



ELABORACIÓN DEL DIAGNÓSTICO DE VIVIENDA DE BASAURI

Diagnóstico

Elaborado por:

 **Ikertalde**

The logo for Ikertalde consists of a dark blue stylized 'I' shape followed by the word 'Ikertalde' in a bold, dark blue sans-serif font. The letter 'k' has an orange 'e' character positioned through its center.

ÍNDICE

1.-	TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS	4
2.-	NIVEL DE USO DE LA VIVIENDA Y TASAS DE EMANCIPACIÓN DE LA POBLACIÓN JOVEN	10
3.-	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	15
4.-	LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA	20
5.-	PARQUE DE VIVIENDAS	26
5.1.-	Evolución del parque de viviendas y su tipología	26
5.2.-	Parque de viviendas según las características de las viviendas	29
6.-	EL MERCADO DE LA VIVIENDA	31
7.-	EL MERCADO DE ALQUILER	35
7.1.-	El parque de viviendas en alquiler	35
8.-	LA RESPUESTA DESDE LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA	43
9.-	CONCLUSIONES	46

Índice de tablas y gráficos

Tabla 1:	Población de Basauri y de su entorno. 2001-2024	4
Tabla 2:	Población de Basauri y municipios de su entorno. 2001-2024. Tasa de variación.	4
Tabla 3:	Población de Basauri y municipios de su entorno. 2001-2024	5
Tabla 4:	Población de Basauri y su entorno según el origen. 2001-2024	7
Tabla 5.	Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio ...	13
Tabla 6.	Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación por ámbitos territoriales. 2024	16
Tabla 7.	Renta media disponible de los hogares por ámbitos territoriales. 2001-2022.....	17
Tabla 8.	Renta media disponible de los hogares. Basauri y municipios de su entorno 2001-2022 ...	17
Tabla 9.	Renta media disponible de los hogares 2001-2022 por ámbitos territoriales. Tasas de variación	18
Tabla 10.	Solicitudes de vivienda protegida en Basauri. IIT de 2025	21
Tabla 11.	Solicitudes de vivienda protegida en Basauri. Primer trimestre de 2023- Segundo trimestre de 2025	22
Tabla 12.	Variación de las solicitudes de vivienda protegida en Basauri. IT 2023-IIT 2025	22
Tabla 13.	Nivel de ingresos promedio de las solicitudes en Etxebide de personas y familias empadronadas y no empadronadas según régimen de demanda. IIT 2025	24
Tabla 14.	Solicitudes en Etxebide empadronadas en Basauri según el número de miembros y el sexo de las personas titulares de las solicitudes IIT 2025.....	24
Tabla 15.	Solicitudes de vivienda protegida en Basauri. IIT de 2025	25
Tabla 16.	Parque de viviendas en Basauri y su entorno según tipología de vivienda	27
Tabla 17.	Parque de viviendas en Basauri y su entorno según tipología de vivienda. 2013-2023.....	27
Tabla 18.	Parque de viviendas en Basauri y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales	28
Tabla 19.	Parque de viviendas en Basauri y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales	28
Tabla 20.	Parque de viviendas en Basauri y su entorno según la disposición de ascensor. 2022	30
Tabla 21.	Peso relativo de la vivienda en alquiler en Basauri y su entorno. 2021	35
Tabla 22.	Viviendas según régimen de acceso. 2011-2021	36
Tabla 23.	Viviendas según régimen de acceso 2011-2021	37
Tabla 24.	Renta media del total de contratos de alquiler vigentes.....	38
Tabla 25.	Crecimiento de la Renta media del total de contratos de alquiler vigentes	38
Tabla 26.	Parque de vivienda protegido según calificación	43
Tabla 27.	Parque de vivienda protegido según régimen de acceso.....	43
Tabla 28.	Expedientes asociados al Derecho Subjetivo de Vivienda 2025	45
Tabla 29.	Personas beneficiarias de Gaztelagun según género y edad. 2025	45

1.- TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

La población de Basauri registra un descenso de un 10,5% en este siglo, muy por encima de la bajada de Gran Bilbao

Desde el año 2001, la población de Basauri ha experimentado un descenso de 4.757 habitantes, lo que supone una reducción muy considerable del 10,5% en estos 23 años. Este factor es especialmente negativo si tenemos en cuenta que se asocia también con un proceso de envejecimiento de la población y descenso de la natalidad muy intenso.

Esta tendencia demográfica contrasta, de hecho, con la evolución más positiva de la población en el conjunto de Euskadi y del territorio de Bizkaia donde la población crece en este mismo período, gracias a la aportación de la población de origen extranjero que permite compensar el saldo vegetativo negativo.

Tabla 1: Población de Basauri y de su entorno. 2001-2024

	2001	2010	2020	2024	2001-2024
Euskadi	2.079.210	2.169.038	2.199.711	2.196.745	128.797
Bizkaia	1.122.180	1.151.708	1.149.044	1.150.037	27.857
Gran Bilbao	864.244	874.879	863.090	860.793	-3.451
Basauri	45.206	42.542	40.969	40.449	-4.757

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

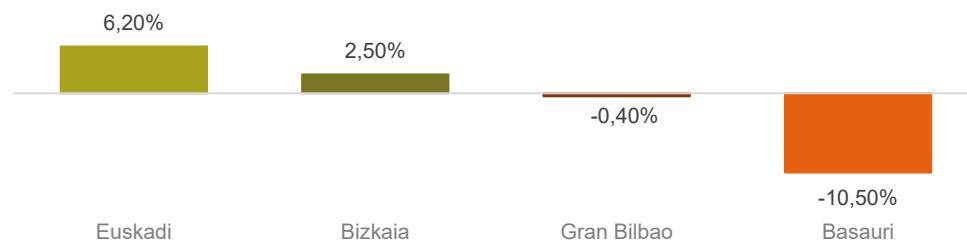
De este modo, la pérdida de población en Basauri apenas se constata a nivel del conjunto del Gran Bilbao, de forma que en este caso la población se reduce en un 0,4%, muy por debajo de la caída del 10,5% observada en Basauri desde 2001.

Tabla 2: Población de Basauri y municipios de su entorno. 2001-2024. Tasa de variación.

	2001-2010	2010-2020	2020-2024	2001-2024
Euskadi	4,3%	1,4%	0,4%	6,2%
Bizkaia	2,6%	-0,2%	0,1%	2,5%
Gran Bilbao	1,2%	-1,3%	-0,3%	-0,4%
Basauri	-5,9%	-3,7%	-1,3%	-10,5%

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

Gráfico 1: Evolución de la población en Basauri y su entorno. 2001-2023



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes

Hay que subrayar que buena parte de la pérdida de población en Basauri se ha producido en la primera década de este siglo XXI, mientras que a partir de 2010 esta tendencia decreciente se ha ido ralentizando, pasando de una tasa de decrecimiento del 5,9% entre 2001 y 2010 a un decrecimiento del 1,3% entre 2020-2024.

Realizando un análisis más detallado, al comparar Basauri con los municipios de su alrededor, podemos ver distintas realidades. Por una parte, municipios como Galdakao han experimentado también una reducción poblacional considerable e incluso superior.

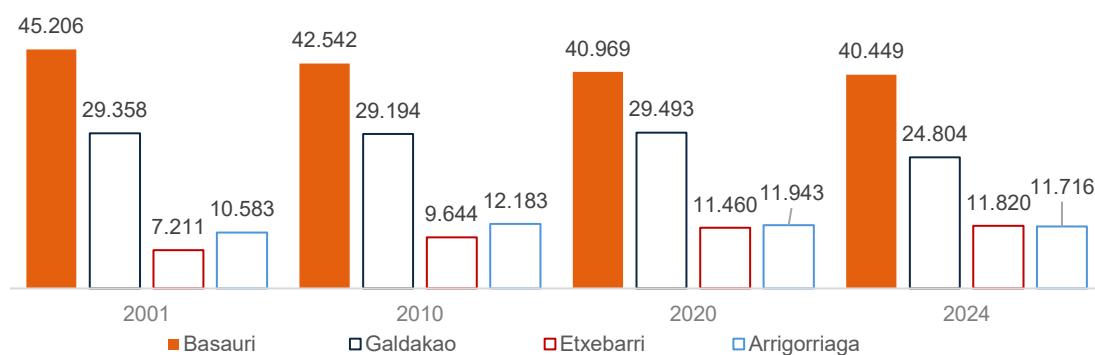
En cambio, Bilbao ha logrado mantener el número de habitantes prácticamente en niveles similares a los de principios de siglo a pesar de las dificultades comunes al resto de municipios asociadas a la baja natalidad. Incluso, otros municipios de menor dimensión como, por ejemplo, Etxebarri, han multiplicado su población en estas dos décadas.

Tabla 3: Población de Basauri y municipios de su entorno. 2001-2024

	2001	2010	2020	2024	2001- 2024
Basauri	45.206	42.542	40.969	40.449	-10.5%
Galdakao	29.358	29.194	29.493	24.804	-15.5%
Etxebarri	7.211	9.644	11.460	11.820	63.9%
Arrigorriaga	10.583	12.183	11.943	11.716	10.7%
Bilbao	347.452	353.296	346.478	344.408	-0.9%

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

Gráfico 2: Evolución de la población de Basauri y municipios de su entorno. 2001-2024

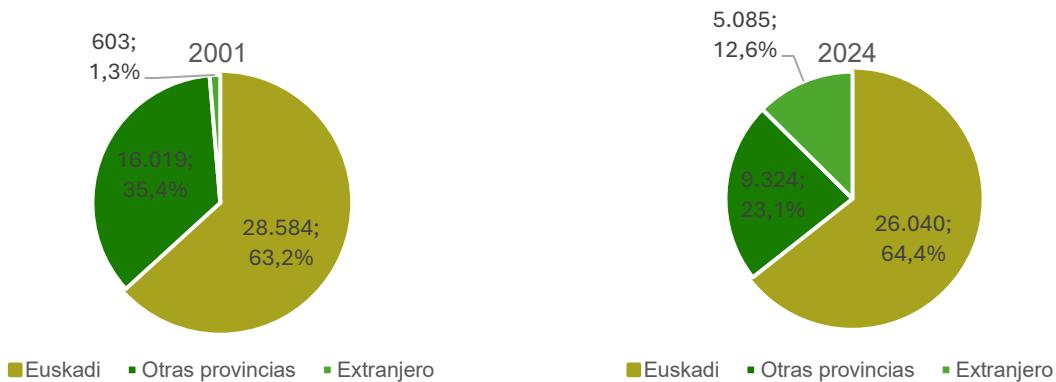


Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

En todo caso, la aportación de la población de origen extranjero que se multiplica por siete ha permitido limitar una mayor caída demográfica

Hay que destacar que esta tendencia demográfica negativa se produce a pesar de la aportación positiva que ha supuesto la inmigración en los últimos años. Así, la población de origen extranjero ha crecido con fuerza desde 2001. La población nacida fuera del Estado se ha multiplicado por siete desde 2001 en Basauri, pasando de suponer apenas 603 personas en 2001 a superar las 5.085 en 2024.

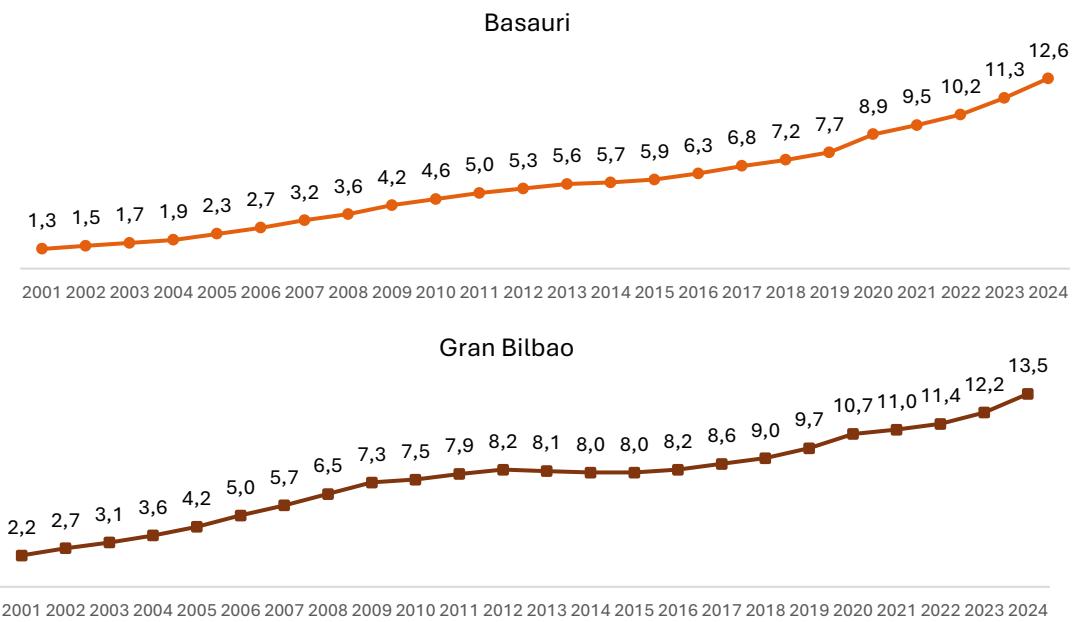
Gráfico 3: Población de Basauri y su entorno según el origen. 2001-2024



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

El peso relativo de la población de origen extranjero sobre el conjunto de la población de Basauri ha crecido desde un 1,3% en 2001 hasta un 12,6% en 2024, suponiendo incluso una mayor importancia relativa entre las personas jóvenes y mediana edad que son los que en mayor medida, demandan el acceso a su primera vivienda o el acceso a una vivienda en alquiler. Esta tendencia es muy similar a la observada en el Gran Bilbao donde se registra un crecimiento de este grupo de población desde el 2,2% en 2001 a un 13,5% en 2024.

Gráfico 4: Población nacida en el extranjero. 2001-2024



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

En un sentido inverso, la población que tiene como origen otras provincias del Estado han descendido notablemente desde 2001. En Basauri, el número de personas nacidas en otras provincias del Estado se reduce notablemente, desde suponer un total de 16.019 personas en 2001 a 9.324 personas en 2024, es decir, 6.695 habitantes menos en 23 años.

Tabla 4: Población de Basauri y su entorno según el origen. 2001-2024

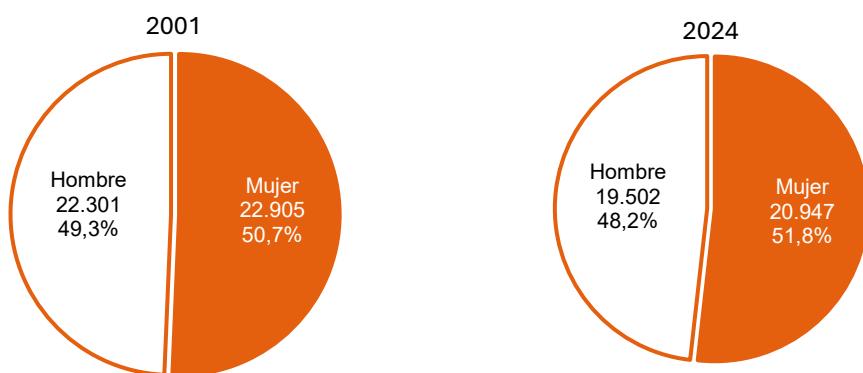
	2001	2024	2001-2024	2001-2024 % variación
Euskadi	Total 2.079.210	2.208.007	128.797	6,2
	Euskadi	1.506.957	1.556.295	49.338 3,3
	Otras provincias	525.713	353.290	-172.423 -32,8
	Extranjero	46.540	298.422	251.882 541,2
Bizkaia	Total 1.122.180	1.150.037	27.857	2,5
	Euskadi	803.836	812.268	8.432 1,0
	Otras provincias	294.412	188.729	-105.683 -35,9
	Extranjero	23.932	149.040	125.108 522,8
Gran Bilbao	Total 864.244	860.793	-3.451	-0,4
	Euskadi	595.029	588.309	-6.720 -1,1
	Otras provincias	250.236	156.561	-93.675 -37,4
	Extranjero	18.979	115.923	96.944 510,8
Basauri	Total 45.206	40.449	-4.757	-10,5
	Euskadi	28.584	26.040	-2.544 -8,9
	Otras provincias	16.019	9.324	-6.695 -41,8
	Extranjero	603	5.085	4.482 743,3

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

Esta tendencia a la disminución del peso de la población tiene como origen otras provincias del Estado resulta similar a la tendencia global que se produce en Euskadi, Bizkaia y el Gran Bilbao, si bien se produce de forma más intensa en Basauri, asociándose a la edad avanzada de buena puerta de la inmigración que llegó a Bizkaia en las décadas de los 50 y 60.

