



ESTATISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA

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



GOBIERNO VASCO

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2022

3
TRIMESTRE
2022

Informe trimestral

3º Trimestre 2022

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

Para más información:

Departamento de 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: estadisticas-vivienda@euskadi.eus



1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La estadística del mercado de alquiler (EMAL) constata que a 30 de septiembre de 2022 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 75.526 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 1.929 corresponden a viviendas de temporada¹ y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.524 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 72.073 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 septiembre de 2022.

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 septiembre de 2022 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	10.189	26.545	35.339	72.073
		Unifamiliar	365	498	661	1.524
	Total	10.554	27.043	36.000	73.597	
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	257	810	795	1.862
		Unifamiliar	11	35	21	67
	Total	268	845	816	1.929	
Total	Tipo de uso	Colectivo	10.446	27.355	36.134	73.935
		Unifamiliar	376	533	682	1.591
	Total	10.822	27.888	36.816	75.526	

El número de **fianzas vigentes** a fecha 30 de septiembre de 2022 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 72.073 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 (10.189 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 36,8% (26.545 fianzas); el mayor número de depósitos (49,0% correspondiente a 35.339 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

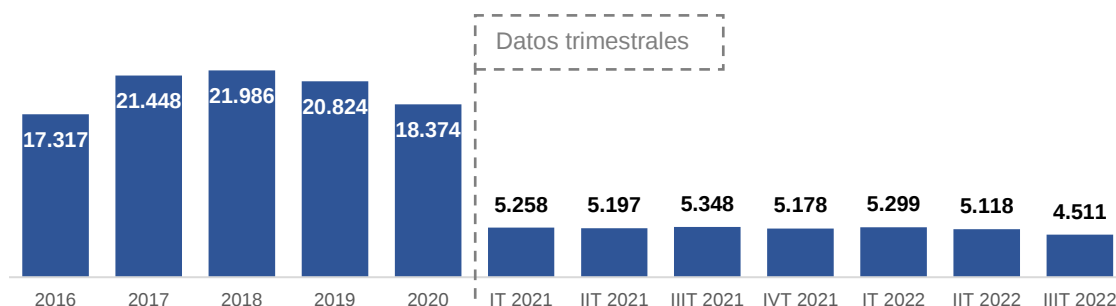
¹ Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

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 septiembre de 2022 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 711,8 € mensuales y 9,4 € por metro cuadrado.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2022



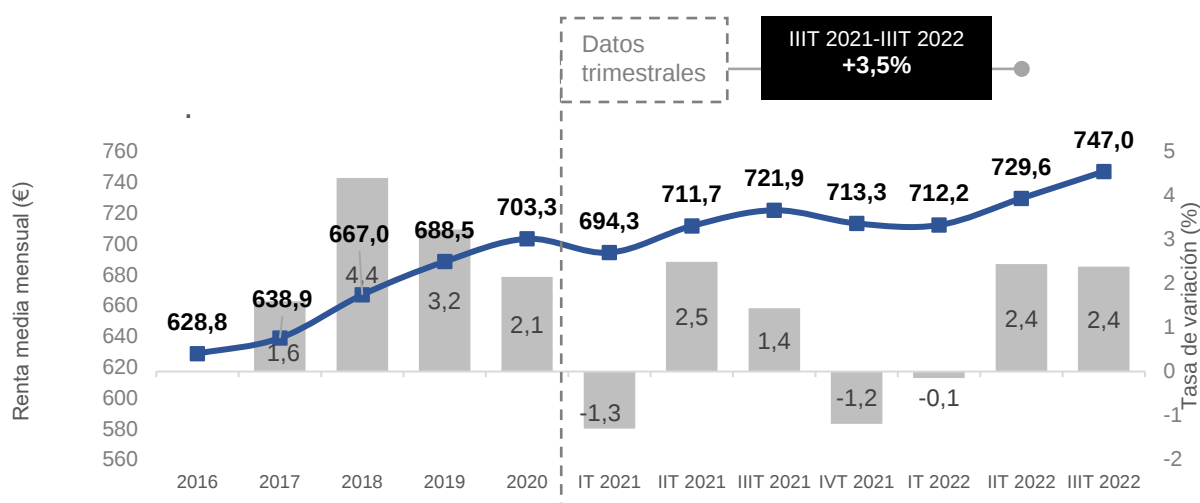
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	589,7€	685,0€	800,0€
Renta por m ² construido	7,4€	9,1€	11,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	54.055	36.037	18.019

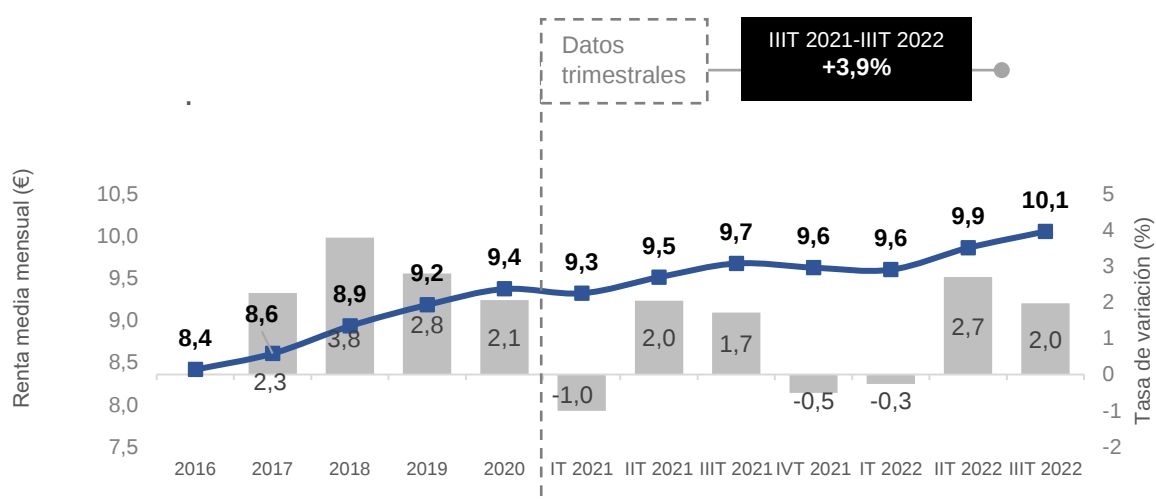
³ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

Las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2022 alcanzan los 747,0 € (un 3,5% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 721,9 €). Algo mayor es el incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+3,9%) que pasa de los 9,7 € por metro cuadrado en el tercer trimestre de 2021 a 10,1 € en el mismo período de 2022.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



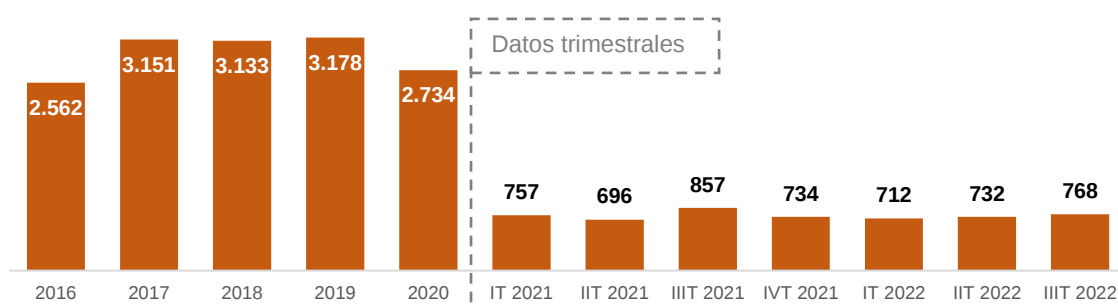


2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁴

Álava

En Álava, se registran un total de 10.189 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 30 de septiembre de 2022 con una renta media mensual de 637,6 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (8,3 €/m²).

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2022



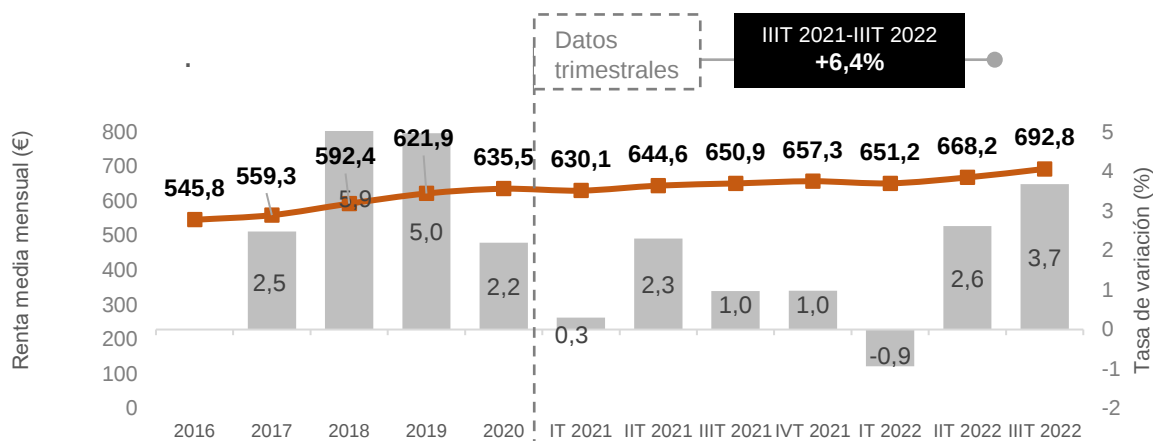
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	541,0€	638,0€	734,4€
Renta por m ² construido	6,9€	8,2€	9,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.642	5.095	2.547

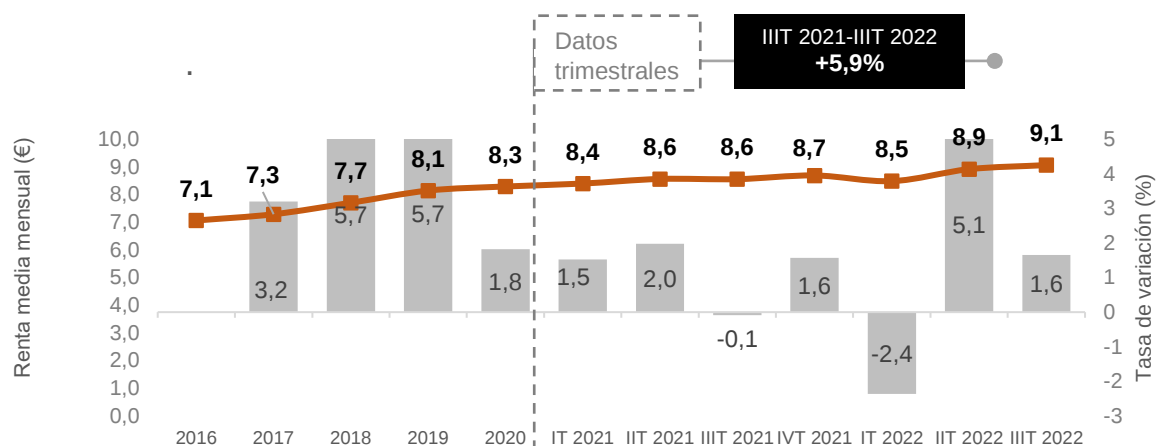
⁴ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2022 presenta un incremento del 3,7% (692,8 €) con respecto al trimestre anterior, y del 6,4% en relación con el mismo trimestre de 2021. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado registra también un aumento del 1,6% (situándose en 9,1 €/m²) en relación con el trimestre anterior y una subida del 5,9% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



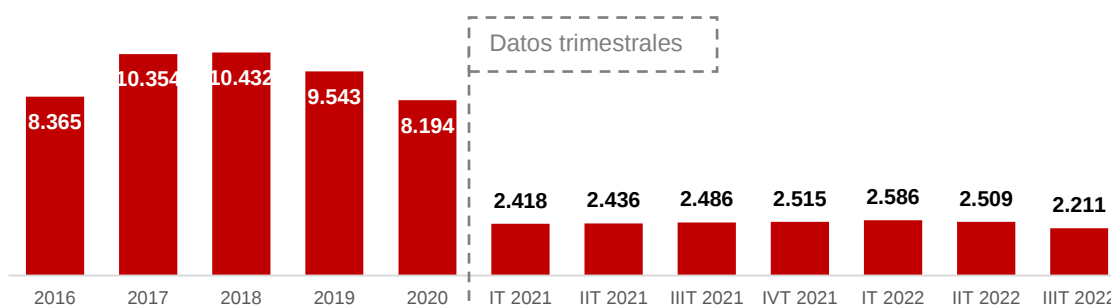
Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



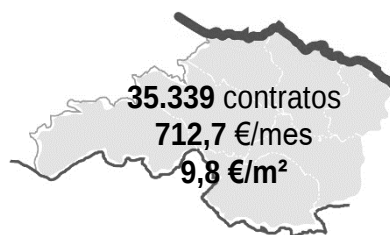
Bizkaia

A 30 de septiembre de 2022 se encuentran 35.339 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 712,7 € y una renta por metro cuadrado construido de 9,8 €/m².

