



ESTATISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza
Estatistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2

0

2

3

Estadística del mercado de
alquiler (EMAL)

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

Informe anual 2023

*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes*



INDICE

1.-	Situación del alquiler de vivienda libre en Euskadi	3
2.-	Análisis específico por territorio histórico	5
	Álava	5
	Bizkaia	6
	Gipuzkoa	7
3.-	Análisis por estratos de población	8
4.-	Análisis en las capitales vascas	11
	Vitoria-Gasteiz	11
	Bilbao	15
	Donostia / San Sebastián	19
5.-	Análisis general por áreas funcionales	23
	A.F. de Álava Central	26
	A.F. de Encartaciones	29
	A.F. de Goierri	32
	A.F. de Bilbao Metropolitano	35
	A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa	39
	A.F. de Durangaldea	42
	A.F. de Bajo Deba	45
	A.F. de Busturialdea-Artibai	48
	A.F. de Arratia	51
	A.F. de Rioja Alavesa	54
	A.F. de Ayala	57
	A.F. de Alto Deba	60
	A.F. de Mungialdea	63
	A.F. de Tolosaldea	66
	A.F. de Urola Kosta	69
6.-	Aspectos metodológicos	72
7.-	Definiciones	73

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.

Órgano Estadístico Específico

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

Teléfono: +34-945-01 69 61

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales

www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/

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 diciembre de 2023 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de **83.882 contratos** de alquiler libre (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 2.554 corresponden a viviendas de temporada¹ que, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. De igual forma, tampoco se consideran en esta investigación los 1.595 contratos correspondientes a viviendas unifamiliares que, a pesar de contar con un uso habitual de vivienda, por sus características diferenciadoras merecen ser objeto de un análisis específico.

Queda por tanto establecido en **79.733 contratos** de vivienda de alquiler libre el stock que se va a analizar en este informe: **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 diciembre de 2023.**

Fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2023 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	11.275	28.750	39.708	79.733
		Unifamiliar	382	498	715	1.595
	Total	11.657	29.248	40.423	81.328	
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	318	1.068	1.087	2.473
		Unifamiliar	13	38	30	81
	Total	331	1.106	1.117	2.554	
Total	Tipo de uso	Colectivo	11.593	29.818	40.795	82.206
		Unifamiliar	395	536	745	1.676
	Total	11.988	30.354	41.540	83.882	

Antes de comenzar a exponer los principales resultados hay que señalar que, con respecto a las cifras de evolución trimestral/anual que se ofrecen en este documento, los contratos de alquiler se clasifican en función del trimestre/año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

En definitiva, el número de **fianzas vigentes** a fecha 31 de diciembre de 2023 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -correspondientes a viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 79.733 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 (11.275 fianzas), el 36,1% (28.750 fianzas) en Gipuzkoa y el mayor número de depósitos (49,8% correspondiente a 39.708 fianzas) se localizan en el territorio de Bizkaia.

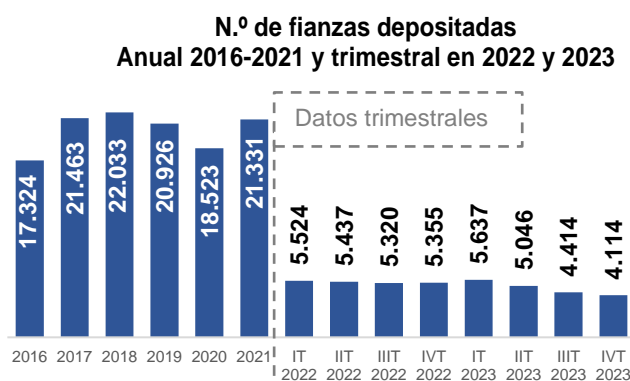
¹ Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

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.

Euskadi ³

La **renta media** de estos contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) en Euskadi, vigentes a 31 de diciembre de 2023 y asociados a viviendas colectivas, se sitúa en **739,5€ mensuales**.

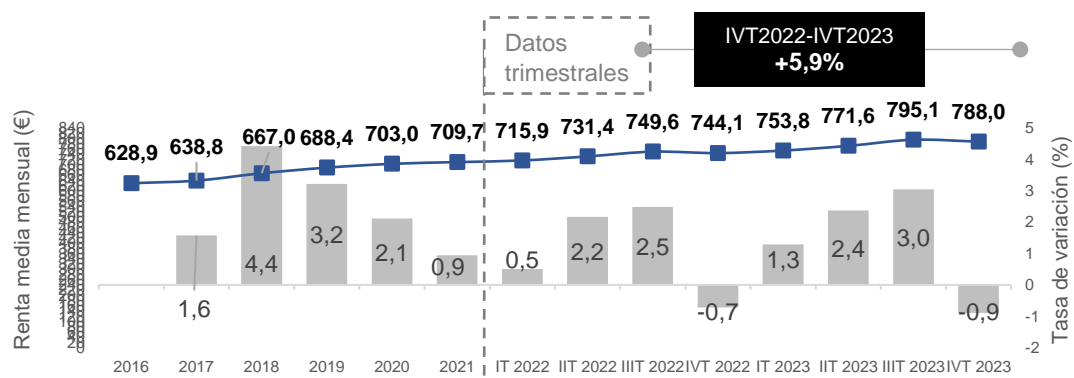
Por su parte, las fianzas constituidas en el **último trimestre de 2023** alcanzan una renta media de **788,0€**, lo que supone un 5,9% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior (744,1€). En similar proporción, se observa el incremento interanual en el precio por m² construido (+5,1%), que pasa de los 10,1 €/m² en el cuarto trimestre de 2022 a 10,6 €/m² en el mismo período de 2023.



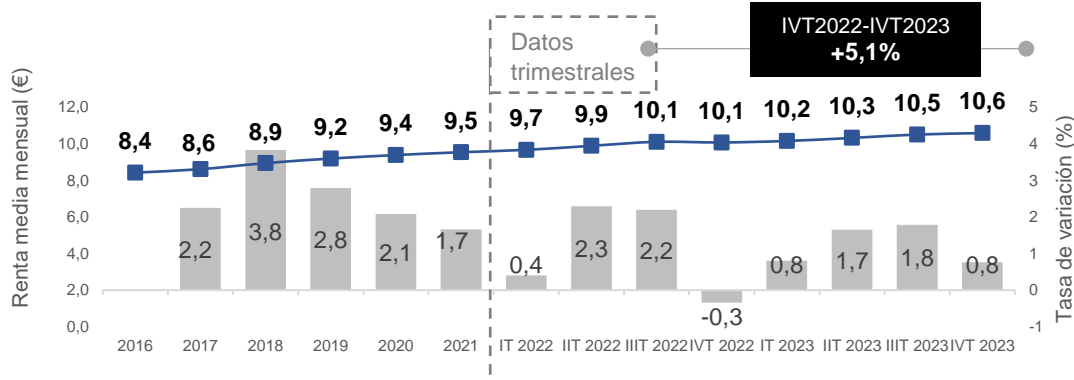
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2023



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



Renta por m² construido. Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



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

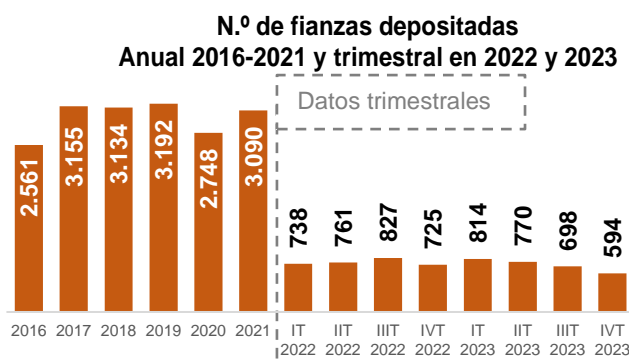


2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁴

Álava

En Álava, con un total de 11.275 contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 31 de diciembre de 2023, la renta media mensual es de **667,4€**. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por m² (8,7€/m²).

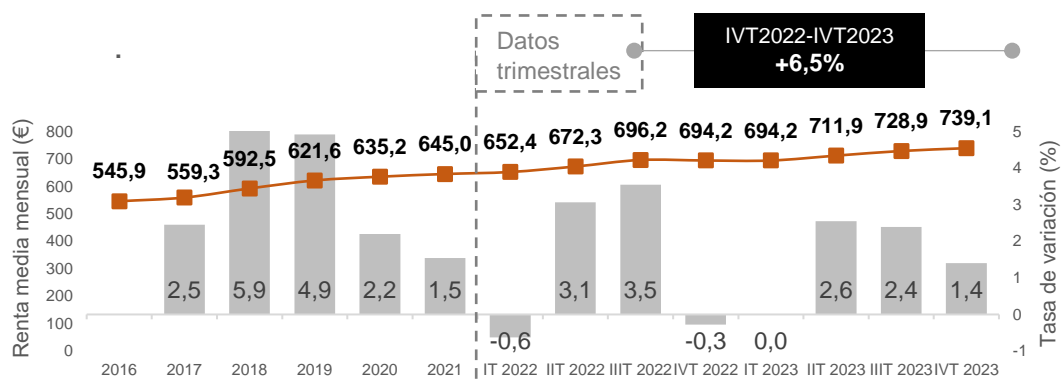
El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el cuarto trimestre de 2023 (739,1€) presenta un ligero incremento del 1,4% con respecto al trimestre anterior y un notable aumento (+6,5%) en relación con el mismo trimestre de 2022. El precio por m² desciende levemente (+ 0,6%) en su comparación inter trimestral, situándose en 9,4 €/m² y registra un ascenso del 4,9% en relación con el mismo trimestre del año anterior.



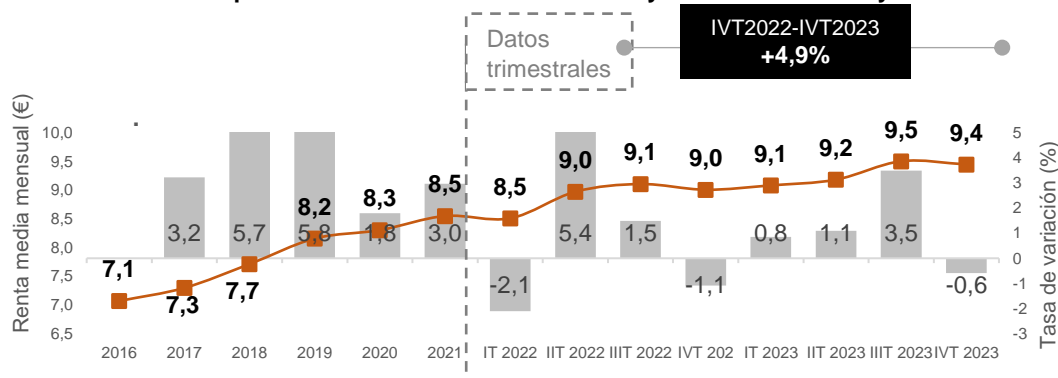
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2023



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



Renta por m² construido. Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



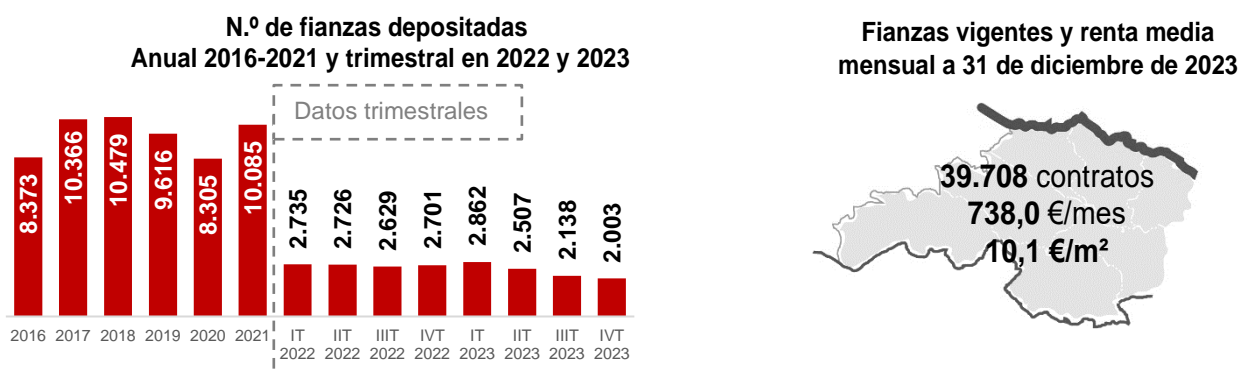
⁴ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



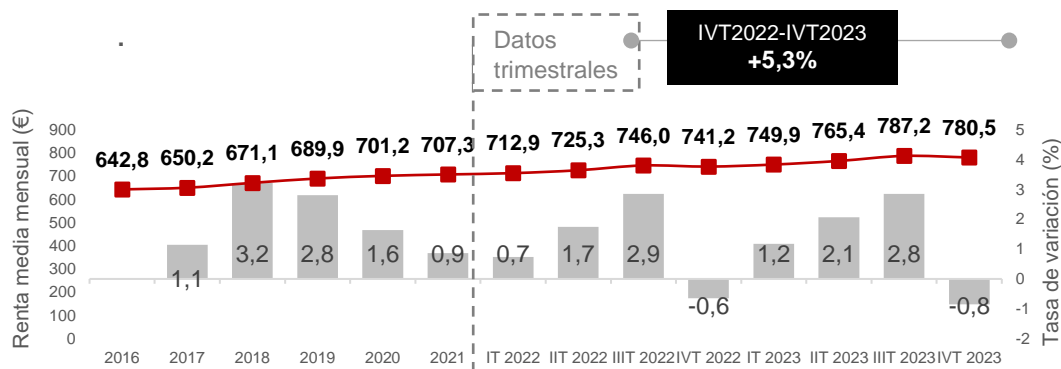
Bizkaia

A 31 de diciembre de 2023 se encuentran 39.708 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los **738,0€** y una renta por m² construido de 10,1€/m².

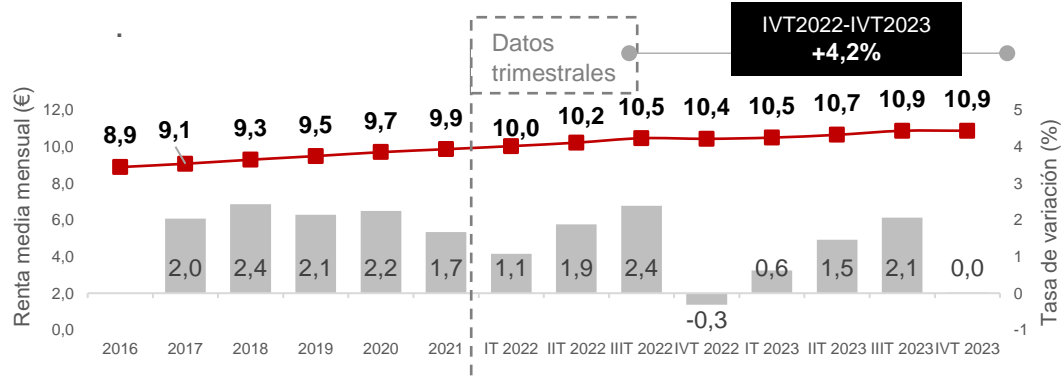
En cuanto a las fianzas constituidas en el cuarto trimestre de 2023, se advierte un leve descenso de los precios de alquiler en la comparativa trimestral con el tercer trimestre del mismo año (-0,8%), y un incremento relativo del 5,3% en el análisis interanual, alcanzando los 780,5€ en este último trimestre de 2023. Con respecto a la evolución del precio por m² de las nuevas fianzas, éste aumenta un 4,2% respecto al cuarto trimestre de 2022 y se mantiene estable en relación con el tercer trimestre de 2023, situándose en 10,9€/m².



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



Renta por m² construido. Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



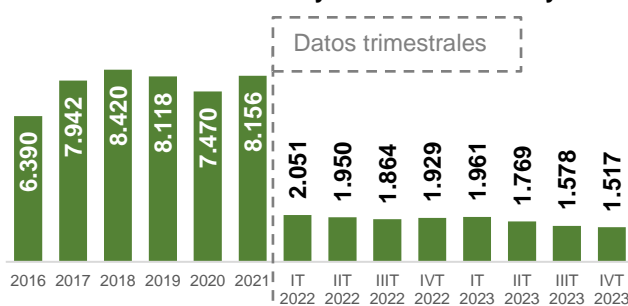


Gipuzkoa

Gipuzkoa registra, en sus 28.750 contratos vigentes a 31/12/2023, la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (770,2 €/mes). Sin embargo, el precio medio por m² de este territorio (9,8 €/m²) se sigue manteniendo algo inferior al precio de Bizkaia (-0,3€/ m²).

