

2026

1
TRIMESTRE
2026

Informe trimestral

1^{er} Trimestre 2026

Estadística del mercado de
alquiler (EMAL)

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



INDICE

1.-	Situación del alquiler de vivienda libre en Euskadi	3
2.-	Análisis específico por territorio histórico	6
	Álava	6
	Bizkaia	8
	Gipuzkoa	10
3.-	Análisis por estratos de población	12
4.-	Análisis en las capitales vascas	15
	Vitoria-Gasteiz	15
	Bilbao	18
	Donostia / San Sebastián	21
5.-	Análisis general por áreas funcionales	24
	A.F. de Álava Central	25
	A.F. de Encartaciones	26
	A.F. de Goierri	27
	A.F. de Bilbao Metropolitano	28
	A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa	30
	A.F. de Durangaldea	31
	A.F. de Bajo Deba	32
	A.F. de Busturialdea-Artibai	33
	A.F. de Arratia	34
	A.F. de Rioja Alavesa	35
	A.F. de Ayala	36
	A.F. de Alto Deba	37
	A.F. de Mungialdea	38
	A.F. de Tolosaldea	39
	A.F. de Urola Kosta	40
6.-	Aspectos metodológicos	41
7.-	Definiciones	42

Para más información:

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

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

Teléfono: +34-945-01 69 61;

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

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus



1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La estadística del mercado de alquiler (EMAL) constata que a 31 de marzo de 2026 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 92113 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 3.294 corresponden a viviendas de temporada¹ y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.683 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 87.136 viviendas ubicadas en edificios colectivos² cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 31 de marzo de 2026.

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

Fianzas vigentes a 31 de marzo de 2026 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	12.337	31.483	43.316
		Unifamiliar	412	529	742
	Total	12.749	32.012	44.058	88.819
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	485	1.268	1.437
		Unifamiliar	15	53	36
	Total	500	1.321	1.473	3.294
Total	Tipo de uso	Colectivo	12.822	32.751	44.753
		Unifamiliar	427	582	778
	Total	13.249	33.333	45.531	92.113

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

El número de **fianzas vigentes** a fecha 31 de marzo de 2026 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 87.136 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 (12.337 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 36,1% (31.483 fianzas); el mayor número de depósitos (49,7% correspondiente a 43.316 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

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

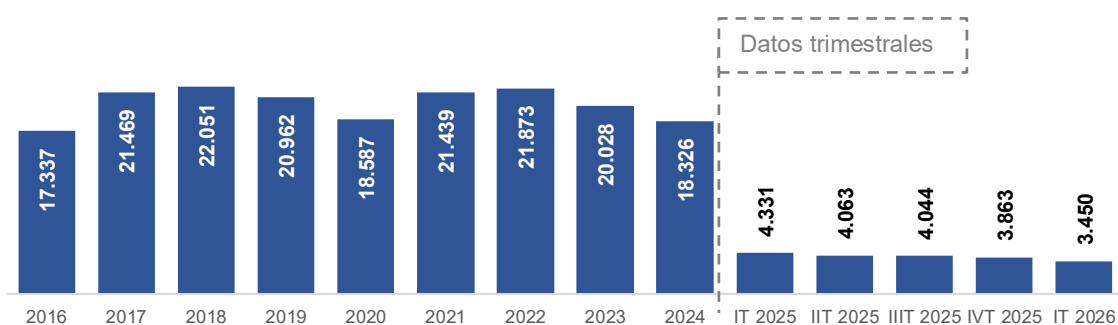
² Vivienda ubicada en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria.

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

Euskadi⁴

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 31 de marzo de 2026 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 807,9 € mensuales y 10,5 € por metro cuadrado.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2026



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

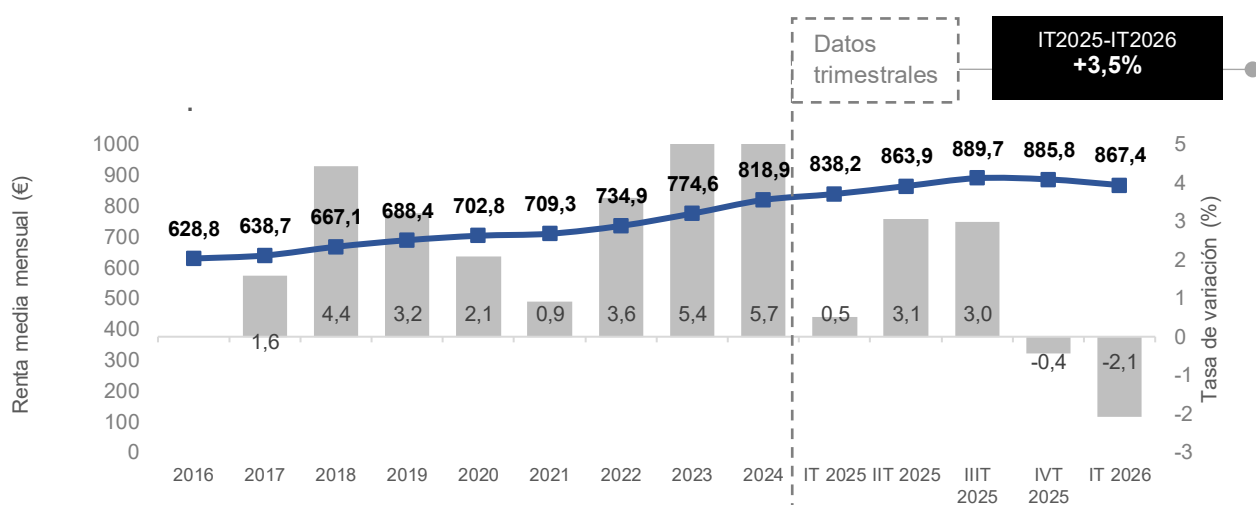
Contratos vigentes a 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	661,0€	766,9€	902,5€
Renta por m ² construido	8,2€	10,2€	12,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	65.352	43.568	21.784

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

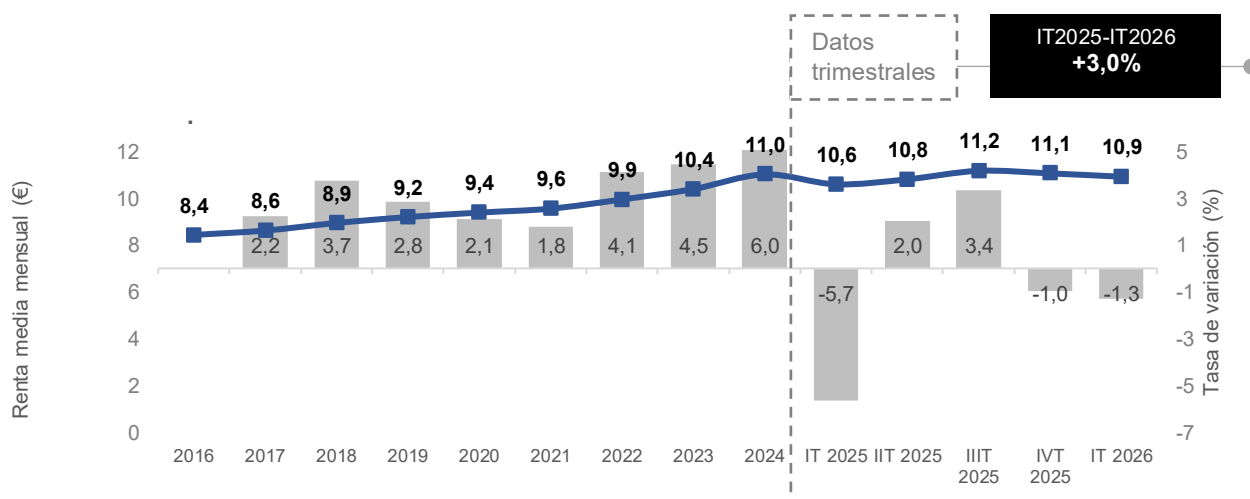


Las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2026 registran 867,4 € (un 3,5% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 838,2 €). El incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+3,0%) supone un alza de 0,3€ pasando de los 10,6€ por metro cuadrado en el primer trimestre de 2025 a 10,9 € en el mismo período de 2026⁵. Tanto la renta media como la renta por metro cuadrado registran bajadas, en la comparación con el trimestre anterior, de un 2,1% y un 1,3% respectivamente.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



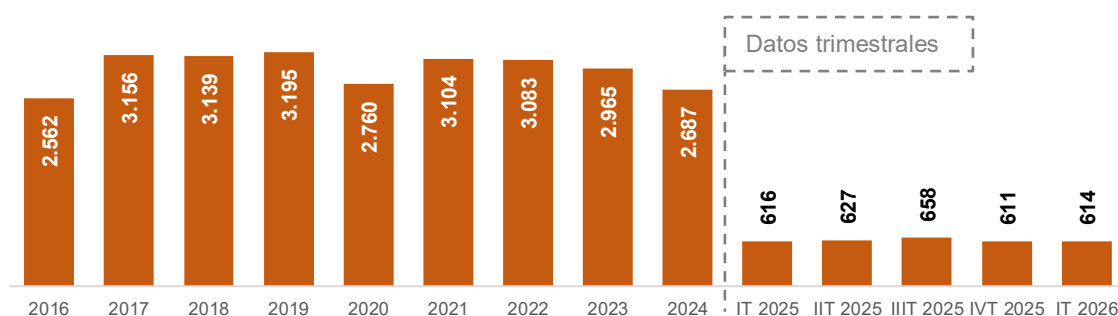
⁵ **Nota: cambio en fuente de datos:** La modificación de la fuente utilizada para la determinación de la superficie de los inmuebles ha alterado los valores calculados de renta por metro cuadrado lo que ha provocado variaciones en las series e indicadores derivados este dato; ver aspectos metodológicos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

2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁶

Álava

En Álava, se registran un total de 12.337 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 31 de marzo de 2026 con una renta media mensual de 733,3 €. 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 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2026



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

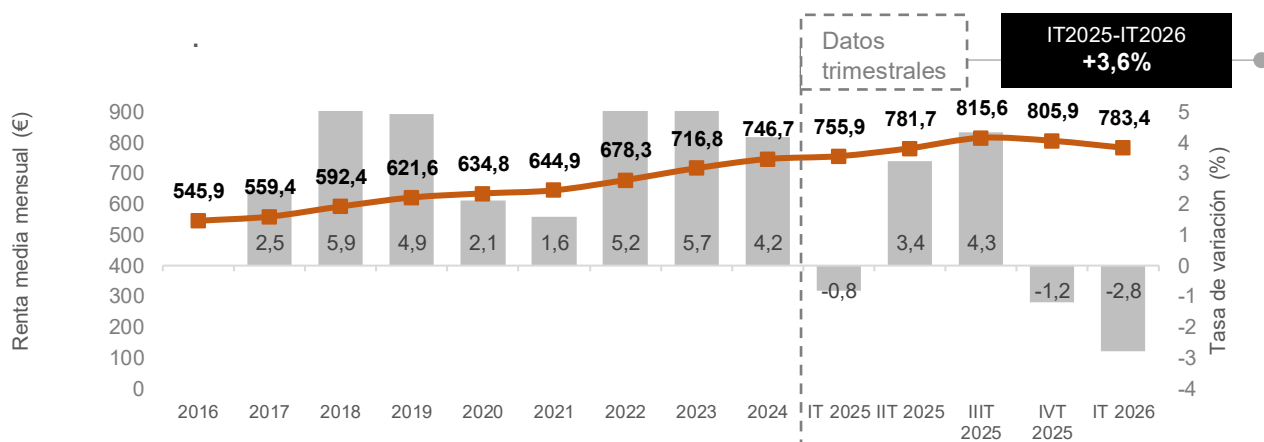
Contratos vigentes a 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	613,1€	735,5€	838,6€
Renta por m ² construido	7,6€	9,1€	10,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	9.253	6.169	3.084

