



ESTADISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2024

1
TRIMESTRE
2024

Informe trimestral

1^{er} Trimestre 2024

Estadística del mercado de alquiler (EMAL)

Análisis estadístico de los contratos de alquiler habitual de viviendas libres colectivas (a precio de mercado)

Órgano Estadístico Específico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana



INDICE

1.-	Situación del alquiler de vivienda libre en Euskadi	3
2.-	Análisis específico por territorio histórico	6
	Álava	6
	Bizkaia	8
	Gipuzkoa	10
3.-	Análisis por estratos de población	12
4.-	Análisis en las capitales vascas	15
	Vitoria-Gasteiz	15
	Bilbao	18
	Donostia / San Sebastián	21
5.-	Análisis general por áreas funcionales	24
	A.F. de Álava Central	25
	A.F. de Encartaciones	26
	A.F. de Goierri	27
	A.F. de Bilbao Metropolitano	28
	A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa	30
	A.F. de Durangaldea	31
	A.F. de Bajo Deba	32
	A.F. de Busturialdea-Artibai	33
	A.F. de Arratia	34
	A.F. de Rioja Alavesa	35
	A.F. de Ayala	36
	A.F. de Alto Deba	37
	A.F. de Mungialdea	38
	A.F. de Tolosaldea	39
	A.F. de Urola Kosta	40
6.-	Aspectos metodológicos	41
7.-	Definiciones	42

Para más información:

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

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

Teléfono: +34-945-01 69 61;

WEB: [Estadísticas de Vivienda del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana](#)

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus



1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La estadística del mercado de alquiler (EMAL) constata que a 31 de marzo de 2024 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 85.604 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 2.679 corresponden a viviendas de temporada¹ y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.617 viviendas unifamiliares que, a pesar de contar con un uso habitual de la vivienda, por sus características diferenciadoras merecen ser objeto de un análisis específico.

Queda por tanto establecido el stock de vivienda analizado en el informe en 81.308 viviendas ubicadas en edificios colectivos² cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 31 de marzo de 2024.

Por otro lado, con respecto a las cifras de evolución trimestral/anual que se ofrecen en el informe, se clasifican los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del trimestre/año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

Fianzas vigentes a 31 de marzo de 2024 asociadas a contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) por tipología de vivienda según territorio histórico

Tipo de contrato		Territorio Histórico			Total	
		Álava	Gipuzkoa	Bizkaia		
Vivienda Habitual	Tipo de uso	Colectivo	11.501	29.316	40.491	81.308
		Unifamiliar	390	515	712	1.617
	Total	11.891	29.831	41.203	82.925	
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	340	1.107	1.144	2.591
		Unifamiliar	15	40	33	88
	Total	355	1.147	1.177	2.679	
Total	Tipo de uso	Colectivo	11.841	30.423	41.635	83.899
		Unifamiliar	405	555	745	1.705
	Total	12.246	30.978	42.380	85.604	

El número de **fianzas vigentes** a fecha 31 de marzo de 2024 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 81.308 asociadas a **contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado)**. Por territorios, el 14,1% de las viviendas alquiladas se sitúan en Álava (11.501 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 36,1% (29.316 fianzas); el mayor número de depósitos (49,8% correspondiente a 40.491 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

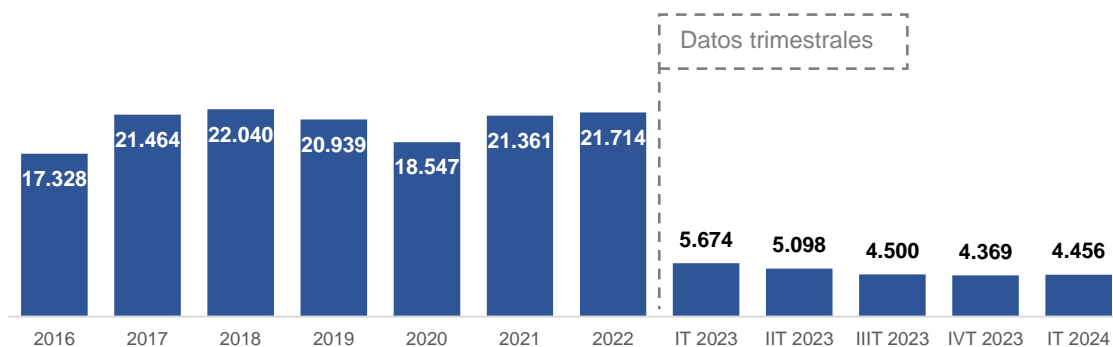
¹ Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

² Vivienda ubicada en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria.

Euskadi³

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 31 de marzo de 2024 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 747,3 € mensuales y 9,9 € por metro cuadrado.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2024



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

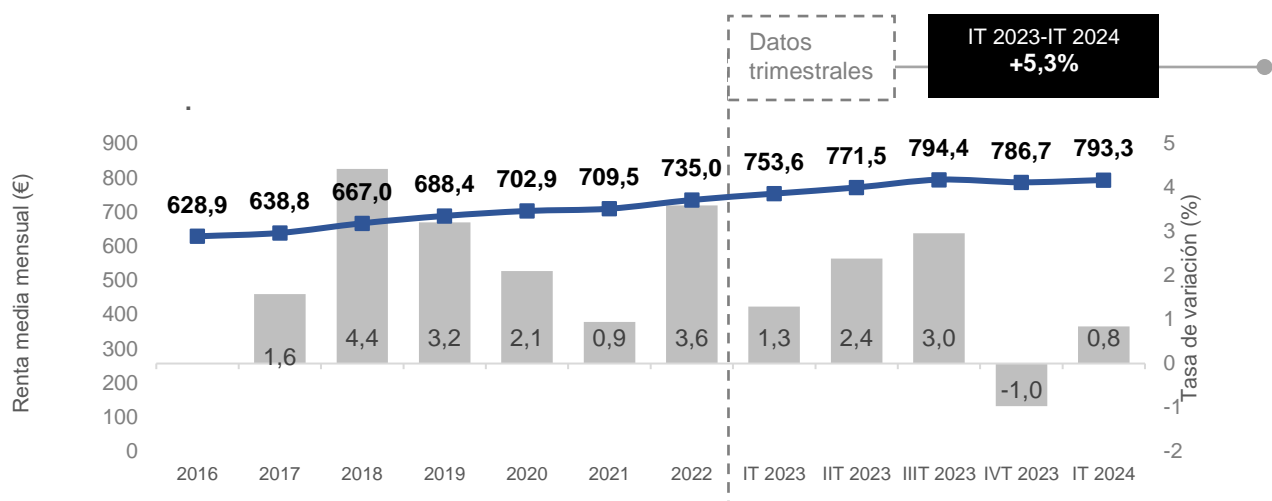
Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	612,0€	714,4€	835,1€
Renta por m ² construido	7,8€	9,6€	11,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	60.981	40.654	20.327

³ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

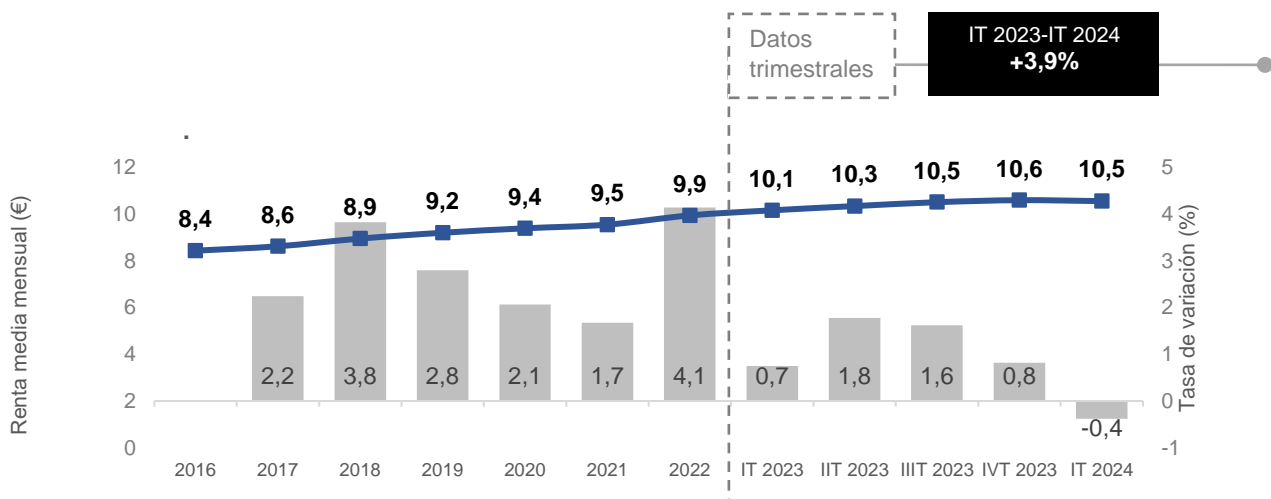


Las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2024 alcanzan los 793,3 € (un 5,3% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 753,6 €). Algo menor es el incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+3,9%) que pasa de los 10,1 € por metro cuadrado en el primer trimestre de 2023 a 10,5 € en el mismo período de 2024.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



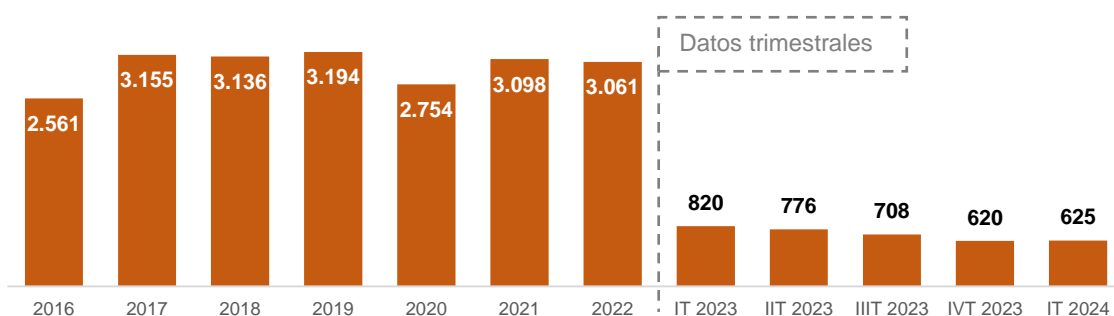


2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁴

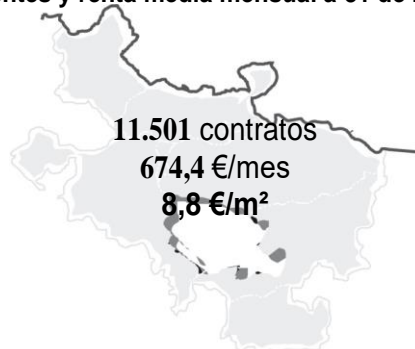
Álava

En Álava, se registran un total de 11.501 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 31 de marzo de 2024 con una renta media mensual de 674,4 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (8,8 €/m²).

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2024



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

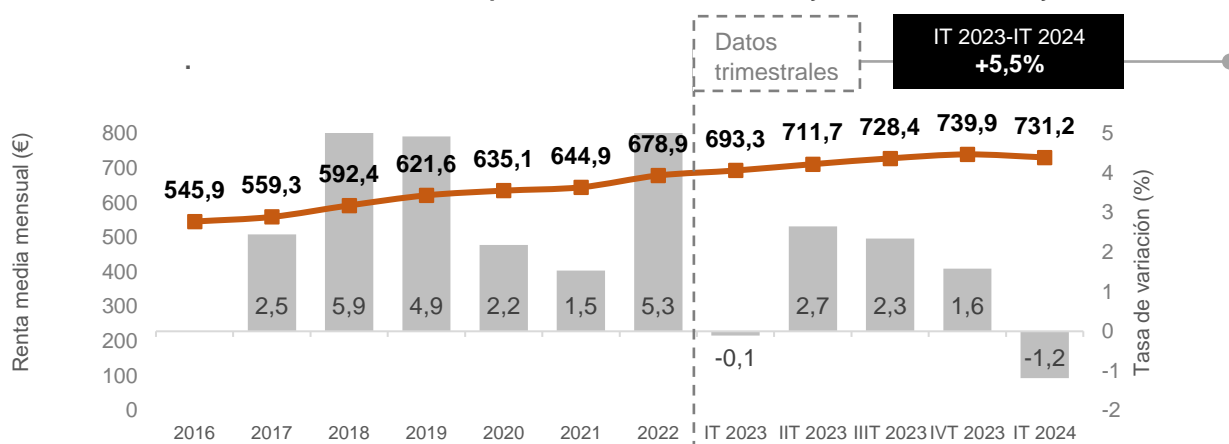
Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	569,6€	676,3€	772,5€
Renta por m ² construido	7,2€	8,6€	10,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	8.626	5.751	2.875

⁴ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

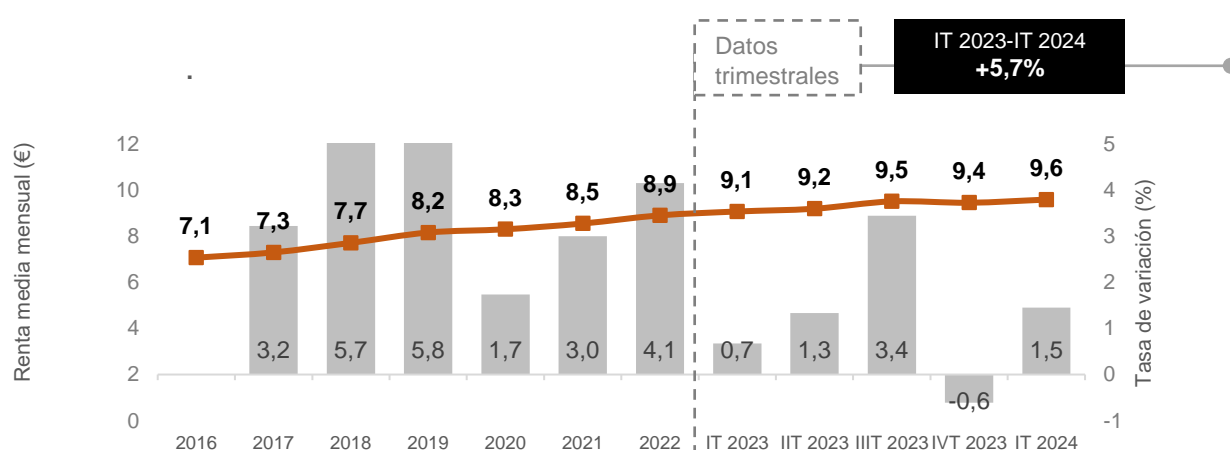


El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2024 presenta un descenso del 1,2% (731,2 €) con respecto al trimestre anterior, y un incremento del 5,5% en relación con el mismo trimestre de 2023. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado constata un aumento del 1,5% (situándose en 9,6 €/m²) en relación con el trimestre anterior y una subida de índole superior: (5,7%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024

