

**Designación de las zonas de
mercado residencial
tensionadas |
Diagnóstico y memoria
justificativa**

Ayuntamiento de Elorrio

2025 | diciembre

I Impulsor:



Elorrioko udala

I Autor :





Índice

Contenido	3
1 Antecedentes.....	8
2 Demografía.....	10
2.1 Variables principales.....	10
2.2 Movimiento poblacional.....	22
2.3 Prospectiva	32
3 Unidades de convivencia	35
3.1 Variables principales.....	35
3.2 Nivel de emancipación	42
3.3 Prospectiva	45
4 Características socioeconómicas.....	47
4.1 Variables principales.....	47
5 Parque de viviendas	56
5.1 Variables principales.....	56
5.2 Nivel de uso.....	64
6 Necesidad de viviendas y demanda.....	67
6.1 Variables principales.....	67
7 Mercado de vivienda en régimen de compra	73
7.1 Variables principales.....	73
8 Mercado de vivienda en régimen de alquiler	78
8.1 Variables principales.....	78
8.2 Grandes poseedores	83
9 Incidencia de los programas y las políticas de vivienda	85
9.1 Variables principales.....	85
10 Justificación de la declaración de zona tensionada	87
10.1 Criterio 1.1: Incremento del precio del alquiler durante los últimos 5 años > IPC + 3 puntos	87
10.2 Criterio 1.2: Incremento del precio de compraventa durante los últimos 5 años > IPC + 3 puntos.....	89
10.3 Criterio 2: esfuerzo económico para el pago de la vivienda> 30%	91
11 Conclusiones	93
11.1 Demografía.....	93
11.2 Unidades de convivencia	95



11.3 Características socioeconómicas 95

11.4 Parque de viviendas 96

11.5 Necesidad de viviendas y demanda 96

11.6 Mercado de vivienda en régimen de compra 97

11.7 Mercado de vivienda en régimen de alquiler 97

11.8 Incidencia de los programas y las políticas de vivienda 98

11.9 Justificación de la declaración de zona tensionada 99

12 Referencias 100

Contenido

| Gráficos

1. Gráfico: Evolución del crecimiento poblacional (%). Elorrio y su contexto, 2000-2025 10

2. Gráfico: Evolución del crecimiento poblacional (%). Elorrio y sus entidades, 2009-2025 12

3. Gráfico: Evolución de la tasa de natalidad (%). Elorrio, 2000-2025 12

4. Gráfico: Evolución de la población por sexo (%). Elorrio, 2000-2025 14

5. Gráfico: Evolución de la población según la edad (%). Elorrio, 2000-2025 15

6. Gráfico: Pirámide demográfica de la población (núm.). Elorrio, 2010-2025 16

7. Gráfico: Evolución de la tasa de la población extranjera (%). Elorrio y su contexto, 2000-2025 16

8. Gráfico: Evolución de la población por origen (núm.) Elorrio, 2009-2025 18

9. Gráfico: Tasa de envejecimiento (%). Elorrio y sus entidades, 2025 20

10. Gráfico: Tasa de población extranjera (%). Elorrio y sus entidades, 2025 21

11. Gráfico: Evolución de altas y bajas de la población (num.). Elorrio, 2000-2024 22

12. Gráfico: Evolución de las altas por sexo (núm.) Elorrio, 2009-2024 24

13. Gráfico: Evolución de las altas según la edad (núm.) Elorrio, 2009-2024 25

14. Gráfico: Evolución de las altas por territorio de origen (núm.). Elorrio, 2009-2024 26

15. Gráfico: Evolución de las bajas por sexo (núm.). Elorrio, 2009-2024 27

16. Gráfico: Evolución de las bajas según la edad (núm.). Elorrio, 2009-2024 27

17. Gráfico: Evolución de las bajas por territorio de origen (núm.). Elorrio, 2009-2024 28

18. Gráfico: Flujo de altas y bajas en función del territorio de origen y el destino (núm.). Elorrio, 2009-2024 29

19. Gráfico: Prospectiva del crecimiento poblacional (%). Elorrio, 2000-2040 32

20. Gráfico: Pirámide demográfica de la prospectiva de la población (núm.). Elorrio, 2025-2040 33

21. Gráfico: Prospectiva de la evolución de la tasa de envejecimiento (%). Elorrio, 2000-2040 .. 34

22. Gráfico: Prospectiva de la evolución de la tasa de personas de 0 a 19 años (%). Elorrio, 2000-2040 34

23. Gráfico Crecimiento de las unidades de convivencia (%). Elorrio, 2009-2025 35

24. Gráfico Evolución del tamaño medio de las unidades de convivencia (núm.). Elorrio, 2009-2025 36

25. Gráfico: Tamaño medio de las unidades de convivencia (habitantes). Elorrio, 2025 37

26. Gráfico: Tipología de las unidades de convivencia según la edad (%). Elorrio y sus entidades, 2025 39



27. Gráfico: Tipología de las unidades de convivencia por lugar de nacimiento (%) Elorrio y sus entidades, 2025	40
28. Gráfico: Peso relativo de las personas de 18 a 34 años (%). Elorrio y sus entidades, 2025....	42
29. Gráfico: Tasa de las personas emancipadas de 18 a 34 años (%). Elorrio y sus entidades, 2025	43
30. Gráfico Prospectiva de las unidades de convivencia (%). Elorrio, 2009-2040	45
31. Gráfico Prospectiva del tamaño medio de las unidades de convivencia (núm.) Elorrio, 2009-2040.....	46
32. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad (%). Elorrio y su contexto, 2010-2024	47
33. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Elorrio, 2010-2024.....	48
34. Gráfico: Evolución de la tasa de ocupación (%). Elorrio y su contexto, 2010-2024	49
35. Gráfico: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Elorrio, 2010-2024	49
36. Gráfico: Evolución de la tasa de desempleo (%). Elorrio y su contexto, 2000-2024.....	50
37. Gráfico: Evolución de la tasa de desempleo (%). Elorrio y su contexto, 2010-2024.....	51
38. Gráfico: Evolución de la tasa de desempleo por sexo (%). Elorrio, 2010-2024	51
39. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible (€). Elorrio y su contexto, 2001-2023.....	52
40. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible en función del sexo de la personas perceptora principal (€). Elorrio, 2001-2023	53
41. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible (€). Elorrio y su contexto, 2001-2023.....	54
42. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible en función del sexo (€). Elorrio, 2001-2023	54
43. Gráfico: Evolución del parque de viviendas (%). Elorrio y su contexto, 2010-2023	56
44. Gráfico: Evolución del número medio de habitantes de las viviendas principales (núm). Elorrio y su contexto, 2010-2023.....	59
45. Gráfico: Evolución de la antigüedad media de las viviendas familiares (años). Elorrio y su contexto, 2010-2023.....	60
46. Gráfico: Evolución de la superficie media de las viviendas familiares (m ²). Elorrio y su contexto, 2010-2023.....	62
47. Gráfico: Evolución de la tasa de viviendas familiares con ascensor (%). Gorliz y su contexto, 2010-2023	63
48. Gráfico: Evolución de la tasa de viviendas no principales (%). Elorrio, 2010-2023	64
49. Gráfico: Tasa de viviendas sin empadronamiento (%). Elorrio, 2025	65
50. Gráfico: Demanda de la vivienda en función del municipio (%) Elorrio y su contexto, 2025 .	67
51. Gráfico: Demanda de vivienda en función del régimen y la residencia (%). Elorrio, 2025	68
52. Gráfico: Demanda de vivienda en función de los ingresos y la residencia (%) Elorrio, 2025..	69
53. Gráfico: Demanda de vivienda en función del número de miembros y la residencia (%). Elorrio, 2025	70
54. Gráfico: Demanda de vivienda en función del género y la residencia (%). Elorrio, 2025	72
55. Gráfico: Evolución de la ratio por habitante de las compraventas de viviendas (%). Elorrio y su contexto, 2004-2024.....	73
56. Gráfico: Evolución de la compraventa de viviendas por antigüedad (núm.). Elorrio, 2004-2024.....	75
57. Gráfico: Evolución de la compraventa de viviendas por propiedad (núm.). Elorrio, 2004-2024	75
58. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda (k€). Elorrio y su contexto, 2012-2025	76
59. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda por m ² (€). Elorrio y su contexto, 2012-2025....	77
60. Gráfico: Evolución de la tasa de alquiler de las viviendas principales (%). Elorrio y su contexto, 2011-2023.....	78



61. Gráfico: Viviendas principales por tipo de propiedad (%). Elorrio y su contexto, 2023.....	79
62. Gráfico: Tasa de alquiler (%). Elorrio y sus entidades, 2023.....	80
63. Gráfico: Evolución de la ratio por habitante de las cifras de la fianza del alquiler libre en función del año de inicio del contrato (%). Elorrio y su contexto, 2016-2024	81
64. Gráfico: Evolución de la renta del alquiler libre en función del año de inicio del contrato (€). Elorrio y su contexto, 2016-2024.....	82
65. Gráfico: Poseedores de vivienda en función del número de viviendas (núm.). Elorrio, 2025	83
66. Gráfico: Crecimiento de los indicadores del criterio 1.1 para la declaración de zona tensionada (%) Elorrio, 2018-2023	88
67. Gráfico: Crecimiento de los indicadores del criterio 1.2 para la declaración de zona tensionada (%) Elorrio, 2019-2024	90
68. Gráfico: Ingreso de las unidades de convivencia y esfuerzo económico (€). Elorrio, 2022	92

| Tablas

1. Tabla: Evolución de la población (núm.). Elorrio y su contexto, 2000-2025.....	12
2. Tabla: Evolución de la población (núm.). Elorrio y sus entidades, 2009-2025	12
3. Tabla: Evolución de la tasa de natalidad (%). Elorrio, 2000-2025.....	13
4. Tabla: Evolución de la población por sexo (núm.) Elorrio, 2000-2025	14
5. Tabla: Evolución de la población según la edad (núm.) Elorrio, 2000-2025.....	15
6. Tabla: Evolución de la población por origen (núm.) Elorrio, 2009-2025	18
7. Tabla: Población en función de la edad (núm.). Elorrio y sus entidades, 2025	20
8. Tabla: Población en función del origen (núm.). Elorrio y sus entidades, 2025	21
9. Tabla: Evolución de altas y bajas de la población (num.). Elorrio, 2000-2024.....	23
10. Tabla: Flujo de altas y bajas en función del territorio de origen y el destino (núm.). Elorrio, 2009-2024	31
11. Tabla: Prospectiva de la población según la edad (núm.) Elorrio, 2025-2040.....	33
12. Tabla: Evolución de la cantidad de unidades de convivencia y su tamaño medio. Elorrio, 2009-2025	36
13. Tabla: Unidades de convivencia por tamaño (núm.). Elorrio y sus entidades, 2025	37
14. Tabla: Tipología de las unidades de convivencia según la edad (núm.). Elorrio y sus entidades, 2025.....	39
15. Tabla: Tipología de las unidades de convivencia por lugar de nacimiento (núm.). Elorrio y sus entidades, 2025	40
16. Tabla: Tasa de las personas emancipadas de 18 a 34 años en función de su situación (núm.). Elorrio y sus entidades, 2025.....	43
17. Tabla: Prospectiva de las unidades de convivencia en función del tamaño y el año (núm.). Elorrio, 2025-2040	46
18. Tabla: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Elorrio, 2010-2024.....	48
19. Tabla: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Elorrio, 2010-2024.....	50
20. Tabla: Evolución de la tasa de desempleo por sexo (%). Elorrio, 2010-2024	52
21. Tabla: Evolución de la renta familiar disponible en función del sexo de la personas perceptora principal (€). Elorrio, 2001-2023	53
22. Tabla: Evolución de la renta personal disponible en función del sexo (€). Elorrio, 2001-2023	54
23. Tabla: Evolución del parque de viviendas por tipos (núm.). Elorrio, 2010-2023	57
24. Tabla: Evolución del parque de viviendas por tipos (núm.). Elorrio y sus entidades, 2010-2023	58



25. Tabla: Viviendas principales en función del número de habitantes (núm.). Elorrio y sus entidades, 2023	59
26. Tabla: Parque de viviendas según la superficie (núm.). Elorrio y sus entidades, 2023	62
27. Tabla: Parque de viviendas según la disponibilidad de ascensor (núm.). Elorrio y sus entidades, 2023	63
28. Tabla: Viviendas por nivel de uso y barrio (núm.). Elorrio, 2025	65
29. Tabla: Demanda de vivienda en función del régimen y la residencia (núm.). Elorrio, 2025 ...	68
30. Tabla: Demanda de vivienda en función de los ingresos y la residencia (núm.). Elorrio, 2025	69
31. Tabla: Demanda de vivienda en función del número de miembros y la residencia (núm.). Elorrio, 2025	70
32. Tabla: Demanda de vivienda en función del género y la residencia (núm.). Elorrio, 2025	71
33. Tabla: Compraventa de la vivienda en función de la antigüedad y la propiedad Elorrio, 2004-2024	74
34. Tabla: Evolución del precio de la vivienda (€). Elorrio y su contexto, 2012-2025	76
35. Tabla: Evolución del precio de la vivienda por m ² (€). Elorrio y su contexto, 2012-2025	77
36. Tabla: Evolución de las viviendas principales por tipo de propiedad (núm.). Elorrio, 2011-2023	79
37. Tabla: Viviendas principales por tipo de propiedad (núm.). Elorrio y sus entidades, 2023	80
38. Tabla: Evolución de la ratio por habitante de las cifras de la fianza del alquiler libre en función del año de inicio del contrato. Elorrio y su contexto, 2016-2024	81
39. Tabla: Evolución de la renta del alquiler libre en función del año de inicio del contrato (€). Elorrio y su contexto, 2016-2024	82
40. Tabla: Poseedores de vivienda en función del número de viviendas (núm.). Elorrio, 2025 ...	84
41. Tabla: Parque de viviendas protegidas en función de la situación (núm.). Elorrio, 2025	85
42. Tabla: Parque de viviendas protegidas en función del tipo de expediente (núm.). Elorrio, 2025	85
43. Tabla: Personas beneficiarias del programa PEV según las características (núm.). Elorrio, 2025	86
44. Tabla: Beneficiarias/os del programa Gaztelagun según las características (núm.). Elorrio, 2025	86
45. Tabla: Viviendas dentro del programa Bizigune en función de la situación (núm.). Sopela, 2025	86
46. Tabla: Evolución y crecimiento de la renta de alquiler del mercado libre. Elorrio, 2018-2023	87
47. Tabla: Evolución y crecimiento del Índice de Precios de Consumo (IPC) general. CAV, 2018-2023	88
48. Tabla: Evolución y crecimiento del precio de compraventa libre. Elorrio, 2019-2024	89
49. Tabla: Evolución y crecimiento del Índice de Precios de Consumo (IPC) general. CAV, 2019-2024	89
50. Tabla: Gastos de suministros básicos por tipo. CAV, 2022	91
51. Tabla: Ingreso anual de las unidades de convivencia y esfuerzo económico en función del distrito (€). Elorrio, 2022	91

| Imágenes

1. Imagen: Mapa de calor poblacional Elorrio, 2025	19
2. Imagen: Mapa de calor de las unidades de convivencia. Elorrio 2025	38



3. Imagen: Mapa de calor de las personas emancipadas de 18 a 34 años. Elorrio, 2025	44
4. Imagen: Mapa de calor del parque de viviendas. Elorrio, 2025	57
5. Imagen: Mapa del año de construcción de las viviendas. Núcleo urbano de Elorrio, 2025	61
6. Imagen: Mapa de calor de las viviendas sin empadronamiento. Elorrio, 2025	65

1 Antecedentes

La Ley 12/2023 del 24 de mayo sobre el Derecho a la Vivienda ha abierto el camino para nombrar ciertos municipios como Zonas de Mercado Residencial Tensionado. Según el artículo 18 de dicha ley, los municipios que cumplan con las condiciones o los criterios definidos en la Ley podrán solicitar formalmente la designación de Zonas de Mercado Residencial Tensionado, y una vez obtenida tal designación, podrán tomar ciertas medidas para incidir en el mercado de la vivienda. En ese sentido, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha elaborado un informe para dirimir qué municipios cumplen los citados criterios en la Comunidad Autónoma Vasca.

En el caso del Ayuntamiento de Elorrio, se cumplen los criterios que se contemplan en la Ley 12/2023 para que todo el municipio sea nombrado Zona Residencial Tensionada, según el informe publicado en abril del 2025 por el Observatorio Vasco de la Vivienda. (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025).

El Gobierno Vasco ha elaborado un protocolo que, mediante el Observatorio Vasco de la Vivienda, ha hecho llegar a los ayuntamientos que cumplen las condiciones, con el objetivo de iniciar el procedimiento formal para obtener el nombramiento de zona tensionada, y cumplir lo previsto en el artículo 18. En virtud de lo que en él se expone, se han de presentar dos documentos en el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco: un diagnóstico sobre la vivienda (que exponga, de manera estructurada, toda la información obtenida en el procedimiento de preparación previsto en el artículo 18), y un plan de acción exclusivo que recoja las medidas específicas que se implementarán en aras a corregir los desequilibrios advertidos en la zona nombrada tensionada, junto con un calendario de desarrollo para los tres años en los que el nombramiento estará en vigor. (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

Además de esos documentos, a tenor del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, es necesario presentar una memoria. En dicha memoria se ha de argumentar, mediante datos objetivos, que no hay suficientes viviendas para satisfacer las necesidades de la ciudadanía; además, hay que implementar nuevas dinámicas para la formación de nuevas viviendas, con la intención de facilitar el acceso a la vivienda, si se da alguna de estas circunstancias:

- a) Que el coste de la hipoteca o el alquiler en la carga media del presupuesto personal o en el presupuesto de la unidad de convivencia, más los gastos o suministros básicos, supere el treinta por ciento de la renta media o de los ingresos medios 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 vivienda como zona tensionada en el mercado sea, como mínimo, tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Los datos e indicadores que se recogen en este diagnóstico son, principalmente, los detallados por el Observatorio Vasco de la Vivienda en el documento modelo para la elaboración, por parte del municipio, del diagnóstico y el plan de acción para la determinación de zonas de mercado Residencial tensionados (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024). Además, Gislán ha realizado las explotaciones suplementarias necesarias para analizar la situación de zonas tensionadas que viven los municipios y comprender el contexto.

Por otra parte, para comprender mejor las dinámicas internas del municipio, se ha aprovechado la distribución de entidades de GeoEuskadi. Puesto que Elorrio no se distribuye en distritos.



Al término del diagnóstico se adjunta la memoria justificativa definida en el artículo 18.3.

2 Demografía

El análisis demográfico es una herramienta fundamental para comprender las dinámicas que se suceden en la población de cualquier municipio. En este apartado, se analizarán los datos históricos, así como las tendencias actuales, para aclarar los retos futuros y las oportunidades de la demografía local. Se analizará la evolución del número de habitantes a lo largo del tiempo, analizando, además del número concreto, ciertos factores claves como la distribución por sexo, edad o lugar de nacimiento, además de la distribución espacial, en el municipio, de todo ello. Además, se prestará especial atención a los flujos migratorios, puesto que tienen una relevancia vital en la creación y la cohesión de las comunidades.

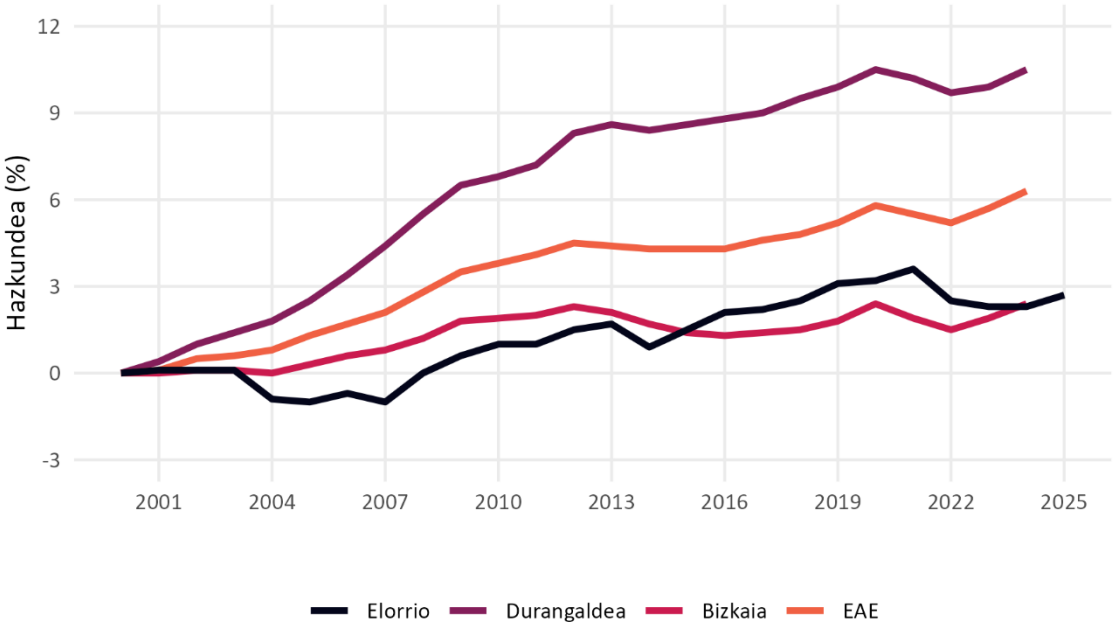
El principal objetivo de este análisis es comprender las variables que influyen en los cambios de las condiciones de vida de la comunidad, y ver cómo afectan; por ejemplo, la presión que sufre el parque de viviendas y la evolución en el acceso a la vivienda.

2.1 Variables principales

La población de Elorrio ha ido en aumento durante estos últimos 25 años: Ha pasado de tener 7.166 habitantes el año 2000, a tener 7.361 habitantes en el año 2024; un crecimiento del 2,7%. Es una evolución acorde a la que ha tenido Bizkaia (2,4%), pero está lejos de los números de Durangoaldea (10,5%) o del crecimiento de la CAV (6,3%). Sin embargo, el crecimiento poblacional no ha sido un fenómeno homogéneo. En base a los datos del periodo 2009-2025, el núcleo urbano ha crecido únicamente un 1,8% (121 personas más), y el resto del ámbito diseminado un 5,2% (29 personas más), aunque en términos absolutos el crecimiento sea menor (ver 1. Gráfico, 2. Gráfico, 1. Tabla y 2. Tabla).

Se trata de un crecimiento modesto, comparado con el experimentado por las áreas de referencia y algunos municipios de Druangaldea; parece que han sido los municipios y áreas con mayor conectividad los que han absorbido el crecimiento poblacional de estas décadas, ya que, entre otros factores, el motivo principal de ese crecimiento se debe al saldo migratorio positivo (ver 1. Gráfico y 1. Tabla).

**1. Gráfico: Evolución del crecimiento poblacional (%).
Elorrio y su contexto, 2000-2025**



Fuente: INE y padrón.

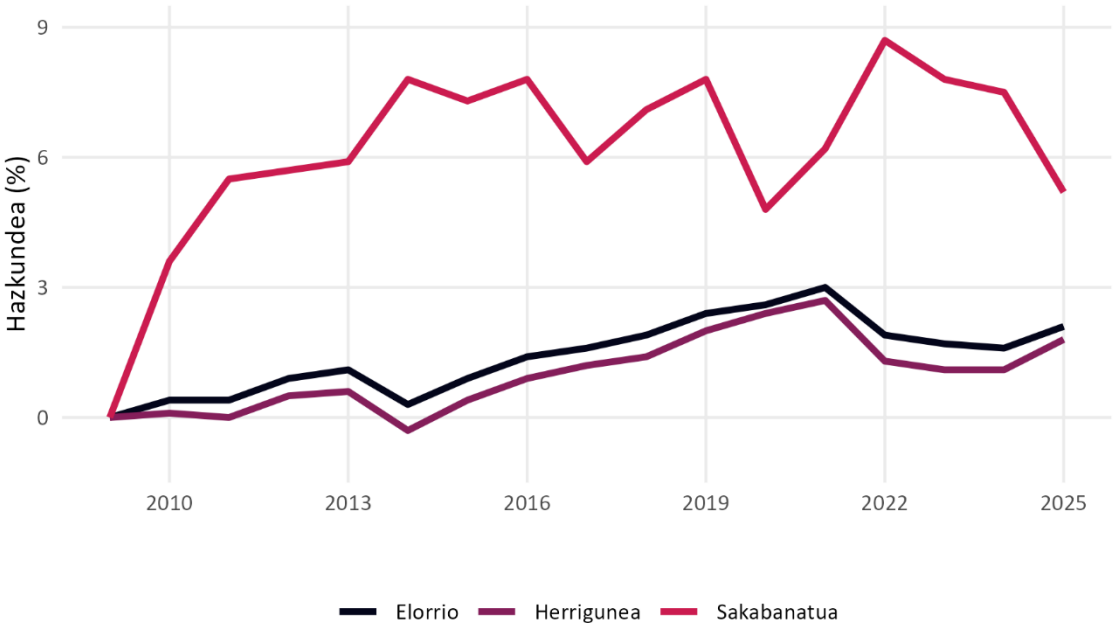


1. Tabla: Evolución de la población (núm.).
Elorrio y su contexto, 2000-2025¹

Zona	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Elorrio	7.166	7.094	7.237	7.277	7.396	7.361
Durangaldea	90.502	92.796	96.642	98.278	99.989	100.019
Bizkaia	1.132.729	1.136.181	1.153.724	1.148.775	1.159.443	1.160.133
CAV	2.098.596	2.124.846	2.178.339	2.189.257	2.220.504	2.230.452

Fuente: INE y padrón.

2. Gráfico: Evolución del crecimiento poblacional (%).
Elorrio y sus entidades, 2009-2025



Fuente: INE y padrón.

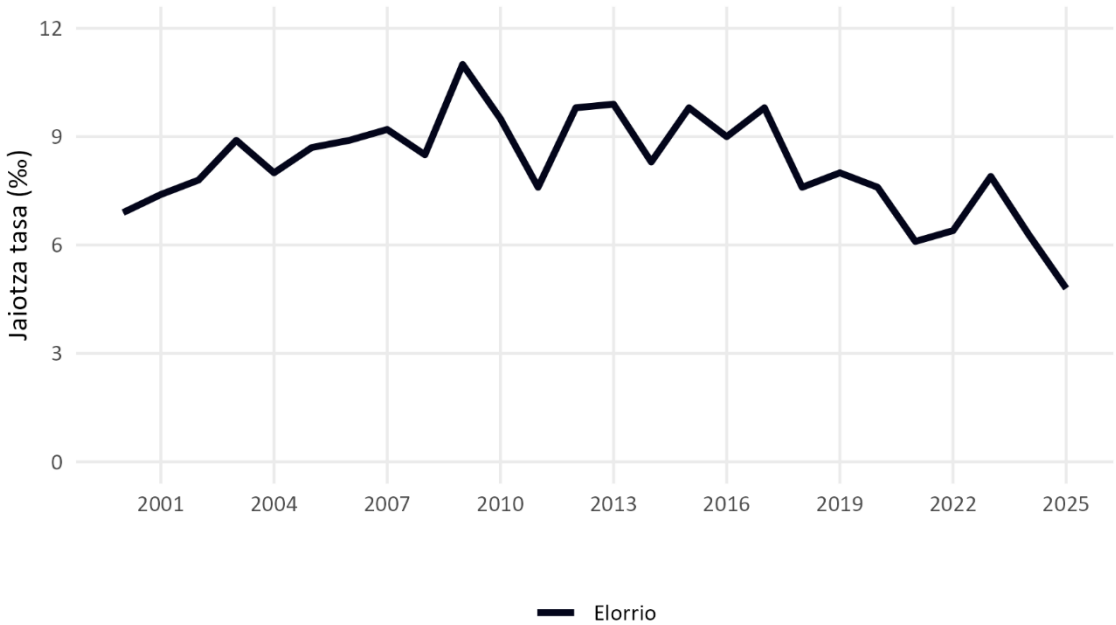
2. Tabla: Evolución de la población (núm.).
Elorrio y sus entidades, 2009-2025

Zona	2009	2015	2020	2025
Núcleo urbano	6.650	6.675	6.808	6.771
Diseminado	561	602	588	590
Elorrio	7.211	7.277	7.396	7.361

Fuente: INE y padrón.

3. Gráfico: Evolución de la tasa de natalidad (%).
Elorrio, 2000-2025

¹ Los datos de Urola Kosta, Gipuzkoa y la CAV se refieren al año 2024.



Fuente: INE y padrón.

En la base de esta modesta evolución poblacional se sitúan el bajo nivel de natalidad y en el número de muertes por envejecimiento. Entre 2000 y 2025 se produjeron menos de diez nacimientos por mil habitantes en el municipio, con alguna excepción. La tasa de natalidad alcanzó su mayor valor el 2009 (11,0 nacimientos por mil habitantes). A partir de ese momento, el ratio tomó una tendencia decreciente y en la actualidad sólo hay 4,8 nacimientos por cada mil habitantes. En cuanto al saldo migratorio, en los últimos 25 años, salvo en años concretos, el municipio ha recibido más habitantes de los que ha perdido anualmente (el movimiento poblacional se analiza en detalle en el apartado 2.1) y ha permitido mantener el número de habitantes (ver 3. Gráfico y 3. Tabla).

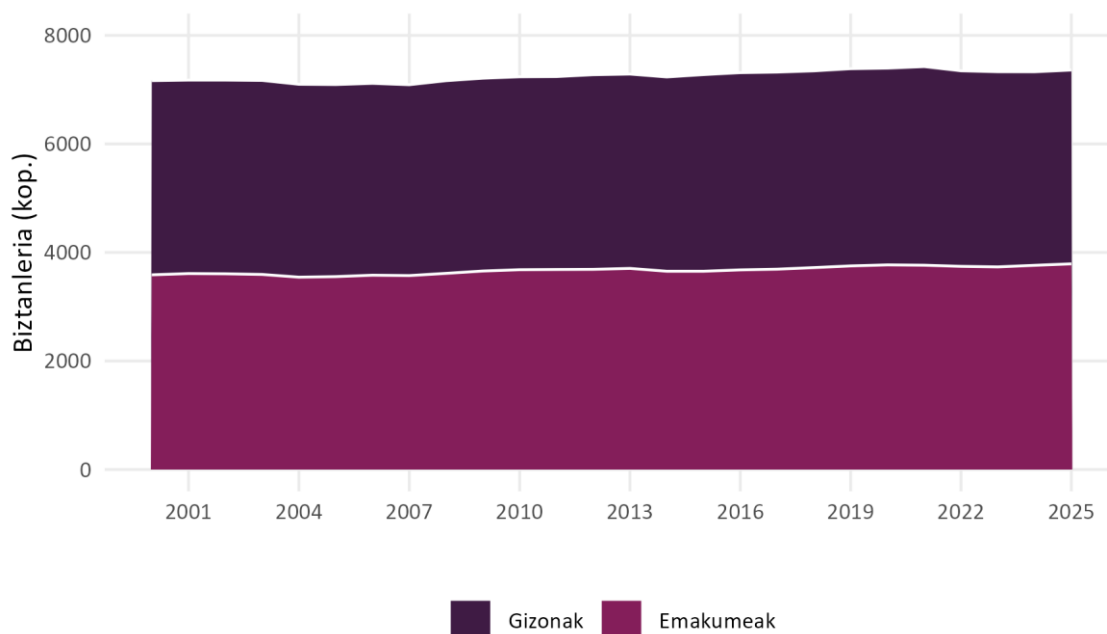
3. Tabla: Evolución de la tasa de natalidad (%).
Elorrio, 2000-2025

	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Tasa de natalidad	6,9	8,7	9,5	9,8	7,6	4,8

Fuente: INE y padrón.

Con todo ello, junto con ese crecimiento poblacional, también ha cambiado la estructura poblacional de Elorrio. Por un lado, estructura de edad de la población ha envejecido y, por otro, han cambiado las proporciones según el lugar de nacimiento de la población. En cuanto a la estructura sexual, el porcentaje de mujeres (51,5%) es mayor que la de los hombres (48,5%). Esta distribución era más equilibrada en el año 2000: desde el comienzo del siglo, en la población de Elorrio la tasa femenina ha ganado un punto y medio, disminuyendo otro tanto la masculina (ver 4. Gráfico y 4. Tabla).

4. Gráfico: Evolución de la población por sexo (%). Elorrio, 2000-2025



Fuente: INE y padrón.

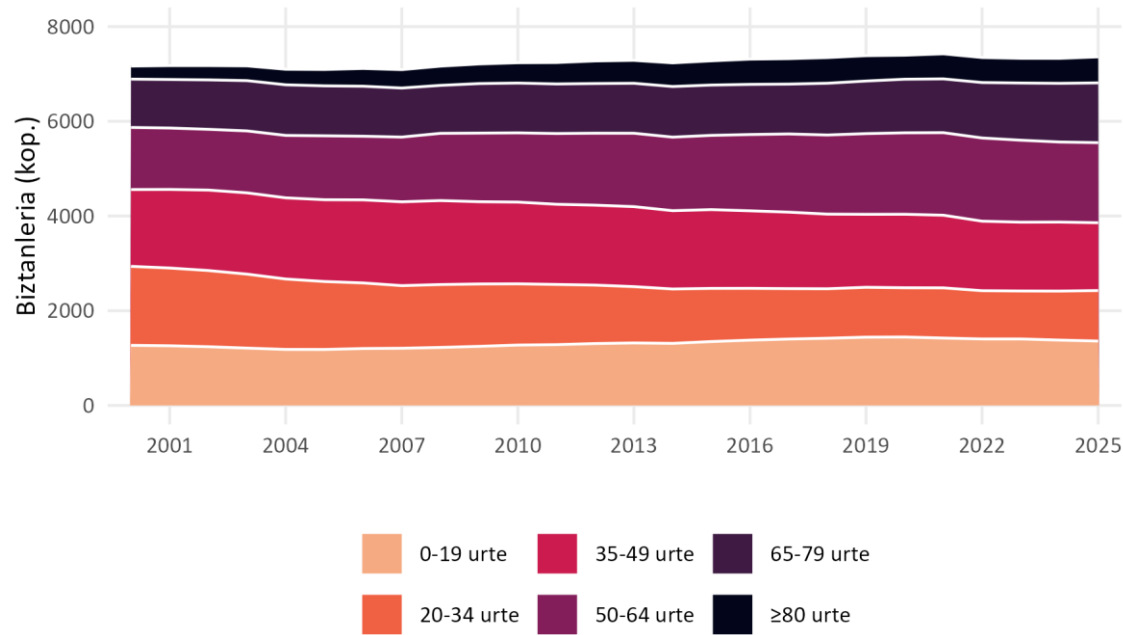
4. Tabla: Evolución de la población por sexo (núm.) Elorrio, 2000-2025

Sexo	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Mujeres	3.588	3.555	3.682	3.654	3.771	3.790
Hombres	3.578	3.539	3.555	3.623	3.625	3.571
Total	7.166	7.094	7.237	7.277	7.396	7.361

Fuente: INE y padrón.

En cuanto a la estructura de la edad, aumentan el peso relativo de las generaciones de personas entre 50 y 64 años y mayores de 65 años: El peso relativo ha pasado del 18,3% y 18,1% (año 2000) a 23,0% y 24,6% (año 2025), respectivamente. En los últimos 25 años, la población de 50 a 64 años (1.691 personas) ha aumentado en 380 personas. Por su parte, hay 516 personas mayores (1.812 personas en total) más. Por su parte, las generaciones de 20 a 34 años (14,5%) y de 35 a 49 años (19,5%) pierden peso relativo en la estructura de la población, en el mismo periodo. Especial atención merece la generación de personas de 20 a 34 años. De hecho, su peso relativo se ha reducido en 8,8 puntos, siendo además la franja de edad que más personas ha perdido: en cuanto a la población joven, actualmente (1.066 personas) hay 602 personas menos que en el año 2000. El grupo de 35 a 44 años también pierde 190 habitantes. Por el contrario, la población de 0 a 19 años (18,5%) gana 91 personas. La falta de generaciones que han sufrido la pérdida condicionará la recuperación de la población en los próximos años (ver 5. Gráfico, 6. Gráfico y 5. Tabla).