La mirada desde la perspectiva del análisis de género no muestra grandes diferencias con el paso de los años. En todo caso, la población femenina tiene un mayor peso en la actualidad en Basauri en comparación con 2001, aunque en términos absolutos ambos colectivos se han reducido debido a la referida reducción global del conjunto de la población del municipio

El número de mujeres se ha reducido desde un total de 22.905 mujeres en 2001 a 20.947 mujeres en 2024. En el caso de los hombres tanto la proporción que supone sobre el total de la población como su cómputo en términos absolutos se ha reducido pasando de suponer un total de 22.301 hombres en 2001 a 19.502 mujeres en 2024.

Gráfico 5: Población de Basauri, según el sexo. 2001-2024


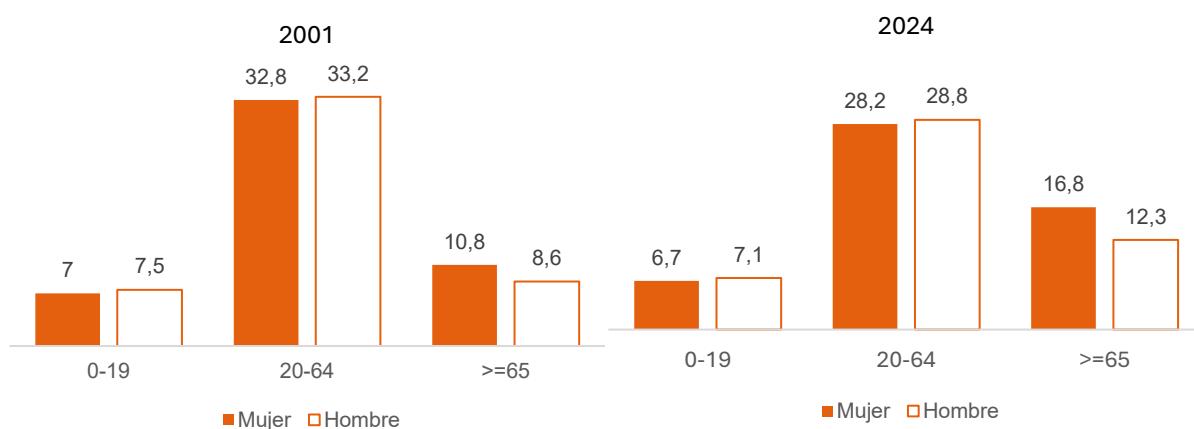
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Se detecta una tendencia clara hacia el envejecimiento de la población: una de cada cuatro personas tiene más de 65 años

A pesar de la aportación de la población de origen extranjero, el perfil demográfico de Basauri refleja una clara tendencia al envejecimiento.

Este mayor peso de la población mayor tiene también un reflejo diferente según el sexo. De este modo, en 2024 las mujeres que tienen más de 65 años representan el 16,8% del total de la población de Basauri, mientras que los hombres mayores de 65 años suponen el 12,3% del total de la población.

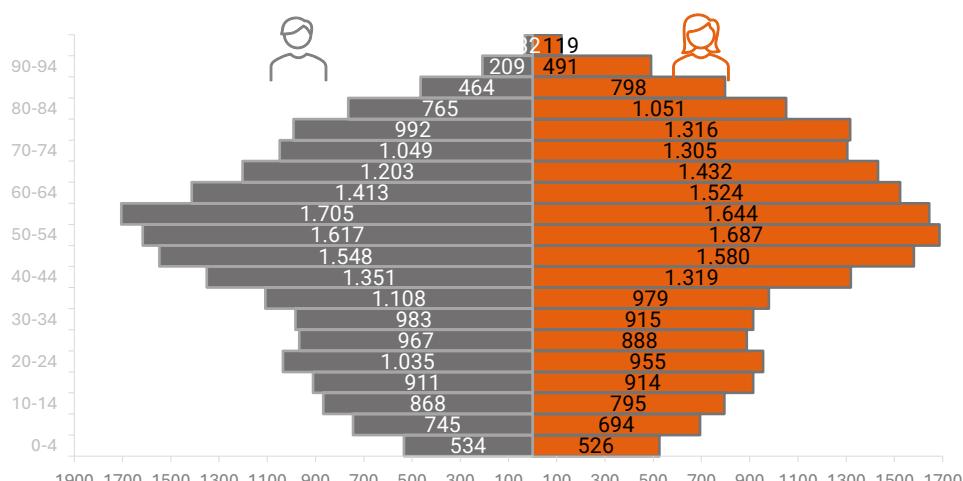
Gráfico 6: Peso relativo de la población de Basauri por grupos de edad y sexo. 2001-2024



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes

A partir de los 80 años la presencia femenina se hace más notoria comparándola con la de los hombres, ya que las mujeres tienen una mayor esperanza de vida. En Basauri hay 2.472 mujeres que tienen más 80 años frente a 1.473 hombres.

Gráfico 7: Pirámide poblacional de Basauri según edad y sexo. 2024



Fuente: Eustat

Por tanto, las tendencias demográficas registradas en Basauri plantean notables retos para el diseño de las políticas de vivienda y de las políticas sociales, entre las que se podrían destacar la necesidad de ofrecer vivienda a precio asequible a la población joven y a los colectivos de población inmigrante, tanto extranjera, como de otros municipios, con el fin de compensar la pérdida endógena de población.

Asimismo, la creciente presencia de personas mayores que viven solas está suponiendo la necesidad de adecuar el parque de vivienda a sus necesidades para permitir que puedan continuar viviendo en sus viviendas y mantener el arraigo en su entorno vital.

2.- NIVEL DE USO DE LA VIVIENDA Y TASAS DE EMANCIPACIÓN DE LA POBLACIÓN JOVEN

Para elaborar este capítulo se ha procedido a realizar un análisis pormenorizado del fichero del Padrón anonimizado. A través de su estudio se pueden obtener las tasas de emancipación de la población joven empadronada en Basauri y de la población joven ya emancipada por barrios.

Como punto de partida se estudia el número total de viviendas con personas empadronadas que asciende a 17.803 viviendas. Una tendencia común al conjunto de Euskadi en la cada vez menor dimensión media de las unidades de convivencia que residen en el parque de viviendas. En 2023 se sitúa en 2,3 personas por vivienda en Basauri, nivel muy semejante al del conjunto de Euskadi.

En dos de cada tres viviendas de Basauri reside una sola persona o dos personas

La creciente importancia de personas que viven solas es una tendencia común a las principales ciudades vascas que también se constata en Basauri. De este modo, en cerca de 2 de cada 3 viviendas de Basauri reside una o dos personas.

En el 31,8% de las viviendas solo reside una persona, y en un 32,4% adicional dos personas. Solamente en el 16,5 % de las viviendas residen más de tres personas.

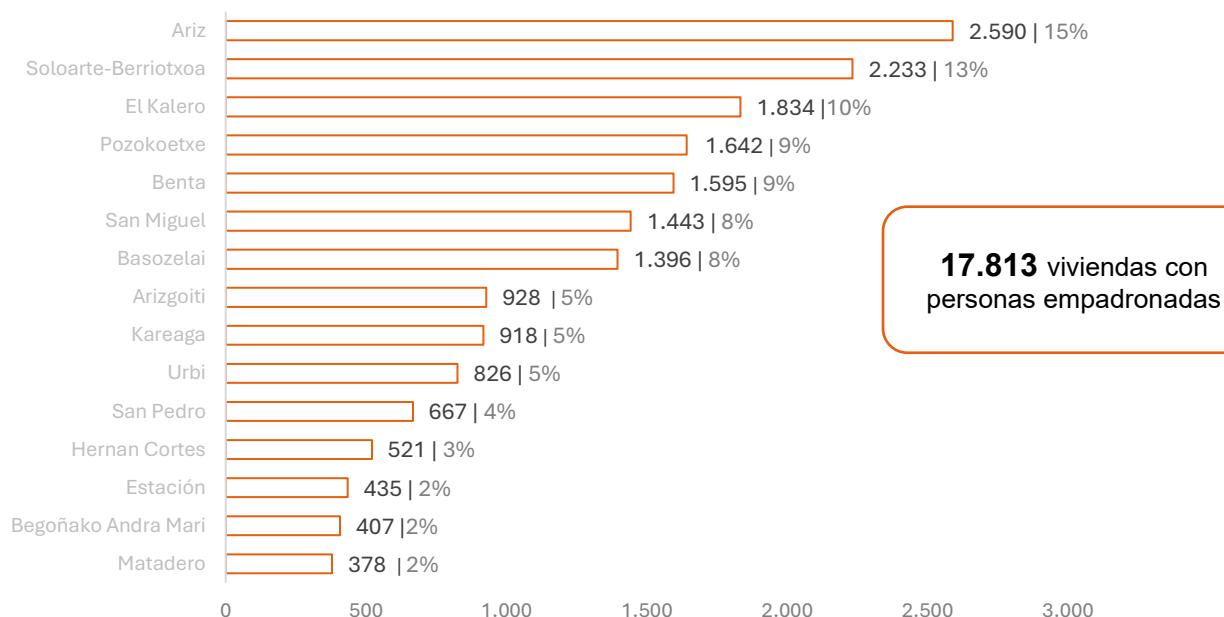
Gráfico 8. Viviendas por número de personas empadronadas por vivienda. 2023



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Basauri y elaboración propia.

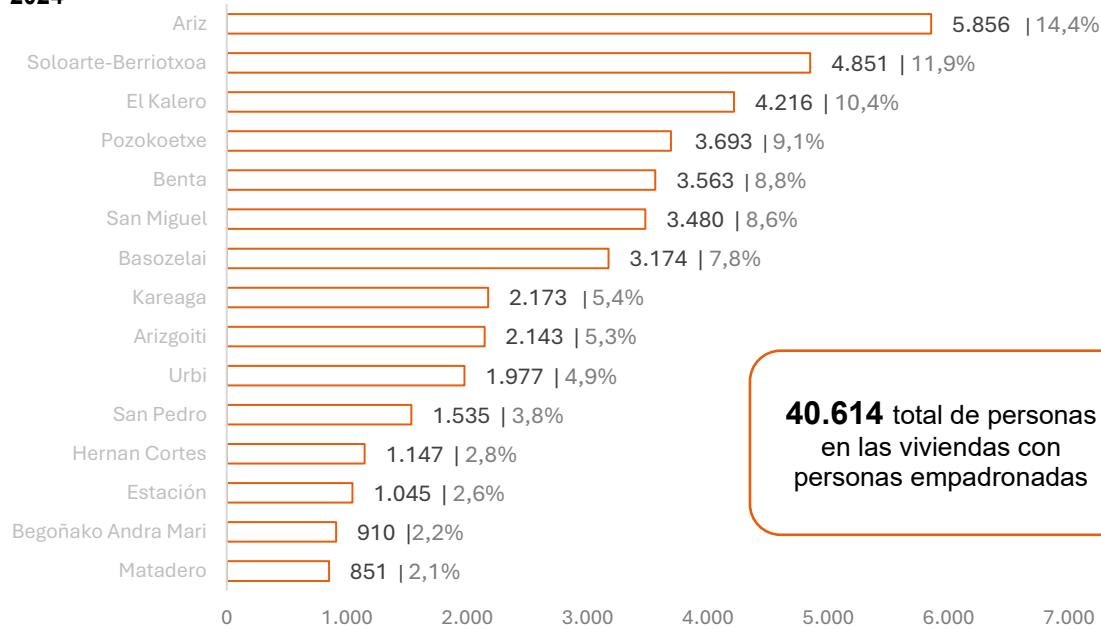
Los barrios con mayor número de viviendas y personas empadronadas son, por este orden, Ariz (15 del total de viviendas y 14,4% de la población de Basauri), Soloarte-Berriotxoa (13% de las viviendas y 11,9% de la población) y El Kalero (10% de las viviendas y 10,4% de la población)

Gráfico 9. Viviendas con personas empadronadas por barrios. 2024



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Basauri y elaboración propia.

Gráfico 10. Número total de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2024

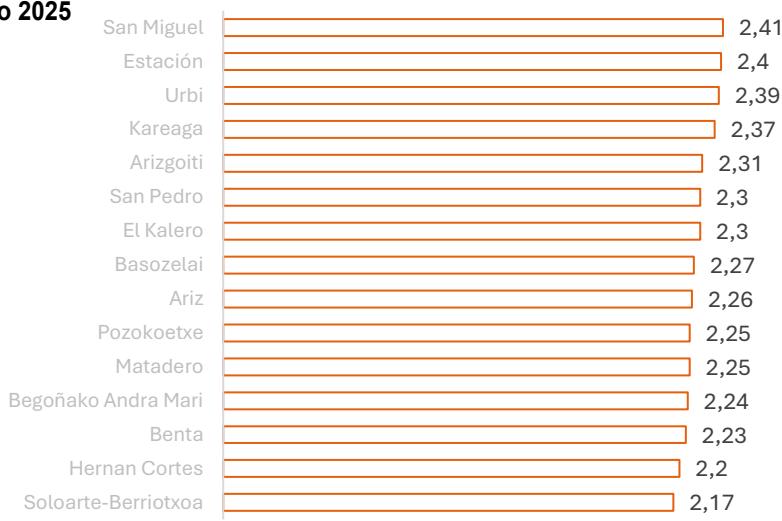


Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Basauri y elaboración propia.

La reducida presencia de personas por vivienda es común a todos los barrios con apenas variaciones entre los mismos. En todo caso, en cuatro barrios se aprecia una mayor ocupación de las viviendas que alcanza la ratio de 2,4 personas por vivienda en San Miguel y Estación.

Gráfico 11. Número medio de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios.

Mayo 2025



2,3 personas de media en las viviendas con personas empadronadas

Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Basauri y elaboración propia.

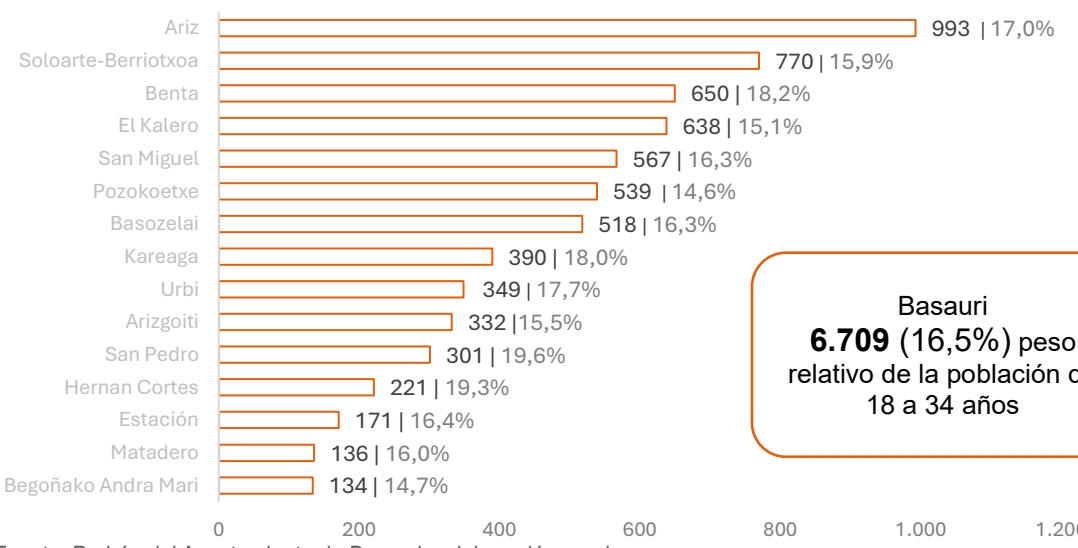
Las personas jóvenes representan el 16,5% de la población empadronada

Centrando la mirada en la presencia de las personas jóvenes y en los procesos de emancipación, el análisis del Padrón permite contabilizar un total de 6.709 personas de 18 a 34 años que están empadronadas en Basauri, lo que supone el 16,5% del total de la población empadronada de Basauri.

La importancia relativa de la población de 18 a 34 años por barrios, en términos porcentuales, se sitúa entre el entre el 19,6% del total de la población que reside en San Pedro y el 14,6% en Pozokoetxe.

En todo caso, en términos absolutos, el mayor número de personas jóvenes se localiza, como es lógico, entre los barrios con mayor población como son: Ariz (993 personas jóvenes), Soloarte-Berriotxoa 770 personas, Benta (650 personas) y el Kalero (638 personas).

