behatokia
OBSERVATORIO VASCO VIVIENDA

LA VIVIENDA EN LA CAE 2024 y AVANCE 2025

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.- Tendencias demográficas **4**

2.- Evolución de la actividad construcción **7**

3.- La demanda de vivienda protegida **11**

4.- El mercado de la vivienda en venta **14**

5.- El mercado de alquiler **18**

6.- Conclusiones **22**

Índice de tablas

Tabla 1: Evolución en la población en Euskadi 2024-2015 y 2024/2023. Tasas de variación, absolutos. 4

Índice de gráficos

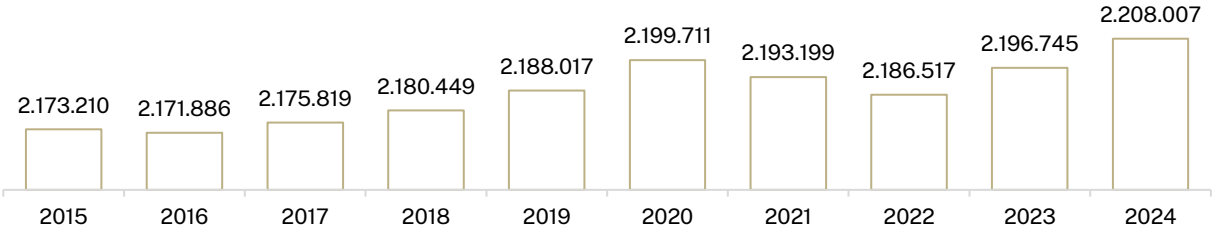
Gráfico 1. Evolución de la población de Euskadi. 2015-2024. 4
Gráfico 2. Evolución de las tasas de emancipación de la población menor de 35 años en la CAE 5
Gráfico 3. Evolución de la población de la CAE según el origen 2015-2024....5
Gráfico 4. Población de origen extranjero vs población total de la CAE por grupos de edad....6
Gráfico 5. Evolución comparada del VAB real a precios de mercado de la C.A. de Euskadi y del valor añadido del sector de la construcción. Tasas de variación interanual del IV trimestre. 2016-2024-2025 (índice de volumen encadenado)..7
Gráfico 6. VAB anual del sector de la construcción de la C.A. de Euskadi. 2023-2025 (Precios corrientes. Miles de euros) meter datos de 2024 y 2025 en el gráfico de abajo....7
Gráfico 7. Peso relativo del sector de la construcción de la C.A. de Euskadi. 2023-2025 (sobre el VAB de la CAE) 8
Gráfico 8. Índice de costes del sector de la construcción en la C.A. de Euskadi. 2015-20248
Gráfico 9. Índice de costes del sector de la construcción. Datos mensuales. 2025 8
Gráfico 10. Población ocupada de 16 y más años en el sector de la construcción de la C.A. de Euskadi. 2010-2025 (II Trimestre). (Miles de personas y peso relativo sobre el empleo de la CAE) 9
Gráfico 11. Licencias de obra por tipo de obra en el sector de la construcción. 2022-2025 (II trimestre)....10
Gráfico 12. Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2010-2024....11
Gráfico 13. Evolución de las solicitudes entre 2021, 2022 y 2023 y 2024 según régimen de acceso.... 12
Gráfico 14. Características de la demanda de vivienda protegida. IV trimestre de 2024 ... 12
Gráfico 15: Nivel de ingresos de la demanda.... 13
Gráfico 16: Compraventas de vivienda (libre y protegida) en Euskadi. 2024-2025 (II trimestre) 14
Gráfico 17: Evolución del Euríbor (a doce meses). Octubre 2023 a abril 2024 14
Gráfico 18: Hipotecas constituidas sobre viviendas en la CAE 2019-2004 y 2025 (datos mensuales) 15
Gráfico 19: Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en Euskadi 2020-2025 (II trimestre) 15
Gráfico 20: Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada libre en Euskadi 2020-2025 (II trimestre) 15
Gráfico 21: Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre y de la vivienda usada en Euskadi 2020-2025 (tasas de crecimiento interanual respecto al mismo trimestre del año anterior)....16
Gráfico 22: Ranking de 10 municipios más caros en Euskadi según el precio medio por metro cuadrado. 2025 IIT 17
Gráfico 23: Parque de viviendas según régimen de acceso 2021-2023....18
Gráfico 24: Parque de viviendas en alquiler según régimen de acceso en 2023....18
Gráfico 25: Renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en Euskadi asociados a las fianzas depositad cada año 2016-2024. Euros/mes. 19
Gráfico 26. Evolución de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en Euskadi asociados a las fianzas depositad cada año 2020-2024. Euros/mes....19
Gráfico 27: Renta mensual media de los contratos de alquiler libre vigentes de vivienda habitual colectiva por territorio histórico y tamaño del municipio 20
Gráfico 28: Ranking de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre vigentes de vivienda habitual colectiva por Territorio Histórico.... 21

1. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

La población vasca ha ido creciendo de forma muy moderada a lo largo de este Siglo XXI. En los últimos 9 años solamente se ha incrementado en un 1,6%, contabilizándose en 2024 un total de 34.797 habitantes más respecto a 2015. De hecho, en 2021 y 2022 la población total se redujo de forma moderada, para retomar una senda creciente en 2023.

En 2024 la población ha crecido de forma algo más intensa, en un total de 11.262 personas, lo que supone un incremento del 0,5% en un solo año. De esta manera, casi un tercio del crecimiento de la población desde 2015 se corresponde con el incremento experimentado en 2024.

Gráfico 1. Evolución de la población de Euskadi. 2015-2024.



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes

El crecimiento demográfico según el sexo resulta equilibrado, tanto en el largo plazo (desde 2015) como en el último año. De este modo, de las 11.262 personas más que se contabilizan en 2024, 5.866 son hombres y 5.396 son mujeres.

Tabla 1: Evolución en la población en Euskadi 2024-2015 y 2024/2023. Tasas de variación, absolutos.

	2024/2015		2024/2023	
	Tasa de variación	Absolutos	Tasa de variación	Absolutos
Total	**1,6%**	**34.797**	**0,5%**	**11.262**
Hombres	1,4%	14.274	0,6%	5.866
Mujeres	1,8%	20.523	0,5%	5.396

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes

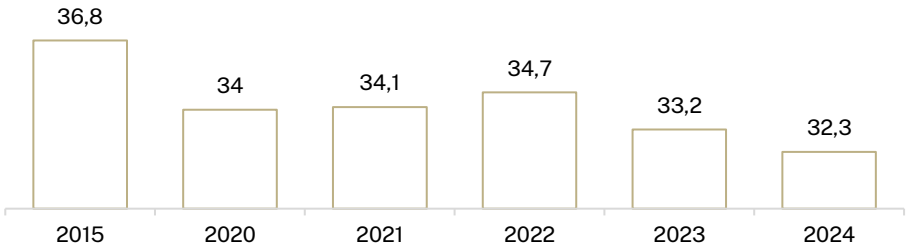
La demanda de vivienda se explica en gran medida por las principales tendencias demográficas que está experimentado la CAE en los últimos años

A pesar de este moderado crecimiento de la población total de la CAE en los últimos años, existen tendencias demográficas implícitas que están suponiendo una presión considerable de la demanda de vivienda.

Una de estas tendencias que explican la gran presión de acceso a la primera vivienda se asocia al porcentaje reducido de jóvenes que se han podido emancipar en los últimos años. La CAE muestra un reducido nivel de emancipación desde hace años de forma que un número considerable de personas continúan residiendo en el domicilio familiar.

Según los datos del Observatorio Vasco de la Juventud solamente el 32,3% de la población menor de 35 años se encuentra emancipada en la CAE. Este indicador ha decrecido en 9 décimas desde 2023. La situación ha empeorado en más de 3 puntos porcentuales respecto a 2015.

Gráfico 2. Evolución de las tasas de emancipación de la población menor de 35 años en la CAE

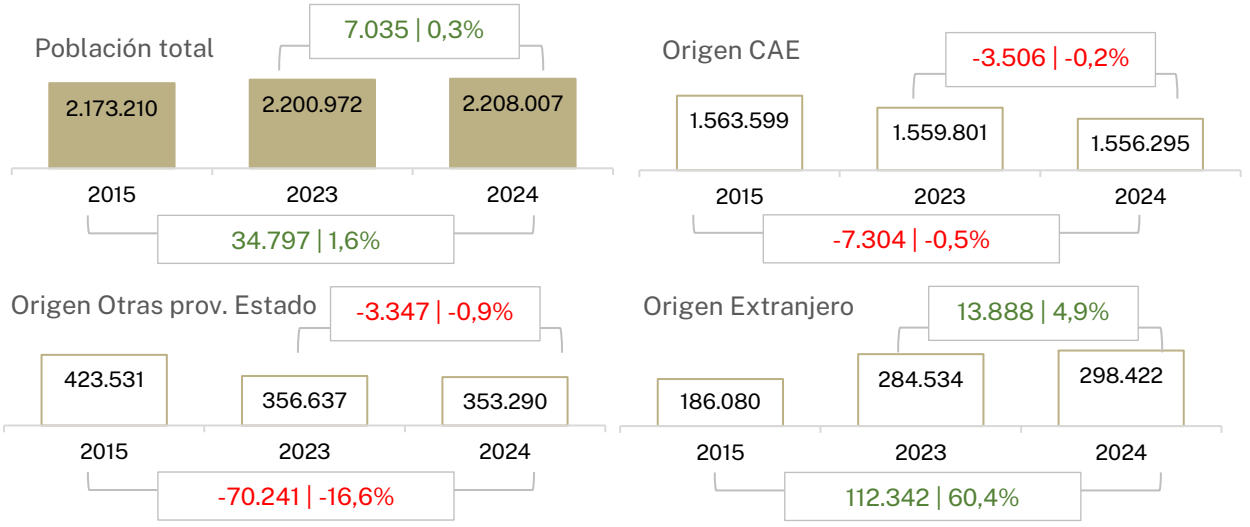


	2015	2020	2021	2022	2023	2024
Hombres	31,1	29,5	27,8	27,7	28,8	29,9
Mujeres	42,6	38,5	40,5	41,9	37,7	34,9
18-24 años	8,9	7,5	7,1	6,5	5,8	5,3
25-29 años	28,5	33,2	35,9	38,2	35	32,8
30-34 años	68,2	67,8	68,2	69,6	70,3	71,5

