



ESTATISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2025

TRIMESTRE
2025
2

Informe trimestral
2º 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

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: estadísticas-vivienda@euskadi.eus

1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La estadística del mercado de alquiler (EMAL) constata que a 30 de junio de 2025 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 89.729 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 2.997 corresponden a viviendas de temporada¹ y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.659 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 85.073 viviendas ubicadas en edificios colectivos² cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 30 de junio 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 30 de junio 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	12.044	30.494	42.535	85.073
		401	517	741	1.659
	Total	12.445	31.011	43.276	86.732
Vivienda Temporada	Colectivo	423	1.153	1.329	2.905
		14	43	35	92
	Total	437	1.196	1.364	2.997
Total	Colectivo	12.467	31.647	43.864	87.978
		415	560	776	1.751
	Total	12.882	32.207	44.640	89.729

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

El número de **fianzas vigentes** a fecha 30 de junio de 2025 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 85.073 asociadas a **contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado)**. Por territorios, el 14,2% de las viviendas alquiladas se sitúan en Álava (12.044 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 35,8% (30.494 fianzas); el mayor número de depósitos (50,0% correspondiente a 42.535 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.

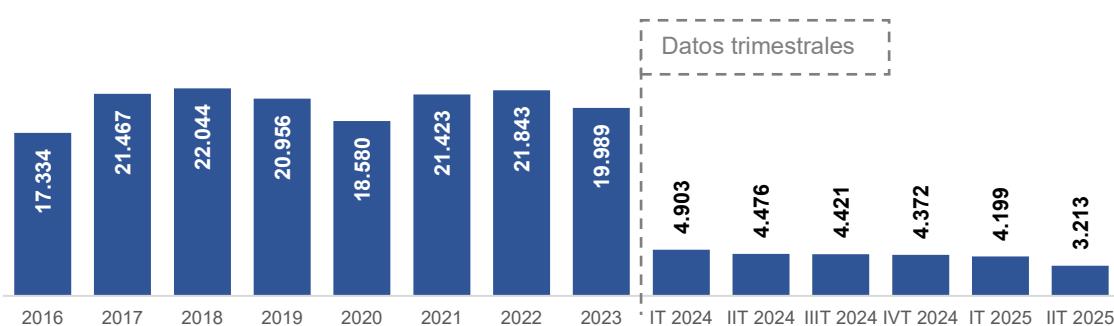
³ Todas la tablas y gráficos representados en este informe provienen de esta misma fuente de información, excepto los explícitamente señalados.



Euskadi⁴

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 30 de junio de 2025 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 785,6 € 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 30 de junio de 2025



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

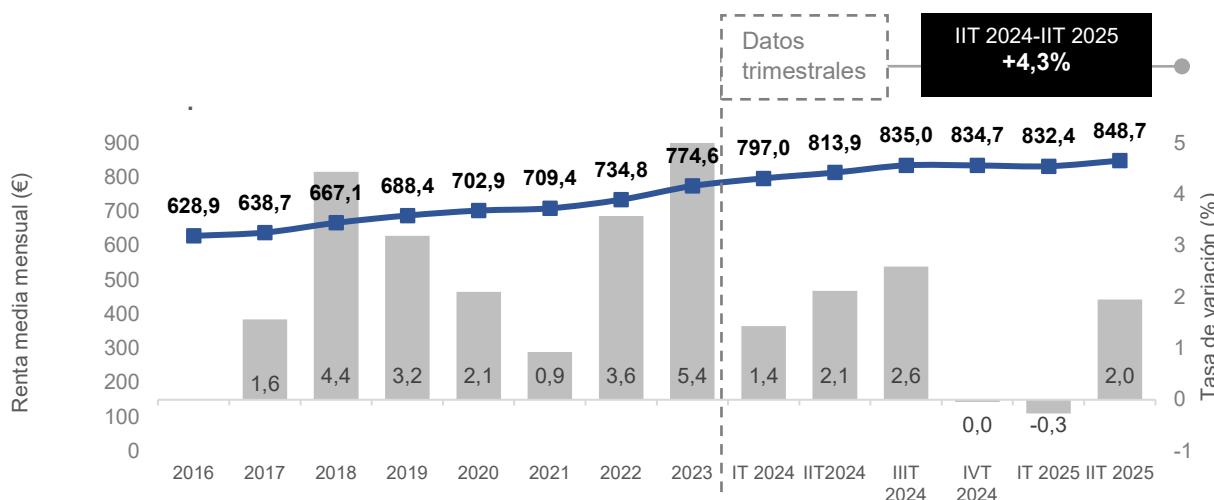
Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	643,0€	750,0€	881,3€
Renta por m ² construido	8,1€	10,0€	12,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	63.805	42.537	21.268

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

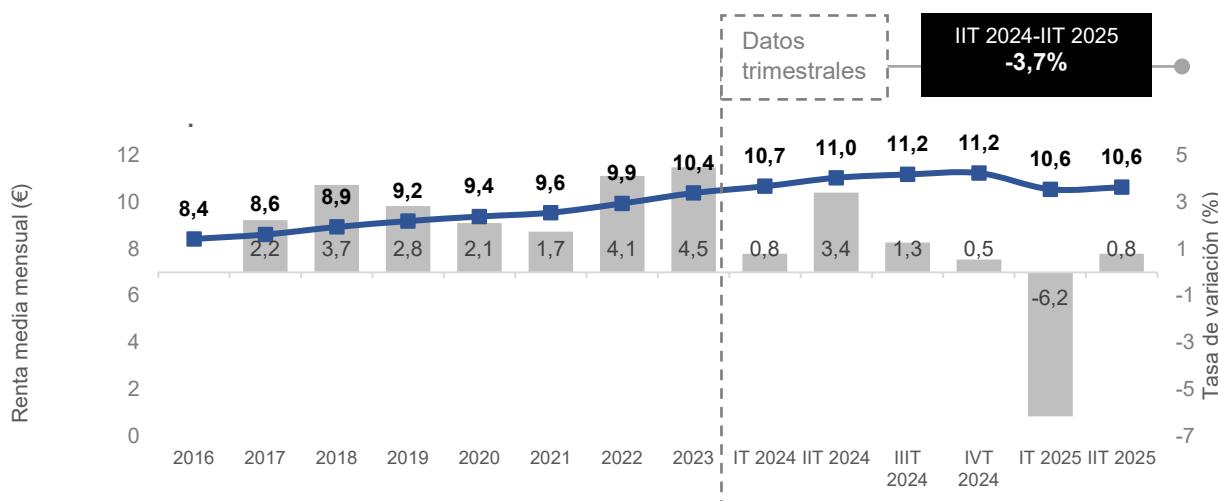


Las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2025 alcanzan los 848,7 € (un 4,3% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 813,9 €). El descenso interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (-3,7%) supone una bajada de 0,4€ pasando de los 11,0€ por metro cuadrado en el segundo 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



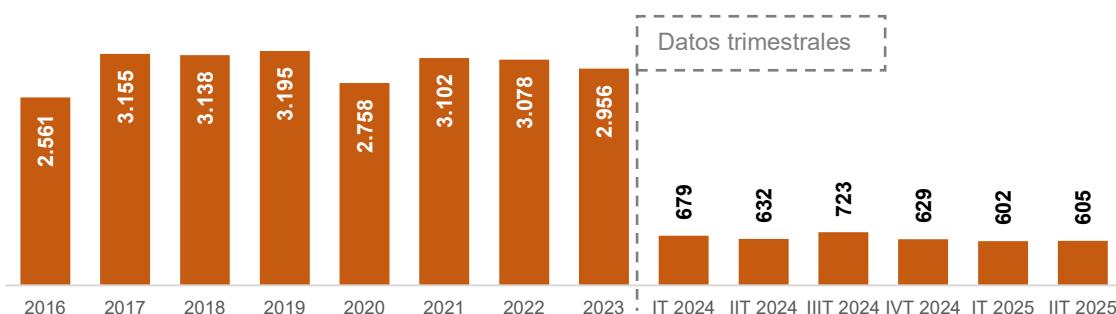
⁵ **Nota: cambio en fuente de datos:** La modificación de la fuente utilizada para la determinación de la superficie de los inmuebles ha alterado los valores calculados de renta por metro cuadrado lo que ha provocado variaciones en las series e indicadores derivados este dato; ver aspectos metodológicos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

2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁶

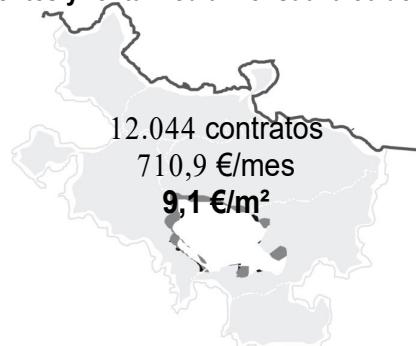
Álava

En Álava, se registran un total de 12.044 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 30 de junio de 2025 con una renta media mensual de 710,9 €. 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 30 de junio de 2025



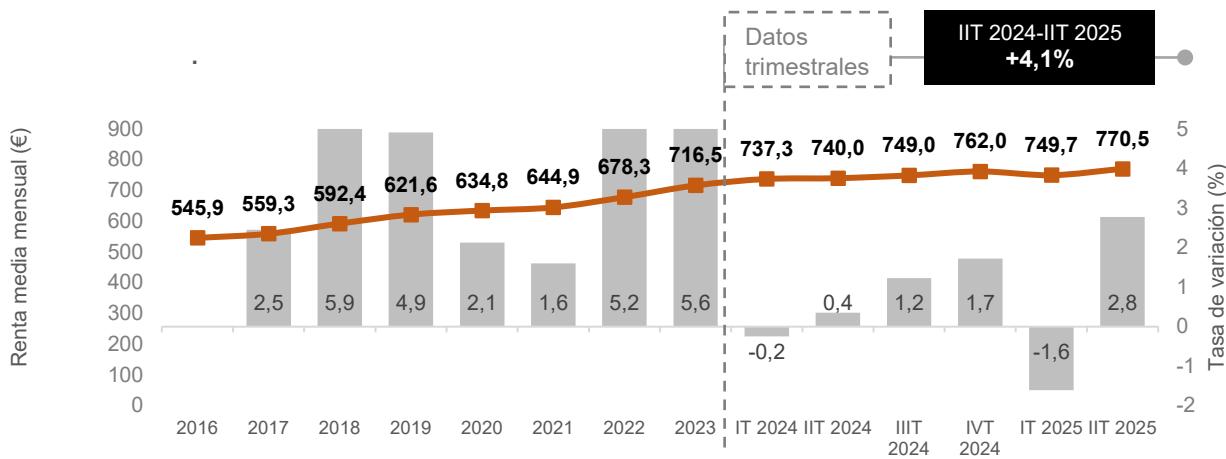
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	713,9€	815,0€
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	9.033	6.022	3.011

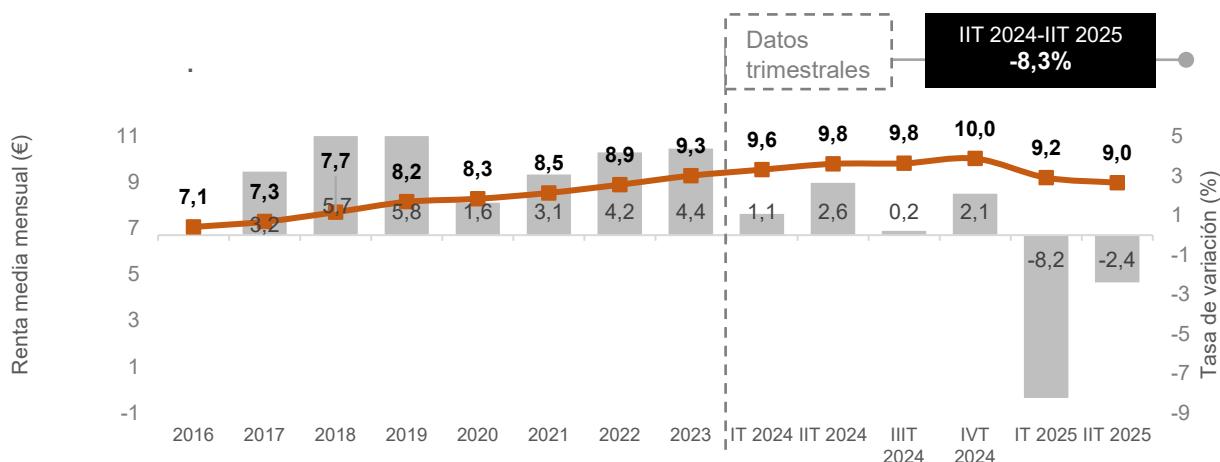
⁶ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2025 presenta un incremento del 2,8% (770,5 €) con respecto al trimestre anterior, y una subida del 4,1% en relación con el mismo trimestre de 2024. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado constata una bajada del 8,3% (situándose en 9,0 €/m²) en relación con el mismo trimestre del año anterior y una caída inferior: (-2,4%) en relación con el trimestre anterior.