Gráfico 12. Peso relativo de la población de 18 a 34 años por barrios (%h)



Basauri
6.709 (16,5%) peso
relativo de la población de
18 a 34 años

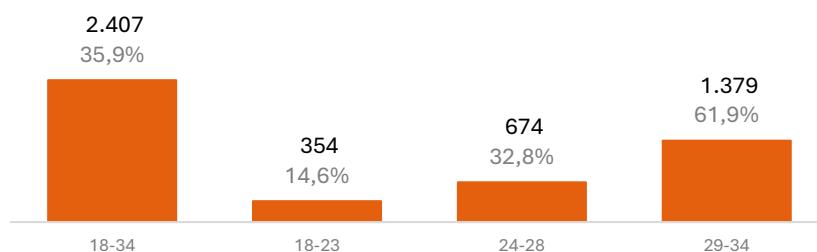
Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Basauri y elaboración propia.

La tasa de emancipación de las y los jóvenes de Basauri se sitúa en el 35,9% y supera la media de la CAPV

El número de personas jóvenes de 18 a 34 años que están emancipadas y empadronadas en Basauri se sitúa en 2.407 personas, de forma que tasa de emancipación se sitúa en el 35,9% sobre la población joven empadronada en el municipio en 2025. Esta tasa de emancipación resulta superior a la media de Euskadi que en 2024 se situaba en el 31% .

Como es lógico, según los tramos de edad, los niveles de emancipación varían notablemente. El grupo de edad mayor de 28 años es el que presenta un mayor nivel de emancipación, de forma que el 61,9% se encuentra emancipado. En cambio, entre los menores de 29 años el porcentaje de personas jóvenes emancipadas se reduce considerablemente, al igual que lo que se observa en el conjunto de Euskadi.

Gráfico 13. Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Basauri y elaboración propia.

Las tasas de emancipación difieren considerablemente entre los diversos barrios. En cinco barrios se supera la cota del 40% de personas jóvenes emancipadas, son los siguientes:

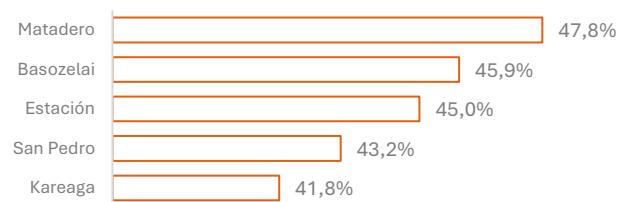


Tabla 5. Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio

	De 18 a 34 años	De 18 a 23 años	De 24 a 28 años	De 29 a 34 años
Matadero	47,8%	27,7%	47,8%	69,8%
Basozelai	45,9%	15,7%	46,9%	76,2%
Estación	45,0%	17,5%	43,8%	69,7%
San Pedro	43,2%	21,4%	33,3%	66,1%
Kareaga	41,8%	21,5%	38,7%	65,6%
Soloarte-Berrioxoa	39,6%	15,4%	36,2%	65,0%
Hernan Cortes	38,9%	10,1%	44,0%	67,2%
El Kalero	38,2%	15,5%	41,9%	59,5%
Pozokoetxe	34,5%	15,1%	27,7%	61,4%
Begoñako Andra Mari	34,3%	6,8%	29,5%	65,2%
Urbi	31,5%	19,0%	32,1%	43,4%
San Miguel	31,4%	8,9%	26,1%	65,7%
Ariz	31,2%	12,5%	27,6%	55,2%
Arizgoiti	30,7%	18,8%	23,0%	52,9%
Benta	25,7%	9,7%	21,3%	58,2%

Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Basauri y elaboración propia.

En cambio, en los siguientes barrios las tasas de emancipación son las más reducidas con tasas que se sitúan por debajo del 35%.

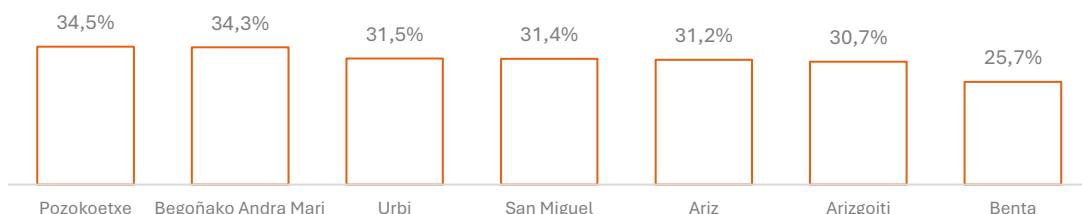
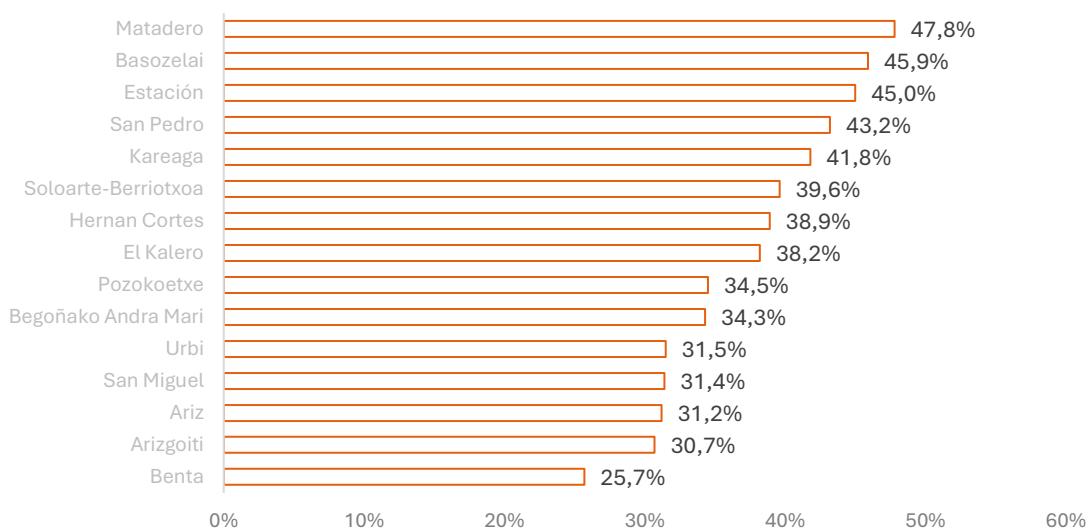


Gráfico 14. Tasas de emancipación de las personas jóvenes de 18 a 34 años



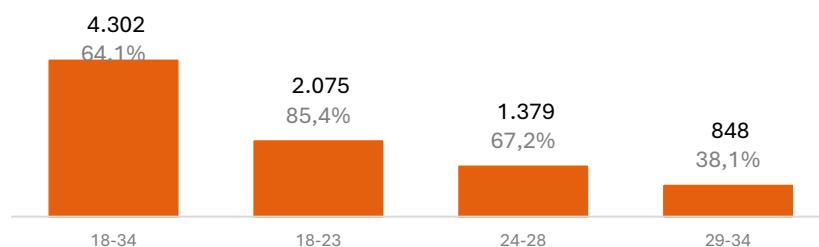
Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Basauri y elaboración propia.

4.302 personas jóvenes continúan sin emanciparse en Basauri

El análisis del Padrón sitúa en 4.302 personas de 18 a 34 años el colectivo que no está emancipado y continúa viviendo con sus progenitores. De este modo, dos de cada tres personas jóvenes de Basauri (64%) no se encuentra emancipada.

El grupo de edad que debería estar más cerca de poder emanciparse que tienen entre 29 y 34 años asciende a 848 personas, aunque, como es lógico, en el grupo de edad de menores de 23 años donde mayor es el número de personas no emancipadas.

Gráfico 15. Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y % personas NO emancipadas s/ total jóvenes



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Basauri y elaboración propia.

3.- ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Los principales indicadores del mercado de trabajo han evolucionado positivamente en los últimos años en Basauri de forma coherente con la dinámica producida en el conjunto de Euskadi y del territorio bizkaino.

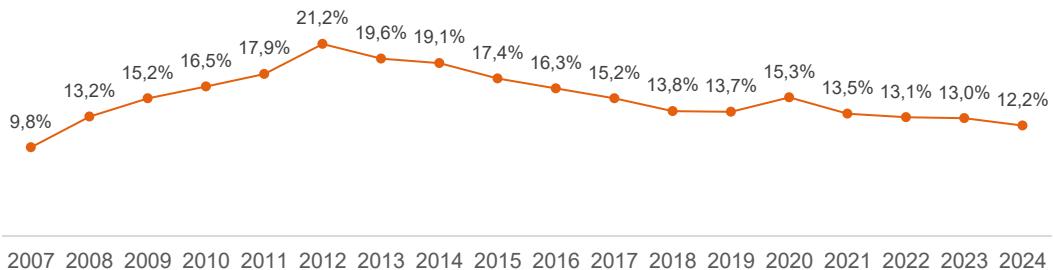
Aunque la tasa de paro se ha ido reduciendo en los últimos años, los grupos de población que necesitan acceder a una vivienda asequible presentan una significativa dificultad para el pago de una vivienda

La tasa de paro en Basauri se sitúa en 2023 algo por encima del 10% (10,5%), lo que supone 2 puntos porcentuales más que en el conjunto de Euskadi, así como 1,2 puntos porcentuales por encima del Gran Bilbao.

En este orden de cosas, desde la gran recesión, la situación del mercado de trabajo ha mejorado paulatinamente, especialmente al final de la década pasada. Sin embargo, la situación laboral de la población más joven no ha experimentado una mejora considerable debido a la precariedad laboral que afecta a buena parte de este colectivo.

De este modo, la tasa de paro en Basauri se ha reducido de forma muy considerable en los últimos años según los datos que ofrece Lanbide del paro registrado, desde niveles superiores al 20% al comienzo de la década pasada, hasta el 12% en el 2024.

Gráfico 16: Evolución del paro Basauri. 2007-2024



Sin embargo, al igual que sucede en el conjunto de Euskadi, la calidad del empleo de algunos grupos de población como sucede entre los jóvenes y entre parte de la población de origen extranjero no es la adecuada para poder acceder a una vivienda en el mercado libre, especialmente en el caso del alquiler. Habitualmente estos colectivos tienen que asumir niveles más elevados de precariedad laboral y salarios más reducidos.

Esto supone una notable dificultad de ambos colectivos para acceder al mercado de la vivienda libre, tanto en compra como en alquiler, así como una demanda creciente de la vivienda en alquiler al no poder disponer estos colectivos, de ahorros suficientes para acceder al mercado de la vivienda en compra.

Tabla 6. Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación por ámbitos territoriales. 2024

	Tasa de actividad			Tasa de paro			Tasa de ocupación		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
EAE	48,8	51,4	46,3	7,4	6,1	8,7	52,4	56,5	48,5
Bizkaia	48,5	51,3	45,9	8,2	6,9	9,5	51,2	55,5	47,3
Gran Bilbao	48,4	51,3	45,6	8,8	7,4	10,2	50,5	54,9	46,4
Basauri	47,1	51,2	43,2	9,5	7,3	11,9	47,9	53,8	42,5

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

Para ofrecer una mirada al mercado de trabajo más detallada es interesante observar las demás tasas y ver las diferencias entre las mujeres y los hombres. De esta manera, la situación de las mujeres es en todos los casos menos favorable que la de los hombres, especialmente en lo que concierne a su menor incorporación al mercado de trabajo (tasa de actividad). Esto supone una mayor dificultad de acceso a la vivienda y una mayor necesidad de acceso a la vivienda en alquiler a un precio asequible.

De esta forma, en Basauri la tasa de paro de las mujeres en edad de trabajar se sitúa en el 11,9% mientras que la tasa de paro entre los hombres se sitúa en un 7,3%. Asimismo, la tasa de actividad de las mujeres (43,2%) es más de 8 puntos inferior que la de los hombres (51,2%).

Este diferencial resulta especialmente relevante, al suponer una menor incorporación al mercado de trabajo y una menor independencia económica para poder asumir el pago de su vivienda en el mercado libre e, incluso, el caso de una vivienda protegida, especialmente en la tipología de régimen de propiedad.

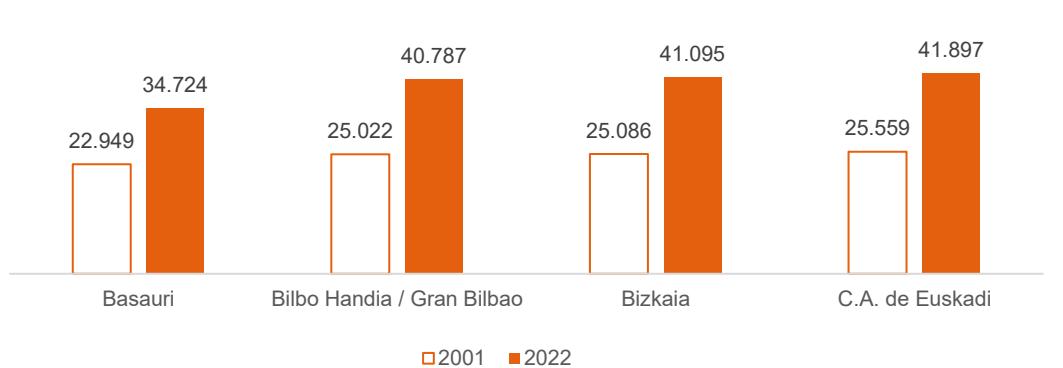
Desde 2011 la capacidad adquisitiva media de los hogares en Basauri se ha reducido, siendo esta situación más desfavorable entre las personas más jóvenes

Centrando la mirada en el acceso a la vivienda, como es sabido, uno de los indicadores clave a la hora de tipificar un área o municipio como zona tensionada se asocia a la relación entre el nivel de ingresos y la renta media que se abona para el pago del alquiler o el pago de la hipoteca, y con ello, la estimación del esfuerzo económico para el pago de la vivienda que deben realizar estos hogares como promedio en el municipio.

La única información estadística oficial sobre el nivel de ingresos de la población a escala municipal es la que proporciona Eustat sobre la renta media de los hogares (independientemente de que residan en régimen de compra o alquiler).

En todo caso, de la información disponible a nivel de Euskadi, así como de los análisis realizados en el marco del Observatorio Vasco de la Vivienda, se desprende que el nivel de ingresos de las personas y familias que residen en alquiler resulta notablemente inferior (en torno a un 30%) al promedio de los hogares vascos.

Gráfico 17. Renta disponible de los hogares por ámbitos territoriales. 2001-2022



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

La renta media de los hogares de Basauri es muy inferior al promedio del Gran Bilbao y además ha crecido de forma más débil desde 2001

En este orden de cosas, una de las conclusiones más relevantes de este diagnóstico se asocia a que la renta disponible de los hogares muestra la situación comparativamente desfavorable de Basauri respecto a su entorno.

La renta media disponible de los hogares en Basauri es de 34.724 euros mientras que en el caso de los hogares localizados en el Gran Bilbao el nivel medio de renta disponible resulta muy superior y se sitúa en 40.787 diferencial similar al que se observa respecto al promedio de Bizkaia y de Euskadi.

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

	2001	2011	2015	2020	2022	2001-2022
Euskadi	25.559	35.747	34.384	37.863	41.897	16.338
Bizkaia	25.086	34.944	34.193	37.404	41.095	16.009
Gran Bilbao	25.022	34.818	33.963	37.050	40.787	15.765
Basauri	22.949	30.639	29.263	31.687	34.724	11.775

Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar.

Asimismo, comparando la renta media disponible de los hogares de Basauri con los municipios de su alrededor, vemos que los demás municipios superan la cota de los 40 mil euros mientras que Basauri no llega a los 35 mil. Adicionalmente, el incremento de la renta media disponible de los hogares en Basauri desde 2001 ha sido de apenas 11 mil euros, muy por debajo del crecimiento observado en su entorno.

Tabla 8. Renta media disponible de los hogares. Basauri y municipios de su entorno 2001-2022

	2001	2011	2015	2020	2022	Incremento 2001-2022
Etxebarri	22.786	34.025	33.670	38.045	42.562	+19.776
Galdakao	26.573	36.937	35.232	38.818	42.101	+15.528
Bilbao	24.999	34.984	34.321	37.412	41.400	+16.401
Basauri	22.949	30.639	29.263	31.687	34.724	+11.775

Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar

Así, aunque la renta media disponible de los hogares en Basauri ha crecido en términos nominales un 51,3% desde 2001, este crecimiento supone apenas un 1,6% de media anual. Si se analiza en términos de la capacidad adquisitiva real, realizando un análisis comparado con el crecimiento de la inflación se advierte que se ha producido incluso una pérdida del poder adquisitivo promedio de los hogares de Basauri.

De este modo, según el EUSTAT el IPC ha subido un 54,8% entre enero 2001 y enero del 2022 en Euskadi, de forma que la capacidad adquisitiva de los hogares en Basauri se ha reducido ligeramente, a diferencia de lo que ha sucedido en el conjunto de Bizkaia y en el Gran Bilbao donde el crecimiento de la renta disponible desde 2001 alcanza una tasa de crecimiento del 63%, casi 12 puntos porcentuales por encima de la tasa de Basauri.

