



ESTATISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA

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



GOBIERNO VASCO

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2023

3
TRIMESTRE
2023

Informe trimestral

3º 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 30 de septiembre de 2023 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 82.594 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 2.420 corresponden a viviendas de temporada¹ y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.647 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 78.604 viviendas ubicadas en edificios colectivos² cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 30 de septiembre de 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 septiembre de 2023 asociadas a contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) por tipología de vivienda según territorio histórico

Tipo de contrato		Territorio Histórico			Total	
		Álava	Gipuzkoa	Bizkaia		
Vivienda Habitual	Tipo de uso	Colectivo	11.103	28.377	39.124	78.604
		Unifamiliar	375	493	702	1570
	Total		11.478	28.870	39.826	80.174
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	313	1.004	1.026	2.343
		Unifamiliar	13	36	28	77
	Total		326	1.040	1.054	2.420
Total	Tipo de uso	Colectivo	11.416	29.381	40.150	80.947
		Unifamiliar	388	529	730	1.647
	Total		11.804	29.910	40.880	82.594

El número de **fianzas vigentes** a fecha 30 de septiembre de 2023 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 78.604 asociadas a **contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado)**. Por territorios, el 14,1% de las viviendas alquiladas se sitúan en Álava (11.103 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 36,1% (28.377 fianzas); el mayor número de depósitos (49,8% correspondiente a 39.124 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

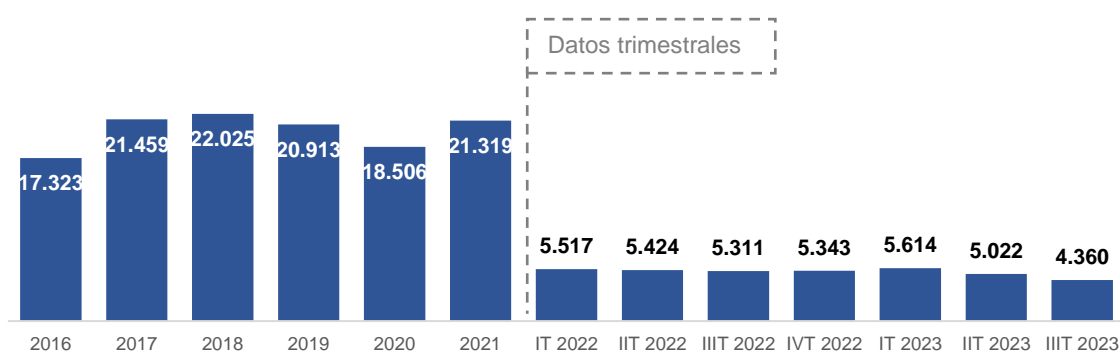
¹ Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

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

Euskadi³

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 30 de septiembre de 2023 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 732,4 € mensuales y 9,7 € 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 septiembre de 2023



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

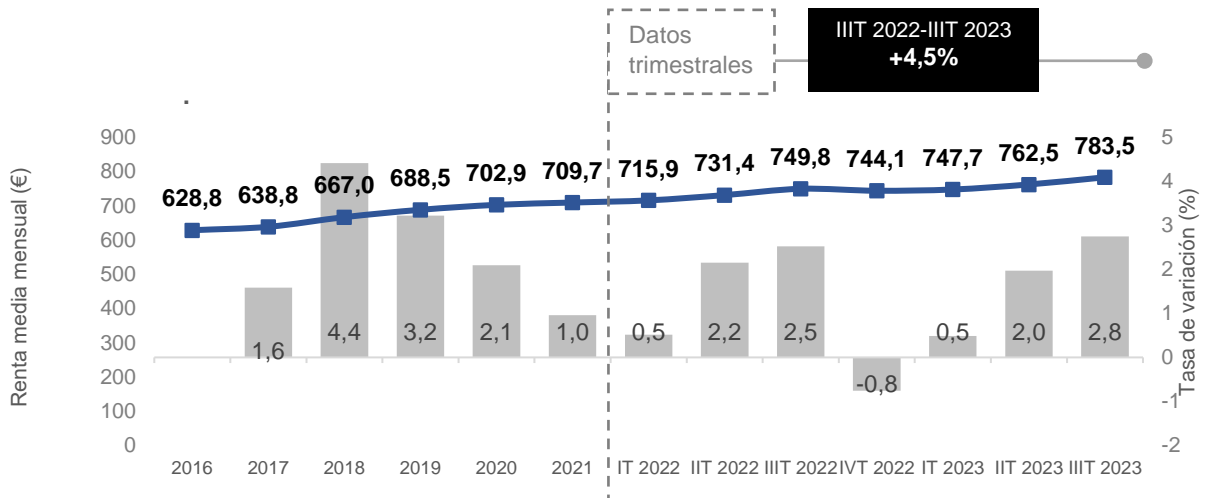
Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	601,6€	700,0€	816,0€
Renta por m ² construido	7,7€	9,4€	11,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	58.953	39.302	19.651

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

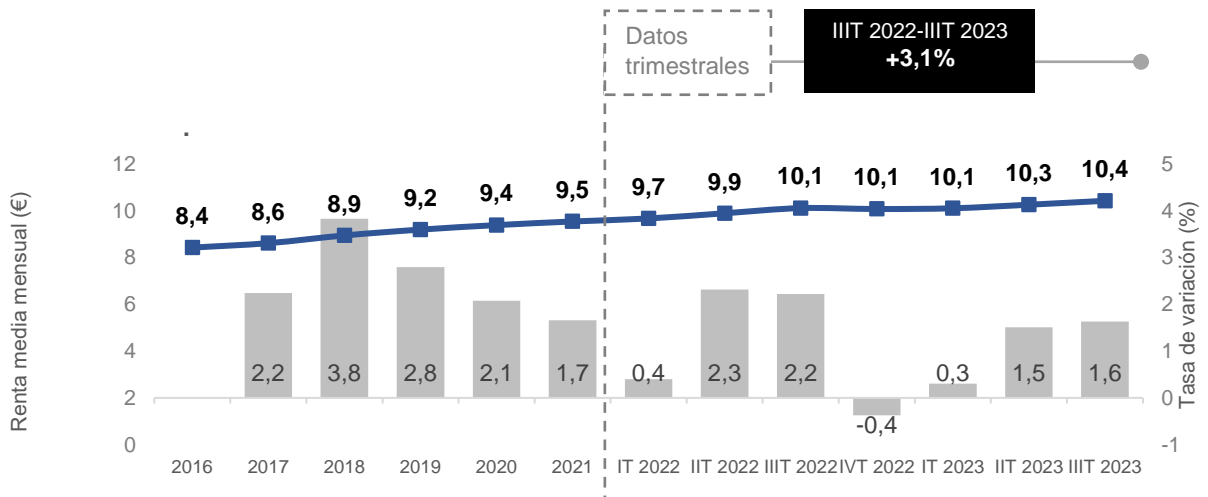


Las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2023 alcanzan los 783,5 € (un 4,5% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 749,8 €). Algo menor es el incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+3,1%) que pasa de los 10,1 € por metro cuadrado en el tercer trimestre de 2022 a 10,4 € 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



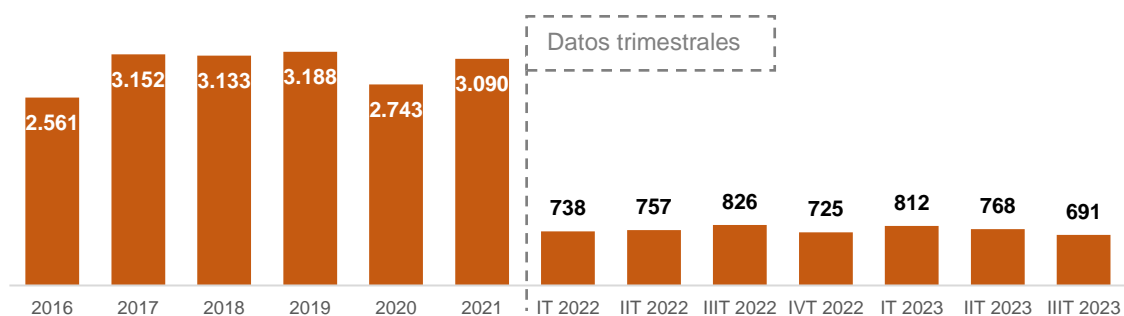


2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁴

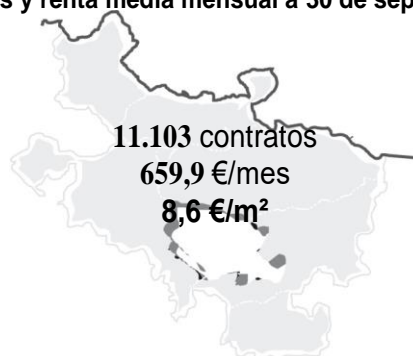
Álava

En Álava, se registran un total de 11.103 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 30 de septiembre de 2023 con una renta media mensual de 659,9 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (8,6 €/m²).

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



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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

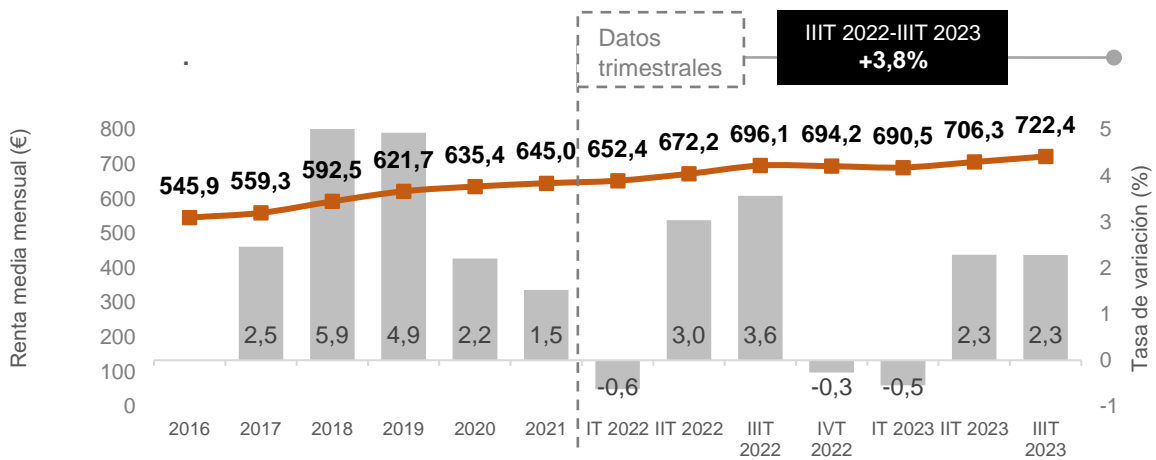
Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	559,3€	663,0€	754,8€
Renta por m ² construido	7,1€	8,5€	10,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	8.327	5.552	2.776

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

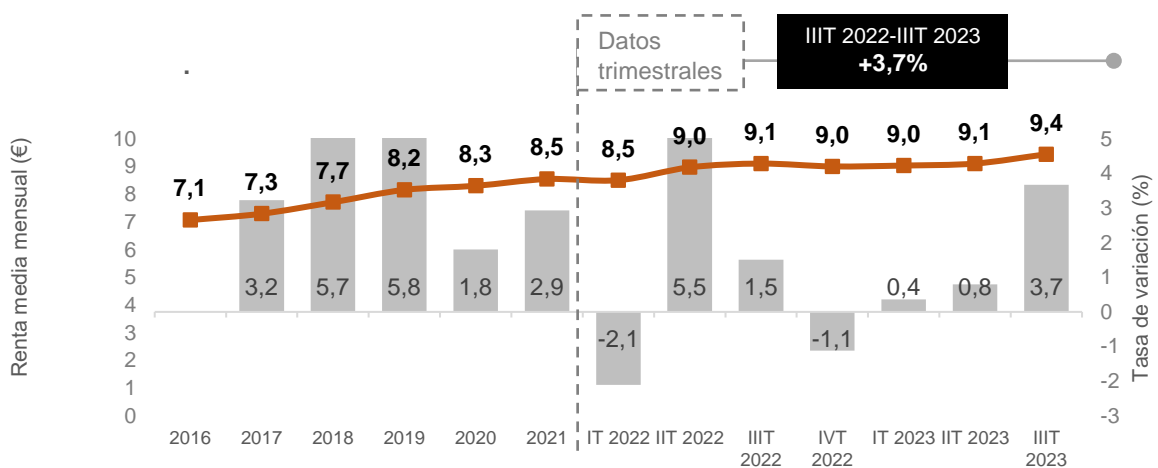


El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2023 presenta un aumento del 2,3% (722,4 €) con respecto al trimestre anterior, y un incremento del 3,8% en relación con el mismo trimestre de 2022. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado constata un aumento del 3,7% (situándose en 9,4 €/m²) en relación con el trimestre anterior y una subida en los mismo términos (3,7%) 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

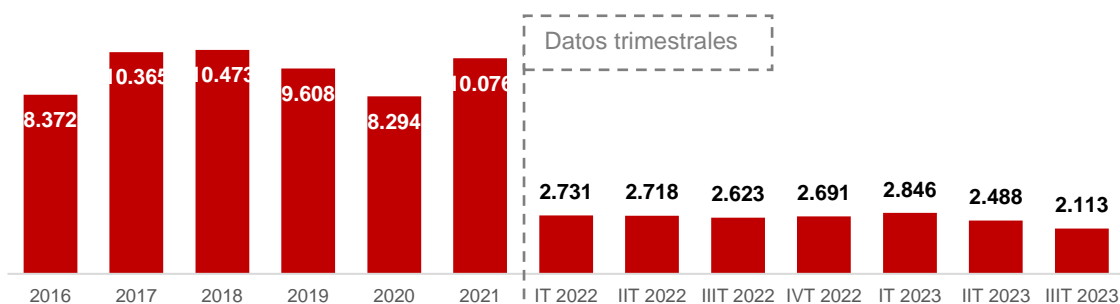




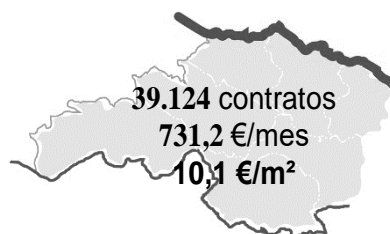
Bizkaia

A 30 de septiembre de 2023 se encuentran 39.124 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 731,2 € y una renta por metro cuadrado construido de 10,1 €/m².

