

EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER: UN ANÁLISIS COMPARATIVO CON LOS PRECIOS DE OFERTA

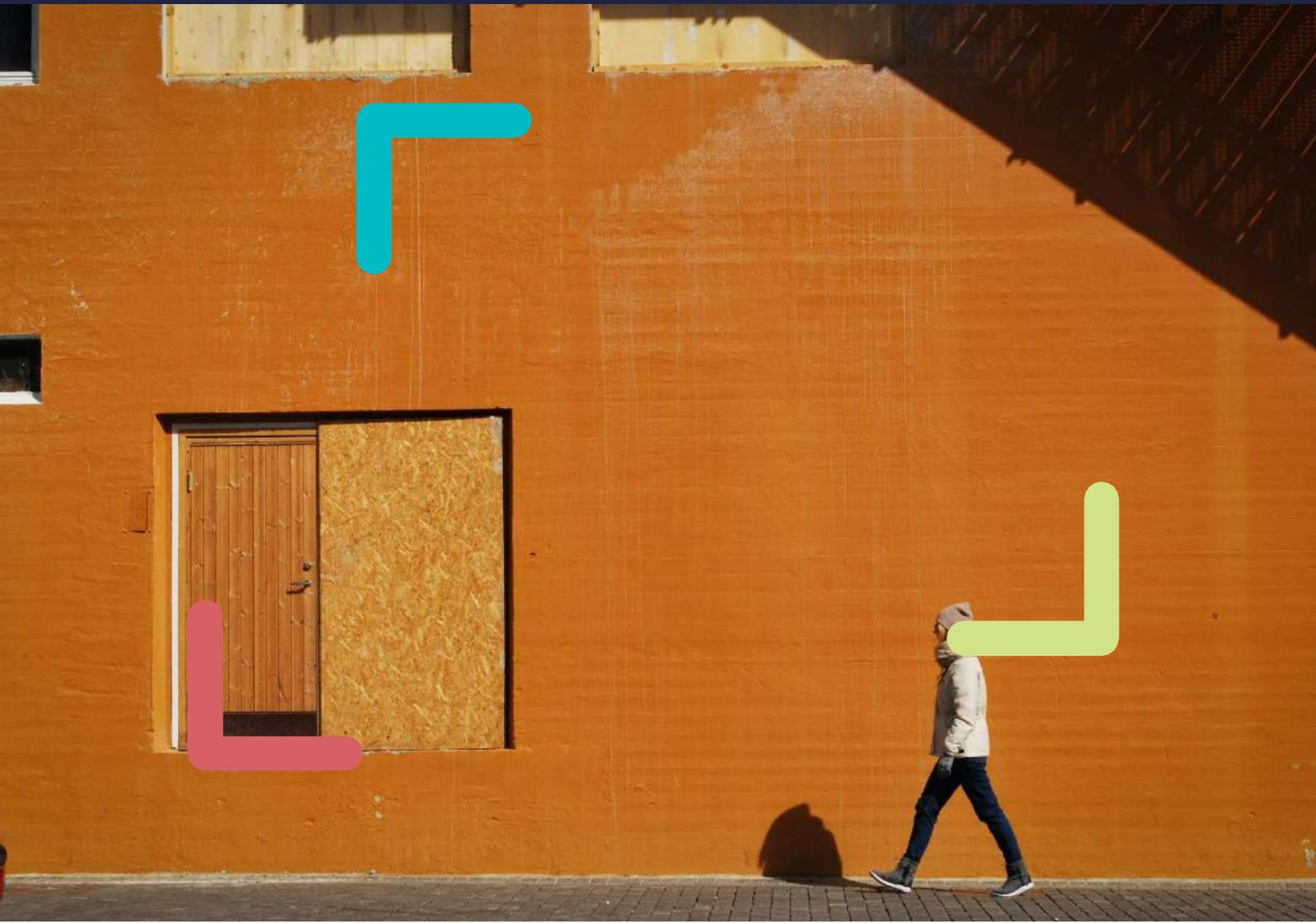
2024



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY





ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Comparativa
precio de alquiler
de contratos
firmados vs
anuncios

INDI CE

01.

PRESENTACIÓN

5

02.

EL MERCADO DE ALQUILER EN EUSKADI

7

03.

PRECIOS DE ALQUILER POR ÁMBITOS ESPACIALES

11

04.

CONCLUSIONES

25



Índice de gráficos

Gráfico 1. Viviendas en alquiler según territorio histórico. Número de viviendas y peso relativo sobre el total de viviendas de cada territorio histórico	9
Gráfico 2. Viviendas en alquiler según territorio histórico. Número de viviendas y peso relativo sobre el total de viviendas en alquiler en Euskadi	9
Gráfico 3. Anuncios de oferta de viviendas en alquiler en Euskadi en los dos principales portales inmobiliarios	9
Gráfico 4. Anuncios de oferta de viviendas en los dos principales portales inmobiliarios y comparación con el parque de vivienda en alquiler en Euskadi	10
Gráfico 5. Peso relativo de los contratos y anuncios de las viviendas localizadas en las capitales respecto a cada territorio histórico.	10
Gráfico 6. Evolución del precio por m ² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2023	12
Gráfico 7. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m ² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL). 2016-2023	14
Gráfico 8. Evolución del precio por m ² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios en Araba. 2016-2023	15
Gráfico 9. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m ² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de contratos de alquiler (EMAL). 2016-2023	16
Gráfico 10. Evolución del precio por m ² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios en Vitoria-Gasteiz. 2016-2023.....	16
Gráfico 11. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m ² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL). 2016-2023	17
Gráfico 12. Evolución del precio por m ² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios en Bizkaia. 2016-2023.....	18
Gráfico 13. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m ² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de contratos de alquiler (EMAL) en Bizkaia. 2016-2023.....	19
Gráfico 14. Evolución del precio por m ² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios en Bilbao. 2016-2023	19
Gráfico 15. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m ² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL) en Bilbao. 2016-2023	20
Gráfico 16. Evolución del precio por m ² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. Gipuzkoa 2016-2023	21
Gráfico 17. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m ² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL) Gipuzkoa . 2016-2023	22
Gráfico 18. Evolución del precio por m ² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios Donostia. 2016-2023	23
Gráfico 19. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m ² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL) Donostia. 2016-2023	23



01.

PRESENTACIÓN



Este informe presenta un análisis comparativo de la evolución del precio de alquiler en Euskadi que publica la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco y los datos asociados al precio que figuran en los anuncios de la oferta de vivienda en los dos principales portales inmobiliarios, Fotocasa e Idealista.

El trabajo se basa en un informe más detallado que ha sido publicado por el Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes¹ y que realiza un análisis comparado para los tres territorios históricos y sus capitales de la evolución del precio de alquiler de la EMAL y de los referidos portales. En el informe se utilizan dos tipos de indicadores obtenidos a partir de la estadística de la EMAL. Son el precio promedio, así como el precio o valor mediano de las rentas de los contratos de alquiler firmados en el año o trimestre en estudio. Se generan estos dos indicadores con el fin de compararlos, respectivamente, con la información que proporciona Idealista (que aporta el valor de la mediana de los precios de las ofertas que publica) y Fotocasa (que proporciona el precio promedio de las ofertas):

- **EMAL Mediana** representa el precio mediano por metro cuadrado construido de los contratos de alquiler libre que han depositado la fianza de todo tipo de viviendas (incluye tanto a vivienda unifamiliares como colectivas) para cada ámbito geográfico analizado. Este indicador se utiliza principalmente para su comparación con los datos facilitados por el portal inmobiliario Idealista.
- **EMAL Media**. ofrece el precio medio por metro cuadrado construido de los contratos de alquiler de viviendas colectivas (pisos) libres que han depositado la fianza para cada ámbito geográfico analizado. Su uso se dirige a la comparativa de precios con Fotocasa.

ESTADÍSTICAS UTILIZADAS PARA EL ANÁLISIS PARA EL ANÁLISIS COMPARATIVO

EMAL

El objetivo de la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) es conocer el número de depósitos de fianzas y la renta mensual asociadas a contratos de alquiler libre de viviendas dados de alta en el trimestre/año y vigentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi. El universo poblacional objeto de esta estadística son las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler libre a precios de mercado, tanto para vivienda como locales. El Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes ofrece en su página web una colección de tablas e informes específicos de esta estadística².

