

INFORME SOBRE ZONAS TENSIONADAS EN EUSKADI

Febrero 2024



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY





ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



Zonas
tensionadas
2024

01.

PRESENTACIÓN

5

02.

ANÁLISIS SOBRE LA INCIDENCIA DE LAS ZONAS
TENSIONADAS EN EUSKADI

9

03.

MUNICIPIOS TENSIONADOS EN SU TOTALIDAD

15

04.

CONCLUSIONES

19

ANEXO



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



01. PRESENTACIÓN



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Este informe realiza un análisis complementario al informe detallado presentado por el Observatorio Vasco de la Vivienda a finales de 2023¹ donde se analizaba de forma pormenorizada la situación de los municipios vascos con el mayor detalle territorial factible (por distritos) en relación a los indicadores que sirven para delimitar las zonas tensionadas con los datos estadísticos publicados hasta diciembre de 2023.

De este modo, en este informe se presenta una mirada agregada y ampliada al nivel 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, más allá del resultado por distrito que ya se presentó en el anterior informe. De este modo, **se pueden detectar aquellos municipios que pudieran ser potencialmente declarados como tensionados en su integridad.**

Cabe recordar, que la ley indica que para declarar una zona tensionada se debe cumplir uno de estos dos criterios:

- a) 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.
- b) Que el precio de compra o 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.

Por tanto, se presentan en los dos siguientes apartados **para los municipios con más de un distrito la siguiente información:**

- Capítulo 2. Situación de partida de los dos criterios con el detalle por distrito, a partir del citado informe ya publicado del Observatorio Vasco de la Vivienda
- Capítulo 3. Situación de los dos criterios por municipio a nivel global

En ambos casos se aplican los mismos indicadores que ya fueron estudiados en el informe del Observatorio Vasco de la Vivienda, donde se puede estudiar el motivo y explicación de su selección para este trabajo.

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

Municipios con más de un distrito analizados en el informe

TT.HH.	Municipio
Araba/Álava	Vitoria-Gasteiz
	Arrasate/Mondragón
	Azkoitia
	Bergara
	Deba
	Donostia / San Sebastián
Gipuzkoa	Eibar
	Irun
	Mutriku
	Oñati
	Pasaia
	Soraluze-Placencia de las Armas
	Tolosa
	Zarautz
Bizkaia	Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena
	Amorebieta-Etxano
	Arrigorriaga
	Balmaseda
	Barakaldo
	Basauri
	Bermeo
	Bilbao
	Durango
	Erandio
	Galdakao
	Gernika-Lumo
	Getxo
	Güeñes
	Leioa
	Lekeitio
	Mungia
	Muskiz
	Ondarroa
	Ortuella
	Portugalete
	Santurtzi
	Sestao
	Urduña/Orduña
	Valle de Trápaga-Trapagaran
	Zalla



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



02.

ANÁLISIS SOBRE LA INCIDENCIA DE LAS ZONAS TENSIONADAS EN EUSKADI



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

En el informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda a final de 2023 se realizaba un análisis detallado por municipios y distritos, en aquellos municipios que contaban con más de un distrito.

En el caso del criterio asociado al crecimiento del precio del alquiler en los últimos 5 años, en algunos municipios de dimensión más reducida, no se disponía de una renta de alquiler con representatividad suficiente (debido a que el número de fianzas depositadas en un año es menor de 30) a nivel de distritos para analizar su crecimiento.

Sin embargo, este nuevo análisis del municipio a nivel agregado permite disponer de una renta de alquiler agregada suficientemente representativa a nivel de municipio, cuando por distritos en algunos casos no se disponía de dato representativo a dicho nivel.

Como se detallaba en el informe publicado, eran pocos los municipios con varios distritos en los que la totalidad de distritos aparecían como tensionados:

- En Gipuzkoa eran Irún y Pasaia,
- En Bizkaia eran municipios de la margen izquierda como Barakaldo, Basauri, Sestao y Santurtzi.

Entre el resto de municipios con más de un distrito aparecen las capitales vascas con la práctica totalidad de distritos tipificados como tensionados. Solo quedaba algún distrito fuera de esta tipificación debido a lo elevado de la renta media de los hogares en estos distritos.

De forma adicional, en Gipuzkoa también aparecen como parcialmente tensionados Azkoitia, Zarautz y Tolosa. En Bizkaia, eran más los municipios parcialmente tensionados, como era el caso de Abanto y Zierbena, Arrigorriaga, Balmaseda, Galdakao, Bermeo, Erandio, Gernika-Lumo, Leioa, Ortuella y Portugalete.

A continuación, se reproducen las tablas que detallan los distritos que aparecen como tensionados en aquel análisis ya publicado, tanto para el criterio del incremento de la renta mensual de alquiler en los últimos cinco años, como en el caso del indicador del esfuerzo económico para el pago del alquiler.

Araba

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. Renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Vitoria-Gasteiz	01	566,1	698,4	23,37%	33.042	659,1	32,67%
Vitoria-Gasteiz	02	636,1	749,8	17,87%	42.341	719,4	27,20%
Vitoria-Gasteiz	03	575,3	703,1	22,21%	32.849	665,5	33,09%
Vitoria-Gasteiz	04	569,4	697,8	22,55%	34.891	665,5	31,16%
Vitoria-Gasteiz	05	611,8	755,6	23,50%	36.586	707	31,08%
Vitoria-Gasteiz	06	586	678,8	15,84%	47.404	690,9	23,58%

