

# **INFORME SOBRE ZONAS TENSIONADAS EN EUSKADI**

**Abril 2025**

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Presentación	3-6
1.- Araba	7-8
2.- Bizkaia	9-13
3.- Gipuzkoa	14-18
4. Conclusiones	19-20

## PRESENTACIÓN

Este informe presenta la situación actualizada de los municipios de la CAPV en relación a los indicadores que plantea la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda para la declaración de zona tensionada. Esta es la segunda edición actualizada con los últimos datos disponibles a fecha de realizar este documento, tras los informes presentados en diciembre de 2023 y febrero de 2024.<sup>1</sup>

Al igual que en la edición precedente, el informe se elabora a partir de los últimos datos oficiales provenientes del Eustat y del propio Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

Con el fin de clarificar la presentación, se han elaborado dos informes:

- 1.- Este primer documento donde se presenta una mirada agregada por municipio de los dos indicadores que plantea la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda para la declaración de zona tensionada. De este modo, se identifican aquellos municipios que pudieran ser potencialmente declarados como tensionados en su integridad. **Hay que subrayar que no se incluye en el documento los datos asociados a los municipios que ya han sido declarados o que han comenzado los trámites de solicitud de la declaración de zona tensionada: Errenteria, Lasarte-Oria, Zumaia, Irun, Donostia, Galdakao (Distrito 2), Barakaldo, Astigarraga, Hernani, Lezo y Usurbil.**
2. En un informe posterior que se publicará en las próximas semanas, se centrará el análisis en la situación por distritos.

### Criterios de declaración de zona tensionada

El informe parte, por tanto, de los criterios que plantea la ley pero recurriendo a la información estadística de carácter oficial publicada a la fecha de redactar este documento. Seguidamente se resume la información utilizada y las fechas de referencia de las mismas, de forma que como es sabido, los datos estadísticos publicados suelen tener un retardo, a veces significativo, por el procedimiento de trabajo que requiere su elaboración.

#### Criterio 1.1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC+3 puntos

El criterio está asociado al incremento de la renta media de alquiler en los últimos años: que el precio de alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

---

<sup>1</sup> <https://www.euskadi.eus/informe-sobre-zonas-tensionadas-en-euskadi/x39-ovad01/es/>

La información disponible está vinculada a la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco y está actualizada hasta el cuarto trimestre de 2023, por lo que ha sido posible calcular el incremento de la renta media de los contratos de alquiler libre de viviendas colectivas depositados en cada año en el registro de fianzas e iniciados entre 2018 y 2023 (últimos 5 años) en términos porcentuales y compararlo con el incremento en Euskadi de la media anual del IPC en este período que ha sido un 16,6% según datos de Eustat, por lo que la cota necesario para poder delimitar una zona como tensionada por encima del 19,6% de incremento de la renta en 5 años.

### **Criterio 1.2. Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años > IPC+3 puntos**

El criterio establece que el precio de compraventa de la vivienda debe haber experimentado, en los cinco años previos a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

La información utilizada en este caso proviene de la Estadística de Compraventa de Inmuebles (ECVI), actualizada hasta el cuarto trimestre de 2024, lo que permite calcular el incremento de los precios de compraventa de viviendas en el período comprendido entre 2019 y 2024.

Este incremento se ha comparado con el aumento de la media anual del IPC en Euskadi, que ha sido del 19,4% según los datos de Eustat. Así, la cota necesaria para considerar una zona como tensionada en términos de compraventa es un incremento superior al 22,4% en los últimos cinco años.

En todo caso, hay que subrayar que solo puede aplicarse a municipios de cierta dimensión, dado que el número de compraventas debe ser estadísticamente representativo para asegurar que el resultado de este indicador sea suficientemente consistente. Por ello, se utilizan datos suavizados y un mínimo de 50 compraventas para evitar que los resultados se vean distorsionados por características específicas de ciertas viviendas o por compraventas con precios atípicos, asegurando así una muestra representativa y fiable del mercado.

## Criterio 2. Esfuerzo económico para el pago de la vivienda > 30%

No se dispone de información detallada a nivel de municipio sobre la carga hipotecaria de los hogares que están amortizando un crédito con garantía hipotecaria para el pago de su vivienda. Por tanto, se ha centrado el análisis en el esfuerzo de los hogares en alquiler analizado la siguiente fórmula:

### **Renta de alquiler+ gastos de suministros > 30% de los ingresos del hogar**

Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

En este segundo indicador se ha debido recurrir a los datos estadísticos de 2022, ya que la estadística de Eustat sobre la Renta personal y familiar actualmente publicada no ofrece información posterior, seleccionando el dato de Renta Disponible promedio de cada municipio.

