

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 2024.¹

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: Errenerria, 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.

¹ <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 |
|--|---------------------------------------|--|---|
| 1.1.- Incremento renta de alquiler | 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 |
| 1.2.- Incremento del precio de compraventa | 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 |
|---------------------------------------|--|--|---|
| 2.- Esfuerzo económico >30% | 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% |
| Alegria-Dulantzi* ² | 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% |
| Vitoria-Gasteiz | 619,5 | 750,5 | 21,2% |

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

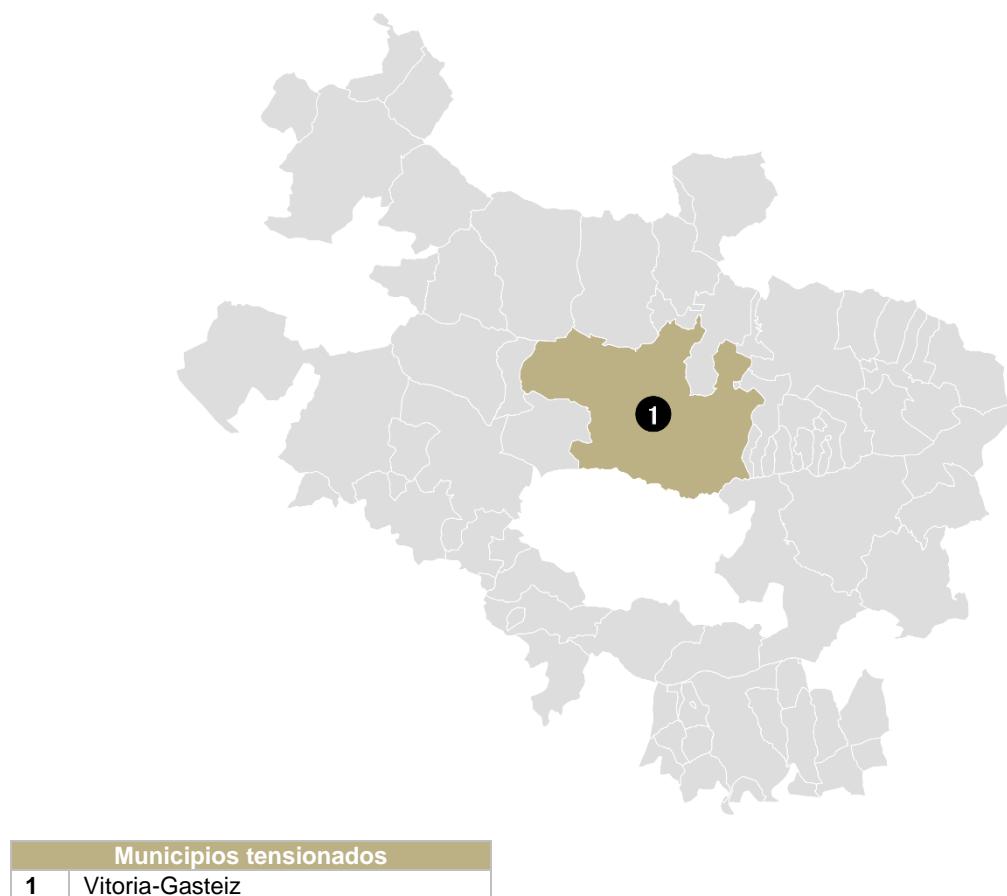
| Municipio | Precio compraventa IVT 2019 | Precio compraventa IVT 2024 | Criterio 1.2. Incr. precios de compraventa en 5 años |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| Amurrio | 165.974 | 188.470 | 13,6% |
| Laudio / Llodio | 159.702 | 160.832 | 0,7%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

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% |
| Alegria-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% |
| Vitoria-Gasteiz | 38.943 | 711,0 | 30,6% |
| Zuia* | 53.751 | 682,0 | 21,5% |