La renta media de las fianzas constituidas en el cuarto trimestre de 2023 alcanza los 817,0€. Esta cantidad es inferior a la registrada en el trimestre anterior (-2,2%) pero más elevada desde la perspectiva interanual (+6,6%). El precio de alquiler por m² (10,6€/m²) sube dos puntos porcentuales (+2,0%) con respecto al tercer trimestre de 2023 y aumenta casi hasta los siete puntos (+6,9%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

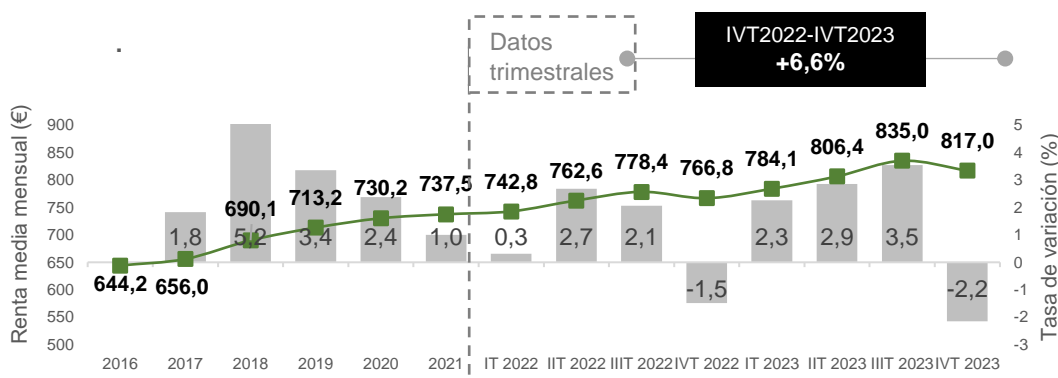
N.º de fianzas depositadas Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



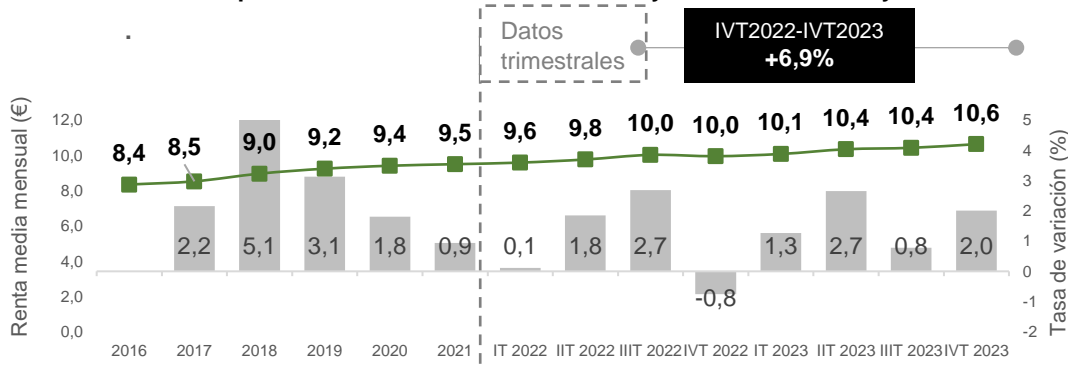
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2023



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



Renta por m² construido. Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023





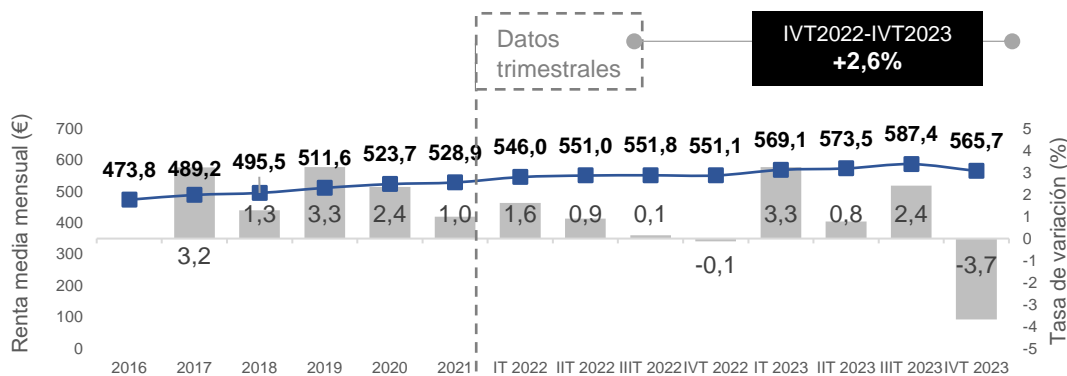
3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁵

El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el **cuarto trimestre de 2023** ofrece cifras que oscilan desde los 565,7 €/mes (de los municipios de menos de 2.500 habitantes), a los 787,7 €/mes (de las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes); y rentas de 897,3 €/mes registradas por término medio en las capitales.

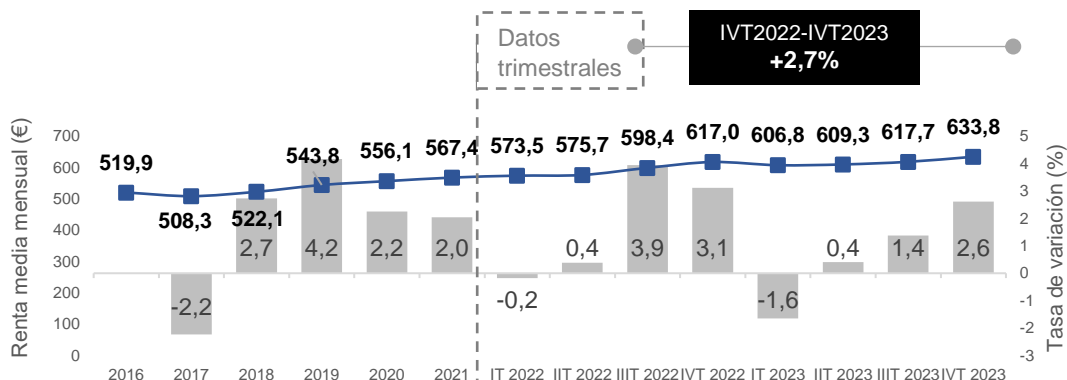
El mayor incremento, en términos trimestrales, se registra en los municipios de 2.500 a 5.000 habitantes (+2,6%) y en el otro extremo con una caída en los precios con respecto al trimestre anterior del 3,7% se encuentran los municipios de menos de 2.500 habitantes

En relación con el cuarto trimestre de 2022 el incremento de la renta (en mayor o menor media) es generalizado en todos los estratos de población. El incremento interanual más elevado se registra en los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes (+7,4%) seguido del registrado en las capitales (+6,8%).

Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



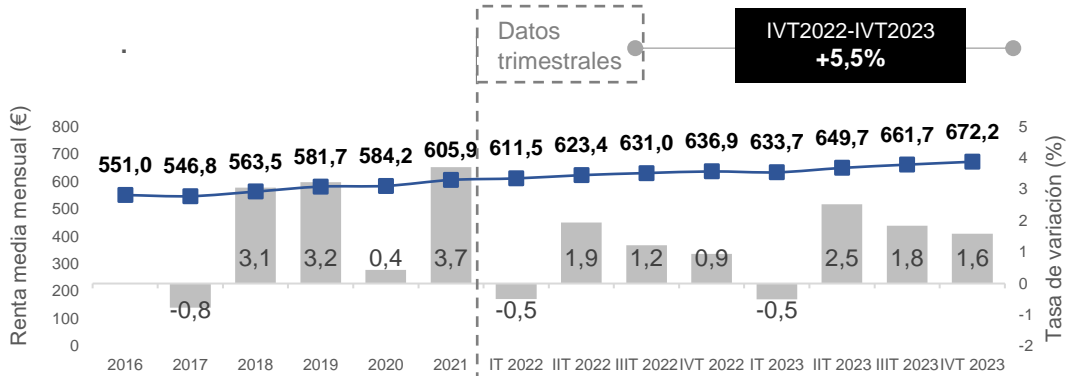
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



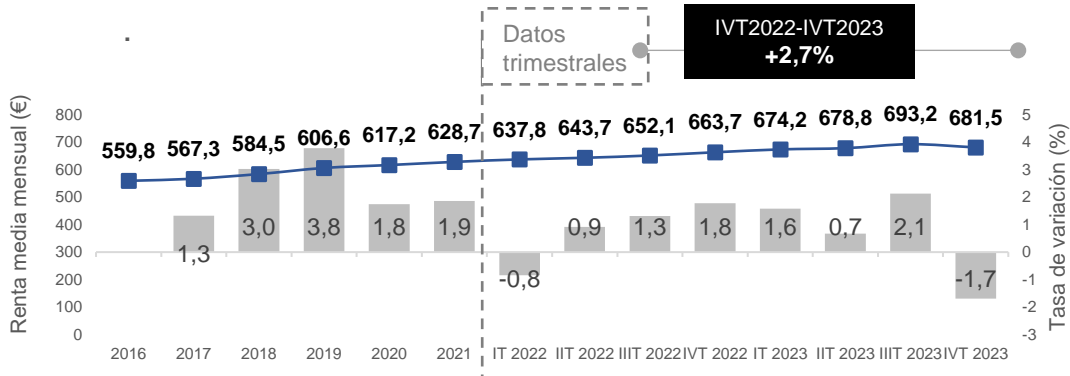
⁵ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



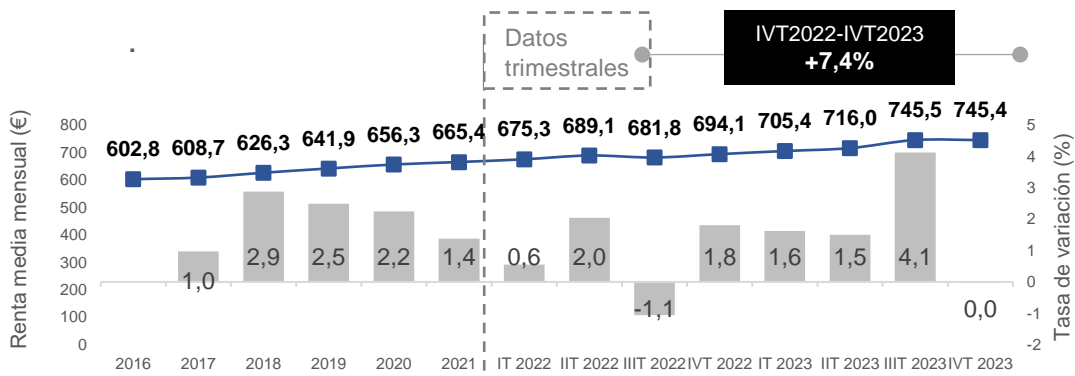
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023

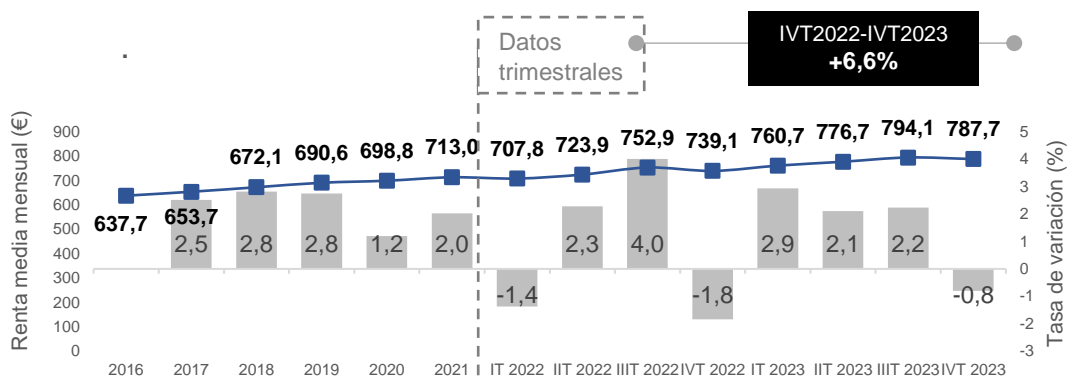


Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023

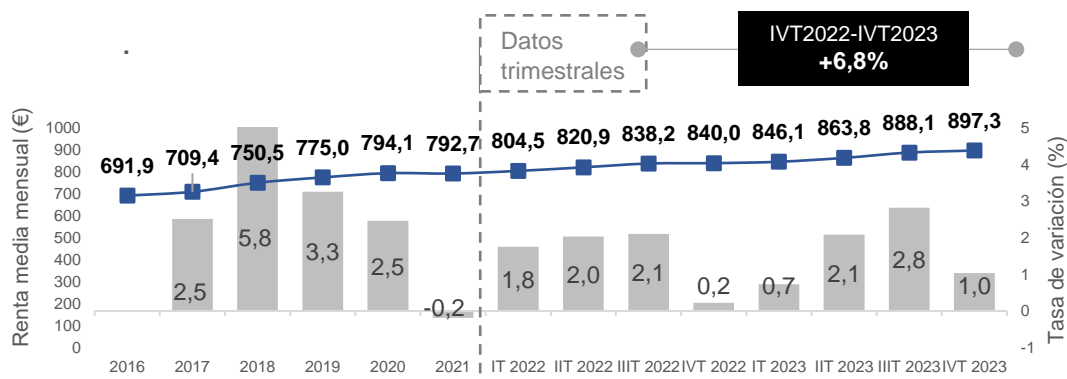




**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitante (capitales).
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**



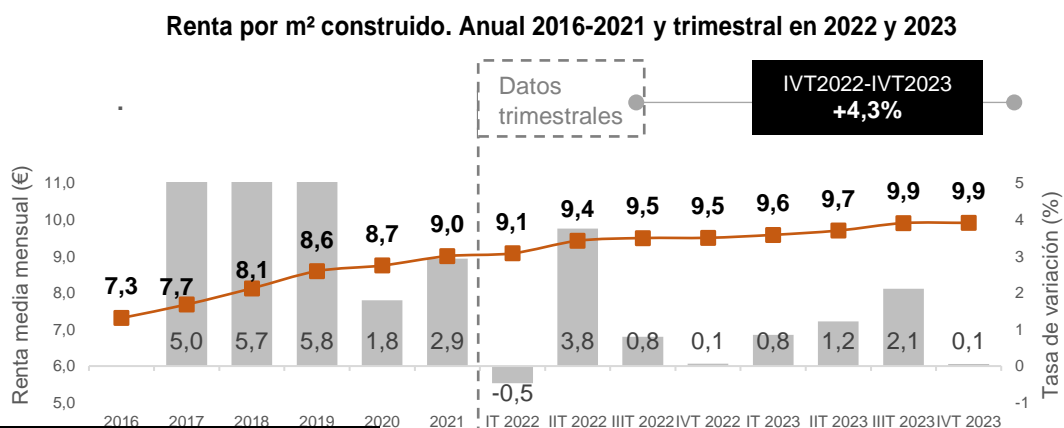
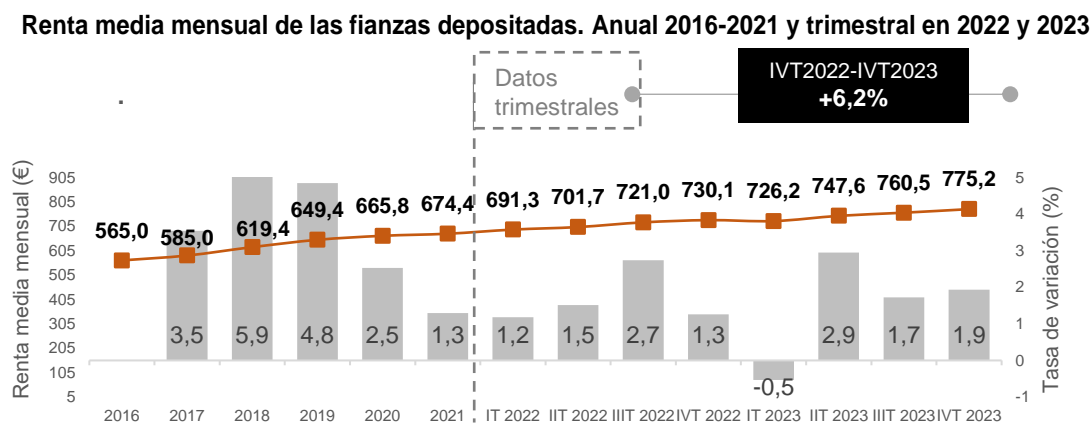


4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁶

Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,1% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y mantiene un porcentaje similar (11,7%) en cuanto a fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2023 (9.357 fianzas) con respecto al total de Comunidad Autónoma Vasca. El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de **698,7 €/mes**, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 620,0 €/mes que se registran en *Abetxuko*, a los 815,9 €/mes del barrio de *San Martin / San Martín*.

