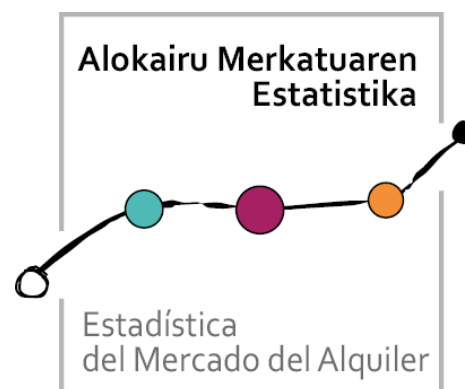




**EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER EN LOS
MUNICIPIOS DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE
ARABA/ÁLAVA
2016 - 2018**

Índice

1.- Presentación	3
2.- Información básica del Territorio Histórico de Araba/Álava.....	4
3.- Presentación de las fichas municipales (municipios de más 5.000 habitantes)	5
Municipios de más de 100.000 habitantes	
Vitoria-Gasteiz	6
Municipios de 10.001 a 20.000 habitantes	
Amurrio	9
Laudio/Llodio.....	10
Municipios de 5.001 a 10.000 habitantes	
Salvatierra/Agurain.....	11

Anexo I Definiciones

1. Presentación

En el marco de la **Estadística del Mercado de Alquiler (EMA)**¹ el OVV ha presentado los informes:

- "Estadística del Mercado de Alquiler – EMA"² con datos referidos a Euskadi y los Territorios Históricos, así como
- "Evolución del precio del alquiler en las áreas funcionales de la CAPV. 2016 – 2018", con una profundización de los datos de cada una de las 15 áreas funcionales en las que se estructura Euskadi.

En este caso se presentan los datos de la EMA referidos a los **municipios de más de 5.000 habitantes pertenecientes al Territorio Histórico de Araba/Álava**.

Objetivo

El objetivo es **ofrecer información sobre la situación real del mercado de alquiler libre y la tendencia de los precios en cada uno de los municipios de más 5.000 habitantes y una mirada comparativa del municipio en relación al estrato poblacional al que corresponde**.

Enfoque metodológico

Al igual que en los informes anteriores (Euskadi y AAFF), **los indicadores se centran en el número de contratos de alquiler de viviendas registrados y el precio de la renta mensual de los mismos desde dos perspectivas**:

- una mirada estática, en la que se analiza la situación del stock o contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre de 2018, y
- una mirada evolutiva de los precios registrados en los contratos suscritos en cada año del período 2016-2018.

Además, para contextualizar los datos de la EMA y facilitar su análisis, la información se complementa con una selección de **indicadores relativos a la demografía, parque de viviendas y demanda de vivienda protegida** en cada uno de los municipios. Por otra parte, con el objetivo de facilitar el análisis comparativo, **algunos de los indicadores absolutos se han trasladado a magnitudes relativas**.

Cabe recordar que **los contratos analizados no incluyen el alquiler temporal**, de forma que se han eliminado para el análisis los contratos de duración inferior a un año. Asimismo, **solamente se incluyen las fianzas asociadas al mercado libre de alquiler en viviendas colectivas**, de forma que no se tienen en cuenta las viviendas unifamiliares, las vinculadas a la VPP o programas como Bizigune y ASAP.

Estructura de la información

Se incluye en primer lugar los datos generales referidos al Territorio Histórico de Araba/Álava en relación a Euskadi, y posteriormente, la información de los municipios de más de 5.000 habitantes en base a los siguientes estratos: Más de 100.000 habitantes; 40.001 a 100.000; 20.001 a 40.000; 10.001 a 20.000; 5.001 a 10.000 habitantes.

¹ Estadística censal basada en los datos de las fianzas depositadas en los registros creados a partir de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, de forma que es obligatorio el registro de contratos de arrendamiento urbano y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de viviendas en cada Delegación del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en el Gobierno Vasco.