Por coherencia metodológica, para la estimación del esfuerzo económico se ha recurrido al dato de la renta de alquiler de la EMAL de 2022 (y no la de 2023 a pesar de estar disponible) y los gastos de suministros que proporciona la Estadística de Presupuestos Familiares de Eustat de 2022. En los municipios en los que no se dispone de esta renta media vinculada a las fianzas depositadas anualmente, se ha imputado el dato faltante con la renta media de la totalidad de los contratos vigentes y se marca con un **asterisco** ese municipio.

Como consideración final se debe indicar que un número significativo de municipios de tamaño reducido e incluso mediano no disponen de un número de fianzas depositadas suficiente para que, desde un criterio de representatividad estadística puedan ser catalogados de tensionados.

Criterio	Indicadores utilizados	Fecha de referencia	Fuente
<b>1.1.- Incremento renta de alquiler</b>	Renta de alquiler media por municipio	Datos de las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler iniciados en los años 2018 y 2023	Órgano Estadístico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana
	IPC Euskadi	Dato de diciembre de 2018 a diciembre de 2023 (16,6%+3%)= 19,6%	Eustat
<b>1.2.- Incremento del precio de compraventa</b>	Precio de compraventa por municipio	Datos del precio de las compraventas registradas entre el IV trimestre de 2019 y el IV trimestre de 2024	Órgano Estadístico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana
	IPC Euskadi	Dato de enero de 2019 a diciembre de 2024 (19,4%+3%)= 22,4%	Eustat

Criterio	Indicadores utilizados	Fecha de referencia	Fuente
<b>2.- Esfuerzo económico &gt;30%</b>	Renta familiar disponible de los hogares por municipio	Último dato publicado: 2022.	Eustat. Estadística de renta personal y familiar
	Renta de alquiler media por municipio	Se utiliza el dato de las fianzas depositadas asociadas a contratos iniciados en el año 2022 por coherencia metodológica	Órgano Estadístico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana
	Gastos de suministros básicos del hogar	Se utiliza el indicador de gasto de 2022 y a nivel de Territorio Histórico al no disponer de dato más detallado	Eustat. Estadística de gasto familiar

En los tres siguientes capítulos siguientes se detallan, para cada territorio histórico, los resultados de la delimitación de zonas tensionadas. Para ello, se presenta una tabla para cada criterio, en la que se incluyen todos los municipios (para los que se dispone de información estadística oficial), identificando aquellos que cumplen con el criterio específico de cada tabla.

## 1.- ARABA

El único municipio que aparece como tensionado en Vitoria-Gasteiz. Cumpliendo además los tres criterios analizados en el informe.

### CRITERIO 1.1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística

Municipio	2018 Renta alquiler mensual media	2023 Renta alquiler mensual media	Criterio 1.1. Incr. renta en 5 años
Agurain/Salvatierra	453,2	509,1	12,3%
Alegría-Dulantzi* <sup>2</sup>	503,1	566,7	12,6%
Amurrio	503,2	574,3	14,1%
Artziniega	518,1	530,3	2,4%
Iruña Oka/Iruña de Oca*	515	548,5	6,5%
Laudio/Llodio	509,4	592,8	16,4%
Legutio*	471,2	539,2	14,4%
Oyón-Oion	362,6	421,4	16,2%
Urkabustaiz	452,7	512,4	13,2%
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	<b>619,5</b>	<b>750,5</b>	<b>21,2%</b>

### CRITERIO 1.2. Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística

Municipio	Precio compraventa IVT 2019	Precio compraventa IVT 2024	Criterio 1.2. Incr. precios de compraventa en 5 años
Amurrio	165.974	188.470	13,6%
Laudio / Llodio	159.702	160.832	0,7%
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	<b>178.775</b>	<b>227.941</b>	<b>27,5%</b>

### CRITERIO 2. Esfuerzo en el pago de la renta de alquiler respecto a la renta disponible

Municipio	2022 Renta familiar disponible municipio	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Agurain/Salvatierra	34.576	480,6	26,4%
Alegría-Dulantzi*	38.617	559,3	26,1%
Amurrio	39.270	522,0	24,5%
Artziniega*	38.489	517,8	24,9%
Asparrena*	33.722	414,4	24,7%
Ayala/Aiara*	42.486	509,7	22,3%
Iruña Oka/Iruña de Oca	40.462	551,0	24,7%
Labastida/Bastida*	30.713	395,9	26,4%
Laguardia*	32.439	431,8	26,4%
Laudio/Llodio	36.471	574,0	28,1%
Legutio*	43.566	533,4	22,4%
Oyón-Oion*	31.289	398,6	26,0%
Urkabustaiz*	37.798	490,2	24,5%
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	<b>38.943</b>	<b>711,0</b>	<b>30,6%</b>
Zuia*	53.751	682,0	21,5%

<sup>2</sup> En los municipios en los que no se dispone de esta renta media vinculada a las fianzas depositadas anualmente, se ha imputado el dato faltante con la renta media de la totalidad de los contratos vigentes en ese año





**Mapa 1. Municipios tensionados de Araba**



Municipios tensionados	
1	Vitoria-Gasteiz

## 2.- BIZKAIA

Los municipios que aparecen como tensionados al cumplir al menos uno de los tres criterios aplicados son los siguientes.

