
Proceso para el cálculo de los indicadores que permiten identificar las zonas tensionadas de la Comunidad Autónoma de Euskadi

A process for calculating the indicators used to identify stressed areas in the Autonomous Community of the Basque Country

Este artículo presenta el proceso llevado a cabo para obtener unos indicadores acordes con las definiciones especificadas en la Ley Estatal 12/2023, por el derecho a la vivienda, para identificar las zonas tensionadas en el mercado residencial de Euskadi. Para ello, se tuvo que realizar un análisis de las fuentes de datos estadísticos oficiales existentes en aquel momento, y amoldarse a la disponibilidad de datos y a la desagregación de la información disponible. Estos indicadores constituyen una herramienta esencial para la toma de decisiones en la identificación de zonas tensionadas; sin embargo, con el objetivo de poder ofrecer información más precisa y en ámbitos geográficos de menor tamaño, va a ser necesaria una continua revisión de la nueva información estadística que se vaya disponiendo y su aplicación en los indicadores propuestos.

Artikulu honek Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Estatuko Legean zehaztutako definizioekin bat datozen adierazleak lortzeko egindako prozesua aurkezten du, EAEko bizitegi-merkatuko eremu tentsionatuak identifikatzeko. Horretarako, une hartan zeuden estatistika-datu ofizialen iturriak aztertu behar izan ziren, eta baita datuen erabilgarritasunera eta eskuragarri zegoen informazioaren desagregaziora egokitu ere. Adierazle horiek funtsezko tresna dira eremu tentsionatuak identifikatzeko erabakiak hartzeko; hala ere, eremu geografiko txikiagoetan eta informazio zehatzagoa eskaini ahal izateko, beharrezkoa izango da eskuragarri dagoen estatistika-informazio berria etengabe berrikustea eta proposatutako adierazleetan aplikatzea.

This article presents the process carried out to obtain indicators in accordance with the definitions specified in State Law 12/2023, on the right to housing, to identify stressed areas in the residential market in the Basque Country. To carry out this process, an analysis of the sources of official statistical data existing at that time had to be carried out and adapted to the availability of data and the disaggregation of the available information. These indicators are an essential tool for decision-making in the identification of stressed areas; however, in order to provide more accurate information and in smaller geographical areas, it will be necessary to continuously review the new statistical information as it becomes available and apply it to the proposed indicators.

Aitor Puerta Goikoetxea

*Órgano Estadístico Específico
Departamento de Economía, Trabajo y Empleo
Eusko Jaurlaritza - Gobierno Vasco*

Cristina Arenaz Lareo

Eustat-Instituto Vasco de Estadística

Índice

1. Introducción
2. Limitaciones en los datos estadísticos oficiales del área de vivienda
3. Primeros pasos. Identificación de fuentes de datos disponibles
4. Fecha de referencia de los indicadores de la primera edición
5. La segunda edición de los indicadores
6. Perfeccionamiento de los indicadores utilizados
7. Conclusiones

Referencias bibliográficas

Palabras clave: Zona tensionada, esfuerzo financiero del hogar, ley de vivienda, vivienda en alquiler, compra-venta de vivienda

Keywords: Stressed area, household financial strain, housing law, rental housing, home purchase

Nº de clasificación JEL: R21, R31, R38

DOI: <https://doi.org/10.69810/ekz.1531>

Fecha de entrada: 13/01/2026 **Fecha de aceptación:** 27/03/2026

1. INTRODUCCIÓN

La vivienda es un derecho fundamental para que las personas puedan llevar una vida digna y constituye la puerta de acceso a una gran parte de derechos, tales como el empleo, el disfrute de la vida social y familiar y el acceso a las distintas prestaciones y servicios públicos.

Sin embargo, en la Comunidad Autónoma de Euskadi (en adelante CAE) las problemáticas asociadas a la vivienda se están incrementando en los últimos años. El esfuerzo económico de una familia de ingresos medios para hacer frente al alquiler o la compra de una vivienda rebasa el 30 % de ingresos¹ (porcentaje

¹ Límite máximo de endeudamiento considerado viable por las entidades financiera y el Banco de España.

considerado razonable), y con mayor incidencia entre los hogares que residen en régimen de alquiler². Este empeoramiento se observa en los resultados que ofrece la [Encuesta a hogares en régimen de alquiler - ENALQ](#) ya que, mientras que en 2022 los hogares en régimen de alquiler de la CAE destinaban al pago de la renta del alquiler de media el 37,9 % de los ingresos totales del hogar, en 2024 este porcentaje ha pasado a representar el 47,6 %.

Esta problemática se incrementa en el caso de personas consideradas vulnerables, ya que tienen que destinar más de la mitad de sus ingresos al pago de la vivienda: según los resultados de esta misma encuesta, las personas inscritas en Etxebide (tanto en venta como en alquiler) que residen en régimen de alquiler en 2024 destinaban el 54,4 % de los ingresos al alquiler y el 53,1 % en el caso de las personas perceptoras de algún tipo de ayuda para el pago de la vivienda.

Encontrar un alojamiento digno ha dejado de ser un problema exclusivo de las familias más vulnerables, y actualmente gran parte de la clase media sufre el problema de forma directa o indirecta. De hecho, esta percepción de la población se visibiliza en los datos publicados en el Sociómetro Vasco de diciembre de 2025 (número 87) en el que se identifica por segunda vez consecutiva la vivienda como el principal problema de Euskadi. El 58 % de la población vasca lo indica, 7 puntos más que en julio de 2025 (51 %) y 11 puntos más que en enero de 2025. Esta preocupación supera al mercado de trabajo, que se coloca como la segunda preocupación para el 42 % de la población, siete puntos menos que hace un año. El crecimiento de la preocupación de la vivienda se ha incrementado 44 puntos desde febrero de 2022 (Sociómetro 79) cuando lo indicaba únicamente el 14 % de la población vasca y era el cuarto problema; mientras que en julio de 2025 superó el 50 %, pasó a situarse en el principal problema de la CAE y se consolida esta posición en diciembre de 2025 al alcanzar el 58 %.

De cara a dar respuesta a la problemática de la vivienda se aprobó la [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#), que plantea una serie de medidas para intentar solventarla, y, al mismo tiempo, propone una serie de indicadores que permita identificar las áreas geográficas sobre las que se deben de intensificar las medidas propuestas.

Dado que en dicha normativa no se especifican explícitamente las fuentes de datos ni el ámbito territorial a utilizar para el cálculo de los indicadores propuestos, deja a las administraciones competentes la elección de la información estadística y desagregación territorial a utilizar en el cálculo. Esta problemática es mencionada

2 Comportamiento similar al del resto del estado que, como señalan García Montalvo (2022) y Monras y García Montalvo (2023), España destaca negativamente en el mercado de alquiler, donde el 42 % de las familias supera el 40 % de gasto en vivienda frente al 28 % de la Unión Europea; mientras que el mercado de adquisición en España genera precios y cargas financieras inferiores a la media de la Unión Europea.

también en el artículo de Álvarez *et al.* (2025), que incide en que esta normativa no llega a un grado de concreción preciso en muchos aspectos que resultan clave para una correcta y homogénea implementación: no define el ámbito espacial de aplicación de la norma, ni a qué nivel de desagregación se tomarán los indicadores de referencia.

Para dar respuesta a esta necesidad, tanto desde la perspectiva normativa como estadística, el objetivo principal del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco ha sido poner en marcha un sistema de indicadores acordes a las especificaciones de la Ley 12/2023 y, para su implementación, ha sido necesaria la creación de un grupo de trabajo multidisciplinar.

El proceso llevado a cabo ha tenido como objetivos concretos analizar la normativa y definición de “zonas tensionadas” para transformar los conceptos legales en indicadores medibles con la información estadística oficial disponible y aplicar este concepto en el caso particular de la CAE.

Este trabajo pretende, por un lado, dotar a las administraciones públicas de herramientas precisas y transparentes para la identificación de zonas tensionadas; y, por otro, contribuir a la mejora continua del sistema estadístico en materia de vivienda, incorporando nuevas fuentes de información y metodologías más robustas que permitan una toma de decisiones más eficaz y fundamentada.

El artículo se estructura del siguiente modo: tras esta introducción, el apartado segundo analiza las limitaciones de los datos estadísticos oficiales en vivienda, y el apartado tercero aborda la identificación de las fuentes de información disponibles. Los apartados cuarto y quinto presentan, respectivamente, la primera y la segunda edición de los indicadores, mientras que el apartado sexto se centra en su perfeccionamiento. Por último, el apartado séptimo recoge las conclusiones. El trabajo se completa con un anexo técnico sobre el cálculo del indicador de referencia del precio de alquiler.

2. LIMITACIONES EN LOS DATOS ESTADÍSTICOS OFICIALES DEL ÁREA DE VIVIENDA

Las limitaciones existentes de datos estadísticos oficiales del área de vivienda se han identificado desde hace años en los planes estadísticos departamentales realizados por el Departamento del Gobierno Vasco que ha tenido la competencia de vivienda en las últimas legislaturas, por lo que se han ido proponiendo la inclusión de nuevas operaciones estadísticas oficiales para solventar estas carencias estadísticas.

