



DIAGNÓSTICO DE VITORIA- GASTEIZ PARA LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA

Diagnóstico

Mayo de 2025

Elaborado por:



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSVC67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	1/89



LWZTXBVOBQROSVC67WJAUSUZEY

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	7
I. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN	9
1. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS	11
2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	17
3. NIVELES DE EMANCIPACIÓN	20
4. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA	24
5. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA INSCRITA EN ETXEBIDE	28
6. DEMANDA DE CAMBIO DE VIVIENDA	33
II. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA Y DINÁMICAS DEL MERCADO	37
7. PARQUE DE VIVIENDAS DE VITORIA-GASTEIZ	39
7.1. Parque de vivienda de Vitoria-Gasteiz	39
7.2. El nivel de uso del parque de vivienda de Vitoria-Gasteiz: incidencia de la vivienda deshabitada y de temporada	45
8. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS Y NECESIDADES DE REHABILITACIÓN	48
9. DINAMICA DEL MERCADO DE COMPRAVENTA	52
9.1. Compraventas	52
9.2. Precios	55
10. EL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER LIBRE	59
III. LA RESPUESTA DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA	65
11. LA RELEVANCIA DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA	67
12. COBERTURA DEL SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER	69
V. CONCLUSIONES	73
13. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO	75
ANEXO DE INDICADORES	85



Índice tablas

Tabla 1.	Evolución de la población por tramos de edad y sexo de Vitoria-Gasteiz. 2001-2024	12
Tabla 2.	Personas menores de 36 años que han pasado a estar empadronadas en Vitoria, procedentes de otros municipios, según origen.	13
Tabla 3.	Personas menores de 36 años que han pasado de estar empadronadas en Vitoria a otros municipios, según destino.	14
Tabla 4.	Saldo de personas menores de 36 años que han pasado de estar empadronadas en Vitoria-Gasteiz respecto a las que han dejado de estar empadronadas en	14
Tabla 5.	Población según lugar de nacimiento. 2001-2024.....	14
Tabla 6.	Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2023	17
Tabla 7.	Renta media disponible de los hogares. 2001-2022	18
Tabla 8.	Personas con necesidad de acceso a su primera vivienda según disponibilidad de ingresos. 2023.....	24
Tabla 9.	Población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda e ingresos suficientes por características socioeconómicas según sexo y cuentan con ingresos. CAE 2023	25
Tabla 10.	Solicitudes de vivienda protegida en régimen de compra vs alquiler protegido en Etxebide según número de miembros y sexo. % sobre el total de solicitudes	29
Tabla 11.	Características de las solicitudes de vivienda protegida inscritas en Etxebide en régimen de compra y en régimen de alquiler en Vitoria Gasteiz asociada a las personas y familias ya empadronadas.	30
Tabla 12.	Características de las solicitudes de vivienda protegida en régimen de compra y en régimen de alquiler en Etxebide en Vitoria Gasteiz asociada a las personas y familias NO empadronadas en Vitoria-Gasteiz.....	30
Tabla 13.	Tipo de unidad de convivencia entre las unidades de convivencia inscritas en Etxebide que están emancipadas en alquiler libre. % sobre el total de solicitudes que continúan inscritas en Etxebide y que se encuentran emancipadas. Análisis en las capitales vascas	32
Tabla 14.	Hogares con necesidad de cambio de vivienda según las características actuales de sus viviendas en comparación con el parque de vivienda de Vitoria-Gasteiz. 2023	35
Tabla 15.	Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz por barrios según tipo.....	39
Tabla 16.	Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz por barrios: Eustat vs Padrón	41
Tabla 17.	Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz según tipo. 2001-2023.....	44
Tabla 18.	Hogares con necesidad de rehabilitación y/o cambio por características de la residencia actual. Vitoria-Gasteiz. 2023	49
Tabla 19.	Viviendas familiares de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales y características estructurales. 2010-2023.....	50
Tabla 20.	Grado de avance de las ITEs. Diciembre 2024.	51
Tabla 21.	Parque de vivienda según régimen de tenencia en Euskadi y en las capitales vascas. 2023	59
Tabla 22.	Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz por régimen de tenencia.....	59
Tabla 23.	Criterio 1. Incremento de la renta media de alquiler. 2017-2022.....	60
Tabla 24.	Criterio 2. Esfuerzo para el pago de la renta de alquiler (renta+suministros/renta media disponible del municipio)	62
Tabla 25.	Parque de VPO total y con calificación permanente	67
Tabla 26.	Características de las personas beneficiarias de la Prestación Complementaria de Vivienda en diciembre de 2024.	69
Tabla 27.	Unidades convivenciales de las Ayudas de Emergencia Vitoria-Gasteiz. 2023	71

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiazztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoan alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	3/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

Índice gráficos

Gráfico 1. Evolución de la población de Vitoria-Gasteiz. 2001-2024.....	11
Gráfico 2. Evolución de la población de Vitoria-Gasteiz por sexo 2001-2024	11
Gráfico 3. Crecimiento vegetativo de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales y periodo	12
Gráfico 4. Saldo migratorio total, externo e interno en Vitoria-Gasteiz. 2000-2023	13
Gráfico 5. Población según edad empadronadas en Vitoria-Gasteiz. 2023.....	15
Gráfico 6. Peso relativo de la población de 18 a 34 años Vitoria-Gasteiz. 2023	15
Gráfico 7. Ranking del Peso relativo de la población de 18 a 34 años en cada barrio Vitoria-Gasteiz. 2023	16
Gráfico 8. Personas empadronadas en viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz por edad. 2023	16
Gráfico 9. Evolución de la tasa de paro registrado en Lanbide. 2007-2024	17
Gráfico 10. Evolución de la renta media disponible de los hogares. 2001-2022	18
Gráfico 11. Renta media disponible de las personas por sexo. 2001-2022.....	19
Gráfico 12. Población joven de 18 a 34 años de Vitoria-Gasteiz (emancipada o sin emancipar) por edad según barrios. 2023	20
Gráfico 13. Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes emancipadas por tamaño según barrios. 2023	21
Gráfico 14. Personas jóvenes emancipadas por edad según barrios en Vitoria-Gasteiz. 2023.....	21
Gráfico 15. Tasas de emancipación de la población de 18 a 34 años por edades. Vitoria-Gasteiz. 2023	22
Gráfico 16. Ranking de las tasas de emancipación de la población de 18 a 34 años por barrios. 2023	23
Gráfico 17. Personas con necesidad de acceso a una vivienda. %v. 2023.....	24
Gráfico 18. Personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda e ingresos propios (suficientes o no) por características de las viviendas necesitadas. Vitoria-Gasteiz. 2023 (1).....	26
Gráfico 19. Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes SIN emancipar por tamaño según barrios (9 barrios).....	26
Gráfico 20. Personas empadronadas en viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes SIN emancipar por edad	27
Gráfico 21. Ranking de personas empadronadas en viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes SIN emancipar por edad según barrios	27
Gráfico 22. Demanda inscrita en Etxebide de personas y familias empadronadas en Vitoria-Gasteiz % sobre el total de solicitudes	28
Gráfico 23. En la actualidad, ¿cuál es su situación en relación con la vivienda? % sobre el total de solicitudes que continúan inscritas en Etxebide. Análisis en las capitales vascas	31
Gráfico 24. Renta media que abonan las unidades de convivencia inscritas en Etxebide que están emancipadas en alquiler libre. Análisis en las capitales vascas	32
Gráfico 25. Hogares con necesidad de cambio de vivienda. Euskadi, Araba y Vitoria-Gasteiz. 2023 % sobre el total de hogares en cada área territorial	33
Gráfico 26. Hogares por tipo de demanda de vivienda a 1, 2 y 4 años. Vitoria-Gasteiz. 2023	33
Gráfico 27. Hogares según tipo de necesidad por régimen de tenencia de la vivienda. % sobre el total de hogares (verde) de y % sobre los hogares que demandan cambio de vivienda (marrón). Vitoria-Gasteiz. 2023	34
Gráfico 28. Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2023	35
Gráfico 29. Hogares con necesidad de cambio por las características de las viviendas necesitadas. Vitoria-Gasteiz. 2023	36
Gráfico 30. Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz. Ranking del peso % de viviendas principales por barrios sobre el total de la ciudad	40
Gráfico 31. Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con y sin personas empadronadas	41
Gráfico 32. Ranking % sobre total Eustat sin empadronados.....	42
Gráfico 33. Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz por tamaño del hogar % sobre el total de viviendas familiares	43
Gráfico 34. Parque de viviendas según el uso de la vivienda en Vitoria-Gasteiz.2023	46
Gráfico 35. Tasa de incidencia de la vivienda deshabitada en Euskadi.2023: número de viviendas y tasa de incidencia sobre el parque de viviendas.....	46
Gráfico 36. Viviendas deshabitadas por municipio (>100.000 habitantes) según el tipo. 2023.....	47
Gráfico 37. Parque de viviendas según el uso de la vivienda en Vitoria-Gasteiz. 2019-2023	47
Gráfico 38. Hogares con necesidad de rehabilitación. Euskadi, Araba y Vitoria-Gasteiz. 2023.....	48
Gráfico 39. Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. Vitoria-Gasteiz. 2023	49

4



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	4/89


 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

Gráfico 40. N.º de obras de rehabilitación. 2017-2023.....	50
Gráfico 41. Presupuesto dedicado a rehabilitación (€).....	50
Gráfico 42. Número de obras de rehabilitación según tipología	51
Gráfico 43. Número de compraventas de vivienda libres y protegidas y variación interanual. 2012-2023.....	52
Gráfico 44. Peso relativo de las compraventas de vivienda usada vs nueva libres y protegidas. 2012-2023.....	53
Gráfico 45. Compraventas libres y protegidas en 2023 sobre 1.000 habitantes	53
Gráfico 46. Compraventas de viviendas usadas libres y viviendas en oferta	54
Gráfico 47. N.º de viviendas nuevas y en alquiler	54
Gráfico 50. Precio medio vivienda usada libre (€/m²) (2024 - IIIT)	56
Gráfico 51. Precio medio vivienda usada libre (€/m²) (2024 - IIIT)	57
Gráfico 52. Precio medio vivienda usada libre y nueva en las tres capitales vascas (€/m²) (2024 – IIIT)	57
Gráfico 53. Ranking según el importe medio por metro cuadrado de la vivienda adquirida del crédito hipotecario firmado en el III trimestre de 2024	58
Gráfico 54. Renta media de las viviendas en alquiler libre en las capitales vascas y Euskadi. 2022	60
Gráfico 55. Ranking del precio de alquiler por barrios. 2022 2T	61
Gráfico 56. Parque de VPO según su calificación	67
Gráfico 57. Programas de movilización de viviendas vacías del Gobierno Vasco	68
Gráfico 58. Personas beneficiarias según género y edad Vitoria-Gasteiz. Gaztelagun	70
Gráfico 59. Expedientes asociados al Derecho Subjetivo de Vivienda Vitoria-Gasteiz. 2024	71
Gráfico 60. Personas beneficiarias de la PEV según género y edad. Vitoria-Gasteiz. 2025	71

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiazztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoan alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	5/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

6



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	6/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

PRESENTACIÓN

El presente documento incluye el diagnóstico de vivienda de Vitoria-Gasteiz en el que se presentan dos grandes capítulos. un análisis detallado de las necesidades y la demanda de Vivienda desde diversas perspectivas e indicadores, así como otro apartado sobre la caracterización del parque de vivienda y de las principales tendencias del mercado de compraventa y alquiler.

Asimismo, se incluye un apartado tercero en el que se recogen las principales medidas y líneas de actuación de la política de vivienda gestionadas tanto por el propio Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, como por el Gobierno Vasco, que vienen implementándose desde hace años y suponen la base de partida del plan de acción que se adjunta también en la solicitud de zona tensionada. En el Anexo I se detallan los principales indicadores y las fuentes de información utilizadas en el diagnóstico.

Este diagnóstico es el primero de los tres documentos necesarios para proceder a realizar la solicitud de zona tensionada de acuerdo con lo indicado en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, donde se requiere:

- I. El **diagnóstico en materia de vivienda**, ya referido
- II. Un **plan de acción**, en base a lo previsto en el artículo 18.4 de la ley 12/2023, en el que se relacionen el conjunto de medidas específicas que se pretenden implementar en la zona a declarar como tensionada, para la corrección de los desequilibrios evidenciados, y con un calendario de desarrollo durante los 3 años de vigencia de dicha declaración, en un marco de corresponsabilidad institucional entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco
- III. Una **memoria** que justifique, a través de datos objetivos, la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:
 - 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.

En todo caso, de cara a identificar o tipificar de forma específica el tensionamiento en el mercado de alquiler de Vitoria-Gasteiz, se hace referencia al informe publicado en diciembre de 2023 por el Observatorio Vasco de la Vivienda., así como al último informe publicado en el momento de concluir estos trabajos de Mayo de 2025.

Tanto el planteamiento de este Diagnóstico como el del Plan que se presenta más adelante responden al modelo publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda el 26 de febrero de 2024 y que se ha sido elaborado por el Gobierno Vasco por Ikertalde¹.

¹ https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_tensionadas/es_ovv_admi/adjuntos/modeo_plan.pdf

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoan alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	7/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

8



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	8/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN

9

Diagnóstico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	9/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

10



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	10/89

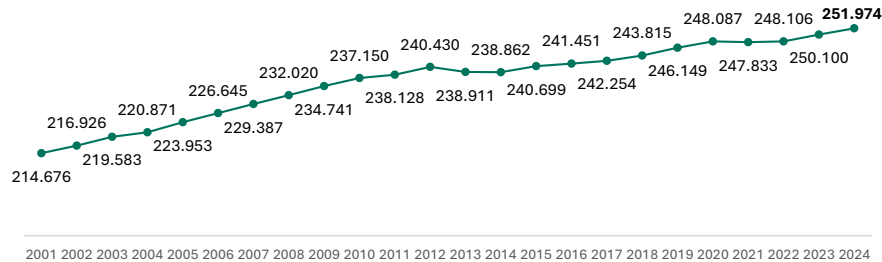


LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

1. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

Vitoria-Gasteiz ha experimentado un aumento de población continuo a lo largo de este siglo, hasta alcanzar en 2024 un total de 251.974 habitantes, lo que supone el 11,4% del conjunto de la población de la CAPV.

Gráfico 1. Evolución de la población de Vitoria-Gasteiz. 2001-2024

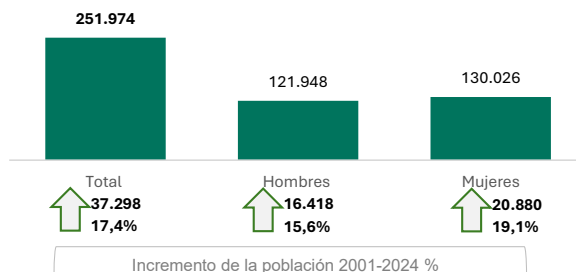


Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes (EMH) a fecha 1 de enero de año de referencia

Vitoria-Gasteiz muestra un comportamiento demográfico notablemente más dinámico que el conjunto de Euskadi

Vitoria-Gasteiz registra un incremento de su población desde 2001 del 17,4%, tres veces más que el observado en Euskadi en ese mismo período (+6,2%). Este incremento resulta más intenso entre las mujeres, cuya población ha crecido un 19,1% en estos 23 años, respecto a los hombres (+15,6%).

Gráfico 2. Evolución de la población de Vitoria-Gasteiz por sexo 2001-2024



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes (EMH) a fecha 1 de enero de año de referencia

Sin embargo, el proceso de envejecimiento en Vitoria-Gasteiz se asemeja al que se produce en el conjunto de Euskadi. La población menor de 20 años ha crecido en 8.205 personas desde comienzos de siglo, mientras que la población mayor de 64 años lo ha hecho en un 79,9%, con un total de 25.673 personas mayores más en la ciudad respecto a 2001.

11

Diagnóstico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	11/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY

Tabla 1. Evolución de la población por tramos de edad y sexo de Vitoria-Gasteiz. 2001-2024

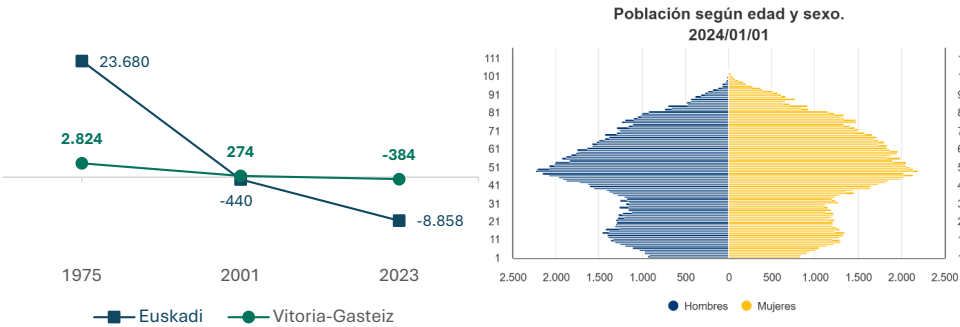
		Total, personas 2024	Incremento 2001-2024 %	Personas
0 – 19	Total	47.883	20,7%	8.205
	Hombres	24.727	22,1%	4.477
	Mujeres	23.106	19,2%	3.728
20 – 64	Total	146.325	2,4%	3.420
	Hombres	72.252	0,8%	596
	Mujeres	74.073	4,0%	2.824
>= 65	Total	57.816	79,9%	25.673
	Hombres	24.969	83,3%	11.345
	Mujeres	32.847	77,4%	14.847

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes (EMH) a fecha 1 de enero de año de referencia

El saldo vegetativo entre nacimientos y defunciones es claramente negativo en Vitoria-Gasteiz

En 2023 el saldo vegetativo resulta negativo en 384 personas, cuando hace 22 años era positivo en 2.824 personas. En todo caso, como se aprecia en el siguiente gráfico, la tendencia negativa de este saldo vegetativo resulta menos acentuada que en el conjunto de Euskadi.

Gráfico 3. Crecimiento vegetativo de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales y periodo



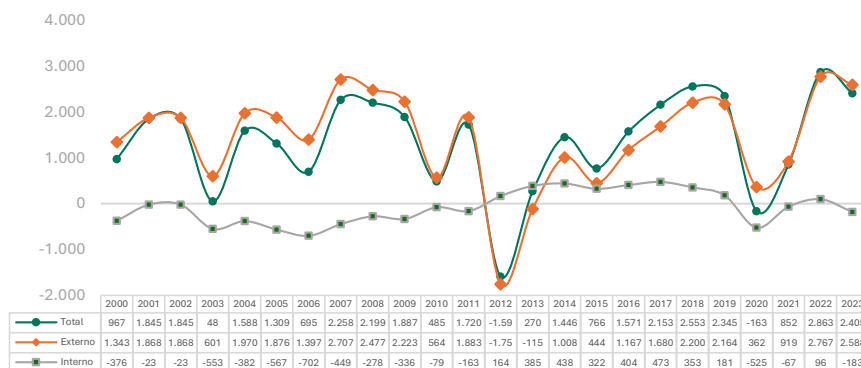
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes (EMH) a fecha 1 de enero de año de referencia

De este modo, la población de Vitoria-Gasteiz ha crecido gracias a la notable aportación de las corrientes migratorias. En la tabla siguiente se detallan los datos de Eustat que permiten confirmar el saldo migratorio positivo durante los últimos 23 años que se asocia a la aportación de población exterior a la CAPV.

Esta aportación positiva para el rejuvenecimiento demográfico de Vitoria-Gasteiz supone también un reto para las políticas de vivienda, especialmente para muchas de estas personas y familias que tiene que optar por tratar de acceder al mercado de alquiler a un precio asequible. Estas corrientes migratorias han resultado especialmente intensas desde 2016 generando un crecimiento sostenido de la demanda de alquiler.



Gráfico 4. Saldo migratorio total, externo e interno en Vitoria-Gasteiz. 2000-2023



Fuente: Eustat. Estadística de movimientos migratorios.

Según la información que proporciona Eustat, la población menor de 36 años de otros municipios que se ha empadronado en la ciudad en los últimos años proviene, en gran medida, de municipios de fuera de Euskadi, aunque Eustat no diferencia el dato según el origen.²

Tabla 2. Personas menores de 36 años que han pasado a estar empadronadas en Vitoria, procedentes de otros municipios, según origen.

	Araba/Álava	C.A. de Euskadi	Otros	Total
2012	615	1.122	2.679	4.416
2013	597	1.089	2.942	4.628
2014	536	1.096	3.205	4.837
2015	527	1.109	2.810	4.446
2016	506	1.099	3.372	4.977
2017	608	1.190	3.575	5.373
2018	572	1.139	3.882	5.593
2019	554	1.138	4.062	5.754
2020	503	1.017	2.671	4.191
2021	556	1.140	3.125	4.821

Fuente: EUSTAT. Estadística de movimientos migratorios y Elaboración propia

En este mismo orden de cosas, la población joven de Vitoria-Gasteiz que ha emigrado ha resultado considerablemente inferior en términos absolutos a la población que ha venido a residir a Vitoria-Gasteiz en los últimos años, especialmente desde 2015.

² Los datos sobre los movimientos migratorios de la población menor de 36 años están actualizados al año 2021. En caso de que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz considere necesaria su actualización, deberá realizar una petición ad hoc a Eustat

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	13/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

Tabla 3. Personas menores de 36 años que han pasado de estar empadronadas en Vitoria a otros municipios, según destino.

	Araba/Álava	C.A. de Euskadi	Otros	Total
2012	412	1.011	3.753	5.176
2013	415	839	3.205	4.459
2014	379	873	2.483	3.735
2015	418	936	2.645	3.999
2016	446	873	2.487	3.806
2017	448	904	2.372	3.724
2018	489	956	2.381	3.826
2019	521	1.035	2.636	4.192
2020	689	1.191	2.366	4.246
2021	611	1.151	2.420	4.182

Fuente: EUSTAT. Estadística de movimientos migratorios

El resultado del saldo migratorio desde 2012 en el caso de estas personas menores de 36 años resulta claramente positivo en todo el período 2012-2021, salvo 2012 y 2020, año de la pandemia. Por tanto, Vitoria-Gasteiz ha traído población joven y que ha pasado a estar empadronada en el parque de viviendas de la ciudad.

Tabla 4. Saldo de personas menores de 36 años que han pasado de estar empadronadas en Vitoria-Gasteiz respecto a las que han dejado de estar empadronadas

	Entradas	Salidas	Saldo
2012	4.416	5.176	-760
2013	4.628	4.459	169
2014	4.837	3.735	1.102
2015	4.446	3.999	447
2016	4.977	3.806	1.171
2017	5.373	3.724	1.649
2018	5.593	3.826	1.767
2019	5.754	4.192	1.562
2020	4.191	4.246	-55
2021	4.821	4.182	639

Fuente: EUSTAT. Estadística de movimientos migratorios y Elaboración propia

De forma coherente, analizando la estructura de la población según el lugar de nacimiento, se aprecia el gran aumento de la población nacida en el extranjero que supone el 17,1% de la población de Vitoria-Gasteiz en la actualidad, cinco veces más que en 2001 y representa en 2024 un total de 3,6 puntos porcentuales por encima del conjunto de la CAPV.