- Balmaseda
- Basauri
- Berango
- Bermeo
- Bilbao
- Derio
- Elorrio
- Erandio
- Ermua
- Gorliz
- Lekeitio
- Portugalete
- Santurtzi
- Sestao
- Sondika
- Sopela
- Urduliz

La práctica totalidad de los municipios, salvo Erandio, se tipifican como tensionados por cumplir uno solo de los tres criterios aplicados. De forma más específica, los criterios que permiten tipificar a estos municipios como tensionados son los siguientes:

- Mediante el CRITERIO 1.1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística, se tipifican como tensionados los municipios de Bermeo, Derio, Elorrio, Ermua, Sondika y Urduliz
- Mediante el CRITERIO 1.2. Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística se tipifican como tensionados los municipios de Balmaseda, Berango, Erandio, Gorliz, Lekeitio y Sopela.
- Mediante CRITERIO 2. Esfuerzo en el pago de la renta de alquiler respecto a la renta disponible se tipifican como tensionados los municipios de Basauri, Bilbao, Erandio, Portugalete, Santurtzi y Sestao.

**CRITERIO 1.1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística**

Municipio	2018 Renta alquiler mensual media	2023 Renta alquiler mensual media	<b>Criterio 1.1.</b> Incr. renta en 5 años
Abadiño	555	640,4	15,4%
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	598,5	650,2	8,6%
Alonsotegi*	553,1	578,7	4,6%
Amorebieta-Etxano	615,1	687,1	11,7%
Areatza*	452,9	516,1	14,0%
Arrigorriaga	607	680,4	12,1%
Bakio*	613,3	673	9,7%
Balmaseda	483	562,7	16,5%
Basauri	603,4	698	15,7%
Berango*	757,4	792,3	4,6%
<b>Bermeo</b>	<b>459,9</b>	<b>552,9</b>	<b>20,2%</b>
Berriz*	532	601,3	13,0%
Bilbao	744,7	852,2	14,4%
<b>Derio</b>	<b>643</b>	<b>771,2</b>	<b>19,9%</b>
Durango	603,2	686,8	13,9%
<b>Elorrio</b>	<b>508,7</b>	<b>615,7</b>	<b>21,0%</b>
Erandio	649	741,6	14,3%
<b>Ermua</b>	<b>483,6</b>	<b>583,4</b>	<b>20,6%</b>
Etxebarri	748,1	800,4	7,0%
Gernika-Lumo	555,8	636,5	14,5%
Getxo	824,7	941,7	14,2%
Gorliz	702,9	746,1	6,2%
Güeñes	526,9	591,8	12,3%
Igorre	507,6	591,4	16,5%
Iurreta*	563,6	626,9	11,2%
Larrabetzu*	571,7	639	11,8%
Leioa	752,5	880,3	17,0%
Lekeitio	484,6	576,9	19,1%
Lemoa	577,1	614	6,4%
Markina-Xemein	484	534	10,3%
Mundaka*	524,9	590	12,4%
Mungia	647,3	753,7	16,4%
Muskiz	569,4	625,4	9,8%
Ondarroa	496,5	551,7	11,1%
Orozko*	492,1	550,5	11,9%
Ortuella	544,3	625,8	15,0%
Plentzia*	711,8	761	6,9%
Portugalete	619,8	699,9	12,9%
Santurtzi	619	703,7	13,7%
Sestao	589	655,6	11,3%
<b>Sondika</b>	<b>597,3</b>	<b>784,7</b>	<b>31,4%</b>
Sopela	745,8	839,6	12,6%
Sopuerta*	503,7	568,5	12,9%
Ugao-Miraballes	538,1	623,1	15,8%
<b>Urduliz</b>	<b>716,3</b>	<b>856,9</b>	<b>19,6%</b>
Urduña/Orduña	434,3	468,8	7,9%
Valle de Trápaga-Trapagaran	572,3	646,1	12,9%
Zaldibar*	455,8	542	18,9%
Zalla	524,2	599,9	14,4%
Zamudio	619,7	708,1	14,3%
Usansolo	636,8	714,9	12,3%