Entre las necesidades recurrentes que no estaban atendidas adecuadamente destaca el estudio del mercado de alquiler y las condiciones de los hogares que viven bajo este régimen. La reducida oferta de inmuebles disponibles en alquiler

en las agencias inmobiliarias (Gobierno Vasco, [Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria – OFIN³, realizada hasta el año 2021](#)) y en los portales inmobiliarios no permitía desagregar la información a ámbitos geográficos de menor tamaño. Este hecho impedía identificar adecuadamente las áreas geográficas con problemáticas de vivienda influenciada por la escasez de oferta en el entorno.

Además de la demanda de mayor desagregación territorial, también se identificaban carencias en el análisis de los hogares en régimen de alquiler cuando únicamente se disponía de la [Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda - ENDV](#) que, al ir dirigida a hogares en todo tipo de régimen de tenencia, la muestra encuestada de hogares en alquiler era insuficiente para disponer de información desagregada a nivel de territorio histórico con errores muestrales asumibles. Sin embargo, en dicha encuesta se identificaba que los hogares en alquiler eran los que mayor necesidad y dificultad tenían para realizar el cambio de vivienda: el 30,3 % de los hogares en régimen de alquiler en la CAE indicaban necesidad de cambio de vivienda según la encuesta de necesidades y demanda de vivienda de 2024.

Gracias a la aprobación del [Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi](#) y la obligatoriedad del depósito de fianzas de los contratos de alquiler firmados a partir del 26 de septiembre de 2015 se tuvo una oportunidad para disponer de datos estadísticos de una fuente de datos oficial y censal, al menos para los contratos legalmente constituidos.

Esta obligatoriedad del depósito de la fianza de alquiler para determinadas tipologías de arrendamientos permitió proponer la inclusión de una nueva operación estadística oficial denominada “[Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#)” dentro del Programa Estadístico Anual de 2020 ([Decreto 71/2020, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Programa Estadístico Anual de 2020](#)). Las tipologías de alquiler que permiten hacer este análisis censal, por ser obligatorio su depósito, son:

- El arrendamiento de vivienda habitual (art. 2 de la LAU⁴), arrendamiento de toda la vivienda para su uso como vivienda habitual de las personas arrendatarias.
- El arrendamiento para uso distinto de vivienda (art. 3 de la LAU⁴) como son el caso de los arrendamientos de temporada, los arrendamientos para actividad profesional, los arrendamientos de vivienda cuando el arrendatario es persona jurídica, los arrendamientos de local o los arrendamientos de pabellón industrial.

3 https://www.euskadi.eus/web01-s2ing/es/contenidos/informacion/ofin_oe_informacion/es_ovv_meto/index.shtml

4 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Sin embargo, la necesidad de disponer de datos estadísticos de alquiler comparables con el resto del estado requirió la incorporación de una nueva operación estadística oficial basada, en parte, en información tributaria: estadística del esfuerzo financiero de los hogares en alquiler⁵.

A finales de 2021 el órgano estadístico del extinto Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes inició la evaluación del Plan Estadístico vigente en aquel momento ([Ley 8/2019, de 27 de junio, del Plan Vasco de Estadística 2019-2022](#)) y la evaluación de las necesidades estadísticas no cubiertas realizada previa a la aprobación del Plan Vasco de Estadística 2023-2026 ([Ley 10/2023, de 9 de noviembre, del Plan Vasco de Estadística 2023-2026 y de tercera modificación de la Ley de Estadística de la Comunidad Autónoma de Euskadi](#)).

Tras este proceso se propuso, además de las operaciones estadísticas ya previstas en el Plan anterior, la inclusión de dos nuevas operaciones estadísticas asociadas al área de la vivienda: [encuesta a hogares en régimen de alquiler - ENALQ](#) (código 010907) y estadística del esfuerzo financiero de los hogares en alquiler (código 010908), cuyos análisis previos han permitido ofrecer las primeras estimaciones de la [Referencia del precio del alquiler de vivienda](#) publicado por Eustat por primera vez en junio de 2025. Ambas operaciones propuestas son asociadas al régimen de alquiler, ya que la información estadística era escasa en este ámbito y ha sido cada vez más demandada, debido a la mayor dificultad para encontrar oferta en alquiler asequible.

El 26 de mayo de 2023 hubo un cambio clave en el desarrollo de los análisis estadísticos posteriores, ya que en esa fecha entró en vigor la Ley Estatal de Vivienda ([Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#)) que buscaba fortalecer el derecho a la vivienda en España a través de medidas que protegen a los más vulnerables, regulan el mercado y promueven el acceso a una vivienda digna y asequible. Esta ley introdujo diversas medidas para proteger a los hogares vulnerables y regular el mercado del alquiler, además de introducir el concepto de «zonas de mercado residencial tensionado» o «zonas tensionadas», que permitió a las comunidades autónomas limitar los precios del alquiler en áreas donde se considera que el acceso a la vivienda es especialmente difícil.

La limitación de los precios de alquiler planteada en esta Ley 12/2023 se encuentra entre uno de los tres tipos de acciones y políticas internacionales analizan por López y De los Llanos (2020) para la intervención pública en el mercado del alquiler. Entre los casos analizados de limitaciones de precios, se identifica el caso paradigmático de Alemania, que introdujo en 2015 el concepto de “zonas tensionadas” y su definición: “lugares donde los precios de la vivienda sufren una

5 Ya que no todas las comunidades autónomas disponían en ese momento ni disponen actualmente de un depósito de fianzas de alquiler, o, aunque existía, no era obligatorio su depósito.

especial presión, bien por una demanda especialmente intensa, bien por una oferta insuficiente, o a causa de otros motivos”.

Los efectos positivos de esta medida de control de precios de segunda generación en Alemania quedan documentados en el artículo de Mense *et al.* (2017). Los llamados “controles de alquileres de primera generación” imponían límites máximos estrictos o incluso congelaban los alquileres temporalmente; sin embargo, los controles de segunda generación, implementados desde mediados de la década de 1960, son más flexibles, ya que permiten que los alquileres aumenten, en línea con un índice de precios al consumo⁶ o que regulen únicamente una parte del mercado (Turner y Malpezzi, 2003).

Del mismo modo, los defensores de los controles de alquileres argumentan que las regulaciones de segunda generación, si están diseñadas adecuadamente, aumentan el bienestar y estimulan una mayor actividad de construcción en la parte no controlada del mercado de la vivienda (Arnott, 1995; Skak y Bloze, 2013).

Inspirados en el modelo alemán de intervención sobre las zonas tensionadas, la administración central, a través de la Ley 12/2023, decidió introducir este concepto también en la legislación española. Así, dentro del artículo 18. “Declaración de zonas de mercado residencial tensionado” de la Ley 12/2023 se especifican, en el tercer apartado, los criterios que se deben cumplir para declarar zonas tensionadas. Según esta normativa, con producirse una de las dos circunstancias siguientes es suficiente:

- 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 básicos⁷, 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 (IPC) de la comunidad autónoma correspondiente.

Dado que en esta normativa no se especifican convenientemente las fuentes de datos ni el nivel territorial de análisis a utilizar, deja en manos de cada administración competente la vía de desarrollo. De forma similar a los procesos

6 En España, con el objetivo de dar cumplimiento a la Ley 12/2023, el INE definió el Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (denominado con las siglas, IRAV). Los contratos de alquiler firmados con posterioridad al 26 de mayo de 2023 se revisarán en base al IRAV: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/calculadora-precio-alquiler>

7 Se entiende por gastos y suministros básicos, “el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos asociados a la vivienda habitual.”

llevados a cabo en otras comunidades autónomas, como en Asturias (Álvarez *et al.*, 2025) y en Navarra (Gobierno de Navarra. Dirección General de Vivienda, 2025), en Euskadi también se inició el proceso de identificación de las fuentes de datos de estadísticas disponibles con la desagregación territorial y la calidad adecuadas para su utilización en la generación de estos indicadores.

El proceso llevado en Euskadi para el desarrollo de estos indicadores, la descripción de la metodológica adoptada para garantizar la solidez estadística de los resultados, las mejoras realizadas en la actualización posterior y las futuras mejoras planteadas se detallan en los siguientes apartados.

3. PRIMEROS PASOS. IDENTIFICACIÓN DE FUENTES DE DATOS DISPONIBLES

En este apartado se analizan las fuentes de información disponibles para identificar aquellas de mayor calidad que permitieron el cálculo de los indicadores que sirvieron para delimitar las zonas tensionadas con los datos estadísticos que se publicaron en el primer informe de diciembre de 2023.

Para el cálculo de estos indicadores era necesario tener en cuenta las definiciones incluidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda, y las fuentes de datos oficiales disponibles en la fecha y que tuvieran un desglose adecuado para que se pudieran identificar áreas geográficas a nivel de municipio o menor que el municipio, para el caso de municipios de mayor población.

