



ESTATISTIKA  
ORGANOA  
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

2  
TRIMESTRE  
2023

## Informe trimestral

2º 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](mailto:estadísticas-vivienda@euskadi.eus)*



## 1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La estadística del mercado de alquiler (EMAL) constata que a 30 de junio de 2023 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 80.965 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 2.204 corresponden a viviendas de temporada<sup>1</sup> y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.544 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 77.217 viviendas ubicadas en edificios colectivos<sup>2</sup> cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 30 de junio de 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 30 de junio 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	<b>Colectivo</b>	10.947	27.884	38.386	77.217
		Unifamiliar	366	485	693	1.544
	<b>Total</b>	<b>11.313</b>	<b>28.369</b>	<b>39.079</b>	<b>78.761</b>	
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	278	937	924	2.139
		Unifamiliar	11	32	22	65
	<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>969</b>	<b>946</b>	<b>2.204</b>	
Total	Tipo de uso	Colectivo	11.225	28.821	39.310	79.356
		Unifamiliar	377	517	715	1.609
	<b>Total</b>	<b>11.602</b>	<b>29.338</b>	<b>40.025</b>	<b>80.965</b>	

El número de **fianzas vigentes** a fecha 30 de junio de 2023 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 77.217 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 (10.947 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 36,1% (27.884 fianzas); el mayor número de depósitos (49,7% correspondiente a 38.386 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

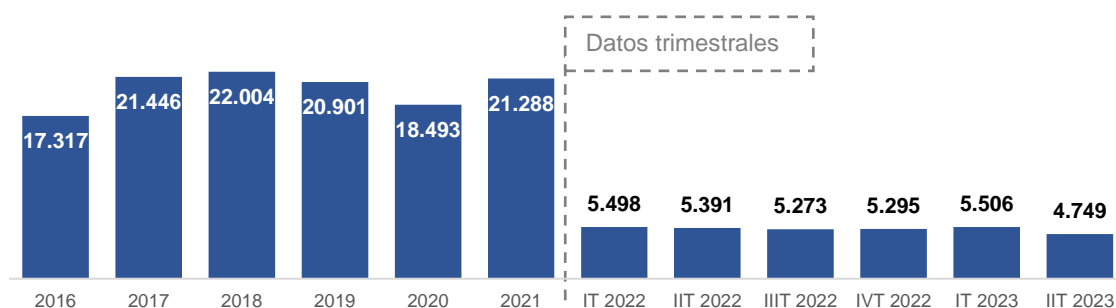
<sup>1</sup> Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

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

Euskadi<sup>3</sup>

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 30 de junio de 2023 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 727,4 € 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 30 de junio de 2023



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

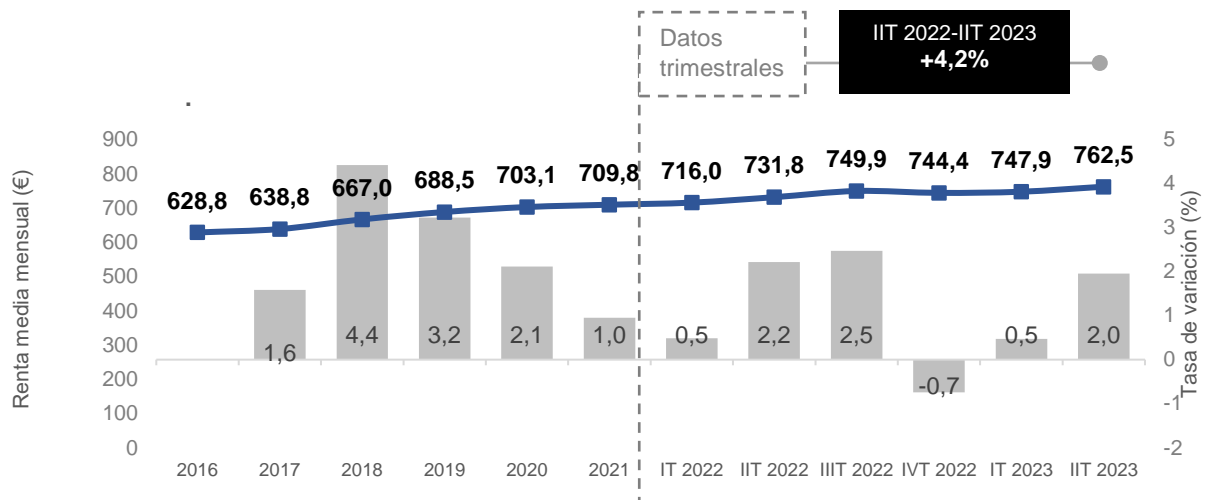
Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	700,0€	813,6€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,6€	9,4€	11,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	57.913	38.609	19.304

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

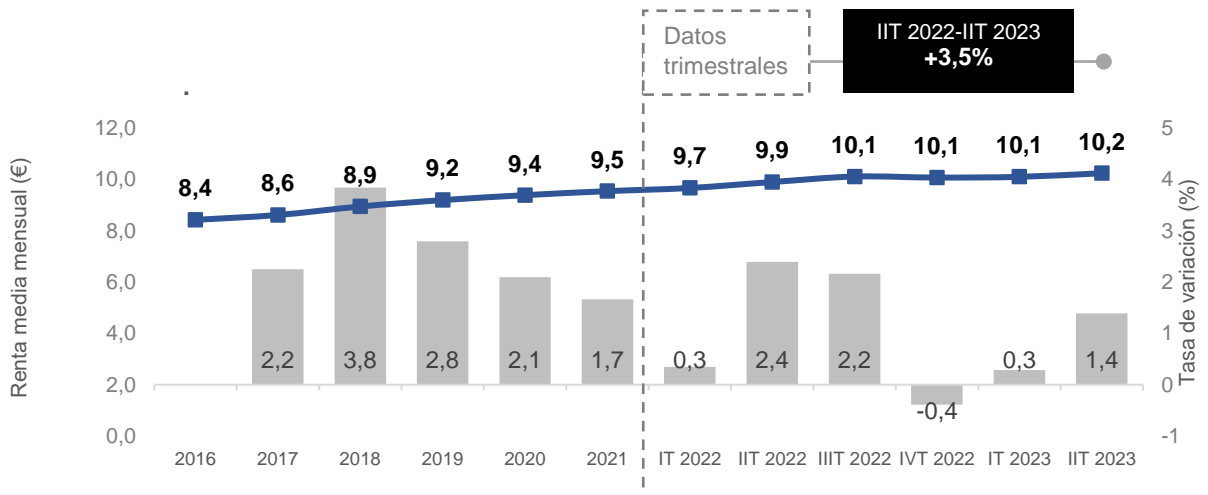


Las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2023 alcanzan los 762,5 € (un 4,2% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 731,8 €). Algo menor es el incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+3,5%) que pasa de los 9,9 € por metro cuadrado en el segundo trimestre de 2022 a 10,2 € 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



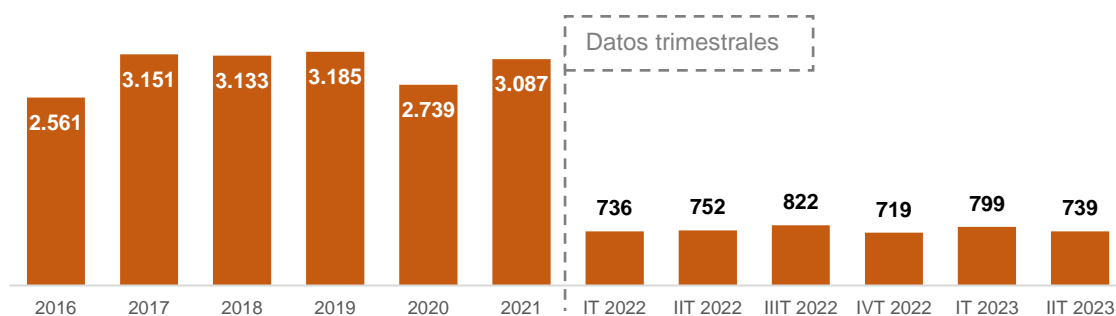


## 2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO<sup>4</sup>

### Álava

En Álava, se registran un total de 10.947 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 30 de junio de 2023 con una renta media mensual de 655,2 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (8,5 €/m<sup>2</sup>).

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



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2023



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

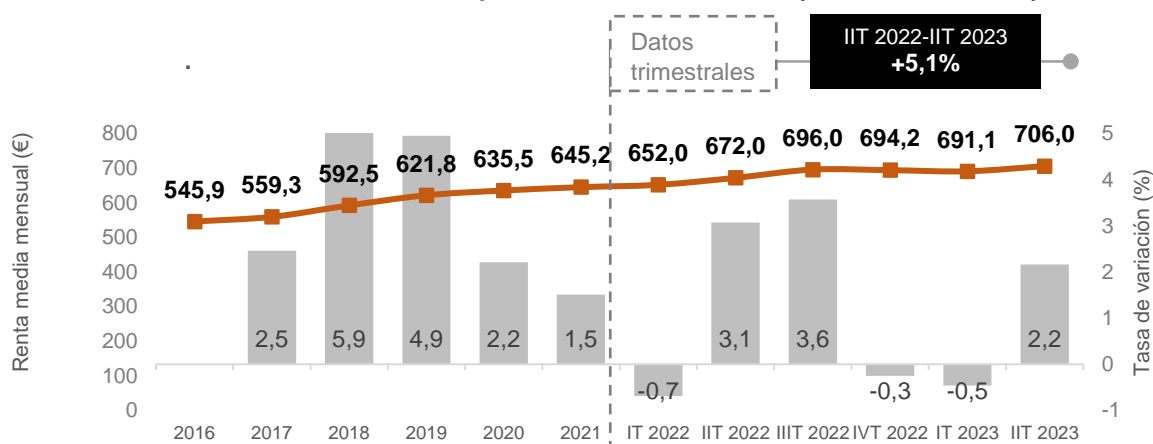
Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	554,1€	652,8€	750,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,0€	8,4€	9,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	8.210	5.474	2.737

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

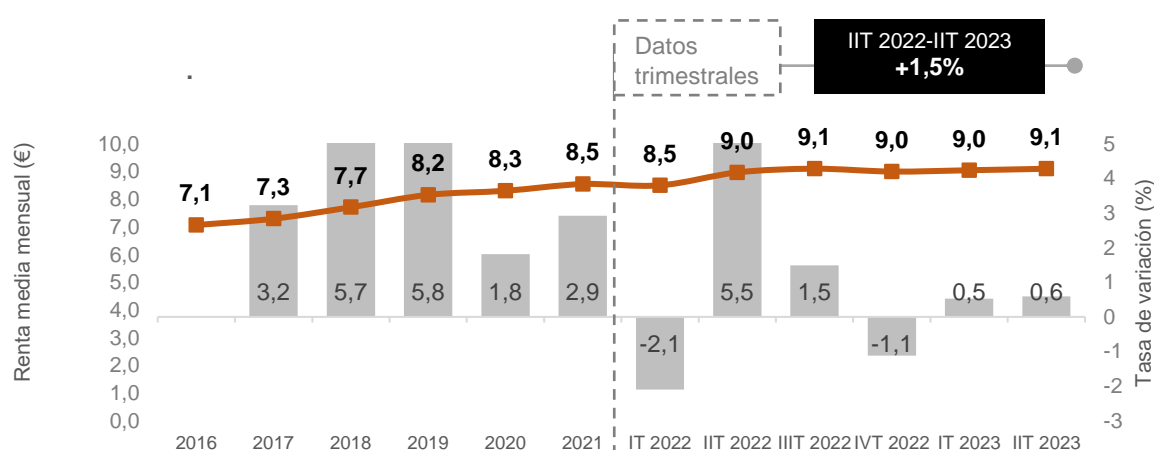


El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2023 presenta un aumento del 2,2% (706,0 €) con respecto al trimestre anterior, y un incremento del 5,1% en relación con el mismo trimestre de 2022. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado registra un moderado aumento del 0,6% (situándose en 9,1 €/m<sup>2</sup>) en relación con el trimestre anterior y una moderada subida del 1,5% 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

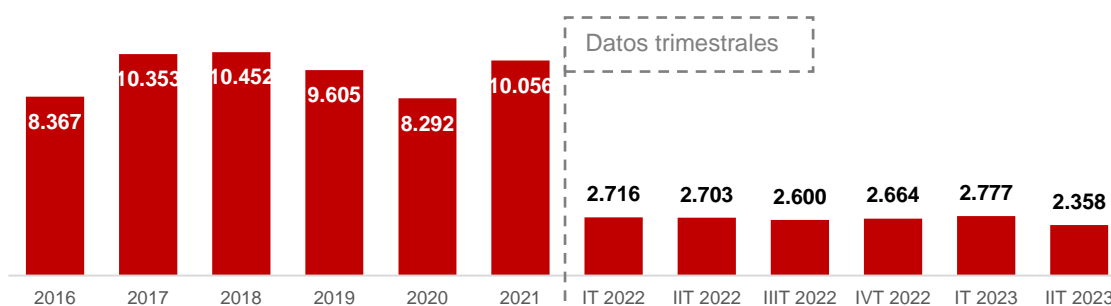




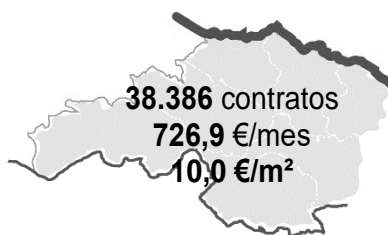
## Bizkaia

A 30 de junio de 2023 se encuentran 38.386 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 726,9 € y una renta por metro cuadrado construido de 10,0 €/m<sup>2</sup>.

