

# Designación de Zona de Mercado Residencial Tensionado |

## Diagnóstico y memoria justificativa

Ayuntamiento de Bermeo

—

2025 | Noviembre



| Promotor :



| Autor :



# Indice

|     |                                                                                          |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | <b>Antecedentes</b>                                                                      | 7  |
| 2   | <b>Demografía</b>                                                                        | 8  |
| 21  | Principales variables                                                                    | 8  |
| 22  | Movimiento de la población                                                               | 19 |
| 23  | Prospectiva                                                                              | 27 |
| 3   | <b>Unidades de convivencia</b>                                                           | 30 |
| 31  | Principales variables                                                                    | 30 |
| 32  | Nivel de emancipación                                                                    | 37 |
| 33  | Prospectiva                                                                              | 40 |
| 4   | <b>Características socioeconómicas</b>                                                   | 42 |
| 41  | Variables principales                                                                    | 42 |
| 5   | <b>Parque de viviendas</b>                                                               | 51 |
| 51  | Variables principales                                                                    | 51 |
| 52  | Nivel de uso                                                                             | 59 |
| 6   | <b>Necesidades y demanda de vivienda</b>                                                 | 62 |
| 61  | Variables principales                                                                    | 62 |
| 7   | <b>Mercado de vivienda en régimen de compra</b>                                          | 67 |
| 71  | Variables principales                                                                    | 67 |
| 8   | <b>Mercado de vivienda en régimen de alquiler</b>                                        | 72 |
| 81  | Variables principales                                                                    | 72 |
| 82  | Grandes tenedores/as                                                                     | 78 |
| 9   | <b>Incidencia de los programas y políticas de vivienda</b>                               | 80 |
| 91  | Principales variables                                                                    | 80 |
| 10  | <b>Justificación de la designación de zona tensionada</b>                                | 82 |
| 101 | 1.1 Criterio: Subida del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC + 3 puntos      | 82 |
| 102 | 1.2 Criterio: Subida del precio de la compraventa en los últimos 5 años > IPC + 3 puntos | 84 |
| 103 | Criterio 2: Esfuerzo económico en el pago de la vivienda > %30                           | 86 |
| 11  | <b>Conclusiones</b>                                                                      | 88 |
| 111 | Demografía                                                                               | 88 |
| 112 | Unidades de convivencia                                                                  | 89 |
| 113 | Características socioeconómicas                                                          | 90 |
| 114 | Parque de viviendas                                                                      | 90 |
| 115 | Necesidades y demanda de vivienda                                                        | 91 |
| 116 | Mercado de vivienda en régimen de compra                                                 | 91 |
| 117 | Mercado de vivienda en régimen de alquiler                                               | 91 |
| 118 | Incidencia de los programas y políticas de vivienda                                      | 92 |
| 119 | Justificación de la designación de zona tensionada                                       | 92 |
| 12  | <b>Referencias</b>                                                                       | 94 |

## Contenido

### | Gráficos

|                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Gráfico: Evolución del crecimiento de la población (%). Bermeo y su contexto, 2000-2025 .....                    | 8  |
| 2. Gráfico: Evolución de la natalidad (%). Bermeo, 2000-2025 .....                                                  | 9  |
| 3. Gráfico: Evolucion de la poblacion por sexo (%). Bermeo, 2000-2025 .....                                         | 10 |
| 4. Gráfico: Evolución de la población por edad (%). Bermeo, 2000-2025 .....                                         | 11 |
| 5. Gráfico: Pirámide demográfica de la población (nº ). Bermeo, 2010- 2025 .....                                    | 12 |
| 6. Gráfico: Evolución de la tasa de extranjería (%). Bermeo y su contexto, 2000-2025.....                           | 13 |
| 7. Gráfico: Evolución de la población según lugar de nacimiento (nº ). Bermeo, 2009-2025.....                       | 14 |
| 8. Gráfico: Tasa de envejecimiento según la entidad (%). Bermeo y sus barrios, 2025.....                            | 16 |
| 9. Gráfico: Tasa de extranjería por distrito (%). Bermeo y sus barrios, 2025.....                                   | 17 |
| 10. Gráfico: Evolución de las altas y bajas de la población (nº ). Bermeo, 2000-2024.....                           | 19 |
| 11. Gráfico: Evolución de altas según sexo (nº ). Bermeo, 2009-2024 .....                                           | 21 |
| 12. Gráfico: Evolución de altas según edad (nº ). Bermeo, 2009-2024 .....                                           | 21 |
| 13. Gráfico: Evolución de las altas por territorio origen (nº ). Bermeo, 2009-2024.....                             | 22 |
| 14. Gráfico: Evolución de bajas, según el sexo (nº ). Bermeo, 2009-2024.....                                        | 23 |
| 15. Gráfico: Evolución de bajas, según edad (nº ). Bermeo, 2009-2024.....                                           | 23 |
| 16. Gráfico: Evolución de bajas según territorio original (nº ). Bermeo, 2009-2024 .....                            | 24 |
| 17. Gráfico: Flujo de altas y bajas por TT.HH. origen y destino (nº ). Bermeo, de 2009 a 2024.....                  | 25 |
| 18. Gráfico: Prospectiva del crecimiento poblacional (%). Bermeo, 2000-2040 .....                                   | 27 |
| 19. Gráfico: Pirámide demográfica de la prospectiva poblacional (nº ). Bermeo, 2025- 2040 .....                     | 28 |
| 20. Gráfico: Prospectiva de la evolución de la tasa de envejecimiento (%). Bermeo, 2000-2040 ..                     | 29 |
| 21. Gráfico: prospectiva de evolución de la tasa de personas de 0 a 19 años (%). Bermeo, 2000- 2040 .....           | 29 |
| 22. Gráfico: Crecimiento de las unidades de convivencia (%). Bermeo, 2009-2025.....                                 | 30 |
| 23. Gráfico: Evolución del tamaño medio de las unidades de convivencia (nº) Bermeo, 2009-2025 .....                 | 31 |
| 24. Gráfico: Tamaño medio de las unidades de convivencia por barrio (hab. ). Bermeo y sus barrios, 2025 .....       | 32 |
| 25. Gráfico: Tipología de las unidades de convivencia, según edad (%). Bermeo y sus barrios, 2025 .....             | 34 |
| 26. Gráfico: Tipología de unidades de convivencia según lugar de nacimiento (%). Bermeo y sus barrios, 2025 .....   | 35 |
| 27. Gráfico: peso relativo de las personas entre 18 y 34 años según el barrio (%). Bermeo y sus barrios, 2025 ..... | 37 |
| 28. Gráfico: Tasa de personas emancipadas de 18 a 34 años por barrio (%). Bermeo y sus barrios, 2025.....           | 38 |
| 29. Gráfico: Prospectiva de unidades de convivencia (%). Bermeo, 2009-2040 .....                                    | 40 |
| 30. Gráfico Prospectiva del tamaño medio de las unidades de convivencia (nº) Bermeo, 2009-2040.....                 | 41 |
| 31. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad (%). Bermeo y su contexto, 2010-2024 .....                           | 42 |
| 32. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Bermeo, 2010-2024 .....                                | 43 |
| 33. Gráfico: Evolución de la tasa de ocupación (%). Bermeo y su contexto, 2010-2024 .....                           | 44 |

|                                                                                                                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 34. Gráfico: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Bermeo, 2010-2024.....                                                                           | 44     |
| 35. Gráfico: : Evolución de la tasa de paro (%). Bermeo y su contexto, 2000-2024 .....                                                                        | 46     |
| 36. Gráfico: Evolución de la tasa de paro (%). Bermeo y su contexto, 2010-2024 .....                                                                          | 46     |
| 37. Gráfico: Evolución de la tasa de paro, por sexo (%). Bermeo, 2010-2024.....                                                                               | 47     |
| 38. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible (€). Bermeo y su contexto, 2001-2023 .....                                                             | 48     |
| 39. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible por sexo del perceptor principal (€). Bermeo, 2001-2023 .....                                          | 48     |
| 40. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible (€). Bermeo y su contexto, 2001-2023 ....                                                              | 49     |
| 41. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Bermeo, 2001- 2023 .....                                                                 | 50     |
| 42. Gráfico: Evolución del parque de viviendas (%). Bermeo y su contexto, 2010-2023 .....                                                                     | 51     |
| 43. Gráfico: Evolución del número medio de habitantes de las viviendas principales (nº) ). Bermeo y su contexto, 2010-2023 .....                              | 54     |
| 44. Gráfico: Evolución de la antigüedad media de las viviendas familiares (año). Bermeo y su contexto, 2010- 2023 .....                                       | 55     |
| 45. Gráfico: Evolución de la superficie media de viviendas familiares (m <sup>2</sup> ). Bermeo y su contexto, 2010- 2023 .....                               | 56     |
| 46. Gráfico: Evolución de la tasa de viviendas familiares con ascensor (%). Bermeo y su contexto, 2010- 2023 .....                                            | 57     |
| 47. Gráfico: Evolución de la tasa de viviendas no principales (%). Bermeo, 2010-2023.....                                                                     | 59     |
| 48. Gráfico: Tasa de viviendas sin empadronamiento (%). Bermeo y sus barrios, 2025 60 ..                                                                      |        |
| 49. Gráfico: Solicitud de vivienda por municipio (%). Bermeo y su contexto, 202562                                                                            |        |
| 50. Gráfico: Demanda de vivienda por régimen y residencia (%). Bermeo, 2025.....                                                                              | 63     |
| 51. Gráfico: Demanda de vivienda por ingreso y residencia (%). Bermeo, 2025 .....                                                                             | 64     |
| 52. Gráfico: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (%). Bermeo, 2025 ...                                                           | 65     |
| 53. Gráfico: Demanda de vivienda por género y lugar de residencia (%). Bermeo, 2025 .....                                                                     | 66   4 |
| 54. Gráfico: Evolución de la ratio de compraventa de vivienda por habitante (‰). Bermeo y su contexto, 2004-2023 .....                                        | 67     |
| 55. Gráfico: Evolución de las compraventas de vivienda por antigüedad (nº) ). Bermeo, 2004-2024.                                                              | 69     |
| 56. Gráfico: Evolución de las compraventas de vivienda por propiedad (nº) ). Bermeo, 2004-2024                                                                | 69     |
| 57. Gráfico: Evolución precio vivienda (k€). Bermeo y su contexto, 2012-2025 .                                                                                | 70     |
| 58. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda por m <sup>2</sup> €. Bermeo y su contexto, 2012- 2025 ....                                                  | 71     |
| 59. Gráfico: Evolución de la tasa de alquiler de las viviendas principales (%). Bermeo y su contexto, 2011-2023 .....                                         | 72     |
| 60. Gráfico: Viviendas principales por tipo de propiedad (%). Bermeo y su contexto, 2023 .....                                                                | 73     |
| 61. Gráfico: Evolución del ratio por habitante en el número de fianzas de alquiler libre, por año de inicio del contrato (‰). Bermeo y su contexto, 2016-2024 | 74     |
| 62. Gráfico: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio de contrato (€). Bermeo y su contexto, 2016-2024 .....                                 | 75     |
| 63. Gráfico: Nº viviendas ocupantes según número de viviendas (nº) ). Bermeo, 2025.....                                                                       | 78     |
| 64. Gráfico: Incremento (%) de los indicadores del Criterio 1.1 para designar la zona de tensión . Bermeo, 2018- 2023 .....                                   | 83     |

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 65. Gráfico: Incremento (%) de los indicadores del Criterio 1.1 para designar la zona de tensión . Bermeo, 2019-2024 ..... | 85 |
| 66. Gráfico: Ingresos y esfuerzo económico de las unidades de convivencia (€). Bermeo, 2022 ...                            | 87 |

## | Tablas

|                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Tabla: Evolución de la población (nº) ). Bermeo y su contexto, 2000- 2025.....                                   | 9  |
| 2. Tabla: Evolucion de la natalidad (%). Bermeo, 2000-2025 .....                                                    | 9  |
| 3. Tabla: Evolución de la población por sexo (nº) ). Bermeo, 2000-2025 .....                                        | 10 |
| 4. Tabla: Evolución de la población por edad (nº) ). Bermeo, 2000-2025.....                                         | 11 |
| 5. Tabla: Evolución de la población según lugar de nacimiento (nº) ). Bermeo, 2009-2025.....                        | 14 |
| 6. Tabla: Población por edad y entidad (nº) ). Bermeo y sus barrios, 2025 .....                                     | 17 |
| 7. Tabla: Población por origen y entidad (nº) ). Bermeo y sus barrios, 2025                                         | 18 |
| 8. Tabla: Evolución de altas y bajas de población (nº) ). Bermeo, 2000-2024 .....                                   | 20 |
| 9. Tabla: Flujo de altas y bajas, según territorio de origen y destino (nº) ). Bermeo, 2009- 2024 .....             | 26 |
| 10. Tabla: Prospectiva poblacional según edad (nº) ). Bermeo, 2025- 2040 .....                                      | 28 |
| 11. Tabla: Evolución del número de unidades de convivencia y tamaño medio. Bermeo, 2009-2025 .....                  | 31 |
| 12. Tabla: Unidades de convivencia según entidad y tamaño (nº) ). Bermeo y su barrios, 2025 .....                   | 32 |
| 13. Tabla: Tipología de las unidades de convivencia, según edad (nº) ). Bermeo y sus barrios, 2025 .....            | 35 |
| 14. Tabla: Tipología de unidades de convivencia según lugar de nacimiento (nº) ). Bermeo y sus barrios, 2025.....   | 36 |
| 15. Tabla: Jóvenes de 18 a 34 años por situación de emancipación y barrio (nº) ). Bermeo eta bere auzoak, 2025..... | 38 |
| 16. Tabla: Prospectiva de unidades de convivencia por tamaño y año (nº) ). Bermeo, 2040 .....                       | 41 |
| 17. Tabla: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Bermeo, 2010-2024 .....                                  | 43 |
| 18. Tabla: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Bermeo, 2010-2024.....                                   | 45 |
| 19. Tabla: Evolución de la tasa de paro, por sexo (%). Bermeo, 2010-2024 .....                                      | 47 |
| 20. Tabla: Evolución de la renta familiar disponible por sexo del perceptor principal (€). Bermeo, 2001-2023 .....  | 49 |
| 21. Tabla: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Bermeo, 2001-2023 .....                          | 50 |
| 22. Tabla: Evolución del parque de viviendas por tipo n. ). Bermeo, 2010- 2023 .....                                | 51 |
| 23. Tabla: Evolución del parque de viviendas por tipo (nº) ). Bermeo y sus barrios, 2023                            | 53 |
| 24. Tabla: Viviendas principales por número de habitantes (nº) ). Bermeo y sus barrios, 2023..                      | 54 |
| 25. Tabla: Parque de viviendas por superficie (nº) ). Bermeo y sus barrios, 2023 .....                              | 57 |
| 26. Tabla: Parque de viviendas según ascensor (nº) ). Bermeo y sus barrios, 2023.....                               | 58 |
| 27. Tabla: Viviendas por nivel de uso y barrio (nº) ). Bermeo y sus barrios, 2025 .....                             | 60 |
| 28. Tabla: Demanda de vivienda por régimen y residencia (nº) ). Bermeo, 2025.....                                   | 62 |
| 29. Tabla: Demanda de vivienda por ingreso y residencia (nº) ). Bermeo, 2025.....                                   | 64 |
| 30. Tabla: Demanda de vivienda por número de miembros y residencia (nº) ). Bermeo, a 2025..                         | 65 |

|                                                                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 31. Tabla: Demanda de vivienda por género y lugar de residencia (nº ). Bermeo, a 2025 .....                                                                           | 66 |
| 32. Tabla: Evolución de las compraventas de vivienda por antigüedad y propiedad. Bermeo, 2004-2024 .....                                                              | 68 |
| 33. Tabla: Evolución del precio de la vivienda (€). Bermeo y su contexto, 2012-2025 .....                                                                             | 71 |
| 34. Tabla: Evolución del precio de la vivienda por m2 (€). Bermeo y su contexto, 2012-2025 .....                                                                      | 71 |
| 35. Tabla: Viviendas principales por tipo de propiedad (nº ). Bermeo, 2011-2023 .....                                                                                 | 73 |
| 36. Tabla: Evolución del número de fianzas de alquiler libre y del ratio por habitante según el año de inicio del contrato (%). Bermeo y su contexto, 2016-2024 ..... | 74 |
| 37. Tabla: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio de contrato (€). Bermeo y su contexto, 2016-2024 .....                                           | 75 |
| 38. Tabla: Evolución del número de fianzas de alquiler libre, por año de inicio del contrato (nº ). Bermeo y sus distritos, 2016-2024 .....                           | 76 |
| 39. Tabla: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio de contrato (€). Bermeo y sus distritos, 2016-2024.....                                          | 76 |
| 40. Tabla: Nº de viviendas ocupantes según número de viviendas . ). Bermeo, a 2025 .....                                                                              | 79 |
| 41. Tabla: Parque de vivienda protegida, por situación (nº ). Bermeo, 2025 .....                                                                                      | 80 |
| 42. Tabla: Beneficiarios/as del programa PEV según características (nº ). Bermeo, 2025 .....                                                                          | 80 |
| 43. Tabla: Beneficiarios del programa Gaztelagun por características (nº ). Bermeo, 2025.....                                                                         | 81 |
| 44. Tabla: Viviendas en Bizigune-ASAP, según situación (nº ). Bermeo, 2025 .....                                                                                      | 81 |
| 45. Tabla: Evolución y crecimiento de la renta de alquiler de alquiler libre. Bermeo, 2018- 2023. 82                                                                  |    |
| 46. Tabla: Evolución y crecimiento del índice general de precios al consumo (IPC). CAPV, 2018-2023 .....                                                              | 83 |
| 47. Tabla: Evolución y crecimiento del precio de compraventa libre. Bermeo, 2019- 2024 .....                                                                          | 84 |
| 48. Tabla: Evolución y crecimiento del índice general de precios al consumo (IPC). CAPV, 2019-2024 .....                                                              | 84 |
| 49. Tabla: <b>Gasto de suministros básicos por tipo.</b> CAPV, 2022 .....                                                                                             | 86 |
| 50. Tabla: Ingreso anual y esfuerzo económico de las unidades de convivencia por distrito   (€). Bermeo, 2022.....                                                    | 86 |

## Imágenes

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Imagen: Mapa de calor de la población. Bermeo, 2025 .....                                               | 15 |
| 2. Imagen: Mapa de calor de la población. Casco Histórico de Bermeo, 2025 .....                            | 15 |
| 3. Imagen: Mapa de calor de las unidades de convivencia. Bermeo, 2025 .....                                | 33 |
| 4. Imagen: Mapa de calor de las unidades de convivencia. Núcleo de Bermeo, 2025 .....                      | 33 |
| 5. Imagen: Mapa de calor de las personas emancipadas de 18 a 34 años. Bermeo, 2025.....                    | 39 |
| 6. Imagen: Mapa de calor de las personas emancipadas de 18 a 34 años. Casco Histórico de Bermeo 2025 ..... | 39 |
| 7. Imagen: Mapa de calor del parque de vivienda . Bermeo, 2025 .....                                       | 52 |
| 8. Imagen: Mapa de calor del parque de vivienda . Casco Histórico de Bermeo , 2025 .....                   | 52 |
| 9. Imagen: Mapa del año de construcción de las viviendas, por barrio. Casco Histórico de Bermeo 2025 ..... | 55 |
| 10. Imagen: Mapa de calor de las viviendas sin ninguna persona empadronada. Bermeo, 2025 ..                | 61 |
| 11. Imagen: Mapa de calor de las viviendas sin ninguna persona empadronada. Núcleo de Bermeo, 2025 .....   | 61 |
| 12. Imagen: Renta de alquiler de alquiler libre. Distritos de Bermeo, 2024 .....                           | 77 |

# 1 Antecedentes

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, de Derecho a la Vivienda, ha abierto el camino para declarar varios municipios como Zonas de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT). Los municipios que cumplan los requisitos establecidos en la misma podrán solicitar la declaración de ZMRT, lo que supondrá para estos ayuntamientos la adopción de una serie de medidas para incidir en el mercado de la vivienda en caso de obtenerla. En este sentido, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha elaborado recientemente un informe sobre los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco que cumplen con dichos criterios.

En el caso del Ayuntamiento de Bermeo, se cumplen los criterios establecidos en la citada ley 12/2023 para que todo el municipio sea declarado Zona Residencial de Alta Tensión, según el informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en abril de 2025 (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2025).

Con el fin de iniciar el procedimiento formal para la obtención de la declaración de zona tensionada y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 18, el Gobierno Vasco ha elaborado y trasladado a los ayuntamientos que cumplen los requisitos un protocolo a través del Observatorio Vasco de la Vivienda. Según se explica en el mismo, hay que presentar dos documentos al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco: un diagnóstico sobre la vivienda (que presentará de forma estructurada toda la información obtenida en el procedimiento de elaboración previsto en el artículo 18.2.a) y un plan de acción específico de las medidas concretas que se implementarán para corregir los desequilibrios detectados en el ámbito designado como zona tensionada, junto con un calendario de desarrollo para los tres años de vigencia de la designación (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2024).

Además de estos documentos, la ley 12/2003 exige en su artículo 18.3 presentar una memoria<sup>3</sup> que justifique, a través de datos objetivos, la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

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

Los datos e indicadores que se recogen en este diagnóstico son, principalmente, los que el Observatorio Vasco de la Vivienda define en el documento Modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la declaración de zonas tensionadas en el mercado residencial (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2024). Además, Gislan ha realizado las explotaciones adicionales necesarias para analizar la situación de zonas tensionadas que viven los municipios y entender el contexto.

Por otra parte, para entender mejor las dinámicas del municipio, se ha aprovechado la distribución de barrios de GeoEuskadi, ya que esta división de áreas refleja mejor la dinámica de la población y del parque de vivienda de los municipios que los distritos y entidades.



Al final del diagnóstico se adjunta la memoria justificativa detallada en el artículo 18.3.

## 2 Demografía

El análisis demográfico es un instrumento fundamental para entender las dinámicas que se dan en la población de cada municipio. En este apartado se analizarán los datos históricos y las tendencias actuales para clarificar los retos y las oportunidades de la demografía local de cara al futuro. Se analizará la evolución del número de habitantes a lo largo del tiempo, analizando no solo el número sino también los factores clave, como la distribución por sexo, edad y lugar de nacimiento, así como la distribución espacial de todo ello en el municipio. Además, se estudiarán con atención los flujos migratorios, que juegan un papel fundamental en la formación y cohesión de las comunidades locales.

El objetivo principal de este estudio es entender cuáles son las variables que influyen en las condiciones de vida de la comunidad y cómo influyen en ellas, así como la presión que sufre el parque de vivienda y la evolución de la disponibilidad de la vivienda.

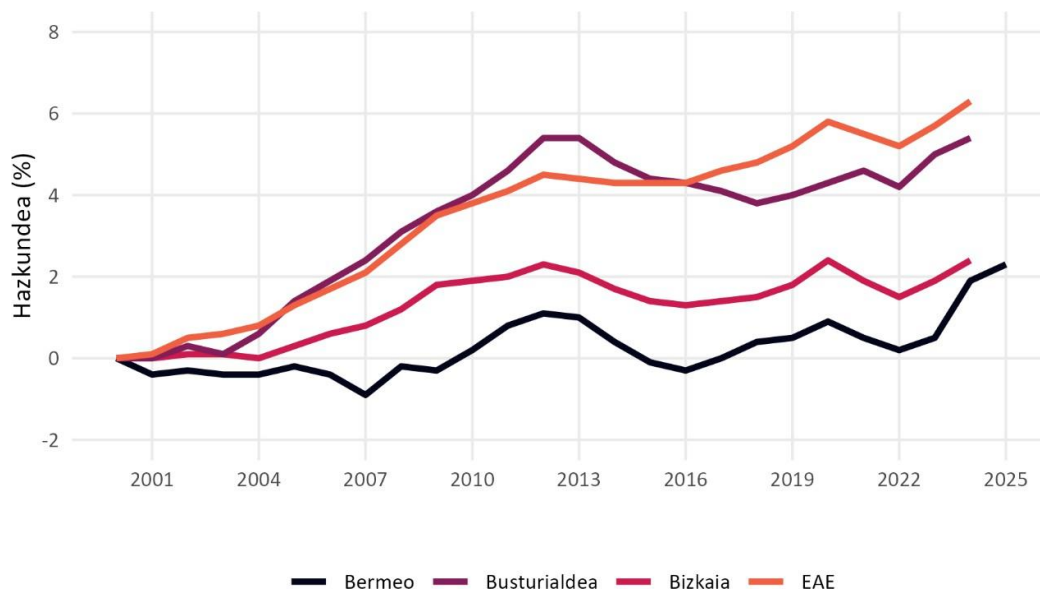
### 2.1 Principales variables :

Desde el año 2000, la población de Bermeo ha aumentado al mismo nivel que Bizkaia, pero peor de lo que lo han hecho Busturialdea y la CAV. En Bermeo la población ha aumentado un 2,3%, parecido que en Bizkaia (2,4%), pero por debajo de Busturialdea (5,4%) y la CAV (6,3%). Así, en el año 2000 ha pasado de 16.972 habitantes a 17.368 habitantes en el año 2025, lo que supone 396 habitantes más (véase Gráfico 1 y Tabla 1).

La evolución del crecimiento, sin embargo, ha sido fluctuante tanto en Bermeo como en el resto de los ámbitos . En los años de crecimiento económico, perdió población hasta el 2007 y creció en los años de recesión. Los años siguientes fueron de crecimiento débil o negativo. Desde 2022, el crecimiento ha cobrado más fuerza. Bizkaia ha evolucionado de forma similar, con índices algo más favorables. Por otro lado, si bien Busturialdea y la CAPV siguen experimentando descensos e incrementos de intensidad, el crecimiento acumulado ha sido muy superior (véase Gráfico 1 y Tabla 1).

**Gráfico 1: Evolución del crecimiento de la población (%). Bermeo y su contexto, 2000-2025**

| 8



Fuente: INE y Censo.

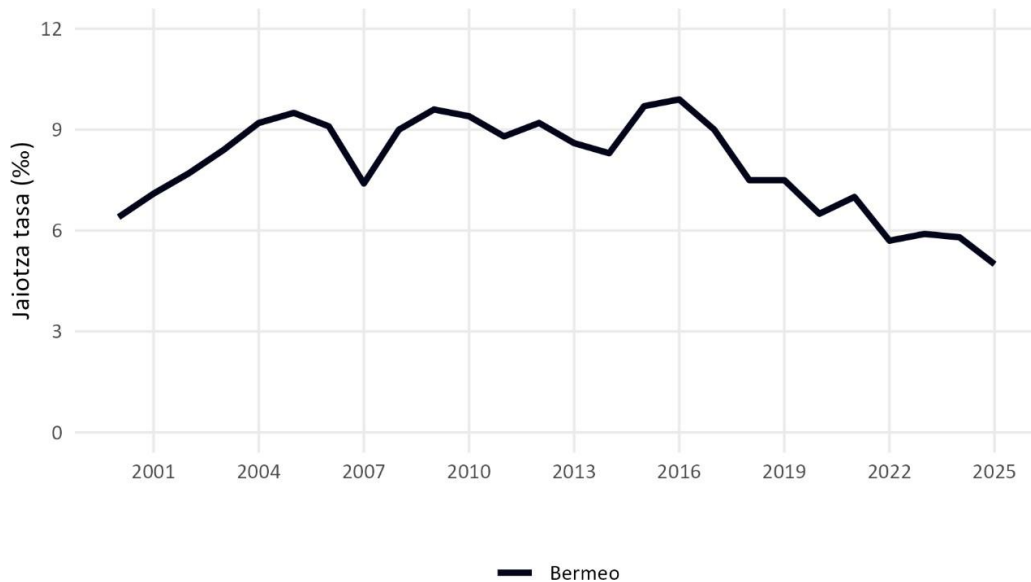
**Tabla 1: Evolución de la población (nº).  
Bermeo y su contexto, 2000-2025<sup>1</sup>**

| Ámbito       | 2000      | 2005      | 2010      | 2015      | 2020      | 2025      |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bermeo       | 16.972    | 16.932    | 17.003    | 16.954    | 17.130    | 17.368    |
| Busturialdea | 44.268    | 44.881    | 46.056    | 46.224    | 46.159    | 46.659    |
| Bizkaia      | 1.132.729 | 1.136.181 | 1.153.724 | 1.148.775 | 1.159.443 | 1.160.133 |
| CAPV         | 2.098.596 | 2.124.846 | 2.178.339 | 2.189.257 | 2.220.504 | 2.230.452 |

Fuente: INE y Censo.

Las principales causas que han provocado la dinámica de población de Bermeo son concretas: la baja natalidad de las últimas décadas y las muertes derivadas del envejecimiento de la estructura poblacional. De hecho, en este período, el saldo migratorio ha sido positivo y solo en el período 2012-2015 hubo más bajas que altas. En este sentido, cabe destacar la tendencia decreciente de la natalidad en el año 2025, situándola en los valores más bajos nunca vistos: cinco nacimientos por cada mil habitantes (véase el Gráfico 2, Gráfico 10, Tabla 2 y Tabla 8).

**Gráfico 2: Evolución de la natalidad (‰).  
Bermeo, 2000- 2025**



Fuente: INE y Censo.

**1. Tabla 2: Evolución de la natalidad (‰).  
Bermeo, 2000- 2025**

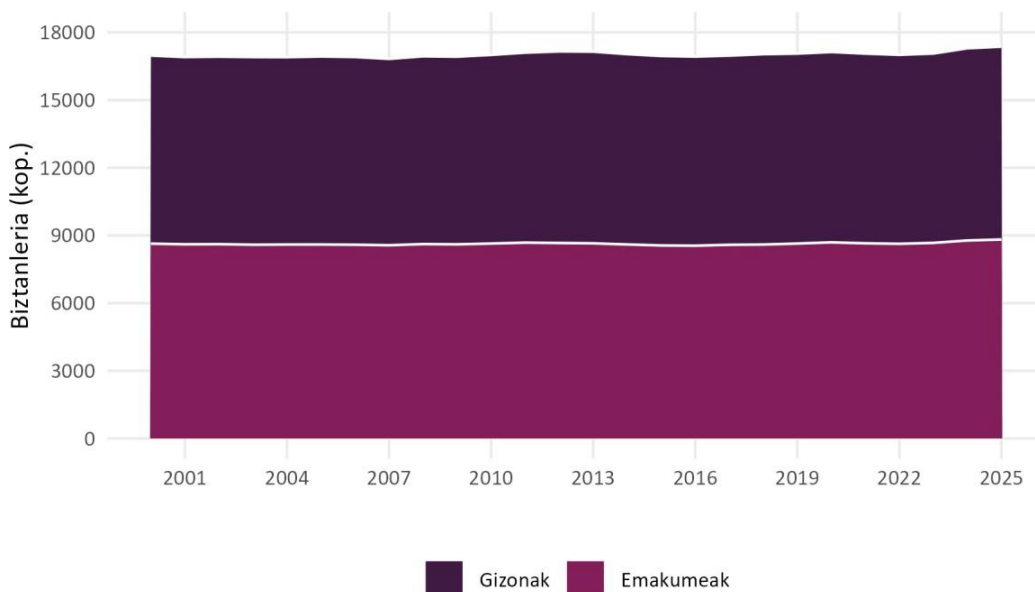
|                   | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|
| Tasa de natalidad | 6,4  | 9,5  | 9,4  | 9,7  | 6,5  | 5,0  |

Fuente: INE y Censo.

<sup>1</sup> Los datos de Busturialdea, Bizkaia y CAV son del 2024.

Junto con el crecimiento de la población, también ha cambiado la estructura poblacional de Bermeo. Por un lado, la estructura de edad de la población ha envejecido, y por otro, las proporciones en función del lugar de nacimiento de la población han variado. La proporción entre mujeres y hombres, sin embargo, se ha mantenido similar: las mujeres han pasado de representar el 50,9% en el año 2000 al 50,8% en el año 2025 (véase Gráfico 3 y Tabla 3).

**Gráfico 3: Evolución de la población por sexo (%).**  
**Bermeo, 2000- 2025**



Fuente: INE y Censo.

**Tabla 3: Evolución de la población por sexo (nº.).**  
**Bermeo, 2000- 2025**

| Sexo    | 2000   | 2005   | 2010   | 2015   | 2020   | 2025   |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Hombres | 8.335  | 8.334  | 8.362  | 8.398  | 8.437  | 8.549  |
| Mujeres | 8.637  | 8.598  | 8.641  | 8.556  | 8.693  | 8.819  |
| Total   | 16.972 | 16.932 | 17.003 | 16.954 | 17.130 | 17.368 |

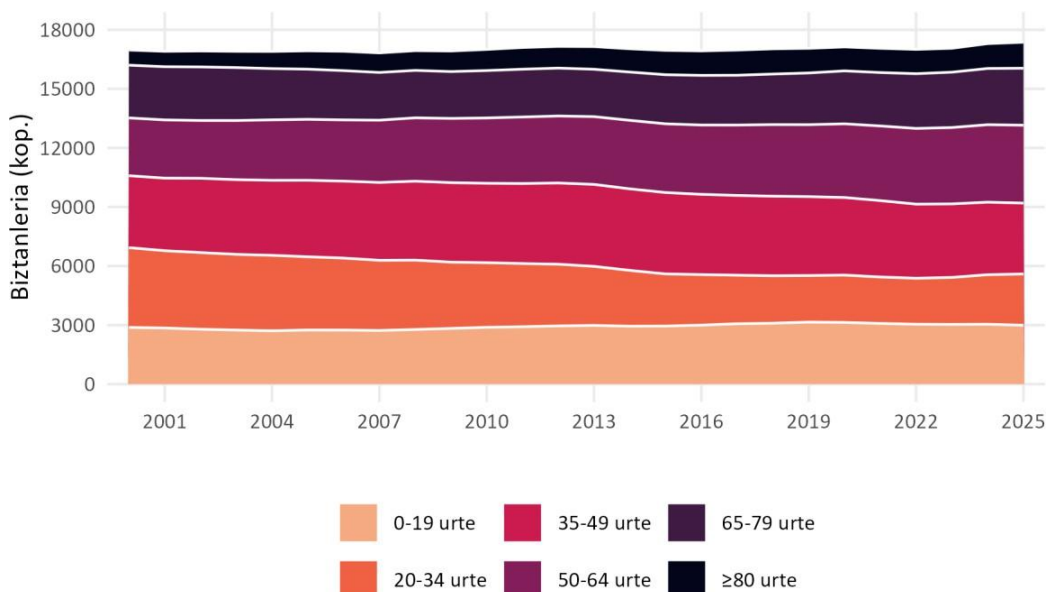
Fuente: INE y Censo.

En cuanto a la evolución de la estructura de edad, las señales del envejecimiento son claras. El grupo de edad entre 0 a 49 años ha perdido 1.390 personas y los mayores de 50 años han ganado 1.786. Así, el grupo que más ha perdido es el de 20 a 34 años, que en la actualidad representa el 15,0% de la población, 8,9 puntos menos que hace 25 años. Otro grupo que pierde es el de 35 a 49 años (20,7%), pero acumulando una pérdida muy baja, 0,8 puntos. Por el contrario, el que más ha crecido (5,5 puntos) ha sido el de 50-64 años (22,8%), seguido del de mayores de 80 años (7,6%), 3,1 puntos, y el de 65-79 años (16,7%) 0,9 puntos y el de 0-19 años (17,2%), 0,3 puntos (véase Gráfico 4 y Tabla 4).

Es decir, en el grupo de 20 a 34 años desde el año 2000 (2.603 personas) hay 1.449 personas menos y en el grupo de 35 a 49 años (3.601 personas) hay 52 personas menos. En cambio, en el grupo de 0-19 años (2.993 personas) hay 111 personas más; en el grupo de 50-64 años (3.957) 1.020 personas más; en el grupo de entre 65 y 79 años (2.894 personas) 215 personas más y en el grupo de mayores de 80 años (1.320 personas) 551 más (véase Gráfico 4 y Tabla 4).

Destaca el descenso de la generación de 20 a 34 años. La caída de esta generación influirá directamente en el crecimiento natural de la población de los próximos años y difícilmente conseguirá la fecundidad suficiente para mantener el número de generaciones más jóvenes. La forma regresiva de la pirámide demográfica ya prevé el descenso que experimentará la generación de 0-19 años. Todo ello, junto con el retroceso de la población en edad reproductiva de las próximas décadas, hará aflorar el impacto sociodemográfico del envejecimiento (véase Gráfico 4, Gráfico 5 y Tabla 4).

**Gráfico 4: Evolución de la población por edad (%). Bermeo, 2000- 2025**



Fuente: INE y Censo.

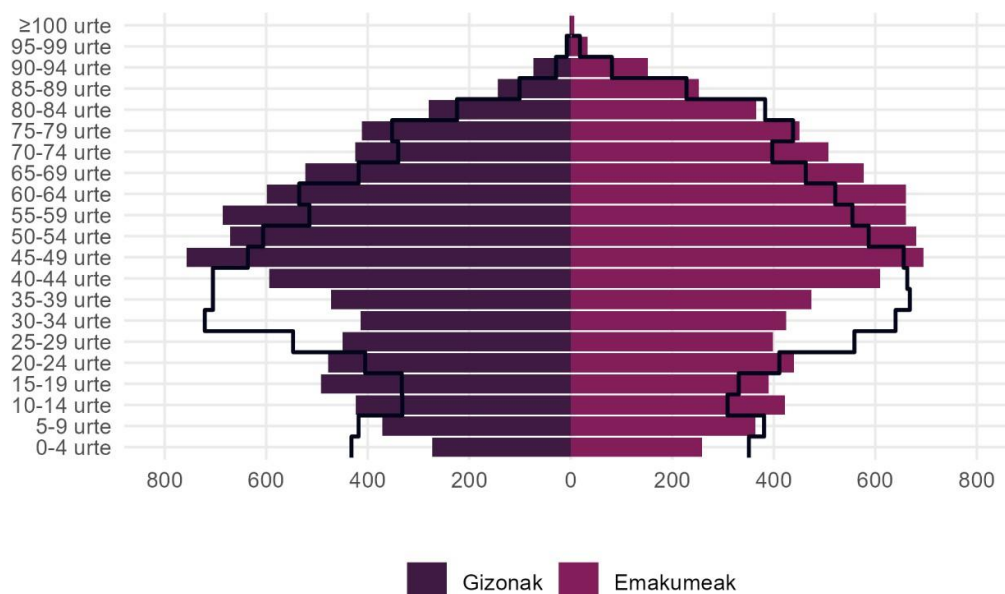
| 11

**Tabla 4: Evolución de la población por edad (nº). Bermeo, 2000- 2025**

| Edad         | 2000          | 2005          | 2010          | 2015          | 2020          | 2025          |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 0-19 años    | 2.882         | 2.750         | 2.887         | 2.950         | 3.134         | 2.993         |
| 20-34 años   | 4.052         | 3.720         | 3.283         | 2.648         | 2.405         | 2.603         |
| 35-49 años   | 3.653         | 3.885         | 4.033         | 4.134         | 3.941         | 3.601         |
| 50-64 años   | 2.937         | 3.096         | 3.319         | 3.492         | 3.744         | 3.957         |
| 65-79 años   | 2.679         | 2.550         | 2.408         | 2.494         | 2.690         | 2.894         |
| ≥80 años     | 769           | 931           | 1.073         | 1.236         | 1.216         | 1.320         |
| <b>Total</b> | <b>16.972</b> | <b>16.932</b> | <b>17.003</b> | <b>16.954</b> | <b>17.130</b> | <b>17.368</b> |

Fuente: INE y Censo.

