

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ESTADISTICA DEL MERCADO DE ALQUILER -EMA-

PRESENTACION

3 de octubre de 2019





1. LA IMPORTANCIA ESTRATEGICA DE LA EMA PARA EL ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILER Y EL DISEÑO DE POLITICAS DE VIVIENDA (I)

La **EMA** (Estadística del Mercado del Alquiler) es una novedosa herramienta estadística del Gobierno Vasco que permite proporcionar una imagen fiel del mercado de alquiler y las rentas de los contratos registrados a partir de las fianzas.

Supone un avance muy considerable en la calidad y consistencia de la información, dado que las estadísticas disponibles hasta ahora se basaban exclusivamente en la oferta de viviendas en alquiler.

Se basa en las fianzas depositadas en los registros de las Delegaciones territoriales del Gobierno Vasco (hasta el 31 de diciembre de 2018 se habían depositado más de 64.000 contratos)-





1. LA IMPORTANCIA ESTRATEGICA DE LA EMA PARA EL ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILER Y EL DISEÑO DE POLITICAS DE VIVIENDA (II)

La base de la **EMA** es información de las fianzas, que se considera que es el mejor reflejo de los precios reales.



Cuando se firma un contrato, el inquilino entrega al propietario la cantidad equivalente a un mes de alquiler (Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)).



Responde fielmente a lo que se paga por el arrendamiento, cuando por Ley (la de Vivienda en nuestro caso,) el propietario debe depositar esa fianza ante el Departamento competente en materia de vivienda.





1. LA IMPORTANCIA ESTRATEGICA DE LA EMA PARA EL ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILER Y EL DISEÑO DE POLITICAS DE VIVIENDA (III)

La **EMA** va a permitir a partir de ahora ...



Diseñar y ajustar posibles sistemas de incentivos fiscales a las personas arrendatarias y arrendadoras según el precio del alquiler



Diseñar de forma más pertinente los sistemas de ayudas y prestaciones a la realidad del precio del alquiler de cada ámbito territorial.





2. ALCANCE DE ESTE PRIMER AVANCE Y PRÓXIMAS ENTREGAS

En esta primera entrega de información, el documento presentado va a centrar la mirada en los siguientes indicadores:



El precio medio del alquiler por vivienda de los contratos de 2016, 2017 y 2018, así como el número de contratos firmados en cada año.



El Precio medio del alquiler por vivienda de los contratos de cada trimestre en 2018.



El Precio medio por vivienda del stock o parque de viviendas en alquiler a 31 de diciembre de 2018.

En los próximos meses se irá publicando información adicional vinculada a variables como el **precio por metro cuadrado del alquiler**, así como **información semestral de estos indicadores y análisis más detallados a nivel municipal**.





3. LA COMPLEMENTARIEDAD CON LA INFORMACIÓN DE LA OFERTA (ÚNICA EXISTENTE HASTA EL MOMENTO)

- ⇒ La **EMA** resulta complementaria con las estadísticas existentes hasta el momento centradas exclusivamente en la Oferta de viviendas en alquiler.
- ⇒ Estas estadísticas como **OFIN** o las que publican los portales inmobiliarios mantienen también su **interés y relevancia** al centrarse sobre el precio de las viviendas en oferta, que es, en definitiva, el que hace frente un nuevo arrendatario que necesita acceder al mercado de alquiler y debe recurrir a la oferta publicada por estos intermediarios.
- ⇒ Los **diferenciales** en el precio medio del alquiler entre estas **estadísticas de oferta y EMA se explican** en gran medida factores como:
 - La escasez de oferta a precios asequibles (las viviendas mas ajustadas se alquilan rápidamente o no pasan por el mercado de oferta).
 - La especial tipología de las viviendas ofertadas (localizadas en mayor medida en barrios de mayor carestía)





4. EL PRECIO MEDIO DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

EUSKADI La renta media mensual de las más de **46.000 viviendas colectivas libres** con contrato registrado y vigente a 31 de diciembre de 2018 en Euskadi, se situaba en **651 euros**.

