



ESTATISTIKA
ORGANOA
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

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

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2022

TRIMESTRE
2021
2

Informe trimestral 2º Trimestre 2021

Estadística del mercado de
alquiler (EMAL)

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

Órgano Estadístico Específico del Departamento
de 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 | 13 |
| Donostia / San Sebastián | 15 |
| 5.- Análisis general por áreas funcionales | 17 |
| A.F. de Álava Central | 18 |
| A.F. de Encartaciones | 19 |
| A.F. de Goierri | 20 |
| A.F. de Bilbao Metropolitano | 21 |
| A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa | 23 |
| A.F. de Durangaldea | 24 |
| A.F. de Bajo Deba | 25 |
| A.F. de Busturialdea-Artibai | 26 |
| A.F. de Arratia | 27 |
| A.F. de Rioja Alavesa | 28 |
| A.F. de Ayala | 29 |
| A.F. de Alto Deba | 30 |
| A.F. de Mungialdea | 31 |
| A.F. de Tolosaldea | 32 |
| A.F. de Urola Kosta | 33 |
| 6.- Aspectos metodológicos | 34 |
| 7.- Definiciones | 35 |

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; Fax:+34-945-01 98 56

WEB: Estadísticas de Vivienda del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

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 30 de junio de 2021 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 67.033 contratos de alquiler libre (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 1.446 corresponden a viviendas de temporada¹ y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.464 viviendas unifamiliares que, a pesar de contar con un uso habitual de la vivienda, por sus características diferenciadoras merecen ser objeto de un análisis específico.

Queda por tanto establecido el stock de vivienda analizado en el informe en 64.123 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 30 de junio de 2021.

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

Fianzas vigentes a 30 de junio de 2021 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 | 9.227 | 24.530 | 30.366 | 64.123 |
| | | Unifamiliar | 359 | 483 | 622 | 1.464 |
| | Total | | 9.586 | 25.013 | 30.988 | 65.587 |
| Vivienda Temporada | Tipo de uso | Colectivo | 225 | 656 | 516 | 1.397 |
| | | Unifamiliar | 9 | 19 | 21 | 49 |
| | Total | | 234 | 675 | 537 | 1.446 |
| Total | Tipo de uso | 9.452 | 25.186 | 30.882 | 65.520 | 58.039 |
| | | 368 | 502 | 643 | 1.513 | 1.342 |
| | Total | | 9.820 | 25.688 | 31.525 | 67.033 |

El número de **fianzas vigentes** a fecha 30 de junio de 2021 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 64.123 asociadas a **contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado)**. Por territorios, el 14,4% de las viviendas alquiladas se sitúan en Álava (9.227 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 38,3% (24.530 fianzas); el mayor número de depósitos (47,4% correspondiente a 30.366 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

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

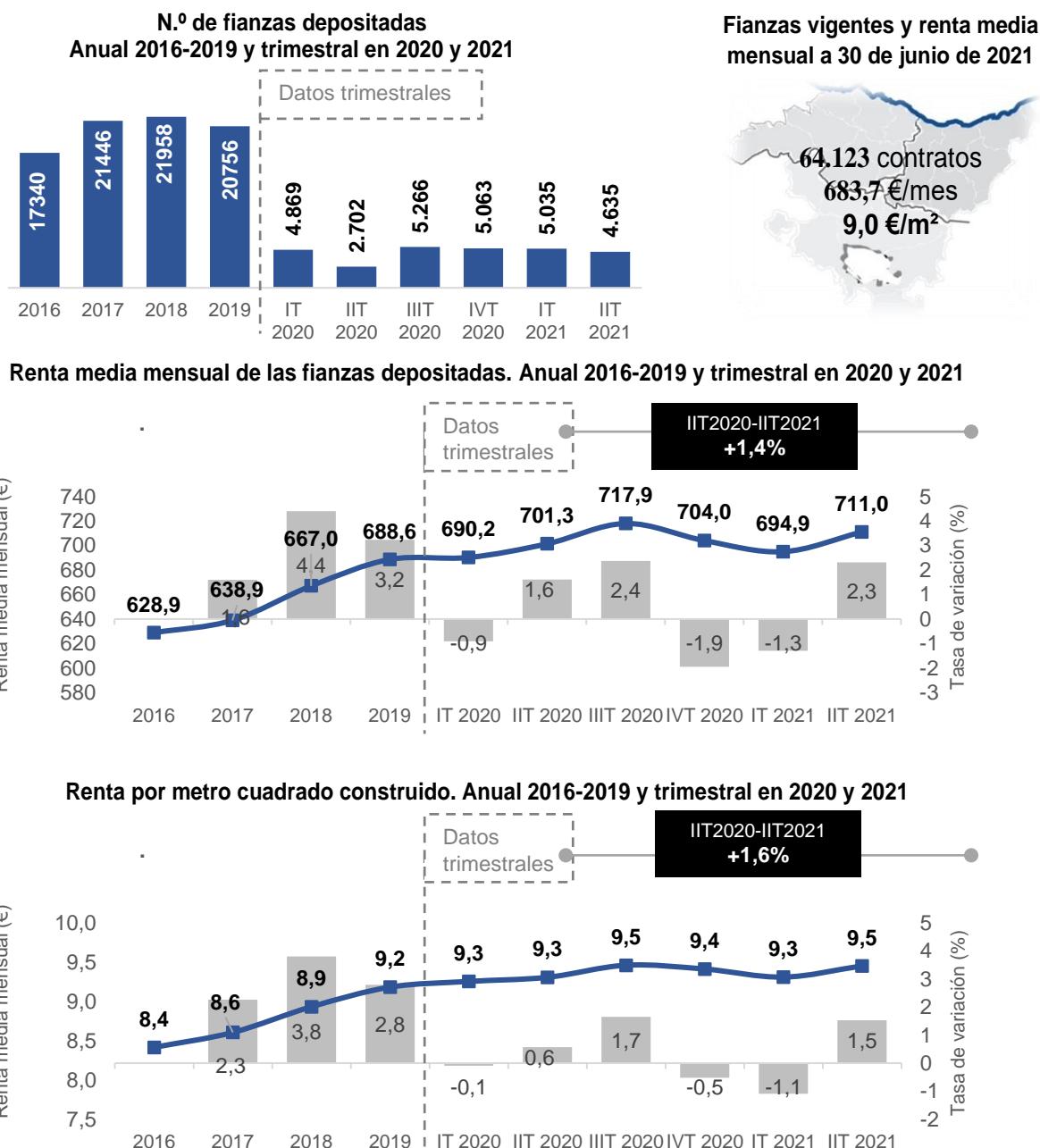
² Vivienda ubicada en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria.



Euskadi³

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 30 de junio de 2021 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 683,7 € mensuales, mientras que las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2021 alcanzan los 711,0 € (un 1,4% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 701,3 €).

Algo mayor es el incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+1,6%) que pasa de los 9,3 € por metro cuadrado en el segundo trimestre de 2020 a 9,5 € en el mismo período de 2021.



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

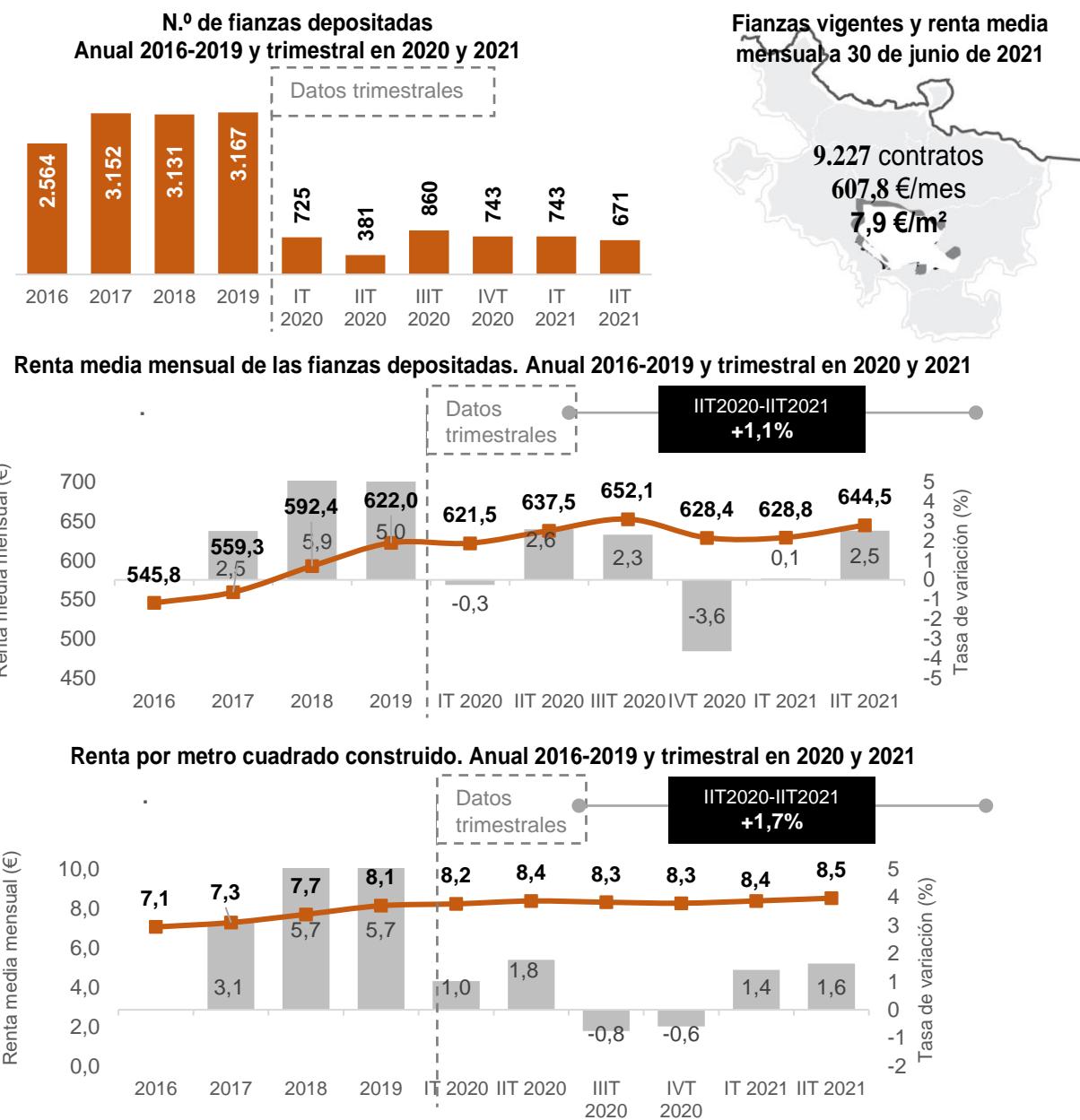


2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁴

Álava

En Álava, se registran un total de 9.227 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 30 de junio de 2021 con una renta media mensual de 607,8 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (7,9 €/m²).

El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2021 presenta un incremento del 2,5% (644,5 €) respecto al trimestre anterior, y un aumento del 1,1% respecto al mismo trimestre de 2020. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado arroja un incremento del 1,6% (situándose en 8,5 €/m²) en relación al trimestre anterior y una subida del 1,7% en relación con el mismo trimestre del año anterior.



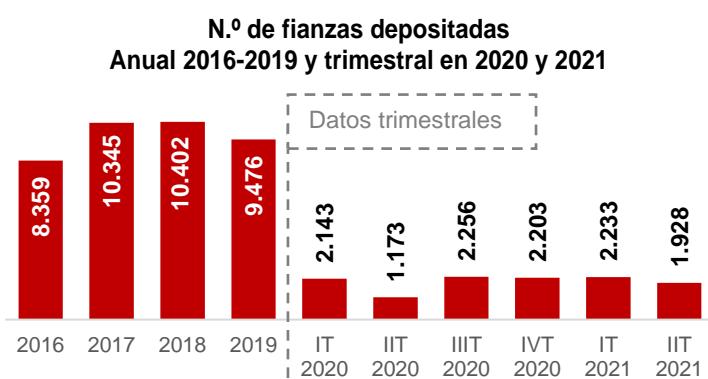
⁴ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



Bizkaia

A 30 de junio de 2021 se encuentran 30.366 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 686,8 € y una renta por metro cuadrado construido de 9,4 €/m².

