



ESTADISTIKA  
ORGANO

ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXE BIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA  
*Zerbitzu Zuzendaritza*  
*Estatistika Organo Berezia*

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES  
*Dirección de Servicios*  
*Órgano Estadístico Específico*

COMUNIDAD AUTÓNOMA  
DE EUSKADI

## ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Informe anual de 2022 sobre el  
parque municipal de vivienda de  
alquiler

Órgano Estadístico Específico del  
Departamento de Planificación  
Territorial, Vivienda y Transportes



## 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	18

**Para más información:**

*Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.*

*Órgano Estadístico Específico*

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

*Teléfono Zuzenean: 012 / 945 018 000*

*WEB: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)*

*[www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales)*

*[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)*

*E-mail: [estadisticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadisticas-vivienda@euskadi.eus)*



## Introducción

La Estadística de Edificación y Vivienda es una **operación censal** cuya información se remite por parte de los 251 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.

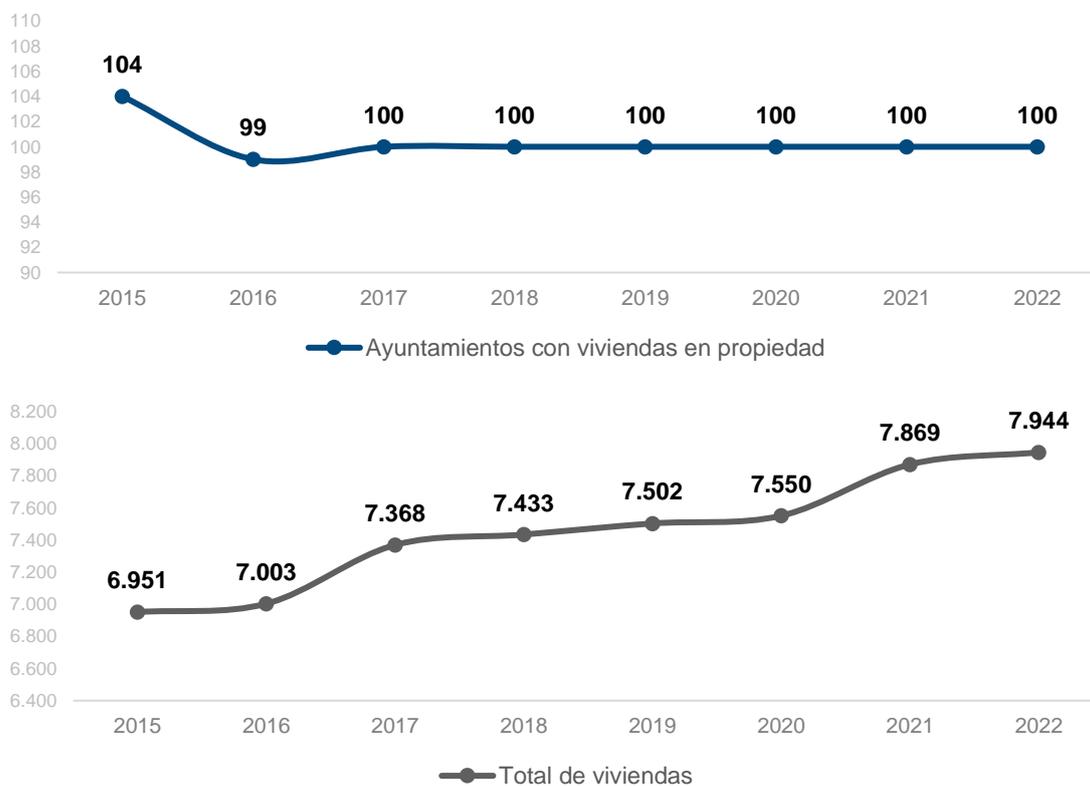
Este documento tiene como objetivo presentar los principales datos relacionados con la información que se refiere al parque de vivienda municipal que se alquila y sus principales características.

## 1. Viviendas en propiedad de titularidad municipal

Desde 2017, el número de municipios de Comunidad Autónoma de Euskadi (C.A.E.) que disponen de viviendas en propiedad se mantiene estable en los 100 municipios (39,8%). No obstante, el número de viviendas involucradas se incrementa año a año.

De hecho, en 2022 se alcanzan las **7.944 viviendas en propiedad** de los municipios tras incrementarse cerca del 1% con respecto a 2021. Hoy en día se computan 993 viviendas más que en 2015 (6.951 viviendas).