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



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2023



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

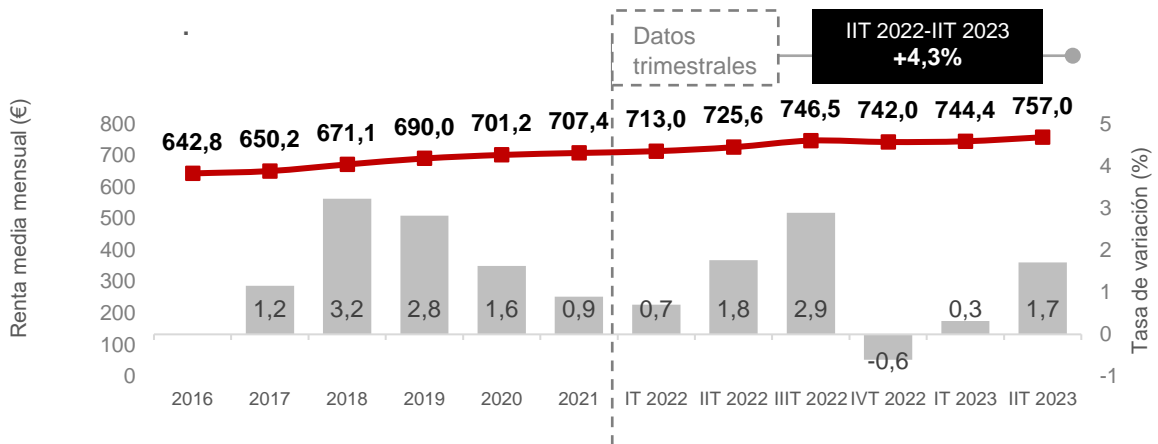
Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	612,0€	700,0€	802,7€
Renta por m <sup>2</sup> construido	8,1€	9,8€	11,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	28.790	19.193	9.597



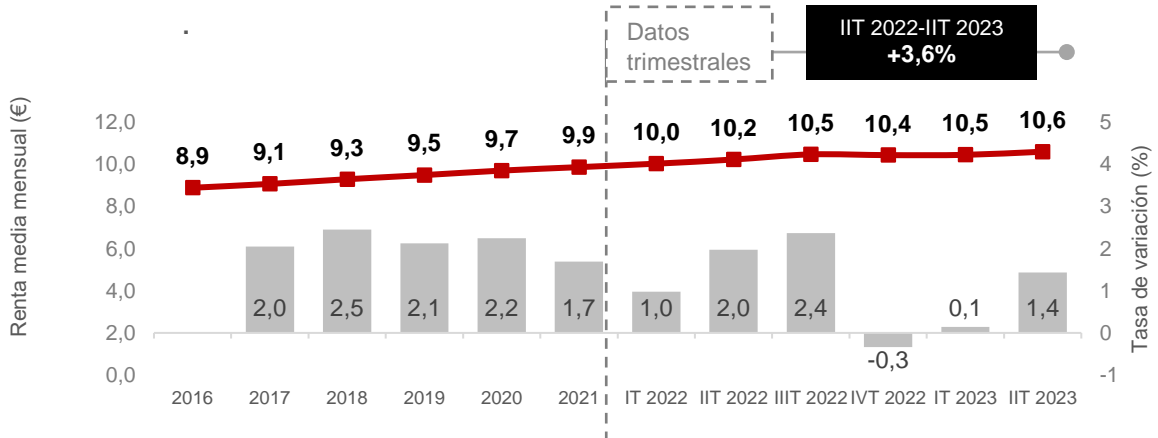


En cuanto a las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2023, se observa un moderado incremento del 1,7% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (757,0 € frente a los 744,4 € del primer trimestre de 2023) y de un modo más pronunciado, aumenta el 4,3% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta (+1,4%) con respecto al primer trimestre de 2023 y 3,6% en relación con el segundo trimestre de 2022, situándose en 10,6 €/m<sup>2</sup>.

### 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

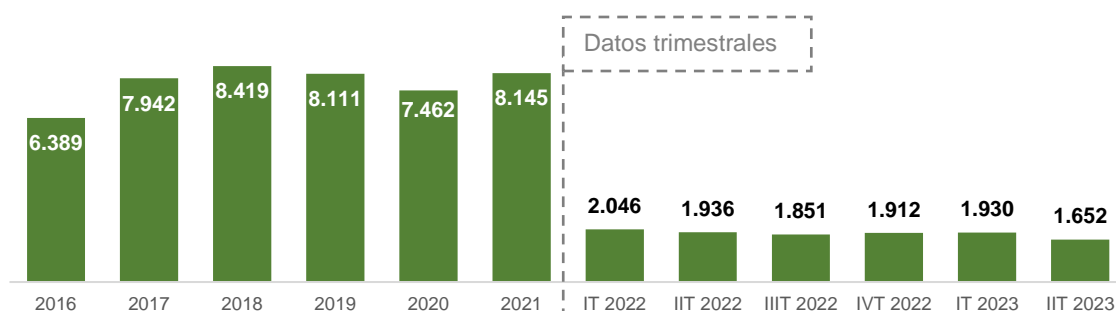




## Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 27.884 contratos vigentes a 30 de junio de 2023 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (756,9 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene en 0,4 € inferior (9,6 €/m<sup>2</sup>).

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



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2023



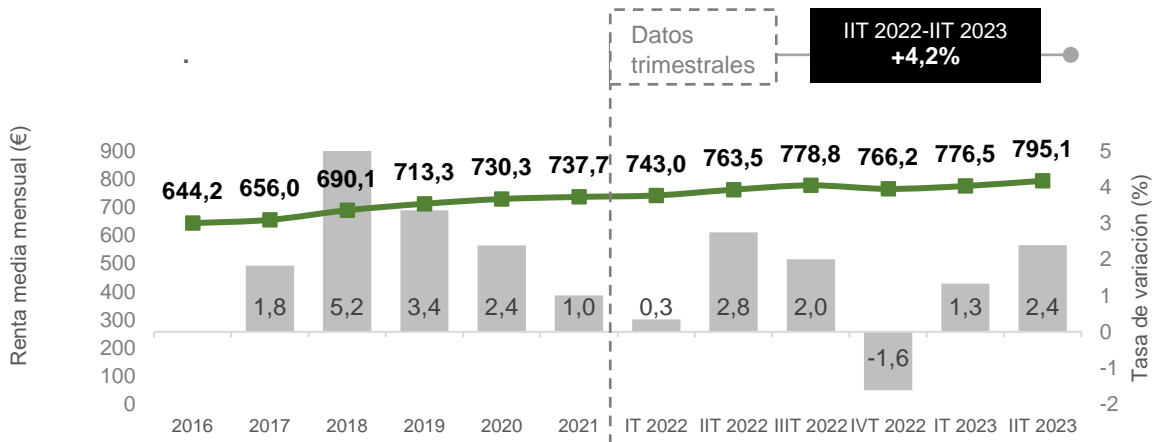
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	714,0€	865,2€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,3€	9,1€	11,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	20.913	13.942	6.971

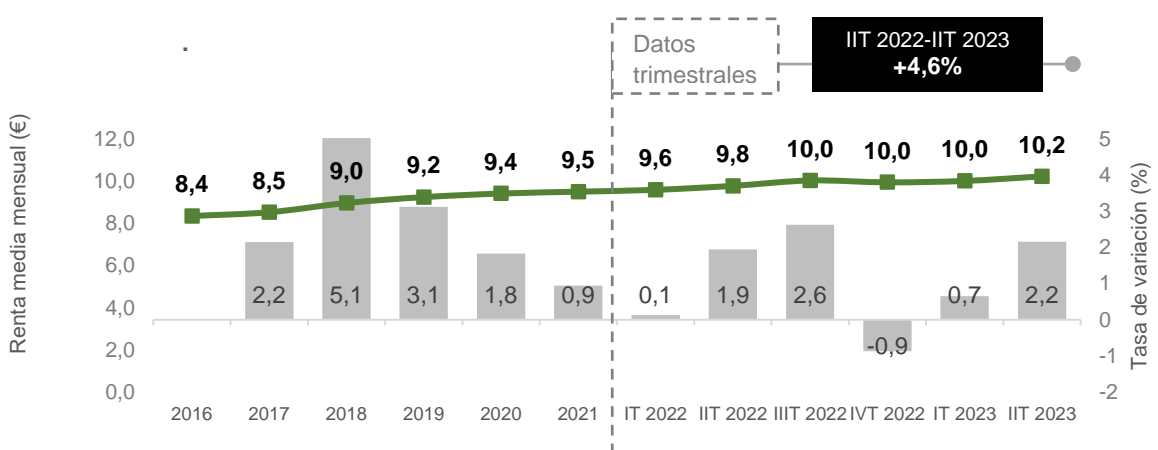


La renta media de las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2023 alcanza los 795,1 €. Esta cifra aumenta con respecto a la registrada en el trimestre anterior (+2,4%) y además refleja un incremento mayor en la variación interanual (+4,2%). De un modo similar, el precio de alquiler por metro cuadrado (10,2 €/m<sup>2</sup>) crece un 2,2% con respecto al primer trimestre de 2023 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 POBLACIÓN<sup>5</sup>

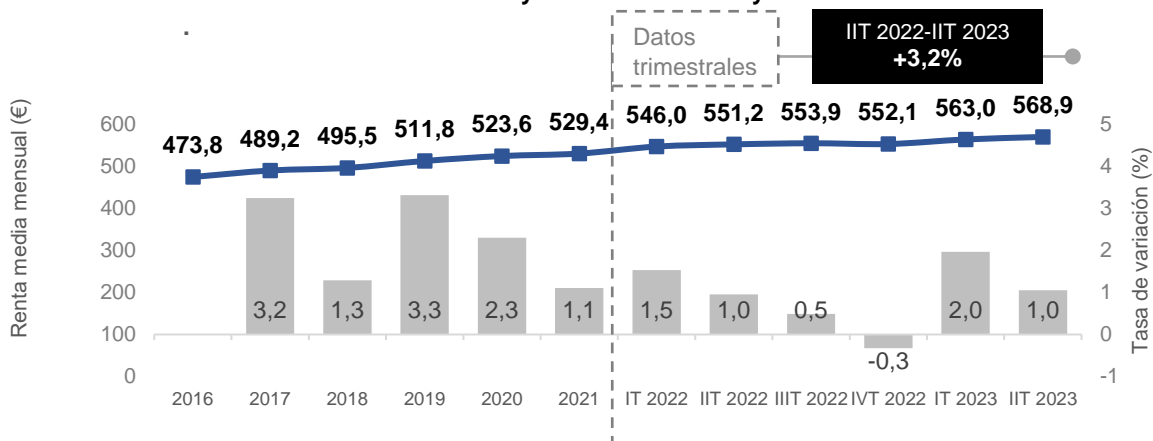
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el segundo trimestre de 2023 ofrece cifras que oscilan desde los 568,9 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 760,9 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 850,9 €/mes, registrados por término medio en las capitales.

En términos interanuales es el estrato de población de entre 2.500 a 5.000 habitantes el que registra una mayor subida (+6,1%) seguido por los municipios de 40.001 100.000 habitantes (+5,1%).

En este segundo 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 no registran bajadas en ningún estrato municipal. Los incrementos son moderados y oscilan entre el 0,4% de los municipios de entre 10.001 a 20.000 habitantes y el 2,9% de los de 5.001 a 10.000 habitantes.