Gipuzkoa

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
Arrasate/Mondragón	01	519,2	614,1	18,28%	41.705	614,5	25,10%
Arrasate/Mondragón	02	452,5	588,8	30,12%	35.866	554,3	27,18%
Arrasate/Mondragón	03	473	588,5	24,42%	33.017	569,1	30,06%
Arrasate/Mondragón	04	514,7	656,5	27,55%	41.169	577,2	24,34%
Arrasate/Mondragón	05	n.d.	n.d.	n.d.	52.703	n.d.	n.d.
Azkoitia	01	421,7	566,3	34,29%	35.868	534,7	26,52%
Azkoitia	02	476,3	569,3	19,53%	42.931	553,1	22,67%
Azkoitia	03	502,8	557,4	10,86%	43.968	540,3	21,79%
Bergara	01	492,5	567	15,13%	44.194	572,9	22,56%
Bergara	02	505	534,1	5,76%	38.787	515,8	23,94%
Bergara	03	423,5	494	16,65%	38.736	516,6	24,00%
Deba	01	531,3	592	11,42%	42.768	608,8	24,32%
Deba	02	n.d.	n.d.	n.d.	47.061	n.d.	n.d.
Donostia / San Sebastián	01	874,4	1024	17,11%	41.481	923,2	34,17%
Donostia / San Sebastián	02	980,7	1137,3	15,97%	56.001	1037	27,75%
Donostia / San Sebastián	03	852,2	972,4	14,10%	44.317	934,4	32,29%
Donostia / San Sebastián	04	789,9	922,2	16,75%	40.102	891,6	34,40%
Donostia / San Sebastián	05	870	984	13,10%	45.954	941,7	31,33%
Donostia / San Sebastián	06	919,9	1047,2	13,84%	55.476	997,9	27,17%
Donostia / San Sebastián	07	684	806,8	17,95%	34.818	748,4	34,68%
Eibar	01	512,6	587	14,51%	39.691	557,9	24,67%
Eibar	02	483,4	553,2	14,44%	33.961	557,4	28,81%
Eibar	03	497,7	572,4	15,01%	34.160	544,3	28,18%
Eibar	04	535,1	575,9	7,62%	40.884	599,4	25,17%
Eibar	05	494,9	530,5	7,19%	35.259	525,7	26,67%
Irun	01	611,7	733,1	19,85%	37.093	681	30,38%
Irun	02	616,5	730,2	18,44%	36.873	692,9	30,95%
Irun	03	624,1	740,5	18,65%	35.008	706,6	33,06%
Irun	04	601,7	705,5	17,25%	34.649	660,2	31,80%
Mutriku	01	468,8	531,3	13,33%	37.033	493,7	24,36%
Mutriku	02	n.d.	n.d.	n.d.	49.209	n.d.	n.d.
Oñati	01	487,1	547,5	12,40%	43.775	527,8	21,54%
Oñati	02	n.d.	n.d.	n.d.	49.116	n.d.	n.d.
Pasaia	01	n.d.	692,1	n.d.	34.241	691,3	33,27%
Pasaia	02	655,6	742,1	13,19%	33.756	707,4	34,32%
Pasaia	03	622,2	725,8	16,65%	32.505	682,9	34,73%
Pasaia	04	647	736	13,76%	30.979	711,9	37,57%
Soraluze-Placencia de las Armas	02	n.d.	n.d.	n.d.	33.821	456,3	25,34%
Soraluze-Placencia de las Armas*	01	409,9	n.d.	n.d.	32.717	464,6	26,50%
Tolosa	01	530,6	625,3	17,85%	32.047	595,3	31,95%
Tolosa	02	574,6	705,3	22,75%	45.252	668,7	24,57%
Tolosa	03	571,6	641,9	12,30%	43.832	662,1	25,19%
Tolosa	04	n.d.	n.d.	n.d.	43.969	687,6	25,81%
Zarautz	01	696,5	825,2	18,48%	39.727	761,4	30,79%
Zarautz	02	764,2	889,1	16,34%	47.078	860,1	28,50%