Fuente: Observatorio Vasco de la Juventud

Otro de los factores más relevantes que incide directamente en la demanda de vivienda, se corresponde al notable crecimiento de la población de origen extranjero que ha experimentado la CAE en los últimos años. Desde 2015 la población de origen extranjero ha crecido en un 60%, mientras que la población con origen en otras provincias y en la propia CAE ha decrecido. En 2024, se registran en la CAE 13.888 personas más de origen extranjero que en 2023, alcanzando un total de 300.000 personas. Este colectivo de personas presenta, en su mayor parte, una situación económica poco favorable en términos salariales y mayores dificultades para disponer de ahorros suficientes para acceder a la compra de vivienda, de forma que opta en gran medida por el acceso a vivienda en régimen de alquiler

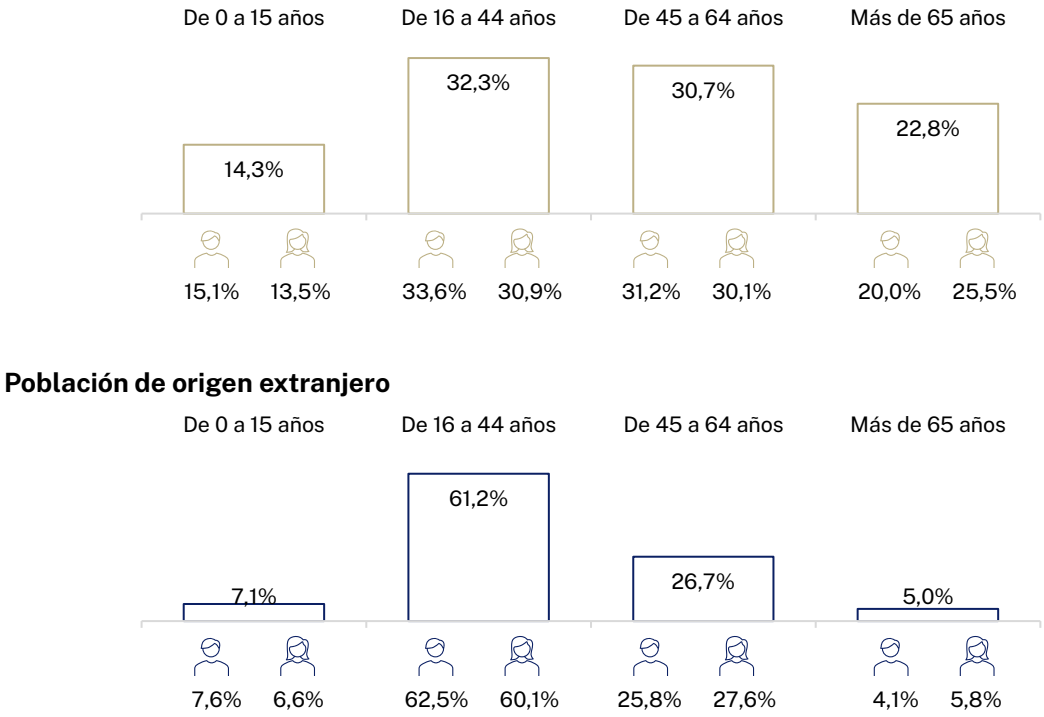
Gráfico 3. Evolución de la población de la CAE según el origen 2015-2024



Fuente: Eustat.

Una constatación de especial interés para la demanda de vivienda consiste en el considerable peso relativo de la población más joven entre las personas de origen extranjero, que se corresponde con el colectivo que en mayor medida necesita acceder a su primera vivienda. Cerca de 7 de cada 10 personas de este origen tienen menos de 44 años.

Gráfico 4. Población de origen extranjero vs población total de la CAE por grupos de edad



Fuente: Observatorio de la juventud

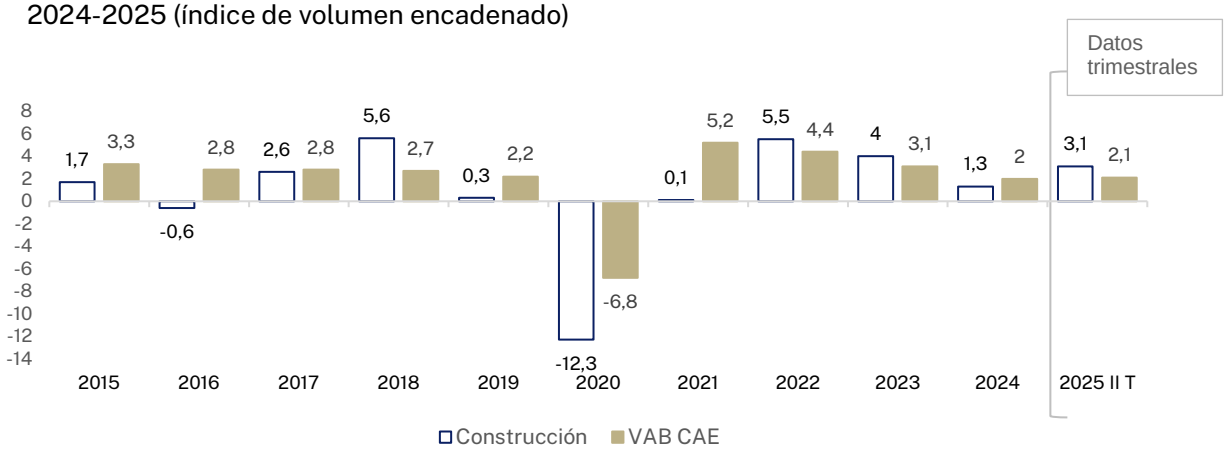
2. EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCCION

El sector de la construcción experimenta una senda ascendente en el segundo trimestre de 2025

El sector de la construcción venía experimentado un ritmo de crecimiento superior al conjunto de la economía de la CAE en 2022 y 2023. El valor añadido generado por el sector de la construcción experimentó al final de 2024 un proceso de desaceleración. La tasa de crecimiento interanual se situó en el 1,3% en el cuarto trimestre de 2024, siete décimas por debajo del crecimiento del 2% del conjunto del Valor Añadido Bruto (VAB) de la CAE.

En cambio, en el primer semestre de 2025 se aprecia una mejora en la actividad del sector, de forma que el VAB generado en el segundo trimestre de 2025 crece un 3,1% respecto al mismo trimestre de 2024.

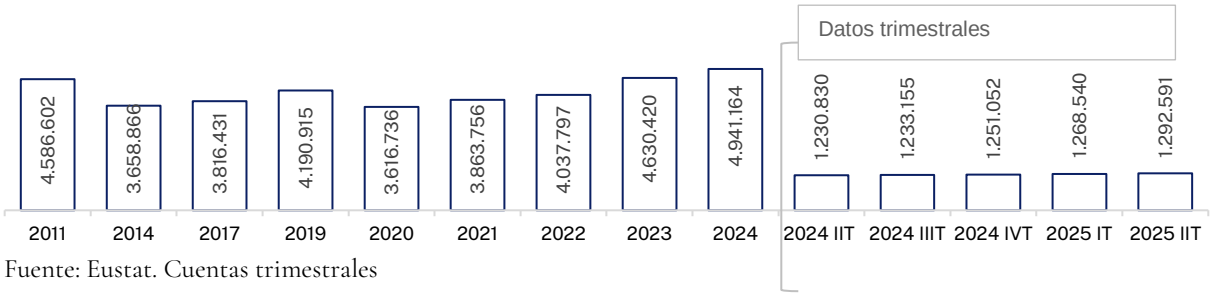
Gráfico 5. Evolución comparada del VAB real a precios de mercado de la CAE y del valor añadido del sector de la construcción. Tasas de variación interanual del IV trimestre. 2016-2024-2025 (índice de volumen encadenado)



Fuente: Eustat. Cuentas trimestrales

De este modo, el sector de la construcción generó en el conjunto del ejercicio 2024 un valor añadido cercano a los 5 mil millones de euros (4.941 millones de euros), lo que supone su mayor registro en términos nominales desde el comienzo de la Gran Recesión.