**Gráfico 5: Pirámide demográfica de la población (nº).  
Bermeo, 2010- 2025**



Fuente: INE y Censo.

Asimismo, el saldo migratorio positivo de los últimos años también ha modificado la estructura por lugar de nacimiento de la población. La tasa de extranjería, por ejemplo, pasa de ser del 1,1% en 2000 (datos del INE) al 15,3% en 2025 (datos padronales). En el último año, por tanto, Bermeo cuenta con 2.660 habitantes nacidos/as fuera del estado. La evolución del crecimiento ha sido muy similar en Bermeo y en los ámbitos de referencia; en cualquier caso, si bien los índices de crecimiento de Bermeo eran los más bajos del grupo hasta la recesión económica, desde entonces ha alcanzado en varias ocasiones los índices más altos; así, Bermeo tiene una tasa de extranjeros del 15,3%, por encima de la que registran Busturialdea (12,8%), Bizkaia (13,0%) y la CAV (13,5%). Los datos de los campos de referencia son de 2024 (véase Gráfico 6 y Tabla 5).

| 12

En cuanto a la procedencia de la población actual, por tanto, el 53,5% de las personas residentes en Bermeo ha nacido en el propio municipio (9.294 personas), el 7,0% en Busturialdea (1.223 personas), el 15,4% en el resto de Bizkaia (2.666 personas) y el 1,2% en la CAPV (204 personas), principalmente en Gipuzkoa. Otro de los bloques más significativos es el de las personas nacidas en algún territorio español (1.321 personas, el 7,6% de la población) (véase Gráfico 7 y Tabla 5).

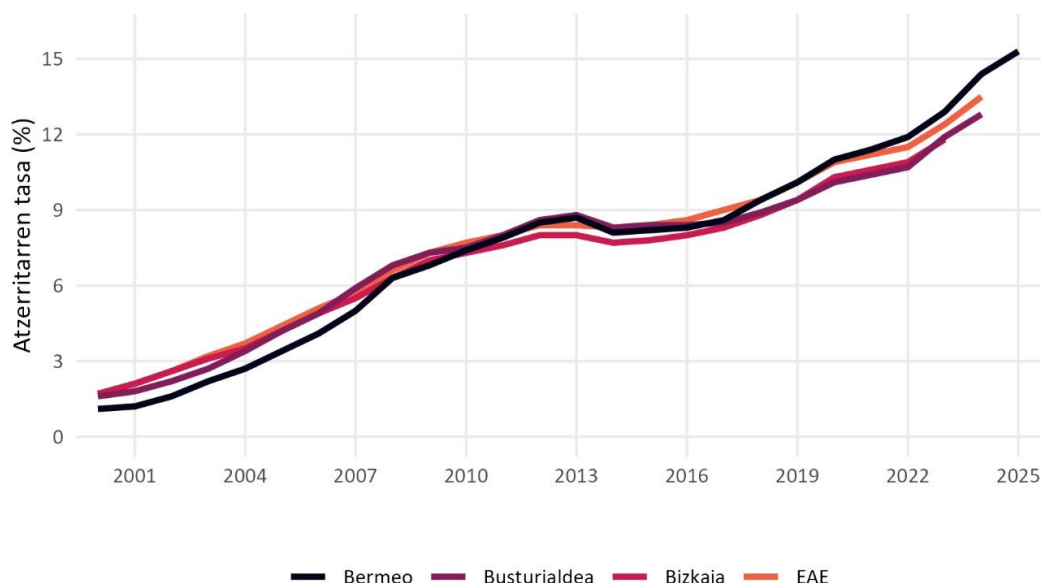
Así, entre las personas nacidas en Bizkaia las principales regiones son Bilbao (1.413), Gernika-Lumo (827), Barakaldo (786), Mundaka (183 personas) y Busturia (73 personas). El municipio ha adquirido población no sólo de los municipios vecinos de su comarca, sino también del Gran Bilbao. También es posible que, como consecuencia de que el parto se haya producido en Bilbao o Barakaldo, varias personas bermeanas hayan recogido este dato en su certificado de empadronamiento, por lo que habría que tomar con precaución los datos de estos orígenes (véase Gráfico 7 y Tabla 5).

Por otra parte, según la clasificación territorial que realiza la fuente de datos original (INE), 1.321 personas nacieron en alguna región del Estado, principalmente, Badajoz (241 personas), Cáceres (145 personas) y Cantabria (99 personas). Según el INE hay 44 personas nacidas en Alta Navarra. Estos datos son principalmente un indicador de la inmigración recibida en los años 60 y 70 junto con el proceso de industrialización del territorio (véase Gráfico 7 y Tabla 5).

En cuanto a la población nacida fuera del Estado (1.306 personas), la mayoría son americanos/as (1.394 personas), después europeos/as (605 personas) y africanos/as (572 personas). Nacidas en Asia son 80 personas y en Oceanía sólo nueve. Si se analizan los datos en mayor detalle, entre los/as americanos/as las comunidades más pobladas son Colombia (325 personas), Argentina (175 personas), Perú (164 personas) y Nicaragua (160 personas). En cuanto a los/as europeos/as, se trata sobre todo de rumanos/as (428 personas), aunque también hay comunidades ucranianas (36 personas) y portuguesas (35 personas) significativas. En el caso de la población africana, predominan los/as senegaleses/as (258 personas), marroquíes (189 personas) y argelinos/as (52 personas). Por tanto, entre las personas nacidas en el extranjero, Bermeo recibe mayoritariamente a personas con garantía de residencia y condiciones de trabajo (véase Gráfico 7 y Tabla 5).

**Gráfico 6: Evolución de la tasa de extranjería (%).**

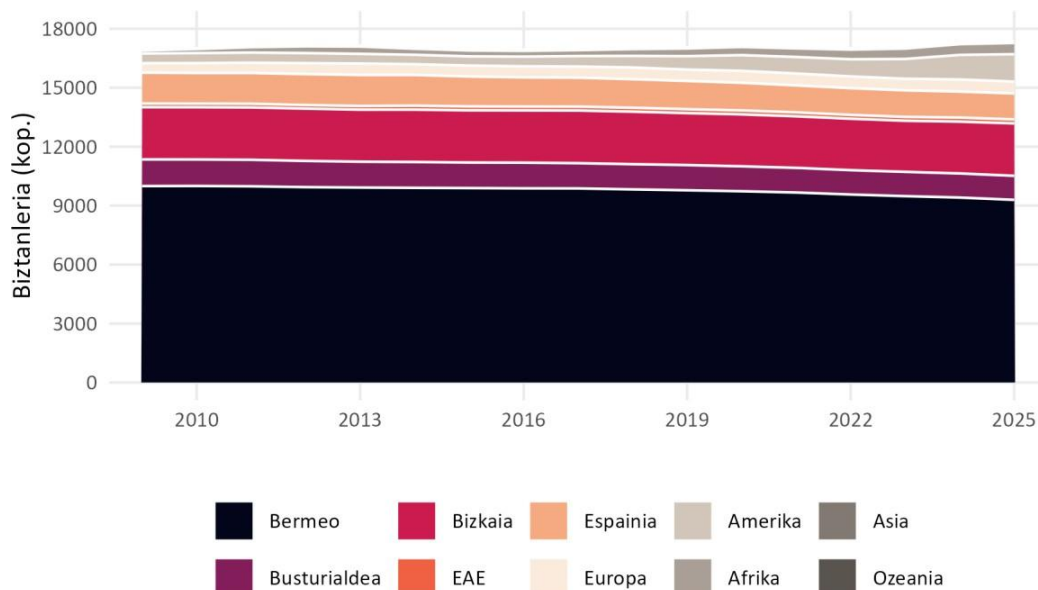
**Bermeo y su contexto, 2000-2025**



Fuente: INE, Eustat y Censo.

**Gráfico 7: Evolución de la población según lugar de nacimiento (nº).**

**Bermeo, 2009-2025**



Fuente: Censo.

**Tabla 5: Evolución de la población según lugar de nacimiento (nº).**

**Bermeo, 2009-2025**

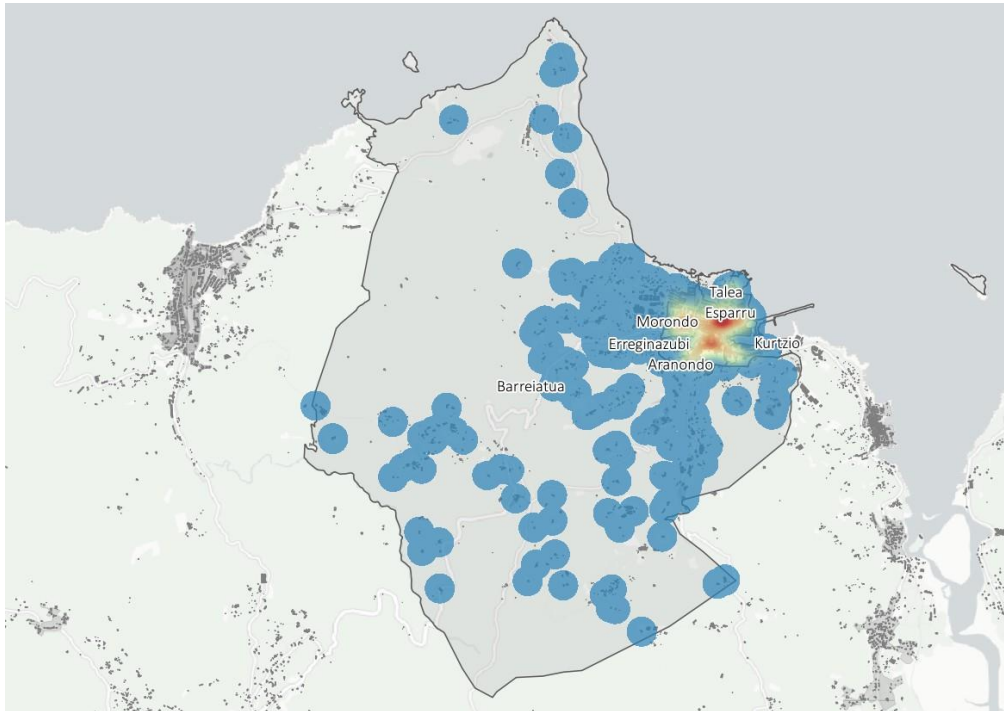
| Ámbito       | 2009          | 2013          | 2017          | 2021          | 2025          |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Bermeo       | 9.995         | 9.920         | 9.876         | 9.667         | 9.294         |
| Busturialdea | 1.357         | 1.317         | 1.285         | 1.256         | 1.223         |
| Bizkaia      | 2.658         | 2.647         | 2.677         | 2.623         | 2.666         |
| CAPV         | 183           | 187           | 198           | 199           | 204           |
| España       | 1.574         | 1.577         | 1.476         | 1.372         | 1.321         |
| Europa       | 482           | 584           | 565           | 608           | 605           |
| América      | 494           | 492           | 535           | 839           | 1.394         |
| África       | 149           | 372           | 302           | 439           | 572           |
| Asia         | 24            | 45            | 49            | 49            | 80            |
| Oceanía      | 7             | 5             | 8             | 7             | 9             |
| <b>Total</b> | <b>16.923</b> | <b>17.146</b> | <b>16.971</b> | <b>17.059</b> | <b>17.368</b> |

Fuente: Censo.

Atendiendo a la demografía entidad a entidad, en Bermeo existen diez conjuntos de características urbanísticas diversas en cuanto a concentración de la población. Morondo (3.633 habitantes) y Casco Viejo (3.343 habitantes) son los más poblados. La zona de Erreginazubi (1.945 habitantes), Esparru (1.771 habitantes), Kurtzio (1.337 habitantes) y Portala (1.189 habitantes) también son muy concurridas. Tala (998 habitantes), Aranondo (860 habitantes) y la zona diseminada (766 habitantes) son las que tienen menor población. Entre estas entidades destaca la elevada tasa de envejecimiento de la mayoría (véase 8), reflejo de su evolución en un futuro próximo. (véase Gráfico 8, Tabla 6 ).

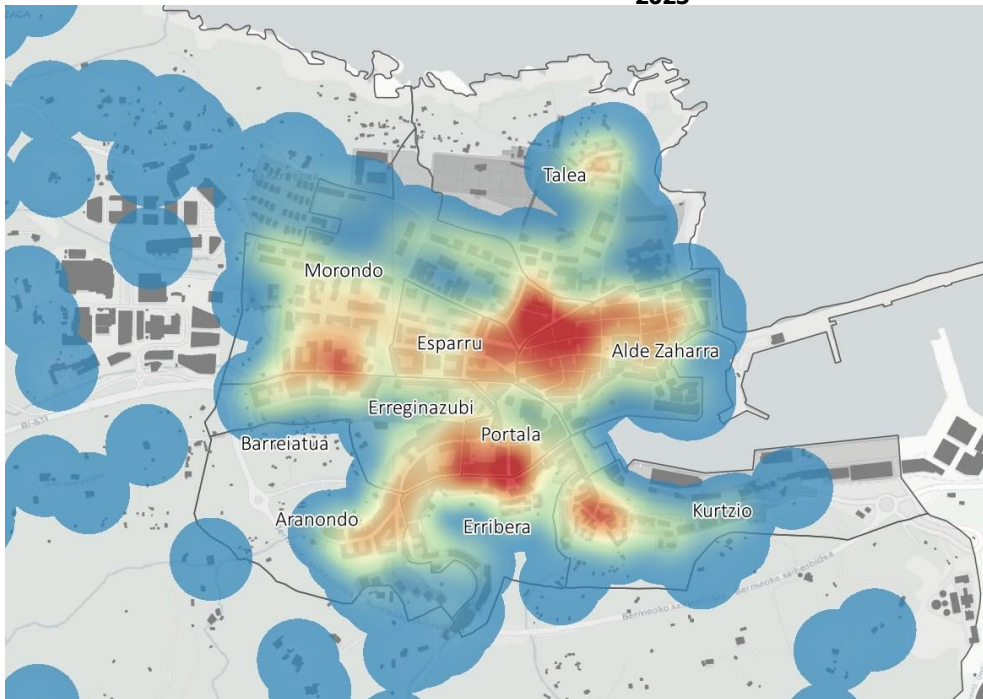


**Imagen 1: Mapa de calor de la población Bermeo, 2025**



Fuente: Censo.

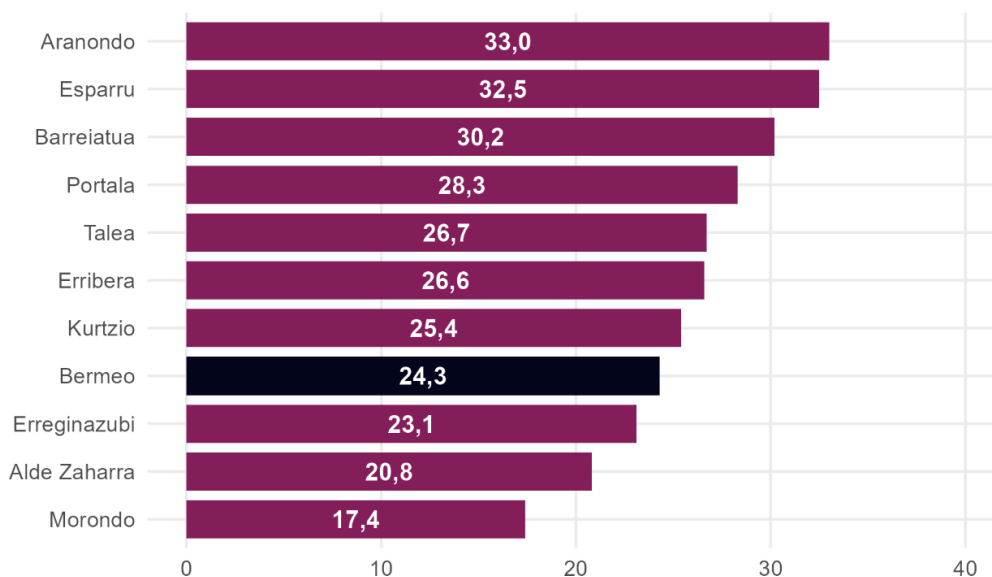
**Imagen 2: Mapa de calor de la población. Núcleo de Bermeo, 2025**



Fuente: Censo.

En este sentido, existe un patrón similar a la estructura poblacional en los ámbitos de esta distribución. En cuanto a la tasa de envejecimiento, en siete de los diez ámbitos, la tasa de envejecimiento supera la media de Bermeo (24,3%). Aranondo, Esparru y Diseminadas superan el 30,0%. Morondo tiene la tasa que rompe este patrón: %17,4. En cuanto a la presencia de niños y niñas y adolescentes, la fractura es la misma, sobresale Morondo (22,8%) y supera los cinco puntos de diferencia con el resto, hasta los 8,9 puntos de diferencia con Aranondo. Morondo (829 niños/as y jóvenes) y Casco Viejo (506 niños/as y jóvenes) son, a su vez, los que más jóvenes reúnen, con gran diferencia respecto al resto. Respecto a la procedencia, el 63,0% de la población nacida fuera del Estado se concentra entre el Casco Viejo (21,4%), Erribera (20,9%) y Kurtzio (20,7%), mientras que en el resto de entidades las cantidades y proporciones son sensiblemente inferiores (véase Gráfico 8 y Tabla 6).

**Gráfico 8: Tasa de envejecimiento según la entidad (%).  
Bermeo y sus barrios, 2025**



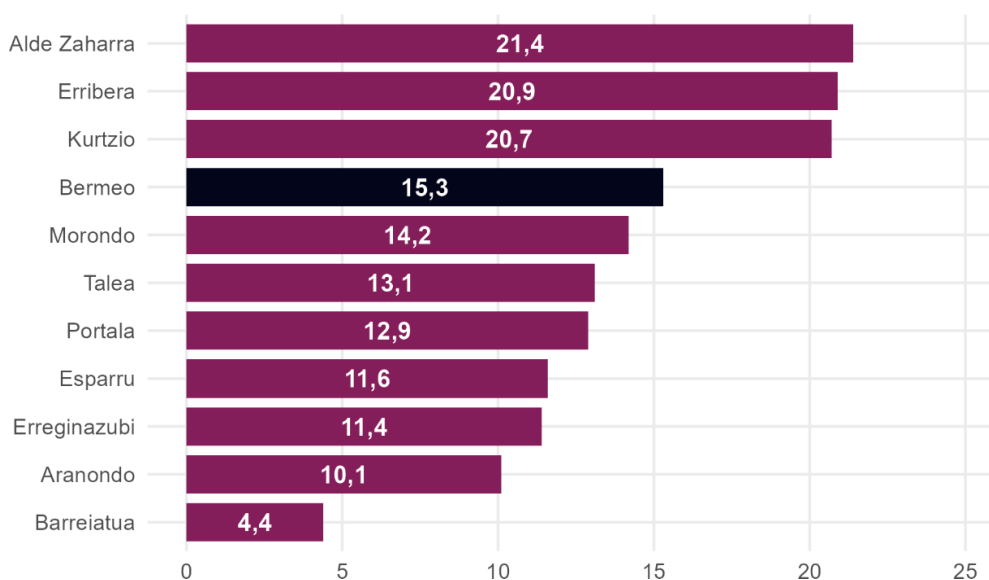
Fuente: Censo.

**Tabla 6: Población por edad y entidad (nº ).  
Bermeo y sus barrios, 2025**

| Ámbito        | 0- 19 años   | 20-34 años   | 35-49 años   | 50-64 años   | 65-79 años   | ≥80 años     | Total         |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Casco Viejo   | 506          | 609          | 722          | 811          | 483          | 212          | 3.343         |
| Aranondo      | 120          | 116          | 157          | 183          | 202          | 82           | 860           |
| Diseminado    | 122          | 85           | 143          | 185          | 167          | 64           | 766           |
| Erreginazubi  | 294          | 348          | 338          | 516          | 342          | 107          | 1.945         |
| Erribera      | 245          | 235          | 314          | 326          | 267          | 139          | 1.526         |
| Esparru       | 308          | 209          | 325          | 354          | 364          | 211          | 1.771         |
| Kurtzio       | 225          | 200          | 255          | 317          | 223          | 117          | 1.337         |
| Morondo       | 829          | 515          | 928          | 730          | 440          | 191          | 3.633         |
| Portala       | 203          | 158          | 240          | 251          | 228          | 109          | 1.189         |
| Tala          | 141          | 128          | 179          | 284          | 178          | 88           | 998           |
| <b>Bermeo</b> | <b>2.993</b> | <b>2.603</b> | <b>3.601</b> | <b>3.957</b> | <b>2.894</b> | <b>1.320</b> | <b>17.368</b> |

Fuente: Censo.

**Gráfico 9: Tasa de extranjería por distrito (%).  
Bermeo y sus barrios, 2025**



Fuente: Censo.

**Tabla 7: Población por origen y entidad (nº).  
Bermeo y sus barrios, 2025**

| Ámbito        | Bermeo       | Busturialdea | Bizkaia      | CAPV       | España       | Fuera del Estado | Total         |
|---------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------------|---------------|
| Casco Viejo   | 1.515        | 222          | 573          | 49         | 269          | 715              | 3.343         |
| Aranondo      | 453          | 58           | 118          | 8          | 136          | 87               | 860           |
| Diseminado    | 497          | 72           | 122          | 7          | 34           | 34               | 766           |
| Erreginazubi  | 1.072        | 164          | 315          | 17         | 156          | 221              | 1.945         |
| Erribera      | 745          | 81           | 223          | 14         | 144          | 319              | 1.526         |
| Esparru       | 1.109        | 128          | 234          | 18         | 76           | 206              | 1.771         |
| Kurtzio       | 670          | 81           | 193          | 13         | 103          | 277              | 1.337         |
| Morondo       | 2.030        | 264          | 554          | 35         | 233          | 517              | 3.633         |
| Portala       | 677          | 91           | 157          | 30         | 81           | 153              | 1.189         |
| Tala          | 526          | 62           | 177          | 13         | 89           | 131              | 998           |
| <b>Bermeo</b> | <b>9.294</b> | <b>1.223</b> | <b>2.666</b> | <b>204</b> | <b>1.321</b> | <b>2.660</b>     | <b>17.368</b> |

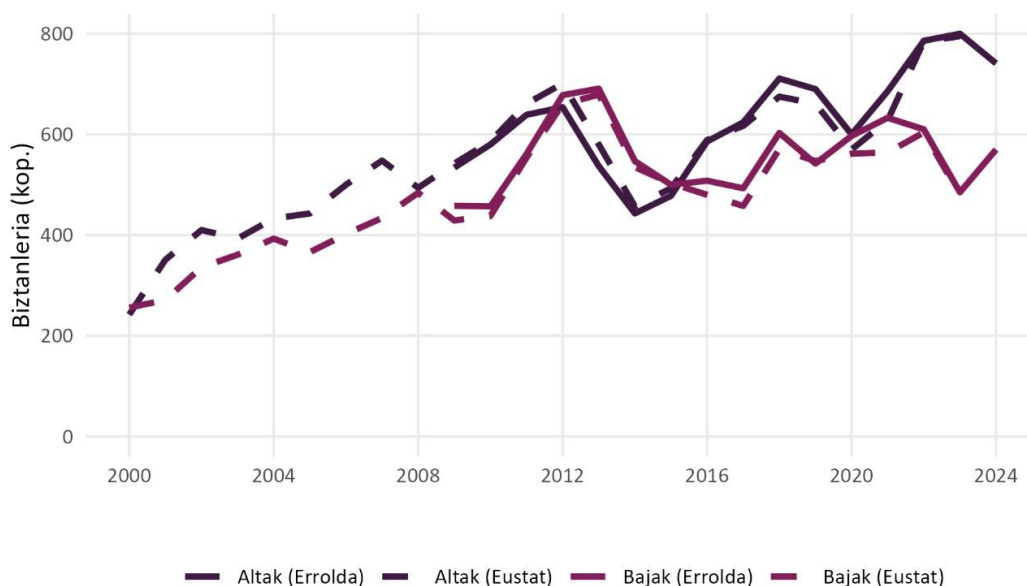
Fuente: Censo.

## 2.2 Movimiento de la población

El movimiento poblacional de Bermeo se analiza comparando las altas por inmigración y las bajas por emigración que se han producido en el padrón municipal entre 2009 y 2024. Los datos de alta y baja en el censo suelen coincidir, al menos en orden de magnitud, tanto con los de Eustat como con los del INE. En este sentido, para el dimensionamiento de la migración de principios de siglo y de los fenómenos asociados se utilizarán los datos de Eustat y del Padrón. Para el análisis más detallado de las características de las altas y bajas se utilizará la información del padrón a partir de 2009 (véase Gráfico 10 y Tabla 8).

En el período 2000-2024, Bermeo presenta un saldo migratorio positivo de 1.667 personas: 13.903 altas y 12.236 bajas. El saldo ha sido fluctuante a lo largo de todo el período, pero no parece que las fluctuaciones socioeconómicas hayan tenido un impacto extraordinario. Cabe destacar que entre 2012 y 2015, en plena recesión económica, se produjeron saldos negativos. El resultado de ese año está relacionado con el descenso vivido en las altas y no por el crecimiento de quienes abandonaron el pueblo. Para entender estas dinámicas hay que tener en cuenta factores como la compraventa de viviendas en el municipio, o el movimiento migratorio provocado por la economía. Puede pensarse que en tiempos de crisis Bermeo deja de acoger a población y que parte de su población se desplaza al exterior en busca de trabajo. Puede deberse a la existencia de una estructura económica vinculada a la pesca. La información sobre las compraventas puede consultarse en el apartado 7 (véase Gráfico 10 y Tabla 8).

**Gráfico 10: Evolución de las altas y bajas de la población (nº) .  
Bermeo, 2000-2024**



Fuente: Censo.

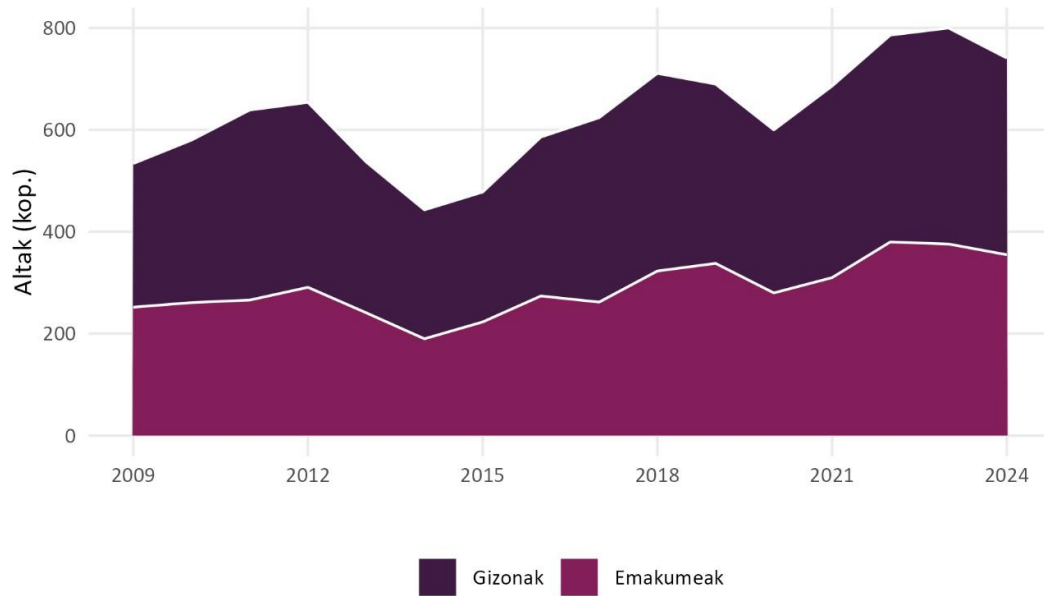
**Tabla 8: Evolución de las altas y bajas de la población (nº).**  
**Bermeo, 2000-2024**

| Año          | Altas         | Bajas         | Saldo        |
|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 2000         | 242           | 256           | -14          |
| 2001         | 351           | 271           | 80           |
| 2002         | 410           | 336           | 74           |
| 2003         | 393           | 361           | 32           |
| 2004         | 433           | 393           | 40           |
| 2005         | 443           | 366           | 77           |
| 2006         | 500           | 402           | 98           |
| 2007         | 548           | 434           | 114          |
| 2008         | 494           | 484           | 10           |
| 2009         | 534           | 458           | 76           |
| 2010         | 580           | 457           | 123          |
| 2011         | 639           | 561           | 78           |
| 2012         | 654           | 678           | -24          |
| 2013         | 537           | 691           | -154         |
| 2014         | 443           | 547           | -104         |
| 2015         | 478           | 500           | -22          |
| 2016         | 586           | 508           | 78           |
| 2017         | 624           | 493           | 131          |
| 2018         | 711           | 603           | 108          |
| 2019         | 690           | 542           | 148          |
| 2020         | 600           | 597           | 3            |
| 2021         | 686           | 633           | 53           |
| 2022         | 786           | 610           | 176          |
| 2023         | 800           | 485           | 315          |
| 2024         | 741           | 570           | 171          |
| <b>Total</b> | <b>13.903</b> | <b>12.236</b> | <b>1.667</b> |

Fuente: Eustat y Censo.

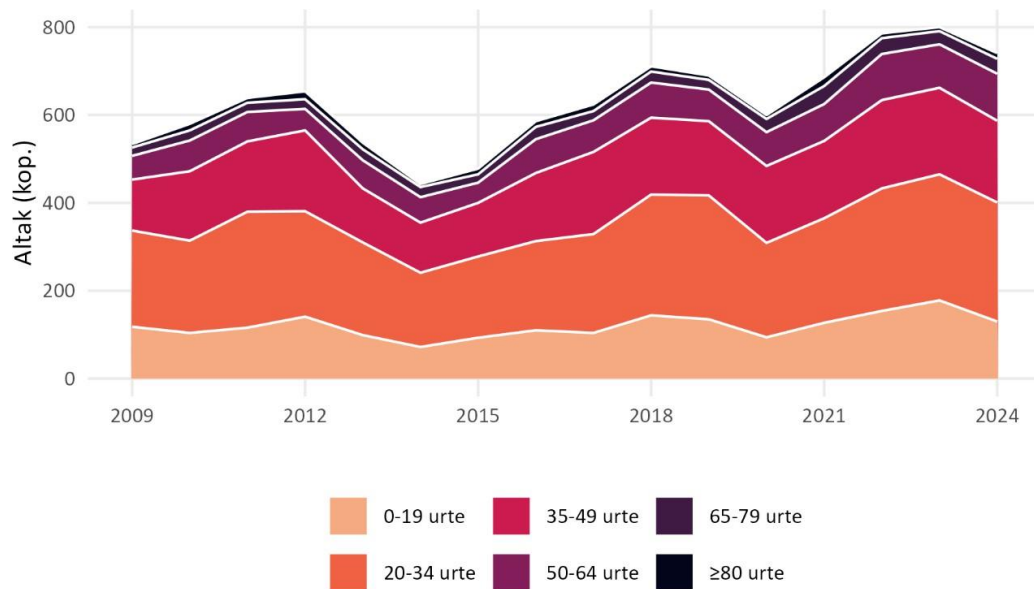
Por su parte, de las 10.089 altas registradas entre los años 2009-2024, 5.467 fueron hombres (54,2%) y 4.622 mujeres (45,8%). En el fenómeno de la inmigración aparecen señales de masculinización. Sin embargo, si se analizan las altas por tramos de edad, se observa que la mayor parte de los nuevos empadronamientos se reparten en tres generaciones: 3.773 personas entre 20 y 34 años (37,4%), 2.598 personas entre 35 y 49 años (25,7%) y los hijos e hijas de estas últimas, 1.919 personas de entre 0-19 años (%19,0). Las generaciones hasta 50-64 años (1.181 personas) 11,7% de las nuevas altas del municipio y mayores de 65 años (6,1%). Así, la mayoría de las personas que se han mudado a Bermeo en los últimos años lo han hecho en la franja de edad de emancipación o de constitución de la familia, pero la proporción de personas que han llegado al municipio tanto en años anteriores a la jubilación como después de la misma es mayor que en el resto de municipios, y el volumen y características de este grupo (entre otras, con mayor poder adquisitivo y en busca de confort...) son suficientes para influir en el mercado de la vivienda (Gráfico 11 y Gráfico 12).

**Gráfico 11: Evolución de altas según sexo (nº).  
Bermeo, 2009-2024**



Fuente: Censo.

**Gráfico 12: Evolución de altas según edad (nº).  
Bermeo, 2009-2024**



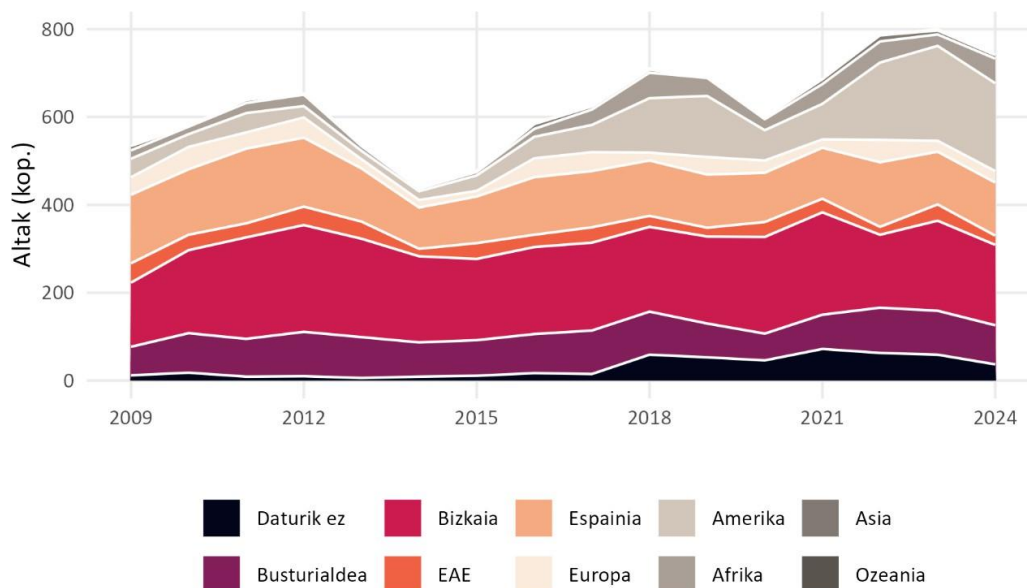
Fuente: Censo.

Por otra parte, si se analizan las nuevas altas en función de su origen, existe una diversidad significativa, ya que el 13,8% proviene de algún municipio de Busturialdea (1.388 personas), el 31,8% de Bizkaia (3.210 personas), desde la CAPV el 4,9% (494 personas) y el 20,6% desde alguna región de España (2.075 personas). Respecto a las llegadas de fuera del Estado, el 13,2% provienen de América (1.331 personas), el 5,1% desde Europa (518 personas), el 4,6% desde África (462 personas), el 1,0% desde Asia (103 personas) y el 0,1% desde Oceanía (12 personas). No se ha podido concretar el origen del 4,9% de las altas (496 alta) (véase el Gráfico 13).

Con más detalle, la mayor parte de las personas procedentes de Busturialdea y Bizkaia se han trasladado desde Bilbao (1.391 personas), Gernika-Lumo (546 personas), Mundaka (345 personas), Busturia (217 personas) y Barakaldo (193 personas). La mayor parte de las personas procedentes de la CAV (63,8%) se han desplazado de Gipuzkoa y, según la distribución original a nivel estatal que realiza el INE, la mayor parte de las altas estatales han tenido como origen Madrid (253 personas), Barcelona (150 personas), Cantabria (149 personas) y Alicante (113 personas). Hay 89 personas que han llegado desde Navarra Alta también.

Entre las llegadas fuera del Estado, entre las de América la mayoría son colombianos/as (271 personas), aunque destacan los/as nicaragüenses (171 personas), peruanos/as (164 personas), venezolanos/as (159 personas) y argentinos/as (152 personas). Entre las personas llegadas desde África predominan los/as senegaleses/as (197 personas), los/as marroquíes (97 personas) y los/as argelinos/as (75 personas). Entre las personas europeas, por su parte, se encuentran las llegadas de Rumanía (337 personas), Ucrania (48 personas) y Reino Unido (26 personas), mientras que entre las personas asiáticas llegan de Pakistán (41 personas) y Siria (26 personas).