Los contratos incorporados en el último trimestre de 2023 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 775,2 €/mes de renta con un crecimiento interanual del 6,2%.



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



Nombre Municipio	Vitoria-Gasteiz
TTHH	Álava
Área Funcional	Álava Central
Población	250.100
Estrato de Población	Más de 100.000 hab. ⁷

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Parque de viviendas⁸	120.001	127.078	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.798	4.918	-2,43%

Contratos vigentes a 31-12-2023

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	9.357	11.170	
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	374	432	-13,45%
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	7,80%	8,79%	-11,29%
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	698,7€	827,9€	-15,60%
<i>Renta por m² construido</i>	9,1€	11,1€	-18,16%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	608,6€	700,0€	780,9€
Renta por m ² construido	7,7€	8,9€	10,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.018	4.679	2.339

⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

⁸ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-12-2023

	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						
DISTRITO 01	2.897	30,96	678,4	-2,91	9,5	4,49
DISTRITO 02	1.688	18,04	739,7	5,87	9,1	-0,42
DISTRITO 03	1.680	17,95	684,4	-2,05	8,7	-4,61
DISTRITO 04	1.718	18,36	689,9	-1,27	9,3	2,43
DISTRITO 05	1.303	13,93	727,5	4,13	8,6	-6,14
DISTRITO 06	71	0,76	587,7	-15,89	8,4	-8,06
Barrio						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	957	10,23	628,1	-10,10	10,2	11,31
002 Zabalgunea / Ensanche	522	5,58	794,2	13,66	10,5	14,86
003 Lovaina	423	4,52	747,7	7,01	9,4	3,29
004 Koroatzea / Coronación	923	9,86	674,3	-3,50	8,9	-2,63
005 El Pilar	495	5,29	667,5	-4,47	8,6	-5,28
006 Gazalbide	33	0,35	x	x	x	x
007 Txagorritxu	378	4,04	708,1	1,34	8,7	-4,71
008 San Martin / San Martín	221	2,36	815,9	16,77	8,3	-8,85
009 Zaramaga	612	6,54	661,0	-5,40	8,9	-2,13
010 Anglo-Vasco	239	2,55	704,5	0,83	8,7	-4,17
011 Arantzabela	60	0,64	704,0	0,75	8,4	-7,49
012 Done Jakue / Santiago	101	1,08	722,1	3,35	8,5	-7,10
013 Aranbizkarra	390	4,17	684,4	-2,05	8,3	-8,99
014 Arana	185	1,98	653,4	-6,48	9,0	-1,83
015 Babesgabetuak / Desamparados	299	3,20	732,2	4,78	9,5	4,47
016 Judimendi	465	4,97	684,9	-1,97	9,4	2,58
017 Santa Luzia / Santa Lucia	266	2,84	695,4	-0,48	9,1	-0,47
018 Adurtza	306	3,27	654,1	-6,39	9,3	2,37
019 San Kristobal / San Cristóbal	370	3,95	686,2	-1,79	9,3	2,44
020 Mendizorrotza	74	0,79	750,1	7,35	10,5	15,15
021 Ariznabarra	406	4,34	689,7	-1,30	9,4	3,18
022 Ehari-Gobeo / Ali-Gobeo	32	0,34	x	x	x	x
023 Sansomendi / Sansomendi	508	5,43	729,0	4,34	8,3	-8,77
024 Lakua-Arriaga	693	7,41	741,5	6,11	8,8	-3,90
025 Abetxuko	70	0,75	620,0	-11,27	8,4	-7,50
026 Ekialdeko Landagunea / Zona Rural Este	34	0,36	x	x	x	x
027 Ipar Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Noroeste	26	0,28	x	x	x	x
028 Hego Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Suroeste	11	0,12	x	x	x	x
029 Zabalzana	153	1,64	818,0	17,07	9,3	2,46
030 Salburua	93	0,99	797,1	14,08	8,7	-4,71
031 Goikolarra	12	0,13	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Distrito	Renta mensual media (€) ⁹								% variación interanual							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
DISTRITO 01	549,9	565,9	597,6	631,6	646,7	658,4	697,7	725,6	2,92	5,59	5,69	2,39	1,82	5,97	3,99	
DISTRITO 02	601,2	634,9	669,4	696,5	713,7	713,6	744,2	783,2	5,60	5,43	4,06	2,47	-0,01	4,28	5,25	
DISTRITO 03	552,4	573,6	600,0	640,4	649,2	661,0	700,6	735,6	3,84	4,61	6,73	1,37	1,82	6,00	4,99	
DISTRITO 04	549,6	568,9	607,0	636,3	653,5	665,6	697,6	753,6	3,52	6,69	4,83	2,70	1,85	4,81	8,03	
DISTRITO 05	589,2	601,8	646,2	666,1	696,3	696,5	739,3	781,4	2,14	7,38	3,08	4,53	0,02	6,16	5,69	
DISTRITO 06	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Barrio																
001	Alde Zaharra / Casco Viejo	499,6	511,0	534,0	578,1	599,8	611,0	652,4	670,3	2,29	4,49	8,26	3,75	1,88	6,77	2,74
002	Zabalguenea / Ensanche	665,4	676,3	710,5	734,9	732,2	753,5	806,5	832,5	1,63	5,07	3,43	-0,36	2,90	7,04	3,22
003	Lovaina	604,5	643,4	672,9	707,5	719,3	724,4	766,2	783,1	6,43	4,58	5,15	1,68	0,71	5,76	2,21
004	Koroatzea / Coronación	536,7	552,6	601,9	624,8	663,4	652,2	695,9	721,4	2,96	8,92	3,81	6,18	-1,70	6,71	3,66
005	El Pilar	533,8	565,1	586,6	621,9	635,2	658,2	672,2	706,3	5,87	3,80	6,01	2,14	3,62	2,13	5,06
006	Gazalbide	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
007	Txagorritxu	590,3	600,7	644,3	661,8	687,5	659,7	720,4	753,3	1,75	7,26	2,72	3,88	-4,04	9,21	4,56
008	San Martín / San Martín	x	685,7	741,0	792,7	x	785,1	x	854,4	x	8,06	6,98	x	x	x	x
009	Zaramaga	527,5	545,7	584,9	617,2	626,0	634,5	669,4	710,6	3,46	7,17	5,53	1,42	1,36	5,50	6,16
010	Anglo-Vasco	564,0	583,5	616,1	674,2	676,9	656,0	726,7	751,3	3,47	5,58	9,43	0,40	-3,09	10,77	3,39
011	Arantzabela	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
012	Done Jakue / Santiago	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
013	Aranbizkarra	547,8	584,2	596,8	641,0	668,3	668,4	688,8	738,8	6,65	2,15	7,41	4,27	0,01	3,05	7,25
014	Arana	x	544,0	571,6	598,8	x	646,9	x	x	x	5,08	4,75	x	x	x	x
015	Babesgabetuak / Desamparados	582,7	595,0	656,8	684,3	691,7	700,4	746,3	775,8	2,11	10,40	4,17	1,09	1,27	6,54	3,96
016	Judimendi	530,6	562,6	599,0	625,1	637,3	652,9	689,9	746,4	6,02	6,47	4,37	1,94	2,46	5,66	8,20
017	Santa Luzia / Santa Luzia	564,2	578,0	612,5	655,8	664,3	669,4	713,8	753,2	2,43	5,97	7,07	1,31	0,75	6,65	5,51
018	Adurtza	529,7	544,4	577,1	591,7	627,9	637,1	651,6	728,0	2,78	6,00	2,53	6,11	1,47	2,28	11,72
019	San Kristobal / San Cristóbal	556,7	572,2	610,8	637,8	648,3	673,3	693,8	758,7	2,80	6,74	4,42	1,64	3,87	3,03	9,36
020	Mendizorrotza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
021	Ariznabarra	559,9	593,3	620,9	653,7	663,6	690,1	700,2	710,7	5,96	4,65	5,29	1,51	4,00	1,47	1,49
022	Ehari-Gobeo / Ali-Gobeo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
023	Santsomendi / Sansomendi	596,1	605,5	642,8	670,6	699,8	697,0	729,2	787,1	1,58	6,15	4,33	4,36	-0,40	4,63	7,93
024	Lakua-Arriaga	609,3	616,8	665,3	672,0	705,7	708,0	765,0	788,9	1,22	7,88	1,00	5,01	0,32	8,06	3,12
025	Abetxuko	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
026	Ekialdeko Landagunea / Zona Rural Este	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
027	Ipar Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Noroeste	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
028	Hego Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Suroeste	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
029	Zabalgana	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
030	Salburua	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
031	Goikolarra	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

⁹ Clasificación de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

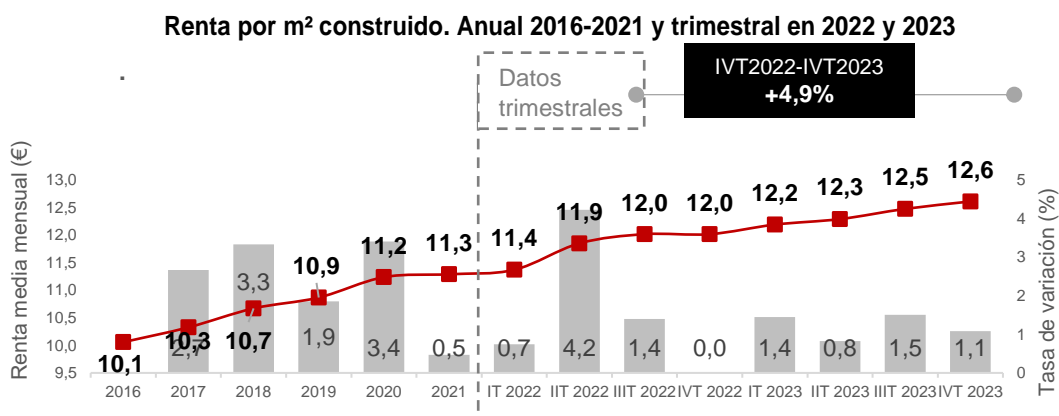
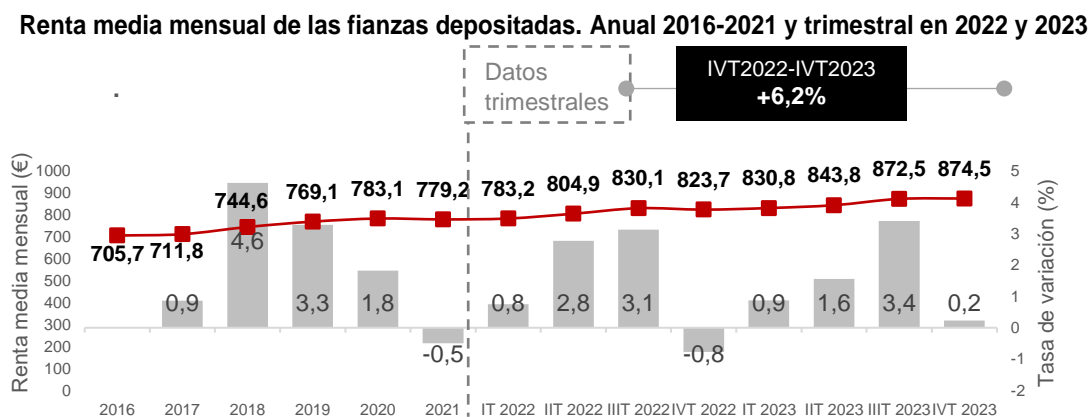


Bilbao

La capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2023 algo superior: 18,8% (con 14.975 contratos).

Entre los barrios, el de menor renta de alquiler en ese periodo es *Iturigorri-Peñascal* (559,5 €/mes) y el de mayor renta, casi doblando esta cantidad, es el barrio de *Indautxu* (1.058,6 €/mes). La renta media de la capital alcanza los 814,5 €/mes.

Entre el cuarto trimestre de 2022 y el de 2023, el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas se ha incrementado notablemente (+6,2%) alcanzando los 874,5€ mensuales.





Nombre Municipio	Bilbao
TTHH	Bizkaia
Área Funcional	Bilbao Metropolitano
Población	342.484
Estrato de Población	Más de 100.000 hab. ¹⁰

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Parque de viviendas¹¹	166.259	127.078	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.855	4.918	-1,29%

Contratos vigentes a 31-12-2023

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	14.975	11.170	
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	437	432	1,15%
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	9,01%	8,79%	2,47%
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	814,5€	827,9€	-1,61%
<i>Renta por m² construido</i>	11,6€	11,1€	3,67%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	683,5€	779,2€	900,0€
Renta por m ² construido	9,7€	11,2€	13,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	11.231	7.488	3.744

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

¹¹ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-12-2023

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	1.763	11,77	830,9	2,01	11,4	-1,74	
DISTRITO 02	1.783	11,91	735,3	-9,72	11,0	-4,72	
DISTRITO 03	608	4,06	708,7	-12,99	10,8	-6,87	
DISTRITO 04	1.594	10,64	745,7	-8,45	11,2	-2,85	
DISTRITO 05	3.122	20,85	751,5	-7,74	10,8	-6,51	
DISTRITO 06	2.675	17,86	1.051,2	29,05	13,8	19,54	
DISTRITO 07	2.139	14,28	767,6	-5,75	11,2	-2,79	
DISTRITO 08	1.291	8,62	772,6	-5,14	11,3	-1,85	
Barrio							
101	San Ignacio	486	3,25	821,5	0,86	10,9	-5,49
102	Elorrieta	17	0,11	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	346	2,31	835,0	2,51	11,4	-1,04
104	Deustuko Doneperiaga / San Pedro de Deustu	694	4,63	878,3	7,83	12,0	3,59
105	La Ribera	39	0,26	x	x	x	x
106	Arangoiti	181	1,21	681,1	-16,38	10,5	-9,17
107	Deustu Sakabanatua / Diseminado Deustu	x	x	x	x	x	x
201	Castaños	230	1,54	822,8	1,01	12,1	5,02
202	Matiko	344	2,30	741,9	-8,92	11,3	-1,82
203	Ciudad Jardín	21	0,14	x	x	x	x
204	Uribarri	669	4,47	724,4	-11,07	11,1	-4,12
205	Zurbaran	424	2,83	729,6	-10,43	10,4	-10,34
206	Arabella	92	0,61	661,6	-18,78	10,0	-13,29
207	Uribarri Sakabanatua / Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	432	2,88	672,8	-17,39	11,2	-2,96
302	Txurdinaga	176	1,18	803,4	-1,36	9,6	-16,58
401	Begoña	134	0,89	788,2	-3,23	11,0	-4,94
402	Santutxu	1.255	8,38	747,4	-8,24	11,3	-2,39
403	Boluetza	205	1,37	707,2	-13,18	11,0	-4,49
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	664	4,43	794,4	-2,46	11,7	0,98
502	Iturralde	323	2,16	765,7	-5,99	10,9	-5,94
503	Solokoetxe	203	1,36	757,5	-7,00	10,1	-12,39
504	Atxuri	283	1,89	705,7	-13,36	10,6	-8,08
505	La Peña	295	1,97	719,5	-11,66	10,2	-12,08
506	Bilbo Zaharra / Bilbao la Vieja	190	1,27	704,0	-13,57	11,1	-3,60
507	San Francisco	514	3,43	715,9	-12,11	10,5	-9,32
508	Zabala	378	2,52	743,6	-8,71	10,9	-5,40
509	San Adrián	170	1,14	771,6	-5,27	10,1	-12,70
510	Ibaiondo Sakabanatua / Diseminado Ibaiondo	6	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	96	0,64	950,0	16,63	11,0	-4,99
601	Abando	1.368	9,14	1.044,0	28,17	14,2	23,20
602	Indautxu	1.307	8,73	1.058,6	29,96	13,4	15,91
701	Ametzola	584	3,90	868,2	6,60	11,7	1,16
702	Iralabarri	521	3,48	763,8	-6,22	10,8	-6,16
703	Errekaldeberri	715	4,77	755,6	-7,23	11,3	-2,19
704	Larraskitu	107	0,71	688,5	-15,47	10,5	-8,87
705	Uretamendi	121	0,81	606,4	-25,56	11,0	-4,85
706	Iturrigorri-Peñasal	89	0,59	559,5	-31,31	11,2	-2,83
707	Errekalde Sakabanatua / Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x	x
801	Basurtu	634	4,23	869,7	6,78	12,4	7,27
802	Olabeaga	82	0,55	744,6	-8,59	11,7	1,36
803	Masustegi-Mintegitueta / Masustegi-Monte Caramelo	119	0,79	774,4	-4,92	10,4	-10,39
804	Altamira	70	0,47	645,5	-20,75	9,8	-15,47
805	Zorrotza	379	2,53	646,0	-20,69	10,2	-12,05
806	Basurtu-Zorrotza Sakabanatua / Diseminado Basurtu-Zorrotza	7	0,05	x	x	x	x

