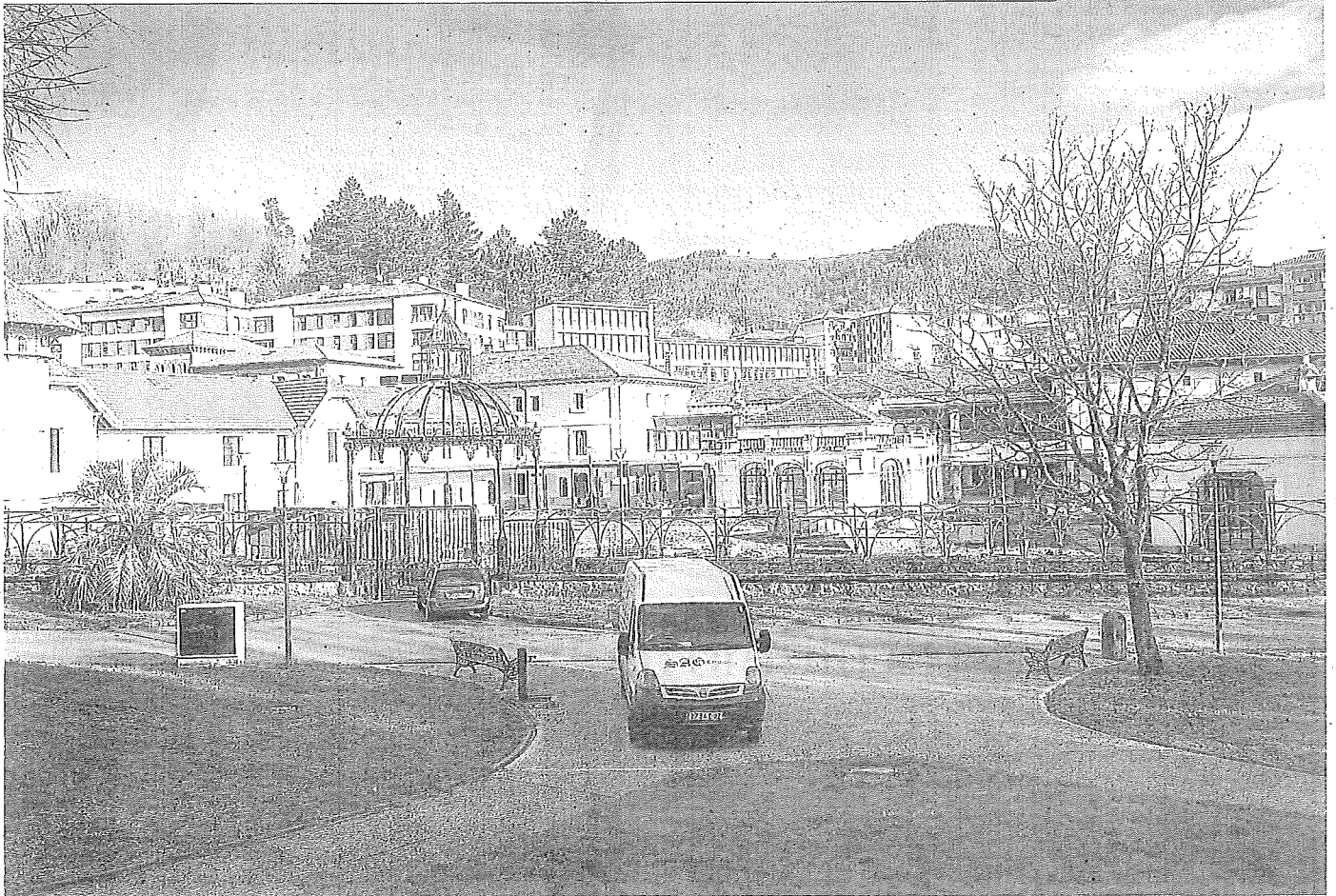


Araba



El precio medio del m² en Laudio ha incrementado un 9,6% respecto a enero de 2025. Foto: Jorge Muñoz

LA PRESIÓN INMOBILIARIA DE VITORIA SE TRASLADA A LOS NÚCLEOS URBANOS MÁS POBLADOS DE ÁLAVA

● Laudio, Amurrio, Agurain, Iruña de Oca y Oion registran incrementos de precios superiores al 6% anual ● La escasa obra nueva y una oferta de alquiler escasa dificultan las opciones de construir un proyecto de vida digno

✎ Iker García

VITORIA — Adquirir una vivienda digna en la que poder construir un proyecto de vida no solo se ha convertido en un quebradero de cabeza en Gasteiz, también lo supone en Laudio, Amurrio, Agurain, Iru-

ña de Oca y Oion, los cinco núcleos más poblados de Álava. Así lo atestigua el portal inmobiliario Idealista.

