

**Declaración zona de
mercado residencial
tensionado |
Diagnóstico y memoria
justificativa**

Ayuntamiento de Lekeitio

Julio | 2025

I Promotora:



I Autora:



Índice

Índice de gráficos, tablas e imágenes.....	3
1 Antecedentes	7
2 Demografía	9
2.1 Principales variables	9
2.2 Movimiento de la población	22
2.3 Prospectiva	31
3 Unidades de convivencia.....	35
3.1 Principales variables	35
3.2 Grado de emancipación.....	44
3.3 Prospectiva	47
4 Características socioeconómicas.....	49
4.1 Principales variables	49
5 Parque residencial	58
5.1 Principales variables	58
5.2 Nivel de uso	64
6 Necesidades y demanda de vivienda	67
6.1 Principales variables	67
7 Mercado de vivienda en régimen de compra	73
7.1 Principales variables	73
8 Mercado de vivienda en régimen de alquiler	78
8.1 Principales variables	78
8.2 Grandes tenedores	84
9 Incidencia de los programas y políticas de vivienda.....	86
9.1 Principales variables	86
10 Justificación de la declaración de zona de tensión	88
10.1 Criterio 1.1: Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC + 3 puntos 88	
10.2 Criterio 1.2: Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años > IPC + 3 puntos 91	
10.3 Criterio 2: Esfuerzo económico para pagar la vivienda > 30%	92
11 Conclusiones.....	95
11.1 Demografía	95
11.2 Unidades de convivencia	96
11.3 Características socioeconómicas.....	96
11.4 Parque residencial	97
11.5 Necesidades y demanda de vivienda	97
11.6 Mercado de vivienda en régimen de compra	98

11.7	Mercado de vivienda en régimen de alquiler	98
11.8	Incidencia de los programas y políticas de vivienda	99
11.9	Justificación de la declaración de zona de tensión.....	100

Índice de gráficos, tablas e imágenes

| Gráficos

1. Gráfico: Evolución poblacional (%): Lekeitio y su contexto, 2000-2025	10
2. Gráfico: Tasa de natalidad (%). Lekeitio, 2000-2025	11
3. Gráfico: Evolución poblacional en función del sexo (%). Lekeitio, 2000-2025.....	13
4. Gráfico: Evolución poblacional en función de edad (%). Lekeitio, 2000-2025	15
5. Gráfico: Pirámide demográfica de población (nº). Lekeitio, 2010-2025.....	16
6. Gráfico: Evolución de la tasa de extranjeros (%). Lekeitio y su contexto, 2000-2025.....	17
7. Gráfico: Evolución poblacional en función de lugar de nacimiento (nº). Lekeitio, 2009-2025. 18	
8. Gráfico: Tasa de envejecimiento (%). Lekeitio y sus barrios, 2025	20
9. Gráfico: Tasa de extranjeros (%). Lekeitio y sus barrios, 2025.....	21
10. Gráfico: Evolución de altas y bajas de población (nº). Lekeitio, 2009-2024	23
11. Gráfico: Evolución de las altas en función de sexo (nº). Lekeitio, 2009-2024	24
12. Gráfico: Evolución de las altas en función de edad (nº). Lekeitio, 2009-2024	24
13. Gráfico: Evolución de las altas en función de lugar de origen (nº). Lekeitio, 2009-2024	25
14. Gráfico: Evolución de las bajas en función de sexo (nº). Lekeitio, 2009-2024.....	26
15. Gráfico: Evolución de las bajas en función de edad (nº). Lekeitio, 2009-2024.....	27
16. Gráfico: Evolución de las bajas en función de lugar de origen (nº). Lekeitio, 2009-2024.....	28
17. Gráfico: Flujo de altas y bajas en función de territorio de origen y destino (nº). Lekeitio, 2009-2024	29
18. Gráfico: Prospectiva de crecimiento poblacional (%). Lekeitio, 2000-2040	31
19. Gráfico: Pirámide demográfica de la población prospectiva (nº). Lekeitio, 2024-2039	32
20. Gráfico: Prospectiva de la evolución de la tasa de envejecimiento (%). Lekeitio, 2000-2040 34	
21. Gráfico: Prospectiva de la evolución de la tasa de personas de 0-19 años (%). Lekeitio, 2000-2040.....	34
22. Gráfico Crecimiento de las unidades de convivencia (%). Lekeitio, 2009-2025.....	35
23. Gráfico Evolución del tamaño medio de las unidades de convivencia (nº) Lekeitio, 2009-2025	37
24. Gráfico: Tamaño medio de las unidades de convivencia por barrio (hab.). Lekeitio, 2025	39
25. Gráfico: Tipología de unidades de convivencia en función de edad (%). Lekeitio auzoak, 2025.....	41
26. Gráfico: Tipología de unidades de convivencia en función de lugar de nacimiento (%). Lekeitio auzoak, 2025.....	43
27. Gráfico: Peso relativo de las personas de 18-34 años por barrio (%). Lekeitio, 2025.....	44
28. Gráfico: Tasa de personas emancipadas de 18-34 años por barrio (%). Lekeitio, 2025	45
29. Gráfico Prospectiva de las unidades de convivencia (%). Lekeitio, 2009-2040.....	47
30. Gráfico Prospectiva del tamaño medio de las unidades de convivencia (nº). Lekeitio, 2009-2040.....	48
31. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad (%). Lekeitio y su contexto, 2010-2023	49

32. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023.....	50
33. Gráfico: Evolución de la tasa de ocupación (%). Lekeitio y su contexto, 2010-2023	51
34. Gráfico: Evolución de la tasa de ocupación en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023	51
35. Gráfico: Evolución de la tasa de paro (%). Lekeitio y su contexto, 2000-2024	53
36. Gráfico: Evolución de la tasa de paro (%). Lekeitio y su contexto, 2010-2023	53
37. Gráfico: Evolución de la tasa de paro en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023.....	54
38. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible (€). Lekeitio y su contexto, 2001-2022	55
39. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible en función del sexo de la persona perceptora principal (€). Lekeitio, 2001-2022.....	55
40. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible (€). Lekeitio y su contexto, 2001-2022 ...	56
41. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible en función del sexo (€). Lekeitio, 2001- 2022.....	57
42. Gráfico: Evolución del parque residencial (%). Lekeitio y su contexto, 2010-2023	58
43. Gráfico: Evolución del número medio de habitantes de las viviendas principales (nº). Lekeitio y su contexto, 2010-2023	60
44. Gráfico: Evolución de la antigüedad media de las viviendas familiares (años). Lekeitio y su contexto, 2010-2023.....	61
45. Gráfico: Evolución de la superficie media de las viviendas familiares (m ²). Lekeitio y su contexto, 2010-2023.....	62
46. Gráfico: Evolución de la tasa de viviendas familiares con ascensor (%). Lekeitio y su contexto, 2010-2023	63
47. Gráfico: Evolución de la tasa de vivienda no principal (%). Lekeitio, 2010-2023.....	64
48. Gráfico: Tasa de viviendas sin personas empadronadas (%). Lekeitio y sus barrios, 2025	65
49. Gráfico: Demanda de vivienda por municipio (%). Lekeitio y su contexto, 2025	67
50. Gráfico: Demanda de vivienda en función de régimen y residencia (%). Lekeitio, 2025.....	68
51. Gráfico: Demanda de vivienda en función de ingreso y residencia (%). Lekeitio, 2025	69
52. Gráfico: Demanda de vivienda en función número de miembros y residencia (%). Lekeitio, 2025.....	71
53. Gráfico: Demanda de vivienda en función de género y residencia (%). Lekeitio, 2025.....	72
54. Gráfico: Evolución de la ratio de compraventas de viviendas por habitante (‰). Lekeitio y su contexto, 2004-2024.....	73
55. Gráfico: Evolución de la compraventa de vivienda en función de antigüedad (nº). Lekeitio, 2004-2024	75
56. Gráfico: Evolución de la compraventa de vivienda en función de propiedad (nº). Lekeitio, 2004-2024	75
57. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda (k€). Lekeitio y su contexto, 2012-2025	76
58. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda por m ² (€). Lekeitio y su contexto, 2012-2025 ..	77
59. Gráfico: Evolución de la tasa de alquiler de las viviendas principales (%). Lekeitio y su contexto, 2011-2023.....	79
60. Gráfico: Viviendas principales en función del tipo de régimen de tenencia (%). Lekeitio y su contexto, 2023.....	80
61. Gráfico: Evolución de la ratio por habitante en el número de fianzas de alquiler libre por año de inicio del contrato (‰). Lekeitio y su contexto, 2016-2023	81
62. Gráfico: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (€). Lekeitio y su contexto, 2016-2023.....	82
63. Gráfico: Tenedores de viviendas por número de viviendas (nº). Lekeitio, 2025	84
64. Gráfico: Incremento de los indicadores del criterio 1.1 para la declaración de zonas de tensión (%). Lekeitio, 2018-2023	89

65. Gráfico: Incremento de los indicadores del criterio 1.2 para la declaración de zonas de tensión (%). Lekeitio, 2019-2024	92
66. Gráfico: Ingresos y esfuerzo económico de las unidades de convivencia (€). Lekeitio, 2022 .	94

| Tablas

1. Tabla: Evolución poblacional (nº). Lekeitio y su contexto, 2000-2025	10
2. Tabla: Tasa de natalidad (‰). Lekeitio, 2000-2025	11
3. Tabla: Evolución poblacional en función de sexo (nº). Lekeitio, 2000-2025.....	13
4. Tabla: Evolución poblacional en función de edad (nº). Lekeitio, 2000-2025.....	15
5. Tabla: Evolución poblacional en función de lugar de nacimiento (nº). Lekeitio, 2010-2025	18
6. Tabla: Población en función de edad (nº). Lekeitio y sus barrios, 2025	20
7. Tabla: Población en función de origen nº). Lekeitio y sus barrios, 2025	21
8. Tabla: Evolución de altas y bajas de población (nº). Lekeitio, 2009-2024	22
9. Tabla: Flujo de altas y bajas en función de territorio de origen y destino (nº). Lekeitio, 2009-2024.....	30
10. Tabla: Prospectiva de la población en función de edad (nº). Lekeitio, 2025-2040.....	32
11. Tabla: Evolución del número de unidades de convivencia y tamaño medio. Lekeitio, 2010-2025.....	37
12. Tabla: Unidades de convivencia por tamaño (nº). Lekeitio y sus barrios, 2025	39
13. Tabla: Tipología de unidades de convivencia en función de edad (nº). Lekeitio y sus barrios, 2025.....	41
14. Tabla: Tipología de unidades de convivencia en función de lugar de nacimiento (nº). Lekeitio, 2025.....	43
15. Tabla: Jóvenes de 18-34 años según situación de emancipación y por barrio (nº). Lekeitio, 2025.....	45
16. Tabla: Prospectiva de las unidades de convivencia en función del tamaño y por año (nº). Lekeitio, 2024-2039	48
17. Tabla: Evolución de la tasa de actividad en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023.....	50
18. Tabla: Evolución de la tasa de ocupación en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023.....	52
19. Tabla: Evolución de la tasa de paro en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023.....	54
20. Tabla: Evolución de la renta familiar disponible en función del sexo de la persona perceptora principal (€). Lekeitio, 2001-2022	56
21. Tabla: Evolución de la renta personal disponible en función del sexo (€). Lekeitio, 2001-2022	57
22. Tabla: Evolución del parque residencial en función del tipo (nº). Lekeitio, 2010-2023.....	58
23. Tabla: Evolución de las viviendas principales por número de habitantes (nº). Lekeitio, 2010-2023.....	60
24. Tabla: Evolución del parque residencial en función de superficie (nº). Lekeitio, 2023.....	62
25. Tabla: Evolución del parque residencial en función de ascensor (nº). Lekeitio, 2023	63
26. Tabla: Viviendas en función del nivel de uso (nº). Lekeitio y sus barrios, 2025.....	65
27. Tabla: Demanda de vivienda en función de régimen y residencia (nº). Lekeitio, 2025	68
28. Tabla: Demanda de vivienda en función de ingreso y residencia (nº). Lekeitio, 2025.....	69
29. Tabla: Demanda de vivienda en función número de miembros y residencia (nº). Lekeitio, 2025.....	71
30. Tabla: Demanda de vivienda en función de género y residencia (nº). Lekeitio, 2025	72
31. Tabla: Evolución de la compraventa de vivienda en función de antigüedad y propiedad. Lekeitio, 2004-2024	74

32. Tabla: Evolución del precio de la vivienda (€). Lekeitio y su contexto, 2012-2025	76
33. Tabla: Evolución del precio de la vivienda por m ² (€). Lekeitio y su contexto, 2012-2025	77
34. Tabla: Viviendas principales en función del tipo de régimen de tenencia (nº). Lekeitio, 2011-2023.....	79
35. Tabla: Evolución de la ratio por habitante en el número de fianzas de alquiler libre por año de inicio del contrato (%). Lekeitio y su contexto, 2016-2023	81
36. Tabla: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (%). Lekeitio y su contexto, 2016-2023.....	83
37. Tabla: Tenedores de viviendas por número de viviendas (nº). Lekeitio, 2025.....	85
38. Tabla: Parque de viviendas protegidas en función del estado (nº). Lekeitio, 2025	86
39. Tabla: Parque de viviendas protegidas en función del tipo de expediente (nº). Lekeitio, 2025	86
40. Tabla: Número de solicitudes del Derecho Subjetivo a una Vivienda (DSV) en función de características (nº). Lekeitio, 2025	87
41. Tabla: Beneficiarios del programa PEV en función de características (nº). Lekeitio, 2025	87
42. Tabla: Beneficiarios del programa Gaztelagun en función de características (nº). Lekeitio, 2025.....	87
43. Tabla: Evolución y crecimiento de la renta de alquiler en el mercado libre. Lekeitio, 2018-2023.....	89
44. Tabla: Evolución y crecimiento del Índice de Precios de Consumo (IPC) general. CAE, 2018-2023.....	89
45. Tabla: Evolución y crecimiento del precio de compraventa libre. Lekeitio, 2019-2024.....	91
46. Tabla: Evolución y crecimiento del Índice de Precios de Consumo (IPC) general. CAE, 2019-2024.....	91
47. Tabla: Gasto en suministros básicos en función de tipo. CAE, 2022	93
48. Tabla: Ingresos anuales y esfuerzo económico de las unidades de convivencia por distrito (€). Lekeitio, 2022	93

| Imágenes

1. Imagen: Mapa de calor de la población. Lekeitio, 2025.....	19
2. Imagen: Mapa de calor de las unidades de convivencia. Lekeitio, 2025	40
3. Imagen: Mapa de calor de personas emancipadas de 18-34 años. Lekeitio, 2025	46
4. Imagen; Mapa de calor del parque residencial Lekeitio, 2025.....	59
5. Imagen: Parque residencial por año de antigüedad. Lekeitio, 2025	61
6. Imagen: Mapa de calor de viviendas sin nadie empadronado. Lekeitio, 2025.....	66

1 Antecedentes

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda abre el camino para la declaración de varios municipios como Zonas de Mercado Residencial Tensionado. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de dicha Ley, los municipios que cumplan los requisitos o criterios detallados en la misma tendrán la oportunidad de solicitar formalmente la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado. Dicha declaración supondría la posibilidad de adopción por parte de sus respectivos Ayuntamientos de medidas que incidirían en el mercado de la vivienda. Por ello, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha elaborado recientemente un informe sobre los municipios de la CAPV que cumplen los mencionados criterios.

En el caso del Ayuntamiento de Lekeitio, la localidad cumple con los criterios establecidos en la Ley 12/2023 arriba mencionada para ser declarada en su totalidad como Zona Residencial de Alta Tensión, de acuerdo con el informe publicado en abril de 2025 por el Observatorio Vasco de la Vivienda (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025).

El Gobierno Vasco, a través del Observatorio Vasco de Vivienda, ha elaborado y trasladado a los Ayuntamientos que cumplan los requisitos un protocolo para incoar el procedimiento formal de obtención de la declaración de zona de tensión y cumplir con lo previsto en el artículo 18. En el mismo se expone la necesidad de presentar dos documentos ante el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco: un diagnóstico en materia de vivienda (que presente 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 que incluya las medidas concretas que se implementarán para corregir los desequilibrios detectados en el área declarada zona de tensión, acompañado de un calendario de desarrollo para el trienio en el que la declaración estará vigente (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

Además de los documentos señalados, se deberá presentar una memoria de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 12/2023. En dicha memoria se deberá argumentar la insuficiencia de vivienda para satisfacer las necesidades de los ciudadanos, mediante datos de carácter objetivo; asimismo, se deberá incorporar dinámicas orientadas a la generación de nuevas viviendas que garanticen un acceso asequible, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

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

Los datos e indicadores recogidos en el presente diagnóstico son, mayoritariamente, aquellos detallados por parte del Observatorio Vasco de la Vivienda en el documento «Diagnóstico y modelo de elaboración del plan de acción para la declaración de los municipios como zonas de mercado residencial tensionado» (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024) Además, Gislan ha realizado las explotaciones adicionales requeridas para examinar la situación de las zonas de tensión de los municipios, así como para el entendimiento de su contexto. Por ello, dado que la cartografía oficial de Eustat no contempla ningún distrito, barrio o entidad para Lekeitio, se ha

definido la distribución de las áreas de los Ayuntamientos con el fin de facilitar la interpretación de los datos.

2 Demografía

Un análisis demográfico es una herramienta esencial para el entendimiento de las dinámicas que existen en las poblaciones de cada municipio. En este apartado, se analizarán los datos históricos y las tendencias actuales para esclarecer tanto los retos y oportunidades de la demografía local de cara al futuro. Se estudiará la evolución del número de habitantes a lo largo del tiempo, además de factores clave como su desglose por sexo, la edad y lugar de nacimiento, y la distribución espacial de todo ello dentro del municipio. De igual manera, se estudiarán detenidamente los flujos migratorios, que son de vital importancia en la formación y cohesión de las comunidades locales.

Este análisis tiene por objeto principal la comprensión de la naturaleza y el impacto de dichas variables en las condiciones de vida de la comunidad, entre ellas, la presión que soporta el parque de viviendas y la evolución de la disponibilidad de vivienda.

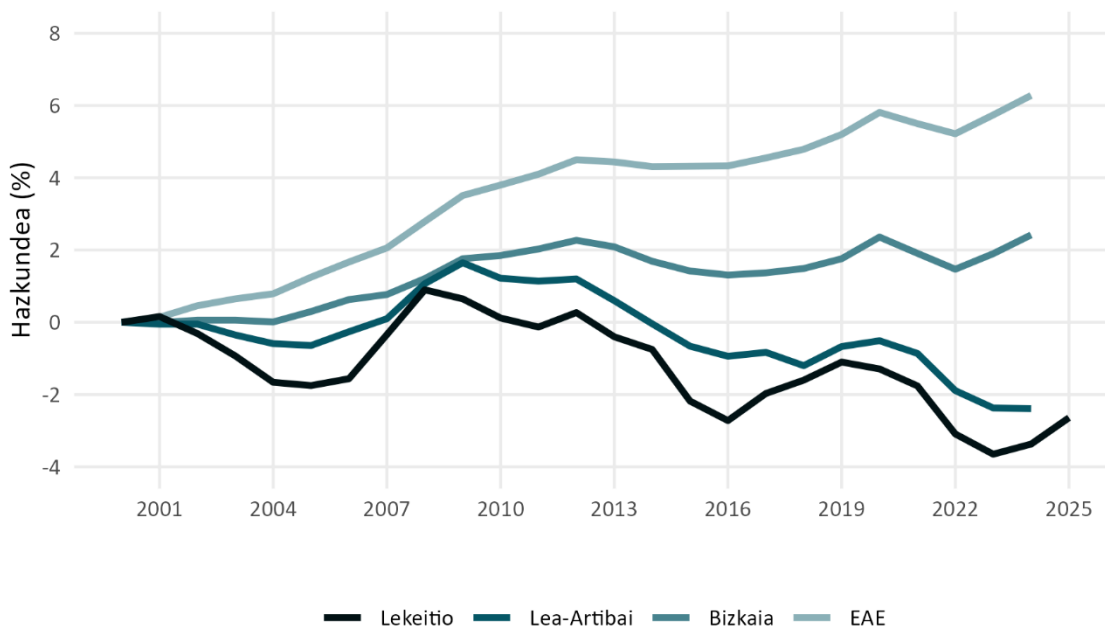
2.1 Principales variables

Lekeitio ha perdido parte de su población en las últimas dos décadas, siguiendo el camino de la comarca de Lea-Artibai. Esta tendencia ha ido en sentido contrario a la evolución de Bizkaia y de Euskadi. En particular, el descenso demográfico ha sido del 2,6%, pasando de una población de 7.423 personas en 2000 a 7.227 en 2025, es decir, casi 200 ciudadanos menos (véase 1. Gráfico y 1. Tabla).

Sin embargo, dicha evolución no ha sido sostenida en el tiempo, con una pérdida poblacional a principios de siglo y un aumento durante la época de crecimiento económico (190 ciudadanos más entre 2004 y 2008). Entre 2009 y 2016 la pérdida fue continua, y pese a que durante la emergencia sanitaria se mitigó, hasta la fecha ha dejado un resultado negativo (véase 1. Gráfico y 1. Tabla).

Lea-Artibai también ha sufrido una pérdida poblacional (2,4%). Mientras que Bizkaia (2,4%) y la CAPV (6,3%) han observado incrementos. Aunque estos años la diferencia entre unas y otras es pequeña, es de destacar que las de pérdida y las de crecimiento han resultado persistentes en cada caso, y que marcan una tendencia clara (véase 1. Gráfico y 1. Tabla).

1. Gráfico: Evolución poblacional (%): Lekeitio y su contexto, 2000-2025



Fuente: INE y censo.

1. Tabla: Evolución poblacional (nº). Lekeitio y su contexto, 2000-2025¹

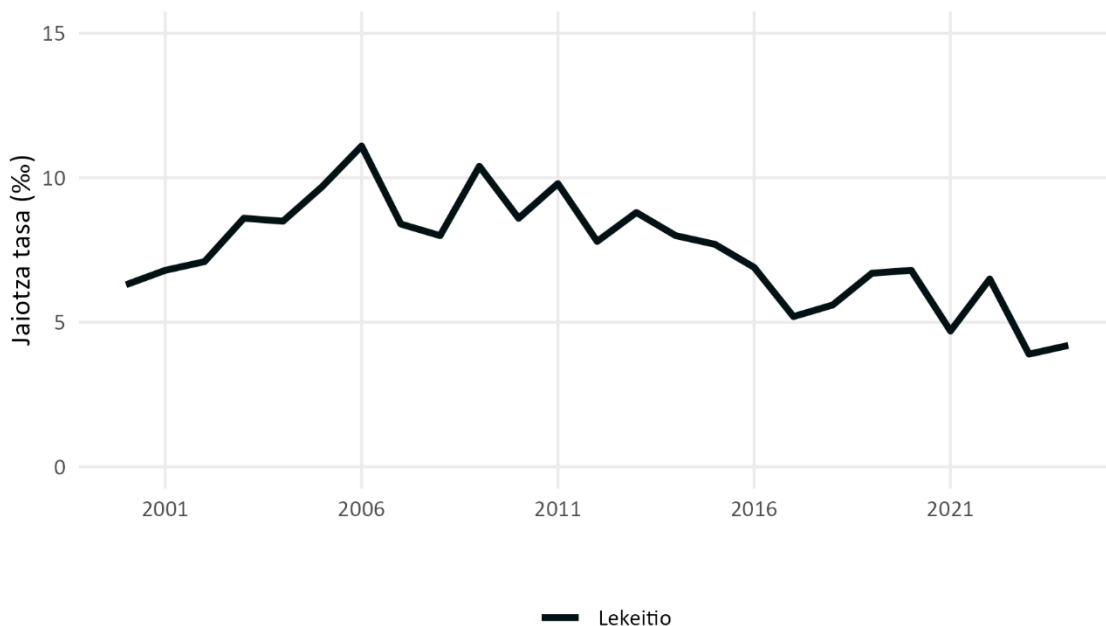
Ámbito	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Lekeitio	7.423	7.293	7.432	7.261	7.327	7.227
Lea-Artibai	26.247	26.078	26.566	26.073	26.114	25.620
Bizkaia	1.132.729	1.136.181	1.153.724	1.148.775	1.159.443	1.160.133
Euskadi	2.098.596	2.124.846	2.178.339	2.189.257	2.220.504	2.230.452

Fuente: INE y censo

Las principales causas detrás de este índice de pérdida poblacional del municipio de Lekeitio consisten en el envejecimiento de los residentes, la baja natalidad y los años de saldo migratorio negativo a principios de milenio. Si bien la tasa de natalidad se incrementó en los años 2000-2006, la tendencia ha sido decreciente en los años posteriores, colocándose en tasas muy bajas, ya que pasó de registrar 11,1 nacimientos por mil habitantes en 2006 a registrar 5,5 nacimientos en 2025. Por otro lado, si bien el saldo migratorio resulte positivo durante algunos años, es mayor el número de personas que han venido a Lekeitio que el de las personas que han abandonado la localidad. Todo esto se debe a que la esperanza de vida se ha prolongado en el tiempo y el índice de pérdidas no es mayor (véase 2. Gráfico, 10. Gráfico, 2. Tabla y 8. Tabla).

¹ Los datos de Lea-Artibai, Bizkaia y Euskadi corresponden a 2024.

2. Gráfico: Tasa de natalidad (%). Lekeitio, 2000-2025



Fuente: INE y censo.

2. Tabla: Tasa de natalidad (%). Lekeitio, 2000-2025

	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Tasa de natalidad (‰)	6,3	9,7	8,6	7,7	6,8	5,5

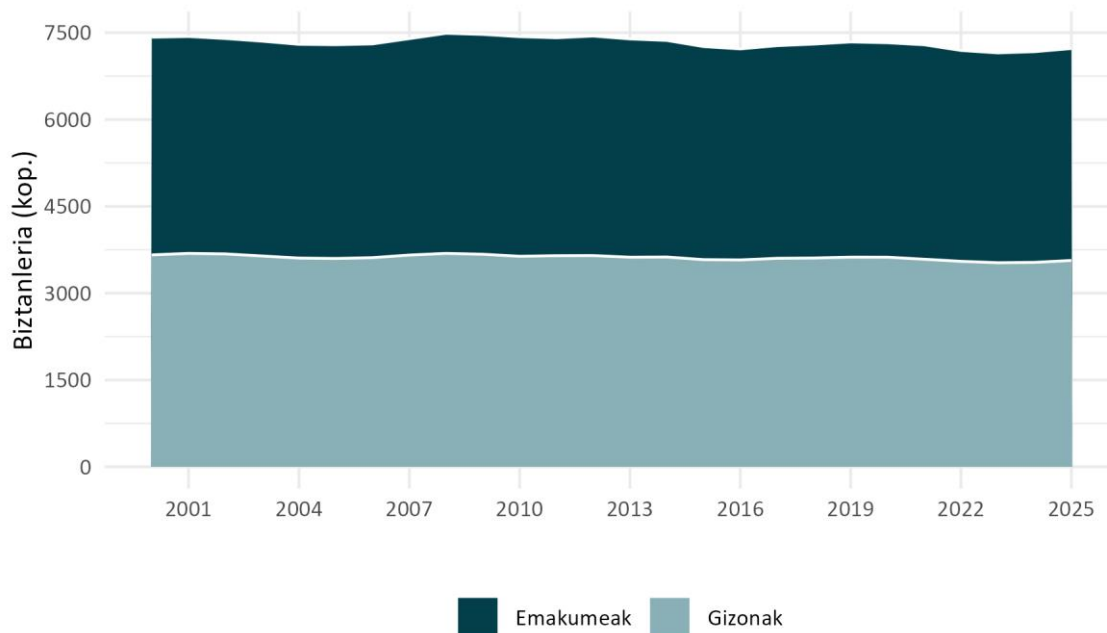
Fuente: INE y censo.

Así, un aspecto que ha experimentado cambios en Lekeitio junto con el crecimiento de población ha sido la estructura poblacional, con la excepción del equilibrio entre hombres y mujeres (se mantiene en un 50,7% de mujeres y un 49,3% de hombres). Por un lado, la estructura de la edad de los habitantes ha envejecido. La masa de los grupos de edad jóvenes se ha reducido: la población de 0-19 años, aunque en pequeña medida, ha disminuido en cantidad y en peso relativo. El colectivo de 20-34 años, por su parte, son casi 800 personas menos, y su porcentaje ha pasado de suponer el 24,2% en 2000 a suponer el 14,6% en 2025. Asimismo, entre las personas de 35-49 años (17,4%) la pérdida ha sido significativa: 517 menos que hace 25 años, descendiendo en 5 puntos su peso relativo. Por otro lado, ha crecido la masa de los grupos de edad más avanzada: las personas de 50-64 años (25,2%) han aumentado ocho puntos, las personas de 65-79 años (18,2%) 2,7 puntos y los de 80 o más años (9,3%) 4,5 puntos. Es decir, comparando los años 2000 y 2025, los grupos de edad menores de 50 años cuentan con 1.229 miembros menos, y los mayores de 50 años, en cambio, 1.033 más (véase 3. Gráfico, 4. Gráfico, 3. Tabla y 4. Tabla).

La evolución de los grupos de edad, sin embargo, tiene muchas características destacables, ya que los grupos de edad más jóvenes en edad laboral, entre 20-34 y 35-49 años, han sufrido pérdidas significativas que podrían explicarse por el cruce de dos fenómenos de gran calado: la caída de la natalidad provocada por la crisis económica de los años 80 y los efectos de la

geografía económica actual sobre el desplazamiento y segregación, directamente ligados al acceso a la vivienda.

3. Gráfico: Evolución poblacional en función del sexo (%). Lekeitio, 2000-2025



Fuente: INE y censo.

3. Tabla: Evolución poblacional en función de sexo (nº). Lekeitio, 2000-2025

Sexo	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Mujeres	3.761	3.693	3.794	3.681	3.705	3.661
Hombres	3.662	3.600	3.638	3.580	3.622	3.566
Total	7.423	7.293	7.432	7.261	7.327	7.227

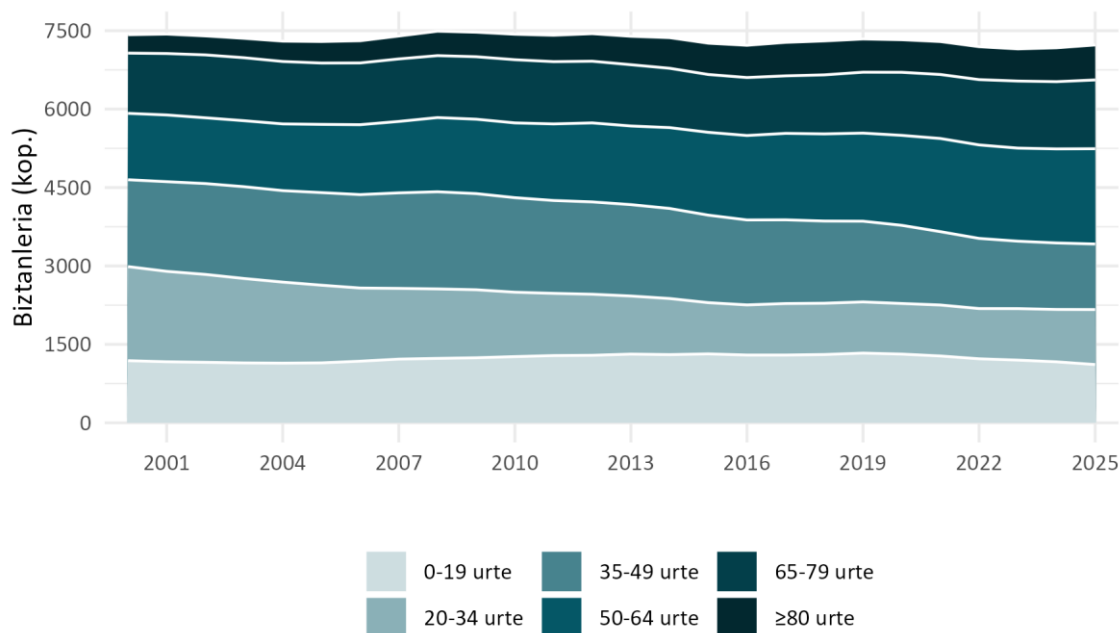
Fuente: INE y censo.

En una explicación más detallada, ha sido la generación de los mayores de 65 años la que más ha aumentado, reflejando una elevación de la tasa de envejecimiento al pasar del 20,3% en 2000 (1.504 personas) al 27,5% en 2025 (1.985 personas). Actualmente, la localidad registra 481 personas mayores más que hace 25 años. De igual manera, tal y como se ha señalado anteriormente, se ha incrementado fuertemente el porcentaje del tramo de 50-64 años. Todo esto vaticina un impacto sociodemográfico significativo del envejecimiento en Lekeitio durante los próximos años, lo que muy probablemente conllevará un cambio en las necesidades de vivienda de la ciudadanía en términos de accesibilidad, ubicación y tamaño (véase 4. Gráfico, 5. Gráfico y 4. Tabla).

Por otro lado, el descenso generacional de las personas de 20-34 años supondrá un impacto directo en el crecimiento poblacional natural de los próximos años. Por el contrario, el porcentaje de personas de 0-19 años se ha conservado prácticamente en la misma proporción que en el año 2000, constituyendo una generación más numerosa que la existente actualmente en el grupo de edad de 20-34 años. Eso sí, es muy destacable la ausencia de menores de 0-4 años. Pese a las notables diferencias intergeneracionales que muestra la pirámide de población

de tipo regresivo, está por ver si estas podrán alterar la tendencia, ya que falta más de una década para alcanzar la edad media de reproducción (véase 4. Gráfico, 5. Gráfico y 4. Tabla).

4. Gráfico: Evolución poblacional en función de edad (%). Lekeitio, 2000-2025



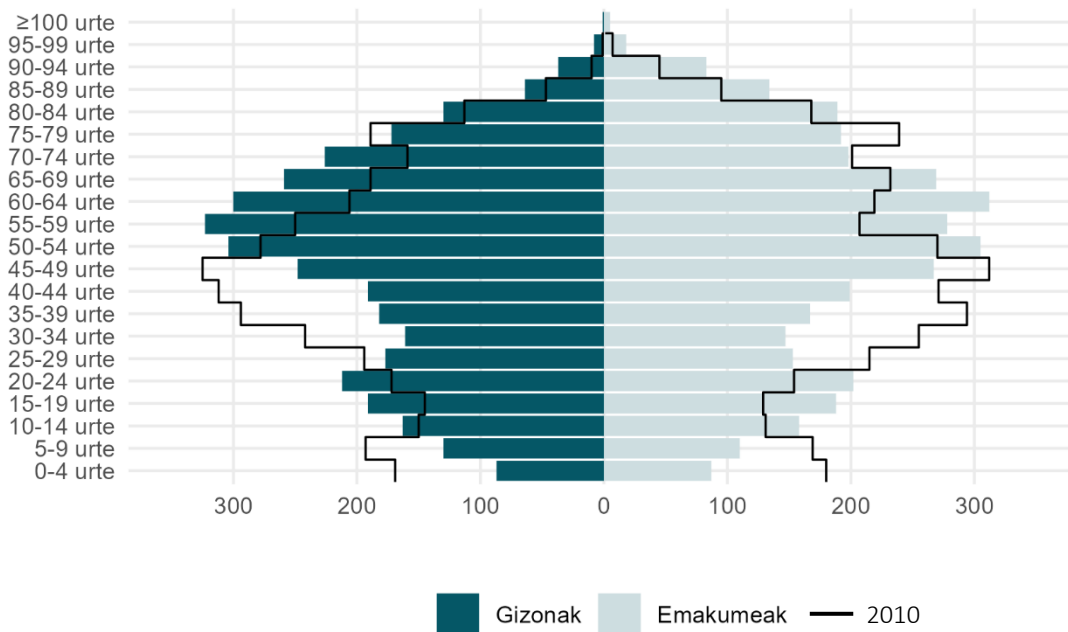
Fuente: INE y censo.

4. Tabla: Evolución poblacional en función de edad (nº). Lekeitio, 2000-2025

Edad	2000	2005	2010	2015	2020	2025
0-19 años	1.188	1.146	1.266	1.318	1.314	1.114
20-34 años	1.800	1.486	1.232	980	968	1.052
35-49 años	1.661	1.771	1.808	1.674	1.495	1.254
50-64 años	1.270	1.305	1.430	1.584	1.721	1.822
65-79 años	1.152	1.173	1.209	1.106	1.206	1.316
≥ 80 años	352	412	487	599	623	669
Total	7.423	7.293	7.432	7.261	7.327	7.227

Fuente: INE y censo.

