

# INFORME SOBRE ZONAS TENSIONADAS EN EUSKADI

Diciembre 2023



**ETX**

ETXEBITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY





ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY



Zonas  
tensionadas  
2023

# INDI CE

## 01.

PRESENTACIÓN Y CONCEPTOS BÁSICOS

5

## 02.

ANÁLISIS SOBRE LA INCIDENCIA DE LAS ZONAS  
TENSIONADAS EN EUSKADI

9

## 03.

MAPA DE ZONAS TENSIONADAS Y NO TENSIONADAS

13

## 04.

CONCLUSIONES: ZONAS TENSIONADAS

35

## Anexo



**ETX**

**ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA**

**OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY**



# 01. PRESENTACIÓN Y CONCEPTOS BÁSICOS





Este informe presenta la información actualizada de los indicadores que sirven para delimitar las zonas tensionadas con los datos estadísticos publicados hasta diciembre de 2023.

En este apartado se procede a realizar una explicación sintética del marco normativo de partida y los conceptos básicos que se aplican en el informe para la delimitación de las zonas tensionadas según la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda

## Definiciones básicas

En el artículo 3, dentro de las definiciones de la ley se pueden destacar las siguientes dado que inciden en la delimitación de las zonas tensionadas:

- d) *Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.*
- e) *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 de la vivienda habitual.*

## Declaración de zona tensionada

A partir de estas definiciones, en el artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado se establece que:

- Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.
- La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

## Criterios de declaración de zona tensionada

El apartado más relevante para elaborar este informe se asocia a los criterios que permiten declarar una zona como tensionada.

La ley indica que esta declaración se requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

- 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, basta con que se cumpla uno de los dos criterios para poder declarar una zona como tensionada. Asimismo, la disposición adicional tercera plantea la revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial.

### **Planes de actuación para corregir los desequilibrios del mercado de alquiler y consecuencias de la declaración de zona tensionada**

La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo en ámbitos de actuación como los siguientes:

- Fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.
- Medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.
- Ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.
- En el ámbito de los incentivos fiscales, se plantea una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior.

De forma específica, en las zonas declaradas como tensionadas esta ley plantea la posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato, así como de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años. Asimismo, se plantea la limitación del alquiler a la renta del contrato anterior en los nuevos contratos a nuevos inquilinos.

Por último, se define de forma más estricta en estas zonas al "gran tenedor" de forma que se corresponde con aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, cuando así lo solicite la comunidad autónoma.



**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY





02.

# ANÁLISIS SOBRE LA INCIDENCIA DE LAS ZONAS TENSIONADAS EN EUSKADI



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

### **Criterio 1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC+3 puntos**

De cara a facilitar la lectura del informe se ha denominado Criterio 1. al asociado al incremento de la renta media de alquiler en los últimos años: *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.*

La información disponible está vinculada a la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco y está actualizada hasta el cuarto trimestre de 2022, por lo que ha sido posible calcular el incremento de la renta media de los contratos de alquiler libre (colectiva y unifamiliares) depositados en 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 ha sido un 14,0% según datos de Eustat<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> [https://www.eustat.eus/elementos/ele0000500/indice-de-precios-de-consumo-ipc-general-y-por-grupos-de-la-ca-de-euskadi-medias-anuales/tbl0000527\\_c.html](https://www.eustat.eus/elementos/ele0000500/indice-de-precios-de-consumo-ipc-general-y-por-grupos-de-la-ca-de-euskadi-medias-anuales/tbl0000527_c.html)

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

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

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

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

En este segundo indicador se ha debido recurrir a los datos estadísticos de 2021, ya que la estadística de Eustat sobre la Renta personal y familiar actualmente publicada no ofrece información posterior, seleccionando el dato de Renta Disponible promedio de cada municipio.

Por coherencia metodológica, para la estimación del esfuerzo económico se ha recurrido al dato de la renta de alquiler de la EMAL de 2021 (y no la de 2022 a pesar de estar disponible) y los gastos de suministros que proporciona la Estadística de Presupuestos Familiares de Eustat de 2021.

En los municipios en los que no se dispone de esta renta media vinculada a las fianzas depositadas anualmente, se ha recurrido a la renta media de la totalidad de los contratos vigentes y se marca con un asterisco ese municipio al analizar el Criterio 2 en las tablas que se presentan más abajo.

Como consideración final se debe indicar que un número significativo de municipios de tamaño reducido e incluso mediano no disponen de un número de fianzas depositadas suficiente para que, desde un criterio de representatividad estadística (mínimo de 30 depósitos de contrato de vivienda libre en el año en estudio), puedan ser catalogados de tensionados. Estos municipios aparecen al final de este documento en el anexo, tipificados como n.d. (dato no disponible).

Criterio	Indicadores utilizados	Fecha de referencia	Fuente
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
1. Incremento renta alquiler	IPC Euskadi	Dato de enero de 2017 a diciembre de 2022 (14%+3%)= 17%	Eustat <sup>2</sup>
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
	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 <sup>3</sup>	Eustat, Estadística de gasto familiar

<sup>2</sup> [https://www.eustat.eus/elementos/ele0000500/indice-de-precios-de-consumo-ipc-general-y-por-grupos-de-la-ca-de-euskadi-medias-anuales/tbl0000527\\_c.html](https://www.eustat.eus/elementos/ele0000500/indice-de-precios-de-consumo-ipc-general-y-por-grupos-de-la-ca-de-euskadi-medias-anuales/tbl0000527_c.html)

<sup>3</sup> Se ha utilizado el indicador de gasto medio mensual por hogar de 2021 a nivel de Territorio Histórico



**ETX**

**ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA**

**OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY**





03.

# MAPA DE ZONAS TENSIONADAS Y NO TENSIONADAS



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

A partir de este marco metodológico y normativo, se presentan a continuación de forma gráfica en diversos mapas para cada Territorio Histórico los municipios que se han identificado como tensionados.

Asimismo, esta presentación gráfica se complementa con una serie de rankings detallados para cada Territorio donde se identifica por municipio el dato correspondiente a cada uno de los dos criterios.

- Criterio 1. % de incremento de la renta de alquiler 2017-2022
- Criterio 2 del % de esfuerzo para el pago

Una visión global de la aplicación de estos indicadores pone de relieve que el criterio 1 asociado al incremento de la renta de alquiler no permite apenas delimitar zonas tensionadas. El fuerte aumento del IPC en 2022 ha venido a suponer que este indicador sea poco efectivo, ya que crece entre 2017 (como media del año) y 2022 un 14%, **por lo que sitúa la cota necesaria para poder delimitar una zona como tensionada por encima del 17% de incremento de la renta en 5 años.**

## ZONAS TENSIONADAS EN GIPUZKOA

Como se detalla en los siguientes rankings, mediante el criterio 1 se identifican 15 municipios como tensionados a partir del criterio del incremento del precio del alquiler en los últimos años (en el caso de Irún o Donostia solamente algún distrito de los mismos).

En el listado aparecen municipios de la costa gipuzkoana con un elevado peso de la segunda residencia y del turismo, así como la capital donostiarra y municipios de su área metropolitana que se ven afectados por el elevado precio de la vivienda en la capital. También se encuentran algunos municipios del interior de Gipuzkoa, de la comarca del Goierri y de la cuenca del Urola. Son Azkoitia, Arrasate, Tolosa, Zumaia, Zarautz, Zestoa, Astigarraga, Usurbil, Ordizia, Beasáin, Lasarte-Oria, Donostia, Urnieta, Irún o Lazkao.

Dentro de este listado algunos municipios aparecen tensionados parcialmente, dado que solamente son algunos distritos los que cumplen con este criterio 1, es el caso de Arrasate, Donostia, Zarautz, Azkoitia y Tolosa.