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



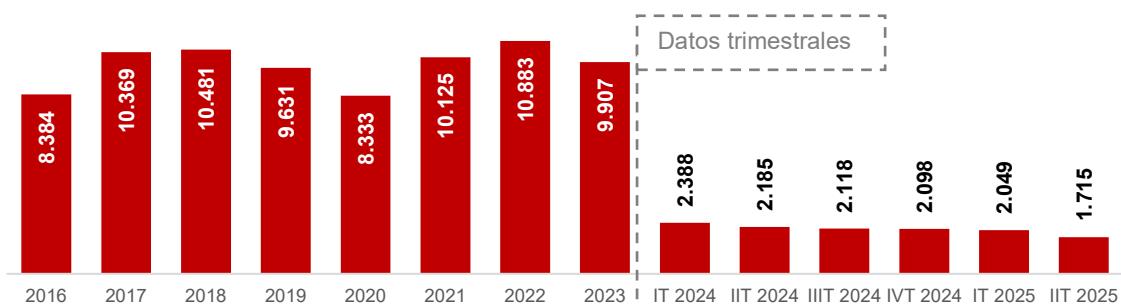
Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



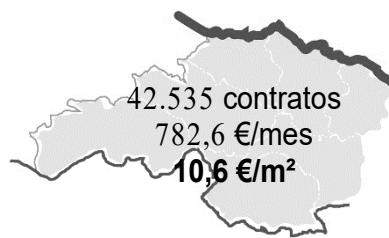
Bizkaia

A 30 de junio de 2025 se encuentran 42.535 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 782,6 € 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 30 de junio de 2025

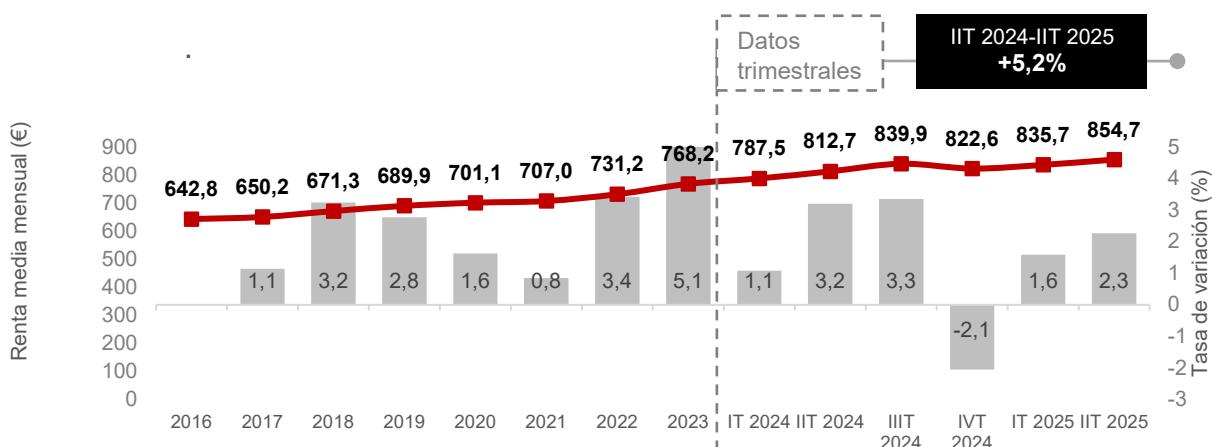


Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

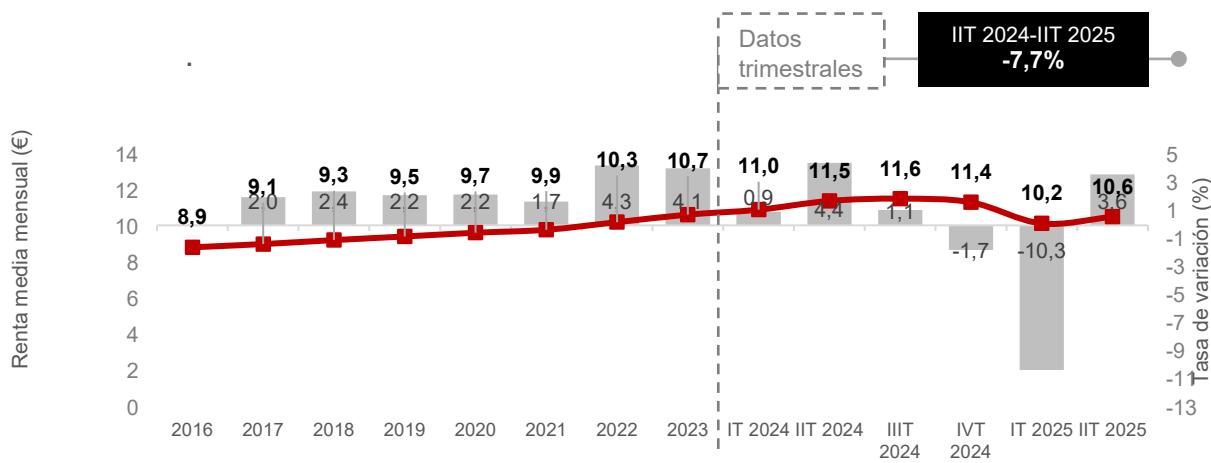
Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	653,3€	750,1€	866,9€
Renta por m ² construido	8,6€	10,4€	12,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	31.901	21.268	10.634

En cuanto a las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2025, se observa un incremento del 2,3% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (854,7 € frente a los 835,7 € del primer trimestre de 2025) 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 (+3,6%) con respecto al primer trimestre de 2025 y baja un 7,7% en relación con el segundo trimestre de 2024, situándose en 10,6 €/m².

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



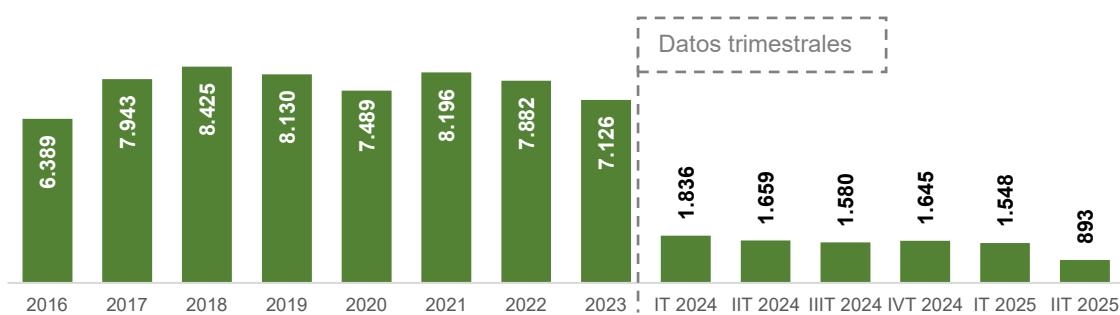
Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 30.494 contratos vigentes a 30 de junio de 2025 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (819,3 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene inferior (10,5 €/m²).

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



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2025

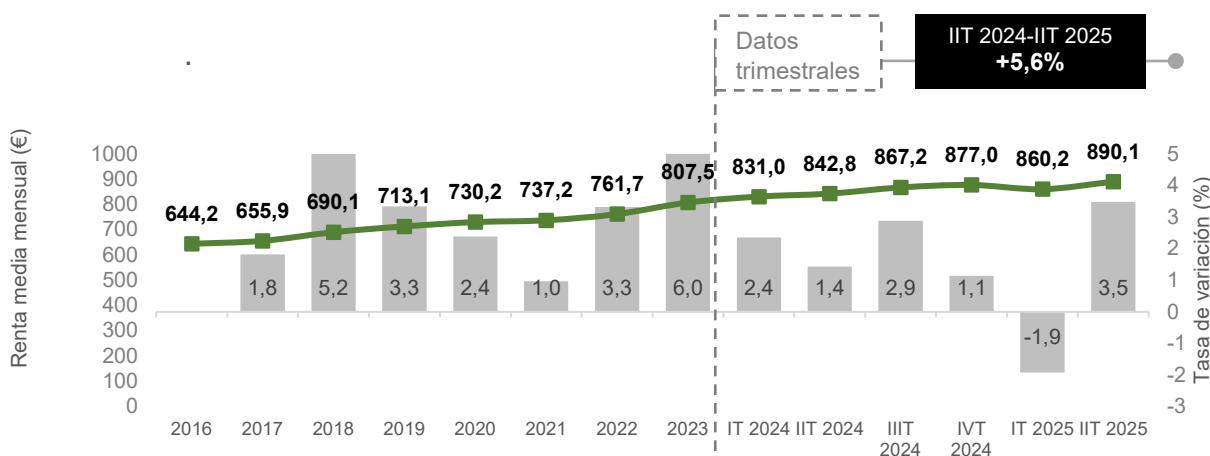


Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

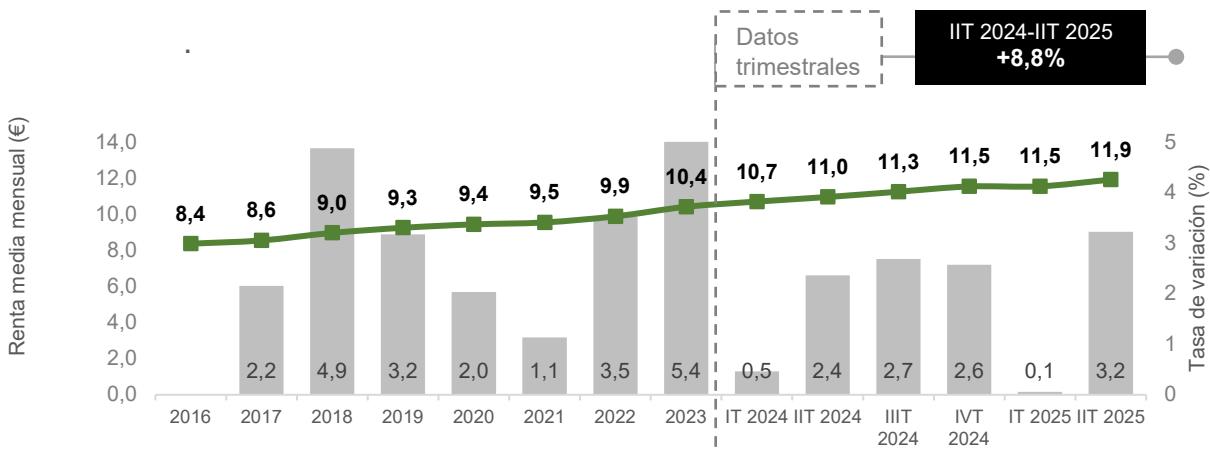
Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	644,2€	771,0€	937,3€
Renta por m ² construido	7,8€	9,9€	12,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	22.871	15.247	7.624

La renta media de las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2025 alcanza los 890,1 €. Esta cifra crece con respecto a la registrada en el trimestre anterior (+3,5%) y refleja un aumento mayor en la variación interanual (+5,6%). El precio de alquiler por metro cuadrado (11,9 €/m²) crece, aunque con diferente intensidad, tanto con respecto al primer trimestre de 2025 (3,2%) como en relación con el mismo trimestre del año anterior (8,8%).

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

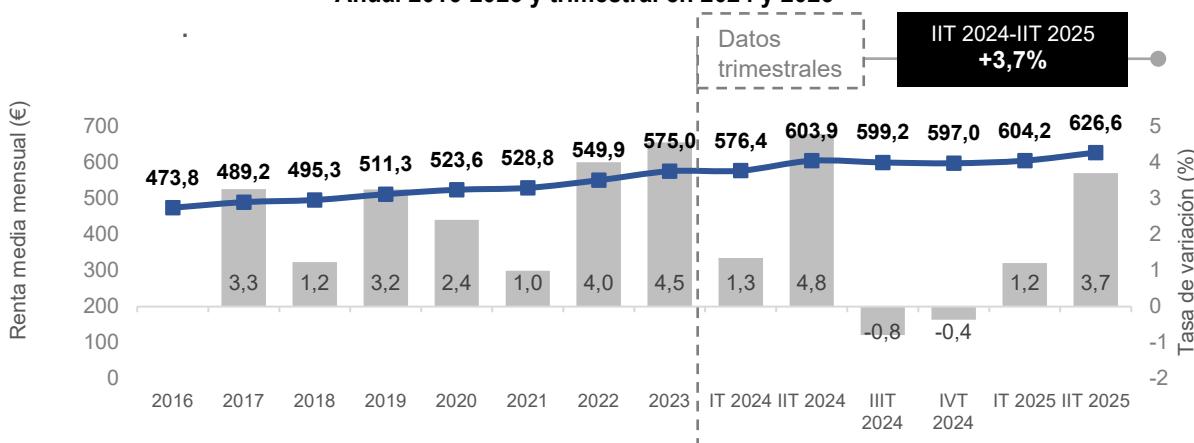
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el segundo trimestre de 2025 ofrece cifras que oscilan desde los 626,6 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 872,5 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 947,1 €/mes, registrados por término medio en las capitales.