PORTALES INMOBILIARIOS

El precio de los anuncios publicados por los portales inmobiliarios no tiene por qué corresponder con el importe que figura finalmente en los contratos de alquiler, dado que se trata de los precios de la oferta que solicitan las personas propietarias de estas viviendas. Para el análisis se ha recogido la información de los dos principales portales

Idealista

- *Los precios publicados por Idealista se refieren a inmuebles de uso residencial y comprenden tanto las viviendas unifamiliares como las viviendas colectivas e incluyen tanto vivienda nueva como de segunda mano. Los datos se asocian a la mediana de los precios ofertados.*

Fotocasa

- *Presenta los precios de la oferta del mercado inmobiliario de segunda mano. La información se refiere a pisos y áticos no incluyéndose otras tipologías como apartamentos, dúplex, unifamiliares ni casas adosadas. Los precios son precios medios en euros por metro cuadrado construido de la vivienda, el precio en cada mes se calcula con la media de las cuatro últimas semanas*
-

¹<https://www.euskadi.eus/documentacion/2023/informe-sobre-la-comparacion-de-los-precios-de-contratos-de-compraventa-y-alquiler-con-los-precios-de-oferta-de-vivienda-2023/web01-a2etxebi/es/>
<https://www.euskadi.eus/dokumentazioa/2024/salerosketa-eta-alokairu-kontratuen-prezioak-etxebizitza-eskaintzaren-prezioekin-alderatzeari-buruzko-txostena-2023/web01-a2etxebi/eu/>

² <https://www.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-emal-2016-2020-hasta-el-2-trimestre-de-2020/web01-ejeduki/es/>. Del mismo modo, se ofrece una herramienta GIS que permite la obtención de datos desagregados a nivel del ámbito geográfico y tipología de inmueble que se solicite: www.euskadi.eus/emal
<https://www.euskadi.eus/informes-de-resultados-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-ema/web01-ejeduki/es/>



02. EL MERCADO DE ALQUILER EN EUSKADI



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

El estudio del mercado de alquiler resulta especialmente complejo por su notable dinamismo y su reducida dimensión.

El mercado de alquiler y el número de viviendas en alquiler ha crecido de forma muy notable en los últimos años, debido a la fuerte presión de la demanda, especialmente en las áreas metropolitanas de las tres capitales vascas, coincidiendo en el tiempo con la escasez de la oferta de vivienda disponible a un precio asequible.

A pesar de que el parque de viviendas en alquiler ha ido creciendo significativamente en los últimos años en Euskadi, su importancia relativa respecto al conjunto del parque de viviendas es relativamente reducida si lo comparamos con otras CCAA de España y otros países europeos.

Asimismo, el margen de crecimiento del parque de alquiler parece que se va reduciendo en los últimos años dada la presión de la demanda y la escasez de vivienda de alquiler en oferta. Todo ello ha impactado negativamente sobre el equilibrio del mercado generando un constante incremento del precio de alquiler.

Del mismo modo, el precio medio de las ofertas de los portales crece notablemente en parte porque la tipología de las viviendas que van quedando en oferta resulta significativamente diferente al parque de viviendas en alquiler. Esto sucede porque quedan en oferta las viviendas que resultan más complicadas de alquilar, normalmente por lo elevado de la renta que solicitan, su ubicación o, en menor medida, la falta de condiciones adecuadas para su ocupación inmediata.

El perfil de las personas y familias que conforman la demanda de vivienda en alquiler está también cambiando en los últimos años. De este modo, una proporción creciente de esta demanda es de carácter eminentemente social, con unos niveles de ingresos muy reducidos y que se inscribe en Etxebide ante la ausencia de viviendas en alquiler libre a un precio asequible.

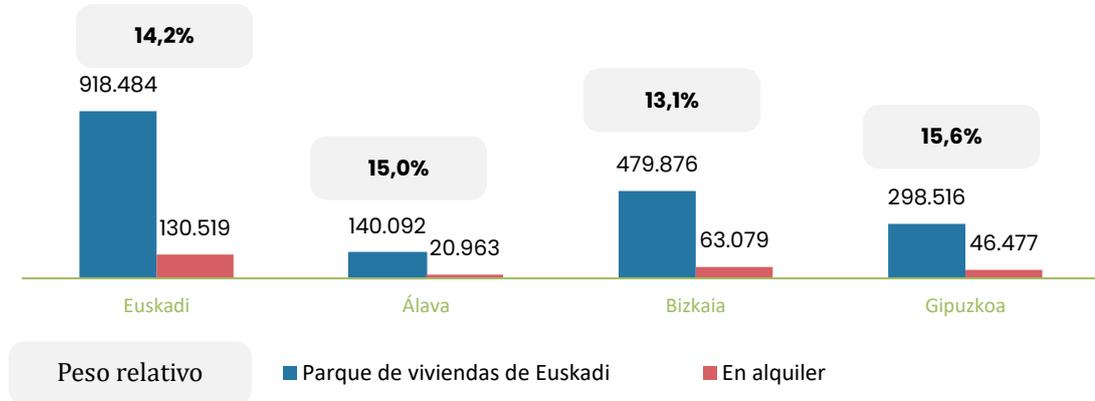
Los informes del Observatorio Vasco de la Vivienda vienen subrayando la existencia de este colectivo cada vez mayor de personas y familias que se residen en viviendas de alquiler libre asumiendo un excesivo esfuerzo económico para el pago de la vivienda y que no pueden acceder al mercado de compra (cuya oferta es considerablemente mayor a la de alquiler), y donde muchos de ellos están inscritos en Etxebide solicitando una vivienda protegida en régimen de alquiler. Se estima que este colectivo ya representa cerca de la mitad de las personas arrendatarias de Euskadi.

Reducida dimensión del mercado de alquiler y el carácter marginal de la oferta de viviendas publicada.

Los datos que proporcionan Eustat y la Encuesta a Hogares en Régimen de Alquiler permiten estimar que en Euskadi existen 130.519 viviendas en alquiler en las que residen algo más de 340.000 personas.

La importancia relativa de este mercado de alquiler sobre el conjunto del parque de vivienda vasco se sitúa en el 14,2%, es decir, 1 de cada 7 viviendas se encuentra en régimen de alquiler. Por tanto, se trata de un mercado relativamente reducido comparado con el de las principales áreas metropolitanas de España, como la de Madrid o la de Barcelona.

Gráfico 1. Viviendas en alquiler según territorio histórico. Número de viviendas y peso relativo sobre el total de viviendas de cada territorio histórico . 2022



Fuente: Censo de Población. Eustat y elaboración propia

El peso relativo del mercado de alquiler resulta algo inferior en Bizkaia donde representa solamente el 13% del parque de viviendas en alquiler, mientras que en Gipuzkoa alcanza el 15,6% y en Araba se sitúa en un término medio (14,2%). Este hecho resulta significativo dado que Bizkaia y, especialmente, el Gran Bilbao, soporta gran parte de la presión de la demanda de vivienda en alquiler a un precio asequible.

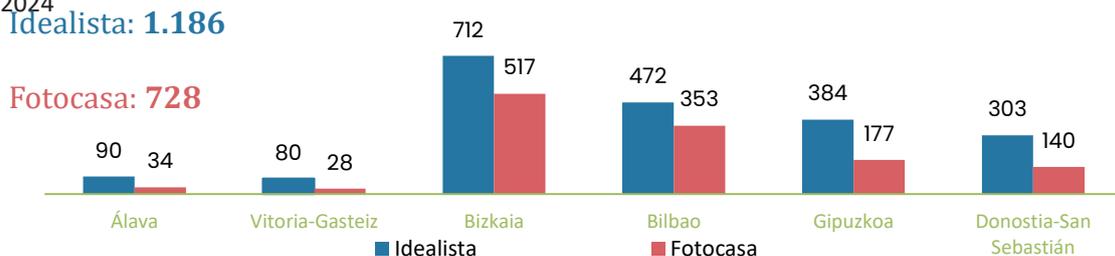
Gráfico 2. Viviendas en alquiler según territorio histórico. Número de viviendas y peso relativo sobre el total de viviendas en alquiler en Euskadi. 2022



Fuente: Censo de Población y Vivienda. Eustat.

Especialmente relevante para este informe es la estimación del peso de las viviendas en oferta sobre el parque de viviendas en alquiler en Euskadi. Como se constata en las siguientes tablas, la oferta de vivienda en alquiler es muy reducida, incluso sin eliminar la duplicidad que suponen los anuncios (que son siempre superiores al total de viviendas ofertadas, debido a la duplicidad de anuncios de diferentes inmobiliarias).

Gráfico 3. Anuncios de oferta de viviendas en alquiler en Euskadi en los dos principales portales inmobiliarios. 2024

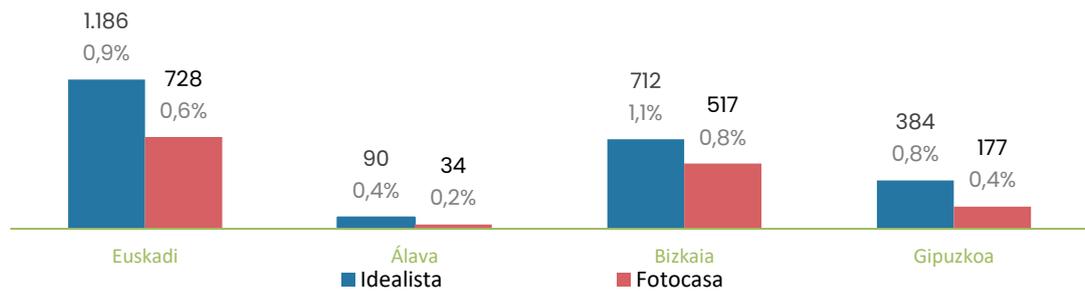


Fuente: Idealista y Fotocasa y elaboración propia



Por tanto, la oferta de vivienda en alquiler no alcanza siquiera el 1% del total de viviendas en alquiler en Euskadi. Esta situación viene a generar un nivel de tensionamiento del mercado que supone que cualquier vivienda ofertada a un precio cercano a la media de los contratos firmados no pasa siquiera por las inmobiliarias o apenas dura un día anunciada. El resto de anuncios se mantienen en la oferta de vivienda siendo estos los que se utilizan para estimar el precio de las viviendas ofertadas en alquiler tanto en Idealista como en Fotocasa.