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

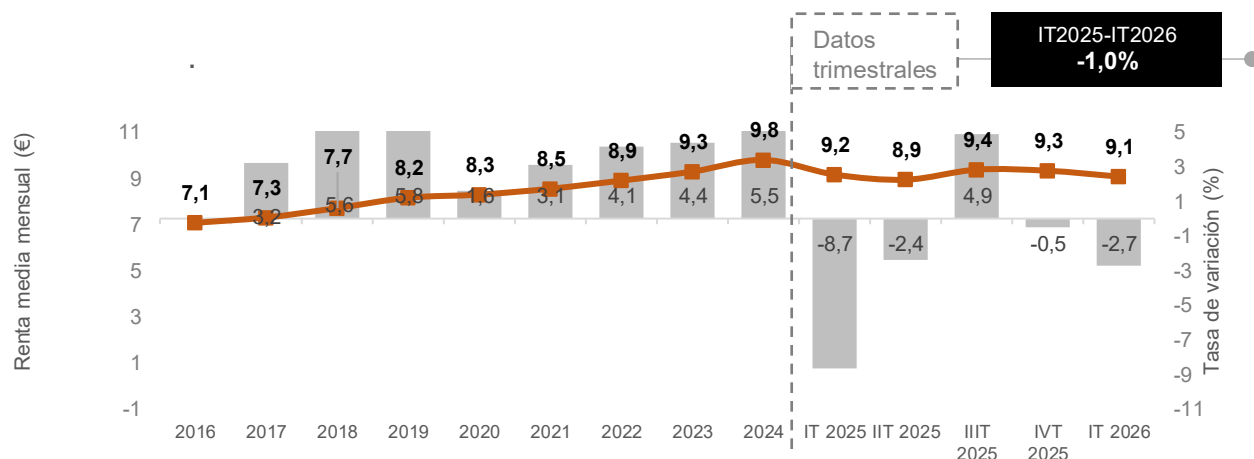


El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2026 presenta una bajada del 2,8% (783,4 €) con respecto al trimestre anterior, y una subida del 3,6% en relación con el mismo trimestre de 2025. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado constata una bajada del 1,0% (situándose en 9,1 €/m²), en relación con el mismo trimestre del año anterior, y del 2,7% en la comparación trimestral.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



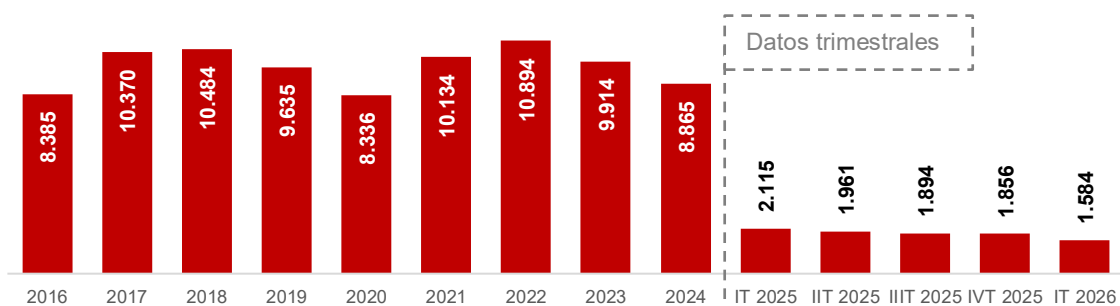
Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



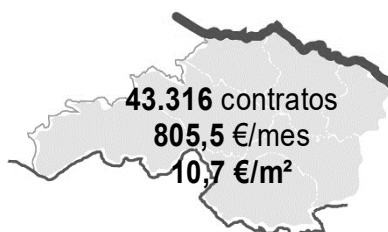
Bizkaia

A 31 de marzo de 2026 se encuentran 43.316 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 805,5 € y una renta por metro cuadrado construido de 10,7 €/m².

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2026



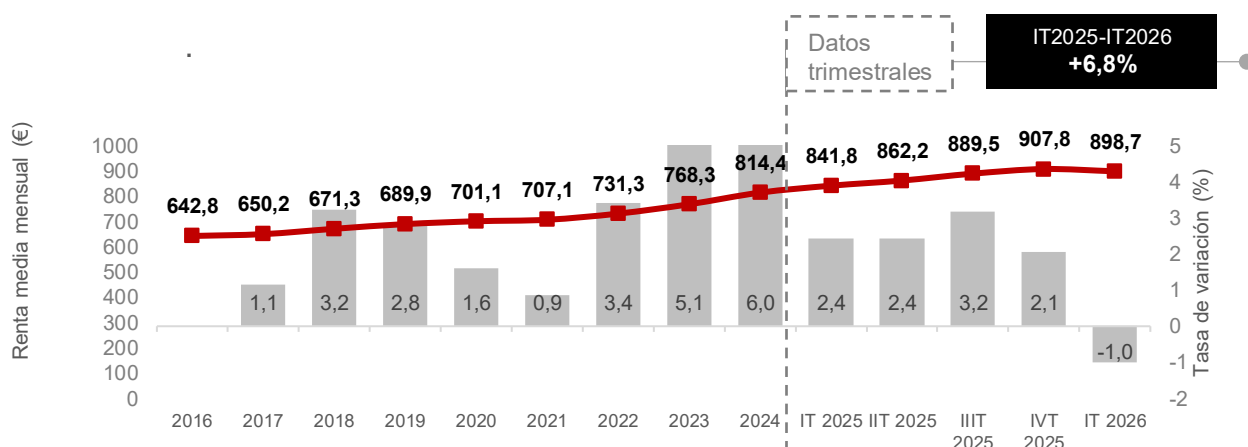
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	669,6€	768,1€	895,3€
Renta por m ² construido	8,7€	10,5€	12,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	32.487	21.658	10.829

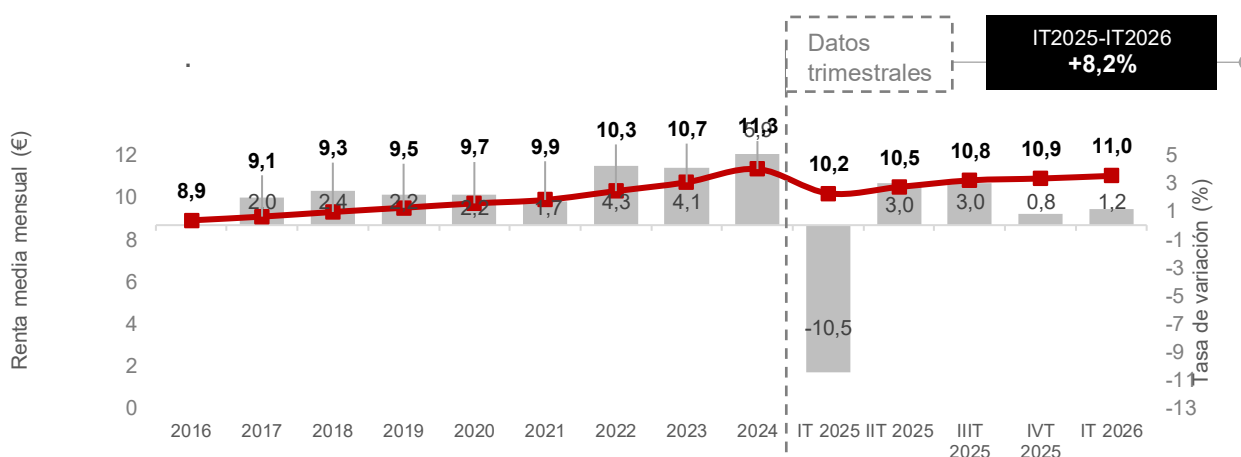


En cuanto a las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2026, se observa un descenso del 1,0% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (898,7 € frente a los 907,8 € del cuarto trimestre de 2025). La evolución interanual por su parte aumenta el 6,8% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta ligeramente (+1,2%) con respecto al cuarto trimestre de 2025 y de manera más notable (+8,2%) en relación con el primer trimestre de 2025, situándose en 11,0 €/m².

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



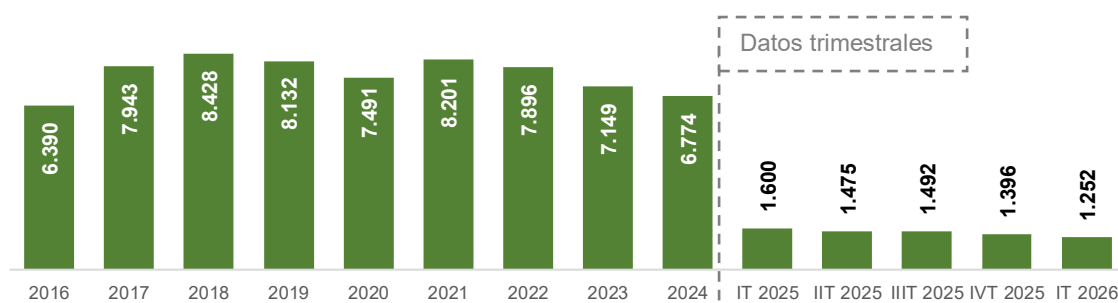
Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



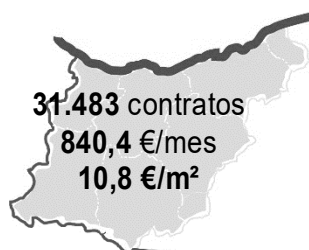
Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 31.483 contratos vigentes a 31 de marzo de 2026 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (840,4 €/mes) y en consonancia el mayor precio medio por metro cuadrado (10,8 €/m²).

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2026



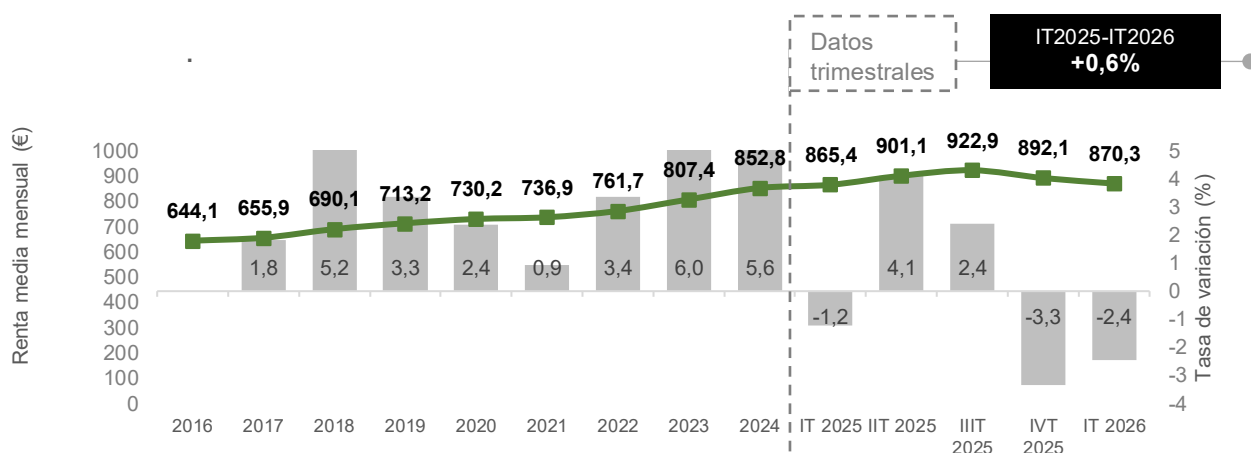
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	661,0€	789,5€	962,7€
Renta por m ² construido	8,0€	10,2€	12,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	23.612	15.742	7.871

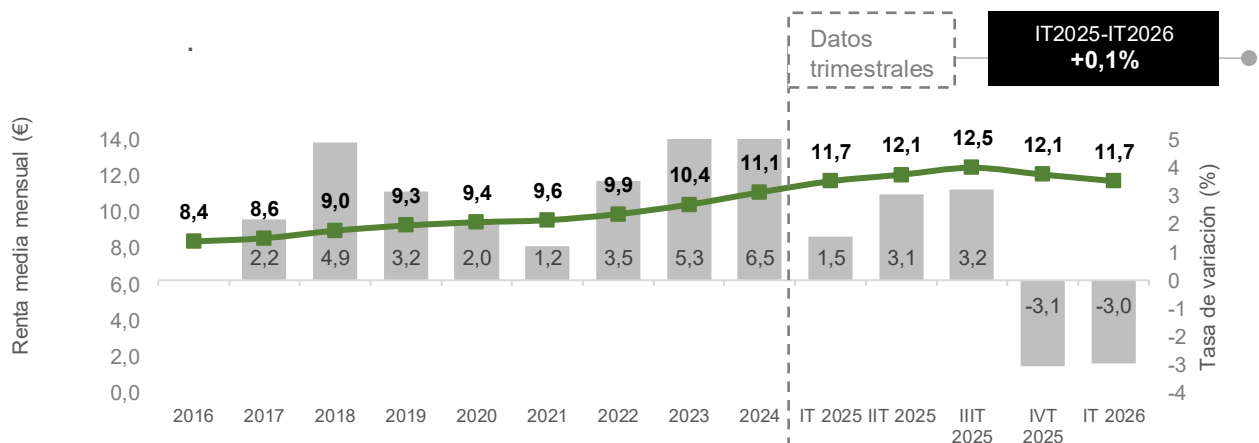


La renta media de las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2026 alcanza los 870,3 €. Esta cifra baja con respecto a la registrada en el trimestre anterior (-2,4%) y refleja un mínimo aumento en la variación interanual (+0,6%). El precio de alquiler por metro cuadrado (11,7 €/m²) baja con respecto al cuarto trimestre de 2025 (-3,0%) y prácticamente se mantiene en relación con el mismo trimestre del año anterior (+0,1%).