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2022

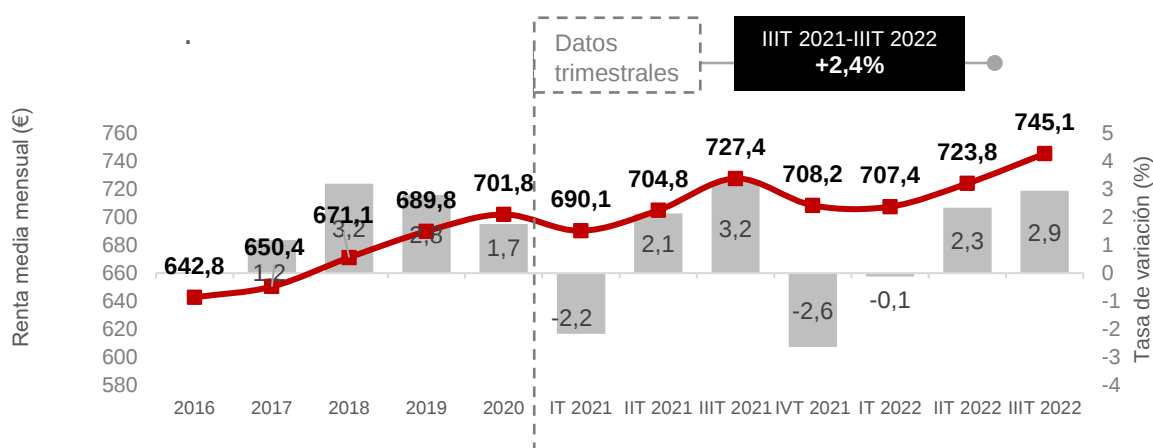


Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

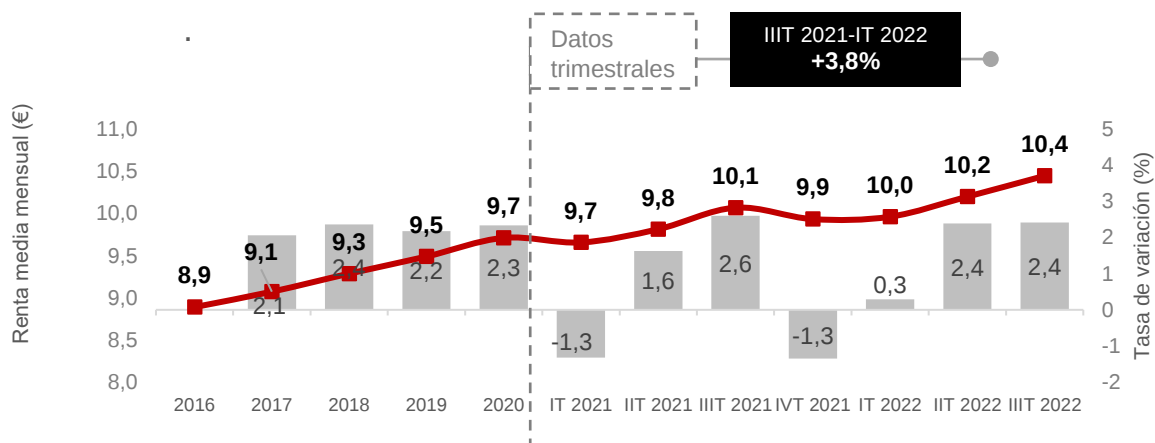
Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	688,5€	795,6€
Renta por m ² construido	8,0€	9,6€	11,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	26.504	17.670	8.835

En cuanto a las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2022, se observa incremento del 2,9% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (745,1 € frente a los 723,8 € del segundo trimestre de 2022). Del mismo modo, también aumenta el 2,4% con respecto al mismo trimestre del año anterior, y llega a alcanzar los 745,1 €. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta (+3,8%) con respecto al tercer trimestre de 2021 y 2,4% en relación con el segundo trimestre de 2022, situándose en 10,4 €/m².

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



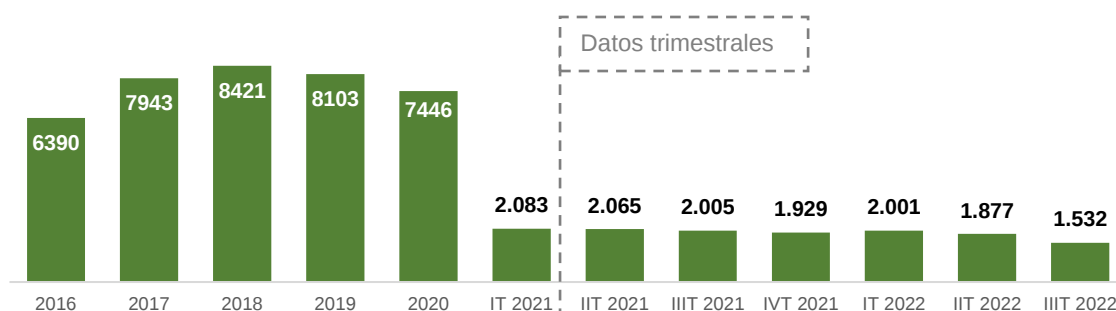
Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 26.545 contratos vigentes a 30 de septiembre de 2022 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (739,5 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene en 0,4 € inferior (9,4 €/m²).

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2022

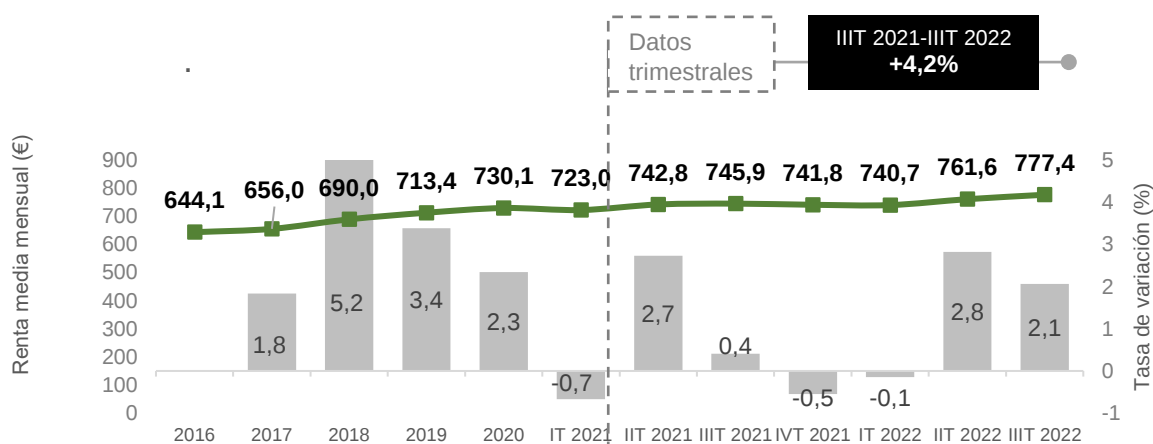


Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

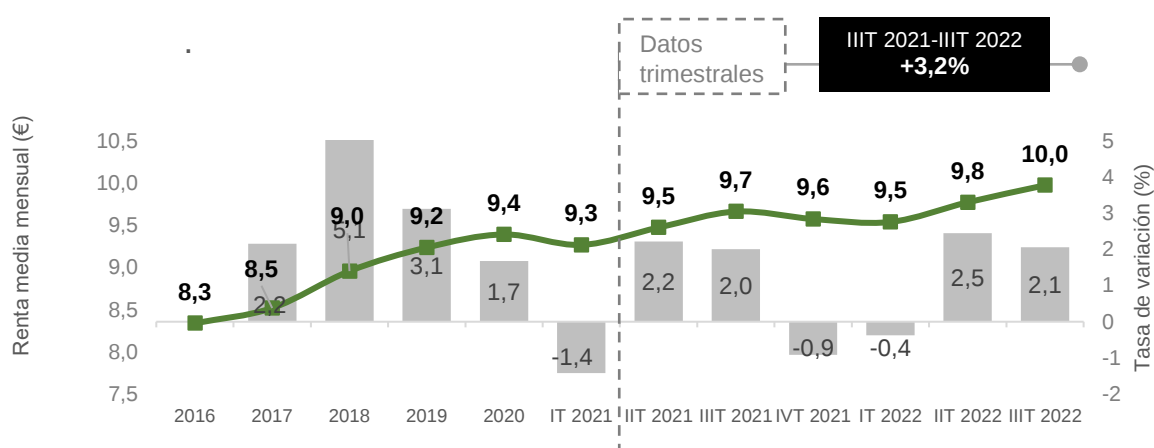
Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	589,8€	700,0€	848,2€
Renta por m ² construido	7,1€	8,9€	11,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	19.909	13.273	6.636

La renta media de las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2022 alcanza los 777,4 €. Esta cifra aumenta con respecto a la registrada en el trimestre anterior (+2,1%) y además refleja un incremento mayor en la variación interanual (+4,2%). Del mismo modo, el precio de alquiler por metro cuadrado (10,0 €/m²) se incrementa un 2,1% con respecto al segundo trimestre de 2022 y aumenta con algo menos de intensidad que la renta media (+3,2%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁵

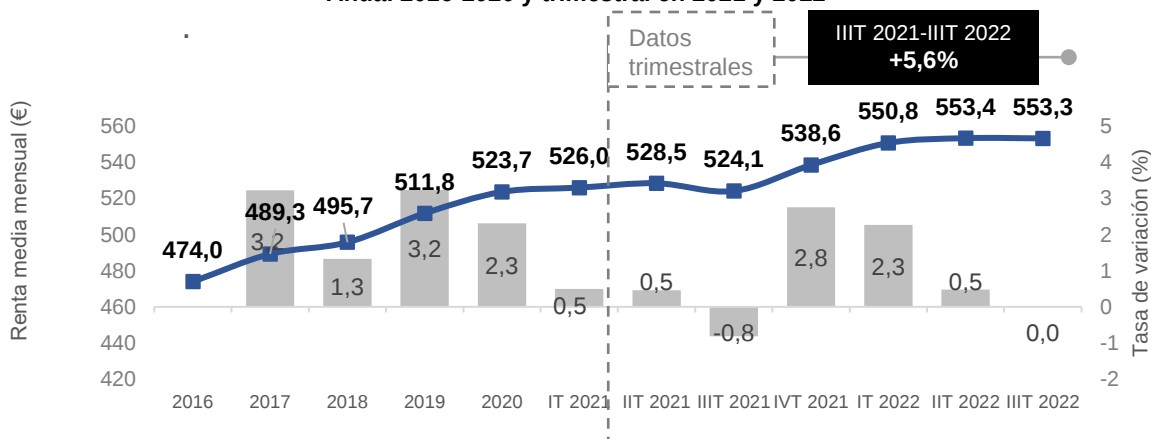
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el tercer trimestre de 2022 ofrece cifras que oscilan desde los 553,3 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 757,7 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 829,7 €/mes, registrados por término medio en las capitales.

El mayor incremento con respecto al segundo trimestre de 2022 (+4,7%) se registra en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. En términos interanuales es el estrato de población de menos de 2.500 habitantes el que registra una mayor subida (+5,6%) seguido muy de cerca por los municipios de entre 40.001 a 100.000 habitantes (+5,2%).

En este tercer trimestre de 2022 todos los municipios, independientemente del estrato de población al que pertenezcan, registran en mayor o menor medida incrementos en las rentas en términos interanuales

En términos trimestrales, las rentas medias mensuales solamente bajan en los municipios de entre 20.001 y 40.000 habitantes (-1,8%), se mantienen estables en los de menos de 2.500 habitantes y el resto registra subidas con respecto al trimestre anterior que oscilan entre el (1,1% de los municipios de 5.001 a 10.000 habitantes y el 4,7% de los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes).