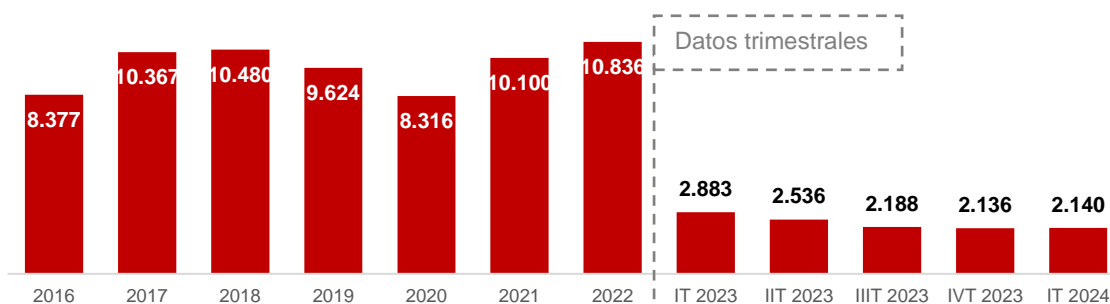




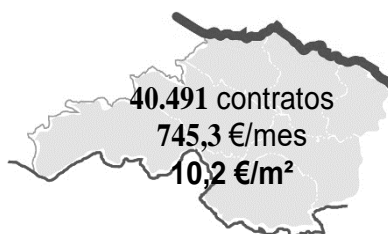
Bizkaia

A 31 de marzo de 2024 se encuentran 40.491 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 745,3 € y una renta por metro cuadrado construido de 10,2 €/m².

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2024



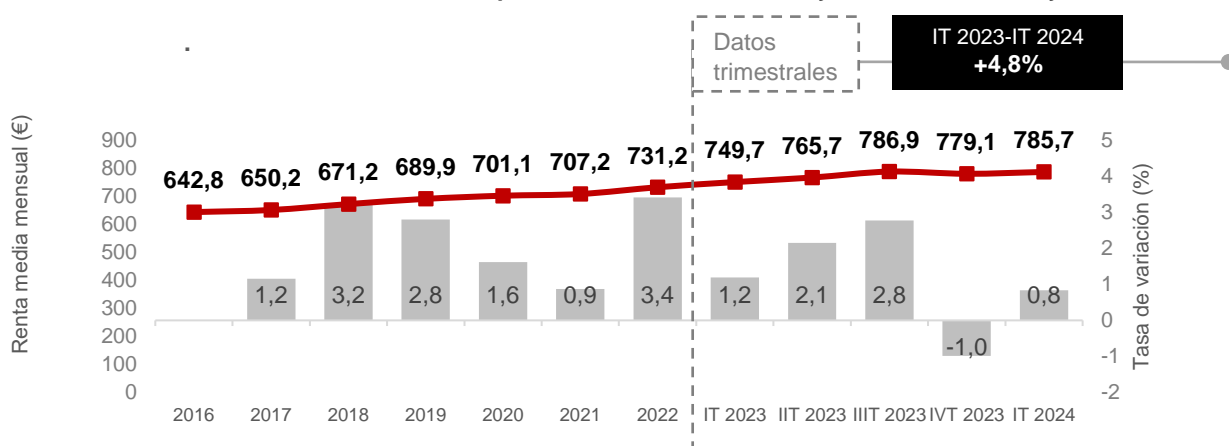
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	625,0€	718,0€	824,0€
Renta por m ² construido	8,3€	10,0€	11,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	30.368	20.246	10.123

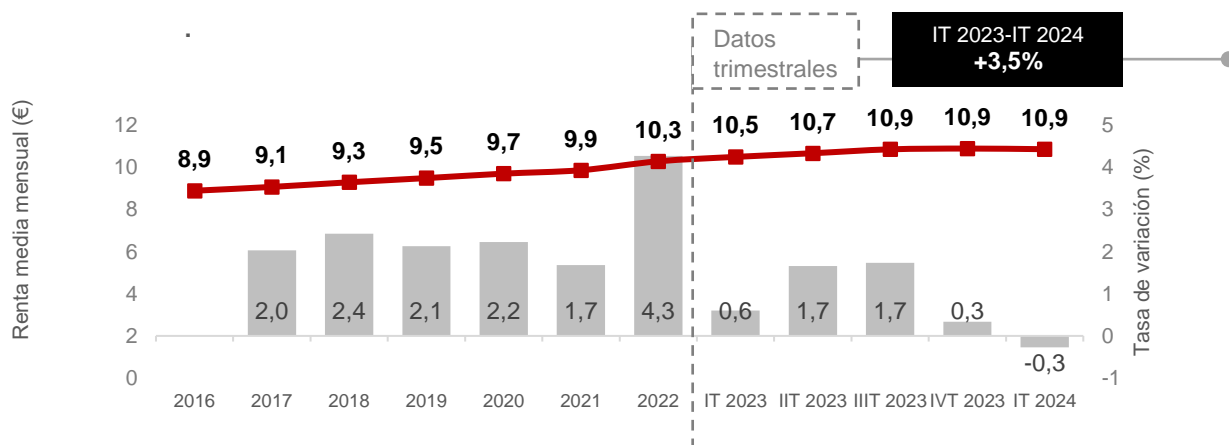


En cuanto a las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2024, se observa un leve incremento del 0,8% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (785,7 € frente a los 779,1 € del cuarto trimestre de 2023) y de un modo más pronunciado, aumenta el 4,8% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste disminuye (-0,3%) con respecto al cuarto trimestre de 2023 y sin embargo crece un 3,5% en relación con el primer trimestre de 2023, situándose en 10,9 €/m².

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024

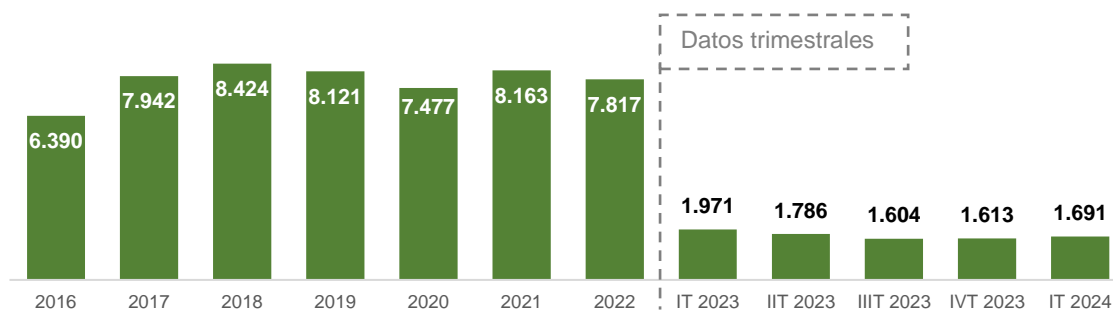




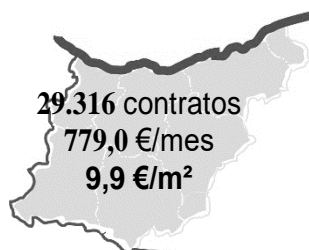
Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 29.316 contratos vigentes a 31 de marzo de 2024 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (779,0 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene en 0,3 € inferior (9,9 €/m²).

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2024



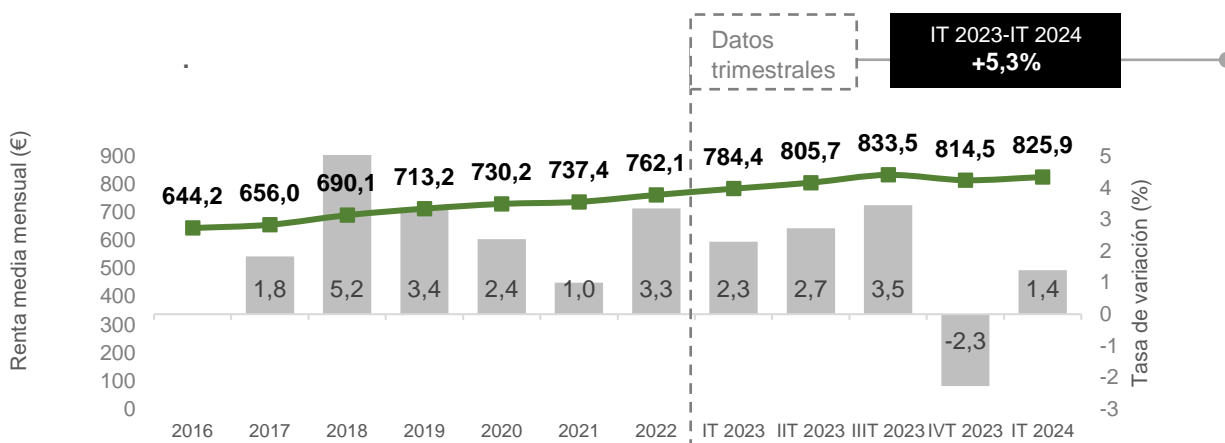
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	612,0€	739,5€	892,5€
Renta por m ² construido	7,4€	9,4€	11,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	21.987	14.658	7.329

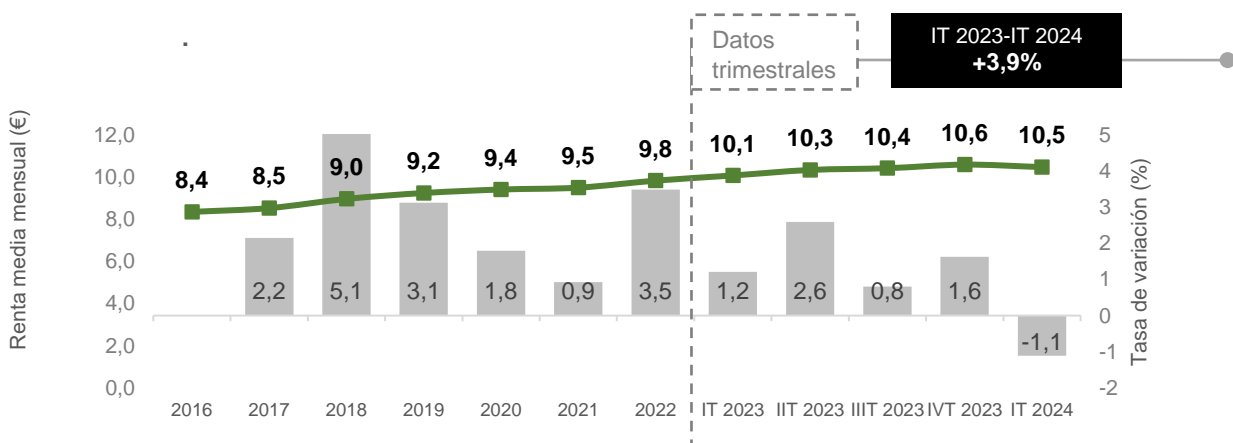


La renta media de las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2024 alcanza los 825,9 €. Esta cifra aumenta con respecto a la registrada en el trimestre anterior (+1,4%) y además refleja un incremento mayor en la variación interanual (+5,3%). El precio de alquiler por metro cuadrado (10,5 €/m²) desciende con respecto al cuarto trimestre de 2023 (-1,1%) y en relación con el mismo trimestre del año anterior aumenta el 3,9%.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024





3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁵

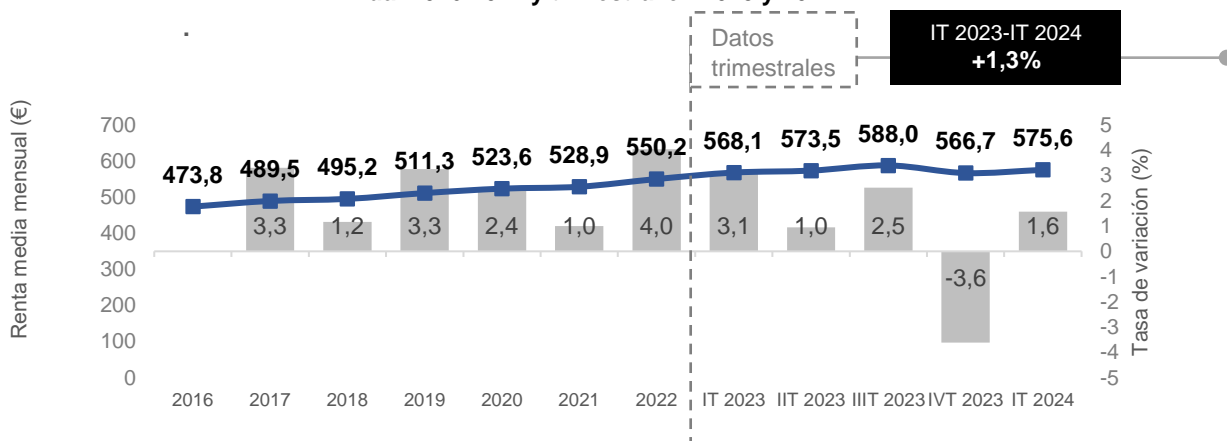
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el primer trimestre de 2024 ofrece cifras que oscilan desde los 575,6 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 804,6 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 904,0 €/mes, registrados por término medio en las capitales.