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026





3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁷

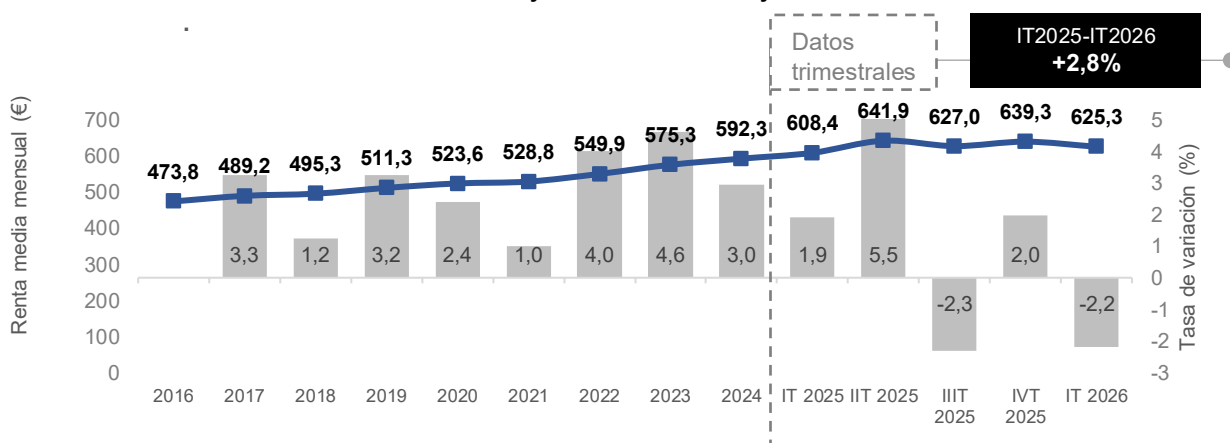
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el primer trimestre de 2026 ofrece cifras que oscilan desde los 625,3 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 893,8 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 951,3 €/mes, registrados por término medio en los de más de 100.000 habitantes.

En términos interanuales son los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes los que registran una mayor subida (+5,7%), seguidos por los de 5.001 a 10.000 habitantes (+5,6%).

En este primer trimestre de 2026 todos los municipios registran en mayor o menor medida incrementos en las rentas en términos interanuales.

Sin embargo, no se constata este aumento generalizado en términos trimestrales, al contrario, las rentas bajan en todos los estratos excepto en los de 5.001 a 10.000 habitantes que crecen un 2,4% y prácticamente se mantienen en los municipios de entre 20.001 y 40.000 habitantes (+0,3%). Por otra parte las bajadas oscilan entre el 2,2% de los municipios de menos de 2.500 habitantes y el 8,0% de los de 2.500 a 5.000 habitantes.

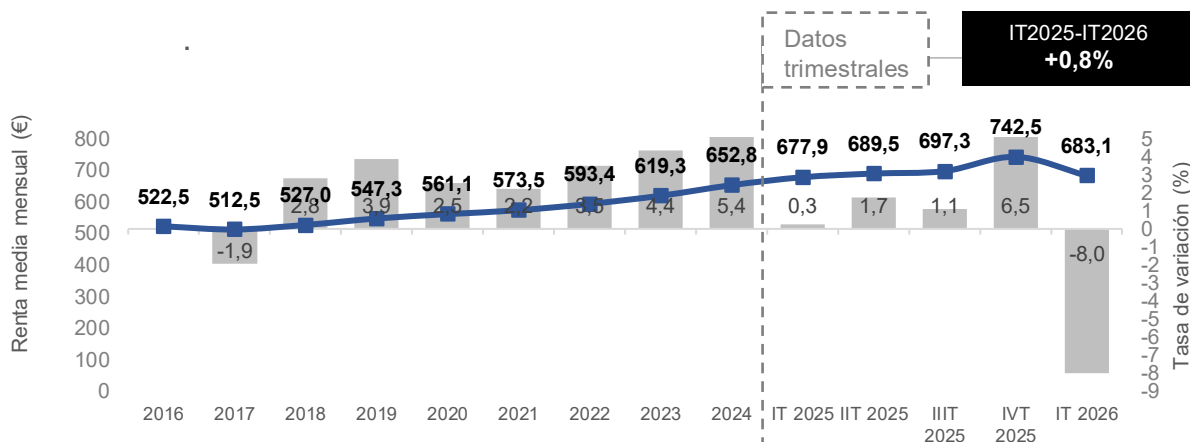
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026**



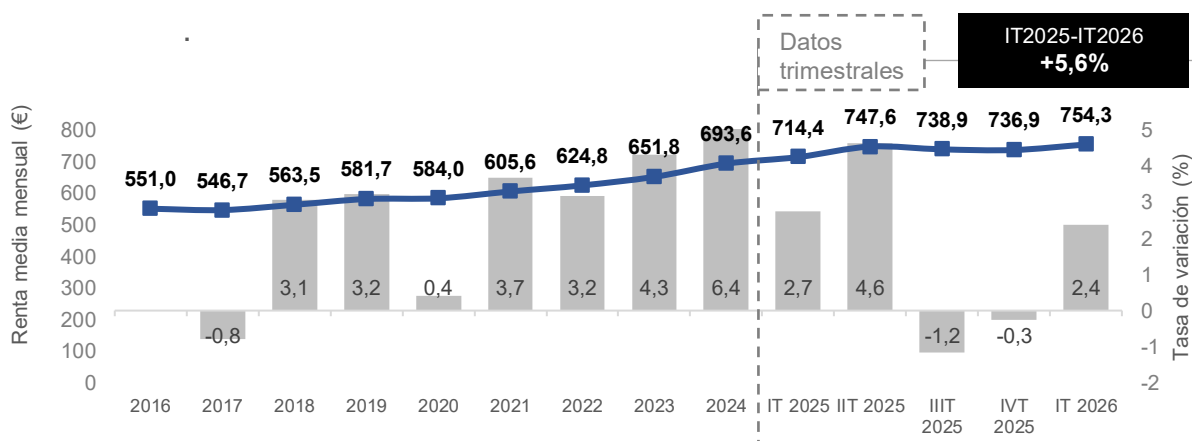
⁷ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



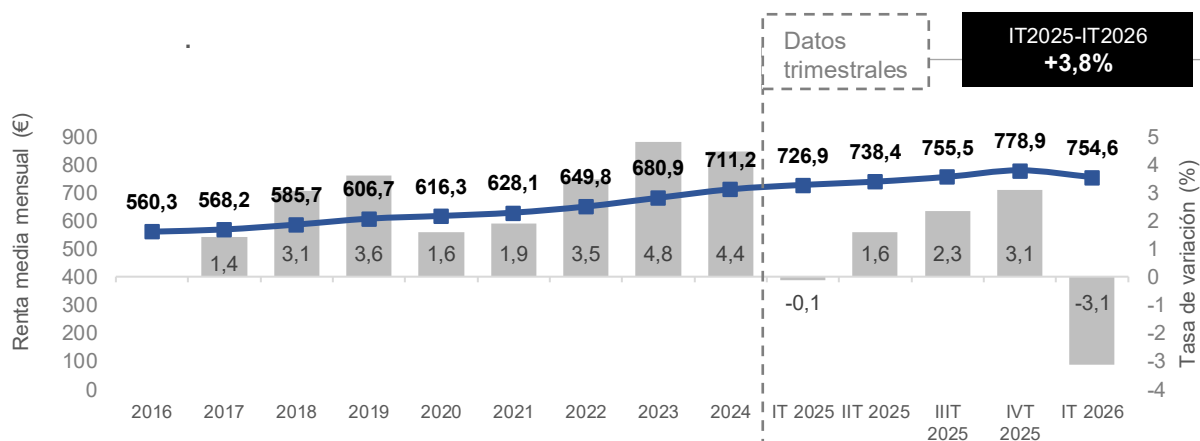
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026

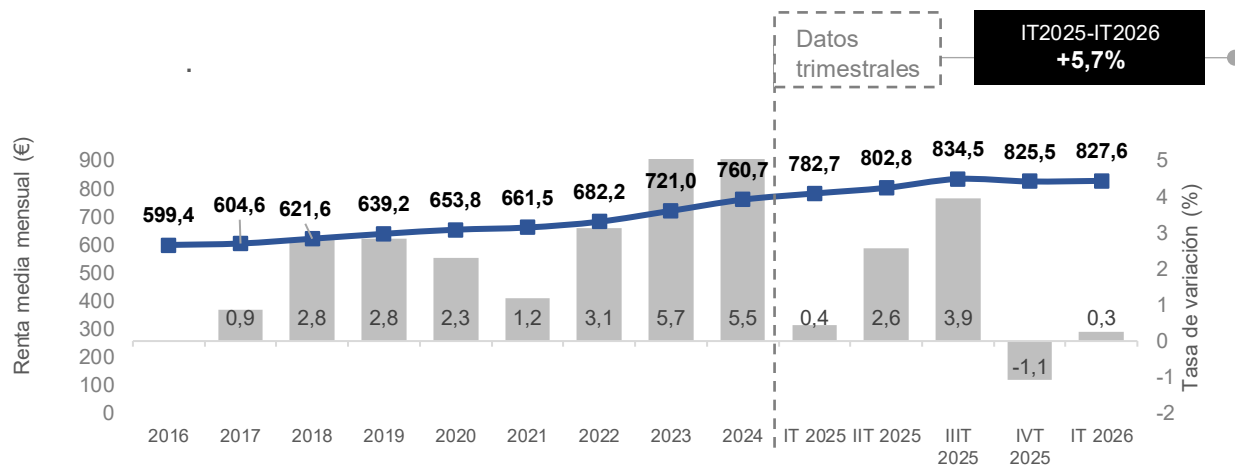


Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026

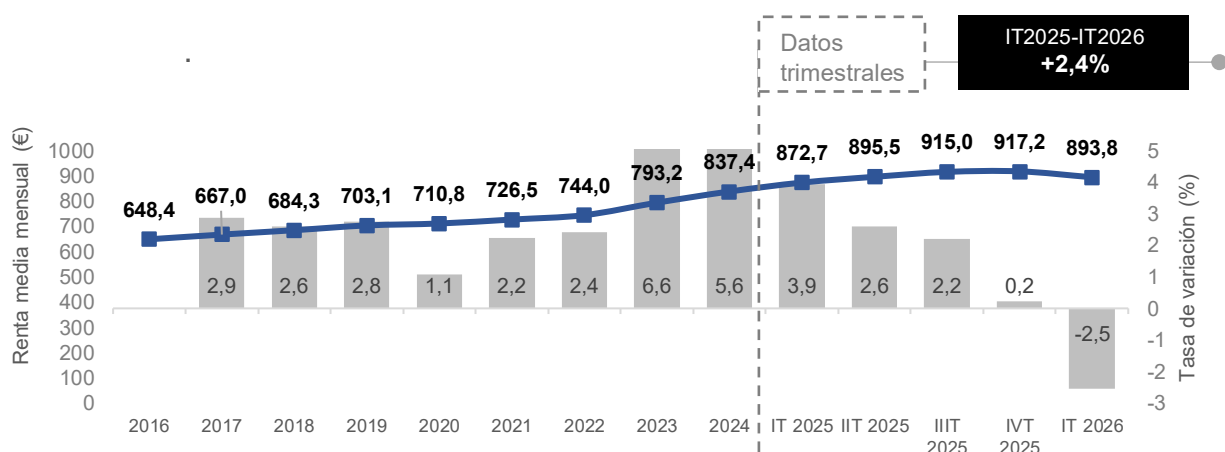




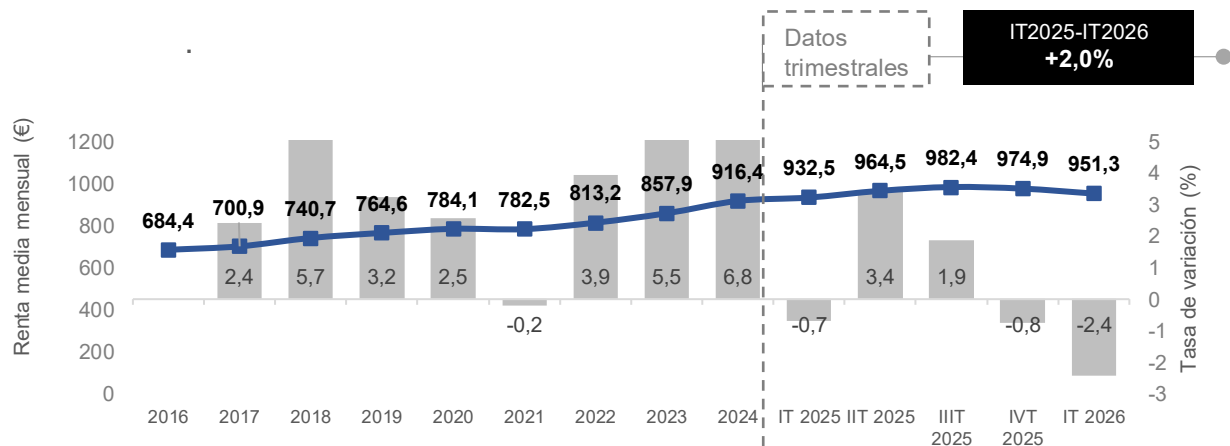
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitante (capitales).
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026