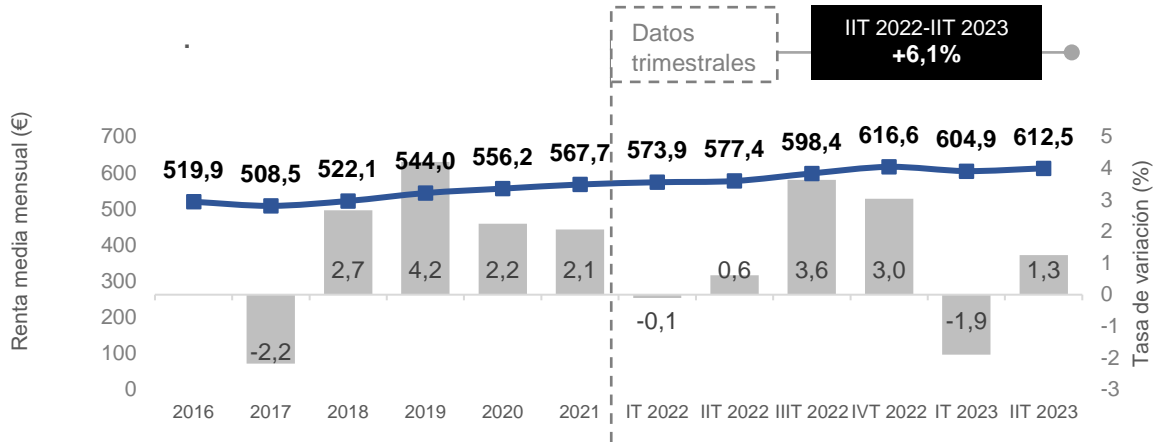
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.  
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**



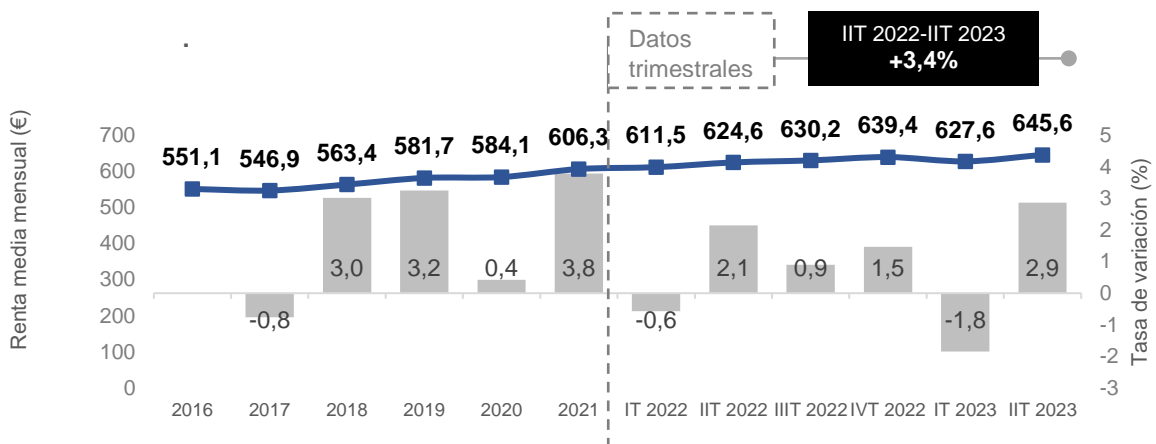
<sup>5</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



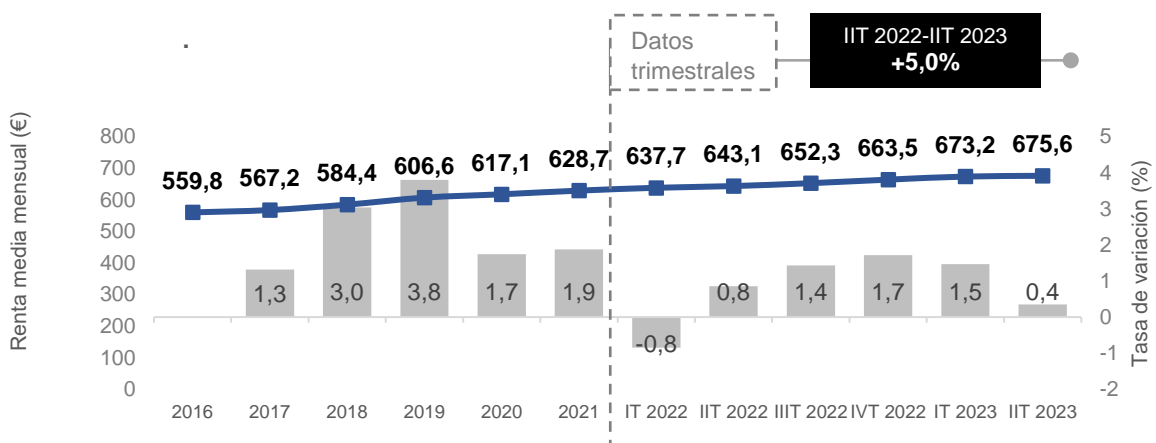
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.  
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**



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

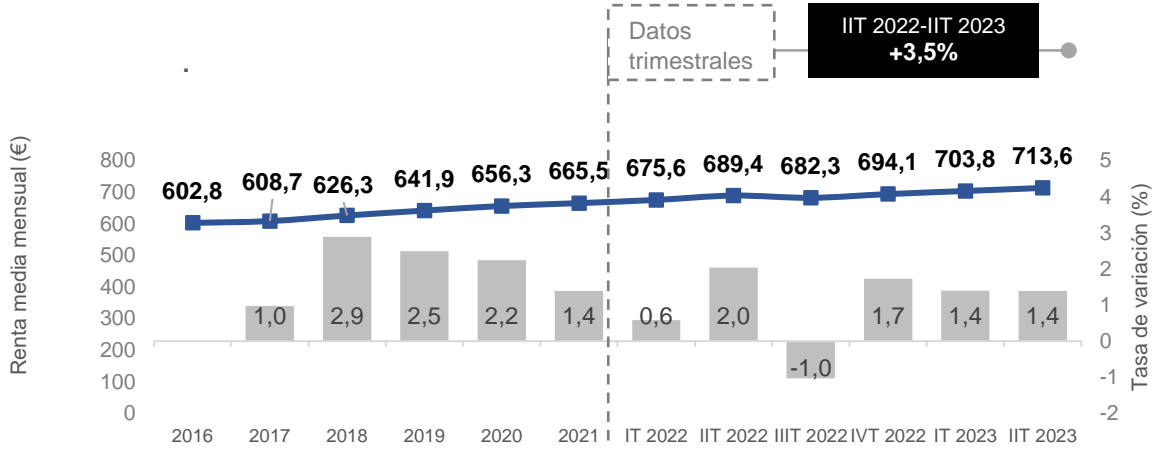


**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.  
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**

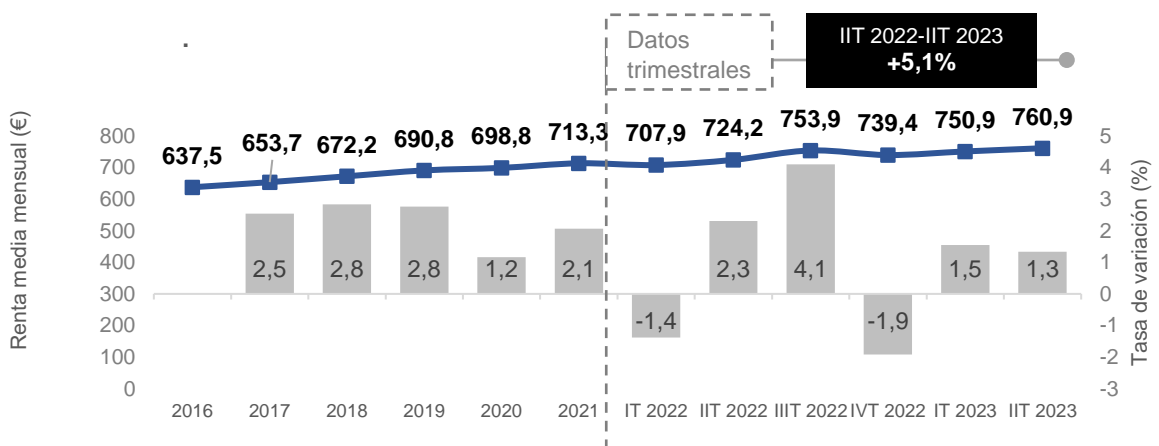




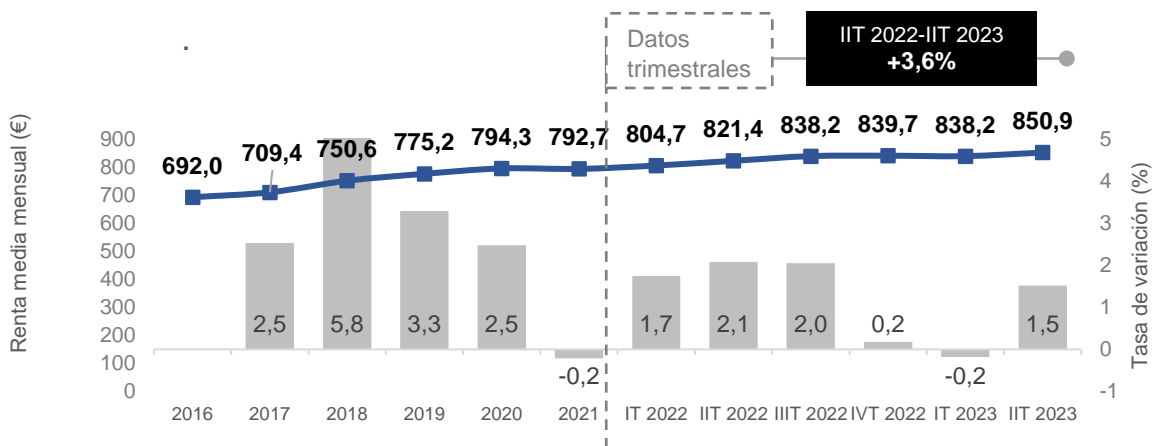
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.  
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**



**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**





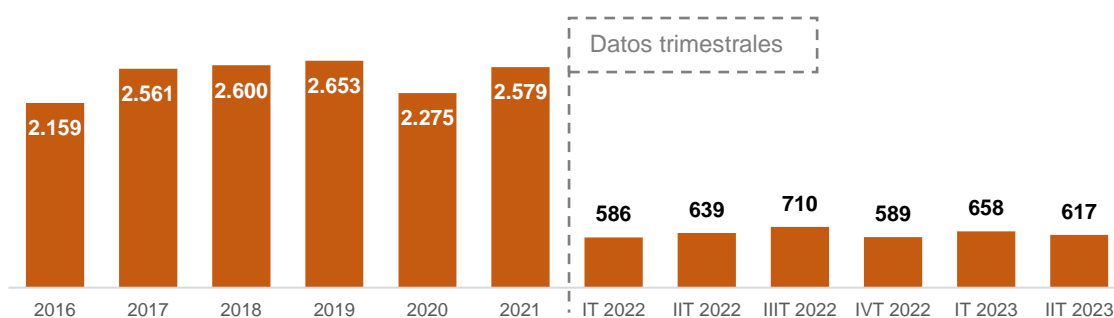
## 4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS<sup>6</sup>

### 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 30 de junio de 2023 en la Comunidad Autónoma Vasca (9.074 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 685,4 €/ mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 607,8 €/mes que se registran en Abetxuko a los 799,1 €/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 30 de junio de 2023**

**9.074 contratos**  
**685,4 €/mes**  
**9,0 €/m<sup>2</sup>**

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	685,0€	765,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,6€	8,8€	10,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.806	4.537	2.269

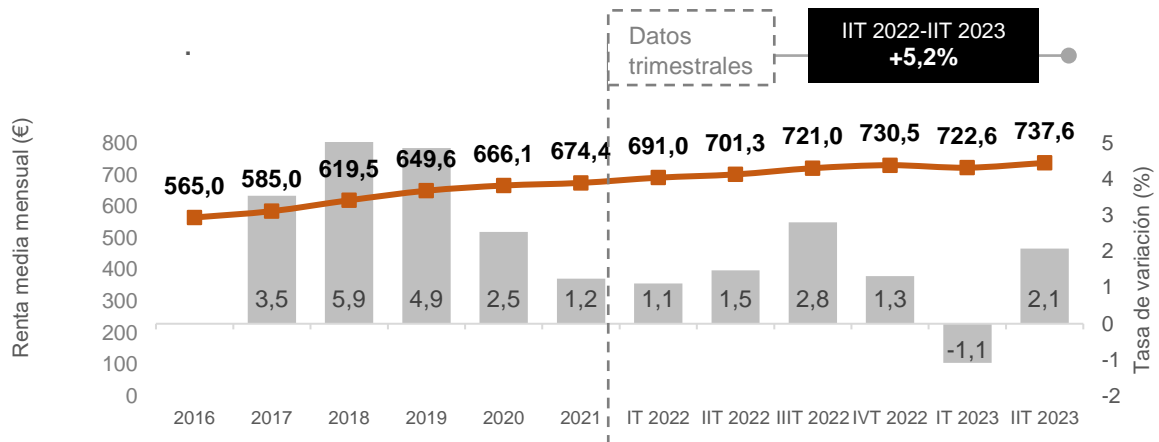
<sup>6</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