**Tabla 1** Ranking por **critério 1** de zonas tensionadas y no tensionadas de Gipuzkoa

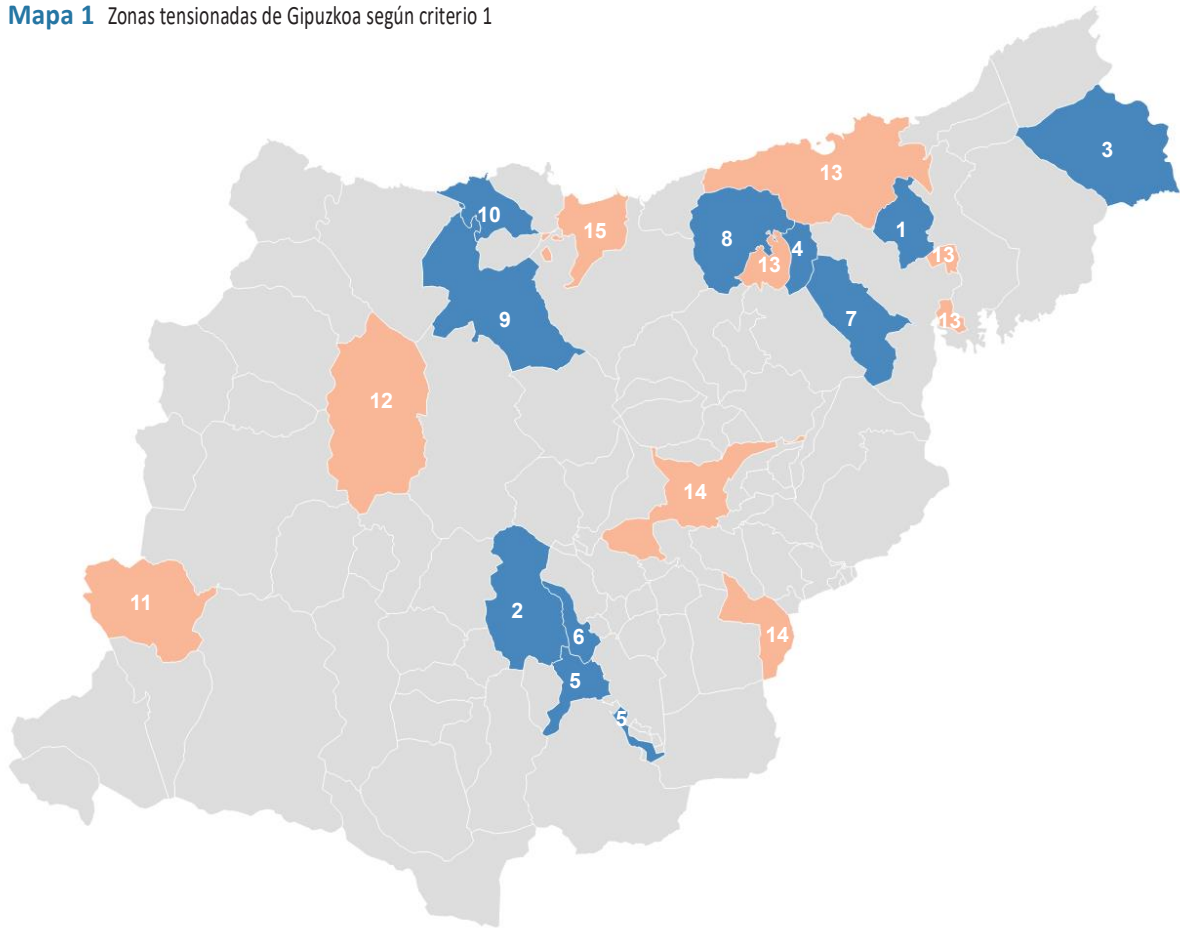
Z O N A S  
T E N S I O N A D A S

Municipio	Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Critérios 1
Azkoitia	01	421,7	566,3	34,29%
Arrasate/Mondragón	02	452,5	588,8	30,12%
Arrasate/Mondragón	04	514,7	656,5	27,55%
Arrasate/Mondragón	03	473	588,5	24,42%
Tolosa	02	574,6	705,3	22,75%
Zumaia	01	627,5	765,1	21,93%
Zestoa	01	525,1	639,1	21,71%
Astigarraga	01	712,4	859,7	20,68%
Usurbil	01	617,5	740,4	19,90%
Irún	01	611,7	733,1	19,85%
Azkoitia	02	476,3	569,3	19,53%
Ordizia	01	526,5	624,8	18,67%
Irún	03	624,1	740,5	18,65%
Zarautz	01	696,5	825,2	18,48%
Irún	02	616,5	730,2	18,44%
Arrasate/Mondragón	01	519,2	614,1	18,28%
Lasarte-Oria	01	666,8	787,8	18,15%
Donostia / San Sebastián	07	684	806,8	17,95%
Tolosa	01	530,6	625,3	17,85%
Beasain	01	545,6	640,5	17,39%
Urnieta	01	621,2	729	17,35%
Irún	04	601,7	705,5	17,25%
Lazkao	01	504,8	591,8	17,23%
Donostia / San Sebastián	01	874,4	1024	17,11%
Donostia / San Sebastián	04	789,9	922,2	16,75%
Erretera	01	611,6	713,8	16,71%
Pasaia	03	622,2	725,8	16,65%
Bergara	03	423,5	494	16,65%
Zarautz	02	764,2	889,1	16,34%
Donostia / San Sebastián	02	980,7	1137,3	15,97%
Irura	01	597,9	693,3	15,96%
Orio*	01	644,5	747,3	15,95%
Hondarribia	01	656	759,2	15,73%
Villabona	01	549,3	633	15,24%
Bergara	01	492,5	567	15,13%
Azpeitia	01	499,1	574,5	15,11%
Eibar	03	497,7	572,4	15,01%
Hernani	01	611,3	700,2	14,54%
Eibar	01	512,6	587	14,51%
Eibar	02	483,4	553,2	14,44%
Ibarra	01	539,8	617,5	14,39%
Elgoibar	01	473,1	540	14,14%

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

Municipio	Distrito	2017	2022	Criterios 1
		Renta alquiler mensual media	Renta alquiler mensual media	
Donostia / San Sebastián	03	852,2	972,4	14,10%
Donostia / San Sebastián	06	919,9	1047,2	13,84%
Pasaia	04	647	736	13,76%
Aretxabaleta	01	496,5	564,5	13,70%
Mutriku	01	468,8	531,3	13,33%
Pasaia	02	655,6	742,1	13,19%
Donostia / San Sebastián	05	870	984	13,10%
Oñati	01	487,1	547,5	12,40%
Tolosa	03	571,6	641,9	12,30%
Getaria	01	611,4	683,6	11,81%
Lezo	01	613,2	684,4	11,61%
Legazpi	01	477,1	532,4	11,59%
Andoain	01	603,6	673,4	11,56%
Deba	01	531,3	592	11,42%
Azkoitia	03	502,8	557,4	10,86%
Eskoriatza	01	548,5	605	10,30%
Eibar	04	535,1	575,9	7,62%
Eibar	05	494,9	530,5	7,19%
Oiartzun	01	647	687,6	6,28%
Zumarraga	01	495,8	525,5	5,99%
Bergara	02	505	534,1	5,76%
Zizurkil*	01	564,6	581	2,90%
Urretxu	01	510,9	521	1,98%

Mapa 1 Zonas tensionadas de Gipuzkoa según criterio 1



Municipios tensionados completo	
1	Astigarraga
2	Beasain
3	Irún
4	Lasarte-Oria
5	Lazkao
6	Ordizia
7	Urnieta
8	Usurbil
9	Zestoa
10	Zumaia

Municipios tensionados parcialmente	
11	Arrasate/Mondragón
12	Azkoitia
13	Donostia / San Sebastián
14	Tolosa
15	Zarautz



**ETX**

ETXEBITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

Aplicando el criterio 2 aparecen como tensionados un número algo inferior de municipios y distritos, algunos de los cuales ya estaban identificados a través del criterio 1, como es el caso de Donostia, Irún o Tolosa y Lasarte.

En el listado se encuentran una docena de municipios en los que los hogares superan el 30% de esfuerzo económico como promedio para el pago del alquiler. Entre los que no aparecían en el criterio 1, se encuentran Pasaia, Lezo, Hernani, Andoain y Errenteria.

**Tabla 2** Ranking por **criterio 2** de zonas tensionadas y no tensionadas de Gipuzkoa

		Municipio	Distrito	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
Z O N A S T E N S I O N A D A S		Pasaia	04	30.979	711,9	37,57%
		Pasaia	03	32.505	682,9	34,73%
		Donostia / San Sebastián	07	34.818	748,4	34,68%
		Donostia / San Sebastián	04	40.102	891,6	34,40%
		Pasaia	02	33.756	707,4	34,32%
		Donostia / San Sebastián	01	41.481	923,2	34,17%
		Pasaia	01	34.241	691,3	33,27%
		Irún	03	35.008	706,6	33,06%
		Errenteria	01	33.714	670,1	33,03%
		Donostia / San Sebastián	03	44.317	934,4	32,29%
		Lasarte-Oria	01	36.786	729,8	32,22%
		Tolosa	01	32.047	595,3	31,95%
		Irún	04	34.649	660,2	31,80%
		Lezo	01	36.100	687	31,41%
		Donostia / San Sebastián	05	45.954	941,7	31,33%
		Astigarraga	01	42.016	837,5	31,29%
		Irún	02	36.873	692,9	30,95%
		Zarautz	01	39.727	761,4	30,79%
		Hernani	01	36.474	669,6	30,52%
		Irún	01	37.093	681	30,38%
		Arrasate/Mondragón	03	33.017	569,1	30,06%
		Andoain	01	36.201	647,5	30,02%
		Urnieta	01	39.716	704,3	29,07%
		Eibar	02	33.961	557,4	28,81%
		Orio*	01	42.186	749,1	28,65%
		Ibarra	01	36.668	612,9	28,50%
		Zarautz	02	47.078	860,1	28,50%
		Eibar	03	34.160	544,3	28,18%
		Usurbil	01	40.842	701,2	28,18%
		Villabona	01	37.358	614,7	28,03%
		Donostia / San Sebastián	02	56.001	1037	27,75%
		Irura	01	41.008	674,2	27,28%
	Getaria	01	43.826	735	27,19%	
	Arrasate/Mondragón	02	35.866	554,3	27,18%	
	Donostia / San Sebastián	06	55.476	997,9	27,17%	
	Alegia*	01	36.046	557	27,13%	

Municipio	Distrito	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
Eibar	05	35.259	525,7	26,67%
Azkoitia	01	35.868	534,7	26,52%
Soraluze-Placencia de las Armas*	01	32.717	464,6	26,50%
Aia*	01	42.087	668,7	26,42%
Hondarribia	01	45.539	740,8	26,32%
Zumarraga	01	35.938	527,8	26,24%
Zumaia	01	44.972	724	26,20%
Zestoa	01	38.102	572,7	26,16%
Oiartzun	01	42.921	671,8	26,00%
Anoeta*	01	38.104	565,1	25,92%
Tolosa	04	43.969	687,6	25,81%
Zizurkil*	01	40.354	602	25,57%
Aizarnazabal*	01	40.799	608,8	25,49%
Soraluze-Placencia de las Armas	02	33.821	456,3	25,34%
Tolosa	03	43.832	662,1	25,19%
Eibar	04	40.884	599,4	25,17%
Arrasate/Mondragón	01	41.705	614,5	25,10%
Eibar	01	39.691	557,9	24,67%
Tolosa	02	45.252	668,7	24,57%
Legazpi	01	38.170	523	24,55%
Mutriku	01	37.033	493,7	24,36%
Arrasate/Mondragón	04	41.169	577,2	24,34%
Ordizia	01	41.131	576,4	24,34%
Deba	01	42.768	608,8	24,32%
Beasain	01	43.369	611,6	24,06%
Elgoibar	01	39.246	527,6	24,02%
Bergara	03	38.736	516,6	24,00%
Bergara	02	38.787	515,8	23,94%
Azpeitia	01	41.658	572,8	23,93%
Legorreta*	01	38.918	510,7	23,70%
Eskoriatza	01	41.392	540,7	23,15%
Asteasu*	01	43.777	582,5	23,04%
Aretxabaleta	01	42.202	551,9	23,03%
Lazkao	01	42.812	551	22,68%
Azkoitia	02	42.931	553,1	22,67%
Bergara	01	44.194	572,9	22,56%
Urretxu	01	41.061	506,2	22,33%
Mendaro*	01	42.354	512,6	21,83%
Azkoitia	03	43.968	540,3	21,79%
Oñati	01	43.775	527,8	21,54%
Zaldibia*	01	42.878	491,8	20,98%
Antzuola*	01	43.916	501,2	20,74%
Idiazabal	01	47.722	565,2	20,70%
Ataun*	01	44.259	495,9	20,44%
Zegama*	01	42.150	452,7	20,23%

\* En el caso de los municipios que aparecen con asterisco se ha utilizado la renta media de la totalidad de los contratos vigentes en 2021, al no disponerse del dato asociado a la renta media de los contratos depositados en 2021 por no haber un número suficientemente representativo de los mismos.