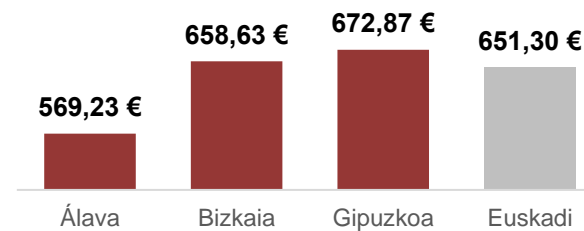
Fianzas vigentes y renta media mensual en Euskadi a 31-12-2018



LA SITUACIÓN POR TTHH es la siguiente:

El mayor precio medio se corresponde a Gipuzkoa (673 euros), seguida de cerca por las viviendas en alquiler en Bizkaia (659 euros). La renta media es significativamente inferior en Araba (569 euros).

Renta media mensual de las fianzas vigentes a 31-12-2018 por TTHH

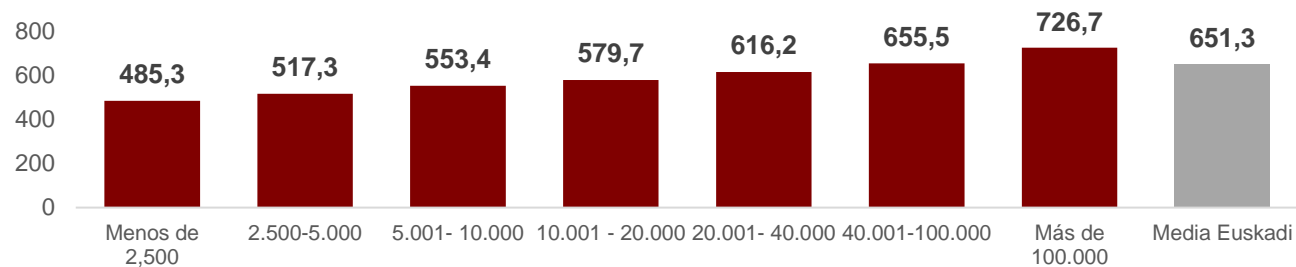




Notables diferencias según la dimensión del MUNICIPIO: aumenta conforme mayor es la dimensión

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre de 2018 **alcanza 726 euros en los municipios de mayor dimensión** (más de 100.000 habitantes) y, en cambio, **no supera la cota de 600 euros en los municipios de menos de 20.000 habitantes.**

Renta media mensual de los alquileres vigentes a 31/12/2018 por estrato poblacional





DONOSTIA a la cabeza del ranking municipal de carestía del alquiler...

Donostia lidera el ranking municipal del precio medio del alquiler con un promedio de 859 euros, seguido de Getxo (828 euros) y Zarautz (750 euros) y significativamente por encima de Bilbao (724 euros). En Vitoria-Gasteiz la renta media es claramente inferior al resto de capitales vascas (593 euros).

Renta media mensual de fianzas vigentes a 31-12-2018 en municipios de más de 20.000 habitantes

Población	Renta media	% sobre renta media Euskadi
Donostia	859,48	+31,96%
Getxo	828,47	+27,20%
Zarautz	750,65	+15,25%
Leioa	739,30	+13,51%
Bilbao	724,74	+11,28%
Erandio	644,40	-1,06%
Irún	632,94	-2,82%
Barakaldo	622,73	-4,39%
Errenteria	615,09	-5,56%
Galdakao	609,25	-6,46%
Portugalete	605,72	-7,00%
Santurtzi	596,56	-8,41%
Vitoria-Gasteiz	593,84	-8,82%
Durango	588,28	-9,68%
Basauri	586,42	-9,96%
Sestao	565,80	-13,13%
Eibar	517,85	-20,49%
Arrasate/Mondragón	502,76	-22,81%
Media Euskadi	651,30	





... si bien se producen notables diferencias en los **BARRIOS** de estas capitales

Aunque **el precio medio es elevado en la mayor parte de barrios de Donostia y Bilbao**, se producen diferencias **considerables**, de forma que en algunos barrios la renta media se sitúa por debajo de los 700 euros, con mayor frecuencia en el caso de la capital bizkaina

