



ERANDIOKO ETXEBIZITZAREN DIAGNOSTIKOA (behin behineko txostena)

(erref. E5995 v02)

2026ko urtarrila

DIAGNÓSTICO DE VIVIENDA DE ERANDIO (informe preliminar)

(ref. E5995 v02)

Enero 2026

AURKIBIDEA

1. Sarrera	3
2. Ingurune geografikoa	5
3. Joera demografikoak	7
3.1. Biztanleriaren bilakaera	8
3.2. Biztanleriaren banaketa adinaren arabera	10
3.3. Atzerriko nazionalitatea duen biztanleria	12
3.4. Migrazio-mugimenduak	13
4. Azterketa sozioekonomikoa	14
4.1. Familia-errenta erabilgarria	15
4.2. Biztanleria jardueraren arabera	16
5. Etxebizitza beharra eta eskaria	17
5.1. Etxebizitza babestuaren eskaria	18
5.2. Etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak	21
6. Etxebizitza-parkearen bilakaera eta ezaugarriak	24
6.1. Etxebizitza-parkearen bilakaera	25
6.2. Etxebizitza ez-nagusiak	26
6.3. Etxebizitza hutsak	27
6.4. Etxebizitza-parkearen ezaugarriak	28
6.5. Etxebizitzen edukitza-erregimena	30
6.6. Etxebizitzetako familien tamaina	31
6.7. Eraikinen Ikuskapen Teknikoak	32
7. Etxebizitzaren merkatua	33
7.1. Etxebizitzen salerosketa prezioa	34
7.2. Alokairu-erregimeneko etxebizitzak	35
7.3. Etxebizitza turistikoak	37
7.4. Lokalak etxebizitza bihurtzea	38
7.5. Etxebizitzen eraikuntza	40
8. Etxebizitza-programen eta -politiken eragina udalerrian	42
9. 12/2023 Legea betetzea	44
10. Ondorioak	46

ÍNDICE

1. Introducción	3
2. Entorno geográfico	5
3. Tendencias demográficas	7
3.1. Evolución de la población	8
3.2. Distribución de la población por edad	10
3.3. La población de nacionalidad extranjera	12
3.4. Movimientos migratorios	13
4. Análisis socioeconómico	14
4.1. La renta familiar disponible	15
4.2. Población en relación con la actividad	16
5. Necesidades y demanda de vivienda	17
5.1. Demanda de vivienda protegida	18
5.2. Caracterización de la demanda de vivienda protegida ..	21
6. Evolución y características del parque de viviendas	24
6.1. Evolución del parque de viviendas	25
6.2. Las viviendas no principales	26
6.3. Las viviendas vacías	27
6.4. Caracterización del parque de viviendas	28
6.5. Régimen de tenencia de las viviendas	30
6.6. Tamaño familiar de los hogares	31
6.7. Inspecciones Técnicas de Edificios	32
7. El mercado de la vivienda	33
7.1. Precio de compraventa de las viviendas	34
7.2. Las viviendas en régimen de alquiler	35
7.3. Las viviendas turísticas	37
7.4. Transformación de locales en viviendas	38
7.5. La construcción de viviendas	40
8. La incidencia de los programas y políticas de vivienda en el municipio	42
9. Cumplimiento de la Ley 12/2023	44
10. Conclusiones	46



1. SARRERA



1. INTRODUCCIÓN

1. SARRERA

1. INTRODUCCIÓN

Erandioko etxebizitza Euskal Autonomia Erkidegoko hainbat udalerriri eragiten dien arazo zabalago baten parte da, alokairuaren eta erosketaren prezioak asko igo direlako familien ahalmen ekonomikoarekin konparatuz.

Eusko Jaurlaritzaren mendeko Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Erandio identifikatu du bizitegi-merkatuaren gune tentsionatu izendapena eskatzeko irizpideak betetzen dituen Bizkaiko udalerrietako bat bezala, beste udalerrri batzuekin batera, non prezioen igoerak diru-sarreraren hazkundera gaitu duen eta alokairuaren kostuak familia-errentaren zati neurrigabe bat xurgatzen duen.

Tentsio eremuaren figura estatuko eta autonomia-erkidegoko araudian jasota dago, merkatuaren presio horren aurrean politika publikoko neurriak aktibatzeke salbuespenezko mekanismo gisa.

Diagnostiko hau Erandio bizitegi-merkatu tentsionatuko zona izendatzeko prestaketa-prozeduraren barruan dago.

Dokumentua hamar kapitulutan egituratuta dago, eta honako hauek aztertzen ditu: joera demografikoak, analisi sozioekonomikoa, etxebizitza-premia eta -eskaria, etxebizitza-parkearen bilakaera eta ezaugarriak, salerosketa-prezioaren bilakaera eta alokairu-erregimeneko etxebizitzaren batez besteko errenta, etxebizitzaren eraikuntza (librea eta babestua) eta udalerriko etxebizitza-programen eta -politiken eragina.



La vivienda en Erandio forma parte de una problemática más amplia que afecta a numerosos municipios del País Vasco debido al fuerte incremento de los precios de alquiler y compra frente a la capacidad económica de los hogares.

El Observatorio Vasco de la Vivienda, dependiente del Gobierno Vasco, ha identificado a Erandio como uno de los municipios de Bizkaia que cumple los criterios para poder solicitar la declaración de zona de mercado residencial tensionado, junto con otros municipios metropolitanos donde la subida de precios ha superado el crecimiento de los ingresos y el coste del alquiler absorbe una parte desproporcionada de la renta familiar.

La figura de zona tensionada está recogida en la normativa estatal y autonómica como un mecanismo excepcional para activar medidas de política pública frente a esta presión del mercado.

El presente diagnóstico forma parte del procedimiento preparatorio dirigido a la declaración de Erandio a como zona de mercado residencial tensionado.

El documento se estructura en diez capítulos, en los que se aborda el análisis de las tendencias demográficas, el análisis socioeconómico, las necesidades y demanda de vivienda, la evolución y características del parque de viviendas, la evolución del precio de compraventa y la renta media de las viviendas en régimen de alquiler, la edificación de vivienda (libre y protegida) y la incidencia de los programas y políticas de vivienda en el municipio.

2. INGURUNE GEOGRAFIKOA



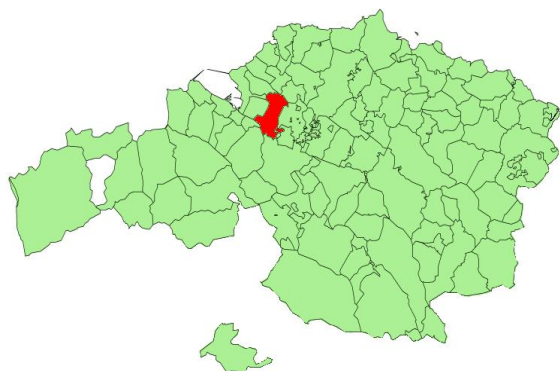
2. ENTORNO GEOGRÁFICO

2. INGURUNE GEOGRAFIKOA

2. ENTORNO GEOGRAFICO

Erandio Bilbo Handia eskualdeko udalerri bat da. Iparraldean Berango, Urduliz eta Laukizekin egiten du muga, hegoaldean Bilbo eta Barakaldorekin, ekialdean Loiu eta Sondikarekin eta mendebaldean Sestao, Leioa eta Getxorekin. 17,6 km²-ko azalera du, eta 24.209 biztanle ditu 2025ean, 1404,4 bizt./km². Bilboko itsasadarraren eskuinaldean dago kokatuta eta Bilboko San Ignacio-Elorrieta auzoarekin egiten du muga.

Erandio es un municipio de la comarca del Gran Bilbao. Limita al norte con Berango Urduliz y Laukiz, al sur con Bilbao y Barakaldo, al este con Loiu y Sondika y al oeste con Sestao, Leioa y Getxo. Tiene una extensión de 17,6 km², con una población de 24.209 personas en 2025, 1404,4 hab./km². Está situado en la margen derecha de la ría de Bilbao y colinda con el barrio bilbaíno de San Ignacio-Elorrieta.



3. JOERA DEMOGRAFIKOAK



3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

3.1 Biztanleriaren bilakaera

3.1 Evolución de la población

>Erandiok biztanleriaren % 1,1 irabazi du azken hamarkadan eta 24.209 biztanle ditu.

>Erandio gana un 1,1% de población en la última década y se sitúa en 24.209 habitantes.

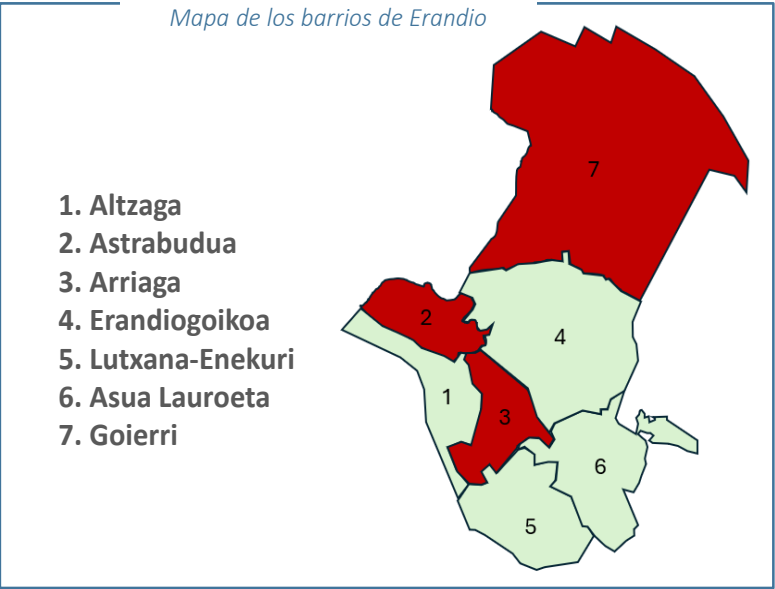
Erandioko Udalaren erroldako datuen arabera, 24.209 biztanle zeuden 2025ean, hau da, % 1,1eko igoera 2015etik.

Atendiendo a los datos del padrón del Ayuntamiento de Erandio, la población asciende a 24.209 personas en 2025, lo que representa una subida del 1,1% desde 2015.

Auzoetako biztanleriaren bilakaeraren arabera, Lutxana-Enekuri, Erandiogoikoa eta Asua-Lauroeta dira aztertutako aldian biztanle gehien irabazi duten auzoak (+%14,2, +%11,5 eta +%2,4, hurrenez hurren). Bestalde, Goierri, Arriaga eta Astrabudua auzoetan biztanleria-galera izan da azken hamar urteetan (-%2,2, -%1 eta -%0,5, hurrenez hurren).

Según la evolución poblacional de los barrios, Lutxana-Enekuri, Erandiogoikoa y Asua-Lauroeta son los barrios que más población han ganado durante el periodo analizado (+14,2%, +11,5% y +2,4% respectivamente). Por otro lado, los barrios de Goierri, Arriaga y Astrabudua han sufrido pérdida poblacional en los últimos diez años. (-2,2%, -1%, -0,5% respectivamente).

Erandioko auzoen mapa
Mapa de los barrios de Erandio



Biztanleriaren bilakaera
Evolución de la población 2015-2025

Auzoa /Barrio	2015	2020	2025	Δ 2015-2025
1. Altzaga	10.334	10.555	10.397	0,6%
2. Astrabudua	10.165	10.201	10.112	-0,5%
3. Arriaga	515	501	510	-1,0%
4. Erandiogoikoa	1.496	1.680	1.668	11,5%
5. Lutxana-Enekuri	599	676	684	14,2%
6. Asua-Lauroeta	331	326	339	2,4%
7. Goierri	510	494	499	-2,2%
Total Erandio	23.951	24.434	24.209	1,1%

*Iturria: Eustat, Erandioko Udala
Fuente: Eustat, Ayuntamiento de Erandio

3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

3.2 Biztanleriaren banaketa adinaren arabera

3.2 Distribución de la población por edad

> Biztanleria-profila zertxobait gazteagoa da, Bizkaia eta Euskadi osoarekin alderatuz

> Perfil poblacional algo menos envejecido que en Bizkaia y que en el conjunto de Euskadi.

65 urte eta gehiagoko biztanleria guztizkoaren % 23,6 da, Bizkaian % 24,4 eta Euskadin % 24.

La población de 65 y más años representa el 23,6% del total frente al 24,4% en Bizkaia y el 24% en Euskadi.

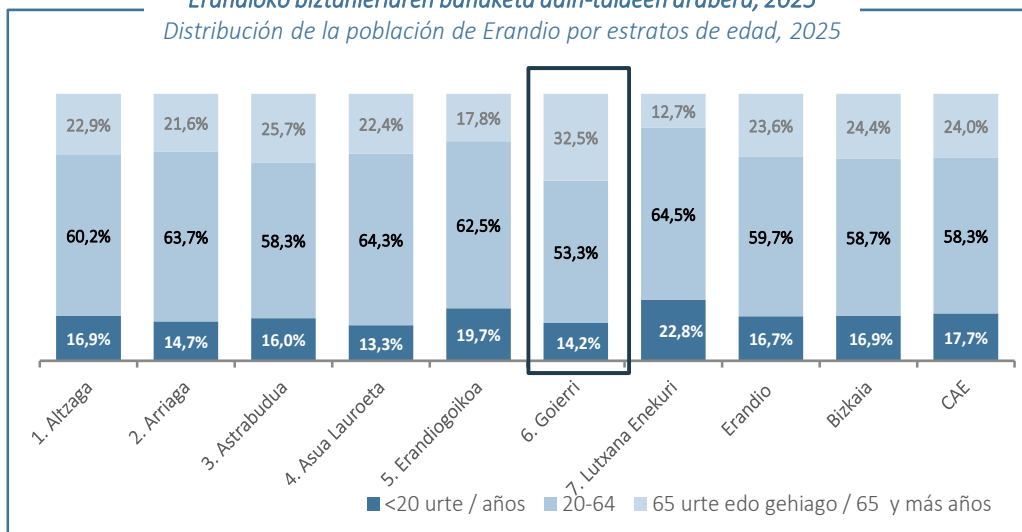
Bestalde, 20 urtetik beherakoek garrantzi erlatibo zertxobait txikiagoa dute: % 16,7 Erandion, % 16,9 Bizkaian eta % 17,7 Euskadin.

Por su parte, las personas menores de 20 años tienen un peso relativo ligeramente inferior: 16,7% en Erandio frente al 16,9% en Bizkaia y 17,7% en Euskadi.

Auzoen arabera, Lutxana-Enekuri nabarmentzen da, gazteen proportzio handiagoarekin (% 22,8), eta adinekoen pisu txikiagoarekin (% 12,7). Bestalde, Goierri da 65 urtetik gorako pertsonen ehuneko handiena duen auzoa, eta auzoko biztanleriaren ia herena hartzen du ehuneko honek (% 32,5).

Por barrios, destaca Lutxana-Enekuri con una mayor proporción de población joven (22,8%), y un menor peso de las personas mayores (12,7%). Por su parte, Goierri es el barrio con mayor porcentaje de personas mayores de 65 años alcanzando casi a la tercera parte de la población del barrio (32,5%).