**Gráfico 13: Evolución de las altas por territorio origen (nº).**  
Bermeo, 2009-2024

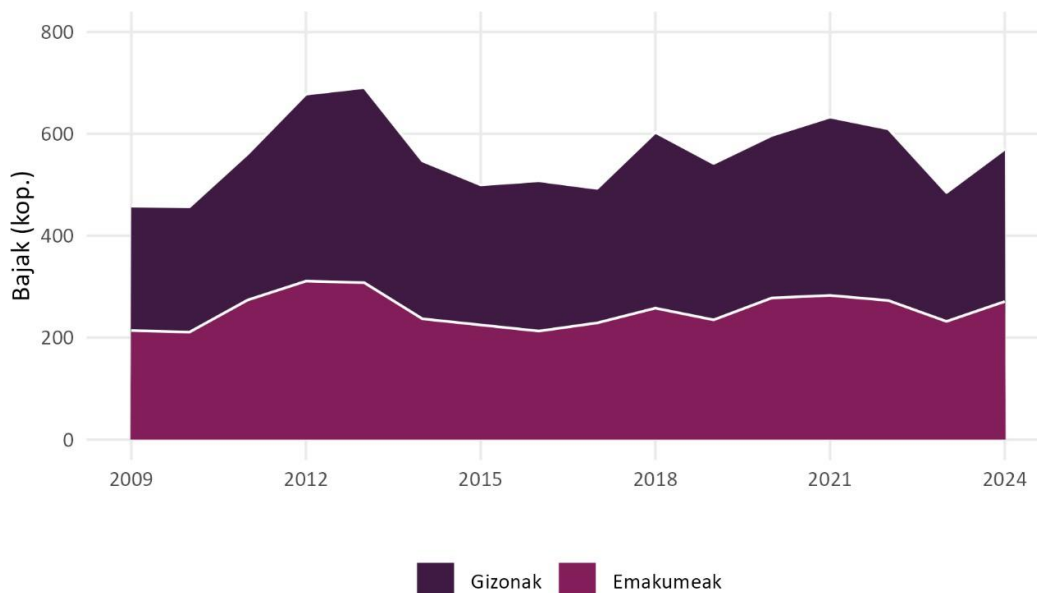


Fuente: Censo.



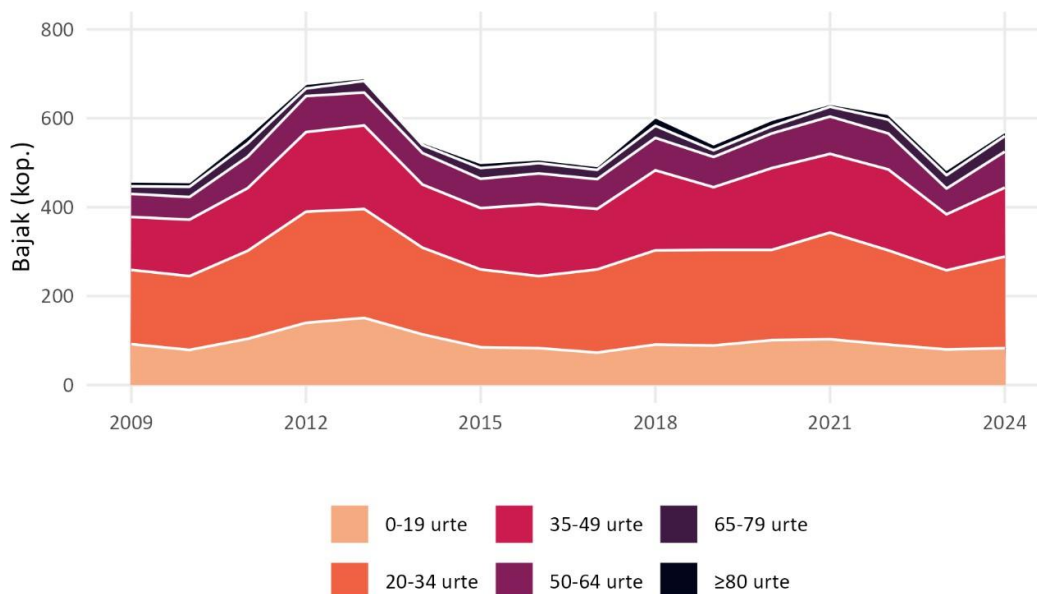
En cuanto a las características de las personas que han abandonado Bermeo según los datos del padrón 2009-2025 (8.933 bajas) la mayoría, por sexo, el 54,6%, son hombres (4.881 personas). Estos datos representan una masculinización de las bajas. En cuanto al tramo de edad, cabe destacar que más de un tercio de las personas que han abandonado el municipio (35,9%) han sido jóvenes de entre 20 y 34 años (3.211 personas). Junto a ellos/as, 2.477 personas de 35 a 49 años (27,7%) y sus hijos/as son 1.559 personas de 0 a 19 años (17,5%) los principales tramos de edad con baja en el padrón. Estos datos confirman que las personas jóvenes son principalmente las personas que han abandonado el municipio (véase Gráfico 14 y Gráfico 15).

**Gráfico 14: Evolución de bajas, según el sexo (nº). Bermeo, 2009-2024**



Fuente: Censo.

**Gráfico 15: Evolución de bajas, según edad (nº). Bermeo, 2009-2024**



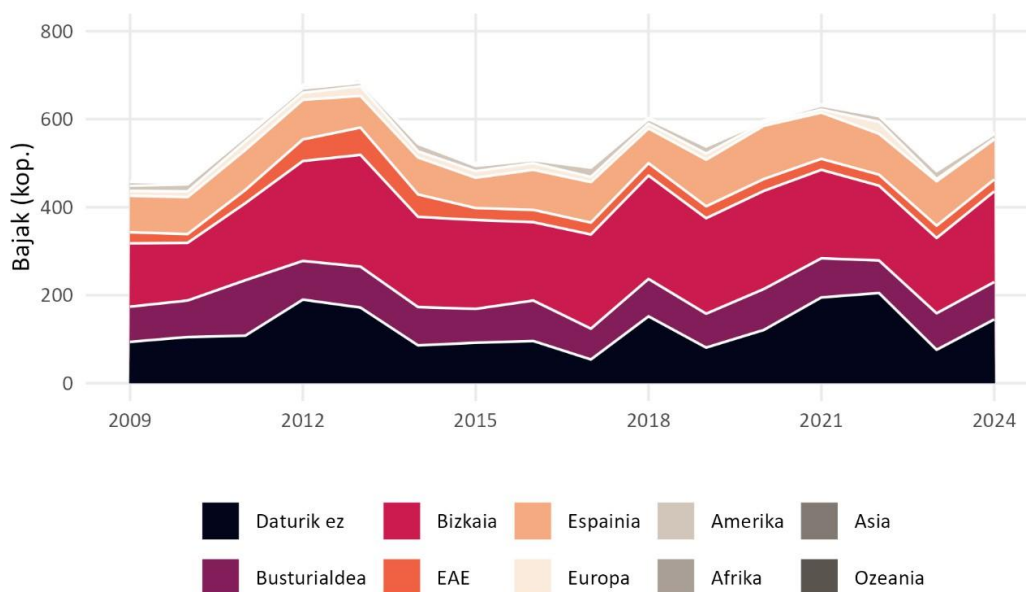
Fuente: Censo.

Asimismo, el 15,5% de las personas que han causado baja en el padrón en este período (1.382 personas) se han mudado a algún municipio de Busturialdea y el 35,3% (3.153 personas) se han mudado a otro de Bizkaia. Los principales destinos han sido Bilbao (1.277 personas), Gernika-Lumo (642 personas), Mundaka (253 personas), Busturia (213 personas) y Barakaldo (193 personas). En este sentido, cabe destacar que la principal dinámica migratoria del municipio es con Bizkaia y duplica en términos absolutos la que tiene con los municipios de su comarca. Su relación con Bilbao es también fuerte (véase Gráfico 16).

Otra de las bajas registradas en el censo de Bermeo por zonas de destino significativas son la CAPV y España, con un 5,7% de bajas (506 personas) y un 16,3% (1.452 personas), respectivamente. Seis de cada diez personas que se han mudado a la comunidad se han trasladado a Gipuzkoa. A Navarra Alta son 69 las personas que también se han ido a vivir. En el resto del Estado destacan Madrid (156 personas), Cantabria (103 personas) y Barcelona (99 personas) (véase Gráfico 16).

Entre las 210 personas que se han mudado a Europa (2,4% de las bajas) destacan Rumanía (97 personas) y Reino Unido (40 personas). De las 193 personas que se han desplazado a América (2,2%), Bolivia (30) y Estados Unidos (23). No se ha podido determinar el objetivo de 1.972 personas (véase Gráfico 16).

**Gráfico 16: Evolución de bajas según territorio original (nº). Bermeo, 2009-2024**



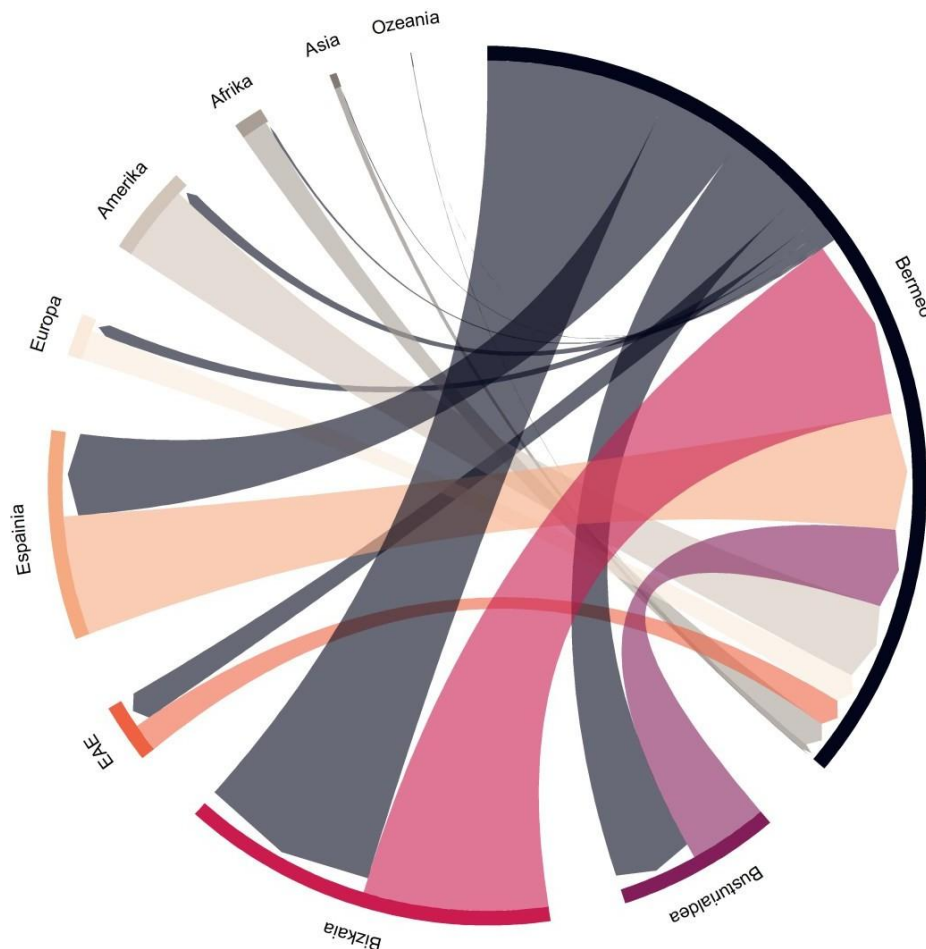
Fuente: Censo.

Por todo ello, Bermeo ha tenido un saldo positivo con casi todos estos últimos catorce años. Las únicas excepciones son Busturialdea y la CAPV, con saldos respecto de éstos de -1 y -13 respectivamente, lo que supone una pérdida y ganancia casi comparable (véase Gráfico 17 y Tabla 9).

Por otra parte, si bien los mayores flujos de desplazamiento de personas se han producido con Bizkaia y Busturialdea, Bermeo ha registrado los mayores saldos migratorios positivos con América (1.138 personas) y territorios del Estado español ( 623 personas). En cifras inferiores, mantiene un saldo positivo con Bizkaia (57 personas), Europa (308 personas), África (418 personas), Asia (85 personas) y Oceanía (9 personas). Al no estar disponible el dato objeto de varias bajas (1.972 bajas), hay que relativizar las cifras anteriores (véase Gráfico 17 y Tabla 9).

En resumen, Bermeo presenta un saldo positivo con la práctica totalidad de los ámbitos territoriales y, aun en los casos que ha sido negativo (CAPV), la diferencia es muy pequeña. Parece ser que en el caso de muchas personas que han venido a Bermeo es una parada intermedia, una residencia hasta encontrar una situación mejor. Prueba de ello es la gran intensidad que ha experimentado en los últimos años con otros continentes, Bizkaia y el resto del Estado español. Teniendo en cuenta que la principal protagonista de este movimiento son las generaciones más jóvenes, es de suponer que están muy relacionadas con las posibilidades de trabajo y de acceso a la residencia.

**Gráfico 17: Flujo de altas y bajas, según territorio de origen y destino (nº). Bermeo, 2009-2024**



Fuente: Censo.

**Tabla 9: Flujo de altas y bajas, según territorio de origen y destino (nº).  
Bermeo, 2009-2024**

| Ámbito       | Altas         | Bajas        | Saldo        |
|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Busturialdea | 1.388         | 1.382        | 6            |
| Bizkaia      | 3.210         | 3.153        | 57           |
| CAPV         | 494           | 506          | -12          |
| España       | 2.075         | 1.452        | 623          |
| Europa       | 518           | 210          | 308          |
| América      | 1.331         | 193          | 1.138        |
| África       | 462           | 44           | 418          |
| Asia         | 103           | 18           | 85           |
| Oceanía      | 12            | 3            | 9            |
| No datos     | 496           | 1.972        | -1.476       |
| <b>Total</b> | <b>10.089</b> | <b>8.933</b> | <b>1.156</b> |

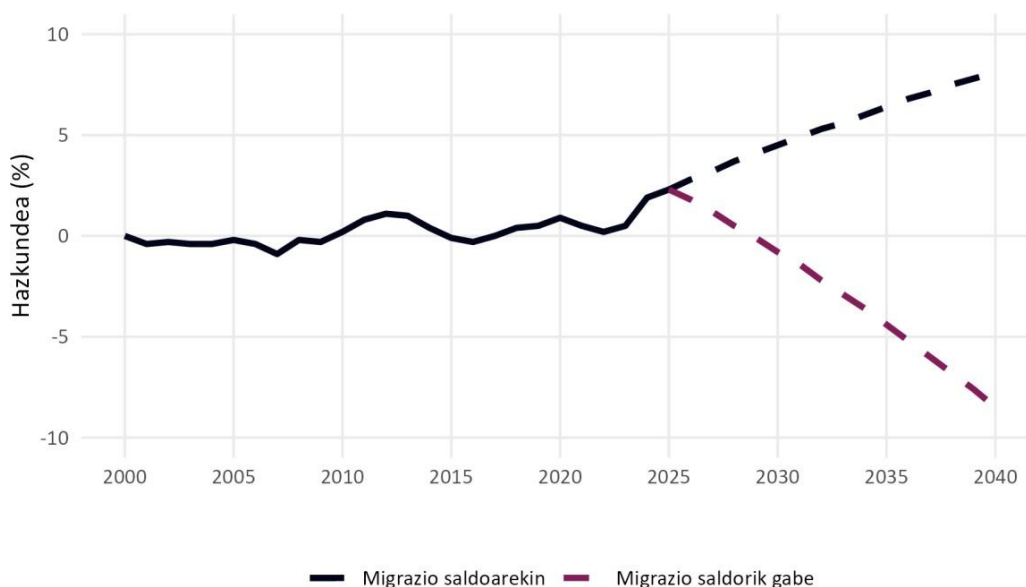
Fuente: Censo.

## 2.3 Prospektiva

Se ha realizado un ejercicio de prospectiva del crecimiento de la población de Bermeo, teniendo en cuenta las tasas de fecundidad, mortalidad y saldos migratorios de los últimos años. Es obvio que estas dinámicas pueden ser muy variables en el contexto, especialmente el saldo migratorio. La oferta de vivienda, por ejemplo, tiene un impacto directo en esta atracción y, en consecuencia, puede influir en las previsiones de la prospectiva. En el caso de Bermeo, se han analizado diferentes contextos de futuro, pero, de cara a ofrecer datos exactos, se han utilizado los saldos migratorios de los datos censales.

En cualquier caso, se prevé que la población de Bermeo crezca en torno al 5,6% en los próximos 15 años y, así, llegaría a los 18.339 habitantes. Es decir, el municipio puede llegar a tener unos 971 habitantes más que en la actualidad. La razón es clara: alargar la esperanza de vida de las generaciones más mayores, por un lado, y el saldo migratorio positivo, por otro. En cualquier caso, si no se mantiene el saldo migratorio actual, solo se puede dar una evolución negativa (véase Gráfico 19 y Tabla 10).

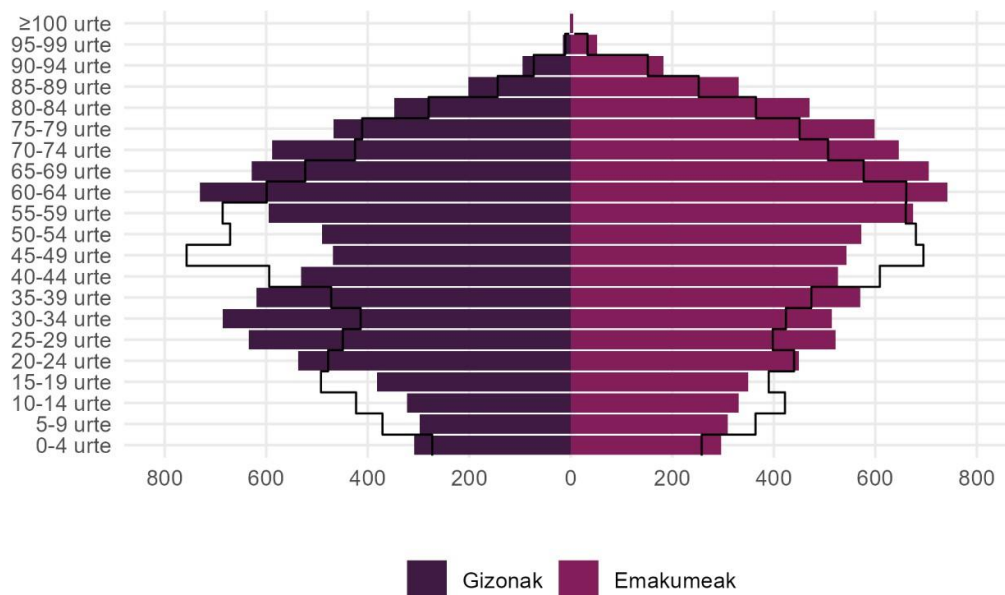
**Gráfico 18: Prospektiva del crecimiento poblacional (%). Bermeo, 2000- 2040**



Fuente: Censo, Eustat e INE. Producción propia.

En este proceso la estructura de edad de la población de Bermeo tenderá a envejecer el cambio. De mantenerse la tendencia actual, la proporción de grupos de mayores de 65 años aumentará y la de jóvenes disminuirá. El grupo de 0 a 19 años (14,1%) bajará 3,1 puntos y contará con casi 400 personas menos; las personas de 35 a 49 años (17,8%) perderán 3,0 puntos (343 personas menos), y los de 50 a 64 años (20,7%) perderán dos puntos, 152 personas menos. Por el contrario, el grupo de 65 a 79 años (19,8%) aumentará en 3,2 puntos y 741 personas y el de mayores de 80 años (9,3%) en 1,7 puntos y 383 personas más. La generación de 20-34 años (18,2%) también aumentará su peso relativo en 3,2 puntos, lo que supone 738 personas más que hoy. Este incremento solamente dependerá del saldo migratorio positivo. En definitiva, el colectivo de menores de 65 años se reducirá en 153 personas y el de mayores de 65 años aumentará en 1.124 (véase Gráfico 19, Gráfico 20, Gráfico 21 y Tabla 10).

**Gráfico 19: Pirámide demográfica de la prospectiva poblacional (nº). Bermeo, 2025- 2040**



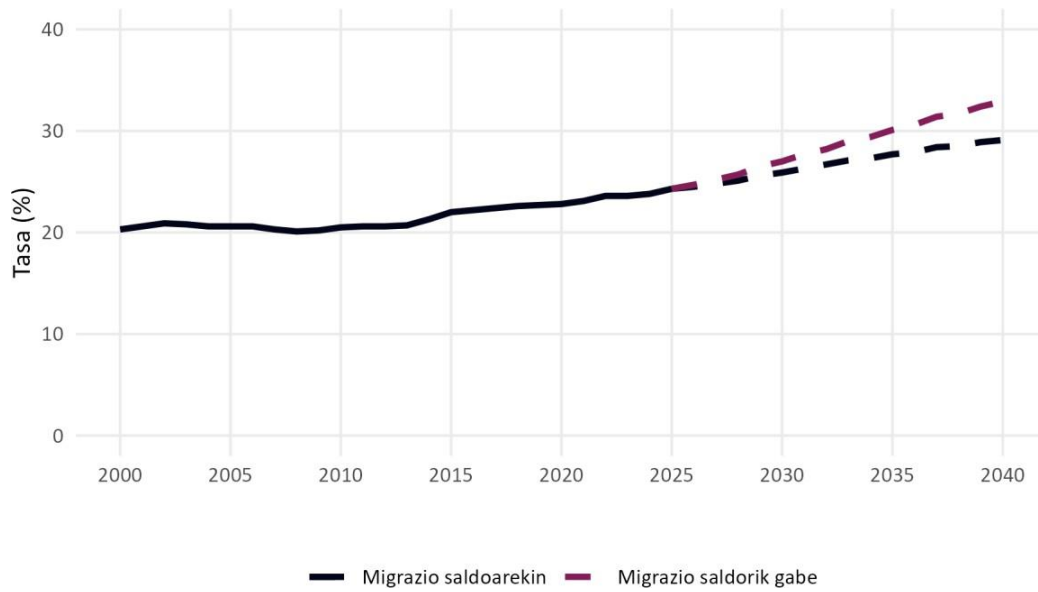
Fuente: Censo e INE. Producción propia.

**Tabla 10: Prospectiva poblacional según edad (nº). Bermeo, 2025- 2040**

| Edad         | 2025          | 2030          | 2035          | 2040          |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 0-19 años    | 2.993         | 2.837         | 2.678         | 2.597         |
| 20-34 años   | 2.603         | 2.963         | 3.275         | 3.341         |
| 35-49 años   | 3.601         | 3.160         | 3.014         | 3.258         |
| 50-64 años   | 3.957         | 4.175         | 4.092         | 3.805         |
| 65-79 años   | 2.894         | 3.125         | 3.426         | 3.635         |
| ≥80 años     | 1.320         | 1.476         | 1.575         | 1.703         |
| <b>Total</b> | <b>17.368</b> | <b>17.736</b> | <b>18.060</b> | <b>18.339</b> |

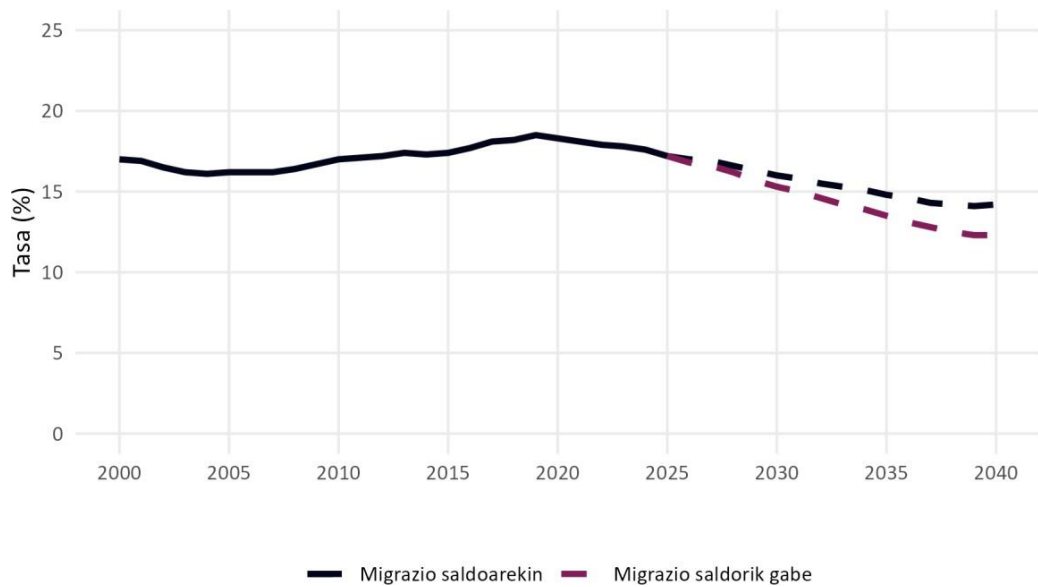
Fuente: Censo e INE. Producción propia.

**Gráfico 20: Prospectiva de la evolución de la tasa de envejecimiento (%). Bermeo, 2000- 2040**



Fuente: Censo, Eustat y INE. Producción propia.

**Gráfico 21: Prospectiva de la evolución de la tasa de personas entre 0-9 años (%). Bermeo, 2000- 2040**



Fuente: Censo, Eustat y INE. Producción propia.

### 3 Unidades de convivencia

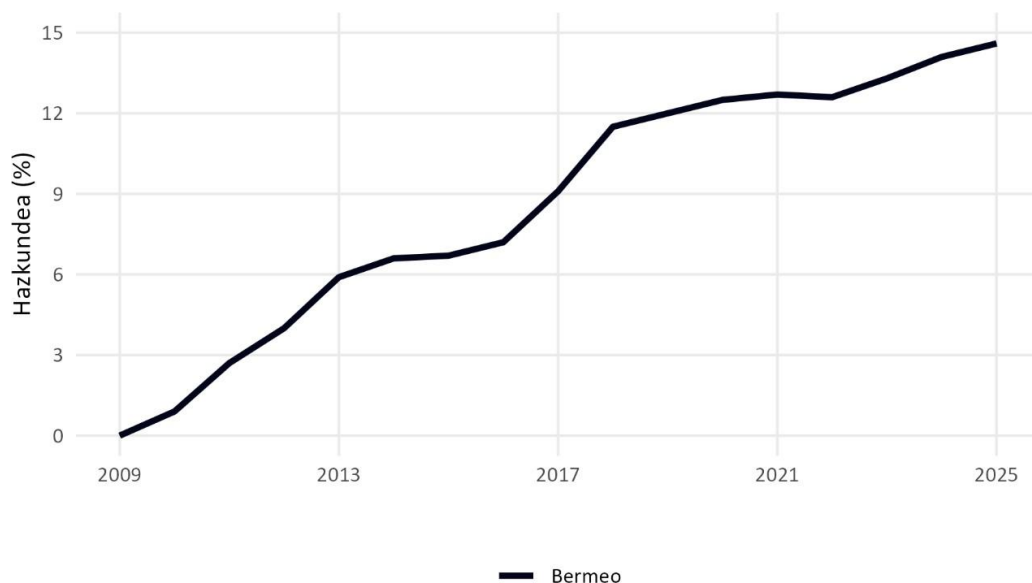
La estructura demográfica se refleja en las unidades de convivencia. De hecho, dentro de las posibilidades del parque de vivienda caracterizan el lugar y la forma en que se organiza la población. En este apartado se analizan el uso de las viviendas (dónde, quién, cuántos, cómo) y el grado de emancipación de la juventud. Se presta especial atención a la situación residencial de las personas jóvenes de entre 18-34 años.

De hecho, la tipología de unidades de convivencia y la capacidad emancipadora de las personas jóvenes tienen una incidencia directa en el nivel de uso del parque de vivienda del municipio, en el presente y en el futuro.

#### 3.1 Principales variables :

El número de unidades de convivencia en Bermeo ha aumentado en los últimos años. Entre los años 2009-2025 las unidades de convivencia han pasado de ser de 6.512 a 7.461, lo que supone un incremento del 14,6%. En esta evolución han influido la prolongación de la esperanza de vida, el crecimiento de la población y los nuevos modelos familiares. Asimismo, en los últimos años el número medio de personas que viven en una vivienda ha ido descendiendo, pasando de 2,60 en 2009 a 2,33 en 2024. El cambio es notable. Este fenómeno puede estar relacionado con lo que se ha mencionado anteriormente, como el hecho de haber acogido a la población de edad avanzada a un nivel más alto de lo habitual. Es decir, hoy en día para el mismo número de personas se necesita un número de viviendas mayor que hace unos años, lo que ha llevado a un aumento de la presión sobre el parque de viviendas (véase Gráfico 22, Gráfico 23 y Tabla 11).

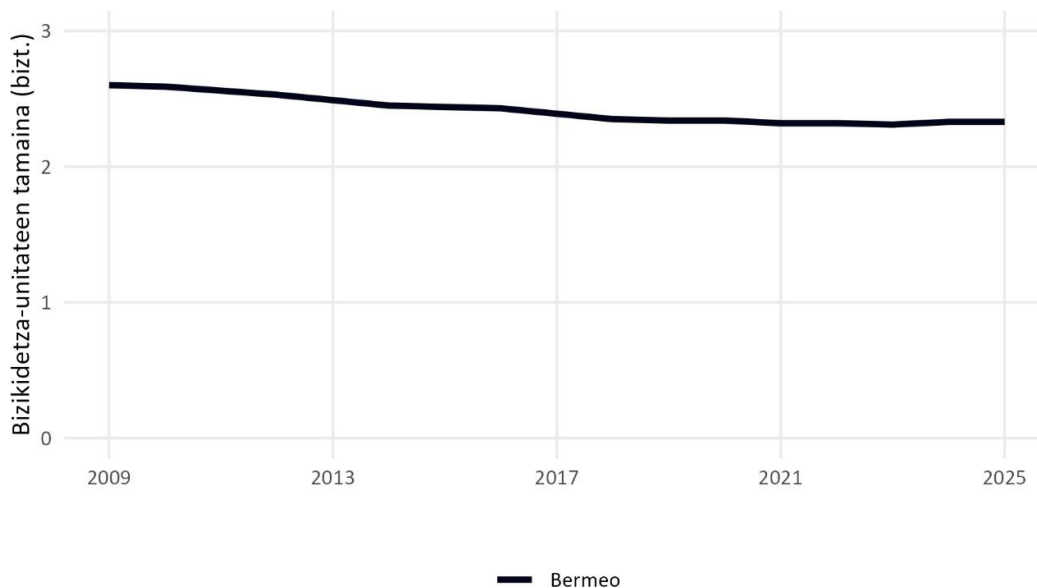
**Gráfico 22: Crecimiento de las unidades de convivencia (%)**  
**Bermeo, 2009-2025**



Fuente: Censo.



**Gráfico 23: Evolución del tamaño medio de las unidades de convivencia (nº)**  
**Bermeo, 2009-2025**



Fuente: Censo.

**Tabla 11: Evolución del número de unidades de convivencia y del tamaño medio.**  
**Bermeo, 2009-2025**

| Indicador                     | 2009  | 2013  | 2017  | 2021  | 2025  |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Unidades de convivencia (nº ) | 6.512 | 6.899 | 7.107 | 7.340 | 7.461 |
| Tamaño medio (hab. )          | 2,60  | 2,49  | 2,39  | 2,32  | 2,33  |

Fuente: Censo.

El número de unidades de convivencia en cada barrio sigue el mismo patrón espacial de la población: el Casco Viejo (1.616 unidades de convivencia) y Morondo (1.404 unidades de convivencia) son los barrios con mayor número de familias, entre ellos el 40,5% de las unidades de convivencia del municipio. Erreginazubi (834 unidades de convivencia) y Esparru (769 unidades de convivencia) también tienen cifras significativas, pero la mitad de las anteriores. En el resto, las cifras son más bajas: las más bajas en la zona diseminada (287 unidades de convivencia) y en Aranondo (381 unidades de convivencia) (véase Tabla 12 e Imagen 3).

En cuanto al tamaño de las unidades de convivencia, en Bermeo son mayoritarias las unidades de convivencia formadas por un solo miembro (33,9%) y dos miembros (28,4%). Las familias formadas por tres (18,0%) o cuatro (14,5%) son también un porcentaje significativo. Destaca el número de unidades de convivencia de cinco o más personas (3,5%) o seis o más (1,8%), con un total de 393 unidades de convivencia. Además, se pueden detectar diferencias en el tamaño de las unidades de convivencia en función del barrio. Así, en el Casco Viejo se sitúa el tamaño medio más bajo (2,07 personas por unidad de convivencia). En la zona diseminada (2,67 personas por unidad de convivencia) y en Morondo (2,59 personas por unidad de convivencia), en cambio, el tamaño medio de las unidades de convivencia es superior al habitual. Los ratios del resto de barrios se aproximan al valor del municipio (ver Gráfico 24 y Tabla 12).

**Tabla 12: Unidades de convivencia según entidad y tamaño (nº ).  
Bermeo y sus barrios, 2025**

| Ámbito        | 1 miembro    | 2 miembros   | 3 miembros   | 4 miembros   | 5 miembros | ≥6 miembros | Total        |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|-------------|--------------|
| Casco Viejo   | 712          | 415          | 259          | 159          | 51         | 20          | 1.616        |
| Aranondo      | 114          | 136          | 61           | 61           | 7          | 2           | 381          |
| Diseminada    | 79           | 77           | 52           | 48           | 15         | 16          | 287          |
| Erreginazubi  | 277          | 226          | 164          | 129          | 27         | 11          | 834          |
| Erribera      | 216          | 205          | 117          | 81           | 24         | 16          | 659          |
| Esparru       | 243          | 249          | 137          | 103          | 25         | 12          | 769          |
| Kurtzio       | 183          | 165          | 101          | 83           | 20         | 14          | 566          |
| Morondo       | 366          | 364          | 302          | 281          | 63         | 28          | 1.404        |
| Portala       | 175          | 150          | 78           | 83           | 15         | 8           | 509          |
| Tala          | 163          | 134          | 69           | 51           | 13         | 6           | 436          |
| <b>Bermeo</b> | <b>2.528</b> | <b>2.121</b> | <b>1.340</b> | <b>1.079</b> | <b>260</b> | <b>133</b>  | <b>7.461</b> |

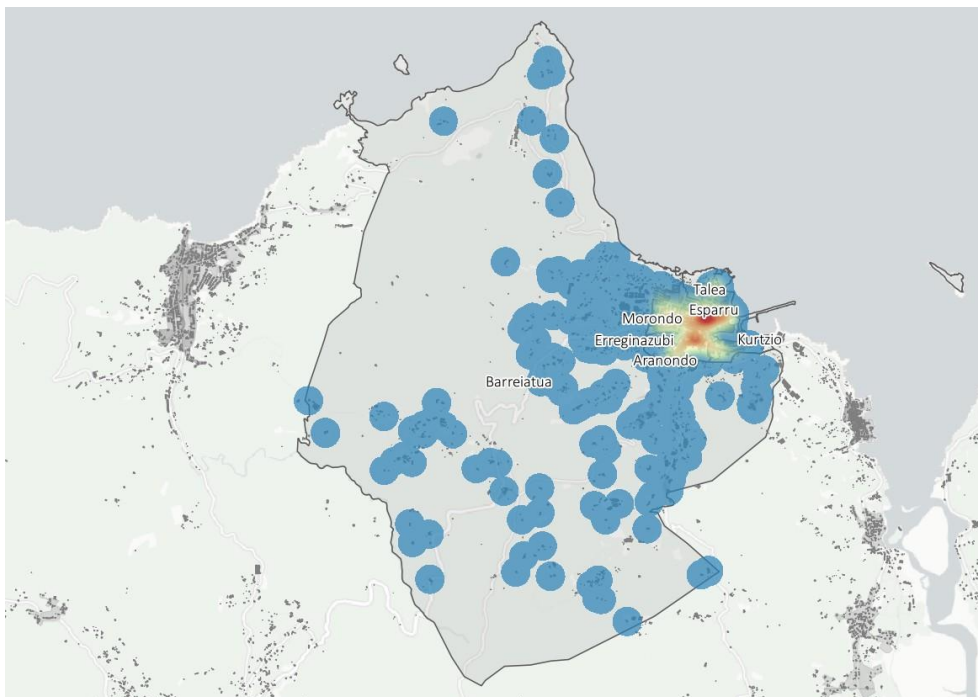
Fuente: Censo.

**Gráfico 24: Tamaño medio de las unidades de convivencia, según los barrios (hab. ).  
Bermeo y sus barrios, 2025**



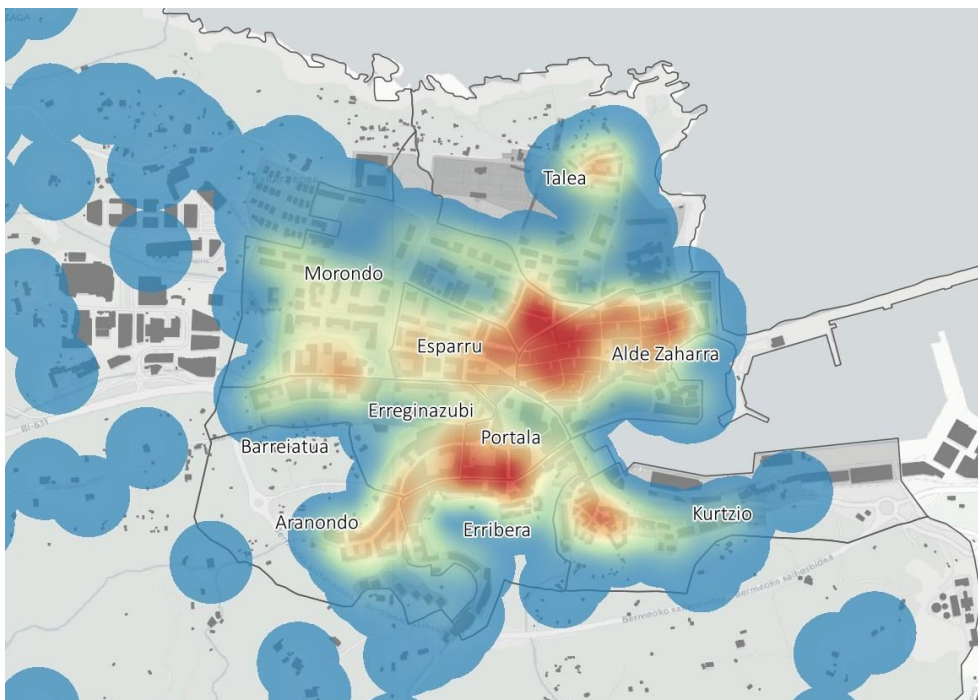
Fuente: Censo.

**Imagen 3: Mapa de calor de las unidades de convivencia. Bermeo, 2025**



Fuente: Censo.