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY**Bizkaia**

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	01	n.d.	616,9	n.d.	34.214	617,4	30,10%
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	02	652,8	674,6	3,34%	37.433	630,7	27,94%
Amorebieta-Etxano	01	607,7	658,9	8,43%	39.369	666,4	27,65%
Amorebieta-Etxano	02	n.d.	n.d.	n.d.	47.497	n.d.	n.d.
Amorebieta-Etxano	03	n.d.	n.d.	n.d.	40.708	n.d.	n.d.
Arrigorriaga	01	569,8	657,1	15,32%	35.178	654,9	30,55%
Arrigorriaga	02	576,1	665,9	15,59%	40.042	605,1	25,35%
Balmaseda	01	474,5	554,8	16,92%	31.244	503,3	28,58%
Balmaseda	02	480,7	570,4	18,66%	33.848	522,4	27,05%
Barakaldo	01	610	700,7	14,87%	32.485	687,3	34,28%
Barakaldo	02	624,3	719,4	15,23%	34.452	681,6	32,13%
Barakaldo	03	628	703,4	12,01%	33.663	677,9	32,75%
Barakaldo	04	624,3	694,7	11,28%	32.883	677,2	33,50%
Barakaldo	05	647	713,3	10,25%	36.231	692,4	30,91%
Barakaldo	06	608,2	687,9	13,10%	32.965	659,7	32,78%
Barakaldo	07	630	684,1	8,59%	35.454	684,3	31,31%
Barakaldo	08	567,4	676,2	19,18%	30.124	636,6	34,95%
Barakaldo	09	618,9	693,4	12,04%	32.668	679,2	33,79%
Basauri	01	585,7	653,3	11,54%	33.057	635,2	31,80%
Basauri	02	590,5	655,3	10,97%	32.753	636,7	32,15%
Basauri	05	590,3	624,9	5,86%	33.671	622,6	30,77%
Basauri*	03	n.d.	n.d.	n.d.	32.938	634,9	31,90%
Basauri*	04	n.d.	n.d.	n.d.	32.936	611,4	31,05%
Bermeo	01	423,6	496,3	17,16%	26.121	487	33,43%
Bermeo	02	449	517	15,14%	36.285	521,2	25,20%
Bermeo	03	470,6	549,5	16,77%	36.268	515	25,00%
Bilbao	01	725	813,8	12,25%	38.881	809,8	32,42%
Bilbao	02	637,2	730,9	14,70%	34.783	706,9	32,69%
Bilbao	03	589,3	705,5	19,72%	31.928	691,3	35,03%
Bilbao	04	656,4	746	13,65%	31.877	710,8	35,82%
Bilbao	05	668,1	750,5	12,33%	34.055	725	34,03%
Bilbao	06	897,5	1006,3	12,12%	61.745	964,9	23,43%
Bilbao	07	675,5	775	14,73%	33.875	728,1	34,32%
Bilbao	08	678,8	773,6	13,97%	36.296	763,4	33,20%
Durango	01	548,5	608,4	10,92%	40.348	600,5	25,02%
Durango	02	566,4	618,5	9,20%	37.988	608,7	26,83%
Durango	03	554,7	623,9	12,48%	41.796	588,5	23,81%
Durango	04	619,2	691	11,60%	42.998	646,9	24,77%
Durango	05	610,7	674,3	10,41%	46.481	679,9	23,77%
Erandio	01	647,1	682,6	5,49%	31.879	668,6	34,23%
Erandio	02	651,6	706,8	8,47%	32.311	706,2	35,17%
Erandio	03	647	696,3	7,62%	38.391	621,4	26,95%
Galdakao	01	627	698,4	11,39%	40.520	681,9	27,32%
Galdakao	03	n.d.	n.d.	n.d.	44.524	n.d.	n.d.
Galdakao	04	598,1	666,3	11,40%	38.938	690,8	28,71%
Galdakao*	02	n.d.	n.d.	n.d.	31.268	585,8	31,72%
Gernika-Lumo	01	540,9	627,5	16,01%	38.428	602,3	26,33%
Gernika-Lumo	02	480,8	589,2	22,55%	35.193	553,4	27,08%
Getxo	01	849,6	843,1	-0,77%	54.863	865,2	24,19%
Getxo	02	805,6	899	11,59%	53.520	872,9	24,97%
Getxo	03	790,8	879,5	11,22%	52.358	879,3	25,67%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
Güeñes	02	504,2	560,1	11,09%	33.104	556,6	28,90%
Güeñes*	01	n.d.	n.d.	n.d.	36.238	581,6	27,23%
Leioa	01	709,7	785,4	10,67%	42.334	754	28,20%
Leioa	02	701,7	788,5	12,37%	32.231	711,9	35,47%
Leioa	03	766,8	848,7	10,68%	50.361	834	25,61%
Lekeitio	02	486,1	560,4	15,28%	43.291	559,3	22,18%
Lekeitio*	01	n.d.	n.d.	n.d.	34.962	498,4	25,37%
Mungia	01	631	726,6	15,15%	39.447	693,7	28,43%
Mungia*	02	1042,1	n.d.	n.d.	71.843	1076,6	22,00%
Muskiz	01	536	596,4	11,27%	35.864	572,6	27,21%
Muskiz*	02	n.d.	n.d.	n.d.	48.536	n.d.	n.d.
Ondarroa	01	467	520,5	11,46%	38.744	484,8	22,47%
Ondarroa	02	488,9	530,7	8,55%	45.658	507	19,65%
Ondarroa*	03	n.d.	n.d.	n.d.	37.180	n.d.	n.d.
Ortuella	01	534,8	597,1	11,65%	31.436	579	31,29%
Ortuella*	02	n.d.	n.d.	n.d.	37.908	n.d.	n.d.
Portugalete	01	634,3	667,6	5,25%	39.193	666,8	27,79%
Portugalete	02	599	677,1	13,04%	32.449	643,2	32,69%
Portugalete	03	609,8	640,9	5,10%	31.314	646,1	33,98%
Portugalete	04	591,2	642,2	8,63%	34.012	655,8	31,63%
Portugalete*	05	n.d.	n.d.	n.d.	34.873	n.d.	n.d.
Santurtzi	01	607,3	674,2	11,02%	32.780	648	32,53%
Santurtzi	02	639,4	715,9	11,96%	35.477	676,4	31,02%
Santurtzi	03	616,3	709	15,04%	35.798	671,4	30,58%
Santurtzi	04	576	675,1	17,20%	31.552	656,8	34,14%
Santurtzi	05	483,7	562	16,19%	20.978	561	45,86%
Sestao	01	587,6	628,4	6,94%	32.701	620,3	31,60%
Sestao	02	576,1	617,5	7,19%	30.202	594,9	33,20%
Sestao	03	571,2	631,1	10,49%	27.592	618,2	37,36%
Sestao	04	566,6	648,6	14,47%	26.141	614,9	39,28%
Urduña/Orduña	01	434,7	474,4	9,13%	30.931	470,8	27,60%
Urduña/Orduña*	02	447,7	n.d.	n.d.	37.665	489,6	23,27%
Valle de Trápaga-Trapagaran	01	562,1	650,7	15,76%	34.790	626,7	29,92%
Valle de Trápaga-Trapagaran*	02	n.d.	n.d.	n.d.	24.566	n.d.	n.d.
Zalla	01	522,8	606,1	15,93%	38.112	577,3	25,76%
Zalla*	02	n.d.	n.d.	n.d.	32.957	508,8	27,29%



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



03.

MUNICIPIOS TENSIONADOS EN SU TOTALIDAD



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

En este capítulo se presenta el análisis de los dos criterios para la tipificación de zona tensionada desde una mirada agregada de municipio, para aquellos municipios con más de un distrito. Resulta, por tanto, un análisis complementario al reciente informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda.

A continuación, se reproducen las tablas que detallan el resultado de calcular los dos criterios por municipios. Los municipios que aparecen como tensionados en su conjunto al cumplir, al menos, alguno de los dos criterios son los que se indican seguidamente:

- **Araba:**
 - Vitoria-Gasteiz
- **Gipuzkoa:**
 - Arrasate/Mondragón
 - Azkoitia
 - Irún
 - Donostia/San Sebastián
 - Pasaia
 - Soraluze-Placencia de las Armas
 - Tolosa
- **Bizkaia:**
 - Balmaseda
 - Barakaldo
 - Basauri
 - Bilbao
 - Erandio
 - Gernika-Lumo
 - Ortuella
 - Portugalete
 - Santurtzi
 - Sestao
 - Valle de Trápaga-Trapagaran

En la tabla siguiente se detallan los resultados para los dos criterios de delimitación de las zonas tensionadas tanto para estos municipios que cumplen al menos uno de los criterios para esta declaración, como del resto de municipios que de forma agregada no cumplen con ninguno de los dos criterios.

