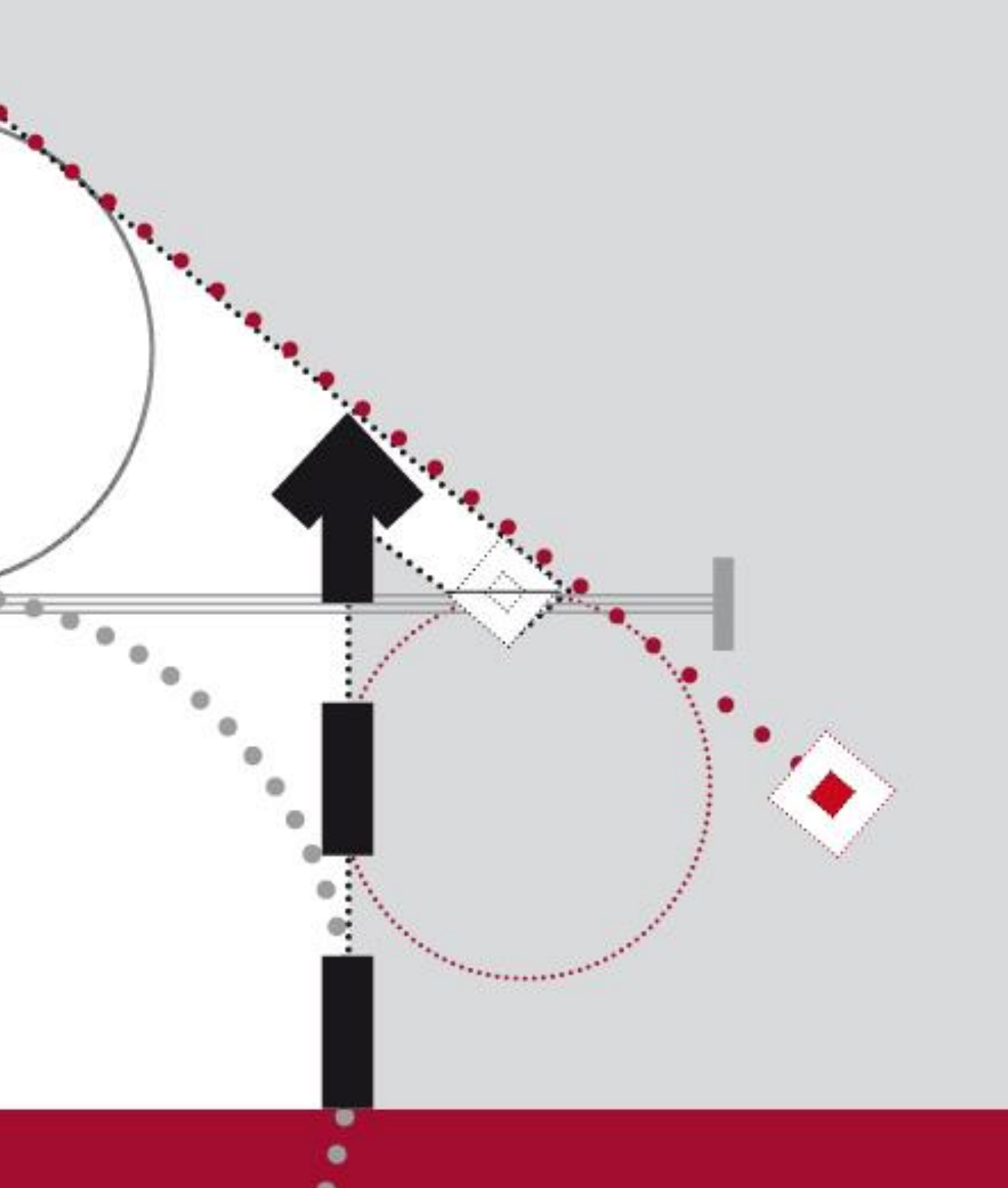


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ESTADISTICA DEL MERCADO DE ALQUILER -EMA-

Primeros resultados
3 de octubre de 2019



I.- LA EMA: UNA HERRAMIENTA CLAVE PARA EL ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILER Y EL DISEÑO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

I.1.- ¿Qué es la EMA?

- La EMA es una **novedosa herramienta estadística del Gobierno Vasco que permite proporcionar al conjunto de agentes públicos y privados por primera vez de una imagen fiel sobre el precio del alquiler en Euskadi.**
- La EMA **se basa en las fianzas depositadas en los registros creados a partir de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, de forma que es obligatorio el registro de contratos de arrendamiento urbano y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de viviendas en cada Delegación del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en el Gobierno Vasco.** De este modo, la información del precio del alquiler que se presenta más adelante comienza en 2016 y alcanza 2018, y en breve se dispondrá de datos de comienzos de 2019, de forma que se podrá generar de forma periódica para los próximos años.
- Se debe poner de relieve la calidad de los nuevos datos del precio del alquiler que proporciona la EMA, dado que éstos se obtienen una fuente de carácter censal. **Hasta el 31 de diciembre de 2018 hay vigentes más de 46.000 fianzas depositadas** correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de vivienda habitual (contratos de más de un año) **en los tres Registros territoriales, lo que supone un porcentaje muy elevado del parque estimado de viviendas en alquiler** en Euskadi que se sitúa en torno a las 90.000 viviendas (En esta cifra se incluyen además del tipo de alquileres incluidos en el estudio las viviendas en alquiler alquileres protegido, por debajo de mercado, contratos de viviendas unifamiliares y parte de las viviendas con contrato inferior a un año según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco 2017.
- En este sentido, **los datos disponibles sobre el precio del alquiler que se venían publicados hasta ahora (la estadística OFIN del Gobierno Vasco, los datos de los portales inmobiliarios como Idealista, Fotocasa...) proporcionaban información sobre precios de oferta inmobiliaria,, que dada la escasez del número de viviendas en oferta resultaba parcial y requería de una herramienta complementaria como la EMA que se asocia al precio efectivo o renta firmada en los contratos de alquiler.**
- Por tanto, a partir de esta información sistematizada en la EMA sobre el depósito de fianzas **el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en el Gobierno Vasco va a ir difundiendo periódicamente los indicadores clave de la Estadística del Mercado del Alquiler (EMA), lo que supone un avance significativo para poder analizar la situación real y las tendencias en el mercado de alquiler de Euskadi**