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



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



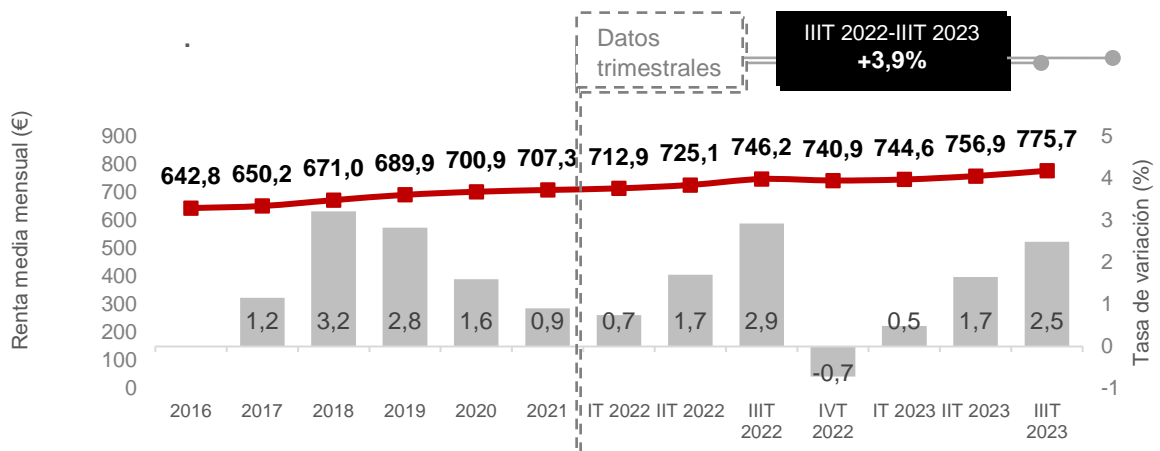
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	612,9€	703,0€	809,4€
Renta por m ² construido	8,2€	9,9€	11,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	29.343	19.562	9.781

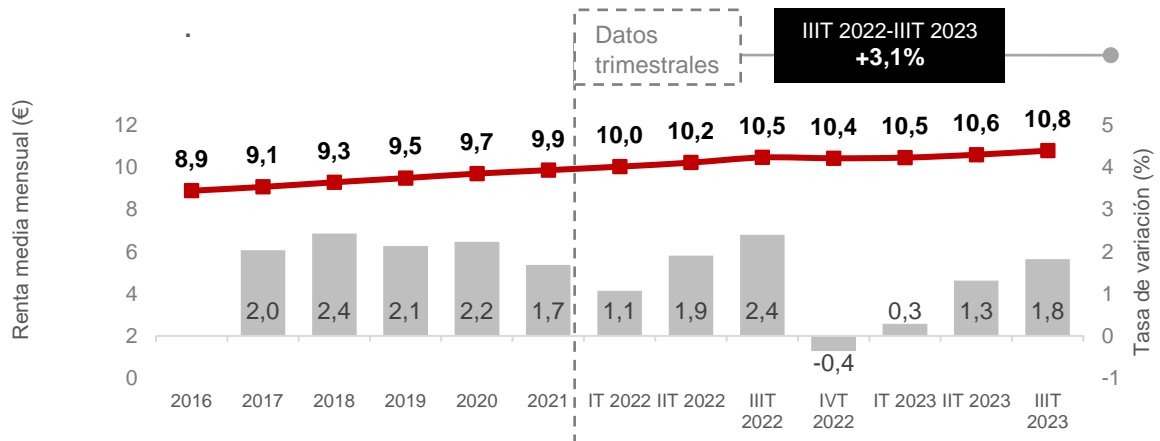


En cuanto a las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2023, se observa un incremento del 2,5% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (775,7 € frente a los 756,9 € del segundo trimestre de 2023) y de un modo más pronunciado, aumenta el 3,9% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta (+1,8%) con respecto al segundo trimestre de 2023 y 3,1% en relación con el tercer trimestre de 2022, situándose en 10,8 €/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

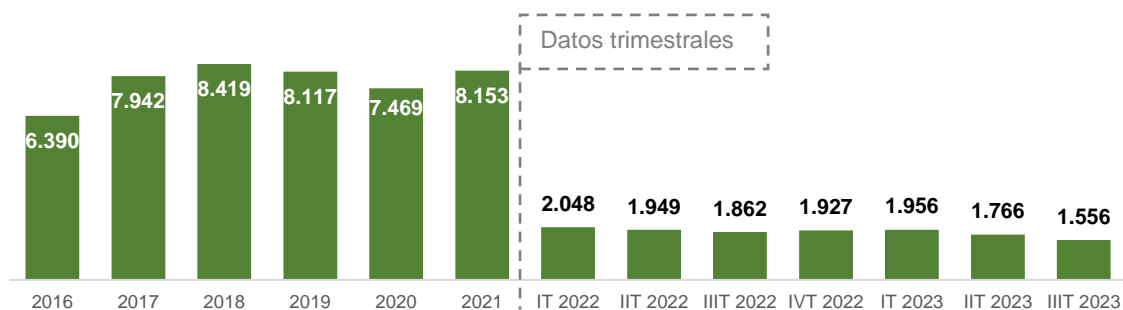




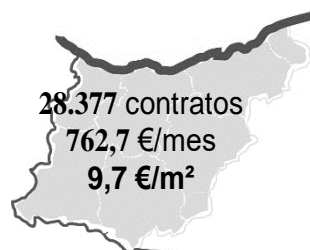
Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 28.377 contratos vigentes a 30 de septiembre de 2023 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (762,7 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene en 0,4 € inferior (9,7 €/m²).

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



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



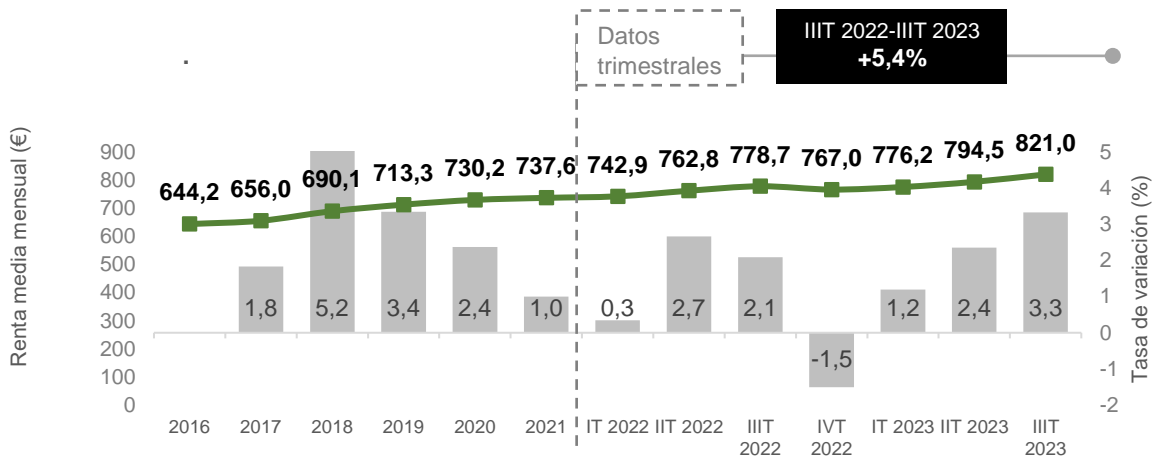
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	601,8€	723,8€	867,0€
Renta por m ² construido	7,3€	9,2€	11,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	21.283	14.189	7.094

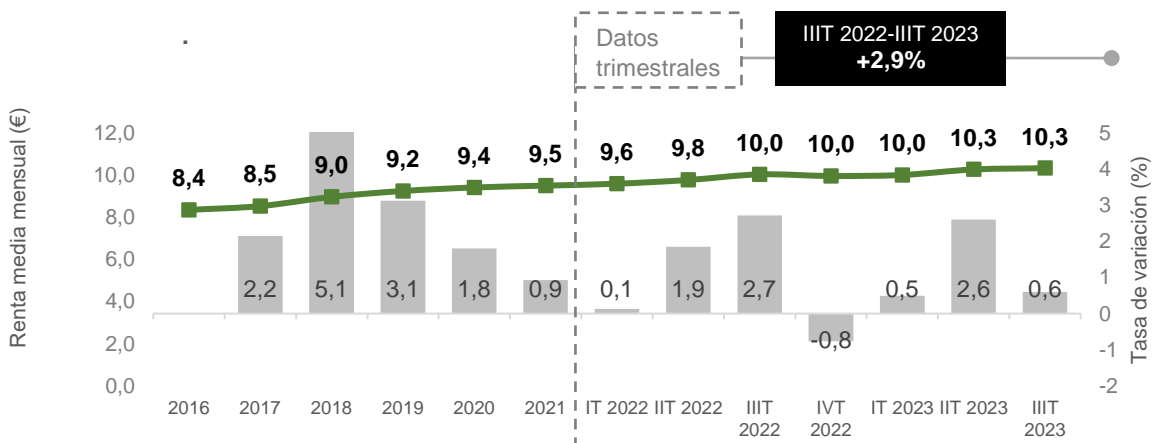


La renta media de las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2023 alcanza los 821,0 €. Esta cifra aumenta con respecto a la registrada en el trimestre anterior (+3,3%) y además refleja un incremento mayor en la variación interanual (+5,4%). El precio de alquiler por metro cuadrado (10,3 €/m²) crece un 0,6% con respecto al segundo trimestre de 2023 y aumenta con mayor intensidad (+2,9%) 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

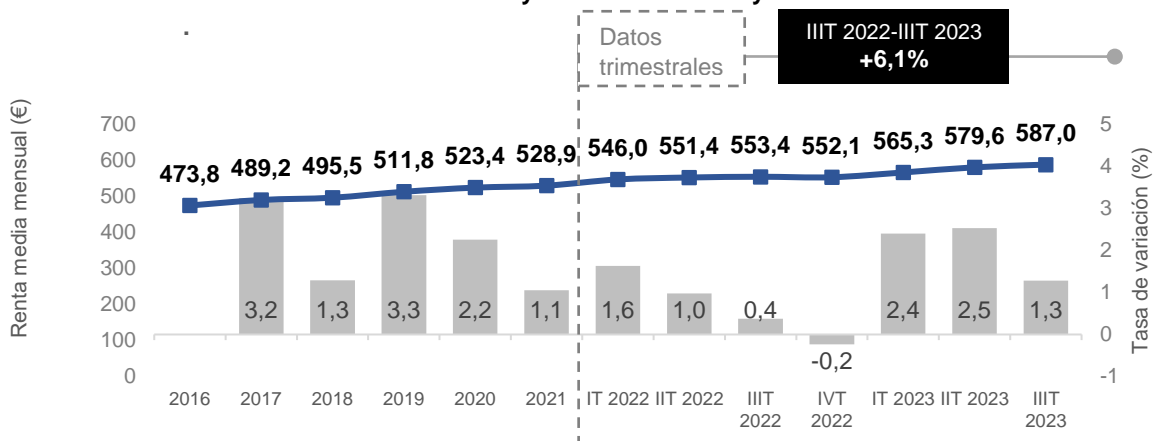
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el tercer trimestre de 2023 ofrece cifras que oscilan desde los 587,0 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 775,2 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 874,7 €/mes, registrados por término medio en las capitales.