**Gráfico 1.** Evolución del n.º de municipios en la C.A.E con viviendas en propiedad y total de viviendas. 2015-2022

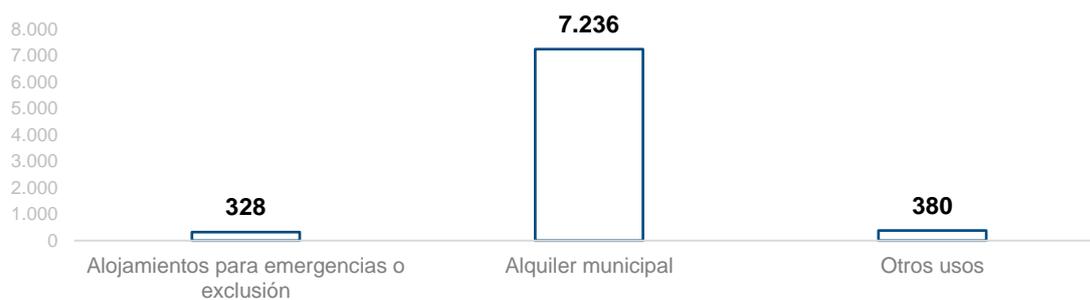


Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.



Una amplia mayoría de volumen de viviendas en propiedad de los municipios vascos, **7.236 viviendas** (91%), se destinan al **alquiler municipal**. Las viviendas destinadas para emergencias o situaciones de exclusión representan el 4% (328 viviendas) y las 380 restantes (5%) se destinan a otros usos.

**Gráfico 2.** Distribución del número de viviendas municipales en función de su uso. 2022



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

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

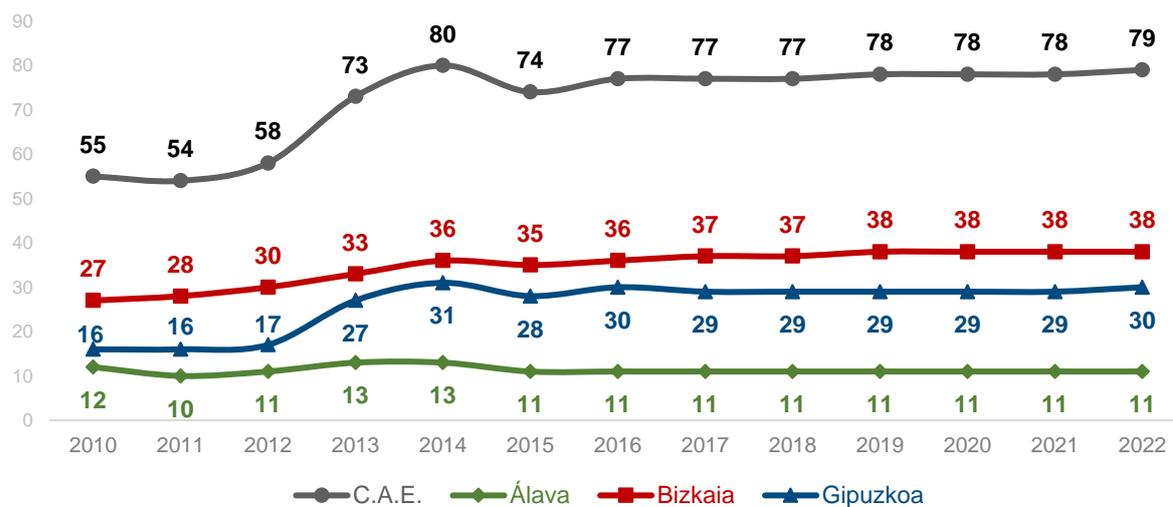


## 2. Viviendas en propiedad de titularidad municipal en oferta de alquiler. Distribución espacial

La cifra de municipios de la C.A.E. que disponen de vivienda en propiedad, y la ofrecen en alquiler, también se mantiene estable desde 2016 en el conjunto de la Comunidad. Esta cantidad oscila entre los 77-78 ayuntamientos entre 2016 y 2021, sumándose en 2022 un nuevo municipio hasta alcanzar los 79..

El territorio histórico con más municipios con este tipo de oferta es Bizkaia con 38 municipios (48,1% del total). En Gipuzkoa, la cifra se incrementando en 1 municipio desde 2017 alcanzando los 30 en 2022 (38%); mientras que Álava mantiene sus 11 municipios (13,9%) con oferta de vivienda propia en alquiler desde 2015.