Vitoria-Gasteiz

	Alquileres vigentes a 31/12/2018	Precio medio de los alquileres vigentes a 31/12/2018
1. Casco Viejo	509	519,2
2. Ensanche	494	667,3
3. Lovaina	1.786	608,2
4. Zaramaga	1.612	578,2
5. Lakua	675	620,9
6. Ali-Gobeo	299	539,1

Donostia

	Alquileres vigentes a 31/12/2018	Precio medio de los alquileres vigentes a 31/12/2018
Zona 1 y 2. Parte Vieja y centro	1.153	956,5
3. Amara	1.023	860,9
4. Antiguo	982	974,3
5. Gros	1.270	845,6
6. Otros barrios	1.454	692,6

Bilbao

	Alquileres vigentes a 31/12/2018	Precio medio de los alquileres vigentes a 31/12/2018
1. Deusto - S. Ignacio	1.023	736,5
2. Uribarri	1.049	651,1
3. Otxarkoaga	325	606,8
4. Bolueta	857	661,4
5. Casco Viejo	1.845	674,5
6. Abando	1.616	933,9
7. Rekalde	1.320	675,0
8. Basurto	726	692,3





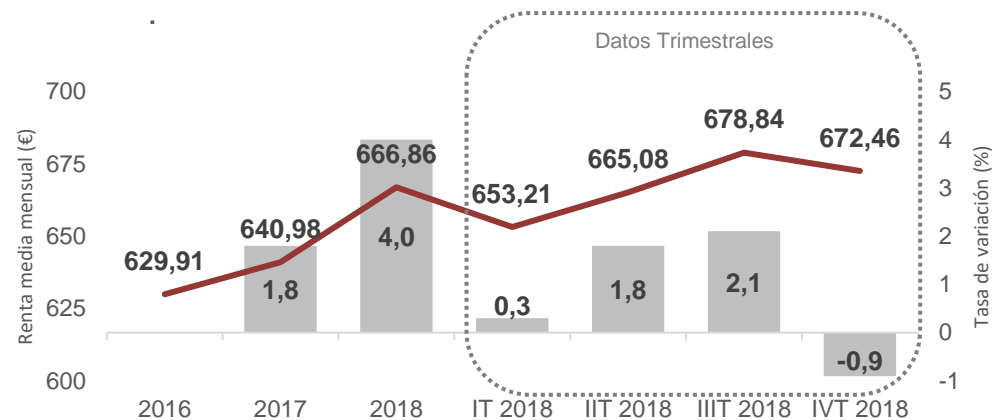
5. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER FIRMADOS EN EUSKADI 2016-2018 EUSKADI Y POR TTHH

El ritmo de crecimiento del precio del alquiler en Euskadi crece en 2018, si bien en tasas relativamente moderadas

- La renta media mensual de los contratos registrados en Euskadi en 2018 se incrementó el 4,0% respecto al promedio de los contratos firmados en 2017 (cuando creció de forma más moderada +1,8% en 2017).
- La evolución trimestral en 2018 muestra una cierta desaceleración en el IV trimestre (-0,9% trimestral), frente a las subidas en los meses centrales del 2018, tanto en Euskadi como en los tres TTHH.
- Las tasas de crecimiento del precio medio del alquiler de los contratos firmados entre 2016 y 2018 en los tres Territorios son significativamente homogéneas, se sitúan en el +4,3% en Gipzukoia en 2018, +3,9% en Bizkaia y solamente superan el +5% en Araba en 2018 (+5,2%).