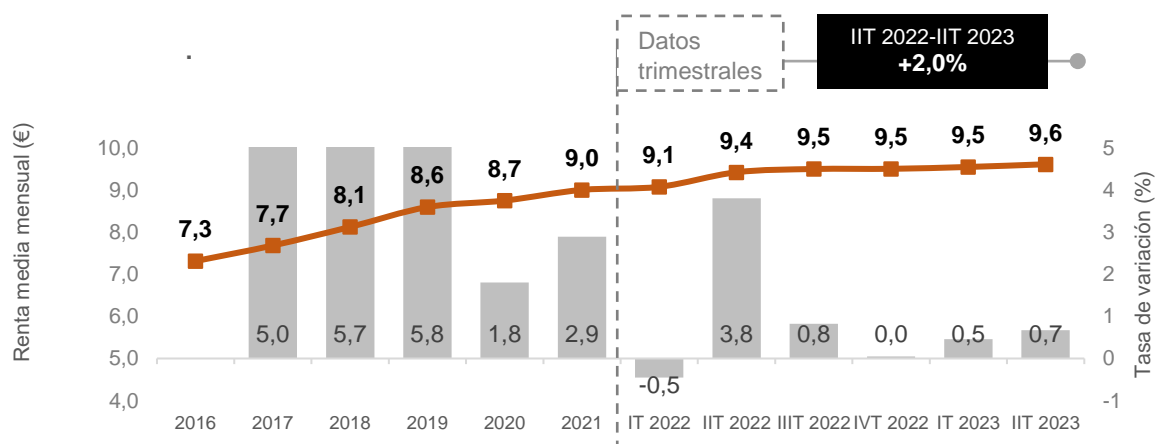
Los contratos incorporados en el segundo trimestre de 2023 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 737,6 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 5,2%. En términos trimestrales, se constata un incremento del 2,1%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el segundo trimestre de 2023 es de 9,6€/ m<sup>2</sup>, recogiendo un aumento interanual del 2,0% y del 0,7% con respecto al primer trimestre 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







## Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-06-2023

	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Vitoria-Gasteiz	Precio medio €	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz
<b>Distrito</b>						
DISTRITO 01	2.828	31,17	668,0	-2,54	9,4	4,72
DISTRITO 02	1.630	17,96	724,5	5,70	8,9	-0,32
DISTRITO 03	1.625	17,91	670,6	-2,16	8,5	-4,92
DISTRITO 04	1.668	18,38	675,5	-1,44	9,2	2,14
DISTRITO 05	1.254	13,82	713,7	4,13	8,4	-6,12
DISTRITO 06	69	0,76	572,7	-16,45	8,3	-7,15
<b>Barrio</b>						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	932	10,27	616,7	-10,03	10,0	11,47
002 Ensanche	510	5,62	784,0	14,39	10,3	14,78
003 Lovaina	420	4,63	732,3	6,84	9,3	3,56
004 Coronación	901	9,93	663,8	-3,16	8,8	-2,32
005 El Pilar	485	5,34	658,5	-3,93	8,5	-4,64
006 Gazalbide	31	0,34	x	x	x	x
007 Txagorritxu	363	4,00	691,9	0,95	8,5	-4,80
008 San Martín	211	2,33	799,1	16,59	8,1	-9,16
009 Zaramaga	590	6,50	648,8	-5,35	8,8	-2,17
010 Anglo-Vasco	235	2,59	690,9	0,80	8,6	-4,56
011 Arantzabela	55	0,61	680,9	-0,66	8,1	-9,94
012 Santiago	96	1,06	714,6	4,26	8,4	-6,57
013 Aranbizkarra	374	4,12	667,9	-2,55	8,1	-9,65
014 Arana	185	2,04	640,0	-6,63	8,8	-2,19
015 Desamparados	287	3,16	720,7	5,15	9,3	3,52
016 Judimendi	443	4,88	669,4	-2,33	9,2	2,30
017 Santa Lucía	267	2,94	682,8	-0,39	8,9	-0,45
018 Adurtza Errekaleor	298	3,28	640,0	-6,63	9,2	3,07
019 San Cristobal	363	4,00	670,9	-2,11	9,1	1,97
020 Mendizorrotza	78	0,86	732,2	6,83	10,5	16,91
021 Ariznabarra	384	4,23	680,3	-0,75	9,3	3,32
022 Ali-Gobeo	28	0,31	x	x	x	x
023 Sansomendi	482	5,31	712,2	3,91	8,1	-9,36
024 Lakua-Arriaga	673	7,42	729,6	6,44	8,6	-3,58
025 Abetxuko	71	0,78	607,8	-11,32	8,3	-7,00
026 Zona Rural Este	34	0,37	x	x	x	x
027 Zona Rural Noroeste	24	0,26	x	x	x	x
028 Zona Rural Suroeste	11	0,12	x	x	x	x
029 Zabalgana	143	1,58	795,6	16,08	9,1	1,35
030 Salburua	90	0,99	783,2	14,27	8,5	-5,03
031 Arechavaleta	10	0,11	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

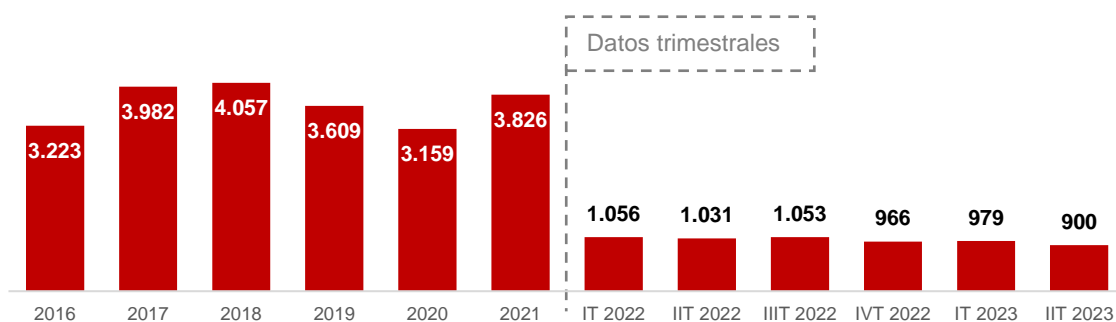


## Bilbao

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 junio de 2023: 18,8% (con 14.539 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 548,4 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.036,0 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 801,6 €/mes.

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



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2023

14.539 contratos  
801,6 €/mes  
11,4 €/m<sup>2</sup>

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

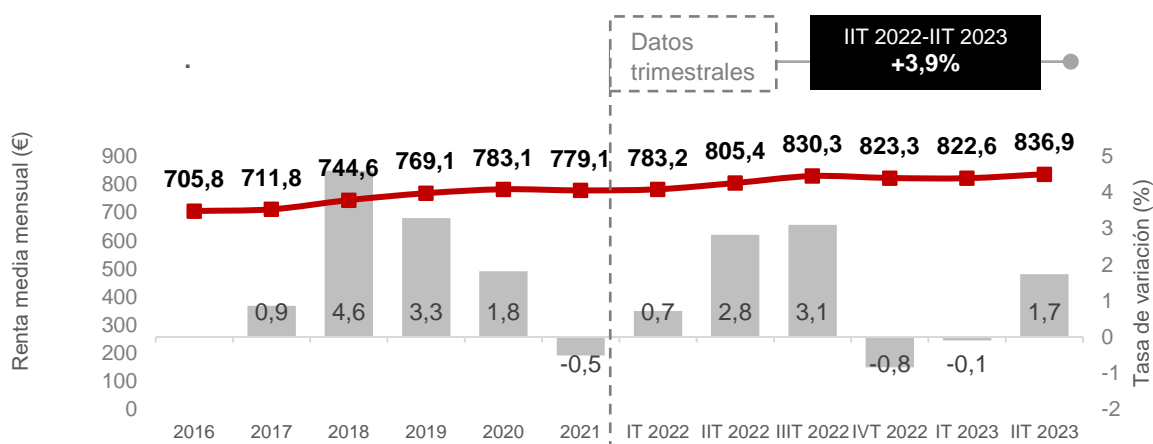
Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	676,3€	765,0€	885,3€
Renta por m <sup>2</sup> construido	9,5€	11,1€	12,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	10.904	7.270	3.635



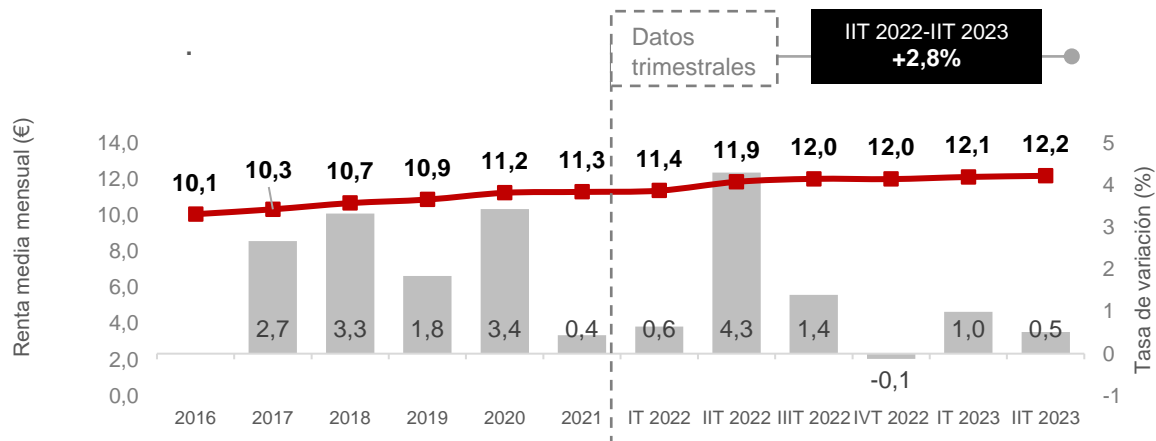
Entre el segundo trimestre de 2023 y el primero, el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas ha aumentado el 1,7%, alcanzando los 836,9 € mensuales. En referencia al mismo trimestre del año 2022, las rentas se han incrementado un 3,9%.

El precio por metro cuadrado (12,2 €/ m<sup>2</sup>) sube un 0,5% con respecto al primer trimestre de 2023 y un 2,8% 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 30-06-2023

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido		
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Bilbao	Precio medio €	Diferencial. precio medio Bilbao	Precio medio/m <sup>2</sup> €	Diferencial. precio medio Bilbao	
DISTRITO 01	1.721	11,84	812,8	1,40	11,2	-1,65	
DISTRITO 02	1.735	11,93	721,9	-9,94	10,9	-4,45	
DISTRITO 03	563	3,87	695,3	-13,26	10,5	-7,31	
DISTRITO 04	1.509	10,38	736,0	-8,18	11,1	-2,72	
DISTRITO 05	3.059	21,04	740,5	-7,62	10,6	-6,46	
DISTRITO 06	2.601	17,89	1.033,2	28,90	13,6	19,45	
DISTRITO 07	2.103	14,46	757,6	-5,48	11,1	-2,77	
DISTRITO 08	1.248	8,58	763,3	-4,77	11,1	-2,24	
<b>Barrio</b>							
101	San Ignacio	471	3,24	804,5	0,37	10,8	-5,21
102	Elorrieta	15	0,10	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	336	2,31	814,0	1,56	11,3	-0,64
104	Deustu / Deusto	680	4,68	859,8	7,26	11,8	3,32
105	La Ribera	41	0,28	x	x	x	x
106	Arangoiti	178	1,22	672,6	-16,09	10,3	-9,10
201	Castaños	232	1,60	806,8	0,65	12,1	6,49
202	Matiko	334	2,30	729,5	-8,99	11,1	-2,05
203	Ciudad Jardín	21	0,14	x	x	x	x
204	Uribarri	649	4,46	710,1	-11,42	10,9	-4,03
205	Zurbaran	407	2,80	716,1	-10,66	10,2	-9,99
206	Arabella	89	0,61	653,5	-18,47	9,9	-13,02
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	404	2,78	659,8	-17,69	11,0	-3,36
302	Txurdinaga	159	1,09	792,3	-1,15	9,4	-17,53
401	Begoña	130	0,89	773,8	-3,46	10,8	-4,93
402	Santutxu	1.188	8,17	738,2	-7,90	11,1	-2,23
403	Bolueta	191	1,31	696,5	-13,11	10,9	-4,35
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	647	4,45	779,8	-2,71	11,5	1,17
502	Iturralde	309	2,13	752,0	-6,19	10,7	-5,88
503	Solokoetxe	195	1,34	748,1	-6,68	10,0	-12,47
504	Atxuri	278	1,91	699,9	-12,68	10,5	-7,49
505	La Peña	301	2,07	713,0	-11,05	10,0	-11,94
506	Bilbao la Vieja	191	1,31	691,7	-13,71	11,0	-3,53
507	San Francisco	507	3,49	706,5	-11,86	10,3	-9,62
508	Zabala	368	2,53	736,0	-8,18	10,8	-5,20
509	San Adrián	161	1,11	753,1	-6,04	9,9	-13,20
510	Diseminado Ibaiondo	6	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	96	0,66	940,9	17,39	10,8	-4,95
601	Abando	1.336	9,19	1.030,5	28,56	14,0	22,85
602	Indautxu	1.265	8,70	1.036,0	29,25	13,2	16,03
701	Amezola	571	3,93	855,7	6,75	11,4	0,49
702	Iralabarri	519	3,57	755,6	-5,73	10,7	-5,98
703	Rekaldeberri	702	4,83	745,7	-6,97	11,2	-1,81
704	Larraskitu	105	0,72	676,7	-15,58	10,4	-9,02
705	Uretamendi	118	0,81	597,9	-25,41	10,9	-4,22
706	Iturrigorri - Peñascal	86	0,59	548,4	-31,59	11,1	-2,37
707	Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x	x
801	Basurto	614	4,22	855,8	6,77	12,2	7,10
802	Olabeaga	82	0,56	737,6	-7,98	11,4	-0,07
803	Masustegi - Monte Caramelo	112	0,77	777,6	-2,99	10,1	-10,91
804	Altamira	68	0,47	635,9	-20,67	9,6	-15,69
805	Zorrotza	365	2,51	639,4	-20,23	10,0	-12,51
806	Diseminado Basurtu-Zorrotza;	7	0,05	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