CRITERIO 1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años

Municipio		2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1
Araba/Álava	Vitoria-Gasteiz	588	715,8	21,7%
	Arrasate/Mondragón	496,5	615,6	24,0%
Gipuzkoa	Azkoitia	468,5	564,4	20,5%
	Bergara	479,5	541,4	12,9%
	Deba	533,1	589,2	10,5%
	Donostia / San Sebastián	839,5	970,8	15,6%
	Eibar	508,3	566,6	11,5%
	Irún	618,2	732,5	18,5%
	Mutriku	476,6	524,3	10,0%
	Oñati	484,5	548,6	13,2%
	Pasaia	635,6	728,7	14,6%
	Soraluze-Placencia de las Armas	414,9	490,9	18,3%
	Tolosa	552,4	651,8	18,0%
	Zarautz	742,2	863,4	16,3%
Bizkaia	Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	613,4	647,4	5,5%
	Amorebieta-Etxano	605,7	650,6	7,4%
	Arrigorriaga	572,8	661,6	15,5%
	Balmaseda	477,3	560,5	17,4%
	Barakaldo	617,8	699,8	13,3%
	Basauri	591,8	650	9,8%
	Bermeo	443,4	516	16,4%
	Bilbao	711,9	809,4	13,7%
	Durango	588,1	650,9	10,7%
	Erandio	648,6	693,2	6,9%
	Galdakao	618,5	686,3	11,0%
	Gernika-Lumo	526,7	618,6	17,4%
	Getxo	808,1	885,1	9,5%
	Güeñes	509,3	569,5	11,8%
	Leioa	735	808,4	10,0%
	Lekeitio	482,7	546,6	13,2%
	Mungia	682,1	742,2	8,8%
	Muskiz	541,1	613,5	13,4%
	Ondarroa	475,5	528,2	11,1%
	Ortuella	532,7	595,3	11,8%
	Portugalete	609,1	655,4	7,6%
	Santurtzi	600,4	677,4	12,8%
	Sestao	576,6	631,8	9,6%
	Urduña/Orduña	440,2	482,9	9,7%
	Valle de Trápaga-Trapagaran	561,2	645,7	15,1%
	Zalla	511,4	583,8	14,2%



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

Municipio		2021 Renta alquiler mensual media	2021 Renta disponible del municipio	Criterio 2
Araba/Álava	Vitoria-Gasteiz	678,8	36.678	30,1%
Gipuzkoa	Arrasate/Mondragón	579,9	39.331	25,6%
	Azkoitia	542,7	41.740	23,0%
	Bergara	542,9	41.350	23,2%
	Deba	611,5	43.410	24,0%
	Donostia / San Sebastián	922,1	44.856	31,6%
	Eibar	562,3	37.228	26,4%
	Irun	693,4	35.702	32,0%
	Mutriku	488,4	38.657	23,2%
	Oñati	523,3	44.678	21,0%
	Pasaia	699,5	32.440	35,4%
	Soraluze-Placencia de las Armas	464,5	33.147	26,2%
	Tolosa	632,4	41.291	25,9%
	Zarautz	825,5	45.479	28,6%
Bizkaia	Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	625,6	35.700	29,1%
	Amorebieta-Etxano	667,4	39.686	27,5%
	Arrigorriaga	630,7	37.276	28,1%
	Balmaseda	511,8	32.455	27,8%
	Barakaldo	676,4	33.557	32,8%
	Basauri	632,8	32.979	31,8%
	Bermeo	505,7	34.027	26,3%
	Bilbao	778,6	38.658	31,6%
	Durango	634,6	42.771	24,6%
	Erandio	674,8	33.028	33,3%
	Galdakao	677,2	39.811	27,7%
	Gernika-Lumo	586,3	37.598	26,4%
	Getxo	874,2	53.353	25,1%
	Güeñes	555,9	33.894	28,2%
	Leioa	784	44.447	27,7%
	Lekeitio	520,8	41.270	22,1%
	Mungia	720,7	46.017	25,1%
	Muskiz	594,3	37.636	26,6%
	Ondarroa	494,9	41.770	21,1%
	Ortuella	576,7	32.291	30,4%
	Portugalete	654,5	34.146	31,5%
	Santurtzi	649,8	33.322	32,1%
	Sestao	613	29.597	34,6%
	Urduña/Orduña	468,2	33.735	25,2%
	Valle de Trápaga-Trapagaran	615,4	34.006	30,2%
	Zalla	566,5	36.848	26,3%



04. CONCLUSIONES



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

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. En el Anexo se incluye el listado completo de los municipios con más de un distrito.

De este modo, se presenta la situación por distritos y la resultante de este análisis adicional del municipio en su integridad. Del resultado de esta tabla se observa **que buena parte de estos municipios ya presentaban la totalidad de los distritos como tensionados en el informe publicado a final de 2023.** Es el caso de **Irún, Pasaia, Barakaldo, Basauri, Sestao y Santurtzi.**

En el resto de casos, este informe permite confirmar que el análisis por municipio en su integridad permite que algunos municipios que se tipificaban como parcialmente tensionados puedan ser tipificados como zonas tensionadas en su integridad, son los siguientes:

- - **Araba:**
 - Vitoria-Gasteiz
- **Gipuzkoa:**
 - Arrasate/Mondragón
 - Azkoitia
 - Donostia/San Sebastián
 - Sorluze-Placencia de las Armas
 - Tolosa
- **Bizkaia:**
 - Balmaseda
 - Bilbao
 - Erandio
 - Gernika-Lumo
 - Ortuella
 - Portugalete
 - Valle de Trápaga-Trapagaran

De este listado se puede deducir que aparece como tensionado el municipio de Sorluze-Placencia de las Armas en los que ninguno de los distritos aparecía tensionado en el informe anterior, al no disponerse de un dato representativo a nivel de distrito. Del mismo modo, se identifican municipios íntegramente tensionados, cuando en el análisis por distritos no se clasificaban todos los distritos dentro de esta tipología debido a que alguno de ellos no disponía de datos estadísticos representativos de fianzas de alquiler depositadas, como ocurre en los municipios de Arrasate/Mondragón, Ortuella, Portugalete o Valle de Trápaga-Trapagaran.