El análisis de la información se tuvo que realizar teniendo en cuenta los dos criterios que plantea la ley para que, si se cumpliera alguno de ellos, se pudiera considerar zona tensionada.

3.1. Criterio 1. Incremento del precio de venta/alquiler en los últimos 5 años > IPC+3 puntos

Este criterio es asociado al que hace referencia a que, en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionada, el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del Índice de Precios de Consumo (IPC) de la comunidad autónoma correspondiente.

Con respecto a la información del IPC, se dispone de dicha información a nivel de la Comunidad Autónoma de Euskadi, por medio de la operación estadística oficial que realiza el Instituto Nacional de Estadística (INE) y que difunde el Eustat-Instituto Vasco de Estadística en su web⁸.

8 https://es.eustat.eus/estadisticas/tema_39/opt_0/temas.html

Sin embargo, con respecto a la selección de la fuente de datos oficiales relativa al precio de venta y alquiler, se tuvo mayores problemas para la identificación de los datos a utilizar, especialmente para poder disponer de información de calidad y desagregada a nivel municipio o inferior, como era necesario para este análisis.

3.1.1. Precios de oferta

Con respecto a los precios de oferta de inmuebles en venta y alquiler, se dispone de una amplia información de datos estadísticos en los principales portales inmobiliarios del estado (Idealista, Fotocasa, Pisos.com...). Estas plataformas ofrecen múltiples análisis de la información que recogen de las ofertas incluidas en sus portales en los periodos de tiempo analizados, incluidos tanto por particulares como por agencias inmobiliarias o promotoras. Sin embargo, esta información ofrece múltiples problemáticas que se deben de considerar:

- No ofrecen un marco censal de las viviendas en oferta en alquiler o en venta, ya que únicamente se analizan las viviendas incluidas en oferta en portales inmobiliarios. En estos portales no se recoge la información de viviendas que se ofertan por otros canales, como es el caso de la venta o alquiler directo de particulares, o como ocurre con la venta o alquiler de inmuebles por medio de agencias o promotoras inmobiliarias en exclusividad. Si las características o precios de estos inmuebles en oferta que se canalizan por otras vías a los portales inmobiliarios fueran distintas, la información de los portales inmobiliarios ofrecería unos datos estadísticos sesgados para la población de análisis necesaria para el cálculo de los criterios planteados en la normativa.
- Información no basada en registros administrativos. En estos portales se ofrecen “precios de oferta” de alquiler o venta de los inmuebles, que se entiende que es una propuesta inicial de la persona física o jurídica titular de la vivienda que puede ser negociable, y, en algunos casos, pudiera ofrecer un precio por encima o por debajo de los precios de mercado, según la situación o necesidad de la persona. Es decir, los precios que ofrecen los portales inmobiliarios son precios fijados por la persona física o jurídica titular del inmueble, y que posteriormente requerirá de proceso de negociación con la persona interesada en la adquisición de la vivienda hasta llegar a un acuerdo y fijar un precio de compraventa o alquiler, según el caso. En el caso de los precios de compraventa o de alquiler finales acordados son precios registrados en registros administrativos oficiales que garantizan la veracidad de la información.
- No son estadísticas oficiales. Estos portales estadísticos ofrecen información estadística muy diversa de las características de los inmuebles en oferta y una desagregación geográfica muy amplia; sin embargo, no se rigen por la normativa estadística oficial. Es decir, no utilizan una metodología

estadística estandarizada a nivel europeo, nacional o regional como tienen que cumplir las estadísticas oficiales, ni tienen que pasar por controles de calidad como los que se realizan a las oficiales. Por otro lado, no ofrecen públicamente ni con detalle la metodología ni los tratamientos de datos que realizan para el cálculo de la información estadística, como es el caso de los procesos de la identificación de ofertas duplicadas (mismo inmueble ofertado por distintas personas físicas o jurídicas, que pudiera tener incluso precios diferentes), los procesos de tratamientos de ofertas atípicas, los procesos de geolocalización de los inmuebles en oferta...

3.1.2. Información de registros administrativos

Por lo que, vistas estas problemáticas, se consideró que la información estadística a considerar más adecuada para este criterio era la disponible en registros administrativos que fueran obligatorios para la realización de transacciones de compraventa de inmuebles o el depósito de contratos de alquiler de inmuebles. Estos registros garantizan la disposición de un censo de inmuebles que han sido registrados por haberse realizado una transacción de compraventa o un contrato de alquiler formalizado legalmente. Sin embargo, se debe tener en cuenta que los registros administrativos también tienen una serie de problemas que se deben de valorar:

- Si el registro administrativo depende de otra institución, su utilización crea una dependencia con la institución administrativa que se debe formalizar por medio de convenios u otro tipo de acuerdo para asegurar un intercambio de información estable en el tiempo.
- Se debe tener en cuenta que se requieren procesos de depuración de la información, y se debe examinar la consistencia interna de los datos recogidos.
- Se debe conocer el proceso de obtención de la información para identificar los posibles errores, ver la forma de solucionarlos y evitar malas interpretaciones.

3.1.2.1. Precios de rentas de alquiler de depósitos de fianzas y contratos de alquiler

De cara a la información asociada al alquiler se optó por el depósito de fianzas y registro de contratos del Gobierno Vasco, ya que, a partir del 26 de septiembre de 2015 es obligatorio el depósito de fianzas de los contratos de alquiler firmados. Además, ya se ha desarrollado una operación estadística oficial denominada “[Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#)” que depura y analiza la información de este registro administrativo para ofrecer información estadística de precios de

alquiler de viviendas y locales libres de contratos firmados por trimestres y años, y de contratos vigentes a cierre de cada trimestre.

El registro administrativo requiere una fase de depuración para identificar las unidades que se asocian a alquileres libres a precio de mercado y aquellos que no deben de considerarse en el proceso por diversos motivos: contratos con finalización previa o inicio posterior a la fecha de referencia del análisis, inmuebles protegidos o que se asocian a programas de precios por debajo de mercado, viviendas de titularidad pública, otros tipos de inmuebles distinto a viviendas o locales...

En una segunda fase se determina la tipología de vivienda, tras el proceso de codificación de las direcciones del depósito de fianzas. A partir del número de huecos identificados con uso de vivienda en dicho portal en el callejero oficial de Euskadi que mantiene Eustat, a través de la aplicación Nora, se identifica la tipología de vivienda según la información: en el caso de contabilizarse únicamente un hueco con uso de vivienda se asigna a vivienda unifamiliar y, en caso contrario, a colectiva (más de un hueco con uso de vivienda).

Tras este proceso se inicia la fase de detección de inmuebles duplicados, en los casos en los que haya más de un depósito activo asociado a un mismo inmueble que, salvo excepciones, se selecciona el que tiene la fecha más reciente. Del mismo modo, se identifican también los alquileres asociados a habitaciones o subarriendos, a fin de no incluirlos en el estudio.

En la última fase, previa a la explotación de los datos, se identifican los valores atípicos por ámbito geográfico, además de por tipo de inmueble (vivienda o local), tipo de contrato (habitual o de temporada) y clase de vivienda (unifamiliar o colectiva) en el mismo periodo de tiempo y teniendo en cuenta la desagregación geográfica que garantice un volumen de oferta mínimo. Es fundamental realizar un análisis de las rentas mensuales, superficies y rentas mensuales por metro cuadrado más extremas (valores atípicos⁹), para evitar las posibles distorsiones que provocan estos datos en las estimaciones.

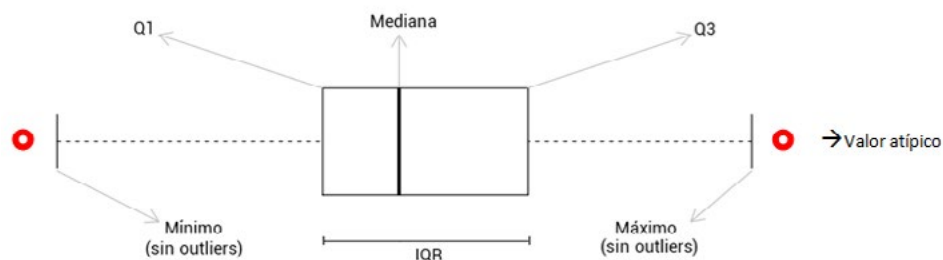
En esta operación, los valores atípicos leves (los que se encuentran en el $\pm 1,5$ del rango intercuartílico ó IQR) se incluyen en el proceso, pero se prescindirán de aquellos valores atípicos extremos, que se identifican de la siguiente forma:

$$(1) X < Q1 - 3 \cdot IQR, \text{ ó } X > Q3 + 3 \cdot IQR$$

Siendo $Q1$ y $Q3$ el primer y tercer cuartil, e $IQR = (Q3 - Q1)$ el rango intercuartílico.

⁹ Se entiende por valor atípico (en inglés outlier) a una observación que es numéricamente distante del resto de los datos, y pudiera influir en las estimaciones que son sensibles a valores extremos, como ocurre con la media aritmética.