Gráfico 4. Anuncios de oferta de viviendas en los dos principales portales inmobiliarios 2024 y comparación con el parque de vivienda en alquiler en Euskadi. 2022

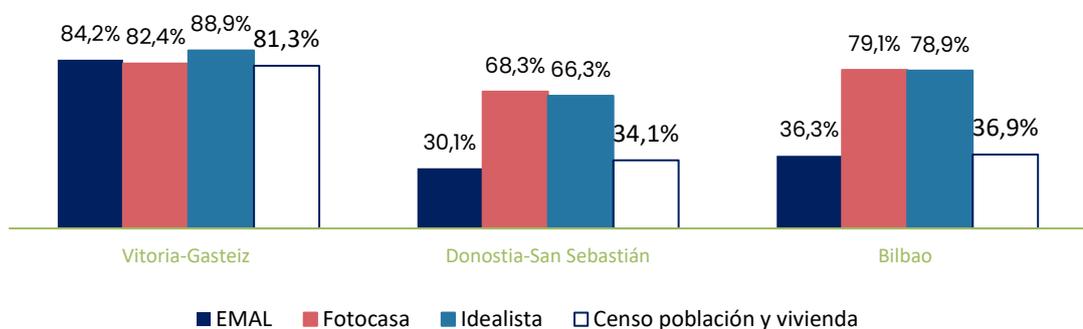


Fuente: Idealista y Fotocasa y elaboración propia

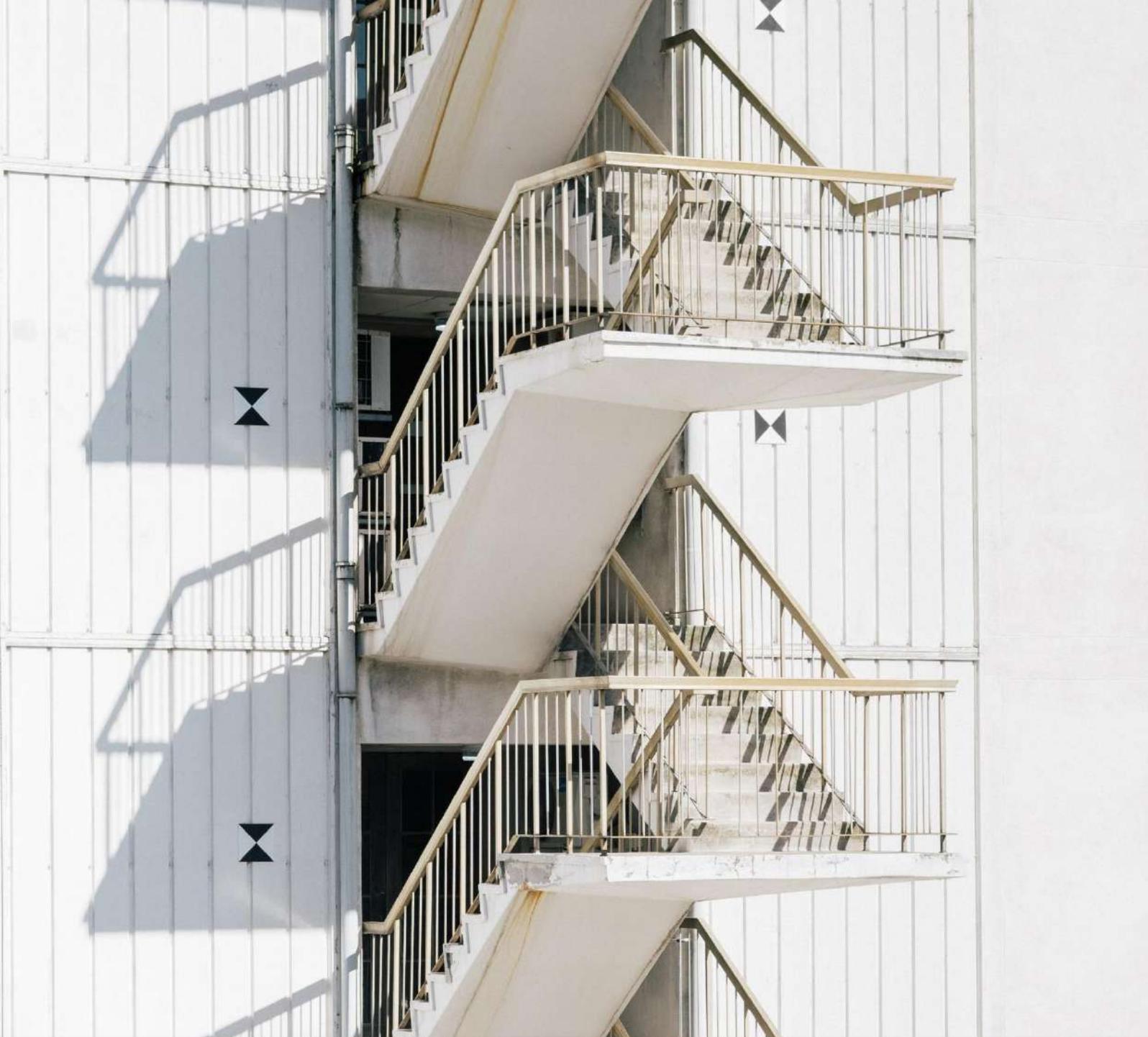
Por ello, se debe indicar que lo reducido de la oferta de alquiler supone que algunos de los datos que se proporcionan en el siguiente capítulo puedan mostrar una evolución errática, especialmente al descender al análisis territorial o de las capitales.

Asimismo, como se analizará más adelante, la mayoría de los anuncios en Fotocasa e Idealista corresponden a las capitales vascas, cuyas viviendas presentan un precio de alquiler más elevado que el resto del territorio. En cambio, en el caso de la EMAL del Gobierno Vasco y del Censo de Población y Vivienda de Eustat, el peso de los contratos de alquiler de las viviendas localizadas en las capitales es menor que el que se observa en el caso de los portales inmobiliarios.

Gráfico 5. Peso relativo de los contratos y anuncios de las viviendas localizadas en las capitales respecto a cada territorio histórico. 2024. (Referencia temporal de las ofertas web. Se compara con datos stock censales)



Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y Elaboración propia



3. PRECIOS DE ALQUILER POR ÁMBITOS ESPACIALES



3.1. Euskadi

De forma coherente con lo indicado en el anterior apartado, los datos disponibles permiten confirmar que el precio de las viviendas ofertadas en Idealista y Fotocasa supera sistemáticamente el precio por metro cuadrado construido de los contratos de alquiler libre firmados que proporciona la EMAL.

El precio de los anuncios supera ampliamente al precio de los contratos firmados

Tanto los precios de las viviendas ofertadas en los portales inmobiliarios como el precio de los contratos firmados crecen de forma paralela en los últimos años, especialmente a partir de 2019. Sin embargo, el crecimiento de los precios de la oferta es más intenso en el caso de los anuncios de Fotocasa, mientras que el incremento del precio de los de Idealista está a la par de la EMAL.

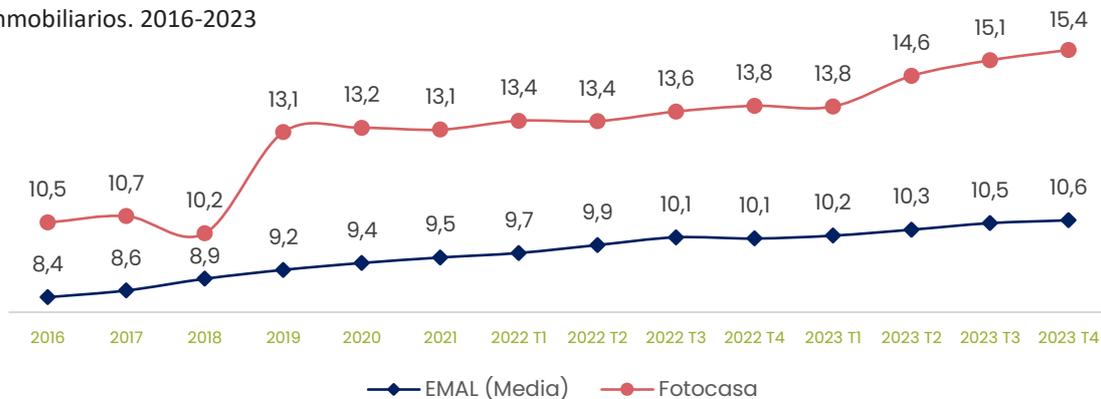
El precio medio de los contratos de alquiler que ofrece la EMAL ha crecido al final de 2023 hasta superar la cota de 10,6 €/m² (media) y 10,2 €/m² (mediana), cuando en 2016 superaba ligeramente 8 €/m². De este modo, se trata de un crecimiento cercano al 20% en 7 años, un promedio anual del 3%.

