



ESTATISTIKA
ORGANOA

ÓRGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

ENCUESTA A HOGARES EN RÉGIMEN DE ALQUILER (**ENALQ**)

Edición
2024

*Órgano Estadístico Específico del
Departamento de Vivienda y Agenda
Urbana*

INDICE

1.	CONTEXTO DE PARTIDA. SITUACIÓN DEL ALQUILER EN LA CAE	3
2.	DIMENSIÓN DE LA DEMANDA (PERSONAS ARRENDATARIAS)	5
2.1.-	Caracterización de las personas residentes en hogares en alquiler	5
2.2.-	Características de la vivienda en alquiler	6
2.3.-	Relación del hogar con el alquiler	9
2.4.-	Nivel de ingresos y esfuerzo económico para el pago del alquiler	12
2.5.-	Necesidades de rehabilitación y/o cambio percibidas por la persona arrendataria	17
3.	ANÁLISIS DE LAS VALORACIONES Y SATISFACCIÓN CON EL ALQUILER ALCANZADOS POR LAS PERSONAS ARRENDATARIAS	21
4.	SÍNTESIS DE RESULTADOS POR ÁMBITOS TERRITORIALES	23
4.1.-	Caracterización de las personas arrendatarias y las viviendas	23
4.2.-	Análisis de las valoraciones y satisfacción con el alquiler alcanzados por las personas arrendatarias	32
5.	SÍNTESIS DE RESULTADOS POR TIPOLOGÍA DE ALQUILER	36
5.1.-	Caracterización de las personas arrendatarias y las viviendas	36
5.2.-	Análisis de las valoraciones y satisfacción con el alquiler alcanzados por las personas arrendatarias	45
6.	EVOLUCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA Y DEMANDA DE ALQUILER RESIDENCIAL	49
6.1.-	Caracterización de las personas arrendatarias y las viviendas	50
6.2.-	Análisis de las valoraciones y satisfacción con el alquiler alcanzados por las personas arrendatarias y las personas arrendadoras	54
	ANEXO METODOLÓGICO	56

1.

CONTEXTO DE PARTIDA. SITUACIÓN DEL ALQUILER EN LA CAE

Localización de las viviendas alquiladas

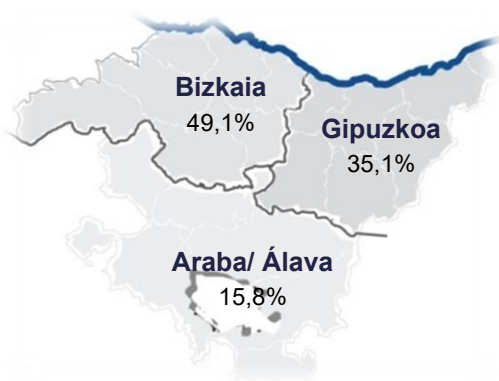
La **Encuesta a Hogares en Régimen de Alquiler** de 2024¹ determina que, en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE), se contabilizan **137.123 viviendas principales en alquiler** que albergan a 372.713 personas, de las que 185.416 son hombres y 187.297 mujeres.

Del total de residentes, el 56,7% de las personas aparecen en el contrato de alquiler como **personas arrendatarias** (211.218 personas), de las que 107.853 son mujeres (51,1%) y los restantes 103.365 hombres.

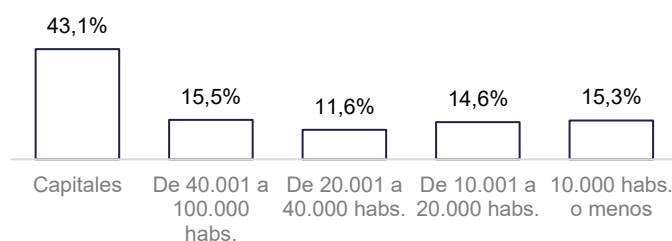
Bizkaia es el territorio donde más viviendas de alquiler se contabilizan (casi la mitad: 49,1%). En **Gipuzkoa** se localizan poco más de un tercio de estas viviendas (35,1%); mientras que **Araba/Álava** agrupa al restante 15,8%.

Las **capitales** (43,1%) y los **municipios de más de 40.000 habitantes** (15,5%) concentran casi el 60% de las viviendas en alquiler de la CAE. El restante 40% se distribuye entre los municipios de menos de diez mil habitantes (15,3%), los de diez mil a veinte mil habitantes (14,6%) y los de entre veinte mil y cuarenta mil habitantes (11,6%).

Territorio Histórico



Tamaño municipio



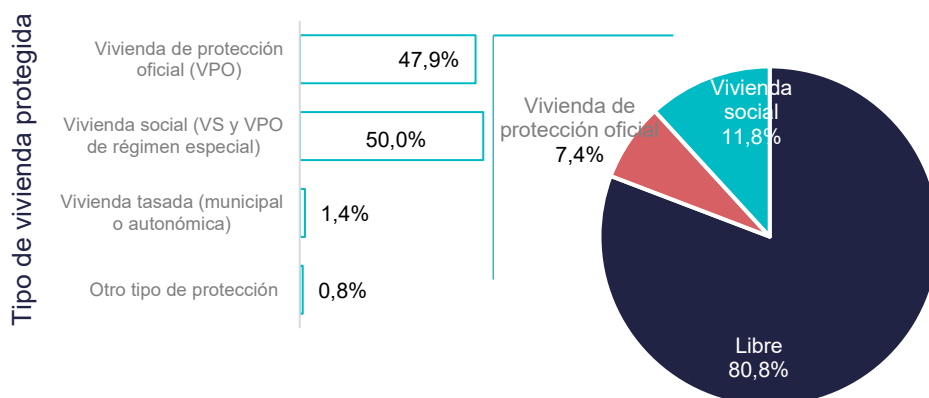
¹ Trabajo de campo ejecutado en el cuarto trimestre de 2024.

Tipología de la vivienda en alquiler

El 80,8% de las viviendas de alquiler en uso se alquilan en el mercado libre; mientras que el mercado protegido se distribuye entre la vivienda social y asimiladas² (11,8%) y la vivienda de protección oficial y asimiladas³ (7,4%).

Las viviendas sociales (VS) y las VPO de régimen especial representan el 50% de la vivienda protegida alquilada y la VPO casi el 48%.

El 2,2% restante hace referencia a la vivienda tasada (1,4%) u otros tipos de protección (0,8%).



² Vivienda Social y asimiladas. Además de las viviendas sociales (VS), incluye a las viviendas del programa Bizigune, los alojamientos dotacionales, las viviendas municipales gestionadas por el Gobierno Vasco y las viviendas en alquiler incluidas en los programas de fomento al arrendamiento.

³ Vivienda de Protección Oficial y asimiladas. Además de las Viviendas de Protección Oficial (VPO), incluye a las Viviendas Tasadas municipales (VTM), las viviendas libres municipales, las viviendas del programa ASAP, las viviendas de terceros gestionadas por Alokabide y las viviendas libres gestionadas por el Gobierno Vasco.

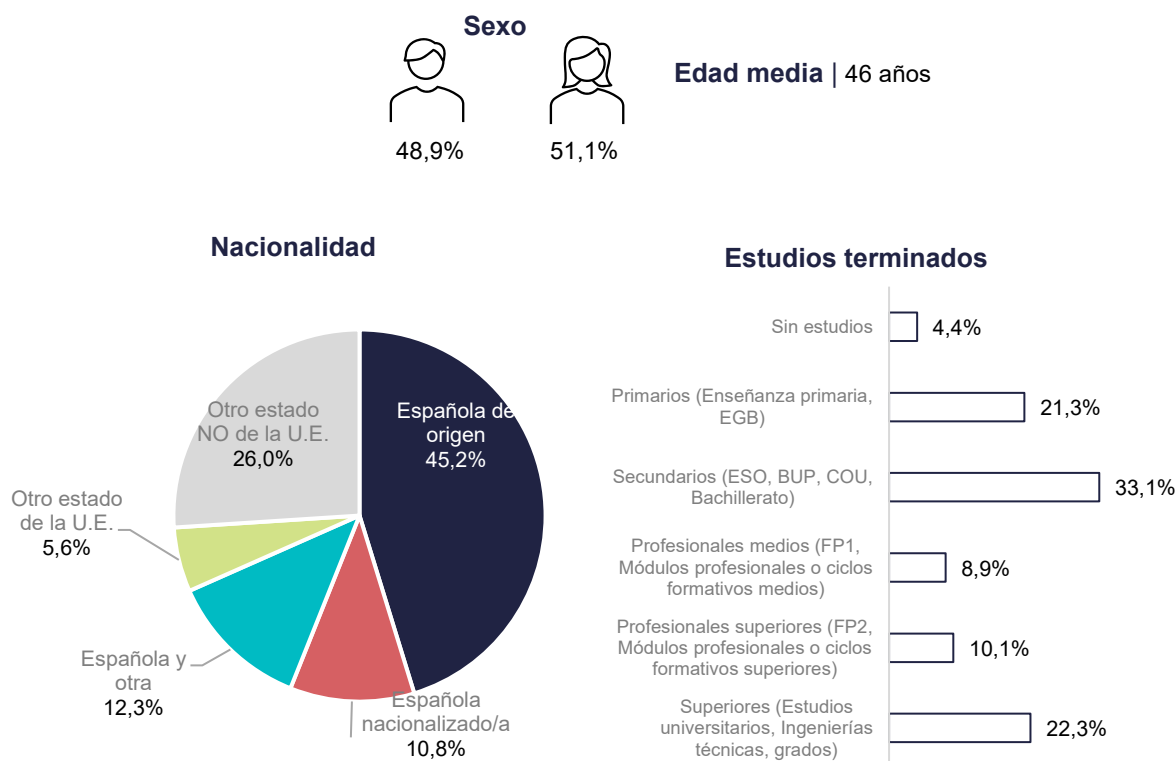
2. DIMENSIÓN DE LA DEMANDA (PERSONAS ARRENDATARIAS)

2.1.- Caracterización de las personas arrendatarias

Las **personas arrendatarias** (personas titulares de los contratos de alquiler) tienen una media de edad de 46 años, con un cierto predominio de las mujeres (51,1%) respecto a los hombres (48,9%).

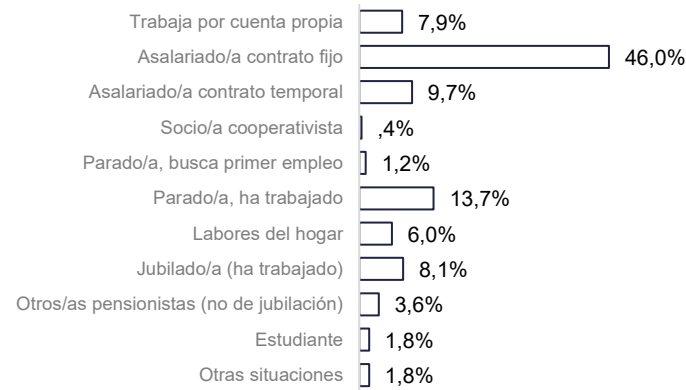
La mayoría son de origen español (45,2%) y algo más de un cuarto de ellas (26,0%) tiene nacionalidad de países que no pertenecen a la Unión Europea (UE). Casi el 11% son personas españolas nacionalizadas, el 12% tienen otra nacionalidad además de la española y cerca del 6% proceden de otros países de la UE.

La tercera parte de esta población declaran haber terminado estudios secundarios (33,1%) y por encima del 22% tienen estudios superiores (22,3%). También adquiere cierta importancia las personas con estudios primarios (21,3%). o las personas con estudios profesionales (algo menos del 20%, de forma conjunta).



Cerca de la mitad de las personas se clasifican como asalariadas fijas (46,0%). En segundo lugar, aunque con 32 puntos porcentuales menos, aparecen las personas paradas que han trabajado (13,7%); mientras que, las personas asalariadas con contratos temporales (9,7%) ocupan la tercera plaza.

Situación en relación con la actividad



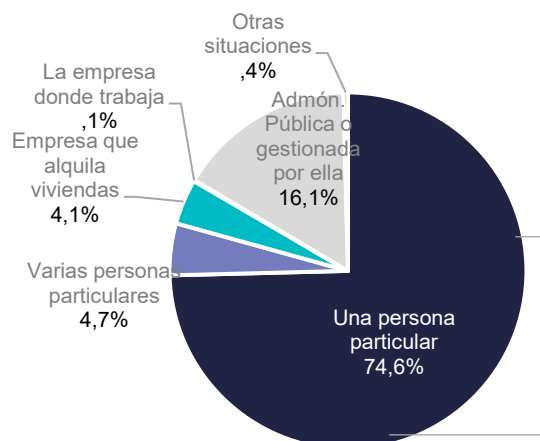
2.2.- Características de la vivienda en alquiler

Casi el 80% de las 137.123 viviendas alquiladas pertenecen a personas físicas particulares: o una persona (74,6%) o a más de una (4,7%). Las viviendas alquiladas que son propiedad de la Administración Pública o están gestionadas por ella, suponen el 16%; mientras que las personas jurídicas propietarias se sitúan en torno al 4%.

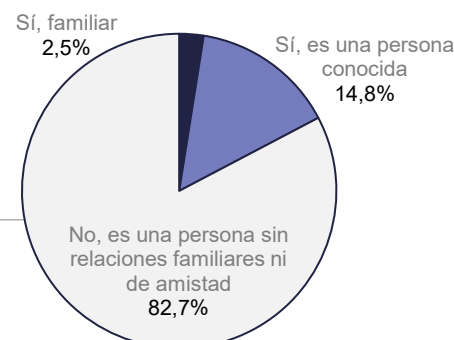
De las viviendas que pertenecen a personas particulares (algo más de 102 mil viviendas), en el 17% de las situaciones hay algún tipo de relación entre personas arrendadoras y arrendatarias: o bien son familiares (2,5%) o son personas conocidas (14,8%).

El subarriendo parcial alcanza al 5% de los alquileres (3,7% de una habitación y 1,2% de más de una); mientras que el subarriendo total queda por debajo del 1%.

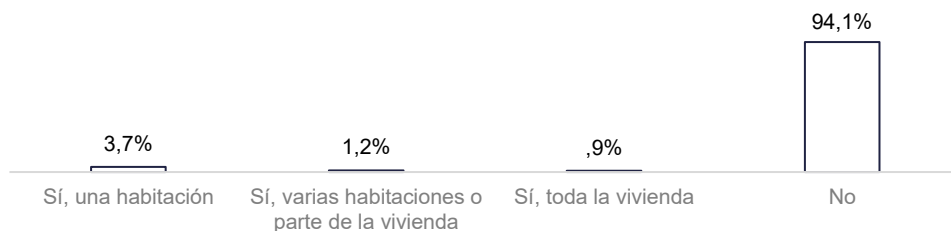
¿A quién pertenece la vivienda donde reside?



¿Es una persona con relación familiar o conocida?



¿Esta subarrendada alguna habitación o parte de la vivienda a otra/s persona/s?



Con respecto a las características de las viviendas, se trata de viviendas de 74 m² de superficie útil media que tienen, por término medio, 4,4 habitaciones (incluidas cocina y salón) y 1,3 baños.

Prácticamente el 70% de las viviendas en alquiler disponen de ascensor (69,6%). La tercera parte cuentan con trastero (33,2%) y la cuarta parte tiene garaje (24,7%).

Tres de cada cuatro viviendas disponen de gas canalizado (75,0%), casi el 44% tienen calefacción central individual el 43% disponen de aparatos no centrales de calefacción.

Superficie media útil de la vivienda

74,2 m²

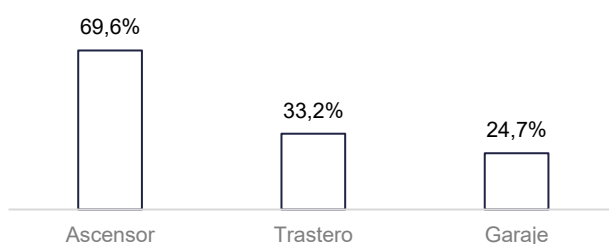
N.º medio de habitaciones

4,4 habitaciones

N.º medio de baños

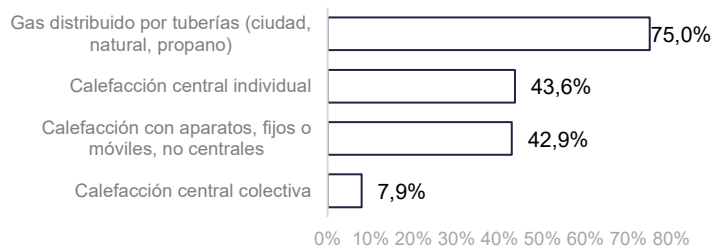
1,3 baños

La vivienda cuenta con...



En la gran mayoría de los casos en que se dispone de trastero o garaje en la vivienda, las rentas de alquiler incluyen su disfrute: el 95% en el caso de los trasteros y el 91% en el caso de los garajes.

En cuanto al gas y la calefacción, dispone la vivienda de...



Casi el 75% de las viviendas estaban, total (44,3%) o parcialmente (28,7%) amuebladas en el momento de entrar a vivir.

La práctica totalidad de las viviendas se ubican en edificios colectivos (97,6%) y, entre las personas residentes, hay un gran desconocimiento de su certificado energético (98,2%).

Los índices de accesibilidad de estas viviendas son importantes: un 69% se localizan en viales accesibles, un 61% se ubican en portales accesibles y en un 60% existe accesibilidad desde el ascensor hasta la puerta de la vivienda. Y en las propias viviendas, el 24% están adaptadas por dentro.

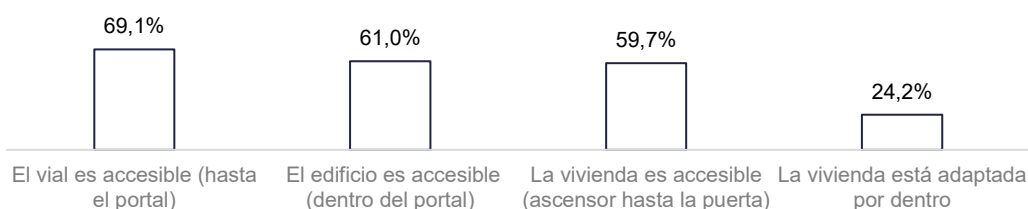
La mayoría de las personas inquilinas consideran que los edificios donde están ubicadas las viviendas tienen un estado de conservación bueno (51,8%) o aceptable (37,2%). Apenas un 11% indican que están deteriorados o ruinosos.

No conoce el certificado energético de la vivienda

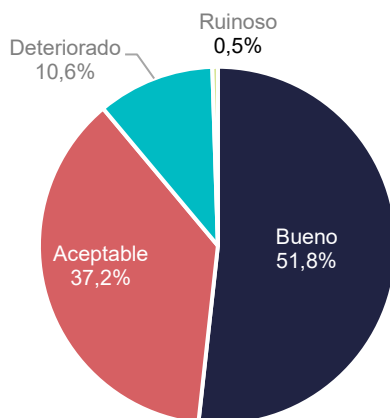
98,2%

Edificio colectivo

97,6%



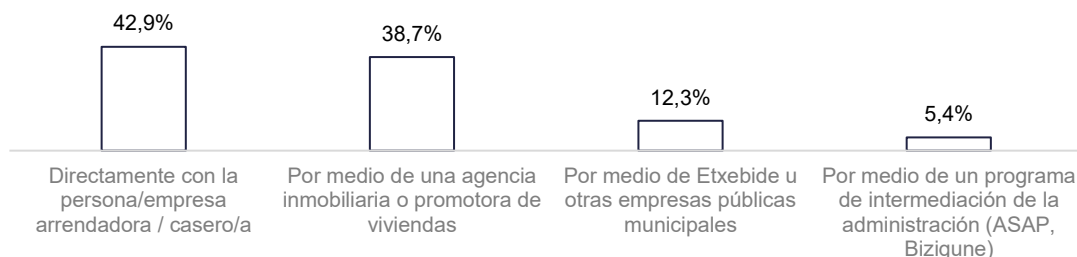
Consideración sobre el estado de conservación del edificio



En un 43% de las viviendas alquiladas, el alquiler se produjo tras un contacto directo con las personas propietarias y cerca del 39% recurren a empresas privadas intermediarias (38,7%).

La intermediación de la Administración se reparte entre Etxebide (12,3%) y los programas creados al efecto (5,4%).

¿Cómo alquiló esta vivienda?