En términos interanuales es el estrato de población de entre 20.001 a 40.000 habitantes el que registra una mayor subida (+8,8%) seguido por los municipios de menos de 2.500 habitantes (+6,1%).

En este tercer 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 oscilan entre el 1,2% de los municipios de entre 2.500 a 5.000 habitantes y el 4,4% de los de 20.001 a 40.000 habitantes.

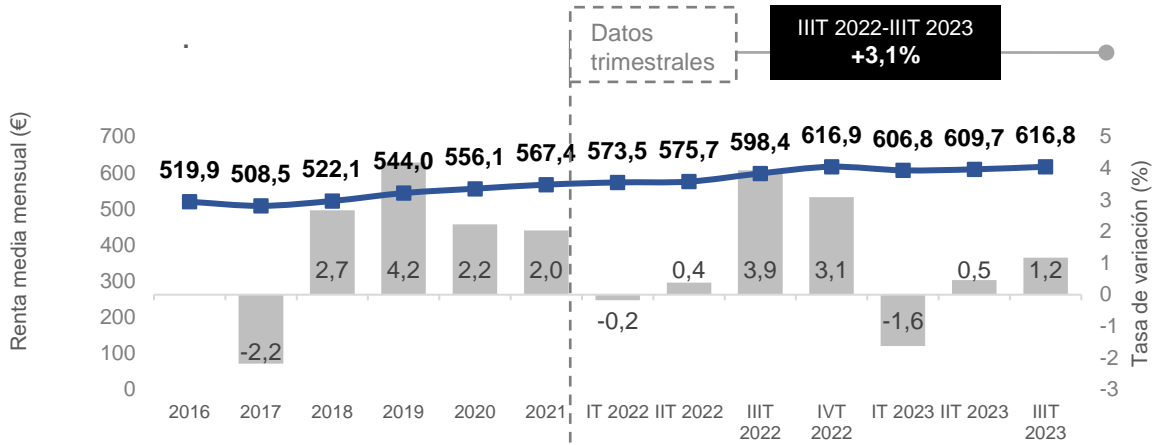
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**



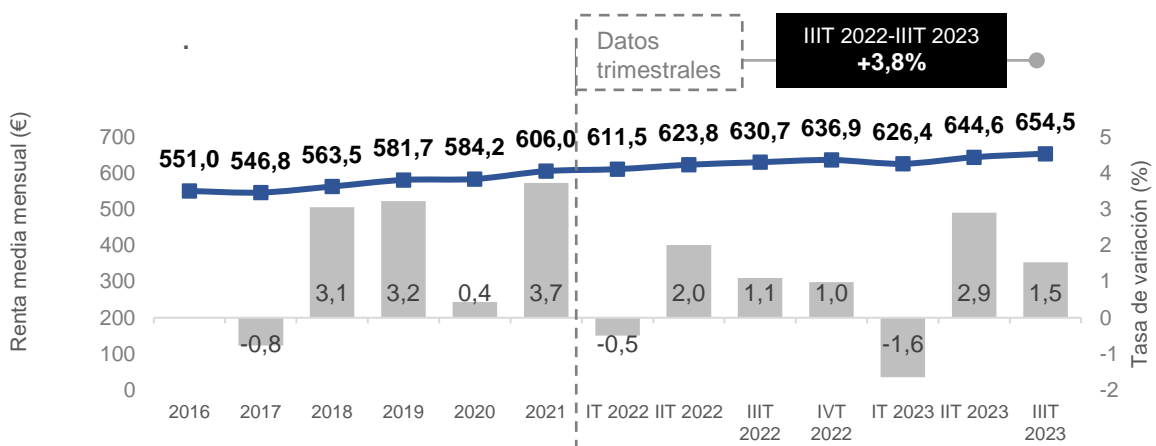
⁵ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



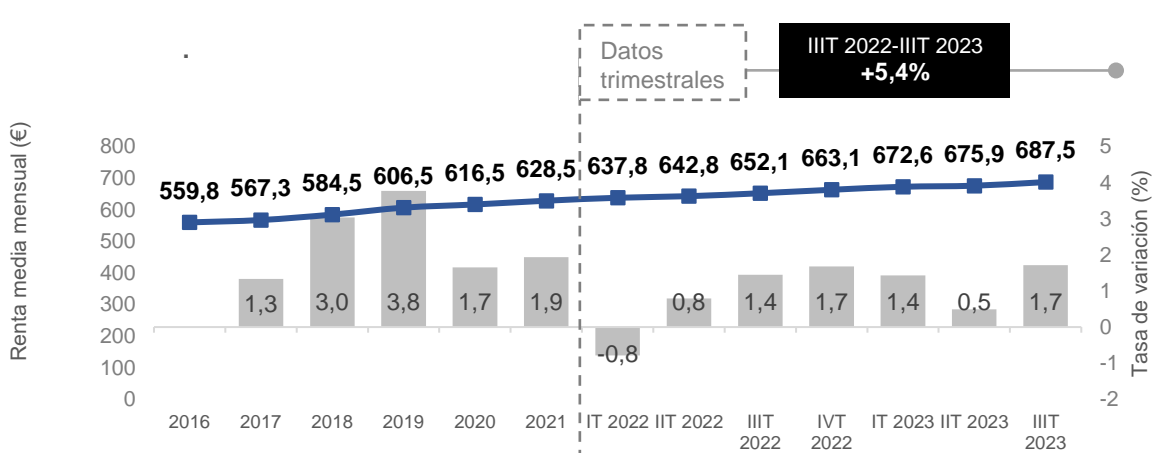
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023



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

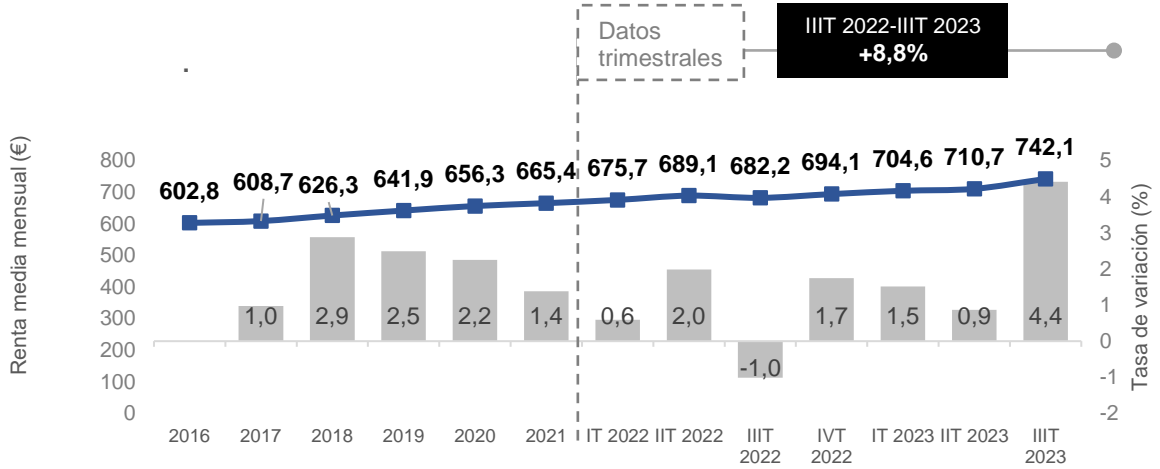


Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023

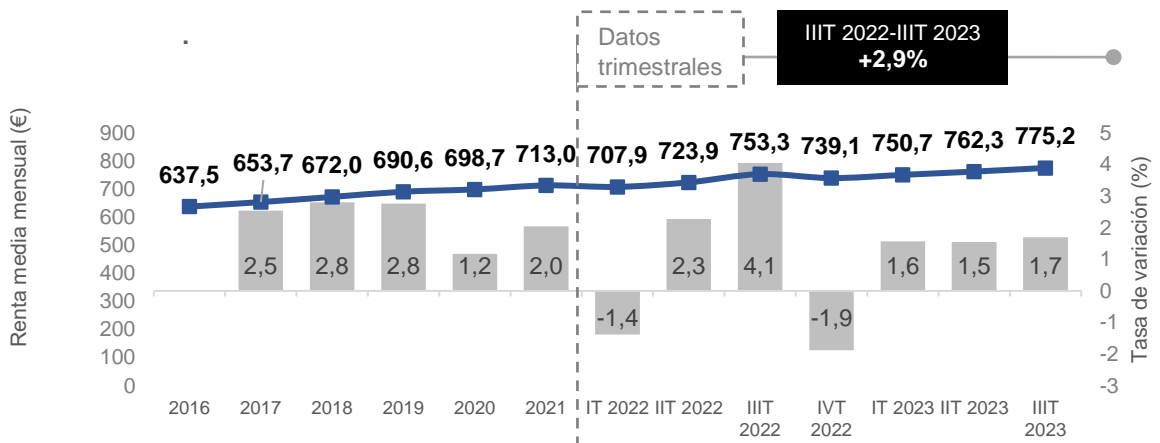




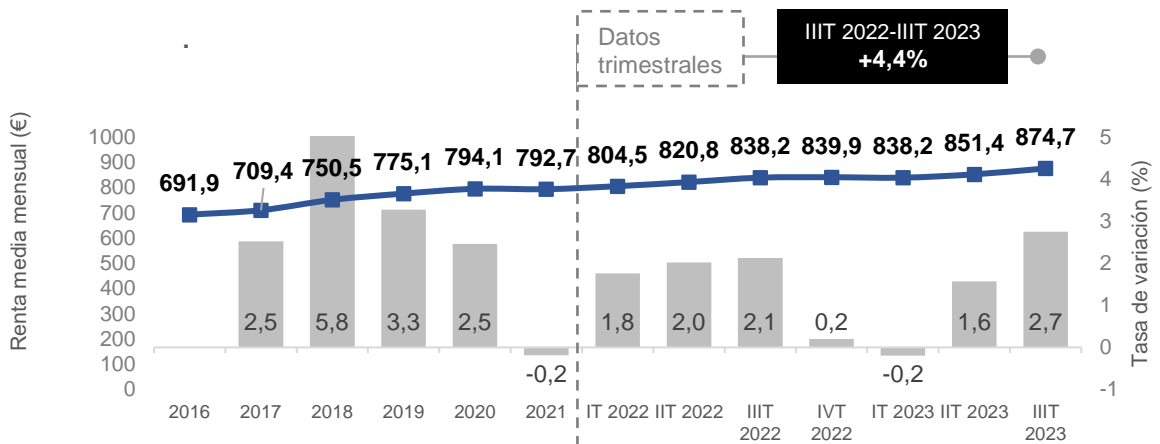
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2021 y trimestral en 2022 y 2023**



**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**





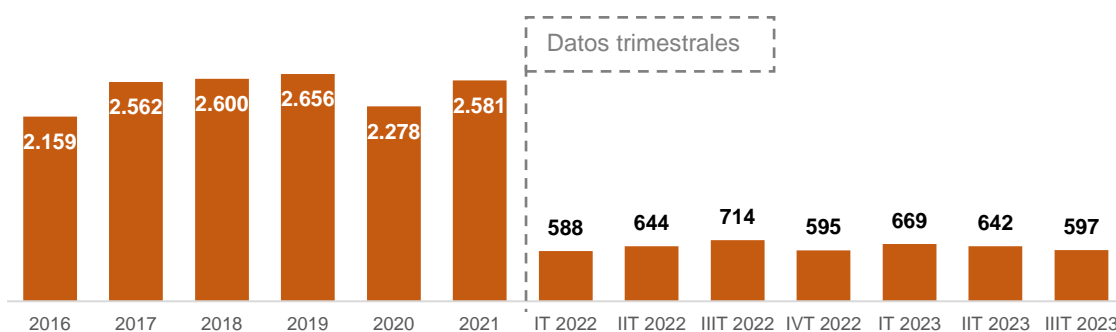
4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁶

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 11,7% de las fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2023 en la Comunidad Autónoma Vasca (9.207 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 690,5 €/mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 610,6 €/mes que se registran en Abetxuko a los 801,9 €/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 septiembre de 2023

9.207 contratos
690,5 €/mes
9,0 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	693,6€	775,9€
Renta por m ² construido	7,6€	8,8€	10,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.905	4.604	2.302