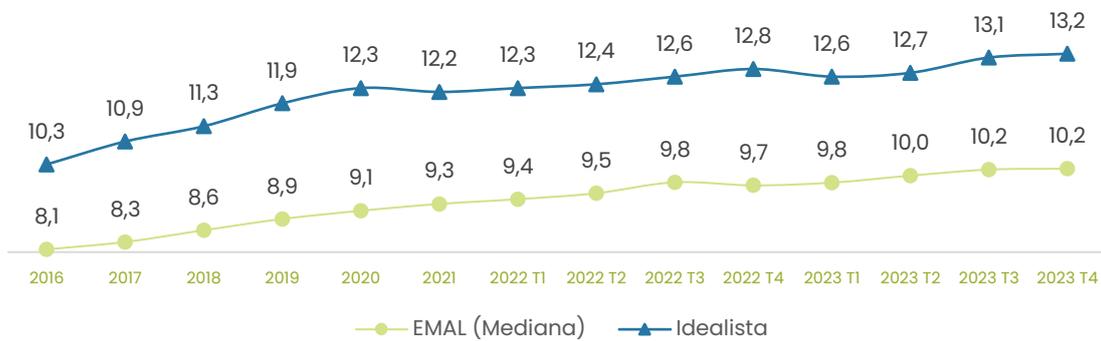
El precio medio de las viviendas ofertadas en Fotocasa alcanza a final de 2023 la cota de 15€/m², cuando en 2016 apenas superaba 10€/m². El precio de los anuncios de idealista (se emplea el valor de la mediana), en cambio, apenas superan la cota de 13 €/m² al final de 2023 cuando partía de los 10€/m² en 2016.

Tanto el precio medio que ofrece Fotocasa como el precio mediano de Idealista se sitúan claramente por encima del precio medio y la mediana de los contratos de alquiler que proporciona EMAL. En todo caso, el diferencial es mayor en el caso de la comparativa de los precios medios de Fotocasa y además este diferencial ha crecido en los últimos años. Esta situación es coherente ante la práctica ausencia de viviendas ofertadas a precios cercanos a los de mercado, y la mayor presencia de viviendas en alquiler más caras, que se mantienen anunciadas sin alquiler dado que su demanda potencial es más reducida.

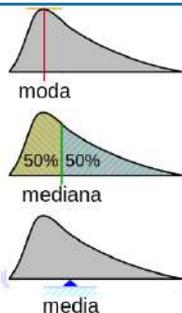
La hipótesis más plausible, como se explica seguidamente, es que la diferencia en el mayor precio de la oferta de Fotocasa respecto a Idealista no se asocia a la oferta de vivienda publicada (que en gran medida coinciden en ambos portales), sino a la utilización del precio medio de las viviendas ofertadas (Fotocasa), en comparación con la mediana (Idealista).

Gráfico 6. Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2023





Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



La media o promedio de estos precios se calcula mediante la suma de todos los precios de las viviendas y su división entre el número de viviendas. Por tanto, se puede ver más afectada por los precios extremos, en este caso los de las viviendas más caras que se mantienen en la oferta sin poder ser alquiladas.

La mediana es el número situado justo en medio del conjunto de valores (precios) ordenados de mayor o menor o de menor o mayor. Por tanto, deja a un lado y al otro el 50% de los precios de las viviendas. En este sentido, no se ve tan afectado por la presencia de precios de alquiler muy elevados.

El diferencial de los precios medios de la oferta (Fotocasa) ha crecido en los últimos años

El diferencial de la EMAL respecto a Fotocasa ha ido en aumento en los últimos años, especialmente en 2023, de forma que el precio medio de los anuncios ofertados en Fotocasa supera en más de un 40% el precio medio de los contratos de la EMAL. En 2016 y 2017 este diferencial se situaba en torno al 24%.

El precio medio de los anuncios (Fotocasa) se encontraría impulsado por el cada vez mayor peso de los anuncios de viviendas en oferta más caras que no tienen una salida en el mercado tan rápida.

En el caso de la comparativa con Idealista, el diferencial entre los precios (mediana) de las viviendas ofertadas y la mediana de los contratos de alquiler que ofrece la EMAL se mantiene estable en torno al 30%, aunque con ciertas diferencias según los años, desde 2019.

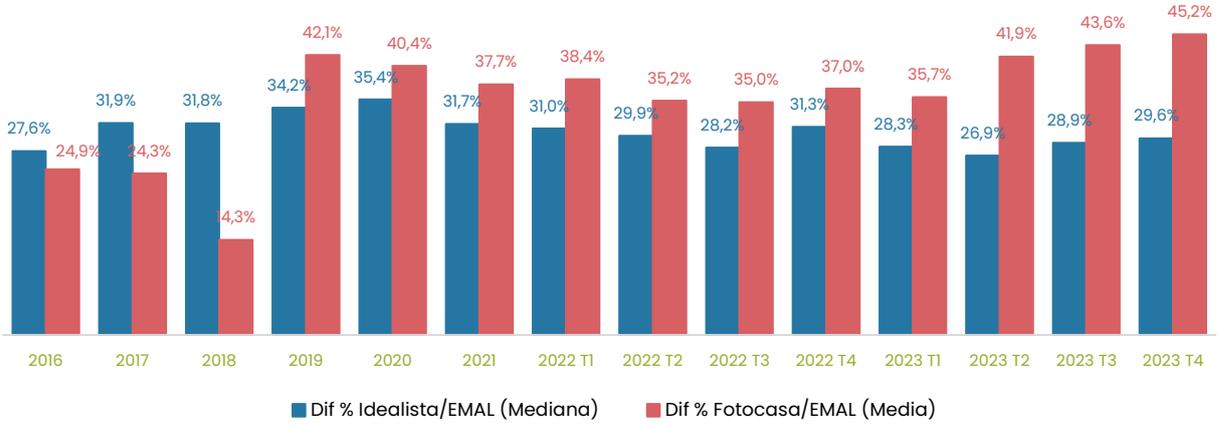


ETX

ETXEBITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Gráfico 7. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL). 2016-2023



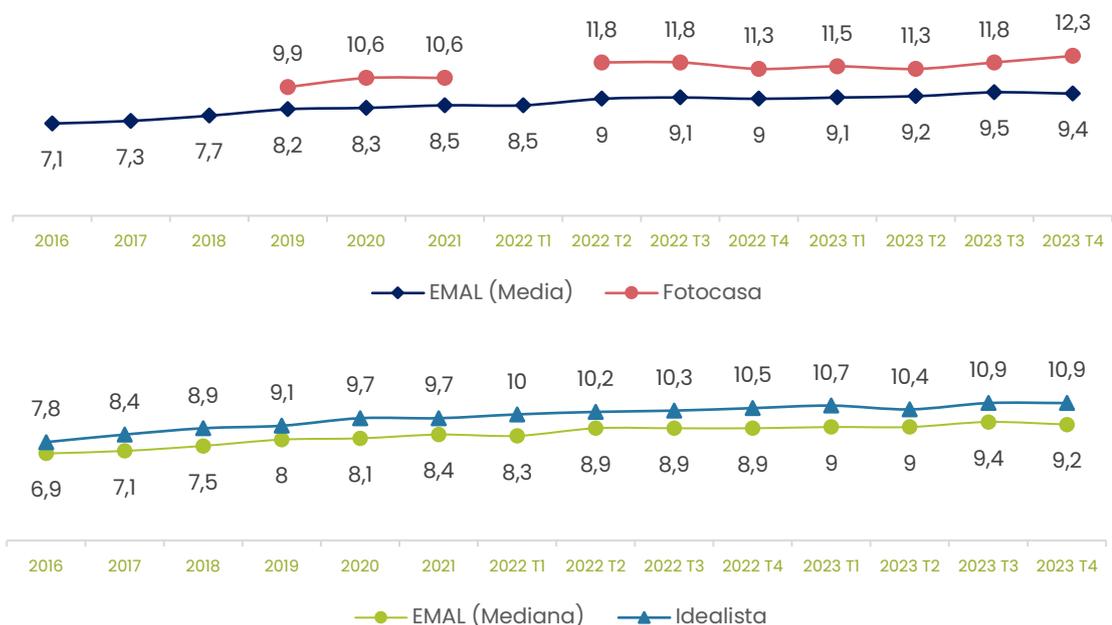
Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

3.2. Álava

A lo largo de los últimos años tanto el precio de la oferta de vivienda en alquiler, como el de los contratos firmados que recoge la EMAL ha ido creciendo de forma paralela.

Si tomamos como referencia 2019, primer año que se dispone de un dato en las tres referencias analizadas, el precio medio de los contratos ha pasado de 8 €/m² a 9,2€/m², así como de 8,2 €/m² a 9,4 €/m² por lo que respecta a la mediana. En el caso de la oferta de vivienda en los portales analizados, el precio medio de Fotocasa supera la cota de los 12 €/m² y es claramente superior al que publica Idealista (mediana).

Gráfico 8. Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios en Araba. 2016-2023



Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

Al igual que en el conjunto de Euskadi, el precio medio de la oferta de Fotocasa en Araba ha crecido hasta superar la cota de 12 €/m² por metro cuadrado al final de 2023, lo que supone un incremento más intenso que el que se observa en los precios de oferta de Idealista (mediana). Todo ello nos remite a la reducción paulatina de la oferta de vivienda en alquiler que, como se ha analizado en el primer apartado, apenas supondría el 0,4% del parque de viviendas, es decir, una proporción marginal.