El 87% de quienes optaron por alquilar la vivienda a través de una agencia o promotora tuvieron que pagar alguna comisión por la tramitación del contrato de alquiler.

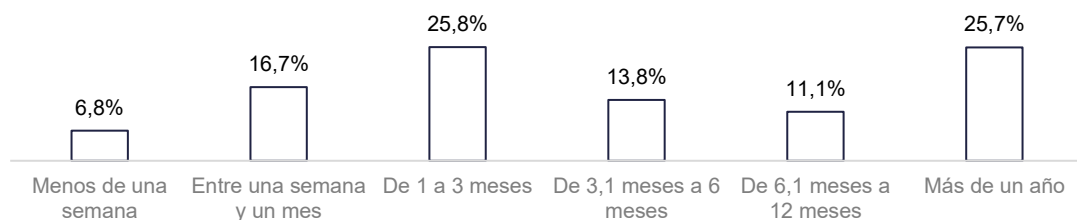
2.3.- Relación del hogar con el alquiler

El 23,5% de los hogares que actualmente están en alquiler accedió al alquiler en un mes (cerca del 7% en una semana) y el 25,8% tardó entre uno y tres meses. Por el contrario, casi un 26% declara haber tardado más de un año en conseguirlo (25,7%).

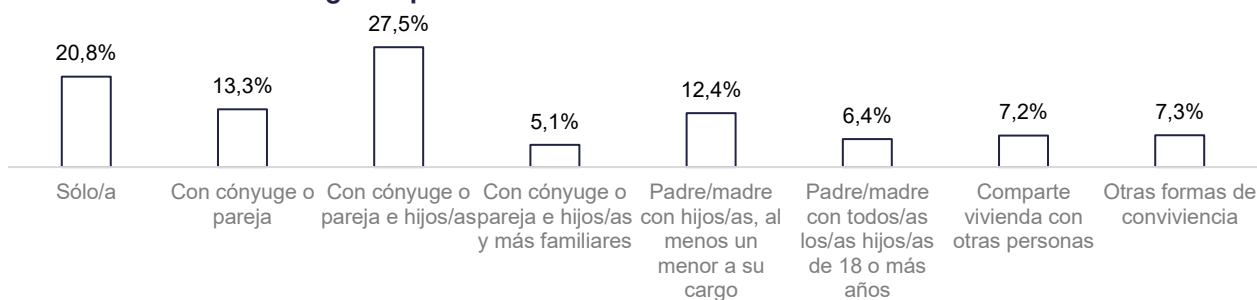
Respecto a la composición de los hogares en alquiler, predominan los hogares constituidos por el matrimonio o pareja y sus hijos/as (27,5%) y los unipersonales (20,8%). Les siguen los monoparentales con hijos/as (18,8%: 12,4% con al menos una persona menor de edad y 6,4% con todas las personas mayores de edad) y los matrimonios o parejas solas (13,3%). Los hogares constituidos por personas sin relaciones familiares que comparten la vivienda se quedan en el 7%.

El 16% de las viviendas en alquiler en las que conviven más de una persona, disponen de título de familia numerosa.

Desde que inició la búsqueda de una vivienda en alquiler, ¿cuánto tiempo tardó en encontrar esta vivienda?



¿Con quién convive actualmente en la vivienda?



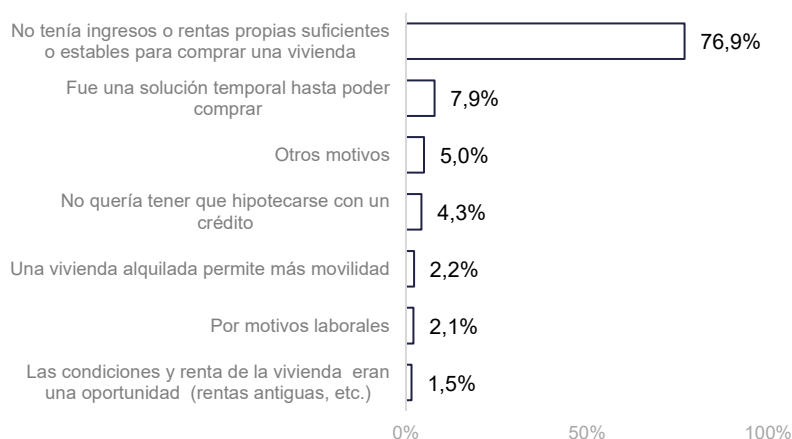
Título de familia numerosa (entre quienes conviven con alguna persona)

15,9%

La principal razón para vivir de alquiler esgrimida por los propios hogares hace referencia a la carencia de ingresos o rentas para acceder en régimen de compra (76,9%). A 69 puntos de distancia, le sigue la respuesta dada por aquellos hogares que indican que se trata de una solución temporal hasta poder comprar (7,9%).

En general, son hogares que llevan, por término medio, casi 11 años viviendo de alquiler. De hecho, casi el 62% llevan 10 años o más residiendo en viviendas alquiladas (61,7%) y el 23% lleva entre 5 y 9 años.

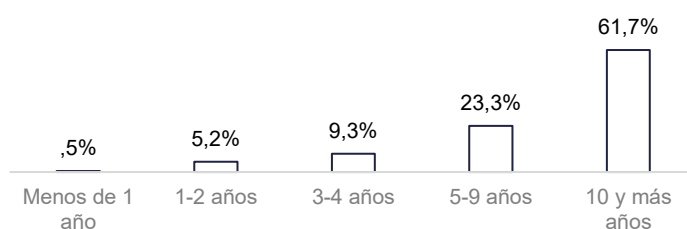
¿Cuál es la razón principal por la que eligió vivir de alquiler?



Años viviendo de alquiler

Media de años
residiendo en alquiler

10,7
años

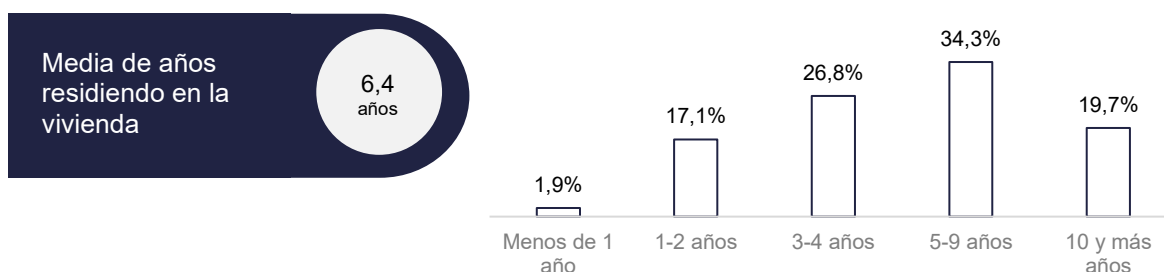


Se trata de hogares que llevan residiendo, por término medio, 6,4 años en la vivienda actual. Uno de cada tres hogares lleva viviendo entre 5 y 9 años en la vivienda alquilada (34,3%).

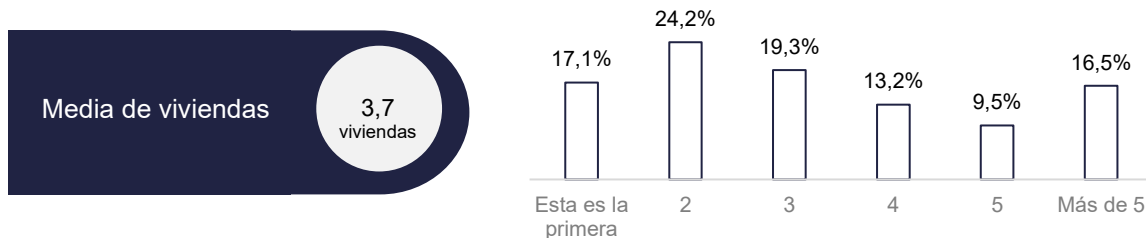
Para el 17% de los hogares, esta es su primera vivienda; aunque destacan más los hogares que han residido en dos (24,2%) o tres viviendas (19,3%). De la misma forma, el 16,5% afirma haber vivido en más de cinco viviendas. De hecho, los hogares han residido en casi 4 viviendas diferentes de media (3,7 viviendas).

Apenas el 10% de los hogares declaran que la vivienda actual que ocupan es nueva y, de las ubicadas en edificios colectivos, en dos de cada tres de las viviendas se ubican en edificios donde la mayoría de las viviendas restantes son en propiedad (65,7%).

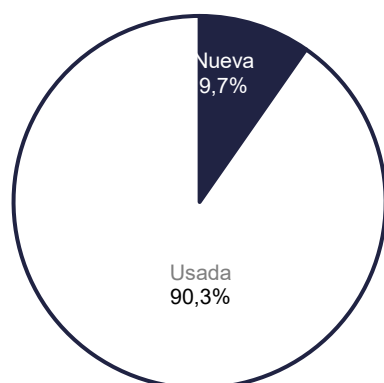
Años residiendo en la vivienda actual



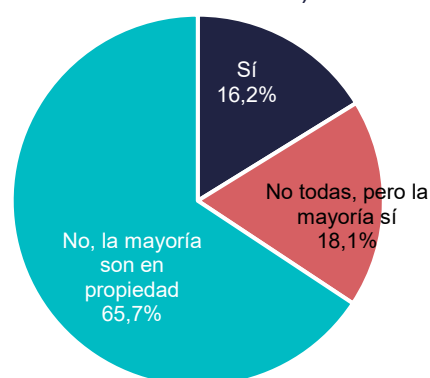
Viviendas en las que ha residido desde su emancipación



Cuando ocupó la vivienda actual, ¿era nueva o usada?



¿Las demás viviendas del edificio, son de alquiler? (Base: alquiler en vivienda colectiva).



Finalmente, hay que destacar que cerca del 8% de los hogares en alquiler afirma que alguna persona de ese hogar es propietaria de otra vivienda (7,7%).

Personas que residen en alquiler propietarias de otra vivienda

7,7%

El 58% de esas personas propietarias que disponen de otra vivienda, declara que ésta se encuentra ubicada en la CAE. El 40% sitúan su vivienda fuera de la comunidad y en algo más del 2% de los casos tienen viviendas en ambas localizaciones.

2.4.- Nivel de ingresos y esfuerzo económico para el pago del alquiler

A) Ingresos y prestaciones

La mayoría de los hogares que viven de alquiler en la CAE disponen de ingresos aportados por una persona (57,6%). Algo más de la tercera parte de los casos, son dos las personas que aportan ingresos (35,2%). Por término medio, estos ingresos rondan los 1.875 euros al mes.

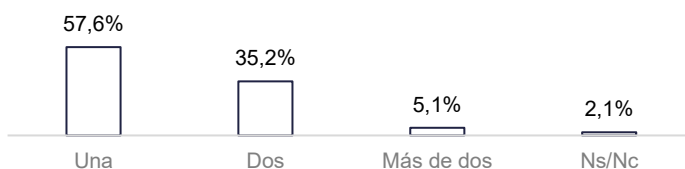
De las ayudas que ofrecen las administraciones públicas en Euskadi para el pago del alquiler, la más conocida es la prestación complementaria de vivienda (44%), que también es la más valorada (junto con Gaztelagun: 8,0 puntos, en ambos casos). El 36% de los hogares en alquiler que la conocen, reciben esa ayuda.

En torno al 7% de los hogares recibe ayuda de familiares y amigos para hacer frente al pago del alquiler (6,7%) y casi el 14% indican que necesitará ayuda el próximo año (13,7%).

Cuánta mensual neta de ingresos o rentas del hogar

1.874,4€

¿Cuántas personas aportan ingresos o rentas propias del hogar?



**Las administraciones públicas ofrecen ayudas para hacer frente al pago del alquiler.
¿Cuál es su situación con respecto a las siguientes prestaciones?**

	Base: Personas que conocen las ayudas			
	Conoce esta ayuda	Valoración	Recibe actualmente esta ayuda	El próximo año tienen previsto solicitarla
Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) asociada a la RGI	44,0%	8,0	36,0%	10,0%
Prestación Económica de Vivienda (PEV) asociada al Derecho Subjetivo de Vivienda (DSV)	11,0%	7,7	39,0%	13,0%
Ayuda de Emergencia social (AES)	24,0%	7,5	19,0%	12,0%
Gaztelagun	17,0%	8,0	50,0%	12,0%
Emanzipa	8,0%	7,6	24,0%	20,0%
Ayudas específicas municipales u otro tipo de ayudas	1,0%	6,9	44,0%	13,0%

Recibe ayuda de familia o amigos/as

6,7%

Recibirá ayuda de familia o amigos/as en el próximo año

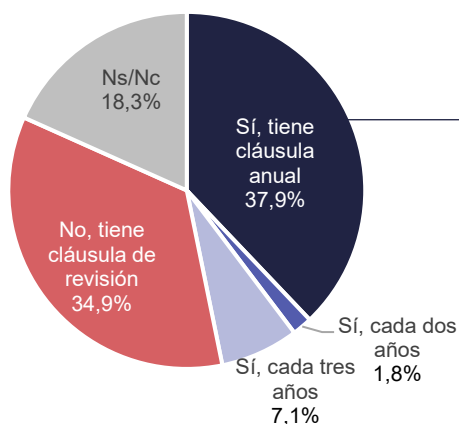
13,7%

El 47% de los hogares en alquiler afirman que sus contratos de arrendamiento tienen cláusula de revisión periódica de la renta. La mayoría informa que esa revisión es anual (37,9%).

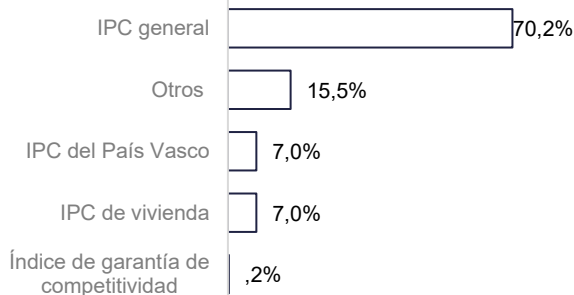
En los casos en los que tienen una cláusula de revisión, el índice de referencia para la actualización es, en el 70% de los casos, el IPC general. El IPC de la Comunidad únicamente actúa en el 7% de viviendas en alquiler con la citada cláusula; idéntico porcentaje que se recoge entre quienes señalan al IPC de vivienda.

Cerca de dos de cada tres hogares reconocen que no tienen capacidad de negociación en esos incrementos de renta (61,8%).

¿Su contrato de arrendamiento tiene cláusula de revisión para actualizar periódicamente la renta? En caso afirmativo ¿Cuál es el índice de referencia y su capacidad para negociar con la persona propietaria?



Base: Contratos que tiene alguna cláusula de revisión periódica de la renta



NO tiene capacidad de negociar el incremento con el propietario/a

61,8%

B) Renta mensual y esfuerzo económico

La renta mensual media que pagan los hogares por el alquiler, en la CAE, se sitúa en 640 euros.

También por término medio, los hogares declaran que casi el 48% de sus ingresos se dedican al pago del alquiler (47,6%). En torno al 42% de los hogares dedican entre el 20% y el 40% de sus ingresos a satisfacer la renta por el alquiler de la vivienda, y algo más de uno de cada cuatro (26,8%) dedica más de la mitad de sus ingresos a ese pago.

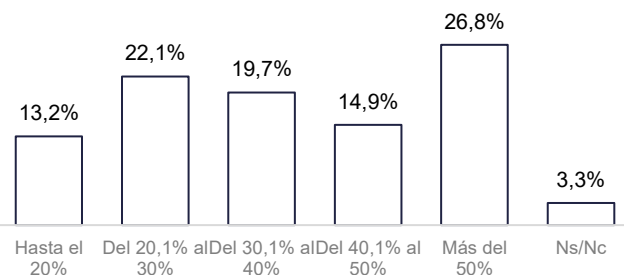
El 56% de los hogares considera este esfuerzo económico como elevado (33%) o muy elevado (23%). No obstante, hay un 41% que lo considera como sostenible.

Renta mensual media
que paga por el
alquiler

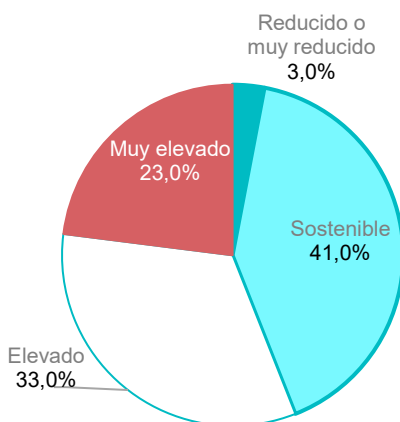
640,3 €

Porcentaje
(declarado) de
ingresos destinados al
alquiler

47,6%



Valoración del esfuerzo económico



En el último año, el 13,2% de los hogares no han podido hacer frente, al menos en una mensualidad, al pago de la renta de alquiler. En los casos que las personas inquilinas han tenido que retrasar al menos el pago de una mensualidad, el número de mensualidades de impago medio es de 2,3 meses, y se valora con 8,1 puntos sobre 10 la predisposición por parte de la persona arrendadora a solucionar el problema. Cuando surge esta problemática, la solución acordada suele ser atrasar la fecha de pago (66,8%).

El 54% de los hogares en alquiler considera que, a un año vista, no tendrá riesgo de tener que retrasar el pago de alguna mensualidad. Aunque un 16% cree que tiene algo de riesgo (10%) o riesgo alto (6%). El riesgo es reducido en el 18% de los hogares.

En el último año ha tenido que retrasar el pago de al menos una mensualidad de la renta de alquiler

13,2%

Media del n.º de mensualidades de retraso

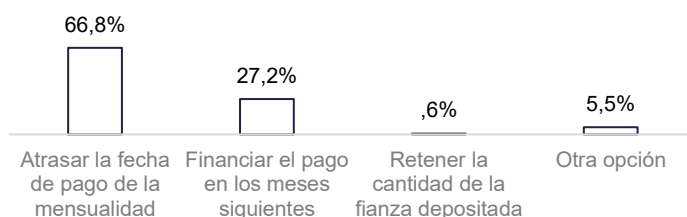
2,3

Predisposición (del 0 al 10) de la persona arrendadora para poder solucionar su problema económico

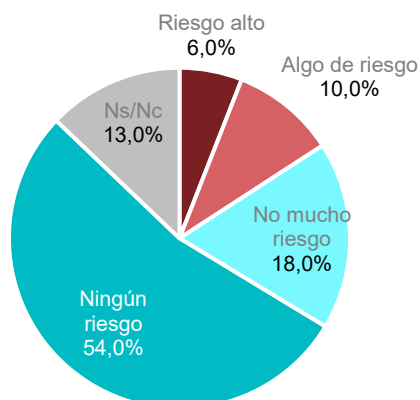
8,1

Opción acordada con la persona arrendadora para solventar la situación.

(Base: hogares con retrasos en el pago en la renta).



Pensando en los próximos 12 meses, ¿diría usted que hay un riesgo alto, algo de riesgo, no mucho riesgo o ningún riesgo de retrasarse en pagar la renta de alquiler mensual a tiempo?



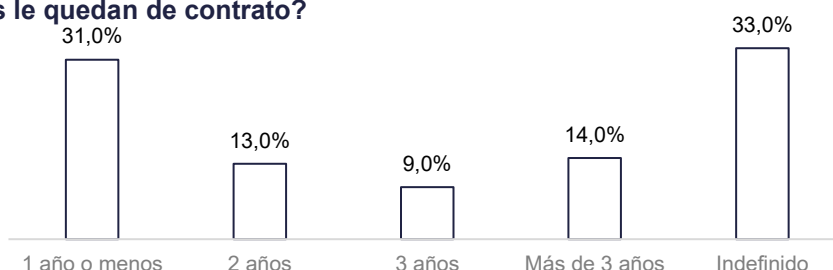
C) Características del contrato de alquiler

Un tercio de los hogares tienen un contrato de alquiler indefinido (33%), mientras que al 31% le quedan un año o menos de alquiler.

En el último contrato, a cerca del 26% de hogares en alquiler le han solicitado una fianza adicional al depósito obligatorio (1,4 mensualidades de media), mientras que al 4,8% le han pedido algún tipo de aval (en torno a 2.300€ de importe medio).

Así, el 2,0% de los hogares piensa que tienen algún tipo de cláusula abusiva en su contrato y a prácticamente la mitad del total de hogares en alquiler (49,0%) les exigen contratar algún seguro de responsabilidad por daños.

¿Cuántos años le quedan de contrato?