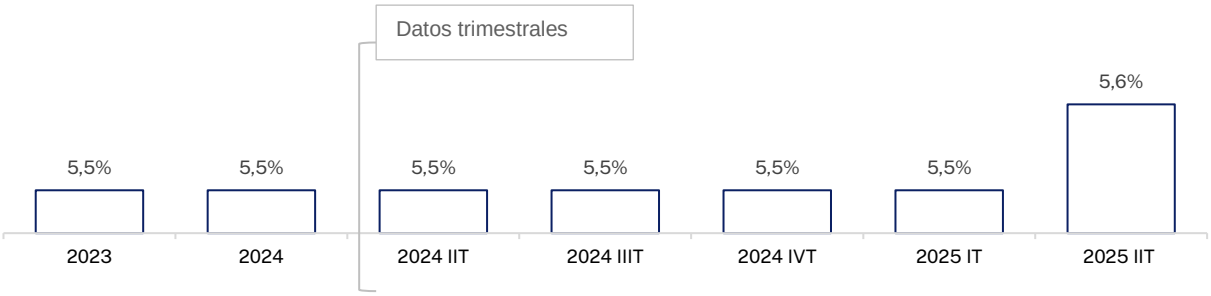
Gráfico 6. VAB anual del sector de la construcción de la C.A. de Euskadi. 2023-2025 (Precios corrientes. Miles de euros)



Fuente: Eustat. Cuentas trimestrales

Esta evolución positiva de la actividad del sector le ha llevado a ganar, ligeramente, peso en la economía vasca. El peso relativo del VAB generado por el sector sobre el conjunto del VAB de la CAE alcanza un 5,6% en el segundo trimestre de 2025, una décima más que la ratio correspondiente a 2023 y 2024.

Gráfico 7. Peso relativo del sector de la construcción de la C.A. de Euskadi. 2023-2025 (sobre el VAB de la CAE)



Fuente: Eustat. Cuentas trimestrales

Aunque a un ritmo moderado, los costes de la construcción continúan creciendo y alcanzando los niveles más elevados de la serie histórica

Este crecimiento moderado se produce en un entorno complejo. Uno de los factores que mayor inestabilidad ha generado en el sector de la construcción fue la escalada de costes en 2022 producida en el marco de la crisis de oferta de la economía mundial. Pues bien, en 2024 y durante el primer semestre de 2025, estos costes continúan incrementándose, aunque a un ritmo moderado.

De este modo, el índice de costes que publica Eustat alcanza un valor máximo de 123 en junio de 2025. En julio y agosto de 2025 parece que se reduce ligeramente este indicador hasta un valor de 121. Habrá que esperar a los próximos meses para confirmar si se consolida este decremento.

Gráfico 8. Índice de costes del sector de la construcción en la C.A. de Euskadi. 2015-2024

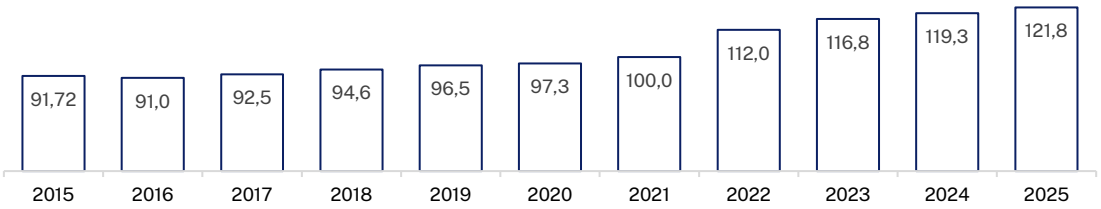
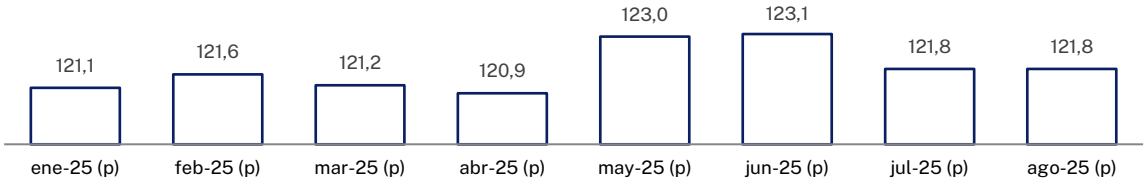


Gráfico 9. Índice de costes del sector de la construcción. Datos mensuales. 2025

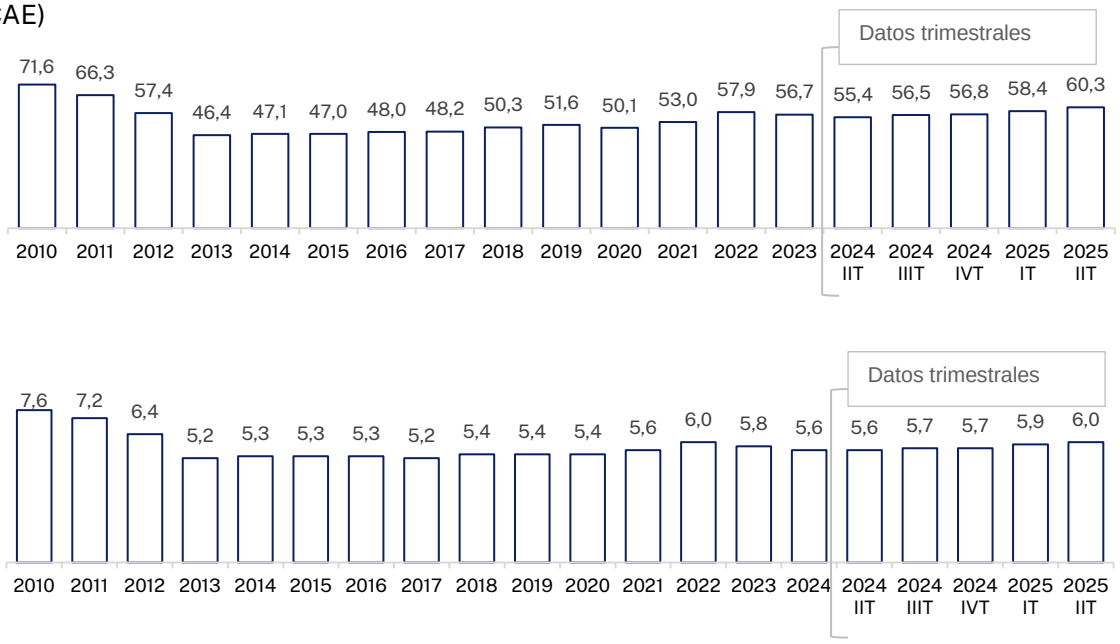


Fuente: Eustat. Índice de Costes de Construcción

El sector continúa generando empleo superando los 60.000 puestos de trabajo en el segundo trimestre de 2025

La población ocupada del sector de la construcción en Euskadi crece en 2024 y, especialmente, en el primer semestre de 2025, hasta dar empleo a 60,3 mil personas, la magnitud más elevada desde 2010. Durante este primer semestre de 2025 el sector se muestra un mayor dinamismo el proceso de creación de empleo que el conjunto de la economía vasca de forma ya supone el 6% de la población ocupada de la CAE.

Gráfico 10. Población ocupada de 16 y más años en el sector de la construcción de la C.A. de Euskadi. 2010-2025 (II Trimestre). (Miles de personas y peso relativo sobre el empleo de la CAE)



Fuente: Eustat. Encuesta de población en relación con la actividad

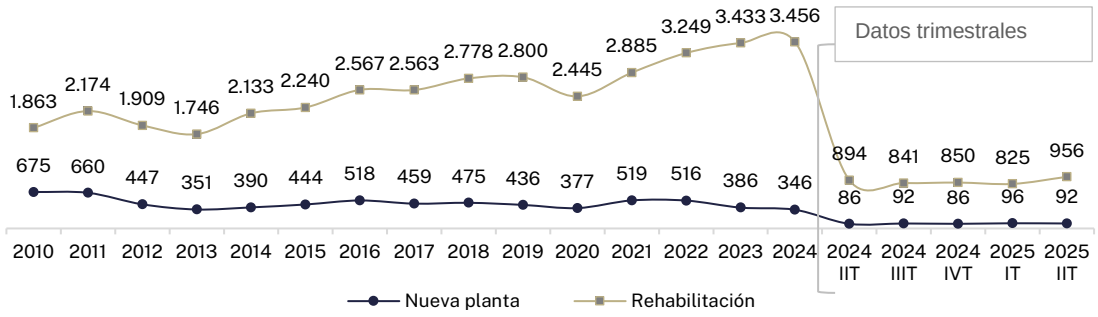
El mayor dinamismo en el sector continúa correspondiendo a la actividad de rehabilitación

En 2024 se han contabilizado 3.456 licencias correspondientes a obras de rehabilitación, un 0,7% por encima del registro de 2023. Por tanto, en 2024 se alcanzó un nivel de actividad récord, aunque se advierte una clara ralentización en el crecimiento constante que se venía observando desde hace años.

