



ESTATISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA



GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

COMUNIDAD AUTÓNOMA
DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Informe anual de 2024 sobre el
parque municipal de vivienda de
alquiler

Órgano Estadístico Específico del
Departamento de Vivienda y Agenda
Urbana



Índice

Introducción	3
1. Viviendas en propiedad de titularidad municipal	4
2. Viviendas en propiedad de titularidad municipal en oferta de alquiler. Distribución espacial	6
3. Caracterización de las viviendas municipales en oferta de alquiler	10
4. Previsiones de adquisición/ promoción de vivienda en alquiler a 1 y 4 años por parte de los municipios	15
5. Definiciones	17

Para más información:

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 1 - 01010 Vitoria-Gasteiz

Teléfono: +34-945-01 69 61;

WEB: [Estadísticas de Vivienda del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana](#)

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus

Introducción

La Estadística de Edificación y Vivienda es una **operación censal** cuya información se remite por parte de los 252 municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi de forma mensual. Esta información mensual se refiere, entre otras cuestiones, a las licencias de obra mayor concedidas en el municipio y a la compra de suelo por parte del municipio para la promoción de viviendas protegidas.

En paralelo, pero ya de forma anual, se recoge información relativa al **parque de viviendas** que son propiedad de los municipios y, entre ellas, aquellas que se ofrecen **en alquiler**.

El objetivo del cuestionario de viviendas de alquiler municipal consiste en conocer a una fecha determinada (el 31 de diciembre de cada año) el STOCK del parque de propiedad (o copropiedad) municipal destinado a alquiler según sus características y las previsiones a corto y medio plazo sobre esta temática.

En este cómputo de viviendas también se incluyen las viviendas que están gestionadas por el ayuntamiento o alguna de sus sociedades con destino a alquiler, de las que no son propietarios exclusivos (propiedad de las Diputaciones Forales, del Gobierno Vasco, etc.), pero disponen de al menos un porcentaje de titularidad superior al 50%. Se incluyen, así mismo, las viviendas destinadas a funcionarios/as, religiosos/as etc. siempre que su utilización lleve aparejada algún tipo de contraprestación (prestación de un servicio no pagado vía salario o sueldo, etc.) o precio.

Por el contrario, se excluyen las viviendas de particulares que con la ayuda y gestión del ayuntamiento se ofertan en alquiler, salvo que pasen a propiedad municipal.

Este documento tiene como objetivo presentar los principales datos relacionados con la información que se refiere al parque de vivienda municipal que se alquila y sus principales características.

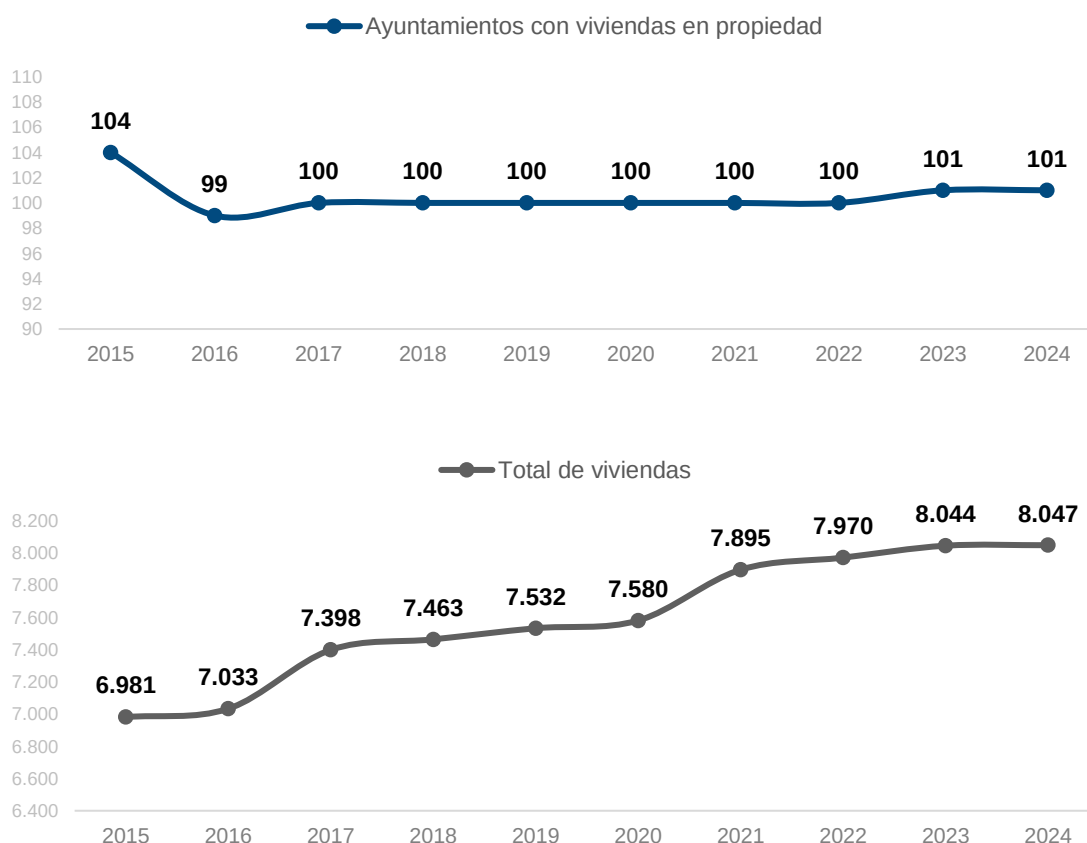
1. Viviendas en propiedad de titularidad municipal

En 2024 se contabilizan 101 municipios con viviendas en propiedad en la Comunidad Autónoma de Euskadi (C.A.E.), lo que representa el 40% del total de municipios. Es el mismo número de municipios que hace un año, manteniéndose en la línea con la tendencia observada desde 2017.

