



ESTATISTIKA
ORGANOA
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2025

1 TRIMESTRE
2025

Informe trimestral
1^{er} Trimestre 2025

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 Vivienda y Agenda Urbana



ÍNDICE

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: estadísticas-vivienda@euskadi.eus



1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La estadística del mercado de alquiler (EMAL) constata que a 31 de marzo de 2025 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 89.656 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 3.085 corresponden a viviendas de temporada¹ y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.644 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 84.927 viviendas ubicadas en edificios colectivos² cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 31 de marzo de 2025.

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

Fianzas vigentes a 31 de marzo de 2025 asociadas a contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) por tipología de vivienda según territorio histórico

Tipo de contrato	Tipo de uso	Territorio Histórico			Total
		Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	
Vivienda Habitual	Colectivo	11.947	30.691	42.289	84.927
		394	521	729	1.644
	Total	12.341	31.212	43.018	86.571
Vivienda Temporada	Colectivo	430	1.220	1.345	2.995
		13	43	34	90
	Total	443	1.263	1.379	3.085
Total	Colectivo	12.377	31.911	43.634	87.922
		407	564	763	1.734
	Total	12.784	32.475	44.397	89.656

Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Estadística del mercado de alquiler³.

El número de **fianzas vigentes** a fecha 31 de marzo de 2025 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 84.927 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 (11.947 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 36,1% (30.691 fianzas); el mayor número de depósitos (49,8% correspondiente a 42.289 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.

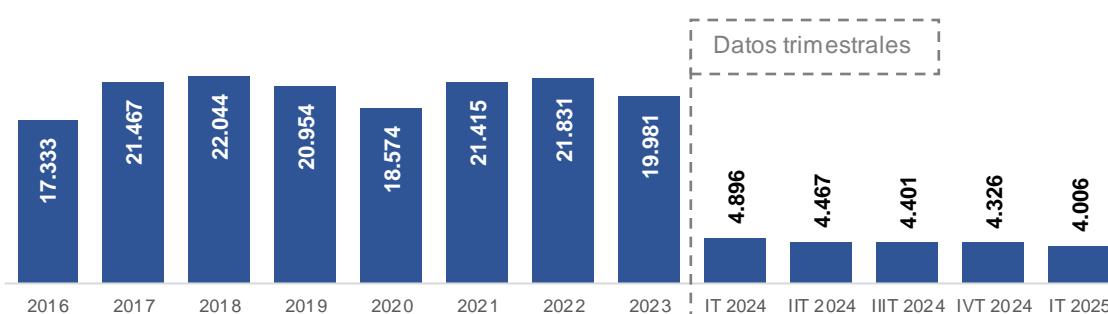
³ Todas las tablas y gráficos representados en este informe provienen de esta misma fuente de información, excepto los explícitamente señalados.



Euskadi⁴

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 31 de marzo de 2025 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 779,1 € mensuales y 10,3 € por metro cuadro.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2025



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

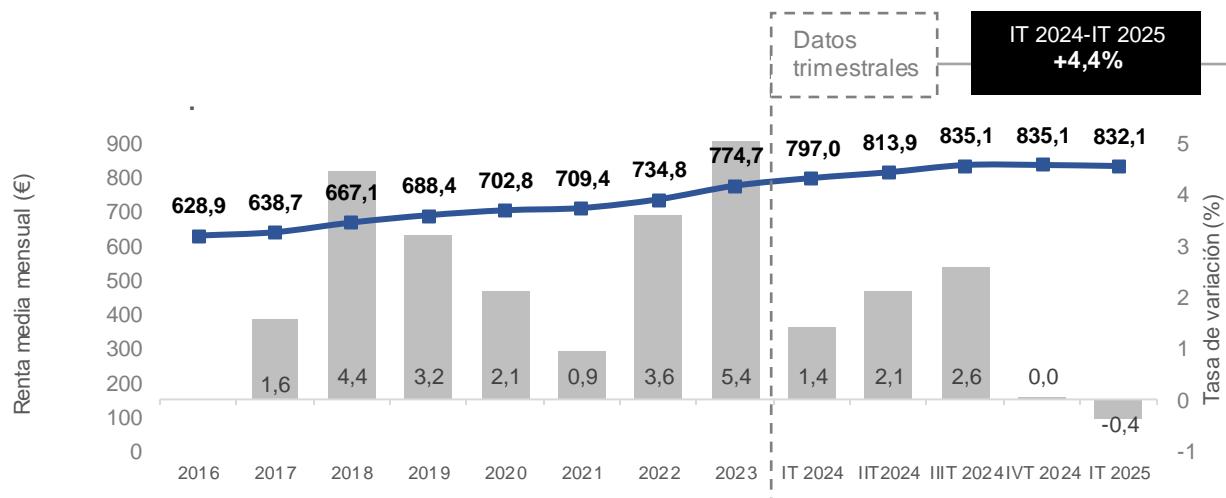
Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	639,6€	750,0€	875,0€
Renta por m ² construido	8,1€	10,0€	12,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	63.695	42.464	21.232

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

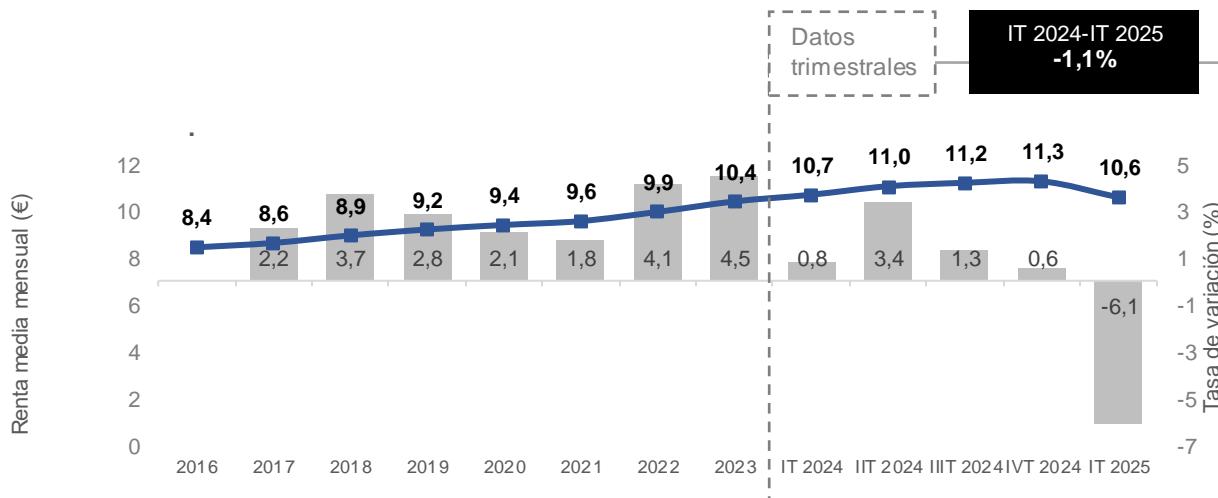


Las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2025 alcanzan los 832,1 € (un 4,4% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 797,0 €). El descenso interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (-1,1%) supone una bajada de 0,1€ pasando de los 10,7€ por metro cuadrado en el primer trimestre de 2024 a 10,6 € en el mismo período de 2025⁵.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



⁵ Nota: cambio en fuente de datos: La modificación de la fuente utilizada para la determinación de la superficie de los inmuebles ha alterado los valores calculados de renta por metro cuadrado lo que ha provocado variaciones en las series e indicadores derivados este dato; ver aspectos metodológicos al final del documento.

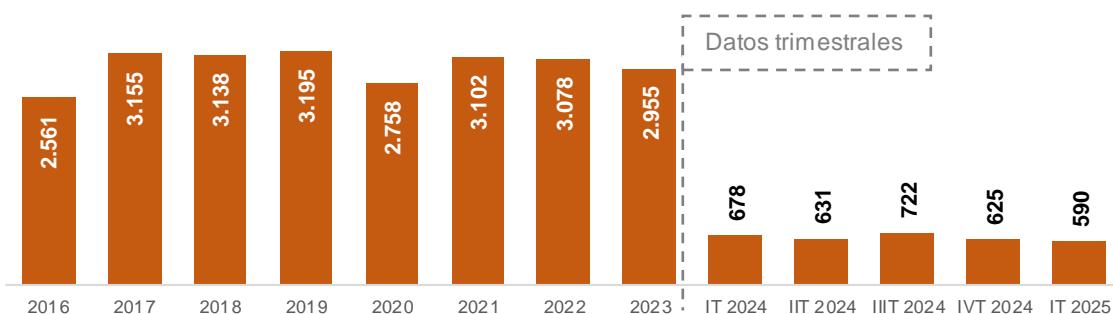


2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁶

Álava

En Álava, se registran un total de 11.947 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 31 de marzo de 2025 con una renta media mensual de 704,3 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (9,1 €/m²).

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2025



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

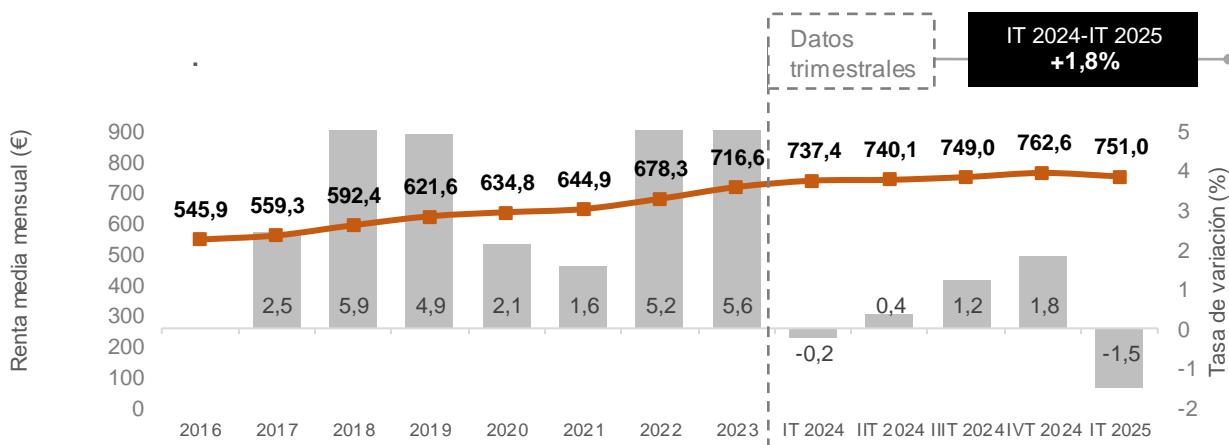
Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	599,1€	700,8€	803,7€
Renta por m ² construido	7,5€	9,0€	10,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	8.960	5.974	2.987

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

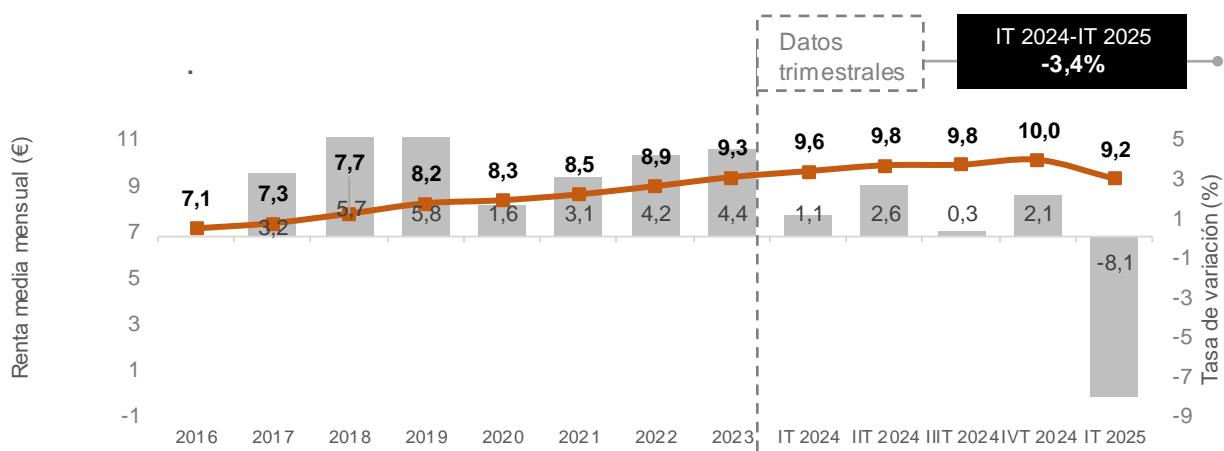


El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2025 presenta un descenso del 1,5% (751,0 €) con respecto al trimestre anterior, y un incremento del 1,8% en relación con el mismo trimestre de 2024. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado constata una bajada del 3,4% (situándose en 9,2 €/m²) en relación con el mismo trimestre del año anterior y una caída superior: (-8,1%) en relación con el trimestre anterior.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