En términos interanuales son los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes los que registran una mayor subida (+6,3%), seguidos por los de 5.001 a 10.000 habitantes (+6,2%).

En este segundo 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.

También se observa este aumento, en la totalidad de estratos municipales, en términos trimestrales. Las rentas medias mensuales prácticamente se mantienen en las capitales (+0,3%) y en los municipios de 10.001 a 20.000 habitantes (+0,7%), mientras que el resto de los incrementos oscilan entre el 1,5% de los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes y el 4,3% de los de 40.001 a 100.000 habitantes.

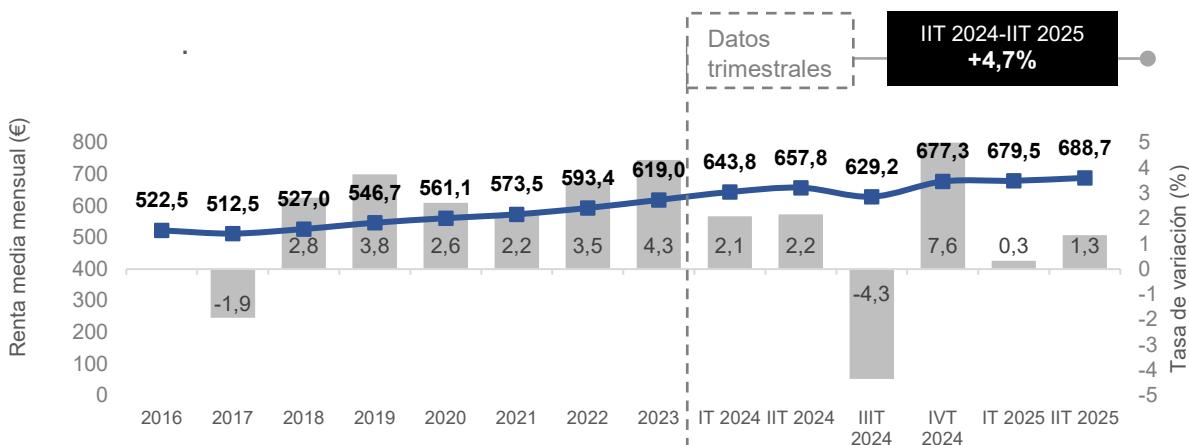
Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



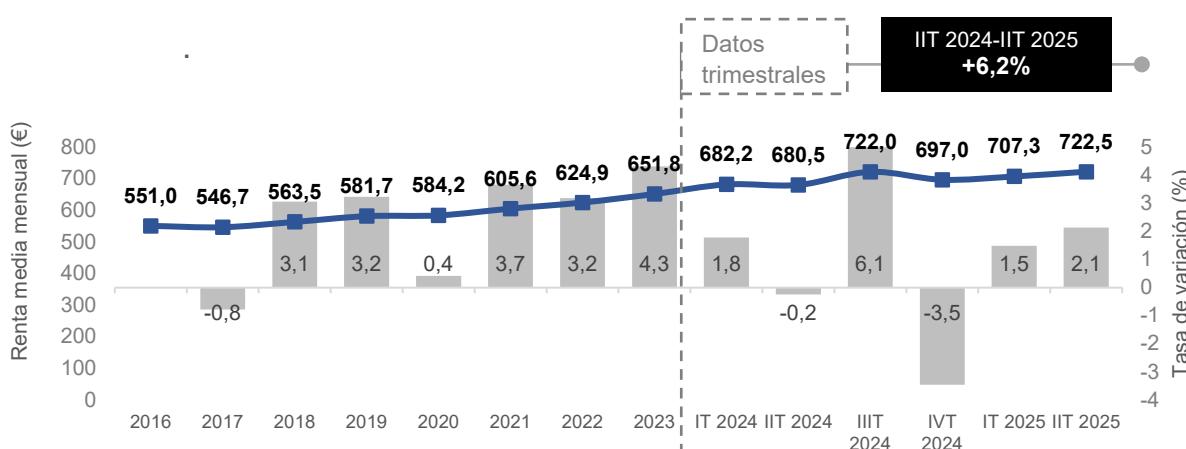
⁷ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



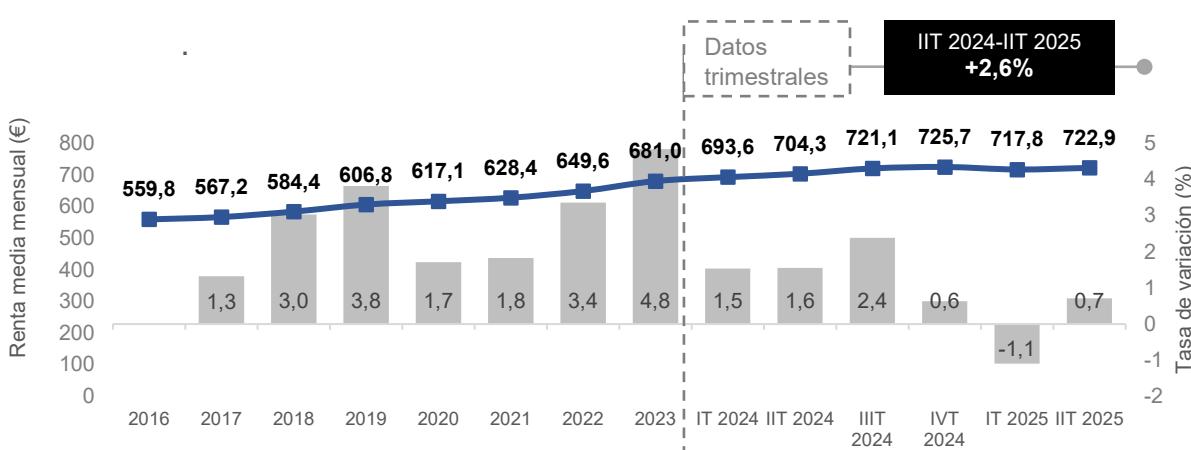
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



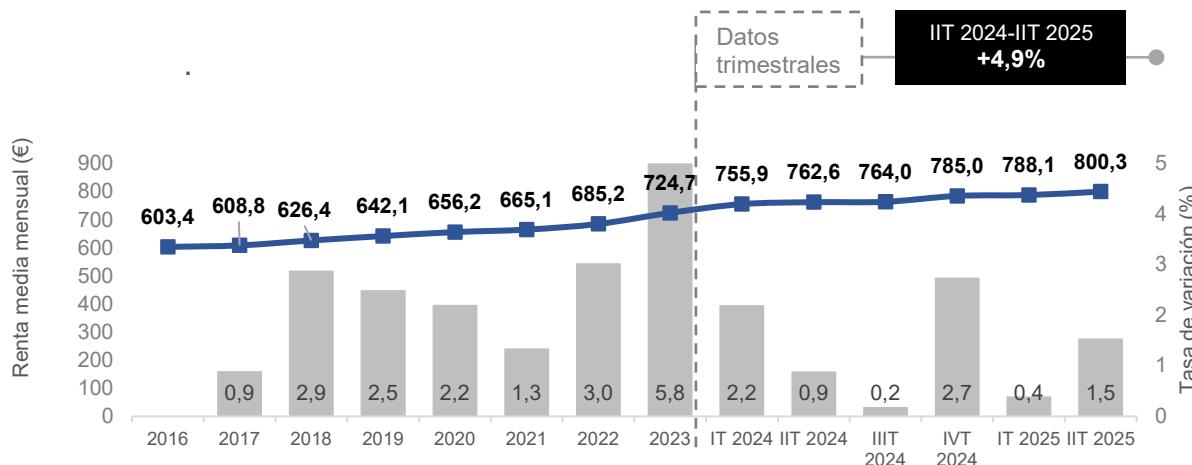
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



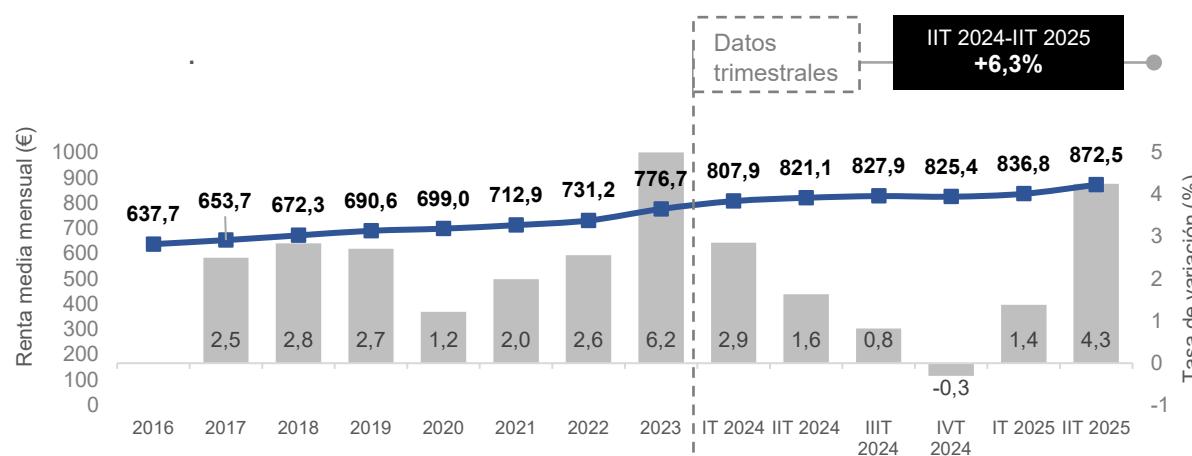
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



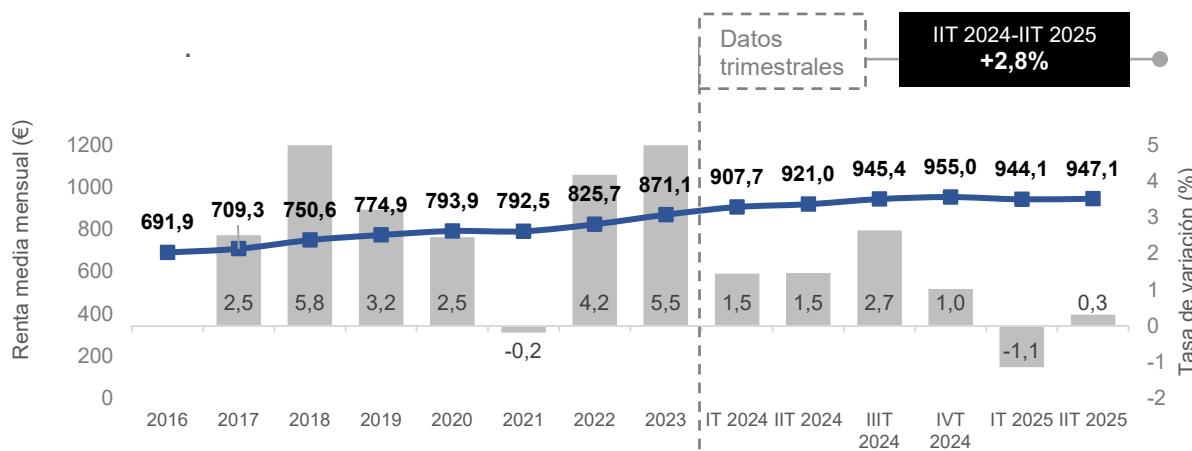
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



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



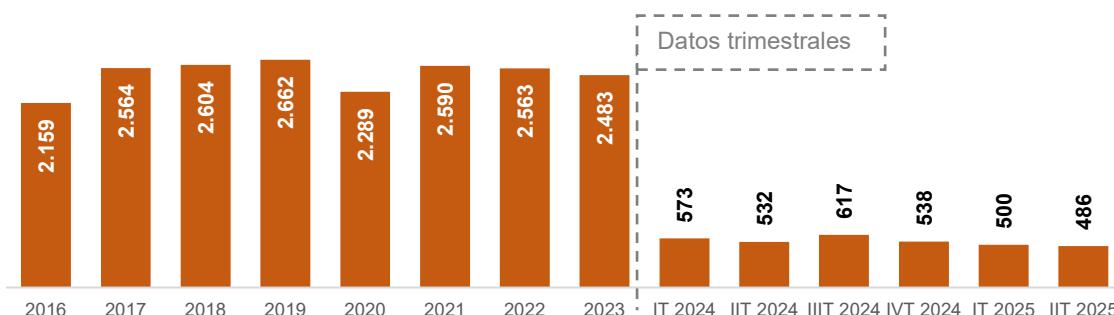
4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁸

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 30 de junio de 2025 en la Comunidad Autónoma Vasca (9.971 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 746,1 €/ mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 669,3 €/mes que se registran en Alde Zaharra / Casco Viejo a los 880,0 €/mes del barrio de Zabalgana.

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



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2025

9.971 contratos
746,1 €/mes
9,6 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

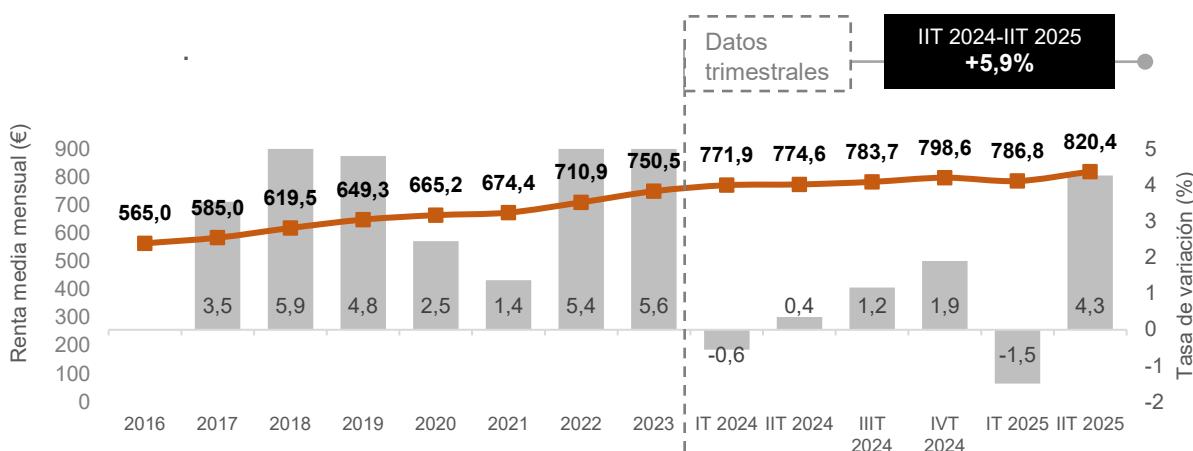
Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	648,0€	744,8€	837,8€
Renta por m ² construido	8,1€	9,4€	11,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.478	4.986	2.493

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

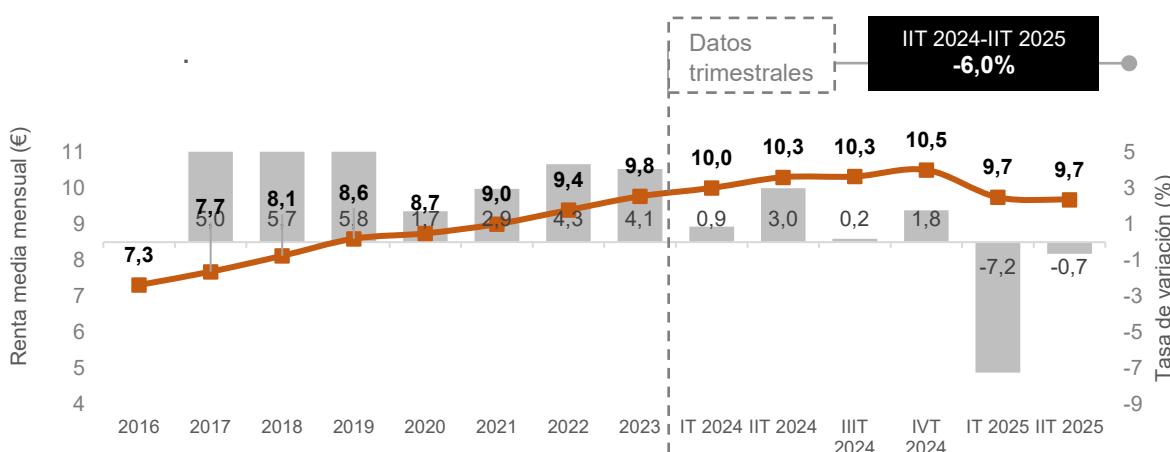
Los contratos incorporados en el segundo trimestre de 2025 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 820,4 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 5,9%. En términos trimestrales, se constata también una subida del 4,3%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el segundo trimestre de 2025 es de 9,7 €/ m², recogiendo una reducción interanual del 6,0% y del 0,7% con respecto al primer trimestre de 2025.

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 30-06-2025

	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	3.087	30,96	722,2	-3,20	10,0	4,30
DISTRITO 02	1.807	18,12	795,8	6,67	9,6	0,16
DISTRITO 03	1.783	17,88	730,9	-2,04	9,2	-4,69
DISTRITO 04	1.818	18,23	735,7	-1,40	9,9	2,43
DISTRITO 05	1.398	14,02	776,4	4,07	9,0	-6,23
DISTRITO 06	78	0,78	611,0	-18,11	8,7	-9,89
Barrio						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	1.042	10,45	669,3	-10,30	10,7	11,15
002 Ensanche	562	5,64	846,3	13,43	10,9	13,31
003 Lovaina	473	4,74	803,6	7,70	10,0	4,01
004 Coronación	961	9,64	713,1	-4,42	9,3	-3,29
005 El Pilar	522	5,24	717,6	-3,81	9,2	-4,40
006 Gazalbide	32	0,32				
007 Txagorritxu	392	3,93	765,7	2,63	9,2	-3,94
008 San Martín	232	2,33	878,9	17,81	8,8	-8,42
009 Zaramaga	638	6,40	708,5	-5,04	9,4	-2,06
010 Anglo-Vasco	256	2,57	746,4	0,05	9,1	-4,94
011 Arantzabela	66	0,66	742,3	-0,51	8,9	-7,38
012 Santiago	103	1,03	777,8	4,25	8,9	-6,99
013 Aranbikarra	413	4,14	727,8	-2,45	8,7	-9,24
014 Arana	201	2,02	702,7	-5,82	9,5	-1,73
015 Desamparados	325	3,26	783,9	5,07	10,1	5,29
016 Judimendi	475	4,76	729,8	-2,19	9,9	2,41
017 Santa Lucía	280	2,81	739,6	-0,87	9,6	-0,44
018 Adurtza Errekaleor	335	3,36	700,5	-6,11	9,8	2,25
019 San Cristobal	392	3,93	727,4	-2,50	9,8	2,10
020 Mendizorrotza	79	0,79	821,7	10,14	11,4	18,62
021 Ariznabarra	424	4,25	734,7	-1,53	10,0	3,83
022 Ali-Gobeo	36	0,36				
023 Sansomendi	538	5,40	776,1	4,03	8,8	-8,52
024 Lakua-Arriaga	753	7,55	791,9	6,14	9,2	-4,34
025 Abetxuko	71	0,71	670,1	-10,18	9,0	-6,73
026 Zona Rural Este	36	0,36				
027 Zona Rural Noroeste	29	0,29				
028 Zona Rural Suroeste	13	0,13				
029 Zabalgana	175	1,76	880,0	17,95	9,6	-0,16
030 Salburua	106	1,06	855,0	14,59	9,2	-3,99
031 Arechavaleta	11	0,11				

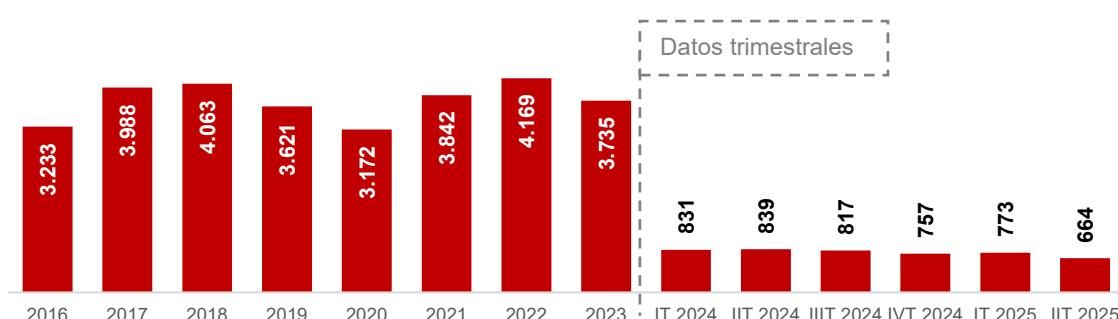
x: No disponible. No hay oferta suficiente

Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota superior de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 30 de junio de 2025: 18,7% (con 15.905 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 590,6 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.130,0 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 865,6 €/mes.

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



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2025

15.905 contratos
865,6 €/mes
12,1 €/m²

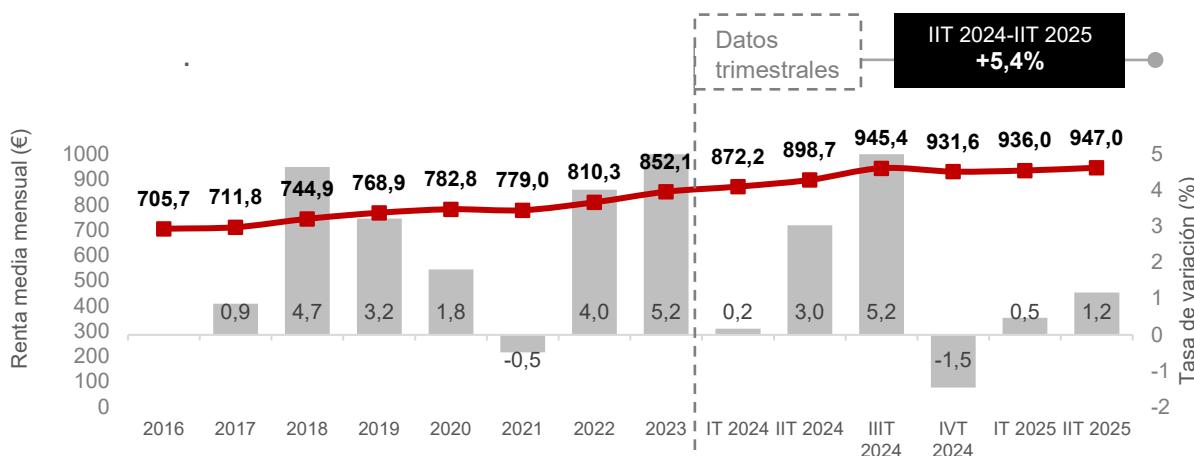
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	724,8€	816,8€	950,0€
Renta por m ² construido	10,1€	11,8€	13,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	11.929	7.953	3.976

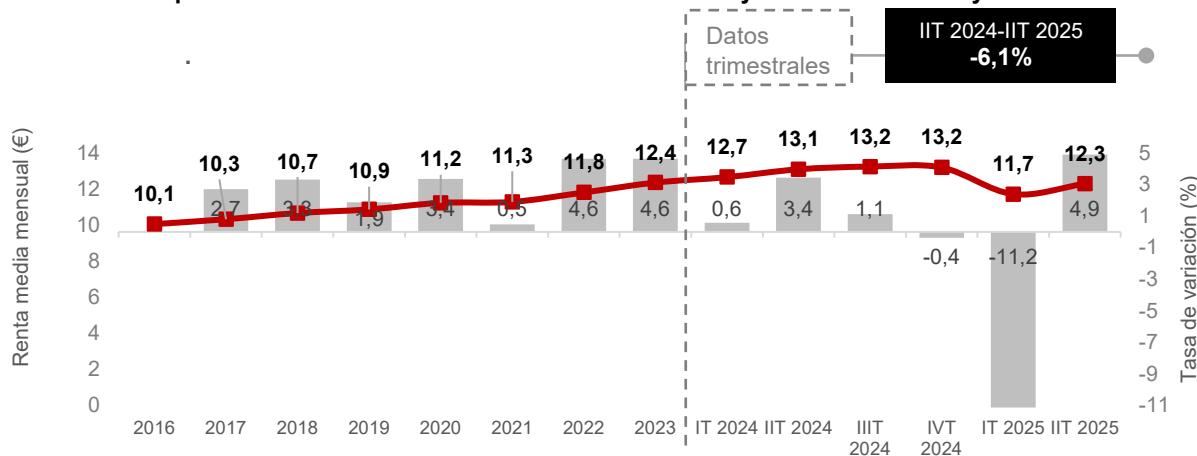
En este segundo trimestre de 2025, en referencia con el trimestre anterior, las rentas medias se han incrementado un 1,2% mientras que han crecido un 5,4% con respecto al mismo trimestre de 2024, alcanzando los 947,0€.