5. Gráfico: Evolución de la población según la edad (%).
Elorrio, 2000-2025



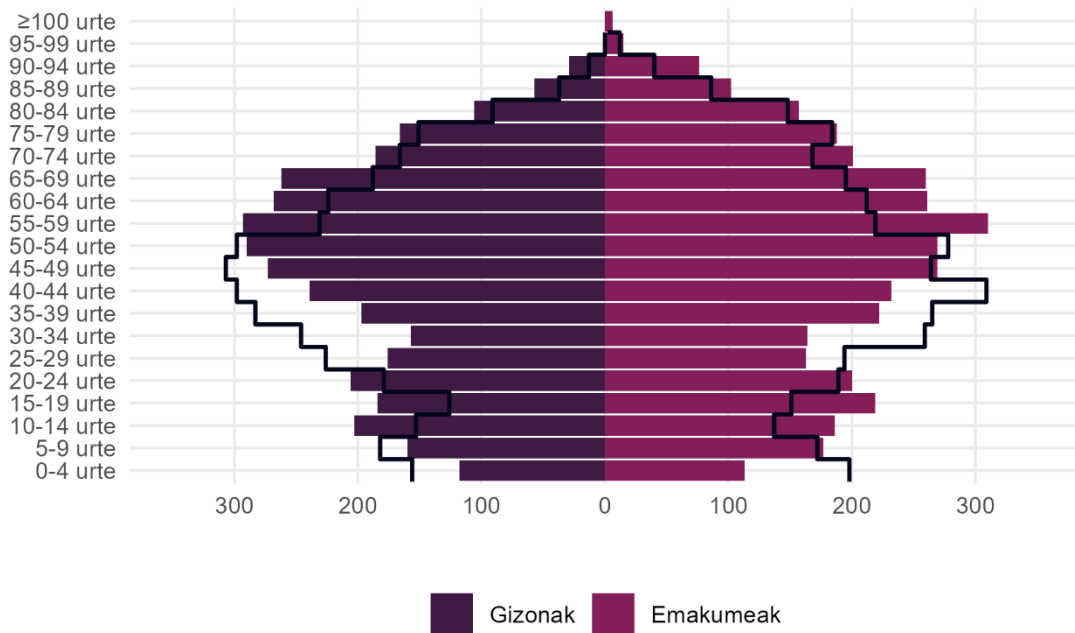
Fuente: INE y padrón.

5. Tabla: Evolución de la población según la edad (núm.)
Elorrio, 2000-2025

Edad	2000	2005	2010	2015	2020	2025
0-19 años	1.269	1.182	1.275	1.349	1.445	1.360
20-34 años	1.668	1.435	1.293	1.123	1.040	1.066
35-49 años	1.622	1.727	1.726	1.663	1.552	1.432
50-64 años	1.311	1.350	1.462	1.568	1.720	1.691
65-79 años	1.021	1.055	1.052	1.063	1.132	1.263
≥80 años	275	345	429	511	507	549
Total	7.166	7.094	7.237	7.277	7.396	7.361

Fuente: INE y padrón.

6. Gráfico: Pirámide demográfica de la población (núm.). Elorrio, 2010-2025

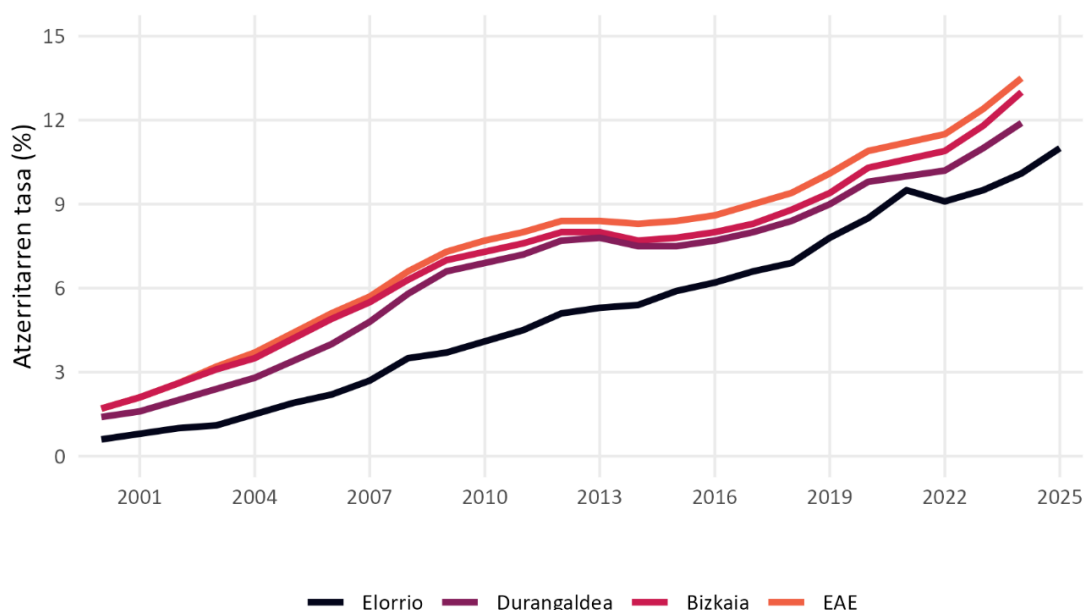


Fuente: INE y padrón.

Del mismo modo, el saldo migratorio positivo de los últimos años ha cambiado también la estructura de la población según el lugar de nacimiento. Por ejemplo, la tasa de la población extranjera, ha pasado de un 3,7% en el año 2000 (datos del INE) a un 11,0% en el año 2025 (datos del padrón). Por lo tanto, este último año Elorrio cuenta con 813 personas nacidas fuera del estado. En comparación con los datos del INE, Elorrio se sitúa en todos los casos por debajo del ámbito de referencia. Durangaldea (11,9%), Bizkaia (13,0%) y la CAV (13,5%) muestran un índice mayor que Elorrio (ver 7. Gráfico).

| 16

7. Gráfico: Evolución de la tasa de la población extranjera (%). Elorrio y su contexto, 2000-2025



Fuente: INE, Eustat y padrón.

En lo que respecta al origen de la población actual, el 48,8% de las personas que viven en Elorrio ha nacido en la localidad (3.593 personas). En cambio, el porcentaje de habitantes de Durangaldea que residen en el municipio (634 personas) es muy bajo: 8,6%. Por otra parte, las personas nacidas en otros municipios de Bizkaia son el 11,1% (814 personas), y las nacidas en la CAV (520 personas), sin embargo, son el 7,1% (459 personas de Gipuzkoa y 61 de Araba) (ver 8. Gráfico y 6. Tabla).

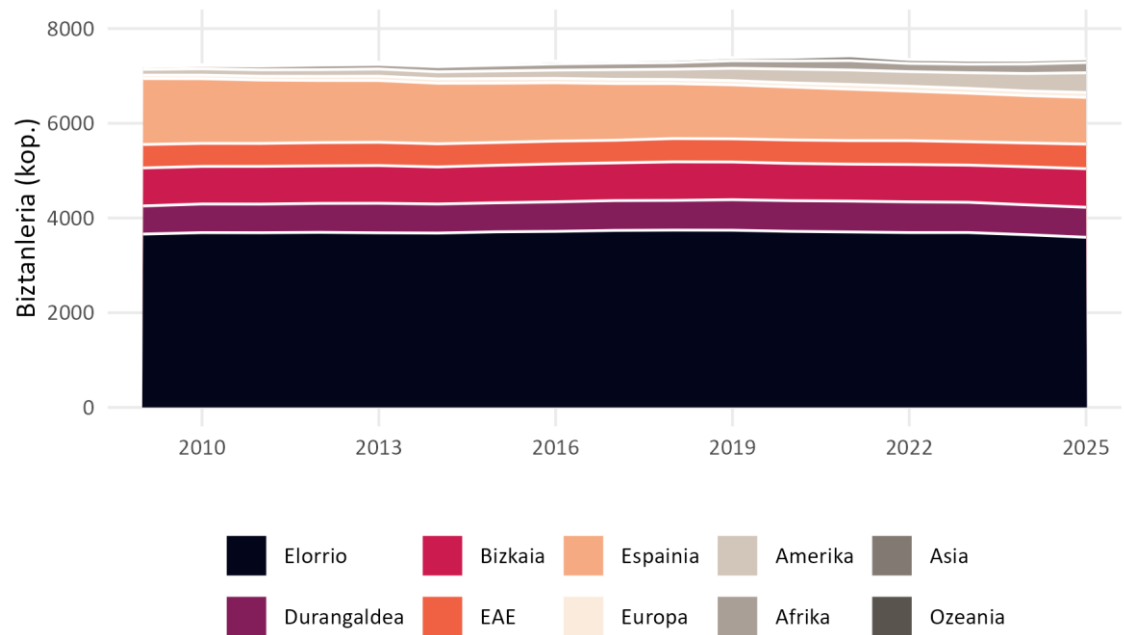
En cuanto a las personas nacidas en algún municipio de la comarca, destacan los municipios de Durango (256 personas), Abadiño (123 personas), Atxondo (57 personas) y Berriz (59). Por otra parte, en el caso de Bizkaia, destacan, sobre todo, Barakaldo (320 personas) y Bilbao (312). En estos datos se aprecia claramente que Elorrio ha tenido una mayor relación con los municipios de la comarca.

Por otro lado, en Elorrio residen 987 personas nacidas en distintos territorios del Estado, el 13,4% de la población total del municipio. Los principales orígenes se centran en Ciudad Real (197 personas), Cáceres (104 personas), Badajoz (66 personas), Zamora (58 personas) y/o Burgos (58 personas), aunque también destaca la presencia de personas de otros muchos territorios. Este dato se debe a la atracción del antiguo proceso de industrialización que vivió el territorio (ver 8. Gráfico y 6. Tabla).

En cuanto a la población nacida fuera del Estado (813 personas), la mitad son personas nacidas en América (416 personas). Del resto, 103 personas son originarias de Europa, 217 de África, 76 de Asia y solamente una de Oceanía. (Ver 8. Gráfico y 6. Tabla).

Si se analizan los datos con más detenimiento, se puede observar que poniendo el foco en América, los mayoría son personas de Bolivia (186 personas), Nicaragua (53 personas), Ecuador (46 personas) y Colombia (24 personas). En cuanto a los europeos, la mayoría de las personas son originarias de Rumanía (27 personas), Portugal (20 personas) y Francia (17 personas). En el caso de África, son mayoría los marroquíes (103 personas) y los senegaleses (60 personas). Estos orígenes suelen estar muy relacionados con los empleos en el ámbito de los cuidados y servicios que ofrece el mercado laboral local, así como con las actividades industriales de baja cualificación. Siendo así, la capacidad económica y la estabilidad laboral de estas personas influye directamente en la obtención de la vivienda.

8. Gráfico: Evolución de la población por origen (núm.)
Elorrio, 2009-2025



Fuente: Padrón.

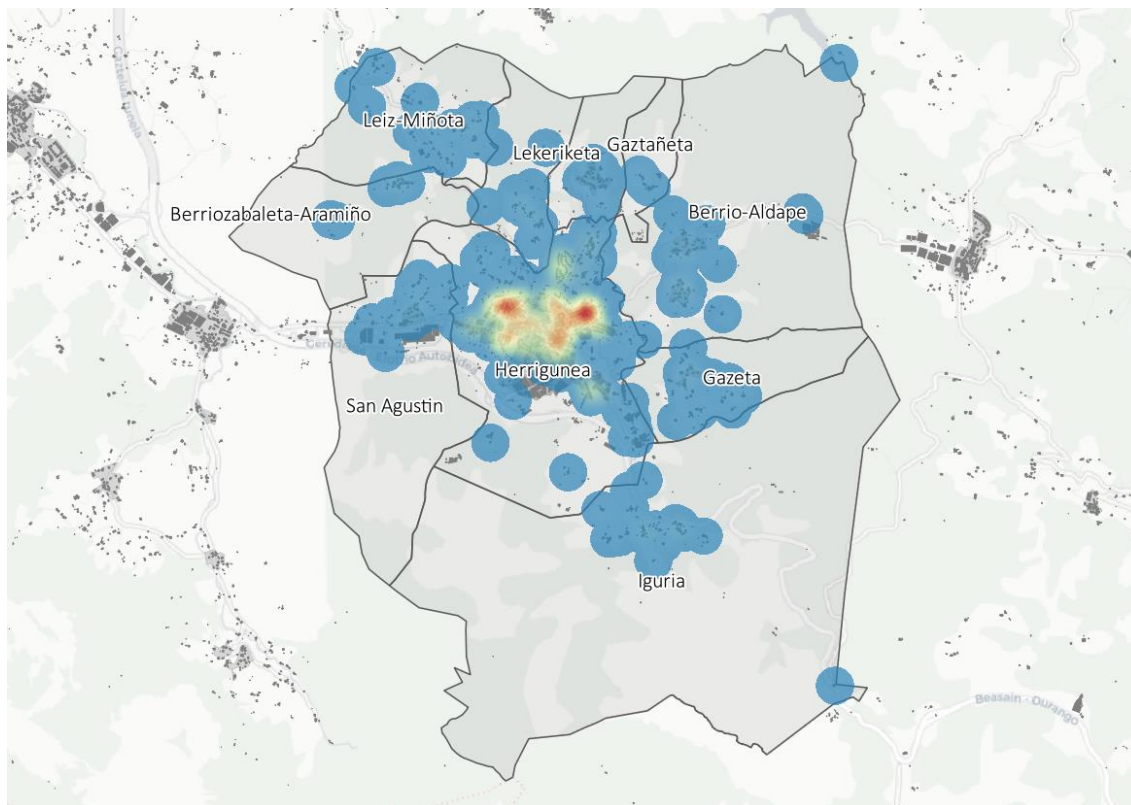
6. Tabla: Evolución de la población por origen (núm.)
Elorrio, 2009-2025

Zona	2009	2013	2017	2021	2025
Elorrio	3.661	3.687	3.738	3.705	3.593
Durangaldea	594	624	630	652	634
Bizkaia	803	797	796	780	814
CAV	495	491	478	498	520
España	1.392	1.305	1.198	1.086	987
Europa	73	91	90	100	103
América	121	152	202	305	416
África	55	97	138	198	217
Asia	17	42	52	99	76
Oceanía	0	1	1	2	1
Total	7.211	7.287	7.323	7.425	7.361

Fuente: Padrón.

Por último, se han analizado las entidades en las que residen las personas actualmente empadronadas en Elorrio, y sus diferencias. Hay que tener en cuenta que en esta distribución el núcleo urbano absorbe el 92,0% de la población total (6.771 habitantes) y en el resto de entidades, la que más tiene cuenta con 117 habitantes (Berrio-Aldape) y la que menos con 27 (Gaztañeta) (ver7. Tabla y 1. Imagen).

1. Imagen: Mapa de calor poblacional Elorrio, 2025

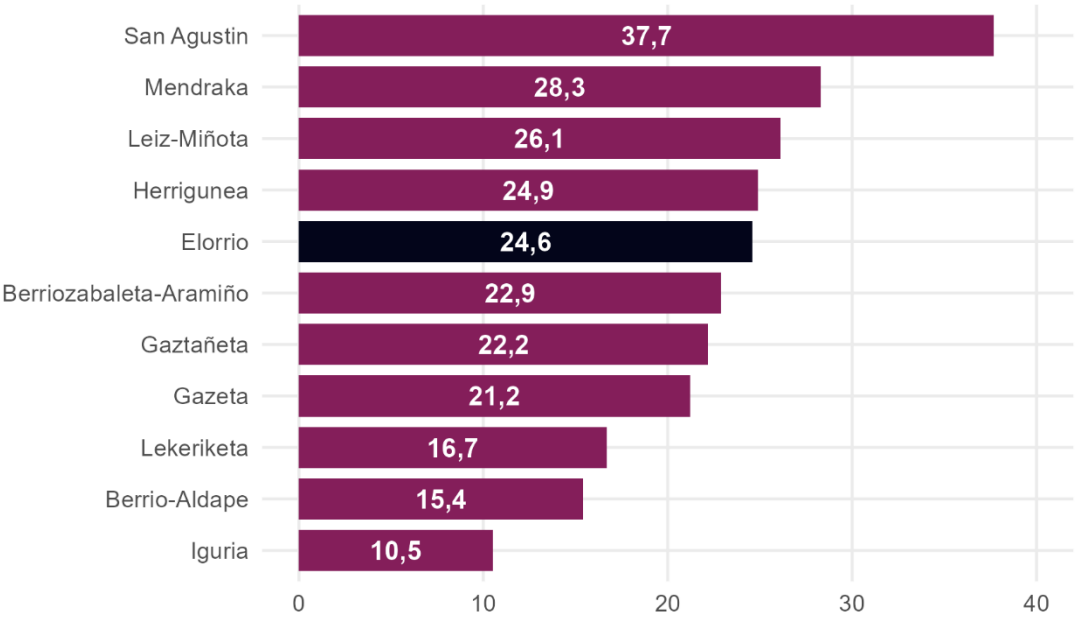


Fuente: padrón.

Entre las entidades existen diferencias en cuanto a la estructura de edad y al origen de la población. San Agustín cuenta con la mayor tasa de envejecimiento (37,7%), y la menor la tienen Iguria (10,5%), Berrio-Aldape (15,4%) y Lekeriketa (16,7%). El resto de entidades se sitúan a 3-4 puntos de la media de la localidad, más o menos. En cuanto a la tasa de población extranjera, el núcleo urbano (%11,5), Iguria (%11,6) y Berriozabaleta-Aramiño (%31,4) se sitúan por encima del ratio del municipio. El índice que tiene Berriozabaleta-Aramiño es absolutamente inusual, pero hay que relativizarlo en función del pequeño tamaño del barrio. El resto de entidades tienen un nivel muy inferior a la tasa de población extranjera del municipio (ver 9. Gráfico, 10. Gráfico, 7. Tabla y 8. Tabla).



9. Gráfico: Tasa de envejecimiento (%).
Elorrio y sus entidades, 2025



Fuente: Padrón.

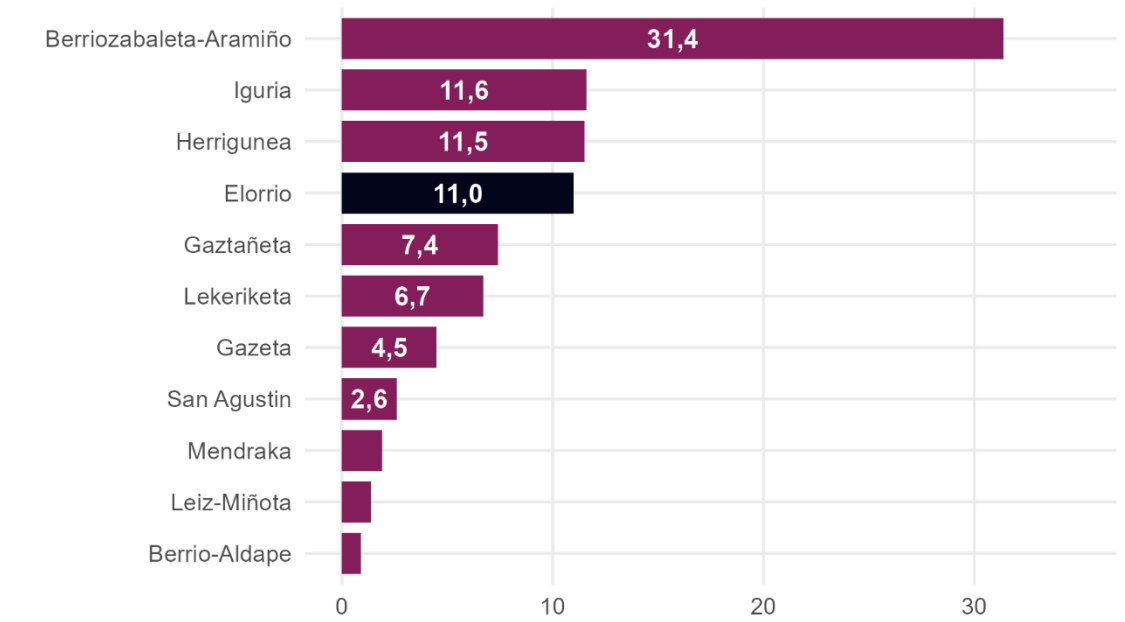
7. Tabla: Población en función de la edad (núm.).
Elorrio y sus entidades, 2025

Zona	0-19 años	20-34 años	35-49 años	50-64 años	65-79 años	≥80 años	Total
Berrio-Aldape	34	16	23	26	14	4	117
Berriozabaleta-Aramiño	6	8	0	13	5	3	35
Gazeta	9	16	9	18	11	3	66
Gaztañeta	7	4	9	1	5	1	27
Núcleo urbano	1.240	966	1.338	1.542	1.176	509	6.771
Iguría	19	16	21	21	5	4	86
Leiz-Miñota	15	4	11	21	10	8	69
Lekeriketa	15	8	12	15	6	4	60
Mendraka	10	10	3	15	11	4	53
San Agustín	5	18	6	19	20	9	77
Elorrio	1.360	1.066	1.432	1.691	1.263	549	7.361

Fuente: Padrón.



10. Gráfico: Tasa de población extranjera (%).
Elorrio y sus entidades, 2025



Fuente: Padrón.

8. Tabla: Población en función del origen (núm.).
Elorrio y sus entidades, 2025

Zona	Elorrio	Durangaldea	Bizkaia	CAV	España	Fuera del estado	Total
Berrio-Aldape	68	18	12	15	3	1	117
Berriozabaleta-Aramiño	13	3	5	3	0	11	35
Gazeta	44	6	2	9	2	3	66
Gaztañeta	16	2	3	3	1	2	27
Núcleo urbano	3.266	560	745	454	968	778	6.771
Iguría	44	9	14	6	3	10	86
Leiz-Miñota	32	15	11	5	5	1	69
Lekeriketa	35	5	7	9	0	4	60
Mendraka	34	2	3	11	2	1	53
San Agustin	41	14	12	5	3	2	77
Elorrio	3.593	634	814	520	987	813	7.361

Fuente: Padrón.

2.2 Movimiento poblacional

Para analizar el movimiento poblacional de Elorrio en el periodo 2000-2024 es necesario comparar las altas y las bajas del padrón municipal, causadas por la inmigración y la emigración, respectivamente. Durante ese periodo Elorrio ha registrado un saldo migratorio positivo de 465 personas: 4.887 altas y 4.422 bajas. En todos estos años se han acogido más personas de las que se han perdido, salvo en momentos puntuales. Los años con saldo negativo fueron los años 2003, 2013, 2021 y 2022, y los años con mayor saldo positivo, en cambio, fueron 2007, 2008, 2018 y 2020 (ver 11. Gráfico y 9. Tabla).

11. Gráfico: Evolución de altas y bajas de la población (num.).
Elorrio, 2000-2024



Fuente: Eustat y padrón.



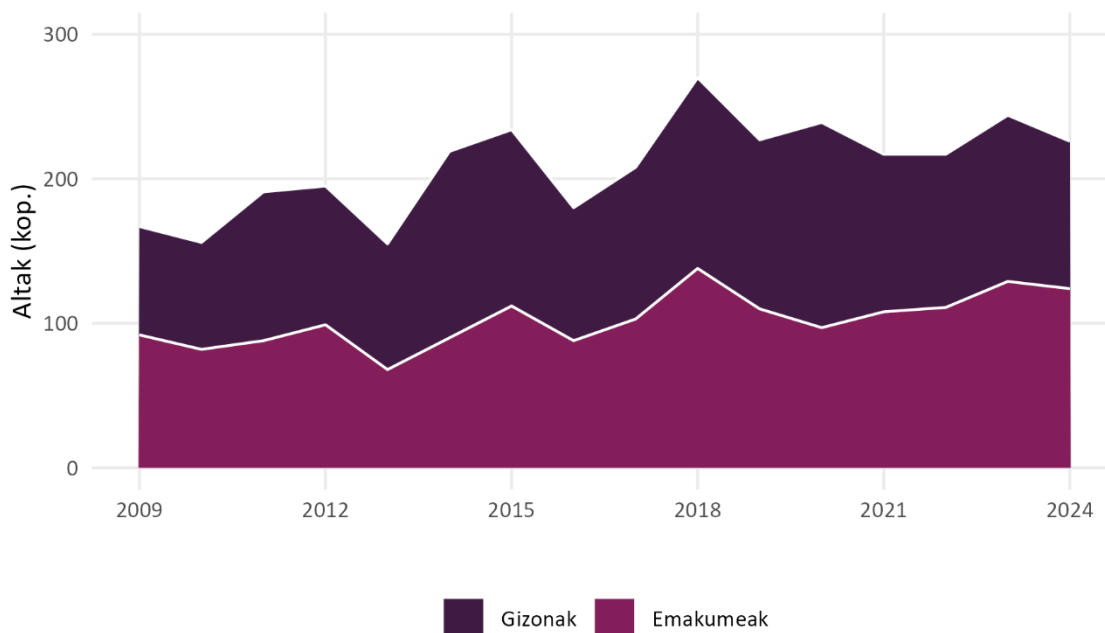
9. Tabla: Evolución de altas y bajas de la población (num.).
Elorrio, 2000-2024

Año	Altas	Bajas	Saldo
2000	131	118	13
2001	165	132	33
2002	134	134	0
2003	121	163	-42
2004	159	157	2
2005	209	168	41
2006	188	174	14
2007	230	145	85
2008	205	146	59
2009	167	139	28
2010	156	143	13
2011	191	184	7
2012	195	177	18
2013	155	201	-46
2014	219	173	46
2015	234	203	31
2016	180	165	15
2017	208	192	16
2018	270	209	61
2019	227	203	24
2020	239	186	53
2021	217	271	-54
2022	217	247	-30
2023	244	202	42
2024	226	190	36
Total	4.887	4.422	465

Fuente: Eustat.

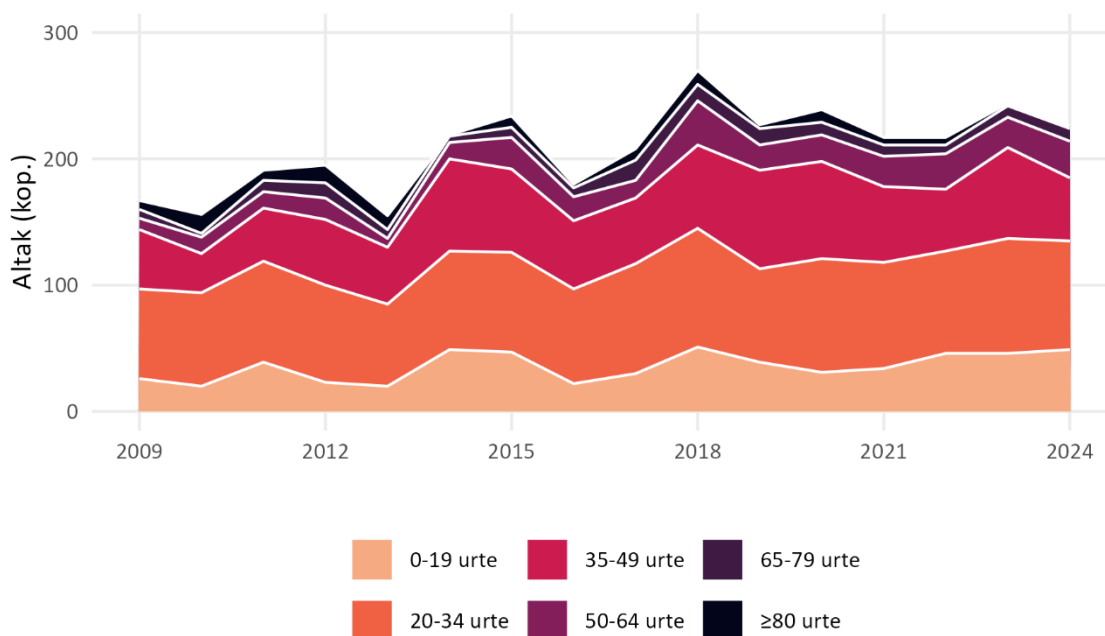
Aprovechando el censo de población, las características de las altas y bajas se analizan con mayor detalle a partir de 2009. De las 3.345 personas que ha recibido Elorrio en el periodo 2009-2024, 1.706 han sido hombres (51,0%) y 1.639 mujeres (49,0%). Aunque el número de altas de mujeres es inferior al de hombres, el ratio es bastante equilibrado y, en general, no se aprecia una masculinización de la inmigración en todo el periodo analizado. Sin embargo, analizando las altas por franjas de edad, se observa que la mayoría de los nuevos empadronamientos se distribuyen en tres generaciones: 1.286 personas en la franja de edad comprendida entre los 20 y los 34 años (38,4%); 914 personas en la franja de edad comprendida entre los 35 y los 49 años (27,3%); y quienes principalmente son hijos/as de estos últimos, con 572 personas en la franja de edad comprendida entre los 0 y los 19 años (17,1%). Los de la generación de 50 a 64 años (311 personas) representan únicamente el 9,3% de las nuevas altas del municipio y el peso de las generaciones mayores es aún menor. Así, en los últimos años la mayoría de las personas acogidas por Elorrio han realizado el cambio de residencia en el periodo de emancipación o de conformación familiar (ver 12. Gráfico y 13. Gráfico).

12. Gráfico: Evolución de las altas por sexo (núm.)
Elorrio, 2009-2024



Fuente: Padrón.

13. Gráfico: Evolución de las altas según la edad (núm.)
Elorrio, 2009-2024

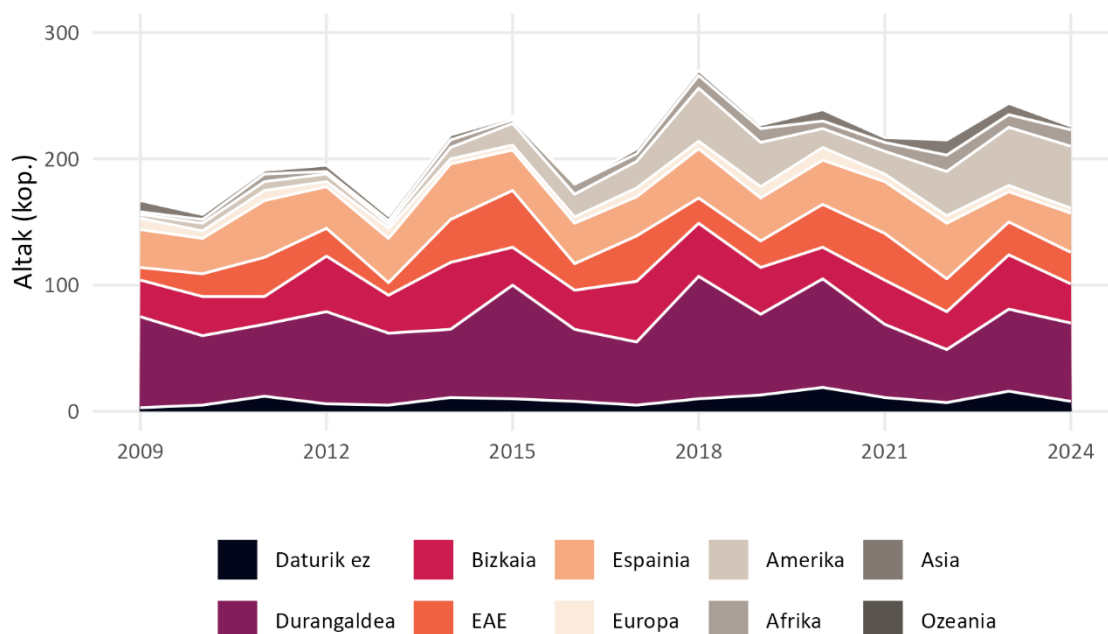


Fuente: Padrón.

En cuanto al origen de las nuevas altas, predominan las personas procedentes de Durangaldea (1.039 personas), con un 31,1% del total. Desde Bizkaia han llegado al municipio 561 personas (16,8%), 416 lo han hecho desde la CAV (12,4%) y 558 desde España (16,7%) Analizando más detalladamente los datos, Durango (463 personas), Bilbao (185 personas), Abadiño (163 personas) y Atxondo (129 personas) han sido los principales orígenes en cuanto a los municipios vizcaínos. Por otro lado, también han venido 353 personas desde Gipuzkoa, 63 desde Araba y 68 desde Nafarroa Garaia. En el caso de los llegados desde España, las procedencias más destacadas han sido Madrid (68 personas), Barcelona (39 personas) y Cantabria (136 personas). (ver14. Gráfico).

En cuanto a las zonas exteriores al Estado, América (330 personas) es el continente con más procedencias, seguida de África (109 personas) y Europa (101 personas), con el 3,3% y 3,0% del total de altas, respectivamente. El peso de las personas llegadas de Asia (79 personas) y Oceanía (3 personas) es mucho más bajo. Entre los países americanos, los principales países son Bolivia (155 personas), Nicaragua (50 personas) y Venezuela. En cuanto a los países de África, predominan Marruecos (47 personas) y Senegal (29 personas). En cuanto a Europa, en cambio, predominan Rumanía (23 personas), Reino Unido (18 personas) y Portugal (16 personas) (ver14. Gráfico).

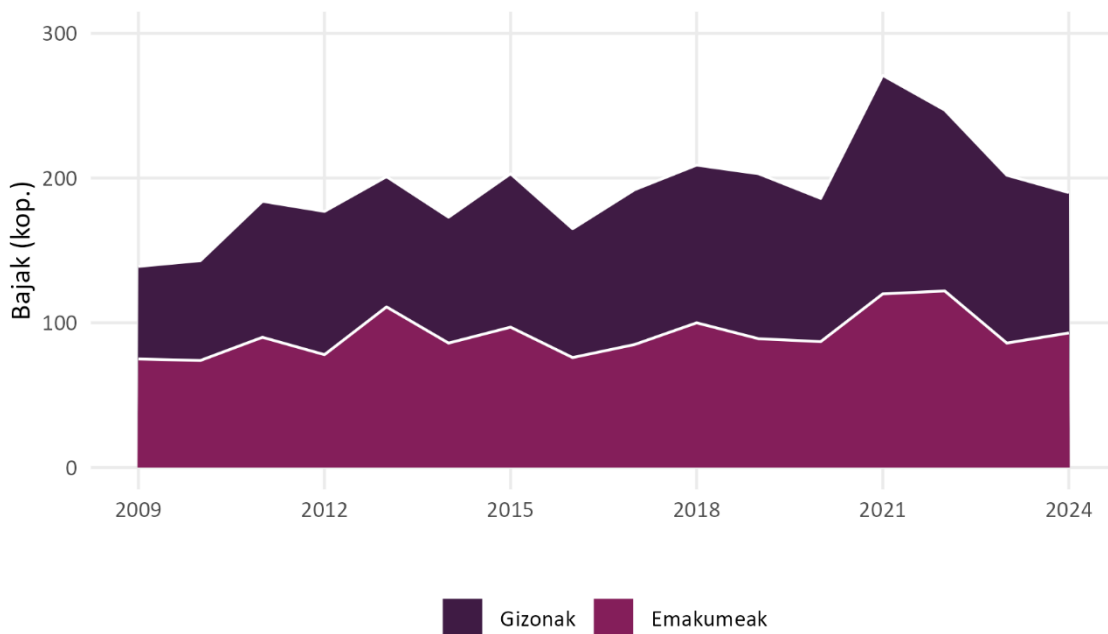
14. Gráfico: Evolución de las altas por territorio de origen (núm.).
Elorrio, 2009-2024



Fuente: Padrón.

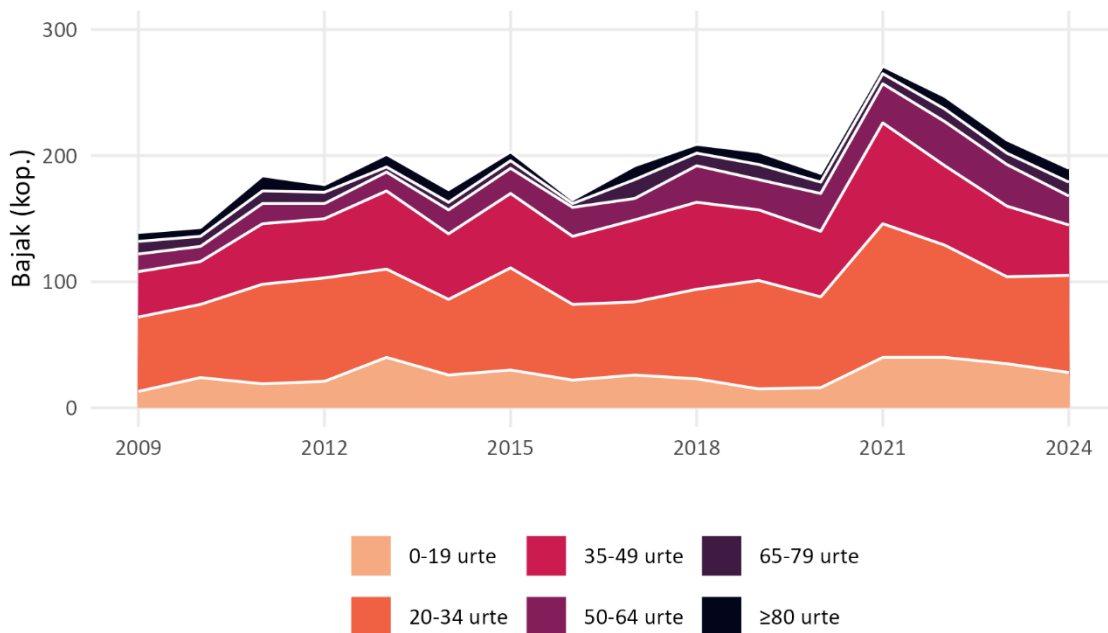
En cuanto a las características de las personas que han salido de Elorrio en los años 2009-2024 (3.085 personas), han sido más los hombres (1.616 personas) que las mujeres (1.469 personas). En el municipio, la masculinización de las bajas es mayor que la de las altas (52,4%). En lo que se refiere a la franja de edad, cabe destacar que un 38,2% de las personas que han salido del municipio son jóvenes comprendidos entre los 20 y los 34 años (1.177 personas). Junto a ellos, 873 personas de 35 a 49 años (28,3%), y 418 de 0 a 19 años (13,5%) son las principales franjas de edad que han causado baja en el padrón. Estos datos confirman que son las personas jóvenes las que principalmente dejan el municipio, y la dificultad de acceso a la vivienda puede ser una de las principales causas(ver15. Gráfico y 16. Gráfico).