No disponible. No hay oferta suficiente

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ¹²							% variación interanual							
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Distrito																
	DISTRITO 01	718,1	726,0	756,7	760,7	793,7	810,2	815,5	884,7	1,10	4,22	0,53	4,33	2,08	0,65	8,49
	DISTRITO 02	625,0	635,0	663,5	691,4	700,9	707,4	729,7	776,2	1,60	4,48	4,22	1,37	0,93	3,16	6,36
	DISTRITO 03	614,0	589,3	616,4	651,9	656,6	690,6	703,6	773,9	-4,03	4,60	5,77	0,71	5,18	1,89	10,00
	DISTRITO 04	654,2	656,4	683,5	697,3	705,2	709,9	745,1	761,2	0,34	4,12	2,03	1,13	0,67	4,96	2,16
	DISTRITO 05	642,5	668,5	678,1	710,2	727,5	724,8	751,4	783,2	4,05	1,43	4,74	2,44	-0,38	3,67	4,23
	DISTRITO 06	908,7	897,2	955,6	997,6	998,5	966,1	1007,9	1075,1	-1,27	6,51	4,39	0,10	-3,24	4,32	6,67
	DISTRITO 07	655,3	676,5	698,3	718,3	718,2	730,3	776,8	789,7	3,25	3,22	2,87	-0,02	1,68	6,36	1,67
	DISTRITO 08	679,6	676,7	721,1	736,2	737,3	762,9	774,5	805,7	-0,42	6,56	2,09	0,15	3,48	1,52	4,03
Barrio																
101	San Ignacio	689,0	723,3	744,0	744,6	770,2	797,2	817,9	865,2	4,97	2,87	0,08	3,44	3,50	2,61	5,78
102	Elorrieta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	713,4	719,1	764,0	754,3	784,3	818,6	825,8	899,8	0,81	6,24	-1,27	3,98	4,38	0,88	8,96
104	Deustu / Doneperriaga / San Pedro de Deustu	782,1	756,5	812,0	809,4	848,3	854,9	849,2	920,7	-3,27	7,34	-0,33	4,81	0,78	-0,66	8,41
105	La Ribera	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
106	Arangoiti	581,9	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
107	Deustu / Sakabanatua / Diseminado Deustu	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
201	Castaños	x	709,5	759,4	769,8	766,2	747,9	797,1	841,2	x	7,04	1,36	-0,46	-2,39	6,58	5,53
202	Matiko	631,1	657,0	651,3	702,5	712,6	714,8	748,2	776,5	4,11	-0,86	7,85	1,45	0,30	4,67	3,79
203	Ciudad Jardín	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
204	Uribarri	598,7	628,3	655,0	680,8	688,1	699,9	711,4	768,1	4,93	4,26	3,92	1,08	1,71	1,65	7,96
205	Zurbaran	623,5	624,1	665,6	681,3	695,0	715,9	715,2	774,6	0,11	6,64	2,36	2,01	3,01	-0,09	8,30
206	Arabella	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
207	Uribarri / Sakabanatua / Diseminado Uribarri	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	543,4	552,1	561,5	606,4	628,4	646,9	679,4	739,2	1,61	1,69	8,00	3,64	2,94	5,02	8,80
302	Txurdinaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
401	Begoña	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
402	Santutxu	656,6	657,8	681,6	698,3	704,2	713,7	748,1	760,9	0,19	3,61	2,45	0,85	1,34	4,82	1,71
403	Bolueteta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

¹² Clasificación de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

		Renta mensual media (€) ¹³							% variación interanual							
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	672,4	693,8	725,1	761,9	771,1	752,6	768,5	813,9	3,19	4,51	5,08	1,21	-2,41	2,12	5,90
502	Iturralde	656,2	686,5	677,0	731,5	725,0	720,8	770,6	801,6	4,61	-1,38	8,04	-0,89	-0,58	6,92	4,01
503	Solokoetxe	x	688,3	705,5	x	742,7	717,5	x	x	x	2,50	x	x	-3,39	x	x
504	Atxuri	590,7	633,1	627,0	646,0	687,8	699,5	713,9	738,0	7,19	-0,96	3,03	6,47	1,70	2,05	3,38
505	La Peña	627,8	639,5	649,7	670,2	694,0	699,4	724,4	742,5	1,86	1,60	3,15	3,55	0,78	3,57	2,50
506	Bilbo Zaharra / Bilbao la Vieja	x	x	637,6	659,7	x	679,2	698,4	x	x	x	3,45	x	x	2,83	x
507	San Francisco	605,8	630,2	646,2	691,5	694,0	711,0	707,9	740,1	4,03	2,54	7,01	0,36	2,46	-0,44	4,55
508	Zabala	637,7	661,6	660,0	675,5	704,6	723,3	766,0	774,4	3,75	-0,25	2,36	4,30	2,66	5,90	1,09
509	San Adrián	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
510	Ibaiondo Sakabanatua / Diseminado	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
511	Miribilla	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
601	Abando	909,5	881,9	941,2	993,2	994,0	934,6	999,1	1067,0	-3,04	6,73	5,52	0,08	-5,98	6,90	6,79
602	Indautxu	907,8	915,1	970,5	1002,9	1003,2	996,8	1017,5	1083,4	0,81	6,05	3,34	0,03	-0,63	2,08	6,47
701	Ametzola	736,5	755,7	804,1	812,9	794,3	801,8	879,7	876,8	2,61	6,40	1,10	-2,29	0,94	9,72	-0,33
702	Iralabari	664,3	697,9	684,1	743,3	702,7	731,4	751,1	782,7	5,06	-1,98	8,66	-5,46	4,09	2,68	4,22
703	Errekaldeberri	650,1	648,4	675,8	701,1	711,9	729,1	765,8	781,3	-0,26	4,22	3,76	1,54	2,42	5,03	2,02
704	Larraskitu	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
705	Uretamendi	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
706	Iturigorri-Peñascal	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
707	Errekalde Sakabanatua / Diseminado	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
801	Basurtu	761,5	753,6	816,0	827,2	833,5	832,0	851,5	905,0	-1,03	8,27	1,38	0,76	-0,18	2,34	6,29
802	Olabeaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
803	Masustegi-Mintegitueta / Masustegi-Monte	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
804	Caramelo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
804	Altamira	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
805	Zorrotza	561,6	565,6	582,3	609,0	610,6	636,9	634,2	663,7	0,72	2,95	4,59	0,26	4,31	-0,42	4,64
806	Basurtu-Zorrotza Sakabanatua / Diseminado Basurtu-Zorrotza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

¹³ Clasificación de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

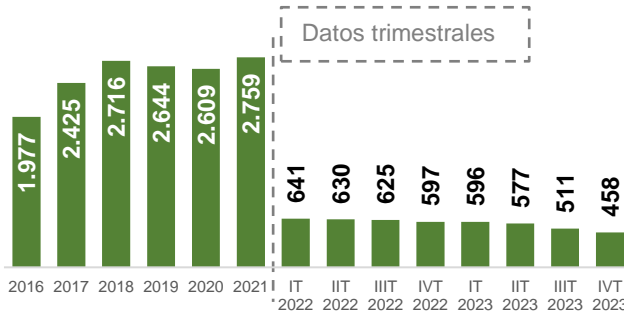


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2023, del 11,5% (correspondiente a 9.178 contratos) con respecto al total de la Comunidad; por encima de su peso relativo respecto al parque de viviendas de Euskadi (8,8%). El precio medio de los alquileres es el más alto de las tres capitales llegando a los **981,9 €** mensuales. El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de *Martutene* (751,5 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.149,8€ en la zona de *Aiete*.

Los nuevos contratos firmados en el último trimestre de 2023 superan los 1.000€ arrojando un promedio de 1.065.5€ con un significativo incremento en el último año del 9,3%.

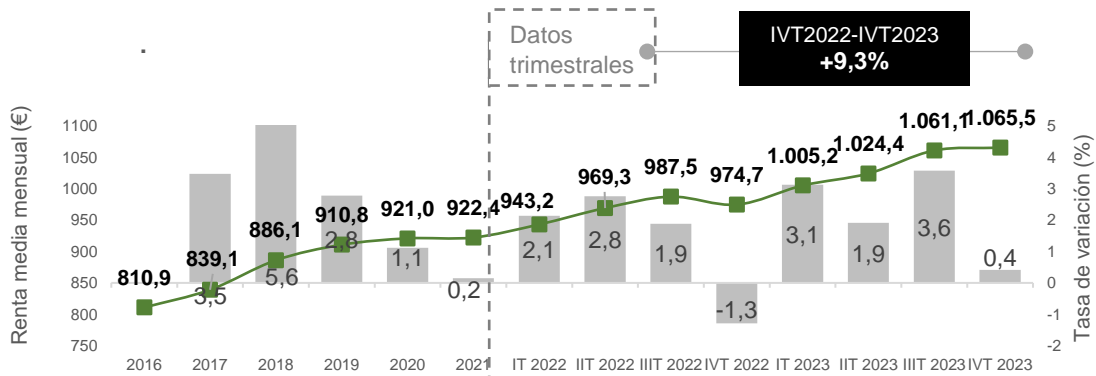
N.º de fianzas depositadas Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



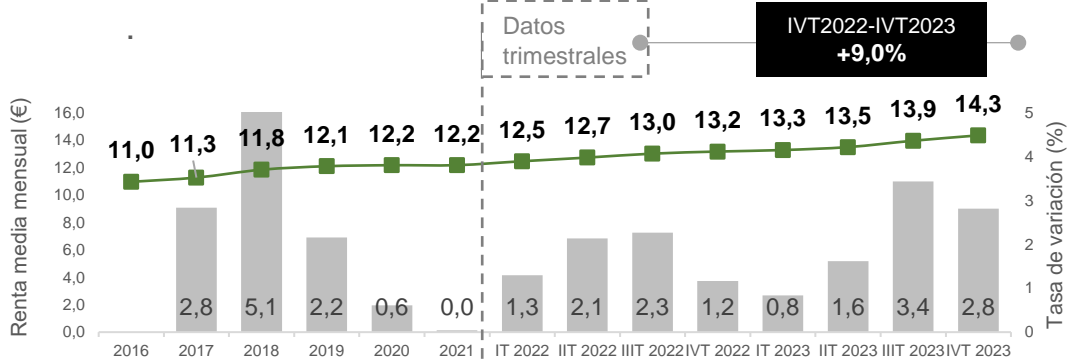
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2023

9.178 contratos
981,9 €/mes
12,7 €/m²

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



Renta por m² construido. Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023





Nombre Municipio	Donostia / San Sebastian
TTHH	Gipuzkoa
Área Funcional	Donostialdea-Bajo Bidasoa
Población	182.641
Estrato de Población	Más de 100.000 hab. ¹⁴

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Parque de viviendas¹⁵	94.973	127.078	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.200	4.918	5,74%

Contratos vigentes a 31-12-2023

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	9.178	11.170	
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	503	432	16,25%
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	9,66%	8,79%	9,94%
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	981,9€	827,9€	18,61%
<i>Renta por m² construido</i>	12,7€	11,1€	13,79%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	806,1€	936,4€	1.141,9€
Renta por m ² construido	10,3€	12,3€	14,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.884	4.589	2.295

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

¹⁵ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-12-2023

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							
	DISTRITO 01	441	4,80	1.001,3	1,98	13,5	6,64
	DISTRITO 02	852	9,28	1.148,5	16,96	14,7	16,12
	DISTRITO 03	2.421	26,38	994,1	1,24	12,8	0,81
	DISTRITO 04	1.210	13,18	940,4	-4,22	12,7	0,40
	DISTRITO 05	892	9,72	1.000,4	1,89	13,2	3,72
	DISTRITO 06	1.757	19,14	1.076,4	9,62	13,3	4,51
	DISTRITO 07	1.605	17,49	792,1	-19,33	10,6	-16,55
Barrio							
001	Aiete	433	4,72	1.149,8	17,10	13,0	2,15
002	Altza	825	8,99	764,8	-22,11	10,3	-18,80
003	Amara Berri	1.521	16,57	978,0	-0,40	12,4	-1,93
004	Antiguo	785	8,55	1.084,6	10,45	13,6	7,12
005	Añorga	64	0,70	811,3	-17,37	9,9	-22,13
006	Ategorrieta-Ulia	111	1,21	898,3	-8,52	11,7	-7,43
007	Erdialdea / Centro	1.973	21,50	1.089,0	10,91	14,3	12,96
008	Egia	734	8,00	892,5	-9,11	12,4	-1,94
009	Gros	1.168	12,73	1.033,1	5,21	13,5	6,20
010	Ibaeta	365	3,98	1.056,9	7,63	13,4	5,46
011	Igeldo	22	0,24	x	x	x	x
012	Intxaurrondo	430	4,69	827,2	-15,75	11,0	-13,57
013	Loiola	256	2,79	851,2	-13,31	11,3	-11,20
014	Martutene	111	1,21	751,5	-23,46	10,6	-16,56
015	Mirakruz-Bidebieta	335	3,65	829,4	-15,53	11,0	-13,31
016	Miramón-Zorroaga	42	0,46	x	x	x	x
017	Zubieta	<5	0,03	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Distrito	Renta mensual media (€) ¹⁶								% variación interanual							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
DISTRITO 01	853,1	876,9	898,8	925,6	940,1	923,2	1022,5	1011,2	2,79	2,49	2,99	1,56	-1,80	10,76	-1,11	
DISTRITO 02	972,1	980,7	1012,8	1065,9	1073,4	1037,0	1137,9	1223,6	0,89	3,27	5,24	0,70	-3,38	9,73	7,52	
DISTRITO 03	828,0	852,3	902,3	916,7	941,5	934,7	970,4	1041,2	2,93	5,87	1,59	2,71	-0,73	3,83	7,29	
DISTRITO 04	763,5	789,6	824,2	872,2	854,1	891,6	923,9	989,7	3,42	4,39	5,82	-2,07	4,39	3,63	7,12	
DISTRITO 05	814,6	865,6	907,5	930,9	905,0	939,7	977,2	1047,8	6,27	4,83	2,58	-2,79	3,83	3,99	7,22	
DISTRITO 06	904,3	919,2	985,2	1000,0	999,2	1000,6	1041,4	1113,5	1,65	7,18	1,50	-0,08	0,14	4,08	6,92	
DISTRITO 07	655,1	681,5	707,9	728,2	757,9	745,2	801,6	848,8	4,02	3,88	2,87	4,07	-1,67	7,57	5,88	
Barrios																
001	Aiete	913,6	989,9	1017,1	1072,5	1028,2	1047,8	1100,6	1221,9	8,35	2,75	5,45	-4,13	1,90	5,04	11,03
002	Altza	642,5	653,3	690,5	705,0	738,9	729,7	775,8	825,6	1,68	5,69	2,10	4,81	-1,24	6,32	6,42
003	Amara Berri	820,3	848,5	895,0	914,4	922,6	911,1	961,3	1020,7	3,44	5,48	2,16	0,89	-1,24	5,51	6,18
004	Antiguo	929,8	910,9	991,2	992,2	1008,9	1032,6	1071,6	1075,9	-2,04	8,81	0,10	1,68	2,35	3,77	0,40
005	Añorga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
006	Ategorrieta-Ulía	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
007	Erdialdea / Centro	912,2	933,4	968,1	1000,7	1015,9	1002,6	1068,6	1155,6	2,32	3,72	3,37	1,52	-1,31	6,58	8,14
008	Egia	750,9	761,9	781,7	820,5	819,8	851,1	888,5	957,4	1,45	2,61	4,96	-0,09	3,82	4,40	7,76
009	Gros	821,9	876,5	923,5	955,9	931,3	973,7	1001,7	1076,2	6,63	5,37	3,50	-2,57	4,56	2,88	7,43
010	Ibaeta	892,5	947,0	997,9	993,7	994,1	987,1	980,8	1106,3	6,11	5,38	-0,43	0,04	-0,70	-0,64	12,79
011	Igeldo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
012	Intxaurreondo	672,5	724,9	736,6	760,0	775,3	764,6	819,0	871,3	7,80	1,61	3,17	2,01	-1,37	7,11	6,39
013	Loiola	x	716,1	753,6	792,4	829,6	819,4	854,7	857,5	x	5,23	5,14	4,70	-1,24	4,32	0,33
014	Martutene	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
015	Miracruz-Bidebieta	681,3	714,1	730,1	756,4	775,2	762,4	823,4	887,3	4,82	2,23	3,61	2,48	-1,65	8,00	7,76
016	Miramón-Zorroaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
017	Zubieta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