Tabla 9. Renta media disponible de los hogares 2001-2022 por ámbitos territoriales. Tasas de variación

	2001-2011	2011-2015	2015-2020	2020-2022	2001-2020
Euskadi	39,9	-3,8	13,5	10,7	+63,9%
Bizkaia	39,3	-2,1	9,4	9,9	+63,8%
Gran Bilbao	39,1	-2,5	9,1	10,1	+63,0%
Basauri	33,5	-4,5	8,3	9,6	+51,3%

Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar

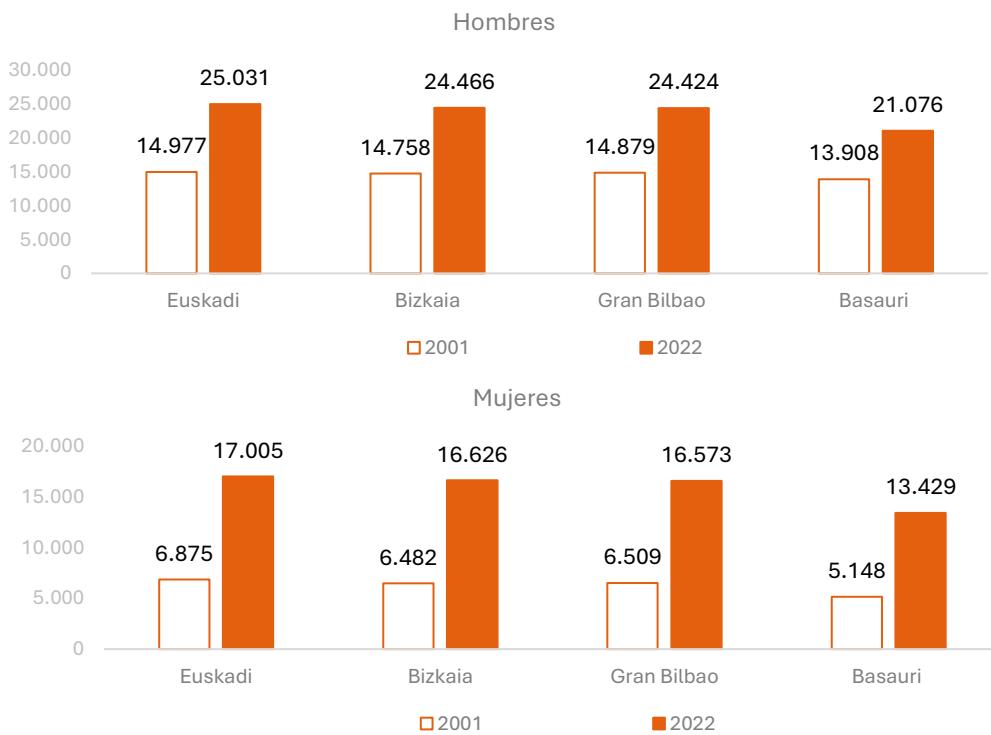
Si analizamos esta dinámica de la evolución de la renta media de los hogares por décadas, se constata que desde la gran recesión se observa una evolución más negativa en la capacidad adquisitiva de los hogares lo que ha incidido notablemente en la mayor dificultad de acceso al mercado de la vivienda de las personas y familias que se han emancipado o han querido emanciparse desde 2010, especialmente entre la población joven.

La brecha de género es evidente en el mercado laboral de Basauri y afecta negativamente en el acceso a la vivienda de las mujeres, especialmente de las jóvenes

Adicionalmente, la situación económica de las mujeres resulta claramente desfavorable. De forma que dispone de una renta media per cápita inferior que los hombres.

Esta situación resulta estructural y es común al conjunto de Euskadi. Tiene que ver con la referida menor incorporación al mercado de trabajo asociada a la menor tasa de actividad de las mujeres, así como a la mayor precariedad laboral e incidencia del empleo a tiempo parcial entre las mismas. Como es sabido, la mayor dedicación a los cuidados familiares y al trabajo en el hogar supone que tengan que asumir, en mayor medida, empleos a tiempo parcial y de mayor temporalidad, y se dificulte su carrera profesional.

Gráfico 18. Renta media disponible de las personas por sexo por ámbitos territoriales. 2001-2022



Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar.

Finalmente, se debe indicar que este análisis de la renta media disponible de los hogares resulta parcial, al no poder centrar la mirada en las personas y hogares que presentan una mayor dificultad de acceso al mercado de la vivienda y/o que se encuentran emancipados asumiendo un mayor esfuerzo para el pago de la misma.

Así, por ejemplo, solamente se dispone de información estadística aproximada a nivel de Euskadi que permite confirmar que las personas y familias que residen en régimen de alquiler disponen de una renta disponible notablemente inferior al promedio analizado para el conjunto de hogares, en torno al 30% inferior.

En este sentido, los datos que se presentan a continuación asociados al análisis de la demanda de vivienda protegida y de las solicitudes inscritas en Etxebide permite también confirmar que la renta media de las personas y unidades de convivencia que solicitan una vivienda protegida en alquiler es muy reducida, lo que supone un notable esfuerzo para el pago de la vivienda en alquiler entre las que se encuentran ya emancipadas.

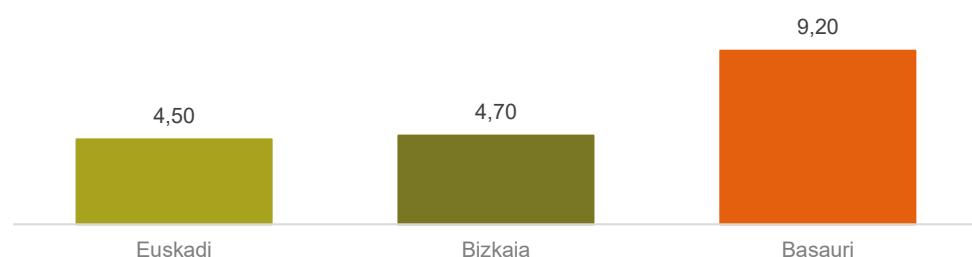
4.- LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el segundo trimestre de 2025 un total de 3.731 unidades de convivencia estaban inscritas en Etxebide solicitando una vivienda protegida en Basauri

El número total de solicitudes de vivienda protegida en Basauri al final de 2024 ascendía a 3.731, lo que, como se analiza más adelante, supone un notable crecimiento de más de 1.200 solicitudes en tan solo dos años, respecto a las 2.475 solicitudes que estaban registradas al comienzo de 2023.

En términos de incidencia por número de habitantes, la intensidad de la demanda de vivienda protegida en Basauri se sitúa en 9,2 solicitudes por 100 habitantes, lo que supone un nivel muy elevado que duplica al registrado en el conjunto de Euskadi (4,5 solicitudes por cada 100 habitantes) y en Bizkaia (4,7 solicitudes por cada 100 habitantes). Este es un elemento muy relevante a la hora de entender la mayor presión de la demanda de vivienda especialmente en el mercado de alquiler libre de Basauri.

Gráfico 19: Solicitudes por cada 100 habitantes en Basauri, Bizkaia y Euskadi



Fuente. Etxebide

De las 3.731 solicitudes de vivienda protegida contabilizadas a mediados del 2025, un total de 2.181 pertenecen a personas o unidades de convivencia empadronadas en Basauri mientras que 1.550 solicitudes se corresponden con personas o familias no empadronadas en el municipio.

De este modo, se puede afirmar que la demanda de vivienda protegida proveniente de fuera de Basauri es muy notable, en gran medida por la presión que supone Bilbao y su área metropolitana y el menor precio comparativo de la vivienda en compra y alquiler en Basauri.

El factor asociado a la relativa facilidad en la movilidad a través del Metro de Bilbao favorece, sin duda, esta elección de Basauri como municipio donde demandan vivienda protegida personas y familias de fuera del municipio.

La demanda de vivienda protegida en alquiler es la predominante, supone 8 de cada 10 solicitudes tanto en la demanda propia como en la de personas no empadronadas en Basauri

Esta demanda puede ser una ventaja competitiva para el rejuvenecimiento de Basauri, si bien también su pone un reto considerable en términos de política de vivienda y política social dado que la mayor parte de esta demanda opta por el alquiler, llegando a representar 1.234 solicitudes, una de cada tres solicitudes del total de la demanda protegida en Basauri.

En todo caso, la demanda mayoritaria proviene de las personas y familias del propio Basauri: 477 solicitudes demandan vivienda protegida en compra, mientras que 1.704 solicitudes demandan vivienda protegida en alquiler, cerca de la mitad de toda la demanda de vivienda protegida (45%) incluyendo la de personas empadronadas y no empadronadas.

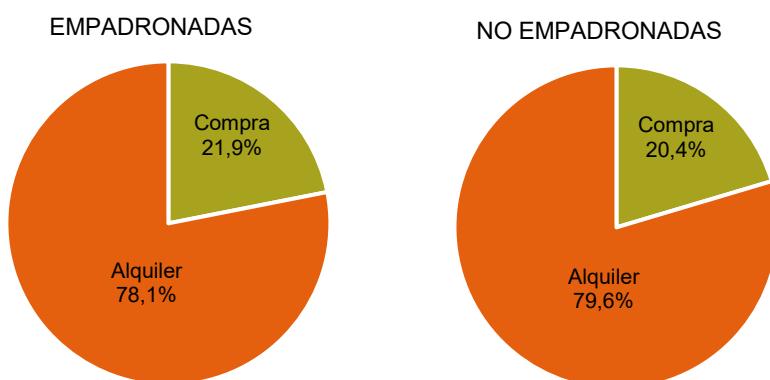
Tabla 10. Solicitudes de vivienda protegida en Basauri. IIT de 2025

	REGIMEN						TOTAL	
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS				
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total		
N.º Absoluto	477	1.704	2.181	316	1.234	1.550	3.731	
% sobre Total	12,8%	45,7%	58,5%	8,5%	33,1%	41,5%	100,0%	

Fuente. Etxebide

Asimismo, cerca del 80% del total de las solicitudes demandan una vivienda protegida en alquiler, un total de 2.938 solicitudes. Esta proporción es muy similar a la que se constata a nivel de toda Euskadi y viene a confirmar que la demanda de vivienda protegida ha pasado a ser claramente predominante en la última década, frente a la mayor demanda de vivienda en compra que se detectaba hace años.

Gráfico 20. Número de solicitudes en Etxebide de personas y familias empadronadas y no empadronadas en el municipio por régimen demandando. IIT 2025



Fuente. Etxebide

La demanda de vivienda protegida ha crecido con mucha intensidad en los dos últimos años, se registran 1.200 solicitudes más desde 2023

Entre 2023 y 2025 se ha producido un fuerte crecimiento de la demanda de vivienda protegida en Basauri que coincide con la tendencia observada en el conjunto de la CAPV y que ha analizado de forma detallada el Observatorio Vasco de la Vivienda en un informe reciente¹.

En términos evolutivos, las solicitudes de vivienda protegida se han incrementado desde 2.475 solicitudes en el primer trimestre del 2023 a 3.731 solicitudes en el segundo trimestre del 2025. Es decir, en dos años ha habido un crecimiento de la demanda de 1.200 solicitudes más.

Tabla 11. Solicitudes de vivienda protegida en Basauri. Primer trimestre de 2023- Segundo trimestre de 2025

	2023						TOTAL	
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS				
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total		
N.º Absoluto	321	1.161	1.482	187	806	993	2.475	
% sobre Total	12,97 %	46,91 %	59,88 %	7,56 %	32,57 %	40,12 %	100,00 %	
	2025							
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS				
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total		
N.º Absoluto	477	1.704	2.181	316	1.234	1.550	3.731	
% sobre Total	12,8%	45,7%	58,5%	8,5%	33,1%	41,5%	100,0%	

Fuente. Etxebide

Por lo tanto, en 2 años (IT 2023-IIT 2025) las solicitudes en Etxebide se han incrementado en un 50,7%. El número de las solicitudes de las personas y familias no empadronadas se ha incrementado en un 56,1%, por encima de la tasa de crecimiento de las solicitudes propias de las personas y familias empadronadas en Basauri (+47,2%). Esto demuestra la notable demanda de vivienda protegida en Basauri y la necesidad de implementar medidas para atender las necesidades de los colectivos más vulnerables y de las personas jóvenes.

Tabla 12. Variación de las solicitudes de vivienda protegida en Basauri. IT 2023-IIT 2025

	REGIMEN						TOTAL	
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS				
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total		
N.º Absoluto	+156	+543	+699	+129	+428	+557	+1.256	
% sobre Total	+48,6%	+46,8%	+47,2%	+69,0%	+53,1%	+56,1%	+50,7%	

Fuente. Etxebide

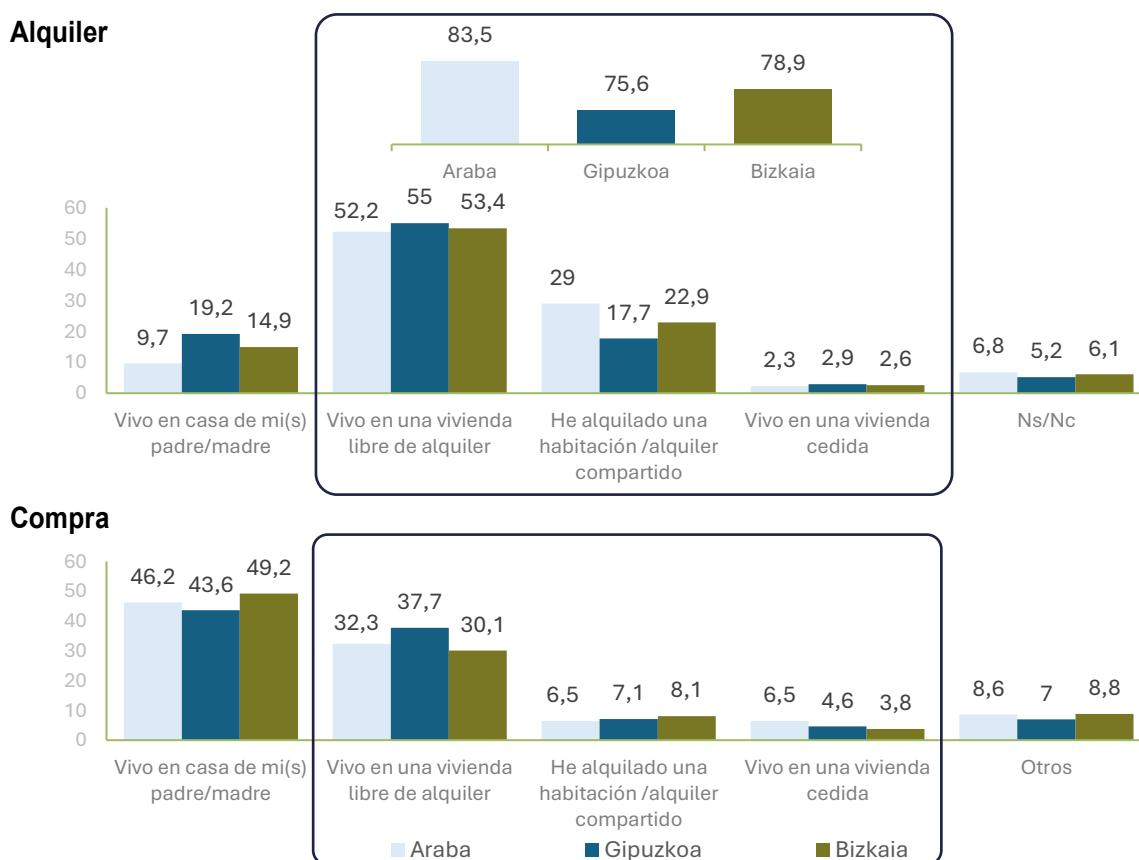
¹https://observatoriovivienda.euskadi.eus/x39-ovpe02/es/contenidos/informacion/ovv_nuevas_sol/es_ovv_ana/index.shtml

Gran parte de la demanda de vivienda protegida en alquiler se correspondería con personas y familias que ya residen en una vivienda en alquiler libre

Hay que subrayar, que gran parte de las unidades de convivencia inscritas en Etxebide se encuentran ya emancipadas residiendo en una vivienda en alquiler libre según la información que recientemente ha publicado el Observatorio Vasco de la Vivienda con información a nivel de territorio histórico y para las capitales vascas.

Así, a título ilustrativo, en el caso de la demanda de alquiler protegido en Bizkaia, el 78,9% de las unidades de convivencia se encuentran ya residiendo en una vivienda de alquiler libre. En el caso de la demanda de compra este porcentaje es también significativo, superando la cota del 40%.

