



ESTATISTIKA
ORGANOA
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2025

3
TRIMESTRE
2025

Informe trimestral

3^{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*



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 septiembre de 2025 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 89.445 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 2.730 corresponden a viviendas de temporada¹ y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.647 viviendas unifamiliares que, a pesar de contar con un uso habitual de la vivienda, por sus características diferenciadoras merecen ser objeto de un análisis específico.

Queda por tanto establecido el stock de vivienda analizado en el informe en 85.068 viviendas ubicadas en edificios colectivos² cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 30 de septiembre de 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 septiembre de 2025 asociadas a contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) por tipología de vivienda según territorio histórico

Tipo de contrato		Territorio Histórico			Total	
		Álava	Gipuzkoa	Bizkaia		
Vivienda Habitual	Tipo de uso	Colectivo	12.089	30.366	42.613	85.068
		Unifamiliar	400	513	734	1.647
	Total	12.489	30.879	43.347	86.715	
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	460	871	1.307	2.638
		Unifamiliar	16	38	38	92
	Total	476	909	1.345	2.730	
Total	Tipo de uso	Colectivo	12.549	31.237	43.920	87.706
		Unifamiliar	416	551	772	1.739
	Total	12.965	31.788	44.692	89.445	

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

El número de **fianzas vigentes** a fecha 30 de septiembre de 2025 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 85.068 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 (12.089 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 35,7% (30.366 fianzas); el mayor número de depósitos (50,1% correspondiente a 42.613 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.

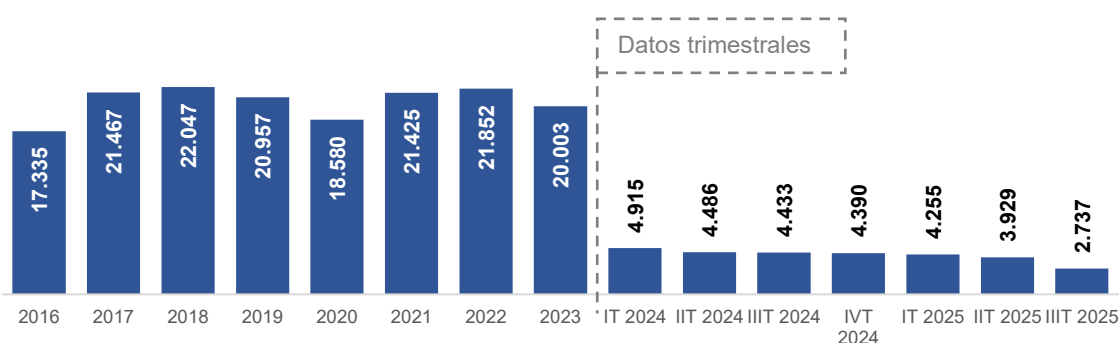
² Vivienda ubicada en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria.

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 30 de septiembre de 2025 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 791,8 € mensuales y 10,4 € por metro cuadrado.

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



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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

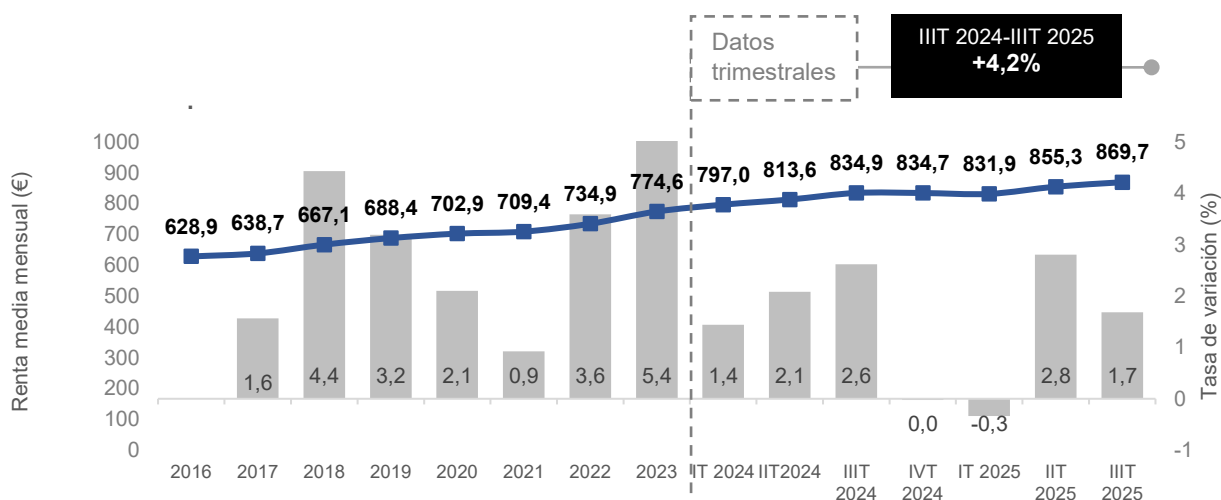
Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	649,3€	756,0€	893,0€
Renta por m ² construido	8,1€	10,1€	12,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	63.801	42.534	21.267

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

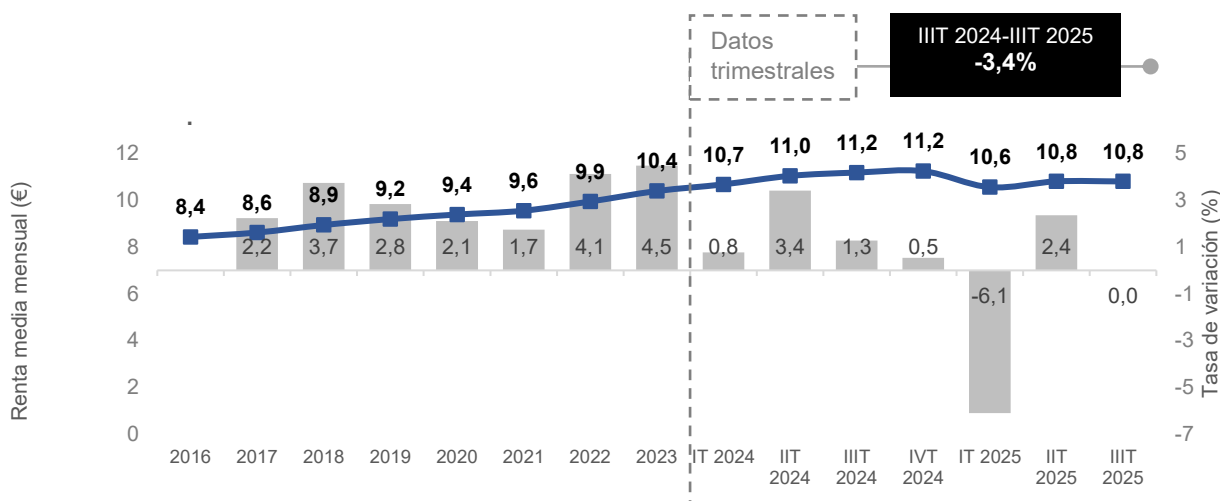


Las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2025 alcanzan los 869,7 € (un 4,2% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 834,9 €). El descenso interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (-3,4%) supone una bajada de 0,4€ pasando de los 11,2€ por metro cuadrado en el tercer trimestre de 2024 a 10,8 € 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.

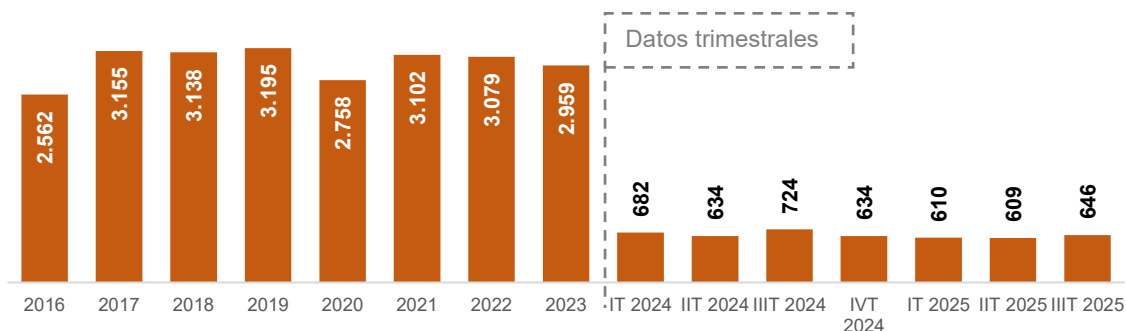


2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁶

Álava

En Álava, se registran un total de 12.089 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 30 de septiembre de 2025 con una renta media mensual de 717,8 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (9,2 €/m²).

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



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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

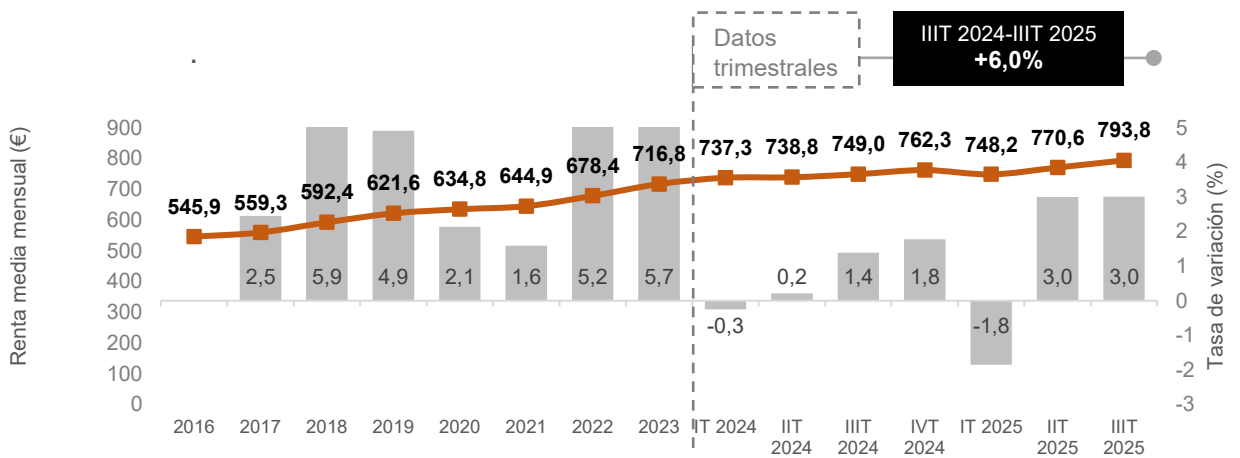
Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	603,5€	716,1€	817,5€
Renta por m ² construido	7,5€	9,0€	10,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	9.067	6.045	3.022

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

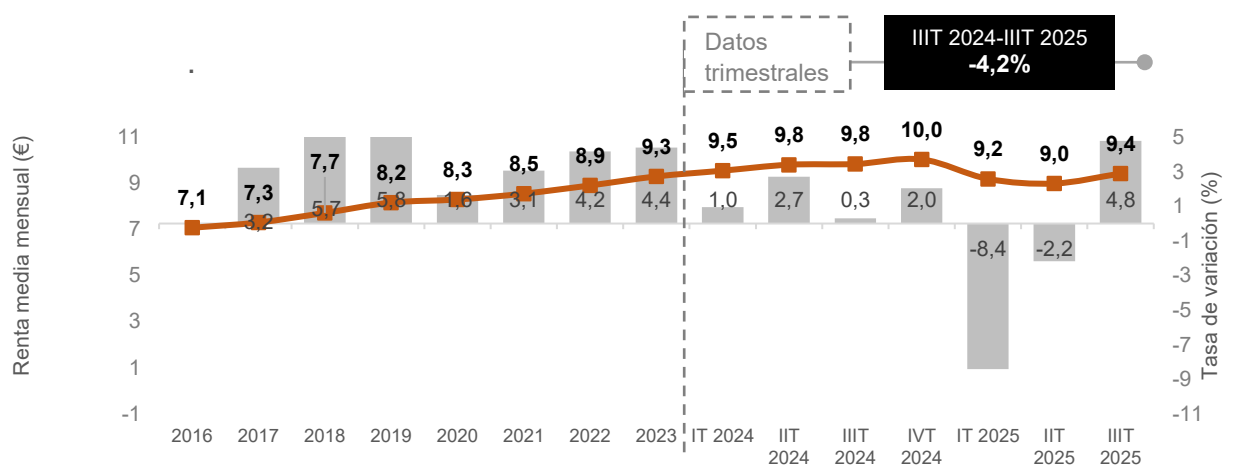


El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2025 presenta un incremento del 3,0% (793,8 €) con respecto al trimestre anterior, y una subida del 6,0% en relación con el mismo trimestre de 2024. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado constata una bajada del 4,2% (situándose en 9,4 €/m²) en relación con el mismo trimestre del año anterior. No obstante, registra un incremento del 4,8% 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

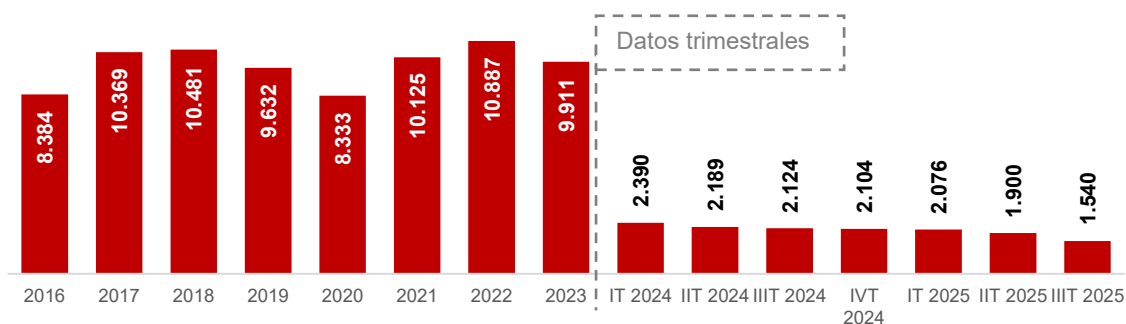




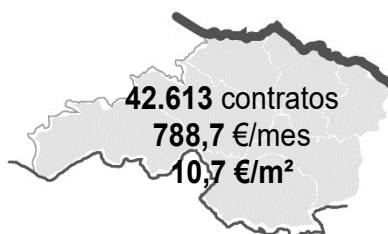
Bizkaia

A 30 de septiembre de 2025 se encuentran 42.613 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 788,7 € y una renta por metro cuadrado construido de 10,7 €/m².