¹⁶ Clasificación de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

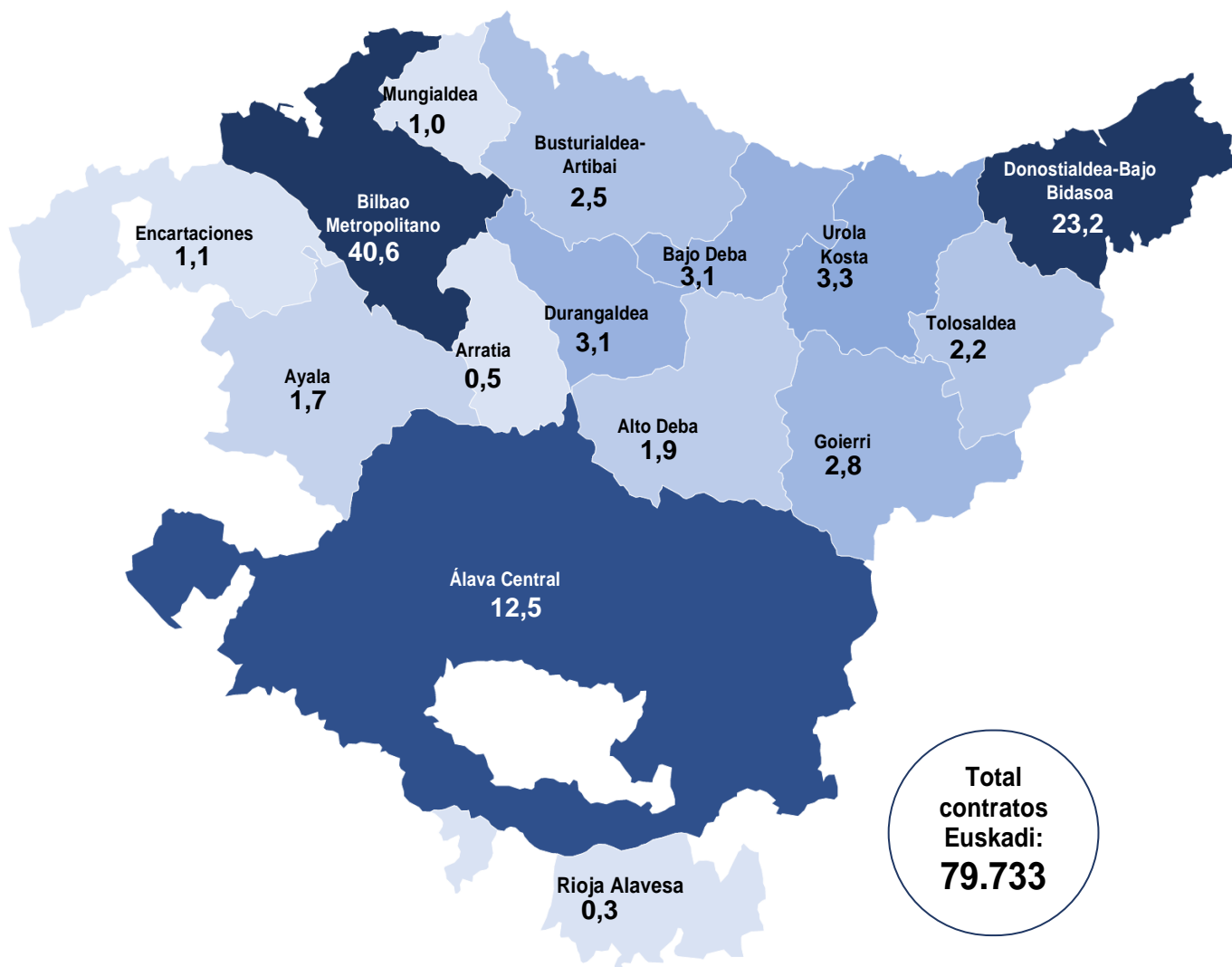
5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES¹⁷

Las áreas funcionales donde se encuentran ubicadas las capitales de los tres territorios históricos vascos son las que con mayor peso contribuyen en el total de fianzas vigentes en Euskadi, a 31 de diciembre de 2023. Así, el área funcional de **Bilbao Metropolitano** suma el 40,6% del total de contratos vigentes depositados; seguido por el área funcional de **Donostialdea-Bajo Bidasoa** (23,2%) y el área funcional de **Álava Central** (12,5%). El resto de las áreas funcionales oscilan entre el 0,3% de **Rioja Alavesa** y el 3,3% de **Urola Kosta**.

Excluyendo las áreas funcionales donde se encuentran las capitales, Gipuzkoa es el territorio con mayor aportación: 13,5% frente al 8,3% de Bizkaia y el 2% de Álava.

Mapa de contratos con fianza depositada por área funcional

(% respecto al total)¹⁸



¹⁷ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

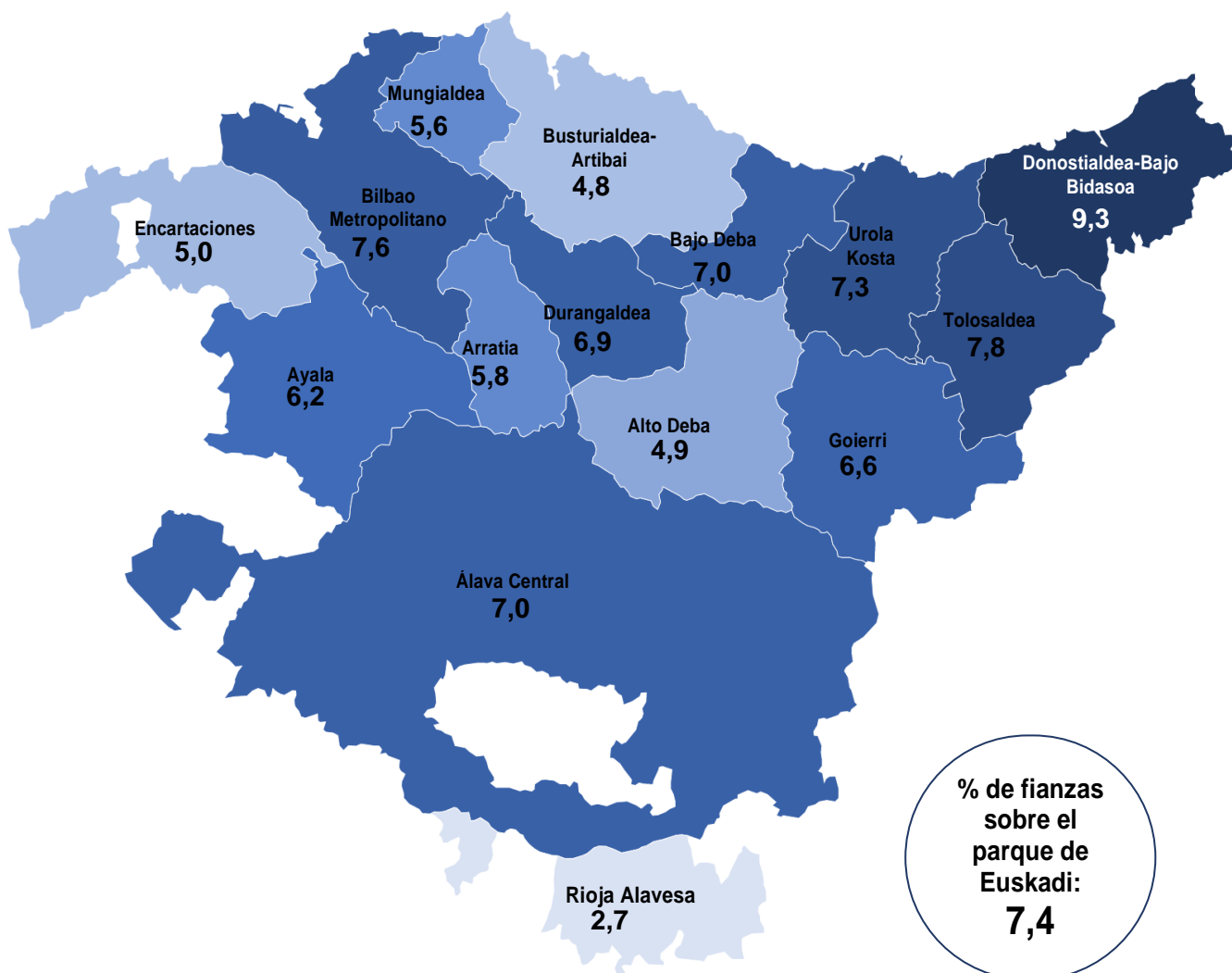
¹⁸ Contratos vigentes a fecha 31 de diciembre de 2023



En Euskadi, el porcentaje de fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2023 con respecto al parque de viviendas familiares se sitúa en un **7,4%**. Teniendo en cuenta el peso relativo de las fianzas para cada área funcional en relación con el parque de viviendas de ésta, se observa que, de nuevo, el territorio de Gipuzkoa presenta los ratios más elevados: **Donostialdea-Bajo Bidasoa** (9,3%) y **Tolosaldea** (7,8%) se sitúan al frente del ranking, en este último caso con una participación similar, aunque algo superior, a las detectadas en las áreas funcionales donde se ubican las capitales de los otros dos territorios de la Comunidad: **Bilbao Metropolitano** (7,6%) y **Álava Central** (7,0%).

Mapa de contratos con fianza depositada en relación con el parque de viviendas del área funcional

(% de fianzas respecto al parque del área funcional)¹⁹



¹⁹ Contratos vigentes a fecha 31 de diciembre de 2023

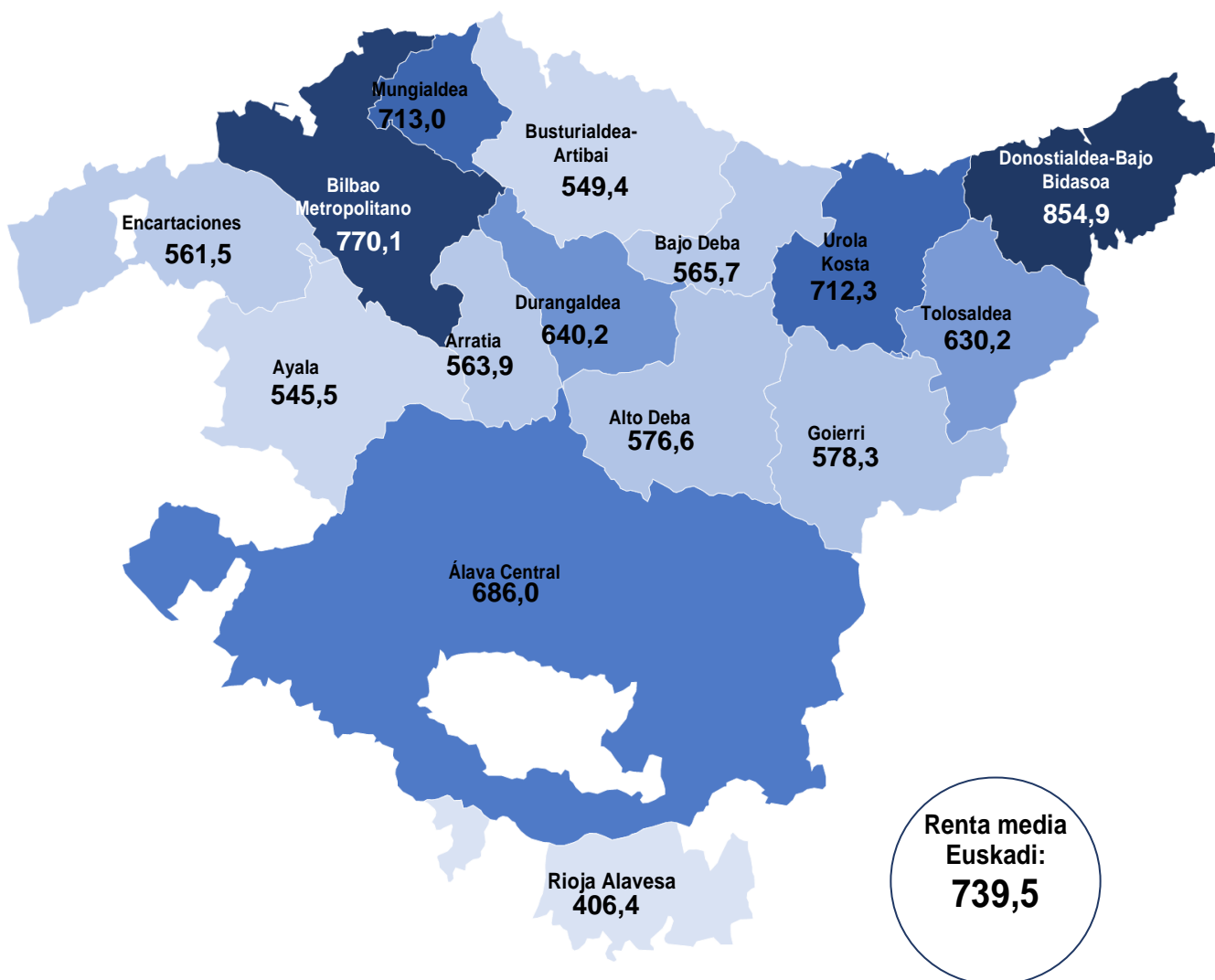


En términos de renta media, el precio medio del alquiler de las fianzas vigentes en Euskadi a 31 de diciembre de 2023 (739,5 €/mes) es superado por las áreas funcionales de **Donostialdea-Bajo Bidasoa** (854,9 €/mes) y **Bilbao Metropolitano** (770,1 €/mes). Es, en ambos casos, donde se ubican las capitales administrativas de sus territorios.

No ocurre lo mismo en el área funcional que incluye a la capital alavesa, ya que ni el área funcional (**Álava Central**) ni la capital superan la renta media de alquiler de la Comunidad.