De acuerdo con las cifras de Idealista, en Amurrio el precio medio de compra se sitúa en 1.879 €/m², mientras que en Laudio la cifra asciende

a 2.030 €/m². En Agurain el precio medio es de 1.733 €/m² y en Iruña de Oca alcanza los 2.005 €/m². En Oion, la localidad alavesa limítrofe con La Rioja, el precio medio de compra es de 1.236 €/m², el más económico de los cinco municipios. En Vitoria, mientras tanto, el precio del metro

cuadrado se sitúa en 2.821 € en enero de 2026.

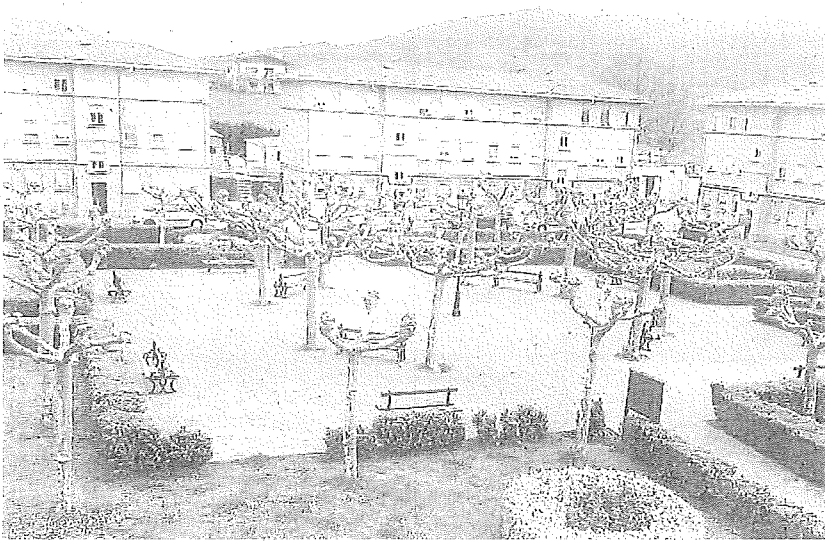
Esta diferencia de precios refleja las características específicas de cada municipio. Laudio e Iruña de Oca, con precios superiores a los 2.000 €/m², se acercan más a las cifras de la capital, mientras que

Oion, más alejado geográficamente y cercano a La Rioja, mantiene valores inferiores.

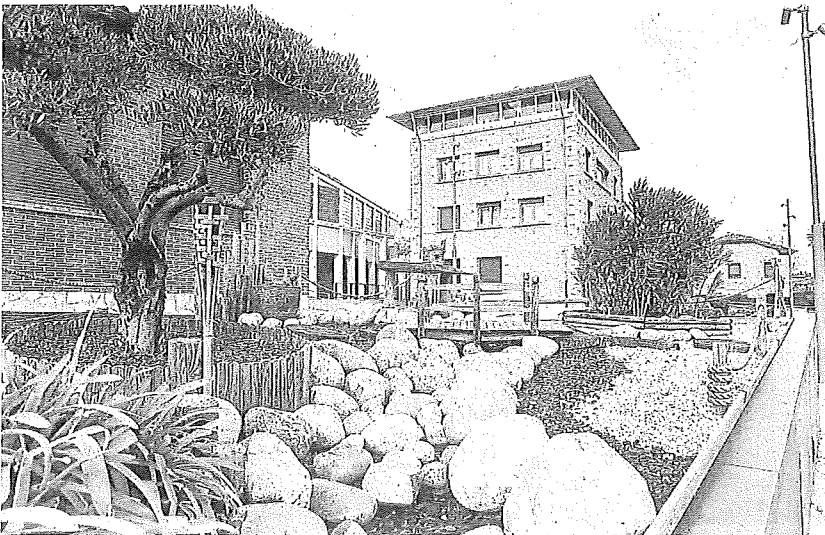
Los tipos de vivienda que se ofrecen en estas cinco localidades alavesas son diferentes entre sí. En Iruña de Oca, de las 16 ofertas de compra publicadas el 3 de febrero en Idealista, 15 corresponden a casas o chalets independientes o pareados, de más de tres habitaciones y todos ellos con una superficie habitable superior a los 150 metros cuadrados. Salvo una vivienda, ninguna baja de los 440.000 € de precio de compra.