Araba

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Vitoria-Gasteiz	01	566,1	698,4	23,37%	33.042	659,1	32,67%
Vitoria-Gasteiz	02	636,1	749,8	17,87%	42.341	719,4	27,20%
Vitoria-Gasteiz	03	575,3	703,1	22,21%	32.849	665,5	33,09%
Vitoria-Gasteiz	04	569,4	697,8	22,55%	34.891	665,5	31,16%
Vitoria-Gasteiz	05	611,8	755,6	23,50%	36.586	707	31,08%
Vitoria-Gasteiz	06	586	678,8	15,84%	47.404	690,9	23,58%
Vitoria-Gasteiz		588	715,8	21,7%	36.678	678,8	30,1%

Gipuzkoa

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Arrasate/Mondragón	01	519,2	614,1	18,28%	41.705	614,5	25,10%
Arrasate/Mondragón	02	452,5	588,8	30,12%	35.866	554,3	27,18%
Arrasate/Mondragón	03	473	588,5	24,42%	33.017	569,1	30,06%
Arrasate/Mondragón	04	514,7	656,5	27,55%	41.169	577,2	24,34%
Arrasate/Mondragón	05	n.d.	n.d.	n.d.	52.703	n.d.	n.d.
Arrasate/Mondragón		496,5	615,6	24,0%	39.331	579,9	25,6%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Azkoitia	01	421,7	566,3	34,29%	35.868	534,7	26,52%
Azkoitia	02	476,3	569,3	19,53%	42.931	553,1	22,67%
Azkoitia	03	502,8	557,4	10,86%	43.968	540,3	21,79%
Azkoitia		468,5	564,4	20,5%	41.740	542,7	23,0%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Donostia / San Sebastián	01	874,4	1024	17,11%	41.481	923,2	34,17%
Donostia / San Sebastián	02	980,7	1137,3	15,97%	56.001	1037	27,75%
Donostia / San Sebastián	03	852,2	972,4	14,10%	44.317	934,4	32,29%
Donostia / San Sebastián	04	789,9	922,2	16,75%	40.102	891,6	34,40%
Donostia / San Sebastián	05	870	984	13,10%	45.954	941,7	31,33%
Donostia / San Sebastián	06	919,9	1047,2	13,84%	55.476	997,9	27,17%
Donostia / San Sebastián	07	684	806,8	17,95%	34.818	748,4	34,68%
Donostia / San Sebastián		839,5	970,8	15,6%	44.856	922,1	31,6%

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Municipio		Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Irun	Irun	01	611,7	733,1	19,85%	37.093	681	30,38%
	Irun	02	616,5	730,2	18,44%	36.873	692,9	30,95%
	Irun	03	624,1	740,5	18,65%	35.008	706,6	33,06%
	Irun	04	601,7	705,5	17,25%	34.649	660,2	31,80%
Irun			618,2	732,5	18,5%	35.702	693,4	32,0%

Municipio		Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Pasaia	Pasaia	01	n.d.	692,1	n.d.	34.241	691,3	33,27%
	Pasaia	02	655,6	742,1	13,19%	33.756	707,4	34,32%
	Pasaia	03	622,2	725,8	16,65%	32.505	682,9	34,73%
	Pasaia	04	647	736	13,76%	30.979	711,9	37,57%
Pasaia			635,6	728,7	14,6%	32.440	699,5	35,4%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Soraluze-Placencia de las Armas	02	n.d.	n.d.	n.d.	33.821	456,3	25,34%
Soraluze-Placencia de las Armas*	01	409,9	n.d.	n.d.	32.717	464,6	26,50%
Soraluze-Placencia de las Armas		414,9	490,9	18,3%	33.147	464,5	26,2%

Municipio		Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Tolosa	Tolosa	01	530,6	625,3	17,85%	32.047	595,3	31,95%
	Tolosa	02	574,6	705,3	22,75%	45.252	668,7	24,57%
	Tolosa	03	571,6	641,9	12,30%	43.832	662,1	25,19%
	Tolosa	04	n.d.	n.d.	n.d.	43.969	687,6	25,81%
Tolosa			552,4	651,8	18,0%	41.291	632,4	25,9%