En el ejercicio 2024, el número de viviendas en régimen de propiedad asciende a **8.047 viviendas**, lo que supone un nuevo máximo en la serie aunque apenas sean tres viviendas más que hace un año.

En definitiva, desde 2015, el número de viviendas ha crecido algo más del 15%: 1.066 viviendas más.

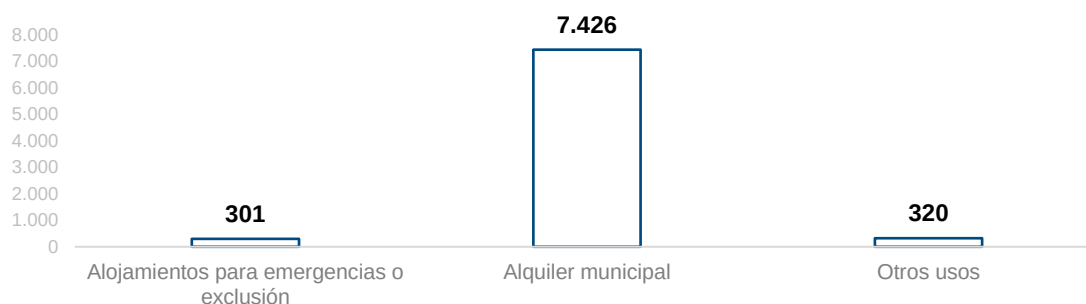
Gráfico 1. Evolución del n.º de municipios en la C.A.E con viviendas en propiedad y total de viviendas. 2015-2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

El alquiler sigue siendo el principal destino de las viviendas en propiedad de los municipios vascos. En efecto, el 92,3% de estas viviendas se destinan al **alquiler municipal (7.426 viviendas)**. Quedan un 3,7% que se reservan a alojamientos para emergencias o situaciones de exclusión (301 viviendas) y un 4,0% (320 viviendas) que se destina a otros usos.

Gráfico 2. Distribución del número de viviendas municipales en función de su uso. 2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

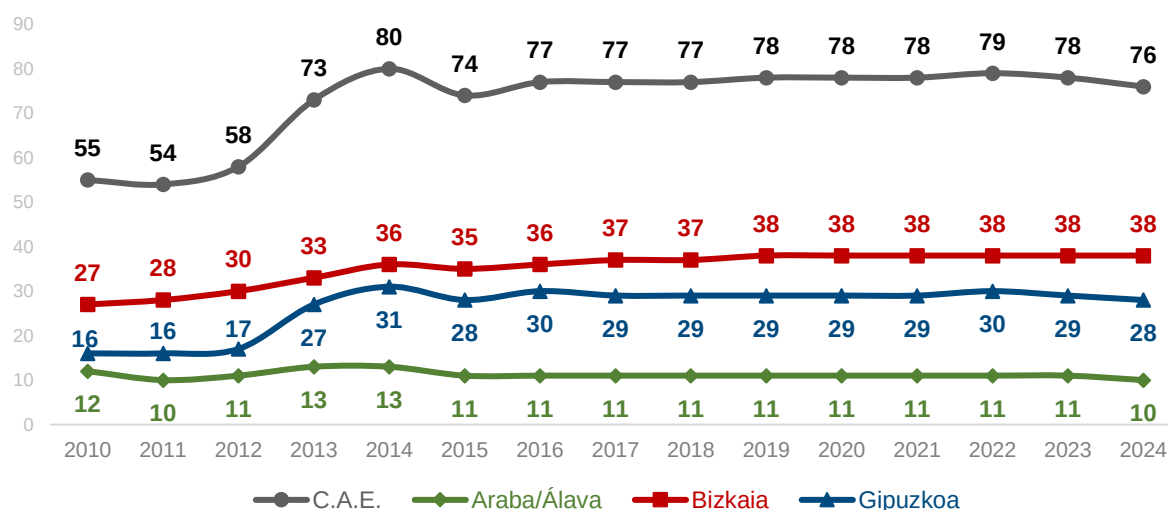
En los siguientes capítulos se va a analizar y caracterizar el stock de viviendas en propiedad de los ayuntamientos que se destinan al alquiler municipal.

2. Viviendas en propiedad de titularidad municipal en oferta de alquiler. Distribución espacial

Desde 2016, el número de municipios de la C.A.E. que disponen de vivienda en propiedad y la ofrecen en alquiler se ha mantenido estable, con cifras que oscilan entre los 77 y 78 municipios. Sin embargo, en el año 2024 se registra una disminución de dos municipios, situándose el total en 76.

Bizkaia encabeza la lista con 38 municipios que ofrecen este tipo de vivienda (dato que se repite desde 2019), lo que representa la mitad de los municipios de la C.A.E. **Gipuzkoa** ocupa el segundo lugar con 28 municipios (uno menos que al año anterior), lo que supone el 36,8% del total de municipios. **Araba/Álava**, por su parte, rompe la estabilidad de los últimos nueve años y presenta un municipio menos en 2024 (10 municipios que suponen el 13,2%).