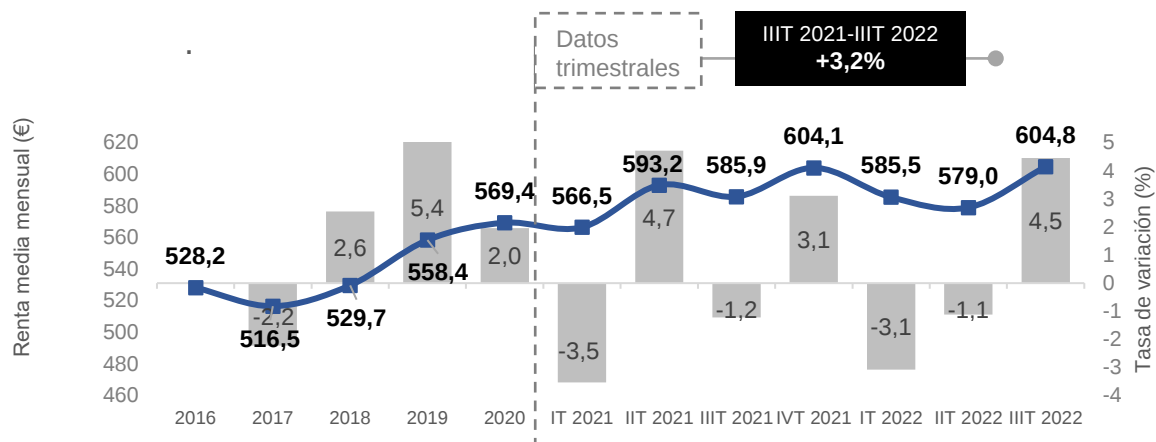
Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



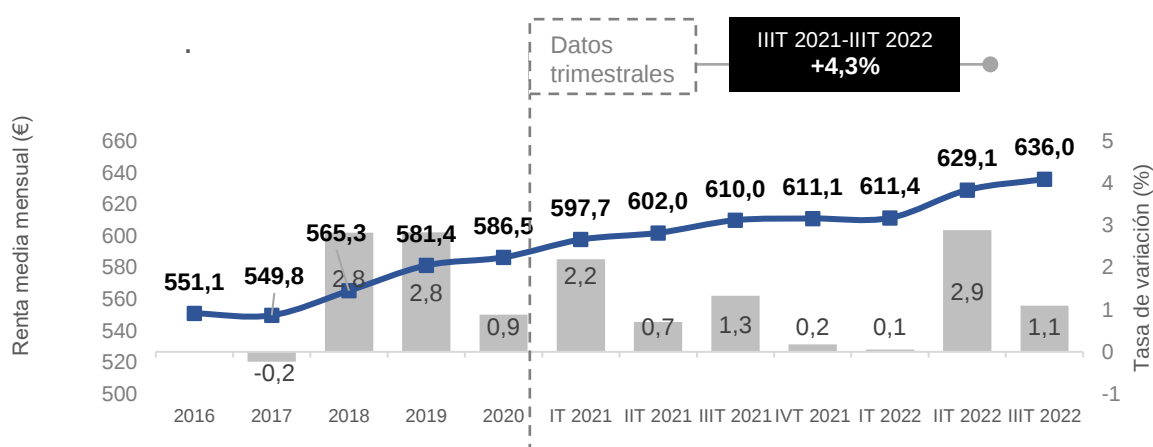
⁵ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



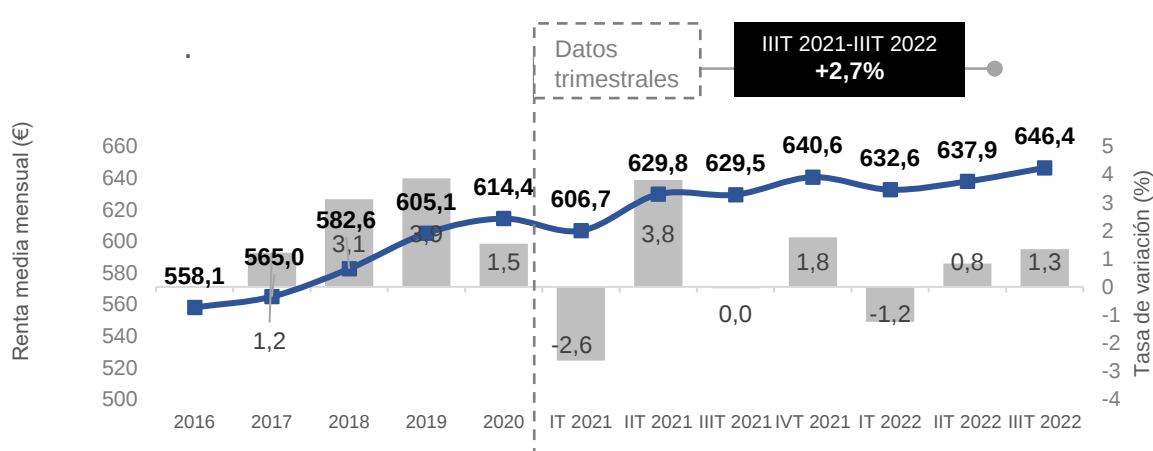
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



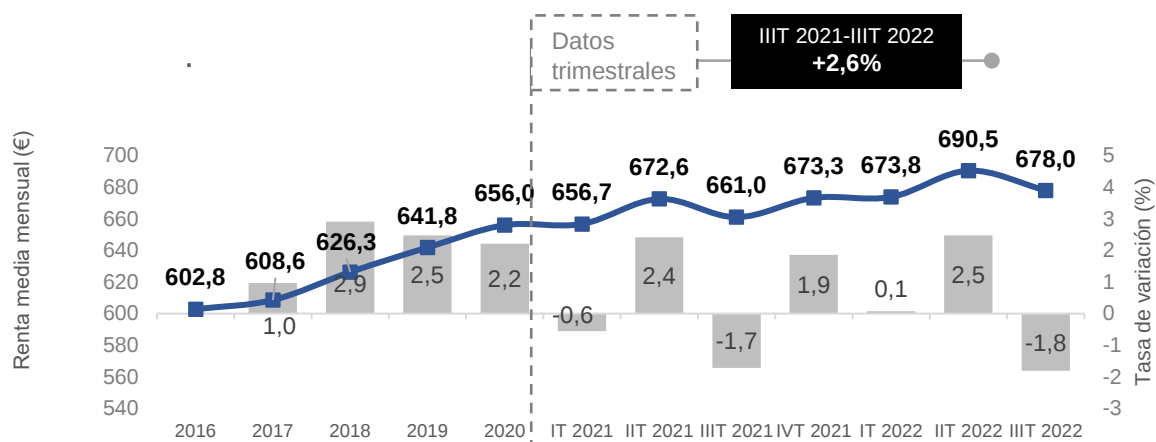
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



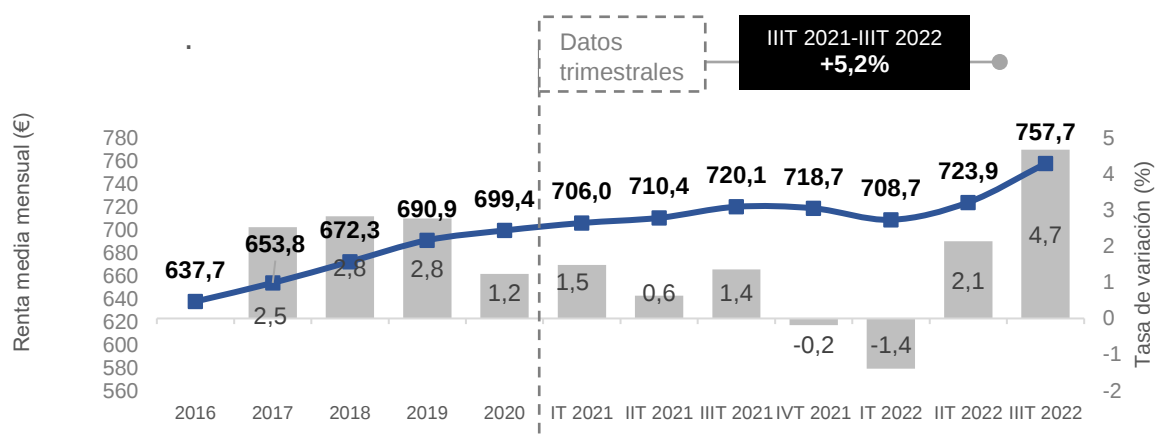
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



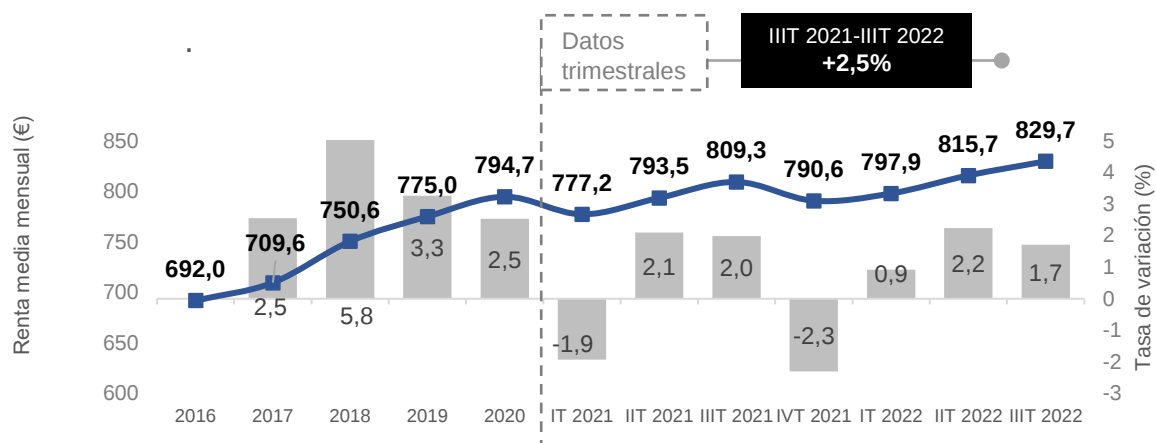
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitante (capitales).
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022





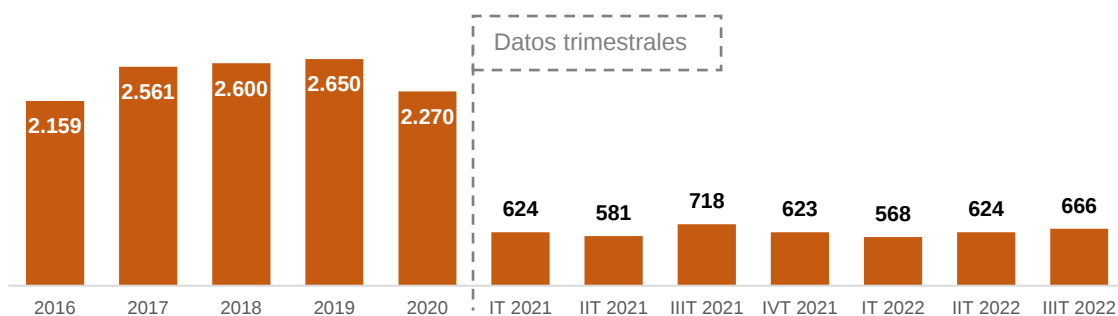
4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁶

Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,1% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y de forma pareja registra el 11,7% de las fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2022 en la Comunidad Autónoma Vasca (8.443 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 667,1 €/mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 585,6 €/mes que se registran en Abetxuko a los 784,1 €/mes del barrio de San Martín.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2022

8.443 contratos
667,1 €/mes
8,7 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	580,0€	663,0€	750,0€
Renta por m² construido	7,4€	8,6€	9,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.332	4.222	2.111

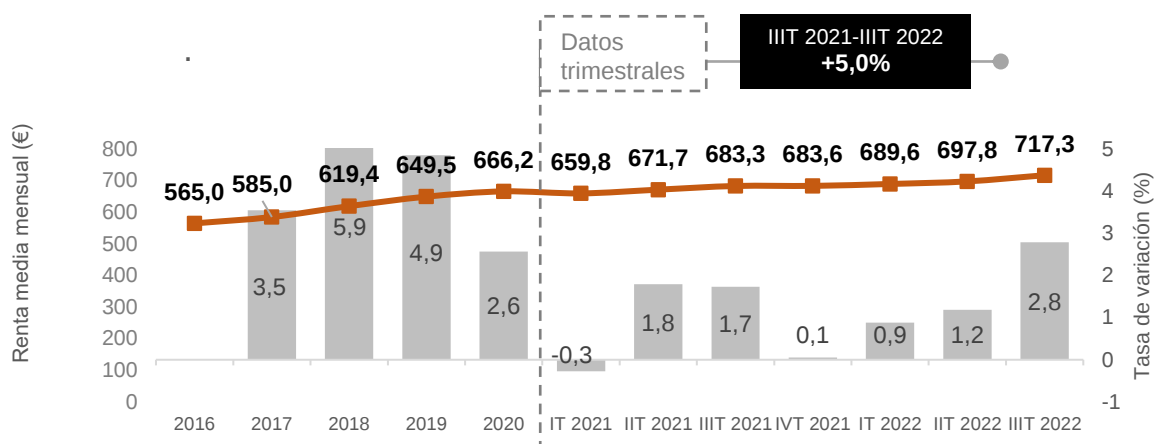
⁶ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