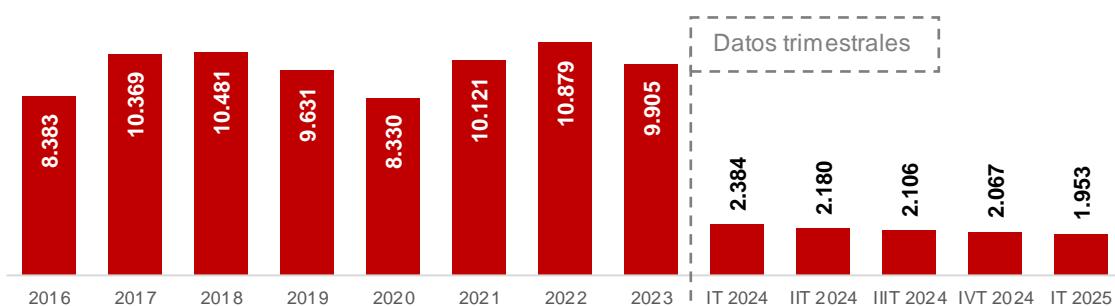
Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



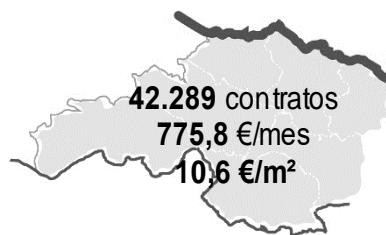
Bizkaia

A 31 de marzo de 2025 se encuentran 42.289 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 775,8 € y una renta por metro cuadrado construido de 10,6 €/m².

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2025

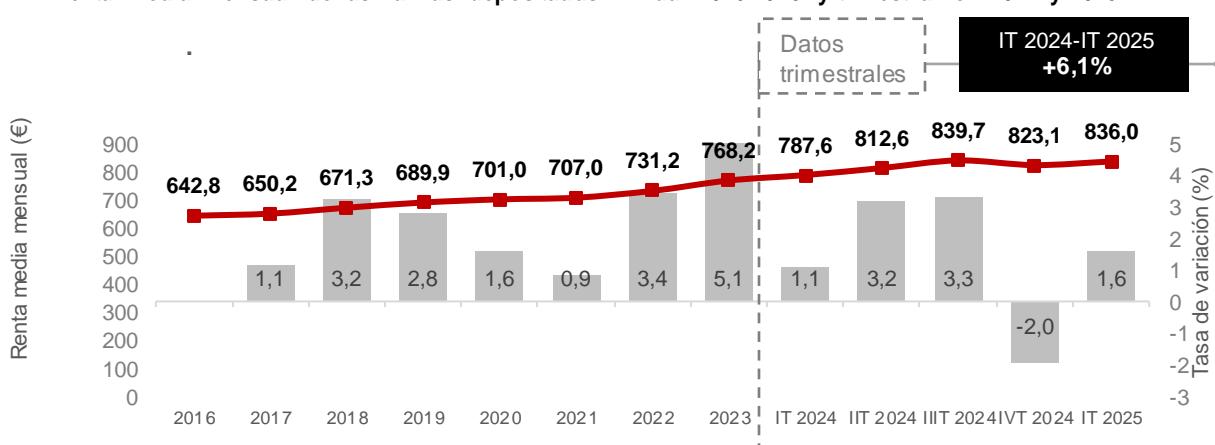


Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

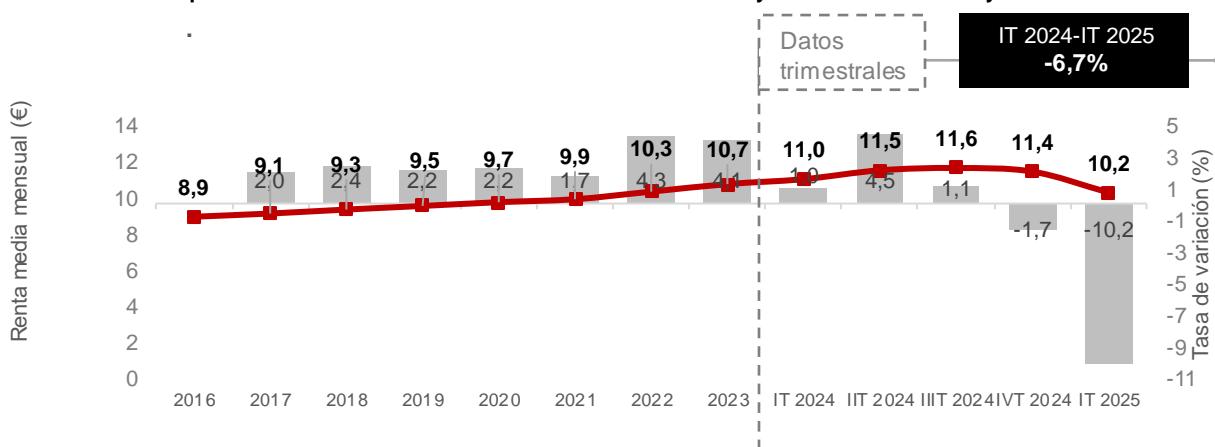
Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	650,0€	750,0€	857,3€
Renta por m ² construido	8,6€	10,4€	12,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	31.717	21.145	10.572

En cuanto a las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2025, se observa un incremento del 1,6% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (836,0 € frente a los 823,1 € del cuarto trimestre de 2024) y de un modo más pronunciado, aumenta el 6,1% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste disminuye (-10,2%) con respecto al cuarto trimestre de 2024 y baja un 6,7% en relación con el primer trimestre de 2024, situándose en 10,2 €/m².

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025

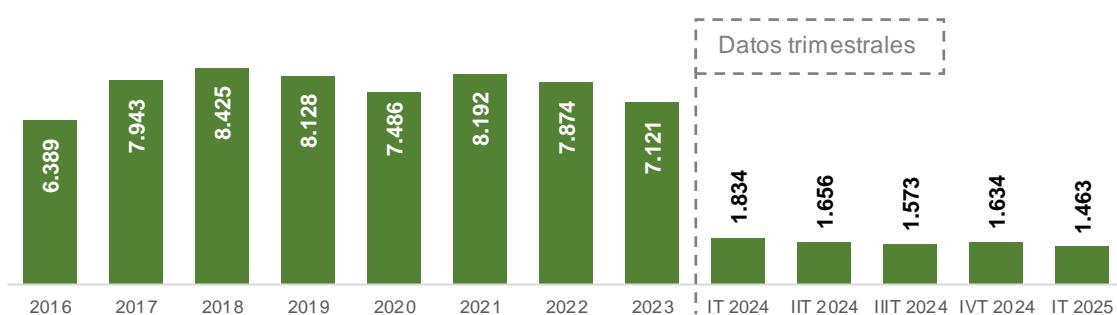




Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 30.691 contratos vigentes a 31 de marzo de 2025 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (812,8 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene inferior (10,4 €/m²).

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2025



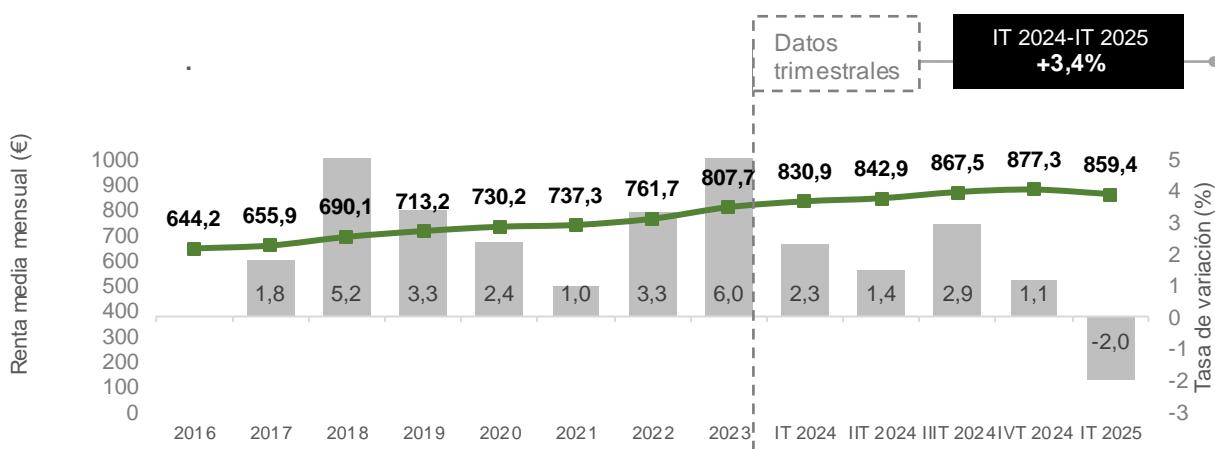
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	642,1€	765,6€	927,0€
Renta por m ² construido	7,8€	9,8€	12,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	23.018	15.346	7.673

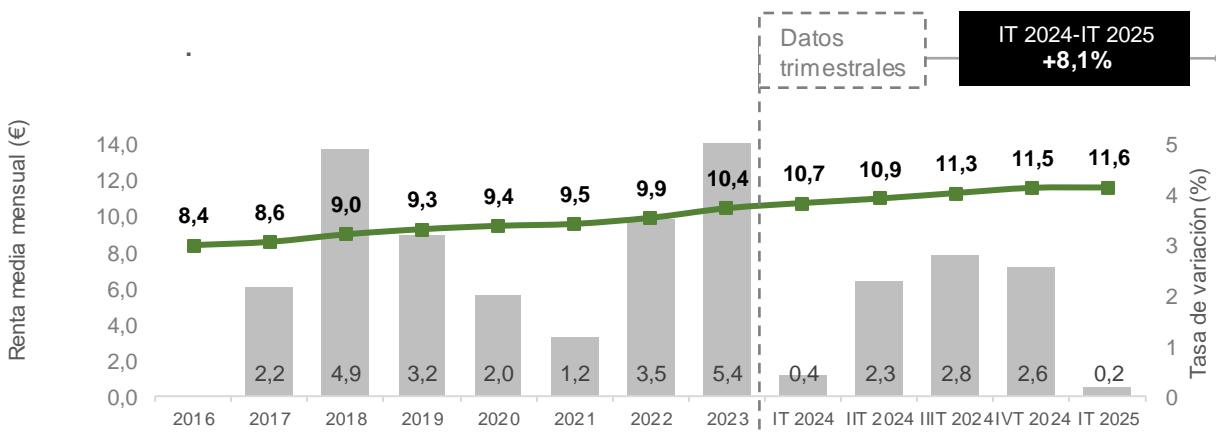


La renta media de las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2025 alcanza los 859,4 €. Esta cifra disminuye con respecto a la registrada en el trimestre anterior (-2,0%) y refleja un incremento en la variación interanual (+3,4%). El precio de alquiler por metro cuadrado (11,6 €/m²) crece, aunque con diferente intensidad, tanto con respecto al cuarto trimestre de 2024 (0,2%) como en relación con el mismo trimestre del año anterior (8,1%).

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁷

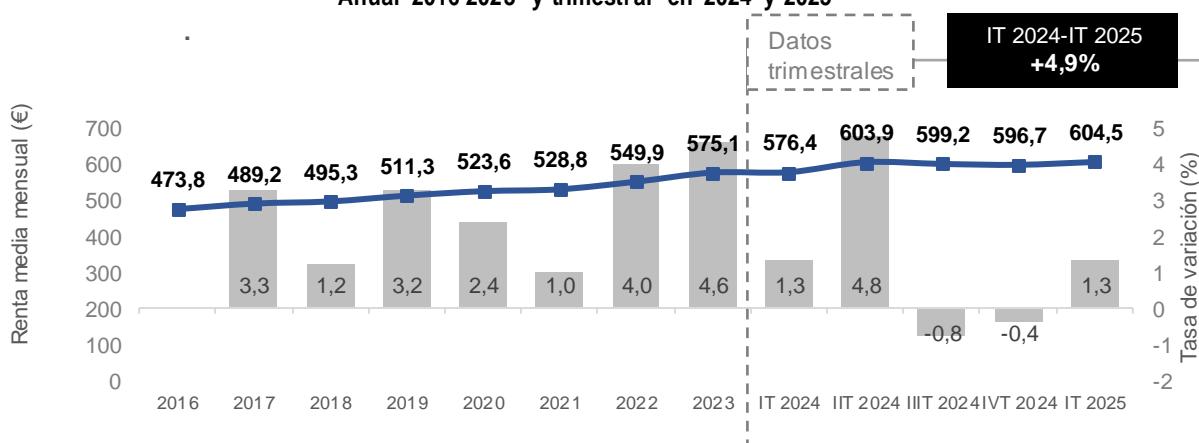
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el primer trimestre de 2025 ofrece cifras que oscilan desde los 604,5 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 838,4 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 941,2 €/mes, registrados por término medio en las capitales.