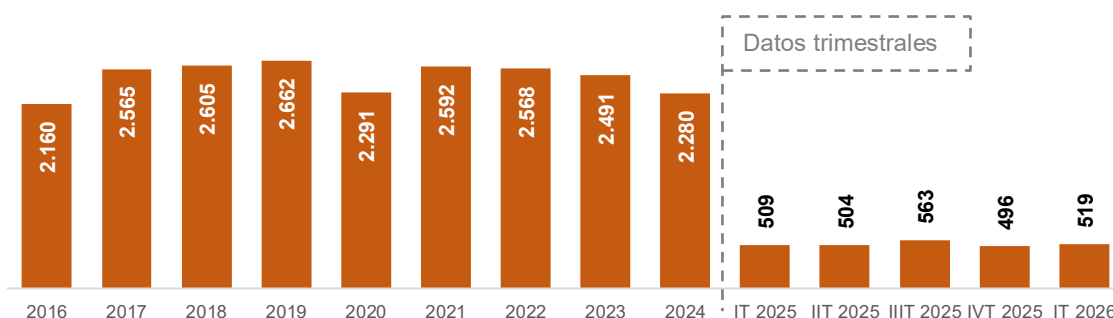
4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁸

Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,2% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y de forma pareja registra el 12,0% de las fianzas vigentes a 31 de marzo de 2026 en la Comunidad Autónoma Vasca (10.190 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 770,3 €/mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 605,5 €/mes y 639,0 €/mes que se registran en las zonas rurales Noroeste y Este o Abetxuko (677,9 €/mes) a los 920,4 €/mes del barrio de Zabalgana.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2026

10.190 contratos
770,3 €/mes
9,7 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	664,0€	765,6€	860,7€
Renta por m ² construido	8,2€	9,5€	11,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.643	5.095	2.548

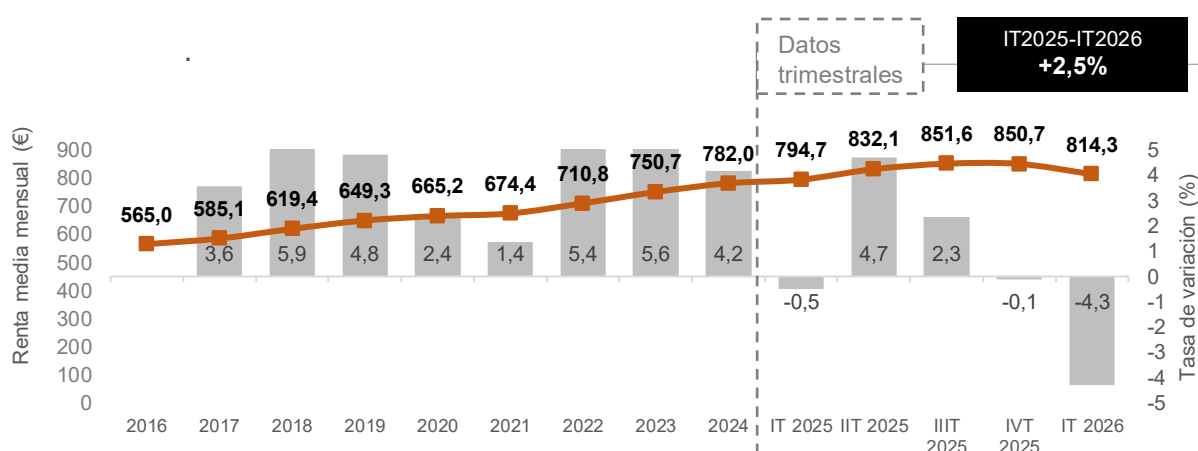
⁸ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



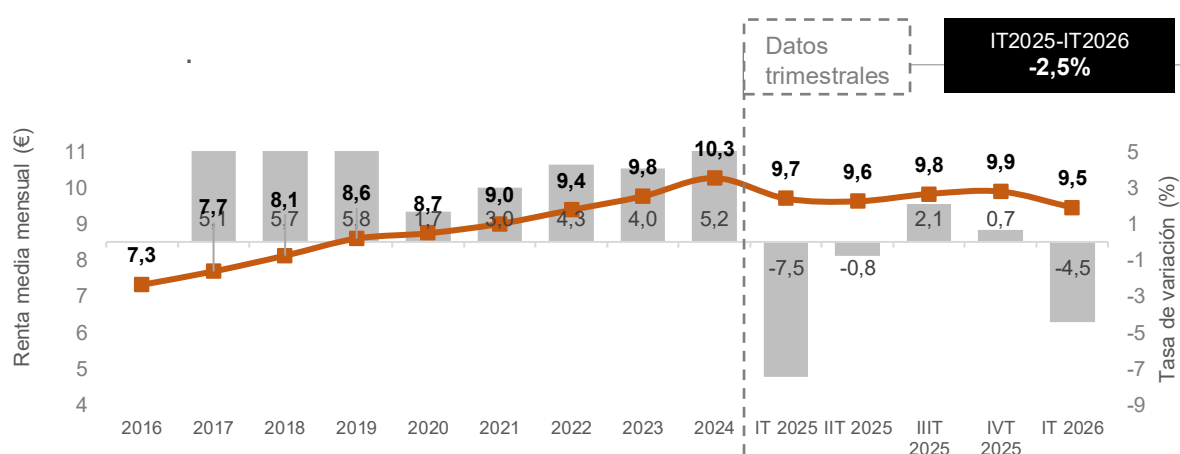
Los contratos incorporados en el primer trimestre de 2026 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 814,3 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 2,5%. En términos trimestrales, se constata una notable bajada del 4,3%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el primer trimestre de 2026 es de 9,5 €/ m², recogiendo una reducción interanual del 2,5% y una bajada del 4,5% con respecto al cuarto trimestre de 2025.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2026

		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	3.148	30,89	745,2	-3,27	10,1	4,04
	DISTRITO 02	1.866	18,31	828,2	7,51	9,8	0,50
	DISTRITO 03	1.813	17,79	750,6	-2,56	9,3	-4,70
	DISTRITO 04	1.856	18,21	757,3	-1,69	9,9	2,11
	DISTRITO 05	1.433	14,06	800,6	3,93	9,2	-5,70
	DISTRITO 06	74	0,73	625,9	-18,75	8,7	-10,12
Barrio							
001	Alde Zaharra / Casco Viejo	1.057	10,37	687,7	-10,73	10,8	10,53
002	Ensanche	582	5,71	877,2	13,87	10,9	12,27
003	Lovaina	477	4,68	834,1	8,28	10,2	4,62
004	Coronación	973	9,55	737,0	-4,32	9,5	-2,75
005	El Pilar	536	5,26	734,8	-4,62	9,3	-4,61
006	Gazalbide	34	0,33	882,5	14,57	7,4	-24,05
007	Txagorritxu	414	4,06	795,5	3,27	9,4	-3,59
008	San Martín	237	2,33	910,6	18,21	8,9	-8,72
009	Zaramaga	646	6,34	724,1	-6,00	9,5	-2,26
010	Anglo-Vasco	264	2,59	775,6	0,68	9,3	-4,40
011	Arantzabela	69	0,68	755,8	-1,89	9,0	-7,25
012	Santiago	103	1,01	783,7	1,74	8,8	-9,07
013	Aranbizkarra	427	4,19	754,8	-2,02	8,9	-8,49
014	Arana	200	1,96	718,6	-6,71	9,5	-1,94
015	Desamparados	329	3,23	807,8	4,87	10,2	4,90
016	Judimendi	494	4,85	747,4	-2,97	9,9	2,08
017	Santa Lucía	287	2,82	756,0	-1,86	9,6	-1,75
018	Adurtza Errekaleor	331	3,25	728,3	-5,45	10,0	2,46
019	San Cristobal	398	3,91	748,0	-2,90	9,9	2,02
020	Mendizorrotza	85	0,83	874,7	13,54	11,3	16,56
021	Ariznabarra	424	4,16	756,4	-1,81	10,1	4,19
022	Ali-Gobeo	40	0,39	694,2	-9,88	8,8	-9,18
023	Sansomendi	546	5,36	801,0	3,97	9,0	-7,83
024	Lakua-Arriaga	770	7,56	818,4	6,25	9,4	-3,76
025	Abetxuko	77	0,76	677,9	-12,00	8,9	-8,04
026	Zona Rural Este	33	0,32	639,0	-17,05	9,7	-0,48
027	Zona Rural Noroeste	30	0,29	605,5	-21,40	7,9	-18,38
028	Zona Rural Suroeste	11	0,11	x	x	x	x
029	Zabalgana	195	1,91	920,4	19,49	9,8	0,92
030	Salburua	104	1,02	873,3	13,36	9,3	-4,52
031	Arechavaleta	17	0,17	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

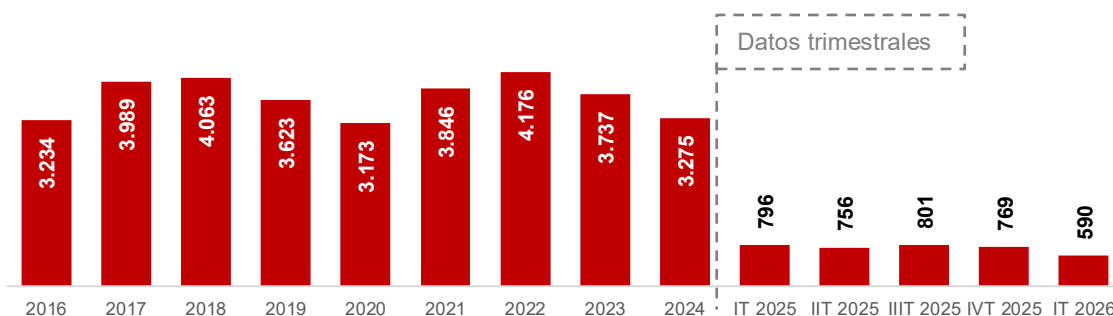


Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota superior de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 31 de marzo de 2026: 19,1% (con 16.212 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñasal con un precio medio de 602,8 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.165,4 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 891,5 €/mes.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2026

16.212 contratos
891,5 €/mes
12,2 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

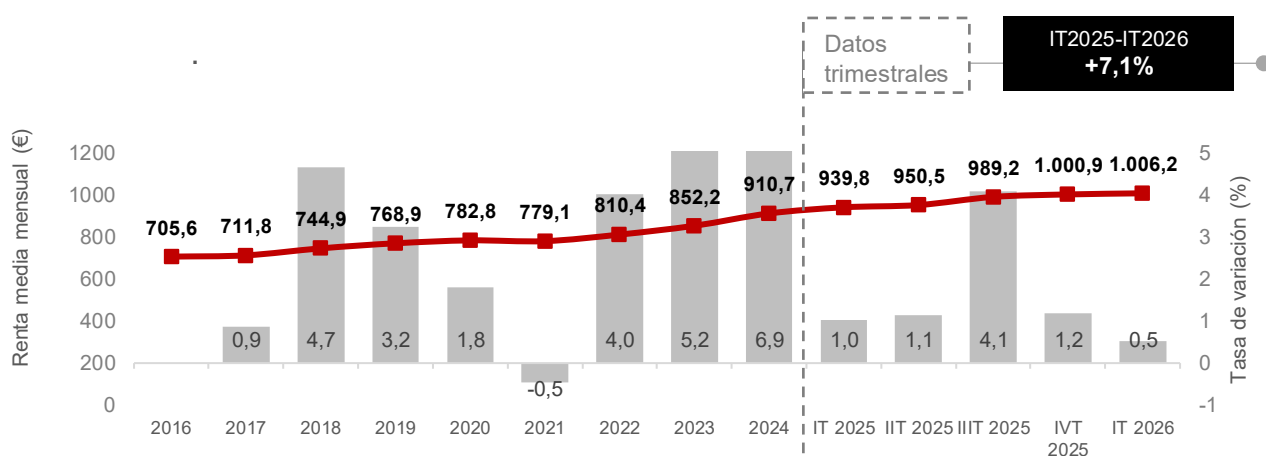
Contratos vigentes a 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	740,7€	840,8€	986,5€
Renta por m² construido	10,2€	11,9€	13,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	12.159	8.106	4.053



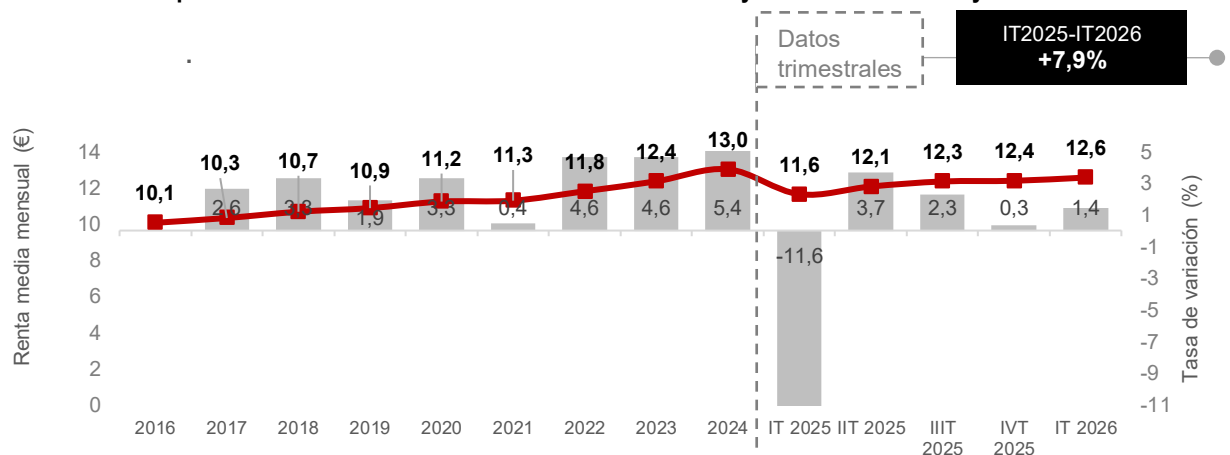
En este primer trimestre de 2026, en referencia con el trimestre anterior, las rentas medias apenas se han incrementado un 0,5% mientras que han crecido un 7,1% con respecto al mismo trimestre de 2025, alcanzando los 1.006,2€.