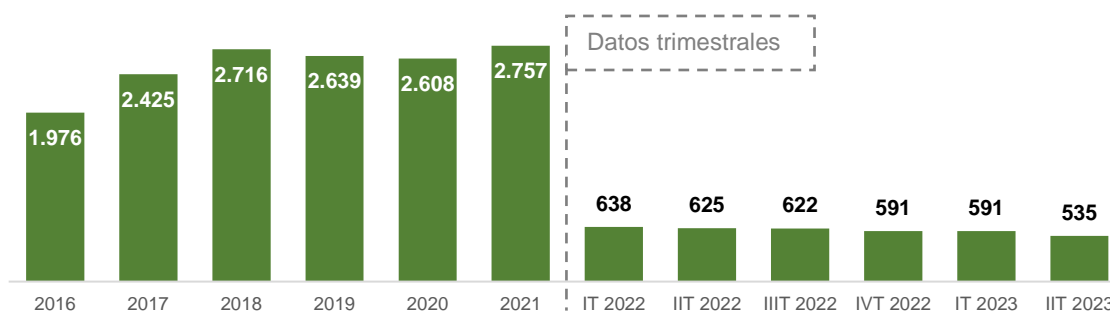


## Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 30 de junio de 2023, del 11,6% (correspondiente a 8.931 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 962,9 € mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (741,0 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.111,4 € 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 30 de junio de 2023

8.931 contratos  
962,9 €/mes  
12,4 €/m<sup>2</sup>

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

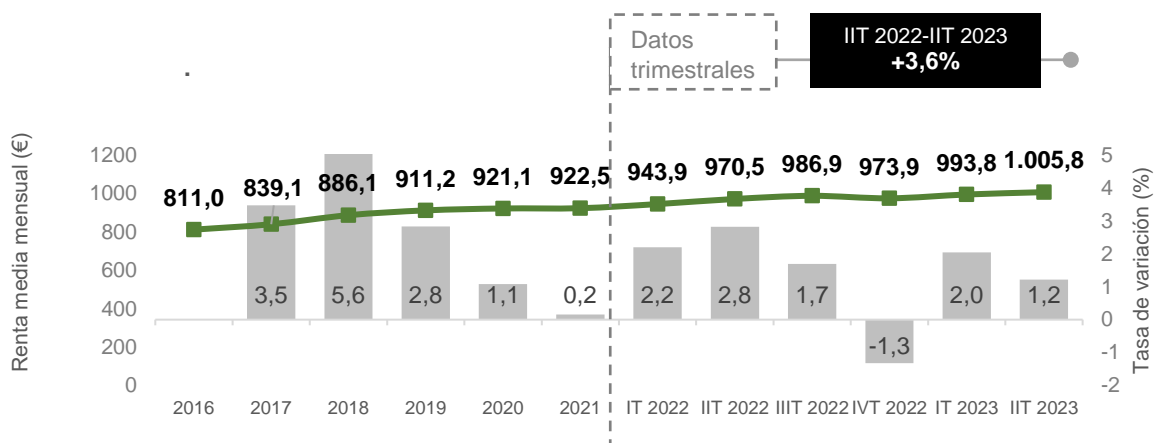
Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	800,0€	918,0€	1.100,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	10,2€	12,1€	14,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.698	4.466	2.233



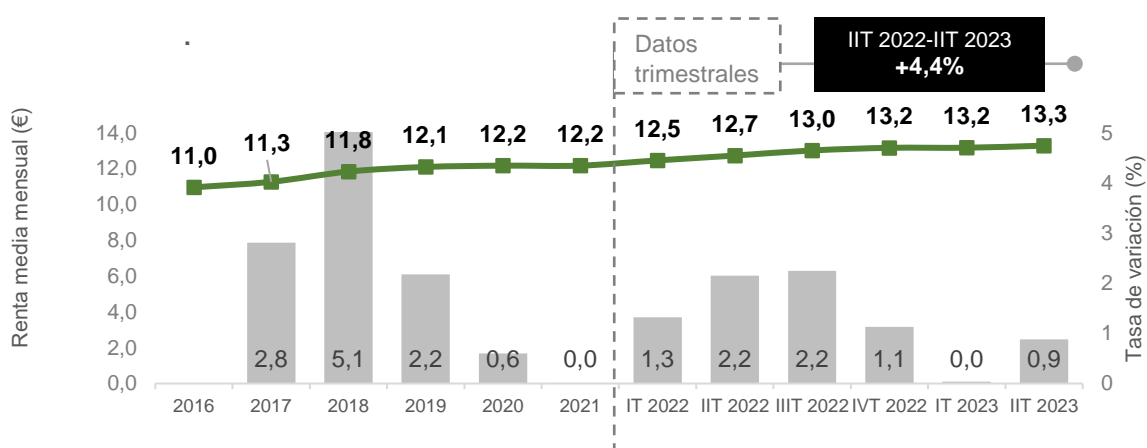
Los nuevos contratos firmados en el segundo trimestre de 2023 superan los 1.000 € con un promedio de 1.005,8€, y suben tanto con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+3,6%) como en las recogidas en el primer trimestre de 2023 (+1,2%).

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2023, este aumenta ligeramente en términos trimestrales (+0,9%) y en mayor proporción en términos interanuales (+4,4%) alcanzando los 13,3 €/ m<sup>2</sup>.

### 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 30-06-2023

		Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
		N.º Fianzas	% sobre fianzas Donostia / San Sebastián	Precio medio €	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián
<b>Distrito</b>							
	DISTRITO 01	<b>440</b>	4,93	<b>990,2</b>	2,84	<b>13,2</b>	6,13
	DISTRITO 02	<b>820</b>	9,18	<b>1.123,6</b>	16,69	<b>14,4</b>	15,79
	DISTRITO 03	<b>2.341</b>	26,21	<b>974,3</b>	1,18	<b>12,5</b>	0,84
	DISTRITO 04	<b>1.176</b>	13,17	<b>920,3</b>	-4,42	<b>12,5</b>	0,14
	DISTRITO 05	<b>867</b>	9,71	<b>981,0</b>	1,88	<b>12,9</b>	3,98
	DISTRITO 06	<b>1.719</b>	19,25	<b>1.057,0</b>	9,77	<b>13,0</b>	4,46
	DISTRITO 07	<b>1.568</b>	17,56	<b>776,5</b>	-19,36	<b>10,4</b>	-16,28
<b>Barrio</b>							
001	Aiete-Lugaritz	<b>406</b>	4,55	<b>1.111,4</b>	15,42	<b>12,7</b>	1,88
002	Altza, Buenavista, Herrera	<b>816</b>	9,14	<b>751,5</b>	-21,95	<b>10,1</b>	-18,63
003	Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak / Riberas de Loiola, Morlans	<b>1.472</b>	16,48	<b>960,3</b>	-0,27	<b>12,2</b>	-1,82
004	Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	<b>791</b>	8,86	<b>1.072,5</b>	11,39	<b>13,3</b>	6,70
005	Añorga	<b>57</b>	0,64	<b>790,4</b>	-17,92	<b>9,8</b>	-21,37
006	Ulia, Ategorrieta, Manteo	<b>107</b>	1,20	<b>873,4</b>	-9,30	<b>11,6</b>	-6,94
007	Centro	<b>1.915</b>	21,44	<b>1.065,4</b>	10,65	<b>14,0</b>	12,54
008	Egia	<b>706</b>	7,91	<b>872,4</b>	-9,40	<b>12,2</b>	-2,07
009	Gros - Sagües	<b>1.147</b>	12,84	<b>1.012,5</b>	5,15	<b>13,2</b>	5,95
010	Ibaeta - Errotaburu – Berio - Lorea	<b>360</b>	4,03	<b>1.039,2</b>	7,93	<b>13,2</b>	5,99
011	Igeldo	<b>21</b>	0,24	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
012	Intxaurreondo, Marrutxipi	<b>413</b>	4,62	<b>810,0</b>	-15,88	<b>10,8</b>	-13,09
013	Loiola, Txomin	<b>248</b>	2,78	<b>842,6</b>	-12,50	<b>11,1</b>	-10,92
014	Martutene	<b>106</b>	1,19	<b>741,0</b>	-23,05	<b>10,2</b>	-17,77
015	Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	<b>324</b>	3,63	<b>808,2</b>	-16,07	<b>10,9</b>	-12,42
016	Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales,	<b>41</b>	0,46	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
017	Oriamendi, Illumbe Zubieta	<b>&lt;5</b>	0,01	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

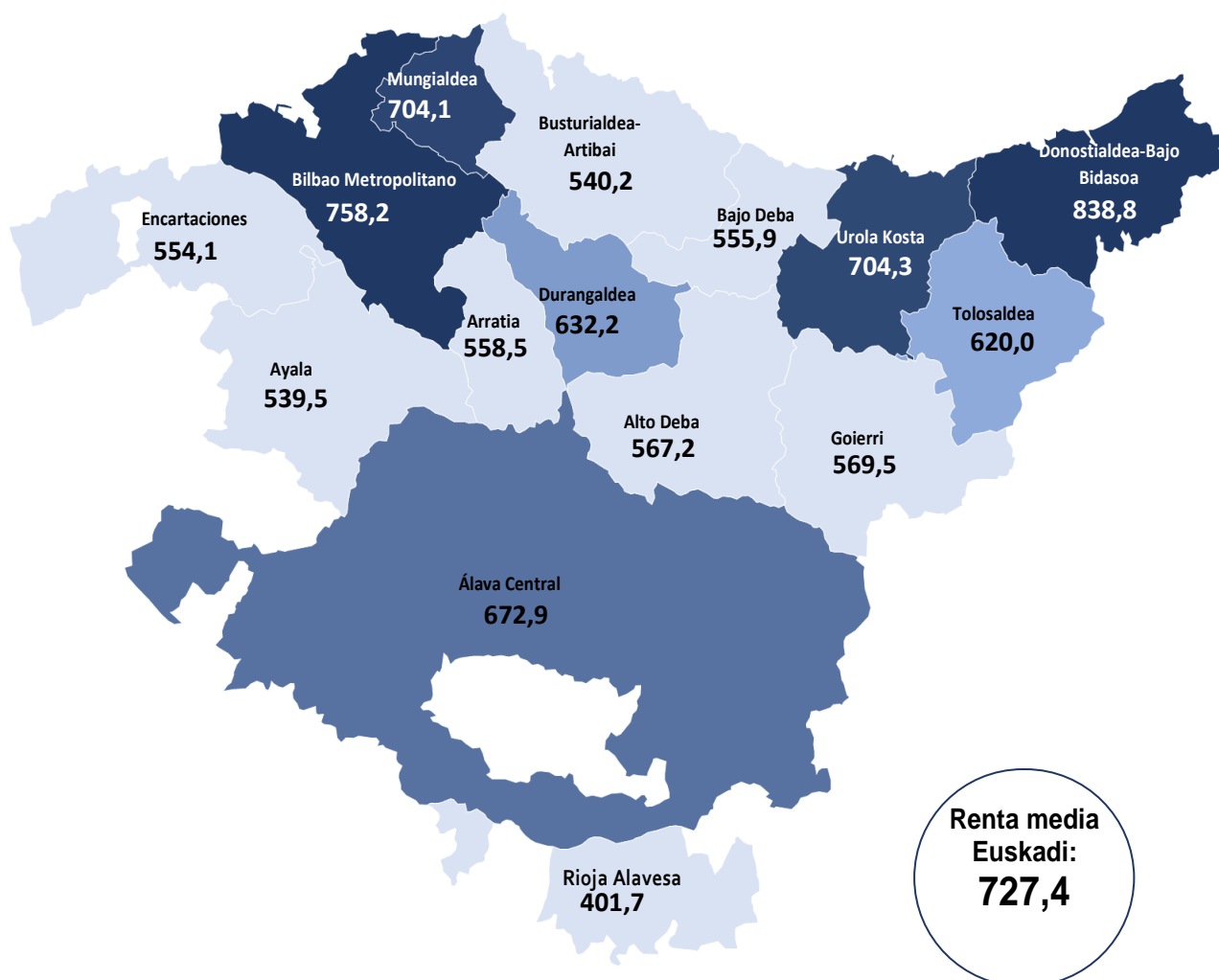
x: No disponible. No hay oferta suficiente

## 5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES<sup>7</sup>

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 30 de junio de 2023, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (838,8 €) y Bilbao Metropolitano (758,2 €), 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 (401,7 €) y las áreas de Ayala (539,5 €) y Busturialdea-Artibai (540,2) con rentas ligeramente superiores.