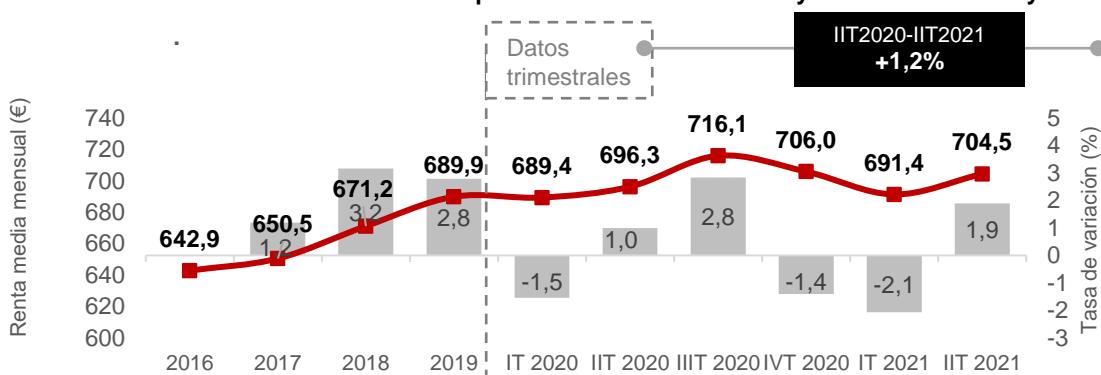
En cuanto a las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2021, se mantiene una tendencia al alza de los precios de alquiler tanto en la comparativa trimestral, con respecto al primer trimestre del mismo año (+1,9%), como en el análisis interanual (+1,2%), llegando a alcanzar los 704,5 € en este segundo trimestre de 2021. Con respecto la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta (+2,0%) respecto al segundo trimestre de 2020 y en menor medida (+1,1%) en relación con el primer trimestre de 2021, situándose en 9,8 €/m².



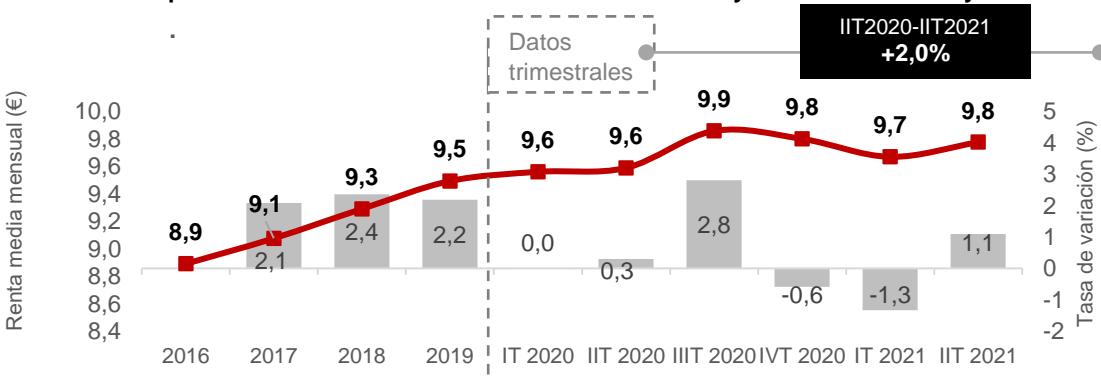
Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2021



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021

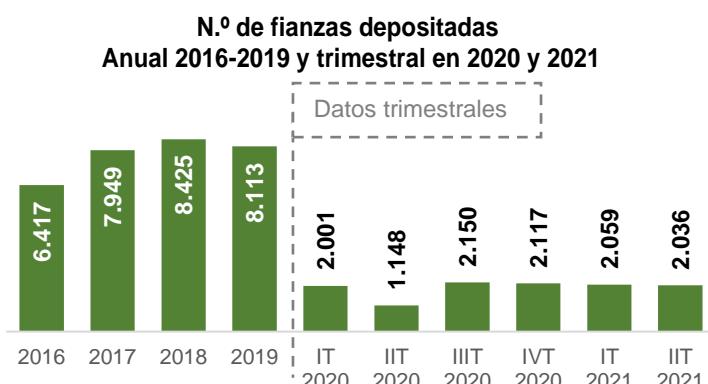




Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 24.530 contratos vigentes a 30 de junio de 2021 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (708,8 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene en 0,4 € inferior (9,0 €/m²).

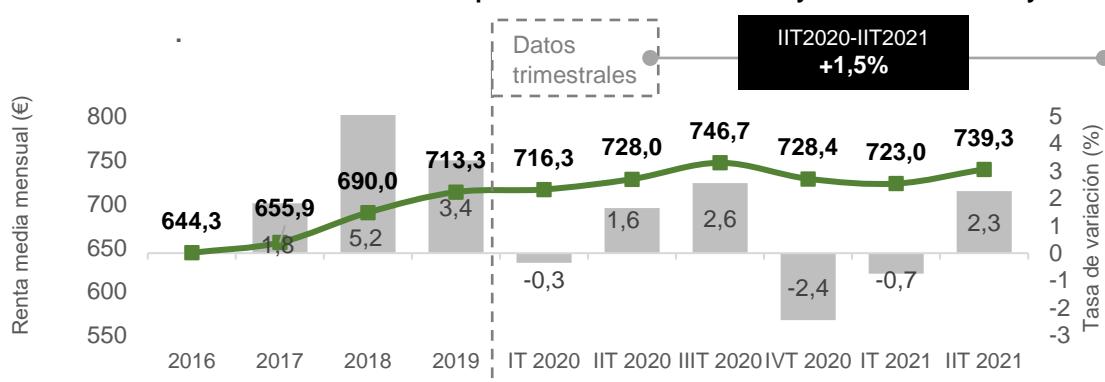
La renta media de las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2021 alcanza los 739,3 €. Esta cifra es un 2,3% superior a la registrada en el trimestre anterior, aunque refleja un incremento algo más moderado de la variación interanual (+1,5%). Del mismo modo, el precio de alquiler por metro cuadrado (9,5 €/m²) sube más de dos puntos (+2,2%) con respecto al primer trimestre y aumenta también (+1,3%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.



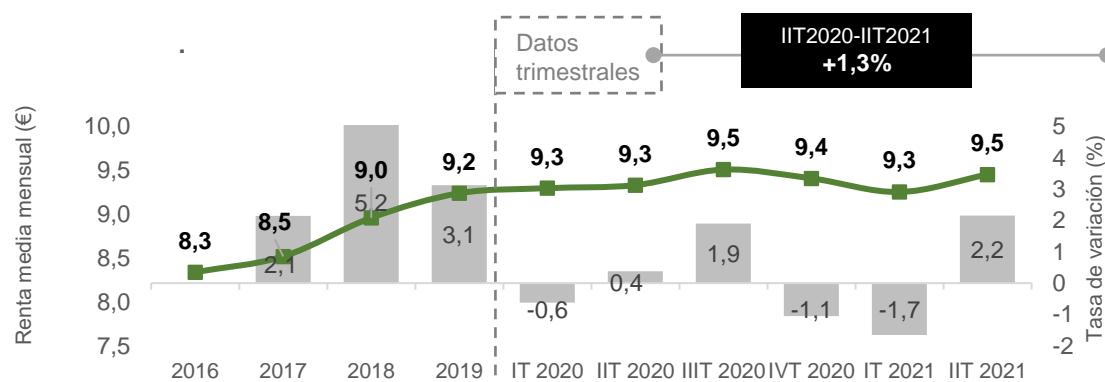
Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2021



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021





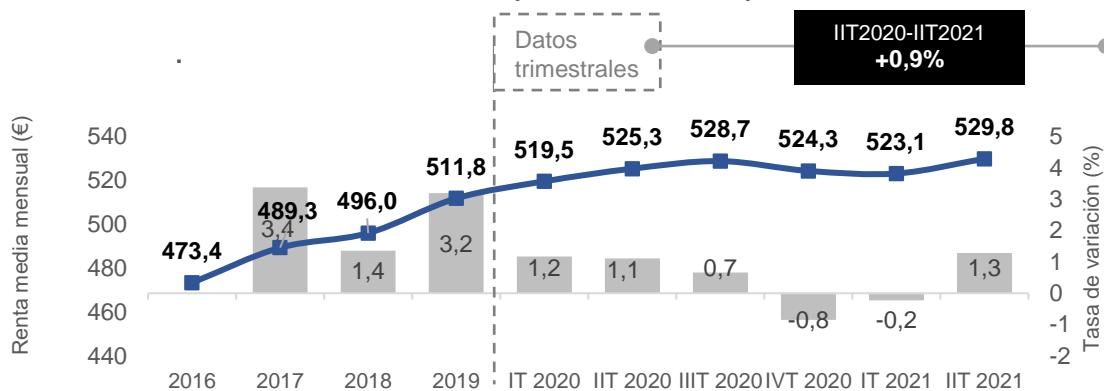
3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁵

El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el segundo trimestre de 2021 ofrece cifras que oscilan desde los 529,8 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 711,9 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 798,0 €/mes registrados por término medio en las capitales.

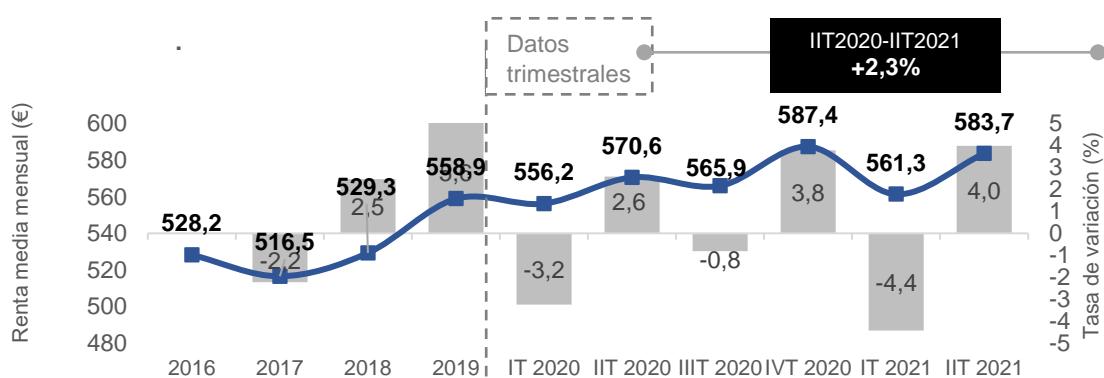
El mayor incremento con respecto al primer trimestre de 2021 (+4,0%) se registra en los municipios de entre 2.500 y 5.000 habitantes, mientras que en términos interanuales suben en los mismos términos (+2,3%) los municipios de entre 2.500 y 5.000 habitantes, los de entre 10.001 y 20.000 y el estrato de 40.001 a 100.000 habitantes.

En este segundo trimestre de 2021 todos los municipios, independientemente del estrato de población al que pertenezcan, registran en mayor o menor medida incrementos en las rentas. Tanto en términos interanuales como con respecto al trimestre anterior.

Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



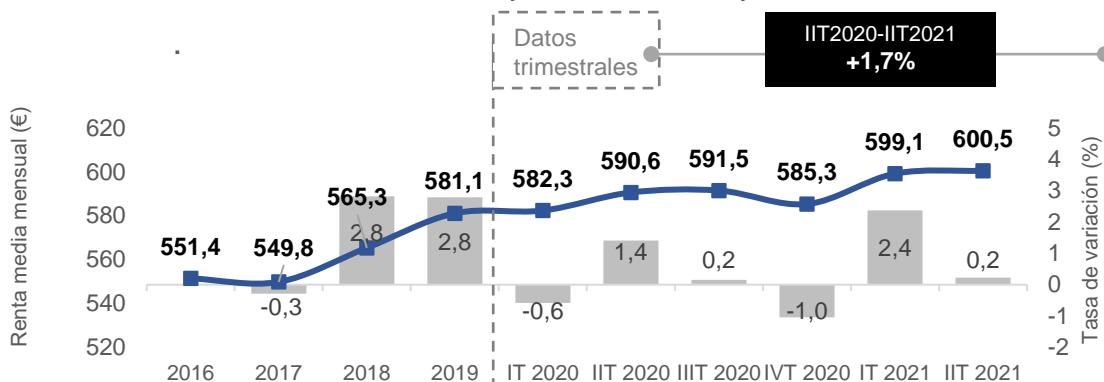
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



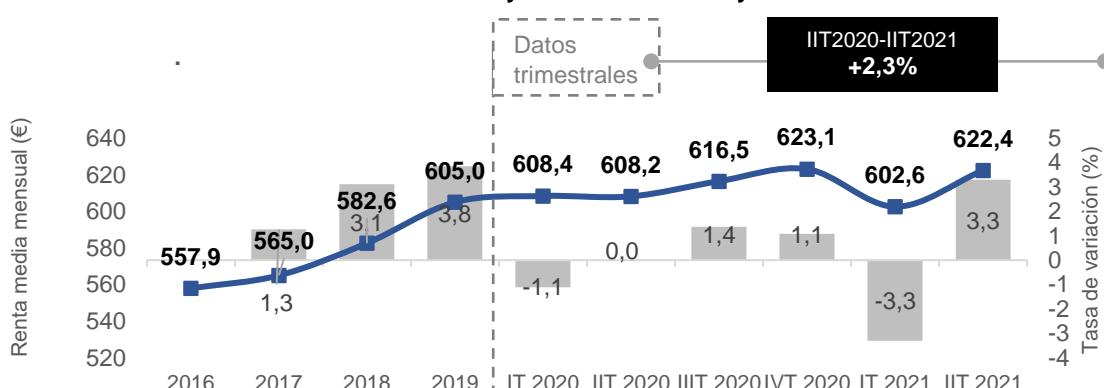
⁵ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



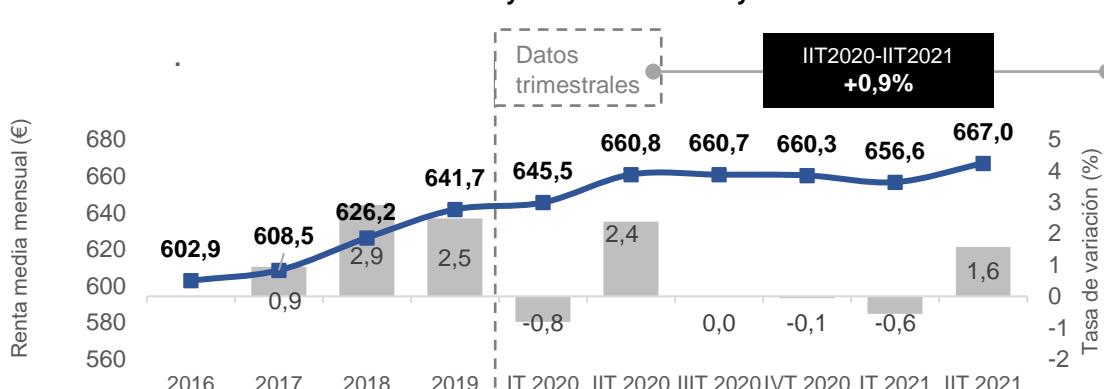
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.
Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



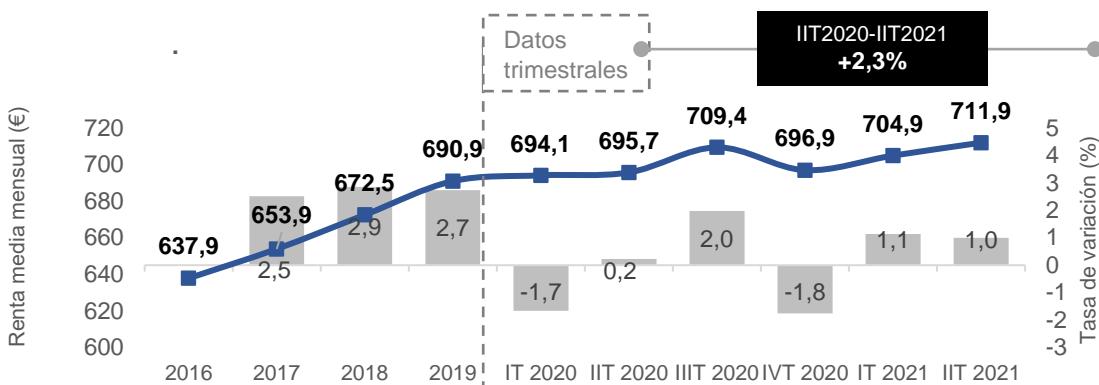
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



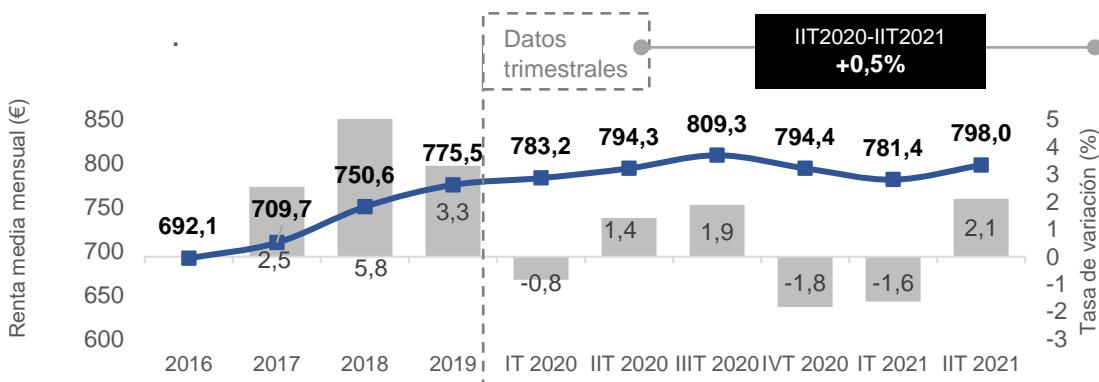
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.
Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitante (capitales).
Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



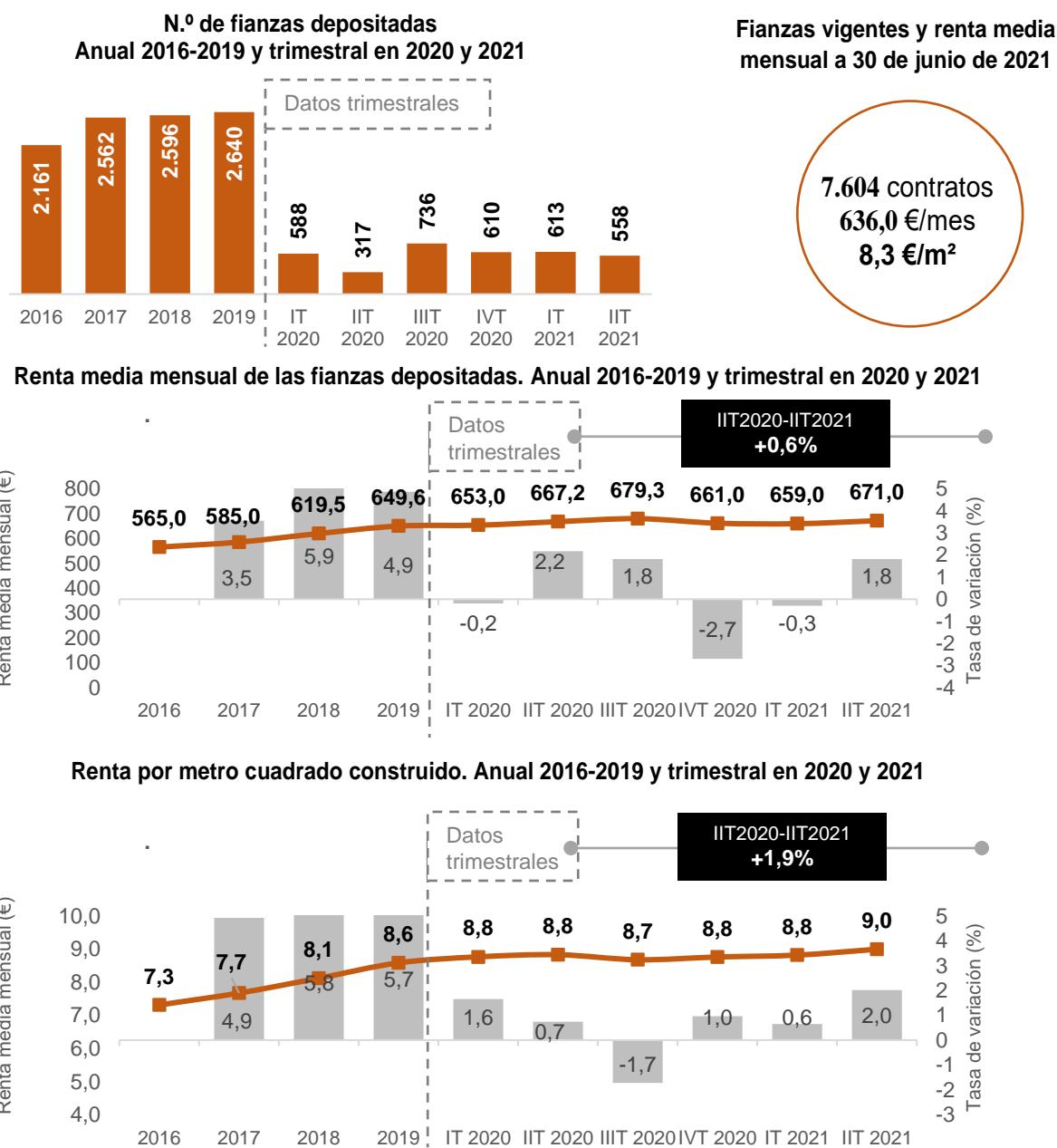


4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁶

Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,2% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y de forma pareja registra el 11,9% de las fianzas vigentes a 30 de junio de 2021 en la Comunidad Autónoma Vasca (7.604 fianzas). El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 636,0 €/ mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 552,6 €/mes que se registran en Abetxuko a los 760,6 €/mes del barrio de San Martín.

Los contratos incorporados en el segundo trimestre de 2021 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 671,0 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 0,6%.