El precio por metro cuadrado (12,6 €/ m²) sube un 1,4% con respecto al cuarto trimestre de 2025 y un 7,9% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2026

		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	1.871	11,54	917,2	2,88	12,0	-1,70
	DISTRITO 02	1.943	11,98	808,6	-9,30	11,7	-3,81
	DISTRITO 03	717	4,42	790,5	-11,32	11,6	-4,94
	DISTRITO 04	1.769	10,91	809,0	-9,25	11,9	-2,70
	DISTRITO 05	3.356	20,70	822,1	-7,79	11,4	-6,51
	DISTRITO 06	2.821	17,40	1.158,7	29,98	14,5	19,22
	DISTRITO 07	2.341	14,44	834,0	-6,44	11,8	-2,92
	DISTRITO 08	1.394	8,60	847,0	-4,99	12,0	-1,61
Barrio							
101	San Ignacio	497	3,07	893,0	0,17	11,5	-5,94
102	Elorrieta	18	0,11	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	377	2,33	932,6	4,61	12,1	-0,59
104	Deustu / Deusto	732	4,52	964,2	8,16	12,6	3,49
105	La Ribera	65	0,40	973,9	9,25	11,0	-10,15
106	Arangoiti	182	1,12	742,6	-16,70	11,1	-9,17
201	Castaños	259	1,60	928,5	4,15	13,0	6,39
202	Matiko	359	2,21	815,0	-8,58	12,0	-2,06
203	Ciudad Jardín	25	0,15	x	x	x	x
204	Uribarri	744	4,59	791,8	-11,18	11,8	-3,31
205	Zurbaran	453	2,79	798,4	-10,44	11,1	-9,21
206	Arabella	101	0,62	737,2	-17,31	10,7	-11,92
207	Diseminado Uribarri	<5	0,01	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	516	3,18	757,2	-15,06	12,2	0,13
302	Txurdinaga	199	1,23	879,3	-1,36	10,1	-17,51
303	Disem. Otxarkoaga-Txurdinaga	<5	0,01	x	x	x	x
401	Begoña	141	0,87	845,7	-5,13	11,4	-6,97
402	Santutxu	1.397	8,62	811,5	-8,97	11,9	-2,10
403	Bolueta	231	1,42	772,1	-13,40	11,7	-3,74
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	677	4,18	867,3	-2,71	12,3	0,84
502	Iturralde	341	2,10	835,3	-6,30	11,5	-5,90
503	Solokoetxe	223	1,38	827,7	-7,15	10,8	-11,31
504	Atxuri	291	1,79	761,4	-14,59	11,2	-8,46
505	La Peña	312	1,92	794,7	-10,86	10,8	-11,49
506	Bilbao la Vieja	206	1,27	773,9	-13,19	11,8	-3,15
507	San Francisco	551	3,40	779,5	-12,56	11,0	-9,47
508	Zabala	428	2,64	811,1	-9,02	11,5	-5,42
509	San Adrián	181	1,12	838,7	-5,92	10,6	-13,36
510	Diseminado Ibaiondo	6	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	140	0,86	1.038,6	16,50	11,5	-5,53
601	Abando	1.423	8,78	1.152,1	29,23	14,9	22,25
602	Indautxu	1.398	8,62	1.165,4	30,73	14,2	16,27
701	Amezola	629	3,88	954,5	7,07	12,2	-0,06
702	Iralabarri	567	3,50	827,5	-7,17	11,4	-6,44
703	Rekaldeberri	784	4,84	817,5	-8,30	12,0	-1,74
704	Larraskitu	112	0,69	755,2	-15,29	11,3	-7,19
705	Uretamendi	149	0,92	663,1	-25,62	11,8	-2,96
706	Iturrigorri - Peñascal	100	0,62	602,8	-32,38	11,7	-4,12
707	Diseminado Errekalde	<5	x	x	x	x	x
801	Basurto	668	4,12	953,2	6,93	13,1	7,51
802	Olabeaga	95	0,59	818,4	-8,19	12,3	0,53
803	Masustegi - Monte Caramelo	125	0,77	861,6	-3,35	11,3	-7,53
804	Altamira	73	0,45	719,4	-19,30	10,4	-15,04
805	Zorrotza	426	2,63	712,5	-20,08	10,7	-11,93
806	Disem. Basurto-Zorrotza;	7	0,04	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

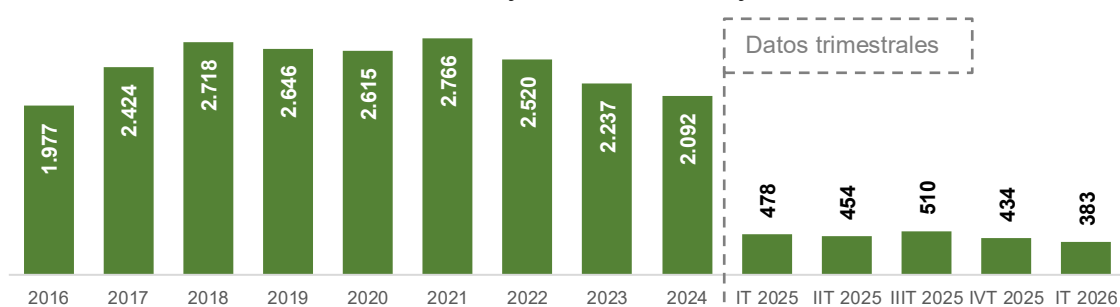


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 31 de marzo de 2026, del 11,5% (correspondiente a 9.801 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 1.079,7€ mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (824,8 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.279,1 € en la zona de Aiete-Lugaritz.

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de marzo de 2026

9.801 contratos
1.079,7 €/mes
14,1 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

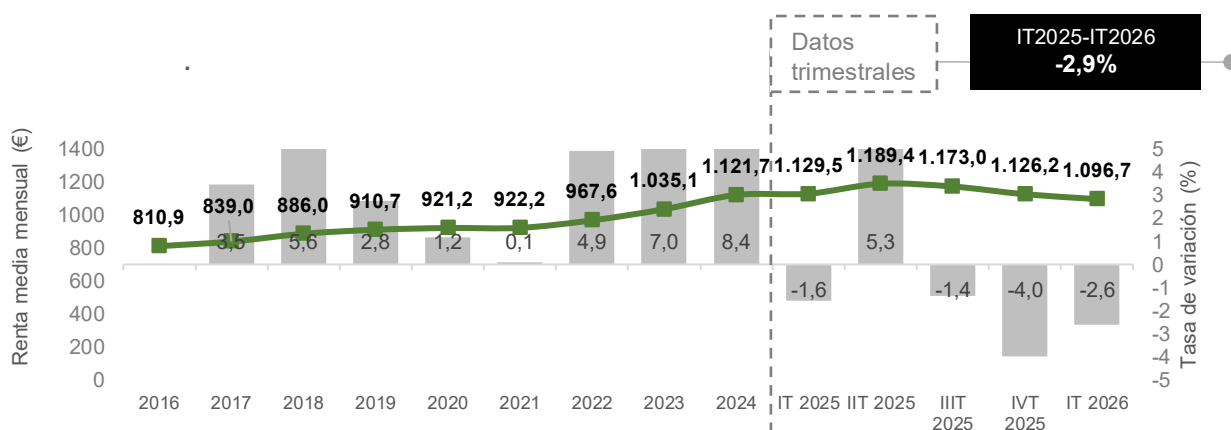
Contratos vigentes a 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	869,1€	1.024,4€	1.263,8€
Renta por m² construido	11,3€	13,7€	16,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.351	4.901	2.450



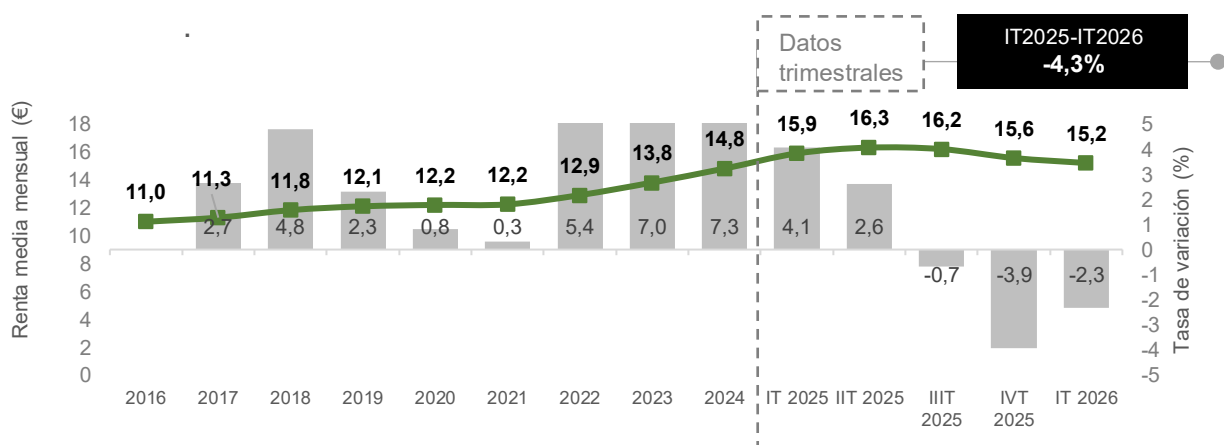
A partir del segundo trimestre de 2025 el precio de los nuevos contratos firmados registran una tendencia a la baja alcanzando un promedio, en el primer trimestre de 2026, de 1.096,7 €. Las nuevas fianzas presentan un descenso tanto con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (-2,9%) como en relación con las recogidas en el cuarto trimestre de 2025 (-2,6%).

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el primer trimestre de 2026, este sigue una tendencia similar bajando tanto en términos interanuales (-4,3%) como en términos trimestrales (-2,3%) alcanzando los 15,2 €/ m².