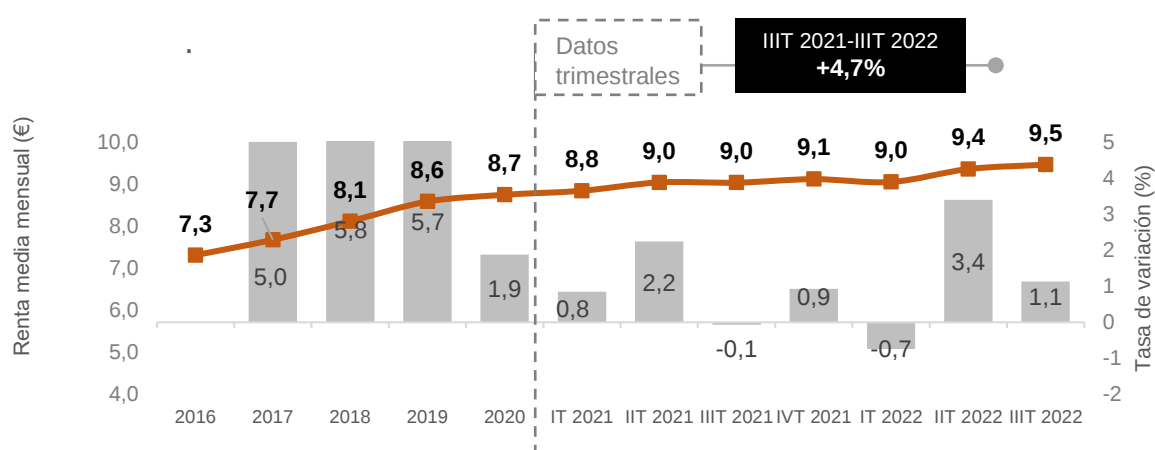
Los contratos incorporados en el tercer trimestre de 2022 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 717,3 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 5,0%. En términos trimestrales, la subida es más moderada, y alcanza el 2,8%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el tercer trimestre de 2022 es de 9,5€/ m², recogiendo un aumento interanual del 4,7% y del 1,1% con respecto al segundo trimestre de 2022.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-09-2022

	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	2.631	31,16	649,3	-2,68	9,2	4,83
DISTRITO 02	1.510	17,88	708,0	6,12	8,7	-0,75
DISTRITO 03	1.528	18,10	652,7	-2,17	8,3	-4,74
DISTRITO 04	1.540	18,24	656,9	-1,53	8,9	2,18
DISTRITO 05	1.165	13,80	693,5	3,96	8,2	-5,98
DISTRITO 06	69	0,82	571,2	-14,38	8,1	-7,69
Barrio						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	870	10,30	599,6	-10,12	9,8	11,92
002 Ensanche	471	5,58	757,5	13,54	10,1	15,35
003 Lovaina	381	4,51	715,1	7,19	9,0	2,89
004 Coronación	834	9,88	648,5	-2,79	8,5	-2,45
005 El Pilar	456	5,40	640,4	-4,01	8,3	-5,16
006 Gazalbide	30	0,36	x	x	x	x
007 Txagorritxu	344	4,07	675,9	1,32	8,3	-5,05
008 San Martín	194	2,30	784,1	17,54	7,9	-9,37
009 Zaramaga	549	6,50	629,8	-5,60	8,6	-1,98
010 Anglo-Vasco	219	2,59	674,1	1,04	8,4	-4,04
011 Arantzabela	53	0,63	680,0	1,93	8,0	-8,42
012 Santiago	88	1,04	686,7	2,93	8,1	-7,32
013 Aranbizkarra	358	4,24	653,1	-2,11	7,9	-9,06
014 Arana	176	2,08	616,0	-7,67	8,5	-3,13
015 Desamparados	250	2,96	699,8	4,89	9,2	4,82
016 Judimendi	411	4,87	645,8	-3,19	8,9	1,94
017 Santa Lucía	256	3,03	668,5	0,20	8,6	-1,00
018 Adurtza Errekaleor	284	3,36	625,8	-6,20	9,0	3,30
019 San Cristobal	330	3,91	654,7	-1,87	8,9	1,98
020 Mendizorrotza	69	0,82	678,5	1,70	10,0	14,27
021 Ariznabarra	354	4,19	667,4	0,03	9,0	3,19
022 Ali-Gobeo	30	0,36	x	x	x	x
023 Sansomendi	445	5,27	692,0	3,72	7,9	-9,23
024 Lakua-Arriaga	624	7,39	709,4	6,34	8,4	-3,37
025 Abetxuko	66	0,78	585,6	-12,23	8,1	-7,36
026 Zona Rural Este	34	0,40	x	x	x	x
027 Zona Rural Noroeste	25	0,30	x	x	x	x
028 Zona Rural Suroeste	10	0,12	x	x	x	x
029 Zabalgana	138	1,63	778,9	16,75	8,9	1,59
030 Salburua	85	1,01	766,4	14,88	8,4	-4,39
031 Arechavaleta	9	0,11	x	x	x	x

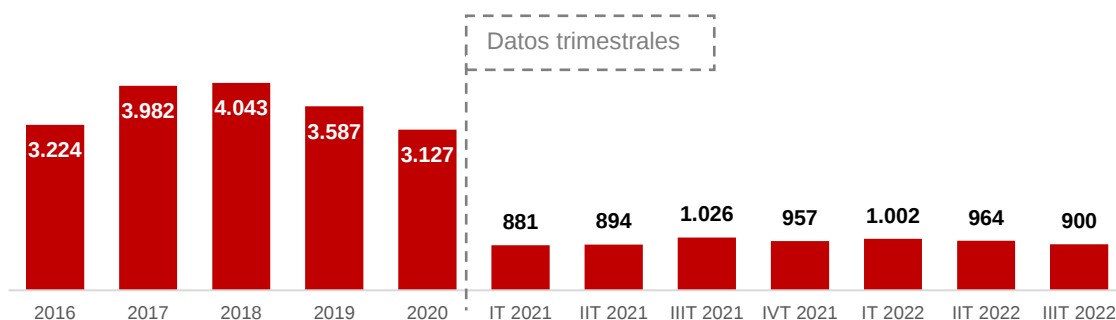
x: No disponible. No hay oferta suficiente

Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota superior de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2022: 18,7% (con 13.501 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñasgal con un precio medio de 529,3 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.015,2 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 785,2 €/mes.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2022

13.501 contratos
785,2 €/mes
11,1 €/m²

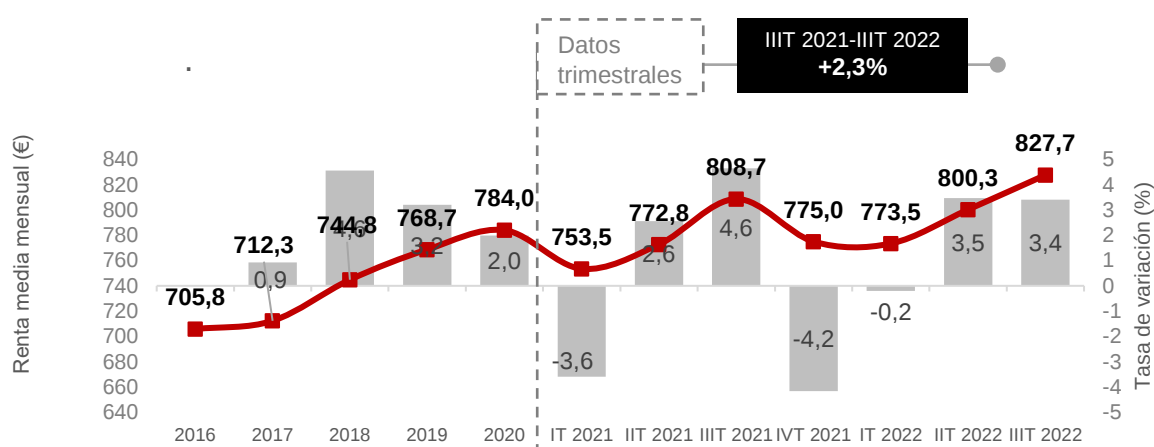
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	660,4€	750,0€	867,0€
Renta por m² construido	9,3€	10,8€	12,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	10.126	6.751	3.375

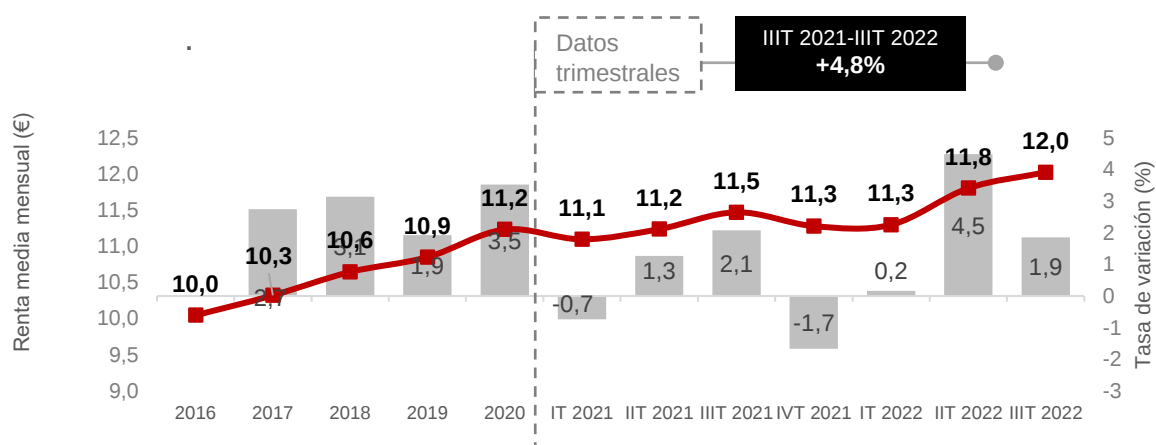
Entre el tercer trimestre de 2022 y el segundo del mismo año, el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas ha aumentado el 3,4%, alcanzando los 827,7 € mensuales. En referencia al mismo trimestre del año 2021, las rentas se han incrementado un 2,3%.