En el caso de Fotocasa la diferencia con respecto al precio medio registrado se incrementa en el último trimestre de 2023 hasta alcanzar un 30,4%, siendo este diferencial considerablemente superior respecto al precio mediano de Idealista cuyo diferencial se sitúa por debajo del 20%.

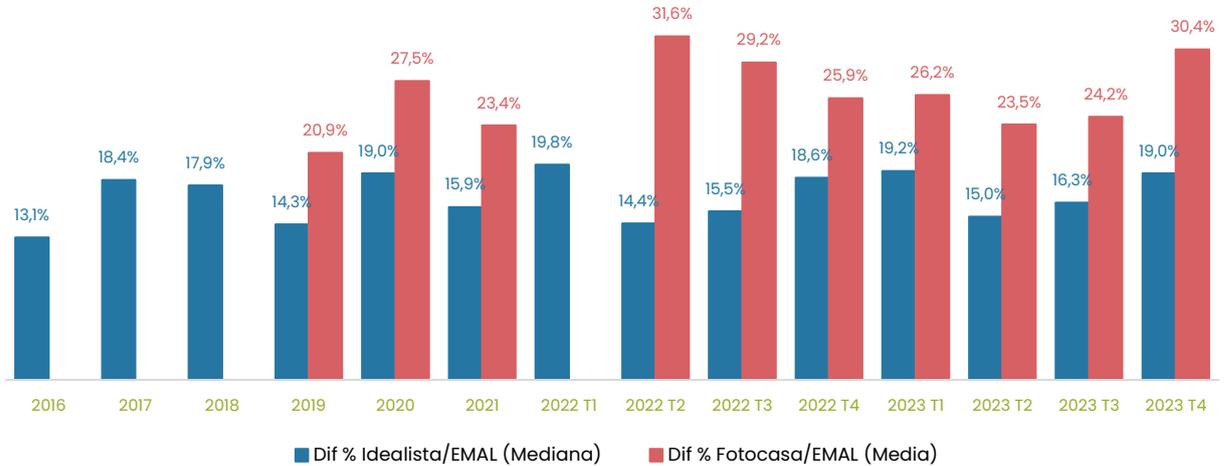


ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

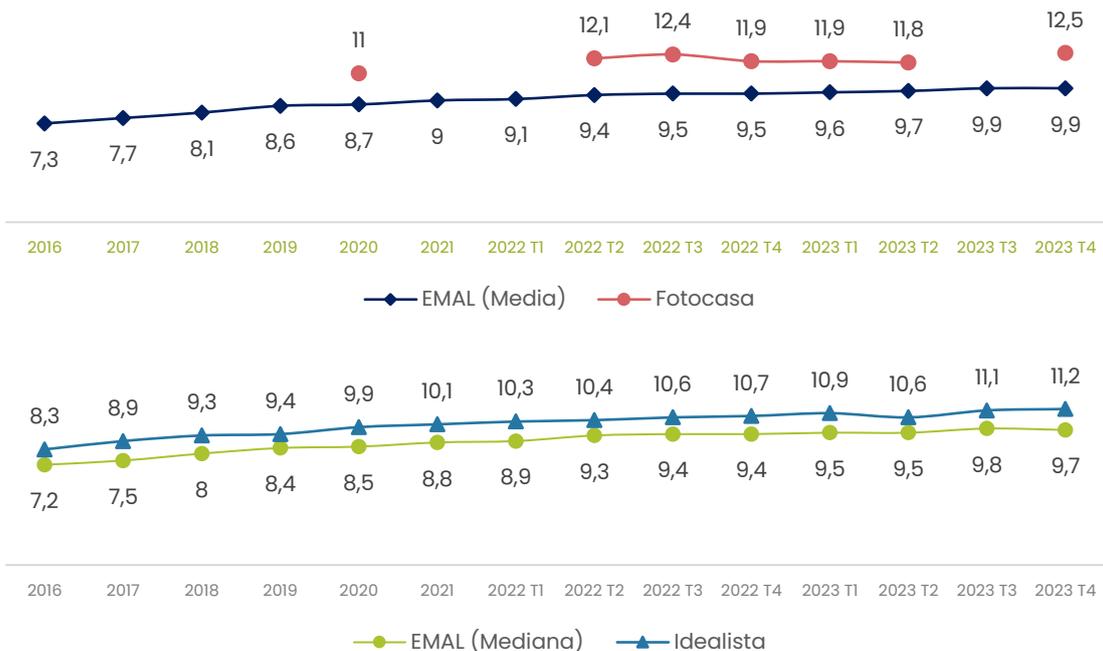
Gráfico 9. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de contratos de alquiler (EMAL). 2016-2023



En Vitoria-Gasteiz, el precio por metro cuadrado de los contratos de alquiler firmados se sitúa por debajo de los 10 €/m² y ha crecido notablemente desde 2018 y 2019, cuando apenas alcanzaba los 8 €/m²

Asimismo, al igual que en el resto de Euskadi, los precios de la oferta de alquiler (tanto el promedio de Fotocasa como la mediana de Idealista) son claramente superiores al precio de los contratos de alquiler que proporciona la EMAL. En todo caso, los datos de oferta deben tomarse con suma prudencia dada la reducida oferta existente que se cifra en unas decenas de anuncios como se ha detallado al comienzo del informe.

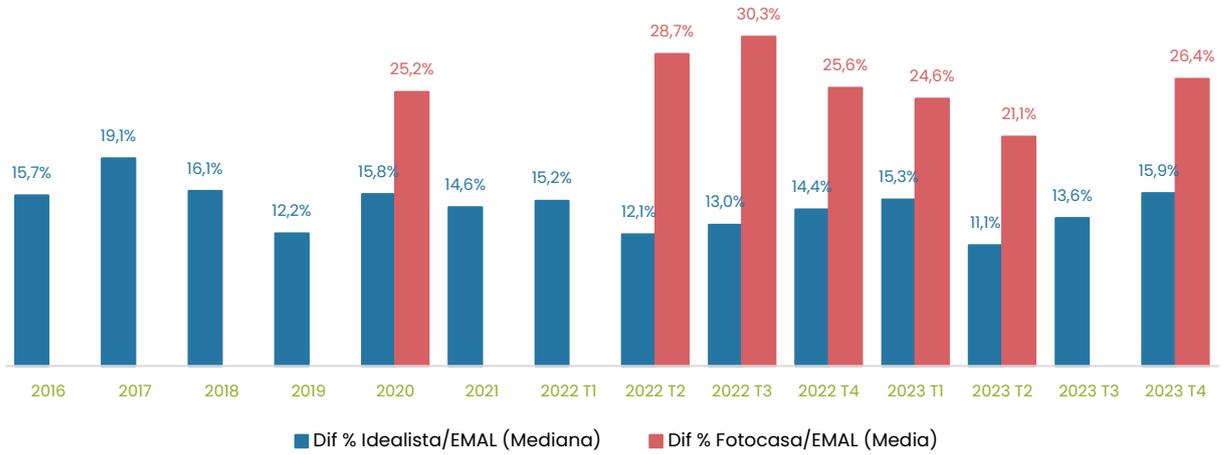
Gráfico 10. Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios en Vitoria-Gasteiz. 2016-2023



Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

El diferencial entre los precios de alquiler promedio de la EMAL y Fotocasa se sitúa en torno al 25%- 30%, mientras que este diferencial es significativamente menor en el caso de la comparativa con Idealista.