15. Gráfico: Evolución de las bajas por sexo (núm.).
Elorrio, 2009-2024



Fuente: Padrón.

16. Gráfico: Evolución de las bajas según la edad (núm.).
Elorrio, 2009-2024

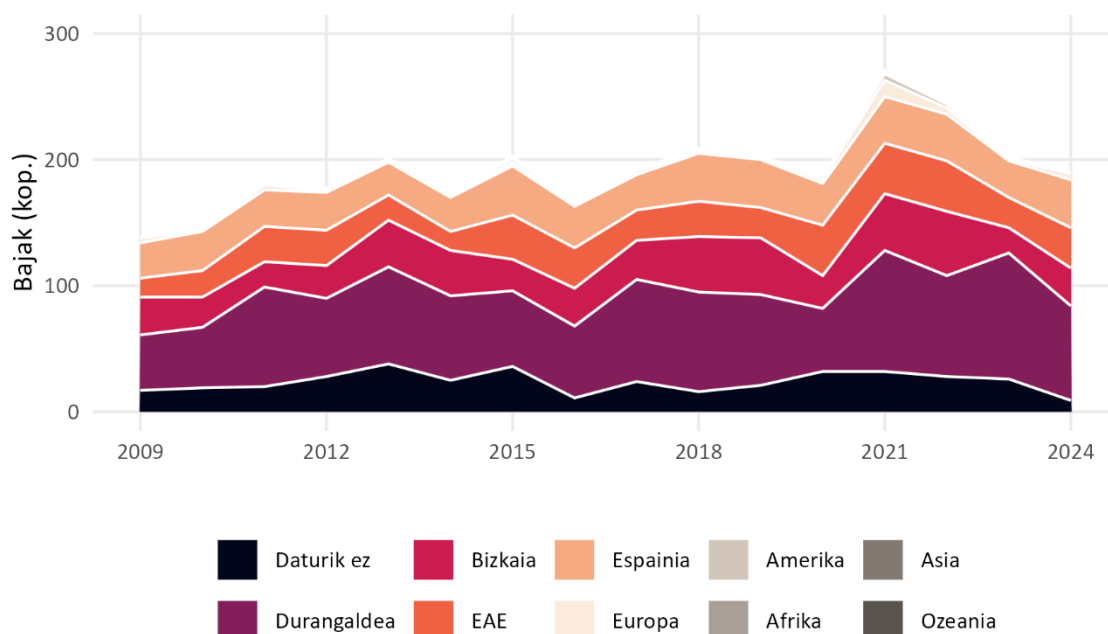


Fuente: Padrón.

Asimismo, los principales destinos de las personas que han causado baja en el padrón han sido Durangaldea (1.127 personas), Bizkaia (520 personas), la CAV (446 personas) y España (521 personas). Entre los municipios, los principales destinos han sido Durango (612 personas), Bilbao (183 personas), Abadiño (159 personas), Atxondo (79 personas) y Berriz (72 personas). 345 personas se han desplazado a algún municipio de Gipuzkoa, mientras que otras 101 lo han hecho a Araba. En cuanto a los territorios de España, las procedencias más destacadas han sido Madrid (70 personas), Barcelona (51 personas) y Cantabria (107 personas). 52 personas han desplazado su residencia a Nafarroa Garaia (ver 17. Gráfico).

En cuanto a las personas que se han ido a vivir fuera del Estado, los datos de baja del padrón se han trasladado más a América (24 personas) y a Europa (46 personas). Por lo tanto, han sido pocas las personas que se han desplazado a otros continentes. No obstante, entre los datos de bajas no se ha podido determinar el territorio de destino de 382 personas (ver 17. Gráfico).

17. Gráfico: Evolución de las bajas por territorio de origen (núm.).
Etorri, 2009-2024



Fuente: Padrón.

Así, en los últimos dieciséis años, Etorri mantiene un saldo negativo con Durangaldea y la CAV, con 88 y 30 bajas, respectivamente. En cambio, respecto a Bizkaia tiene un saldo positivo (41 personas). En todo caso, los saldos positivos mayores, los ha conseguido respecto a otros territorios. El mayor saldo positivo corresponde a América (306 personas), seguido de África (99 personas) y Asia (73 personas).

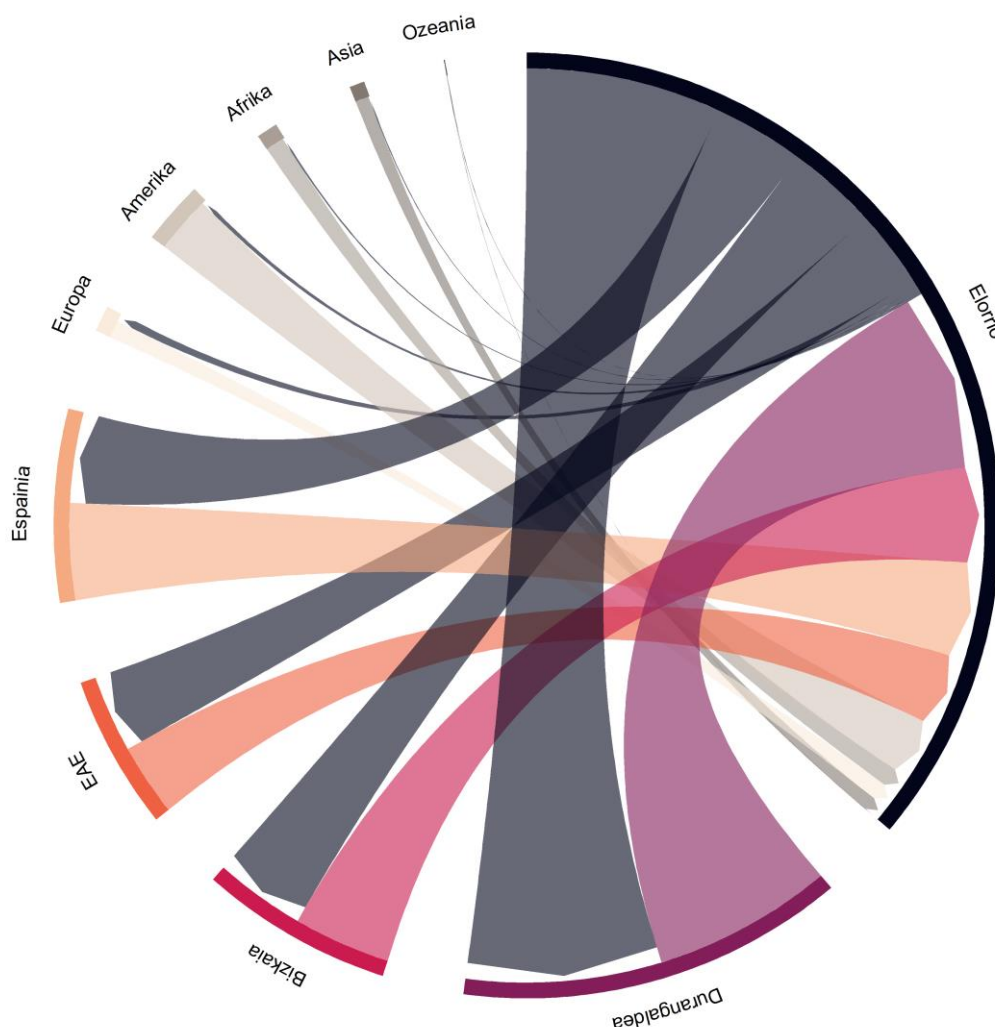
Los saldos son más bajos respecto a Europa (55 personas) y España (37 personas). De todas maneras no son saldos del todo concretos, puesto que hay 149 bajas y 382 altas sin datos. Estos datos indican que aunque los mayores flujos se registran con los territorios vecinos y con España, los saldos son modestos, mientras que con el resto de territorios, a pesar de que los números son más modestos, los saldos son mayores. Etorri, ha sido, por tanto, una localidad de acogida para

estos orígenes, aunque, como hemos visto, en menor grado que en los territorios de referencia (ver 18. Gráfico y 10. Tabla).

De todas maneras, cabe destacar la pérdida que tiene Elorrio respecto a Durangaldea (1.127). Si ponemos el foco en la migración joven (1.177 bajas en la franja de edad de 20-34), Durangaldea es el destino que más prevalece. Entre los jóvenes de Elorrio que han salido a Durangaldea, el 68,1% no son personas nacidas en Elorrio (268 jóvenes). Por lo tanto, cabe pensar que el cambio ha sido motivado, en gran medida, por las oportunidades relacionadas con la vivienda. De igual manera, entre quienes han nacido en Elorrio y han salido a Durangaldea, el hecho de que el porcentaje sea de un tercio (168 jóvenes en total), refuerza lo señalado anteriormente.

Cabe pensar que detrás de esa pérdida está la pérdida de la población joven (sean personas nacidas en el municipio, sean migrantes).

18. Gráfico: Flujo de altas y bajas en función del territorio de origen y el destino (núm.).
Elorrio, 2009-2024



Fuente: Padrón.





10. Tabla: Flujo de altas y bajas en función del territorio de origen y el destino (núm.).
Elorrio, 2009-2024

Zona	Altas	Bajas	Saldo
Durangaldea	1.039	1.127	-88
Bizkaia	561	520	41
CAV	416	446	-30
España	558	521	37
Europa	101	46	55
América	330	24	306
África	109	10	99
Asia	79	6	73
Oceanía	3	3	0
Sin datos	149	382	-233
Total	3.345	3.085	260

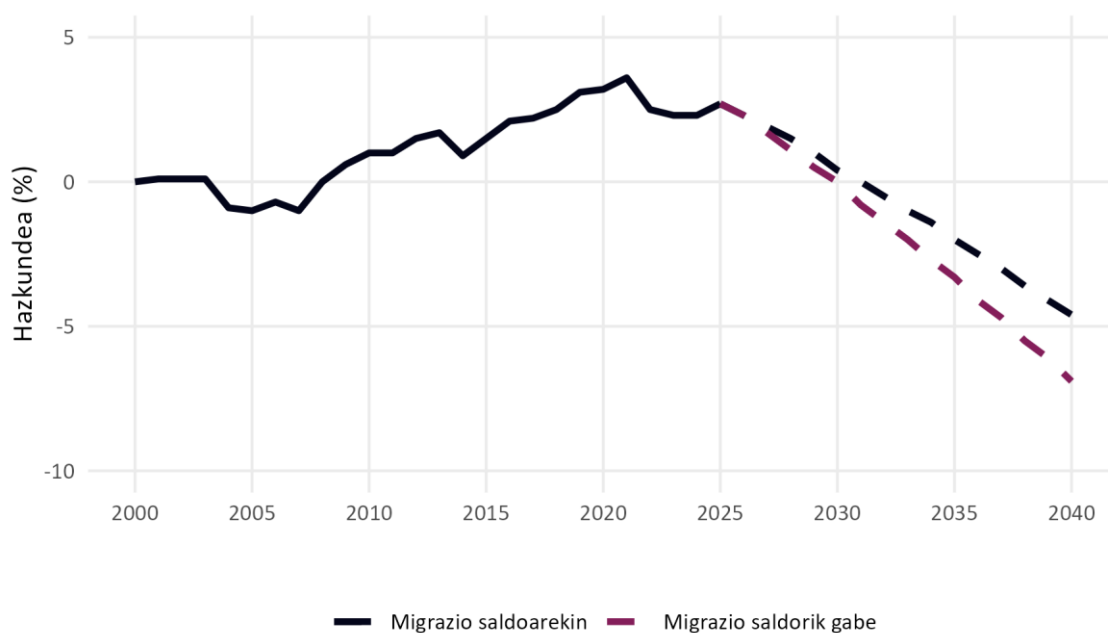
Fuente: Padrón.

2.3 Prospectiva

Se ha realizado un ejercicio de prospectiva del crecimiento poblacional de Elorrio teniendo en cuenta las tasas de fecundidad, la mortalidad y los saldos migratorios de los últimos años. No hace falta explicar que estas dinámicas pueden ser muy cambiantes en función del contexto, especialmente el saldo migratorio. Por ejemplo, las oportunidades profesionales y la oferta de la vivienda tiene una incidencia directa en esa atracción y, por lo tanto, puede influir en la previsiones de la prospectiva.

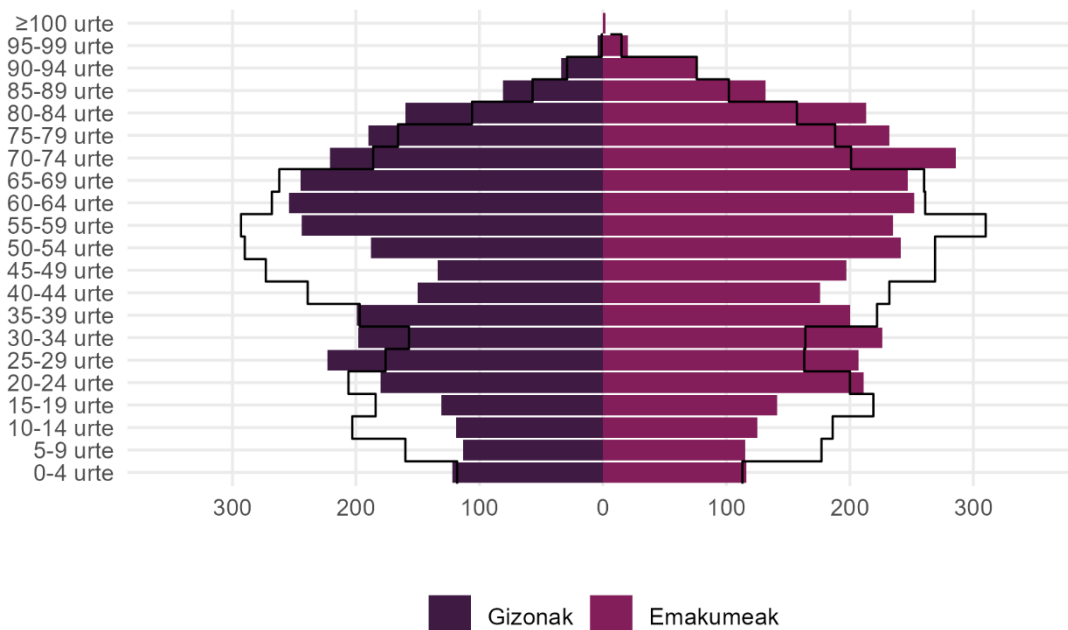
En todo caso, si se mantiene la tendencia actual durante los próximos 15 años, se puede decir que Elorrio perderá habitantes en comparación al año 2025 (cerca del 7,1). Por lo tanto, el año 2040 el municipio tendrá 6.839 habitantes, unos 522 menos que actualmente. La causa principal de esta tendencia será la evolución del crecimiento natural (baja natalidad y defunciones por envejecimiento) y, con ello, la imposibilidad de un saldo migratorio para imponerse sobre la pérdida. Es decir, los nacimientos y el saldo migratorio positivo no serán suficientes, para superar las muertes por envejecimiento. La única forma de mantener la población será aumentar el saldo migratorio positivo (ver 19. Gráfico, 20. Gráfico y 11. Tabla).

**19. Gráfico: Prospectiva del crecimiento poblacional (%).
Elorrio, 2000-2040**



Fuente: Padrón, Eustat e INE. Elaboración propia.

20. Gráfico: Pirámide demográfica de la prospectiva de la población (núm.).
Elorrio, 2025-2040



Fuente: Padrón e INE. Elaboración propia.

11. Tabla: Prospectiva de la población según la edad (núm.).
Elorrio, 2025-2040

Edad	2025	2030	2035	2040
0-19 años	1.360	1.213	1.070	982
20-34 años	1.066	1.169	1.259	1.245
35-49 años	1.432	1.221	1.079	1.056
50-64 años	1.691	1.668	1.543	1.414
65-79 años	1.263	1.331	1.449	1.421
≥80 años	549	595	624	721
Total	7.361	7.197	7.024	6.839

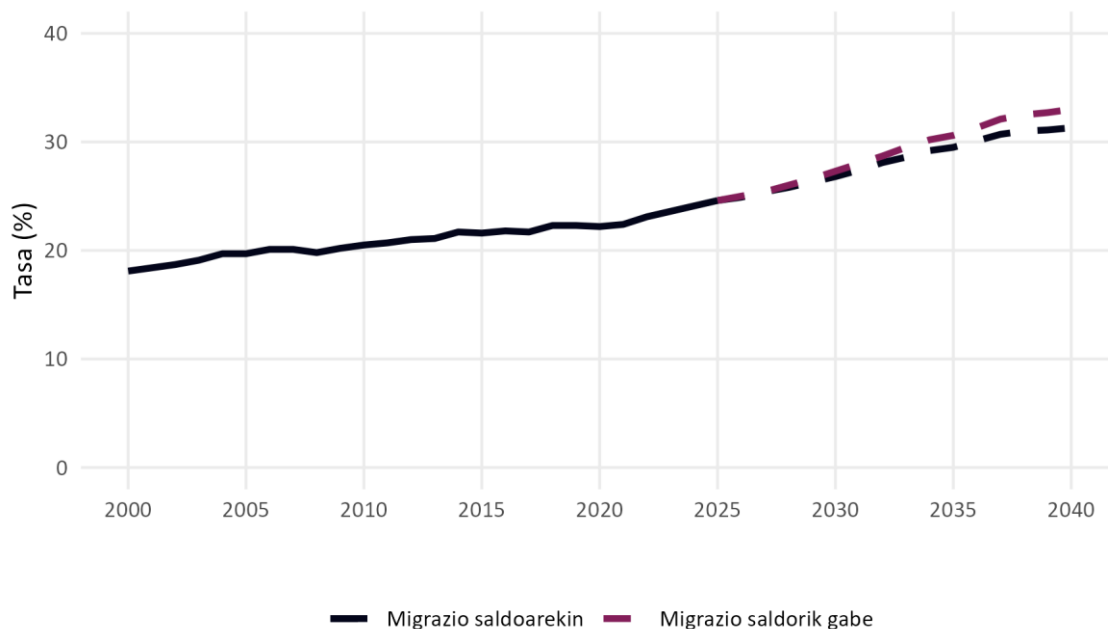
Fuente: Padrón e INE. Elaboración propia.

La tasa de envejecimiento en el proceso de envejecimiento de la población de Elorrio, se sitúa en torno al 31,3% dentro de 15 años, 6,7 puntos más que en la actualidad: las personas mayores de 65 años serán unas 2.150, y de ellas unas 720 serán mayores de 80 años. Como se puede observar en la prospectiva de la pirámide de población, dentro de 15 años se extenderá el grupo de personas mayores entre los grupos de edad, así como el de personas de 20 a 34 años. Estas últimas representarán para 2040 el 18,2% de la población del municipio, 3,7 puntos más que en la actualidad. De esta generación dependerá la posibilidad de recuperar la población de forma natural en el próximo ciclo (ver 20. Gráfico, 21. Gráfico, 22. Gráfico y 11. Tabla).

Por otro lado, las generaciones de 0 a 19 años y de 35 a 49 años tendrán una importante pérdida, tanto en número como en peso relativo. Los niños, las niñas y adolescentes supondrán el 14,4% de la población, con 378 personas menos que en la actualidad. En cambio, la generación de 35 a 49 años, se reducirá al 15,4%, con unas 376 personas menos de esa edad.

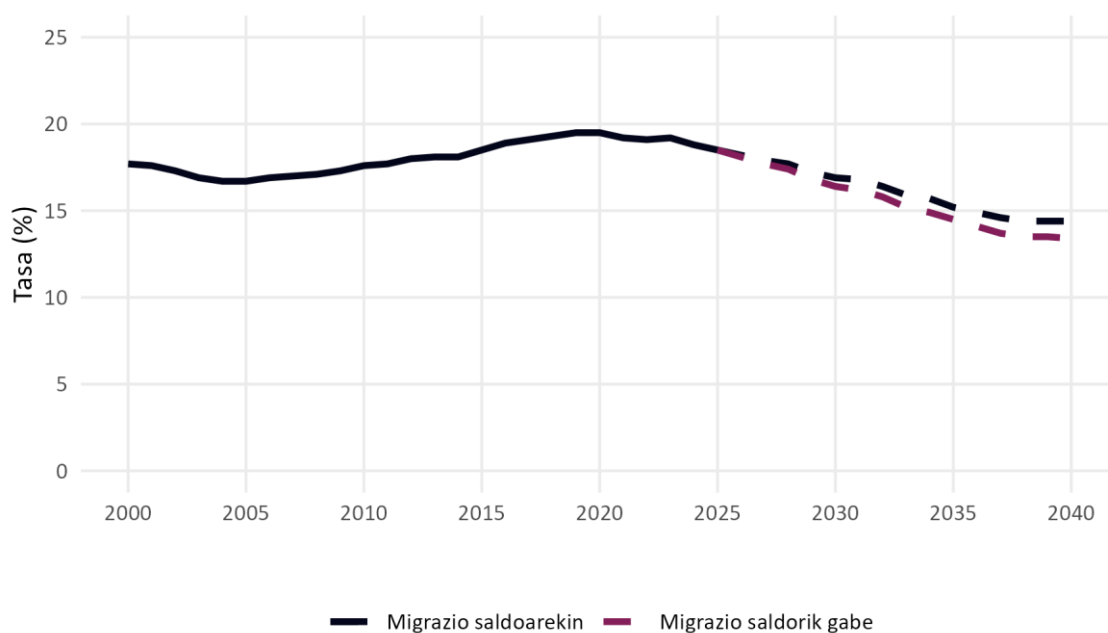
En cuanto a la franja de edad de 50 a 64 años también experimentará un retroceso (20,7%), y perderá 277 personas. Estas tendencias demográficas implicarán cambios tanto en la estructura socioeconómica del municipio como en las necesidades de vivienda (ver 20. Gráfico, 21. Gráfico, 22. Gráfico y 11. Tabla).

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



Fuente: Padrón, Eustat e INE. Elaboración propia.

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



Fuente: Padrón, Eustat e INE. Elaboración propia.

3 Unidades de convivencia

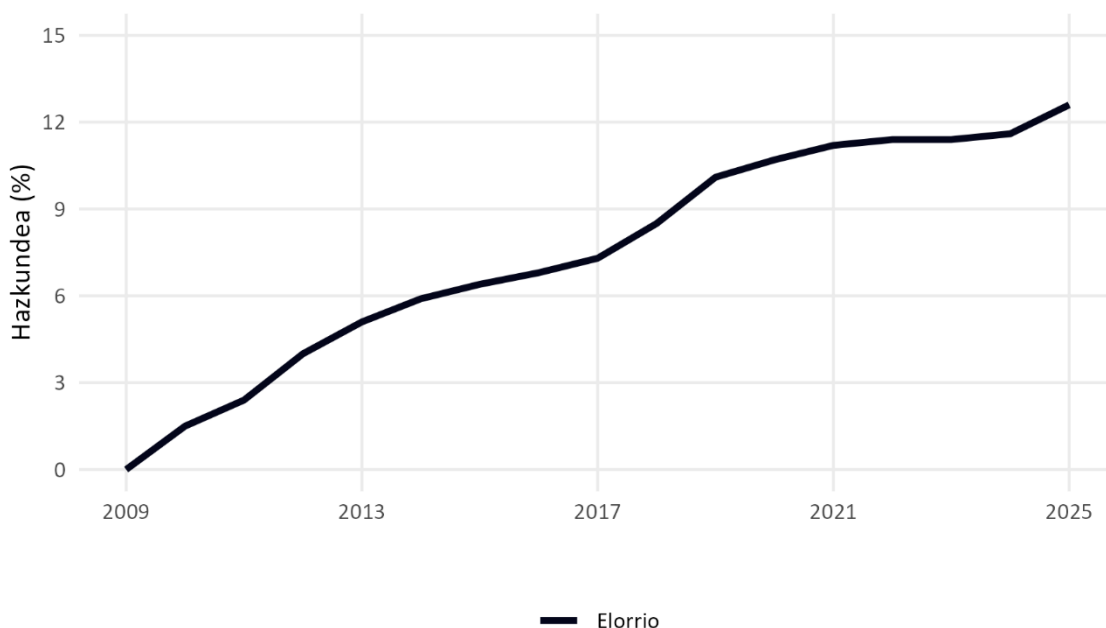
La estructura demográfica es un reflejo de las unidades de convivencia. Puesto que caracterizan dónde y cómo se organiza la población dentro de las posibilidades que ofrece parque de viviendas. En este apartado se analizan la utilidad de las viviendas (dónde, quién, cuántos, de qué características) y el nivel de emancipación de la juventud. Se presta especial atención a la situación residencial de los/as jóvenes de 18 a 34 años.

Y es que, la tipología de las unidades de convivencia y la capacidad de emancipación de las personas jóvenes tienen una influencia directa en el nivel de uso, actual y futuro, del parque de viviendas vivienda del municipio.

3.1 Variables principales

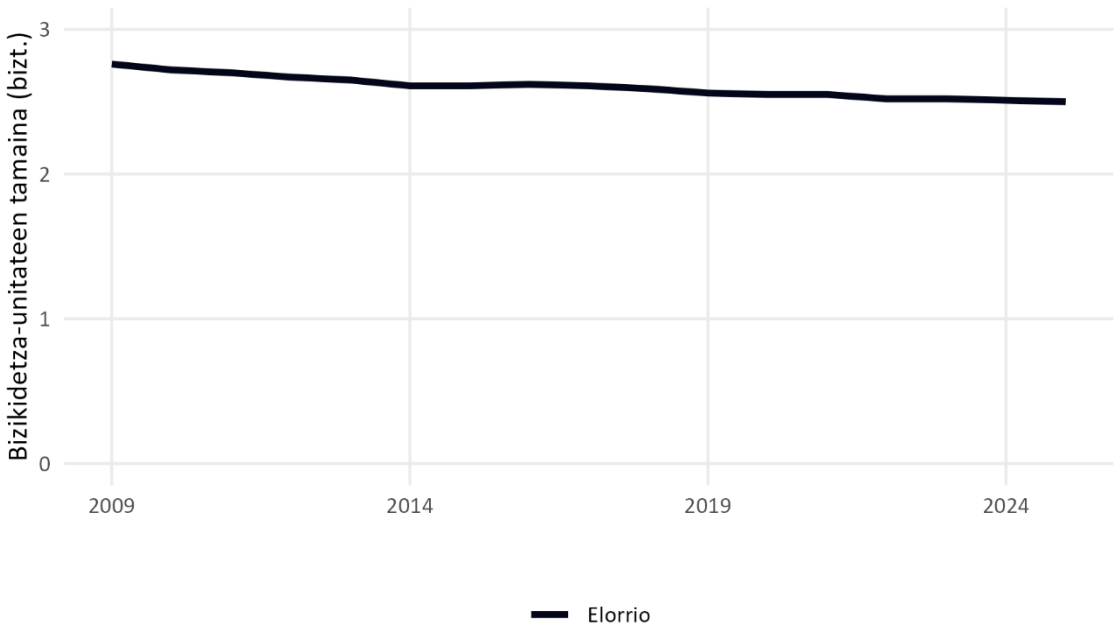
Al igual que sucede con la población, el número de unidades de convivencia de Elorrio aumentará los próximos años. Entre el año 2009 y el 2025 la situación pasará a contar con 2.616 unidades de convivencia a tener 2.945; es decir, un aumento del 12,6%. Han sido dos los factores que han influido, en mayor medida, el aumento de las unidades de convivencia: por un lado, el crecimiento poblacional y, por otro lado, la reducción del tamaño de las unidades de convivencia. De hecho, en los últimos años el número de personas que vive en la misma vivienda ha disminuido: el año 2009 vivían 2,76 por vivienda, y el 2025, en cambio, 2,50 personas. Es decir, hoy en día se necesitan más viviendas para el mismo número de personas y, consecuentemente, la presión sobre el parque de viviendas ha aumentado (ver 23. Gráfico, 24. Gráfico y 12. Tabla).

23. Gráfico Crecimiento de las unidades de convivencia (%).
Elorrio, 2009-2025



Fuente: Padrón.

24. Gráfico Evolución del tamaño medio de las unidades de convivencia (núm.).
Elorrio, 2009-2025



Fuente: Padrón.

12. Tabla: Evolución de la cantidad de unidades de convivencia y su tamaño medio.
Elorrio, 2009-2025

Indicador	2009	2013	2017	2021	2025
Unidades de convivencia (núm.).	2.616	2.750	2.808	2.910	2.945
Tamaño medio (habitantes)	2,76	2,65	2,61	2,55	2,50

Fuente: Padrón.

En cuanto al tamaño de las unidades de convivencia, cabe destacar el equilibrio del número de unidades de convivencia formado por un miembro (28,6%), dos miembros (29,9%), tres miembros (18,3%) y cuatro miembros (16,1%). Las unidades de convivencia formadas por cinco miembros (131 unidades de convivencia) y por seis o más miembros (77 unidades de convivencia), sin embargo, alcanzan únicamente un 4,4% y un 2,6% respectivamente. Además, no se aprecian diferencias significativas en el tamaño medio de las unidades de convivencia de las entidades, con una diferencia inferior a un punto entre la media más alta (Berrio-Aldape; 3,25) y la más baja (Núcleo urbano; 2,47). Como es habitual, en el núcleo urbano se encuentra el tamaño medio más pequeño y en el medio rural el más grande (ver 25. Gráfico y 13. Tabla).

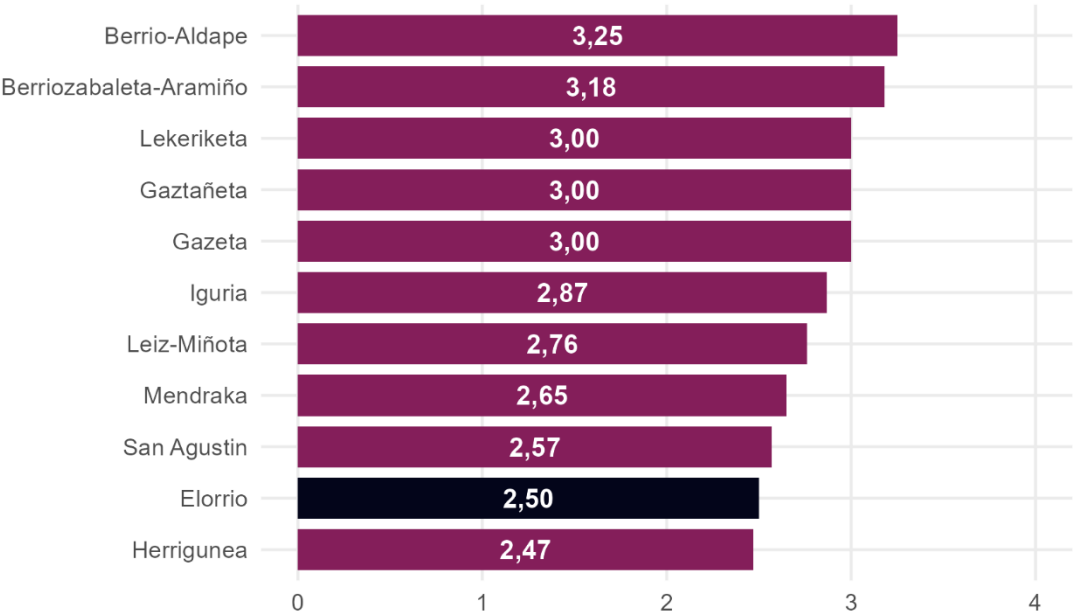


13. Tabla: Unidades de convivencia por tamaño (núm.).
Elorrio y sus entidades, 2025

Zona	1 miembro s	2 miembro s	3 miembro s	4 miembro s	5 miembro s	≥6 miembro s	Total
Berio-Aldape	7	7	6	8	6	2	36
Berriozabaleta-Aramiño	2	1	3	3	2	0	11
Gazeta	5	2	7	5	2	1	22
Gaztañeta	3	2	0	3	0	1	9
Núcleo urbano	794	835	502	433	113	65	2.742
Iguría	8	5	6	7	2	2	30
Leiz-Miñota	6	9	2	4	2	2	25
Lekeriketa	3	5	5	5	1	1	20
Mendraka	7	5	3	2	1	2	20
San Agustín	7	10	6	4	2	1	30
Elorrio	842	881	540	474	131	77	2.945

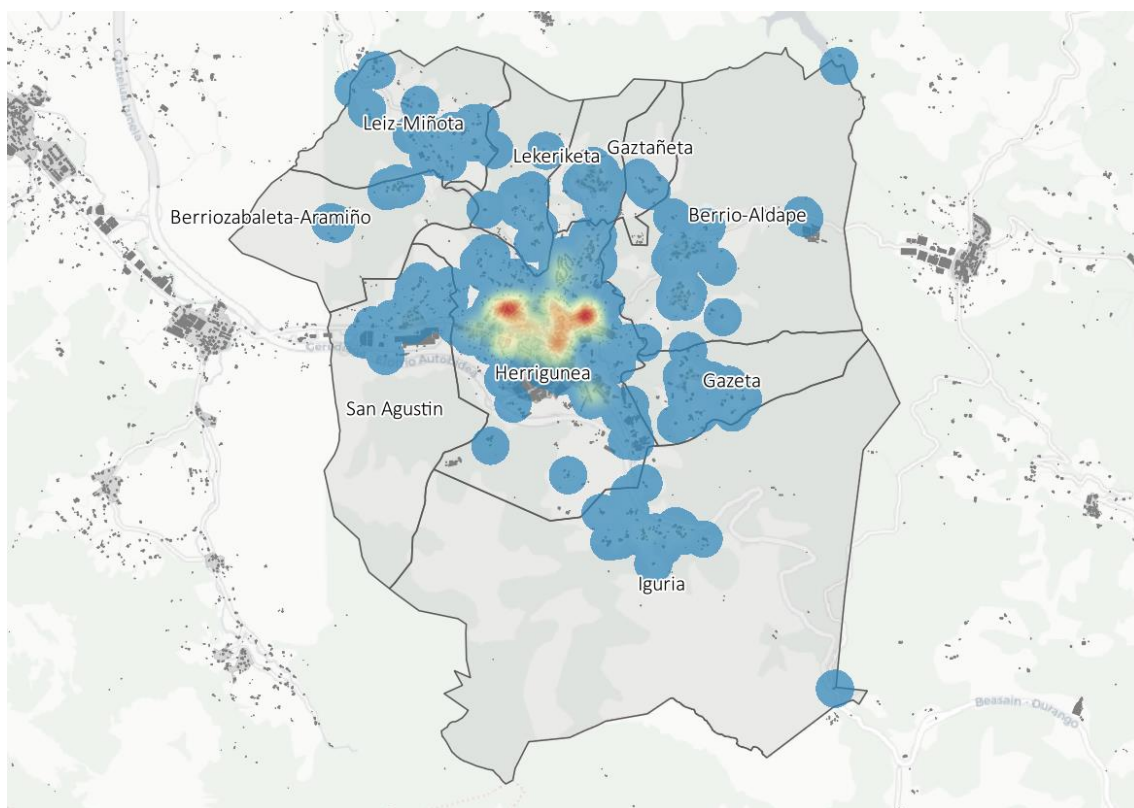
Fuente: Padrón.

25. Gráfico: Tamaño medio de las unidades de convivencia (habitantes).
Elorrio, 2025



Fuente: Padrón.

2. Imagen: Mapa de calor de las unidades de convivencia. Elorrio 2025



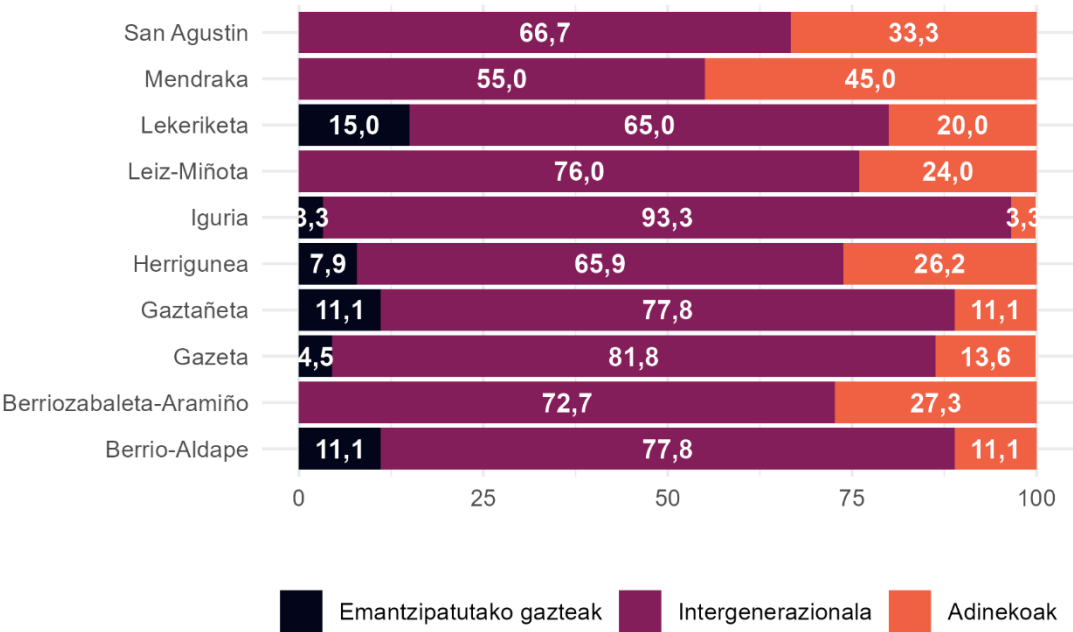
Fuente: Padrón.