Tabla 5. Población según lugar de nacimiento 2001-2024

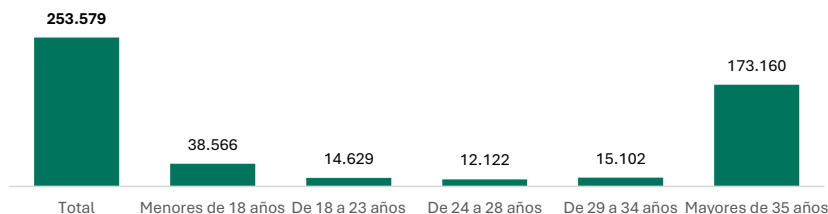
		2001	2001 (%)	2024	2024 (%)	2001-2024
C.A. de Euskadi	Total, CAE	1.506.957	72,48	1.556.295	70,50	49.338
	Araba/Álava	176.912	8,51	195.794	8,90	18.882
	Bizkaia	814.239	39,16	823.713	37,30	9.474
	Gipuzkoa	515.806	24,81	536.788	24,30	20.982
	Otras provincias	525.713	25,28	353.290	16,00	-172.423
	Extranjero	46.540	2,24	298.422	13,50	251.882
Vitoria-Gasteiz	Total, CAE	139.763	65,10	156.244	62,00	16.481
	Araba/Álava	122.181	56,91	139.021	55,20	16.840
	Bizkaia	9.153	4,26	9.179	3,60	26
	Gipuzkoa	8.429	3,93	8.044	3,20	-385
	Otras provincias	68.666	31,99	52.544	20,90	-16.122
	Extranjero	6.247	2,91	43.186	17,10	36.939

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes (EMH) a fecha 1 de enero de año de referencia



De forma complementaria al análisis de las fuentes estadísticas de Eustat, se ha realizado un análisis detallado del Padrón mediante su explotación anonimizada con datos de 2023. A partir de este trabajo se constata que un total de 253.579 personas aparecen como empadronadas en Vitoria-Gasteiz.

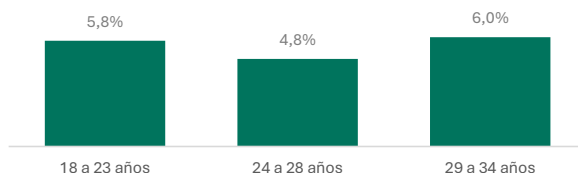
Gráfico 5. Población según edad empadronadas en Vitoria-Gasteiz. 2023



Fuente: Padrón Elaboración propia.

La población de 18 a 34 años asciende a 41.853 personas y supone el 16,6% del total de la población empadronada en Vitoria-Gasteiz.

Gráfico 6. Peso relativo de la población de 18 a 34 años Vitoria-Gasteiz. 2023



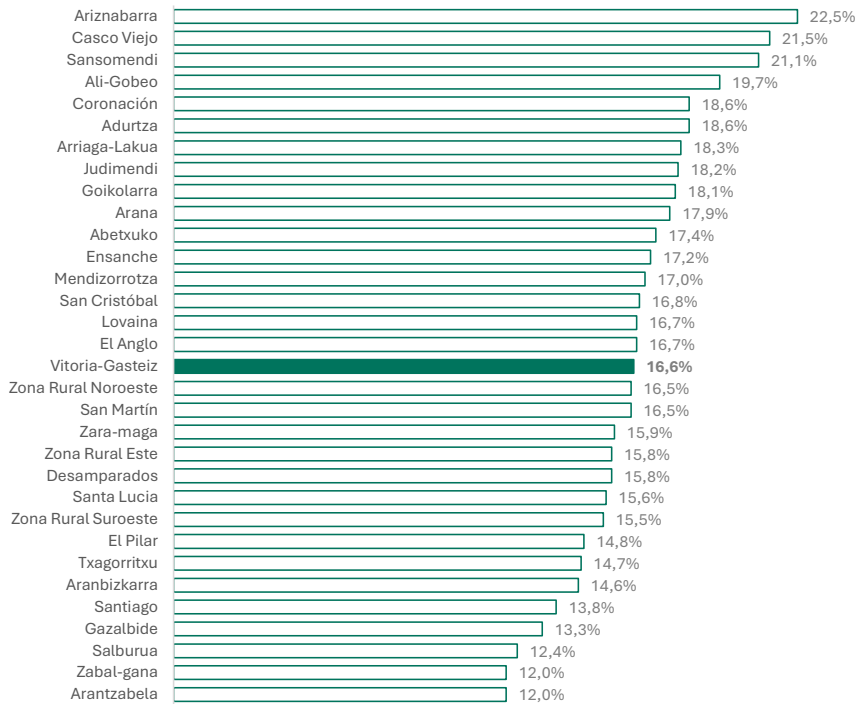
Fuente: Padrón Elaboración propia

En el siguiente gráfico se ilustra el peso relativo de la población joven que es la más cercana a los procesos de emancipación por barrios. En el Anexo se detalla la composición por barrios de esta población según estratos de edad, lo que permite analizar la mayor o menor concentración de las personas menores de edad, por un lado, y de la población joven por estratos.

Zabalgana y Salburua aparecen a la cola en la presencia relativa de población joven de 18 a 34 años con porcentajes situados en torno al 12% de la población del barrio, lejos del 21% del Casco Viejo o de otros barrios que se sitúan en esta cota superior al 20% como Ariznabarra o Sansomendi.

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiazztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSVC67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	15/89
 LWZTXBVOBQROSVC67WJAUSUZEY			

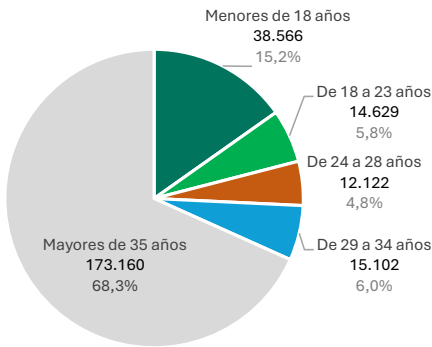
Gráfico 7. Ranking del Peso relativo de la población de 18 a 34 años en cada barrio Vitoria-Gasteiz. 2023



Fuente: Padrón. Elaboración propia

En cambio, Zabalgana y Salburua aparecen a la cabeza de la presencia relativa de población menor de 18 años, de forma que 1 de cada 4 personas empadronadas en estos barrios es menor de edad, muy por encima del 15% de media de Vitoria-Gasteiz.

Gráfico 8. Personas empadronadas en viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz por edad. 2023



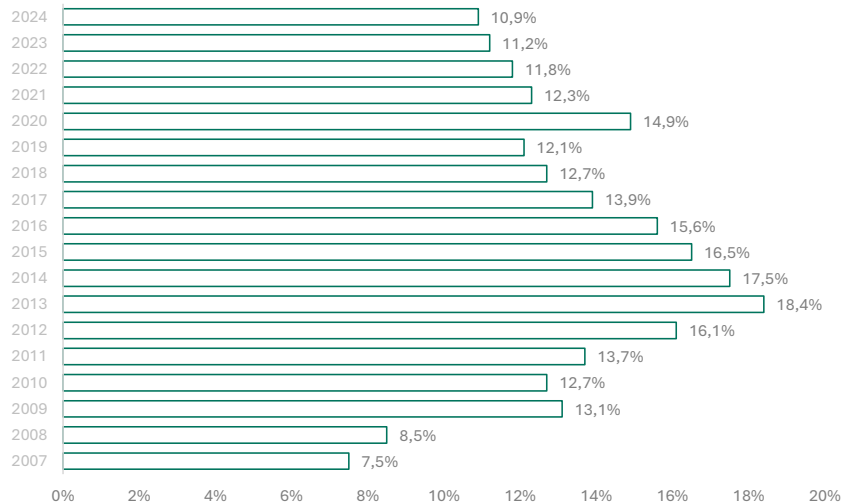
Fuente: Padrón, Elaboración propia



2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Desde que a causa de la crisis la tasa de paro alcanzase el 18,4% en el año 2013, esta se ha ido reduciéndose gradualmente hasta situarse en el 10,9% en 2024. De igual manera, los principales indicadores socioeconómicos de la capital alavesa muestran una mejoría en la última década. Sin embargo, según los datos de Eustat, la tasa de paro se sitúa por encima tanto de Araba como de Euskadi.

Gráfico 9. Evolución de la tasa de paro registrado en Lanbide. 2007-2024



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de actividad. Elaboración propia.

Tabla 6. Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2023

	Tasa de actividad			Tasa de paro			Tasa de ocupación		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
EAE	49,3	51,5	47,1	8,5	7,4	9,7	52,2	55,9	48,9
Araba	49,5	51,6	47,5	8,8	7,2	10,5	53,1	56,7	49,6
Vitoria-Gasteiz	49,5	51,4	47,6	9,1	7,5	10,7	52,9	56,5	49,5

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de actividad. Elaboración propia.

Por su parte, la renta de los hogares de Vitoria-Gasteiz asciende hasta los 38.943 euros, lo que supone un aumento significativo (+40,4%) en comparación con las cifras de principio de siglo, aunque por debajo del aumento registrado en el conjunto de Euskadi (63,9%) y ligeramente inferior al de Araba (43,3%).

El crecimiento mencionado no se dio de forma homogénea en los en el periodo de estudios, pudiéndose identificar tres fases diferenciadas:

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	17/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

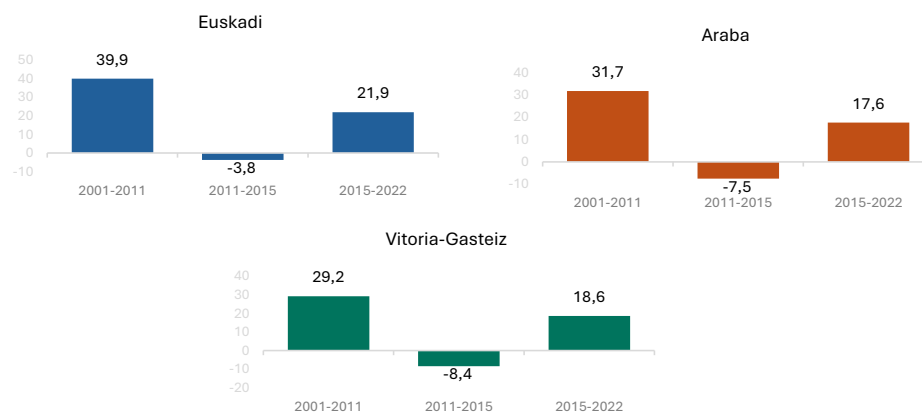
- Un primer periodo de fuerte crecimiento (2001-2011), en el que la renta media de los hogares vitorianos aumentó un 29,2%.
- Un segundo periodo (2011-2015) de notable descenso, debido a la crisis económica, con una caída del 8,4%, muy superior a la del conjunto de la región (-3,8%).
- Un tercer periodo de recuperación progresiva (2015-2022), en el que las rentas de los hogares vitorianos aumentaron un 18,6%.

Tabla 7. Renta media disponible de los hogares. 2001-2022

	2001	2011	2015	2020	2022
EAE	25.559	35.747	34.384	37.863	41.897
Araba	27.031	35.612	32.934	35.344	38.731
Vitoria-Gasteiz	27.739	35.841	32.848	35.473	38.943

Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar.

Gráfico 10. Evolución de la renta media disponible de los hogares. 2001-2022



Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar. Elaboración propia.

La renta media de los hogares no ha crecido en términos reales de capacidad adquisitiva en este Siglo XXI lo que incide principalmente en la población que demanda vivienda en alquiler

Si bien la renta media de los hogares ha aumentado un 40,4% desde 2001, este crecimiento debe analizarse en términos reales, considerando el impacto de la inflación. Durante el mismo período, entre enero de 2001 y 2022, el IPC ha subido un 54,8%, lo que indica que, en la práctica, la capacidad adquisitiva de los hogares de Vitoria-Gasteiz ha disminuido de manera significativa.

Para las familias o personas que se plantearon y/o accedieron a la vivienda entre los años 2011 y 2015 el contexto fue aún más desfavorable. Además, como hemos mencionado anteriormente, la pérdida nominal fue más acusada en la capital alavesa (-8,4%) que en Araba (-7,5%) o en Euskadi (-3,8%).

18



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	18/89



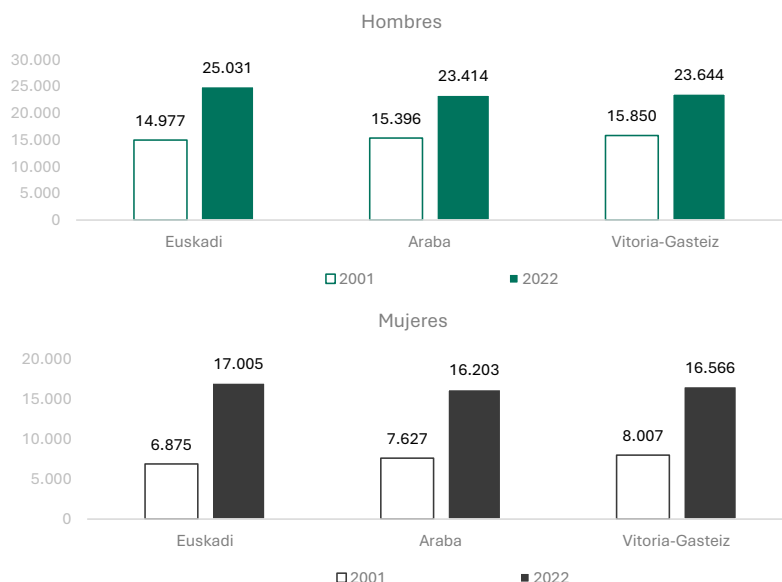
LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY

Por último, entre 2015 y 2022 la renta de los hogares creció un 18,6%, superando ligeramente al incremento del IPC (17,1%), lo que sugiere que, en ese período, la capacidad adquisitiva media de los hogares de Vitoria-Gasteiz experimentó un leve repunte.

En resumidas cuentas, se observa que, desde 2001, la capacidad adquisitiva media de los hogares en Vitoria-Gasteiz ha disminuido. Esto indica que quienes se plantean adquirir su primera vivienda se enfrentan a una situación aún más complicada, especialmente debido a las condiciones laborales menos favorables—como los bajos salarios iniciales al comenzar la carrera profesional—que dificultan el acceso al mercado de trabajo.

Todo ello ha incrementado el esfuerzo económico requerido tanto para el acceso como para el pago de la vivienda, contribuyendo al tensionamiento del mercado de alquiler e impactando negativamente a las personas y familias que han intentado hacerlo en los últimos años en Vitoria-Gasteiz.

Gráfico 11. Renta media disponible de las personas por sexo. 2001-2022



Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar.

Por último, se aprecia un aumento sustancial de la renta media disponible tanto en hombres como en mujeres desde el año 2001, con una brecha de género que, aunque se ha reducido, sigue siendo notable. Esta persistencia de la brecha repercute en un mayor esfuerzo económico para las mujeres, ya que parten de una renta inferior que dificulta el ahorro y el acceso a la financiación. En consecuencia, sus condiciones de compra o alquiler de vivienda son menos favorables, lo que incrementa su vulnerabilidad y el riesgo de exclusión residencial.

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	19/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY

3. NIVELES DE EMANCIPACIÓN

El análisis del Padrón ha permitido también realizar una aproximación estadística detallada para el estudio del número de viviendas familiares con personas jóvenes emancipadas. Este análisis resulta de especial interés para el diagnóstico de las necesidades de vivienda en Vitoria-Gasteiz.

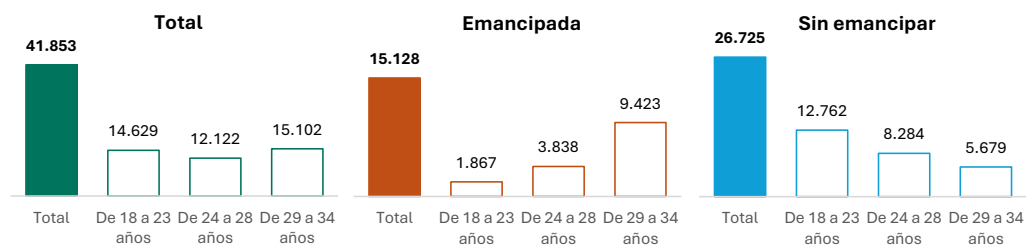
Metodología aplicada en el proceso de análisis del Padrón

En las viviendas en las que existe alguna *persona joven empadronada* (de 18 a 34 años), se toma la persona de más edad entre esas personas jóvenes. A esa *mayor edad joven*, se le suma 25 años.

Si en esa vivienda (con personas jóvenes) hay al menos una persona que supera (o iguala) esa suma (25+mayoredadjoven) se considera que es una vivienda **sin jóvenes emancipados**. Si no hay personas que igualen o superen esa edad ficticia, se considera que las **personas jóvenes** viven **emancipadas**.

En un total de 29.334 viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz residen personas de 18 a 34 años (en 10.089 viviendas con personas jóvenes emancipadas y en 19.254 viviendas, sin personas jóvenes emancipadas). El volumen total de estas personas jóvenes es de 41.853 personas.

Gráfico 12. Población joven de 18 a 34 años de Vitoria-Gasteiz (emancipada o sin emancipar) por edad según barrios. 2023



Fuente: Padrón, Elaboración propia

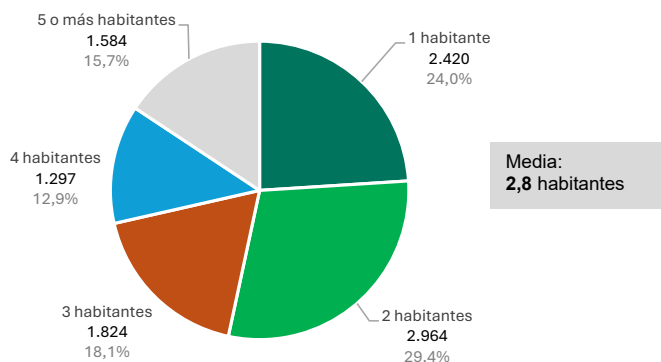
Ver en anexo población joven de Vitoria-Gasteiz (emancipada o sin emancipar) por edad según barrios



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	20/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

La media de personas por vivienda en la que residen personas jóvenes emancipadas es de 2,8. En todo caso, el 53,4% de estas viviendas están ocupadas por una o dos personas solamente. Esta constatación pone de relieve la cada vez menor intensidad en el uso u ocupación de las viviendas, tendencia estructural común al conjunto de Euskadi.

Gráfico 13. Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes emancipadas por tamaño según barrios. 2023

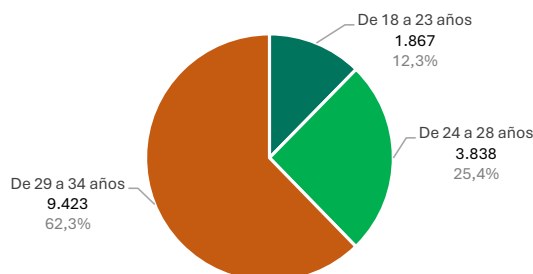


Fuente: Padrón, Elaboración propia
Ver en anexo viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes emancipadas por tamaño según barrios (cifras absolutas, % verticales y % horizontales.)

Estas viviendas acogen a 28.137 personas, de las cuales 15.128 personas tienen entre 18 a 34 años. Centrando la mirada en estas 15.128 personas jóvenes se aprecia que 2 de cada 3 personas emancipadas, 9.423 personas, se encuentran en el estrato de 29 años a 34 años.

Esta constatación es coherente con la tardía edad de emancipación de la población joven en Euskadi, de forma que por debajo de los 29 años apenas algo más de 5.900 jóvenes en Vitoria-Gasteiz se encontraría emancipados/as.

Gráfico 14. Personas jóvenes emancipadas por edad según barrios en Vitoria-Gasteiz. 2023



Fuente: Padrón, Elaboración propia

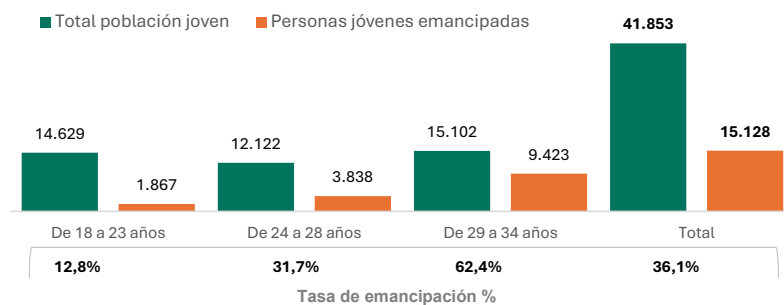
Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	21/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

La tasa de emancipación de la población joven en Vitoria-Gasteiz supera a la media de la CAPV

De este modo, la tasa de emancipación de la población joven en Vitoria-Gasteiz asciende al 36,1%, mejorando el registro medio del conjunto de Euskadi (32,9%) según datos del Observatorio Vasco de la Juventud.

La tasa de emancipación entre las personas de 29 a 34 años se sitúa en el 62,4% (2 de cada 3 personas de este estrato en Vitoria-Gasteiz se encuentran ya emancipadas) mientras que en los estratos de edad menores de 29 años esta tasa se reduce considerablemente, hasta el 31,7% entre las personas de 24 a 29 años y al 12,8% en los menores de 24 años.