**Gráfico 3.** Evolución del n.º de municipios por territorio histórico que disponen de viviendas en oferta de alquiler municipal. 2010-2022

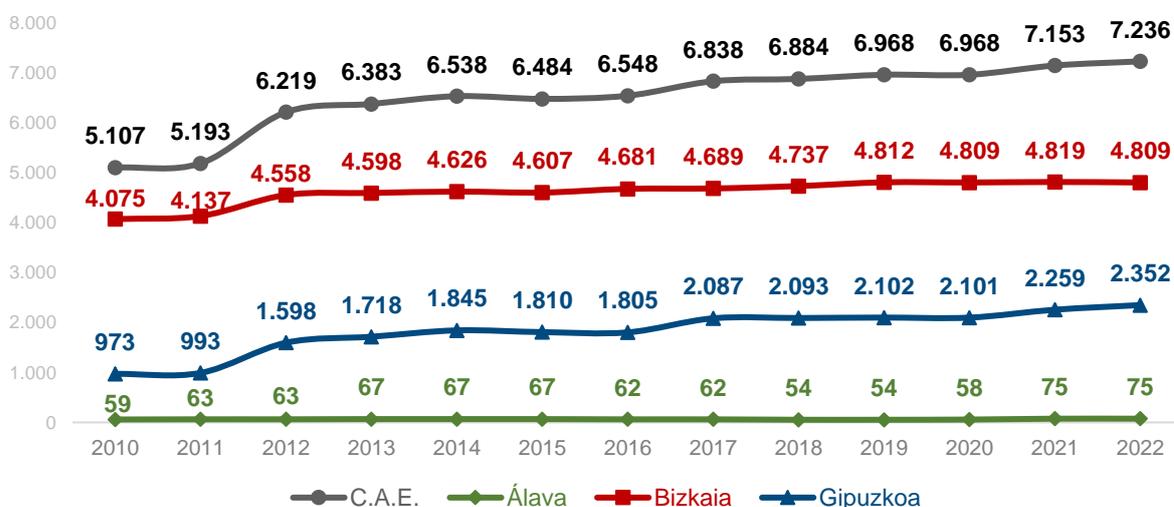


Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

En términos de volumen de viviendas, en 2022 el número de viviendas municipales en alquiler (7.236 viviendas) crece algo más de un punto porcentual con respecto a las que se contabilizaban el año anterior (7.153 viviendas). Se alcanza de esta forma el valor más alto de la serie, cuyo stock viene incrementándose desde 2010.



Gráfico 4. Evolución del n.º de viviendas municipales en alquiler por territorio histórico. 2010-2022



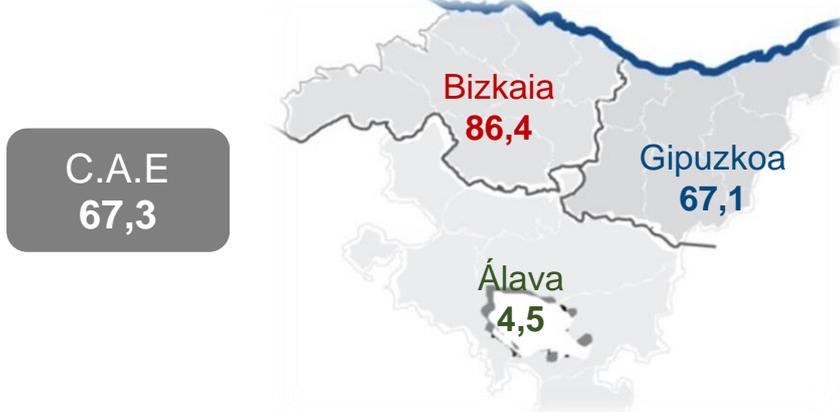
Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Por territorios históricos, Bizkaia mantiene su primacía con casi el 67% de las viviendas municipales en alquiler: 4.809 viviendas en 2022. Cifra prácticamente estabilizada en los últimos cuatro años.

Los municipios de Gipuzkoa acogen el 32% de esas viviendas municipales en alquiler (2.352 viviendas); mientras que las 75 viviendas en alquiler de los municipios alaveses apenas suponen el 1% del stock de viviendas municipales en este tipo de oferta.

Si se estandarizan estas cifras por cada 10.000 viviendas familiares, se observa con mayor claridad las diferencias territoriales. En términos de la Comunidad Autónoma, por cada 10.000 viviendas familiares, existen 67 viviendas municipales en alquiler.

Mapa 1. N.º de viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares. Ratio por territorio histórico. 2022