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



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-06-2021

| | 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 | 2.361 | 31,05 | 617,4 | -2,93 | 8,7 | 4,35 |
| DISTRITO 02 | 1.378 | 18,12 | 681,3 | 7,11 | 8,3 | 0,21 |
| DISTRITO 03 | 1.405 | 18,48 | 622,2 | -2,17 | 7,9 | -4,67 |
| DISTRITO 04 | 1.343 | 17,66 | 626,3 | -1,53 | 8,5 | 2,18 |
| DISTRITO 05 | 1.034 | 13,60 | 657,2 | 3,32 | 7,8 | -6,24 |
| DISTRITO 06 | 83 | 1,09 | 550,5 | -13,45 | 8,0 | -3,20 |
| Barrio | | | | | | |
| 001 Alde Zaharra / Casco Viejo | 764 | 10,05 | 567,5 | -10,77 | 9,3 | 12,17 |
| 002 Ensanche | 408 | 5,37 | 721,9 | 13,51 | 9,4 | 13,40 |
| 003 Lovaina | 353 | 4,64 | 689,1 | 8,35 | 8,7 | 4,94 |
| 004 Coronación | 784 | 10,31 | 618,9 | -2,68 | 8,1 | -2,72 |
| 005 El Pilar | 405 | 5,33 | 608,1 | -4,39 | 7,9 | -5,11 |
| 006 Gazalbide | 29 | 0,38 | x | x | x | x |
| 007 Txagorritxu | 300 | 3,95 | 649,5 | 2,13 | 7,9 | -4,75 |
| 008 San Martín | 181 | 2,38 | 760,6 | 19,59 | 7,6 | -8,23 |
| 009 Zaramaga | 497 | 6,54 | 602,4 | -5,28 | 8,2 | -1,73 |
| 010 Anglo-Vasco | 213 | 2,80 | 636,4 | 0,06 | 7,9 | -4,76 |
| 011 Arantzabela | 49 | 0,64 | x | x | x | x |
| 012 Santiago | 81 | 1,07 | 665,3 | 4,61 | 7,7 | -7,15 |
| 013 Aranbikarra | 315 | 4,14 | 624,4 | -1,82 | 7,5 | -9,10 |
| 014 Arana | 165 | 2,17 | 584,5 | -8,10 | 8,1 | -2,85 |
| 015 Desamparados | 216 | 2,84 | 663,1 | 4,26 | 8,7 | 4,25 |
| 016 Judimendi | 348 | 4,58 | 611,0 | -3,94 | 8,4 | 1,46 |
| 017 Santa Lucía | 246 | 3,24 | 647,8 | 1,85 | 8,3 | -0,21 |
| 018 Adurtza Errekaleor | 248 | 3,26 | 590,3 | -7,19 | 8,6 | 3,02 |
| 019 San Cristobal | 278 | 3,66 | 627,7 | -1,31 | 8,5 | 2,76 |
| 020 Mendizorrotza | 66 | 0,87 | 661,9 | 4,08 | 9,7 | 17,24 |
| 021 Ariznabarra | 314 | 4,13 | 632,9 | -0,48 | 8,5 | 2,89 |
| 022 Ali-Gobeo | 30 | 0,39 | x | x | x | x |
| 023 Sansomendi | 410 | 5,39 | 657,1 | 3,31 | 7,5 | -10,03 |
| 024 Lakua-Arriaga | 538 | 7,08 | 670,8 | 5,47 | 8,1 | -2,93 |
| 025 Abetxuko | 56 | 0,74 | 552,6 | -13,11 | 7,5 | -9,88 |
| 026 Zona Rural Este | 52 | 0,68 | 559,0 | -12,11 | 9,1 | 9,06 |
| 027 Zona Rural Noroeste | 23 | 0,30 | x | x | x | x |
| 028 Zona Rural Suroeste | 8 | 0,11 | x | x | x | x |
| 029 Zabalgana | 135 | 1,78 | 744,5 | 17,06 | 8,5 | 2,77 |
| 030 Salburua | 85 | 1,12 | 716,1 | 12,60 | 8,0 | -4,03 |
| 031 Arechavaleta | 7 | 0,09 | x | x | x | x |

x: No disponible. No hay oferta suficiente

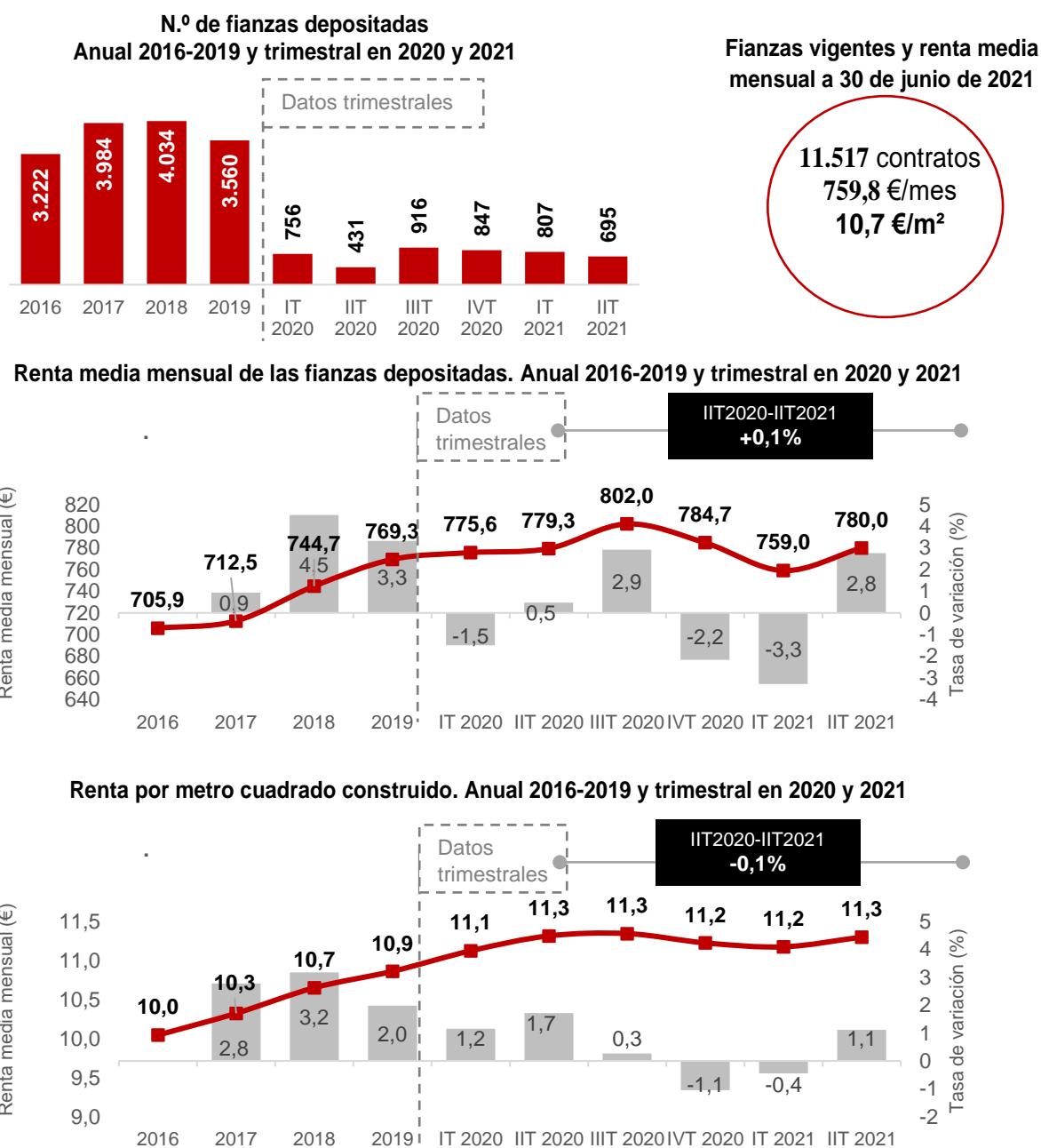


Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,5% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 30 de junio de 2021 algo superior: 18,0% (con 11.517 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 502,0 €/mes y, casi doblando esta cantidad, se encuentran las viviendas ubicadas en Indautxu, donde la renta media mensual alcanza los 990,6 €/mes, situándose el promedio de la capital en 759,8 €/mes.

Entre el segundo trimestre de 2021 y el mismo trimestre de 2020 el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas apenas ha aumentado 0,1% manteniéndose en los 780,0 € mensuales.





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-06-2021

| | 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 | | | | | | |
| | DISTRITO 01 | 1.352 | 11,74 | 768,3 | 1,12 | 10,5 |
| | DISTRITO 02 | 1.407 | 12,22 | 680,7 | -10,41 | 10,2 |
| | DISTRITO 03 | 405 | 3,52 | 640,5 | -15,70 | 9,7 |
| | DISTRITO 04 | 1.109 | 9,63 | 693,0 | -8,79 | 10,4 |
| | DISTRITO 05 | 2.429 | 21,09 | 702,1 | -7,59 | 10,1 |
| | DISTRITO 06 | 2.129 | 18,49 | 984,6 | 29,59 | 12,7 |
| | DISTRITO 07 | 1.687 | 14,65 | 711,5 | -6,36 | 10,4 |
| | DISTRITO 08 | 999 | 8,67 | 723,5 | -4,78 | 10,4 |
| Barrio | | | | | | |
| 101 | San Ignacio | 354 | 3,07 | 747,8 | -1,58 | 9,9 |
| 102 | Elorrieta | 11 | 0,10 | x | x | x |
| 103 | Ibarrekolanda | 254 | 2,21 | 770,5 | 1,40 | 10,8 |
| 104 | Deustu / Deusto | 561 | 4,87 | 818,6 | 7,74 | 11,0 |
| 105 | La Ribera | 34 | 0,30 | x | x | x |
| 106 | Arangoiti | 138 | 1,20 | 627,0 | -17,47 | 9,6 |
| 201 | Castaños | 197 | 1,71 | 770,1 | 1,35 | 11,3 |
| 202 | Matiko | 265 | 2,30 | 686,7 | -9,62 | 10,5 |
| 203 | Ciudad Jardín | 15 | 0,13 | x | x | x |
| 204 | Uribarri | 546 | 4,74 | 669,5 | -11,88 | 10,2 |
| 205 | Zurbaran | 309 | 2,68 | 672,9 | -11,43 | 9,6 |
| 206 | Arabella | 72 | 0,63 | 607,4 | -20,06 | 9,3 |
| 207 | Diseminado Uribarri | <5 | 0,03 | x | x | x |
| 301 | Otxarkoaga | 289 | 2,51 | 600,3 | -21,00 | 10,0 |
| 302 | Txurdinaga | 116 | 1,01 | 751,0 | -1,16 | 8,8 |
| 401 | Begoña | 95 | 0,82 | 738,4 | -2,82 | 10,0 |
| 402 | Santutxu | 885 | 7,68 | 694,3 | -8,61 | 10,4 |
| 403 | Bolueta | 129 | 1,12 | 653,0 | -14,06 | 10,1 |
| 501 | Alde Zaharra / Casco Viejo | 507 | 4,40 | 744,5 | -2,01 | 10,9 |
| 502 | Iturrealde | 256 | 2,22 | 712,8 | -6,18 | 10,1 |
| 503 | Solokoetxe | 157 | 1,36 | 707,5 | -6,88 | 9,5 |
| 504 | Atxuri | 237 | 2,06 | 658,9 | -13,28 | 10,1 |
| 505 | La Peña | 232 | 2,01 | 673,1 | -11,41 | 9,5 |
| 506 | Bilbao la Vieja | 159 | 1,38 | 659,4 | -13,21 | 10,4 |
| 507 | San Francisco | 397 | 3,45 | 681,3 | -10,34 | 9,8 |
| 508 | Zabala | 273 | 2,37 | 679,6 | -10,56 | 10,1 |
| 509 | San Adrián | 121 | 1,05 | 719,3 | -5,33 | 9,3 |
| 510 | Diseminado Ibaiondo | 5 | 0,04 | x | x | x |
| 511 | Miribilla | 85 | 0,74 | 867,1 | 14,13 | 10,0 |
| 601 | Abando | 1.094 | 9,50 | 978,8 | 28,83 | 13,0 |
| 602 | Indautxu | 1.035 | 8,99 | 990,6 | 30,37 | 12,4 |
| 701 | Amezola | 474 | 4,12 | 805,0 | 5,95 | 10,8 |
| 702 | Iralabarri | 396 | 3,44 | 718,2 | -5,48 | 10,0 |
| 703 | Rekaldeberri | 562 | 4,88 | 695,9 | -8,41 | 10,4 |
| 704 | Larraskitu | 86 | 0,75 | 635,2 | -16,39 | 9,7 |
| 705 | Uretamendi | 93 | 0,81 | 559,5 | -26,36 | 10,2 |
| 706 | Iturrigorri - Peñascal | 75 | 0,65 | 502,0 | -33,92 | 10,5 |
| 707 | Diseminado Errekalde | <5 | 0,01 | x | x | x |
| 801 | Basurto | 498 | 4,32 | 817,3 | 7,57 | 11,4 |
| 802 | Olabeaga | 57 | 0,49 | 683,3 | -10,06 | 10,5 |
| 803 | Masustegi - Monte Caramelo | 102 | 0,89 | 738,9 | -2,75 | 9,5 |
| 804 | Altamira | 54 | 0,47 | 595,4 | -21,63 | 8,9 |
| 805 | Zorrotza | 281 | 2,44 | 593,7 | -21,85 | 9,3 |
| 806 | Diseminado Basurtu-Zorrotza; | 7 | 0,06 | x | x | x |

x: No disponible. No hay oferta suficiente

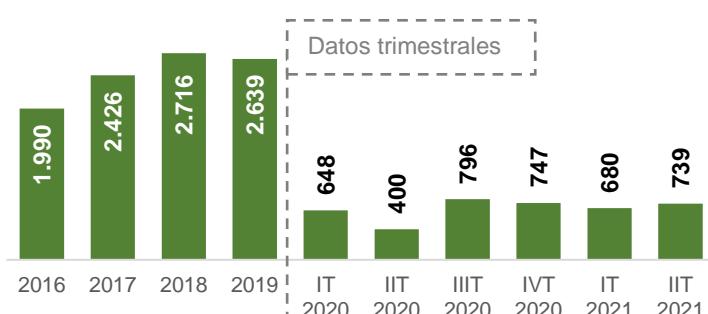


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 30 de junio de 2021, del 12,4% (correspondiente a 7.944 contratos) y una contribución en el parque de viviendas de Euskadi del 8,8%. El precio medio de los alquileres es el más alto de las tres capitales llegando a los 901,5 € mensuales. El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (685,3 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.056,0 € en la zona de Aiete-Lugaritz.