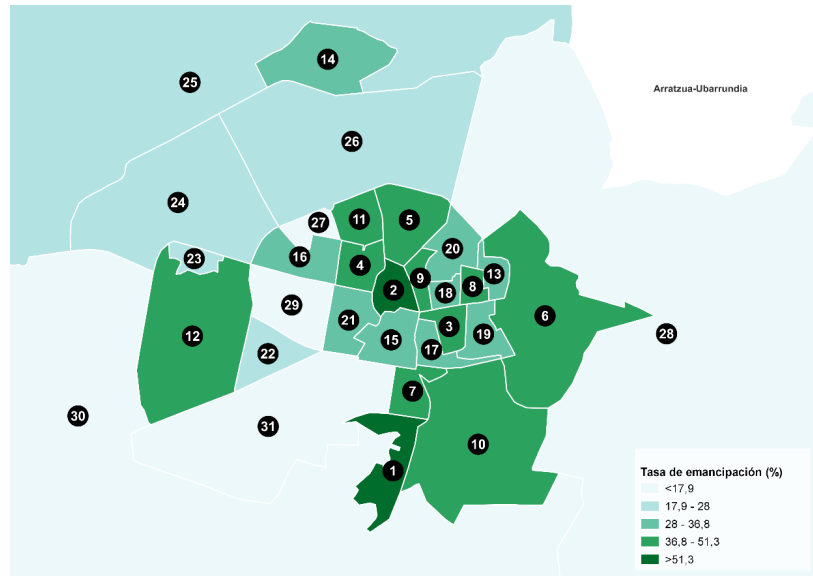
Gráfico 15. Tasas de emancipación de la población de 18 a 34 años por edades. Vitoria-Gasteiz. 2023



Fuente: Padrón, Elaboración propia

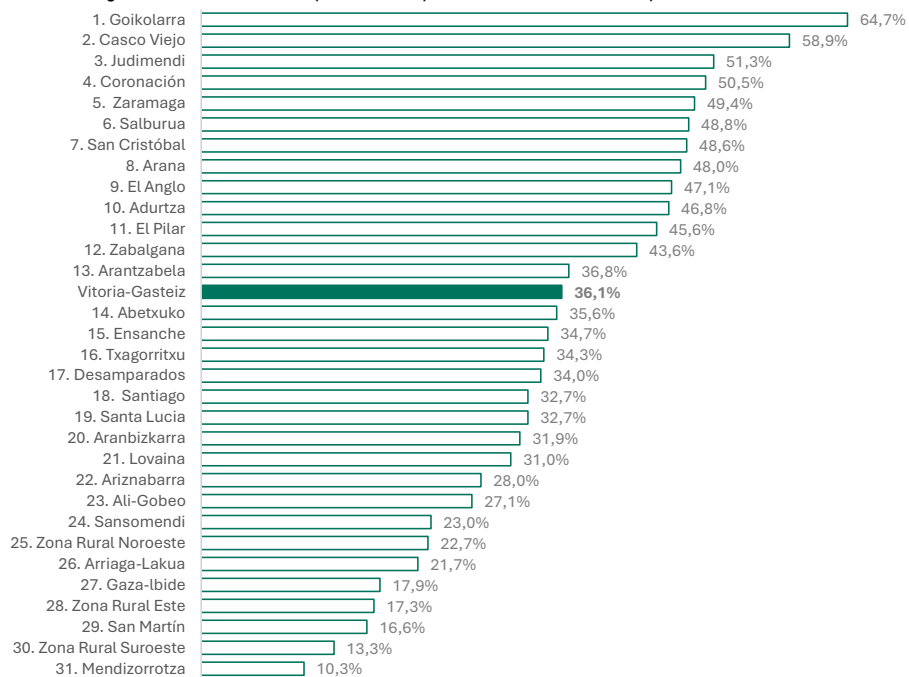
A continuación, se presenta el detalle de las tasas de emancipación por barrios, mediante un ranking en el que se sitúa la tasa sobre la población de 18 a 34 años. Se aprecian unas diferencias muy considerables que deberían analizarse de forma detallada desde la mirada específica de cada barrio, pero que pueden estar ligadas, entre otros factores, al menor precio de la vivienda en alquiler y compra en los barrios con mayor porcentaje de jóvenes emancipados/as.

Mapa. Ranking de las tasas de emancipación de la población de 18 a 34 años por barrios. 2023



Fuente: Padrón. Elaboración propia

Gráfico 16. Ranking de las tasas de emancipación de la población de 18 a 34 años por barrios. 2023



Fuente: Padrón. Elaboración propia

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	LWZTXBVOBQRO SVC67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	23/89


LWZTXBVOBQRO SVC67WJAUSUZEY

4. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

La Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda del Gobierno Vasco ofrece cada dos años un retrato detallado de las necesidades de acceso a la primera vivienda de las personas sin emancipar en Euskadi de menos de 45 años, así como de las necesidades de cambio de vivienda de los hogares y de rehabilitación de sus viviendas.

Las personas que necesitan acceder a su primera vivienda se caracterizan en su mayoría por una gran debilidad económica

Un factor fundamental que se estudia en esta encuesta es la disposición de ingresos propios para poder satisfacer la necesidad de acceso a primera vivienda. Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda del Gobierno Vasco, en 2023 un total 10.582 personas menores de 44 años manifiestan la necesidad de acceder a su primera vivienda en los próximos 4 años, pero solamente 2.047 personas que tienen la necesidad de acceder a su primera vivienda manifiestan disponer de ingresos suficientes para poder resolver esta necesidad.

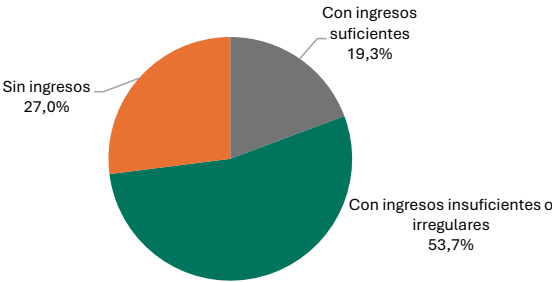
Son apenas 1 de cada 5 personas con necesidad de acceso a su primera vivienda (19,3%), de forma que el 80% restante o no dispone de ingresos o considera que estos son insuficientes para poder emanciparse. Por tanto, si se tiene en cuenta exclusivamente la percepción manifestada por las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda se deduce que la capacidad económica efectiva de compra resulta limitada a apenas 2.000 personas en Vitoria-Gasteiz.

Tabla 8. Personas con necesidad de acceso a su primera vivienda según disponibilidad de ingresos. 2023

	Con algún ingreso o rentas propias			Sin ingresos	Total, con necesidad
	Con ingresos suficientes	Con ingresos insuficientes o irregulares	Total, con ingresos		
Total	2.047	5.683	7.730	2.852	10.582

Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 17. Personas con necesidad de acceso a una vivienda. %v. 2023



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Elaboración propia.



En este orden de cosas, resulta interesante analizar el perfil socio económico de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda que manifiestan disponer de algún tipo de ingreso para poder pagar la misma (sea suficiente o no este ingreso).

El 35% cuenta con estudios universitarios, aunque la mayoría cuenta con estudios profesionales (39%) o secundarios (19%). Más relevante resulta la situación en relación con la actividad y el empleo de estas personas. De este modo, se confirma la precariedad laboral de un colectivo considerable de estas personas.

El 49% de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda y que dispone de ingresos cuenta con un empleo fijo o estable, de forma en torno a la mitad, dispone de un empleo es temporal lo que dificulta sin duda la disposición de una estabilidad laboral para poder plantearse la compra o el alquiler de una vivienda, al menos en el mercado libre.

Tabla 9. Población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda e ingresos suficientes por características socioeconómicas según sexo y cuentan con ingresos. CAE 2023

	N.º	% v.
Nivel de instrucción		
Sin estudios/Primarios	401	6,6
Estudios Profesionales	2.361	39,1
Estudios Secundarios	1.178	19,5
Estudios Universitarios	2.095	34,7
Relación con la actividad		
No asalariado/a (1)	248	4,1
Ocupado/a fijo/a	2.979	49,4
Ocupado/a temporal	2.807	46,5
Parado/a	0	0%

Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

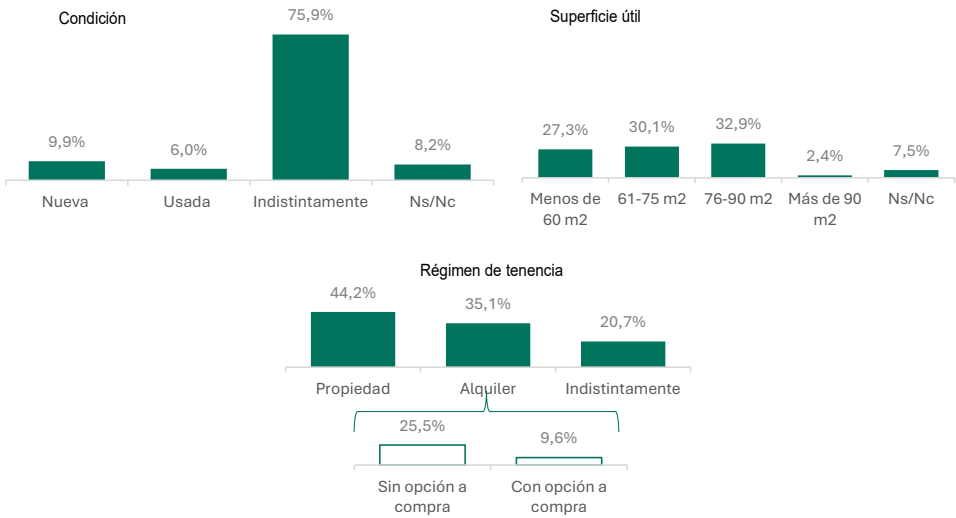
De especial importancia de cara a proyectar las necesidades de acceso a primera vivienda es el análisis que se detalla en el siguiente gráfico donde se recogen los resultados de las opiniones de las 6.034 personas de 18 a 44 años que cuenta con algún tipo de ingreso sobre las características de las viviendas en las que se plantean o plantearían emanciparse en los próximos cuatro años.

El 44% de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda y con ingresos propios opta por la propiedad, mientras que el 35,1% opta por el alquiler (incluyendo tanto el régimen de alquiler, como el alquiler con opción de compra). El 20,7% apunta indistintamente al alquiler y a la compra. Habitualmente, a nivel del conjunto de la CAPV, el motivo principal por el que se opta por el alquiler es la ausencia de recursos económicos para poder afrontar la compra, aunque no existen datos específicos para Vitoria-Gasteiz.

Por tanto, la relevancia de la demanda de alquiler es notable como mecanismo de acceso a su primera vivienda si la comparamos con el peso que tiene el parque de vivienda en alquiler en la ciudad. Todo ello, contribuiría al tensionamiento del mercado de alquiler en los próximos años.

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	25/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

Gráfico 18. Personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda e ingresos propios (suficientes o no) por características de las viviendas necesitadas. Vitoria-Gasteiz. 2023 (1)

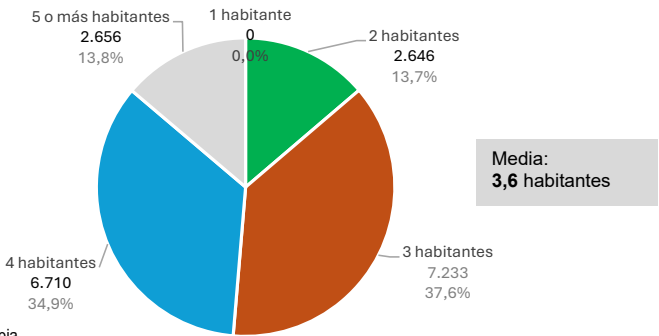


Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

De forma complementaria a la información estadística ofrecida por la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, se ha procedido a realizar un trabajo adicional de análisis del Padrón anonimizado con el fin de cuantificar el total de personas de 18 a 34 años que están empadronadas en Vitoria-Gasteiz, pero no se encuentran emancipadas con la metodología ya descrita en el segundo capítulo al estudiar los niveles de emancipación.

De este modo, se estiman **19.245 viviendas familiares** con personas jóvenes sin emancipar. Estas viviendas acogen a 68.863 personas, de las cuales **26.725 personas** tienen entre 18 a 34 años.

Gráfico 19 Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes SIN emancipar por tamaño según barrios (9 barrios)

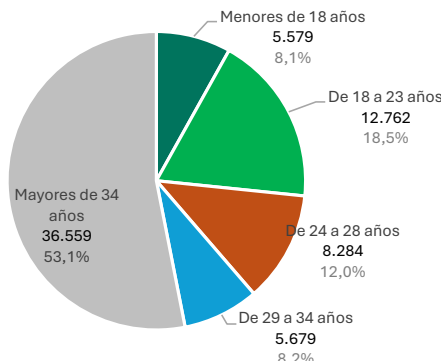


Fuente: Padrón. Elaboración propia.



En estas viviendas con personas sin emancipar, la población empadronada se sitúa en 68.863 personas. Los jóvenes, por tanto, representan el 38% de la población que reside en estos hogares

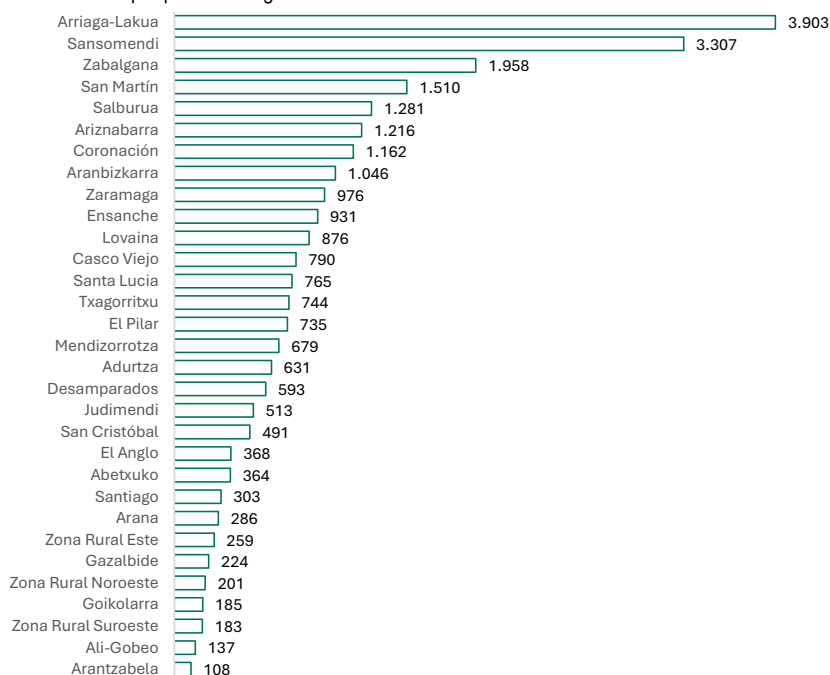
Gráfico 20. Personas empadronadas en viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes SIN emancipar por edad



Fuente: Padrón. Elaboración propia

El mayor número de personas jóvenes sin emancipar se concentra en Arriaga-Lakua (3.903) y Sansomendi (3.307), aunque también resulta significativa la que reside en Zabalgana (1.958) y San Martín (1.510)

Gráfico 21. Ranking de personas empadronadas en viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes SIN emancipar por edad según barrios



Fuente: Padrón. Elaboración propia

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	27/89
			
LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

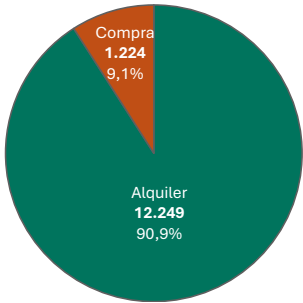
5. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA INSCRITA EN ETXEBIDE

Según los datos que proporciona el Gobierno Vasco la demanda inscrita en Etxebide en el tercer trimestre de 2024 estaba compuesta por un total de 13.474 solicitudes de unidades de convivencia que solicitan una vivienda protegida en alquiler o en compra y ya se encuentran empadronadas en el mismo Vitoria Gasteiz.

La presión de la demanda de alquiler protegida coadyuva de forma decisiva al tensionamiento del mercado de alquiler

Nueve de cada diez unidades de convivencia inscritas (12.249 solicitudes) en Etxebide demanda vivienda protegida en alquiler frente al 9,1% (1.224 solicitudes) que está inscrita solicitando una vivienda protegida en régimen de compra.

Gráfico 22. Demanda inscrita en Etxebide de personas y familias empadronadas en Vitoria-Gasteiz % sobre el total de solicitudes



Fuente: Etxebide

La demanda de vivienda en alquiler se caracteriza por un muy reducido nivel de ingresos medio

Las unidades de convivencia que demandan vivienda protegida en alquiler disponen de un ingreso medio muy reducido apenas superior a 12.000 euros de media por unidad de convivencia. En cambio, las unidades de convivencia que solicitan una vivienda protegida en régimen de compra alcanzan ingresos claramente superiores, que se sitúan en el entorno de 27.000 euros de promedio por unidad de convivencia. Estos datos no son exclusivos de Vitoria-Gasteiz, sino que son similares a los que se producen en el conjunto de Euskadi.



De hecho, en el caso de la demanda en alquiler, solamente 890 unidades de convivencia dispondrían de unos ingresos superiores a los 15.000 euros anuales. En el caso de la demanda en compra el número de unidades de convivencia supera este nivel de ingresos se sitúa en 2.234 unidades de convivencia inscritas en Etxebide.

Otro elemento de especial interés a la hora de estimar la demanda efectiva de vivienda protegida se asocia al peso relativo de las solicitudes de unidades de convivencia que están formadas por una sola persona. En el caso de la vivienda en compra suponen el 78,8% de las solicitudes mientras que en el caso de la demanda de vivienda en régimen de alquiler representan el 60,2% del total. De este modo las unidades de convivencia formadas por más de 2 personas representan 23,5% en el caso de la demanda de alquiler, frente al 10% en el caso de la demanda protegida en compra.

Por su parte, según el sexo de las personas titulares de las solicitudes se aprecia un mayor equilibrio o similitud entre los dos tipos de demanda. En todo caso, entre las solicitudes en las que las mujeres son las únicas titulares son mayoritarias las mujeres alcanzando superior al 40% del total de solicitudes tanto en el régimen de alquiler como en el de compra. Desde una lectura de enfoque de género, esta situación pone de relieve una moderada mayor incidencia de la necesidad de acceso a la vivienda protegida entre las mujeres de Vitoria-Gasteiz.

Tabla 10. Solicitudes de vivienda protegida en régimen de compra vs alquiler protegido en Etxebide según número de miembros y sexo. % sobre el total de solicitudes

	Compra	Alquiler
N.º de miembros		
1	78,8%	60,2%
2	10,7%	16,3%
3/4	9,0%	18,1%
5 / +	1,6%	5,4%
Sexo titulares		
Ambos	16,1%	22,5%
Hombre	41,6%	36,3%
Mujer	42,4%	41,1%

Fuente: Etxebide

En la siguiente tabla se detalla a 1 de octubre de 2024 las características de las unidades de convivencia que solicitan vivienda protegida en régimen de compra y en régimen de alquiler en Vitoria-Gasteiz y están ya empadronadas en este municipio.

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	29/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

Tabla 11. Características de las solicitudes de vivienda protegida inscritas en Etxebide en régimen de compra y en régimen de alquiler en Vitoria Gasteiz asociada a las personas y familias ya empadronadas.

	Compra	Alquiler	Total, empadronados/as
Media ingresos ponderados	27.197,63	12.215,90	13.643,14
Solicitudes según ingreso			
Sin acreditar ingresos correctamente	5	1.086	1.091
>= 0 y < 3.000	52	2.706	2.758
>= 3.000 y < 9.000	15	1.916	1.931
>= 9.000 y < 12.000	22	1.405	1.427
>= 12.000 y < 15.000	31	999	1.030
>= 15.000 y <= 21.000	210	1.903	2.113
> 21.000 y <= 28.047,25	283	1.314	1.597
> 28.047,25 y <= 43.753,71	490	853	1.343
> 43.753,71 y <= 56.094,5	93	60	153
> 56.094,5	24	7	31
Cupos			
Vivienda adaptada	12	156	168
DSV	s.e.	s.e.	1.519
Menores 36 años	s.e.	s.e.	4.210
Especial Necesidad de vivienda	s.e.	s.e.	2.772
General	1.213	3.592	4.805
N.º de miembros			
1	965	7.371	8.336
2	131	1.997	2.128
3 / 4	110	2.218	2.328
5 / +	19	663	682
Sexo titulares			
Ambos	197	2.758	2.955
Hombre	509	4.451	4.960
Mujer	519	5.040	5.559
Total	1.225	12.249	13.474

Fuente: Etxebide

De forma adicional a la demanda de unidades de convivencia y empadronadas en Vitoria-Gasteiz que solicitan una vivienda protegida, se registran también 1.602 unidades de convivencia adicionales que no se encuentran empadronadas en este momento en la capital de Álava pero que demandan una vivienda protegida en la misma.

La demanda de vivienda en alquiler protegido es también la predominante de forma que 1.368 unidades de convivencia optan por este régimen de tenencia frente a 234 unidades de convivencia que están inscritas en régimen de compra.

Tabla 12. Características de las solicitudes de vivienda protegida en régimen de compra y en régimen de alquiler en Etxebide en Vitoria Gasteiz asociada a las personas y familias NO empadronadas en Vitoria-Gasteiz.

	Compra	Alquiler	Total, empadronados/as
Media ingresos ponderados	27.234,20 €	13.378,91 €	15.390,31 €
N.º de miembros			
1	216	731	947
2	8	197	205
3 / 4	9	266	275
5 / +	s.e.	s.e.	175
Sexo titulares			
Ambos	12	405	417
Hombre	112	414	526
Mujer	110	549	659
Total	234	1.368	1.602

Fuente: Etxebide

30



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoan alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	30/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

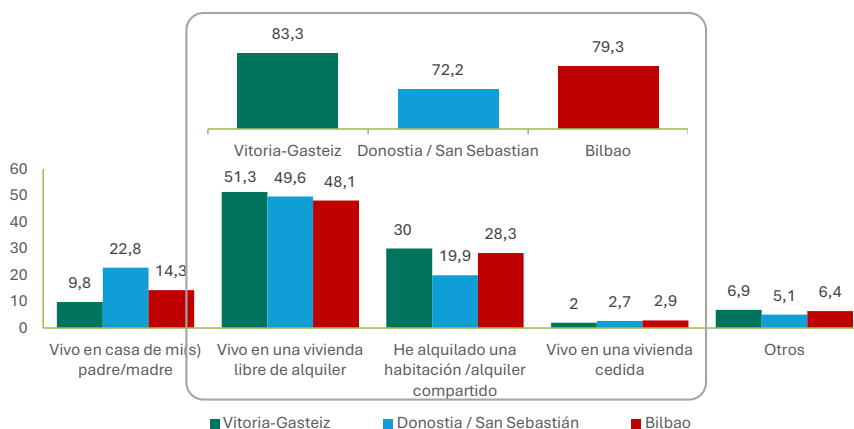
Un factor de especial relevancia se asocia al elevado porcentaje de personas y familias que demandan una vivienda protegida y que se encuentran emancipadas residiendo en una vivienda de alquiler libre.

En los informes del Observatorio de la Vivienda del Gobierno Vasco se viene reflejando esta tendencia estructural a nivel de toda Euskadi. Estas personas y familias son una parte muy relevante del mercado de alquiler libre y se caracterizan por lo reducido de su nivel de ingresos y el elevado esfuerzo económico que deben realizar para el pago del alquiler. Asimismo, resulta cada vez más frecuente la necesidad de compartir la vivienda con otras unidades de convivencia y de acceder a las ayudas y prestaciones existentes para poder sufragar la renta que abonan.

Recientemente el Observatorio Vasco de la Vivienda ha publicado datos asociados a las personas y familias que están inscritas en Etxebide que demandan vivienda protegida en régimen de alquiler realizando un análisis específico para las capitales vascas.

Según la última encuesta realizada por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el 78,7% de las personas y familias inscritas se encuentran emancipadas en una vivienda en alquiler libre en Euskadi. En el caso de Vitoria-Gasteiz este porcentaje asciende al 83,3%, el porcentaje mayor de las tres capitales.

Gráfico 23. En la actualidad. ¿cuál es su situación en relación con la vivienda? % sobre el total de solicitudes que continúan inscritas en Etxebide. Análisis en las capitales vascas



Fuente: Encuesta a solicitudes inscritas en Etxebide. Observatorio Vasco de la Vivienda

Asimismo, las personas inscritas en régimen de alquiler y emancipadas en Vitoria-Gasteiz destacan, en comparación a las otras dos capitales vascas, por presentar un perfil con una notable presencia de personas que viven con su pareja e hijos (27%) y un menor peso de las personas que viven solas (16,8%).