En el contrato actual le han pedido alguna fianza adicional al depósito de fianza obligatoria (1 mes).

25,7%

Media de mensualidades adicionales al depósito de fianzas obligatorias

1,4

La persona arrendadora le ha pedido algún tipo de aval (bancario u otro)

4,8%

Importe medio de la garantía o aval

2.298,9€

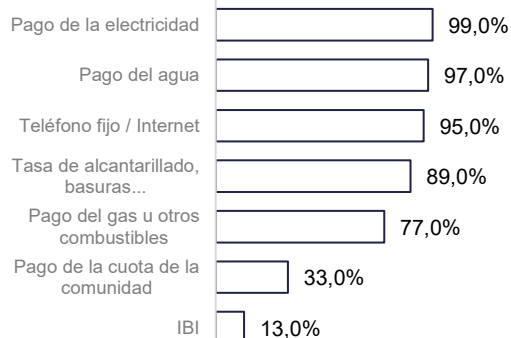
Considera que tiene algún tipo de cláusula abusiva en el contrato

2,0%

Le exigen contratar un seguro de responsabilidad por daños

49,0%

El hogar se hace cargo de los siguientes pagos...



2.5.- Necesidades de rehabilitación y/o cambio percibidas por la persona arrendataria

A) Rehabilitación de la vivienda

El 42% de los hogares en alquiler consideran necesario rehabilitar la vivienda en la que residen (41,7%). De estos hogares que necesitan rehabilitar la vivienda, casi dos tercios valoran esa necesidad como alta (30,1%) o muy alta (34,8%).

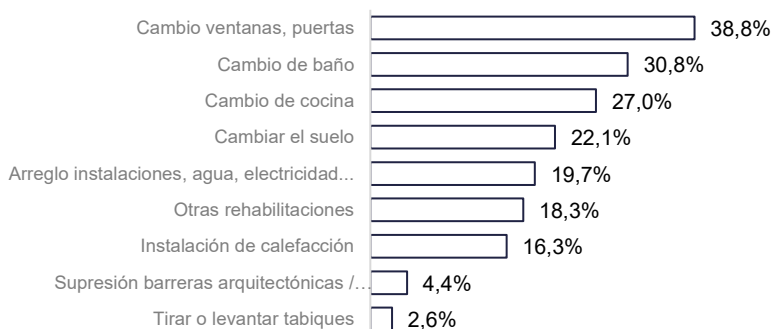
Las principales actuaciones se centrarían en el cambio de ventanas y/o puertas (38,8%) y en el cambio del baño (30,8%) o la cocina (27,0%).

La mitad de los hogares llevan con necesidad de rehabilitación entre 1 y 4 años; mientras que la tercera parte confirma esa necesidad desde hace más de 4 años. Los hogares con menos de un año de necesidad suponen un 18%.

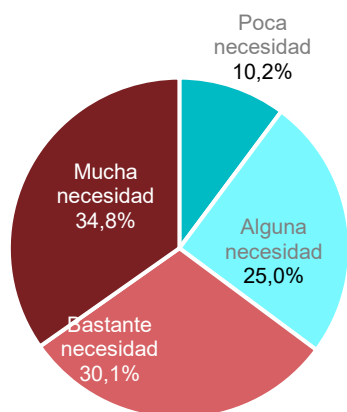
Considera necesario rehabilitar elementos de la vivienda

41,7%

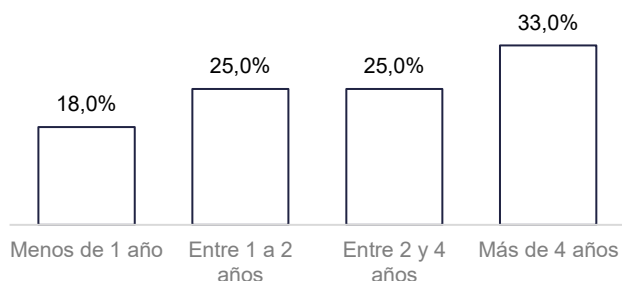
Elementos para rehabilitar



Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda



Cuánto tiempo lleva en esta situación de necesidad de rehabilitar la vivienda



B) Cambio de vivienda

El cambio de vivienda es una necesidad que se plantea el 34,6% de los hogares en alquiler. Dentro de este grupo con necesidad, casi la mitad de los hogares considera que esa necesidad es mucha (48,8%) y casi un tercio, bastante (32,0%).

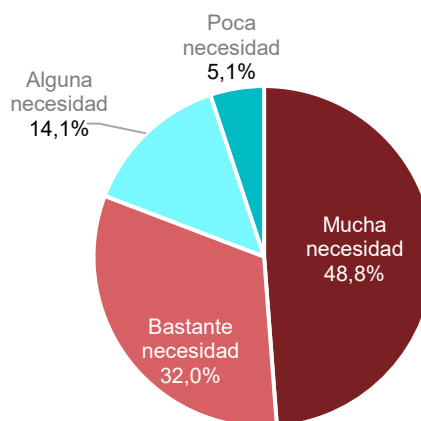
Un 55% de los hogares que necesitan cambiar de vivienda indican que llevan menos de dos años con esa necesidad (22% entre 1 y 2 años y 33% menos de un año).

El estado de la vivienda (26,8%), el pequeño tamaño (22,4%) y el precio del alquiler (17,5%) son los principales motivos para esa necesidad.

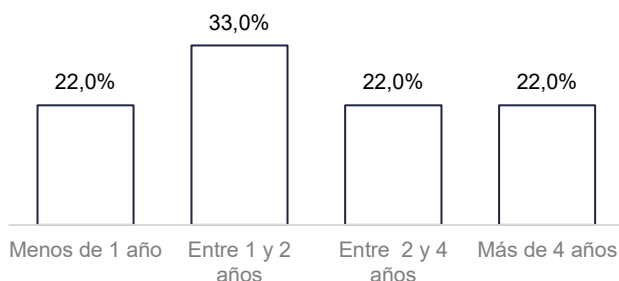
Hoy en día,
¿necesitaría cambiar
de vivienda?

34,6%

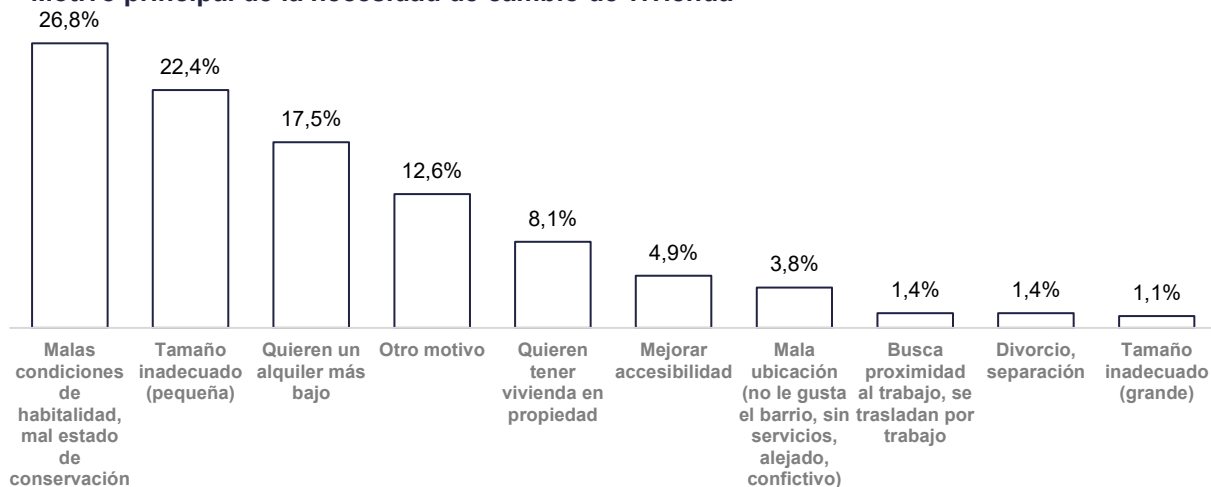
Grado de necesidad de cambio de vivienda



Cuánto tiempo lleva en esta situación de necesidad de cambio de vivienda



Motivo principal de la necesidad de cambio de vivienda

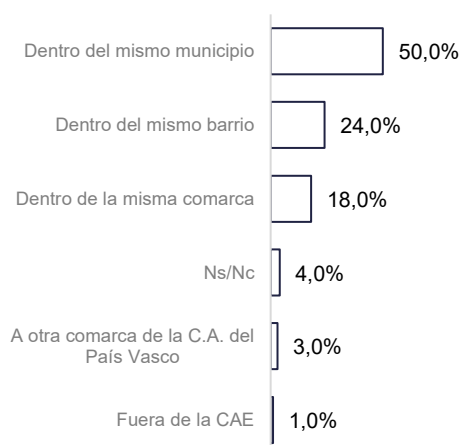


Tres de cada cuatro hogares preferirían quedarse en el mismo municipio en el que residen en la actualidad. Incluso casi una cuarta parte se decantarían por el mismo barrio (24,0%). Si bien es cierto, que el 63% estarían dispuestos a cambiar de municipio si encontrara la vivienda adecuada a sus necesidades.

En el hipotético cambio, un 55% de los hogares manifiestan explícitamente su preferencia por el alquiler, frente al 15% que preferiría la propiedad. La preferencia por la propiedad alcanzaría el 34% si se añaden los hogares que se inclinan al alquiler con opción a compra (19%).

Se detectan dos razones básicas para decantarse por el alquiler: la no disponibilidad de ingresos suficientes o estables para poder comprar (49%) y la consideración como solución temporal hasta poder comprar (47%).

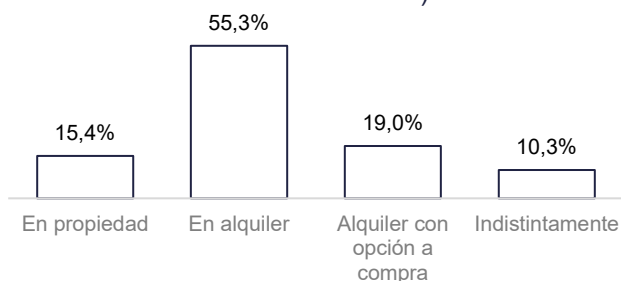
¿Dónde les gustaría trasladarse? (Base: personas con necesidad de cambio de vivienda)



Cambiaría de municipio si encontrara la vivienda adecuada a sus necesidades

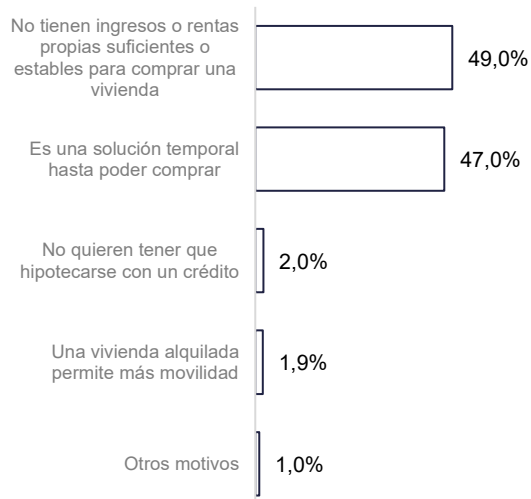
63,0%

Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda (Base: personas con necesidad de cambio de vivienda)



El 56% de quienes cambiarían a una vivienda en propiedad, seguirían de alquiler si mejoraran las condiciones de renta y estado de las viviendas.

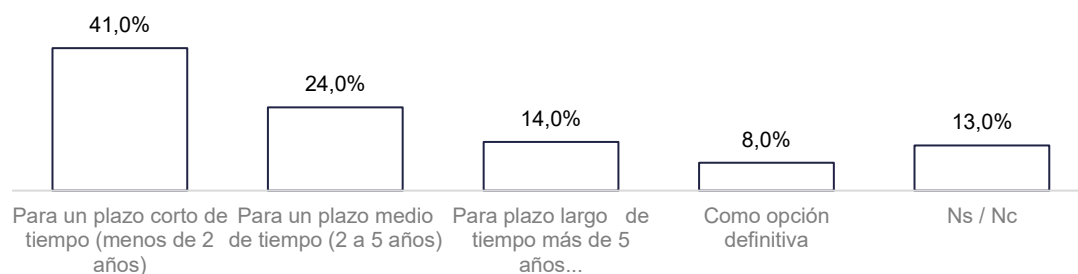
¿Por qué continuaría en una vivienda en alquiler? (Base: personas que se plantean seguir en alquiler)



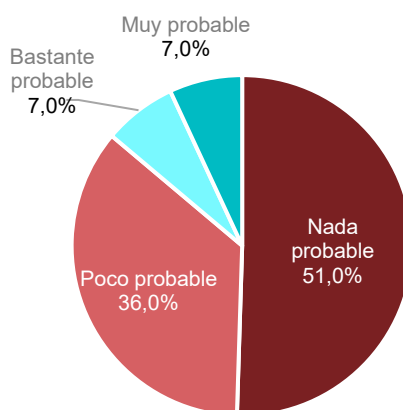
La perspectiva del alquiler para los hogares que se plantean seguir en ese régimen es definitiva en el 8% de los hogares y con un plazo largo de tiempo (más de 5 años) para un 14%. Dos tercios de los hogares prefieren permanecer en alquiler no más de cinco años: menos de dos años (41%) o entre dos y cinco años (24%).

Sin embargo, estos hogares se muestran pesimistas ante la probabilidad de encontrar la vivienda en alquiler libre que se ajuste a sus necesidades a un precio asequible: el 87% cree que es o nada (51%) o poco (36%) probable.

¿Con qué perspectiva temporal se plantearía continuar residiendo en alquiler? (Base: personas que se plantean seguir en alquiler)



Probabilidad de encontrar una vivienda en alquiler libre que responda a sus necesidades a un precio asequible (Base: personas que se plantean seguir en alquiler)



3. ANÁLISIS DE LAS VALORACIONES Y SATISFACCIÓN CON EL ALQUILER ALCANZADOS POR LAS PERSONAS ARRENDATARIAS

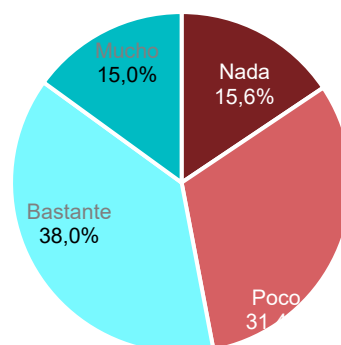
La principal dificultad de las **personas arrendatarias** (o inquilinas) en su búsqueda de una vivienda para alquilar es el precio de las propias viviendas en alquiler: en una escala de 0 puntos a 10 puntos este ítem se valora, por término medio, con 6,1 puntos. La escasez de viviendas que se ajustan a las deseadas se sitúa en segundo lugar con 5,2 puntos de valoración media.

El 53% de las personas inquilinas se sienten bastante (38,0%) o muy (15,0%) satisfechas con el hecho de vivir en alquiler. Los aspectos más valorados por parte de las personas arrendatarias son la localización de la vivienda (8,3 puntos), el trato con las personas arrendadoras (8,1 puntos) y el modo de pago y condiciones del contrato (8,1 puntos).

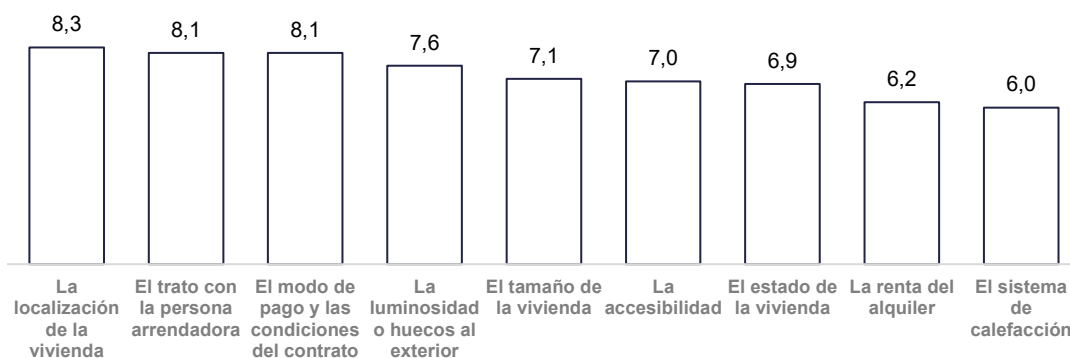
Valoración media en relación con la dificultad debida a...



¿Está satisfecho/a con el hecho de vivir en alquiler?



Valoración media en relación con el grado de satisfacción con los siguientes aspectos relacionados con la vivienda...

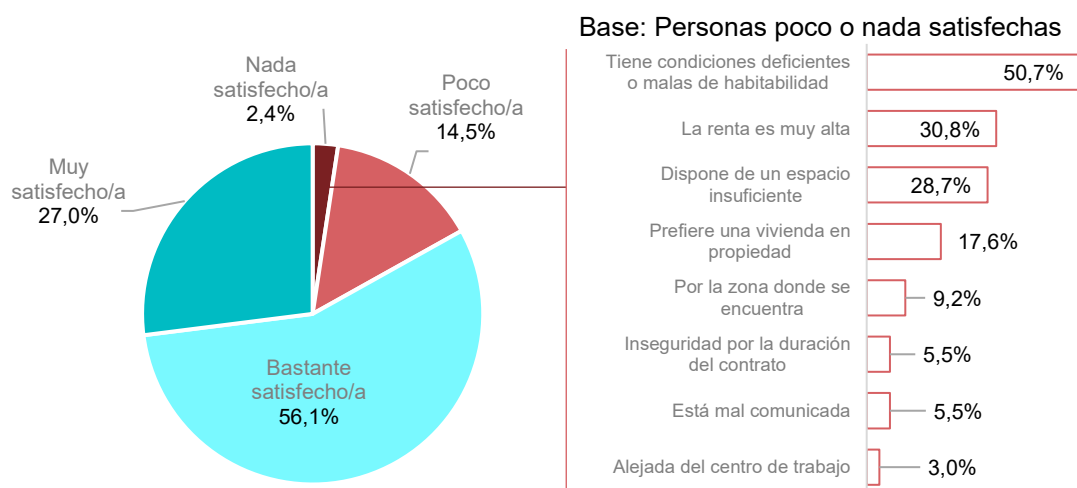


El 83% de las personas inquilinas se sienten bastante (56,1%) o muy (27,0%) satisfechas con la vivienda en la que residen. Queda un 17% restante que se clasifican entre poco (14,5%) o nada (2,4%) satisfechas. Entre ellas, el principal motivo de insatisfacción se debe a las condiciones deficientes o malas de habitabilidad de la vivienda (50,7%). A cierta distancia, como segundo motivo, destaca la elevada renta (30,8%) que deben pagar por el alquiler.

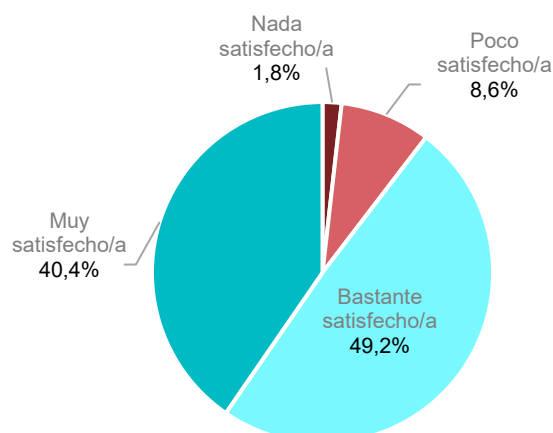
En lo que se refiere al entorno o el barrio en el que se localiza la vivienda, la satisfacción positiva se detecta en casi el 90% de las personas arrendatarias: algo menos de la mitad (49,2%) se siente bastante satisfechas y el 40,4% se declaran muy satisfechas.

En el polo opuesto, no llega al 2% las personas que manifiestan estar nada satisfechas (1,8%) y por debajo del 9% se sienten poco satisfechas (8,6%).

Grado de satisfacción general con la vivienda y en el caso de las personas poco o nada satisfechas, cual es el motivo



Grado de satisfacción con el entorno/barrio en el que se encuentra su vivienda habitual



4. SÍNTESIS DE RESULTADOS POR ÁMBITOS TERRITORIALES

4.1.- Caracterización de las personas arrendatarias y las viviendas

Caracterización de las personas residentes en hogares en alquiler

Araba/Álava es el territorio donde las **personas titulares del contrato de alquiler** son, en promedio, las más jóvenes con una edad de 45 años. Por otro lado, Gipuzkoa presenta la media de edad más alta (47 años), mientras que en Bizkaia esa media es más acorde a la media de la CAE (46 años en ambos casos).