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



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



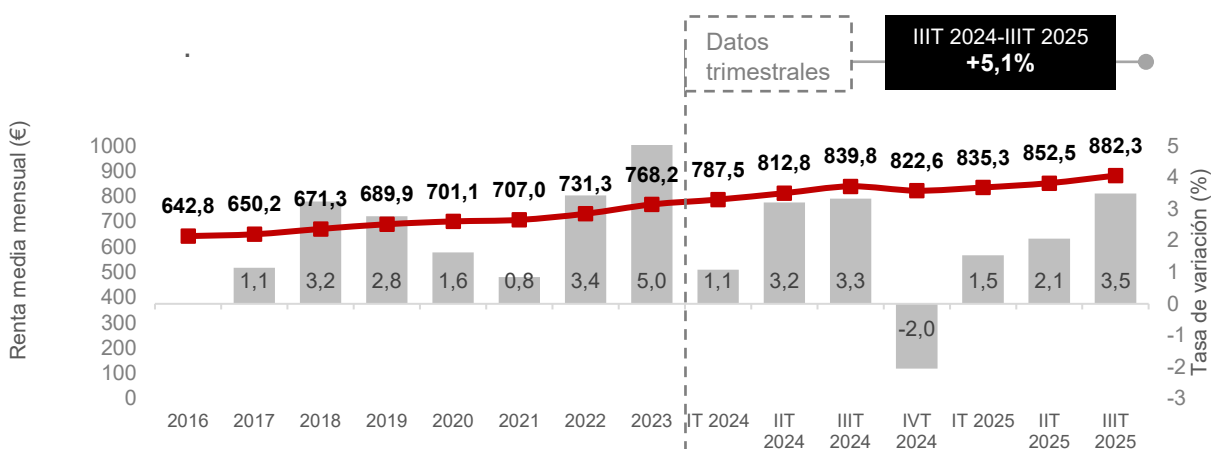
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	661,0€	757,5€	872,7€
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	31.960	21.307	10.653

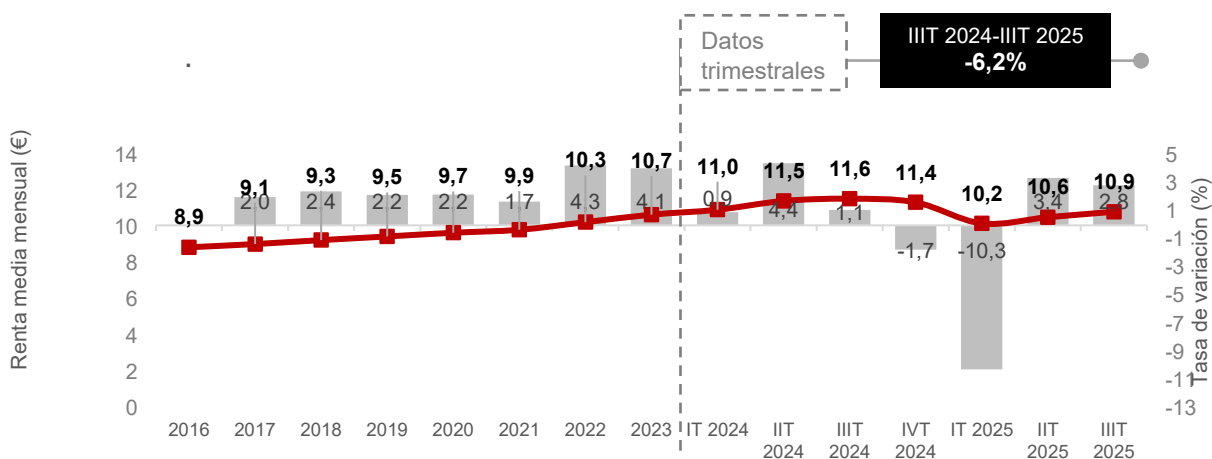


En cuanto a las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2025, se observa un incremento del 3,5% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (882,3 € frente a los 852,5 € del segundo trimestre de 2025) y de un modo más pronunciado, aumenta el 5,1% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta (+2,8%) con respecto al segundo trimestre de 2025 y baja un 6,2% en relación con el tercer trimestre de 2024, situándose en 10,9 €/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

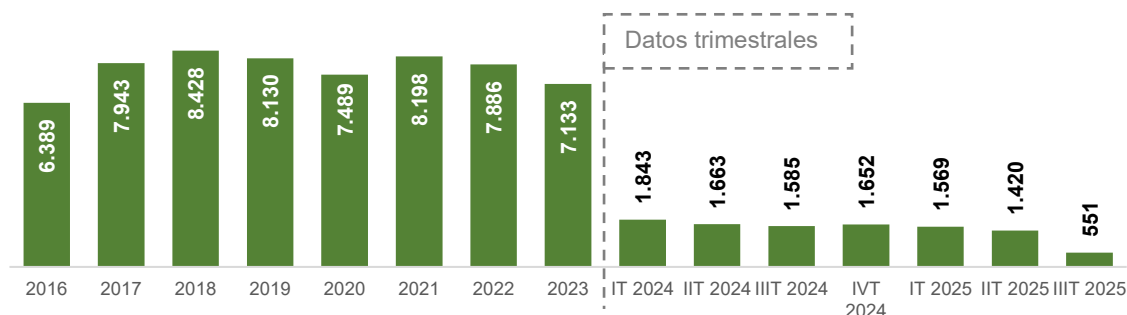




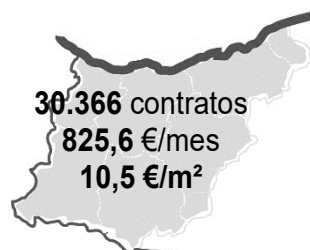
Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 30.366 contratos vigentes a 30 de septiembre de 2025 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (825,6 €/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 septiembre de 2025



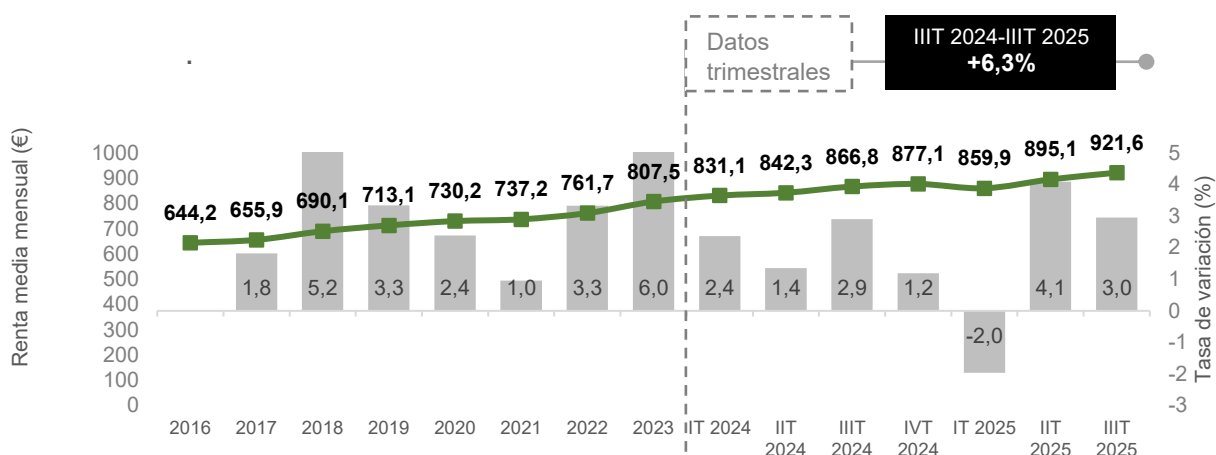
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	649,3€	772,9€	945,9€
Renta por m ² construido	7,9€	10,0€	12,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	22.775	15.183	7.592

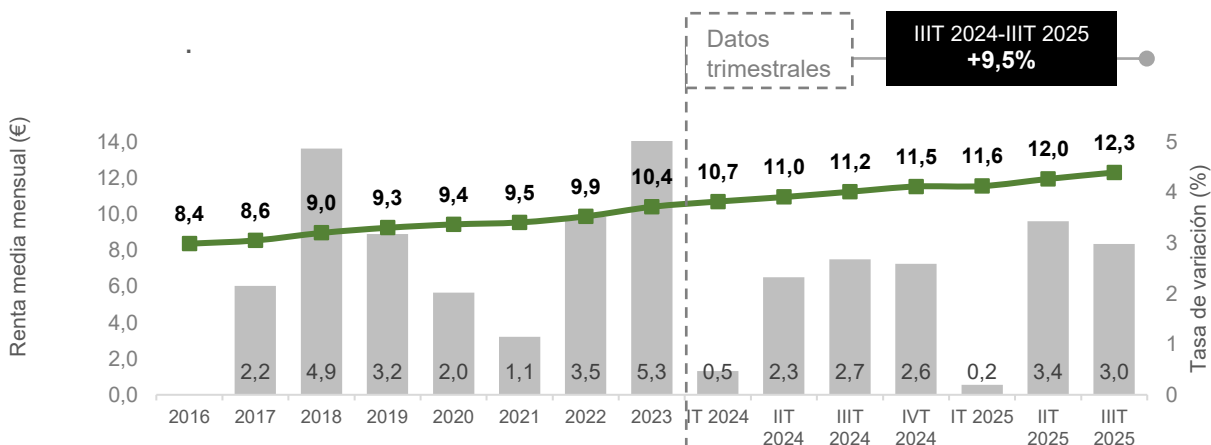


La renta media de las fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2025 alcanza los 921,6 €. Esta cifra crece con respecto a la registrada en el trimestre anterior (+3,0%) y refleja un aumento mayor en la variación interanual (+6,3%). El precio de alquiler por metro cuadrado (12,3 €/m²) crece, aunque con diferente intensidad, tanto con respecto al segundo trimestre de 2025 (3,0%) como en relación con el mismo trimestre del año anterior (9,5%).

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





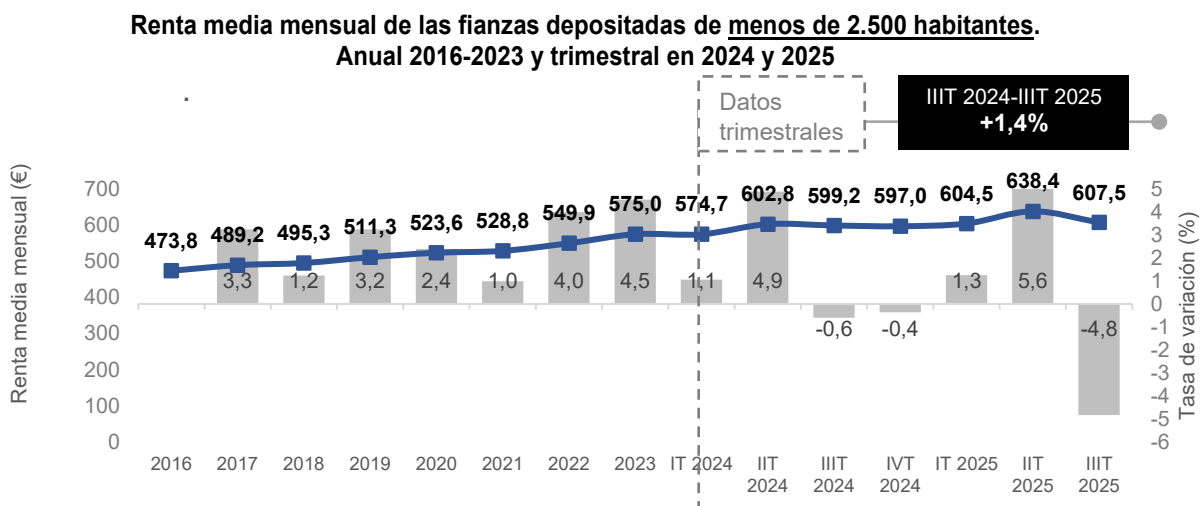
3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁷

El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el tercer trimestre de 2025 ofrece cifras que oscilan desde los 607,5 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 888,0 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 950,7 €/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 (+11,3%), seguidos por los de 20.001 a 40.000 habitantes (+9,5%).