Figura 1. GRÁFICO BOX PLOT E IDENTIFICACIÓN DE VALORES ATÍPICOS



Fuente: Elaboración propia.

Es decir, en las estimaciones de precios (total y por metro cuadrado) o superficie no intervendrían aquellos inmuebles que posean valores que se encuentren fuera de los bigotes del gráfico Box-plot o diagrama de cajas. Los bigotes son las líneas que se extienden desde la caja, y se extienden hasta los valores máximo y mínimo de la serie, o hasta 1,5 veces el Rango intercuartílico (IQR).

Una vez identificados los inmuebles atípicos, se calculan las estimaciones de las rentas medias de las viviendas en alquiler por ámbito geográfico de estudio (www.euskadi.eus/emal). Se consideró un mínimo de 30 inmuebles con depósito registrado, ya que en el caso de ámbitos geográficos con un número menor de unidades se pueden obtener estimaciones con grandes oscilaciones debido a las características específicas de los inmuebles, y no asociadas al comportamiento del mercado del alquiler del área geográfica.

Como norma general, para el análisis del incremento de la renta mensual de los últimos cinco años se consideraron los inmuebles de edificios colectivos (edificios con más de una vivienda) de contratos firmados en el ámbito geográfico analizado (municipio o distrito) durante el año de análisis.

Sin embargo, para los municipios de tamaño medio, que no alcanzaban el mínimo de 30 contratos de alquiler firmados al año, se consideraron además de los contratos firmados en el año, los contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre en los años en estudio con la renta actualizada. La renta de los contratos vigentes de años anteriores se actualiza según el periodo de inicio del contrato, teniendo en cuenta los incrementos del IPC autonómico general hasta 2022, con el porcentaje máximo interpuesto por el Gobierno de España durante los años 2023-2024 (2 % en 2023, 3 % en 2024) y con el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) a partir 2025.

A pesar de esto, no ha sido posible calcular un indicador adecuado para una gran parte de los municipios de menor tamaño, que, por su menor dinamismo del

mercado del alquiler (un número reducido de firmas de contratos de alquiler), ofrecen oscilaciones de rentas que no describen correctamente la evolución de las rentas de alquiler en el municipio.

3.1.2.2. Precios de compraventa de vivienda

Con respecto a la información asociada a los precios de venta se optó por utilizar registros administrativos que recogen todas las transacciones de compraventa de vivienda que se realizan en un área geográfica. Los organismos que recogen esta información son dos:

- Consejo General del Notariado. Se registran las transmisiones de bienes inmuebles que se realizan con la fecha de referencia asociada a la de formalización de la transmisión.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME). En este caso los bienes inmuebles transmitidos quedan inscritos en los Registros de la Propiedad (RR.PP.), con fecha de referencia la fecha de inscripción en el registro. Esta fecha no tiene por qué coincidir con la fecha de formalización de la transmisión, sino que existe un lapso de tiempo entre estas dos fechas, que puede llegar a uno o dos meses de diferencia.

En un primer contacto con ambas instituciones, el Consejo General del Notariado confirmó que no tenía capacidad técnica para ofrecer información estadística a nivel de desagregación solicitado: ni a nivel municipal ni de distritos, por lo que se descartó esta vía.

Con respecto al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME), el departamento tenía suscrito un convenio de colaboración para poder disponer de información estadística de compraventa de inmuebles para la elaboración de la [Estadística de Compraventa de Inmuebles - ECVI \(182415\)](#) desde finales 2021.

En dicho convenio estaba previsto disponer de una plataforma web para la descarga de la información de compraventas de inmuebles realizados en la CAE por trimestres con un nivel de desagregación a nivel de municipio y de barrios para los seis municipios que tenían geolocalizadas las direcciones: las tres capitales, junto con Barakaldo, Getxo e Irun.

Aunque en el momento de identificación de las fuentes de datos únicamente se ofrecía información a nivel de territorio histórico, y a nivel municipal únicamente para los municipios de más de 40.000 habitantes, el Colegio de Registradores entendió la necesidad de disponer de información para todos los municipios.

Tras esta actualización, incluyeron en el aplicativo los datos interanuales¹⁰ del número de compraventas, precio total y por metro cuadrado de viviendas a nivel municipal por trimestres y tipo de vivienda (nueva o usada) de las viviendas libres, excepto el número de viviendas que también era posible diferenciar entre libres y protegidas. Por lo que, si en el aplicativo se extrae la información municipal del último trimestre del año, debido a que se ofrecen datos interanuales, la información disponible de número de compraventas y precios se asocian al año completo.

Se empezó a analizar la información facilitada y los resultados no fueron tan satisfactorios como se esperaban e impedían, como requería el indicador, calcular convenientemente la evolución de los precios de compraventa de los últimos cinco años. En muchos municipios se identificaban grandes oscilaciones entre años que no eran acordes a una tendencia de evolución de los precios, sino que se observaba que estaban fuertemente influenciadas por las características de las viviendas registradas en cada periodo.

Se comprobó que la tipología de viviendas, tanto nuevas como usadas, era la que mayor sesgo ofrecía, por lo que se hizo un análisis con la información únicamente de viviendas usadas, que aparentemente deberían de ofrecer resultados más estables. Sin embargo, seguían detectándose un gran número de municipios cuyas series históricas seguían comportamientos influenciados por las características específicas de las viviendas que se registraban en cada trimestre.

Además de esta dificultad, hay que añadir la problemática de que el aplicativo únicamente ofrece datos agregados, por lo que no permite la identificación individual de las viviendas. Por tanto, no es posible realizar un proceso de identificación de atípicos y su posterior descarte para los cálculos de precios total de compraventa y por metro cuadrado, tal como se realiza en los análisis de las rentas de alquiler. Además, hay que tener en cuenta que esta problemática se incrementa debido a que los rangos de valores de precios de viviendas son más amplios que las rentas de alquiler.

Durante este periodo, el Colegio de Registradores confirmó que no era posible disponer de la información de las compraventas de forma individualizada, y, en consecuencia, no era posible prescindir de los valores atípicos. Se optó entonces por utilizar los valores medianos en lugar de la media, debido a que es una medida menos influenciada por valores atípicos. Sin embargo, los resultados obtenidos, aunque en algunos casos mejoraban levemente, en general, seguían mostrando oscilaciones no explicadas por el comportamiento del mercado inmobiliario, influenciados de nuevo por las características de las viviendas afectadas por transacciones de compraventa.

10 Los datos interanuales incluyen las compraventas registradas en el trimestre de análisis y los tres trimestres anteriores.

Por lo que, debido a la necesidad de disponer de indicadores con la mayor celeridad posible, se optó por prescindir de esta información en esta primera edición, y analizar la información con más tiempo para incluirla en futuras actualizaciones. Por tanto, en la primera fase de este proceso se centró únicamente en los precios de rentas de alquiler, que en aquel momento eran los que mayores incrementos presentaban.

3.2. Criterio 2. La carga media del coste de la hipoteca o coste del alquiler + los gastos y suministros básicos > 30 % de los ingresos medios del hogar

Este criterio se asocia a la carga del coste de la hipoteca o la renta de alquiler de la vivienda, junto con los gastos y suministros básicos de la vivienda con respecto a los ingresos medios o de la renta media del hogar. Un porcentaje de estos gastos superior al treinta por ciento de los ingresos medios del hogar se considera un sobreesfuerzo del hogar.

Este indicador es muy complejo y costoso de calcular, e imposible de obtenerlo directamente con la información proporcionada por la estadística oficial disponible en el momento de la publicación de la normativa para cada uno de los hogares de la CAE de forma individualizada. La operación estadística “Esfuerzo financiero de los hogares en alquiler” tratará de solventar esta situación en un futuro.

3.2.1. Información de fuentes tributarias e ingresos medios del hogar

Dado que en Euskadi es posible deducir por la vivienda habitual en la declaración de la renta tanto para los hogares que tienen una hipoteca como los que tienen un contrato de alquiler, se planteó la posibilidad de utilizar información de fuentes tributarias para el cálculo de este indicador. A partir de estas fuentes de las diputaciones se consideraba que se podían obtener los ingresos totales anuales del hogar y el coste de hipoteca o alquiler afrontado durante el año declarado para la desgravación, aunque se debería de tener en cuenta unidades fuera del marco formado por aquellos hogares que no tenían obligación de realizar la declaración o no quisieron desgravar esta partida.

La operación estadística denominada “Estadística de renta personal y familiar”, recogida en el [Plan Vasco de Estadística](#) (Gobierno Vasco, 2023) está basada en datos tributarios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por lo que se consideró la vía adecuada para disponer de información estadística basada en fuentes tributarias. Esta operación calcula magnitudes como la renta bruta per cápita, la renta personal media y la renta familiar media por municipio y barrios de las tres capitales vascas.