Mapa de la renta mensual media de los alquileres

(euros)²⁰



²⁰ Contratos vigentes a fecha 31 de diciembre de 2023


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, Zaldondo, Zambrana, Zigoitia, Zuia
Población	286.765 ²¹
N.º de municipios en el área	32

Mapa del Área Funcional

Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas²²	141.929	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.949	4.908	0,85%

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

²² Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



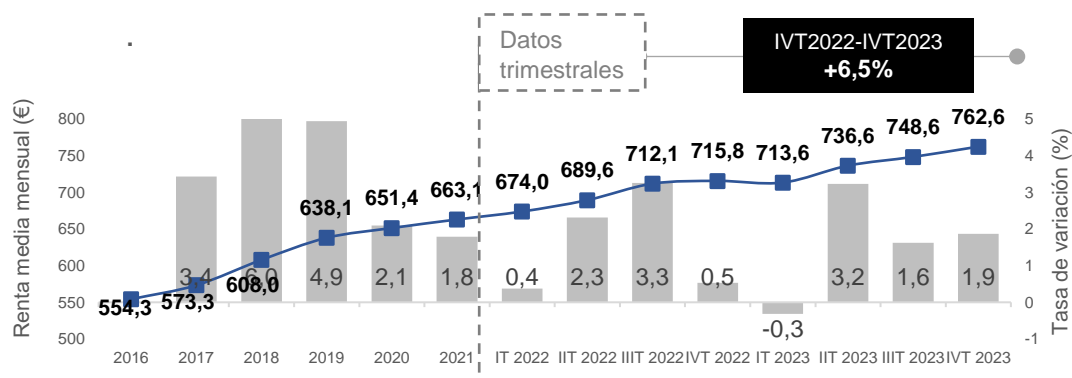
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	9.965	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	347	363	-4,26%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	7,02%	7,40%	-5,06%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	686,0€	739,5€	-7,24%
Renta por m ² construido	8,9€	9,8€	-8,71%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	592,3€	688,8€	780,3€
Renta por m ² construido	7,5€	8,8€	10,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.474	4.983	2.491

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Municipio	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
Contratos vigentes a 31-12-2023						
Agurain/Salvatierra	193	1,94	490,0	-28,58	5,8	-34,79
Alegria-Dulantzi	105	1,05	536,8	-21,75	6,8	-24,12
Iruña Oka/Iruña de Oca	42	0,42	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	9.357	93,90	698,7	1,85	9,1	2,08
Municipios de menos de 2.500 habitantes	268	2,69	479,8	-30,07	5,6	-36,91

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Agurain/Salvatierra	x	423,4	453,2	457,4	444,5	x	x	x	x	7,05	0,92	-2,81	x	x	x
Alegría-Dulantzi	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Iruña Oka/Iruña de Oca	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	565,0	585,0	619,4	649,4	665,8	674,4	711,3	750,5	3,54	5,88	4,84	2,52	1,29	5,47	5,51
Municipios de menos de 2.500 habitantes	389,1	423,7	424,2	464,5	438,6	462,5	488,5	536,5	8,91	0,11	9,51	-5,57	5,45	5,61	9,84

x: No disponible. No hay oferta suficiente

Área funcional	A.F. de Encartaciones
Municipios	Artzentales, Balmaseda, Galdames, Gordexola, Güeñes, Karrantza Harana/Valle de Carranza, Lanestosa, Sopuerta, Trucios-Turtzioz, Zalla
Población	32.055 ²³
N.º de municipios en el área	10

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas²⁴	16.985	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.299	4.908	7,97%

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

²⁴ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



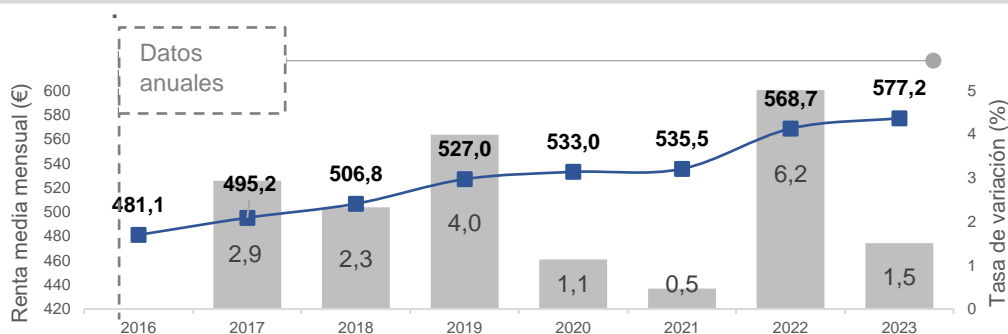
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	849	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	265	363	-27,03%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	5,00%	7,40%	-32,41%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	561,5€	739,5€	-24,07%
Renta por m ² construido	7,3€	9,8€	-25,48%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	502,1	561,0	622,2
Renta por m ² construido	6,3€	7,2€	8,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	637	425	212

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	271	31,92	546,9	-2,61	7,4	1,94
Güeñes	216	25,44	574,6	2,32	7,6	4,72
Karrantza Harana/Valle de Carranza	26	3,06	x	x	x	x
Sopuerta	46	5,42	x	x	x	x
Zalla	240	28,27	584,6	4,10	7,4	0,82
Municipios de menos de 2.500 habitantes	50	5,89	535,3	-4,67	6,6	-8,96

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Balmaseda	458,9	475,6	483,0	497,3	507,2	510,6	559,2	564,1	3,65	1,55	2,95	1,99	0,67	9,52	0,88
Güeñes	x	509,4	526,9	x	x	552,7	x	x	x	3,44	x	x	x	x	x
Karrantza Harana/ Valle de Carranza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Sopuerta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Zalla	502,5	509,4	524,2	552,1	x	x	588,3	599,9	1,37	2,90	5,33	x	x	x	1,96
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional	A.F. de Goierri
Municipios	Altzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zumarraga
Población	69.826 ²⁵
N.º de municipios en el área	22

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas²⁶	34.142	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.890	4.908	-0,37%

²⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

²⁶ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



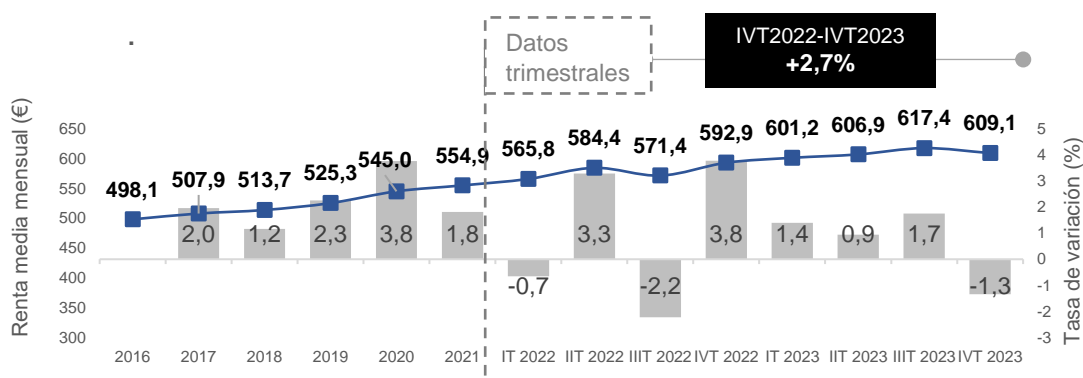
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.248	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	322	363	-11,30%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,58%	7,40%	-10,97%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	578,3€	739,5€	-21,80%
Renta por m ² construido	7,0€	9,8€	-28,20%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	510,0€	575,0€	650,0€
Renta por m ² construido	5,8€	6,9€	8,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.686	1.124	562

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	476	21,17	640,7	10,79	7,8	11,37
Lazkao	218	9,70	573,5	-0,82	6,7	-4,53
Legazpi	197	8,76	533,4	-7,77	6,3	-11,10
Ordizia	525	23,35	608,0	5,13	7,5	6,69
Urretxu	181	8,05	537,0	-7,14	6,7	-4,90
Zumarraga	316	14,06	537,6	-7,04	7,1	0,52
Municipios de menos de 2.500 habitantes	335	14,90	535,5	-7,41	6,0	-14,25

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beasain	547,4	545,6	555,9	602,4	602,5	611,7	640,6	662,4	-0,33	1,90	8,35	0,02	1,53	4,72	3,41
Lazkao	x	492,3	500,2	521,5	536,6	551,0	587,0	595,1	x	1,61	4,25	2,90	2,68	6,55	1,37
Legazpi	x	x	471,2	491,8	487,2	521,9	534,9	552,3	x	x	4,37	-0,93	7,12	2,49	3,25
Ordizia	506,4	523,0	538,5	555,0	571,0	576,9	622,3	641,5	3,28	2,97	3,07	2,87	1,04	7,87	3,08
Urretxu	x	x	x	x	513,5	506,2	x	x	x	x	x	x	-1,42	x	x
Zumarraga	475,2	494,7	498,9	489,8	499,2	527,8	524,3	569,3	4,11	0,85	-1,81	1,91	5,73	-0,66	8,59
Municipios de menos de 2.500 habitantes	454,6	474,2	476,8	474,9	534,2	535,4	523,9	572,8	4,33	0,55	-0,40	12,47	0,23	-2,15	9,34

x: No disponible. No hay oferta suficiente


Área funcional A.F. de Bilbao Metropolitano

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

Población 895.264²⁷
N.º de municipios en el área 35

Mapa del Área Funcional

Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas²⁸	428.567	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4,787	4.908	-2,46%

²⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

²⁸ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



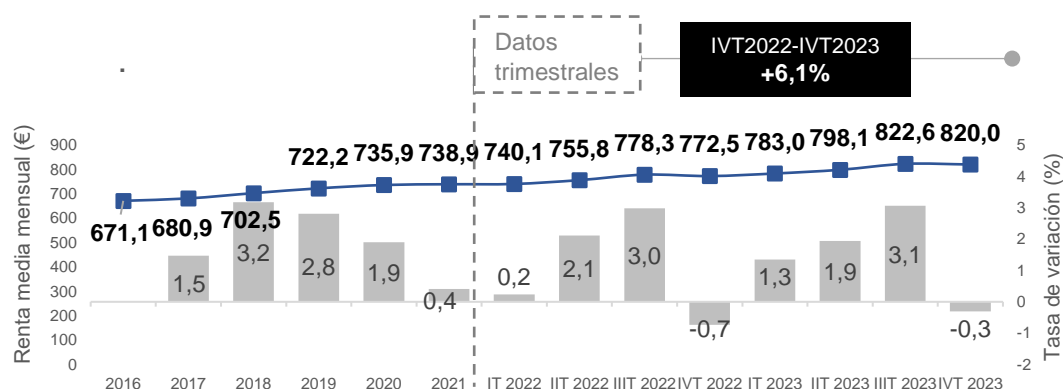
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	32.378	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	362	363	-0,36%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	7,55%	7,40%	2,15%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	770,1€	739,5€	4,13%
Renta por m ² construido	10,7€	9,8€	9,63%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	652,9€	742,2€	850,0€
Renta por m ² construido	9,0€	10,5€	12,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	24.284	16.189	8.095

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





Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023

Municipio	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
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	176	0,54	633,4	-17,75	9,1	-15,34
Alonsotegi	98	0,30	582,1	-24,41	8,5	-20,95
Arrigorriaga	308	0,95	661,0	-14,17	8,5	-20,79
Barakaldo	3.610	11,15	704,7	-8,50	10,3	-3,82
Basauri	1.320	4,08	666,5	-13,45	9,6	-10,82
Berango	175	0,54	787,2	2,23	10,3	-3,67
Bilbao	14.975	46,25	814,5	5,77	11,6	7,67
Derio	172	0,53	726,6	-5,65	9,0	-16,16
Erandio	706	2,18	710,7	-7,72	10,1	-6,26
Etxebarri	295	0,91	783,7	1,77	9,5	-11,26
Galdakao	840	2,59	694,5	-9,82	8,6	-19,74
Getxo	2.728	8,43	911,0	18,29	11,6	7,79
Gorliz	186	0,57	740,7	-3,81	9,1	-15,64
Leioa	952	2,94	826,7	7,35	10,6	-1,21
Muskiz	158	0,49	600,9	-21,97	8,2	-24,04
Ortuella	185	0,57	598,1	-22,34	8,9	-16,82
Plentzia	111	0,34	746,3	-3,09	9,6	-10,99
Portugalete	1.239	3,83	675,5	-12,28	9,9	-8,08
Santurtzi	1.444	4,46	679,6	-11,75	10,0	-6,95
Sestao	1.010	3,12	641,5	-16,70	9,5	-11,80
Sondika	146	0,45	714,7	-7,20	9,1	-15,37
Sopela	515	1,59	816,3	6,00	10,3	-4,19
Ugao-Miraballes	157	0,48	597,8	-22,38	8,0	-25,50
Urduliz	182	0,56	827,1	7,40	9,9	-7,93
Valle de Trápaga-Trapagaran	258	0,80	639,9	-16,91	8,8	-18,04
Zamudio	133	0,41	677,7	-12,00	8,9	-17,28
Municipios de menos de 2.500 habitantes	299	0,92	660,8	-14,19	8,6	-19,53

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Abanto y Ciérvana-Abanto															
Zierbena	x	x	x	x	x	x	631,6	650,2	x	x	x	x	x	x	2,95
Alonsotegi	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Arrigorriaga	x	572,1	607,0	637,3	620,7	629,9	659,9	688,5	x	6,09	4,99	-2,61	1,48	4,77	4,34
Barakaldo	606,1	617,6	640,8	653,0	661,0	675,9	699,2	736,7	1,91	3,75	1,90	1,23	2,25	3,45	5,36
Basauri	572,1	592,8	603,4	623,6	633,9	633,3	648,0	698,0	3,61	1,80	3,34	1,65	-0,09	2,31	7,73
Berango	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bilbao	705,7	711,8	744,6	769,1	783,1	779,2	810,1	853,3	0,86	4,61	3,28	1,82	-0,50	3,97	5,32
Derio	x	x	x	x	670,5	x	727,1	x	x	x	x	x	x	x	x
Erandio	621,4	643,1	649,0	668,2	671,9	671,2	694,6	741,0	3,50	0,92	2,95	0,56	-0,11	3,49	6,68
Etxebarri	692,4	668,2	748,1	720,4	776,6	776,6	771,8	800,4	-3,50	11,96	-3,70	7,80	0,01	-0,63	3,71
Galdakao	588,4	615,5	619,2	627,6	668,0	675,6	679,6	710,7	4,62	0,59	1,35	6,45	1,14	0,58	4,58
Getxo	789,6	807,1	824,7	868,7	851,8	872,7	885,5	941,7	2,23	2,18	5,33	-1,94	2,45	1,46	6,35
Gorliz	x	x	702,9	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Leioa	720,1	734,1	752,2	755,7	792,8	781,1	803,8	879,0	1,95	2,47	0,47	4,90	-1,47	2,90	9,36
Muskiz	x	x	568,6	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ortuella	x	532,7	544,3	x	x	575,2	597,4	626,4	x	2,18	x	x	x	3,87	4,86
Plentzia	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Portugalete	596,3	609,7	619,8	629,0	632,6	654,9	655,0	700,5	2,25	1,65	1,49	0,57	3,53	0,01	6,95
Santurtzi	595,0	600,8	619,0	624,6	654,7	650,4	677,2	704,1	0,98	3,02	0,90	4,82	-0,66	4,13	3,97
Sestao	546,7	575,9	589,0	593,6	600,8	613,2	632,4	655,5	5,34	2,27	0,78	1,22	2,07	3,13	3,66
Sondika	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Sopela	710,5	722,6	745,8	764,8	747,5	797,2	806,8	839,5	1,71	3,21	2,54	-2,26	6,65	1,20	4,06
Ugao-Miraballes	x	x	538,1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Urduliz	x	x	x	x	x	810,2	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Valle de Trápaga-Trapagaran	x	559,2	572,3	585,6	x	618,3	645,8	644,0	x	2,34	2,32	x	x	4,46	-0,27
Zamudio	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	565,3	581,6	587,8	620,4	625,2	632,0	645,3	689,8	2,89	1,06	5,55	0,77	1,09	2,11	6,89

x: No disponible. No hay oferta suficiente



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

407.562²⁹

N.º de municipios en el área

13

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³⁰	198.594	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.873	4.908	-0,71%

²⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

³⁰ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



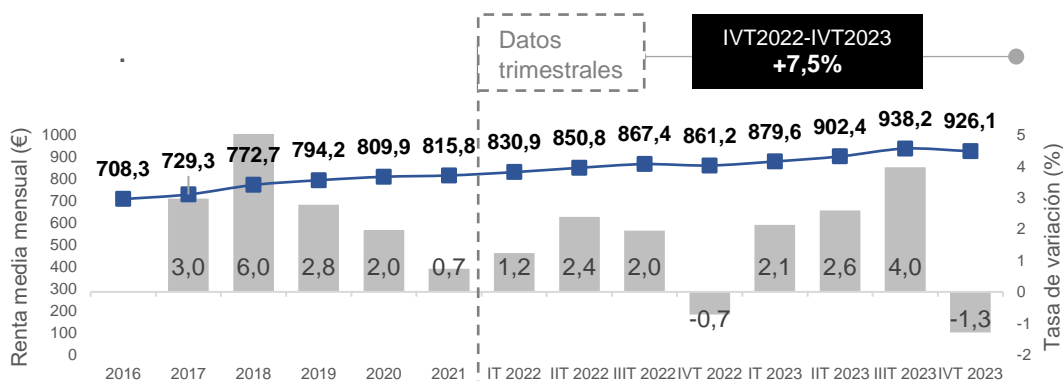
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	18.463	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	453	363	24,81%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	9,30%	7,40%	25,71%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	854,9€	739,5€	15,60%
Renta por m ² construido	11,0€	9,8€	12,41%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	700,0€	801,9€	958,6€
Renta por m ² construido	8,7€	10,5€	12,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	13.847	9.232	4.616