En este tercer trimestre de 2025 todos los municipios, excepto los del estrato de población de 5.001 a 10.000 habitantes (-4,4%), registran en mayor o menor medida incrementos en las rentas en términos interanuales

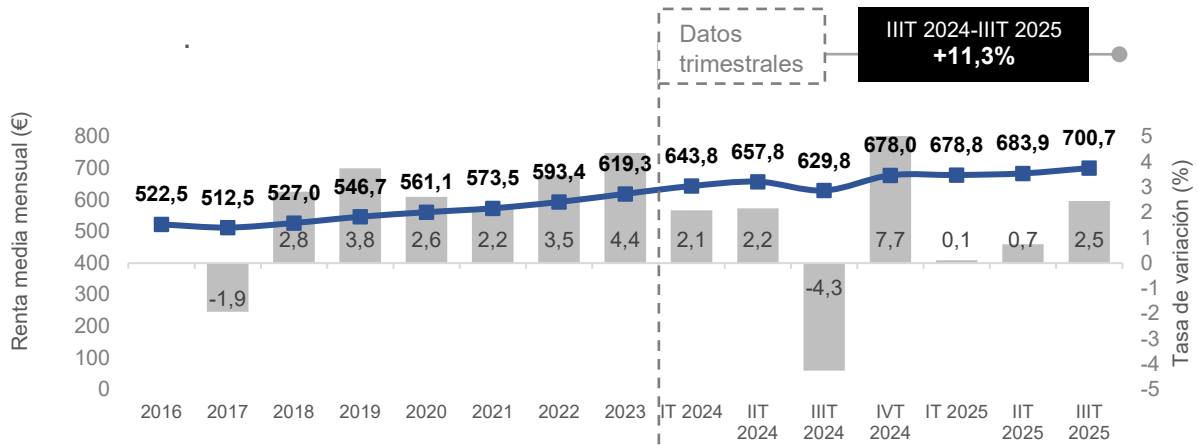
Sin embargo, no se constata este aumento generalizado en términos trimestrales. Las rentas medias mensuales bajan un 4,8% tanto en los estratos de menos de 2.500 habitantes como en los municipios de 5.001 a 10.000 habitante y un 2,4 en las capitales. Por otra parte los incrementos oscilan entre el 0,3% de los municipios de 10.001 a 20.000 habitantes y el 5,2% de los de 20.001 a 40.000 habitantes.



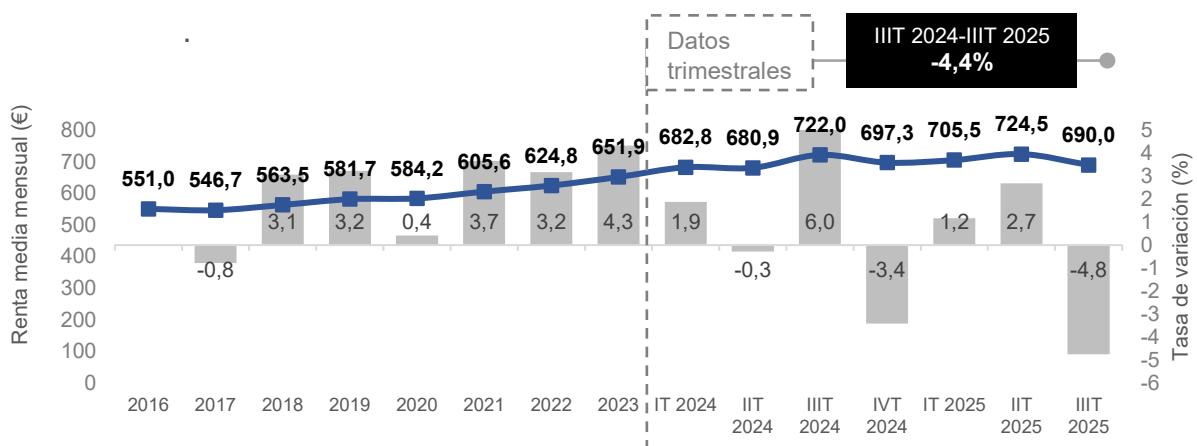
⁷ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



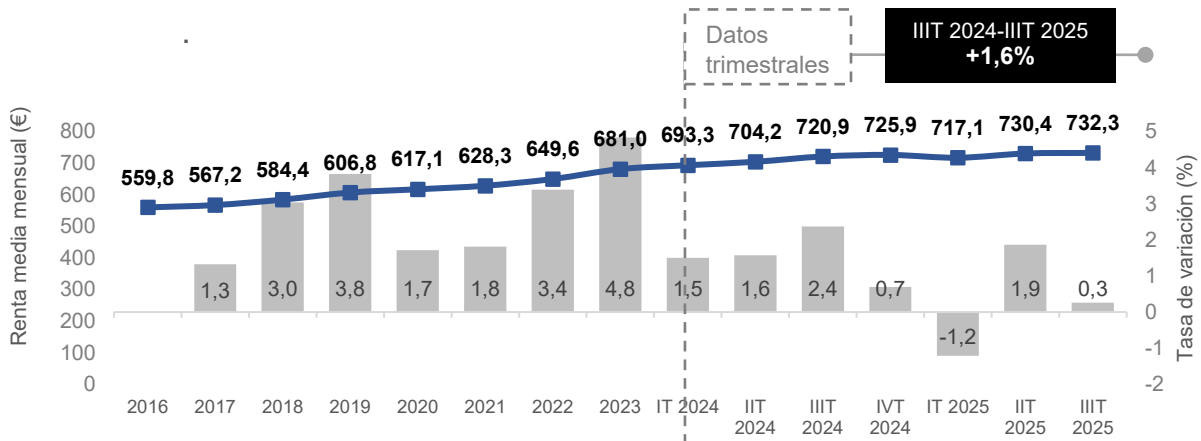
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025**



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

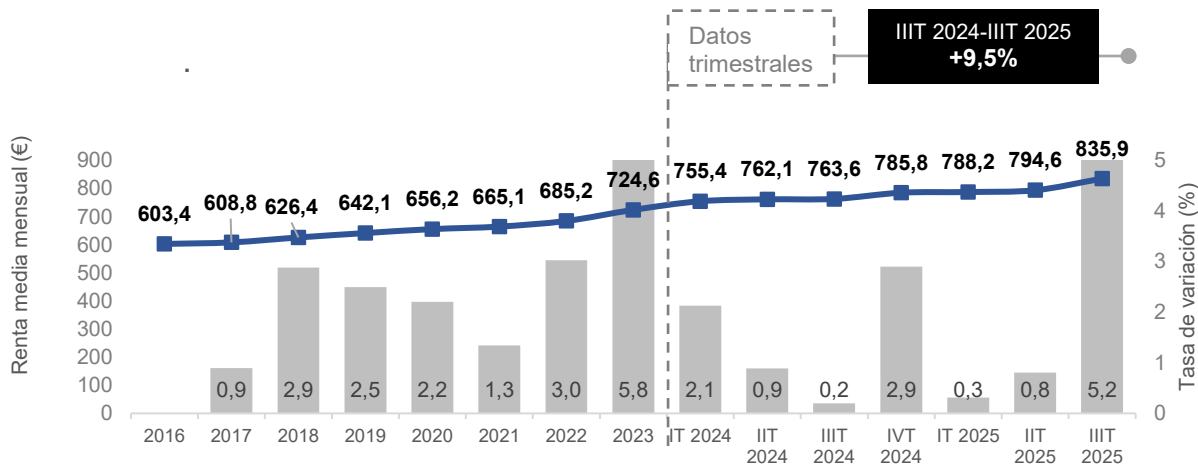


**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025**

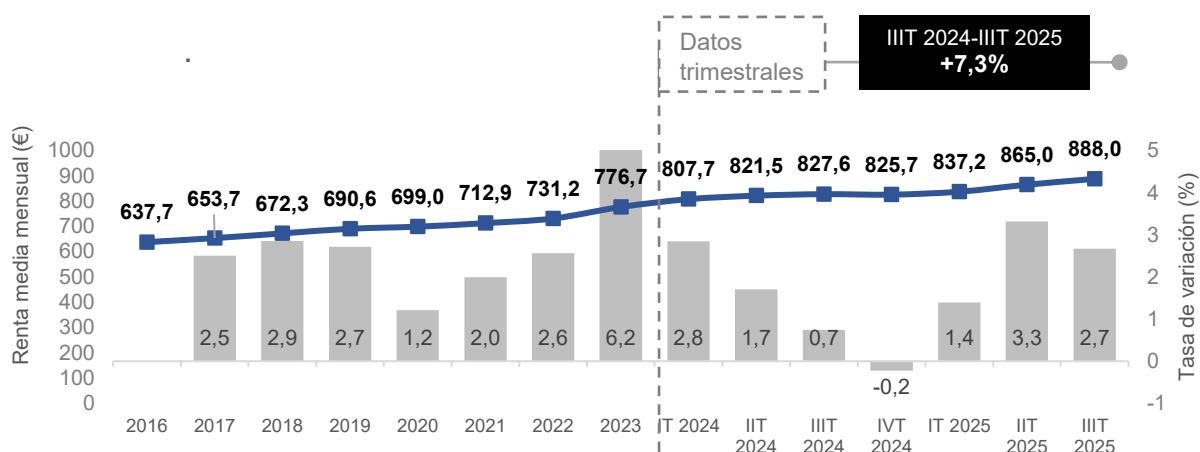




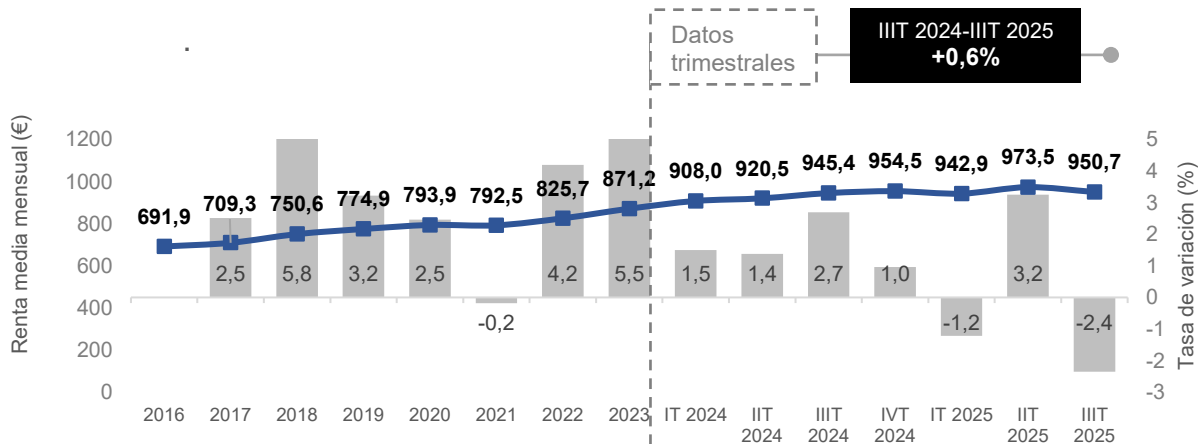
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



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





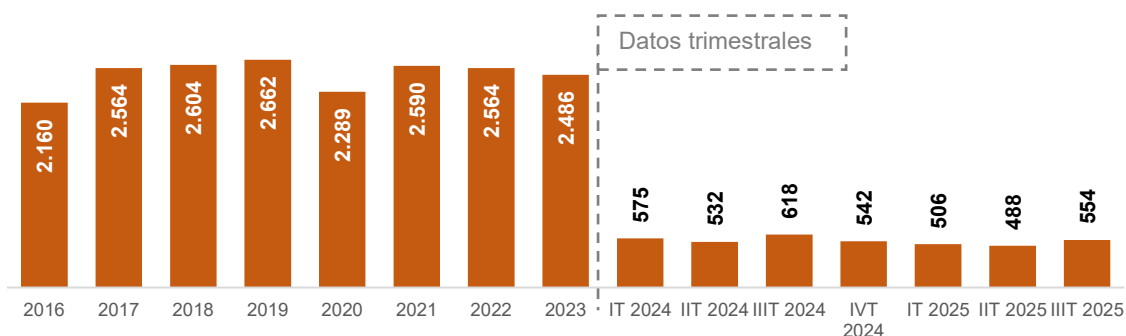
4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁸

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 11,8% de las fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2025 en la Comunidad Autónoma Vasca (9.998 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 753,9 €/ mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 672,9 €/mes que se registran en Abetxuko a los 891,8 €/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 septiembre de 2025

9.998 contratos
753,9 €/mes
9,7 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	651,2€	750,0€	843,1€
Renta por m ² construido	8,1€	9,5€	11,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.499	4.999	2.500

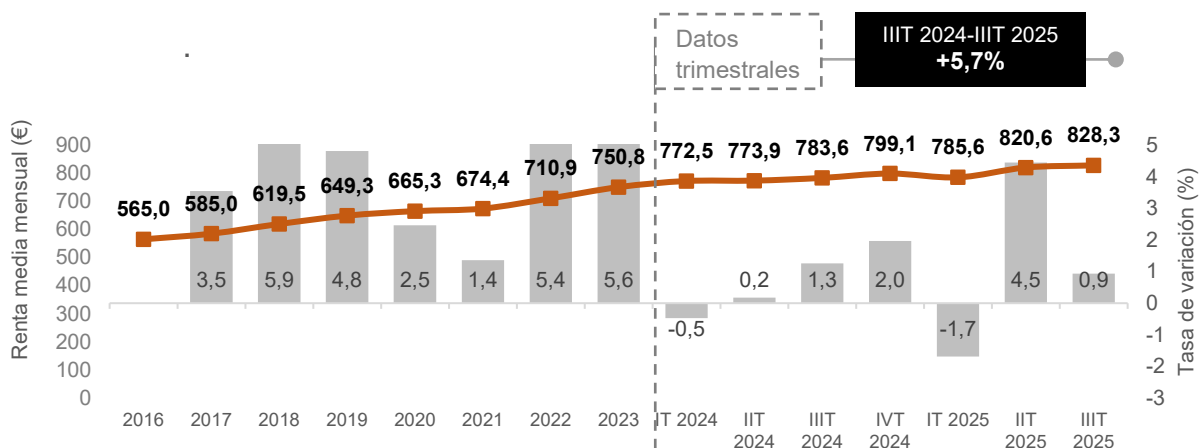
⁸ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



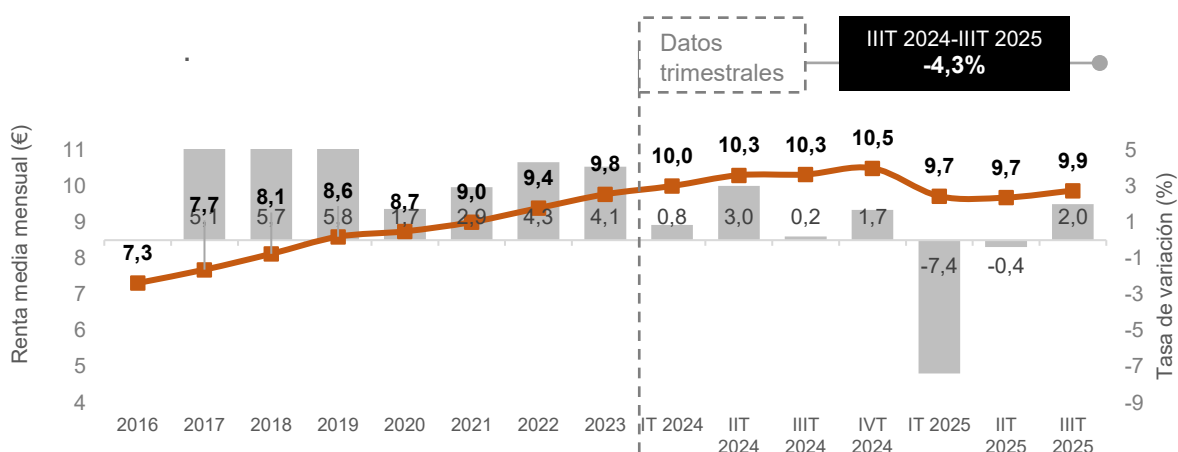
Los contratos incorporados en el tercer trimestre de 2025 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 828,3 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 5,7%. En términos trimestrales, se constata una ligera subida del 0,9%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el tercer trimestre de 2025 es de 9,9 €/ m², recogiendo una reducción interanual del 4,3% y un aumento del 2,0% con respecto al segundo 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 30-09-2025

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Vitoria-Gasteiz	Precio medio €	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz
DISTRITO 01	3.088	30,89	730,0	-3,17	10,1	4,20
DISTRITO 02	1.825	18,25	804,2	6,68	9,7	0,26
DISTRITO 03	1.783	17,83	737,2	-2,21	9,2	-4,76
DISTRITO 04	1.822	18,22	742,8	-1,46	9,9	2,35
DISTRITO 05	1.403	14,03	785,4	4,18	9,1	-5,95
DISTRITO 06	77	0,77	613,5	-18,61	8,7	-9,55
Barrio						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	1.040	10,40	675,1	-10,44	10,7	10,70
002 Ensanche	568	5,68	857,5	13,75	11,0	13,26
003 Lovaina	470	4,70	809,1	7,32	10,1	4,38
004 Coronación	961	9,61	721,8	-4,25	9,4	-2,96
005 El Pilar	519	5,19	722,0	-4,22	9,2	-4,63
006 Gazalbide	32	0,32	x	x	x	x
007 Txagorritxu	402	4,02	774,8	2,78	9,3	-4,08
008 San Martín	235	2,35	883,6	17,21	8,8	-8,64
009 Zaramaga	639	6,39	714,9	-5,17	9,5	-2,00
010 Anglo-Vasco	261	2,61	756,3	0,33	9,2	-5,15
011 Arantzabela	64	0,64	750,7	-0,42	9,0	-7,01
012 Santiago	98	0,98	777,4	3,12	8,9	-8,31
013 Aranbizkarra	417	4,17	737,6	-2,16	8,8	-9,09
014 Arana	200	2,00	706,8	-6,24	9,5	-2,02
015 Desamparados	323	3,23	793,1	5,21	10,2	5,58
016 Judimendi	475	4,75	735,7	-2,41	9,9	2,16
017 Santa Lucía	279	2,79	743,1	-1,42	9,6	-1,10
018 Adurtza Errekaleor	335	3,35	710,7	-5,73	9,9	2,56
019 San Cristobal	396	3,96	734,5	-2,57	9,9	1,87
020 Mendizorrotza	81	0,81	824,0	9,30	11,4	17,96
021 Ariznabarra	421	4,21	743,8	-1,33	10,1	4,08
022 Ali-Gobeo	38	0,38	x	x	x	x
023 Sansomendi	541	5,41	786,2	4,29	8,9	-8,12
024 Lakua-Arriaga	752	7,52	801,1	6,27	9,3	-4,04
025 Abetxuko	72	0,72	672,9	-10,74	9,0	-6,84
026 Zona Rural Este	34	0,34	x	x	x	x
027 Zona Rural Noroeste	30	0,30	x	x	x	x
028 Zona Rural Suroeste	13	0,13	x	x	x	x
029 Zabalgana	184	1,84	891,8	18,30	9,7	0,25
030 Salburua	104	1,04	853,8	13,26	9,3	-4,00
031 Arechavaleta	14	0,14	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

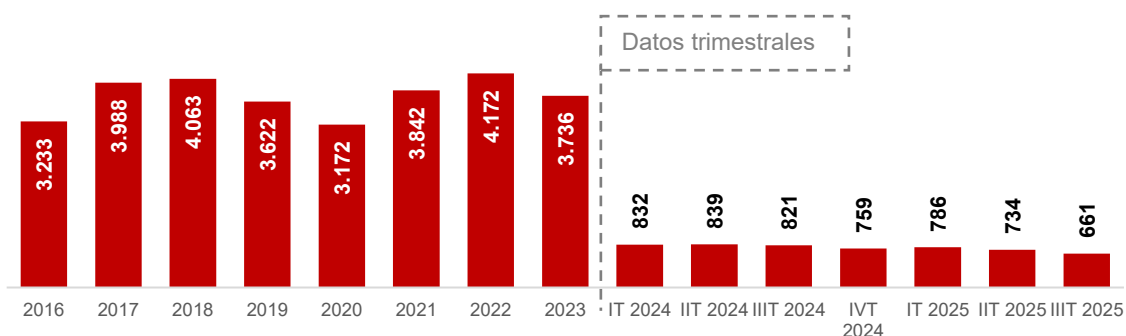


Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota superior de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2025: 18,7% (con 15.919 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 588,8 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.139,4 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 872,3 €/mes.

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



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

15.919 contratos
872,3 €/mes
12,1 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

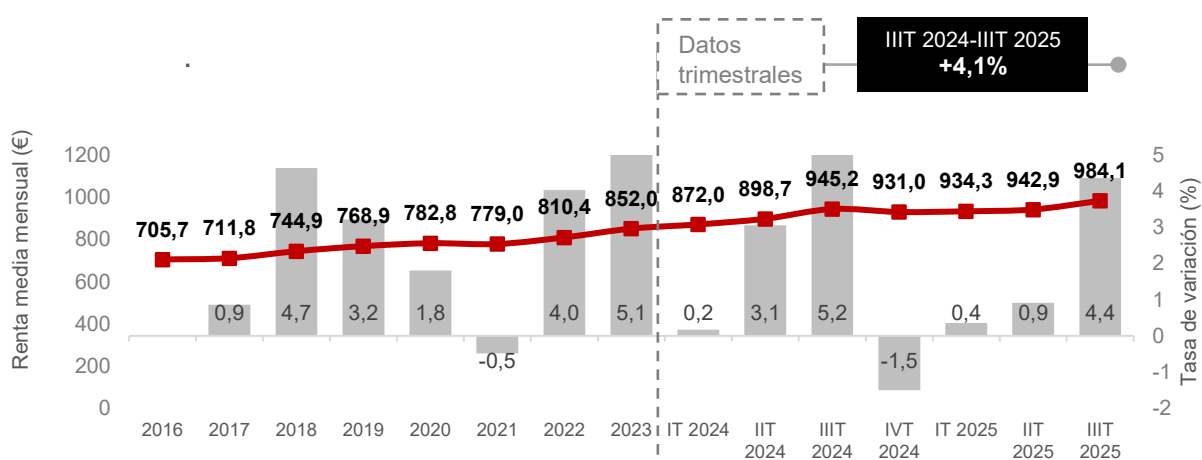
Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	733,1€	821,4€	963,3€
Renta por m ² construido	10,1€	11,8€	13,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	11.939	7.960	3.980



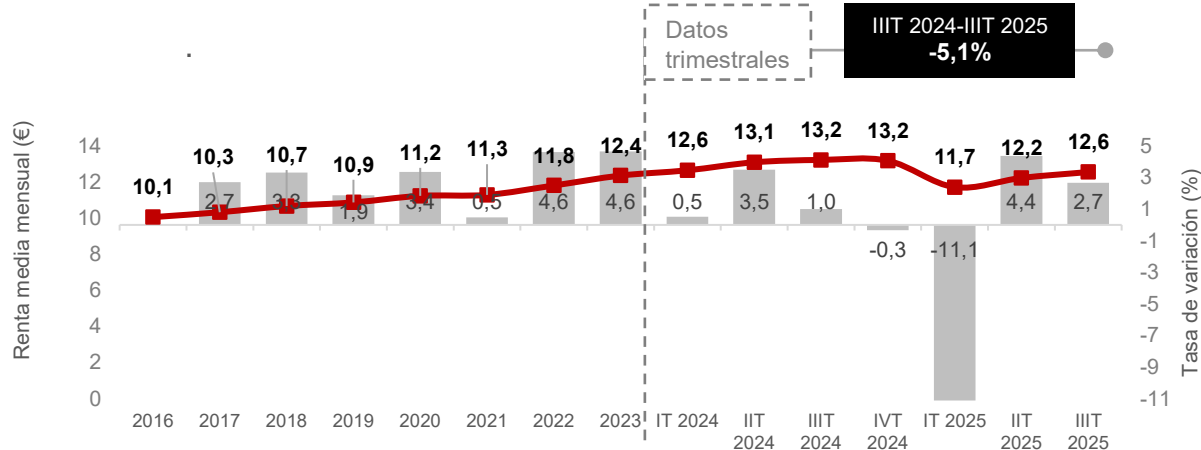
En este tercer trimestre de 2025, en referencia con el trimestre anterior, las rentas medias se han incrementado un 4,4% mientras que han crecido un 4,1% con respecto al mismo trimestre de 2024, alcanzando los 984,1€.