Esta oferta tan específica contrasta con la de Laudio, Amurrio, Oion y Agurain, donde sí se evidencia mayor equilibrio entre el tipo de inmuebles a la venta, distribuyéndose prácticamente a la mitad las ofertas de pisos y chalets.

INCREMENTO DEMOGRÁFICO El caso de Iruña de Oca resulta especialmente llamativo. La localidad ha experimentado un crecimiento demográfico notable que no se ha visto acompañado de una oferta de vivienda acorde. En una consulta pública realizada en el municipio en abril del pasado año, en la que participaron 97 personas empadro-



Barrio de Goikolarra, en Amurrio. Foto: DNA



Iruña de Oca ha experimentado un crecimiento demográfico notable. Foto: Pilar Barco

nadas —un 51,5% de ellas mayor de 30 años, un 44,3% de entre 20 y 29 años, y un 4,1% de entre 18 y 19—, se puso de manifiesto que la oferta de vivienda, especialmente la protegida, no sigue el ritmo del crecimiento demográfico.

El informe subraya que Iruña de Oca ha pasado de tener 2.187 habitantes en 2015 a 3.714 en 2025, un aumento del 70% en solo diez años, superando la media de crecimiento de la Comunidad Autónoma Vasca. Hasta la fecha, no ha habido construcción de viviendas capaz de igualar las demandas de la población, lo que ha provocado una importante presión sobre el mercado inmobiliario que se percibe en unos precios que se alejan de la realidad socioeconómica de los demandantes.

Esta descompensación entre oferta y demanda explica la predominancia de viviendas unifamiliares de gran tamaño y precio elevado en el municipio, dificultando el acceso a

la vivienda para jóvenes y familias con rentas medias.

De entre las cinco localidades mencionadas a lo largo de esta información, Laudio es la segunda donde se encuentran los pisos con el precio más elevado, desde los 240.000 hasta los 350.000 euros. En Amurrio, la horquilla para estas viviendas oscila entre los 165.000 y los 270.000 euros. En Agurain, los precios van

El precio por metro cuadrado en Llodio alcanza los 2.030 €/m², con un incremento del 9,6% respecto a enero de 2025

Ante la ausencia de oferta de alquiler libre, el Gobierno Vasco impulsa la construcción de vivienda protegida

de 150.000 a 250.000 euros, y en Oion, de 140.000 a 190.000 euros.

Estas diferencias de precio reflejan no solo las características urbanísticas de cada localidad, sino también factores como la accesibilidad, los servicios disponibles y la demanda específica de cada zona.

ESCASA OBRA NUEVA De los cinco pueblos mencionados, actualmente solo existen promociones de obra nueva en Amurrio y Agurain. La más reciente de Laudio, que constaba de 18 viviendas de dos y tres dormitorios, agotó su oferta. Salvo dos viviendas construidas en el interior de una casa de piedra antigua en Iruña de Oca, no hay visos de nuevas promociones en esa misma localidad y Oion.

La promoción de Amurrio consta de 35 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, con plazas de garaje y trasteros. Los precios son de 191.000 € para las viviendas de una habitación,

269.000 € para las de dos dormitorios y 318.300 € para las de tres.

Por otro lado, en Agurain está a la venta una promoción en régimen de cooperativa de 9 viviendas unifamiliares adosadas. Todas cuentan con tres habitaciones y los precios oscilan entre los 293.000 y los 333.000 euros. En definitiva, la limitada oferta de obra nueva en estos municipios contrasta con la demanda existente y contribuye al incremento de precios en el mercado de segunda mano.

La evolución del precio de la vivienda por metro cuadrado constituye un claro síntoma de que la oferta existente no es capaz de cubrir la demanda en los principales núcleos urbanos alaveses. Mientras que en Vitoria se ha experimentado una evolución del +6,0% frente a enero de 2025, en Laudio el incremento es del +9,6% en el mismo periodo.

