



ESTADISTIKA
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

2023

1
TRIMESTRE
2023

Informe trimestral

1^{er} Trimestre 2023

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: estadísticas-vivienda@euskadi.eus



1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La estadística del mercado de alquiler (EMAL) constata que a 31 de marzo de 2023 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 78.818 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 2.211 corresponden a viviendas de temporada¹ y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.508 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 75.099 viviendas ubicadas en edificios colectivos² cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 31 de marzo de 2023.

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

Fianzas vigentes a 31 de marzo de 2023 asociadas a contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) por tipología de vivienda según territorio histórico

Tipo de contrato		Territorio Histórico			Total	
		Álava	Gipuzkoa	Bizkaia		
Vivienda Habitual	Tipo de uso	Colectivo	10.661	27.077	37.361	75.099
		Unifamiliar	365	473	670	1.508
	Total	11.026	27.550	38.031	76.607	
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	279	961	910	2.150
		Unifamiliar	10	32	19	61
	Total	289	993	929	2.211	
Total	Tipo de uso	Colectivo	10.940	28.038	38.271	77.249
		Unifamiliar	375	505	689	1.569
	Total	11.315	28.543	38.960	78.818	

El número de **fianzas vigentes** a fecha 31 de marzo de 2023 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 75.099 asociadas a **contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado)**. Por territorios, el 14,2% de las viviendas alquiladas se sitúan en Álava (10.661 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 36,1% (27.077 fianzas); el mayor número de depósitos (49,7% correspondiente a 37.361 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

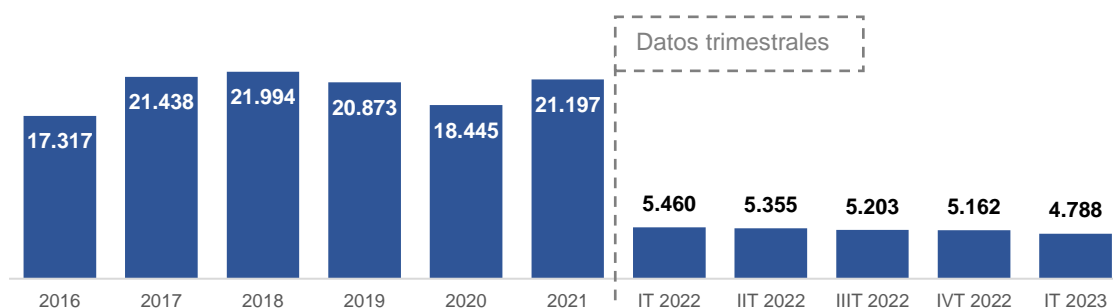
¹ Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

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

Euskadi³

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 31 de marzo de 2023 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 722,3 € mensuales y 9,6 € por metro cuadrado.

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



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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

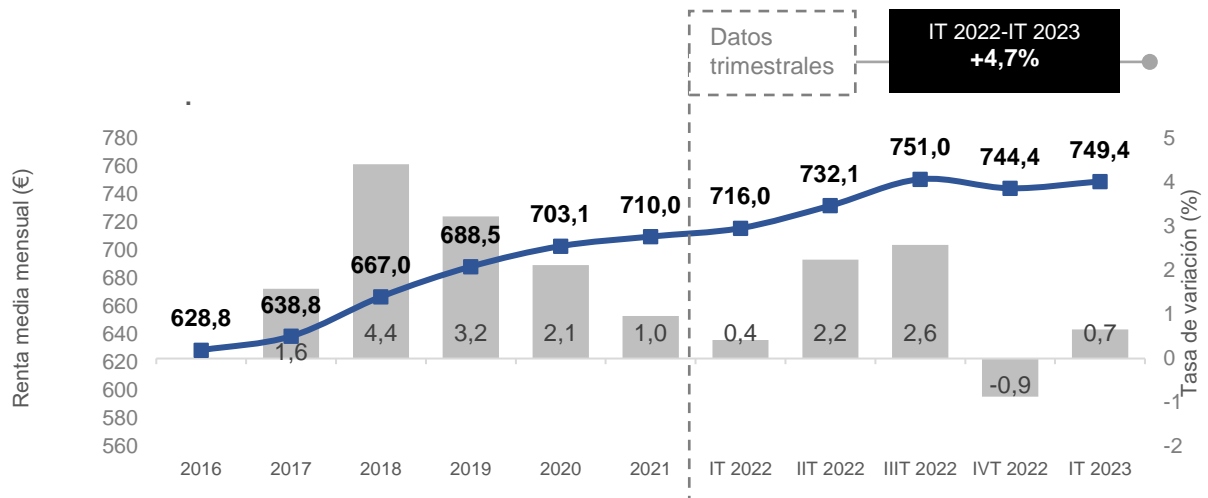
Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	699,3€	804,4€
Renta por m ² construido	7,6€	9,3€	11,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	56.324	37.550	18.775

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

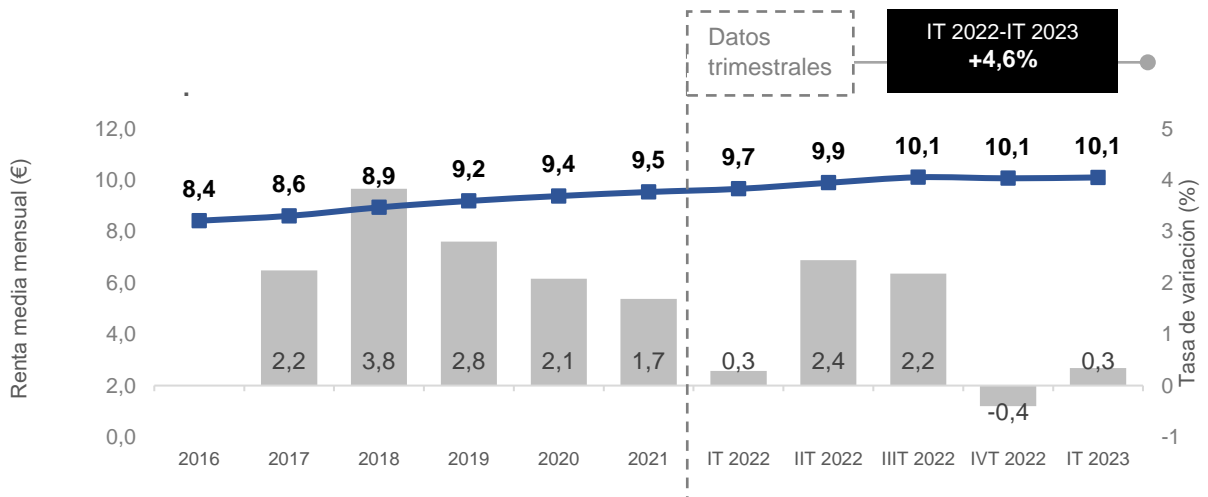


Las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2023 alcanzan los 749,4 € (un 4,7% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 716,0 €). Parecido es el incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+4,6%) que pasa de los 9,7 € por metro cuadrado en el primer trimestre de 2022 a 10,1 € en el mismo período de 2023.

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



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



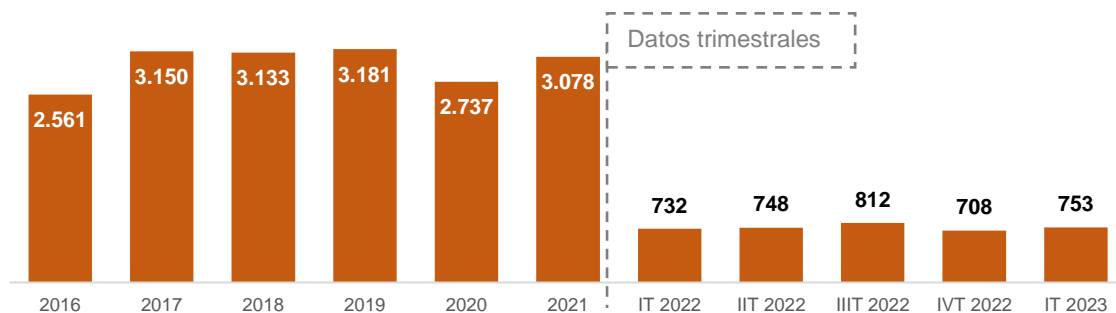


2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁴

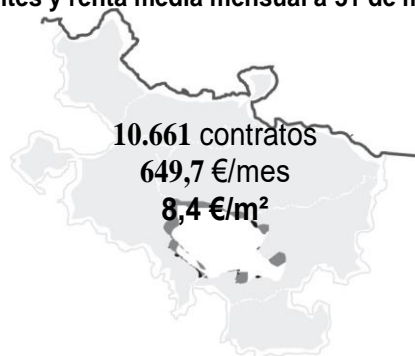
Álava

En Álava, se registran un total de 10.661 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 31 de marzo de 2023 con una renta media mensual de 649,7 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (8,4 €/m²).

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



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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

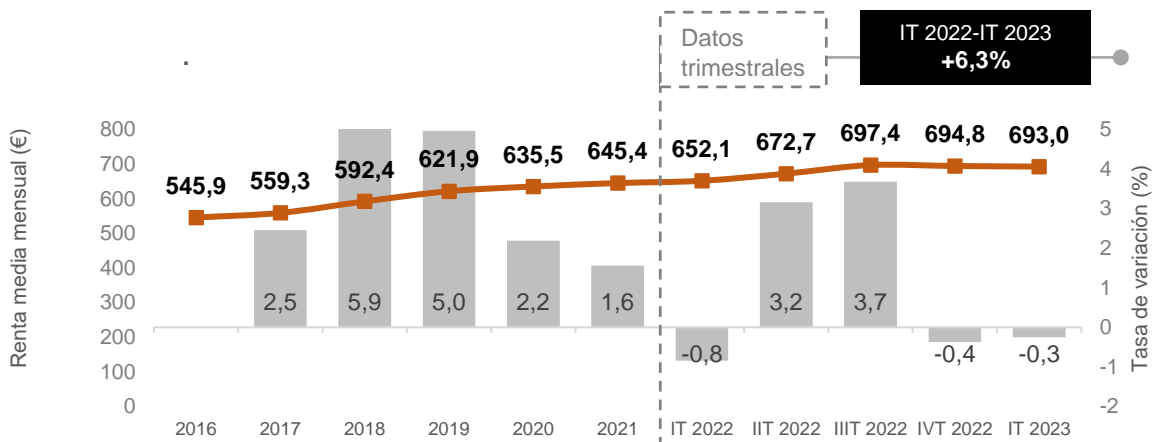
Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	550,0€	650,0€	750,0€
Renta por m ² construido	7,0€	8,3€	9,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.996	5.331	2.665

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

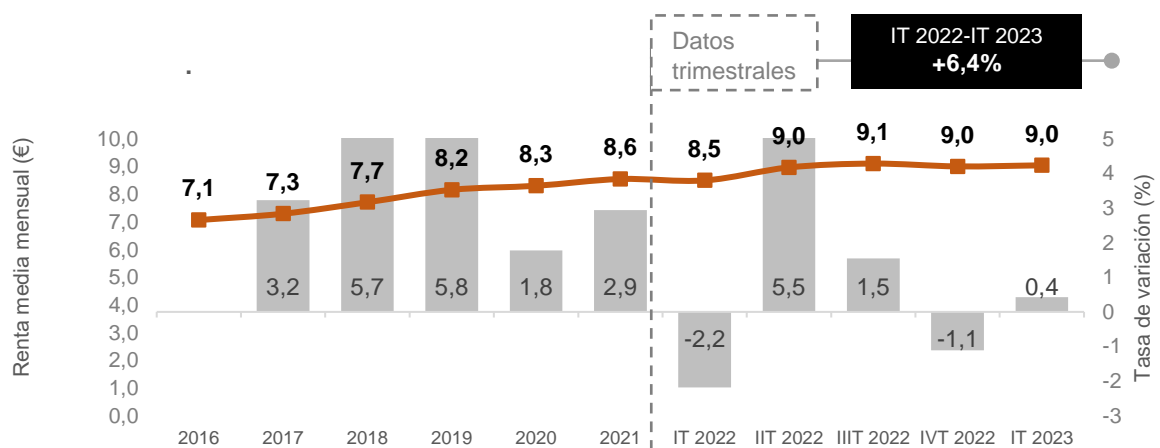


El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2023 presenta un leve descenso del 0,3% (693,0 €) con respecto al trimestre anterior, y un aumento del 6,3% en relación con el mismo trimestre de 2022. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado registra un moderado aumento del 0,4% (situándose en 9,0 €/m²) en relación con el trimestre anterior y una subida del 6,4% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

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



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

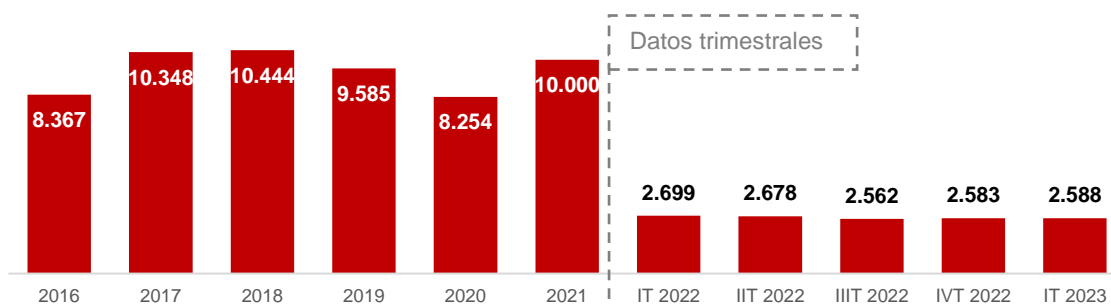




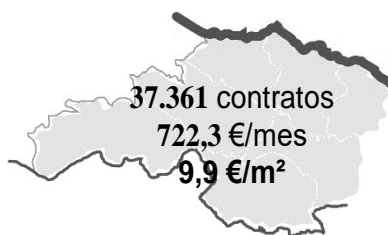
Bizkaia

A 31 de marzo de 2023 se encuentran 37.361 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 722,3 € y una renta por metro cuadrado construido de 9,9 €/m².