Erandioko biztanleriaren banaketa adin-taldean arabera, 2025
Distribución de la población de Erandio por estratos de edad, 2025



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2025

Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2025

3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3.2 Biztanleriaren banaketa adinaren arabera

> Alderantzikatzeko joera duen biztanleria-piramidea, Euskadirekin partekatzen den egoera

Demografiaren zahartzea argi islatzen da biztanleriaren piramidean. Bost urteko taldeen arabera populazioaren osakerak piramide hauskorren oinarria erakusten du, pixkanaka estutuz doana, adin txikiagoko kohorteen gero eta pisu txikiagoaren ondorioz.

Adin-tarte ugariak 45 eta 54 urte bitartekoak dira.

Bestalde, ohikoa denez, adin-tarte altuenetan emakumeen presentzia handiagoa da, emakumeen bizi-itxaropena handiagoa delako.

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

3.2 Distribución de la población por edad

> Pirámide poblacional que tiende a invertirse, fenómeno común al conjunto de Euskadi

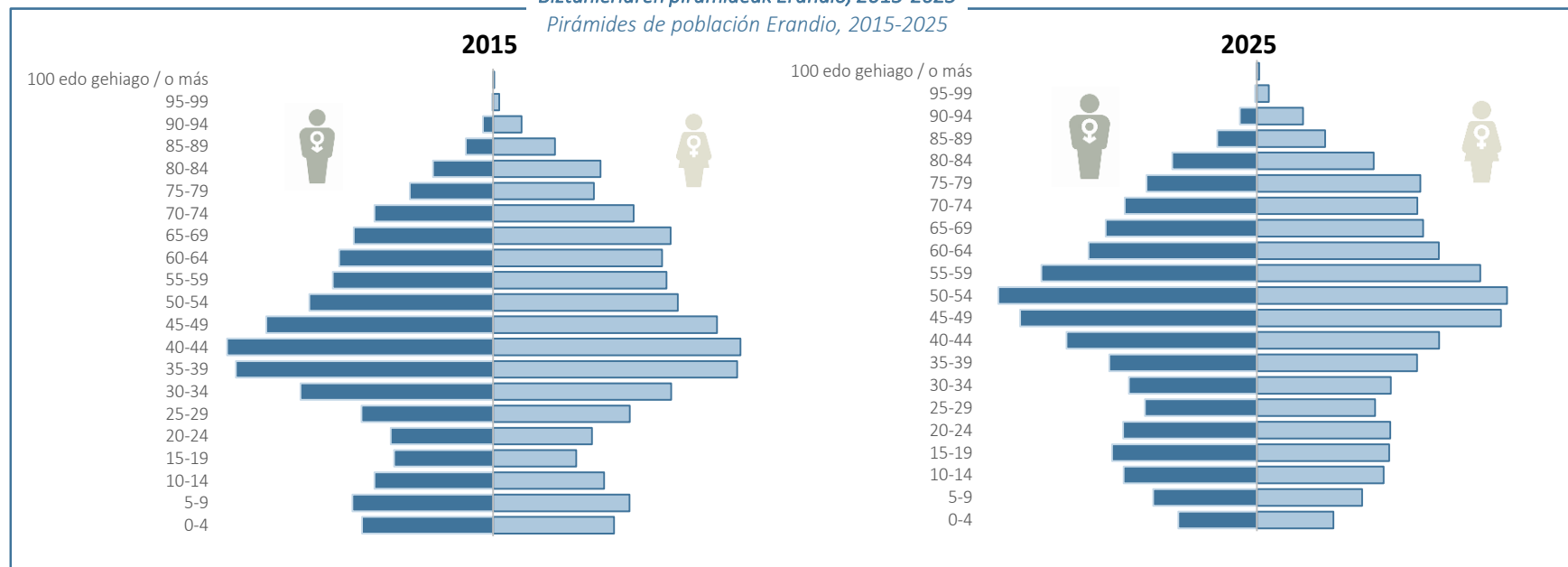
El envejecimiento demográfico tiene su claro reflejo en la pirámide poblacional. La composición de la población por grupos quinquenales muestra una base de la pirámide frágil y que va estrechándose progresivamente, fruto del peso decreciente de las cohortes de menor edad.

Los tramos de edad más numerosos son los que corresponden a las edades comprendidas entre los 45 y los 54 años.

Por otro lado, se constata, como es habitual, una clara mayor presencia de mujeres en los tramos de edad más elevados, motivada por la mayor esperanza de vida de las mujeres.

Biztanleriaren piramideak Erandio, 2015-2025

Pirámides de población Erandio, 2015-2025



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2024

Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2024

3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3.3 Atzerriko nazionalitatea duen biztanleria

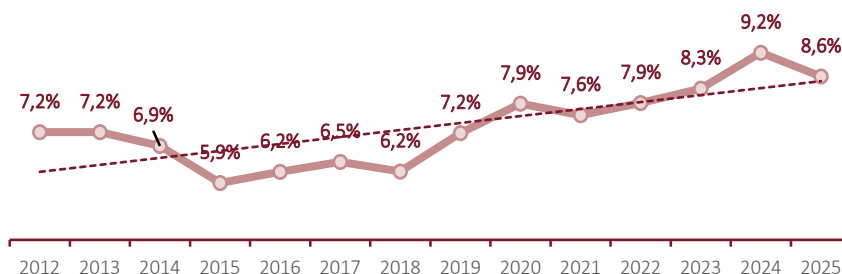
> Biztanleria atzeritarraren goranzko joera, inguruko udalerrien antzerakoa

Erandion, biztanleria atzeritarrak guztizkoaren % 8,6a suposatzen du, azken 10 urteetan goranzko joera argia erakutsiz, hala ere, azken urtean behera egin du atzeritarren ehunekoak.

Inguruko udalerriekin konparatuta, udalerri gehienek baino ehuneko txikiagoa du Erandiok. Nabarmenezkoa da Sestao (% 14,9) eta Bilbo (% 12,6) direla atzeritarren ehuneko handiena duten udalerriak. Aitzitik, Urdulizen (% 4,6) eta Laukizen (% 5,5) daude atzeritar gutxiak.

Inguruko udalerriekin alderatuta, udalerri gehienak baino ehuneko txikiagoa ikusten da

Atzerriko nazionalitatea duen biztanleriaren tasaren bilakaera, 2012-2025
Evolución de la tasa de población de nacionalidad extranjera, 2012-2025



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2025

Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2025

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

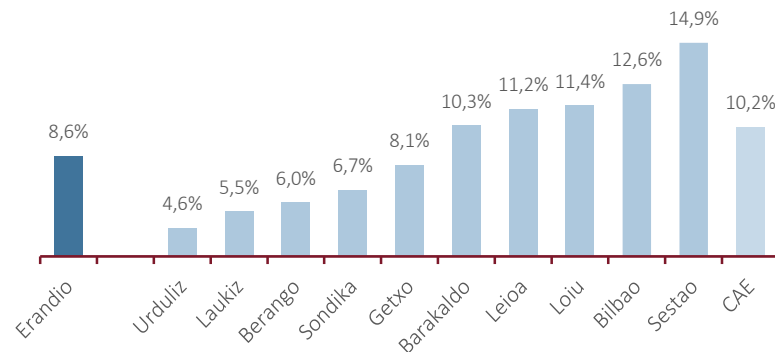
3.3 La población de nacionalidad extranjera

> Tendencia creciente de la población extranjera, similar a los municipios del entorno

El peso de la población de nacionalidad extranjera de Erandio se sitúa en el 8,6%, mostrando una clara tendencia creciente en los últimos 10 años, si bien, en el último año se ha observado una caída en su representación.

En términos comparativos con los municipios del entorno se observa un porcentaje inferior a la mayor parte de los municipios, destacando Sestao (14,9%) y Bilbao (12,6%) como los municipios con mayor porcentaje de población extranjera. Por el contrario, Urduliz (4,6%) y Laukiz (5,5%) son los municipios donde hay menor presencia de población extranjera.

Atzeritarren tasa, udalerrien arabera (%), 2025
Tasa de población extranjera por municipios (%), 2025



3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

3.4 Migrazio-mugimenduak

3.4 Movimientos migratorios

> Migrazio-saldo positiboa azken hamarkadan, eta udalerri barruko mugimenduak Ensanchera y Erandiogoikora zuzendu dira nagusiki

> Saldo migratorio positivo en la última década y movimientos intramunicipales con destino principal a Ensanche y Erandiogoikoa

Erandiok 2024an izan duen migrazio-saldo orokorra positiboa izan da, 129 pertsonako irabazi garbiarekin, kanpo-saldo positiboarekin (+170) eta barne-saldo negatiboarekin (-41). Bestetik, hazkunde begetatiboari buruzko 2024ko azken datuak -95 pertsonako saldo negatiboa erakusten digu.

El saldo migratorio global de Erandio en el año 2024 ha sido positivo con una ganancia neta de 129 personas, resultado de un saldo externo positivo (+170) y un saldo interno negativo (-41). Por otra parte, el último dato del 2024 sobre el crecimiento vegetativo nos muestra un saldo negativo de -95 personas.

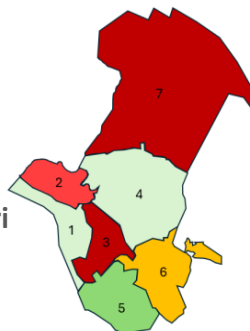
Bestalde, udalerri barruko migrazio-mugimenduen jomuga nagusia Erandiogoikoa auzoa da (+206 pertsona).

Por su parte, los movimientos migratorios dentro del propio municipio tienen como destino preferente el barrio de Erandiogoikoa (+206 personas).

Udalerri barruko migrazio-saldoa 2014-2024

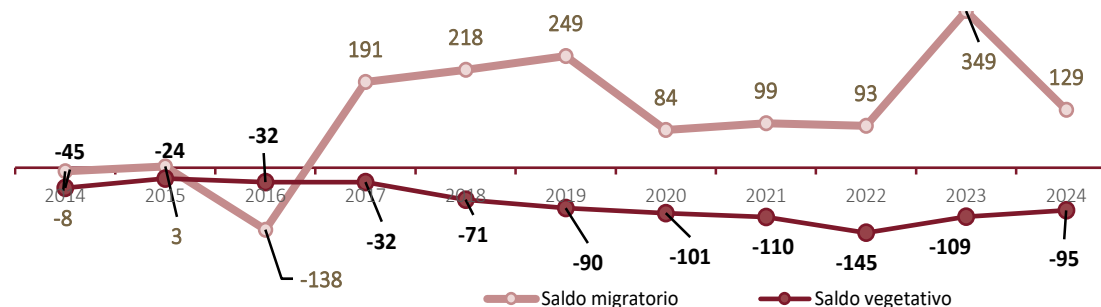
Saldo migratorio intramunicipal 2014-2024

1. Altzaga
2. Astrabudua
3. Arriaga
4. Erandiogoikoa
5. Lutzana-Enekuri
6. Asua Lauroeta
7. Goierri



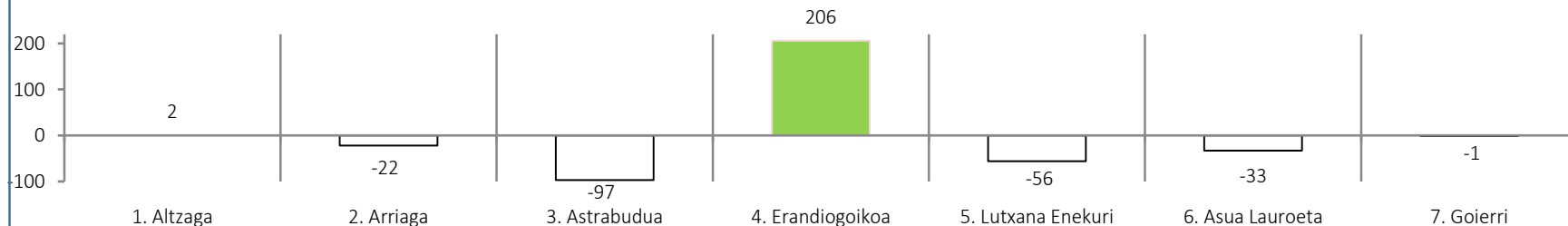
Migrazio-saldo osoaren eta saldo begetatiboaren bilakaera, 2014-2024

Evolución del saldo migratorio total y el saldo vegetativo, 2014-2024



Udalerri barruko migrazio-mugimenduak (migrazio-saldoa) 2014-2024

Movimientos migratorios intramunicipales (saldo migratorio) 2014-2024



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2023

Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2023

3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3.4 Migrazio-mugimenduak

> Migrazio-saldo osoa 1.269 pertsonakoa izan da azken hamarkadan, kanpo-saldo positibo sendoari esker

Barneko migrazio-saldoak Euskadin bizi diren pertsonen euskal udalerrien artean egindako mugimenduei buruzko informazioa ematen du. Mugimendu horietako asko inguruko udalerrien artean gertatzen dira, eta biztanle-galera duten udalerriak identifikatzeko aukera ematen dute, hurbileko beste udalerrri batzuen mesedetan.

Azterketa honek agerian uzten du Erandion zero inguruko barneko migrazio-saldoa (+10 pertsona) izan dela azken hamar urteetan. Udalerrri mugakideetan, Urduliz eta Berango dira EAEko beste udalerrri batzuetatik datozen biztanle gehien jasotzen dituzten udalerrriak, barneko migrazio-saldo handiak erakutsiz (+1.780 eta +1.176 pertsona, hurrenez hurren).



3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

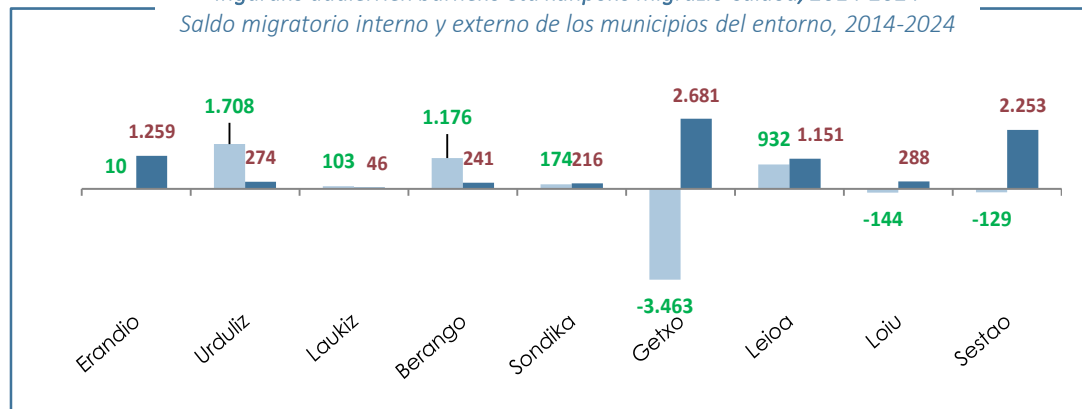
3.4 Movimientos migratorios

> El saldo migratorio total en la última década asciende a 1.269 personas, gracias a un fuerte saldo externo positivo

El saldo migratorio interno ofrece información sobre los movimientos de las personas residentes en Euskadi entre municipios vascos. Muchos de estos movimientos tienen lugar entre municipios del entorno y permite identificar municipios receptores de población y municipios que sufren pérdida poblacional en favor de otros municipios cercanos.