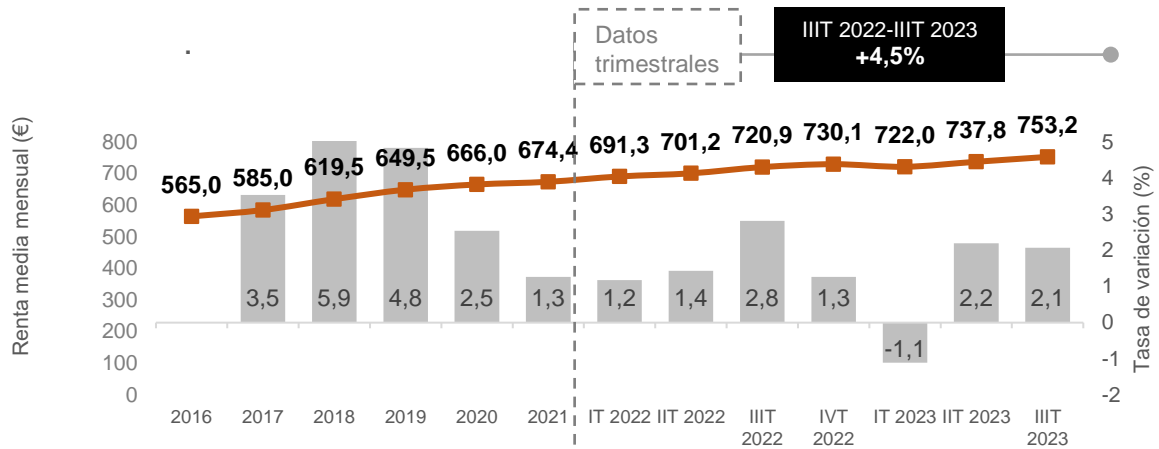
⁶ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



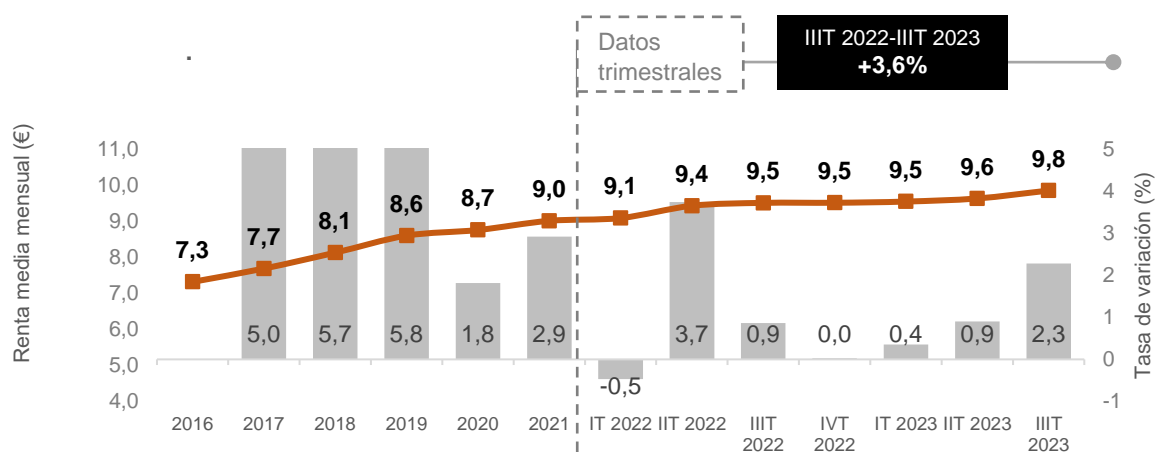
Los contratos incorporados en el tercer trimestre de 2023 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 753,2 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 4,5%. En términos trimestrales, se constata un incremento del 2,1%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el tercer trimestre de 2023 es de 9,8€/ m², recogiendo un aumento interanual del 3,6% y del 2,3% con respecto al segundo 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 30-09-2023

Distrito	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 01	2.869	31,16	672,1	-2,67	9,5	4,61
DISTRITO 02	1.662	18,05	727,5	5,35	9,0	-0,40
DISTRITO 03	1.652	17,94	677,2	-1,93	8,6	-4,74
DISTRITO 04	1.686	18,31	681,3	-1,34	9,2	2,26
DISTRITO 05	1.270	13,79	720,4	4,32	8,5	-6,13
DISTRITO 06	68	0,74	586,2	-15,12	8,3	-7,65
Barrio						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	947	10,29	621,4	-10,01	10,1	11,51
002 Ensanche	520	5,65	786,5	13,90	10,3	14,38
003 Lovaina	419	4,55	736,4	6,64	9,3	3,18
004 Coronación	916	9,95	668,0	-3,26	8,8	-2,43
005 El Pilar	486	5,28	662,7	-4,04	8,6	-4,97
006 Gazalbide	32	0,35	x	x	x	x
007 Txagorritxu	372	4,04	695,2	0,68	8,6	-4,82
008 San Martín	215	2,34	801,9	16,12	8,2	-8,84
009 Zaramaga	602	6,54	654,6	-5,21	8,8	-2,25
010 Anglo-Vasco	237	2,57	695,7	0,75	8,7	-3,87
011 Arantzabela	56	0,61	691,0	0,07	8,2	-8,85
012 Santiago	101	1,10	724,5	4,92	8,5	-6,18
013 Aranbizkarra	378	4,11	674,4	-2,34	8,2	-9,33
014 Arana	184	2,00	646,0	-6,45	8,8	-2,38
015 Desamparados	292	3,17	726,1	5,15	9,5	4,66
016 Judimendi	455	4,94	675,9	-2,12	9,2	2,02
017 Santa Lucía	262	2,85	688,0	-0,37	9,0	-0,67
018 Adurtza Errekaleor	302	3,28	641,8	-7,06	9,3	2,83
019 San Cristobal	363	3,94	679,3	-1,63	9,2	1,95
020 Mendizorrotza	75	0,81	726,2	5,16	10,6	17,10
021 Ariznabarra	397	4,31	684,3	-0,91	9,3	3,32
022 Ali-Gobeo	29	0,31	x	x	x	x
023 Sansomendi	490	5,32	719,7	4,23	8,2	-9,04
024 Lakua-Arriaga	683	7,42	736,2	6,61	8,7	-3,71
025 Abetxuko	68	0,74	610,6	-11,58	8,4	-7,44
026 Zona Rural Este	33	0,36	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	152	1,65	797,0	15,42	9,2	1,38
030 Salburua	94	1,02	790,9	14,54	8,6	-5,13
031 Arechavaleta	12	0,13	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

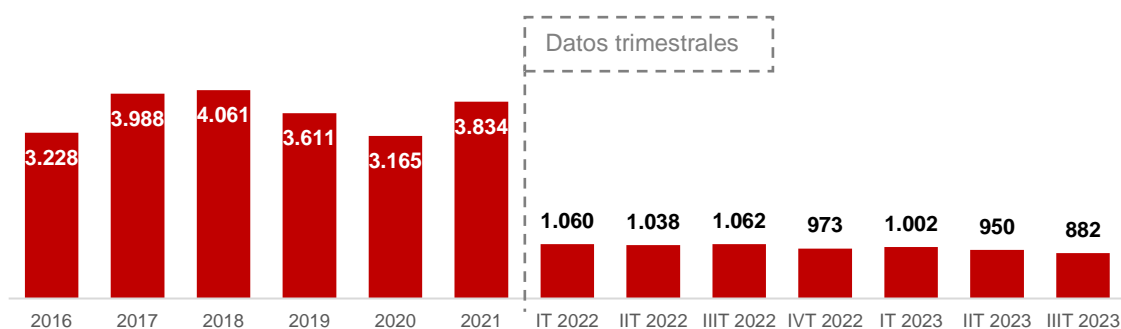


Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota superior de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2023 : 18,8% (con 14.788 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 553,4 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.045,9 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 806,6 €/mes.

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



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

14.788 contratos
806,6 €/mes
11,5 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

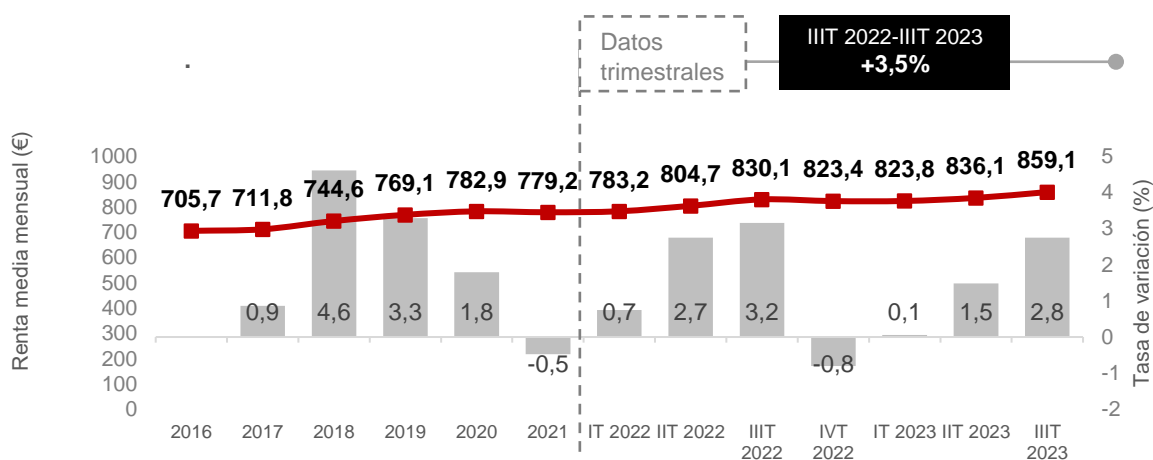
Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	676,3€	765,0€	890,0€
Renta por m ² construido	9,6€	11,1€	13,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	11.091	7.394	3.697



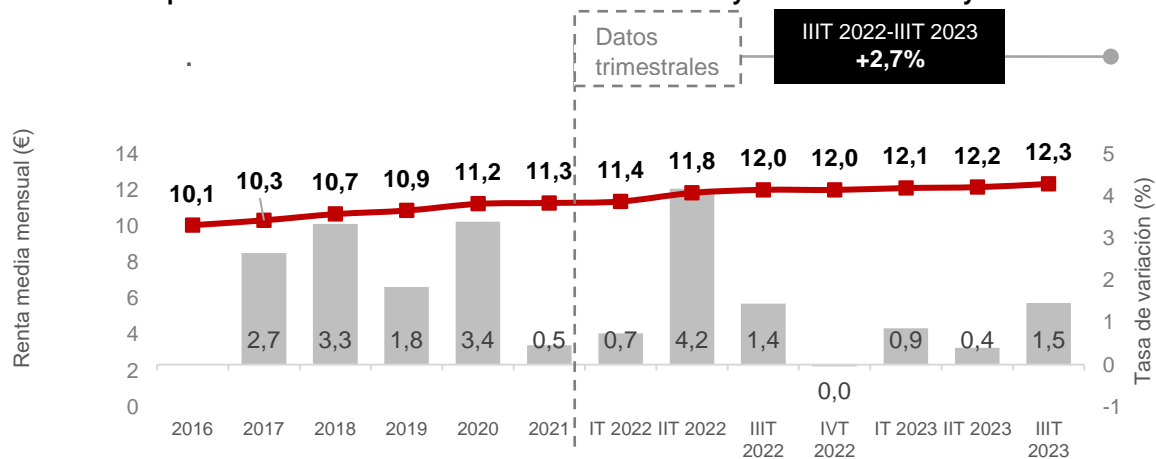
Entre el tercer trimestre de 2023 y el segundo, el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas ha aumentado el 2,8%, alcanzando los 859,1 € mensuales. En referencia al mismo trimestre del año 2022, las rentas se han incrementado un 3,5%.