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



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



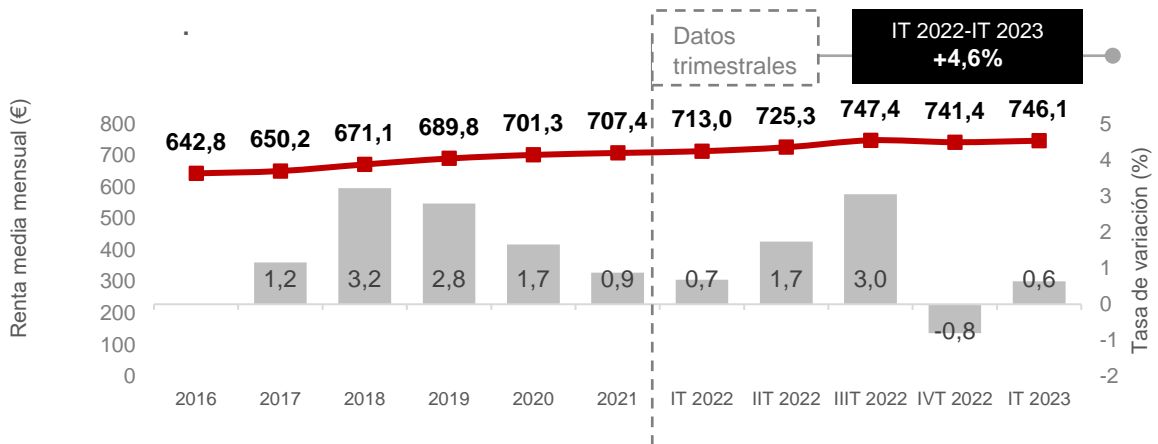
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	612,0€	700,0€	800,0€
Renta por m ² construido	8,1€	9,7€	11,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	28.021	18.681	9.340

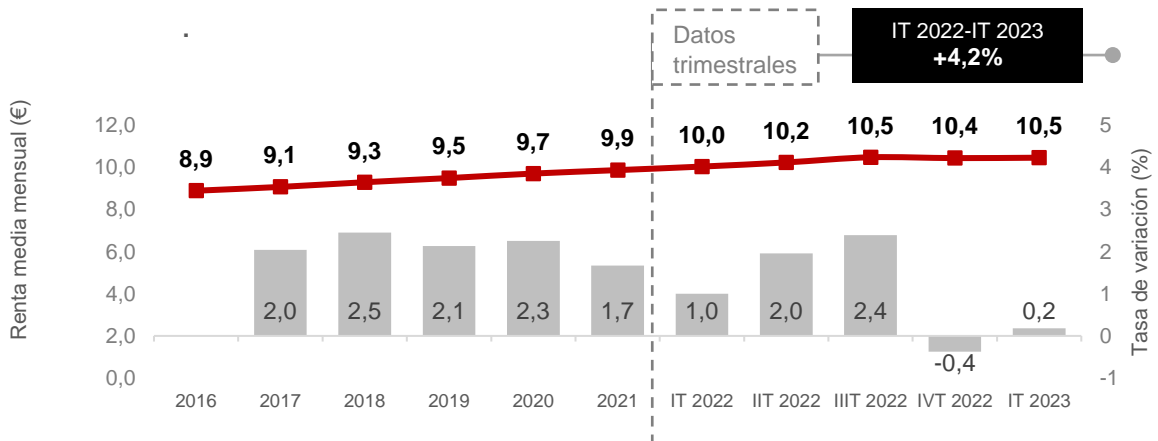


En cuanto a las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2023, se observa un ligero incremento del 0,6% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (746,1 € frente a los 741,4 € del cuarto trimestre de 2022) y de un modo más pronunciado, aumenta el 4,6% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta (+0,2%) con respecto al cuarto trimestre de 2022 y 4,2% en relación con el primer trimestre de 2022, situándose en 10,5 €/m².

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



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

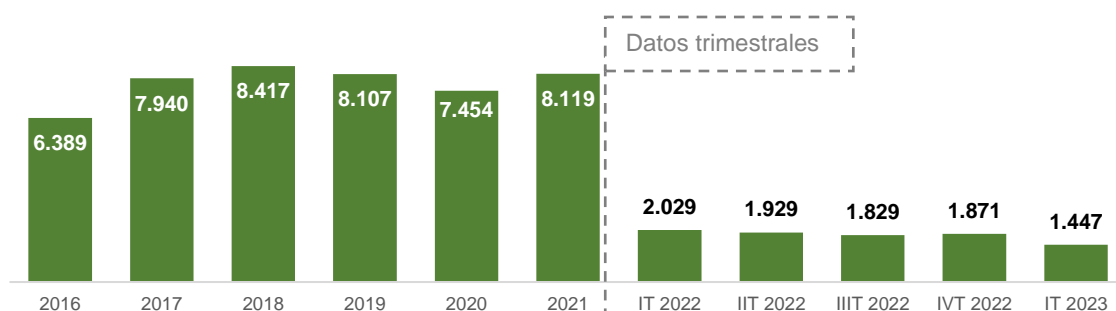




Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 27.077 contratos vigentes a 31 de marzo de 2023 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (751,2 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene en 0,4 € inferior (9,5 €/m²).

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



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



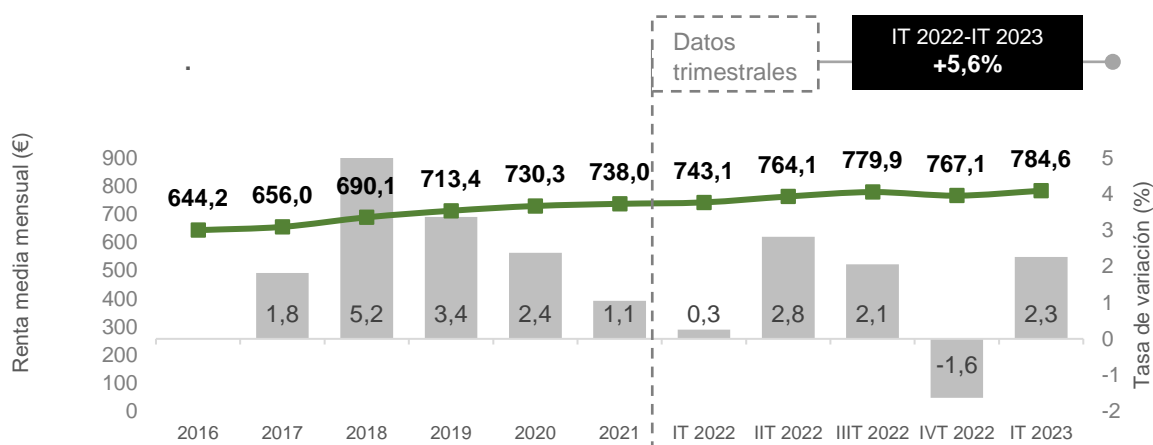
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	714,0€	856,1€
Renta por m ² construido	7,2€	9,0€	11,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	20.308	13.539	6.769

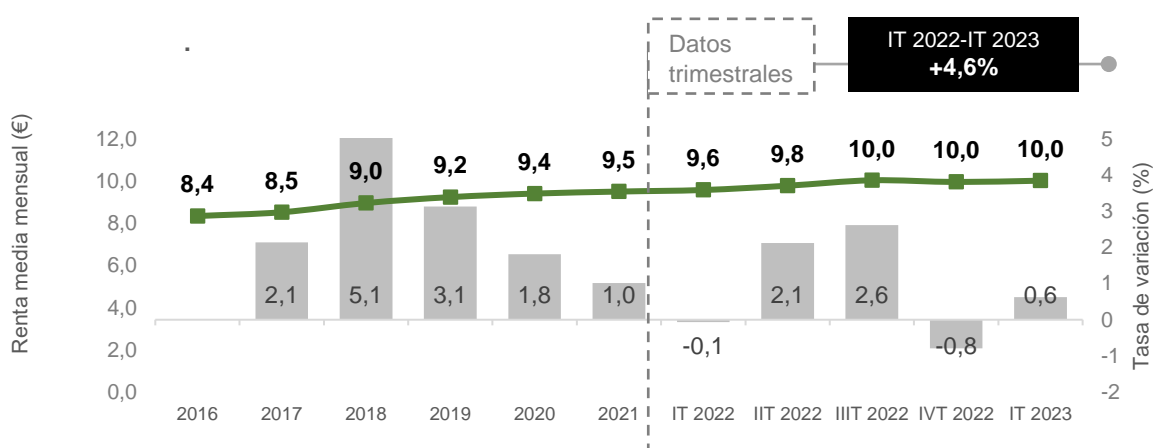


La renta media de las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2023 alcanza los 784,6 €. Esta cifra aumenta con respecto a la registrada en el trimestre anterior (+2,3%) y además refleja un incremento mayor en la variación interanual (+5,6%). De un modo similar, el precio de alquiler por metro cuadrado (10,0 €/m²) crece un 0,6% con respecto al cuarto trimestre de 2022 y aumenta con mayor intensidad (+4,6%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

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



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





3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁵

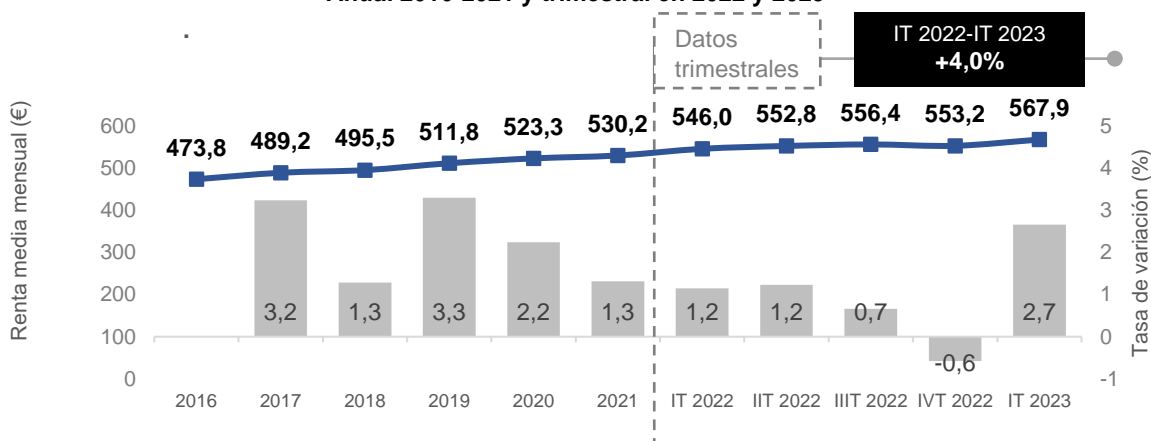
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el primer trimestre de 2023 ofrece cifras que oscilan desde los 567,9 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 753,6 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 833,5 €/mes, registrados por término medio en las capitales.