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2024 y trimestral en 2025 y 2026





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2026

		Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
		N.º Fianzas	% sobre fianzas Donostia / San Sebastián	Precio medio €	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián
Distrito							
	DISTRITO 01	454	4,63	1.102,2	2,09	14,8	5,24
	DISTRITO 02	871	8,89	1.259,4	16,64	16,6	17,48
	DISTRITO 03	2.613	26,66	1.097,2	1,62	14,2	0,73
	DISTRITO 04	1.301	13,27	1.023,2	-5,24	14,0	-1,02
	DISTRITO 05	943	9,62	1.103,7	2,23	14,9	5,55
	DISTRITO 06	1.905	19,44	1.192,0	10,40	14,8	5,26
	DISTRITO 07	1.714	17,49	866,8	-19,72	11,6	-17,51
Barrio							
001	Aiete-Lugaritz	497	5,07	1.279,1	18,47	14,8	5,15
002	Altza, Buenavista, Herrera	869	8,87	832,4	-22,90	11,3	-20,18
003	Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak /						
004	Riberas de Loiola, Morlans Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	1.646	16,79	1.078,0	-0,16	13,7	-2,61
005		866	8,84	1.210,9	12,15	15,2	7,87
006	Añorga	65	0,66	892,5	-17,34	11,1	-21,32
007	Ulía, Ategorrieta, Manteo	119	1,21	992,9	-8,04	13,0	-7,59
008	Centro	2.042	20,83	1.197,1	10,87	16,0	13,43
009	Egia	785	8,01	969,1	-10,25	13,7	-3,14
010	Gros - Sagües	1.231	12,56	1.137,9	5,39	15,1	7,08
011	Ibaeta - Errotaburu - Berio - Lorea	378	3,86	1.145,1	6,06	14,6	3,47
012	Igeldo	18	0,18	x	x	x	x
013	Intxaurreondo, Marrutxipi	476	4,86	901,5	-16,51	12,2	-13,27
014	Loiola, Txomin	273	2,79	945,0	-12,48	12,7	-9,97
015	Martutene	120	1,22	824,8	-23,61	11,5	-18,72
016	Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	369	3,76	919,0	-14,88	12,0	-14,56
017	Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Ilumbe	43	0,44	1.136,5	5,26	16,0	13,41
	Zubieta	<5	0,04	x	x	x	x

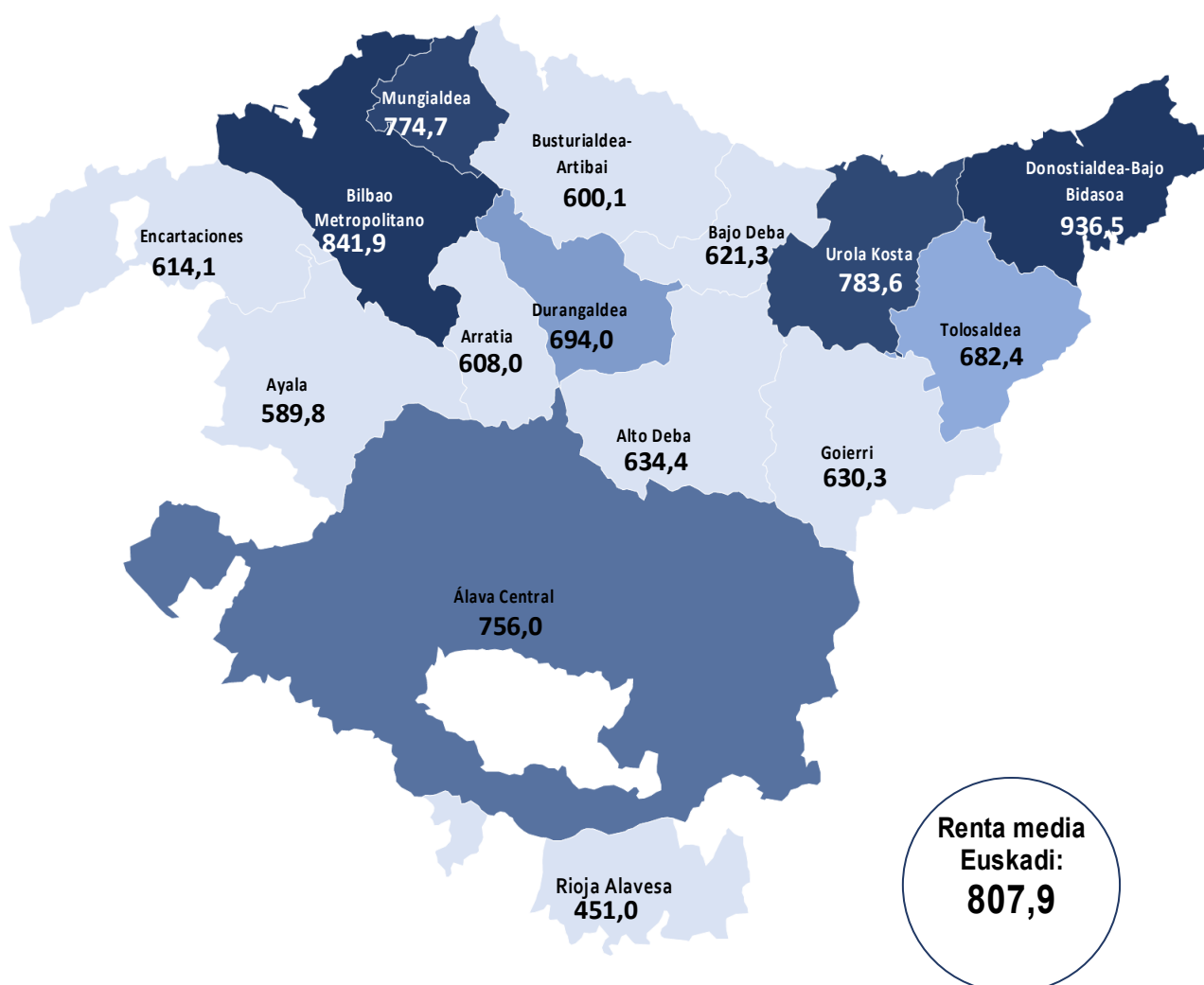
x: No disponible. No hay oferta suficiente

5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES⁹

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 31 de marzo de 2026, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (936,5 €) y Bilbao Metropolitano (841,9 €), 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 (451,0 €) y el área de Ayala (589,8 €) aunque esta última con rentas medias ligeramente superiores.

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



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

¹⁰ Contratos vigentes a fecha 31 de marzo de 2026


Área funcional A.F. de Alava Central
Municipios

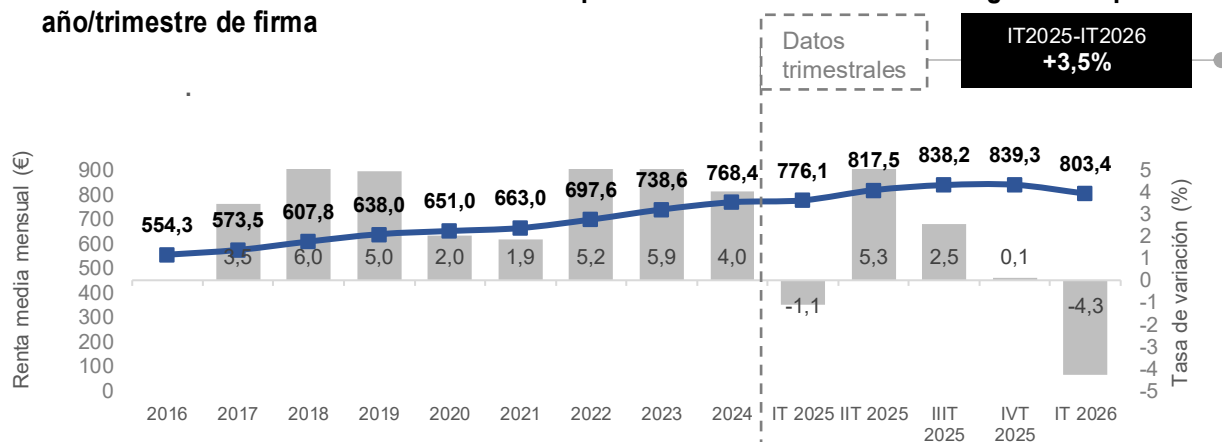
Agurain/Salvatierra, Alegría-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Erriberagoitia/Ribera Alta, Harana/Valle de Arana, Iruña Oka/Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio,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

Población 288.967¹¹

N.º de municipios en el área 32

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
10.835	756,0 €	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 31-03-2026
Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	648,1€	755,0€	850,0€
Renta por m² construido	7,9€	9,4€	11,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	8.126	5.418	2.709

Información por municipios pertenecientes al área funcional
Contratos vigentes a 31-03-2026
Municipio

	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Agurain/Salvatierra	197	1,82	540,8	-28,46	6,2	-34,56
Alegría-Dulantzi	100	0,92	587,7	-22,27	7,2	-24,19
Iruña Oka/Iruña de Oca	38	0,35	524,2	-30,67	5,9	-38,52
Vitoria-Gasteiz	10.190	94,05	770,3	1,89	9,7	2,05
Municipios de menos de 2.500 habitantes	310	2,86	514,1	-32,00	5,8	-39,07

¹¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025


Área funcional A.F. de Encartaciones

Municipios

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

Población

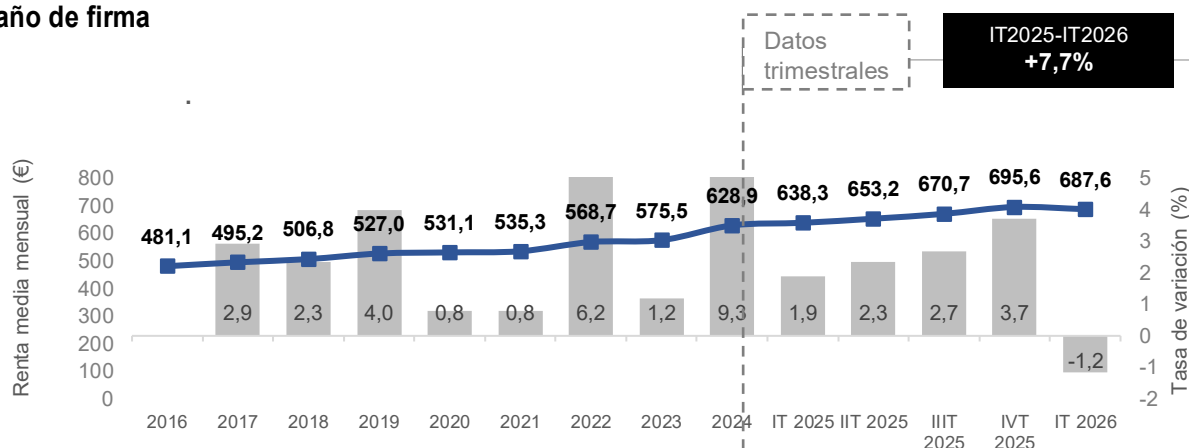
32.178¹²

N.º de municipios en el área

10

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
960	614,1 €	7,8 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2026

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	550,0€	613,8€	683,7€
Renta por m ² construido	6,7€	7,7€	8,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	720	480	240

Información por municipios pertenecientes al área funcional
Contratos vigentes a 31-03-2026
Municipio

	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
Balmaseda	330	34,38	607,9	-1,02	7,9	1,71
Güeñes	223	23,23	621,3	1,16	8,2	5,73
Karrantza Harana/Valle de Carranza	22	2,29	x	x	x	x
Sopuerta	58	6,04	607,1	-1,15	6,9	-10,76
Zalla	268	27,92	634,6	3,33	7,8	0,36
Municipios de menos de 2.500 habitantes	59	6,15	591,2	-3,73	7,0	-9,42

¹² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025



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

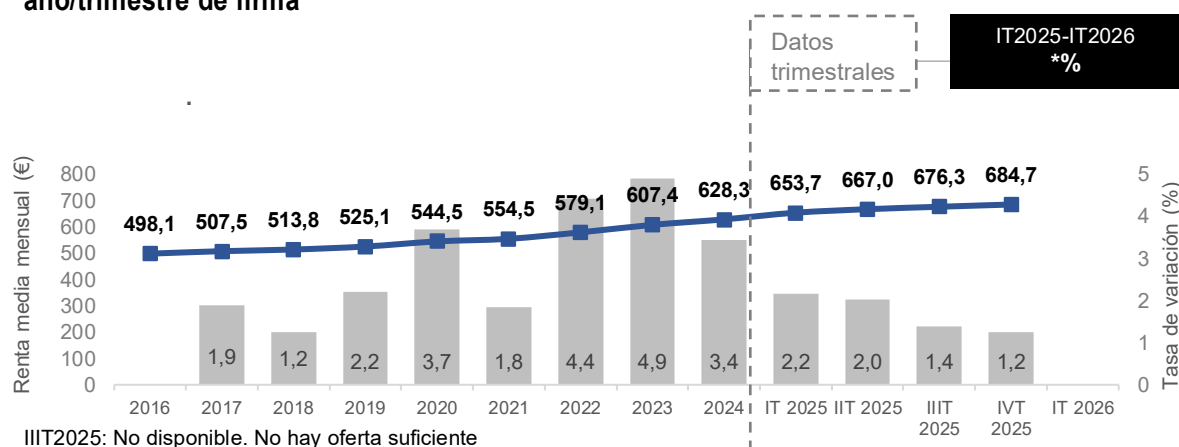
70.109¹³

N.º de municipios en el área

22

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.559	630,3 €	7,8 €

Evolución de la renta media mensual de alquiler de los nuevos contratos registrados por año/trimestre de firma**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)****Contratos vigentes a 31-03-2026****Renta de alquiler**

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	553,0€	628,9€	704,7€
Renta por m² construido	6,4€	7,6€	9,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.919	1.280	640

Información por municipios pertenecientes al área funcional**Contratos vigentes a 31-03-2026****Municipio**