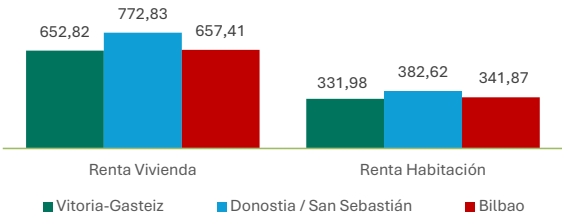
Tabla 13. Tipo de unidad de convivencia entre las unidades de convivencia inscritas en Etxebide que están emancipadas en alquiler libre. % sobre el total de solicitudes que continúan inscritas en Etxebide y que se encuentran emancipadas. Análisis en las capitales vascas

	Euskadi	Vitoria-Gasteiz	Donostia / San Sebastián	Bilbao
Matrimonio o pareja solo	10,2	8,8	13,6	9
Matrimonio o pareja con hijos	22,6	27	19,6	17,8
Padre o madre con hijos	25,2	25,8	22	24,7
Vivo sola/o	20,7	16,8	22,8	23,3
Vivo con personas mayores o dependientes	4,3	5,7	5	5
Otro	17	16	17	20,2

Fuente: Encuesta a solicitudes inscritas en Etxebide. Observatorio Vasco de la Vivienda

Dado el menor precio de la vivienda en Vitoria-Gasteiz, la renta media abonada por vivienda y por habitación resulta menor que en el resto de las capitales.

Gráfico 24. Renta media que abonan las unidades de convivencia inscritas en Etxebide que están emancipadas en alquiler libre. Análisis en las capitales vascas



Fuente: Encuesta a solicitudes inscritas en Etxebide. Observatorio Vasco de la Vivienda

En todo caso, el esfuerzo económico que deben hacer estos hogares para sostener el pago de la vivienda es muy elevado, dado el reducido nivel ingresos de que disponen. Apenas supera los 1.500 euros mensuales lo que supone que realizan un esfuerzo para el pago de la renta de alquiler del 37% sobre su nivel de ingresos.



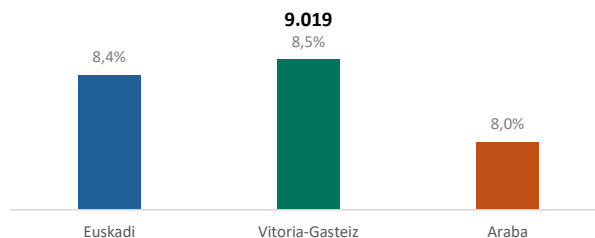
6. DEMANDA DE CAMBIO DE VIVIENDA

Según la encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda del Gobierno Vasco el 8,5% de los hogares de Vitoria-Gasteiz manifiestan tener la necesidad de cambio de vivienda en un horizonte temporal de los próximos cuatro años.

Por tanto, una parte muy relevante de la potencial demanda de vivienda se asocia a estas personas y hogares ya emancipadas que se planteen la necesidad de cambiar de vivienda en los próximos años. Son un total de 9.019 unidades de convivencia que actualmente ya residen en Vitoria-Gasteiz y por diversos motivos que se analizan más adelante tienen la necesidad de acceder a otra vivienda en los próximos años.

Esta tasa de incidencia de la necesidad de cambio de vivienda en Vitoria-Gasteiz del 8,5% resulta similar (0,1 puntos porcentuales superior) a la media del conjunto de Euskadi que se sitúa en el 8,4% y solamente cinco décimas superior a la que se registra en el conjunto del territorio histórico de Araba (8,0%).

Gráfico 25. Hogares con necesidad de cambio de vivienda. Euskadi, Araba y Vitoria-Gasteiz. 2023 % sobre el total de hogares en cada área territorial



Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

A la hora de situar el horizonte temporal de esta demanda de cambio de vivienda, se aprecia como la demanda a corto plazo supone el 21% del total de los hogares que demandan cambio de vivienda mientras que la demanda cuatro años representa el 46%.

Gráfico 26. Hogares por tipo de demanda de vivienda a 1, 2 y 4 años. Vitoria-Gasteiz. 2023 % sobre los hogares que demandan cambio de vivienda



Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Egiaztzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	33/89

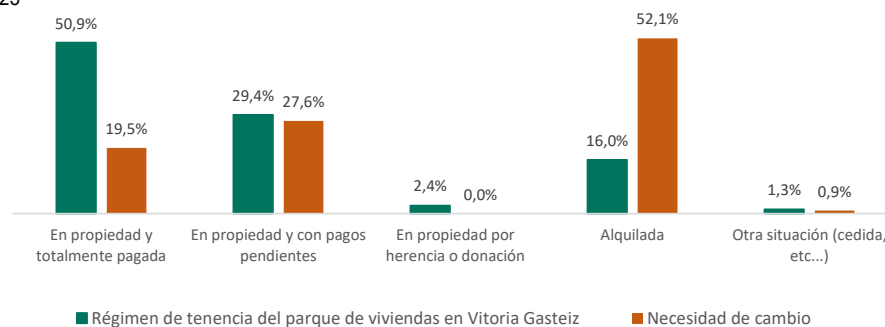


Resulta de especial interés para este estudio analizar el régimen de tenencia actual de los hogares que demandan este cambio de vivienda en los próximos cuatro años. El elemento más destacable es el notable peso relativo de los hogares que actualmente residen en alquiler.

La mayor demanda que opta por el alquiler para el cambio de su vivienda actual supone una presión añadida al tensionamiento creciente de este mercado.

De este modo, 5 de cada 10 hogares que demandan el cambio de vivienda residen actualmente en una vivienda en alquiler, lo que supone un nivel de incidencia 3 veces superior al peso relativo del alquiler en Vitoria Gasteiz. En cambio, apenas 1 de cada 5 hogares que plantean la necesidad del cambio de vivienda cuentan en la actualidad con una vivienda en propiedad totalmente pagada.

Gráfico 27. Hogares según tipo de necesidad por régimen de tenencia de la vivienda. % sobre el total de hogares (verde) de y % sobre los hogares que demandan cambio de vivienda (marrón). Vitoria-Gasteiz. 2023



Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

Entre las características de las viviendas actuales en las que residen los hogares que demandan un cambio de vivienda destaca la menor dimensión de las viviendas (76 metros cuadrados de promedio) respecto a una medida del parque de viviendas de Vitoria Gasteiz (84 metros cuadrados). En cambio, no se aprecian diferencias significativas en la antigüedad de la vivienda de los hogares que plantean el cambio de vivienda respecto a la media del parque de viviendas de Vitoria-Gasteiz.

Asimismo, la presencia relativa de los hogares que demandan un cambio de vivienda y residen en alquiler es muy elevada (52%) y 3 veces superior al peso relativo del alquiler en Vitoria-Gasteiz. Esta información pone de relieve el notable dinamismo de la demanda de alquiler asociado a las dificultades para mantenerse residiendo en la vivienda en la que actualmente residen.



Tabla 14. Hogares con necesidad de cambio de vivienda según las características actuales de sus viviendas en comparación con el parque de vivienda de Vitoria-Gasteiz. 2023

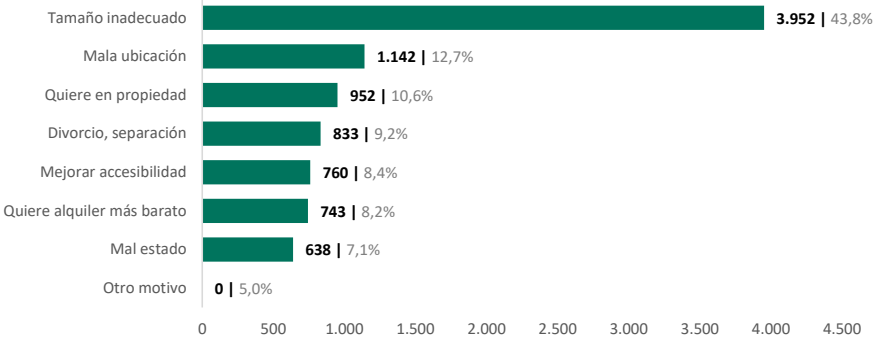
	Parque de vivienda de Vitoria-Gasteiz	Hogares con necesidad de cambio	
		N.º	%
Superficie útil			
Menos de 60 m²	11,1	1.694	18,8
61-75 m²	25,8	3.413	37,8
76-90 m²	42,9	2.855	31,7
Más de 90 m²	20,2	1.057	11,7
Superficie media	0,1	76,34	
Antigüedad de la vivienda			
Más de 60 años	9,3	1.349	15,0
41-60 años	40,6	3.926	43,5
26-40 años	17,7	838	9,3
16-25 años	16,5	1.265	14,0
6 y 15 años	14,8	1.640	18,2
5 años y menos	1,1	0	0,0
Antigüedad media	0,0	41,16	
Vivienda protegida			
Sí	27,1	2.641	29,3
No	72,9	6.378	70,7
Tipo de vivienda			
Edificio colectivo	97,2	9.019	100,0
Edificio unifamiliar	2,8	0	0,0
Régimen de tenencia			
En propiedad	82,7	4.242	47,0
En alquiler	16,0	4.698	52,1
Otra situación (cedida gratis, etc.)	1,3	79	0,9

Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

En este orden de cosas, el estudio del motivo por el que se plantea esta necesidad de cambio de vivienda pone de manifiesto que el tamaño inadecuado de la vivienda es el principal que explica esta necesidad de cambio (43,8%), así como en menor medida, la mala ubicación de estas (12,7%).

El deseo de disponer de una vivienda en propiedad es también citado como causa para explicar el cambio de vivienda por el 10,6% de los hogares que manifiesta esta necesidad, mientras que el mal estado de la vivienda solamente es citado por el 7,1%.

Gráfico 28. Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2023

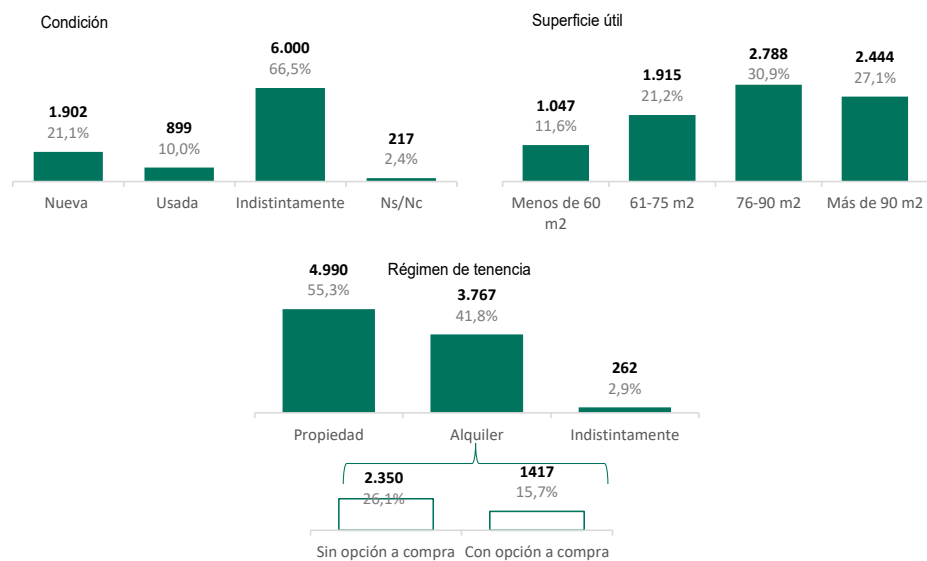


Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

El 42% de los hogares que demanda un cambio de vivienda se plantean acceder a una vivienda en régimen de alquiler

Este indicador vuelve a reforzar el diagnóstico del tensionamiento del mercado de alquiler, dado que contribuye también a una mayor presión de la demanda de vivienda en alquiler a un precio asequible. De este modo, la necesidad y demanda de cambio de vivienda está muy vinculado al mercado de alquiler y parece que va a seguir estándolo para un colectivo muy significativo de los hogares que manifiestan la necesidad de este cambio de vivienda en los próximos años.

Gráfico 29. Hogares con necesidad de cambio por las características de las viviendas necesitadas. Vitoria-Gasteiz. 2023



Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco



CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA Y DINÁMICAS DEL MERCADO

37

Diagnóstico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada

Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	37/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

38



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	38/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

7. PARQUE DE VIVIENDAS DE VITORIA-GASTEIZ

7.1. Parque de vivienda de Vitoria-Gasteiz

El Instituto Vasco de Estadística (Eustat) contabiliza, a 1 de enero de 2023, 120.295 viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz. Su distribución por los diferentes barrios de la capital alavesa es la siguiente.

Tabla 15. Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz por barrios según tipo

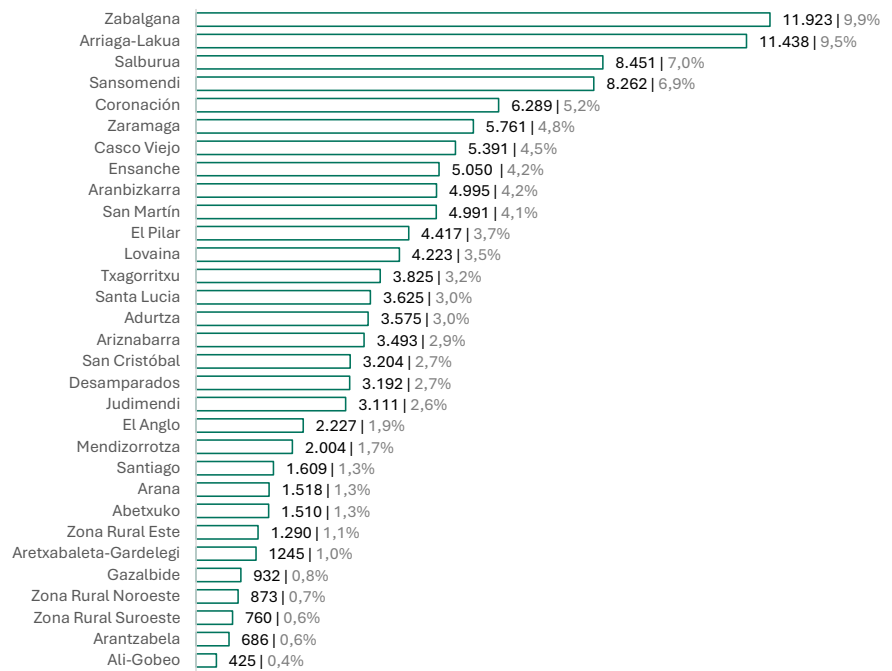
	Viviendas Familiares		
	Total	Principales	Resto
Vitoria-Gasteiz	120.295	107.451	12.844
Abetxuko	1.510	1.366	144
Adurtza	3.575	2.875	700
Ali-Gobeo	425	380	45
Arana	1.518	1.380	138
Aranbizkarra	4.995	4.654	341
Arantzabela	686	644	42
Aretxabaleta-Gardelegi	1.245	1.131	114
Ariznabarra	3.493	3.140	353
Arriaga-Lakua	11.438	10.728	710
Casco Viejo	5.391	4.216	1.175
Coronación	6.289	5.550	739
Desamparados	3.192	2.668	524
El Anglo	2.227	1.933	294
El Pilar	4.417	4.066	351
Ensanche	5.050	3.781	1.269
Gazalbide	932	875	57
Judimendi	3.111	2.672	439
Lovaina	4.223	3.465	758
Mendizorrotza	2.004	1.683	321
Salburua	8.451	8.169	282
San Cristóbal	3.204	2.683	521
San Martín	4.991	4.628	363
Sansomendi	8.262	7.758	504
Santa Lucia	3.625	3.322	303
Santiago	1.609	1.482	127
Txagorritxu	3.825	3.509	316
Zabalgana	11.923	11.468	455
Zaramaga	5.761	5.293	468
Zona Rural Este	1.290	797	493
Zona Rural Noroeste	873	613	260
Zona Rural Suroeste	760	522	238

Fuente: Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas

El peso relativo o la distribución de las viviendas familiares por barrios resulta desigual. De este modo, los barrios de Zabalgana (9,9%), Arriaga-Lakua (9,6%), Salburua (7%) y Sansomendi (6,9%) agrupan de forma conjunta 40.000 viviendas familiares.

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	39/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

Gráfico 30. Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz. Ranking del peso % de viviendas principales por barrios sobre el total de la ciudad



Fuente: Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas.

Los datos del Padrón sobre las viviendas familiares presentan inicialmente un volumen de 107.855 viviendas donde aparecen empadronadas 256.957 personas. En un primer análisis se observa que hay 97 viviendas con más de 10 personas empadronadas que sugiere la idea de viviendas colectivas (residencias...).

Al no poder discriminar de forma estricta a este tipo de viviendas, se decide centrar la investigación en el colectivo de viviendas con 10 o menos personas residentes (viviendas familiares). Son, por tanto, 107.758 viviendas y 253.579 personas en ellas empadronadas.

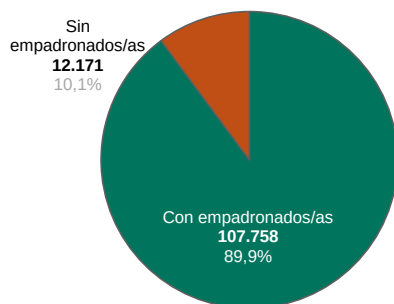
La primera idea que se puede plantear ante estos datos puede ser determinar el stock de viviendas en las que no hay ninguna persona empadronada residiendo en ellas. Se podría determinar comparando los datos de Eustat con los obtenidos del padrón. Esta comparación plantea un inconveniente. Entre los datos del Instituto aparece el barrio *Aretxabaleta-Gardalegi* con 1.245 viviendas que no está entre los datos del padrón. Sin embargo, en los datos del padrón se recoge el barrio *Goikolarra* con 1.138 viviendas y no aparece en los datos Eustat. Consultas posteriores indican ambos son el mismo barrio que ahora se llama *Goikolarra*. El problema estriba en que según estos datos hay más viviendas con personas empadronas que viviendas censadas.



Sin considerar esta circunstancia, el volumen de viviendas que no tienen ninguna persona empadronada en Vitoria-Gasteiz se estima en torno a las 12.100 viviendas, suponen una de cada diez viviendas sin ninguna persona empadronada.

Esta situación, como es sabido, no implica necesariamente que se encuentre deshabitada, pero supone una primera aproximación a este fenómeno que será profundizada cuando el Ayuntamiento disponga del censo de viviendas deshabitadas.

Gráfico 31. Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con y sin personas empadronadas



Fuente: Eustat Censo de población y viviendas. Viviendas y Padrón. Elaboración propia.

Su distribución por barrios (con la salvedad indicada) se presenta en la tabla siguiente. Dejando al margen los barrios de las zonas rurales, destacan los barrios del Casco Viejo y el Ensanche donde algo más de 1 de cada 5 viviendas no dispone de ninguna persona empadronada.

Tabla 16. Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz por barrios: Eustat vs Padrón

	Viviendas Familiares			% sobre total Eustat	
	Eustat	Con empadronados/as	Sin empadronados/as	Con empadronados/as	Sin empadronados/as
Vitoria-Gasteiz	120.295	107.758	12.171	89,6	10,2%
Abetxuko	1.512	1.369	99	90,5	6,5
Adurtza	3.580	2.897	533	80,9%	14,9%
Ali-Gobeo	425	381	39	89,6%	9,2%
Arana	1.518	1.380	144	90,9%	9,5%
Aranbizkarra	4.995	4.658	370	93,3%	7,4%
Arantzabela	686	642	44	93,6%	6,4%
Aretxabaleta-Gardelegi	1.245				
Ariznabarra	3.500	3.146	358	89,9%	10,2%
Arriaga-Lakua	11.444	10.734	776	93,8%	6,8%
Casco Viejo	5.396	4.228	1.166	78,4%	21,6%
Coronación	6.294	5.578	737	88,6%	11,7%
Desamparados	3.198	2.684	479	83,9%	15,0%
El Anglo	2.230	1.944	269	87,2%	12,1%
El Pilar	4.421	4.080	366	92,3%	8,3%
Ensanche	5.066	3.813	1.265	75,3%	25,0%
Gazalbide	934	876	55	93,8%	5,9%
Goikolarra		1.138			

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiatzatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	41/89



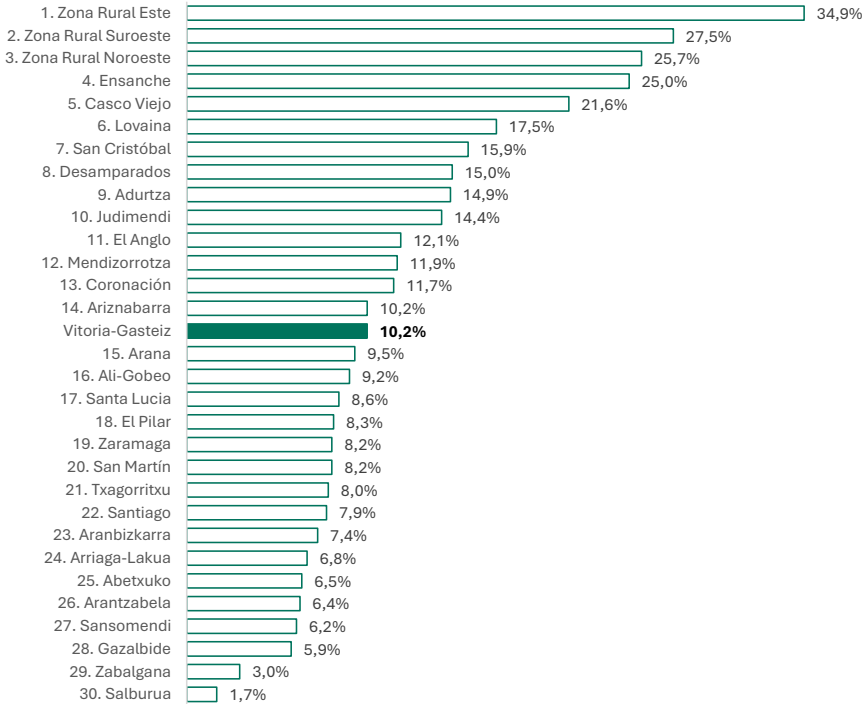
LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

	Viviendas Familiares			% sobre total Eustat	
	Eustat	Con empa- dronados/as	Sin empa- dronados/as	Con empa- dronados/as	Sin empa- dronados/as
Judimendi	3.112	2.694	447	86,6%	14,4%
Lovaina	4.233	3.475	741	82,1%	17,5%
Mendizorrotza	2.019	1.693	241	83,9%	11,9%
Salburua	8.456	8.181	143	96,7%	1,7%
San Cristóbal	3.207	2.701	510	84,2%	15,9%
San Martín	5.005	4.626	411	92,4%	8,2%
Sansomendi	8.275	7.776	513	94,0%	6,2%
Santa Lucía	3.627	3.326	313	91,7%	8,6%
Santiago	1.609	1.487	127	92,4%	7,9%
Txagorritxu	3.829	3.528	305	92,1%	8,0%
Zabalgana	11.929	11.470	356	96,2%	3,0%
Zaramaga	5.768	5.305	475	92,0%	8,2%
Zona Rural Este	1.302	806	454	61,9%	34,9%
Zona Rural Noroeste	877	616	225	70,2%	25,7%
Zona Rural Suroeste	764	526	210	68,8%	27,5%

Fuente: Eustat Censo de población y viviendas. Viviendas y Padrón

En cambio, Salburua y Zabalgana presentan los menores niveles de porcentaje de viviendas sin personas empadronadas. Esta situación viene a constatar un elevado nivel de uso de la vivienda en estos barrios, a diferencia de otros barrios como el del Casco Viejo o el Ensanche.