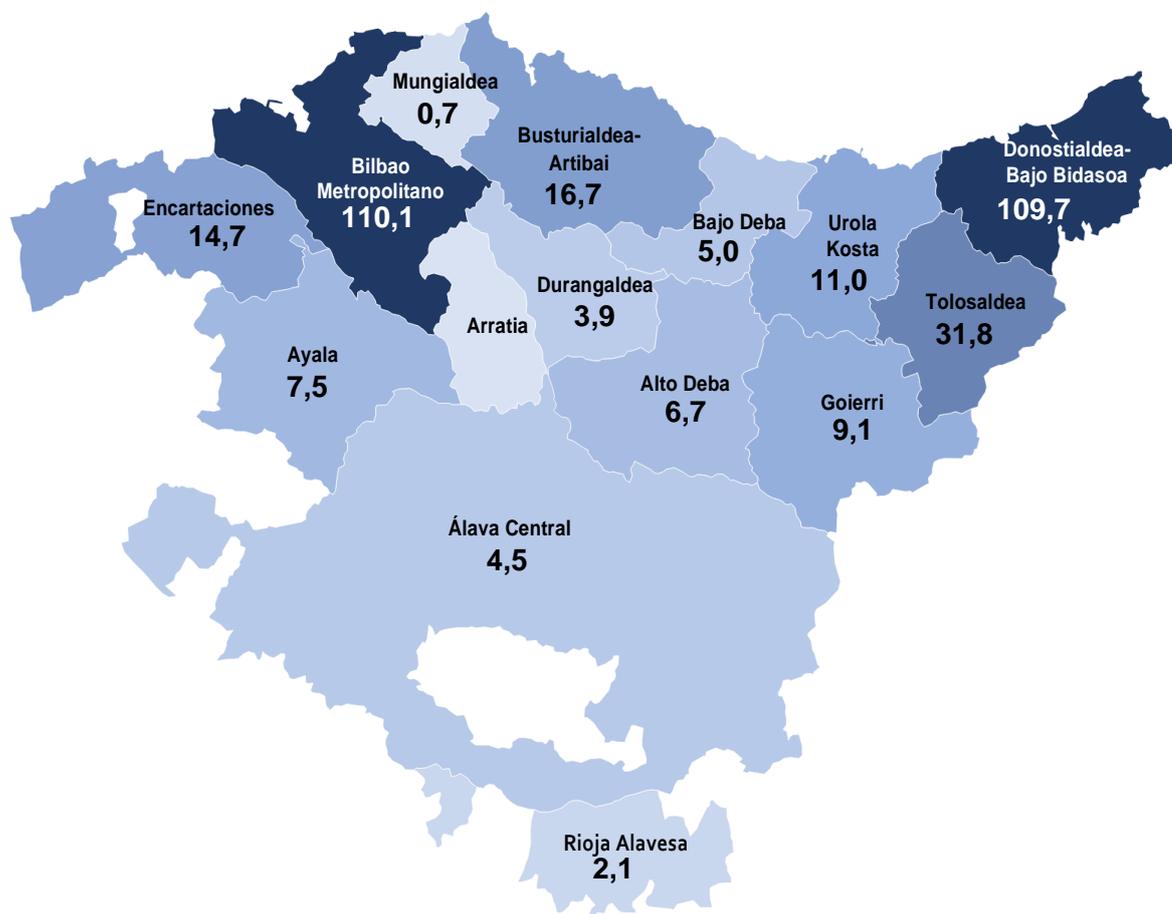
Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Los municipios del territorio histórico de Bizkaia disponen de algo más de 86 viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares.

Por debajo se encuentran el territorio histórico de Gipuzkoa (67 viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares) y, a mayor distancia, Álava (con una ratio de 4,5 viviendas municipales por cada 10.000 familiares).

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

**Mapa 2.** N.º de viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares. Ratio por área funcional. 2022



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.



En efecto, el área funcional de **Bilbao Metropolitano**, con 4.693 viviendas municipales en alquiler, tiene una ratio de 110,1 viviendas por cada 10.000 viviendas familiares.

Una proporción casi idéntica (109,7 viviendas municipales en alquiler por 10.000 viviendas familiares) suponen las 2.169 viviendas de los municipios del área de **Donostialdea-Bajo Bidasoa**.

Por su parte, el área funcional de **Álava Central** (con una tasa de 4,5) prácticamente iguala a los datos del territorio histórico.

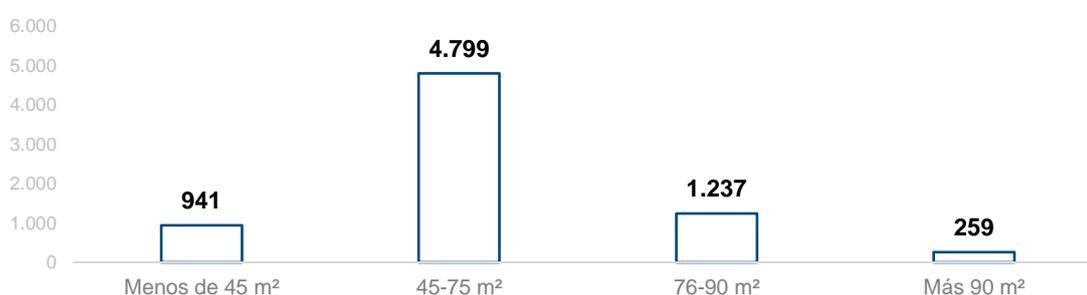
La tercera área funcional con mayor cuota es **Tolosaldea** con 31,8 viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares; aunque muy alejada de los datos de **Bilbao Metropolitano** y **Donostia-Bajo Bidasoa**.