Al comienzo de 2025 se advierte un repunte del número de licencias de obra en la actividad de rehabilitación, con especial intensidad en el segundo trimestre en el que se registra un nivel récord de 956 licencias. En el supuesto de que se mantenga este ritmo, el balance de 2025 sería muy positivo, y se podrían superar ampliamente los niveles de actividad de 2024.

En cambio, la actividad de edificación en 2024 volvió a mostrar una mayor debilidad, con 346 licencias, 40 licencias menos que en 2023. Al comienzo de 2025 se aprecia una cierta mejoría registrándose 96 licencias y 92 licencias, respectivamente, en los dos primeros trimestres de este año.

Gráfico 11. Licencias de obra por tipo de obra en el sector de la construcción. 2022-2025 (II trimestre)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

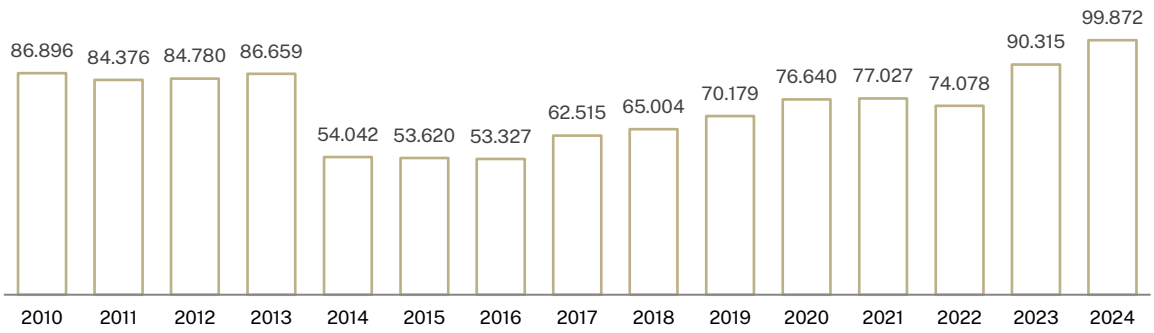
3. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La demanda de vivienda protegida (VPO) continúa creciendo con fuerza hasta rozar las 100.000 solicitudes, 10.000 más que en 2023

Según la información proporcionada por Etxebide, en el IV trimestre de 2024, el número de solicitudes de vivienda protegida creció un 10,5% respecto a 2023 hasta rozar la cota de los 100.000 en toda la (99.872 solicitudes), es decir, casi 10.000 solicitudes más que en el año 2023.

Por tanto, continúa detectándose una gran presión de la demanda de vivienda protegida, de forma que se registran 25.000 solicitudes más que en 2023 en Etxebide, lo que supone un crecimiento del 30% en apenas dos años.

Gráfico 12. Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2010-2024



Nota: Desde 2005 se eliminan de las solicitudes de vivienda en Etxebide a los/as arrendatarios/as de alta en el Registro de VPO, a los/as arrendatarios/as de vivienda del Programa Bizigune y a la población seleccionada en sorteos de VPO.

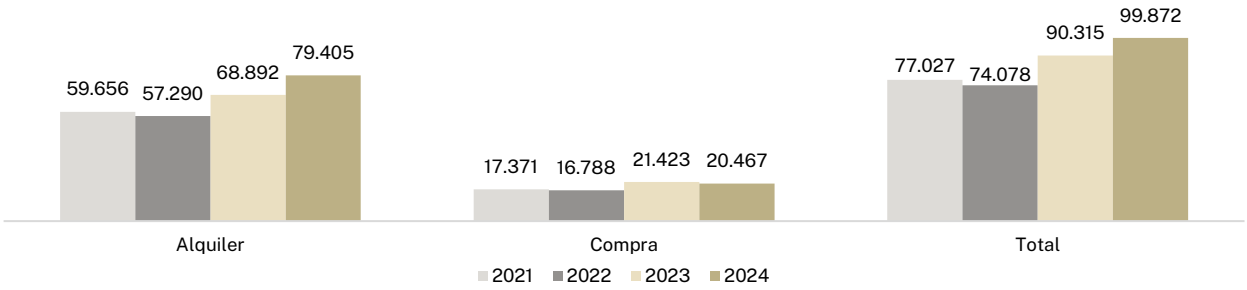
Fuente: Etxebide Gobierno Vasco

La demanda de alquiler es la que explica este gran crecimiento en 2024

La totalidad del crecimiento de las solicitudes en 2024 se producen por el crecimiento de la demanda de alquiler. Así, las solicitudes de una vivienda protegida en alquiler han ascendido en un 15% con más de 10.000 expedientes nuevos en un año.

Este crecimiento de la demanda de alquiler en 2024 contrasta con la reducción moderada de la demanda de vivienda en compra (-4,5%), contabilizándose 956 solicitudes respecto a 2023. Por tanto, en la actualidad 8 de cada 10 solicitudes de vivienda en Etxebide se corresponden con la demanda de vivienda en alquiler protegido.

Gráfico 13. Evolución de las solicitudes entre 2021, 2022 y 2023 y 2024 según régimen de acceso



	Tasa 2024-2023	
	Incremento solicitudes	Tasa de incremento
Alquiler	10.513	15,3%
Compra	-956	-4,5%
Total	**9.557**	**10,6%**

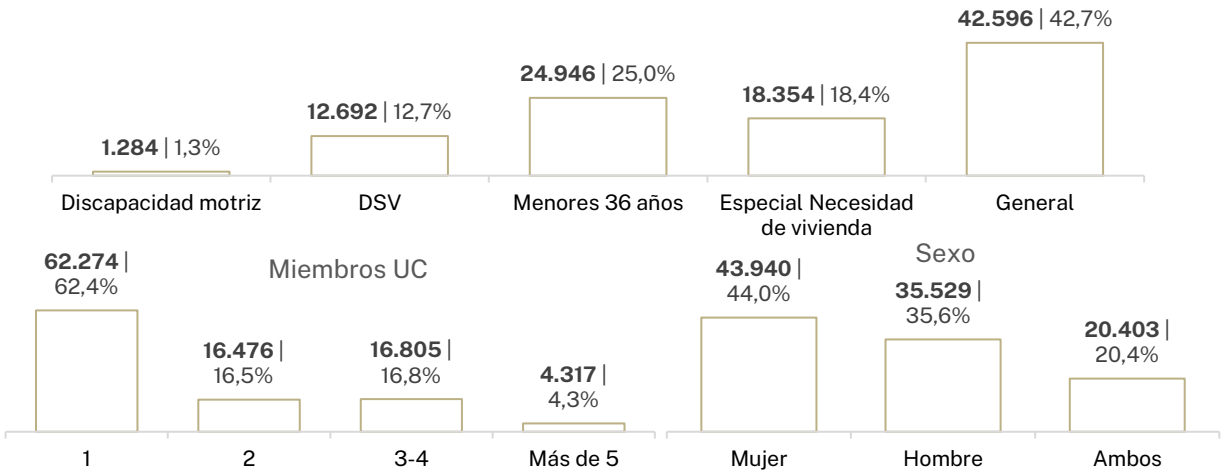
Fuente: Etxebide. Gobierno Vasco

En este orden de cosas, hay que subrayar que la demanda de alquiler ha ido modificando su perfil. Hace años se asociaba en gran medida con personas, muchas jóvenes, sin emancipar, que residían en el hogar familiar. En la actualidad, la mayor parte de la demanda en alquiler se asocia a personas y familias que residen ya en una vivienda en el mercado libre y que supone más del 80% del total de solicitudes de alquiler en el conjunto de la CAE.

Por tanto, es posible que el crecimiento de las solicitudes en alquiler se asocie a personas y familias que ya residen en alquiler y que reacción ante el anuncio de nuevas promociones, especialmente en las ciudades y municipios en los que se prevé un mayor crecimiento de este tipo de oferta.

En este sentido, hay que constatar que, aunque cerca de dos de cada tres solicitudes corresponden a una sola persona solicitante de vivienda protegida, algo más de 20.000 solicitudes se asocian a Unidades de Convivencia (UC) de 3 o más miembros.

Gráfico 14. Características de la demanda de vivienda protegida. IV trimestre de 2024



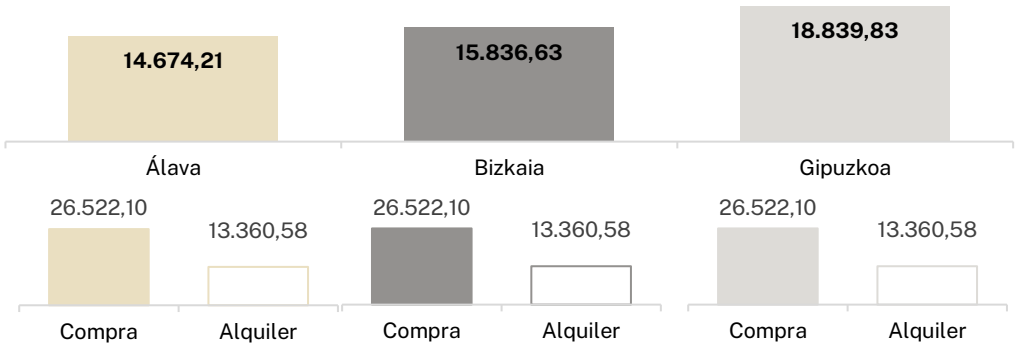
Fuente: Etxebide. Gobierno Vasco

El nivel de ingresos de las unidades de convivencia que demandan vivienda en alquiler protegido resulta muy reducido

El nivel de ingresos medio de las solicitudes de vivienda protegida en alquiler resulta especialmente reducido y se sitúa en algo más de 13.000 euros en Araba y Bizkaia, y en 15.800 euros en Gipuzkoa. El nivel medio de ingresos de la demanda de vivienda en compra resulta superior. En Gipuzkoa supera 27.000 euros por solicitud, en Araba 26.500 euros y en Bizkaia 24.800 euros.