Por otra parte, según la tipología de edad de las unidades de convivencia, el 66,5% de las unidades de convivencia de Elorrio (1.958 unidades de convivencia) son intergeneracionales, es decir, están formadas por personas de diferentes franjas de edad. Las unidades de convivencia formadas por personas mayores suponen el 25,8% (760 unidades de convivencia), y las unidades de convivencia con alguna persona joven emancipada el 7,7% (227 unidades de convivencia). En el apartado 3.2 se analiza con más detalle el nivel de emancipación juvenil (ver 26. Gráfico y 14. Tabla).

Comparando las entidades entre sí, hay diferencias notables entre el índice de las personas mayores y el de personas jóvenes emancipadas. Los mayores índices de personas mayores se sitúan en Mendraka (45,0%) y San Agustín (33,3%); en cambio, el de personas jóvenes emancipadas se concentran, mayormente, en Lekeriketa (15,0%), Gaztañeta (11,1%) y Berrio-Aldapen (11,1%). El mayor peso relativo de las personas mayores influye en la tipología de las unidades de convivencia. Además, las viviendas con unidades de convivencia de personas mayores son las que cuentan más posibilidades de comercialización a corto-medio plazo (ver 26. Gráfico y 14. Tabla).



26. Gráfico: Tipología de las unidades de convivencia según la edad (%).
Elorrio y sus entidades, 2025



Fuente: Padrón.

14. Tabla: Tipología de las unidades de convivencia según la edad (núm.).
Elorrio y sus entidades, 2025

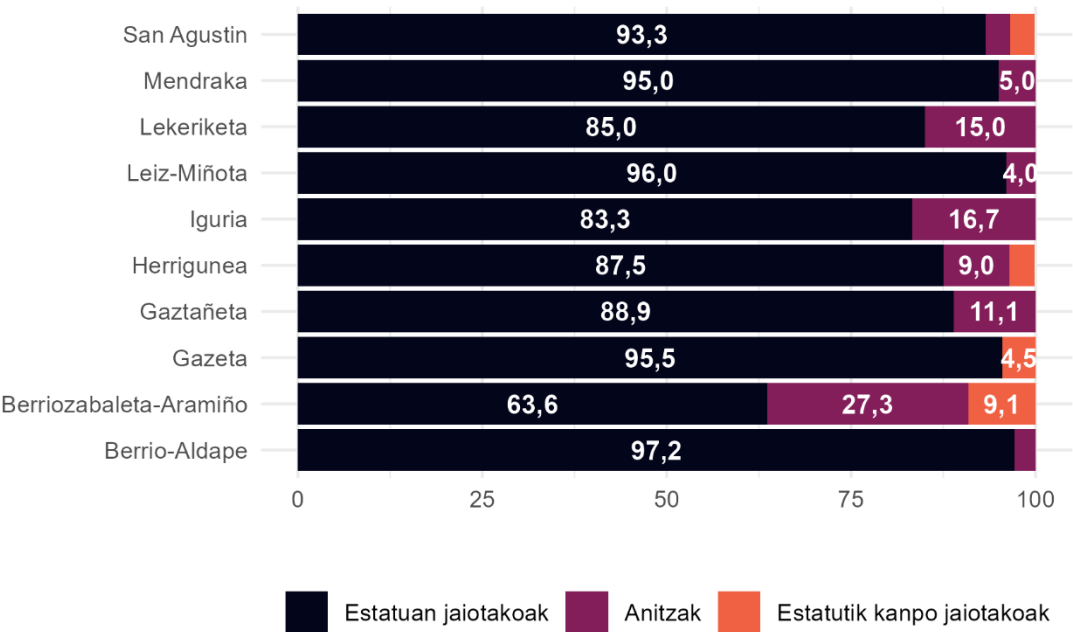
Zona	Jóvenes emancipados/as	Intergeneracional	Personas mayores	Total
Berio-Aldape	4	28	4	36
Berriozabaleta-Aramiño	0	8	3	11
Gazeta	1	18	3	22
Gaztañeta	1	7	1	9
Núcleo urbano	217	1.806	719	2.742
Iguría	1	28	1	30
Leiz-Miñota	0	19	6	25
Lekeriketa	3	13	4	20
Mendraka	0	11	9	20
San Agustin	0	20	10	30
Elorrio	227	1.958	760	2.945

Fuente: Padrón.



De igual manera, el 87,7% de las unidades de convivencia (2.584 unidades de convivencia) están compuestas únicamente por personas nacidas en el estado. Por otro lado, el 9,0% de las unidades de convivencia (264 unidades de convivencia) son variadas; es decir, están compuestas tanto por personas nacidas en el estado, como por personas nacidas fuera del estado. Por último, el 3,3% (97 unidades de convivencia) son unidades de convivencia compuestas únicamente por personas nacidas fuera del estado. Entre las entidades, Berriozabaleta-Aramiño es la de mayor índice de unidades de convivencia tipo nacidas en el Estado. En el resto de entidades ha habido unidades múltiples, siendo el más reducido el formado exclusivamente por personas nacidas fuera del Estado. (ver 27. Gráfico y 15. Tabla).

27. Gráfico: Tipología de las unidades de convivencia por lugar de nacimiento (%)
Elorrio y sus entidades, 2025



Fuente: Padrón.

15. Tabla: Tipología de las unidades de convivencia por lugar de nacimiento (núm.).
Elorrio y sus entidades, 2025

Zona	Nacidas en el estado	Variadas	Nacidas fuera del estado	Total
Berio-Aldape	1	35	0	36
Berriozabaleta-Aramiño	3	7	1	11
Gazeta	0	21	1	22
Gaztañeta	1	8	0	9
Núcleo urbano	248	2.400	94	2.742
Iguría	5	25	0	30
Leiz-Miñota	1	24	0	25
Lekeriketa	3	17	0	20
Mendraka	1	19	0	20



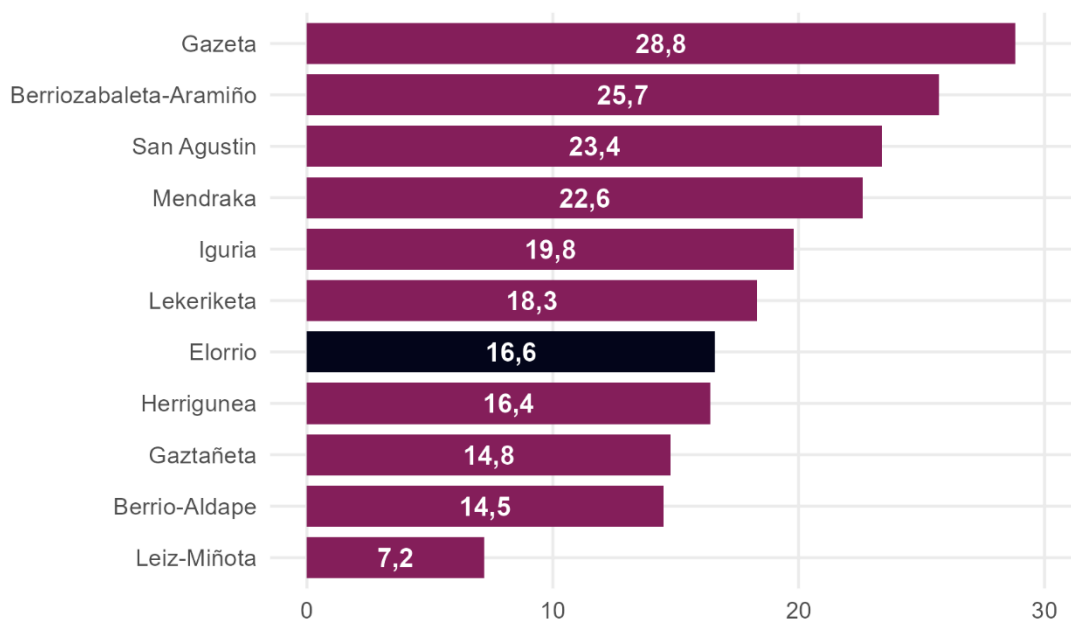
San Agustin	1	28	1	30
Elorrio	264	2.584	97	2.945

Fuente: Padrón.

3.2 Nivel de emancipación

En Elorrio hay 1.223 personas empadronadas en la franja de edad de 18-34 años, el 16,6% de la población total. Hay una gran diferencia entre entidades. Berrio-Aldape, Gaztañeta, Lekeriketa o Iguria se sitúan cerca de la media del núcleo urbano (16,4%). En cambio, Leiz-Miñota se sitúa en un 7,2%, y Mendraka, San Agustín, Berriozabaleta-Aramiño y Gazeta tienen un ratio superior al 22%. Hay que tener en cuenta que el número de habitantes de las entidades que no son el núcleo urbano es bajo (ver 28. Gráfico y 16. Tabla).

28. Gráfico: Peso relativo de las personas de 18 a 34 años (%).
Elorrio y sus entidades, 2025



Fuente: Padrón.

| 42

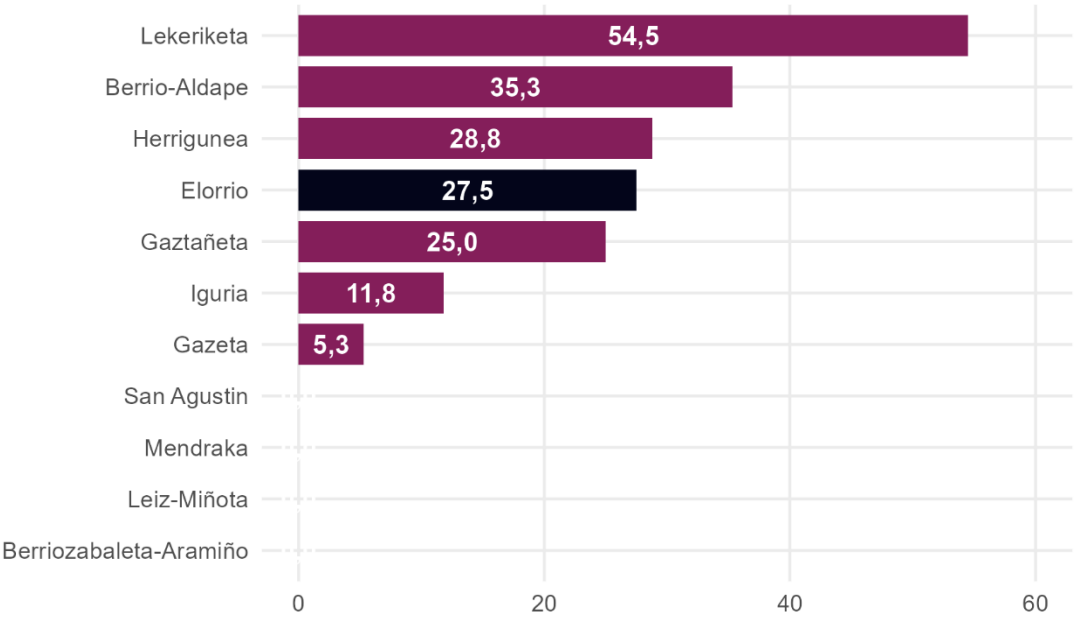
Para la identificación del número de las personas jóvenes emancipadas se han explotado los datos del padrón. Para decir que una persona joven de 18 a 34 años se ha emancipado, se ha utilizado una hipótesis: en su unidad de convivencia no puede vivir ninguna persona que tenga veinte años más. Es posible que esta condición no identifique a todo el universo de la juventud emancipada, puesto que responde a la estructura familiar tradicional. Sin embargo, es el modo más preciso de aproximarse a los datos cuantitativos disponibles.

Con todo, en Elorrio hay 336 personas de 18-34 años emancipadas, el 27,5% de las personas de esa franja de edad de la localidad. En este sentido, atendiendo al grado de emancipación de la población de este colectivo, según los indicadores del Observatorio Vasco de la Juventud del Gobierno Vasco, en 2024 la tasa de emancipación de las personas de 18 a 34 años en la CAPV es del 32,3% y en Bizkaia del 31,4%. Por lo tanto, se puede afirmar que el porcentaje de personas jóvenes emancipadas en Elorrio es inferior al de su territorio y su comunidad autónoma (ver 29. Gráfico y 16. Tabla).

El 95,2% de las personas jóvenes emancipadas viven en el núcleo urbano. En el resto de barrios la presencia de personas jóvenes es muy escasa. Sin embargo, cabe destacar, que en Lekeriketa y Berrio-Aldape, el índice de personas jóvenes emancipadas es alta. En consecuencia, los datos indican que la opción de emancipación juvenil del municipio se centra en el Núcleo urbano (ver 29. Gráfico, 16. Tabla y 3. Imagen).



29. Gráfico: Tasa de las personas emancipadas de 18 a 34 años (%).
Elorrio y sus entidades, 2025



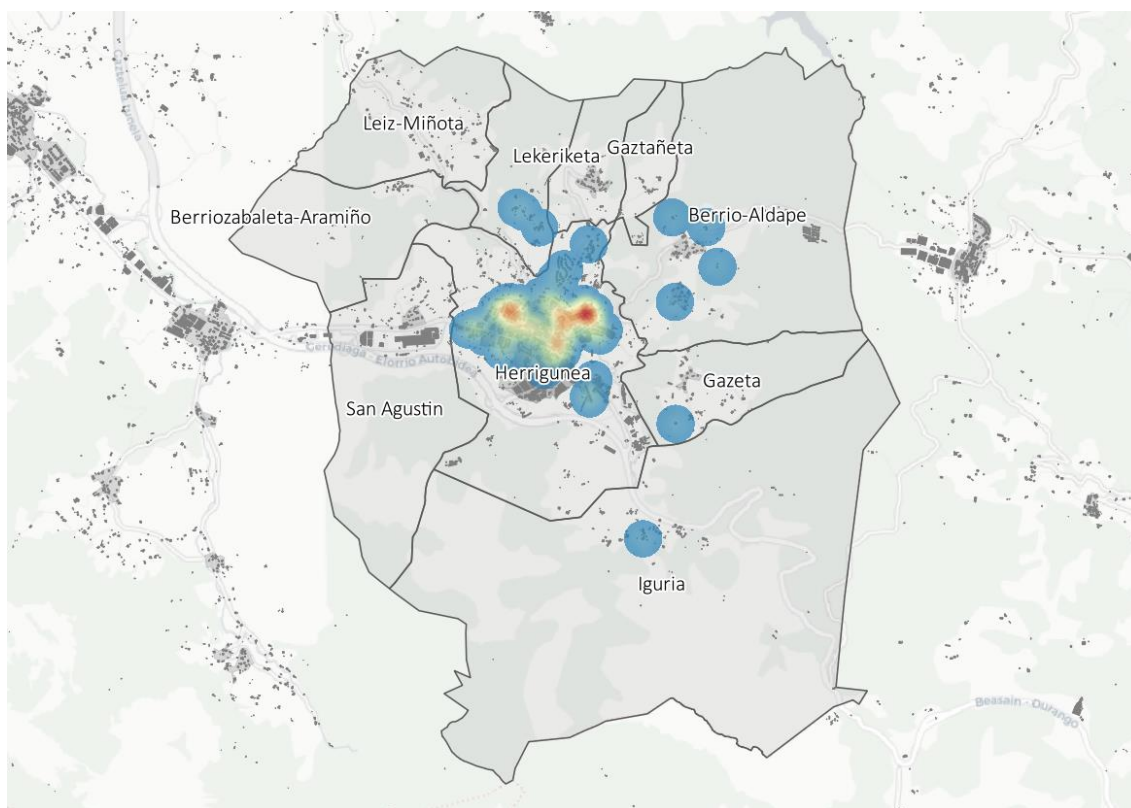
Fuente: Padrón.

16. Tabla: Tasa de las personas emancipadas de 18 a 34 años en función de su situación (núm).
Elorrio y sus entidades, 2025

Barrio	Jóvenes emancipados/as	Jóvenes no emancipados/as	Total
Berrio-Aldape	6	11	17
Berriozabaleta-Aramiño	0	9	9
Gazeta	1	18	19
Gaztañeta	1	3	4
Núcleo urbano	320	791	1.111
Iguría	2	15	17
Leiz-Miñota	0	5	5
Lekeriketa	6	5	11
Mendraka	0	12	12
San Agustin	0	18	18
Elorrio	336	887	1.223

Fuente: Padrón.

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



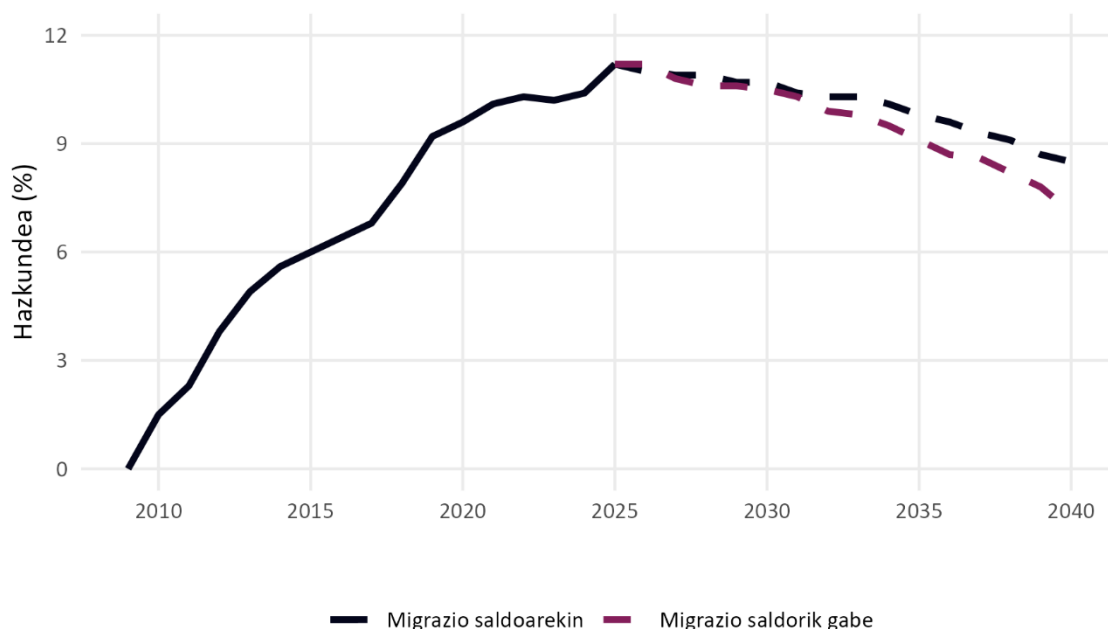
Fuente: Padrón.

3.3 Prospectiva

La prospectiva de la población se basa en la prospectiva de las unidades de convivencia. Durante los próximos 15 años el número de unidades de convivencia de Elorrio se reducirá cerca del 2,9%, pasando de 2.945 unidades de convivencia a 2.860 unidades de convivencia, unas 85 más. Este mismo descenso aliviará la presión en el actual parque residencial (ver 31. Gráfico y 17. Tabla).

La principal causa de la pérdida de la unidad de convivencia será la mortalidad por envejecimiento, aunque se mantenga el saldo migratorio positivo actual, y que las unidades sean cada vez menores tampoco impedirán la pérdida. Del mismo modo, según sugiere el ejercicio prospectivo debido al envejecimiento y a los nuevos modelos de convivencia, el número medio de miembros de la unidad de convivencia será aún menor que el actual (2,50) dentro de quince años (2,39). Es decir, actualmente se necesitan 400 viviendas para acoger a 1.000 habitantes, y dentro de quince años se necesitarán 418, 18 más (ver 31. Gráfico y 17. Tabla).

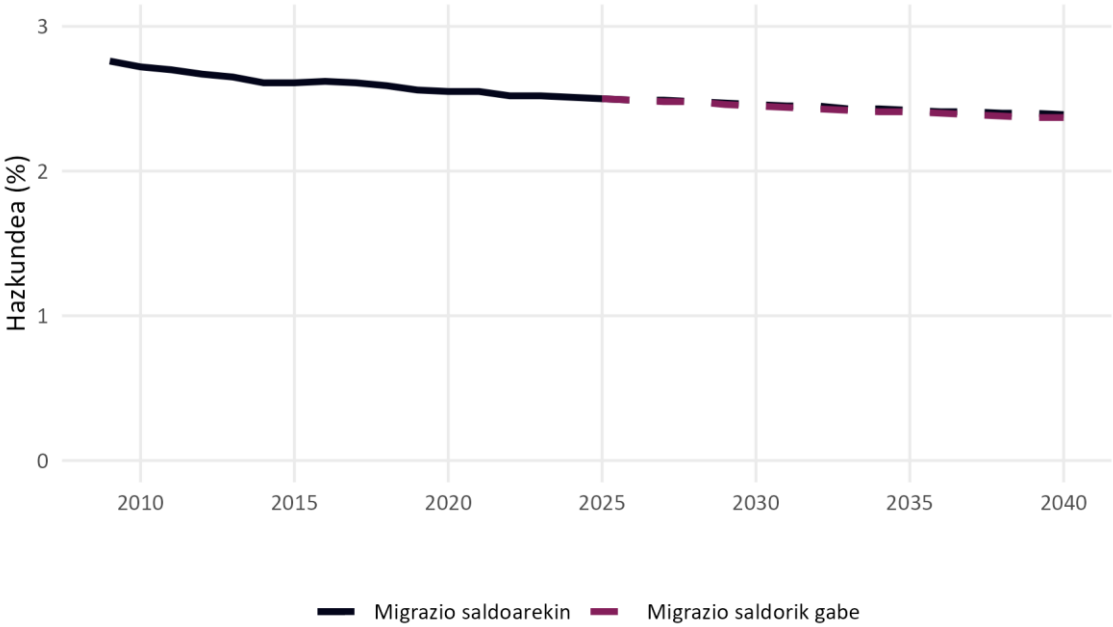
30. Gráfico Prospectiva de las unidades de convivencia (%).
Elorrio, 2009-2040



Fuente: Padrón, Eustat e INE. Elaboración propia.



31. Gráfico Prospectiva del tamaño medio de las unidades de convivencia (núm.)
Elorrio, 2009-2040



Fuente: Padrón e INE. Elaboración propia.

17. Tabla: Prospectiva de las unidades de convivencia en función del tamaño y el año (núm.).
Elorrio, 2025-2040

	2025	2030	2035	2040
1 miembros	842	857	866	874
2 miembros	881	904	923	921
3 miembros	540	526	511	498
4 miembros	474	446	413	388
5 miembros	131	123	116	111
≥6 miembros	77	74	71	68
Total	2.945	2.930	2.900	2.860

Fuente: Padrón e INE. Elaboración propia.

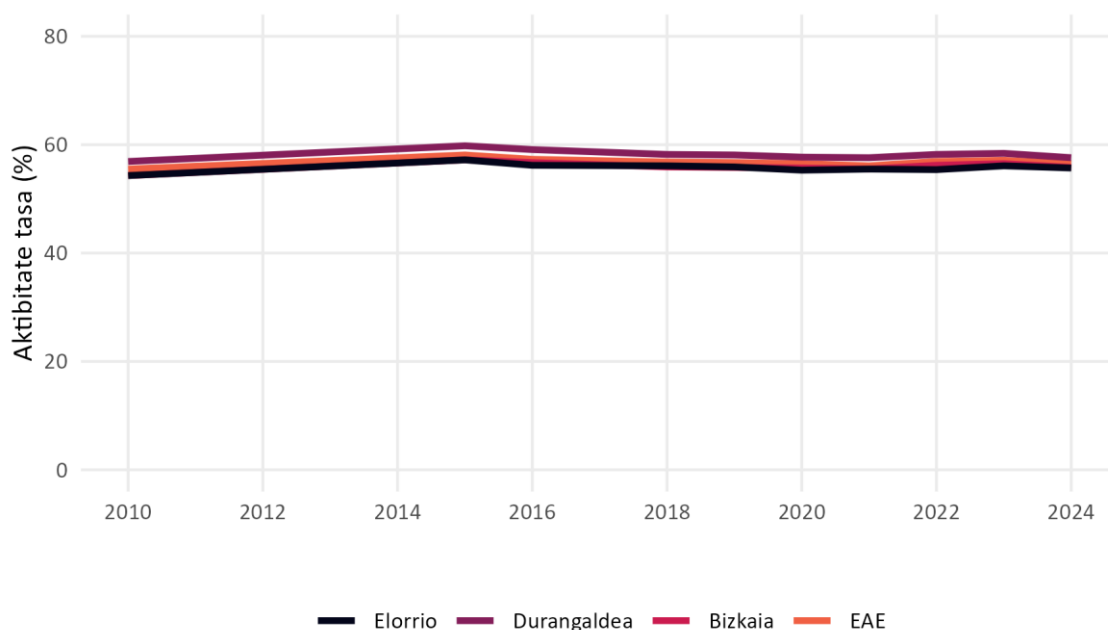
4 Características socioeconómicas

El análisis de las características socioeconómicas de la población del municipio ofrece claves para entender el uso y la disponibilidad del parque de viviendas. La tasa de actividad, la tasa de paro o el nivel de renta tienen una influencia directa en la demanda de vivienda y en su naturaleza, así como en la distribución de la población en el propio municipio o en la comarca.

4.1 Variables principales

Durante los últimos años, la tasa de actividad de Elorrio no ha sufrido cambios importantes. Según los datos del 2024, el 55,7% de la población mayor de 16 años del municipio está ocupada o en búsqueda activa de empleo. Este porcentaje es muy similar al de la tasa de Durangaldea (57,6%), y especialmente, a la tasa de Bizkaia (55,8%) y de la CAV (56,5%). Sin embargo, analizando la tasa de actividad del municipio en función del sexo, la tasa de los hombres se sitúa 7,5 puntos por encima. La tasa de actividad femenina ha pasado del 46,9% en 2010 al 52,0% en 2024. Cabe destacar que este desequilibrio se ha reducido considerablemente en los últimos años, con una diferencia de 15,1 puntos en 2010. Estos datos son una fotografía de la estructura económica del municipio, y hay que tener en cuenta, entre otras cosas, que este aparato de medida no incluye actividades no registradas, sobre todo las relacionadas con el cuidado en cuanto a las mujeres (ver 32. Gráfico, 33. Gráfico y 18. Tabla).

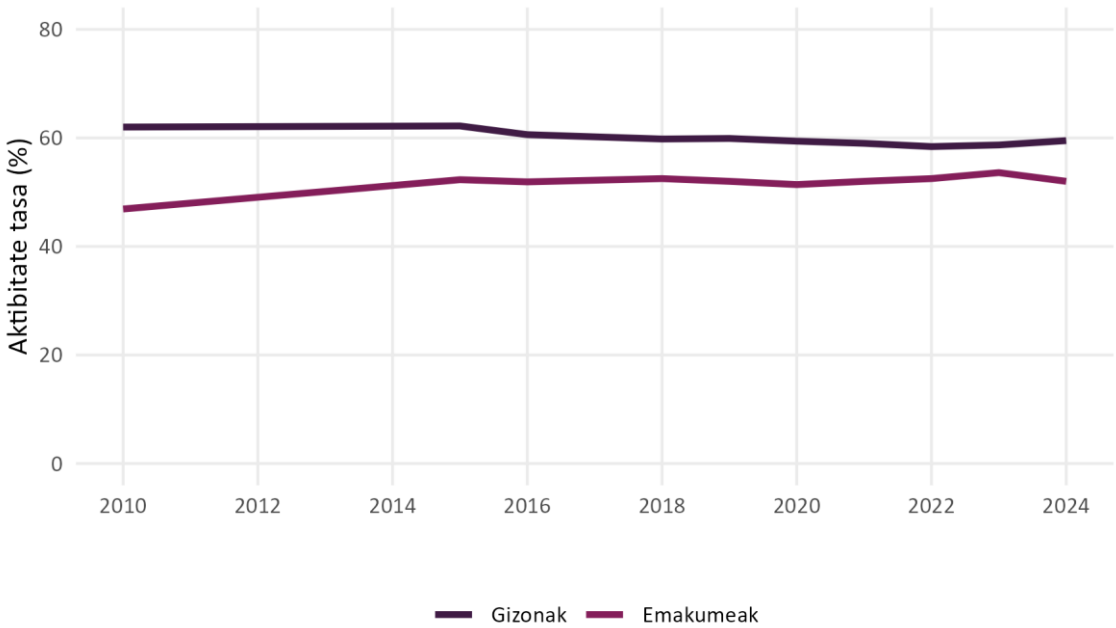
32. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad (%).
Elorrio y su contexto, 2010-2024



Fuente: Eustat.



33. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%).
Elorrio, 2010-2024



Fuente: Eustat.

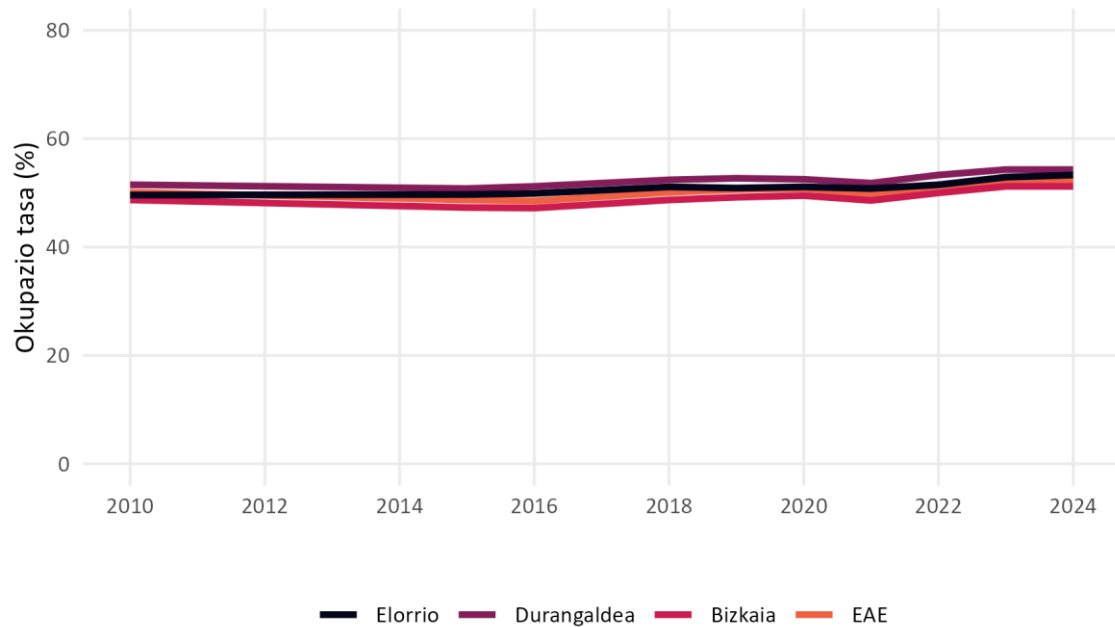
18. Tabla: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%).
Elorrio, 2010-2024

Sexo	2010	2015	2018	2020	2022	2024
Mujeres	46,9	52,3	52,5	51,4	52,5	52,0
Hombres	62,0	62,2	59,8	59,4	58,4	59,5
Total	54,3	57,2	56,1	55,3	55,4	55,7

Fuente: Eustat.

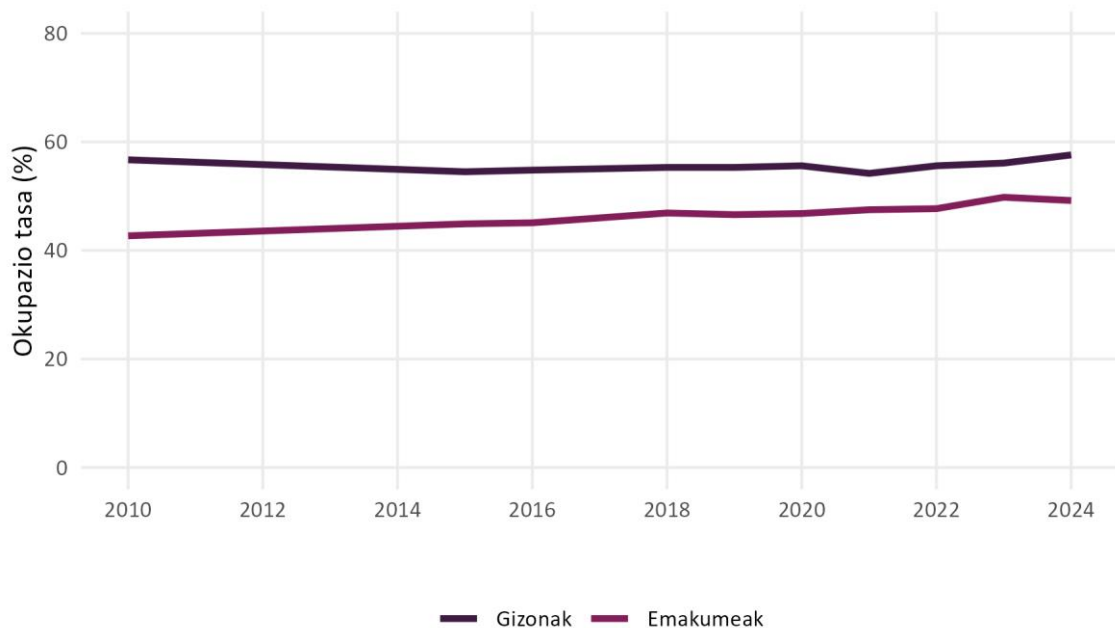
La tasa de ocupación del municipio (53,3%) es también muy similar a la de Durangaldea (54,3%). Levemente mayor que la de Bizkaia (51,2%) y la de la CAV (52,4%). En este caso también el desequilibrio por sexo se ha reducido, aunque la diferencia sigue siendo notable: la tasa de ocupación femenina (49,2%) es 8,4 puntos inferior a la masculina (57,6%) (ver 34. Gráfico, 35. Gráfico y 19. Tabla).

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



Fuente: Eustat.

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



Fuente: Eustat.

19. Tabla: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%).
Elorrio, 2010-2024

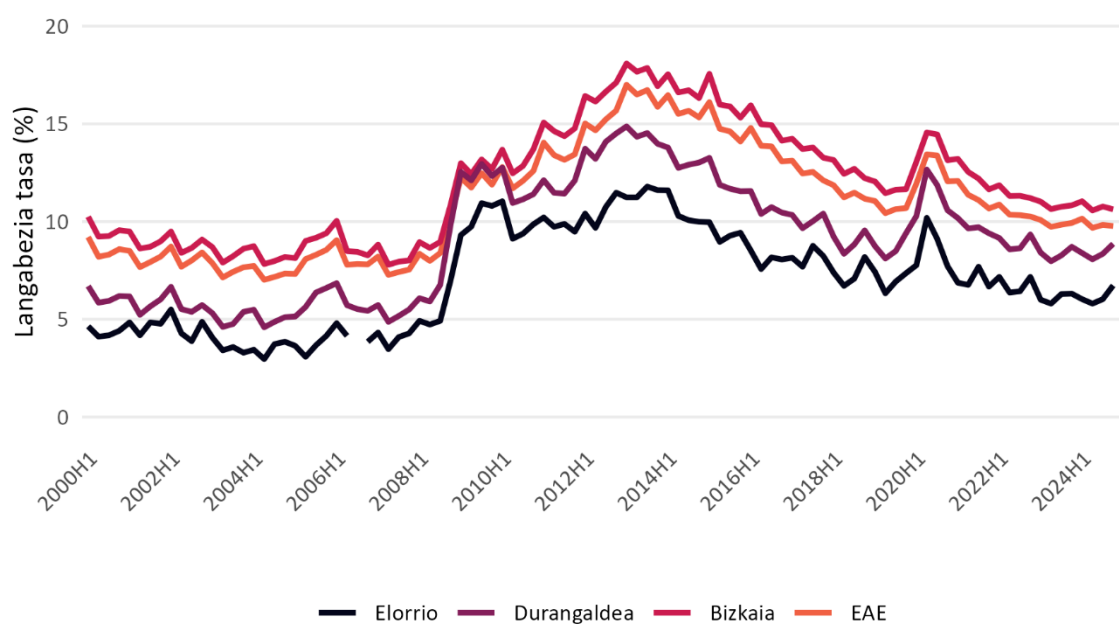
Sexo	2010	2015	2018	2020	2022	2024
Mujeres	42,7	44,9	46,9	46,8	47,7	49,2
Hombres	56,7	54,5	55,3	55,6	55,6	57,6
Total	49,6	49,7	51,1	51,1	51,5	53,3

Fuente: Eustat.