Los nuevos contratos firmados en el segundo trimestre de 2021 arrojan un promedio de 911,4 € manteniéndose en cifras prácticamente similares a las registradas en el mismo trimestre del año anterior (-0,2%).

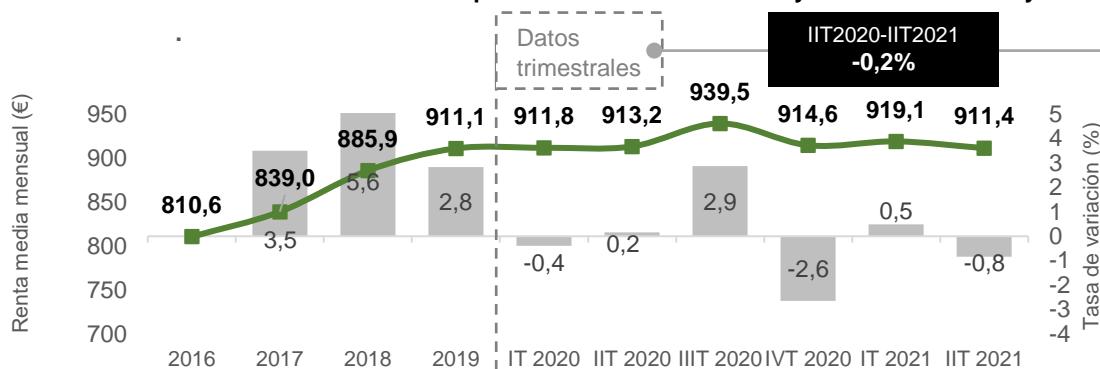
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



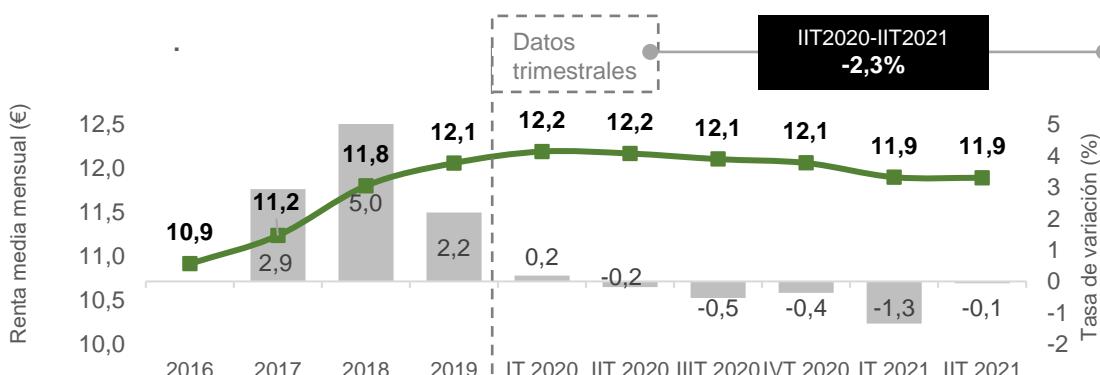
Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2021

**7.944 contratos
901,5 €/mes
11,7 €/m²**

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-06-2021

| | Contratos | Renta mensual | | Renta por m ² construido | |
|-----------------|---|----------------------------|--|-------------------------------------|---|
| | | N. ^º Fianzas | % sobre fianzas Donostia / San Sebastián | Precio medio € | Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián |
| Distrito | | | | | |
| | DISTRITO 01 | 395 | 4,97 | 927,3 | 2,87 |
| | DISTRITO 02 | 699 | 8,80 | 1051,5 | 16,64 |
| | DISTRITO 03 | 2.102 | 26,46 | 912,6 | 1,23 |
| | DISTRITO 04 | 1.049 | 13,20 | 853,7 | -5,30 |
| | DISTRITO 05 | 784 | 9,87 | 917,9 | 1,82 |
| | DISTRITO 06 | 1.531 | 19,27 | 998,3 | 10,73 |
| | DISTRITO 07 | 1.384 | 17,42 | 724,4 | -19,65 |
| Barrio | | | | | |
| 001 | Aiete-Lugaritz | 352 | 4,43 | 1056,0 | 17,14 |
| 002 | Altza, Buenavista, Herrera | 712 | 8,96 | 701,6 | -22,18 |
| 003 | Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak / Riberas de Loiola, Mirlans | 1.326 | 16,69 | 898,8 | -0,30 |
| 004 | Ribera / Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta | 707 | 8,90 | 1008,1 | 11,83 |
| 005 | Añorga | 46 | 0,58 | x | x |
| 006 | Ulia, Ategorrieta, Manteo | 102 | 1,28 | 822,6 | -8,75 |
| 007 | Centro | 1.665 | 20,96 | 998,1 | 10,72 |
| 008 | Egia | 619 | 7,79 | 811,8 | -9,95 |
| 009 | Gros - Sagües | 1.033 | 13,00 | 941,5 | 4,44 |
| 010 | Ibaeta - Errrotaburu - Berio - Lorea | 339 | 4,27 | 980,9 | 8,81 |
| 011 | Igeldo | 18 | 0,23 | x | x |
| 012 | Intxaurrondo, Marrutxipi | 365 | 4,59 | 758,0 | -15,92 |
| 013 | Loiola, Txomin | 231 | 2,91 | 790,3 | -12,33 |
| 014 | Martutene | 94 | 1,18 | 685,3 | -23,98 |
| 015 | Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro | 298 | 3,75 | 755,7 | -16,17 |
| 016 | Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Ibilbide | 36 | 0,45 | x | x |
| 017 | Zubieta | <5 | 0,01 | x | x |

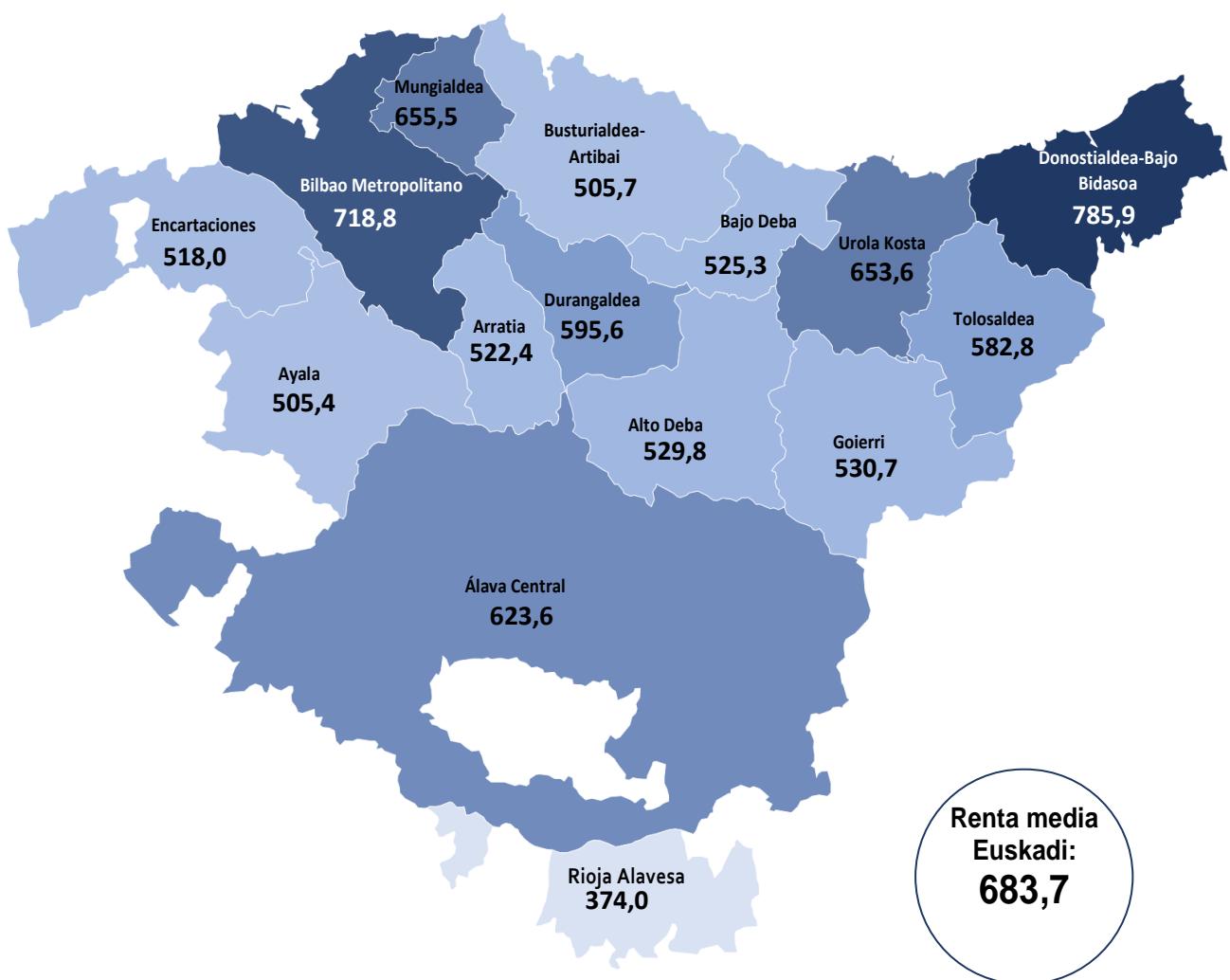
x: No disponible. No hay oferta suficiente

5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES⁷

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 30 de junio de 2021, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (785,9 €) y Bilbao Metropolitano (718,8 €), caracterizadas ambas por acoger las capitales de los territorios donde se encuentran ubicadas. Si bien, no es el caso de Álava Central, que aun incluyendo a Vitoria-Gasteiz, ni el área funcional ni la capital superan la renta media de alquiler de la comunidad.

En el extremo opuesto se encontraría el área funcional de Rioja Alavesa (374,0 €) y las áreas de Ayala (505,4 €) y Busturialdea-Artibai (505,7) con rentas que apenas superan los 500 €/mes.