El precio por metro cuadrado (12,0 €/ m²) sube un 1,9% con respecto al segundo trimestre de 2022 y un 4,8% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-09-2022

		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	1.582	11,72	800,8	1,99	10,9	-1,64
	DISTRITO 02	1.655	12,26	707,2	-9,94	10,7	-4,25
	DISTRITO 03	503	3,73	677,3	-13,75	10,2	-8,08
	DISTRITO 04	1.384	10,25	718,4	-8,51	10,9	-2,30
	DISTRITO 05	2.826	20,93	725,9	-7,56	10,4	-6,52
	DISTRITO 06	2.423	17,95	1.010,4	28,68	13,2	18,65
	DISTRITO 07	1.955	14,48	738,8	-5,91	10,8	-3,08
	DISTRITO 08	1.173	8,69	752,5	-4,16	10,9	-2,16
Barrio							
101	San Ignacio	428	3,17	789,6	0,55	10,5	-5,94
102	Elorrieta	13	0,10	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	312	2,31	805,4	2,57	11,2	0,59
104	Deustu / Deusto	622	4,61	848,8	8,09	11,5	3,32
105	La Ribera	37	0,27	x	x	x	x
106	Arangoiti	170	1,26	656,3	-16,42	10,1	-9,52
201	Castaños	221	1,64	791,0	0,73	11,8	6,13
202	Matiko	316	2,34	714,4	-9,02	10,9	-2,15
203	Ciudad Jardín	15	0,11	x	x	x	x
204	Uribarri	636	4,71	695,4	-11,44	10,7	-4,07
205	Zurbaran	379	2,81	703,3	-10,43	10,1	-9,33
206	Arabella	85	0,63	637,3	-18,83	9,7	-12,74
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	363	2,69	639,0	-18,62	10,7	-4,24
302	Txurdinaga	140	1,04	782,6	-0,33	9,1	-18,23
401	Begoña	111	0,82	761,0	-3,08	10,5	-6,06
402	Santutxu	1.092	8,09	720,4	-8,25	11,0	-1,55
403	Bolueta	181	1,34	679,3	-13,49	10,6	-4,73
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	601	4,45	765,6	-2,49	11,2	0,51
502	Iturralde	280	2,07	735,0	-6,40	10,5	-5,86
503	Solokoetxe	177	1,31	731,6	-6,82	9,8	-12,33
504	Atxuri	265	1,96	689,0	-12,25	10,4	-6,96
505	La Peña	281	2,08	699,1	-10,96	9,8	-11,88
506	Bilbao la Vieja	172	1,27	682,5	-13,08	10,7	-3,74
507	San Francisco	479	3,55	696,0	-11,37	10,1	-8,96
508	Zabala	326	2,41	715,6	-8,86	10,5	-5,95
509	San Adrián	149	1,10	743,9	-5,26	9,7	-13,21
510	Diseminado Ibaiondo	5	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	91	0,67	905,3	15,30	10,5	-5,76
601	Abando	1.241	9,19	1.005,7	28,08	13,5	21,46
602	Indautxu	1.182	8,75	1.015,2	29,29	12,9	15,87
701	Amezola	545	4,04	834,6	6,29	11,1	0,12
702	Iralabarri	477	3,53	737,5	-6,07	10,5	-5,97
703	Rekaldeberri	642	4,76	726,2	-7,52	10,8	-2,77
704	Larraskitu	91	0,67	662,6	-15,62	10,1	-8,87
705	Uretamendi	114	0,84	593,0	-24,48	10,7	-3,72
706	Iturrigorri - Peñascal	84	0,62	529,3	-32,59	10,9	-1,66
707	Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x	x
801	Basurto	584	4,33	842,4	7,28	11,9	7,37
802	Olabeaga	75	0,56	723,1	-7,91	11,1	-0,68
803	Masustegi - Monte Caramelo	111	0,82	766,1	-2,43	10,0	-10,52
804	Altamira	62	0,46	624,0	-20,53	9,4	-15,40
805	Zorrotza	334	2,47	627,8	-20,05	9,7	-13,13
806	Diseminado Basurtu-Zorrotza;	7	0,05	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

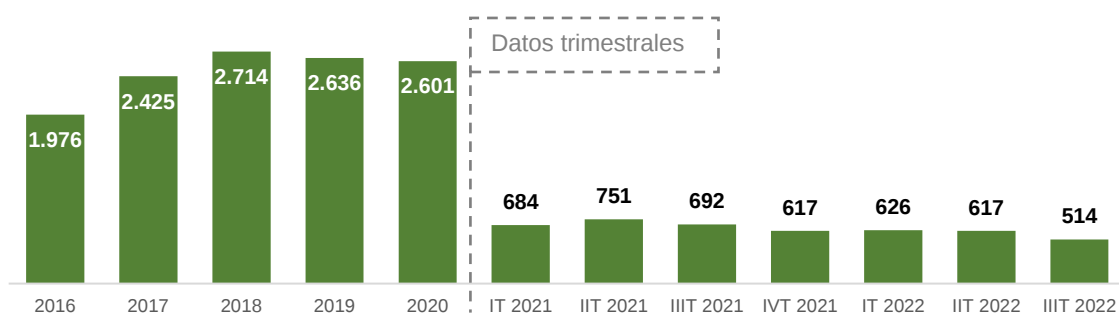


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2022, del 11,8% (correspondiente a 8.533 contratos) y una contribución en el parque de viviendas de Euskadi del 8,8%. El precio medio de los alquileres es el más alto de las tres capitales, y alcanza los 938,8 € mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (718,1 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.086,5 € en la zona de Aiete-Lugaritz.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2022

8.533 contratos
938,8 €/mes
12,1 €/m²

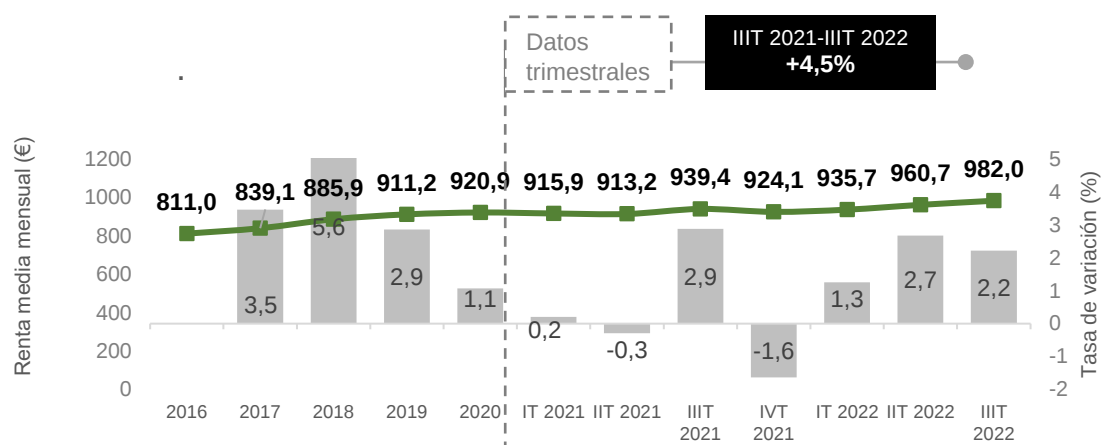
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	783,1€	900,0€	1.063,5€
Renta por m² construido	9,9€	11,8€	14,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.400	4.267	2.133

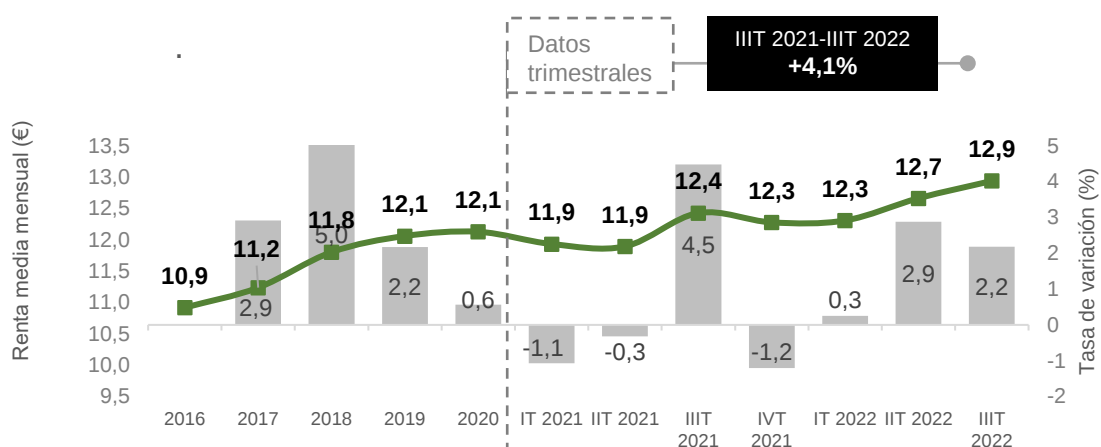
Los nuevos contratos firmados en el tercer trimestre de 2022 ofrecen un promedio de 982,0 €, y suben tanto con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+4,5%) como en las recogidas en el segundo trimestre de 2022 (+2,2%).

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2022, este se comporta de forma similar a la renta media. Varía en términos trimestrales (+2,2%) y lo hace en mayor proporción en términos interanuales (+4,1%) alcanzando los 12,9 €/ m².

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-09-2022

		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	424	4,97	967,6	3,07	12,6	4,13
	DISTRITO 02	771	9,04	1.086,5	15,74	14,1	15,96
	DISTRITO 03	2.288	26,81	953,1	1,52	12,2	0,72
	DISTRITO 04	1.110	13,01	893,1	-4,86	12,2	0,41
	DISTRITO 05	833	9,76	960,9	2,35	12,7	4,42
	DISTRITO 06	1.623	19,02	1.031,5	9,88	12,7	4,32
	DISTRITO 07	1.484	17,39	756,4	-19,43	10,1	-16,45
Barrio							
001	Aiete-Lugaritz	374	4,38	1.086,5	15,73	12,5	2,66
002	Altza, Buenavista, Herrera	773	9,06	731,7	-22,05	9,8	-19,02
003	Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak / Riberas de Loiola, Morlans	1.435	16,82	937,3	-0,16	11,9	-2,07
004	Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	749	8,78	1.046,3	11,46	12,9	5,99
005	Añorga	57	0,67	768,9	-18,10	9,5	-21,34
006	Ulia, Ategorrieta, Manteo	101	1,18	842,6	-10,25	11,4	-5,73
007	Centro	1.827	21,41	1.038,8	10,66	13,6	12,11
008	Egia	671	7,86	846,8	-9,80	11,9	-2,16
009	Gros - Sagües	1.095	12,83	989,3	5,38	12,9	6,49
010	Ibaeta - Errotaburu – Berio - Lorea	350	4,10	1.017,7	8,41	12,9	6,29
011	Igeldo	15	0,18	x	x	x	x
012	Intxaurreondo, Marrutxipi	385	4,51	790,8	-15,76	10,6	-12,88
013	Loiola, Txomin	249	2,92	825,6	-12,06	11,0	-9,73
014	Martutene	97	1,14	718,1	-23,50	10,0	-17,52
015	Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	314	3,68	785,4	-16,34	10,6	-12,72
016	Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Illumbe	40	0,47	x	x	x	x
017	Zubieta	<5	0,01	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

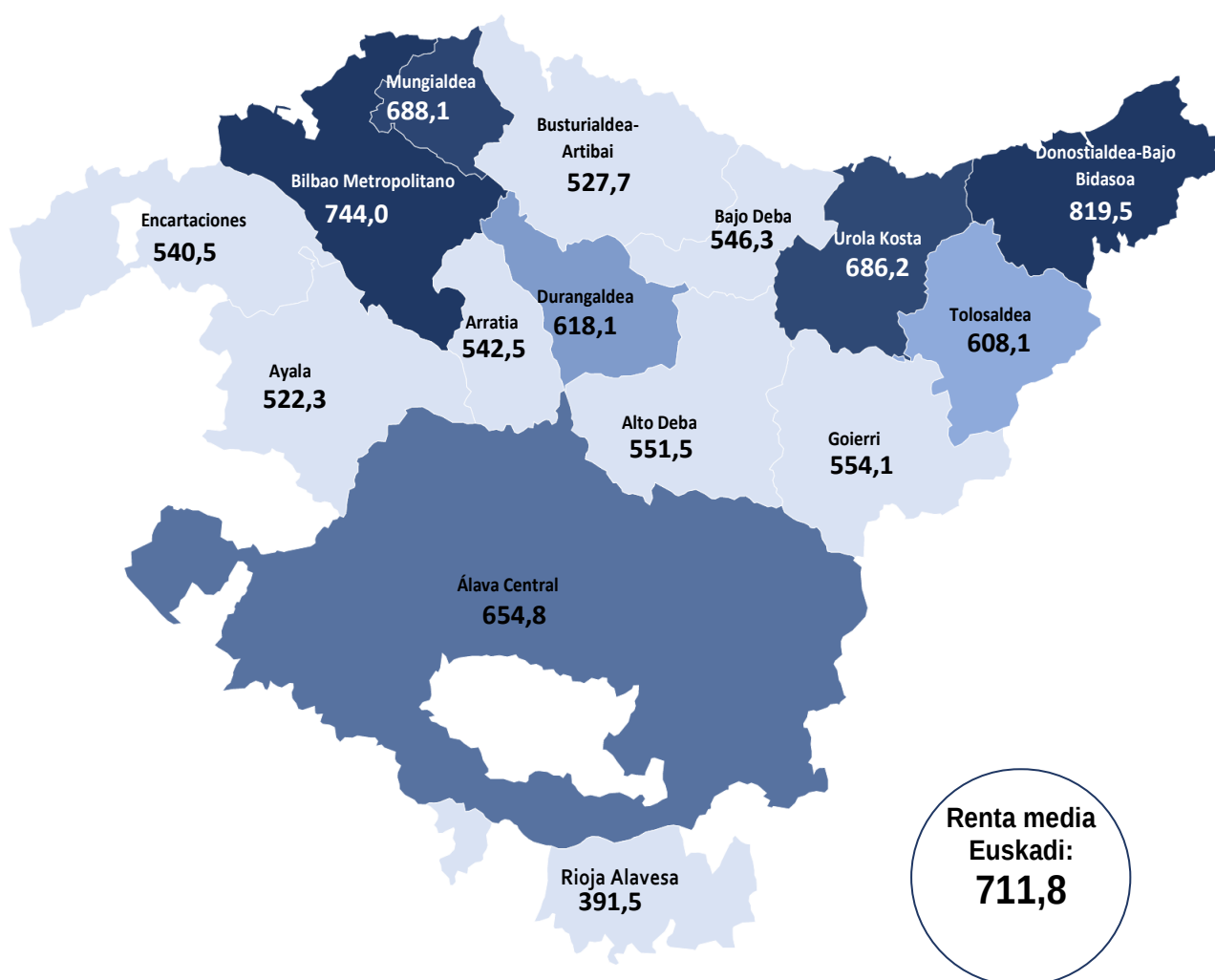
5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES⁷

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 30 de septiembre de 2022, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (819,5 €) y Bilbao Metropolitano (744,0 €), caracterizadas ambas por acoger las capitales de los territorios donde se encuentran ubicadas. Si bien, no es el caso de Álava Central, que aunque incluye a Vitoria-Gasteiz, ni el área funcional ni la capital superan la renta media de alquiler de la comunidad.