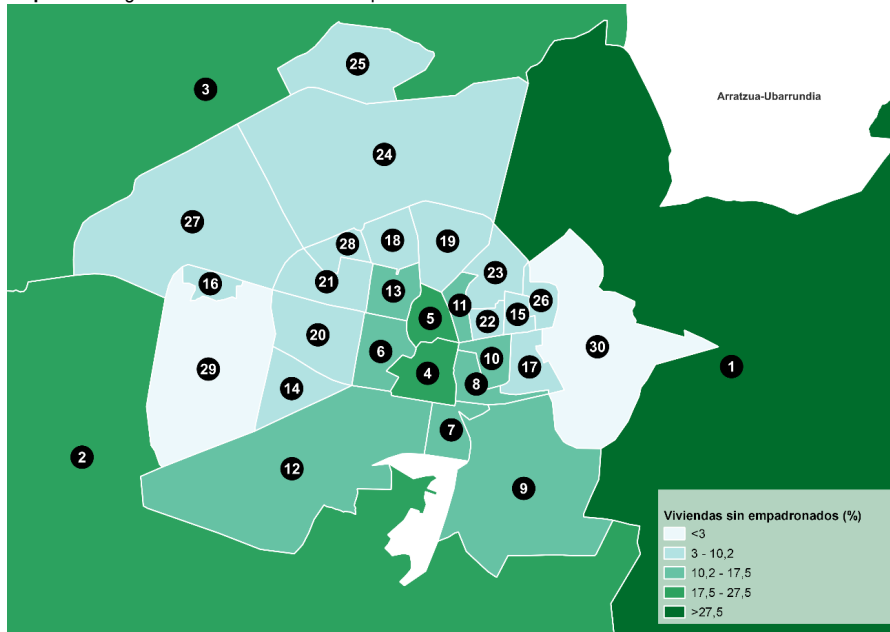
Gráfico 32. Ranking % sobre total Eustat sin empadronados



Fuente: Eustat. Censo de población y viviendas. Vivienda. Elaboración propia.



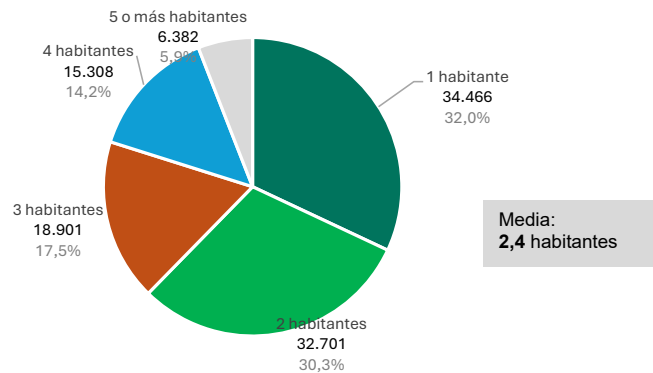
Mapa. Ranking % sobre total Eustat sin empadronados



Fuente: Eustat Censo de población y viviendas. Vivienda y Padrón. Elaboración propia.

El tamaño medio de los hogares se sitúa en 2,4 personas. Resulta muy relevante el peso relativo de los hogares con una sola persona empadronada que suponen 1 de cada 3 hogares de Vitoria Gasteiz (32%). En cambio, solamente el 20,1% de los hogares dispone de 4 o más miembros.

Gráfico 33. Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz por tamaño del hogar % sobre el total de viviendas familiares



Fuente: Padrón. Elaboración propia

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	43/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

Según datos de Eustat, desde 2001 la vivienda no principal ha crecido en mayor medida (+47,3%) que el parque de viviendas de la ciudad (+38,8%). De este modo, el número de viviendas en lo que va de siglo XXI ha crecido en 33.626 unidades, de las cuales 29.620 son viviendas principales y 4.127 no principales.

En todo caso, hay que subrayar que Eustat para considerar una vivienda como principal tiene en cuenta que haya al menos una persona empadronada en la vivienda, y considera como resto (viviendas no principales) aquellas en las que no hay ninguna persona empadronada. Según este criterio:

- Los alquileres temporales no se considerarían como viviendas principales (como pisos de estudiantes), aunque están ocupados más de 6 meses al año (criterio que se considera en EUV).
- y tampoco se incluyen los alquileres habituales si no se empadrona nadie en dicha vivienda (pisos compartidos o alquileres de parejas jóvenes que siguen empadronadas en la vivienda familiar), además de casos de cesiones de vivienda.

Tabla 17. Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz según tipo 2001-2023

	2001	2011	2016	2023	Variación 2001-2023	
Vivienda familiar	86.669	111.748	117.530	120.295	38,8%	33.626
Vivienda principal	77.831	98.632	103.855	107.451	38,1%	29.620
Vivienda no principal	8.717	12.957	13.501	12.844	47,3%	4.127
Establecimiento colectivo	121	159	174	164	35,5%	43

Fuente: Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas

De este modo, resulta de mayor interés el trabajo que realiza el Órgano Estadístico de la Viceconsejería de Vivienda a la hora de precisar el peso efectivo de la vivienda deshabitada y de la vivienda de temporada, y que se detalla en el siguiente apartado.



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	44/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

7.2. El nivel de uso del parque de vivienda de Vitoria-Gasteiz: incidencia de la vivienda deshabitada y de temporada

La encuesta sobre el uso de la vivienda del Gobierno Vasco ofrece datos correspondientes al año 2023. Esta encuesta permite ofrecer una aproximación estadística que analiza el uso del parque de viviendas tanto a nivel de Euskadi como de los territorios históricos y también ofrece información de las capitales vascas.

Conceptos de la Encuesta del Uso de la Vivienda

Las viviendas familiares se clasifican en principales y vacías, dentro de este último grupo se incluyen las viviendas secundarias y desocupadas.

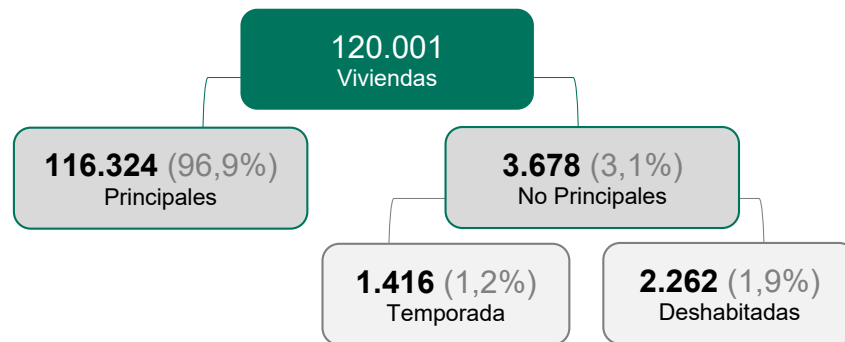
1. **Principales (ocupadas):** cuando se utilizan toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual de una o más personas (con independencia de que estén o no empadronadas).
2. **No principales:** todas aquellas viviendas que no se consideran vivienda principal. Se subdividen en:
 1. **De temporada o secundarias:** cuando se utilizan solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones.
 2. **Deshabitadas o desocupadas:** cuando, sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, habitualmente se encuentran deshabitadas (no habitadas por personas).
 3. **Vivienda gestionable:** dentro de grupo de las viviendas deshabitadas, se denomina viviendas gestionables a aquellas viviendas que, no estando destinadas a segunda residencia, tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler).

La tasa la incidencia de la vivienda no principal se sitúa en el 3,1% del conjunto del parque de vivienda y la tasa de vivienda deshabitada del 1,9%.

De este modo el 96,9% del parque de viviendas de Vitoria está compuesto por viviendas principales que son aquellas ocupadas de forma habitual por una unidad de convivencia a lo largo de un año.

Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	45/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

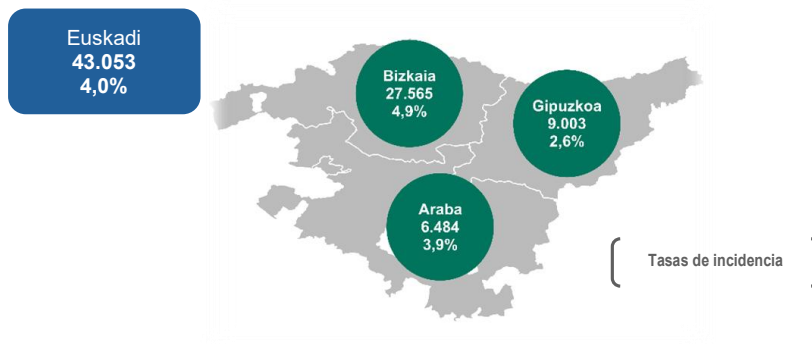
Gráfico 34: Parque de viviendas según el uso de la vivienda en Vitoria-Gasteiz.2023



Fuente: Encuesta del Uso de la Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

Se contabilizan 2.262 viviendas que deshabitadas lo que supone el 1,9% en el parque de vivienda, claramente por debajo de la media de Euskadi y en niveles cercanos a los del resto de capitales vascas.

Gráfico 35: Tasa de incidencia de la vivienda deshabitada en Euskadi.2023: número de viviendas y tasa de incidencia sobre el parque de viviendas

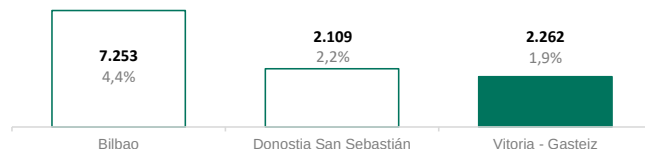


Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2023

Entre las 2.262 viviendas deshabitadas, el 54,8% serian gestionables para los programas de movilización de vivienda deshabitada, dado que no se encuentran en oferta en el mercado de alquiler o de compra.

Por tanto, el margen potencial de actuación futura de programas como Bizigune y ASAP se circunscribiría a una bolsa de viviendas potencialmente movilizables de en torno a las 1.000-1.200 viviendas. De hecho, la incidencia de la vivienda deshabitada es menor en las tres capitales vascas que en la media de Euskadi y de cada Territorio Histórico. Vitoria Gasteiz presenta la menor tasa de incidencia de las tres capitales vascas.

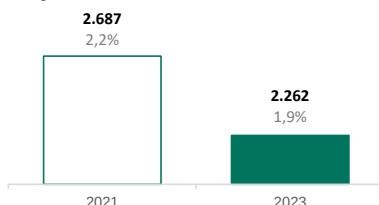
Gráfico 36. Viviendas deshabitadas por municipio (>100.000 habitantes) según el tipo. 2023



Fuente: Encuesta del Uso de la Vivienda Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2023

Asimismo, en términos evolutivos, ha disminuido ligeramente (en 0,3 puntos porcentuales sobre el parque) la incidencia de la vivienda deshabitada en Vitoria entre 2021 y 2023, lo que supone 425 viviendas menos.

Gráfico 37. Parque de viviendas según el uso de la vivienda en Vitoria-Gasteiz. 2019-2023



Fuente: Encuesta del Uso de la Vivienda Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2023

Si se quisiera disponer de una imagen más detallada por barrios y que reflejara la imagen fiel de la incidencia de la vivienda de la vivienda deshabitada y de temporada en Vitoria-Gasteiz, se debería elaborar un censo de viviendas que en función del cruce con los consumos de agua y electricidad permitiera identificar con detalle cuál es el nivel de uso del conjunto del parque de viviendas de Vitoria-Gasteiz, identificando con ello tiendas deshabitadas y de temporada.

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	47/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

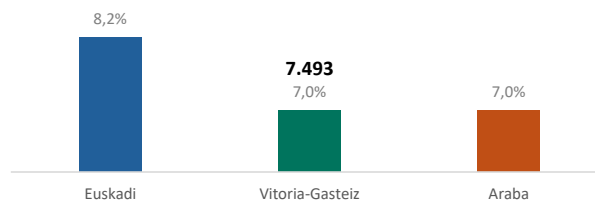
8. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS Y NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

El 7% de los hogares de Vitoria Gasteiz manifiesta la necesidad de rehabilitar sus viviendas en los próximos cuatro años.

Son un total de 7.493 viviendas que se plantean abordar la rehabilitación de sus viviendas en los próximos años. Esta proporción de hogares que plantea la necesidad de rehabilitación de sus viviendas en Vitoria-Gasteiz resulta significativamente inferior a la media de Euskadi donde se sitúa en el 8,2% el peso relativo de los hogares que manifiestan esta necesidad.

Este menor índice de necesidad se explica por la mayor antigüedad del parque de viviendas de Euskadi en comparación con el parque de viviendas de Vitoria Gasteiz. Respecto al conjunto de Araba, como es lógico, los datos son muy similares, de forma que es el 7% de los hogares que indican la necesidad de rehabilitar sus viviendas.

Gráfico 38. Hogares con necesidad de rehabilitación. Euskadi, Araba y Vitoria-Gasteiz. 2023



Fuente: Encuesta del Uso de la Vivienda Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta de Demanda y Necesidades de Vivienda. 2023

De forma coherente, al analizar las características de las viviendas para las que se plantea la necesidad de rehabilitación se constata su mayor antigüedad (55 años) respecto a la edad media del parque de viviendas de Vitoria Gasteiz (38 años).

Del mismo modo, resulta significativo constatar qué la necesidad de rehabilitación se asocia también al parque de viviendas protegido, de menor antigüedad media que el conjunto del parque de Vitoria Gasteiz. De este modo el 27% de los hogares que plantean la necesidad de rehabilitar las viviendas reside en una vivienda protegida.



Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	48/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

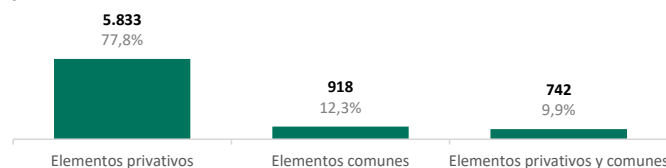
Tabla 18. Hogares con necesidad de rehabilitación y/o cambio por características de la residencia actual. Vitoria-Gasteiz. 2023

	Total		Rehabilitación	
	N.º	%	N.º	%
Total	106.646		7.493	7,0
Superficie útil				
Menos de 60 m ²	11.886	11,1	991	8,3
61-75 m ²	27.471	25,8	1.560	5,7
76-90 m ²	45.699	42,9	3.660	8,0
Más de 90 m ²	21.590	20,2	1.282	5,9
Superficie útil media	84,1		83,6	
Antigüedad de la vivienda				
Más de 60 años	9.873	9,3	1.337	13,5
41-60 años	43.344	40,6	2.794	6,4
26-40 años	18.921	17,7	1.582	8,4
16-25 años	17.627	16,5	1.399	7,9
6 y 15 años	15.740	14,8	380	2,4
5 años y menos	1.142	1,1	0	0,0
Antigüedad media	38,5		42,4	
Vivienda protegida				
Sí	28.943	27,1	2.006	6,9
No	77.703	72,9	5.487	7,1
Tipo de vivienda				
Edificio colectivo	103.647	97,2	7.250	7,0
Edificio unifamiliar	2.999	2,8	243	8,1

Fuente: Encuesta del Uso de la Vivienda Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta de Demanda y Necesidades de Vivienda. 2023.

A la hora de identificar el tipo de rehabilitación requerida se constata la mayor relevancia de la necesidad de rehabilitación asociada a elementos privativos que se asocia a casi 8 de cada 10 viviendas con necesidad de rehabilitación.

Gráfico 39. Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. Vitoria-Gasteiz. 2023



Fuente: Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta de Demanda y Necesidades de Vivienda. 2023

En todo caso, el parque de viviendas de Vitoria-Gasteiz presenta una situación de partida relativamente mejor que el del resto de Euskadi, en buena medida por su considerable menor antigüedad. La edad media de las viviendas de Vitoria-Gasteiz se sitúa en 39 años, 9 años menos que la media de Euskadi, así como 15 y 17 años menor que el parque de viviendas de Donostia y Bilbao, respectivamente.

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoan alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	49/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

Tabla 19. Viviendas familiares de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales y características estructurales. 2010-2023

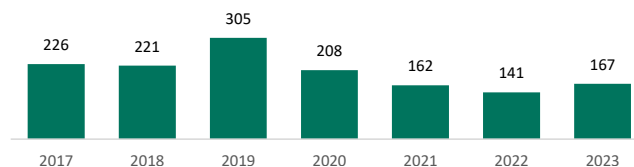
		2010		2023	
C.A. de Euskadi	Total	1.004.740		1.080.582	
	Antigüedad media	39,2		48,7	
	Con ascensor	645.739	64,3%	773.152	71,5%
Bilbao	Total	157.458		166.443	
	Antigüedad media	46,1		56,1	
	Con ascensor	124.177	78,9%	142.580	85,7%
Donostia / San Sebastián	Total	87.533		95.028	
	Antigüedad media	45,0		53,9	
	Con ascensor	65.573	74,9%	76.407	80,4%
Vitoria-Gasteiz	Total	107.024		120.295	
	Antigüedad media	29,6		39,0	
	Con ascensor	92.553	86,5%	107.064	89,0%

Fuente: Eustat. Censos de Población y Viviendas.

Vitoria-Gasteiz también mejora los registros del resto de capitales en relación con el grado de accesibilidad de las viviendas.

Cerca de 9 de cada 10 (89,0%) dispone de ascensor, 17,5 puntos porcentuales más que la media de Euskadi. Adicionalmente, de la información que proporciona el Observatorio de la Vivienda de Vitoria, se deduce que se ha producido un avance significativo en la actividad de rehabilitación desde 2017. En total se han realizado más de 1.400 obras de rehabilitación de obra mayor.

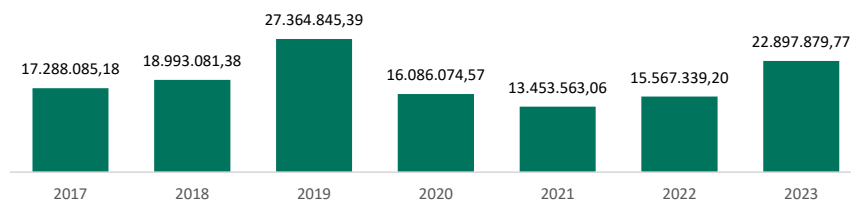
Gráfico 40. N.º de obras de rehabilitación. 2017-2023



Fuente: Ensanche 21-Zabalguenea. Ayuntamiento de Vitoria – Gasteiz.

Estas obras de rehabilitación han tenido también un alcance considerable en términos del presupuesto económico movilizado desde 2017, superando los 130 millones de avance significativo en la actividad de rehabilitación desde 2017.

Gráfico 41. Presupuesto dedicado a rehabilitación (€)



Fuente: Ensanche 21-Zabalguenea Ayuntamiento de Vitoria - Gasteiz



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

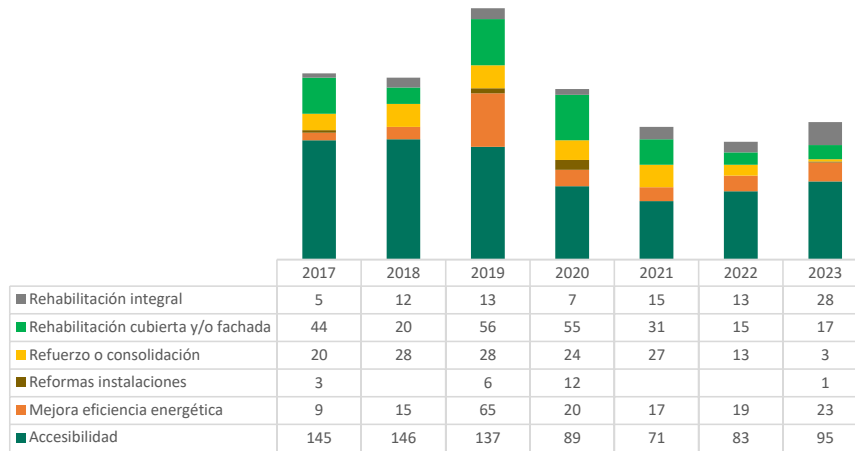
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	50/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

Gráfico 42. Número de obras de rehabilitación según tipología



Fuente: Ensanche 21-Zabalguenea .Ayuntamiento de Vitoria - Gasteiz

Por último, el grado de avance de las ITEs en Vitoria-Gasteiz resulta notablemente elevado. De este modo, 8 de cada 10 edificios obligados a realizar las ITEs por presentar una antigüedad mayor de 50 años ya ha realizado estas inspecciones y las ha registrado hasta diciembre de 2024.

En total, se han publicado 3.609 ITEs en edificios de más de 50 años, lo que supone un grado de cumplimiento de la obligación en el caso de los edificios de esta antigüedad del 80%, muy por encima de la media de Euskadi que se sitúa en el 55%.

Tabla 20. Grado de avance de las ITEs. Diciembre 2024.

Edificios obligados por antigüedad	ITEs publicadas por antigüedad	Grado de cumplimiento	ITEs por otros motivos	Caducadas	Total
4.507	3.609	80,1%	1.408	174	5.017

Fuente: Euskoregite

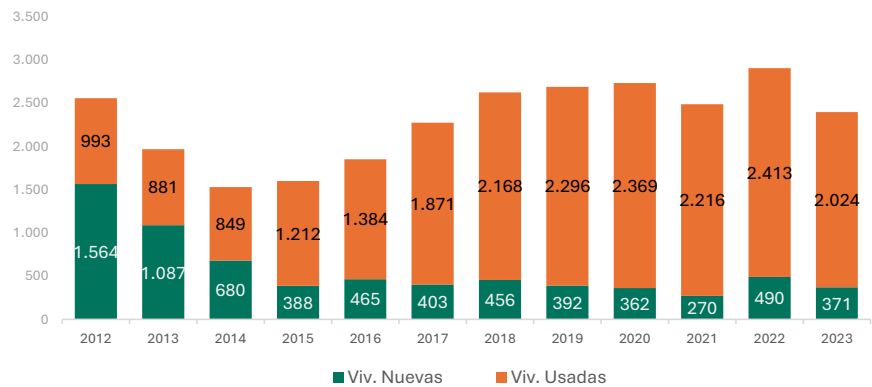
Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoan alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQRO SVC67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	51/89
 LWZTXBVOBQRO SVC67WJAUSUZEY			

9. DINAMICA DEL MERCADO DE COMPRAVENTA

9.1. Compraventas

La actividad del mercado inmobiliaria el Vitoria-Gasteiz ha crecido de forma considerable en los últimos años. Tras haber alcanzado en 2022 el mayor número de compraventas de viviendas libres y protegidas desde el comienzo de la recesión de 2008 (2.903), en 2023 se registraron un total de 2.395. En cuanto a las transacciones por cada 1.000 habitantes, Vitoria-Gasteiz y Bilbao (9) se sitúan por delante de Donostia (8).