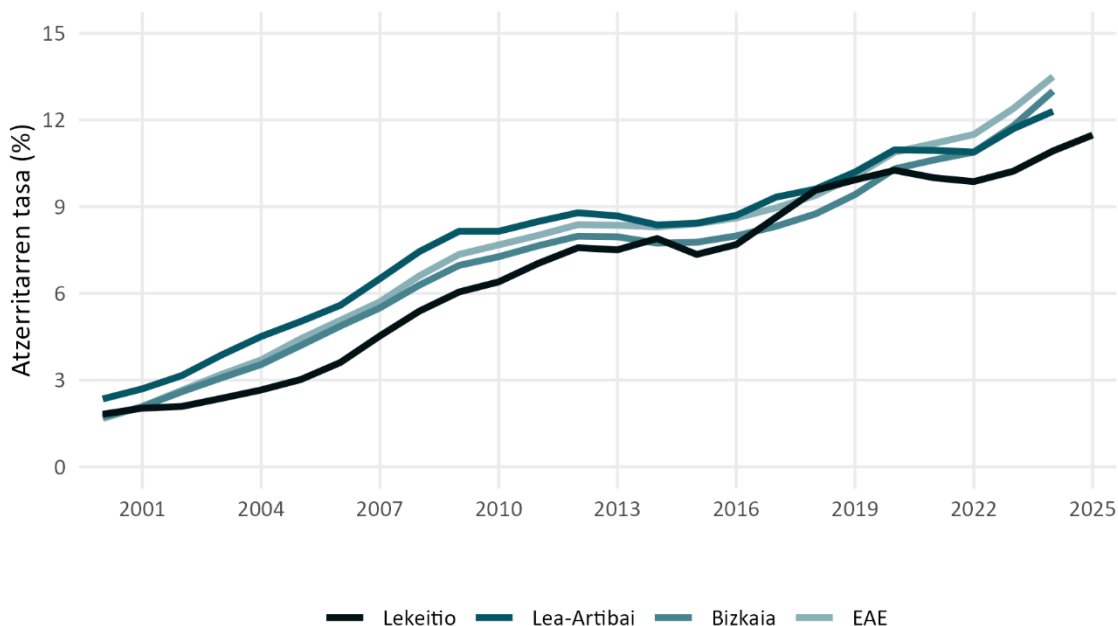
5. Gráfico: Pirámide demográfica de población (nº). Lekeitio, 2010-2025



Fuente: INE y censo.

Asimismo, el saldo migratorio positivo de los últimos años ha modificado igualmente la estructura poblacional en función del lugar de nacimiento. La tasa de extranjeros, por ejemplo, ha pasado de situarse en el 1,8% en 2000 (datos del INE) a situarse en el 11,5% en 2025 (datos censales). En el último año, Lekeitio cuenta con 830 ciudadanos nacidos fuera del Estado. En comparación con los datos del INE, la tasa de extranjeros en Lekeitio es más moderada que en los territorios de referencia, si bien sigue de cerca la tendencia creciente del resto. Se puede observar que Lea-Artibai (12,3%), Bizkaia (13,0%) y Euskadi (13,5%) muestran una tasa de extranjeros superior a la de Lekeitio, tanto en los datos del último año como en la evolución histórica (véase 6. Gráfico y 5. Tabla).

6. Gráfico: Evolución de la tasa de extranjeros (%). Lekeitio y su contexto, 2000-2025



Fuente: INE y censo.

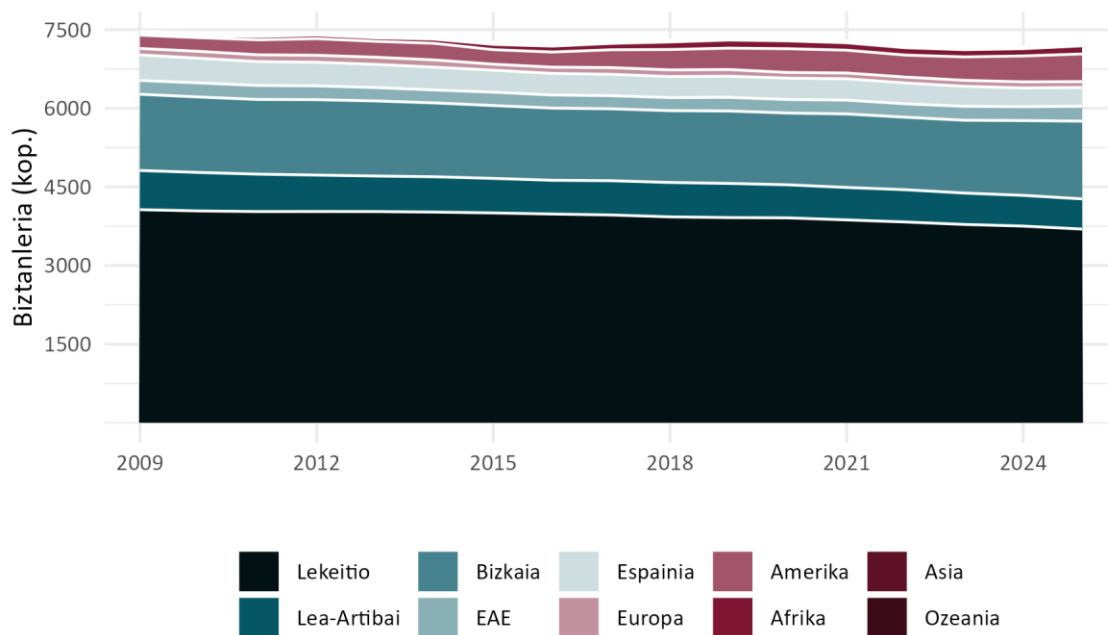
En cuanto al origen de la población actual se refiere, la mitad de las personas residentes en Lekeitio (51,1%) han nacido en la localidad (3.693 personas), con unas proporciones de población proveniente de territorios circundantes más moderadas: un 20,5% de Bizkaia, un 8,0% Lea-Artibai y un 3,9% de Euskadi. Por lo que respecta a las personas nacidas en Lea-Artibai, la mayoría es originaria de Amoroto (121 personas), Ispaster (111 personas), Ondarroa (99 personas) y Mendexa (75 personas). Entre las personas nacidas en Bizkaia se encuentran aquellas provenientes de Bilbao (630 personas), Gernika-Lumo (267 personas) y Barakaldo (256 personas), como principales municipios. Conviene señalar que estos datos pueden verse condicionados por la tendencia habitual a considerar como lugar de nacimiento el municipio de ubicación del centro hospitalario, a la hora de realizar el registro neonatal (véase 7. Gráfico y 5. Tabla).

Por otro lado, según la clasificación territorial que realiza la fuente de datos original (INE), 358 personas han nacido en distintas regiones del Estado (5,0% de la población). Sin embargo, el número de personas de dichos lugares de origen ha caído, con 113 personas menos respecto al año 2010. Los principales lugares de origen son Badajoz (34 personas), Burgos (33 personas), Pontevedra (27 personas) y Cantabria (20 personas). Estos datos se deben en gran parte a la inmigración recibida en las décadas de los años 60 y 70, en el contexto del proceso de industrialización del territorio. Además, constan 27 personas nacidas en Navarra (véase 7. Gráfico y 5. Tabla).

Sobre los habitantes nacidos fuera del Estado (830 personas), la mayoría son de América (7,3%, 527 personas). Las personas nacidas en África y Europa rondan el 2%, siendo el 2,1% y el 1,6%, respectivamente. La cantidad y proporción de aquellas nacidas en Asia y Oceanía es muy reducida. En un análisis más detallado de los datos, entre de las personas de origen americano se encuentran aquellas provenientes de Paraguay (163 personas), Perú (66 personas, Colombia (46 personas) y Nicaragua (42 personas), dentro de las más numerosas. Si nos referimos a las

personas de origen europeo, los principales países de origen son Rumanía (26 personas), Francia (24 personas) y Portugal (17 personas). En el caso del continente africano, los senegaleses ganan en número (109 personas) (véase 7. Gráfico y 5. Tabla).

**7. Gráfico: Evolución poblacional en función de lugar de nacimiento (nº).
Lekeitio, 2009-2025**



Fuente: Errola.

**5. Tabla: Evolución poblacional en función de lugar de nacimiento (nº).
Lekeitio, 2010-2025**

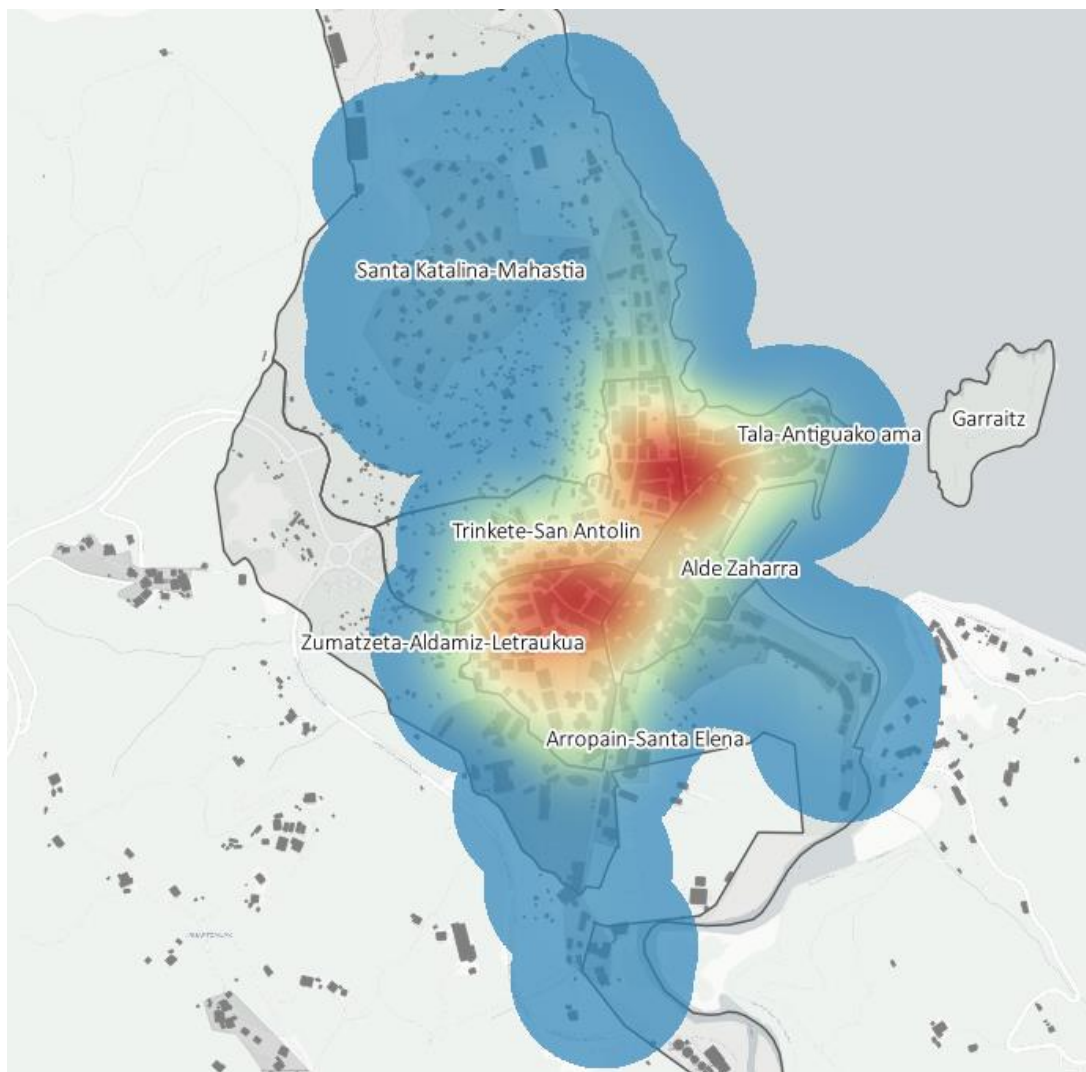
Ámbito	2010	2015	2020	2025
Lekeitio	4.042	4.004	3.910	3.696
Lea-Artibai	734	659	631	576
Bizkaia	1.440	1.390	1.369	1.483
Euskadi	269	255	258	284
España	471	419	407	358
Europa	131	115	109	113
América	261	277	453	527
África	41	101	150	155
Asia	17	21	22	18
Oceanía	26	20	18	17
Total	7.432	7.261	7.327	7.227

Fuente: Censo.

Atendiendo a su demografía geográficamente², se ha procedido a analizar Lekeitio segmentándolo en seis áreas. El 77,5% de la población se concentra en tres áreas principales: Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua (2.415 personas), Trinkete-San Antolín (1.882 personas) y Casco Antiguo (1.305 personas).

Las áreas menos pobladas son las de emplazamiento periférico: Tala-Virgen de La Antigua (899 habitantes), Santa Catalina-Mahastia (497 personas) y Arropain-Santa Elena (229 personas). En el mapa se ve representada la dispersión de la población a lo largo y ancho del municipio, en la que se observan claramente las principales áreas de concentración de población (véase 6. Tabla y 1. Imagen).

1. Imagen: Mapa de calor de la población. Lekeitio, 2025



Fuente: Censo.

² La división de barrios ha sido acordada con el Ayuntamiento de Lekeitio.

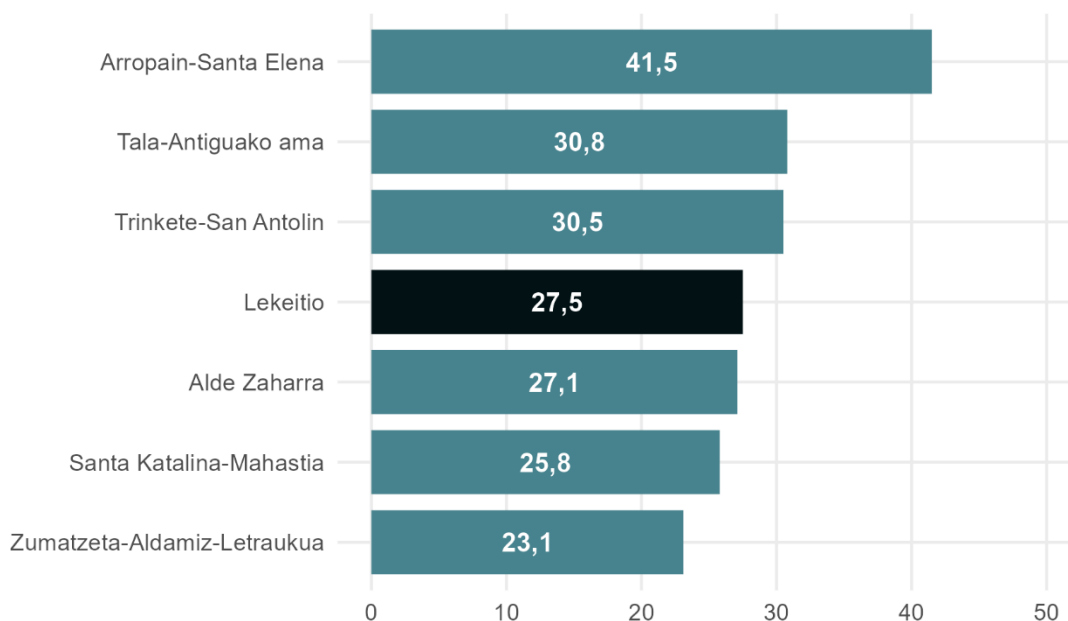
**6. Tabla: Población en función de edad (nº).
Lekeitio y sus barrios, 2025**

Ámbito	0-19 años	20-34 años	35-49 años	50-64 años	65-79 años	≥ 80 años	Total
Casco Antiguo	178	212	223	338	233	121	1.305
Arropain-Santa Elena	34	20	32	48	72	23	229
Santa Catalina-Mahastia	81	85	73	130	100	28	497
Tala-Virgen de La Antigua	130	112	174	206	170	107	899
Trinkete-San Antolín	275	256	326	451	355	219	1.882
Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua	416	367	426	649	386	171	2.415
Lekeitio	1.114	1.052	1.254	1.822	1.316	669	7.227

Fuente: Censo.

Siendo así, se aprecian diferencias según la estructura de edad y el origen de la población por barrios. En cuanto a la tasa de envejecimiento, los barrios de Arropain-Santa Elena (41,5%), Tala-Virgen de La Antigua (30,8%) y Trinkete-San Antolín (30,5%) son los que presentan un porcentaje más alto de personas mayores, mientras que en los barrios de Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua (23,1%), Santa Catalina-Mahastia (25,8%) y Casco Antiguo (27,1%) ese porcentaje es más bajo. En general, los barrios con menor población y con ubicaciones periféricas son los que muestran una mayor tasa de envejecimiento (véase 8. Gráfico y 6. Tabla).

**8. Gráfico: Tasa de envejecimiento (%).
Lekeitio y sus barrios, 2025**



Fuente: Censo.

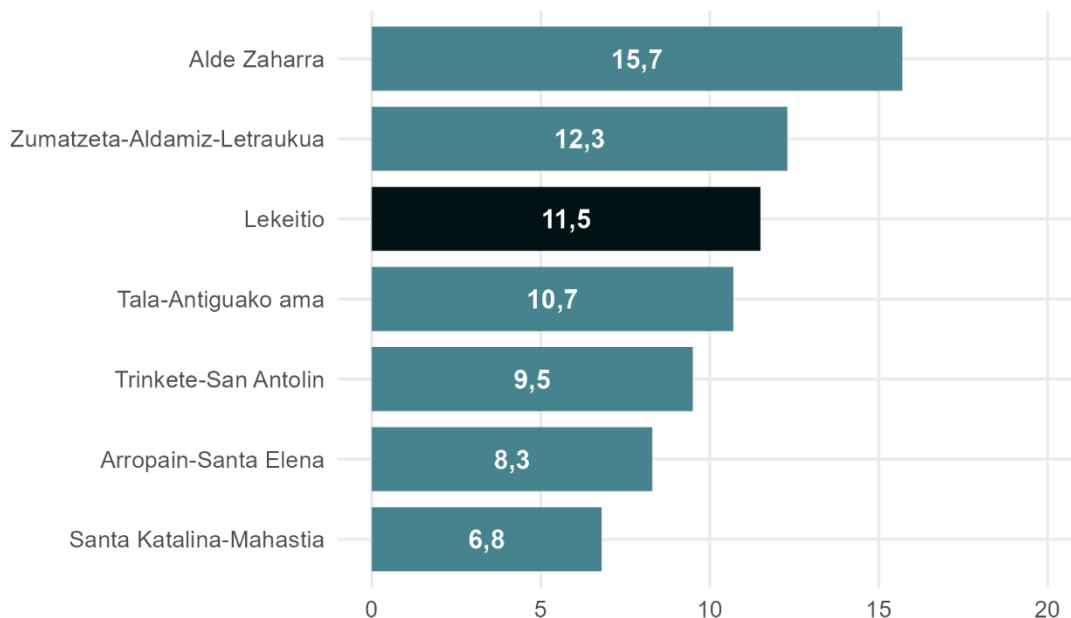
7. Tabla: Población en función de origen nº).
Lekeitio y sus barrios, 2025

Ámbito	Lekeitio	Lea-Artibai	Bizkaia	Euskadi	España	Fuera del Estado	Total
Casco Antiguo	631	73	296	51	49	205	1.305
Arropain-Santa Elena	100	21	58	22	9	19	229
Santa Catalina-Mahastia	266	32	126	21	18	34	497
Tala-Virgen de La Antigua	460	75	192	40	36	96	899
Trinkete-San Antolín	1.042	167	363	51	81	178	1.882
Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua	1.197	208	448	99	165	298	2.415
Lekeitio	3.696	576	1.483	284	358	830	7.227

Fuente: Censo.

En cuanto a la tasa de extranjeros, el Casco Antiguo (15,7%) y Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua (12,3%) son los barrios con mayor porcentaje de personas nacidas fuera del Estado. Las características del parque residencial y el precio de compraventa influyen directamente en esta distribución (véase 9. Gráfico y 7. Tabla).

9. Gráfico: Tasa de extranjeros (%).
Lekeitio y sus barrios, 2025



Fuente: Censo.

2.2 Movimiento de la población

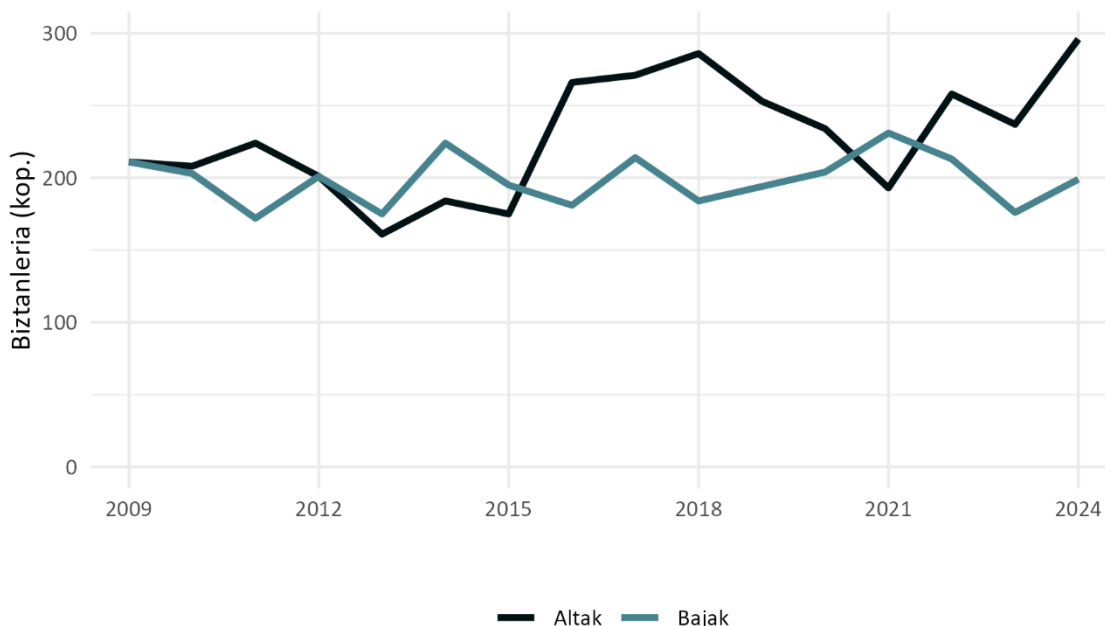
El análisis del movimiento poblacional de Lekeitio se ha realizado mediante el cotejo de las altas por inmigración y las bajas por emigración en el padrón municipal entre 2009 y 2025. Durante ese período, Lekeitio ha experimentado un saldo migratorio positivo de 481 personas: 3.658 altas y 3.177 bajas. Pese a la positividad del saldo, algunos lapsos temporales han resultado ser negativos, como el período 2013-2015 y 2020. Para comprender estas dinámicas se deben tener en cuenta diversos factores. Junto a las dinámicas de compraventa de viviendas, cobran especial relevancia los movimientos migratorios impulsados por la economía, como el de 2020, enmarcado en el contexto de la emergencia sanitaria. La información sobre la compraventa está disponible en el apartado 7 (véase 10. Gráfico y 8. Tabla).

**8. Tabla: Evolución de altas y bajas de población (nº).
Lekeitio, 2009-2024**

Año	Altas	Bajas	Saldo
2009	211	211	0
2010	208	203	5
2011	224	172	52
2012	201	201	0
2013	161	175	-14
2014	184	224	-40
2015	175	195	-20
2016	266	181	85
2017	271	214	57
2018	286	184	102
2019	253	194	59
2020	234	204	30
2021	193	231	-38
2022	258	213	45
2023	237	176	61
2024	296	199	97
Total	3.658	3.177	481

Fuente: Censo.

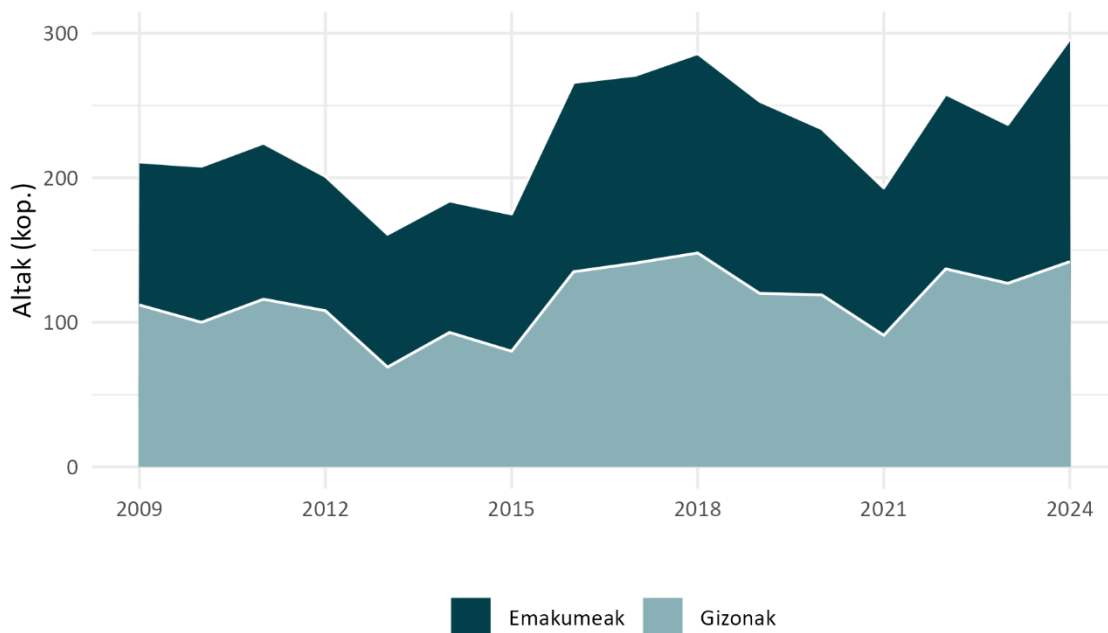
10. Gráfico: Evolución de altas y bajas de población (nº). Lekeitio, 2009-2024



Fuente: Censo.

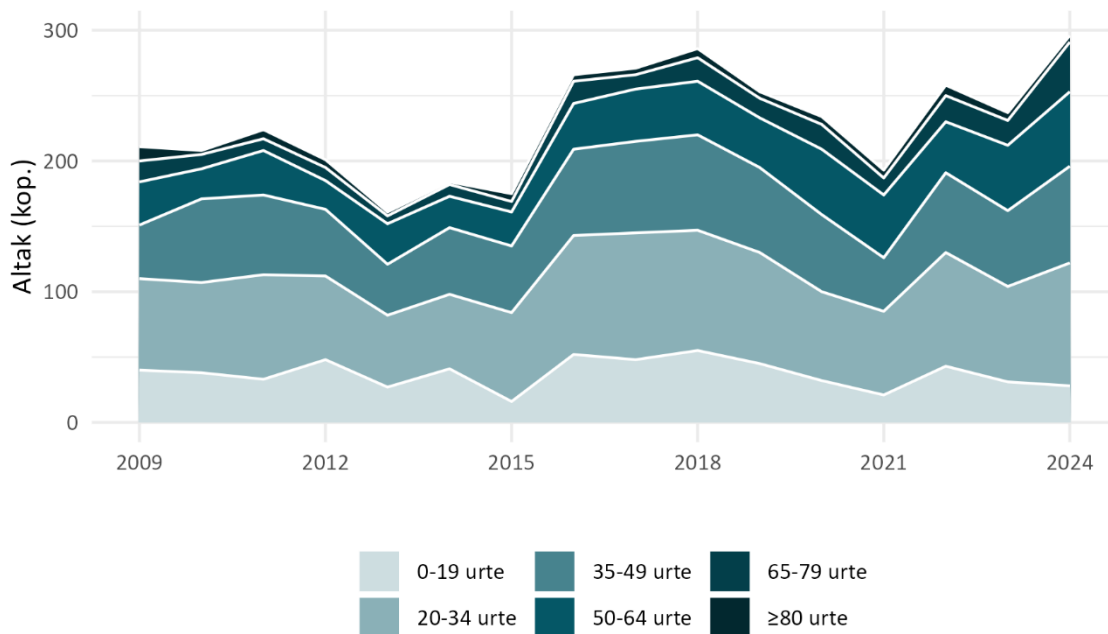
De las 3.658 altas, 1.820 pertenecen a mujeres (49,8%) y 1.838 a hombres (50,2%). El número de altas de mujeres y hombres es equilibrado. Si analizamos las altas por grupos de edad, no obstante, se observa que la mayoría de los nuevos empadronamientos se dividen en tres generaciones: 1.214 personas de 20-34 años (33,2%), 925 personas de 35-49 años (25,3%) y prole de estas últimas, 598 personas de 0-19 años (16,3%). Las personas pertenecientes a la generación de 50-64 años (591 personas) alcanzan el 16,2% de las nuevas altas del municipio, una cifra superior a la habitual, mientras que el peso de las altas de generaciones de mayor edad es del 9,0%. Así, aunque en los últimos años la mayor parte de las personas se han instalado en Lekeitio coincidiendo con la edad de emancipación o de formación familiar, en lo que respecta al parque residencial no debe olvidarse que también hay quienes se han empadronado en el periodo de jubilación o prejubilación (véase 11. Gráfico y 12. Gráfico).

11. Gráfico: Evolución de las altas en función de sexo (nº). Lekeitio, 2009-2024



Fuente: Censo.

12. Gráfico: Evolución de las altas en función de edad (nº). Lekeitio, 2009-2024



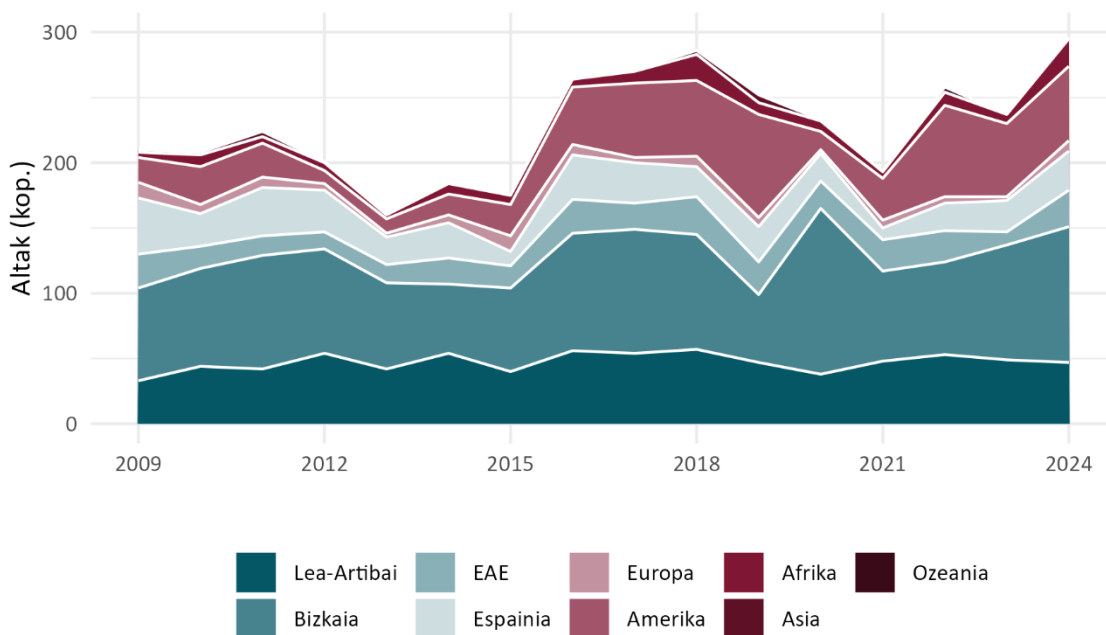
Fuente: Censo.

Por otro lado, si se examinan las nuevas altas en función de su origen, se detectan dos áreas principales. Primeramente, un total de 1.280 personas (35,0%) son procedentes de alguna localidad vizcaína, y 758 personas de alguna localidad de Lea-Artibai (20,7%). Si volvemos al primer caso, los principales lugares de procedencia dentro de la provincia son Bilbao (571 personas), Durango (78 personas), Gernika (67 personas) y Getxo (46 personas). Entre las personas empadronadas provenientes de la comarca, en cambio, destacan las de Ispaster (159 personas), Mendexa (140 personas), Markina (113 personas), Amoroto (100 personas) y Ondarroa (82 personas). Los datos expuestos confirman que es de digna consideración la relación de Lekeitio con su comarca y provincia (véase 13. Gráfico).

Prosiguiendo con el análisis, 329 altas provienen de otros territorios de la CAPV (9,0%), y casi tres tercios de ellas desde Gipuzkoa. En el caso de las personas procedentes del resto de regiones del Estado, suman un total de 416 personas (11,4%). Entre estas últimas se posicionan Madrid (47 personas), Valencia (27 personas), Cantabria (26 personas), Pontevedra (25 personas) y Barcelona (24 personas) como principales lugares de origen durante los últimos años. Igualmente, constan 37 personas procedentes de Navarra. Se ha producido un cambio en los desplazamientos con el resto del Estado, ya que actualmente destacan las principales ciudades y las provincias cercanas. En cualquier caso, resultaría interesante conocer la cantidad de personas sin ciudadanía española entre este colectivo, aunque los datos de alta empleados no ofrecen dicha información (véase 13. Gráfico).

En el resto de territorios sobresalen América (602 personas), África (137 personas) y Europa (105 personas). En el caso de América, los países de origen cuyas comunidades ya tienen una presencia fuerte en el municipio: Paraguay, Nicaragua, Perú y Colombia. En el caso de África, la mayoría es de nacionalidad senegalesa. Y de Europa, en cambio, vienen principalmente rumanos y británicos (véase 13. Gráfico).

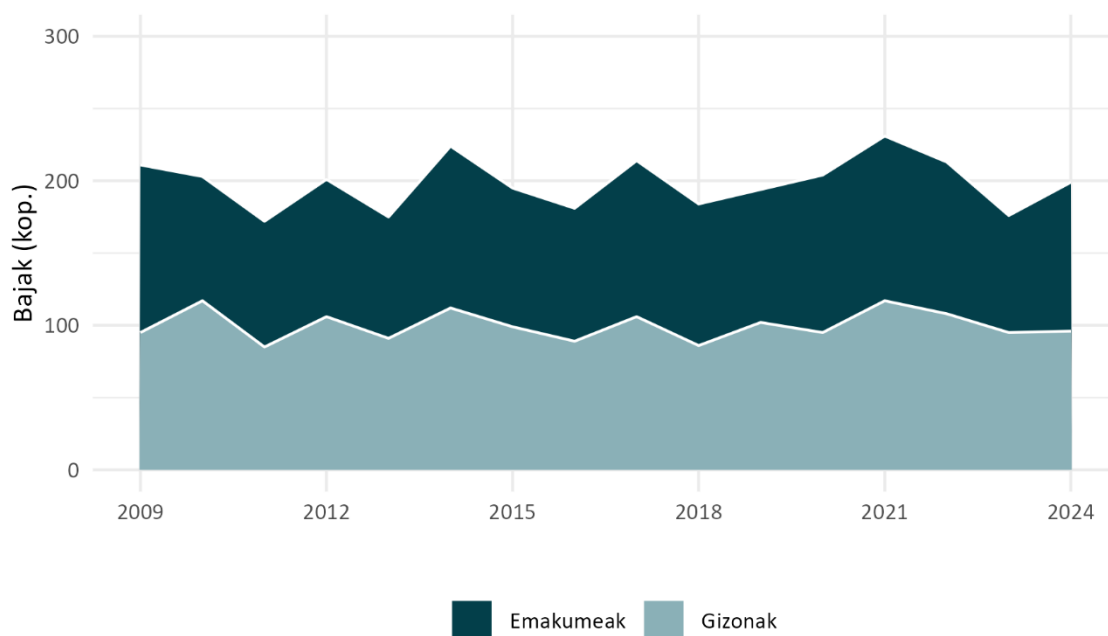
**13. Gráfico: Evolución de las altas en función de lugar de origen (nº).
Lekeitio, 2009-2024**



Fuente: Censo.