De cara a que en próximas ediciones se dispusiera de información tributaria de hogares con hipotecas vigentes, se propuso desde el departamento la necesidad de incluir una nueva operación estadística que recogiera esta información, de forma

similar a la que se había dado de alta relativa al alquiler en el inicio del Plan Vasco de Estadística 2023-2026: Estadística del esfuerzo financiero de los hogares en alquiler (código 010908).

Por lo que en el [DECRETO 125/2025, de 17 de junio, por el que se aprueba el Programa Estadístico Anual de 2025](#), se incluyó la operación Estadística del esfuerzo financiero de los hogares para adquirir una vivienda en propiedad con el código 010909.

3.2.2. Coste de la hipoteca

De cara a obtener el coste dedicado al pago de la cuota de la hipoteca no se dispone actualmente de otra fuente de datos censal de dicha información que permita ofrecer desagregaciones a nivel municipal.

Esta información se recoge en determinadas operaciones estadísticas basadas en encuestas a familias, como pueden ser la [Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales \(EPDS\)](#) que elabora el Departamento de Bienestar, Juventud y Reto Demográfico, la [Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda - ENDV](#) realizada por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana (ambos departamentos del Gobierno Vasco) o la [Encuesta de gasto familiar](#) que realizan de forma conjunta el INE y Eustat.

Sin embargo, el tamaño muestral de dichas encuestas no permite ofrecer información por debajo de territorio histórico o capitales con errores muestrales asumibles, cuando las necesidades de desagregación territorial de este caso son mayores.

Otra alternativa que se analizó fue utilizar la información que se recoge en la [Estadística Registral Inmobiliaria](#) que publica el Observatorio Vasco de la Vivienda a partir de la información que le proporciona el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME). En una de las tablas se ofrece la cuota hipotecaria mensual media (€) y el porcentaje que supone con respecto al coste salarial por comunidad autónoma.

Aunque hubiera sido posible negociar con el Colegio de Registradores de la Propiedad para disponer de esta información a mayor desagregación, se encontró el problema asociado a que únicamente se iban a poder analizar las nuevas hipotecas firmadas, que son una pequeña parte de todas las hipotecas vigentes existentes de años atrás, y con un comportamiento y casuística muy diversa.

Por tanto, al igual que en el apartado de precios de compraventa se optó por descartar esta vía de análisis en el primer proceso; la atención se centró en los hogares en régimen de alquiler, dado que se disponía de más información sobre ellos. Además, los análisis por régimen de tenencia evidenciaron que estos hogares

soportan, en mayor medida, la carga del pago de la renta en relación con sus ingresos.

3.2.3. Coste del alquiler

De cara a analizar el coste anual asociado al alquiler, de la misma forma que en el otro criterio analizado, se optó por utilizar el depósito de fianzas y registro de contratos del Gobierno Vasco, que como se ha indicado anteriormente, es obligatorio depositar para los contratos de alquiler de vivienda habitual. Además, ya se ha desarrollado la operación estadística oficial denominada “[Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#)”, también comentada anteriormente.

La información del coste anual de este indicador se asocia con el cómputo de la renta media anual que pagan los hogares en los ámbitos geográficos de análisis (renta mensual multiplicada por 12 meses) calculada de la misma forma que en el indicador anterior.

3.2.4. Gastos y suministros básicos de la vivienda

De acuerdo con la normativa, dentro de los gastos y suministros básicos se incluye el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.

Con respecto a la estimación de estos gastos y suministros básicos de la vivienda, las distintas compañías suministradoras o ayuntamientos disponen de dicha información y lo tienen diferenciado por puntos de suministro (luz, agua, gas,) o por contratos/líneas (teléfono fijo, móvil, Internet...) e información de la persona titular. Además, si esta demanda de información se asociara a una estadística oficial, tendrían la obligación de suministrarla.

Sin embargo, dada la multitud de compañías asociadas a los distintos suministros, la distinta forma de registrarlo y la utilización de callejeros distintos al callejero oficial de la CAE dificultaría enormemente el proceso, convirtiéndose casi en inviable. Con la dificultad añadida de que en algunos casos el punto de suministro puede estar asociado a más de una vivienda (agua, gas, gasoil...) y que, además, se debería distinguir los consumos asociados a viviendas principales y no principales.

Tras descartar esta vía, se inició el proceso de identificación de fuentes de datos de estadísticas oficiales que recogían esta información. Se realizó un proceso de consulta con distintos organismos, y se decidió que la mejor fuente era la [Encuesta de gasto familiar](#) que realizan de forma conjunta el Eustat y el Instituto Nacional de Estadística (INE), en base a un acuerdo de colaboración entre ambos organismos.

Esta encuesta tiene una muestra suficiente para ofrecer información a nivel de territorio histórico, y la información que proporcionaba era coherente con lo establecido en el artículo 3.e. de la Ley Estatal de vivienda sobre los gastos y los suministros básicos de la vivienda habitual.

Gracias a la colaboración del personal técnico de la [Encuesta de gasto familiar](#) se pudieron identificar los conceptos de gastos básicos incluidos en la normativa y sus correspondientes códigos de bienes y servicios de la clasificación ECOICOP. De esta manera, los conceptos incorporados en el cálculo fueron los gastos anuales de los hogares en los siguientes conceptos (según clasificación ECOICOP/EPF¹¹) asociados exclusivamente a la vivienda principal del hogar: suministro de agua, recogida de basura, alcantarillado, electricidad, gas, combustibles líquidos, servicios postales, de telefonía y fax, y los gastos comunitarios y de copropiedad de la vivienda. Se debe indicar que esta cantidad es el sumatorio de la media de los conceptos anteriores por el total de hogares de la muestra de cada territorio histórico asociado a las viviendas principales, tengan o no gasto efectivo en estos conceptos. Por ello, en este primer análisis se aplicó de forma uniforme a todos los hogares del mismo territorio histórico el cálculo de la carga económica que supone la vivienda con independencia de su régimen de tenencia, las características de la vivienda o las personas residentes en ella.

4. FECHA DE REFERENCIA DE LOS INDICADORES DE LA PRIMERA EDICIÓN

Para tener en cuenta la fecha de referencia de los indicadores que se tenían que calcular se tuvieron que analizar las fechas de referencia de las últimas publicaciones disponibles de cada una de las fuentes de datos seleccionadas en el momento de la realización de los análisis de datos.

En lo que respecta al criterio 1 (incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC+3):

En el momento de la publicación del primer informe (diciembre de 2023) la información disponible vinculada a la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco ya estaba actualizada hasta el cuarto trimestre de 2022. Por lo que fue posible calcular el incremento de la renta media de los contratos de alquiler libre depositados cada año en el registro de fianzas e iniciados entre 2017 y 2022 (últimos 5 años) en términos porcentuales y compararlo con el incremento en Euskadi de la media anual del IPC en este período que fue del 14,0 % (enero 2017 hasta diciembre de 2022) según datos publicados en la web de Eustat¹². Por tanto, se

11 Códigos de ECOICOP considerados: 04411, 04421, 04431, 04441, 04511, 04521, 04523, 04531, 04548, 08301, 08302, 08303, 08304 y 08309.

12 <https://es.eustat.eus/ipc.html>

identificaban como zonas tensionadas si el incremento porcentual del precio era de 17 % (14 % + 3 %).

Tabla 1. INDICADORES UTILIZADOS EN LA PRIMERA EDICIÓN PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS TENSIONADAS

Criterio	Indicadores utilizados	Fecha de referencia	Fuente
Criterio 1. Incremento renta alquiler	Renta de alquiler media por municipio y por distrito (donde está disponible)	Dato de las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler iniciados en los años 2017 y 2022	Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Estadística del mercado de alquiler - EMAL
	IPC Euskadi	Dato de enero de 2017 a diciembre de 2022 (14 % + 3 %) = 17 %	Eustat/INE, Índice de precios de consumo
Criterio 2. Esfuerzo económico > 30 %	Renta familiar disponible de los hogares por municipio y por distrito (donde está disponible)	Último dato publicado 2021	Eustat, Estadística de renta personal y familiar
	Renta de alquiler media por municipio y por distrito (donde está disponible)	Se utiliza el dato de las fianzas depositadas asociadas a contratos iniciados en el año 2021 por coherencia metodológica	Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Estadística del mercado de alquiler - EMAL
	Gastos de suministros básicos del hogar	Se ha utilizado el indicador de gasto de 2021 a nivel de Territorio Histórico al no disponer de dato más detallado	Eustat, Estadística de gasto familiar

Fuente: Observatorio Vasco de la vivienda.

Con respecto al criterio 2 (esfuerzo económico del gasto de renta de alquiler más los gastos básicos de la vivienda cuando fuera superior al 30 %):

Se recurrió a los datos estadísticos de 2021, ya que la fecha de referencia más actual de la estadística de Eustat sobre la Renta personal y familiar publicada en aquel momento correspondía con ese año.

Aunque en lo que respecta la información de suministros básicos del hogar y la renta de alquiler se disponía de información de 2022, por coherencia metodológica,

para la estimación del esfuerzo económico se utilizó al dato de la renta de alquiler de la EMAL y los gastos de suministros que proporciona la Estadística de Presupuestos Familiares de Eustat de 2021.