Gráfico 43. Número de compraventas de vivienda libres y protegidas y variación interanual. 2012-2023



Fuente: Estadística de Compraventa de Inmuebles ECV Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. 2023

En los últimos años, esta actividad inmobiliaria se concentra en las compraventas de viviendas usadas que suponen 8 de cada 10 compraventas, mientras que las compraventas de vivienda nueva continúan en niveles reducidos si lo comparamos con lo que se observaban durante la década pasada e incluso los primeros años de la Gran Recesión de 2008.

Así, en 2012, 6 de cada 10 compraventas se correspondían con compraventas de vivienda nueva libre mientras que apenas cuatro de cada 10 con viviendas usadas. Esta constatación pone de relevancia que la actividad edificación de vivienda nueva todavía se encuentra en 2023 en niveles alejados de lo observado a comienzos de la década pasada.



Gráfico 44. Peso relativo de las compraventas de vivienda usada vs nueva libres y protegidas. 2012-2023

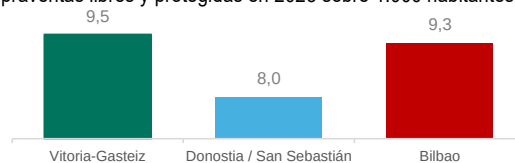


Fuente: Estadística de Compraventa de Inmuebles ECV Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. 2023

En términos comparados entre las tres capitales vascas el número total de compraventas de vivienda en 2023 en Vitoria Gasteiz se sitúa por debajo de las 3.217 compraventas registradas en Bilbao y por encima de las 1.462 compraventas de Donostia.

Sin embargo, si tenemos en cuenta la diferente dimensión de cada ciudad, la situación resulta más pareja, de forma que la actividad del mercado inmobiliario ha resultado muy similar en Bilbao y Vitoria-Gasteiz en términos de número de compraventas sobre el total de la población de cada municipio. En ambas ciudades se alcanza una ratio de 9 compraventas por cada 1.000 habitantes en 2023. En cambio, en Donostia esta ratio resulta inferior y se sitúa en 8 compraventas por cada 1.000 habitantes.

Gráfico 45. Compraventas libres y protegidas en 2023 sobre 1.000 habitantes



Fuente: Estadística de Compraventa de Inmuebles ECV Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana y Elaboración propia. 2023

La oferta de vivienda se viene reduciendo considerablemente en los últimos años

El Observatorio de la Vivienda de Ensanche 21-Zabalgunea publica una serie de información que permite centrar la mirada en la evolución de las compraventas de vivienda libre y analizar con relación a las viviendas en oferta en los principales portales inmobiliarios.

A la luz de los datos más recientes, se observa que el número de viviendas usadas en oferta pasó de 1.165 en el cuarto trimestre de 2022 a 681 viviendas en el tercer trimestre de 2024. Paralelamente, las compraventas de vivienda usada han oscilado entre 519 y 609 operaciones en este período, para cerrar en 498 en el segundo trimestre de 2024.

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

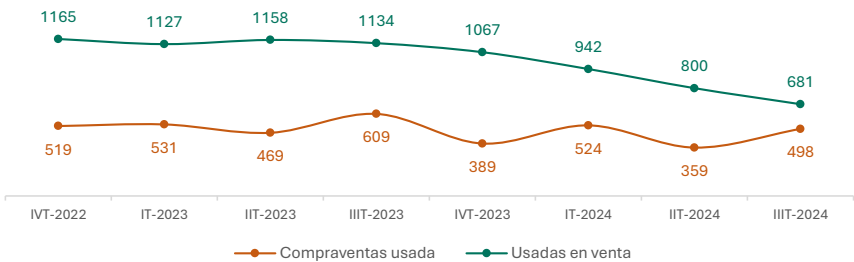
Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	LWZTXBVOBQRO SVC67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	53/89



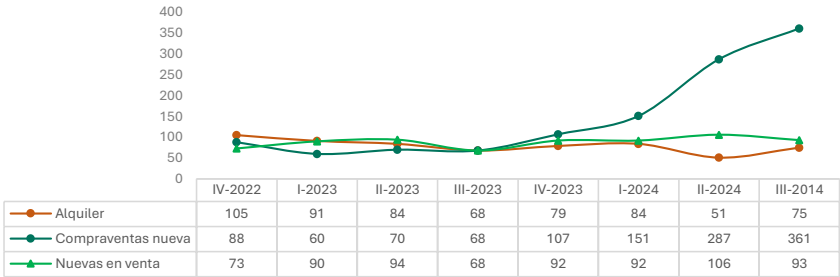
Gráfico 46. Compraventas de viviendas usadas libres y viviendas en oferta



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.

Por su parte, la oferta de vivienda en alquiler se mantiene en niveles muy reducidos, con apenas 75 viviendas a finales de 2024 que se ofrecen en el mercado de alquiler de Vitoria Gasteiz. De este modo, se constata una problemática muy relevante asociada a la escasez de vivienda en oferta que dificulta el acceso a la vivienda a las personas y colectivos con menores ingresos.

Gráfico 47. N.º de viviendas nuevas y en alquiler



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.

Finalmente, si recurrimos a fuentes no oficiales como Idealista en fechas más recientes (febrero 2025), se constata que apenas existen 60 anuncios de viviendas en alquiler en el conjunto de Vitoria-Gasteiz, todas ellas por encima de los 800 euros de renta solicitada y la mayoría superan los 900 euros.



9.2. Precios

El precio medio de la vivienda en Vitoria-Gasteiz aumenta en los últimos años

La actividad del mercado inmobiliario en Vitoria-Gasteiz ha recuperado su nivel en los últimos años, aunque, a diferencia de la década pasada, en la actualidad el protagonismo de las transacciones se lo llevan las viviendas usadas, que constituyen 8 de cada 10 compraventas.

Los precios de compraventa actuales, por metro cuadrado, se encuentran en torno a 2.450 euros. Llama la atención que, a diferencia de lo registrado en Bilbao o Donostia, el precio medio por metro cuadrado entre vivienda usada y libre apenas presenta diferencias, y es el único caso en el que se encuentra notablemente por debajo de los 3.000 euros.

Sin embargo, estos precios actuales de la vivienda usada, aunque menores al de otras capitales, han experimentado un notable incremento en vista de los datos registrados por la Estadística de Compraventa de Inmuebles (2012-precio de venta promedio en torno a 180.000 euros; 2024-precio de venta promedio que ronda los 230.000), en torno a un 26% más.

Esta evolución del precio promedio presenta 2 fases. La primera desde 2012 hasta 2018, donde el precio promedio anual de la vivienda usada desciende casi hasta los 170.000 euros, y otro desde 2019 donde se produce un fuerte repunte que hace incurrir a Vitoria-Gasteiz en la definición legal de zona de mercado residencial tensionado.

En efecto, durante este periodo (2019-2024) el precio de la vivienda en venta ha escalado un 27,5%, muy por encima de la evolución del IPC+3 puntos que se queda en un 22,4%.

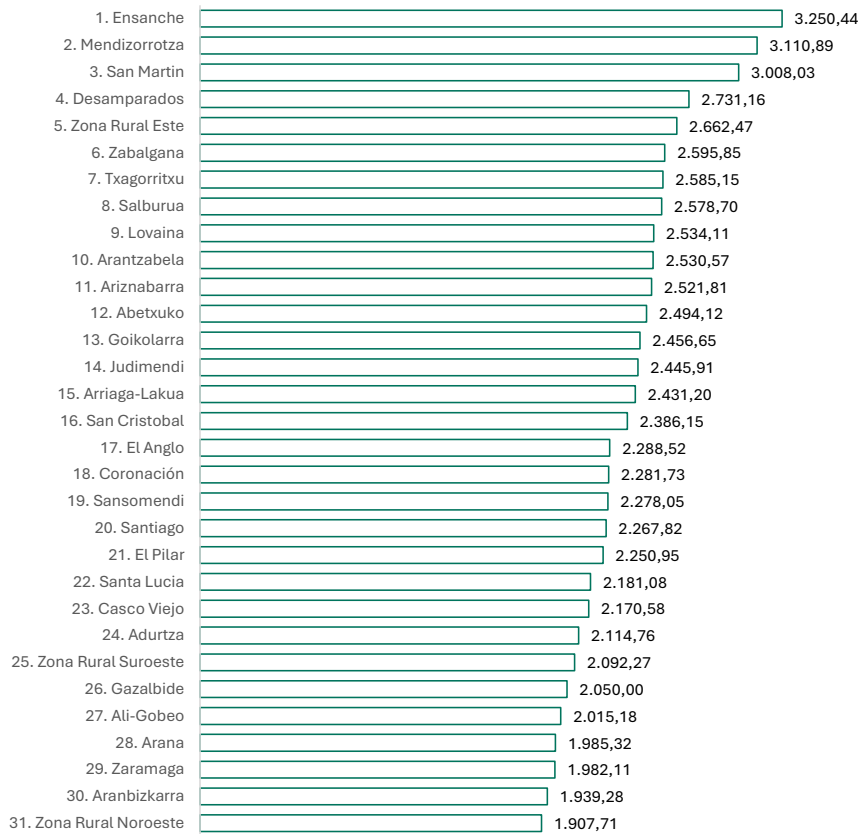
Por todo ello, se puede definir el contexto actual como de fuerte incremento de los precios, con unas cifras todavía inferiores a las de las otras capitales, pero que evidencia una tendencia que continuará en el futuro a pesar de las más de 1.000 viviendas que se ofrecen en compraventa en los portales inmobiliarios.

La situación de encarecimiento de la vivienda no va a revertirse, a pesar de existir oferta en el mercado privado y mejores condiciones de acceso a la financiación, del mismo modo que no se revertió en épocas de la burbuja inmobiliaria en las que se producía mucha más vivienda, y constata la necesidad de acometer actuaciones de oferta de vivienda asequible de manera coordinada y planificada, en distintos regímenes de acceso protegido y en distintas zonas de la ciudad.

Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztezea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	55/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

Según los informes del Observatorio de la Vivienda de Vitoria, el precio medio alcanza 3.250 euros en el Ensanche y supera la cota de 3.000 euros en Mendizorrotza y San Martín. En cambio, en 7 barrios el precio medio se sitúa por debajo de los 2.100 euros metro cuadrado, incluyéndose entre los mismos el barrio de Zaramaga.

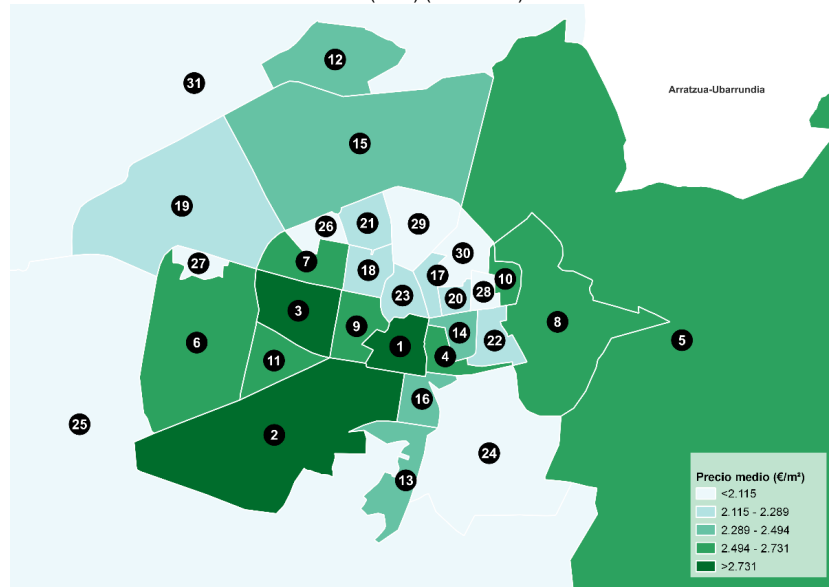
Gráfico 48. Precio medio vivienda usada libre (€/m²) (2024 - IIIT)



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.



Gráfico 49. Precio medio vivienda usada libre (€/m²) (2024 - IIIT)

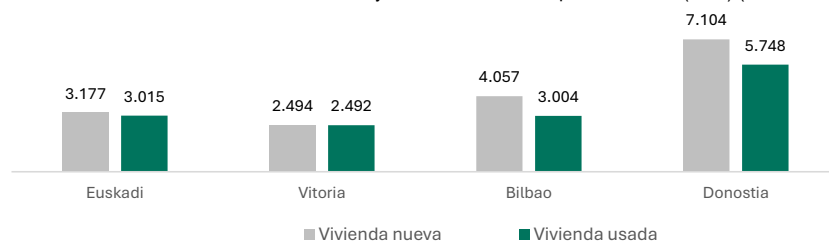


Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.

Una de las constataciones más relevantes del estudio se asocia al menor precio de las compraventas de vivienda libre en Vitoria-Gasteiz respecto a las otras dos capitales vascas.

El precio de las compraventas de vivienda usada y libre en Vitoria en el tercer cuatrimestre de 2024 se sitúa por debajo del precio medio de las compraventas el conjunto de Euskadi, muy por debajo del precio medio en Donostia y, en menor medida, en Bilbao.

Gráfico 50. Precio medio vivienda usada libre y nueva en las tres capitales vascas (€/m²) (2024 – IIIT)



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.

Egiaztzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

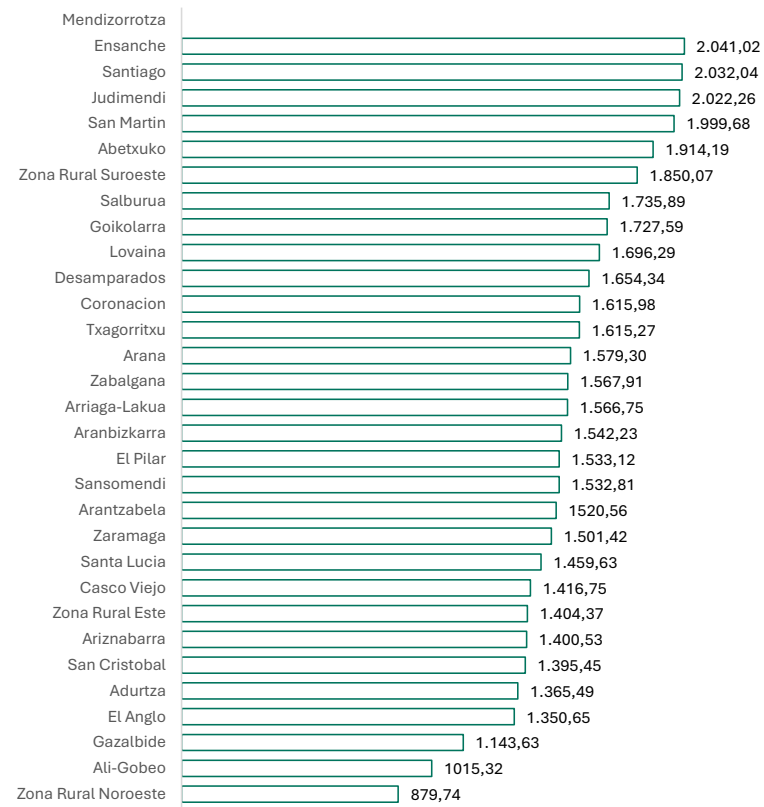
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	57/89



En todo caso, la diferencia en el precio de la vivienda por barrios, así como la propia realidad específica de las personas y familias endeudadas en los diversos barrios supondría una diversa carga hipotecaria y, por tanto, esfuerzo para el pago de la vivienda, tal y como lo acreditan los informes del Observatorio de la Vivienda de Vitoria y se recoge en el siguiente ranking.

Gráfico 51. Ranking según el importe medio por metro cuadrado de la vivienda adquirida del crédito hipotecario firmado en el III trimestre de 2024



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.



10. EL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER LIBRE³

El peso relativo de la vivienda en alquiler se sitúa 1,7 puntos porcentuales por encima de la media de Euskadi

Según los últimos datos publicados por Eustat para 2023, el parque de vivienda en alquiler libre y protegido en Vitoria-Gasteiz estaba conformado por 17.702 viviendas en alquiler, el 16,5% del total de viviendas del municipio.

En términos comparados con el resto de las capitales, el peso relativo del parque de viviendas de alquiler en Vitoria se sitúa debajo décimas por encima de Bilbao (16,7%), y significativamente por debajo de Donostia (20,6%). Hay que destacar que en Donostia el peso de la vivienda en alquiler está afectado por la mayor importancia de la vacacional y de las segundas residencias.

Tabla 21. Parque de vivienda según régimen de tenencia en Euskadi y en las capitales vascas. 2023

	Total	En propiedad	En alquiler	En otra forma	En propiedad	En alquiler	En otra forma
Euskadi	925.373	770.558	137.123	17.692	83,3%	14,8%	1,9%
Araba	140.970	116.966	21.714	2.290	83,0%	15,4%	1,6%
Bilbao	149.358	121.208	24.986	3.164	81,2%	16,7%	2,1%
Donostia / San Sebastián	79.460	61.688	16.406	1.366	77,6%	20,6%	1,7%
Vitoria-Gasteiz	107.451	88.241	17.702	1.508	82,1%	16,5%	1,4%

Fuente: Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas

El parque de vivienda en alquiler en Vitoria-Gasteiz se ha duplicado de forma muy notable en los últimos años

En 2023 se contabilizan 9.022 viviendas en alquiler más que en 2011 hasta superar las 17.000 viviendas, lo que supone un crecimiento superior al 100% en doce años, 30 veces superior al crecimiento del parque en propiedad (+3,9%). Esta constatación pone de relieve la notable presión de

la demanda de vivienda en alquiler que se ha producido en los últimos años en Vitoria-Gasteiz, como en el resto de las capitales vascas.

Tabla 22. Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz por régimen de tenencia

	2011	2016	2023	Variación 2001-2023	
Total	98.632	103.855	107.451	8,9%	8.819
En propiedad	84.932	86.854	88.241	3,9%	3.309
En alquiler	8.680	14.953	17.702	103,9%	9.022
En otras formas	5.020	2.048	1.508	-70,0%	-3.512

Fuente: Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas

³ Para el análisis del mercado del alquiler de Vitoria-Gasteiz se han utilizado los datos correspondientes al período 2017-2022, en lugar de los más actuales, ya que el cálculo de los indicadores para la declaración de zona tensionada se fundamenta en dicho lapso. Este período es el establecido en el informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el cual señala que Vitoria-Gasteiz sale tensionado.

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	59/89
			
LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

Incremento de la renta de alquiler en los últimos 5 años

Según esta estadística el precio medio de las viviendas en alquiler ha crecido un 21,7% desde 2017 a 2022 hasta 715,8 euros de media en 2022. La tasa de incremento sobrepasa el 17% (IPC + 3 puntos porcentuales), superando lo que plantea la ley.

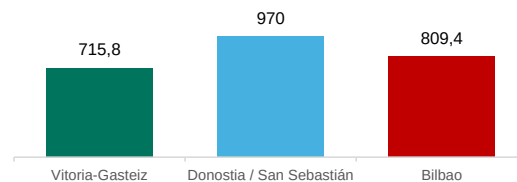
Tabla 23. Criterio 1. Incremento de la renta media de alquiler 2017-2022.

	2017	2022	% incremento
Vitoria-Gasteiz	588	715,8	21,7%
Distrito 01	566,1	698,4	23,4%
Distrito 02	636,1	749,8	17,9%
Distrito 03	575,3	703,1	22,2%
Distrito 04	569,4	697,8	22,6%
Distrito 05	611,8	755,6	23,5%
Distrito 06	586	678,8	15,8%

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

De este modo, el precio de la vivienda en alquiler Vitoria en 2022 se situaba en 715,8 euros de promedio. Si lo comparamos con las otras capitales, el precio es claramente inferior a la renta media registrada en Bilbao (809,4 euros) y, especialmente, Donostia (970 euros).

Gráfico 52. Renta media de las viviendas en alquiler libre en las capitales vascas y Euskadi. 2022



Fuente: Encuesta del Mercado de Alquiler. Gobierno Vasco

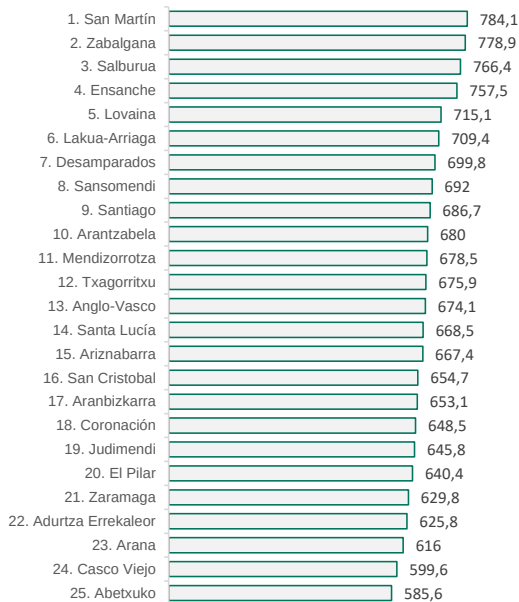
El análisis más detallado por barrios permite en todo caso ampliar la mirada y mostrar un diferencial algo más intenso destacando San Martín (784 euros), Zabalgana (778 euros) y Salburua (766 euros) como los barrios con una renta media más elevada.



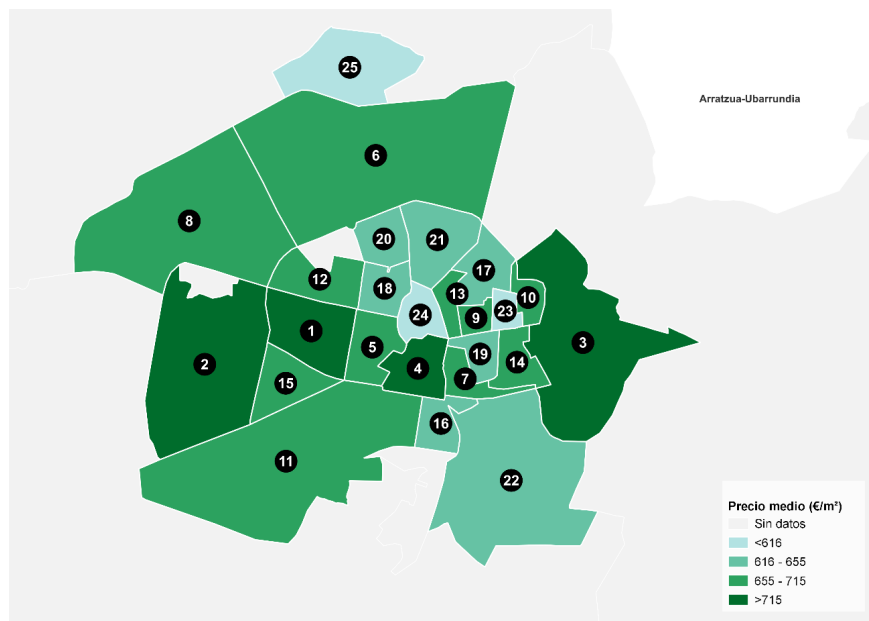
Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	60/89



Gráfico 53. Ranking del precio de alquiler por barrios. 2022 2T



Fuente: Encuesta del Mercado de Alquiler. Gobierno Vasco



Fuente: Encuesta del Mercado de Alquiler. Gobierno Vasco

61

Diagnóstico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	61/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY

Esfuerzo económico para el pago de la renta y de los gastos de suministros

El esfuerzo para el pago del alquiler y los suministros respecto a la renta disponible debe superar la cota del 30% de la renta media disponible del municipio.