Gráfico 21. En la actualidad. ¿cuál es su situación en relación con la vivienda? Personas y familias emancipadas vs no emancipadas. Datos para Euskadi y por TTHH



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

Esta es uno de los factores más relevantes que explican el tensionamiento del mercado de alquiler en el conjunto del Gran Bilbao y, de forma específica en el propio Basauri, y se asocia en gran medida a los flujos migratorios analizados en el capítulo primero. De este modo, buena parte de las personas y familias que se han tenido que decantar por la opción de la vivienda en alquiler libre y que están pagando una renta que supera ampliamente la cota del 30%.

El ingreso medio de las personas y familias que demanda vivienda protegida es muy reducido, especialmente de las que demandan alquiler

Si tomamos como referencia el conjunto de unidades de convivencia que demandan vivienda protegida en Basauri, su nivel medio de ingresos anuales no alcanza la cota de los 16 mil euros (15.872 euros), debido en buena medida al muy reducido nivel de ingresos de las solicitudes de vivienda protegida en alquiler que apenas superan los 13.000 euros como promedio,

En este orden de cosas, aun siendo reducido el nivel de ingresos en ambos colectivos, la diferencia de la renta de los hogares que demandan una vivienda en alquiler respecto a los hogares que demandan una vivienda en compra es bastante notable, de forma que supera los 10.000 euros por solicitud como promedio en detrimento de las solicitudes de demanda de vivienda protegida en alquiler.

Este reducido nivel de ingresos de las personas y familias que demandan vivienda en alquiler protegida es común al conjunto de Euskadi, y como se ha indicado, explica en gran medida el tensionamiento del mercado de alquiler libre.

Tabla 13. Nivel de ingresos promedio de las solicitudes en Etxebide de personas y familias empadronadas y no empadronadas según régimen de demanda. IIT 2025

	REGIMEN						TOTAL	
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS				
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total		
Media ingresos ponderados	23.781,0	13.588,8	15.897,6	23.794,4	13.744,6	15.835,8	15.871,7	

Fuente. Etxebide

Por lo que respecta a las características y perfil de esta demanda, se debe indicar que las y los titulares de las solicitudes se componen de un mayor porcentaje de mujeres (41%), frente al 34,1% de los hombres, y también destaca que más de la mitad (58,3%) de las solicitudes provienen de personas que realizan esta demanda en solitario.

Tabla 14. Solicitudes en Etxebide empadronadas en Basauri según el número de miembros y el sexo de las personas titulares de las solicitudes IIT 2025

MIEMBROS U.C.	N. ^º	%
1	2.245	60,2%
2	667	17,9%
3-4	668	17,9%
5 / +	151	4,0%
GENERO		
Ambos	859	23,0%
Hombre	1.381	37,0%
Mujer	1.491	40,0%

Fuente. Etxebide

Adicionalmente, en la siguiente tabla se presenta de forma más detallada el perfil de la demanda de vivienda protegida en Basauri. Entre la información que proporciona se puede destacar que 1.001 solicitudes se corresponden con personas jóvenes, de las que 532 solicitudes se asocian a personas jóvenes que ya están empadronadas en Basauri y 469 solicitudes a personas jóvenes no empadronadas.

Tabla 15. Solicitudes de vivienda protegida en Basauri. IIT de 2025

	RÉGIMEN						Total	
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS				
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total		
INGRESOS								
Media ingresos ponderados	23.781,02	13.588,79	15.897,58	23.794,38	13.744,64	15.835,80	15.871,74	
Sin acreditar ingresos correctamente	s.e.	s.e.	103	s.e.	s.e.	55	158	
>=0 y <3.000	21	293	314	14	216	230	544	
>= 3.000 y < 9.000	21	176	197	9	143	152	349	
>= 9.000 y < 12.000	22	148	170	16	99	115	285	
> 12.000 y < 15.000	32	296	328	30	179	209	537	
> 15.000 y <= 21.000	104	377	481	55	313	368	849	
> 21.000 y <= 28.860,62	118	219	337	89	167	256	593	
> 28.860,62 y <= 45.022,57	133	85	218	89	54	143	361	
> 45.022,57 y <= 57.721,24	23	6	29	12	6	18	47	
CUPO								
Vivienda adaptada	5	21	26	s.e.	s.e.	10	36	
DSV	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	
Menores 36 años	s.e.	s.e.	532	s.e.	s.e.	469	1.001	
Especial Necesidad de vivienda	s.e.	s.e.	391	s.e.	s.e.	231	622	
General	472	473	945	314	336	650	1.595	
MIEMBROS U.C.								
1	357	915	1.272	271	702	973	2.245	
2	63	344	407	26	234	260	667	
3 / 4	53	362	415	17	236	253	668	
5 / +	s.e.	s.e.	87	s.e.	s.e.	64	151	
GENERO								
Ambos	88	421	509	32	318	350	859	
Hombre	206	581	787	152	442	594	1.381	
Mujer	183	702	885	132	474	606	1.491	
N.º Absoluto	477	1704	2.181	316	1.234	1.550	3.731	
% sobre TOTAL	12,8%	45,7%	58,5%	8,5%	33,1%	41,5%	100,0%	

Fuente. Etxebide

5.- PARQUE DE VIVIENDAS

5.1.- Evolución del parque de viviendas y su tipología

Desde 2013 a 2023 el parque de viviendas de Basauri se ha incrementado en un 2,6% de forma que cuenta con 495 viviendas más que en 2013 hasta alcanzar las 19.351 viviendas en total. En el Gran Bilbao este aumento es superior (4,6%), de forma que en 2023 cuenta con 17.910 viviendas más que en 10 años.

Nueve de cada diez viviendas son viviendas principales, habiendo crecido este tipo de viviendas en mayor medida que las no principales

Analizando los datos que proporciona Eustat sobre la tipología del uso de la vivienda se advierte un ligero mayor crecimiento de la vivienda principal lo que apunta a un uso más intensivo del parque de vivienda en términos de viviendas que se utilizan de forma permanente a lo largo del año.

Se considera vivienda familiar a toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que ha sido construida, reconstruida, transformada o adaptada, está destinada a ser habitada por una o varias personas, y en la fecha de la estadística, no se utiliza totalmente para otros fines. El recinto puede estar parcialmente destinado a otros fines (consulta médica, peluquería, sastrería, etc.); sin embargo, aquellos recintos construidos inicialmente como viviendas, pero que en la época de la estadística se utilizan exclusivamente para otros fines no se censan (viviendas que se han transformado totalmente en oficinas, talleres, almacenes, etc.).

Las viviendas familiares están incluidas en la estadística con independencia de que estén ocupadas o no en la fecha de referencia, y se clasifican en principales y resto.

- Principales: cuando se utilizan toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.

- Resto, en las que se incluyen:

1. *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. *Vacías: cuando, sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, habitualmente se encuentran deshabitadas.*
3. *Otras viviendas familiares: cuando no pueden clasificarse en ninguna de las tres clases anteriores. En este caso estarían aquellas viviendas que sin ser residencia habitual de ninguna persona (principales), ni ser viviendas secundarias, son destinadas a alquiler por cortos períodos de tiempo a diferentes personas, y están efectivamente ocupadas la mayor parte del tiempo.*

El número de viviendas principales en Basauri ha crecido desde 2013 un 2,9%, lo que supone 491 viviendas más en diez años que son ocupadas de forma permanente por personas y familias de Basauri, sumando en total 17.419 viviendas.

En cambio, de forma coherente, las viviendas no principales apenas han aumentado en un 0,6% desde 2013 de forma que se contabilizan 1.924 viviendas no principales, entre las que se clasifican las viviendas secundarias y las viviendas vacías. Eustat no proporciona información que permite diferenciar estas dos tipologías, aunque, habitualmente, la mayoría de las viviendas no principales se asocian a vivienda secundaria.

Para avanzar en este análisis se requeriría de un estudio específico que analizara el parque de viviendas a través del cruce del Padrón con los consumos de agua o consumos de electricidad, y se analizara de forma detallada el nivel de uso de cada vivienda a lo largo del año y sus características. Es habitual que buena parte de las viviendas vacías presenten una necesidad considerable de ser rehabilitadas si se pretende que sean puestas en el mercado a corto o medio plazo.

Tabla 16. Parque de viviendas en Basauri y su entorno según tipología de vivienda

		2013	2023	Incremento 2013-2023
Euskadi	Total	1.027.751	1.081.647	5,2% 53.896
	Vivienda familiar	1.026.352	1.080.582	5,3% 54.230
	Vivienda principal	869.961	925.373	6,4% 55.412
	Resto	156.391	155.209	-0,8% -1182
	Establecimiento colectivo	1.399	1.065	-23,9% -334
Bizkaia	Total	533.387	560.845	5,1% 27.458
	Vivienda familiar	532.667	560.324	5,2% 27.657
	Vivienda principal	456.534	483.707	6,0% 27.173
	Resto	76.133	76.617	0,6% 484
	Establecimiento colectivo	720	521	-27,6% -199
Gran Bilbao	Total	390.485	408.395	4,6% 17.910
	Vivienda familiar	389.958	408.014	4,6% 18.056
	Vivienda principal	347.401	365.865	5,3% 18.464
	Resto	42.557	42.149	-1,0% -408
	Establecimiento colectivo	527	381	-27,7% -146
Basauri	Total	18.856	19.351	2,6% 495
	Vivienda familiar	18.840	19.343	2,7% 503
	Vivienda principal	16.928	17.419	2,9% 491
	Resto	1.912	1.924	0,6% 12
	Establecimiento colectivo	16	8	-50,0% -8

Fuente: Eustat

La importancia relativa de las viviendas principales en Basauri se sitúa en niveles muy similares al conjunto del Gran Bilbao, de forma que en ambos ámbitos se encuentra en torno a la cota de 9 de cada 10 vivienda.

Esta proporción se reduce considerablemente en otros municipios en los que el peso de la vivienda secundaria crece considerablemente como sucede en las ciudades y pueblos de la costa vasca y suele ir también unido con la creciente relevancia de los alojamientos turísticos. Sin duda, este aspecto es positivo y favorable para Basauri ya que permite asociar el crecimiento del parque de vivienda al arraigo y vida en Basauri a lo largo del año.

Tabla 17. Parque de viviendas en Basauri y su entorno según tipología de vivienda. 2013-2023

		2013	2023	
Basauri	Total	18.856	19.351	
	Vivienda familiar	18.840	99,9%	19.343 100,0%
	Vivienda principal	16.928	89,8%	17.419 90,0%
	Resto	1.912	10,1%	1.924 9,9%
	Establecimiento colectivo	16	0,1%	8 0,0%
Gran Bilbao	Total	390.485	408.395	
	Vivienda familiar	389.958	99,9%	408.014 99,9%
	Vivienda principal	347.401	89,0%	365.865 89,6%
	Resto	42.557	10,9%	42.149 10,3%
	Establecimiento colectivo	527	0,1%	381 0,1%

Fuente: Eustat

El número de personas por hogar se reduce hasta solo 2,3 personas/hogar y crecen los hogares con una sola persona empadronada

A pesar de este mayor uso del parque de viviendas de Basauri analizado anteriormente a través del notable peso relativo de las viviendas principales, Basauri no escapa a la tendencia global hacia la reducción en el tamaño medio de los hogares y al crecimiento número de personas que viven solas, de forma similar a la dinámica que se aprecia en el conjunto de la sociedad vasca.

En Basauri el número medio de personas empadronadas por vivienda ha pasado de 2,5 personas por vivienda en 2013 a solamente 2,3 personas por vivienda en 2023. Esto supone una mayor presión sobre el mercado de la vivienda tanto en régimen de compra como en alquiler dado que cada vez se necesitan más viviendas de media por persona para dar respuesta a las necesidades de la población debido a los cambios sociológicos y en la tipología de las unidades de convivencia.

De forma similar, en el conjunto del Gran Bilbao se aprecia también esta tendencia al cada vez menor número de personas por vivienda, de forma que se reduce desde 2,5 personas por vivienda de promedio en 2013 a 2,4 personas por vivienda en 2023.

Tabla 18. Parque de viviendas en Basauri y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales

	Gran Bilbao		Basauri	
	2013	2023	2013	2023
Total	347.401	365.865	16.928	17.419
1 persona	87.470	25,2%	110.357	30,2%
2 personas	104.019	29,9%	114.364	31,3%
3-5 personas	149.650	43,1%	134.810	36,8%
6-9 personas	6.017	1,7%	6.139	1,7%
>= 10 personas	245	0,1%	195	0,1%
Número medio de residentes	2,5		2,4	
			2,5	
			2,3	

Fuente: Eustat

Una de cada tres viviendas está habitada por una sola persona

Asimismo, tanto en Basauri como en Gran Bilbao el peso relativo de las personas que viven solas ha crecido notablemente, mientras que se han reducido los hogares que tienen entre 3 y 5 personas por vivienda. De este modo, en Basauri, desde 2013, se han incrementado en un 32,1% los hogares habitados por una sola persona, hasta suponer 5.224 hogares en 2023. A su vez, los hogares de entre 3 y 5 personas han descendido en un 15,8% lo que supone 1.150 unidades familiares menos.

Tabla 19. Parque de viviendas en Basauri y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales

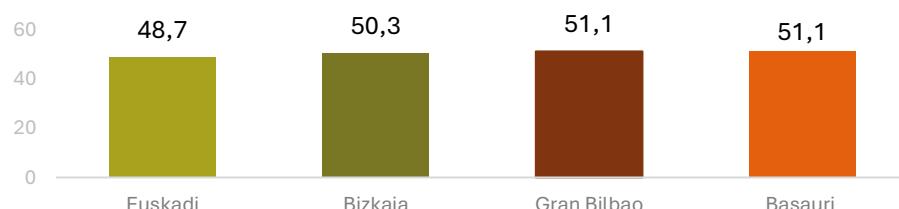
	2013	2023	Incremento 2013-2023
Total	16.928	17.419	491
1 persona	3.955	5.224	1.269
2 personas	5.472	5.765	293
3-5 personas	7.284	6.134	-1.150
6-9 personas	207	284	77
>= 10 personas	10	12	2

Fuente: Eustat

5.2.- Parque de viviendas según las características de las viviendas

La antigüedad media de las viviendas en Basauri es de 51,1 años, la misma cifra que en Gran Bilbao. La antigüedad del parque de viviendas de Euskadi y de Bizkaia es ligeramente inferior con una media de 48,7 años y 50,3 años, respectivamente.

Gráfico 22. Parque de viviendas de Basauri y su entorno según antigüedad de las viviendas



Fuente: Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas

Por tanto, se trata de un parque de viviendas significativamente antiguo y cuya antigüedad ha aumentado en 10 años, pasando de un promedio de 42,8 años a una media de 51,1 años en el 2023 debido al reducido ritmo de edificación de vivienda nueva.

Gráfico 23. Parque de viviendas de Basauri y su entorno según antigüedad de las viviendas. 2013-2023



Fuente: Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas

La superficie media de las viviendas en Basauri se sitúa en torno a los 73 metros cuadrados, lo que supone una dimensión significativamente inferior a la superficie media del conjunto del parque de vivienda del Gran Bilbao. En todo caso, la superficie media del parque de viviendas de Basauri apenas ha variado en los últimos diez años.

Gráfico 24. Parque de viviendas de Basauri y su entorno según superficie útil media de las viviendas. 2013-2023



Fuente: Eustat. Censo de población y viviendas. Viviendas

Por lo que concierne a las características de las viviendas, se aprecia una mejora considerable en lo que respecta al nivel de accesibilidad de las viviendas familiares, que se concreta en un notable incremento del número total de viviendas que dispone de ascensor en Basauri que ha crecido desde 2010 con 12.612 viviendas que disponían de ascensor a 14.622 viviendas en 2022, es decir un crecimiento del 15,9%.

Tres de cada cuatro viviendas disponen de ascensor, superando la tasa media de la CAPV

De este modo, tres de cada cuatro viviendas cuentan con ascensor en la actualidad, es decir, el 75,7%, una tasa muy parecida a la de Gran Bilbao y que supera tanto a la media de Bizkaia y a la de Euskadi.

Tabla 20. Parque de viviendas en Basauri y su entorno según la disposición de ascensor. 2022

		2022	
Euskadi	Total, viviendas	1078.112	
	Con ascensor	767.512	71,2%
Bizkaia	Total, viviendas	558.703	
	Con ascensor	389.162	69.7%
Gran Bilbao	Total, viviendas	406.920	
	Con ascensor	309.286	76.0%
Basauri	Total, viviendas	19.310	
	Con ascensor	14.622	75.7%

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

6.- EL MERCADO DE LA VIVIENDA

La información que proporciona la Estadística de Compraventas de Inmuebles (ECIV) del Gobierno Vasco permite realizar una aproximación al precio de la vivienda en Basauri. Esta estadística registra los datos asociados a la información que proporciona al Gobierno Vasco el Colegio de Registradores de la Propiedad de las transacciones o compraventa de cada trimestre.