Esta precaria situación económica de las personas y familias que demandan vivienda protegida en alquiler viene a condicionar considerablemente su capacidad de acceso a la vivienda, impidiendo que puedan plantearse en el corto y medio plazo el acceso a la vivienda en compra, incluso en el caso de que se trate de vivienda protegida.

Gráfico 15: Nivel de ingresos de la demanda de vivienda protegida inscrita en Etxebide



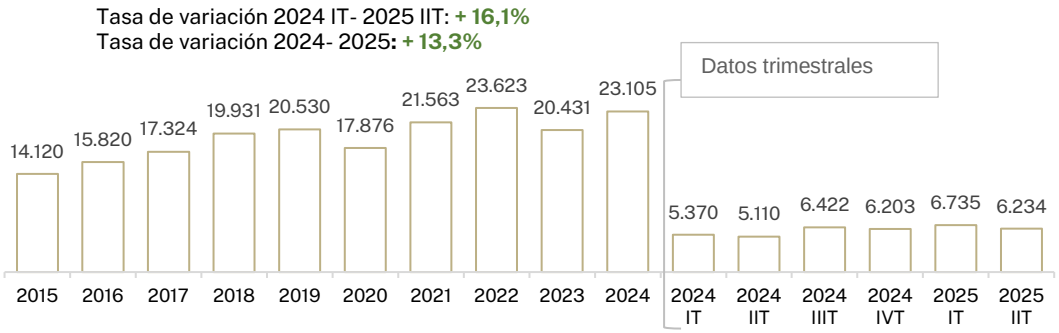
Fuente: Etxebide. Gobierno Vasco

4. EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VENTA

La actividad del mercado de vivienda crece notablemente al final de 2024 y en el primer semestre de 2025

El número de compraventas registradas en la CAE alcanza un nivel especialmente elevado en el primer trimestre de 2025 con 6.735 compraventas registradas, así como cerca de 13.000 compraventas en el conjunto del primer semestre de 2025. De este modo, se mantiene la tendencia creciente en la actividad del mercado de compraventas que ya superó las 23.000 compraventas registradas en el conjunto de 2024, lo que ya suponía un incremento del 13,3% respecto a 2023.

Gráfico 16: Compraventas de vivienda (libre y protegida) en Euskadi. 2024-2025 (II trimestre)

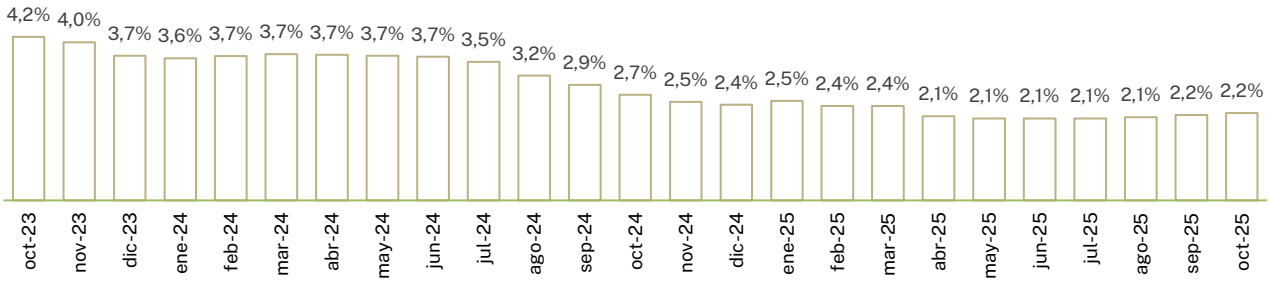


Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Gobierno Vasco y Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

El Euribor muestra una tendencia claramente descendente desde mediados de 2023 que ha favorecido el incremento de la actividad hipotecaria en 2024

La mayor actividad del mercado inmobiliario se produce en un contexto de rebaja en los tipos de interés que se detecta desde mediados de 2023. En la actualidad el Euribor se sitúa ligeramente por encima del 2%, lo que supone una mejora considerable de las condiciones de financiación respecto al otoño de 2023 cuando llegó a superar el 4%.

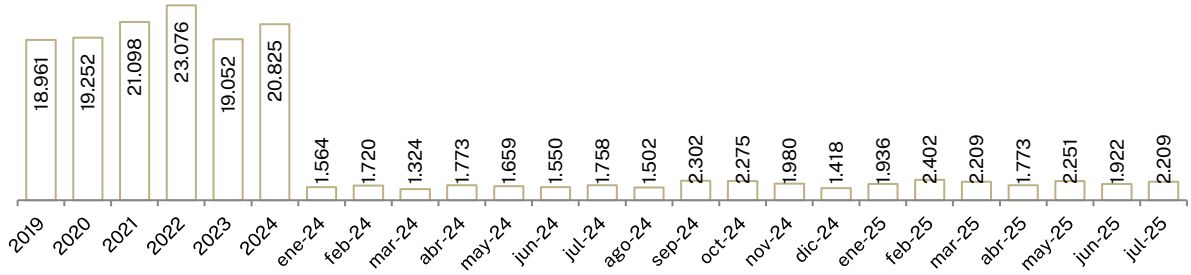
Gráfico 17: Evolución del Euríbor (a doce meses). Octubre 2023 a abril 2024



Fuente: Banco de España

En este contexto favorable, el número de hipotecas en la CAE ha crecido en 2024 hasta alcanzar un total de 20.825 hipotecas constituidas sobre viviendas, un 9,2% más que en 2023. En el primer semestre de 2025 crece con mayor intensidad el número de hipotecas firmadas, hasta rozar las 12.500 hipotecas constituidas (12.493 hipotecas) lo que representa un incremento del 30% respecto al primer semestre de 2024.

Gráfico 18: Hipotecas constituidas sobre viviendas en la CAE 2019-2004 y 2025 (datos mensuales)



Fuente: INE. Hipotecas mensuales

El precio de la vivienda usada continua al alza en 2024, mientras que parece moderarse al comienzo de 2025 en el caso de la vivienda nueva libre

Según la Estadística de compraventa de inmuebles del Gobierno Vasco, el precio por metro cuadrado construido de las viviendas libres nuevas en Euskadi alcanza los 3.246€/ m² en el segundo trimestre del 2025., lo que supone un incremento del 11,5% respecto al mismo trimestre de 2024, aunque se reduce ligeramente respecto al final de 2024 y el primer trimestre de 2025.

En cambio, en el caso de la vivienda usada, el precio de la vivienda muestra una tendencia claramente ascendente. De este modo, en el segundo trimestre de 2025 el precio por metro cuadrado de la vivienda libre usada se sitúa en 3.216€/m², lo que representa un incremento del 9,8% respecto al mismo trimestre de 2024.

Gráfico 19: Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en Euskadi 2020-2025 (II trimestre)

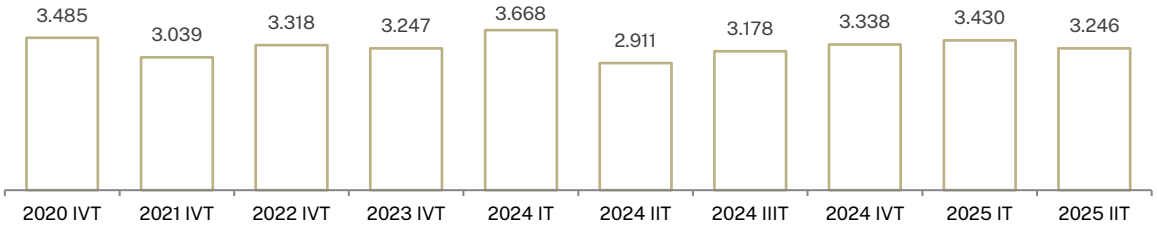
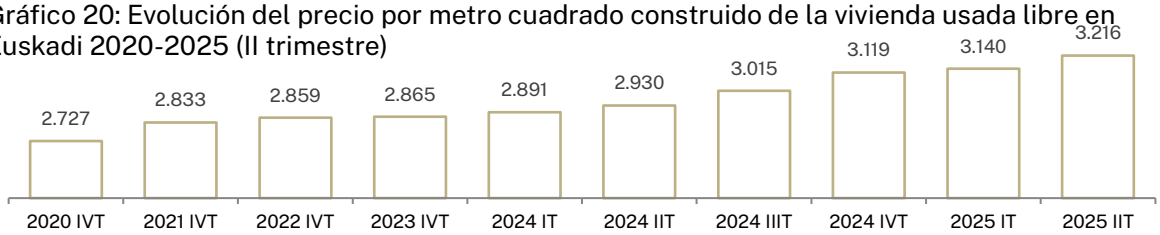