El precio por metro cuadrado (12,3 €/ m²) sube un 4,9% con respecto al primer trimestre de 2025 y, sin embargo, baja un 6,1% 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 30-06-2025

	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	1.846	11,61	879,1	1,56	11,9
	DISTRITO 02	1.893	11,90	782,8	-9,57	11,6
	DISTRITO 03	696	4,38	767,6	-11,32	11,5
	DISTRITO 04	1.722	10,83	791,4	-8,57	11,8
	DISTRITO 05	3.295	20,72	798,4	-7,76	11,3
	DISTRITO 06	2.798	17,59	1.126,1	30,10	14,5
	DISTRITO 07	2.294	14,42	813,2	-6,05	11,8
	DISTRITO 08	1.361	8,56	817,6	-5,54	11,8
Barrio						
101	San Ignacio	505	3,18	870,4	0,55	11,4
102	Elorrieta	15	0,09			-5,78
103	Ibarrekolanda	381	2,40	883,2	2,04	12,0
104	Deustu / Deusto	717	4,51	928,7	7,30	12,5
105	La Ribera	40	0,25			3,31
106	Arangoiti	188	1,18	722,9	-16,48	11,0
201	Castaños	248	1,56	881,8	1,88	12,8
202	Matiko	347	2,18	789,7	-8,76	11,8
203	Ciudad Jardín	23	0,14			-2,20
204	Uribarri	725	4,56	770,8	-10,95	11,7
205	Zurbaran	448	2,82	774,0	-10,58	10,9
206	Arabella	99	0,62	709,6	-18,01	10,6
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02			-12,24
301	Otxarkoaga	498	3,13	733,8	-15,22	12,0
302	Txurdinaga	196	1,23	856,4	-1,06	10,0
303	Disem. Otxarkoaga- Txurdinaga	<5	0,01			-17,00
401	Begoña	137	0,86	822,0	-5,04	11,4
402	Santutxu	1.354	8,51	794,0	-8,27	11,8
403	Bolueta	231	1,45	758,4	-12,38	11,6
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	668	4,20	847,1	-2,13	12,3
502	Iturrealde	340	2,14	809,7	-6,45	11,3
503	Solokoetxe	219	1,38	802,2	-7,32	10,6
504	Atxuri	293	1,84	743,4	-14,11	11,1
505	La Peña	308	1,94	769,9	-11,05	10,6
506	Bilbao la Vieja	206	1,30	750,2	-13,33	11,7
507	San Francisco	544	3,42	758,4	-12,38	11,1
508	Zabala	411	2,58	782,5	-9,60	11,4
509	San Adrián	174	1,09	814,9	-5,85	10,5
510	Diseminado Ibaiondo	7	0,04			-13,19
511	Miribilla	125	0,79	1.015,9	17,36	11,5
601	Abando	1.405	8,83	1.122,2	29,65	14,9
602	Indautxu	1.393	8,76	1.130,0	30,55	14,1
701	Amezola	606	3,81	930,3	7,47	12,2
702	Irakalbarri	562	3,53	807,1	-6,75	11,3
703	Rekaldeberri	764	4,80	801,3	-7,43	12,0
704	Larraskitu	113	0,71	731,5	-15,49	11,1
705	Uretamendi	147	0,92	640,4	-26,02	11,6
706	Iturrigorri - Peñascal	101	0,64	590,6	-31,77	11,7
707	Diseminado Errekalde	<5	0,01			-3,74
801	Basurto	648	4,07	919,4	6,22	13,0
802	Olabeaga	94	0,59	794,0	-8,27	12,2
803	Masustegi - Monte Caramelo	127	0,80	839,3	-3,04	11,1
804	Altamira	74	0,47	685,5	-20,80	10,2
805	Zorrotza	411	2,58	688,5	-20,46	10,5
806	Disem. Basurtu-Zorrotza;	7	0,04			-12,86

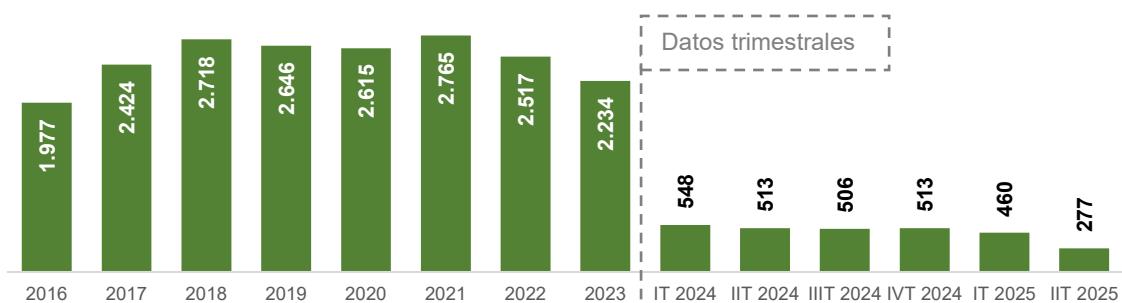
x: No disponible. No hay oferta suficiente

Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 30 de junio de 2025, del 11,3% (correspondiente a 9.617 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 situándose en 1.051,1€ mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (796,9 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.252,0 € 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 30 de junio de 2025



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

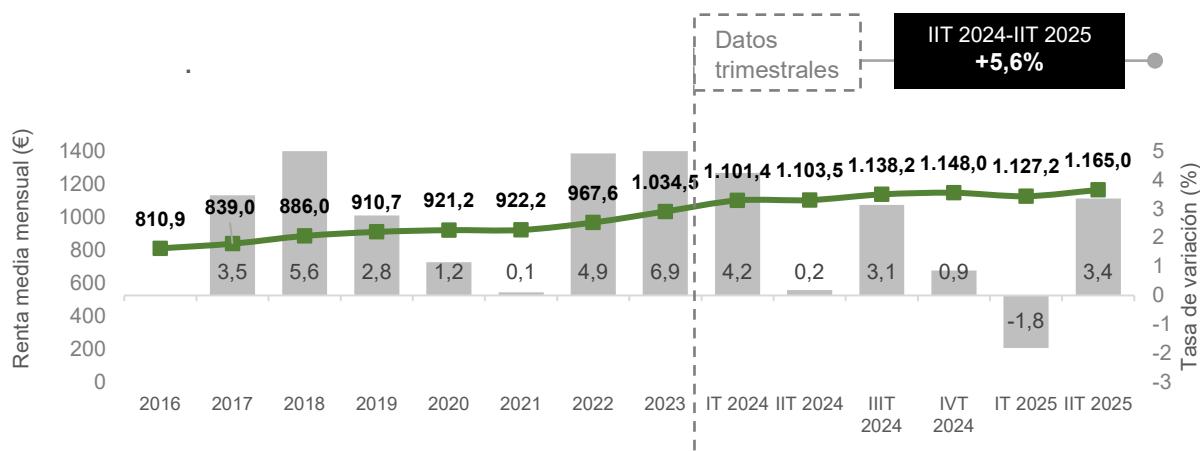
Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	847,1€	996,4€	1.217,7€
Renta por m ² construido	10,9€	13,1€	15,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.213	4.809	2.404



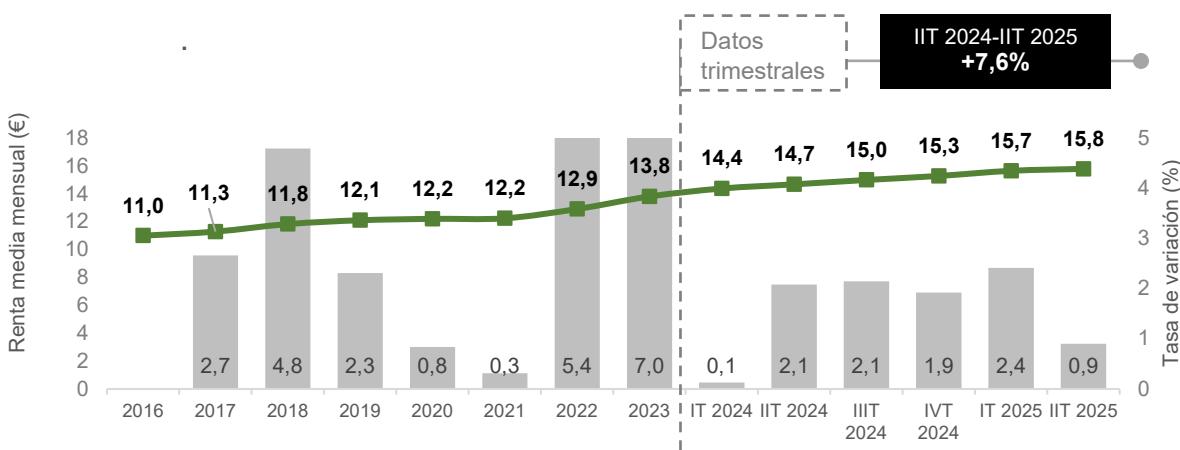
Desde el año 2023, los nuevos contratos firmados superan los 1.000 € alcanzando un promedio, en el segundo trimestre de 2025, de 1.165,0 €. Las nuevas fianzas presentan un incremento con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+5,6%) y crecen un 3,4% en relación con las recogidas en el primer trimestre de 2025.

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2025, este aumenta significativamente en términos interanuales (+7,6%) y prácticamente se mantiene en términos trimestrales (+0,9%) alcanzando los 15,8 €/ 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 30-06-2025

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	455	4,73	1.077,1	2,48	14,4	5,04
DISTRITO 02	853	8,87	1.225,6	16,60	16,0	17,08
DISTRITO 03	2.545	26,46	1.064,7	1,29	13,8	0,86
DISTRITO 04	1.292	13,43	998,9	-4,97	13,6	-0,41
DISTRITO 05	933	9,70	1.072,5	2,03	14,4	5,48
DISTRITO 06	1.872	19,47	1.163,1	10,66	14,3	4,58
DISTRITO 07	1.667	17,33	841,8	-19,91	11,3	-17,48
Barrio						
001	Aiete-Lugaritz	497	5,17	1.252,0	19,11	14,3
002	Altza, Buenavista, Herrera	841	8,74	809,9	-22,95	10,9
003	Amara Berri, Osinaga, Loiolako Eriberak /	1.600	16,64	1.046,0	-0,49	13,3
004	Riberas de Loiola, Mirlans Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	837	8,70	1.177,2	11,99	14,6
005	Añorga	59	0,61	855,3	-18,63	10,4
006	Ulia, Ategorrieta, Manteo	117	1,22	958,1	-8,85	12,6
007	Centro	2.017	20,97	1.163,4	10,68	15,5
008	Egia	780	8,11	945,6	-10,03	13,4
009	Gros - Sagües	1.224	12,73	1.107,6	5,37	14,6
010	Ibaeta - Errrotaburu - Berio - Lorea	376	3,91	1.123,8	6,91	14,1
011	Igeldo	20	0,21			
012	Intxaurrondo, Marrutxipi	457	4,75	878,2	-16,45	11,8
013	Loiola, Txomin	266	2,77	909,1	-13,51	12,3
014	Martutene	113	1,18	796,9	-24,18	11,3
015	Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	367	3,82	886,5	-15,66	11,7
016	Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Ibilbide	42	0,44			
017	Zubieta	<5	0,04			