Los datos que se proporcionan se asocian al número de transacciones y al precio medio de las compraventas registradas, de modo que la información debe tomarse como una referencia, no tanto como un precio medio asociado al conjunto del stock de las viviendas del municipio. Esto es así porque la tipología de viviendas que se venden en cada período puede variar considerablemente el precio medio registrado, según la localización de la misma, su dimensión o si es una vivienda nueva o usada-.

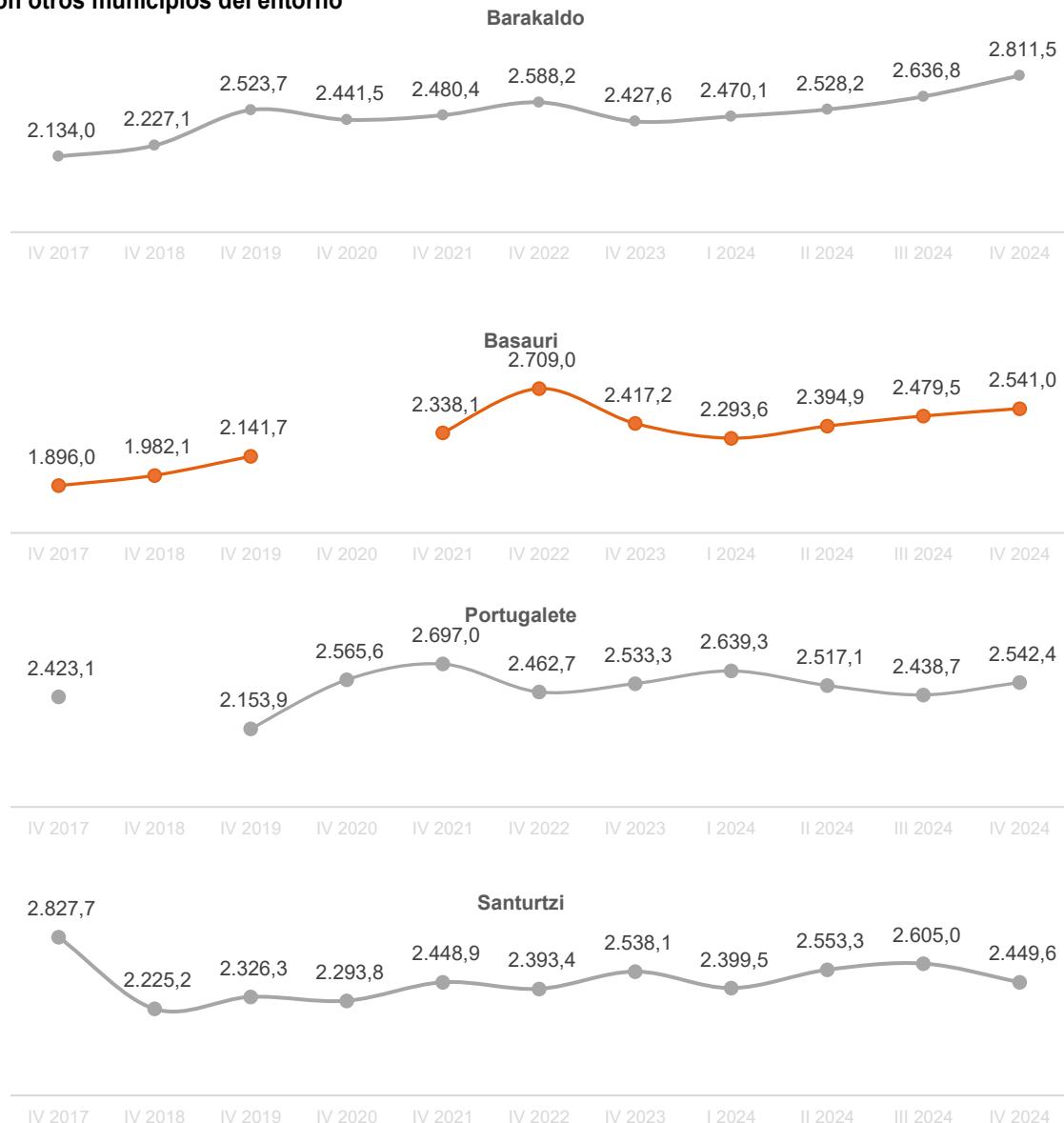
Hay que tener en cuenta que este precio medio en cada trimestre se corresponde a un número reducido de viviendas de diversa tipología y ubicación, de forma que no resulta pertinente realizar un análisis comparativo trimestre a trimestre, sino que resulta más apropiado realizar una mirada de medio y largo plazo.

Dado el referido reducido número de compraventas que se registran cada trimestre, en los municipios de menos de 100.000 habitantes es frecuente que esta estadística no proporcione información diferenciada por tipología de vivienda, nueva o usada. Es decir, el precio medio por metro cuadrado que se detalla en el gráfico de la siguiente página se corresponde con la totalidad de las viviendas que han sido vendidas en cada trimestre en Basauri y en otros municipios del Gran Bilbao. En todo caso, la gran mayoría de las viviendas vendidas se corresponden habitualmente con viviendas usadas cuyo precio es sensiblemente inferior a las viviendas nuevas libres.

En este orden de cosas, el último dato correspondiente al IV trimestre de 2024 viene a confirmar que el precio medio por metro cuadrado de las viviendas vendidas en Basauri se sitúa algo por encima de los 2.500 euros, en un nivel muy similar a Portugalete y Santurtzi. En cambio, el precio medio de las viviendas vendidas en Barakaldo resulta superior y supera los 2.800 metros cuadrados.

El análisis cualitativo de la oferta a través de los portales web confirma ese nivel de precios. Según el portal Idealista, en el momento de realizar este informe se encuentran 120 viviendas en oferta con un precio medio algo superior a 2.700 euros por metro cuadrado.

Gráfico 25. Análisis comparado del precio medio por metro cuadrado de la vivienda por en Basauri con otros municipios del entorno

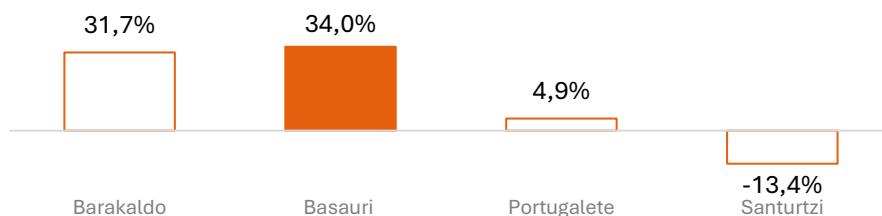


El precio por metro cuadrado de la vivienda en Basauri supera los 2.500 euros, aunque se sitúa notablemente por debajo del precio medio del Gran Bilbao

En todo caso, comparando la tasa de crecimiento del precio de las compraventas entre el IV trimestre de 2017 el IV trimestre de 2024 se aprecia como el mayor crecimiento del precio de la vivienda se ha producido en Basauri, registrando un incremento del 34% en estos últimos siete años, es decir, un 5% de media anual aproximadamente.

Esta tasa de crecimiento supera ligeramente la observada en Barakaldo en este mismo período donde se alcanza un 31,7%, pero resulta muy superior al moderado incremento registrado en Portugalete (+4,9%) y a la caída en el precio medio de la vivienda que se ha producido en Santurtzi (-13,4%).

Gráfico 26. Tasa de crecimiento del precio medio de las compraventas entre el IV trimestre de 2017 el IV trimestre de 2024



Analizado como ámbito de referencia el Gran Bilbao se aprecia que el precio medio por metro cuadrado de las compraventas supera la cota de 2.800 euros desde 2020 y alcanza los 3.000 euros de promedio en 2024, lo que supone 500 euros por metro cuadrado más que en Basauri.

Gráfico 27. Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre por año en Gran Bilbao. 2018-2024



Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

Por tanto, el menor precio medio de la vivienda en Basauri respecto al Gran Bilbao y especialmente, respecto a la capital vizcaína, estarían generando una presión de la demanda sobre la reducida oferta del municipio que ha supuesto que el precio de la vivienda supere en un 34% al de 2017.

En este sentido, la cercanía de Bilbao influye en el tensionamiento del mercado de la vivienda de Basauri. El metro de Bilbao conecta el centro de la capital Basauri en apenas 20 minutos, con una frecuencia de menos de 10 minutos.

En Bilbao, el precio medio por metro cuadrado de las compraventas supera los 3.200 euros por metro cuadrado, 700 euros más que en Basauri, que resulta poco asequible para la población en general, y especialmente para los colectivos más vulnerables y las personas jóvenes que quieren acceder a su primera vivienda. Este mayor precio de la vivienda en Bilbao puede incidir negativamente presionando al alza la demanda en municipios del entorno, como es el caso de Basauri.

Gráfico 28. Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Bilbao. 2023-2024



Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

7.- EL MERCADO DE ALQUILER

7.1.- El parque de viviendas en alquiler

El parque de vivienda en alquiler es una realidad cambiante a lo largo de tiempo y que no resulta sencilla de medir para las estadísticas. Es por ello por lo que la información que proporciona Eustat permite realizar una aproximación al número de viviendas en alquiler, aunque no es un censo efectivo de las mismas.

Los datos disponibles se asocian a las estadísticas que proporciona Eustat a través de dos operaciones estadísticas que permiten estimar el porcentaje que supone este régimen de acceso sobre el parque de viviendas. Para elaborar este informe se recurre al Censo de Viviendas (cuyos últimos datos corresponden a 2021) dado que es la operación que permite realizar un análisis evolutivo de largo recorrido, al publicarse de forma decenal.

En este orden de cosas, se puede indicar que el parque de viviendas en alquiler en Basauri se compone por 1.888 viviendas en 2021, lo que supone el 10,8% del parque de viviendas de Basauri. Mientras que el 87,7% son viviendas en régimen de propiedad.

El peso de la vivienda en alquiler se sitúa por debajo del conjunto de Gran Bilbao (12,5%), aunque es una tasa lógica teniendo en cuenta que en municipios más grandes el mercado de vivienda en alquiler es habitual que disponga de una mayor magnitud asociada, entre otros factores, a su mayor dinamismo por la demanda de estudiantes y trabajadores que provienen de otros municipios.

Tabla 21. Peso relativo de la vivienda en alquiler en Basauri y su entorno. 2021

		2021	
Euskadi	Total	913.819	
	En propiedad	772.458	84,5%
	En alquiler	123.479	13,5%
	Otra forma	17.882	2,0%
Bizkaia	Total	477.698	
	En propiedad	408.591	85,5%
	En alquiler	59.317	12,4%
	Otra forma	9.790	2,05%
Gran Bilbao	Total	361.734	
	En propiedad	308.966	85,4%
	En alquiler	45.408	12,5%
	Otra forma	7.360	2,03%
Basauri	Total	17.522	
	En propiedad	15.360	87,7%
	En alquiler	1.888	10,8%
	Otra forma	274	1,6%

Fuente: Estadística municipal de viviendas. Eustat

Uno de los elementos más evidentes que en los últimos años ha confirmado el tensionamiento del mercado de alquiler en Euskadi ha sido la progresiva reducción de la oferta de vivienda en alquiler ante la presión de la demanda proveniente de personas y familias que necesitan acceder al mercado de la vivienda, en muchos casos jóvenes y/o personas de origen extranjero, y que no pueden asumir la compra de una vivienda.

De este modo, al igual que en la mayor parte de municipios de Euskadi, la oferta de vivienda en alquiler es muy reducida en Basauri. De forma que no puede responder a la notable presión de la demanda de alquiler y dificulta la entrada a una vivienda asequible.

El parque de viviendas en alquiler en Basauri ha crecido en un 38% desde 2021, aunque por debajo del ritmo observado en el conjunto del Gran Bilbao

Esta reducción de la oferta es coherente con el notable crecimiento del parque de viviendas en alquiler en los últimos años y se ha observado también en la mayor parte de municipios de media y gran dimensión de Euskadi. En este orden de cosas, el número de viviendas en alquiler en Basauri ha crecido un 38,1% en 10 años. Es decir, el parque de alquiler ha crecido en un total de 521 viviendas desde 2011.

Como se ha indicado, esta tendencia se repite en los demás ámbitos territoriales, en una tasa superior que en Basauri. En Euskadi el número de vivienda en alquiler ha crecido en un 74,2% entre 2011 y 2021, lo que supondría 52.596 viviendas más en alquiler. En el caso de Bizkaia y Gran Bilbao el número de viviendas en alquiler ha ascendido en un 53,7% y un 51,8% respectivamente.

Tabla 22. Viviendas según régimen de acceso. 2011-2021

	2011	2021	2011-2021 %var	
Euskadi	Total	860.522	913.819	6,2% 53.297
	En propiedad	739.227	772.458	4,5% 33.231
	En alquiler	70.883	123.479	74,2% 52.596
	En otras formas	50.412	17.882	-64,5% -32.530
Bizkaia	Total	453.945	477.698	5,2% 23.753
	En propiedad	388.471	408.591	5,2% 20.120
	En alquiler	38.581	59.317	53,7% 20.736
	En otras formas	26.893	9.790	-63,6% -17.103
Gran Bilbao	Total	346.269	361.734	4,5% 15.465
	En propiedad	296.368	308.966	4,3% 12.598
	En alquiler	29.916	45.408	51,8% 15.492
	En otras formas	19.985	7.360	-63,2% -12.625
Basauri	Total	16.893	17.522	3,7% 629
	En propiedad	14.590	15.360	5,3% 770
	En alquiler	1.367	1.888	38,1% 521
	En otras formas	936	274	-70,7% -662

Fuente: Censo de Viviendas. Eustat

Asimismo, la reducida oferta de vivienda es una tendencia que se repite tanto en Basauri como en Gran Bilbao como en el conjunto de Euskadi. En el caso de Basauri solamente hay 3 viviendas en oferta en idealista con precios situados entre los 800 y los 900 euros.

En los municipios cercanos a Basauri el parque de viviendas en alquiler también ha crecido entre 2011 y 2021, pero el ritmo del aumento ha sido diferente. En Etxebarri las viviendas en alquiler han subido un 17,1% lo que suponen 61 viviendas más. En Galdakao la tendencia ha sido más parecida a la de Basauri con un incremento de más del 40%, es decir, 330 viviendas más en alquiler.

En cambio, en Bilbao el crecimiento del parque de viviendas ha sido muy notable con una tasa de crecimiento del 66%, duplicando prácticamente la tasa registrada en Basauri. Esta constatación apuntaría al gran tensionamiento del mercado de alquiler de la capital vizcaína que genera un efecto contagio negativo sobre el conjunto de municipios de su entorno, como es el caso de Basauri.

Tabla 23. Viviendas según régimen de acceso 2011-2021

	2011	2021	2011-2021 %var	
Basauri	Total	16.893	17.522	3,7% 629
	En propiedad	14.590	15.360	5,3% 770
	En alquiler	1.367	1.888	38,1% 521
	En otras formas	936	274	-70,7% -662
Galdakao	Total	11.167	12.064	8,03% 897
	En propiedad	9.776	10.754	10,00% 978
	En alquiler	808	1.138	40,84% 330
	En otras formas	583	172	-70,50% -411
Etxebarri	Total	3.937	4.454	13,13% 517
	En propiedad	3.376	3.982	17,95% 606
	En alquiler	356	417	17,13% 61
	En otras formas	205	55	-73,17% -150
Arrigorriaga	Total	4.747	4.808	1,29% 61
	En propiedad	4.087	4.193	2,59% 106
	En alquiler	422	529	25,36% 107
	En otras formas	238	86	-63,87% -152
Bilbao	Total	142.043	147.864	4,10% 5.821
	En propiedad	120.531	123.043	2,08% 2.512
	En alquiler	13.017	21.618	66,08% 8.601
	En otras formas	8.495	3.203	-62,30% -5.292

Fuente: Censo de Viviendas. Eustat

Aunque se ha incrementado significativamente el precio medio del alquiler en Basauri todavía está muy lejos del observado en Bilbao o Barakaldo

La renta media de los contratos vigentes en Basauri (de todos los contratos registrados independientemente del año en el que se ha firmado el contrato) se sitúa en 688 euros en el tercer trimestre de 2024 lo que supone un nivel de renta notablemente inferior a Bilbao (que supera la cota de los 800 euros) y similar a otros municipios del entorno del Gran Bilbao.