El precio por metro cuadrado (12,3 €/ m²) sube un 1,5% con respecto al segundo trimestre de 2023 y un 2,7% 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 30-09-2023

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	1.733	11,72	817,3	1,33	11,3	-1,76	
DISTRITO 02	1.765	11,94	726,7	-9,90	10,9	-4,46	
DISTRITO 03	588	3,98	700,2	-13,19	10,7	-7,01	
DISTRITO 04	1.569	10,61	739,7	-8,30	11,2	-2,60	
DISTRITO 05	3.092	20,91	745,5	-7,57	10,7	-6,45	
DISTRITO 06	2.639	17,85	1.039,8	28,92	13,7	19,56	
DISTRITO 07	2.129	14,40	763,3	-5,36	11,1	-2,85	
DISTRITO 08	1.273	8,61	769,4	-4,61	11,2	-2,42	
Barrio							
101	San Ignacio	475	3,21	809,5	0,37	10,9	-5,25
102	Elorrieta	16	0,11	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	344	2,33	820,4	1,72	11,4	-0,76
104	Deustu / Deusto	678	4,58	863,7	7,08	11,8	3,19
105	La Ribera	41	0,28	x	x	x	x
106	Arangoiti	179	1,21	676,0	-16,18	10,4	-8,99
201	Castaños	230	1,56	812,9	0,79	12,2	6,21
202	Matiko	345	2,33	734,3	-8,95	11,3	-1,50
203	Ciudad Jardín	20	0,14	x	x	x	x
204	Uribarri	659	4,46	715,3	-11,31	11,0	-4,08
205	Zurbaran	416	2,81	720,3	-10,70	10,3	-10,23
206	Arabella	92	0,62	658,5	-18,36	10,0	-12,88
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	420	2,84	664,8	-17,57	11,1	-3,11
302	Txurdinaga	168	1,14	796,6	-1,24	9,5	-16,90
401	Begoña	131	0,89	775,7	-3,83	10,9	-4,63
402	Santutxu	1.237	8,36	741,9	-8,01	11,2	-2,21
403	Bolueta	201	1,36	702,3	-12,93	11,0	-3,80
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	656	4,44	784,9	-2,69	11,6	1,07
502	Iturralde	316	2,14	759,6	-5,82	10,8	-5,85
503	Solokoetxe	199	1,35	752,0	-6,77	10,1	-12,25
504	Atxuri	280	1,89	699,4	-13,28	10,5	-7,99
505	La Peña	295	1,99	716,4	-11,17	10,1	-11,81
506	Bilbao la Vieja	188	1,27	701,1	-13,08	11,0	-3,82
507	San Francisco	513	3,47	711,5	-11,79	10,4	-9,48
508	Zabala	375	2,54	739,9	-8,26	10,9	-4,96
509	San Adrián	166	1,12	761,8	-5,55	9,9	-13,16
510	Diseminado Ibaiondo	6	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	98	0,66	943,3	16,95	10,9	-4,95
601	Abando	1.347	9,11	1.033,9	28,18	14,1	22,97
602	Indautxu	1.292	8,74	1.045,9	29,68	13,3	16,18
701	Amezola	584	3,95	863,3	7,03	11,6	0,98
702	Iralabarri	522	3,53	757,5	-6,08	10,7	-6,66
703	Rekaldeberri	708	4,79	752,8	-6,67	11,2	-1,88
704	Larraskitu	105	0,71	684,2	-15,17	10,4	-8,83
705	Uretamendi	120	0,81	600,8	-25,51	10,9	-4,73
706	Iturrigorri - Peñascal	88	0,60	553,4	-31,39	11,1	-2,72
707	Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x	x
801	Basurto	624	4,22	865,7	7,33	12,2	6,76
802	Olabeaga	81	0,55	742,1	-7,99	11,6	1,00
803	Masustegi - Monte Caramelo	122	0,82	771,8	-4,31	10,2	-10,99
804	Altamira	68	0,46	641,7	-20,45	9,7	-15,35
805	Zorrotza	371	2,51	642,5	-20,34	10,0	-12,68
806	Diseminado Basurtu-Zorrotza;	7	0,05	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

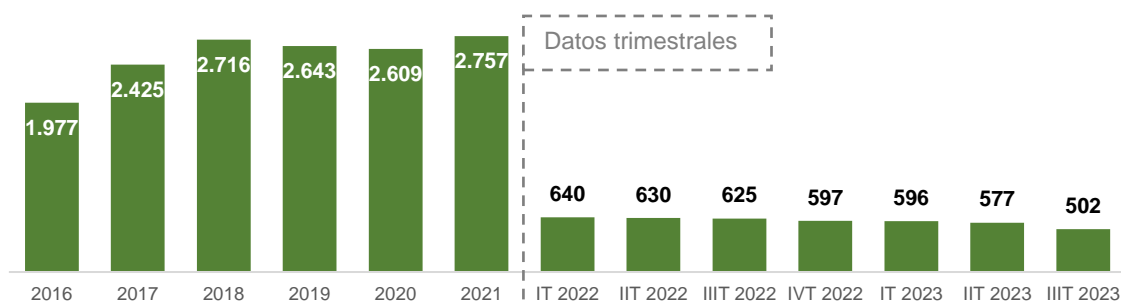


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2023, del 11,6% (correspondiente a 9.095 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 970,6 € mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (740,0 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.126,0 € 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 septiembre de 2023

9.095 contratos
970,6 €/mes
12,5 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

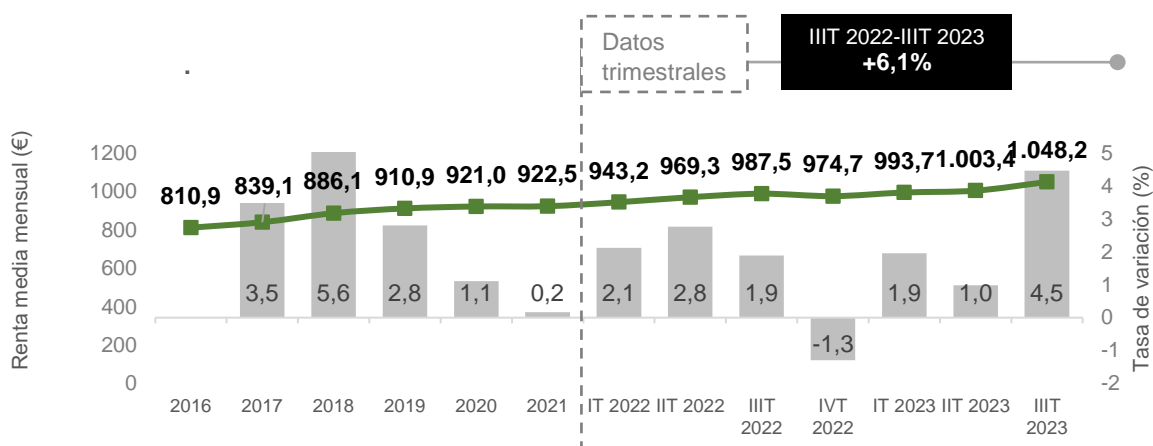
Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	800,0€	922,0€	1.183,3€
Renta por m ² construido	10,3€	12,2€	14,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.821	4.548	2.274



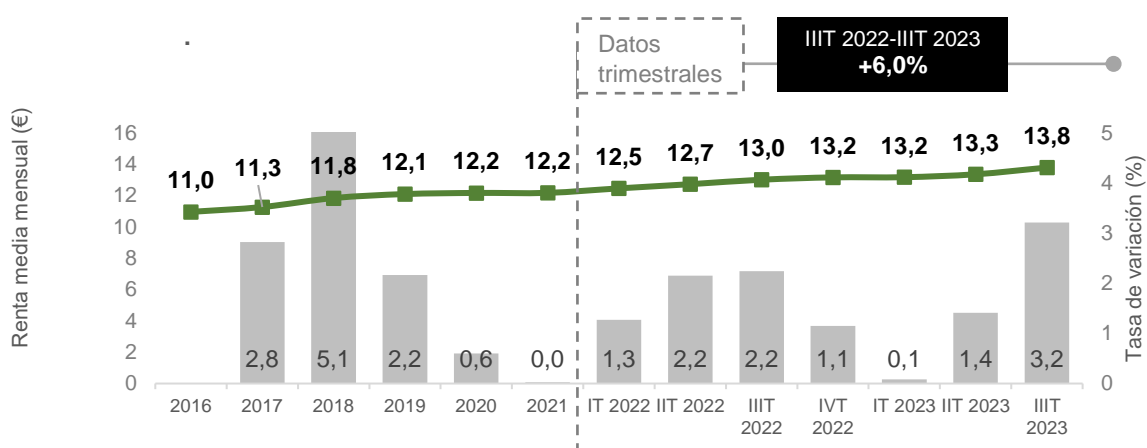
Los nuevos contratos firmados en el tercer trimestre de 2023 superan los 1.000 € con un promedio de 1.048,2€, y registran un notable incremento, tanto con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+6,1%) como en las recogidas en el segundo trimestre de 2023 (+4,5%).

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2023, este aumenta también notablemente tanto en términos trimestrales (+3,2%) como en mayor proporción en términos interanuales (+6,0%) alcanzando los 13,8 €/ 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 30-09-2023

		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	447	4,91	995,4	2,56	13,3	5,82
	DISTRITO 02	832	9,15	1.131,2	16,55	14,6	16,28
	DISTRITO 03	2.385	26,22	981,2	1,09	12,7	0,82
	DISTRITO 04	1.222	13,44	928,5	-4,34	12,6	0,33
	DISTRITO 05	880	9,68	991,3	2,14	13,0	3,66
	DISTRITO 06	1.746	19,20	1.066,7	9,90	13,1	4,46
	DISTRITO 07	1.583	17,41	781,2	-19,51	10,5	-16,43
Barrio							
001	Aiete-Lugaritz	412	4,53	1.126,0	16,02	12,8	2,07
002	Altza, Buenavista, Herrera	810	8,91	756,9	-22,02	10,2	-18,60
003	Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak / Riberas de Loiola, Morlans	1.499	16,48	966,7	-0,40	12,3	-1,94
004	Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	789	8,68	1.076,9	10,95	13,4	6,68
005	Añorga	62	0,68	811,0	-16,44	9,9	-21,07
006	Ulía, Ategorrieta, Manteo	105	1,15	887,3	-8,58	11,7	-7,10
007	Centro	1.946	21,40	1.073,4	10,59	14,2	12,83
008	Egia	737	8,10	884,8	-8,84	12,3	-1,95
009	Gros - Sagües	1.172	12,89	1.020,4	5,14	13,3	5,91
010	Ibaeta - Errotaburu – Berio - Lorea	377	4,15	1.058,6	9,07	13,3	6,14
011	Igeldo	21	0,23	x	x	x	x
012	Intxaurreondo, Marrutxipi	425	4,67	811,2	-16,42	10,8	-13,75
013	Loiola, Txomin	254	2,79	843,8	-13,06	11,1	-11,30
014	Martutene	113	1,24	740,0	-23,76	10,4	-16,92
015	Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	331	3,64	815,4	-15,99	10,9	-12,94
016	Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales,	41	0,45	x	x	x	x
017	Oriamendi, Illumbe Zubieta	<5	0,01	x	x	x	x

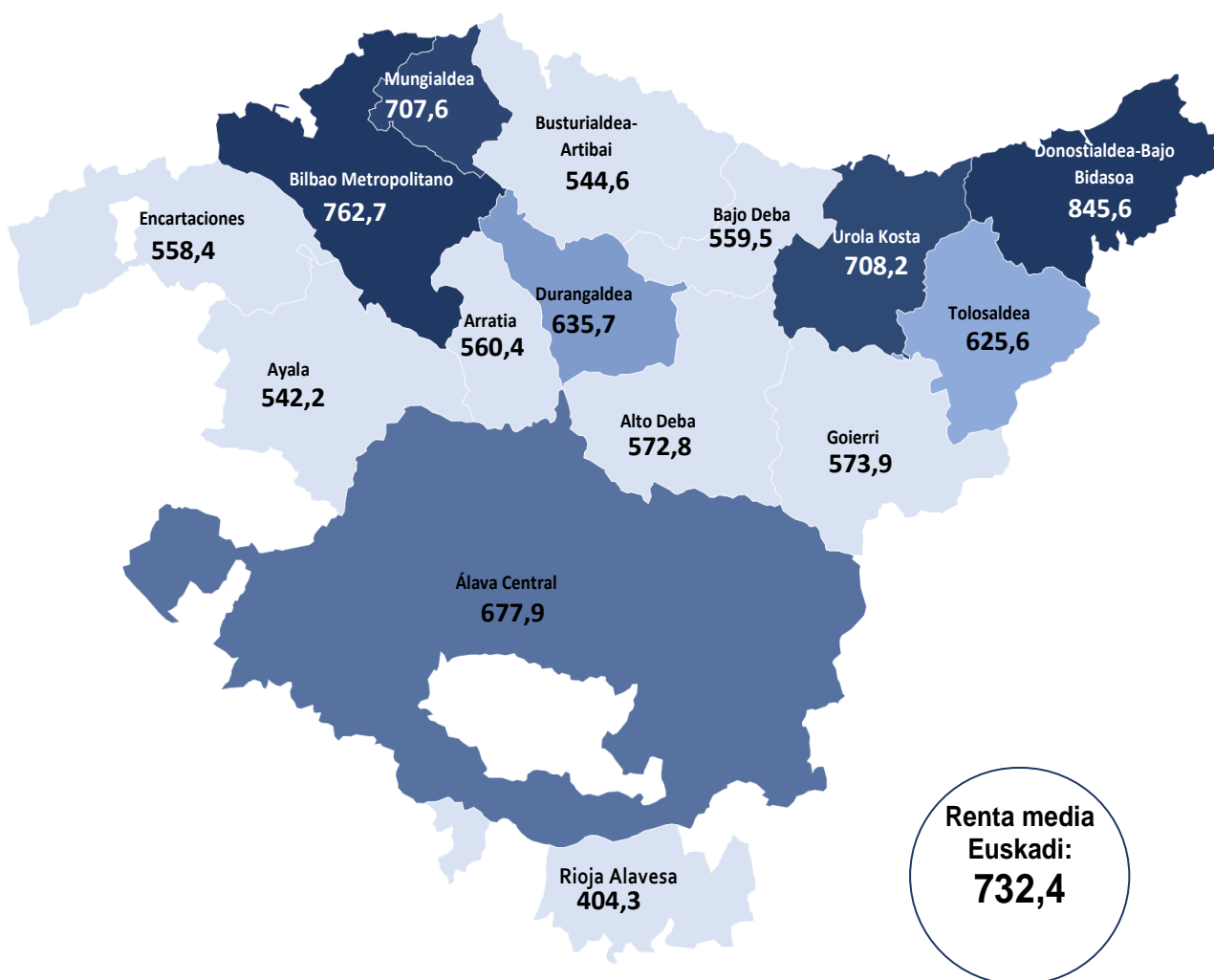
x: No disponible. No hay oferta suficiente