La evolución de la tasa de desempleo muestra la misma tendencia, tomando los datos tanto de Eustat como los de Lanbide. La tasa de desempleo de Elorrio, con sus fluctuaciones, se situó por debajo de las áreas de referencia durante todo el periodo analizado. La recesión económica que estalló el 2008 tuvo su impacto en la tasa de desempleo de Elorrio: Entre los años 2010 y 2015 la tasa de desempleo de Elorrio creció casi cinco puntos, pero no se acercó a los porcentajes de Bizkaia o de la CAV. Según los datos del Eustat, la mayor tasa de desempleo de Elorrio se registró el 2015 (13,2%). Según los datos de Lanbide, el mayor valor de las dos últimas décadas se produjo en la misma época. Desde entonces, la tasa de desempleo muestra una tendencia decreciente, salvo durante los años de la crisis sanitaria, y según los últimos datos se sitúa en un 4,3% (ver 36. Gráfico, 37. Gráfico, 38. Gráfico y 20. Tabla).

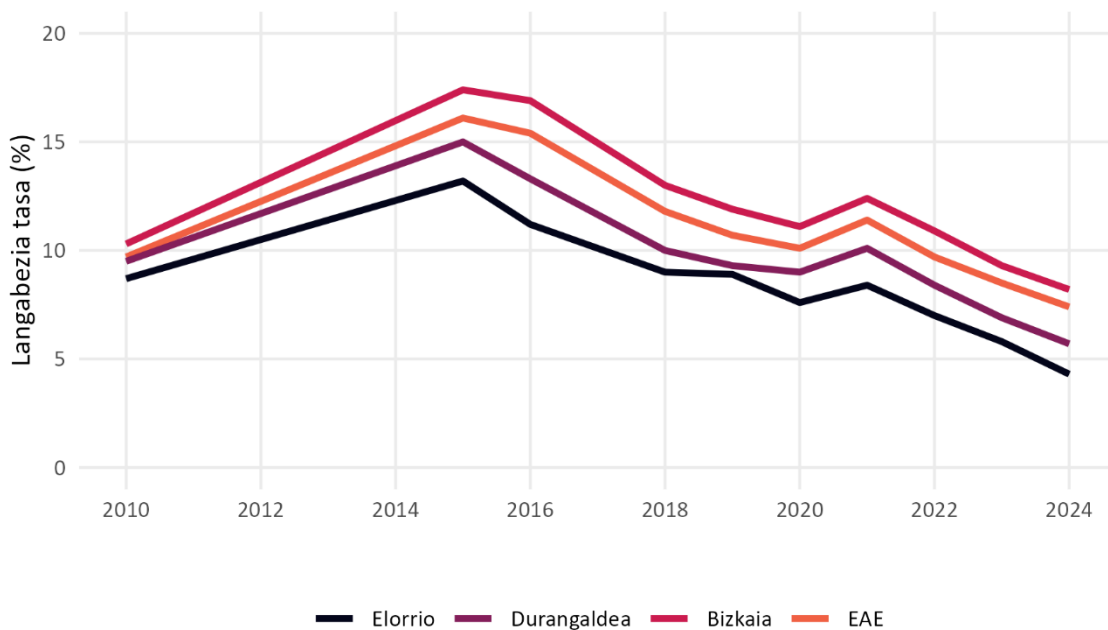
Según los últimos datos del instituto Eustat (2024), la tasa de desempleo femenina (5,5%) es superior a la masculina (3,3%). De todos modos, merece la pena observar la evolución de estos datos, ya que en los años anteriores a la crisis económica la tasa de desempleo femenina era parecida a la masculina. Tras años de recuperación de la crisis económica, sin embargo, esta situación no se ha revertido (ver38. Gráfico y 20. Tabla).

36. Gráfico: Evolución de la tasa de desempleo (%).
Elorrio y su contexto, 2000-2024



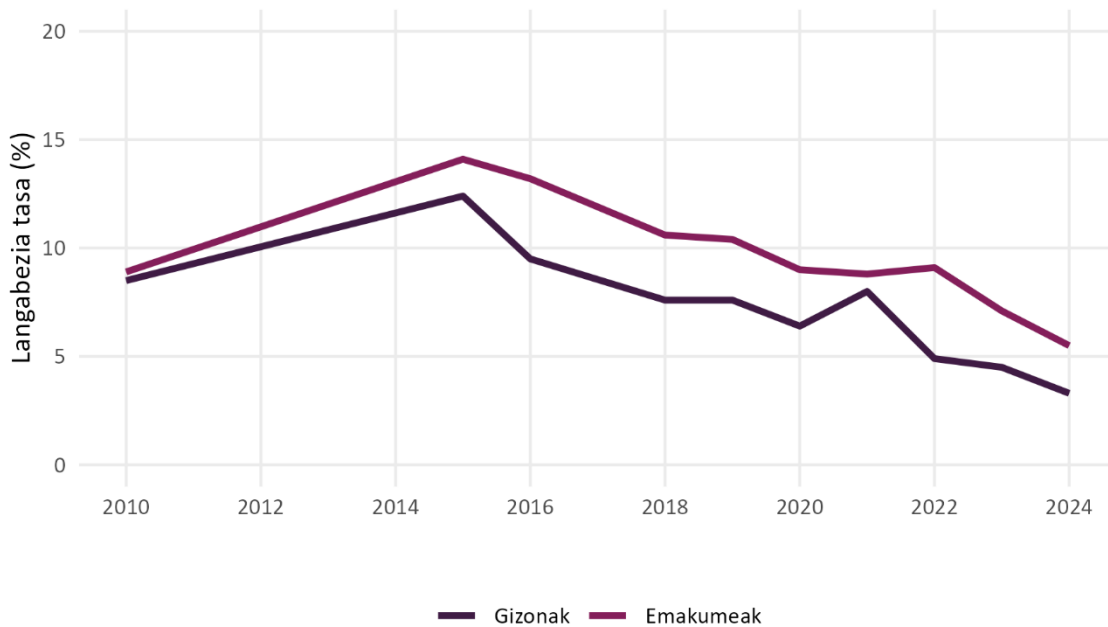
Fuente: Lanbide.

37. Gráfico: Evolución de la tasa de desempleo (%).
Elorrio y su contexto, 2010-2024



Fuente: Eustat.

38. Gráfico: Evolución de la tasa de desempleo por sexo (%).
Elorrio, 2010-2024



Fuente: Eustat.

20. Tabla: Evolución de la tasa de desempleo por sexo (%).
Elorrio, 2010-2024

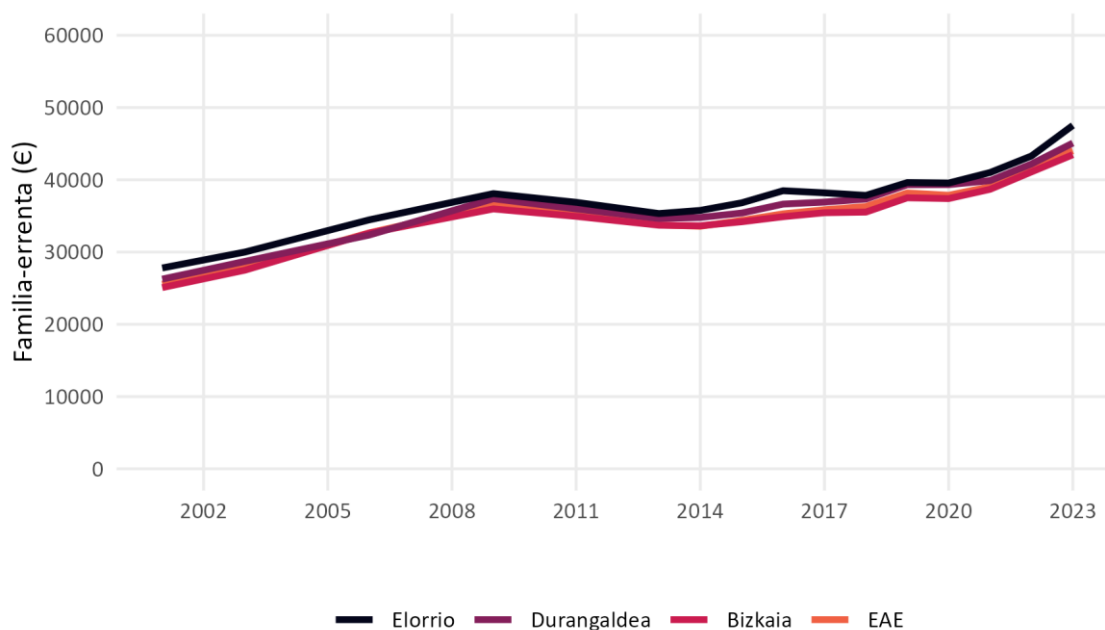
Sexo	2010	2015	2018	2020	2022	2024
Mujeres	8,9	14,1	10,6	9,0	9,1	5,5
Hombres	8,5	12,4	7,6	6,4	4,9	3,3
Total	8,7	13,2	9,0	7,6	7,0	4,3

Fuente: Eustat.

En cuanto a la renta familiar disponible, el nivel de renta familiar de Elorrio pasa de 27.799 € en 2001 a 47.530 € en 2022, un incremento del 71,0%. Aunque el incremento de la renta familiar se estanca en los años 2009-2013, el municipio ha seguido una evolución más positiva que la renta familiar de Bizkaia y la CAPV. La evolución en Durangaldea es similar a la de Elorrio. Así, la renta familiar de Elorrio (47.530€) es superior a la de Durangaldea (45.086€), Bizkaia (43.476€) y la CAV (44.897€), 2.500-4.000€ superior, dependiendo del caso (ver 39. Gráfico y 21. Tabla).

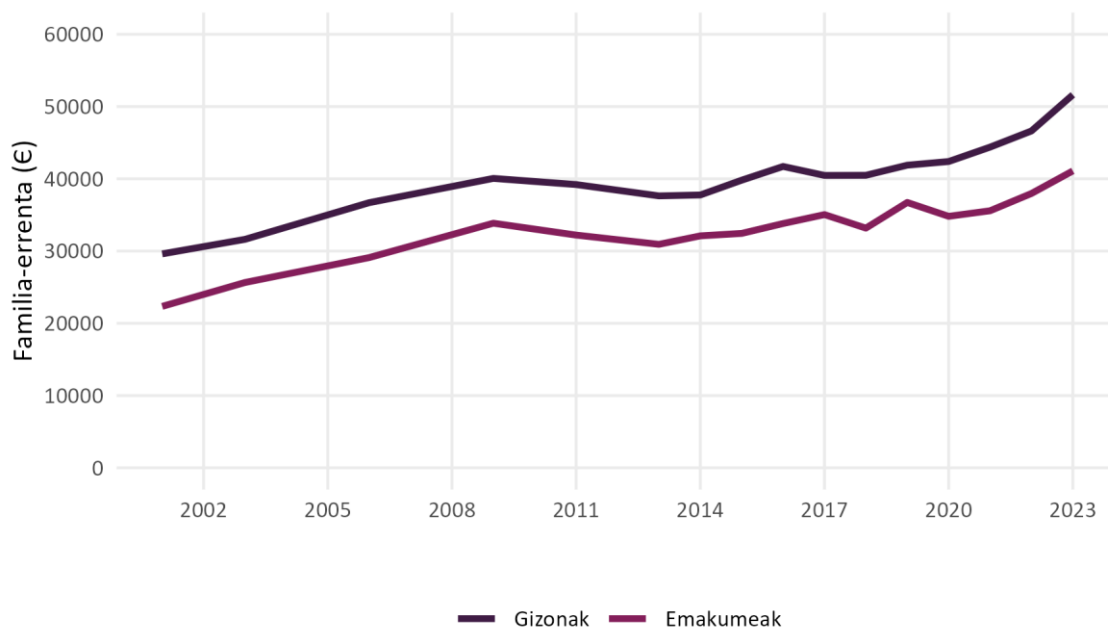
Durante estos años, la diferencia absoluta por género entre los perceptores familiares ha aumentado hasta los 10.534€. Actualmente, en Elorrio, la renta familiar disponible media de las familias en las que la perceptora principal es una mujer es de 41.095 €, un 20,4% inferior a la del hombre (51.629 €) (ver 40. Gráfico y 21. Tabla).

39. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible (€).
Elorrio y su contexto, 2001-2023



Fuente: Eustat.

40. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible en función del sexo de la personas perceptora principal (€). Elorrio, 2001-2023



Fuente: Eustat.

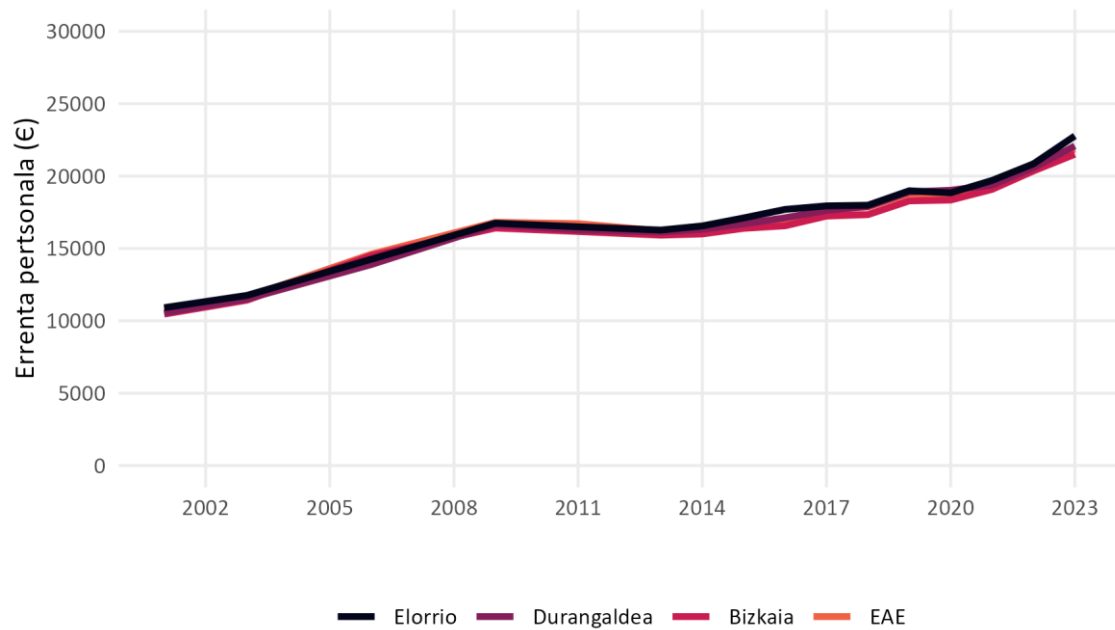
21. Tabla: Evolución de la renta familiar disponible en función del sexo de la personas perceptora principal (€). Elorrio, 2001-2023

Sexo	2001	2006	2011	2015	2019	2023
Mujeres	22.348	29.102	32.214	32.447	36.729	41.095
Hombres	29.613	36.699	39.207	39.812	41.888	51.629
Total	27.799	34.459	36.886	36.815	39.619	47.530

Fuente: Eustat.

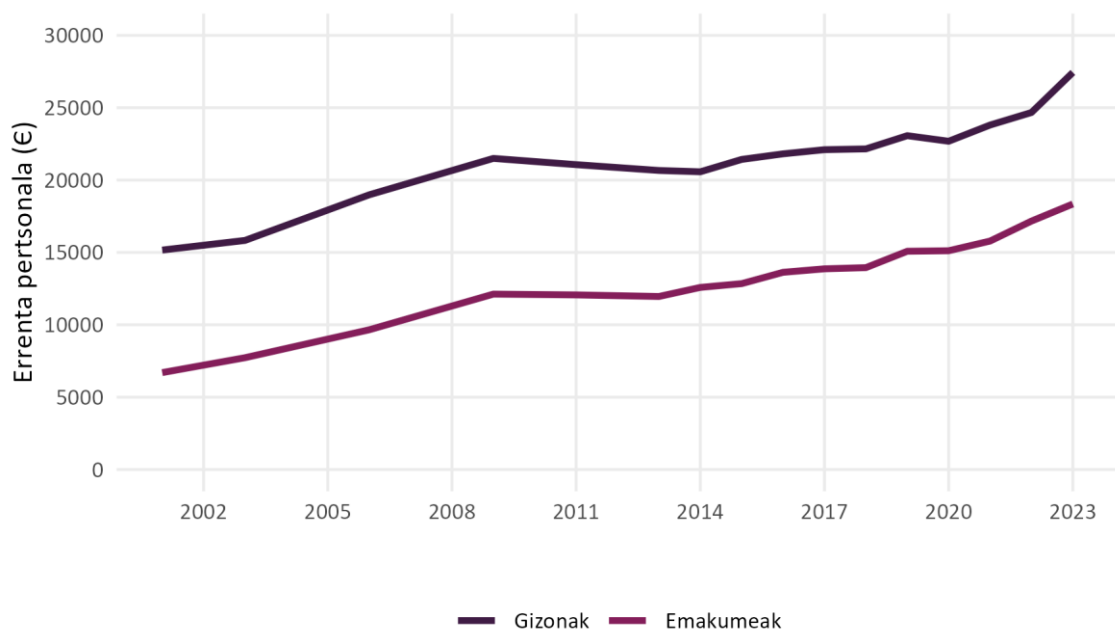
La media de la renta personal disponible muestra la misma tendencia que la renta familiar disponible. La renta personal media de Elorrio (22.773 €) es casi 700 € superior a la de Durangaldea (22.084 €), a la de Bizkaia (21.508 €) y a la de la CAPV (21.863 €), en torno a 1.000-1.500 €. Asimismo, en la renta personal disponible se observa un claro desequilibrio en función del sexo. La renta personal disponible de las mujeres de Elorrio (18.348€) es un 33,1% inferior a la de los hombres (27.437€), en concreto, 9.089€ menor. En comparación con el año 2001, la diferencia relativa ha disminuido de manera considerable (ver 41. Gráfico, 42. Gráfico y 22. Tabla).

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



Fuente: Eustat.

**42. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible en función del sexo (€).
Elorrio, 2001-2023**



Fuente: Eustat.

**22. Tabla: Evolución de la renta personal disponible en función del sexo (€).
Elorrio, 2001-2023**



Sexo	2001	2006	2011	2015	2019	2023
Mujeres	6.698	9.656	12.067	12.846	15.083	18.348
Hombres	15.166	18.982	21.067	21.428	23.068	27.437
Total	10.908	14.254	16.497	17.110	18.987	22.773

Fuente: Eustat.

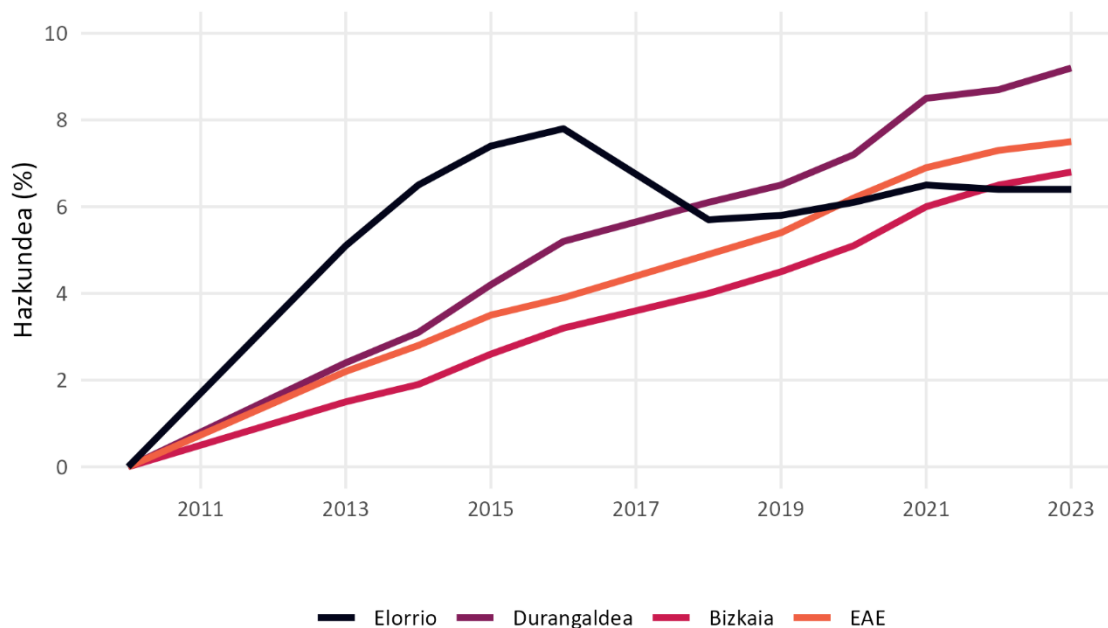
5 Parque de viviendas

Caracterizar el parque de viviendas de un municipio contribuye a la comprensión de las condiciones de habitabilidad de la población. De igual modo, analizar los diferentes niveles de uso y tipos de usos del parque de viviendas sirve para conocer las dinámicas residenciales que el municipio puede soportar en el futuro.

5.1 Variables principales

Según los datos del Eustat, el parque de viviendas de Elorrio creció un 6,4% durante los años 2010 y 2023. El crecimiento del parque de viviendas se prolongó hasta 2016, hasta 2018 el crecimiento fue negativo y desde entonces, ha seguido creciendo, pero con un ritmo más pausado. La evolución del parque de viviendas de Elorrio ha tenido tres periodos muy claros. No ha ocurrido lo mismo en Durangaldea, Bizkaia y la CAPV, donde el crecimiento ha sido sostenido. El crecimiento del parque de viviendas de Durangaldea ha sido significativo (9,2%), así como el de Bizkaia (6,8%) y el de la CAV (7,5%). Así, el actual parque de viviendas del municipio está formado por 3.381 viviendas, de las cuales el 86,1% son viviendas principales y el 13,7% tiene diferentes usos (segunda vivienda, pisos turísticos...) o están vacías. En el municipio hay también siete establecimientos colectivos (ver 47. Gráfico y 23. Tabla).

43. Gráfico: Evolución del parque de viviendas (%).
Elorrio y su contexto, 2010-2023



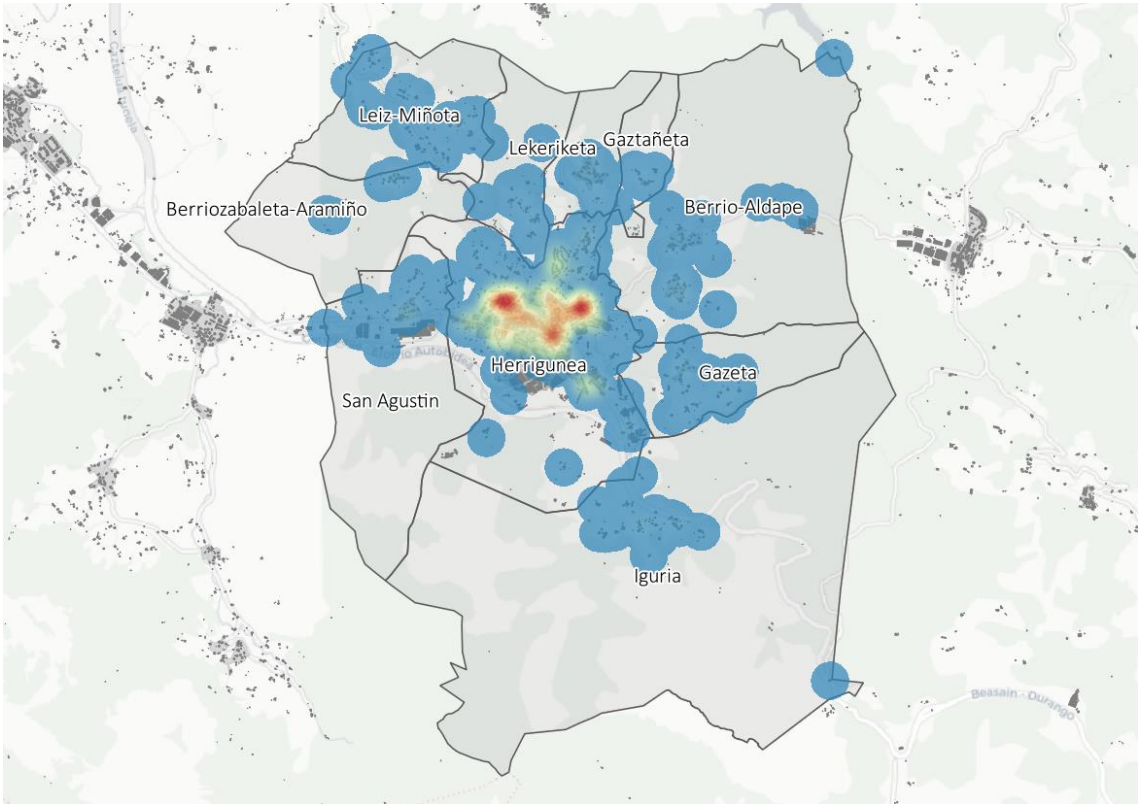
Fuente: Eustat.

23. Tabla: Evolución del parque de viviendas por tipos (núm.).
Elorrio, 2010-2023

Tipología	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Viviendas principales	2.648	2.738	2.785	2.873	2.907	2.910
Resto	521	591	632	483	468	464
Establecimientos colectivos	9	10	9	7	7	7
Total	3.178	3.339	3.426	3.363	3.382	3.381

Fuente: Eustat.

4. Imagen: Mapa de calor del parque de viviendas.
Elorrio, 2025



Fuente: Padrón.

24. Tabla: Evolución del parque de viviendas por tipos (núm.).
Elorrio y sus entidades, 2010-2023²

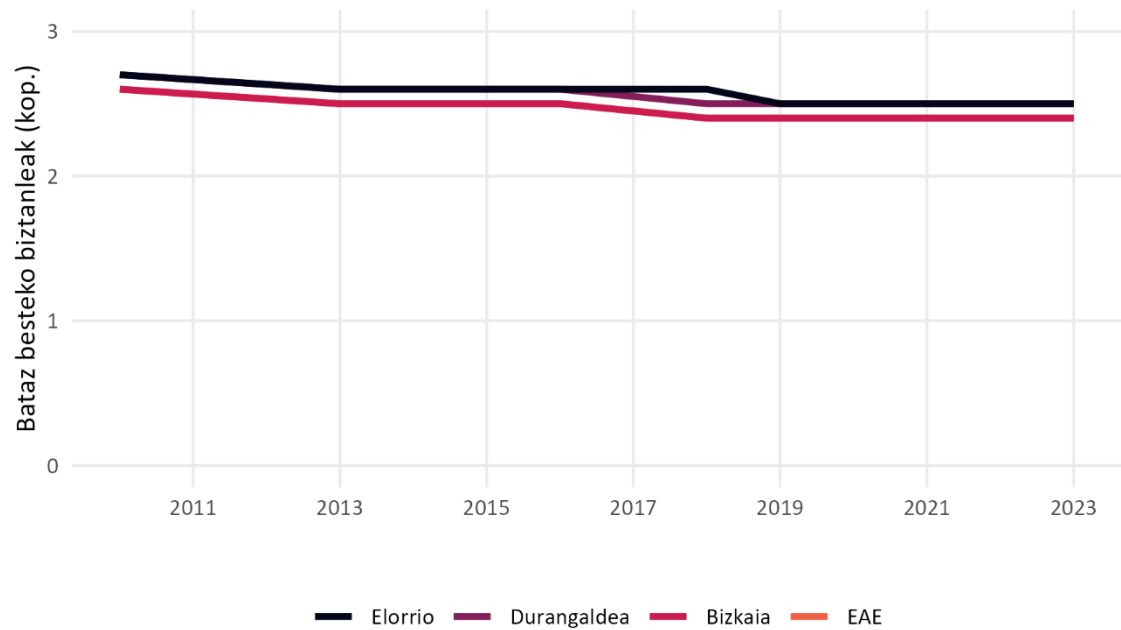
Zona	Viviendas principales	Resto	Establecimientos colectivos	Total
Berrio-Aldape	37	14	*	51
Berriozabaleta-Aramiño	11	4	*	16
Gazeta	23	7	*	30
Gaztañeta	8	6	*	14
Núcleo urbano	2.708	390	6	3.104
Iguría	28	6	*	34
Leiz-Miñota	25	15	*	40
Lekeriketa	18	4	*	22
Mendraga	22	6	*	28
San Agustín	30	12	*	42
Elorrio	2.910	464	7	3.381

Fuente: Eustat.

Según los datos que ofrece el instituto Eustat, las características de las viviendas principales de Elorrio se han comparado con el resto de ámbitos territoriales. En función del número de habitantes de cada vivienda, las viviendas unifamiliares alcanzan el 28,9% (840 viviendas), las viviendas bifamiliares el 28,1% (819 viviendas) y las viviendas donde habitan 3-5 personas el 40,7% (1.185 viviendas). Las viviendas con mayor número de habitantes son solo el 2,7%. Son datos que coinciden con el análisis, mediante explotación censal, realizado en el apartado 3, sobre las unidades de convivencia. El dato de población media de la vivienda principal también coincide con el análisis de las unidades de convivencia: la tendencia en los últimos años es decreciente y su ratio (2,6) es ligeramente superior a la de Durantaldea (2,5), Bizkaia (2,4) y la CAV (2,4) (ver 44. Gráfico y 25. Tabla).

² Por secreto estadístico las cantidades pequeñas no aparecen en la tabla.

44. Gráfico: Evolución del número medio de habitantes de las viviendas principales (núm).
Elorrio y su contexto, 2010-2023



Fuente: Eustat.

25. Tabla: Viviendas principales en función del número de habitantes (núm.).
Elorrio y sus entidades, 2023³

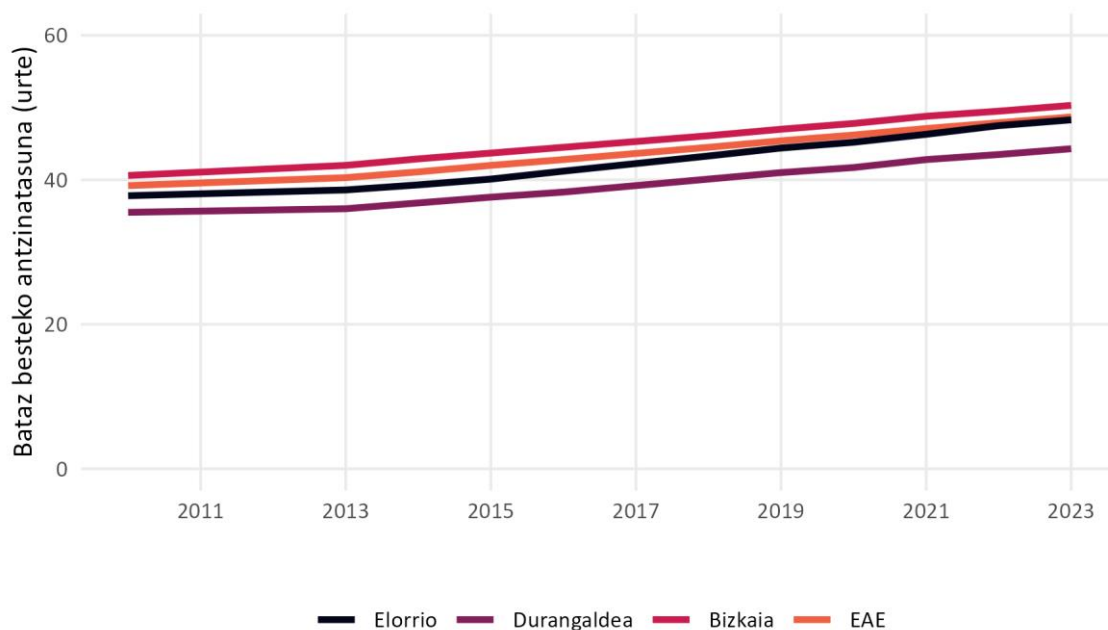
Zona	1 persona	2 personas	3-5 personas	6-9 personas	≥10 pesonas	Total
Berrio-Aldape	11	5	19	*	*	37
Berriozabaleta-Aramiño	*	*	7	*	*	11
Gazeta	3	3	16	*	*	23
Gaztañeta	*	*	3	*	*	8
Núcleo urbano	792	780	1.085	51	*	2.708
Iguria	5	5	16	*	*	28
Leiz-Miñota	5	9	9	*	*	25
Lekeriketa	4		10	*	*	18
Mendraka	9	3	7	3	*	22
San Agustín	7	9	13	*	*	30
Elorrio	840	819	1.185	66	*	2.910

Fuente: Eustat.

³ Por secreto estadístico las cantidades pequeñas no aparecen en la tabla.

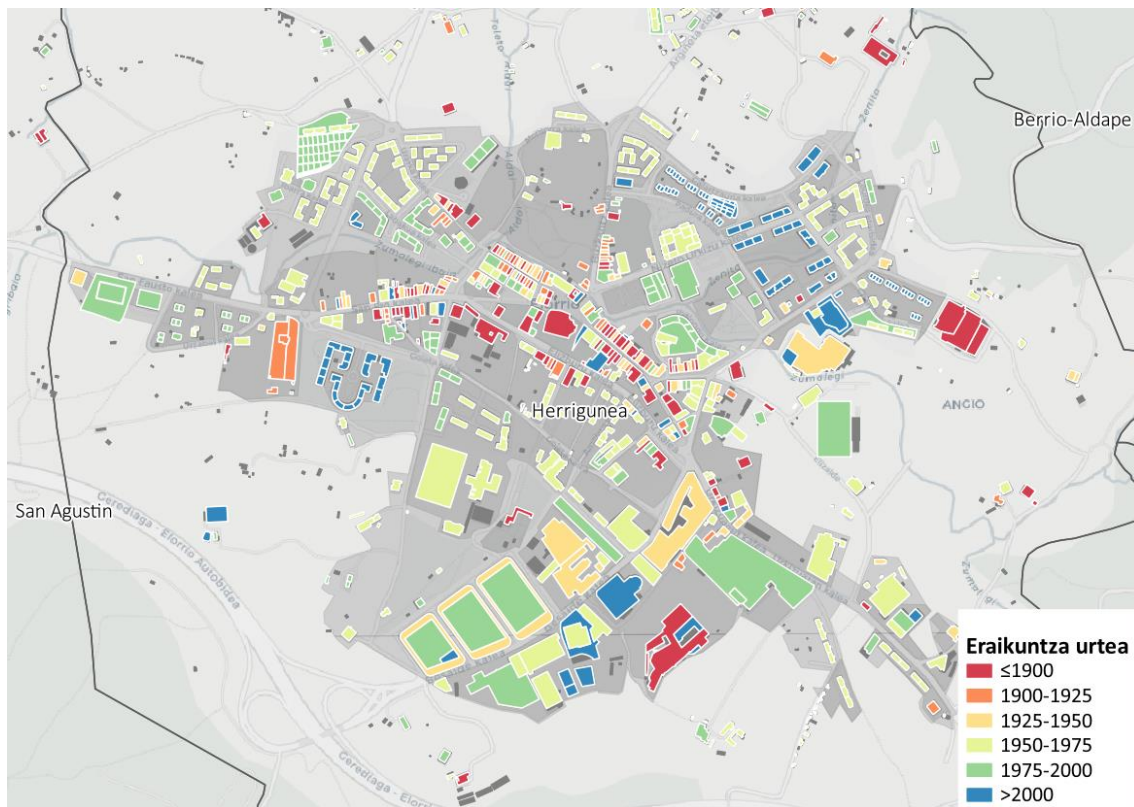
En lo que respecta a la antigüedad del parque de viviendas, el de Elorrio tiene una antigüedad media de 48,3 años. El de Durangaldea (44,3 años) es unos cuatro años más reciente, el de Bizkaia (50,3 años) unos dos años más antiguo y el de la CAV (48,7 años), en cambio, tiene una edad similar. Las nuevas viviendas construidas en el crecimiento urbanístico de Elorrio influyen directamente en esta comparación. En todo caso, las nuevas construcciones se sitúan fuera del Núcleo urbano (ver 45. Gráfico y 5. Imagen).

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



Fuente: Eustat.