Tabla 24. Renta media del total de contratos de alquiler vigentes

	Alquileres vigentes a fecha	
	31/12/2023	30/09/2024
	Euro/mes	Euro/mes
Promedio de los Municipios de más de 5.000	751,	773,4
Barakaldo	704,8	725,3
Basauri	666,5	688,0
Bilbao	814,6	836,9
Etxebarri	783,7	801,0
Galdakao	697,1	715,8
Portugalete	675,3	694,3
Santurtzi	679,7	696,7
Sestao	641,9	660,8

Fuente: EMAL. Gobierno Vasco

En términos evolutivos, la renta media de los contratos vigentes en Basauri muestra un incremento del 3,2% entre enero y septiembre del 2024, siendo este el mayor crecimiento de los municipios del entorno del Gran Bilbao.

Tabla 25. Crecimiento de la Renta media del total de contratos de alquiler vigentes

	Incremento de la renta durante 2024
	Municipios de más de 5.000
	2,9%
Barakaldo	2,9%
Basauri	3,2%
Bilbao	2,7%
Etxebarri	2,2%
Galdakao	2,7%
Portugalete	2,8%
Santurtzi	2,5%
Sestao	2,9%

Fuente: EMAL. Gobierno Vasco

Asimismo, según datos del propio Ayuntamiento hay un total de 17 propietarios privados (pueden ser personas físicas o jurídicas) con 118 viviendas son propiedad de lo que se considera como grandes propietarios porque disponen de 5 o más viviendas en propiedad en Basauri.

La EMAL ha servido de base para realizar, por parte del Observatorio Vasco de la Vivienda, el análisis en el que identificaba los municipios y distritos tensionados en Euskadi y que recientemente se ha actualizado con un nuevo informe publicado en mayo de 2025. A partir de los datos publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda se deduce el carácter tensionado de Basauri.

A continuación, se recogen los apartados más relevantes del referido informe, con el fin de situar a Basauri en relación a los criterios de tensionamiento del mercado de alquiler que plantea la ley estatal y desarrolla el referido informe del Observatorio Vasco de la Vivienda recientemente publicado.

Criterio 1.1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC+3 puntos

El criterio está asociado al incremento de la renta media de alquiler de los contratos depositados cada año en los últimos años (dato diferente al del total de los contratos vigentes): que el precio de 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.

La información disponible está vinculada la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco y está actualizada hasta el cuarto trimestre de 2023, por lo que ha sido posible calcular el incremento de la renta media de los contratos de alquiler libre de viviendas colectivas depositados en cada año en el registro de fianzas e iniciados entre 2018 y 2023 (últimos 5 años) en términos porcentuales y compararlo con el incremento en Euskadi de la media anual del IPC en este período que ha sido un 16,6% según datos de Eustat, por lo que la cota necesario para poder delimitar una zona como tensionada por encima del 19,6% de incremento de la renta en 5 años.

Criterio 1.2. Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años > IPC+3 puntos

El criterio establece que el precio de compraventa de la vivienda debe haber experimentado, en los cinco años previos 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. La información utilizada en este caso proviene de la Estadística de Compraventa de Inmuebles (ECVI), actualizada hasta el cuarto trimestre de 2024, lo que permite calcular el incremento de los precios de compraventa de viviendas en el período comprendido entre 2019 y 2024.

Este incremento se ha comparado con el aumento de la media anual del IPC en Euskadi, que ha sido del 19,4% según los datos de Eustat. Así, la cota necesaria para considerar una zona como tensionada en términos de compraventa es un incremento superior al 22,4% en los últimos cinco años².

² En todo caso, hay que subrayar que solo puede aplicarse a municipios de cierta dimensión, dado que el número de compraventas debe ser estadísticamente representativo para asegurar que el resultado de este indicador sea suficientemente consistente. Por ello, se utilizan datos suavizados y un mínimo de 50 compraventas para evitar que los resultados se vean distorsionados por características específicas de ciertas viviendas o por compraventas con precios atípicos, asegurando así una muestra representativa y fiable del mercado.

Criterio 2. Esfuerzo económico para el pago de la vivienda > 30%

Para elaborar este indicador, no se dispone de información detallada a nivel de municipio sobre la carga hipotecaria de los hogares que están amortizando un crédito con garantía hipotecaria para el pago de su vivienda. Por tanto, se ha centrado el análisis en el esfuerzo de los hogares en alquiler analizado la siguiente fórmula:

$$\text{Renta de alquiler} + \text{gastos de suministros} > 30\% \text{ de los ingresos del hogar}$$

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. En este segundo indicador se ha debido recurrir a los datos estadísticos de 2022, ya que la estadística de Eustat sobre la Renta personal y familiar actualmente publicada no ofrece información posterior, seleccionando el dato de Renta Disponible promedio de cada municipio³.

A continuación, se recogen los datos publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda asociados a la tipificación de los municipios tensionados en lo que respecta a los indicadores asociados al mercado de alquiler

Según los datos de Observatorio Vasco de la Vivienda el precio del alquiler en Basauri ha crecido un 15% entre 2018 y 2023 y el esfuerzo económico para su pago supera la cota del 30%, de forma que se tipifica como tensionado

Como puede apreciarse, en el caso de Basauri el precio del alquiler ha crecido de forma notable en los últimos años, registrando un crecimiento superior al 15% entre 2018 y 2023. Sin embargo, esta tasa de incremento no resulta suficiente para que aparezca tipificado como municipio tensionado al no superar la cota del IPC de este período 2018-2023 más tres puntos porcentuales.

En cambio, este informe sí que permite tipificar como municipio tensionado a Basauri a través del criterio 2 asociado al excesivo esfuerzo económico de los hogares para el pago del alquiler. De ese modo, Basauri es uno de los municipios que aparecen como tensionados mediante este criterio junto con Bilbao, Erandio, Portugalete, Santurtzi y Sestao.

Como se ha indicado, además, para la confección de este indicador se tiene en cuenta la renta disponible media del conjunto de hogares de un municipio, no exclusivamente de las personas y familias que residen en alquiler y que disponen, habitualmente, de un nivel de ingresos significativamente inferior a la media. Por tanto, el esfuerzo medio de los hogares en alquiler para pagar la vivienda se acercará, en mayor medida, a una cota superior al 40%.

³ Por coherencia metodológica, para la estimación del esfuerzo económico se ha recurrido al dato de la renta de alquiler de la EMAL de 2022 (y no la de 2023 a pesar de estar disponible) y los gastos de suministros que proporciona la Estadística de Presupuestos Familiares de Eustat de 2022. En los municipios en los que no se dispone de esta renta media vinculada a las fianzas depositadas anualmente, se ha imputado el dato faltante con la renta media de la totalidad de los contratos vigentes y se marca con un asterisco ese municipio.

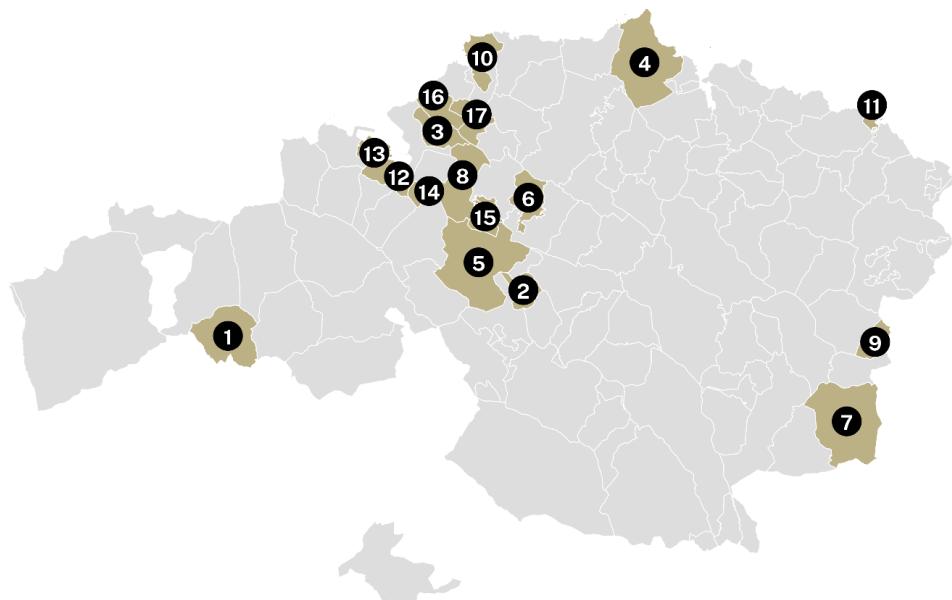
CRITERIO 1.1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística

	2018 Renta alquiler mensual media	2023 Renta alquiler mensual media	Criterio 1.1. Incr. renta en 5 años
Arrigorriaga	607	680,4	12,1%
Basauri	603,4	698	15,7%
Berango*	757,4	792,3	4,6%
Bermeo	459,9	552,9	20,2%
Bilbao	744,7	852,2	14,4%
Derio	643	771,2	19,9%
Elorrio	508,7	615,7	21,0%
Ermua	483,6	583,4	20,6%
Etxebarri	748,1	800,4	7,0%
Portugalete	619,8	699,9	12,9%
Sestao	589	655,6	11,3%
Sondika	597,3	784,7	31,4%
Urduliz	716,3	856,9	19,6%

CRITERIO 2. Esfuerzo en el pago de la renta de alquiler respecto a la renta disponible

	2022 Renta familiar disponible municipio	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Arrigorriaga	39.392	659,9	27,5
Basauri	34.724	648,2	30,8%
Bilbao	41.400	810,4	30,6%
Erando	35.373	694,6	31,8%
Etxebarri	42.562	771,8	28,6%
Galdakao	42.101	684,8	26,5%
Portugalete	35.878	655,0	30,1%
Santurtzi	35.306	677,2	31,3%
Sestao	31.337	632,7	33,6%

Mapa 1. Municipios tensionados de Bizkaia



Municipios tensionados	
1	Balmaseda
2	Basauri
3	Berango
4	Bermeo
5	Bilbao
6	Derio
7	Elorrio
8	Erandio
9	Errenteria
10	Gorliz
11	Lekeitio
12	Portugalete
13	Santurtzi
14	Sestao
15	Sondika
16	Sopela
17	Urduliz

Puede apreciarse una vez más, que los municipios que aparecen tensionados junto con Basauri, son municipios situados todos en el Gran Bilbao, lo que confirma que el tensionamiento del mercado está muy influido por el efecto negativo del mercado saturado de Bilbao en los municipios de su entorno.

En este orden de cosas, las medidas para tratar de superar a medio plazo esta situación tendrán que venir no solo de los municipios del área metropolitana, sino también desde los planes de vivienda que está ya diseñando Bilbao con el Gobierno Vasco en el marco de su solicitud de zona tensionada y, de forma coordinada, con los municipios que quieran dar el mismo paso dentro del área funcional del Gran Bilbao.

8.- LA RESPUESTA DESDE LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA

En Basauri hasta el momento se han promovido 1.508 viviendas protegidas, 601 tienen la calificación de definitiva mientras que 907 tienen la etiqueta de descalificadas, por lo que 907 viviendas perderán su condición de protegida antes de la fecha prevista.

Como es sabido, Euskadi se distingue del resto de CCAA por la normativa que supuso un cambio sustancial en la calificación de la vivienda protegida y que permitió que, a partir de 2003, todas las viviendas protegidas edificadas en la CAPV dispusieran de la calificación permanente.

Por tanto, en la actualidad existen 601 viviendas protegidas que conforman el parque de viviendas sobre las algo más de 19.000 viviendas que conforman el conjunto del parque de viviendas de Basauri, es decir, un 3% aproximadamente del parque total.

Tabla 26. Parque de vivienda protegido según calificación

Situación	Calificación	N.º Viviendas
	Permanente	601
	Descalificada	907
	Total	1.508

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Del total de las 601 viviendas promovidas con calificación permanente 93 viviendas son viviendas sociales en régimen de alquiler, mientras que el resto se adjudicaron en régimen de venta.

Tabla 27. Parque de vivienda protegido según régimen de acceso

Régimen de acceso	Tipo Expediente	N.º Viviendas
Venta	VPO	460
	Vivienda social	48
Total, venta		508
Arrendamiento	Vivienda social	93
Total, arrendamiento		93
Total		601

Programas de movilización de vivienda vacía

Los programas de movilización de vivienda vacía como Bizigune y ASAP permiten, temporalmente, que viviendas deshabitadas pasen a formar parte del parque de vivienda asequible en alquiler. Actualmente, en Basauri 52 viviendas forman parte del programa ASAP y 207 viviendas del programa Bizigune.

ASAP | 52

BIZIGUNE | 207

Se trata de un número considerable de viviendas movilizadas hacia el mercado de alquiler asequible si lo comparamos con las viviendas que están movilizadas en otros municipios como son las capitales vascas y el propio Bilbao. Se debe recordar que estos programas permiten que personas y familias que están inscritas en Etxebide puedan residir al menos 5 años en viviendas del mercado libre a cambio de que el Gobierno Vasco ofrece toda una serie de garantías para las personas propietarias.

En este sentido, el Gobierno Vasco se encuentra en un proceso de rediseño de estos programas con el fin de ajustar los topes de renta permitidos y adecuados a los niveles de renta libre de los municipios vascos tras los notables incrementos de los últimos años.

Ayudas sociales para colectivos con mayores dificultades: Prestación Económica de Vivienda (PEV) y Ayudas de Emergencia (AEs)

Al igual que en el resto de Euskadi, el sistema de prestaciones y ayudas al alquiler dispone de una considerable cobertura para las personas y familias que presentan mayores dificultades para el pago de la vivienda, especialmente en el caso del alquiler, constatándose la mayor incidencia de las situaciones de exclusión residencial entre las mujeres.

- En el caso de la Prestación Económica de Vivienda, 135 personas beneficiarias reciben esta ayuda. Más de la mitad de estos expedientes son de mujeres, en concreto 79 expedientes se corresponden con mujeres mientras que 56 provienen de hombres.
- En cuanto a la Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos (RGI), que es una prestación mensual que tiene como objetivo atender a las necesidades asociadas al pago del alquiler, en marzo de 2025 se registraban 189 unidades personas beneficiarias de las cuales 77 eran hombres, y 112 eran mujeres,

Adicionalmente, por lo que respecta a las Ayudas de Emergencia (300 euros/mes por ayuda) con los datos del 2023, han sido concedidas 135 ayudas para el alquiler de vivienda y en cuanto a las AES para hipoteca 97 unidades de convivencia han sido beneficiarias de esta ayuda.

Además, existen ayudas para hacer frente a otros gastos directamente relacionados con la vivienda, como son los relacionados con la energía (electricidad y gas) y las labores de mantenimiento (comunidad, teléfono, seguro del hogar, etc.).

Por lo que respecta al **Derecho Subjetivo a la Vivienda**, de 581 solicitudes y de estas 443 han sido reconocidas. Esta prestación integrará en breve a la Prestación Complementaria de Vivienda en una sola ayuda al alquiler para los colectivos con mayor necesidad de vivienda.

Tabla 28. Expedientes asociados al Derecho Subjetivo de Vivienda 2025

	Solicitudes DSV	DSV Reconocidas
Total	581	443

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Gaztelagun

Gaztelagun es una prestación que ha adquirido la creciente importancia en los últimos años. 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.

Actualmente 188 jóvenes que residen en una vivienda en alquiler libre en Basauri son beneficiarios de esta ayuda, la mayoría de los jóvenes se sitúan en el tramo de entre 24 y 29 años.

Tabla 29. Personas beneficiarias de Gaztelagun según género y edad. 2025

	entre 18 y 23	entre 24 y 29	entre 30 y 35	Total, general
Mujer	8	61	26	95
Hombre	11	51	31	93
Total	19	112	57	188

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

En el marco de este programa se establece un tope máximo en la renta de alquiler que no puede superar los 750 euros mensuales, al formar parte del área metropolitana de Bilbao y disponer de más de 10.000 habitantes. Aunque esta renta se sitúa en algunos casos por debajo de las rentas abonadas por un número significativo de viviendas en Basauri, no se aleja excesivamente del promedio analizado anteriormente según los datos de la EMAL e incluso lo supera.

En cambio, en Bilbao el tope máximo para este programa es de 800 euros, significativamente por debajo de la renta media de la capital donostiarra, lo que dificulta la extensión de este programa en la capital vizcaína. De este modo, las personas que quieren acceder a esta ayuda en la capital deben buscar en otros municipios oportunidades para poder acceder a la misma.