En términos interanuales es el estrato de población de entre 40.001 a 100.000 habitantes el que registra una mayor subida (+6,5%) seguido muy de cerca por los municipios de 2.500 a 5.000 habitantes (+6,3%).

En este primer trimestre de 2023 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 bajan en los municipios de entre 5.001 a 10.000 habitantes (-1,8%), y en los de 2.500 a 5.000 habitantes (-1,6%), se mantienen prácticamente estables en las capitales (-0,7%) con un leve descenso y el resto registra subidas con respecto al trimestre anterior que oscilan entre el (2,7% de los municipios de menos de 2.500 habitantes y el 1,6% de los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes).

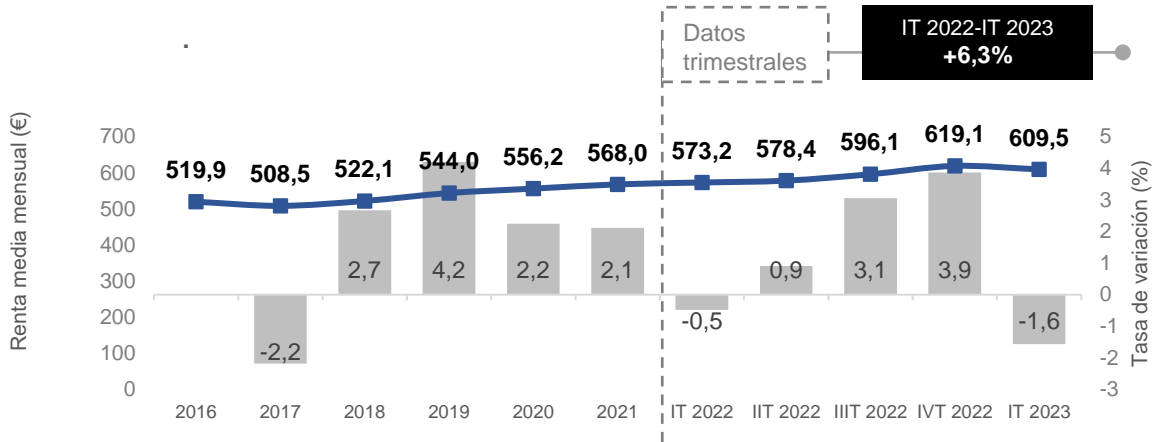
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**



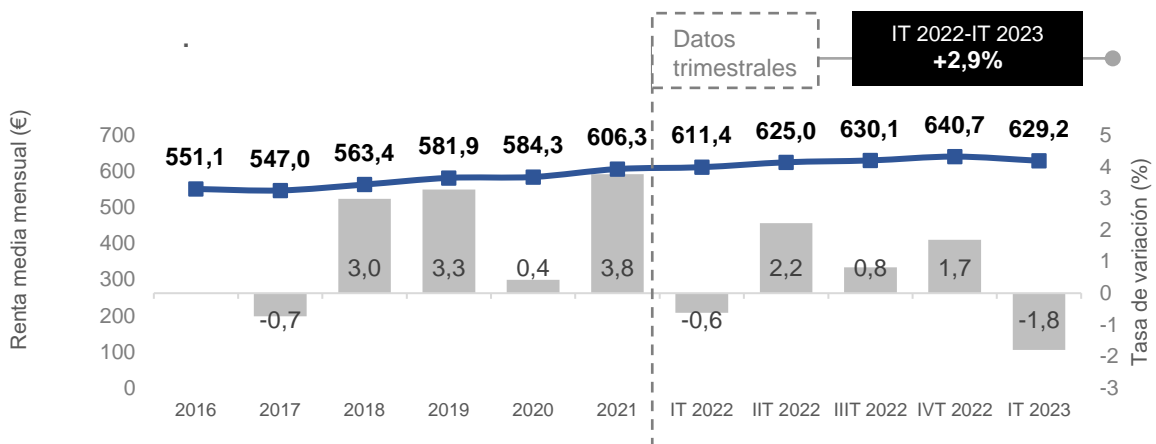
⁵ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



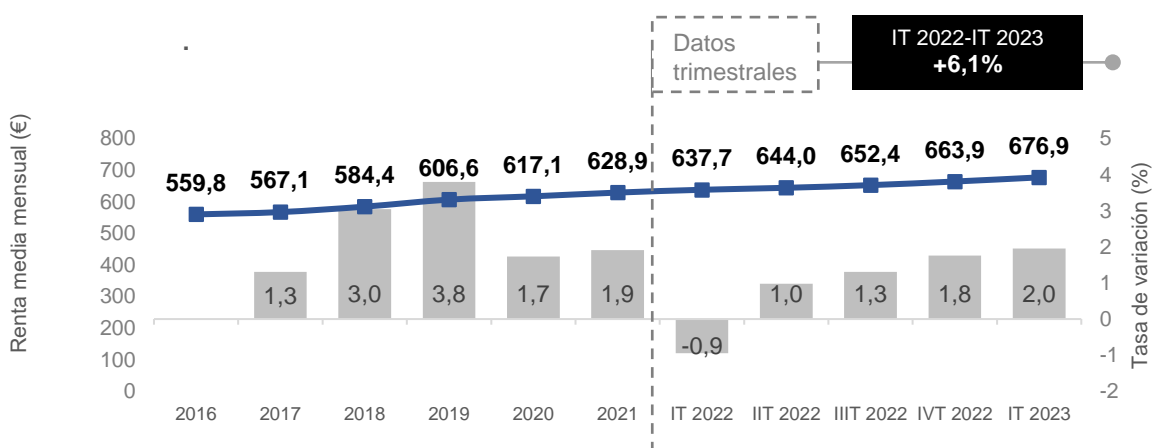
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**



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

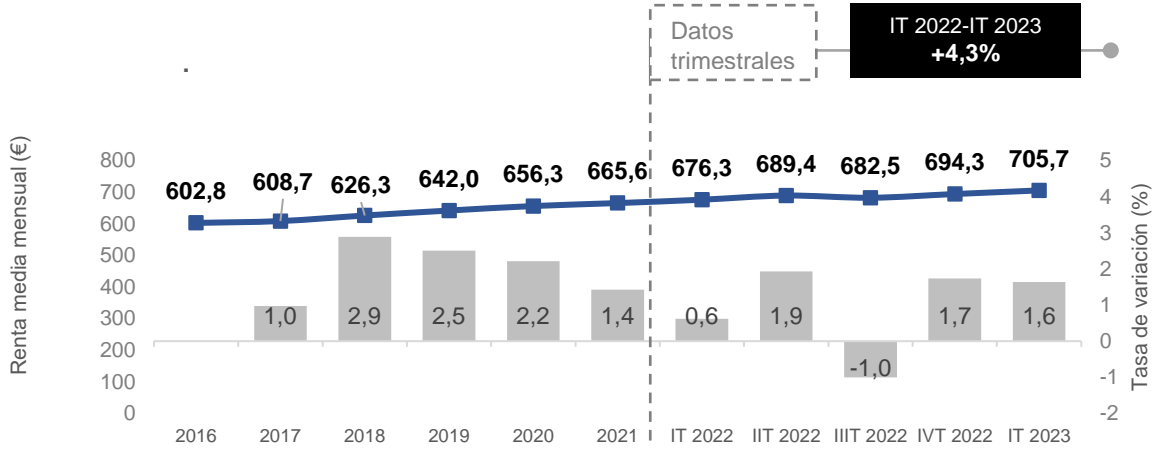


**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**

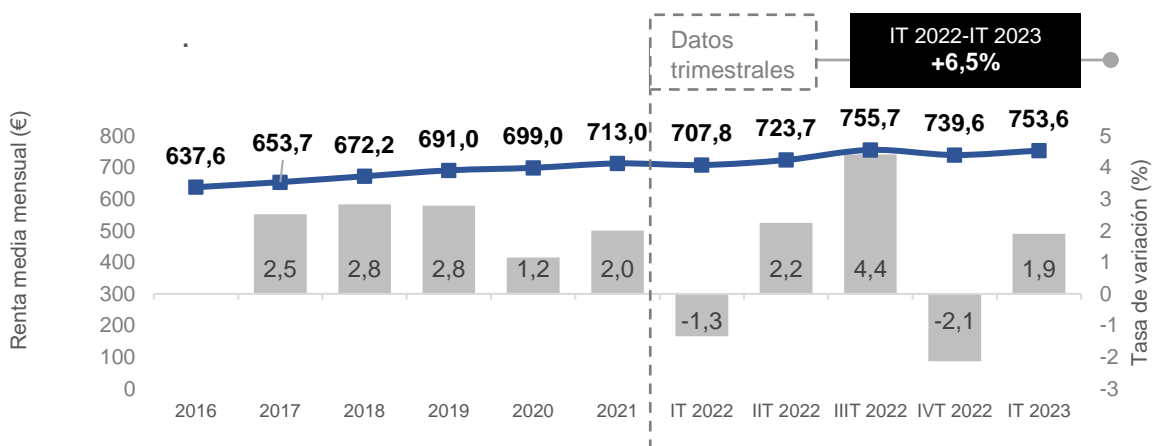




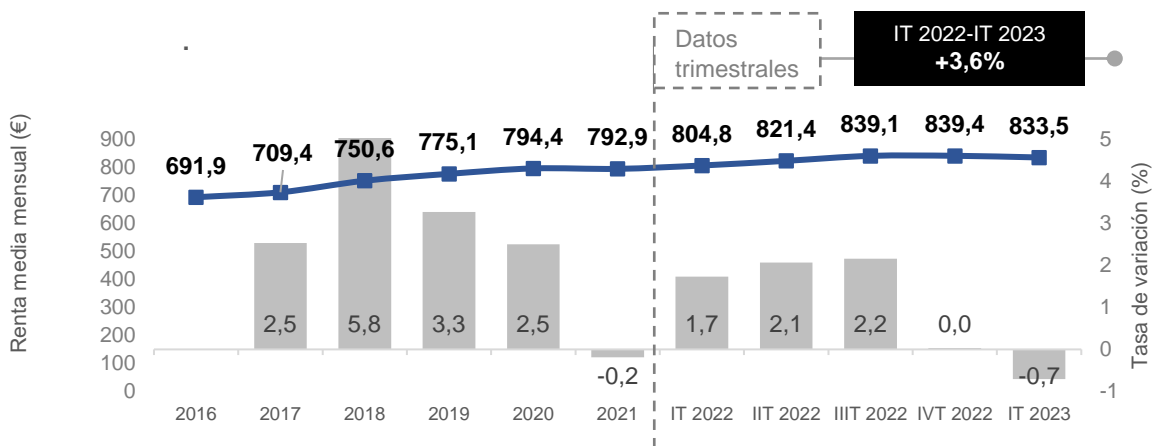
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**



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



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





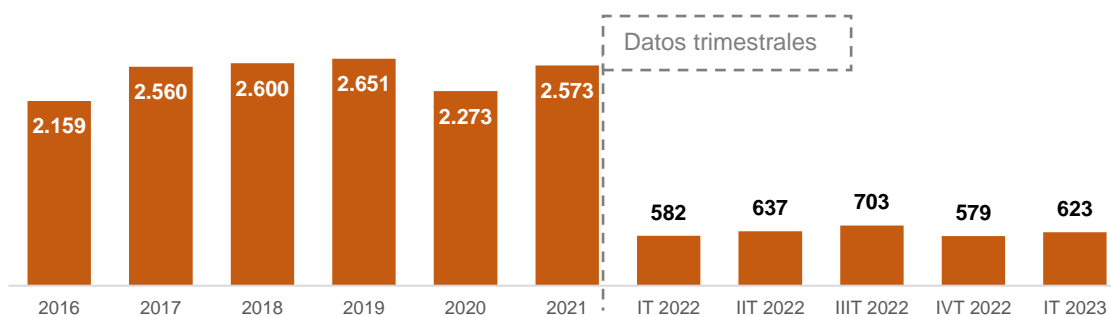
4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁶

Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,1% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y de forma pareja registra el 11,8% de las fianzas vigentes a 31 de marzo de 2023 en la Comunidad Autónoma Vasca (8.835 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 679,6 €/mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 596,6 €/mes que se registran en Abetxuko a los 795,2 €/mes del barrio de San Martín.