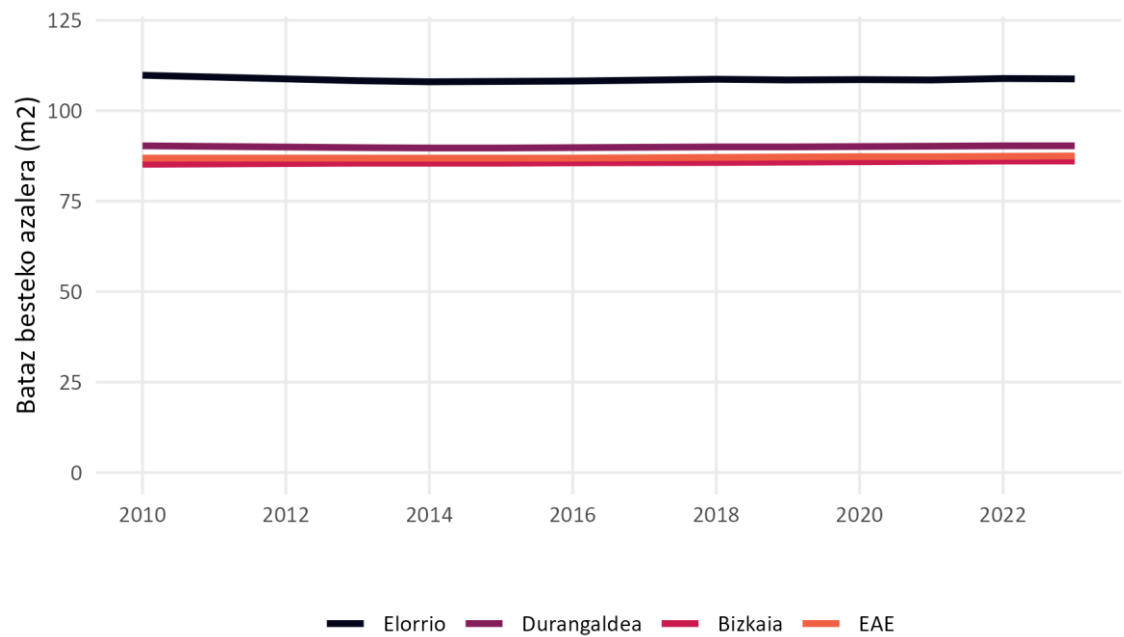
5. Imagen: Mapa del año de construcción de las viviendas. Núcleo urbano de Elorrio, 2025



Fuente: Catastro de Gipuzkoa

Asimismo, si se observa la superficie de las viviendas, la superficie media del parque de viviendas de Elorrio es de 108,8m², 20 metros cuadrados superior a la Durangaldea (90,3 m²), Bizkaia (86,1m²) y la CAV (87,5m²). En ese sentido, 151 viviendas (4,5%) tienen menos de 60 m², 1.873 viviendas (55,5%) entre 60-90m² y otras 780 viviendas (23,1%) entre 91-120m². El resto de las viviendas (570 viviendas; 15,9% del total) tienen una superficie especialmente grande. Este último dato no es habitual y puede pensarse que son edificios de gran antigüedad o de carácter rural, con dificultades complementarias para su uso residencial, pero muy interesantes para conservar y actualizar la identidad, el territorio y el patrimonio del municipio (ver 46. Gráfico y 26. Tabla).

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



Fuente: Eustat.

26. Tabla: Parque de viviendas según la superficie (núm.).
Elorrio y sus entidades, 2023⁴⁵

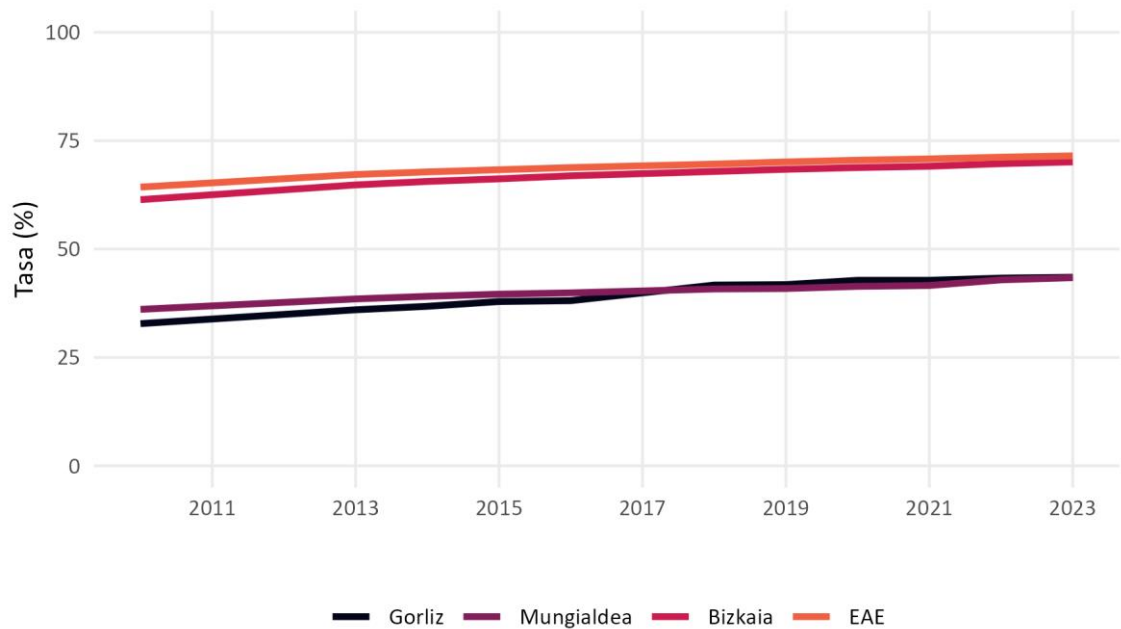
Zona	10-60 m²	61-90 m²	91-120 m²	121-150 m²	≥151 m²	Total
Berrio-Aldape	*	*	11	11	28	51
Berriozabaleta-Aramiño	*	*	3	4	6	15
Gazeta	*	*	*	*	25	30
Gaztañeta	*	*	7		5	14
Núcleo urbano	148	1.839	736	157	218	3.098
Iguría	*	*	3	*	29	34
Leiz-Miñota	*	8	7	8	16	40
Lekeriketa	*	6	5	*	10	22
Mendraka	*	3	3	*	20	28
San Agustín	*	12	3	5	20	42
Elorrio	151	1.873	780	193	377	3.374

Fuente: Eustat.

⁴ Los establecimientos colectivos no se tienen en consideración.
⁵ Por secreto estadístico las cantidades pequeñas no aparecen en la tabla.

Por otro lado, en cuanto a la accesibilidad, 1.376 viviendas (40.8%) tienen ascensor, y 1.998 viviendas (59,2%) no tienen ascensor. Probablemente, el alto porcentaje de viviendas sin ascensor se debe a dos factores: la limitada accesibilidad de las viviendas construidas en el medio siglo anterior, por un lado, y la construcción antigua y nueva de viviendas unifamiliares, por otro (ver 47. Gráfico y 27. Tabla).

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



Fuente: Eustat.

27. Tabla: Parque de viviendas según la disponibilidad de ascensor (núm.). Elorrio y sus entidades, 2023⁶⁷

Zona	Con ascensor	Sin ascensor	Total
Berio-Aldape	*	51	51
Berriozabaleta-Aramiño	*	15	15
Gazeta	*	30	30
Gaztañeta	*	14	14
Núcleo urbano	1.366	1.732	3.098
Iguría	*	34	34
Leiz-Miñota	6	34	40
Lekeriketa	4	18	22
Mendraka	*	28	28
San Agustín	*	42	42
Elorrio	1.376	1.998	3.374

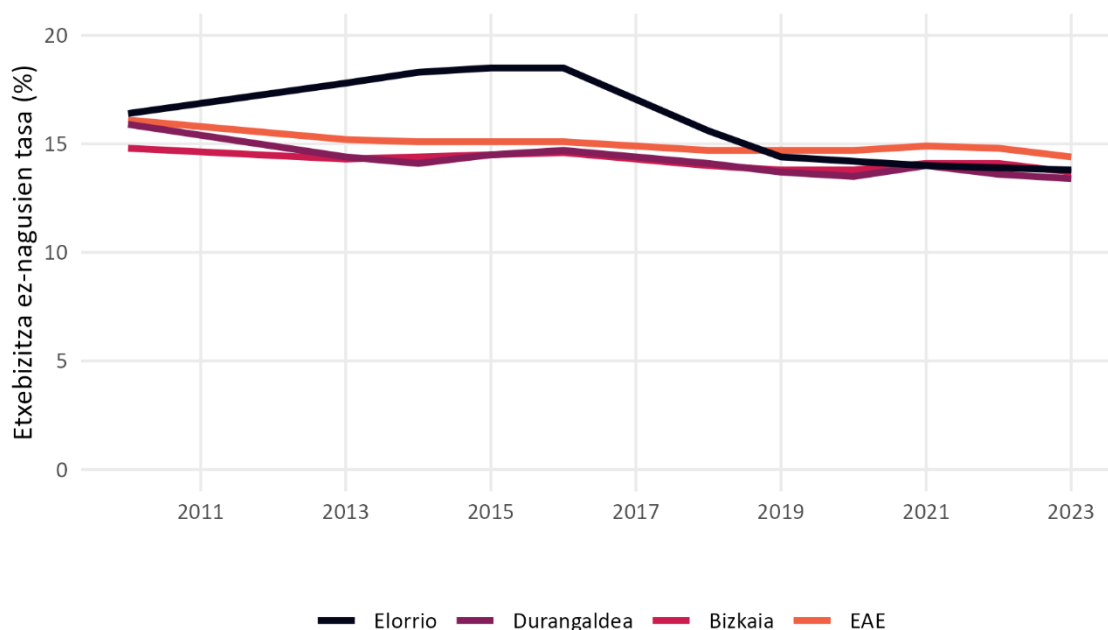
Fuente: Eustat.

⁶ Los establecimientos colectivos no se tienen en consideración.
⁷ Por secreto estadístico las cantidades pequeñas no aparecen en la tabla.

5.2 Nivel de uso

Según los datos ofrecidos por el instituto Eustatu la tasa de las viviendas no principales es del 13,8%. En esa categoría entran las viviendas vacías, las segundas viviendas y los pisos turísticos. Durante los últimos años la tasa de viviendas no principales ha descendido de manera constante. Hasta situarse al nivel de las áreas de referencia: 13,4% en Durangaldea, 13,7% en Bizkaia y 14,4% en la CAV. Este índice corresponde a las áreas de gran actividad económica (ver 48. Gráfico).

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



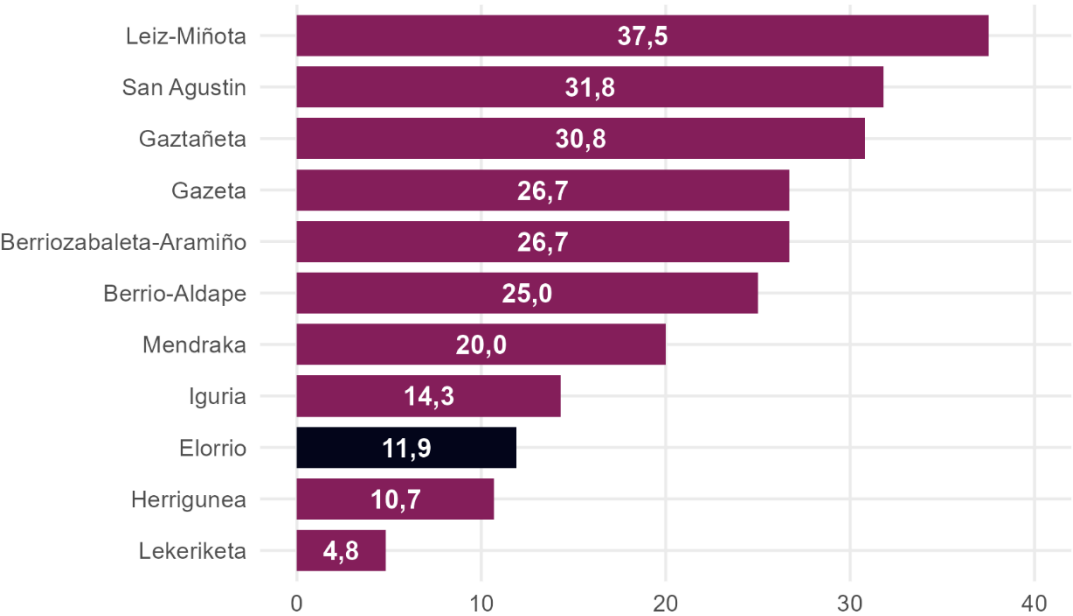
Fuente: Eustat.

| 64

Para analizar en detalle el nivel de uso de las viviendas, se han utilizado las bases de datos del censo de población y de vivienda de Elorrio. Con ello, para el estudio se han utilizado las siguientes categorías de uso de las viviendas: las viviendas sin empadronamiento y las viviendas con empadronamiento. Hay que tener en cuenta que, según las bases de datos del Ayuntamiento de Elorrio, el parque de viviendas es algo menor que el indicado por el dato estadístico del Eustat: 3.343 viviendas. En las bases de datos que tiene el Ayuntamiento no se ha realizado ningún ejercicio de armonización del universo.

En base a ese criterio, hay en Elorrio 398 viviendas (11,9%) sin empadronamiento; un número similar al índice estructural de las viviendas vacías. En ese sentido, cabe resaltar que el nivel de uso del parque de viviendas del municipio es muy cambiante en función de la entidad. La proporción de hogares sin empadronamiento más elevada corresponde a Leiz-Miñota (37,5%) y la menor a Lekeriketa (4,8%). Cabe destacar que Lekeriketa es el único que tiene un índice inferior al del Núcleo urbano, mientras que el resto presenta índices muy superiores. En el mapa de calor se pueden identificar muy bien los lugares donde se concentran las viviendas sin empadronamiento en cada entidad: en las zonas más rurales (ver 49. Gráfico, 28. Tabla y 6. Imagen).

49. Gráfico: Tasa de viviendas sin empadronamiento (%).
Elorrio, 2025



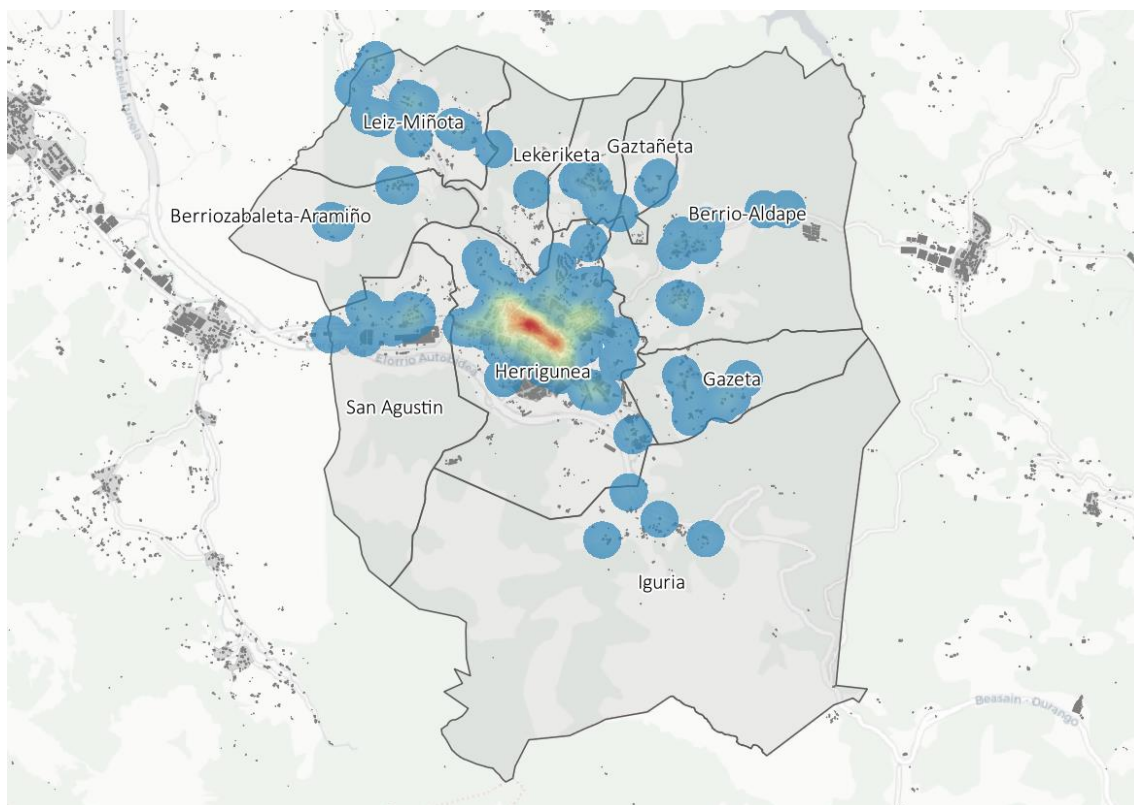
Fuente: Padrón. Elaboración propia.

28. Tabla: Viviendas por nivel de uso y barrio (núm.).
Elorrio, 2025

Zona	Viviendas con empadronamiento	Viviendas sin empadronamiento	Total
Berrio-Aldape	36	12	48
Berriozabaleta-Aramiño	11	4	15
Gazeta	22	8	30
Gaztañeta	9	4	13
Núcleo urbano	2.742	330	3.072
Iguría	30	5	35
Leiz-Miñota	25	15	40
Lekeriketa	20	1	21
Mendraka	20	5	25
San Agustín	30	14	44
Elorrio	2.945	398	3.343

Fuente: Padrón. Elaboración propia.

6. Imagen: Mapa de calor de las viviendas sin empadronamiento.
Elorrio, 2025



Fuente: Padrón. Elaboración propia.

6 Necesidad de viviendas y demanda

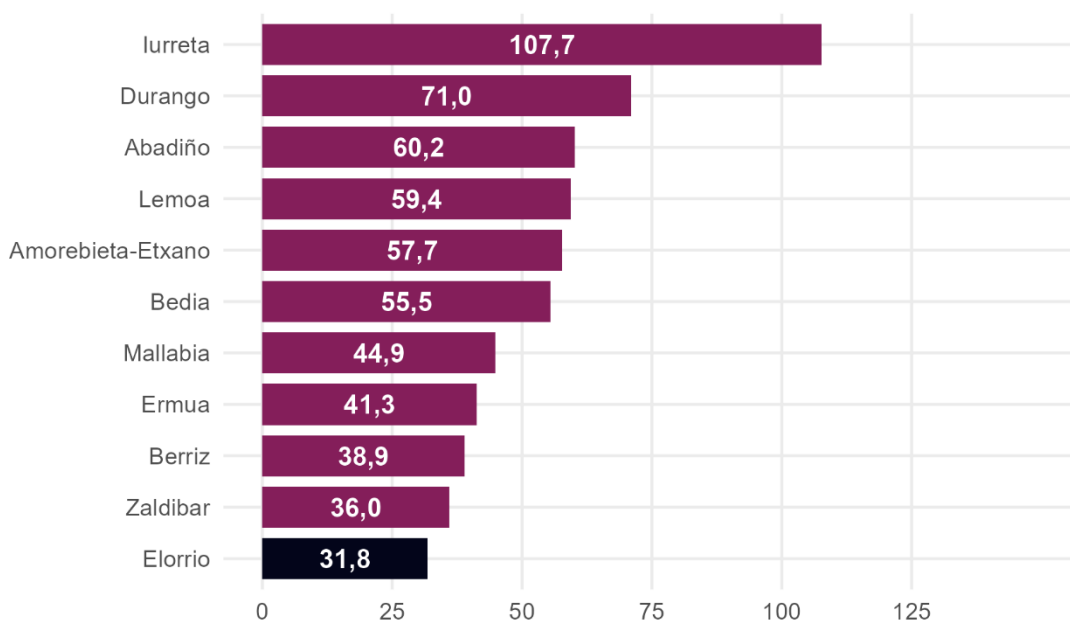
En este apartado se cuantifican y analizan las demandas de viviendas recibidas por la administración. Esos datos ayudan a ilustrar la cantidad y las características de la necesidad de vivienda del municipio.

6.1 Variables principales

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco ofrece una información, por municipios, sobre las demandas inscritas en el registro Etxebide. Según los datos de octubre del 2025, en Elorrio había activadas 231 solicitudes de vivienda, 38,3 solicitudes por mil habitantes. Se trata del menor nivel de demanda entre los municipios de la comarca. Iurreta (107,7%) y Durango (71,0%) se encuentran en el polo opuesto (ver 50. Gráfico).

En cualquier caso, el dato de la mayoría de los municipios del Durangaldea también se aleja del de los municipios que están dentro del área de influencia metropolitana de Bilbao. Así, por ejemplo, el nivel de demanda en Berango (207,0%), Zamudio (134,6%) y Etxebarri (113,7%) también es mayor.

50. Gráfico: Demanda de la vivienda en función del municipio (%)
Elorrio y su contexto, 2025



Fuente: Gobierno Vasco e INE.

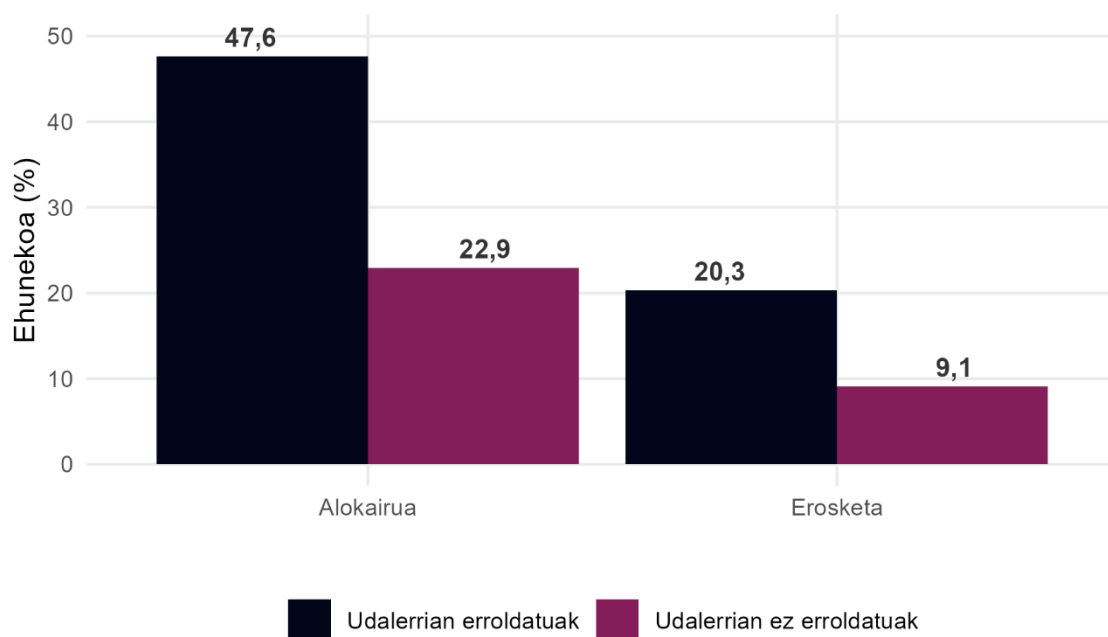
Es interesante destacar dos datos: el primero, más de la mitad de las solicitudes (68,0%) han sido realizadas por personas empadronadas en Elorrio. Por otra parte, el 70,6% de las solicitudes son demandas de alquiler. Estos datos indican que a pesar del bajo nivel de demanda en Elorrio, existe en el municipio un núcleo de población con necesidad de acceso a la vivienda con una baja intensidad económica (ver 51. Gráfico y 29. Tabla).

29. Tabla: Demanda de vivienda en función del régimen y la residencia (núm.).
Elorrio, 2025

Residencia de los/as demandantes	Compra	Alquiler	Total
Empadronados en el municipio	47	110	157
No empadronados en el municipio	21	53	74
Total	68	163	231

Fuente: Gobierno Vasco.

51. Gráfico: Demanda de vivienda en función del régimen y la residencia (%).
Elorrio, 2025



| 68

Fuente: Gobierno Vasco.

Si se analizan las solicitudes en función del nivel de renta, hay que tener en consideración que las solicitudes de vivienda de las personas con un bajo nivel de renta son más del tercio del total: 71 solicitudes (30,7%) de personas con una renta menor a 15.000€. No obstante, los tramos de renta con más demandadas son las siguientes: 15.000-21.000€ (22,5%), 21.000-28.861€ (22,5%) y 28.861-43.754€ (16,0%). Por tanto, a pesar de la existencia de demandas de vivienda realizadas por personas con una renta media-baja, son más las realizadas por personas con una renta media-alta. Esta característica de las demandas indica la dificultad de acceso a la vivienda para las personas de nivel socioeconómico medio-alto de Elorrio (ver 52. Gráfico y 30. Tabla).

Analizando las solicitudes por número de miembros, la demanda de vivienda unipersonal es mayoritaria (60,2%), y en función del género, prevalecen las demandas realizadas por ellos (41,1%). Las demandas realizadas por las mujeres son el 32,5% y las realizadas por la pareja el 26,4%. Hay que tener en cuenta, sin embargo, que si atendemos a las personas solicitantes empadronadas en la localidad, el nivel de demanda entre hombres y mujeres se iguala (35,0% en los hombres frente al 37,6% en las mujeres) pero que entre las personas no empadronadas en el

municipio la masculinización es mayor (54,1%). Por tanto, Elorrio tiene un nivel de demanda propio, ligado a las dificultades de acceso a la vivienda, y otro que es consecuencia de su estructura económica (ver 53. Gráfico, 54. Gráfico, 31. Tabla y 32. Tabla).

Por otro lado, se citan a continuación otras características relacionadas con las solicitudes:

- 59 solicitudes de personas menores de 36 años.
- 29 solicitudes relacionadas con necesidades especiales de vivienda.

Cabe resaltar que las solicitudes de las personas menores de 36 años representan el 25,5% del total.

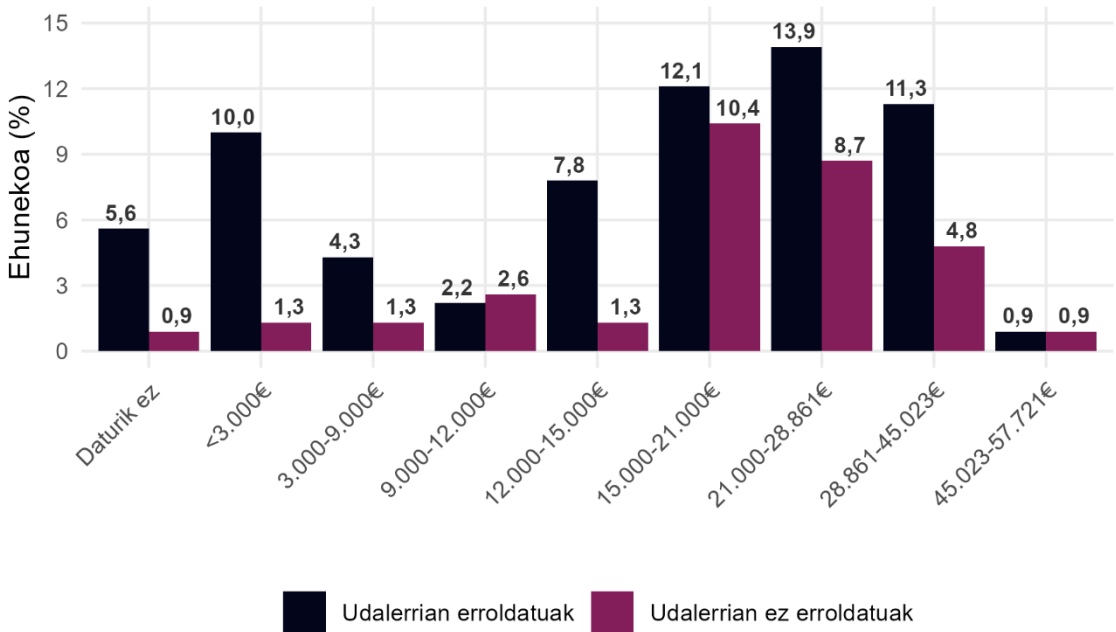
30. Tabla: Demanda de vivienda en función de los ingresos y la residencia (núm.).
Elorrio, 2025⁸

Nivel de ingresos de los/as solicitantes	Empadronados en el municipio			No empadronados en el municipio			Total
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
Sin datos	*	*	13	*	*	*	15
<3.000€	*	*	23	*	*	*	26
3.000-9.000€	*	*	10	*	*	*	13
9.000-12.000€	*	*	5	*	*	6	11
12.000-15.000€	*	*	18	*	*	*	21
15.000-21.000€	6	22	28	*	*	24	52
21.000-28.861€	13	19	32	7	13	20	52
28.861- 45.023€	20	6	26	6	5	11	37
45.023- 57.721€	*	*	*	*	*	*	*
Total	47	110	157	21	53	74	231

Fuente: Gobierno Vasco.

52. Gráfico: Demanda de vivienda en función de los ingresos y la residencia (%)
Elorrio, 2025

⁸ Por secreto estadístico las cantidades pequeñas no aparecen en la tabla.



Fuente: Gobierno Vasco.

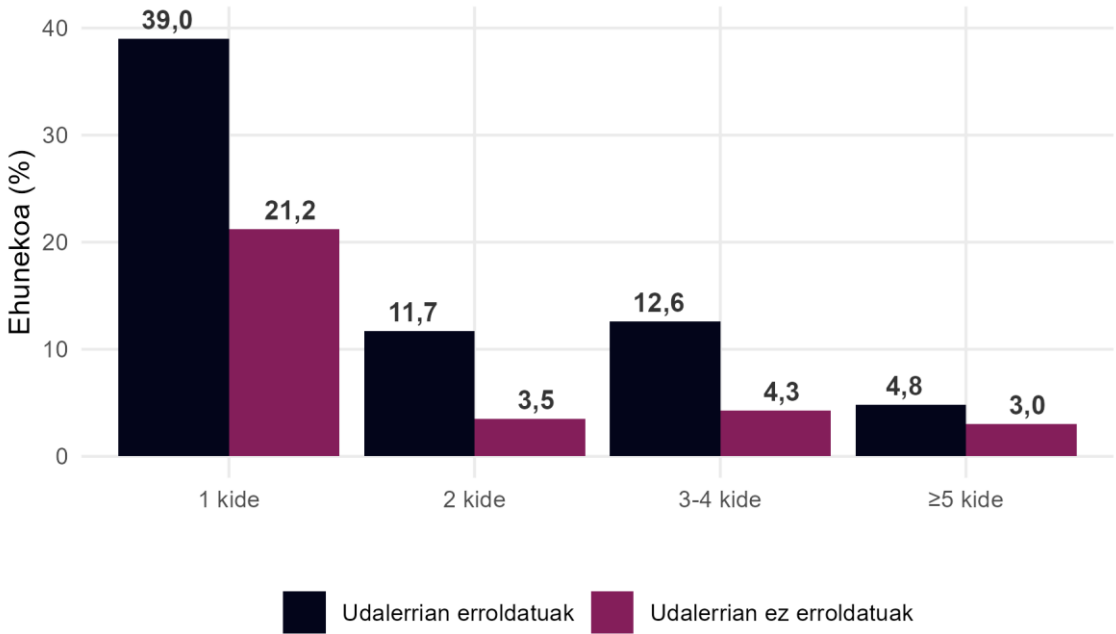
31. Tabla: Demanda de vivienda en función del número de miembros y la residencia (núm.).
Elorrio, 2025⁹

Número de miembros de los/as solicitantes	Empadronados en el municipio			No empadronados en el municipio			Total
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
1 miembros	37	53	90	17	32	49	139
2 miembros	6	21	27	*	*	8	35
3-4 miembros	*	*	29	*	*	10	39
≥5 miembros	*	*	11	*	*	7	18
Total	47	110	157	21	53	74	231

Fuente: Gobierno Vasco.

53. Gráfico: Demanda de vivienda en función del número de miembros y la residencia (%).
Elorrio, 2025

⁹ Por secreto estadístico las cantidades pequeñas no aparecen en la tabla.



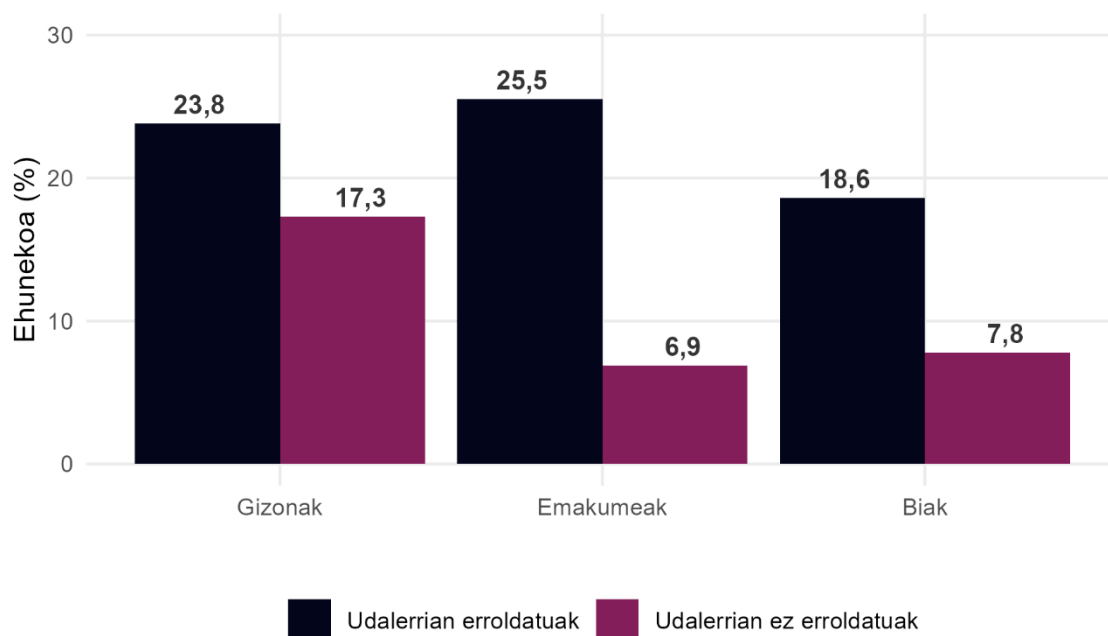
Fuente: Gobierno Vasco.

32. Tabla: Demanda de vivienda en función del género y la residencia (núm.).
Elorrio, 2025

Género de los/as solicitantes	Empadronados en el municipio			No empadronados en el municipio			Total
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
Hombres	18	37	55	10	30	40	95
Mujeres	20	39	59	9	7	16	75
Ambos	9	34	43	*	*	18	61
Total	47	110	157	21	53	74	231

Fuente: Gobierno Vasco.

54. Gráfico: Demanda de vivienda en función del género y la residencia (%).
Elorrio, 2025



Fuente: Gobierno Vasco.

7 Mercado de vivienda en régimen de compra

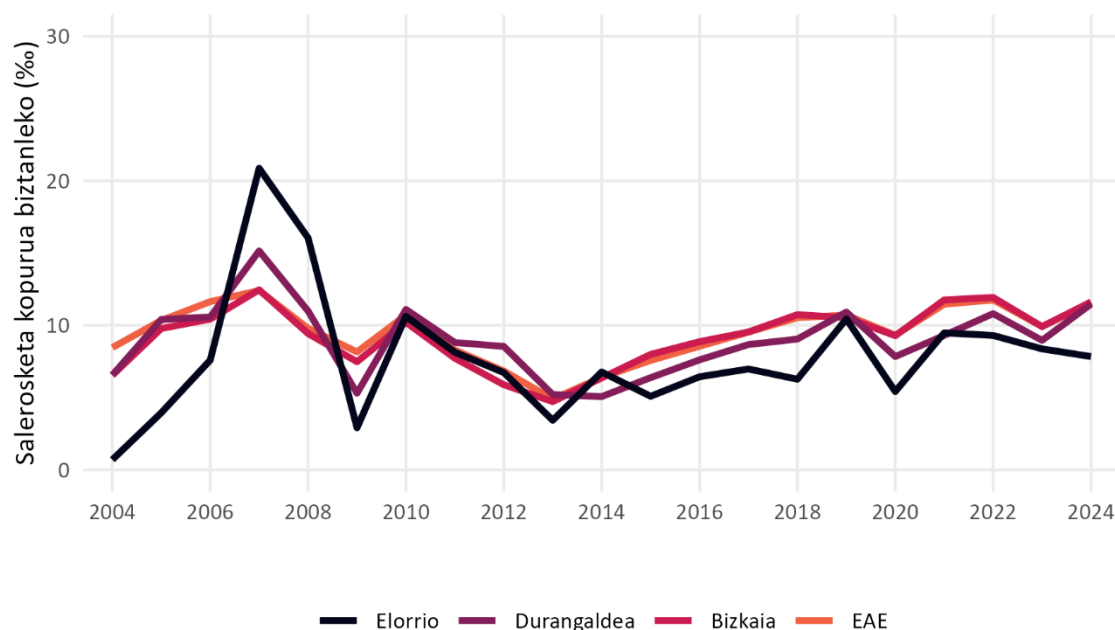
Las cantidades y los precios de compraventa de las viviendas ayudan a conocer la relación existente entre la oferta y la demanda de viviendas de un municipio. En este apartado se analizan las diferentes variables relacionadas con las características y el precio de las viviendas en propiedad.

7.1 Variables principales

Entre 2004 y 2024 según el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España se han registrado 1.184 compraventas en el municipio. Según los datos aportados por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco durante el periodo 2019-2024 se realizaron 1.161 compraventas de vivienda, una cifra casi idéntica al correspondiente a todo el periodo de la fuente previamente citada. Por lo tanto, los datos relacionados con la compraventa no están bien armonizados. En cualquier caso, se utilizarán los datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España para analizar la naturaleza de las compraventas y compararlas con las del resto de zonas. Sin embargo, para conocer el precio de la compraventa hay que acudir al Observatorio Vasco de la Vivienda.