Gráfico 3. Evolución del n.º de municipios por territorio histórico que disponen de viviendas en oferta de alquiler municipal. 2010-2024

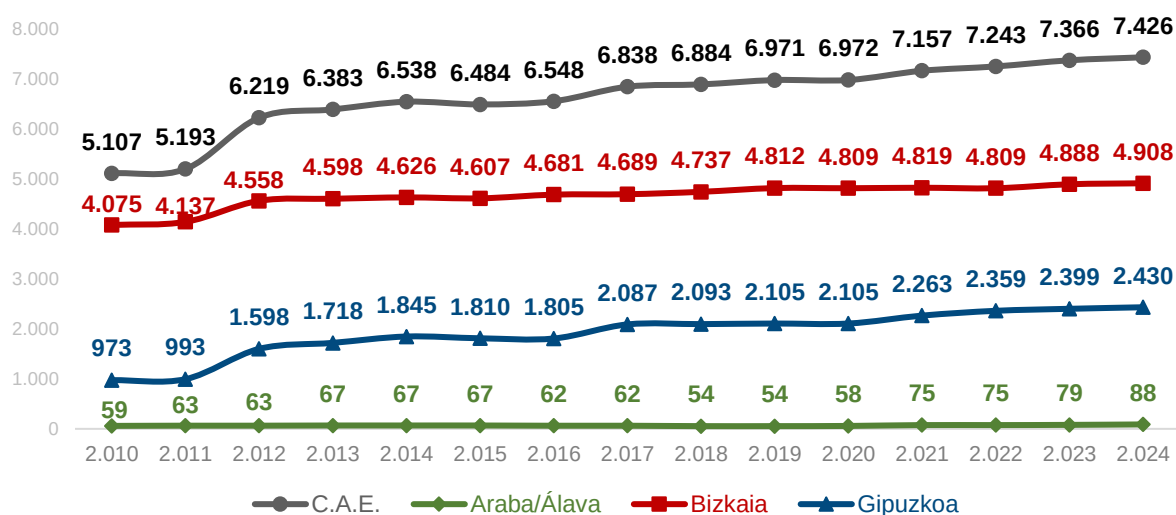


Fuente: Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

En 2024, el volumen total de viviendas municipales en alquiler alcanza las **7.426 unidades**, que son 60 más que en 2023. Este crecimiento consolida, un año más, el valor máximo de la serie, que mantiene una tendencia ascendente desde 2010; situación que se reproduce también en los tres territorios históricos.

Bizkaia continua liderando con el 66% del total (4.908 viviendas), mostrando una estabilidad sostenida durante los últimos seis años. **Gipuzkoa** concentra cerca del 33% de la oferta (2.430 viviendas). Y **Araba/Álava** registra 88 viviendas (lo que supone nueve viviendas más que en 2023), con un peso relativo de algo más del 1% del total de la C.A.E.

Gráfico 4. Evolución del n.º de viviendas municipales en alquiler por territorio histórico. 2010-2024



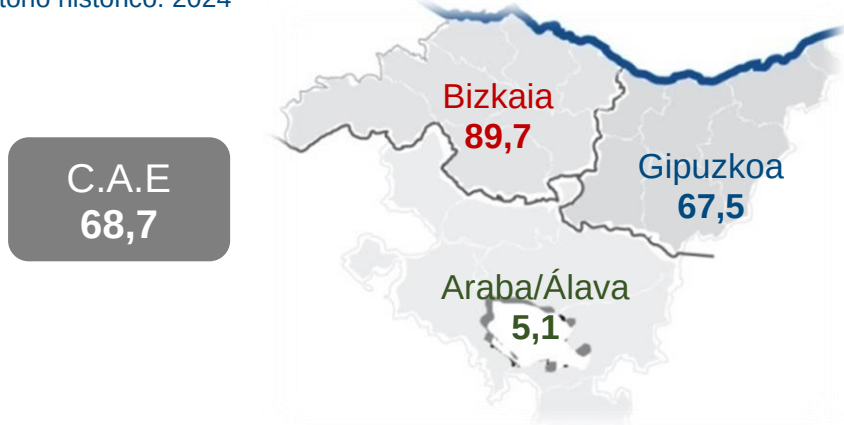
Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

La estandarización de los datos permite apreciar con mayor nitidez las diferencias territoriales en la oferta de vivienda pública en alquiler. Así, **por cada 10.000 viviendas familiares**, en la Comunidad Autónoma existen casi **69 viviendas municipales en alquiler**.

Los municipios de Bizkaia disponen de casi **90 viviendas municipales** en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares. La ratio en Gipuzkoa es de casi **68 viviendas**, en línea con la media autonómica. Araba/Álava evidencia una notable carencia al disponer de 5,1 viviendas por cada 10.000.