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



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

⁸ Contratos vigentes a fecha 30 de junio de 2021

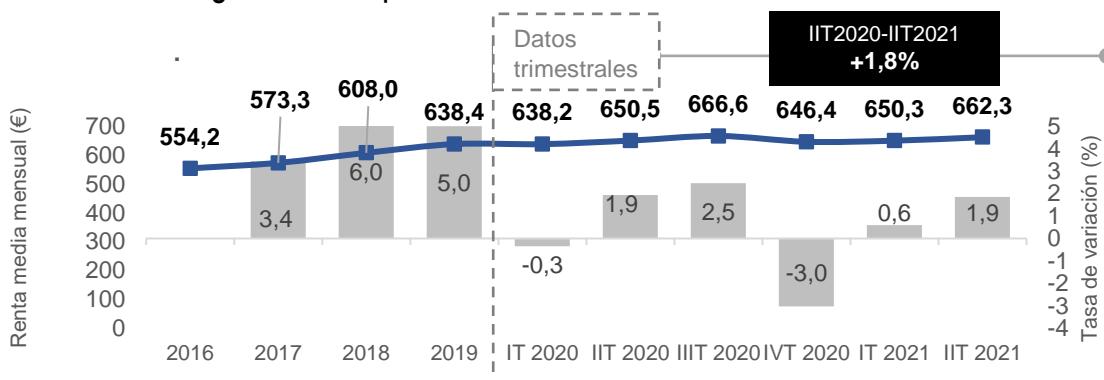


| | |
|------------------------------|---|
| Área funcional | A.F. de Alava Central |
| Municipios | Agurain/Salvaterra, Alegria-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Erriberagoitia/Ribera Alta, Harana/Valle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

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 8.143 | 623,6 € | 8,1 € |

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 30-06-2021

| 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 |
| Agurain/Salvaterra | 176 | 2,16 | 451,3 | -27,62 | 5,5 | -32,59 |
| Alegria-Dulantzi | 88 | 1,08 | 492,8 | -20,97 | 6,3 | -21,84 |
| Iruña Oka/Iruña de Oca | 33 | 0,41 | x | x | x | x |
| Vitoria-Gasteiz | 7.604 | 93,38 | 636,0 | 1,99 | 8,3 | 2,30 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 242 | 2,97 | 436,0 | -30,09 | 5,1 | -37,55 |

⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

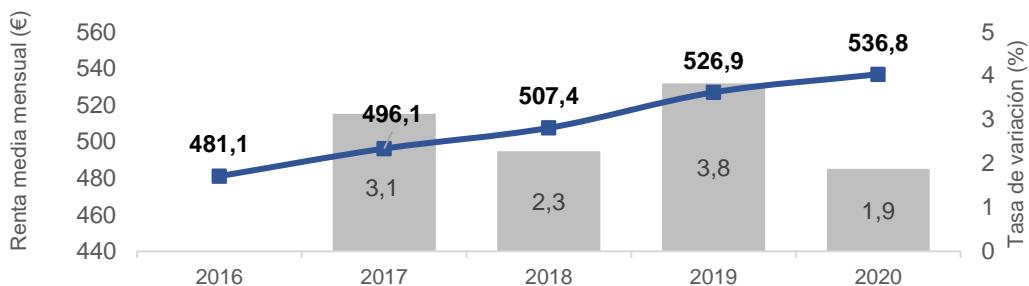


| | |
|------------------------------|---|
| Área funcional | A.F. de Encartaciones |
| Municipios | Artzentales, Balmaseda, Galdames, Gordexola, Güeñes, Karrantza Harana/Valle de Carranza, Lanestosa, Sopuerta, Trucios-Turtzioz, Zalla |
| Población | 32.021 ¹⁰ |
| N.º de municipios en el área | 10 |

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 644 | 518,0 € | 6,7 € |

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2021

| 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 |
| Karrantza Harana/Valle de Carranza | Balmaseda | 198 | 30,75 | 500,9 | -3,29 | 6,8 |
| | Güeñes | 161 | 25,00 | 534,1 | 3,11 | 7,2 |
| | Harana/Valle de Carranza | 19 | 2,95 | x | x | x |
| | Sopuerta | 46 | 7,14 | x | x | x |
| | Zalla | 180 | 27,95 | 538,6 | 3,98 | 6,7 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | | 40 | 6,21 | x | x | x |

¹⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

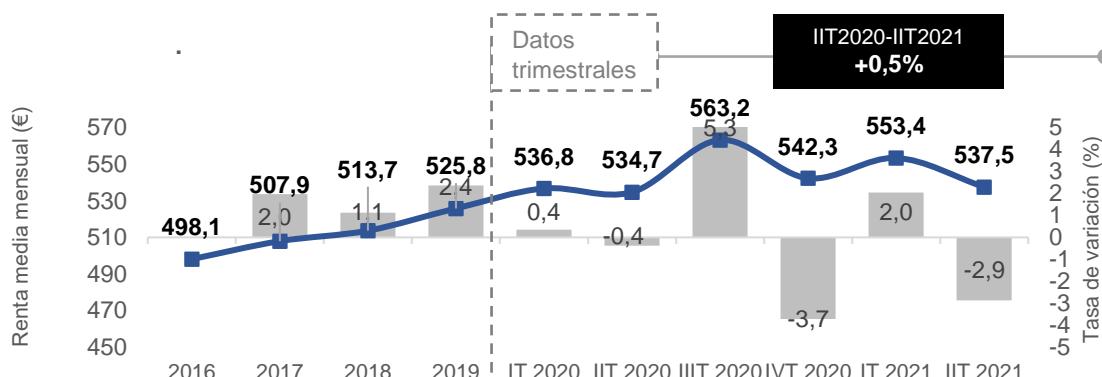


| | |
|------------------------------|---|
| Área funcional | A.F. de Goierri |
| Municipios | Altzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zumarraga |
| Población | 70.209 ¹¹ |
| N.º de municipios en el área | 22 |

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1.894 | 530,7 € | 6,4 € |

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 30-06-2021

| 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 |
| Beasain | 358 | 18,90 | 588,5 | 10,89 | 7,1 | 10,22 |
| Lazkao | 181 | 9,56 | 526,0 | -0,87 | 6,0 | -5,90 |
| Legazpi | 162 | 8,55 | 492,5 | -7,20 | 5,7 | -10,34 |
| Ordizia | 459 | 24,23 | 552,7 | 4,15 | 6,8 | 6,82 |
| Urretxu | 162 | 8,55 | 506,3 | -4,59 | 6,2 | -2,47 |
| Zumarraga | 267 | 14,10 | 497,0 | -6,34 | 6,6 | 2,39 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 305 | 16,10 | 496,1 | -6,52 | 5,5 | -14,11 |

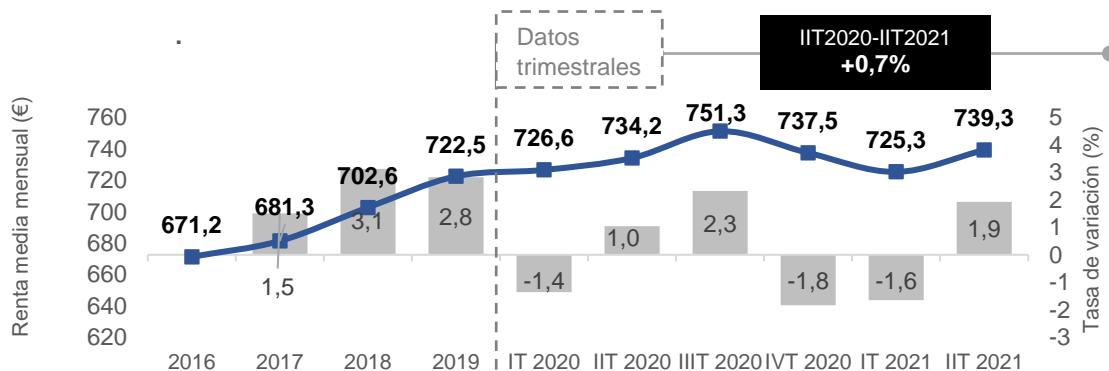
¹¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

| Área funcional | A.F. de Bilbao Metropolitano |
|------------------------------|---|
| Municipios | Abanto y Ciérvena-Abanto Zierbena, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Barakaldo, Barrika, Basauri, Berango, Bilbao, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Getxo, Gorliz, Larrabetzu, Leioa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Muskiz, Ortuella, Plentzia, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Sopela, Ugao-Miraballes, Urduliz, Valle de Trápaga-Trapagaran, Zamudio, Zarautz, Zeberio, Zierbena |
| Población | 900.113 ¹² |
| N.º de municipios en el área | 35 |

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 24.544 | 718,8 € | 10,0 € |

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 30-06-2021

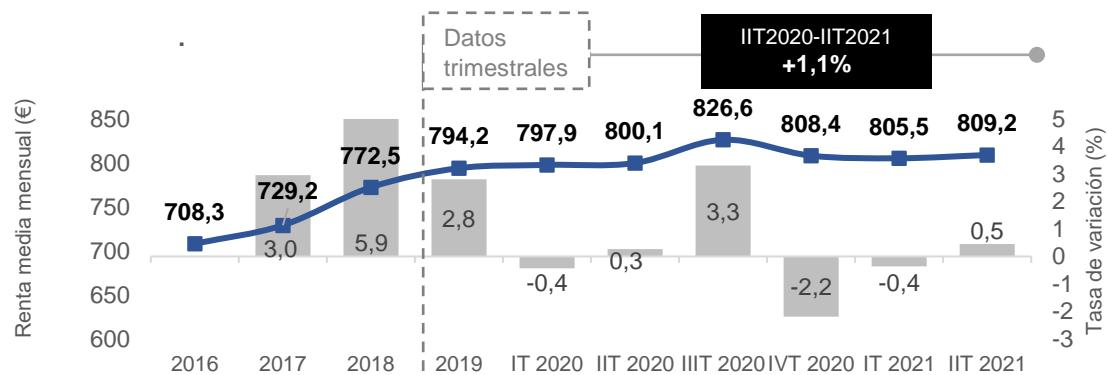
| Municipio | Contratos | | Renta mensual | | Renta por m² construido | |
|---|----------------------------|--|----------------------|--|---|--|
| | N. ^º Fianzas | % sobre fianzas del área funcional | Precio medio € | Diferencial. precio medio Área funcional | Precio medio €/m ² | Diferencial. precio medio Área funcional |
| Abanto y Ciérvena-Abanto | | | | | | |
| Zierbena | 119 | 0,48 | 589,3 | -18,01 | 8,3 | -17,12 |
| Alonsotegi | 74 | 0,30 | 556,7 | -22,55 | 7,9 | -21,08 |
| Arrigorriaga | 236 | 0,96 | 623,3 | -13,28 | 8,0 | -19,76 |
| Barakaldo | 2.616 | 10,66 | 653,7 | -9,06 | 9,5 | -4,23 |
| Basauri | 979 | 3,99 | 623,2 | -13,30 | 8,9 | -11,06 |
| Berango | 128 | 0,52 | 736,4 | 2,45 | 9,4 | -5,34 |
| Bilbao | 11.517 | 46,92 | 759,8 | 5,70 | 10,7 | 7,34 |
| Derio | 131 | 0,53 | 665,5 | -7,41 | 8,4 | -16,15 |
| Erandio | 552 | 2,25 | 667,1 | -7,19 | 9,4 | -5,22 |
| Etxebarri | 210 | 0,86 | 735,7 | 2,35 | 8,9 | -10,69 |
| Galdakao | 654 | 2,66 | 645,1 | -10,25 | 8,0 | -20,07 |
| Getxo | 2.102 | 8,56 | 849,7 | 18,21 | 10,8 | 8,69 |
| Gorliz | 154 | 0,63 | 692,9 | -3,60 | 8,3 | -16,47 |
| Leioa | 730 | 2,97 | 770,6 | 7,21 | 10,0 | 0,49 |
| Muskiz | 129 | 0,53 | 560,7 | -21,99 | 7,5 | -24,34 |
| Ortuella | 129 | 0,53 | 549,3 | -23,59 | 8,2 | -18,09 |
| Plentzia | 87 | 0,35 | 707,8 | -1,53 | 8,8 | -12,13 |
| Portugalete | 893 | 3,64 | 628,5 | -12,55 | 9,2 | -7,76 |
| Santurtzi | 1.069 | 4,36 | 630,9 | -12,22 | 9,2 | -7,76 |
| Sestao | 682 | 2,78 | 597,9 | -16,81 | 8,8 | -12,15 |
| Sondika | 120 | 0,49 | 652,6 | -9,21 | 8,4 | -15,38 |
| Sopela | 401 | 1,63 | 760,8 | 5,85 | 9,6 | -3,25 |
| Ugao-Miraballes | 135 | 0,55 | 556,1 | -22,64 | 7,4 | -25,65 |
| Urduliz | 135 | 0,55 | 744,5 | 3,57 | 9,1 | -8,55 |
| Valle de Trápaga-Trapagaran | 191 | 0,78 | 594,5 | -17,29 | 8,2 | -17,62 |
| Zamudio | 108 | 0,44 | 626,4 | -12,85 | 8,1 | -18,32 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 263 | 1,07 | 616,2 | -14,28 | 8,0 | -19,85 |

| | |
|------------------------------|--|
| Área funcional | A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasa |
| Municipios | Andoain, Astigarraga, Donostia / San Sebastián, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta, Usurbil |
| Población | 406.278 ¹³ |
| N.º de municipios en el área | 13 |