### Mapa de la renta mensual media de los alquileres vigentes (euros)<sup>8</sup>



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

<sup>8</sup> Contratos vigentes a fecha 30 de junio de 2023



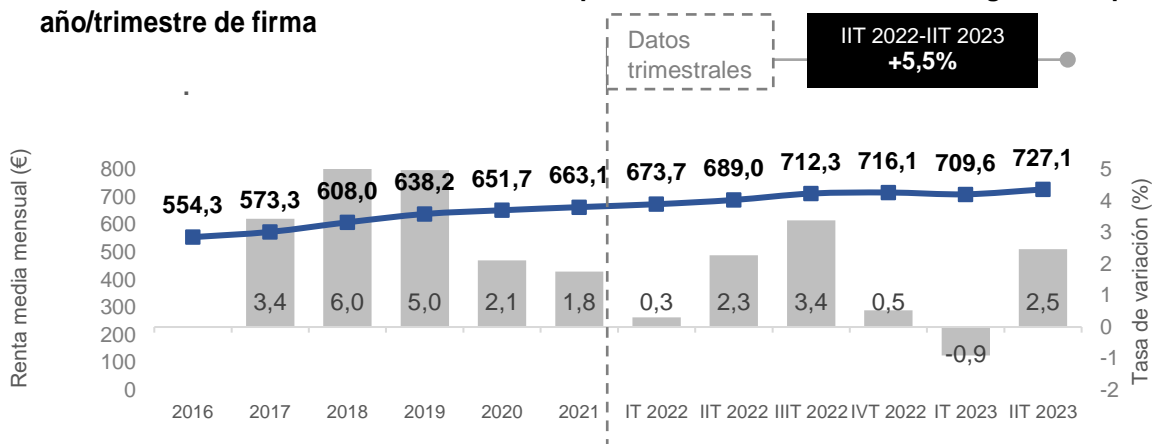

**Área funcional A.F. de Alava Central**

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 283.936<sup>9</sup>  
N.º de municipios en el área 32

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
9.670	672,9 €	8,8 €

**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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	581,4€	675,0€	765,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,3€	8,6€	10,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.253	4.835	2.418

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Agurain/Salvatierra	192	1,99	483,3	-28,18	5,8	-34,26
Alegría-Dulantzi	100	1,03	526,2	-21,81	6,6	-25,09
Iruña Oka/Iruña de Oca	43	0,44	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	9.074	93,84	685,4	1,85	9,0	2,12
Municipios de menos de 2.500 habitantes	261	2,70	472,3	-29,82	5,5	-37,44

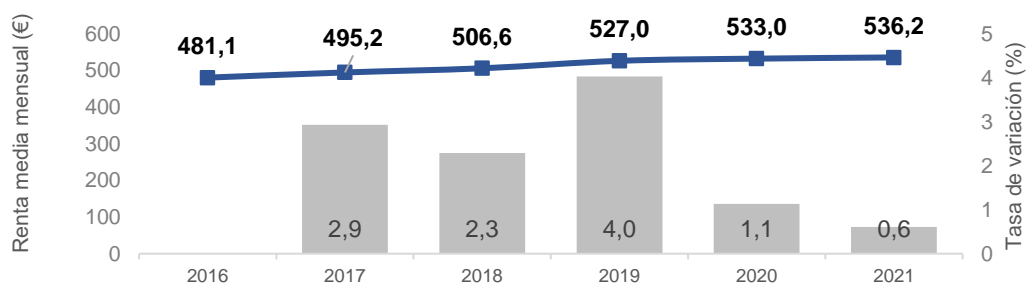
<sup>9</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


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

**Población** 32.021<sup>10</sup>
**N.º de municipios en el área** 10

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
833	554,1 €	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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	550,0€	612,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	6,2€	7,2€	8,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	625	417	208

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Balmaseda	269	32,29	536,0	-3,25	7,4	1,92
Güeñes	212	25,45	566,7	2,28	7,6	4,78
Karrantza Harana/Valle de Carranza	23	2,76	x	x	x	x
Sopuerta	47	5,64	x	x	x	x
Zalla	230	27,61	579,0	4,50	7,3	0,73
Municipios de menos de 2.500 habitantes	52	6,24	528,8	-4,56	6,5	-9,78

<sup>10</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

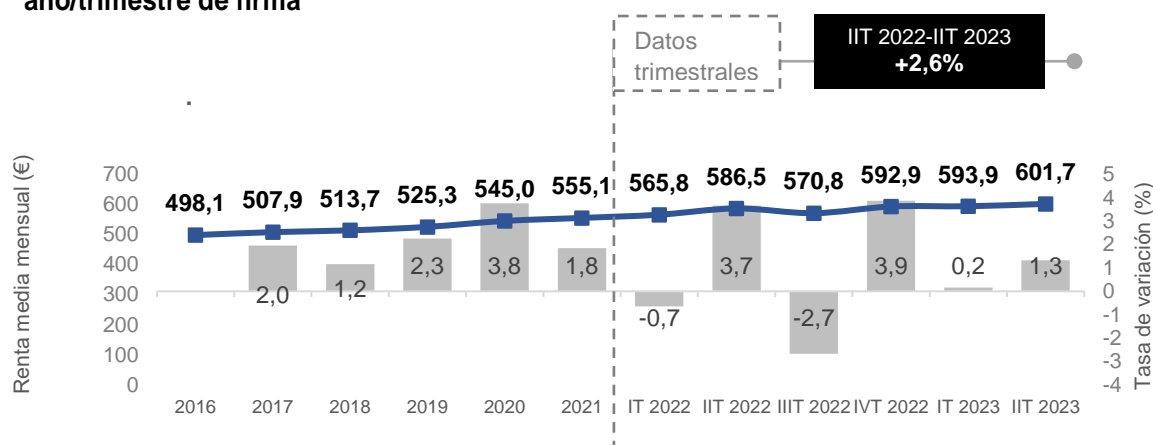


Área funcional	<b>A.F. de Goierri</b>
Municipios	Alzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zumarraga
Población	70.209 <sup>11</sup>
N.º de municipios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

### Contratos vigentes a 30-06-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.169	569,5 €	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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	503,0€	568,8€	642,6€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,8€	6,8€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.627	1.085	542

### Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Beasain	455	20,98	634,1	11,35	7,7	11,70
Lazkao	209	9,64	566,6	-0,51	6,6	-4,57
Legazpi	189	8,71	525,2	-7,76	6,1	-11,52
Ordizia	507	23,37	597,2	4,86	7,4	6,33
Urretxu	174	8,02	529,6	-7,00	6,7	-3,71
Zumarraga	302	13,92	527,4	-7,39	7,0	0,82
Municipios de menos de 2.500 habitantes	333	15,35	527,4	-7,38	5,9	-14,23

<sup>11</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


**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**

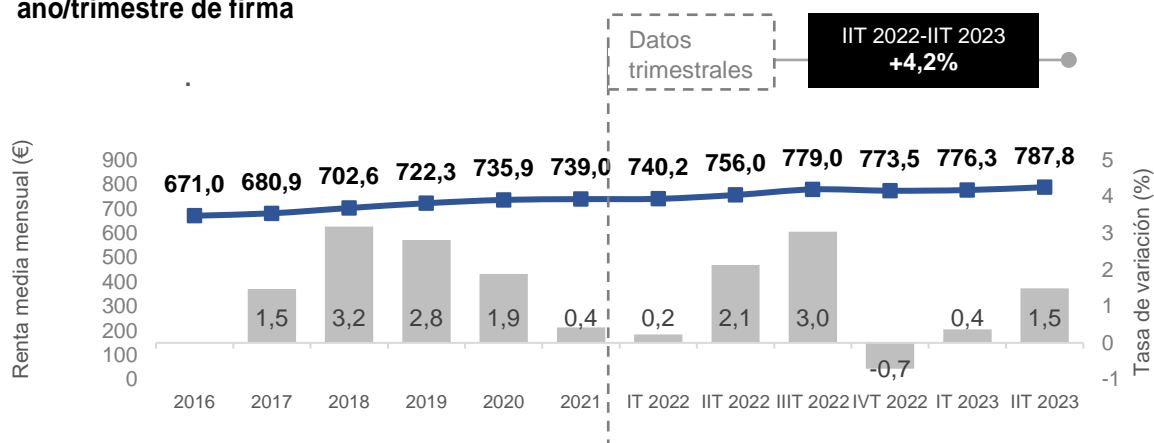
900.113<sup>12</sup>

**N.º de municipios en el área**

35

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
31.293	758,2 €	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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	650,0€	728,3€	835,3€
Renta por m <sup>2</sup> construido	8,8€	10,3€	12,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	23.470	15.647	7.823

<sup>12</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023



### Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	173	0,55	624,5	-17,64	9,0	-15,20
Alonsotegi	102	0,33	574,2	-24,27	8,4	-20,29
Arrigorriaga	299	0,96	654,5	-13,68	8,4	-20,78
Barakaldo	3.426	10,95	693,2	-8,57	10,2	-3,85
Basauri	1.277	4,08	657,0	-13,34	9,4	-10,81
Berango	174	0,56	776,8	2,46	10,1	-4,62
Bilbao	14.539	46,46	801,6	5,72	11,4	7,51
Derio	170	0,54	715,6	-5,61	8,9	-15,83
Erandio	676	2,16	702,1	-7,39	10,0	-5,81
Etxebarri	280	0,89	775,0	2,23	9,4	-10,82
Galdakao	822	2,63	688,5	-9,20	8,5	-19,75
Getxo	2.630	8,40	893,3	17,83	11,5	8,22
Gorliz	175	0,56	730,2	-3,69	8,9	-16,34
Leioa	922	2,95	809,2	6,74	10,5	-0,81
Muskiz	156	0,50	600,4	-20,81	8,2	-22,82
Ortuella	179	0,57	592,1	-21,91	8,8	-16,96
Plentzia	109	0,35	739,0	-2,53	9,3	-11,91
Portugalete	1.178	3,76	665,7	-12,20	9,7	-8,06
Santurtzi	1.394	4,45	670,9	-11,52	9,9	-6,75
Sestao	966	3,09	632,7	-16,55	9,4	-11,60
Sondika	144	0,46	700,8	-7,56	9,0	-15,01
Sopela	502	1,60	806,9	6,42	10,2	-3,97
Ugao-Miraballes	156	0,50	586,2	-22,69	7,8	-26,37
Urduliz	166	0,53	808,9	6,69	9,7	-8,31
Valle de Trápaga-Trapagaran	254	0,81	636,3	-16,07	8,7	-17,51
Zamudio	128	0,41	668,4	-11,85	8,7	-17,68
Municipios de menos de 2.500 habitantes	296	0,95	650,2	-14,24	8,5	-19,85