En este caso, Vitoria-Gasteiz supera esta cota en 0,1 puntos porcentuales, alcanzando un nivel medio de esfuerzo del 30,1%. Esto refleja un mercado de alquiler tensionado, donde una parte significativa de la renta de las familias se destina al pago del alquiler y suministros, lo cual puede limitar su capacidad para cubrir otras necesidades básica o ahorrar.

Tabla 24. Criterio 2. Esfuerzo para el pago de la renta de alquiler (renta+suministros/renta media disponible del municipio)

	2021 Renta alquiler mensual media	2021 Renta disponible del municipio	% ESFUERZO
Vitoria-Gasteiz	678,8	36.678	30,1%
Distrito 01	659,1	33.042	32,7%
Distrito 02	719,4	42.341	27,2%
Distrito 03	665,5	32.849	33,1%
Distrito 04	665,5	34.891	31,2%
Distrito 05	707	36.586	31,1%
Distrito 06	690,9	47.404	23,6%

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Por tanto, en Vitoria-Gasteiz, tanto el incremento del precio medio de alquiler, supera el incremento estipulado por la ley, como el esfuerzo económico que sobrepasa el 30% de la renta media disponible, indica que muchas familias enfrentan dificultades para acceder y mantener una vivienda en alquiler en el municipio.

Estas condiciones subrayan la necesidad de implementar políticas públicas efectivas para estabilizar el mercado y proporcionar apoyo a los hogares más vulnerables, asegurando así un acceso más equitativo a la vivienda.

Una vez concluido el presente diagnóstico el Observatorio Vasco de la Vivienda ha publicado un nuevo informe en el que identifica y tipifica los municipios tensionados Vitoria-Gasteiz cumple los tres criterios asociados al mercado del alquiler para solicitar la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado.



Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	62/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

1.- Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años.

La escasez de oferta y la presión de la demanda ha supuesto un notable crecimiento del precio de alquiler en los últimos años. Según la Encuesta del Mercado de Alquiler (EMAL) que elabora el Órgano Estadístico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana el precio medio del alquiler en los últimos 5 años ha crecido un 21,2% entre 2018 y 2023, superando el 19,6% (IPC + 3 puntos porcentuales), que es el indicador que plantea la ley para la declaración de zona tensionada.

2.- Esfuerzo para el pago de la vivienda

El esfuerzo para el pago del alquiler y los suministros respecto a la renta disponible también supera la cota del 30% de la renta media disponible del municipio. el esfuerzo medio para el pago de la vivienda, que se medie mediante la carga media del coste del alquiler más los gastos y suministros básicos supera la cota del 30% de la renta media disponible de los hogares del municipio y alcanza una ratio del 30,6% en el conjunto de la ciudad.

3.- Incremento del precio de la vivienda en compraventa en los últimos 5 años

Por su parte, el nuevo indicador asociado al criterio del incremento del precio de la vivienda supera también la cota establecida por la ley (IPC + 3 puntos porcentuales) en los últimos 5 años para los que se dispone de información estadística.

El precio medio de las compraventas registradas en Vitoria-Gasteiz crece de forma muy intensa en los últimos 5 años (en este caso entre 2019 y 2024), alcanzando una tasa de crecimiento del 27,5%, muy por encima de la cota del 22,4% (IPC + 3 puntos).

Por todo ello, se dan los condicionantes legalmente requeridos para proceder a la calificación del municipio de Vitoria-Gasteiz en su integridad, como zona de mercado residencial tensionado, sin perjuicio del detalle de las acciones a realizar en los próximos 3 años para corregir o atenuar parte de los desequilibrios detectados entre la oferta y la demanda de vivienda asequible que afecta a la población residente.

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoan alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	63/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

64



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	64/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

LA RESPUESTA DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

65

Diagnóstico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	65/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

66



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	66/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

11. LA RELEVANCIA DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

El parque de vivienda protegida de Vitoria Gasteiz es el más importante de los grandes municipios vascos.

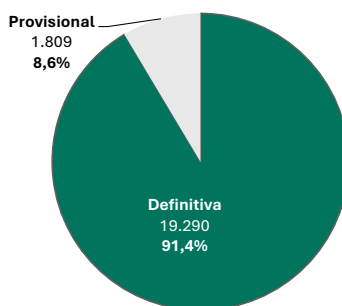
El notable esfuerzo inversor de las administraciones públicas vascas realizado en las dos primeras décadas de este siglo, y con especial intensidad en la primera antes de la Gran Recesión, ha sido decisivo para alcanzar a disponer más de 21.000 viviendas protegidas en la actualidad.

A la fecha de redactar este informe se contabilizan 21.099 viviendas protegidas en Vitoria-Gasteiz y, lo que es especialmente relevante, 19.290 de ellas cuentan con la calificación permanente, lo que le convierte un importante activo público para las próximas generaciones.

Tabla 25. Parque de VPO total y con calificación permanente

Tipo Expediente	N.º Viviendas
V.P.O.	17.871
Vivienda Social	3.228
Total	21.099

Gráfico 54. Parque de VPO según su calificación



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

Como complemento y refuerzo de este parque protegido los programas de movilización de vivienda vacía que promueve el Gobierno Vasco desde hace años permiten incrementar la oferta de vivienda en alquiler a un precio asequible. Para ello Gobierno Vasco asume el pago de la renta de alquiler a las personas arrendadoras a cambio de que esta renta no supere un nivel máximo que se sitúa en el caso de Vitoria-Gasteiz en 675 euros.

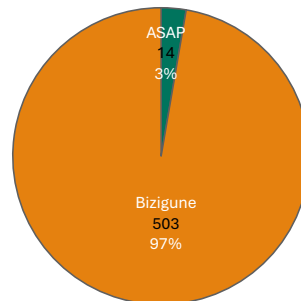
Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoan alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	67/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

A comienzos de 2025 el número de personas y familias que residen en una vivienda movilizada a través de Bizigune alcanza la cifra de 503, a lo que hay que añadir otras 14 viviendas a través del programa ASAP.

Gráfico 55. Programas de movilización de viviendas vacías del Gobierno Vasco



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco



Egiaratzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaratzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	68/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

12. COBERTURA DEL SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

La cobertura del sistema de prestaciones a los colectivos vulnerables es muy notable, dando cobertura a más de 5.600 personas que residen en alquiler libre

La prestación complementaria de vivienda vinculada a la renta de garantía de ingresos es en Vitoria-Gasteiz, al igual que en el conjunto de Euskadi, la prestación que presenta un mayor nivel de cobertura o extensión sobre la población de los colectivos con necesidades más perentorias de acceso a la vivienda y en concreto a la vivienda en alquiler.

Según los últimos datos que publica Lanbide, 2.601 personas son beneficiarias en la actualidad de esta prestación. Se trata de personas y familias que ya residen en una vivienda en alquiler libre en Vitoria Gasteiz y que a través de la RGI son beneficiarias de una prestación complementaria de 300 mensuales para el pago de la renta de alquiler.

Por lo que respecta al perfil de estas personas se debe destacar que la mayoría son personas que residen en solitario en una vivienda en alquiler o en una habitación que comparten dentro de una vivienda, el peso relativo de las más jóvenes resulta claramente inferior a las personas de edad mediana.

Tabla 26. Características de las personas beneficiarias de la Prestación Complementaria de Vivienda en diciembre de 2024.

		N.º	%
Intervalo de edad	16 a 19	10	0,4
	20 a 24	63	2,4%
	25 a 29	211	8,1%
	30 a 34	305	11,7%
	35 a 39	357	13,7%
	40 a 44	363	14,0%
	45 a 49	335	12,9%
	50 a 54	261	10,0%
	55 a 59	247	9,5%
	60 a 64	173	6,7%
	65 y más	276	10,6%
	Fuera rango		
Nivel formativo en demanda empleo	Hasta obligatorios	1.630	62,7
	Bachiller	145	5,6
	FP	376	14,5
	Universitarios	88	3,4
	No consta	362	13,9
Número de miembros en la Unidad de Convivencia	1 miembro	1.589	61,0
	2 miembros	450	17,3
	3 miembros	280	10,8
	4 miembros	174	6,7
	5 o más miembros	111	4,3
Estado Civil	Soltero/a	1.544	59,4
	Casado o asimilado	378	14,5
	Separado o asimilad	607	23,3
	Viudo/a	72	2,8
	Hombre	1.201	46,2
	Mujer	1.400	53,8
TOTAL		2.601	100

Fuente: Lanbide. Gobierno Vasco

69

Diagnóstico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

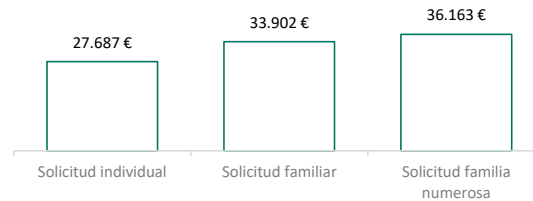
Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	69/89
			
LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

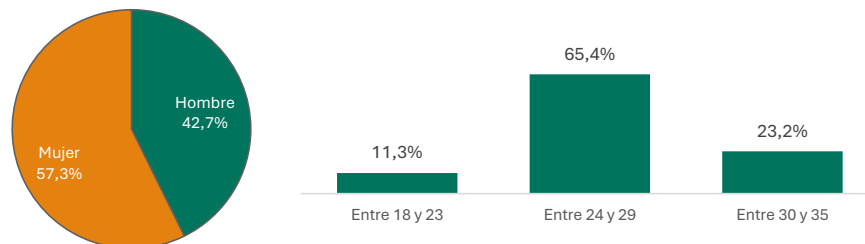
Otra prestación que ha adquirido la creciente importancia en los últimos años es Gaztelagun, que como es sabido está dirigida a la población menor de 36 años con el fin de ayudar a los procesos de emancipación de las personas jóvenes en régimen de alquiler libre mediante una prestación que puede alcanzar 300 euros mensuales.

En el caso de Vitoria-Gasteiz se establecido un tope máximo en la renta de alquiler que no puede superar los 800 euros mensuales para poder ser beneficiario o beneficiaria de esta prestación además el nivel de ingresos máximo de las personas comunidades de convivencia beneficiarias se sitúa por debajo de los siguientes tramos de ingreso.



Pues bien, un total de 1.206 personas o unidades de convivencia que residen en una vivienda en alquiler libre en Vitoria-Gasteiz están siendo beneficiarias en 2025 de esta prestación, un 65% se sitúan en el tramo de edad de 24 a 29 años

Gráfico 56. Personas beneficiarias según género y edad Vitoria-Gasteiz. Gaztelagun



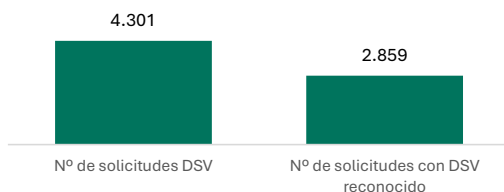
Rango Edad	Hombre	Mujer	Sin dato	Total, general
Entre 18 y 23	51	85		136
Entre 24 y 29	314	475		789
Entre 30 y 35	150	130		280
Sin dato	0	0	1	1
Total, general	515	690	1	1.206

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco



Adicionalmente, un total de 2.859 personas empadronadas en Vitoria tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda y 1.684 son beneficiarias de la Prestación Económica de Vivienda.

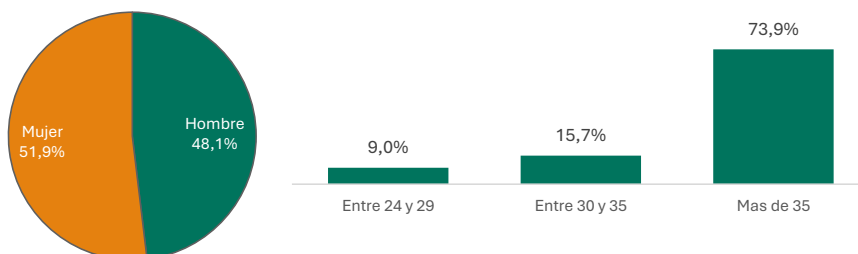
Gráfico 57. Expedientes asociados al Derecho Subjetivo de Vivienda Vitoria-Gasteiz. 2024



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

El 52% de estas personas beneficiarias son mujeres y el 74% de estas personas beneficiarias tienen más de 35 años.

Gráfico 58. Personas beneficiarias de la PEV según género y edad. Vitoria-Gasteiz. 2025



Rango Edad	Hombre	Mujer	Total, general
Entre 24 y 29	71	80	151
Entre 30 y 35	121	143	264
Mas de 35	613	632	1.245
Total, general	810	874	1.684

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

Por último, las Ayudas de Emergencia del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ofrece una cobertura complementaria a más de 1.500 hogares para el pago de alquiler a personas y familias en riesgo de exclusión residencial.

Tabla 27. Unidades convivenciales de las Ayudas de Emergencia Vitoria-Gasteiz. 2023

	Gasto energético / gastos de mantenimiento	Alquiler de vivienda	Endeudamiento previo	Interés/amortización de crédito
Vitoria-Gasteiz	2.393	1.546	1.698	91

Fuente: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	71/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

72



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	72/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

IV. CONCLUSIONES

73

Diagnóstico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	73/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

74



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	74/89



LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY

13. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

La situación de tensionamiento del mercado de la vivienda en Vitoria-Gasteiz se asocia en gran medida al mercado de alquiler, tal y como se ha podido detallar a lo largo de este informe y según lo reconoce el Observatorio Vasco de la Vivienda en el informe publicado a final de 2023. A continuación, se sintetizan los principales resultados de este diagnóstico que confirman los factores principales que explican esta situación.

TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

- Vitoria-Gasteiz muestra un comportamiento demográfico notablemente más dinámico que el conjunto de Euskadi durante las últimas dos décadas:**
 - Alcanza en 2024 un total de 251.974 habitantes, lo que supone el 11,4% del conjunto de la población de la CAPV.
 - Registra un incremento de la población desde 2001 hasta la actualidad del 17,4%, lo que supone un ritmo de crecimiento tres veces mayor que el observado en Euskadi en ese mismo período (+6,2%).
 - Este incremento resulta más intenso entre las mujeres, cuya población ha crecido un 19,1% en estos 23 años, respecto a los hombres (+15,6%).
- Este crecimiento demográfico se asocia, en buena medida, a la aportación de la población de origen extranjero** que ha crecido hasta suponer el 17,1% de la población en Vitoria-Gasteiz, lo que supone un porcentaje cinco veces superior al que representaba esta población de origen extranjero a comienzos de este siglo. Asimismo, la población de origen extranjero ha crecido 3,6 puntos porcentuales por encima de la media de la CAPV.
- En cambio, al igual que en el resto de Euskadi el saldo vegetativo y las tasas de natalidad muestran una evolución negativa**, que no parece vaya a cambiar al menos a corto y medio plazo. Por tanto, la aportación de la población extranjera resulta clave para compensar esta dinámica asociada al decrecimiento vegetativo y, también, de cara a analizar la creciente demanda de vivienda en alquiler.
- Asimismo, al igual que en el conjunto de Euskadi el proceso de envejecimiento es intenso**, lo que implica un uso cada vez menos intensivo de las viviendas y la creciente presencia relativa de personas que viven solas. De este modo, aunque la población en los diversos grupos de edad crece respecto a 2001, la intensidad de este crecimiento es diferente:
 - La población menor de 20 años ha crecido en 8.205 personas desde comienzos de siglo, lo que supone una tasa de incremento del 20,7%.
 - En cambio, la población mayor de 64 años lo ha hecho en un 79,9%, es decir, a una tasa cuatro veces superior, con un total de 25.673 personas mayores más en la ciudad respecto a 2001.

75

Diagnóstico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada

Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	75/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

5. La renta de los hogares de Vitoria-Gasteiz asciende hasta los 38.943 euros, lo que supone un incremento en términos nominales del 40,4% desde comienzos de siglo (un promedio de un 2% anual). Sin embargo, este crecimiento de la renta media acumulado en más de 20 años resulta inferior al aumento registrado en el conjunto de Euskadi (63,9%).
6. En todo caso, **este crecimiento no ha sido suficiente para compensar el incremento del coste de la vida en este mismo período**. De forma que, desde 2001, la capacidad adquisitiva media de los hogares en Vitoria-Gasteiz ha disminuido. Esto indica que quienes se plantean adquirir su primera vivienda se enfrentan en los últimos años a una situación aún más complicada, especialmente debido a las condiciones laborales menos favorables—como los bajos salarios iniciales al comenzar la carrera profesional—que dificultan el acceso al mercado de trabajo. Todo ello ha incrementado el esfuerzo económico requerido tanto para el acceso como para el pago de la vivienda, impactando negativamente a las personas y familias que han intentado hacerlo en los últimos años en Vitoria-Gasteiz.
7. Esta mayor dificultad y esfuerzo económico, de la población que se enfrenta en los últimos años al acceso o al pago de la vivienda, especialmente en el acceso al mercado de alquiler libre, se confirma también al analizar la diferente evolución de la renta media de los hogares desde 2001. De este modo, el crecimiento de la renta media de los hogares ha sido menor e incluso negativo a partir de 2010, tras la gran recesión de forma que desde 2001 se pueden identificar tres fases diferenciadas:
 - Un primer periodo de fuerte crecimiento (2001-2011), en el que la renta media de los hogares vitorianos aumentó un 29,2%.
 - Un segundo periodo (2011-2015) de notable descenso, debido a la crisis económica, con una caída del 8,4%, muy superior a la del conjunto de la región (-3,8%).
 - Un tercer periodo de recuperación progresiva (2015-2022), en el que las rentas de los hogares vitorianos aumentaron un 18,6%.
8. Desde una perspectiva de género, **se aprecia todavía una brecha de género que, aunque se ha reducido, sigue siendo notable**. Esta persistencia de la brecha repercute en un mayor esfuerzo económico para las mujeres, ya que parten de una renta inferior que dificulta el ahorro y el acceso a la financiación.

76



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	76/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

NIVELES DE EMANCIPACIÓN

9. A través del trabajo realizado en el análisis pormenorizado del Padrón se deduce que la población de 18 a 34 años asciende a 41.853 personas y supone el 16,6% del total de la población empadronada en Vitoria-Gasteiz.
10. Según los barrios, el peso relativo de la población joven es diverso: Zabalgana y Salburua aparecen a la cola del ranking que mide la presencia relativa de población joven de 18 a 34 años con porcentajes situados en torno al 12% de la población del barrio. En todo caso, ambos barrios presentan una relativamente elevada presencia de población menor de 18 años, de forma que 1 de cada 4 personas empadronadas en estos barrios es menor de edad, muy por encima del 15% de media de Vitoria-Gasteiz.
11. Un total de 15.128 personas de 18 a 34 años se encontrarían emancipadas en Vitoria-Gasteiz en 2023 según el análisis del Padrón realizado en este trabajo, lo que supone una tasa de emancipación del 36,1% de la población total de esta edad. De este modo, la tasa de emancipación de las personas jóvenes en Vitoria-Gasteiz es superior al promedio del conjunto de Euskadi (32,9%).
12. Entre las personas de 29 a 34 años esta tasa de emancipación se sitúa en el 62,4% mientras que en los estratos de edad menores de 29 años esta tasa se reduce considerablemente, hasta el 31,7% entre las personas de 24 a 29 años y al 12,8% en los menores de 24 años. Por tanto, la población menor de 30 años es la que presenta una especial dificultad para emanciparse, al igual que en el conjunto de la CAPV-

NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

13. Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda del Gobierno Vasco, en 2023 un total de 10.582 personas de entre 18 y 44 años manifiestan la necesidad de acceder a una vivienda en los próximos 4 años. Sin embargo, la situación económica de estas personas condiciona notablemente su capacidad efectiva de acceder a su primera vivienda. Solamente 2.047 personas que tienen la necesidad de acceder a su primera vivienda manifiestan disponer de ingresos suficientes para poder resolver esta necesidad. Son apenas 1 de cada 5 personas con necesidad de acceso a su primera vivienda, de forma que el 80% restante o no dispone de ingresos o considera que estos son insuficientes para poder emanciparse.

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	77/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

- 14.** Esta situación se encuentra estrechamente vinculada a la precariedad laboral y los niveles salariales y repercute directamente en un excesivo esfuerzo para el pago de la vivienda. La mitad de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda no dispone de un empleo estable lo que dificulta sin duda la disposición de una estabilidad laboral para poder plantearse la compra o el alquiler de una vivienda, al menos en el mercado libre.

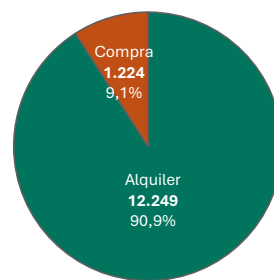
Personas con necesidad de acceso a su primera vivienda según disponibilidad de ingresos. 2023

	Con algún ingreso o rentas propias			Sin ingresos	Total, con necesidad
	Con ingresos suficientes	Con ingresos insuficientes o irregulares	Total, con ingresos		
Total	2.047	5.683	7.730	2.852	10.582

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte

- 15.** De forma coherente con esta situación económica desfavorable la opción por el alquiler resulta de especial relevancia entre las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda. Esta opción adquiere especial relevancia si la ponemos en relación con el peso del parque de viviendas en alquiler sobre el total del parque de viviendas de Vitoria-Gasteiz. Aunque el 35,1% de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda y con ingresos propios opta por el alquiler y el 20,7% apunta indistintamente al alquiler y a la compra.
- 16.** De forma similar, el análisis de la demanda de vivienda protegida pone de relieve la importancia de la demanda de alquiler entre los colectivos con menores ingresos. Cerca de 9 de cada 10 unidades de convivencia inscritas (12.249 solicitudes) en Etxebide demanda vivienda protegida en alquiler. Como es sabido, el perfil de las unidades de convivencia que conforman esta demanda de alquiler protegido está marcado por su situación económica especialmente precaria (12.000 euros de ingreso medio). Hay que subrayar que la gran mayoría de estas personas y familias que demandan vivienda protegida en alquiler se encuentran ya emancipadas en una vivienda en alquiler libre, asumiendo habitualmente un esfuerzo muy elevado para el pago de la renta.