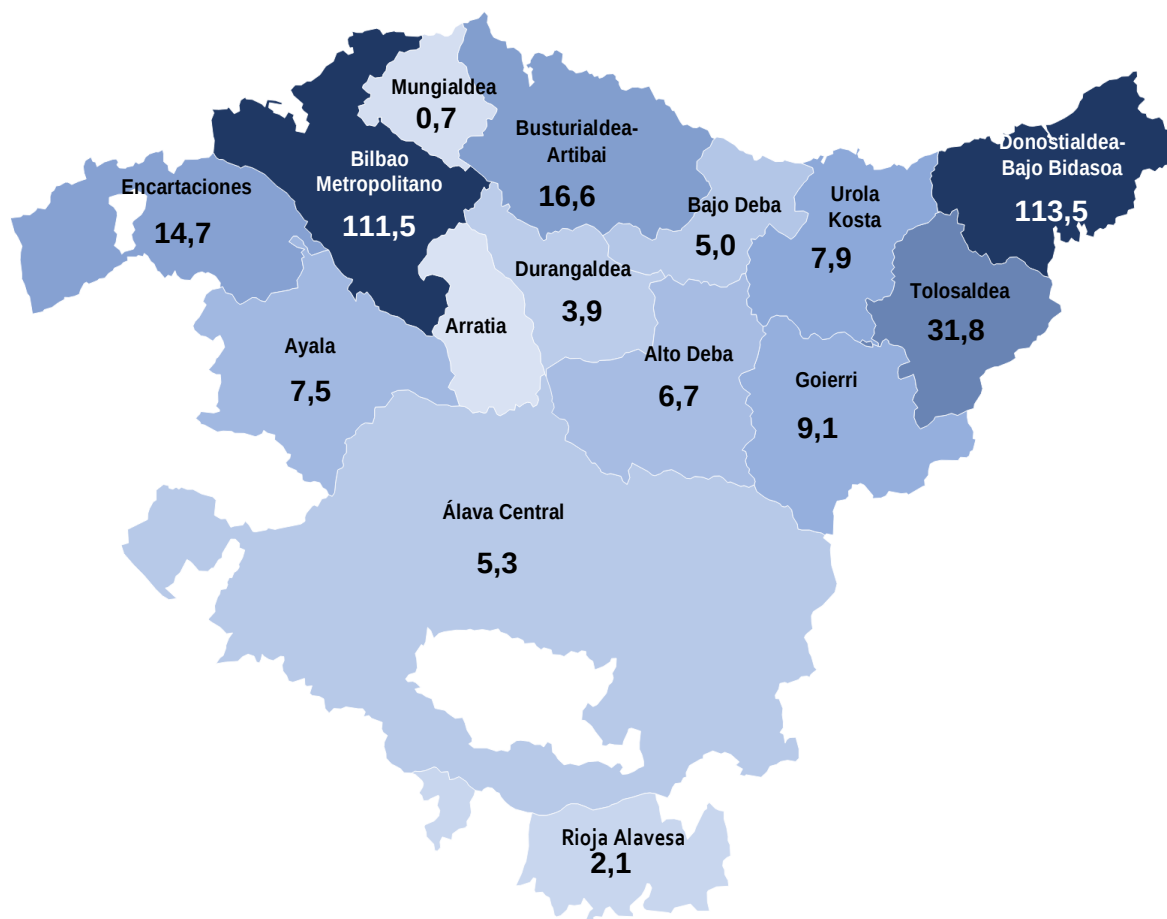
Desde la perspectiva de las **áreas funcionales**, sobresalen aquellas en las que localizan las capitales de Bizkaia (*Bilbao Metropolitano*) y Gipuzkoa (*Donostialdea-Bajo Bidasoa*).

Mapa 1. N.º de viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares. Ratio por territorio histórico. 2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

Mapa 2. N.º de viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares. Ratio por área funcional. 2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.



En efecto, tanto el área funcional de *Donostia-Bajo Bidasoa* (con 2.258 viviendas municipales en alquiler) como el área funcional de *Bilbao Metropolitano* (con 4.792 viviendas municipales en alquiler), están por encima de las 110 viviendas por cada 10.000: 113,5 en el caso de la primera y 111,5 en el caso de la segunda. Hay que tener en cuenta que ambas áreas funcionales agrupan el 95,6% de este stock de vivienda municipal.

La tercera área funcional con mayor cuota, aunque muy alejada de los datos de las primeras, es *Tolosaldea* con 31,8 viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares.

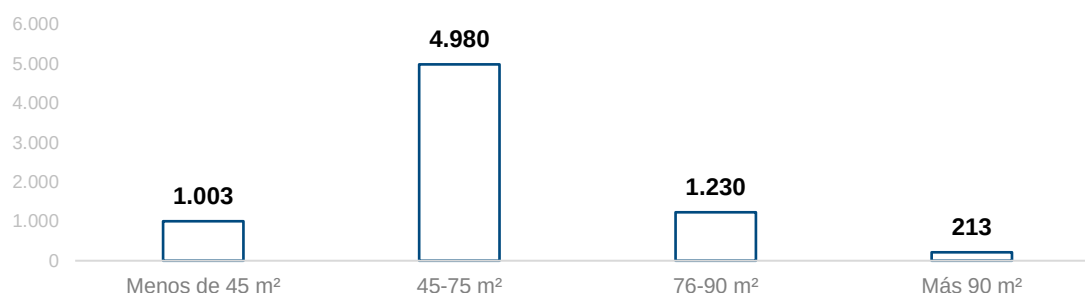
En contraste, *Álava Central*, donde se ubica la capital vitoriana, se sitúa en valores de la media territorial, con 5,3 viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares.

3. Caracterización de las viviendas municipales en oferta de alquiler

Dos de cada tres viviendas municipales en alquiler (el 67,1%) tienen un tamaño entre 45 m² y 75 m² (4.980 viviendas, en valores absolutos). Estas viviendas junto con las 1.230 viviendas del tramo de 76 m² a 90 m², constituyen casi el 84% de las viviendas municipales en alquiler en la C.A.E.

Las viviendas más pequeñas (1.003 viviendas de menos de 45 m²) suponen un 13,5% y el menor stock se encuentra entre las viviendas de más de 90 m² (213 viviendas) que apenas supone un 3% del total.

Gráfico 5. Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según tramos de superficie. C.A.E 2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

En 2024, algo más del 94% de las viviendas municipales en alquiler están ocupadas (7.008 viviendas). Hay un 1,3% de viviendas que están disponibles (93 viviendas) y otro 2,7% que están en obras (200 viviendas). El 1,7% restante (125 viviendas) se clasifican como desocupadas e inaccesibles por otras razones.