Este análisis pone de manifiesto un saldo migratorio interno cercano a cero en Erandio (+10 personas) en los últimos diez años. En los municipios colindantes, Urduliz y Berango se alzan como los municipios receptores de población procedente de otros municipios vascos, con un elevado saldo migratorio interno (+1.780 y +1.176 personas respectivamente).

Inguruko udalerrien barneko eta kanpoko migrazio-saldoa, 2014-2024
Saldo migratorio interno y externo de los municipios del entorno, 2014-2024



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2024
Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2024

4. AZTERKETA SOZIOEKONOMIKOA



4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

4. AZTERKETA SOZIOEKONOMIKOA

4.1 Familia-errenta erabilgarria

> Erandiok Bizkaiko eta Euskadiko batez bestekoaren azpiko familia-errenta erabilgarria izan du

2023an, batez besteko familia-errenta erabilgarria 37.592 eurokoa izan zen, Bizkaiko batez bestekoaren azpitik (43.476 €) eta Euskadiko batez bestekoaren azpitik (44.019 €). Zifra hori **217. postuan dago EAEko 251 udalerrien rankingean**.

Errenta pertsonal erabilgarriari dagokionez, Erandioko adierazlea **18.126 €**-koa izan zen (232. postua rankingean). Emakumeen kasuan, errenta pertsonal erabilgarria gizonen batez besteko balioaren oso azpitik dago: 14.472 € eta 22.180 €, hurrenez hurren.

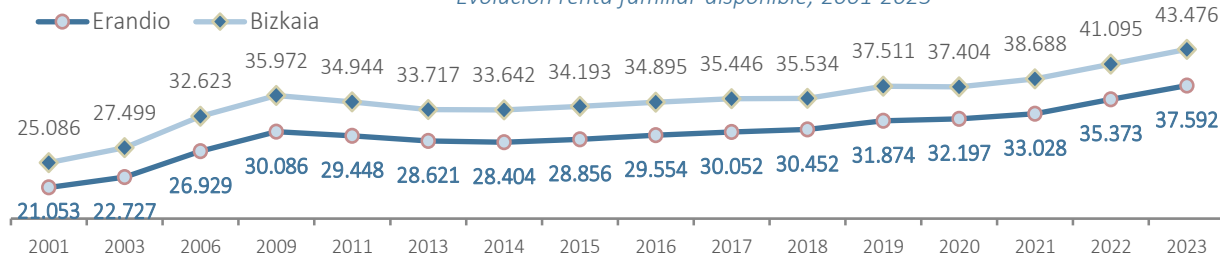
> Erandio registra una renta familiar disponible por debajo del promedio de Bizkaia y Euskadi

En 2023 la renta familiar disponible media se cifró en 37.592 €, valor por debajo de la media de Bizkaia (43.476 €) e inferior, también, al promedio de Euskadi (44.019 €). Esta cifra supone el puesto **217 del ranking de los 251 municipios vascos**.

En términos de renta personal disponible, el indicador para Erandio ascendió a 18.126 € (puesto 232 en el ranking). En las mujeres la renta personal disponible se sitúa muy por debajo del valor promedio de los hombres: 14.472 € frente a 22.180 €.

Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera, 2001-2023

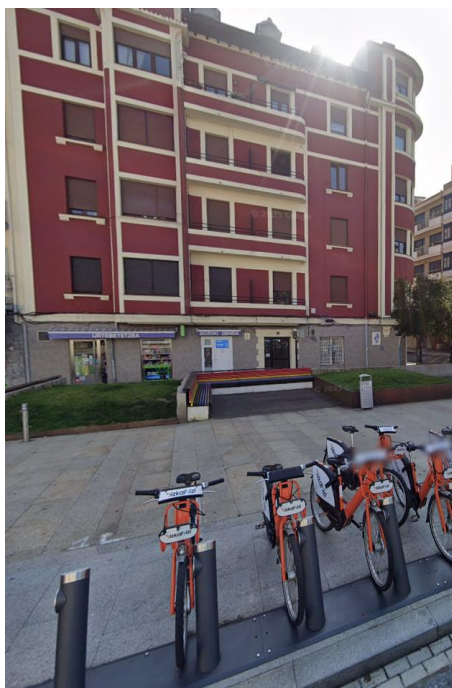
Evolución renta familiar disponible, 2001-2023



Udalerría / Municipio	2001	2009	2017	2021	2022	2023
Laukiz	62.619	58.944	56.087	66.802	63.238	75.932
Loiu	34.201	46.395	46.340	49.004	53.016	59.977
Berango	25.787	46.908	49.478	51.801	55.243	57.752
Sondika	26.012	38.629	37.489	43.893	52.481	48.900
Leioa	27.657	39.374	38.540	44.447	44.613	48.026
Bilbao	24.999	36.383	35.349	38.658	41.400	43.672
Barakaldo	21.939	31.346	30.450	33.557	35.306	37.724
Erandio	21.053	30.086	30.052	33.028	33.573	37.592
Sestao	20.453	28.408	27.367	29.597	31.337	33.461
Comarca Gran Bilbao	26.257	37.384	36.917	39.889	42.185	43.091
Bizkaia	25.086	35.972	35.446	38.688	41.095	43.476
CAE	25.559	36.570	35.856	39.030	41.897	44.019

Iturria: Eustat. Familia-errentaren eta errenta pertsonalaren estatistika

Fuente: Eustat. Estadística de renta familiar y personal



4. AZTERKETA SOZIOEKONOMIKOA

4.2. Biztanleria jardueraren arabera

> Erandioko langabezia-tasa % 7,4koa da 2024an

Erandion 2024an erregistratutako langabezia-tasa % 7,4koa zen, eta beharazko joera nabarmentzen zen 2016tik (% 17,3). Gizonen eta emakumeen arteko azterketa bereiziaz agerian uzten du egoera okerragoa zela emakumeentzat (% 8,8) gizonentzat baino (% 6,0).

Auzoen araberrako azterketak erakusten du Erandiogoikoa dela langabezia-tasa txikiena duen auzoa (% 3,3, 2024ko datua), eta langabezia-tasarik handiena, berriz, Asua Lauroetan dagoela (% 11, 2024ko datua).

4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

4.2. Población en relación con la actividad

> La tasa de paro en Erandio se sitúa en 2024 en el 7,4%

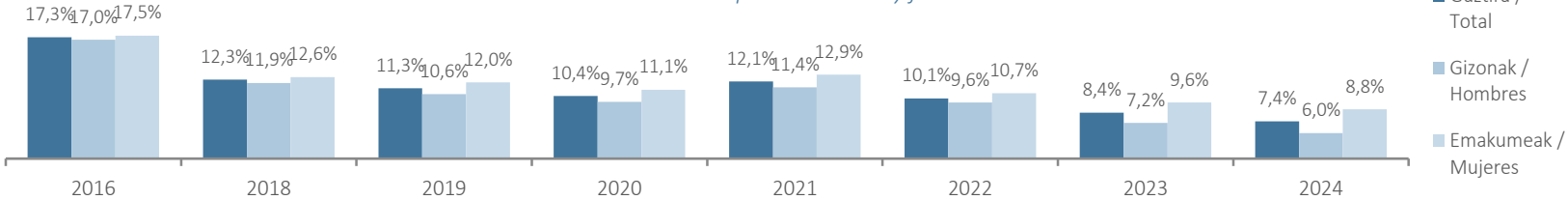
La tasa de paro registrada en Erandio en 2024 ascendía al 7,4% mostrando una tendencia decreciente desde el año 2016 (17,3%). El análisis diferenciado entre hombres y mujeres pone de manifiesto una situación más desfavorable para las mujeres (8,8%) que para los hombres (6,0%).

El análisis por barrios muestra que Erandiogoikoa es el barrio con la menor tasa de paro (3,3%, dato de 2024), mientras que la mayor tasa de paro se encuentra en Asua-Lauroeta (11%, dato de 2024).

Lan merkatuaren datuak, 2024
Datos del mercado de trabajo, 2024

Auzoa Barrio	Gizonak / Hombres			Emakumeak / Mujeres			Guztira / Total			
	Landunak / Ocupados	Langabeak / Parados	Ez-aktiboak / Inactivos	Landunak / Ocupadas	Langabeak / Paradas	Ez-aktiboak / Inactivas	Biztanleria landuna / Población ocupada	Biztanleria langabetua / Población parada	Biztanleria ez-aktiboa / Población inactiva	Biztanleria guztira / Total, población
1. Altzaga	2.439	171	2.335	2.278	251	2.953	4.717	422	5.288	10.427
2. Astrabudua	2.353	138	1.359	2.167	192	2.904	4.520	320	5.263	10.113
3. Arriaga	131	12	117	105	10	129	236	22	246	504
4. Erandiogoikoa	436	8	348	423	21	418	859	29	766	1.654
5. Lutxana-Enekuri	185	15	153	139	17	149	324	32	302	658
6. Asua-Lauroeta	77	10	94	76	9	78	153	19	172	344
7. Goierri	115	9	120	89	10	151	204	19	271	494
Total Erandio	5.736	363	5.526	5.277	511	6.782	11.013	874	12.308	24.195

Gizonezkoen eta emakumezkoen langabezia-tasaren bilakaera 2016-2024
Evolución de la tasa de paro masculina y femenina 2016-2024



Iturria: Eustat. Biztanleria jardueraren arabera (BJA)
Fuente: Eustat. Población en relación con la actividad (PRA).

5.

ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA



5.

NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.1. Etxebizitza babestuaren eskaria

5.1. Demanda de vivienda protegida

> Etxebiden inskribatutako etxebizitza babestuaren eskaera Erandion erroldatutako 1.286 pertsonakoa da 2025ean, % 74 alokairuan eta % 26 erosketan.

> La demanda de vivienda protegida, inscrita en Etxebide, asciende a 1.286 personas empadronadas en Erandio en 2025, 74% en alquiler y 26% en compra.

Eskaria, guztira, 2.410 pertsonakoa da 2025ean; horietatik 1.286 Erandion erroldatuta daude (% 53,4) eta 1.124 beste udalerrri batean bizi dira (% 46,6).

La demanda total en 2025 asciende a 2.410 personas de las que 1.286 están empadronadas en Erandio (53,4%) y 1.124 residen en otro municipio (46,6%).

Bilakaerari erreparatuz, zenbakiak zertxobait igo dira aurreko urtearen aldean. Erroldatutako biztanleriari dagokionez, 2024an 1.220 pertsona ziren, eta 2025ean, berriz, 1.286. Erroldatu gabeko pertsonen kasuan, kopuruak gora egin du: 2024an 1.026 ziren, eta 2025ean, berriz, 1.124.

En términos de evolución los números suben ligeramente respecto al año anterior. En la población empadronada, la cifra de demandantes ha pasado de 1.220 personas en 2024 a 1.286 en 2025. En el caso de las personas no empadronadas los números han aumentado desde las 1.026 personas en 2024 a 1.124 en 2025.

Arreta erroldatutako biztanleengan jarritz eta, eskatzen duten edukitze-erregimena kontuan hartuta, egiaztatu da eskaera-espedienteen % 74k alokairuaren alde egiten dutela, eta % 26k, berriz, erosketaren alde.

Centrando la atención en la población empadronada y, atendiendo al régimen de tenencia demandando, se comprueba que el 74% de los expedientes de solicitud se decanta por el alquiler, mientras que el 26% opta por la compra.

Alokairu-erregimena eskatzen duen erroldatuta ez dagoen biztanleriaren ehunekoa erroldatutakoaren oso antzekoa da (% 61,6).

El porcentaje de la población no empadronada que demanda el régimen de alquiler es muy similar a la empadronada (61,6%).



5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.1. Etxebizitza babestuen eskaria

5.1. Demanda de vivienda protegida

Erandioko etxebizitza babestuen eskariaren bilakaera, 2014-2025
Evolución de la Demanda de vivienda protegida en Erandio, 2014-2025

	2014	2016	2017	2018	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Erroldatutako pertsonak Personas empadronadas										
Alokairua / Alquiler	510	614	665	766	832	804	748	827	958	952
Erosketa / Compra	248	139	149	171	221	251	231	261	262	334
Guztira / Total	758	753	814	937	1.053	1.055	979	1.088	1.220	1.286
Erroldatu gabekoak / Personas no empadronadas										
Alokairua / Alquiler	347	328	338	393	466	468	454	568	673	692
Erosketa / Compra	93	93	99	123	195	209	230	344	353	432
Guztira / Total	440	421	437	516	661	677	684	912	1.026	1.124
Eskaera guztira / Demanda total										
Alokairua / Alquiler	857	942	1.003	1.159	1.298	1.272	1.202	1.395	1.631	1.644
Erosketa / Compra	341	232	248	294	416	460	461	605	615	766
Guztira / Total	1.198	1.174	1.251	1.453	1.714	1.732	1.663	2.000	2.246	2.410

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco



5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5.1. Etxebizitza babestuen eskaria

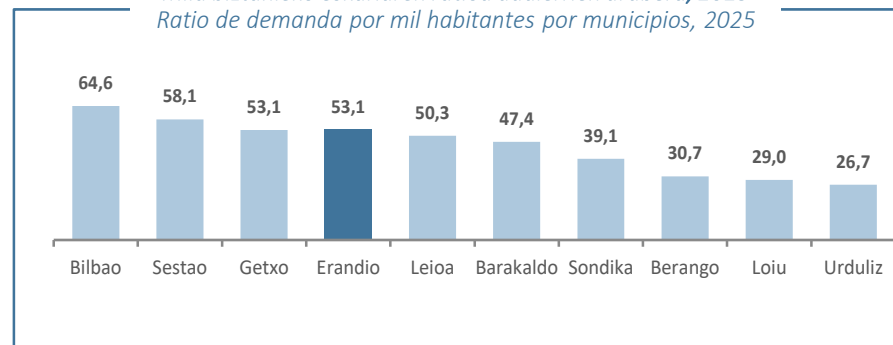
> Erandion etxebizitza babestua eskatzen duten pertsona gehienek alokairua aukeratzen dute

Alokairu-erregimeneko etxebizitza-eskariak beheranzko joera izan du azken urteotan Erandion. 2018an, errolatutako pertsonen % 81,8k eta errolatu gabeen % 76,2k alokairua aukeratu zuten; proportzio horiek behera egin dute 2025etik % 74,0ra eta % 61,6ra, hurrenez hurren.