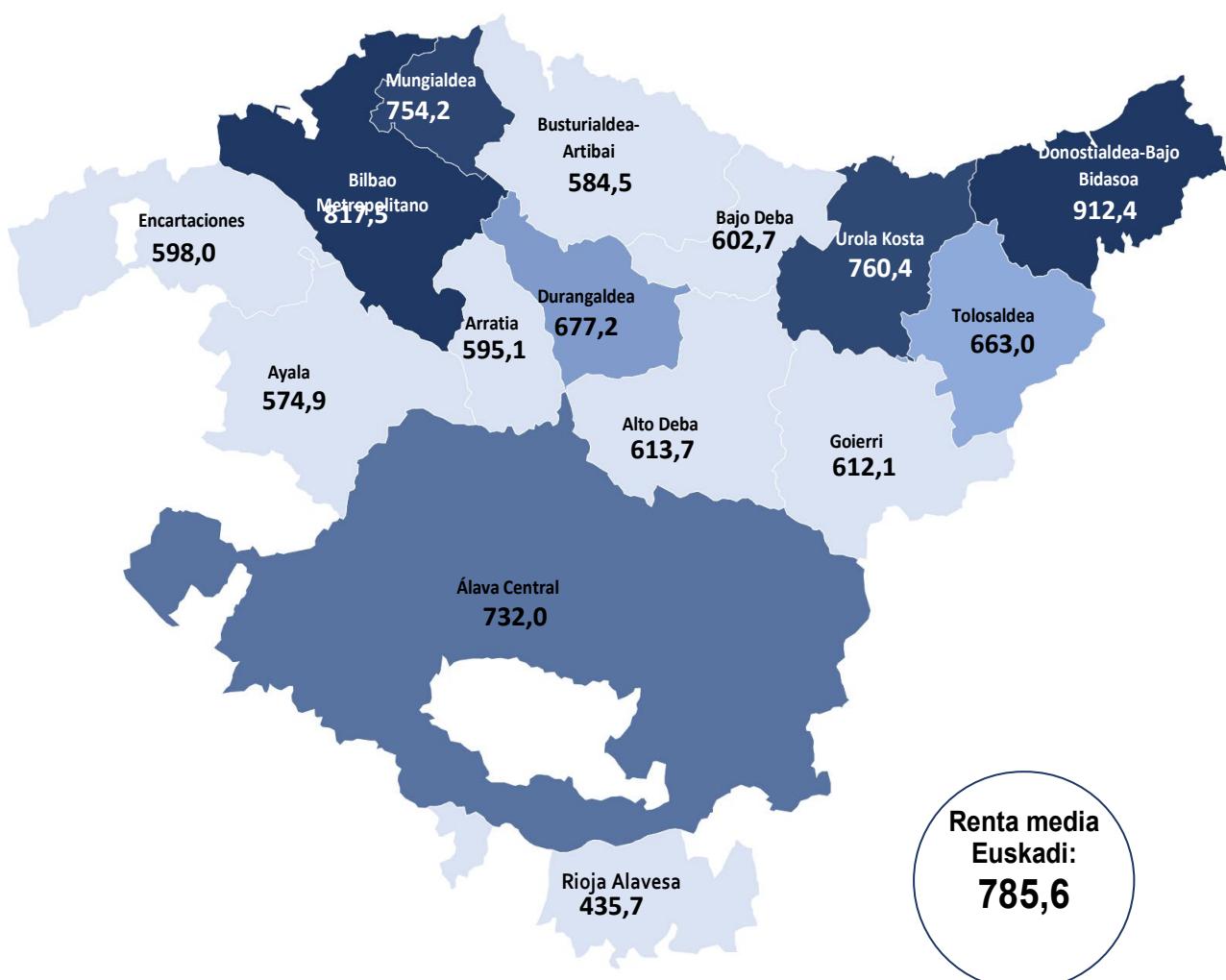
x: No disponible. No hay oferta suficiente

5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES⁹

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 30 de junio de 2025, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (912,4 €) y Bilbao Metropolitano (817,5 €), 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 (435,7 €) y las áreas de Ayala (574,9 €) y Busturialdea-Artibai (584,5). 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 30 de junio de 2025

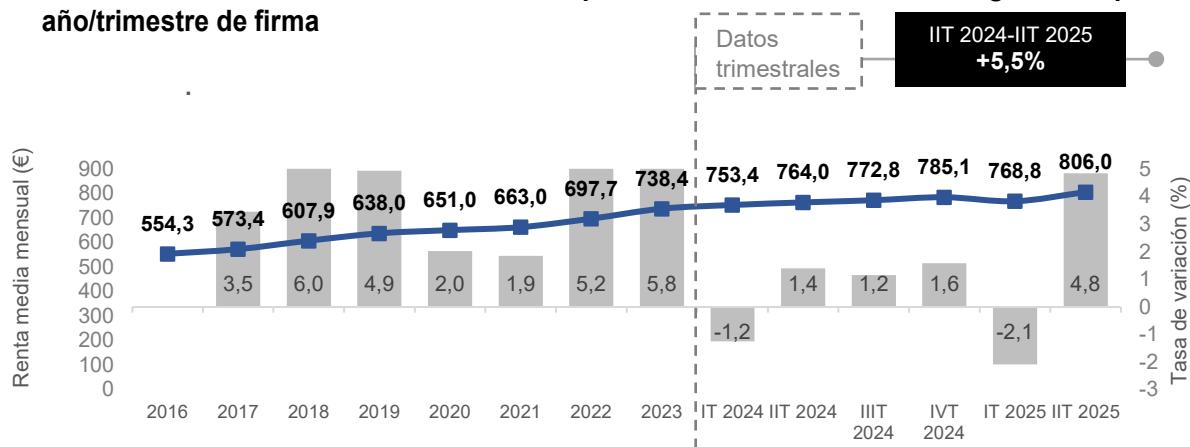


Área funcional	A.F. de Alava Central
Municipios	Agurain/Salvatierra, Alegria-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Erriberagoitia/Ribera Alta, Harana/Valle de Arana, Iruña Oka/Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio, Peñacerrada-Urizaharra, Ribera Baja/Erribera Beitia, San Millán/Donemiliaga, Ubide, Urkabustaiz, Valdegovía/Gaubea, Vitoria-Gasteiz, Zalduondo, Zambrana, Zigoitia, Zuia
Población	288.967 ¹¹
N.º de municipios en el área	32

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
10.617	732,0 €	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 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	630,4€	735,4€	826,1€
Renta por m ² construido	7,9€	9,3€	10,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.963	5.309	2.654

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	201	1,89	523,1	-28,54	6,2	-34,36
Alegria-Dulantzi	102	0,96	565,4	-22,77	7,1	-24,96
Iruña Oka/Iruña de Oca	42	0,40				
Vitoria-Gasteiz	9.971	93,92	746,1	1,92	9,6	2,10
Municipios de menos de 2.500 habitantes	301	2,84	501,2	-31,53	5,7	-39,13

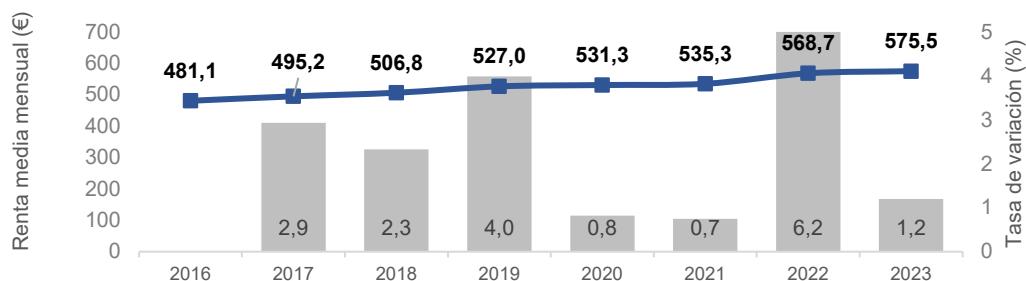
¹¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

Área funcional	A.F. de Encartaciones
Municipios	Artzentales, Balmaseda, Galdames, Gordexola, Gueñes, Karrantza Harana/Valle de Carranza, Lanestosa, Sopuerta, Trucios-Turtzioz, Zalla
Población	32.178 ¹²
N.º de municipios en el área	10

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
938	598,0 €	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 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	535,8€	600,0€	664,2€
Renta por m ² construido	6,6€	7,6€	8,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	704	469	235

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	306	32,62	587,5	-1,76	7,8	1,80
Gueñes	223	23,77	608,3	1,72	8,1	5,50
Karrantza Harana/Valle de Carranza	26	2,77				
Sopuerta	59	6,29	598,1	0,01	6,9	-10,04
Zalla	267	28,46	618,4	3,40	7,8	0,84
Municipios de menos de 2.500 habitantes	57	6,08	580,1	-3,01	6,9	-10,89

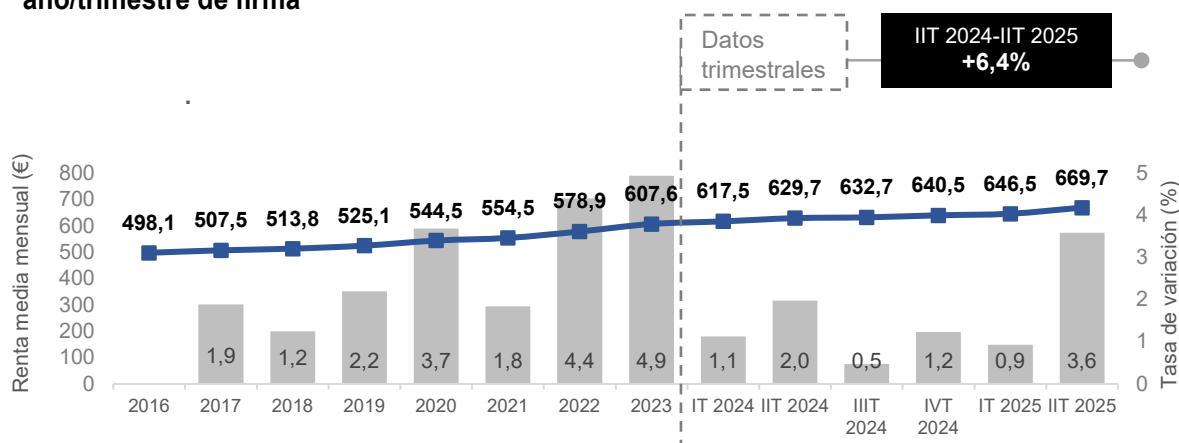
¹² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

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 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.463	612,1 €	7,5 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	540,5€	612,5€	684,2€
Renta por m ² construido	6,2€	7,4€	8,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.847	1.232	616

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	543	22,05	684,7	11,87	8,4	12,11
Lazkao	230	9,34	605,7	-1,04	7,0	-6,71
Legazpi	214	8,69	566,8	-7,40	6,7	-10,60
Ordizia	545	22,13	636,8	4,04	8,0	6,62
Urretxu	196	7,96	574,6	-6,12	7,1	-5,81
Zumarraga	377	15,31	571,2	-6,67	7,6	0,77
Municipios de menos de 2.500 habitantes	358	14,54	561,2	-8,30	6,4	-15,31

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, 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, Zarautz, Zeberio, Zierbena

Municipios

900.110¹⁴

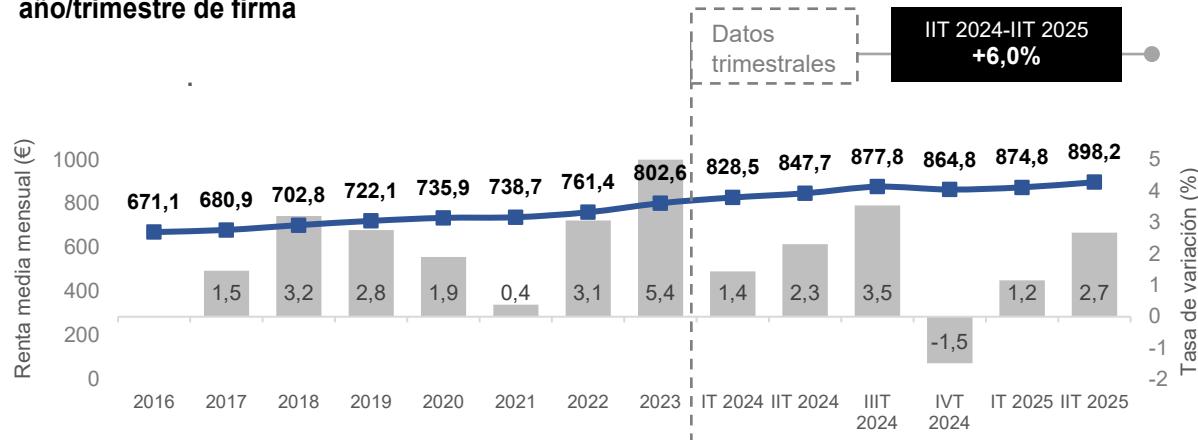
Población

N.º de municipios en el área

36

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
34.554	817,5 €	11,3 €

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 30-06-2025

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	690,0€	785,6€	900,0€
Renta por m ² construido	9,4€	11,0€	12,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	25.916	17.277	8.639

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

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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 Ciérniga-Abanto						
Zierbena	203	0,59	664,7	-18,70	9,4	-16,87
Alonsotegi	116	0,34	642,8	-21,36	9,3	-17,74
Arrigorriaga	324	0,94	700,9	-14,27	9,0	-20,48
Barakaldo	3.916	11,33	745,0	-8,86	10,9	-3,43
Basauri	1.413	4,09	708,8	-13,29	10,0	-11,01
Berango	201	0,58	836,1	2,28	10,7	-4,54
Bilbao	15.905	46,03	865,6	5,88	12,1	7,52
Derio	182	0,53	779,5	-4,64	9,6	-14,87
Erandio	750	2,17	749,9	-8,27	10,6	-6,22
Etxebarri	319	0,92	813,4	-0,50	10,0	-11,59
Galdakao	730	2,11	740,7	-9,39	9,1	-19,31
Getxo	2.860	8,28	978,2	19,66	12,1	7,87
Gorliz	196	0,57	781,5	-4,40	9,4	-16,94
Leioa	992	2,87	879,3	7,56	11,2	-0,76
Muskiz	174	0,50	642,4	-21,42	8,6	-24,00
Ortuella	215	0,62	637,1	-22,07	9,4	-16,28
Plentzia	119	0,34	788,4	-3,55	10,0	-11,16
Portugalete	1.340	3,88	715,4	-12,48	10,4	-7,20
Santurtzi	1.552	4,49	718,1	-12,16	10,5	-6,47
Sestao	1.107	3,20	682,7	-16,49	10,0	-11,23
Sondika	151	0,44	752,5	-7,95	9,6	-14,42
Sopela	528	1,53	865,1	5,82	10,9	-2,86
Ugao-Miraballes	178	0,52	628,8	-23,08	8,3	-26,43
Urduliz	210	0,61	880,9	7,75	10,3	-8,70
Usansolo	143	0,41	728,5	-10,89	8,9	-21,29
Valle de Trápaga-Trapagaran	259	0,75	682,4	-16,52	9,1	-18,99
Zamudio	151	0,44	733,9	-10,22	9,4	-16,71
Municipios de menos de 2.500 habitantes	320	0,93	691,4	-15,42	8,9	-20,83