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 15.751 | 785,9 € | 10,2 € |

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 30-06-2021

| 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 | 409 | 2,60 | 627,6 | -20,14 | 7,8 | -23,37 |
| Astigarraga | 249 | 1,58 | 767,4 | -2,34 | 9,2 | -9,47 |
| Donostia / San Sebastián | 7.944 | 50,43 | 901,5 | 14,71 | 11,7 | 14,91 |
| Errenteria | 1.303 | 8,27 | 651,1 | -17,15 | 9,0 | -11,13 |
| Hernani | 681 | 4,32 | 642,4 | -18,26 | 8,3 | -18,70 |
| Hondarribia | 705 | 4,48 | 710,7 | -9,56 | 9,4 | -8,02 |
| Irun | 2.482 | 15,76 | 663,5 | -15,57 | 8,4 | -17,54 |
| Lasarte-Oria | 606 | 3,85 | 707,7 | -9,95 | 9,0 | -11,09 |
| Lezo | 165 | 1,05 | 649,7 | -17,32 | 8,5 | -16,49 |
| Oiartzun | 201 | 1,28 | 647,8 | -17,57 | 7,8 | -23,75 |
| Pasaia | 668 | 4,24 | 668,6 | -14,92 | 9,2 | -9,55 |
| Urnieta | 174 | 1,10 | 661,6 | -15,81 | 8,1 | -19,88 |
| Usurbil | 164 | 1,04 | 657,8 | -16,29 | 8,4 | -17,85 |

¹³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

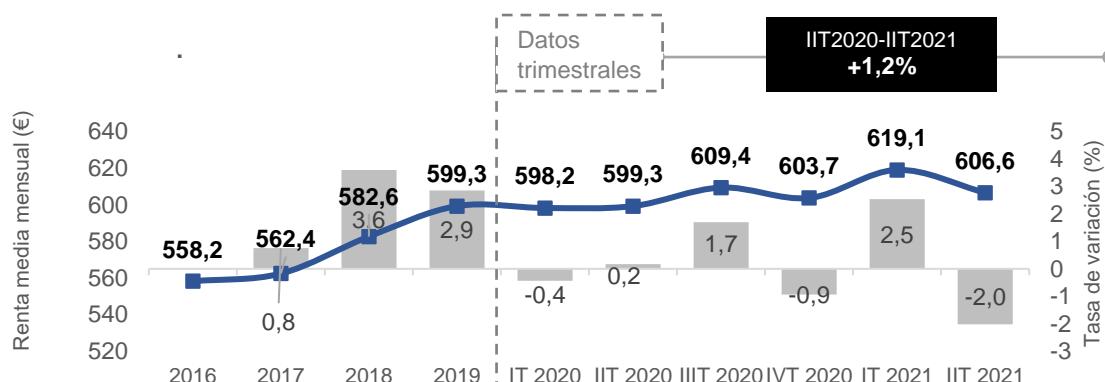


| | |
|------------------------------|---|
| Área funcional | A.F. de Durangaldea |
| Municipios | Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar |
| Población | 78.166 ¹⁴ |
| N.º de municipios en el área | 11 |

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 2.039 | 595,6 € | 7,5 € |

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 30-06-2021

| Municipio | Contratos | | Precio medio € | Diferencial. precio medio Área funcional | Precio medio €/m ² | Diferencial. precio medio Área funcional |
|---|-------------|------------------------------------|----------------|--|-------------------------------|--|
| | N.º Fianzas | % sobre fianzas del área funcional | | | | |
| Abadiño | 177 | 8,68 | 570,6 | -4,20 | 7,2 | -4,32 |
| Amorebieta-Etxano | 454 | 22,27 | 616,8 | 3,56 | 7,5 | -0,73 |
| Berriz | 82 | 4,02 | 549,7 | -7,70 | 6,9 | -8,49 |
| Durango | 915 | 44,87 | 620,4 | 4,17 | 8,1 | 7,85 |
| Elorrio | 187 | 9,17 | 534,0 | -10,35 | 6,4 | -14,41 |
| Iurreta | 93 | 4,56 | 585,2 | -1,75 | 7,4 | -1,66 |
| Zaldibar | 90 | 4,41 | 493,0 | -17,22 | 6,0 | -20,58 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 41 | 2,01 | x | x | x | x |

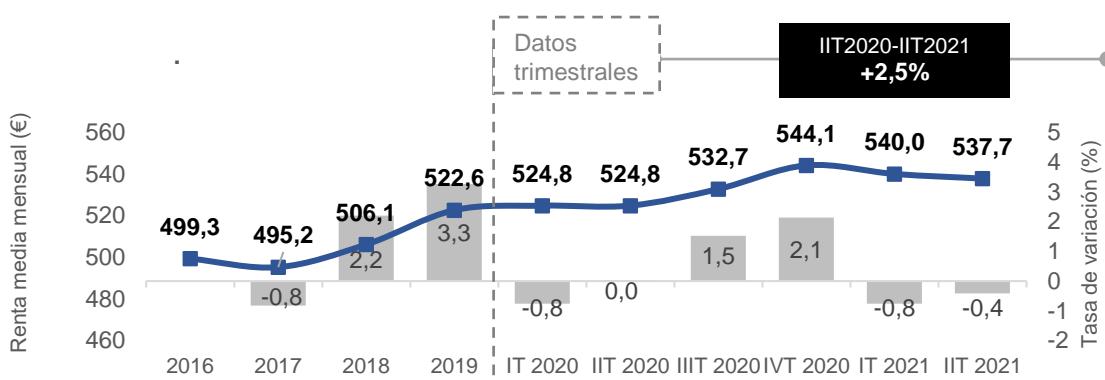
¹⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

| | |
|------------------------------|---|
| Área funcional | A.F. de Bajo Deba |
| Municipios | Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze/Placencia de las Armas |
| Población | 73.079 ¹⁵ |
| N.º de municipios en el área | 8 |

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 2.053 | 525,3 € | 7,0 € |

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 30-06-2021

| Municipio | Contratos | | Precio medio € | Diferencial. precio medio Área funcional | Precio medio €/m ² | Diferencial. precio medio Área funcional |
|---|--------------|------------------------------------|----------------|--|-------------------------------|--|
| | N.º Fianzas | % sobre fianzas del área funcional | | | | |
| Deba | 144 | 7,01 | 572,7 | 9,03 | 7,1 | 1,67 |
| Eibar | 1.005 | 48,95 | 542,4 | 3,25 | 7,3 | 3,67 |
| Elgoibar | 331 | 16,12 | 504,1 | -4,03 | 6,4 | -9,34 |
| Ermua | 308 | 15,00 | 515,3 | -1,91 | 7,5 | 6,55 |
| Mutriku | 99 | 4,82 | 491,9 | -6,37 | 6,4 | -8,45 |
| Soraluze/Placencia de las Armas | 106 | 5,16 | 439,2 | -16,38 | 5,9 | -15,74 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 60 | 2,92 | 506,0 | -3,67 | 6,5 | -7,45 |

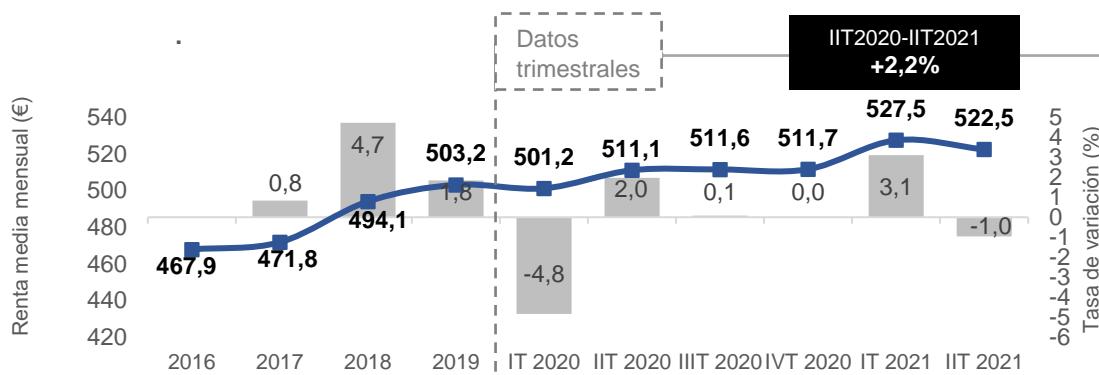
¹⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

| | |
|------------------------------|--|
| Área funcional | A.F. de Busturialdea-Artibai |
| Municipios | Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gauteziz Arteaga, Gernika-Lumo, Gizaburuaga, Ibarrañuelo, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Mendaña, Mendexa, Morga, Mundaka, Munitibar-Arbatzegi Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarroa, Sukarrieta, Ziertza-Bolíbar |
| Población | 72.190 ¹⁶ |
| N.º de municipios en el área | 32 |

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1.595 | 505,7 € | 6,3 € |

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 30-06-2021

| 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 |
| Bermeo | 486 | 30,47 | 471,4 | -6,80 | 6,2 | -1,91 |
| Gernika-Lumo | 407 | 25,52 | 563,7 | 11,47 | 6,4 | 1,58 |
| Lekeitio | 160 | 10,03 | 508,8 | 0,60 | 6,7 | 6,66 |
| Markina-Xemein | 96 | 6,02 | 492,7 | -2,59 | 5,8 | -7,75 |
| Ondarroa | 200 | 12,54 | 502,0 | -0,74 | 6,9 | 8,82 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 246 | 15,42 | 483,8 | -4,33 | 5,8 | -7,65 |

¹⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020



Área funcional

A.F. de Arratia

Municipios

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

Población

13.922¹⁷

N.º de municipios en el

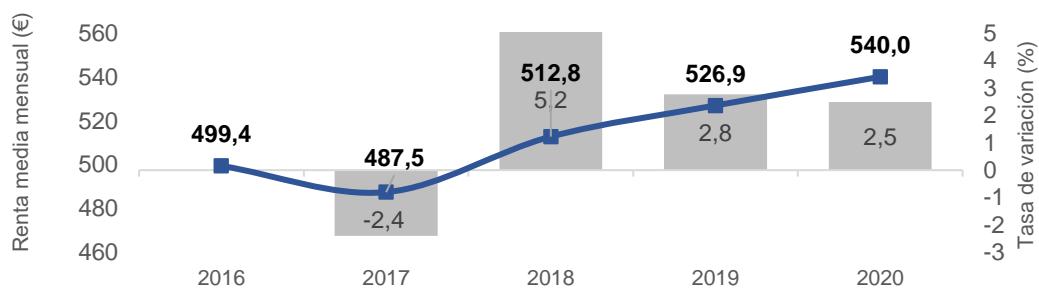
área

8

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 340 | 522,4 € | 6,1 € |

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Municipio | Contratos | | Precio medio € | Diferencial. precio medio Área funcional | Renta por m ² construido | |
|--|-------------|---------------------------------------|-------------------|--|-------------------------------------|--|
| | N.º Fianzas | % sobre fianzas del área funcional | | | Precio medio €/m ² | Diferencial. precio medio Área funcional |
| Igorre | 139 | 40,88 | 514,9 | -1,44 | 5,8 | -5,93 |
| Lemoa | 109 | 32,06 | 555,6 | 6,35 | 7,1 | 15,04 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 92 | 27,06 | 493,5 | -5,54 | 5,7 | -7,50 |