²* 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



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 | Criterion 1.1. 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% |
| Bermeo | 459,9 | 552,9 | 20,2% |
| Berriz* | 532 | 601,3 | 13,0% |
| Bilbao | 744,7 | 852,2 | 14,4% |
| Derio | 643 | 771,2 | 19,9% |
| Durango | 603,2 | 686,8 | 13,9% |
| Elorrio | 508,7 | 615,7 | 21,0% |
| Erandio | 649 | 741,6 | 14,3% |
| Ermua | 483,6 | 583,4 | 20,6% |
| 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% |
| Sondika | 597,3 | 784,7 | 31,4% |
| Sopela | 745,8 | 839,6 | 12,6% |
| Sopuerta* | 503,7 | 568,5 | 12,9% |
| Ugao-Miraballes | 538,1 | 623,1 | 15,8% |
| Urduliz | 716,3 | 856,9 | 19,6% |
| 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

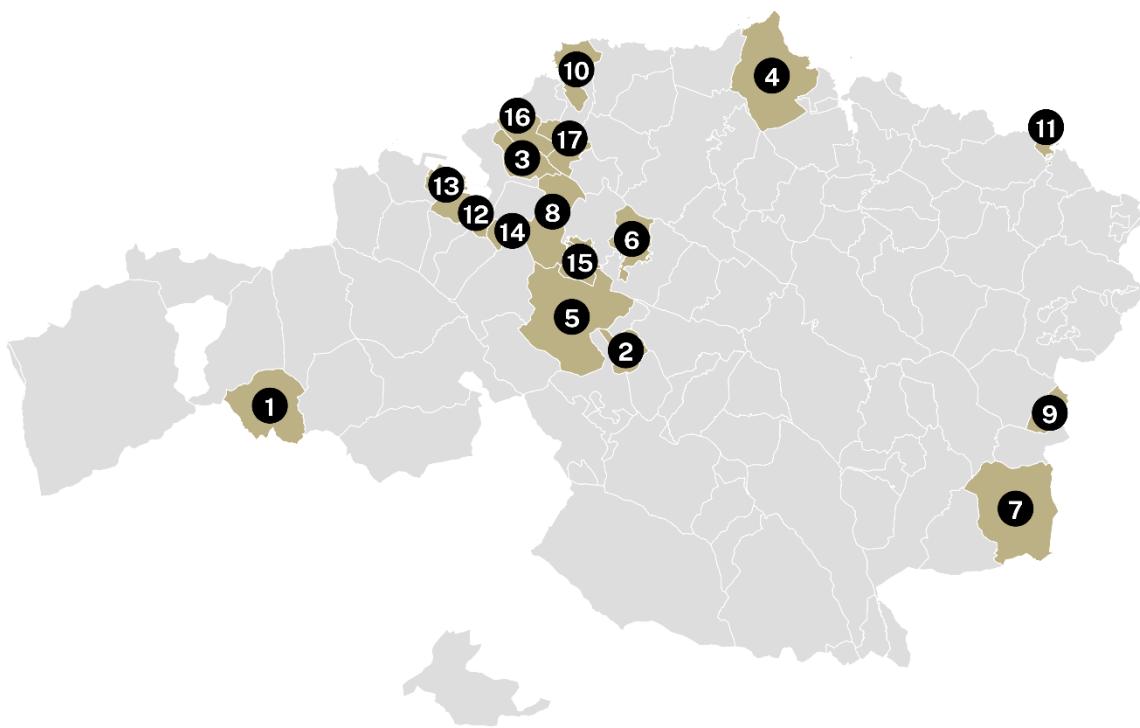
| Municipio | Precio compraventa IVT 2019 | Precio compraventa IVT 2024 | Criterion 1.2. Incr. precios de compraventa en 5 años |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena | 133.770 | 149.977 | 12,1% |
| Amorebieta-Etxano | 188.827 | 225.357 | 19,3% |
| Arrigorriaga | 215.087 | 180.693 | -16,0% |
| Balmaseda | 121.394 | 149.349 | 23,0% |
| Basauri | 147.697 | 170.508 | 15,4% |
| Berango | 318.135 | 397.125 | 24,8% |
| Bermeo | . | 151.741 | 0,0% |
| Bilbao | 224.142 | 247.505 | 10,4% |
| Durango | 200.902 | 213.781 | 6,4% |
| Erandio | 146.719 | 179.897 | 22,6% |
| 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% |
| Gorliz | 239.937 | 296.676 | 23,6% |
| Leioa | 242.618 | 282.234 | 16,3% |
| Lekeitio | 197.855 | 262.079 | 32,5% |
| 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% |
| Sopela | 250.115 | 320.798 | 28,3% |
| 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 Ciérnava-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% |
| Basauri | 34.724 | 648,2 | 30,8% |
| 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% |
| Bilbao | 41.400 | 810,4 | 30,6% |
| 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% |
| Erandio | 35.373 | 694,6 | 31,8% |
| 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% |
| Portugalete | 35.878 | 655,0 | 30,1% |
| Santurtzi | 35.306 | 677,2 | 31,3% |
| Sestao | 31.337 | 632,7 | 33,6% |
| 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 | Criterio 2 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
- Soraluze-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, Soraluce 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 | Criterion 1.1. 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% |
| Arrasate/Mondragón | 509,6 | 645,6 | 26,7% |
| 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% |
| Bergara | 494,5 | 600,8 | 21,5% |
| Deba | 545,3 | 662,1 | 21,4% |
| Eibar | 524,9 | 605,6 | 15,4% |
| Elgoibar | 489,7 | 572,4 | 16,9% |
| Eskoriatza* | 533,7 | 595,4 | 11,6% |
| Getaria | 634,6 | 768,8 | 21,2% |
| Hondarribia | 686,5 | 822 | 19,7% |
| 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% |
| Orio | 644,4 | 809,9 | 25,7% |
| Pasaia | 656,1 | 771,6 | 17,6% |
| Soraluze-Placencia de las Armas | 419,3 | 502,6 | 19,9% |
| Tolosa | 568,8 | 682,4 | 20,0% |
| 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% |

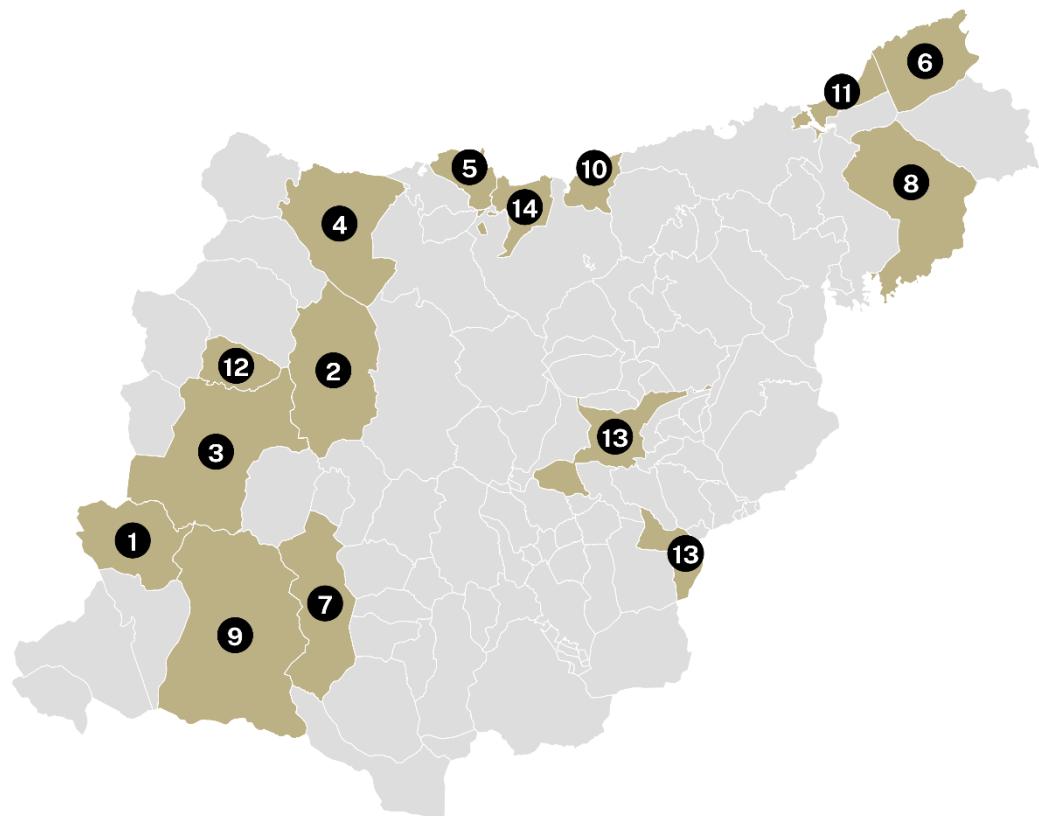
CRITERIO 1.2. Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística

| Municipio | Precio compraventa IVT 2019 | Precio compraventa IVT 2024 | Criterion 1.2. Incr. precios de compraventa en 5 años |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| Andoain | 160.319 | 181.361 | 13,1% |
| Arrasate / Mondragón | 134.661 | 165.496 | 22,9% |
| Azkoitia | 142.635 | 191.598 | 34,3% |
| 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 | 339.186 | 442.670 | 30,5% |
| Legazpi | 109.148 | 142.853 | 30,9% |
| Oiartzun | 245.614 | 317.398 | 29,2% |
| Oñati | 164.587 | 220.189 | 33,8% |
| Ordizia | 141.301 | 167.474 | 18,5% |
| Pasaia | 144.300 | 204.222 | 41,5% |
| Tolosa | 193.355 | 216.481 | 12,0% |
| Zarautz | 347.210 | 429.913 | 23,8% |
| 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 | Criterio 2 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% |
| Pasaia | 34.856 | 728,4 | 34,4% |
| Soraluze-Placencia de las Armas | 35.232 | 477,1 | 25,5% |
| Tolosa | 47.461 | 649,1 | 23,2% |
| Urnieta | 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 | Orio |
| 11 | Pasaia |
| 12 | Soraluze-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. **Erreenteria, 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 | <ul style="list-style-type: none"> - Balmaseda - Basauri - Berango - Bermeo - Bilbao - Derio - Elorrio - Erandio - Ermua - Gorliz - Lekeitio - Portugalete - Santurtzi - Sestao - Sondika - Sopela - Urduliz | <ul style="list-style-type: none"> - Arrasate/Mondragón - Azkoitia - Bergara - Deba - Getaria - Hondarribia - Legazpi - Oiartzun - Oñati - Orio - Pasaia - Soraluze-Placencia de las Armas - Tolosa - Zarautz |

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 | 21,2% | 27,5% | 30,6% |
| | Balmaseda | 16,5% | 23,0% | 28,1% |
| | Basauri | 15,7% | 15,4% | 30,8% |
| | Berango | 4,6% | 24,8% | 23,1% |
| | Bermeo | 20,2% | 0,0% | 24,9% |
| | Bilbao | 14,4% | 10,4% | 30,6% |
| | Derio | 19,9% | 0,0% | 28,0% |
| | Elorrio | 21,0% | 0,0% | 22,5% |
| Bizkaia | Erandio | 14,3% | 22,6% | 31,8% |
| | Ermua | 20,6% | 4,3% | 25,9% |
| | Gorliz | 6,2% | 23,6% | 26,1% |
| | Lekeitio | 19,1% | 32,5% | 25,1% |
| | Portugalete | 12,9% | 1,5% | 30,1% |
| | Santurtzi | 13,7% | -1,3% | 31,3% |
| | Sestao | 11,3% | 13,2% | 33,6% |
| | Sondika | 31,4% | 0,0% | 21,6% |
| | Sopela | 12,6% | 28,3% | 25,8% |
| | Urduliz | 19,6% | 0,0% | 28,7% |
| | Arrasate/Mondragón | 26,7% | 22,9% | 25,2% |
| | Azkoitia | 16,2% | 34,3% | 22,4% |
| Gipuzkoa | Bergara | 21,5% | 8,9% | 21,4% |
| | Deba | 21,4% | 0,0% | 23,6% |
| | Getaria | 21,2% | 0,0% | 25,2% |
| | Hondarribia | 19,7% | 30,5% | 21,2% |
| | Legazpi | 17,4% | 30,9% | 23,6% |
| | Oiartzun | 16,5% | 29,2% | 24,7% |
| | Oñati | 17,2% | 33,8% | 20,1% |
| | Orio | 25,7% | 0,0% | 26,9% |
| | Pasaia | 17,6% | 41,5% | 34,4% |
| | Soraluze-Placencia de las Armas | 19,9% | 0,0% | 25,5% |
| | Tolosa | 20,0% | 12,0% | 23,2% |
| | Zarautz | 16,3% | 23,8% | 27,5% |