I.2. Principales objetivos y utilidades para la política de vivienda de Euskadi

- El objetivo fundamental de la EMA consiste **en generar información consistente y periódica sobre el número de contratos de alquiler de viviendas y el precio de la renta mensual de las mismas.**
- Los objetivos más específicos de la EMA se asocian a los siguientes puntos:
 - o Cuantificar y caracterizar las viviendas y locales de la C.A. de Euskadi en los cuales se ha realizado un contrato de alquiler en el periodo de análisis.
 - o Conocer la renta mensual de alquiler de los inmuebles que han depositado la fianza o están en proceso.
 - o Cuantificar y caracterizar las viviendas y locales de la C.A. de Euskadi que poseen un contrato de alquiler vigente en el periodo de análisis
- **Esta nueva herramienta viene a dar respuesta a la necesidad de disponer de información actualizada, fiable y consistente** Trimestralmente (avances trimestrales y resultados anuales) **de la evolución del mercado de alquiler para el conjunto de agentes privados y públicos, así como el conjunto de la ciudadanía vasca.**

De forma más específica, las utilidades son especialmente interesantes destacando las siguientes:

- Facilitar a partir de ahora al conjunto de agentes una serie histórica consistente desde una perspectiva evolutiva y detallada geográficamente sobre el precio del alquiler libre de la vivienda colectiva en Euskadi..
 - o Diseñar y ajustar posibles sistemas de incentivos fiscales a las personas arrendatarias y arrendadoras según el precio del alquiler
 - o Diseñar de forma más pertinente los sistemas de ayudas y prestaciones a la realidad del precio del alquiler de cada ámbito territorial.



I.3.-Indicadores clave de la operación

- En un primer momento, en **esta primera entrega de información**, la información difundida va a centrar la mirada en los siguientes indicadores:
 1. **Evolución del Mercado del Alquiler**, a través del **PRECIO MEDIO DE LOS CONTRATOS FIRMADOS EN CADA PERÍODO**, lo que ofrece una mirada dinámica sobre la evolución del precio de alquiler mediante los siguientes indicadores:
 - a. **Indicadores anuales**: 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.
 - b. **Indicadores trimestrales**: el Precio medio del alquiler por vivienda de los contratos firmados en cada trimestre de 2018.
 2. **Situación del STOCK O PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER**, mediante el indicador del **PRECIO MEDIO POR VIVIENDA DE LOS CONTRATOS VIGENTES EN ALQUILER A 31 DE DICIEMBRE DE 2018**.
 3. **Todos estos indicadores se publican a nivel de Euskadi, Territorios Históricos y las capitales de cada territorio, así como por estrato de población**. También se proporcionará información más resumida de los municipios de más de 20.000 habitantes.
 4. Los contratos analizados **no incluyen el alquiler temporal**, de forma que se han eliminado para el análisis los contratos de duración inferior a un año. Asimismo, **solamente se incluyen las fianzas asociadas al mercado libre de alquiler en viviendas colectivas, de forma que no se tienen en cuenta las viviendas unifamiliares, las vinculadas a la VPP o programas como Bizigune y ASAP**.
- En los **próximos meses, desde el Observatorio Vasco de la Vivienda se difundirán también informes e indicadores complementarios** a esta primera entrega como los siguientes:
 - o **Información semestral actualizada** periódicamente de los indicadores ya publicados sobre el precio del alquiler y del número de contratos firmados que alcanzará un mayor detalle, proporcionando información municipal incluso a nivel de barrios en el caso de las capitales.
 - o **Indicadores de precio medio del alquiler por metro cuadrado** vinculando la renta media analizada **con relación a la superficie media de las viviendas**.
 - o **El análisis comparado de esta información de la EMA respecto al precio de oferta del alquiler** (que proporciona **OFIN (estadística oficial sobre oferta inmobiliaria del Gobierno Vasco)** y las estadísticas de los portales inmobiliarios), que hasta ahora era el referente habitual en el estudio del precio del alquiler.
 - o **Otros indicadores** que se vayan mostrando como especialmente relevantes para el análisis del mercado de alquiler.

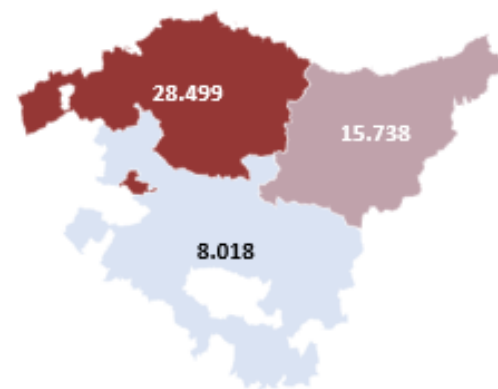


II. PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER (STOCK): FIANZAS Y PRECIO MEDIO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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