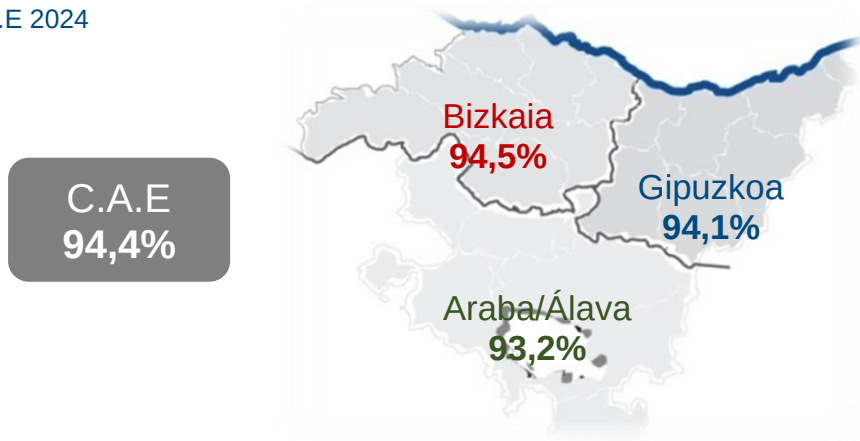
Tabla 1. Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según su situación con respecto a la ocupación. C.A.E 2024

Ocupadas	7.008
Desocupadas, pero disponibles	93
Desocupadas por obras rehabilitación	200
Desocupadas inaccesibles por otras razones	125

Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

Bizkaia, con el 94,5%, es el único territorio histórico que se sitúa por encima de la media de la C.A.E. (94,4%) en cuanto a la **tasa de ocupación** de viviendas municipales en alquiler. No muy lejos, Gipuzkoa (94,1%) se sitúa a cuatro décimas de Bizkaia, mientras que Araba/Álava (93,2%) se aleja en 1,3 puntos porcentuales.

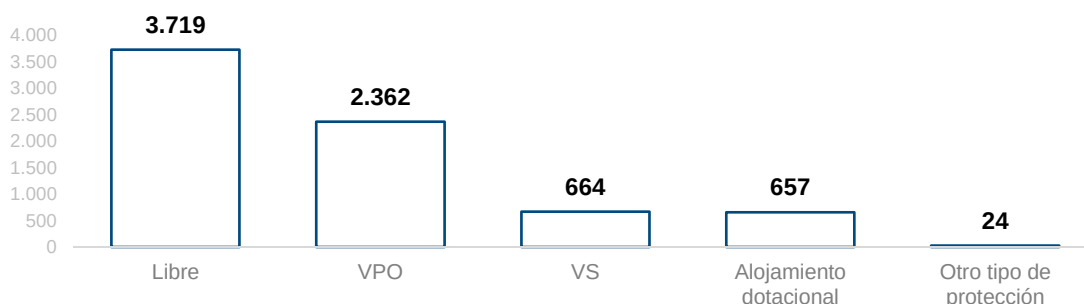
Mapa 3. Tasa de ocupación de las viviendas municipales en alquiler según territorio histórico. C.A.E 2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

La mayoría de las viviendas municipales en alquiler son de **régimen libre**. En 2024 se contabilizan 3.719 viviendas que representan la mitad del total (el 50,1%). Las VPO (2.362 viviendas que suponen el 32%) representan la forma predominante de protección dentro del parque público. Las **viviendas sociales** (VS) con 664 viviendas y los **alojamientos dotacionales** con 657 viviendas tienen cifras muy similares y, en ambos casos, suponen cerca del 9%. La protección sin determinar (24 viviendas) es marginal: apenas alcanzan el 0,3%.

Gráfico 6. Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según régimen de tenencia. C.A.E 2024¹



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

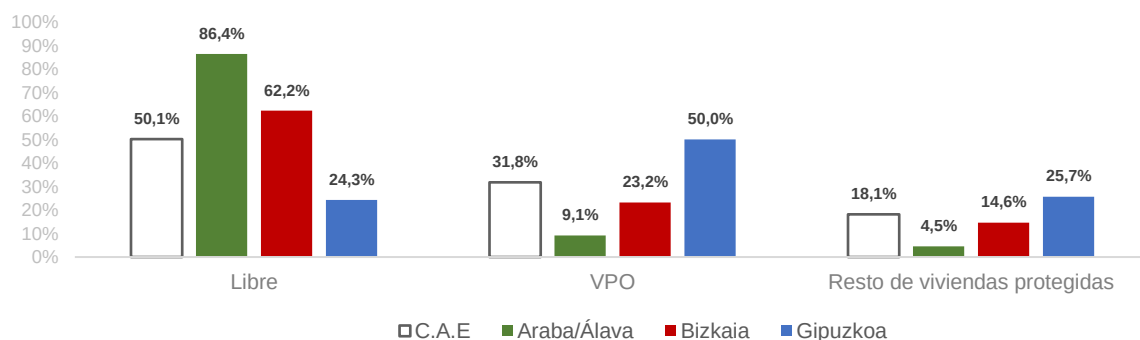
¹ Dentro de la categoría "Otro tipo de protección" se incluyen las Viviendas de Protección Oficial de Regulación Autonómica (VPOT), Realajo y Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) y Especial (VTME).

En **Araba/Álava**, la mayoría de las viviendas municipales en alquiler son de régimen libre (86,4%). La vivienda protegida en este territorio se reparte entre el 9,1% de VPO y el 4,5% del resto.

También predomina la vivienda municipal en alquiler de régimen libre en **Bizkaia** (62,2%). Las viviendas protegidas se sitúan en torno al 23% en el caso de las VPO y por debajo del 15% en el resto.

Gipuzkoa ofrece una distribución totalmente diferente a la de los otros dos territorios: la vivienda protegida supone el 76% de las viviendas municipales en alquiler, frente al 24% de la vivienda libre. La mitad de esas viviendas municipales en alquiler son de VPO (50,0%) y el resto de los tipos de protección alcanzan, en este territorio, casi el 26% del total de viviendas en alquiler.