**Imagen 4: Mapa de calor de las unidades de convivencia. Núcleo de Bermeo, 2025**



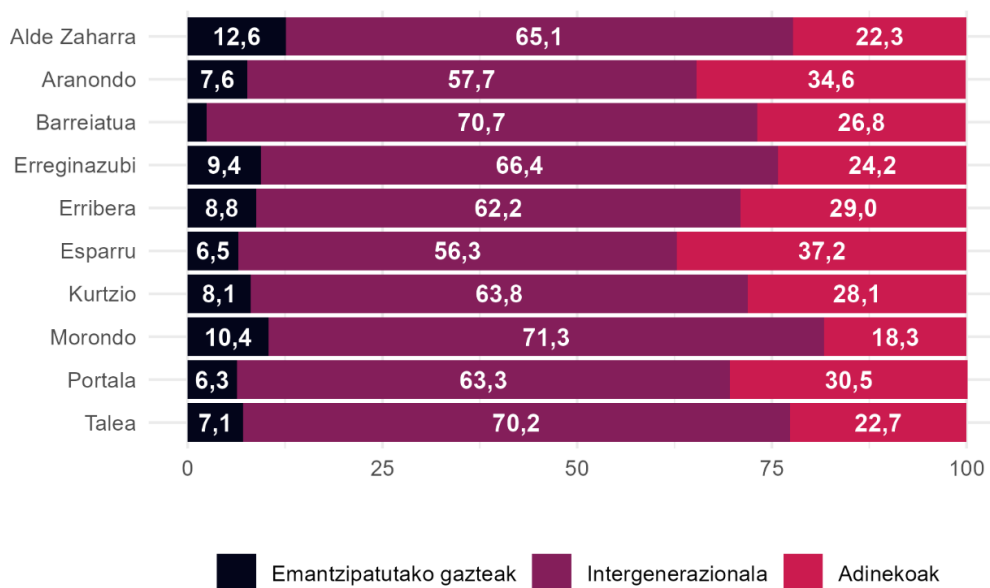
Fuente: Censo.

En el análisis de las unidades de convivencia por edad y procedencia se pueden hacer algunas referencias. En cuanto a la edad, el 65,2% de las unidades de convivencia (4.862 unidades de convivencia) son intergeneracionales, es decir, están formadas por personas de diferentes grupos de edad. Por otro lado, el 25,7% (1.918 unidades de convivencia) está compuesto exclusivamente por personas mayores y el 9,1% (681 unidades de convivencia) incluye al menos un/a joven emancipado/a de entre 18 y 34 años (en el apartado 3.2 se analiza con mayor profundidad el grado de emancipación de los/as jóvenes) (véase Gráfico 25 y Tabla 13).

Según los datos de los ámbitos, el Casco Viejo es la zona predominante en cuanto a las unidades de personas jóvenes emancipadas (204 unidades de convivencia, el 12,6%). El resto de zonas se sitúan lejos de esta proporción, acercándose los que más Morondo (10,4%) y Erreginazubi (9,4%) . En el resto, las proporciones oscilan entre el 6 y el 8%. La única excepción es la zona diseminada (2,4%) (véase Gráfico 25 y Tabla 13).

Al igual que el Casco Viejo y Morondo tienen el mayor número de unidades juveniles emancipadas, Esparru (37,2%) y Aranondo (34,6%) tienen la mayor proporción de unidades formadas por personas mayores, 37,2% y 34,6%, respectivamente. Y en menor medida, el Casco Viejo (22,3%) y Morondo (18,3%). La presencia de unidades intergeneracionales tiene una lógica similar, Morondo es el que más intergeneracional tiene (71,3%) junto con la zona diseminada (70,2%), y el Casco Viejo es el tercero (65,1%). Entre el Casco Viejo y Morondo, casi la mitad de las unidades intergeneracionales (42,2%) se sitúan en una de estas dos zonas. Se puede decir que esta geografía influirá en el futuro a nivel de necesidad y tensibilidad de la vivienda local (véase Gráfico 25 y Tabla 13).

**Gráfico 25: Tipología de las unidades de convivencia, según edad (%).**  
**Bermeo y sus barrios, 2025**



Fuente: Censo.

**Tabla 13: Tipología de las unidades de convivencia, según edad (nº).  
Bermeo y sus barrios, 2025**

| Ámbito        | Jóvenes emancipados/as | Intergeneracional | Personas mayores | Total        |
|---------------|------------------------|-------------------|------------------|--------------|
| Casco Viejo   | 204                    | 1.052             | 360              | 1.616        |
| Aranondo      | 29                     | 220               | 132              | 381          |
| Diseminado    | 7                      | 203               | 77               | 287          |
| Erreginazubi  | 78                     | 554               | 202              | 834          |
| Erribera      | 58                     | 410               | 191              | 659          |
| Esparru       | 50                     | 433               | 286              | 769          |
| Kurtzio       | 46                     | 361               | 159              | 566          |
| Morondo       | 146                    | 1.001             | 257              | 1.404        |
| Portala       | 32                     | 322               | 155              | 509          |
| Tala          | 31                     | 306               | 99               | 436          |
| <b>Bermeo</b> | <b>681</b>             | <b>4.862</b>      | <b>1.918</b>     | <b>7.461</b> |

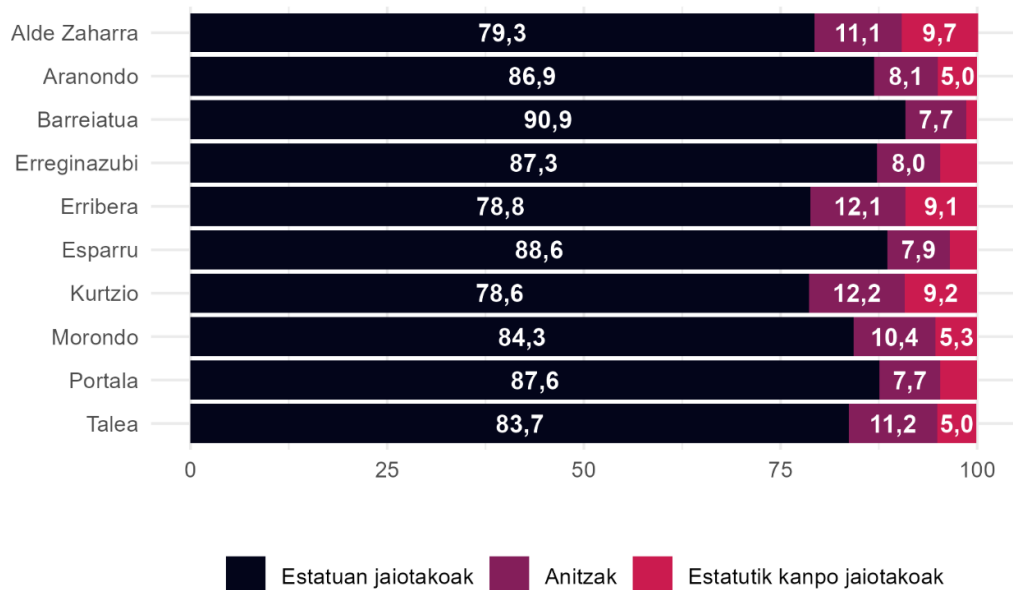
Fuente: Censo.

A su vez, el 83,6% de las unidades de convivencia (6.240 unidades de convivencia) están formadas únicamente por personas nacidas en el Estado. El 9,9% de las unidades de convivencia (743 unidades de convivencia) son plurales, es decir, personas nacidas dentro y fuera del Estado. Por último, el 6,4% (478 unidades de convivencia) son unidades de convivencia formadas exclusivamente por personas nacidas fuera del estado (véase Gráfico 26 y Tabla 14).

A la luz de estos datos, es evidente que el Casco Viejo, Morondo, Kurtzio, y Erribera son los barrios con mayor número y proporción de unidades de convivencia nacidas tanto de origen plural como fuera del Estado, si bien en el resto de zonas también es importante la presencia, con la excepción de la zona Diseminada (véase Gráfico 26 y Tabla 14).

**Gráfico 26: Tipología de las unidades de convivencia, según lugar de nacimiento (%).  
Bermeo y sus barrios, 2025**

| 35



Fuente: Censo.

**Tabla 14: Tipología de las unidades de convivencia, según lugar de nacimiento (nº).  
Bermeo y sus barrios, 2025**

| Ámbito        | Nacidos/as en el Estado | Plural     | Nacidas/os fuera del Estado | Total        |
|---------------|-------------------------|------------|-----------------------------|--------------|
| Casco Viejo   | 1.281                   | 179        | 156                         | 1.616        |
| Aranondo      | 331                     | 31         | 19                          | 381          |
| Diseminado    | 261                     | 22         | 4                           | 287          |
| Erreginazubi  | 728                     | 67         | 39                          | 834          |
| Erribera      | 519                     | 80         | 60                          | 659          |
| Esparru       | 681                     | 61         | 27                          | 769          |
| Kurtzio       | 445                     | 69         | 52                          | 566          |
| Morondo       | 1.183                   | 146        | 75                          | 1.404        |
| Portala       | 446                     | 39         | 24                          | 509          |
| Tala          | 365                     | 49         | 22                          | 436          |
| <b>Bermeo</b> | <b>6.240</b>            | <b>743</b> | <b>478</b>                  | <b>7.461</b> |

Fuente: Censo.

En cuanto a la geografía de las unidades de convivencia de Bermeo, hay que tener en cuenta que el parque de viviendas es heterogéneo y que en todos los ámbitos existen edificios de características diferentes y, por tanto, unidades de convivencia de características diferentes. Especial es el caso del Casco Viejo y el de Morondo. La mayor concentración de viviendas antiguas (y pequeñas) se encuentra en el Casco Viejo. Por el contrario, es en Morondo donde se da la mayor concentración de viviendas nuevas. Así pues, si bien la mayoría de las zonas presentan pequeñas diferencias entre sí, en el Casco Viejo las proporciones de población y de jóvenes emancipados/as nacidos/as en el extranjero son superiores, mientras que en Morondo representan las proporciones más altas de unidades de convivencia intergeneracionales y de tamaño medio.

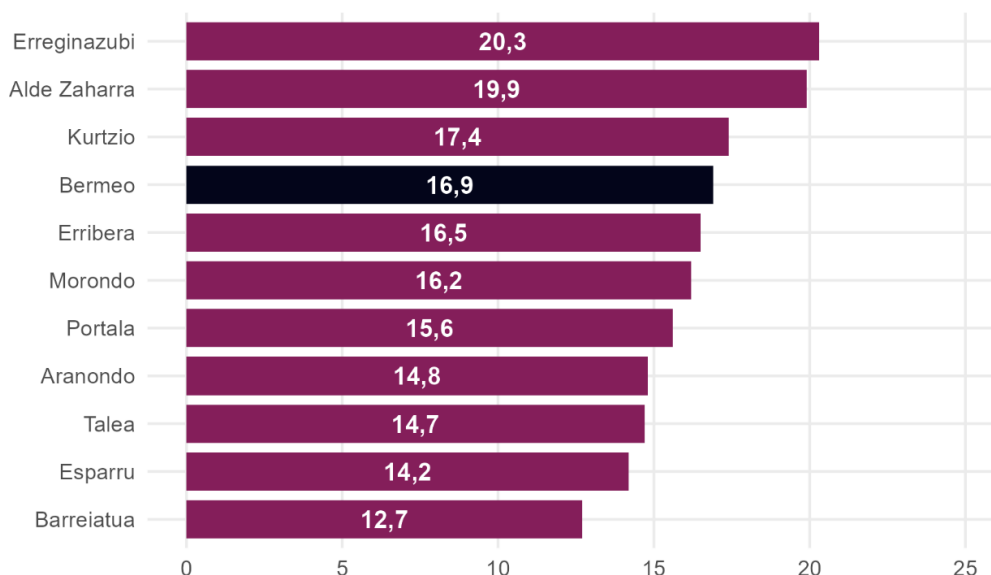
### 3.2 Nivel de emancipación

En este apartado, se analizará el grado de emancipación de la población de 18 a 34 años. Las personas de esta franja de edad suelen tener una gran dificultad en el acceso a la vivienda, por lo que suelen ser receptores/as de la mayor parte de la ayuda proveniente de la administración.

Se han explotado los datos del último censo para identificar el número de jóvenes emancipados/as. Se ha utilizado una hipótesis para suponer que una persona joven de entre 18 y 34 años está emancipada: en su misma unidad de convivencia no puede vivir una persona con veinte años más que ella. Es posible que esta condición no identifique todo el universo de jóvenes emancipados/as, ya que responde a la estructura familiar tradicional, pero es la forma de una aproximación más precisa a los datos cuantitativos disponibles.

En Bermeo viven 2.942 jóvenes, el 16,9% de la población. Las diferencias entre los ámbitos son muy claros: los barrios con mayor peso relativo entre jóvenes son Erreginazubi (20,3%), Casco Viejo (19,9%) y Kurtzio (17,4%). En los ámbitos de Aranondo (%14,8), Tala (%14,7), Esparru (%14,2) y Diseminado (%12,7) el porcentaje de jóvenes no llega al 15% (véase Gráfico 27 y Tabla 15).

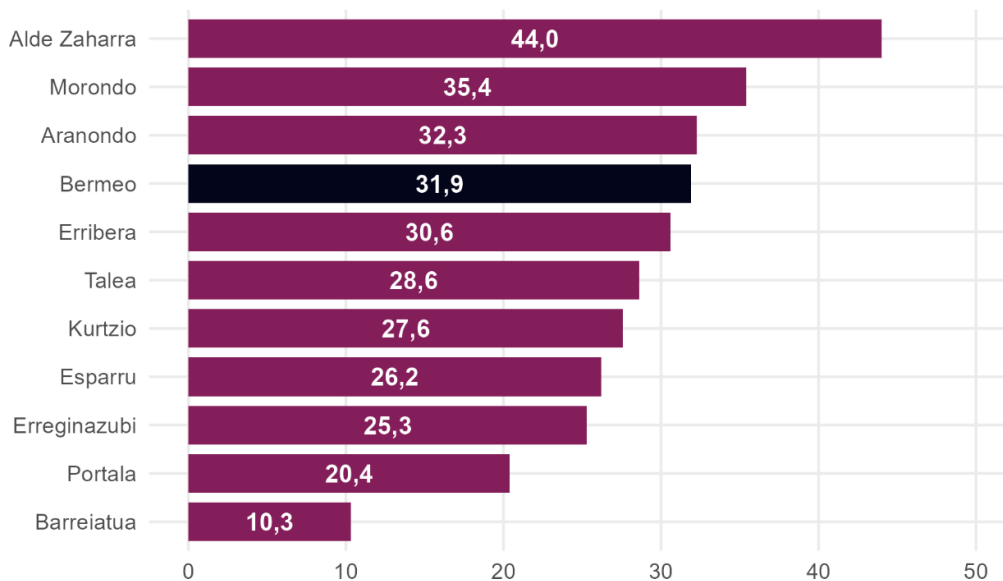
**Gráfico 27: Peso relativo de las personas de 18 a 34 años por barrio (%). Bermeo y sus barrios, 2025**



Fuente: Censo.

En Bermeo hay emancipadas 939 personas jóvenes de entre 18 y 34 años, lo que supone el 31,9% de la población de dicho tramo de edad del municipio. Según los indicadores del Observatorio Vasco de la Juventud, en 2024 la tasa de emancipación de la juventud en Bizkaia era del 33,3% y en la CAV del 32,3%. Con estos datos, por tanto, la tasa de emancipación de las personas jóvenes del municipio se sitúa por debajo de la del país y de la comunidad autónoma. En cualquier caso, es significativo que los índices del Casco Viejo (44,0%), Morondo (35,4%) y Aranondo (32,3%) se sitúen a la par o por encima del resto de los ámbitos y territorios de referencia. Puede deberse, por un lado, a una estructura demográfica local más joven y, por otro, a la posibilidad de acceso a la vivienda (véase Gráfico 28, Tabla 15, Imagen 5 e Imagen 6).

**Gráfico 28: Tasa de personas emancipadas de 18 a 34 años por barrio (%). Bermeo y sus barrios, 2025**



Fuente: Censo.

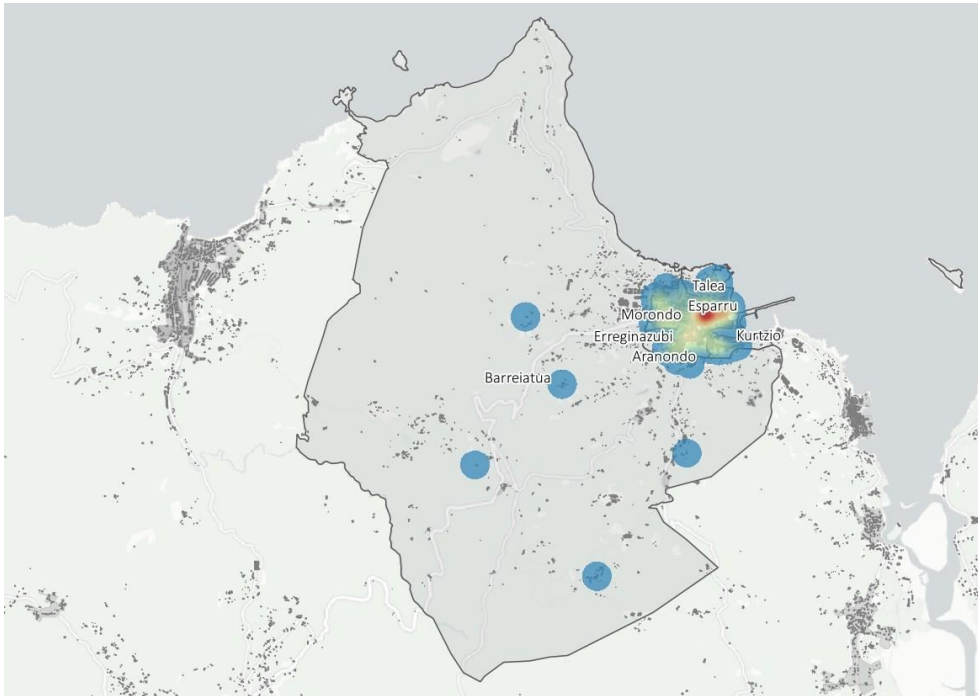
**Tabla 15: Jóvenes de 18 a 34 años por situación de emancipación y barrio (nº). Bermeo y sus barrios, 2025**

| Barrio        | Jóvenes emancipados/as | Jove no emancipado/a | Total        |
|---------------|------------------------|----------------------|--------------|
| Casco Viejo   | 293                    | 373                  | 666          |
| Aranondo      | 41                     | 86                   | 127          |
| Diseminado    | 10                     | 87                   | 97           |
| Erreginazubi  | 100                    | 295                  | 395          |
| Erribera      | 77                     | 175                  | 252          |
| Esparru       | 66                     | 186                  | 252          |
| Kurtzio       | 64                     | 168                  | 232          |
| Morondo       | 208                    | 380                  | 588          |
| Portala       | 38                     | 148                  | 186          |
| Tala          | 42                     | 105                  | 147          |
| <b>Bermeo</b> | <b>939</b>             | <b>2.003</b>         | <b>2.942</b> |

Fuente: Censo.

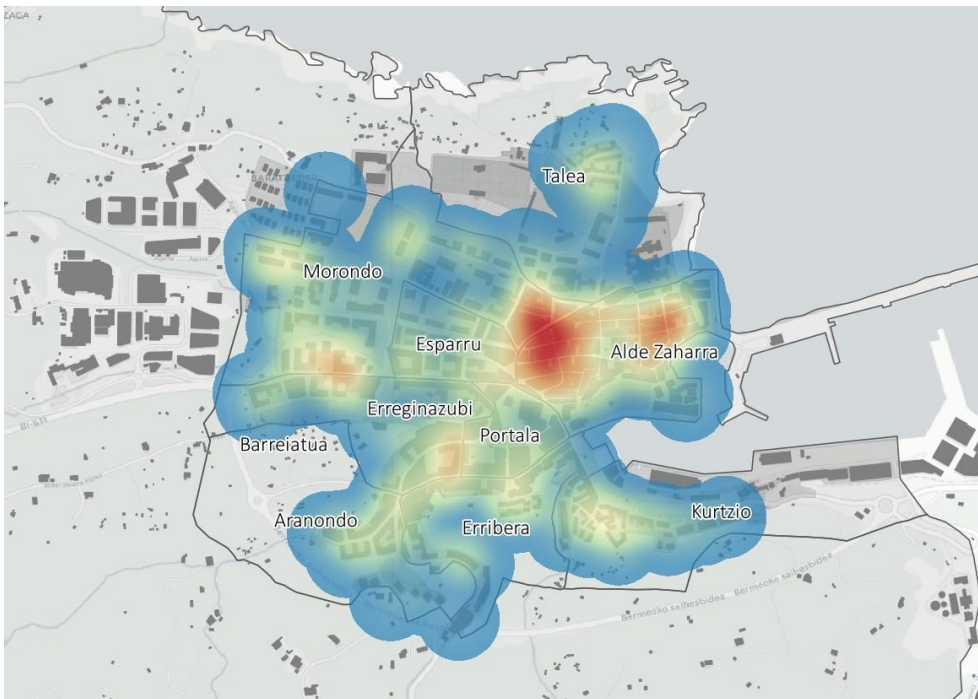


**Imagen 5: Mapa de calor de las personas emancipadas de 18 a 34 años.**  
**Bermeo, 2025**



Fuente: Censo.

**Imagen 6: Mapa de calor de las personas emancipadas de 18 a 34 años.**  
**Núcleo de Bermeo, 2025**



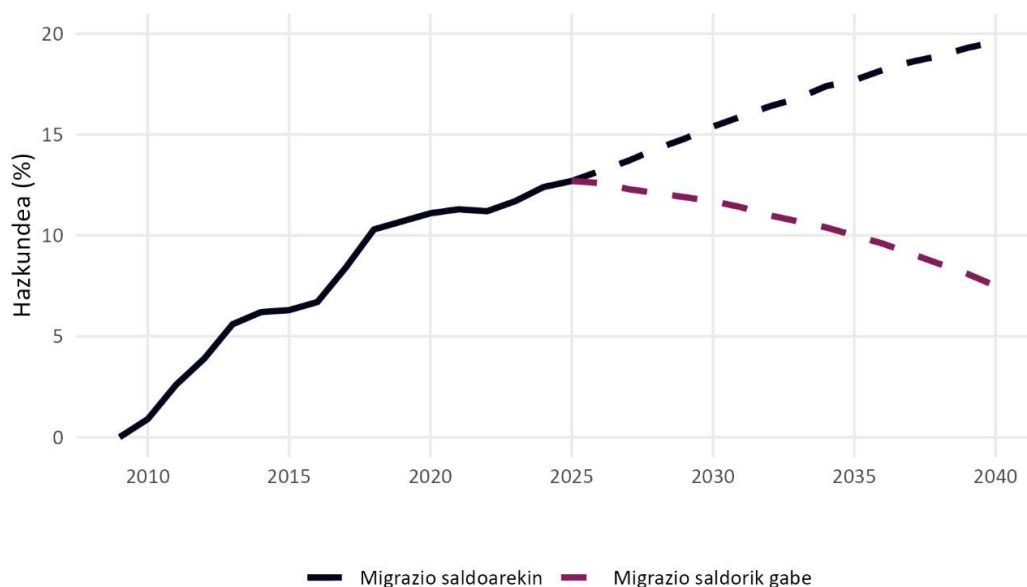
Fuente: Censo.

### 3.3 Prospektiva

Se ha realizado una prospectiva de unidades de convivencia a partir de la prospectiva de población. Durante los próximos 15 años, el número de unidades de convivencia en Bermeo crecerá en torno al 8,5%: de 7.461 unidades de convivencia a 8.100 unidades de convivencia, 639 más. La subida afectará a la presión sobre el parque de viviendas, aumentando (véase Gráfico 29 y Tabla 16).

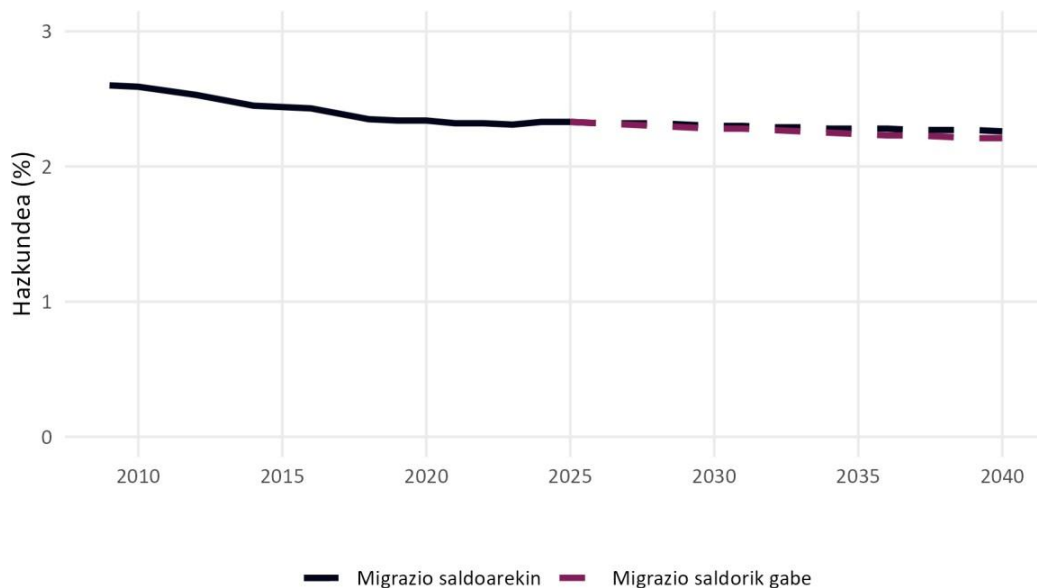
El aumento del número absoluto de unidades de convivencia va unido al incremento de la población y a los nuevos modelos de convivencia. Además, el envejecimiento y las nuevas formas de convivencia reducirán el número medio de habitantes de las unidades de convivencia de los 2,32 actuales a 2,26. Es decir, si hoy en día se necesitan 430 viviendas para vivir 1.000 habitantes, en 2040 serían necesarias 442; 12 más (véase Gráfico 30 y Tabla 16).

**Gráfico 29: Prospektiva de unidades de convivencia (%). Bermeo, 2009-2040**



Fuente: Censo, Eustat y INE. Producción propia.

**Gráfico 30: Prospectiva del tamaño medio de las unidades de convivencia (nº)  
Bermeo, 2009-2040**



Fuente: Censo y INE. Producción propia.

**Tabla 16: Prospectiva de unidades de convivencia por tamaño y año (nº).  
Bermeo, 2025- 2040**

|              | 2025         | 2030         | 2035         | 2040         |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 miembro    | 2.528        | 2.640        | 2.743        | 2.836        |
| 2 miembros   | 2.121        | 2.233        | 2.345        | 2.434        |
| 3 miembros   | 1.340        | 1.369        | 1.395        | 1.408        |
| 4 miembros   | 1.079        | 1.065        | 1.039        | 1.027        |
| 5 miembros   | 260          | 259          | 259          | 259          |
| ≥6 miembros  | 133          | 134          | 134          | 136          |
| <b>Total</b> | <b>7.461</b> | <b>7.700</b> | <b>7.915</b> | <b>8.100</b> |

Fuente: Censo e INE. Producción propia.

## 4 Características socioeconómicas

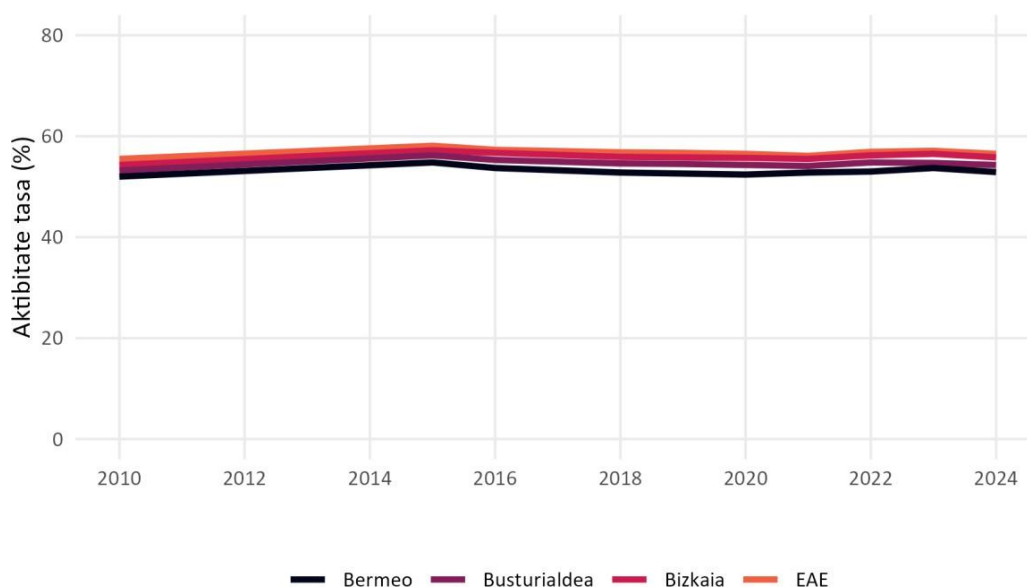
El análisis de las características socioeconómicas de la población del municipio aporta claves para entender el uso y la accesibilidad del parque de viviendas. La tasa de actividad, la tasa de paro o el nivel de renta influyen directamente en la demanda y naturaleza de las viviendas, así como en la distribución de la población en el propio municipio o en la comarca.

### 4.1 Principales variables :

La tasa de actividad en Bermeo es actualmente mayor que en 2010. Según los datos del 2024, el 52,9% de la población de 16 y más años del municipio está ocupada o en búsqueda activa de empleo. La tasa de actividad alcanzó su punto máximo en 2015 y, desde entonces, está disminuyendo, de manera que la tasa de 2024 era 1,9 puntos inferior a la de 2015.

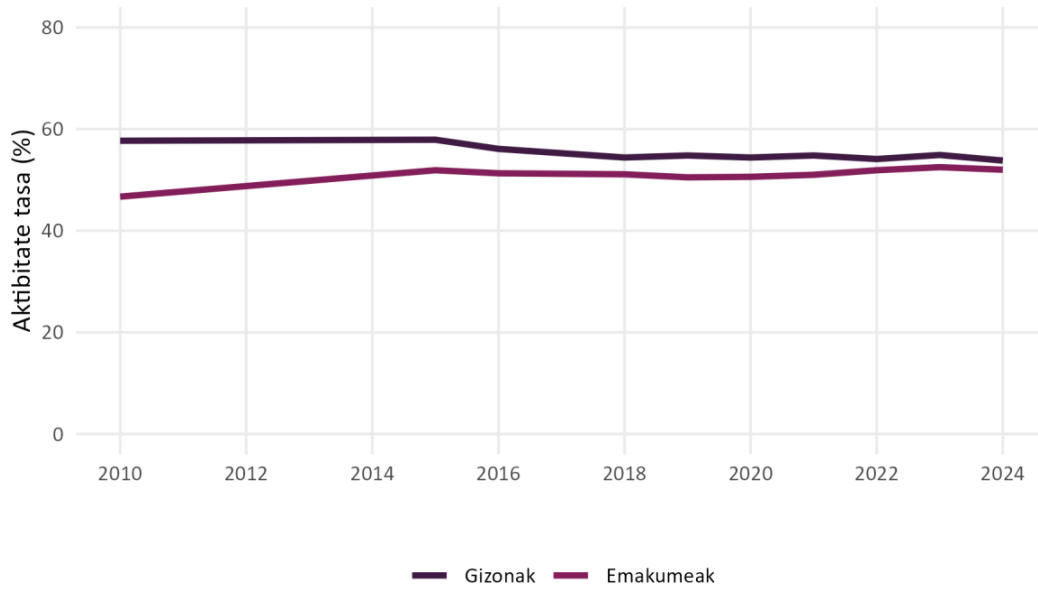
Este porcentaje se sitúa por debajo de las tasas de Busturialdea (54,3%), Bizkaia (55,8%) y Euskadi (56,5%). Por el contrario, si se analiza la tasa de actividad del municipio por sexo, se aprecian diferencias. Cabe destacar que este desequilibrio se ha reducido de forma positiva en los últimos años. La tasa de actividad de las mujeres ha pasado de 46,7% en 2010 a 52,0% en 2024, 1,8 puntos por debajo de la tasa de actividad de los hombres, mientras que en 2010 la diferencia era de 11,0 puntos (véase Gráfico 31, Gráfico 32 y Tabla 17).

**Gráfico 31: Evolución de la tasa de actividad (%). Bermeo y su contexto, 2010-2024**



Fuente: Eustat.

**Gráfico 32: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%).**  
**Bermeo, 2010- 2024**



Fuente: Eustat.

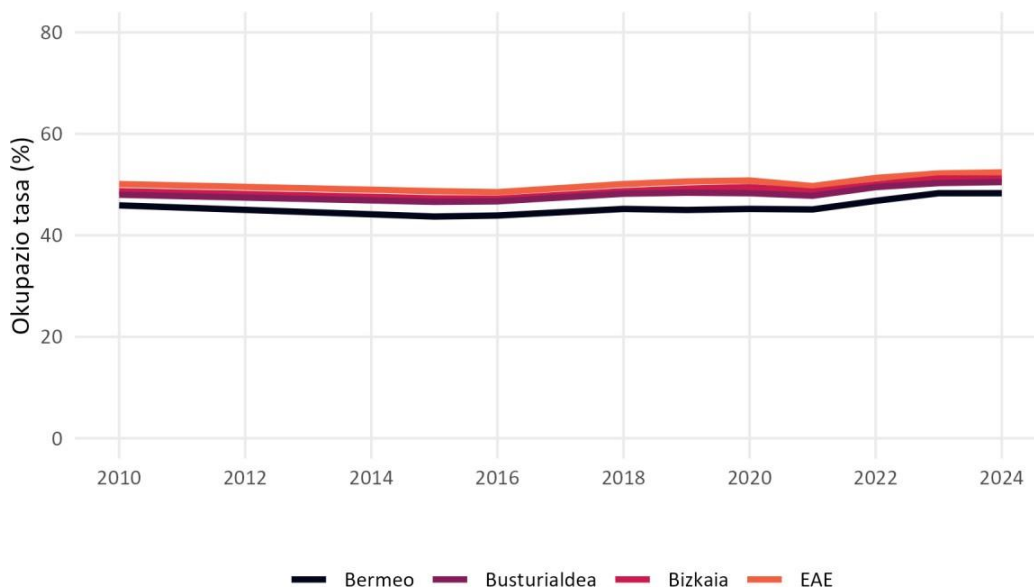
**Tabla 17: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%).**  
**Bermeo, 2010- 2024**

| Sexo    | 2010 | 2015 | 2018 | 2020 | 2022 | 2024 |
|---------|------|------|------|------|------|------|
| Mujeres | 46,7 | 51,9 | 51,1 | 50,6 | 51,9 | 52,0 |
| Hombres | 57,7 | 57,9 | 54,4 | 54,4 | 54,1 | 53,8 |
| Total   | 52,0 | 54,8 | 52,8 | 52,4 | 53,0 | 52,9 |

Fuente: Eustat.

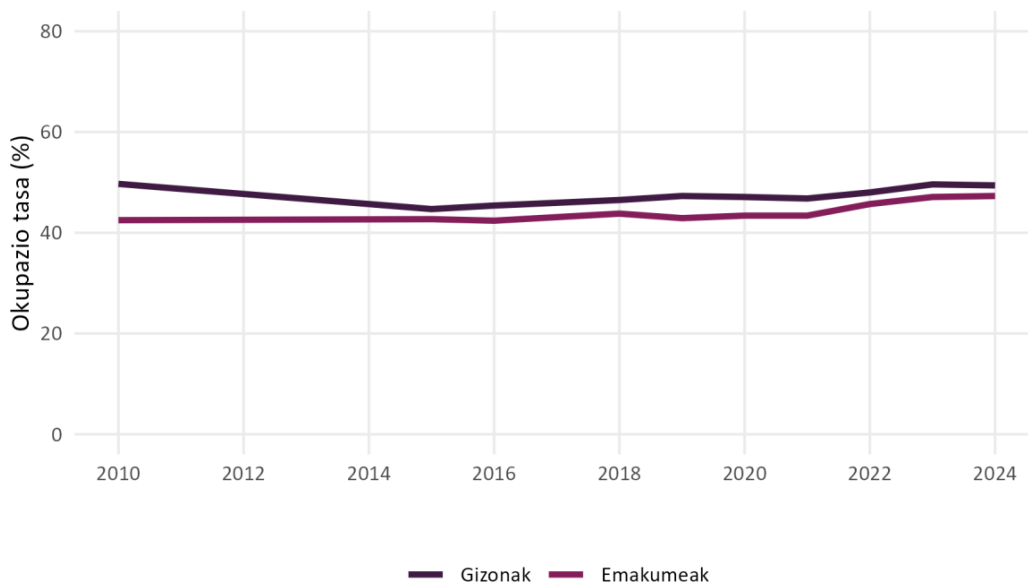
Asimismo, la tasa de ocupación del municipio (48,3%) se sitúa por debajo de los ámbitos de referencia: Busturialdea tiene una tasa de ocupación del 50,5%, Bizkaia del 51,2% y la CAV del 52,4%. En este caso, el desequilibrio por sexo, aunque ha disminuido en los últimos años, continúa de manera significativa: la tasa de ocupación femenina (47,3%) es 2,1 puntos inferior a la masculina (49,4%) (véase Gráfico 33, Gráfico 34 y Tabla 18).

**Gráfico 33: Evolución de la tasa de ocupación (%). Bermeo y su contexto, 2010-2024**



Fuente: Eustat.

**Gráfico 34: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Bermeo, 2010- 2024**



Fuente: Eustat.