### 3. Caracterización de las viviendas municipales en oferta de alquiler

Dos de cada tres viviendas municipales en alquiler (el 66,3%) tienen un tamaño entre 45 m<sup>2</sup> y 75 m<sup>2</sup> (4.799 viviendas). Estas viviendas, junto con las 1.237 del tramo de 76 m<sup>2</sup> a 90 m<sup>2</sup>, constituyen el 83% de las viviendas municipales en alquiler en la C.A.E.

**Gráfico 5.** Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según tramos de superficie. C.A.E 2022



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Las viviendas menores de 45 m<sup>2</sup> (13%) o las mayores de 90 m<sup>2</sup> (por debajo del 4%), son las menos numerosas con 941 y 259 viviendas respectivamente.

En el año 2022, 6.641 de las viviendas municipales en alquiler están ocupadas; lo que supone casi el 92% del total de las viviendas de este tipo.

**Tabla 1.** Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según su situación con respecto a la ocupación. C.A.E 2022

Ocupadas	6.641
Desocupadas, pero disponibles	218
Desocupadas por obras rehabilitación	213
Desocupadas inaccesibles por otras razones	164

Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Casi el 3% (213 viviendas) no se ocupan por estar en obras; algo más del 2% (164 viviendas) están desocupadas por inaccesibilidad por diferentes motivos y 218 viviendas (3%) están desocupadas, pero disponibles.



Álava, con el 96%, es el territorio histórico con mayor tasa de ocupación de la C.A.E. Bizkaia también ofrece datos relativos por encima de la media de la C.A.E. (cerca del 94% de viviendas ocupadas). Gipuzkoa (88%) ofrece la tasa más baja.

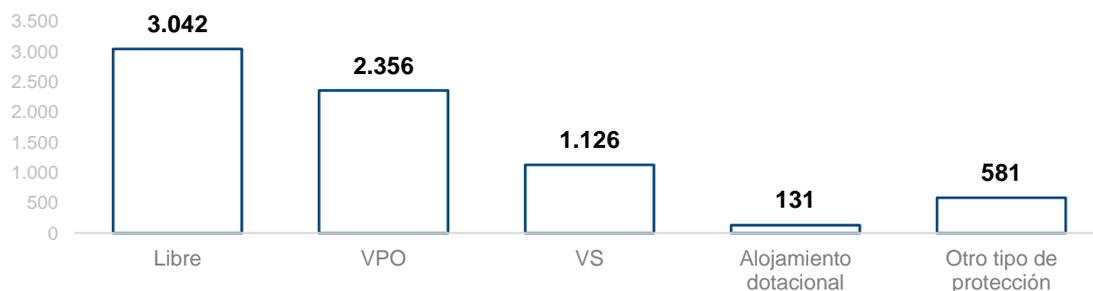
**Mapa 3.** Tasa de ocupación de las viviendas municipales en alquiler según territorio histórico. C.A.E 2022



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

El 42% de las viviendas municipales en alquiler son de **régimen libre** (3.042 viviendas). Entre las viviendas protegidas destacan las viviendas de protección oficial de régimen general (**VPO**) con 2.356 viviendas (32,6%) y las viviendas sociales (**VS**) con 1.126 viviendas (15,6%).

**Gráfico 6.** Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según régimen de tenencia. C.A.E 2022<sup>1</sup>



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Los 131 **alojamientos dotacionales** suponen cerca del 2% del total de viviendas municipales en alquiler.

<sup>1</sup> 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).

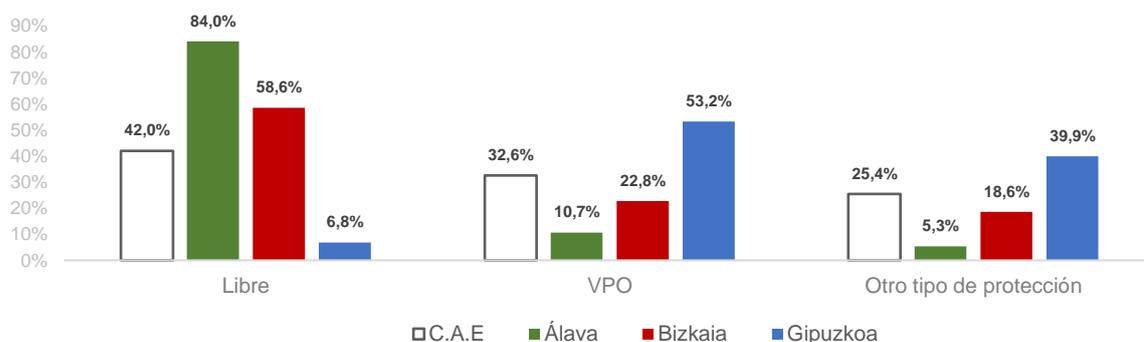


En Álava, la mayoría de las viviendas municipales en alquiler (84%) son de régimen libre; mientras que, el peso de la vivienda protegida se reparte entre la VPO (11%) y otro tipo de protección (5%).