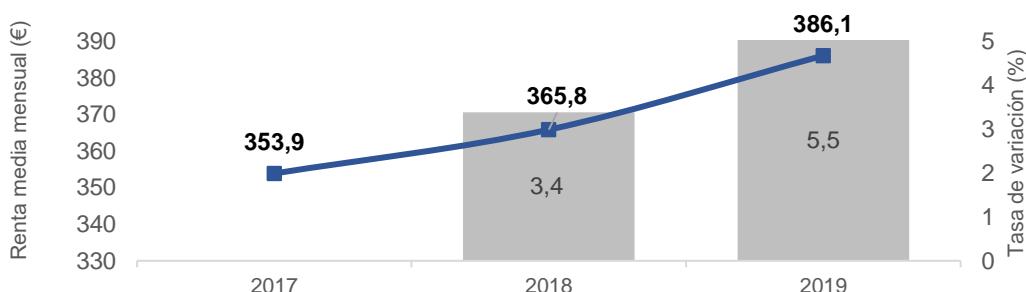
¹⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

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

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 209 | 374,0 € | 4,7 € |

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2021

| 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 |
| Oyón-Oion | 101 | 48,33 | 377,0 | 0,82 | 4,6 | -1,91 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 108 | 51,67 | 371,1 | -0,77 | 4,8 | 1,91 |

¹⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020



Área funcional

A.F. de Ayala

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

41.738¹⁹

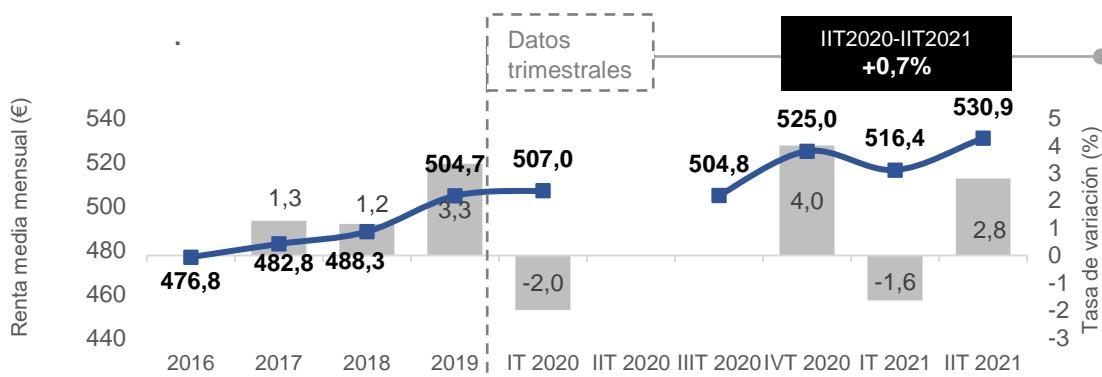
N.º de municipios en el área

8

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1.090 | 505,4 € | 6,3 € |

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 30-06-2021

| 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 |
| Amurrio | 304 | 27,89 | 514,3 | 1,77 | 5,9 | -5,73 |
| Ayala/Aiara | 29 | 2,66 | x | x | x | x |
| Laudio/Llodio | 495 | 45,41 | 529,8 | 4,82 | 6,9 | 9,09 |
| Orozko | 61 | 5,60 | 481,0 | -4,82 | 5,2 | -17,47 |
| Urduña/Orduña | 134 | 12,29 | 441,2 | -12,70 | 6,2 | -1,93 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 67 | 6,15 | 463,7 | -8,25 | 5,6 | -10,77 |

¹⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020



Área funcional

A.F. de Alto Deba

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

64.793²⁰

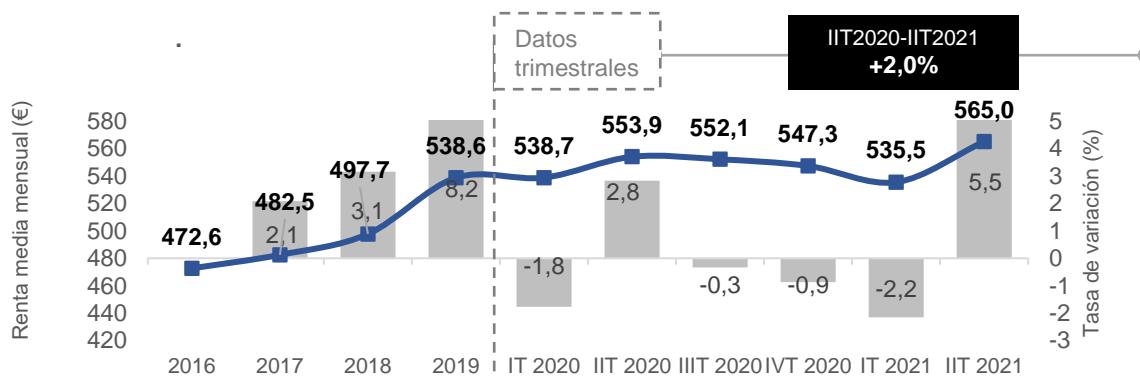
N.º de municipios en el área

9

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1.293 | 529,8 € | 6,5 € |

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 30-06-2021

| 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 |
| Aretxabaleta | 129 | 9,98 | 517,3 | -2,35 | 6,3 | -2,74 |
| Arrasate/Mondragón | 491 | 37,97 | 551,2 | 4,03 | 7,2 | 11,47 |
| Bergara | 311 | 24,05 | 519,7 | -1,91 | 6,3 | -3,67 |
| Eskoriatza | 65 | 5,03 | 531,6 | 0,34 | 6,6 | 1,11 |
| Oñati | 220 | 17,01 | 523,9 | -1,11 | 5,6 | -13,27 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 77 | 5,96 | 465,8 | -12,09 | 5,3 | -18,33 |

²⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020



Área funcional

A.F. de Mungialdea

| | |
|------------------------------|--|
| Municipios | Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka, Mungia |
| Población | 26.854 ²¹ |
| N.º de municipios en el área | 9 |

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 646 | 655,5 € | 7,7 € |

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Municipio | Contratos | | Precio medio € | Diferencial. precio medio Área funcional | Precio medio €/m ² | Diferencial. precio medio Área funcional |
|---|-------------|------------------------------------|----------------|--|-------------------------------|--|
| | N.º Fianzas | % sobre fianzas del área funcional | | | | |
| Bakio | 71 | 10,99 | 625,0 | -4,65 | 7,5 | -1,76 |
| Mungia | 522 | 80,80 | 663,0 | 1,14 | 7,8 | 1,03 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 53 | 8,20 | 622,6 | -5,03 | 7,1 | -8,10 |

²¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020

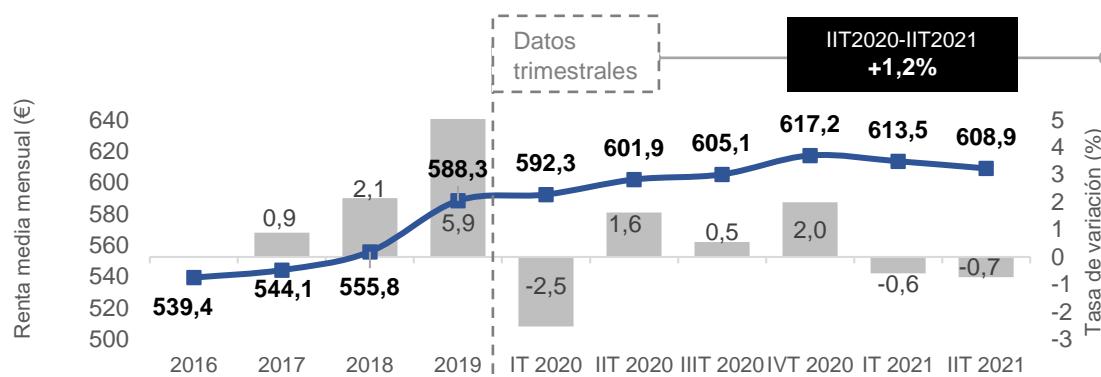


| | |
|------------------------------|--|
| Área funcional | A.F. de Tolosaldea |
| Municipios | Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goiatz, Elduain, Gaztelu, Hernalde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul,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

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1.521 | 582,8 € | 6,9 € |

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 30-06-2021

| 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 |
| Ibarra | 118 | 7,76 | 559,5 | -3,99 | 6,7 | -2,82 |
| Tolosa | 720 | 47,34 | 606,4 | 4,06 | 7,4 | 6,93 |
| Villabona | 248 | 16,31 | 576,7 | -1,04 | 6,7 | -2,42 |
| Zizurkil | 70 | 4,60 | 567,9 | -2,56 | 6,5 | -5,58 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 365 | 24,00 | 549,7 | -5,68 | 6,2 | -9,94 |

²² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020



Área funcional

A.F. de Urola Kosta

Municipios

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

Población

76.732²³

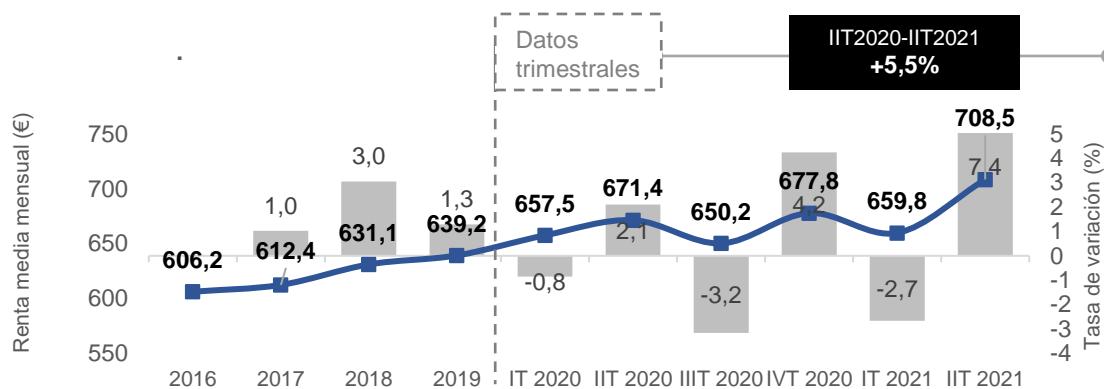
N.º de municipios en el área

11

Contratos vigentes a 30-06-2021

| Número de Fianzas | Renta mensual media (€/mes) | Renta por m ² construido |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 2.361 | 653,6 € | 7,6 € |

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 30-06-2021

| 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 |
| Azkoitia | 352 | 14,91 | 500,7 | -23,38 | 5,7 | -25,36 |
| Azpeitia | 363 | 15,37 | 527,9 | -19,22 | 5,6 | -27,14 |
| Getaria | 106 | 4,49 | 657,1 | 0,54 | 8,0 | 4,85 |
| Orio | 234 | 9,91 | 679,0 | 3,90 | 7,9 | 3,72 |
| Zarautz | 793 | 33,59 | 789,9 | 20,85 | 9,7 | 26,57 |
| Zestoa | 113 | 4,79 | 561,5 | -14,09 | 6,0 | -21,64 |
| Zumaia | 336 | 14,23 | 666,5 | 1,98 | 7,8 | 1,61 |
| Municipios de menos de 2.500 habitantes | 64 | 2,71 | 579,2 | -11,38 | 5,8 | -24,55 |

²³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2020



6.- ASPECTOS METODOLÓGICOS

En Euskadi, los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 26 de septiembre de 2015 (incluido ese día) deben depositar obligatoriamente la fianza establecida en el [artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#), tal y como dispone el [artículo 54.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda](#). Esta normativa permite disponer de datos estadísticos que se basan en los alquileres legalmente registrados y con la custodia del depósito, tal como se recoge en el [DECRETO 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi](#).

El universo poblacional objeto de esta estadística son las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler libre a precios de mercado, tanto para vivienda como locales. Sin embargo, los principales análisis consisten, de momento, en generar información consistente y periódica sobre el **número de contratos y precios de renta mensual del alquiler libre de viviendas ubicadas en edificios colectivos y cuyo uso es el de residencia habitual** (contratos que son destinados a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato).

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

Los principales indicadores que se presentan son:

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

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

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

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

7.- DEFINICIONES

Vivienda de Temporada

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

Vivienda unifamiliar

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

Vivienda colectiva

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

Arrendamiento/alquiler de vivienda habitual

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

Precio m² construido

Es el precio medio por metro cuadrado de superficie construida, 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](#)