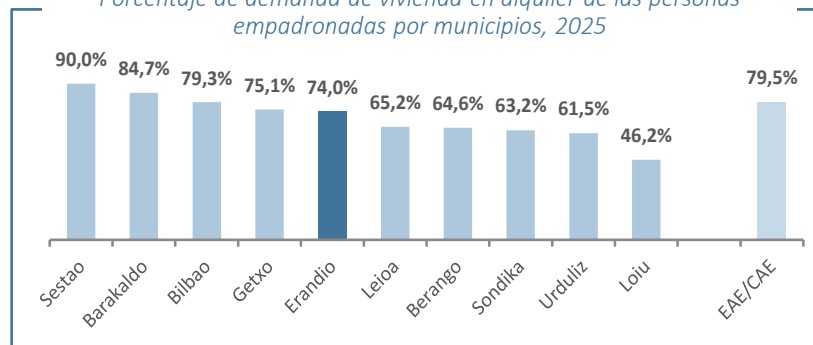
Euskadi osoan, eskariaren % 79,5ek alokairua eskatzen du. Erandioko udalerrietan joera bera errepikatzen da.

Etxebizitza babestuen eskatzaileen ratioa Erandion 53,1 da mila biztanleko, Bilbo eta Sestaokoa baino txikiagoa da zenbateko hau, baina inguruko gainerako udalerriena baino handiagoa.

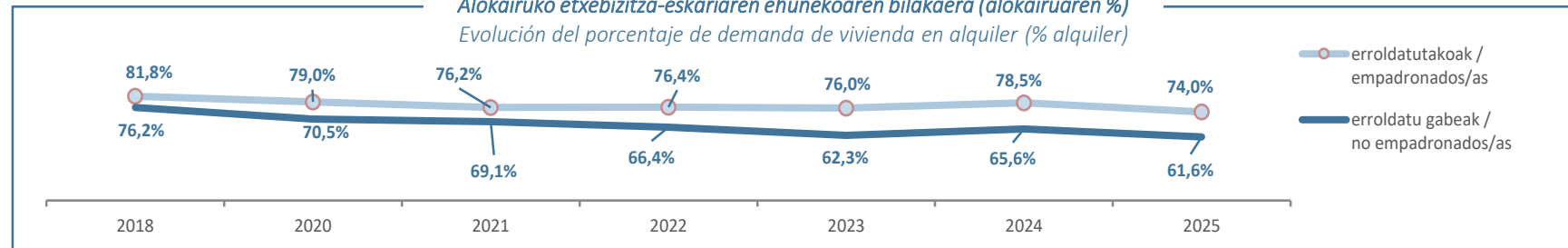
Mila biztanleko eskariaren ratioa udalerrien arabera, 2025
Ratio de demanda por mil habitantes por municipios, 2025



Alokairuko etxebizitzaren eskariaren ehunekoa udalerrien arabera, 2025
Porcentaje de demanda de vivienda en alquiler de las personas empadronadas por municipios, 2025



Alokairuko etxebizitza-eskariaren ehunekoaren bilakaera (alokairuaren %)
Evolución del porcentaje de demanda de vivienda en alquiler (% alquiler)



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritz
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.2. Etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak

5.2. Caracterización de la demanda de vivienda protegida

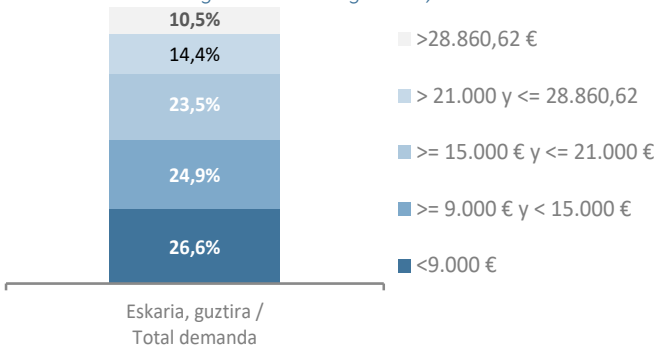
Etxebizitza babestuaren eskariaren diru-sarreraren maila, erosteko edo alokatzeko aukeraren arabera, nabarmen aldatzen da. Erandion erroldatuta dauden eta erosketa-erregimeneko etxebizitza eskatzen duten pertsonen batez besteko diru-sarrera haztatuak 22.167 €dira urtean, eta alokairua eskatzen dutenenak, berriz, 12.789 €urtean.

Inguruko beste udalerrri batzuekin alderatuta, Erandioko diru-sarreraren maila gainerakoena baino txikiagoa da erosketa-eskaerari erreparatuz gero, baina Bilbok (15.060 €) eta Sestaok (13.406 €) zifra txikiagoak dituzte batez besteko diru-sarrera haztatuen guztizkoari dagokienez.

Sarrera-tarteen araberrako banaketa kontuan hartuta eta eskaera osoa kontuan hartuta, eskaeren % 51,5 ez dira urteko 15.000 €-ra iristen; % 38ak urteko 15.000 €-tik 28.860 €-ra bitarteko diru-sarrerak ditu, eta % 10,5ak diru-sarrera horiek gainditzen ditu.

Erroldatutako etxebizitza babestuaren eskariaren banaketa diru-sarreraren* mailaren arabera, 2025

Distribución de la demanda de vivienda protegida empadronada según nivel de ingresos*, 2025



*Sekretu estatistikoa dela-eta, ezin da eman edukitze-erregimenaren arabera bereizitako informaziorik. Por secreto estadístico no se puede ofrecer información desagregada por el régimen de tenencia.

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

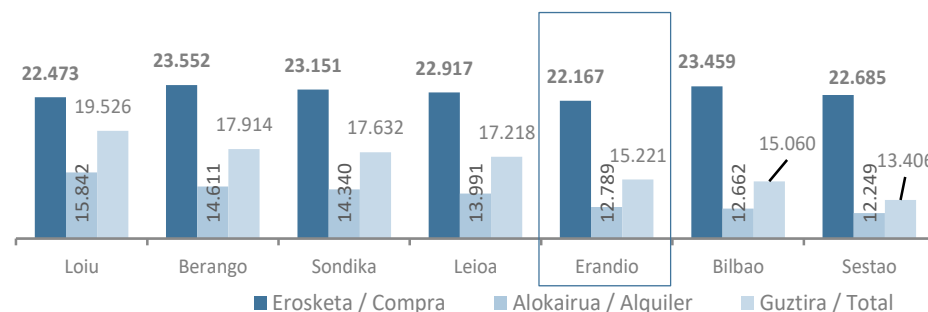
El nivel de ingresos de la demanda de vivienda protegida según opte por la compra o el alquiler difiere de manera significativa. Los ingresos medios ponderados de las personas empadronadas en Erandio que demandan una vivienda en régimen de compra se sitúan en 22.167 € anuales, frente a los 12.789 € anuales de las que demandan alquiler.

En términos comparativos con otros municipios del entorno, el nivel de ingresos de Erandio es inferior a los demás si nos fijamos en la demanda de compra, pero Bilbao (15.060 €) y Sestao (13.406 €) registran cifras inferiores en lo que respecta a los ingresos medios ponderados totales.

Atendiendo a la distribución por tramos de ingresos y teniendo en cuenta el conjunto de la demanda, el 51,5% de las solicitudes no alcanzan los 15.000 € anuales; el 38% tiene unos ingresos comprendidos entre los 15.000 € y los 28.860 € anuales y el 10,5% supera estos ingresos.

Batez besteko diru-sarrera haztatuak udalerrrien arabera (€) 2025

Ingresos medios ponderados de la población empadronada por municipios (€), 2025



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5.2. Etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak

> Etxebizitza babestuaren eskariaren % 18,4 35 urtetik beherakoek kupoari dagokio

Erandion erroladatutako 1.286 pertsonetatik 596 kupo orokorrekoak dira (% 46,3). Nabarmenezkoa da etxebizitza eskatzen duten gazteen presentzia handia (237 pertsona, % 18,4). Etxebizitza-premia berezia duten 218 pertsona daude (% 17), eta 15 etxebizitza egokituaren eskaerei dagozkie (% 1,2).

Bizikidetza-unitatearen tipologiari dagokionez, pertsona bakar batek osatutako eskaeraren garrantzi handia egiaztatzen da (% 58,9).

Eskariak duen edukitze-erregimenari erreparatuta, ikusten da pertsona bakarreko etxeetan etxebizitza erosteko joera handiagoa dagoela. Horiek erosteta-eskari osoaren % 73,4 dira (% 53,9 alokairuan).

Eskariaren banaketa kupoaren arabera, 2025

Distribución de la demanda según cupo, 2025

Kupoa / Cupo	Erroldatuak / Empadronados/as		Erroldatu gabeak / No empadronados/as	
	Kopurua / Número	%	Kopurua / Número	%
Egokitutako etxebizitza / Vivienda adaptada	15	1,2%	7	0,6%
EES (Etxebizitza Eskubide Subjektiboa)/ DSV (Derecho Subjetivo Vivienda)	220	17,1%	87	7,7%
35 urte arteko gazteak / Personas jóvenes hasta 35 años	237	18,4%	219	19,5%
Etxebizitza behar berezia* / Especial necesidad de vivienda*	218	17,0%	189	16,8%
Kupo orokorra / Cupo general	596	46,3%	622	55,3%
Eskaria guztira / Demanda total	1.286	100,0%	1.124	100,0%

*: titularretako bat gutxienez honako kolektibo hauetako kide denean: adimen- eta garapen-desgaitasuna duten pertsonak eta buruko gaixotasuna duten pertsonak, guraso bakarreko familiak, genero-indarkeriaren biktimak, legez dibortziatuak edo bananduak, ohiko etxebizitzaren jabetza gerora sortutako ordaintzeko ezintasunagatik galdu duten pertsonak, 70 urtetik gorakoak eta 30 urtetik beherakoak. / Los casos en los que al menos uno de sus titulares forme parte de los siguientes colectivos: personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciados o separados legalmente, personas que hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida, mayores de 70 años y menores de 30 años

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.2. Caracterización de la demanda de vivienda protegida

> El 18,4% de la demanda de vivienda protegida corresponde al cupo para menores de 35 años

De las 1.286 personas empadronadas en Erandio inscritas en Etxebide, 596 personas, pertenecen al cupo general (46,3%). Destaca la elevada presencia de personas jóvenes que solicitan vivienda (237 personas, 18,4%). Hay 218 personas con especial necesidad de vivienda (17%) y 15 corresponden a las solicitudes de vivienda adaptada (1,2%).

En cuanto a la tipología de la unidad convivencial, se constata el elevado peso de la demanda integrada por una única persona (58,9%).

Atendiendo al régimen de tenencia por el que se decanta la demanda, se observa una mayor tendencia a la compra de la vivienda en los hogares unipersonales. Éstos representan el 73,4% de la demanda total de compra (53,9% en alquiler).

Eskariaren banaketa, bizikidetza-unitateko kide kopuruaren arabera

Distribución de la demanda según número de miembros de la U.C.

Bizikidetza-unitateko kideen kopurua / Nº de miembros de la unidad convivencial	Alokairua / Alquiler	Erosketa / Compra	Guztira / Total
Pertsona bat / 1 persona	513	245	758
2 pertsona / personas	196	38	234
3-4 pertsona / personas	199	43	242
5 pertsona edo gehiago / 5 o más personas	44	8	52
Eskaria, guztira / Demanda total	952	334	1.286

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5.2. Etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak

Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortuta duten eskatzaileen kupoa kontuan hartuta, Erandion tipologia horretako 220 espedienteak udalerrian erroldatutako guztizko eskariaren % 17,1 dira.

Inguruko beste udalerrri batzuekin alderatuta, Sestaok (% 21,9) eta Barakaldok (% 17,9) dute kupo horren presentzia handiena, eta hurbileko beste udalerrri batzuetan berriz, pisu erlatiboa nabarmen txikiagoa da: % 11,6 Leioan, % 7,6 Sondikan eta % 2,9 Loiu.

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.2. Caracterización de la demanda de vivienda protegida

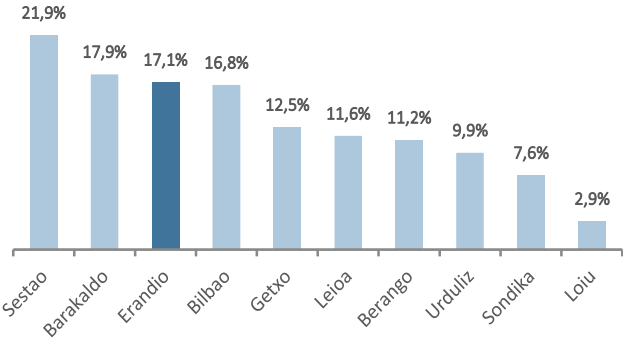
Atendiendo al cupo de demandantes con el Derecho Subjetivo a la Vivienda reconocido, en Erandio los 220 expedientes de esta tipología representan el 17,1% de la demanda total empadronada en el municipio.

En términos comparativos con otros municipios del entorno, Sestao (21,9%) y Barakaldo (17,9%) registran una mayor presencia de este cupo, mientras que en otros municipios cercanos el peso relativo es significativamente inferior: un 11,6% en Leioa, un 7,6% en Sondika o un 2,9% en Loiu.

Eskariaren banaketa, bizikidetz-unitateko kide kopuruaren arabera

Proporción de demandantes de vivienda protegida con DSV reconocido según municipio de empadronamiento

Municipio de empadronamiento	Número demandantes DSV	Número total demandantes con empadronamiento	% demandantes con DSV
Erandio	220	1.286	17,1%
Sestao	320	1.460	21,9%
Barakaldo	859	4.786	17,9%
Bilbao	3.828	22.727	16,8%
Getxo	495	3.971	12,5%
Leioa	192	1.655	11,6%
Berango	30	268	11,2%
Urduliz	16	162	9,9%
Sondika	14	183	7,6%
Loiu	2	69	2,9%



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5.2. Etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak

> Emakumeak dira nagusi alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten pertsonen artean, eta gizonak erosketa-eskaeran

Etxebizitza babestua eskatzen duten pertsonen generoari dagokionez, emakumeen presentzia (580) gizonena (402) baino handiagoa dela ikus daiteke, eta kasu batzuetan eskatzaileak bi generoek osatutako unitateak dira (304).

Generoaren arabera aukeratzen den edukitze-erregimena aztertuz gero, bi kasuetan alokairua da aukera nagusia (% 77,1 emakumeen kasuan eta % 69,4 gizonen kasuan).

Beste angelutik egindako analisiak erakusten du alokairu-eskaeran emakumeen presentzia (% 47,0 emakumeak eta % 29,3 gizonak) erosketa-eskaeran baino handiagoa dela, nahiz eta atal horretan emakumeek ordezkariak handiagoa izaten jarraitzen duten (% 39,8 emakumeak eta % 36,8 gizonak).

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.2. Caracterización de la demanda de vivienda protegida

> Predominio de mujeres entre las personas demandantes de vivienda protegida en alquiler y en la demanda en compra

En cuanto al género de las personas demandantes de vivienda protegida, se puede ver que hay una presencia mayoritaria de mujeres (580), en comparación con los hombres (402), habiendo también casos donde los demandantes son unidades compuestas por ambos géneros (304).

Si se analiza el régimen de tenencia por el que se inclina la demanda en función del género, se obtiene que en ambos casos, la opción mayoritariamente elegida es el alquiler (el 77,1% en el caso de las mujeres y el 69,4% en el caso de los hombres).