Demanda inscrita en Etxebide de personas y familias empadronadas en Vitoria-Gasteiz % sobre el total de solicitudes

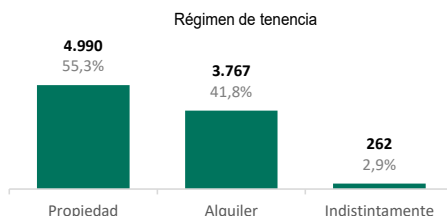


Fuente: Etxebide



17. De forma adicional a la demanda de acceso a la primera vivienda, según la encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda del Gobierno Vasco **un total de 9.019 unidades de convivencia que actualmente ya residen en Vitoria-Gasteiz el 8,5% de los hogares de Vitoria-Gasteiz manifiestan tener la necesidad de cambio de vivienda en un horizonte temporal de los próximos cuatro años**. Por tanto, una parte muy relevante de la potencial demanda de vivienda se asocia a estas personas y hogares ya emancipadas que se planten la necesidad de cambiar de vivienda en los próximos años.
18. A la hora de situar el horizonte temporal de esta demanda de cambio de vivienda, se aprecia como la demanda a corto plazo supone el 21% del total de los hogares que demandan cambio de vivienda mientras que la demanda cuatro años representa el 46%. **Una proporción de 5 de cada 10 hogares que demandan el cambio de vivienda residen actualmente en una vivienda en alquiler**, lo que supone un nivel de incidencia 3 veces superior al peso relativo del alquiler en Vitoria Gasteiz. Este resultado contribuye a subrayar el tensionamiento del mercado de alquiler de la ciudad.

Hogares con necesidad de cambio por las características de las viviendas necesitadas. Vitoria-Gasteiz. 2023



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda

EL PARQUE DE VIVIENDAS Y LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

19. El Instituto Vasco de Estadística (Eustat) contabiliza, a 1 de enero de 2023, un total de 120.295 viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz. Su distribución por los diferentes barrios de la capital alavesa es la siguiente. El peso relativo o la distribución de las viviendas familiares por barrios resulta desigual. De este modo, los barrios de Zabalgana (9,9%), Arriaga-Lakua (9,6%), Salburua (7%) y Sansomedi (6,9%) agrupan de forma conjunta 40.000 viviendas familiares.

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	79/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

- 20.** En las dos décadas de este siglo el número de viviendas principales ha crecido de forma muy considerable, en un 38,8%, contando Vitoria-Gasteiz con 33.626 viviendas más en estos 22 años. Es decir, el uso del parque de viviendas por parte de personas y familias que residen en el mismo de forma permanente resulta cada vez más intensivo, lo que resulta coherente con la creciente presión de la demanda sobre el parque de vivienda de la ciudad y la cada vez menor oferta de vivienda, especialmente en alquiler.
- 21.** El número total de viviendas que no tienen ninguna persona empadronada en Vitoria-Gasteiz se estima en torno a las 12.100 viviendas, suponen una de cada diez viviendas sin ninguna persona empadronada. Esto no significa que se encuentren vacías. Según los datos de la Encuesta del Uso de la Vivienda del Gobierno Vasco, **la incidencia efectiva de la vivienda deshabitada se sitúa en el 1,9% del parque de viviendas, serían 2.262 viviendas deshabitadas, por debajo de la media de Euskadi y en niveles cercanos a los del resto de capitales vascas.** Entre las 2.262 viviendas deshabitadas, el 54,8% serían gestionables para los programas de movilización de vivienda deshabitada de forma que el margen de actuación futura de programas como Bizigune y ASAP se circunscribiría a una bolsa de viviendas potencialmente movilizables de en torno a las 1.000-1.200 viviendas.
- 22.** Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda del Gobierno Vasco un total de 7.493 viviendas, el 7,0% de los hogares de Vitoria Gasteiz, manifiestan una necesidad rehabilitar sus viviendas en los próximos cuatro años, por debajo del 8,2% de media en Euskadi. Esta menor necesidad se asocia a la menor antigüedad del parque. Así, la edad media de las viviendas de Vitoria-Gasteiz se sitúa en 39 años, 9 años menos que la media de Euskadi, así como 15 y 17 años menor que el parque de viviendas de Donostia y Bilbao, respectivamente.
- 23.** Vitoria-Gasteiz también presenta una situación comparativamente más favorable en términos de accesibilidad de sus viviendas. El 89,0% del parque de vivienda en 2023 dispone de ascensor, 17,5 puntos porcentuales más que la media de Euskadi.

EL TENSIONAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA

- 24.** Según los últimos datos publicados por Eustat para 2023, el parque de vivienda en alquiler libre y protegido en Vitoria-Gasteiz estaba conformado por 17.702 viviendas, el 16,5% del total de viviendas de la ciudad, de forma que el peso relativo de la vivienda en alquiler se sitúa 1,7 puntos porcentuales por encima de la media de Euskadi. En términos comparados con el resto de las capitales, el peso relativo del parque de viviendas de alquiler en Vitoria se sitúa debajo décimas por encima de Bilbao (16,7%), y significativamente por debajo de Donostia (20,6%).

80



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	80/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

25. En términos evolutivos, **el parque de alquiler en Vitoria-Gasteiz ha crecido de forma muy notable en los últimos años**. De hecho, se ha duplicado desde 2011 hasta superar las 17.000 viviendas, muy por debajo del crecimiento del parque en propiedad (+3,9%).
26. Sin embargo, el **factor más relevante que describe este mercado es la escasez de oferta libre, especialmente en el caso del alquiler, ante la fuerte presión de la demanda que ya se ha ilustrado en anteriores apartados, lo que genera el notable tensionamiento del mercado** que lo sufren las personas y familias que se encuentran ya residiendo en el mercado libre asumiendo un coste elevado respecto a su nivel de ingresos, así como las personas que optan por acceder a su primera vivienda en régimen de alquiler.
27. En este orden de cosas, **el Observatorio Vasco de la Vivienda en los informes publicados en diciembre de 2023 y enero de 2024 confirma tensionamiento del mercado de vivienda de Vitoria-Gasteiz y, especialmente, del mercado de alquiler de acuerdo con los criterios de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**.

Criterio 1. Incremento de la renta de alquiler en los últimos 5 años

Según esta estadística el precio medio de las viviendas en alquiler ha crecido un 21,7% desde 2017 a 2022 hasta 715,8 euros de media en 2022. La tasa de incremento sobrepasa el 17% (IPC + 3 puntos porcentuales), superando lo que plantea la ley.

Criterio 1. Incremento de la renta media de alquiler. 2017-2022.

	2017	2022	% incremento
Vitoria-Gasteiz	588	715,8	21,7%
Distrito 01	566,1	698,4	23,4%
Distrito 02	636,1	749,8	17,9%
Distrito 03	575,3	703,1	22,2%
Distrito 04	569,4	697,8	22,6%
Distrito 05	611,8	755,6	23,5%
Distrito 06	586	678,8	15,8%

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Criterio 2. Esfuerzo económico para el pago de la renta y de los gastos de suministros

El esfuerzo para el pago del alquiler y los suministros respecto a la renta disponible debe superar la cota del 30% de la renta media disponible del municipio.

En este caso, **Vitoria-Gasteiz supera esta cota en 0,1 puntos porcentuales, alcanzando un nivel medio de esfuerzo del 30,1%**. Esto refleja un mercado de alquiler tensionado, donde una parte significativa de la renta de las familias se destina al pago del alquiler y suministros, lo cual puede limitar su capacidad para cubrir otras necesidades básica o ahorrar.

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiazztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	81/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

Criterio 2. Esfuerzo para el pago de la renta de alquiler (renta+suministros/renta media disponible del municipio)

	2021 Renta alquiler mensual media	2021 Renta disponible del municipio	% ESFUERZO
Vitoria-Gasteiz	678,8	36.678	30,1%
Distrito 01	659,1	33.042	32,7%
Distrito 02	719,4	42.341	27,2%
Distrito 03	665,5	32.849	33,1%
Distrito 04	665,5	34.891	31,2%
Distrito 05	707	36.586	31,1%
Distrito 06	690,9	47.404	23,6%

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Una vez concluido el presente diagnóstico el Observatorio Vasco de la Vivienda ha publicado un nuevo informe en el que identifica y tipifica los municipios tensionados Vitoria-Gasteiz cumple los tres criterios asociados al mercado del alquiler para solicitar la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado.

1.- Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años.

La escasez de oferta y la presión de la demanda ha supuesto un notable crecimiento del precio de alquiler en los últimos años. Según la Encuesta del Mercado de Alquiler (EMAL) que elabora el Órgano Estadístico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana el precio medio del alquiler en los últimos 5 años ha crecido un 21,2% entre 2018 y 2023, superando el 19,6% (IPC + 3 puntos porcentuales), que es el indicador que plantea la ley para la declaración de zona tensionada.

2.- Esfuerzo para el pago de la vivienda

El esfuerzo para el pago del alquiler y los suministros respecto a la renta disponible también supera la cota del 30% de la renta media disponible del municipio. el esfuerzo medio para el pago de la vivienda, que se medie mediante la carga media del coste del alquiler más los gastos y suministros básicos supera la cota del 30% de la renta media disponible de los hogares del municipio y alcanza una ratio del 30,6% en el conjunto de la ciudad.

3.- Incremento del precio de la vivienda en compraventa en los últimos 5 años

Por su parte, el nuevo indicador asociado al criterio del incremento del precio de la vivienda supera también la cota establecida por la ley (IPC + 3 puntos porcentuales) en los últimos 5 años para los que se dispone de información estadística.

El precio medio de las compraventas registradas en Vitoria-Gasteiz crece de forma muy intensa en los últimos 5 años (en este caso entre 2019 y 2024), alcanzando una tasa de crecimiento del 27,5%, muy por encima de la cota del 22,4% (IPC + 3 puntos).

Por todo ello, se dan los condicionantes legalmente requeridos para proceder a la calificación del municipio de Vitoria-Gasteiz en su integridad, como zona de mercado residencial tensionado, sin perjuicio del detalle de las acciones a realizar en los próximos 3 años para corregir o atenuar parte de los desequilibrios detectados entre la oferta y la demanda de vivienda asequible que afecta a la población residente.



Asimismo, en el término municipal de Vitoria-Gasteiz, según los datos facilitados por el Departamento de Hacienda, se contabilizan un total de 3.486 viviendas (Empresas + Personas físicas) que son propiedad de personas físicas o jurídicas titulares con al menos 5 inmuebles urbanos de uso residencial, con el siguiente desglose:

Tipo	Número	Número de viviendas
Empresas	71	2.077
Personas físicas	219	1.409
total	290	3.486

Teniendo en cuenta que los organismos oficiales (administraciones públicas) regulan sus viviendas mediante la normativa reguladora de precios aplicables a las viviendas de protección pública, se entiende que ya establecen precios considerados asequibles.

Sin embargo, el resto de las viviendas en propiedad de grandes tenedores privados, al poder aplicar precios libres, son las que pueden contribuir a la subida de los alquileres por encima del IPC u otros índices, cuya aplicación se recomienda para fomentar la moderación en el incremento de los precios de los contratos de arrendamiento.

Se constata que el número de viviendas propiedad de este colectivo de grandes tenedores privados, constituye un número relevante, tanto en comparación con el parque en alquiler actual (aproximadamente un 23% del parque en alquiler de la ciudad). Por ello, se entiende que los grandes tenedores del municipio, ante la falta de oferta de vivienda en alquiler, pueden tener una incidencia significativa en la configuración de los precios de los contratos de arrendamiento.

LA RESPUESTA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA A LA SITUACIÓN DEL MERCADO

28. La política de vivienda en Vitoria-Gasteiz ha contribuido a paliar esta situación tan compleja. El parque de vivienda protegida de Vitoria Gasteiz es el más importante de los grandes municipios vascos, lo que genera diversas implicaciones positivas en términos de un menor precio de la vivienda y una mejor accesibilidad económica a la vivienda respecto al resto de capitales vascas. En la actualidad se contabilizan 21.099 viviendas protegidas, 19.290 de ellas cuentan con la calificación permanente, lo que le convierte un importante activo público para las próximas generaciones.

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	83/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

29. Como complemento y refuerzo de este parque protegido los programas de movilización de vivienda vacía que promueve el Gobierno Vasco desde hace años permiten incrementar la oferta de vivienda en alquiler a un precio asequible. A comienzos de 2025 el número de personas y familias que residen en una vivienda movilizada a través de Bizigune alcanza la cifra de 503, a lo que hay que añadir otras 14 viviendas a través del programa ASAP.
30. El sistema de ayudas y prestaciones para el pago del alquiler es una potente herramienta decisiva que ayuda a miles de unidades de convivencia que viven en Vitoria-Gasteiz con menos recursos al pago de la vivienda en alquiler:
- Cerca de 2.601 personas son beneficiarias en la actualidad de la Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la RGI.
 - Un total de 1.206 personas o unidades de convivencia que residen en una vivienda en alquiler libre en Vitoria-Gasteiz están siendo beneficiarias del programa Gaztelagun en 2025, dos de cada 3 se sitúan en el tramo de edad de 24 a 29 años
 - Adicionalmente, 2.859 personas empadronadas en Vitoria tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda y 1.684 son beneficiarias de la Prestación Económica de Vivienda.



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	84/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

ANEXO DE INDICADORES

Capítulo	Indicador	Fuente
1. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN	Evolución de la población de Vitoria-Gasteiz, por tramos de edad y por sexo. 2001-2024	Eustat. Estadística Municipal de Habitantes (EMH) a fecha 1 de enero de año de referencia
	Crecimiento vegetativo de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales y periodo	Eustat. Estadística Municipal de Habitantes (EMH) a fecha 1 de enero de año de referencia
	Saldo migratorio total, externo e interno en Vitoria-Gasteiz. 2000-2023	Eustat. Estadística de movimientos migratorios.
	Personas menores de 36 años que han pasado a estar empadronadas en Vitoria, procedentes de otros municipios, según origen.	Eustat. Estadística de movimientos migratorios y Elaboración propia
	Personas menores de 36 años que han pasado de estar empadronadas en Vitoria a otros municipios, según destino.	Eustat. Estadística de movimientos migratorios
	Saldo de personas menores de 36 años que han pasado de estar empadronadas en Vitoria-Gasteiz respecto a las que han dejado de estar empadronadas en	Eustat. Estadística de movimientos migratorios y Elaboración propia
	Población según lugar de nacimiento 2001-2024	Eustat. Estadística Municipal de Habitantes (EMH) a fecha 1 de enero de año de referencia
	Población según edad empadronadas en Vitoria-Gasteiz, 2023	Padrón Elaboración propia
	Peso relativo de la población de 18 a 34 años Vitoria-Gasteiz y su ranking según barrio. 2023	Padrón Elaboración propia
	Personas empadronadas en viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz por edad, 2023	Padrón. Elaboración propia
2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	Evolución de la tasa de paro registrado en Lanbide. 2007-2024	Eustat. Estadística Municipal de actividad. Elaboración propia
	Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2023	Eustat. Estadística Municipal de actividad. Elaboración propia
	Renta media disponible de los hogares, según sexo y según territorio. 2001-2022	Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar
3. NIVELES DE EMANCIPACIÓN	Población joven de 18 a 34 años de Vitoria-Gasteiz (emancipada o sin emancipar) por edad según barrios, 2023.	Padrón, Elaboración propia
	Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes emancipadas por tamaño según barrios, 2023	Padrón, Elaboración propia
	Personas jóvenes emancipadas por edad según barrios en Vitoria-Gasteiz 2023	Padrón, Elaboración propia
	Tasas de emancipación de la población de 18 a 34 años por edades y su ranking por barrios. Vitoria-Gasteiz 2023	Padrón, Elaboración propia

85

Diagnóstico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	85/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

Capítulo	Indicador	Fuente
4. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA	Personas con necesidad de acceso a su primera vivienda según disponibilidad de ingresos. 2023	Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.
	Personas con necesidad de acceso a una vivienda. %v. 2023	Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Elaboración propia.
	Población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda e ingresos suficientes por características socioeconómicas según sexo y cuentan con ingresos. CAE 2023	Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana
	Personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda e ingresos propios (suficientes o no) por características de las viviendas necesitadas. Vitoria-Gasteiz. 2023	Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.
	Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes SIN emancipar por tamaño según barrios (9 barrios)	Padrón. Elaboración propia
	Personas empadronadas en viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con personas jóvenes SIN emancipar por edad y su ranking según barrios.	Padrón. Elaboración propia
5. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA INSCRITA EN ETXEBIDE	Demanda inscrita en Etxebide de personas y familias empadronadas en Vitoria-Gasteiz % sobre el total de solicitudes	Etxebide
	Solicitudes de vivienda protegida en régimen de compra vs alquiler protegido en Etxebide según número de miembros y sexo. % sobre el total de solicitudes	Etxebide
	Características de las solicitudes de vivienda protegida inscritas en Etxebide en régimen de compra y en régimen de alquiler en Vitoria Gasteiz asociada a las personas y familias empadronadas y NO empadronadas	Etxebide
	En la actualidad, ¿cuál es su situación en relación con la vivienda? % sobre el total de solicitudes que continúan inscritas en Etxebide. Análisis en las capitales vascas	Encuesta a solicitudes inscritas en Etxebide. Observatorio Vasco de la Vivienda
	Tipo de unidad de convivencia entre las unidades de convivencia inscritas en Etxebide que están emancipadas en alquiler libre. % sobre el total de solicitudes que continúan inscritas en Etxebide y que se encuentran emancipadas. Análisis en las capitales vascas	Encuesta a solicitudes inscritas en Etxebide. Observatorio Vasco de la Vivienda
	Renta media que abonan las unidades de convivencia inscritas en Etxebide que están emancipadas en alquiler libre. Análisis en las capitales vascas	Encuesta a solicitudes inscritas en Etxebide. Observatorio Vasco de la Vivienda.



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiazztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoan alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	86/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUEY			

Capítulo	Indicador	Fuente
6. DEMANDA DE CAMBIO DE VIVIENDA	Hogares con necesidad de cambio de vivienda. Euskadi, Araba y Vitoria-Gasteiz. 2023 % sobre el total de hogares en cada área territorial	Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.
	Hogares por tipo de demanda de vivienda a 1, 2 y 4 años. Vitoria-Gasteiz. 2023 % sobre los hogares que demandan cambio de vivienda	Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.
	Hogares según tipo de necesidad por régimen de tenencia de la vivienda. % sobre el total de hogares de y % sobre los hogares que demandan cambio de vivienda. Vitoria-Gasteiz. 2023	Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco
	Hogares con necesidad de cambio de vivienda según las características actuales de sus viviendas en comparación con el parque de vivienda de Vitoria-Gasteiz, 2023	Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco
	Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2023	Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco
	Hogares con necesidad de cambio por las características de las viviendas necesitadas. Vitoria-Gasteiz. 2023	Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco
7. PARQUE DE VIVIENDAS DE VITORIA-GASTEIZ	Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz por barrios según tipo y su ranking sobre el total de la ciudad.	Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas
	Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz con y sin personas empadronadas	Eustat Censo de población y viviendas. Viviendas y Padrón. Elaboración propia.
	Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz por barrios: Eustat vs Padrón	Eustat Censo de población y viviendas. Viviendas y Padrón
	Ranking % sobre total Eustat sin empadronados	Eustat. Censo de población y viviendas. Vivienda. Elaboración propia.
	Viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz por tamaño del hogar % sobre el total de viviendas familiares.	Padrón. Elaboración propia
	Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz según tipo 2001-2023	Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas
	Parque de viviendas según el uso de la vivienda en Vitoria-Gasteiz. 2023	Encuesta del Uso de la Vivienda. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco
	Tasa de incidencia de la vivienda deshabitada en Euskadi. 2023: número de viviendas y tasa de incidencia sobre el parque de viviendas	Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2023
	Viviendas deshabitadas por municipio (>100.000 habitantes) según el tipo. 2023	Encuesta del Uso de la Vivienda Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2023
	Parque de viviendas según el uso de la vivienda en Vitoria-Gasteiz. 2019-2023	Encuesta del Uso de la Vivienda Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2023

Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoan alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	87/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			

Capítulo	Indicador	Fuente
8. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS Y NECESIDADES DE REHABILITACIÓN	Hogares con necesidad de rehabilitación. Euskadi, Araba y Vitoria-Gasteiz. 2023	Encuesta del Uso de la Vivienda Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta de Demanda y Necesidades de Vivienda. 2023
	Hogares con necesidad de rehabilitación y/o cambio por características de la residencia actual. Vitoria-Gasteiz. 2023	Encuesta del Uso de la Vivienda Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta de Demanda y Necesidades de Vivienda. 2023.
	Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. Vitoria-Gasteiz. 2023	Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta de Demanda y Necesidades de Vivienda. 2023
	Viviendas familiares de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales y características estructurales. 2010-2023	Eustat. Censos de Población y Viviendas.
	N.º de obras de rehabilitación y su presupuesto. 2017-2023.	Ensanche 21-Zabalgunea. Ayuntamiento de Vitoria –Gasteiz.
	Número de obras de rehabilitación según tipología.	Ensanche 21-Zabalgunea. Ayuntamiento de Vitoria –Gasteiz.
	Grado de avance de las ITEs. Diciembre 2024	Euskoregite
9. DINAMICA DEL MERCADO DE COMPRAVENTA	Número de compraventas de vivienda libres y protegidas y variación interanual. 2012-2023	Estadística de Compraventa de Inmuebles ECV Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. 2023
	Peso relativo de las compraventas de vivienda usada vs nueva libres y protegidas. 2012-2023	Estadística de Compraventa de Inmuebles ECV Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. 2023
	Compraventas libres y protegidas en 2023 sobre 1.000 habitantes	Estadística de Compraventa de Inmuebles ECV Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana y Elaboración propia. 2023
	Compraventas de viviendas usadas libres y viviendas en oferta	Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.
	N.º de viviendas nuevas y en alquiler	Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.
	Precio de la vivienda nueva por m² (€)	Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.
	Precio de la vivienda usada (€)	Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.
	Precio medio vivienda usada libre (€/m²) (2024 - IIIT)	Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.
	Precio medio vivienda usada libre y nueva en las tres capitales vascas (€/m²) (2024 – IIIT)	Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.
	Ranking según el importe medio por metro cuadrado de la vivienda adquirida del crédito hipotecario firmado en el III trimestre de 2024	Colegio de Registradores de la Propiedad de España y Ensanche 21 Zabalgunea.



Capítulo	Indicador	Fuente
10. EL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER LIBRE	Parque de vivienda según régimen de tenencia en Euskadi y en las capitales vascas. 2023	Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas
	Viviendas familiares en Vitoria-Gasteiz por régimen de tenencia	Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas
	Incremento de la renta media de alquiler 2017-2022.	Observatorio Vasco de la Vivienda
	Renta media de las viviendas en alquiler libre en las capitales vascas y Euskadi 2022	Encuesta del Mercado de Alquiler. Gobierno Vasco
	Ranking del precio de alquiler por barrios. 2022 2T	Encuesta del Mercado de Alquiler. Gobierno Vasco
	Esfuerzo para el pago de la renta de alquiler (renta+suministros/renta media disponible del municipio)	Observatorio Vasco de la Vivienda
11. LA RELEVANCIA DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA	Parque de VPO total y con calificación permanente	Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco
	Programas de movilización de viviendas vacía del Gobierno Vasco	Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco
12. COBERTURA DEL SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER	Características de las personas beneficiarias de la Prestación Complementaria de Vivienda en diciembre de 2024.	Lanbide. Gobierno Vasco
	Personas beneficiarias según género y edad Vitoria-Gasteiz. Gaztelagun y la PEV	Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco
	Expedientes asociados al Derecho Subjetivo de Vivienda Vitoria-Gasteiz. 2024	Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco
	Unidades convivenciales de las Ayudas de Emergencia Vitoria-Gasteiz. 2023	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	89/89
 LWZTXBVOBQROSV67WJAUSUZEY			