**Tabla 18: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%).**  
**Bermeo, 2010- 2024**

| Sexo         | 2010        | 2015        | 2018        | 2020        | 2022        | 2024        |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Mujeres      | 42,5        | 42,7        | 43,8        | 43,4        | 45,7        | 47,3        |
| Hombres      | 49,7        | 44,7        | 46,5        | 47,1        | 48,0        | 49,4        |
| <b>Total</b> | <b>45,9</b> | <b>43,7</b> | <b>45,2</b> | <b>45,2</b> | <b>46,8</b> | <b>48,3</b> |

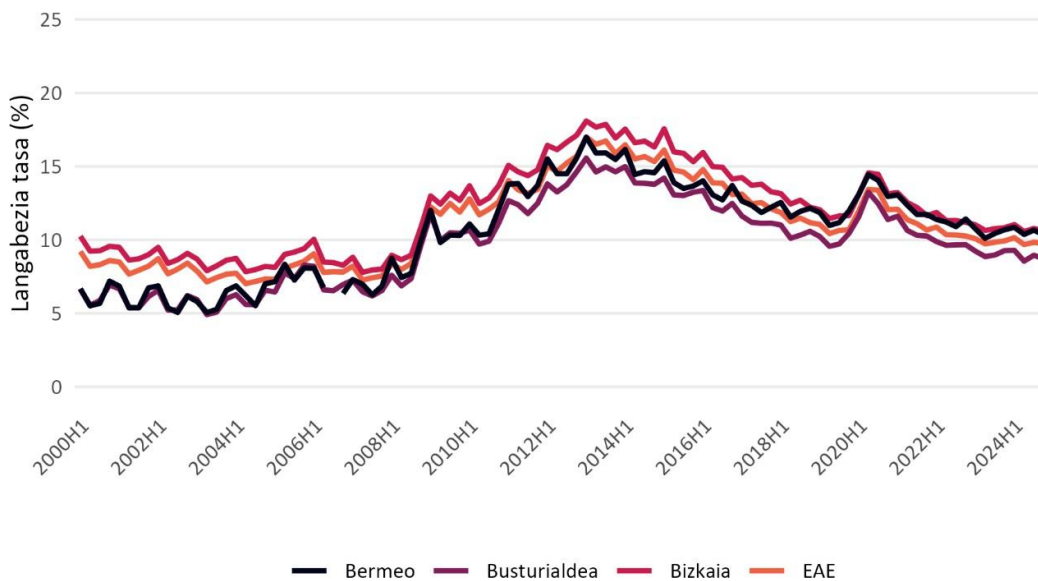
Fuente: Eustat.

La evolución de la tasa de paro, tanto en base a los datos de Eustat como de Lanbide, muestra la misma tendencia. La recesión socioeconómica iniciada en 2008 afectó a la tasa de desempleo de Bermeo en los años posteriores. A partir de 2010, la proporción de personas paradas en el municipio aumentó. Según datos de Lanbide, la tasa de paro de Bermeo alcanzó el máximo valor de las dos últimas décadas en el período 2013-2015. Según datos del Eustat, sin embargo, el valor más crítico se registró en 2015 (20,4%). A partir de ahí, la tendencia de la tasa de paro ha sido decreciente y se sitúa en el 8,6%, según los últimos datos (véase Gráfico 35, Gráfico 36 y Tabla 19).

En cualquier caso, cabe destacar que en el contexto de crisis económica, Bermeo es un municipio muy afectado por el ciclo económico, tanto en la creación de empleo como en la pérdida de empleo. En cualquier caso, durante todo el ciclo estudiado la tasa de paro de Bermeo es de las más altas del entorno vasco y en plena recesión económica la diferencia fue aún más acusada. A pesar de la mejoría hoy el desempleo casi duplica el nivel de principios de siglo (véase Gráfico 35, Gráfico 36 y Tabla 19).

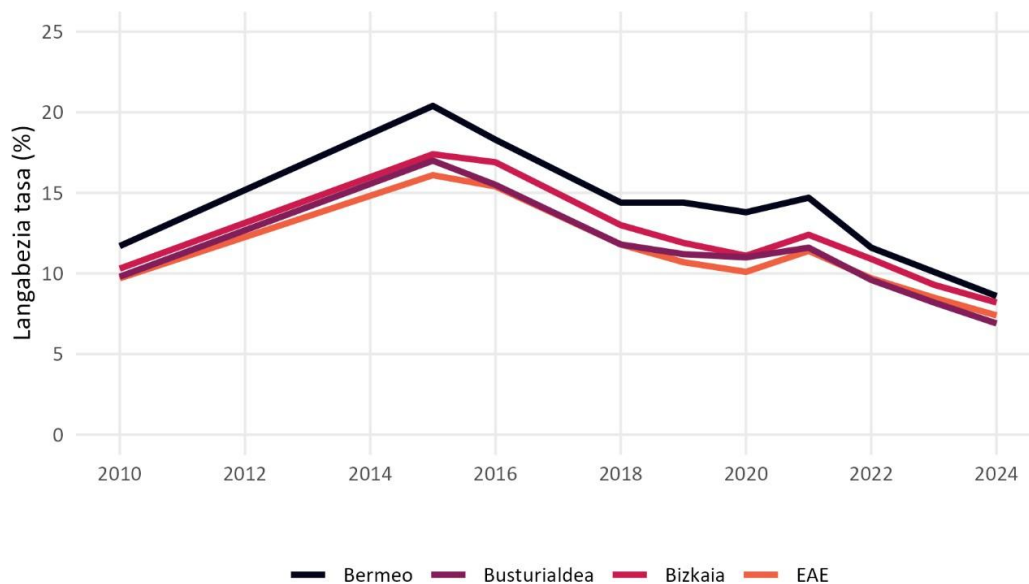
Según los últimos datos del Eustat (2024) la tasa de paro de las mujeres (9,1%) es un punto superior a la de los hombres (8,1%). No obstante, merece la pena prestar atención a la evolución de estos datos, ya que antes de la recesión económica la tasa de paro masculino era casi cinco puntos superior a la de las mujeres, y así se mantuvo hasta el inicio del período de recuperación. En el contexto de la recuperación económica, la tasa de desempleo de los hombres disminuyó significativamente hasta ser similar en 2018 (0,2 puntos de diferencia). Desde entonces el paro ha seguido descendiendo y la diferencia entre sexos no ha sido superior a un punto. La evolución del desempleo en Bermeo confirma lo dicho anteriormente, que se trata de un mercado laboral muy ligado a los ciclos económicos. Junto a ello, sin embargo, hay que destacar que la desigualdad de sexos significa un mercado de trabajo dual, uno que emplea a hombres y otro que emplea a mujeres. El primero orientado a la industria y el segundo a sectores de menor servicio o valor añadido. Para un mejor conocimiento de las características económicas de las unidades de convivencia para hacer frente a los gastos de alojamiento sería necesario un análisis más detallado de las características del mercado de trabajo de Bermeo (véase Gráfico 35, Gráfico 36 y Tabla 19).

**Gráfico 35: Evolución de la tasa de paro (%). Bermeo y su contexto, 2000-2024**



Fuente: Lanbide.

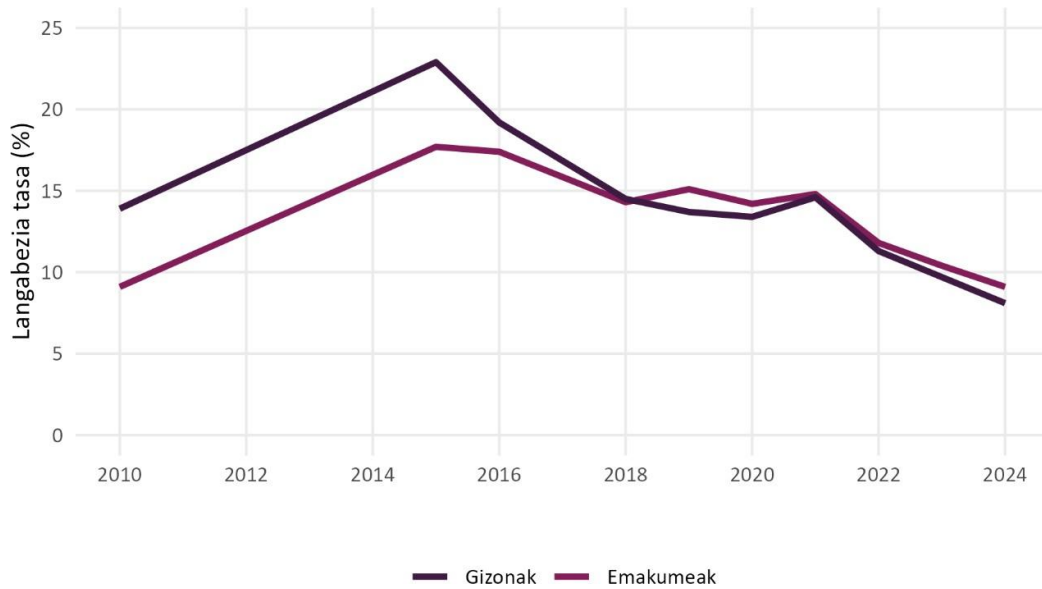
**Gráfico 36: Evolución de la tasa de paro (%). Bermeo y su contexto, 2010-2024**



Fuente: Eustat.



**Gráfico 37: Evolución de la tasa de paro, por sexo (%).**  
**Bermeo, 2010- 2024**



Fuente: Eustat.

**Tabla 19: Evolución de la tasa de paro, por sexo (%).**  
**Bermeo, 2010- 2024**

| Sexo    | 2010 | 2015 | 2018 | 2020 | 2022 | 2024 |
|---------|------|------|------|------|------|------|
| Mujeres | 9,1  | 17,7 | 14,3 | 14,2 | 11,8 | 9,1  |
| Hombres | 13,9 | 22,9 | 14,5 | 13,4 | 11,3 | 8,1  |
| Total   | 11,7 | 20,4 | 14,4 | 13,8 | 11,6 | 8,6  |

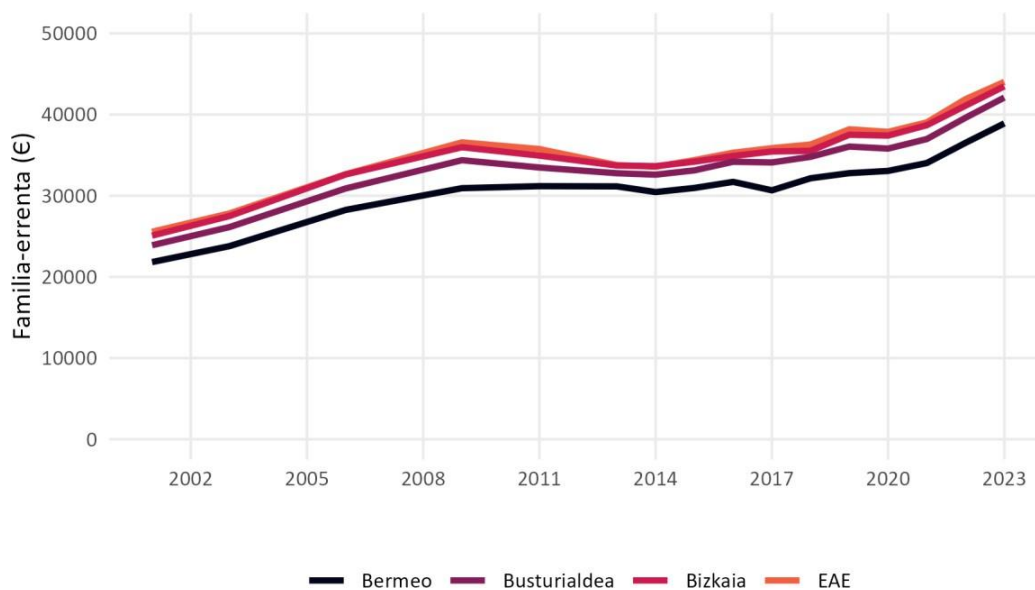
Fuente: Eustat.

En cuanto a la renta familiar disponible, el nivel de renta de las familias de Bermeo mantiene el crecimiento durante todo el período analizado (2001-2023), con las diferentes intensidades de la época. Según los datos de 2023, la media de renta familiar disponible en Bermeo es de 38.908€. Este nivel de renta se sitúa claramente por debajo de la media de Busturialdea (42.093€), Bizkaia (43.476€) y la CAPV (44.019€) (véase Gráfico 38 y Tabla 20).

Asimismo, la diferencia de género entre las personas receptoras de la familia ha crecido en número absoluto en el período considerado, pero ha disminuido en número relativo. En Bermeo, la renta familiar media útil cuando la mujer es la principal perceptora de la renta familiar es de 33.432€, un 22,2% inferior a la que tiene el hombre (42.982€) (véase Gráfico 39 y Tabla 20).

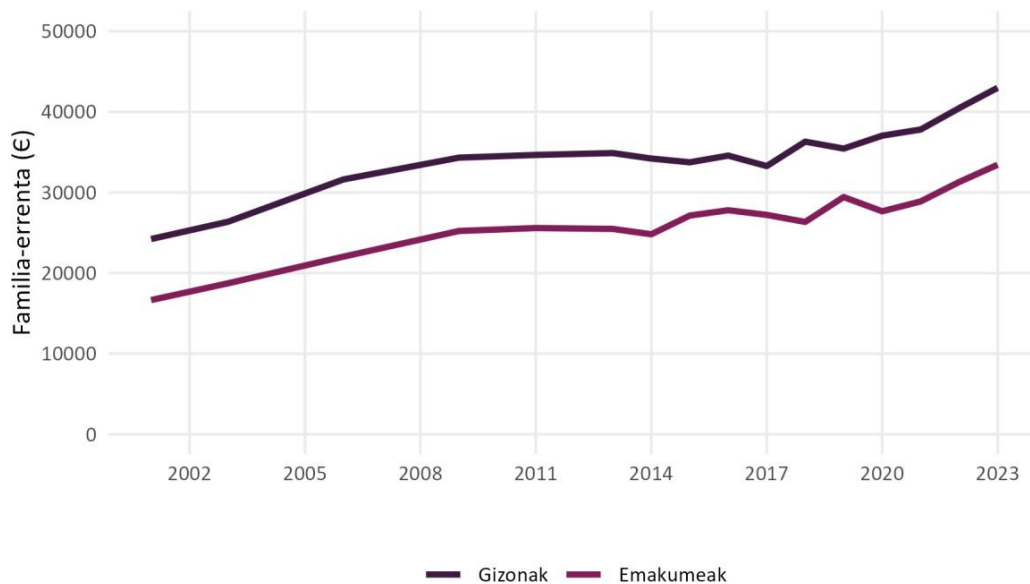
Debido a diferentes factores, el nivel medio de renta de las mujeres es menor, ya sea porque trabajan en sectores feminizados o porque han tenido que abandonar sus actividades profesionales en el cuidado de familiares (cuidado de niños/as y madres/padres). De cara al futuro, en el caso de muchas personas que viven esta situación, la posibilidad de hacer frente a la necesidad residencial seguirá siendo más reducida.

**Gráfico 38: Evolución de la renta familiar disponible (€). Bermeo y su contexto, 2001-2023**



Fuente: Eustat.

**Gráfico 39: Evolución de la renta familiar disponible por sexo de la persona perceptora principal (€). Bermeo, 2001-2023**



Fuente: Eustat.

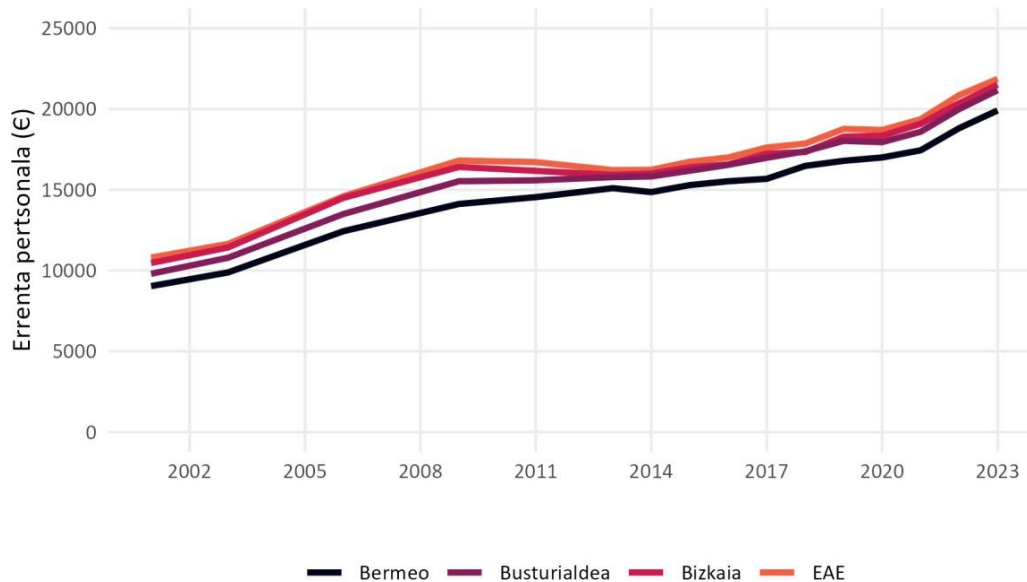
**Tabla 20: Evolución de la renta familiar disponible por sexo de la persona perceptora principal (€). Bermeo, 2001-2023**

| Sexo    | 2001   | 2006   | 2011   | 2015   | 2019   | 2023   |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Mujeres | 16.651 | 22.039 | 25.587 | 27.132 | 29.428 | 33.432 |
| Hombres | 24.222 | 31.617 | 34.655 | 33.743 | 35.441 | 42.982 |
| Total   | 21.827 | 28.253 | 31.179 | 30.957 | 32.783 | 38.908 |

Fuente: Eustat.

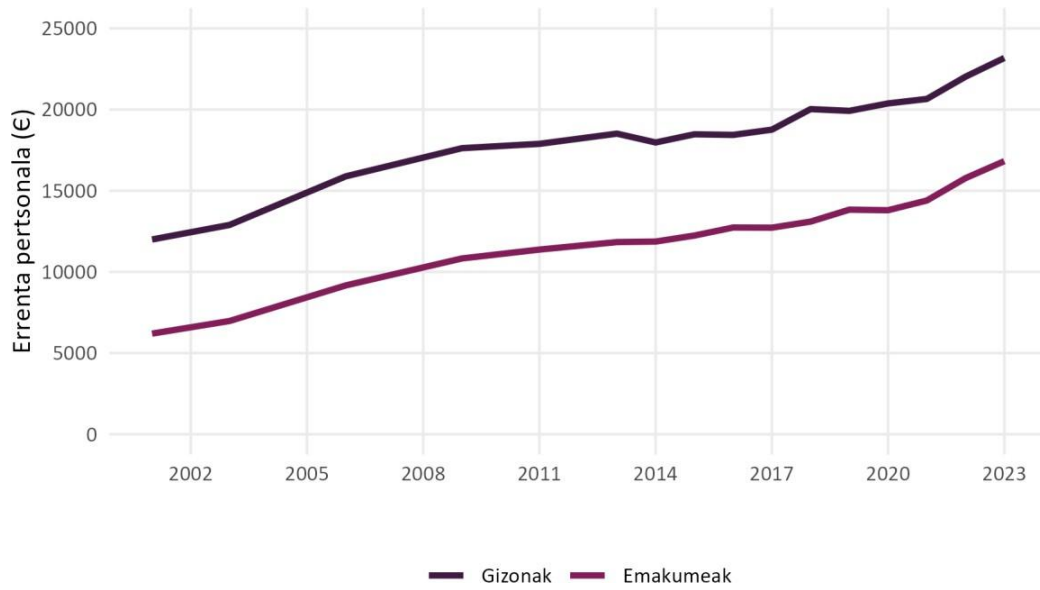
La media de la renta personal disponible indica la misma tendencia que la renta familiar disponible. La renta personal media de Bermeo (19.913€) es inferior a la de Busturialdea (21.165€), Bizkaia (21.508€) y Euskadi (21.863€). Asimismo, en la renta personal disponible se aprecia un claro desequilibrio por sexo: la renta personal media útil de las mujeres de Bermeo es de 16.821€ y la de los hombres de 23.176€, lo que supone el 72,6% de la renta media de los hombres. El desequilibrio de género que causa la estructura socioeconómica de la comarca en el nivel de renta es claro (véase Gráfico 40, Gráfico 41 y Tabla 21).

**Gráfico 40: Evolución de la renta personal disponible (€). Bermeo y su contexto, 2001-2023**



Fuente: Eustat.

**Gráfico 41: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Bermeo, 2001-2023**



Fuente: Eustat.

**Tabla 21: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Bermeo, 2001-2023**

| Sexo    | 2001   | 2006   | 2011   | 2015   | 2019   | 2023   |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Mujeres | 6.200  | 9.167  | 11.376 | 12.239 | 13.833 | 16.821 |
| Hombres | 11.997 | 15.885 | 17.888 | 18.476 | 19.919 | 23.176 |
| Total   | 9.035  | 12.436 | 14.544 | 15.289 | 16.792 | 19.913 |

Fuente: Eustat.

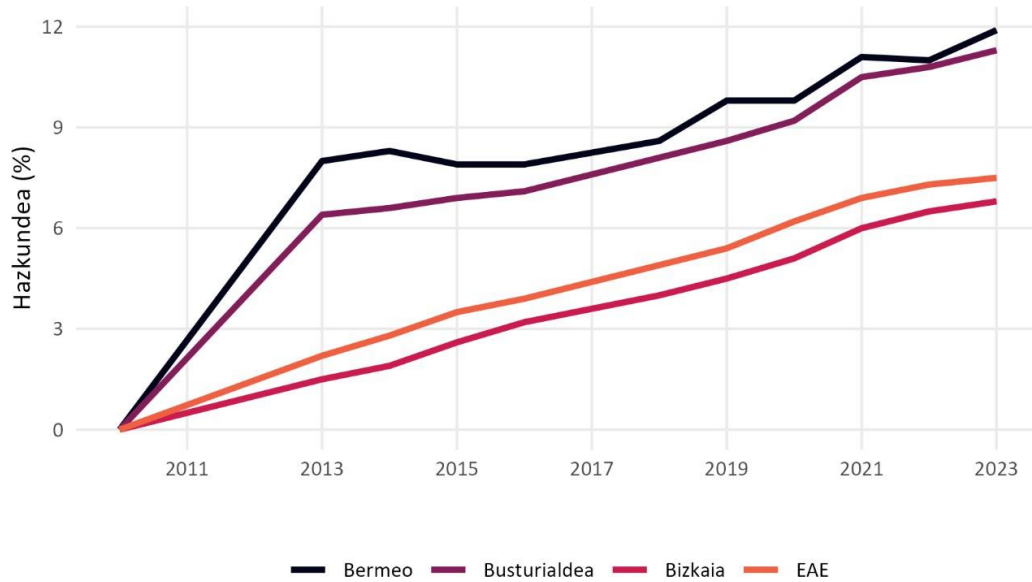
## 5 Parque de viviendas .

La caracterización del parque de viviendas de un municipio sirve para entender las condiciones de habitabilidad de la población. Asimismo, el estudio de los distintos tipos de usos y niveles de uso del parque de viviendas sirve para conocer las dinámicas residenciales que el municipio puede soportar en el futuro.

### 5.1 Principales variables :

El parque de viviendas de Bermeo ha crecido un 11,9% en el período 2010-2023, por encima del 6,7% de Bizkaia y el 7,5% de la CAV. En Busturialdea el crecimiento del parque de viviendas (11,3%), sin embargo, ha estado al mismo nivel que el municipio. Además, hay que destacar que el crecimiento más fuerte del parque de viviendas del municipio se produjo a principios de la segunda década de principios de siglo, entre 2010-2013. Así, según los últimos datos de Eustat, el parque de viviendas de Bermeo está compuesto por 9.306 viviendas: de ellas, el 79,1% son viviendas principales y el restante 20,8%, el resto de tipos de vivienda. En el municipio existen también seis establecimientos colectivos (véase Gráfico 42 y Tabla 22).

**Gráfico 42: Evolución del parque de viviendas (%). Bermeo y su contexto, 2010-2023**



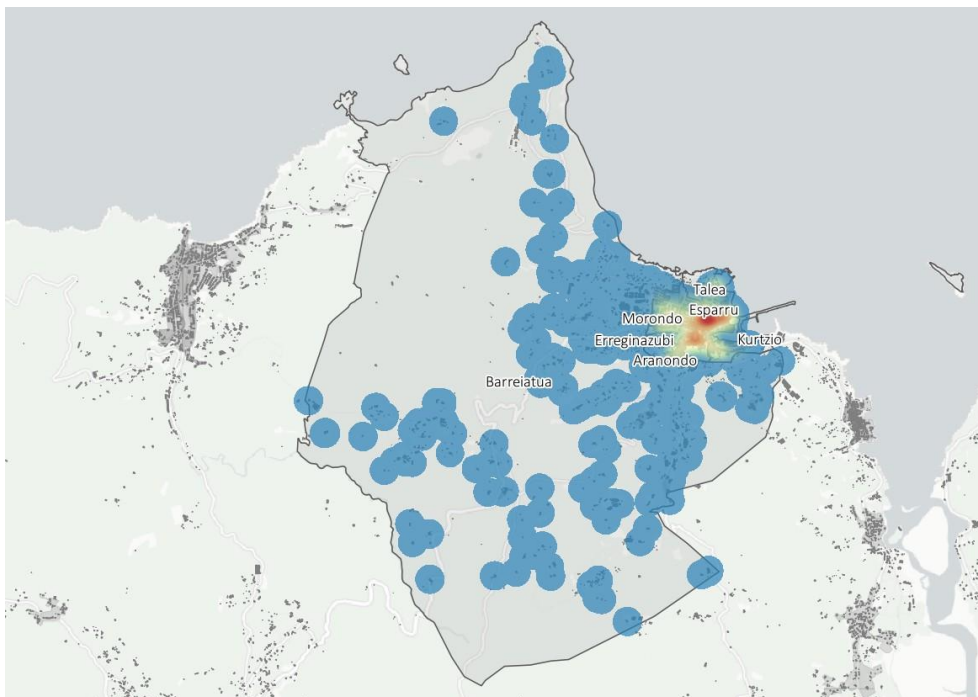
Fuente: Eustat.

**Tabla 22: Evolución del parque de viviendas por tipo (nº). Bermeo, 2010- 2023**

| Tipología                   | 2010  | 2013  | 2016  | 2019  | 2022  | 2023  |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Viviendas principales       | 6.563 | 6.895 | 6.970 | 7.286 | 7.305 | 7.365 |
| Resto                       | 1.749 | 2.087 | 1.998 | 1.842 | 1.924 | 1.935 |
| Establecimientos colectivos | 8     | 7     | 8     | 7     | 6     | 6     |
| Total                       | 8.320 | 8.989 | 8.976 | 9.135 | 9.235 | 9.306 |

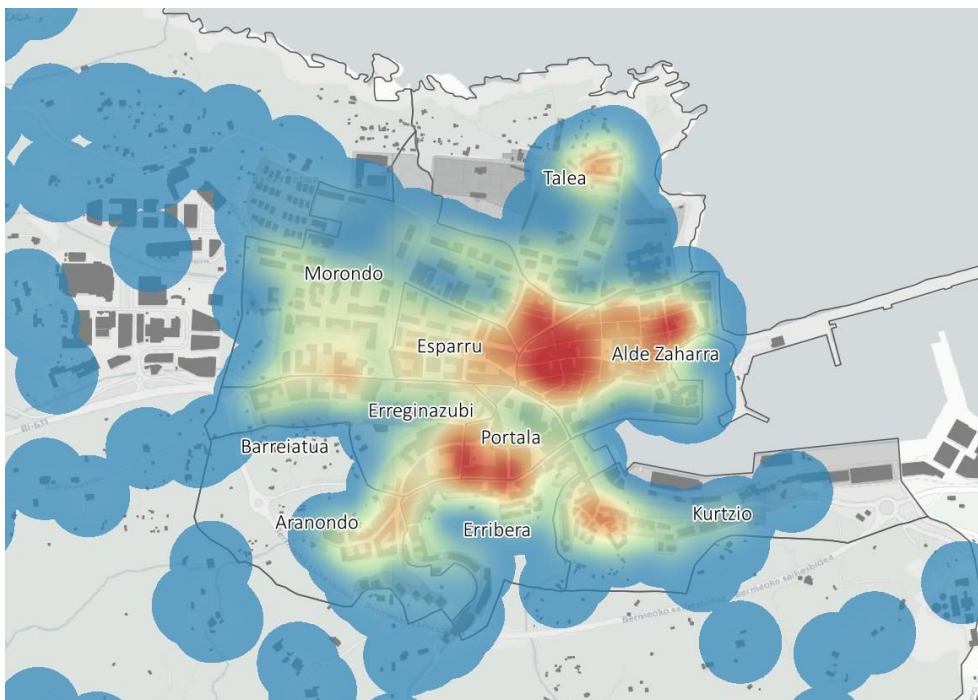
Fuente: Eustat.

**Imagen 7: Mapa de calor del parque de viviendas.**  
**Bermeo, 2025**



Fuente: Censo.

**Imagen 8: Mapa de calor del parque de viviendas.**  
**Núcleo de Bermeo, 2025**



Fuente: Censo.

Entre el Casco Viejo y Morondo se concentra el 42,3% del parque (3.941 viviendas). Los barrios de Esparru (895 viviendas), Erribera (767 viviendas), Kurtzio (680 viviendas) y Portala (617 viviendas) también presentan cifras significativas, aunque con cifras inferiores a las dos anteriores. Los barrios con menor número de viviendas son Tala (549 viviendas), Aranondo (425 viviendas) y Diseminado (416 viviendas) (véase Tabla 23, Imagen 7 e Imagen 8).

**Tabla 23: Evolución del parque de viviendas por tipo (nº). Bermeo y sus barrios, 2010- 2023**

| Ámbito        | Viviendas principales | Resto        | Establecimientos colectivos | Total        |
|---------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| Casco Viejo   | 1.616                 | 725          | 0                           | 2.341        |
| Aranondo      | 382                   | 43           | 0                           | 425          |
| Diseminado    | 284                   | 131          | 1                           | 416          |
| Erreginazubi  | 809                   | 207          | 0                           | 1.016        |
| Erribera      | 638                   | 129          | 0                           | 767          |
| Esparru       | 774                   | 121          | 0                           | 895          |
| Kurtzio       | 549                   | 131          | 0                           | 680          |
| Morondo       | 1.361                 | 238          | 1                           | 1.600        |
| Portala       | 508                   | 108          | 1                           | 617          |
| Tala          | 444                   | 102          | 3                           | 549          |
| <b>Bermeo</b> | <b>7.365</b>          | <b>1.935</b> | <b>6</b>                    | <b>9.306</b> |

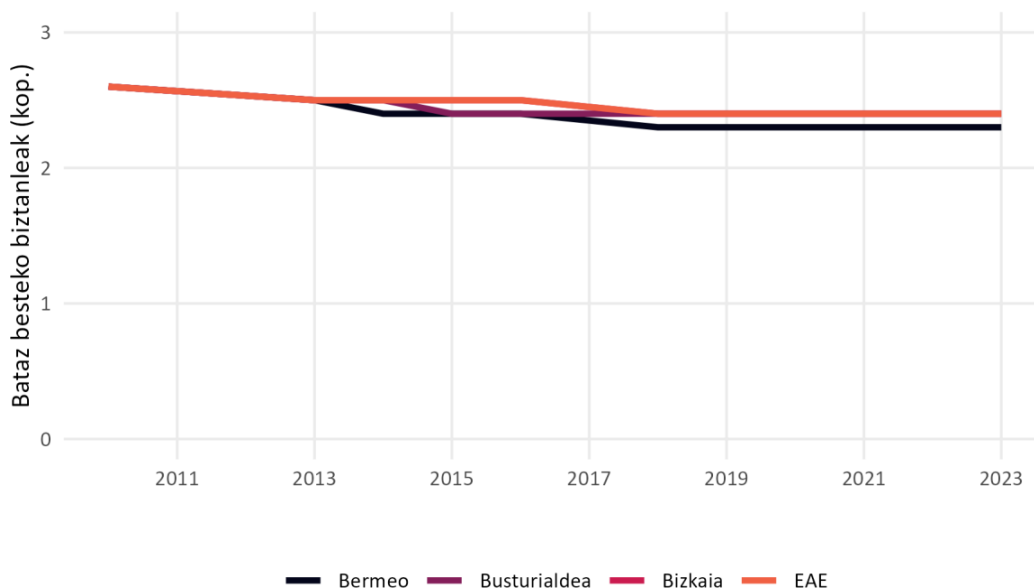
Fuente: Eustat.

Según datos facilitados por Eustat, se han analizado con mayor detalle las características de las viviendas principales de Bermeo. Según el número de habitantes por vivienda, las viviendas unipersonales son el 33,9% (2.495 viviendas), de dos personas el 28,6% (2.105 viviendas) y de 3-5 personas el 36,1 (2.656 viviendas). Las viviendas de un número alto de miembros, sin embargo, son pocas: de 6 a 9

personas 107 viviendas y dos viviendas formadas por diez o más personas. Estos datos coinciden en el apartado 3 con el análisis de las unidades de convivencia a través de la explotación censal. El dato de la población media de las viviendas principales también coincide con el análisis de las unidades de convivencia: la tendencia es decreciente en los últimos años y su ratio (2,3 personas por vivienda) es ligeramente inferior al tamaño medio de las unidades de convivencia de Busturialdea, Bizkaia y la CAPV (véase Gráfico 43 y Tabla 24).

| 53

**Gráfico 43: Evolución del número medio de habitantes de las viviendas principales (nº). Bermeo y su contexto, 2010-2023**



Fuente: Eustat.

**Tabla 24: Viviendas principales por número de habitantes (nº). Bermeo y sus barrios, 2023**

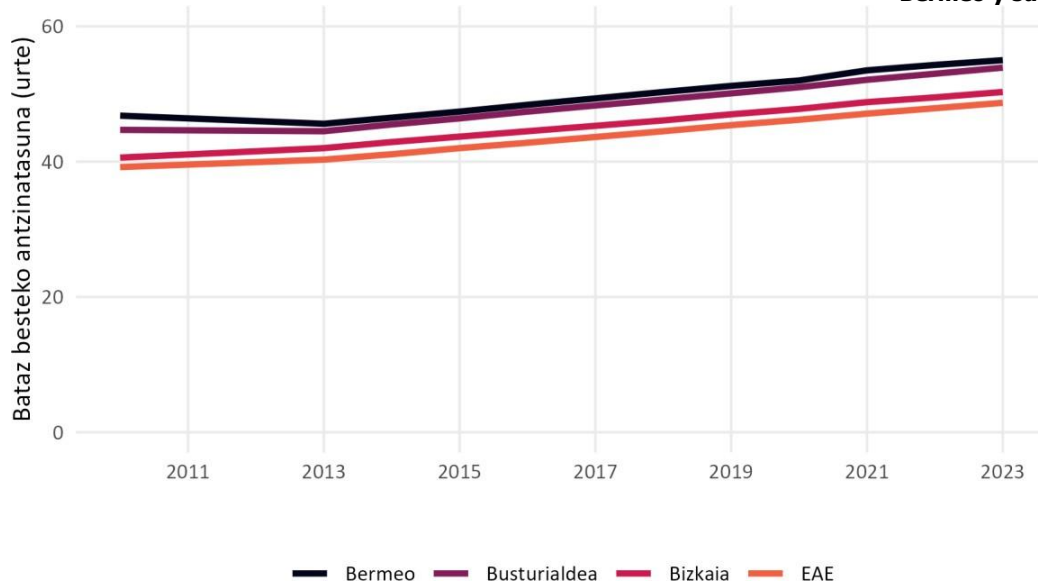
| Ámbito        | 1 persona    | 2 personas   | 3-5 personas | 6-9 personas | ≥10 personas | Total        |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Casco Viejo   | 733          | 428          | 434          | 21           | 0            | 1.616        |
| Aranondo      | 110          | 132          | 139          | 1            | 0            | 382          |
| Diseminado    | 79           | 72           | 118          | 15           | 0            | 284          |
| Erreginazubi  | 245          | 234          | 319          | 11           | 0            | 809          |
| Erribera      | 219          | 191          | 213          | 15           | 0            | 638          |
| Esparru       | 250          | 252          | 268          | 4            | 0            | 774          |
| Kurtzio       | 152          | 172          | 213          | 12           | 0            | 549          |
| Morondo       | 371          | 341          | 628          | 19           | 2            | 1.361        |
| Portala       | 172          | 155          | 176          | 5            | 0            | 508          |
| Tala          | 164          | 128          | 148          | 4            | 0            | 444          |
| <b>Bermeo</b> | <b>2.495</b> | <b>2.105</b> | <b>2.656</b> | <b>107</b>   | <b>2</b>     | <b>7.365</b> |

Fuente: Eustat.

En cuanto a la antigüedad del parque de viviendas, el parque de viviendas de Bermeo tiene una antigüedad media de 55,0 años. El parque de viviendas del municipio es por tanto más antiguo que el de la CAPV (48,7 años) y el de Bizkaia (50,3 años). El parque de viviendas de Busturialdea (53,9 años) es también algo más nuevo, en general. En este sentido, Eustat no ofrece datos de antigüedad del parque de viviendas por entidad y/o barrio. Sin embargo, la explotación del Catastro de Bizkaia permite detectar que el parque de viviendas más antiguo del municipio se encuentra en el Casco Viejo, además del espacio rural. Las viviendas más nuevas se sitúan en las áreas que rodean el Casco Viejo de Bermeo, sobre todo en Morondo (véase Gráfico 44 e Imagen 9).