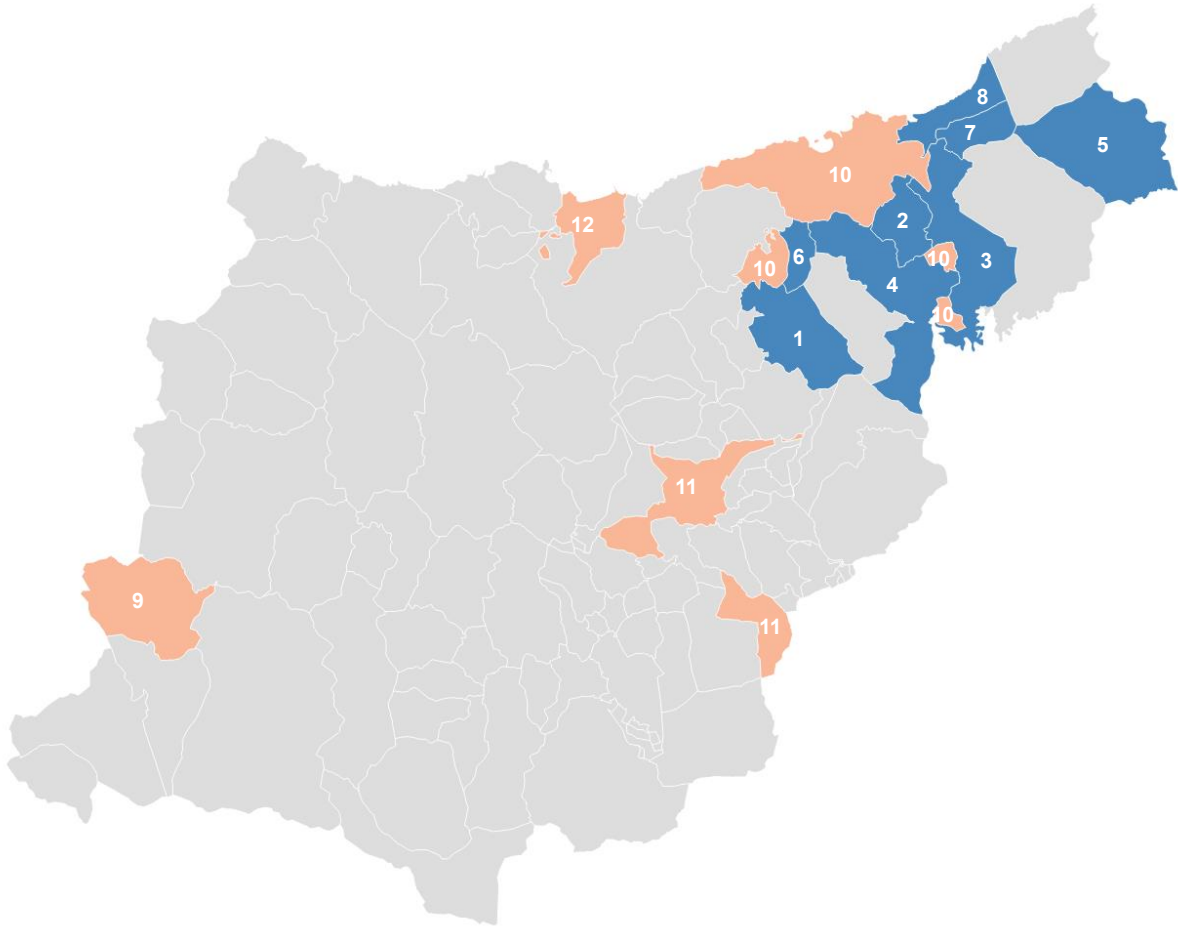


**ETX**

ETXEBITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

**Mapa 2** Zonas tensionadas de Gipuzkoa según criterio 2

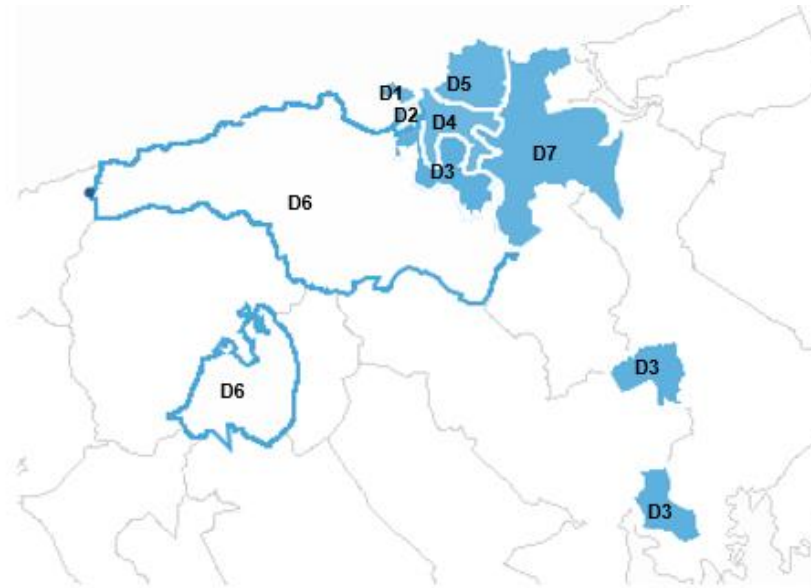


Municipios tensionados completo	
1	Andoain
2	Astigarraga
3	Errenteria
4	Hernani
5	Irun
6	Lasarte-Oria
7	Lezo
8	Pasaia

Municipios tensionados parcialmente	
9	Arrasate/Mondragón
10	Donostia / San Sebastián
11	Tolosa
12	Zarautz



**Mapa 3** Zonas tensionadas y no tensionadas de Donostia-San Sebastián según criterio 1 y 2



Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterios 1	2021 Renta familiar disponible distrito	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
01	874,4	1024	17,11%	41.481	923,2	34,17%
02	980,7	1137,3	15,97%	56.001	1037	27,75%
03	852,2	972,4	14,10%	44.317	934,4	32,29%
04	789,9	922,2	16,75%	40.102	891,6	34,40%
05	870	984	13,10%	45.954	941,7	31,33%
06	919,9	1047,2	13,84%	55.476	997,9	27,17%
07	684	806,8	17,95%	34.818	748,4	34,68%



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

## ZONAS TENSIONADAS EN BIZKAIA

En Bizkaia el número de municipios que se identifican como tensionados a través del Criterio 1 es menor que en Gipuzkoa. En Bilbao solamente se identifica uno de sus distritos como tensionado debido a este primer criterio, así como los municipios de Barakaldo y Santurtzi dentro del área metropolitana de Bilbao.

Asimismo, el precio del alquiler ha crecido por encima del 17% en estos últimos 5 años en municipios como Urduliz, Gernika, Sondika Berango, Bermeo y Balmaseda .

En cambio, la implementación del criterio 2 del esfuerzo económico permite identificar como tensionados municipios de notable importancia y dimensión, comenzando por la mayor parte de los distritos de Bilbao, así como buena parte de los municipios del Gran Bilbao, especialmente los de la margen izquierda.

De este modo la totalidad de los distritos de Barakaldo, Santurtzi,, Sestao, Extabbarri y Basauri la práctica totalidad de los distritos de Bilbao excepto el distrito 6 aparecen como zonas tensionadas. Asimismo, presentan un esfuerzo superior al 30% algunos distritos de otros municipios del entorno de Bilbao como Portugalete, Galdakao, Leioa, Erandio Abanto y Zierbana, Arrigorriaga, Ortuella, y, fuera de la zona de influencia de Bilbao, el municipio de Bermeo.

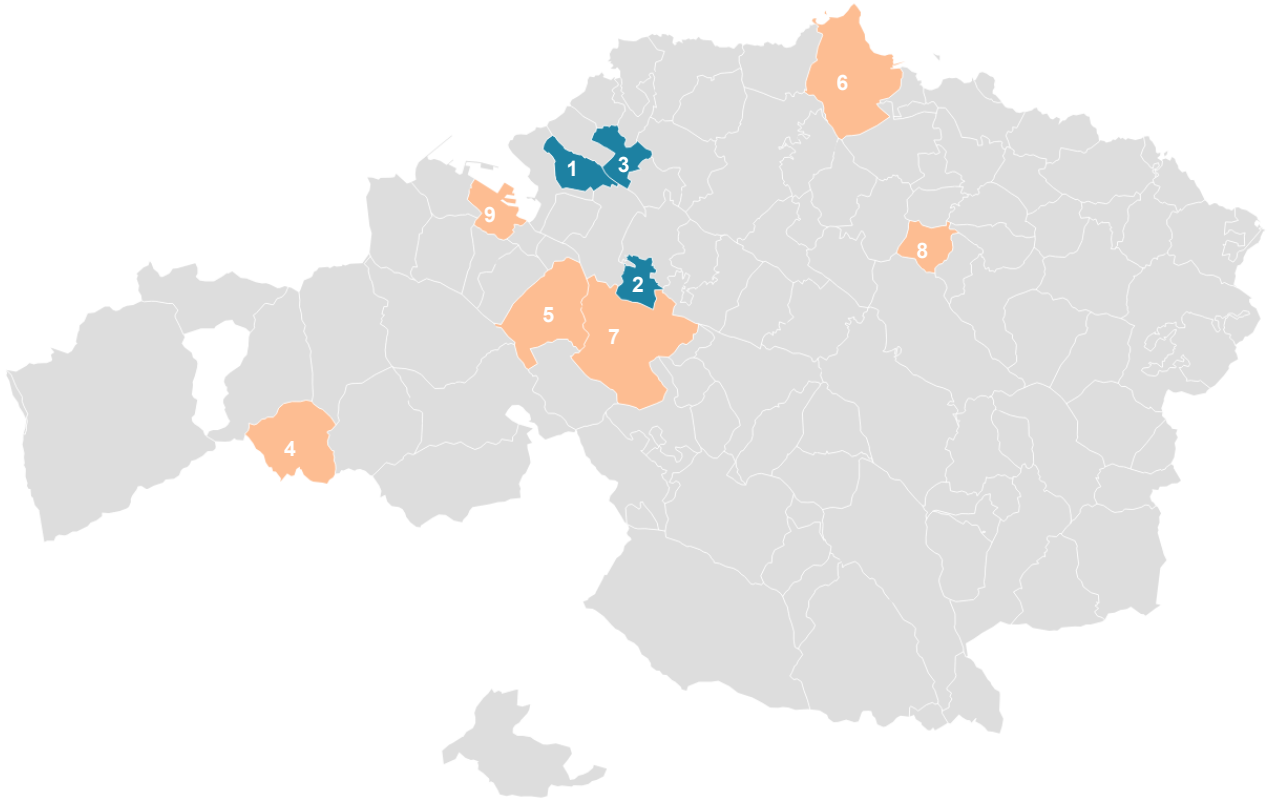
Tabla 3 Ranking por criterio 1 de zonas tensionadas y no tensionadas de Bizkaia

	Municipio	Distrito	2017	2022	Criterios 1
			Renta alquiler mensual media	Renta alquiler mensual media	
ZONAS TENSIONADAS	Urduliz	01	726,8	890,9	22,58%
	Gernika-Lumo	02	480,8	589,2	22,55%
	Bilbao	03	589,3	705,5	19,72%
	Barakaldo	08	567,4	676,2	19,18%
	Balmaseda	02	480,7	570,4	18,66%
	Berango	01	703,6	827,4	17,60%
	Santurtzi	04	576	675,1	17,20%
	Sondika	01	626,5	734,1	17,17%
	Bermeo	01	423,6	496,3	17,16%
	Iurreta	01	541,1	633	16,98%
	Balmaseda	01	474,5	554,8	16,92%
	Bermeo	03	470,6	549,5	16,77%
	Etxebarri	01	665,1	776,3	16,72%
	Santurtzi	05	483,7	562	16,19%
	Gernika-Lumo	01	540,9	627,5	16,01%
	Zalla	01	522,8	606,1	15,93%
	Gorliz	01	651,2	753,9	15,77%
	Valle de Trápaga-Trapagaran	01	562,1	650,7	15,76%
	Arrigorriaga	02	576,1	665,9	15,59%
	Zaldibar	01	462,9	534,6	15,49%
	Arrigorriaga	01	569,8	657,1	15,32%
	Lekeitio	02	486,1	560,4	15,28%
	Barakaldo	02	624,3	719,4	15,23%
	Mungia	01	631	726,6	15,15%
	Bermeo	02	449	517	15,14%
	Santurtzi	03	616,3	709	15,04%
	Barakaldo	01	610	700,7	14,87%
	Bilbao	07	675,5	775	14,73%
	Bilbao	02	637,2	730,9	14,70%
	Ugao-Miraballes	01	510,2	585	14,66%
	Derio	01	634,4	727,1	14,61%
	Sestao	04	566,6	648,6	14,47%
Markina-Xemein	01	481,8	551,2	14,40%	
Bilbao	08	678,8	773,6	13,97%	
Igorre	01	490,3	557,3	13,67%	
Bilbao	04	656,4	746	13,65%	
Abadiño	01	543,4	617,3	13,60%	
Barakaldo	06	608,2	687,9	13,10%	
Portugalete	02	599	677,1	13,04%	
Zamudio	01	605,7	682,3	12,65%	
Sopela	01	725,6	817,1	12,61%	
Durango	03	554,7	623,9	12,48%	
Leioa	02	701,7	788,5	12,37%	