Gráfico 11. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL). 2016-2023



Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



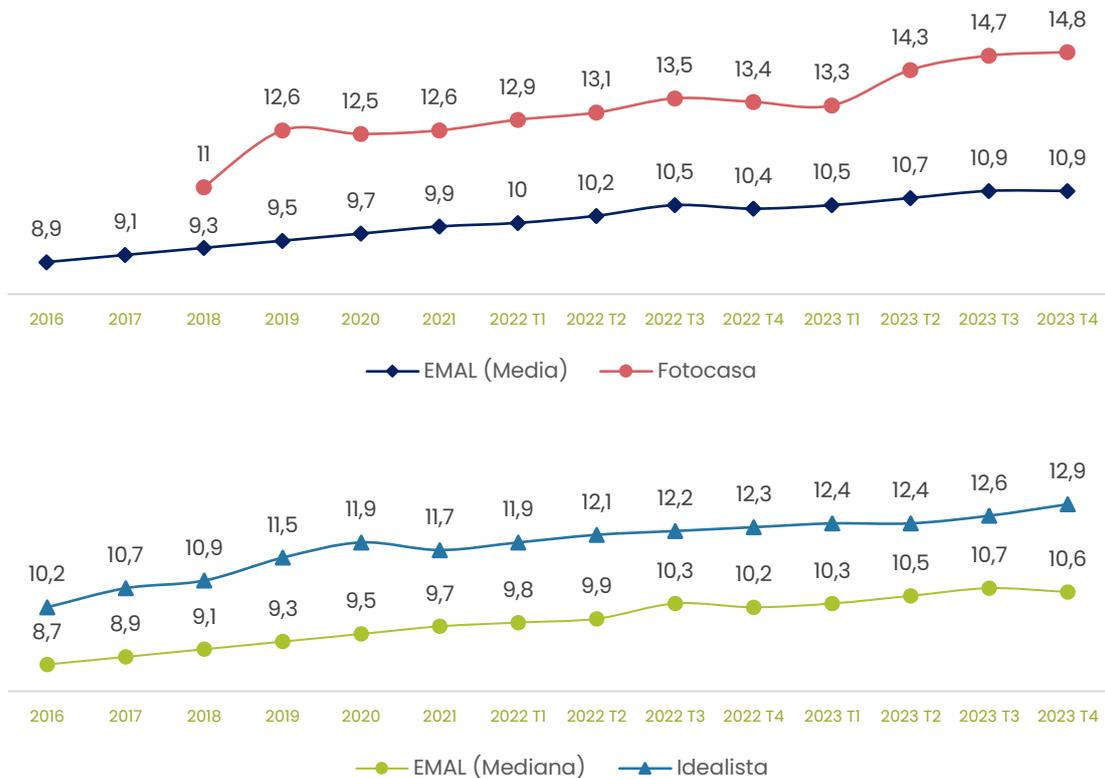
3.3. Bizkaia

El precio del registro de los contratos de alquiler en Bizkaia (tanto la media como la mediana) también han crecido de forma constante en los últimos años, pasando de la cota de 9 euros por metro cuadrado en 2017 hasta alcanzar 10,6 €/m² (mediana) y 10,9 €/m² (media) al final de 2023.

La tendencia también ha sido claramente creciente en el nivel de los precios de la oferta en Fotocasa e Idealista, siempre mostrando un diferencial notable respecto a los contratos de alquiler a lo largo de todo el período analizado.

En todo caso, vuelve a suceder que el precio medio de la oferta de Fotocasa es el más elevado (alcanza 14,8€/m²) al final de 2023 frente a 12,9 €/m² en el caso del valor de la mediana que presenta Idealista

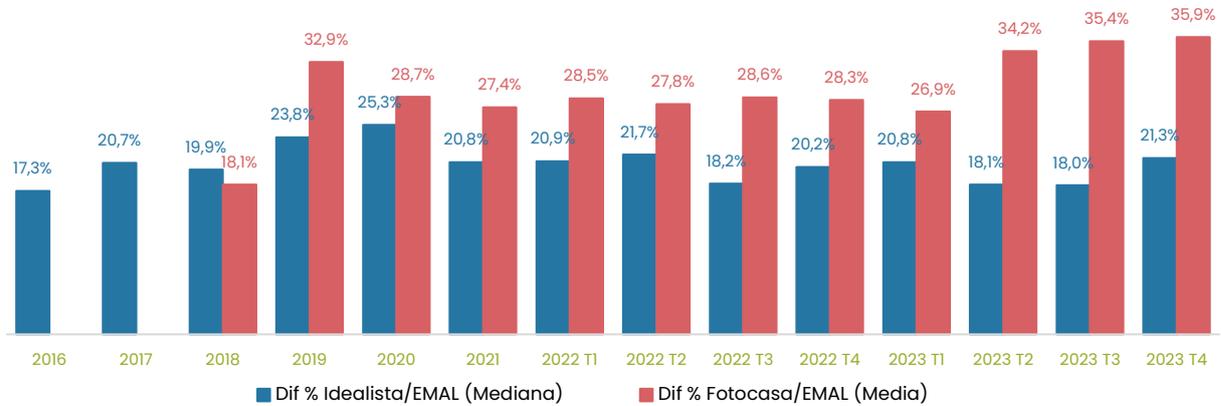
Gráfico 12. Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios en Bizkaia. 2016-2023



Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

En este orden de cosas, se debe reseñar el notable crecimiento de los precios medios de Fotocasa en 2023, que ha supuesto aumentar considerablemente el diferencial respecto a la EMAL hasta un 35%, cuando en 2022 se situaba en el 28%. En cambio, el diferencial de la EMAL con Idealista se mantiene estable en una cota inferior que ronda el 20%.

Gráfico 13. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de contratos de alquiler (EMAL) en Bizkaia. 2016-2023

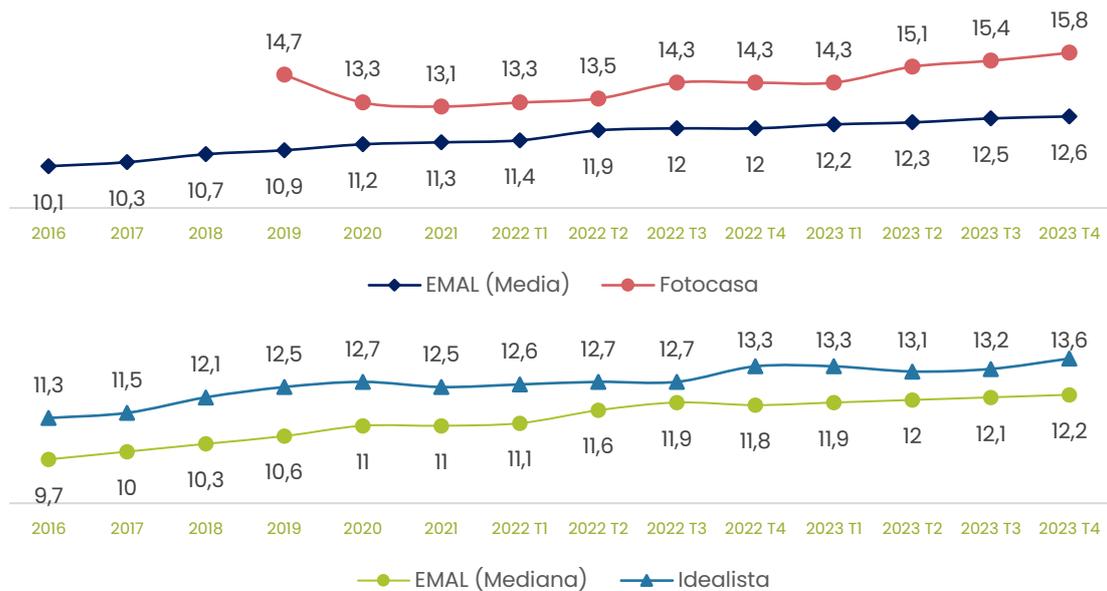


Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

En Bilbao los datos del registro de fianzas sitúan el precio del alquiler en niveles superiores a Bizkaia, hasta alcanzar 12,2 €/m² en el caso de la mediana y, en el caso de la media, de 12,6 €/m², cuando en 2017 se situaban en la cota de los 10 €/m².

Del mismo modo, el precio de la vivienda en oferta también crece notablemente en este período, especialmente si se analiza el precio medio asociado a Fotocasa que llega hasta 15,8 €/m² en el último trimestre de 2023, y que vuelve a superar la mediana que proporciona Idealista y que alcanza un valor de 13,6€/m² al final de 2023.

Gráfico 14. Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios en Bilbao. 2016-2023



Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

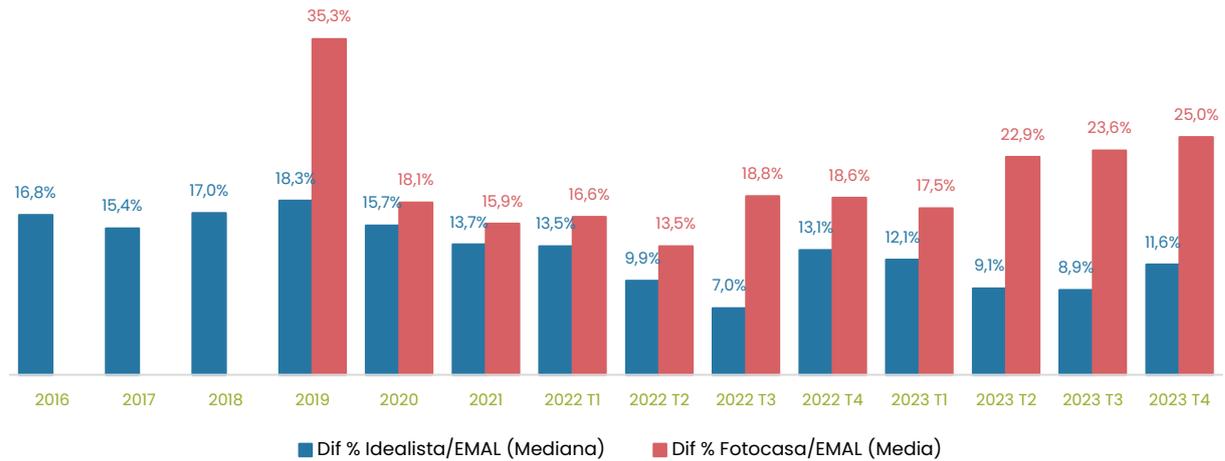


ETXEBITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

La diferencia entre el precio medio que ofrece Fotocasa respecto al precio medio de los contratos de alquiler oscila entre el 13% y el 25% (excepto el dato de 2019) y ha crecido paulatinamente en 2023 hasta el 25% cuando un año antes no superaba la cota del 20%. En cambio, el diferencial del valor de la mediana que proporciona Idealista resulta muy inferior de forma que apenas supera el 10% al final de 2023 y no experimenta crecimiento alguno en 2022 y 2023.