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



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

8.835 contratos
679,6 €/mes
8,9 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	595,0€	678,7€	765,0€
Renta por m ² construido	7,5€	8,7€	10,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.626	4.418	2.209

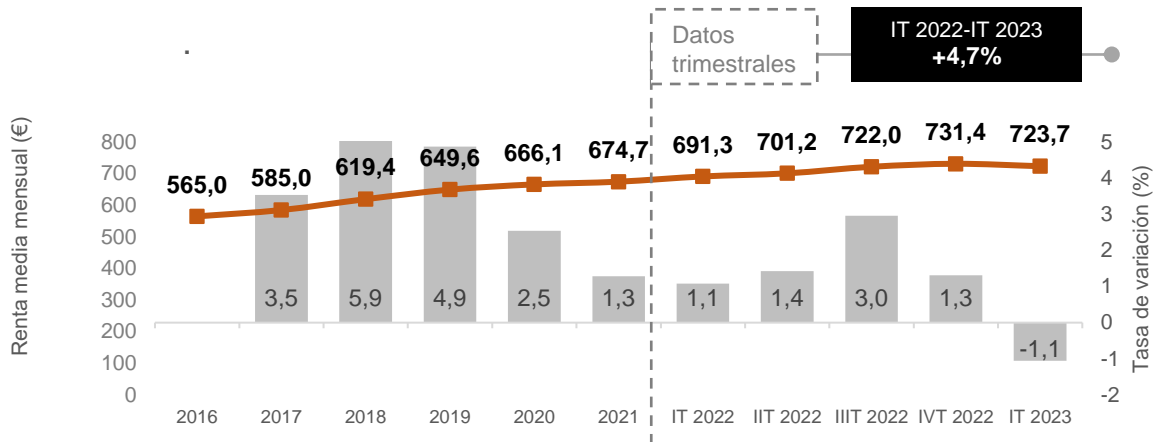
⁶ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



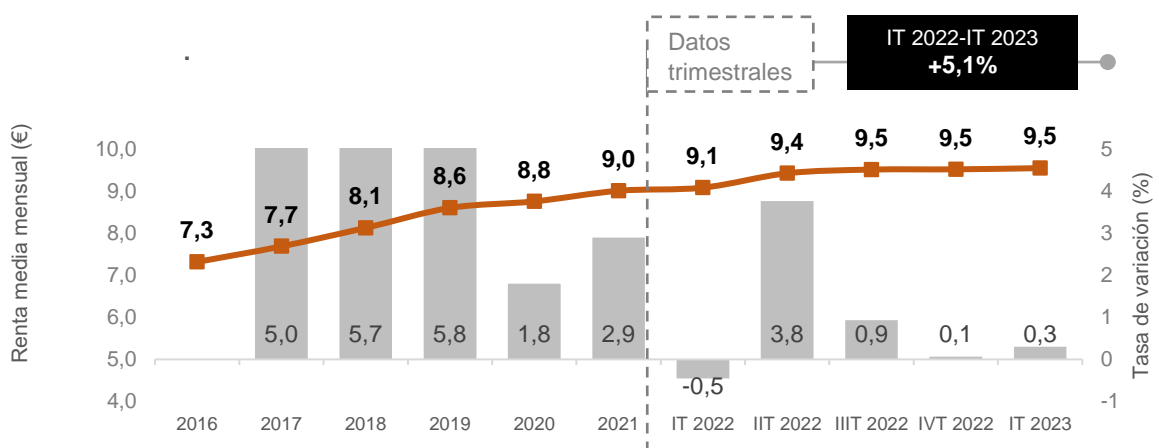
Los contratos incorporados en el primer trimestre de 2023 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 723,7 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 4,7%. En términos trimestrales, se constata una ligera bajada del 1,1%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el primer trimestre de 2023 es de 9,5€/ m², recogiendo un aumento interanual del 5,1% y del 0,3% con respecto al cuarto trimestre de 2022.

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



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





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2023

	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Vitoria-Gasteiz	Precio medio €	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz
Distrito						
DISTRITO 01	2.764	31,28	662,6	-2,50	9,3	4,75
DISTRITO 02	1.580	17,88	718,5	5,72	8,9	-0,38
DISTRITO 03	1.583	17,92	665,8	-2,03	8,5	-4,81
DISTRITO 04	1.617	18,30	668,7	-1,61	9,1	2,08
DISTRITO 05	1.220	13,81	707,6	4,12	8,3	-6,23
DISTRITO 06	71	0,80	570,4	-16,07	8,3	-6,42
Barrio						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	907	10,27	613,0	-9,80	9,9	11,69
002 Ensanche	495	5,60	775,4	14,10	10,2	14,76
003 Lovaina	404	4,57	726,0	6,82	9,2	3,58
004 Coronación	890	10,07	658,2	-3,15	8,7	-2,42
005 El Pilar	472	5,34	653,9	-3,78	8,5	-4,42
006 Gazalbide	30	0,34	x	x	x	x
007 Txagorritxu	359	4,06	687,1	1,10	8,5	-4,71
008 San Martín	199	2,25	795,2	17,01	8,1	-9,34
009 Zaramaga	578	6,54	644,3	-5,19	8,7	-2,07
010 Anglo-Vasco	231	2,61	687,6	1,17	8,5	-3,95
011 Arantzabela	51	0,58	685,8	0,92	8,0	-9,62
012 Santiago	90	1,02	703,3	3,49	8,3	-7,16
013 Aranbizkarra	366	4,14	662,7	-2,48	8,0	-9,60
014 Arana	181	2,05	633,3	-6,81	8,7	-2,27
015 Desamparados	273	3,09	712,8	4,89	9,2	3,21
016 Judimendi	432	4,89	662,0	-2,59	9,1	2,56
017 Santa Lucía	263	2,98	678,1	-0,22	8,9	-0,46
018 Adurtza Errekaleor	290	3,28	634,6	-6,62	9,2	3,28
019 San Cristobal	351	3,97	663,3	-2,39	9,0	1,65
020 Mendizorrotza	75	0,85	719,9	5,93	10,3	15,79
021 Ariznabarra	373	4,22	674,9	-0,69	9,2	3,15
022 Ali-Gobeo	28	0,32	x	x	x	x
023 Sansomendi	467	5,29	704,8	3,70	8,0	-9,69
024 Lakua-Arriaga	657	7,44	724,6	6,63	8,6	-3,45
025 Abetxuko	68	0,77	596,6	-12,21	8,2	-7,96
026 Zona Rural Este	35	0,40	x	x	x	x
027 Zona Rural Noroeste	25	0,28	x	x	x	x
028 Zona Rural Suroeste	11	0,12	x	x	x	x
029 Zabalgana	140	1,58	789,1	16,11	9,0	1,54
030 Salburua	86	0,97	781,6	15,01	8,4	-5,02
031 Arechavaleta	8	0,09	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

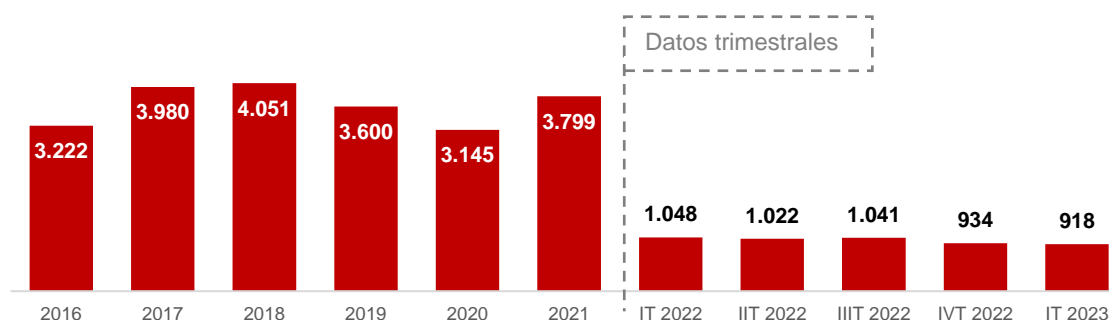


Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota superior de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 31 de marzo de 2023: 18,9% (con 14.171 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 543,7 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.026,9 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 796,8 €/mes.

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



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

14.171 contratos
796,8 €/mes
11,3 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

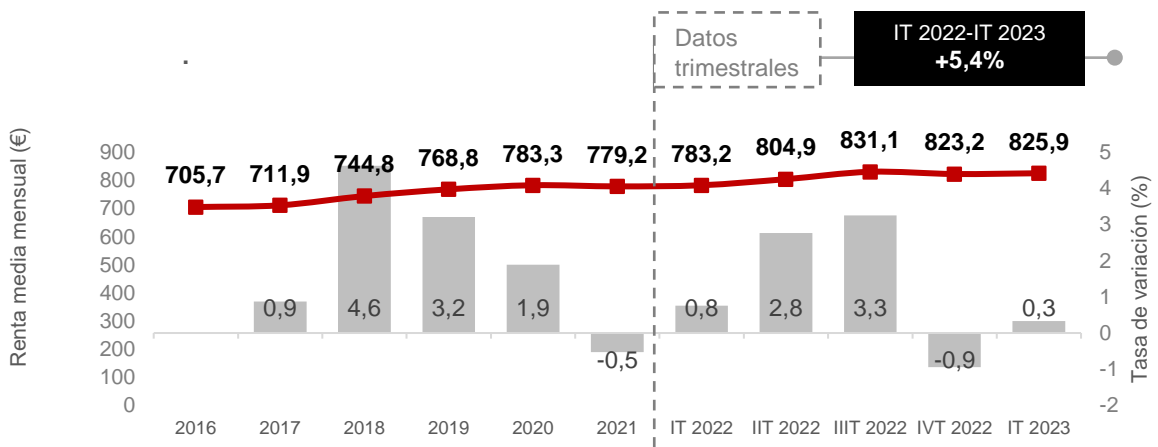
Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	668,9€	760,0€	880,0€
Renta por m ² construido	9,5€	11,0€	12,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	10.628	7.086	3.543



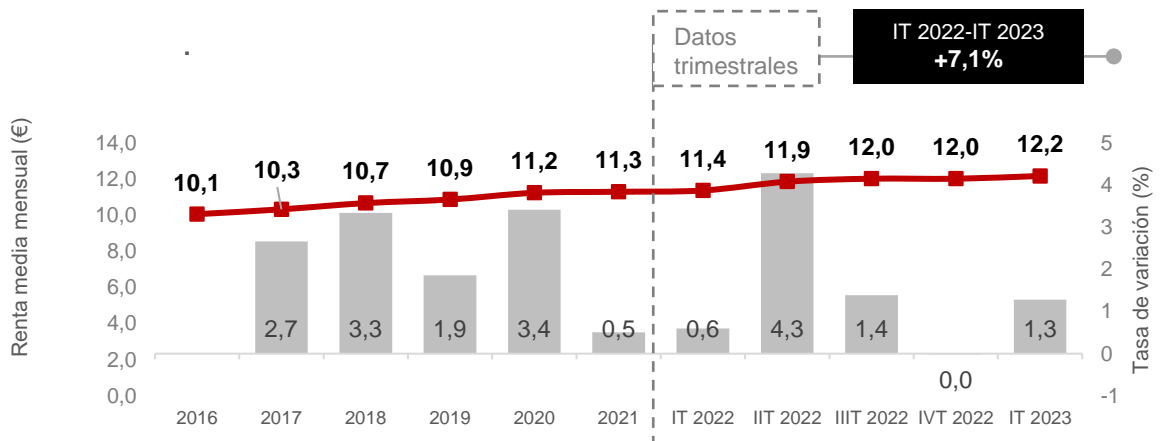
Entre el primer trimestre de 2023 y el cuarto de 2022, el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas ha aumentado el 0,3%, alcanzando los 825,9 € mensuales. En referencia al mismo trimestre del año 2022, las rentas se han incrementado un 5,4%.