**Área funcional A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa**

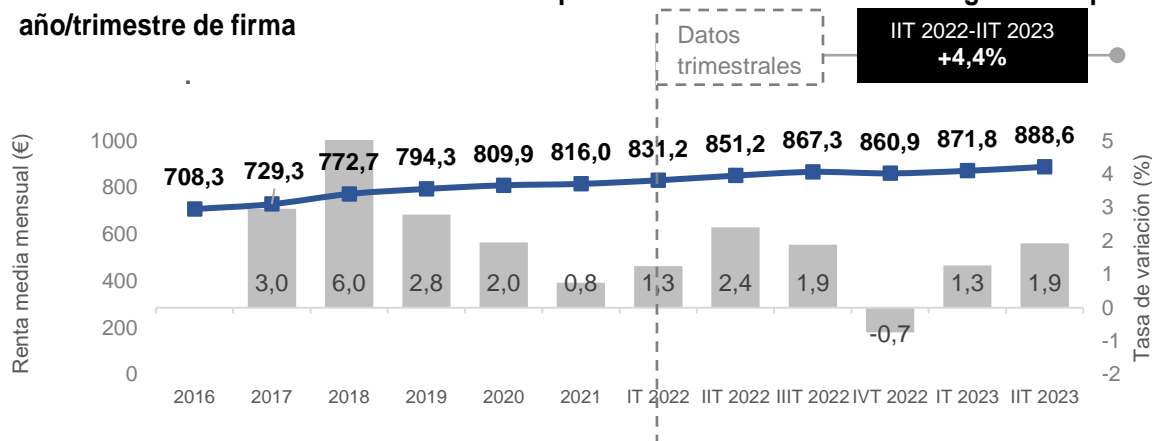
Municipios Andoain, Astigarraga, Donostia / San Sebastián, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta, Usurbil

 Población 406.278<sup>13</sup>

N.º de municipios en el área 13

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
17.968	838,8 €	10,8 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	689,0€	795,6€	939,5€
Renta por m <sup>2</sup> construido	8,6€	10,4€	12,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	13.476	8.984	4.492

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Andoain	496	2,76	664,9	-20,73	8,3	-23,19
Astigarraga	289	1,61	825,4	-1,60	9,8	-9,07
Donostia / San Sebastián	8.931	49,71	962,9	14,79	12,4	15,06
Errenteria	1.531	8,52	700,0	-16,55	9,7	-10,05
Hernani	751	4,18	688,5	-17,92	8,7	-19,60
Hondarribia	781	4,35	761,4	-9,24	9,9	-8,77
Irun	2.837	15,79	710,2	-15,33	9,0	-17,08
Lasarte-Oria	732	4,07	754,2	-10,09	9,6	-11,15
Lezo	194	1,08	696,4	-16,98	9,0	-17,07
Oiartzun	239	1,33	694,5	-17,21	8,4	-22,44
Pasaia	779	4,34	720,8	-14,07	9,8	-8,96
Urnieta	200	1,11	703,6	-16,12	8,7	-19,37
Usurbil	208	1,16	706,9	-15,72	9,0	-16,90

<sup>13</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


**Área funcional A.F. de Durangaldea**

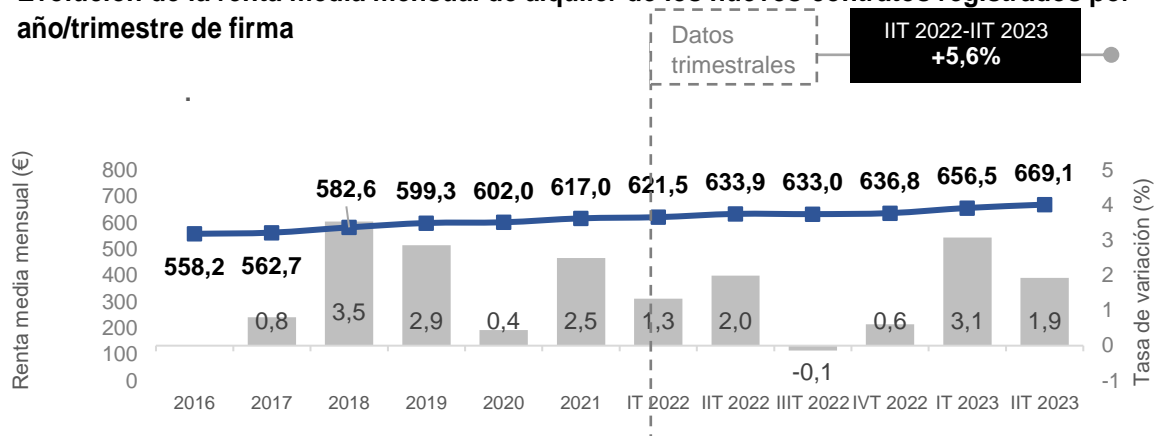
Municipios Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar

 Población 78.166<sup>14</sup>

N.º de municipios en el área 11

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.415	632,2 €	8,0 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	561,0€	630,7€	700,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	6,5€	7,7€	9,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.811	1.208	604

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Abadiño	197	8,16	609,6	-3,58	7,6	-4,92
Amorebieta-Etxano	551	22,82	652,8	3,26	7,8	-2,05
Berriz	95	3,93	585,1	-7,45	7,3	-8,36
Durango	1.101	45,59	656,5	3,85	8,6	8,08
Elorrio	216	8,94	566,3	-10,42	6,9	-13,59
Iurreta	114	4,72	619,2	-2,06	8,0	-0,38
Zaldibar	92	3,81	528,6	-16,38	6,2	-22,13
Municipios de menos de 2.500 habitantes	49	2,03	x	x	x	x

<sup>14</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


**Área funcional A.F. de Bajo Deba**

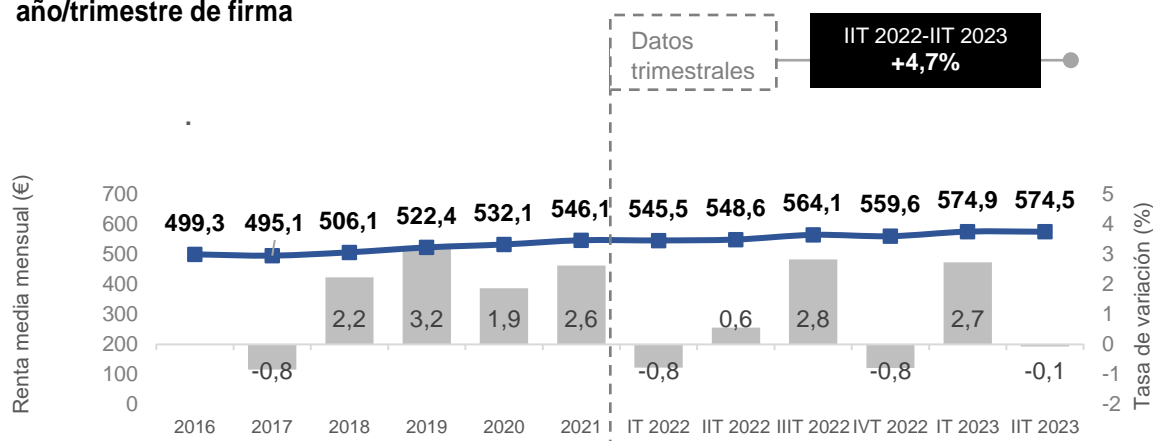
Municipios Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze/Placencia de las Armas

 Población 73.079<sup>15</sup>

N.º de municipios en el área 8

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.382	555,9 €	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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	550,8€	612,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	6,1€	7,4€	8,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.787	1.191	596

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Deba	164	6,88	603,2	8,51	7,6	1,48
Eibar	1.146	48,11	572,8	3,04	7,7	3,58
Elgoibar	392	16,46	537,4	-3,33	6,8	-9,08
Ermua	398	16,71	547,5	-1,50	7,9	6,00
Mutriku	104	4,37	511,4	-8,00	6,8	-8,66
Soraluze/Placencia de las Armas	114	4,79	466,8	-16,03	6,3	-15,27
Municipios de menos de 2.500 habitantes	64	2,69	527,3	-5,14	6,7	-10,04

<sup>15</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023




**Área funcional A.F. de Busturialdea-Artibai**

Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gauteviz 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

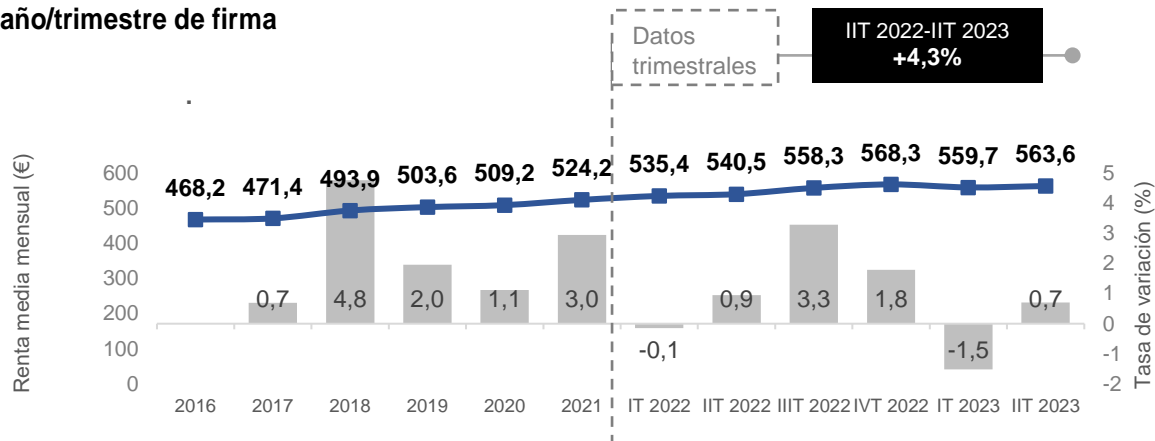
N.º de municipios en el área

72.190<sup>16</sup>

32

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.950	540,2 €	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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	476,0€	536,4€	612,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,5€	6,7€	7,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.463	975	488

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Bermeo	586	30,05	508,9	-5,79	6,7	-0,80
Gernika-Lumo	522	26,77	605,1	12,02	6,9	2,22
Lekeitio	182	9,33	537,5	-0,49	7,2	7,17
Markina-Xemein	141	7,23	519,6	-3,80	6,2	-7,80
Ondarroa	237	12,15	529,1	-2,04	7,2	6,54
Municipios de menos de 2.500 habitantes	282	14,46	506,3	-6,27	6,1	-9,16

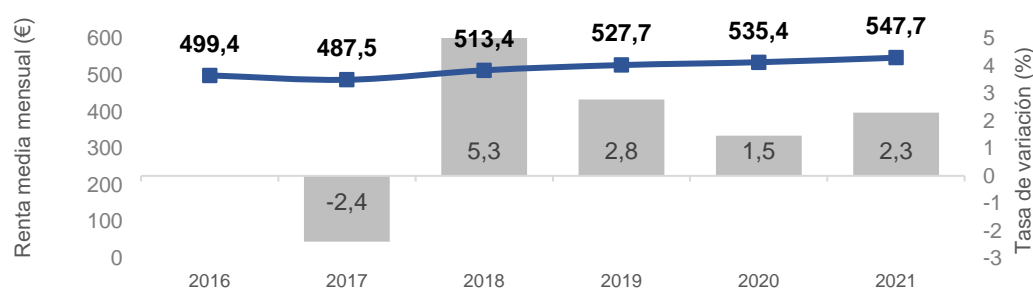
<sup>16</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


**Área funcional A.F. de Arratia**

Municipios	Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri
Población	13.922 <sup>17</sup>
N.º de municipios en el área	8

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
410	558,5 €	6,5 €

**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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	550,9€	614,3€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,5€	6,3€	7,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	308	205	103

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Igorre	175	42,68	554,4	-0,74	6,1	-4,98
Lemoa	125	30,49	591,0	5,82	7,3	13,34
Municipios de menos de 2.500 habitantes	110	26,83	527,0	-5,65	6,0	-6,61

<sup>17</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

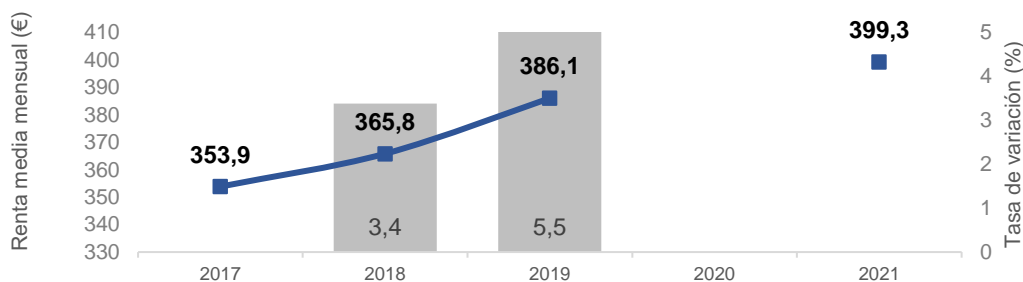


Área funcional	<b>A.F. de Rioja Alavesa</b>
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población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

### Contratos vigentes a 30-06-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
246	401,7 €	5,2 €

### 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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	341,7€	400,0€	450,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	4,3€	5,0€	6,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	185	123	62

### Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Oyón-Oion	118	47,97	402,8	0,29	5,2	0,63
Municipios de menos de 2.500 habitantes	128	52,03	400,6	-0,27	5,1	-0,61

<sup>18</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


**Área funcional A.F. de Ayala**

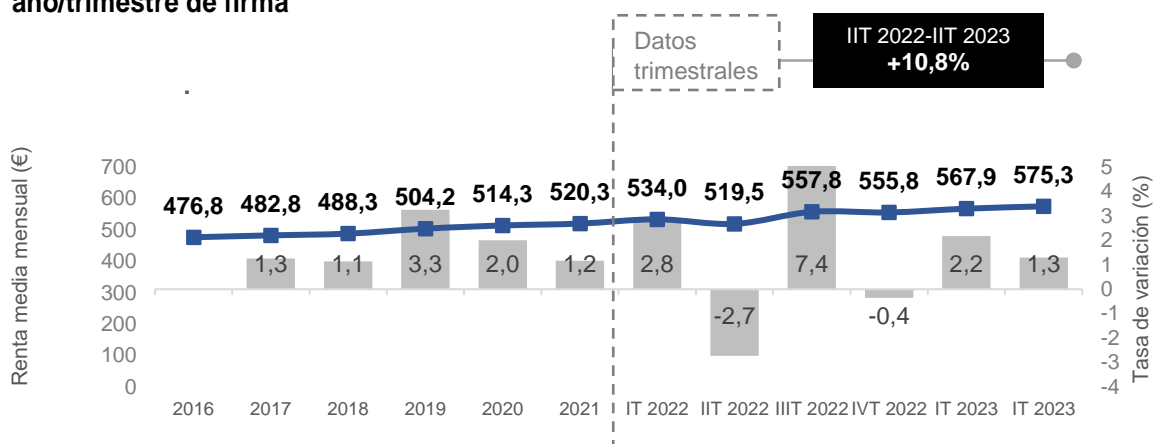
Municipios Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala/Aiara, Laudio/Llodio, Okondo, Orozko, Urduña/Orduña

 Población 41.738<sup>19</sup>

N.º de municipios en el área 8

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.285	539,5 €	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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	475,0€	538,7€	600,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,7€	6,6€	7,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	964	643	321

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Amurrio	369	28,72	545,7	1,15	6,2	-6,34
Ayala/Aiara	31	2,41	x	x	x	x
Laudio/Llodio	583	45,37	563,8	4,51	7,2	8,99
Orozko	69	5,37	522,6	-3,14	5,4	-18,08
Urduña/Orduña	153	11,91	478,9	-11,23	6,6	-1,42
Municipios de menos de 2.500 habitantes	80	6,23	492,1	-8,78	6,1	-8,48

<sup>19</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


**Área funcional A.F. de Alto Deba**

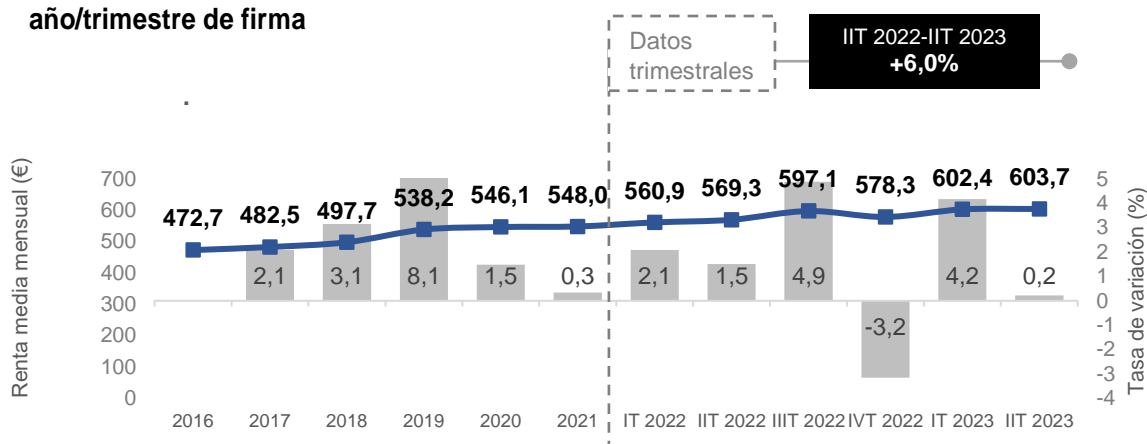
Municipios Antzuola, Aramaio, Aretxabaleta, Arrasate/Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga, Oñati

 Población 64.793<sup>20</sup>

N.º de municipios en el área 9

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.491	567,2 €	7,0 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	561,0€	633,4€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,7€	6,8€	8,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.118	746	373

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Aretxabaleta	146	9,79	556,8	-1,84	6,6	-4,79
Arrasate/Mondragón	589	39,50	597,7	5,38	7,8	12,02
Bergara	341	22,87	553,6	-2,40	6,8	-2,94
Eskoriatza	82	5,50	568,6	0,25	6,8	-2,72
Oñati	255	17,10	545,0	-3,91	5,9	-15,27
Municipios de menos de 2.500 habitantes	78	5,23	484,2	-14,64	5,6	-19,76

<sup>20</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


**Área funcional A.F. de Mungialdea**

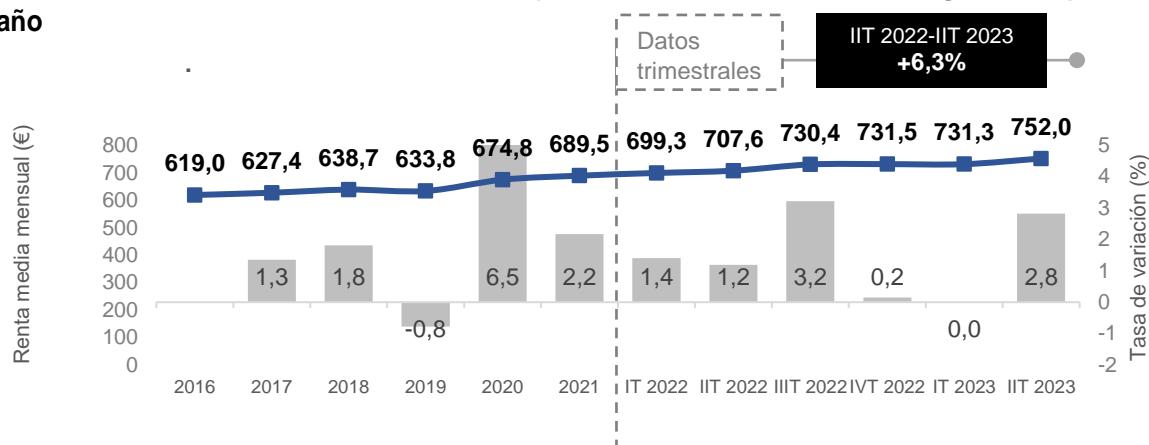
Municipios Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka, Mungia

 Población 26.854<sup>21</sup>

N.º de municipios en el área 9

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
797	704,1 €	8,3 €

**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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	630,0€	700,0€	774,6€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,2€	8,1€	9,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	598	399	199

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Bakio	82	10,29	662,3	-5,95	7,7	-6,97
Mungia	649	81,43	712,5	1,19	8,4	1,62
Municipios de menos de 2.500 habitantes	66	8,28	672,2	-4,53	7,6	-7,57

<sup>21</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


**Área funcional A.F. de Tolosaldea**
**Municipios**

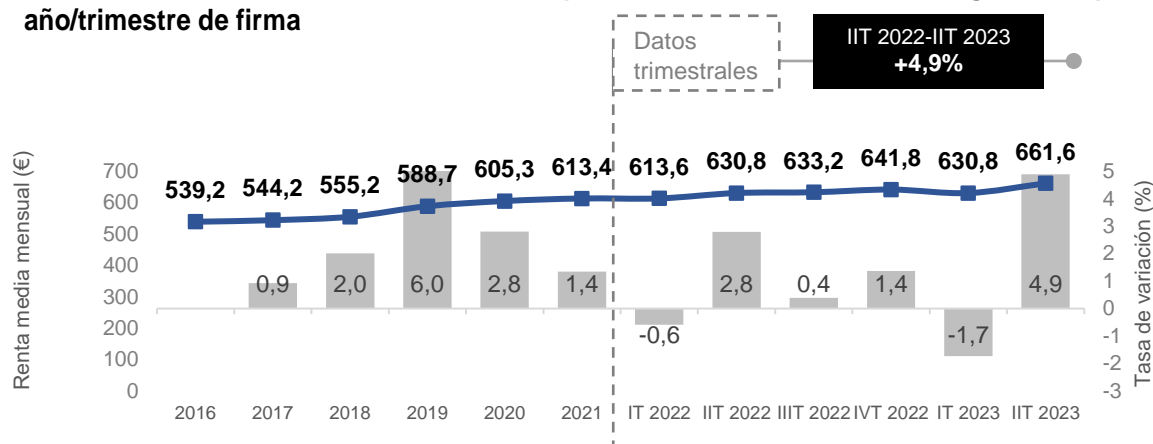
Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketeta, Anoeta, Asteasu, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goiatz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu, Lizartza, Orendain, Orexa, Tolosa, Villabona, Zizurkil

**Población**
48.056<sup>22</sup>
**N.º de municipios en el área**

28

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.735	620,0 €	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 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	541,5€	615,2€	698,5€
Renta por m <sup>2</sup> construido	6,0€	7,2€	8,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.301	868	434

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Ibarra	125	7,20	597,0	-3,72	7,0	-4,88
Tolosa	840	48,41	647,3	4,40	7,9	7,32
Villabona	271	15,62	606,3	-2,22	7,1	-3,98
Zizurkil	89	5,13	597,7	-3,60	7,2	-2,46
Municipios de menos de 2.500 habitantes	410	23,63	584,6	-5,72	6,6	-9,95

<sup>22</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


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

Municipios

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

Población

76.732<sup>23</sup>

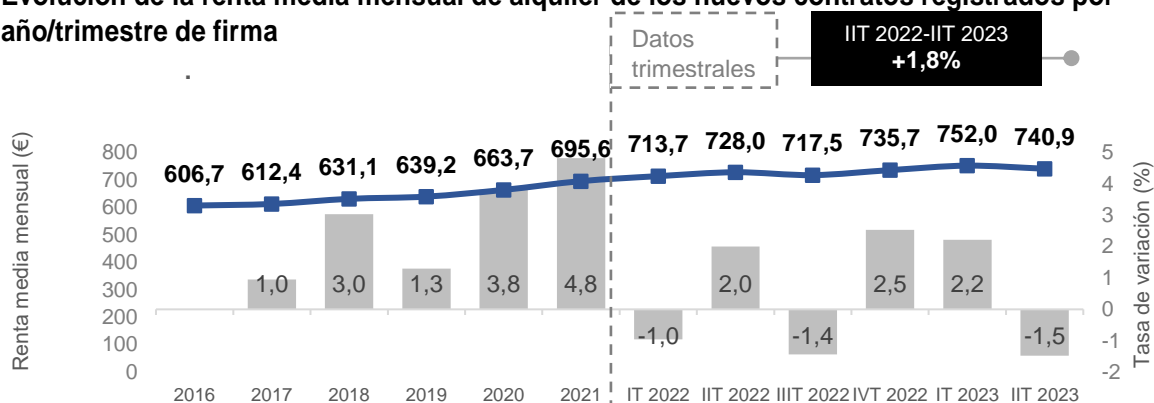
N.º de municipios en el

área

11

**Contratos vigentes a 30-06-2023**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.573	704,3 €	8,2 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	561,0€	695,0€	832,3€
Renta por m <sup>2</sup> construido	6,0€	7,8€	9,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.930	1.287	643

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Azkoitia	383	14,89	539,0	-23,47	6,1	-25,37
Azpeitia	391	15,20	565,5	-19,71	6,0	-27,03
Getaria	126	4,90	702,0	-0,32	8,8	7,45
Orio	252	9,79	725,6	3,03	8,4	2,41
Zarautz	892	34,67	844,5	19,90	10,2	25,13
Zestoa	109	4,24	595,5	-15,45	6,2	-23,70
Zumaia	363	14,11	725,4	3,00	8,3	1,53
Municipios de menos de 2.500 habitantes	57	2,22	609,9	-13,40	6,0	-26,02

<sup>23</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023





## 6.- ASPECTOS METODOLÓGICOS

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

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

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

Los principales indicadores que se presentan son:

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

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

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

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



## 7.- DEFINICIONES

### **Vivienda de Temporada**

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

### **Vivienda unifamiliar**

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

### **Vivienda colectiva**

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

### **Arrendamiento/alquiler de vivienda habitual**

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

### **Precio m<sup>2</sup> 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](#)