En el extremo opuesto se encuentran el área funcional de Rioja Alavesa (391,5 €) y las áreas de Ayala (522,3 €) y Busturialdea-Artibai (527,7) con rentas ligeramente superiores a los 520 €/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 septiembre de 2022



Área funcional

A.F. de Alava Central

Municipios

Agurain/Salvatierra, Alegría-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Erriberagoitia/Ribera Alta, Harana/Valle de Arana, Iruña Oka/Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio, Peñacerrada-Urizaharra, Ribera Baja/Erribera Beitia, San Millán/Donemiliaga, Ubide, Urkabustaiz, Valdegovía/Gaubea, Vitoria-Gasteiz, Zalduondo, Zambrana, Zigoitia, Zuia

Población

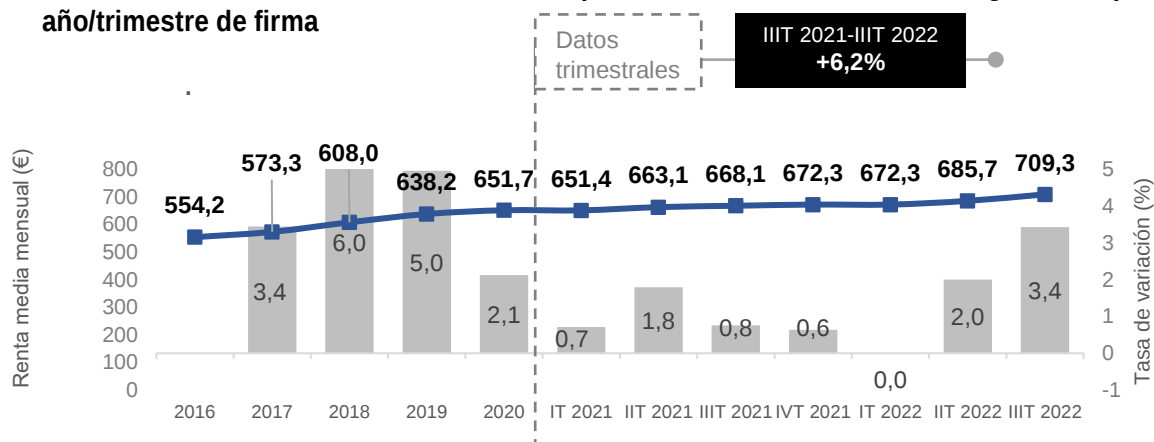
283.936⁹

N.º de municipios en el área

32

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
9.014	654,8 €	8,5 €

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

Contratos vigentes a 30-09-2022

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	561,0€	653,6€	748,9€
Renta por m² construido	7,2€	8,4€	9,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.761	4.507	2.254

Información por municipios pertenecientes al área funcional**Contratos vigentes a 30-09-2022****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 €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Agurain/Salvatierra	181	2,01	470,4	-28,17	5,6	-33,93
Alegría-Dulantzi	98	1,09	518,2	-20,87	6,5	-23,94
Iruña Oka/Iruña de Oca	41	0,45	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	8.443	93,67	667,1	1,88	8,7	2,21
Municipios de menos de 2.500 habitantes	457	3,94	459,4	-29,84	5,4	-37,32

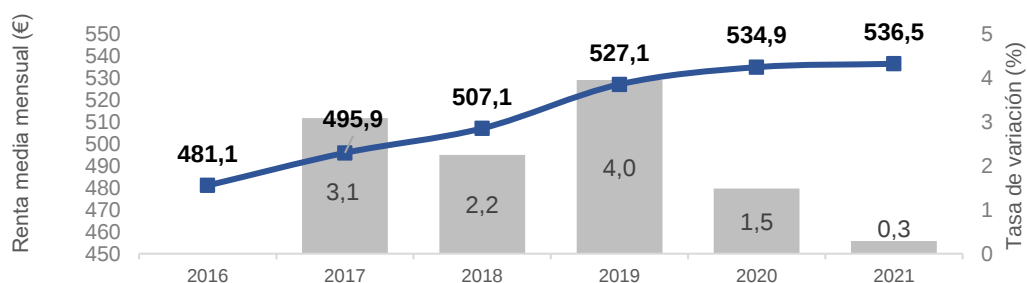
⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Encartaciones
Municipios Artzentales, Balmaseda, Galdames, Gordexola, Güeñes, Karrantza Harana/Valle de Carranza, Lanestosa, Sopuerta, Trucios-Turtzioz, Zalla

Población 32.021¹⁰
N.º de municipios en el área 10

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
732	540,5 €	7,1 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	486,2€	543,6€	600,0€
Renta por m² construido	6,1€	7,0€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	549	366	183

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Balmaseda	228	31,15	521,9	-3,44	7,1	0,15
Güeñes	197	26,91	553,5	2,40	7,5	5,80
Karrantza Harana/Valle de Carranza	21	2,87	x	x	x	x
Sopuerta	47	6,42	x	x	x	x
Zalla	196	26,78	566,1	4,73	7,1	0,87
Municipios de menos de 2.500 habitantes	84	8,96	509,9	-5,66	6,7	-5,52

¹⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021



Área funcional

A.F. de Goierri

Municipios

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

Población

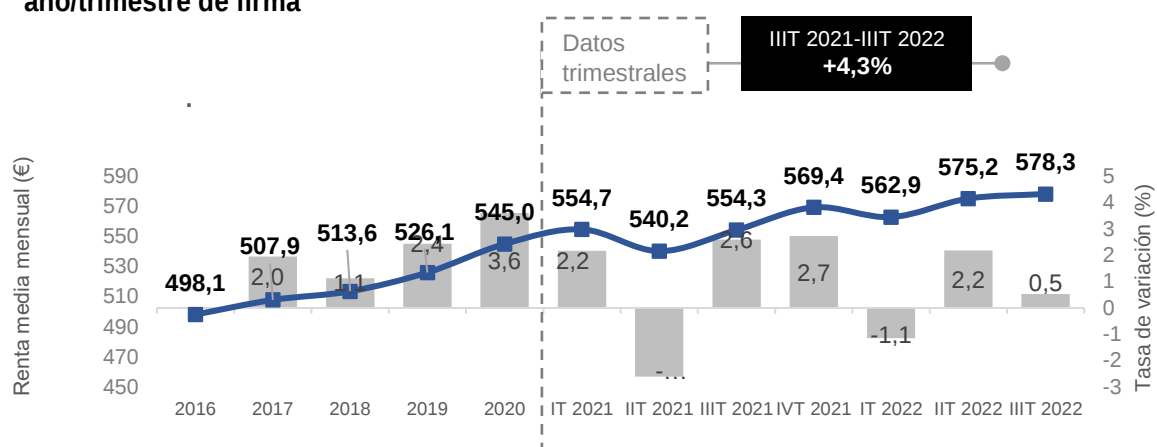
70.209¹¹

N.º de municipios en el área

22

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.071	554,1 €	6,7 €

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

Contratos vigentes a 30-09-2022

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	500,0€	550,0€	624,5€
Renta por m² construido	5,6€	6,6€	7,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.553	1.036	518

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Beasain	415	20,04	610,2	10,13	7,4	10,73
Lazkao	191	9,22	553,0	-0,19	6,4	-4,75
Legazpi	177	8,55	514,7	-7,11	6,0	-11,27
Ordizia	501	24,19	579,1	4,52	7,2	6,71
Urretxu	169	8,16	520,6	-6,04	6,5	-3,21
Zumarraga	287	13,86	516,9	-6,71	6,8	1,70
Municipios de menos de 2.500 habitantes	429	16,67	519,8	-6,18	5,8	-14,21

¹¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021



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, Gorliz, 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

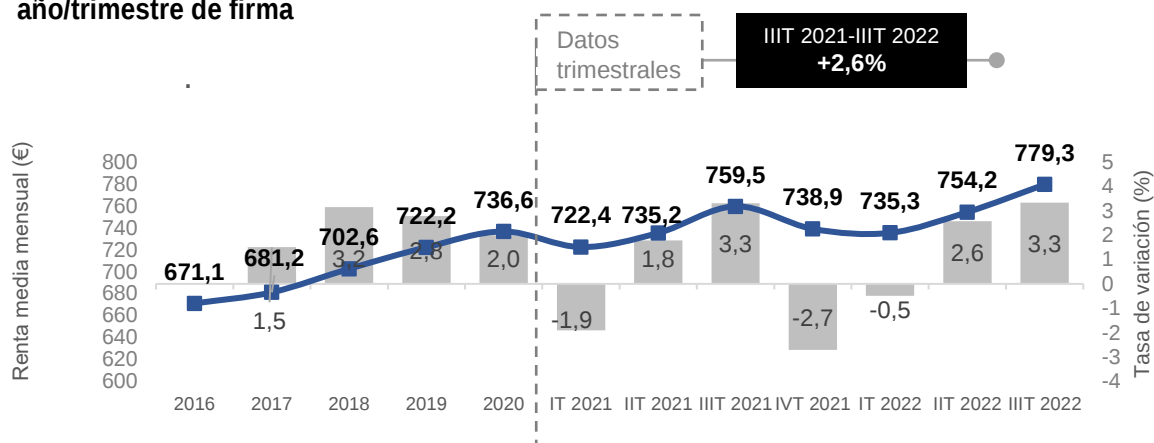
900.113¹²

N.º de municipios en el área

35

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
28.803	744,0 €	10,4 €

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

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	632,7€	714,0€	816,0€
Renta por m² construido	8,7€	10,1€	11,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	21.602	14.402	7.201

¹² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	155	0,54	611,8	-17,78	8,7	-16,10
Alonsotegi	88	0,31	563,2	-24,31	8,3	-19,79
Arrigorriaga	274	0,95	637,6	-14,30	8,2	-20,88
Barakaldo	3.103	10,77	679,1	-8,73	9,9	-4,04
Basauri	1.138	3,95	644,5	-13,38	9,2	-10,74
Berango	154	0,53	764,5	2,76	10,0	-3,42
Bilbao	13.501	46,87	785,2	5,53	11,1	7,38
Derio	155	0,54	695,0	-6,59	8,6	-17,02
Erandio	621	2,16	687,4	-7,61	9,8	-4,96
Etxebarri	259	0,90	764,2	2,71	9,2	-11,36
Galdakao	767	2,66	676,7	-9,05	8,3	-20,31
Getxo	2.439	8,47	879,0	18,14	11,3	8,58
Gorliz	172	0,60	720,3	-3,19	8,7	-15,77
Leioa	871	3,02	797,4	7,18	10,2	-1,14
Muskiz	149	0,52	587,6	-21,02	7,9	-23,67
Ortuella	161	0,56	575,9	-22,60	8,6	-16,93
Plentzia	105	0,36	723,2	-2,80	9,0	-12,86
Portugalete	1.039	3,61	654,2	-12,07	9,5	-8,31
Santurtzi	1.267	4,40	657,0	-11,70	9,6	-7,29
Sestao	860	2,99	619,7	-16,71	9,2	-11,65
Sondika	134	0,47	682,6	-8,25	8,8	-14,63
Sopela	453	1,57	789,2	6,06	10,0	-3,69
Ugao-Miraballes	143	0,50	573,7	-22,89	7,7	-25,47
Urduliz	163	0,57	786,5	5,70	9,4	-8,90
Valle de Trápaga-Trapagaran	223	0,77	619,6	-16,72	8,5	-18,27
Zamudio	118	0,41	654,0	-12,10	8,6	-17,36
Municipios de menos de 2.500 habitantes	451	1,19	637,5	-14,32	8,3	-20,20