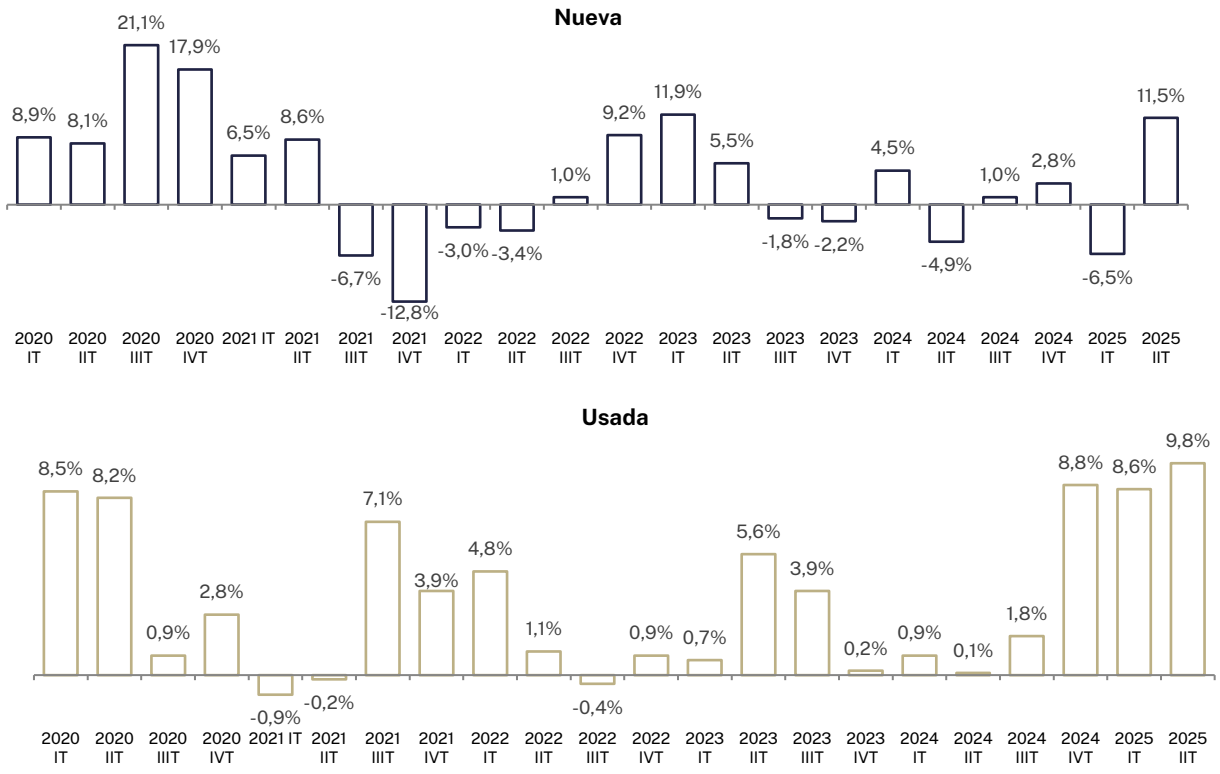
Gráfico 20: Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada libre en Euskadi 2020-2025 (II trimestre)



Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Gobierno Vasco y Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Analizando las tasas de crecimiento del precio medio de la vivienda, se advierte un crecimiento especialmente intenso el caso de la vivienda usada que crece a un ritmo superior al 8% interanual desde el último cuatrimestre de 2024.

Gráfico 21: Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre y de la vivienda usada en Euskadi 2020-2025 (tasas de crecimiento interanual respecto al mismo trimestre del año anterior)

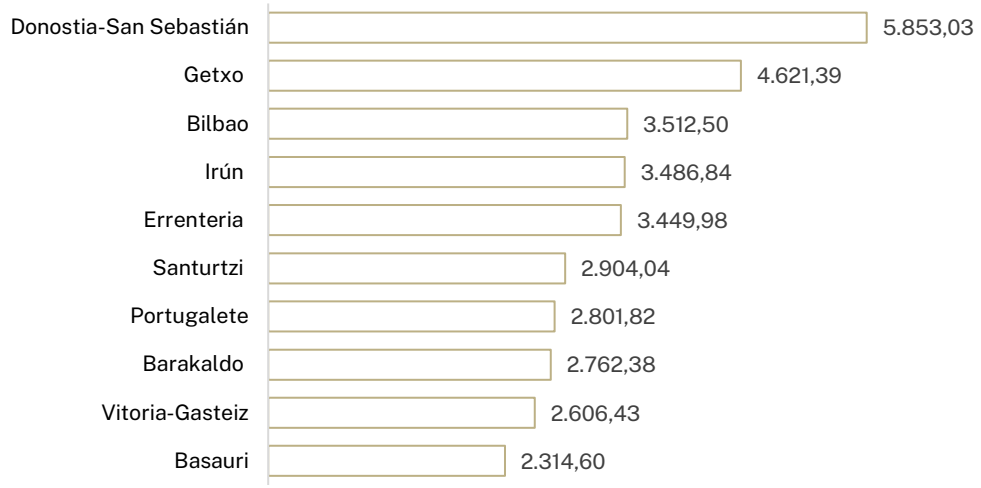


La capital guipuzcoana registra el precio medio más elevado entre los municipios de mayor dimensión

Los datos disponibles asociados al precio medio de las compraventas realizadas en cada trimestre solo permiten analizar los municipios de mayor dimensión En todo caso, permiten constatar que las diferencias en el precio de la vivienda entre los diversos municipios vascos son notables.

Donostia es la ciudad con la vivienda más cara, alcanzando un precio medio por metro cuadrado de 5.853,03 euros en el segundo trimestre del 2025, por delante de Getxo con un precio medio de 4.621,39 euros.

Gráfico 22: Ranking de 10 municipios más caros en Euskadi según el precio medio por metro cuadrado. 2025 IIT



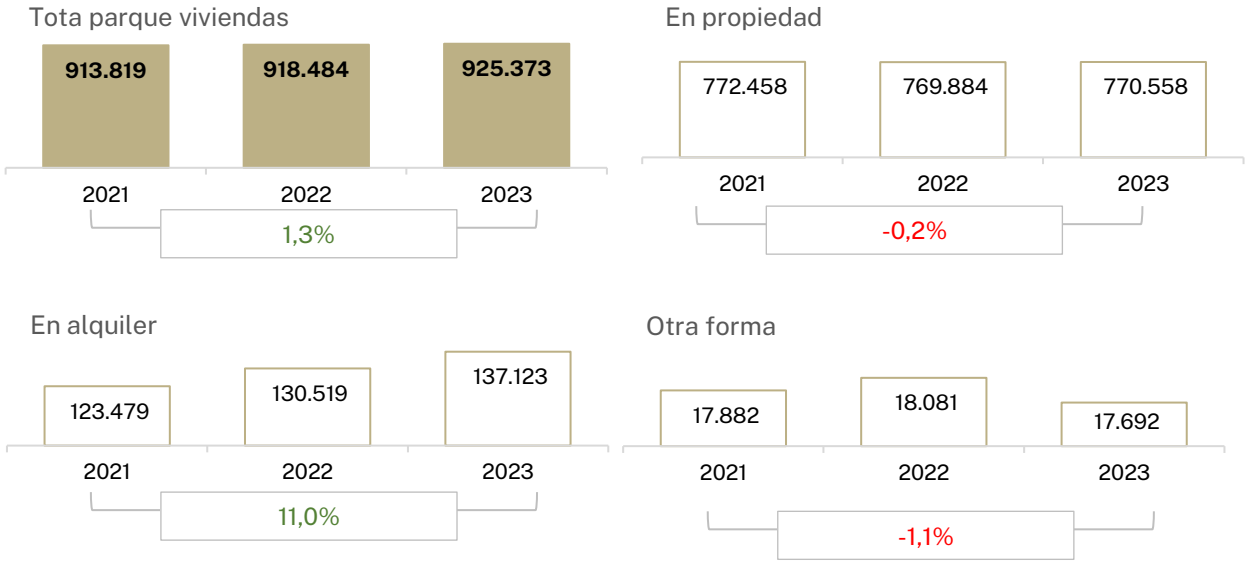
Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Gobierno Vasco y Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

5. EL MERCADO DE ALQUILER

El parque de viviendas en alquiler ha crecido considerablemente en los últimos años mientras que apenas queda oferta disponible

El parque de viviendas en alquiler ha crecido de forma significativa en los últimos años en la CAE. Según los últimos datos publicados por Eustat, entre 2021 y 2023 el número de viviendas en alquiler en la CAE se ha incrementado en un 11% hasta alcanzar un total de 137.123 viviendas, lo que supone un crecimiento de 13.644 viviendas en solo dos años.