	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Beasain	559	21,84	708,0	12,34	8,8	12,76
Lazkao	239	9,34	624,7	-0,89	7,3	-6,60
Legazpi	224	8,75	581,3	-7,78	6,9	-12,15
Ordizia	565	22,08	655,8	4,04	8,4	7,33
Urretxu	207	8,09	591,3	-6,19	7,4	-5,26
Zumarraga	369	14,42	582,4	-7,59	7,8	-0,79
Municipios de menos de 2.500 habitantes	396	15,47	582,3	-7,62	6,7	-14,11

¹³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025



Área funcional

A.F. de Bilbao Metropolitano

Municipios

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

Población

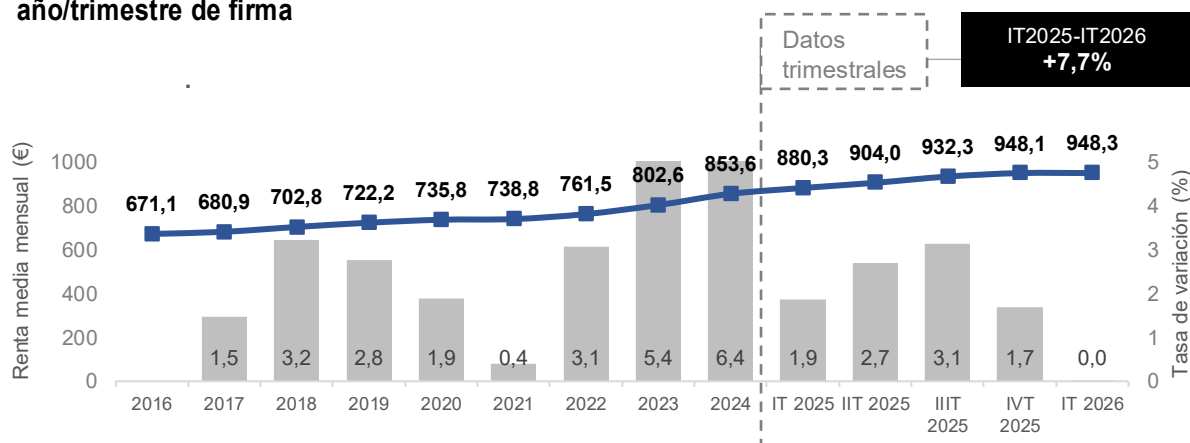
900.110¹⁴

N.º de municipios en el área

36

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
35.199	841,9 €	11,4 €

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

Contratos vigentes a 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	706,7€	800,0€	922,2€
Renta por m² construido	9,5€	11,1€	13,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	26.399	17.600	8.800

¹⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes
a 31-03-2026

Municipio

	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
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	209	0,59	671,7	-20,22	9,3	-17,95
Alonsotegi	121	0,34	656,9	-21,97	9,4	-17,42
Arrigorriaga	319	0,91	718,0	-14,72	9,1	-20,26
Barakaldo	4.014	11,40	765,6	-9,06	11,0	-3,11
Basauri	1.451	4,12	727,4	-13,60	10,1	-11,23
Berango	202	0,57	861,6	2,34	10,9	-4,26
Bilbao	16.212	46,06	891,5	5,89	12,2	7,27
Derio	195	0,55	806,4	-4,21	9,7	-14,48
Erandio	774	2,20	768,6	-8,71	10,7	-6,00
Etxebarri	315	0,89	839,4	-0,30	10,1	-11,37
Galdakao	735	2,09	764,9	-9,15	9,2	-18,79
Getxo	2.849	8,09	1.012,1	20,22	12,3	7,91
Gorliz	191	0,54	803,0	-4,61	9,6	-15,83
Leioa	1.023	2,91	913,8	8,55	11,3	-0,53
Muskiz	173	0,49	659,7	-21,64	8,7	-23,66
Ortuella	217	0,62	644,8	-23,41	9,5	-16,09
Plentzia	124	0,35	810,1	-3,77	10,1	-10,87
Portugalete	1.384	3,93	739,5	-12,16	10,6	-6,74
Santurtzi	1.589	4,51	739,3	-12,19	10,7	-5,95
Sestao	1.137	3,23	702,6	-16,54	10,2	-10,49
Sondika	151	0,43	778,3	-7,56	9,7	-14,70
Sopela	534	1,52	892,0	5,96	11,1	-2,57
Ugao-Miraballes	179	0,51	641,5	-23,80	8,4	-26,51
Urduliz	223	0,63	927,0	10,11	10,4	-8,75
Usansolo	144	0,41	745,7	-11,42	9,0	-20,46
Valle de Trápaga-Trapagaran	256	0,73	704,0	-16,37	9,3	-18,62
Zamudio	159	0,45	745,8	-11,42	9,3	-18,06
Municipios de menos de 2.500 habitantes	319	0,91	700,6	-16,78	8,9	-22,13



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

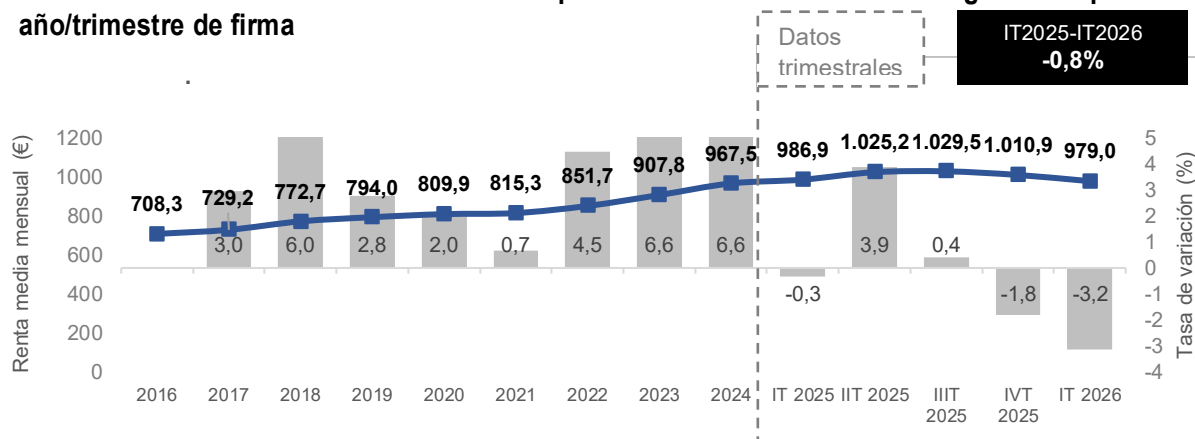
408.972¹⁵

N.º de municipios en el área

13

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
19.879	936,5 €	12,2 €

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

Contratos vigentes a 31-03-2026

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	752,3€	871,6€	1.056,8€
Renta por m² construido	9,5€	11,6€	14,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	14.909	9.940	4.970

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2026	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Andoain	547	2,75	733,0	-21,73	9,2	-24,19
Astigarraga	323	1,62	930,7	-0,62	11,3	-7,61
Donostia / San Sebastián	9.801	49,30	1.079,7	15,29	14,1	15,68
Errenteria	1.696	8,53	780,8	-16,63	10,9	-10,23
Hernani	800	4,02	760,9	-18,75	9,7	-20,08
Hondarribia	846	4,26	859,7	-8,20	11,3	-7,65
Irun	3.194	16,07	788,4	-15,81	10,1	-17,42
Lasarte-Oria	802	4,03	837,2	-10,60	10,8	-11,62
Lezo	233	1,17	773,7	-17,38	10,1	-16,91
Oiartzun	290	1,46	762,1	-18,62	9,4	-23,01
Pasaia	883	4,44	802,8	-14,28	11,0	-9,62
Urnieta	236	1,19	785,0	-16,17	9,7	-20,23
Usurbil	228	1,15	812,8	-13,21	10,0	-17,62

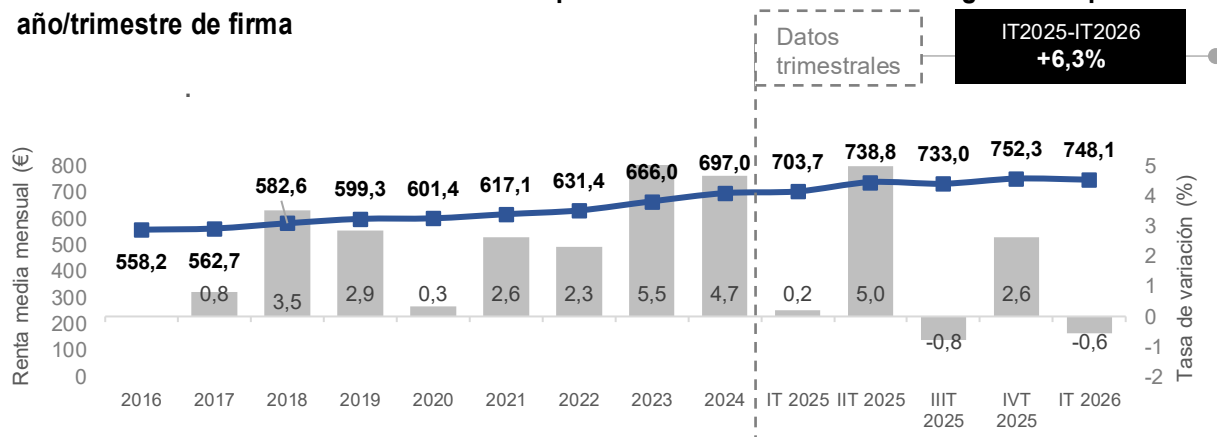
¹⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025


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 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.670	694,0 €	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 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	613,3€	694,6€	766,4€
Renta por m ² construido	7,0€	8,3€	9,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.003	1.335	668

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2026	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	219	8,20	662,5	-4,54	8,0	-5,83
Amorebieta-Etxano	589	22,06	711,9	2,57	8,3	-2,39
Berriz	110	4,12	625,1	-9,93	7,5	-11,82
Durango	1.257	47,08	724,0	4,33	9,2	7,67
Elorrio	223	8,35	622,2	-10,35	7,4	-13,62
Iurreta	122	4,57	671,9	-3,18	8,7	1,25
Zaldibar	103	3,86	595,3	-14,22	6,9	-19,81
Municipios de menos de 2.500 habitantes	47	1,76	571,9	-17,59	7,0	-18,24

¹⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025



Área funcional

A.F. de Bajo Deba

Municipios

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

Población

71.799¹⁷

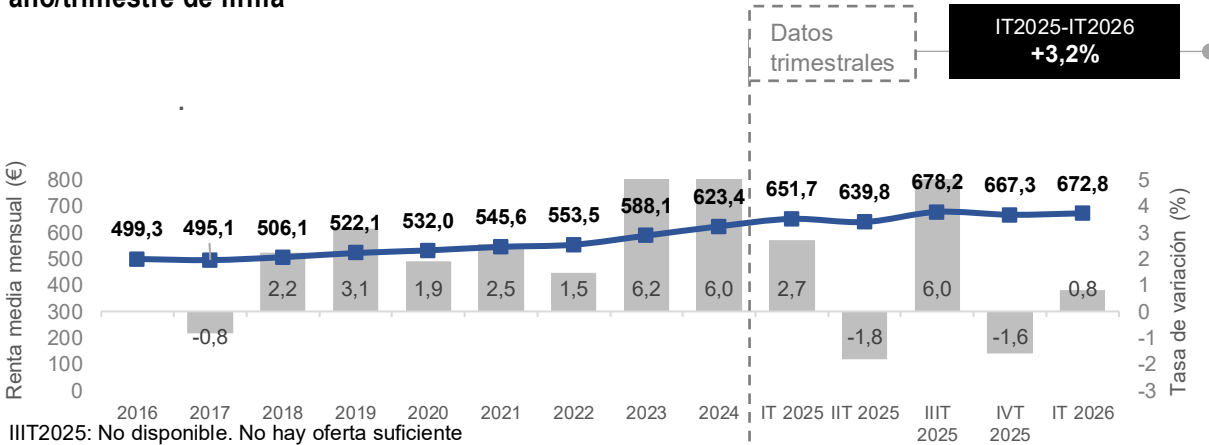
N.º de municipios en el área

8

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.876	621,3 €	8,4 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2026

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	550,8€	615,7€	695,4€
Renta por m² construido	6,8€	8,3€	9,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.157	1.438	719

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2026	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Deba	197	6,85	664,5	6,95	8,5	0,79
Eibar	1.376	47,84	639,8	2,98	8,8	4,41
Elgoibar	480	16,69	602,9	-2,97	7,8	-7,11
Ermua	467	16,24	613,5	-1,26	8,5	1,13
Mutriku	115	4,00	560,9	-9,73	7,5	-10,21
Soraluze/Placencia de las Armas	158	5,49	549,8	-11,50	7,7	-8,72
Municipios de menos de 2.500 habitantes	83	2,89	584,5	-5,93	7,5	-10,52