El precio por metro cuadrado (12,2 €/ m²) sube un 1,3% con respecto al cuarto trimestre de 2022 y un 7,1% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

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



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





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2023

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido		
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Bilbao	Precio medio €	Diferencial. precio medio Bilbao	Precio medio/m ² €	Diferencial. precio medio Bilbao	
DISTRITO 01	1.680	11,86	807,3	1,32	11,1	-1,69	
DISTRITO 02	1.700	12,00	718,4	-9,84	10,8	-4,44	
DISTRITO 03	540	3,81	686,5	-13,84	10,4	-7,83	
DISTRITO 04	1.470	10,37	732,0	-8,14	11,0	-2,77	
DISTRITO 05	2.973	20,98	736,7	-7,54	10,6	-6,47	
DISTRITO 06	2.546	17,97	1.024,4	28,56	13,5	19,52	
DISTRITO 07	2.041	14,40	751,8	-5,65	11,0	-3,08	
DISTRITO 08	1.221	8,62	763,8	-4,15	11,1	-1,83	
Barrio							
101	San Ignacio	456	3,22	798,7	0,24	10,7	-5,45
102	Elorrieta	15	0,11	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	334	2,36	810,1	1,66	11,3	0,18
104	Deustu / Deusto	661	4,66	852,6	7,00	11,7	3,04
105	La Ribera	40	0,28	x	x	x	x
106	Arangoiti	174	1,23	667,4	-16,25	10,3	-9,41
201	Castaños	227	1,60	803,9	0,89	12,1	6,86
202	Matiko	326	2,30	727,2	-8,74	11,1	-2,27
203	Ciudad Jardín	19	0,13	x	x	x	x
204	Uribarri	638	4,50	706,9	-11,29	10,9	-3,94
205	Zurbaran	400	2,82	712,1	-10,64	10,2	-10,10
206	Arabella	87	0,61	647,0	-18,80	9,8	-13,53
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	390	2,75	652,3	-18,13	10,9	-3,92
302	Txurdinaga	150	1,06	783,3	-1,70	9,3	-18,15
401	Begoña	126	0,89	770,3	-3,33	10,8	-4,95
402	Santutxu	1.155	8,15	733,9	-7,90	11,1	-2,26
403	Bolueta	189	1,33	694,5	-12,85	10,8	-4,61
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	621	4,38	776,3	-2,58	11,4	1,13
502	Iturralde	301	2,12	746,3	-6,35	10,7	-5,80
503	Solokoetxe	189	1,33	744,2	-6,61	9,9	-12,20
504	Atxuri	271	1,91	697,8	-12,43	10,5	-7,48
505	La Peña	293	2,07	709,0	-11,02	10,0	-12,04
506	Bilbao la Vieja	183	1,29	687,0	-13,78	10,9	-3,43
507	San Francisco	505	3,56	704,2	-11,62	10,2	-9,67
508	Zabala	356	2,51	729,7	-8,42	10,7	-5,23
509	San Adrián	156	1,10	753,8	-5,41	9,8	-13,01
510	Diseminado Ibaiondo	5	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	93	0,66	937,1	17,60	10,8	-4,64
601	Abando	1.306	9,22	1.022,1	28,27	13,9	23,05
602	Indautxu	1.240	8,75	1.026,9	28,87	13,1	16,00
701	Amezola	562	3,97	851,3	6,83	11,4	0,55
702	Iralabarri	505	3,56	746,3	-6,34	10,6	-6,31
703	Rekaldeberri	674	4,76	739,0	-7,25	11,0	-2,64
704	Larraskitu	104	0,73	673,2	-15,52	10,3	-8,88
705	Uretamendi	113	0,80	591,1	-25,82	10,8	-4,23
706	Iturrigorri - Peñascal	81	0,57	543,7	-31,77	11,2	-1,31
707	Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x	x
801	Basurto	617	4,35	854,0	7,17	12,2	7,82
802	Olabeaga	79	0,56	738,1	-7,38	11,3	0,23
803	Masustegi - Monte Caramelo	108	0,76	775,2	-2,72	10,0	-11,90
804	Altamira	61	0,43	633,2	-20,53	9,5	-15,67
805	Zorrotza	349	2,46	636,3	-20,15	9,8	-13,09
806	Diseminado Basurtu-Zorrotza;	7	0,05	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

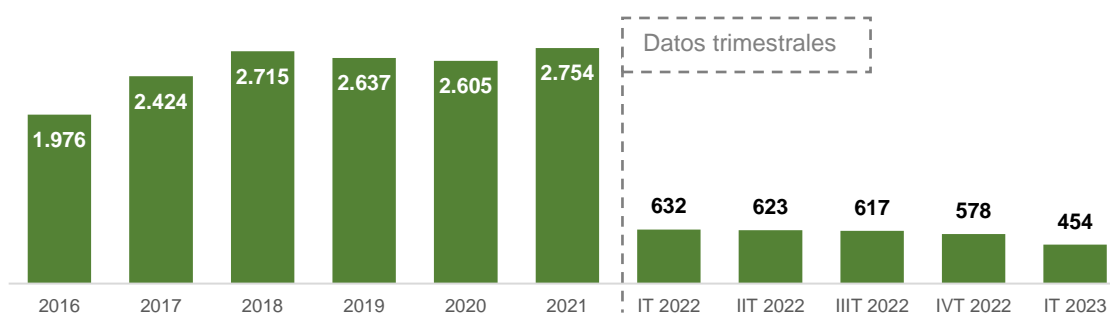


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 31 de marzo de 2023, del 11,6% (correspondiente a 8.683 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 955,0 € mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (731,1 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.108,7 € en la zona de Aiete-Lugaritz.

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



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

8.683 contratos
955,0 €/mes
12,3 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

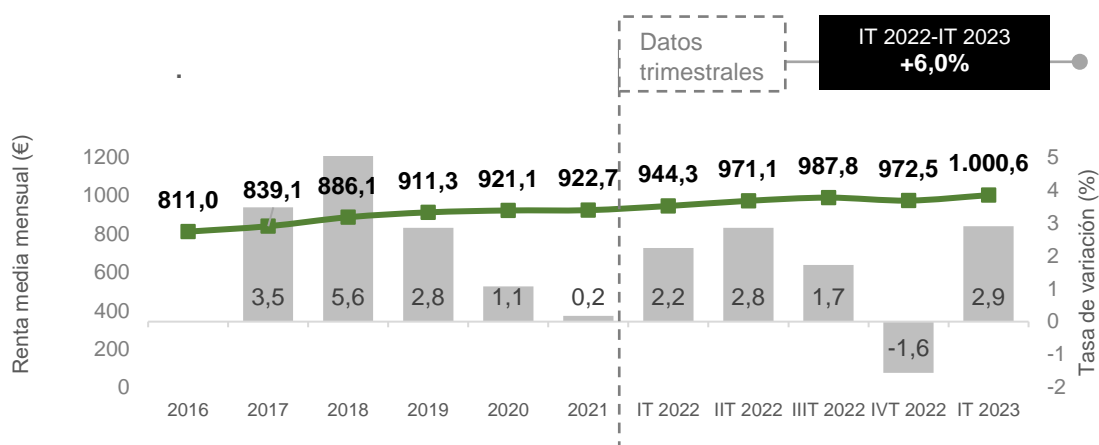
Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	795,0€	913,9€	1.100,0€
Renta por m ² construido	10,1€	12,0€	14,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.512	4.342	2.171



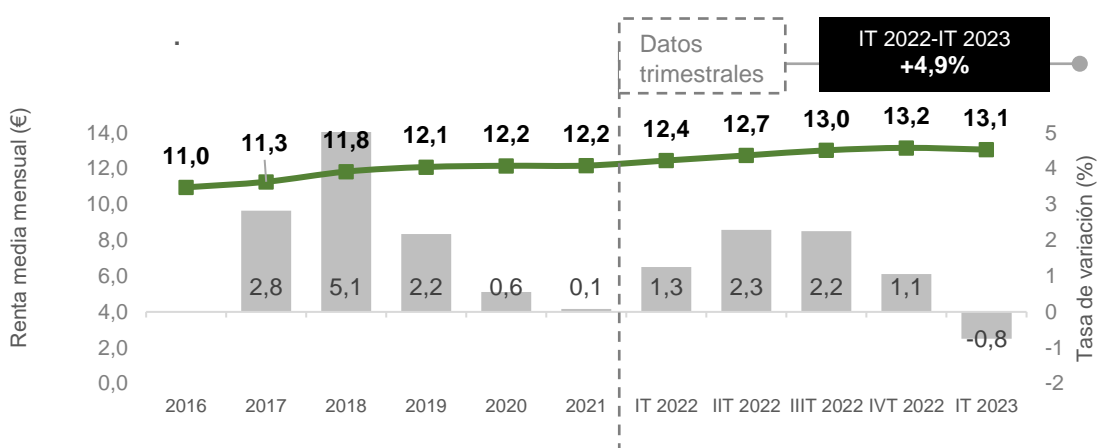
Los nuevos contratos firmados en el primer trimestre de 2023 alcanzan por primera vez un promedio de 1.000,6€, y suben tanto con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+6,0%) como en las recogidas en el cuarto trimestre de 2022 (+2,9%).

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el primer trimestre de 2023, este desciende ligeramente en términos trimestrales (-0,8%) y aumenta en mayor proporción en términos interanuales (+4,9%) alcanzando los 13,1 €/ m².

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



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





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2023

		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	425	4,89	986,9	3,34	13,1	6,05
	DISTRITO 02	789	9,09	1.115,2	16,78	14,3	15,84
	DISTRITO 03	2.304	26,53	966,5	1,21	12,4	0,84
	DISTRITO 04	1.129	13,00	906,5	-5,08	12,4	0,17
	DISTRITO 05	842	9,70	975,3	2,13	12,8	4,16
	DISTRITO 06	1.669	19,22	1.050,7	10,03	12,9	4,31
	DISTRITO 07	1.525	17,56	769,3	-19,44	10,3	-16,28
Barrio							
001	Aiete-Lugaritz	385	4,43	1.108,7	16,10	12,6	2,30
002	Altza, Buenavista, Herrera	804	9,26	745,7	-21,91	10,0	-18,59
003	Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak / Riberas de Loiola, Morlans	1.452	16,72	952,1	-0,31	12,1	-1,83
004	Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	778	8,96	1.065,0	11,52	13,1	6,21
005	Añorga	57	0,66	784,5	-17,85	9,7	-21,44
006	Ulía, Ategorrieta, Manteo	103	1,19	868,3	-9,08	11,6	-6,33
007	Centro	1.858	21,40	1.057,6	10,75	13,9	12,57
008	Egia	683	7,87	858,6	-10,09	12,1	-1,89
009	Gros - Sagües	1.106	12,74	1.003,9	5,12	13,1	5,99
010	Ibaeta - Errotaburu – Berio - Lorea	350	4,03	1.031,9	8,06	13,0	5,74
011	Igeldo	19	0,22	x	x	x	x
012	Intxaurreondo, Marrutxipi	395	4,55	801,9	-16,03	10,7	-13,20
013	Loiola, Txomin	240	2,76	838,9	-12,15	11,0	-11,05
014	Martutene	104	1,20	731,1	-23,45	10,2	-17,52
015	Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	309	3,56	801,0	-16,13	10,8	-12,51
016	Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Illumbe	39	0,45	x	x	x	x
017	Zubieta	<5	0,01	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