También es más numerosa la vivienda municipal en alquiler de régimen libre en el territorio de Bizkaia (59%). Las VPO suponen un 23% y el resto de las viviendas protegidas casi el 19%.

Gipuzkoa presenta una distribución totalmente diferente a las anteriores. Más de la mitad de las viviendas municipales en alquiler (53%) son de VPO; el resto de los tipos de protección alcanza el 40% de sus viviendas municipales. En definitiva, el peso de la vivienda protegida entre las viviendas municipales en alquiler en este territorio alcanza al 93% mientras que la vivienda libre únicamente representa el 7%.

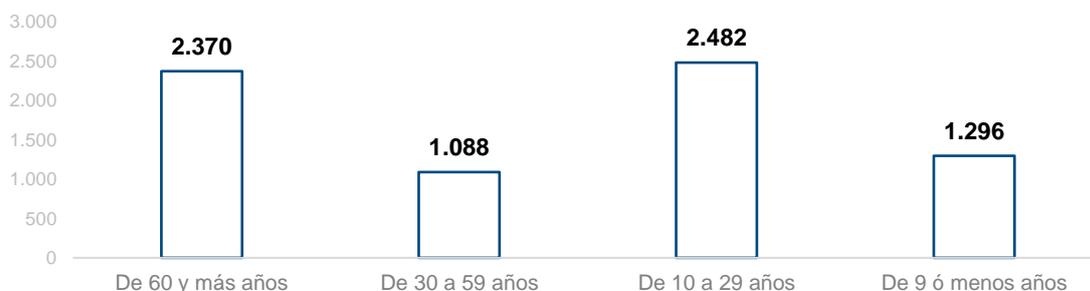
**Gráfico 7.** Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según régimen de tenencia por territorio histórico. C.A.E 2022



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Más de la mitad de las viviendas municipales en alquiler (52,2%) tienen menos de 30 años; las categorías con mayor peso son las viviendas entre 10 y 29 años (34,3%) y las viviendas de mayor antigüedad (las de 60 y más años) con casi el 33% de las viviendas.

**Gráfico 8.** Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según antigüedad. C.A.E 2022

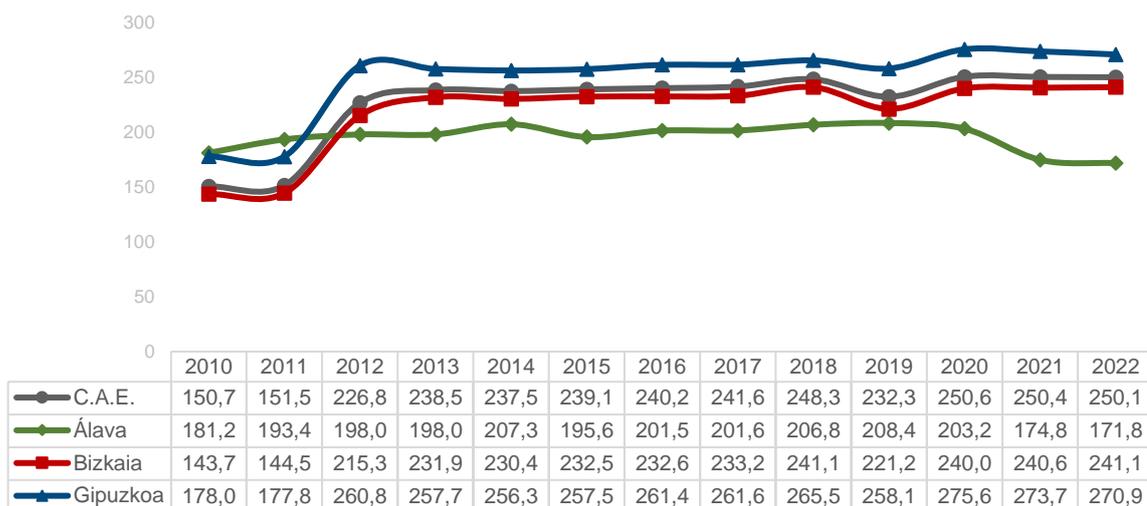


Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.



La renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal se ha estabilizado en torno a los 250 € en la CAE en los tres últimos años, tras el incremento observado entre 2019 (232 €/mes) y 2020 (250,6 €/mes).