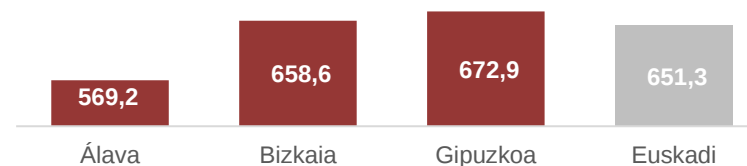
Demanda de vivienda protegida en alquiler inscrita en Etxebide a 31-12-2018



Número de fianzas vigentes a 31-12-2018 por TTHH



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

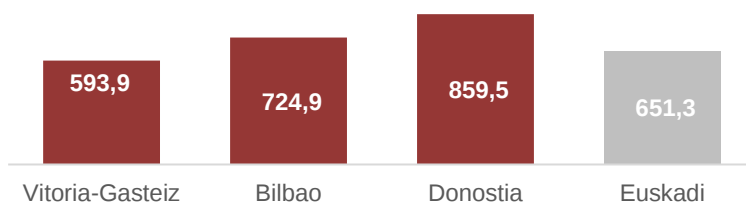


SITUACIÓN EN LAS CAPITALES

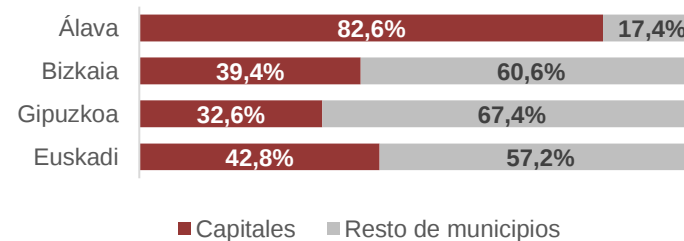
Número de fianzas vigentes a 31-12-2018



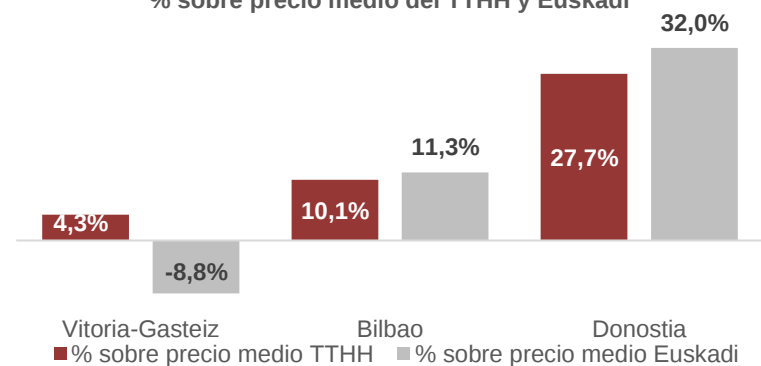
Renta media mensual de las fianzas vigentes a 31-12-2018



Peso relativo de las capitales sobre los alquileres vigentes a 31-12-2018



% sobre precio medio del TTHH y Euskadi



SITUACIÓN EN LAS CAPITALES II

Nº de fianzas vigentes a 31-12-2018 y precios medios en las capitales (zonificación OFIN)

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

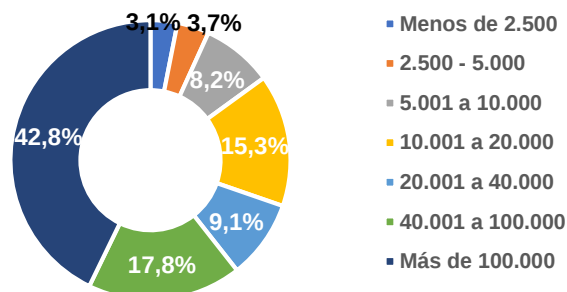
Bilbao

	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

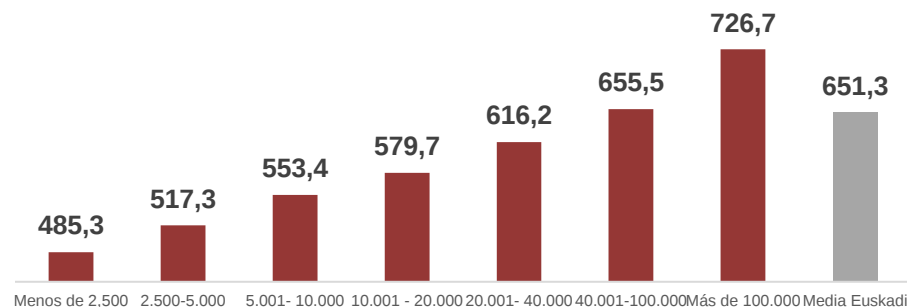


SITUACIÓN POR TAMAÑO DEL MUNICIPIO

Distribución de las fianzas vigentes a 31-12-2018 por tamaño poblacional



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



Nº de fianzas vigentes a 31-12-2018 en los municipios de más de 20.000 habitantes

Población	Fianzas	% sobre fianzas Euskadi
Bilbao	8.791	18,7%
Donostia-San Sebastian	5.888	12,6%
Vitoria-Gasteiz	5.378	11,5%
Barakaldo	1.986	4,2%
Irún	1.764	3,8%
Getxo	1.566	3,3%
Errenteria	949	2,0%
Eibar	808	1,7%
Santurtzi	776	1,7%
Basauri	693	1,5%
Durango	638	1,4%
Portugalete	593	1,3%
Leioa	589	1,3%
Zarautz	564	1,2%
Galdakao	475	1,0%
Erandio	424	0,9%
Sestao	422	0,9%
Arrasate/Mondragon	363	0,8%
Total municipios >20.000	32.667	69,7%
Total Euskadi	46.890	100,0%