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

Municipio	Distrito	2017	2022	Criterios 1
		Renta alquiler mensual media	Renta alquiler mensual media	
Bilbao	05	668,1	750,5	12,33%
Bilbao	01	725	813,8	12,25%
Lemoa	01	537,4	602,6	12,13%
Bilbao	06	897,5	1006,3	12,12%
Barakaldo	09	618,9	693,4	12,04%
Barakaldo	03	628	703,4	12,01%
Santurtzi	02	639,4	715,9	11,96%
Ortuella	01	534,8	597,1	11,65%
Durango	04	619,2	691	11,60%
Getxo	02	805,6	899	11,59%
Basauri	01	585,7	653,3	11,54%
Ondarroa	01	467	520,5	11,46%
Galdakao	04	598,1	666,3	11,40%
Galdakao	01	627	698,4	11,39%
Barakaldo	04	624,3	694,7	11,28%
Muskiz	01	536	596,4	11,27%
Getxo	03	790,8	879,5	11,22%
Güeñes	02	504,2	560,1	11,09%
Santurtzi	01	607,3	674,2	11,02%
Basauri	02	590,5	655,3	10,97%
Durango	01	548,5	608,4	10,92%
Leioa	03	766,8	848,7	10,68%
Leioa	01	709,7	785,4	10,67%
Sestao	03	571,2	631,1	10,49%
Durango	05	610,7	674,3	10,41%
Barakaldo	05	647	713,3	10,25%
Ermua	01	499,6	548,9	9,87%
Durango	02	566,4	618,5	9,20%
Urduña/Orduña	01	434,7	474,4	9,13%
Portugalete	04	591,2	642,2	8,63%
Barakaldo	07	630	684,1	8,59%
Ondarroa	02	488,9	530,7	8,55%
Erandio	02	651,6	706,8	8,47%
Amorebieta-Etxano	01	607,7	658,9	8,43%
Elorrio	01	525,4	567,4	7,99%
Erandio	03	647	696,3	7,62%
Sestao	02	576,1	617,5	7,19%
Sestao	01	587,6	628,4	6,94%
Basauri	05	590,3	624,9	5,86%
Erandio	01	647,1	682,6	5,49%
Portugalete	01	634,3	667,6	5,25%
Portugalete	03	609,8	640,9	5,10%
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	02	652,8	674,6	3,34%
Plentzia	01	734,2	740,3	0,83%
Getxo	01	849,6	843,1	-0,77%

Mapa 4 Zonas tensionadas de Bizkaia según criterio 1



Municipios tensionados completo	
1	Berango
2	Sondika
3	Urduliz

Municipios tensionados parcialmente	
4	Balmaseda
5	Barakaldo
6	Bermeo
7	Bilbao
8	Gernika-Lumo
9	Santurtzi



**ETX**

ETXEBITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

**Tabla 4** Ranking por **critero 2** de zonas tensionadas y no tensionadas de Bizkaia

Z O N A S T E N S I O N A D A S

Municipio	Distrito	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
Santurtzi	05	20.978	561	45,86%
Sestao	04	26.141	614,9	39,28%
Sestao	03	27.592	618,2	37,36%
Bilbao	04	31.877	710,8	35,82%
Leioa	02	32.231	711,9	35,47%
Erandio	02	32.311	706,2	35,17%
Bilbao	03	31.928	691,3	35,03%
Barakaldo	08	30.124	636,6	34,95%
Bilbao	07	33.875	728,1	34,32%
Barakaldo	01	32.485	687,3	34,28%
Erandio	01	31.879	668,6	34,23%
Santurtzi	04	31.552	656,8	34,14%
Bilbao	05	34.055	725	34,03%
Portugalete	03	31.314	646,1	33,98%
Barakaldo	09	32.668	679,2	33,79%
Barakaldo	04	32.883	677,2	33,50%
Bermeo	01	26.121	487	33,43%
Sestao	02	30.202	594,9	33,20%
Bilbao	08	36.296	763,4	33,20%
Barakaldo	06	32.965	659,7	32,78%
Barakaldo	03	33.663	677,9	32,75%
Bilbao	02	34.783	706,9	32,69%
Portugalete	02	32.449	643,2	32,69%
Santurtzi	01	32.780	648	32,53%
Bilbao	01	38.881	809,8	32,42%
Basauri	02	32.753	636,7	32,15%
Barakaldo	02	34.452	681,6	32,13%
Basauri*	03	32.938	634,9	31,90%
Basauri	01	33.057	635,2	31,80%
Galdakao*	02	31.268	585,8	31,72%
Portugalete	04	34.012	655,8	31,63%
Sestao	01	32.701	620,3	31,60%
Barakaldo	07	35.454	684,3	31,31%
Ortuella	01	31.436	579	31,29%
Basauri*	04	32.936	611,4	31,05%
Santurtzi	02	35.477	676,4	31,02%
Barakaldo	05	36.231	692,4	30,91%
Basauri	05	33.671	622,6	30,77%
Santurtzi	03	35.798	671,4	30,58%
Arrigorriaga	01	35.178	654,9	30,55%
Etxebarri	01	40.348	772,6	30,14%
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	01	34.214	617,4	30,10%

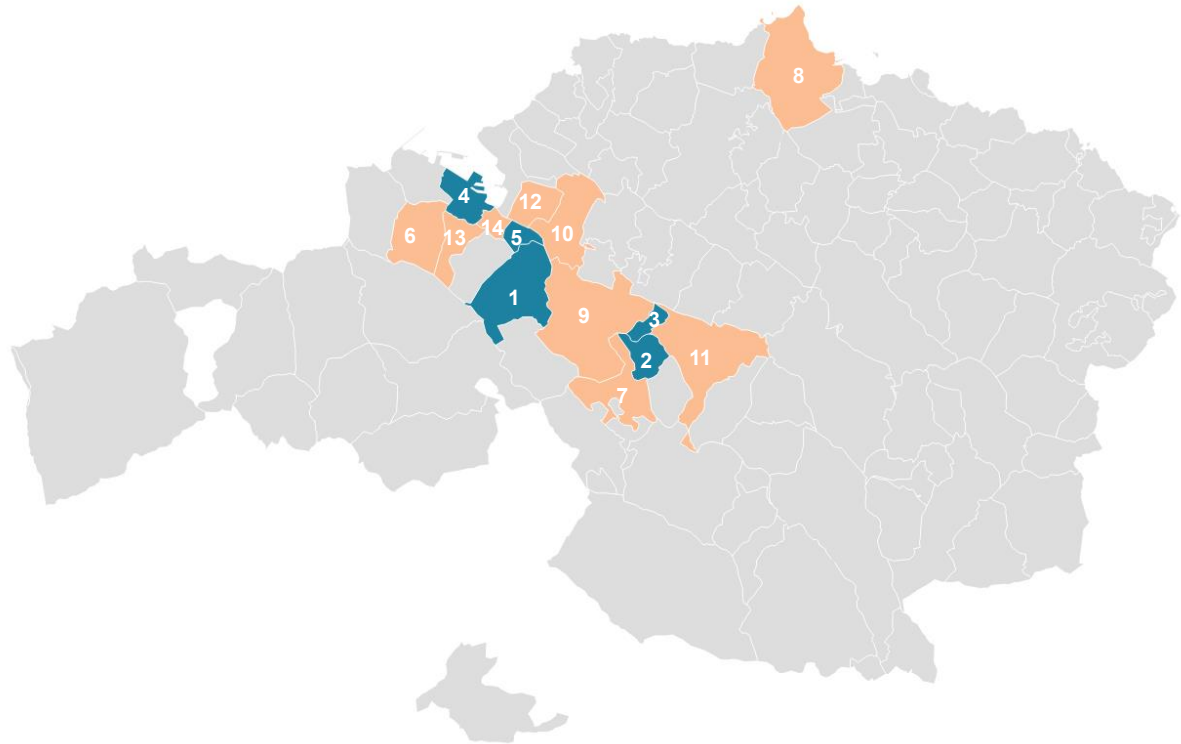


Municipio	Distrito	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
Valle de Trápaga-Trapagarán	01	34.790	626,7	29,92%
Urduliz	01	43.368	819,8	29,34%
Alonsotegi*	01	32.737	556,3	29,22%
Güeñes	02	33.104	556,6	28,90%
Galdakao	04	38.938	690,8	28,71%
Balmaseda	01	31.244	503,3	28,58%
Mungia	01	39.447	693,7	28,43%
Leioa	01	42.334	754	28,20%
Derio	01	40.213	696,9	27,98%
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	02	37.433	630,7	27,94%
Portugalete	01	39.193	666,8	27,79%
Amorebieta-Etxano	01	39.369	666,4	27,65%
Zamudio	01	39.309	663,8	27,61%
Urduña/Orduña	01	30.931	470,8	27,60%
Ugao-Miraballes	01	35.066	563,1	27,51%
Sopela	01	45.659	805,7	27,50%
Galdakao	01	40.520	681,9	27,32%
Zalla*	02	32.957	508,8	27,29%
Güeñes*	01	36.238	581,6	27,23%
Muskiz	01	35.864	572,6	27,21%
Loiu*	01	49.004	868,1	27,15%
Gernika-Lumo	02	35.193	553,4	27,08%
Balmaseda	02	33.848	522,4	27,05%
Erandio	03	38.391	621,4	26,95%
Durango	02	37.988	608,7	26,83%
Gorliz	01	42.663	710,7	26,76%
Ermua	01	34.967	537,9	26,72%
Lemoa	01	36.961	576,6	26,54%
Zaratamo*	01	37.223	577,7	26,38%
Gernika-Lumo	01	38.428	602,3	26,33%
Iurreta	01	38.602	602	26,20%
Bakio*	01	40.042	631,5	26,14%
Busturia*	01	34.885	508,9	25,79%
Zalla	01	38.112	577,3	25,76%
Getxo	03	52.358	879,3	25,67%
Leioa	03	50.361	834	25,61%
Abadiño	01	39.206	589	25,40%
Lekeitio*	01	34.962	498,4	25,37%
Arrigorriaga	02	40.042	605,1	25,35%
Bermeo	02	36.285	521,2	25,20%
Plentzia	01	45.686	718,6	25,20%
Areatza*	01	35.843	507,4	25,05%
Durango	01	40.348	600,5	25,02%
Bermeo	03	36.268	515	25,00%
Getxo	02	53.520	872,9	24,97%

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

Municipio	Distrito	2021	2021	Criterio 2
		Renta familiar disponible municipio	Renta alquiler mensual media	
Berriz	01	38.810	566,1	24,95%
Sondika	01	43.893	668,4	24,85%
Durango	04	42.998	646,9	24,77%
Igorre	01	37.919	536,8	24,61%
Elorrio	01	41.011	600	24,60%
Getxo	01	54.863	865,2	24,19%
Otxandio*	01	36.512	492,4	24,09%
Larrabetzu*	01	41.475	590,3	24,04%
Durango	03	41.796	588,5	23,81%
Durango	05	46.481	679,9	23,77%
Zaldibar	01	37.953	509,3	23,71%
Orozko	01	38.430	516,7	23,65%
Bilbao	06	61.745	964,9	23,43%
Urduña/Orduña*	02	37.665	489,6	23,27%
Barrika*	01	52.074	763	23,13%
Morga*	01	41.757	563,1	23,10%
Dima*	01	42.453	574,1	23,03%
Zeberio*	01	40.651	523,7	22,57%
Ondarroa	01	38.744	484,8	22,47%
Lezama	01	48.960	665,2	22,20%
Atxondo	01	41.884	533,4	22,18%
Lekeitio	02	43.291	559,3	22,18%
Markina-Xemein	01	39.838	491,7	22,06%
Berango	01	51.801	710,7	22,04%
Mungia*	02	71.843	1076,6	22,00%
Zeanuri*	01	43.345	538,8	21,58%
Gordexola*	01	43.772	531,9	21,18%
Ondarroa	02	45.658	507	19,65%