Gráfico 7. Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según régimen de tenencia por territorio histórico. C.A.E 2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

La distribución por antigüedad está bastante equilibrada entre las viviendas municipales en alquiler de la C.A.E. que tienen 30 años o más (51,8%) y las menores de 30 años (48,2%).

Las viviendas entre 10 y 29 años constituyen el grupo más numeroso (2.859 viviendas: 38,5%) y destaca que casi un tercio del parque (31,9%) tenga más de 60 años: 2.369 viviendas.

Gráfico 8. Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según antigüedad. C.A.E 2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

En 2024, la renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal asciende a algo más de 261 euros en la C.A.E. Un dato que es similar al de 2023 (260,9 €/mes) y certifica que se ha superado la estabilidad de los 250 €/mes de 2020, 2021 y 2022.

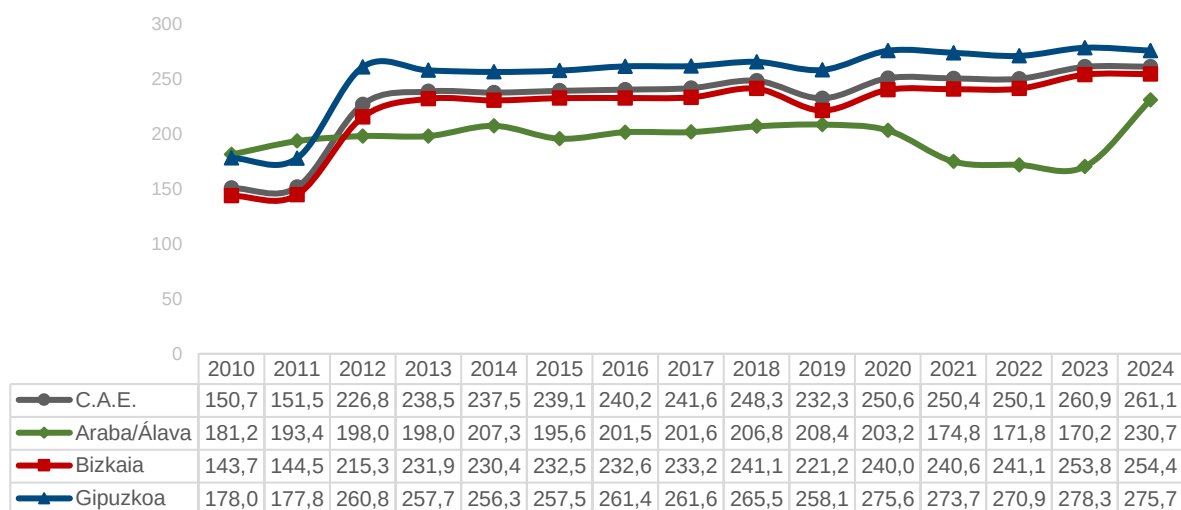
Por territorios históricos, se observa una trayectoria similar en la renta mensual de las viviendas en propiedad de los municipios de Gipuzkoa y Bizkaia; mientras que Araba/Álava presenta un comportamiento algo diferente.

Gipuzkoa sigue siendo el territorio más caro con una media de 275,7 euros al mes de renta; aunque cae casi un punto porcentual respecto a la renta de 2023 (278,3 €/mes).

La renta por mes en Bizkaia presenta un comportamiento idéntico al del conjunto de la C.A.E.: refleja un ligero incremento en el último año que le lleva, como en el caso de la C.A.E., a alcanzar los valores más altos de renta media de sus respectivas series.

Como se ha adelantado, el territorio de Araba/Álava rompe con esta casuística. La renta media mensual por el alquiler de la vivienda municipal presentaba cierta estabilidad en años precedentes alcanzando su máximo en el año 2019 (208,4 €/mes). A partir de ese año empieza su caída paulatina hasta alcanzar su cota más baja en 2023 (170,2 €/mes). Sin embargo, en 2024 experimenta un importante incremento del 34,2% (60,5 €/mes más) que le lleva al máximo de la serie: 230,7 €/mes aproximándose a los valores de las otras áreas espaciales.

Gráfico 9. Evolución de la renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal según territorio histórico 2010-2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

Desde 2012, la renta más cara se observa entre las viviendas de alquiler municipal de superficie entre 76 m² y 90 m². En 2024 estas viviendas alcanzan los 309,1 euros de renta mensual, dato que no se percibía desde 2013 (308,4 euros) cuando se alcanzaba el anterior máximo de la serie.