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	



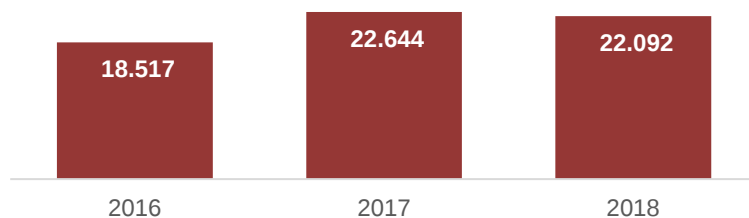
- **El precio medio de los contratos vigentes a 31 de diciembre de 2018 permite ofrecer una imagen fiel del precio medio del stock o parque de vivienda que a esa fecha se encontraba ocupada en este régimen de acceso.** Se trata del stock acumulado de viviendas en alquiler a esta fecha, independientemente de cuando se haya firmado el contrato de alquiler (fecha de contrato).
- **La renta media de las más de 46.000 viviendas colectivas con contrato registrado y vigente a 31 de diciembre en Euskadi se situaba en 651 euros.**
- Este promedio a nivel de Euskadi se explica por el diverso peso relativo del número de contratos depositados de cada municipio. Así, el peso relativo de los contratos correspondientes a los municipios de más de 40.000 habitantes sobre el total de contratos depositados alcanza el 60% del total de contratos vigentes a 31 de diciembre de 2018, lo que incide directamente en el mayor precio medio del alquiler.
- **La diferencia de esta renta media de Euskadi es significativa con relación a Araba, mientras que Bizkaia y Gipuzkoa se sitúan en un precio medio del alquiler más elevado.** Así, el precio medio del alquiler a 31 de diciembre de 2018 es claramente inferior en Araba (569 euros), mientras que se incrementa a un promedio de 659 euros en Bizkaia y 673 euros en Gipuzkoa.
- **El diferencial en la renta media según la dimensión municipal es muy considerable.** De este modo, el precio medio de los contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre de 2018 **aumenta considerablemente conforme mayor es la dimensión del municipio:**
 - Alcanza una media de 726 euros por contrato en los municipios de más de 100.000 habitantes, impulsado por el elevado precio medio de los contratos vigentes a 31 de diciembre de 2018 en Donostia (859 euros) que se encuentra a la cabeza del ranking de carestía del alquiler en Euskadi y, en menor medida, de Bilbao (724 euros). En Vitoria-Gasteiz esta renta media se sitúa por debajo de 600 euros (593 euros).
 - Asimismo, las diferencias en el precio del alquiler entre los diversos barrios de las capitales también son notables, especialmente en ciertos barrios de Donostia y Bilbao donde la renta media se llega a situar por debajo de los 700 euros.
 - Esta renta media supera la cota de 600 euros por vivienda en los municipios de 40.000 a 100.000 habitantes (655 euros) y en los de 20.000 a 40.000 habitantes (616 euros).
 - En los municipios de 2.500 a 20.000 habitantes el precio medio de estos contratos vigentes a 31 de diciembre de 2018 se reduce notablemente y se sitúa en un rango entre los 517 euros (municipios de 2.500 a 5.000 habitantes) y en un promedio de 579 euros en los municipios de 10.000 a 20.000 habitantes
 - En los municipios de menor dimensión (menos de 2.500 habitantes) el precio medio de los contratos vigentes a 31 de diciembre de 2018 se reduce hasta 485 euros como promedio.



III.- EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER EN EUSKADI 2016-2018: INFORMACIÓN SOBRE LOS CONTRATOS FIRMADOS EN CADA AÑO