Mapa 5 Zonas tensionadas de Bizkaia según criterio 2



Municipios tensionados completo	
1	Barakaldo
2	Basauri
3	Etxebarri
4	Santurtzi
5	Sestao

Municipios tensionados parcialmente	
6	Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena
7	Arrigorriaga
8	Bermeo
9	Bilbao
10	Erandio
11	Galdakao
12	Leioa
13	Ortuella
14	Portugalete

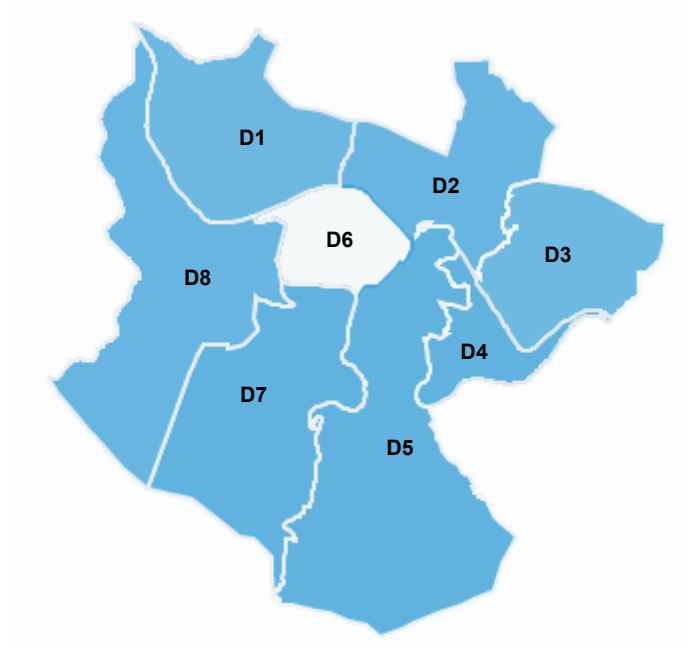


**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

**Mapa 6** Zonas tensionadas y no tensionadas de Bilbao según criterio 1 y 2



Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterios 1	2021 Renta familiar disponible distrito	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
01	725	813,8	12,25%	38.881	809,8	<b>32,42%</b>
02	637,2	730,9	14,70%	34.783	706,9	<b>32,69%</b>
03	589,3	705,5	<b>19,72%</b>	31.928	691,3	<b>35,03%</b>
04	656,4	746	13,65%	31.877	710,8	<b>35,82%</b>
05	668,1	750,5	12,33%	34.055	725	<b>34,03%</b>
06	897,5	1006,3	12,12%	61.745	964,9	23,43%
07	675,5	775	14,73%	33.875	728,1	<b>34,32%</b>
08	678,8	773,6	13,97%	36.296	763,4	<b>33,20%</b>

## ZONAS TENSIONADAS EN ARABA

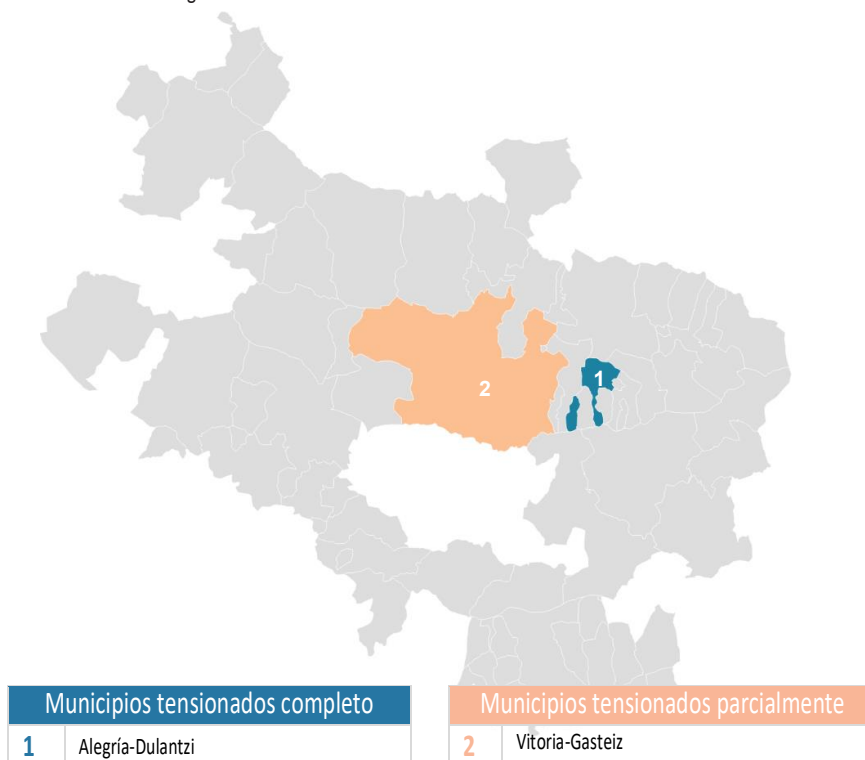
En Araba las zonas tensionadas se concentran en prácticamente todos los distritos de la capital alavesa. En concreto serían los distritos 1, 2, 3 4 y 5, y en todos ellos se cumplen los dos criterios, el Criterio 1 asociado al crecimiento de la renta de alquiler por encima del 17% (14%+ puntos del IPC) , así como el Criterio 2 asociado a que la renta de alquiler y los gastos de suministros en estas zonas sobrepasan el 30% de la renta disponible de los hogares que residen en estos distritos.

Adicionalmente, Alegria-Dulantzi cumple el primero de los criterios, de forma que la renta de alquiler crece un 17,9% desde 2017 a 2022.

**Tabla 5** Ranking por **criterio 1** de zonas tensionadas de Araba

Municipio	Distrito	2017	2022	Criterios 1	
		Renta alquiler mensual media	Renta alquiler mensual media		
ZONAS TENSIONADAS	Vitoria-Gasteiz	05	611,8	755,6	23,50%
	Vitoria-Gasteiz	01	566,1	698,4	23,37%
	Vitoria-Gasteiz	04	569,4	697,8	22,55%
	Vitoria-Gasteiz	03	575,3	703,1	22,21%
	Alegria-Dulantzi	01	496,8	594,8	19,73%
	Vitoria-Gasteiz	02	636,1	749,8	17,87%
	Vitoria-Gasteiz	06	586	678,8	15,84%
	Oyón-Oion	01	352	401,6	14,09%
	Agurain/Salvatierra	01	423,4	481,3	13,68%
	Amurrio	01	470,9	533,2	13,23%
	Laudio/Llodio	01	508,9	575,4	13,07%

**Mapa 7** Zonas tensionadas de Araba según criterio 1





**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

**Tabla 6** Ranking por **critero 2** de zonas tensionadas de Araba

ZONAS TENSIONADAS	Municipio	Distrito	2021	2021	Criterio 2
			Renta familiar disponible municipio	Renta alquiler mensual media	
	Vitoria-Gasteiz	03	32.849	665,5	<b>33,09%</b>
	Vitoria-Gasteiz	01	33.042	659,1	<b>32,67%</b>
	Vitoria-Gasteiz	04	34.891	665,5	<b>31,16%</b>
	Vitoria-Gasteiz	05	36.586	707	<b>31,08%</b>
	Vitoria-Gasteiz	02	42.341	719,4	27,20%
	Laudio/Llodio	01	34.927	546,7	27,04%
	Artziniega	01	34.618	533,8	26,84%
	Agurain/Salvatierra	01	31.982	454,6	26,08%
	Alegría-Dulantzi	01	37.202	560,4	25,83%
	Oyón-Oion	01	30.166	401,9	25,55%
	Amurrio	01	37.392	549,2	25,34%
	Labastida/Bastida*	01	30.323	388,8	24,90%
	Iruña Oka/Iruña de Oca*	01	38.766	554,8	24,62%
	Asparrena*	01	32.166	404,2	24,05%
	Okondo*	01	35.229	465,4	24,04%
	Urkabustaiz*	01	35.719	475,1	24,04%
	Laguardia*	01	32.263	401,4	23,9%
	Vitoria-Gasteiz	06	47.404	690,9	23,58%
	Zuia*	01	50.025	704,7	22,67%
	Legutio*	01	40.260	515,4	22,53%
	Ayala/Aiara*	01	41.119	510,4	21,91%

**Mapa 8** Zonas tensionadas de Araba según criterio 2



Mapa 9 Zonas tensionadas y no tensionadas de Vitoria-Gasteiz según criterio 1 y 2



Distrito	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterios 1	2021 Renta familiar disponible distrito	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
01	566,1	698,4	<b>23,37%</b>	33.042	659,1	<b>32,67%</b>
02	636,1	749,8	<b>17,87%</b>	42.341	719,4	27,20%
03	575,3	703,1	<b>22,21%</b>	32.849	665,5	<b>33,09%</b>
04	569,4	697,8	<b>22,55%</b>	34.891	665,5	<b>31,16%</b>
05	611,8	755,6	<b>23,50%</b>	36.586	707	<b>31,08%</b>
06	586	678,8	15,84%	47.404	690,9	23,58%



**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY





**04.**

# **CONCLUSIONES: ZONAS TENSIONADAS**



La Ley 12/2023, de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda incluye un amplio abanico de medidas asociadas, entre otros objetivos, a tratar de garantizar el acceso a la vivienda a un precio asequible. Entre las mismas destacan las medidas específicas destinadas a las denominadas como “zonas tensionadas”.

Por tanto, la relevancia de la declaración de las zonas tensionadas en el marco de esta ley es considerable y requerirá del cumplimiento de una serie de procedimientos para su formalización. Como se indica en el primer apartado de este informe, la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo en ámbitos de actuación. La ley posibilita en estas zonas la aplicación de medidas más intensas que en el resto del territorio que ayuden a limitar el precio del alquiler, y a ampliar el parque de viviendas a un precio asequible,

En este orden de cosas, el presente informe desarrolla una primera aproximación a la aplicación a Euskadi de los dos criterios que definen y delimitan las zonas tensionadas tal y como aparecen definidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

Para su realización el estudio se ha basado en la información estadística oficial publicada a fecha de redactar este documento y, por tanto, presenta ciertas limitaciones en lo que respecta a la fecha de referencia con la que se dispone la información de la renta disponible de los hogares por municipios (2021) que publica Eustat de cara al análisis del criterio 2.