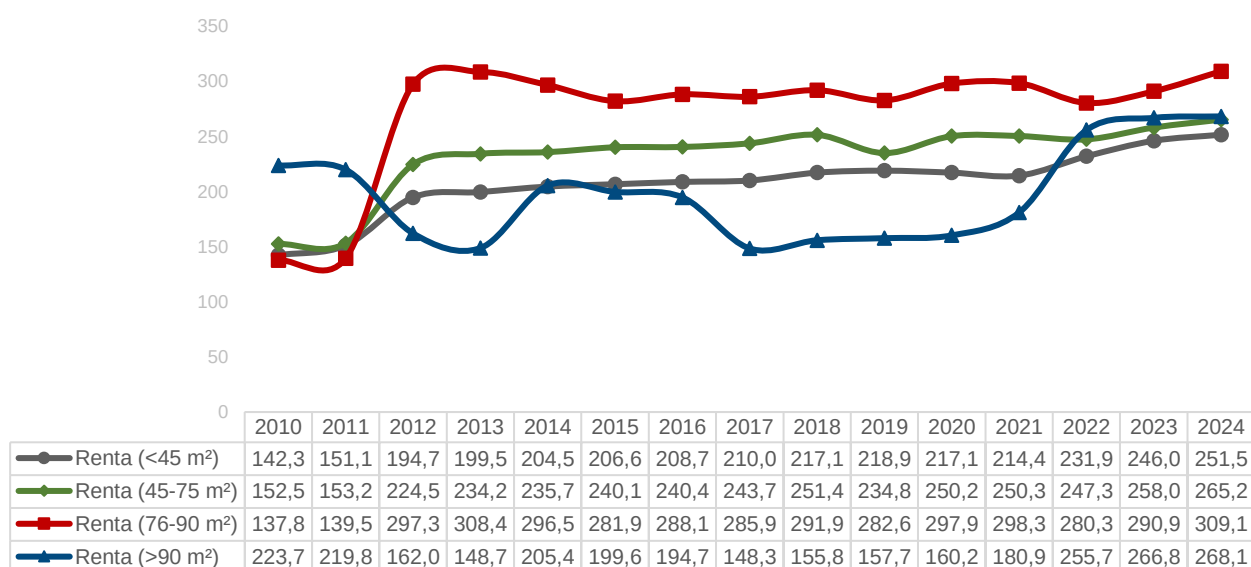
Por su parte, la renta media mensual de las viviendas de superficie entre 45 m² y 75 m² se sitúa en los 265,2 euros de media con un incremento de casi tres puntos porcentuales respecto al dato de un año antes. No hay que olvidar que las viviendas comprendidas entre estos dos tramos de superficie suponían el 67% del total de viviendas de titularidad municipal en alquiler.

Las viviendas de menor tamaño (menos de 45 m²) se incrementan un 2,2% en el último año (5,5 euros más al mes) alcanzando los 251,5 euros de media en 2024.

Las viviendas más grandes (de más de 90 m²) mantienen la segunda posición de las más caras (268,1 euros al mes de media), experimentado un ligero incremento de medio punto en el último año.

En definitiva, en los tres últimos años se ha producido una cierta convergencia de las rentas medias mensuales de los tamaños de vivienda analizados, excepto las del tramo de 76 m² a 90 m² que parece tender a alejarse, llegando a crecer un 6,3% puntos relativos en el último año.

Gráfico 10. Evolución de la renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal según tramos de superficie 2010-2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

4. Previsiones de adquisición/ promoción de vivienda en alquiler a 1 y 4 años por parte de los municipios

Tres municipios de la C.A.E. tienen previsión de incrementar su parque de alquiler con un total de 116 viviendas en el próximo año. En los próximos cuatro años, el número de viviendas previstas alcanza las 554 entre cinco municipios vascos.

Tabla 2. N.º de municipios de la C.A.E. con previsión de adquirir/promover viviendas en alquiler y n.º de ellas previstas. 2024

**Previsión a
1 año**

3 municipios

116 viviendas

**Previsión a
2-4 años**

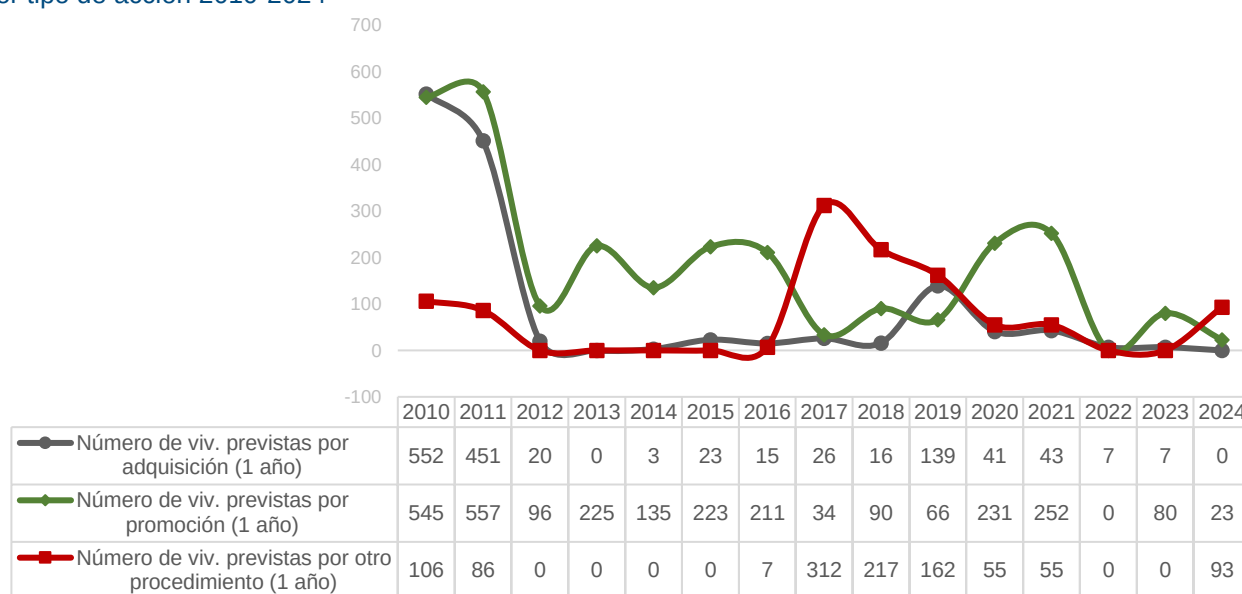
5 municipios

554 viviendas

Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

El incremento previsto para el próximo año se realizaría, principalmente, por los procedimientos distintos al de la adquisición y al de la promoción de vivienda (93 viviendas). Las 23 viviendas restantes se realizarían mediante la promoción.