Los resultados principales de la primera edición pueden consultarse en las publicaciones que se realizaron entre diciembre de 2023 y febrero de 2024:

- [Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi](#) (Diciembre 2023)
- [Informe sobre zonas tensionas. Análisis ampliado a escala de municipios](#) (Febrero 2024)

5. LA SEGUNDA EDICIÓN DE LOS INDICADORES

En abril de 2025 el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco publicó un [nuevo informe actualizado](#) de la identificación de las zonas tensionadas, presentando la situación actualizada de los municipios de la CAE en relación con los indicadores que plantea la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda para la declaración de zona tensionada.

Gráfico 1. **PRECIO MEDIO TOTAL DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA USADA LIBRE, POR TRIMESTRE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO (*) EN EL MUNICIPIO DE VITORIA-GASTEIZ. CIFRAS TRIMESTRALES, INTERANUALES Y PRECIOS SUAVIZADOS (€)**



(*) Escrituras inscritas en el registro que corresponden a compraventas con transmisión del 100 % del dominio sobre la propiedad.

Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Estadístico Específico. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

En esta edición, tras analizar más a fondo la información proporcionada por el Colegio de Registradores, se pudo integrar la información de precios de compraventa proveniente de la Estadística de Compraventa de Inmuebles (ECVI). Para ello se realizó un proceso de suavizado de los datos interanuales mediante una media móvil¹³ de orden 4 con los datos actualizados hasta el cuarto trimestre de 2024. La obtención de datos suavizados de los datos interanuales permitió analizar los incrementos de los precios de compraventa de viviendas en el período comprendido entre 2019 y 2024, y se obtuvo la tendencia de los precios a nivel municipal con una incidencia mucho más reducida de las características de las compraventas realizadas en cada periodo. En el gráfico 2 se recoge el ejemplo para Vitoria-Gasteiz.

En esta segunda edición también se actualizó la información con los últimos datos más recientes disponibles a la fecha de la publicación. En el caso del criterio 1, se utilizó con fecha de referencia de 2023 para el caso del alquiler (para realizar el análisis de la evolución de 2018 a 2023) y, para el caso de los datos de compraventa, que se disponían de datos más actualizados, se utilizó como año de referencia a 2024, con el análisis de la evolución con respecto al año 2019.

En lo que respecta al criterio 2, que depende del año de referencia más reciente de la publicación de la Estadística de [Renta personal y familiar](#), se establece 2022 como año de referencia y la restante información también analizada a dicho año de referencia para mantener la coherencia temporal del indicador.

Tabla 2. INDICADORES UTILIZADOS EN LA SEGUNDA EDICIÓN PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS TENSIONADAS

Criterio	Indicadores utilizados	Fecha de referencia	Fuente
Criterio 1.1 Incremento renta alquiler	Renta de alquiler media por municipio	Dato 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, Estadística del mercado de alquiler - EMAL
	IPC Euskadi	Dato de diciembre de 2018 a diciembre de 2023 (16,6 % + 3 %) = 19,6 %	Eustat/INE, Índice de precios de consumo

13 El suavizado de datos con medias móviles consiste en reducir las fluctuaciones y el «ruido» de los datos para identificar la tendencia subyacente, promediando un número determinado de puntos de datos alrededor de un valor central. En cuanto al tipo de indicador, las medias móviles son indicadores retrasados porque se basan en valores pasados.

Criterio	Indicadores utilizados	Fecha de referencia	Fuente
Criterio 1.2 Incremento precio de compraventa	Precio de compraventa por municipio	Datos suavizados 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, Estadística de Compraventa de Inmuebles - ECVI
	IPC Euskadi	Dato de enero de 2019 a diciembre de 2024 (19,4 % + 3 %) = 22,4 %	Eustat/INE, Índice de precios de consumo
Criterio 2. Esfuerzo económico >30 %	Renta familiar disponible de los hogares por municipio y por distrito (donde está disponible)	Último dato publicado 2022	Eustat, Estadística de renta personal y familiar
	Renta de alquiler media por municipio y por distrito (donde está disponible)	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, Estadística del mercado del alquiler - EMAL
	Gastos de suministros básicos del hogar	Se ha utilizado el indicador de gasto de 2022 a nivel de Territorio Histórico al no disponer de dato más detallado	Eustat, Estadística de gasto familiar

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda.

6. PERFECCIONAMIENTO DE LOS INDICADORES UTILIZADOS

En futuras actualizaciones de los indicadores utilizados para identificar zonas tensionadas será necesario incorporar la nueva información que se genere a través de las distintas operaciones estadísticas oficiales, así como los datos adicionales procedentes de registros administrativos y fuentes tributarias vinculadas a la vivienda, especialmente el “modelo 100” de la declaración de la renta.

6.1. Criterio 1. Incremento del precio de venta/alquiler en los últimos 5 años > IPC+3 puntos

Con respecto al primer criterio, asociado al incremento del precio de la vivienda tanto en venta como en alquiler, en futuras ediciones será posible realizar un análisis más detallado de la información disponible en los registros administrativos, que junto con la información auxiliar de otras fuentes estadísticas u otros registros administrativos permitirán mejorar las estimaciones de precios de compraventa y alquiler.

En próximas ediciones se podrá analizar si es posible la implantación de técnicas de estimaciones en áreas pequeñas. Estas técnicas permitirían estimar las variaciones de precios en ámbitos geográficos con un reducido número de transacciones de compraventa o alquiler por medio de variables auxiliares con alta correlación con las características de la vivienda, y que evitarían la influencia de los datos atípicos en dichas áreas.

En el caso de las transacciones de compraventa de viviendas, para poder mejorar las estimaciones obtenidas se necesita llegar a un acuerdo con otras instituciones, como es el caso del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, para que realicen procesos de identificación de valores atípicos o técnicas de estimaciones en pequeñas áreas que permita analizar áreas geográficas con un número de reducido de compraventas.

6.2. Criterio 2. La carga media del coste de la hipoteca o coste del alquiler + los gastos y suministros básicos > 30 % de los ingresos medios del hogar

En lo que respecta al criterio de la carga media del coste de la hipoteca o alquiler, se podrán mejorar las estimaciones en los casos en que Eustat disponga de información proveniente del “modelo 100” de la declaración de la renta que permita identificar el coste anual del hogar en el pago de las cuotas de hipoteca y amortizaciones o el coste anual del alquiler. Esta información será tratada para fines estadísticos por Eustat para la elaboración de las dos operaciones estadísticas de esfuerzo financiero que tiene previsto desarrollar: “Estadística del esfuerzo financiero de los hogares en alquiler” y “Estadística del esfuerzo financiero de los hogares para adquirir una vivienda en propiedad”.

La identificación de los hogares que soportan el pago de una hipoteca o una renta de alquiler permitirá mejorar también la estimación de la renta de ingresos de los hogares diferenciando por régimen de tenencia ya que, normalmente, los hogares en régimen de alquiler poseen menos ingresos que los que tienen vivienda en propiedad, y el esfuerzo financiero que sufren es superior al estimado con los indicadores actuales.

Por otro lado, la estimación de los gastos de suministro básico de los hogares se puede mejorar teniendo en cuenta la información estadística auxiliar que se disponga de estos hogares: el número de personas que residen en el hogar, las características de estas personas, las características de la vivienda...

Otra vía de mejora de este punto puede ser el contacto con las empresas distribuidoras de consumos como la energía, gas, agua, para que ofrezcan la información de consumo anual individualizada por punto de suministro. Aunque en el caso de distribuidoras no se dispone del precio final, se puede hacer una estimación más ajustada de dicho coste para cada hogar. Sin embargo,

habrá que tener en cuenta la problemática de la existencia de puntos de suministro comunitarios, para identificar estas casuísticas y plantear una solución adecuada.

7. CONCLUSIONES

Los indicadores desarrollados en este artículo representan un avance significativo en la capacidad de la Administración Pública Vasca para identificar y analizar de manera objetiva las zonas de mercado residencial tensionado en la Comunidad Autónoma de Euskadi. El proceso metodológico llevado a cabo ha permitido transformar las definiciones legales de la Ley 12/2023 en indicadores estadísticos operativos, robustos y basados exclusivamente en fuentes oficiales.

A lo largo de este proceso se ha conseguido superar importantes limitaciones iniciales en la disponibilidad y desagregación de los datos para ofrecer una herramienta esencial para la toma de decisiones en las políticas públicas de vivienda. Del mismo modo, la integración progresiva de información estadística basada en registros administrativos, junto con las nuevas operaciones estadísticas que se han ido consolidando, ha permitido reajustar el sistema de indicadores para ofrecer unos resultados que mejoran la identificación las zonas tensionadas.