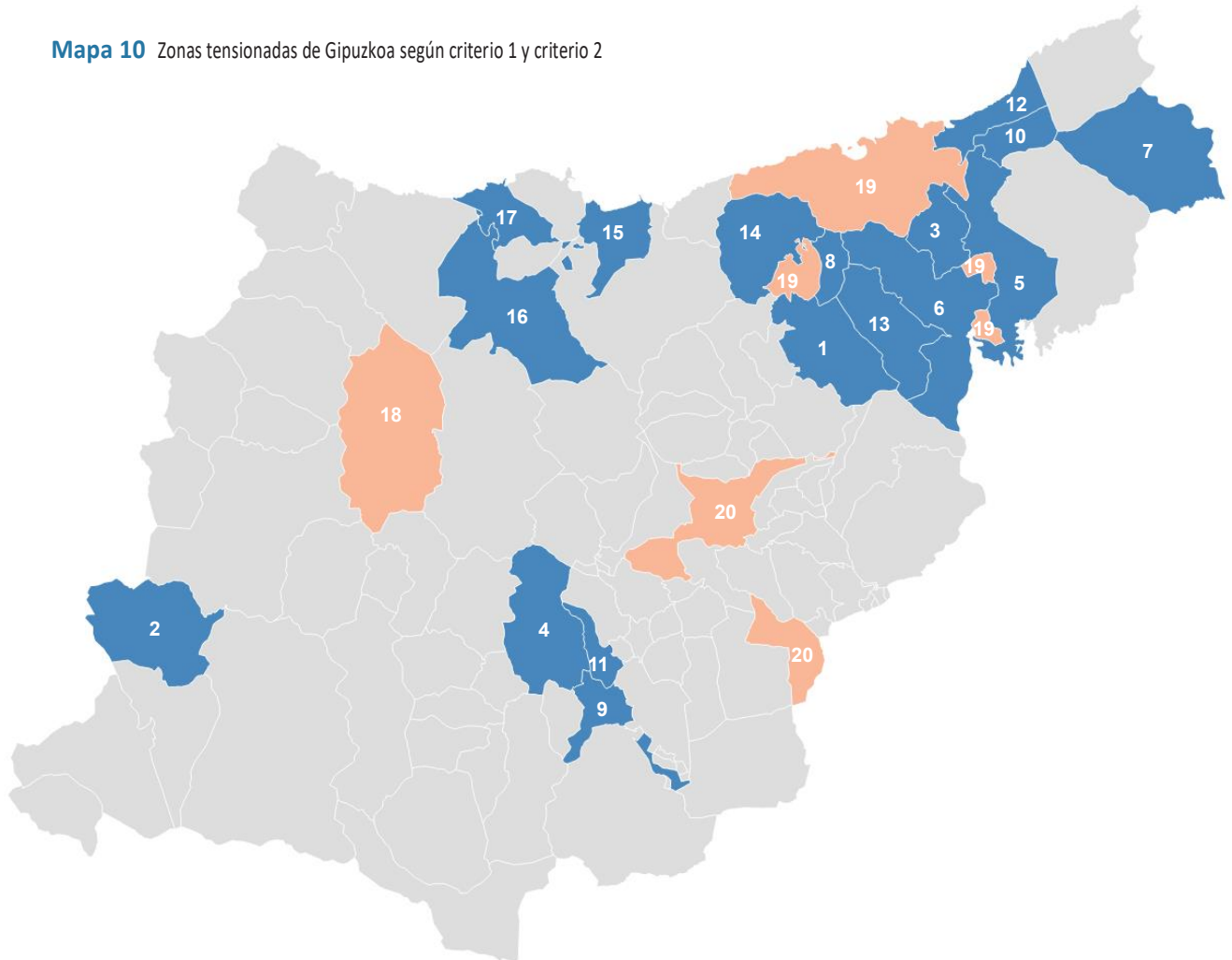
Esto supone que, por coherencia estadística, la estimación del esfuerzo económico se ha realizado con información de 2021 tanto en el caso de la renta media de alquiler como de los gastos asociados a la vivienda.

Como ya se ha indicada basta con que se cumpla con uno de los criterios para que la zona pueda ser declarada tensionada. **En términos generales, los resultados de este trabajo ponen de manifiesto que las capitales vascas en su práctica integridad y buena parte del área metropolitana de Donostia y Bilbao podrían ya ser declaradas zonas tensionadas, así como la práctica totalidad de distritos de Vitoria-Gasteiz.**

En **Gipuzkoa**, la mayor parte de distritos de Donostia serían zonas tensionadas debido en gran medida a lo elevado de la renta media de alquiler que se sitúa a la cabeza de Euskadi y entre las más elevadas del Estado. Adicionalmente, otros importantes municipios cumplen con alguno de los requisitos para ser consideradas zonas tensionadas:

- A partir del criterio 1 del incremento del precio del alquiler se identifican 15 municipios como tensionados a partir del criterio del incremento del precio del alquiler en los últimos años con **Donostia o Irún** (en el caso de Irún o Donostia solamente algún distrito queda fuera de ser identificado como tensionado), así como **Azkoitia, Arrasate, Tolosa, Zumaia, Zarautz, Zestoa, Astigarraga, Usurbil, Ordizia, Beasain, Lasarte-Oria, Urnieta y Lazkao.**
- Adicionalmente a estos municipios, se unen a partir del Criterio 2 otros municipios que no cumplían el criterio 1 pero sí que superan el esfuerzo económico para el pago de la vivienda en el criterio 2, como son **Andoain, Errenteria, Hernani, Pasaia o Lezo.**

Mapa 10 Zonas tensionadas de Gipuzkoa según criterio 1 y criterio 2



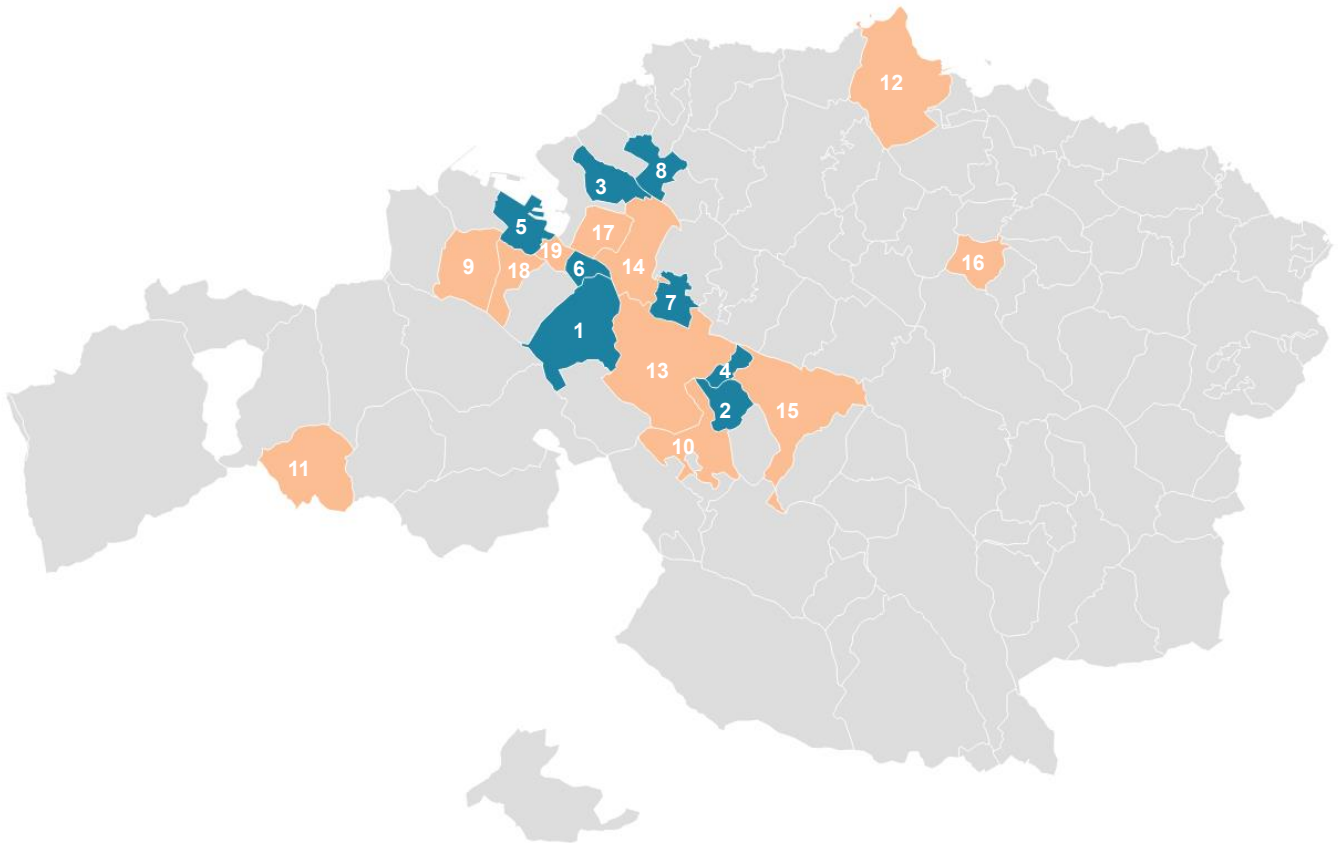
Municipios tensionados completo	
1	Andoain
2	Arrasate/Mondragón
3	Astigarraga
4	Beasain
5	Errenteria
6	Hernani
7	Irun
8	Lasarte-Oria
9	Lazkao
10	Lezo
11	Ordizia
12	Pasaia
13	Urnieta
14	Usurbil
15	Zarautz
16	Zestoa
17	Zumaia

Municipios tensionados parcialmente	
18	Azkoitia
19	Donostia / San Sebastián
20	Tolosa

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

En **Bizkaia** podrían ser declaradas zonas tensionadas, Bilbao (salvo el distrito 6), la **totalidad de los distritos de Barakaldo, Santurzi, y Sestao**, así como **otros municipios del entorno de Bilbao como Basauri, Portugalete, Galdakao, Leioa, Erandio Abanto y Zierbana, Arrigorriaga u Ortuella** También figuran como zonas tensionadas otros municipios como Urduliz, Gernika, Sondika Berango, Bermeo, Balmaseda o Etxebarri.

**Mapa 11** Zonas tensionadas de Bizkaia según criterio 1 y criterio 2

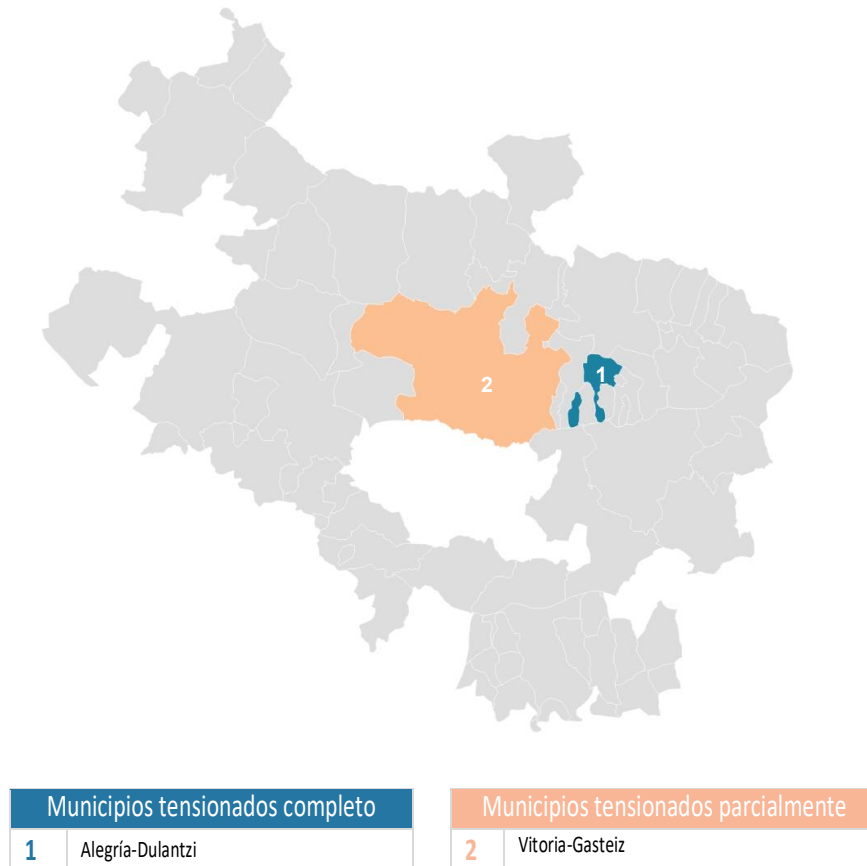


Municipios tensionados completo	
1	Barakaldo
2	Basauri
3	Berango
4	Etxebarri
5	Santurtzi
6	Sestao
7	Sondika
8	Urduliz

Municipios tensionados parcialmente	
9	Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena
10	Arrigorriaga
11	Balmaseda
12	Bermeo
13	Bilbao
14	Erandio
15	Galdakao
16	Gernika-Lumo
17	Leioa
18	Ortuella
19	Portugalete

Finalmente, en **Araba**, en la práctica totalidad de los distritos de **Vitoria-Gasteiz** la renta de alquiler media supera el 30% de la renta disponible de cada uno de sus distritos, salvo en el caso del distrito 6, por lo que la práctica totalidad de los hogares que residen en régimen de alquiler en la capital alavesa se encontraría en una zona tensionada según los criterios de la ley analizada. Fuera de la capital solamente el municipio de **Alegria-Dulantzi** se encontraría tensionado.