Gráfico 15. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL) en Bilbao. 2016-2023



Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

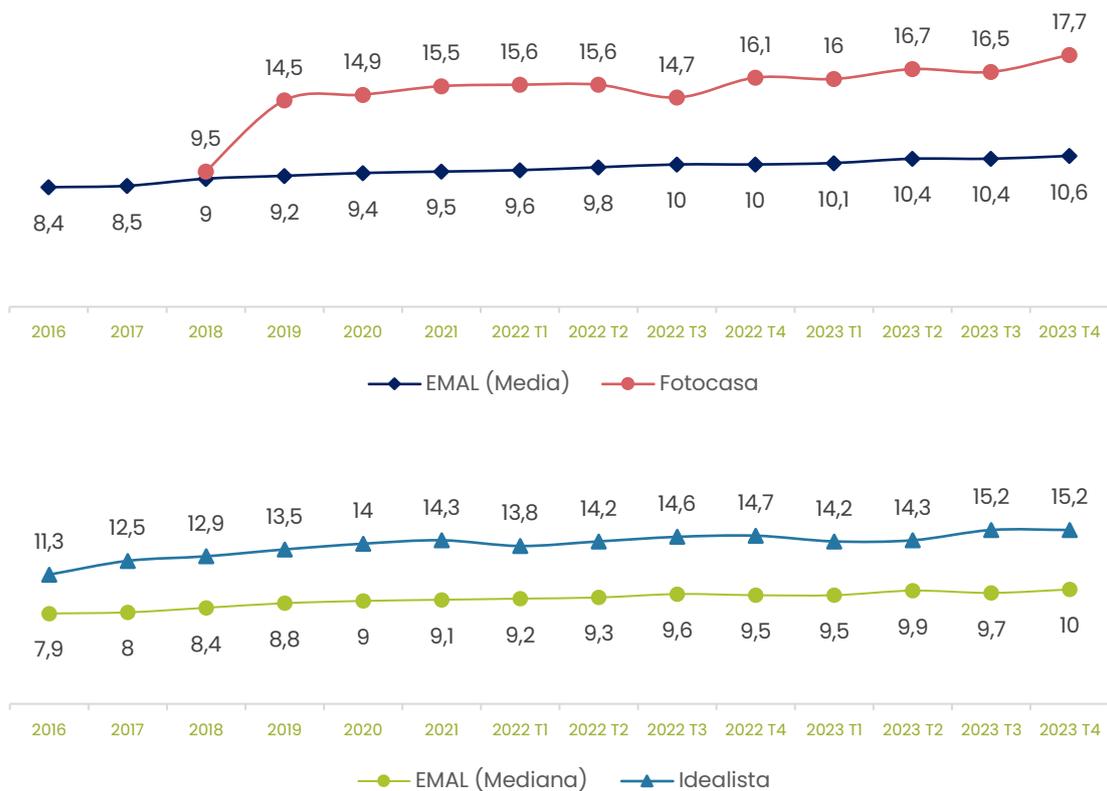
3.4. Gipuzkoa

En Gipuzkoa se advierte el mayor diferencial entre el precio de los contratos que figuran en la EMAL y el de los portales inmobiliarios de Fotocasa e Idealista. Al final de 2023 el precio de los contratos de alquiler ha crecido hasta alcanzar la cota de los 10 euros por metro cuadrado (10,0 €/m² (mediana) y 10,6 €/m² (media)), desde niveles cercanos a los 8 euros en 2017 y 2018.

El precio de los contratos de alquiler vuelve a ser significativamente inferior al de la oferta de alquiler publicada. De este modo, el precio de la oferta experimenta también un crecimiento paulatino desde 2016 y 2017, si bien con un comportamiento diferenciado en los dos grandes portales inmobiliarios. Así, destaca Fotocasa que al final de 2023 alcanza precios muy elevados (17,7 €/m²) con un crecimiento sin precedentes respecto al resto de Euskadi, dado que duplica el nivel de precios que publicaba en 2016 y 2017.

En el caso de Idealista, el crecimiento resulta menos intenso e inferior al que se observa en Fotocasa, aunque alcanza al final de 2023 un valor también muy elevado (15,2 €/m²) y superior al nivel de precios que publicaba en 2016 (11,6 €/m²).

Gráfico 16. Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. Gipuzkoa 2016-2023



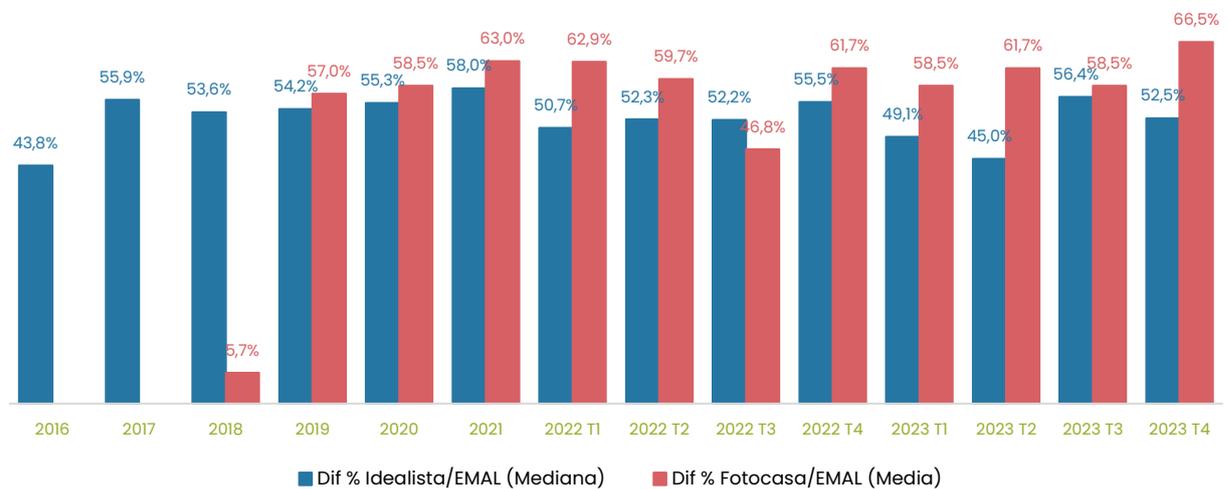
Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



Por tanto, la diferencia relativa de los precios por metro cuadrado en Gipuzkoa entre Fotocasa y el precio de los contratos de alquiler de la EMAL es la mayor del conjunto de los tres TTHH, superando ampliamente el 60% hasta alcanzar el 65% al final de 2023. En el caso de Idealista el diferencial es también considerable aunque algo inferior, de forma que se sitúa en el 52% al final de 2023.

Como se ha detallado en el primer capítulo, esta situación se debe a que el peso relativo en Fotocasa de los anuncios de Donostia y de los municipios gipuzkoanos de mayor tamaño (en los que el precio es más elevado) respecto al número total de anuncios de Gipuzkoa es muy elevado, dado que el resto de municipios la oferta publicada es reducida. En cambio, en el caso de la EMAL el peso relativo de los contratos registrados de Donostia en relación a los de Gipuzkoa es comparativamente menor.

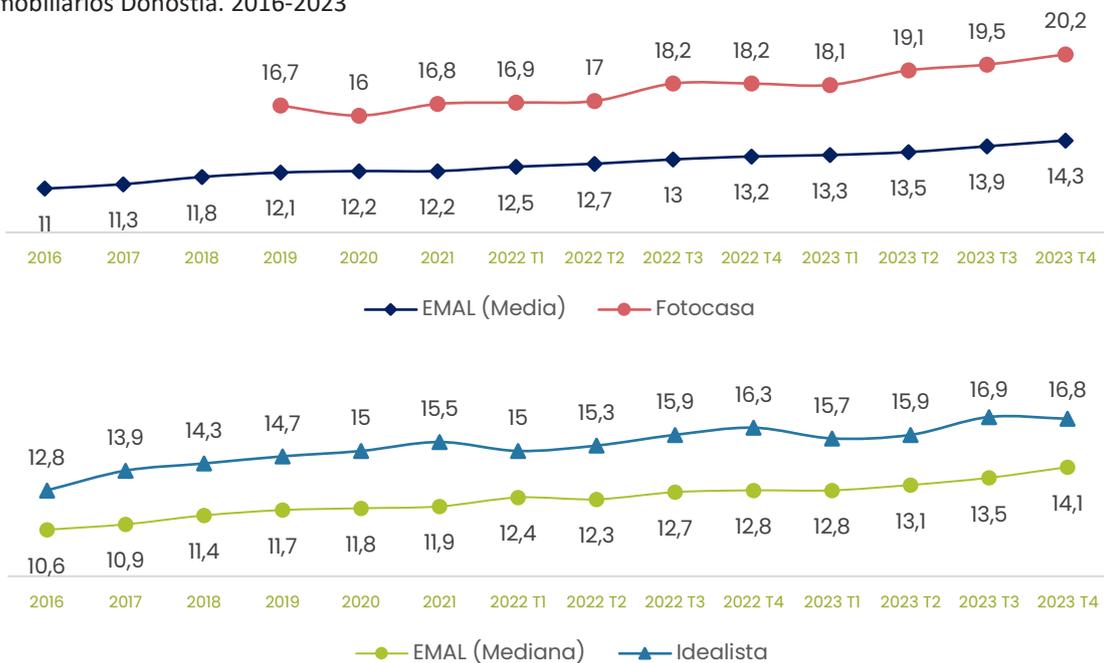
Gráfico 17. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL) Gipuzkoa . 2016-2023



Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

En Donostia / San Sebastián el precio medio por metro cuadrado de **los contratos de alquiler** que proporciona la EMAL supera la cota de los 14 €/m² al final de 2023, cuando en 2016 se situaba en 11 €/m². En el caso de la mediana estimada para la EMAL y su comparación con Idealista, el precio es muy elevado, pero notablemente inferior a la media. Se sitúa al final de 2023 en 14,1€/m², incrementándose también notablemente desde 2017 cuando se encontraba en torno a 10 €/m².