En términos interanuales son las capitales las que registran una mayor subida (+6,9%) seguidas por los municipios de entre 20.001 a 40.000 habitantes (+6,2%).

En este primer trimestre de 2024 todos los municipios, independientemente del estrato de población al que pertenezcan, registran en mayor o menor medida incrementos en las rentas en términos interanuales

En términos trimestrales, las rentas medias mensuales solo registran una ligera bajada en el estrato de 5.001 a 10.000 habitantes mientras que aumentan en resto de estratos municipales. Los incrementos oscilan entre el 2,5% de los municipios de entre 2.500 a 5.000 habitantes y el 0,9% de los de más de 100.000 habitantes.

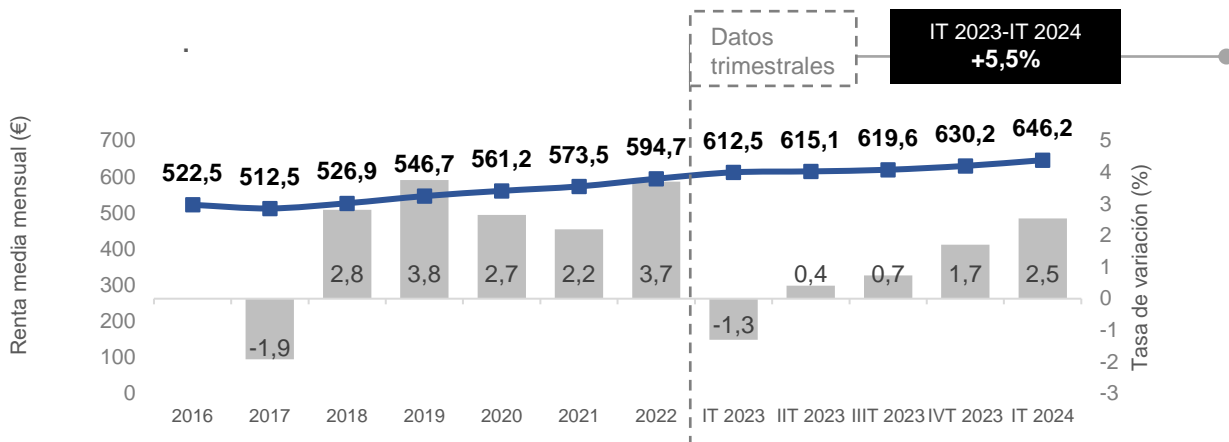
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**



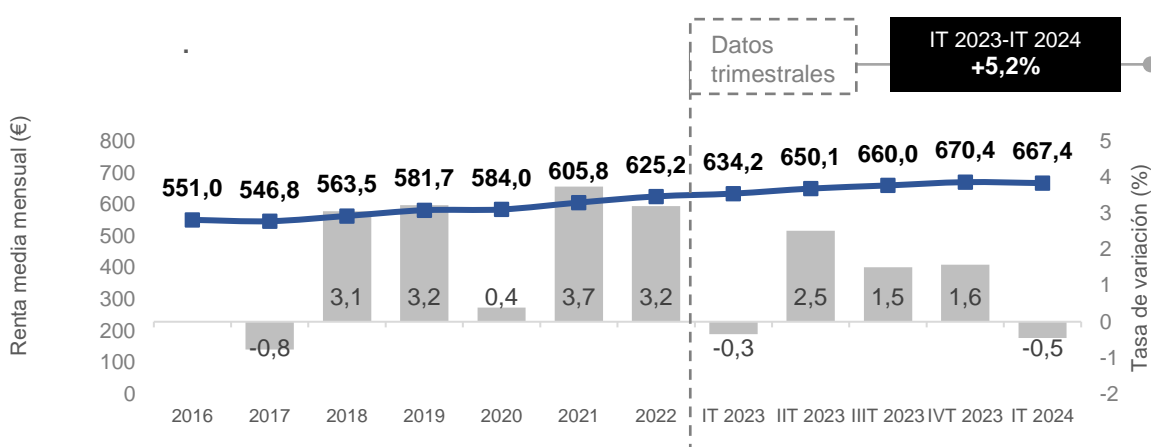
⁵ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



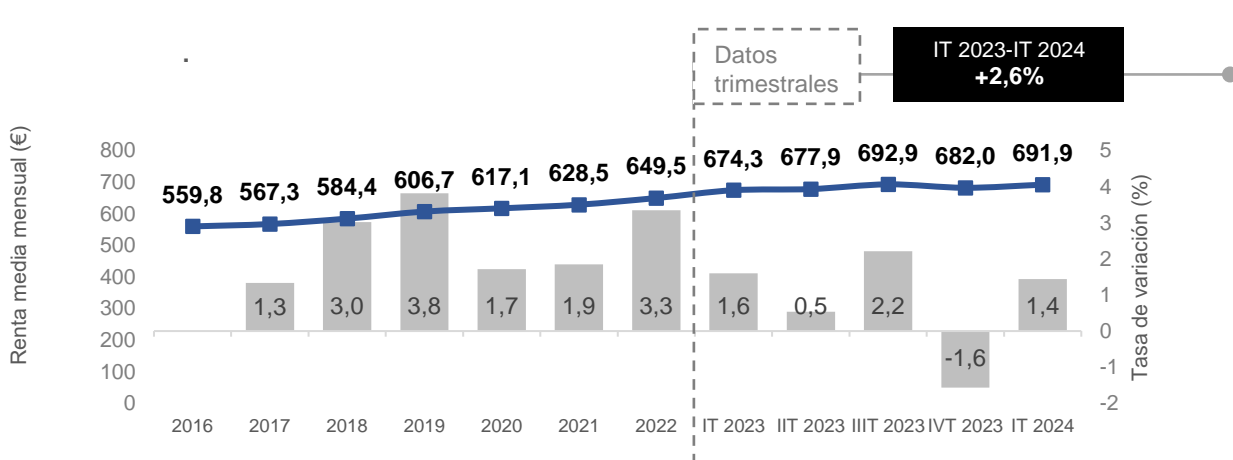
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**

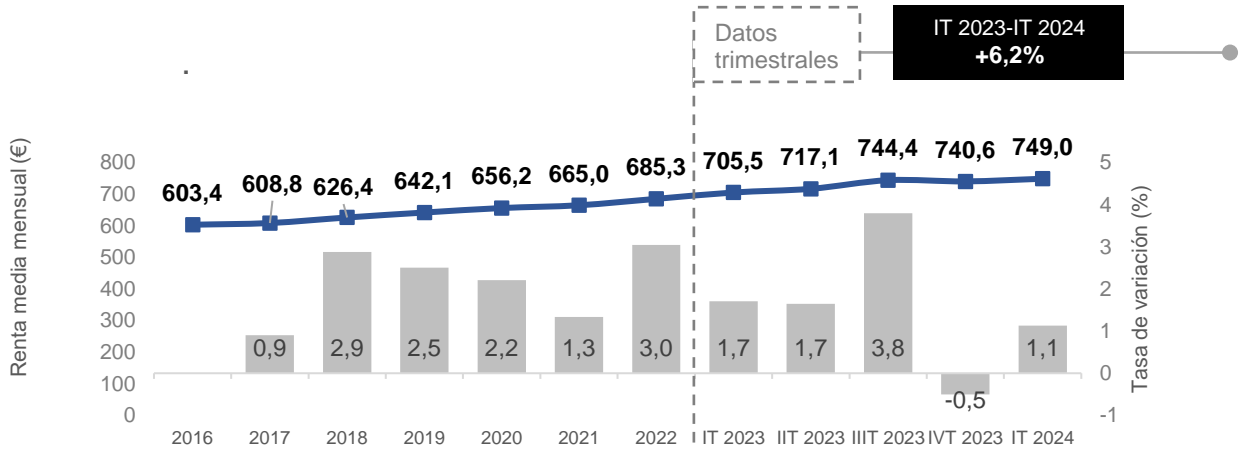


**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**

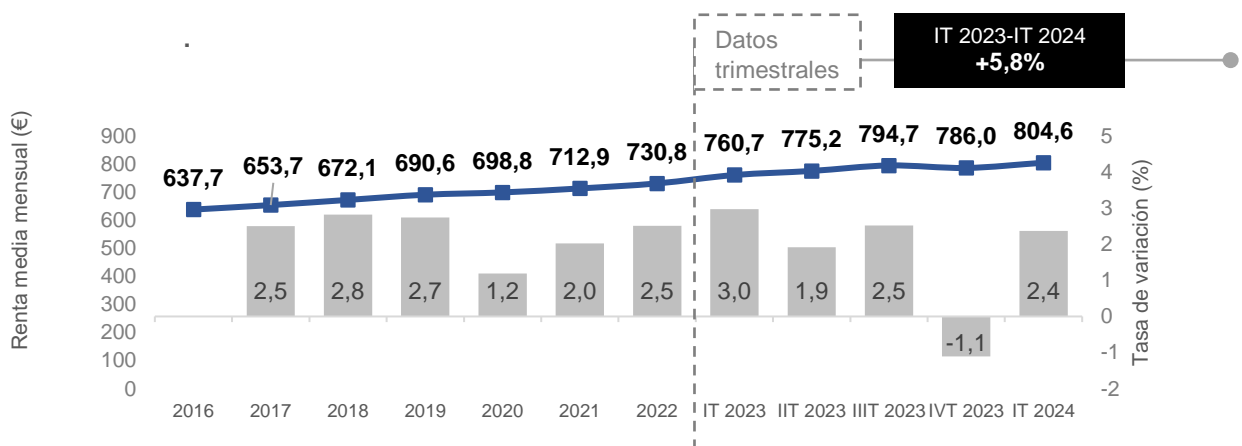




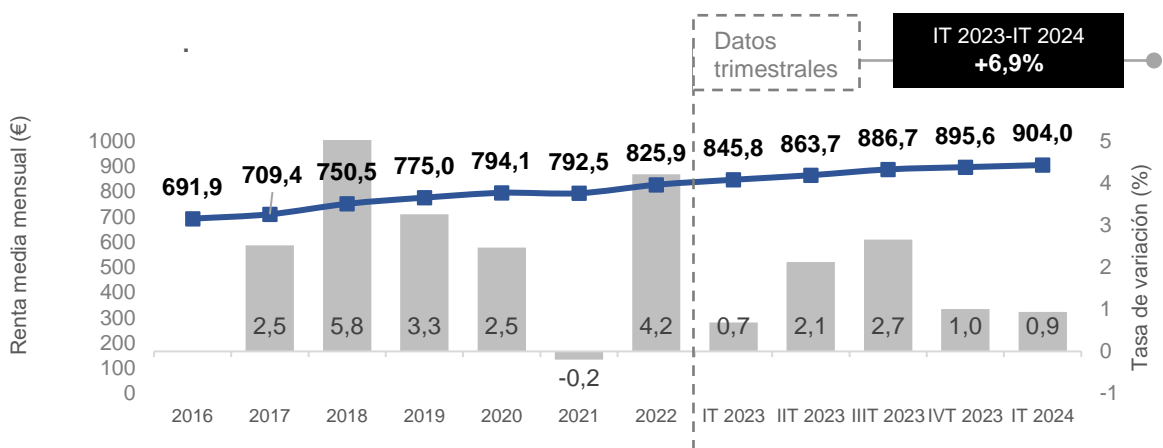
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitante (capitales).
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024





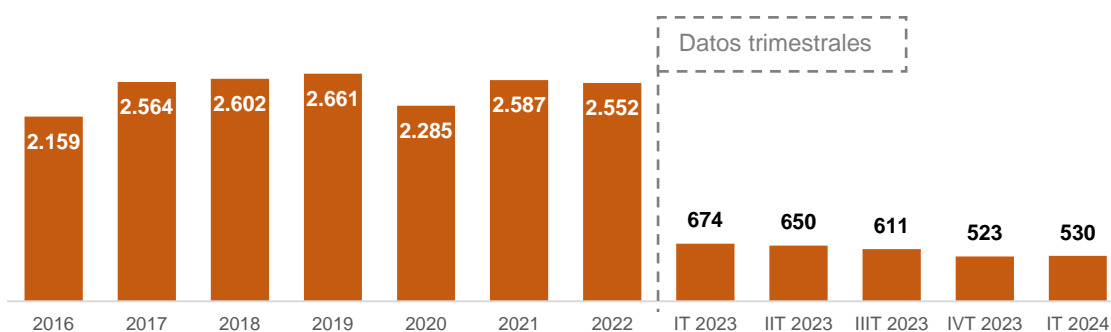
4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁶

Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,1% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y de forma pareja registra el 11,7% de las fianzas vigentes a 31 de marzo de 2024 en la Comunidad Autónoma Vasca (9.549 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 706,1 €/ mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 620,3 €/mes que se registran en Abetxuko a los 834,8 €/mes del barrio de Zabalgana.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2024

9.549 contratos
706,1 €/mes
9,2 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	612,0€	702,3€	796,3€
Renta por m ² construido	7,7€	9,0€	10,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.162	4.775	2.387