**Mapa 12** Zonas tensionadas de Araba según criterio 1 y criterio 2



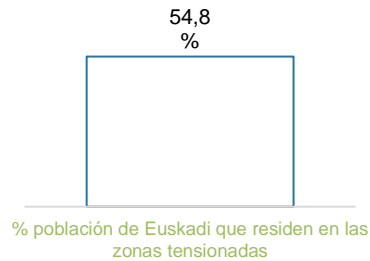


ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

Por tanto, se puede concluir que la amplitud o extensión de estas zonas tensionadas sería considerable a fecha de hoy. **Los municipios identificados en el informe como zonas tensionadas vienen a agrupar a municipios y distritos en los que residen 1,2 millones de personas, el 54% de la población vasca.**

Peso relativo de la población que se localizan en las zonas tensionadas de Euskadi



Fuente: Elaboración propia

No se dispone de información estadística oficial sobre la distribución del parque de alquiler libre por municipios y distritos. Sin embargo, se puede afirmar, que el grueso del mercado de alquiler libre vasco y el que sufre una mayor presión de demanda se corresponde con estas zonas tensionadas detectadas el informe.

Por tanto, la declaración de estas zonas tensionadas con los datos estadísticos oficiales disponibles a fecha de hoy permitiría implementar en un corto plazo las medidas que habilita la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda en gran parte de los municipios vascos en los que resulta más urgente contribuir a limitar el impacto de los incrementos de las rentas de alquiler y establecer medidas especialmente diseñadas para incrementar la oferta de vivienda asequible.





ANEXO





ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

## Araba

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
Agurain/Salvatierra	01	423,4	481,3	13,68%	31.982	454,6	26,08%
Alegría-Dulantzi	01	496,8	594,8	19,73%	37.202	560,4	25,83%
Amurrio	01	470,9	533,2	13,23%	37.392	549,2	25,34%
Añana	01	n.d.	n.d.	n.d.	32.669	n.d.	n.d.
Aramaio	01	n.d.	n.d.	n.d.	43.087	n.d.	n.d.
Armiñón	01	n.d.	n.d.	n.d.	41.193	n.d.	n.d.
Arraia-Maeztu	01	n.d.	n.d.	n.d.	54.061	n.d.	n.d.
Arratzua-Ubarrundia	01	n.d.	n.d.	n.d.	49.439	n.d.	n.d.
Artziniega	01	482,5	n.d.	n.d.	34.618	533,8	26,84%
Asparrena*	01	n.d.	n.d.	n.d.	32.166	404,2	24,05%
Ayala/Aiara*	01	n.d.	n.d.	n.d.	41.119	510,4	21,91%
Baños de Ebro/Mañueta	01	n.d.	n.d.	n.d.	28.261	n.d.	n.d.
Barrundia	01	n.d.	n.d.	n.d.	43.974	n.d.	n.d.
Berantevilla	01	n.d.	n.d.	n.d.	36.084	n.d.	n.d.
Bernedo	01	n.d.	n.d.	n.d.	31.890	n.d.	n.d.
Campezo/Kanpezu	01	n.d.	n.d.	n.d.	30.444	n.d.	n.d.
Elburgo/Burgelu	01	n.d.	n.d.	n.d.	50.047	n.d.	n.d.
Elciego	01	n.d.	n.d.	n.d.	33.342	n.d.	n.d.
Elvillar/Bilar	01	n.d.	n.d.	n.d.	26.542	n.d.	n.d.
Erriberagoitia/Ribera Alta	01	n.d.	n.d.	n.d.	40.493	n.d.	n.d.
Harana/Valle de Arana	01	n.d.	n.d.	n.d.	28.242	n.d.	n.d.
Iruña Oka/Iruña de Oca*	01	456,4	n.d.	n.d.	38.766	554,8	24,62%
Iruraiz-Gauna	01	n.d.	n.d.	n.d.	45.301	n.d.	n.d.
Kripan	01	n.d.	n.d.	n.d.	30.600	n.d.	n.d.
Kuartango	01	n.d.	n.d.	n.d.	33.534	n.d.	n.d.
Labastida/Bastida*	01	n.d.	n.d.	n.d.	30.323	388,8	24,90%
Lagrán	01	n.d.	n.d.	n.d.	31.064	n.d.	n.d.
Laguardia*	01	n.d.	n.d.	n.d.	32.263	401,4	23,9%
Lanciego/Lantziego	01	n.d.	n.d.	n.d.	25.884	n.d.	n.d.
Lantarón	01	n.d.	n.d.	n.d.	35.087	n.d.	n.d.
Lapuebla de Labarca	01	n.d.	n.d.	n.d.	26.602	n.d.	n.d.
Laudio/Llodio	01	508,9	575,4	13,07%	34.927	546,7	27,04%
Legutio*	01	468,1	n.d.	n.d.	40.260	515,4	22,53%
Leza	01	n.d.	n.d.	n.d.	35.041	n.d.	n.d.
Moreda de Álava/Moreda	01						
Araba		n.d.	n.d.	n.d.	33.510	n.d.	n.d.
Navaridas	01	n.d.	n.d.	n.d.	26.129	n.d.	n.d.
Okondo*	01	n.d.	n.d.	n.d.	35.229	465,4	24,04%
Oyón-Oion	01	352	401,6	14,09%	30.166	401,9	25,55%
Peñacerrada-Urizaharra	01	n.d.	n.d.	n.d.	36.169	n.d.	n.d.
Ribera Baja/Erriberabeitia	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.115	n.d.	n.d.
Samaniego	01	n.d.	n.d.	n.d.	29.366	n.d.	n.d.
San Millán/Donemiliaga	01	n.d.	n.d.	n.d.	41.793	n.d.	n.d.
Urkabustaiz*	01	n.d.	n.d.	n.d.	35.719	475,1	24,04%
Valdegovía/Gaubea	01	n.d.	n.d.	n.d.	31.764	n.d.	n.d.
Villabuena de Álava/Eskuernaga	01	n.d.	n.d.	n.d.	28.289	n.d.	n.d.

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
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%
Yécora/Iekora	01	n.d.	n.d.	n.d.	31.576	n.d.	n.d.
Zalduondo	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.623	n.d.	n.d.
Zambrana	01	n.d.	n.d.	n.d.	33.547	n.d.	n.d.
Zigoitia	01	n.d.	n.d.	n.d.	48.382	n.d.	n.d.
Zuia*	01	n.d.	n.d.	n.d.	50.025	704,7	22,67%



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

## 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
Abaltzisketa	01	n.d.	n.d.	n.d.	50.393	n.d.	n.d.
Aduna	01	n.d.	n.d.	n.d.	44.018	n.d.	n.d.
Aia*	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.087	668,7	26,42%
Aizarnazabal*	01	n.d.	n.d.	n.d.	40.799	608,8	25,49%
Albiztur	01	n.d.	n.d.	n.d.	44.890	n.d.	n.d.
Alegia*	01	502,8	n.d.	n.d.	36.046	557	27,13%
Alkiza	01	n.d.	n.d.	n.d.	38.625	n.d.	n.d.
Altzaga	01	n.d.	n.d.	n.d.	45.752	n.d.	n.d.
Altzo	01	n.d.	n.d.	n.d.	47.374	n.d.	n.d.
Amezketeta	01	n.d.	n.d.	n.d.	46.067	n.d.	n.d.
Andoain	01	603,6	673,4	11,56%	36.201	647,5	30,02%
Anoeta*	01	525,9	n.d.	n.d.	38.104	565,1	25,92%
Antzuola*	01	n.d.	n.d.	n.d.	43.916	501,2	20,74%
Arama	01	n.d.	n.d.	n.d.	56.063	n.d.	n.d.
Aretxabaleta	01	496,5	564,5	13,70%	42.202	551,9	23,03%
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.
Asteasu*	01	n.d.	n.d.	n.d.	43.777	582,5	23,04%
Astigarraga	01	712,4	859,7	20,68%	42.016	837,5	31,29%
Ataun*	01	n.d.	n.d.	n.d.	44.259	495,9	20,44%
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%
Azpeitia	01	499,1	574,5	15,11%	41.658	572,8	23,93%
Baliarrain	01	n.d.	n.d.	n.d.	49.180	n.d.	n.d.
Beasain	01	545,6	640,5	17,39%	43.369	611,6	24,06%
Beizama	01	n.d.	n.d.	n.d.	33.430	n.d.	n.d.
Belauntza	01	n.d.	n.d.	n.d.	39.688	n.d.	n.d.
Berastegi	01	n.d.	n.d.	n.d.	44.877	n.d.	n.d.
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%
Berrobi	01	n.d.	n.d.	n.d.	38.201	n.d.	n.d.
Bidania-Goiatz	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.727	n.d.	n.d.
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%

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
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%
Elduain	01	n.d.	n.d.	n.d.	43.309	n.d.	n.d.
Elgeta	01	n.d.	n.d.	n.d.	38.971	n.d.	n.d.
Elgoibar	01	473,1	540	14,14%	39.246	527,6	24,02%
Errenteria	01	611,6	713,8	16,71%	33.714	670,1	33,03%
Errezil	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.969	n.d.	n.d.
Eskoriatza	01	548,5	605	10,30%	41.392	540,7	23,15%
Ezki-Itsaso	01	n.d.	n.d.	n.d.	47.941	n.d.	n.d.
Gabiria	01	n.d.	n.d.	n.d.	53.640	n.d.	n.d.
Gaintza	01	n.d.	n.d.	n.d.	47.591	n.d.	n.d.
Gaztelu	01	n.d.	n.d.	n.d.	45.226	n.d.	n.d.
Getaria	01	611,4	683,6	11,81%	43.826	735	27,19%
Hernani	01	611,3	700,2	14,54%	36.474	669,6	30,52%
Hernialde	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.378	n.d.	n.d.
Hondarribia	01	656	759,2	15,73%	45.539	740,8	26,32%
Ibarra	01	539,8	617,5	14,39%	36.668	612,9	28,50%
Idiazabal	01	n.d.	589	n.d.	47.722	565,2	20,70%
Ikaztegieta	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.091	n.d.	n.d.
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%
Irura	01	597,9	693,3	15,96%	41.008	674,2	27,28%
Itsasondo	01	n.d.	n.d.	n.d.	37.330	n.d.	n.d.
Larraul	01	n.d.	n.d.	n.d.	45.013	n.d.	n.d.
Lasarte-Oria	01	666,8	787,8	18,15%	36.786	729,8	32,22%
Lazkao	01	504,8	591,8	17,23%	42.812	551	22,68%
Leaburu	01	n.d.	n.d.	n.d.	40.087	n.d.	n.d.
Legazpi	01	477,1	532,4	11,59%	38.170	523	24,55%
Legorreta*	01	n.d.	n.d.	n.d.	38.918	510,7	23,70%
Leintz-Gatzaga	01	n.d.	n.d.	n.d.	41.821	n.d.	n.d.
Lezo	01	613,2	684,4	11,61%	36.100	687	31,41%
Lizartza	01	n.d.	n.d.	n.d.	37.496	n.d.	n.d.
Mendaro*	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.354	512,6	21,83%
Mutiloa	01	n.d.	n.d.	n.d.	44.086	n.d.	n.d.
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.
Oiartzun	01	647	687,6	6,28%	42.921	671,8	26,00%
Olaberría	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.372	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.
Ordizia	01	526,5	624,8	18,67%	41.131	576,4	24,34%
Orendain	01	n.d.	n.d.	n.d.	48.636	n.d.	n.d.
Orexa	01	n.d.	n.d.	n.d.	40.948	n.d.	n.d.
Orio*	01	644,5	747,3	15,95%	42.186	749,1	28,65%
Ormaiztegi	01	n.d.	n.d.	n.d.	39.467	n.d.	n.d.