Área funcional

A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa

Municipios

Andoain, Astigarraga, Donostia / San Sebastián, Erretera, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta, Usurbil

Población

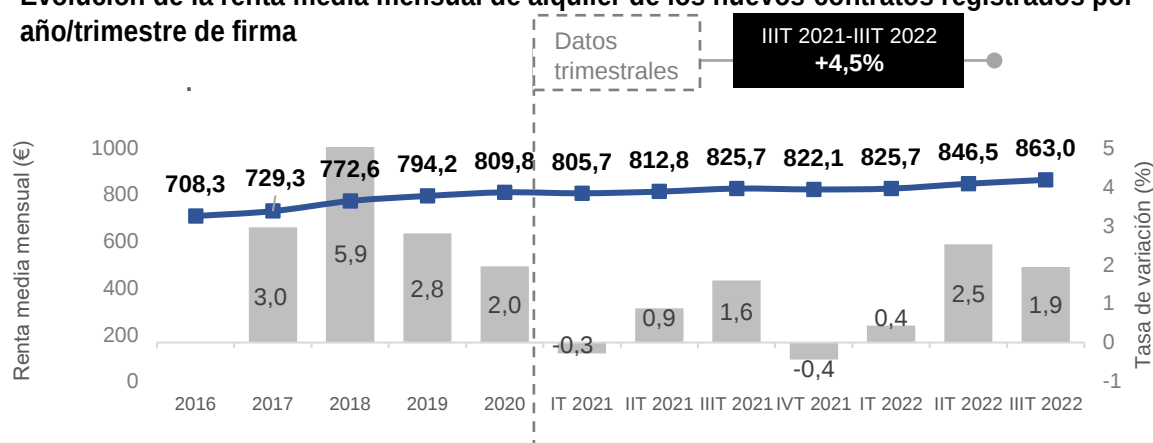
406.278¹³

N.º de municipios en el área

13

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
17.049	819,5 €	10,6 €

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

Contratos vigentes a 30-09-2022

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	673,2€	775,0€	918,0€
Renta por m² construido	8,4€	10,1€	12,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	12.787	8.525	4.262

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Andoain	447	2,62	651,5	-20,50	8,2	-22,67
Astigarraga	278	1,63	806,8	-1,54	9,6	-8,74
Donostia / San Sebastián	8.533	50,05	938,8	14,55	12,1	14,81
Erretera	1.430	8,39	682,8	-16,68	9,5	-10,46
Hernani	727	4,26	672,3	-17,96	8,5	-19,62
Hondarribia	743	4,36	743,2	-9,31	9,7	-8,61
Irun	2.677	15,70	694,8	-15,22	8,8	-17,09
Lasarte-Oria	701	4,11	736,1	-10,18	9,4	-11,12
Lezo	180	1,06	680,4	-16,97	8,8	-16,62
Oiartzun	226	1,33	675,2	-17,61	8,2	-22,87
Pasaia	730	4,28	702,9	-14,23	9,6	-9,18
Urnieta	193	1,13	691,7	-15,59	8,6	-19,01
Usurbil	184	1,08	692,4	-15,51	8,7	-17,57

¹³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021



Área funcional

A.F. de Durangaldea

Municipios

Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar

Población

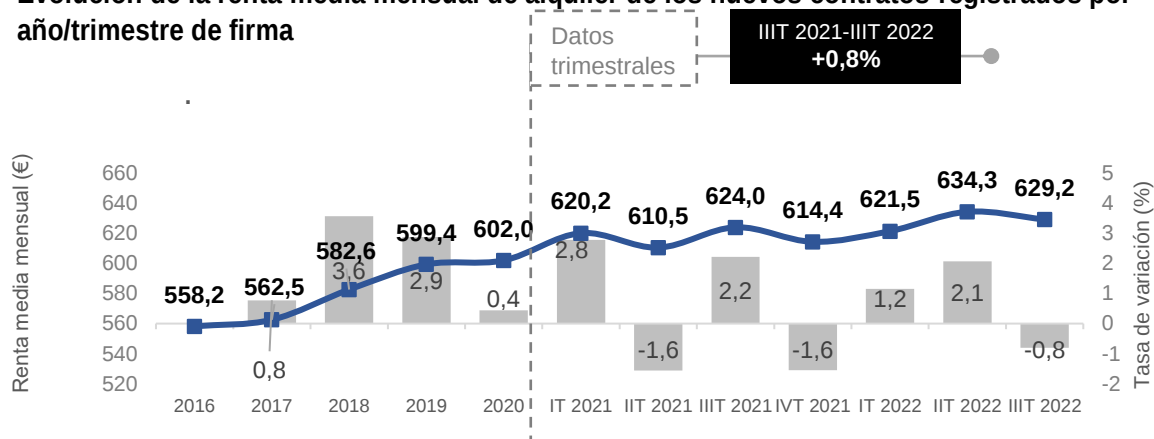
78.166¹⁴

N.º de municipios en el área

11

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.250	618,1 €	7,8 €

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

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	550,0€	615,7€	682,7€
Renta por m² construido	6,4€	7,5€	9,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.688	1.125	563

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abadiño	196	8,71	592,7	-4,12	7,4	-4,99
Amorebieta-Etxano	501	22,27	640,8	3,66	7,7	-1,63
Berriz	87	3,87	567,2	-8,25	7,0	-9,82
Durango	1.026	45,60	642,7	3,97	8,4	7,92
Elorrio	193	8,58	549,8	-11,06	6,8	-13,17
Iurreta	105	4,67	606,9	-1,81	7,8	-0,37
Zaldibar	95	4,22	517,4	-16,30	6,1	-21,36
Municipios de menos de 2.500 habitantes	61	2,07	528,3	-14,53	6,2	-20,31

¹⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Bajo Deba

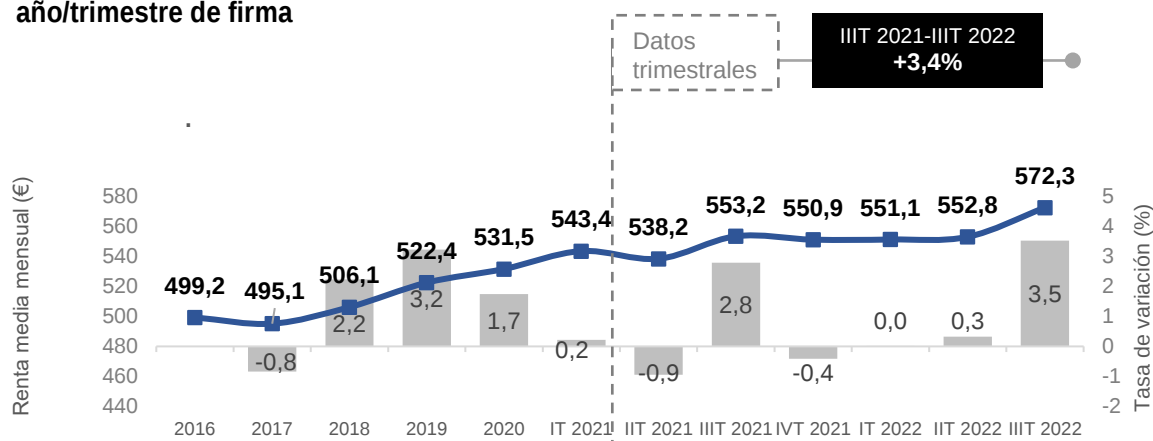
Municipios Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze/Placencia de las Armas

Población 73.079¹⁵

N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.254	546,3 €	7,3 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	495,3€	550,0€	601,8€
Renta por m² construido	6,0€	7,2€	8,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.691	1.127	564

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Deba	156	6,92	600,6	9,93	7,4	1,14
Eibar	1.079	47,87	561,7	2,81	7,5	3,60
Elgoibar	373	16,55	525,8	-3,76	6,6	-9,30
Ermua	365	16,19	538,3	-1,47	7,7	6,22
Mutriku	102	4,53	512,3	-6,22	6,7	-7,74
Soraluze/Placencia de las Armas	118	5,24	461,7	-15,49	6,2	-15,32
Municipios de menos de 2.500 habitantes	86	2,96	528,2	-3,32	6,9	-5,45

¹⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021



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

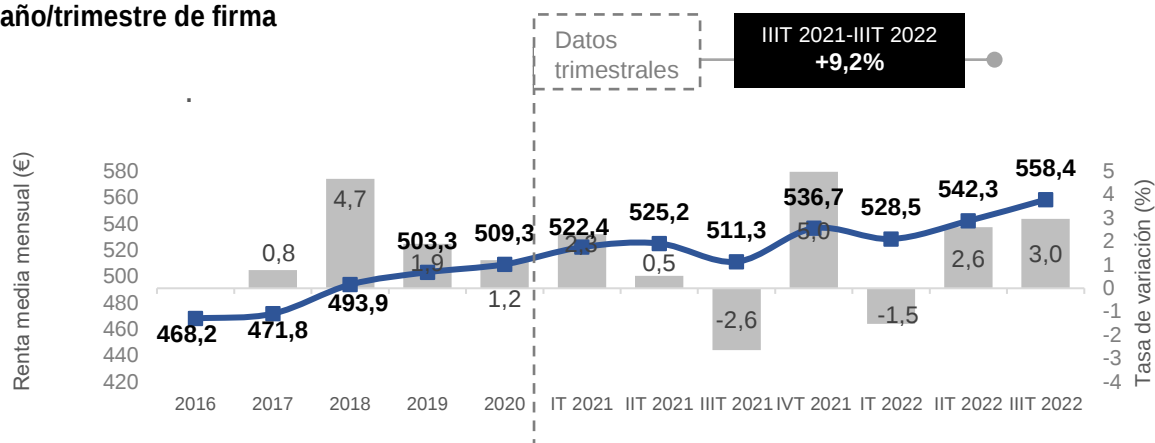
72.190¹⁶

N.º de municipios en el área

32

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
1.794	527,7 €	6,5 €

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

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	461,8€	525,1€	600,0€
Renta por m² construido	5,4€	6,5€	7,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.346	897	449

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bermeo	538	29,99	496,4	-5,94	6,5	-1,11
Gernika-Lumo	469	26,14	589,9	11,77	6,6	1,55
Lekeitio	177	9,87	524,4	-0,63	7,0	6,69
Markina-Xemein	124	6,91	507,7	-3,79	6,0	-8,41
Ondarroa	219	12,21	520,3	-1,42	7,1	8,13
Municipios de menos de 2.500 habitantes	378	15,76	499,0	-5,45	6,0	-8,07

¹⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021

Área funcional **A.F. de Arratia**

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

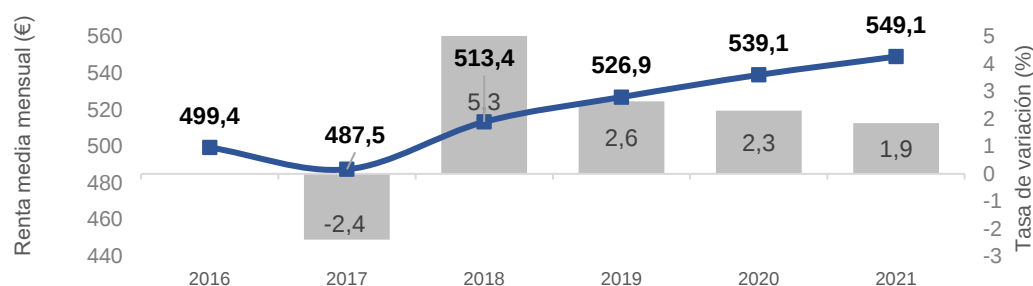
Población 13.922¹⁷

N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
369	542,5 €	6,3 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	492,5€	538,1€	600,0€
Renta por m ² construido	5,4€	6,1€	7,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	277	185	92

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	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	152	41,19	537,1	-1,00	6,0	-5,69
Lemoa	114	30,89	574,9	5,97	7,2	14,40
Municipios de menos de 2.500 habitantes	183	34,59	513,8	-5,30	5,9	-6,40

¹⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021

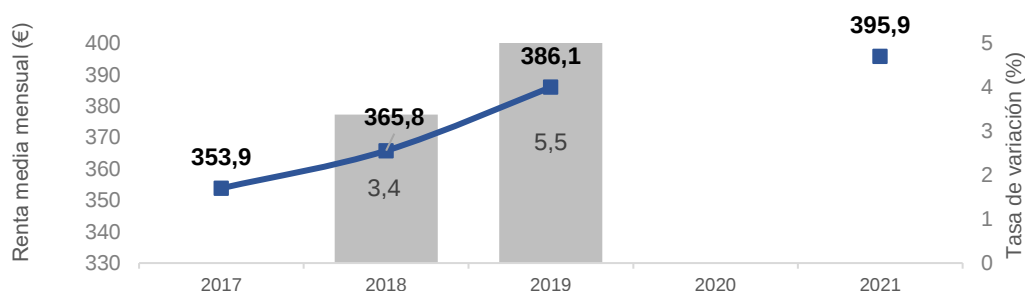


Área funcional	A.F. de Rioja Alavesa
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población	11.624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

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
225	391,5 €	5,0 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	326,7€	393,8€	433,4€
Renta por m ² construido	4,1€	4,8€	5,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	169	113	56

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	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	104	46,22	393,9	0,63	4,9	-0,78
Municipios de menos de 2.500 habitantes	200	62,50	389,3	-0,54	5,0	0,70

¹⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021



Área funcional

A.F. de Ayala

Municipios

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

Población

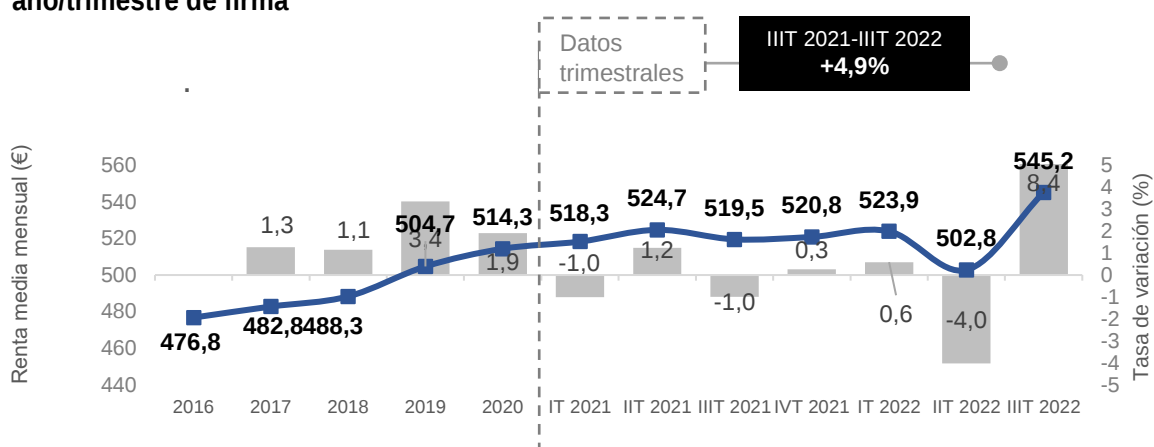
41.738¹⁹

N.º de municipios en el área

8

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
1.198	522,3 €	6,6 €

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

Contratos vigentes a 30-09-2022

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	455,7€	524,7€	590,0€
Renta por m² construido	5,6€	6,5€	7,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	899	599	300

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Amurrio	339	28,30	528,1	1,12	6,2	-6,12
Ayala/Aiara	28	2,34	x	x	x	x
Laudio/Llodio	536	44,74	551,0	5,51	7,1	9,03
Orozko	67	5,59	499,4	-4,39	5,4	-17,62
Urduña/Orduña	154	12,85	459,9	-11,95	6,6	0,02
Municipios de menos de 2.500 habitantes	96	6,38	470,6	-9,90	5,8	-10,87

¹⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021



Área funcional

A.F. de Alto Deba

Municipios

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

Población

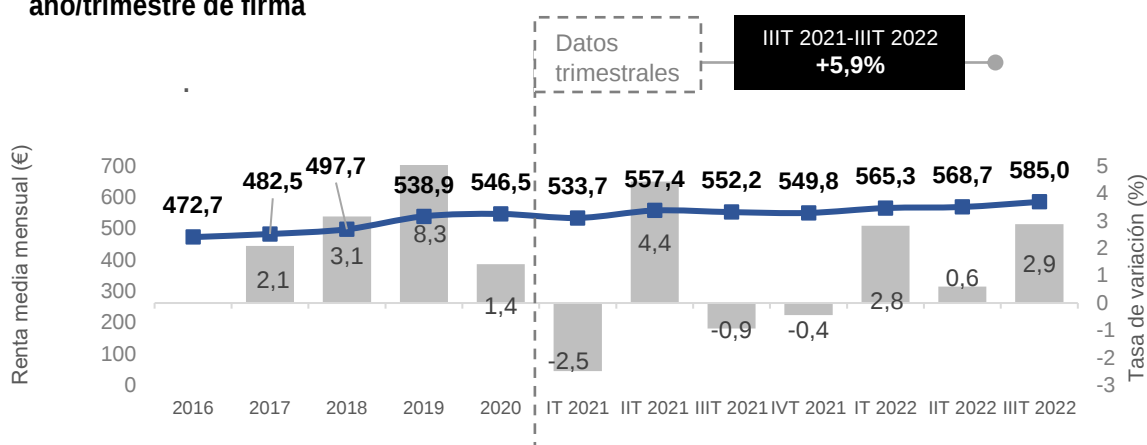
64.793²⁰

N.º de municipios en el área

9

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.386	551,5 €	6,8 €

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

Contratos vigentes a 30-09-2022

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	489,1€	550,0€	612,0€
Renta por m ² construido	5,6€	6,6€	7,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.040	693	347

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	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	139	10,03	546,5	-0,89	6,6	-3,42
Arrasate/Mondragón	530	38,24	576,0	4,45	7,6	11,49
Bergara	328	23,67	540,2	-2,04	6,6	-2,82
Eskoriatza	75	5,41	556,7	0,96	6,7	-1,03
Oñati	236	17,03	536,1	-2,78	5,8	-14,78
Municipios de menos de 2.500 habitantes	103	5,71	481,7	-12,65	5,6	-17,72

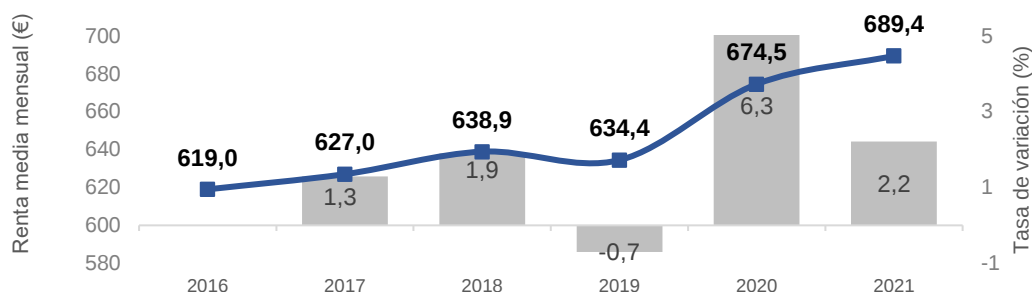
²⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Mungialdea
Municipios Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka, Mungia

Población 26.854²¹
N.º de municipios en el área 9

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
744	688,1 €	8,0 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	614,7€	685,5€	750,0€
Renta por m² construido	7,0€	7,9€	9,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	558	372	186

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bakio	78	10,48	651,7	-5,28	7,7	-4,54
Mungia	608	81,72	694,8	0,97	8,1	1,24
Municipios de menos de 2.500 habitantes	93	8,80	665,4	-3,30	7,4	-7,25

²¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Tolosaldea
Municipios

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

Población

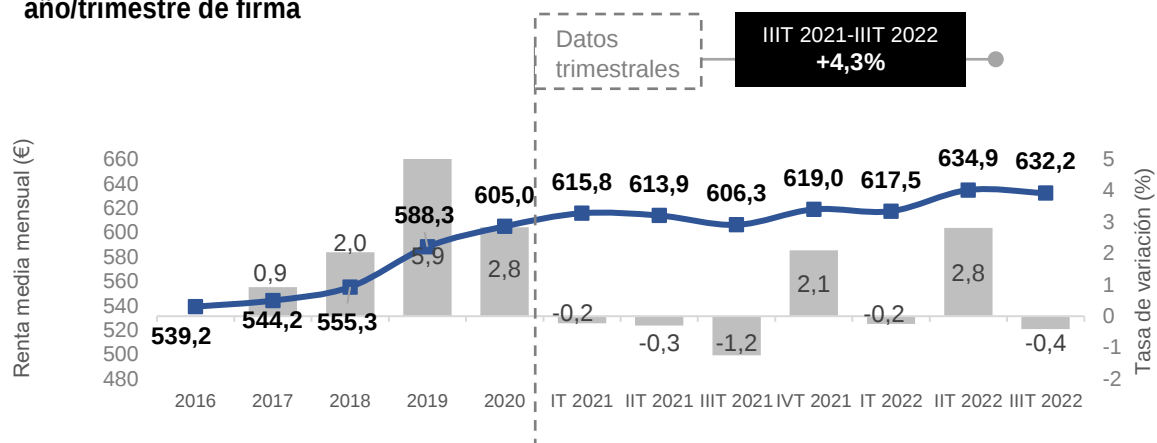
48.056²²

N.º de municipios en el área

28

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
1.670	608,1 €	7,2 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	529,5€	606,5€	680,5€
Renta por m² construido	5,8€	7,0€	8,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.253	835	418

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Ibarra	123	7,37	584,5	-3,88	6,9	-3,53
Tolosa	812	48,62	633,1	4,12	7,7	6,86
Villabona	266	15,93	600,7	-1,21	7,0	-3,14
Zizurkil	81	4,85	578,7	-4,84	6,8	-5,57
Municipios de menos de 2.500 habitantes	533	24,57	573,8	-5,63	6,5	-9,79

²² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Urola Kosta

Municipios

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

Población

76.732²³

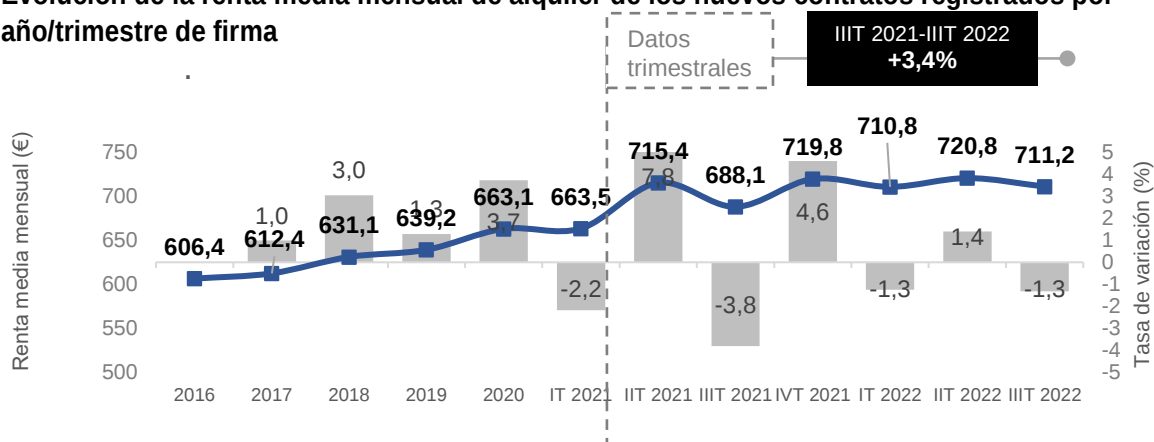
N.º de municipios en el

área

11

Contratos vigentes a 30-09-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.514	686,2 €	7,9 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	550,0€	674,1€	804,6€
Renta por m² construido	5,8€	7,6€	9,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.886	1.257	629

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Azkoitia	382	15,19	526,9	-23,22	5,9	-25,04
Azpeitia	391	15,55	553,8	-19,29	5,7	-27,47
Getaria	119	4,73	685,7	-0,07	8,5	7,40
Orio	250	9,94	708,4	3,24	8,2	3,90
Zarautz	858	34,13	824,9	20,21	10,0	25,91
Zestoa	108	4,30	586,3	-14,56	6,1	-22,58
Zumaia	345	13,72	708,5	3,25	8,1	1,70
Municipios de menos de 2.500 habitantes	96	2,88	611,2	-10,92	5,8	-26,55

²³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021

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](#)