Con ello, el grado de compraventa de viviendas por habitante en Elorrio ha estado, en general, por debajo del de Durangaldea, Bizkaia y la CAPV; salvo en un momento puntual, en el periodo 2007-2008. Si bien el nivel de compraventa de 2007 y 2008 aumentó junto con el resto de referencias, se incrementó en mayor medida que el resto, debido a la entrada en el mercado de nuevas promociones. Hay que tener en cuenta que este período se corresponde con los últimos años de crecimiento económico, y alcanzó la cima en cuanto al precio de la vivienda. En el resto de años, la compraventa ha mantenido un comportamiento similar a la media de los territorios de referencia, y en algunos casos incluso inferior (2009, 2013, 2018 y 2020 son momentos muy significativos desde el punto de vista macroeconómico y en la migración de las personas) (ver 55. Gráfico y 33. Tabla).

55. Gráfico: Evolución de la ratio por habitante de las compraventas de viviendas (%).
Elorrio y su contexto, 2004-2024



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

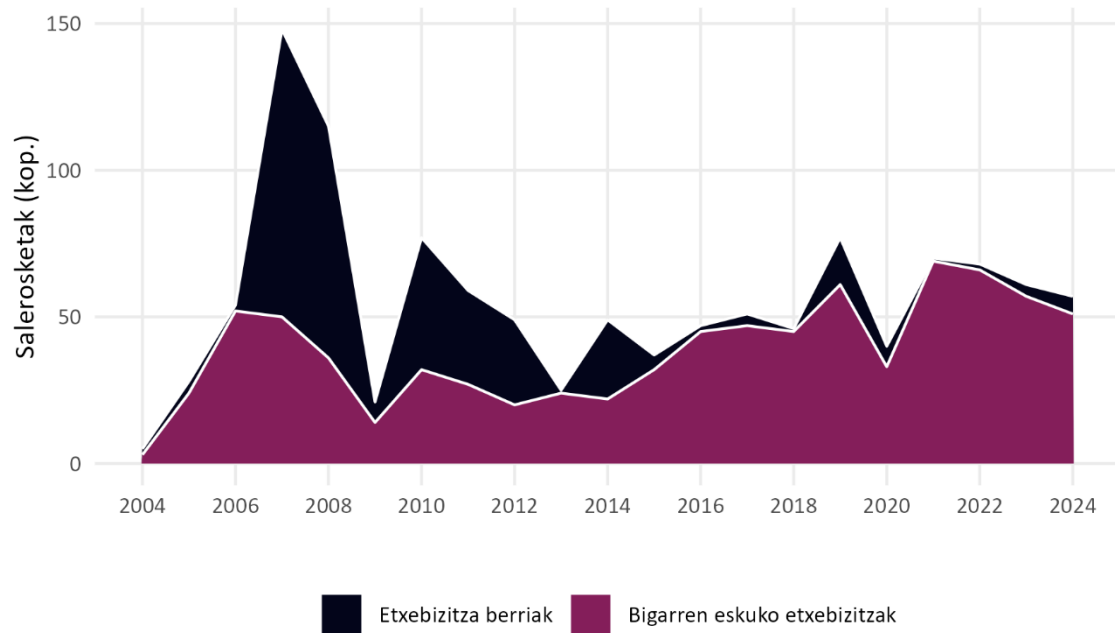
33. Tabla: Compraventa de la vivienda en función de la antigüedad y la propiedad
Elorrio, 2004-2024

Año	Antigüedad		Propiedad		Total
	Vivienda nueva	Viviendas de segunda mano	Viviendas de precio libre	Viviendas protegidas	
2004	2	3	5	0	5
2005	4	24	28	0	28
2006	2	52	54	0	54
2007	98	50	148	0	148
2008	79	36	115	0	115
2009	7	14	21	0	21
2010	45	32	50	27	77
2011	32	27	48	11	59
2012	29	20	48	1	49
2013	1	24	25	0	25
2014	27	22	49	0	49
2015	5	32	36	1	37
2016	2	45	47	0	47
2017	4	47	50	1	51
2018	1	45	46	0	46
2019	16	61	77	0	77
2020	7	33	40	0	40
2021	1	69	70	0	70
2022	2	66	68	0	68
2023	4	57	60	1	61
2024	6	51	56	1	57
Total	374	810	1.141	43	1.184

Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible de España.

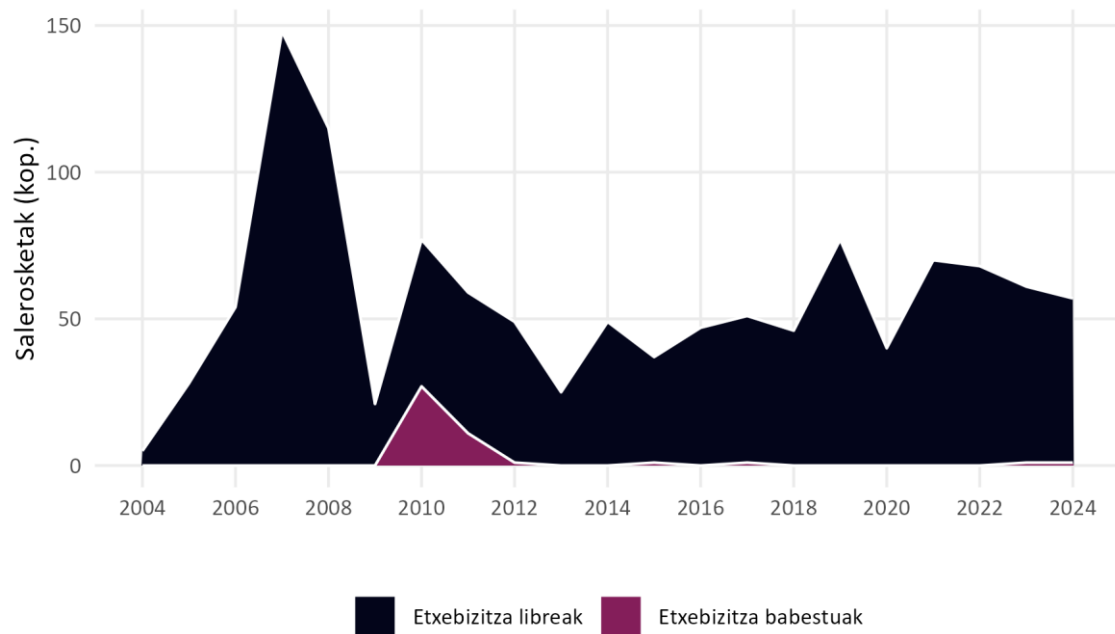
Casi siete de cada diez compraventas corresponden a viviendas de segunda mano (68,4%; 810 viviendas), siendo el 96,4% del total de compraventas en la modalidad libre (1.141 viviendas). Las principales promociones de vivienda nueva se produjeron en los periodos 2007-2008, 2010-2012 y 2014. No obstante, cabe destacar que junto a las nuevas promociones, el mercado de la vivienda de segunda mano ha tenido un gran movimiento durante estos años, pero sobre todo a partir de 2014, con la excepción del año de la pandemia (ver 56. Gráfico, 57. Gráfico y 33. Tabla).

56. Gráfico: Evolución de la compraventa de viviendas por antigüedad (núm.).
Elorrio, 2004-2024



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

57. Gráfico: Evolución de la compraventa de viviendas por propiedad (núm.).
Elorrio, 2004-2024

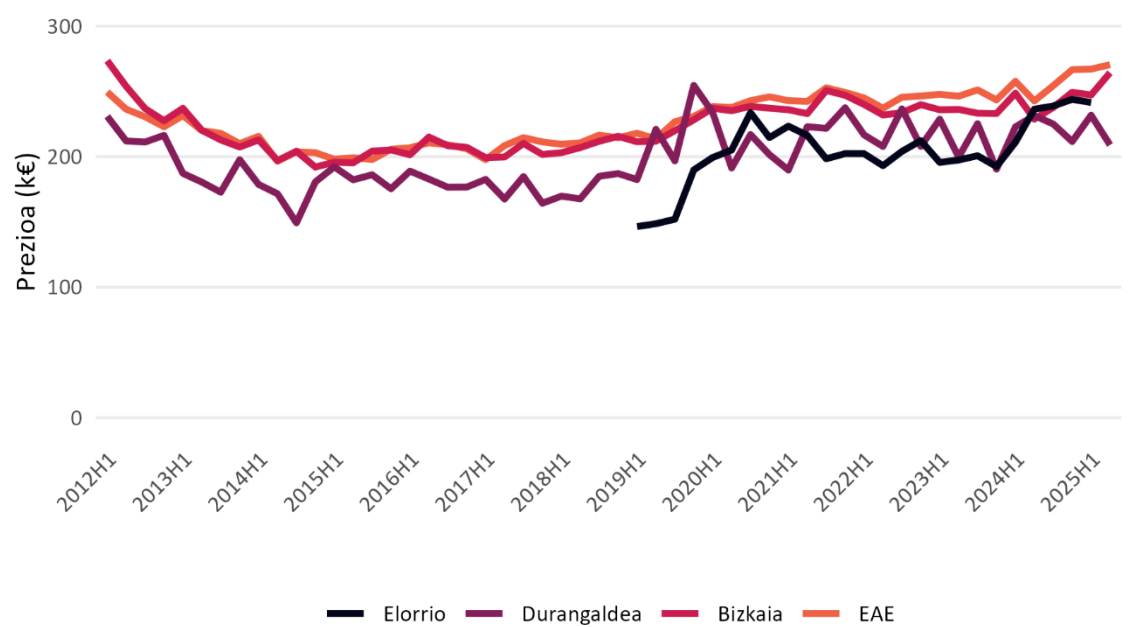


Fuente: Ministerio de Transporte y Sostenibilidad Móvil de España e INE.

La información disponible para Elorrio desde el 2019 se puede consultar en los datos estadísticos de compraventas de viviendas que aporta el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estos datos permiten conocer que el precio medio de las compraventas firmadas en Elorrio en el último trimestre de 2025 (241.542€) es mayor que el registrado en Durangaldea (220.400€); sin embargo, es más caro que Bizkaia (255.845€) y la CAV (268.831€). La diferencia con Durangaldea es de casi 21.000€ (mayor); y con Bizkaia y la CAV esa diferencia es de 14.000€ y 27.000€ (menor), respectivamente. Esa diferencia se refleja también en el precio del metro cuadrado. A día de hoy el precio del metro cuadrado en Elorrio (2.783,2€) es mayor que el de Durangaldea (2.602€), pero menor que el de Bizkaia (3.064,6€) y el de la CAV (3.206,7€) (ver 58. Gráfico, 59. Gráfico, 34. Tabla y 35. Tabla).

Así, cabe señalar que los precios de Elorrio presentan una diferencia aún mayor con los precios por metro cuadrado de Bizkaia y la CAPV. Es decir, que en Bizkaia y en la CAPV se vendan, de media, viviendas más pequeñas y caras, en comparación con Elorrio. Esto da a entender que la presión en las zonas metropolitanas es aún mayor que en Elorrio, como es lógico.

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



Fuente: Gobierno Vasco.

34. Tabla: Evolución del precio de la vivienda (€). Elorrio y su contexto, 2012-2025¹⁰

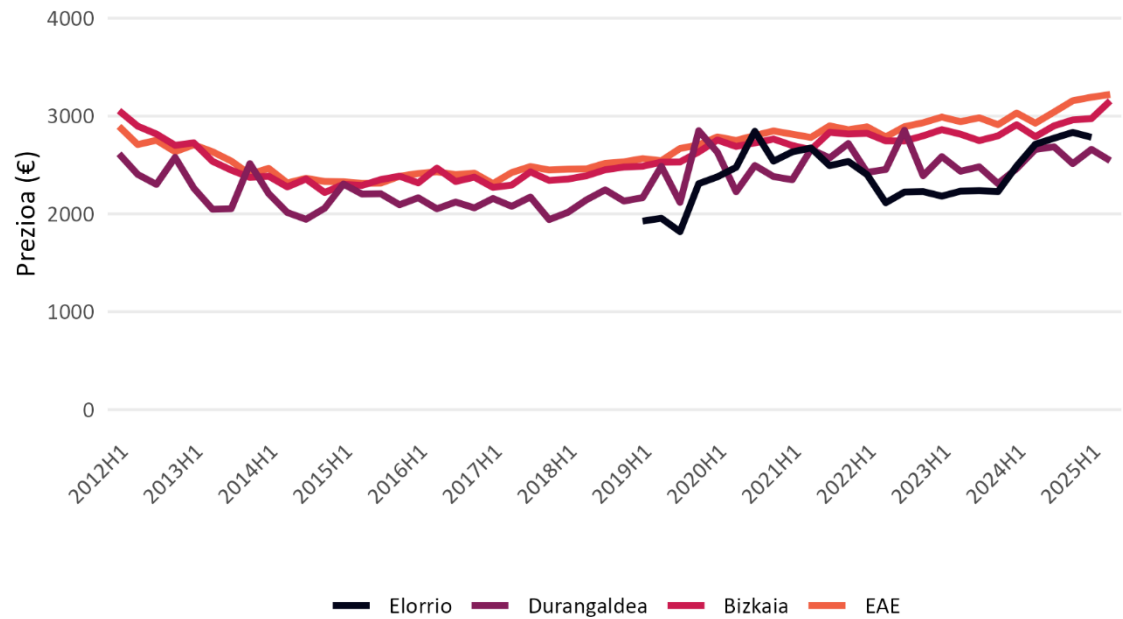
Zona	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2025
Elorrio	-	-	-	-	213.200	202.944	241.542
Durangaldea	217.637	170.068	181.260	177.381	210.904	217.280	220.400
Bizkaia	247.993	201.504	208.024	209.359	237.037	236.410	255.845
CAV	234.881	204.741	208.165	212.777	241.276	243.582	268.831

Fuente: Gobierno Vasco.

¹⁰ Los datos relativos al 2025 corresponden a las medias de los dos primeros trimestres. Primer trimestres en Elorrio.



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



Fuente: Gobierno Vasco.

35. Tabla: Evolución del precio de la vivienda por m² (€).
Elorrio y su contexto, 2012-2025¹¹

Zona	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2025
Elorrio	-	-	-	-	2.559,7	2.241,9	2.783,2
Durangaldea	2.474,4	2.056,7	2.100,1	2.134,4	2.433,1	2.530,9	2.602,0
Bizkaia	2.867,5	2.309,1	2.373,1	2.418,9	2.733,8	2.778,3	3.064,6
CAV	2.747,9	2.369,4	2.415,4	2.491,9	2.796,8	2.875,1	3.206,7

Fuente: Gobierno Vasco.

¹¹ Los datos relativos al 2025 corresponden a las medias de los dos primeros trimestres. Primer trimestres en Gorliz.

8 Mercado de vivienda en régimen de alquiler

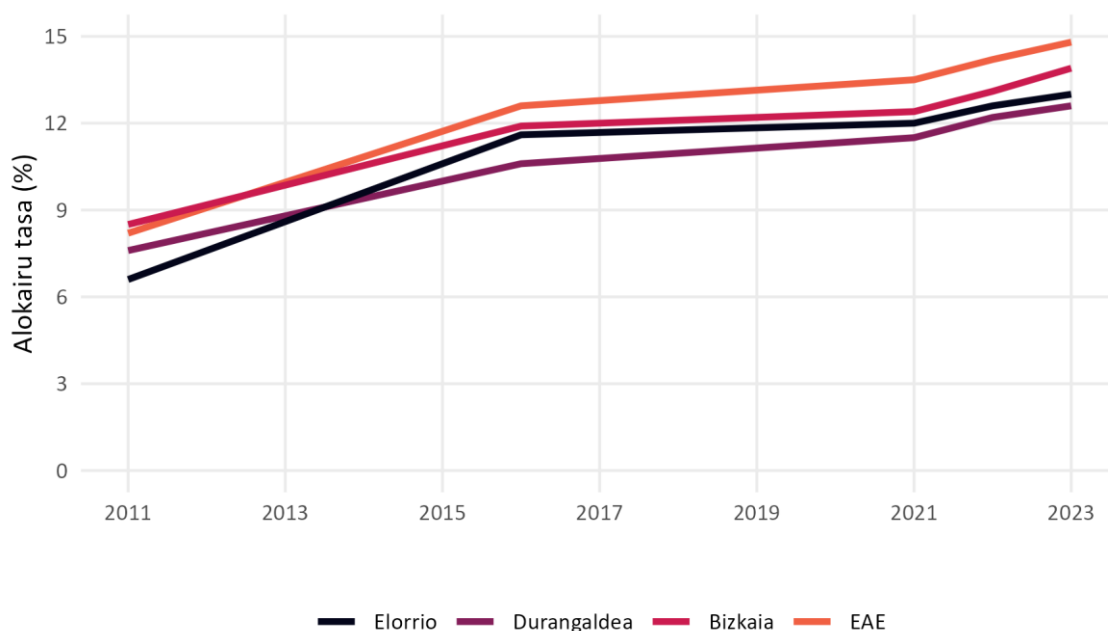
El tipo de adquisición de la vivienda, en propiedad o en alquiler, muestra la situación de necesidad de vivienda. Unas ofertas bajas del mercado de alquiler pueden indicar que parte del parque de viviendas se destina a otros usos que no son los de habitabilidad. Este apartado proporciona datos para caracterizar la diferencia entre lo que podría ser el parque de viviendas de alquiler y lo que es realmente.

8.1 Variables principales

Según los datos ofrecidos por el instituto Eustat sobre el tipo de propiedad de las viviendas principales, durante el periodo 2011-2023 la cantidad de unidades de convivencia de alquiler en Elorrio ha aumentado. se ha pasado del tener 179 alquileres el 2011 (6,6%) a tener 378 alquileres el 2023 (13,0%). La tasa de viviendas en alquiler es superior a la de Durango, si bien la diferencia no es muy grande (0,4 puntos). En cambio, la tasa de Bizkaia y la CAV es superior a la de la tasa de Elorrio, 0,9 y 1,8 puntos, respectivamente (ver 60. Gráfico y 36. Tabla).

Según los últimos datos estadísticos, de las 2.910 viviendas principales consideradas en Elorrio (las que tendrían un uso estable) 2.478 viviendas (85,2%) son en propiedad, 378 viviendas (13,0%) son de alquiler y las 54 restantes (1,9%) tienen otro tipo de propiedad. Además, cabe destacar que dentro del municipio la práctica totalidad de las viviendas que se alquilan se localizan en el Núcleo urbano (97,8%); por lo que esta evolución no se extiende a los barrios rurales (ver 61. Gráfico, 62. Gráfico, 36. Tabla y 37. Tabla).

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



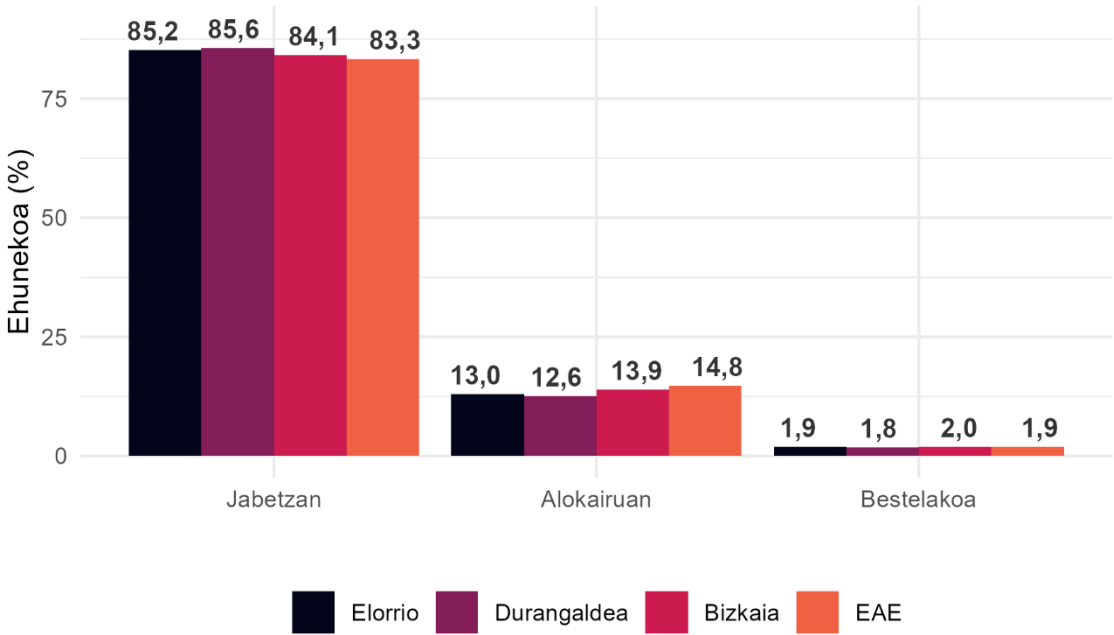
Fuente: Eustat.

36. Tabla: Evolución de las viviendas principales por tipo de propiedad (núm.).
Elorrio, 2011-2023

Tipo de propiedad	2011	2016	2021	2023
En propiedad	2.367	2.415	2.504	2.478
En alquiler	179	325	348	378
Otros	161	61	53	54
Total	2.707	2.801	2.905	2.910

Fuente: Eustat.

61. Gráfico: Viviendas principales por tipo de propiedad (%).
Elorrio y su contexto, 2023



Fuente: Eustat.

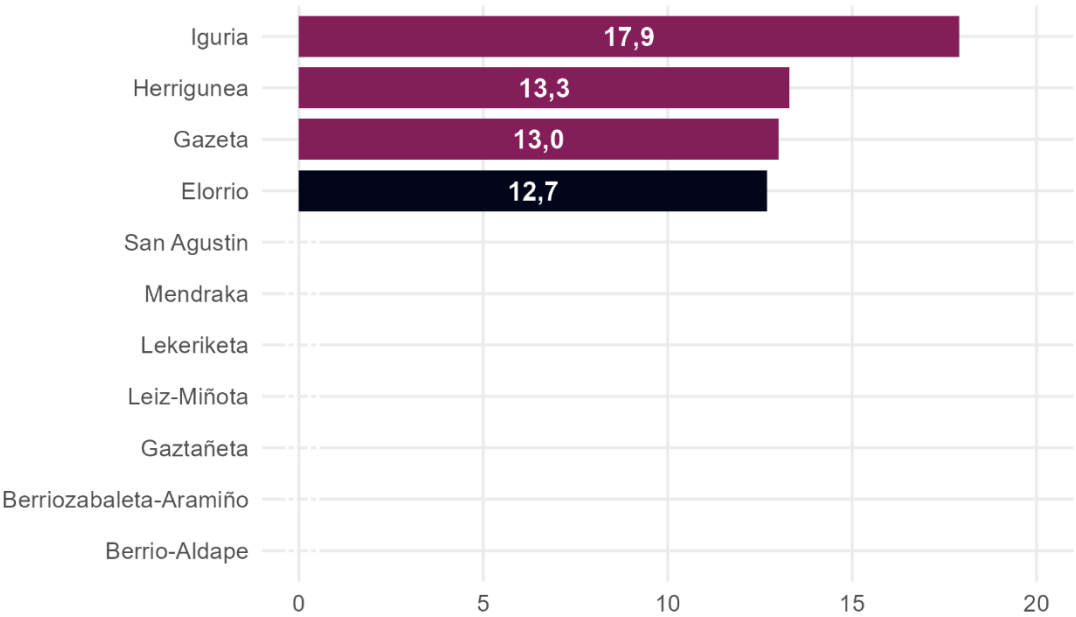


37. Tabla: Viviendas principales por tipo de propiedad (núm.).
Elorrio y sus entidades, 2023¹²

Tipo de propiedad	En propiedad	En alquiler	Otros	Total
Berio-Aldape	33	*	*	37
Beriozabaleta-Aramiño	11	*	*	11
Núcleo urbano	2.300	361	47	2.708
Gazeta	18	3	*	23
Gaztañeta	6	*	*	8
Iguria	22	5	*	28
Leiz-Miñota	23	*	*	25
Lekeriketa	18	*	*	18
Mendraka	20	*	*	22
San Agustin	27	*	*	30
Elorrio	2.478	369	47	2.910

Fuente: Eustat.

62. Gráfico: Tasa de alquiler (%).
Elorrio y sus entidades, 2023

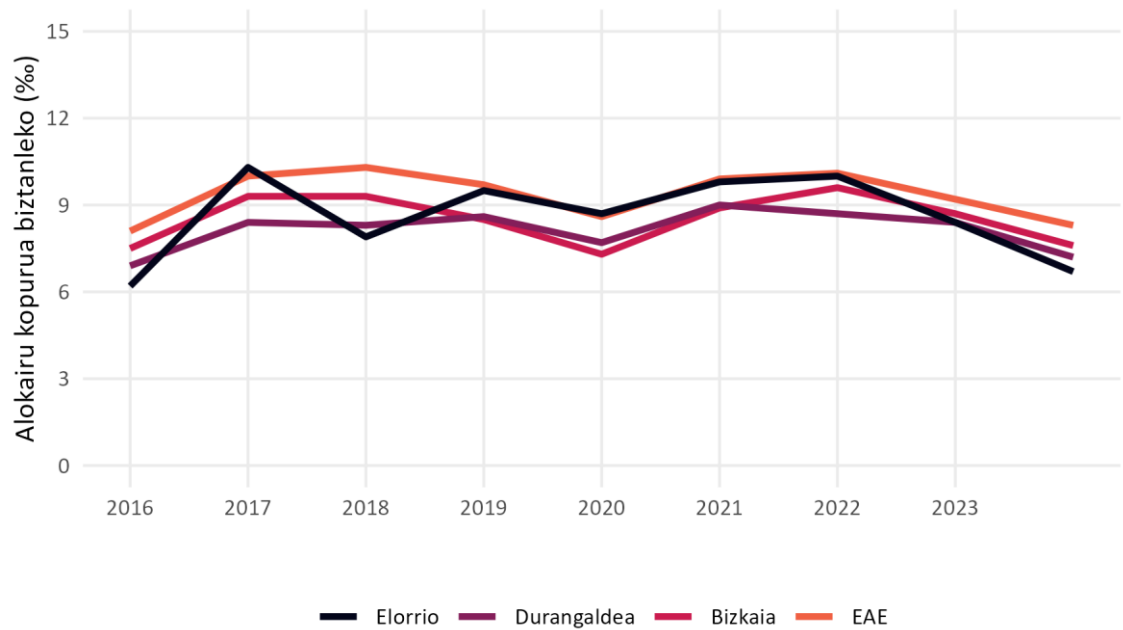


Fuente: Eustat.

¹² Por secreto estadístico las cantidades pequeñas no aparecen en la tabla.

En ese sentido, el ratio de fianzas por mil habitantes aportado por el Gobierno Vasco en cuanto al alquiler libre que se han recibido en los últimos años en Elorrio (6,7%) es inferior al de las áreas de referencia (Durangaldea 7,2%; Bizkaia 7,6%; CAV, 8,3%). Durante el periodo 2016-2017 el número de depósitos de alquiler aumentó en Sopela. Sin embargo, esa tendencia se ralentiza durante los próximos años. En este sentido, no se aprecian dinámicas positivas de alquiler de vivienda en el municipio(ver 63. Gráfico y 38. Tabla).

63. Gráfico: Evolución de la ratio por habitante de las cifras de la fianza del alquiler libre en función del año de inicio del contrato (%). Elorrio y su contexto, 2016-2024



Fuente: Gobierno Vasco.

38. Tabla: Evolución de la ratio por habitante de las cifras de la fianza del alquiler libre en función del año de inicio del contrato. Elorrio y su contexto, 2016-2024

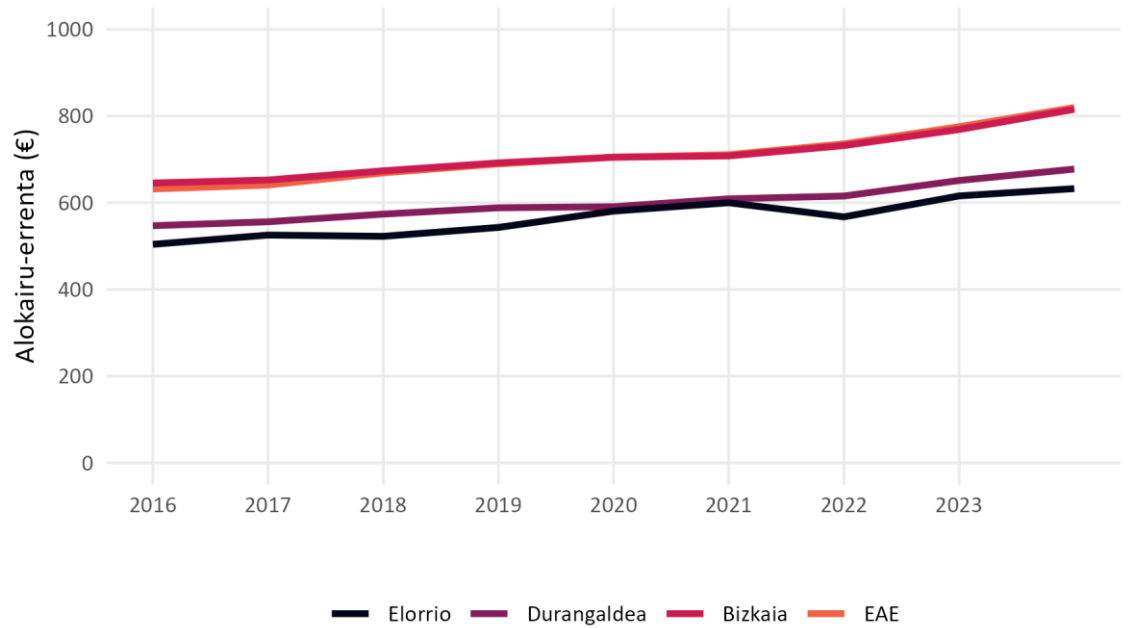
Indicador	Zona	2016	2018	2020	2022	2024
Alquileres (núm.)	Elorrio	45	58	64	73	49
	Durangaldea	676	818	774	867	725
	Bizkaia	8.563	10.723	8.515	11.085	8.871
	CAV	17.759	22.575	19.029	22.265	18.431
Alquileres por habitante (%)	Elorrio	6,2	7,9	8,7	10	6,7
	Durangaldea	6,9	8,3	7,7	8,7	7,2
	Bizkaia	7,5	9,3	7,3	9,6	7,6
	CAV	8,1	10,3	8,6	10,1	8,3

Fuente: Gobierno Vasco.



Los depósitos de fianza del alquiler libre analizados evidencian una clara tendencia: Durante los años 2016-2023 la renta media del alquiler se ha incrementado en todas las zonas. En este entorno, en general, Elorrio ha estado en todo momento por debajo del valor de la renta media de alquiler de las áreas de referencia. La renta de alquiler pasa de 504,0€ en 2016 a 632,5€ en 2023, un incremento del 25,5%. Con esos datos, el nivel medio de las renta de alquiler de Elorrio ha sido inferior al de Durangaldea (677,6€), Bizkaia (815,5€) y la CAV (819,6€). Actualmente cabe destacar la diferencia respecto a Bizkaia y la CAV, 183€ y 187€ respectivamente (ver 64. Gráfico y 39. Tabla).

64. Gráfico: Evolución de la renta del alquiler libre en función del año de inicio del contrato (€). Elorrio y su contexto, 2016-2024



Fuente: Gobierno Vasco.

39. Tabla: Evolución de la renta del alquiler libre en función del año de inicio del contrato (€). Elorrio y su contexto, 2016-2024

Zona	2016	2018	2020	2022	2024
Elorrio	504,0	522,5	580,7	567,4	632,5
Durangaldea	547,0	573,7	590,8	615,4	677,6
Bizkaia	645,5	673,6	705,0	731,8	815,5
CAV	631,7	668,9	705,0	735,7	819,6

Fuente: Gobierno Vasco.

8.2 Grandes poseedores

En los municipios que se declaren zonas de mercado residencial tensionadas, el precio de la renta de alquiler podrá fijarse dentro de los índices de referencia, cuando concurra alguno de los dos supuestos siguientes:

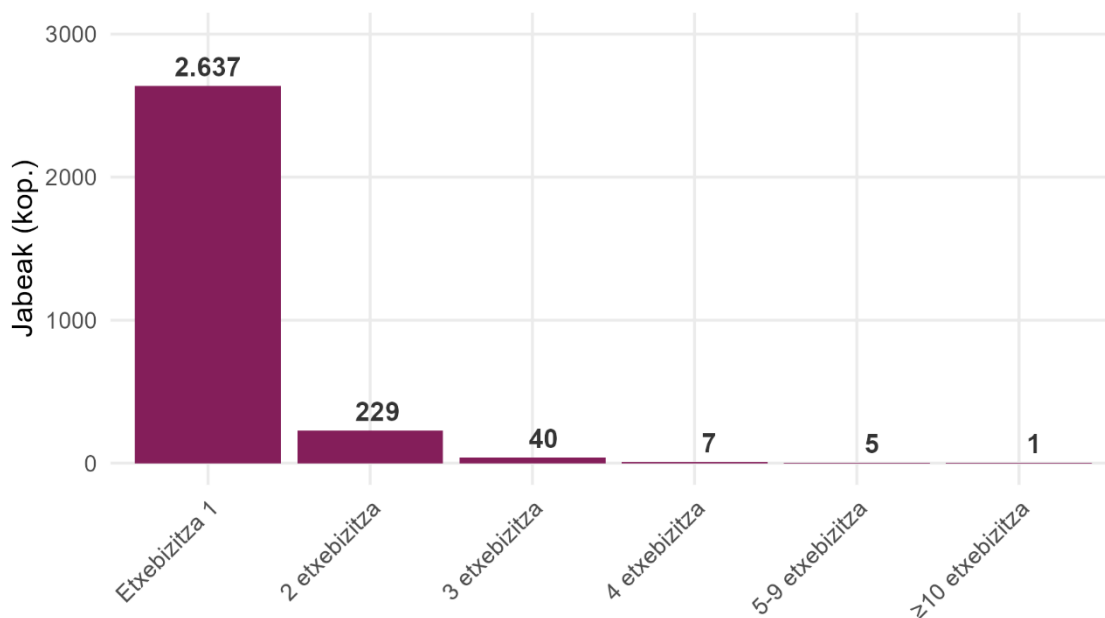
- Con grandes poseedores de vivienda.
- Con viviendas en desuso que no han tenido contratos de alquiler durante cinco años.

Con los datos de la Hacienda Foral de Bizkaia se ha realizado una aproximación a los grandes poseedores. El parque de viviendas de Elorrio está en manos de 2.919 poseedores y propietarios. Para entender este dato hay que tener en cuenta que algunas viviendas tienen más de un propietario (ver 65. Gráfico y 40. Tabla).

La conclusión es clara, el parque de viviendas está, principalmente, en mano de pequeños poseedores. Solo hay seis grandes poseedores en el municipio, entre ellos el Gobierno Vasco, y varios particulares. En su haber hay 46 viviendas, el 1,4% del parque de viviendas (el 12,5% del universo de viviendas de alquiler actual) (ver 65. Gráfico y 40. Tabla).

Si bien el porcentaje del parque de viviendas en manos de grandes poseedores no es elevado, dada la falta de dinamismo de la tendencia al alquiler de vivienda, las decisiones de los grandes poseedores podrían influir en el mercado de alquiler.

65. Gráfico: Poseedores de vivienda en función del número de viviendas (núm.).
Elorrio, 2025



Fuente: Hacienda Foral de Bizkaia y catastro.



40. Tabla: Poseedores de vivienda en función del número de viviendas (núm.).
Elorrio, 2025

Viviendas (núm.)	Poseedores (núm.)
1 vivienda	2.637
2 viviendas	229
3 viviendas	40
4 viviendas	7
5-9 viviendas	5
≥10 viviendas	1
Total	2.919

Fuente: Hacienda Foral de Bizkaia y catastro.

9 Incidencia de los programas y las políticas de vivienda

El objetivo de este último apartado es cuantificar las ayudas existentes para dar respuesta a la necesidad de vivienda y a la problemática que ello genera, y analizar su incidencia.

9.1 Variables principales

Según los datos del 30 de junio del 2025 del Observatorio Vasco de la Vivienda, en Elorrio se han construido 119 viviendas protegidas. De ellas, 41 ya están descalificadas, y no es posible saber si mantienen su situación inicial o si ya han sido vendidas en el mercado libre. Del resto de las 78 viviendas protegidas, el 56,4% son viviendas de protección oficial (44 viviendas) y el 43,6% son viviendas sociales (34 viviendas). Así, únicamente el 2,3% del parque de viviendas de Elorrio está protegida (ver 41. Tabla y 42. Tabla).

41. Tabla: Parque de viviendas protegidas en función de la situación (núm.).
Elorrio, 2025

Situación	Número
Calificadas y terminadas	78
Descalificadas	41
Total	119

Fuente: Gobierno Vasco.

42. Tabla: Parque de viviendas protegidas en función del tipo de expediente (núm.).
Elorrio, 2025

Tipo de expediente	Número
BOE	44
EESS	34
Total	78

Fuente: Gobierno Vasco.