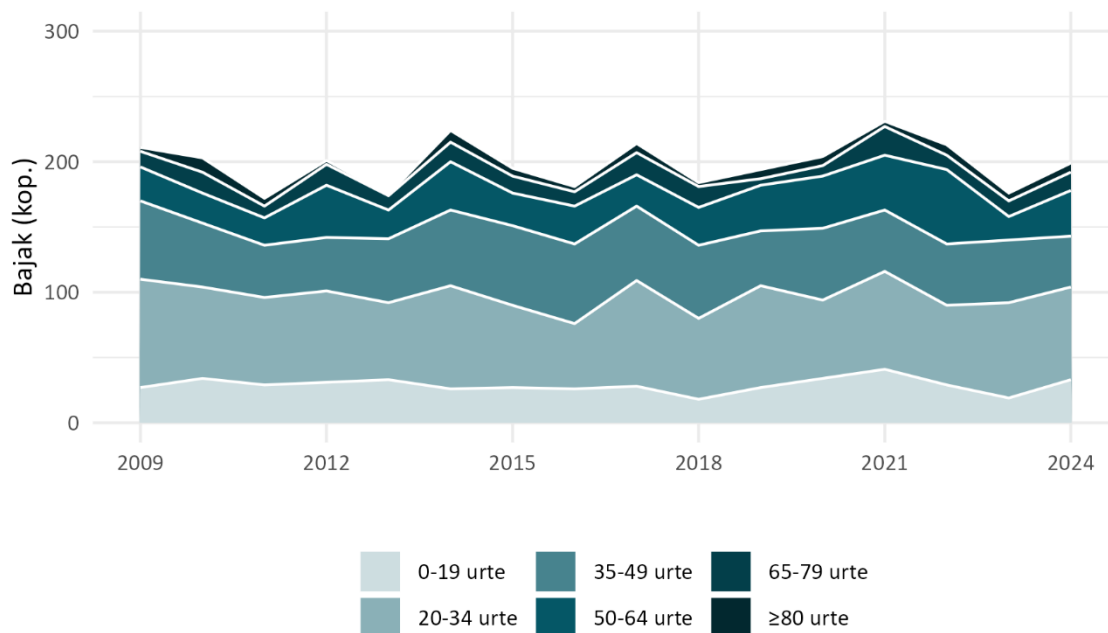
Si nos referimos a las características de las personas que en los últimos años se han desplazado fuera de Lekeitio (3.177 personas), existe un equilibrio por sexo, con un 50,4% de hombres y un 49,6% de mujeres. En cuanto a la franja de edad, cabe señalar que más de un tercio de las personas que abandonan el municipio (34,6%) son jóvenes de 20-34 años. Junto a ellos, 810 personas de 35-49 años (25,5%) y 462 personas de 0-19 que son sus hijos e hijas (14,5%) representan los mayores tramos de edad en volumen de bajas. Los datos expuestos apuntan a que los jóvenes son quienes abandonan el municipio en mayor medida. Para comprender tales movimientos, se debe tener en cuenta que las zonas de alta empleabilidad se ubican fuera de la comarca, y probablemente también la oferta de alojamientos asequibles. Tal y como se especifica en el apartado sexto, tres cuartas partes de los solicitantes de vivienda en Lekeitio están empadronadas en la localidad (véase 14. Gráfico y 15. Gráfico).

**14. Gráfico: Evolución de las bajas en función de sexo (nº).
Lekeitio, 2009-2024**



Fuente: Censo.

**15. Gráfico: Evolución de las bajas en función de edad (nº).
Lekeitio, 2009-2024**

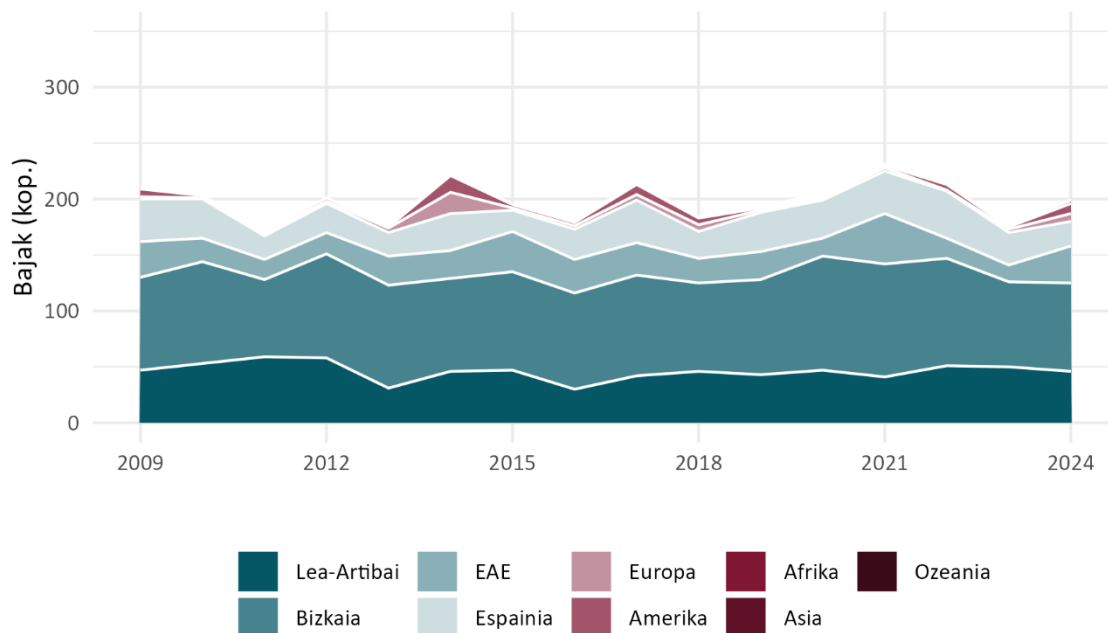


Fuente: Censo.

Asimismo, el 43,8% del total de bajas registradas en el padrón (1.393 personas) se han mudado a algún municipio de Bizkaia y el 23,2% (737 personas) han fijado su nuevo destino en municipios de Lea-Artibai. La mayoría de las personas desplazadas a otros puntos de Bizkaia se han ido a vivir a Bilbao (611 personas), Gernika (94 personas) y Durango (85 personas). A nivel comarcal, los principales destinos han sido Ispaster (165 personas), Mendexa (152 personas), Markina (107 personas), Amoroto (95 personas) y Ondarroa (79 personas). Estos datos ponen de manifiesto la tendencia de los principales municipios vizcaínos a absorber la población de Lekeitio, así como la circulación habitual entre los municipios de la comarca (véase 16. Gráfico).

Otra de las zonas de destino significativas entre las bajas registradas en el padrón de Lekeitio es España: 482 personas que han abandonado Lekeitio, el 15,2% de las bajas, se han ido a vivir a algún lugar del Estado. Dentro de esta distribución, las cifras más relevantes corresponden a Madrid (67 personas), Cantabria (39 personas) y Barcelona (34 personas). El total de personas que se han mudado a Navarra asciende a 38 (véase 16. Gráfico).

16. Gráfico: Evolución de las bajas en función de lugar de origen (nº). Lekeitio, 2009-2024



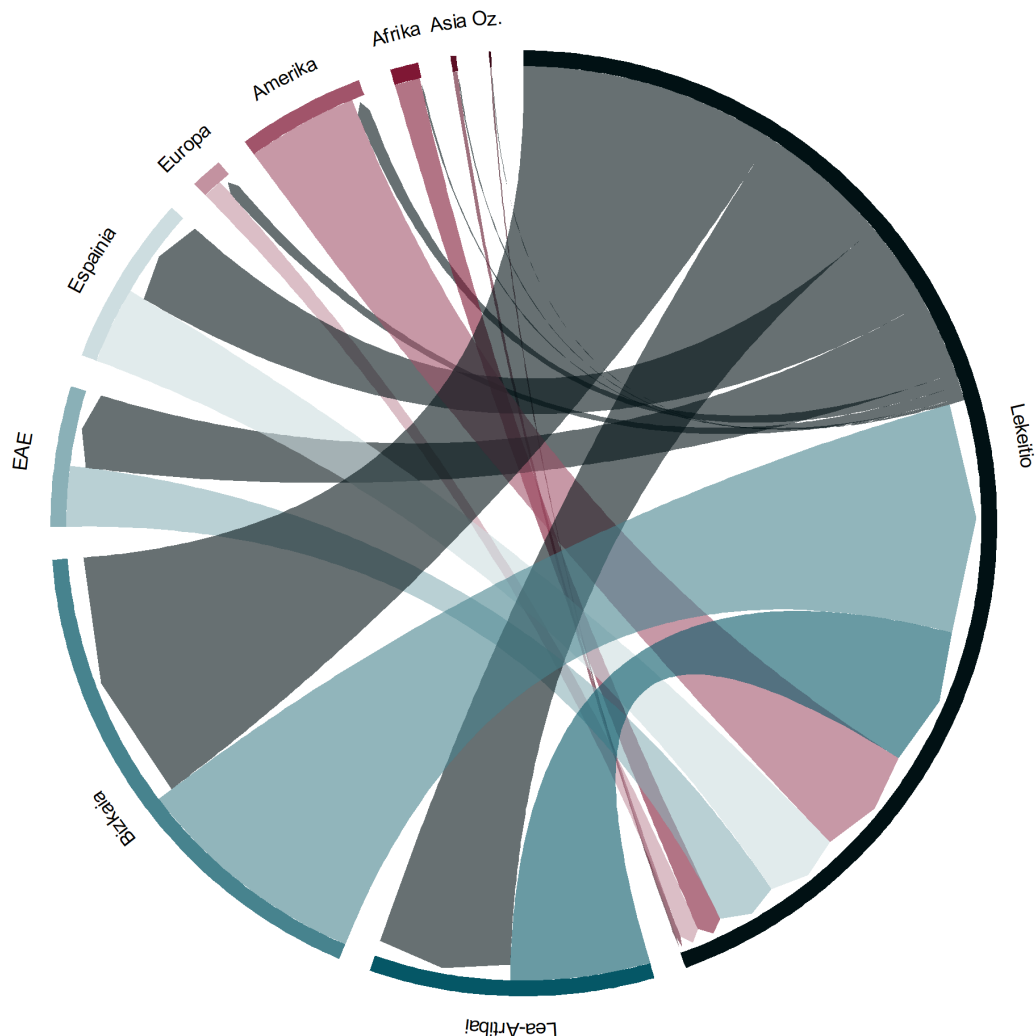
Fuente: Censo.

En este sentido, si bien Lekeitio presenta un saldo positivo en los últimos casi quince años, hay que destacar las tendencias por zonas. Su saldo es negativo en relación con los ámbitos de Bizkaia, Euskadi y España, y positivo con Lea-Artibai y Europa al igual que con el resto de continentes. En esos términos, aunque Bizkaia y Lea-Artibai registran los mayores flujos de tránsito de personas, Lekeitio presenta el mayor saldo migratorio positivo con América (514 personas) (véase 17. Gráfico y 9. Tabla).

Además, llama la atención que si bien a lo largo de estos años el balance del municipio con los jóvenes de 20-34 años ha sido positivo (112 personas), se ha experimentado un déficit de 204 jóvenes en los intercambios con Bizkaia, Euskadi y España. Por tanto, la población joven local presenta dificultades de arraigo, y las ganancias de este grupo de edad vienen de territorios más lejanos.

En resumen, Lekeitio mantiene con Bizkaia una relación de desplazamiento de población muy estrecha, condicionada sobre todo por la ubicación del centro de trabajo. También mantiene un vínculo estrecho con la comarca, que parece estar motivado principalmente por las oportunidades residenciales. De todas formas, en ambos casos se producen dinámicas de ida y vuelta. Cabe suponer, no obstante, que estos movimientos están relacionados con la segmentación del mercado laboral en el territorio, y que las características de quienes se han trasladado desde la comarca a otros puntos de Bizkaia no son equivalentes a las de aquellas personas que han realizado el recorrido inverso.

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



Fuente: Censo.

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

Ámbito	Altas	Bajas	Saldo
Lea-Artibai	758	737	21
Bizkaia	1.280	1.393	-113
Euskadi	329	410	-81
España	416	482	-66
Europa	105	64	41
América	602	71	531
África	137	10	127
Asia	23	7	16
Oceanía	8	3	5
Total	3.658	3.177	481

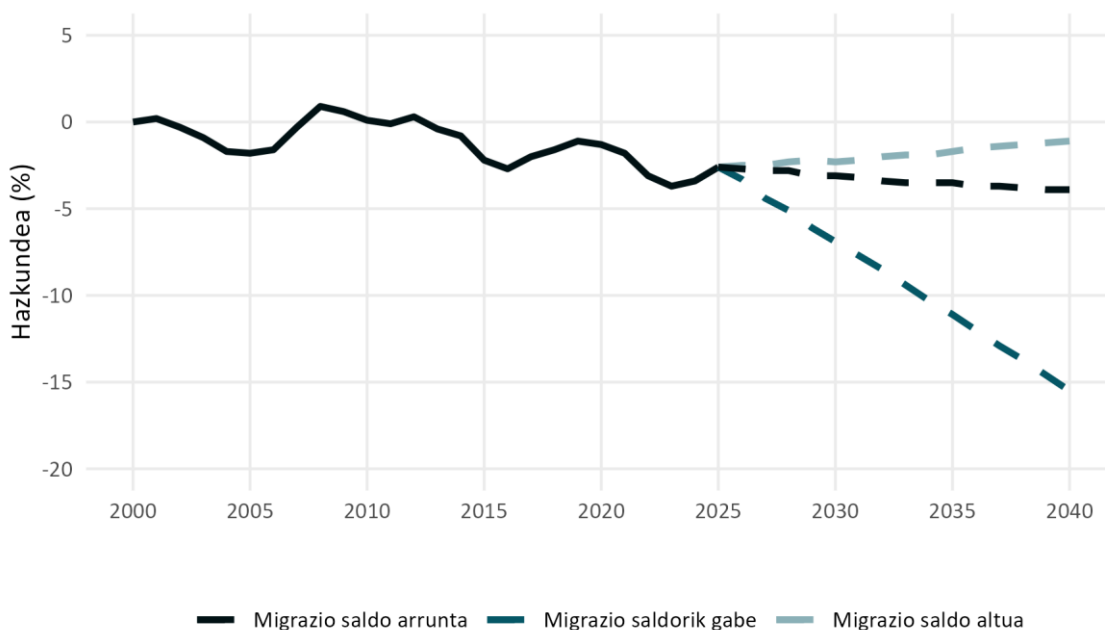
Fuente: Censo.

2.3 Prospectiva

Se ha realizado un ejercicio de prospectiva del crecimiento poblacional de Lekeitio a partir de las tasas de reproducción, mortalidad y saldos migratorios registrados en los últimos años. No hace falta explicar que estas dinámicas, y especialmente el saldo migratorio, están sujetas a una gran variabilidad en función del contexto. Las oportunidades profesionales y la oferta de vivienda, por ejemplo, influyen directamente en esta capacidad de atracción, lo que a su vez puede incidir en las previsiones de la prospectiva.

No obstante, de mantenerse la tendencia actual, Lekeitio seguirá perdiendo población durante los próximos 15 años, con un descenso aproximado del 1,3%. En consecuencia, el municipio tendrá unos 100 habitantes menos. La causa principal de esta tendencia radicará en la insuficiencia del saldo migratorio positivo para compensar las pérdidas derivadas del crecimiento natural. Sólo con el saldo natural de población (sin aportación de saldo migratorio positivo) la pérdida de Lekeitio se dispararía hasta el 13,2%. De hecho, el envejecimiento de la estructura de edad y la baja tasa de natalidad provocarán que el número de defunciones supere al de nacimientos. La única manera de aumentar o mantener la población será, por tanto, elevando el saldo migratorio positivo. Esta es la tendencia que refleja el periodo 2022-2023, pero será preciso analizar si resulta suficiente para cambiar el contexto (véase 18. Gráfico).

**18. Gráfico: Prospectiva de crecimiento poblacional (%).
Lekeitio, 2000-2040**



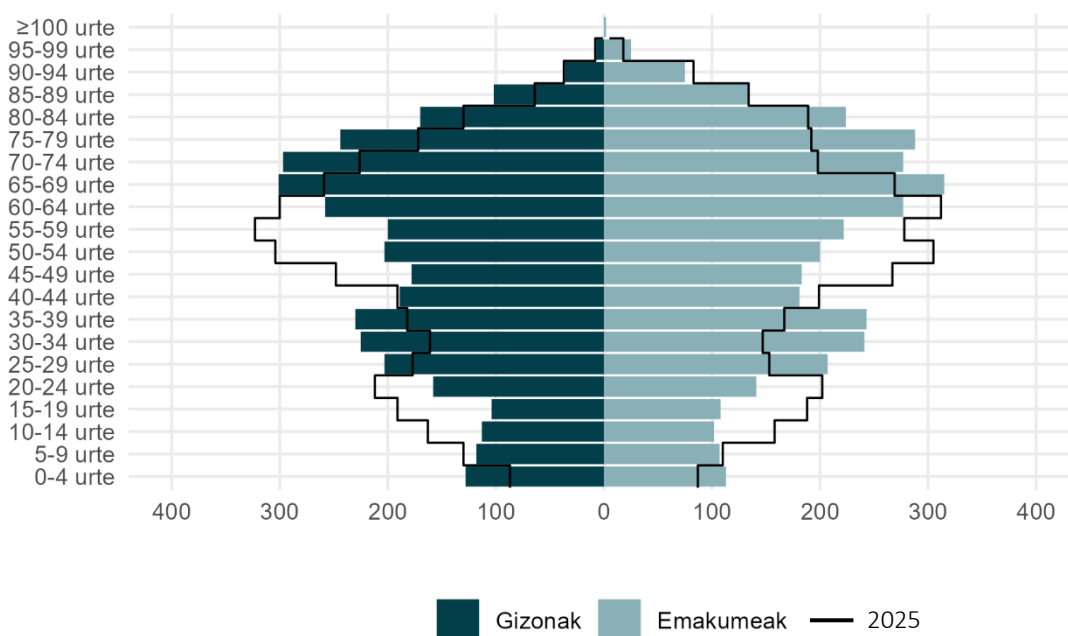
Fuente: Censo e INE. Producción propia.

Además, durante este proceso la población de Lekeitio irá envejeciendo año tras año. La tasa de envejecimiento, por ejemplo, rondará el 35,0% dentro de 15 años, 7,5 puntos más que en la actualidad: las personas mayores de 65 años alcanzarán casi las 2.500, de las cuales aproximadamente 776 serán mayores de 80 años. Como se puede observar en la prospectiva de la pirámide poblacional, dentro de 15 años se expandirá el grupo de personas mayores entre los grupos de edad, al igual que la del grupo de 20-34 años, este último fruto del repunte de la natalidad de principios de siglo. Esta opción, sin embargo, está ligada al equilibrio entre quienes se marchan del municipio y quienes se instalan en él.

El resto de grupos de edad retrocederán. Para 2040 se espera reducir el porcentaje de personas de 0-19 años del 15,4% actual al 12,5%, que se traduce en unos 220 niños, niñas y adolescentes menos que en la actualidad. El grupo de 35-49 años perdería 50 personas y el de 50-64 años, 462. La capacidad de revitalizar la estructura poblacional dependerá de la natalidad aportada biológicamente por el grupo de 20-34 años, pero debe tenerse en cuenta que el resto de grupos etarios difícilmente lograrán engrosar las cifras de generaciones más mayores en un periodo de retroceso (véase 19. Gráfico, 20. Gráfico, 21. Gráfico y 10. Tabla).

Esta estructura de edad plantea más de una cuestión, entre ellas, cómo será la sucesión de las viviendas que quedarán vacías como consecuencia del envejecimiento. Es decir, si se sumarán al grupo de segundas viviendas o si se destinarán al alquiler. En el ámbito del alquiler, convendrá asimismo determinar a qué colectivo se dirigirá la oferta, pues de ello podría derivarse una segregación en función de su origen o recursos económicos, con los riesgos que eso conlleva.

**19. Gráfico: Pirámide demográfica de la población prospectiva (nº).
Lekeitio, 2024-2039**



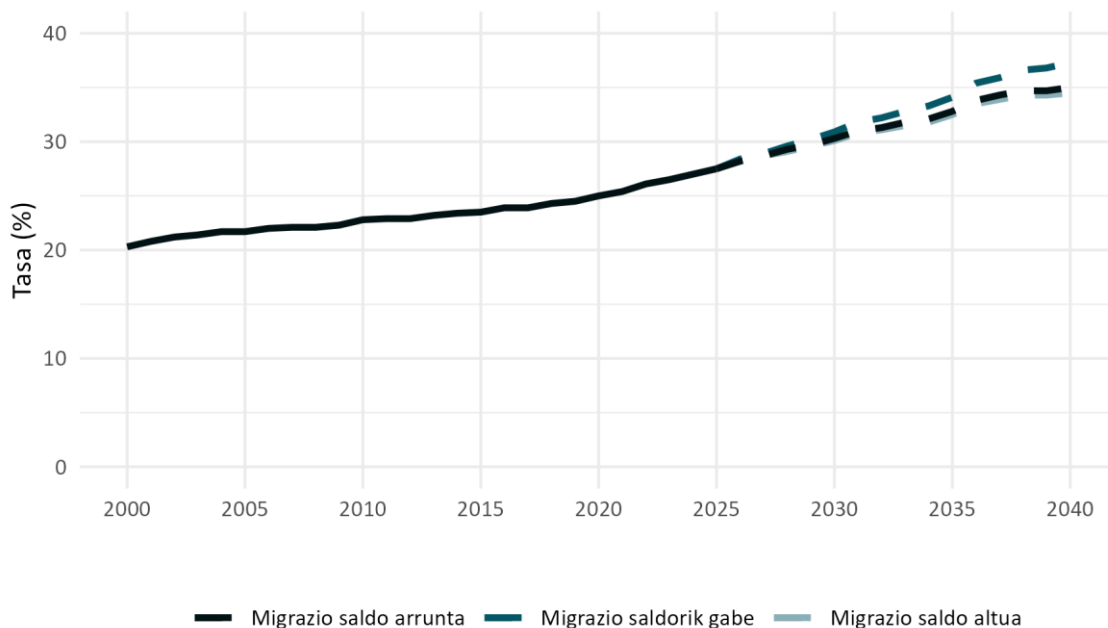
Fuente: Censo e INE. Producción propia.

**10. Tabla: Prospectiva de la población en función de edad (nº).
Lekeitio, 2025-2040**

Edad	2025	2030	2035	2040
0-19 años	1.114	963	878	893
20-34 años	1.052	1.210	1.292	1.175
35-49 años	1.254	1.100	1.081	1.204
50-64 años	1.822	1.742	1.563	1.360
65-79 años	1.316	1.504	1.649	1.722
≥ 80 años	669	671	699	776
Total	7.227	7.190	7.162	7.130

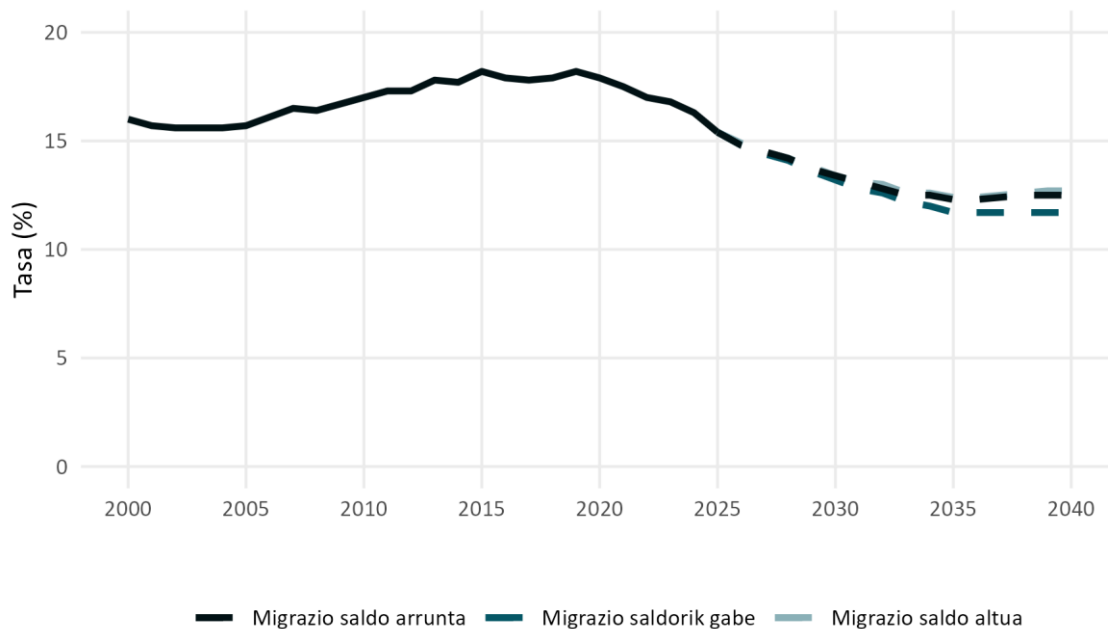
Fuente: Censo e INE. Producción propia.

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



Fuente: Censo e INE. Producción propia.

**21. Gráfico: Prospectiva de la evolución de la tasa de personas de 0-19 años (%).
Lekeitio, 2000-2040**



Fuente: Censo e INE. Producción propia.

3 Unidades de convivencia

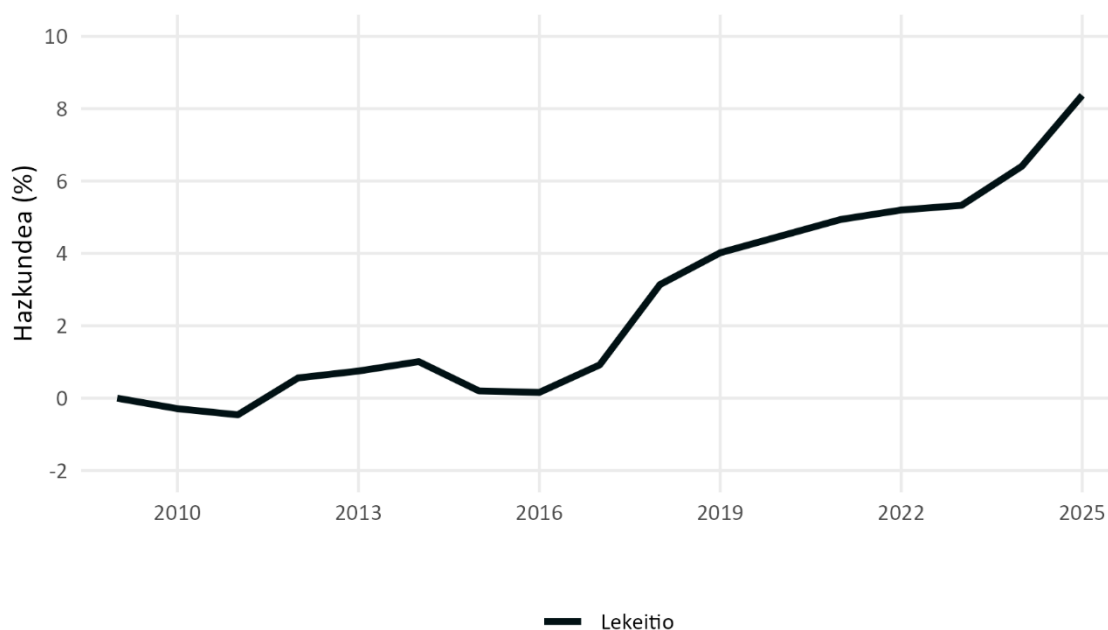
La estructura demográfica se refleja en las unidades de convivencia. De hecho, caracterizan dónde y cómo se distribuye la población dentro de las posibilidades que ofrece el parque residencial. Este apartado aborda el uso de las viviendas (dónde, quiénes, cuánto, y de qué forma) y el grado de emancipación de la juventud. Se presta especial atención a la situación residencial de la población joven de 18-34 años.

De hecho, la tipología de unidades de convivencia y la capacidad de emancipación de las personas jóvenes tienen influencia directa en el nivel de uso del parque residencial del municipio, tanto actual como futuro.

3.1 Principales variables

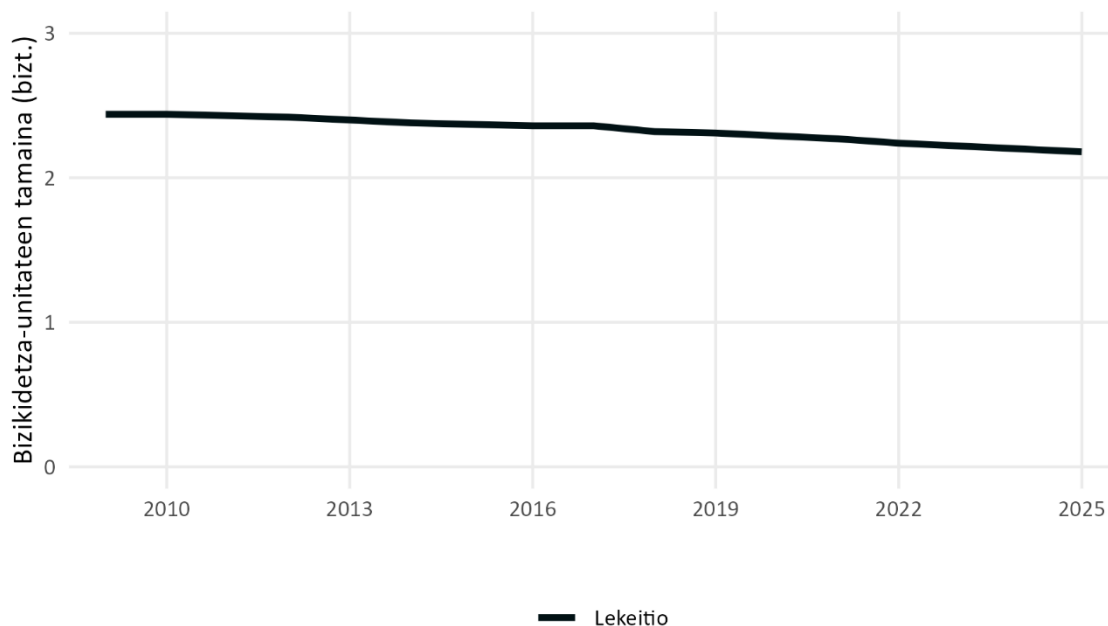
El número de unidades de convivencia en Lekeitio ha crecido en los últimos años. Entre los años 2009 y 2025 las unidades de convivencia han pasado de 3.059 a 3.315, lo que supone un incremento del 8,4%. Esta cifra responde a la reducción del tamaño de las unidades de convivencia, pues en los últimos años ha disminuido el promedio de personas que residen en cada vivienda, pasando de 2,44 en 2009 a 2,18 en 2025. En otras palabras, hoy en día, para albergar al mismo número de personas se requiere un parque residencial más amplio que hace unos años. Además, hay que tener en cuenta que en este periodo el aumento de las unidades de convivencia causa de la reducción de su tamaño medio ha superado la desaparición de unidades de convivencia asociada a la pérdida de población. El incremento del parque residencial en estos años (4,1%, véase el apartado 5) ha favorecido este proceso. Hay que añadir, además, que la cifra de habitantes ha menguado en el mismo lapso (véase 22. Gráfico, 23. Gráfico y 11. Tabla).

**22. Gráfico Crecimiento de las unidades de convivencia (%).
Lekeitio, 2009-2025**



Fuente: Censo.

23. Gráfico Evolución del tamaño medio de las unidades de convivencia (nº) Lekeitio, 2009-2025



Fuente: Censo.

11. Tabla: Evolución del número de unidades de convivencia y tamaño medio. Lekeitio, 2010-2025

Indicador	2010	2015	2020	2025
Unidades de convivencia (nº).	3.050	3.065	3.196	3.315
Tamaño medio (hab.)	2,44	2,37	2,29	2,18

Fuente: Censo.

En la geografía del municipio el número de unidades de convivencia sigue el mismo patrón espacial que la población: entre los ámbitos Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua (1.067 unidades de convivencia), Trinkete-San Antolín (874 unidades de convivencia), Casco Antiguo (650 unidades de convivencia) y Tala-Virgen de La Antigua (429 unidades de convivencia) representan el 91,1% del total. El resto se distribuye de la siguiente manera: Santa Catalina-Mahastia (185 unidades de convivencia) y Arropain-Santa Elena (110 unidades de convivencia) (véase Tabla y 2. Imagen).

En referencia al tamaño de las unidades de convivencia, en Lekeitio las unidades de convivencia compuestas por un solo miembro (39,2%) y dos miembros (28,3%) representan dos tercios del total. Constituyen igualmente un porcentaje significativo las familias formadas por tres (14,6%) o cuatro (13,5%). La proporción de unidades de convivencia con cinco miembros (3,1%) o seis o más miembros (1,3%) es baja, aunque en el municipio existen 42 unidades de convivencia de gran tamaño. Analizando los datos por barrios, la media del tamaño de las unidades de convivencia no presenta grandes diferencias y las proporciones locales se mantienen similares con la excepción del ámbito de Santa Catalina-Mahastia, donde los hogares unipersonales y bipersonales se distribuyen a partes iguales con el resto de tipologías. En resumen, en Lekeitio existe una importante presencia de unidades de convivencia de reducido tamaño, circunstancia

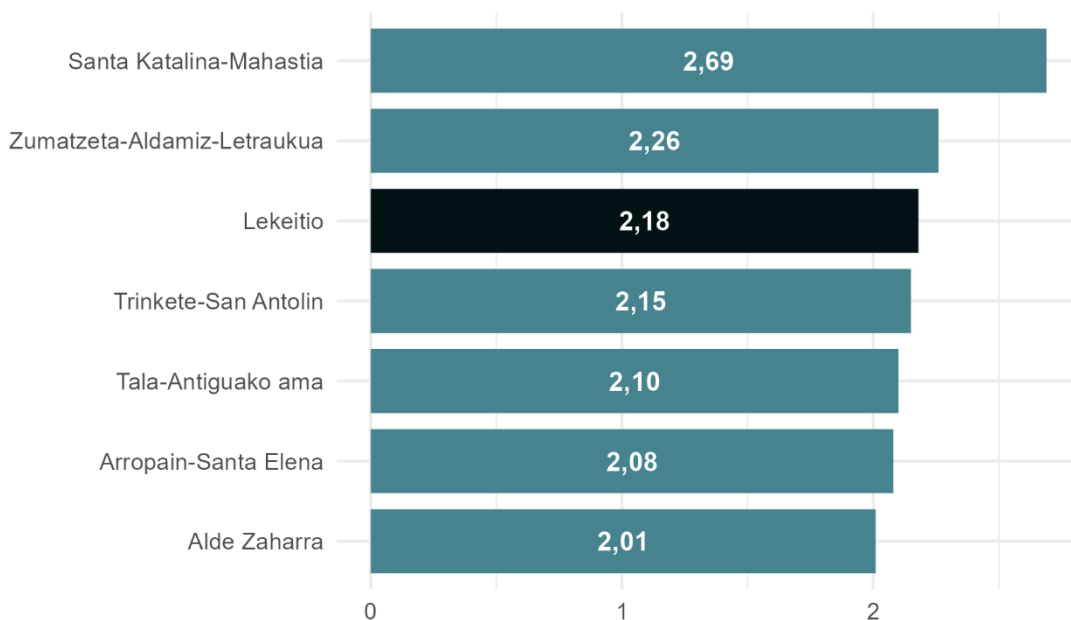
que podría estar relacionada con el uso que se da a las viviendas (véase 24. Gráfico, Tabla y 2. Imagen).

**12. Tabla: Unidades de convivencia por tamaño (nº).
Lekeitio y sus barrios, 2025**

Ámbito	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros	≥6 miembros	Total
Casco Antiguo	303	178	77	66	18	8	650
Arropain-Santa Elena	47	33	11	15	3	1	110
Santa Catalina-Mahastia	45	50	35	40	10	5	185
Tala-Virgen de La Antigua	178	119	66	52	9	5	429
Trinkete-San Antolín	344	253	129	108	31	9	874
Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua	384	304	167	167	31	14	1.067
Lekeitio	1.301	937	485	448	102	42	3.315

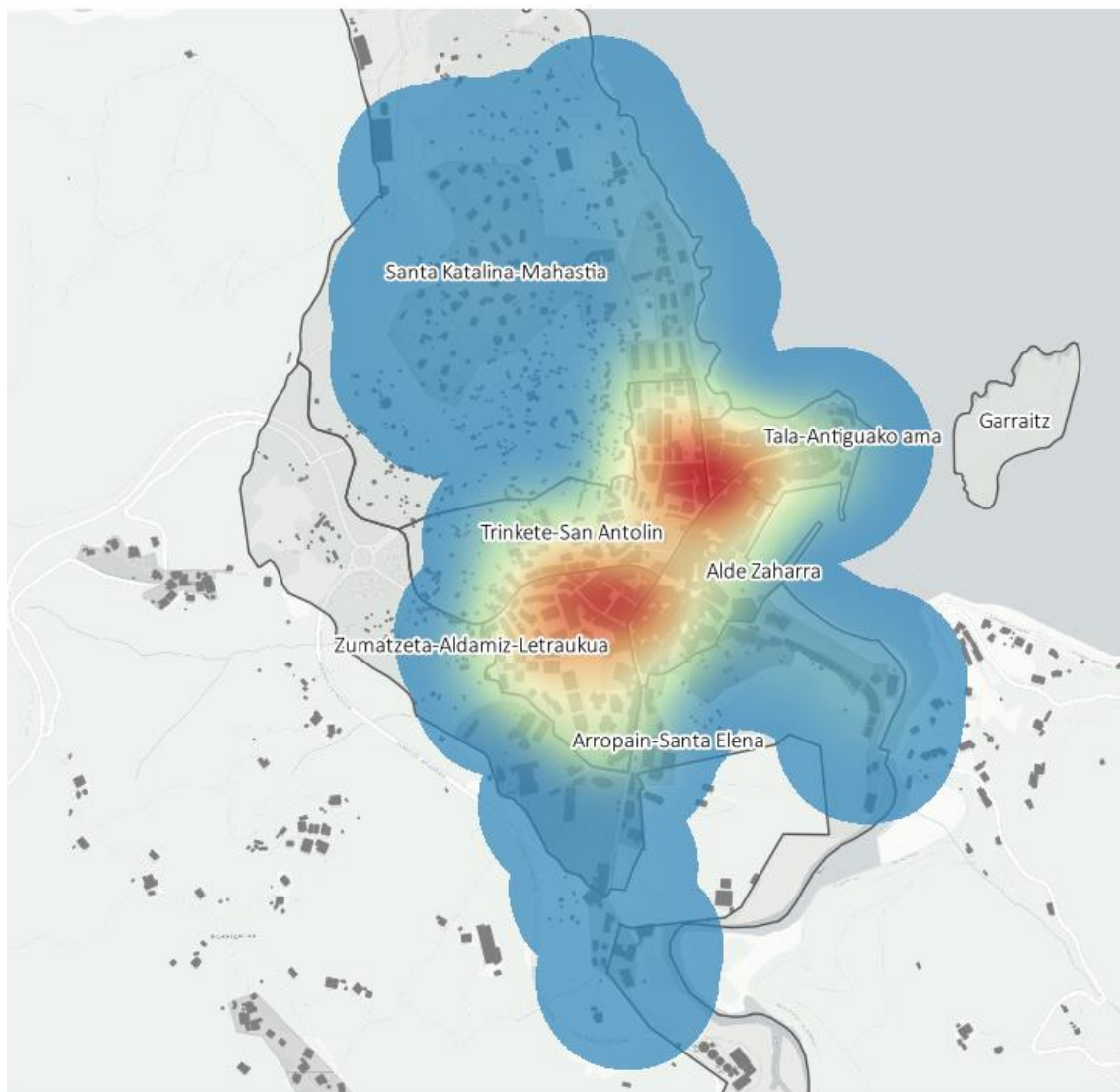
Fuente: Censo.