**CRITERIO 1.2. Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística**

Municipio	Precio compraventa IVT 2019	Precio compraventa IVT 2024	<b>Criterio 1.2.</b> Incr. precios de compraventa en 5 años
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	133.770	149.977	12,1%
Amorebieta-Etxano	188.827	225.357	19,3%
Arrigorriaga	215.087	180.693	-16,0%
<b>Balmaseda</b>	<b>121.394</b>	<b>149.349</b>	<b>23,0%</b>
Basauri	147.697	170.508	15,4%
<b>Berango</b>	<b>318.135</b>	<b>397.125</b>	<b>24,8%</b>
Bermeo	.	151.741	0,0%
Bilbao	224.142	247.505	10,4%
Durango	200.902	213.781	6,4%
<b>Erandio</b>	<b>146.719</b>	<b>179.897</b>	<b>22,6%</b>
Ermua	127.853	133.339	4,3%
Etxebarri	221.582	230.378	4,0%
Gernika-Lumo	.	202.826	0,0%
Getxo	335.531	387.164	15,4%
<b>Gorliz</b>	<b>239.937</b>	<b>296.676</b>	<b>23,6%</b>
Leioa	242.618	282.234	16,3%
<b>Lekeitio</b>	<b>197.855</b>	<b>262.079</b>	<b>32,5%</b>
Mungia	.	347.190	0,0%
Muskiz	142.866	160.624	12,4%
Ortuella	124.267	129.049	3,8%
Portugalete	178.708	181.341	1,5%
Santurtzi	179.827	177.400	-1,3%
Sestao	116.836	132.257	13,2%
<b>Sopela</b>	<b>250.115</b>	<b>320.798</b>	<b>28,3%</b>
Valle de Trápaga-Trapagaran	136.646	167.001	22,2%

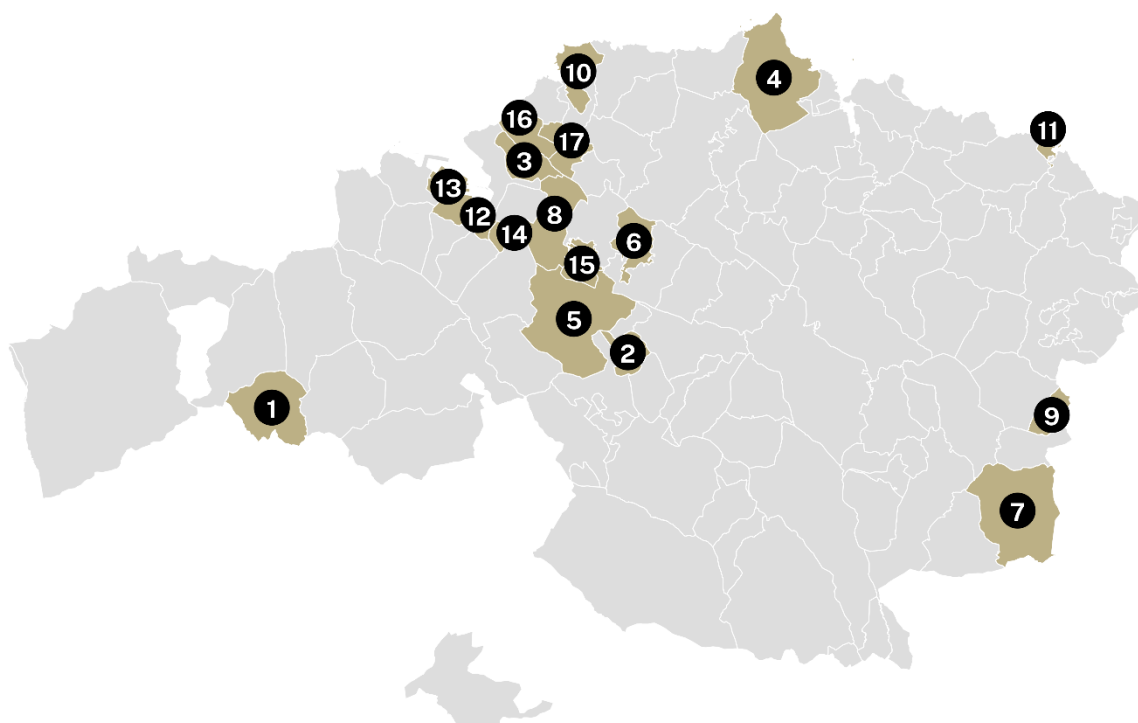
**CRITERIO 2. Esfuerzo en el pago de la renta de alquiler respecto a la renta disponible**