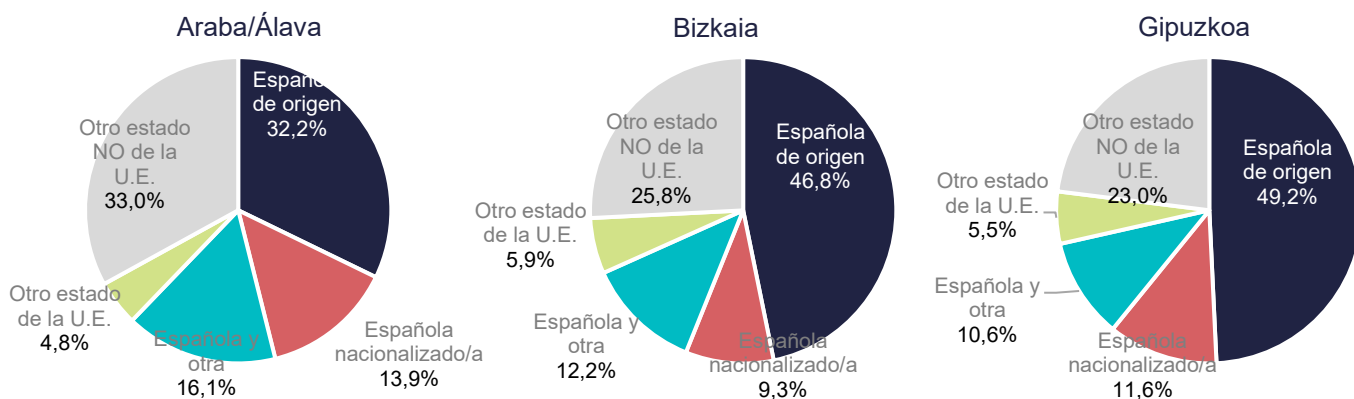
Las mujeres como propietarias de esos contratos destacan en Bizkaia con un 51,5% (superando en cuatro décimas la media de la Comunidad). Esta tendencia también se observa en los otros dos territorios, aunque con porcentajes por debajo de la media de la CAE: 50,1% en Araba/Álava y 50,9% en Gipuzkoa.

En Gipuzkoa (49,2%) y Bizkaia (46,8%) predominan las personas titulares de nacionalidad española de origen, superando el dato medio de Euskadi (45,2%). En contraposición, la representación de titulares de nacionalidad extranjera no perteneciente a la Unión Europea es menos en esos dos territorios: 23,0% en Gipuzkoa y 25,8% en Bizkaia. Sin embargo, este colectivo tiene mayor relevancia en Araba/Álava donde la tercera parte de las personas titulares tienen nacionalidad de otro estado no UE (33,0%).

Sexo y edad

			Edad media
Araba/Álava	50,1%	49,9%	45 años
Bizkaia	51,5%	48,5%	46 años
Gipuzkoa	50,9%	49,1%	47 años

Nacionalidad

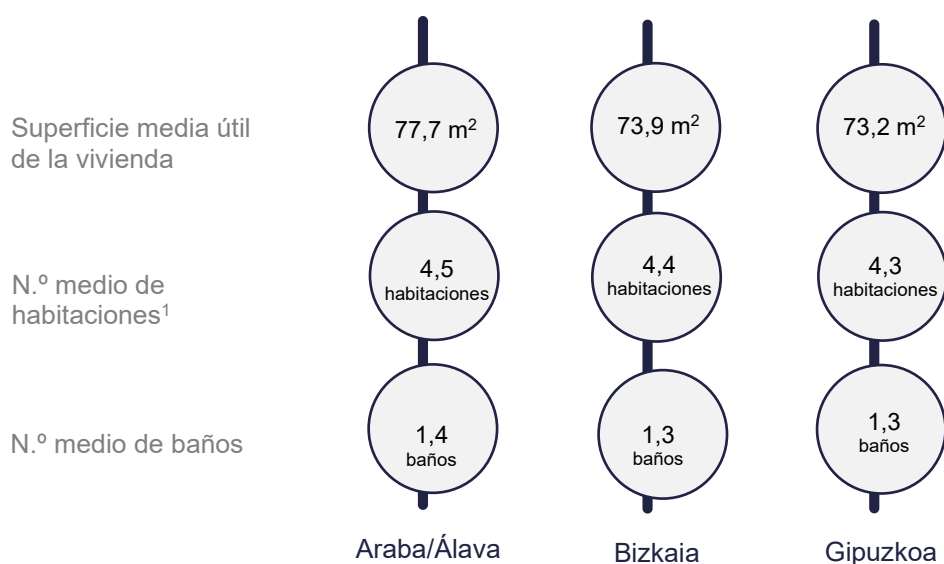
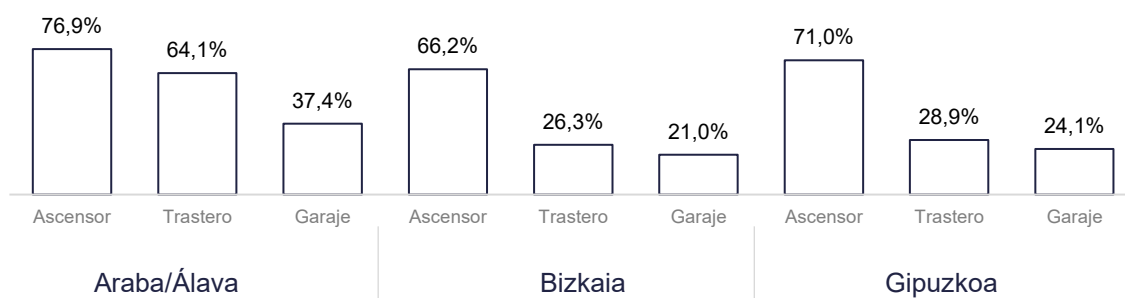


Características de la vivienda en alquiler

En cuanto a las viviendas alquiladas, Araba/Álava es el territorio donde más peso relativo tienen los elementos anexos como ascensor (76,9%), trastero (64,1%) o garaje (37,4%), superando ampliamente los datos medios de la CAE (69,6%, 33,2% y 24,7%, respectivamente). Estos elementos se sitúan por debajo de la media en los tres casos en Bizkaia (66,2%, 26,3% y 21,0%, respectivamente). En Gipuzkoa, la presencia del ascensor (71,0%) se aproxima al valor medio de la CAE, aunque los otros dos elementos también presentan datos relativos bajos (28,9% en el caso de los trasteros y 24,1% en el de los garajes).

Las viviendas más amplias se localizan en Araba/Álava (77,7 m²) y las más pequeñas en Gipuzkoa (73,2 m²), aunque con datos muy parecidos en Bizkaia (73,9 m²) que es territorio que más se aproxima más a la media de la CAE (74,2 m²).

La vivienda cuenta con...



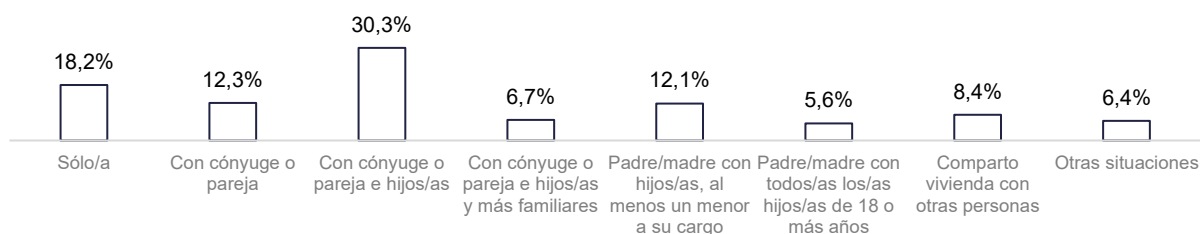
¹ en el número de habitaciones se incluye el salón y la cocina.

Relación del hogar con el alquiler

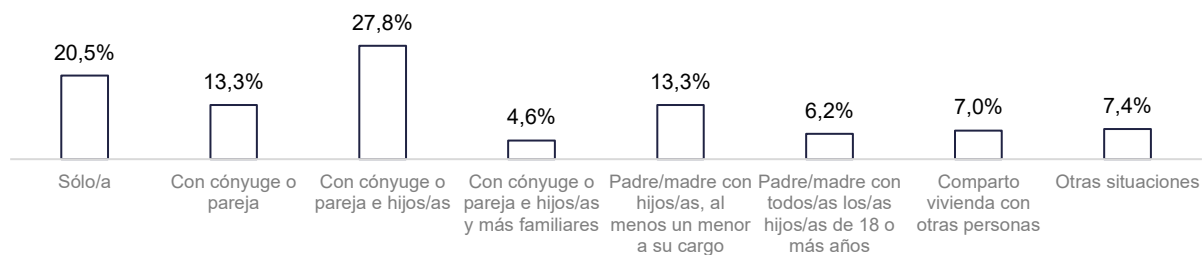
Las viviendas alquiladas por una sola persona tienen mayor peso porcentual en Gipuzkoa (22,3%: un punto y medio porcentual más que en la CAE). Las viviendas alquiladas por hogares constituidos por cónyuges o parejas con hijos/as destacan en Araba/Álava (30,3%: casi tres puntos por encima de la media de la CAE). Bizkaia ofrece datos más parecidos a los medios totales, si acaso, en este territorio, se podrían resaltar los hogares monoparentales con al menos un o una menor a su cargo (13,3%: un punto por encima de la media).

¿Con quién convive actualmente en la vivienda?

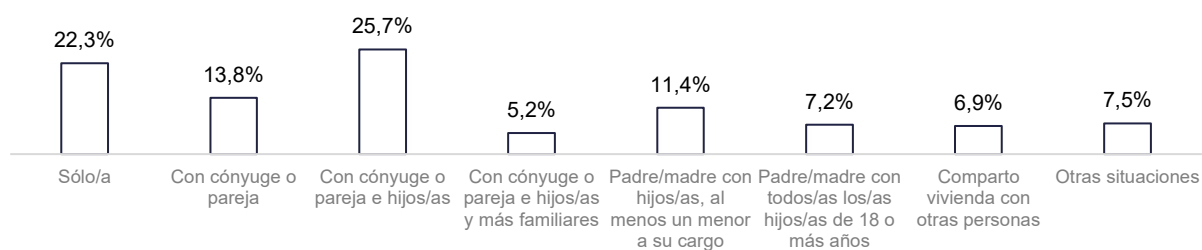
Araba/Álava



Bizkaia

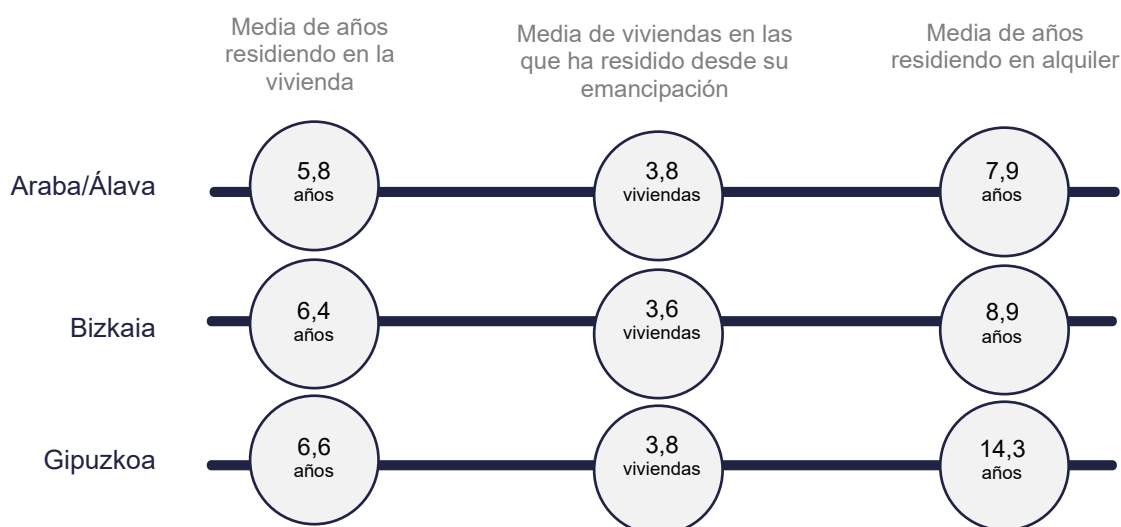


Gipuzkoa



En Gipuzkoa, los hogares en alquiler llevan residiendo en la misma vivienda una media de 6,6 años, cifra que supera a los otros dos territorios (En Araba/Álava 5,8 años y en Bizkaia 6,4 años) y a la media de la CAE (6,4 años). Del mismo modo, estos hogares de Gipuzkoa también son los que más años de media llevan viviendo de alquiler (14,3 años frente a los 10,7 años de media de la CAE).

Los datos territoriales del promedio de viviendas en las que han residido desde su emancipación son muy similares entre sí y, por tanto, a poca distancia de la media de la Comunidad: 3,7 viviendas.



Nivel de ingresos y esfuerzo económico para el pago del alquiler

En términos de nivel de ingresos y renta mensual, los hogares en alquiler de Gipuzkoa presentan los datos más altos: 1.986,7 euros de ingresos mensuales netos (en la CAE la media es de 1.854,6 €) y 663,2 euros de renta mensual que pagan por el alquiler (640,3 € de media en la CAE). Tanto Bizkaia (1.806,3 € de ingresos y 638,1 € de renta de alquiler) como Araba/Álava (1.854,6 € de ingresos medios y 596,5 € de renta de alquiler) presentan valores muy por debajo de Gipuzkoa.

También Gipuzkoa destaca como el territorio donde mayor es el porcentaje de ingresos que van destinados a pagar la renta del alquiler (50,3%), casi tres puntos porcentuales más que la media de la CAE (47,6%), casi cinco puntos más que en Bizkaia (45,5%) y algo más de tres puntos por encima de Araba/Álava (46,9%).

Y de nuevo Gipuzkoa, junto con Araba/Álava, destacan como los territorios donde menos hogares han tenido problemas de pago del alquiler (12,6% y 12,7%, respectivamente) por debajo del dato medio de la CAE: 13,2% que tan solo es superado por el dato recogido en Bizkaia (13,8%).

Ingresos y prestaciones

Cuantía mensual neta de ingresos o rentas del hogar

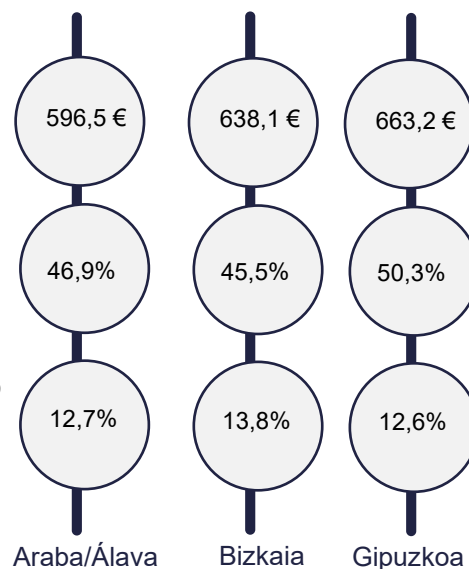


Renta mensual y esfuerzo económico

Renta mensual media que paga por el alquiler

Porcentaje declarado de ingresos destinados al alquiler

En el último año ha tenido que retrasar el pago de al menos una mensualidad de la renta de alquiler



Características del contrato de alquiler

El 35,7% de los hogares en alquiler de Araba/Álava señalan que en su contrato de alquiler le piden alguna fianza adicional al depósito obligatorio, superando a los otros dos territorios (26,5% en Gipuzkoa y 22,1% en Bizkaia) y a la media de la CAE (25,7%).

Los avales son más habituales en Gipuzkoa (4,9% de los hogares en alquiler), aunque la diferencia con los otros dos territorios es mínima.

Por su parte, a más de la mitad de los hogares en alquiler de Bizkaia les exigen contratar un seguro por daños (52,4%), 3,4 puntos porcentuales por encima de la media de la CAE (49,0%). En Araba/Álava, este dato (36,5%) se muestra muy alejado del dato medio general; sólo Gipuzkoa (49,9%) ofrece un dato similar a esa referencia.

En el contrato actual le han pedido alguna fianza adicional al depósito de fianza obligatoria (1 mes).

La persona arrendadora le ha pedido algún tipo de aval (bancario u otro)

Le exigen contratar un seguro de responsabilidad por daños



Necesidades de rehabilitación y/o cambio percibidas por la persona arrendataria

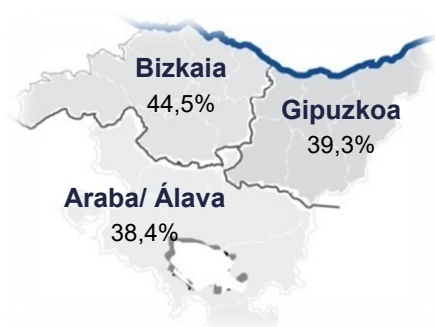
Rehabilitación de la vivienda

El 44,5% de los hogares en alquiler de Bizkaia consideran necesario **rehabilitar algún elemento de la vivienda**; son seis puntos porcentuales más que en Araba/Álava (38,4%) y cinco puntos por encima de los hogares de Gipuzkoa (39,3%). También se sitúa por encima de la media de la CAE (41,7%).

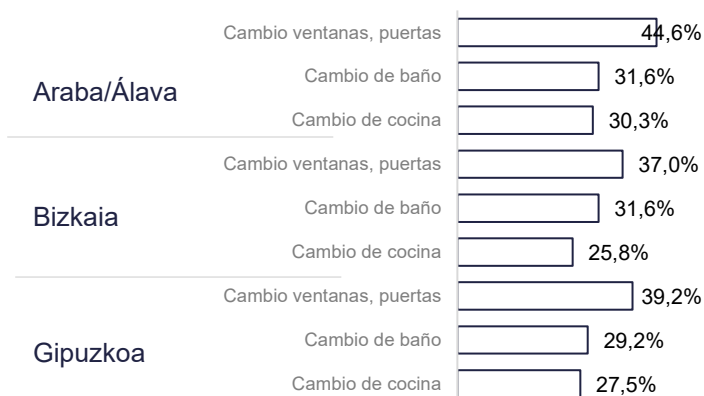
Tanto en la CAE como en cada uno de los tres territorios, los tres elementos que mayor rehabilitación requieren son los mismos y en el mismo orden, aunque se aprecian ligeras diferencias entre los distintos territorios. En el conjunto de la CAE predomina la necesidad de cambio de ventanas y puertas (38,8%), seguido por el cambio del baño (30,8%) y el cambio de la cocina (27,0%).

El cambio de ventanas y puertas es más demandado en Araba/Álava (44,6%) que en Bizkaia (37,0%) o Gipuzkoa (39,2%). El cambio del baño es demandado en los mismos porcentajes en Araba/Álava y Bizkaia (31,6%), quedando Gipuzkoa (29,2%) por debajo del dato medio de la CAE. El cambio de cocina se responde en mayor proporción en Araba/Álava (30,3% de los hogares que necesitan alguna rehabilitación) que en Gipuzkoa (27,5%) o Bizkaia (25,8%).

Considera necesario rehabilitar elementos de la vivienda



Tres principales elementos que rehabilitar



El 67% de los hogares en alquiler ubicados en el territorio de Araba/Álava, señalan que su grado de necesidad de rehabilitación de la vivienda alquilada es muy necesaria (37,5%) o bastante necesaria (29,4%); superando la media de la CAE (el 64,9% indican esa necesidad de rehabilitar la vivienda en ambos grados), así como a los hogares de Gipuzkoa (61,3%). Los hogares de Bizkaia, por su parte, declaran porcentaje similar (66,4%) en el grado de necesidad.

Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda



Cambio de vivienda

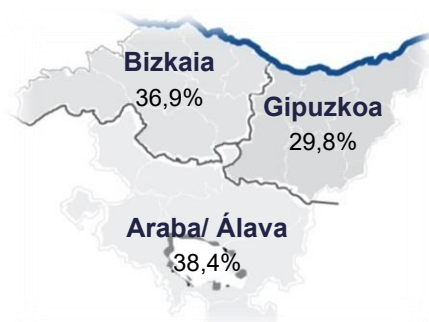
En lo que se refiere al **cambio de vivienda**, los hogares alaveses en alquiler son los que mayor necesidad indican (el 38,4%). A menos de dos puntos porcentuales se colocan los hogares en alquiler de Bizkaia (36,9%), ambos territorios por encima de la media comunitaria (34,6%). El territorio de Gipuzkoa es que menos necesidad de este tipo declara (29,8%).