² https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovse04/es/contenidos/informacion/ovv_ema19_1/es_ovv_sevil/index.shtml

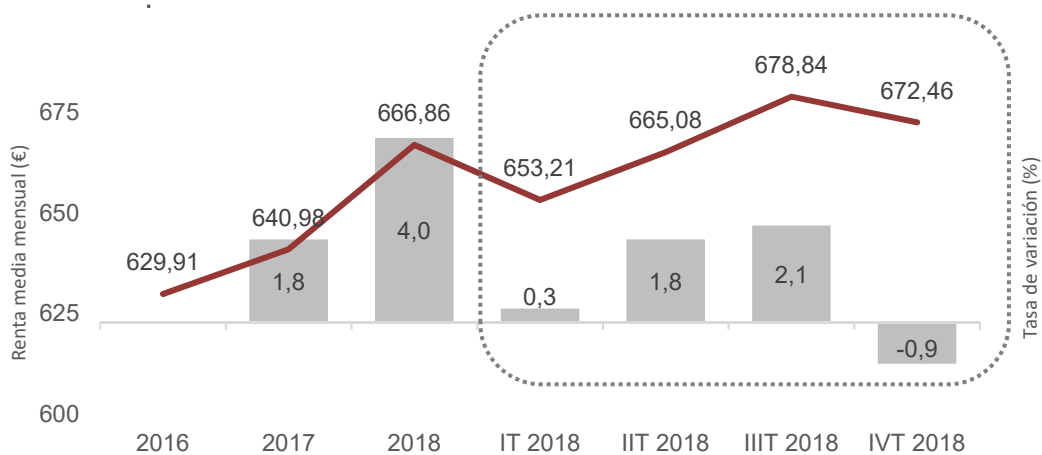
2. Información básica del Territorio Histórico de Araba/Álava

- **Contratos:** De los 46.890 contratos de alquiler de viviendas registrados en Euskadi a 31 de diciembre de 2018, Araba supone cerca del 14% del total.
- **Evolución anual del precio de los contratos de alquiler:** El precio medio de los contratos firmados en Araba en 2018 (591 euros) es significativamente menor al de Euskadi (667). Entre 2017 y 2016 el precio crece de forma moderada en Araba +3,0%, y en 2018 se incrementa hasta el 5,2%.

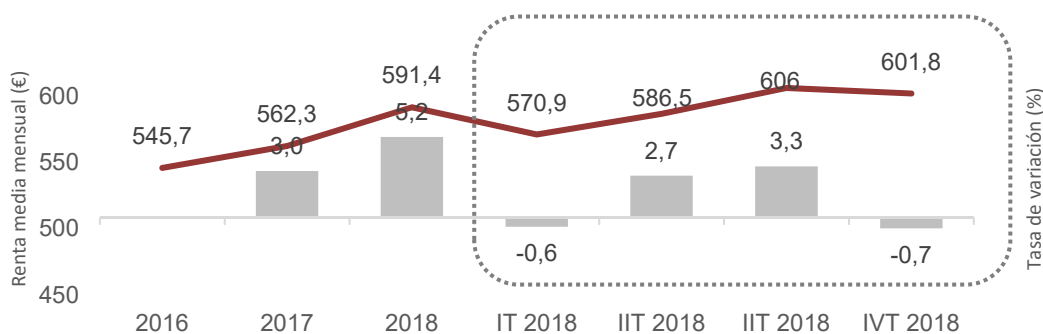
Comparativa de fianzas vigentes y renta media mensual a 31-12-2018
Euskadi Araba/Álava



Comparativa de la evolución de la renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018
Euskadi



Araba/Álava



3. Presentación de las fichas municipales (municipios de más 5.000 habitantes)

La relación de fichas municipales que se presenta tiene el siguiente orden:

- **Municipios de más de 100.000 habitantes**
Vitoria-Gasteiz
- **Municipios de 10.001 a 20.000 habitantes**
Amurrio
Laudio/Llodio
- **Municipios de 5.001 a 10.000 habitantes**
Salvatierra/Agurain

Nombre Municipio	VitoriaGasteiz
TTHH	Álava
Área Funcional	Álava Central
Población	246.149
Estrato de Población	Más de 100.000 hab.
Nº Municipios en el estrato	3

Contratos vigentes a 31-12-2018 ⁽¹⁾

	Municipio	Promedio Estr. Pobl.	Respecto a municipios de su estr. Pobl.
Contratos			
Número de Fianzas	5.378	6.686	-1.308
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	218,5	260	-41,6
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	4,6%	5,4%	-0,8%
Precios			
Precio medio alquiler (€/mes)	593,8€	726,7€	-132,8€
<i>Diferencial respecto al alquiler medio asumible según renta familiar disponible</i>	-107,2€	-42,3€	-64,9€

(1) Fianzas vigentes a 31-12-2018 correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año

Evolución de los nuevos contratos registrados ⁽²⁾

	2016	2017	2018
Contratos			
Municipio	2.254	2.612	2.605
% Variación Municipio		15,9%	-0,3%
% Variación Estrato poblacional		17,9%	0,2%
Precios			
Municipio	564,4€	588,9€	617,6€
Promedio municipios del estrato poblacional	693,4€	712,7€	751,3€