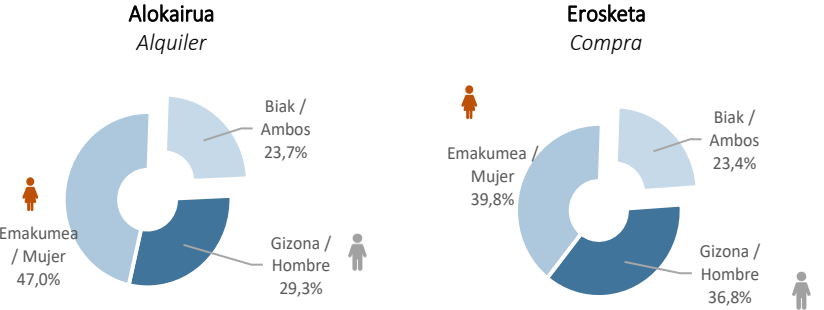
El análisis desde el otro ángulo muestra que la demanda de alquiler tiene una presencia de mujeres (47,0% mujeres-29,3% hombres) superior a la demanda de compra, aunque en este apartado las mujeres siguen teniendo una mayor representación (39,8% mujeres-36,8% hombres).

Eskariaren banaketa sexuaren arabera, 2025

Distribución de la demanda según sexo, 2025

Generoa Género	Alokairua Alquiler	Erosketa Compra	Guztira Total
Emakumea / Mujer	447	133	580
Gizona / Hombre	279	123	402
Biak / Ambos	226	78	304
Eskaera guztira / Demanda total	952	334	1.286

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco



6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK



6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6.1. Etxebizitza-parkearen bilakaera

Etxebizitzaren Udal Estatistikari erreparatu, eta familia-etxebizitzaren parkeari dagokionez, Erandion 11.246 etxebizitza daude guztira, hau da, % 6,2ko hazkundea 2013tik (661 etxebizitza gehiago 10 urtean).

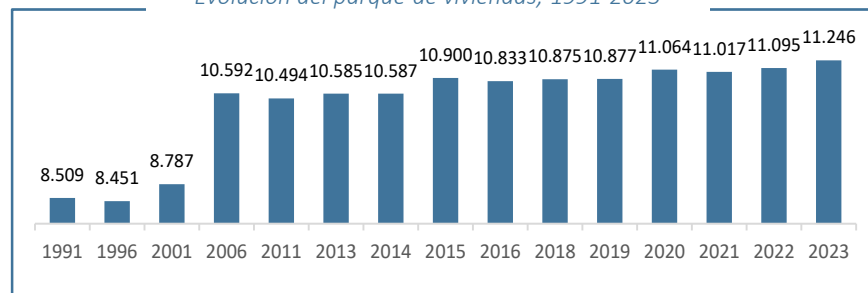
Hazkunde hori Bizkaian (+%5,2) eta Euskadin ikusitakoa (+%5,3) baino zertxobait handiagoa izan da.

Inguruko udallerriekin alderatuta, egiaztatu da Erandiok, azken hamar ureetan, eraikuntza-garapen txikiagoa izan duela Urduliz (+%45,3) eta Leioarekin (+%14,1) konparatuz, baina Loioi (+%3,6) eta Bilbok (+%3,8) baino handiagoa.

Etxebizitza nagusiak etxebizitzaren % 88,7 dira (9.973), eta proportzio hori nahiko egonkor mantendu da 2013tik.

Etxebizitzaren titulartasunari dagokionez, Erandion 9 edukitzaile handi daude (5 etxebizitza edo gehiago), eta hauek 77 etxebizitza dituzte jabetzan guztira.

Etxebizitza-parkearen bilakaera, 1991-2023
Evolución del parque de viviendas, 1991-2023



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.1. Evolución del parque de viviendas

Atendiendo a la Estadística Municipal de Vivienda y en relación con el parque de viviendas familiares, en Erandio se contabilizan un total de 11.246 viviendas, lo que representa un crecimiento del 6,2% desde 2013 (661 viviendas más en 10 años).

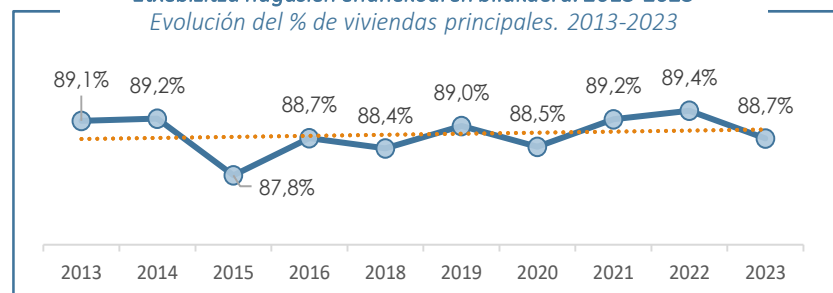
Este crecimiento ha sido algo superior al observado en el conjunto de Bizkaia (+5,2%), y al crecimiento de Euskadi (+5,3%).

En términos comparativos con los municipios del entorno, se comprueba que Erandio ha tenido un menor desarrollo edificatorio en los últimos diez años que Urduliz (+45,3%) y Leioa (+14,1%), pero superior a Loiu (+3,6%) y Bilbao (+3,8%).

Las viviendas principales representan al 88,7% de las viviendas (9.973) proporción que se mantiene bastante estable desde el año 2013.

En cuanto a la titularidad de las viviendas, Erandio cuenta con 9 grandes tenedores (5 o más viviendas) que acumulan 77 viviendas.

Etxebizitza nagusien ehunekoaren bilakaera. 2013-2023
Evolución del % de viviendas principales. 2013-2023



6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6.1. Etxebizitza-parkearen bilakaera

Azterketa azken 30 urteetara zabalduz, 1991tik, egiaztatu da Erandion hirigintza-garapen handiena 2001 eta 2013 urteen artean izan zela, etxebizitza-parkearen % 20,5eko hazkundearekin, Barakaldon aldi berean ikusitako hazkundearen antzekoa.

Bestalde, ikusten da Urdulizko udalerriak hazkunde handia izan duela azken hamarkadan, baina hazkundeak bere horretan jarraitu du aurreko hiru hamarkadetan, inguruko udalerrri guztietako hazkunde metatu handiena izan duelarik.

Era berean, Berango, Loiu edo Sondika udalerriek hirigintza-garapen garrantzitsuak izan dituzte 90eko eta 2000ko hamarkadetan.

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

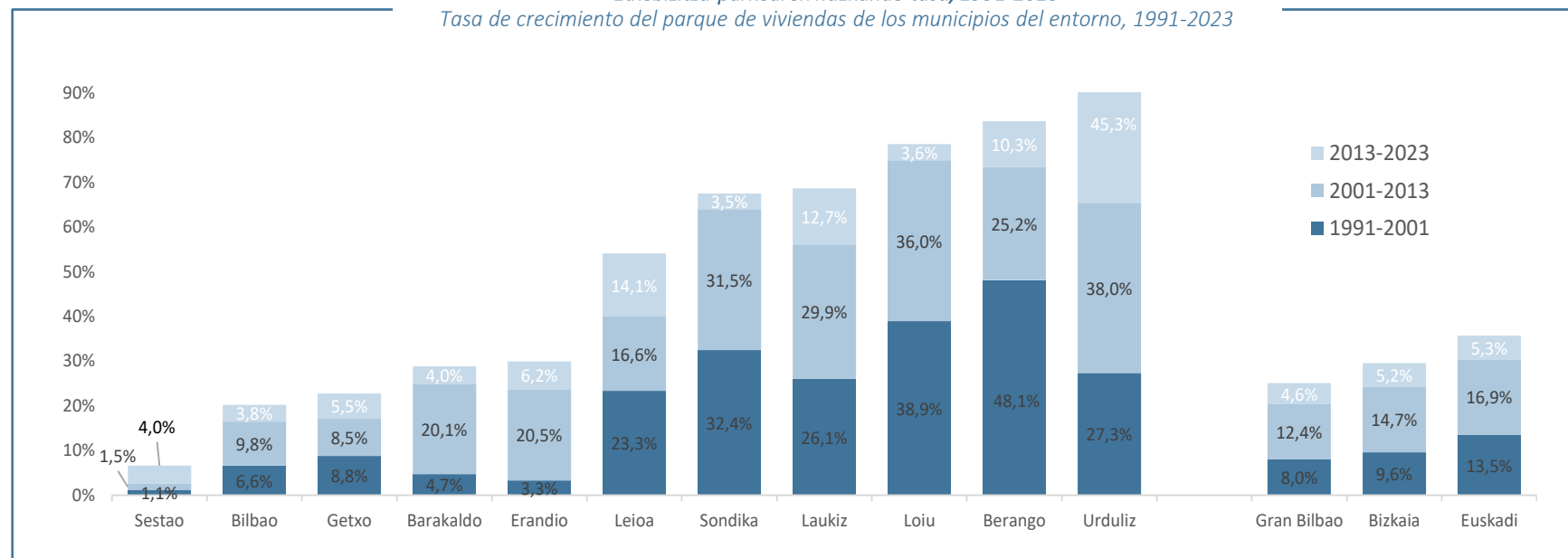
6.1. Evolución del parque de viviendas

Ampliando el análisis a los últimos 30 años, desde el año 1991, se comprueba que Erandio registró el mayor desarrollo urbanístico entre los años 2001 y 2013, con un crecimiento del 20,5% del parque de viviendas, incremento similar al observado en Barakaldo en el mismo período.

Por su parte, se observa que el municipio de Urduliz no solo ha tenido un fuerte incremento en la última década, sino que el crecimiento se ha mantenido e las tres décadas precedentes, registrando el mayor crecimiento acumulado de todos los municipios del entorno.

Asimismo, municipios como Berango, Loiu o Sondika han tenido importantes desarrollos urbanísticos en las décadas de los años 90 y 2000.

Etxebizitza-parkearen hazkunde-tasa, 1991-2023
Tasa de crecimiento del parque de viviendas de los municipios del entorno, 1991-2023



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6.2. Etxebizitza ez-nagusiak

> Erandioko etxebizitzaren % 11,3 ez dira nagusiak

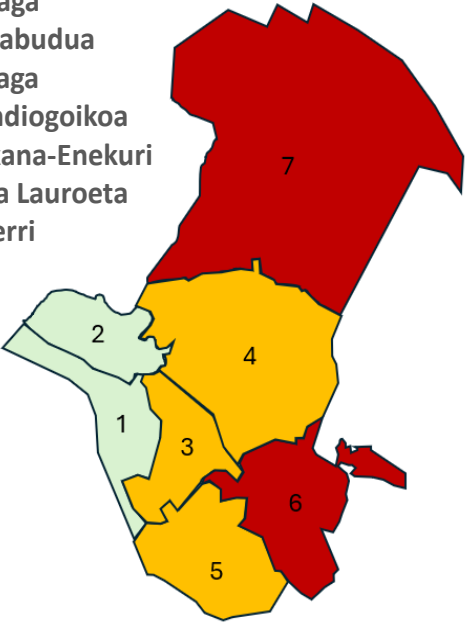
Erandioko etxebizitza ez-nagusien proportzioa (% 11,3) Bizkaian (% 13,7) eta Euskadin (% 14,4) ikusitakoa baino txikiagoa da.

Inguruko udalerriekin alderatuta, etxebizitza ez-nagusien ehunekoa Laukizen (% 23,3) eta Loiu (% 19,9) baino txikiagoa da, baina Barakaldon (% 8,4) eta Leioan (% 8,8) baino handiagoa.

Udalerriko auzoen analisiak erakusten du nagusia ez den etxebizitza gehiago dagoela Goierri (% 38,5) eta Asua Lauroetan (% 32,6). Bestalde, Astrabudua (% 7,1) eta Altxaga (% 10,2) dira etxebizitza ez-nagusien ehuneko txikiak duten auzoak.

Etxebizitza ez-nagusien %
% viviendas no principales

- 1. Altxaga
- 2. Astrabudua
- 3. Arriaga
- 4. Erandiogoikoa
- 5. Lutxana-Enekuri
- 6. Asua Lauroeta
- 7. Goierri



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.2. Las viviendas no principales

> El 11,3% de las viviendas de Erandio son no principales

La proporción de viviendas no principales de Erandio (11,3%) es inferior a la observada en el conjunto de Bizkaia (13,7%) y Euskadi (14,4%).

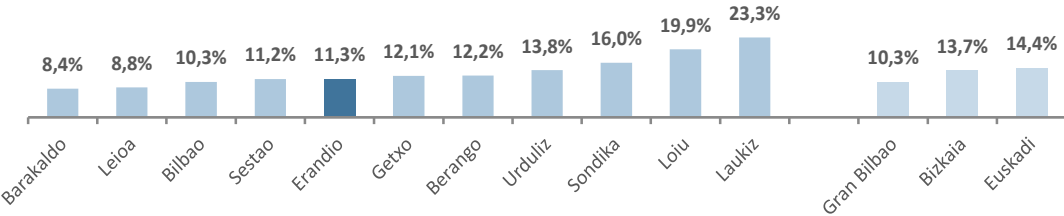
En términos comparativos con los municipios del entorno, la representación de la vivienda no principal es inferior a Laukiz (23,3%) y Loiu (19,9%), pero superior a Barakaldo (8,4%) y Leioa (8,8%).

El análisis de los distintos barrios del municipio muestra una mayor presencia de vivienda no principal en Goierri (38,5%) y Asua-Lauroeta (32,6%). Por otro lado, Astrabudua (7,1%) y Altxaga (10,2%) son los barrios que tienen menor porcentaje de vivienda no principal.

Erandioko etxebizitza parkea 2023
Parque de viviendas de Erandio, 2023

Auzoa Barrio	Nagusiak Principales	Ez-nagusiak / No principales	Guztira / Total	Ez-nagusien % / % no principales
1. Altxaga	4.339	493	4.832	10,2%
2. Astrabudua	4.135	315	4.450	7,1%
3. Arriaga	216	68	284	23,9%
4. Erandiogoikoa	676	143	819	17,5%
5. Lutxana-Enekuri	286	76	362	21,0%
6. Asua-Lauroeta	147	71	218	32,6%
7. Goierri	174	109	283	38,5%
Total Erandio	9.973	1.273	11.246	11,3%

Etxebizitza ez-nagusien %, udalerrien arabera, 2023
% de viviendas no principales por municipios, 2023



6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6.4. Etxebizitza-parkearen ezaugarriak

> Igogailurik gabeko etxebizitzaren presentzia txikia hainbat solairu dituzten eraikinak nagusi diren auzoetan

Familia bakarreko/biko etxebizitzek udalerriko parkearen % 9,7ko ordezkaritza dute, baina Arriaga edo Asua-Lauroeta bezalako auzoetan etxebizitza ia guztiak modalitate horretakoak dira.