Gráfico 23: Parque de viviendas según régimen de acceso 2021-2023



Fuente: Eustat

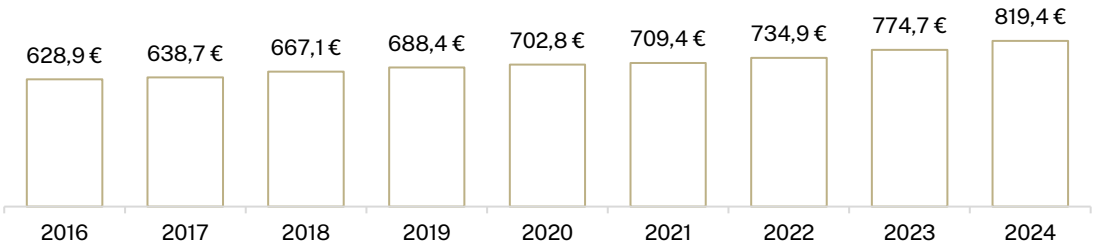
De este modo, el porcentaje de viviendas en alquiler en la CAE roza el 15% en 2023, mientras que el 83% se corresponde con el régimen de propiedad, tradicionalmente mayoritario en la CAE. En este orden de cosas, aunque no se disponen de datos estadísticos oficiales, la oferta de vivienda se está reduciendo debido a la fuerte presión de la demanda, en la mayor parte de municipios de la CAE, con especial intensidad en las capitales y sus áreas metropolitanas.

Gráfico 24: Parque de viviendas en alquiler según régimen de acceso en 2023

Fuente: Eustat

En este contexto de fuerte presión de la demanda y escasez de la oferta, la renta de alquiler ha venido creciendo con notable intensidad en los últimos años en la práctica totalidad de municipios vascos. De acuerdo con la información proporcionada por la estadística de la EMAL desde 2016 la renta mensual media de los contratos de alquiler libre ha pasado de 628,9 euros a 819,4 euros en el 2024. Es decir, la renta mensual media en menos de 10 años ha ascendido en más de un 30%.

Gráfico 25: Renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en Euskadi asociados a las fianzas depositad cada año 2016-2024. Euros/mes.

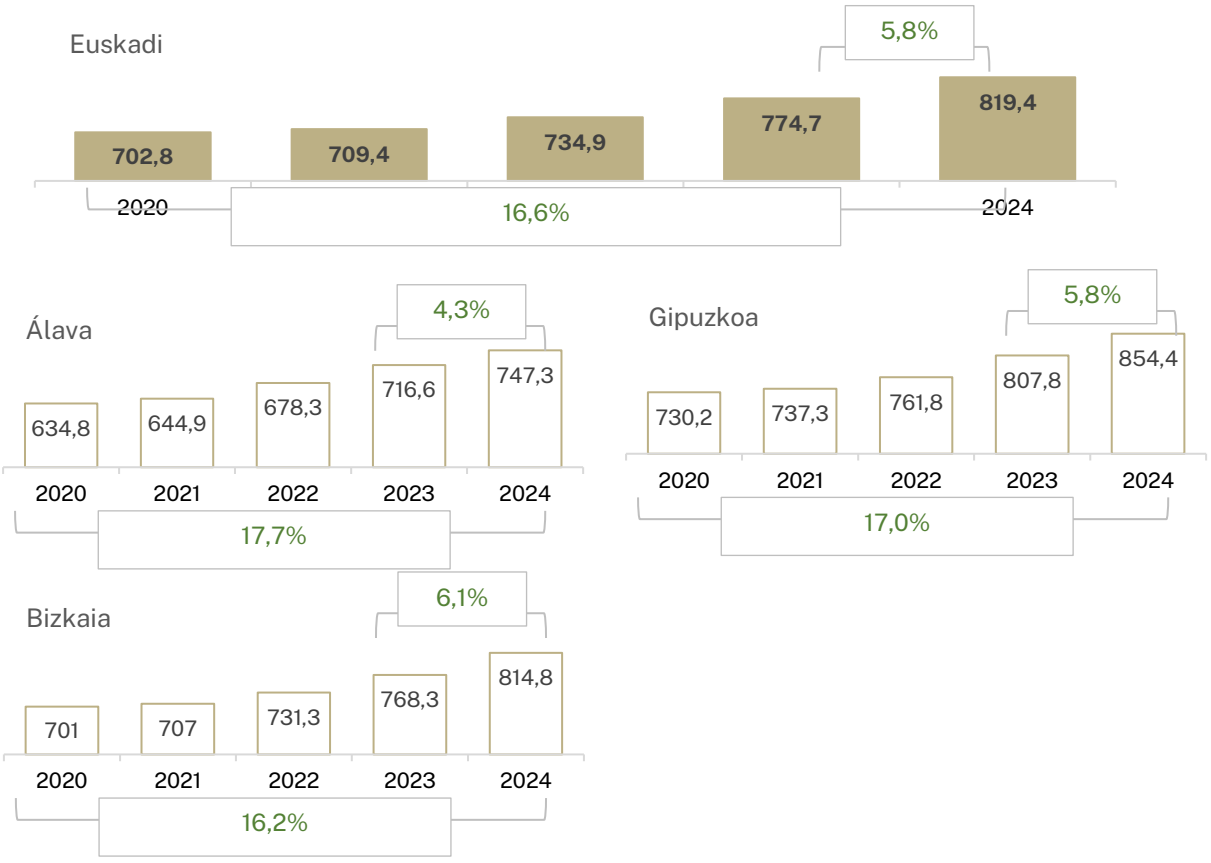


Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL)

El precio de la vivienda en alquiler ha crecido de forma constante y generalizada en el conjunto de la CAE

Como se ha indicado, el incremento de la renta media de alquiler en los últimos años ha sido generalizado. Es decir, no solo se ha producido en los municipios de más de 100.000 habitantes donde la presión de la demanda es superior, sino también en los municipios de mediana y menor dimensión. Así, el incremento de las rentas medias en 2024 respecto a 2023 supera la cota del 4% en todos los rangos de dimensión, salvo en los municipios de menos de 2.500 habitantes, y alcanza o supera la cota del 15% entre 2020 y 2024.

Gráfico 26. Evolución de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en Euskadi asociados a las fianzas depositad cada año 2020-2024. Euros/mes



Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL)

Tamaño del municipio 01/01/2018

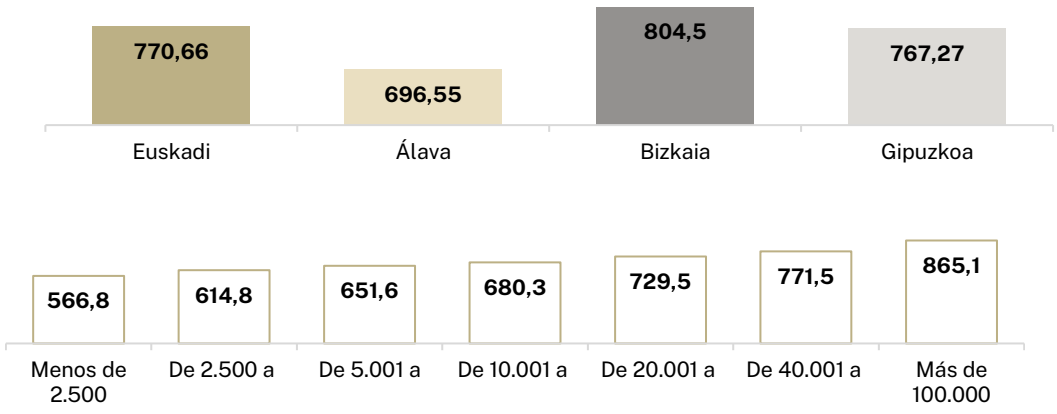
	2020	2021	2022	2023	2024	24/23	24/20
Menos de 2.500 hab.	523,6	528,9	550,0	575,1	593,2	3,1%	13,3%
De 2.500 a 5.000 hab.	561,1	573,5	593,4	619,0	652,5	5,4%	16,3%
De 5.001 a 10.000 hab.	584,1	605,7	625,1	652,0	693,2	6,3%	18,7%
De 10.001 a 20.000 hab.	617,2	628,3	649,5	681,1	709,8	4,2%	15,0%
De 20.001 a 40.000 hab.	656,2	665,0	685,1	724,9	766,6	5,8%	16,8%
De 40.001 a 100.000 hab.	698,7	713,0	731,1	776,9	819,6	5,5%	17,3%
Más de 100.000 hab.	793,9	792,5	825,7	871,2	931,1	6,9%	17,3%

Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL)

Otra perspectiva de análisis de la situación del precio medio de las viviendas que conforman el parque de vivienda en alquiler se asocia al estudio de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre vigentes (es decir, de todos cuyas fianzas están depositadas desde 2016).

Este indicador permite realizar una mirada comparativa entre ámbitos territoriales. En este aspecto, Gipuzkoa alcanza la mayor renta media superando la cota de 800 euros mensuales como promedio. Asimismo, se observa que según más aumentando el tamaño del municipio la renta mensual media del alquiler crece considerablemente, de forma que en los municipios de más de 100.000 habitantes asciende a más de 865 euros/mes.