(2) Nuevas fianzas registradas correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio Estrato Pobl.
Parque de viviendas	118.149	124.670
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.800	4.850
Solicitudes de VPP en alquiler inscritas en Etxebide	7.572	9.763
<i>Solicitudes inscritas /10.000 hab.</i>	308	380
Renta familiar disponible	33.632€	36.904€
<i>Alquiler medio asumible con un esfuerzo de pago del 25% sobre ingresos</i>	701€	769€

Información por barrios

Contratos vigentes a 31-12-2018 ⁽¹⁾⁽²⁾

Barrio	Contratos			Precios		
	Nº Fianzas	% sobre fianzas Vitoria-Gasteiz		Precio medio €	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz	
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	509	9,5%	???	519,2	-12,6%	↓
002 Ensanche	304	5,7%	??	691,0	16,4%	↑
003 Lovaina	274	5,1%	??	657,2	10,7%	↑
004 Coronación	537	10,0%	???	562,7	-5,3%	↓
005 El Pilar	268	5,0%	??	563,4	-5,1%	↓
006 Gazalbide	-	-	-	-	-	-
007 Txagorritxu	221	4,1%	??	611,1	2,9%	↗
008 San Martín	136	2,5%	?	721,2	21,4%	↑
009 Zaramaga	336	6,2%	???	557,6	-6,1%	↓
010 Anglo-Vasco	147	2,7%	?	590,3	-0,6%	↘
011 Arantzabela	-	-	-	-	-	-
012 Santiago	57	1,1%	?	627,3	5,6%	↑
013 Aranbizkarra	237	4,4%	??	575,6	-3,1%	↘
014 Arana	122	2,3%	?	547,9	-7,7%	↓
015 Desamparados	138	2,6%	?	614,5	3,5%	↗
016 Judimendi	258	4,8%	??	571,7	-3,7%	↘
017 Santa Lucía	161	3,0%	??	591,4	-0,4%	↘
018 Adurtza Errekaleor	168	3,1%	??	556,0	-6,4%	↓
019 San Cristobal	182	3,4%	??	576,3	-3,0%	↘
020 Mendizorrotza	52	1,0%	?	671,6	13,1%	↑
021 Ariznabarra	231	4,3%	??	590,2	-0,6%	↘
022 Ali-Gobeo	-	-	-	-	-	-
023 Sansomendi	289	5,4%	??	611,9	3,0%	↗
024 Lakua-Arriaga	386	7,2%	???	627,5	5,7%	↑
025 Abetxuko	-	-	-	-	-	-
026 Zona Rural Este	-	-	-	-	-	-
027 Zona Rural Noroeste	-	-	-	-	-	-
028 Zona Rural Suroeste	-	-	-	-	-	-
029 Zabalgana	99	1,8%	?	697,6	17,5%	↑
030 Salburua	72	1,3%	?	667,8	12,4%	↑
031 Arechavaleta	-	-	-	-	-	-

??> 6%

??3%-6%

??<3%

↑>5%

↗0-5%

↘0-(-5%)

↓<(-5%)

(1) Fianzas vigentes a 31-12-2018 correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año

(2) Información por barrios correspondiente al 96,4% de los contratos de Vitoria-Gasteiz



Evolución de los precios en los nuevos contratos registrados ⁽³⁾

	Barrio	Precio medio (€)			% variación interanual		
		2016	2017	2018	2016-2017	2017-2018	
001	Alde Zaharra / Casco Viejo	504,4	510,9	534,4	1,3%	4,6%	↗
002	Ensanche	669,6	679,0	706,7	1,4%	4,1%	↗
003	Lovaina	615,8	655,7	673,9	6,5%	2,8%	↗
004	Coronación	533,2	552,0	592,6	3,5%	7,4%	↑
005	El Pilar	538,6	565,4	588,4	5,0%	4,1%	↗
006	Gazalbide	-	-	-	-	-	
007	Txagorritxu	590,0	599,1	643,8	1,5%	7,5%	↑
008	San Martín	670,2	704,2	753,6	5,1%	7,0%	↑
009	Zaramaga	528,4	542,8	579,5	2,7%	6,8%	↑
010	Anglo-Vasco	562,5	592,0	619,3	5,2%	4,6%	↗
011	Arantzabela	-	-	-	-	-	
012	Santiago	-	-	-	-	-	
013	Aranbizkarra	543,3	587,6	596,0	8,2%	1,4%	↗
014	Arana	-	553,6	572,6	-	3,4%	↗
015	Desamparados	583,6	605,0	664,1	3,7%	9,8%	↑
016	Judimendi	526,2	566,2	599,1	7,6%	5,8%	↑
017	Santa Lucía	569,3	580,3	611,8	1,9%	5,4%	↑
018	Adurtza Errekaleor	530,1	546,3	575,7	3,1%	5,4%	↑
019	San Cristobal	558,1	584,0	610,7	4,7%	4,6%	↗
020	Mendizorrotza	-	-	-	-	-	
021	Ariznabarra	562,3	592,7	617,5	5,4%	4,2%	↗
022	Ali-Gobeo	-	-	-	-	-	
023	Sansomendi	596,2	608,3	632,7	2,0%	4,0%	↗
024	Lakua-Arriaga	605,0	616,7	660,1	1,9%	7,0%	↑
025	Abetxuko	-	-	-	-	-	
026	Zona Rural Este	-	-	-	-	-	
027	Zona Rural Noroeste	-	-	-	-	-	
028	Zona Rural Suroeste	-	-	-	-	-	
029	Zabalgana	579,8	690,3	-	19,0%	-	
030	Salburua	-	-	-	-	-	
031	Arechavaleta	-	-	-	-	-	