**ETX**

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	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
Pasaia	01	n.d.	692,1	n.d.	34.241	691,3	<b>33,27%</b>
	02	655,6	742,1	13,19%	33.756	707,4	<b>34,32%</b>
	03	622,2	725,8	16,65%	32.505	682,9	<b>34,73%</b>
	04	647	736	13,76%	30.979	711,9	<b>37,57%</b>
Soraluze-Placencia de las Armas	01	n.d.	n.d.	n.d.	47.150	n.d.	n.d.
	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	<b>17,85%</b>	32.047	595,3	<b>31,95%</b>
	02	574,6	705,3	<b>22,75%</b>	45.252	668,7	24,57%
	03	571,6	641,9	12,30%	43.832	662,1	25,19%
	04	n.d.	n.d.	n.d.	43.969	687,6	25,81%
Urnieta	01	621,2	729	<b>17,35%</b>	39.716	704,3	29,07%
Urretxu	01	510,9	521	1,98%	41.061	506,2	22,33%
Usurbil	01	617,5	740,4	<b>19,90%</b>	40.842	701,2	28,18%
Villabona	01	549,3	633	15,24%	37.358	614,7	28,03%
Zaldibia*	01	449,7	n.d.	n.d.	42.878	491,8	20,98%
Zarautz	01	696,5	825,2	<b>18,48%</b>	39.727	761,4	<b>30,79%</b>
	02	764,2	889,1	16,34%	47.078	860,1	28,50%
Zegama*	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.150	452,7	20,23%
Zerain	01	n.d.	n.d.	n.d.	47.745	n.d.	n.d.
Zestoa	01	525,1	639,1	<b>21,71%</b>	38.102	572,7	26,16%
Zizurkil*	01	564,6	581	2,90%	40.354	602	25,57%
Zumaia	01	627,5	765,1	<b>21,93%</b>	44.972	724	26,20%
Zumarraga	01	495,8	525,5	5,99%	35.938	527,8	26,24%



## 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
Abadiño	01	543,4	617,3	13,60%	39.206	589	25,40%
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%
Ajangiz*	01	n.d.	n.d.	n.d.	49.061	n.d.	n.d.
Alonsotegi*	01	n.d.	569,7	n.d.	32.737	556,3	29,22%
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.
Amoroto	01	n.d.	n.d.	n.d.	45.270	n.d.	n.d.
Arakaldo	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.630	n.d.	n.d.
Arantzazu	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.215	n.d.	n.d.
Areatza*	01	n.d.	n.d.	n.d.	35.843	507,4	25,05%
Arrankudiaga-Zollo	01	n.d.	n.d.	n.d.	46.355	n.d.	n.d.
Arratzu	01	n.d.	n.d.	n.d.	49.747	n.d.	5,81%
Arrieta	01	n.d.	n.d.	n.d.	49.567	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%
Artea	01	n.d.	n.d.	n.d.	45.046	n.d.	n.d.
Artzentales	01	n.d.	n.d.	n.d.	34.855	n.d.	n.d.
Atxondo	01	n.d.	n.d.	n.d.	41.884	533,4	22,18%
Aulesti	01	n.d.	n.d.	n.d.	38.843	n.d.	n.d.
Bakio*	01	n.d.	703	n.d.	40.042	631,5	26,14%
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%
Barrika*	01	n.d.	n.d.	n.d.	52.074	763	23,13%
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%
Bedia	01	n.d.	n.d.	n.d.	38.519	n.d.	n.d.
Berango	01	703,6	827,4	17,60%	51.801	710,7	22,04%
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%
Berriatua	01	n.d.	n.d.	n.d.	44.371	n.d.	n.d.
Berriz	01	521,3	n.d.	n.d.	38.810	566,1	24,95%



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	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
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%
Busturia*	01	n.d.	n.d.	n.d.	34.885	508,9	25,79%
Derio	01	634,4	727,1	14,61%	40.213	696,9	27,98%
Dima*	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.453	574,1	23,03%
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%
Ea	01	n.d.	n.d.	n.d.	32.616	n.d.	n.d.
Elantxobe	01	n.d.	n.d.	n.d.	26.151	n.d.	n.d.
Elorrio	01	525,4	567,4	7,99%	41.011	600	24,60%
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%
Ereño	01	n.d.	n.d.	n.d.	47.492	n.d.	n.d.
Ermua	01	499,6	548,9	9,87%	34.967	537,9	26,72%
Errigoiti	01	n.d.	n.d.	n.d.	38.966	n.d.	n.d.
Etxebarri	01	665,1	776,3	16,72%	40.348	772,6	30,14%
Etxebarria	01	n.d.	n.d.	n.d.	43.128	n.d.	n.d.
Forua	01	n.d.	n.d.	n.d.	40.366	n.d.	n.d.
Fruiz	01	n.d.	n.d.	n.d.	42.002	n.d.	n.d.
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%
Galdames	01	n.d.	n.d.	n.d.	35.958	n.d.	n.d.
Gamiz-Fika	01	n.d.	n.d.	n.d.	55.616	n.d.	n.d.
Garai	01	n.d.	n.d.	n.d.	87.813	n.d.	n.d.
Gatika	01	n.d.	n.d.	n.d.	46.358	n.d.	n.d.
Gautegiz	01	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Arteaga		n.d.	n.d.	n.d.	45.148	n.d.	n.d.
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%
Gizaburuaga	01	n.d.	n.d.	n.d.	44.453	n.d.	n.d.
Gordexola*	01	n.d.	n.d.	n.d.	43.772	531,9	21,18%
Gorliz	01	651,2	753,9	15,77%	42.663	710,7	26,76%
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%
Ibarrangelu	01	n.d.	n.d.	n.d.	41.137	n.d.	n.d.
Igorre	01	490,3	557,3	13,67%	37.919	536,8	24,61%
Ispaster	01	n.d.	n.d.	n.d.	40.264	n.d.	n.d.

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	
	Iurreta	01	541,1	633	16,98%	38.602	602	26,20%
	Izurtza	01	n.d.	n.d.	n.d.	46.877	n.d.	n.d.
Karrantza Harana/Valle de Carranza	01	n.d.	n.d.	n.d.	28.755	n.d.	n.d.	
	Kortezubi	01	n.d.	n.d.	n.d.	45.831	n.d.	n.d.
	Lanestosa	01	n.d.	n.d.	n.d.	27.145	n.d.	n.d.
	Larrabetzu*	01	538,7	n.d.	n.d.	41.475	590,3	24,04%
	Laukiz	01	n.d.	n.d.	n.d.	66.802	n.d.	n.d.
	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%
	Lemoa	01	537,4	602,6	12,13%	36.961	576,6	26,54%
	Lemoiz	01	n.d.	n.d.	n.d.	40.098	n.d.	n.d.
	Lezama	01	n.d.	n.d.	n.d.	48.960	665,2	22,20%
	Loiu*	01	n.d.	n.d.	n.d.	49.004	868,1	27,15%
	Mallabia	01	n.d.	n.d.	n.d.	44.894	n.d.	n.d.
	Mañaria	01	n.d.	n.d.	n.d.	44.177	n.d.	n.d.
	Markina-Xemein	01	481,8	551,2	14,40%	39.838	491,7	22,06%
	Maruri-Jatabe	01	n.d.	n.d.	n.d.	54.028	n.d.	n.d.
	Mendata	01	n.d.	n.d.	n.d.	44.839	n.d.	n.d.
	Mendexa	01	n.d.	n.d.	n.d.	40.316	n.d.	n.d.
	Meñaka	01	n.d.	n.d.	n.d.	53.563	n.d.	n.d.
	Morga*	01	n.d.	n.d.	n.d.	41.757	563,1	23,10%
	Mundaka*	01	n.d.	n.d.	n.d.	38.016	n.d.	n.d.
	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%
Munitibar-Arbatzegi	Gerrikaitz	01	n.d.	n.d.	n.d.	34.365	n.d.	n.d.
	Murueta	01	n.d.	n.d.	n.d.	51.689	n.d.	n.d.
	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.
	Muxika	01	n.d.	n.d.	n.d.	43.710	n.d.	n.d.
	Nabarniz	01	n.d.	n.d.	n.d.	39.489	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.
	Orozko	01	489,8	n.d.	n.d.	38.430	516,7	23,65%
	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.
	Otxandio*	01	n.d.	n.d.	n.d.	36.512	492,4	24,09%
	Plentzia	01	734,2	740,3	0,83%	45.686	718,6	25,20%
	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%



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	2021 Renta familiar disponible municipio	2021 Renta alquiler mensual media	Criterio 2
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%
Sondika	01	626,5	734,1	17,17%	43.893	668,4	24,85%
Sopela	01	725,6	817,1	12,61%	45.659	805,7	27,50%
Sopuerta	01	465,9	n.d.	n.d.	36.371	n.d.	n.d.
Sukarrieta*	01	n.d.	n.d.	n.d.	45.425	n.d.	n.d.
Trucios-Turtzioz	01	n.d.	n.d.	n.d.	33.118	n.d.	n.d.
Ubide	01	n.d.	n.d.	n.d.	29.544	n.d.	n.d.
Ugao-Miraballes	01	510,2	585	14,66%	35.066	563,1	27,51%
Urduliz	01	726,8	890,9	22,58%	43.368	819,8	29,34%
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.
Zaldibar	01	462,9	534,6	15,49%	37.953	509,3	23,71%
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%
Zamudio	01	605,7	682,3	12,65%	39.309	663,8	27,61%
Zaratamo*	01	n.d.	n.d.	n.d.	37.223	577,7	26,38%
Zeanuri*	01	n.d.	n.d.	n.d.	43.345	538,8	21,58%
Zeberio*	01	n.d.	n.d.	n.d.	40.651	523,7	22,57%
Zierbena	01	n.d.	n.d.	n.d.	48.299	n.d.	5,98%
Ziortza-Bolibar	01	n.d.	n.d.	n.d.	47.306	n.d.	6,11%



Zonas  
tensionadas  
2023



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY