

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2024

3  
TRIMESTRE  
2024

Informe trimestral

3<sup>er</sup> Trimestre 2024

Estadística del mercado de  
alquiler (EMAL)

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



## 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 Vivienda y Agenda Urbana. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico*

*C/Donostia / San Sebastián, 1 - 01010 Vitoria-Gasteiz*

*Teléfono: +34-945-01 69 61;*

*WEB: [Estadísticas de Vivienda del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana](#)*

*E-mail: [estadisticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadisticas-vivienda@euskadi.eus)*



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

La estadística del mercado de alquiler (EMAL) constata que a 30 de septiembre de 2024 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 87.821 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 2.885 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 1.649 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 83.287 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 septiembre de 2024.

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 2024 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	11.683	30.063	41.541	83.287
		Unifamiliar	404	519	726	1.649
	Total	12.087	30.582	42.267	84.936	
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	405	1.139	1.250	2.794
		Unifamiliar	13	43	35	91
	Total	418	1.182	1.285	2.885	
Total	Tipo de uso	Colectivo	12.088	31.202	42.791	86.081
		Unifamiliar	417	562	761	1.740
	Total	12.505	31.764	43.552	87.821	

El número de **fianzas vigentes** a fecha 30 de septiembre de 2024 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 83.287 asociadas a **contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado)**. Por territorios, el 14,0% de las viviendas alquiladas se sitúan en Álava (11.683 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 36,1% (30.063 fianzas); el mayor número de depósitos (49,9% correspondiente a 41.541 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

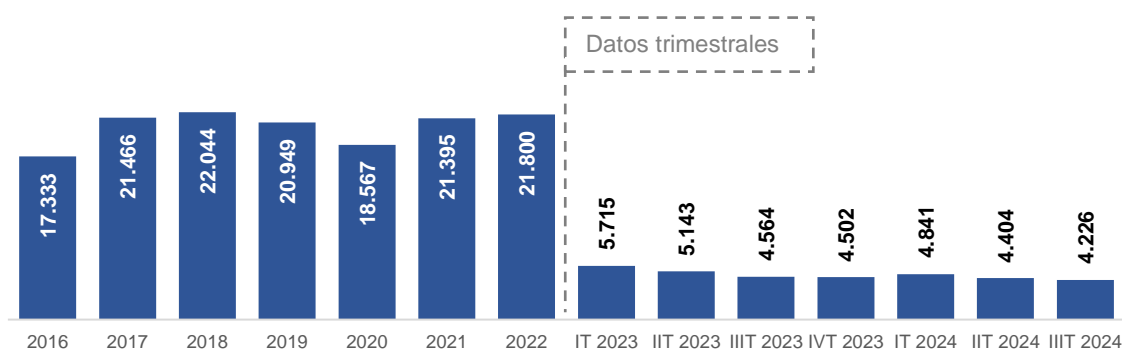
<sup>1</sup> Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

<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 septiembre de 2024 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 761,3 € mensuales y 10,1 € por metro cuadrado.

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2024



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

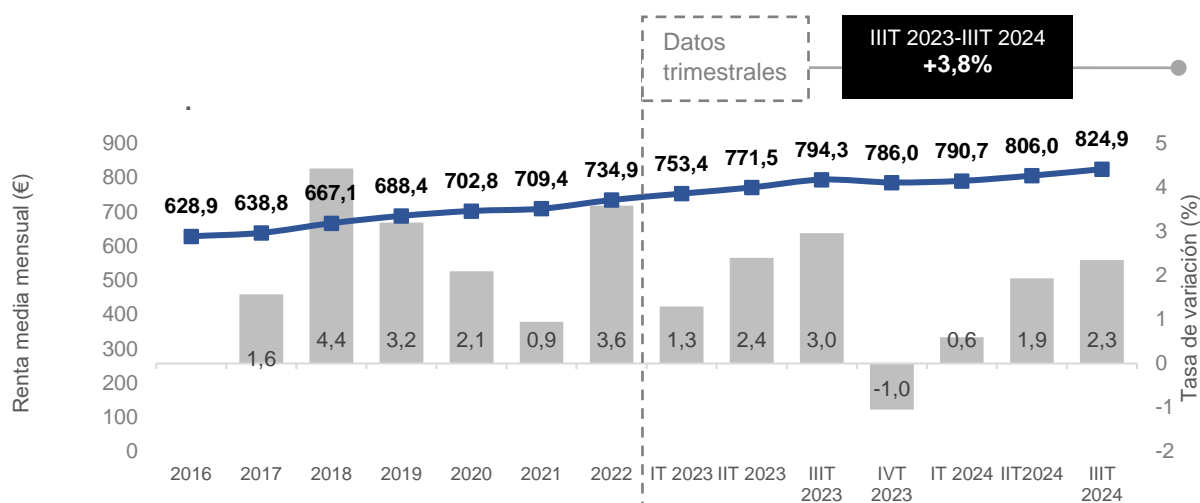
Contratos vigentes a 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	625,0€	731,3€	850,0€
Renta por m² construido	7,9€	9,8€	11,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	62.465	41.644	20.822

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

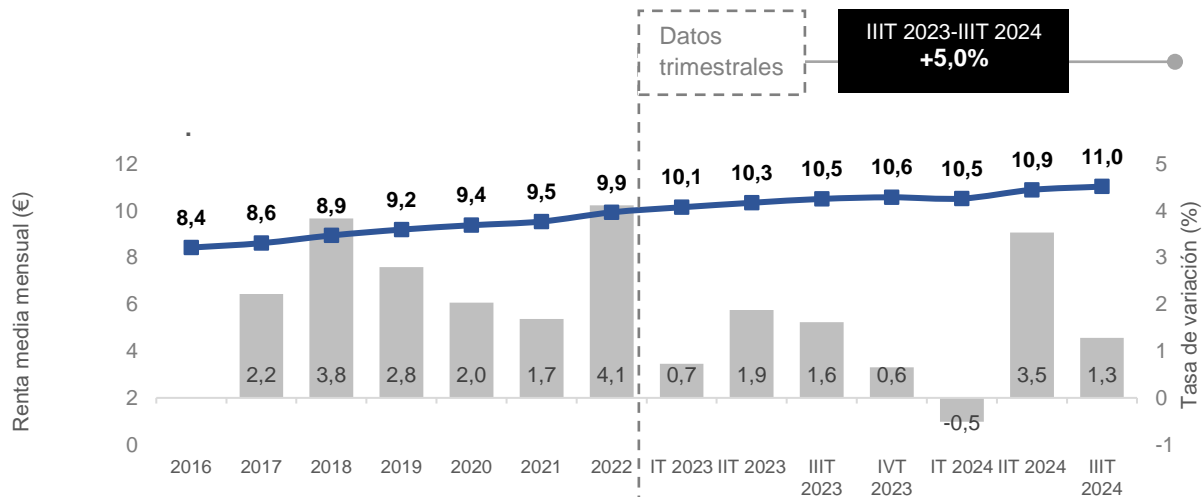


Las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2024 alcanzan los 824,9 € (un 3,8% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 794,3 €). Algo mayor es el incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+5,0%) que pasa de los 10,5 € por metro cuadrado en el tercer trimestre de 2023 a 11,0 € en el mismo período de 2024.

#### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



#### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024

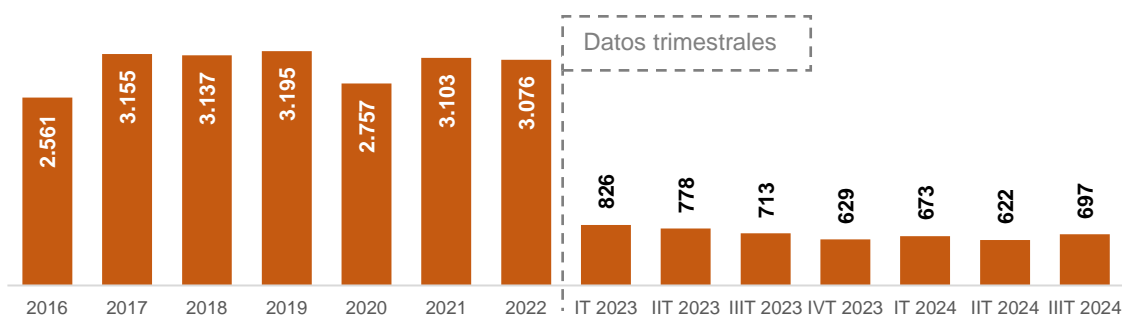


## 2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO<sup>4</sup>

### Álava

En Álava, se registran un total de 11.683 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 30 de septiembre de 2024 con una renta media mensual de 687,9 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (8,9 €/m<sup>2</sup>).

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2024



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

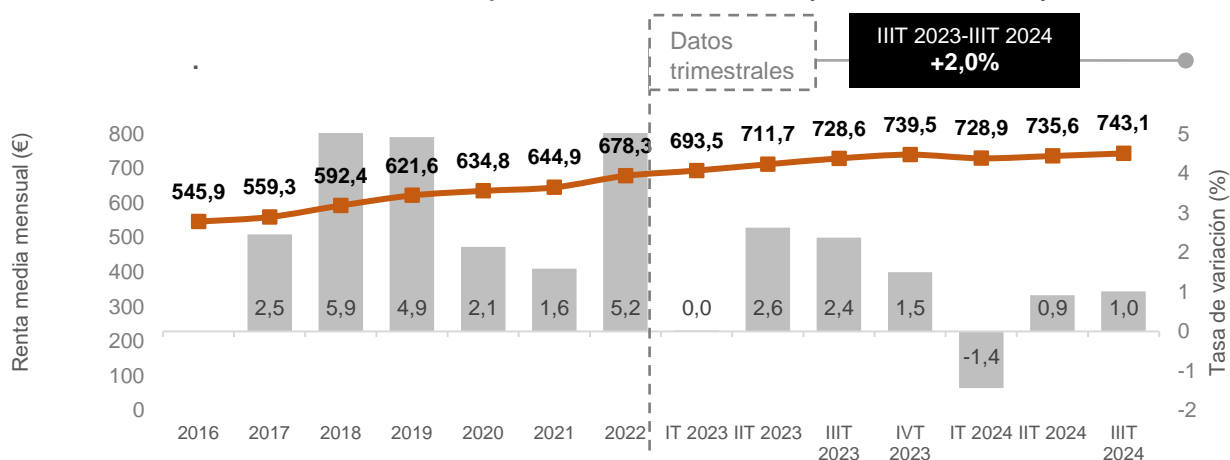
Contratos vigentes a 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	580,0€	693,4€	789,9€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,4€	8,8€	10,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	8.762	5.842	2.921

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

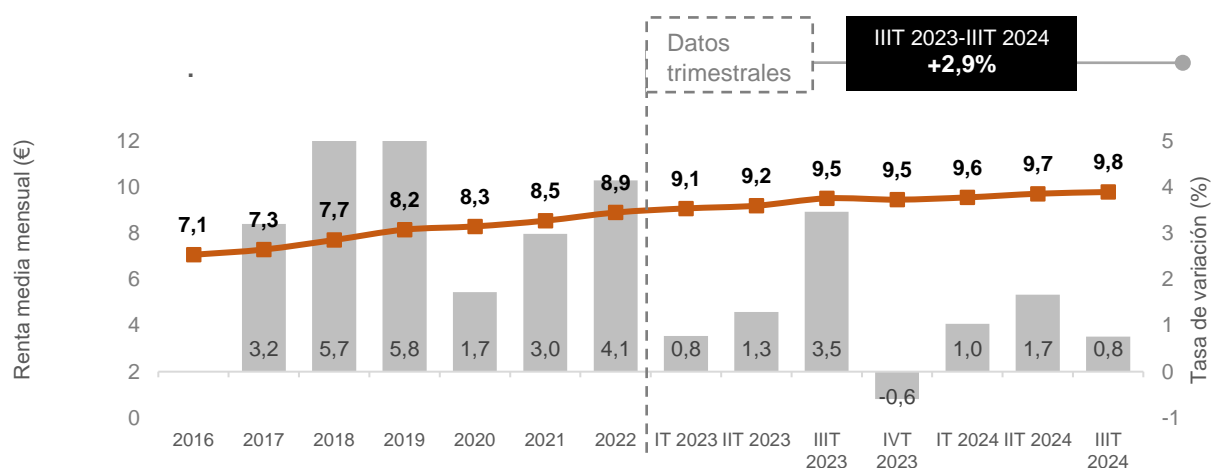


El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2024 presenta un ascenso del 1,0% (743,1 €) con respecto al trimestre anterior, y un incremento del 2,0% en relación con el mismo trimestre de 2023. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado constata un aumento del 0,8% (situándose en 9,8 €/m<sup>2</sup>) en relación con el trimestre anterior y una subida de índole superior: (2,9%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

#### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



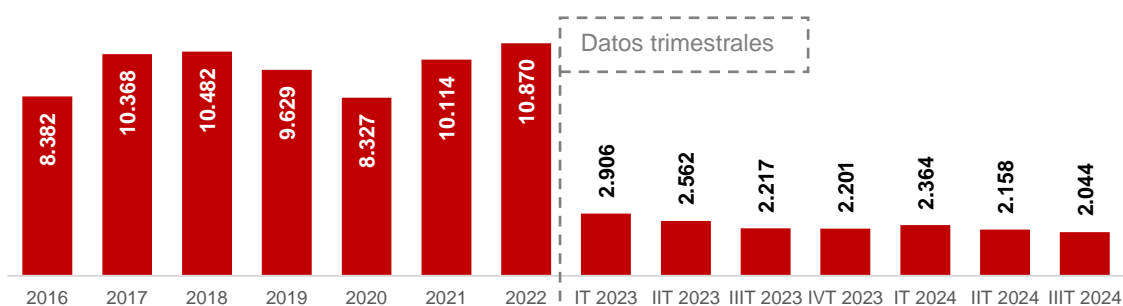
#### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



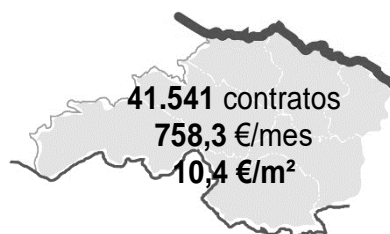
## Bizkaia

A 30 de septiembre de 2024 se encuentran 41.541 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 758,3 € y una renta por metro cuadrado construido de 10,4 €/m<sup>2</sup>.

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2024



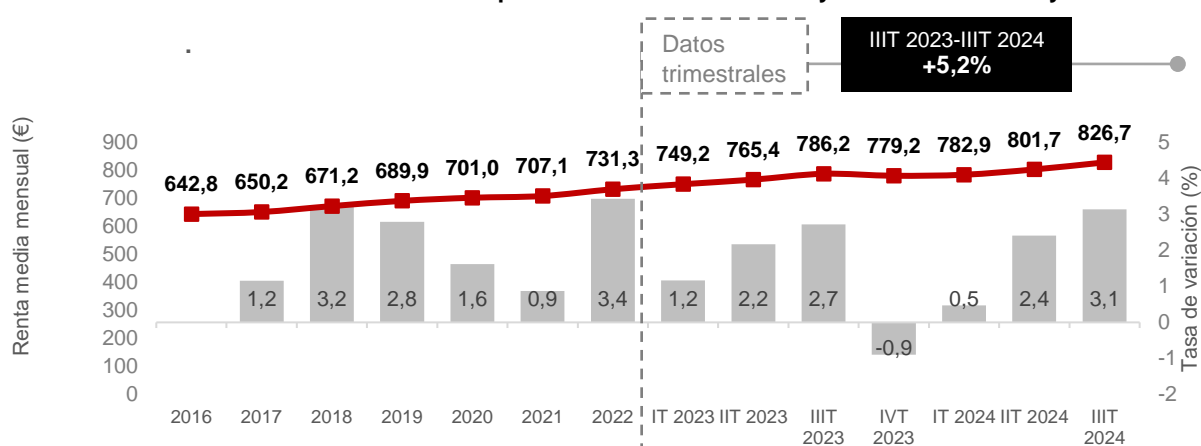
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	641,5€	735,4€	840,5€
Renta por m <sup>2</sup> construido	8,5€	10,2€	12,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	31.156	20.771	10.385

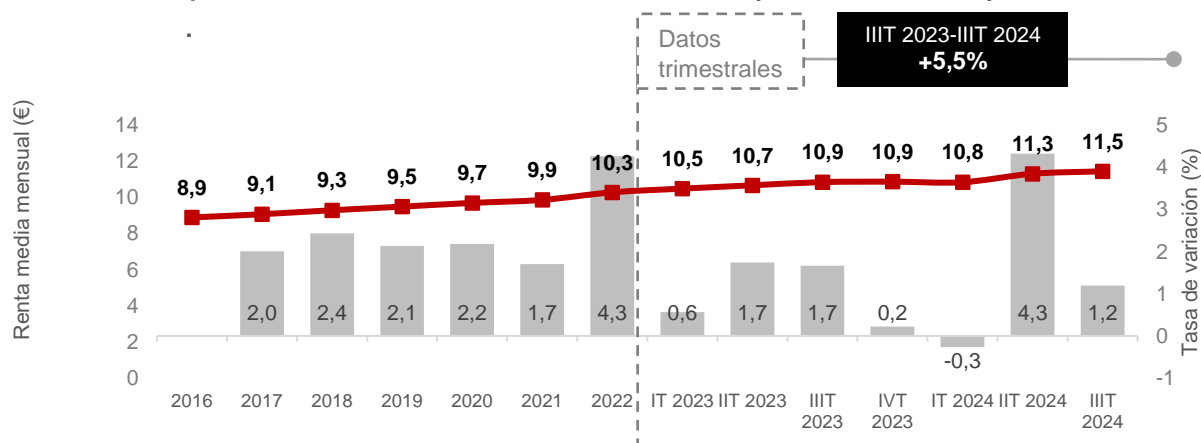


En cuanto a las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2024, se observa un incremento del 3,1% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (826,7 € frente a los 801,7 € del segundo trimestre de 2024) y de un modo más pronunciado, aumenta el 5,2% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta (1,2%) con respecto al segundo trimestre de 2024 y crece un 5,5% en relación con el tercer trimestre de 2023, situándose en 11,5 €/m<sup>2</sup>.

#### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



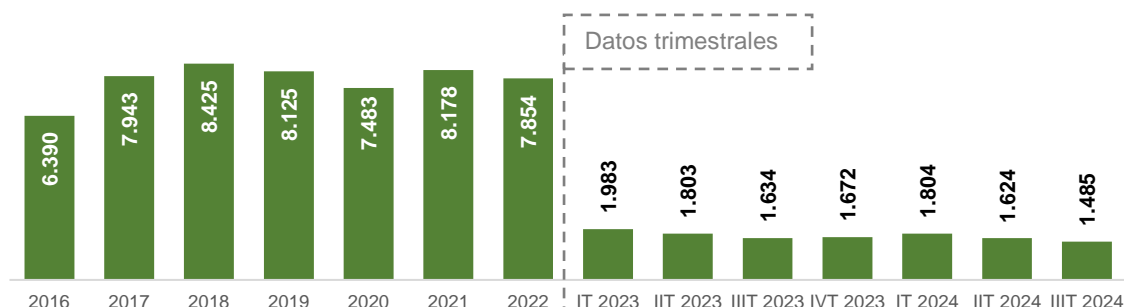
#### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



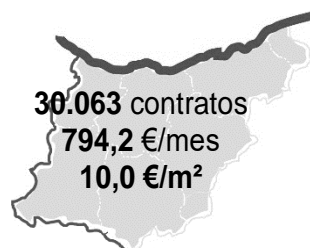
## Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 30.063 contratos vigentes a 30 de septiembre de 2024 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (794,2 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene en 0,4 € inferior (10,0 €/m<sup>2</sup>).

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2024

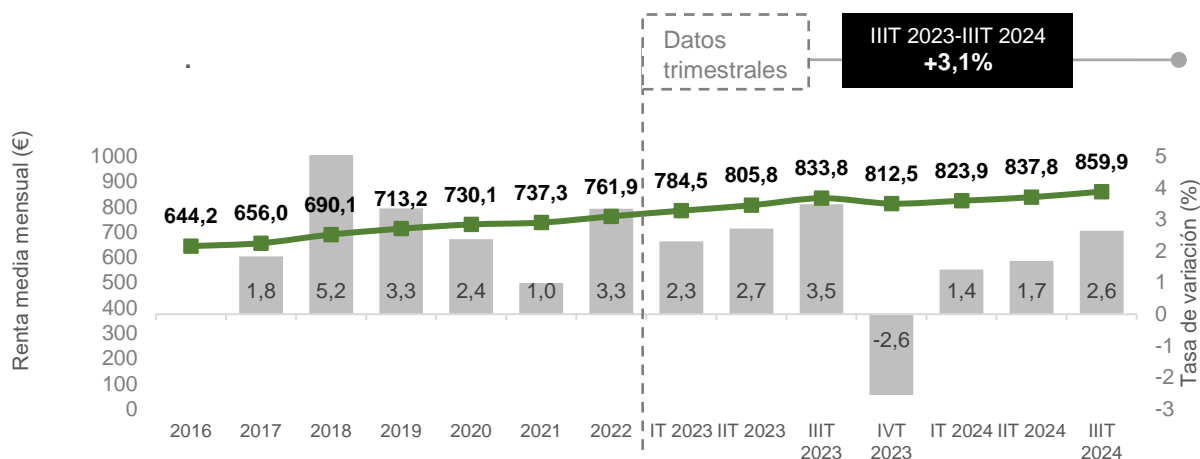


Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

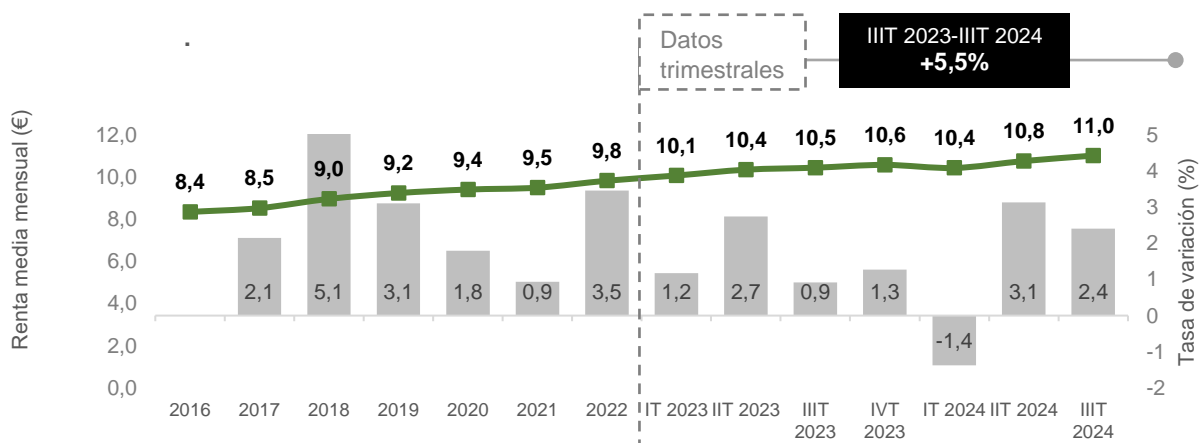
Contratos vigentes a 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	626,5€	750,0€	900,4€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,6€	9,5€	12,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	22.547	15.032	7.516

La renta media de las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2024 alcanza los 859,9 €. Esta cifra aumenta con respecto a la registrada en el trimestre anterior (+2,6%) y refleja un incremento algo mayor en la variación interanual (+3,1%). El precio de alquiler por metro cuadrado (11,0 €/m<sup>2</sup>) crece tanto con respecto al segundo trimestre de 2024 (2,4%) como en relación con el mismo trimestre del año anterior (5,5%).

#### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



#### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



### 3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN<sup>5</sup>

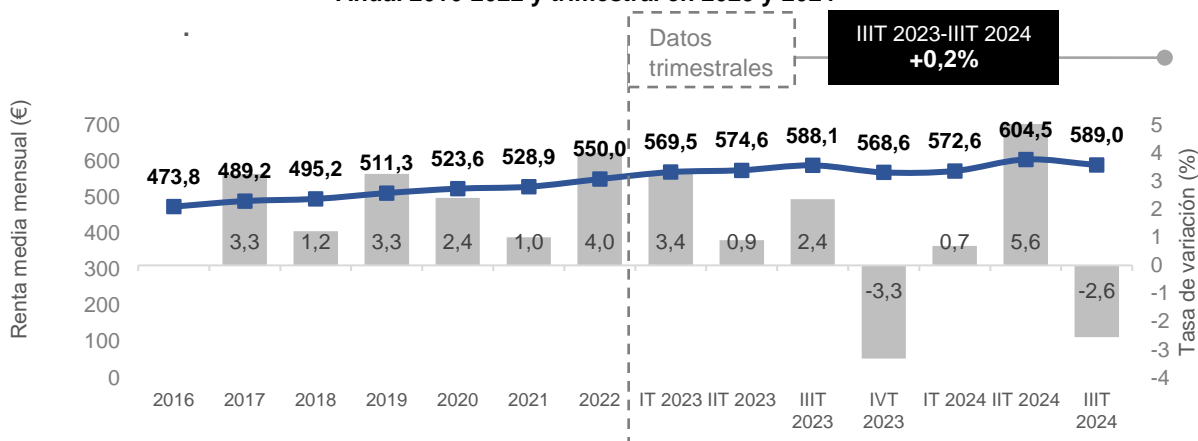
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el tercer trimestre de 2024 ofrece cifras que oscilan desde los 589,0 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 818,7 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 933,2 €/mes, registrados por término medio en las capitales.

En términos interanuales son los municipios de 5.001 a 10.000 habitantes los que registran una mayor subida (+7,9%) seguidos por las capitales (+5,2%).

En este tercer trimestre de 2024 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 disminuyen en los municipios de menos de 2.500 habitantes (-2,6%) y en el estrato de 2.500 a 5000 habitantes (-5,0%), se mantienen estables para los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes, mientras que en el resto los incrementos oscilan entre el 0,8% de los municipios de entre 40.001 a 100.000 habitantes y el 5,2% de los de 5.001 a 10.000 habitantes.