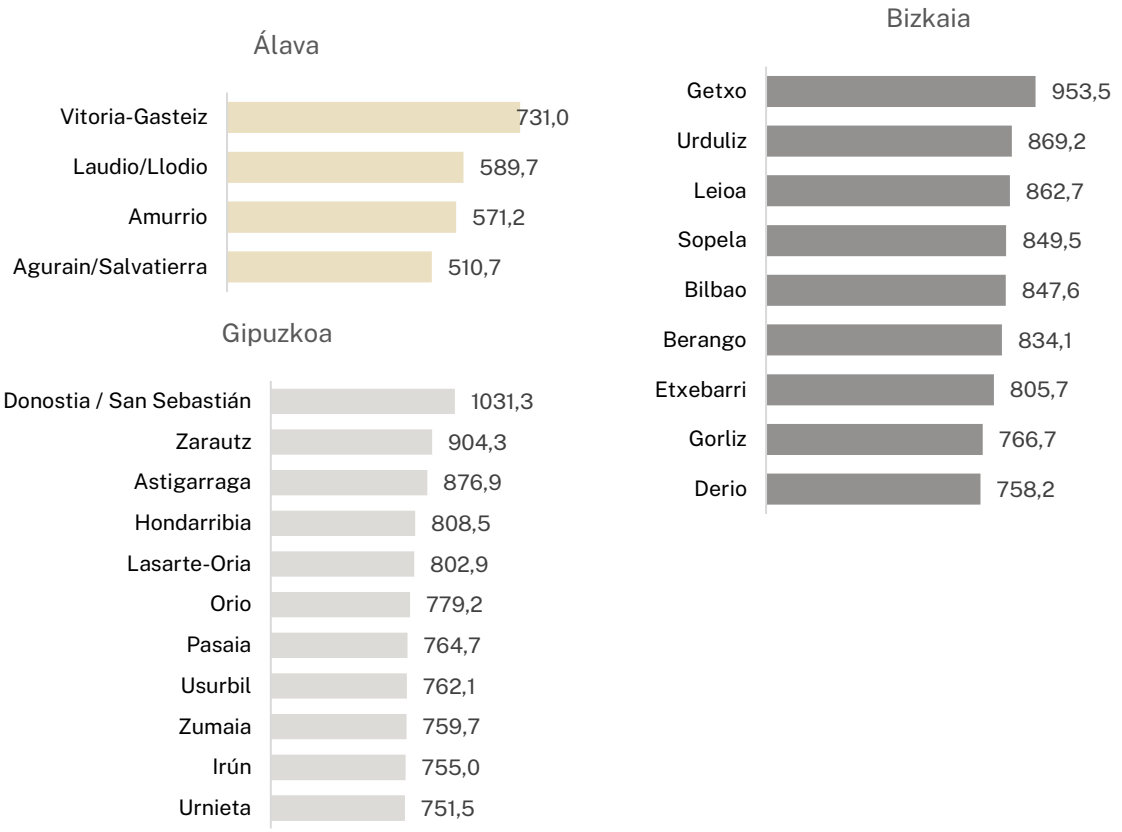
Gráfico 27: Renta mensual media de los contratos de alquiler libre vigentes de vivienda habitual colectiva por territorio histórico y tamaño del municipio



Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) . Gobierno Vasco

En todo caso, el precio medio de la vivienda en alquiler difiere notablemente según el municipio analizado. En las capitales vascas, especialmente en Donostia y Bilbao, y en sus áreas metropolitanas, la renta media resulta especialmente elevada y ha venido creciendo con fuerza en los últimos años.

Gráfico 28: Ranking de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre vigentes de vivienda habitual colectiva por Territorio Histórico



Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) . Gobierno Vasco

Esta tendencia creciente en el precio de la vivienda en alquiler y la cada vez menor oferta disponible está generando un tensionamiento del mercado de alquiler que lleva a las personas y familias que residen en este tipo de viviendas a tener que dedicar una proporción excesiva de sus ingresos al pago de la vivienda. La estadística bienal del mercado de alquiler del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana sitúa en el 37,9% el esfuerzo medio sobre el nivel de ingresos de los hogares que residen en alquiler.

Ante ello, el Gobierno de España promulgó la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el Derecho a la Vivienda que establecía los criterios para la declaración de zonas tensionadas e incluía medidas específicas para estas zonas, entre las que destacan las medidas de contención del crecimiento de las rentas de alquiler.

El Gobierno Vasco puso en marcha en 2023 un procedimiento por el que son los Ayuntamientos que cumplen con alguno de los requisitos para ser declarados como tensionados, los que tienen la capacidad para poder solicitar esta declaración elaborando un Plan trienal para abordar de forma decidida esta problemática.

En total, en once municipios, entre los que se encuentran las tres capitales vascas, ya han sido declarados como tensionados y en los mismos se están aplicando las restricciones al crecimiento de las rentas previstas en la ley. La población de estos municipios supone el 47,4% de la población vasca. Adicionalmente, otra treintena de municipios aparecen como tensionados en los informes publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda y, algunos de ellos han iniciado los procesos para ser declarados como zonas tensionadas en los próximos meses.

6. CONCLUSIONES

En un contexto de crecimiento moderado de la economía vasca, el sector de la construcción muestra un repunte de actividad considerable en 2025, generando empleo a un ritmo intenso que le ha llevado a superar los 60.000 empleos a mediados de 2025 y representar el 5,9% del empleo vasco.

El subsector de la rehabilitación continúa mostrando una dinámica positiva aunque muestra una cierta ralentización respecto a las fuertes tasas de crecimiento de 2023, alcanzando niveles récord de actividad según el indicador de licencias en 2024 y al comienzo de 2025. En cambio, la actividad de edificación no acaba de despegar. Diversos factores están incidiendo en esta situación, como la escasez de mano de obra cualificadas y el nivel elevado de los costes de construcción que no se han reducido desde los máximos alcanzados en 2023 y 2024.

A la hora de entender la realidad actual del mercado de la vivienda en la CAE se ha de poner especial énfasis en las tendencias poblacionales que inciden de forma decisiva en la demanda de vivienda. A pesar de que la población total de la CAE ha crecido de forma muy moderada en los últimos años, hay una serie de tendencias estructurales que está incidiendo con fuerza en la notable presión que ejerce la demanda de vivienda sobre el mercado. Dos de los factores más relevantes se identifican en este informe:

- La reducida tasa de emancipación de la juventud vasca registrada en los últimos años, que ha supuesto que un número considerable de jóvenes continúen residiendo en el hogar familiar, lo que supone una demanda latente. En todo caso, la materialización de esta demanda para el efectivo acceso al mercado de vivienda libre está muy condicionada por el reducido nivel salarial medio de este colectivo en relación a la carestía y escasez de vivienda

- El notable crecimiento de la población de origen extranjero que ha contribuido positivamente a paliar el envejecimiento de la población de la CAE, pero que al mismo tiempo, supone un reto para la política de vivienda, especialmente de cara a poder proveer de una oferta suficiente de vivienda protegida en alquiler.
  En todo caso, hay que destacar que el parque de alquiler en la CAE ha crecido de forma muy considerable en los últimos años, pero la oferta ha ido menguando a niveles mínimos en la práctica totalidad de municipios vascos, lo que conlleva un fuerte tensionamiento del mercado de la vivienda, que se detecta con especial virulencia en las capitales vascas y sus áreas metropolitanas.

En este contexto de fuerte demanda se constata un crecimiento en la actividad del mercado de compraventa (el número de compraventas crece en un 13% en 2024) favorecida por la reducción del Euribor y la mayor facilidad de acceso al mercado hipotecario.

Asimismo, el número de hipotecas en la CAE se incrementa hasta contabilizarse 20.825 hipotecas constituidas en 2024 un 9,2% más que en 2023, registrándose un crecimiento de mayor intensidad en el primer semestre de 2025 (+30% respecto al primer semestre de 2024).

La situación del mercado de alquiler resulta especialmente preocupante. La vivienda en alquiler es el régimen de acceso por el que tiene que optar buena parte de la población con menores recursos. La escasez de nueva oferta y lo elevado de las rentas supone que deben realizar un excesivo esfuerzo para el pago de la vivienda lo que condiciona notablemente su bienestar. La estadística bienal del mercado de alquiler del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana sitúa en el 37,9% el esfuerzo medio sobre el nivel de ingresos de los hogares que residen en alquiler.

El incremento de la renta media de los contratos de alquiler se sitúa en un 5,8% en 2024, siendo este nivel de crecimiento generalizado en la mayor parte de municipios vascos. Este crecimiento venía a dar continuidad a una tendencia inflacionista de la vivienda en alquiler que ha adquirido un carácter estructural por la referida escasez de oferta y fuerte presión de la demanda.

Ante esta situación, desde el Gobierno Vasco puso en marcha en 2023 un procedimiento por el que son los Ayuntamientos que cumplen con alguno de los requisitos para ser declarados como zona tensionada puedan realizar la solicitud mediante un Plan trienal con una diversidad de medidas, siendo la más relevante la promoción de vivienda a precio asequible.

Entre estas medidas destacan también las medidas que contempla la ley asociadas a la contención del crecimiento de las rentas de alquiler para los siguientes tres años a la declaración de zona tensionada. Hasta el momento se están aplicando restricciones de en el precio de la vivienda en alquiler en 11 municipios vascos. entre los que se encuentran las tres capitales vascas, que ya han sido declarados oficialmente como tensionados, en donde reside el 47,4% de la población vasca.

En los próximos tres años se podrá evaluar el resultado de estos planes y la incidencia de la aplicación de los controles de precios, mientras se van implementando el conjunto de medidas incorporadas en los mismos, especialmente las que tienen que ver con la edificación de viviendas a un precio asequible en los principales municipios de la CAE.