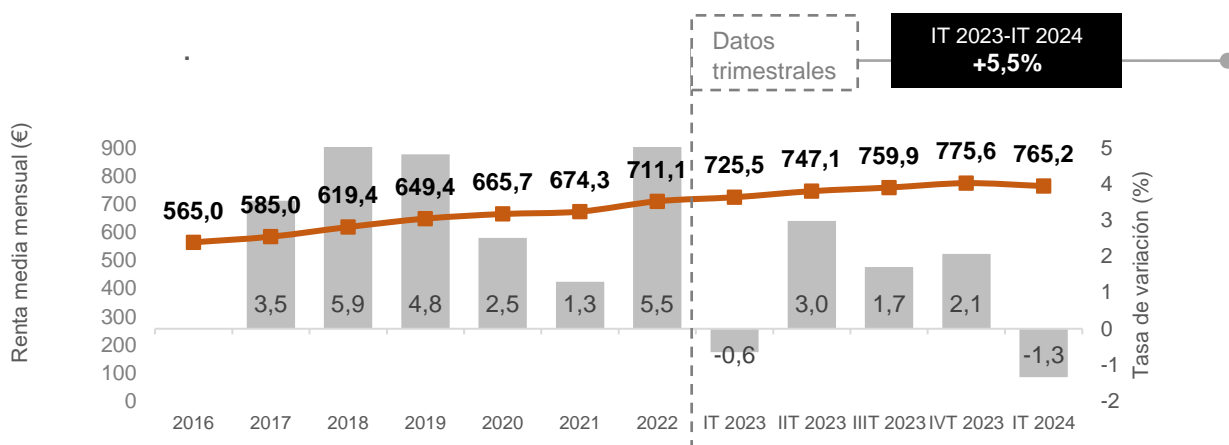
⁶ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



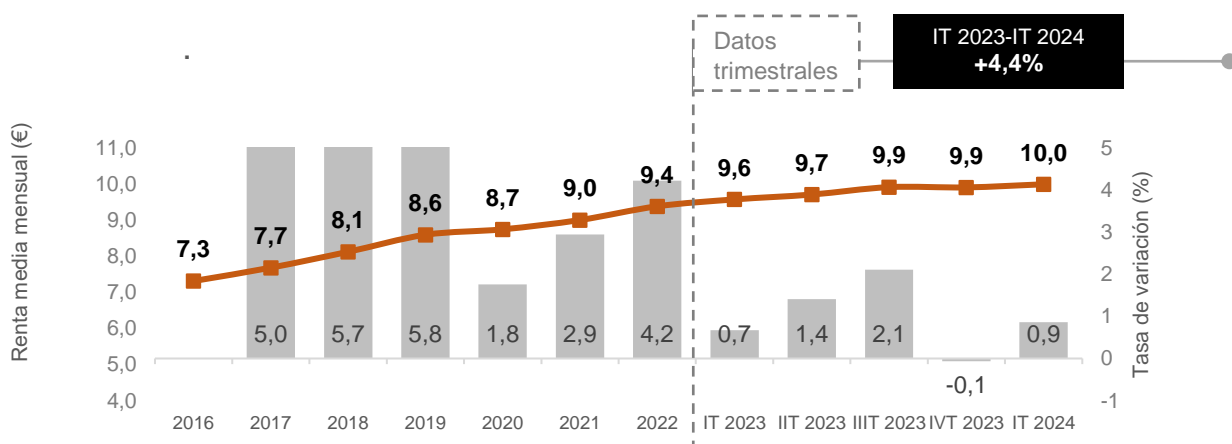
Los contratos incorporados en el primer trimestre de 2024 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 765,2 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 5,5%. En términos trimestrales, se constata una ligera bajada del 1,3%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el primer trimestre de 2024 es de 10,0 €/ m², recogiendo un aumento interanual del 4,4% y del 0,9% con respecto al cuarto trimestre de 2023.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2024

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Vitoria-Gasteiz	Precio medio €	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz
DISTRITO 01	2.952	30,91	685,6	-2,91	9,6	4,48
DISTRITO 02	1.709	17,90	746,8	5,75	9,2	-0,50
DISTRITO 03	1.717	17,98	692,1	-1,99	8,8	-4,75
DISTRITO 04	1.776	18,60	698,3	-1,12	9,5	2,60
DISTRITO 05	1.322	13,84	735,1	4,10	8,7	-6,06
DISTRITO 06	73	0,76	593,5	-15,95	8,4	-9,01
Barrio						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	975	10,21	633,4	-10,30	10,2	11,05
002 Ensanche	537	5,62	803,1	13,73	10,6	14,77
003 Lovaina	432	4,52	754,4	6,83	9,5	3,31
004 Coronación	935	9,79	680,4	-3,65	9,0	-2,69
005 El Pilar	505	5,29	677,9	-4,00	8,8	-4,74
006 Gazalbide	33	0,35	x	x	x	x
007 Txagorritxu	374	3,92	716,7	1,50	8,8	-4,95
008 San Martín	222	2,32	823,7	16,64	8,4	-9,29
009 Zaramaga	623	6,52	669,8	-5,14	9,0	-2,34
010 Anglo-Vasco	254	2,66	713,8	1,08	8,8	-4,07
011 Arantzabela	58	0,61	703,3	-0,40	8,4	-8,83
012 Santiago	101	1,06	731,4	3,58	8,5	-7,67
013 Aranbizkarra	395	4,14	689,2	-2,40	8,3	-9,41
014 Arana	190	1,99	662,4	-6,20	9,1	-1,61
015 Desamparados	318	3,33	742,6	5,16	9,7	4,93
016 Judimendi	473	4,95	692,5	-1,93	9,5	2,59
017 Santa Lucía	274	2,87	704,3	-0,26	9,2	-0,55
018 Adurtza Errekaleor	317	3,32	662,9	-6,12	9,4	2,49
019 San Cristobal	382	4,00	692,1	-1,99	9,5	2,74
020 Mendizorrotza	75	0,79	746,5	5,71	10,6	15,45
021 Ariznabarra	418	4,38	693,9	-1,73	9,5	3,02
022 Ali-Gobeo	31	0,32	x	x	x	x
023 Sansomendi	507	5,31	736,7	4,33	8,4	-8,61
024 Lakua-Arriaga	716	7,50	748,8	6,05	8,9	-3,86
025 Abetxuko	68	0,71	620,3	-12,16	8,4	-8,42
026 Zona Rural Este	34	0,36	x	x	x	x
027 Zona Rural Noroeste	27	0,28	x	x	x	x
028 Zona Rural Suroeste	12	0,13	x	x	x	x
029 Zabalgana	155	1,62	834,8	18,22	9,5	2,58
030 Salburua	96	1,01	808,1	14,44	8,9	-3,60
031 Arechavaleta	12	0,13	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

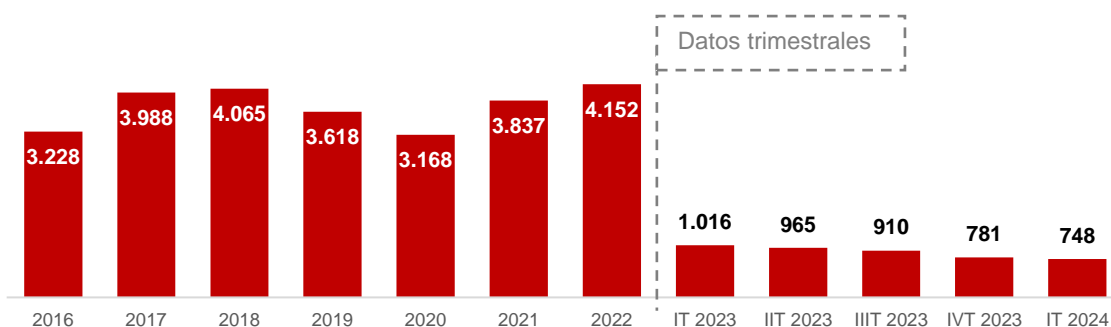


Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota superior de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 31 de marzo de 2024: 18,8% (con 15.256 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 565,6 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.067,0 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 822,2 €/mes.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2024

15.256 contratos
822,2 €/mes
11,7 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

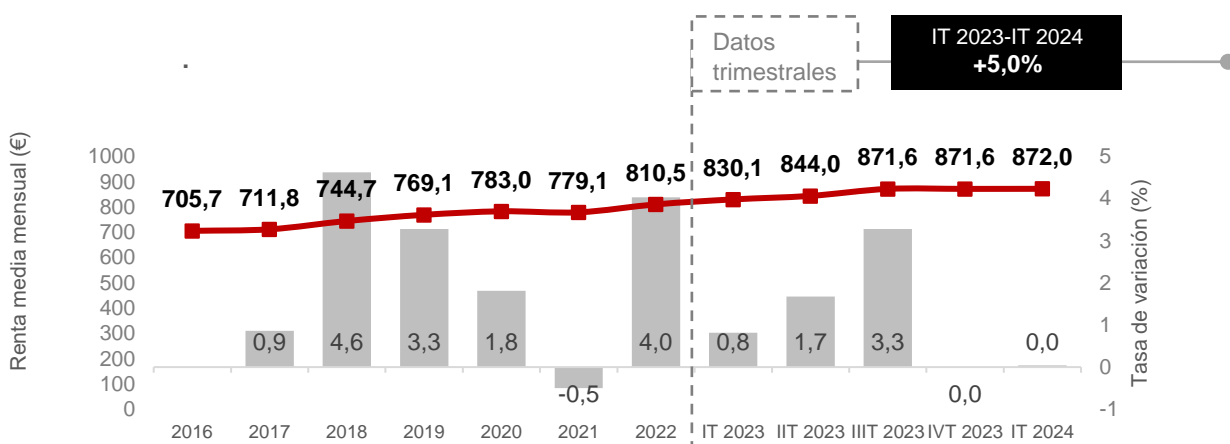
Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	695,7€	780,9€	904,6€
Renta por m ² construido	9,7€	11,4€	13,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	11.442	7.628	3.814



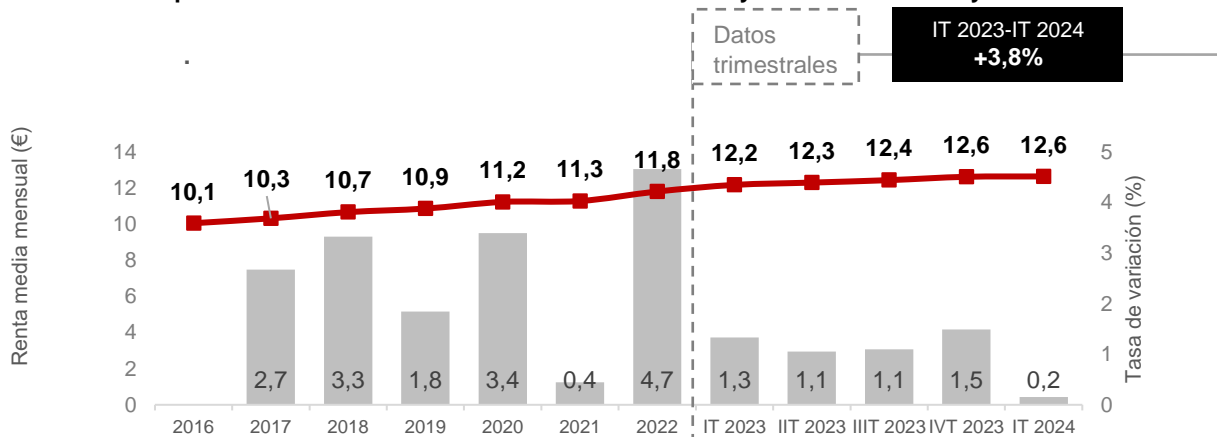
Desde el tercer trimestre de 2023, el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas se ha mantenido estable en casi 872,0 € mensuales. En referencia al primer trimestre del año 2023, las rentas se han incrementado un 5,0%.

El precio por metro cuadrado (12,6 €/ m²) sube un 0,2% con respecto al cuarto trimestre de 2023 y un 3,8% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2024

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido		
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Bilbao	Precio medio €	Diferencial. precio medio Bilbao	Precio medio/m ² €	Diferencial. precio medio Bilbao	
DISTRITO 01	1.784	11,69	836,5	1,74	11,4	-2,10	
DISTRITO 02	1.799	11,79	742,3	-9,71	11,1	-4,65	
DISTRITO 03	625	4,10	719,8	-12,46	11,0	-5,91	
DISTRITO 04	1.640	10,75	753,1	-8,41	11,3	-2,97	
DISTRITO 05	3.177	20,82	758,9	-7,70	10,9	-6,53	
DISTRITO 06	2.721	17,84	1.061,4	29,08	14,0	19,52	
DISTRITO 07	2.183	14,31	773,6	-5,91	11,4	-2,73	
DISTRITO 08	1.327	8,70	781,9	-4,90	11,5	-1,76	
Barrio							
101	San Ignacio	491	3,22	826,8	0,56	11,0	-5,86
102	Elorrieta	18	0,12	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	354	2,32	844,4	2,69	11,5	-1,19
104	Deustu / Deusto	700	4,59	882,0	7,27	12,0	3,05
105	La Ribera	41	0,27	x	x	x	x
106	Arangoiti	180	1,18	687,6	-16,37	10,6	-9,38
201	Castaños	231	1,51	830,0	0,95	12,2	4,70
202	Matiko	343	2,25	748,6	-8,95	11,5	-1,66
203	Ciudad Jardín	21	0,14	x	x	x	x
204	Uribarri	681	4,46	731,4	-11,05	11,2	-4,20
205	Zurbaran	425	2,79	736,1	-10,47	10,5	-10,04
206	Arabella	95	0,62	674,6	-17,95	10,2	-12,55
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	449	2,94	686,5	-16,50	11,5	-1,84
302	Txurdinaga	175	1,15	810,8	-1,39	9,8	-16,45
303	Disem. Otxarkoaga-Txurdinaga	<5	0,01	x	x	x	x
401	Begoña	133	0,87	795,2	-3,28	11,1	-4,89
402	Santutxu	1.298	8,51	754,9	-8,18	11,4	-2,52
403	Bolueta	209	1,37	714,8	-13,06	11,1	-4,75
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	675	4,42	803,8	-2,24	11,8	1,18
502	Iturralde	326	2,14	771,1	-6,22	10,9	-6,45
503	Solokoetxe	204	1,34	762,4	-7,28	10,3	-12,05
504	Atxuri	289	1,89	709,8	-13,67	10,7	-8,01
505	La Peña	301	1,97	728,5	-11,39	10,2	-12,24
506	Bilbao la Vieja	195	1,28	714,7	-13,07	11,3	-3,39
507	San Francisco	524	3,43	725,8	-11,72	10,6	-9,15
508	Zabala	381	2,50	748,5	-8,96	11,0	-5,43
509	San Adrián	177	1,16	780,7	-5,05	10,1	-13,15
510	Diseminado Ibaiondo	6	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	99	0,65	952,5	15,84	11,0	-5,47
601	Abando	1.390	9,11	1.055,8	28,41	14,4	23,09
602	Indautxu	1.331	8,72	1.067,0	29,78	13,5	15,97
701	Amezola	591	3,87	873,9	6,29	11,8	0,90
702	Iralabarri	529	3,47	770,9	-6,24	11,0	-6,03
703	Rekaldeberri	736	4,82	762,6	-7,25	11,4	-1,93
704	Larraskitu	106	0,69	696,0	-15,35	10,7	-8,50
705	Uretamendi	127	0,83	610,1	-25,79	11,1	-4,70
706	Iturrigorri - Peñascal	92	0,60	565,6	-31,21	11,3	-3,16
707	Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x	x
801	Basurto	647	4,24	879,6	6,98	12,6	7,61
802	Olabeaga	86	0,56	759,0	-7,69	11,9	1,67
803	Masustegi - Monte Caramelo	121	0,79	793,6	-3,48	10,6	-9,47
804	Altamira	71	0,47	648,6	-21,12	9,8	-15,94
805	Zorrotza	395	2,59	654,1	-20,45	10,2	-12,36
806	Disem. Basurto-Zorrotza;	7	0,05	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