En términos interanuales son los municipios de 2.500 a 5.000 habitantes los que registran una mayor subida (+5,8%), seguidos por los de menos de 2.500 habitantes (+4,9%).

En este primer trimestre de 2025 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 10.001 a 20.000 habitantes (-0,8%) y en las capitales (-1,6%), se mantienen estables para los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes y de 2.500 a 5.000 habitantes, mientras que en el resto los incrementos oscilan entre el 1,3% de los municipios de menos de 2.500 y el 1,8% de los de 5.001 a 10.000 habitantes.

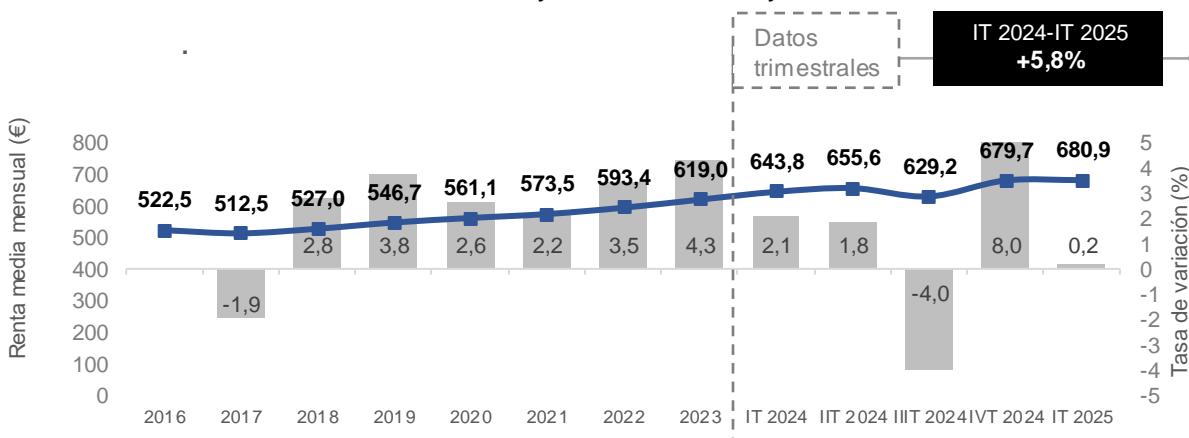
Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



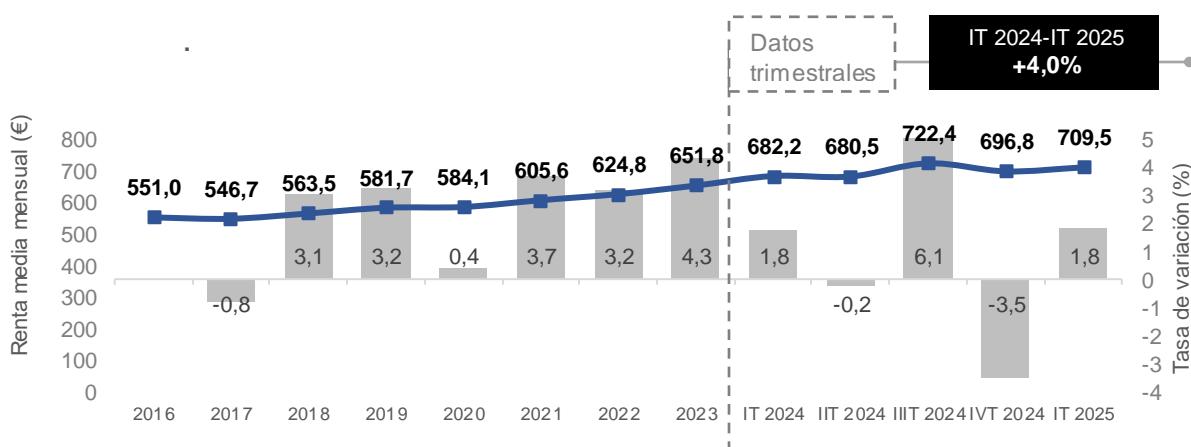
⁷ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



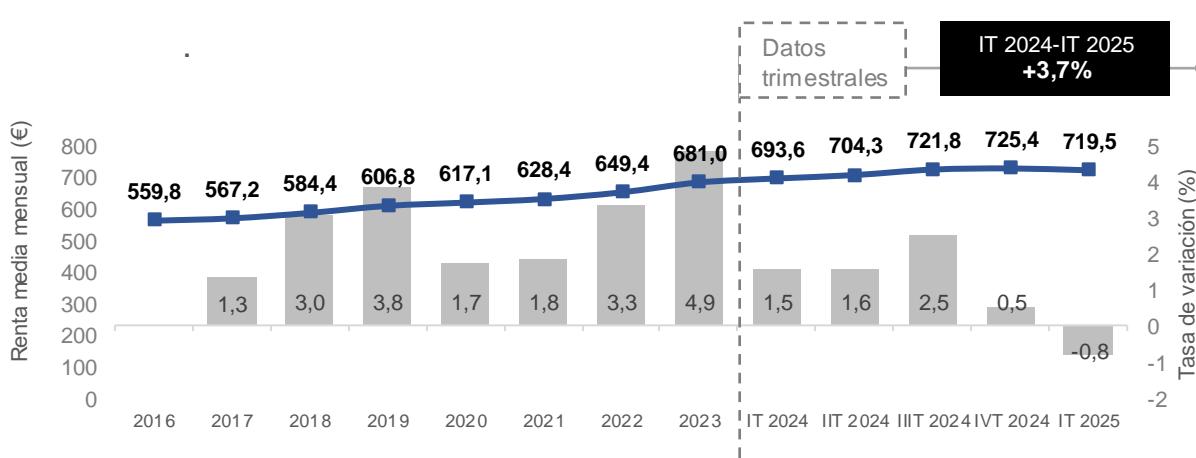
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



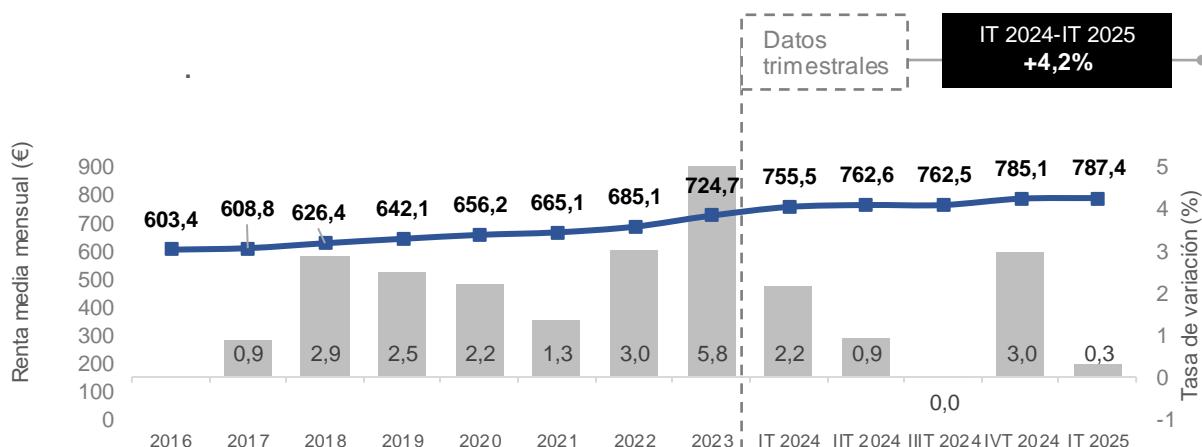
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025





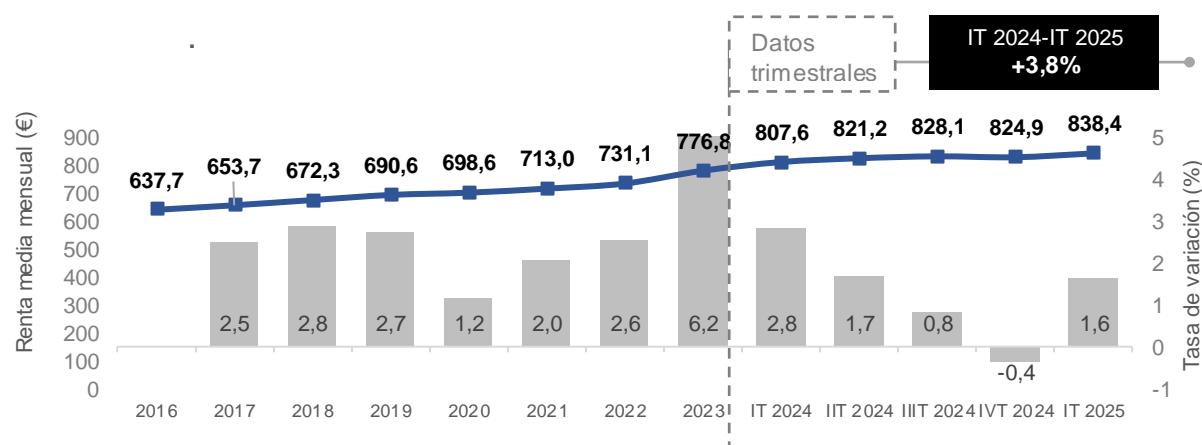
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.

Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



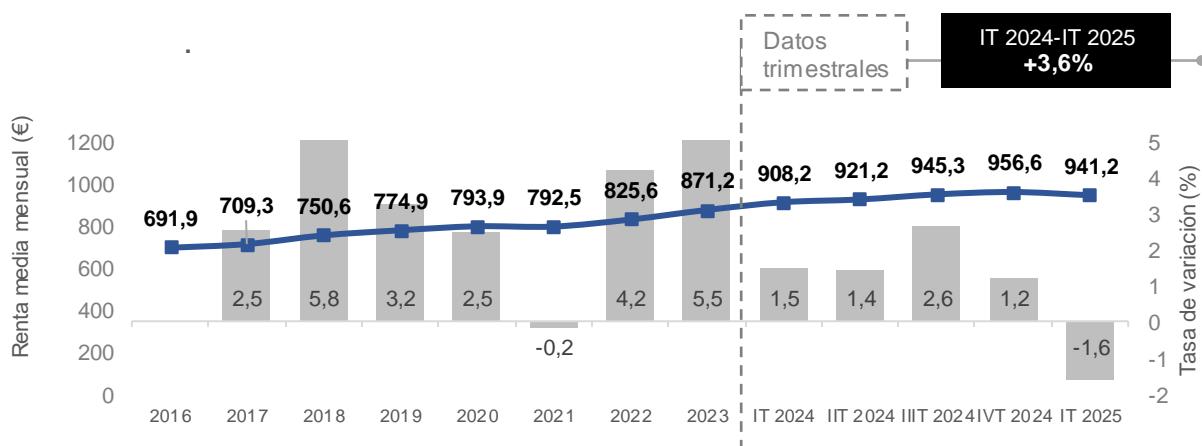
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.

Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitante (capitales).

Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025





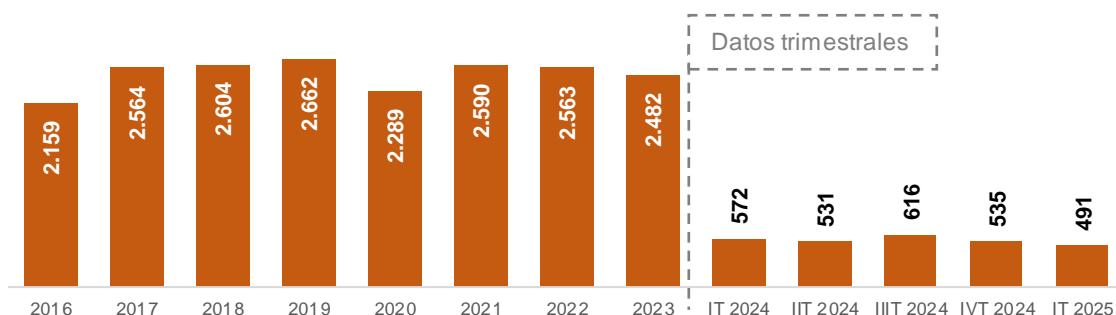
4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁸

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 31 de marzo de 2025 en la Comunidad Autónoma Vasca (9.896 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 739,0 €/ mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 658,9 €/mes que se registran en Abetxuko a los 870,0 €/mes del barrio de San Martín.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2025

9.896 contratos
739,0 €/mes
9,6 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	643,0€	735,4€	824,0€
Renta por m ² construido	8,1€	9,4€	10,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.422	4.948	2.474

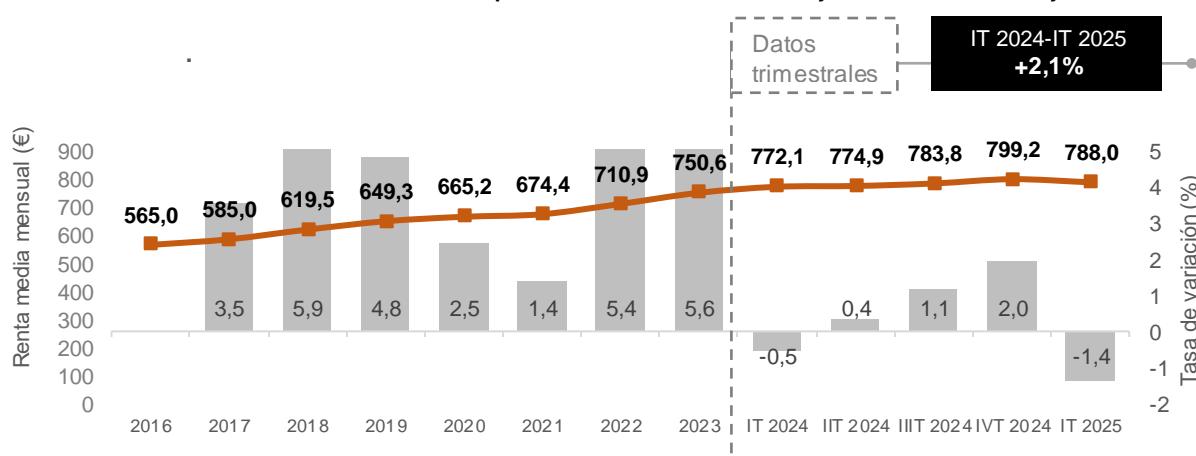
⁸ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



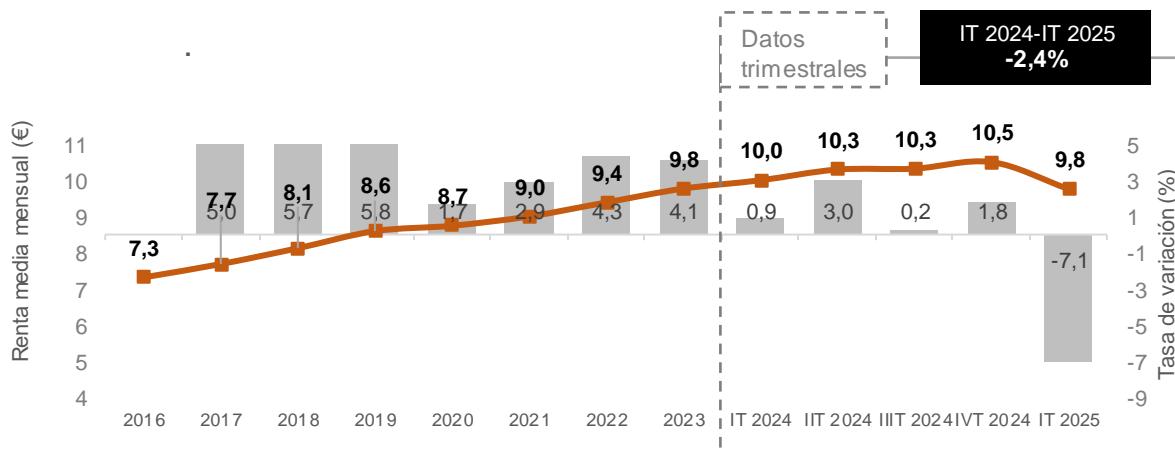
Los contratos incorporados en el primer trimestre de 2025 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 788,0 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 2,1%. En términos trimestrales, se constata una ligera bajada del 1,4%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el primer trimestre de 2025 es de 9,8 €/ m², recogiendo una reducción interanual del 2,4% y del 7,1% con respecto al cuarto trimestre de 2024.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2025

	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N. ^o Fianzas	% sobre fianzas Vitoria-Gasteiz	Precio medio €	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz
Distrito						
DISTRITO 01	3.045	30,77	716,0	-3,11	10,0	4,43
DISTRITO 02	1.802	18,21	786,4	6,42	9,6	-0,10
DISTRITO 03	1.772	17,91	724,1	-2,02	9,1	-4,63
DISTRITO 04	1.812	18,31	728,2	-1,45	9,8	2,34
DISTRITO 05	1.388	14,03	769,9	4,18	9,0	-6,08
DISTRITO 06	77	0,78	602,0	-18,53	8,5	-10,84
Barrio						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	1.020	10,31	663,6	-10,20	10,7	11,50
002 Ensanche	558	5,64	837,2	13,29	10,9	13,53
003 Lovaina	470	4,75	794,3	7,49	10,0	3,80
004 Coronación	946	9,56	707,0	-4,32	9,3	-3,30
005 El Pilar	521	5,26	710,7	-3,83	9,2	-4,46
006 Gazalbide	33	0,33	x	x	x	x
007 Txagorritxu	391	3,95	756,3	2,34	9,2	-4,56
008 San Martín	234	2,36	870,0	17,73	8,8	-8,32
009 Zaramaga	639	6,46	700,0	-5,28	9,4	-2,08
010 Anglo-Vasco	259	2,62	741,9	0,40	9,2	-4,26
011 Arantzabela	64	0,65	737,7	-0,17	8,9	-7,30
012 Santiago	106	1,07	776,4	5,07	8,9	-7,08
013 Aranbizkarrar	408	4,12	720,6	-2,48	8,7	-9,16
014 Arana	197	1,99	695,6	-5,86	9,4	-2,19
015 Desamparados	329	3,32	776,6	5,09	10,1	5,15
016 Judimendi	469	4,74	721,1	-2,42	9,8	2,53
017 Santa Lucía	278	2,81	731,6	-0,99	9,5	-0,91
018 Adurtza Errekaleor	335	3,39	696,9	-5,69	9,8	2,35
019 San Cristobal	390	3,94	717,9	-2,86	9,8	1,77
020 Mendizorrotza	76	0,77	797,7	7,95	11,4	18,55
021 Ariznabarra	423	4,27	728,0	-1,49	9,9	3,73
022 Ali-Gobeo	36	0,36	x	x	x	x
023 Sansomendi	536	5,42	769,9	4,19	8,8	-8,55
024 Lakua-Arriaga	743	7,51	786,2	6,39	9,2	-3,96
025 Abetxuko	73	0,74	658,9	-10,83	8,9	-7,46
026 Zona Rural Este	35	0,35	x	x	x	x
027 Zona Rural Noroeste	29	0,29	x	x	x	x
028 Zona Rural Suroeste	13	0,13	x	x	x	x
029 Zabalgana	175	1,77	870,8	17,84	9,6	0,25
030 Salburua	99	1,00	851,5	15,22	9,2	-3,95
031 Arechavaleta	11	0,11	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

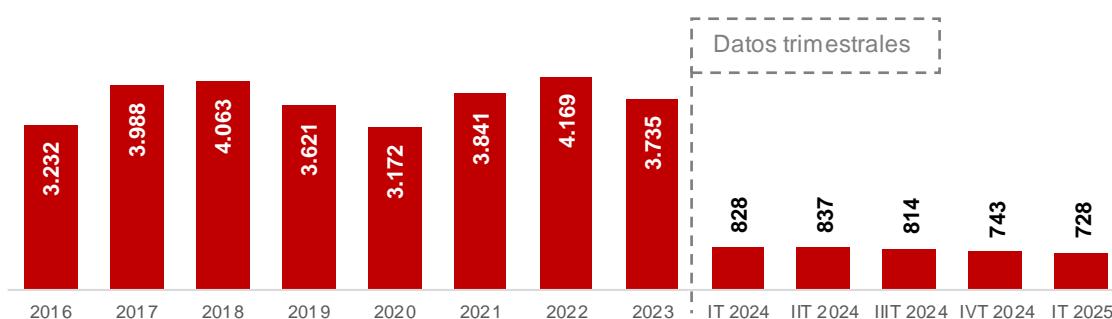


Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota superior de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 31 de marzo de 2025: 18,6% (con 15.838 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 590,7 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.119,6 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 857,5 €/mes.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2025

15.838 contratos
857,5 €/mes
12,1 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

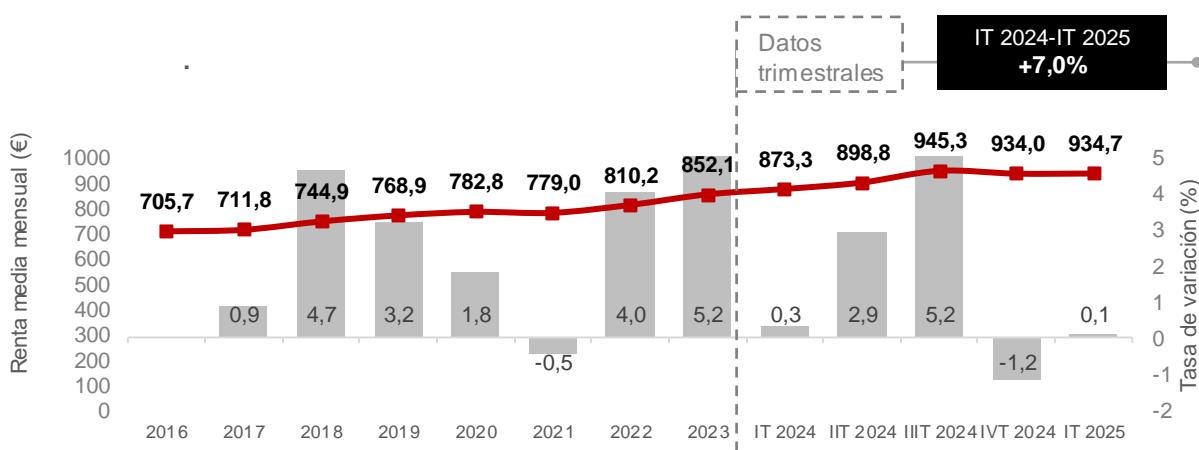
Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	719,5€	810,0€	945,8€
Renta por m ² construido	10,0€	11,7€	13,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	11.879	7.919	3.960



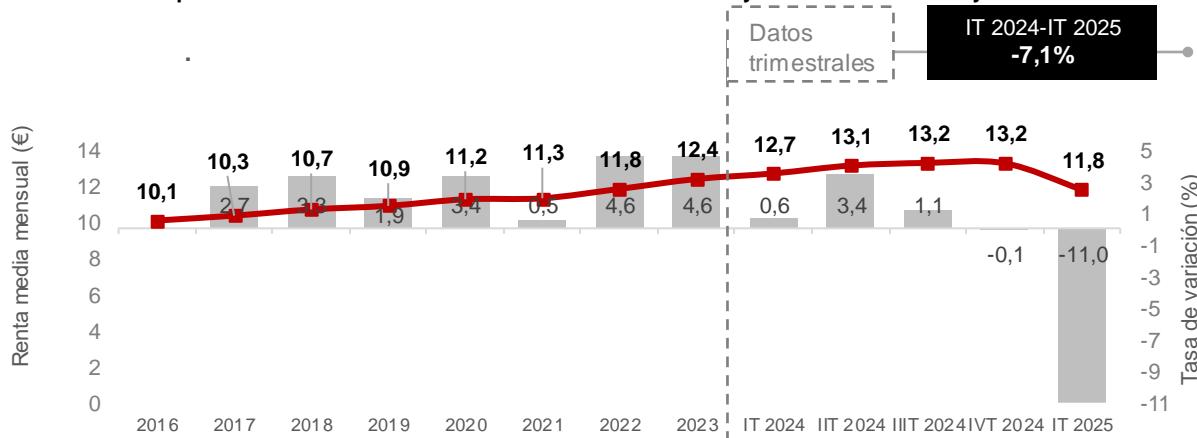
En este primer trimestre de 2025, en referencia con el trimestre anterior, las rentas medias apenas se han incrementado un 0,1% mientras que han crecido un 7,0% con respecto al mismo trimestre de 2024, alcanzando los 934,7€.