Área funcional

A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa

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

408.972¹⁵

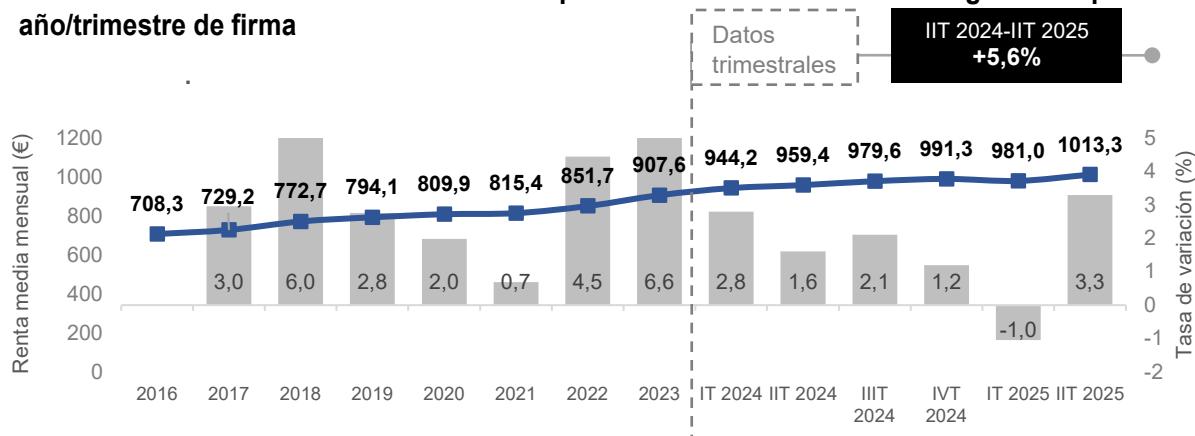
N.º de municipios en el área

13

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
19.410	912,4 €	11,8 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	735,9€	850,0€	1.024,3€
Renta por m ² construido	9,2€	11,3€	13,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	14.558	9.705	4.853

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	539	2,78	713,1	-21,84	9,0	-24,03
Astigarraga	315	1,62	896,3	-1,77	10,8	-8,58
Donostia / San Sebastián	9.617	49,55	1.051,1	15,20	13,7	15,51
Erreteria	1.661	8,56	763,4	-16,33	10,7	-9,75
Hernani	775	3,99	735,7	-19,37	9,4	-20,24
Hondarribia	826	4,26	826,4	-9,43	10,8	-8,70
Irun	3.091	15,92	769,1	-15,71	9,8	-17,27
Lasarte-Oria	801	4,13	817,9	-10,36	10,4	-11,72
Lezo	220	1,13	753,0	-17,47	9,8	-17,37
Oiartzun	267	1,38	745,0	-18,35	8,9	-24,65
Pasaia	854	4,40	780,9	-14,41	10,7	-9,63
Urnieta	227	1,17	767,0	-15,93	9,5	-19,58
Usurbil	217	1,12	784,5	-14,02	9,9	-16,36

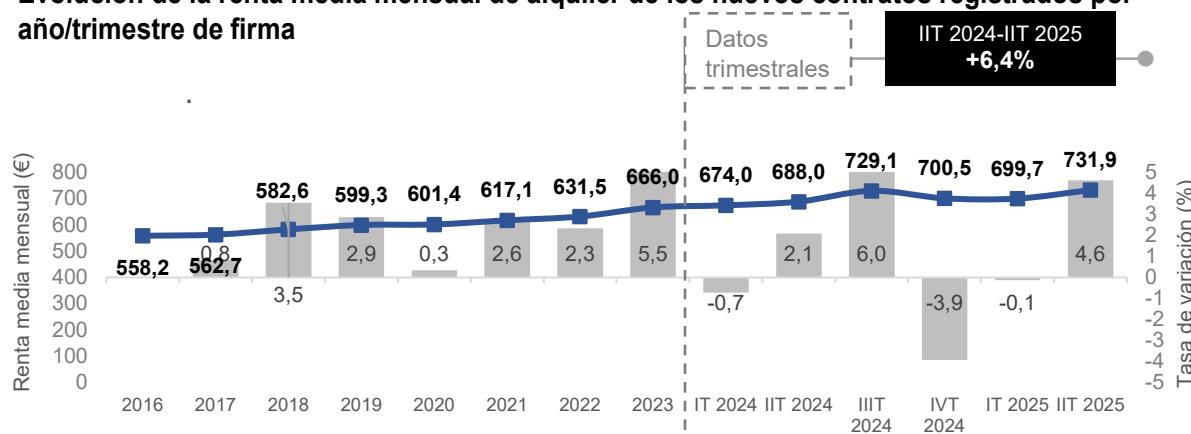
¹⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

Área funcional	A.F. de Durangaldea
Municipios	Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar
Población	78.263 ¹⁶
N.º de municipios en el área	11

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.666	677,2 €	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 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	600,1€	676,9€	750,0€
Renta por m ² construido	6,9€	8,2€	9,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.000	1.333	667

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	223	8,36	646,5	-4,53	7,9	-6,46
Amorebieta-Etxano	584	21,91	693,9	2,46	8,3	-1,99
Berriz	105	3,94	612,5	-9,55	7,5	-10,99
Durango	1.245	46,70	705,8	4,22	9,1	7,70
Elorrio	226	8,48	615,1	-9,18	7,3	-13,19
Iurreta	125	4,69	656,7	-3,03	8,5	0,76
Zaldibar	107	4,01	579,5	-14,43	6,8	-19,37
Municipios de menos de 2.500 habitantes	51	1,91	565,5	-16,50	6,9	-18,75

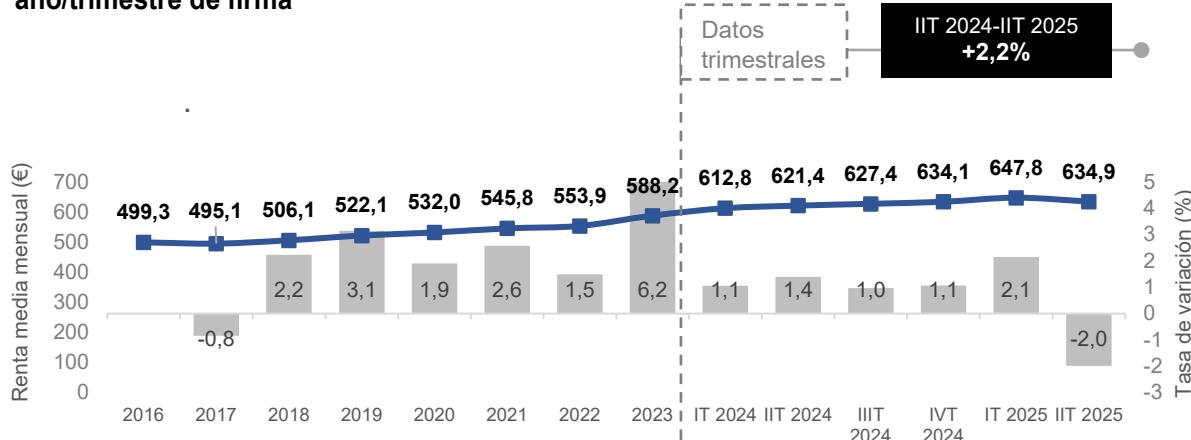
¹⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

Área funcional	A.F. de Bajo Deba
Municipios	Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze/Placencia de las Armas
Población	71.799 ¹⁷
N.º de municipios en el área	8

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.722	602,7 €	8,1 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	535,8€	600,0€	669,5€
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	2.042	1.361	681

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	183	6,72	651,8	8,14	8,1	0,30
Eibar	1.293	47,50	621,1	3,06	8,4	4,10
Elgoibar	461	16,94	583,9	-3,11	7,5	-7,03
Ermua	454	16,68	595,7	-1,16	8,4	3,75
Mutriku	108	3,97	541,1	-10,22	7,2	-11,65
Soraluze/Placencia de las Armas	143	5,25	521,4	-13,49	7,1	-12,87
Municipios de menos de 2.500 habitantes	80	2,94	571,4	-5,19	7,3	-10,44

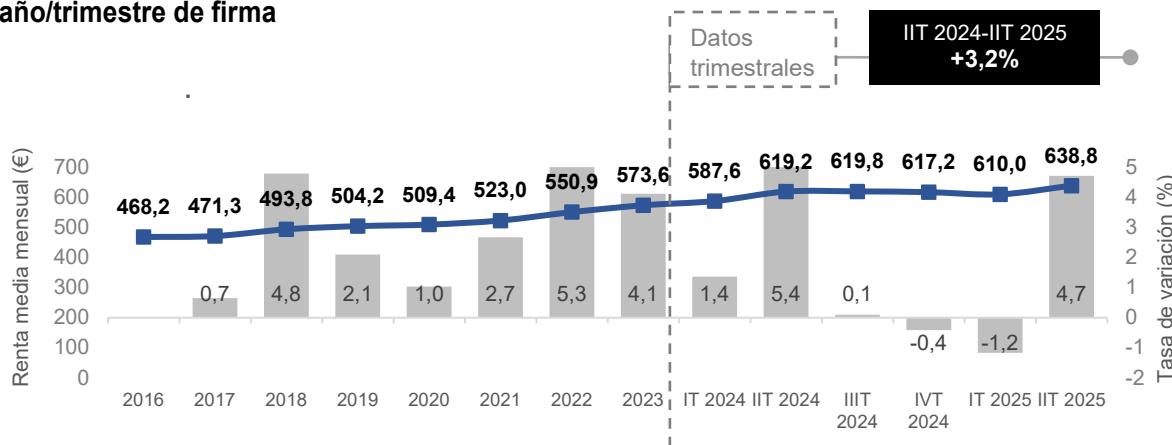
¹⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

Área funcional	A.F. de Busturialdea-Artibai
Municipios	Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Erigoiti, Etxebarria, Forua, Gautegiz Arteaga, Gernika-Lumo, Gizaburuaga, Ibarrañelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Medata, Mendexa, Murga, 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 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.225	584,5 €	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 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	509,9€	580,0€	662,9€
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	1.669	1.113	556

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	666	29,93	557,8	-4,56	7,1	-1,12
Gernika-Lumo	603	27,10	655,1	12,08	7,4	2,94
Lekeitio	212	9,53	579,5	-0,86	7,7	7,20
Markina-Xemein	173	7,78	555,0	-5,05	6,7	-7,16
Ondarroa	253	11,37	562,8	-3,70	7,6	5,97
Municipios de menos de 2.500 habitantes	318	14,29	544,0	-6,92	6,5	-9,18

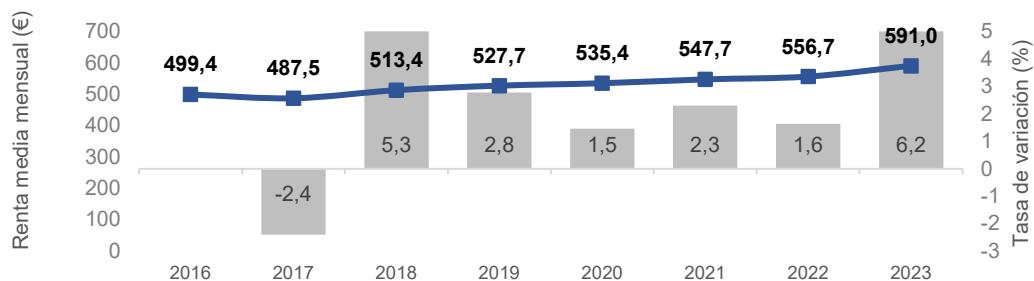
¹⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

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

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
465	595,1 €	7,0 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	526,0€	589,4€	668,2€
Renta por m ² construido	5,8€	6,8€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	349	233	116

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	199	42,80	588,7	-1,08	6,6	-5,37
Lemoa	139	29,89	630,5	5,95	7,8	12,04
Municipios de menos de 2.500 habitantes	127	27,31	565,6	-4,95	6,7	-4,18