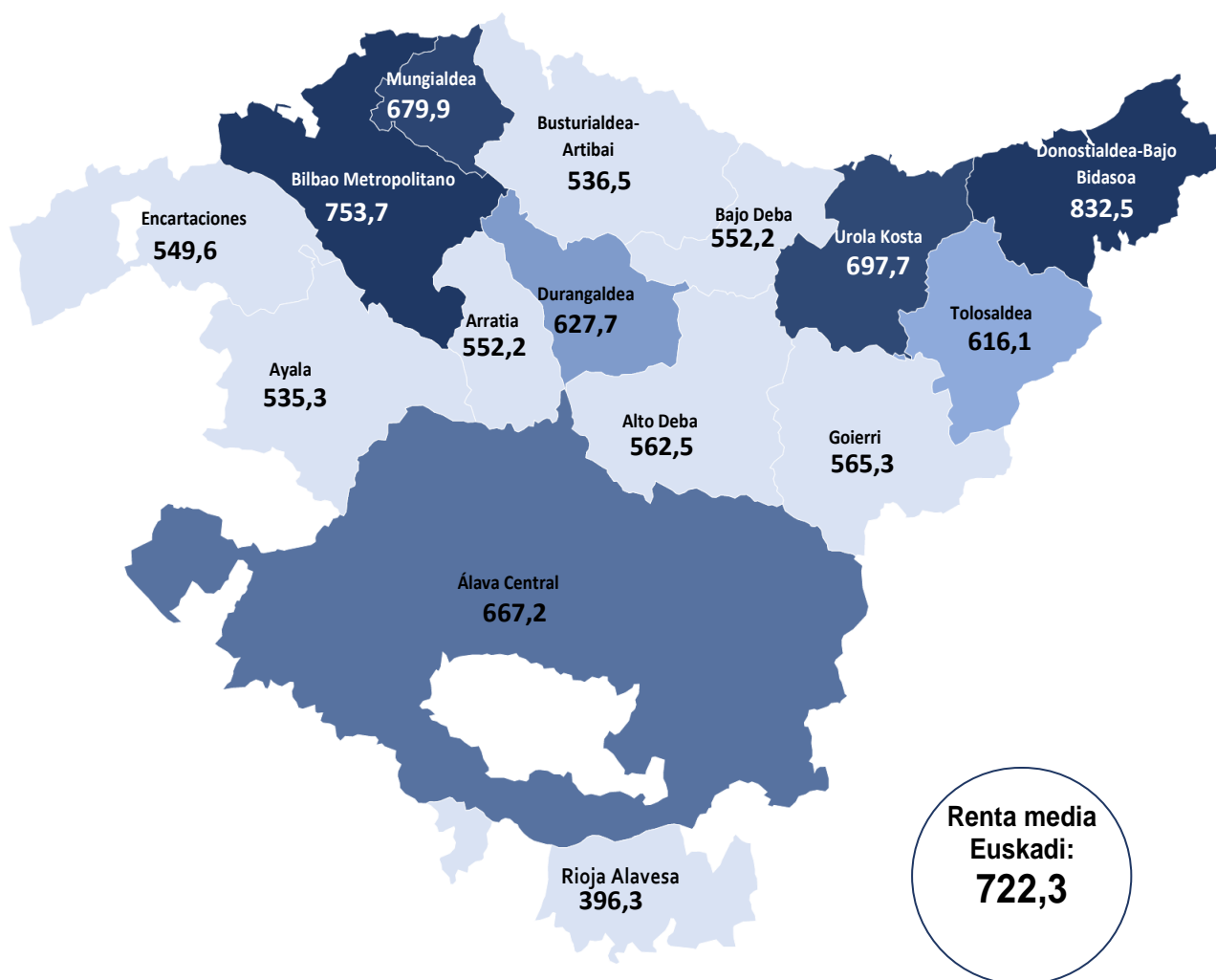


5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES⁷

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 31 de marzo de 2023, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (832,5 €) y Bilbao Metropolitano (753,7 €), 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 (396,3 €) y las áreas de Ayala (535,3 €) y Busturialdea-Artibai (536,5) con rentas ligeramente superiores a los 530 €/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 31 de marzo de 2023


Área funcional A.F. de Alava Central
Municipios

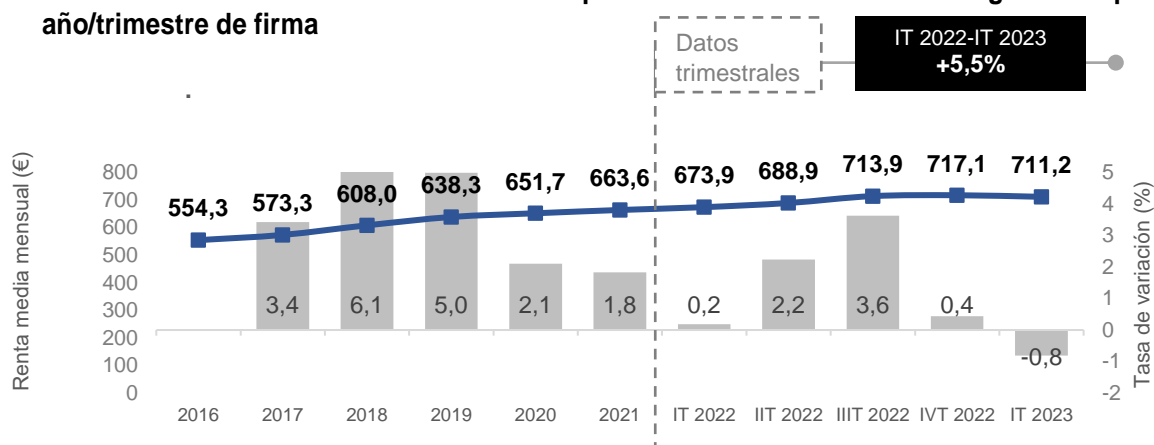
Agurain/Salvatierra, Alegría-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Erriberagoitia/Ribera Alta, Harana/Valle de Arana, Iruña Oka/Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio,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

Población
N.º de municipios en el
área

283.936⁹
32

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
9.418	667,2 €	8,7 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	576,5€	664,6€	752,9€
Renta por m ² construido	7,3€	8,6€	10,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.064	4.709	2.355

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Agurain/Salvatierra	190	2,02	477,6	-28,41	5,7	-34,17
Alegría-Dulantzi	96	1,02	524,0	-21,46	6,6	-24,67
Iruña Oka/Iruña de Oca	43	0,46	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	8.835	93,81	679,6	1,86	8,9	2,14
Municipios de menos de 2.500 habitantes	450	3,74	467,7	-29,90	5,4	-37,40

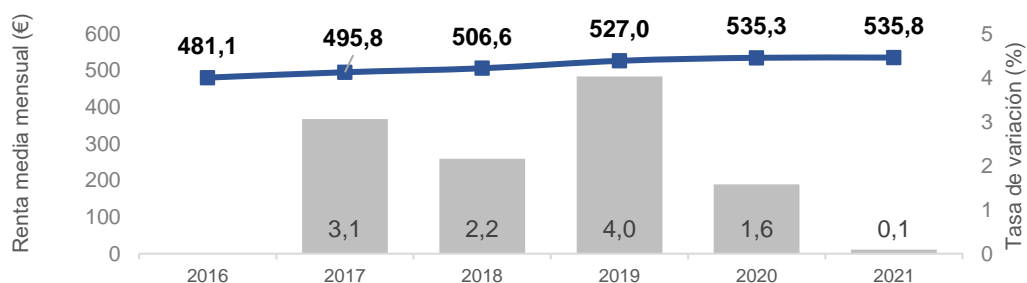
⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022


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 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
794	549,6 €	7,2 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	498,3€	550,0€	600,0€
Renta por m ² construido	6,2€	7,0€	8,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	596	397	199

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Balmaseda	256	32,24	532,4	-3,13	7,3	2,08
Güeñes	202	25,44	563,5	2,54	7,5	5,13
Karrantza Harana/Valle de Carranza	23	2,90	x	x	x	x
Sopuerta	48	6,05	x	x	x	x
Zalla	212	26,70	572,0	4,09	7,2	0,45
Municipios de menos de 2.500 habitantes	86	8,70	526,6	-4,17	6,5	-9,14

¹⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

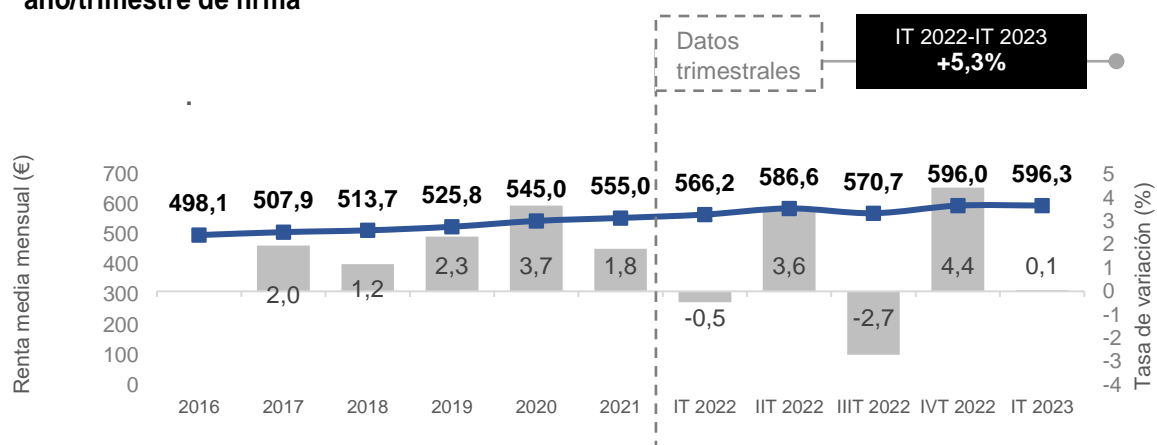


Área funcional	A.F. de Goierri
Municipios	Alzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zumarraga
Población	70.209 ¹¹
N.º de municipios en el área	22

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.109	565,3 €	6,9 €

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 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	561,0€	635,3€
Renta por m ² construido	5,7€	6,8€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.582	1.055	527

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Beasain	441	20,91	630,2	11,48	7,7	11,57
Lazkao	196	9,29	560,4	-0,87	6,5	-5,65
Legazpi	182	8,63	519,6	-8,08	6,1	-11,61
Ordizia	502	23,80	593,6	5,01	7,4	6,85
Urretxu	168	7,97	523,3	-7,44	6,6	-4,11
Zumarraga	297	14,08	521,0	-7,83	6,9	0,66
Municipios de menos de 2.500 habitantes	418	15,97	526,2	-6,92	5,9	-14,25

¹¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022


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

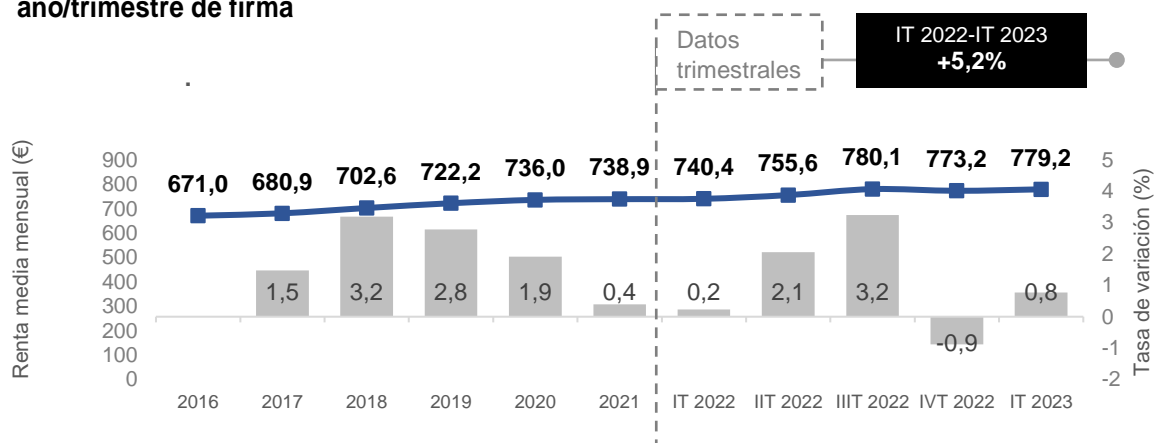
900.113¹²

N.º de municipios en el área

35

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
30.445	753,7 €	10,5 €

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 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	643,7€	725,0€	831,1€
Renta por m ² construido	8,8€	10,2€	11,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	22.834	15.223	7.611