El precio por metro cuadrado (11,8 €/ m²) baja un 11,0% con respecto al cuarto trimestre de 2024 y un 7,1% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2025

	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N. ^º Fianzas	% sobre fianzas Bilbao	Precio medio €	Diferencial. precio medio Bilbao	Precio medio/m ² €	Diferencial. precio medio Bilbao
Distrito						
	DISTRITO 01	1.844	11,64	871,6	1,64	11,9
	DISTRITO 02	1.876	11,84	775,6	-9,56	11,5
	DISTRITO 03	689	4,35	758,5	-11,55	11,4
	DISTRITO 04	1.719	10,85	783,6	-8,62	11,7
	DISTRITO 05	3.273	20,67	789,8	-7,90	11,3
	DISTRITO 06	2.791	17,62	1.116,0	30,14	14,4
	DISTRITO 07	2.287	14,44	805,2	-6,10	11,7
	DISTRITO 08	1.359	8,58	810,6	-5,47	11,8
Barrio						
101	San Ignacio	503	3,18	861,3	0,45	11,4
102	Elorrieta	15	0,09	x	x	x
103	Ibarrekolanda	382	2,41	877,7	2,35	12,0
104	Deustu / Deusto	718	4,53	920,5	7,35	12,5
105	La Ribera	38	0,24	x	x	x
106	Arangoiti	188	1,19	718,3	-16,23	11,0
201	Castaños	245	1,55	873,8	1,90	12,8
202	Matiko	346	2,18	782,8	-8,71	11,8
203	Ciudad Jardín	22	0,14	x	x	x
204	Uribarri	713	4,50	763,6	-10,95	11,6
205	Zurbaran	448	2,83	766,3	-10,63	10,9
206	Arabella	99	0,63	703,4	-17,97	10,6
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x
301	Otxarkoaga	494	3,12	724,4	-15,52	11,9
302	Txurdinaga	193	1,22	848,5	-1,05	10,0
303	Disem. Otxarkoaga-Txurdinaga	<5	0,01	x	x	x
401	Begoña	140	0,88	819,3	-4,46	11,5
402	Santutxu	1.351	8,53	786,2	-8,32	11,8
403	Bolueta	228	1,44	746,6	-12,94	11,6
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	665	4,20	840,0	-2,04	12,3
502	Iturrealde	339	2,14	798,7	-6,86	11,3
503	Solokoetxe	217	1,37	792,0	-7,64	10,5
504	Atxuri	287	1,81	738,6	-13,87	11,1
505	La Peña	308	1,94	762,0	-11,13	10,6
506	Bilbao la Vieja	206	1,30	744,0	-13,24	11,7
507	San Francisco	542	3,42	749,5	-12,59	11,0
508	Zabala	409	2,58	774,4	-9,69	11,4
509	San Adrián	175	1,10	805,2	-6,10	10,4
510	Diseminado Ibaiondo	7	0,04	x	x	x
511	Miribilla	118	0,75	1.002,8	16,94	11,6
601	Abando	1.398	8,83	1.112,2	29,71	14,8
602	Indautxu	1.393	8,80	1.119,6	30,57	14,0
701	Amezola	611	3,86	916,2	6,85	12,1
702	Irakabarri	559	3,53	800,4	-6,66	11,2
703	Rekaldeberri	758	4,79	793,6	-7,46	11,9
704	Larraskitu	115	0,73	728,7	-15,01	11,0
705	Uretamendi	142	0,90	632,5	-26,24	11,7
706	Iturrigorri - Peñascal	101	0,64	590,7	-31,12	11,5
707	Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x
801	Basurto	652	4,12	914,6	6,66	13,0
802	Olabeaga	93	0,59	787,7	-8,14	12,2
803	Masustegi - Monte Caramelo	121	0,76	821,8	-4,16	11,0
804	Altamira	78	0,49	684,5	-20,17	10,2
805	Zorrotza	407	2,57	680,0	-20,69	10,5
806	Disem. Basurtu-Zorrotza;	8	0,05	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

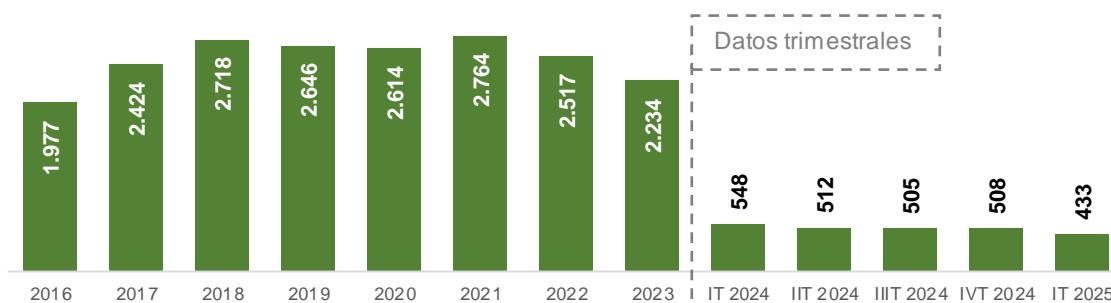


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 31 de marzo de 2025, del 11,4% (correspondiente a 9.706 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 1.041,7€ mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (795,5 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.239,9 € en la zona de Aiete-Lugaritz.

**N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025**



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2025

**9.706 contratos
1.041,7 €/mes
13,5 €/m²**

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

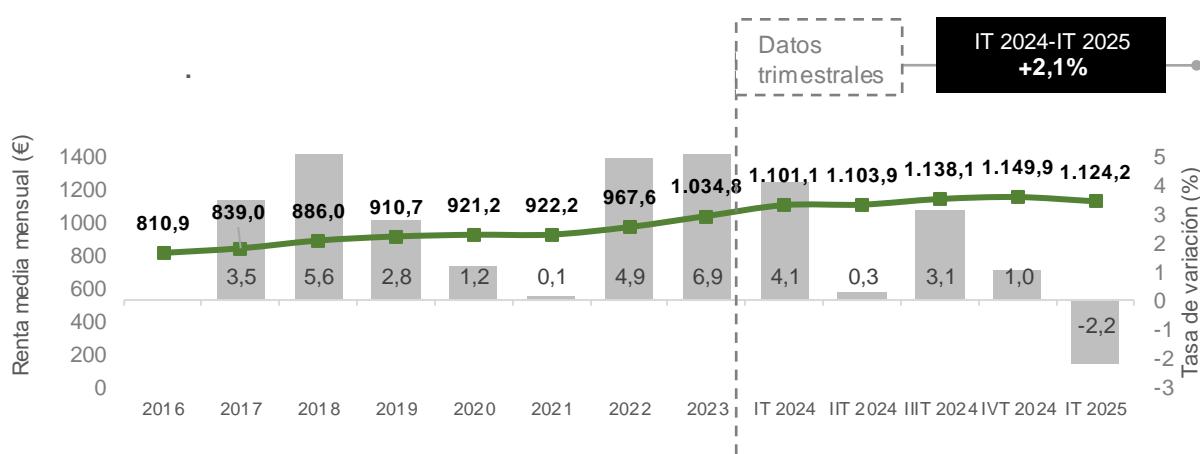
Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	847,1€	996,4€	1.217,7€
Renta por m ² construido	10,9€	13,1€	15,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.280	4.853	2.427



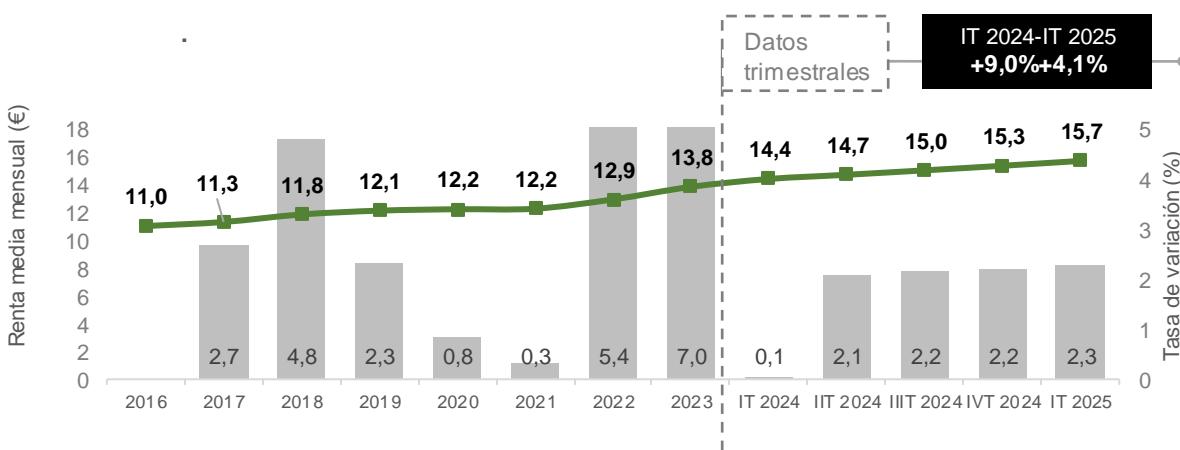
Desde el año 2023, los nuevos contratos firmados superan los 1.000 € alcanzando un promedio, en el primer trimestre de 2025, de 1.124,2 €. Las nuevas fianzas presentan un incremento con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+2,1%) y un descenso similar en términos relativos en relación con las recogidas en el cuarto trimestre de 2024 (-2,2%).

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el primer trimestre de 2025, este aumenta significativamente en términos interanuales (+9,0%) y en menor medida en términos trimestrales (+2,3%) alcanzando los 15,7 €/ m².

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2025

Distrito	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 01	454	4,68	1.070,1	2,72	14,4	6,20
DISTRITO 02	857	8,83	1.209,9	16,14	15,8	16,34
DISTRITO 03	2.557	26,34	1.054,5	1,23	13,6	0,60
DISTRITO 04	1.303	13,42	991,7	-4,80	13,5	-0,02
DISTRITO 05	943	9,72	1.061,9	1,94	14,3	5,31
DISTRITO 06	1.907	19,65	1.152,9	10,67	14,2	4,82
DISTRITO 07	1.685	17,36	835,4	-19,81	11,2	-17,45
Barrio						
001	Aiete-Lugaritz	499	5,14	1.239,9	19,03	14,2
002	Altza, Buenavista, Herrera	854	8,80	804,2	-22,80	10,8
003	Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak /					
004	Riberas de Loiola, Mirlans Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	1.619	16,68	1.037,5	-0,41	13,2
005		862	8,88	1.166,9	12,02	14,5
006	Añorga	62	0,64	852,1	-18,21	10,3
007		117	1,21	949,9	-8,81	12,4
008	Ulia, Ategorrieta, Manteo	2.013	20,74	1.150,5	10,44	15,3
009		786	8,10	940,9	-9,68	13,3
010	Egia	1.237	12,74	1.096,1	5,22	14,5
Ibaeta - Errrotaburu - Berio - Lorea		381	3,93	1.116,9	7,21	14,0
011	Igeldo	21	0,22	x	x	x
012	Intxaurrondo, Marrutxipi	461	4,75	873,7	-16,13	11,8
013		264	2,72	899,1	-13,69	12,2
014	Loiola, Txomin	117	1,21	795,5	-23,64	11,2
015	Martutene Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	367	3,78	875,8	-15,93	11,5
016	Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Ibilbide	42	0,43	x	x	x
017	Zubieta	<5	0,04	x	x	x