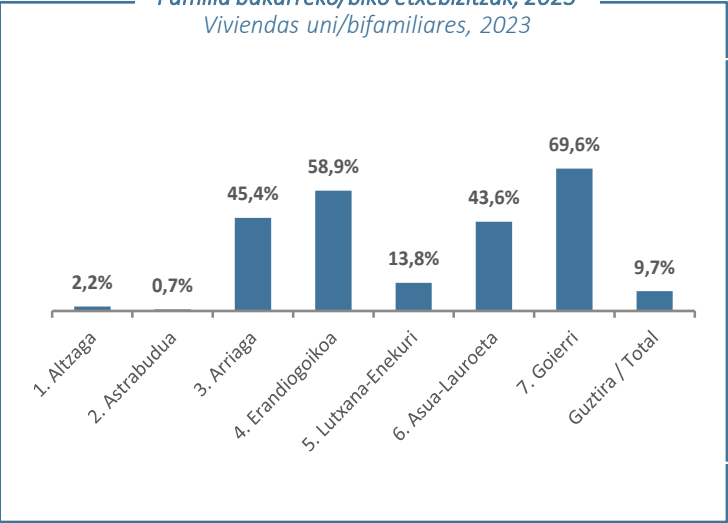
6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.4. Caracterización del parque de viviendas

> Reducida presencia de viviendas sin ascensor en los barrios con predominio de edificios con varias plantas

Las viviendas uni/bifamiliares tienen una representación del 9,7% del parque del municipio, pero hay algunos barrios como Arriaga o Asua-Lauroeta en el que prácticamente la totalidad de las viviendas corresponden a esta modalidad.

Familia bakarreko/biko etxebizitzak, 2023
Viviendas uni/bifamiliares, 2023



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

Igogailurik gabeko etxebizitzak, 2023
Viviendas sin ascensor, 2023

Barrutia-Sekzioa Distrito-Sección	Igogailuduna / Con ascensor	Igogailurik gabe Sin ascensor	Etxebizitzak guztira / Total, viviendas	Igogailurik gabeko % / % sin ascensor
1. Altzaga	4.134	698	4.832	14,4%
2. Astrabudua	4.214	236	4.450	5,3%
3. Arriaga	23	261	284	91,9%
4. Erandiogoikoa	208	611	819	74,6%
5. Lutxana-Enekuri	206	156	362	43,1%
6. Asua-Lauroeta	2	216	218	99,1%
7. Goierri	58	225	283	79,5%
Total Erandio	9.132	2.114	11.246	18,8%

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6.4. Etxebizitza-parkearen ezaugarriak

> Udalerrian tamaina ertaineko edo txikiko etxebizitzak dira nagusi

Erandioko etxebizitzaren banaketa azalera-tarteen arabera aztertuz gero, ikusten da erdia baino gehiago (% 59,7) 61 eta 90 m² bitartekoak direla, eta % 21,9k 60 m² edo gutxiagoko azalera dutela.

Gainerako kategoriei dagokienez, 91-120 m²-ko etxebizitzak guztizkoaren % 15,5 dira, eta 120 m²-tik gorakoak % 2,9.

Auzoka bereizitako datuek erakusten dute tamaina txikiagoko etxebizitzaren (60 m²-ra arte) presentzia handiagoa dela Arriagan (% 29,6) eta Altzagan (% 26,7).

Bestalde, Goierri auzoan tamaina handiko etxebizitzaren presentzia handiagoa nabarmentzen da, etxebizitzaren % 24,4 120 m² baino gehiagokoak baitira.

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.4. Caracterización del parque de viviendas

> Predominio de viviendas de tamaño medio o pequeño en el municipio

Atendiendo a la distribución de las viviendas de Erandio según tramos de superficie, se observa que más de la mitad (59,7%) tiene un tamaño entre 61 y 90 m², y un 21,9% tiene una superficie menor o igual a 60 m².

En cuanto a las demás categorías, las viviendas que tienen entre 91 y 120 m² suponen un 15,5% sobre el total y las mayores de 120 m² complementan el parque de viviendas con un 2,9%.

Los datos desagregados por barrios muestran una mayor presencia de vivienda de menor tamaño (hasta 60 m²) en Arriaga (29,6%) y Alzaga (26,7%).

Por otra parte, destaca una mayor presencia de viviendas de gran tamaño en el barrio de Goierri, donde el 24,4% de las viviendas tiene un tamaño mayor a 120 m².

Etxebizitzaren banaketa tamainaren arabera, 2023
Distribución de las viviendas según tamaño, 2023

Barrutia-Sekzioa Distrito-Sección	60 m ² arte Hasta 60 m ²	61-90 m ²	91-120 m ²	>120 m ²	Guztira / Total
1. Alzaga	1.289	2.692	794	57	4.832
2. Astrabudua	816	2.994	599	41	4.450
3. Arriaga	84	135	45	20	284
4. Erandiogoikoa	85	544	105	85	819
5. Lutxana-Enekuri	80	161	109	12	362
6. Asua-Lauroeta	53	94	27	44	218
7. Goierri	51	101	62	69	283
Total Erandio	2.458	6.721	1.742	328	11.249

Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6.5. Etxebizitzaren edukitza-erregimena

>2023an Erandioko etxebizitzaren % 12,3 alokairuan zeuden, eskualdeko eta Bizkaiko batez bestekoaren azpitik

Erandion alokairuko etxebizitza nagusien garrantzia (% 12,3) Bilbo Handian ikusitakoaren (% 14,2) eta Bizkaia osoan izandakoaren (% 13,9) azpitik dago.

Bizkaiko beste udalerri batzuekin alderatuta, Laukizen eta Loiu ere alokairu gutxiago dago. Bilbo eta Getxo dira alokairuko etxebizitzaren proportzio handiena duten gertuko udalerriak, % 16,7 eta % 15,5, hurrenez hurren.

Auzoen arabera, Asua-Lauroetak eta Lutzana-Enekurik alokairuko etxebizitzaren indize altuagoa dute (% 18,4 eta % 15, hurrenez hurren). Erandiogoikoa, berriz, kontrako aldean dago, % 6,7eko tasarekin.

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.5. Régimen de tenencia de las viviendas

>En 2023 el 12,3% de las viviendas de Erandio estaban en alquiler, proporción inferior al promedio comarcal y de Bizkaia

El peso de las viviendas principales en alquiler en Erandio (12,3%) se sitúa por debajo del observado en la comarca del Gran Bilbao (14,2%) y, también, del registrado en el conjunto del territorio de Bizkaia (13,9%).

Comparando con otros municipios vizcaínos, se observa también una menor presencia del alquiler en Laukiz y Loiu. Bilbao y Getxo son los municipios cercanos con mayor proporción de viviendas en alquiler, 16,7% y 15,5% respectivamente.

Por barrios, Asua-Lauroeta y Lutzana-Enekuri tienen un índice más alto de viviendas en alquiler (18,4% y 15%, respectivamente). Mientras que Erandiogoikoa se sitúa en el lado opuesto con una tasa del 6,7%.

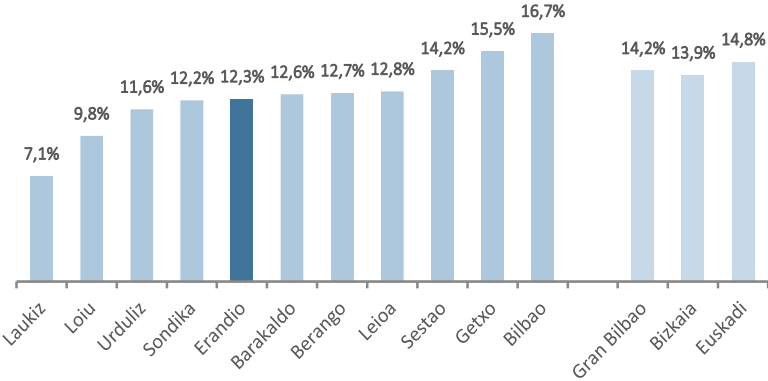
Etxebizitzaren edukitza-erregimena, 2023
Régimen de tenencia de las viviendas principales, 2023

Biztanleria-entitatea eta Barrutia-Sekzioa / Entidad de población y Distrito-Sección	Jabetza / Propiedad	Alokairua / Alquiler	Beste mota bat / Otra forma*	Guztira / Total	Alokairuaren % / % alquiler
1. Altzaga	3.606	646	87	4.339	14,9%
2. Astrabudua	3.539	421	175	4.135	10,2%
3. Arriaga	190	23	3	216	10,6%
4. Erandiogoikoa	620	45	11	676	6,7%
5. Lutzana-Enekuri	238	43	5	286	15,0%
6. Asua-Lauroeta	117	27	3	147	18,4%
7. Goierri	149	20	5	174	11,5%
Total Erandio	9.539	1.381	326	11.246	12,3%

*Bestelako edukitza-erregimena duten etxebizitzak, gozamenean, beste familia-etxe batek, enpresaren batek...dohainik edo prezio baxuan lagatako etxebizitzak, etab

*Incluye viviendas en usufructo, cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa, etc.

Alokairuko etxebizitzaren %, udalerrien arabera, 2023
% de viviendas en alquiler por municipios, 2023



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

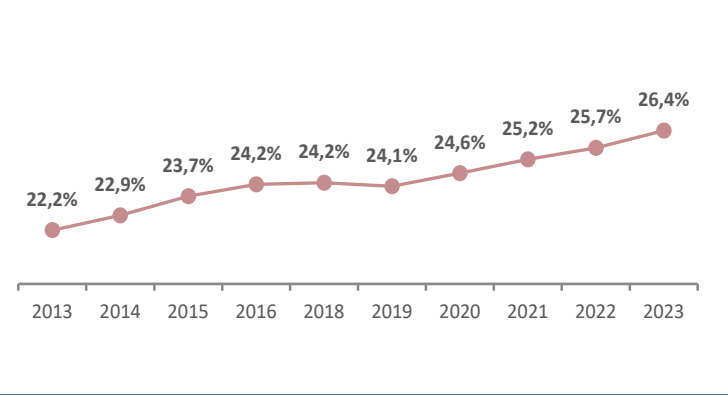
6.6. Etxebizitzetako familien tamaina

> Pertsona bakarreko familia-unitateen presentziak gora egiten jarraitzen du, % 26,4ra iritsiz

Erandioko kide bakarreko familia-unitateen proportzioa % 26,4 da. Fenomeno hori EAEko udalerri guztietan errepikatzen da, eta % 30,5era iristen da Euskadi osoan.

Lutxana-Enekuri auzoan, etxebizitza-tipologia hori etxebizitzaren % 36,7ra iristen da, eta proportzio hori % 23,3ra murrizten da Astrabuduan.

Pertsona bakarreko etxeko unitateen ehunekoaren bilakaera
Evolución del % de hogares unipersonales



6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.6. Tamaño familiar de los hogares

> La presencia de hogares unipersonales continua incrementándose alcanzando al 26,4% de los hogares

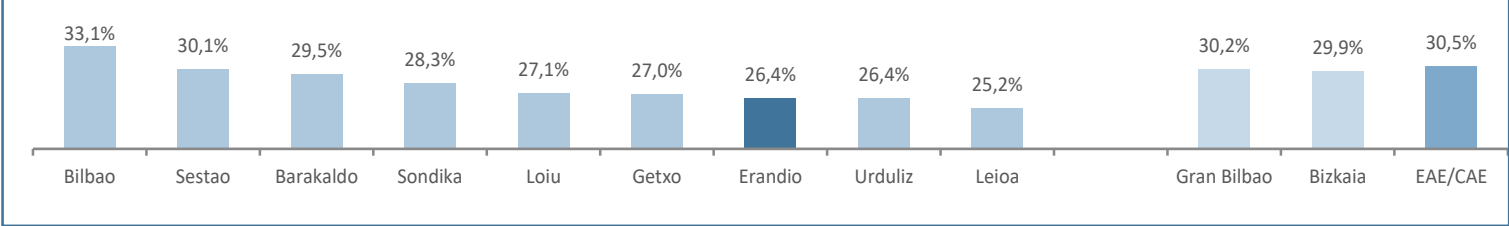
La proporción de hogares unipersonales de Erandio se sitúa en el 26,4%. Este es un fenómeno que se repite en todos los municipios vascos, llegando hasta el 30,5% en el conjunto de Euskadi.

En el barrio de Lutxana-Enekuri, esta tipología de hogares alcanza el 36,7% de las viviendas, proporción que se reduce al 23,3% en Astrabudua.

Etxebizitzaren banaketa familiaren tamainaren arabera, 2023
Distribución de las viviendas según tamaño familiar, 2023

Biztanleria-entitatea eta Barrutia-Sekzioa / Entidad de población y Distrito-Sección	Pertsona bakarra / Una persona	Bi pertsona / Dos personas	3 pertsona edo gehiago / 3 o más personas	Guztira / Total	Pertsona bakarreko etxeko unitateen % / % hogares unipersonales
1. Altzaga	1.197	1.334	1.808	4.339	27,6%
2. Astrabudua	964	1.384	1.787	4.135	23,3%
3. Arriaga	64	63	89	216	29,6%
4. Erandiogoikoa	206	172	298	676	30,5%
5. Lutxana-Enekuri	105	67	114	286	36,7%
6. Asua-Lauroeta	49	42	56	147	33,3%
7. Goierri	50	45	79	174	28,7%
Total Erandio	2.636	3.107	4.227	9.974	26,4%

Pertsona bakarreko etxeko unitateen %, udalerrien arabera, 2023
% de hogares unipersonales por municipios, 2023



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6.7. Eraikinen Ikuskapen Teknikoak

> Erandion 412 eraikinek aurkeztu dute EIT, eta horietatik 271k (% 65,8) 1etik 3ra bitarteko esku-hartze maila lortu dute

Erandion dauden 1.921 eraikinetatik 412k (% 21,3) Eraikinaren Ikuskapen Teknikoa aurkeztu dute, eta 820 eraikinek oraindik ez dute EITa egin, antzinatasunagatik dagokien arren.

EITa aurkeztu dutenen artean, esku-hartze larriena behar duten eraikinak (1., 2. eta 3. mailak) guztizkoaren % 65,8 dira (271 eraikin). Horietatik 92k aurkitutako akatsak konpondu dituzte, 61ek zuzenketa partziala egin dute eta 118k ez dute zuzenketa egin.

Eraikinak, EITari dagokionez, 2025

Edificios según su situación en cuanto a la ITE, 2025

	Eraikin guztiak/Edificios existentes				
	Eraikin guztiak Total edificios	EITa egin ez duten eraikinak Edificios que no han realizado la ITE		EITa egin duten eraikinak Edificios que han realizado la ITE	
		Antzinatasunagatik dagokie Les corresponde por antigüedad	Ez dagokie No les corresponde	Antzinatasunagatik Por antigüedad	Beste arrazoi batzuegatik Por otros motivos
Guztira / Total	1.921	820	689	354	58

Eraikinak EITa aurkeztutako Eraikinak, 2025

Edificios con la ITE presentada, 2025

	Aurkeztuak/Presentadas					
	Gradu 1,2,3 rekin aurkeztua Presentada con grados 1,2,3	Gradu 4,5 ekin aurkeztua Presentada con grados 4, 5	Zuzendua Subsanada	Partzialki zuzendua Subsanación parcial	3 graduko elementuak zuzendu gabe Con elementos de grado 3 no subsanados	Aurkeztutako Guztiak Total Presentadas
1. Arriaga	9	9	2	2	5	18
2. Astrabudua	99	30	35	26	38	129
3. Asua	10	9	1	2	7	19
4. Bekoetxe	9	7	1	3	5	16
5. Casco Viejo	36	24	12	5	19	60
6. Ensanche	36	21	15	7	14	57
7. Erandiogoikoa	11	11	2	4	5	22
8. Txinboak	11	12	3	3	5	23
9. Lutxana-Enekuri	22	6	9	4	9	28
10. Ribera	20	6	10	4	6	26
11. Santi Mami	7	6	2	1	4	13
Guztira / Total Erandio	271	141	92	61	118	412

Iturria / Eukoregite

7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA



7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

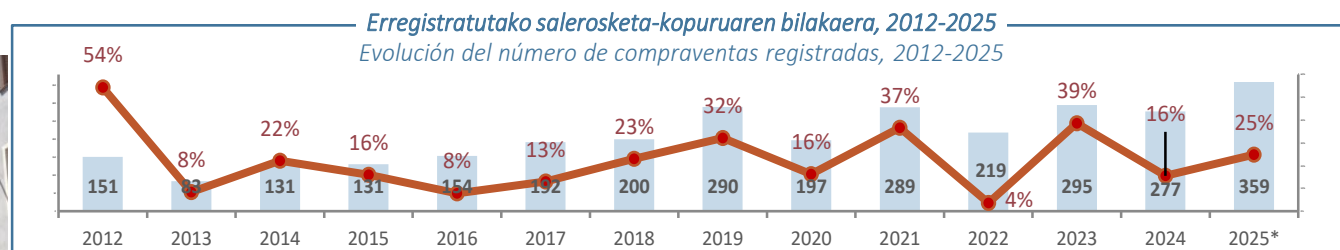
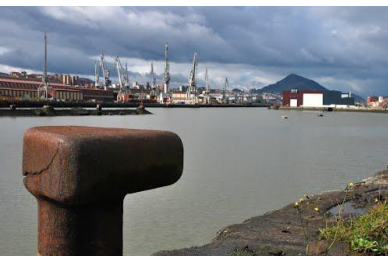
7.1. Etxebizitzaren salerosketa prezioa

> Etxebizitzaren batez besteko prezioa 2.660 €/m² izan zen 2025ean

Eusko Jaurlaritzak argitaratzen duen Higiezin Salerosketaren Estatistika Higiezin Erregistro Estatistikan oinarritzen da, eta Jabetza Erregistroetan erregistratutako salerosketa-prezioen informazioa jasotzen du.

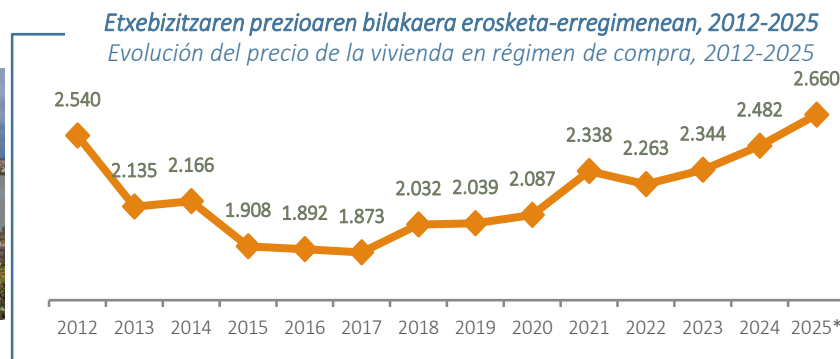
Iturri horren arabera, 2025eko hirugarren hiruilekora arte, guztira 359 etxebizitza salerosi ziren, aurreko urteetan ekitaldi osoan erregistratutakoa baino bolumen nabarmen handiagoa.

Batez besteko prezioa 2.660 €/m² da, 2024ko batez besteko prezioa baino % 7 handiagoa, eta goranzko joera argia erakusten du. 2025ean, salerosi ziren etxebizitzak laurdena eraiki berriak ziren, 2024koa (% 16) baino proportzio handiagoa, baina 2023an erregistratutako % 39aren azpitik, non batez besteko prezioa % 13 txikiagoa baitzen.



* 2025eko hirugarren hiruilekora arte

*Hasta el tercer trimestre de 2025



Iturria: Higiezin Salerosketaren Estatistika. Eusko Jaurlaritzak
Fuente: Estadística Compraventa Inmuebles. Gobierno Vasco

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.1. Precio de compraventa de las viviendas

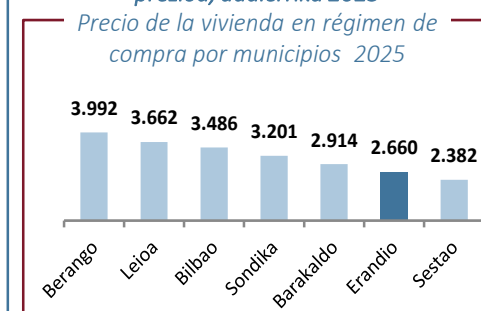
> El precio medio de la vivienda alcanzó en 2025 los 2.660 €/m²

La Estadística de Compraventa de Inmuebles que publica el Gobierno Vasco está basada en la Estadística Registral Inmobiliaria que recoge la información de los precios de compraventa registrados en los Registros de la Propiedad.

Atendiendo a esta fuente, hasta el tercer trimestre de 2025 un total de 359 viviendas fueron objeto de compraventa, volumen significativamente más elevado que el registrado en los años anteriores en el ejercicio completo.

El precio medio se cifra en 2.660 €/m², valor un 7% superior al precio medio de 2024, mostrando una clara trayectoria alcista. En 2025, la cuarta parte de las viviendas objeto de compraventa eran de nueva construcción, proporción superior a la de 2024 (16%), pero por debajo del 39% registrado en 2023, donde el precio medio era un 13% inferior.

Erosketa-erregimeneko etxebizitzaren prezioa, udalerriak 2025
Precio de la vivienda en régimen de compra por municipios 2025



7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.2. Alokairu-erregimeneko etxebizitzak

7.2. Las viviendas en régimen de alquiler

> Eusko Jaurlaritzaren Erregistroan jarritako fidantza duten etxebizitzaren hileko batez besteko errenta 761,6 €/ hileko izan zen 2024an

> La renta media mensual de las viviendas con fianza depositada en el Registro del Gobierno Vasco se cifró en 2024 en 761,6 €/mes

Erandioko alokairuaren batez besteko errenta hileko 761,6 €-koa da; balio hori hurbileko beste udalerrri batzuetako batez bestekoa baino nabarmen txikiagoa da, hala nola Bilbokoa (911,7 €/ hilean) eta Leioakoa (914,6 €/ hilean), eta Barakaldokoaren antzekoa (772 €/ hilean).

La renta media de alquiler en Erandio alcanza los 761,6 € mensuales, valor sensiblemente inferior al promedio registrado en otros municipios cercanos como Bilbao (911,7 €/mes) y Leioa (914,6 €/mes), y similar a Barakaldo (772 €/mes).

Batez besteko errentaren hazkundeari erreparatuz, % 13,9 hazi da azken bost urteetan.

En términos de evolución la renta media ha crecido un 13,9% en los últimos cinco años.

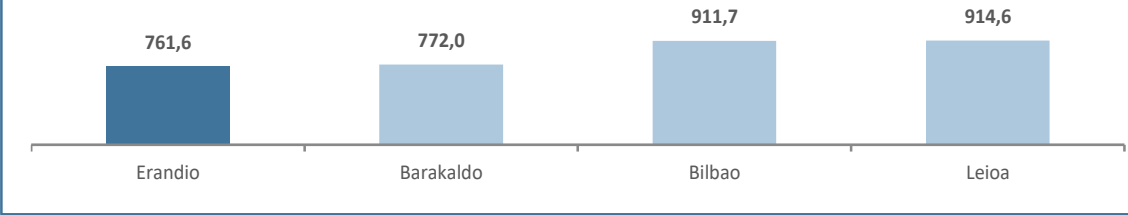
Eusko Jaurlaritzaren Erregistroan gordailututako fidantza duten etxebizitzaren hileko batez besteko alokairu-errentaren bilakaera
Evolución de la renta media de alquiler mensual de las viviendas con fianza depositada en el Registro del Gobierno Vasco

Barrutia / Distrito	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Δ 2018- 2023*	Δ 2019- 2024
Erandio guztira / Total Erandio	646,0	668,5	673,6	674,8	695,1	740,0	761,6	+14,6%	+13,9%

* Eusko Jaurlaritzaren txostenean erabilitako datua Tentsionatutako Etxebizitza Merkatuko Zona izendatzeko / Dato utilizado en el informe del Gobierno Vasco para la Declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado

Eusko Jaurlaritzaren Erregistroan gordailututako fidantza duten etxebizitzaren hileko batez besteko alokairu-errenta, udalerrriaren arabera (2024)

Renta media de alquiler mensual de las viviendas con fianza depositada en el Registro del Gobierno Vasco por municipios, 2024



Iturria: Alokairu-merkatuaren Estatistika – AME. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Estadística EMAL. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.2. Alokairu-erregimeneko etxebizitzak

7.2. Las viviendas en régimen de alquiler

Eusko Jaurlaritzaren Erregistroan gordailututako fidantza duten ohiko etxebizitza alokatzeko kontratuak 758 dira Erandion 2024ko abenduan. 2024ko abenduaren 31n indarrean zeuden alokairu-kontratuen batez besteko errenta hilean 738,5 eurokoa da.

Los contratos de alquiler de vivienda habitual con fianza depositada en el Registro del Gobierno Vasco se cifran en 758 en Erandio en diciembre de 2024. La renta media de los contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre de 2024 asciende a 738,5 € mensuales.

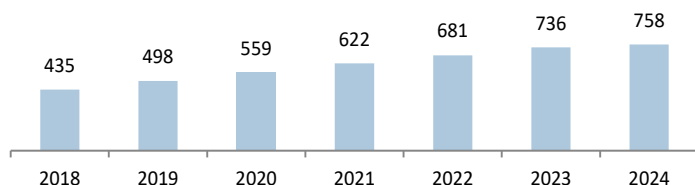
Urtero sinatutako kontratu berriei dagokienez, 2024ko kopurua 130 kontratukoa da, eta hileko batez besteko errenta 761,6 €/koa da, % 2,9 handiagoa 2023an sinatutako kontratuekin alderatuz.

En cuanto a los nuevos contratos firmados cada año, el volumen en 2024 se cifra en 130, con una renta media de 761,6 €/mes, un 2,9% superior a los contratos firmados en 2023.

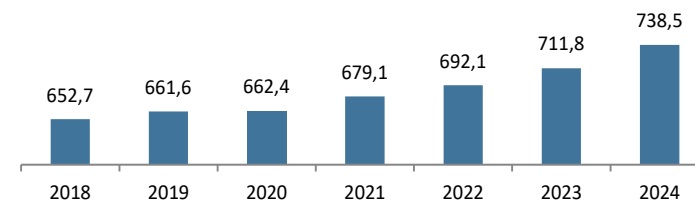
Urte bakoitzeko abenduaren 31n indarrean dauden kontratuak

Contratos vigentes a 31 de diciembre de cada año

Gordailututako fidantzak dituzten kontratuen kopuruaren bilakaera
Evolución del número de contratos con fianzas depositadas



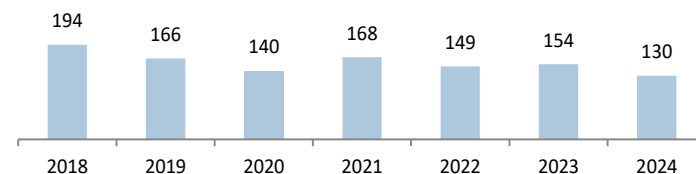
Alokairu-kontratuen batez besteko errentaren bilakaera
Evolución de la renta media de los contratos de alquiler



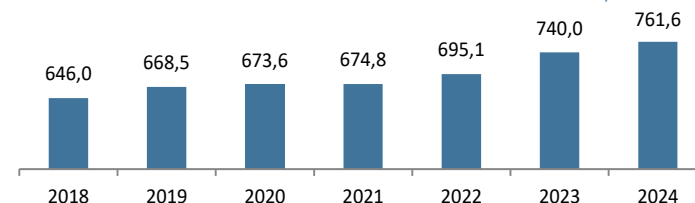
Urtero sinatutako kontratuak

Contratos firmados cada año

Gordailututako fidantzak dituzten kontratuen kopuruaren bilakaera
Evolución del número de contratos con fianzas depositadas



Alokairu-kontratuen batez besteko errentaren bilakaera
Evolución de la renta media de los contratos de alquiler



Iturria: Alokairu-merkatuaren Estatistika – AME. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Estadística del mercado de alquiler, EMAL. Gobierno Vasco

7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.3. Etxebizitza turistikoak

7.3. Las viviendas turísticas

> Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Turistikoen Erregistroan 22 etxebizitza daude Erandion.

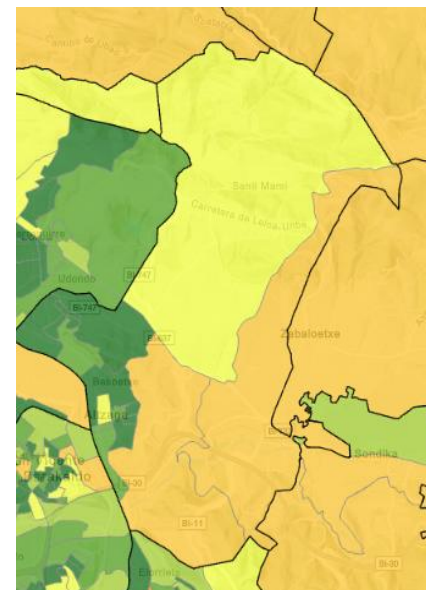
> El Registro de viviendas turísticas del Gobierno Vasco incluye 22 viviendas localizadas en Erandio.

22 etxebizitza daude erregistratuta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Turistikoen Erregistroan.

Existen 22 viviendas registradas en el Registro de viviendas turísticas del Gobierno Vasco.

INERen estatistikaren arabera, erabilera turistikorako 24 etxebizitza detektatu dira, eta guztira 103 plaza.

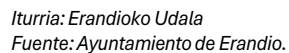
Atendiendo a la Estadística del INE se detectan 24 viviendas destinadas al uso turístico que acumulan un total de 103 plazas.



Iturria: Etxebizitza turistikoen estatistika, EIN.
Fuente: Estadística de viviendas turísticas, INE.

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.5. La construcción de viviendas



Etxebizitza eraikuntza Erandion
Construcción de vivienda en Erandio

Hasiera urtea Año inicio	Etxebizitza mota Tipo de vivienda			
	VPO	VTM	LIBRE	TOTAL
1995	--	--	64	64
1996	129	--	8	137
1997	--	--	68	68
1998	--	--	69	69
1999	--	--	197	197
2000	259	--	149	408
2001	144	--	44	188
2002		--	243	243
2003	145	--	--	145
2004	98	--	123	221
2005		--	62	62
2006	153	--	--	153
2007	40	--	--	40
2009		--	108	108
2011	25	--	40	65
2013	204	--		204
2015		--	113	113
2017	106	--	46	152
2018		--	114	114
2019	52	--	--	52
2020	--	49	--	49
2021	--	--	34	34
2022	--	--	102	
GUZTIRA / TOTAL	1.355	49	1.584	2.988

Sinazalle / Firmante: BRANDIÖKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE BRANDIO Data: 2026-08-26 09:21:29(UTC) Fecha: 26/08/2026 09:21:29 (UTC)

8.