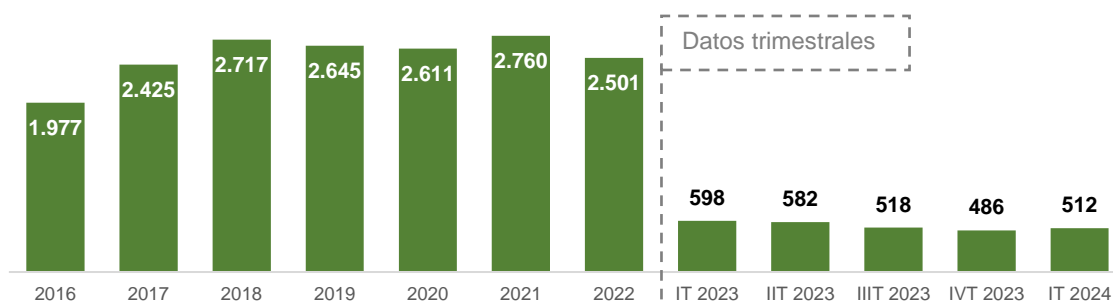


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 31 de marzo de 2024, del 11,5% (correspondiente a 9.349 contratos) y una contribución en el parque de viviendas de Euskadi del 8,8%. El precio medio de los alquileres es el más alto de las tres capitales, y alcanza los 994,2 € mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (756,8 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.166,6 € en la zona de Aiete-Lugaritz.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2024

9.349 contratos
994,2 €/mes
12,8 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

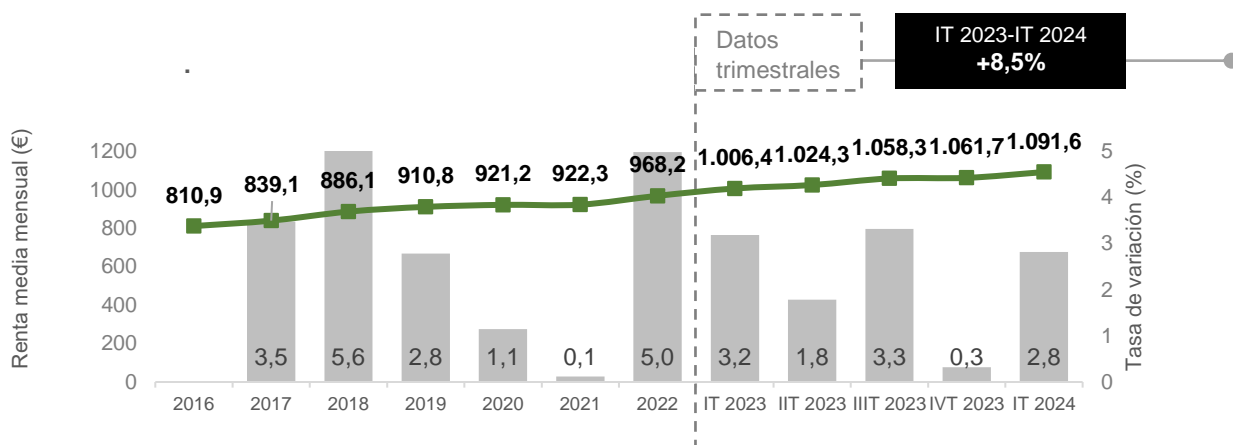
Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	816,0€	950,0€	1.150,0€
Renta por m ² construido	10,4€	12,5€	14,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.012	4.675	2.337



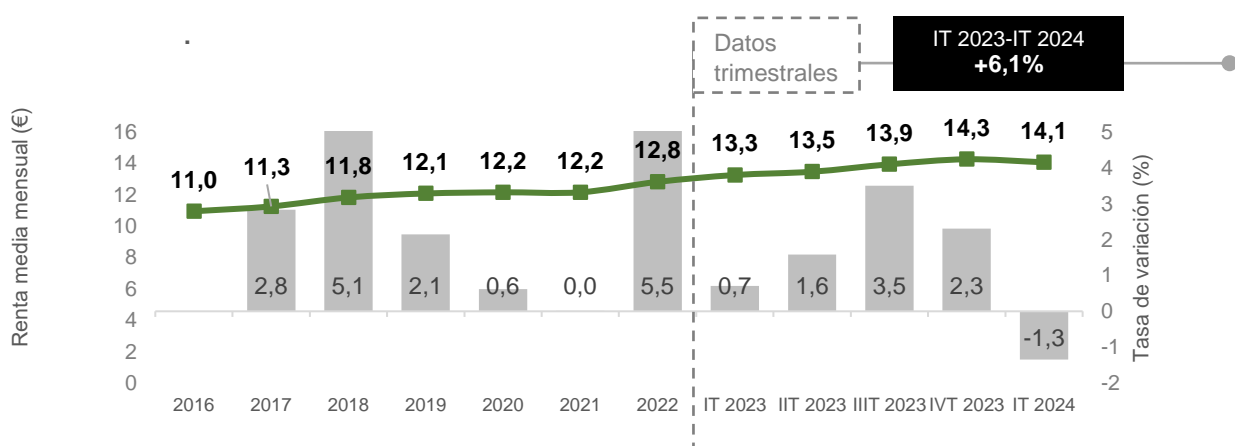
Desde el primer trimestre de 2023, los nuevos contratos firmados superan los 1.000 € alcanzando un promedio, en el primer trimestre de 2024, de 1.091,6 €. Las nuevas fianzas presentan un notable incremento con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+8,5%) y algo menor en relación con las recogidas en el cuarto trimestre de 2023 (+2,8%).

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el primer trimestre de 2024, este aumenta notablemente en términos interanuales (+6,1%) y disminuye en términos trimestrales (-1,3%) alcanzando los 14,1 €/ m².

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2024

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Donostia / San Sebastián	Precio medio €	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián
DISTRITO 01	449	4,80	1.022,7	2,86	13,7	6,46
DISTRITO 02	863	9,23	1.160,0	16,68	14,9	15,96
DISTRITO 03	2.452	26,23	1.006,9	1,28	12,9	0,65
DISTRITO 04	1.243	13,30	951,3	-4,31	12,9	0,42
DISTRITO 05	911	9,74	1.015,4	2,13	13,4	4,13
DISTRITO 06	1.805	19,31	1.089,3	9,57	13,4	4,67
DISTRITO 07	1.626	17,39	799,6	-19,57	10,7	-16,69
Barrio						
001 Aiete-Lugaritz	449	4,80	1.166,6	17,34	13,1	2,13
002 Altza, Buenavista, Herrera	838	8,96	771,2	-22,42	10,4	-19,05
003 Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak / Riberas de Loiola, Morlans	1.545	16,53	992,1	-0,21	12,6	-1,92
004 Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	807	8,63	1.099,5	10,59	13,8	7,71
005 Añorga	65	0,70	816,6	-17,86	10,0	-22,44
006 Ulia, Ategorrieta, Manteo	111	1,19	908,2	-8,64	11,9	-7,32
007 Centro	2.000	21,39	1.101,3	10,78	14,4	12,52
008 Egia	751	8,03	903,4	-9,13	12,6	-1,78
009 Gros - Sagües	1.200	12,84	1.047,0	5,32	13,7	6,39
010 Ibaeta - Errotaburu – Berio - Lorea	370	3,96	1.069,2	7,55	13,5	5,38
011 Igeldo	22	0,24	x	x	x	x
012 Intxaurreondo, Marrutxipi	434	4,64	836,3	-15,88	11,2	-13,16
013 Loiola, Txomin	256	2,74	863,3	-13,16	11,5	-10,63
014 Martutene	113	1,21	756,8	-23,87	10,7	-16,97
015 Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	341	3,65	836,8	-15,83	11,1	-13,65
016 Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Illumbe	43	0,46	x	x	x	x
017 Zubieta	<5	0,04	x	x	x	x

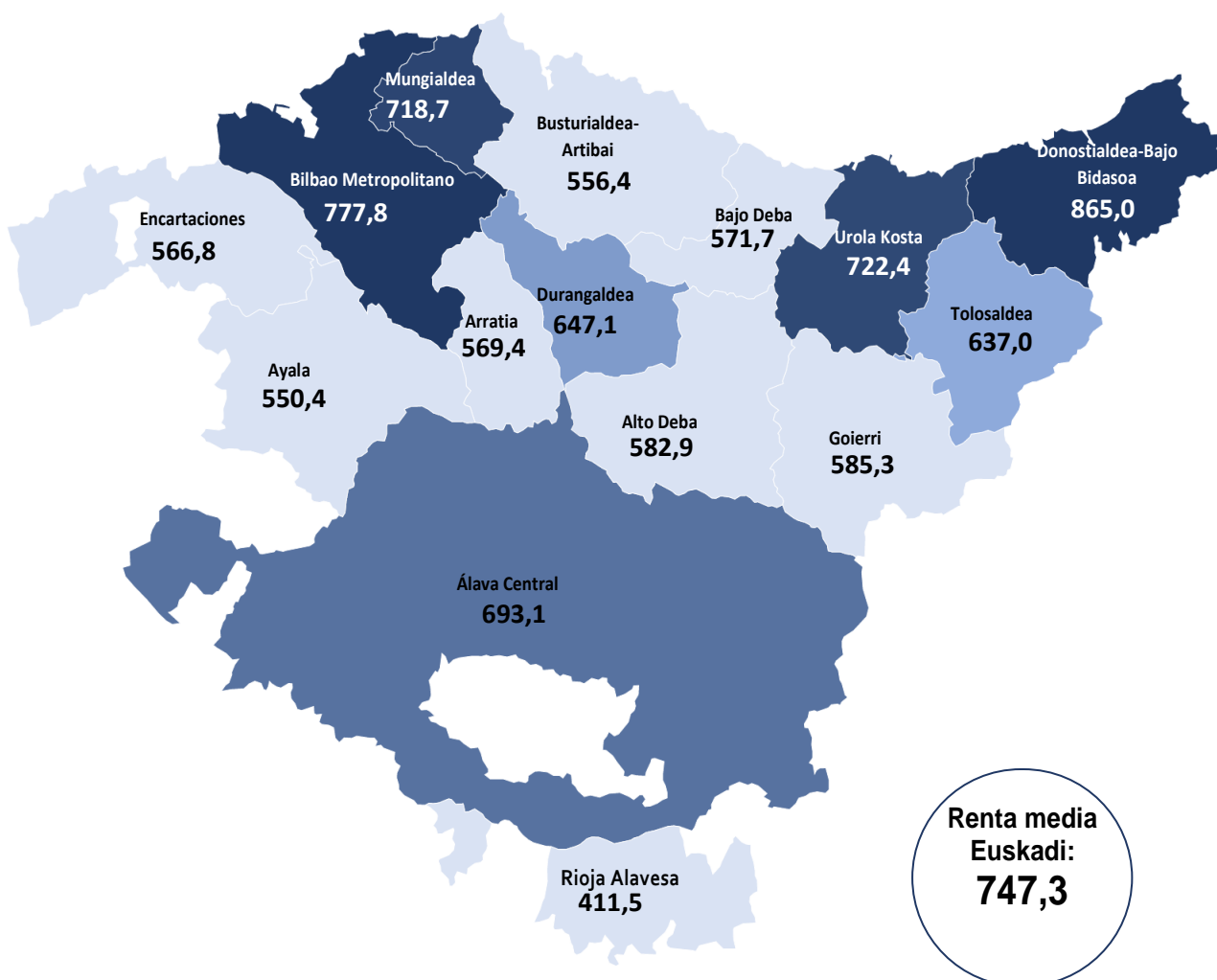
x: No disponible. No hay oferta suficiente

5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES⁷

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 31 de marzo de 2024, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (865,0 €) y Bilbao Metropolitano (777,8 €), caracterizadas ambas por acoger las capitales de los territorios donde se encuentran ubicadas. Si bien, no es el caso de Álava Central, que, aunque incluye a Vitoria-Gasteiz, ni el área funcional ni la capital superan la renta media de alquiler de la comunidad.

En el extremo opuesto se encuentran el área funcional de Rioja Alavesa (411,5 €) y las áreas de Ayala (550,4 €) y Busturialdea-Artibai (556,4) con rentas ligeramente superiores.