¹² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022



Información por municipios pertenecientes al área funcional

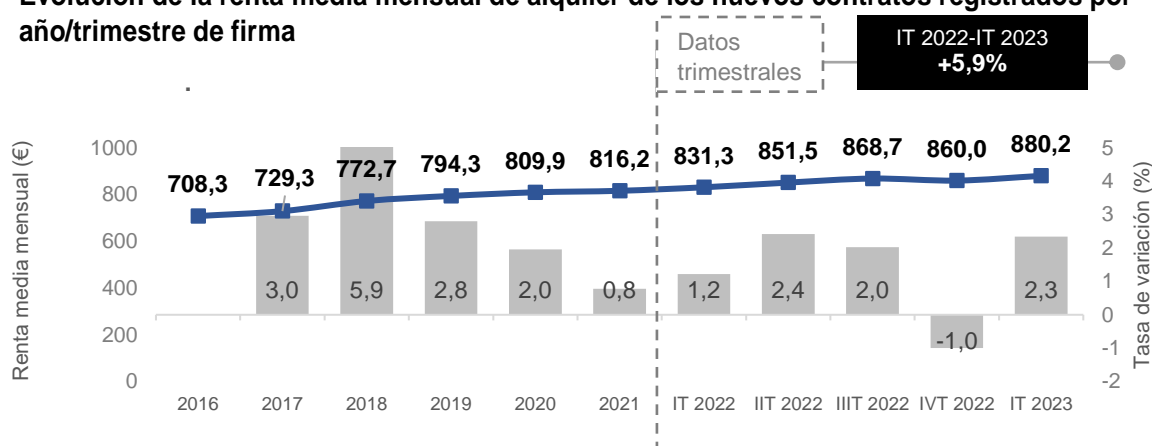
Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	167	0,55	623,1	-17,33	8,9	-15,72
Alonsotegi	100	0,33	576,0	-23,57	8,5	-19,53
Arrigorriaga	298	0,98	649,3	-13,86	8,3	-20,99
Barakaldo	3327	10,93	687,9	-8,73	10,1	-3,99
Basauri	1232	4,05	652,2	-13,47	9,4	-10,72
Berango	169	0,56	775,1	2,84	10,1	-3,72
Bilbao	14171	46,55	796,8	5,72	11,3	7,58
Derio	162	0,53	706,6	-6,25	8,8	-16,43
Erandio	657	2,16	695,6	-7,71	9,9	-5,66
Etxebarri	280	0,92	772,1	2,44	9,4	-10,79
Galdakao	791	2,60	684,3	-9,21	8,4	-20,11
Getxo	2553	8,39	888,0	17,82	11,4	8,22
Gorliz	176	0,58	733,6	-2,66	8,9	-15,46
Leioa	907	2,98	805,1	6,82	10,4	-0,91
Muskiz	146	0,48	599,6	-20,45	8,1	-22,52
Ortuella	176	0,58	590,0	-21,72	8,7	-16,93
Plentzia	106	0,35	736,7	-2,26	9,3	-11,88
Portugalete	1136	3,73	660,8	-12,33	9,7	-8,09
Santurtzi	1355	4,45	668,0	-11,37	9,8	-7,22
Sestao	929	3,05	629,2	-16,52	9,3	-11,59
Sondika	139	0,46	700,1	-7,11	9,0	-14,56
Sopela	485	1,59	799,7	6,11	10,1	-4,19
Ugao-Miraballes	155	0,51	582,3	-22,75	7,8	-26,29
Urduliz	164	0,54	802,2	6,44	9,6	-8,62
Valle de Trápaga-Trapagaran	244	0,80	633,2	-15,99	8,6	-18,29
Zamudio	122	0,40	662,3	-12,12	8,7	-17,56
Municipios de menos de 2.500 habitantes	452	1,14	647,2	-14,13	8,4	-20,24


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

Población 406.278¹³
N.º de municipios en el área 13

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
17.433	832,5 €	10,7 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	682,1€	787,2€	929,7€
Renta por m ² construido	8,5€	10,3€	12,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	13.075	8.717	4.358

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Andoain	482	2,76	659,6	-20,76	8,3	-22,92
Astigarraga	283	1,62	819,6	-1,55	9,8	-8,79
Donostia / San Sebastián	8683	49,81	955,0	14,71	12,3	15,00
Errenteria	1478	8,48	693,9	-16,64	9,6	-10,32
Hernani	731	4,19	683,8	-17,86	8,6	-19,80
Hondarribia	757	4,34	756,0	-9,19	9,8	-8,71
Irun	2738	15,71	704,6	-15,36	8,9	-17,06
Lasarte-Oria	708	4,06	750,3	-9,87	9,6	-10,87
Lezo	188	1,08	689,4	-17,19	8,9	-16,84
Oiartzun	237	1,36	687,9	-17,37	8,3	-22,78
Pasaia	755	4,33	714,7	-14,15	9,7	-9,12
Urnieta	194	1,11	698,4	-16,11	8,7	-18,97
Usurbil	199	1,14	702,3	-15,64	8,8	-17,55

¹³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022


Área funcional A.F. de Durangaldea

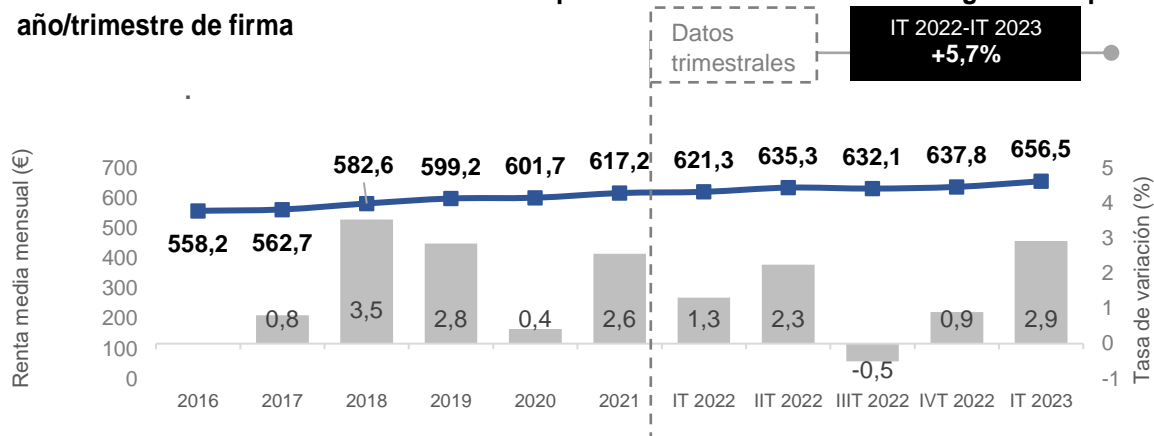
Municipios Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar

 Población 78.166¹⁴

N.º de municipios en el área 11

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.352	627,7 €	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 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	557,2€	628,1€	700,0€
Renta por m ² construido	6,5€	7,7€	9,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.764	1.176	588

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abadiño	194	8,25	606,1	-3,44	7,6	-4,39
Amorebieta-Etxano	533	22,66	648,1	3,25	7,8	-1,69
Berriz	95	4,04	582,0	-7,28	7,3	-7,55
Durango	1068	45,41	652,1	3,89	8,6	7,77
Elorrio	208	8,84	561,5	-10,54	6,9	-13,33
Iurreta	111	4,72	617,2	-1,67	7,9	-0,68
Zaldibar	94	4,00	527,2	-16,00	6,2	-21,56
Municipios de menos de 2.500 habitantes	64	2,10	528,4	-15,82	6,3	-20,71

¹⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022


Área funcional A.F. de Bajo Deba

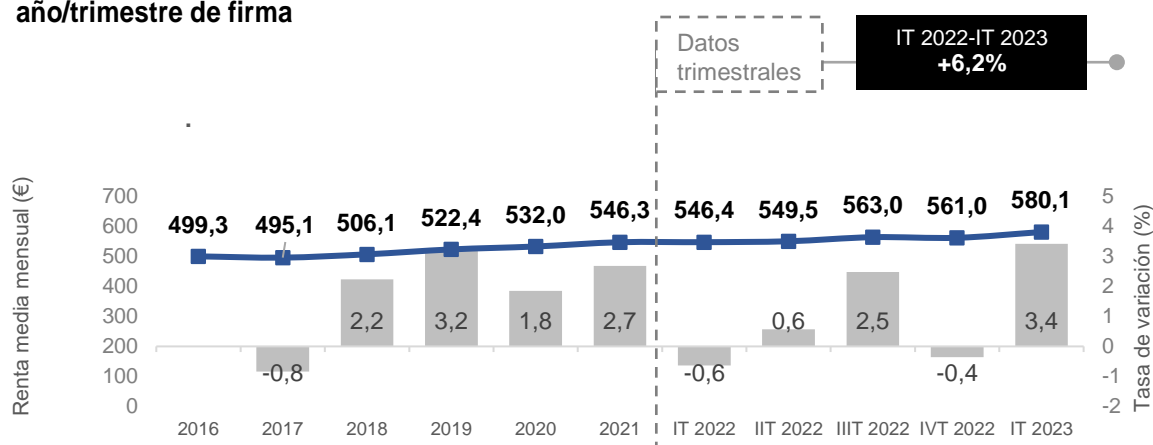
Municipios Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Sorluze/Placencia de las Armas

 Población 73.079¹⁵

N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.321	552,2 €	7,4 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	550,0€	612,0€
Renta por m ² construido	6,1€	7,3€	8,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.741	1.161	580

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Deba	157	6,76	601,0	8,83	7,5	1,41
Eibar	1110	47,82	569,5	3,12	7,6	3,59
Elgoibar	377	16,24	533,0	-3,48	6,7	-9,09
Ermua	394	16,98	543,2	-1,64	7,8	6,17
Mutriku	103	4,44	511,1	-7,45	6,8	-7,36
Sorluze/Placencia de las Armas	117	5,04	466,5	-15,52	6,2	-16,12
Municipios de menos de 2.500 habitantes	87	2,94	523,1	-5,28	6,7	-9,72

¹⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022


Área funcional A.F. de Busturialdea-Artibai

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

Municipios

Población

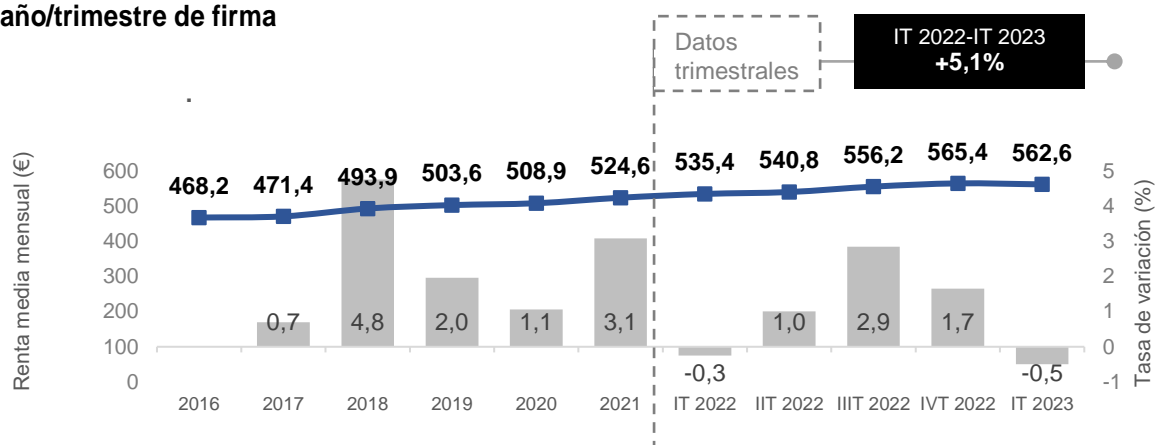
N.º de municipios en el área

72.190¹⁶

32

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.905	536,5 €	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 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	471,8€	535,6€	601,8€
Renta por m ² construido	5,5€	6,6€	7,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.429	953	476

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial precio medio Área funcional
Municipio						
Bermeo	572	30,03	504,9	-5,89	6,6	-0,94
Gernika-Lumo	506	26,56	601,0	12,02	6,8	2,17
Lekeitio	183	9,61	534,1	-0,45	7,1	6,73
Markina-Xemein	138	7,24	518,8	-3,31	6,2	-7,16
Ondarroa	230	12,07	525,0	-2,14	7,1	6,78
Municipios de menos de 2.500 habitantes	381	15,22	503,7	-6,12	6,1	-9,10

¹⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

Área funcional **A.F. de Arratia**

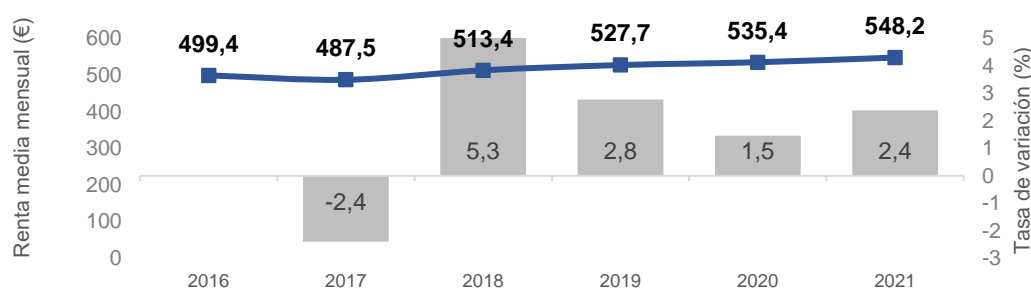
Municipios Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri

Población 13.922¹⁷

N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
398	552,2 €	6,4 €

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

Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	550,0€	612,0€
Renta por m ² construido	5,4€	6,3€	7,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	299	199	100

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Igorre	169	42,46	547,5	-0,85	6,1	-5,56
Lemoa	122	30,65	583,0	5,58	7,3	13,83
Municipios de menos de 2.500 habitantes	182	32,85	523,6	-5,17	6,0	-6,13