**24. Gráfico: Tamaño medio de las unidades de convivencia por barrio (hab.).
Lekeitio, 2025**



Fuente: Censo.

2. Imagen: Mapa de calor de las unidades de convivencia. Lekeitio, 2025



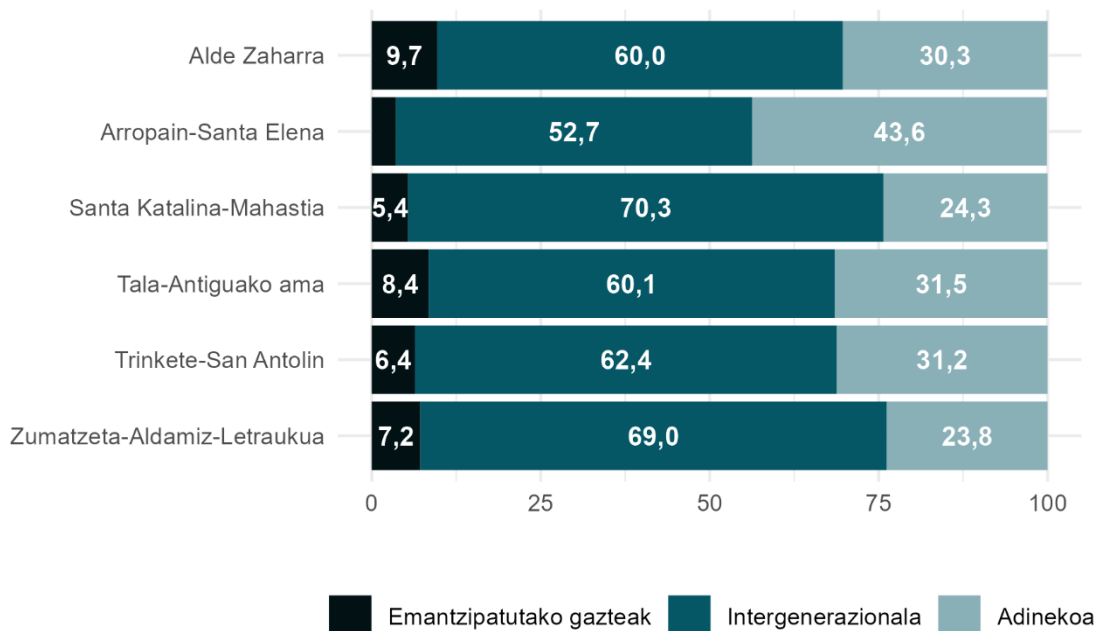
Fuente: Censo.

Del análisis de las unidades de convivencia en función de edad y origen se pueden desprender algunas conclusiones. En cuanto a la edad, el 63,9% de las unidades de convivencia (2.117 unidades de convivencia) son intergeneracionales, es decir, que están compuestas por personas de diferentes franjas de edad. Por otro lado, un 28,7% (952 unidades de convivencia) está formado exclusivamente por personas mayores y el 7,4% restante (246 unidades de convivencia) incluye al menos a una persona joven emancipada de 18-34 años (el apartado 3.2 analiza más en profundidad el grado de emancipación de la juventud) (véase 25. Gráfico y 13. Tabla).

Si analizamos las tipologías de unidades de convivencia por barrios, el Casco Antiguo (9,7%), Tala-Virgen de La Antigua (8,4%), Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua (7,2%) y Trinkete-San Antolín (6,4%) cuentan con un mayor número de unidades de convivencia relativas de las personas jóvenes emancipadas. Por el contrario, los barrios con mayor proporción de unidades de convivencia formadas por personas de avanzada edad son Arropain-Santa Elena (43,6%), Tala-Virgen de La Antigua (31,5%) y Trinkete-San Antolín (31,2%), aunque la proporción es

significativa en todos los barrios (superior al 20% en todos ellos y con tendencia al alza en el futuro) (véase 25. Gráfico y 13. Tabla).

25. Gráfico: Tipología de unidades de convivencia en función de edad (%).
Lekeitioko auzoak, 2025



Fuente: Censo.

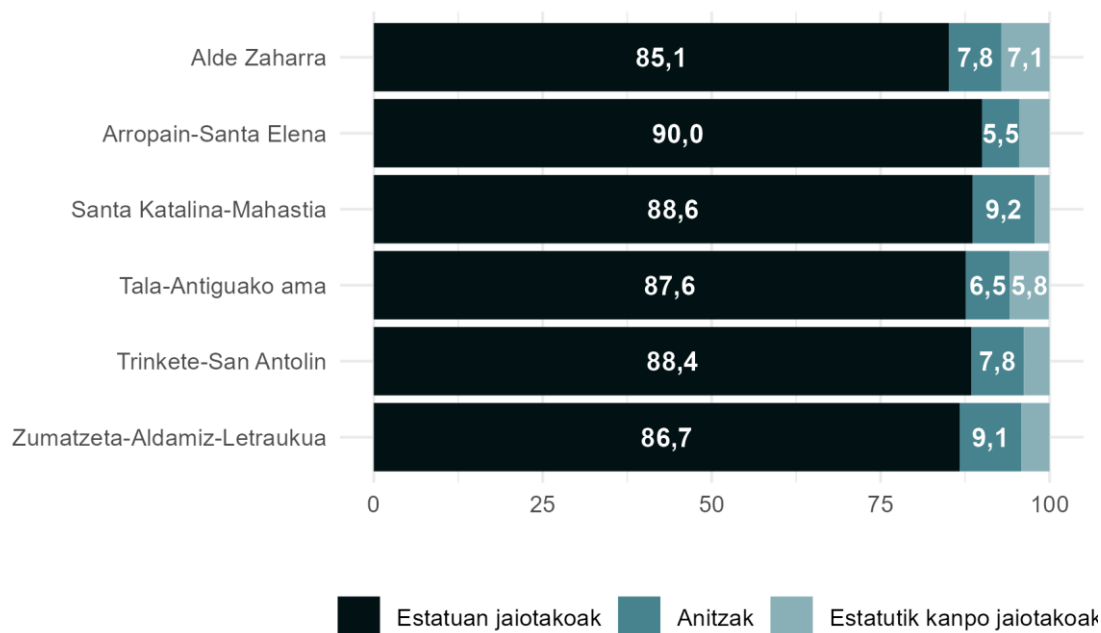
13. Tabla: Tipología de unidades de convivencia en función de edad (nº).
Lekeitio y sus barrios, 2025

Ámbito	Jóvenes emancipados	Intergeneracional	Personas mayores	Total
Casco Antiguo	63	390	197	650
Arropain-Santa Elena	4	58	48	110
Santa Catalina-Mahastia	10	130	45	185
Tala-Virgen de La Antigua	36	258	135	429
Trinkete-San Antolín	56	545	273	874
Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua	77	736	254	1.067
Lekeitio	246	2.117	952	3.315

Fuente: Censo.

El 87,2% de las unidades de convivencia (2.890 unidades de convivencia) están constituidas exclusivamente por personas nacidas en el Estado. El 8,1% de las unidades de convivencia (267 unidades de convivencia) son de composición mixta, es decir, están formadas por personas nacidas tanto dentro como fuera del Estado. Por último, el 4,8% (158 unidades de convivencia) son unidades de convivencia formadas exclusivamente por personas nacidas fuera del Estado. A nivel de barrio, por ejemplo, las proporciones son similares en todos los casos, aunque convendría matizar que el Casco Antiguo y Tala-Virgen de La Antigua concentran la mayor proporción de unidades formadas exclusivamente por personas nacidas fuera del estado, y Santa Catalina-Mahastia la de unidades de composición mixta. En cualquier caso, no existen diferencias significativas en las proporciones, ni en las cifras en los barrios más grandes (véase 26. Gráfico y 14. Tabla).

26. Gráfico: Tipología de unidades de convivencia en función de lugar de nacimiento (%).
Lekeitioko auzoak, 2025



Fuente: Censo.

14. Tabla: Tipología de unidades de convivencia en función de lugar de nacimiento (nº).
Lekeitio, 2025

Ámbito	Personas nacidas en el Estado	Composición mixta	Personas nacidas fuera del Estado	Total
Casco Antiguo	553	51	46	650
Arropain-Santa Elena	99	6	5	110
Santa Catalina-Mahastia	164	17	4	185
Tala- Virgen de La Antigua	376	28	25	429
Trinkete-San Antolín	773	68	33	874
Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua	925	97	45	1.067
Lekeitio	2.890	267	158	3.315

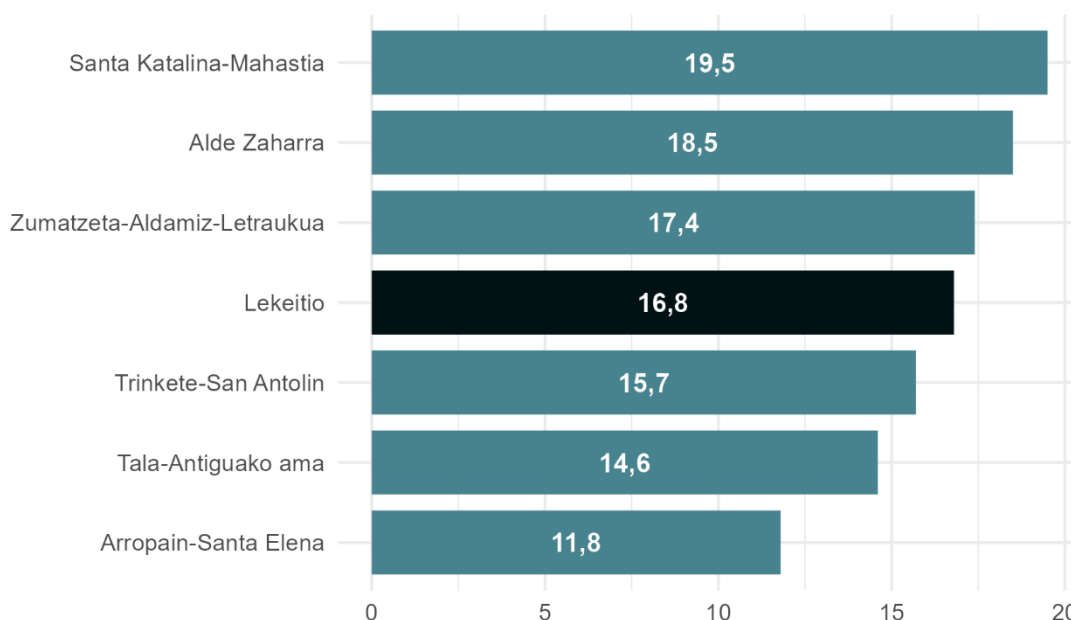
Fuente: Censo.

3.2 Grado de emancipación

En este apartado se ha analizado el grado de emancipación de la población de 18-34 años. Las personas de esta franja de edad suelen encontrar grandes dificultades para acceder a una vivienda, por lo que suelen ser receptoras de la mayor parte de las ayudas procedentes de la administración.

En Lekeitio viven 1.213 jóvenes, que supone el 16,8% de la población total. No obstante, la proporción de jóvenes varía considerablemente de un barrio a otro: los índices más bajos de población joven se dan en las zonas de Arropain-Santa Elena (11,8%), Tala-Virgen de La Antigua (14,6%) y Trinkete-San Antolín (15,7%), y los más elevados, en las de Santa Catalina-Mahastia (19,5%), Casco Antiguo (18,5%) y Zumatzeta-Aldamiz-Letraukuak (17,4%) (véase 27. Gráfico y 15. Tabla).

27. Gráfico: Peso relativo de las personas de 18-34 años por barrio (%). Lekeitio, 2025



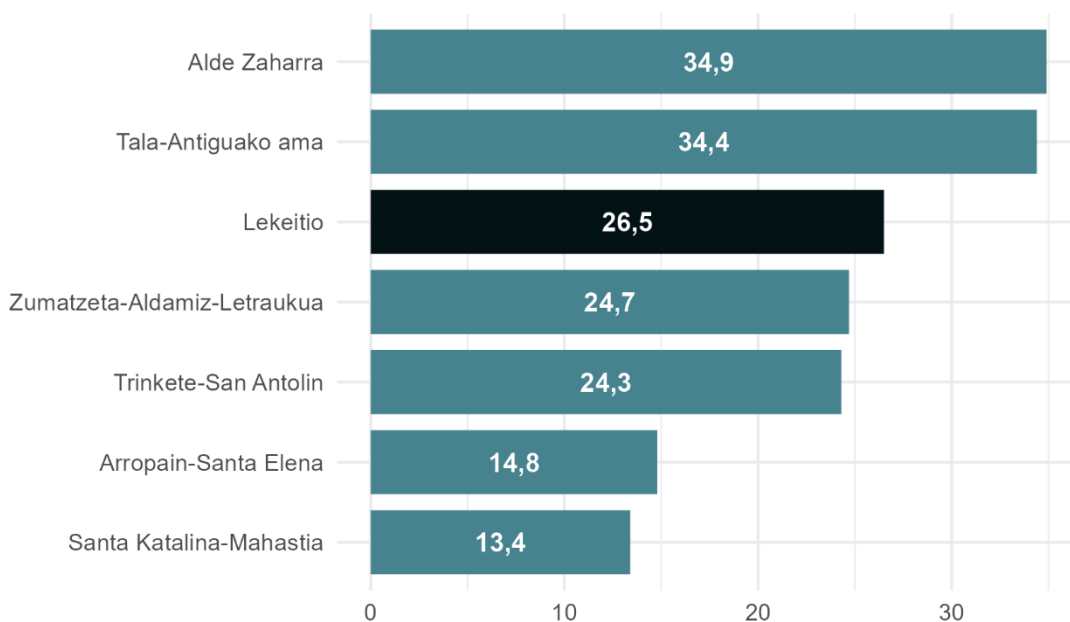
Fuente: Censo.

Se ha realizado una explotación de los datos del último padrón para identificar el número de jóvenes emancipados. Se ha recurrido a la hipótesis de que un joven de 18-34 años está emancipado, en cuya unidad de convivencia no puede vivir una persona que tenga veinte años más que él. Es probable que esta condición no identifique todo el universo de la juventud emancipada, ya que responde a la estructura familiar tradicional, pero es la manera de hacer una aproximación más precisa de los datos cuantitativos disponibles.

Así, el porcentaje de jóvenes emancipados en Lekeitio se calcula en un 26,5%. Según datos del Departamento de Bienestar, Juventud y Reto Demográfico del Gobierno Vasco, la tasa de emancipación de las personas de 18-34 años en la CAPV en 2024 se sitúa en un 32,3%, mientras que la de Bizkaia es del 31,4%. Por tanto, el porcentaje de jóvenes emancipados en Lekeitio está por debajo del de su respectiva provincia y comunidad autónoma, y la diferencia es notable. En cualquier caso, debe tenerse en cuenta el dato de bajas ofrecido en el apartado 2.2, que indica que entre 2009 y 2015 un total de 1.102 personas de 20-34 años, en edad de emancipación, se marcharon de Lekeitio, en su mayoría a comarcas vecinas (véase 28. Gráfico y 15. Tabla).

En cualquier caso, la tasa de personas emancipadas de 18-34 años que residen en cada barrio es muy variable, ya que si nos fijamos en los índices de emancipación por barrios, el Casco Antiguo (31,4%) y de Tala-Virgen de La Antigua (34,4%) se sitúan por encima, con Santa Catalina-Mahastia (13,4%) y Arropain-Santa Elena (14,8%) en el lado contrario. Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua (24,7%) y Trinkete-San Antolín (24,3%), por su parte, están a la altura de la media. El año de construcción de los inmuebles y las opciones que ofrece el mercado de alquiler y compraventa son probablemente los causantes de estas disparidades (véase, 28. Gráfico, 15. Tabla y 3. Imagen).

28. Gráfico: Tasa de personas emancipadas de 18-34 años por barrio (%). Lekeitio, 2025



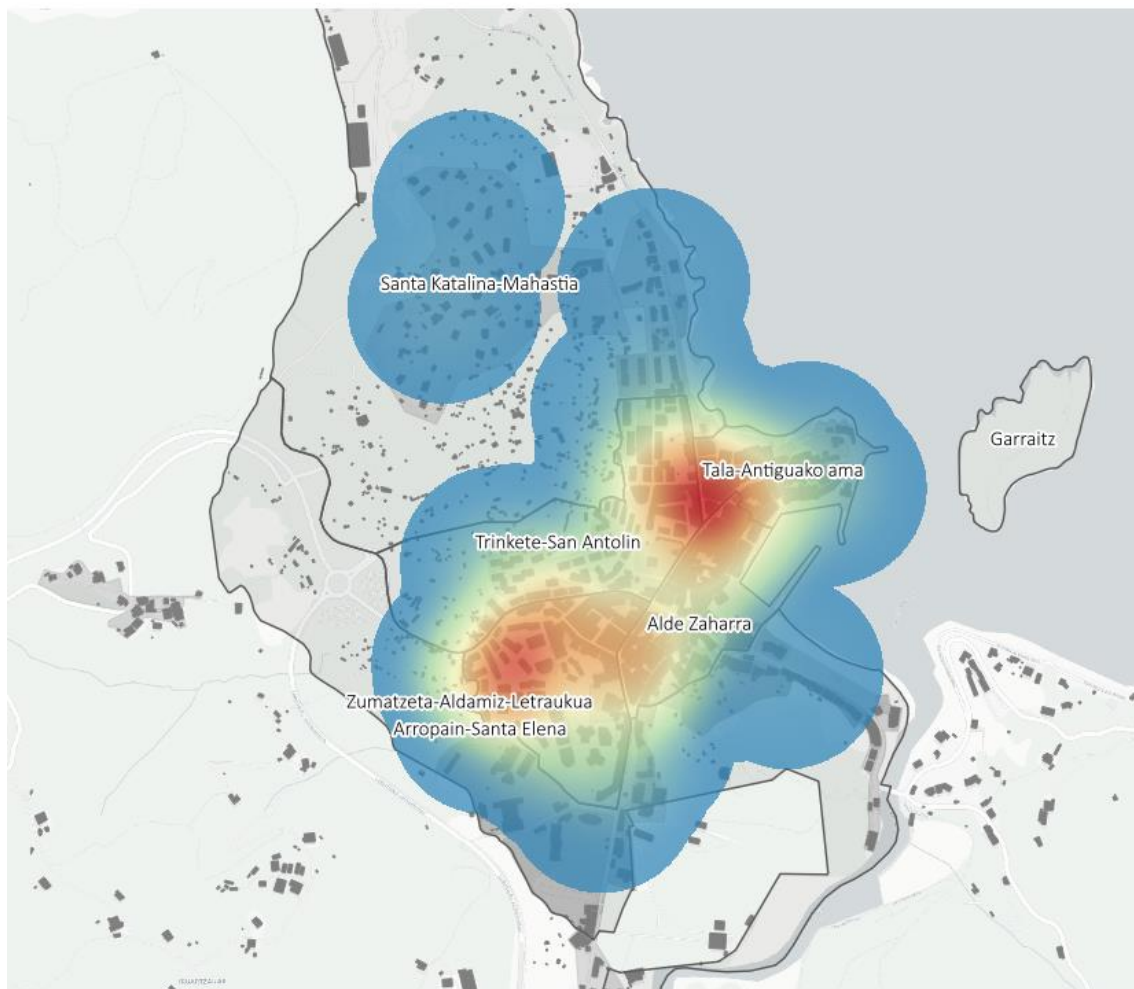
Fuente: Censo.

15. Tabla: Jóvenes de 18-34 años según situación de emancipación y por barrio (nº). Lekeitio, 2025

Barrio	Jóvenes emancipados	Jóvenes no emancipados	Total
Casco Antiguo	84	157	241
Arropain-Santa Elena	4	23	27
Santa Catalina-Mahastia	13	84	97
Tala-Virgen de La Antigua	45	86	131
Trinkete-San Antolín	72	224	296
Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua	104	317	421
Lekeitio	322	891	1.213

Fuente: Censo.

**3. Imagen: Mapa de calor de personas emancipadas de 18-34 años.
Lekeitio, 2025**



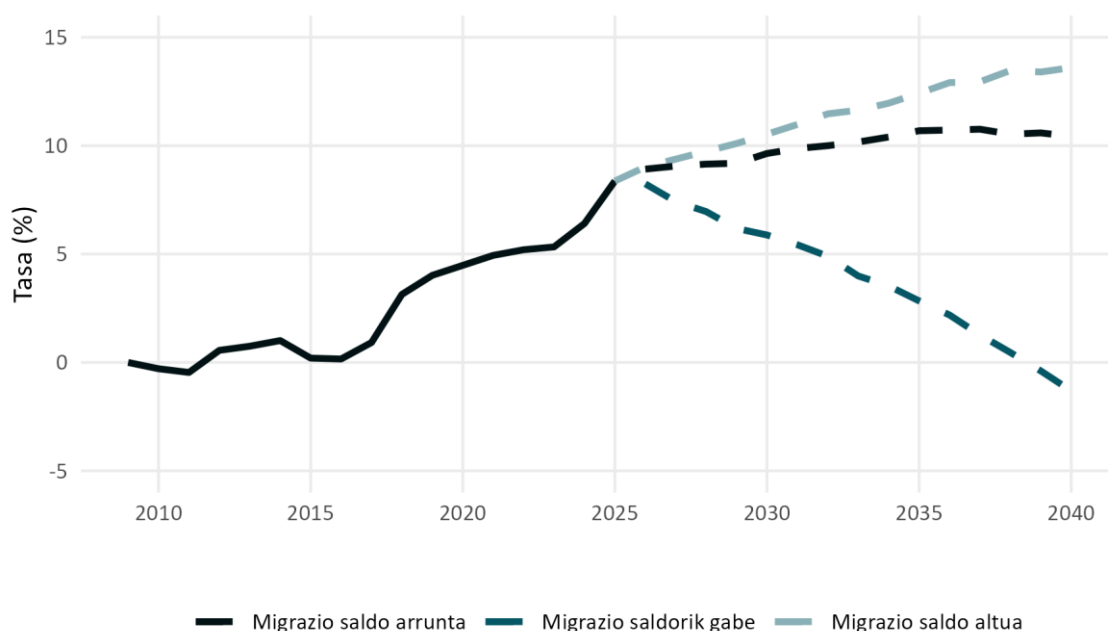
Fuente: Censo.

3.3 Prospectiva

Se ha realizado una prospectiva de las unidades de convivencia sobre la base de la prospectiva de población. Se prevé que en los próximos 15 años las unidades de convivencia de Lekeitio crezcan un 1,9%, pasando de 3.315 a 3.378 (63 unidades adicionales), lo que supone una escasa presión sobre el parque actual de viviendas (véase 29. Gráfico y 16. Tabla).

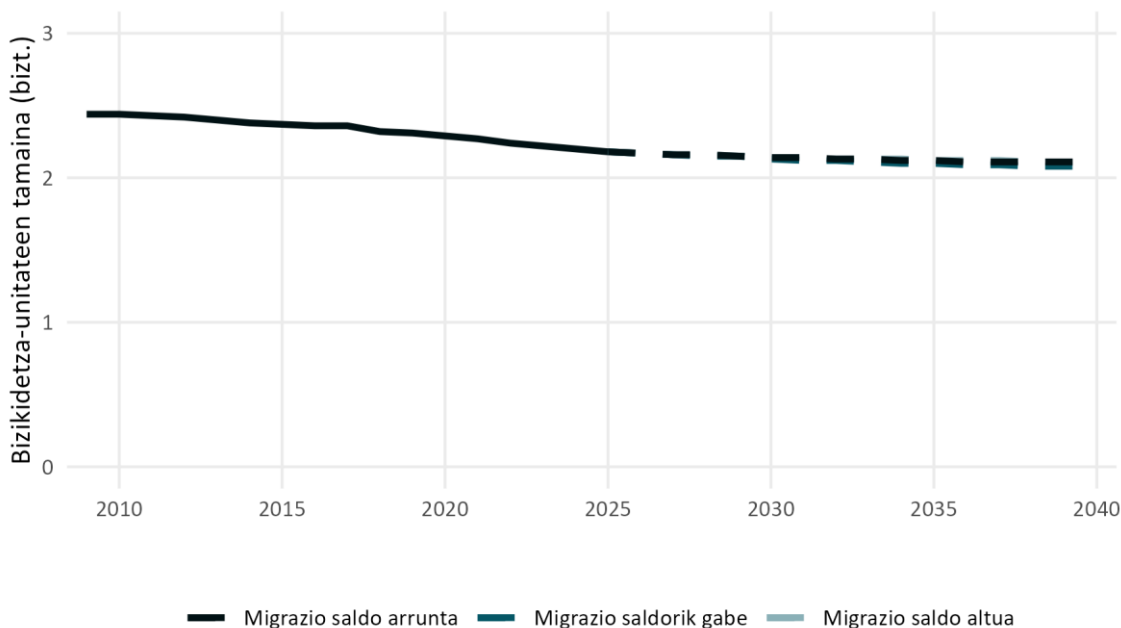
El aumento de las unidades de convivencia se debe principalmente a dos factores: la continuidad del saldo migratorio positivo actual y, especialmente, la reducción del tamaño medio de las unidades de convivencia. De hecho, el ejercicio de prospectiva sugiere que el envejecimiento y los nuevos tipos de convivencia harán descender aún más el promedio de residentes por unidad de convivencia, que bajará de 2,18 actuales a 2,11 en los próximos quince años. Es decir, si hoy se necesitan 459 viviendas por cada mil habitantes, dentro de quince años se necesitarán 474, 15 unidades más (véase 29. Gráfico, 30. Gráfico y 16. Tabla).

**29. Gráfico Prospectiva de las unidades de convivencia (%).
Lekeitio, 2009-2040**



Fuente: Censo e INE. Producción propia.

30. Gráfico Prospectiva del tamaño medio de las unidades de convivencia (nº). Lekeitio, 2009-2040



Fuente: Censo e INE. Producción propia.

16. Tabla: Prospectiva de las unidades de convivencia en función del tamaño y por año (nº). Lekeitio, 2024-2039

Año	1 miembros	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros	≥6 miembros	Total
2025	1.301	937	485	448	102	42	3.315
2030	1.334	978	483	421	98	40	3.354
2035	1.361	1.016	479	394	95	41	3.386
2040	1.363	1.025	473	384	93	40	3.378

Fuente: Censo e INE. Producción propia.

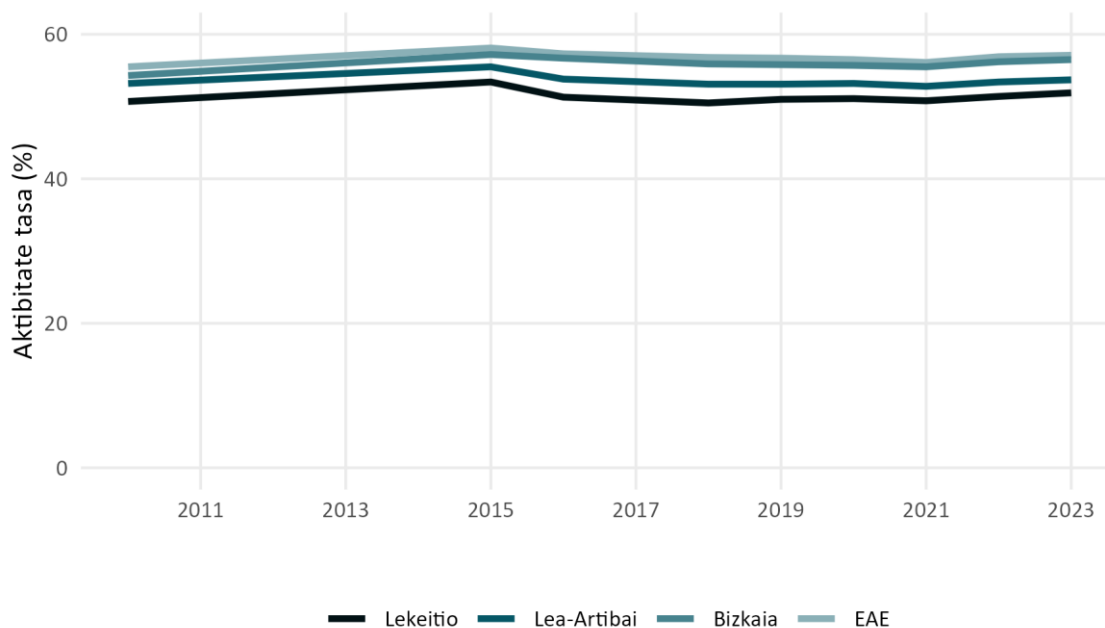
4 Características socioeconómicas

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

4.1 Principales variables

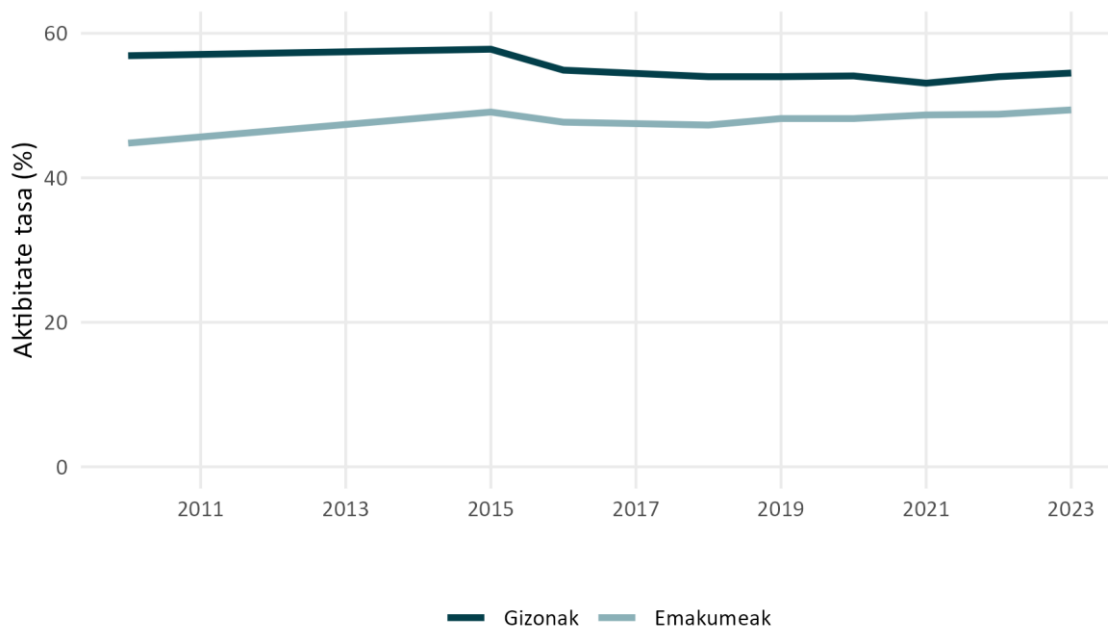
La tasa de actividad de Lekeitio no ha experimentado variaciones importantes en los últimos años. Según datos de 2023, el 51,9% de la población mayor de 16 años del municipio se encuentra trabajando o en búsqueda activa de empleo. Este porcentaje es inferior a la tasa de Lea-Artibai (53,7%), Bizkaia (56,5%) y Euskadi (57,1%). Si se analiza la tasa de actividad del municipio en función del sexo, la de los hombres rebasa en 5,1 puntos a la de las mujeres, cuya tasa ha pasado del 44,8% en 2010 al 49,4% en 2023. Cabe destacar que este desequilibrio se ha reducido a la mitad en los últimos años, frente a los 12,1 puntos de 2010. Estos datos proporcionan una imagen de la estructura económica del municipio, pero cabe recordar que, entre otras cosas, este indicador excluye las actividades no registradas, especialmente las vinculadas al trabajo de cuidados que realizan las mujeres (véase, 31. Gráfico, 32. Gráfico y 17. Tabla).

**31. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad (%).
Lekeitio y su contexto, 2010-2023**



Fuente: Eustat.

32. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023



Fuente: Eustat.

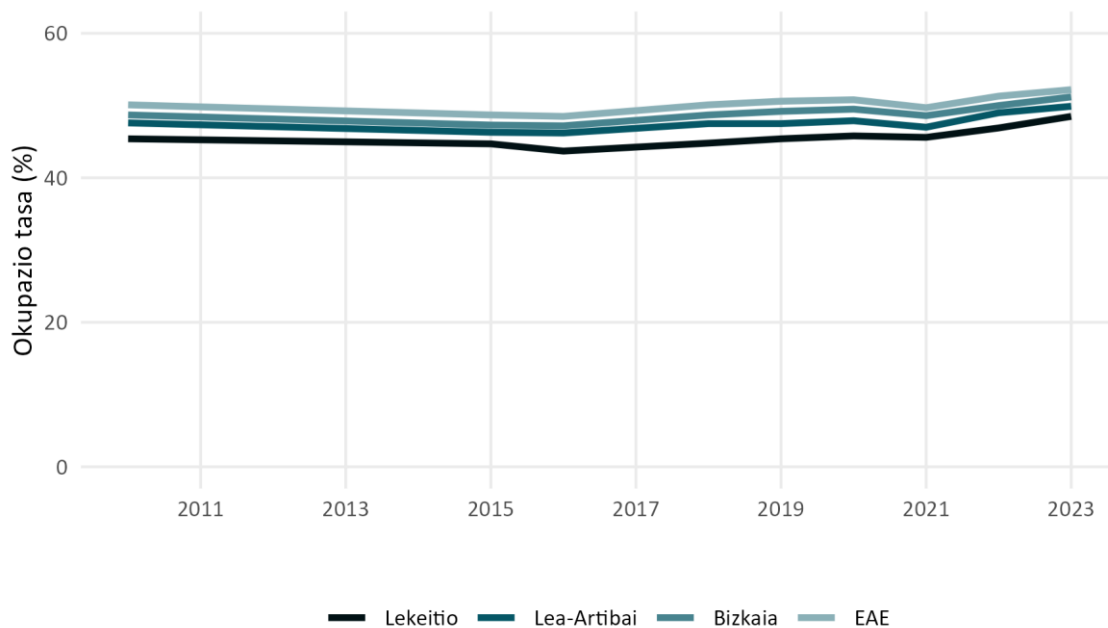
17. Tabla: Evolución de la tasa de actividad en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023

Sexo	2010	2015	2016	2018	2020	2022	2023
Mujeres	44,8	49,1	47,7	47,3	48,2	48,8	49,4
Hombres	56,9	57,8	54,9	54,0	54,1	54,0	54,5
Total	50,7	53,4	51,3	50,6	51,1	51,4	51,9

Fuente: Eustat.