Mapa de la renta mensual media de los alquileres vigentes (euros)⁸



⁷ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

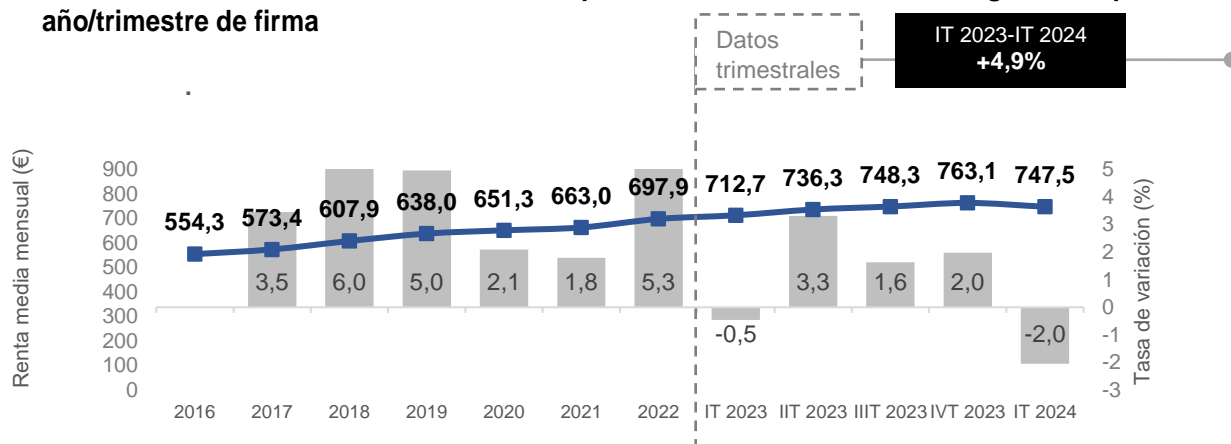
⁸ Contratos vigentes a fecha 31 de marzo de 2024


Área funcional A.F. de Alava Central

Área funcional	A.F. de Alava Central
Municipios	Agurain/Salvatierra, Alegría-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Erriberagoitia/Ribera Alta, Harana/Valle de Arana, Iruña Oka/Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio, Peñacerrada-Urizaharra, Ribera Baja/Erribera Beitia, San Millán/Donemiliaga, Ubide, Urkabustaiz, Valdegovía/Gaubea, Vitoria-Gasteiz, Zalduondo, Zambrana, Zigoitia, Zuia
Población	283.936 ⁹
N.º de municipios en el área	32

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
10.177	693,1 €	9,0 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	697,4€	788,0€
Renta por m ² construido	7,5€	8,9€	10,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.633	5.089	2.544

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Agurain/Salvatierra	200	1,97	497,0	-28,29	5,9	-34,21
Alegría-Dulantzi	103	1,01	542,2	-21,76	6,9	-24,04
Iruña Oka/Iruña de Oca	42	0,41	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	9.549	93,83	706,1	1,88	9,2	2,07
Municipios de menos de 2.500 habitantes	283	2,78	483,0	-30,30	5,7	-36,70

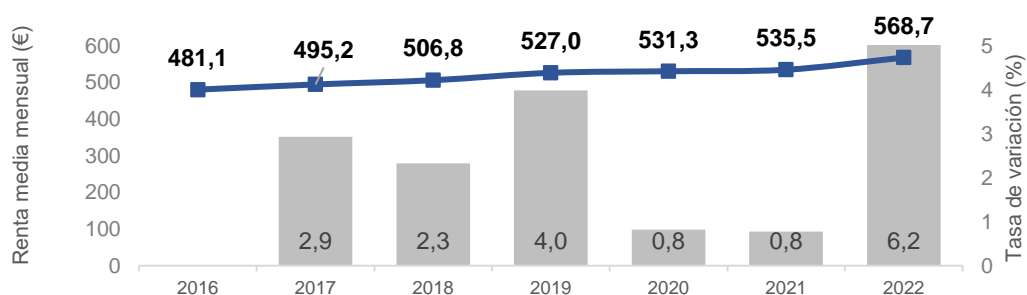
⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


Área funcional A.F. de Encartaciones

Municipios	Artzentales, Balmaseda, Galdames, Gordexola, Güeñes, Karrantza Harana/Valle de Carranza, Lanestosa, Sopuerta, Trucios-Turtzioz, Zalla
Población	32.021 ¹⁰
N.º de municipios en el área	10

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
876	566,8 €	7,4 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año de firma

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	508,4€	569,8€	630,4€
Renta por m ² construido	6,3€	7,3€	8,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	657	438	219

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Balmaseda	284	32,42	552,7	-2,49	7,5	1,61
Güeñes	223	25,46	582,7	2,80	7,8	5,14
Karrantza Harana/Valle de Carranza	26	2,97	x	x	x	x
Sopuerta	49	5,59	x	x	x	x
Zalla	246	28,08	589,0	3,91	7,4	0,71
Municipios de menos de 2.500 habitantes	48	5,48	x	x	x	x

¹⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


Área funcional A.F. de Goierri

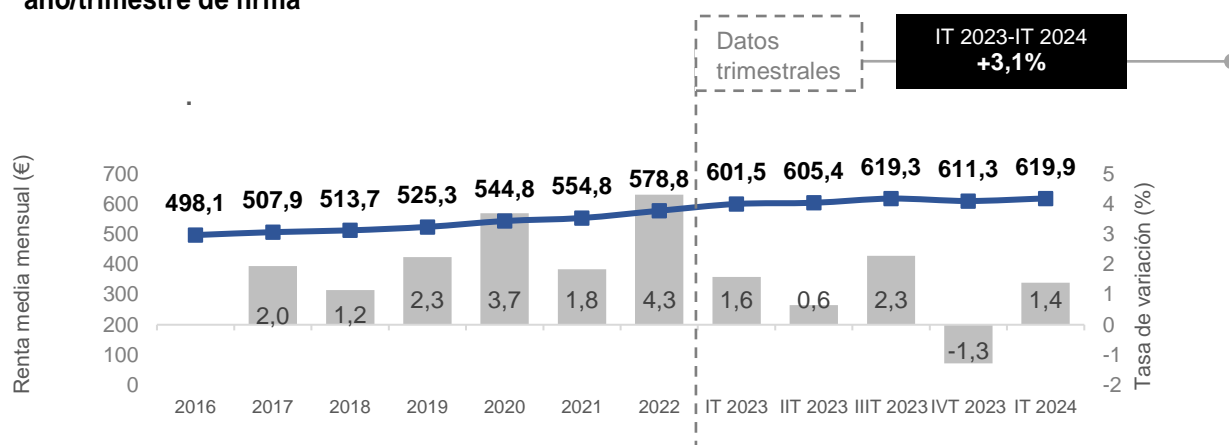
Municipios Alzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zumarraga

Población 70.209¹¹

N.º de municipios en el área 22

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.307	585,3 €	7,1 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	519,3€	589,4€	652,3€
Renta por m ² construido	5,9€	7,0€	8,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.730	1.154	577

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Beasain	495	21,46	647,6	10,63	7,9	11,04
Lazkao	217	9,41	581,4	-0,66	6,8	-3,87
Legazpi	205	8,89	537,7	-8,13	6,3	-11,05
Ordizia	537	23,28	615,8	5,20	7,6	6,89
Urretxu	180	7,80	544,2	-7,02	6,7	-5,12
Zumarraga	326	14,13	543,7	-7,11	7,1	0,66
Municipios de menos de 2.500 habitantes	347	15,04	542,8	-7,27	6,1	-14,60

¹¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

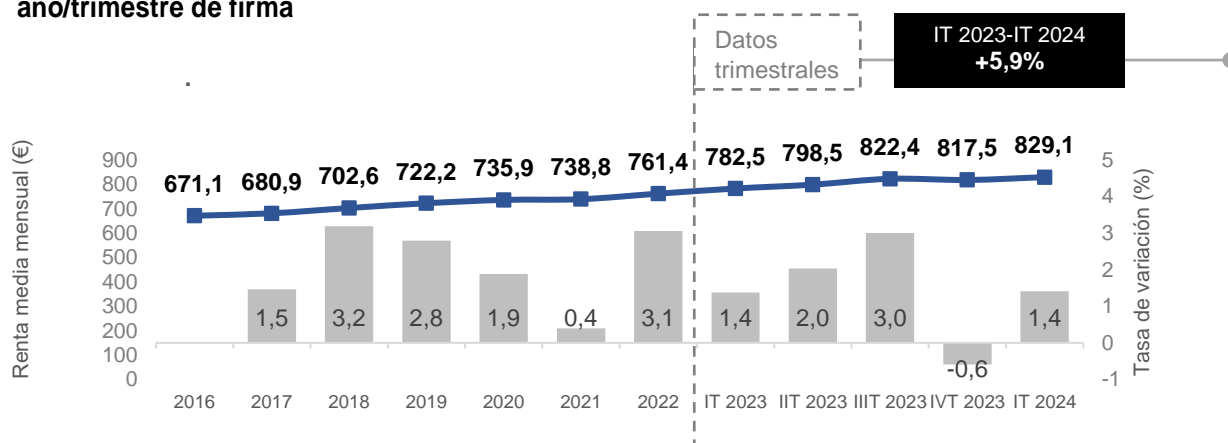

Área funcional A.F. de Bilbao Metropolitano

Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Barakaldo, Barrika, Basauri, Berango, Bilbao, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Getxo, Gorliz, Larrabetzu, Leioa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Muskiz, Ortuella, Plentzia, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Sopela, Ugao-Miraballes, Urduliz, Usansolo, Valle de Trápaga-Trapagaran, Zamudio, Zaratamo, Zeberio, Zierbena

Población 900.113¹²
N.º de municipios en el área 36

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
32.981	777,8 €	10,8 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	663,0€	750,0€	854,4€
Renta por m ² construido	9,0€	10,6€	12,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	24.736	16.491	8.245

¹² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023



Información por municipios pertenecientes al área funcional

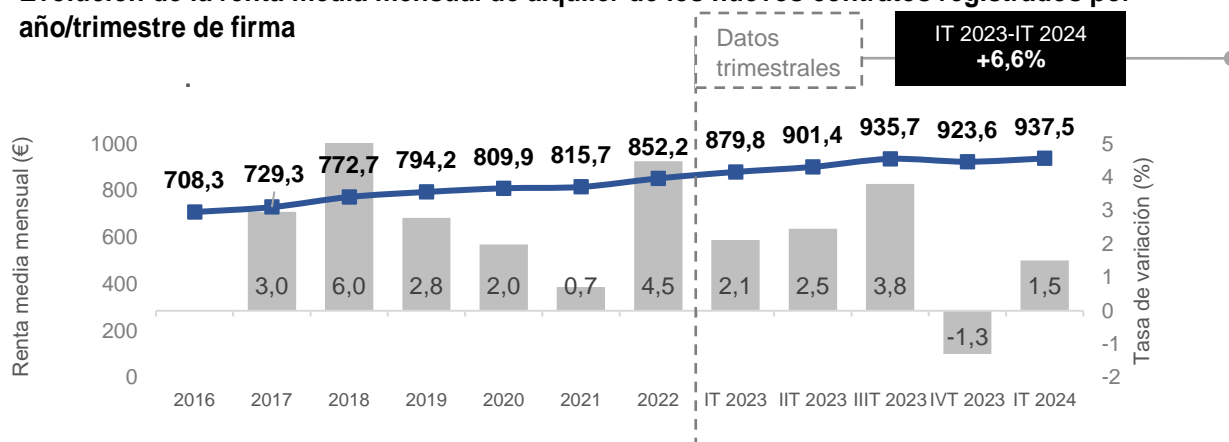
Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	178	0,54	637,7	-18,02	9,1	-15,68
Alonsotegi	105	0,32	598,2	-23,09	8,8	-18,91
Arrigorriaga	315	0,96	667,3	-14,21	8,6	-21,07
Barakaldo	3.708	11,24	712,6	-8,39	10,4	-3,77
Basauri	1.332	4,04	674,2	-13,33	9,7	-10,92
Berango	181	0,55	798,7	2,69	10,5	-3,36
Bilbao	15.256	46,26	822,2	5,71	11,7	7,67
Derio	174	0,53	737,6	-5,17	9,1	-15,68
Erandio	728	2,21	716,0	-7,95	10,1	-6,44
Etxebarri	296	0,90	792,9	1,95	9,6	-11,52
Galdakao	715	2,17	703,9	-9,50	8,7	-19,34
Getxo	2.778	8,42	920,3	18,32	11,7	7,48
Gorliz	184	0,56	745,1	-4,20	9,1	-15,80
Leioa	961	2,91	836,6	7,56	10,7	-1,00
Muskiz	161	0,49	606,2	-22,07	8,2	-23,96
Ortuella	192	0,58	606,5	-22,02	9,0	-16,72
Plentzia	111	0,34	753,2	-3,16	9,6	-11,51
Portugalete	1.261	3,82	683,4	-12,14	10,0	-8,03
Santurtzi	1.469	4,45	685,4	-11,88	10,1	-6,85
Sestao	1.039	3,15	647,9	-16,70	9,6	-11,73
Sondika	151	0,46	721,7	-7,22	9,2	-14,95
Sopela	515	1,56	824,4	6,00	10,4	-4,31
Ugao-Miraballes	157	0,48	602,6	-22,53	8,1	-25,24
Urduliz	184	0,56	835,5	7,41	10,0	-8,07
Usansolo	136	0,41	693,4	-10,85	8,6	-20,24
Valle de Trápaga-Trapagaran	257	0,78	646,6	-16,87	8,9	-17,98
Zamudio	133	0,40	684,9	-11,94	9,0	-17,39
Municipios de menos de 2.500 habitantes	304	0,92	668,0	-14,12	8,7	-19,70


Área funcional A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa
Municipios Andoain, Astigarraga, Donostia / San Sebastián, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta, Usurbil

Población 406.278¹³
N.º de municipios en el área 13

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
18.788	865,0 €	11,1 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	701,7€	815,3€	969,0€
Renta por m ² construido	8,8€	10,6€	13,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	14.091	9.394	4.697