5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES⁷

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 30 de septiembre de 2023, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (845,6 €) y Bilbao Metropolitano (762,7 €), 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 (404,3 €) y las áreas de Ayala (542,2 €) y Busturialdea-Artibai (544,6) con rentas ligeramente superiores.

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



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

⁸ Contratos vigentes a fecha 30 de septiembre de 2023

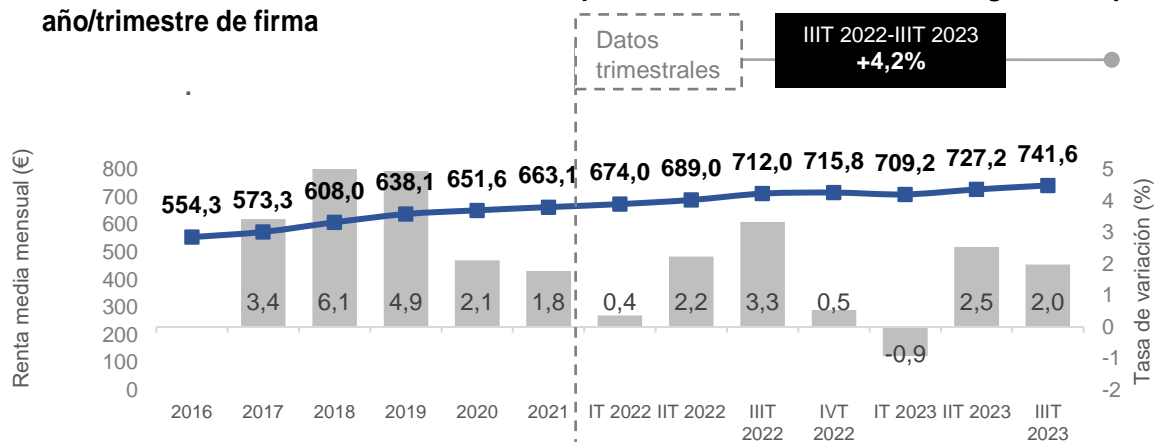

Área funcional A.F. de Alava Central

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 283.936⁹
N.º de municipios en el área 32

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
9.811	677,9 €	8,9 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	586,7€	678,3€	765,6€
Renta por m ² construido	7,4€	8,7€	10,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.358	4.906	2.453

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	189	1,93	484,8	-28,49	5,8	-34,67
Alegría-Dulantzi	106	1,08	531,4	-21,62	6,6	-25,63
Iruña Oka/Iruña de Oca	41	0,42	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	9.207	93,84	690,5	1,86	9,0	2,12
Municipios de menos de 2.500 habitantes	268	2,73	474,8	-29,97	5,5	-37,42

⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


Área funcional A.F. de Encartaciones

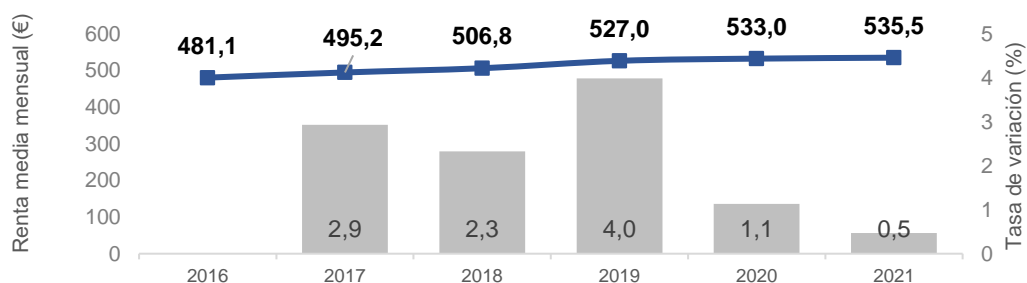
Municipios Artzentales, Balmaseda, Galdames, Gordexola, Güeñes, Karrantza Harana/Valle de Carranza, Lanestosa, Sopuerta, Trucios-Turtzioz, Zalla

 Población 32.021¹⁰

N.º de municipios en el área 10

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
838	558,4 €	7,3 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	561,0€	620,0€
Renta por m ² construido	6,3€	7,2€	8,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	629	419	210

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	265	31,62	541,4	-3,04	7,4	1,91
Güeñes	213	25,42	571,0	2,26	7,6	5,13
Karrantza Harana/Valle de Carranza	25	2,98	x	x	x	x
Sopuerta	48	5,73	x	x	x	x
Zalla	236	28,16	582,0	4,22	7,3	0,58
Municipios de menos de 2.500 habitantes	51	6,09	533,4	-4,48	6,6	-9,48

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

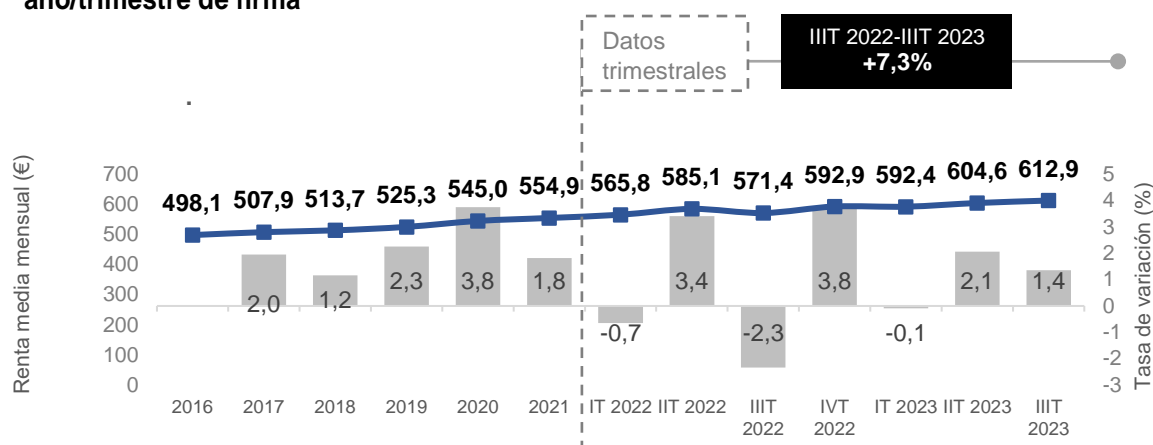


Área funcional	A.F. de Goierri
Municipios	Alzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zumarraga
Población	70.209 ¹¹
N.º de municipios en el área	22

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.223	573,9 €	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 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	510,0€	572,2€	648,1€
Renta por m ² construido	5,8€	6,9€	8,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.667	1.112	556

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	472	21,23	638,6	11,29	7,8	11,71
Lazkao	213	9,58	570,5	-0,59	6,7	-4,46
Legazpi	193	8,68	528,8	-7,86	6,2	-10,96
Ordizia	520	23,39	601,5	4,81	7,4	6,47
Urretxu	178	8,01	534,3	-6,90	6,7	-4,30
Zumarraga	309	13,90	530,0	-7,65	7,0	0,26
Municipios de menos de 2.500 habitantes	338	15,20	532,1	-7,27	6,0	-14,40

¹¹ 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

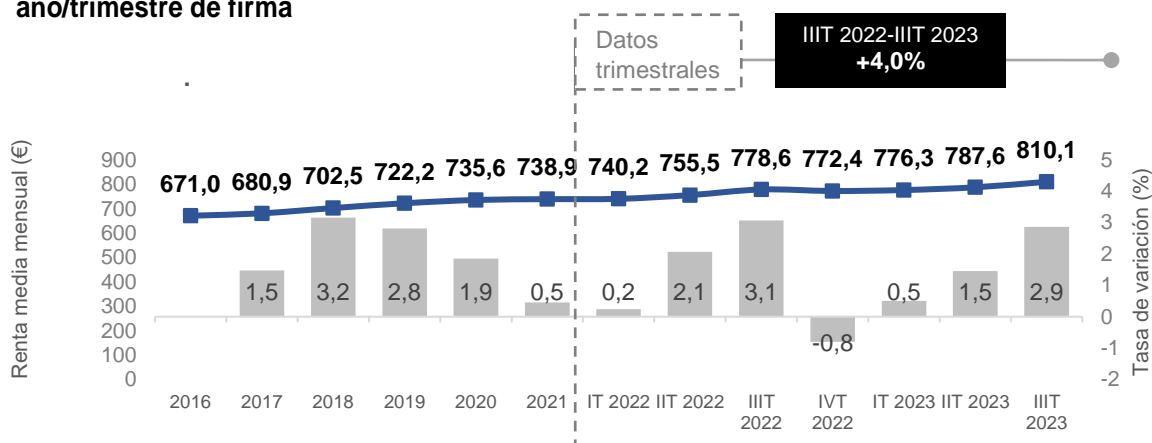
900.113¹²

N.º de municipios en el área

35

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
31.902	762,7 €	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 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	650,0€	733,8€	840,7€
Renta por m ² construido	8,9€	10,4€	12,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	23.927	15.951	7.976

¹² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023



Información por municipios pertenecientes al área funcional

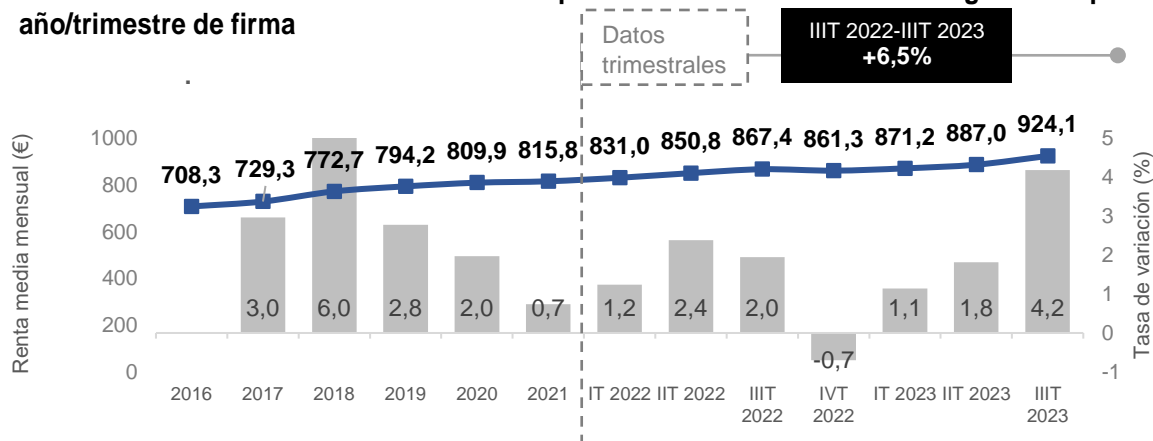
Contratos vigentes a 30-09-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	173	0,54	626,6	-17,84	9,0	-15,06
Alonsotegi	101	0,32	577,5	-24,28	8,5	-20,54
Arrigorriaga	302	0,95	660,0	-13,45	8,5	-20,61
Barakaldo	3.537	11,09	697,8	-8,51	10,2	-3,78
Basauri	1.295	4,06	661,0	-13,32	9,5	-10,90
Berango	172	0,54	777,9	2,00	10,2	-4,62
Bilbao	14.788	46,35	806,6	5,76	11,5	7,53
Derio	168	0,53	719,1	-5,71	9,0	-15,92
Erandio	691	2,17	706,3	-7,39	10,0	-6,03
Etxebarri	274	0,86	773,3	1,40	9,4	-11,71
Galdakao	829	2,60	691,7	-9,31	8,6	-19,72
Getxo	2.710	8,49	898,1	17,76	11,5	8,16
Gorliz	184	0,58	735,3	-3,58	8,9	-16,77
Leioa	936	2,93	813,2	6,63	10,5	-1,07
Muskiz	158	0,50	598,1	-21,58	8,2	-23,18
Ortuella	183	0,57	593,6	-22,17	8,9	-16,61
Plentzia	109	0,34	738,2	-3,21	9,4	-11,95
Portugalete	1.210	3,79	669,2	-12,25	9,8	-8,02
Santurtzi	1.424	4,46	675,1	-11,48	9,9	-6,79
Sestao	988	3,10	636,1	-16,59	9,4	-11,66
Sondika	140	0,44	702,8	-7,85	9,0	-15,46
Sopela	517	1,62	810,9	6,33	10,2	-4,28
Ugao-Miraballes	157	0,49	592,3	-22,34	7,9	-25,89
Urduliz	173	0,54	813,7	6,69	9,8	-8,23
Valle de Trápaga-Trapagaran	255	0,80	638,0	-16,35	8,8	-17,52
Zamudio	130	0,41	669,8	-12,17	8,8	-17,50
Municipios de menos de 2.500 habitantes	298	0,93	656,8	-13,88	8,5	-19,79