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





Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023

Municipio	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
Andoain	509	2,76	673,4	-21,23	8,4	-23,55
Astigarraga	304	1,65	838,0	-1,98	10,1	-8,37
Donostia / San Sebastián	9.178	49,71	981,9	14,85	12,7	15,26
Errenteria	1.569	8,50	712,3	-16,68	9,8	-10,57
Hernani	764	4,14	697,6	-18,41	8,8	-19,94
Hondarribia	801	4,34	774,9	-9,36	10,0	-8,96
Irun	2.914	15,78	722,9	-15,45	9,1	-17,30
Lasarte-Oria	750	4,06	771,2	-9,80	9,8	-10,82
Lezo	206	1,12	711,2	-16,82	9,1	-16,91
Oiartzun	248	1,34	708,6	-17,12	8,5	-22,47
Pasaia	802	4,34	733,9	-14,16	10,0	-9,13
Urnietta	205	1,11	717,0	-16,13	8,8	-20,02
Usurbil	213	1,15	724,5	-15,26	9,2	-16,10

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Andoain	580,2	602,2	605,9	639,0	638,0	647,5	673,2	696,1	3,79	0,62	5,46	-0,16	1,49	3,96	3,41
Astigarraga	698,1	697,9	741,0	767,9	769,2	834,3	859,4	878,9	-0,03	6,17	3,63	0,17	8,47	3,01	2,26
Donostia / San Sebastián	810,9	839,1	886,1	910,8	921,0	922,4	968,4	1.036,5	3,48	5,61	2,79	1,12	0,15	4,98	7,04
Errenteria	598,0	608,8	637,2	656,5	667,4	670,2	712,7	757,6	1,81	4,66	3,03	1,66	0,42	6,35	6,30
Hernani	595,9	608,3	626,5	654,1	661,1	666,4	699,9	728,9	2,08	3,00	4,40	1,07	0,80	5,03	4,14
Hondarribia	654,1	654,4	686,5	718,0	717,5	730,8	759,2	821,8	0,05	4,91	4,58	-0,07	1,86	3,88	8,24
Irun	603,4	613,9	656,8	667,7	675,7	692,1	729,9	773,4	1,76	6,98	1,66	1,20	2,42	5,47	5,95
Lasarte-Oria	637,7	663,8	687,9	721,1	730,3	730,8	776,2	818,6	4,09	3,63	4,84	1,27	0,06	6,22	5,46
Lezo	x	613,2	641,0	658,4	x	x	x	744,3	x	4,52	2,72	x	x	x	x
Oiartzun	x	636,2	640,5	x	650,3	675,1	683,5	748,5	x	0,68	x	x	3,81	1,24	9,51
Pasaia	625,8	636,1	656,1	680,2	680,7	699,5	727,8	773,4	1,65	3,13	3,68	0,07	2,78	4,04	6,26
Urnieta	x	623,2	658,4	661,4	669,9	696,0	713,8	x	x	5,64	0,45	1,29	3,89	2,56	x
Usurbil	633,5	x	649,8	659,7	x	701,3	741,1	784,7	x	x	1,52	x	x	5,68	5,88

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional	A.F. de Durangaldea
Municipios	Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar
Población	77.799 ³¹
N.º de municipios en el área	11

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³²	35.977	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.624	4.908	-5,77%

³¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

³² Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



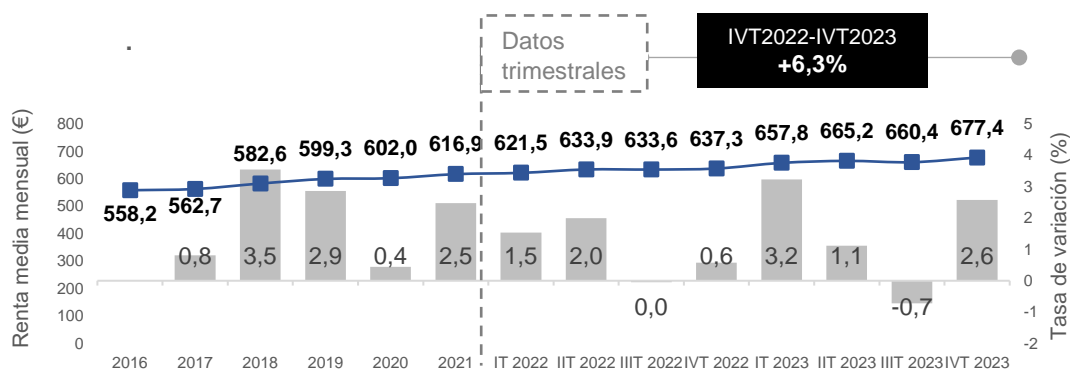
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.488	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	320	363	-11,89%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,92%	7,40%	-6,49%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	640,2€	739,5€	-13,43%
Renta por m ² construido	8,1€	9,8€	-17,26%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	571,2€	641,6€	711,3€
Renta por m ² construido	6,6€	7,8€	9,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.866	1.244	622

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	209	8,40	616,8	-3,66	7,7	-4,74
Amorebieta-Etxano	564	22,67	660,8	3,22	8,0	-1,87
Berriz	100	4,02	587,1	-8,30	7,5	-8,01
Durango	1.130	45,42	665,1	3,88	8,7	7,91
Elorrio	222	8,92	578,6	-9,63	6,9	-14,28
Iurreta	115	4,62	627,6	-1,96	8,1	0,01
Zaldibar	97	3,90	538,2	-15,93	6,4	-20,59
Municipios de menos de 2.500 habitantes	51	2,05	536,5	-16,20	6,5	-19,60

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Abadiño	546,0	540,1	555,0	560,9	x	586,9	x	639,7	-1,09	2,76	1,07	x	x	x	x
Amorebieta-Etxano	576,9	590,5	615,1	628,5	629,4	657,5	644,7	684,4	2,37	4,17	2,17	0,15	4,46	-1,95	6,16
Berriz	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Durango	574,7	588,1	603,2	622,1	620,9	634,5	650,1	686,3	2,32	2,56	3,13	-0,18	2,18	2,46	5,58
Elorrio	x	512,2	508,7	538,8	549,6	545,3	569,0	615,3	x	-0,68	5,91	2,02	-0,79	4,35	8,15
Iurreta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Zaldibar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional **A.F. de Bajo Deba**

Municipios Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze/Placencia de las Armas

Población 71.574³³

N.º de municipios en el área 8

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³⁴	36.094	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.043	4.908	2,75%

³³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

³⁴ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



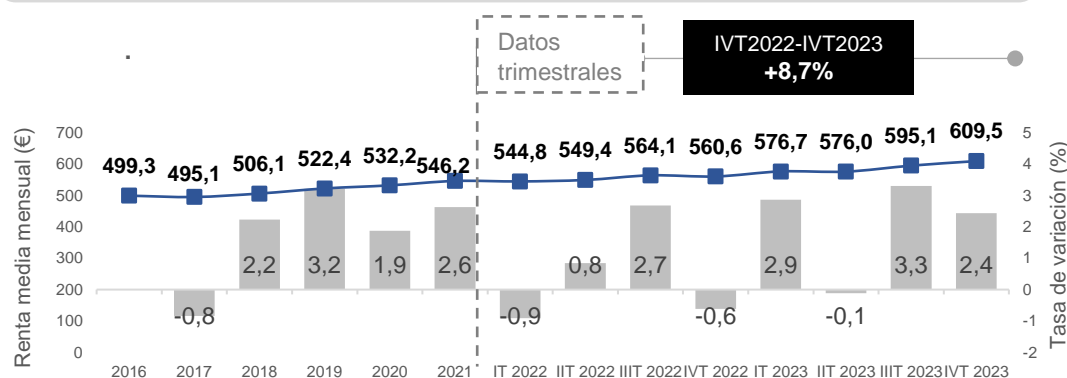
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.510	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	351	363	-3,38%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,95%	7,40%	-5,97%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	565,7€	739,5€	-23,51%
Renta por m ² construido	7,6€	9,8€	-22,61%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	501,7€	561,0€	625,0€
Renta por m ² construido	6,2€	7,5€	8,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.883	1.255	628

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	181	7,21	616,4	8,96	7,7	1,41
Eibar	1.198	47,73	583,5	3,14	7,8	3,48
Elgoibar	417	16,61	545,7	-3,53	6,9	-8,35
Ermua	417	16,61	556,2	-1,67	8,0	6,08
Mutriku	109	4,34	517,4	-8,54	6,8	-9,62
Soraluze/Placencia de las Armas	119	4,74	476,8	-15,71	6,4	-15,52
Municipios de menos de 2.500 habitantes	69	2,75	532,8	-5,81	6,8	-10,59

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Deba	x	x	x	560,1	x	x	x	662,1	x	x	x	x	x	x	x
Eibar	520,0	509,1	524,9	537,8	546,6	562,1	566,9	606,8	-2,11	3,12	2,46	1,63	2,84	0,84	7,03
Elgoibar	465,8	472,2	489,7	512,5	518,8	526,9	539,6	571,2	1,38	3,70	4,66	1,22	1,55	2,43	5,84
Ermua	491,5	499,9	483,6	512,0	532,1	538,3	549,6	581,4	1,73	-3,27	5,87	3,92	1,18	2,09	5,78
Mutriku	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Soraluze/Placencia de las Armas	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente


Área funcional A.F. de Busturialdea-Artibai

Área funcional	A.F. de Busturialdea-Artibai
Municipios	Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gautegiz 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	72.012 ³⁵
N.º de municipios en el área	32

Mapa del Área Funcional

Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³⁶	41.998	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.832	4.908	18,83%

³⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

³⁶ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



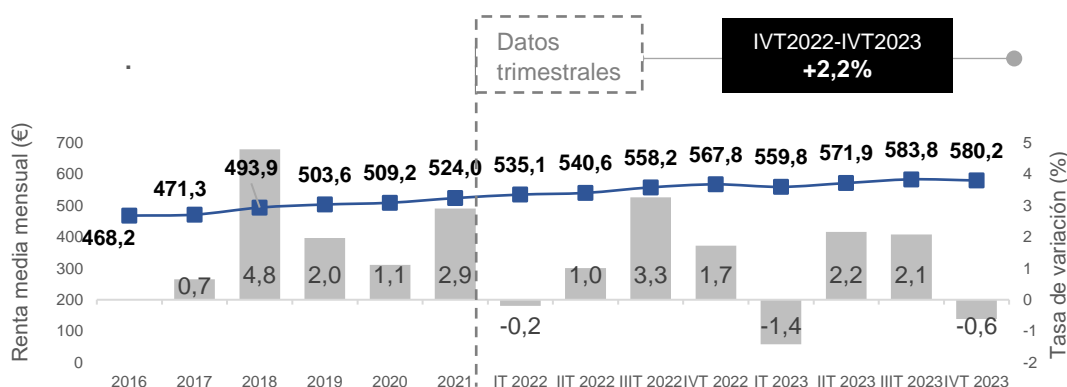
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.020	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	281	363	-22,72%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	4,81%	7,40%	-34,96%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	549,4€	739,5€	-25,71%
Renta por m ² construido	6,9€	9,8€	-29,83%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	484,5€	550,0€	619,0€
Renta por m ² construido	5,6€	6,7€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.515	1.010	505

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	598	29,60	518,6	-5,61	6,8	-1,49
Gernika-Lumo	543	26,88	613,8	11,73	7,0	2,07
Lekeitio	189	9,36	548,6	-0,15	7,4	7,54
Markina-Xemein	149	7,38	527,0	-4,08	6,5	-6,11
Ondarroa	247	12,23	539,0	-1,89	7,3	6,42
Municipios de menos de 2.500 habitantes	294	14,55	514,8	-6,30	6,3	-8,24

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bermeo	440,4	443,0	459,9	467,2	478,3	505,6	515,5	552,5	0,58	3,82	1,59	2,37	5,71	1,95	7,18
Gernika-Lumo	518,8	522,1	555,8	573,6	574,1	586,3	620,8	637,0	0,63	6,46	3,21	0,09	2,13	5,88	2,61
Lekeitio	x	x	484,6	x	513,6	x	545,5	x	x	x	x	x	x	x	x
Markina-Xemein	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ondarroa	x	475,5	496,5	512,3	494,3	495,2	529,2	x	x	4,42	3,20	-3,52	0,18	6,86	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	442,9	454,6	488,4	477,1	468,9	496,0	515,1	528,6	2,64	7,44	-2,33	-1,70	5,78	3,84	2,62

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional	A.F. de Arratia
Municipios	Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri
Población	14.051 ³⁷
N.º de municipios en el área	8

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³⁸	7.489	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.330	4.908	8,60%

³⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

³⁸ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



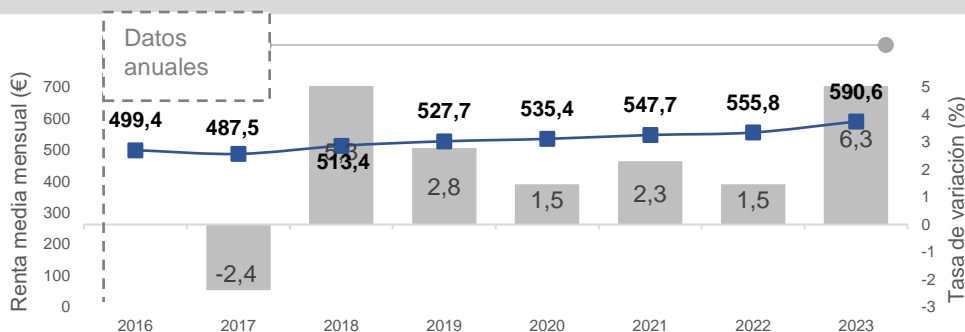
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	433	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	308	363	-15,10%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	5,78%	7,40%	-21,82%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	563,9€	739,5€	-23,75%
Renta por m ² construido	6,5€	9,8€	-33,20%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	502,0€	559,1€	625,0€
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	325	217	108

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	179	41,34	561,5	-0,43	6,2	-4,63
Lemoa	132	30,48	595,0	5,52	7,3	11,26
Municipios de menos de 2.500 habitantes	122	28,18	533,0	-5,48	6,2	-4,81

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Igorre	x	x	507,6	x	x	x	x	591,4	x	x	x	x	x	x	x
Lemoa	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



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	11.762 ³⁹
N.º de municipios en el área	15

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁴⁰	9.425	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	8.013	4.908	63,27%

³⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

⁴⁰ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



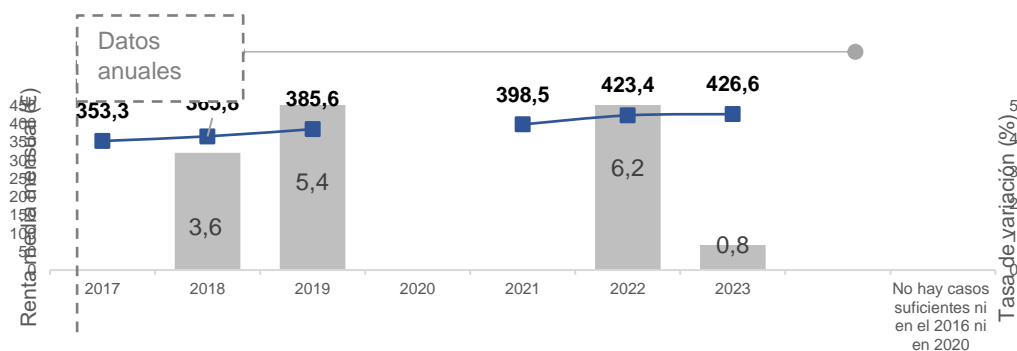
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	255	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	217	363	-40,27%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	2,71%	7,40%	-63,42%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	406,4€	739,5€	-45,05%
Renta por m ² construido	5,2€	9,8€	-46,61%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	350,0€	400,0€	459,0€
Renta por m ² construido	4,3€	5,0€	6,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	191	128	64

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



- Celda oculta para preservar el secreto estadístico

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	124	48,63	406,8	0,10	5,3	1,09
Municipios de menos de 2.500 habitantes	131	51,37	406,0	-0,10	5,2	-1,14

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Oyón-Oion	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional	A.F. de Ayala
Municipios	Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala/Aiara, Laudio/Llodio, Okondo, Orozko, Urduña/Orduña
Población	41.436 ⁴¹
N.º de municipios en el área	8