**Gráfico 9.** Evolución de la renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal según territorio histórico 2010-2022



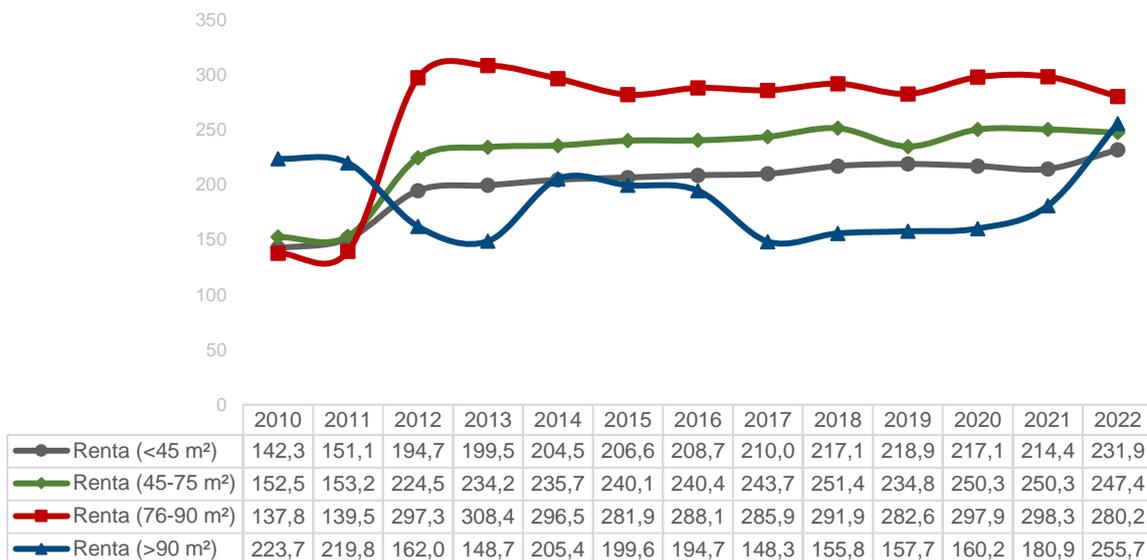
Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Una trayectoria similar se observa en la renta de las viviendas en propiedad de los municipios de Gipuzkoa y Bizkaia. Gipuzkoa es el territorio más caro con una media de casi 271 €/mes en el último año, algo menor que en el anterior (274 €/mes). Bizkaia ofrece una serie paralela a la del conjunto de la C.A.E.: se sitúa entre los 240-241 €/mes en los tres últimos años una vez superados los 221 €/mes que se daba en 2019.

Por el contrario, el territorio de Álava tiene un comportamiento diferente. Este territorio ofrece la renta mensual más baja desde 2012. Desde ese año presenta una trayectoria estable entre los 195 €/mes y los 208 €/mes (máximo alcanzado en 2019). Y, a partir de ese año, cae hasta los 174,8 €/mes de recogidos en 2021 y de nuevo baja en 2022 a 171,8€/mes.

Desde 2012, la renta más cara se da entre las viviendas de alquiler municipal de superficie entre 76 m<sup>2</sup> y 90 m<sup>2</sup>. En 2022 estas viviendas alcanzan los 280,2 € de renta mensuales. La renta media mensual de las viviendas de superficie entre 45 m<sup>2</sup> y 75 m<sup>2</sup> apenas alcanza los 250 € (247,4€). Hay que tener en cuenta que ambos tramos de viviendas suponen el 83% de las viviendas municipales en alquiler en la C.A.E.

**Gráfico 10.** Evolución de la renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal según tramos de superficie 2010-2022



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Las viviendas situadas en los extremos de tamaño presentan en el año 2022 incrementos significativos en las rentas mensuales: así casi alcanzan los 256 €/mes las de mayor tamaño (>90 m<sup>2</sup>) con un aumento del 41% con respecto a la renta de 2021 y las más pequeñas (<45 m<sup>2</sup>) suben un 8% ascendiendo a los 232 €/mes.

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

Dos municipios de la C.A.E. tienen previsión de incrementar su parque de alquiler con un total de 7 viviendas en el próximo año. En los próximos 4 años, el número de viviendas previstas alcanza las 767 entre 6 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. 2022