Gráfico 11. Evolución del número de viviendas previstas adquirir/promover en el próximo año por tipo de acción 2010-2024

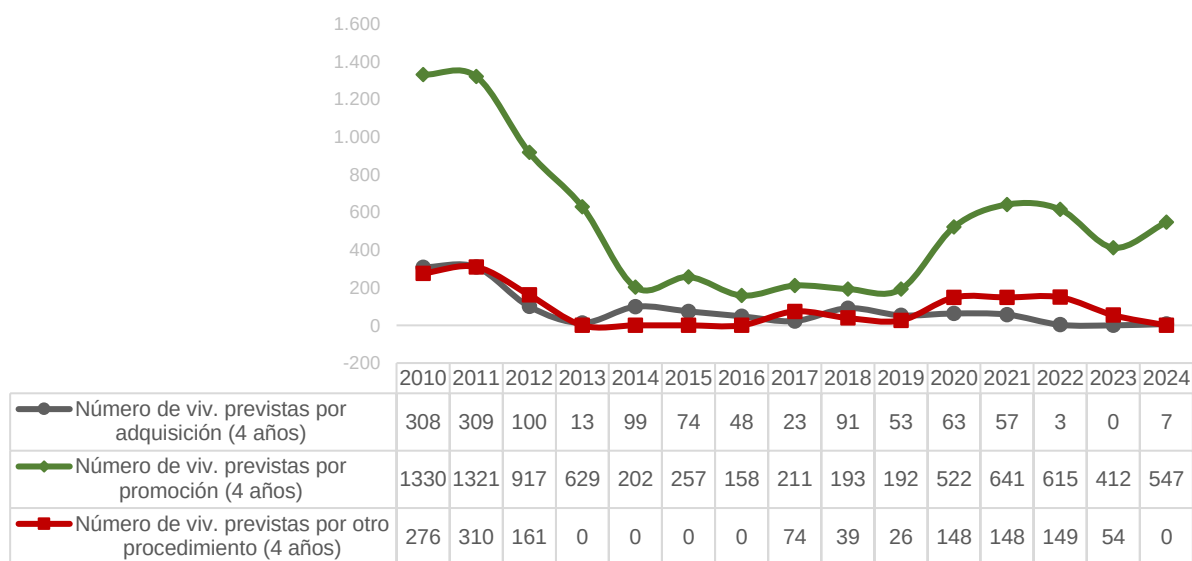


Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

Parecen mantenerse las bajas expectativas de la inversión municipal, a corto plazo, en vivienda; circunstancia que se viene observando desde 2022.

Para los próximos cuatro años, los municipios vascos prevén promocionar 547 viviendas y adquirir 7 viviendas para disponer de vivienda de titularidad municipal.

Gráfico 12. Evolución del número de viviendas previstas adquirir/promover en los próximos 2-4 años por tipo de acción 2010-2024



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

5. Definiciones

Alquiler de vivienda municipal

Por alquiler de una vivienda municipal se entiende como la convención mutua en virtud de la cual se obliga al ayuntamiento o una sociedad municipal específica, a conceder a alguien el uso y disfrute de una vivienda por tiempo determinado, mediante contraprestación o cierto precio.

Régimen. Clasificación de viviendas por tipo de régimen.

Libre: Aquella vivienda que no está sujeta a ningún tipo de régimen de Protección pública.

Vivienda de Protección Oficial de Régimen General (VPO): Vivienda de Protección Pública que cumple determinados requisitos en cuanto a superficie, normas de diseño y calidad. No debe superar los precios máximos de venta y renta fijados administrativamente y han de ser residencia habitual y permanente de las personas físicas.

Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial o Vivienda Social (VS): Vivienda de Protección Pública destinada a los sectores sociales con menores niveles de ingresos y con precios de venta y renta máximos inferiores a los establecidos en el régimen general de aplicación para el resto de las viviendas de protección oficial.

Vivienda de Protección Oficial [de Régimen Tasado] de Regulación Autonómica (VPOT): Vivienda de Protección Pública caracterizada por dos parámetros de referencia importantes el precio de venta, que no podrá superar en 1.7 veces el de las VPO de tipo general y los ingresos de los solicitantes que no podrán ser superiores a 1.3 veces los ingresos máximos de los beneficiarios de VPO de régimen general.

Alojamiento Dotacional: Edificación residencial, de titularidad pública, favorecida por las ayudas previstas en materia de vivienda protegida y ocupada por sus usuarios con carácter temporal, mediante cualquier fórmula admitida en derecho (arrendamiento, derecho de habitación, usufructo...) y, dada su naturaleza dotacional, en ningún caso serán susceptible de venta.

Realojo: Vivienda de Protección Pública destinada a resolver el problema que se suele presentar con frecuencia en las actuaciones de regeneración urbana, que implican el derribo o el desalojo, en ocasiones temporal y en otras definitivo, de viviendas, que quizá fuesen muy viejas pero que todavía resultaban válidas para sus moradores.



Vivienda Tasada Municipal de Régimen General (VTMG): Vivienda de Protección Pública promovida directamente por los municipios que podrán decidir no sólo el precio de venta y los ingresos máximos de sus beneficiarios sino también los requisitos que éstos deben reunir y el procedimiento de adjudicación a seguir.

Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial (VTME): Vivienda de Protección Pública que debe de seguir las mismas pautas que la VPO de Régimen tasado autonómico, es decir, se caracteriza por dos parámetros de referencia importantes el precio de venta, que no podrá superar en 1.7 veces el de las VPO de tipo general y los ingresos de los solicitantes que no podrán ser superiores a 1.3 veces los ingresos máximos de los beneficiarios de VPO de régimen general.