Bizkaia

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Balmaseda	01	474,5	554,8	16,92%	31.244	503,3	28,58%
Balmaseda	02	480,7	570,4	18,66%	33.848	522,4	27,05%
Balmaseda		477,3	560,5	17,4%	32.455	511,8	27,8%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Barakaldo	01	610	700,7	14,87%	32.485	687,3	34,28%
Barakaldo	02	624,3	719,4	15,23%	34.452	681,6	32,13%
Barakaldo	03	628	703,4	12,01%	33.663	677,9	32,75%
Barakaldo	04	624,3	694,7	11,28%	32.883	677,2	33,50%
Barakaldo	05	647	713,3	10,25%	36.231	692,4	30,91%
Barakaldo	06	608,2	687,9	13,10%	32.965	659,7	32,78%
Barakaldo	07	630	684,1	8,59%	35.454	684,3	31,31%
Barakaldo	08	567,4	676,2	19,18%	30.124	636,6	34,95%
Barakaldo	09	618,9	693,4	12,04%	32.668	679,2	33,79%
Barakaldo		617,8	699,8	13,3%	33.557	676,4	32,8%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Basauri	01	585,7	653,3	11,54%	33.057	635,2	31,80%
Basauri	02	590,5	655,3	10,97%	32.753	636,7	32,15%
Basauri	05	590,3	624,9	5,86%	33.671	622,6	30,77%
Basauri*	03	n.d.	n.d.	n.d.	32.938	634,9	31,90%
Basauri*	04	n.d.	n.d.	n.d.	32.936	611,4	31,05%
Basauri		591,8	650	9,8%	32.979	632,8	31,8%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Bilbao	01	725	813,8	12,25%	38.881	809,8	32,42%
Bilbao	02	637,2	730,9	14,70%	34.783	706,9	32,69%
Bilbao	03	589,3	705,5	19,72%	31.928	691,3	35,03%
Bilbao	04	656,4	746	13,65%	31.877	710,8	35,82%
Bilbao	05	668,1	750,5	12,33%	34.055	725	34,03%
Bilbao	06	897,5	1.006,3	12,12%	61.745	964,9	23,43%
Bilbao	07	675,5	775	14,73%	33.875	728,1	34,32%
Bilbao	08	678,8	773,6	13,97%	36.296	763,4	33,20%
Bilbao		711,9	809,4	13,7%	38.658	778,6	31,6%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Erandio	01	647,1	682,6	5,49%	31.879	668,6	34,23%
Erandio	02	651,6	706,8	8,47%	32.311	706,2	35,17%
Erandio	03	647	696,3	7,62%	38.391	621,4	26,95%
Erandio		648,6	693,2	6,9%	33.028	674,8	33,3%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Gernika-Lumo	01	540,9	627,5	16,01%	38.428	602,3	26,33%
Gernika-Lumo	02	480,8	589,2	22,55%	35.193	553,4	27,08%
Gernika-Lumo		526,7	618,6	17,4%	37.598	586,3	26,4%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Ortuella	01	534,8	597,1	11,65%	31.436	579	31,29%
Ortuella*	02	n.d.	n.d.	n.d.	37.908	n.d.	n.d.
Ortuella		532,7	595,3	11,8%	32.291	576,7	30,4%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Portugalete	01	634,3	667,6	5,25%	39.193	666,8	27,79%
Portugalete	02	599	677,1	13,04%	32.449	643,2	32,69%
Portugalete	03	609,8	640,9	5,10%	31.314	646,1	33,98%
Portugalete	04	591,2	642,2	8,63%	34.012	655,8	31,63%
Portugalete*	05	n.d.	n.d.	n.d.	34.873	n.d.	n.d.
Portugalete		609,1	655,4	7,6%	34.146	654,5	31,5%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Santurtzi	01	607,3	674,2	11,02%	32.780	648	32,53%
Santurtzi	02	639,4	715,9	11,96%	35.477	676,4	31,02%
Santurtzi	03	616,3	709	15,04%	35.798	671,4	30,58%
Santurtzi	04	576	675,1	17,20%	31.552	656,8	34,14%
Santurtzi	05	483,7	562	16,19%	20.978	561	45,86%
Santurtzi		600,4	677,4	12,8%	33.322	649,8	32,1%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Sestao	01	587,6	628,4	6,94%	32.701	620,3	31,60%
Sestao	02	576,1	617,5	7,19%	30.202	594,9	33,20%
Sestao	03	571,2	631,1	10,49%	27.592	618,2	37,36%
Sestao	04	566,6	648,6	14,47%	26.141	614,9	39,28%
Sestao		576,6	631,8	9,6%	29.597	613	34,6%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Valle de Trápaga-Trapagaran	01	562,1	650,7	15,76%	34.790	626,7	29,92%
Valle de Trápaga-Trapagaran*	02	n.d.	n.d.	n.d.	24.566	n.d.	n.d.
Valle de Trápaga-Trapagaran		561,2	645,7	15,1%	34.006	615,4	30,2%



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



ANEXO

Araba

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Vitoria-Gasteiz	01	566,1	698,4	23,37%	33.042	659,1	32,67%
Vitoria-Gasteiz	02	636,1	749,8	17,87%	42.341	719,4	27,20%
Vitoria-Gasteiz	03	575,3	703,1	22,21%	32.849	665,5	33,09%
Vitoria-Gasteiz	04	569,4	697,8	22,55%	34.891	665,5	31,16%
Vitoria-Gasteiz	05	611,8	755,6	23,50%	36.586	707	31,08%
Vitoria-Gasteiz	06	586	678,8	15,84%	47.404	690,9	23,58%
Vitoria-Gasteiz		588	715,8	21,7%	36.678	678,8	30,1%

Gipuzkoa

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Arrasate/Mondragón	01	519,2	614,1	18,28%	41.705	614,5	25,10%
Arrasate/Mondragón	02	452,5	588,8	30,12%	35.866	554,3	27,18%
Arrasate/Mondragón	03	473	588,5	24,42%	33.017	569,1	30,06%
Arrasate/Mondragón	04	514,7	656,5	27,55%	41.169	577,2	24,34%
Arrasate/Mondragón	05	n.d.	n.d.	n.d.	52.703	n.d.	n.d.
Arrasate/Mondragón		496,5	615,6	24,0%	39.331	579,9	25,6%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Azkoitia	01	421,7	566,3	34,29%	35.868	534,7	26,52%
Azkoitia	02	476,3	569,3	19,53%	42.931	553,1	22,67%
Azkoitia	03	502,8	557,4	10,86%	43.968	540,3	21,79%
Azkoitia		468,5	564,4	20,5%	41.740	542,7	23,0%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Bergara	01	492,5	567	15,13%	44.194	572,9	22,56%
Bergara	02	505	534,1	5,76%	38.787	515,8	23,94%
Bergara	03	423,5	494	16,65%	38.736	516,6	24,00%
Bergara		479,5	541,4	12,9%	41.350	542,9	23,2%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Deba	01	531,3	592	11,42%	42.768	608,8	24,32%
Deba	02	n.d.	n.d.	n.d.	47.061	n.d.	n.d.
Deba		533,1	589,2	10,5%	43.410	611,5	24,0%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Donostia / San Sebastián	01	874,4	1024	17,11%	41.481	923,2	34,17%
Donostia / San Sebastián	02	980,7	1137,3	15,97%	56.001	1037	27,75%
Donostia / San Sebastián	03	852,2	972,4	14,10%	44.317	934,4	32,29%
Donostia / San Sebastián	04	789,9	922,2	16,75%	40.102	891,6	34,40%
Donostia / San Sebastián	05	870	984	13,10%	45.954	941,7	31,33%
Donostia / San Sebastián	06	919,9	1047,2	13,84%	55.476	997,9	27,17%
Donostia / San Sebastián	07	684	806,8	17,95%	34.818	748,4	34,68%
Donostia / San Sebastián		839,5	970,8	15,6%	44.856	922,1	31,6%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Eibar	01	512,6	587	14,51%	39.691	557,9	24,67%
Eibar	02	483,4	553,2	14,44%	33.961	557,4	28,81%
Eibar	03	497,7	572,4	15,01%	34.160	544,3	28,18%
Eibar	04	535,1	575,9	7,62%	40.884	599,4	25,17%
Eibar	05	494,9	530,5	7,19%	35.259	525,7	26,67%
Eibar		508,3	566,6	11,5%	37.228	562,3	26,4%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Irun	01	611,7	733,1	19,85%	37.093	681	30,38%
Irun	02	616,5	730,2	18,44%	36.873	692,9	30,95%
Irun	03	624,1	740,5	18,65%	35.008	706,6	33,06%
Irun	04	601,7	705,5	17,25%	34.649	660,2	31,80%
Irun		618,2	732,5	18,5%	35.702	693,4	32,0%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Mutriku	01	468,8	531,3	13,33%	37.033	493,7	24,36%
Mutriku	02	n.d.	n.d.	n.d.	49.209	n.d.	n.d.
Mutriku		476,6	524,3	10,0%	38.657	488,4	23,2%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Oñati	01	487,1	547,5	12,40%	43.775	527,8	21,54%
Oñati	02	n.d.	n.d.	n.d.	49.116	n.d.	n.d.
Oñati		484,5	548,6	13,2%	44.678	523,3	21,0%