En Gipuzkoa el 85,5% de los hogares con necesidad de cambio, el grado de necesidad es alto (48,3%) o importante (37,2%). Son cinco puntos porcentuales más que la cifra de la media de la CAE (80,8%: 48,8% *mucha necesidad* y 32,2% *bastante necesidad*).

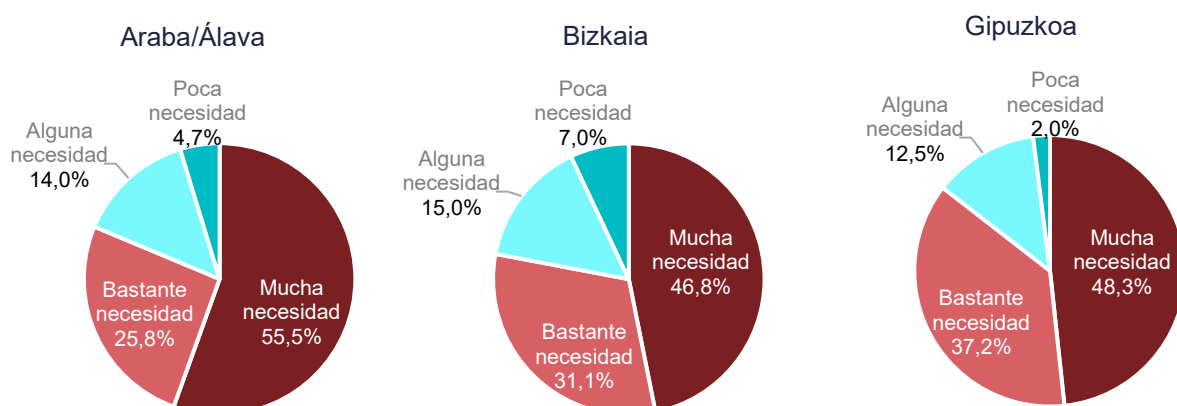
También el territorio de Araba/Álava presenta valores por encima de la media entre los hogares que han declarado necesitar cambiar de vivienda: más del 81% indican un grado alto (55,5%) o importante (25,8%) de necesidad de cambio.

A tres puntos porcentuales por debajo de la media se sitúa el territorio de Bizkaia, donde el 77,9% de los hogares con necesidad de cambio indican que esa necesidad es mucha (46,8%) o bastante (31,1%).

Necesidad de cambiar de vivienda



Grado de necesidad de cambio de vivienda



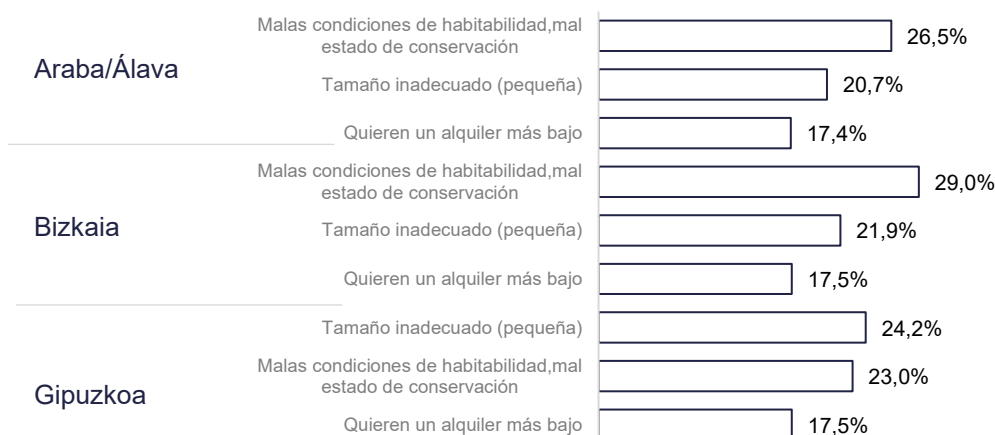
Tres principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda

En el conjunto de la Comunidad Autónoma de Euskadi, los motivos de la necesidad del cambio, por orden de importancia relativa, son los siguientes: las malas condiciones o estado de conservación (26,8%), el tamaño pequeño de la vivienda (22,4%), y la necesidad de un alquiler más bajo (17,5%).

Estos tres motivos también se reproducen a nivel territorial, aunque en el caso de Gipuzkoa con otro orden de importancia.

Mientras que el pequeño tamaño de las viviendas es el primer motivo en Gipuzkoa (24,2%), tanto en Araba/Álava y Bizkaia esa primera posición la alcanza las malas condiciones de habitabilidad o el mal estado de conservación (26,5% y 29,0%, respectivamente).

La necesidad de un alquiler más barato es muy similar en los tres territorios: 17,5% en Bizkaia y Gipuzkoa y 17,4% en Araba/Álava.



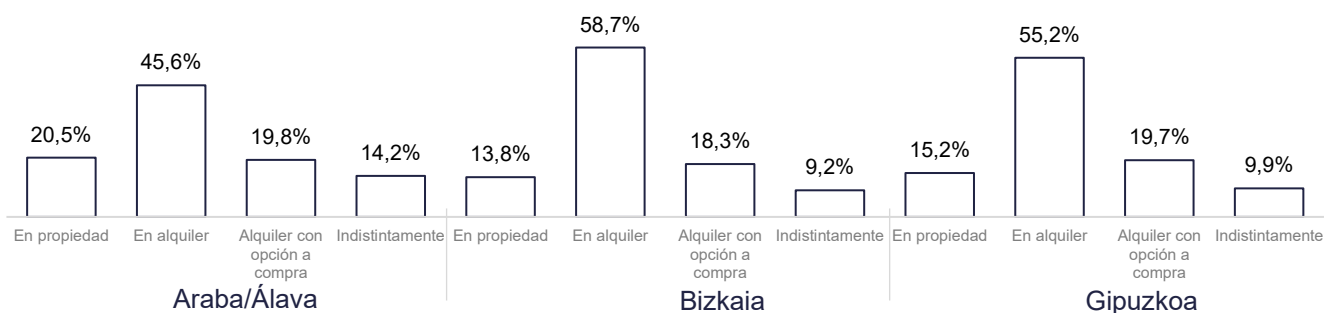
Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda

En los tres territorios, el régimen de tenencia preferido para la futura vivienda sigue siendo el alquiler.

En el caso de Bizkaia el 58,7% de los hogares se decantan por esta fórmula y el 18,3% por el alquiler con opción a compra. Estos datos para el conjunto de la Comunidad eran 55,3% y 19,0%, respectivamente.

En Gipuzkoa, la preferencia por el alquiler también es mayoritaria (55,2%), aunque ligeramente pero por debajo de la media de la CAE; mientras que el 19,7% se decanta por el alquiler con opción a compra.

En el caso de Araba/Álava, el 45,6% de los hogares piensan en una futura vivienda en régimen de alquiler y el 19,8% preferiría que el alquiler fuese con opción a compra. No obstante, adquiere mucha importancia relativa el peso de los hogares que manifiestan una preferencia por la propiedad (20,5%) superando a la media de la CAE (15,4%) en cinco puntos porcentuales.



4.2.- Análisis de las valoraciones y satisfacción con el alquiler alcanzados por las personas arrendatarias

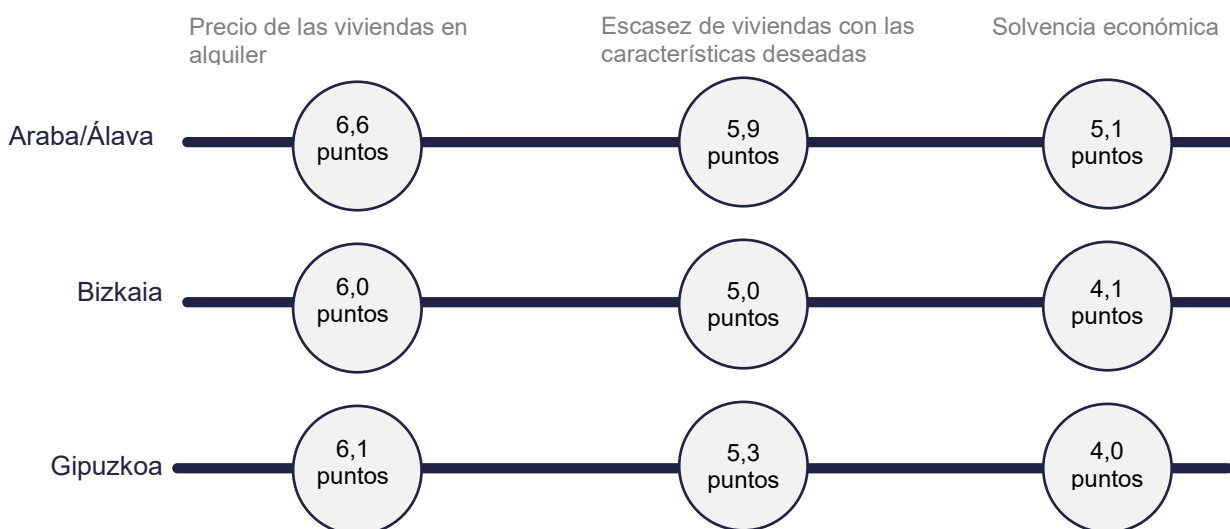
Las tres principales dificultades en la búsqueda de una vivienda en alquiler (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)

Las tres principales dificultades de las personas arrendatarias (o inquilinas) en la búsqueda de una vivienda en alquiler que se observa a nivel general, se repiten en cada territorio.

En Araba/Álava el *precio de las viviendas en alquiler*, según las personas arrendatarias que residen en el territorio, alcanza una puntuación media de 6,6 puntos de dificultad, superando en medio punto la media de la CAE (6,1 puntos). Las personas inquilinas que residen en Bizkaia o Gipuzkoa declaran un grado de dificultad similar: 6,0 y 6,1 puntos, respectivamente.

Algo similar sucede con la segunda dificultad identificada: la *escasez de las viviendas con las características deseadas* (5,2 puntos de dificultad media en la CAE). Las personas que residen en Araba/Álava (5,9 puntos) puntúan por encima de la media de la CAE; Bizkaia aporta la puntuación más baja (5,0 puntos) y Gipuzkoa se aproxima a la media general con 5,3 puntos.

La tercera dificultad, la *solvencia económica* (4,2 puntos), también es considerada con mayor dificultad en Araba/Álava (5,1 puntos) al superar en casi un punto la media de la CAE. Bizkaia (4,1 puntos) y Gipuzkoa (4,0 puntos) reflejan puntuaciones similares a esa media.



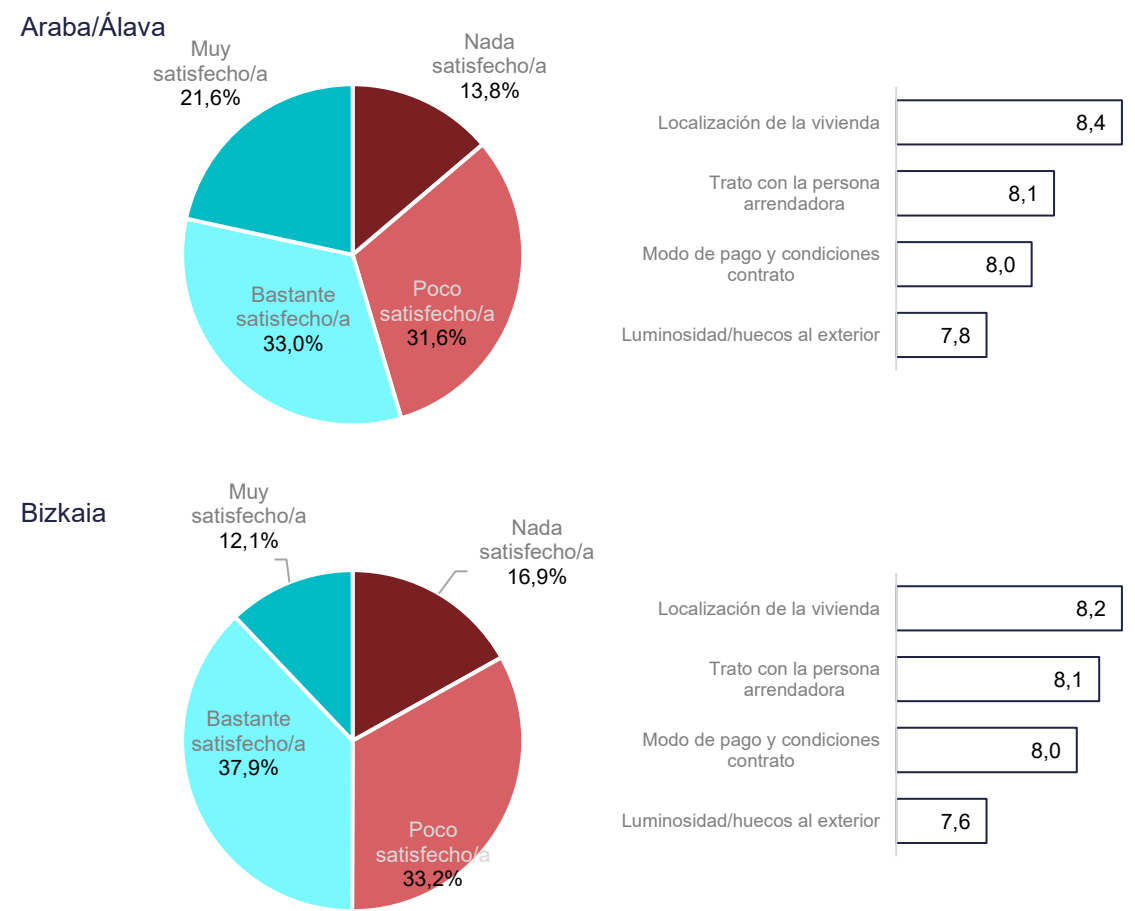
Grado de satisfacción con el hecho de vivir en alquiler. Valoración media de los principales aspectos (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)

Casi el 57% de las personas inquilinas que residen en Gipuzkoa se sienten bastante (40,6%) o muy satisfechas (16,0%) con la circunstancia de vivir de alquiler. Es el territorio donde más se valora esta circunstancia.

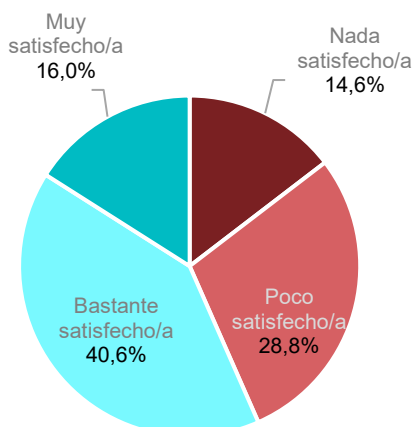
El territorio que porcentualmente menos lo valora es Bizkaia: el 50% de las personas inquilinas que residen en él se sienten bastante (37,9%) o muy satisfechas (12,1%).

Las personas inquilinas de Araba/Álava ocupan una posición intermedia más próxima a la media de la CAE. Casi el 55% de las personas arrendatarias de este territorio se sienten bastante (33,0%) o muy satisfechas (21,6%) de vivir en alquiler.

En los tres territorios, el aspecto mejor valorado es la *localización de la vivienda*: 8,4 en Gipuzkoa y en Araba/Álava y 8,2 en Bizkaia; donde la media de la CAE se sitúa en 8,3.



Gipuzkoa



Localización de la vivienda	8,4
Trato con la persona arrendadora	8,1
Modo de pago y condiciones contrato	8,1
Luminosidad/huecos al exterior	7,7

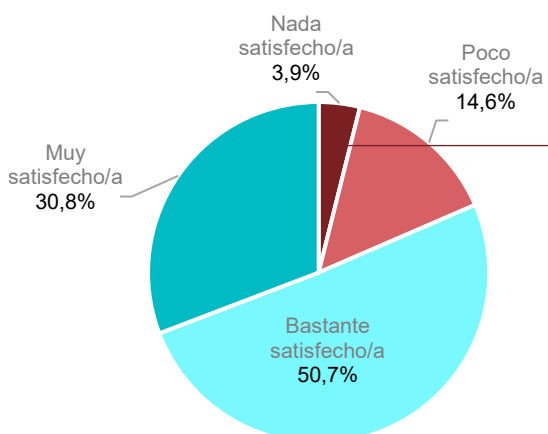
Grado de satisfacción general con la vivienda y, para personas poco o nada satisfechas, principales motivos de insatisfacción

La satisfacción con la vivienda que ocupan es más alta entre las personas arrendatarias que viven en Gipuzkoa; ya que, algo más del 85% se sienten bastante satisfechas (56,3%) o muy satisfechas (29,0%).

Por el contrario, el territorio donde menos se valora es Araba/Álava, el 81,5% indican algún grado de satisfacción, y queda en la posición intermedia (más próxima a la media del conjunto) la valoración dada en el territorio de Bizkaia: el 82% se siente muy o bastante satisfechas.

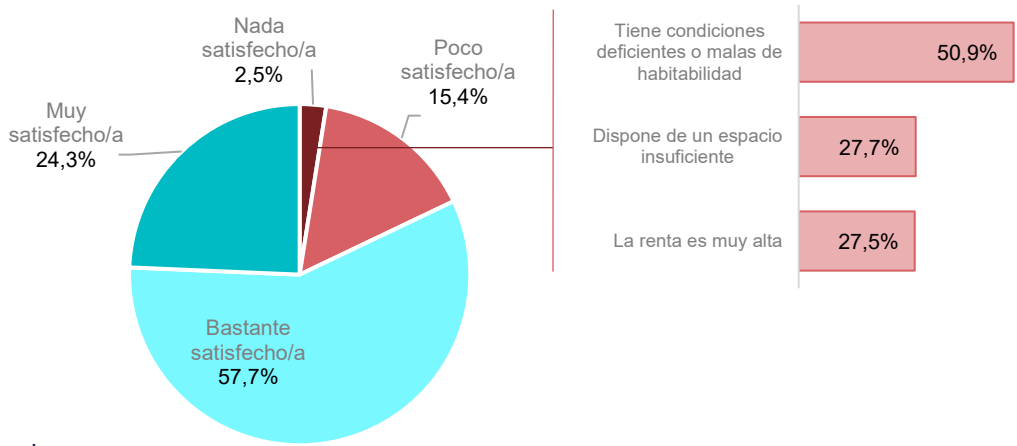
La principal causa de insatisfacción identificada en los tres territorios es *las condiciones deficientes o malas de habitabilidad*, que alcanza su valor relativo más alto en Araba/Álava (el 53% de las personas insatisfechas lo señalan como principal motivo). En Bizkaia ese porcentaje es de casi el 51% y, por debajo de la media de la CAE (50,7%), se encuentra la proporción de personas que lo señalan en Gipuzkoa (49,1%).

Araba/Álava

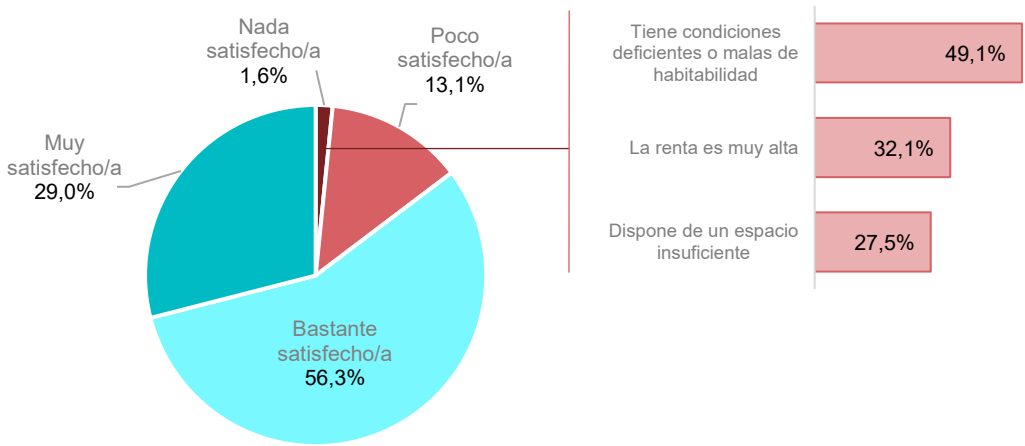


Tiene condiciones deficientes o malas de habitabilidad	53,0%
La renta es muy alta	38,6%
Dispone de un espacio insuficiente	33,8%

Bizkaia



Gipuzkoa



5. SÍNTESIS DE RESULTADOS POR TIPOLOGÍA DE ALQUILER

5.1.- Caracterización de las personas arrendatarias y las viviendas

Predominan las mujeres y las personas de más edad entre las **personas titulares de un contrato de alquiler** (personas arrendatarias) de viviendas protegidas o libres acogidas a programas de intermediación de la administración.