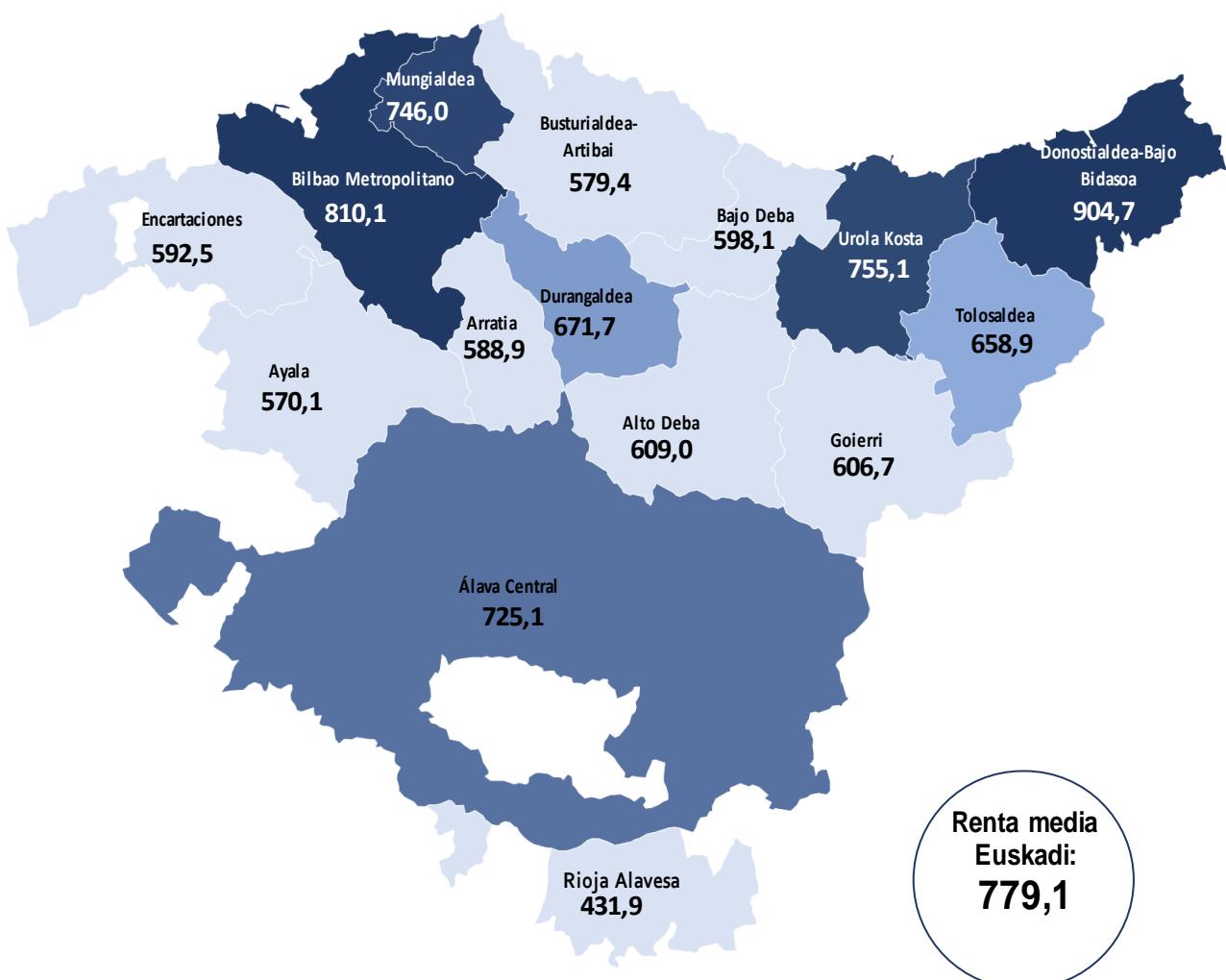
x: No disponible. No hay oferta suficiente

5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES⁹

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 31 de marzo de 2025, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (904,7 €) y Bilbao Metropolitano (810,1 €), 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 (431,9 €) y las áreas de Ayala (570,1 €) y Busturialdea-Artibai (579,4). Estas dos últimas con rentas ligeramente superiores.

Mapa de la renta mensual media de los alquileres vigentes (euros)¹⁰



⁹ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

¹⁰ Contratos vigentes a fecha 31 de marzo de 2025



Área funcional

A.F. de Alava Central

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

288.967¹¹

Municipios

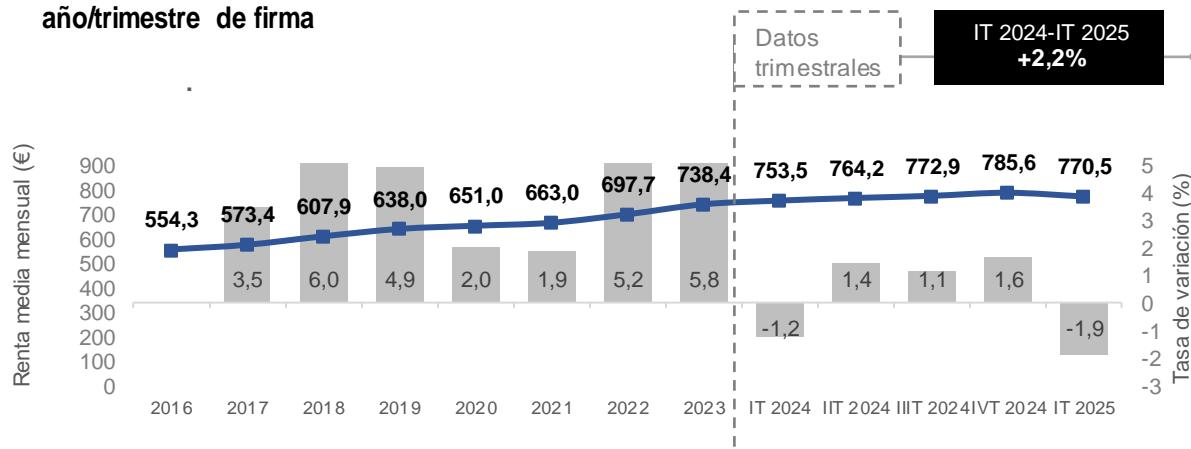
Población

N.º de municipios en el área

32

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
10.538	725,1 €	9,4 €

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

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	621,5€	725,0€	819,8€
Renta por m ² construido	7,8€	9,2€	10,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.904	5.269	2.635

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	205	1,95	516,8	-28,73	6,2	-34,51
Alegria-Dulantzi	102	0,97	562,3	-22,45	7,1	-24,94
Iruña Oka/Iruña de Oca	41	0,39	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	9.896	93,91	739,0	1,91	9,6	2,08
Municipios de menos de 2.500 habitantes	294	2,79	498,9	-31,20	5,8	-38,13

¹¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

A.F. de Encartaciones

Municipios

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

Población

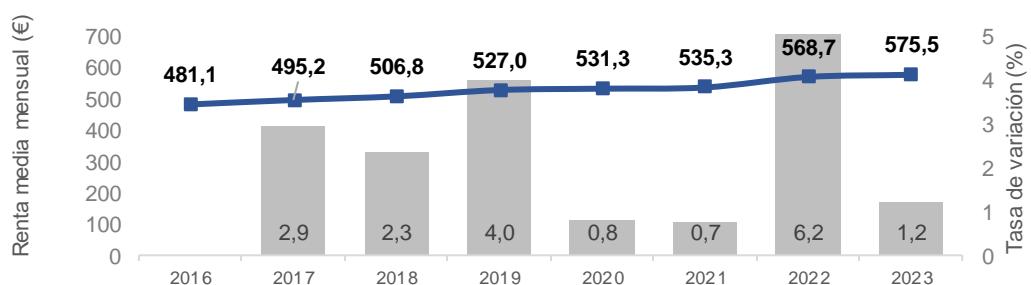
32.178¹²

N.º de municipios en el área

10

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
924	592,5 €	7,7 €

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

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	531,9€	596,9€	656,6€
Renta por m ² construido	6,5€	7,6€	8,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	693	462	231

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	305	33,01	582,4	-1,69	7,8	2,00
Güeñes	224	24,24	603,1	1,79	8,1	4,99
Karrantza Harana/Valle de Carranza	26	2,81	x	x	x	x
Sopuerta	57	6,17	593,7	0,21	7,0	-9,52
Zalla	258	27,92	610,8	3,09	7,7	0,73
Municipios de menos de 2.500 habitantes	54	5,84	581,1	-1,92	6,8	-11,06

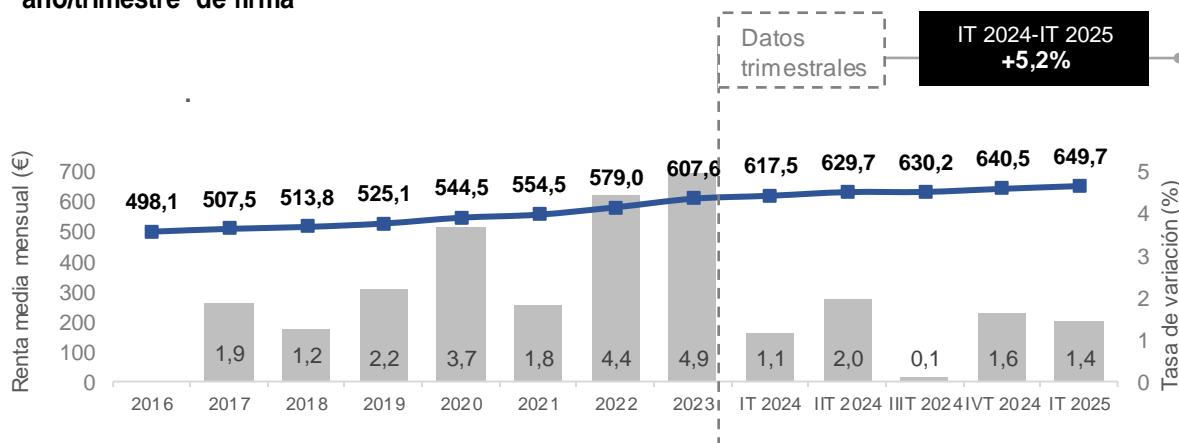
¹² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

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 ¹³
N.º de municipios en el área	22

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.459	606,7 €	7,4 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	535,8€	605,7€	681,7€
Renta por m ² construido	6,2€	7,3€	8,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.844	1.230	615

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	534	21,72	677,8	11,73	8,3	11,48
Lazkao	228	9,27	600,7	-0,99	7,0	-6,42
Legazpi	212	8,62	560,7	-7,59	6,6	-10,63
Ordizia	549	22,33	633,5	4,42	8,0	7,18
Urretxu	195	7,93	567,0	-6,55	7,0	-5,81
Zumarraga	376	15,29	566,6	-6,61	7,5	0,89
Municipios de menos de 2.500 habitantes	365	14,84	557,8	-8,07	6,3	-14,98

¹³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

A.F. de Bilbao Metropolitano

Abanto y Ciérnava-Abanto Zierbena, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Barakaldo, Barrika, Basauri, Berango, Bilbao, Derrio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Getxo, Gorliz, Larrabetzu, Leioa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Muskiz, Ortuella, Plentzia, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Sopela, Ugao-Mirabillas, Urduliz, Usansolo, Valle de Trápaga-Trapagaran, Zamudio, Zarautz, Zeberio, Zierbena

Municipios

900.110¹⁴

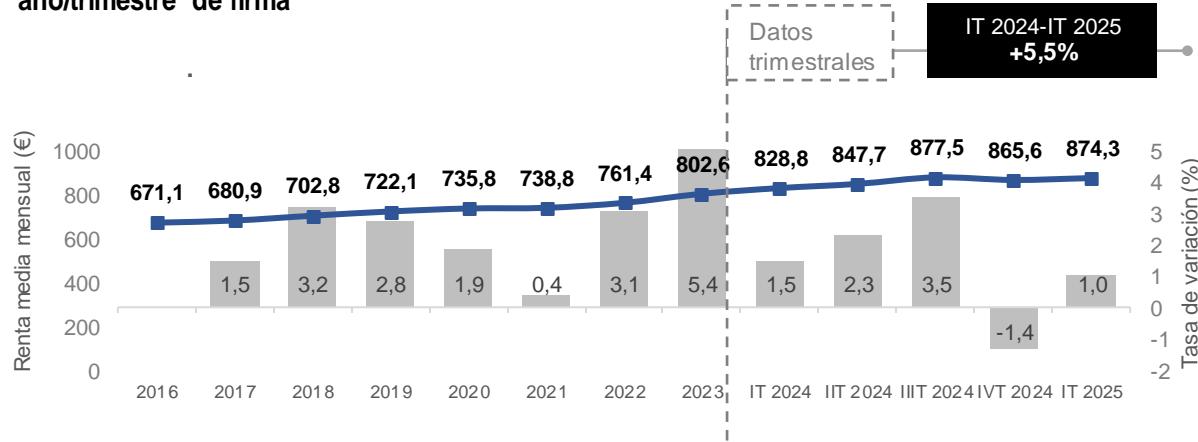
Población

N.º de municipios en el área

36

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
34.395	810,1 €	11,2 €

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 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	682,9€	772,5€	893,0€
Renta por m ² construido	9,3€	10,9€	12,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	25.796	17.198	8.599