El precio por metro cuadrado (12,6 €/ m²) sube un 2,7% con respecto al segundo trimestre de 2025 y, sin embargo, baja un 5,1% 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 30-09-2025

		Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
Distrito		N.º Fianzas	% sobre fianzas Bilbao	Precio medio €	Diferencial. precio medio Bilbao	Precio medio/m ² €	Diferencial. precio medio Bilbao
Distrito							
	DISTRITO 01	1.832	11,51	886,8	1,67	11,9	-1,65
	DISTRITO 02	1.896	11,91	790,3	-9,40	11,6	-4,08
	DISTRITO 03	702	4,41	773,5	-11,33	11,5	-5,26
	DISTRITO 04	1.740	10,93	798,6	-8,44	11,8	-2,64
	DISTRITO 05	3.297	20,71	805,2	-7,69	11,4	-6,41
	DISTRITO 06	2.781	17,47	1135,0	30,12	14,5	19,38
	DISTRITO 07	2.305	14,48	819,5	-6,04	11,8	-2,90
	DISTRITO 08	1.366	8,58	822,3	-5,73	11,9	-2,02
Barrio							
101	San Ignacio	494	3,10	876,1	0,45	11,5	-5,63
102	Elorrieta	17	0,11	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	383	2,41	897,9	2,93	12,1	-0,61
104	Deustu / Deusto	710	4,46	935,8	7,28	12,6	3,53
105	La Ribera	42	0,26	x	x	x	x
106	Arangoiti	186	1,17	729,0	-16,42	11,1	-8,83
201	Castaños	254	1,60	891,4	2,20	12,9	6,07
202	Matiko	354	2,22	797,9	-8,52	11,9	-2,06
203	Ciudad Jardín	23	0,14	x	x	x	x
204	Uribarri	719	4,52	777,0	-10,92	11,7	-3,38
205	Zurbaran	442	2,78	781,4	-10,41	11,0	-9,66
206	Arabella	101	0,63	722,5	-17,18	10,6	-12,30
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	501	3,15	739,7	-15,20	12,1	-0,37
302	Txurdinaga	199	1,25	861,6	-1,23	10,1	-17,22
303	Disem. Otxarkoaga-Txurdinaga	<5	0,01	x	x	x	x
401	Begoña	137	0,86	828,0	-5,07	11,4	-5,85
402	Santutxu	1.373	8,62	801,6	-8,10	11,9	-2,10
403	Bolueta	230	1,44	763,7	-12,45	11,7	-3,99
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	664	4,17	854,2	-2,07	12,4	1,74
502	Iturralde	339	2,13	818,1	-6,21	11,4	-6,46
503	Solokoetxe	219	1,38	811,3	-6,99	10,6	-12,32
504	Atxuri	290	1,82	749,6	-14,06	11,1	-8,18
505	La Peña	309	1,94	777,3	-10,88	10,7	-12,25
506	Bilbao la Vieja	208	1,31	758,9	-12,99	11,8	-2,69
507	San Francisco	544	3,42	763,3	-12,49	11,1	-8,93
508	Zabala	415	2,61	789,6	-9,48	11,4	-5,82
509	San Adrián	174	1,09	823,1	-5,63	10,6	-12,83
510	Diseminado Ibaiondo	6	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	129	0,81	1.014,6	16,32	11,4	-5,73
601	Abando	1.407	8,84	1.130,7	29,63	14,9	22,84
602	Indautxu	1.374	8,63	1.139,4	30,63	14,1	16,02
701	Amezola	612	3,84	938,8	7,62	12,2	0,35
702	Iralabarri	564	3,54	812,1	-6,90	11,3	-6,90
703	Rekaldeberri	771	4,84	806,1	-7,58	12,0	-1,31
704	Larraskitu	113	0,71	736,6	-15,55	11,2	-8,10
705	Uretamendi	147	0,92	648,5	-25,65	11,7	-3,62
706	Iturrigorri - Peñascal	97	0,61	588,8	-32,50	11,6	-4,33
707	Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x	x
801	Basurto	651	4,09	922,1	5,71	13,1	7,50
802	Olabeaga	92	0,58	795,3	-8,83	12,3	1,14
803	Masustegi - Monte Caramelo	127	0,80	847,1	-2,88	11,2	-7,54
804	Altamira	75	0,47	689,8	-20,92	10,3	-15,48
805	Zorrotza	414	2,60	697,0	-20,09	10,6	-12,98
806	Disem. Basurto-Zorrotza;	7	0,04	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

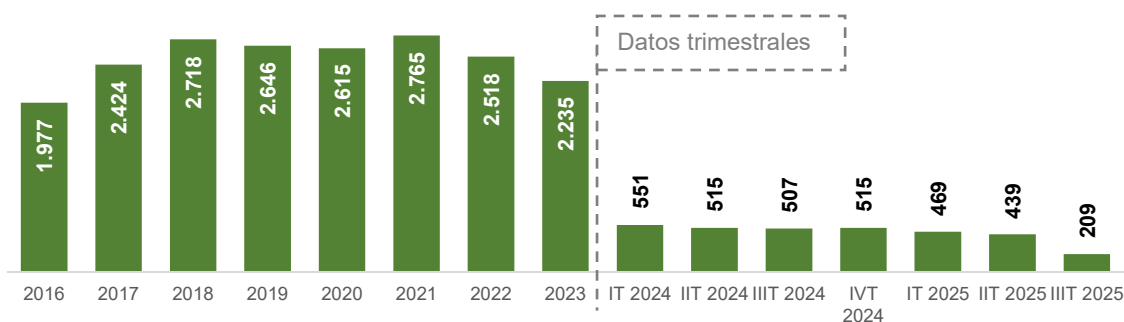


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 30 de septiembre de 2025, del 11,2% (correspondiente a 9.539 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 1.061,5€ mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (804,7 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.259,0 € 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 septiembre de 2025

9.539 contratos
1.061,5 €/mes
13,8 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

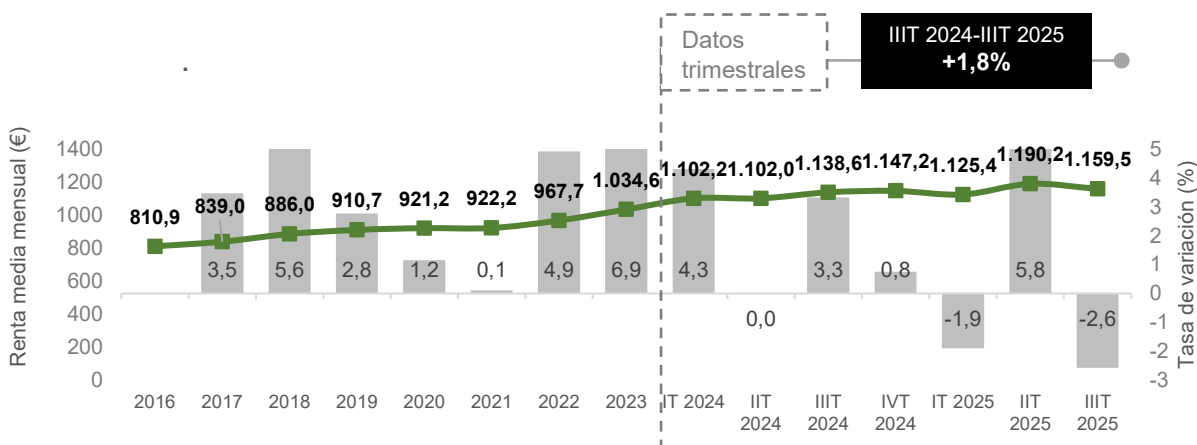
Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	857,3€	1.006,9€	1.248,8€
Renta por m ² construido	11,1€	13,4€	16,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.154	4.770	2.385



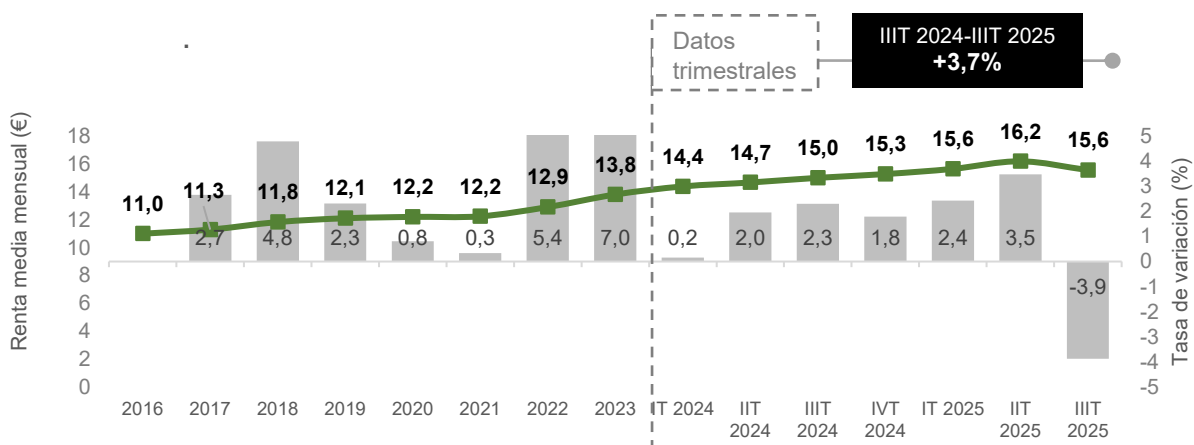
Desde el año 2023, los nuevos contratos firmados superan los 1.000 € alcanzando un promedio, en el tercer trimestre de 2025, de 1.159,5 €. Las nuevas fianzas presentan un ligero incremento con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+1,8%) pero bajan un 2,6% en relación con las recogidas en el segundo trimestre de 2025.

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el tercer trimestre de 2025, este aumenta en términos interanuales (+3,7%) y sin embargo desciende términos trimestrales (-3,9%) alcanzando los 15,6 €/ 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





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-09-2025

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	445	4,67	1091,9	2,87	14,5	4,96	
DISTRITO 02	856	8,97	1239,7	16,79	16,2	17,46	
DISTRITO 03	2.538	26,61	1075,8	1,35	13,9	0,56	
DISTRITO 04	1.285	13,47	1008,1	-5,03	13,7	-0,60	
DISTRITO 05	930	9,75	1084,1	2,14	14,6	5,66	
DISTRITO 06	1.828	19,16	1173,3	10,54	14,5	4,89	
DISTRITO 07	1.657	17,37	849,0	-20,02	11,4	-17,38	
Barrio							
001	Aiete-Lugaritz	485	5,08	1.259,0	18,61	14,5	4,91
002	Altza, Buenavista, Herrera	844	8,85	817,8	-22,95	11,0	-20,06
003	Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak / Riberas de Loiola, Morlans	1.604	16,82	1.057,1	-0,42	13,4	-2,66
004	Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	824	8,64	1.191,5	12,25	14,8	7,49
005	Añorga	59	0,62	856,8	-19,28	10,5	-24,15
006	Ulía, Ategorrieta, Manteo	117	1,23	965,1	-9,08	12,8	-7,00
007	Centro	1.995	20,91	1.178,3	11,01	15,6	13,24
008	Egia	769	8,06	954,9	-10,04	13,5	-2,18
009	Gros - Sagües	1.221	12,80	1.118,8	5,40	14,8	6,96
010	Ibaeta - Errotaburu – Berio - Lorea	365	3,83	1.135,7	6,99	14,2	2,94
011	Igeldo	18	0,19	x	x	x	x
012	Intxaurreondo, Marrutxipi	459	4,81	886,9	-16,44	12,0	-12,96
013	Loiola, Txomin	266	2,79	913,1	-13,98	12,4	-9,90
014	Martutene	108	1,13	804,7	-24,19	11,4	-17,55
015	Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	360	3,77	891,9	-15,98	11,8	-14,86
016	Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Illumbe	41	0,43	x	x	x	x
017	Zubieta	<5	0,04	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