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Andoain	517	2,75	682,6	-21,08	8,5	-23,38
Astigarraga	307	1,63	844,4	-2,38	10,2	-8,49
Donostia / San Sebastián	9.349	49,76	994,2	14,94	12,8	15,36
Errenteria	1.595	8,49	719,4	-16,82	10,0	-10,48
Hernani	766	4,08	704,5	-18,55	8,9	-20,39
Hondarribia	803	4,27	782,7	-9,51	10,1	-9,28
Irun	2.978	15,85	729,8	-15,62	9,2	-17,39
Lasarte-Oria	769	4,09	778,2	-10,03	9,9	-10,87
Lezo	208	1,11	720,7	-16,68	9,2	-17,02
Oiartzun	256	1,36	714,8	-17,36	8,5	-23,28
Pasaia	816	4,34	741,5	-14,27	10,1	-9,36
Urnieta	212	1,13	725,6	-16,11	8,9	-20,09
Usurbil	212	1,13	732,7	-15,29	9,3	-16,24

¹³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

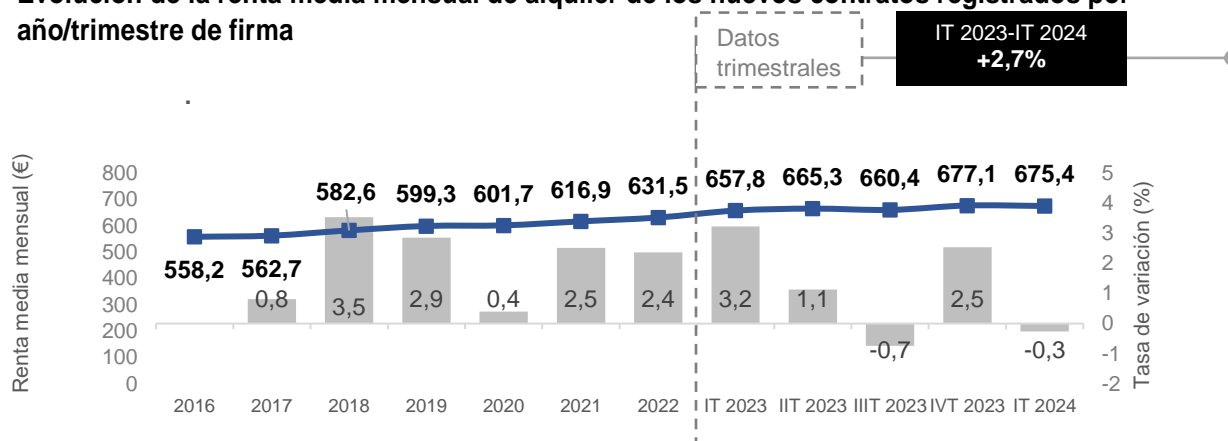


Área funcional	A.F. de Durangaldea
Municipios	Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar
Población	78.166 ¹⁴
N.º de municipios en el área	11

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.528	647,1 €	8,2 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	574,2€	650,0€	717,0€
Renta por m ² construido	6,7€	7,9€	9,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.896	1.264	632

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abadiño	213	8,43	622,2	-3,85	7,7	-5,27
Amorebieta-Etxano	569	22,51	666,4	2,97	8,0	-2,17
Berriz	102	4,03	593,2	-8,34	7,4	-9,00
Durango	1.158	45,81	671,7	3,80	8,8	8,06
Elorrio	217	8,58	586,6	-9,35	7,0	-14,20
Iurreta	116	4,59	635,0	-1,88	8,2	-0,19
Zaldibar	101	4,00	549,3	-15,12	6,6	-19,77
Municipios de menos de 2.500 habitantes	52	2,06	550,6	-14,91	6,6	-19,40

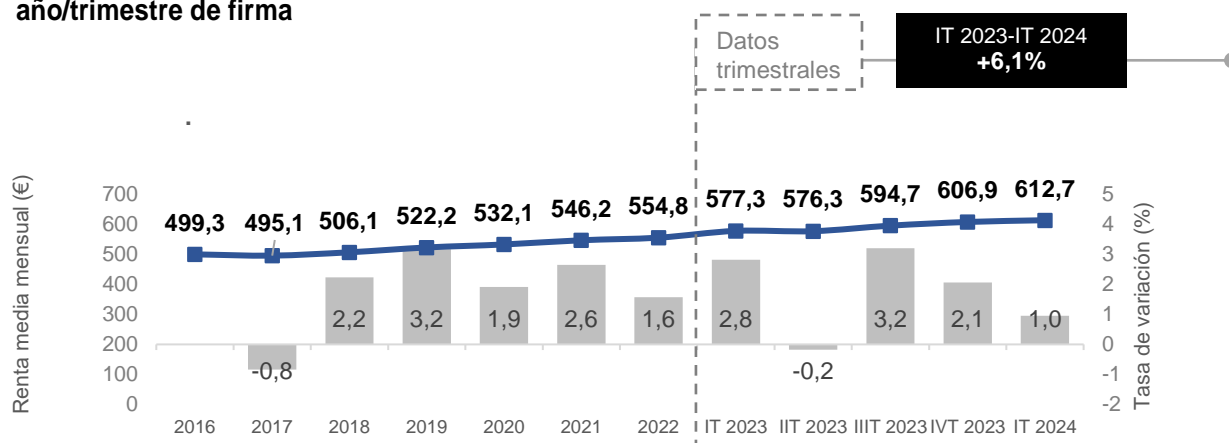
¹⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


Área funcional A.F. de Bajo Deba

Municipios	Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze/Placencia de las Armas
Población	73.079 ¹⁵
N.º de municipios en el área	8

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.579	571,7 €	7,7 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	509,6€	572,2€	641,6€
Renta por m ² construido	6,3€	7,6€	8,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.934	1.290	645

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Deba	186	7,21	622,0	8,79	7,8	1,56
Eibar	1.226	47,54	590,7	3,33	7,9	3,54
Elgoibar	428	16,60	549,7	-3,85	7,0	-8,61
Ermua	428	16,60	563,9	-1,38	8,1	5,73
Mutriku	110	4,27	518,6	-9,29	7,0	-9,22
Soraluze/Placencia de las Armas	130	5,04	486,7	-14,87	6,6	-13,91
Municipios de menos de 2.500 habitantes	71	2,75	530,8	-7,16	6,9	-10,17

¹⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

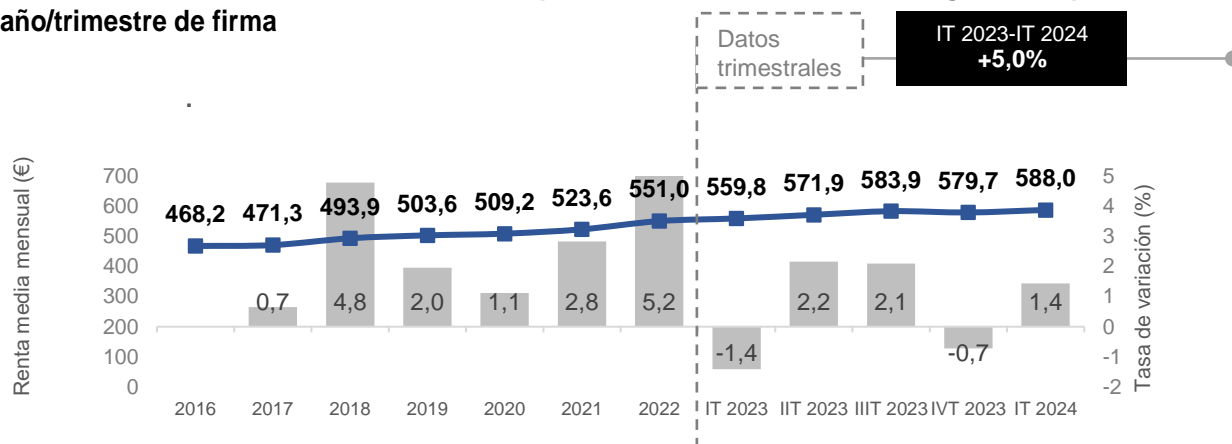

Área funcional A.F. de Busturialdea-Artibai

Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gauegiz Arteaga, Gernika-Lumo, Gizaburuaga, Ibarangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Mendata, Mendexa, Morga, Mundaka, Munitibar-Arbatzegi Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarroa, Sukarrieta, Ziortza-Bolibar

Población 72.190¹⁶
N.º de municipios en el área 32

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.084	556,4 €	7,0 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	491,7€	550,0€	626,3€
Renta por m ² construido	5,6€	6,8€	8,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.563	1.042	521

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bermeo	624	29,94	526,8	-5,32	6,9	-1,43
Gernika-Lumo	560	26,87	622,9	11,96	7,1	2,57
Lekeitio	195	9,36	555,4	-0,18	7,4	6,97
Markina-Xemein	158	7,58	529,6	-4,82	6,5	-6,57
Ondarroa	250	12,00	545,1	-2,03	7,4	6,50
Municipios de menos de 2.500 habitantes	297	14,25	518,8	-6,76	6,4	-8,70

¹⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

Área funcional **A.F. de Arratia**

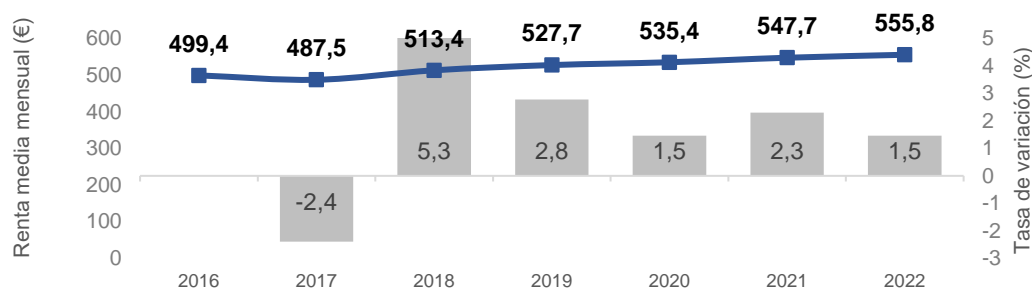
Municipios Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri

Población 13.922¹⁷

N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
439	569,4 €	6,6 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año de firma**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	510,0€	561,0€	629,9€
Renta por m ² construido	5,5€	6,4€	7,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	329	220	110

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Igorre	186	42,37	567,0	-0,41	6,3	-4,15
Lemoa	132	30,07	599,7	5,32	7,3	11,26
Municipios de menos de 2.500 habitantes	121	27,56	539,2	-5,30	6,2	-5,25

¹⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

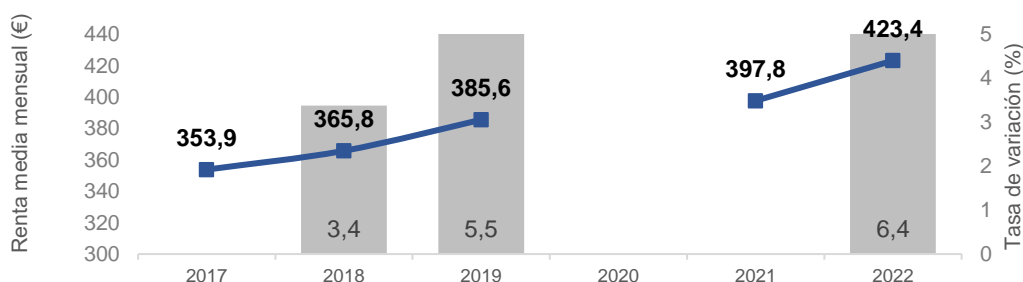


Área funcional	A.F. de Rioja Alavesa
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población	11.624 ¹⁸
N.º de municipios en el área	15

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
256	411,5 €	5,3 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año de firma



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	350,0€	402,3€	461,6€
Renta por m ² construido	4,4€	5,1€	6,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	192	128	64

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Oyón-Oion	126	49,22	411,3	-0,06	5,4	0,95
Municipios de menos de 2.500 habitantes	130	50,78	411,8	0,06	5,3	-1,03

¹⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

Área funcional **A.F. de Ayala**

Municipios

Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala/Aiara, Laudio/Llodio, Okondo, Orozko, Urduña/Orduña

Población

41.738¹⁹

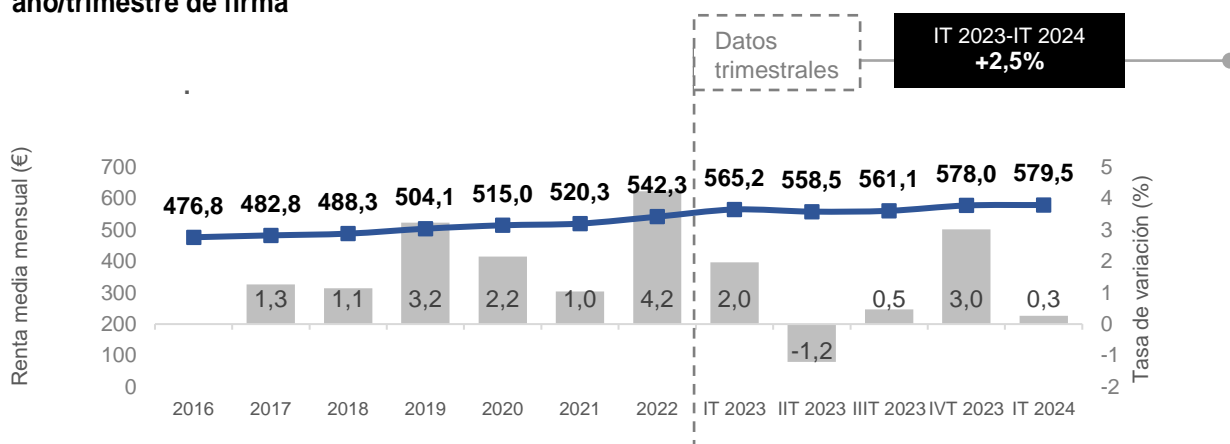
N.º de municipios en el área

8

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.345	550,4 €	6,8 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	489,2€	550,0€	614,1€
Renta por m ² construido	5,8€	6,7€	7,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.009	673	336