¹⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	198	0,58	658,0	-18,78	9,4	-16,58
Alonsotegi	117	0,34	636,7	-21,41	9,3	-17,43
Arrigorriaga	331	0,96	696,1	-14,08	8,9	-20,54
Barakaldo	3.885	11,30	738,8	-8,81	10,8	-3,50
Basauri	1.402	4,08	702,8	-13,25	10,0	-11,11
Berango	200	0,58	834,6	3,02	10,7	-4,28
Bilbao	15.838	46,05	857,5	5,85	12,1	7,55
Derio	181	0,53	770,7	-4,86	9,5	-15,11
Erandio	746	2,17	743,9	-8,18	10,5	-6,43
Etxebarri	322	0,94	809,0	-0,13	9,9	-11,72
Galdakao	731	2,13	732,5	-9,58	9,1	-19,27
Getxo	2.870	8,34	968,1	19,50	12,1	8,04
Gorliz	195	0,57	772,5	-4,64	9,4	-16,45
Leioa	992	2,88	870,0	7,40	11,1	-0,86
Muskiz	169	0,49	633,1	-21,84	8,6	-23,76
Ortuella	212	0,62	630,8	-22,13	9,4	-16,37
Plentzia	114	0,33	780,2	-3,69	10,0	-11,13
Portugalete	1.329	3,86	708,3	-12,56	10,4	-7,44
Santurtzi	1.542	4,48	712,2	-12,09	10,5	-6,69
Sestao	1.100	3,20	676,8	-16,46	10,0	-11,23
Sondika	152	0,44	747,2	-7,76	9,5	-15,49
Sopela	526	1,53	856,8	5,76	10,9	-3,05
Ugao-Miraballes	173	0,50	624,8	-22,88	8,3	-26,30
Urduliz	199	0,58	877,0	8,25	10,3	-8,40
Usansolo	144	0,42	721,7	-10,92	8,9	-21,03
Valle de Trápaga-Trapagaran	265	0,77	676,7	-16,46	9,1	-18,47
Zamudio	145	0,42	726,3	-10,35	9,3	-17,00
Municipios de menos de 2.500 habitantes	317	0,92	684,0	-15,57	8,9	-20,97



Área funcional

A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa

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

Municipios

408.972¹⁵

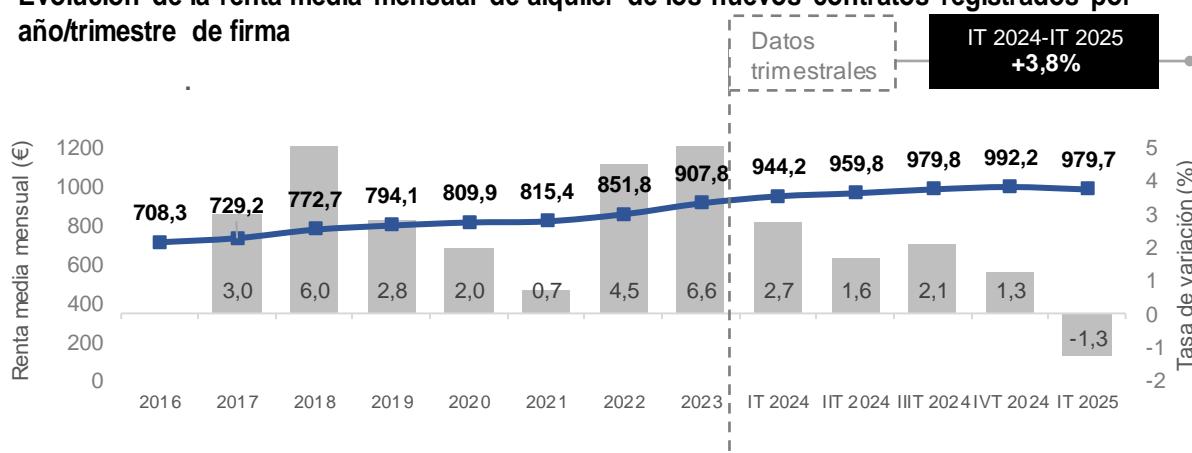
Población

N.º de municipios en el
área

13

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
19.553	904,7 €	11,7 €

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

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	734,4€	849,8€	1.018,0€
Renta por m ² construido	9,2€	11,2€	13,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	14.665	9.777	4.888

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	535	2,74	708,8	-21,65	8,9	-24,08
Astigarraga	311	1,59	887,4	-1,91	10,8	-8,36
Donostia / San Sebastián	9.706	49,64	1.041,7	15,15	13,5	15,45
Erreteria	1.670	8,54	757,4	-16,28	10,6	-9,89
Hernani	778	3,98	730,2	-19,28	9,4	-20,16
Hondarribia	836	4,28	817,4	-9,65	10,7	-8,77
Irun	3.127	15,99	763,0	-15,66	9,7	-17,20
Lasarte-Oria	803	4,11	811,7	-10,28	10,4	-11,67
Lezo	224	1,15	749,8	-17,12	9,7	-17,42
Oiartzun	268	1,37	736,3	-18,61	8,9	-23,95
Pasaia	857	4,38	773,3	-14,53	10,6	-9,91
Urnieta	223	1,14	760,1	-15,99	9,4	-19,82
Usurbil	215	1,10	775,0	-14,34	9,8	-16,09

¹⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

A.F. de Durangaldea

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

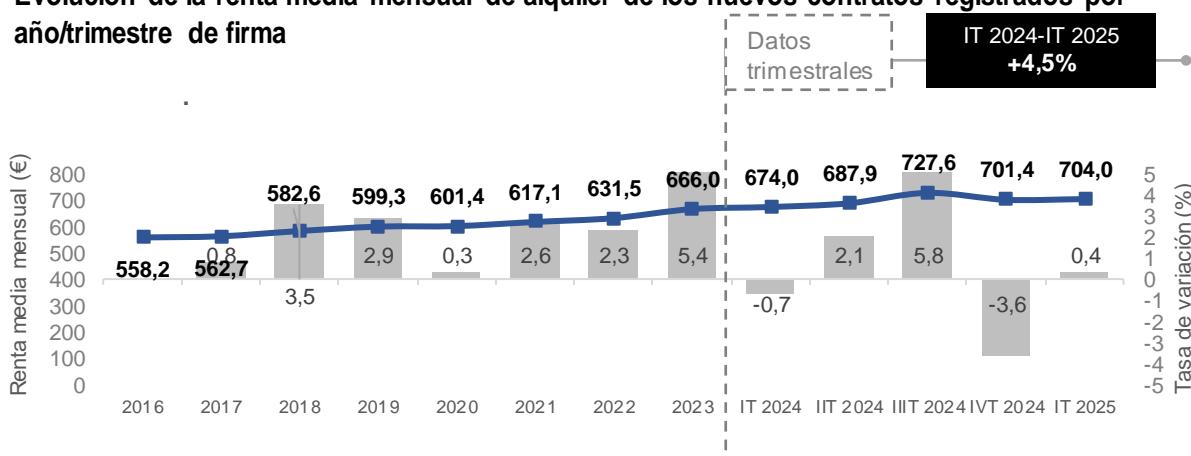
78.263¹⁶

N.º de municipios en el área

11

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.643	671,7 €	8,4 €

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

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	669,6€	750,0€
Renta por m ² construido	6,9€	8,1€	9,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.982	1.322	661

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	220	8,32	643,1	-4,26	7,9	-6,15
Amorebieta-Etxano	580	21,94	689,0	2,57	8,3	-2,19
Berriz	104	3,93	611,2	-9,00	7,6	-10,47
Durango	1.230	46,54	699,2	4,08	9,1	7,85
Elorrio	222	8,40	610,5	-9,11	7,3	-13,39
Iurreta	124	4,69	652,7	-2,83	8,5	0,64
Zaldibar	109	4,12	575,3	-14,36	6,8	-19,89
Municipios de menos de 2.500 habitantes	54	2,04	565,9	-15,76	6,9	-18,86

¹⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

A.F. de Bajo Deba

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

Municipios

Población

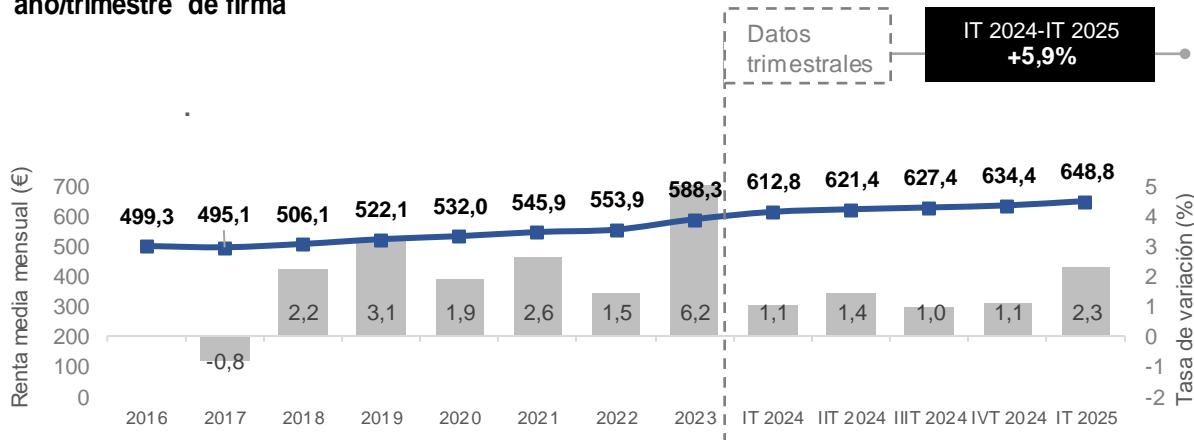
71.799¹⁷

N.º de municipios en el área

8

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.741	598,1 €	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 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	529,4€	600,0€	666,3€
Renta por m ² construido	6,6€	8,0€	9,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.056	1.371	685

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	186	6,79	648,4	8,41	8,2	1,56
Eibar	1.307	47,68	617,1	3,18	8,4	3,93
Elgoibar	460	16,78	577,4	-3,45	7,4	-7,60
Ermua	451	16,45	589,8	-1,39	8,4	4,54
Mutriku	111	4,05	538,9	-9,89	7,1	-11,84
Soraluze/Placencia de las Armas	148	5,40	521,2	-12,85	7,1	-12,33
Municipios de menos de 2.500 habitantes	78	2,85	563,3	-5,81	7,1	-11,90

¹⁷ 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, Ibarrangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Mendaria, Mendexa, Morga, Mundaka, Munitibar-Arbatzegi Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarroa, Sukarrieta, Ziortza-Bolibar
Población	72.234 ¹⁸
N.º de municipios en el área	32

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.189	579,4 €	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 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	505,3€	575,2€	656,6€
Renta por m ² construido	5,8€	7,1€	8,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.642	1.095	547

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	656	29,97	553,3	-4,50	7,1	-0,94
Gernika-Lumo	589	26,91	649,5	12,10	7,4	3,06
Lekeitio	210	9,59	575,7	-0,63	7,7	6,78
Markina-Xemein	168	7,67	547,8	-5,44	6,6	-7,91
Ondarroa	253	11,56	558,3	-3,63	7,6	5,84
Municipios de menos de 2.500 habitantes	313	14,30	539,5	-6,88	6,5	-9,07

¹⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

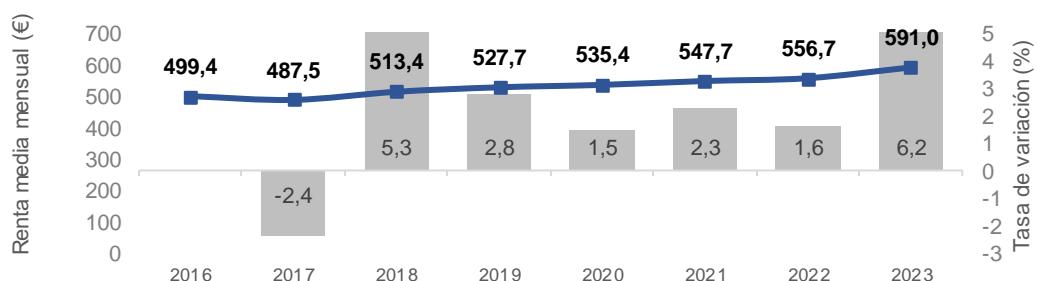


Área funcional	A.F. de Arratia
Municipios	Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igoire, Lemoa, Zeanuri
Población	14.169 ¹⁹
N.º de municipios en el área	8