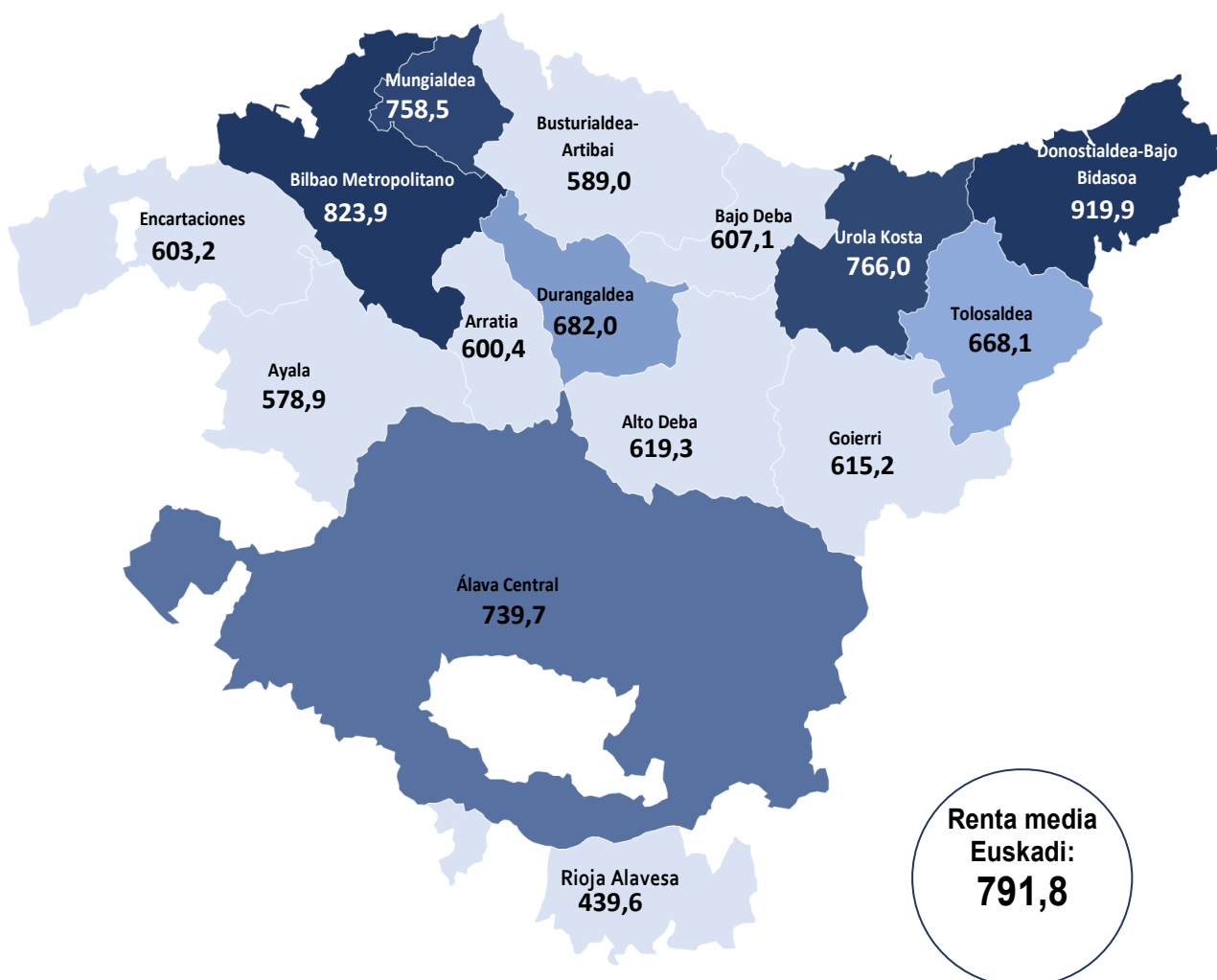


5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES⁹

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 30 de septiembre de 2025, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (919,9 €) y Bilbao Metropolitano (823,9 €), 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 (439,6 €) y las áreas de Ayala (578,9 €) y Busturialdea-Artibai (589,0). 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

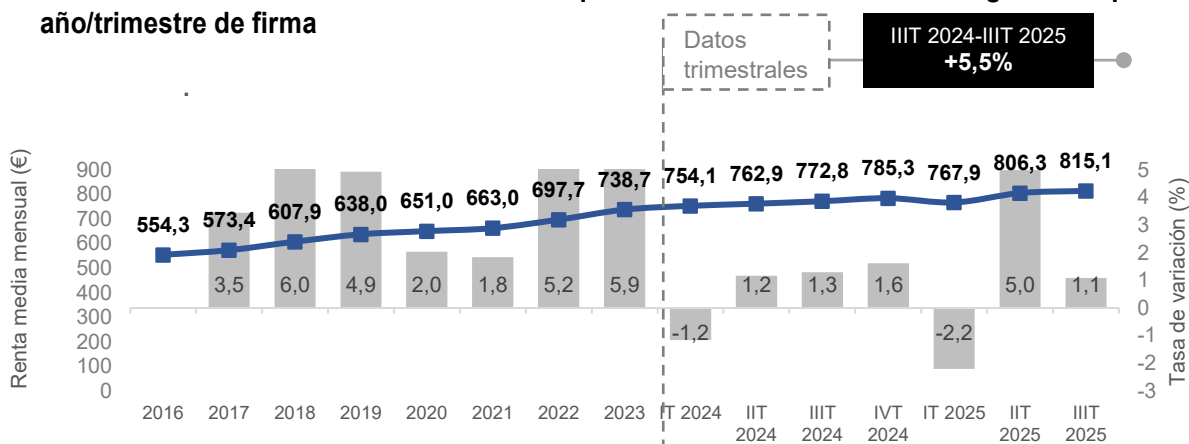
¹⁰ Contratos vigentes a fecha 30 de septiembre de 2025


Área funcional A.F. de Alava Central

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

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
10.638	739,7 €	9,5 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	632,3€	740,0€	840,5€
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	7.979	5.319	2.660

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	195	1,83	529,3	-28,45	6,2	-34,86
Alegría-Dulantzi	101	0,95	573,9	-22,41	7,2	-24,41
Iruña Oka/Iruña de Oca	41	0,39	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	9.998	93,98	753,9	1,91	9,7	2,09
Municipios de menos de 2.500 habitantes	303	2,85	506,7	-31,51	5,8	-39,12

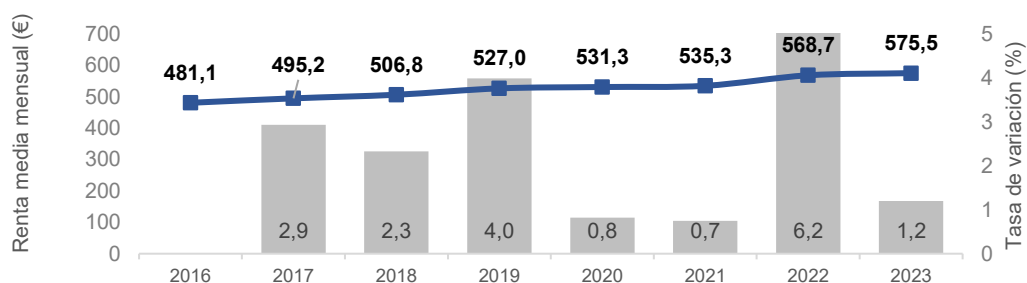
¹¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


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

Población 32.178¹²
N.º de municipios en el área 10

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
943	603,2 €	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 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	538,0€	605,9€	674,6€
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	707	472	236

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	311	32,98	591,3	-1,98	7,9	1,94
Güeñes	224	23,75	613,3	1,66	8,2	5,66
Karrantza Harana/Valle de Carranza	25	2,65	x	x	x	x
Sopuerta	60	6,36	600,9	-0,39	6,9	-11,32
Zalla	267	28,31	625,5	3,69	7,8	0,78
Municipios de menos de 2.500 habitantes	56	5,94	586,7	-2,75	6,9	-10,80

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



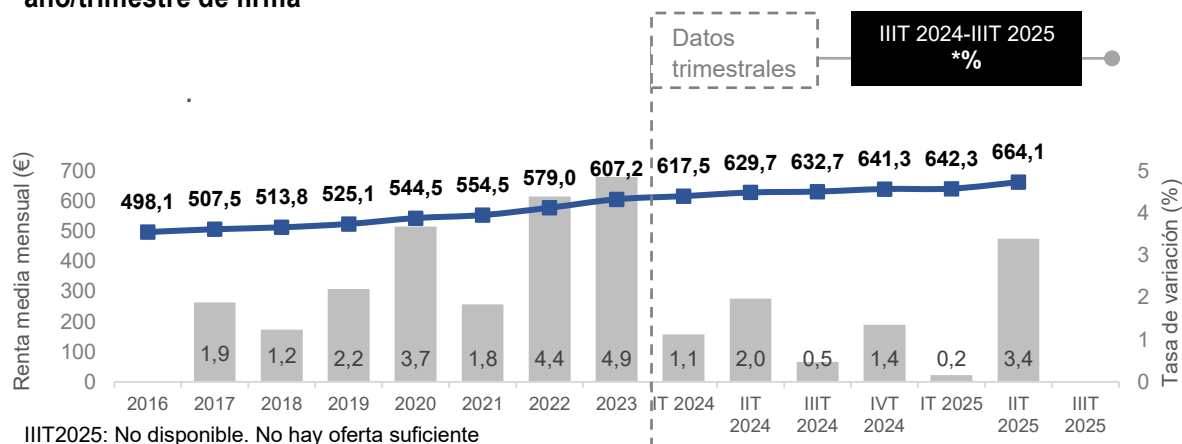
Área funcional **A.F. de Goierri**

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 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.471	615,2 €	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 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	545,6€	612,9€	688,2€
Renta por m ² construido	6,2€	7,4€	8,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.853	1.236	618

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	541	21,89	688,2	11,86	8,5	11,91
Lazkao	229	9,27	609,4	-0,94	7,1	-6,38
Legazpi	216	8,74	570,1	-7,34	6,7	-10,66
Ordizia	540	21,85	642,0	4,35	8,1	6,82
Urretxu	196	7,93	577,1	-6,19	7,1	-5,77
Zumarraga	382	15,46	572,4	-6,96	7,6	0,65
Municipios de menos de 2.500 habitantes	367	14,85	566,3	-7,95	6,4	-14,62

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

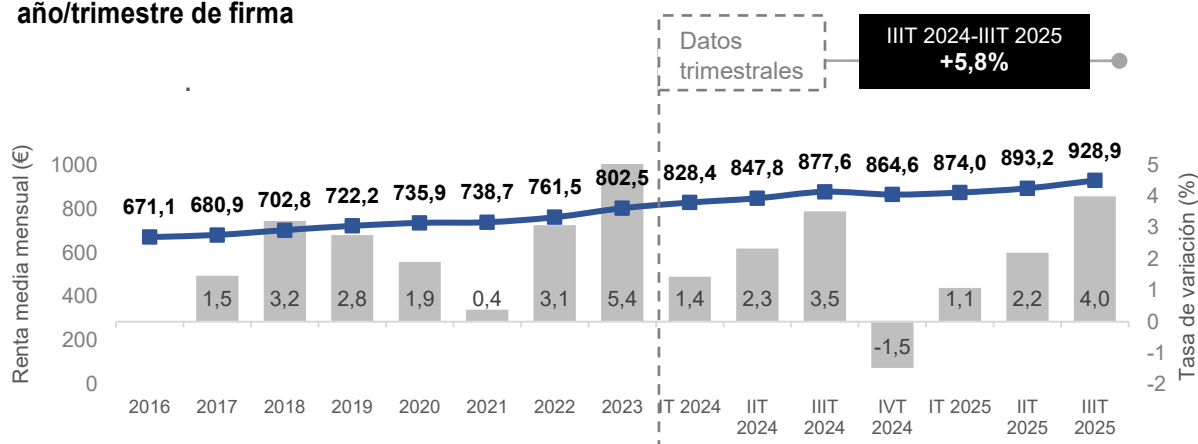

Área funcional A.F. de Bilbao Metropolitano

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

Población 900.110¹⁴
N.º de municipios en el área 36

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
34.627	823,9 €	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 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	696,5€	789,5€	900,4€
Renta por m ² construido	9,4€	11,0€	12,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	25.970	17.314	8.657