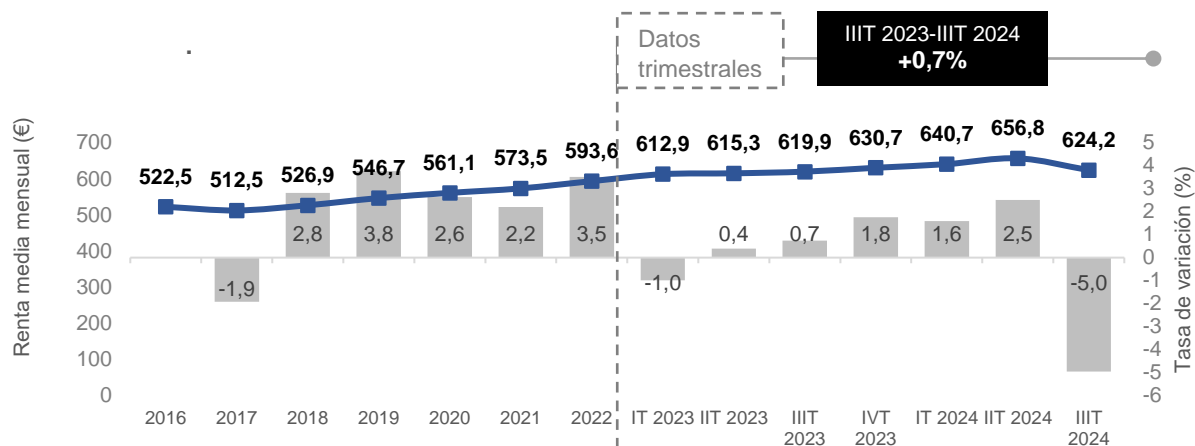
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**



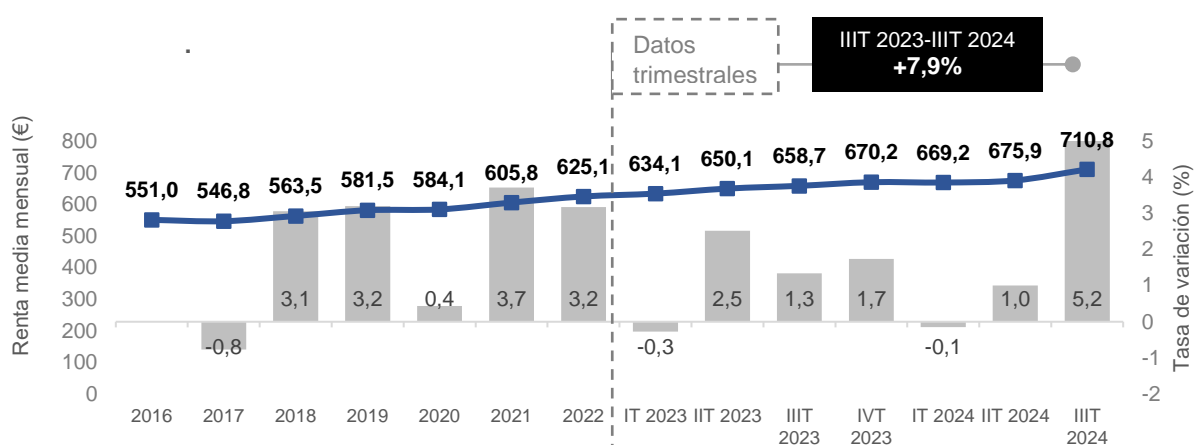
<sup>5</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



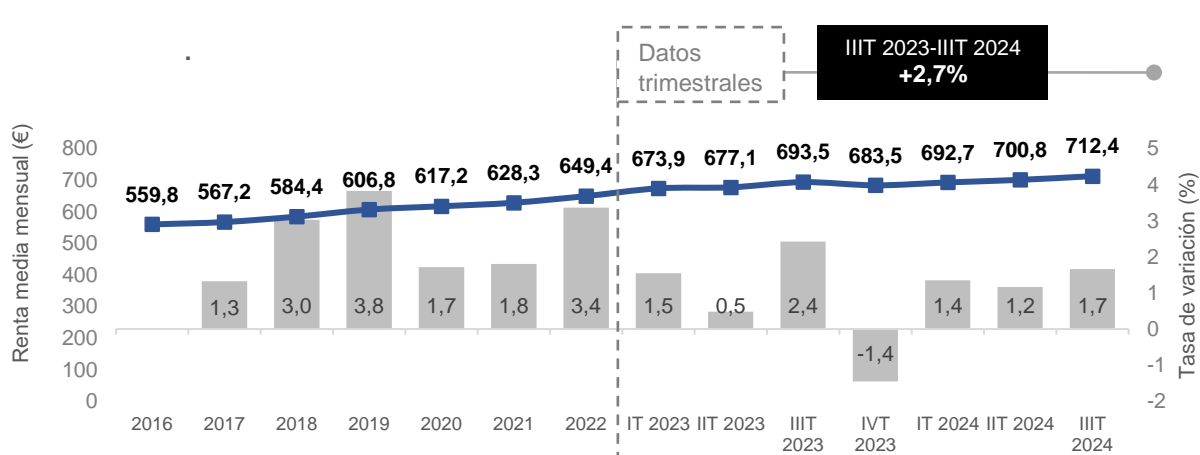
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.**  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.**  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024

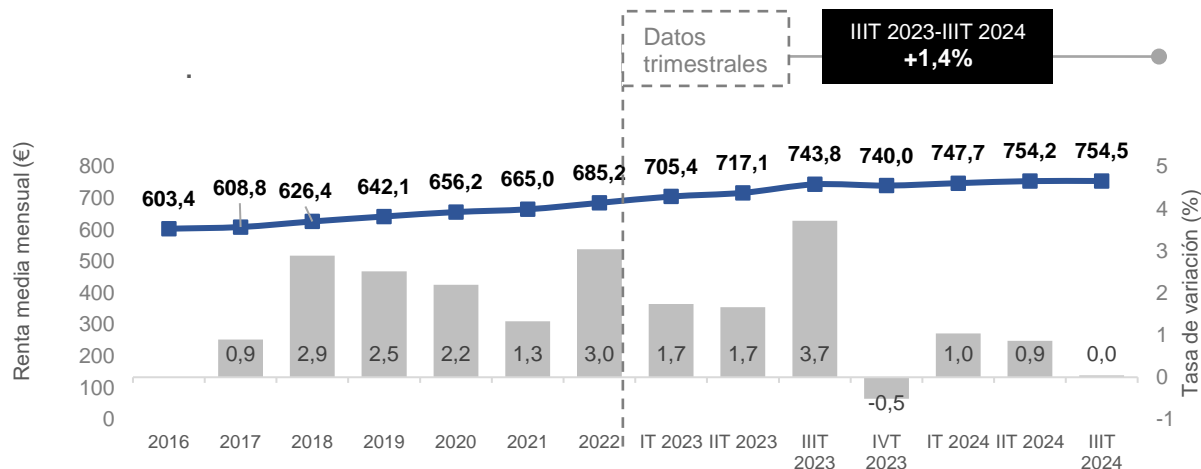


**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.**  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024

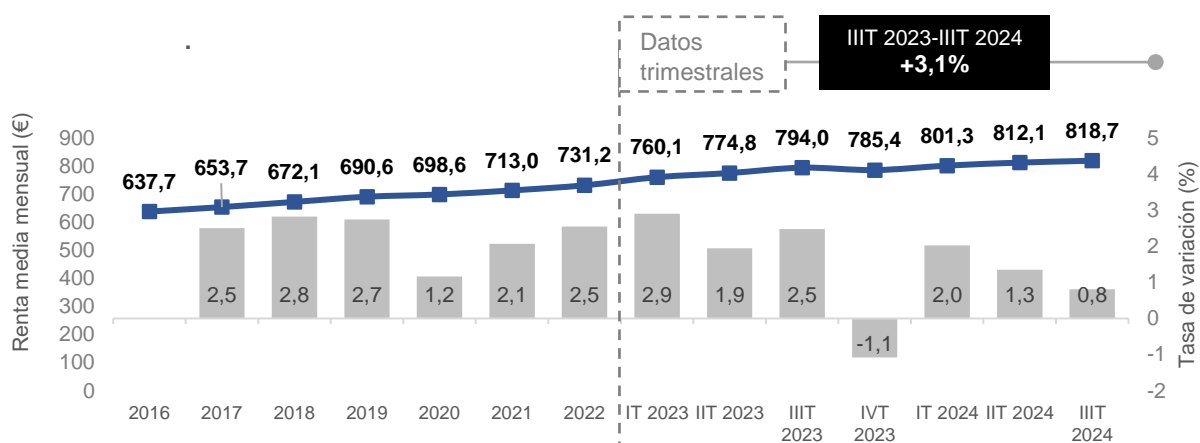




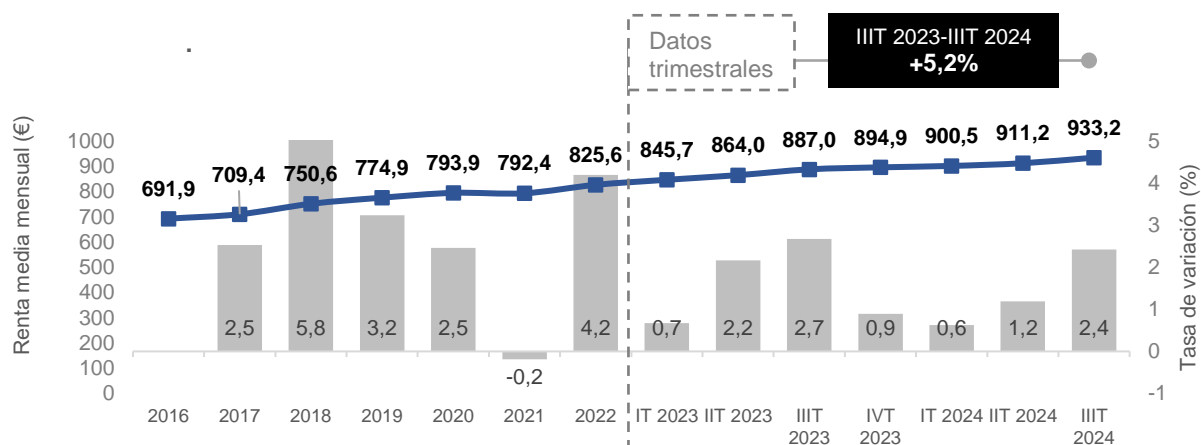
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.**  
**Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.**  
**Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitante (capitales).**  
**Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**





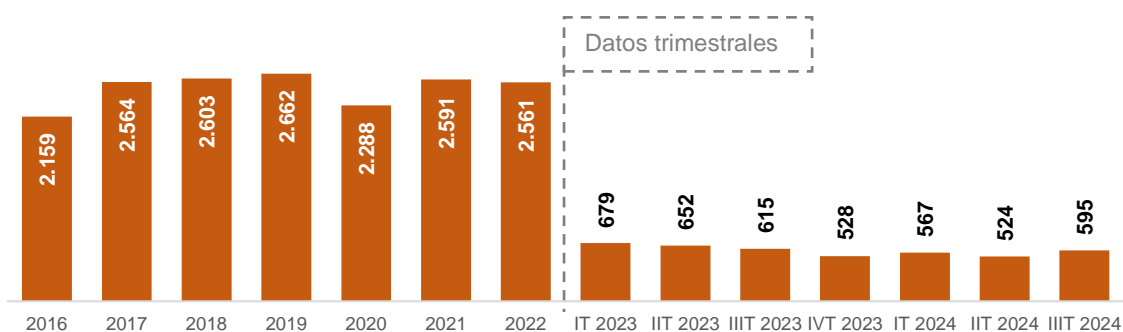
#### 4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS<sup>6</sup>

##### 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 11,6% de las fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2024 en la Comunidad Autónoma Vasca (9.678 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 721,2 €/mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 642,8 €/mes que se registran en Abetxuko a los 846,6 €/mes del barrio de San Martín.

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2024

9.678 contratos  
721,2 €/mes  
9,4 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	625,7€	721,0€	803,7€
Renta por m² construido	7,9€	9,2€	10,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.259	4.839	2.420

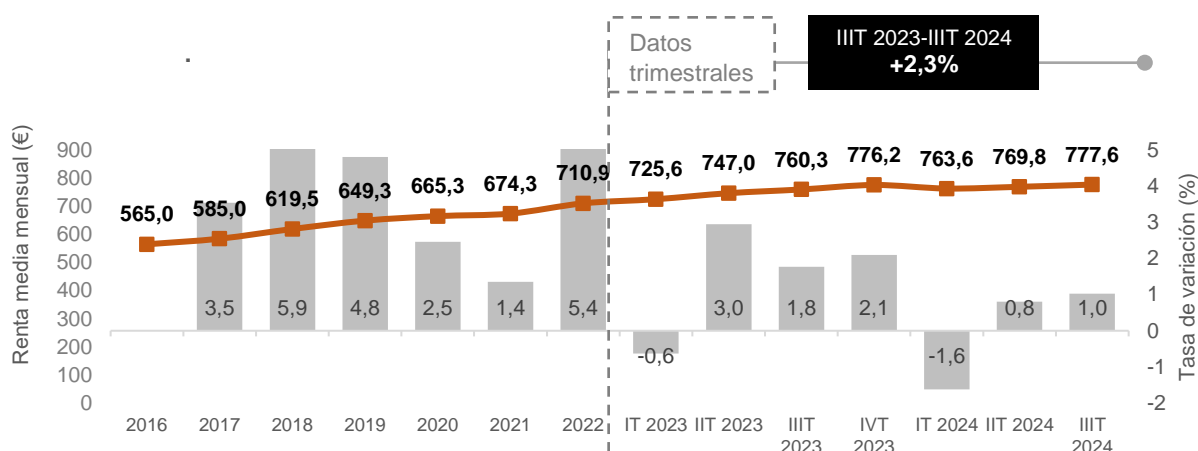
<sup>6</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



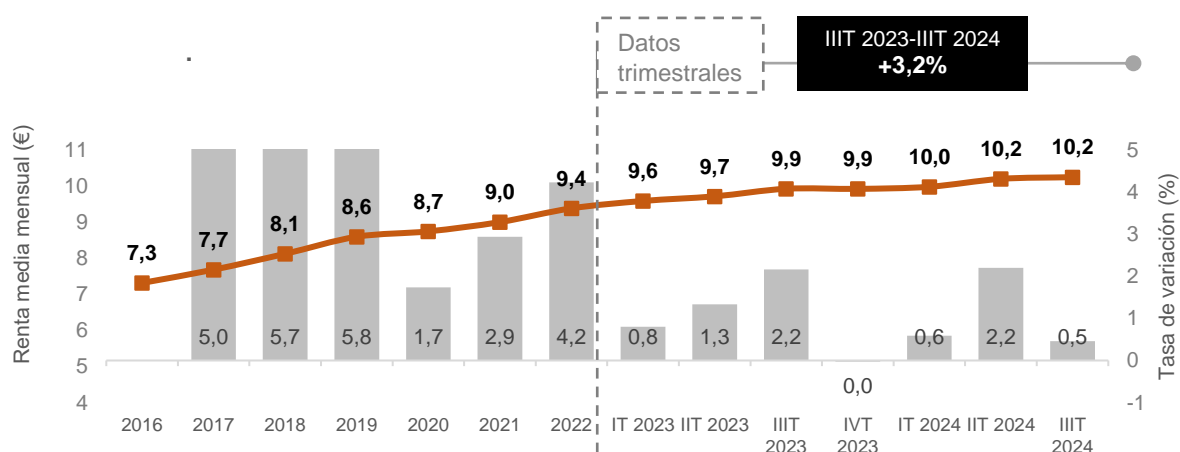
Los contratos incorporados en el tercer trimestre de 2024 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 777,6 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 2,3%. En términos trimestrales, se constata una ligera subida del 1,0%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el tercer trimestre de 2024 es de 10,2 €/ m<sup>2</sup>, recogiendo un aumento interanual del 3,2% y de apenas el 0,5% con respecto al segundo trimestre de 2024.

#### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



#### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024







## Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-09-2024

		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	2.983	30,82	700,1	-2,93	9,8	4,26
	DISTRITO 02	1.750	18,08	764,9	6,06	9,4	-0,12
	DISTRITO 03	1.747	18,05	706,1	-2,09	9,0	-4,55
	DISTRITO 04	1.763	18,22	710,2	-1,52	9,6	2,45
	DISTRITO 05	1.360	14,05	752,7	4,37	8,9	-5,83
	DISTRITO 06	75	0,77	599,0	-16,94	8,4	-10,71
<b>Barrio</b>							
001	Alde Zaharra / Casco Viejo	996	10,29	648,2	-10,11	10,4	10,68
002	Ensanche	547	5,65	818,9	13,55	10,7	14,13
003	Lovaina	452	4,67	772,4	7,10	9,7	3,34
004	Coronación	929	9,60	691,9	-4,06	9,1	-3,15
005	El Pilar	511	5,28	695,2	-3,60	9,0	-4,19
006	Gazalbide	33	0,34	x	x	x	x
007	Txagorritxu	375	3,87	736,9	2,18	9,0	-4,75
008	San Martín	224	2,31	846,6	17,39	8,6	-8,89
009	Zaramaga	632	6,53	685,2	-4,99	9,2	-2,31
010	Anglo-Vasco	261	2,70	722,1	0,12	8,9	-5,02
011	Arantzabela	60	0,62	713,8	-1,02	8,7	-7,95
012	Santiago	103	1,06	749,8	3,96	8,8	-6,35
013	Aranbizkarra	399	4,12	702,4	-2,61	8,6	-8,99
014	Arana	196	2,03	680,5	-5,64	9,3	-1,06
015	Desamparados	313	3,23	753,7	4,50	9,9	4,95
016	Judimendi	467	4,83	703,6	-2,43	9,6	2,28
017	Santa Lucía	273	2,82	717,9	-0,45	9,4	-0,40
018	Adurtza Errekaleor	319	3,30	674,4	-6,49	9,6	2,44
019	San Cristobal	379	3,92	704,4	-2,33	9,6	2,39
020	Mendizorrotza	76	0,79	775,9	7,58	11,1	18,28
021	Ariznabarra	427	4,41	708,8	-1,72	9,8	3,75
022	Ali-Gobeo	36	0,37	x	x	x	x
023	Sansomendi	519	5,36	753,8	4,53	8,6	-8,08
024	Lakua-Arriaga	733	7,57	767,4	6,40	9,0	-3,92
025	Abetxuko	72	0,74	642,8	-10,87	8,7	-7,05
026	Zona Rural Este	34	0,35	x	x	x	x
027	Zona Rural Noroeste	29	0,30	x	x	x	x
028	Zona Rural Suroeste	12	0,12	x	x	x	x
029	Zabalzana	163	1,68	845,7	17,27	9,6	1,83
030	Salburua	96	0,99	830,5	15,16	9,2	-2,46
031	Arechavaleta	12	0,12	x	x	x	x

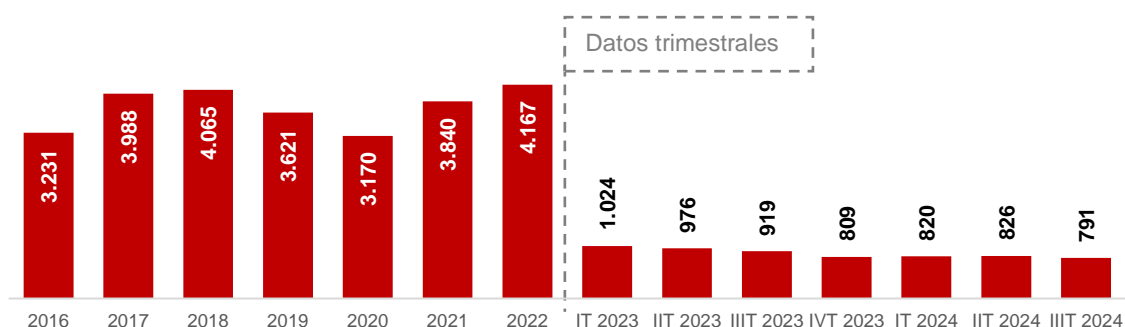
x: No disponible. No hay oferta suficiente

## 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 2024: 18,7% (con 15.601 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 579,2 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.087,6 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 836,9 €/mes.

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2024

15.601 contratos  
836,9 €/mes  
11,9 €/m²

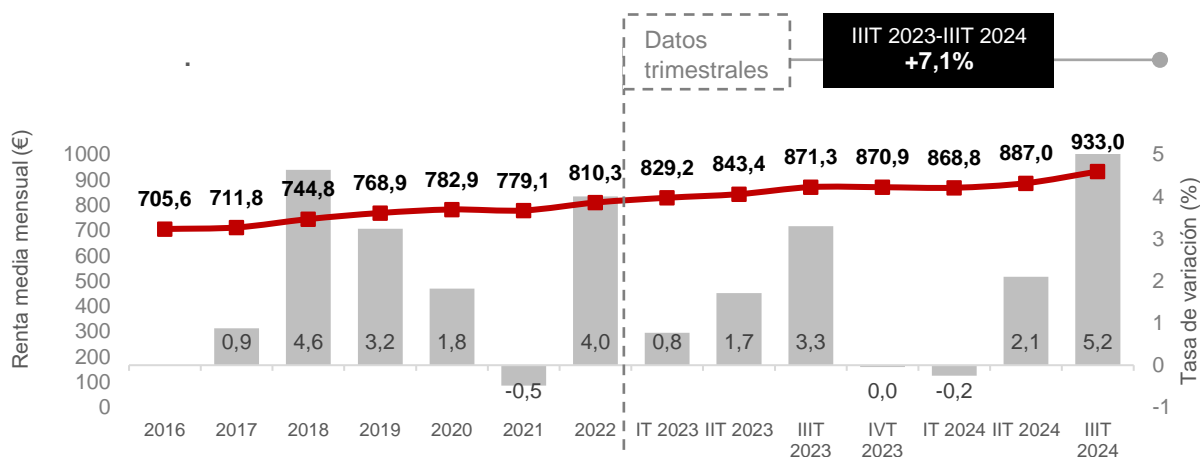
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	700,0€	800,0€	925,0€
Renta por m² construido	9,9€	11,6€	13,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	11.701	7.801	3.900

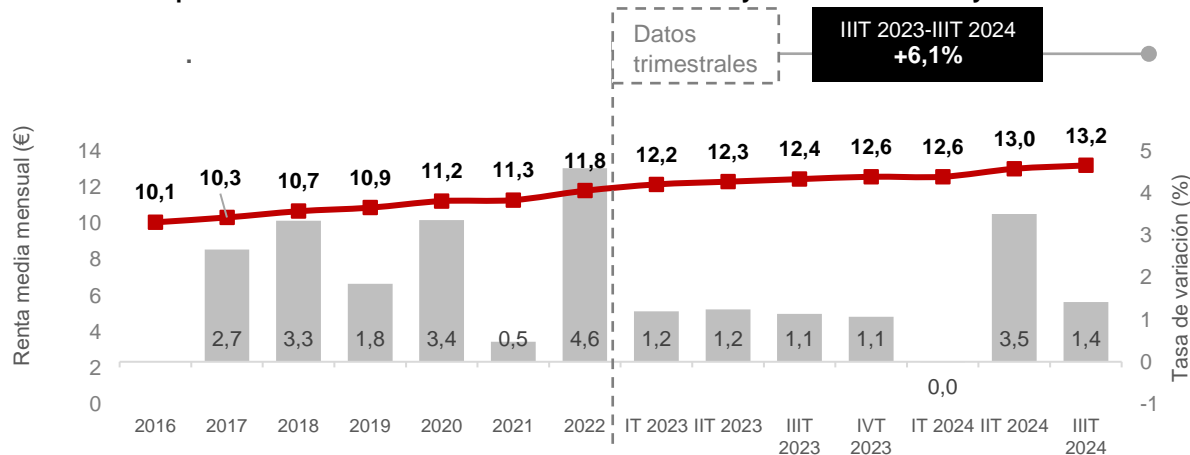
Desde el tercer trimestre de 2023 hasta los dos últimos trimestres registrados de 2024 el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas se mantenía estable en unos 870,0 € mensuales. Este trimestre, en referencia con el trimestre anterior, se ha incrementado un 5,2% y ha crecido un 7,1% con respecto al tercer trimestre del año 2023 alcanzando los 933,0€.

El precio por metro cuadrado (13,2 €/ m<sup>2</sup>) sube un 1,4% con respecto al segundo trimestre de 2024 y un 6,1% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

#### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



#### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024





# Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-09-2024

		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
<b>Distrito</b>							
	DISTRITO 01	1.807	11,58	854,1	2,05	11,7	-1,74
	DISTRITO 02	1.829	11,72	757,0	-9,54	11,3	-4,63
	DISTRITO 03	672	4,31	736,8	-11,95	11,2	-6,02
	DISTRITO 04	1.691	10,84	764,8	-8,61	11,5	-3,04
	DISTRITO 05	3.236	20,74	769,3	-8,08	11,1	-6,60
	DISTRITO 06	2.762	17,70	1083,3	29,45	14,2	19,77
	DISTRITO 07	2.250	14,42	787,6	-5,89	11,6	-2,70
	DISTRITO 08	1.354	8,68	794,3	-5,09	11,6	-2,17
<b>Barrio</b>							
101	San Ignacio	500	3,20	842,1	0,63	11,2	-5,81
102	Elorrieta	16	0,10	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	361	2,31	859,5	2,70	11,8	-0,79
104	Deustu / Deusto	704	4,51	904,9	8,13	12,3	3,63
105	La Ribera	42	0,27	x	x	x	x
106	Arangoiti	184	1,18	703,7	-15,92	10,8	-9,20
201	Castaños	240	1,54	845,9	1,08	12,5	5,07
202	Matiko	344	2,20	766,5	-8,41	11,7	-1,82
203	Ciudad Jardín	21	0,13	x	x	x	x
204	Uribarri	690	4,42	746,4	-10,81	11,4	-4,05
205	Zurbaran	433	2,78	748,0	-10,62	10,7	-10,06
206	Arabella	98	0,63	687,4	-17,86	10,3	-13,14
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	481	3,08	703,6	-15,93	11,7	-1,86
302	Txurdinaga	189	1,21	826,7	-1,21	9,9	-16,60
303	Disem. Otxarkoaga-Txurdinaga	<5	0,01	x	x	x	x
401	Begoña	135	0,87	802,0	-4,16	11,2	-5,46
402	Santutxu	1.334	8,55	767,1	-8,34	11,6	-2,54
403	Bolueta	222	1,42	728,1	-13,00	11,3	-4,73
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	667	4,28	815,5	-2,55	12,0	1,17
502	Iturralde	333	2,13	780,2	-6,77	11,1	-6,84
503	Solokoetxe	207	1,33	775,6	-7,32	10,3	-13,06
504	Atxuri	295	1,89	721,7	-13,76	10,9	-8,00
505	La Peña	302	1,94	738,8	-11,72	10,4	-12,70
506	Bilbao la Vieja	201	1,29	726,3	-13,21	11,5	-3,42
507	San Francisco	539	3,45	732,9	-12,42	10,8	-9,12
508	Zabala	398	2,55	760,2	-9,17	11,3	-5,35
509	San Adrián	177	1,13	793,4	-5,19	10,3	-13,19
510	Diseminado Ibaiondo	6	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	111	0,71	963,6	15,14	11,6	-2,68
601	Abando	1.397	8,95	1.079,0	28,93	14,6	23,10
602	Indautxu	1.365	8,75	1.087,6	29,96	13,9	16,55
701	Amezola	603	3,87	895,5	7,00	12,0	0,88
702	Iralabarri	550	3,53	784,9	-6,21	11,1	-6,43
703	Rekaldeberri	747	4,79	775,5	-7,33	11,7	-1,45
704	Larraskitu	109	0,70	710,4	-15,12	10,8	-8,89
705	Uretamendi	141	0,90	621,2	-25,78	11,4	-3,99
706	Iturrigorri - Peñascal	99	0,63	579,2	-30,79	11,5	-3,39
707	Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x	x
801	Basurto	648	4,15	896,2	7,08	12,8	7,41
802	Olabeaga	89	0,57	765,3	-8,55	11,9	0,43
803	Masustegi - Monte Caramelo	127	0,81	811,2	-3,06	10,9	-8,53
804	Altamira	76	0,49	662,2	-20,88	9,9	-16,61
805	Zorrotza	407	2,61	666,3	-20,38	10,4	-12,63
806	Disem. Basurto-Zorrotza;	7	0,04	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

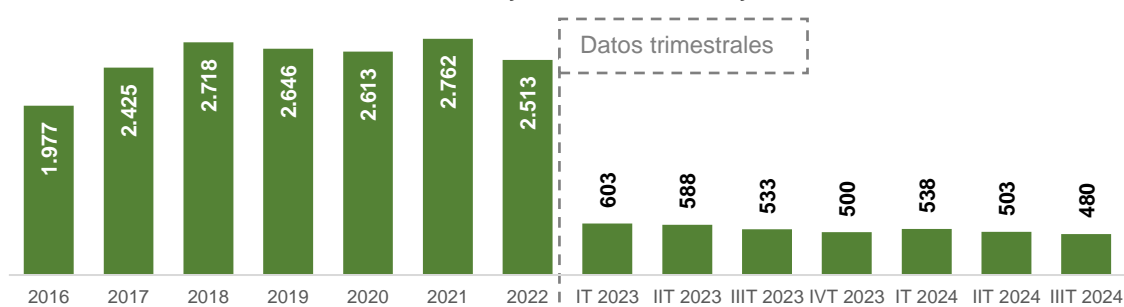


## Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2024, del 11,5% (correspondiente a 9.576 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 supera los 1.000€ situándose en 1.015,4€ mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (775,8 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.196,2 € en la zona de Aiete-Lugaritz.

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de septiembre de 2024

9.576 contratos  
1.015,4 €/mes  
13,1 €/m²

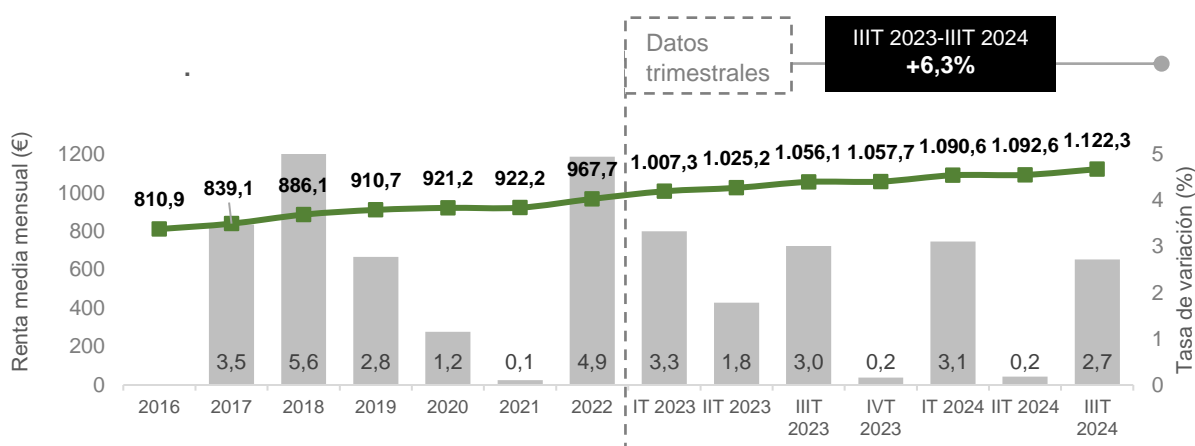
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	828,5€	970,0€	1.195,9€
Renta por m² construido	10,6€	12,7€	15,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.182	4.788	2.394

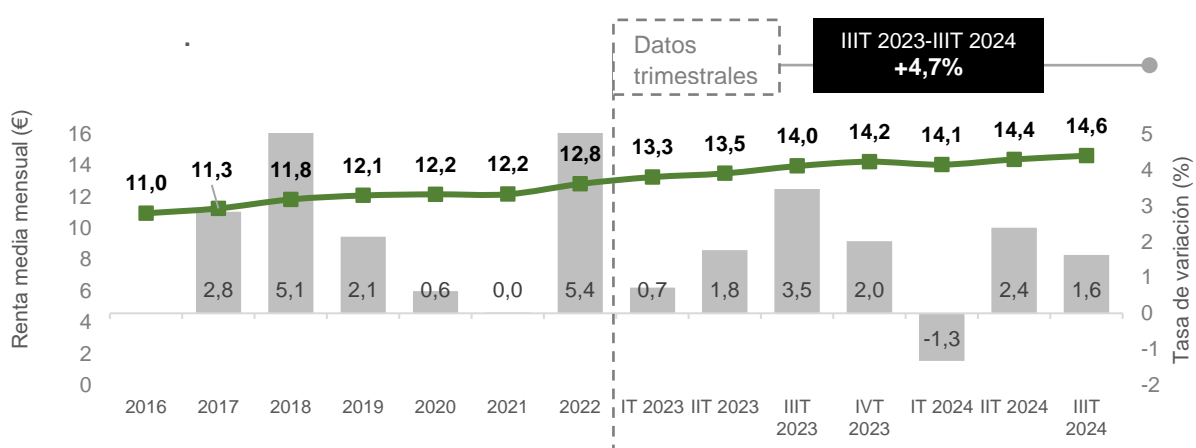
Desde el primer trimestre de 2023, los nuevos contratos firmados superan los 1.000 € alcanzando un promedio, en el tercer trimestre de 2024, de 1.122,3 €. Las nuevas fianzas presentan un notable incremento con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+6,3%) y algo menor en relación con las recogidas en el segundo trimestre de 2024 (+2,7%).

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2024, este aumenta significativamente en términos interanuales (+4,7%) y en menor medida en términos trimestrales (+1,6%) alcanzando los 14,6 €/ m<sup>2</sup>.

#### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



#### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024





## Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-09-2024

		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	458	4,78	1045,0	2,91	13,9	6,49
	DISTRITO 02	862	9,00	1182,2	16,43	15,2	16,07
	DISTRITO 03	2.519	26,31	1030,2	1,45	13,2	0,92
	DISTRITO 04	1.277	13,34	967,7	-4,70	13,1	0,01
	DISTRITO 05	942	9,84	1037,2	2,15	13,7	4,57
	DISTRITO 06	1.853	19,35	1116,9	9,99	13,7	4,69
	DISTRITO 07	1.665	17,39	815,8	-19,65	10,9	-16,86
<b>Barrio</b>							
001	Aiete-Lugaritz	474	4,95	1.196,2	17,81	13,4	2,71
002	Altza, Buenavista, Herrera	851	8,89	784,8	-22,71	10,5	-19,44
003	Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak /						
004	Riberas de Loiola, Morlans Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	1.582	16,52	1.015,6	0,01	12,8	-2,00
005		832	8,69	1.127,0	10,99	14,1	7,40
006	Añorga	60	0,63	829,6	-18,30	10,1	-22,91
007	Ulía, Ategorrieta, Manteo	121	1,26	928,5	-8,56	12,1	-7,57
008	Centro	2.025	21,15	1123,9	10,68	14,8	12,88
009	Egia	770	8,04	916,9	-9,70	12,9	-1,54
010	Gros - Sagües	1.228	12,82	1.070,4	5,41	13,9	6,37
011	Ibaeta - Errotaburu - Berio - Lorea	379	3,96	1.090,7	7,42	13,8	5,14
012	Igeldo	21	0,22	x	x	x	x
013	Intxaurreondo, Marrutxipi	449	4,69	856,9	-15,61	11,4	-12,89
014	Loiola, Txomin	264	2,76	878,5	-13,48	11,8	-10,09
015	Martutene	118	1,23	775,8	-23,60	10,9	-16,46
016	Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	355	3,71	855,1	-15,79	11,3	-14,08
017	Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Illumbe	43	0,45	x	x	x	x
	Zubieta	<5	0,04	x	x	x	x

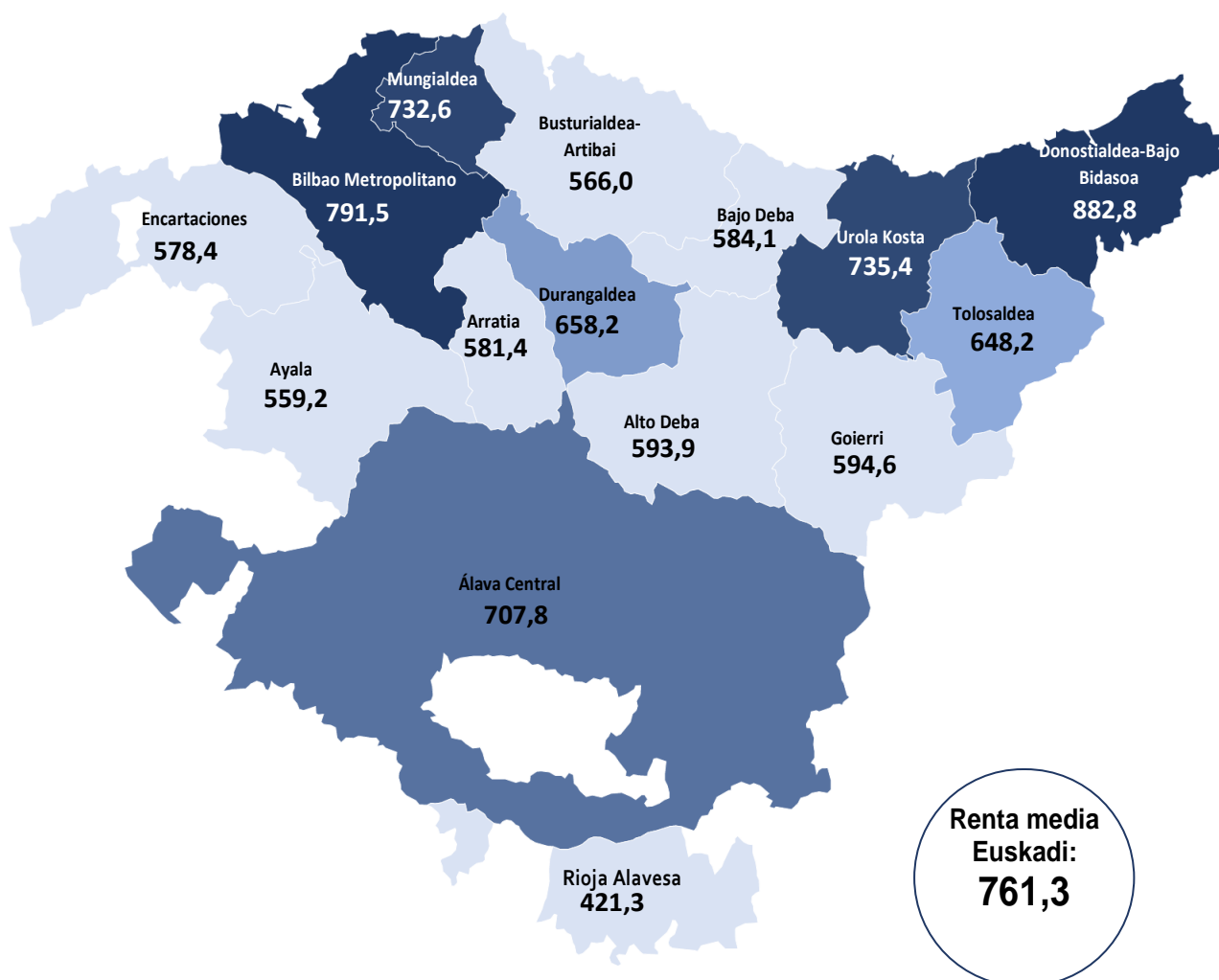
x: No disponible. No hay oferta suficiente

## 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 septiembre de 2024, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (882,8 €) y Bilbao Metropolitano (791,5 €), 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 (421,3 €) y las áreas de Ayala (559,2 €) y Busturialdea-Artibai (566,0). Estas dos últimas 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 septiembre de 2024




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

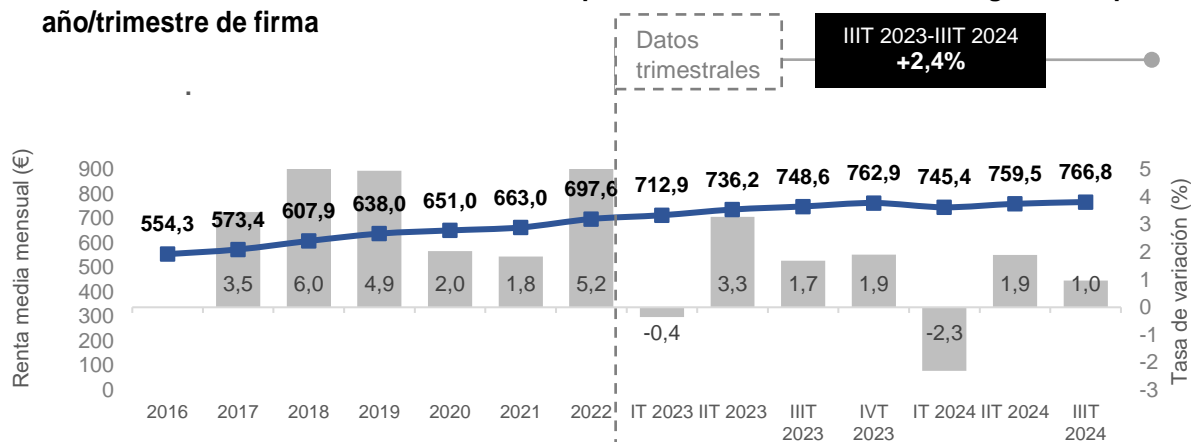
Agurain/Salvatierra, Alegría-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Erriberagoitia/Ribera Alta, Harana/Valle de Arana, Iruña Oka/Iruña de Oca, Iruñaz-Gauna, Kuartango, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio,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

Población  
N.º de municipios en el  
área

288.967<sup>9</sup>  
32

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
10.310	707,8 €	9,2 €

**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 30-09-2024**
**Renta de alquiler**

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	607,7€	710,2€	800,0€
Renta por m² construido	7,7€	9,1€	10,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.733	5.155	2.578

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-09-2024**
**Municipio**

	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Agurain/Salvatierra	206	2,00	507,4	-28,31	6,1	-34,22
Alegría-Dulantzi	101	0,98	553,3	-21,83	7,1	-23,50
Iruña Oka/Iruña de Oca	41	0,40	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	9.678	93,87	721,2	1,89	9,4	2,01
Municipios de menos de 2.500 habitantes	284	2,75	491,3	-30,59	5,8	-37,14

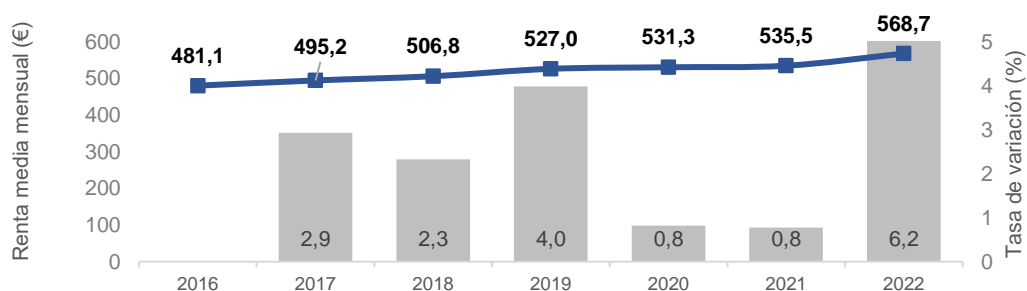
<sup>9</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


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

**Población** 32.178<sup>10</sup>
**N.º de municipios en el área** 10

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
910	578,4 €	7,5 €

**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 30-09-2024**
**Renta de alquiler**

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	516,9€	577,8€	643,8€
Renta por m² construido	6,5€	7,4€	8,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	683	455	228

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-09-2024**
**Municipio**

	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Balmaseda	294	32,31	567,7	-1,86	7,6	1,27
Güeñes	224	24,62	590,9	2,15	7,9	5,13
Karrantza Harana/Valle de Carranza	28	3,08	x	x	x	x
Sopuerta	55	6,04	574,8	-0,62	6,7	-10,35
Zalla	256	28,13	601,2	3,93	7,6	1,32
Municipios de menos de 2.500 habitantes	53	5,82	545,7	-5,66	6,8	-9,36

<sup>10</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

A.F. de Goierri

Municipios

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

Población

70.109<sup>11</sup>

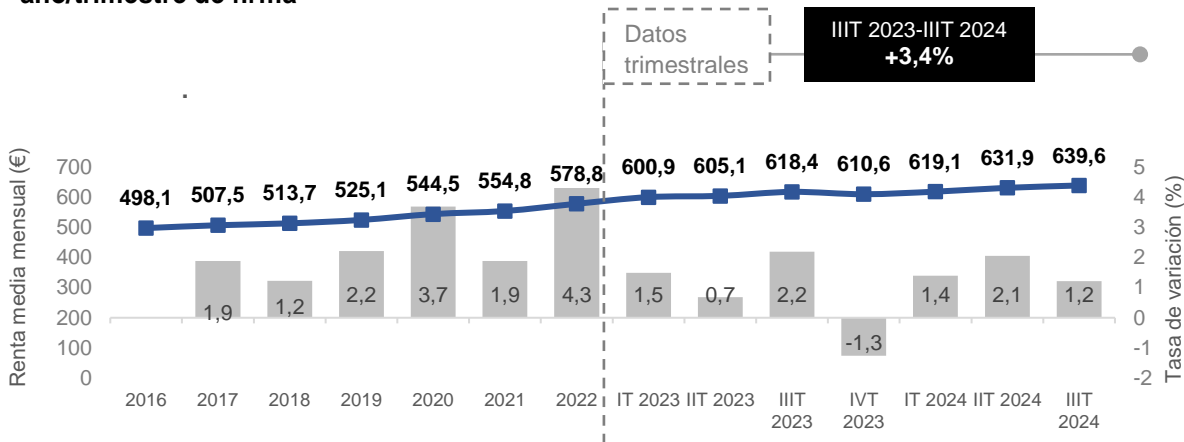
N.º de municipios en el área

22

Contratos vigentes a 30-09-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.386	594,6 €	7,2 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2024

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	525,3€	600,0€	664,7€
Renta por m² construido	6,0€	7,1€	8,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.790	1.193	597

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2024

Municipio

	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Beasain	522	21,88	658,3	10,72	8,0	11,31
Lazkao	217	9,09	586,4	-1,38	6,8	-5,82
Legazpi	210	8,80	549,3	-7,62	6,5	-10,57
Ordizia	537	22,51	623,9	4,93	7,7	6,73
Urretxu	192	8,05	556,9	-6,33	6,9	-4,60
Zumarraga	352	14,75	556,6	-6,40	7,3	1,12
Municipios de menos de 2.500 habitantes	356	14,92	549,3	-7,62	6,2	-14,87

<sup>11</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



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, Usansolo, Valle de Trápaga-Trapagaran, Zamudio, Zaratamo, Zeberio, Zierbena

Población

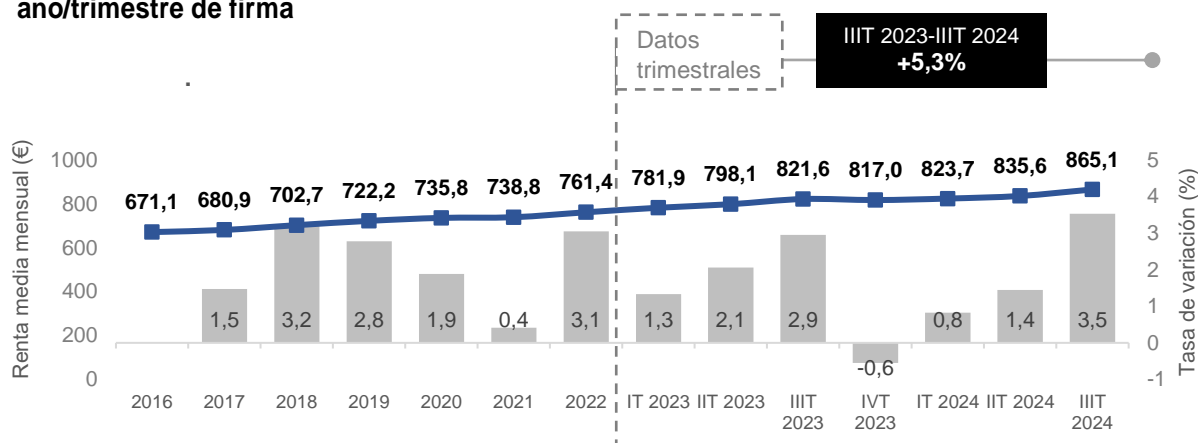
900.110<sup>12</sup>

N.º de municipios en el área

36

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
33.801	791,5 €	11,0 €

**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 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	669,5€	760,0€	874,1€
Renta por m² construido	9,2€	10,8€	12,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	25.351	16.901	8.450

<sup>12</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



### Información por municipios pertenecientes al área funcional

**Contratos vigentes  
a 30-09-2024**

#### Municipio

	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
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	187	0,55	650,5	-17,81	9,4	-15,31
Alonsotegi	110	0,33	612,9	-22,57	9,1	-17,69
Arrigorriaga	327	0,97	678,9	-14,23	8,8	-20,60
Barakaldo	3.836	11,35	725,3	-8,37	10,6	-3,60
Basauri	1.351	4,00	688,0	-13,08	9,9	-10,65
Berango	189	0,56	808,3	2,12	10,8	-2,59
Bilbao	15.601	46,16	836,9	5,73	11,9	7,68
Derio	178	0,53	751,0	-5,11	9,4	-15,18
Erandio	743	2,20	729,1	-7,89	10,3	-6,59
Etxebarri	317	0,94	801,0	1,20	9,8	-11,31
Galdakao	720	2,13	715,8	-9,56	8,9	-19,24
Getxo	2.838	8,40	940,9	18,88	11,9	7,57
Gorliz	193	0,57	758,5	-4,17	9,3	-16,17
Leioa	980	2,90	850,8	7,49	10,9	-1,42
Muskiz	172	0,51	620,5	-21,61	8,4	-24,17
Ortuella	204	0,60	619,5	-21,73	9,3	-16,01
Plentzia	113	0,33	761,4	-3,80	9,7	-11,91
Portugalete	1.295	3,83	694,3	-12,29	10,2	-7,99
Santurtzi	1.505	4,45	696,7	-11,98	10,3	-7,02
Sestao	1.079	3,19	660,8	-16,51	9,7	-11,88
Sondika	157	0,46	736,5	-6,95	9,4	-15,02
Sopela	510	1,51	835,1	5,51	10,5	-4,62
Ugao-Miraballes	158	0,47	607,3	-23,27	8,1	-26,62
Urduliz	189	0,56	845,0	6,76	10,2	-7,94
Usansolo	140	0,41	701,8	-11,34	8,7	-20,94
Valle de Trápaga-Trapagaran	266	0,79	658,8	-16,76	9,0	-18,42
Zamudio	137	0,41	704,8	-10,96	9,2	-16,84
Municipios de menos de 2.500 habitantes	306	0,91	671,3	-15,19	8,8	-20,19