En las viviendas sociales y asimiladas⁴ (en adelante viviendas sociales*) el porcentaje de mujeres titulares (58,3%) es siete puntos porcentuales superior a la media global de personas arrendatarias (51,1%). La media de edad también es la más alta (51 años) de los tres tipos de viviendas. Aunque son mayoría las personas españolas de origen (42,1%), tienen mayor peso (respecto a la media global) las personas nacionalizadas (20,5% frente al 10,8%). Las personas con doble nacionalidad toman valores similares: 11,9% en este tipo de viviendas y 12,3% en el global de la Comunidad.

Las Viviendas de Protección Oficial (VPO) y asimiladas⁵ (en adelante VPO*) también reflejan un ligero predominio de las mujeres (52,0%) y una media de edad (50 años) superior a la media global (46 años). En esta tipología de viviendas predominan las personas españolas de origen (56,5%).

Entre las personas arrendatarias de vivienda libre el predominio de las mujeres es menos evidente (50,3% mujeres y 49,7% hombres) y las personas titulares del contrato son más jóvenes (45 años de media). En este colectivo, la distribución por nacionalidad es bastante coincidente con la media global.

Sexo y edad de las personas arrendatarias (inquilinas)

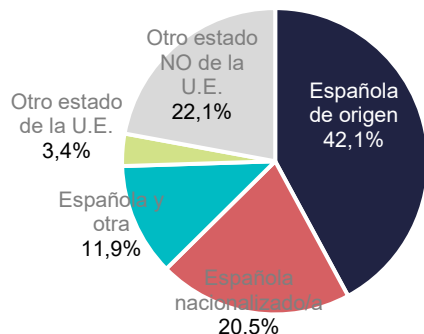
			Edad media
Vivienda Social y asimiladas	58,3%	41,7%	51 años
V.P.O. y asimiladas	52,0%	48,0%	50 años
Vivienda Libre	50,3%	49,7%	45 años

⁴ Vivienda Social y asimiladas. Además de las viviendas sociales (VS), incluye a las viviendas del programa Bizigune, los alojamientos dotacionales, las viviendas municipales gestionadas por el Gobierno Vasco y las viviendas en alquiler incluidas en los programas de fomento al arrendamiento.

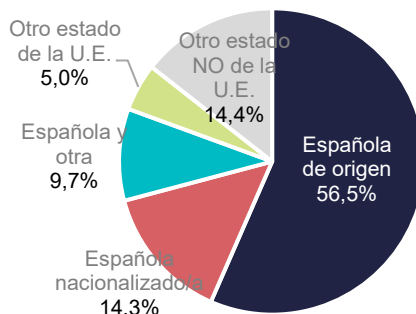
⁵ Vivienda de Protección Oficial y asimiladas. Además de las Viviendas de Protección Oficial (VPO), incluye a las Viviendas Tasadas municipales (VTM), las viviendas libres municipales, las viviendas del programa ASAP, las viviendas de terceros gestionadas por Alokabide y las viviendas libres gestionadas por el Gobierno Vasco.

Nacionalidad

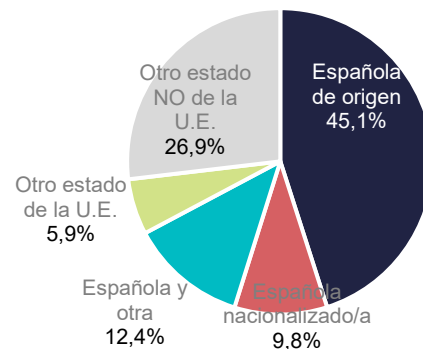
Vivienda Social y asimiladas



V.P.O. y asimiladas



Vivienda Libre



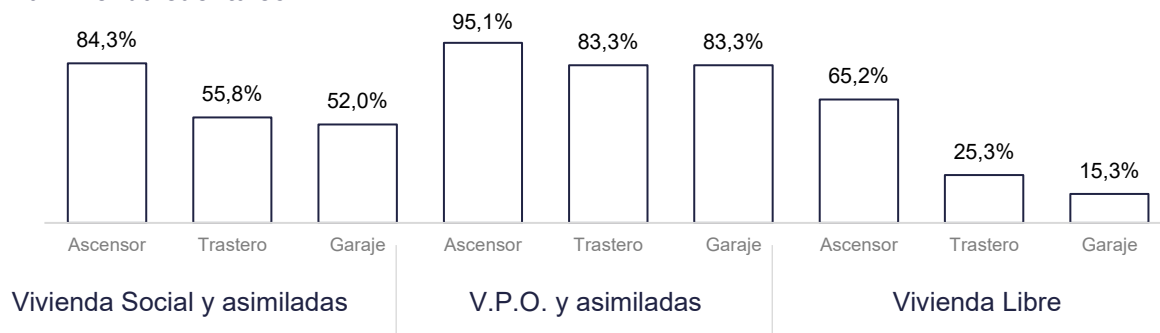
Características de la vivienda en alquiler

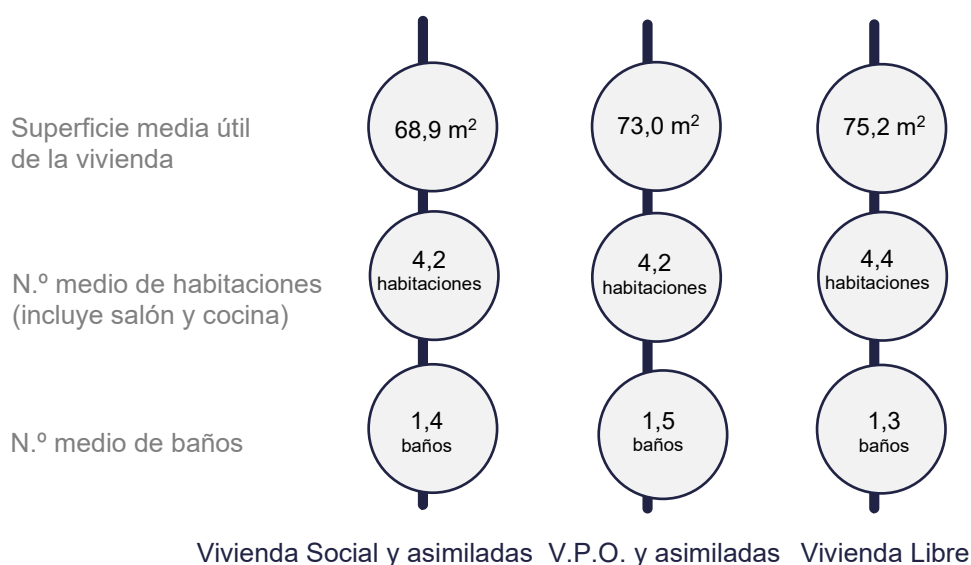
En cuanto a las viviendas alquiladas, las viviendas protegidas presentan mayores porcentajes de elementos anexas que las libres. Cuentan con ascensor el 84% de las viviendas sociales* y poco más del 95% de las VPO*. Entre las viviendas libres ese porcentaje es del 65%.

El 83% de las VPO* y casi el 56% de las viviendas sociales* tienen trastero (la media global es del 33,2%), por el 25% de las viviendas libres. Ocurre una situación similar con la disponibilidad de garaje: el 52% de las viviendas sociales* y el 83% de las VPO* por apenas algo más del 15% de las libres.

Por su parte, por término medio, las viviendas libres son más amplias (75,2 m²) que las protegidas (68,9 m² las viviendas sociales* y 73,0 m² las de VPO*).

La vivienda cuenta con...





Relación del hogar con el alquiler

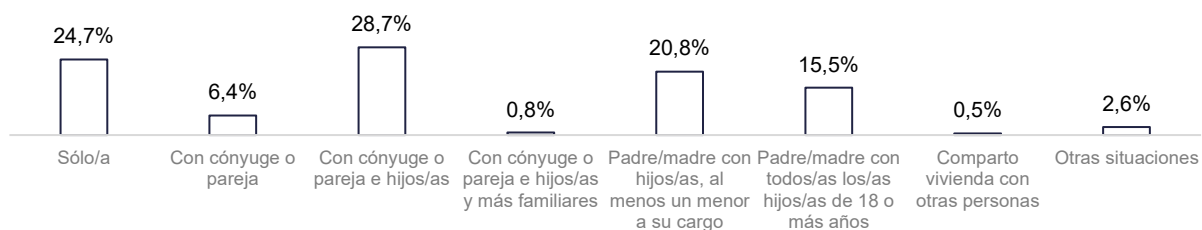
En los tres tipos de viviendas en alquiler predominan las viviendas donde residen hogares constituidos por cónyuges o parejas e hijos/as, pero en el caso de las viviendas protegidas (36,0% las VPO* y 28,7% las sociales*) presentan valores superiores a la media (27,5%), mientras que en el caso de las viviendas libres el peso queda a un punto de esa media (26,5%).

El segundo tipo de convivencia, en los tres tipos de vivienda, se corresponde con las viviendas unipersonales y, de nuevo, las protegidas (24,7%, en ambos casos) presentan valores mayores a la media (20,8%) frente al casi 20% de la vivienda libre.

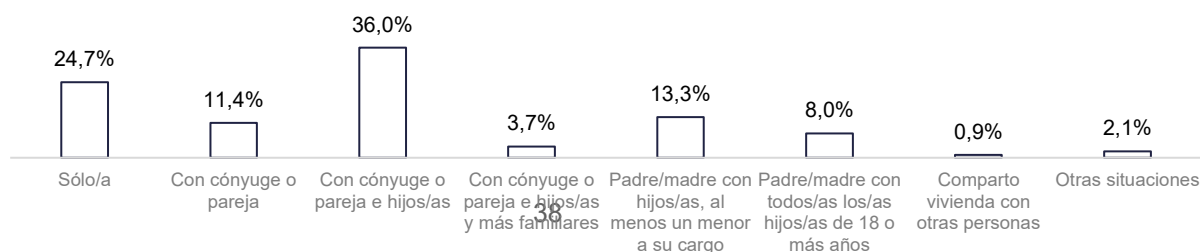
En el caso de la vivienda libre tiene mayor peso que en los grupos anteriores los hogares constituidos por dos personas con relación de pareja (14,5%) y la vivienda compartida (8,7%).

¿Con quién convive actualmente en la vivienda?

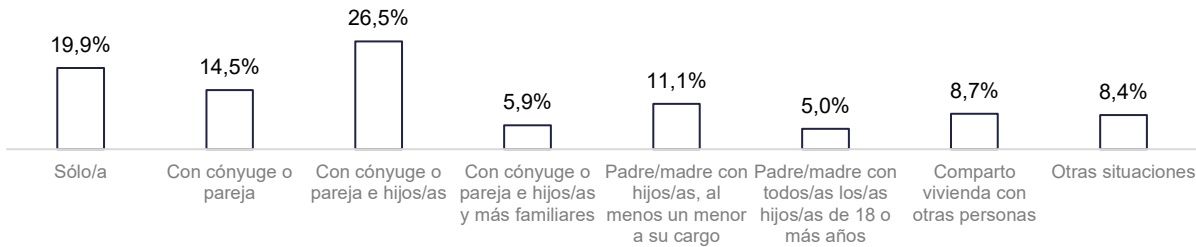
Vivienda Social y asimiladas



V.P.O. y asimiladas

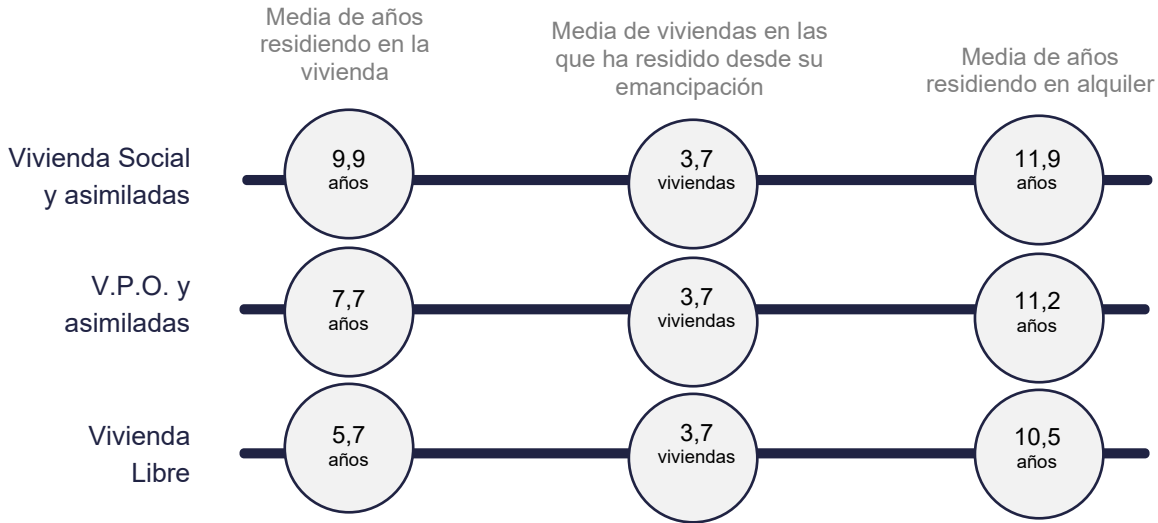


Vivienda Libre



Otras características

Los hogares residentes en viviendas sociales* son los que más años de media llevan residiendo en la vivienda (9,9 años) y los que más tiempo llevan residiendo en alquiler (11,9 años). También en el caso de la VPO* ambas medias son más elevadas (7,7 años y 11,2 años respectivamente) que el valor medio global (6,4 años viviendo en la vivienda y 10,7 años viviendo de alquiler).



Nivel de ingresos y esfuerzo económico para el pago del alquiler

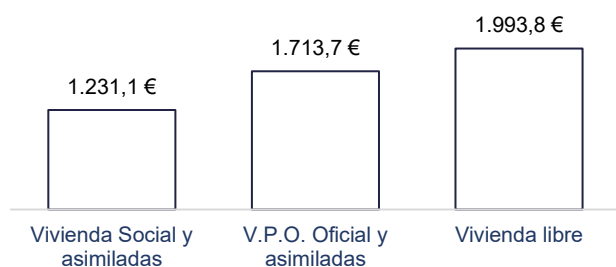
Por su parte, como es de esperar, los hogares que viven de alquiler en viviendas libres son los que más ingresos declaran percibir (1.993,8 € mensuales). Los que menos ingresos perciben son los hogares de las viviendas sociales* (1.231,1 €) y, en situación intermedia, los hogares de VPO* (1.713,7 €). Ambos tipos de viviendas protegidas se sitúan por debajo de la media del conjunto (1.874,4 €).

Le renta media mensual que tiene que pagar los hogares que residen en viviendas sociales* (295,7 €) y los que residen en VPO* (464,1 €), están muy por debajo de la que pagan los hogares de las viviendas libres (704,4 €). Este nivel de rentas incide en que estos últimos hogares señalen que usan casi el 49% de sus ingresos para atender al pago de la renta de alquiler mensual frente al 42% de los hogares de VPO* y el 31% de los de las viviendas sociales*.

En cualquier caso, los hogares de las viviendas libres son los que menos problemas de pago del alquiler declaran (el 11,3% manifiestan que han tenido que retrasar algún pago). En el caso de las VPO* ese porcentaje es cuatro puntos porcentuales mayor (15,3%), llegando a ser más del doble en el caso de las viviendas sociales* (25,5%).

Ingresos y prestaciones

Cuantía mensual neta de ingresos o rentas del hogar



Renta mensual media que paga por el alquiler

Porcentaje declarado de ingresos destinados al alquiler

En el último año ha tenido que retrasar el pago de al menos una mensualidad de la renta de alquiler

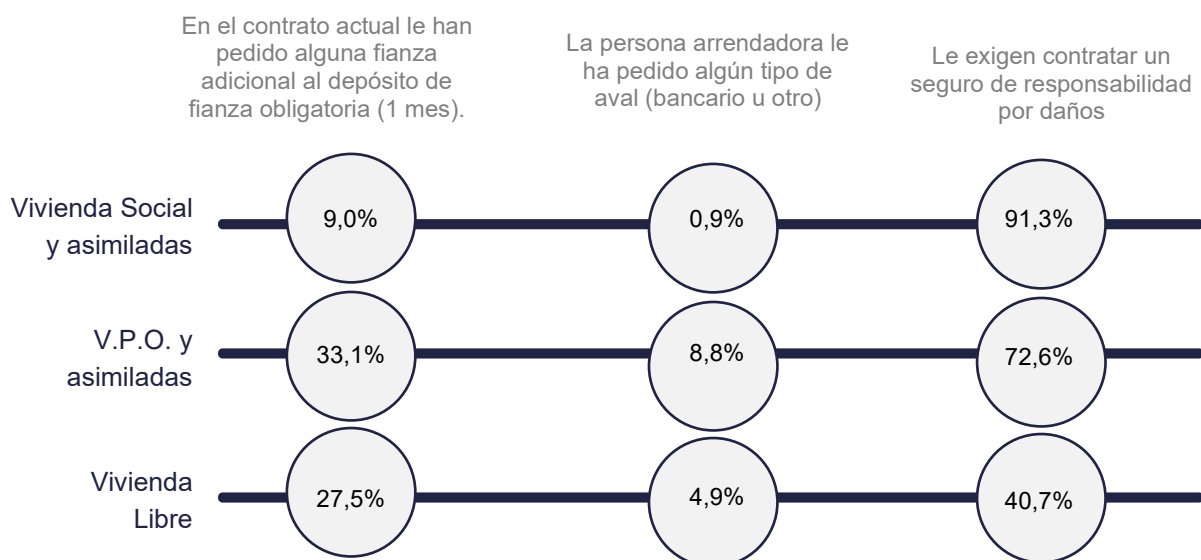


Características del contrato de alquiler

En el caso de la vivienda social*, el 9% de los contratos exigen alguna fianza adicional al depósito obligatorio. En apenas un 1% se requiere algún tipo de aval y en 91% de los casos se exige contratar un seguro por daños.

En las VPO*, uno de cada tres hogares pide una fianza adicional (33,1%), casi el 9% de los casos se exige aval (8,8%) y en casi tres de cada cuatro les exigen seguro de daños (72,6%).

La vivienda libre presenta valores diferentes: el 27,5% ha necesitado disponer de una fianza adicional, los avales bancarios afectan al 5% y casi el 41% han tenido que contratar seguro por daños.



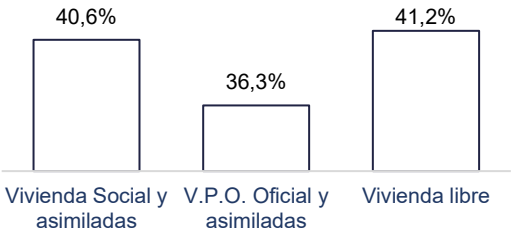
Necesidades de rehabilitación y/o cambio percibidas por la persona arrendataria

Rehabilitación de la vivienda

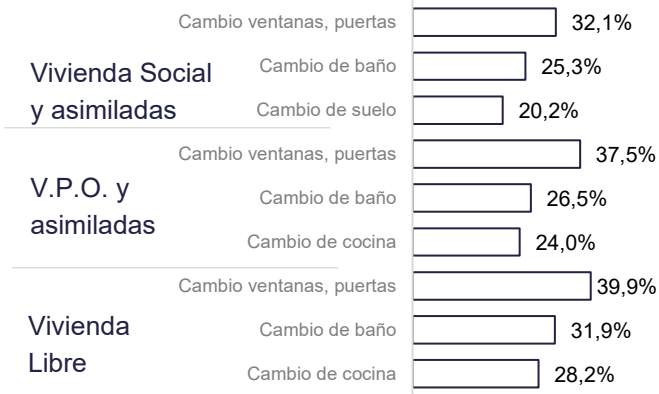
Los hogares que residen en alquiler en viviendas sociales* y en las viviendas libres son los que presentan el porcentaje mayor de necesidad de **rehabilitar** algún elemento de la vivienda (40,6% y 41,2%, respectivamente). La VPO* presenta el porcentaje más bajo, aunque más de una de cada tres viviendas necesitaría rehabilitar (36,3%).