**Previsión a  
1 año**

**2** municipios

**7** viviendas

**Previsión a  
2-4 años**

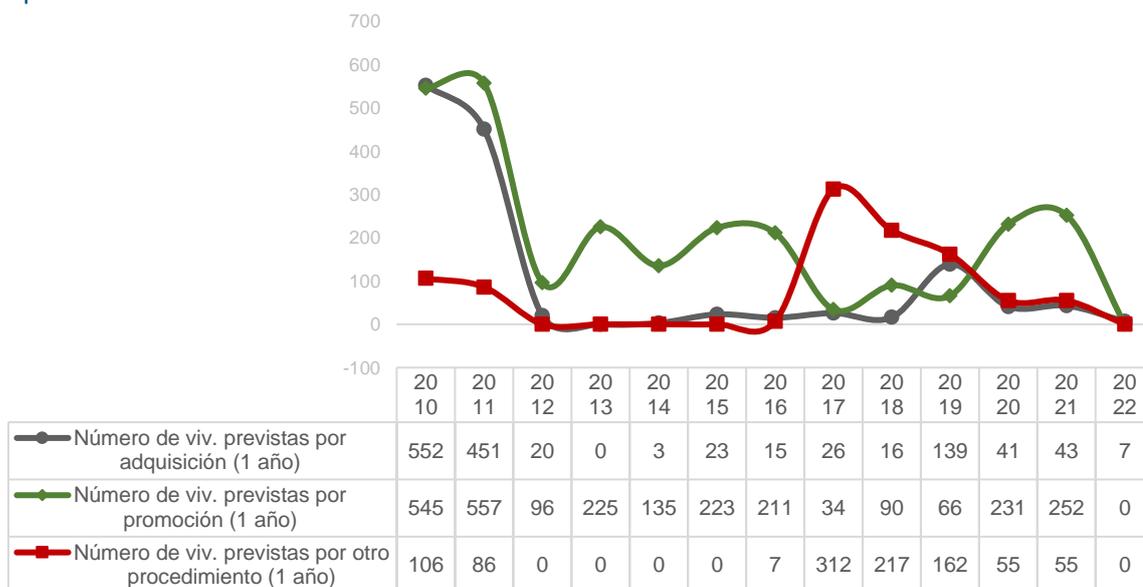
**6** municipios

**767** viviendas

Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Los dos municipios vascos con previsión de aumento en el próximo año lo harán a través de la adquisición de viviendas. No estando previstas promociones ni ningún otro procedimiento.

**Gráfico 11.** Evolución del número de viviendas previstas adquirir/promover en el próximo año por tipo de acción 2010-2022

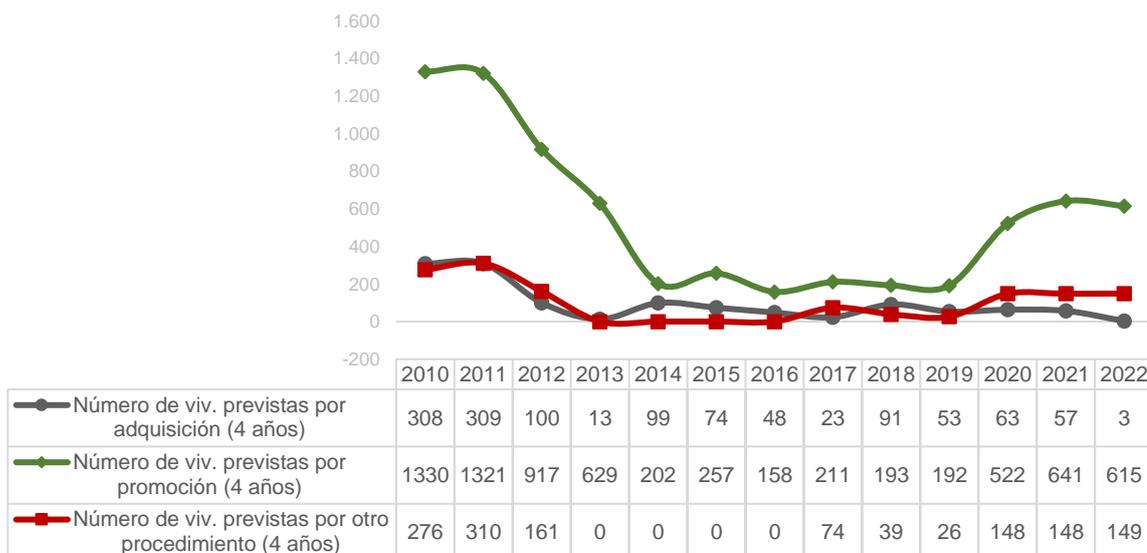


Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.



Las expectativas a un año son las más bajas recogidas desde 2010 (7 viviendas). No obstante, para los próximos cuatro años, los municipios vascos sí se decantan por promocionar vivienda (80% de vivienda prevista, 615 viviendas) o llevar a cabo otro tipo de procedimiento (19,4%, 149 viviendas); la adquisición a dos-cuatro años vista solo afectaría a 3 viviendas.

**Gráfico 12.** Evolución del número de viviendas previstas adquirir/promover en los próximos 2-4 años por tipo de acción 2010-2022



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.  
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Las 767 viviendas que se estiman para los próximos 2-4 años son inferiores a las registradas en 2021 (846); y se encuentran muy lejos de las estimaciones de 2012 (1.178 viviendas) y años anteriores (más las 1.900 viviendas en 2010 y 2011). No obstante, mantienen una cierta recuperación de las cifras obtenidas entre 2014 y 2019.



## 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.