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 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
18.279	845,6 €	10,9 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	695,7€	800,0€	950,0€
Renta por m ² construido	8,6€	10,4€	12,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	13.709	9.140	4.570

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	502	2,75	670,0	-20,76	8,4	-23,14
Astigarraga	299	1,64	829,5	-1,90	9,9	-8,96
Donostia / San Sebastián	9.095	49,76	970,6	14,78	12,5	15,11
Errenteria	1.560	8,53	706,2	-16,48	9,8	-10,16
Hernani	760	4,16	691,7	-18,19	8,8	-19,60
Hondarribia	790	4,32	766,1	-9,40	9,9	-9,01
Irun	2.876	15,73	715,4	-15,39	9,0	-17,15
Lasarte-Oria	747	4,09	761,5	-9,95	9,7	-10,97
Lezo	196	1,07	708,0	-16,28	9,1	-16,94
Oiartzun	247	1,35	703,5	-16,81	8,5	-22,47
Pasaia	792	4,33	725,9	-14,15	9,9	-9,15
Urnieta	203	1,11	707,1	-16,37	8,8	-19,56
Usurbil	212	1,16	713,3	-15,64	9,1	-16,47

¹³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


Área funcional A.F. de Durangaldea

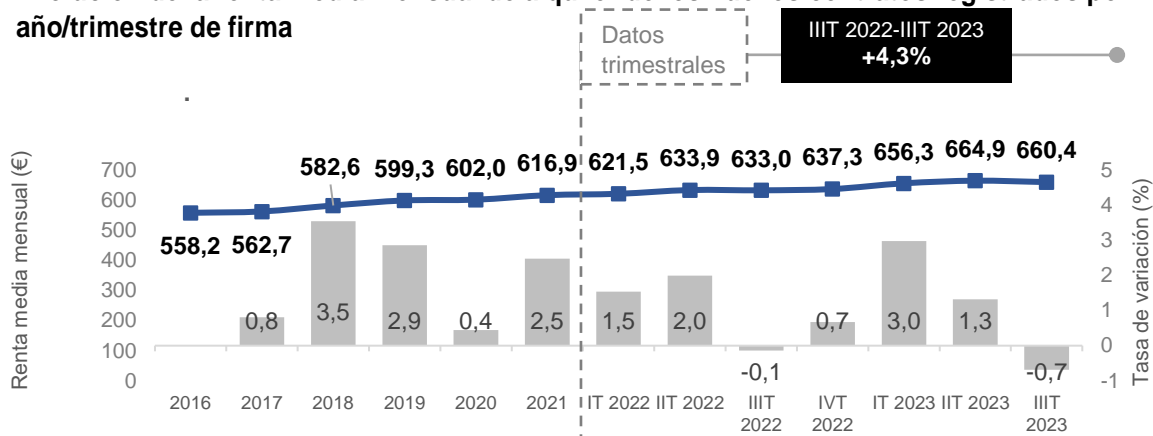
Municipios Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar

 Población 78.166¹⁴

N.º de municipios en el área 11

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.446	635,7 €	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 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	561,0€	637,5€	700,0€
Renta por m ² construido	6,6€	7,8€	9,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.835	1.223	612

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	205	8,38	610,9	-3,90	7,6	-5,27
Amorebieta-Etxano	556	22,73	658,4	3,58	7,9	-1,94
Berriz	97	3,97	589,1	-7,33	7,4	-7,92
Durango	1.113	45,50	660,5	3,90	8,7	8,19
Elorrio	221	9,04	568,1	-10,64	6,9	-13,92
Iurreta	113	4,62	619,7	-2,51	8,0	-0,46
Zaldibar	90	3,68	528,3	-16,90	6,2	-22,51
Municipios de menos de 2.500 habitantes	51	2,09	531,0	-16,46	6,3	-21,65

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


Área funcional A.F. de Bajo Deba

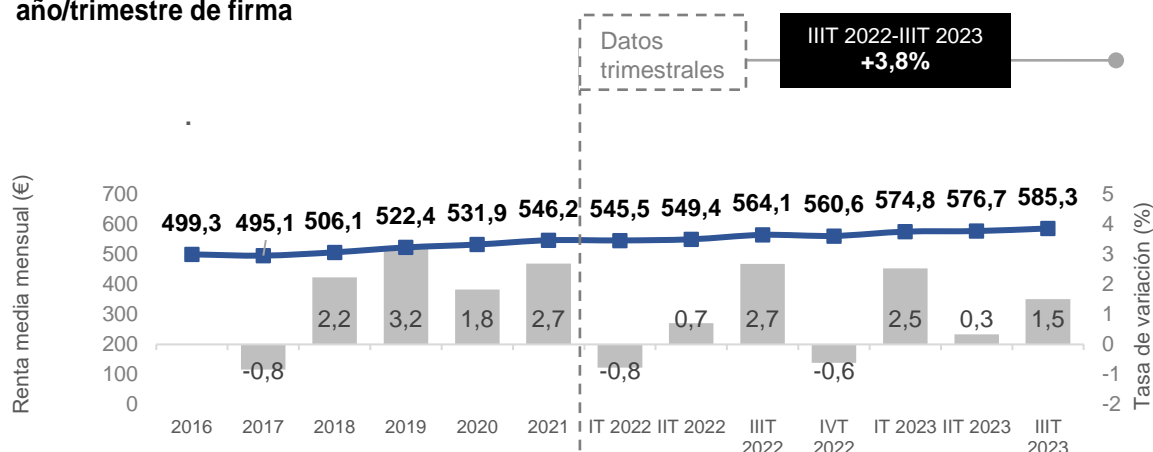
Municipios Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze/Placencia de las Armas

 Población 73.079¹⁵

N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.421	559,5 €	7,5 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	561,0€	624,2€
Renta por m ² construido	6,2€	7,4€	8,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.816	1.211	605

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	169	6,98	608,3	8,72	7,6	1,67
Eibar	1.160	47,91	576,5	3,03	7,8	3,32
Elgoibar	399	16,48	541,0	-3,31	6,9	-8,38
Ermua	409	16,89	551,7	-1,41	8,0	6,27
Mutriku	104	4,30	513,6	-8,21	6,8	-8,76
Soraluze/Placencia de las Armas	115	4,75	470,6	-15,89	6,3	-16,26
Municipios de menos de 2.500 habitantes	65	2,68	525,1	-6,16	6,8	-9,85

¹⁵ 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, Gautegiz Arteaga, Gernika-Lumo, Gizaburuaga, Ibarangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Mendata, Mendexa, Morga, Mundaka, Munitibar-Arbatzegi Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarroa, Sukarrieta, Ziortza-Bolibar

Municipios

Población

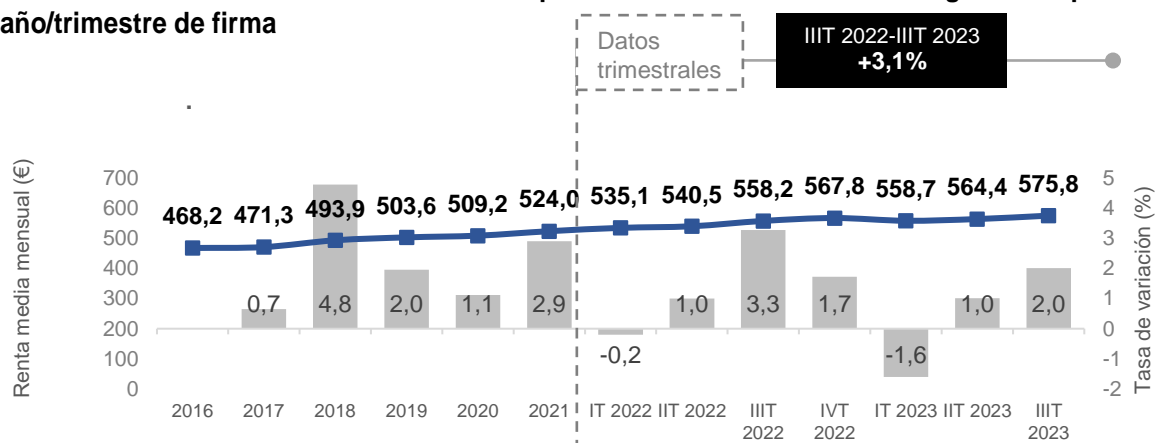
N.º de municipios en el área

72.190¹⁶

32

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.991	544,6 €	6,8 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	481,6€	540,6€	612,0€
Renta por m ² construido	5,5€	6,7€	7,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.493	996	498

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	595	29,88	513,9	-5,65	6,7	-1,11
Gernika-Lumo	539	27,07	608,5	11,73	6,9	2,19
Lekeitio	182	9,14	540,4	-0,77	7,3	7,40
Markina-Xemein	145	7,28	523,5	-3,88	6,3	-7,21
Ondarroa	244	12,26	535,2	-1,74	7,2	6,74
Municipios de menos de 2.500 habitantes	286	14,36	510,1	-6,34	6,2	-9,09

¹⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

Área funcional **A.F. de Arratia**

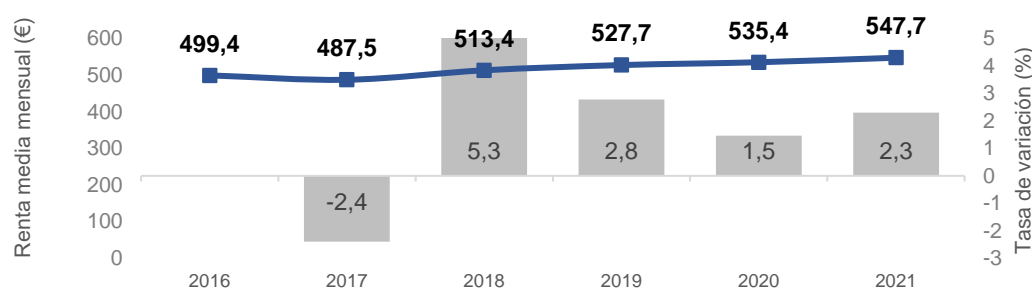
Municipios Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri

Población 13.922¹⁷

N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
426	560,4 €	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 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	556,1€	624,2€
Renta por m ² construido	5,5€	6,4€	7,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	320	213	107

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Igorre	179	42,02	559,0	-0,25	6,2	-5,04
Lemoa	129	30,28	591,0	5,46	7,2	11,80
Municipios de menos de 2.500 habitantes	118	27,70	527,6	-5,86	6,2	-4,52