III.1.- Evolución en Euskadi

Número de fianzas depositadas. 2016-2018

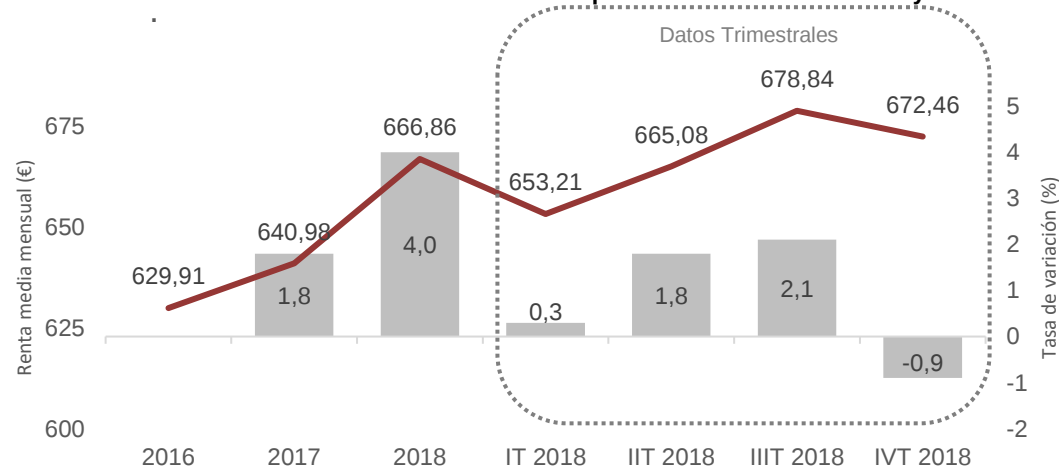


Fianzas vigentes y renta media mensual a 31-12-2018



Con tecnología de Bing
© Microsoft

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



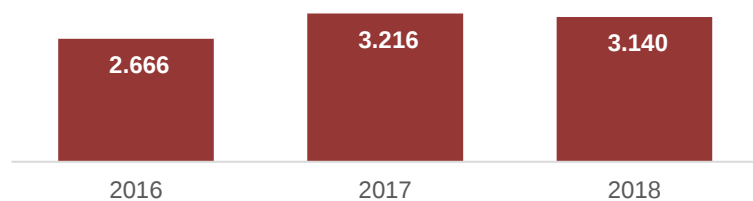
- **Evolución anual del precio de los contratos de alquiler en Euskadi**
 - La renta media mensual de los contratos registrados en Euskadi en 2018 se sitúa en 666 €, lo que supone un incremento del 4,0% respecto al precio medio de los contratos firmados en 2017 (640 euros/vivienda).
 - Esta tendencia creciente pero moderada en la evolución del precio medio de los contratos firmados en 2018, viene a dar continuidad al ligero crecimiento ya observado en 2017, cuando el precio medio de los contratos firmados en este ejercicio 2017 (640 euros/vivienda) **crecía el 1,8%** respecto a los contratos de alquiler firmados en 2016 (629 euros/vivienda).
- **Dinámica trimestral en 2018:**
 - A lo largo de 2018 el precio medio del alquiler en Euskadi ha crecido durante los **tres primeros trimestres con cierta intensidad**, en tasas de incremento trimestral del 0,3%, 1,8% y 2,1%, respectivamente.
 - En cambio, **en el cuatro trimestre de 2018 se advierte un ligero decremento del precio medio del alquiler en Euskadi del 0,9%**, desde 678 euros en los contratos firmados en el III trimestre de 2018 a 672 euros en los contratos firmados en el IV trimestre.



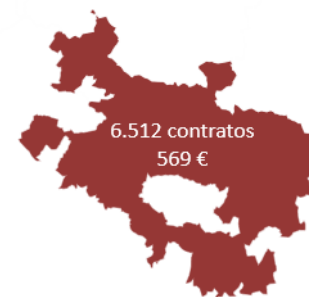
III.2.- Análisis específico por territorio histórico

ÁLAVA

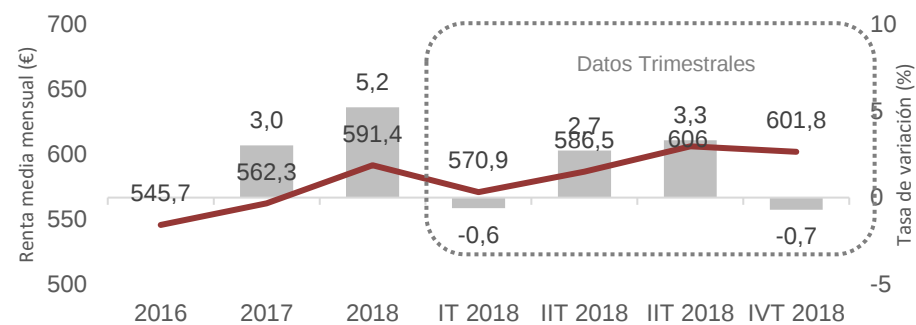
Número de fianzas depositadas. 2016-2018



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



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



BIZKAIA

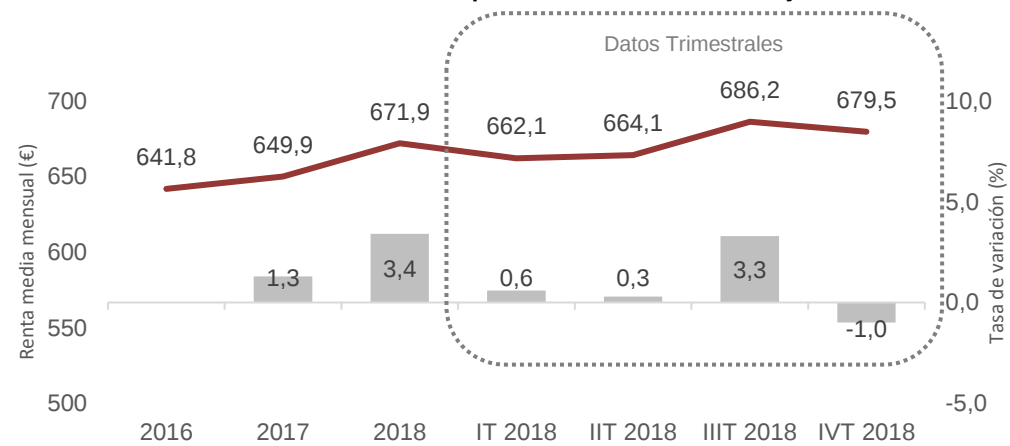
Número de fianzas depositadas. 2016-2018