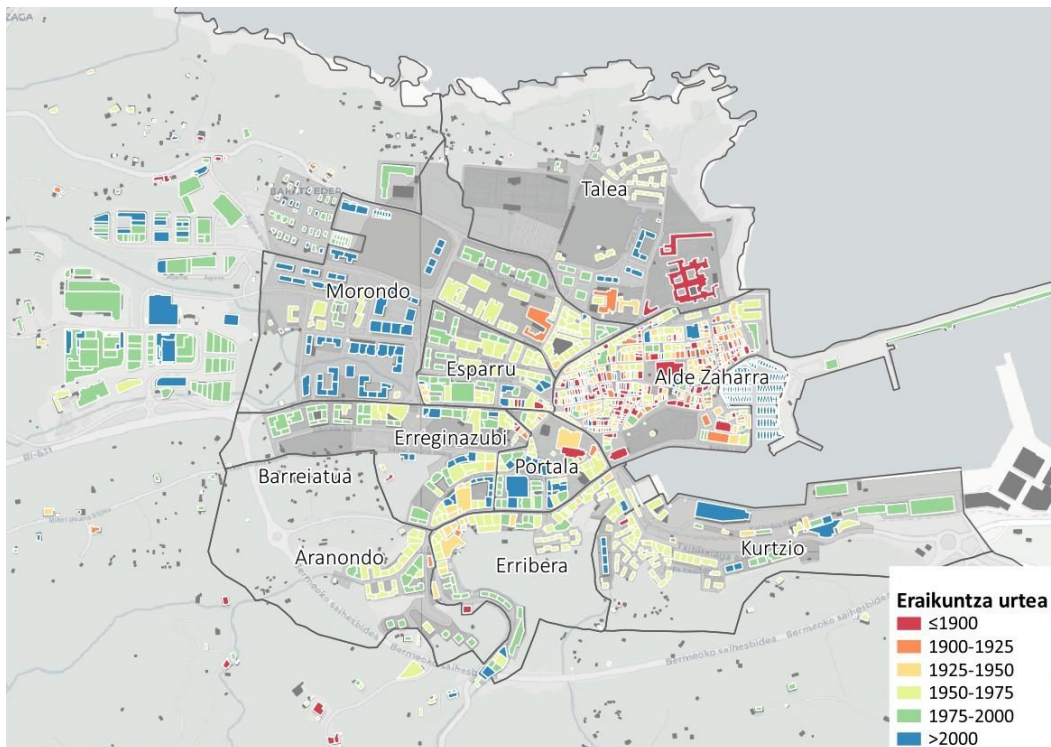


**Gráfico 44: Evolución de la antigüedad media de las viviendas familiares (por año). Bermeo y su contexto, 2010-2023**



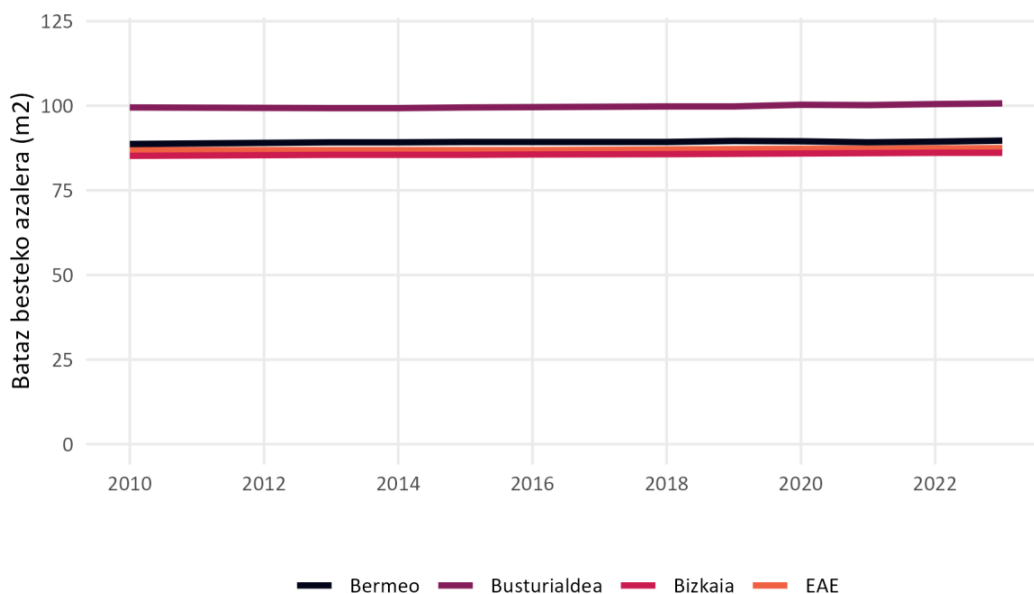
Fuente: Eustat.

**Imagen 9: Mapa del año de construcción de las viviendas, por barrio. Núcleo de Bermeo, 2025**



Fuente: Catastro de Bizkaia.

**Gráfico 45: Evolución de la superficie media de viviendas familiares (m²). Bermeo y su contexto, 2010-2023**



Fuente:

Eustat.

Atendiendo a la superficie de las viviendas, la superficie media del parque de viviendas de Bermeo es de 89,7 m<sup>2</sup>. La superficie media de las viviendas de Busturialdea (100,7 m<sup>2</sup>), por ejemplo, es 11 m<sup>2</sup> superior a la del municipio. Por el contrario, la superficie media de las viviendas tanto de Bizkaia (86,1 m<sup>2</sup>) como de la CAPV (87,5 m<sup>2</sup>) se sitúa al mismo nivel que la del municipio. En este sentido, puede decirse que la característica del parque de viviendas de Bermeo es más parecida a la del país que a la de la comarca en cuanto a la superficie, al menos. En detalle se observa que la mitad de las viviendas con la menor superficie (49,5%) se encuentra en el Casco Viejo, así como un tercio de las viviendas de 61-90 m<sup>2</sup> (29,5%). La proporción de superficies medias (61-90 m<sup>2</sup>) es mayoritaria en todas las áreas, salvo en la zona diseminada (22,9%). Las superficies mayores, por su parte, son minoritarias en Bermeo (7,7% de las viviendas). De ellos, Morondo es el de mayor número de unidades entre 121-150 m<sup>2</sup> (125 viviendas) y la zona diseminada la que más tiene de ≥151 m<sup>2</sup> de superficie (136 viviendas) (véase Gráfico 45 y Tabla 25).

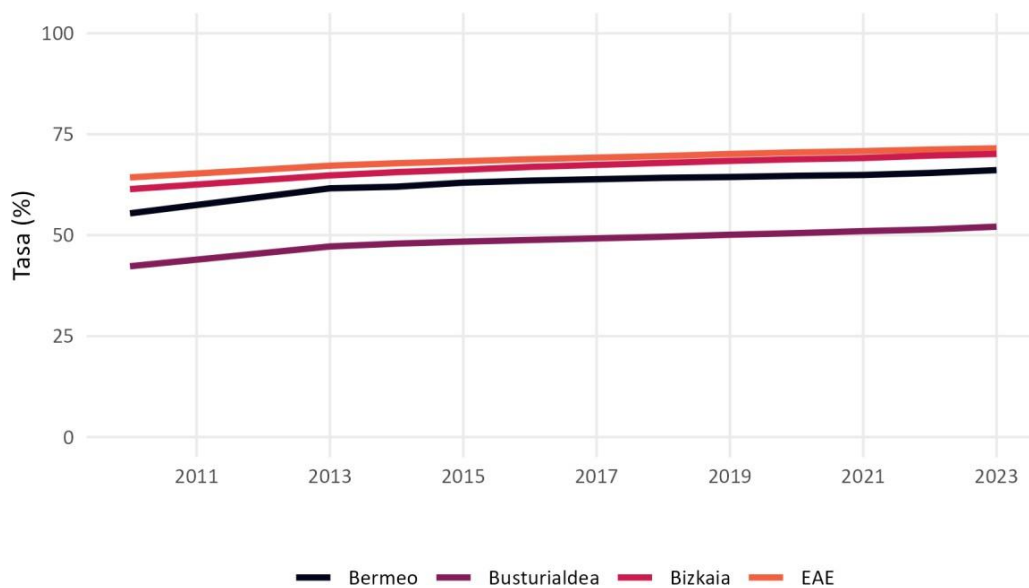
Por último, el 66,1% de las viviendas cuenta con ascensor (6.148 viviendas). Los barrios con menor presencia de ascensores son el Casco Viejo (29,9%), Tala (43,4%), Kurtzio (59,4%) y, sobre todo, la zona diseminada (6,0%) (véase Gráfico 46 y Tabla 26).

**Tabla 25: Parque de viviendas según superficie(nº) ).  
Bermeo y sus barrios, 2023<sup>2</sup>**

| Ámbito        | 10-60 m <sup>2</sup> | 61-90 m <sup>2</sup> | 91-120 m <sup>2</sup> | 121-150 m <sup>2</sup> | ≥151 m <sup>2</sup> | Total        |
|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------|
| Casco Viejo   | 705                  | 1.146                | 393                   | 68                     | 29                  | 2.341        |
| Aranondo      | 15                   | 190                  | 206                   | 8                      | 6                   | 425          |
| Diseminado    | 21                   | 95                   | 117                   | 46                     | 136                 | 415          |
| Erreginazubi  | 89                   | 434                  | 439                   | 44                     | 10                  | 1.016        |
| Erribera      | 130                  | 322                  | 279                   | 28                     | 8                   | 767          |
| Esparru       | 23                   | 262                  | 539                   | 64                     | 7                   | 895          |
| Kurtzio       | 57                   | 364                  | 199                   | 51                     | 9                   | 680          |
| Morondo       | 123                  | 606                  | 725                   | 125                    | 20                  | 1.599        |
| Portala       | 41                   | 237                  | 288                   | 46                     | 4                   | 616          |
| Tala          | 219                  | 226                  | 90                    | 9                      | 2                   | 546          |
| <b>Bermeo</b> | <b>1.423</b>         | <b>3.882</b>         | <b>3.275</b>          | <b>489</b>             | <b>231</b>          | <b>9.300</b> |

Fuente: Eustat.

**Gráfico 46: Evolución de la tasa de viviendas familiares con ascensor (%).  
Bermeo y su contexto, 2010-2023**



| 57

Fuente: Eustat.

<sup>2</sup> Establezimendu kolektiboak ez dira aintzat hartzen.

**Tabla 26: Parque de viviendas según ascensor (nº ).  
Bermeo y sus barrios, 2023<sup>3</sup>**

| Ámbito        | Con ascensor | Sin ascensor . | Total        |
|---------------|--------------|----------------|--------------|
| Casco Viejo   | 699          | 1.642          | 2.341        |
| Aranondo      | 391          | 34             | 425          |
| Diseminado    | 25           | 390            | 415          |
| Erreginazubi  | 957          | 59             | 1.016        |
| Erribera      | 573          | 194            | 767          |
| Esparru       | 843          | 52             | 895          |
| Kurtzio       | 404          | 276            | 680          |
| Morondo       | 1.437        | 162            | 1.599        |
| Portala       | 582          | 34             | 616          |
| Tala          | 237          | 309            | 546          |
| <b>Bermeo</b> | <b>6.148</b> | <b>3.152</b>   | <b>9.300</b> |

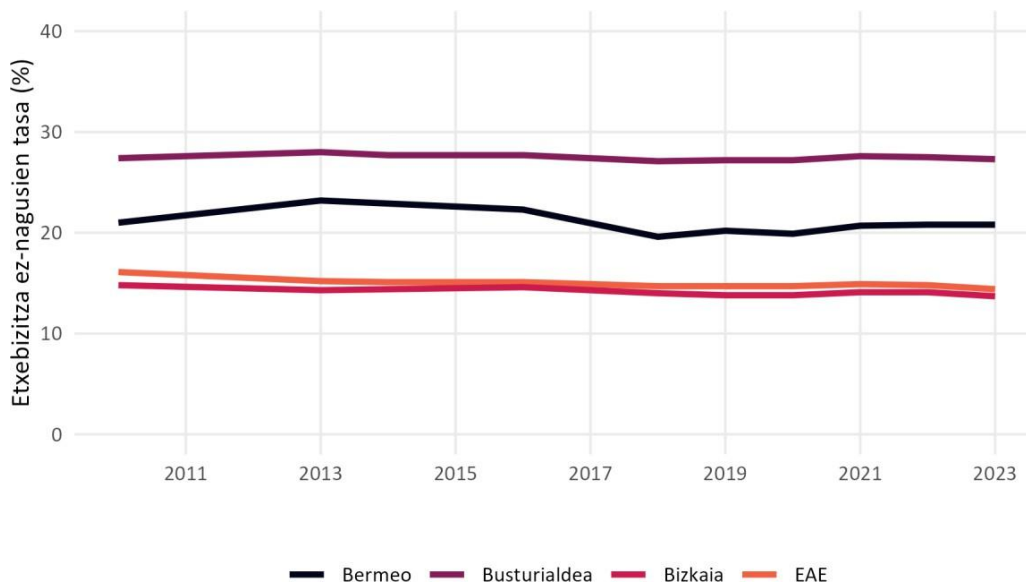
Fuente: Eustat.

<sup>3</sup> Establezimendu kolektiboak ez dira aintzat hartzen.

## 5.2 Nivel de uso

Según datos elaborados por Eustat, la tasa de los que no son viviendas principales en Bermeo (20,8%) es superior a la registrada en Bizkaia (13,7%) y la CAPV (14,4%). En cambio, el porcentaje no alcanza el nivel de Busturialdea (27,3%). El grupo de viviendas no principales está formado por segundas, viviendas vacías o viviendas turísticas. Este dato muestra que la proporción de viviendas sin uso estable en el municipio es notable, más ligada al nivel de uso de los municipios con presencia de viviendas veraniegas, aunque la casuística es menos pronunciada que en la comarca (véase Gráfico 47).

**Gráfico 47: Evolución de la tasa de viviendas no principales (%). Bermeo, 2010- 2023**



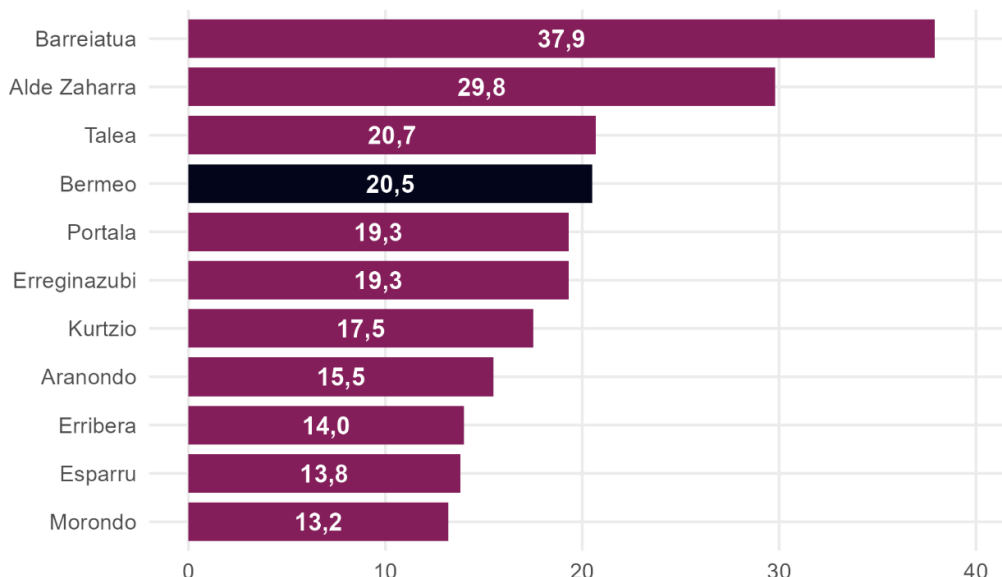
Fuente: Eustat.

Para analizar en detalle el nivel de uso de la vivienda, se han explotado las bases de datos del padrón de población y del padrón de viviendas de Bermeo. Así, para el estudio se han utilizado las siguientes categorías de usos de viviendas: se han diferenciado las viviendas sin empadronados/as de las viviendas con empadronados/as. Hay que tener en cuenta que, según las bases de datos del Ayuntamiento de Bermeo, el parque de viviendas es ligeramente superior al que refleja el dato estadístico de Eustat: 9.390 viviendas. En las bases de datos a disposición del Ayuntamiento no se ha realizado un ejercicio de armonización universal, por lo que tampoco este dato puede considerarse completo.

En base a estos criterios, en el municipio hay 1.929 viviendas (20,5%) sin personas empadronadas. Este porcentaje es superior al habitual y se acerca a los valores de varios municipios costeros. En cualquier caso, cabe destacar que el grado de utilización del parque de viviendas del municipio presenta diferencias por ámbitos. En el Casco Viejo se sitúa un tercio (35,6%) de este tipo de viviendas, lo que condiciona totalmente la media del municipio. Asimismo, las proporciones más altas entre las áreas se dan en la zona diseminada (37,9%) y en el Casco Viejo (29,8%) (véase Gráfico 48 y Tabla 27).

En esta geografía, sin embargo, hay que resaltar que la casuística de sin empadronamiento es amplia, el caso de los caseríos rurales es diferente al de muchas viviendas de la calle. De este modo, cabe pensar que un gran número de viviendas sin personas empadronadas, sobre todo en el Casco Viejo de Bermeo, está asociado a la vejez, al uso estival o a las dificultades de renovación (esta última opción sobre todo en caseríos). Por el contrario, se observa un uso cotidiano en las zonas con índices más bajos (véase Gráfico 48, Tabla 27, Imagen 10 e Imagen 11).

**Gráfico 48: Tasa de viviendas sin ninguna persona empadronada (%). Bermeo y sus barrios, 2025**



Fuente: Censo. Producción propia.

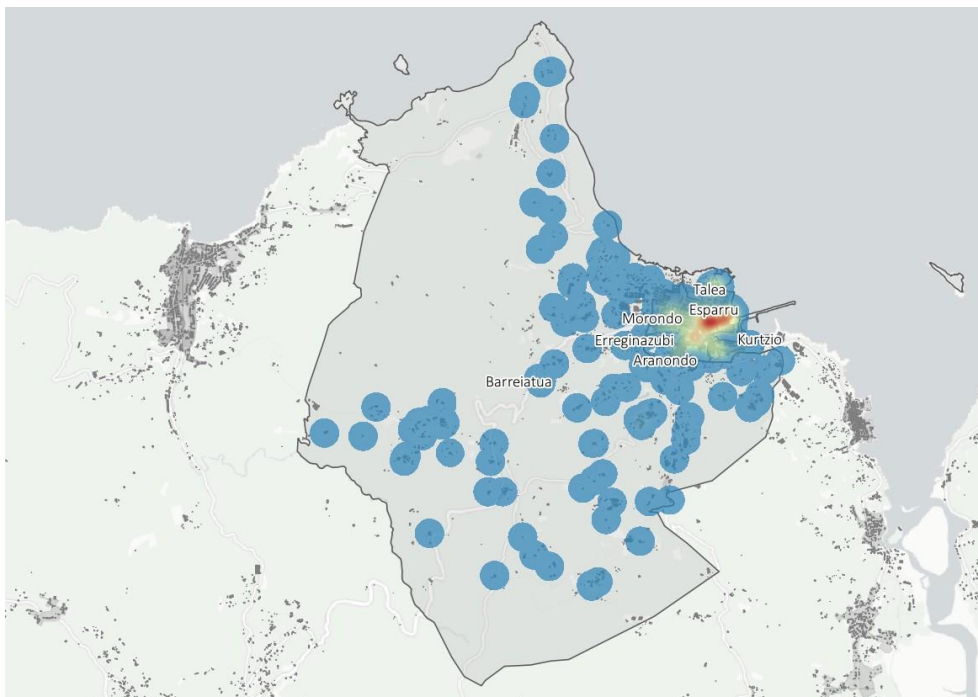
**Tabla 27: Viviendas por nivel de uso y barrio (nº ). Bermeo y sus barrios, 2025**

| 60

| Ámbito        | Viviendas con personas empadronadas | Viviendas sin personas empadronadas | Total        |
|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Casco Viejo   | 1.616                               | 686                                 | 2.302        |
| Aranondo      | 381                                 | 70                                  | 451          |
| Diseminado    | 287                                 | 175                                 | 462          |
| Erreginazubi  | 834                                 | 199                                 | 1.033        |
| Erribera      | 659                                 | 107                                 | 766          |
| Esparru       | 769                                 | 123                                 | 892          |
| Kurtzio       | 566                                 | 120                                 | 686          |
| Morondo       | 1.404                               | 213                                 | 1.617        |
| Portala       | 509                                 | 122                                 | 631          |
| Tala          | 436                                 | 114                                 | 550          |
| <b>Bermeo</b> | <b>7.461</b>                        | <b>1.929</b>                        | <b>9.390</b> |

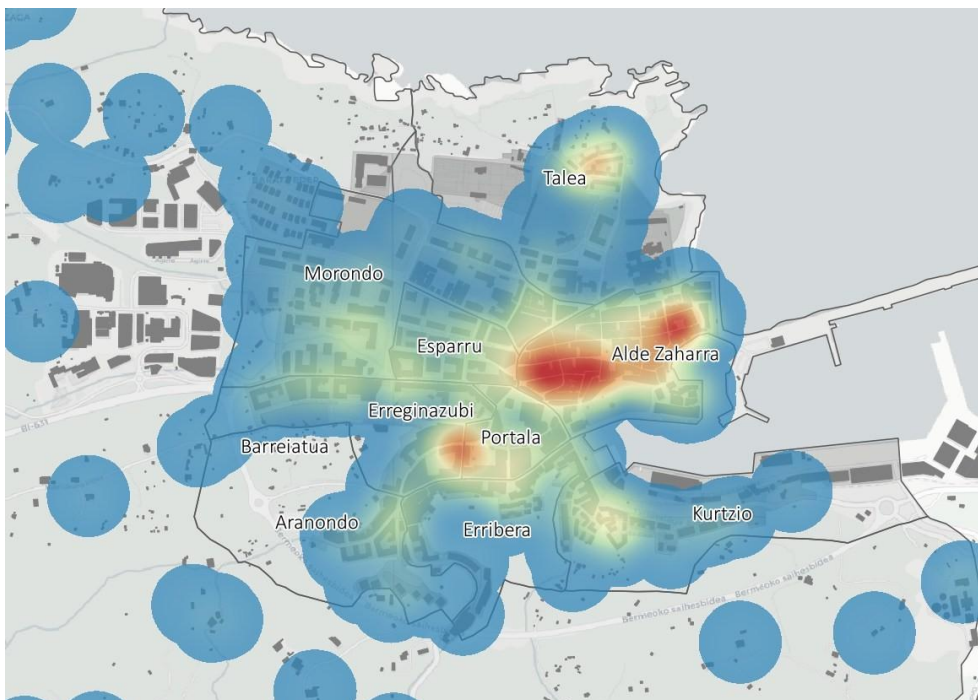
Fuente: Censo. Producción propia.

**Imagen 10: Mapa de calor de las viviendas sin ninguna persona empadronada.**  
**Bermeo, 2025**



Fuente: Censo. Producción propia.

**Imagen 11: Mapa de calor de las viviendas sin ninguna persona empadronada.**  
**Núcleo de Bermeo, 2025**



Fuente: Censo. Producción propia.



## 6 Necesidades y demanda de vivienda

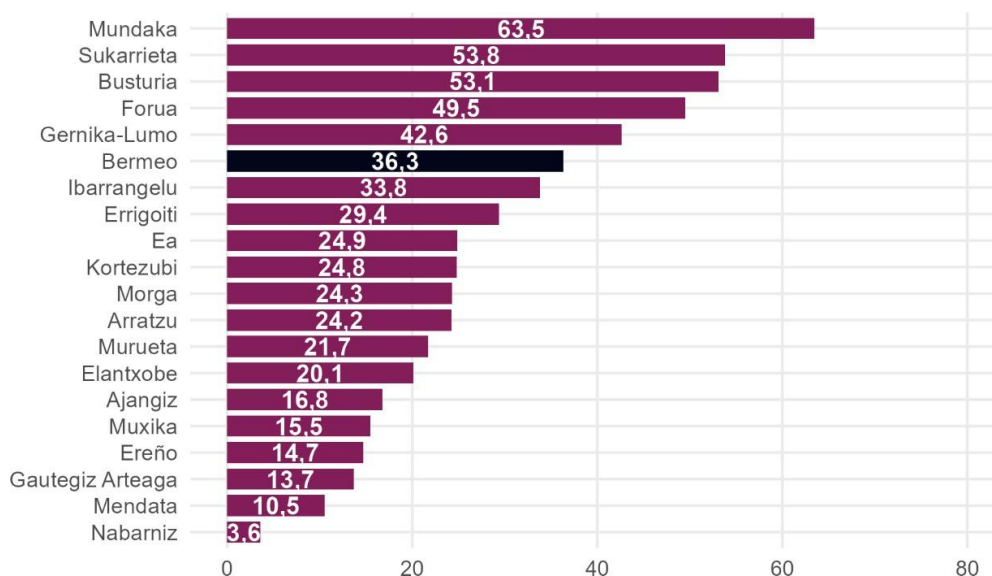
En este apartado se cuantifican y analizan las solicitudes de vivienda recibidas por la administración. Estos datos sirven para representar la cuantía y cualidad de la necesidad de vivienda que actualmente registra el municipio.

### 6.1 Principales variables :

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco ofrece información por municipios sobre las solicitudes inscritas en el registro Etxebide. En julio de 2025, en Bermeo, había 619 solicitudes de vivienda activas, 36,3 solicitudes por cada mil habitantes. Este nivel de demanda no es uno de los más altos de los municipios de Busturialdea. Mundaka es el de mayor ratio de demanda de la comarca (% 63,5) y Nabarniz el de menor ratio (% 3,6). En cualquier caso, este nivel de demanda se encuentra muy lejos de las de Berango (% 207,0), Zamudio (% 134,6), Etxabarri (% 113,7) o Sopela (% 113,7) (véase Gráfico 49 y Tabla 28).

Es interesante destacar dos datos generales: el primero es que el 83,7% de las solicitudes han sido realizadas por personas empadronadas en Bermeo. El segundo, que el 80,6% de las solicitudes son solicitudes de alquiler (véase Gráfico 50 y Tabla 28).

**Gráfico 49: Solicitud de vivienda por municipio (%). Bermeo y su contexto, 2025**



Fuente: Gobierno Vasco y INE.

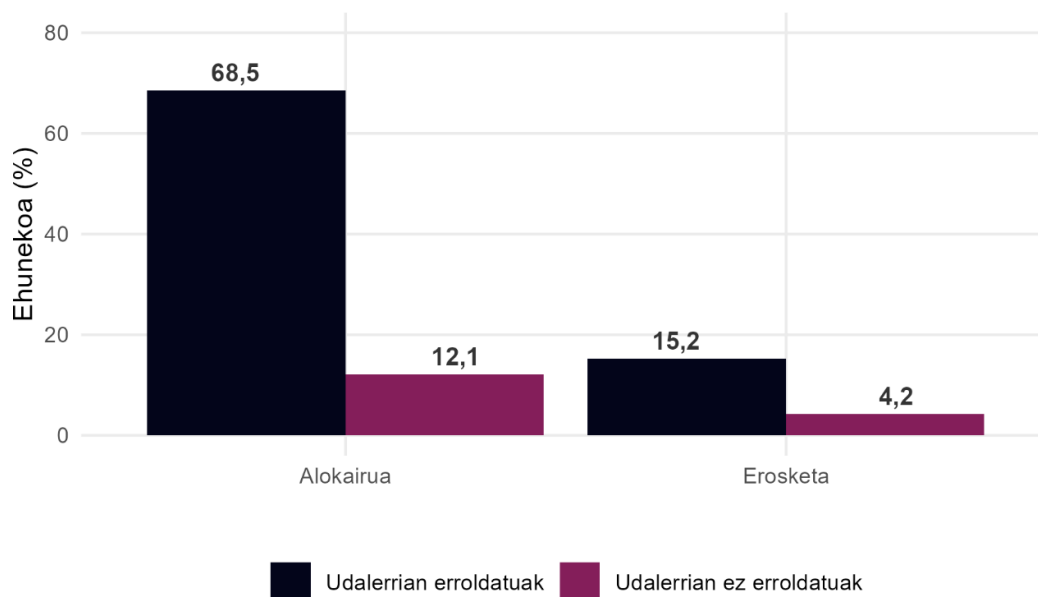
**Tabla 28: Demanda de vivienda por régimen y residencia (nº). Bermeo, 2025**

| Domicilio de solicitantes          | Compra     | Alquiler   | Total      |
|------------------------------------|------------|------------|------------|
| Empadronados/as en el municipio .  | 94         | 424        | 518        |
| No empadronados/as en el municipio | 26         | 75         | 101        |
| <b>Total</b>                       | <b>120</b> | <b>499</b> | <b>619</b> |

Fuente: Gobierno Vasco.



**Gráfico 50: Demanda de vivienda por régimen y residencia (%).**  
**Bermeo, 2025**



Fuente: Gobierno Vasco.

Si se analizan las solicitudes por nivel de renta, la mayoría de las solicitudes se han realizado por personas con ingresos bajos o medio-bajos (55,1%) (<15.000€); las solicitudes de personas de ingresos medios-bajos (15.000-28.861€) han sido el 31,7% y de medios-altos (28.861-45.023€) el 5,6%. Por el contrario, el número de solicitudes de renta alta (≥45.023€) solo han sido ocho (1,3%). No se ha podido determinar el nivel de renta de 39 solicitudes. En cuanto a las solicitudes por número de miembros, la mayoría son las de vivienda unipersonal (61,5%), y, por género, las de mujeres representan el 40,2%, los de los hombres el 38,3% y las realizadas en pareja el 21,5% (Véase Gráfico 51, Gráfico 52, Gráfico 53, Tabla 29, Tabla 30 y Tabla 31).

Por otra parte, otras características de las solicitudes son:

- 144 solicitudes de personas menores de 36 años.
- 114 solicitudes con necesidades especiales de vivienda.
- 6 solicitudes de vivienda adaptada.

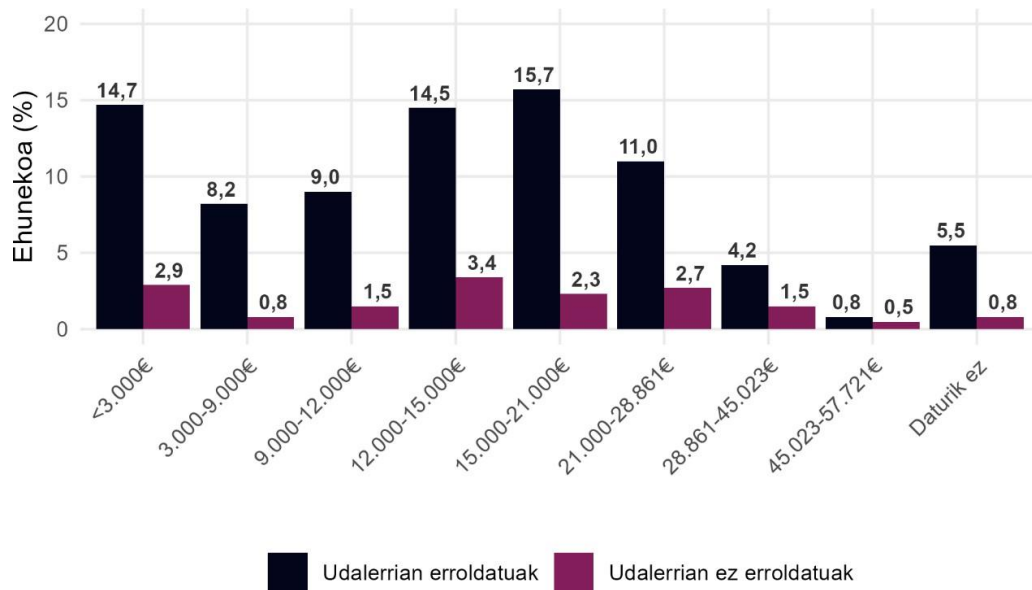
Cabe destacar que las solicitudes de personas menores de 36 años representan el 23,3% del total de solicitudes.

**Tabla 29: Demanda de vivienda por ingreso y residencia (nº).**  
**Bermeo, a 2025 <sup>4</sup>**

| Ingreso de solicitantes | Empadronados/as en el municipio |            |            | No empadronados/as en el municipio |           |            | Total      |
|-------------------------|---------------------------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|------------|------------|
|                         | Compra                          | Alquiler   | Total      | Compra                             | Alquiler  | Total      |            |
| Sin datos               | *                               | *          | 34         | *                                  | *         | 5          | 39         |
| <3.000€                 | 11                              | 80         | 91         | *                                  | *         | 18         | 109        |
| 3.000-9.000€            | *                               | *          | 51         | *                                  | *         | 5          | 56         |
| 9.000- 12.000€          | 7                               | 49         | 56         | *                                  | *         | 9          | 65         |
| 12.000-15.000€          | 8                               | 82         | 90         | *                                  | *         | 21         | 111        |
| 15.000- 21.000€         | 20                              | 77         | 97         | *                                  | *         | 14         | 111        |
| 21.000- 28.861€         | 23                              | 45         | 68         | 7                                  | 10        | 17         | 85         |
| 28.861- 45.023€         | 19                              | 7          | 26         | *                                  | *         | 9          | 35         |
| 45.023- 57.721€         | *                               | *          | 5          | *                                  | *         | *          | 8          |
| <b>Total</b>            | <b>94</b>                       | <b>424</b> | <b>518</b> | <b>26</b>                          | <b>75</b> | <b>101</b> | <b>619</b> |

Fuente: Gobierno Vasco.

**Gráfico 51: Demanda de vivienda por ingreso y residencia (%).**  
**Bermeo, 2025**



| 64

Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

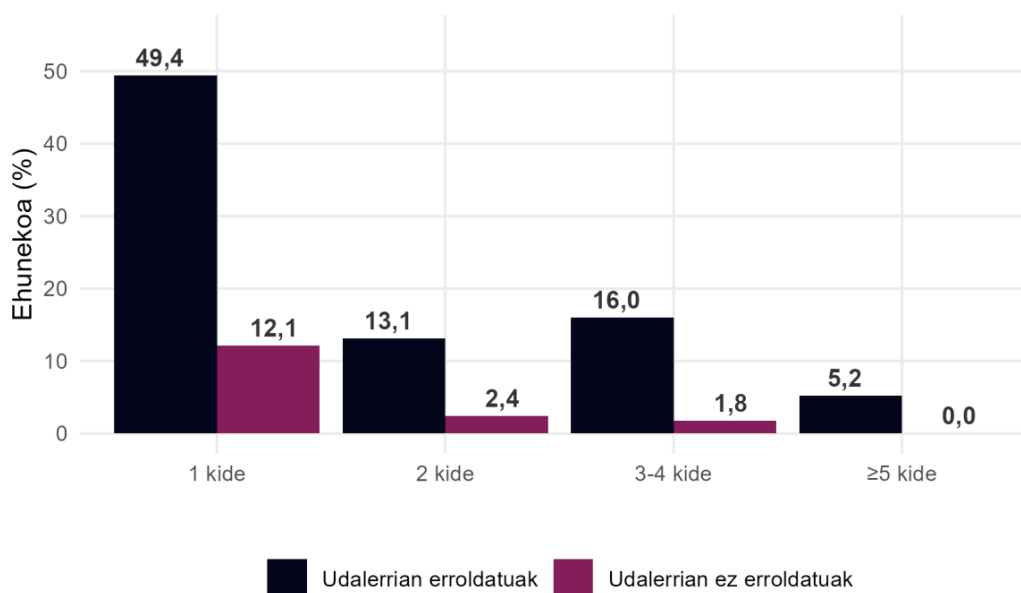
<sup>4</sup> Sekretu estatistikoagatik kopuru txikiak ez dira taulan ageri.

**Tabla 30: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (nº). Bermeo, a 2025 <sup>5</sup>**

| Número de miembros solicitantes | Empadronados/as en el municipio . |            |            | No empadronados/as en el municipio |           |            | Total      |
|---------------------------------|-----------------------------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|------------|------------|
|                                 | Compra                            | Alquiler   | Total      | Compra                             | Alquiler  | Total      |            |
| 1 miembro                       | 69                                | 237        | 306        | 23                                 | 52        | 75         | 381        |
| 2 miembros                      | 8                                 | 73         | 81         | *                                  | *         | 15         | 96         |
| 3-4 miembros                    | 15                                | 84         | 99         | *                                  | *         | 11         | 110        |
| ≥5 Miembros                     | *                                 | *          | 32         | *                                  | *         | *          | 32         |
| <b>Total</b>                    | <b>94</b>                         | <b>424</b> | <b>518</b> | <b>26</b>                          | <b>75</b> | <b>101</b> | <b>619</b> |

Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

**Gráfico 52: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (%). Bermeo, 2025**



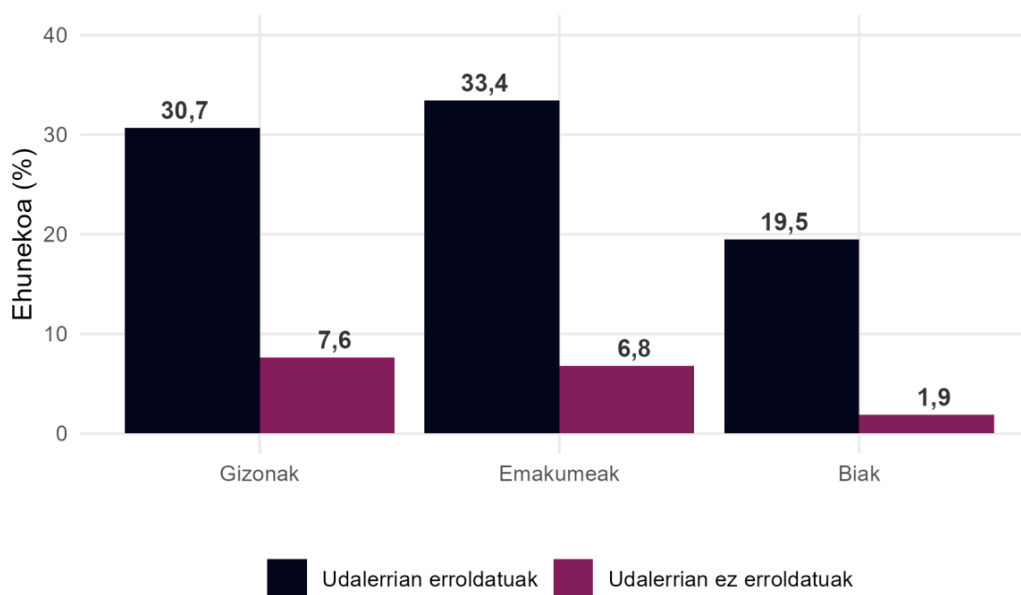
Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

**Tabla 31: Demanda de vivienda por género y lugar de residencia (nº). Bermeo, 2025**

| Género de los solicitantes | Empadronados/as en el municipio |          |       | No empadronados/as en el municipio |          |       | Total |
|----------------------------|---------------------------------|----------|-------|------------------------------------|----------|-------|-------|
|                            | Compra                          | Alquiler | Total | Compra                             | Alquiler | Total |       |
| Hombres                    | 31                              | 159      | 190   | 10                                 | 37       | 47    | 237   |
| Mujeres                    | 44                              | 163      | 207   | 15                                 | 27       | 42    | 249   |
| Ambos                      | 19                              | 102      | 121   | *                                  | *        | 12    | 133   |
| Total                      | 94                              | 424      | 518   | 26                                 | 75       | 101   | 619   |

Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

**Gráfico 53: Demanda de vivienda por género y lugar de residencia (%). Bermeo, 2025**



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

## 7 Mercado de vivienda en régimen de compra

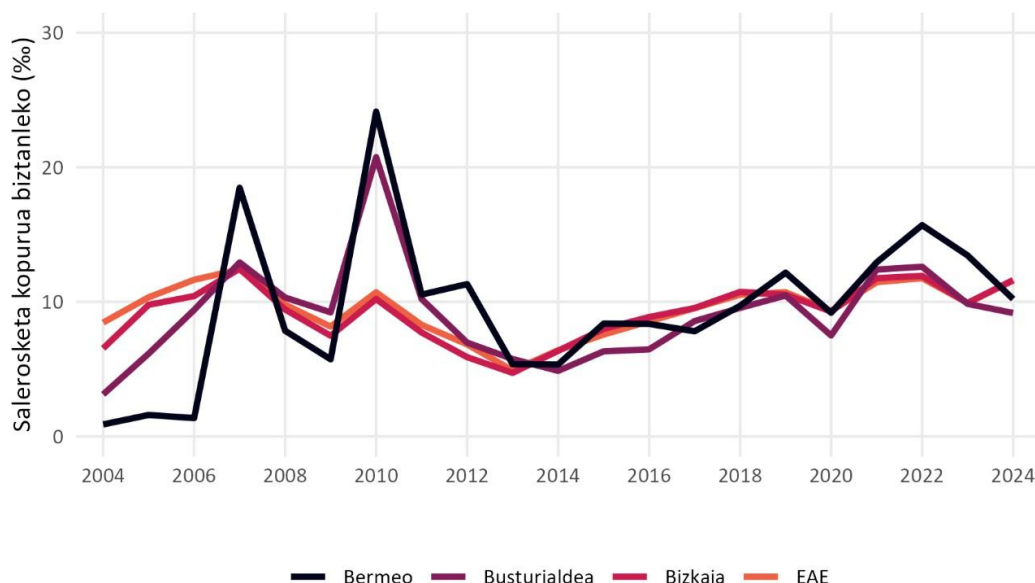
El número y precio de compraventa de la vivienda ayuda a conocer la relación entre la oferta y la demanda de vivienda en un municipio. En este apartado, se analizan las diferentes variables relacionadas con las características y el precio de las viviendas en propiedad.

### 7.1 Principales variables :

Entre los años 2004-2024, se han registrado 3.390 compraventas en el municipio. El nivel general de compraventa de viviendas por habitante en Bermeo se ha situado a la par de la media de los ámbitos territoriales de referencia, aunque con alteraciones significativas en momentos puntuales. Cabe destacar, por ejemplo, el incremento experimentado entre 2010-2012, así como en 2007 y en el período 2021-2023. Se puede decir que Bermeo inició una senda de crecimiento en 2006 y que desde entonces ha ido a la par o por encima de los ámbitos de referencia. Por lo tanto, en momentos puntuales ha tenido una intensidad propia, aparentemente motivada por la tendencia del mercado local y las nuevas promociones de vivienda (véase Gráfico 54 y Tabla 32).

En cuanto al volumen de compraventas, en los años de mayor intensidad (2010-2012) se contabilizaron 785 compraventas, una cuarta parte del total de compraventas del período completo analizado (23,2%) y la mitad de las nuevas viviendas comercializadas (53,1%). Considerando los datos del conjunto del período, la mayor parte de las compraventas se han realizado con viviendas de segunda mano (70,8%). Asimismo, el 95,3% de todas las compraventas han sido viviendas libres (véase Gráfico 55, Gráfico 56 y Tabla 32).

**Gráfico 54: Evolución del ratio de compraventa de vivienda por habitante (‰). Bermeo y su contexto, 2004-2023**



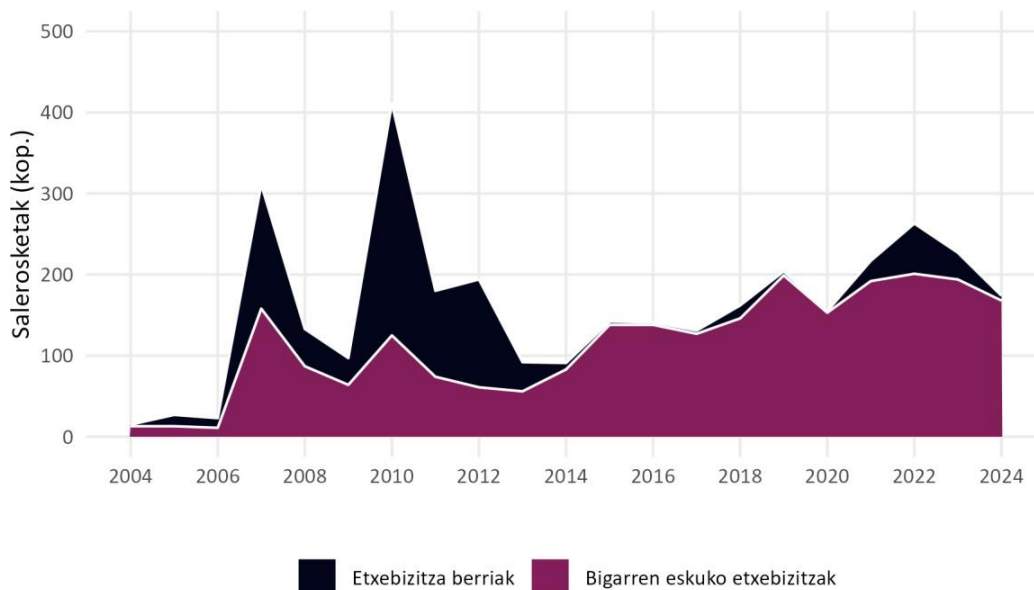
Fuente: Ministerio de Transporte y Sostenibilidad Móvil de España e INE.

**Tabla 32: Evolución de las compraventas de vivienda por antigüedad y propiedad. Bermeo, 2004-2024**

| Año          | Antigüedad       |                           | Propiedad        |                      | Total        |
|--------------|------------------|---------------------------|------------------|----------------------|--------------|
|              | Nuevas viviendas | Viviendas de segunda mano | Viviendas libres | Viviendas protegidas |              |
| 2004         | 2                | 13                        | 15               | 0                    | 15           |
| 2005         | 14               | 13                        | 27               | 0                    | 27           |
| 2006         | 12               | 11                        | 22               | 1                    | 23           |
| 2007         | 153              | 158                       | 259              | 52                   | 311          |
| 2008         | 46               | 87                        | 128              | 5                    | 133          |
| 2009         | 33               | 64                        | 96               | 1                    | 97           |
| 2010         | 286              | 125                       | 405              | 6                    | 411          |
| 2011         | 106              | 74                        | 176              | 4                    | 180          |
| 2012         | 133              | 61                        | 159              | 35                   | 194          |
| 2013         | 36               | 56                        | 92               | 0                    | 92           |
| 2014         | 8                | 83                        | 91               | 0                    | 91           |
| 2015         | 4                | 138                       | 142              | 0                    | 142          |
| 2016         | 3                | 138                       | 136              | 5                    | 141          |
| 2017         | 4                | 127                       | 130              | 1                    | 131          |
| 2018         | 16               | 146                       | 161              | 1                    | 162          |
| 2019         | 5                | 199                       | 201              | 3                    | 204          |
| 2020         | 2                | 153                       | 151              | 4                    | 155          |
| 2021         | 25               | 192                       | 214              | 3                    | 217          |
| 2022         | 62               | 201                       | 242              | 21                   | 263          |
| 2023         | 33               | 194                       | 215              | 12                   | 227          |
| 2024         | 6                | 168                       | 170              | 4                    | 174          |
| <b>Total</b> | <b>989</b>       | <b>2.401</b>              | <b>3.232</b>     | <b>158</b>           | <b>3.390</b> |

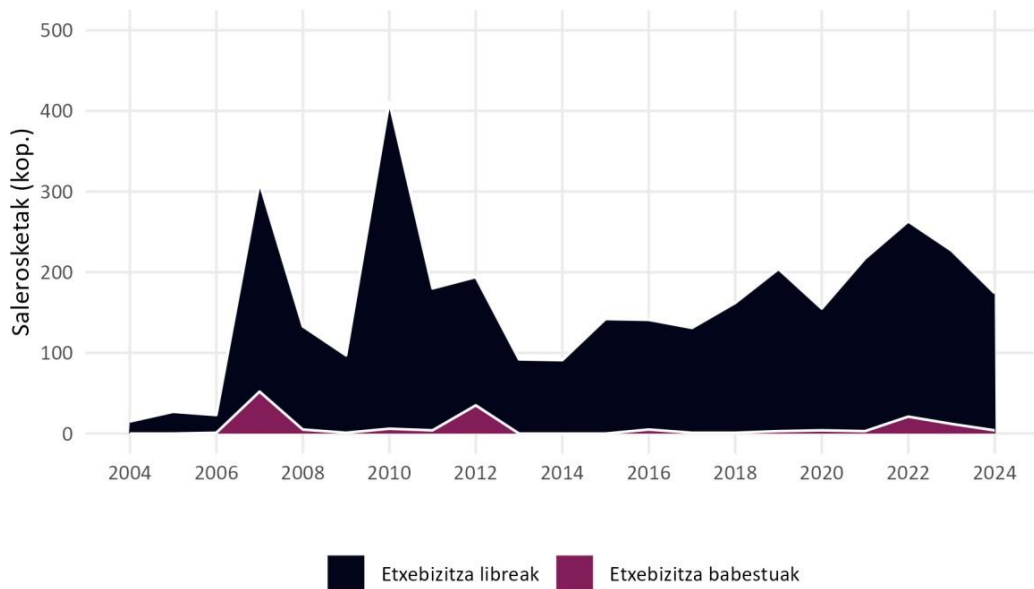
Fuente: Ministerio de Transporte y Sostenibilidad Móvil España.

**Gráfico 55: Evolución de las compraventas de vivienda por antigüedad (nº).**  
**Bermeo, 2004-2024**



Fuente: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

**Gráfico 56: Evolución de las compraventas de vivienda por propiedad (nº).**  
**Bermeo, 2004-2024**



Fuente: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

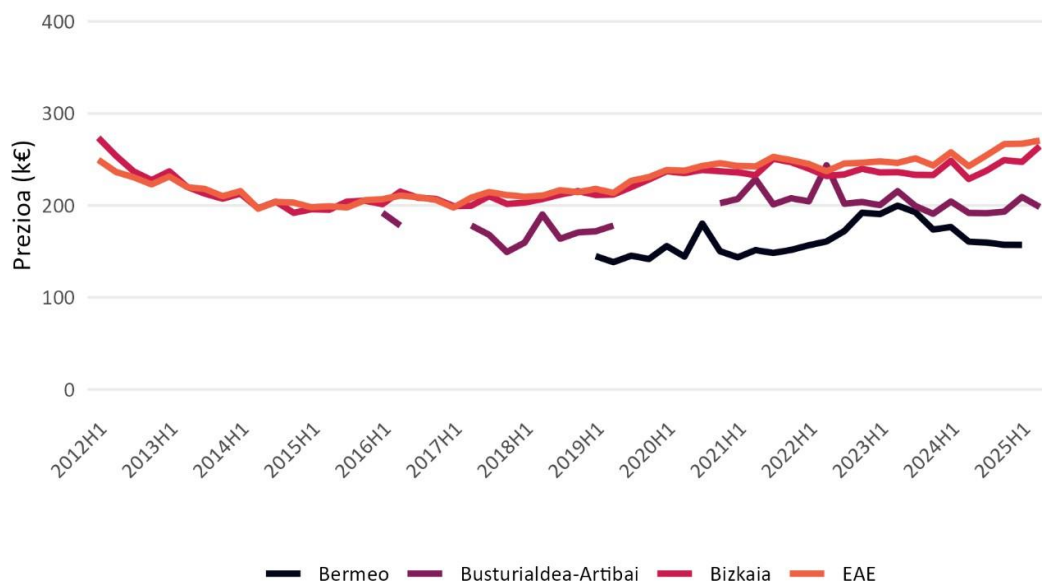
Los datos de Bermeo a los precios trimestrales de las compraventas de viviendas que pone a disposición el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco son posteriores a 2019. Los datos más antiguos de Busturialdea-Artibai corresponden a 2015 y los datos del resto de zonas están disponibles desde 2012.

De los datos estadísticos disponibles se puede observar que el precio medio de la vivienda en Bermeo (157.154€) ha estado por debajo de la media de Busturialdea-Artibai (203.764€), y la diferencia es aún mayor si se compara con la de Bizkaia (255.845€) y la CAPV (268.831€). Sin embargo, durante el período 2019-2025 el precio de la vivienda ha sufrido importantes variaciones. Entre los años 2019-2023 el precio medio de la vivienda aumentó un 32,7% y en el período 2023-2025 disminuyó un 17,0% (véase Gráfico 57y Tabla 33).

Con el precio por metro cuadrado también sucede lo mismo: el precio medio por metro cuadrado de las viviendas de Bermeo es de 1.939,5€, por debajo de todas las áreas de referencia. Las diferencias son notables, con respecto a Busturialdea-Artibai (2.461,40€), el metro cuadrado de Bermeo es un 21,2% más barato; respecto a Bizkaia (3.064,60€) un 36,7% y respecto a la CAPV (3.206,7€) un 39,5%. Tal y como se explica con el precio de la vivienda, entre 2019-2023 el precio del metro cuadrado creció un 21,7% y, entre 2023-2025, el precio del metro cuadrado bajó un 10,8% (Véase Gráfico 58 y Tabla 34).

Además de las tensiones económicas, la evolución de los precios en Bermeo parece estar muy ligada a las promociones de vivienda nueva y que, según el estándar de venta que prevalece en cada momento (casas antiguas o nuevas), el precio medio sube o baja. Si bien no existe una causa clara de la reducción que se ha vivido en los últimos años, es de suponer que puede estar ligada a las características de las viviendas que se han comercializado, como viviendas viejas o que no son atractivas a nivel de confort.

**Gráfico 57: Evolución del precio de la vivienda (k€). Bermeo y su contexto, 2012-2025**



Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

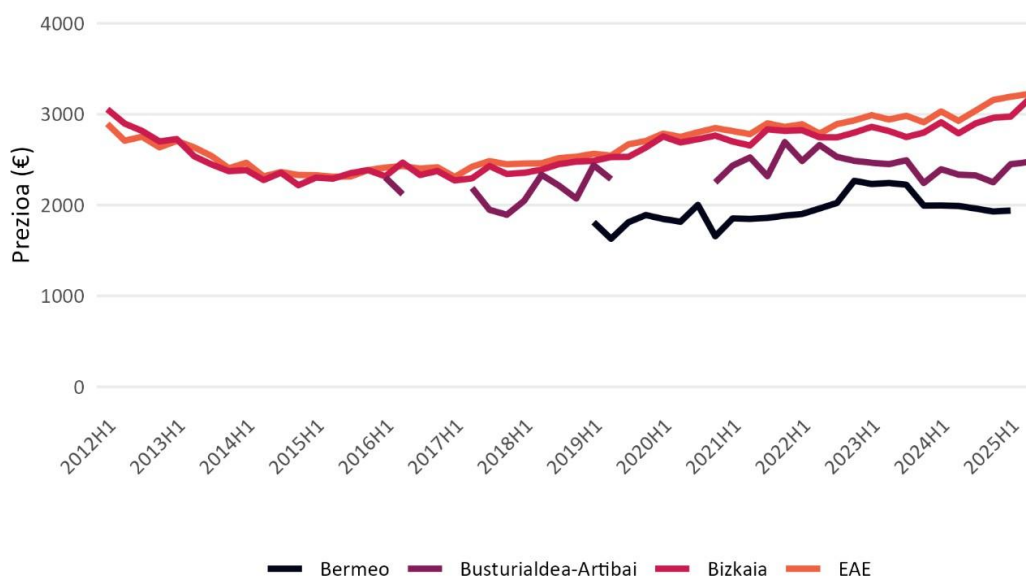


**Tabla 33: Evolución del precio de la vivienda (€). Bermeo y su contexto, 2012-2025<sup>6</sup>**

| Ámbito               | 2012    | 2015    | 2017    | 2019    | 2021    | 2023    | 2025    |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bermeo               | -       | -       | -       | 142.630 | 148.778 | 189.229 | 157.154 |
| Busturialdea-Artibai | -       | 177.694 | 165.244 | 175.028 | 211.208 | 201.567 | 203.764 |
| Bizkaia              | 247.993 | 200.141 | 202.720 | 217.864 | 241.696 | 234.636 | 255.845 |
| CAPV                 | 234.881 | 200.154 | 208.044 | 222.329 | 246.831 | 247.215 | 268.831 |

Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

**46. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda por m<sup>2</sup> (€). Bermeo y su contexto, 2012-2025**



| 71

Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

**Tabla 34: Evolución del precio de la vivienda por m<sup>2</sup> (€). Bermeo y su contexto, 2012- 2025 7**

| Ámbito               | 2012    | 2015    | 2017    | 2019    | 2021    | 2023    | 2025    |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bermeo               | -       | -       | -       | 1.785,8 | 1.861,2 | 2.173,8 | 1.939,5 |
| Busturialdea-Artibai | -       | 2.041,3 | 2.010,1 | 2.362,3 | 2.492,8 | 2.413,4 | 2.461,4 |
| Bizkaia              | 2.867,5 | 2.332,5 | 2.334,4 | 2.545,3 | 2.751,7 | 2.805,9 | 3.064,6 |
| CAPV                 | 2.747,9 | 2.335,4 | 2.416,4 | 2.620,8 | 2.839,0 | 2.956,8 | 3.206,7 |

Fuente: Gobierno Vasco.

<sup>6</sup> Los datos de 2025 corresponden a la media de los dos primeros cuatrimestres. En el caso de Bermeo solo el primer cuatrimestre

<sup>7</sup> Los datos de 2025 corresponden a la media de los dos primeros cuatrimestres. En el caso de Bermeo solo el primer cuatrimestre

## 8 El mercado de vivienda en régimen de alquiler

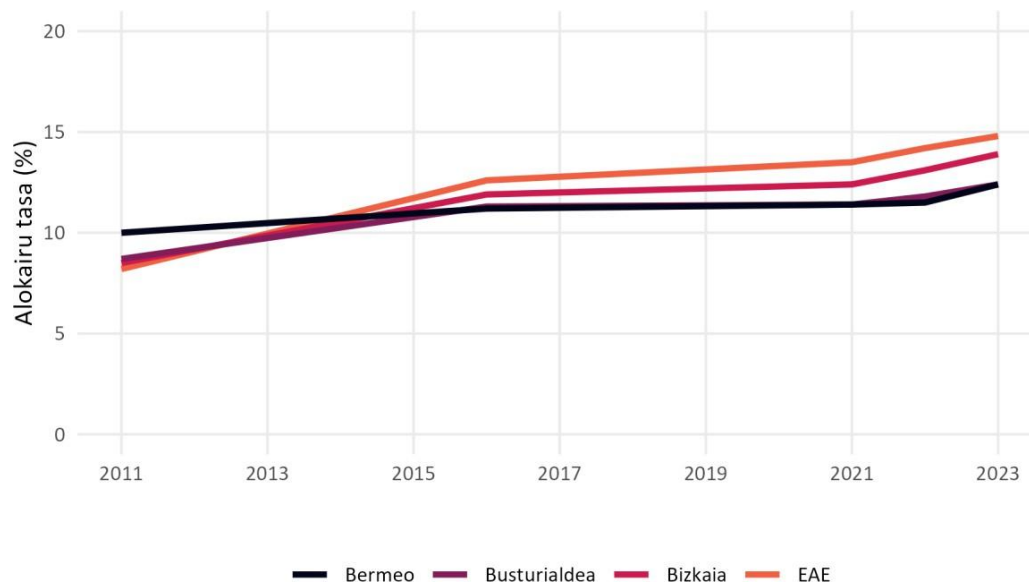
El tipo de propiedad de la vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler, refleja la situación de necesidad de vivienda. La baja oferta del mercado de alquiler puede indicar que parte del parque de viviendas se destina a otros usos no residenciales. Este apartado ofrece datos para caracterizar la diferencia entre lo que podría ser un parque de vivienda en alquiler y lo realmente existente.

### 8.1 Principales variables

Según los datos sobre el tipo de propiedad de las viviendas principales de Eustat, en el período 2011-2023, el número de unidades de convivencia en alquiler en Bermeo ha aumentado: ha pasado de 674 alquileres en 2011 (9,9%) a 911 alquileres en 2023 (12,4%). La tasa de viviendas en alquiler es la misma que la de Busturialdea (12,4%), aunque es sin duda inferior a la de Bizkaia (13,9%) y la de la CAPV (14,8%). A pesar de que el nivel de renta de muchas personas y las aspiraciones vitales (sobre todo jóvenes e inmigrantes) exigen el alquiler, una menor tasa de alquiler hace pensar que si bien en Bermeo hubiera una gran necesidad de alquiler, las posibilidades de materialización serían escasas. Los datos de necesidades de vivienda también confirman esta tendencia: el 80,6% de las solicitudes son solicitudes de alquiler (véase Gráfico 59, Gráfico 60 y Tabla 35).

Según los últimos datos estadísticos (2023), de las 7.365 viviendas principales consideradas en Bermeo, 6.285 viviendas (85,3%) están en propiedad, 911 viviendas (12,4%) en alquiler y las 169 restantes (2,3%) tienen otro tipo de propiedad (véase Gráfico 59, Gráfico 60 y Tabla 35).

**Gráfico 59: Evolución de la tasa de alquiler de las viviendas principales (%)**  
**Bermeo y su contexto, 2011-2023**



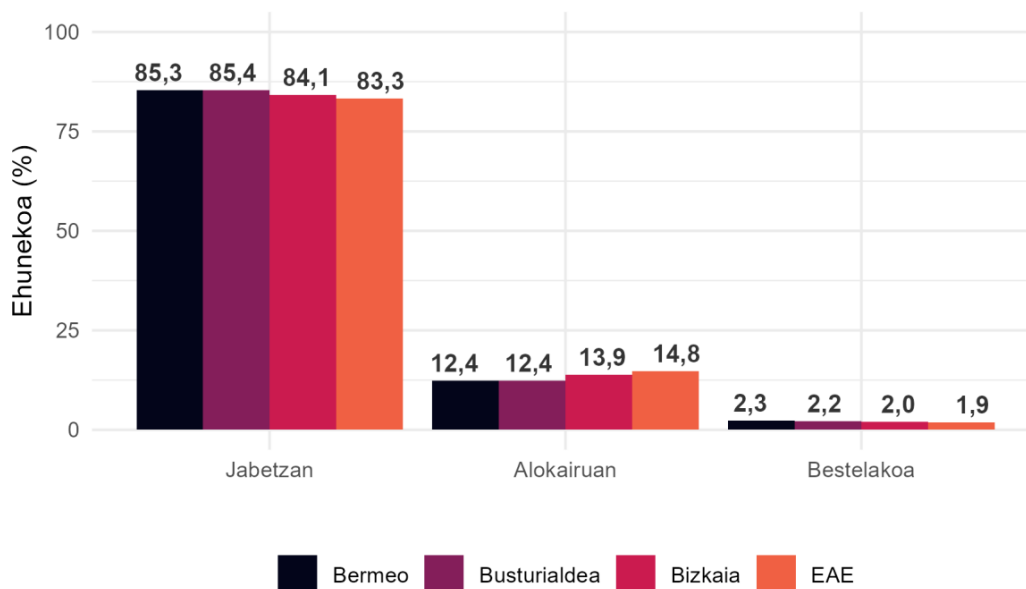
Fuente: Eustat.

**Tabla 35: Viviendas principales por tipo de propiedad (nº).**  
**Bermeo, 2011-2023**

| Tipo de propiedad | 2011         | 2016         | 2021         | 2023         |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| En propiedad      | 5.650        | 6.048        | 6.300        | 6.285        |
| En alquiler       | 674          | 789          | 833          | 911          |
| Otro              | 425          | 204          | 194          | 169          |
| <b>Total</b>      | <b>6.749</b> | <b>7.041</b> | <b>7.327</b> | <b>7.365</b> |

Fuente: Eustat.

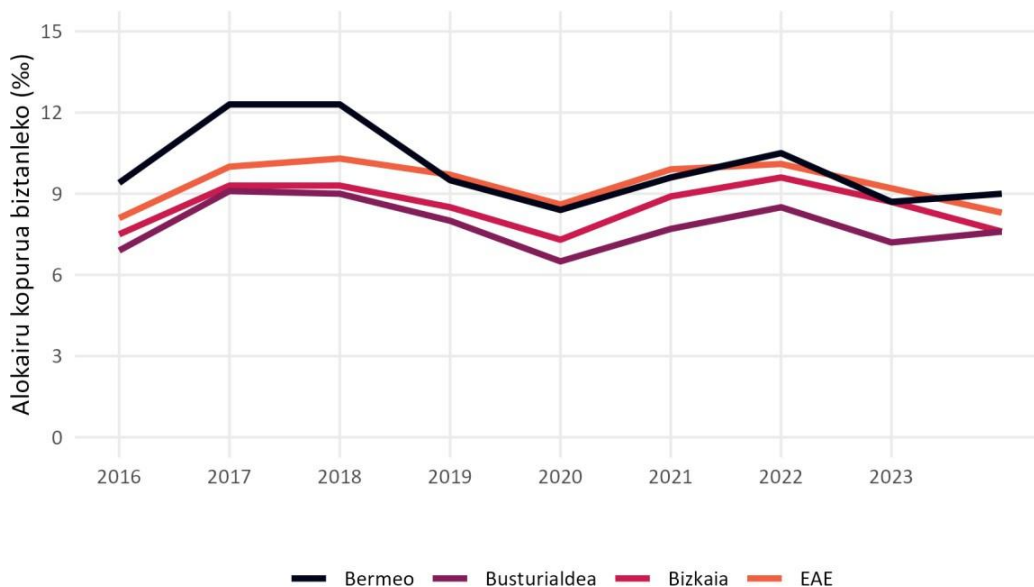
**Gráfico 60: Viviendas principales por tipo de propiedad (%).**  
**Bermeo y su contexto, 2023**



Fuente: Eustat.

En este sentido, el número de depósitos de las fianzas de alquiler libre de Bermeo recogidos en el Gobierno Vasco ha sido mayor que en los ámbitos analizados en los primeros años (2016-2018) y, aunque en el último año se ha mantenido la tendencia general a la baja, Bermeo ha mantenido prácticamente siempre unos de los índices más altos. Así, en Bermeo, en 2024, se registraron nueve fianzas de alquiler libre por cada mil habitantes, 1,4 puntos más que en Busturialdea (‰ 7,6) y Bizkaia (‰ 7,6) y 0,7 puntos más que en la CAV (‰ 8,3) (véase Gráfico 61 y Tabla 36).

**Gráfico 61: Evolución del ratio por habitante en el número de fianzas de alquiler libre, por año de inicio del contrato (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2016-2024**



Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

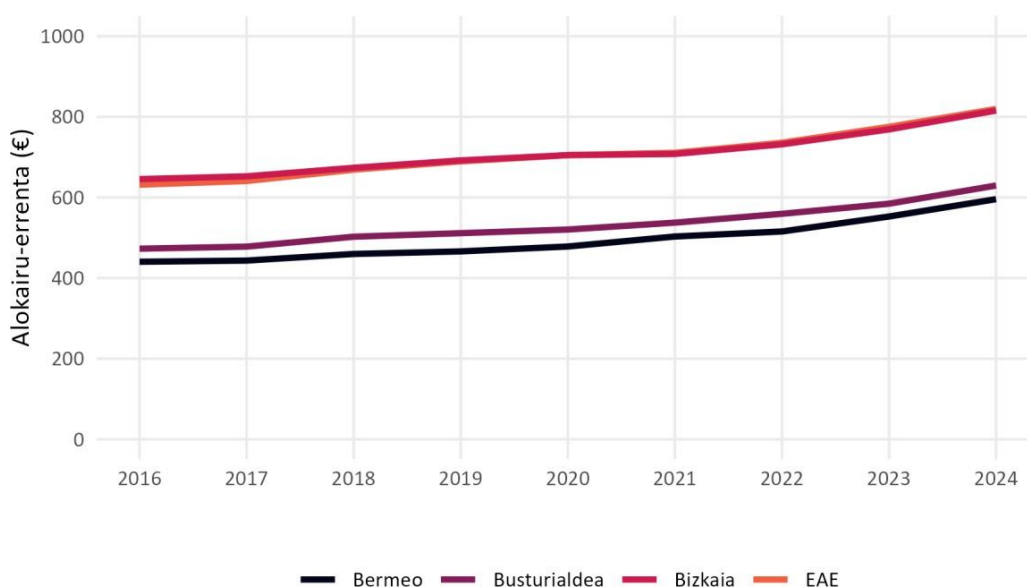
**Tabla 36: Evolución del ratio por habitante en el número de fianzas de alquiler libre, por año de inicio del contrato (%). Bermeo y su contexto, 2016-2024**

| Indicador                    | Ámbito       | 2016   | 2018   | 2020   | 2022   | 2024   |
|------------------------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Alquileres (nº)              | Bermeo       | 158    | 206    | 142    | 176    | 154    |
|                              | Busturialdea | 320    | 415    | 301    | 394    | 353    |
|                              | Bizkaia      | 8.563  | 10.723 | 8.515  | 11.085 | 8.871  |
|                              | CAPV         | 17.759 | 22.575 | 19.029 | 22.265 | 18.431 |
| Alquileres por habitante (%) | Bermeo       | 9,4    | 12,3   | 8,4    | 10,5   | 9,0    |
|                              | Busturialdea | 6,9    | 9,0    | 6,5    | 8,5    | 7,6    |
|                              | Bizkaia      | 7,5    | 9,3    | 7,3    | 9,6    | 7,6    |
|                              | CAPV         | 8,1    | 10,3   | 8,6    | 10,1   | 8,3    |

Fuente: Gobierno Vasco.

Por otra parte, la renta de alquiler ha pasado de ser en 2016 de 440,5€ a 595,8€ en 2024, un incremento del 35,3%. Los depósitos de fianza en alquiler libre analizados muestran una tendencia clara: entre los años 2016-2023 la renta media de alquiler ha aumentado en todos los ámbitos. Bermeo crece un 35,3%, por encima de las áreas de referencia: en Busturialdea el 33,1%, en Bizkaia el 26,3% y en la CAPV el 29,7%. No obstante, la media de rentas de alquiler registradas en Bermeo es inferior a la de las zonas de referencia: es un 5,4% inferior a la de Busturialdea (629,6€), un 26,9% inferior a la de Bizkaia (815,5€) y un 27,3% inferior a la de la CAPV. Esta diferencia también da qué pensar. Aunque no se puede explicar con los datos disponibles, se puede pensar que, al igual que ocurre con las compraventas, los precios de las viviendas con menor grado de confort condicionan la media y las de mayor confort se destinan a otros usos (véase Gráfico 54 y Tabla 37).

**Gráfico 62: Evolución de la renta de alquiler libre, por año de inicio del contrato (€). Bermeo y su contexto, 2016-2024**



Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

**26. Tabla: Evolución de la renta de alquiler libre, por año de inicio del contrato (€). Bermeo y su contexto, 2016-2024**

| Ámbito       | 2016  | 2018  | 2020  | 2022  | 2024  |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bermeo       | 440,5 | 459,8 | 478,3 | 515,6 | 595,8 |
| Busturialdea | 472,9 | 502,6 | 520,4 | 559,4 | 629,6 |
| Bizkaia      | 645,5 | 673,6 | 705,0 | 731,8 | 815,5 |
| CAPV         | 631,7 | 668,9 | 705,0 | 735,7 | 819,6 |

Fuente: Gobierno Vasco.

Por otro lado, la información para analizar las rentas de alquiler dentro del municipio es limitada. Los datos del Gobierno Vasco dividen el municipio en tres distritos. Así, de los 154 convenios de alquiler firmados en 2024, el 42,2% se encuentra en el distrito 1 (65 fianzas de alquiler). En el distrito 2 un 37,6%, un total de 58 convenios, y en el Distrito 3 un 20,1%, un total de 31 convenios. En todos los distritos se ha producido un descenso entre 2022 y 2024, como se indica en las tendencias generales. Por otra parte, en cuanto a la renta de alquiler, el distrito 3 es el que tiene la mayor renta media de alquiler (632,9€), casi 40€ más que la media del municipio. Hay que tener en cuenta que es en esta demarcación donde se encuentra el parque de vivienda más reciente. La diferencia entre el distrito 1 (583,1€) y el distrito 2 (590,1€) es pequeña (véase Tabla 38, Tabla 39 e Imagen 12).

**Tabla 38: Evolución del número de fianzas de alquiler libre, por año de inicio del contrato (nº). Bermeo y sus distritos, 2016-2024**

| Ámbito        | 2016       | 2018       | 2020       | 2022       | 2024       |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Distrito 1    | 53         | 79         | 45         | 75         | 65         |
| Distrito 2    | 59         | 77         | 60         | 61         | 58         |
| Distrito 3    | 46         | 50         | 37         | 40         | 31         |
| <b>Bermeo</b> | <b>158</b> | <b>206</b> | <b>142</b> | <b>176</b> | <b>154</b> |

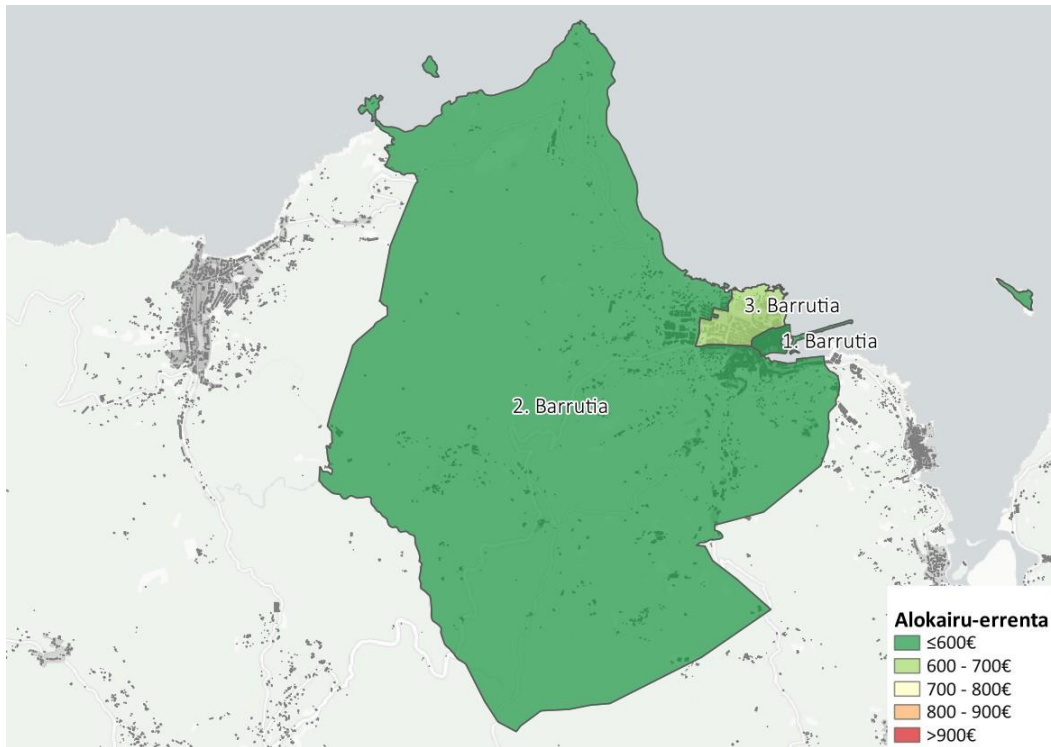
Fuente: Gobierno Vasco.

**Tabla 39: Evolución de la renta de alquiler libre, por año de inicio del contrato (€). Bermeo y sus distritos, 2016-2024**

| Ámbito        | 2016         | 2018         | 2020         | 2022         | 2024         |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Distrito 1    | 415,2        | 442,5        | 464,8        | 495,7        | 583,1        |
| Distrito 2    | 461,0        | 468,0        | 481,3        | 517,1        | 590,1        |
| Distrito 3    | 443,8        | 474,3        | 490,0        | 549,5        | 632,9        |
| <b>Bermeo</b> | <b>440,5</b> | <b>459,8</b> | <b>478,3</b> | <b>515,6</b> | <b>595,8</b> |

Fuente: Gobierno Vasco.

**Imagen 12: Renta de alquiler de alquiler libre.  
Distritos de Bermeo 2024**



Fuente: Gobierno Vasco.

## 8.2 Grandes tenedores/as

En los municipios declarados Zona de Mercado Residencial Tensionada, el precio de la renta de alquiler podrá fijarse en función de los índices de referencia si se da uno de los dos supuestos siguientes:

- Grandes tenedores/as de vivienda.
- Viviendas en desuso sin contrato de arrendamiento durante cinco años.

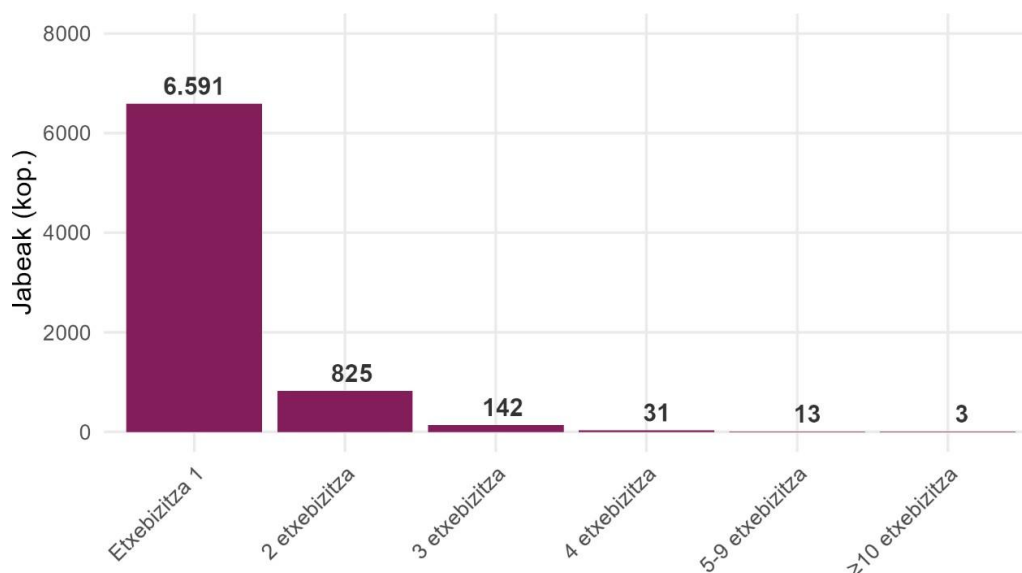
Se ha aprovechado los datos de la Hacienda Foral de Bizkaia para realizar una aproximación a los/as grandes tenedores/as.