Municipio	2022 Renta familiar disponible municipio	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Abadiño	41.327	623,1	25,2%
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	37.881	628,2	27,6%
Alonsotegi*	35.165	563,4	27,5%
Amorebieta-Etxano	42.269	644,7	25,2%
Areatza*	37.369	504,0	24,0%
Arrigorriaga	39.392	659,9	27,5%
Atxondo*	44.379	562,1	21,8%
Bakio*	41.658	648,2	25,7%
Balmaseda	34.306	559,2	28,1%
Barrika*	53.898	794,9	23,1%
<b>Basauri</b>	<b>34.724</b>	<b>648,2</b>	<b>30,8%</b>
Berango	55.243	820,3	23,1%
Bermeo	36.519	515,5	24,9%
Berriatua*	43.945	492,5	20,1%
Berriz*	41.719	589,3	24,0%
<b>Bilbao</b>	<b>41.400</b>	<b>810,4</b>	<b>30,6%</b>
Busturia*	38.498	521,3	23,8%
Derio	41.832	732,0	28,0%
Dima*	46.349	601,5	21,9%
Durango	45.389	650,3	23,6%
Elorrio	43.298	569,0	22,5%
<b>Erandio</b>	<b>35.373</b>	<b>694,6</b>	<b>31,8%</b>
Ermua	36.779	549,6	25,9%
Etxebarri	42.562	771,8	28,6%
Galdakao	42.101	684,8	26,5%
Gatika*	49.940	677,6	22,1%
Gernika-Lumo	40.185	620,8	25,8%
Getxo	58.430	886,4	23,2%
Gordexola*	47.771	576,9	20,6%
Gorliz	45.714	751,3	26,1%
Güeñes	36.274	570,3	26,9%
Igorre	39.409	551,9	24,2%
Iurreta*	39.113	611,1	26,2%
Larrabetzu*	45.185	607,1	22,6%
Leioa*	44.613	803,8	28,2%
Lekeitio	37.739	545,5	25,1%
Lemoa	39.158	593,8	25,7%
Lezama*	51.250	702,2	22,1%
Loiu*	53.016	859,6	25,0%
Markina-Xemein	42.465	544,3	22,3%
Mundaka*	40.851	565,0	23,8%
Mungia	51.012	720,5	22,7%
Muskiz	38.821	604,4	26,2%
Ondarroa	37.160	529,2	25,0%
Orozko*	41.913	516,8	21,8%
Ortuella	34.357	597,4	29,4%
Otxandio*	38.685	488,7	22,7%
Plentzia*	46.317	739,7	25,5%
<b>Portugalete</b>	<b>35.878</b>	<b>655,0</b>	<b>30,1%</b>
<b>Santurtzi</b>	<b>35.306</b>	<b>677,2</b>	<b>31,3%</b>
<b>Sestao</b>	<b>31.337</b>	<b>632,7</b>	<b>33,6%</b>
Sondika	52.481	701,8	21,6%
Sopela	48.840	806,7	25,8%
Sopuerta*	38.998	560,1	24,7%



Municipio	2022 Renta familiar disponible municipio	2022 Renta alquiler mensual media	<b>Criterio 2</b> Esfuerzo en el pago de la renta
Ugao-Miraballes	37.266	585,0	26,7%
Urduliz	45.316	839,1	28,7%
Urduña/Orduña	35.481	486,1	24,7%
Valle de Trápaga-Trapagaran	36.145	645,9	29,5%
Zaldibar*	40.238	523,0	22,9%
Zalla	38.857	588,3	25,7%
Zamudio	41.288	658,7	26,2%
Zaratamo*	37.987	597,1	26,6%
Zeberio*	44.711	537,4	21,0%

**Mapa 2. Municipios tensionados de Bizkaia**



Municipios tensionados	
1	Balmaseda
2	Basauri
3	Berango
4	Bermeo
5	Bilbao
6	Derio
7	Elorrio
8	Erandio
9	Ermua
10	Gorliz
11	Lekeitio
12	Portugalete
13	Santurtzi
14	Sestao
15	Sondika
16	Sopela
17	Urduliz

### 3.- GIPUZKOA

Los municipios que aparecen como tensionados al cumplir al menos uno de los tres criterios aplicados son los siguientes.

- Arrasate/Mondragón
- Azkoitia
- Bergara
- Deba
- Getaria
- Hondarribia
- Legazpi
- Oiartzun
- Oñati
- Orio
- Pasaia
- Sorluze-Placencia de las Armas
- Tolosa
- Zarautz

Al igual que en el caso de Bizkaia, la mayoría de los municipios, salvo Arrasate, Hondarribia y Pasaia, se tipifican como tensionados por cumplir uno solo de los tres criterios aplicados. De forma más específica, los criterios que permiten tipificar a estos municipios como tensionados son los siguientes:

- Mediante el CRITERIO 1.1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística, se tipifican como tensionados los municipios de Bergara, Deba, Getaria, Hondarribia, Orio, Sorluze y Tolosa.
- Mediante el CRITERIO 1.2. Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística se tipifican como tensionados los municipios de Arrasate, Azkoitia, Hondarribia, Legazpi, Oiartzun, Oñati, Pasaia y Zarautz.
- Mediante CRITERIO 2. Esfuerzo en el pago de la renta de alquiler respecto a la renta disponible se tipifica como tensionado solamente al municipio de Pasaia.



**CRITERIO 1.1 Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística**

Municipio	2018 Renta alquiler mensual media	2023 Renta alquiler mensual media	<b>Criterio 1.1.</b> Incr. renta en 5 años
Alegia*	523,2	586	12,0%
Andoain	605,9	699,1	15,4%
Anoeta*	534,2	607,7	13,8%
Aretxabaleta	493,4	586,1	18,8%
<b>Arrasate/Mondragón</b>	<b>509,6</b>	<b>645,6</b>	<b>26,7%</b>
Asteasu*	557,5	590,1	5,9%
Azkoitia	492,1	571,6	16,2%
Azpeitia	524,8	598,5	14,0%
Beasain	555,9	662	19,1%
<b>Bergara</b>	<b>494,5</b>	<b>600,8</b>	<b>21,5%</b>
<b>Deba</b>	<b>545,3</b>	<b>662,1</b>	<b>21,4%</b>
Eibar	524,9	605,6	15,4%
Elgoibar	489,7	572,4	16,9%
Eskoriatza*	533,7	595,4	11,6%
<b>Getaria</b>	<b>634,6</b>	<b>768,8</b>	<b>21,2%</b>
<b>Hondarribia</b>	<b>686,5</b>	<b>822</b>	<b>19,7%</b>
Ibarra*	523,3	607,2	16,0%
Irura*	602	689,6	14,6%
Lazkao	500,2	596,1	19,2%
Legazpi	471,2	553	17,4%
Mutriku*	470,4	518,9	10,3%
Oiartzun	640,5	746,4	16,5%
Oñati	497,3	582,8	17,2%
Ordizia	538,5	640,3	18,9%
<b>Orio</b>	<b>644,4</b>	<b>809,9</b>	<b>25,7%</b>
Pasaia	656,1	771,6	17,6%
<b>Soraluze-Placencia de las Armas</b>	<b>419,3</b>	<b>502,6</b>	<b>19,9%</b>
<b>Tolosa</b>	<b>568,8</b>	<b>682,4</b>	<b>20,0%</b>
Urnieta	658,4	774,5	17,6%
Urretxu	502	566,6	12,9%
Villabona	561,8	648,8	15,5%
Zaldibia*	454,3	511,1	12,5%
Zarautz	771,3	896,9	16,3%
Zestoa*	545,8	593,1	8,7%
Zizurkil*	577,4	636,8	10,3%
Zumarraga	498,9	569,1	14,1%

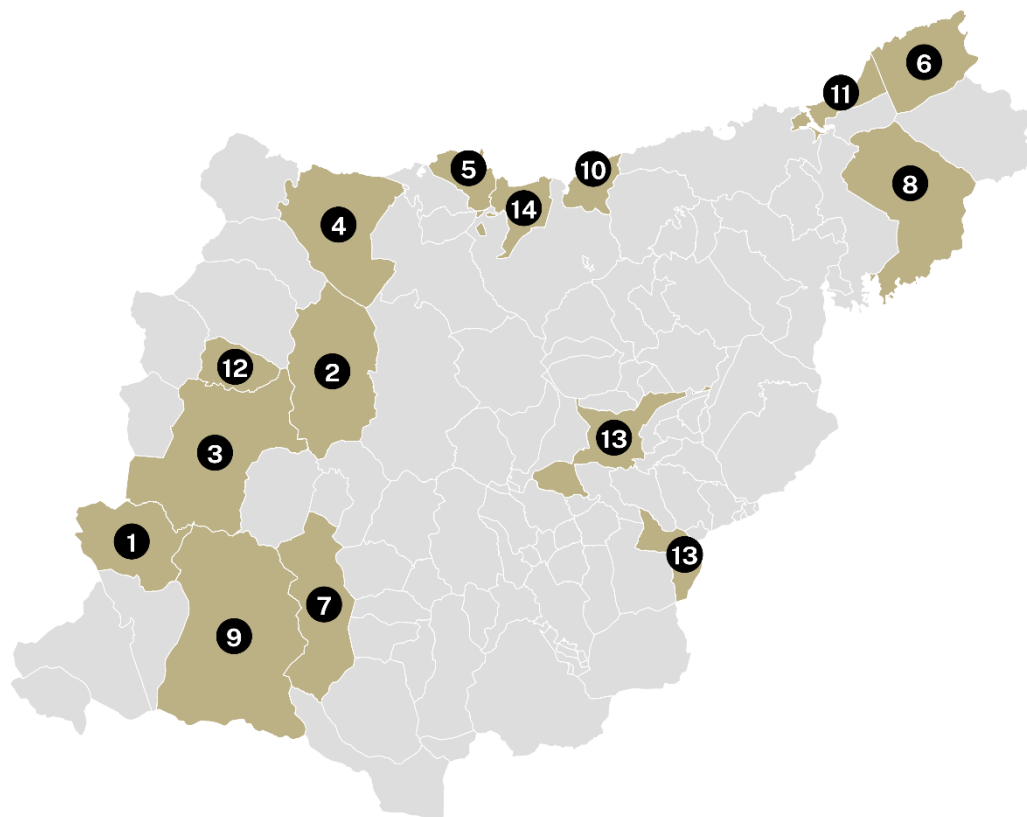
**CRITERIO 1.2. Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística**