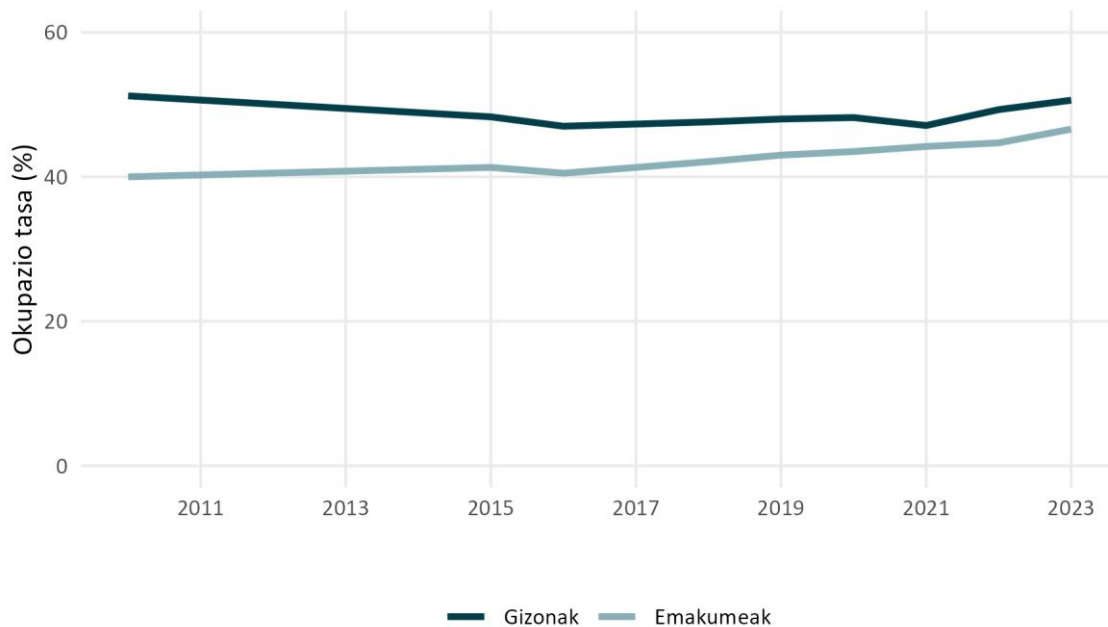
La tasa de ocupación del municipio (48,6%) también es ligeramente inferior a la de Lea-Artibai (49,9%), Bizkaia (51,2%) y Euskadi (52,2%). Aunque en este caso el desequilibrio entre sexos se atenúa, sigue siendo notable: la tasa de ocupación de las mujeres (46,6%) se sitúa cuatro puntos por detrás de la tasa de los hombres (50,6%) (véase 33. Gráfico, 34. Gráfico y 18. Tabla).

33. Gráfico: Evolución de la tasa de ocupación (%). Lekeitio y su contexto, 2010-2023



Fuente: Eustat.

34. Gráfico: Evolución de la tasa de ocupación en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023



Fuente: Eustat.

**18. Tabla: Evolución de la tasa de ocupación en función del sexo (%).
Lekeitio, 2010-2023**

Sexo	2010	2015	2016	2018	2020	2022	2023
Mujeres	40	41,3	40,5	42,1	43,5	44,7	46,6
Hombres	51,3	48,3	47	47,6	48,2	49,3	50,6
Total	45,5	44,8	43,7	44,8	45,8	46,9	48,6

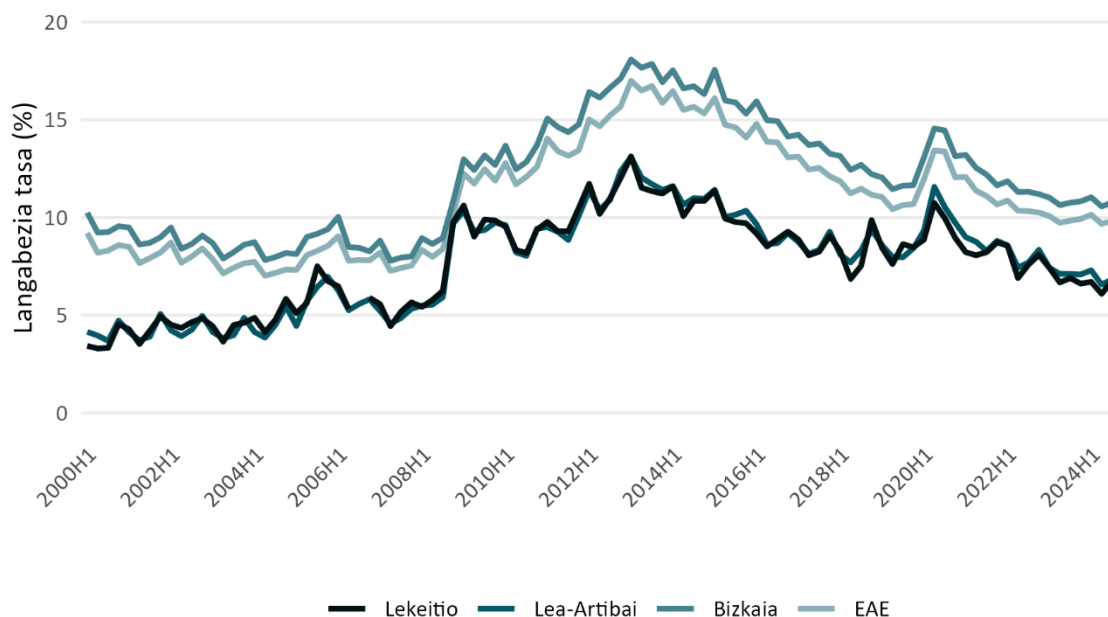
Fuente: Eustat.

Tanto Eustat como Lanbide muestran en sus datos una evolución paralela de la tasa de paro. La recesión económica que estalló en 2008 afectó a la tasa de paro de Lekeitio, ya que en el quinquenio 2010-2015 la tasa de paro de la localidad creció casi seis puntos, hasta el punto en que el desempleo masculino superaba en medio punto al femenino. El año con mayor tasa de paro de Lekeitio fue 2015 (16,1%), según datos elaborados por Eustat. De acuerdo con los datos de Lanbide, el mayor valor de las dos últimas décadas se produjo en la misma época. A partir de entonces, la tasa de desempleo ha seguido una tendencia a la baja, y los datos más recientes lo fijan en el 8,6% (véase 35. Gráfico, 36. Gráfico y 19. Tabla).

En cualquier caso, cabe destacar que en un contexto de crisis económica, Lekeitio conservó una proporción de ocupados similar a los ámbitos territoriales analizados, y que, pese a ello, tanto Lekeitio como Lea-Artibai registraron en varias ocasiones un paro inferior al de Bizkaia y la CAPV. En 2020-2021 se atravesó una fase crítica debido a la crisis sanitaria, y en ese período el desempleo masculino volvió a ser superior al femenino, coincidiendo con el aumento de los ERTes provocado por la pandemia (véase 35. Gráfico, 36. Gráfico y 19. Tabla).

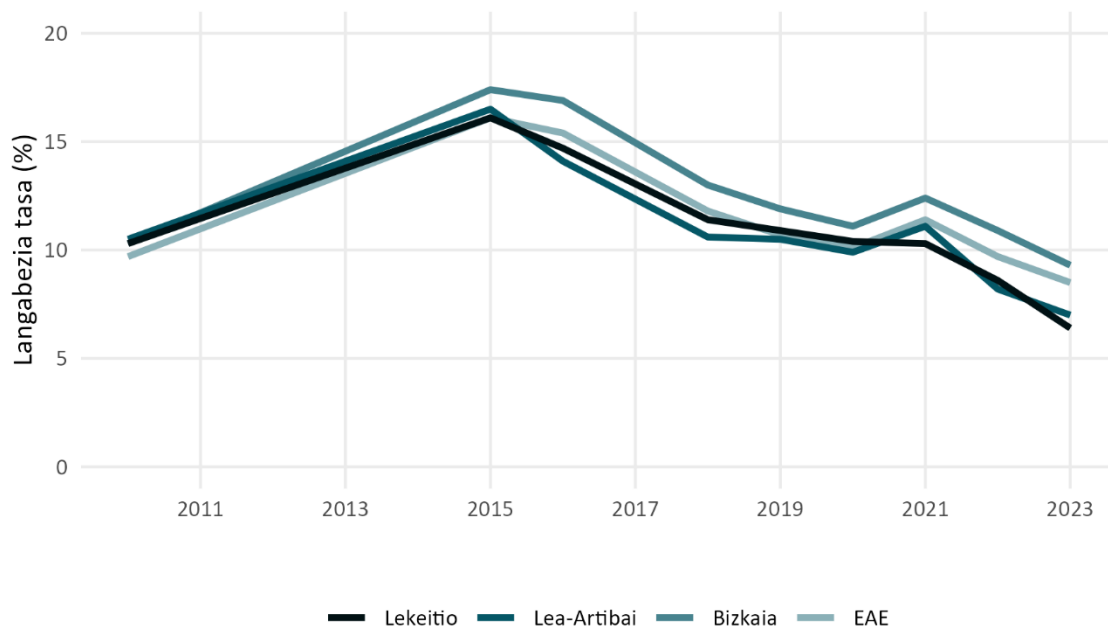
Según los últimos datos del Eustat (2023) la tasa de paro femenina (5,6%) queda por debajo de la masculina (7,2%). Sin embargo, merece la pena detenerse en la evolución de estos datos, ya que la crisis económica acortó la diferencia de la tasa de paro femenina con respecto a la masculina en sus años más crudos, pero se ensanchó en los años posteriores. Este hecho también revela que la actividad económica de la población activa en el municipio tiene una marcada segmentación por género (véase 37. Gráfico y 19. Tabla).

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



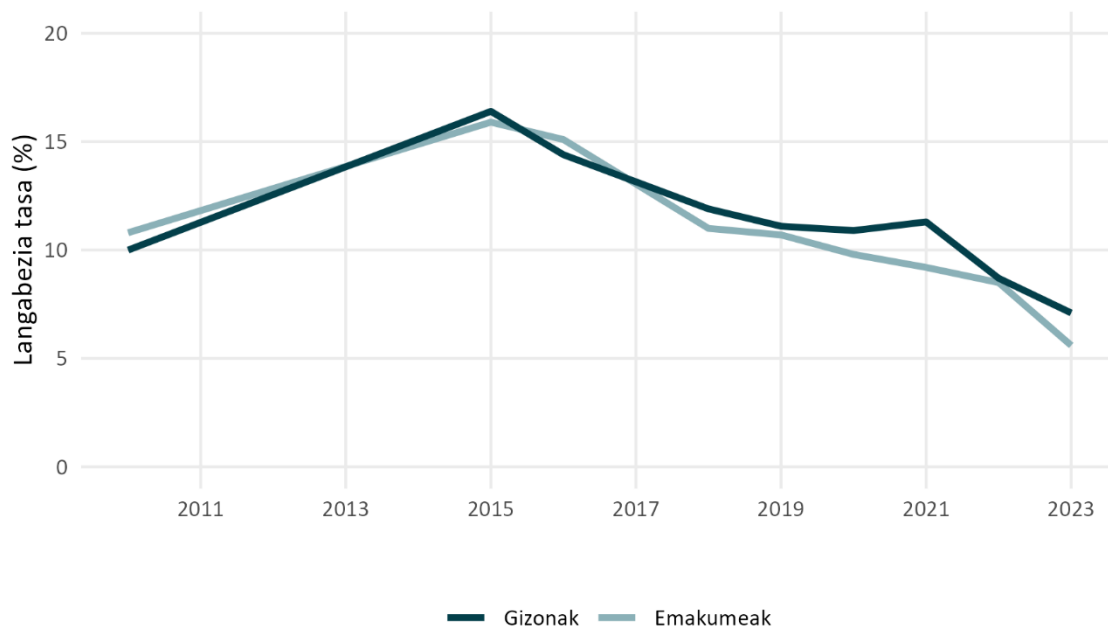
Fuente: Lanbide.

**36. Gráfico: Evolución de la tasa de paro (%).
Lekeitio y su contexto, 2010-2023**



Fuente: Eustat.

37. Gráfico: Evolución de la tasa de paro en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023



Fuente: Eustat.

19. Tabla: Evolución de la tasa de paro en función del sexo (%). Lekeitio, 2010-2023

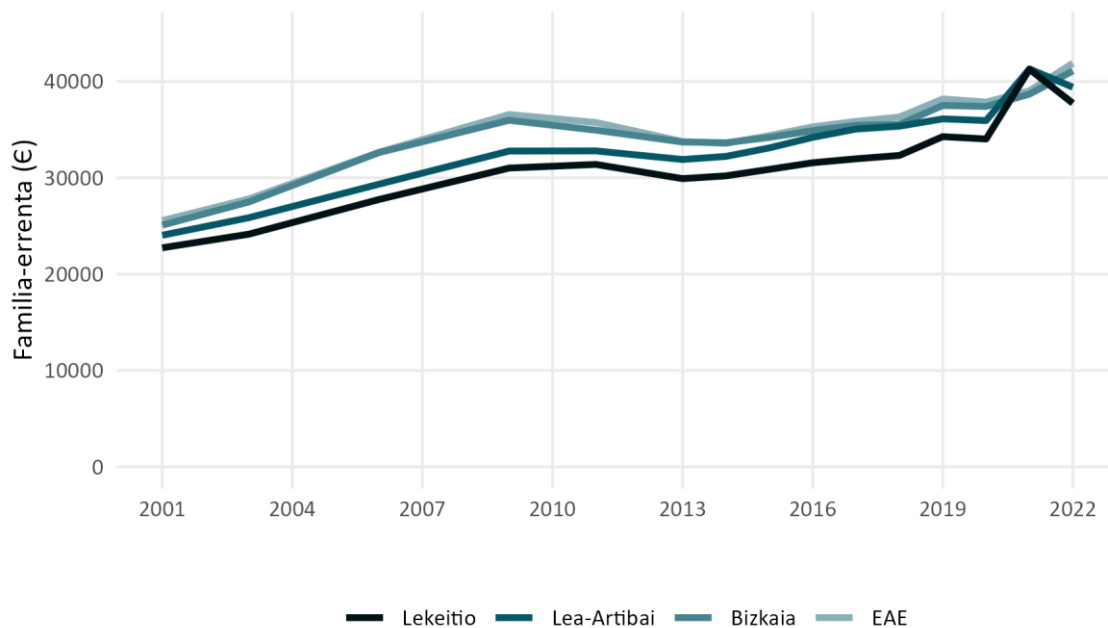
Sexo	2010	2015	2016	2018	2020	2022	2023
Mujeres	10,8	15,9	15,1	11	9,8	8,5	5,6
Hombres	10	16,4	14,4	11,9	10,9	8,7	7,2
Total	10,3	16,1	14,8	11,4	10,4	8,6	6,4

Fuente: Eustat.

En cuanto a la renta familiar disponible, el nivel de renta familiar de Lekeitio descendió tras la crisis económica de 2008, pero en los últimos años el contexto ha sido positivo y el nivel de renta ha aumentado. Según datos de 2021 la media de renta familiar disponible en Lekeitio es de 37.739 €. No obstante, la renta familiar ha ido aumentando desde 2013, de tal manera que en 2022 la renta familiar disponible de Lekeitio (37.739 €) se situaba entre 2.000 y 4.000 € por debajo de la de Lea-Artibai (39.406 €), Bizkaia (41.095 €) y Euskadi (41.897 €). No se debe tener en cuenta el dato de renta de Lekeitio 2021 (véase 38. Gráfico y 20. Tabla).

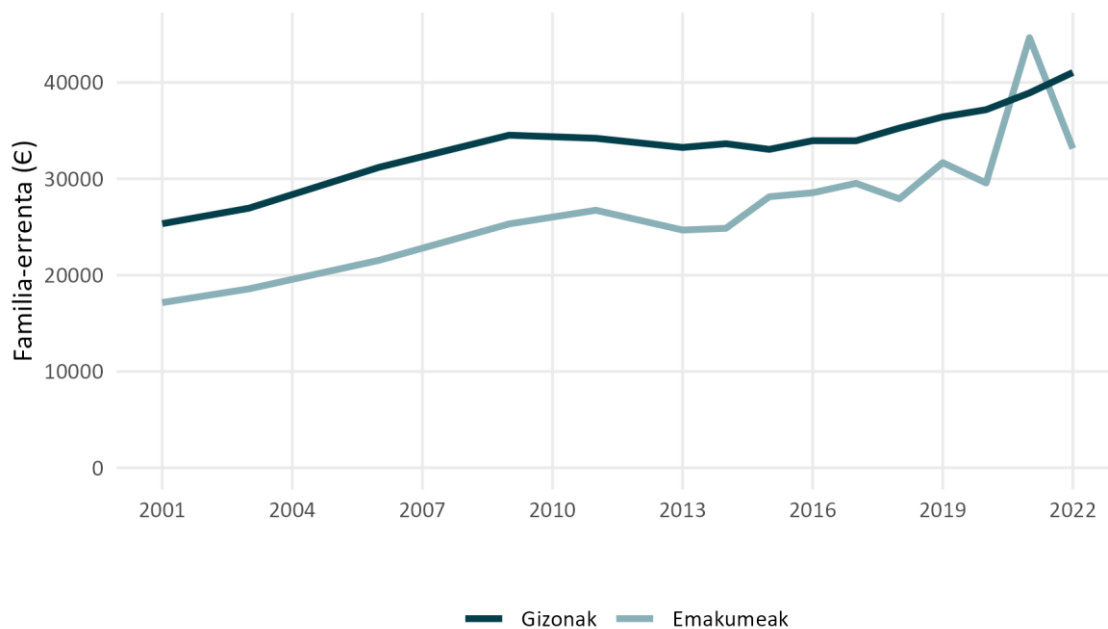
La diferencia de género entre las personas destinatarias de la familia ha ido disminuyendo: la renta media disponible de los hogares de Lekeitio en los que la perceptora principal es una mujer es de 33.140 € actualmente, un 19,2% inferior a la de los hombres (41.042 €). Esta diferencia se ha reducido tanto en términos absolutos como relativos respecto a 2001 (véase 39. Gráfico y 20. Tabla).

**38. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible (€).
Lekeitio y su contexto, 2001-2022**



Fuente: Eustat.

**39. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible en función del sexo de la persona
perceptora principal (€).
Lekeitio, 2001-2022**



Fuente: Eustat.

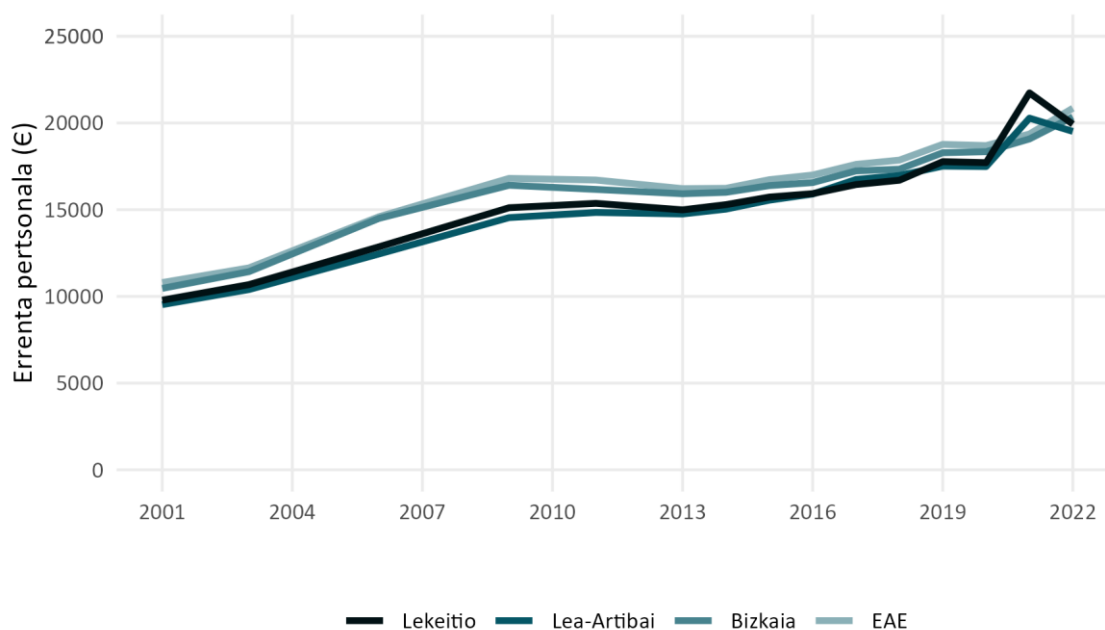
20. Tabla: Evolución de la renta familiar disponible en función del sexo de la persona perceptora principal (€). Lekeitio, 2001-2022

Sexo	2001	2006	2009	2014	2018	2022
Mujeres	17.154	21.542	25.318	24.865	27.925	33.140
Hombres	25.342	31.193	34.529	33.643	35.266	41.042
Total	22.735	27.751	31.014	30.203	32.322	37.739

Fuente: Eustat.

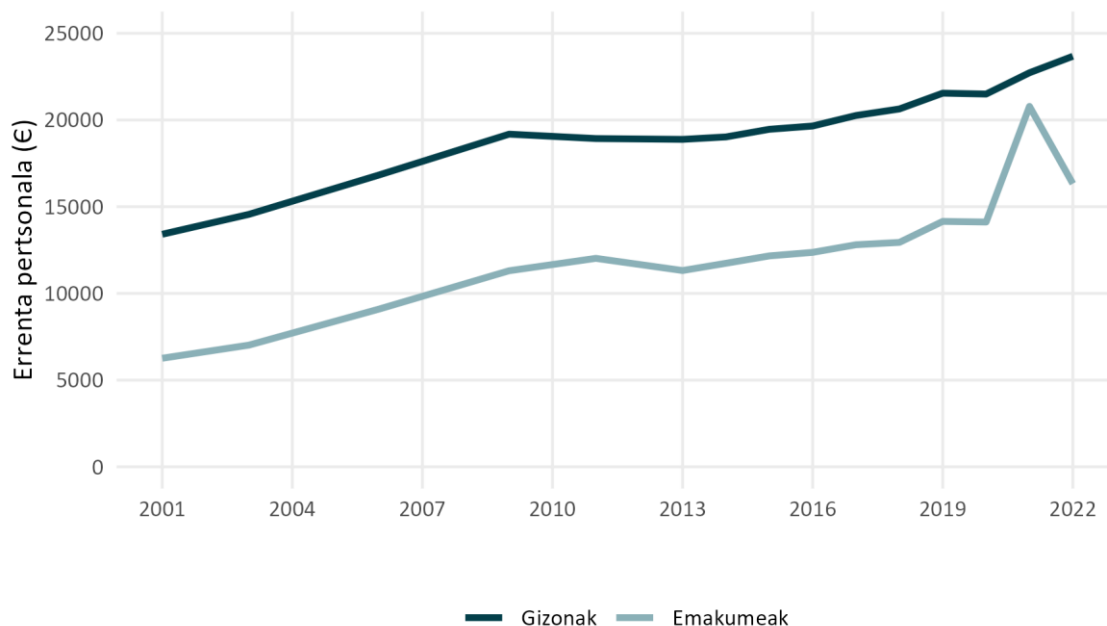
La media de la renta personal disponible refleja la misma tendencia que la renta familiar disponible. La renta personal media de Lekeitio (19.933 €) es superior a la de Lea-Artibai (19.517 €), pero no iguala el nivel de Bizkaia (20.355 €) y Euskadi (20.355 €). La desigualdad de género se manifiesta igualmente en la renta personal disponible, en tanto que la renta personal disponible de las mujeres de Lekeitio (16.329 €) es un 31,0% inferior a la de los hombres (23.676 €), lo que supone 7.347 € menos. La diferencia absoluta no ha disminuido respecto a 2001, pero sí lo ha hecho la diferencia relativa (véase 40. Gráfico y 21. Tabla).

40. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible (€). Lekeitio y su contexto, 2001-2022



Fuente: Eustat.

**41. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible en función del sexo (€).
Lekeitio, 2001-2022**



Fuente: Eustat.

**21. Tabla: Evolución de la renta personal disponible en función del sexo (€).
Lekeitio, 2001-2022**

Sexo	2001	2006	2009	2014	2018	2022
Mujeres	6.263	9.097	11.308	11.739	12.943	16.329
Hombres	13.412	16.829	19.184	19.025	20.638	23.676
Total	9.784	12.863	15.115	15.292	16.700	19.933

Fuente: Eustat.

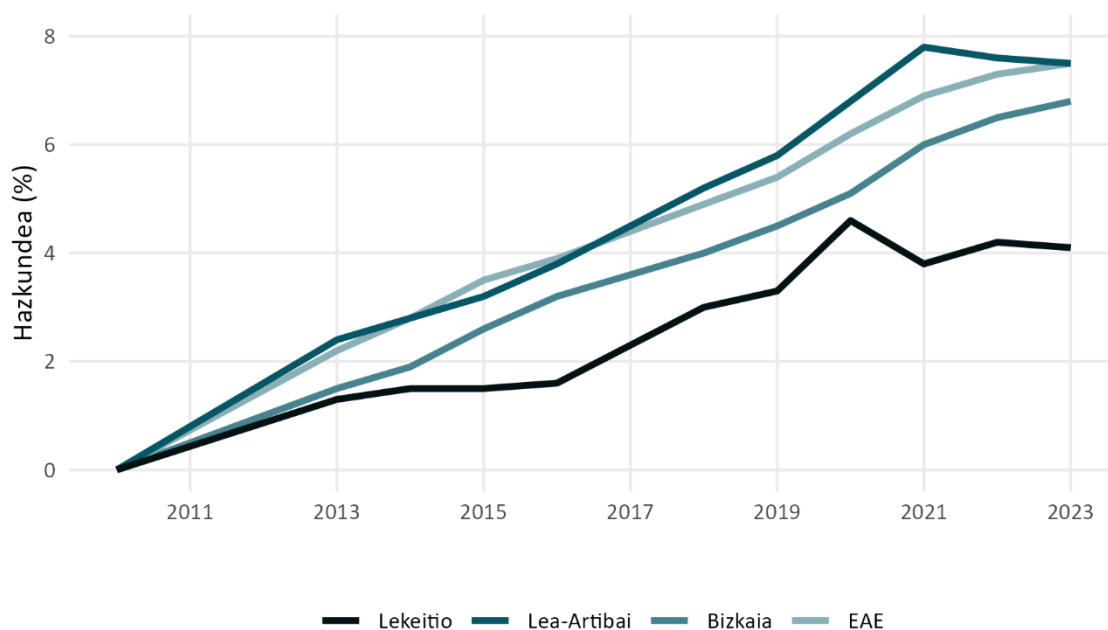
5 Parque residencial

La caracterización del parque residencial de un municipio sirve para entender las condiciones de habitabilidad de la población. Asimismo, el análisis de los diferentes tipos y niveles de uso del parque residencial resulta útil para el conocimiento de las dinámicas residenciales que puede experimentar el municipio en el futuro.

5.1 Principales variables

En el periodo 2010-2023 el parque residencial de Lekeitio creció un 4,1%, cerca de la mitad del incremento observado en las zonas de referencia, y su índice de crecimiento es inferior al de Lea-Artibai (7,5%), Bizkaia (6,8%) y Euskadi (7,6%). Así, según los últimos datos de Eustat, el parque residencial de Lekeitio está compuesto por 5.355 viviendas, de las cuales el 60,1% son viviendas principales y el 39,8% son viviendas de uso restante (segundas viviendas, pisos turísticos...) o están vacías. En el municipio existen también cuatro establecimientos colectivos (véase 42. Gráfico y 22. Tabla).

**42. Gráfico: Evolución del parque residencial (%).
Lekeitio y su contexto, 2010-2023**



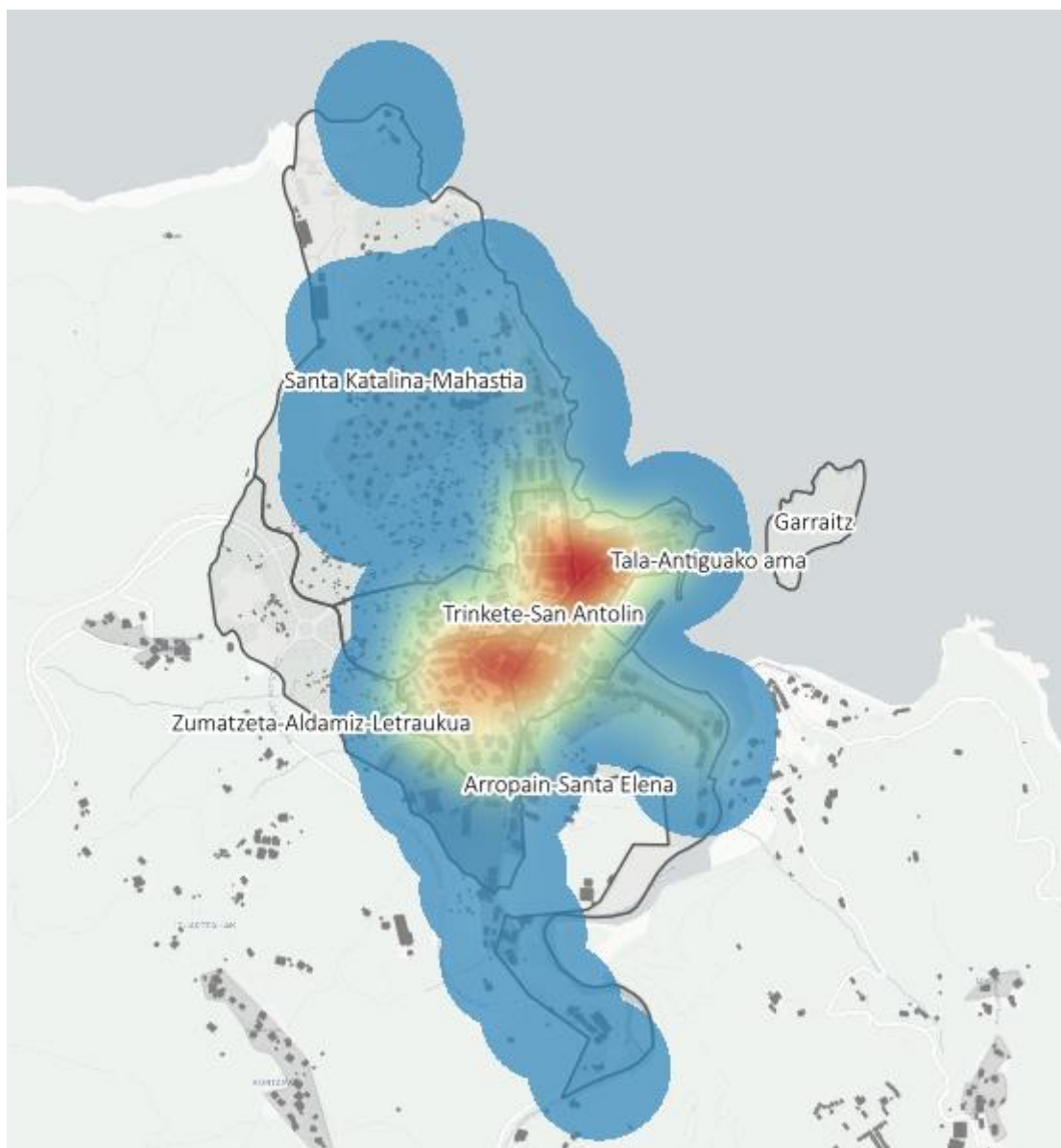
Fuente: Eustat.

**22. Tabla: Evolución del parque residencial en función del tipo (nº).
Lekeitio, 2010-2023**

Tipología de vivienda	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Viviendas principales	3.055	3.077	3.059	3.175	3.214	3.220
Resto de viviendas	2.086	2.132	2.164	2.136	2.141	2.131
Establecimientos colectivos	4	4	4	5	4	4
Total	5.145	5.213	5.227	5.316	5.359	5.355

Fuente: Eustat.

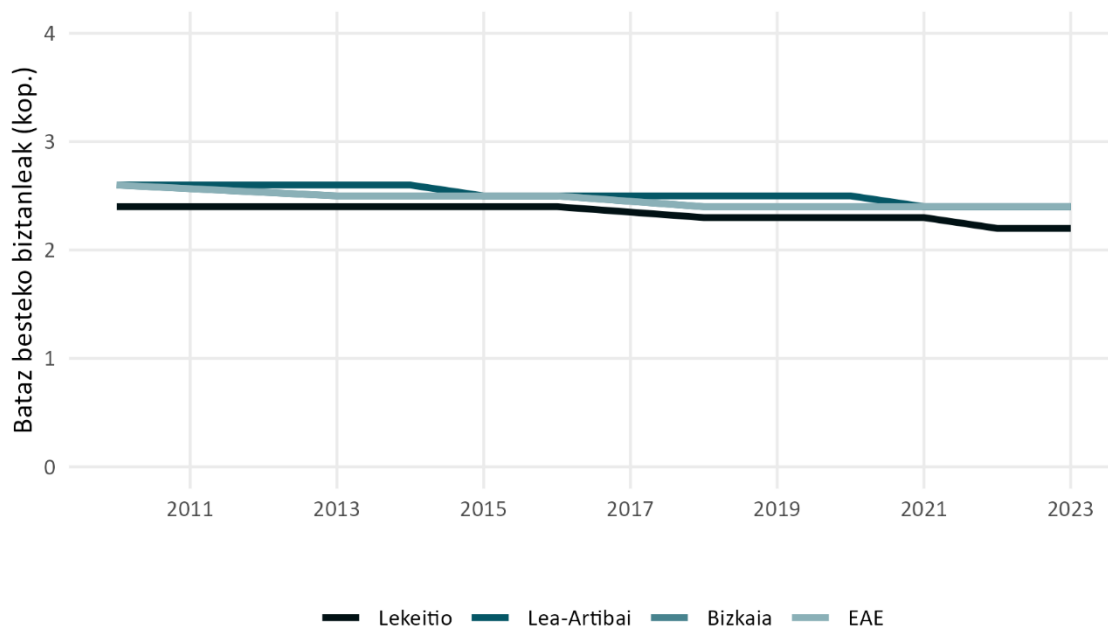
4. Imagen; Mapa de calor del parque residencial Lekeitio, 2025



Fuente: Censo.

Se ha llevado a cabo una comparativa de las características de las viviendas principales de Lekeitio respecto al resto de ámbitos territoriales, según datos facilitados por Eustat. Atendiendo al número de habitantes por vivienda, las viviendas unipersonales suponen el 37,3% (1.200), el 27,8% están habitadas por dos personas (896) y el 33,8% albergan entre 3 y 5 personas (1.088). Las viviendas de mayor tamaño poblacional apenas representan el 1,1% del total. Estos datos coinciden con el análisis de las unidades de convivencia a través de la explotación censal realizado en el apartado 3, de la misma manera en que lo hace el dato de población media de las viviendas principales, con una tendencia descendente en los últimos años y una ratio inferior (2,2) a la de Lea-Artibai (2,4), Bizkaia (2,4) y Euskadi (2,4) (véase 43. Gráfico y 23. Tabla).

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



Fuente: Eustat.

23. Tabla: Evolución de las viviendas principales por número de habitantes (nº). Lekeitio, 2010-2023

Carácter	2010	2013	2016	2019	2022	2023
1 persona	887	936	970	1.084	1.168	1.200
2 personas	845	851	876	891	911	896
3-5 personas	1.290	1.258	1.183	1.156	1.100	1.088
6-9 personas	31	31	29	43	35	36
≥10 personas	2	1	1	1	0	0
Total	3.055	3.077	3.059	3.175	3.214	3.220

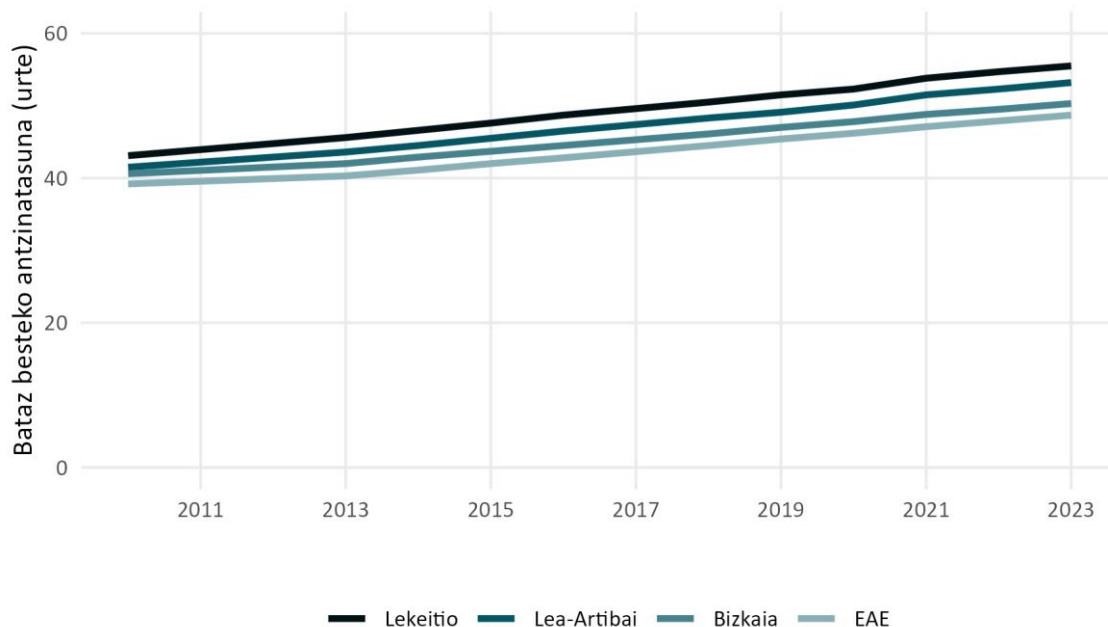
Fuente: Eustat.