9.- CONCLUSIONES

Tendencias demográficas y su incidencia en las necesidades de vivienda

- Uno de los rasgos más reseñables de este diagnóstico es el notable decremento de la población de Basauri desde el comienzo del siglo XXI. De este modo, la población de Basauri registra un descenso del 10,5% desde 2001 muy superior al de Gran Bilbao. Esto supone que desde 2001 hay 4.757 habitantes menos hasta alcanzar 40.449 personas en 2024.
- Asimismo, el crecimiento demográfico de Basauri difiere de su entorno, ya que durante la primera década de este siglo de forma que en Euskadi, Bizkaia y Gran Bilbao no se reduce la población e incluso se incrementa de forma moderada en el caso de Bizkaia y Euskadi.
- Este decremento demográfico que se aprecia en Basauri se produce a pensar de la aportación positiva de la inmigración. Así, las personas nacidas en el extranjero han pasado de ser 603 en 2001 a 5.085 en 2024. Es decir, han aumentado en un 743%. Este porcentaje es superior a lo observado en Euskadi, Bizkaia y Gran Bilbao.
- A pesar de la aportación de la inmigración, el perfil demográfico del municipio refleja, al igual que en los países desarrollados, una tendencia estructural al envejecimiento. De forma coherente, el porcentaje de personas que viven solas crece de forma estructural y disminuye el número de miembros por hogar, de modo que una de cada tres de viviendas está habitadas por personas que viven solas.
- Todo ello tiene implicaciones relevantes para el diseño de las políticas de vivienda en diversas vertientes de esta política, al requerir de un mayor número de viviendas por habitante dada la menor intensidad en su uso, y desde el ámbito de la rehabilitación, la necesidad de adecuar las viviendas a las necesidades de las personas mayores que viven solas y, al mismo tiempo, plantear programas y medidas que faciliten su vida autónoma y cuidado sin necesidad de mudarse a una residencia alejada de su ámbito habitual de convivencia.

Nivel de renta de los hogares y situación de los hogares con menos ingresos

- La renta disponible de los hogares es clave a la hora de identificar una zona tensionada, especialmente en el caso de los que residen en régimen de alquiler. Además, en el caso de Basauri resulta relevante para estimar el indicador de esfuerzo económico que es que en el último informe del Observatorio Vasco de la Vivienda sitúa a Basauri como uno de los municipios tensionados de Euskadi al superar la cota del 30%el esfuerzo económico para el pago de la vivienda estimado mediante la división de la renta de alquiler media y los gastos de suministros del hogar sobre la renta media de los hogares de Basauri, como ha ocurrido en buena parte del área metropolitana de Bilbao.
- En Basauri la renta media disponible del conjunto de los hogares en 2022 se situaba en 34.724 euros, muy por debajo de la media de Gran Bilbao que superaba los 40 mil euros y también por debajo de los municipios que Basauri tiene a su alrededor, que también se sitúan en más de 40 mil euros de renta.
- Tras la Gran Recesión la renta media de los hogares se redujo en Basauri con mayor intensidad que en el resto de los ámbitos territoriales. Esto supone que las personas (normalmente jóvenes) que quieren o han querido acceder a su primera vivienda han dispuesto de una menor renta disponible para poder asumir un precio de la vivienda cada vez más caro, tanto en alquiler como en propiedad.

- Por tanto, en buena medida, el tensionamiento del mercado de la vivienda en Basauri se asocia a lo reducido de la renta disponible media del municipio lo que puede llevar a los hogares a decantarse por opciones como el alquiler antes que la compra. Más aún, en el caso de los hogares que residen en régimen de alquiler, la renta disponible resulta, habitualmente, inferior a la renta media de los hogares de un municipio.
- Adicionalmente, la presión de la demanda de vivienda de las personas que tratan de acceder a una vivienda y residen en Bilbao y en su entorno genera un efecto negativo al presionar al alza el precio de la vivienda en Basauri. Dada la cercanía del municipio con la capital, muchas unidades de convivencia pueden decantarse por municipios como Basauri, donde el precio medio de la vivienda es inferior y donde se puede llegar fácilmente a capital mediante transporte público o en coche.

Necesidades y demanda de vivienda

- La demanda de vivienda protegida en Basauri es significativamente elevada. En el segundo trimestre del 2025, un total de 3.731 unidades de convivencia estaban inscritas en Etxebide tanto empadronadas como no empadronadas en el municipio. Las solicitudes de personas y familias empadronadas suponen el 58,5% de todas las solicitudes, es decir, 2.181 solicitudes en total, mientras que las correspondientes a las solicitudes de no empadronados suponen el 41,5%, es decir 1.550 solicitudes.
- En este orden de cosas, se puede apreciar que la demanda de personas y familias de fuera de Basauri es considerable, tanto en compra, como especialmente en alquiler. Todo ello es coherente con la referida presión de la demanda exógena a Basauri proveniente de los municipios del entorno y, especialmente, de Bilbao.
- En términos de incidencia por número de habitantes, la intensidad de la demanda de vivienda protegida en Basauri se sitúa en 9,2 solicitudes por 100 habitantes, lo que supone un nivel muy elevado que duplica al registrado en el conjunto de Euskadi (4,5 solicitudes por cada 100 habitantes) y en Bizkaia (4,7 solicitudes por cada 100 habitantes).
- La demanda de vivienda protegida en alquiler resulta predominante y ha crecido notablemente en los últimos años, al igual que en el conjunto de Euskadi y Bizkaia. El número de solicitudes ha aumentado en más de 1.200 en 2 años, lo que ha supuesto un incremento de un 43% sobre el total de solicitudes inscritas al comienzo de 2023.
- Además, la demanda de alquiler protegido es predominante. En Basauri 8 de cada 10 solicitudes de vivienda inscritas en Etxebide tienen que optar por el alquiler, debido en buena medida, a su desfavorable situación económica.
- La mayoría de las personas y familias que demandan vivienda protegida residen ya en una vivienda en alquiler libre. Son personas y familias con un muy reducido nivel de ingresos que deben realizar un excesivo esfuerzo para el pago de la vivienda que supera ampliamente la cota del 30% de su nivel de ingresos.

Evolución del parque de viviendas y del precio de la misma

- Entre 2013 y 2023 el parque de viviendas de Basauri se ha incrementado en un 2,7%, es decir, Basauri cuenta con 503 viviendas familiares más que en 2013 hasta alcanzar las 19.343 viviendas en 2023. Este crecimiento se sitúa por debajo del observado en el parque de viviendas del Gran Bilbao (2 puntos porcentuales por debajo) y del crecimiento del parque de viviendas en el conjunto de Bizkaia y Euskadi (3 puntos porcentuales).
- Este incremento en el parque de viviendas contrasta con el decrecimiento de la población que se observa en los últimos años. En todo caso, el cada vez menor número de personas por vivienda y la creciente presencia de personas mayores que viven solas en viviendas viene a explicar la mayor necesidad de vivienda a pesar de este decremento poblacional.
- El número medio de personas empadronadas por vivienda se ha reducido de 2,5 personas por vivienda a 2,3 personas en 10 años. El 30% de los hogares reside solo una persona lo que supone 5.224 hogares y en más del 6 de cada 10 hogares residen una o dos personas.
- Las viviendas principales han ganado un ligero terreno respecto a 2013 de modo que 9 de cada 10 viviendas son principales y las viviendas no principales suponen el 9,9% de las viviendas. Entre estas viviendas no principales se encontrarían las viviendas deshabitadas, aunque se requerirían de un estudio ad hoc para delimitar su incidencia efectiva y sus características (estado y necesidades de rehabilitación).
- Según el último dato de la Encuesta de Compraventas del Gobierno Vasco correspondiente al IV trimestre de 2024, el precio medio de las viviendas vendidas en Basauri se sitúa algo por encima de los 2.500 euros. En términos comparados con otros municipios del entorno de Bilbao, es un nivel muy similar a Portugalete y Santurtzi. En cambio, el precio medio de las viviendas vendidas en Barakaldo resulta superior y supera los 2.800 metros cuadrados.
- Entre el IV trimestre de 2017 el IV trimestre de 2024 el precio de la vivienda crece un 34% en Basauri, si nos atenemos al precio medio de las compraventas registradas en ambos períodos. Se trata, por tanto, de un notable incremento que supone un 5% de media anual aproximadamente.
- Esta tasa de crecimiento supera ligeramente la observada en Barakaldo en este mismo período donde se alcanza un 31,7%, pero resulta muy superior al moderado incremento registrado en Portugalete (+4,9%) y a la caída en el precio medio de la vivienda que se ha producido en Santurtzi (-13,4%).
- El análisis cualitativo de la oferta a través de los portales web confirma ese nivel de precios. Según el portal Idealista, en el momento de realizar este informe se encuentran 120 viviendas en oferta con un precio medio algo superior a 2.700 euros por metro cuadrado.
- Esta situación, una vez más, tiene que ver no solo con la presión de la demanda endógena, sino también con la proximidad de Bilbao y de los municipios del entorno, mediante la excelente comunicación que facilita el transporte público con el municipio, sobre todo Metro Bilbao que conecta el municipio con la capital en apenas 15 minutos. De este modo, el precio medio por metro cuadrado de las compraventas en Bilbao supera los 3.200 euros por metro cuadrado, 700 euros más que en Basauri-

El tensionamiento del mercado de alquiler

- El parque de viviendas en alquiler de Basauri se compone de 1.888 viviendas, es decir supone el 10.8% del parque de viviendas en total. El peso del parque de viviendas de Basauri es ligeramente inferior al de Gran Bilbao (12,5%). Una tendencia habitual ya que los municipios de mayor dimensión disponen de mayor magnitud en el mercado de la vivienda.
- La dimensión del parque de vivienda en alquiler se ha incrementado en un 38,1% desde 2021 lo que suponen 521 viviendas más en alquiler. Debido a la presión de la demanda, muchos hogares han tenido que optar por esta opción. Aun así, Basauri presenta un menor incremento del parque de viviendas en alquiler respecto a los municipios de su entorno, de forma que en el conjunto de Gran Bilbao el régimen de alquiler ha aumentado en un 51,8% en ese mismo período.
- Unos de los problemas fundamentales se asocian a la escasa oferta de viviendas en alquiler que no puede responder a la demanda existente. En la actualidad apenas existen viviendas en oferta en Basauri y su precio medio es igual o superior a 800 euros. Una situación que también se repite en los municipios de su entorno. Este uno de los factores más evidentes del tensionamiento del mercado y apunta a un futuro crecimiento del precio del alquiler si no se toman medidas correctoras.
- La renta media de los contratos de alquiler vigentes en Basauri (de todos los contratos registrados independientemente del año en el que se ha firmado el contrato) se sitúa en 688 euros en el tercer trimestre de 2024 lo que supone una renta media claramente inferior al promedio de Bilbao (que supera la cota de los 800 euros) y un nivel similar a otros municipios del entorno del Gran Bilbao.
- Con todo ello, el tensionamiento del mercado de vivienda y especialmente, del mercado de alquiler en Basauri se confirma. Así lo refleja el reciente informe del Observatorio Vasco de la Vivienda
 - Como puede apreciarse en dicho informe el precio del alquiler ha crecido de forma notable en los últimos años, registrando un crecimiento superior al 15% entre 2018 y 2023. Sin embargo, esta tasa de incremento no resulta suficiente para que aparezca tipificado como municipio tensionado al no superar la cota del IPC de este período 2018-2023 más tres puntos porcentuales.
 - En cambio, es el criterio asociado al esfuerzo económico de los hogares el que resulta decisivo para tipificar a Basauri como municipio tensionado, superando la cota del 30% del esfuerzo económico para el pago de la vivienda de la misma forma que sucede en otros municipios del entorno como Bilbao, Erandio, Portugalete, Santurtzi y Sestao.
- Como se ha indicado, además, para la confección de este indicador se tiene en cuenta la renta disponible media del conjunto de hogares de un municipio, no exclusivamente de las personas y familias que residen en alquiler y que disponen, habitualmente, de un nivel de ingresos significativamente inferior a la media. Por tanto, el esfuerzo medio de los hogares en alquiler para pagar la vivienda se acercará, en mayor medida, a una cota superior al 40%.

La respuesta desde la política de vivienda

- El Ayuntamiento de Basauri y el Gobierno Vasco vienen implementando desde hace años políticas y programas que se trata de reforzar y complementar de forma paralela a esta declaración:
- Hasta el momento se han promovido 1.508 viviendas protegidas, 601 tienen la calificación de definitiva, de las cuales solo 93 son viviendas en alquiler.
- Entre las prestaciones destinadas a apoyar el pago de la vivienda a las unidades de convivencia en situación cercana a la exclusión residencial destacan la PCV vinculada a la RGI, la PEV y las AEs. Entre el conjunto de estas ayudas se da cobertura a algo más de 500 unidades de convivencia en Basauri, lo que pone de relieve la situación desfavorable de muchas personas y familias que residen en alquiler, apreciándose un porcentaje mayor de mujeres que se encuentran en esta situación, debido a la mayor precariedad laboral que afrontan las mujeres en el mercado de trabajo.
- Los programas de movilización de vivienda vacía como Bizigune y ASAP permiten, temporalmente, que viviendas deshabitadas pasen a formar parte del parque de vivienda asequible en alquiler. Actualmente, en Basauri 52 viviendas forman parte del programa ASAP y 207 viviendas del programa Bizigune, de las cuales 193 están ya ocupadas o adjudicadas.

A modo de conclusión: factores críticos que explican el tensionamiento del mercado de la vivienda en Basauri y líneas de actuación posibles

- La problemática de acceso a la vivienda es muy compleja y, de forma similar a las conclusiones del presente Diagnóstico que se detectan en Basauri, resulta común a buena parte de Euskadi. En todo caso, es en las capitales vascas y sus áreas metropolitanas donde se detecta una situación más compleja debido a la gran presión de la demanda.
- Buena parte de las personas y familias que conforman la demanda creciente de vivienda protegida en alquiler en Basauri están ya emancipadas en una vivienda en alquiler y asumen un excesivo nivel de ingresos para el pago de la vivienda estando, en muchos casos recibiendo prestaciones y ayudas para poder sostener el pago de estas viviendas. Su nivel medio de ingresos es muy reducido, estando como promedio por debajo de los 15.000 euros por unidad de convivencia según los datos que proporciona Etxebide.
- El reducido ritmo de edificación de vivienda, la presión de la demanda asociada a la cercanía a Bilbao, así como los procesos migratorios que se han intensificado en los últimos años han generado un incremento del mercado de alquiler que parece está alcanzando un límite dada la ausencia de oferta de viviendas y el creciente precio de las mismas.
- Asimismo, la población joven tiene en su mayoría grandes dificultades para emanciparse debido a lo reducido en muchos casos, de sus ingresos debido a la mayor precariedad laboral que han tenido que asumir para el acceso al mercado de trabajo.
- La escasez de oferta de vivienda a un precio asequible, especialmente en el caso de la vivienda en alquiler (existen solo 3 viviendas en oferta en Idealista en el momento de redactar este informe con un precio igual o superior a 800 euros) no va a poder solucionarse a corto plazo.

- Por tanto, la situación es muy compleja y el problema es estructural, por lo que no hay recetas mágicas, sobre todo a corto y medio plazo. De hecho, gran parte de la posible solución debería venir de las políticas de empleo y del mercado laboral, que en su mayoría no dependen de los ayuntamientos, mejorando las condiciones laborales y la calidad del empleo de las personas y familias más jóvenes y con menos ingresos.
- En todo caso, a partir de las políticas de vivienda, las medidas a implementar en los próximos años en el marco de la política de vivienda realizada en colaboración con el Gobierno Vasco y otras instituciones se ajustarían a las siguientes medidas:
 - a. Incrementar el parque de vivienda protegida, especialmente en alquiler
 - b. Impulsar programas y medidas de movilización de vivienda vacía.
 - Incentivos fiscales negativos para reducir el número de viviendas deshabitadas, así como el recargo del IBI y el estudio para poner en marcha un canon a las viviendas deshabitadas.
 - Promover el programa Bizigune y otras iniciativas que generen incentivos positivos para que las personas propietarias pongan sus viviendas en alquiler a un precio razonable (principalmente a través de incentivos fiscales gestionados por las Diputaciones Forales).
 - Establecer medidas complementarias a través de ayudas a la rehabilitación para la puesta en uso de viviendas vacías o en situación de deterioro.
 - c. Mantener y ampliar un amplio sistema de ayudas y prestaciones para el pago de la vivienda a jóvenes y colectivos con ingresos más bajos.
- Asimismo, la creación de puntos de información específicos que ofrezcan detalles exhaustivos sobre todos los programas y ayudas tanto para el pago del alquiler como la compra en el caso de las personas jóvenes, incluidos los incentivos fiscales (deducciones y bonificaciones en el IRPF), puede contribuir a mejorar a los hogares que presentan una situación más desfavorable.