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

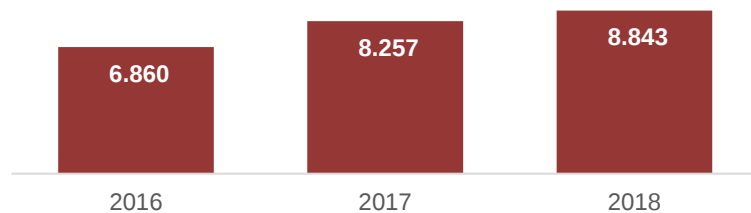


Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018y trimestral en 2018



GIPUZKOA

Número de fianzas depositadas. 2016-2018

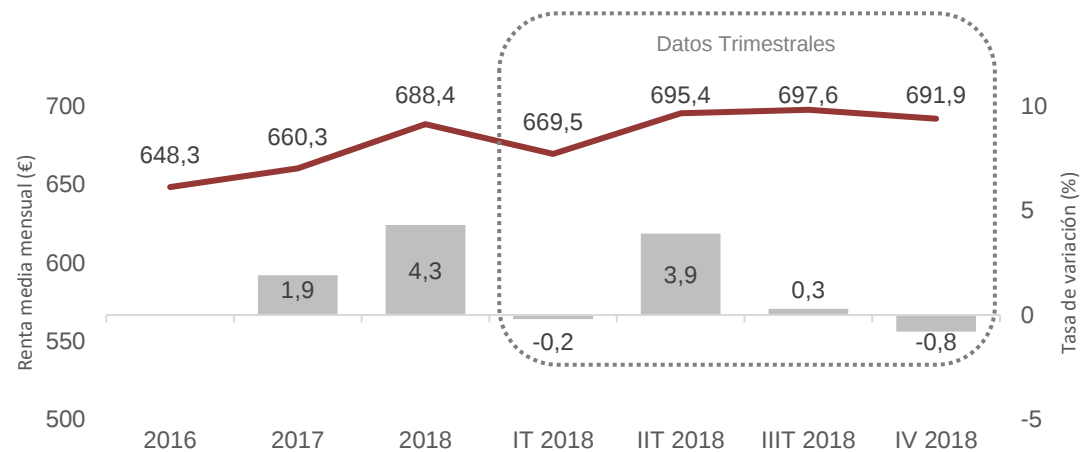


Fianzas vigentes y renta media mensual a 31-12-2018



Con tecnología de Bing
© Microsoft

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



- **Evolución anual del precio de los contratos de alquiler en los TTHH durante 2016-2018**
 - La renta media mensual de los contratos registrados durante 2018 en los tres TTHH se sitúa entre el promedio más elevado de Gipuzkoa (688 euros), seguido de cerca por los contratos firmados en Bizkaia (671 euros). El precio medio de los contratos firmados en Araba (591 euros) se encontraba en un nivel significativamente inferior al resto de Euskadi
 - Las tasas de crecimiento del precio medio del alquiler de los contratos firmados entre 2016 y 2018 en los tres Territorios son significativamente homogéneas, aunque algo superiores en Araba respecto al resto de territorios:
 - El precio medio de los contratos firmados en 2017 respecto a 2016 crece de forma muy moderada (+1,3% en Bizkaia, +1,9% en Gipuzkoa y +3,0% en Araba)..
 - ...aumentando la intensidad de esta tendencia creciente en 2018 en los tres territorios, así, el precio medio de los contratos firmados en 2018 se incrementa a una tasa del 3,4% en Bizkaia, 4,3% en Gipuzkoa y 5,2% en Araba.
- **Dinámica trimestral en 2018:**
 - La evolución trimestral del precio de los contratos firmados por trimestre en 2018 en los tres Territorios muestra una tendencia decreciente al final del año, tras haber alcanzado las mayores tasas de crecimiento en los meses centrales de 2018
 - De este modo, en los tres territorios se advierte un ligero decremento del precio medio del alquiler por vivienda en el último trimestre de 2018 respecto a los trimestres anteriores, registrándose caídas del 1,0% en Bizkaia, 0,8% en Gipuzkoa y 0,7% en Araba.
 - En cambio, el segundo y tercer trimestre de 2018 se advirtieron las mayores tasas de crecimiento del precio medio de los contratos firmados en cada trimestre, alcanzándose tasas máximas del 3,9% en el II trimestre de 2018 en Gipuzkoa, y del 3,3% en el III trimestre tanto en Bizkaia como en Araba.

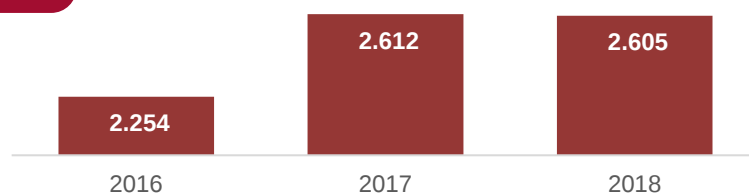


IV: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS A NIVEL MUNICIPAL

IV.1.- Análisis en las capitales vascas

Vitoria-Gasteiz

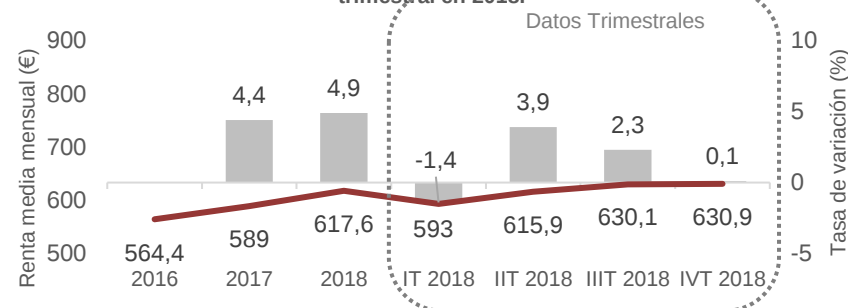
Número de fianzas depositadas. 2016-2018



Evolución de los precios registrados en las fianzas por zonificación OFIN

	2016	2017	2018
1. Casco Viejo	504,4	510,9	534,4
2. Ensanche	638,0	659,0	694,1
3. Lovaina	572,6	602,7	638,9
4. Zaramaga	546,6	577,2	600,1
5. Lakua	601,5	613,0	648,6
6. Ali-Gobeo	513,2	531,1	563,7

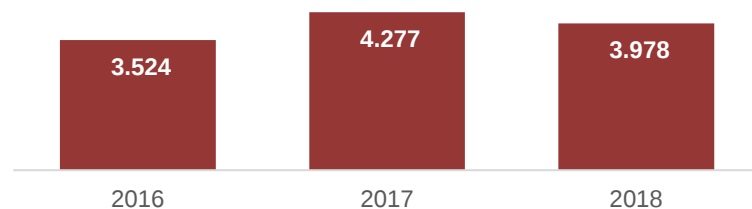
Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018.