¹⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023

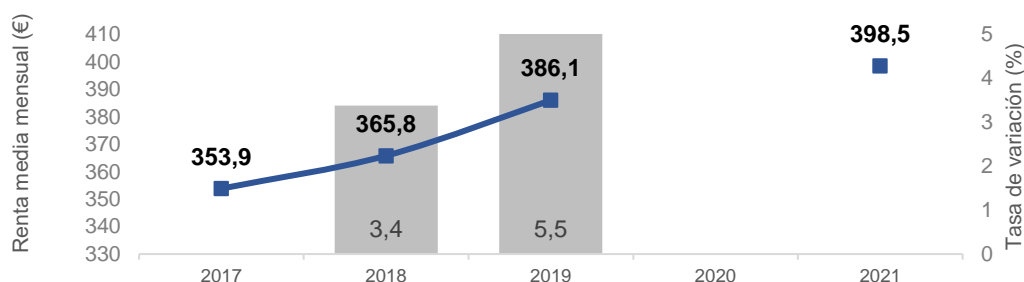


Área funcional	A.F. de Rioja Alavesa
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población	11.624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

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
250	404,3 €	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 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	350,0€	400,0€	450,0€
Renta por m ² construido	4,3€	5,0€	6,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	188	125	63

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	122	48,80	404,4	0,02	5,3	0,63
Municipios de menos de 2.500 habitantes	128	51,20	404,2	-0,02	5,2	-0,64

¹⁸ 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

41.738¹⁹

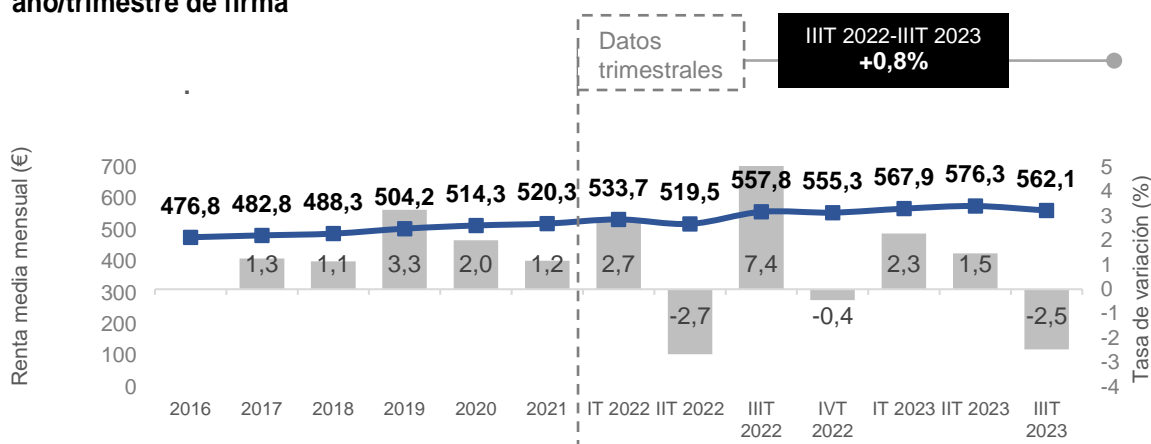
N.º de municipios en el área

8

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.301	542,2 €	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 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	479,3€	542,3€	606,1€
Renta por m ² construido	5,7€	6,6€	7,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	976	651	325

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	376	28,90	548,7	1,18	6,3	-6,42
Ayala/Aiara	31	2,38	x	x	x	x
Laudio/Llodio	587	45,12	566,8	4,52	7,3	9,16
Orozko	69	5,30	530,6	-2,14	5,5	-18,37
Urduña/Orduña	159	12,22	481,1	-11,27	6,6	-1,59
Municipios de menos de 2.500 habitantes	79	6,07	491,9	-9,29	6,1	-8,84

¹⁹ 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

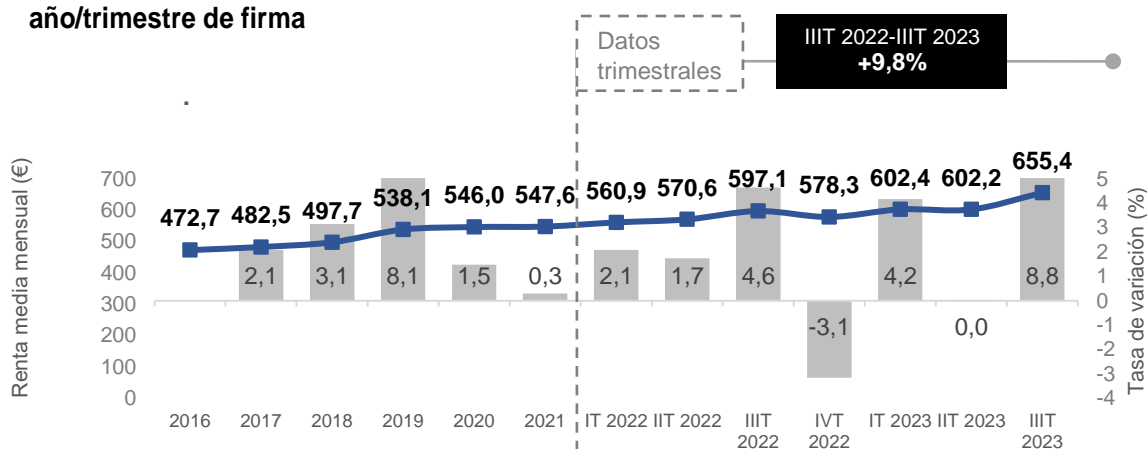
Población 64.793²⁰

N.º de municipios en el área 9

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.515	572,8 €	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 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	500,0€	570,0€	642,1€
Renta por m ² construido	5,7€	6,9€	8,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.136	758	379

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	143	9,44	558,8	-2,44	6,7	-5,15
Arrasate/Mondragón	603	39,80	606,9	5,95	7,9	12,33
Bergara	344	22,71	555,0	-3,11	6,8	-3,28
Eskoriatza	87	5,74	569,0	-0,67	6,7	-4,62
Oñati	255	16,83	551,7	-3,68	6,0	-14,82
Municipios de menos de 2.500 habitantes	83	5,48	489,0	-14,63	5,6	-19,82

²⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


Área funcional A.F. de Mungialdea

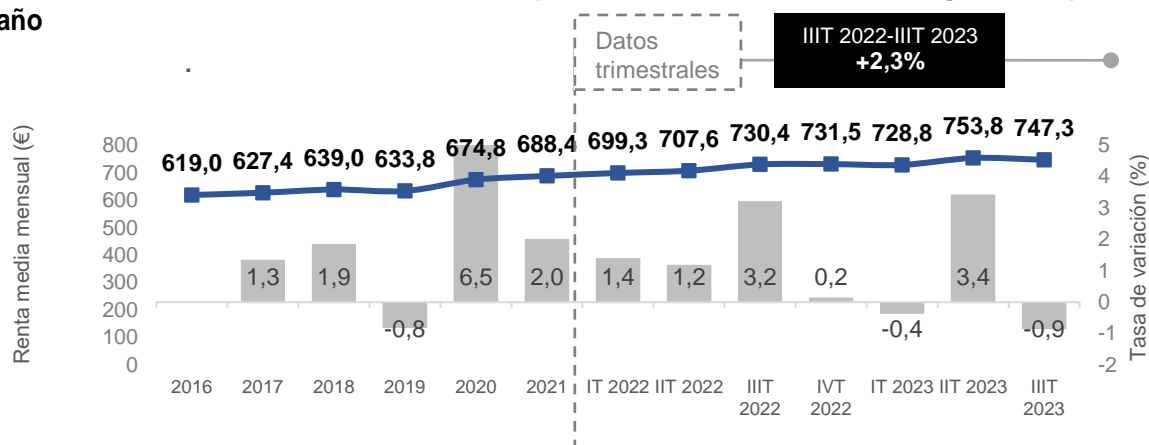
Municipios Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka, Mungia

 Población 26.854²¹

N.º de municipios en el área 9

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
814	707,6 €	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 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	632,4€	700,0€	780,3€
Renta por m ² construido	7,2€	8,2€	9,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	611	407	204

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bakio	85	10,44	664,0	-6,16	7,7	-7,85
Mungia	663	81,45	715,7	1,15	8,5	1,56
Municipios de menos de 2.500 habitantes	66	8,11	680,9	-3,76	7,8	-6,07

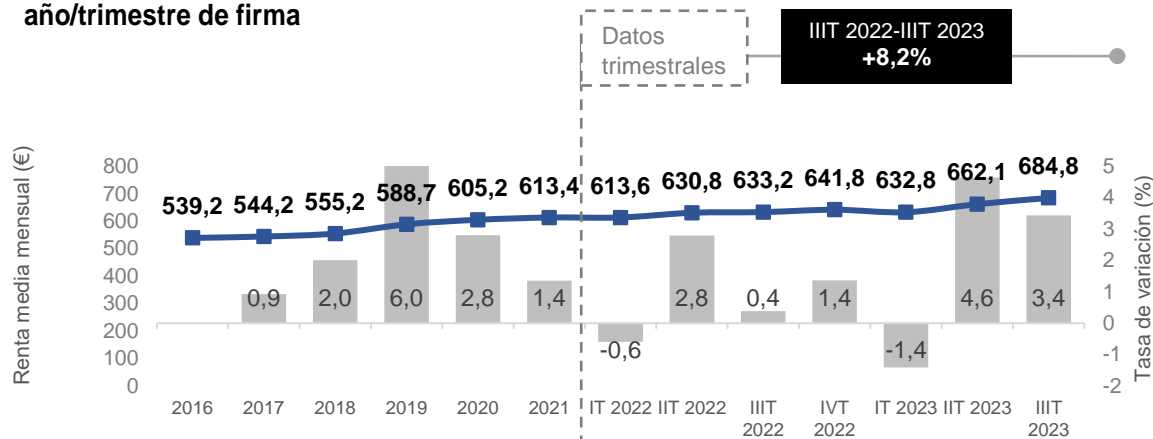
²¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2023


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 ²²
N.º de municipios en el área	28

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.767	625,6 €	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 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	547,1€	624,2€	700,0€
Renta por m ² construido	6,1€	7,2€	8,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.325	884	442

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	130	7,36	604,1	-3,43	7,1	-4,80
Tolosa	859	48,61	652,8	4,36	8,0	7,48
Villabona	277	15,68	611,7	-2,21	7,1	-3,92
Zizurkil	90	5,09	602,2	-3,74	7,2	-2,94
Municipios de menos de 2.500 habitantes	411	23,26	589,3	-5,79	6,7	-10,33

²² 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

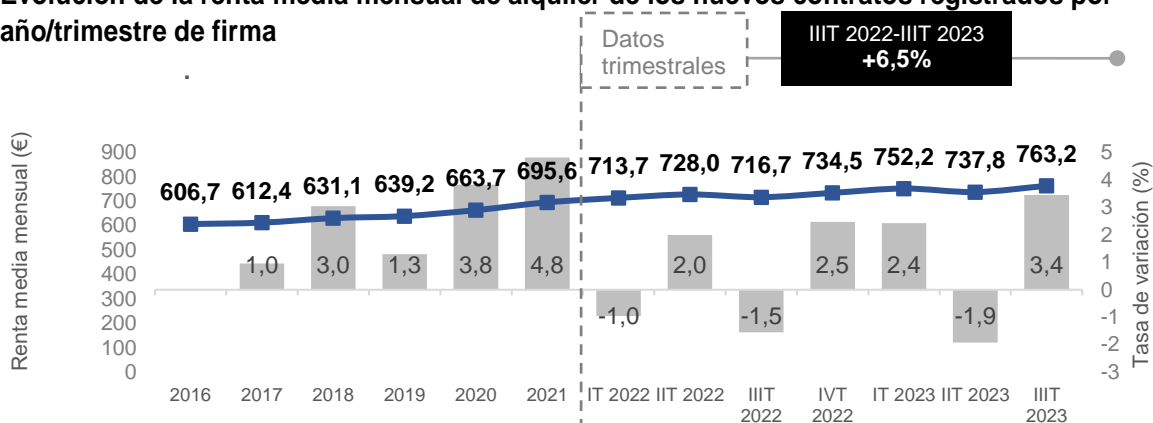
76.732²³

N.º de municipios en el área

11

Contratos vigentes a 30-09-2023

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.620	708,2 €	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 30-09-2023	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	565,2€	699,0€	839,2€
Renta por m ² construido	6,0€	7,9€	9,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.965	1.310	655

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2023	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	391	14,92	542,0	-23,46	6,1	-25,15
Azpeitia	396	15,11	569,1	-19,63	6,0	-26,99
Getaria	129	4,92	708,9	0,11	8,9	7,99
Orio	253	9,66	733,3	3,55	8,5	3,25
Zarautz	905	34,54	850,9	20,16	10,3	25,21
Zestoa	115	4,39	591,9	-16,42	6,2	-24,29
Zumaia	369	14,08	727,1	2,68	8,3	1,57
Municipios de menos de 2.500 habitantes	62	2,37	613,9	-13,30	6,0	-27,05

²³ 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 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](#)