No obstante, los resultados obtenidos muestran que este sistema de indicadores debe entenderse como un proceso en evolución. Persisten desafíos relevantes, especialmente en la estimación del esfuerzo financiero de los hogares, tanto en régimen de alquiler como en aquellos en propiedad con cuotas de hipotecas pendientes de pago, y en los ámbitos geográficos de menor tamaño, que, aunque con menor actividad inmobiliaria, pudieran estar también afectados por la tensión en su mercado inmobiliario.

La ausencia de información oficial suficientemente desagregada sobre el esfuerzo financiero de los hogares que tienen que hacer frente a cuotas hipotecarias y la necesidad de mejorar la estimación individualizada de los gastos de suministros evidencian la importancia de la implantación de las nuevas operaciones estadísticas previstas desarrollar durante el Plan Vasco de Estadística 2027–2030 y la mejora de las operaciones ya existentes. Estas futuras mejoras permitirán integrar datos tributarios más detallados, aplicar técnicas de estimación en áreas pequeñas. También en un futuro habrá que analizar en profundidad como integrar el análisis de nuevos regímenes de tenencia y otras formas de convivencia que van teniendo mayor peso, como pudiera ser el alquiler de habitaciones, la cesión de uso o las viviendas colaborativas.

Por otro lado, si tras este proceso de identificación de zonas tensionadas la administración competente decide declarar la zona como mercado residencial

tensionado (de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda) es necesario disponer del precio de referencia de alquiler para poder limitar el precio en las casuísticas establecidas en la normativa¹⁴.

En este contexto, resulta especialmente relevante el desarrollo paralelo de nuevas operaciones estadísticas orientadas a profundizar en el análisis del mercado del alquiler. En particular, Eustat ha diseñado y puesto en marcha una metodología específica para el cálculo del precio de referencia del alquiler de la vivienda habitual, basada en la integración de fuentes tributarias, catastrales y administrativas, y alineada con los criterios del “Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda”. Esta metodología, descrita en el anexo, permite obtener estimaciones robustas y territorialmente desagregadas de los precios del alquiler, complementando los indicadores empleados para la identificación de las zonas de mercado residencial tensionado y reforzando el soporte estadístico para el diseño y seguimiento de las políticas públicas de vivienda.

14 El valor superior del rango marcará el límite del precio de la renta, en los nuevos contratos de alquiler de vivienda de grandes tenedores, así como en todos los nuevos contratos de alquiler de viviendas situadas en dichas zonas tensionadas, que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años.

ANEXO

“PROCESO DE OBTENCIÓN DEL INDICADOR DE REFERENCIA DEL PRECIO DE ALQUILER EN EUSKADI”

Eustat-Instituto Vasco de Estadística tiene encomendada, por la Ley 10/2023, de 9 de noviembre, del Plan Vasco de Estadística 2023-2026 (publicada en el BOPV de 23 de noviembre de 2023), la realización de la operación estadística *Esfuerzo financiero de los hogares en alquiler*. Esta estadística tiene como objetivo medir el esfuerzo económico que realizan los hogares en régimen de alquiler para hacer frente al pago de la renta de su vivienda habitual, así como de los suministros básicos asociados.

Una de las variables clave a analizar es la cuantía o renta de alquiler, cuyo estudio permite conocer la evolución de los precios del mercado de vivienda habitual en alquiler. Esta información resulta esencial para mejorar la transparencia del mercado, facilitar el diseño de políticas públicas en materia de vivienda y apoyar la planificación urbana.

Asimismo, esta estadística permite generar los índices de referencia del precio del alquiler, integrados en el sistema estatal establecido en el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, cuya finalidad es proporcionar indicadores homogéneos sobre la evolución del mercado de alquiler de viviendas.

En la Comunidad Autónoma de Euskadi, la elaboración de estos indicadores requiere una metodología específica adaptada a cada territorio histórico, debido a la coexistencia de tres sistemas tributarios forales diferenciados y con particularidades en la recogida de información sobre arrendamientos. En este contexto, Eustat ha desarrollado una metodología propia que permite integrar y explotar de manera homogénea los datos procedentes de las tres Haciendas Forales —Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa—, garantizando así la comparabilidad de los resultados.

El ámbito geográfico de la estadística comprende los tres territorios históricos del País Vasco: Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa. En este ámbito, la población objeto de estudio está formada por las viviendas situadas en estos territorios que han sido alquiladas como residencia habitual y que figuran en las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

Para garantizar una correcta interpretación de los resultados, se definen una serie de conceptos básicos. Entre ellos se incluyen los distritos y las secciones censales, que son divisiones territoriales oficiales utilizadas para organizar y desagregar la información estadística, basadas en el Censo del INE de 2021. El estudio se centra exclusivamente en viviendas alquiladas como residencia habitual. La superficie se expresa en metros cuadrados construidos, excluyendo los elementos

comunes, y la tipología edificatoria distingue entre viviendas colectivas (pisos en edificios plurifamiliares) y viviendas unifamiliares o rurales.

La principal fuente de datos procede de los modelos tributarios de cada territorio histórico: el modelo 109 en Gipuzkoa y el modelo 100 en Araba/Álava y Bizkaia. Estos modelos recogen información tanto de las personas arrendatarias que aplican deducciones por alquiler, como de las arrendadoras que declaran los ingresos percibidos.

A esta información se incorporan los datos de los catastros forales, que permiten localizar los inmuebles y conocer sus características estructurales básicas —como la superficie o la tipología edificatoria—, así como la titularidad de las viviendas, incluyendo la identificación de los titulares y su cuota de participación.

A partir de este conjunto de fuentes se calculan valores medianos y percentiles de la renta mensual y del precio por metro cuadrado, lo que permite analizar la evolución de los precios del alquiler en distintos niveles de desagregación territorial.

El análisis se realiza con periodicidad anual. En la actualidad, hay datos disponibles para Gipuzkoa desde 2022. La información relativa a 2024, que incorpora por primera vez a Araba/Álava y Bizkaia, se ha difundido en marzo de 2026 junto con los datos del resto de comunidades autónomas, permitiendo disponer de información comparable para todo el Estado y asegurando la homogeneidad gracias a la metodología unificada aplicada.

Fuentes de información complementarias

Dado que la información tributaria presenta ciertas limitaciones para la elaboración de estos indicadores y no siempre permite identificar de forma unívoca cada vivienda arrendada, ha sido necesario recurrir a fuentes complementarias.

Entre ellas, destacan el *Registro estadístico de población* de Eustat y sus bases de datos sociodemográficas y territoriales, que se utilizan para contribuir a la identificación de las viviendas arrendadas, facilitando su localización y su relación con los ocupantes. Asimismo, los catastros forales aportan información clave para la identificación de los inmuebles y de sus titulares.

Cálculo del tiempo en alquiler

Uno de los principales retos metodológicos ha sido determinar la duración efectiva del alquiler de cada vivienda a lo largo del año. En Araba/Álava y Gipuzkoa esta información no está disponible en los modelos tributarios, y en Bizkaia comenzó a registrarse a partir del ejercicio fiscal 2024.

Para estimar el tiempo en alquiler se utiliza principalmente el *Registro de contratos de alquiler y fianzas del Gobierno Vasco*, que proporciona las fechas de

inicio y, en su caso, de finalización de los contratos. Esta información permite calcular con precisión el número de días en los que una vivienda ha estado alquilada.

Cuando la vivienda arrendada no figura inscrita en este registro, se recurre a los movimientos padronales de los inquilinos obtenidos a través del *Registro estadístico de población* de Eustat, lo que permite estimar la duración del alquiler en función de cambios de domicilio u otras variaciones padronales registradas durante el período. En ausencia de movimientos padronales, se asume que la vivienda ha estado alquilada durante todo el año.

Cálculo de la renta mensual y del precio por metro cuadrado

El importe del alquiler se obtiene principalmente de las declaraciones del IRPF. En Gipuzkoa se dispone tanto de los ingresos declarados por las personas arrendadoras como de las deducciones aplicadas por las arrendatarias, mientras que en Araba/Álava y Bizkaia la información económica procede fundamentalmente de los ingresos declarados por los propietarios. Cuando existen discrepancias entre fuentes (ingresos y deducciones), se aplica un proceso de validación para determinar el dato más fiable.

La renta mensual se calcula a partir del importe total declarado en el período y del tiempo efectivo en alquiler. Este dato se somete a controles de calidad para asegurar la coherencia de los resultados. Asimismo, la cuota mensual recogida en el *Registro de contratos de alquiler y fianzas del Gobierno Vasco* se utiliza como referencia adicional para ajustar los cálculos derivados de la información tributaria.

Posteriormente, esta renta se divide entre la superficie de la vivienda para obtener el precio por metro cuadrado, uno de los principales indicadores del estudio.

Superficie y tipología de las viviendas

En Gipuzkoa, la variable superficie requiere un tratamiento específico, ya que el Catastro de este territorio histórico no proporciona directamente la superficie construida excluyendo los elementos comunes. Cuando se dispone de la superficie útil, ésta se transforma en superficie construida mediante un coeficiente estándar; en caso contrario, se ajusta la superficie construida total descontando los elementos comunes, con el fin de mantener criterios coherentes con los utilizados en el sistema estatal.