Diferencial entre precios registrados y precios oferta (OFIN). Trimestral 2018



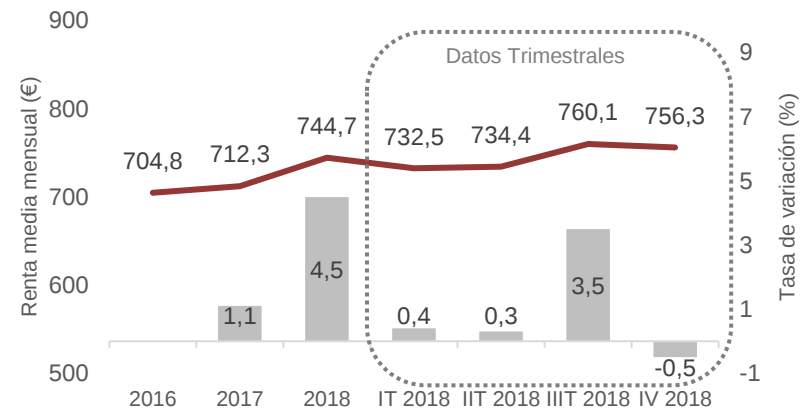
Número de fianzas depositadas. 2016-2018



Evolución de los precios registrados en las fianzas por distritos

	2016	2017	2018
1. Deusto - S. Ignacio	721,1	732,9	759,5
2. Uribarri	630,1	639,1	670,8
3. Otxarkoaga	595,8	598,5	612,7
4. Bolueta	654,3	657,5	678,3
5. Casco Viejo	647,1	669,3	692,3
6. Abando	904,2	905,2	948,4
7. Rekalde	652,0	671,6	690,3
8. Basurto	683,4	671,7	710,8

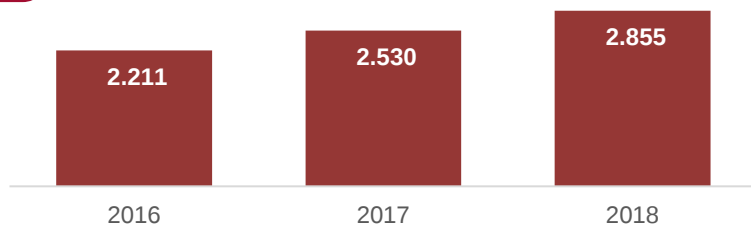
Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018.



Diferencial entre precios registrados y precios oferta (OFIN). Trimestral 2018



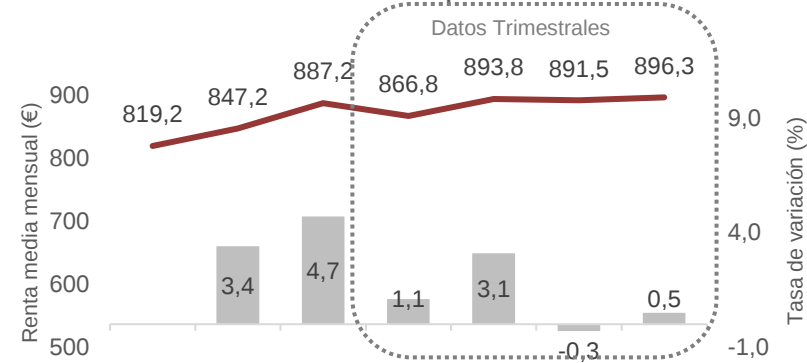
Número de fianzas depositadas. 2016-2018



Evolución de los precios registrados en las fianzas por distritos

	2016	2017	2018
Zona 1 y 2. Parte Vieja y centro	914,8	944,6	972,8
3. Amara	835,3	849,4	884,5
4. Antiguo	930,4	958,0	995,3
5. Gros	800,5	830,4	877,5
6. Otras	663,6	693,6	715,1

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



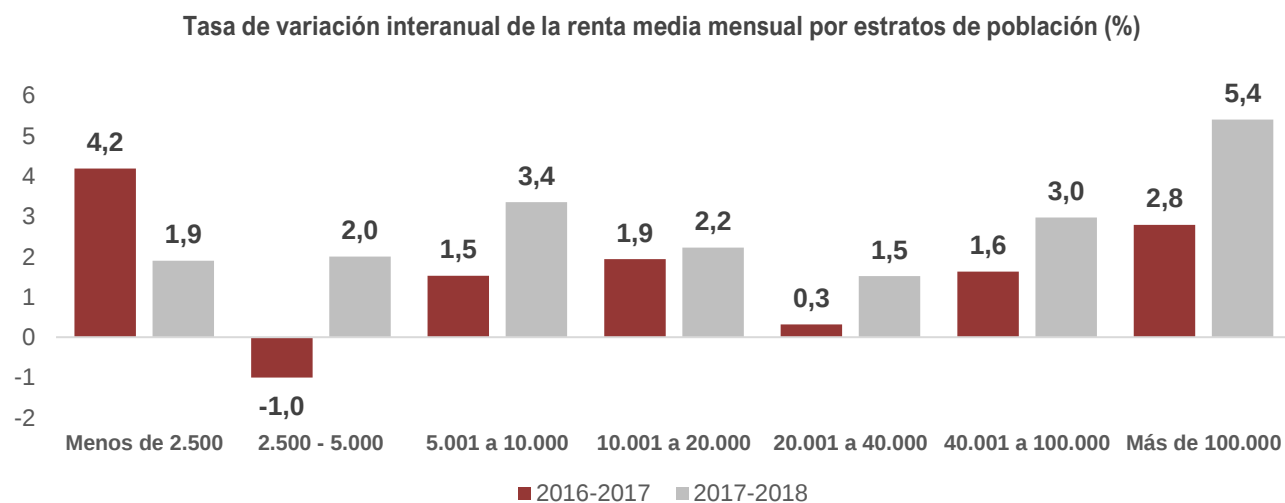
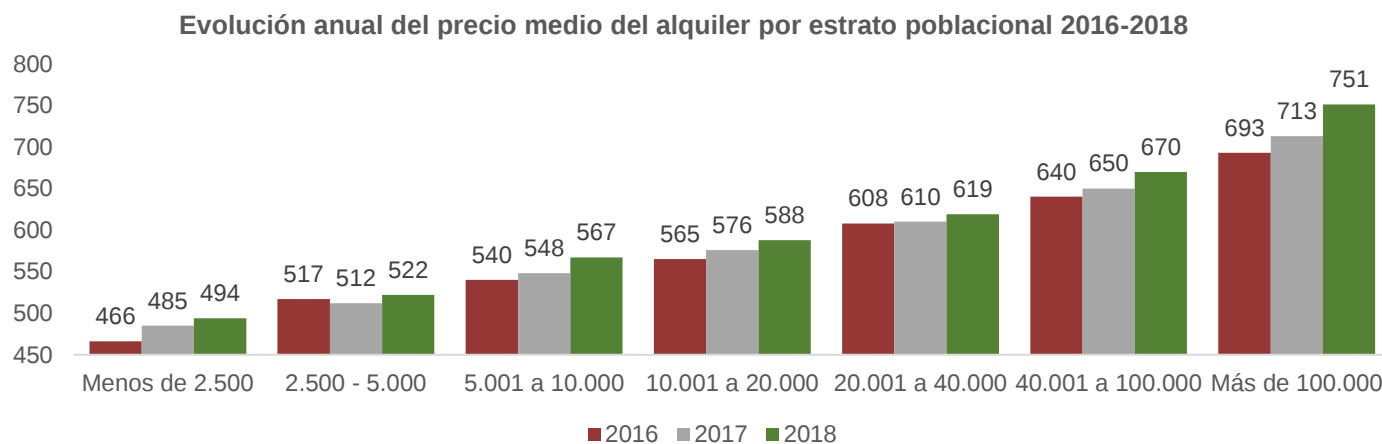
Diferencial entre precios registrados y precios oferta (OFIN). Trimestral 2018