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Municipio		Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
	Pasaia	01	n.d.	692,1	n.d.	34.241	691,3	33,27%
	Pasaia	02	655,6	742,1	13,19%	33.756	707,4	34,32%
	Pasaia	03	622,2	725,8	16,65%	32.505	682,9	34,73%
	Pasaia	04	647	736	13,76%	30.979	711,9	37,57%
	Pasaia		635,6	728,7	14,6%	32.440	699,5	35,4%

Municipio		Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
	Soraluze-Placencia de las Armas	02	n.d.	n.d.	n.d.	33.821	456,3	25,34%
	Soraluze-Placencia de las Armas*	01	409,9	n.d.	n.d.	32.717	464,6	26,50%
	Soraluze-Placencia de las Armas		414,9	490,9	18,3%	33.147	464,5	26,2%

Municipio		Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
	Tolosa	01	530,6	625,3	17,85%	32.047	595,3	31,95%
	Tolosa	02	574,6	705,3	22,75%	45.252	668,7	24,57%
	Tolosa	03	571,6	641,9	12,30%	43.832	662,1	25,19%
	Tolosa	04	n.d.	n.d.	n.d.	43.969	687,6	25,81%
	Tolosa		552,4	651,8	18,0%	41.291	632,4	25,9%

Municipio		Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
	Zarautz	01	696,5	825,2	18,48%	39.727	761,4	30,79%
	Zarautz	02	764,2	889,1	16,34%	47.078	860,1	28,50%
	Zarautz		742,2	863,4	16,3%	45.479	825,5	28,6%

Bizkaia

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	01	n.d.	616,9	n.d.	34.214	617,4	30,10%
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	02	652,8	674,6	3,34%	37.433	630,7	27,94%
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena		613,4	647,4	5,5%	35.700	625,6	29,1%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Amorebieta-Etxano	01	607,7	658,9	8,43%	39.369	666,4	27,65%
Amorebieta-Etxano	02	n.d.	n.d.	n.d.	47.497	n.d.	n.d.
Amorebieta-Etxano	03	n.d.	n.d.	n.d.	40.708	n.d.	n.d.
Amorebieta-Etxano		605,7	650,6	7,4%	39.686	667,4	27,5%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Arrigorriaga	01	569,8	657,1	15,32%	35.178	654,9	30,55%
Arrigorriaga	02	576,1	665,9	15,59%	40.042	605,1	25,35%
Arrigorriaga		572,8	661,6	15,5%	37.276	630,7	28,1%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Balmaseda	01	474,5	554,8	16,92%	31.244	503,3	28,58%
Balmaseda	02	480,7	570,4	18,66%	33.848	522,4	27,05%
Balmaseda		477,3	560,5	17,4%	32.455	511,8	27,8%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Barakaldo	01	610	700,7	14,87%	32.485	687,3	34,28%
Barakaldo	02	624,3	719,4	15,23%	34.452	681,6	32,13%
Barakaldo	03	628	703,4	12,01%	33.663	677,9	32,75%
Barakaldo	04	624,3	694,7	11,28%	32.883	677,2	33,50%
Barakaldo	05	647	713,3	10,25%	36.231	692,4	30,91%
Barakaldo	06	608,2	687,9	13,10%	32.965	659,7	32,78%
Barakaldo	07	630	684,1	8,59%	35.454	684,3	31,31%
Barakaldo	08	567,4	676,2	19,18%	30.124	636,6	34,95%
Barakaldo	09	618,9	693,4	12,04%	32.668	679,2	33,79%
Barakaldo		617,8	699,8	13,3%	33.557	676,4	32,8%