En Araba/Álava y Bizkaia, esta información está disponible directamente en sus respectivos catastros forales, por lo que no requiere ajustes adicionales.

Para diferenciar entre viviendas colectivas y unifamiliares o rurales se han adaptado las nomenclaturas específicas de los catastros de Araba/Álava, Bizkaia y

Gipuzkoa a las empleadas por el Catastro estatal, garantizando coherencia y homogeneidad en los principios metodológicos.

Control de calidad y difusión

Para asegurar la calidad estadística se identifican y excluyen valores atípicos, es decir, aquellos precios por metro cuadrado que se alejan significativamente del comportamiento general en cada sección censal y tipo de vivienda. Este proceso evita que valores extremos distorsionen los resultados finales.

La difusión de la información se realiza únicamente en ámbitos territoriales con un número suficiente de observaciones, estableciéndose un mínimo de diez viviendas arrendadas por área. De este modo, se garantiza la representatividad de los resultados.

Los indicadores se publican para secciones censales, distritos, municipios, territorios históricos y el conjunto de la Comunidad Autónoma, diferenciando entre tipologías de vivienda (colectivas y unifamiliares o rurales) y años de referencia.

Conclusión

La metodología desarrollada por Eustat permite explotar de forma homogénea la información de las tres Haciendas Forales, superando las limitaciones y diferencias entre sistemas tributarios.

La combinación de fuentes tributarias, catastrales y administrativas permite construir un sistema de indicadores robusto, útil para el análisis del mercado del alquiler y para el diseño de políticas públicas, así como para su integración en el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Fernández, E., Lasarte Navamuel, E., & Rubiera Morollón, F. (2025). Análisis espacial de las “zonas tensionadas” recogidas en la Ley por el derecho a la vivienda: análisis del caso asturiano. Vol. 57 Núm. 226 (2025): *CyTET invierno 2025* <https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.226.21>
- Arnott, R. (1995). Time for revisionism on rent control. *Journal of Economic Perspectives* 9 (1), 99–120. <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/jep.9.1.99>
- García-Montalvo, J. G. (2022). Algunas consideraciones sobre el proyecto de ley de vivienda. *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, n.º 3, 155–162. <https://jgmontalvo.com/wp/IEE libro vivienda.pdf>
- Gobierno de Navarra. Dirección General de Vivienda. (2025). Informe preliminar. Zonas de mercado tensionado. <https://www.navarra.es/NR/rdonlyres/58117375-5F75-42E1-8403-38BC21B1D209/0/Informe-preliminarsobrezonastensionadas.pdf>
- Gobierno Vasco. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. (2025). Plan Director de Vivienda 2025-2027. https://observatoriovivienda.euskadi.eus/x39-ovad01/es/contenidos/plan/ovv_pdv_2025_2027/es_ovv_admi/index.shtml
- Gobierno Vasco. Lehendakaritza. (2025). *Sociómetro Vasco* 86 (julio 2025) <https://www.euskadi.eus/sociometros-vascos/web01-s1lehike/es/>
- López Rodríguez, D., & De los Llanos Mateo, M. (2020): La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional. *Documentos Ocasionales del Banco de España*, n.º 2002 <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/Ocasionales/20/Fich/do2002.pdf>
- Mense, A., Michelsen C., & Kholodilin K. A. (2017). Empirics on the causal effects of rent control in Germany, Friedrich-Alexander University (FAU) Discussion Paper in Economics 24/2017 <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/172460/1/1008784427.pdf>
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2024-2025). Metodología del Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda. <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquiler-bien-es-tu-derecho/serpavi>
- [Metodología \(Resolución MIVAU 14 marzo 2024\)](#)
- [Metodología \(Resolución MIVAU 8 abril 2025\)](#)
- Monras, J., & García Montalvo, J. (2023). The Effect of Second-Generation Rent Controls: Evidence from Catalonia (No. 18485). *CEPR Discussion Papers* <https://www.frbsf.org/wp-content/uploads/wp2023-28.pdf>
- Skak, M., & Bloze, G. (2013). Rent control and misallocation. *Urban Studies* 50 (10), 1988–2005. <https://doi.org/10.1177/0042098012470390>
- Turner, B., & Malpezzi, S. (2003). A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control. *Swedish Economic Policy Review* 10, 11–56. <https://www.government.se/contentassets/6e57e1d818bb-4b289ac512bb7d307fa5/bengt-turner--stephen-malpezzi-a-review-of-empirical-evidence-on-the-costs-and-benefits-of-rent-control>
- Zaar, M. H. (2025). Procesos de gentrificación y turistificación en “áreas tensionadas” de ciudades medias en Catalunya. *Ikara. Revista de Geografías Iberoamericanas*, (6). <https://doi.org/10.18239/Ikara.3622>

DOCUMENTOS Y ESTADÍSTICAS INSTITUCIONALES ONLINE

- Eustat (2025). *Encuesta de gasto familiar*. [Encuesta de gasto familiar](#)
- Eustat (2025). *Estadística de renta personal y familiar*. [Tablas estadísticas: Renta personal y familiar](#)
- Eustat (2025). *Referencia del precio del alquiler de vivienda*. [Referencia del precio del alquiler de vivienda](#)
- Gobierno Vasco (2023). Lehendakaritza. *Sociómetro vasco nº 79*. Febrero de 2023. [79. EUSKAL SOZIOMETROA / SOCIÓMETRO VASCO 79](#)
- Gobierno Vasco (2024). Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Behatokia. Observatorio Vasco de Vivienda. *Estadística registral inmobiliaria*. [Estadística Registral Inmobiliaria 2024 - Observatorio Vasco de la Vivienda](#)
- Gobierno Vasco (2025). Departamento de Justicia y Derechos Humanos. *Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales (EPDS)*. [Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales \(EPDS\) - Departamento de Justicia y Derechos Humanos - Gobierno Vasco - Euskadi.eus](#)
- Gobierno Vasco (2025). Departamento de Justicia y Derechos Humanos. *Estadísticas del Departamento de Bienestar, Juventud y Reto Demográfico*. [Estadísticas del Departamento de Bienestar, Juventud y Reto Demográfico - Departamento de Justicia y Derechos Humanos - Gobierno Vasco - Euskadi.eus](#)
- Gobierno Vasco (2025). Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. *Encuesta a hogares en régimen de alquiler - ENALQ*. [Encuesta a hogares en régimen de alquiler - ENALQ - Departamento de Vivienda y Agenda Urbana - Gobierno Vasco - Euskadi.eus](#)
- Gobierno Vasco (2025). Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. *Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL*. [Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#)
- Gobierno Vasco (2025). Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. *Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria - OFIN*. [Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria - OFIN - Departamento de Vivienda y Agenda Urbana - Gobierno Vasco - Euskadi.eus](#)
- Gobierno Vasco (2025). Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. *Estadística de Compraventa de Inmuebles - ECVI*. [Estadística de Compraventa de Inmuebles - ECVI - Departamento de Vivienda y Agenda Urbana - Gobierno Vasco - Euskadi.eus](#)
- Gobierno Vasco (2025). Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda - ENDV*. [Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda - ENDV - Departamento de Vivienda y Agenda Urbana - Gobierno Vasco - Euskadi.eus](#)
- Gobierno Vasco (2025). Lehendakaritza. *Sociómetro vasco nº 87*. Diciembre de 2025. [87. EUSKAL SOZIOMETROA / SOCIÓMETRO VASCO 87](#)
- Observatorio Vasco de la Vivienda (2023). *Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi*. Diciembre de 2023. [ZT diciembre.pdf](#)
- Observatorio Vasco de la Vivienda (2024). *Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi*. Febrero de 2024. [ZT febrero24.pdf](#)
- Observatorio Vasco de la Vivienda (2025). *Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi*. Abril de 2025. [ZT abril 25.pdf](#)

NORMAS JURÍDICAS

- Gobierno de España (2019). *REAL DECRETO-LEY 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*. (5 de marzo de 2019). <https://www.boe.es/buscar/pdf/2019/BOE-A-2019-3108-consolidado.pdf>
- Gobierno de España (2023). *LEY 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. (25 de mayo de 2023). [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#).
- Gobierno Vasco (2020). *DECRETO 71/2020, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Programa Estadístico Anual de 2020*. (1 de junio de 2020). [2002114a.pdf](#)
- Gobierno Vasco (2023). *LEY 10/2023, de 9 de noviembre, del Plan Vasco de Estadística 2023-2026 y de tercera modificación de la Ley de Estadística de la Comunidad Autónoma de Euskadi* (05 de marzo de 2019). [2305254a.pdf](#)
- Gobierno Vasco (2025). *DECRETO 125/2025, de 17 de junio, por el que se aprueba el Programa Estadístico Anual de 2025*. (8 de julio de 2025). [2503041a.pdf](#)
- Gobierno Vasco (2026). *DECRETO 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi*. BOPV nº1294 (29 de marzo de 2016). [1601294a.pdf](#)