El cambio de ventanas y/o puertas es el principal elemento que necesitan rehabilitar en los tres tipos de alquiler, aunque varía entre el 40% de la vivienda libre y el 32% de las viviendas sociales* (37,5% en el caso de las VPO*).

Considera necesario rehabilitar elementos de la vivienda



Tres principales elementos que rehabilitar



Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda

Una vez más, la vivienda social* es la más necesidad de rehabilitación declara (68,4% entre bastante y mucha), y la VPO* (58,8%) la que menos. La vivienda libre (64,8%) es la que más se aproxima al porcentaje medio global (64,9%).

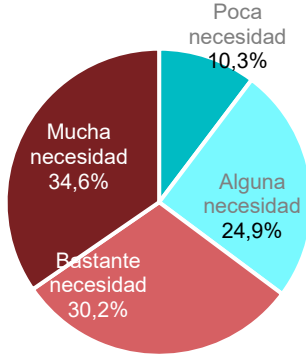
Vivienda Social y asimiladas



V.P.O. y asimiladas



Vivienda Libre



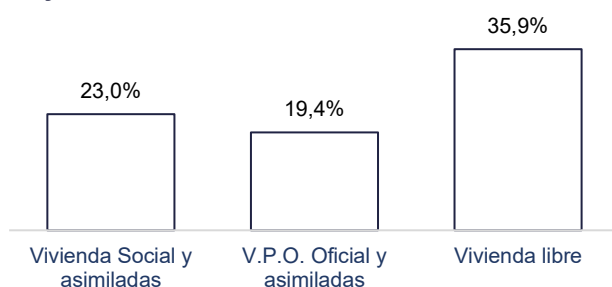
Cambio de vivienda

Por el contrario, en caso de la necesidad de **cambio**, destaca la vivienda libre (35,9%) como la más necesitada de ese cambio. Los pesos relativos de la vivienda social* (32,0%) o de la VPO* (19,4%) se sitúan por debajo de la media del colectivo (34,6%).

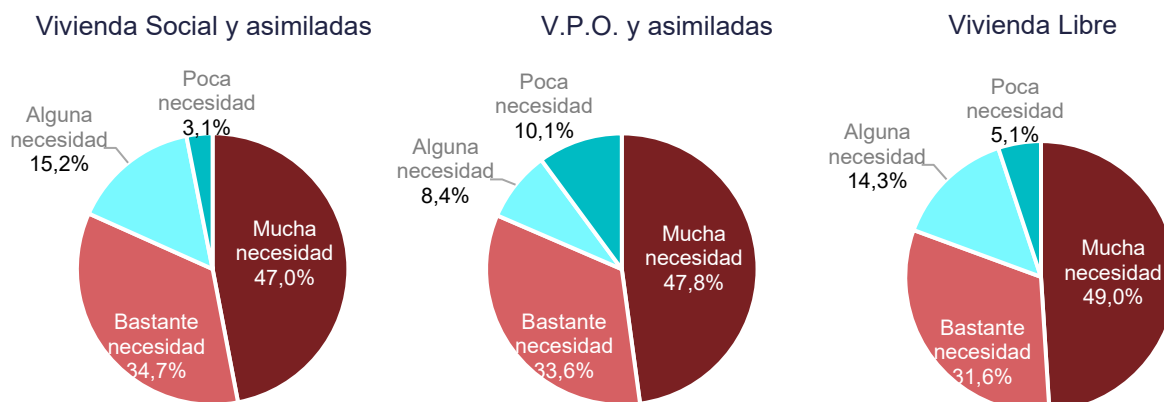
No obstante, son las viviendas protegidas las que más grado de necesidad reflejan. El 82% de las viviendas sociales* indican que esa necesidad es bastante (34,7%) o mucha (47,0%). Lo mismo ocurre con el 81% de las VPO* que afirman que su necesidad es bastante (33,6%) o mucha (47,8%).

En el caso de la vivienda libre, no llega al 81% de ellas las que han declarado que tienen bastante (31,6%) o mucha (49,0%) necesidad de cambio; el dato que más se aproxima a la media (80,8%).

Hoy en día, necesitaría cambiar de vivienda



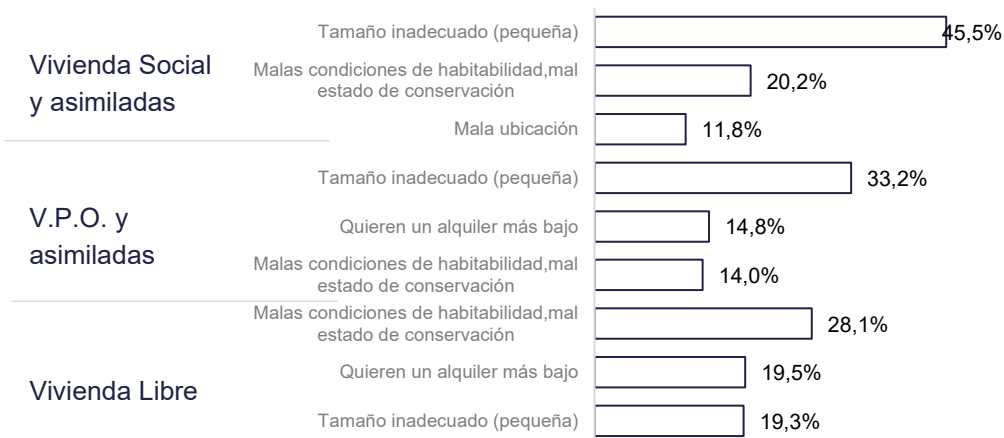
Grado de necesidad de cambio de vivienda



Tres principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda

Los hogares de las viviendas sociales* que necesitan cambiar de vivienda señalan al pequeño tamaño de la vivienda como la principal causa de la necesidad (45,5%). En el caso de las VPO*, también destaca esa causa como el primer motivo, aunque con menor peso porcentual (33,2%).

En el caso de las viviendas libres, los motivos presentan otro orden de importancia. Las malas condiciones de habitabilidad o el mal estado de conservación encabezan el ranking (28,1%), seguido por el alto precio del alquiler (19,5%) y el pequeño tamaño de la vivienda (19,3%).

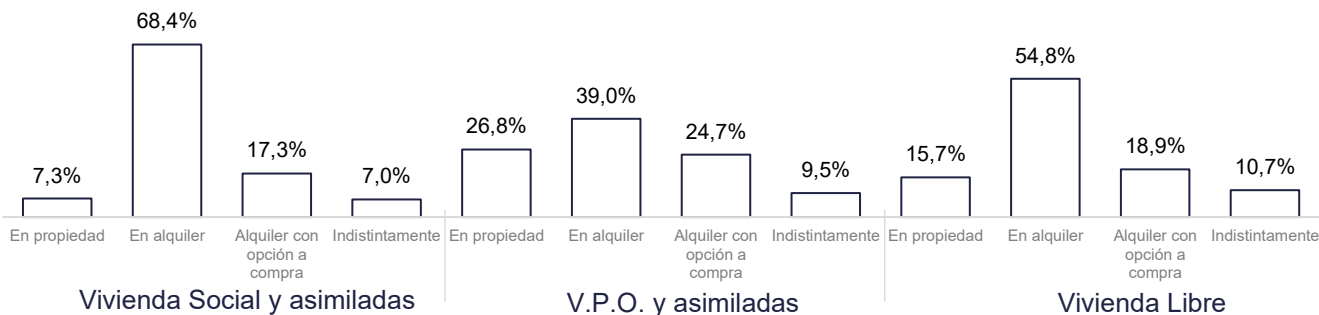


Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda

Los hogares de las viviendas sociales* que necesitan cambiar de vivienda mantienen como régimen de tenencia preferido el alquiler (68,4%). La preferencia por la propiedad solo se lo plantea al 7% de ellos.

En el caso de los hogares de VPO* las preferencias aparecen más equilibradas: el 39% se decanta por el alquiler y algo más de la cuarta parte preferiría la propiedad (26,8%).

Los hogares de las viviendas libres presentan preferencias más ajustadas a la media global: el 55% se inclinan por el alquiler y el 16% por la propiedad.



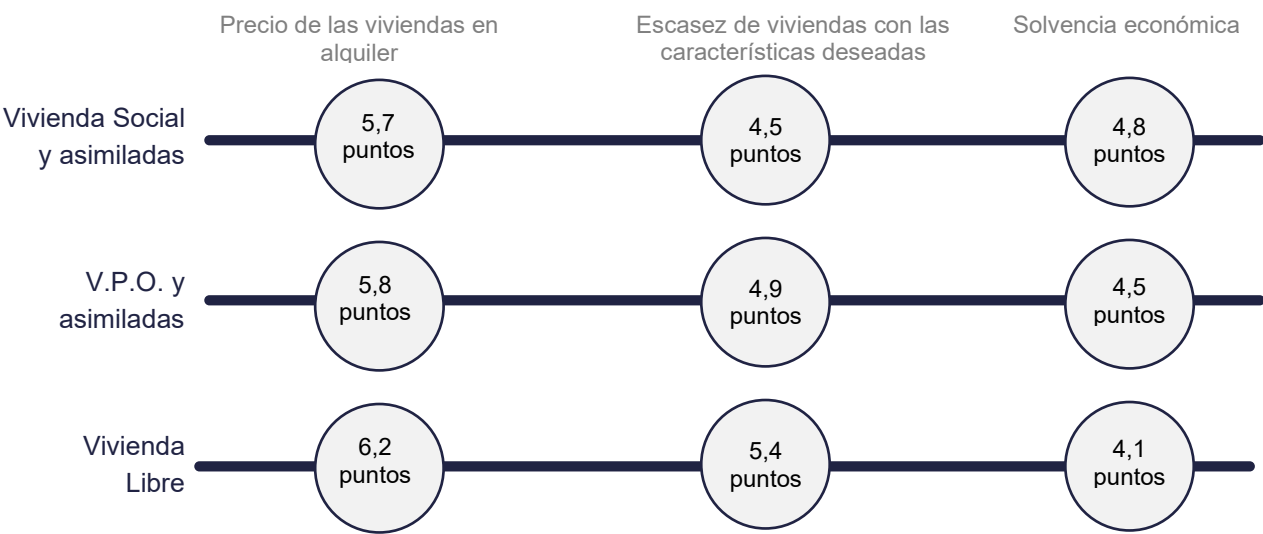
5.2.- Análisis de las valoraciones y satisfacción con el alquiler alcanzados por las personas arrendatarias

Las tres principales dificultades en la búsqueda de una vivienda en alquiler (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)

El precio de las viviendas en alquiler, la escasez de viviendas con las características adecuadas y la solvencia económica son las tres principales dificultades que manifiestan los hogares que residen en los tres tipos de alquiler que se están analizando.

En comparación con las puntuaciones medias globales de estos tres factores (6,1 puntos; 5,2 puntos y 4,2 puntos, respectivamente), los hogares de las viviendas libres valoran de forma similar a la media de la CAE en las tres dificultades: 6,2 puntos; 5,4 puntos y 4,1 puntos, respectivamente.

Los hogares de las viviendas sociales * y las VPO* valoran por encima de la media de la CAE la solvencia económica: 4,8 puntos y 4,5 puntos, respectivamente.

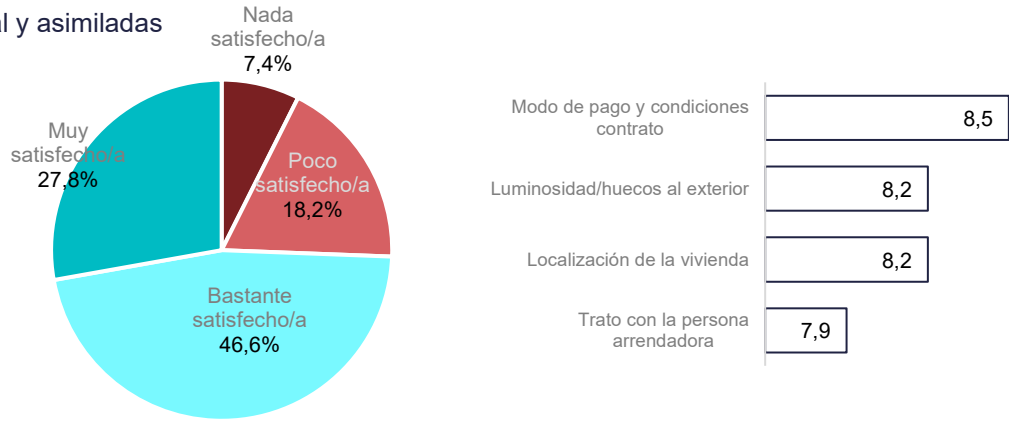


Grado de satisfacción con el hecho de vivir en alquiler. Valoración media de los principales aspectos (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)

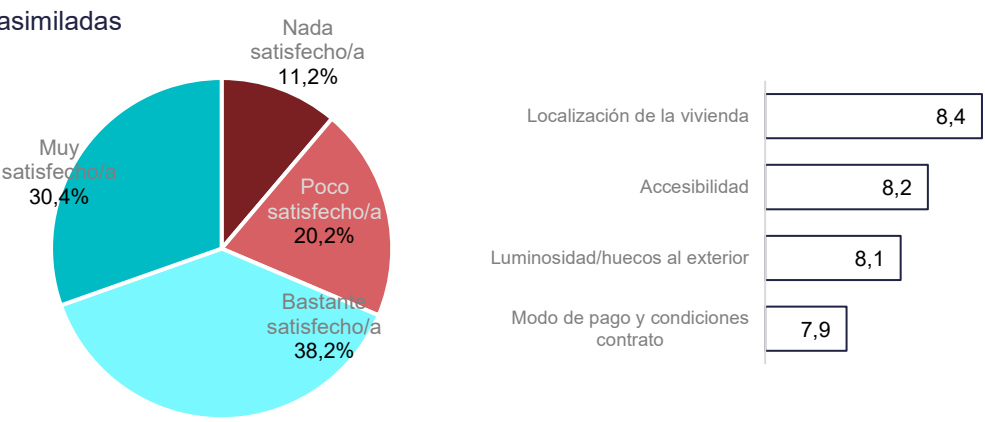
Los hogares residentes en viviendas de alquiler protegidas o libres acogidas a programas de intermediación de la administración se muestran más satisfechos (muy o bastante) por vivir de alquiler que los hogares que residen en viviendas libres alquiladas. Así lo indican el 74% de hogares de las viviendas sociales* y el 69% de los hogares de la VPO*. Entre las viviendas libres ese porcentaje es del 48,5%.

Los principales aspectos de esta satisfacción mantienen, en todos los casos, puntuaciones por encima del 7. La localización de la vivienda es el aspecto más valorado entre las VPO* (8,4 puntos) y las viviendas libres (8,3 puntos); mientras que los hogares de las viviendas sociales* se inclinan por el modo de pago y las condiciones del contrato (8,5 puntos).

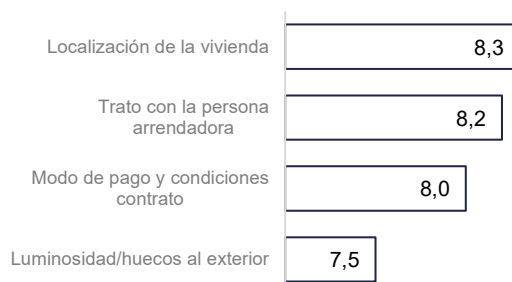
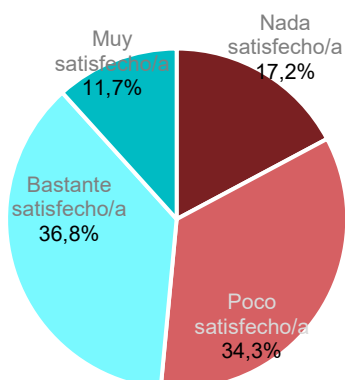
Vivienda Social y asimiladas



V.P.O. y asimiladas



Vivienda Libre



Grado de satisfacción general con la vivienda y, para personas poco o nada satisfechas, principales motivos de insatisfacción

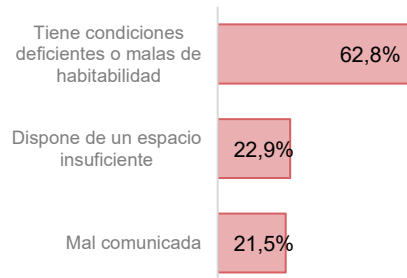
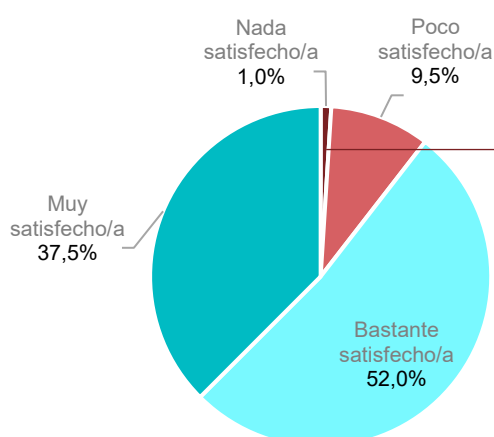
Los hogares residentes de las viviendas protegidas o libres acogidas a programas de intermediación de la administración manifiestan más satisfacción general con la vivienda en la que residen que los hogares que viven en viviendas de alquiler libre.

El 89,5% de los hogares de las viviendas sociales* afirman sentirse bastante (52,0%) o muy (37,5%) satisfechos con la vivienda. De entre quienes se muestran poco o nada satisfechos, aducen las condiciones de habitabilidad (62,8%) y al espacio insuficiente (22,9%) como las principales causas de su insatisfacción.

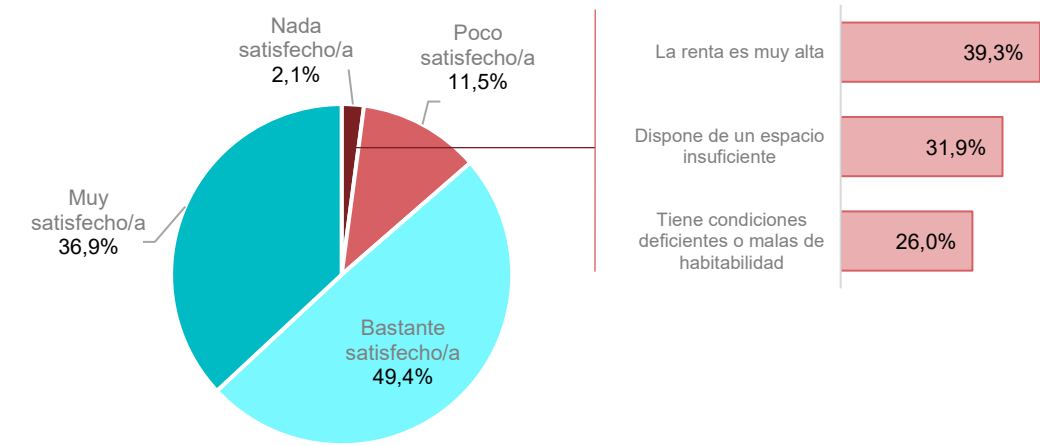
Algo por encima del 86% de los hogares de las VPO* se muestran bastantes (49,4%) o muy (36,9%) satisfechos con su vivienda; aunque en este caso, la renta alta (39,3%) y el espacio insuficiente (31,9%) son las principales causas de la insatisfacción.

Entre los hogares de las viviendas libres la satisfacción se sitúa en torno al 82% (57,3% bastante satisfechos y 24,6% muy satisfechos). Las principales causas de su insatisfacción son las condiciones de habitabilidad (51,4%), la carestía de la renta (32,3%) y el pequeño espacio de la vivienda (29,0%).