En cuanto a la antigüedad del parque residencial, el de Lekeitio tiene una antigüedad media de 55,5 años, mayor que las que tienen Lea-Artibai (53,2 años), Bizkaia (50,3 años) y Euskadi (48,7 años). Asimismo, si atendemos a la superficie de las viviendas, la superficie media del parque residencial de Lekeitio es de 82,1 m², inferior en 5-10 m² a la de Lea-Artibai (91,1 m²), Bizkaia (86,1 m²) y Euskadi (87,5 m²) (véase 44. Gráfico, 45. Gráfico y 46. Gráfico).

En cualquier caso, si nos referimos a la antigüedad del parque residencial de los barrios principales, cabe destacar algunas características, como el parque residencial en el Casco Viejo y en la zona de Tala-Virgen de La Antigua, cuya práctica totalidad data antes del siglo XX. Recordar también que el apartado 3.1 hace hincapié en la concentración de unidades de convivencia formadas por personas jóvenes emancipadas y personas extranjeras en tales ubicaciones. El parque residencial situado en torno a estos dos barrios fue construido entre los años 1950-1975 y 1975-2000, con las características de habitabilidad de la época. La mayor

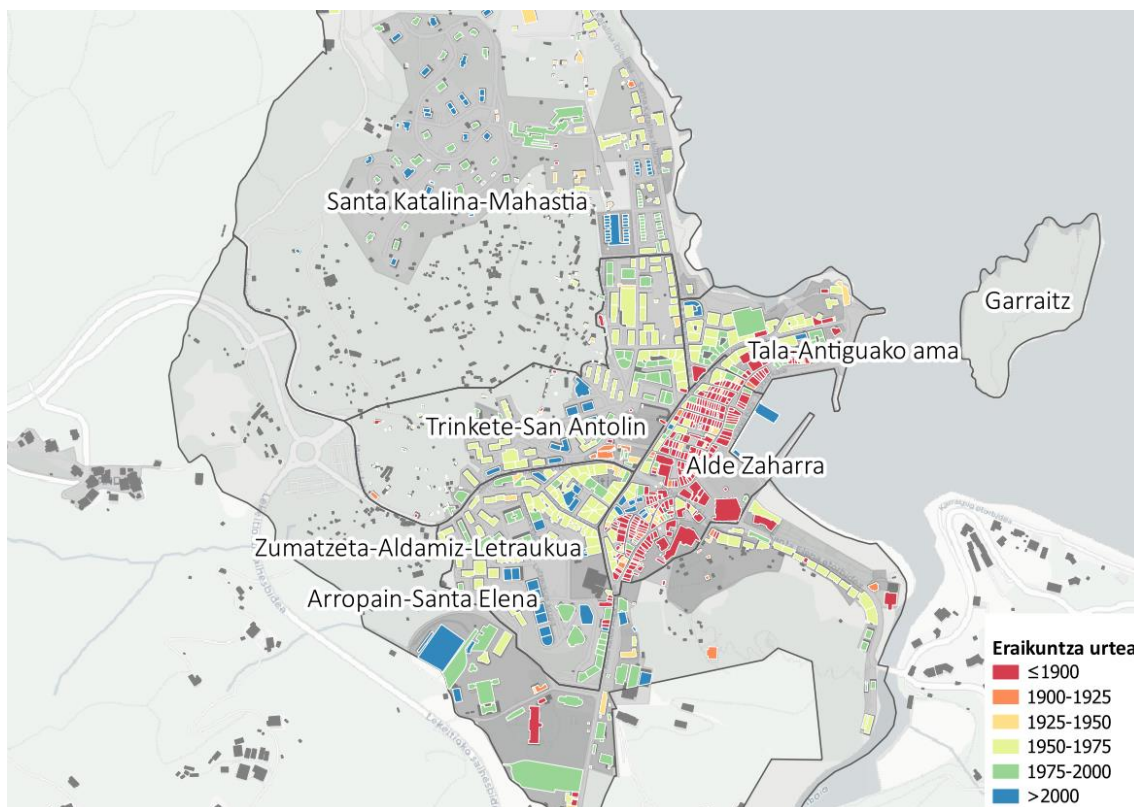
parte del nuevo parque residencial se localiza en Santa Catalina-Mahastia. Resulta evidente que estas viviendas son fundamentalmente de estructura unifamiliar (véase 5. Imagen).

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



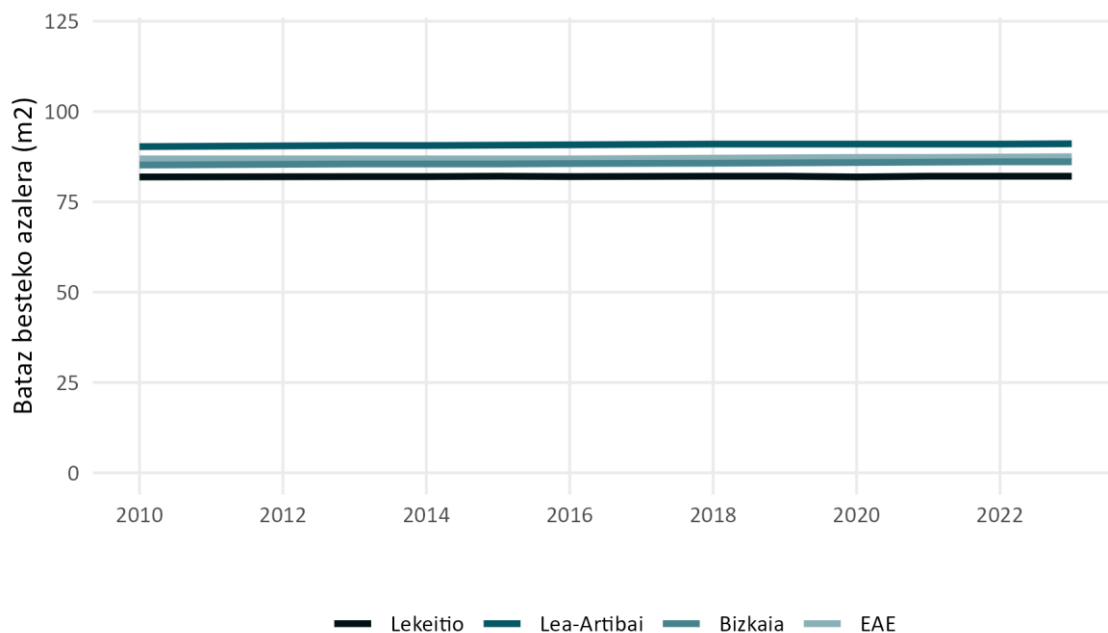
Fuente: Eustat.

**5. Imagen: Parque residencial por año de antigüedad.
Lekeitio, 2025**



Fuente: Catastro de Bizkaia.

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



Fuente: Eustat.

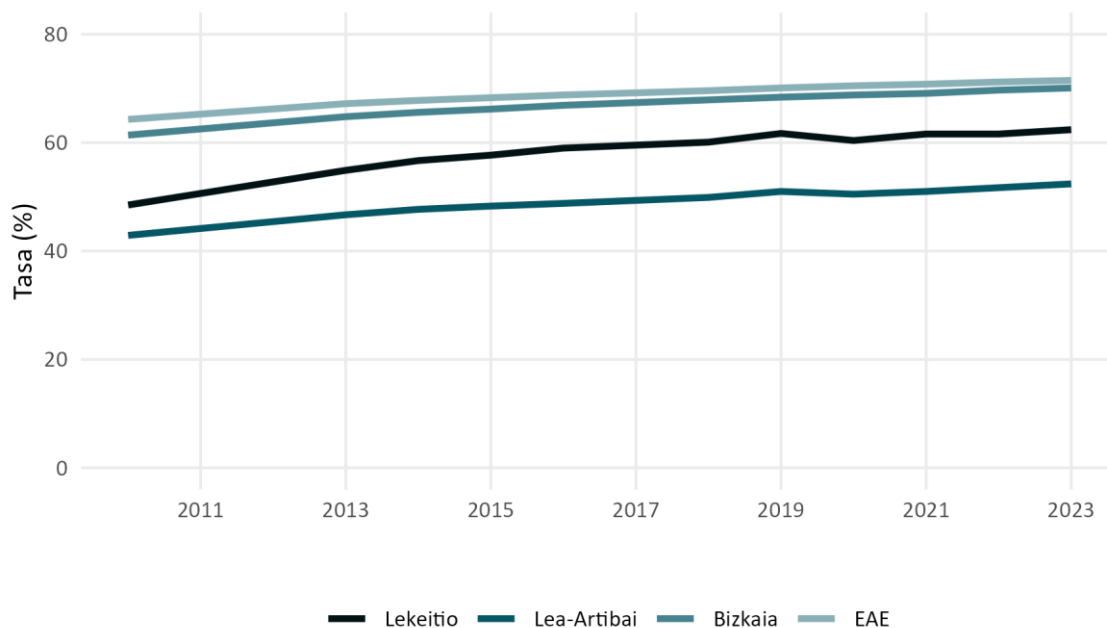
**24. Tabla: Evolución del parque residencial en función de superficie (nº).
Lekeitio, 2023³**

Carácter	2010	2013	2016	2019	2022	2023
10-60 m ²	-	1.021	1.026	1.040	1.052	1.053
61-90 m ²	-	2.845	2.854	2.897	2.920	2.919
91-120 m ²	-	1.085	1.084	1.105	1.110	1.105
121-150 m ²	-	146	146	154	160	160
≥151 m ²	-	112	113	115	113	114
Total	-	5.209	5.223	5.311	5.355	5.351

Fuente: Eustat.

³ Excluidos los establecimientos colectivos.

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



Fuente: Eustat.

**25. Tabla: Evolución del parque residencial en función de ascensor (nº).
Lekeitio, 2023⁴**

Carácter	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Con ascensor	2.495	2.861	3.082	3.279	3.301	3.340
Sin ascensor	2.646	2.348	2.141	2.032	2.054	2.011
Total	5.141	5.209	5.223	5.311	5.355	5.351

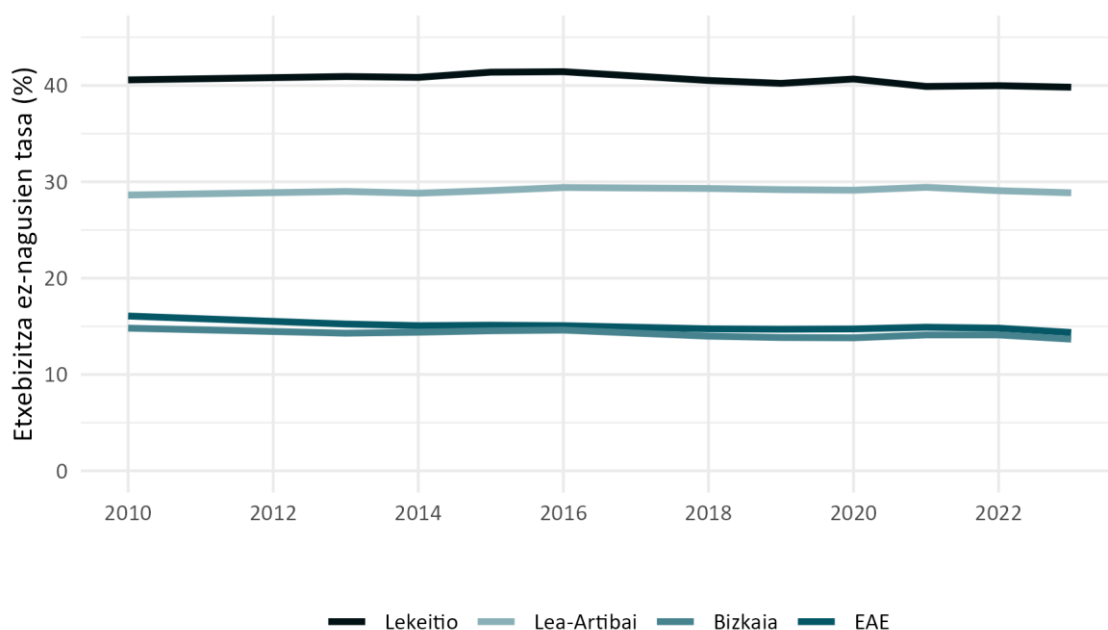
Fuente: Eustat.

⁴ Excluidos los establecimientos colectivos.

5.2 Nivel de uso

La tasa de viviendas no principales se sitúa en el 39,8%, según datos facilitados por Eustat. En esta categoría se incluyen las viviendas vacías, segundas viviendas o pisos turísticos. La tasa de viviendas no principales no ha experimentado variaciones importantes en los últimos años. En comparación con los ámbitos de referencia, el valor de Lekeitio es muy superior al de Lea-Artibai (28,9%), y ni que decir tiene respecto a Bizkaia (13,7%) o al conjunto de la CAPV (14,4%). Lekeitio, igual que la costa de Lea-Artibai, presenta una alta incidencia de viviendas secundarias y turísticas (véase 47. Gráfico).

**47. Gráfico: Evolución de la tasa de vivienda no principal (%).
Lekeitio, 2010-2023**



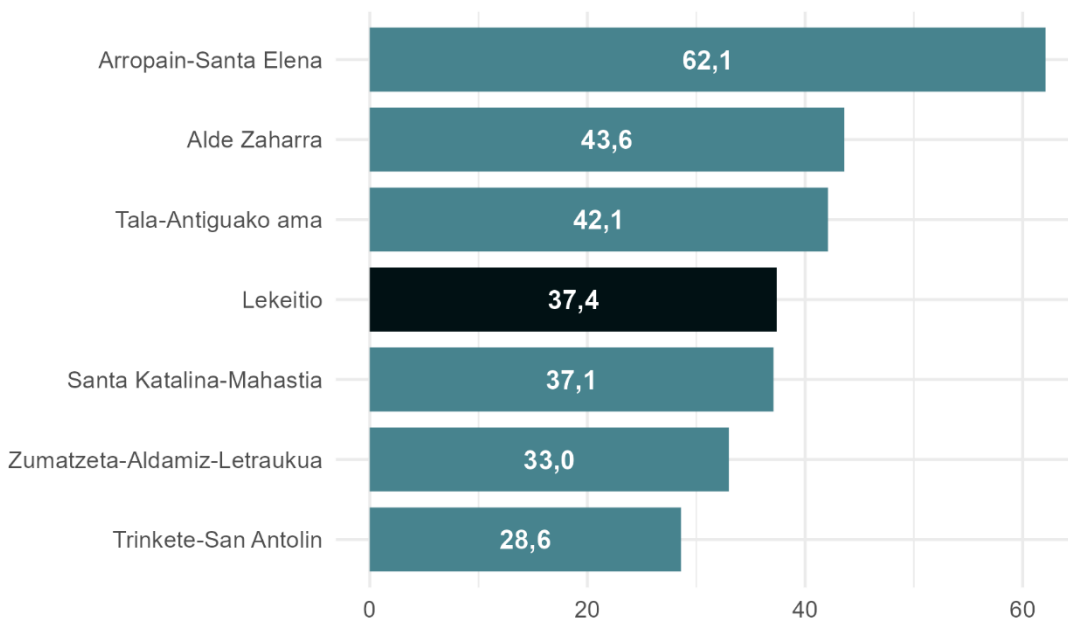
Fuente: Eustat.

Para analizar con detalle el nivel de uso de la vivienda se han explotado las bases de datos de los censos de población y de viviendas de Lekeitio. A efectos del presente estudio, se han empleado las siguientes categorías de uso de las viviendas: viviendas sin personas empadronadas y viviendas con personas empadronadas. Hay que tener en cuenta que, según las bases de datos del Ayuntamiento de Lekeitio, el parque residencial es inferior a lo determinado por el dato estadístico de Eustat y que, además, no coincide con la cifra catastral: 5.290 viviendas. En las bases de datos a disposición del Ayuntamiento no se han realizado ejercicios de armonización del universo.

En base a estos criterios, en Lekeitio hay 1.977 viviendas (37,4%) que carecen de residentes empadronados, un porcentaje elevado que constata la fuerte presencia de la vivienda secundaria en el municipio. En este sentido, es importante resaltar que el nivel de uso del parque residencial del municipio presenta fuertes contrastes en función del barrio, aunque prácticamente todos superan el umbral del 30%. La mayor proporción de domicilios sin personas empadronadas se da en Arropain-Santa Elena (62,1%), Casco Antiguo (43,3%) y Tala-Virgen de La Antigua (42,1%), y, si bien en el resto de barrios esa misma tasa se muestra más baja, el porcentaje permanece elevado (véase 48. Gráfico y 26. Tabla).

La problemática de la intensidad de las segundas viviendas es conocida dentro del municipio. De hecho, el propio Ayuntamiento de Lekeitio realizó en 2024 un diagnóstico del metabolismo demográfico y de la necesidad de vivienda del municipio, a través del cual se analizó en detalle el nivel de uso de las viviendas mediante la explotación pormenorizada de los datos de consumo de agua de las viviendas en los dos últimos años. Según datos a 1 de enero de 2024 el 17,2% del parque residencial del municipio estaba vacío y otro 25,4% presentaba un uso no estable, lo que significa que no tenía habitantes empadronados, pero sí un nivel de consumo de agua suficiente como para no ser clasificado como vacío. Estos datos no se han renovado para 2025 (Lekeitioko Udala, 2024).

**48. Gráfico: Tasa de viviendas sin personas empadronadas (%).
Lekeitio y sus barrios, 2025**



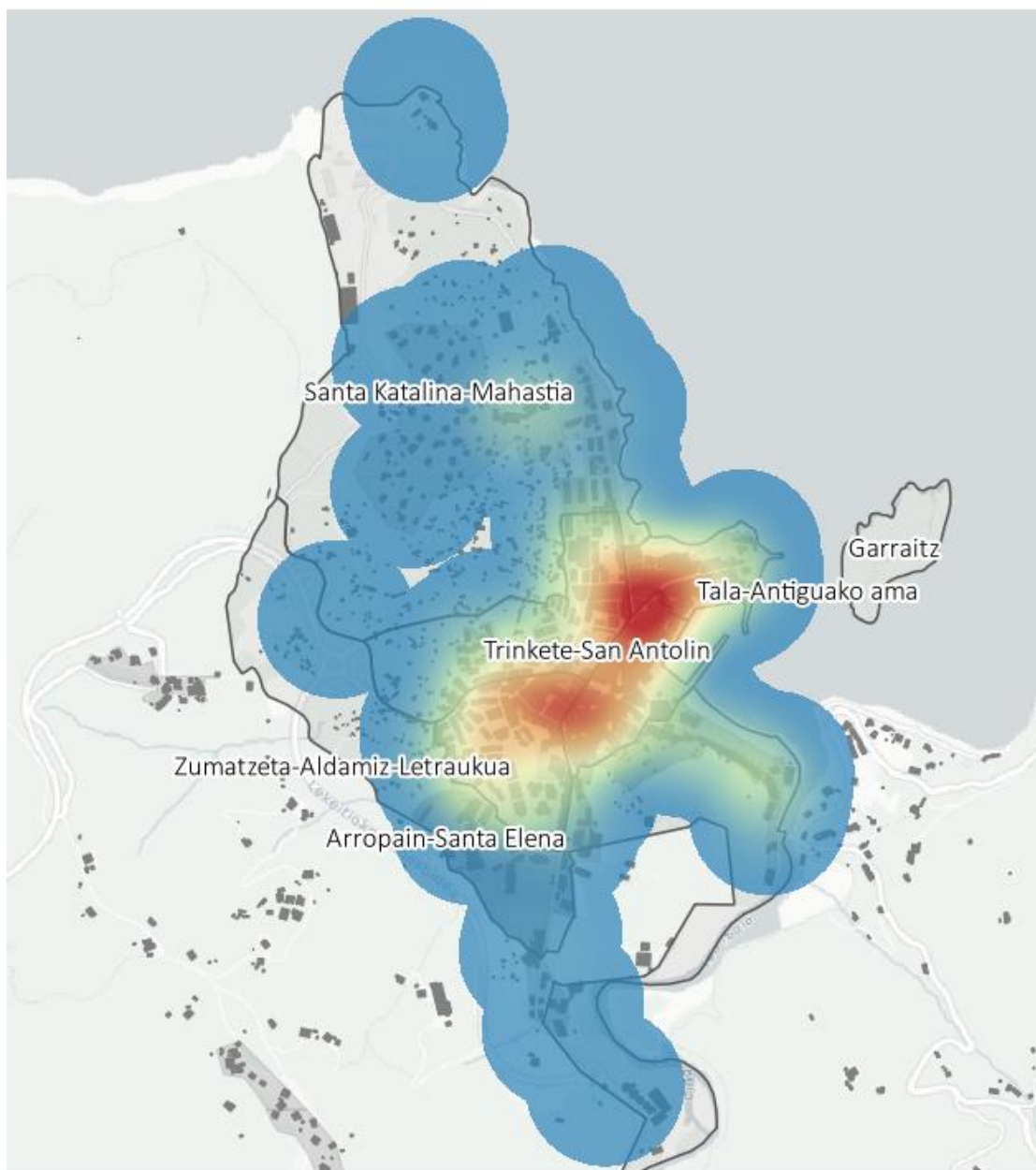
Fuente: Censo. Producción propia.

**26. Tabla: Viviendas en función del nivel de uso (nº).
Lekeitio y sus barrios, 2025**

Ámbito	Viviendas con personas empadronadas	Viviendas sin personas empadronadas	Total
Casco Antiguo	650	502	1.152
Arropain-Santa Elena	110	180	290
Santa Catalina-Mahastia	185	109	294
Tala-Virgen de La Antigua	428	311	739
Trinkete-San Antolín	874	350	1.224
Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua	1.066	525	1.591
Lekeitio	3.313	1.977	5.290

Fuente: Censo. Producción propia.

**6. Imagen: Mapa de calor de viviendas sin nadie empadronado.
Lekeitio, 2025**



Fuente: Censo.

6 Necesidades y demanda de vivienda

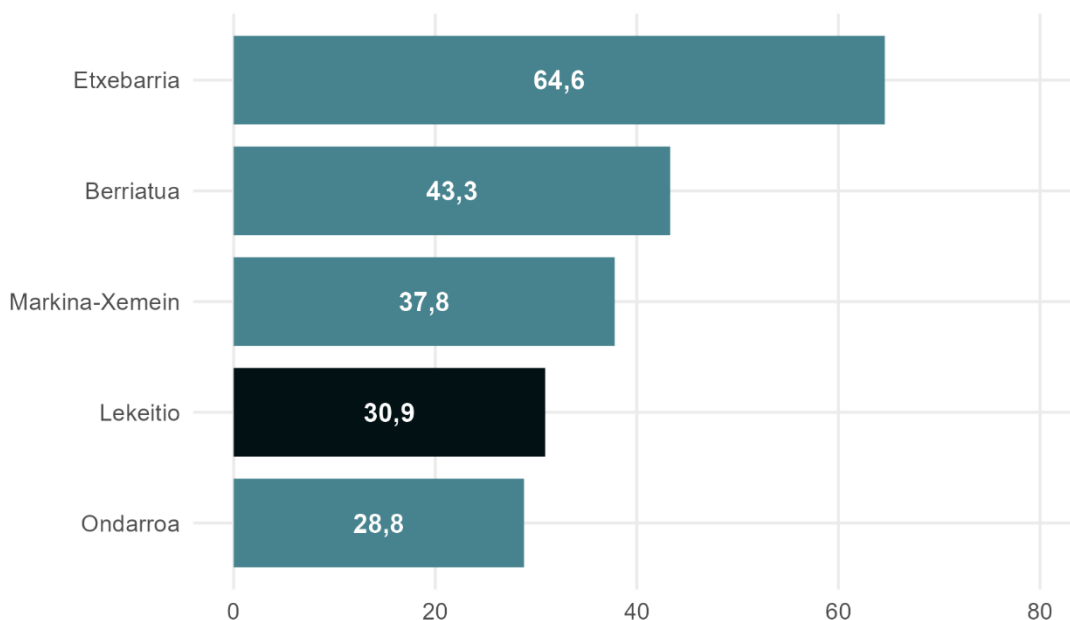
En este apartado se cuantifican y analizan las demandas de vivienda recibidas por la administración. Estos datos permiten ilustrar tanto la magnitud como la naturaleza de la necesidad de vivienda que actualmente existe en el municipio.

6.1 Principales variables

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco ofrece información municipal sobre las solicitudes inscritas en el registro Etxebide. En abril de 2025, Lekeitio registraba 221 solicitudes de vivienda activas, que se traducen en 30,9 por cada mil habitantes, una ratio de demanda alineada con la de los municipios más poblados de Lea-Artibai, Markina (37,8 ‰) y Ondarroa (28,8 ‰). Etxebarria (64,6 ‰) y Berriatua (43,3 ‰), por su parte, muestran una mayor ratio de demanda, atribuible probablemente a su vecindad con Markina-Xemein. Por razones de secreto estadístico no se dispone de datos sobre el resto de municipios de la comarca (véase 49. Gráfico y 27. Tabla).

No obstante, la proporción de demanda en Lekeitio es sensiblemente inferior a la de otros muchos municipios vizcaínos de relevancia, como Sopelana (113,3 ‰), Urduliz (110,0 ‰), Plentzia (72,2 ‰) o Gorniz (53,7 ‰), que comparten entre ellos características sociourbanísticas, o Bilbao (85,1 ‰), Durango (67,2 ‰), Galdakao (53,1 ‰) y Amorebieta-Etxano (51,9 ‰), donde la demanda de vivienda también es más intensa.

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



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

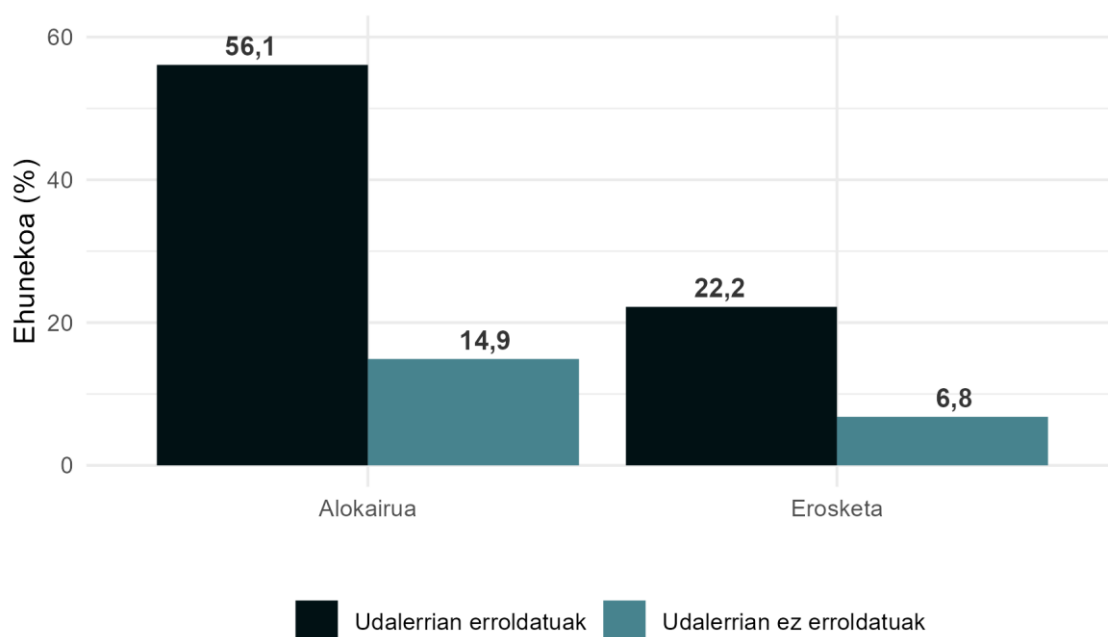
Merecen especial atención dos datos: el 78,2% de las personas solicitantes están empadronadas en Lekeitio (cifra significativa), y el 71,0% de las solicitudes corresponden al régimen de alquiler. El 71,7% de los solicitantes con empadronamiento en la localidad han presentado una solicitud de alquiler. Estas proporciones son suficientemente significativas para caracterizar la necesidad de vivienda existente en Lekeitio (véase 50. Gráfico y 27. Tabla).

**27. Tabla: Demanda de vivienda en función de régimen y residencia (nº).
Lekeitio, 2025**

Residencia de las personas solicitantes	Compra	Alquiler	Total
Empadronadas en el municipio	49	124	173
No empadronadas en el municipio	15	33	48
Total	64	157	221

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

**50. Gráfico: Demanda de vivienda en función de régimen y residencia (%).
Lekeitio, 2025**



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

Si se analizan las solicitudes en función del nivel de renta, más de un tercio de las solicitudes (33,5%) han sido realizadas por personas de nivel de renta medio-bajo (12.000-21.000 €) y casi un tercio (28,5%) por personas de nivel de renta medio-alto (21.000-56.000 €) (véase 51. Gráfico y

28. Tabla).

Atendiendo al número de miembros, las solicitudes que predominan son las de viviendas unipersonales (62,4%), mientras que por el sexo de la persona solicitante, el 48,0% son mujeres, el 35,7% hombres y el 16,3% restante corresponde a solicitudes formuladas conjuntamente por ambos (véase, 52. Gráfico, 53. Gráfico, 29. Tabla y 30. Tabla).

Por otra parte, las solicitudes presentan los siguientes rasgos adicionales.

- No existen datos concretos de solicitud de vivienda adaptada por razones de secreto estadístico.

- No existen datos concretos de demanda en relación con el derecho subjetivo a la vivienda por razones de secreto estadístico.
- Hay 45 solicitudes de personas menores de 36 años.
- Hay 42 solicitudes de personas con especial necesidad de vivienda.

Cabe resaltar que las solicitudes de personas menores de 36 años representan el 20,4% del total. Así las cosas, los datos de demanda de vivienda en Lekeitio indican que la necesidad de vivienda en el municipio surge de sus propios vecinos y vecinas, y que el municipio no resulta un polo de atracción para gente de otros lugares de la comarca o la provincia.

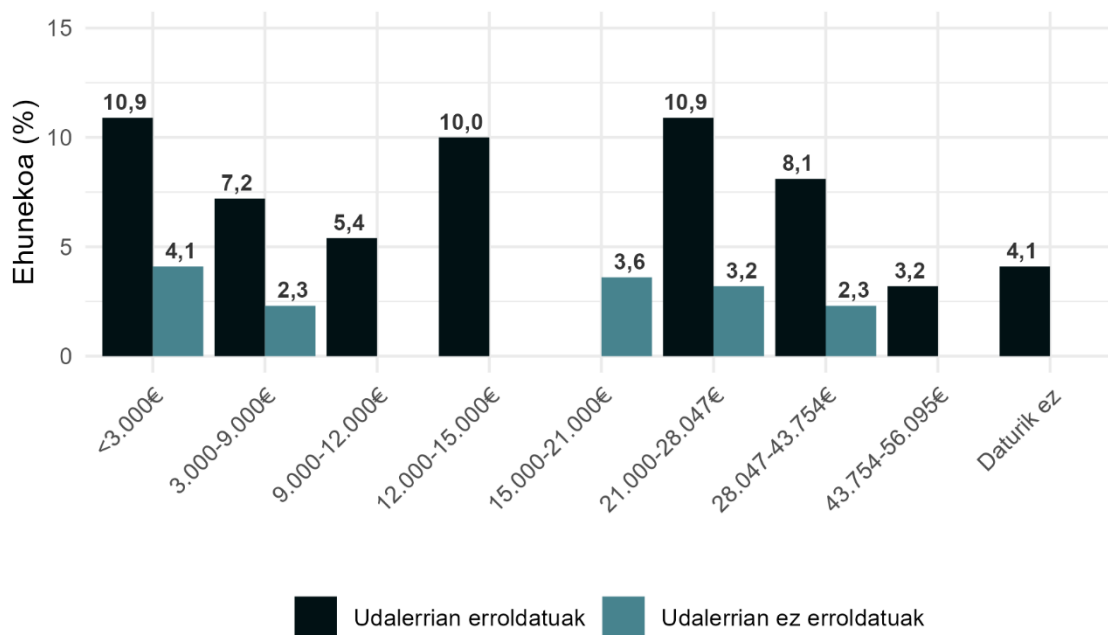
28. Tabla: Demanda de vivienda en función de ingreso y residencia (nº)5.
Lekeitio, 2025

Ingresos de las personas solicitantes	Empadronadas en el municipio			No empadronadas en el municipio		
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
Sin datos	*	*	9	*	*	*
<3.000€	5	19	24	*	*	9
3.000-9.000€	*	*	16	*	*	5
9.000-12.000€	*	*	12	*	*	*
12.000-15.000€	*	*	22	*	*	*
15.000-21.000€	14	27	41	*	*	8
21.000-28.047€	11	13	24	*	*	7
28.047- 43.754€	11	7	18	*	*	5
43.754- 56.095€	*	*	7	*	*	*
Total	49	124	173	15	33	48

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

51. Gráfico: Demanda de vivienda en función de ingreso y residencia (%).
Lekeitio, 2025

⁵ Por razones de secreto estadístico, las pequeñas cantidades no aparecen en la tabla.



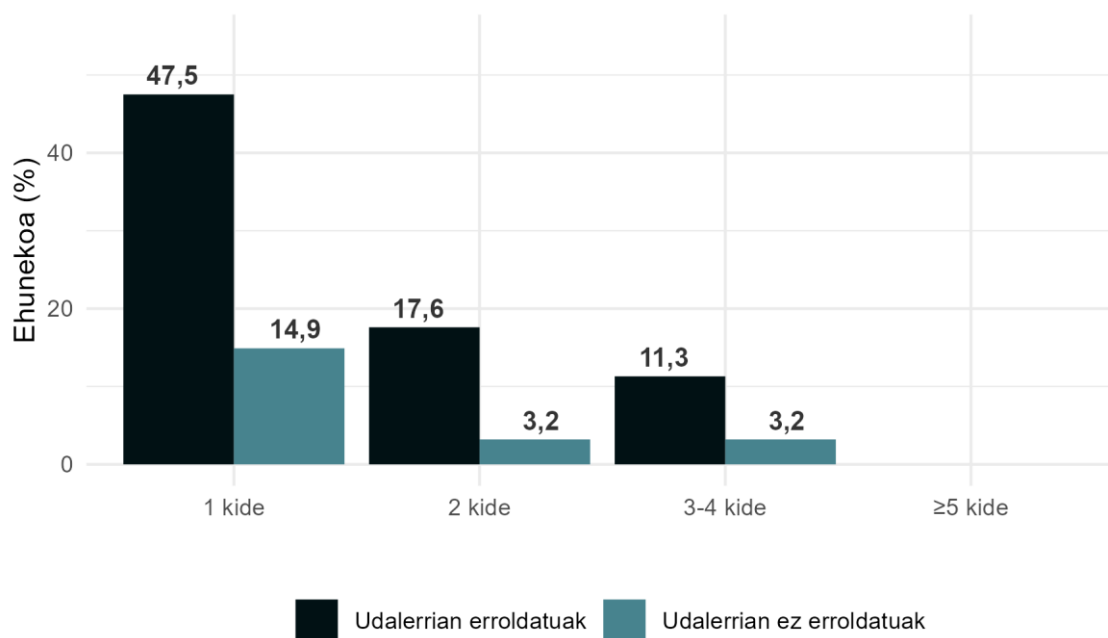
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

**29. Tabla: Demanda de vivienda en función número de miembros y residencia (nº)⁶.
Lekeitio, 2025**

Numero de miembros solicitantes	Empadronadas en el municipio			No empadronadas en el municipio		
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
1 miembro	39	66	105	11	22	33
2 miembros	7	32	39	*	*	7
3-4 miembros	*	*	25	*	*	7
≥5 miembros	*	*	*	*	*	*
Total	49	124	173	15	33	48

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

**52. Gráfico: Demanda de vivienda en función número de miembros y residencia (%).
Lekeitio, 2025**



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

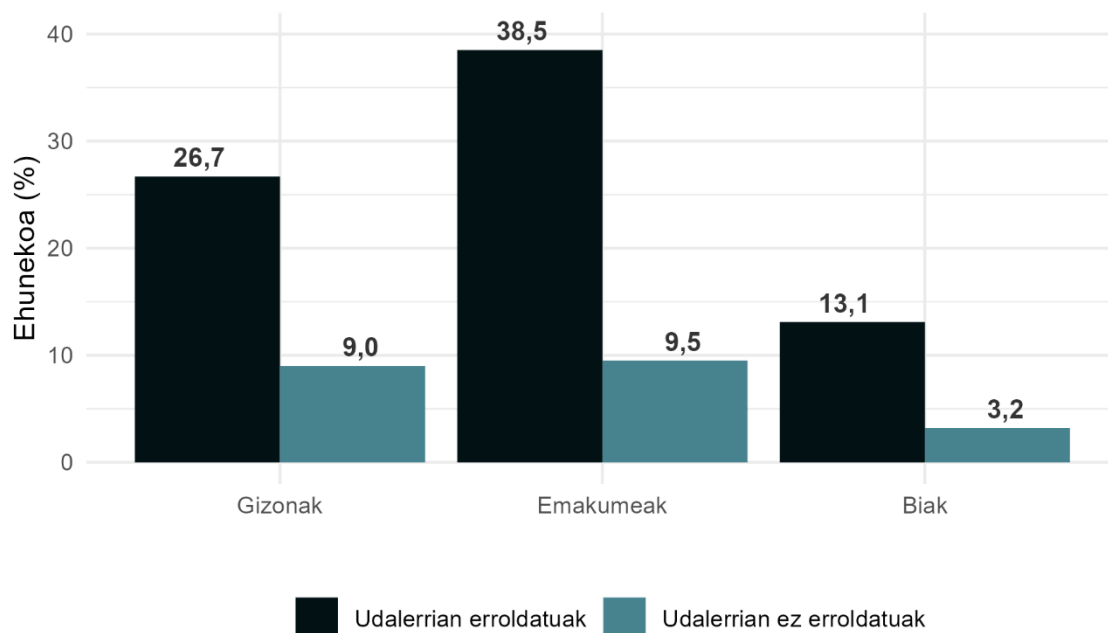
⁶ Por razones de secreto estadístico, las pequeñas cantidades no aparecen en la tabla.

**30. Tabla: Demanda de vivienda en función de género y residencia (nº).
Lekeitio, 2025**

Género de las personas solicitantes	Empadronadas en el municipio			No empadronadas en el municipio		
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
Hombres	20	39	59	*	*	20
Mujeres	25	60	85	8	13	21
Ambas	*	*	29	*	*	7
Total	49	124	173	15	33	48

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

**53. Gráfico: Demanda de vivienda en función de género y residencia (%).
Lekeitio, 2025**



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

7 Mercado de vivienda en régimen de compra

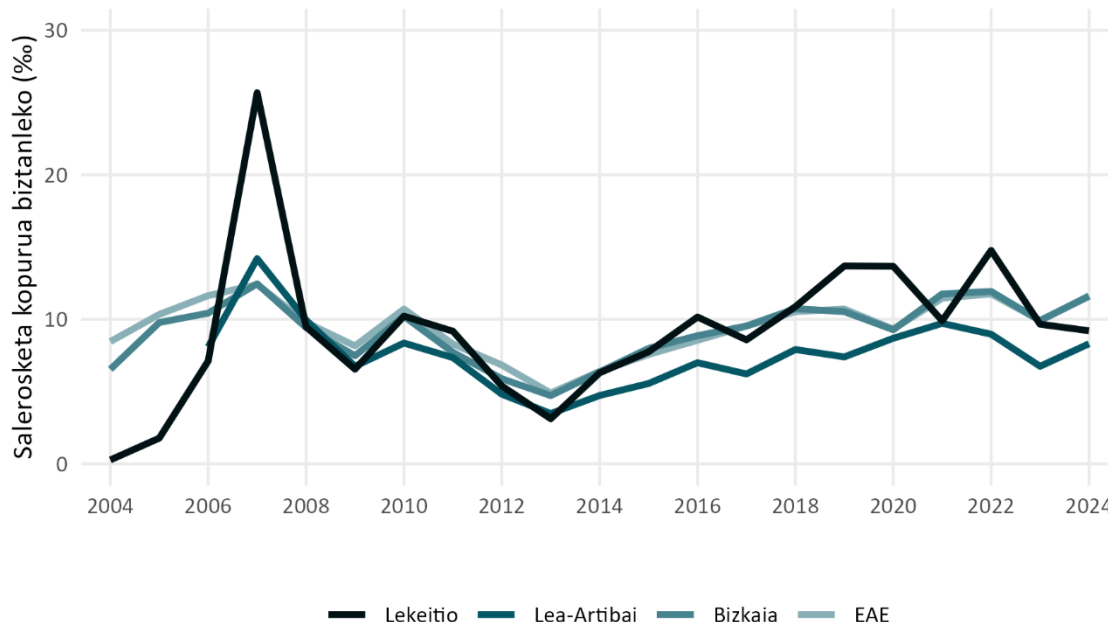
Las cifras y precios de compraventa de la vivienda ayudan a conocer la relación entre la oferta y la demanda de viviendas en un municipio, por lo que en este apartado se analizarán las diferentes variables vinculadas a las características y el precio de las viviendas en propiedad.

7.1 Principales variables

Entre 2004 y 2024 se han registrado 1.413 compraventas en el municipio. En líneas generales, el nivel de compraventa de viviendas por habitante en Lekeitio se ha mantenido similar a las zonas de referencia, excepto en momentos puntuales –2007, 2019-2020 y 2022–, en los que se situó por encima. En 2007 la ratio de compraventa por habitante alcanzó el 25,7 ‰ duplicando los territorios de referencia, tendencia que se contrasta con la observada en 2013, durante el periodo de recesión económica (y aún así, sin alejarse de la media de Lea-Artibai) (véase 54. Gráfico y 31. Tabla).

Las compraventas, en su mayoría, correspondieron a viviendas de segunda mano (81,3%, 1.149 viviendas), mientras que el 93,6% de su total correspondió a viviendas libres (1.322 viviendas). De hecho, sólo en 2007 hubo promoción de venta de viviendas protegidas (véase 55. Gráfico, 56. Gráfico y 31. Tabla).

54. Gráfico: Evolución de la ratio de compraventas de viviendas por habitante (‰). Lekeitio y su contexto, 2004-2024



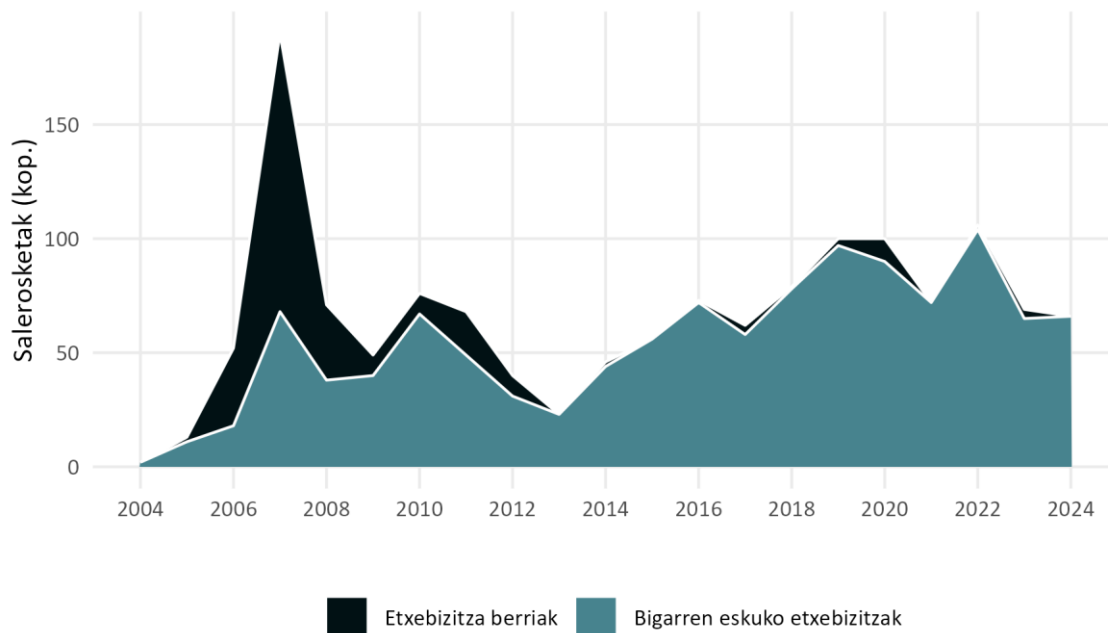
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España e INE.

**31. Tabla: Evolución de la compraventa de vivienda en función de antigüedad y propiedad.
Lekeitio, 2004-2024**

	Antigüedad		Propiedad		Total
	<i>Nuevas</i>	<i>De segunda mano</i>	<i>Libres</i>	<i>Protegidas</i>	
2004	0	2	2	0	2
2005	2	11	13	0	13
2006	34	18	52	0	52
2007	122	68	121	69	190
2008	33	38	71	0	71
2009	9	40	47	2	49
2010	9	67	76	0	76
2011	19	49	68	0	68
2012	9	31	39	1	40
2013	0	23	21	2	23
2014	2	44	44	2	46
2015	0	56	56	0	56
2016	1	72	60	13	73
2017	4	58	61	1	62
2018	1	78	79	0	79
2019	3	97	99	1	100
2020	10	90	100	0	100
2021	0	72	72	0	72
2022	2	104	106	0	106
2023	4	65	69	0	69
2024	0	66	66	0	66
Total	264	1.149	1.322	91	1.413

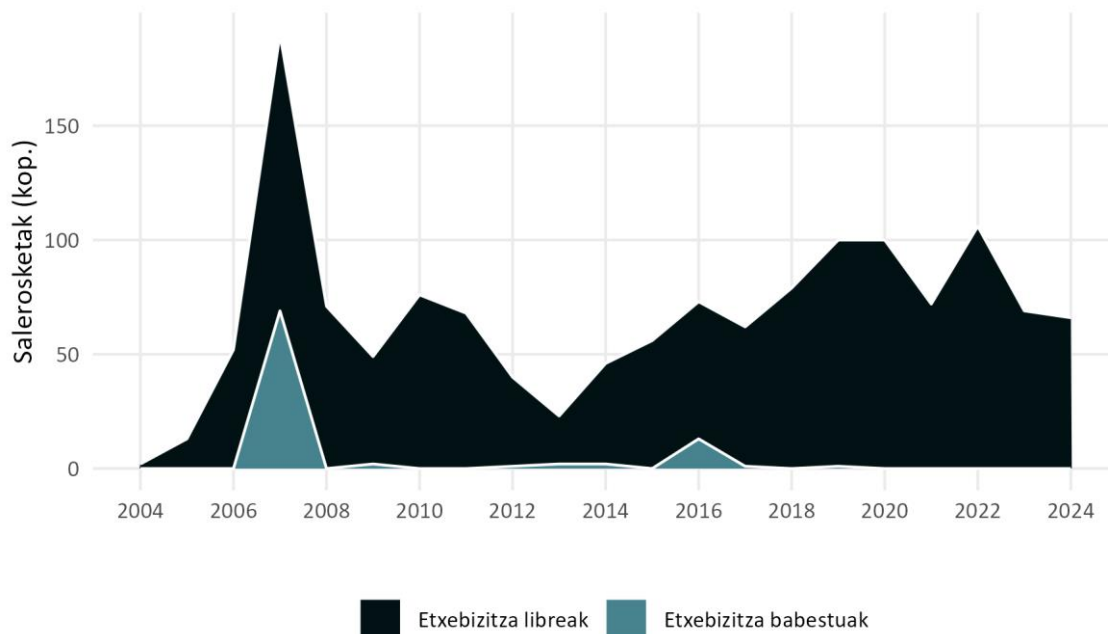
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España e INE.

**55. Gráfico: Evolución de la compraventa de vivienda en función de antigüedad (nº).
Lekeitio, 2004-2024**



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España e INE.

**56. Gráfico: Evolución de la compraventa de vivienda en función de propiedad (nº).
Lekeitio, 2004-2024**

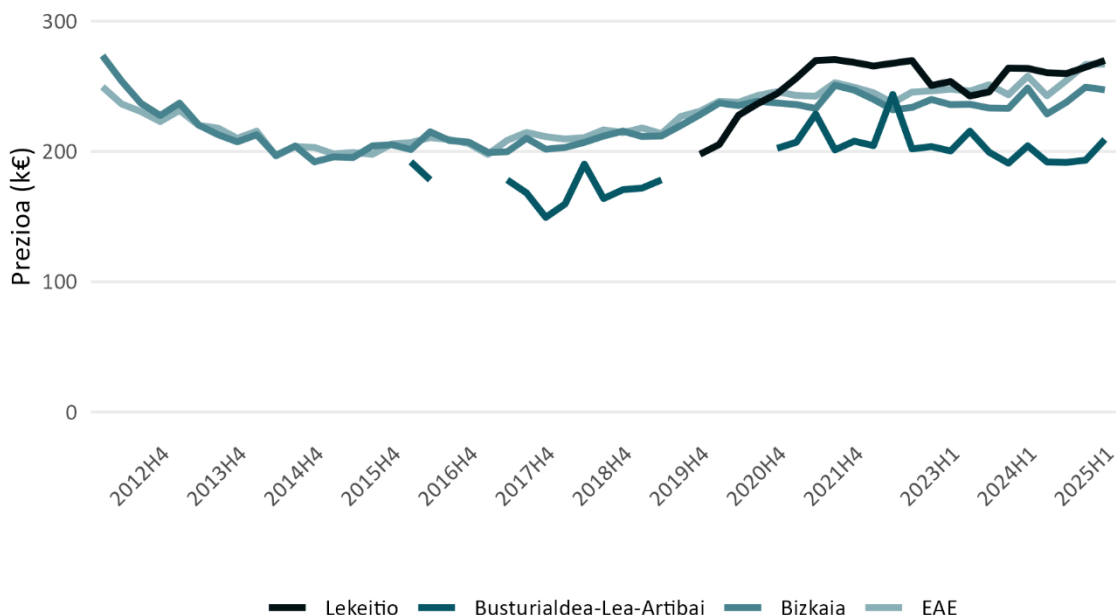


Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España e INE.

El Observatorio Vasco de la Vivienda ofrece datos de precios de vivienda para Lekeitio a partir del último trimestre de 2019. En los datos estadísticos disponibles salta a la vista que la información disponible para el conjunto de las comarcas Busturialdea-Lea-Artibai sólo tiene continuidad desde el último cuatrimestre de 2020, y de ellos se desprende que el precio medio de las compraventas firmadas en Lekeitio en el primer trimestre de 2025 (269.833 €) igualó al del conjunto de la CAPV (267.114 €) y superó al de Busturialdea-Lea-Artibai (209.178 €), Bizkaia (247.311 €) y Euskadi (257.750€). En comparación con los precios de la agrupación Busturialdea-Lea-Artibai, el precio medio de las viviendas del municipio fue un 29,0% superior. Además, se observa claramente que el precio de la vivienda en Lekeitio se encareció en el periodo 2020-2021, más concretamente tras la crisis sanitaria (véase 57. Gráfico y 32. Tabla).

Dado que la renta familiar disponible media es inferior a la de los ámbitos de referencia mientras que el precio de las compraventas recientes la supera, nos encontramos ante una situación de tensión que sugiere, además, que la oferta de vivienda en venta se dirige a compradores foráneos con mayor poder adquisitivo.

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



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

**32. Tabla: Evolución del precio de la vivienda (€).
Lekeitio y su contexto, 2012-2025⁷**

Ámbito	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2025
Lekeitio	-	-	-	-	228.550	262.011	269.833
Busturialdea-Lea-Artibai	-	-	177.333	171.096	187.637	213.472	209.178
Bizkaia	247.993	201.504	208.024	209.359	237.037	236.410	247.311
Euskadi	234.881	204.741	208.165	212.777	241.276	243.582	267.114

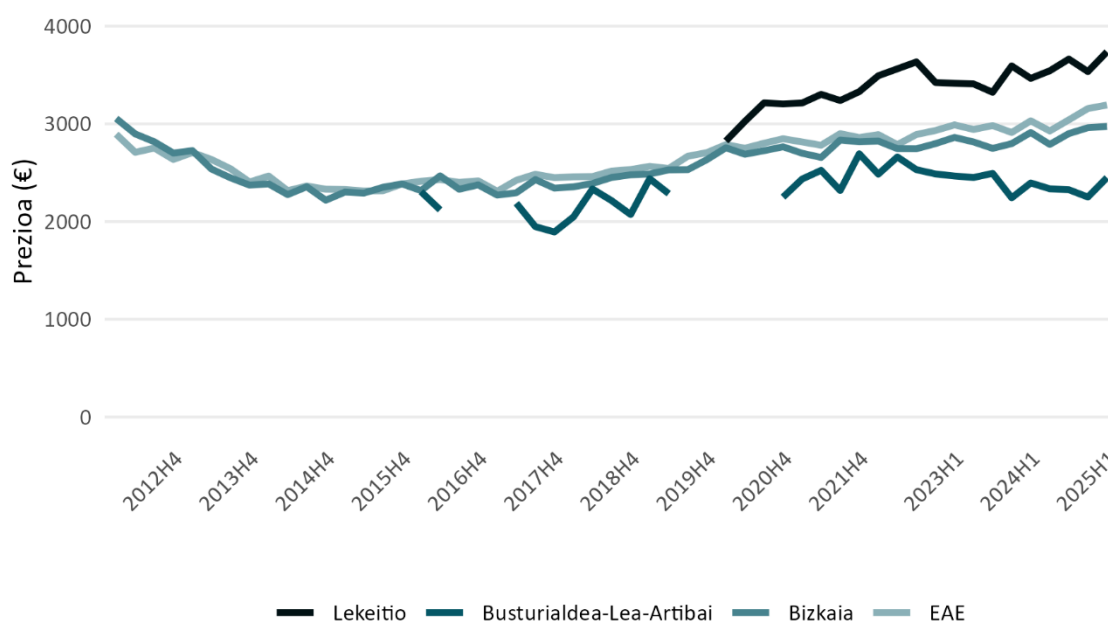
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

⁷ Los datos de 2025 corresponden al primer cuatrimestre.

La disparidad en el precio de vivienda por metro cuadrado de las zonas analizadas también se aprecia que, en la actualidad, el valor del metro cuadrado de Lekeitio (3.737 €) se sitúa por encima del de Busturialdea-Lea-Artibai (2.450 €), Bizkaia (2.974 €) y Euskadi (3.193 €), entre 500 y 1.000 € en cada caso (véase 58. Gráfico y 33. Tabla).

Considerando las características propias del parque residencial de Lekeitio (edificios más bajos, mayor antigüedad...), la diferencia en el precio del metro cuadrado respecto a las zonas de referencia es más pronunciada que la correspondiente al precio por vivienda. Esto expresa a las claras que las viviendas más pequeñas son relativamente las más caras, o, dicho de otro modo, que el acceso a las viviendas con menores niveles de habitabilidad también supone un coste relativo mayor.

58. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda por m² (€). Lekeitio y su contexto, 2012-2025



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

33. Tabla: Evolución del precio de la vivienda por m² (€). Lekeitio y su contexto, 2012-2025⁸

Ámbito	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2025
Lekeitio	-	-	-	-	3.068	3.517	3.737
Busturialdea-Lea-Artibai	-	-	2.218	2.167	2.229	2.541	2.450
Bizkaia	2.868	2.309	2.373	2.419	2.734	2.778	2.974
Euskadi	2.748	2.369	2.415	2.492	2.797	2.875	3.193

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

⁸ Los datos de 2025 corresponden al primer cuatrimestre.

8 Mercado de vivienda en régimen de alquiler

El régimen de tenencia de la vivienda, ya sea propiedad o alquiler, constituye un indicador de la necesidad de vivienda. La limitada oferta en el mercado de alquiler podría reflejar que una porción del parque residencial se emplea en usos distintos al de residencia habitual. Este apartado se centrará en aportar datos que permitan caracterizar la diferencia entre un parque potencial de viviendas en alquiler y el existente.

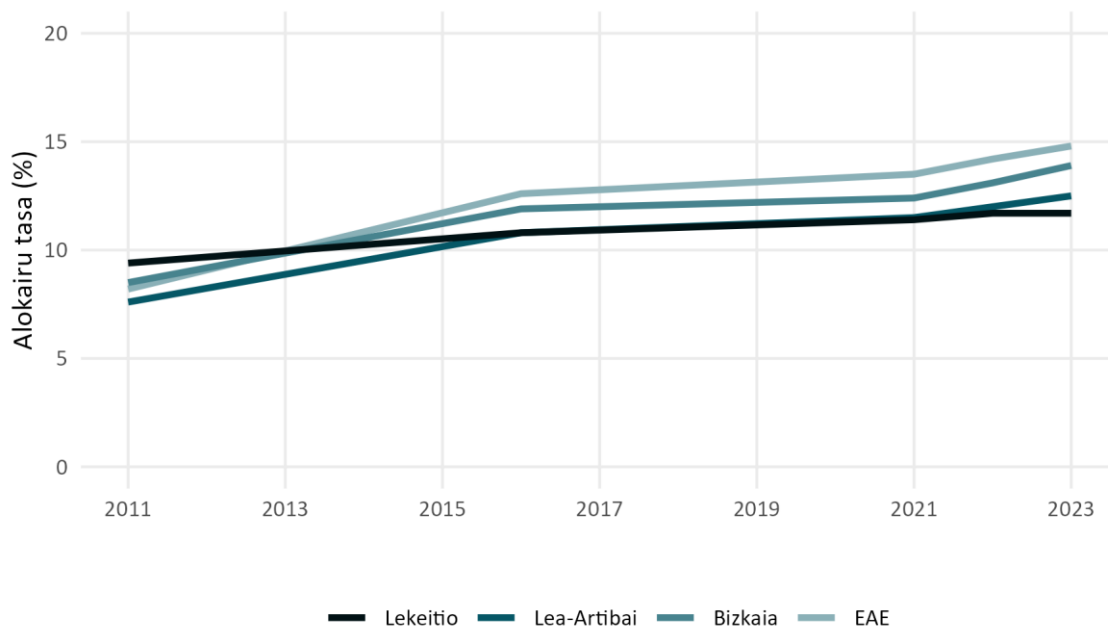
8.1 Principales variables

Según los datos de Eustat sobre régimen de tenencia de las viviendas principales, durante el periodo 2011-2023 el número de unidades de convivencia en alquiler en Lekeitio ha pasado de 287 a 377, lo que representa un avance del 9,4% al 11,7% entre esos años. Esto evidencia que la tasa de viviendas en alquiler es inferior a la del resto de territorios, no alcanzando las proporciones de la CAPV (14,8%), Bizkaia (13,9%) y Lea-Artibai (12,5%). En el contexto comarcal, municipios como Berriatua (15,8%), Markina (14,2%) o Ondarroa (13,1%) concentran una tasa de alquiler más elevada (véase 59. Gráfico, 60. Gráfico y 34. Tabla).

Debe tenerse en cuenta, en cualquier caso, que, a la vista del volumen de viviendas dedicadas al ocio en Lekeitio (apartado 5.2), no se dispone de información sobre los alquileres temporales y de ocio en la localidad. Por tanto, los datos aquí ofrecidos (alquileres regulares) deben ser objeto de valoración teniendo presente que están condicionados por esta otra variable.

Lekeitio cuenta con 3.220 viviendas principales (las que tendrían un uso estable) según los datos estadísticos más recientes, de las cuales 2.779 (86,3%) están en propiedad, 377 (11,7%) en alquiler y las 64 restantes (2,0%) tienen otro tipo de régimen de tenencia. En este sentido, el estudio no ha logrado llevar a cabo un análisis sobre los grandes tenedores de viviendas, ya que el Ayuntamiento de Lekeitio no dispone de información al respecto y el Observatorio Vasco de la Vivienda no ha facilitado datos al respecto (véase 59. Gráfico, 60. Gráfico y 34. Tabla).

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



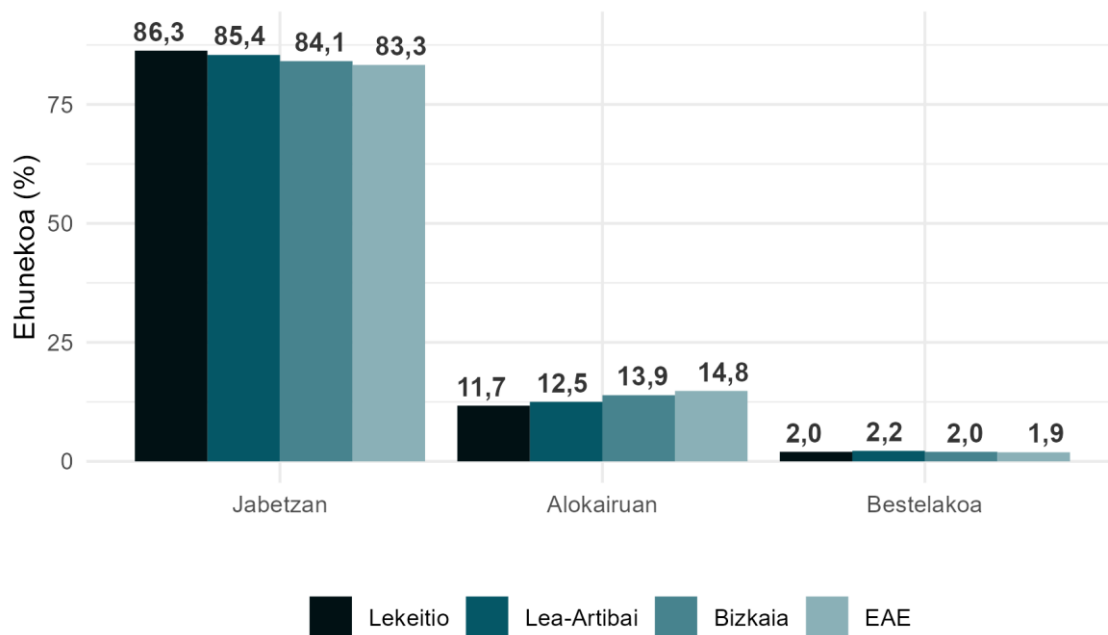
Fuente: Eustat.

**34. Tabla: Viviendas principales en función del tipo de régimen de tenencia (nº).
Lekeitio, 2011-2023**

Tipo de régimen de tenencia	2011	2016	2021	2023
En propiedad	2.601	2.650	2.764	2.779
En alquiler	287	331	364	377
Otro	180	85	77	64
Total	3.068	3.066	3.205	3.220

Fuente: Eustat.

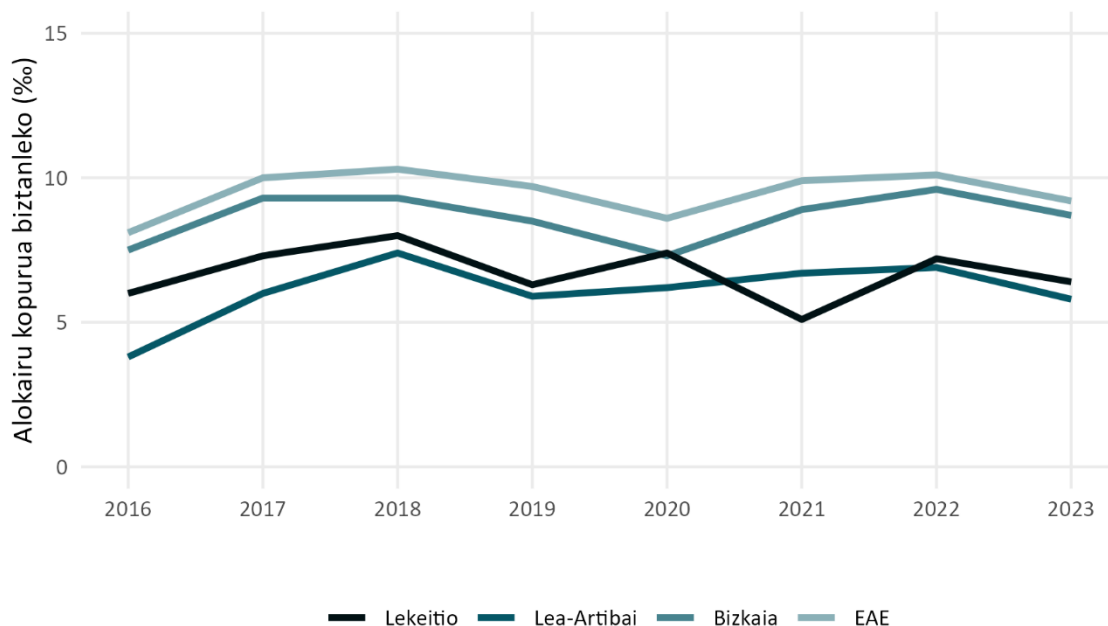
**60. Gráfico: Viviendas principales en función del tipo de régimen de tenencia (%).
Lekeitio y su contexto, 2023**



Fuente: Eustat.

En este sentido, la ratio de fianzas de alquiler libre de Lekeitio (6,4 ‰) que se han recibido en los últimos años en el Gobierno Vasco es superior a la de Lea-Artibai (5,8 ‰), aunque inferior tanto a la de Bizkaia (8,7 ‰) como a la de Euskadi (9,2 ‰). El número de depósitos registrados año tras año en las zonas de referencia en el último cuatrienio ha seguido una tendencia al alza, incluido en Lekeitio, aunque el crecimiento ha sido limitado y se han producido oscilaciones importantes de manera anual. Se puede afirmar que la dinámica de alquiler de viviendas en el municipio es escasa (véase 61. Gráfico y 35. Tabla).

61. Gráfico: Evolución de la ratio por habitante en el número de fianzas de alquiler libre por año de inicio del contrato (%).
Lekeitio y su contexto, 2016-2023



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

35. Tabla: Evolución de la ratio por habitante en el número de fianzas de alquiler libre por año de inicio del contrato (%).
Lekeitio y su contexto, 2016-2023

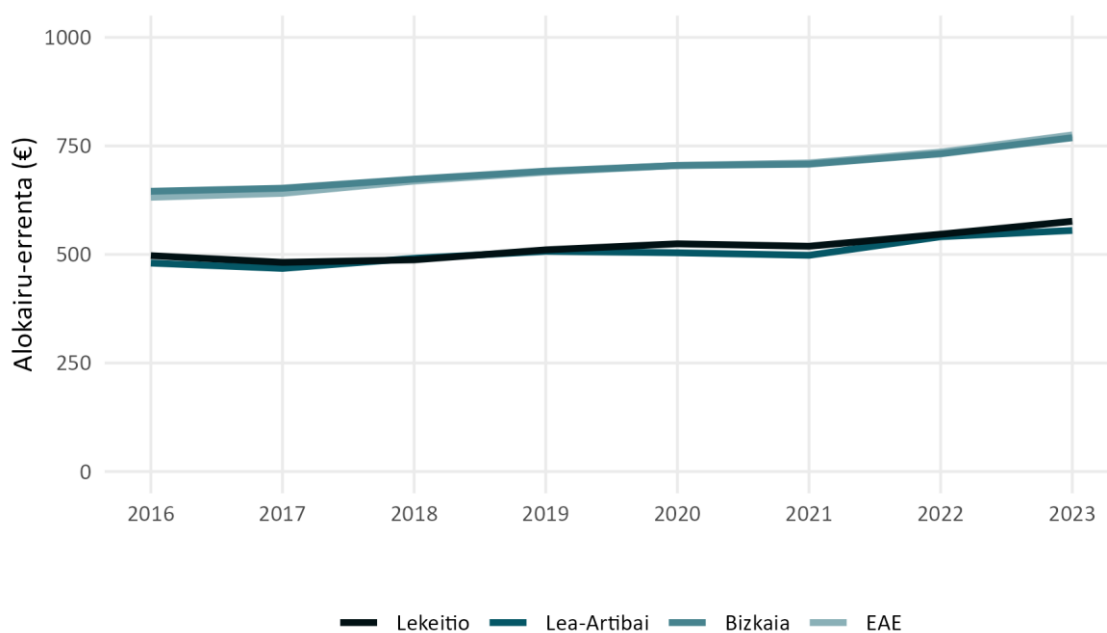
Indicador	Ámbito	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alquileres (nº).	Lekeitio	43	53	58	46	54	37	52	46
	Lea-Artibai	100	157	191	155	162	174	178	148
	Bizkaia	8.562	10.622	10.724	9.852	8.512	10.324	11.076	10.065
	Euskadi	17.758	22.012	22.575	21.468	19.022	21.866	22.232	20.345
Alquileres por habitante (%)	Lekeitio	6,0	7,3	8,0	6,3	7,4	5,1	7,2	6,4
	Lea-Artibai	3,8	6,0	7,4	5,9	6,2	6,7	6,9	5,8
	Bizkaia	7,5	9,3	9,3	8,5	7,3	8,9	9,6	8,7
	Euskadi	8,1	10,0	10,3	9,7	8,6	9,9	10,1	9,2

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

Los depósitos de fianza de alquiler libre analizados reflejan una clara tendencia: la media de la renta de alquiler entre 2016 y 2023 aumentó en todos los ámbitos. En este entorno, por lo general, la renta media de alquiler en Lekeitio durante 2023 fue de 576,3 €, muy similar a la de Lea-Artibai (555,3 €), constituyendo ambas más bajas en contraste con Bizkaia (768,8 €) y la CAPV (775,2 €), donde los alquileres excedían en al menos 200 €. Así, la renta de alquiler del municipio ha pasado de 497,2 € en 2016 a 576,3 € en 2023, con una subida del 15,5%. Aunque el crecimiento es significativo, en este periodo las rentas de los nuevos alquileres de Bizkaia y de la CAPV se encarecieron un 19,1% y un 22,7%, respectivamente (véase 62. Gráfico y Tabla).

No obstante, tratándose de un municipio con escasez de oferta de alquiler, resulta pertinente analizar por qué las rentas de alquiler registradas son tan modestas. Puede suponerse que gran parte de la oferta consiste en viviendas antiguas y de pequeño tamaño, lo que justifica el bajo precio medio del alquiler. Además, las características sociourbanísticas de Lekeitio contribuyen a que la presencia de segunda vivienda sea notable, lo que repercute principalmente en el precio de mercado de la compraventa. Sin embargo, la afirmación exigiría una verificación individualizada de las características de las unidades alquiladas.

**62. Gráfico: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (€)⁹.
Lekeitio y su contexto, 2016-2023**



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

⁹ Los datos agregados sólo se han calculado con municipios de más de 5.000 habitantes.

**36. Tabla: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (‰)¹⁰.
Lekeitio y su contexto, 2016-2023**

Ámbito	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lekeitio	497,2	481,8	487,6	510,6	524,5	518,9	546,6	576,3
Lea-Artibai	480,1	467,9	491,1	507,2	503,9	498,1	540,8	555,3
Bizkaia	645,5	652,5	673,5	691,9	704,9	708,0	731,8	768,8
Euskadi	631,7	640,8	668,9	689,6	705,0	710,8	735,8	775,2

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

¹⁰ Los datos agregados sólo se han calculado con municipios de más de 5.000 habitantes.

8.2 Grandes tenedores

En los municipios declarados zonas de mercado residencial tensionado, el precio de la renta de alquiler puede fijarse dentro de los índices de referencia en uno de los dos casos siguientes:

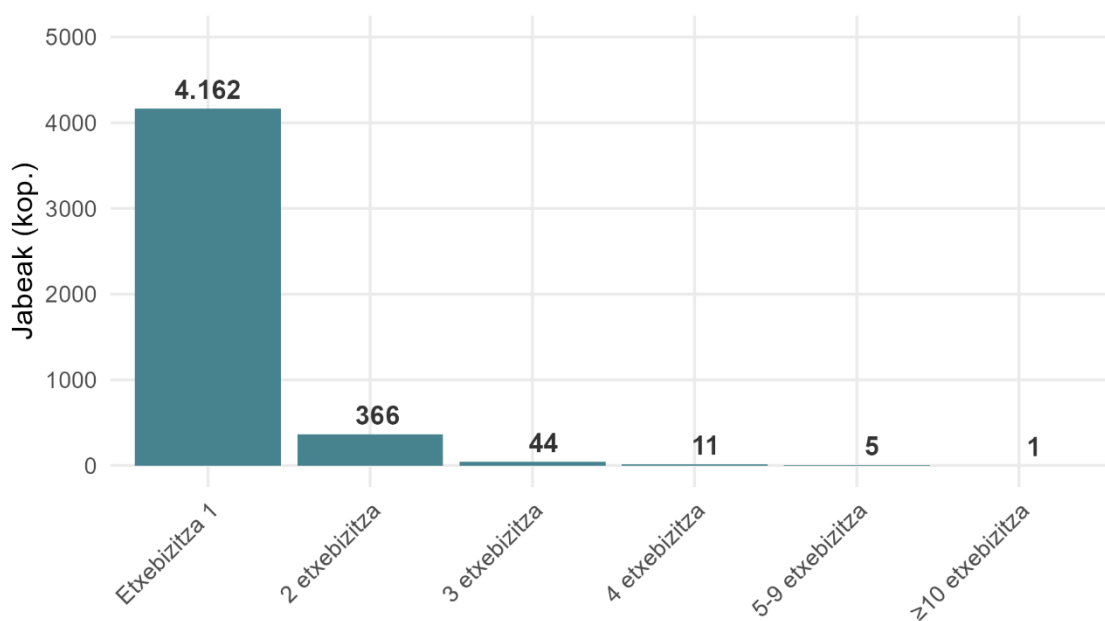
- Con grandes tenedores de viviendas.
- Con viviendas en desuso sin contrato de arrendamiento durante cinco años.

A partir de los datos de la Hacienda Foral de Bizkaia se ha efectuado una aproximación a los grandes tenedores. El parque residencial de Lekeitio se encuentra en manos de 4.589 tenedores o propietarios. Para interpretar este dato es importante tener en cuenta que algunas viviendas tienen más de un propietario (véase 63. Gráfico y 37. Tabla).

En conclusión, el parque residencial está predominantemente en manos de pequeños tenedores. Sólo hay 6 grandes tenedores en el municipio, entre ellos el Gobierno Vasco, una sociedad limitada y varios particulares; el resto son personas particulares. Todas ellas poseen 40 viviendas, equivalentes al 0,8% del parque residencial, pero al mismo tiempo suponen el 10,6% del universo actualmente alquilado (véase 63. Gráfico y 37. Tabla).

Pese a que el porcentaje de parque residencial en manos de los grandes tenedores no es elevado, la falta de dinamismo en la tendencia al alquiler de vivienda permitiría a los grandes tenedores incidir en el mercado de alquiler.

**63. Gráfico: Tenedores de viviendas por número de viviendas (nº).
Lekeitio, 2025**



Fuente: Hacienda Foral de Bizkaia y Catastro.

**37. Tabla: Tenedores de viviendas por número de viviendas (nº).
Lekeitio, 2025**

Viviendas (nº)	Tenedores (nº)
1 vivienda	4.162
2 viviendas	366
3 viviendas	44
4 viviendas	11
5-9 viviendas	5
≥10 viviendas	1
Total	4.589

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 vigentes para atender la necesidad de vivienda y la problemática que esta genera en el municipio, así como analizar su impacto.

9.1 Principales variables

Según el Observatorio Vasco de la Vivienda, a finales de abril de 2025, Lekeitio disponía de 147 viviendas de protección pública, lo que supone sólo el 2,8% del parque total de viviendas. Asimismo, de esta cifra 19 viviendas han sido descalificadas y pueden venderse o alquilarse en el mercado libre. En cuanto al tipo de expediente, el 81,3% de las viviendas protegidas (un total de 104) son Viviendas de Protección Oficial (VPO) y las seis viviendas restantes corresponden a viviendas sociales (véase 38. Tabla y 39. Tabla).

**38. Tabla: Parque de viviendas protegidas en función del estado (nº).
Lekeitio, 2025**

Estado	Cantidad
Calificado y terminado	128
Descalificado	19
Total	147

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

**39. Tabla: Parque de viviendas protegidas en función del tipo de expediente (nº).
Lekeitio, 2025**

Tipo de expediente	Cantidad
VPO	104
Viviendas sociales	24
Total	128

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

Según datos de mayo de 2025 de Lanbide en el municipio 116 personas perciben la Renta de Garantía de Ingresos (RGI), de las cuales 10 gozan de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV). Por razones de secreto estadístico no es posible especificar las características de las personas perceptoras de la PCV.

Por otro lado, según los datos de finales de mayo de 2025, hay 23 solicitudes activas de reconocimiento del Derecho Subjetivo a una Vivienda (DSV), a las que se suman el reconocimiento de 16 solicitudes de dicha DSV y 9 solicitudes de Prestación Económica de Vivienda (PEV). Del mismo modo, 17 personas participan como beneficiarias en programa Gaztelagun, siendo la mayoría mujeres (13 personas) y personas de entre 24 y 29 años (13 personas) (véase 40. Tabla, 41. Tabla y 42. Tabla).

**40. Tabla: Número de solicitudes del Derecho Subjetivo a una Vivienda (DSV) en función de características (nº).
Lekeitio, 2025**

Tipo	Total
Solicitudes de Derecho Subjetivo a una Vivienda (DSV)	23
Derechos Subjetivos a una Vivienda (DSV) reconocidos	16
Prestaciones Económicas de Vivienda (PEV) adjudicadas	9
Prestaciones Económicas de Vivienda (PEV) transitorias	8

Fuente: Gobierno Vasco.

**41. Tabla: Beneficiarios del programa PEV en función de características (nº).
Lekeitio, 2025**

Sexo	Edad			Total
	24-29 años	30-35 años	>35 años	
Hombres	0	0	7	7
Mujeres	0	2	7	9
Total	0	2	14	16

Fuente: Gobierno Vasco.

**42. Tabla: Beneficiarios del programa Gaztelagun en función de características (nº).
Lekeitio, 2025**

Sexo	Edad			Total
	18-23 años	24-29 años	30-35 años	
Hombres	0	2	2	4
Mujeres	0	11	2	13
Total	0	13	4	17

Fuente: Gobierno Vasco.

Por otro lado, Lekeitio no cuenta con ninguna vivienda incluida en el programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), aunque sí en el programa Bizigune, donde se han adjudicado 37 viviendas y otra se encuentra en proceso de adjudicación.

10 Justificación de la declaración de zona de tensión

La Ley 12/2023, de 24 de mayo (BOE, 2023), tiene como objeto garantizar el derecho a la vivienda. La finalidad de esta ley es regular las condiciones básicas para la garantía del derecho a la vivienda y el acceso a una vivienda digna y adecuada. Su artículo 18 atribuye a la Administración local la competencia para declarar zonas de mercado residencial tensionado, siempre que se cumplan los criterios establecidos.

Las condiciones son las siguientes:

- Que el porcentaje de crecimiento acumulado del precio de compra o alquiler de la vivienda en los cinco años anteriores a la declaración de la misma como zona de mercado tensionado sea superior en al menos tres puntos porcentuales al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.
- Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o en el presupuesto de la unidad de convivencia, más los gastos y provisiones básicas, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de las familias.

Por ello, en el estudio presentado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en abril de 2025 (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025), se determina que Lekeitio cumple con uno de los dos criterios necesarios para ser declarado zona de tensión.

A continuación, se procede a analizar si Lekeitio reúne los requisitos para ser declarado zona de tensión dentro de la metodología definida por el Observatorio Vasco de la Vivienda (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

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

El primer criterio exige que, para ser declarado zona de tensión, la renta de alquiler en el municipio haya aumentado en los últimos cinco años al menos tres puntos por encima del índice de precios de consumo (IPC) acumulado de la comunidad autónoma. Los datos de renta de alquiler más actualizados que ofrece la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco corresponden al año 2023. En consecuencia, para evaluar el primer criterio se emplearán las rentas de alquiler y los datos del IPC del periodo 2018-2023.

El valor medio de las rentas de alquiler en 2018 era de 487,6 €, que cinco años después se elevó a 576,3 €; es decir, en el transcurso de cinco años se produjo un encarecimiento de la renta media de alquiler de 88,7 €, equivalente a un incremento del 18,2%. Por su parte, el IPC de Euskadi pasó de 96,8 en diciembre de 2018 a 112,8 en diciembre de 2023, un 16,5% más alto. El índice IPC toma como referente porcentual el valor de 2021 (véase 43. Tabla y 44. Tabla).

43. Tabla: Evolución y crecimiento de la renta de alquiler en el mercado libre. Lekeitio, 2018-2023

Indicador	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Renta de alquiler (€)	487,6	510,6	524,5	518,9	546,6	576,3
Crecimiento (%)	0,0	4,7	7,6	6,4	12,1	18,2

Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco.

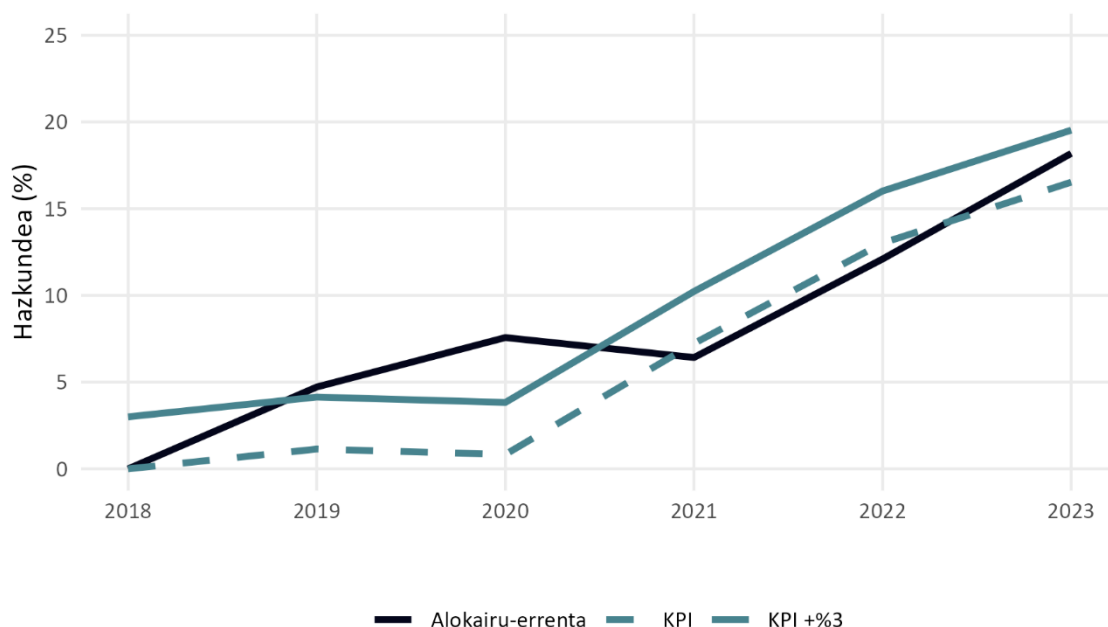
44. Tabla: Evolución y crecimiento del Índice de Precios de Consumo (IPC) general¹¹. CAE, 2018-2023

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.

Los datos anteriormente mencionados indican que el crecimiento de la renta de alquiler en el periodo 2018-2023 (18,2%) supera en 1,7 puntos el incremento del IPC (16,5%). Es por eso que Lekeitio no cumple con el primer criterio de declaración de zona de tensión, ya que la subida de la renta de alquiler no supera de manera suficiente la subida del IPC. Sin embargo, a partir de 2021 la media de las nuevas rentas de alquiler de Lekeitio ha vuelto a crecer, y en el supuesto de que esta tendencia se mantenga, es previsible que el encarecimiento de las rentas de alquiler en los próximos años supere en más de tres puntos el alza del IPC, satisfaciendo así el criterio examinado (véase 64. Gráfico).

64. Gráfico: Incremento de los indicadores del criterio 1.1 para la declaración de zonas de tensión (%). Lekeitio, 2018-2023



Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco y Eustat.

¹¹ 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 Criterio 1.2: Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años > IPC + 3 puntos

Atendiendo a la evolución del precio de compraventa de las viviendas entre el último trimestre de 2019 y el último cuatrimestre de 2024 (desde 197.855 € hasta 264.653 €), el precio ha crecido un 33,8%, y el IPC un 19,4%. Por tanto, la subida del precio de la compraventa de viviendas en Lekeitio supera en más de 14 puntos la subida del IPC de la CAPV en el mismo periodo, lo que permite afirmar que Lekeitio cumple con el criterio para ser declarada zona de mercado residencial tensionado. Es destacable, además, que el encarecimiento del precio de la vivienda se dio en el periodo 2019-2021, marcado por la crisis sanitaria, y desde entonces los precios de la vivienda se han mantenido al mismo nivel (véase 65. Gráfico, 45. Tabla y 46. Tabla).

45. Tabla: Evolución y crecimiento del precio de compraventa libre. Lekeitio, 2019-2024

Indicador	IV/2019	IV/2020	IV/2021	IV/2022	IV/2023	IV/2024
Precio de compraventa (€)	197.855	244.346	268.330	250.661	263.976	264.653
Crecimiento (%)	0,0	23,5	35,6	26,7	33,4	33,8

Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco.

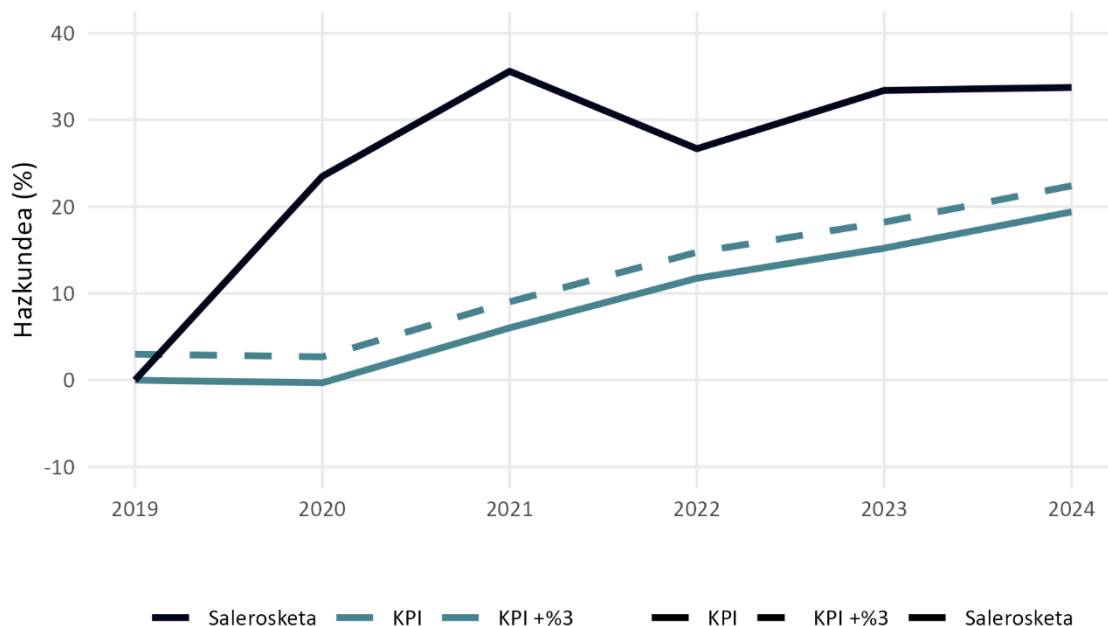
46. Tabla: Evolución y crecimiento del Índice de Precios de Consumo (IPC) general¹². CAE, 2019-2024

Indicador	12/2019	12/2020	12/2021	12/2022	12/2023	12/2024
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.

¹² Los datos del Índice de Precios de Consumo (IPC) general utilizan el dato del año 2021 como valor de referencia. Unidad: Base 2021 = 100.

65. Gráfico: Incremento de los indicadores del criterio 1.2 para la declaración de zonas de tensión (%). Lekeitio, 2019-2024



Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco y Eustat.

10.3 Criterio 2: Esfuerzo económico para pagar la vivienda > 30%

El segundo criterio establece, como requisito a cumplir por el municipio para ser declarado zona de tensión, que se destine más del treinta por ciento de los ingresos medios de las familias al pago de hipoteca o alquiler y de gastos básicos de vivienda. Los datos más recientes de rentas familiares que ofrece Eustat se refieren al año 2022, y el Observatorio Vasco de la Vivienda señala en su metodología la necesidad de utilizar la renta familiar disponible para realizar el análisis de las condiciones. Además, a fin de preservar la coherencia metodológica, se toman como referencia los gastos de alquiler y suministros de 2022 (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023).

El precio medio de la renta de alquiler de Lekeitio en 2022 era de 546,6 €, que se traducen en un coste anual de 6.559,2 €. Por otro lado, los gastos de dotación básica de una vivienda en ese mismo año supusieron un coste medio mensual de 273,4 € en Euskadi, esto es, 3.280,2 € al año, según datos elaborados por Eustat. El Observatorio Vasco de la Vivienda, en su informe de abril de 2025, detalla el gasto en suministros municipio a municipio, y para Lekeitio, el gasto mensual de suministros asciende a 243,9 €, esto es, 2.926,4 € anuales (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025). Con el fin de preservar la coherencia metodológica, se recurrirá a este dato en el cálculo del criterio, aunque no esté disponible en Eustat (véase 47. Tabla y 48. Tabla).

47. Tabla: Gasto en suministros básicos en función de tipo.
CAE, 2022

Tipo	Gasto en suministros (€)
Suministro de agua	141,5
Recogida de basura	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
Total	3.280,2

Fuente: Eustat.

48. Tabla: Ingresos anuales y esfuerzo económico de las unidades de convivencia por distrito (€).
Lekeitio, 2022

Período	Ingresos	Esfuerzo económico	
	Renta familiar disponible	Gastos de suministros	Renta de alquiler
Mensual	3.144,9	243,9	546,6
Anual	37.739,0	2.926,4	6.559,2

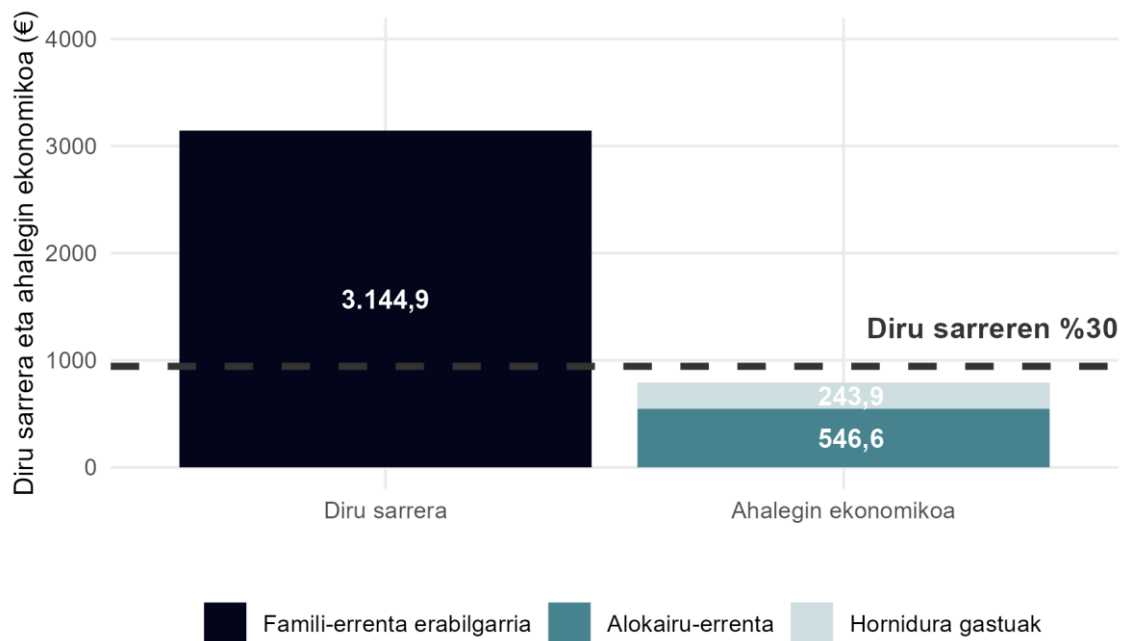
Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco y Eustat.

Por ello, de acuerdo con los últimos datos disponibles y la metodología definida, Lekeitio no cumple con el segundo criterio de declaración de zona de tensión. El coste medio anual para hacer frente a los gastos de renta de alquiler y suministros en el año 2022 fue de 9.485,6 €, el 25,1% de la renta familiar disponible (37.739,0 €) (véase 66. Gráfico y 48. Tabla).

Sin embargo, esta condición sólo analiza una casuística general, la del modelo de familia tradicional, y en un tiempo determinado. Si el análisis del criterio se basara en la media de la renta familiar disponible en la que las mujeres son las principales perceptoras (33.140 €), el esfuerzo económico destinado a la renta de alquiler y a los gastos de suministros ascendería al 28,6%, en el límite de los criterios definidos en la metodología. Del mismo modo, el criterio ignora la casuística de las personas obligadas a vivir solas por fuerza mayor. Según la renta personal disponible media de Lekeitio (19.933 €), una persona tendría que dedicar el 47,6% de sus ingresos a cubrir los gastos de vivienda.

Asimismo, la subida de las rentas de alquiler en los últimos años tenderá a intensificar el esfuerzo económico de las familias en el futuro.

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



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

11 Conclusiones

En los apartados anteriores se detallarán diversos aspectos demográficos, sociales y de vivienda del municipio. A tal efecto, se consideran las siguientes variables principales.

11.1 Demografía

NÚMERO DE HABITANTES: Lekeitio ha perdido parte de su población en las últimas dos décadas, siguiendo el camino de la comarca de Lea-Artibai. Esta tendencia ha ido en sentido contrario a la evolución de Bizkaia y de Euskadi. El descenso demográfico ha sido del 2,6%, pasando de una población de 7.423 personas en 2000 a 7.227 en 2025; casi 200 ciudadanos menos. La baja natalidad y el saldo migratorio negativo han sido los principales causantes de esta evolución, aunque hay que tener en cuenta que la recesión económica (2009-2016) también provocó pérdidas importantes.

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN: Se han producido, por tanto, cambios en la estructura poblacional. La estructura de edad ha envejecido, viendo que, si se parangonan los años 2000 y 2025, los grupos etarios menores de 50 años cuentan con 1.229 miembros menos, y los mayores de 50 años, en cambio, 1.033 más.

También ha cambiado la estructura en función del lugar de nacimiento, por cuanto la tasa de población extranjera ha pasado del 1,8% en 2000 al 11,5% en 2025, alcanzando en el último año un total de 830 residentes nacidos fuera del estado. Así pues, poco más de la mitad (51,1%) han nacido en Lekeitio, el 8,0% procede de la comarca y otro 20,5% de Bizkaia.

En atención a la geografía demográfica del municipio, el 77,5% de la población se concentra en tres áreas principales: Zumatzeta-Aldamiz-Letraukua (2.415 personas), Trinkete-San Antolín (1.882 personas) y Casco Antiguo (1.305 personas). Las áreas menos pobladas son las de emplazamiento periférico.

MOVIMIENTO DE LA POBLACIÓN: Entre 2009 y 2025 se han registrado 3.658 altas y 3.177 bajas, y pese a la positividad del saldo, algunos lapsos temporales han resultado ser negativos, como el período 2013-2015 y 2020. Si bien los empadronamientos se concentran principalmente en las personas más jóvenes, cabe resaltar que la generación de 50-64 años (591 personas) supone el 16,2% de las nuevas altas en el municipio, por encima de lo habitual. Así, en los últimos años la mayor parte de las personas se han instalado en Lekeitio coincidiendo con la edad emancipación o de formación familiar, pero también hay quienes se han empadronado en el periodo de jubilación o prejubilación.

La mayoría de los que han abandonado el municipio son personas jóvenes, de las cuales dos tercios se han trasladado a otros municipios de la comarca o de Bizkaia. Lekeitio ha perdido más población de la que ha recibido de su entorno cercano; sin embargo, en relación con territorios más lejanos el saldo es positivo, habiendo recibido más personas de las que ha perdido.

PROSPECTIVA: En los próximos 15 años Lekeitio seguirá perdiendo población, en torno al 1,3%. En consecuencia, el municipio tendrá unos 100 habitantes menos. El saldo migratorio positivo, si no aumenta, no podrá compensar la pérdida provocada por el crecimiento natural. Sólo con el saldo natural de población (sin aportación de saldo migratorio positivo) la pérdida de Lekeitio se dispararía hasta el 13,2%.

Además, durante este proceso la población de Lekeitio irá envejeciendo año tras año. La tasa de envejecimiento, por ejemplo, rondará el 35,0% dentro de 15 años, 7,5 puntos más que en la actualidad: las personas mayores de 65 años superarán la cifra de 2.500, y de ellas aproximadamente 770 serán mayores de 80 años.

11.2 Unidades de convivencia

CANTIDADES, COMPOSICIÓN Y DIMENSIÓN: El número de unidades de convivencia en Lekeitio ha crecido en los últimos años. Entre los años 2009 y 2025 las unidades de convivencia han pasado de 3.059 a 3.315, lo que supone un incremento del 8,4%. Esta cifra responde a la reducción del tamaño de las unidades de convivencia (de 2,44 personas por unidad en 2009 a 2,18 en 2025). Entre otras, en las unidades de convivencia compuestas por un solo miembro (39,2%) y dos miembros (28,3%) representan dos tercios del total. Refiriéndonos al lugar de origen, en el 12,8% de las unidades hay al menos un miembro nacido en otro estado.

El envejecimiento y los nuevos tipos de convivencia harán descender aún más el promedio de residentes por unidad de convivencia, que bajará de 2,18 actuales a 2,11 en los próximos quince años.

EMANCIPACIÓN JUVENIL: En Lekeitio viven 1.213 jóvenes de 18-34 años, que supone el 16,8% de la población total. Así, el porcentaje de jóvenes emancipados en Lekeitio se calcula en un 26,5%. El porcentaje de jóvenes emancipados en Lekeitio está por debajo del de su respectiva provincia y comunidad autónoma, y la diferencia es de al menos 5 puntos.

PROSPECTIVA DE LAS UNIDADES DE CONVIVENCIA: Se prevé que en los próximos 15 años el número de unidades de convivencia de Lekeitio crezca un 1,9%, pasando de 3.315 a 3.378 (63 unidades adicionales). En consecuencia, si hoy se necesitan 459 viviendas por cada mil habitantes, dentro de quince años harán falta 474 (un aumento de 15), lo que intensificará la presión sobre el parque residencial.

11.3 Características socioeconómicas

POBLACIÓN ACTIVA Y OCUPADA: Según datos de 2023, el 51,9% de la población mayor de 16 años del municipio se encuentra trabajando o en búsqueda activa de empleo, por debajo de los territorios de referencia. Si se analiza la tasa de actividad del municipio en función del sexo, la de los hombres rebasa en 5,1 puntos a la de las mujeres. La tasa de actividad femenina ha pasado del 44,8% en 2010 al 49,4% en 2023, aunque cabe destacar que este desequilibrio se ha reducido a la mitad en los últimos años. En cuanto a la tasa de ocupación, la femenina (46,6%) queda cuatro puntos por detrás de la masculina (50,6%).

DESEMPLEO: Tanto Lekeitio como Lea-Artibai han presumido en varias ocasiones de una tasa de desempleo inferior a la de Bizkaia y la CAPV. En 2023 la tasa de paro de las mujeres (5,6%) ha resultado menor que la de los hombres (7,2%). La crisis económica acortó la diferencia de la tasa de paro femenina con respecto a la masculina en sus años más crudos, pero se ensanchó en los años posteriores. Este hecho también revela que la actividad económica de la población activa en el municipio produce una clara segregación de género.

RENTA: En 2022 la renta familiar disponible de Lekeitio (37.739 €) se situaba entre 2.000 y 4.000 € por debajo de la de Lea-Artibai (39.406 €), Bizkaia (41.095 €) y Euskadi (41.897 €). La renta familiar disponible media de las familias en las que actualmente la perceptora principal es mujer en Lekeitio se cifra en 33.140 €, un 19,2% más bajo que la del hombre (41.042 €). Esta diferencia se ha reducido tanto en términos absolutos como relativos respecto a 2001.

Por lo que respecta a la renta personal, la media en Lekeitio (19.933 €) es superior a la de Lea-Artibai (19.517 €), pero no iguala el nivel de Bizkaia (20.355 €) y Euskadi (20.355 €). La desigualdad de género se manifiesta igualmente en la renta personal disponible, en tanto que la renta personal disponible de las mujeres de Lekeitio (16.329 €) es un 31,0% inferior a la de los hombres (23.676 €), lo que supone 7.347 € menos.

11.4 Parque residencial

NÚMERO DE VIVIENDAS Y USO: En el periodo 2010-2023 el parque residencial de Lekeitio creció un 4,1%, cerca de la mitad del incremento observado en las zonas de referencia. Según los últimos datos de Eustat, el parque residencial de Lekeitio está compuesto por 5.355 viviendas, de las cuales el 60,1% son viviendas principales y el 39,8% son viviendas de uso restante (segundas viviendas, pisos turísticos...) o están vacías. La proporción de casas vacías duplica la media.

En comparación con los ámbitos de referencia, el valor de Lekeitio (39,8% de viviendas no principales) es muy superior al de Lea-Artibai (28,9%), y ni que decir tiene respecto a Bizkaia (13,7%) o al conjunto de la CAPV (14,4%). Lekeitio, igual que la costa de Lea-Artibai, presenta una alta incidencia de viviendas secundarias y turísticas.

VIVIENDAS SIN PERSONAS EMPADRONADAS: En cuanto al uso de vivienda, llama la atención que el 37,4% del parque residencial del municipio carece de personas empadronadas, un porcentaje que se repite con valores altos en todos los barrios. Al desglosar los datos por barrios se puede apreciar que intensidad de uso de las viviendas es mayor precisamente en los barrios más concurridos. Esto pone de manifiesto la problemática existente en el municipio con las segundas viviendas y las turísticas como principal elemento tensionista del parque residencial.

ANTIGÜEDAD Y SUPERFICIE: La vivienda de Lekeitio tiene una antigüedad media de 55,5 años. Asimismo, atendiendo a la superficie de las viviendas, la superficie media del parque residencial de Lekeitio es de 82,1 m², con mayor antigüedad y menor superficie que en los territorios de referencia.

En el Casco Antiguo y en las zonas de Tala-Virgen de La Antigua el parque residencial data de antes del siglo XX, mientras que en su entorno inmediato se encuentran viviendas más recientes, edificadas entre 1950-1975 y 1975-2000. La mayor parte del nuevo parque residencial se localiza en Santa Catalina-Mahastia.

11.5 Necesidades y demanda de vivienda

DEMANDA REGISTRADA, INTENSIDAD: A principios de abril de 2025 en Lekeitio había 221 solicitudes de vivienda activas, 30,9 por cada mil habitantes. Este nivel de demanda se asemeja al de los municipios de Markina (37,8 ‰) y Ondarroa (28,8 ‰) de Lea-Artibai, pero es muy inferior a la ratio de muchos otros municipios significativos de Bizkaia.

RÉGIMEN DE TENENCIA: En primer lugar, 78,2% del total de solicitudes han sido realizadas por personas empadronadas en Lekeitio, un porcentaje relevante. En segundo lugar, el 71,0% de las

solicitudes corresponden al régimen de alquiler. Por consiguiente, el 71,7% de los solicitantes con empadronamiento en la localidad han presentado una solicitud de alquiler.

NIVEL DE RENTA: Si se analizan las solicitudes en función del nivel de renta más de un tercio de las solicitudes (33,5%) han sido realizadas por personas de nivel de renta medio-bajo (12.000-21.000 €) y casi un tercio (28,5%) por personas de nivel de renta medio-alto (21.000-56.000 €).

TIPO DE UNIDAD DE CONVIVENCIA: Atendiendo al número de miembros, las solicitudes que predominan son las de viviendas unipersonales (62,4%), mientras que por el sexo de la persona solicitante, el 48,0% son mujeres, el 35,7% hombres y el 16,3% restante corresponde a solicitudes formuladas conjuntamente por ambos.

11.6 Mercado de vivienda en régimen de compra

NÚMERO DE COMPRAVENTAS: Entre 2004 y 2024 se han registrado 1.413 compraventas en el municipio. En términos generales, nivel de compraventa de viviendas por habitante en Lekeitio se ha situado a la altura de las zonas de referencia. Las compraventas, en su mayoría, correspondieron a viviendas de segunda mano (81,3%), mientras que el 93,6% de su total correspondió a viviendas libres.

PRECIO DE LA VIVIENDA: De acuerdo con los datos del Observatorio Vasco de la Vivienda, el precio medio de las compraventas firmadas en Lekeitio en el primer trimestre de 2025 (269.833 €) igualó al del conjunto de la CAPV (267.114 €) y superó al de Busturialdea-Lea-Artibai (209.178 €), Bizkaia (247.311 €) y Euskadi (257.750€). En comparación con los precios de la agrupación Busturialdea-Lea-Artibai, el precio medio de las viviendas del municipio fue un 29,0% superior. Además, se observa claramente que el precio de la vivienda en Lekeitio se encareció en el periodo 2020-2021, más concretamente tras la crisis sanitaria.

PRECIO DEL METRO CUADRADO: La disparidad en el precio de vivienda por metro cuadrado de las zonas analizadas también se aprecia que, en la actualidad, el valor del metro cuadrado de Lekeitio (3.737 €) se sitúa por encima del de Busturialdea-Lea-Artibai (2.450 €), Bizkaia (2.974 €) y Euskadi (3.193 €), entre 500 y 1.000 € en cada caso. Es evidente, además, que la diferencia en el precio del metro cuadrado es más acusada, atribuible a las características del parque residencial del municipio. Las mismas características de habitabilidad hacen que las viviendas se adquieran más caras en Lekeitio.

11.7 Mercado de vivienda en régimen de alquiler

DIMENSIÓN DEL ALQUILER: Lekeitio cuenta con 3.220 viviendas principales (las que tendrían un uso estable) según los datos estadísticos más recientes, de las cuales 2.779 (86,3%) están en propiedad, 377 (11,7%) en alquiler y las 64 restantes (2,0%) tienen otro tipo de régimen de tenencia.

La ratio de fianzas de alquiler libre de Lekeitio (6,4 %) que se han recibido en los últimos años en el Gobierno Vasco es superior a la de Lea-Artibai (5,8 %), aunque inferior tanto a la de Bizkaia (8,7 %) como a la de Euskadi (9,2 %). La dinámica de alquiler es escasa en Lekeitio.

EVOLUCIÓN DE LA RENTA DE ALQUILER: Los depósitos de fianza de alquiler libre analizados reflejan una clara tendencia: la media de la renta de alquiler entre 2016 y 2023 aumentó en todos los ámbitos. En este marco, aunque Lekeitio ha experimentado un crecimiento similar al de las zonas de referencia, su renta media, junto con la de Lea-Artibai, se ha mantenido como la más baja. Este dato, sin embargo, no tiene en cuenta la subida de los precios de alquiler que

supone el alquiler temporal de viviendas de segunda residencia o de uso turístico. Es razonable suponer, en consecuencia, que la menor renta de las viviendas destinadas al alquiler estable se correlaciona con un nivel de habitabilidad también inferior.

No obstante, tratándose de un municipio con escasez de oferta de alquiler, resulta pertinente analizar por qué las rentas de alquiler registradas son tan modestas. Puede suponerse que gran parte de la oferta consiste en viviendas antiguas y de pequeño tamaño, lo que justifica el bajo precio medio del alquiler. Asimismo, todo apunta a que falta información acerca de las viviendas destinadas al ocio y de su impacto, cuyo efecto es relevante. Sin embargo, la afirmación exigiría una verificación individualizada de las características de las unidades alquiladas.

INFLUENCIA DE LOS GRANDES PROPIETARIOS: En cuanto a los grandes tenedores, 6 de los grandes propietarios de Lekeitio poseen 40 viviendas (el 0,8% del conjunto del parque, frente al 10,6% del universo actualmente alquilado). A pesar de su bajo porcentaje, poseen un volumen suficiente como para condicionar la tendencia de los precios en el mercado de vivienda.

Hay que tener en cuenta que es un mercado con escasa oferta el de Lekeitio, y que en los últimos años la dinámica de las nuevas cifras de alquiler ha sido fluctuante mientras las rentas de alquiler han crecido. En este nivel de tensión, los grandes tenedores, por poco que sean, pueden ejercer una influencia considerable sobre la renta de alquiler del municipio.

Por ello, de acuerdo al artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, con este razonamiento queda suficientemente motivado el ajuste en la definición de grandes tenedores de vivienda, reduciendo el umbral de diez a cinco inmuebles.

Por otro lado, dado que en Lekeitio hay 1.977 viviendas sin personas empadronadas, incidir en este sector también puede contribuir a paliar la escasez de oferta que vive el municipio. De hecho, a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles situados en la zona de mercado residencial tensionado, en el caso de aquellos inmuebles vacíos que no hayan presenciado un solo contrato de arrendamiento vigente durante los cinco años previos a 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.

11.8 Incidencia de los programas y políticas de vivienda

Según el Observatorio Vasco de la Vivienda, a finales de abril de 2025, Lekeitio disponía de 147 viviendas de protección pública, lo que supone sólo el 2,8% del parque total de viviendas. Además, según datos de mayo de 2025, en el municipio 116 personas perciben la Renta de Garantía de Ingresos (RGI), de las cuales 10 gozan de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV). A lo anterior se suman el reconocimiento de 16 solicitudes de la DSV y 9 solicitudes de Prestación Económica de Vivienda (PEV). Estas ayudas no son suficientes para hacer frente al problema de la disponibilidad de vivienda en el municipio.

11.9 Justificación de la declaración de zona de tensión

Atendiendo a la evolución del precio de compraventa de las viviendas entre el último trimestre de 2019 y el último cuatrimestre de 2024 (desde 197.855 € hasta 264.653 €), el precio ha crecido un 33,8%, y el IPC un 19,4%. Por tanto, la subida del precio de la compraventa de viviendas en Lekeitio supera en más de 14 puntos la subida del IPC de la CAPV en el mismo periodo, lo que permite afirmar que Lekeitio cumple con el criterio para ser declarada zona de mercado residencial tensionado. Es destacable, además, que el encarecimiento del precio de la vivienda se dio en el periodo 2019-2021, marcado por la crisis sanitaria, y desde entonces los precios de la vivienda se han mantenido al mismo nivel.

El resto de criterios no superan el requisito para declarar el municipio como zona de tensión: la subida de la renta de alquiler solo aventaja al IPC en 1,7 puntos, y el esfuerzo económico medio de los hogares para pagar la vivienda es del 25,1%. Estos datos, sin embargo, no capturan bien el brutal incremento de la renta de alquiler en los dos últimos años. Por ello, si esa tendencia persiste, cabe esperar que se cumplan también estos criterios.