>5%
 0-5%
 0-(-5%)
 <(-5%)

(3) Nuevas fianzas registradas correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año



Nombre Municipio	Amurrio
TTHH	Álava
Área Funcional	Llodio
Población	10.419
Estrato de Población	De 10.001 a 20.000 hab.
Nº Municipios en el estrato	23

Contratos vigentes a 31-12-2018 ⁽¹⁾

	Municipio	Promedio Estr. Pobl.	Respecto a municipios de su estr. Pobl.
Contratos			
Número de Fianzas	198	312	-114
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	190,0	212	-21,6
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	4,0%	4,6%	-0,6%
Precios			
Precio medio alquiler (€/mes)	486€	579,7€	-93,7€
<i>Diferencial respecto al alquiler medio asumible según renta familiar disponible</i>	-231,0€	-177,3€	-53,7€

(1) Fianzas vigentes a 31-12-2018 correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año

Evolución de los nuevos contratos registrados ⁽²⁾

	2016	2017	2018
Contratos			
Municipio	81	84	87
% Variación Municipio		3,7%	3,6%
% Variación Estrato poblacional		26,0%	-4,7%
Precios			
Municipio	493,2€	468,5€	497,4€
Promedio municipios del estrato poblacional	564,6€	575,5€	588,4€

(2) Nuevas fianzas registradas correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio Estrato Pobl.
Parque de viviendas	4.953	6.855
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.754	4.652
Solicitudes de VPP en alquiler inscritas en Etxebide	231	416
<i>Solicitudes inscritas /10.000 hab.</i>	222	282
Renta familiar disponible	34.411€	36.314€
<i>Alquiler medio asumible con un esfuerzo de pago del 25% sobre ingresos</i>	717€	757€

Nombre Municipio	Laudio/Llodio
TTHH	Álava
Área Funcional	Llodio
Población	18.345
Estrato de Población	De 10.001 a 20.000 hab.
Nº Municipios en el estrato	23

Contratos vigentes a 31-12-2018 ⁽¹⁾

	Municipio	Promedio Estr. Pobl.	Respecto a municipios de su estr. Pobl.
Contratos			
Número de Fianzas	342	312	30
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	186,4	212	-25,2
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	3,9%	4,6%	-0,6%
Precios			
Precio medio alquiler (€/mes)	508,2€	579,7€	-71,4€
<i>Diferencial respecto al alquiler medio asumible según renta familiar disponible</i>	-175,8€	-177,3€	1,5€

(2) Fianzas vigentes a 31-12-2018 correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año

Evolución de los nuevos contratos registrados ⁽²⁾

	2016	2017	2018
Contratos			
Municipio	119	191	157
% Variación Municipio		60,5%	-17,8%
% Variación Estrato poblacional		26,0%	-4,7%
Precios			
Municipio	497,9€	511,4€	514,4€
Promedio municipios del estrato poblacional	564,6€	575,5€	588,4€

(2) Nuevas fianzas registradas correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio Estrato Pobl.
Parque de viviendas	8.733	6.855
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.760	4.652
Solicitudes de VPP en alquiler inscritas en Etxebide	366	416
<i>Solicitudes inscritas /10.000 hab.</i>	200	282
Renta familiar disponible	32.820€	36.314€
<i>Alquiler medio asumible con un esfuerzo de pago del 25% sobre ingresos</i>	684€	757€