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

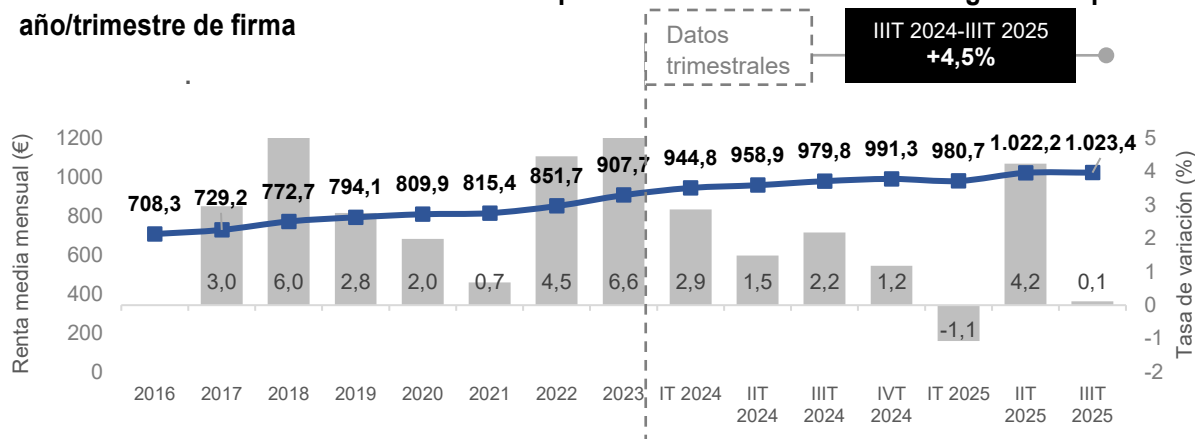
Contratos vigentes a 30-09-2025	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	206	0,59	667,1	-19,03	9,3	-17,41
Alonsotegi	117	0,34	646,2	-21,57	9,3	-18,11
Arrigorriaga	318	0,92	707,1	-14,18	9,1	-19,76
Barakaldo	3.939	11,38	751,0	-8,85	10,9	-3,32
Basauri	1.421	4,10	713,8	-13,37	10,0	-11,05
Berango	203	0,59	843,5	2,38	10,8	-4,63
Bilbao	15.919	45,97	872,3	5,87	12,1	7,47
Derio	187	0,54	787,0	-4,48	9,6	-15,29
Erandio	751	2,17	754,8	-8,39	10,6	-6,20
Etxebarri	313	0,90	817,3	-0,80	10,0	-11,44
Galdakao	725	2,09	747,5	-9,28	9,2	-18,99
Getxo	2.857	8,25	989,0	20,03	12,2	7,84
Gorliz	196	0,57	783,9	-4,86	9,4	-16,38
Leioa	1.002	2,89	888,6	7,85	11,2	-0,54
Muskiz	174	0,50	647,8	-21,38	8,6	-23,84
Ortuella	220	0,64	639,5	-22,38	9,4	-16,54
Plentzia	121	0,35	791,9	-3,89	10,1	-11,03
Portugalete	1.348	3,89	721,7	-12,41	10,5	-6,90
Santurtzi	1.556	4,49	723,5	-12,19	10,6	-6,48
Sestao	1.113	3,21	690,1	-16,24	10,1	-10,99
Sondika	154	0,44	763,4	-7,35	9,7	-14,23
Sopela	524	1,51	868,2	5,38	11,0	-2,75
Ugao-Miraballes	179	0,52	633,3	-23,14	8,3	-26,57
Urduliz	208	0,60	886,2	7,56	10,3	-8,86
Usansolo	139	0,40	726,1	-11,87	8,9	-21,64
Valle de Trápaga-Trapagaran	262	0,76	689,3	-16,34	9,1	-19,37
Zamudio	156	0,45	737,2	-10,52	9,3	-17,25
Municipios de menos de 2.500 habitantes	319	0,92	693,0	-15,88	8,9	-21,59


Área funcional A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa
Municipios Andoain, Astigarraga, Donostia / San Sebastián, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta, Usurbil

Población 408.972¹⁵
N.º de municipios en el área 13

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
19.325	919,9 €	11,9 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	740,8€	859,0€	1.034,2€
Renta por m ² construido	9,3€	11,3€	13,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	14.494	9.663	4.831

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	537	2,78	716,4	-22,13	9,0	-24,25
Astigarraga	316	1,64	904,7	-1,66	10,9	-8,42
Donostia / San Sebastián	9.539	49,36	1.061,5	15,38	13,8	15,73
Errenteria	1.660	8,59	769,6	-16,34	10,7	-9,98
Hernani	776	4,02	741,1	-19,44	9,5	-20,44
Hondarribia	822	4,25	829,7	-9,81	10,9	-8,75
Irun	3.082	15,95	775,0	-15,76	9,9	-17,37
Lasarte-Oria	803	4,16	825,6	-10,25	10,6	-11,33
Lezo	222	1,15	758,5	-17,55	9,8	-17,79
Oiartzun	273	1,41	745,9	-18,92	9,0	-24,52
Pasaia	847	4,38	786,4	-14,52	10,7	-9,91
Urnieta	231	1,20	774,0	-15,87	9,6	-19,36
Usurbil	217	1,12	788,2	-14,32	9,9	-16,96

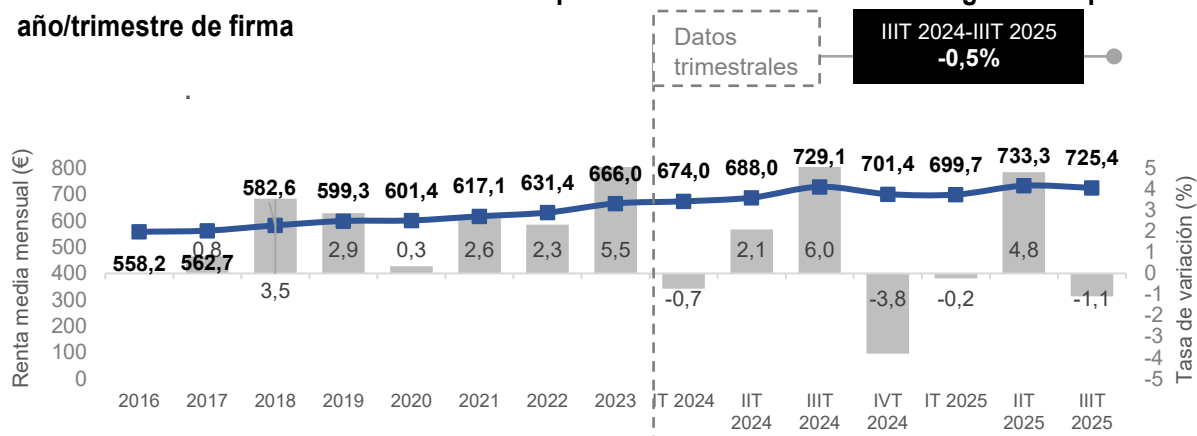
¹⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


Área funcional A.F. de Durangaldea
Municipios Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar

Población 78.263¹⁶
N.º de municipios en el área 11

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.661	682,0 €	8,5 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	607,1€	682,9€	756,0€
Renta por m ² construido	6,9€	8,2€	9,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.996	1.331	665

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	218	8,19	648,9	-4,85	7,9	-6,66
Amorebieta-Etxano	580	21,80	698,2	2,37	8,3	-2,38
Berriz	107	4,02	616,1	-9,66	7,6	-10,80
Durango	1.253	47,09	712,0	4,40	9,2	7,89
Elorrio	224	8,42	616,5	-9,60	7,4	-13,32
Iurreta	123	4,62	659,4	-3,30	8,6	0,86
Zaldibar	106	3,98	581,6	-14,72	6,8	-20,00
Municipios de menos de 2.500 habitantes	50	1,88	567,5	-16,79	6,9	-18,98

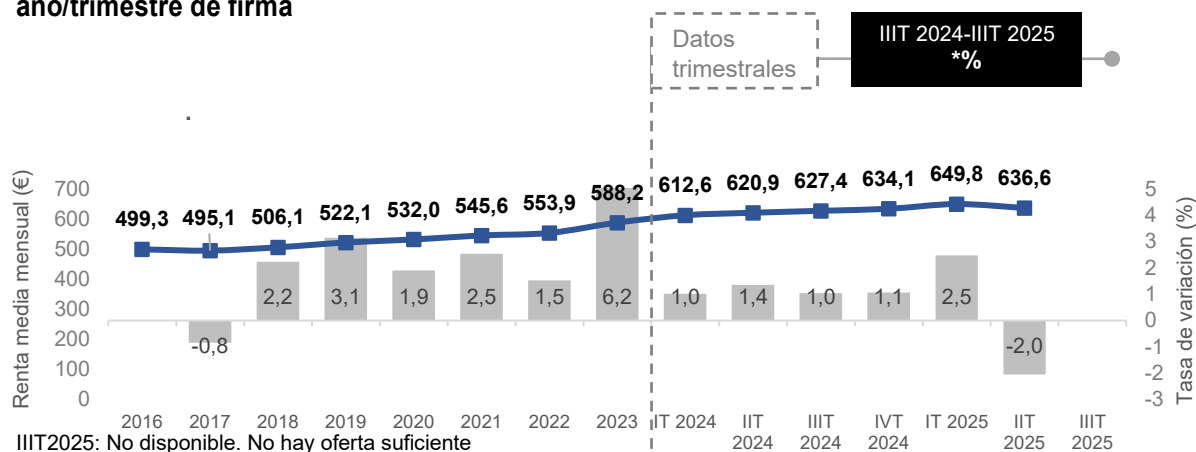
¹⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


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 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.702	607,1 €	8,2 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	540,0€	608,7€	675,9€
Renta por m ² construido	6,7€	8,1€	9,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.027	1.351	676

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	184	6,81	656,9	8,20	8,2	0,05
Eibar	1.284	47,52	624,5	2,87	8,5	4,08
Elgoibar	453	16,77	586,6	-3,38	7,6	-6,99
Ermua	456	16,88	602,4	-0,77	8,4	3,34
Mutriku	103	3,81	544,8	-10,27	7,2	-12,11
Soraluze/Placencia de las Armas	143	5,29	526,8	-13,24	7,2	-12,25
Municipios de menos de 2.500 habitantes	79	2,92	580,9	-4,32	7,4	-8,80

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

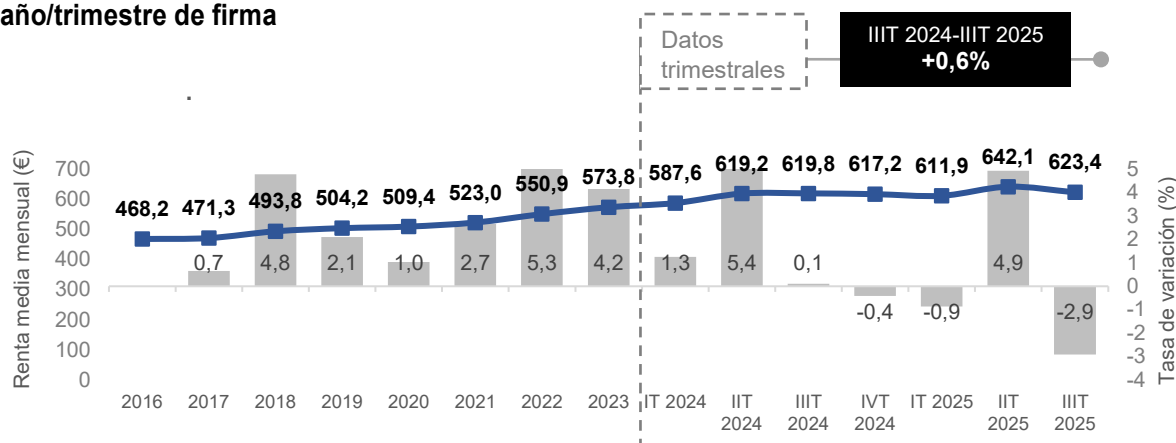

Área funcional A.F. de Busturialdea-Artibai

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

Población 72.234¹⁸
N.º de municipios en el área 32

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.230	589,0 €	7,2 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	510,8€	586,9€	664,4€
Renta por m ² construido	5,8€	7,1€	8,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.673	1.115	558

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	669	30,00	565,3	-4,04	7,2	-0,70
Gernika-Lumo	600	26,91	658,9	11,87	7,4	2,78
Lekeitio	212	9,51	584,0	-0,87	7,8	7,48
Markina-Xemein	174	7,80	557,5	-5,36	6,7	-7,35
Ondarroa	252	11,30	565,3	-4,04	7,6	5,70
Municipios de menos de 2.500 habitantes	323	14,48	548,4	-6,90	6,5	-9,41

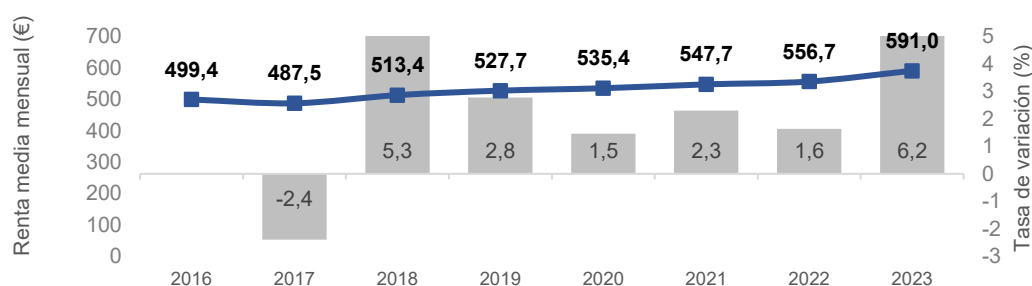
¹⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


Área funcional A.F. de Arratia

Municipios	Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri
Población	14.169 ¹⁹
N.º de municipios en el área	8

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
462	600,4 €	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 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	528,8€	596,9€	675,0€
Renta por m ² construido	5,8€	6,8€	7,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	347	231	116

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	197	42,64	594,8	-0,92	6,6	-4,91
Lemoa	134	29,00	634,8	5,73	7,8	11,45
Municipios de menos de 2.500 habitantes	131	28,35	572,8	-4,59	6,7	-3,74