Municipio	Precio compraventa IVT 2019	Precio compraventa IVT 2024	<b>Criterio 1.2.</b> Incr. precios de compraventa en 5 años
Andoain	160.319	181.361	13,1%
Arrasate / Mondragón	<b>134.661</b>	<b>165.496</b>	<b>22,9%</b>
Azkoitia	<b>142.635</b>	<b>191.598</b>	<b>34,3%</b>
Azpeitia	192.200	194.547	1,2%
Beasain	175.293	184.397	5,2%
Bergara	148.336	161.559	8,9%
Eibar	138.614	137.320	-0,9%
Elgoibar	159.718	157.930	-1,1%
Hondarribia	<b>339.186</b>	<b>442.670</b>	<b>30,5%</b>
Legazpi	<b>109.148</b>	<b>142.853</b>	<b>30,9%</b>
Oiartzun	<b>245.614</b>	<b>317.398</b>	<b>29,2%</b>
Oñati	<b>164.587</b>	<b>220.189</b>	<b>33,8%</b>
Ordizia	141.301	167.474	18,5%
Pasaia	<b>144.300</b>	<b>204.222</b>	<b>41,5%</b>
Tolosa	193.355	216.481	12,0%
Zarautz	<b>347.210</b>	<b>429.913</b>	<b>23,8%</b>
Zumarraga	124.347	134.286	8,0%

**CRITERIO 2. Esfuerzo en el pago de la renta de alquiler respecto a la renta disponible**

Municipio	2022 Renta familiar disponible municipio	2022 Renta alquiler mensual media	<b>Criterio 2</b> Esfuerzo en el pago de la renta
Aia*	45.494	669,0	24,8%
Alegia*	38.710	568,0	26,0%
Andoain	38.978	675,6	29,1%
Anoeta*	39.604	586,9	26,0%
Antzuola*	46.702	493,2	19,6%
Aretxabaleta	45.144	564,2	22,2%
Arrasate/Mondragón	42.092	615,1	25,2%
Asteasu*	45.120	596,0	23,0%
Ataun*	46.774	491,1	19,5%
Azkoitia	44.868	566,9	22,4%
Azpeitia	44.838	573,8	22,6%
Beasain	45.827	640,6	23,9%
Bergara	45.496	542,0	21,4%
Deba	43.636	589,2	23,6%
Eibar	39.956	567,5	25,2%
Elgoibar	43.561	539,6	22,3%
Eskoriatza*	44.107	577,8	23,1%
Getaria	45.461	683,3	25,2%
Hondarribia	58.391	759,6	21,2%
Ibarra*	38.996	594,5	26,6%
Idiazabal*	50.457	557,8	19,7%
Irura*	44.823	667,1	25,1%
Lazkao	45.766	587,0	22,5%
Legazpi	40.964	533,6	23,6%
Legorreta*	41.993	535,6	23,0%
Mendaro*	42.711	524,8	22,3%
Mutriku	40.507	528,3	23,7%
Oiartzun	46.331	683,5	24,7%
Oñati	49.000	550,9	20,1%
Ordizia	43.849	622,3	24,4%
Orio	45.226	744,1	26,9%
<b>Pasaia</b>	<b>34.856</b>	<b>728,4</b>	<b>34,4%</b>
Soraluze-Placencia de las Armas	35.232	477,1	25,5%
Tolosa	47.461	649,1	23,2%
Urnietta	44.429	713,8	26,6%
Urretxu	43.729	526,6	21,9%
Villabona	39.955	627,5	27,0%
Zaldibia*	46.849	499,5	19,7%
Zarautz	49.227	858,1	27,5%
Zestoa*	40.707	585,9	25,2%
Zizurkil*	45.275	606,5	23,2%
Zumarraga	38.202	524,3	25,0%

**Mapa 3. Municipios tensionados de Gipuzkoa**



Municipios tensionados	
1	Arrasate/Mondragón
2	Azkoitia
3	Bergara
4	Deba
5	Getaria
6	Hondarribia
7	Legazpi
8	Oiartzun
9	Oñati
10	Orío
11	Pasaia
12	Sorluze-Placencia de las Armas
13	Tolosa
14	Zarautz

## 4. CONCLUSIONES

A modo de conclusiones, se presenta en este último apartado una tabla resumen para cada uno de los municipios que en el capítulo anterior han sido identificados como tensionados en su totalidad.