- **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 2017 y 2018 no difieren considerablemente del resto de Euskadi:**
 - 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 algo inferior (744 euros).
 - Esta mayor carestía de los contratos de alquiler firmados en ambas capitales es una tendencia estructural, dado que se produjo también en el caso de los contratos firmados durante 2016 y 2017.
 - Las tasas de crecimiento del precio del alquiler de los contratos firmados anualmente en ambas capitales, en cambio, no resulta muy superior al resto de municipios de la CAE. De este modo, en 2018 el precio medio del alquiler de los contratos firmados aumenta el 4,7% en Donostia y el 4,5% en Bilbao.
- **En Vitoria-Gasteiz el precio medio de los contratos firmados 2018 es de 617 euros por vivienda, cerca de 50 euros menos que la media del conjunto de Euskadi.** La tasa de crecimiento del precio de los contratos alquiler firmados en 2017 y 2018 fueron del 4,4% y 4,9%, respectivamente.
- **En las tres capitales se advierte un considerable diferencial de los precios de estos contratos registrados en comparación con el precio de oferta del alquiler de las viviendas en oferta,** correspondiendo el mayor diferencial a Donostia donde el precio de las viviendas en oferta supera en cerca de 500 euros el precio medio de los contratos registrados en 2018. Esta constatación nos remite a la especial tipología de las viviendas ofertadas (localizadas en mayor medida en barrios de mayor carestía) y la escasez de esta con relación a la gran demanda (las viviendas más ajustadas al precio que puede asumir una unidad convivencial media se alquilan rápidamente quedando en oferta las más complicadas de alquilar).
- **Dinámica trimestral en 2018:**
 - En las tres capitales vascas se observa al final de 2018 una moderación en las tasas de incremento trimestral de los contratos registrados, observándose:
 - Ligeros decrementos del precio del alquiler, en el caso de Bilbao (-0,5% IV trimestre)
 - Moderados aumentos como en Donostia (+0,5% en el IV trimestre) y en Vitoria-Gasteiz (+0,1%).



IV.2. Análisis municipal por estrato de población



- **El precio medio del alquiler de los contratos registrados entre 2016 y 2018 se incrementa de forma directa y muy notable conforme aumenta el tamaño del municipio**
 - En 2016, 2017 y 2018, la renta media mensual de los contratos registrados en cada año resulta claramente superior en los municipios de más de 100.000 habitantes (751 euros en los contratos firmados en 2018)...
 - ... decreciendo esta renta conforme se reduce la dimensión municipal (hasta 494 euros por contrato en los municipios de menos de 2.500 habitantes en 2018).
 - Asimismo, en los municipios de menos de 20.000 habitantes no se supera la renta media de 600 euros por contrato de alquiler a pesar de los incrementos registrados en los últimos años.
- **Las tasas de crecimiento del precio medio de los contratos firmados en 2017 y 2018 se incrementaron de forma moderada en el conjunto de estratos de población estudiados, solamente en los municipios de 2.500 a 5.000 habitantes se produce un ligero decremento en 2017 (-1,0%).**
- **La intensidad de estas tasas de crecimiento varía según los años y los estratos analizados, aunque nunca sobrepasó la cota del 5% excepto en el caso de los municipios de mayor dimensión (más de 100.000 habitantes) en 2018 (cuando el precio de los contratos firmados en este año crece un 5,4%).**
- **En este orden de cosas, desde 2016 a 2018 la mayor inflación en el precio del alquiler se concentra en los grandes municipios, donde la presión de la demanda ha sido superior, superando la cota de 700 euros por mes en los contratos firmados durante 2017 y durante 2018 en el caso de los municipios de más de 100.000 habitantes.**