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
459	588,9 €	6,9 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	525,0€	583,4€	661,6€
Renta por m ² construido	5,8€	6,7€	7,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	344	230	115

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	195	42,48	584,2	-0,81	6,6	-5,02
Lemoa	137	29,85	622,4	5,68	7,7	11,82
Municipios de menos de 2.500 habitantes	127	27,67	559,4	-5,02	6,6	-4,37

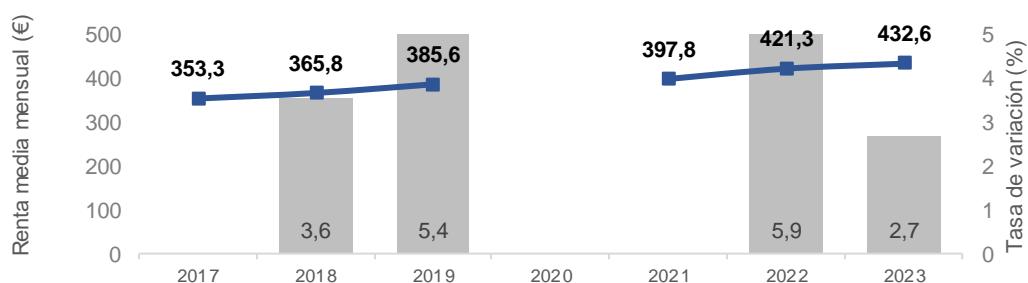
¹⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

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/lekorra
Población	11.777 ²⁰
N.º de municipios en el área	15

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
290	431,9 €	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 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	360,5€	428,6€	498,1€
Renta por m ² construido	4,5€	5,3€	6,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	218	145	73

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	137	47,24	435,7	0,90	5,6	1,24
Municipios de menos de 2.500 habitantes	153	52,76	428,4	-0,80	5,4	-1,26

²⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



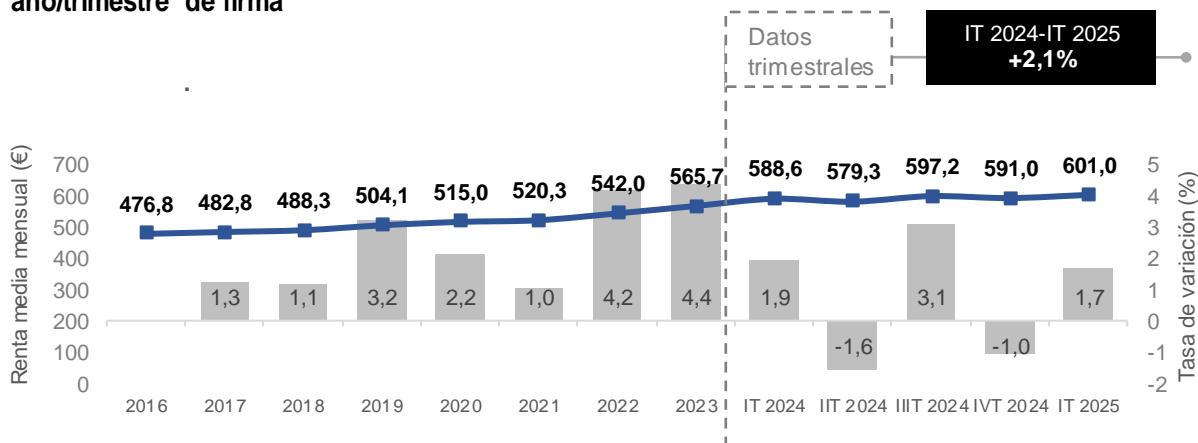
Área funcional

A.F. de Ayala

Municipios
Ayala/Aiara, Laudio/Llodio, Okondo, Orozko,
Urduña/Orduña
Población
41.600²¹
N.º de municipios en el
área
8

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.410	570,1 €	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 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	504,3€	570,0€	636,9€
Renta por m ² construido	6,0€	6,9€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.058	705	353

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	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

²¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

A.F. de Alto Deba

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

Municipios

64.503²²

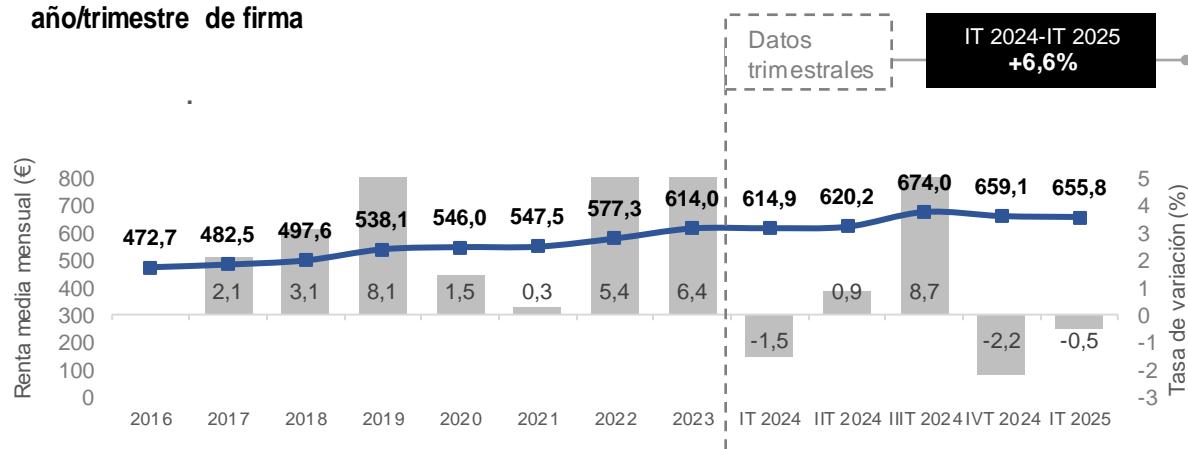
Población

N.º de municipios en el área

9

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.675	609,0 €	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 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	525,3€	610,5€	685,8€
Renta por m ² construido	6,1€	7,4€	8,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.256	838	419

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	162	9,67	594,9	-2,32	7,2	-4,99
Arrasate/Mondragón	674	40,24	645,2	5,95	8,5	13,10
Bergara	363	21,67	590,8	-2,98	7,2	-3,93
Eskoriatza	113	6,75	621,1	1,98	7,2	-4,24
Oñati	269	16,06	579,7	-4,82	6,3	-16,15
Municipios de menos de 2.500 habitantes	94	5,61	515,4	-15,37	6,0	-20,50

²² 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

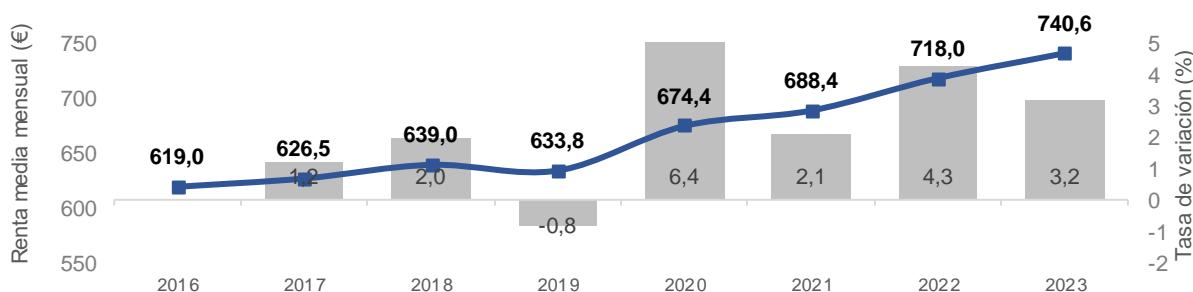
27.681²³

N.º de municipios en el área

9

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
896	746,0 €	8,7 €

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

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	668,0€	747,2€	824,0€
Renta por m ² construido	7,6€	8,6€	9,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	672	448	224

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	99	11,05	714,8	-4,18	8,4	-3,70
Mungia	723	80,69	751,8	0,78	8,9	1,28
Municipios de menos de 2.500 habitantes	74	8,26	729,5	-2,21	8,0	-8,31

²³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

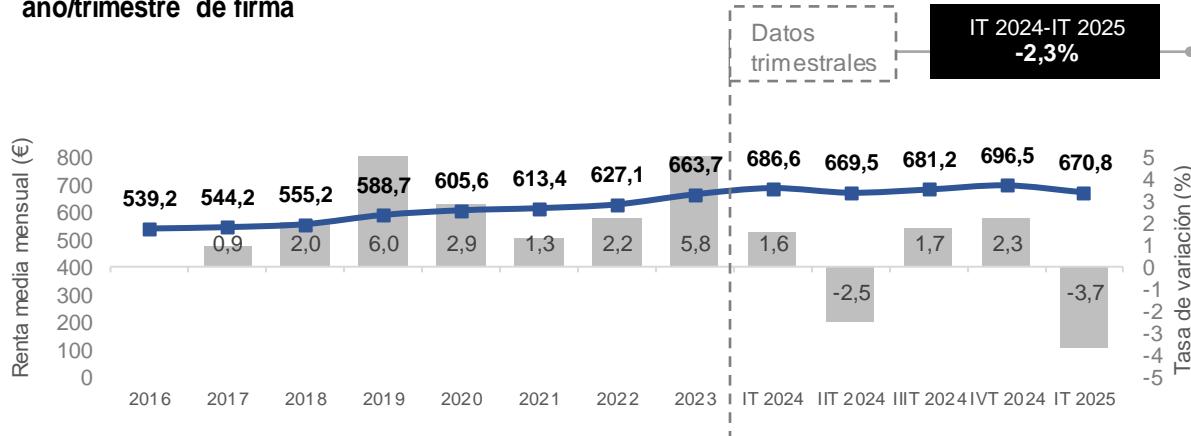


Área funcional	A.F. de Tolosaldea
Municipios	Abaltzisketa, Aduna, Albizturi, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Balmaseda, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goiatz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu, Lizartza, Orendain, Orexa, Tolosa, Villabona, Zizurkil
Población	48.375 ²⁴
N.º de municipios en el área	28

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.905	658,9 €	7,9 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	575,9€	661,0€	741,2€
Renta por m ² construido	6,4€	7,8€	9,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.429	953	476

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	136	7,14	635,2	-3,59	7,5	-5,00
Tolosa	934	49,03	681,5	3,43	8,4	6,35
Villabona	297	15,59	656,8	-0,31	7,7	-2,51
Zizurkil	91	4,78	641,9	-2,57	7,6	-3,72
Municipios de menos de 2.500 habitantes	447	23,46	623,5	-5,36	7,2	-9,32

²⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



Área funcional

A.F. de Urola Kosta

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

Municipios

Población

77.270²⁵

N.º de municipios en el área

11

Contratos vigentes a 31-03-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.850	755,1 €	8,8 €

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

Contratos vigentes a 31-03-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	742,2€	894,0€
Renta por m ² construido	6,5€	8,4€	10,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.138	1.425	713

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2025	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	432	15,16	577,9	-23,48	6,6	-25,85
Azpeitia	441	15,47	602,7	-20,19	6,5	-26,56
Getaria	137	4,81	744,4	-1,42	9,3	5,61
Orio	281	9,86	786,7	4,17	9,5	7,58
Zarautz	990	34,74	913,3	20,95	11,1	25,09
Zestoa	108	3,79	630,0	-16,57	6,6	-25,42
Zumaia	395	13,86	763,7	1,13	8,9	0,51
Municipios de menos de 2.500 habitantes	66	2,32	642,4	-14,93	6,5	-26,95

²⁵ 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.

Nota: cambio en fuente de datos: Desde el inicio de la operación y hasta el cuarto trimestre de 2024, la superficie de los inmuebles empleada para el cálculo de las rentas por metro cuadrado se obtuvo de los registros catastrales suministrados por los tres Territorios Históricos. Esos registros no distinguían de forma directa entre superficie útil y superficie construida, por lo que fue necesario aplicar un proceso sistematizado de transformación (factores de conversión).

A partir del cuarto trimestre de 2024, Eustat comenzó a facilitar, para cada inmueble, la superficie útil y la superficie construida con mayor precisión, eliminando la necesidad de



las imputaciones aplicadas hasta entonces. Como consecuencia, se decidió cambiar la fuente de información de la variable superficie para los cálculos de rentas por metro cuadrado.

Este cambio de fuente introduce una cierta ruptura en la serie temporal que puede afectar la comparabilidad de los niveles y las tendencias entre los períodos anteriores y posteriores al primer trimestre de 2025.

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](#)