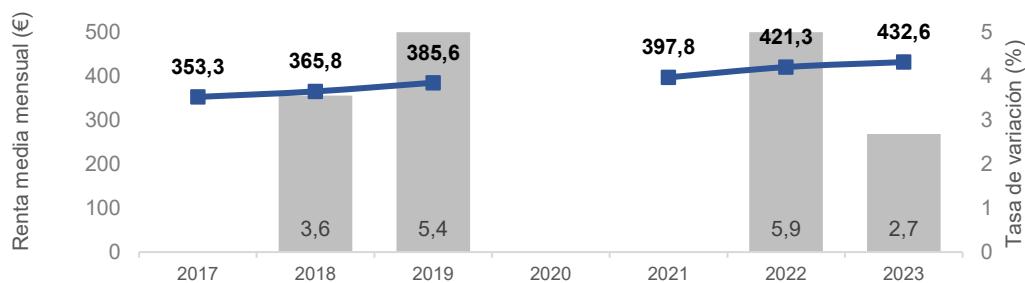
¹⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

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

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
297	435,7 €	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 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	367,9€	433,9€	499,1€
Renta por m ² construido	4,5€	5,3€	6,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	223	149	74

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	139	46,80	439,2	0,80	5,6	1,55
Municipios de menos de 2.500 habitantes	158	53,20	432,6	-0,70	5,5	-1,51

²⁰ 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

41.600²¹

N.º de municipios en el

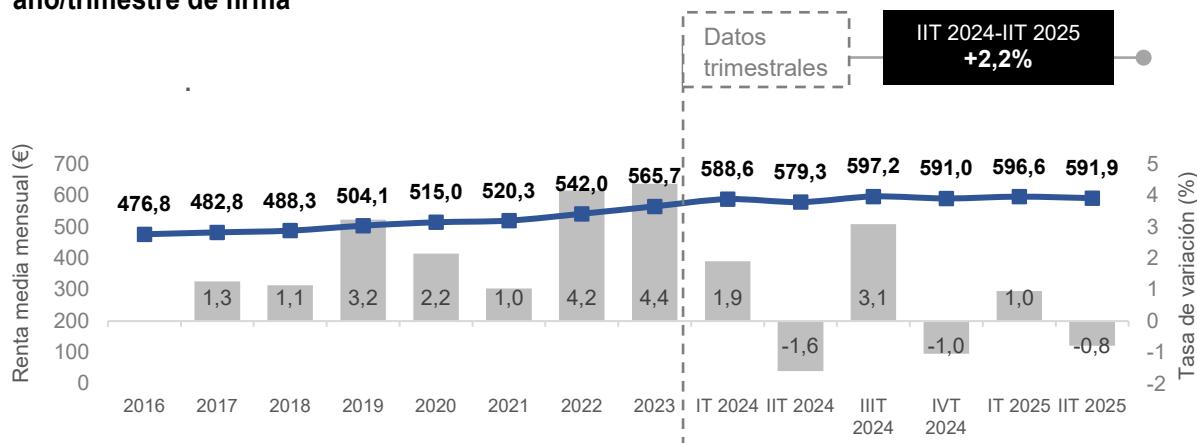
área

8

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.423	574,9 €	7,0 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	509,5€	577,8€	643,0€
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	1.067	712	356

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	Contratos		Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional				
Municipio						
Amurrio	401	28,18	583,8	1,55	6,6	-6,16
Ayala/Aiara	38	2,67				
Laudio/Llodio	643	45,19	600,0	4,37	7,7	9,75
Orozko	81	5,69	547,4	-4,78	5,7	-18,80
Urduña/Orduña	178	12,51	508,6	-11,53	6,8	-3,27
Municipios de menos de 2.500 habitantes	82	5,76	530,3	-7,76	6,3	-9,82

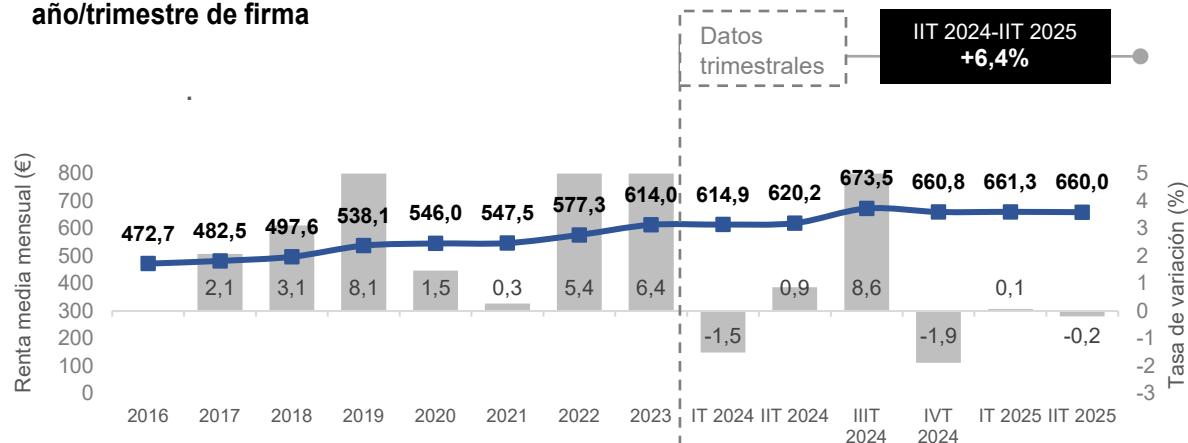
²¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

Área funcional	A.F. de Alto Deba
Municipios	Antzuola, Aramaio, Aretxabaleta, Arrasate/Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga, Oñati
Población	64.503 ²²
N.º de municipios en el área	9

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.660	613,7 €	7,6 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	529,3€	613,8€	694,3€
Renta por m ² construido	6,2€	7,4€	8,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.245	830	415

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	160	9,64	601,4	-2,01	7,3	-4,49
Arrasate/Mondragón	679	40,90	651,2	6,11	8,6	12,97
Bergara	358	21,57	593,5	-3,29	7,3	-4,41
Eskoriatza	108	6,51	621,2	1,22	7,3	-4,18
Oñati	258	15,54	582,5	-5,08	6,4	-16,48
Municipios de menos de 2.500 habitantes	97	5,84	523,0	-14,77	6,1	-20,39

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

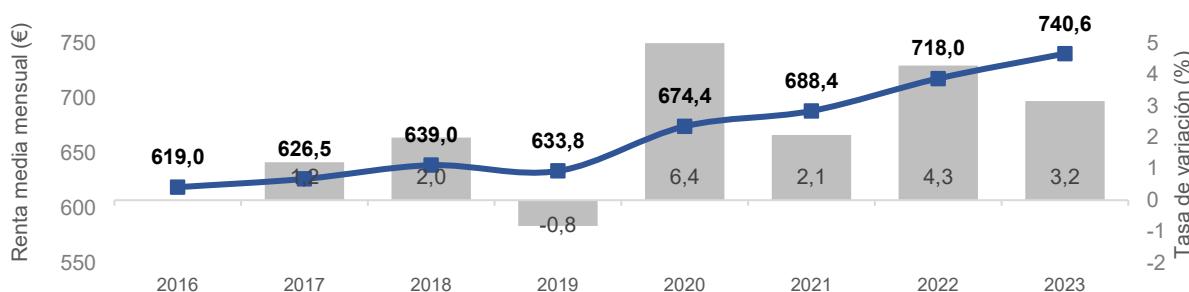
27.681²³N.º de municipios en el
área

9

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
896	754,2 €	8,8 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	671,8€	750,0€	840,5€
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 30-06-2025	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	97	10,83	718,6	-4,72	8,4	-4,25
Mungia	725	80,92	760,0	0,77	8,9	1,22
Municipios de menos de 2.500 habitantes	74	8,26	743,3	-1,44	8,2	-7,06

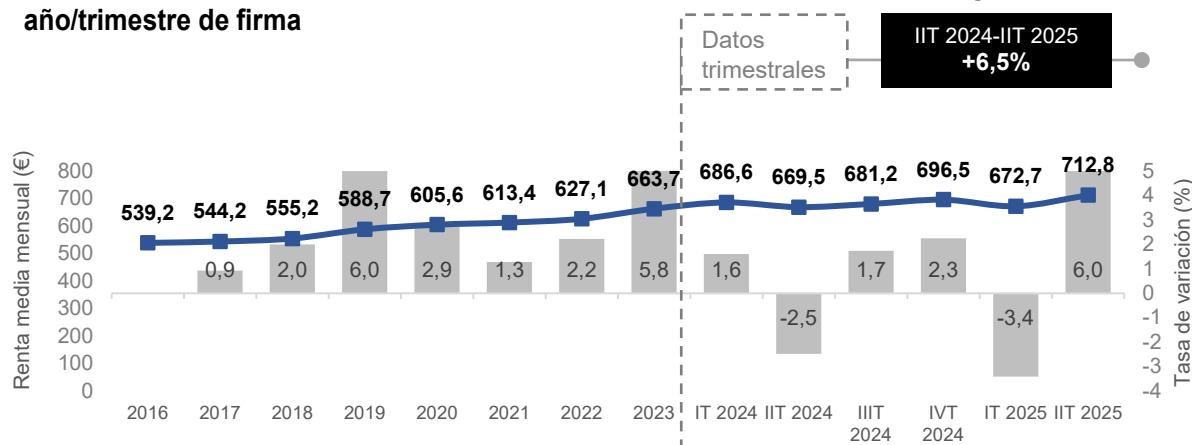
²³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

Área funcional	A.F. de Tolosaldea
Municipios	Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Bاليارن, 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 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.887	663,0 €	8,0 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	580,1€	663,6€	744,8€
Renta por m ² construido	6,5€	7,8€	9,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.415	944	472

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2025	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	137	7,26	642,8	-3,05	7,6	-4,59
Tolosa	917	48,60	684,8	3,29	8,5	6,21
Villabona	302	16,00	661,2	-0,28	7,8	-2,54
Zizurkil	91	4,82	650,2	-1,93	7,8	-2,32
Municipios de menos de 2.500 habitantes	440	23,32	627,6	-5,34	7,3	-9,28

²⁴ 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

77.270²⁵

N.º de municipios en el

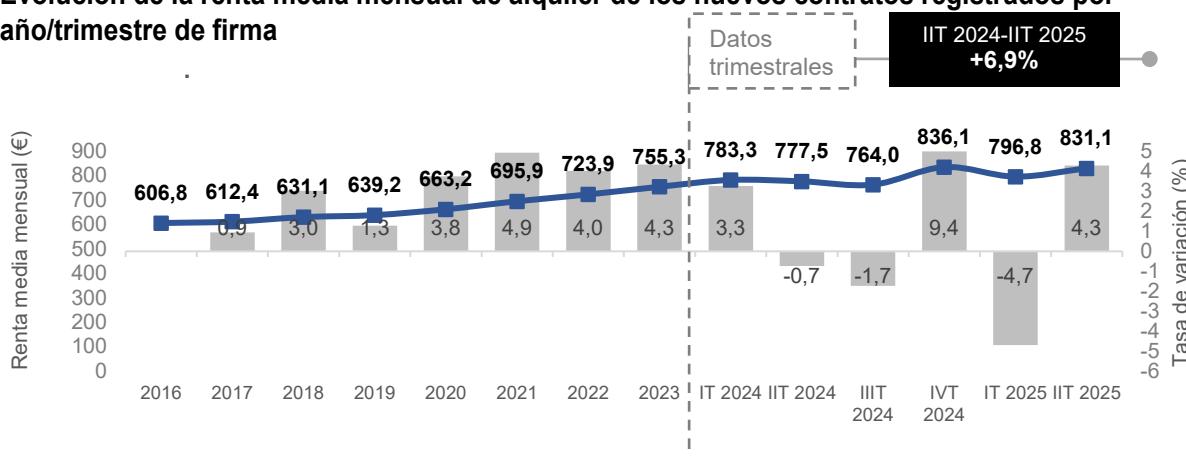
área

11

Contratos vigentes a 30-06-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.850	760,4 €	8,9 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	607,7€	746,7€	900,0€
Renta por m ² construido	6,6€	8,5€	10,8€
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 30-06-2025	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	579,7	-23,76	6,6	-26,13
Azpeitia	442	15,51	605,3	-20,41	6,5	-26,61
Getaria	140	4,91	749,1	-1,49	9,4	5,05
Orio	279	9,79	790,3	3,93	9,6	7,20
Zarautz	995	34,91	919,8	20,96	11,2	25,23
Zestoa	106	3,72	639,4	-15,91	6,7	-25,17
Zumaia	392	13,75	773,1	1,66	9,0	0,41
Municipios de menos de 2.500 habitantes	64	2,25	634,4	-16,57	6,5	-27,68

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 período 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](#)