ETXEBIZITZA-PROGRAMEN ETA POLITIKEN ERAGINA UDALERRIAN



8.

LA INCIDENCIA DE LOS PROGRAMAS Y POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

8. ETXEBIZITZA-PROGRAMEN ETA -POLITIKEN ERAGINA UDALERRIAN

Eusko Jaurlaritzaren **Gaztelagun programak** 35 urte arteko gazteei laguntzak ematen dizkie beren ohiko etxebizitzaren alokairua ordaintzen laguntzeko. Eskatzaileek urteko 30.000 euroko edo hortik beherako diru-sarrera gordinak egiaztatu beharko dituzte, eta 3.000 eurotik gorakoak pertsona bakarreko bizikidetz-unitateentzat.

Erandion, 2025eko urriaren 1ean, laguntza horren onuradun diren 192 espediente kontabilizatu ziren, guztira 703.203 €-ko zenbatekoarekin.

Bestalde, Erandion Etxebizitza Eskubide Subjektiborako 493 eskaera daude guztira. Eskaera horietatik 378 onartu dira eta 253 etxebizitzarako prestazio ekonomikoa (EPE) eman ezbatzi dira.

EPEari dagokionez, 2025eko azaroan 299 familiak jasotzen zituzten laguntza horiek.

Bestalde, Erandion 63 etxebizitza daude Eusko Jaurlaritzaren **Bizigune programan** sartuta. Etxebizitza horien batez besteko alokairu-errenta hilean 257,8 €-koa da.

ASAP programari dagokionez, etxebizitza bakar bat ere ez da sartu alokairu-merkatuko bitartekaritza-programa honetan.

8. LA INCIDENCIA DE LOS PROGRAMAS Y POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

El **programa Gaztelagun** del Gobierno Vasco, concede ayudas a las personas jóvenes de hasta 35 años para contribuir al pago del alquiler de su vivienda habitual. Las personas solicitantes deberán acreditar unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 30.000 euros y superiores a 3.000 euros para las unidades de convivencia unipersonales.

En Erandio, a 1 de octubre de 2025 se contabilizan un total de 192 expedientes beneficiarios de esta ayuda con un importe total acumulado de 703.203 €.

Por su parte, en Erandio se contabilizan un total de 493 solicitudes del Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV). De estas 493 necesidades, se han reconocido 378 y 253 han sido resueltas concediendo la prestación económica de vivienda (PEV).

En cuanto a la PEV, en noviembre de 2025 un total de 299 familias eran perceptoras de estas ayudas.

Por otro lado, en Erandio 63 viviendas están incorporadas en el **programa Bizigune** del Gobierno Vasco. La renta media de alquiler de estas viviendas se sitúa en 257,8 € mensuales.

En cuanto al **programa ASAP**, ninguna vivienda ha sido incorporada a este programa de intermediación en el mercado de alquiler.



Gaztelagun laguntzak, 2025/10/01
Ayudas Gaztelagun a 01/10/2025

Espedienteak / Expedientes	Kopurua / Número	Zenbatekoa / Importe
Guztira / Total	192	703.202,98 €

Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa, 2025
Derecho Subjetivo a la Vivienda, 2025

EES Eskaerak / Solicitudes DSV	Aitortutako EES/DSV reconocidas	Aitortutako EPE/ PEV Concedidas
493	378	253

Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza
Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco



Bizigune programa
Programa Bizigune

63 etxebizitza/
viviendas
257,8 €/hilean-mes

9. 12/2023 LEGEA BETETZEA



9. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 12/2023

9. 12/2023 LEGEA BETETZEA

9. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 12/2023

Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikulua ezartzen du zer irizpide bete behar dituen eremu geografiko batek bizitegi-merkatu tentsionatu izendatzeko. Nahikoa izango da bi irizpideetako bat betetzea.

Al artículo 18.3. de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece los criterios que debe cumplir un ámbito geográfico para ser declarado zona de mercado residencial tensionado. Será suficiente con cumplir uno de los dos criterios.

- a) 1. irizpidea: Erosketa- edo alokairu-prezioa igo egin da aitorpenaren aurreko bost urteetan, Euskadiko KPlaren hazkunde metatua baino ehuneko hiru puntu handiagoa, gutxienez.
- b) 2. irizpidea: Hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kargak, norberaren edo bizikidetzaren aurrekontuan, gehi oinarritzko gastu eta hornidurak (elektrizitatearen, gasaren, gasolioaren edo bestelakoen energia-hornidurak, ur korrontea, telekomunikazio-zerbitzuak eta komunitateari egindako ekarpenak) familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren % 30 gainditzen du.

- a) Criterio 1: El precio de compra o alquiler ha subido en los cinco años anteriores a la declaración un porcentaje acumulado de, al menos, tres puntos porcentuales superior al crecimiento acumulado del IPC de Euskadi.
- b) Criterio 2: La carga media de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia más los gastos y suministros básicos (suministros energéticos de electricidad, gas, gasoil u otros, agua corriente, servicios de telecomunicación y contribuciones a la comunidad) supera el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

>Erandioko udalerriak 1.2 irizpidea eta 2. irizpidea betetzen ditu Tentsionatutako Etxebizitza Merkatuko Zona izendatzeko

>El municipio de Erandio cumple el criterio 1.2 y el criterio 2 para la Declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado

Tentsionatutako bizitegi-merkatuko zona izendatzeko irizpideak egiaztatzea
Verificación criterios para declaración de zona de mercado residencial tensionado

	Hileko batez besteko alokairu-errenta Renta alquiler mensual media*				1.1 Irizpidea Criterio 1.1		1.2 Irizpidea Criterio 1.2			Udalerriko familia-errenta erabilgarria Renta familiar disponible municipio €/año		Hileko batez besteko alokairu-errenta Renta alquiler mensual media		Urteko batez besteko alokairu-errenta Renta anual media		2. Irizpidea Criterio 2**	
	2018	2019	2023	2024	Δ 2018-2023	Δ 2019-2024	Salerosketa prezioa Precio compraventa		Δ 2019 - 2024								
							IVT 2019	IVT 2024									
							2022	2023		2022	2023	2022	2023	2022	2023		
Erandio	646,0	668,5	740,0	761,6	+14,6%	+13,9%	146.719	179.897	+22,6%	35.373	37.592	694,6	741,6	8.299,2	8.899,2	31,8%	31,5%

* Urtean sinatutako kontratuen batez besteko errenta. * Renta media de los contratos firmados en el año.
** Oinarritzko hornidura-gastuen batez besteko gastuak 2. 949 €-koak izango dira urtean (batez bestekoa Bizkaia osorako).
* Se aplican unos gastos medios de gastos de suministros básicos de 2.949 € anuales (promedio para el conjunto de Bizkaia).
Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

10.

ONDORIOAK



10.

CONCLUSIONES

ONDORIOAK

- **Erandioko biztanleria** 24.209 pertsonakoa da, hamar urtean % 1,1eko hazkundera izan duelarik. Zazpi auzoetatik bik (Altzaga eta Astrabudua) biztanleria osoaren % 85 biltzen dute. Erandiogoikoa da hazkunde handiena izan duen auzoa (+%19,9 azken hamarkadan).
- **Zahartze-indizea** (% 23,6) **txikiagoa** da Bizkaian (% 24,4) eta Euskadi osoan (% 24) erregistratutakoa baino.
- **Atzerriko nazionalitateko biztanleriaren** goranzko joera, udalerriko biztanleriaren % 8,6 direlarik, nahiz eta ordezkaritza jaitsi egin den 2024tik (% 9,2).
- **Migrazio-saldo osoa** positiboa izan da azken urtean (+129 pertsona). Azken hamarkadan +1.269 pertsonako migrazio-saldoa metatu du. Bestalde, azken hamarkadan saldo begetatibo negatiboak kateatu dira, eta 809 pertsonako galera metatu da.
- Erandion familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa Bizkaiko eta Euskadi osoko batez bestekoa baino txikiagoa da. Zehazki, eta 2023. urteari dagokion azken datuaren arabera, **familia-errenta erabilgarria 37.592 €-koa da**, eta EAEko 251 udalerrien rankingeko 217. postuan dago.
- **Langabezia-tasa** % 7,4koa zen 2024an, eta nabarmen handiagoa zen emakumeentzat gizonentzat baino (% 8,8 eta % 6, hurrenez hurren).
- Etxebiden erregistratutako Erandioko **etxebizitza babestuaren guztizko eskaria** 2.410 pertsonakoa da (1.286 erroldatu eta 1.124 erroldatu gabe) 2025ean.
- **Erandion erroldatuta dagoen Etxebiden inskribatutako eskarian** arreta jarrita, lautik hiruk alokairu-erregimeneko etxebizitza bat eskatzen dute (952 pertsona), eta hirutik batek erosketan (334 pertsona).
- **Nagusiak ez diren etxebizitzak** parke osoaren % 11,3 dira. Proporzio hori Bizkaiko batez bestekoa baino txikiagoa da, baina zertxobait handiagoa Leioa (% 8,8) eta Bilbo (% 10,3) bezalako udalerriak baino.

CONCLUSIONES

- La **población de Erandio** se cifra en 24.209 personas, con un leve incremento del 1,1% en diez años. Dos de los siete barrios (Altzaga y Astrabudua) concentran el 85% de la población total. Erandiogoikoa es el barrio que ha experimentado un mayor crecimiento (+19,9% en la última década).
- Presenta un **índice de envejecimiento** (23,6%) **inferior** al registrado en Bizkaia (24,4%) y el conjunto de Euskadi (24%).
- Tendencia creciente de la población de **nacionalidad extranjera**, que representa el 8,6% de la población residente en el municipio, aunque con un descenso en su representatividad respecto de 2024 (9,2%).
- **El saldo migratorio total** en el último año ha sido positivo (+129 personas). En la última década acumula un saldo migratorio total de +1.269 personas. Por su parte, en la última década se han encadenado saldos vegetativos negativos con un resultado acumulado de una pérdida de 809 personas.
- Erandio registra un promedio de renta familiar disponible inferior a la media de Bizkaia y del conjunto de Euskadi. En concreto y atendiendo al último dato disponible correspondiente al año 2023, la **renta familiar disponible se cifra en 37.592 €**, ocupando el puesto 217 del ranking de los 251 municipios vascos.
- La **tasa de paro** ascendía en 2024 al 7,4%, siendo claramente más desfavorable para las mujeres que para los hombres (8,8% frente al 6%).
- La **demanda total de vivienda protegida** en Erandio registrada en Etxebide asciende a 2.410 personas (1.286 empadronadas y 1.124 sin empadronar) en 2025.
- Centrando la atención en la **demanda inscrita en Etxebide que sí está empadronada en Erandio**, tres de cada cuatro solicitan una vivienda en régimen de alquiler (952 personas), y uno de cada tres en compra (334 personas).
- **Las viviendas no principales** representan el 11,3% del total del parque. Esta proporción es inferior al promedio de Bizkaia, pero algo superior a municipios como Leioa (8,8%) o Bilbao (10,3%).

ONDORIOAK

- **Igogailurik gabeko etxebizitza** gehienak familia bakarreko etxebizitza gehien dauden auzoetan daude.
- Goierri auzoan tamaina handiko etxebizitzaren proportzio handia dago (etxebizitzaren % 46,3ak >90 m² ditu), eta Arriagan, berriz, tamaina txikiko etxebizitza asko daude (% 29,6ak 60 m² baino gutxiago).
- **Alokairuko etxebizitzak** guztizkoaren % 12,3 dira, Bizkaiko eta Euskadiko batez bestekoaren azpitik (% 13,9 eta % 14,8, hurrenez hurren).
- **Kide bakarreko familia-unitateen** gorakada progresiboa, 2023an guztizkoaren % 26,4ra iristen direlarik, Euskadiko batez bestekoaren azpitik (% 30,5).
- 2025ean, urteko hirugarren hiruhilekora arte, 359 etxebizitzaren salerosketa izan dira eta 2.660 €/m²-ko **batez besteko salerosketa-prezioa** lortu dute. Salerosketa-merkatuaren gaur egungo dinamismoa adierazten du transakzioen bolumen handi honek.
- 2024ko abenduaren 31n, 758 alokairu-kontratu kontabilizatu ziren, fidantza gordailututa. Etxebizitza horien **batez besteko alokairu-errenta** hilean 739 eurokoa da. 2024an sinatutako kontratuak 762 €/hileko batez beste errentara dute.
- Erandioko alokairuko etxebizitzaren batez bestekoa inguruko udalerrietako batez bestekoa baino txikiagoa da.
- Erandion bederatzi edukitzaile handi daude (5 etxebizitza edo gehiago jabetzan), eta guztira 77 etxebizitza dituzte jabetzan.
- Etxebizitzaren Euskal Behatokiak **bizitegi-merkatuaren gune tentsionatu izendatzeari buruz** argitaratutako txostenaren arabera, Erandioko udalerrriak **eskatutako irizpideetako bi betetzen ditu: 1.2 eta 2.**

CONCLUSIONES

- La mayor parte de las **viviendas sin ascensor** se encuentran en los barrios con mayor presencia de viviendas unifamiliares.
- El barrio de Goierri acumula una proporción importante de viviendas de gran tamaño (46,3% tiene >90 m²), mientras que Arriaga destaca por la elevada presencia de viviendas de reducido tamaño (29,6% menos de 60 m²).
- El **parque de viviendas en alquiler** representa el 12,3% del total, proporción inferior al promedio de Bizkaia y de Euskadi, 13,9% y 14,8% respectivamente.
- Progresivo incremento de los **hogares unipersonales** que alcanzan en 2023 al **26,4% del total**, proporción inferior al promedio de Euskadi (30,5%).
- En 2025, hasta el tercer trimestre del año, un total de 359 viviendas han sido objeto de transacción y han alcanzado un **precio medio de compraventa** de 2.660 €/m². Se trata de un elevado volumen de transacciones indicativo del dinamismo del mercado de compraventa en el momento actual.
- A 31 de diciembre de 2024 se contabilizan un total de 758 contratos de alquiler con fianza depositada. La **renta media de alquiler** de estas viviendas asciende a 739 € mensuales. Los contratos firmados en 2024 alcanzan un promedio de 762€/mes.
- El promedio de las rentas de las viviendas en alquiler en Erandio es inferior al promedio de los municipios del entorno.
- Erandio cuenta con nueve grandes tenedores de vivienda (5 o más viviendas en propiedad) que acumulan un total de 77 viviendas.
- Atendiendo al informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda con relación a la **declaración de zona de mercado residencial tensionado**, el municipio de Erandio **cumple dos de los criterios solicitados: 1.2 y 2.**