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

408.972<sup>13</sup>

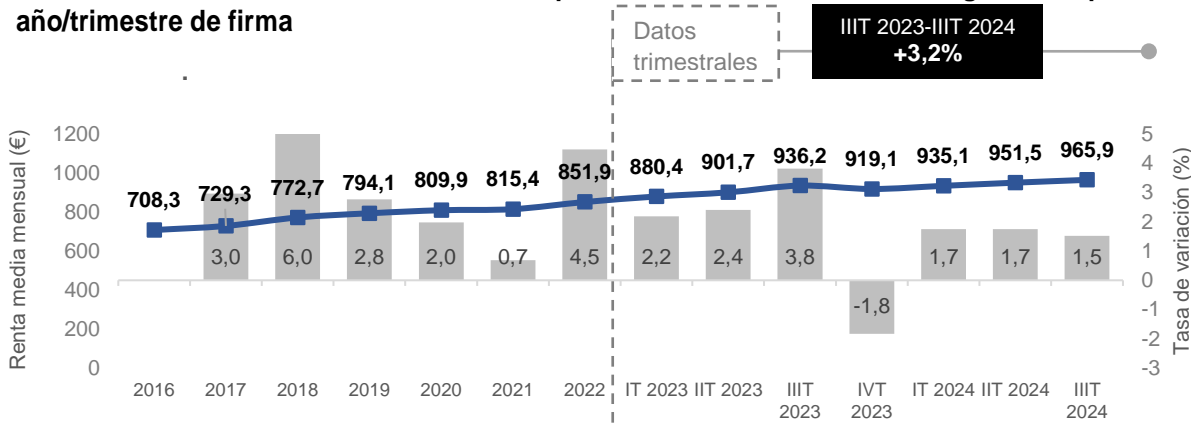
N.º de municipios en el área

13

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
19.247	882,8 €	11,4 €

**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 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	717,1€	827,0€	996,6€
Renta por m² construido	8,9€	10,8€	13,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	14.435	9.624	4.812

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-09-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Andoain	527	2,74	695,1	-21,26	8,7	-23,28
Astigarraga	317	1,65	857,7	-2,84	10,4	-8,79
Donostia / San Sebastián	9.576	49,75	1015,4	15,02	13,1	15,36
Errenteria	1.623	8,43	737,0	-16,52	10,2	-9,98
Hernani	779	4,05	715,0	-19,00	9,0	-20,55
Hondarribia	819	4,26	793,6	-10,10	10,3	-9,56
Irun	3.056	15,88	745,1	-15,60	9,4	-17,50
Lasarte-Oria	792	4,11	792,7	-10,20	10,1	-10,89
Lezo	218	1,13	730,8	-17,22	9,4	-17,25
Oiartzun	265	1,38	725,5	-17,82	8,8	-22,72
Pasaia	841	4,37	756,1	-14,36	10,3	-9,58
Urnieta	221	1,15	745,6	-15,55	9,1	-19,49
Usurbil	213	1,11	752,5	-14,76	9,5	-16,33

<sup>13</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



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

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

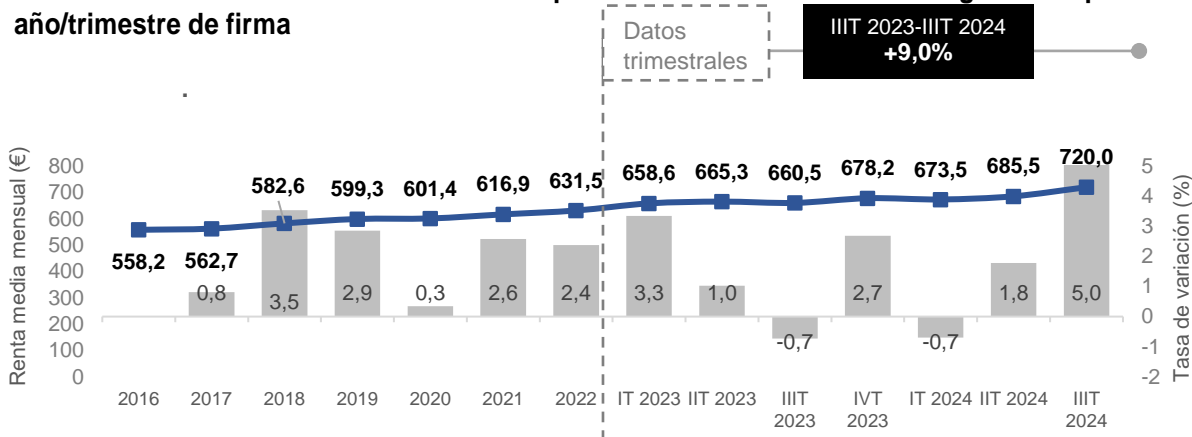
Población 78.263<sup>14</sup>

N.º de municipios en el área 11

Contratos vigentes a 30-09-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.592	658,2 €	8,3 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	589,4€	655,6€	732,7€
Renta por m² construido	6,8€	8,1€	9,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.944	1.296	648

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Abadiño	221	8,53	632,6	-3,89	7,8	-6,00
Amorebieta-Etxano	576	22,22	678,1	3,02	8,2	-1,91
Berriz	101	3,90	597,6	-9,20	7,5	-10,44
Durango	1.195	46,10	683,7	3,87	9,0	7,96
Elorrio	215	8,29	599,2	-8,96	7,2	-13,48
Iurreta	122	4,71	639,6	-2,83	8,3	-0,63
Zaldibar	106	4,09	562,4	-14,56	6,8	-18,84
Municipios de menos de 2.500 habitantes	56	2,16	556,1	-15,52	6,8	-18,74

<sup>14</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

**A.F. de Bajo Deba**

Municipios

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

Población

71.799<sup>15</sup>

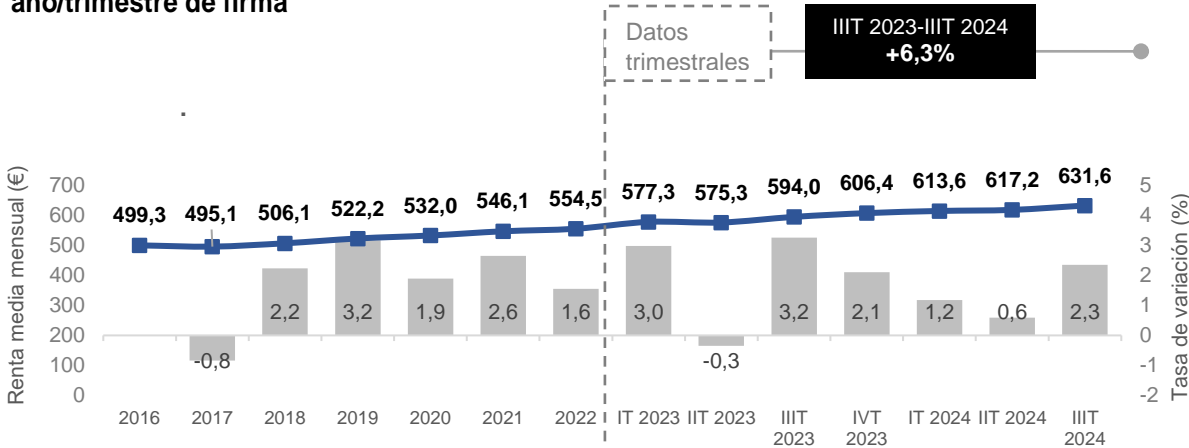
N.º de municipios en el área

8

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.653	584,1 €	7,8 €

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



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

Contratos vigentes a 30-09-2024

**Renta de alquiler**

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	518,6€	589,4€	650,0€
Renta por m² construido	6,4€	7,8€	9,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.990	1.327	663

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-09-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Deba	185	6,97	633,7	8,50	7,8	-0,34
Eibar	1.252	47,19	603,2	3,26	8,1	3,62
Elgoibar	446	16,81	563,3	-3,57	7,2	-8,45
Ermua	447	16,85	577,1	-1,20	8,3	6,24
Mutriku	112	4,22	528,6	-9,51	7,1	-9,26
Soraluze/Placencia de las Armas	135	5,09	501,4	-14,17	6,8	-13,30
Municipios de menos de 2.500 habitantes	76	2,86	543,8	-6,91	7,0	-10,97

<sup>15</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024





Área funcional

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

Municipios

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

Población

72.234<sup>16</sup>

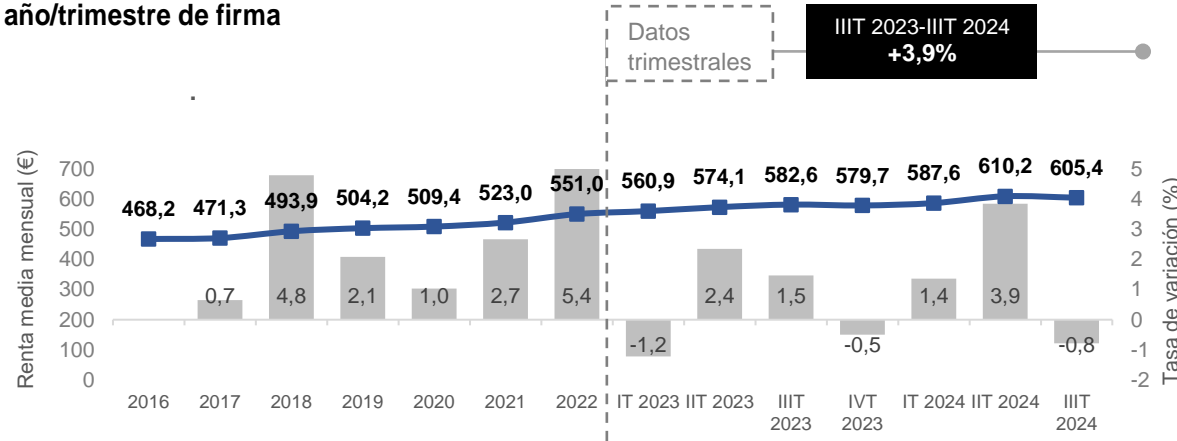
N.º de municipios en el área

32

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.138	566,0 €	7,1 €

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



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

Contratos vigentes a 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	499,2€	557,8€	643,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,7€	7,0€	8,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.604	1.069	535

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-09-2024	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	646	30,22	537,4	-5,05	7,0	-0,66
Gernika-Lumo	579	27,08	635,7	12,31	7,3	2,53
Lekeitio	202	9,45	560,4	-0,99	7,5	5,84
Markina-Xemein	166	7,76	539,6	-4,67	6,6	-7,07
Ondarroa	244	11,41	551,0	-2,65	7,5	5,76
Municipios de menos de 2.500 habitantes	301	14,08	525,2	-7,20	6,5	-8,50

<sup>16</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

Área funcional **A.F. de Arratia**

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

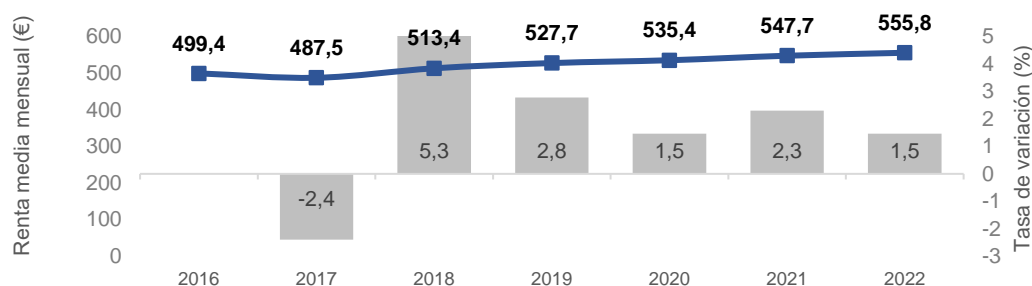
Población 14.169<sup>17</sup>

N.º de municipios en el área 8

## Contratos vigentes a 30-09-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
454	581,4 €	6,8 €

## 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 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	515,0€	574,0€	650,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,6€	6,6€	7,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	341	227	114

## Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2024	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	190	41,85	577,6	-0,65	6,4	-4,64
Lemoa	140	30,84	614,8	5,75	7,5	10,94
Municipios de menos de 2.500 habitantes	124	27,31	548,9	-5,59	6,5	-4,55

<sup>17</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

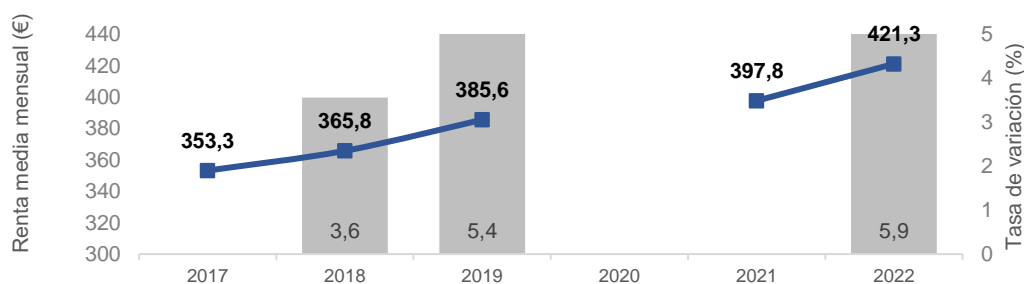


Área funcional	<b>A.F. de Rioja Alavesa</b>
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población	11.777 <sup>18</sup>
N.º de municipios en el área	15

#### Contratos vigentes a 30-09-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
274	421,3 €	5,5 €

#### 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 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	360,5€	415,2€	475,0€
Renta por m² construido	4,4€	5,3€	6,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	206	137	69

#### Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Oyón-Oion	132	48,18	423,1	0,44	5,5	1,02
Municipios de menos de 2.500 habitantes	142	51,82	419,6	-0,41	5,4	-1,06

<sup>18</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

**A.F. de Ayala**

Municipios

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

Población

41.600<sup>19</sup>

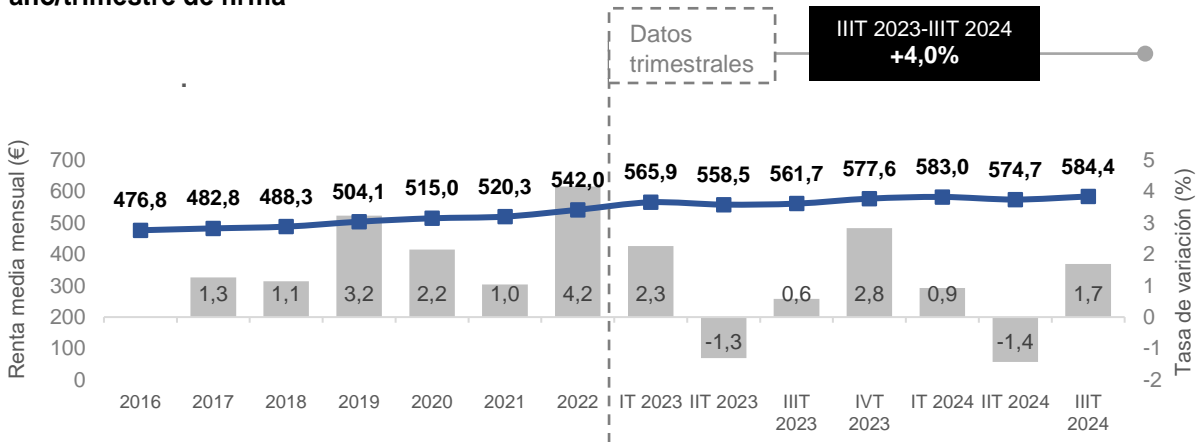
N.º de municipios en el área

8

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
1.380	559,2 €	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 30-09-2024

**Renta de alquiler**

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	499,3€	561,0€	624,2€
Renta por m² construido	5,9€	6,8€	7,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.035	690	345

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-09-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Amurrio	392	28,41	565,9	1,20	6,5	-6,17
Ayala/Aiara	34	2,46	x	x	x	x
Laudio/Llodio	627	45,43	584,0	4,44	7,6	9,55
Orozko	78	5,65	542,8	-2,92	5,6	-18,66
Urduña/Orduña	171	12,39	495,9	-11,31	6,7	-2,90
Municipios de menos de 2.500 habitantes	78	5,65	510,6	-8,69	6,2	-10,44

<sup>19</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

**A.F. de Alto Deba**

Municipios

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

Población

64.503<sup>20</sup>

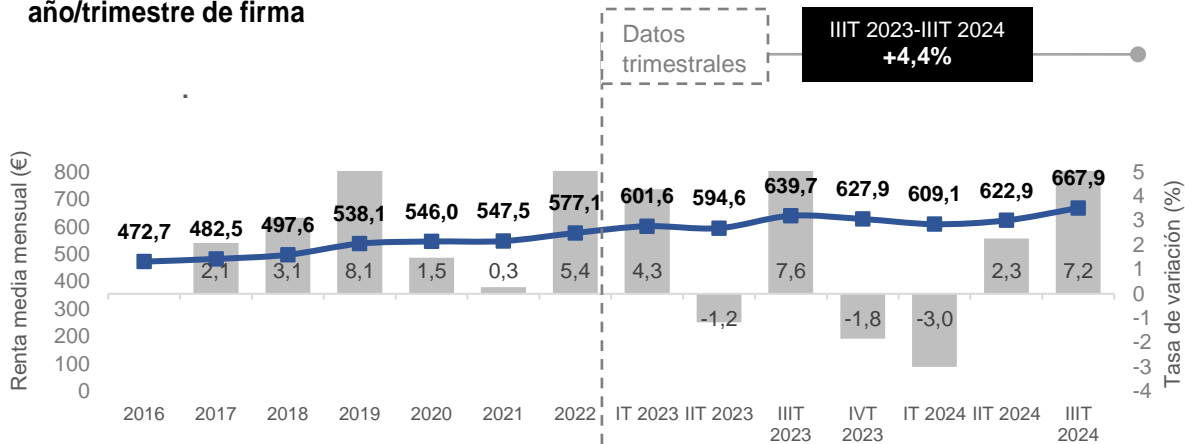
N.º de municipios en el área

9

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
1.585	593,9 €	7,2 €

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



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

Contratos vigentes a 30-09-2024

**Renta de alquiler**

Renta mensual (€/mes)  
Renta por m² construido  
Número de viviendas con renta mensual  
por encima del límite fijado en el percentil

Percentil 25

Mediana

Percentil 75

515,0€

600,0€

669,5€

5,9€

7,1€

8,5€

1.189

793

396

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes  
a 30-09-2024

**Municipio**

**Contratos**

N.º Fianzas % sobre fianzas del área funcional

**Renta mensual**

Precio medio € Diferencial. precio medio Área funcional

**Renta por m² construido**

Precio medio €/m² Diferencial. precio medio Área funcional

Aretxabaleta

Arrasate/Mondragón

Bergara

Eskoriatza

Oñati

Municipios de menos de 2.500 habitantes

152

9,59

579,9

-2,35

6,9

-4,25

637

40,19

628,6

5,85

8,1

12,03

346

21,83

575,4

-3,11

7,0

-3,56

102

6,44

607,0

2,20

7,1

-1,96

261

16,47

568,2

-4,32

6,2

-14,86

87

5,49

503,8

-15,16

5,7

-20,74

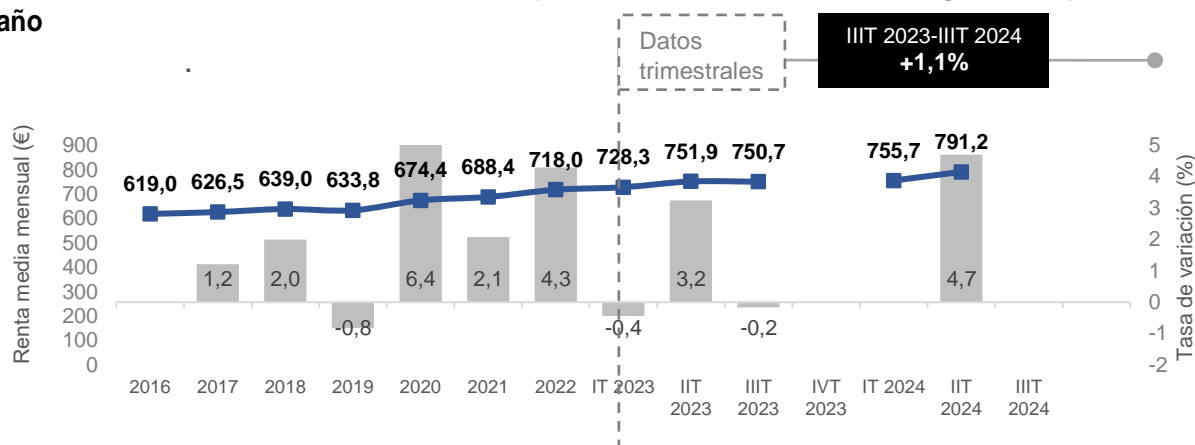
<sup>20</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


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

**Población** 27.681<sup>21</sup>
**N.º de municipios en el área** 9

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
880	732,6 €	8,6 €

**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 30-09-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	651,4€	728,3€	815,3€
Renta por m² construido	7,4€	8,4€	9,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	660	440	220

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-09-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Bakio	91	10,34	689,9	-5,82	8,0	-6,42
Mungia	716	81,36	740,4	1,07	8,7	1,59
Municipios de menos de 2.500 habitantes	73	8,30	708,4	-3,30	7,9	-8,27

<sup>21</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


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

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

**Población**

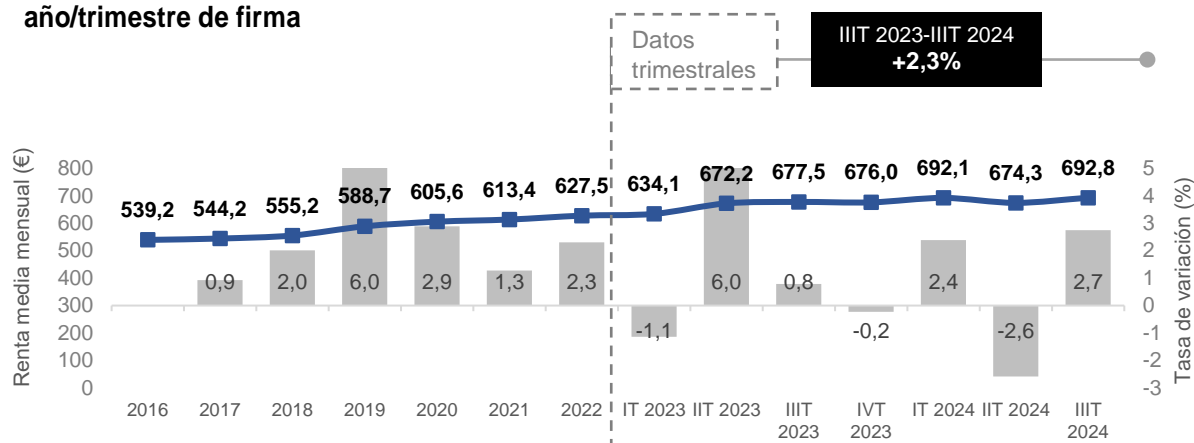
48.375<sup>22</sup>

**N.º de municipios en el área**

28

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
1.884	648,2 €	7,8 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**
**Contratos vigentes a 30-09-2024**
**Renta de alquiler**

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	566,5€	650,0€	723,3€
Renta por m² construido	6,3€	7,5€	9,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.413	942	471

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**
**Contratos vigentes a 30-09-2024**
**Municipio**

	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Ibarra	137	7,27	624,3	-3,69	7,4	-4,40
Tolosa	935	49,63	673,1	3,83	8,3	6,57
Villabona	279	14,81	641,1	-1,10	7,5	-3,06
Zizurkil	95	5,04	630,1	-2,80	7,5	-2,95
Municipios de menos de 2.500 habitantes	438	23,25	610,9	-5,75	7,0	-9,61

<sup>22</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

**A.F. de Urola Kosta**

Municipios

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

Población

77.270<sup>23</sup>

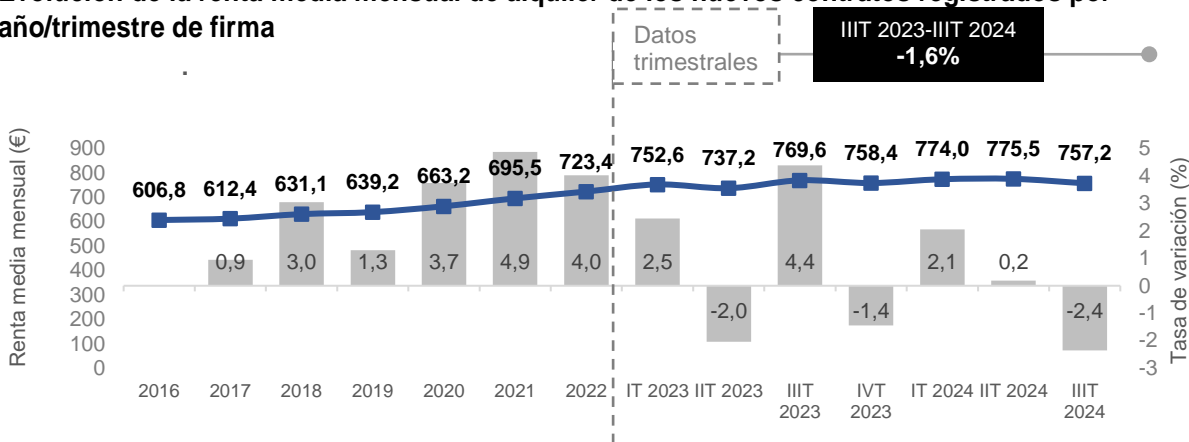
N.º de municipios en el área

11

**Contratos vigentes a 30-09-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.793	735,4 €	8,5 €

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



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

Contratos vigentes a 30-09-2024

**Renta de alquiler**

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	596,6€	721,0€	874,1€
Renta por m² construido	6,2€	8,2€	10,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.095	1.397	698

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-09-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Azkoitia	425	15,22	569,0	-22,63	6,4	-25,12
Azpeitia	438	15,68	590,6	-19,69	6,3	-26,26
Getaria	135	4,83	726,6	-1,19	9,1	6,04
Orio	267	9,56	768,3	4,48	8,9	3,96
Zarautz	961	34,41	884,8	20,32	10,7	25,21
Zestoa	110	3,94	614,0	-16,50	6,5	-23,37
Zumaia	392	14,04	751,1	2,14	8,7	1,60
Municipios de menos de 2.500 habitantes	65	2,33	632,3	-14,02	6,2	-26,96

<sup>23</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



## 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](#)