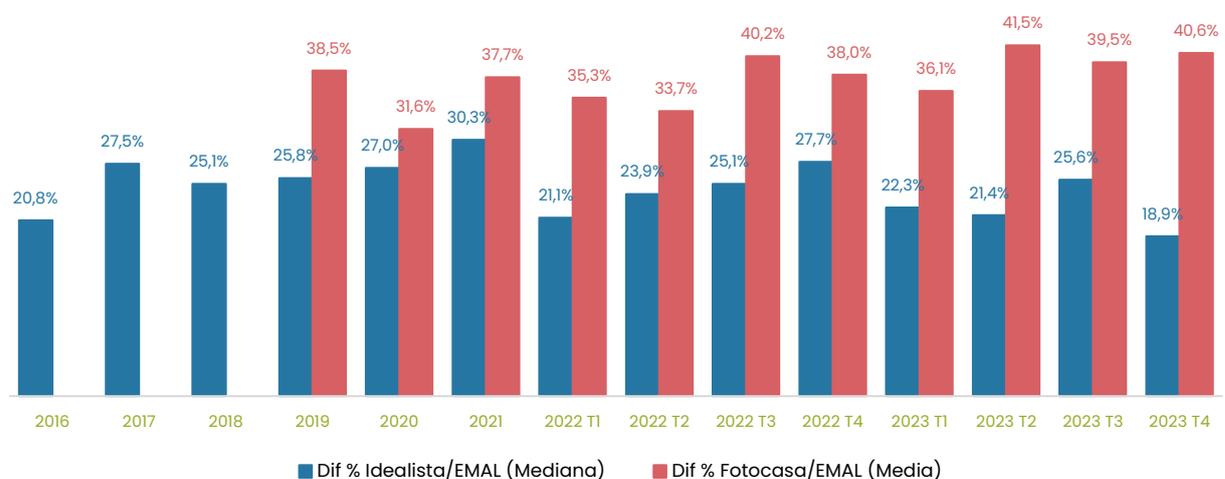
Gráfico 18. Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios Donostia. 2016-2023



Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

En todo caso, resulta especialmente reseñable el elevado precio medio de las viviendas ofertadas en Fotocasa al final de 2023, que supera la cota de los 20 €/m² cuando en 2019 se situaban en 16,9 €/m². El diferencial respecto a la EMAL se mantiene relativamente estable a lo largo de los últimos años, en torno al 35%-40%. En cambio, la mediana del precio de la oferta de viviendas en Idealista queda muy por debajo del promedio de Fotocasa (16,8 €/m² al final de 2023), situando el diferencial respecto a la EMAL en el 18,9%.

Gráfico 19. Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL) Donostia. 2016-2023



Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



ETX

**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA**

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



1. La disposición de estadísticas oficiales en materia de vivienda en Euskadi permite disponer de información consistente y actualizada trimestralmente, lo que facilita la toma de decisiones a las Administraciones Públicas y a los agentes privados.
2. La información que proporciona la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) sobre los precios de los contratos de alquiler permite ofrecer información actualizada trimestralmente desagregada para los tres territorios históricos, así como para capitales vascas y los municipios de más de 40.000 habitantes, que resulta de especial interés para diseñar instrumentos y programas destinados a abordar el fuerte tensionamiento del mercado de alquiler en buena parte de los municipios vascos. **Los datos sobre el precio del alquiler que proporciona esta estadística difieren significativamente de los precios de la oferta de alquiler de los portales inmobiliarios.**
3. En el caso de los portales inmobiliarios, la información que proporcionan se corresponde exclusivamente con las viviendas ofertadas. Para ello, este informe ha recogido los datos del precio de los anuncios publicados de Fotocasa e Idealista, que son los dos portales con una mayor oferta publicada, oferta que por otro lado se viene reduciendo paulatinamente en los últimos años (ambos portales cuentan con apenas 728 y 1.186 anuncios, respectivamente). La mayor parte de esta oferta, además, está concentrada en las áreas metropolitanas de Bilbao y Donostia.
4. El mercado de alquiler de Euskadi dispone de 130.000 viviendas lo que supone apenas 1 de cada 7 viviendas del parque vasco. Es un mercado relativamente reducido y que ha crecido notablemente en los últimos años debido a la presión de la demanda. En cambio, la oferta de vivienda no alcanza a suponer ni el 1% del total de viviendas en alquiler. Se trata, por tanto, de una oferta cada vez más marginal respecto a la dimensión (stock) del parque de viviendas en alquiler.
5. Pese a la prudencia con la que deben analizarse los datos disponibles, el análisis de los precios que presenta el informe permite constatar algunas tendencias estructurales que se confirman en el conjunto de los tres TTHH y las capitales vascas. La más relevantes se asocia a que, a pesar de haber crecido significativamente en los últimos años **el precio de los contratos de alquiler**, éste **se sitúa muy por debajo del precio de los anuncios publicados en Idealista y Fotocasa**:
 - El precio medio de los contratos de alquiler que ofrece la **EMAL** ha crecido al final de 2023 hasta superar la cota de 10,6 €/m² (media) y 10,2 €/m² (mediana), cuando en 2016 superaba ligeramente 8 €/m². De este modo, **se trata de un crecimiento cercano al 20% en 7 años, un promedio anual del 3%**.
 - En cambio, **el precio medio de las viviendas ofertadas en Fotocasa** alcanza a final de 2023 la cota de 15€/m² cuando en 2016 apenas superaba 10€/m². Por tanto, tanto en 2016 como en 2023 **supera ampliamente el precio medio de los contratos de alquiler**.
 - **El precio de los anuncios de Idealista** (que emplea el valor de la mediana) **también supera el precio de los contratos de alquiler**, alcanzando la cota de 13 €/ m² en 2023, aunque en 2016 partía de los 10€/m² en 2016.
6. **La hipótesis más probable que explica este notable diferencial de los precios de oferta y los de los contratos firmados, se asocia al tensionamiento del mercado de alquiler asociado a la reducción que se ha producido en la oferta disponible en los últimos años y a la notable presión de la demanda.**

- 7 De este modo, **el precio medio de las ofertas de los portales crece porque la tipología de las viviendas que van quedando en oferta resulta significativamente diferente al parque de viviendas en alquiler, dado que solo quedan si alquilar las viviendas que resultan más complicadas de alquilar, normalmente por lo elevado de la renta que solicitan.** Cualquier vivienda ofertada a un precio cercano a la media de los contratos firmados no pasa siquiera por las inmobiliarias o apenas dura un día anunciada.
8. Adicionalmente, **dentro de esta tendencia general de mayor precio de la oferta, se aprecian ciertas diferencias entre el precio ofertado en Fotocasa e Idealista. El mayor diferencial se produce entre los datos de Fotocasa y el precio medio de los contratos de la EMAL, de hecho, este diferencial ha ido en aumento en los últimos años y supera en más de un 40% el precio medio de los contratos de la EMAL.** En 2016 y 2017 este diferencial se situaba en torno al 24%. **El diferencial entre los precios de las viviendas ofertadas en Idealista y el de los contratos de alquiler, en cambio, se ha mantenido más estable (en torno al 30%),** con algunas diferencias según los años analizados.
9. Una de las hipótesis más plausibles de **esta diferencia entre ambos portales es que el mayor precio de la oferta de Fotocasa respecto a Idealista no se asocia a la oferta de vivienda publicada (que en gran medida coinciden en ambos portales), sino a la utilización del precio medio de las viviendas ofertadas (Fotocasa), en comparación con la mediana (Idealista).** De este modo, el precio medio de los anuncios (Fotocasa) se encontraría impulsado por el cada vez mayor peso de los anuncios de viviendas en oferta más caras que no tienen una salida en el mercado tan rápida.
10. En Gipuzkoa se produce esta situación con especial intensidad, dado que el peso relativo de los anuncios de Donostia (con una gran presencia de viviendas especialmente caras) son los que, en mayor medida, permanecen en oferta en los portales en oferta sin tener una salida tan rápida. En cambio, las viviendas a un precio más asequible desaparecen rápidamente de la oferta.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



Comparativa precio
de alquiler de
contratos firmados
vs anuncios