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

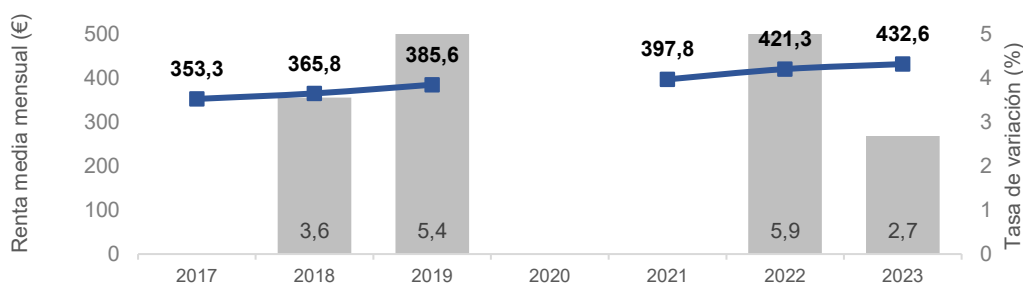


Área funcional	A.F. de Rioja Alavesa
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población	11.777 ²⁰
N.º de municipios en el área	15

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
303	439,6 €	5,6 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	368,4€	434,9€	500,0€
Renta por m ² construido	4,6€	5,5€	6,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	227	152	76

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	45,87	443,1	0,79	5,7	1,32
Municipios de menos de 2.500 habitantes	164	54,13	436,7	-0,67	5,5	-1,23

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

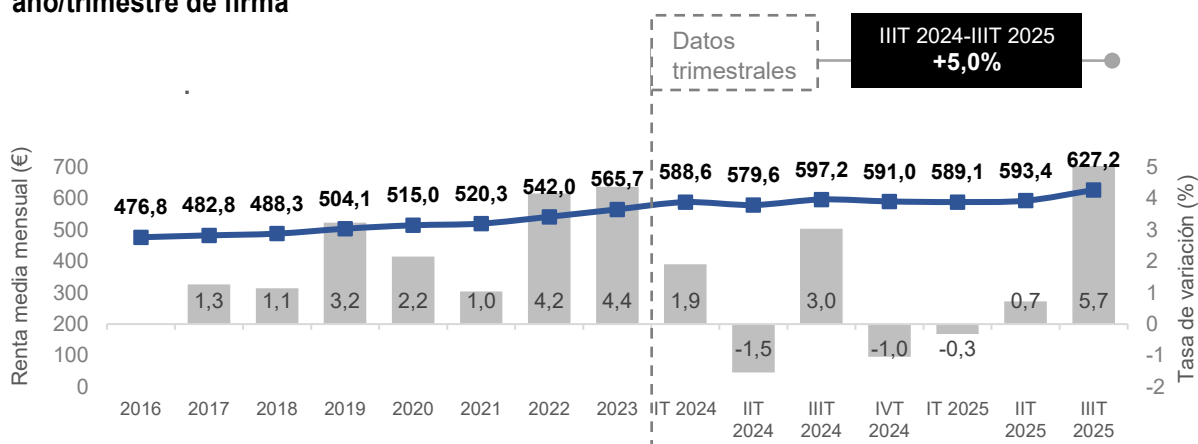
41.600²¹

N.º de municipios en el área

8

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.453	578,9 €	7,0 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	510,8€	582,3€	648,0€
Renta por m ² construido	6,0€	7,0€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.090	727	363

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	402	27,67	586,6	1,33	6,6	-6,00
Ayala/Aiara	38	2,62	x	x	x	x
Laudio/Llodio	660	45,42	604,9	4,48	7,7	9,66
Orozko	86	5,92	559,0	-3,45	5,8	-18,02
Urduña/Orduña	184	12,66	510,4	-11,84	6,8	-3,71
Municipios de menos de 2.500 habitantes	83	5,71	532,6	-8,00	6,3	-9,89

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

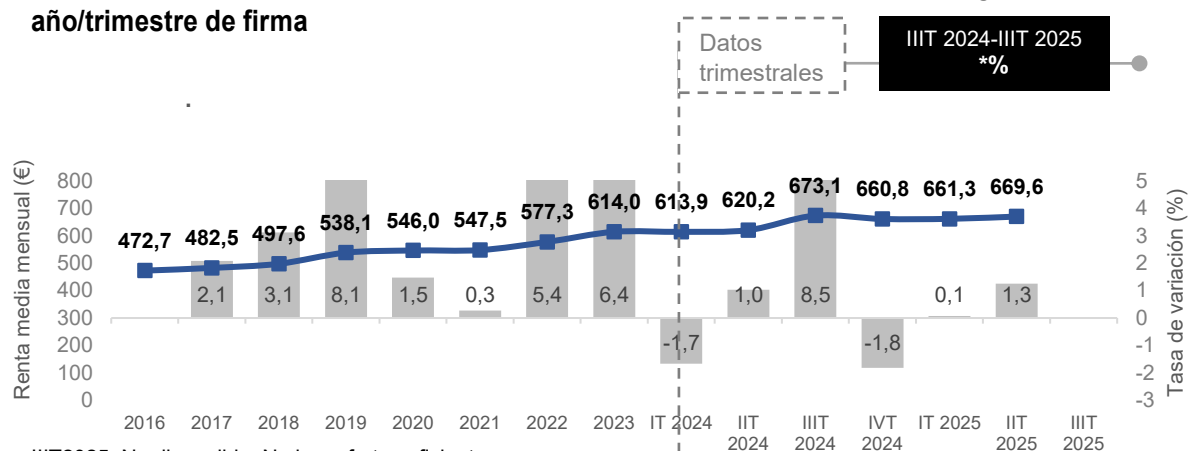
64.503²²

N.º de municipios en el área

9

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.683	619,3 €	7,7 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	535,9€	622,7€	700,0€
Renta por m ² construido	6,2€	7,5€	9,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.262	842	421

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	9,51	603,4	-2,58	7,3	-5,71
Arrasate/Mondragón	697	41,41	658,8	6,37	8,7	13,34
Bergara	356	21,15	596,5	-3,68	7,3	-5,02
Eskoriatza	113	6,71	626,7	1,19	7,4	-4,25
Oñati	261	15,51	586,4	-5,31	6,4	-16,47
Municipios de menos de 2.500 habitantes	96	5,70	527,7	-14,79	6,1	-20,55

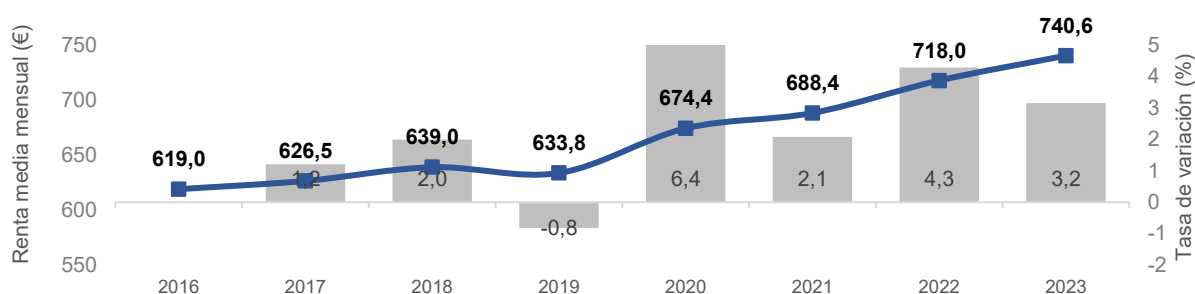
²² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


Área funcional A.F. de Mungialdea

Municipios	Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka, Mungia
Población	27.681 ²³
N.º de municipios en el área	9

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
886	758,5 €	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 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	679,0€	750,9€	841,6€
Renta por m ² construido	7,6€	8,7€	10,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	665	443	222

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	10,95	723,9	-4,57	8,4	-4,43
Mungia	716	80,81	763,7	0,68	8,9	1,18
Municipios de menos de 2.500 habitantes	73	8,24	753,3	-0,68	8,3	-6,38

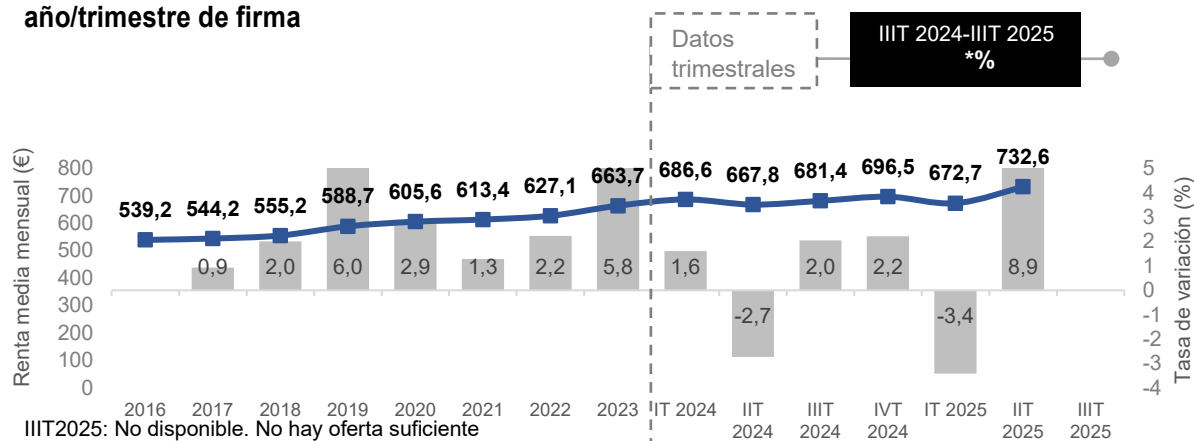
²³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


Área funcional A.F. de Tolosaldea

Municipios	Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goiatz, Elduain, Gaztelu, Hernalde, 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 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.877	668,1 €	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 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	588,9€	671,8€	750,0€
Renta por m ² construido	6,6€	7,9€	9,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.408	939	469

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	139	7,41	651,0	-2,56	7,7	-4,85
Tolosa	909	48,43	688,9	3,11	8,6	6,40
Villabona	305	16,25	669,4	0,20	7,9	-2,88
Zizurkil	91	4,85	650,4	-2,65	7,9	-2,99
Municipios de menos de 2.500 habitantes	433	23,07	632,4	-5,34	7,4	-9,18

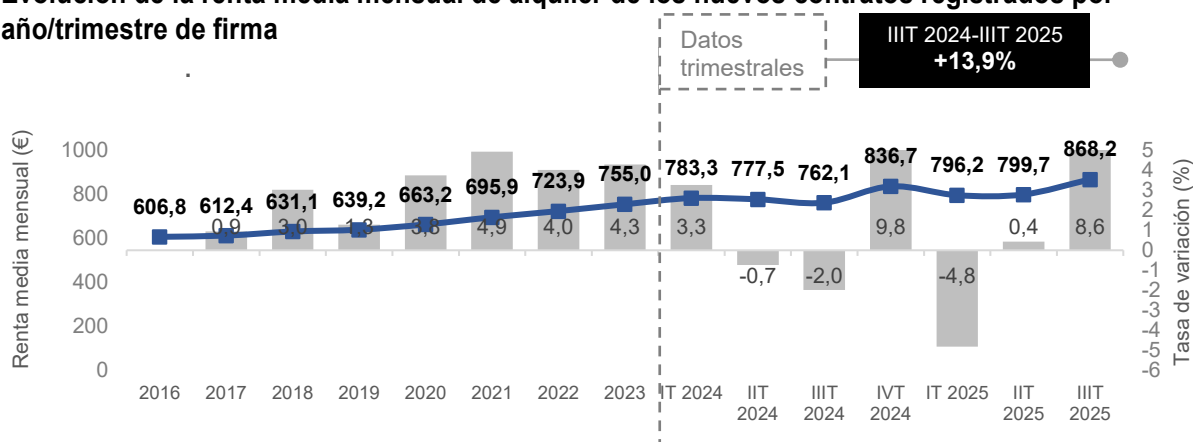
²⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


Área funcional A.F. de Urola Kosta

Municipios	Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa, Zumaia
Población	77.270 ²⁵
N.º de municipios en el área	11

Contratos vigentes a 30-09-2025

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.807	766,0 €	9,0 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-09-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	612,5€	750,0€	900,0€
Renta por m ² construido	6,6€	8,5€	10,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.105	1.404	702

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-09-2025	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	428	15,25	584,7	-23,68	6,6	-25,95
Azpeitia	432	15,39	607,1	-20,75	6,5	-27,18
Getaria	137	4,88	753,4	-1,65	9,5	6,10
Orio	268	9,55	795,5	3,85	9,6	6,50
Zarautz	981	34,95	926,8	20,99	11,3	25,32
Zestoa	105	3,74	641,6	-16,24	6,8	-24,67
Zumaia	391	13,93	781,9	2,07	9,1	0,95
Municipios de menos de 2.500 habitantes	65	2,32	637,9	-16,72	6,5	-27,90

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 periodos 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](#)