EUSKADI

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018

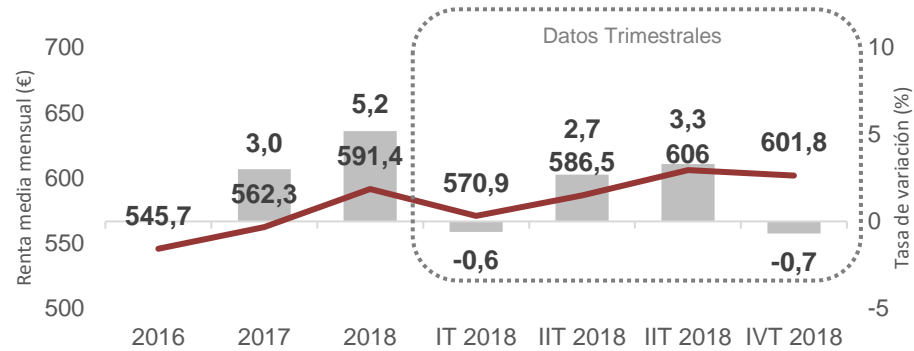




ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

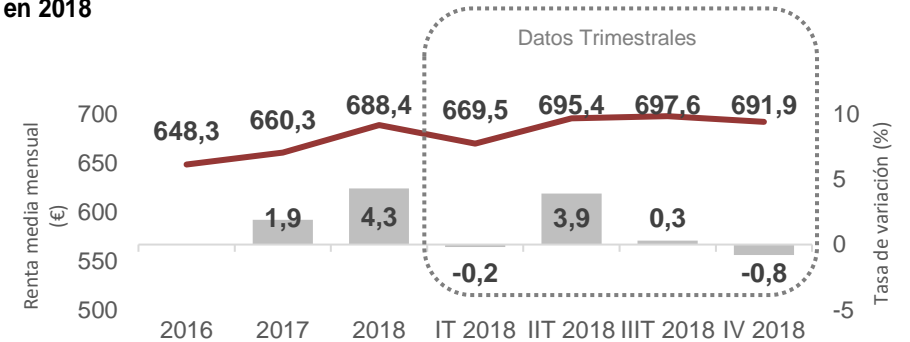
ÁLAVA

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018



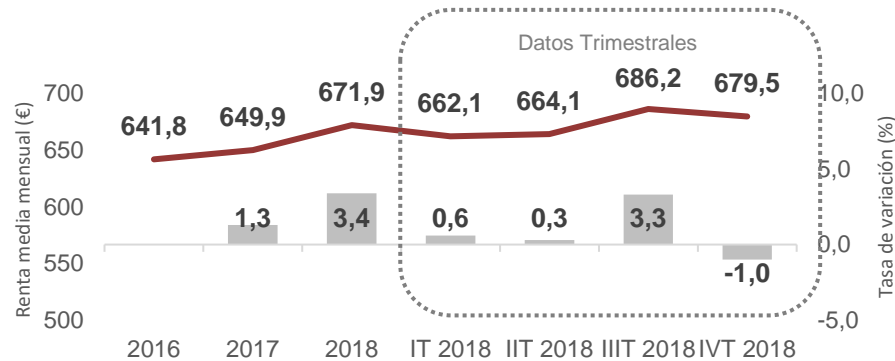
GIPUZKOA

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018



BIZKAIA

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018

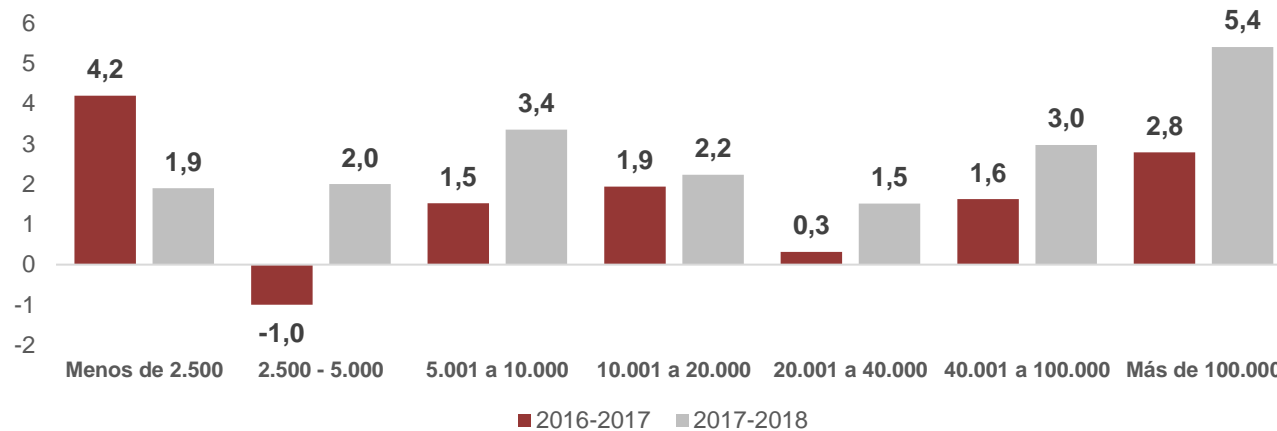




Se advierten escasas diferencias en las tasas de crecimiento del precio del alquiler según la DIMENSIÓN MUNICIPAL