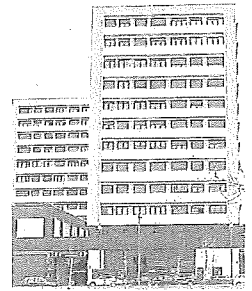
Este incremento superior en Laudio respecto a la capital sugiere una presión aún mayor sobre el mercado inmobiliario en esta localidad, posiblemente derivada de la escasez de suelo disponible y del agotamiento de la reciente promoción de obra nueva.

ALQUILER, CASI INEXISTENTE Respecto a los alquileres libres, la oferta es escasa o directamente inexistente, al menos de acuerdo con los anuncios publicados en Idealista. En este portal no hay ofertas de alquiler en Amurrio, Iruña de Oca, Agurain ni Oion. Solo en Laudio aparecen dos ofertas disponibles.

Sí que mejora, en cualquier caso, la oferta de los alquileres sociales, aunque sin llegar a cubrir todas las demandas. En Amurrio, se abrió el plazo de inscripción para la promoción de 60 viviendas en alquiler entre el 26 de junio y el 11 de julio de 2025. Por otro lado, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana iniciará en mayo la construcción de 93 VPO en alquiler en Llodio en el ámbito urbanístico de Goikoplaza, tras la cesión gratuita y libre de cargas de dos parcelas municipales por parte del Ayuntamiento. Las promociones, que se desarrollarán en la Avenida Zumalakarregi 55 y 57 y en Goikoplaza, 10, y que estarán gestionadas por Alokabide, forman parte de las 7.000 viviendas que el Gobierno Vasco se ha comprometido a promover esta legislatura.

Ahora bien, esta ausencia casi total de viviendas en alquiler agrava la situación de acceso a la vivienda, especialmente para la población joven y aquellas personas que no pueden asumir la compra de una propiedad. La falta de alternativas de alquiler limita la movilidad residencial y refuerza la presión sobre el mercado de compraventa.

En conjunto, los datos reflejan un mercado inmobiliario tenso en los principales núcleos de población de Álava, caracterizado por precios al alza, escasa obra nueva y una oferta de alquiler prácticamente testimonial, circunstancias que dificultan el acceso a una vivienda digna para amplios sectores de la población. ●



Pisos en Vitoria. Foto: J. Muñoz

El precio de la vivienda sube un 5,2% en Vitoria

De acuerdo con Tinsa, el primer año de hipoteca en Álava exige destinar el 30,4% de la renta anual

VITORIA — El precio medio de la vivienda nueva y usada en el País Vasco creció un 5,5% en el cuarto trimestre del año con respecto al mismo periodo de 2023, una subida muy inferior a la del 13,1% registrada en el conjunto nacional. Según los datos publicados la semana pasada por la sociedad de tasaciones Tinsa, Euskadi es la cuarta comunidad autónoma, tras Madrid, Baleares y Cataluña, con el precio de la vivienda más caro: 2.530 euros por metro cuadrado. Sin embargo, en Donostia se dispara hasta los 4.791 euros, lo que sitúa a la capital guipuzcoana como la segunda ciudad más cara de España tras Madrid. Bilbao ocupa la quinta posición, con 3.070 euros por metro cuadrado.

Entre las capitales, los precios subieron en ese periodo un 8,6% en San Sebastián, hasta los 4.791 euros por metro cuadrado; un 8,4% en Bilbao (3.070 euros) y un 5,2% en Vitoria (2.389 euros). En relación con el trimestre anterior, los precios de la vivienda nueva y usada en Euskadi crecieron un 2,2%. La hipoteca media sobre una vivienda en Euskadi fue en el último trimestre del año de 168.164 euros, siendo más alta en Gipuzkoa, donde se situó en 182.522 euros. En Bizkaia alcanza los 165.894 euros y en Álava, los 150.302 euros. Así, la cuota mensual media de las hipotecas en Gipuzkoa es de 916 euros; en Bizkaia, de 826 euros, y en Álava, de 716 euros.

Tinsa señala que los vascos destinan el 31,2% de su renta al pago del primer año de una hipoteca que financie el 80% de su coste. No obstante, en Gipuzkoa este porcentaje asciende hasta el 54,8%, mientras que en Bizkaia es del 39,2% y en Álava del 30,4%. —I.G.