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Amurrio	378	28,10	556,2	1,06	6,4	-6,46
Ayala/Aiara	31	2,30	x	x	x	x
Laudio/Llodio	613	45,58	575,3	4,54	7,4	9,24
Orozko	77	5,72	535,5	-2,69	5,6	-17,88
Urduña/Orduña	166	12,34	487,1	-11,49	6,6	-2,54
Municipios de menos de 2.500 habitantes	80	5,95	504,2	-8,38	6,2	-8,37

¹⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


Área funcional A.F. de Alto Deba

Municipios

Antzuola, Aramaio, Aretxabaleta, Arrasate/Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga, Oñati

Población

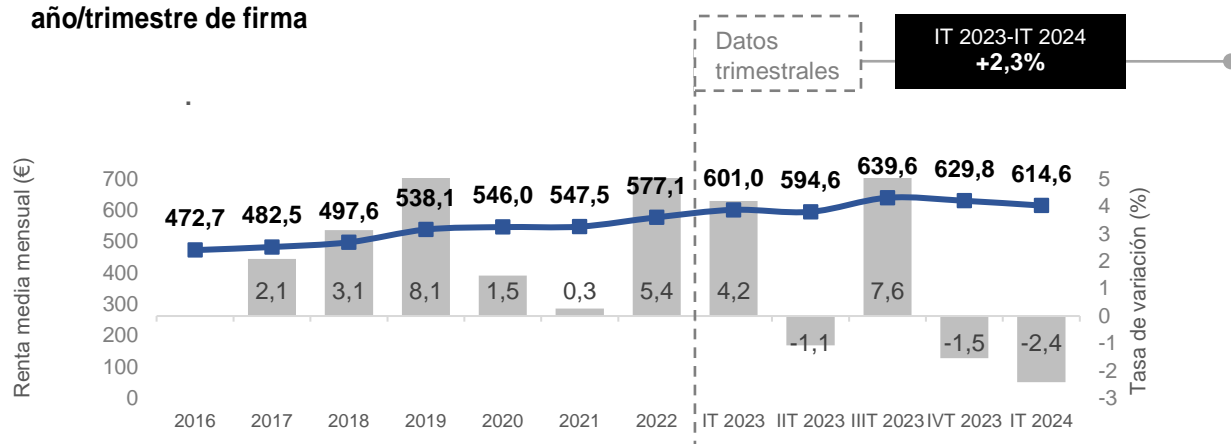
64.793²⁰

N.º de municipios en el área

9

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.554	582,9 €	7,1 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	510,0€	585,8€	650,0€
Renta por m ² construido	5,8€	7,0€	8,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.166	777	389

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Aretxabaleta	151	9,72	570,2	-2,19	6,8	-4,80
Arrasate/Mondragón	616	39,64	616,2	5,72	8,0	12,32
Bergara	343	22,07	566,8	-2,76	6,9	-3,60
Eskoriatza	99	6,37	588,6	0,98	6,9	-3,23
Oñati	260	16,73	559,3	-4,04	6,1	-14,48
Municipios de menos de 2.500 habitantes	85	5,47	498,7	-14,45	5,7	-20,73

²⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023



Área funcional **A.F. de Mungialdea**

Municipios Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka, Mungia

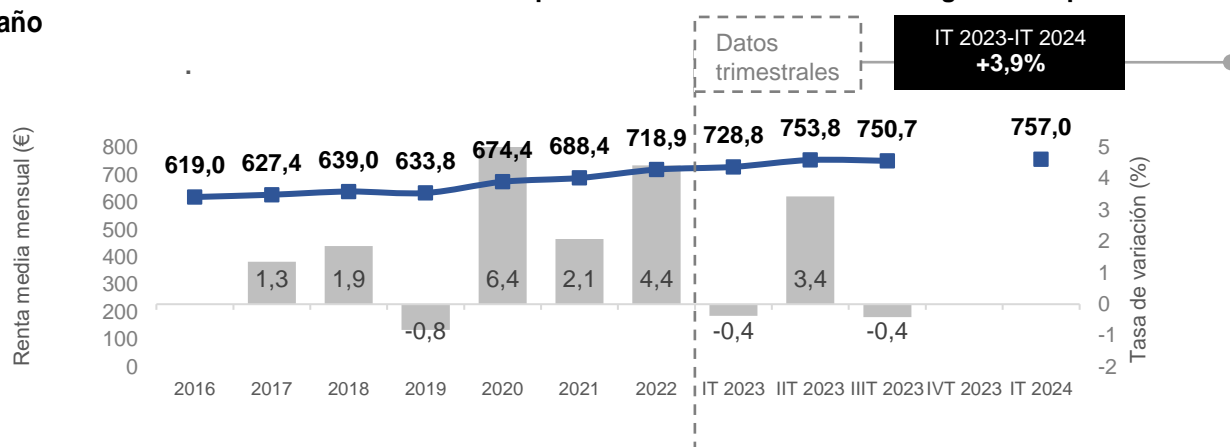
Población 26.854²¹

N.º de municipios en el área 9

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
840	718,7 €	8,4 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	645,0€	714,0€	800,0€
Renta por m ² construido	7,3€	8,3€	9,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	630	420	210

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bakio	88	10,48	681,0	-5,24	8,1	-4,24
Mungia	684	81,43	725,7	0,97	8,6	1,46
Municipios de menos de 2.500 habitantes	68	8,10	696,1	-3,15	7,6	-9,87

²¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

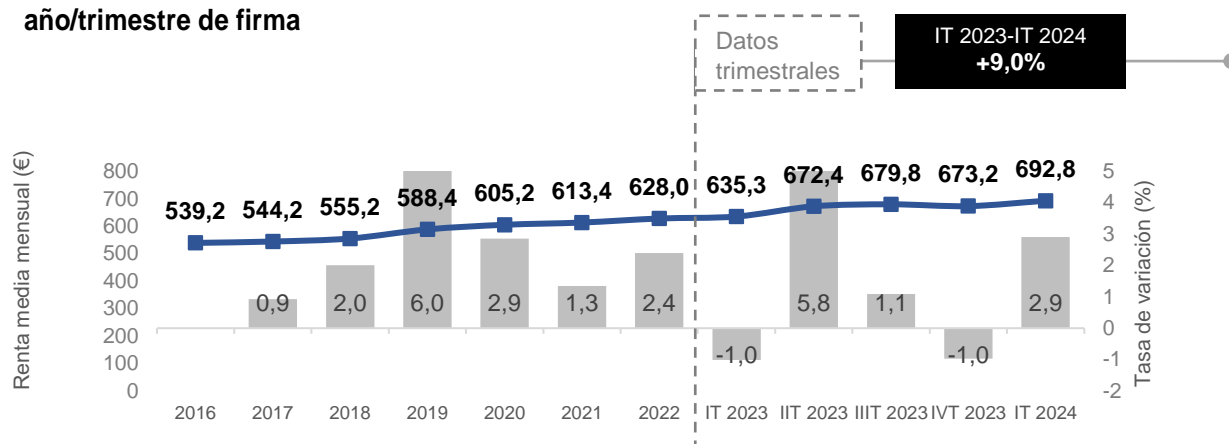


Área funcional	A.F. de Tolosaldea
Municipios	Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Baliarain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goitz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu, Lizartza, Orendain, Oresa, Tolosa, Villabona, Zizurkil
Población	48.056 ²²
N.º de municipios en el área	28

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.834	637,0 €	7,6 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	554,1€	639,0€	712,9€
Renta por m ² construido	6,2€	7,4€	8,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.376	917	459

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Ibarra	137	7,47	614,0	-3,61	7,3	-4,54
Tolosa	894	48,75	663,0	4,09	8,1	7,12
Villabona	281	15,32	628,8	-1,29	7,3	-3,57
Zizurkil	95	5,18	625,8	-1,75	7,4	-2,46
Municipios de menos de 2.500 habitantes	427	23,28	597,3	-6,23	6,8	-10,18

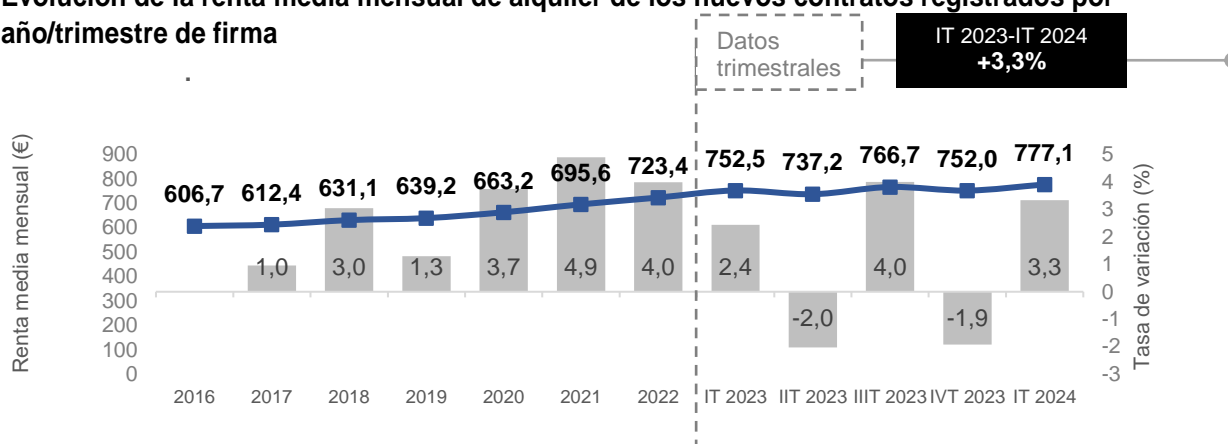
²² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


Área funcional A.F. de Urola Kosta

Municipios	Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa, Zumaia
Población	76.732 ²³
N.º de municipios en el área	11

Contratos vigentes a 31-03-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.720	722,4 €	8,4 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	579,2€	706,7€	852,1€
Renta por m ² construido	6,1€	8,0€	10,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.040	1.360	680

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Azkoitia	395	14,52	551,9	-23,60	6,2	-25,96
Azpeitia	425	15,63	581,5	-19,51	6,2	-26,43
Getaria	134	4,93	715,0	-1,02	9,0	7,17
Orio	265	9,74	751,1	3,98	8,7	3,65
Zarautz	943	34,67	869,9	20,42	10,5	25,33
Zestoa	112	4,12	597,9	-17,23	6,3	-24,54
Zumaia	384	14,12	737,3	2,06	8,5	1,20
Municipios de menos de 2.500 habitantes	62	2,28	613,6	-15,07	6,0	-27,91

²³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023



6.- ASPECTOS METODOLÓGICOS

En Euskadi, los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 26 de septiembre de 2015 (incluido ese día) deben depositar obligatoriamente la fianza establecida en el [artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#), tal y como dispone el [artículo 54.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda](#). Esta normativa permite disponer de datos estadísticos que se basan en los alquileres legalmente registrados y con la custodia del depósito, tal como se recoge en el [DECRETO 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de 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. Sin embargo, los principales análisis consisten, de momento, en generar información consistente y periódica sobre el **número de contratos y precios de renta mensual del alquiler libre de viviendas ubicadas en edificios colectivos y cuyo uso es el de residencia habitual** (contratos que son destinados a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato).

Como elemento clave del mercado inmobiliario, se trata de abordar un análisis de precios de alquiler que permita realizar comparaciones en el tiempo entre los diversos ámbitos territoriales considerados. En este contexto, la EMAL pretende ofrecer una información exhaustiva por área geográfica (territorio histórico, área funcional, municipios de más de 2.500 habitantes y distritos y barrios en las capitales).

Los principales indicadores que se presentan son:

- 1. RENTA MEDIA DE LOS NUEVOS CONTRATOS FIRMADOS EN CADA PERÍODO**, ofreciendo una perspectiva trimestral y anual sobre la evolución del número de contratos y los precios de renta de alquiler a partir de las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda a precios de mercado que se inician en cada período de análisis (trimestre o año).
- 2. Situación de las fianzas vigentes o STOCK**, a una fecha determinada, analizando el número de contratos y renta mensual de los depósitos de fianzas que se mantienen activos en un período independientemente de la fecha en la que se registró el contrato. En este caso, a la renta de alquiler de los contratos de alquiler de años anteriores se le aplica el diferencial del IPC entre el periodo de firma del contrato y la fecha de referencia de análisis.

Para ambas perspectivas de análisis, además de la renta mensual total, se incluye la estimación de **la renta de alquiler por metro cuadrado construido**, lo que permite examinar los datos de forma más homogénea sin que interfiera la dimensión de las viviendas.

De cara a preservar la confidencialidad de la difusión y la fiabilidad de las estimaciones se limita para su publicación a un mínimo de 5 inmuebles para indicar el número de depósitos registrados en un área geográfica, y un mínimo de 50 inmuebles para ofrecer información relativa a la renta de alquiler por metro cuadrado y renta de alquiler total.

Más información en la [ficha metodológica](#) de la operación [Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#)



7.- DEFINICIONES

Vivienda de Temporada

Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

Vivienda unifamiliar

Es una edificación desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, y pueden ser aisladas, pareadas o adosadas.

Vivienda colectiva

Vivienda ubicada en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria.

Arrendamiento/alquiler de vivienda habitual

Tienen la consideración de arrendamientos de vivienda habitual los contratos que son destinados a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato.

Precio m² construido

Es el precio medio por metro cuadrado de superficie construida, entendiéndose como tal la comprendida por el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos externos de un edificio o elemento de edificio o, cuando no exista cerramiento exterior, por la proyección horizontal de su cubierta.

Más información en el apartado de [definiciones](#) de la operación [Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#)