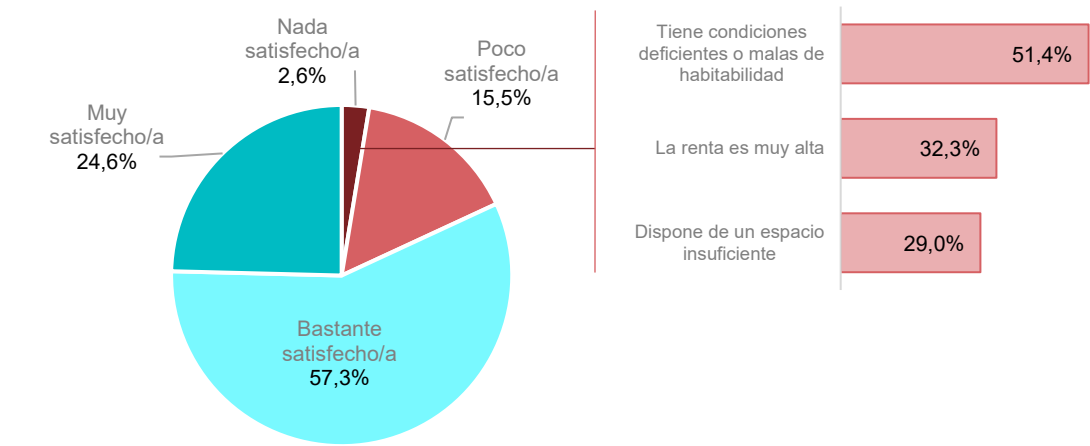
Vivienda Social y asimiladas



V.P.O. y asimiladas



Vivienda Libre

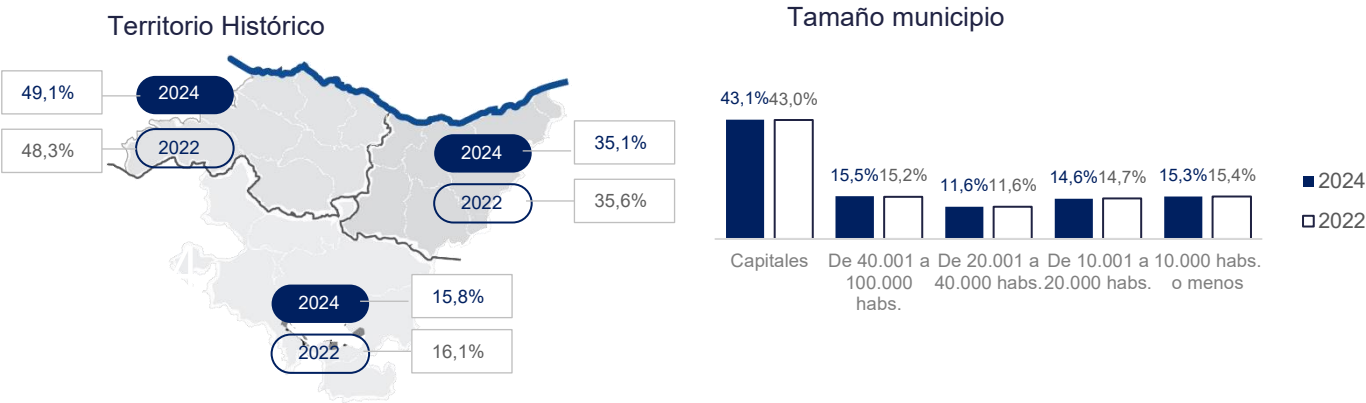


6.

EVOLUCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA
Y DEMANDA DE ALQUILER RESIDENCIAL

Entre 2022 y 2024 apenas se observan cambios en la estructura del mercado de alquiler en Euskadi: la distribución de las viviendas en alquiler por territorio histórico o por el tamaño del municipio permanece estable en términos relativos.

Localización de las viviendas alquiladas



En cuanto a la tipología del alquiler, en 2024 tanto las viviendas libres como las de protección oficial amplían algo su presencia en el mercado de alquiler con respecto a 2022; mientras que pierde presencia el alquiler en viviendas sociales.

Tipo de alquiler

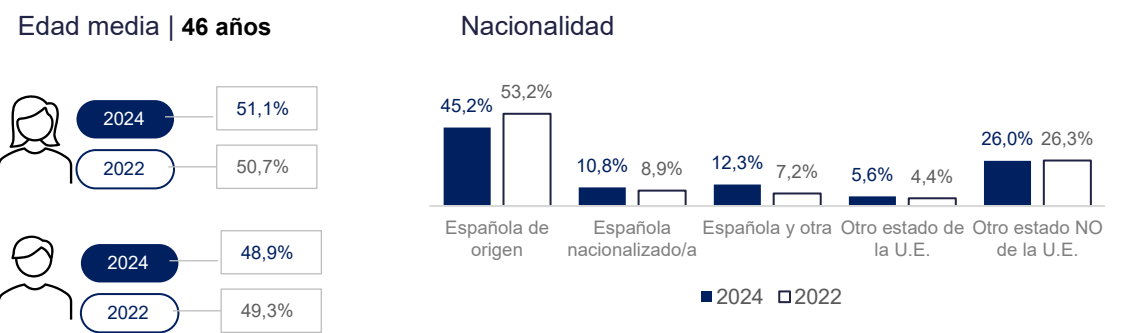
Vivienda Social	Vivienda de Protección Oficial	Vivienda Libre
2024 11,8%	2024 7,4%	2024 80,8%
2022 16,0%	2022 5,5%	2022 78,5%

6.1.- Caracterización de las personas arrendatarias y las viviendas

Tanto en 2022 como en 2024, la distribución por sexo se mantiene equilibrada con un mayor predominio de las mujeres en este último año. Respecto a la nacionalidad de las personas inquilinas, se mantiene la distribución por procedencias aunque con una menor concentración en el grupo de personas de nacionalidad española.

En lo que se refiere a las características de la vivienda en alquiler, estructuralmente son prácticamente idénticas en cuanto al número de habitaciones y baños; aunque su tamaño es algo menor en 2024 y con un equipamiento más básico en cuanto a la disposición de garaje, trastero o ascensor.

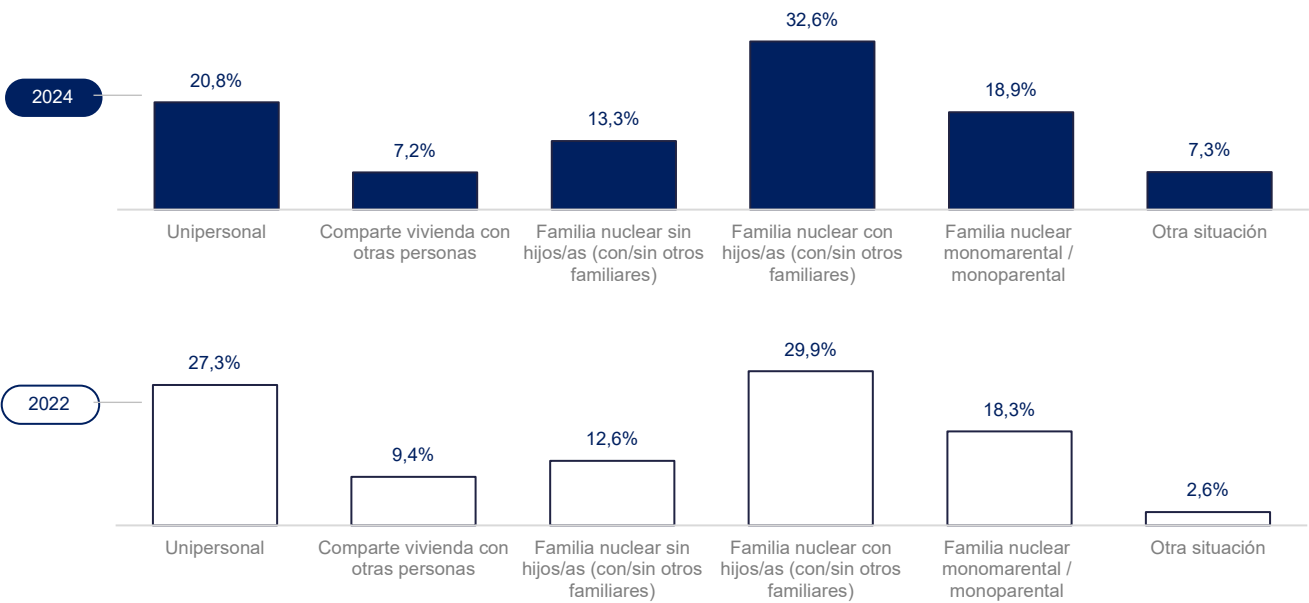
Caracterización de las personas residentes en hogares en alquiler



En relación con la tipología de hogares que residen en viviendas de alquiler, tanto en 2022 como en 2024, la fracción mayoritaria corresponde a familias nucleares con hijos/as (con o sin otros familiares). Se mantiene en casi cuatro viviendas la rotación de viviendas de alquiler desde la emancipación, así como el número medio de años que lleva residiendo en la vivienda (algo más de 6 años), siendo en 2024 algo menor el tiempo que llevan las personas residiendo en alquiler.

Relación del hogar con el alquiler

¿Con quién convive actualmente en la vivienda?



Media de años residiendo en la vivienda	Media de viviendas en las que ha residido desde su emancipación	Media de años residiendo en alquiler
2024 2022 6,4 años 6,5 años	2024 2022 3,7 viviendas 3,9 viviendas	2024 2022 10,7 años 14,6 años

Los ingresos de quienes viven en régimen de alquiler se han incrementado menos, en porcentaje, que la renta media mensual que pagan, lo que se traduce en una mayor carga financiera percibida y en un leve aumento de los retrasos en los pagos.

Por otro lado, entre los contratos vigentes en 2024 hay una mayor presencia de fianzas adicionales al depósito de fianza obligatoria.

Nivel de ingresos y esfuerzo económico para el pago del alquiler

Ingresos y prestaciones	Renta mensual y esfuerzo económico		
Cuantía mensual neta de ingresos o rentas del hogar	Renta mensual media que paga por el alquiler	Porcentaje declarado de ingresos destinados al alquiler	En el último año ha tenido que retrasar el pago de al menos una mensualidad de la renta de alquiler
2024 1.874,4€	2024 640,3€	2024 47,6%	2024 13,2%
2022 1.846,7€	2022 610,4€	2022 37,9%	2022 11,3%

Características del contrato de alquiler

En el contrato actual le han pedido alguna fianza adicional al depósito de fianza obligatoria (1 mes).	La persona arrendadora le ha pedido algún tipo de aval (bancario u otro)	Le exigen contratar un seguro de responsabilidad por daños
2024 25,7%	2024 4,8%	2024 49,0%
2022 19,3%	2022 4,6%	2022 49,8%

En 2024 se observa una mayor percepción de necesidad de rehabilitación o cambio de vivienda entre las personas que residen en régimen de alquiler. No obstante, en ambas circunstancias esta necesidad es menos acuciante que en 2022.

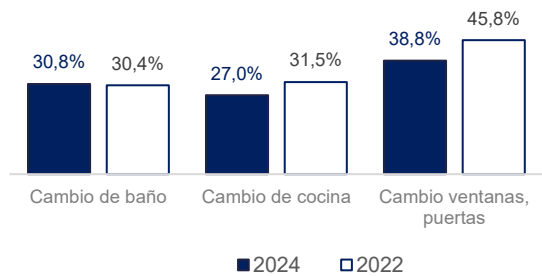
Entre las personas que manifiestan una necesidad de cambio, la distribución del régimen previsto para la futura vivienda es prácticamente idéntica en 2022 y 2024.

Necesidades de rehabilitación y/o cambio percibidas por la persona arrendataria

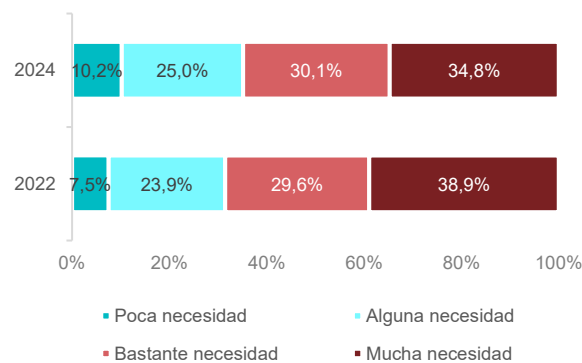
Rehabilitación de la vivienda



Tres principales elementos que rehabilitar



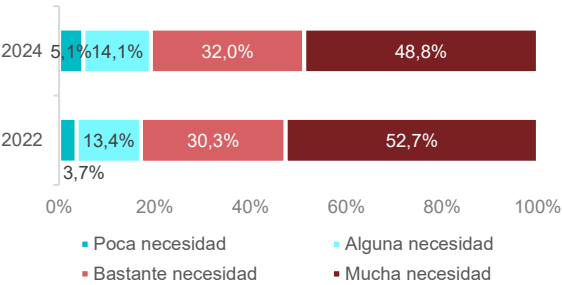
Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda



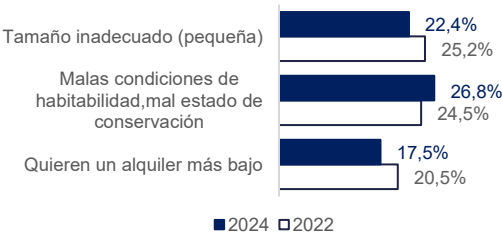
Cambio de vivienda



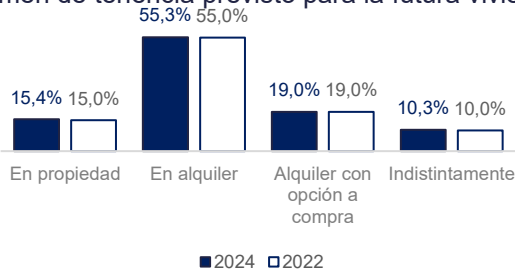
Grado de necesidad de cambio de vivienda



Tres principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda



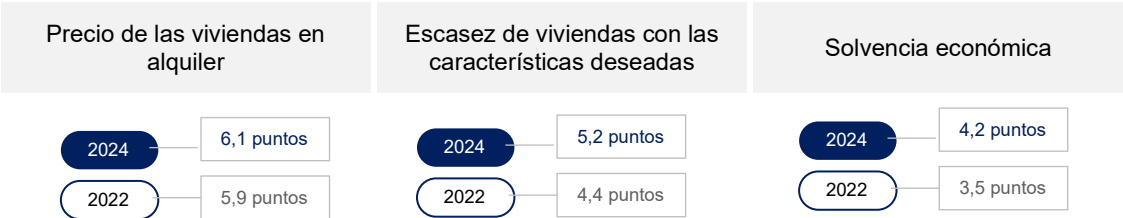
Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda



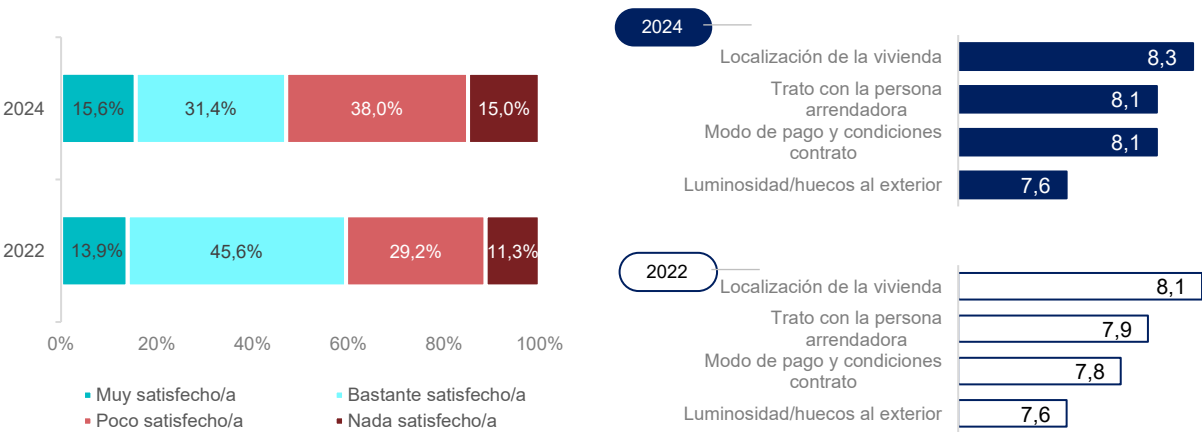
6.2.- Análisis de las valoraciones y satisfacción con el alquiler alcanzados por las personas arrendatarias

Entre 2022 y 2024 persisten las principales dificultades para encontrar una vivienda en alquiler, aunque con la percepción de que el proceso resulta aún más complejo. La medición del grado de satisfacción con el hecho de vivir en alquiler refleja un nivel más elevado en 2024 y se mantiene la distribución en el grado de satisfacción alcanzado con la vivienda alquilada así como los principales motivos de insatisfacción declarados.

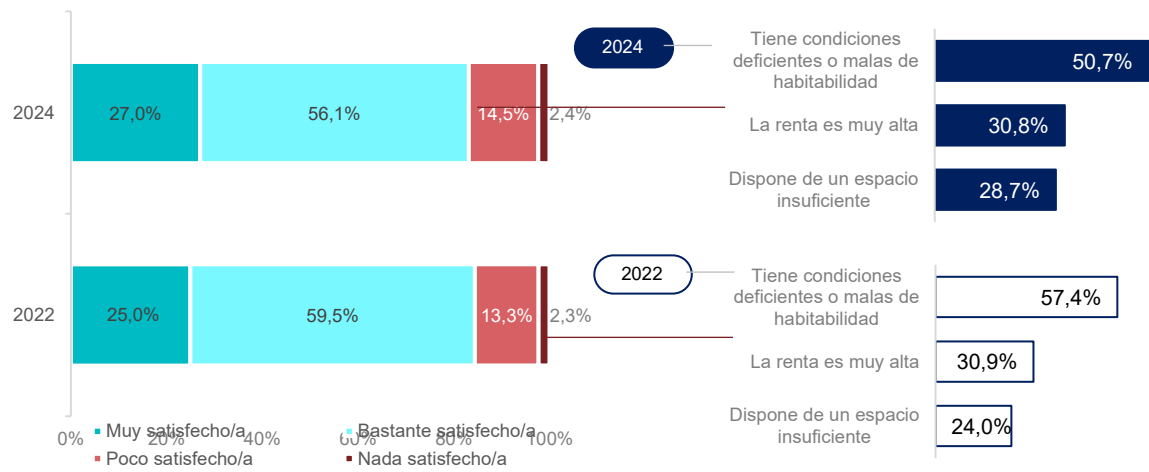
Las tres principales dificultades en la búsqueda de una vivienda en alquiler (Valoración ente 0 “nada” y 10 “muchoa”)



Grado de satisfacción con el hecho de vivir en alquiler. Valoración media de los principales aspectos (Valoración ente 0 “nada” y 10 “muchoa”)



Grado de satisfacción general con la vivienda y, para personas poco o nada satisfechas, principales motivos de insatisfacción



ANEXO METODOLÓGICO

Este informe recoge los principales resultados de la edición 2024 de la Encuesta a hogares en régimen de alquiler (ENALQ), operación estadística realizada por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

La información que aporta la ENALQ se basa en la aplicación de sendos cuestionarios que permiten obtener información relativa a dos poblaciones diferenciadas:

- ✓ Familias residentes en viviendas familiares principales en régimen de alquiler de la CAE (que han respondido al [cuestionario de la Encuesta a los hogares en régimen de alquiler](#)).

Se considera vivienda principal a la vivienda utilizada toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual de una o más personas (con independencia de que estén o no empadronadas). Quedan fuera del estudio las viviendas destinadas a segunda residencia o vacías.

En los hogares residentes en estas viviendas principales en régimen de alquiler en Euskadi se analizan las características de dichos hogares, la situación con respecto al alquiler y las características de dichas viviendas.

- ✓ Personas físicas o jurídicas arrendadoras de las viviendas seleccionadas en la muestra que no son titularidad de administraciones o empresas públicas (que han respondido al [cuestionario de la Encuesta a las personas físicas o jurídicas arrendadoras de vivienda](#)).

Se considera persona arrendadora aquella persona (física o jurídica) poseedora de un bien inmueble (en su totalidad o un porcentaje de ella), que, a través de un contrato de arrendamiento o alquiler, promete dar el derecho a uso de la totalidad o una porción de la propiedad a otra persona; generalmente, por un plazo determinado y a cambio de una renta mensual acordada.

El objetivo es identificar las características de las personas arrendadoras, junto con la perspectiva y las previsiones que tienen con respecto a las viviendas en alquiler.

En la edición de 2024 se ha recogido una muestra estratificada de 4.223 hogares principales en régimen de alquiler y, por otro lado, a 1.313 personas físicas o jurídicas titulares de al menos una vivienda en alquiler en la CAE (excluidos los grandes tenedores).