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Basauri	01	585,7	653,3	11,54%	33.057	635,2	31,80%
	02	590,5	655,3	10,97%	32.753	636,7	32,15%
	05	590,3	624,9	5,86%	33.671	622,6	30,77%
	03	n.d.	n.d.	n.d.	32.938	634,9	31,90%
	04	n.d.	n.d.	n.d.	32.936	611,4	31,05%
Basauri		591,8	650	9,8%	32.979	632,8	31,8%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Bermeo	01	423,6	496,3	17,16%	26.121	487	33,43%
Bermeo	02	449	517	15,14%	36.285	521,2	25,20%
Bermeo	03	470,6	549,5	16,77%	36.268	515	25,00%
Bermeo		443,4	516	16,4%	34.027	505,7	26,3%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Bilbao	01	725	813,8	12,25%	38.881	809,8	32,42%
	02	637,2	730,9	14,70%	34.783	706,9	32,69%
	03	589,3	705,5	19,72%	31.928	691,3	35,03%
	04	656,4	746	13,65%	31.877	710,8	35,82%
	05	668,1	750,5	12,33%	34.055	725	34,03%
	06	897,5	1.006,3	12,12%	61.745	964,9	23,43%
	07	675,5	775	14,73%	33.875	728,1	34,32%
	08	678,8	773,6	13,97%	36.296	763,4	33,20%
Bilbao		711,9	809,4	13,7%	38.658	778,6	31,6%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Durango	01	548,5	608,4	10,92%	40.348	600,5	25,02%
Durango	02	566,4	618,5	9,20%	37.988	608,7	26,83%
Durango	03	554,7	623,9	12,48%	41.796	588,5	23,81%
Durango	04	619,2	691	11,60%	42.998	646,9	24,77%
Durango	05	610,7	674,3	10,41%	46.481	679,9	23,77%
Durango		588,1	650,9	10,7%	42.771	634,6	24,6%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Erandio	01	647,1	682,6	5,49%	31.879	668,6	34,23%
Erandio	02	651,6	706,8	8,47%	32.311	706,2	35,17%
Erandio	03	647	696,3	7,62%	38.391	621,4	26,95%
Erandio		648,6	693,2	6,9%	33.028	674,8	33,3%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Galdakao	01	627	698,4	11,39%	40.520	681,9	27,32%
Galdakao	03	n.d.	n.d.	n.d.	44.524	n.d.	n.d.
Galdakao	04	598,1	666,3	11,40%	38.938	690,8	28,71%
Galdakao*	02	n.d.	n.d.	n.d.	31.268	585,8	31,72%
Galdakao		618,5	686,3	11,0%	39.811	677,2	27,7%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Gernika-Lumo	01	540,9	627,5	16,01%	38.428	602,3	26,33%
Gernika-Lumo	02	480,8	589,2	22,55%	35.193	553,4	27,08%
Gernika-Lumo		526,7	618,6	17,4%	37.598	586,3	26,4%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Getxo	01	849,6	843,1	-0,77%	54.863	865,2	24,19%
Getxo	02	805,6	899	11,59%	53.520	872,9	24,97%
Getxo	03	790,8	879,5	11,22%	52.358	879,3	25,67%
Getxo		808,1	885,1	9,5%	53.353	874,2	25,1%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Güeñes	02	504,2	560,1	11,09%	33.104	556,6	28,90%
Güeñes*	01	n.d.	n.d.	n.d.	36.238	581,6	27,23%
Güeñes		509,3	569,5	11,8%	33.894	555,9	28,2%

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Leioa	01	709,7	785,4	10,67%	42.334	754	28,20%
Leioa	02	701,7	788,5	12,37%	32.231	711,9	35,47%
Leioa	03	766,8	848,7	10,68%	50.361	834	25,61%
Leioa		735	808,4	10,0%	44.447	784	27,7%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Lekeitio	02	486,1	560,4	15,28%	43.291	559,3	22,18%
Lekeitio*	01	n.d.	n.d.	n.d.	34.962	498,4	25,37%
Lekeitio		482,7	546,6	13,2%	41.270	520,8	22,1%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Mungia	01	631	726,6	15,15%	39.447	693,7	28,43%
Mungia*	02	1042,1	n.d.	n.d.	71.843	1076,6	22,00%
Mungia		682,1	742,2	8,8%	46.017	720,7	25,1%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Muskiz	01	536	596,4	11,27%	35.864	572,6	27,21%
Muskiz*	02	n.d.	n.d.	n.d.	48.536	n.d.	n.d.
Muskiz		541,1	613,5	13,4%	37.636	594,3	26,6%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Ondarroa	01	467	520,5	11,46%	38.744	484,8	22,47%
Ondarroa	02	488,9	530,7	8,55%	45.658	507	19,65%
Ondarroa*	03	n.d.	n.d.	n.d.	37.180	n.d.	n.d.
Ondarroa		475,5	528,2	11,1%	41.770	494,9	21,1%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Ortuella	01	534,8	597,1	11,65%	31.436	579	31,29%
Ortuella*	02	n.d.	n.d.	n.d.	37.908	n.d.	n.d.
Ortuella		532,7	595,3	11,8%	32.291	576,7	30,4%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Portugalete	01	634,3	667,6	5,25%	39.193	666,8	27,79%
Portugalete	02	599	677,1	13,04%	32.449	643,2	32,69%
Portugalete	03	609,8	640,9	5,10%	31.314	646,1	33,98%
Portugalete	04	591,2	642,2	8,63%	34.012	655,8	31,63%
Portugalete*	05	n.d.	n.d.	n.d.	34.873	n.d.	n.d.
Portugalete		609,1	655,4	7,6%	34.146	654,5	31,5%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Santurtzi	01	607,3	674,2	11,02%	32.780	648	32,53%
Santurtzi	02	639,4	715,9	11,96%	35.477	676,4	31,02%
Santurtzi	03	616,3	709	15,04%	35.798	671,4	30,58%
Santurtzi	04	576	675,1	17,20%	31.552	656,8	34,14%
Santurtzi	05	483,7	562	16,19%	20.978	561	45,86%
Santurtzi		600,4	677,4	12,8%	33.322	649,8	32,1%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Sestao	01	587,6	628,4	6,94%	32.701	620,3	31,60%
Sestao	02	576,1	617,5	7,19%	30.202	594,9	33,20%
Sestao	03	571,2	631,1	10,49%	27.592	618,2	37,36%
Sestao	04	566,6	648,6	14,47%	26.141	614,9	39,28%
Sestao		576,6	631,8	9,6%	29.597	613	34,6%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Urduña/Orduña	01	434,7	474,4	9,13%	30.931	470,8	27,60%
Urduña/Orduña*	02	447,7	n.d.	n.d.	37.665	489,6	23,27%
Urduña/Orduña		440,2	482,9	9,7%	33.735	468,2	25,2%



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Valle de Trápaga-Trapagaran	01	562,1	650,7	15,76%	34.790	626,7	29,92%
Valle de Trápaga-Trapagaran*	02	n.d.	n.d.	n.d.	24.566	n.d.	n.d.
Valle de Trápaga-Trapagaran		561,2	645,7	15,1%	34.006	615,4	30,2%

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1 Incr. renta en 5 años	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta
Zalla	01	522,8	606,1	15,93%	38.112	577,3	25,76%
Zalla*	02	n.d.	n.d.	n.d.	32.957	508,8	27,29%
Zalla		511,4	583,8	14,2%	36.848	566,5	26,3%



Zonas
tensionadas
2024



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY