



ESTADISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza
Estadistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico

INFORME DE SÍNTESIS: ENCUESTA A HOGARES EN RÉGIMEN DE ALQUILER (ENALQ)

Edición
2022

*Órgano Estadístico Específico del
Departamento de Planificación
Territorial, Vivienda y Transportes*

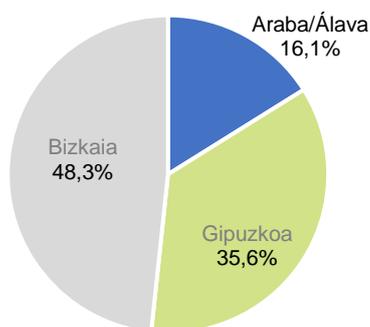
0. CONTEXTO: DIMENSIÓN DE LA VIVIENDA EN ALQUILER

Según la Encuesta a hogares en régimen de alquiler de 2022, en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) se contabilizan **130.688 viviendas principales en alquiler** (en el 4º trimestre de 2022). De ellas, cerca de la mitad se localizan en Bizkaia (48,3%), algo más de 1 de cada 3 viviendas se ubican en Gipuzkoa (35,6%) y el restante 16,1% en Araba/Álava.

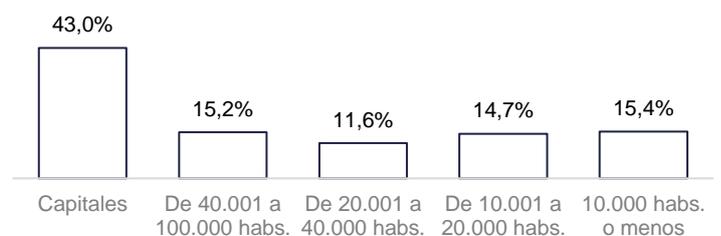
Las **capitales** (43,0%) y los **municipios de más de 40.000 habitantes** (15,2%) concentran casi el 60% de las viviendas en alquiler en Euskadi; mientras que las restantes viviendas se ubican en municipios de menor tamaño (41,8%).

Localización de las viviendas alquiladas

Territorio Histórico



Tamaño municipio



El 78,5% de las viviendas se alquilan en el **mercado libre**. El mercado protegido se distribuye entre la **vivienda social y asimiladas**¹ (16,0%) y la de **protección oficial y asimiladas**² (5,5%).

Tipo de alquiler



¹ **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.

² **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.

1.

CARACTERIZACIÓN DE LAS PERSONAS ARRENDATARIAS Y LAS VIVIENDAS

Las **personas titulares del contrato de alquiler** tienen una media de edad de **46 años**; con un ligero predominio de las mujeres (51%) respecto a los hombres (49%).

Algo más de 1 de cada 2 personas son de nacionalidad **española de origen** (53,2%). Las personas con nacionalidad de otros estados fuera de la Unión Europea representan algo más de la cuarta parte (26,3%); mientras que el 8,9% son personas nacionalizadas, el 7,2% tienen doble nacionalidad y el restante 4,4% se corresponde a personas de otros estados europeos.

Residen en **viviendas de 76 m² de superficie útil** media, y tienen por término medio 4,5 habitaciones y 1,3 baños.

Algo más de las tres cuartas partes de las viviendas en alquiler disponen de ascensor (76,7%). Casi el 36% cuentan con trastero (35,8%) y más de un cuarto también tiene garaje (27,3%)

Caracterización de las personas titulares del contrato de alquiler

Edad media | 46 años

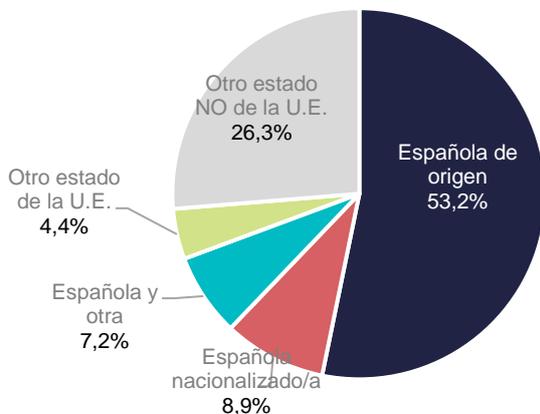


50,7%

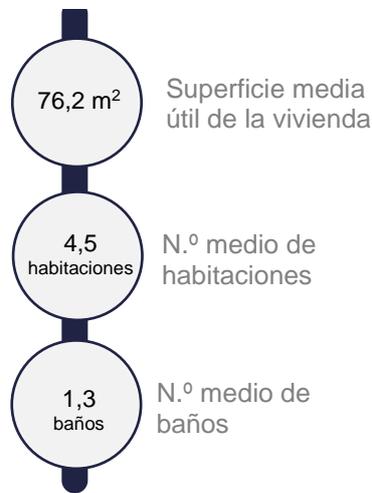


49,3%

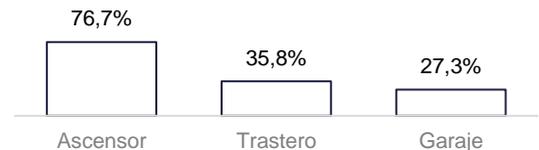
Nacionalidad



Características de la vivienda en alquiler



La vivienda cuenta con...

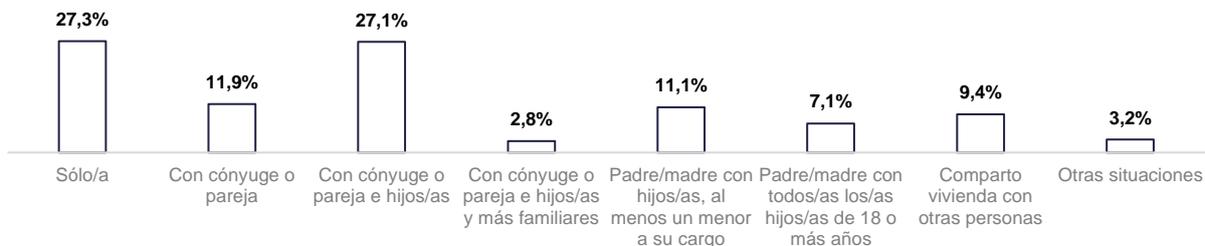


Predominan los hogares **unipersonales** (27,3%) o los hogares constituidos por el **matrimonio o pareja y sus hijos/as** (27,1%). Le siguen los hogares monoparentales con hijos/as (18,2%, 11,1% con al menos un menor de edad y 7,1% con todas las personas mayores de edad) y los matrimonios o parejas solas (11,9%). Los hogares constituidos por personas sin relaciones familiares que comparte la vivienda representan casi una de 10 viviendas (9,4%).

Estos hogares llevan residiendo, por término medio, 6,5 años en la vivienda actual; mientras que, llevan más de 14 años viviendo de alquiler y han residido en casi 4 viviendas diferentes de media (3,9 viviendas).

Relación del hogar con el alquiler

¿Con quién convive actualmente en la vivienda?



La **renta mensual media** de los hogares en alquiler se sitúa en torno a los **1.850 euros**. Por su parte, por término medio, estos hogares están pagando **610 euros como renta de alquiler**.

También por término medio, los hogares declaran que casi el 38% de sus ingresos se dedican al pago del alquiler. Por otro lado, se constata que, en el último año, un 11,3% de los hogares no han podido hacer frente, al menos en una mensualidad, al pago de la renta mensual en plazo.

Por otro lado, al 19,3% de hogares en alquiler le han solicitado una fianza adicional al depósito obligatorio; mientras que al casi el 5% le han pedido algún tipo de aval y a prácticamente a la mitad (49,8%) les exigen contratar algún seguro de responsabilidad por daños.

Nivel de ingresos y esfuerzo económico para el pago del alquiler

Ingresos y prestaciones

Cuantía mensual neta de ingresos o rentas del hogar

1.846,7€

Renta mensual y esfuerzo económico

610,4 €

Renta mensual media que paga por el alquiler

37,9%

Porcentaje declarado de ingresos destinados al alquiler

11,3%

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

19,3%

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

4,6%

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

49,8%

Le exigen contratar un seguro de responsabilidad por daños

En torno al **36%** de los hogares en alquiler consideran **necesario rehabilitar** la vivienda en la que residen. Dentro de estos hogares, esta necesidad es alta en el 39% de las viviendas e importante en casi el 30%. Las principales actuaciones se centrarían en las ventanas y/o puertas (45,8%), en la cocina (31,5%) o en el baño (30,4%).

Por otro lado, el **29,5%** de los hogares manifiesta necesidad de **cambio de vivienda**. Entre estos, algo más de la mitad (52,7%) considera muy alta esa necesidad y el 30% la considera bastante alta. El pequeño tamaño (25,2%), el estado de la vivienda (24,5%) y el precio (20,5%) son los principales motivos para esta necesidad de cambio.

Sin embargo, destaca que apenas el 15% de los hogares con necesidad de cambio optarían por una vivienda en propiedad, y casi un 20% tiene previsto optar a un alquiler con opción a compra (19,6%).

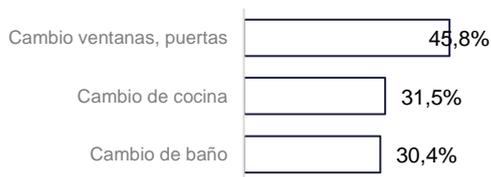
Necesidades de rehabilitación y/o cambio percibidas por la persona arrendataria

Rehabilitación de la vivienda

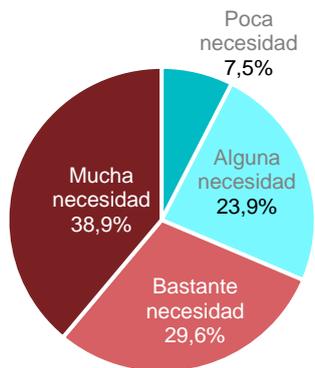
Considera necesario rehabilitar elementos de la vivienda

35,7%

Tres principales elementos que rehabilitar



Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda

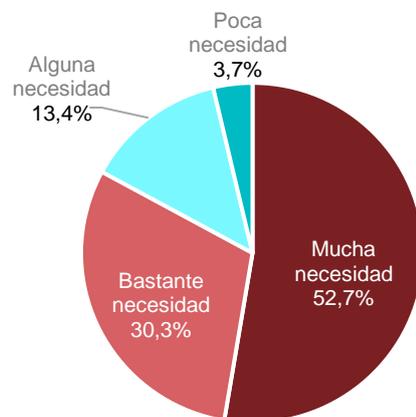


Cambio de vivienda

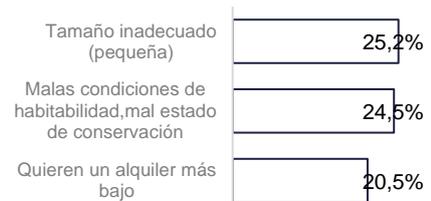
Hoy en día, ¿necesitaría cambiar de vivienda?

29,5%

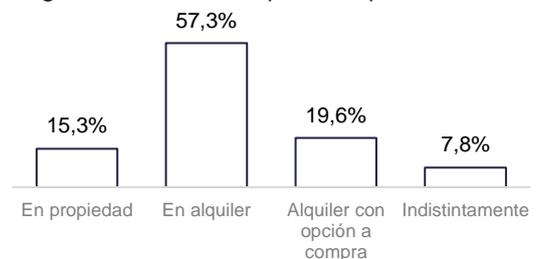
Grado de necesidad de cambio de vivienda



Tres principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda



Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda



2.

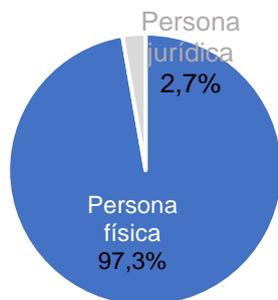
PERSPECTIVA DE LAS PERSONAS ARRENDADORAS

En la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) se contabilizan **92.231 personas propietarias** de las viviendas en alquiler, excluidas administraciones y empresas públicas.

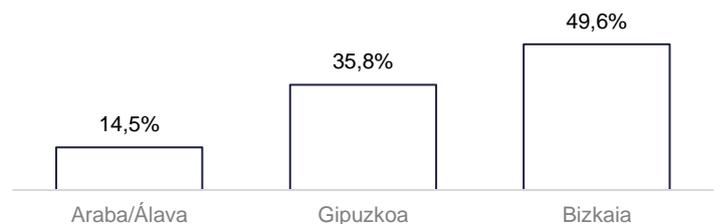
En la gran mayoría de los casos, se trata de **personas físicas (97,3%)**; mientras que las personas jurídicas representan el restante 2,7%.

A partir de la encuesta de personas arrendadoras, se obtiene que prácticamente la mitad de las viviendas se localizan en Bizkaia (49,6%); mientras que, Gipuzkoa concentra el 35,8% y Araba/Álava el restante 14,5%.

Tipo de persona



Territorio Histórico



Las **personas físicas** que arriendan viviendas en la CAE tienen una edad media de **60 años**.

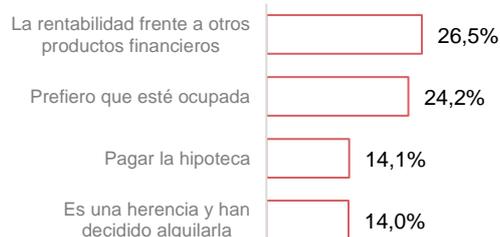
Los **principales motivos** que les mueven a alquilar su vivienda son la búsqueda de rentabilidad (26,5%) y la preferencia de no tener esa vivienda en desuso (24,2%). Mientras que, otros motivos con cierta relevancia son el uso del dinero para hacer frente a pagos hipotecarios (14,1%) y la decisión de alquilar una vivienda heredada (14,0%).

Por término medio, la **cuarta parte del total de los ingresos mensuales** de estas personas proceden del alquiler de la vivienda (o viviendas) que poseen y alquilan (25,2%).

Tipificación de la persona informante (personas físicas)

Edad media | 60 años

Principales motivos para alquilar la vivienda



Porcentaje medio de ingresos asociados al alquiler



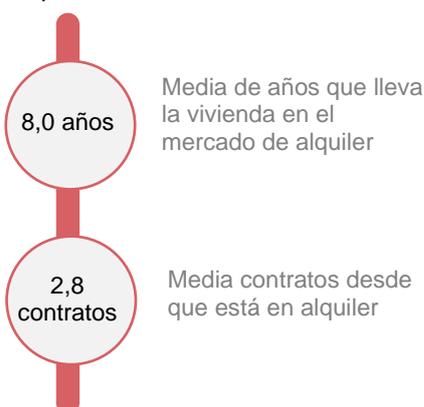
Las personas físicas arrendadoras señalan que sus viviendas alquiladas llevan una media de **8 años en el mercado de alquiler** y han tenido casi **tres contratos** (2,8 contratos de media) desde que está en dicho mercado.

El ingreso medio mensual de esos alquileres asciende a **669 euros**.

Algo menos de la mitad de las personas arrendadoras exigen un seguro de responsabilidad por daños a las personas inquilinas (44,4%). El 11% piden alguna fianza además del depósito obligatorio y un 4% les pide algún tipo de aval.

El 19% declara haber experimentado situaciones de impago del alquiler en algún momento de la puesta en alquiler de la vivienda. Mientras que un 10,5% tiene contratados seguros de ingreso del alquiler y casi la totalidad de las personas arrendadoras indican tener la vivienda con un seguro de hogar (97,6%).

Situación de la vivienda con respecto al alquiler



Características del contrato actual de alquiler de la vivienda



Situaciones de impago y seguros de la vivienda



Acciones de rehabilitación en la vivienda alquilada

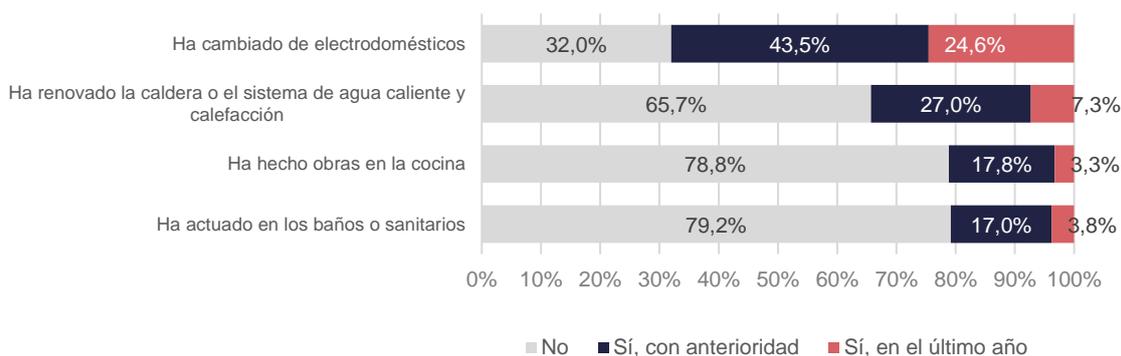
Las personas arrendadoras destacan el **cambio de electrodomésticos** de la vivienda alquilada como la renovación más realizada sobre ella, desde que se puso en el mercado de alquiler. Más de dos tercios de las viviendas lo han llevado a cabo durante el periodo de alquiler: un 24,6% los han cambiado en el último año y un 43,5% lo han hecho con anterioridad.

Un tercio afirma haber renovado el sistema de calefacción y/o agua caliente: 7,3% en el último año y un 27,0% anteriormente.

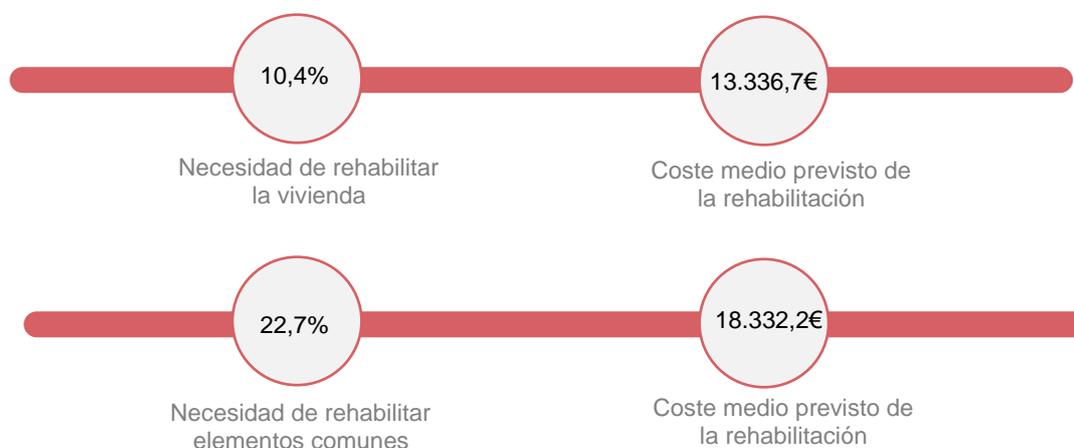
Por otro lado, en la actualidad, algo más del 10% de las viviendas necesitan ser rehabilitadas (con un coste medio estimado de 13.300 euros) y casi el 23% requieren rehabilitar elementos comunes del edificio (18.300 euros de coste medio).

Actuaciones en la vivienda desde su puesta en el mercado de alquiler

Principales obras de renovación o rehabilitación en la vivienda realizadas desde que fue puesta en el mercado de alquiler hasta la actualidad



Necesidades actuales de la vivienda alquilada



3.

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

Perspectivas y opiniones de 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 viviendas en alquiler (5,9 puntos en una escala del 0 al 10).

Casi el 60% de las personas arrendatarias se sienten bastante (45,6%) o muy (13,9%) satisfechas con la circunstancia de vivir de alquiler, y el aspecto mejor valorado es la localización de la vivienda (8,1 puntos)

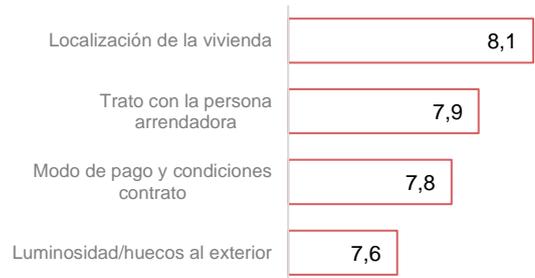
La satisfacción con la vivienda alquilada roza el 85% si se consideran conjuntamente las personas bastante satisfechas (59,5%) y las personas muy satisfechas (25,0%).

El principal motivo de insatisfacción de la vivienda se debe a las condiciones deficientes o malas de habitabilidad; de hecho, el 57,4% de las personas insatisfechas así lo determinan.

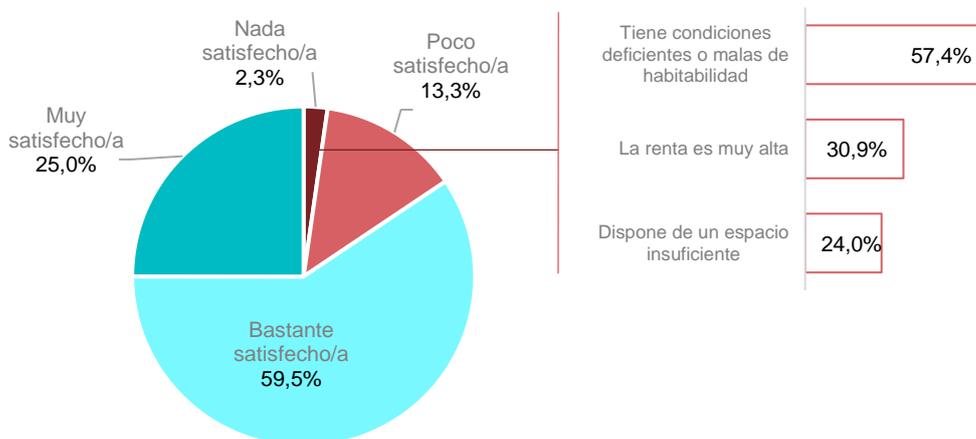
Las tres principales dificultades en la búsqueda de una vivienda en alquiler (Valoración entre 0 “nada” y 10 “mucho”)



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



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



Perspectivas y opiniones de las personas arrendadoras

Las personas físicas arrendadoras consideran la solvencia económica de sus personas inquilinas como el aspecto mejor valorado: 8,2 puntos en una escala de 0 a 10. Del mismo modo, la duración del alquiler también toma cierta relevancia (7,6 puntos).

Los principales elementos que les satisface son la relación con sus inquilinos/as (7,8 puntos), la duración de las estancias (7,6 puntos) y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los y las inquilinas (7,4 puntos).

Desde el punto de vista de las anomalías, destaca la necesidad de pintar la casa o arreglar paredes provocada por el mal uso (23,7%), así como la renovación de electrodomésticos (22,3%) o mobiliario (21,7%), por ese mal uso.

Los tres principales aspectos para elegir a sus inquilinos/as (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)



Los tres principales elementos de satisfacción con respecto al alquiler de la vivienda (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)



Los tres principales problemas sufridos por la vivienda desde que está alquilada



ANEXO METODOLÓGICO

Este informe recoge los principales resultados de la edición 2022 de la Encuesta a hogares en régimen de alquiler (ENALQ), operación estadística realizada por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes 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 2022 se ha recogido una muestra estratificada de 4.130 hogares principales en régimen de alquiler y, por otro lado, a 1.040 personas físicas o jurídicas titulares de al menos una vivienda en alquiler en la CAE.