Según datos de octubre de 2025, en el municipio son 85 las personas que reciben la Renta de Garantía de Ingresos (RGI). 12 de ellas reciben la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV): 5 mujeres y 7 hombres. Por secreto estadístico, no se pueden especificar más características sobre las personas perceptoras de la PCV.

Según datos de principios de julio de 2025, en Elorrio, la Prestación Económica de Vivienda (PEV) se concede a 18 personas, de las cuales 10 son hombres y 8 mujeres. No obstante, casi nueve de cada diez de estas ayudas están dirigidas a personas mayores de 35 años (16 personas) (ver 43. Tabla).

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

- 37 solicitudes DSAV.
- 23 DSAV admitidas.
- 11 PEV asignadas.
- 5 PEV provisionales.

43. Tabla: Personas beneficiarias del programa PEV según las características (núm.).
Elorrio, 2025

Sexo	Edad			Total
	24-29 años	30-35 años	>35 años	
Hombres	2	0	8	10
Mujeres	0	0	8	8
Total	2	0	16	18

Fuente: Gobierno Vasco.

En cuanto al programa Gaztelagun, en julio contaba con 22 personas beneficiarias, la mayoría entre 24 y 29 años. En cuanto a la proporción en función del sexo, 14 eran mujeres y 8 hombres. Por último, en cuanto al programa Bizigune, se asignaron 28 expedientes y había otros dos en proceso de adjudicación. Por lo que respecta al programa ASAP, no hay viviendas (ver 44. Tabla y 45. Tabla).

44. Tabla: Beneficiarias/os del programa Gaztelagun según las características (núm.).
Elorrio, 2025

Sexo	Edad			Total
	18-23 años	24-29 años	30-35 años	
Hombres	2	5	1	8
Mujeres	2	9	3	14
Total	4	14	4	22

Fuente: Gobierno Vasco.

45. Tabla: Viviendas dentro del programa Bizigune en función de la situación (núm.).
Sopela, 2025

Situación	Número
Ocupada o adjudicada	28
En proceso de adjudicación	2
En admisión	0
Total	30

Fuente: Gobierno Vasco.

10 Justificación de la declaración de zona tensionada

La Ley 12/2023 del 24 de mayo (BOE, 2023) tiene como objetivo garantizar el derecho a la vivienda. El objetivo de dicha ley es regular las condiciones fundamentales para garantizar el derecho a la vivienda y la adquisición de una vivienda digna y apropiada. El artículo 18 de la citada ley otorga a la administración local la competencia de declarar Zona de Mercado de la Vivienda Tensionada, si se cumplen ciertos criterios.

Estas son las condiciones:

- 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 vivienda como zona tensionada en el mercado sea, como mínimo, tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.
- Que el coste de la hipoteca o el alquiler en la carga media del presupuesto personal o en el presupuesto de la unidad de convivencia, más los gastos o suministros básicos, supere el treinta por ciento de la renta media o de los ingresos medios de las familias.

Así, en el estudio presentado en abril del 2025 por el Observatorio Vasco de la Vivienda (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025) señala que Elorrio cumple las condiciones para la declaración de zona tensionada, ya que cumple uno de los dos criterios.

A continuación, se analiza si Elorrio cumple las condiciones para ser declarada 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 durante los últimos 5 años > IPC + 3 puntos

| 87

El primer criterio determina que para que un municipio sea declarado zona tensionada, la subida de la renta de alquiler, en los últimos cinco años, debe superar en tres puntos el porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo (IPC) de la comunidad autónoma. Los datos más actualizados de renta de alquiler ofrecidos por la Estadística del Mercado de Alquiler del Gobierno Vasco (EMAL) corresponden a 2023. Por lo tanto, para analizar el primer criterio se utilizarán las rentas de alquiler y los datos del IPC del periodo 2018-2023.

El valor medio de las rentas de alquiler era de 508,7€ en el año 2018; cinco años después, el valor medio de esas rentas ascendió a 615,7€. Es decir, en cinco años, el valor medio de las rentas de alquiler subió 107,0€, es decir, un incremento del 21,0%. Por otro lado, el valor pasó de ser de 96,8 en 2018 a 112,8 en 2023 (un incremento del 16,5%). El índice IPC toma el valor del 2021 como porcentaje de referencia (ver 46. Tabla y 47. Tabla).

46. Tabla: Evolución y crecimiento de la renta de alquiler del mercado libre.
Elorrio, 2018-2023

Indicador	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Renta de alquiler (€)	508,7	543,0	580,7	600,0	567,4	615,7
Crecimiento (%)	0,0	6,7	14,2	18,0	11,5	21,0

Fuente: Gobierno Vasco.

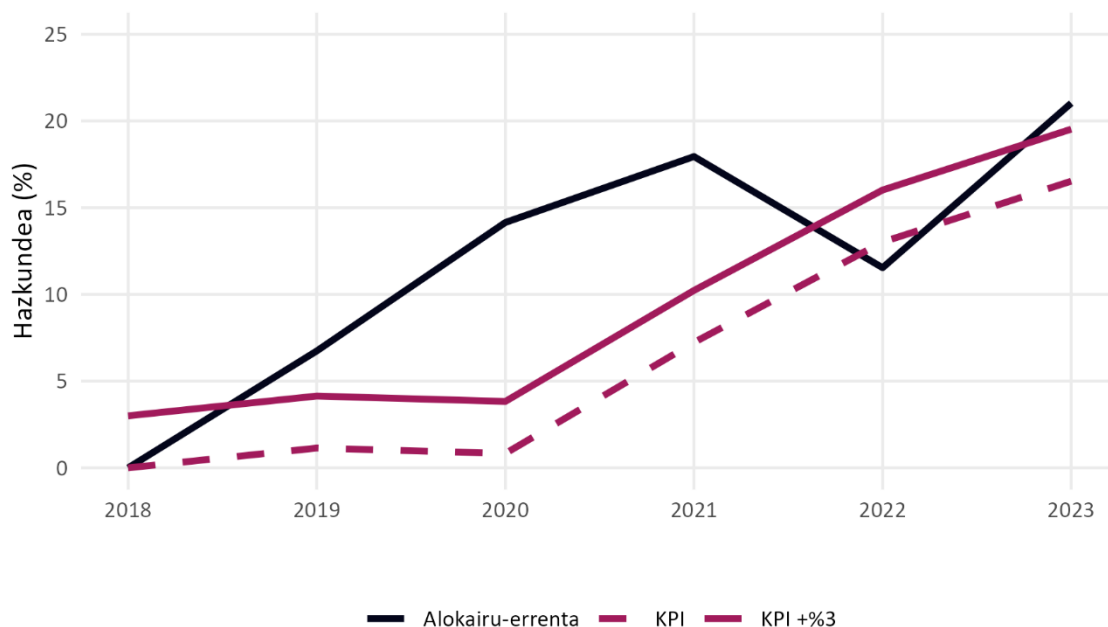
**47. Tabla: Evolución y crecimiento del Índice de Precios de Consumo (IPC) general¹³.
CAV, 2018-2023**

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 citados reflejan de manera nítida que el incremento de la renta de alquiler en el periodo 2018-2023 (21,0%) supera en 4,5 puntos el incremento del IPC del periodo (16,5%). Con esos datos, Elorrio cumple con el primer criterio para ser declarada zona tensionada. En cualquier caso, estos cálculos se basan en los datos recogidos en los informes publicados por el Observatorio de la Vivienda; si se tuvieran en cuenta los últimos datos publicados por el Gobierno Vasco para el mismo periodo, Elorrio no cumpliría con el criterio de declaración de zona tensionada en este indicador (ver 66. Gráfico).

**66. Gráfico: Crecimiento de los indicadores del criterio 1.1 para la declaración de zona tensionada (%)
Elorrio, 2018-2023**



Fuente: Gobierno Vasco.

¹³ Los datos del Índice de Precios de Consumo (IPC) general utilizan el dato del año 2021 como valor referencial. Unidad: Base 2021=100.



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

Atendiendo a la evolución del precio de compraventa de viviendas entre el último trimestre de 2019 y el último cuatrimestre de 2024 (desde 189.835€ hasta 243.981€) el precio se ha incrementado un 28,5%. El IPC en ese mismo periodo, en cambio, ha crecido un 19,4%. Por tanto, la subida del precio de compraventa de viviendas en Elorrio supera en casi nueve puntos la subida del IPC de la CAV en el mismo periodo . En consecuencia, en base a este resultado, Elorrio cumple con el criterio de ser declarado zona de mercado residencial tensionada (ver 67. Gráfico, 48. Tabla y 49. Tabla).

48. Tabla: Evolución y crecimiento del precio de compraventa libre. Elorrio, 2019-2024

Indicador	2019/IV	2020/IV	2021/IV	2022/IV	2023/IV	2024/IV
Precio de compraventa (€)	189.835	214.612	202.358	212.316	192.431	243.981
Crecimiento (%)	0,0	13,1	6,6	11,8	1,4	28,5

Fuente: Gobierno Vasco.

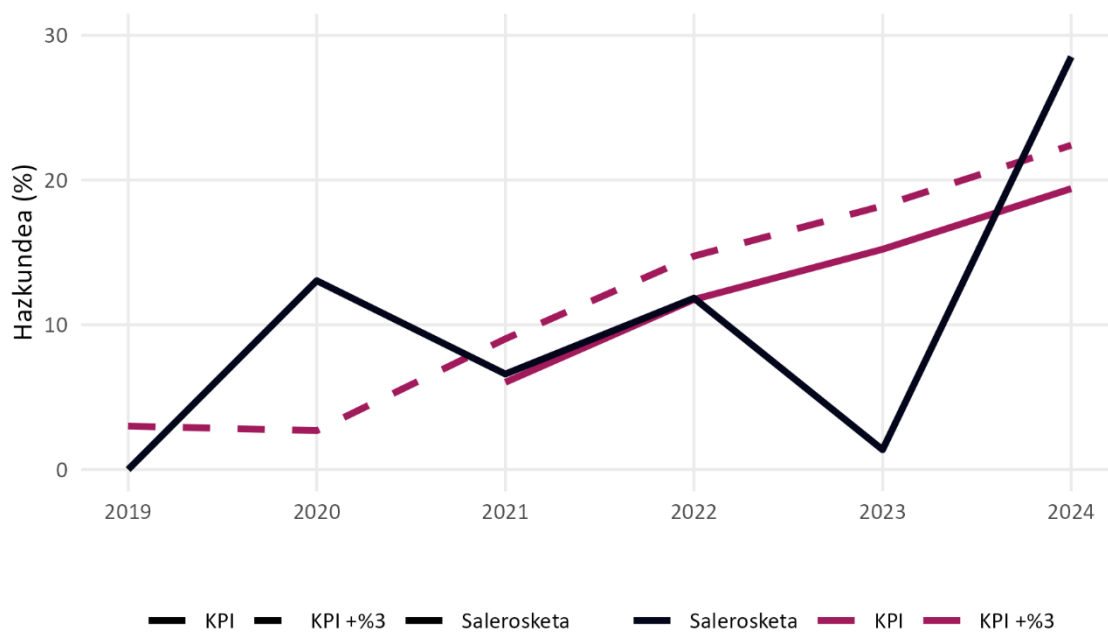
49. Tabla: Evolución y crecimiento del Índice de Precios de Consumo (IPC) general¹⁴. CAV, 2019-2024

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

Fuente: Eustat.

¹⁴ Los datos del Índice de Precios de Consumo (IPC) general utilizan el dato del año 2021 como valor referencial. Unidad: Base 2021=100.

67. Gráfico: Crecimiento de los indicadores del criterio 1.2 para la declaración de zona tensionada (%)
Elorrio, 2019-2024



Fuente: Gobierno Vasco y Eustat.

10.3 Criterio 2: esfuerzo económico para el pago de la vivienda> 30%

El segundo criterio determina que los municipios que destinan más del treinta por ciento de los ingresos medios de las familias a sufragar los gastos básicos de la hipoteca o el alquiler y la vivienda cumplen con el requisito de ser declarados zona tensionada. En el momento del último estudio del Observatorio Vasco de la Vivienda, los datos más recientes de las rentas familiares que ofrecía el Eustat eran del 2022. El Observatorio Vasco de la Vivienda especifica en su metodología la necesidad de aprovechar la renta familiar disponible para realizar un análisis de las condiciones. Además, en aras a mantener la coherencia metodológica, se utilizan la renta de alquiler y los gastos de suministros del año 2022 (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025).

El precio medio de la renta de alquiler de Elorrio en 2022 era de 751,3€ (9.015,6€ al año). Por otra parte, según el Eustat, el mismo año, los gastos básicos de suministros para una vivienda fueron de 242,8€ en la CAV; es decir, 3.280,2€ al año. El Observatorio Vasco de la Vivienda, en su informe de abril de 2025, hace uso del gasto en suministros de cada municipio. En el caso de Elorrio, el gasto mensual en suministros es de 242,8€ (2.914,1€ al año) (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025). Para mantener la coherencia metodológica, se utilizará este dato en el cálculo del criterio aunque no esté disponible en Eustat (ver 50. Tabla y 51. Tabla).

50. Tabla: Gastos de suministros básicos por tipo.
CAV, 2022

Tipo	Gasto de suministros (€)
Abastecimiento de agua	141,5
Recogida de residuos	114,2
Servicio de saneamiento	90,1
Otros servicios relacionados con la vivienda (b.i.s.g.)	788,1
Electricidad	755,8
Gas	480,4
Combustibles líquidos	53,9
Correo, telefonía y fax	856,2
Total	3.280,2

Fuente: Eustat.

51. Tabla: Ingreso anual de las unidades de convivencia y esfuerzo económico en función del distritu (€).
Elorrio, 2022

Periodo	Ingreso	Esfuerzo económico	
	Renta familiar disponible	Gastos de suministro	Renta de alquiler
Mensual	3.608,2	242,8	751,3
Anual	43.298,0	2.914,1	9.015,6

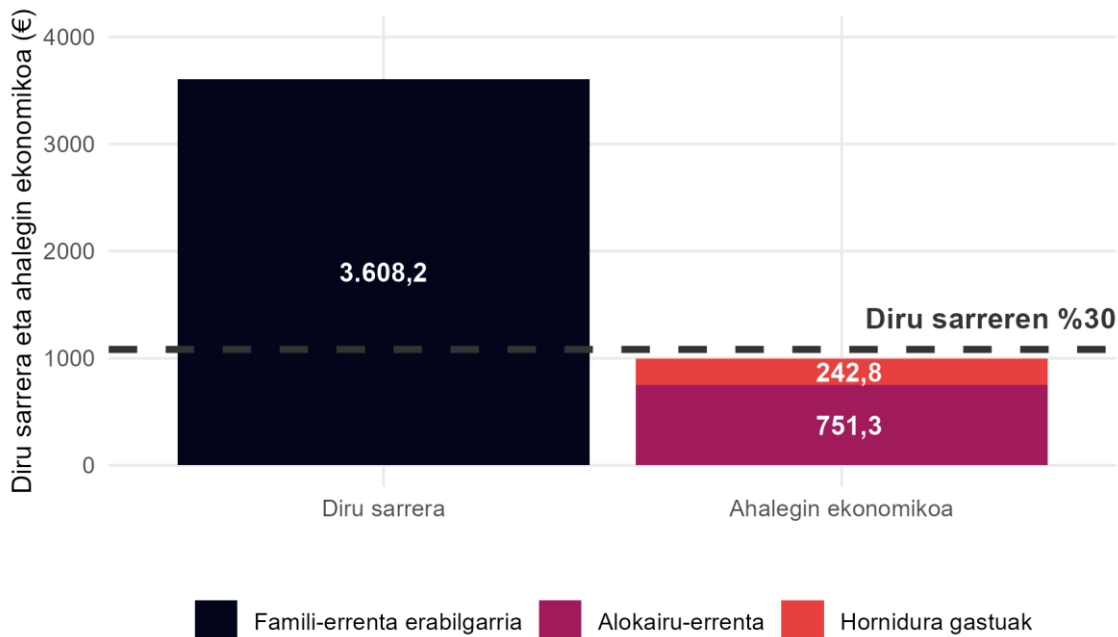
Fuente: Gobierno Vasco y Eustat.

Con ello, según los últimos datos disponibles y la metodología definida, Elorrio no cumple el segundo criterio para la declaración de zona tensionada. En 2022 el coste anual medio para hacer frente a los gastos de alquiler y suministro fue de 11.929,7€ que supuso el 27,6% de la renta familiar disponible (43.298,0€).(ver 68. Gráfico y 51. Tabla).

Sin embargo, esa condición analiza únicamente una casuística general, la del modelo familiar tradicional, y durante un periodo de tiempo concreto. Si para analizar el criterio se recurriera a la media de la renta familiar disponible en la que las mujeres son las principales perceptoras (37.970,0€), el esfuerzo económico destinado a la renta de alquiler y gastos de suministro sería del 31,4%, en el límite del criterio definido en la metodología. De igual manera, en el criterio no se tiene en cuenta la casuística de las personas que viven solas. Según la renta personal media disponible de Sopela (20.847,0€), una persona debería destinar el 57,2% de sus ingresos a los gastos de la vivienda:.

Ante el aumento de la renta de alquiler en los últimos años, el esfuerzo económico de las familias para pagar la vivienda aumentará en los próximos años.

68. Gráfico: Ingreso de las unidades de convivencia y esfuerzo económico (€).
Elorrio, 2022



11 Conclusiones

11.1 Demografía

Primera conclusión:

La población de Elorrio ha ido en aumento durante estos últimos 25 años: Ha pasado de tener 7.166 habitantes el año 2000, a tener 7.361 habitantes en el año 2024; un crecimiento del 2,7%.

Es una evolución acorde a la que ha tenido Bizkaia (2,4%), pero está lejos de los números de Durangoaldea (10,5%) o del crecimiento de la CAV (6,3%). En cualquier caso, la evolución de la población de Elorrio en este periodo no ha sido constante, sino que el crecimiento ha tendido a cesar en el periodo de crecimiento económico (2004-2007) y desde la emergencia sanitaria. La baja natalidad y el envejecimiento han tenido una influencia directa en esa evolución.

Esta evolución ha provocado cambios en la estructura poblacional de Elorrio: la estructura de edad de la población ha envejecido. En los últimos 25 años la población de 50 a 64 años ha ganado 380 personas (1.691 en total), mientras que el grupo de mayores ha ganado 516 personas (1.812 personas en total). Junto con ellos, la franja de edad de 0-19 años, ha ganado 91 personas (18,5% en total).

En cambio, el grupo de 20 a 34 años (14,5%) y el de 35 a 49 años (19,5%) muestran una notable pérdida, puesto que ha disminuido su peso relativo en la población. El primero cuenta con 602 personas menos (una pérdida de 8,8 puntos), y la segunda 190 personas menos. La tendencia poblacional de esas generaciones condicionará la recuperación de los siguientes años.

En cambio, en lo que respecta a la distribución en función del sexo, se ha dado una feminización. Si al principio del siglo, las proporciones entre ambos sexos eran parecidas, el 2025 el porcentaje de las mujeres es 1,5 puntos superior. Detrás de ese cambio de tendencia se encuentra la influencia del envejecimiento. Los grandes grupos de edad han tendido a feminizarse, y Elorrio es reflejo de ello.

Segunda conclusión:

Como consecuencia de los procesos migratorios, las proporciones por lugar de nacimiento también han variado en la población de Elorrio. El principal cambio se debe al número de personas nacidas fuera del Estado: la tasa de población extranjera ha pasado de un 11,0% (813 personas) en el año 2000, a un 11,0% (813 personas) en el año 2025. ese crecimiento se sitúa por debajo de todas las áreas de referencia.

Actualmente, analizando con más detalle el origen de los extranjeros (813 personas), la mitad proceden de América (416 personas); las personas nacidas en Europa son 103, 217 son originarias de África y 76 de Asia. Solo una es nacida en Oceanía.

Tercera conclusión:

Hay que tener en cuenta que en esta distribución el núcleo urbano absorbe el 92,0% de la población total (6.771 habitantes) y en el resto de entidades, la que más tiene cuenta con 117 habitantes (Berrio-Aldape) y la que menos con 27 (Gaztañeta). Con esos datos, la expansión en Elorrio se ha producido en las últimas dos décadas en torno a las viviendas situadas en el Núcleo urbano, hasta alcanzar a la práctica totalidad de la población.

Cuarta conclusión:

en el periodo 2000-2024 Elorrio ha tenido un saldo positivo de 465 migrantes. 4.887 altas y 4.422 bajas. En todos estos años, ha recibido más personas que las que ha perdido, pero las bajas están relacionadas con los años de crecimiento económico, de modo que las mayores pérdidas se registraron en los periodos de crecimiento (y puntualmente en la emergencia sanitaria, 2021).

Entre las personas que ha recibido, la mayoría son hombres (51,0%), pero con una diferencia mínima. En estas altas predomina la población joven, con un 38,4% de personas de 20 a 34 años, 30,5% de 35 a 49 años, y 19,6% de personas 0 a 19 años (hijos e hijas de los anteriores). La mayoría de las personas acogidas por el municipio han realizado el cambio de residencia durante la emancipación o al constituir la familia.

En cuanto al origen de las nuevas altas, cabe destacar que el 31,1% del total procede de Durango, muy por encima del resto.

Entre quienes han dejado el municipio, la masculinización de las bajas es mayor que la de las altas (52,4%). En cuanto a la edad, son mayoritariamente jóvenes, con un 38,2% de jóvenes entre 20 y 34 años y un 28,3% de jóvenes entre 35 y 49 años, junto a sus hijos (13,5%). El destino principal de las bajas ha sido Durangaldea, seguido de Bizkaia o los núcleos urbanos de Estado. Estos datos confirman que son las personas jóvenes las que principalmente dejan el municipio, y la dificultad de acceso a una vivienda adaptada a las necesidades de la población joven puede ser una de las principales causas.

Quinta conclusión:

Si se mantiene la tendencia actual durante los próximos 15 años, se puede decir que Elorrio perderá habitantes en comparación al año 2025 (cerca del 7,1%). Por lo tanto, el año 2040 el municipio tendrá 6.839 personas, unos 522 menos que actualmente. Las principales causas de esa tendencia son la baja natalidad y las muertes por envejecimiento. El saldo migratorio positivo no será suficiente para equiparar la pérdida. Sin el saldo migratorio positivo, Elorrio experimentaría una pérdida poblacional aún mayor.

La población de Elorrio irá envejeciendo año tras año. La tasa de envejecimiento se sitúa en torno al 31,3% dentro de 15 años, 6,7 puntos más que en la actualidad: las personas mayores de 65 años serán casi 2.150, y de ellas unas 720 serán mayores de 80 años.

El grupo de edad de 20-34 también se ha extendido. Estas últimas representarán para 2040 el 18,2% de la población del municipio, 3,7 puntos más que en la actualidad. De esta generación dependerá la capacidad de recuperar la población de forma natural en el próximo ciclo.

Por otro lado, las generaciones de 0 a 19 años y de 35 a 49 años tendrán una importante pérdida, tanto en número como en peso relativo. Los niños, las niñas y adolescentes supondrán el 14,4% de la población, con 376 personas menos que en la actualidad. En cambio, la generación de 35 a 49 años, se reducirá al 15,4%, con unas 376 personas menos de esa edad. Estas tendencias demográficas implicarán cambios tanto en la estructura socioeconómica del municipio como en las necesidades de vivienda.

11.2 Unidades de convivencia

Sexta conclusión:

Al igual que sucede con la población, el número de unidades de convivencia de Elorrio aumentará los próximos años. Entre el año 2009 y el 2025 la situación pasará a contar con 2.616 unidades de convivencia a tener 2.945; es decir, un aumento del 12,6%. Han sido dos los factores que han influido, en mayor medida, el aumento de las unidades de convivencia: por un lado, el crecimiento poblacional y, por otro lado, la reducción del tamaño de las unidades de convivencia. De hecho, en los últimos años el número de personas que vive en la misma vivienda ha disminuido: el año 2009 vivían 2,76 por vivienda, y el 2025, en cambio, 2,50 personas. Es decir, hoy en día se necesitan más viviendas para el mismo número de personas y, consecuentemente, la presión sobre el parque de viviendas ha aumentado.

Séptima conclusión:

En Elorrio hay 1.223 personas empadronadas en la franja de edad de 18-34 años, el 16,6% de la población total, y entre ellas hay 336 personas jóvenes emancipadas, el 27,5% de las personas de esa franja de edad del municipio. Por debajo de los índices de la CAV (32,4%) y Bizkaia (31,4%). Casi la totalidad de estas personas jóvenes viven en el núcleo urbano.

Octava conclusión:

La prospectiva de la población se basa en la prospectiva de las unidades de convivencia. Durante los próximos 15 años el número de unidades de convivencia de Elorrio se reducirá cerca del 2,9%: pasando de 2.945 unidades de convivencia a 2.860 unidades de convivencia, unas 85 más. Este mismo descenso aliviará la presión que ejerce el actual parque de viviendas.

Debido al envejecimiento y a los nuevos modelos de convivencia, el número medio de miembros de la unidad de convivencia será aún menor que el actual (2,50) dentro de quince años (2,39). Es decir, actualmente se necesitan 400 viviendas para acoger a mil habitantes, y dentro de quince años se necesitarán 418, 18 más.

11.3 Características socioeconómicas

Novena conclusión:

La tasa de actividad (55,7%) y la tasa de ocupación (53,3%) de Elorrio ha sido similar a las de los territorios de referencia en el periodo analizado, mientras que el paro ha sido del 4,3%, inferior al resto. Sin embargo, la diferencia en función del sexo se ha reducido de manera significativa, pero no ha llegado a equipararse. En cuanto a la Renta Familiar Media disponible, la de Elorrio se sitúa a la altura de los territorios de referencia (47.530 €), pero siempre por encima de éstos. Lo mismo sucede con la renta personal (22.773€).

Estos datos indican que la situación socioeconómica de la población de Elorrio es positiva en el municipio, gracias a los puestos de alta especialización existentes en la propia comarca y en las

comarcas vecinas. Debido a esa situación, Elorrio acoge a personas de personas de mediano y alto poder adquisitivo, y condiciona a ello la accesibilidad del mercado de la vivienda (precio y calidad).

11.4 Parque de viviendas

Décima conclusión:

El parque de viviendas de Elorrio creció un 6,4% durante los años 2010 y 2023. El crecimiento del parque de viviendas se prolongó hasta el 2016, pero desde entonces ese crecimiento se ha estancado. En cambio, los territorios de referencia presentan un crecimiento sostenido desde principios de siglo, y un crecimiento acumulado muy superior al de Elorrio.

Así, el actual parque de viviendas del municipio está formado por 3.381 viviendas, de las cuales el 86,1% son viviendas principales y el 13,7% tiene diferentes usos. En cuanto a la antigüedad, el parque de viviendas de Elorrio (48,3 años) es más antiguo que el Durangaldea, pero se iguala a la media de las áreas de referencia, y está muy por encima en cuanto a la superficie (108,8 m²). Por lo demás, no hay que olvidar que cada polígono de vivienda tiene sus propias características en cuanto a la antigüedad y al confort, y que ello caracteriza la presión que puede haber en cada lugar.

Undécima conclusión:

Según el instituto Eustat, la tasa de viviendas no principales de Elorrio es del 13,8%. Por otra parte, en cuanto al padrón, hay 398 viviendas sin ninguna persona empadronada, el 11,9% del parque de viviendas. Estos datos demuestran que el uso de la vivienda residencial en Elorrio es intensiva.

Cabe resaltar que el nivel de uso del parque de viviendas del municipio es muy cambiante en función de la entidad. La proporción de hogares sin empadronamiento más elevada corresponde a Leiz-Miñota (37,5%) y la menor a Lekeriketa (4,8%). La mayor parte de las viviendas que se encuentran en esa situación se sitúan en entidades del ámbito rural, y ello ayuda a comprender la problemática que puede esconderse detrás de la no utilización.

11.5 Necesidad de viviendas y demanda

Duodécima conclusión:

En cuanto a la necesidad de viviendas y a la demanda, la cantidad de solicitudes inscritas en el registro Etxebide (231 solicitudes activas, 31,8 solicitudes por mil habitantes) indica que el ratio de demanda de viviendas que se registra en Elorrio es bastante más bajo que en los municipios aledaños.

El 68,0 de las solicitudes son realizadas por personas empadronadas en el municipio, y el 70,6% de las solicitudes son de alquiler. Estos datos indican que la demanda de vivienda presenta características especiales a tener en cuenta, ya que la mayoría demanda un modelo de propiedad de baja intensidad económica. Al mismo tiempo, se puede entender que la mayoría de las personas solicitantes no tienen intención de estabilizarse en una vivienda. De igual manera, el hecho de que la mayoría de las personas solicitantes sean personas de nivel de renta medio o

medio-alto da a entender que en Elorrio hay dificultades de acceso a la vivienda. Seis de cada diez personas han solicitado una vivienda para una sola persona. Cuatro de cada diez (%41,1) solicitudes son realizadas por hombres, tres de cada diez (%32,5) son realizadas por mujeres, y el 26,4% de las solicitudes se han realizado en pareja. Esas proporciones son, también, bastante significativas.

La escasa demanda de alquiler de personas ajenas al municipio viene a reforzar la hipótesis antes mencionada, es decir, que la demanda es mayoritariamente endógena. Cabe recordar que el 74,5% de las personas solicitantes tienen 36 años o más.

11.6 Mercado de vivienda en régimen de compra

Decimotercera conclusión:

En el periodo 2004-2024 se han registrado 1.184 compraventas en el municipio y, en general, se ha situado por debajo de los territorios de referencia, a excepción de ciertos momentos concretos. Durante el periodo 2007-2008, en la época de crecimiento, se situó muy por encima. En cambio, en épocas de recesión (2009, 2020) se situó por debajo. Hay que tener en cuenta que estas incidencias están relacionadas con el calendario de promociones del municipio, además de con las variables macroeconómicas.

Casi el setenta por ciento de las compraventas corresponden a viviendas de segunda mano (68,4%; 810 viviendas), siendo el 96,4% del total de compraventas en la modalidad libre (1.141 viviendas). Las principales promociones de vivienda nueva se produjeron en los periodos 2007-2008, 2010-2021 y 2014. Cabe destacar que con la venta de las viviendas nuevas producidas durante el crecimiento urbanístico de las últimas décadas, se ha producido también un fuerte movimiento del mercado de la vivienda de segunda mano, sobre todo a partir de 2014.

Decimocuarta conclusión:

El precio medio de las compraventas firmadas en Elorrio en el último trimestre de 2025 (241.542€) ha sido mayor que el registrado en Durangaldea (220.400€); sin embargo, menor que el registrado en Bizkaia (255.845€) y la CAV (268.831€). La diferencia con Durangaldea es de casi 21.000€ (mayor); y con Bizkaia y la CAV esa diferencia es de casi 14.000€ y 27.000€ (menor) respectivamente. Esa diferencia es aún mas notoria si observamos al precio del metro cuadrado, sobre todo, en comparación con el precio de la comarca. El precio del metro cuadrado en Elorrio (2.783,2€) es mayor que el de Durangaldea (2.602€), pero menor que el de Bizkaia (3.064,6€) y el de la CAV (3.206,7€).

Los precios en Elorrio son los más caros de la zona, pero son más baratos en comparación con la zona metropolitana.

11.7 Mercado de vivienda en régimen de alquiler

Decimoquinta conclusión:

En el periodo 2011-2023 el número de unidades de convivencia de alquiler en Elorrio ha aumentado. se ha pasado del tener 179 alquileres el 2011 (6,6%) a tener 378 alquileres el 2023 (13,0%). La tasa de viviendas en alquiler es superior a la de Durango, si bien la diferencia no es muy grande (0,4 puntos). En cambio, la tasa de Bizkaia y la CAV es superior a la de la tasa de Elorrio, 0,9 y 1,8 puntos, respectivamente.

Los depósitos de fianza del alquiler libre analizados evidencian una clara tendencia: Durante los años 2016-2023 la renta media del alquiler se ha incrementado en todas las zonas. En este entorno, en general, Elorrio ha estado en todo momento por debajo del valor de la renta media de alquiler de las áreas de referencia. La renta de alquiler pasa de 504,0€ en 2016 a 632,5€ en 2024, un incremento del 25,5%. Con esos datos, el nivel medio de la renta de alquiler de Elorrio ha sido inferior al de Durangaldea (677,6€), Bizkaia (815,5€) y la CAV (819,6€). Actualmente cabe destacar la diferencia respecto a Bizkaia y la CAV, 183€ y 187€ respectivamente.

En ese sentido, el ratio de fianzas aportado por el Gobierno Vasco en cuanto al alquiler libre que se han recibido en los últimos años en Elorrio (6,7%) es inferior al de las áreas de referencia (Durangaldea 7,2%; Bizkaia 7,6%; CAV, 8,3%). Durante el periodo 2016-2017 el número de depósitos de alquiler aumentó en Elorrio. Sin embargo, esa tendencia se ralentiza durante los próximos años. En este sentido, no se aprecian dinámicas positivas de alquiler de vivienda en el municipio.

Decimosexta conclusión:

Em cuanto a esos poseedores, en Elorrio 46 viviendas son de 6 grandes poseedores (el 1,4% de todo el parque, pero el 12,5% del universo de alquiler).

Hay que tener en cuenta que el mercado de Elorrio se caracteriza por una oferta baja, y que la dinámica de los nuevos alquileres presenta un movimiento fluctuante en los últimos años, mientras crece la renta de alquiler. En este nivel de tensión los grandes poseedores, por poco que sean, pueden tener una gran influencia en cuanto a condicionar la renta de alquiler del municipio.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, este razonamiento se entiende suficiente para justificar el cambio de la definición de grandes poseedores de vivienda, pasando a ser entidades con diez inmuebles o más, a entidades con cinco inmuebles o más.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que existen 398 viviendas sin ninguna persona empadronada (tantos como viviendas en alquiler y el 11,9% de todo el parque). A los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles situados en zona de mercado residencial tensionada, en el caso de inmuebles vacíos que no hayan tenido contrato de arrendamiento en vigor en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, les corresponde la aplicación del 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 a aplicar según el sistema de índices de precios de referencia.

11.8 Incidencia de los programas y las políticas de vivienda

Decimoséptima conclusión:

Ante la evolución demográfica del municipio y la necesidad de vivienda, cabe decir que la influencia de los programas y las políticas de vivienda que el Gobierno Vasco mantiene activos, ha sido, en proporción, pequeña. Según los datos aportados por el Observatorio Vasco de la Vivienda a finales de abril del 2025, en Elorrio hay 119 viviendas construidas con protección pública, es decir, únicamente el 2,3% del parque de viviendas. Además, entre esas, 41 viviendas se han descalificado, y se pueden vender y alquilar en el mercado libre.

Por otra parte, según datos de mediados del junio del 2025, en Elorrio, la Prestación Económica de Vivienda (PEV) se concede a 18 personas, y la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) es percibida por 12 personas. Entre ellas, nueve de cada diez son mayores de 35 años.

11.9 Justificación de la declaración de zona tensionada

Decimoctava conclusión:

Los datos demográficos, los datos socioeconómicos y los datos sobre el uso de la vivienda sugieren que el parque de viviendas de Elorrio esta bajo presión. Tanto en la subida de la renta de alquiler, como en el crecimiento del precio de compraventa, los índices de Elorrio superan el nivel mínimo. El nivel de renta de Elorrio es elevado, y el parque de viviendas limitado. Por lo tanto, la oferta destinada a las personas que optan por residir en el mismo sea escasa, lo que provoca un notable incremento de los precios. Que muchas personas jóvenes encuentren su oportunidad residencial en Durangaldea es claro ejemplo de ello.

En cuanto a los criterios para la declaración del municipio como Zona de Mercado Residencial Tensionado, el esfuerzo económico necesario para el pago de la vivienda cumple uno de los requisitos para que el municipio sea declarado zona de tensión, el correspondiente a la subida de la renta de alquiler. En este aspecto, el municipio de Elorrio cumple con el criterio de declararse zona tensionada; el periodo 2018-2023 la subida del precio de compraventa ha sido de un 21,0%, 4,5 puntos más que la subida del IPC (16,5%).

Cumple, además, con el indicador correspondiente a la subida del precio de compraventa. Atendiendo a la evolución del precio de compraventa de viviendas entre el último trimestre de 2019 y el último cuatrimestre de 2024 (desde 189.835€ hasta 243.981€) el precio se ha incrementado un 28,5%. El IPC en ese mismo periodo, en cambio, ha crecido un 19,4%. Por tanto, la subida del precio de compraventa de viviendas en Elorrio supera en casi nueve puntos la subida del IPC de la CAV en el mismo periodo.

En cambio, no cumple con el correspondiente al esfuerzo económico para afrontar los gastos relacionados con la vivienda. En 2022 el coste anual medio para hacer frente a los gastos de alquiler y suministro fue de 11.929,7€, el 27,6% de la renta familiar disponible (43.298,0€).



12 Referencias

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

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2023). *Etxebizitza hutsak Espainian: EINen ikerketa berria eta beste erreferentzia estatistiko batzuekin egindako alderaketa.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2023). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2024). *Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredua.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2024). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2025). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

Eusko Jaurlaritza. (2021). *149/2021 Dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa.*