El parque de viviendas de Bermeo está en manos de un total de 7.605 tenedores/as o propietarios/as. Para entender este dato hay que tener en cuenta que algunas viviendas tienen más de un/a propietario/a (véase Gráfico 63 y Tabla 40).

La conclusión es clara, el parque de viviendas depende principalmente de los/as pequeños/as tenedores/as. Solo hay 16 grandes tenedores/as en el municipio: particulares, dos sociedades anónimas y dos sociedades limitadas. A disposición de todos ellos y todas ellas hay 136 viviendas, el 1,4% del total del parque, pero casi tanto como los contratos de alquiler registrados en 2024 (véase Gráfico 63 y Tabla 40).

Aunque el porcentaje del parque de viviendas en manos de grandes tenedores/as no es elevado, hay que tener en cuenta que en los municipios pequeños, y más aún cuando tienen un reducido mercado de alquiler, la presencia de estas 136 unidades en alquiler con precios limitados puede ayudar a limitar el resto de la renta de alquiler.

**Gráfico 63: Tenedores/as de vivienda, por número de viviendas (nº). Bermeo, 2025**



Fuente: Bizkaiko Foru Ogasuna eta katastroa.



**Tabla 40: enedores/as de vivienda, por número de viviendas (nº).  
Bermeo, 2025**

| Viviendas (nº) | Tenedores/as (nº) |
|----------------|-------------------|
| 1 vivienda     | 6.591             |
| 2 viviendas    | 825               |
| 3 viviendas    | 142               |
| 4 viviendas    | 31                |
| 5-9 viviendas  | 13                |
| ≥10 viviendas  | 3                 |
| <b>Total</b>   | <b>7.605</b>      |

Fuente: Hacienda Foral de Bizkaia y catastro.

## 9 Incidencia de los programas y políticas de vivienda

El objetivo de este último apartado es cuantificar las ayudas existentes para dar respuesta a la necesidad y problemática de la vivienda en el municipio y analizar su incidencia.

### 9.1 Principales variables

Según los datos del Observatorio Vasco de la Vivienda de 30 de junio de 2025, en Bermeo se han construido 314 viviendas protegidas. 123 viviendas ya están descalificadas y no se sabe si mantienen su situación inicial o si ya han sido vendidas en el mercado libre. Las otras 191 viviendas protegidas son viviendas de protección oficial (VPO). En el municipio, por lo tanto, no hay alquiler social (véase Tabla 41).

**Tabla 41: Parque de vivienda protegida, por situación (nº).**  
**Bermeo, 2025**

| Situación               | Cantidad   |
|-------------------------|------------|
| Calificado y finalizado | 191        |
| Descalificado           | 123        |
| <b>Total</b>            | <b>314</b> |

Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

En cuanto a las subvenciones, según datos de septiembre de 2025, en el municipio reciben la renta de garantía de ingresos (RGI) 507 personas. De estas, 53 personas perciben la prestación complementaria de vivienda (PCV). Esta ayuda la reciben personas de diferentes franjas de edad, no se aprecia un patrón especial. En cuanto al sexo, 32 son hombres y 21 mujeres.

Por otro lado, según datos de julio de 2025, 138 personas perciben la Prestación Económica de Vivienda (PEV): 67 hombres y 71 mujeres. El %78,2 de estos/as perceptores/as son mayores de 35 años (véase Tabla 42).

| 80

Según los datos adicionales remitidos por el Observatorio Vasco de la Vivienda, a finales de mayo, en el marco del Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda (DSAV), la situación es la siguiente:

- 234 solicitudes de DSAV
- 152 DSAV aprobadas
- 72 PEV adjudicadas
- 66 PEV provisionales

**Tabla 42: Beneficiarios/as del programa PEV según características (nº).**  
**Bermeo, 2025**

| Sexo         | Edad       |            |            | Total      |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
|              | 24-29 años | 30-35 años | >35 años   |            |
| Hombres      | 4          | 8          | 55         | 67         |
| Mujeres      | 7          | 11         | 53         | 71         |
| <b>Total</b> | <b>11</b>  | <b>19</b>  | <b>108</b> | <b>138</b> |

Fuente: Gobierno Vasco.

El programa Gaztelagun contaba en abril con 40 personas beneficiarias, la mayoría de ellas entre 24 y 29 años y entre 30 y 35 años. En cuanto a la proporción entre sexos, el 70,0% eran mujeres. Por último, en relación al programa Bizigune, había 91 expedientes adjudicados, 8 más en proceso de adjudicación y 13 en proceso de admisión (véase Tabla 43 y Tabla 44).

**Tabla 43: Personas beneficiarias del programa Gaztelagun, según características (nº). Bermeo, 2025**

| Sexo    | Edad       |             |            | Total |
|---------|------------|-------------|------------|-------|
|         | 18-23 años | 24- 29 años | 30-35 años |       |
| Hombres | 0          | 5           | 7          | 12    |
| Mujeres | 4          | 15          | 9          | 28    |
| Total   | 4          | 20          | 16         | 40    |

Fuente: Gobierno Vasco.

**Tabla 44: Viviendas en Bizigune-ASAP, según situación (nº). Bermeo, 2025**

| Situación                  | Cantidad |
|----------------------------|----------|
| Lleno o asignado           | 91       |
| En proceso de adjudicación | 8        |
| En aprobación              | 13       |
| Total                      | 112      |

Fuente: Gobierno Vasco.

## 10 Justificación de la designación de zona tensionada

La Ley 12/2023, de 24 (BOE, 2023) de mayo, tiene por objeto garantizar el derecho a la vivienda. Esta ley regula las condiciones básicas que garanticen el derecho a la vivienda y el acceso a una vivienda digna y adecuada. El artículo 18 de la citada Ley atribuye a la Administración autonómica la competencia para designar las zonas de tensión del mercado de la vivienda cuando se cumplan ciertos criterios.

Los requisitos son los siguientes:

- Que el porcentaje de incremento acumulado del precio de adquisición o alquiler de la vivienda en los cinco años anteriores a la declaración de zona de tensión sea al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de Precios al Consumo de la Comunidad Autónoma correspondiente.
- Que el coste de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos tenga una carga media en el presupuesto personal o en el presupuesto de la unidad de convivencia superior al treinta por ciento del ingreso medio familiar o de la renta media.

En este sentido, el estudio presentado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en abril de 2025 (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2025) determina que Bermeo cumple la condición para ser declarado como zona tensionada, ya que cumple con uno de los dos criterios.

A continuación se analiza si Bermeo cumple los requisitos para ser declarada zona tensionada, dentro de la metodología establecida por el Observatorio Vasco de la Vivienda (2024).

### 10.1 Criterio 1.1 : Subida del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC + 3 puntos

El primer criterio establece que para la declaración de zona tensionada de un municipio el incremento de la renta de alquiler durante los últimos cinco años deberá superar en tres puntos el porcentaje de crecimiento acumulado del Índice de Precios al Consumo (IPC) de la Comunidad Autónoma

que el incremento de los cinco años debe superar en tres puntos el porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios al consumo (IPC) de la Comunidad Autónoma. En el último estudio presentado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, los datos de renta de alquiler más actualizados que ofrecía la Estadística del Mercado de Alquiler (EMA) del Gobierno Vasco eran los del último trimestre de 2023. En consecuencia, para analizar el primer criterio se utilizarán las rentas de alquiler y los datos del IPC del período 2018-2023.

El valor medio de las rentas de alquiler en 2018 era de 459,8€; cinco años después, la media de la renta de alquiler aumentó a 552,7€. Es decir, en cinco años la renta media de alquiler aumentó 92,9€, lo que supuso un incremento del 20,2%. Por su parte, el IPC pasó de 96,8 en el último trimestre de 2018 a 112,8 en el último de 2023, con un crecimiento del 16,5%. El índice IPC toma el valor de 2021 como referente porcentual (véase tabla 45 y Tabla 46).

**Tabla 45: Evolución y crecimiento de la renta de alquiler de alquiler libre. Bermeo, 2018- 2023**

| Indicador             | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Renta de alquiler (€) | 459,8 | 466,2 | 478,3 | 503,1 | 515,6 | 552,7 |
| Crecimiento (%)       | 0,0   | 1,4   | 4,0   | 9,4   | 12,1  | 20,2  |

Fuente: Gobierno Vasco Gobierno.

Los datos citados anteriormente indican que el crecimiento de la renta de alquiler en el período 2018-2023 (20,2%) supera en 3,7 puntos el incremento del IPC (16,5%). En este sentido, Bermeo cumple con el primer criterio de declaración de zona tensionada (véase Tabla 45, Tabla 46 y Gráfico 64).

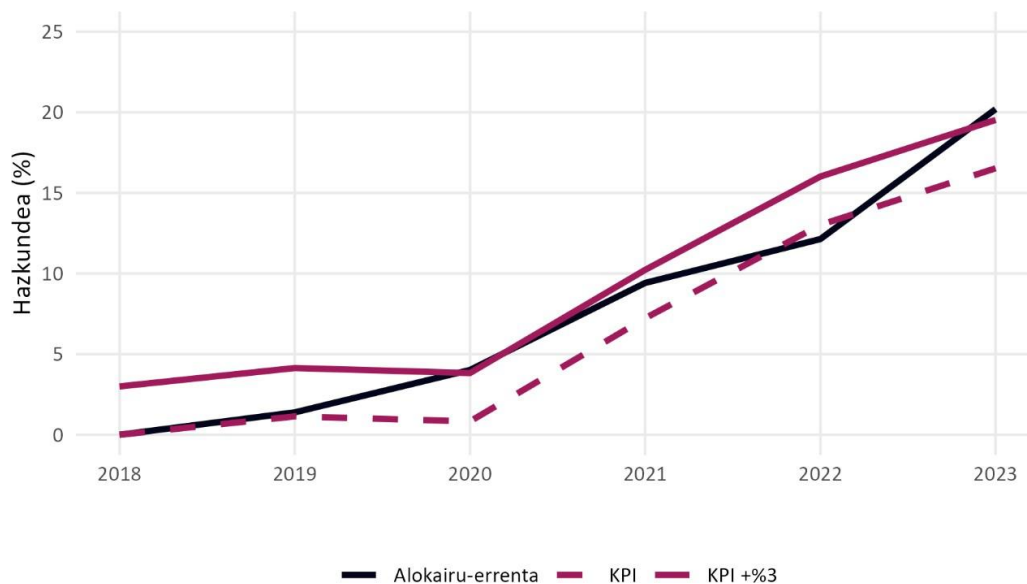
**Tabla 46: Evolución y crecimiento del índice de precios de consumo (IPC) general<sup>8</sup>.**

**CAPV, 2018- 2023**

| Indicador       | 2018/12 | 2019/12 | 2020/12 | 2021/12 | 2022/12 | 2023/12 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| IPC             | 96,8    | 97,9    | 97,6    | 103,8   | 109,4   | 112,8   |
| Crecimiento (%) | 0,0     | 1,1     | 0,8     | 7,2     | 13,0    | 16,5    |

Fuente: Eustat.

**Gráfico 64: Crecimiento de los indicadores del Criterio 1.1 para la designación de zona tensionada (%). Bermeo, 2018- 2023**



Fuente: Gobierno Vasco y Eustat.

<sup>8</sup> Los datos del índice de precios de consumo (IPC) general utilizan el dato del año 2021 como valor de referencia. Unidad: Base 2021=100.

## 10.2 1.2 Criterio: Subida del precio de la compraventa los últimos 5 años > IPC + 3 puntos

Atendiendo a la evolución del precio de compraventa de viviendas entre el último trimestre de 2019 y el último cuatrimestre de 2024 (desde 141.812€ hasta 157.289€) el precio ha crecido un 10,9%. En ese período, el IPC, sin embargo, el 19,4%. Por lo tanto, Bermeo no cumple este criterio. A la hora de valorar estos datos hay que tener en cuenta que el número y la naturaleza de las viviendas que han sido objeto de compraventa en el mercado en cada período producen importantes variaciones en el precio medio de ventas trimestrales de las viviendas, por lo que conviene detenerse en el detalle para evitar interpretaciones erróneas. Si el medidor solamente se fijara en el período 2019-2022, el crecimiento sería del 35,5% y el del IPC solo del 11,8% (véase Gráfico 65, tabla 47 y Tabla 48).

**Tabla 47: Evolución y crecimiento del precio de compraventa libre. Bermeo, 2019-2024**

| Indicador                 | IV/2019 | IV/2020 | IV/2021 | 2022/IV | 2023/IV | 2024/IV |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Precio de compraventa (€) | 141.812 | 150.264 | 151.639 | 192.148 | 173.855 | 157.289 |
| Crecimiento (%)           | 0,0     | 6,0     | 6,9     | 35,5    | 22,6    | 10,9    |

Fuente: Gobierno Vasco.

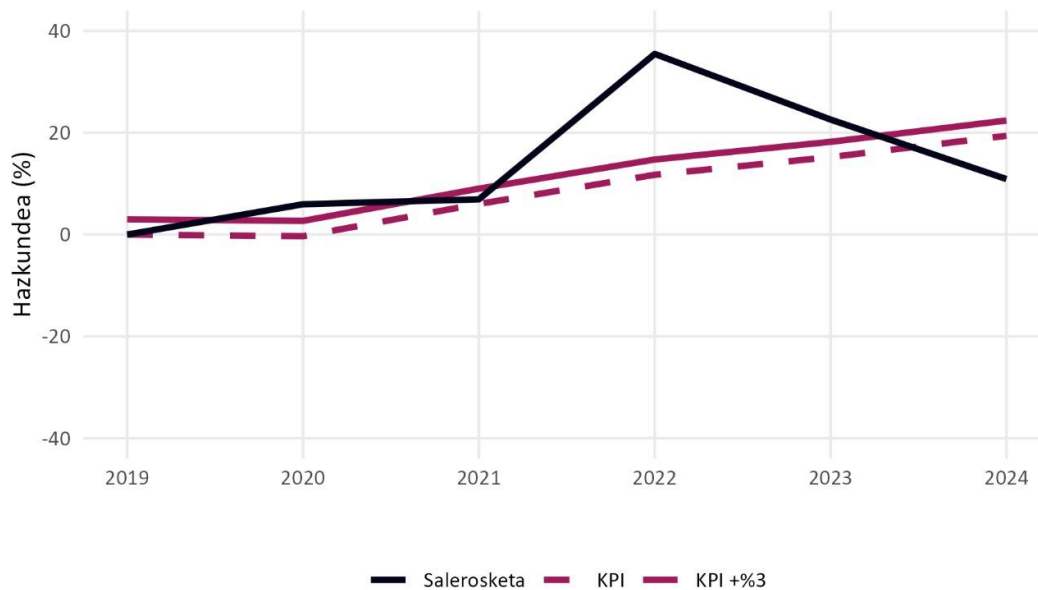
**Tabla 48: Evolución y crecimiento del índice de precios de consumo (IPC) general<sup>9</sup>. CAPV, 2019-2024**

| Indicador       | 2019/12 | 2020/12 | 2021/12 | 2022/12 | 2023/12 | 2024/12 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| IPC             | 97,9    | 97,6    | 103,8   | 109,4   | 112,8   | 116,9   |
| Crecimiento (%) | 0,0     | -0,3    | 6,0     | 11,8    | 15,2    | 19,4    |

Fuente: Eustat.

<sup>9</sup> Los datos del índice general de precios de consumo (IPC) utilizan el dato del año 2021 como valor de referencia. Unidad: Base 2021=100.

**Gráfico 65: Crecimiento de los indicadores del Criterio 1.1 para la designación de zona tensionada (%). Bermeo, 2019-2024**



Fuente: Gobierno Vasco y Eustat.

### 10.3 Criterio 2: Esfuerzo económico en el pago de la vivienda > %30

El segundo criterio establece que en los municipios donde se destina más del treinta por ciento de los ingresos medios de las familias al pago de los gastos básicos, junto con los de hipoteca o alquiler cumplen la condición de zona tensionada. Los datos más recientes de las rentas familiares ofrecidas por el Eustat datan del año 2022 y el Observatorio Vasco de la Vivienda establece en su metodología que el análisis de las condiciones debe realizarse a través de la renta familiar disponible. Además, para mantener la coherencia metodológica se recurre a la renta de alquiler y a los gastos de suministros del año 2022 (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025).

El precio medio de la renta de alquiler de Bermeo 2022 era de 515,6€, frente a los 6.187,2€ anuales. Por otra parte, según Eustat, el mismo año los gastos de suministros básicos de una vivienda en la CAPV ascendieron a 273,4 €/mes, una media de 3.280,2 €/año. El Observatorio Vasco de la Vivienda dedica en su informe de abril de 2025 el gasto de suministros de cada municipio. En el caso de Bermeo, el gasto mensual de suministros asciende a 242,3€, 2.907,2€ anuales (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2025). Para mantener la coherencia metodológica, se utilizará este dato en el cálculo del criterio aunque no esté disponible en Eustat (véase Tabla 49 y Tabla 50).

**Tabla 49: Gasto de suministros básicos por tipo.**  
**CAPV, 2022**

| Tipo                                                  | Gasto de suministros (€) |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|
| Suministro de agua                                    | 141,5                    |
| Recogida de basuras                                   | 114,2                    |
| Servicio de saneamiento                               | 90,1                     |
| Otros servicios relacionados con la vivienda n.c.o.p. | 788,1                    |
| Electricidad                                          | 755,8                    |
| Gas                                                   | 480,4                    |
| Combustibles líquidos                                 | 53,9                     |
| Servicios de correo, telefonía y fax                  | 856,2                    |
| <b>Total</b>                                          | <b>3.280,2</b>           |

| 8 6

Fuente: Eustat.

**Tabla 50: Ingresos anuales y esfuerzo económico de las unidades de convivencia por distrito (€). Bermeo, 2022**

| Período | Ingreso<br>Renta familiar<br>disponible | Esfuerzo económico   |                   |
|---------|-----------------------------------------|----------------------|-------------------|
|         |                                         | Gastos de suministro | Renta de alquiler |
| Al mes  | 3.043,3                                 | 242,3                | 515,6             |
| Anual   | 36.519,0                                | 2.907,2              | 6.187,2           |

Fuente: Eusko del Gobierno y Eustat.

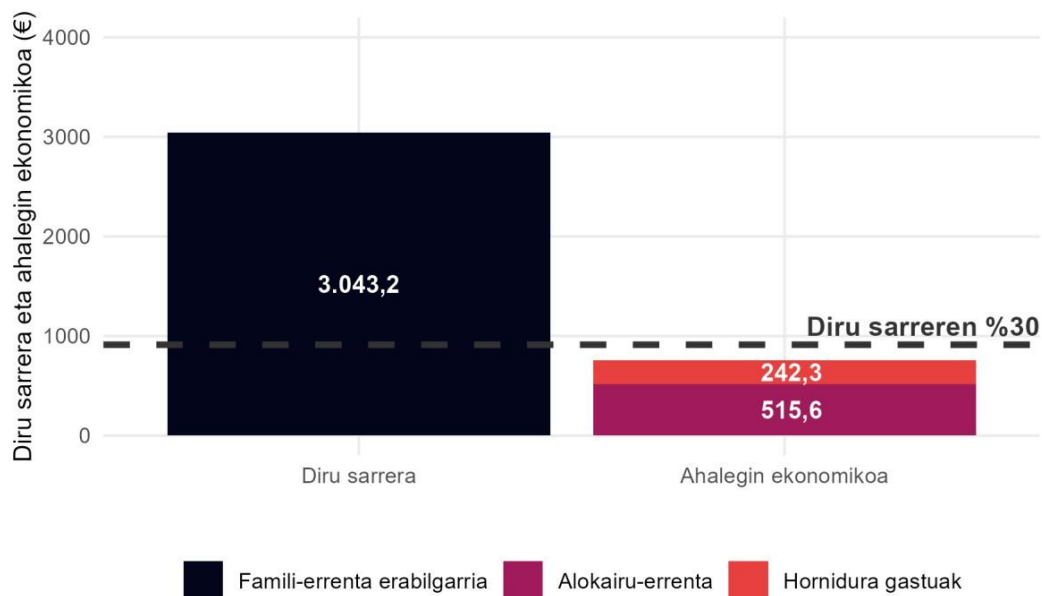


Por todo ello, Bermeo no cumple el segundo criterio de declaración de zona tensionada, según los últimos datos disponibles y la metodología definida. El coste anual medio para hacer frente a los gastos de alquiler y suministro en el año 2022 fue de 9.094,4€, el 24,9% de la renta familiar disponible (36.519€) (véase Gráfico 66 y Tabla 50).

En cualquier caso, esta condición solo analiza una casuística general, la del modelo familiar tradicional, y en un cierto tiempo. Si para el análisis del criterio se utilizara la media de la renta disponible familiar en la que las mujeres son las principales perceptoras, 31.295€, es decir, el esfuerzo económico destinado a renta de alquiler y gastos de suministros sería del 29,1%, sin cumplir el criterio definido en la metodología pero aumentando la carga. Del mismo modo, el criterio no tiene en cuenta la casuística de las personas obligadas a vivir solas de forma forzosa. Según la renta personal disponible media de Bermeo (18.811 €), una persona debería destinar el 48,3% de sus ingresos a gastos de vivienda.

Asimismo, si en el cálculo del criterio se utilizara la media de la renta de alquiler del último año de Bermeo (595,8€/mes), atendiendo a las fluctuaciones de la renta de alquiler de los últimos años, el esfuerzo económico de las familias se elevaría al 27,5%, próximo al cumplimiento del segundo criterio de la zona de alta tensibilidad. Cabe suponer que si en los próximos años la renta de alquiler continúa creciendo y se revisan los plazos del medidor, el municipio podrá cumplir también con el segundo criterio de declaración de zona tensionada.

**Gráfico 66: Ingresos y esfuerzo económico de las unidades de convivencia (€). Bermeo, 2022**



| 87

Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco y Encuesta de gastos familiares de Eustat.

## 11 Conclusiones

### 11.1 Demografía

#### Conclusión 1:

Bermeo ha vivido en las dos últimas décadas un crecimiento poblacional. Actualmente cuenta con 17.368 habitantes. Desde principios de siglo ha ganado 396 habitantes, un crecimiento del 2,3%. Este crecimiento es menor que el de Busturialdea y muy inferior al de Bizkaia y la CAPV.

Si bien este crecimiento ha sido sostenido en Bizkaia y en la CAPV desde principios de siglo, Bermeo ha tenido años de crecimiento, tanto positivo como negativo. En los momentos de crecimiento económico general, Bermeo ha registrado un crecimiento poblacional negativo, entre otros en 2007 y 2016.

Las principales razones que han motivado la dinámica demográfica de Bermeo son concretas: la baja natalidad de las últimas décadas, las muertes por envejecimiento de la estructura poblacional y el saldo migratorio positivo en este período.

#### Conclusión 2:

Desde principios de siglo se han producido dos cambios fundamentales en la estructura demográfica. Por un lado, se han impuesto los grupos de edad más mayores, los grupos de edad de mayores de 50 años han crecido (1.786 personas más desde principios de siglo) y los más jóvenes han disminuido. Cabe destacar que actualmente en el grupo de 20 a 34 años hay 1.449 personas menos que a principios de siglo.

Las proporciones por origen de la población también han variado considerablemente, lo que ha permitido que el colectivo de personas nacidas en el extranjero pase de representar el 1,1% a principios de siglo al 15,3% en 2025 (2.660 personas). Este índice supera al de Busturialdea, Bizkaia y la CAPV.

Atendiendo a las fluctuaciones del saldo migratorio, se puede pensar que la inmigración está relacionada con las necesidades productivas y sociales de la comarca (necesidad de personal en los sectores de cuidados y otros). En este sentido, hay que tener en cuenta que las características económicas y las intenciones de muchas de las nuevas personas habitantes que ha acogido Bermeo demandan una propiedad más basada en el alquiler que en la propiedad tradicional. Las intenciones y posibilidades de arraigo actual en este colectivo no son tan definidas.

#### Conclusión 3:

La población de Bermeo se distribuye, en cuanto a residencia, en diferentes entidades. Entre ellos, Morondo y el Casco Viejo son los más concurridos, y a su vez los de mayor tasa juvenil. En el resto de entidades, la tasa de envejecimiento es muy alta. Cabe destacar, sin embargo, que, aparte del Casco Viejo y de Morondo, tienen tasas similares en cuanto al grado de envejecimiento. Si bien hay diferencias, estas no son graves. En cuanto a su procedencia, sin embargo, es en el Casco Viejo donde se concentra la mayor parte de la población nacida fuera del Estado, junto con Erribera y Kurtzio, siendo las proporciones del resto muy inferiores.

#### Conclusión 4:

El saldo migratorio de Bermeo es positivo desde principios de siglo (1.667 personas ganadas). Las idas y las venidas se han realizado mayoritariamente dentro de la geografía vasca, siendo los ámbitos de Bizkaia los referentes más importantes tanto para el abandono como para la incorporación al municipio.

Otro punto de partida y destino importante ha sido el Estado español, pero en este caso ha habido más personas que han venido que los que se han ido. En cambio, la relación con Europa y el resto de continentes deja un saldo totalmente positivo. Son muchas las personas que proceden de estos territorios, más que las que han ido a ellas.

Como ocurre en estos casos, la mayor parte de la población acogida por el municipio es menor de 50 años, en edad fértil e hijos e hijas de estos/as.

Hay que tener en cuenta que el 35,9% de las personas que han dejado Bermeo son de entre 20 y 34 años (3.211 habitantes), mientras que el 37,4% de las que han llegado a este municipio en estas edades (3.773 habitantes) es una cantidad similar. Es decir, Bermeo ha recibido en estos años más jóvenes de lo que ha perdido. En estos movimientos, sin embargo, se aprecia una clara influencia de los ciclos económicos, Bermeo gana población en los años de recesión y pierde en los de crecimiento. Esta característica puede estar ligada a la oferta de vivienda, pero sobre todo debe considerarse vinculada a las características de su estructura económica.

### **Conclusión 5:**

De mantenerse la dinámica actual, en 2040 Bermeo ganaría 971 habitantes, un 5,6% más. El saldo migratorio positivo y la prolongación de la esperanza de vida podrían ser los responsables de este crecimiento. Así, Bermeo va camino de tener 18.339 habitantes. En esta evolución, los grupos de edad jóvenes perderán presencia y los mayores ganarán.

## **11.2 Unidades de convivencia**

### **Conclusión 6:**

El número de unidades de convivencia en Bermeo ha aumentado en los últimos años. Entre los años 2009-2024, las unidades de convivencia han pasado de ser 6.512 a 7.461, lo que supone un incremento del 14,6%. Así, en 2009, la media de personas por unidad era de 2,60 y hoy de 2,33. Por lo tanto, para el mismo número de personas se necesitan más viviendas. Si bien en la zona diseminada y en Morondo las unidades de convivencia son en promedio superiores, los barrios con edificaciones más antiguas y más pequeñas presentan el menor tamaño medio de las unidades de convivencia (Casco Viejo).

### **Conclusión 7:**

En Bermeo, 939 personas jóvenes de entre 18 y 34 años están emancipadas, el 31,9% de las personas de esa franja de edad del municipio, cerca de la media de Bizkaia y la CAV, pero sin llegar a ese nivel. En cualquier caso, es significativo que los índices del Casco Viejo (44,0%), Morondo (35,4%) y Aranondo (32,3%) se sitúen a la par o por encima del resto de las áreas y territorios de referencia.

### **Conclusión 8:**

Durante los próximos 15 años, el número de unidades de convivencia en Bermeo crecerá en torno al 8,5%: de 7.461 unidades de convivencia a 8.100 unidades de convivencia, 639 más. El envejecimiento y las nuevas formas de convivencia reducirán el número medio de habitantes de las unidades de convivencia de 2,32 actuales a 2,26. Es decir, si hoy en día se necesitan 430 viviendas para vivir 1.000 habitantes, en 2040 serían necesarias 442; 12 más.

### 11.3 Características socioeconómicas

#### Conclusión 9:

La tasa de actividad y ocupación de Bermeo se sitúa por debajo de los territorios de referencia. La diferencia entre sexos en este campo se ha reducido considerablemente, pero no se ha igualado. En cambio, en cuanto a la tasa de paro, en épocas de recesión los hombres han sufrido tasas más elevadas que las mujeres, reflejo de su estructura económica. En cuanto a la renta familiar media disponible, según datos de 2023, la de Bermeo es de 38.908 €. Este nivel de renta se sitúa muy por debajo de la media de Busturialdea, Bizkaia y la CAV. Lo mismo ocurre con la renta personal (19.913 €).

En cuanto a la renta disponible media, se observa una clara diferencia si la principal persona perceptora familiar o la principal persona perceptora de la renta personal es una mujer o un hombre. Esto tiene consecuencias claras, tanto a la hora de afrontar los precios del mercado de la vivienda, como en la capacidad de las unidades de convivencia para hacer frente a los gastos asociados al alojamiento.

### 11.4 Parque de viviendas

#### Conclusión 10:

El parque de viviendas de Bermeo ha crecido un 11,9% en el período 2010-2023. El crecimiento es similar al de Busturialdea, pero muy superior al de Bizkaia y la CAV. Así, en la actualidad el parque de viviendas está compuesto por 9.306 viviendas, de las cuales el 79,1% son viviendas principales y el 62,5% son de uso exclusivo por una sola persona o una pareja.

En cuanto a la antigüedad, el parque de viviendas de Bermeo tiene una antigüedad media de 55,0 años. Es decir, es más antiguo que el de sus ámbitos de referencia. En cuanto a la superficie, tiene una superficie media de 89,7 m<sup>2</sup>. Las viviendas, en general, son superiores a las de Bizkaia y la CAPV, pero están por debajo de la media de Busturialdea. En este sentido, se puede afirmar que la característica del parque de viviendas de Bermeo es más parecida a la del territorio que a la de la comarca, al menos en lo que a superficie se refiere.

Por lo demás, no hay que olvidar que cada zona tiene sus propias características en cuanto a antigüedad y confort. En Bermeo conviven edificios de diferentes características y antigüedad en la mayoría de los polígonos. Todo esto caracteriza la presión que puede existir. Así, por ejemplo, en el Casco Viejo y Tala el parque de viviendas es muy antiguo, en Morondo predominan las nuevas; en el ámbito rural los edificios son más antiguos, así como de mayor superficie y de accesibilidad crítica. En el resto de las zonas se intercalan edificios antiguos y nuevos.

#### Conclusión 11:

En el parque de viviendas de Bermeo la proporción de viviendas no principales es notable (20,8%) y se sitúa muy por encima de las áreas de referencia. Además, el municipio cuenta con 1.929 viviendas sin ninguna persona empadronada, lo que supone el 20,5% del total del parque de viviendas. Este tipo de situaciones se dan en municipios en los que parte del parque de viviendas está obsoleto. En el caso de Bermeo, el hecho de que la mayor parte de las viviendas sin empadronadas/os se sitúe en el Casco Viejo y en áreas diseminadas nos indica que prevalecen las situaciones relacionadas con la vejez. En consecuencia, debe considerarse que la presión es mayor en las áreas donde hay un parque de vivienda más nuevo o habitable.

## 11.5 Necesidades y demanda de vivienda

### Conclusión 12:

En cuanto a las necesidades y demandas de vivienda, el número de solicitudes inscritas en el registro de Etxebide indica que en Bermeo existe demanda de vivienda (619 solicitudes activas, 36,3 solicitudes por mil habitantes). En cualquier caso, este nivel de demanda es bajo en comparación con muchos otros.

El 83,7% de las solicitudes han sido realizadas por personas empadronadas en Bermeo y el 80,6% para el régimen de alquiler. No obstante, hay que tener en cuenta que el 86,8% de las personas solicitantes empadronadas en la localidad son de renta baja o media. Por el contrario, las personas jóvenes solicitantes son una de cada cuatro (23,3%). Estos datos reflejan, en parte, la situación que se vive en Bermeo, como las dificultades de acceso a la vivienda y las características de las personas solicitantes (capacidad limitada de compra y débil expectativa de arraigo).

## 11.6 Mercado de la vivienda en régimen de compra

### Conclusión 13:

Entre los años 2004-2024, se han registrado 3.390 compraventas en el municipio. Aunque la evolución de Bermeo a este nivel ha seguido la tendencia general, en momentos puntuales ha sufrido cambios de intensidad debido a los movimientos vividos en el mercado local. Cabe destacar, por ejemplo, el incremento experimentado entre los años 2010 y 2012, así como entre 2007 y 2021-2023. Se puede decir que Bermeo inició una senda de crecimiento en 2006 y que desde entonces ha ido a la par o por encima de los campos de referencia. Por lo tanto, en momentos puntuales ha tenido una intensidad propia, al parecer motivada por la tendencia del mercado local y las nuevas promociones de vivienda.

### Conclusión 14:

El precio medio de la vivienda en Bermeo es de 157.154€, ya sea la vivienda completa o el metro cuadrado es inferior a la media de la zona Busturialdea-Artibai y muy inferior a la media de Bizkaia y la CAPV.

Sin embargo, durante el período 2019-2025 el precio de la vivienda ha sufrido importantes variaciones. Entre los años 2019- 2023 el precio medio de la vivienda creció un 32,7% y entre 2023-2025 disminuye un 17,0%. Estos datos confirman lo dicho anteriormente que el precio medio depende de las nuevas ofertas en cada momento.

## 11.7 Mercado de la vivienda en régimen de alquiler

### Conclusión 15:

En Bermeo ha aumentado el número de unidades de convivencia en alquiler, pero sin llegar a los niveles de los territorios de referencia. Ha tenido una evolución muy positiva, pasando de 674 alquileres en 2011 (9,9%) a 911 en 2023 (12,4%). Aunque la tasa de viviendas en alquiler en Bermeo está a la par de la de Busturialdea, es inferior a la de Bizkaia y la de la CAV.

**Conclusión 16:**

El número de depósitos de las fianzas de alquiler libre recibidas en el Gobierno Vasco ha descendido en los últimos años en los ámbitos de referencia y también en Bermeo. En cualquier caso, Bermeo casi siempre ha tenido de los índices más altos. Mientras tanto, las rentas del alquiler han subido más (35,3%) que en los ámbitos de referencia y las solicitudes de alquiler han seguido subiendo. Hay que tener en cuenta que la renta media de alquiler en Bermeo es inferior a la de los ámbitos de referencia, por ejemplo, 219,7 € por debajo de la media de Bizkaia.

**Conclusión 17:**

El parque de viviendas de Bermeo está en manos de 7.605 personas propietarias diferentes. Entre ellas se encuentran 16 grandes tenedores/as, el propio Ayuntamiento, dos sociedades anónimas, dos sociedades limitadas y varias personas particulares. A su disposición hay 136 viviendas, lo que supone un 1,4% del total del parque, tantas como contratos de alquiler registrados en 2024.

Hay que tener en cuenta que el de Bermeo es un mercado de baja oferta y que en los últimos años la dinámica de nuevos alquileres ha sido fluctuante mientras ha crecido la renta de alquiler. En este nivel de tensión, los/as grandes tenedores/as, aunque sean pocos/as, pueden tener una gran influencia en condicionar la renta de alquiler del municipio.

En este sentido, el artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, entiende que con este razonamiento se justifica suficientemente la transformación de la definición de grandes tenedores/as de vivienda de entidades con diez o más inmuebles a cinco o más.

Por otro lado, a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles situados en la zona de mercado residencial tensado, en el caso de inmuebles vacíos que no hayan tenido contrato de arrendamiento en vigor en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, les corresponde aplicar el límite de renta previsto en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Es decir, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá superar el límite máximo del precio aplicable según el sistema de índices de precios de referencia. En este nivel hay que tener en cuenta que en Bermeo existen 1.929 viviendas sin empadronados/as (20,8% del parque total y dos veces más de las viviendas arrendadas).

**11.8 Incidencias de programas y políticas de vivienda****Conclusión 18:**

En Bermeo se han construido 314 viviendas de protección pública, de las cuales 123 ya están descalificadas. Frente a la evolución demográfica del municipio y a la necesidad de vivienda, hay que señalar que el impacto de los programas y políticas de vivienda del Gobierno Vasco en vigor ha sido proporcionalmente bajo. También hay que tener en cuenta que hay cerca de 234 solicitudes recibiendo o pendientes de recibir algún tipo de ayuda pública para hacer frente a los gastos residenciales.

**11.9 Justificación de la designación de zona tensionada****Conclusión 19:**

En cuanto a los criterios de calificación del municipio como zona tensionada en el mercado residencial, el esfuerzo económico a realizar para el pago de la renta de alquiler cumple con el

requisito de declaración del municipio como zona tensionada, ya que en el período 2018-2023 el incremento de la renta de alquiler (20,2%) superó en 3,7 puntos el incremento del IPC (16,5%).

Por el contrario, no cumple el criterio correspondiente a la evolución del precio de compraventa del mismo grupo (2019-2024). En este período el precio medio de las compraventas ha crecido un 10,9% y el IPC ha crecido un 16,5%. Es decir, no ha superado el incremento del IPC.

Tampoco cumple el criterio que fija en un 30% el límite del esfuerzo económico para pagar la vivienda. El coste anual medio para hacer frente a los gastos de alquiler y provisión en el año 2022 fue de 9.094,4€, una cuarta parte (24,9%) de la renta familiar disponible (36.519€).

Los datos demográficos, socioeconómicos y de uso de la vivienda ponen de manifiesto que el parque de viviendas de Bermeo está tensionado y que la evolución de la renta de alquiler ha superado el nivel de tensión exigido por la normativa. En cualquier caso, la tensificación del parque de viviendas de Bermeo está condicionada por diferentes fenómenos. Entre ellas, cabe destacar que la parte del parque de viviendas en desuso es superior a la habitual y que se producen incrementos y disminuciones de población significativos en función del ciclo económico. Es decir, Bermeo tiene variables especiales que aumentan la presión.

## 1 Referencias

---

BOE. (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

Observatorio Vasco de la Vivienda. (2023). *Viviendas vacías en España: Nueva investigación del INE y comparación con otras referencias estadísticas.*

Observatorio Vasco de la Vivienda . (2023). *Informe sobre las zonas tensionadas de Euskadi.*

Observatorio Vasco de la Vivienda. (2024). *Modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la denominación de las zonas tensionadas en el mercado residencial.*

Observatorio Vasco de la Vivienda . (2024). *Informe sobre las zonas tensionadas de Euskadi.*

Observatorio Vasco de la Vivienda . (2025). *Informe sobre las zonas tensionadas de Euskadi.*

Gobierno Vasco. (2021). *Decreto 149/2021, de 8 de junio, de viviendas deshabitadas y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.*