Se trata de un total de 17 municipios de Bizkaia, 14 municipios de Gipuzkoa, y la capital alavesa en Araba.

La población residente en los municipios tipificados como zonas tensionadas en su totalidad (1.486.171 personas) representa el 67,31% de la población total de la CAPV. Este cálculo se ha realizado incluyendo a la lista de municipios que se adjunta a continuación, aquellos que ya han sido declarados o que está en proceso de tramitación la solicitud como son. **Errenteria, Lasarte-Oria, Zumaia, Irun, Donostia, Galdakao (Distrito 2), Barakaldo, Astigarraga, Hernani, Lezo y Usurbil.**

Por tanto, en esta nueva edición del informe, con los datos actualizados de acuerdo a los criterios indicados en el capítulo primero, los municipios tipificados como zonas tensionadas en su integridad son los siguientes:

Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
- Vitoria-Gasteiz	- Balmaseda	- Arrasate/Mondragón
	- Basauri	- Azkoitia
	- Berango	- Bergara
	- Bermeo	- Deba
	- Bilbao	- Getaria
	- Derio	- Hondarribia
	- Elorrio	- Legazpi
	- Erandio	- Oiartzun
	- Ermua	- Oñati
	- Gorliz	- Orio
	- Lekeitio	- Pasaia
	- Portugalete	- Soraluze-Placencia de las Armas
	- Santurtzi	- Tolosa
	- Sestao	- Zarautz
	- Sondika	
	- Sopela	
	- Urduliz	

Finalmente, a modo de resumen se detalla para cada uno de estos municipios los criterios que justifican esta tipificación como municipios tensionados, así como el resultado en el resto de los criterios analizados.

Territorio	Municipio	Criterio 1.1 Incr. renta en 5 años	Criterio 1.2 Incr. precios de compraventa en 5 años	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Araba/Álava	Vitoria-Gasteiz	<b>21,2%</b>	<b>27,5%</b>	<b>30,6%</b>
Bizkaia	Balmaseda	16,5%	<b>23,0%</b>	28,1%
	Basauri	15,7%	15,4%	<b>30,8%</b>
	Berango	4,6%	<b>24,8%</b>	23,1%
	Bermeo	<b>20,2%</b>	0,0%	24,9%
	Bilbao	14,4%	10,4%	<b>30,6%</b>
	Derio	<b>19,9%</b>	0,0%	28,0%
	Elorrio	<b>21,0%</b>	0,0%	22,5%
	Erandio	14,3%	<b>22,6%</b>	<b>31,8%</b>
	Ermua	<b>20,6%</b>	4,3%	25,9%
	Gorliz	6,2%	<b>23,6%</b>	26,1%
	Lekeitio	19,1%	<b>32,5%</b>	25,1%
	Portugalete	12,9%	1,5%	<b>30,1%</b>
	Santurtzi	13,7%	-1,3%	<b>31,3%</b>
	Sestao	11,3%	13,2%	<b>33,6%</b>
	Sondika	<b>31,4%</b>	0,0%	21,6%
	Sopela	12,6%	<b>28,3%</b>	25,8%
	Urduliz	<b>19,6%</b>	0,0%	28,7%
Gipuzkoa	Arrasate/Mondragón	<b>26,7%</b>	<b>22,9%</b>	25,2%
	Azkoitia	16,2%	<b>34,3%</b>	22,4%
	Bergara	<b>21,5%</b>	8,9%	21,4%
	Deba	<b>21,4%</b>	0,0%	23,6%
	Getaria	<b>21,2%</b>	0,0%	25,2%
	Hondarribia	<b>19,7%</b>	<b>30,5%</b>	21,2%
	Legazpi	17,4%	<b>30,9%</b>	23,6%
	Oiartzun	16,5%	<b>29,2%</b>	24,7%
	Oñati	17,2%	<b>33,8%</b>	20,1%
	Orio	<b>25,7%</b>	0,0%	26,9%
	Pasaia	17,6%	<b>41,5%</b>	<b>34,4%</b>
	Soraluze-Placencia de las Armas	<b>19,9%</b>	0,0%	25,5%
	Tolosa	<b>20,0%</b>	12,0%	23,2%
	Zarautz	16,3%	<b>23,8%</b>	27,5%