No se advierten diferencias notables en el ritmo de crecimiento del precio del alquiler en 2017 y 2018 según la dimensión municipal. Solamente en el caso de los municipios de mayor dimensión se advierte en 2018 un incremento más intenso (+5,4%)

Tasa de variación interanual de la renta media mensual por estratos de población (%)





Donostia y Bilbao, presentan un precio medio de los contratos en alquiler firmados anualmente que supera ampliamente la media vasca si bien las tasas de crecimiento de la renta media en 2017 y 2018 no difieren considerablemente del resto de Euskadi

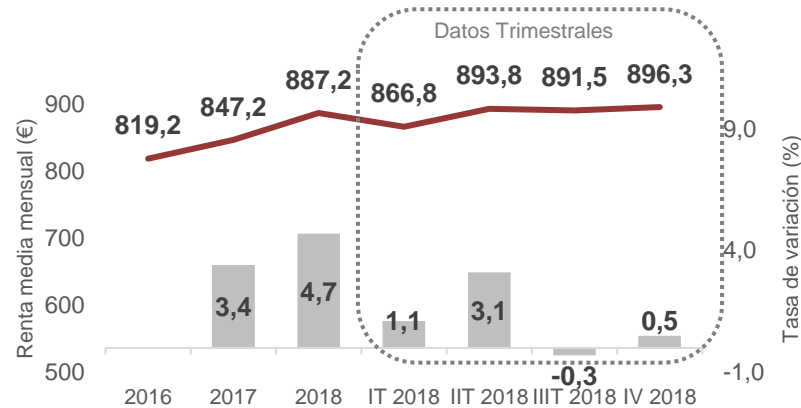
- Las tasas de crecimiento del precio del alquiler de los contratos firmados anualmente en 2018 en las capitales vascas se sitúan en torno al +4,5 /5%.
- Estas tasas de incremento en 2017 y 2018 suponen un ligero aumento del ritmo de crecimiento de la renta media respecto a 2017 (el precio medio de los contratos firmados creció el 3,4% en Donostia y el 4,4% en Vitoria), excepto en Bilbao donde se produce un mayor salto en la intensidad de esta tendencia creciente (en 2017 la tasa de incremento fue del +1,1%).
- En 2018 el precio medio de los contratos firmados en Donostia alcanza el nivel máximo de toda la CAE, y se sitúa en 887 euros, mientras que en Bilbao se sitúa en un nivel notablemente inferior (744 euros).





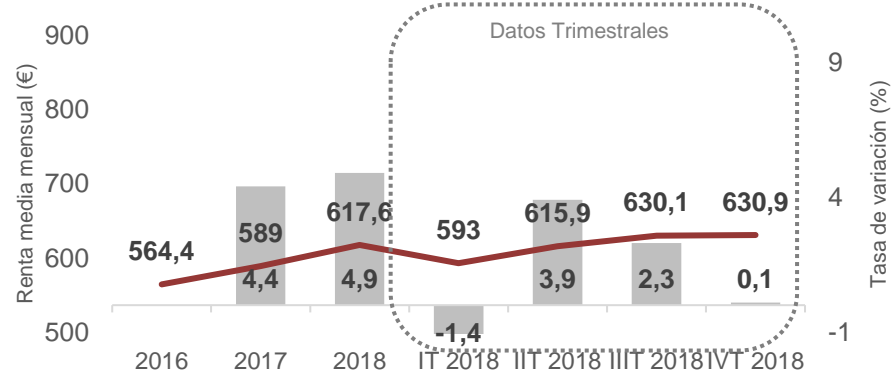
Donostia – Sn Sn

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018.



Vitoria- Gasteiz

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018.



Bilbao

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018.