Nombre Municipio	Salvatierra/Agurain
TTHH	Álava
Área Funcional	Álava Central
Población	5.296
Estrato de Población	De 5.001 a 10.000 hab.
Nº Municipios en el estrato	29

Contratos vigentes a 31-12-2018 ⁽¹⁾

	Municipio	Promedio Estr. Pobl.	Respecto a municipios de su estr. Pobl.
Contratos			
Número de Fianzas	119	133	-14
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	224,7	185	39,5
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	4,7%	3,8%	0,9%
Precios			
Precio medio alquiler (€/mes)	423,8€	553,4€	-129,6€
<i>Diferencial respecto al alquiler medio asumible según renta familiar disponible</i>	-210,2€	-195,6€	-14,6€

(1) Fianzas vigentes a 31-12-2018 correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año

Evolución de los nuevos contratos registrados ⁽²⁾

	2016	2017	2018
Contratos			
Municipio		64	51
% Variación Municipio		%	-20,3%
% Variación Estrato poblacional		23,0%	-1,5%
Precios			
Municipio	€	420,0€	449,4€
Promedio municipios del estrato poblacional	540,0€	548,2€	566,6€

(2) Nuevas fianzas registradas correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio Estrato Pobl.
Parque de viviendas	2.531	3.498
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.779	4.862
Solicitudes de VPP en alquiler inscritas en Etxebide	110	178
<i>Solicitudes inscritas /10.000 hab.</i>	208	247
Renta familiar disponible	30.437€	35.932€
<i>Alquiler medio asumible con un esfuerzo de pago del 25% sobre ingresos</i>	634€	749€

Anexo I

DEFINICIONES

BLOQUES DE INFORMACIÓN E INDICADORES

Contratos vigentes a 31-12-2018: indicadores relativos a las fianzas depositadas vigentes a 31-12-2018 correspondientes a viviendas colectivas libres con contrato de más de un año.

Nº Fianzas: Número de fianzas depositadas en los registros de las Delegaciones Territoriales del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en el Gobierno Vasco vigentes a 31 de diciembre de 2018.

Fianzas /10.000 hab.: Número de fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2018 por cada 10.000 habitantes.

% Fianzas respecto al parque de vivienda: Porcentaje de fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2018 en relación al total del parque de vivienda.

Precio medio: Renta mensual media de los contratos relativos a las fianzas depositadas vigentes a 31 de diciembre de 2018.

Diferencial respecto al alquiler medio asumible: Diferencia entre la renta mensual media de los contratos relativos a las fianzas depositadas vigentes a 31 de diciembre de 2018 y el umbral de la renta mensual teóricamente asumible por las familias, calculado como una cuarta parte de la renta familiar mensual disponible. Cuando este indicador tiene signo negativo significa que la renta media de alquiler está por debajo del esfuerzo máximo asumible. Al contrario, si es positivo quiere decir que la renta mensual real supera el esfuerzo medio asumible por las familias.

Evolución de los nuevos contratos registrados: indicadores relativos a las nuevas fianzas depositadas en un período determinado (año o trimestre).

Nº Fianzas: Número de nuevas fianzas depositadas en los registros de las Delegaciones Territoriales del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en el Gobierno Vasco en un determinado período.

Precio medio: Renta mensual media de los contratos relativos a las nuevas fianzas depositadas en un determinado período.

Indicadores de contexto

Parque de viviendas: Número total de viviendas del municipio a 1 de enero de 2019, incluidas viviendas familiares principales, no principales y establecimientos colectivos, en base a la información de las Estadística Municipal de Vivienda (Eustat).

Viviendas /10.000 hab.: Número de viviendas, incluidas viviendas familiares principales, no principales y establecimientos colectivos, por cada 10.000 habitantes.

Solicitudes de VPP en alquiler inscritas en Etxebide: Número de solicitudes de vivienda protegida en régimen de alquiler inscritas en Etxebide a 31 de diciembre de 2018.

Solicitudes inscritas /10.000 hab.: Número de solicitudes de vivienda protegida en régimen de alquiler inscritas en Etxebide a 31 de diciembre de 2018 por cada 10.000 habitantes.

Renta familiar disponible: agregación de la renta personal anual de todos los miembros de una misma familia que cuentan con mayoría de edad, descontados los gastos de Seguridad Social y la cuota líquida o las retenciones a cuenta.

Alquiler medio asumible con un esfuerzo de pago del 25% sobre ingresos: Estimación del alquiler mensual máximo teóricamente asumible por las familias, calculado como una cuarta parte de la renta familiar mensual disponible, en base al estándar de esfuerzo utilizado como referencia en la UE.