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁴²	21.358	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.154	4.908	5,03%

⁴¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

⁴² Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



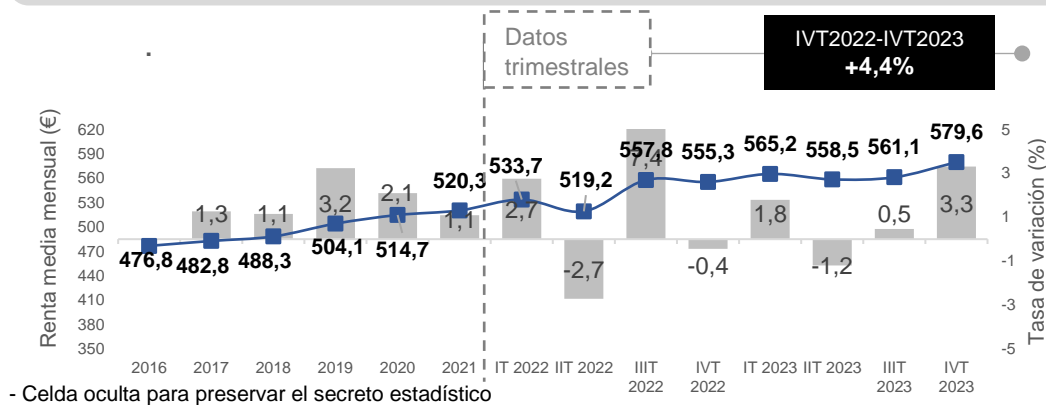
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	1.321	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	319	363	-12,17%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,19%	7,40%	-16,37%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	545,5€	739,5€	-26,24%
Renta por m ² construido	6,8€	9,8€	-31,00%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	481,8€	550,0€	612,0€
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	991	661	330

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	374	28,31	551,6	1,13	6,3	-6,24
Ayala/Aiara	31	2,35	x	x	x	x
Laudio/Llodio	604	45,72	570,6	4,61	7,4	9,05
Orozko	74	5,60	529,5	-2,93	5,5	-18,34
Urduña/Orduña	160	12,11	481,4	-11,74	6,6	-1,92
Municipios de menos de 2.500 habitantes	78	5,90	495,9	-9,08	6,1	-9,06

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Amurrio	496,8	468,3	503,2	501,0	527,3	530,4	522,0	573,3	-5,73	7,45	-0,45	5,25	0,59	-1,58	9,84
Ayala/Aiara	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Laudio/Llodio	499,1	508,9	509,4	528,6	537,1	545,0	575,2	592,5	1,98	0,09	3,77	1,59	1,47	5,56	3,00
Orozko	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Urduña/Orduña	x	432,1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional **A.F. de Alto Deba**

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

Población 64.178⁴³

N.º de municipios en el área 9

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁴⁴	31.227	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.866	4.908	-0,86%

⁴³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

⁴⁴ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



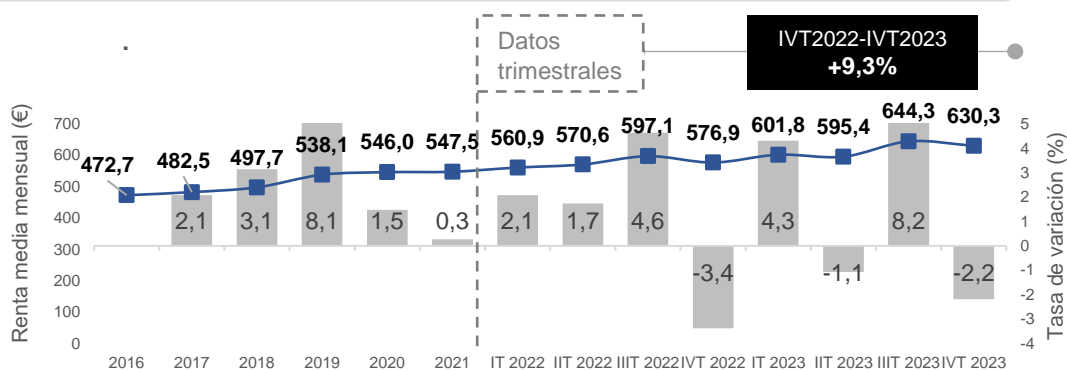
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	1.531	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	239	363	-34,28%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	4,90%	7,40%	-33,71%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	576,6€	739,5€	-22,03%
Renta por m ² construido	7,1€	9,8€	-27,80%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	503,3€	572,2€	650,0€
Renta por m ² construido	5,8€	6,9€	8,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.148	766	383

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



- Celda oculta para preservar el secreto estadístico

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	147	9,60	560,4	-2,80	6,7	-5,21
Arrasate/Mondragón	605	39,52	609,4	5,69	8,0	12,57
Bergara	346	22,60	561,3	-2,65	6,8	-3,86
Eskoriatza	91	5,94	580,7	0,72	6,8	-3,52
Oñati	257	16,79	555,3	-3,70	6,0	-14,75
Municipios de menos de 2.500 habitantes	85	5,55	495,3	-14,10	5,7	-19,72

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aretxabaleta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Arrasate/Mondragón	493,9	496,5	509,6	563,9	576,5	579,6	615,1	648,5	0,53	2,64	10,65	2,23	0,53	6,13	5,43
Bergara	456,4	474,0	494,9	527,2	525,1	540,1	542,0	601,4	3,86	4,41	6,53	-0,41	2,85	0,35	10,96
Eskoriatza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Oñati	x	478,8	497,3	524,6	539,5	523,3	548,3	583,9	x	3,85	5,51	2,83	-3,01	4,77	6,50
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional **A.F. de Mungialdea**

Municipios

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

Población

27.484⁴⁵

N.º de municipios en el área

9

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁴⁶	14.711	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.353	4.908	9,06%

⁴⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

⁴⁶ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



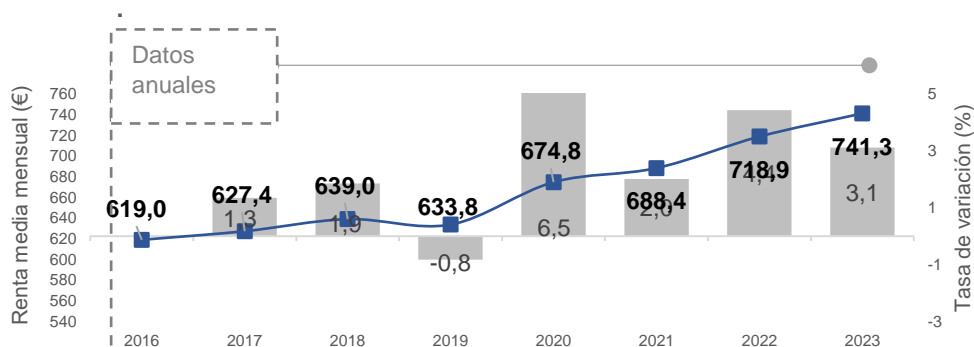
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	818	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	298	363	-18,00%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	5,56%	7,40%	-24,81%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	713,0€	739,5€	-3,59%
Renta por m ² construido	8,4€	9,8€	-14,43%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	638,7€	709,9€	797,9€
Renta por m ² construido	7,3€	8,2€	9,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	614	409	205

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	85	10,39	670,9	-5,90	7,8	-6,62
Mungia	667	81,54	720,5	1,05	8,5	1,56
Municipios de menos de 2.500 habitantes	66	8,07	690,5	-3,16	7,7	-7,77

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bakio	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Mungia	620,3	632,3	647,3	640,9	686,9	694,2	720,5	755,4	1,93	2,36	-0,99	7,19	1,06	3,78	4,84
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente


Área funcional A.F. de Tolosaldea

Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goitz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu, Lizartza, Orendain, Orexa, Tolosa, Villabona, Zizurkil

Población 48.210⁴⁷
N.º de municipios en el área 28

Mapa del Área Funcional

Indicadores de Contexto
Parque de viviendas⁴⁸

Viviendas /10.000 hab.

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
	23.046	1.078.112	
	4.780	4.908	-2,60%

⁴⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

⁴⁸ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



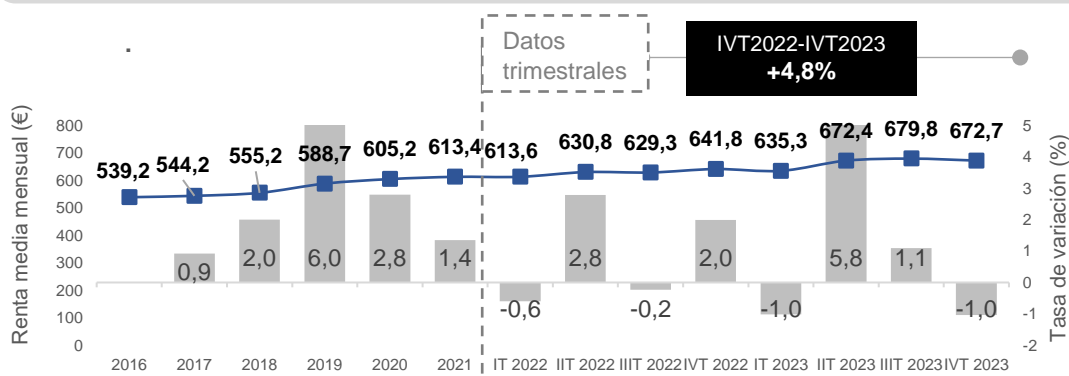
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	1.790	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	371	363	2,30%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	7,77%	7,40%	5,02%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	630,2€	739,5€	-14,79%
Renta por m ² construido	7,5€	9,8€	-23,31%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	550,0€	624,2€	702,3€
Renta por m ² construido	6,1€	7,3€	8,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.343	895	448

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	131	7,32	607,6	-3,59	7,1	-4,84
Tolosa	872	48,72	656,4	4,16	8,1	7,52
Villabona	275	15,36	619,8	-1,65	7,2	-4,11
Zizurkil	92	5,14	613,1	-2,72	7,3	-3,15
Municipios de menos de 2.500 habitantes	420	23,46	593,1	-5,88	6,7	-10,35

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ibarra	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tolosa	552,9	552,2	568,8	607,5	627,9	632,4	650,2	682,7	-0,12	3,00	6,80	3,36	0,72	2,81	4,99
Villabona	535,7	551,2	561,8	578,2	585,0	613,8	627,5	x	2,90	1,92	2,92	1,17	4,93	2,23	x
Zizurkil	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	516,9	531,4	542,0	567,5	582,9	564,5	600,0	622,1	2,82	1,99	4,71	2,71	-3,15	6,29	3,68

x: No disponible. No hay oferta suficiente



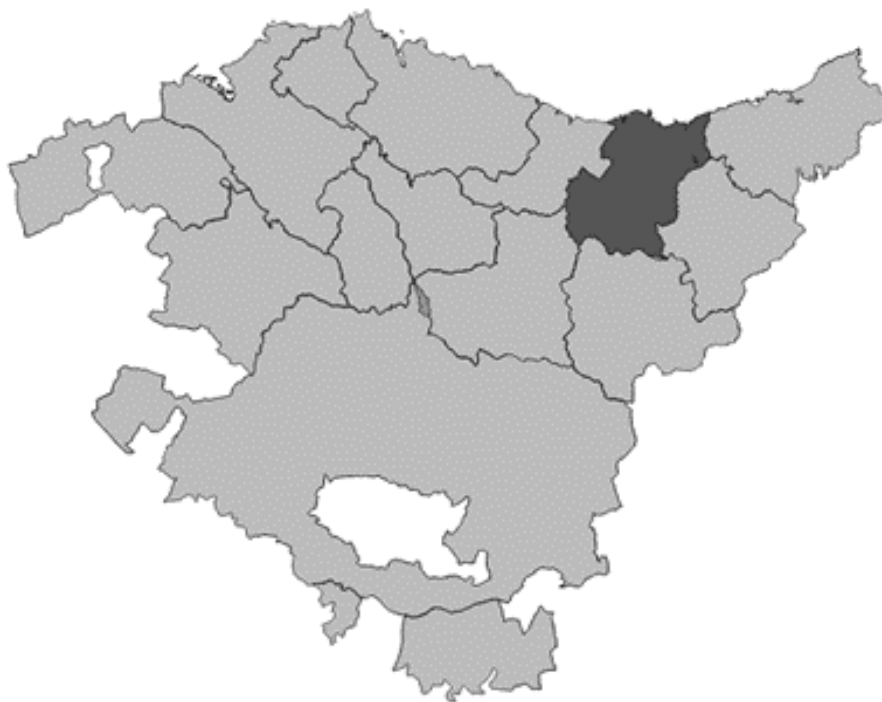
Área funcional **A.F. de Urola Kosta**

Municipios Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa, Zumaia

Población 76.767⁴⁹

N.º de municipios en el área 11

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁵⁰	36.570	1.078.112	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.764	4.908	-2,93%

⁴⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

⁵⁰ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



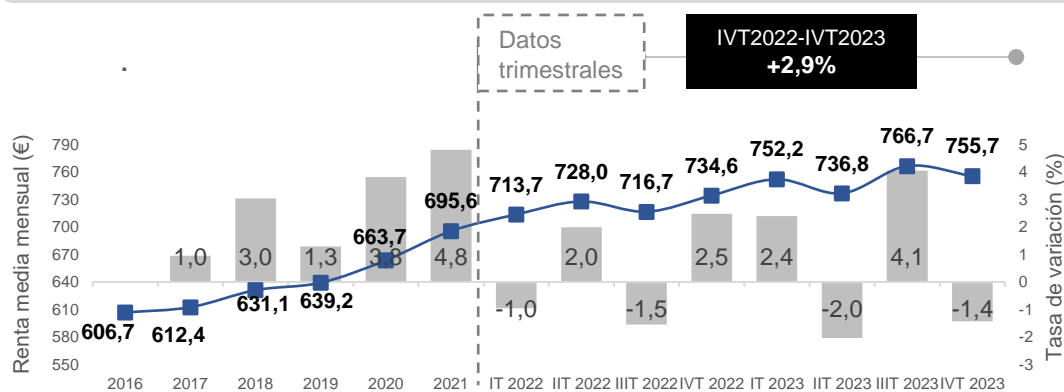
Contratos vigentes a 31-12-2023

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.664	79.733	
Fianzas /10.000 hab.	347	363	-4,39%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	7,28%	7,40%	-1,50%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	712,3€	739,5€	-3,69%
Renta por m ² construido	8,3€	9,8€	-15,64%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	572,2€	700,0€	845,3€
Renta por m ² construido	6,0€	7,9€	10,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.998	1.332	666

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2023	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	399	14,98	546,1	-23,34	6,2	-25,24
Azpeitia	418	15,69	573,7	-19,46	6,1	-26,61
Getaria	130	4,88	708,0	-0,60	8,8	7,09
Orio	254	9,53	738,9	3,73	8,6	3,76
Zarautz	913	34,27	859,3	20,64	10,4	25,44
Zestoa	114	4,28	590,6	-17,08	6,2	-24,79
Zumaia	373	14,00	731,5	2,70	8,4	2,06
Municipios de menos de 2.500 habitantes	63	2,36	613,7	-13,84	6,0	-27,54

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)								% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Azkoitia	466,3	467,7	492,1	490,1	514,9	536,3	566,9	571,6	0,29	5,23	-0,42	5,06	4,17	5,70	0,84
Azpeitia	497,3	499,1	524,8	515,9	519,6	570,7	573,8	596,2	0,37	5,15	-1,68	0,72	9,84	0,54	3,90
Getaria	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Orio	622,2	640,3	644,4	681,8	699,2	749,9	744,1	810,1	2,90	0,64	5,80	2,55	7,26	-0,78	8,87
Zarautz	735,5	732,9	771,3	790,3	803,5	822,6	858,1	897,7	-0,35	5,24	2,46	1,68	2,37	4,32	4,62
Zestoa	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Zumaia	604,4	627,5	639,5	657,6	693,7	724,3	768,3	741,4	3,82	1,91	2,84	5,48	4,41	6,08	-3,51
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



6.- ASPECTOS METODOLÓGICOS

Los contratos de arrendamiento suscritos en Euskadi a partir del 26 de septiembre de 2015 (incluido ese día), deben depositar obligatoriamente la fianza establecida según se recoge en el [artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#), y 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, a su vez, 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. No obstante y de momento, los principales análisis consisten 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 m² 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 m² 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 m² de superficie construida, entendiendo 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](#)