¹⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

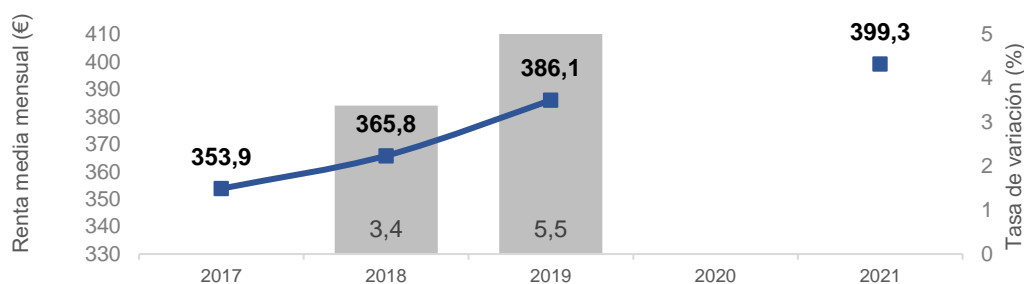


Área funcional	A.F. de Rioja Alavesa
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población	11.624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

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
234	396,3 €	5,1 €

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 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	328,4€	397,4€	442,1€
Renta por m ² construido	4,3€	5,0€	5,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	176	117	59

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Oyón-Oion	108	46,15	395,3	-0,24	5,1	0,27
Municipios de menos de 2.500 habitantes	206	62,05	397,1	0,21	5,1	-0,24

¹⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

Área funcional **A.F. de Ayala**

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

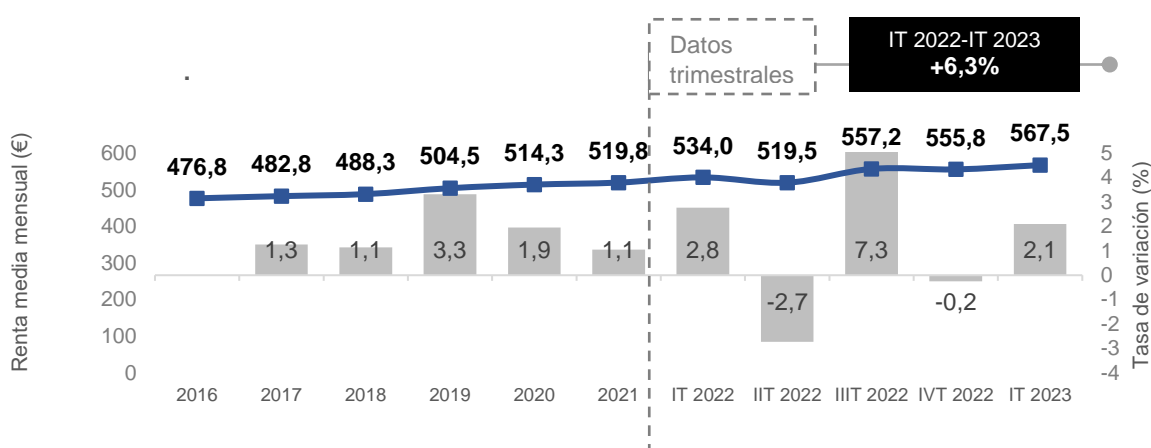
Población 41.738¹⁹

N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.267	535,3 €	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 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	469,9€	535,1€	600,0€
Renta por m ² construido	5,7€	6,5€	7,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	950	634	317

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Amurrio	360	28,41	540,6	0,97	6,2	-6,14
Ayala/Aiara	30	2,37	x	x	x	x
Laudio/Llodio	572	45,15	561,2	4,82	7,2	9,00
Orozko	72	5,68	517,3	-3,38	5,4	-18,71
Urduña/Orduña	156	12,31	475,3	-11,22	6,6	-0,86
Municipios de menos de 2.500 habitantes	100	6,31	486,5	-9,12	6,0	-9,03

¹⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022



Área funcional **A.F. de Alto Deba**

Municipios

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

Población

64.793²⁰

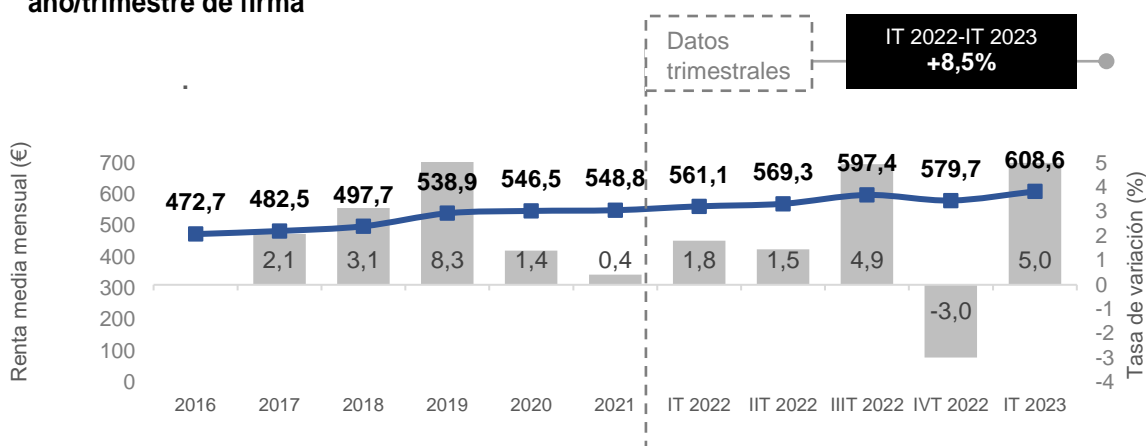
N.º de municipios en el área

9

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.425	562,5 €	6,9 €

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 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	561,0€	628,1€
Renta por m ² construido	5,7€	6,8€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.069	713	356

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Aretxabaleta	140	9,82	554,4	-1,43	6,6	-4,29
Arrasate/Mondragón	551	38,67	589,9	4,88	7,8	11,86
Bergara	334	23,44	551,2	-2,01	6,7	-2,92
Eskoriatza	76	5,33	570,7	1,46	6,7	-2,74
Oñati	246	17,26	542,8	-3,51	5,9	-14,38
Municipios de menos de 2.500 habitantes	106	5,75	483,8	-14,00	5,5	-20,00

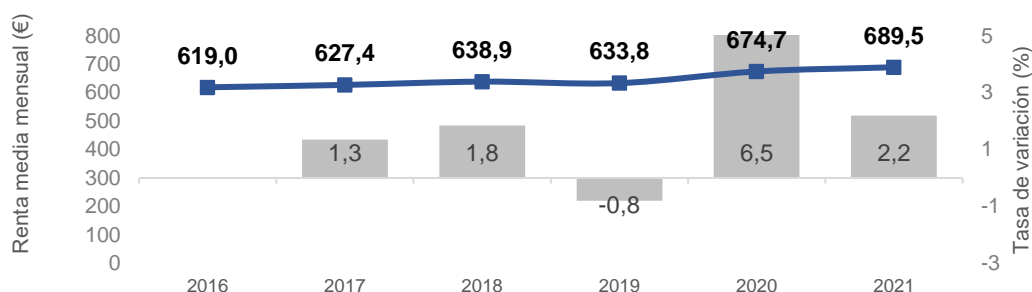
²⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022


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 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
781	697,9 €	8,2 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	625,0€	699,3€	765,0€
Renta por m ² construido	7,1€	8,0€	9,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	586	391	195

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bakio	80	10,24	659,8	-5,46	7,7	-6,17
Mungia	638	81,69	705,8	1,14	8,3	1,53
Municipios de menos de 2.500 habitantes	99	9,17	663,9	-4,88	7,6	-7,95

²¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022


Área funcional A.F. de Tolosaldea
Municipios

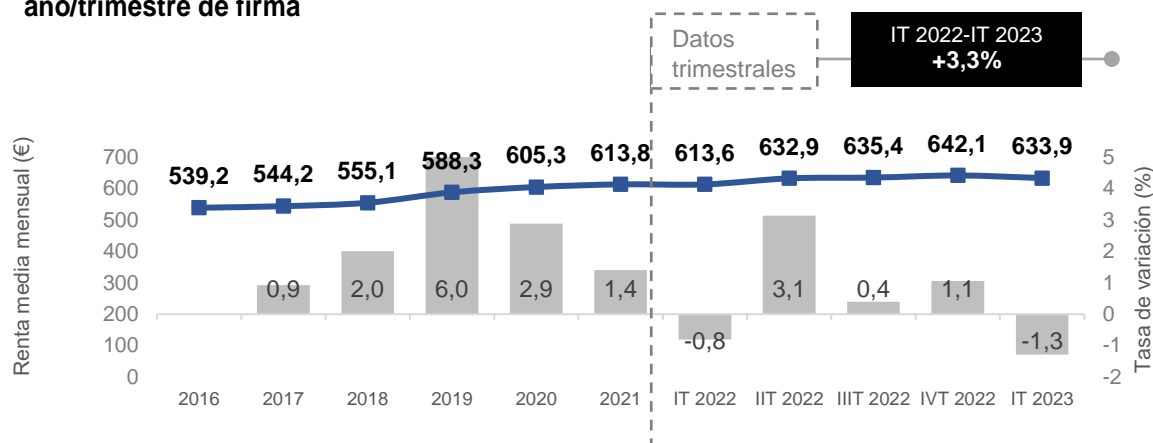
Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goiatz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu, Lizartza, Orendain, Oresa, Tolosa, Villabona, Zizurkil

Población
48.056²²
N.º de municipios en el área

28

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.705	616,1 €	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 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	536,4€	612,0€	692,8€
Renta por m ² construido	6,0€	7,1€	8,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.279	853	426

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Ibarra	127	7,45	594,6	-3,48	7,0	-4,70
Tolosa	816	47,86	642,5	4,30	7,9	7,49
Villabona	271	15,89	606,5	-1,55	7,1	-3,45
Zizurkil	86	5,04	589,8	-4,27	7,0	-4,85
Municipios de menos de 2.500 habitantes	556	25,18	580,8	-5,72	6,6	-9,81

²² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022


Área funcional A.F. de Urola Kosta

Municipios

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

Población

76.732²³

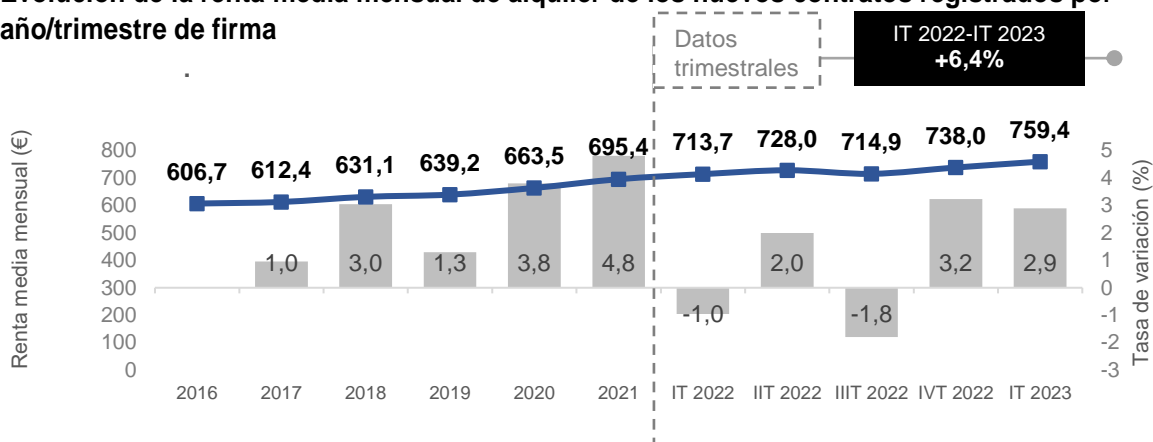
N.º de municipios en el

área

11

Contratos vigentes a 31-03-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.512	697,7 €	8,1 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	561,0€	686,1€	821,9€
Renta por m ² construido	5,9€	7,7€	9,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.884	1.256	628

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Azkoitia	376	14,97	533,2	-23,57	6,0	-25,10
Azpeitia	393	15,64	562,0	-19,44	5,9	-27,33
Getaria	120	4,78	689,5	-1,17	8,7	7,50
Orio	253	10,07	723,2	3,66	8,4	3,55
Zarautz	855	34,04	838,8	20,23	10,1	25,71
Zestoa	107	4,26	593,5	-14,93	6,2	-23,47
Zumaia	351	13,97	721,9	3,48	8,2	1,78
Municipios de menos de 2.500 habitantes	88	2,67	610,2	-12,54	5,9	-26,47

²³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022



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](#)