¹⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025



Área funcional

A.F. de Busturialdea-Artibai

Municipios

Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gauteziz 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

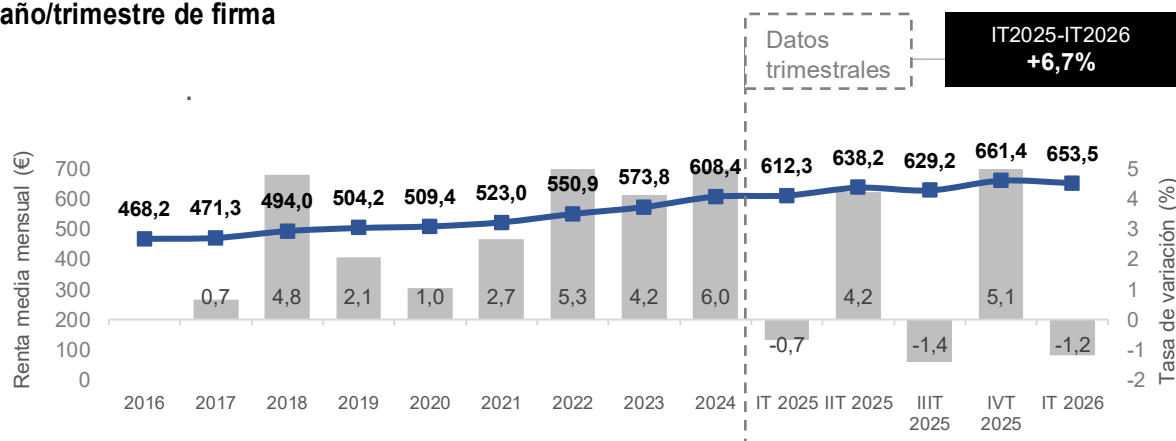
72.234¹⁸

N.º de municipios en el área

32

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.303	600,1 €	7,3 €

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 31-03-2026

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	519,2€	600,0€	681,7€
Renta por m² construido	5,9€	7,1€	8,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.727	1.152	576

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2026	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bermeo	687	29,83	578,1	-3,67	7,2	-0,39
Gernika-Lumo	622	27,01	669,3	11,53	7,5	2,87
Lekeitio	220	9,55	599,4	-0,12	7,8	7,26
Markina-Xemein	186	8,08	565,3	-5,81	6,7	-8,50
Ondarroa	255	11,07	573,4	-4,46	7,7	5,87
Municipios de menos de 2.500 habitantes	333	14,46	558,5	-6,94	6,6	-9,62

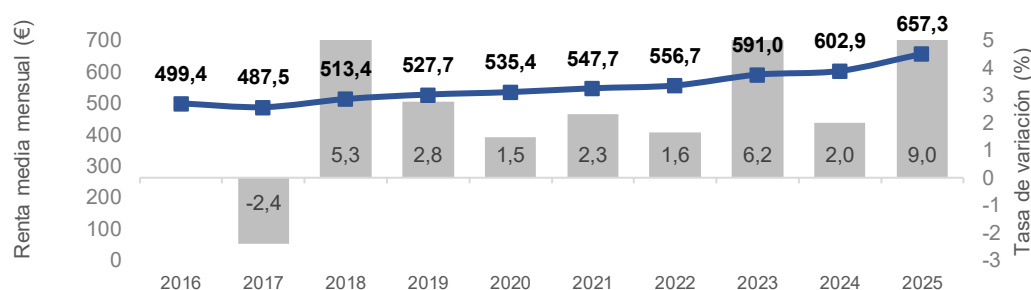
¹⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025


Área funcional A.F. de Arratia
Municipios Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri

Población 14.169¹⁹
N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
466	608,0 €	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 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	540,5€	607,1€	680,3€
Renta por m ² construido	5,9€	6,8€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	350	233	117

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2026	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	203	43,56	602,5	-0,90	6,6	-4,78
Lemoa	134	28,76	643,1	5,77	7,8	11,19
Municipios de menos de 2.500 habitantes	129	27,68	579,5	-4,69	6,7	-3,27

¹⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

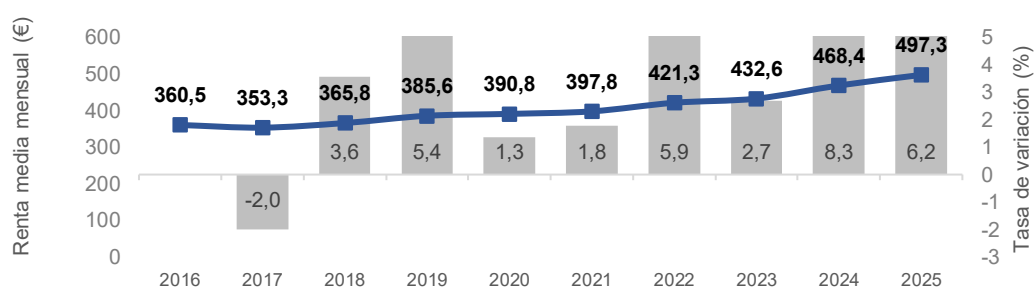


Área funcional	A.F. de Rioja Alavesa
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población	11.777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

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
317	451,0 €	5,7 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	378,7€	448,0€	511,5€
Renta por m² construido	4,6€	5,6€	6,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	238	159	79

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2026	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Oyón-Oion	144	45,43	449,2	-0,39	5,8	0,54
Municipios de menos de 2.500 habitantes	173	54,57	452,4	0,32	5,7	-0,48

²⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025


Área funcional A.F. de Ayala

Municipios

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

Población

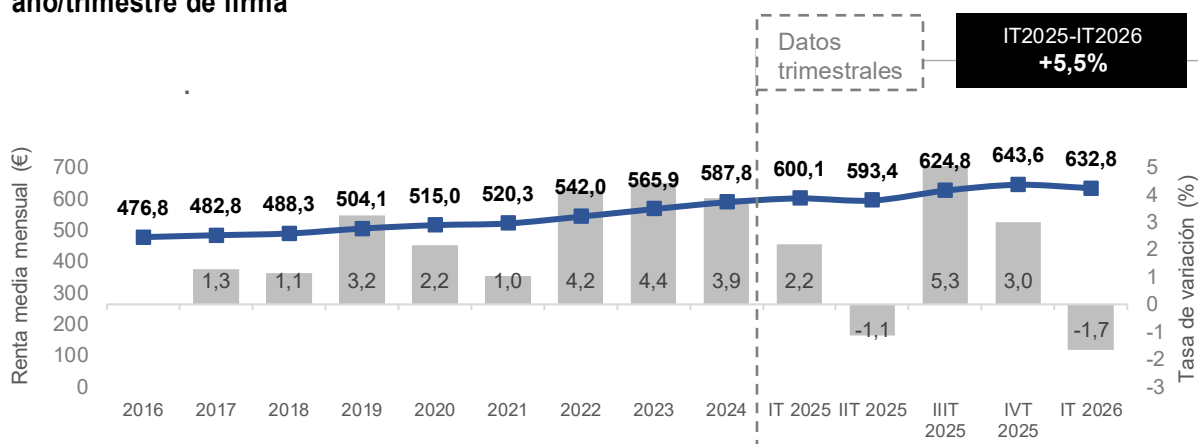
41.600²¹

N.º de municipios en el área

8

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.488	589,8 €	7,0 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2026

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	519,8€	596,3€	658,4€
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	1.116	744	372

Información por municipios pertenecientes al área funcional
Contratos vigentes a 31-03-2026
Municipio

	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
Amurrio	420	28,23	596,5	1,14	6,6	-6,04
Ayala/Aiara	37	2,49	526,1	-10,80	5,3	-25,26
Laudio/Llodio	674	45,30	617,2	4,64	7,7	9,38
Orozko	85	5,71	569,1	-3,52	5,8	-17,79
Urduña/Orduña	186	12,50	518,8	-12,04	6,8	-3,26
Municipios de menos de 2.500 habitantes	86	5,78	539,7	-8,49	6,4	-9,64

²¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025



Área funcional

A.F. de Alto Deba

Municipios

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

Población

64.503²²

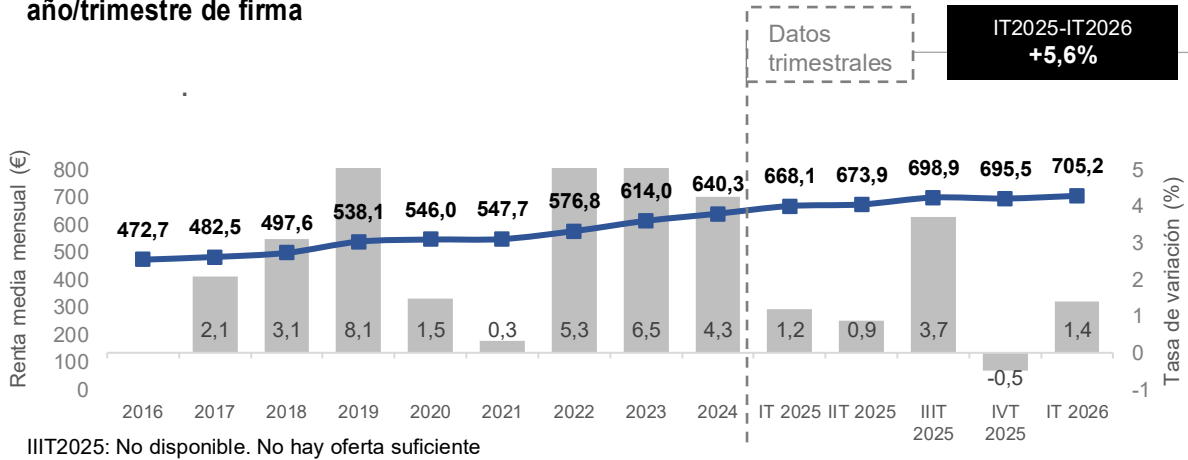
N.º de municipios en el área

9

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
1.790	634,4 €	7,9 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2026	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	550,0€	633,3€	715,0€
Renta por m² construido	6,4€	7,7€	9,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.343	895	448

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2026	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Aretxabaleta	170	9,50	616,5	-2,81	7,5	-4,69
Arrasate/Mondragón	750	41,90	675,8	6,53	8,9	12,77
Bergara	373	20,84	611,4	-3,62	7,5	-4,10
Eskoriatza	115	6,42	637,4	0,48	7,5	-5,21
Oñati	281	15,70	597,7	-5,78	6,6	-16,29
Municipios de menos de 2.500 habitantes	101	5,64	542,0	-14,57	6,2	-20,64

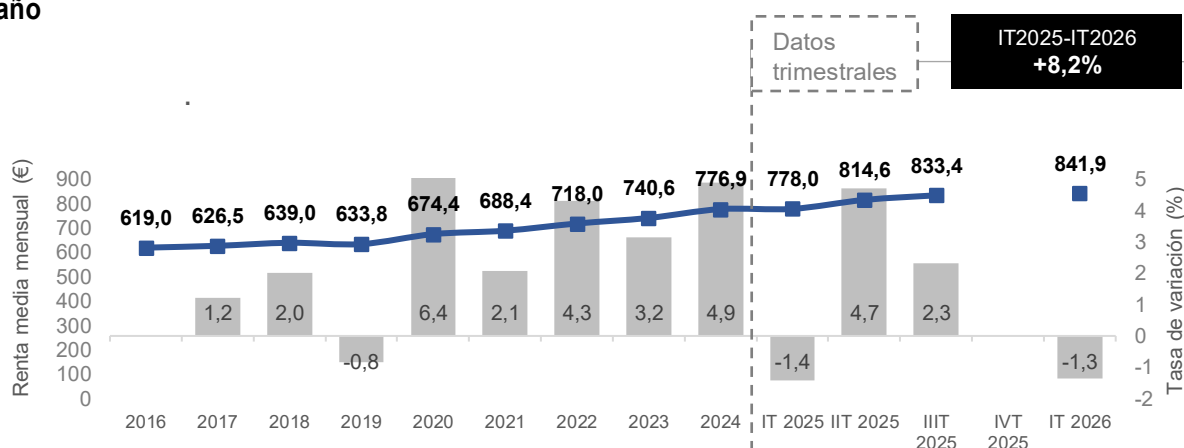
²² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025


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

Población 27.681²³
N.º de municipios en el área 9

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
902	774,7 €	8,9 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2026		Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler				
Renta mensual (€/mes)		684,4€	766,1€	860,7€
Renta por m² construido		7,6€	8,7€	10,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil		677	451	226

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2026	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bakio	98	10,86	737,0	-4,87	8,5	-3,79
Mungia	734	81,37	780,3	0,73	8,9	0,86
Municipios de menos de 2.500 habitantes	70	7,76	767,2	-0,96	8,5	-4,10

²³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025


Área funcional A.F. de Tolosaldea
Municipios

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

Población

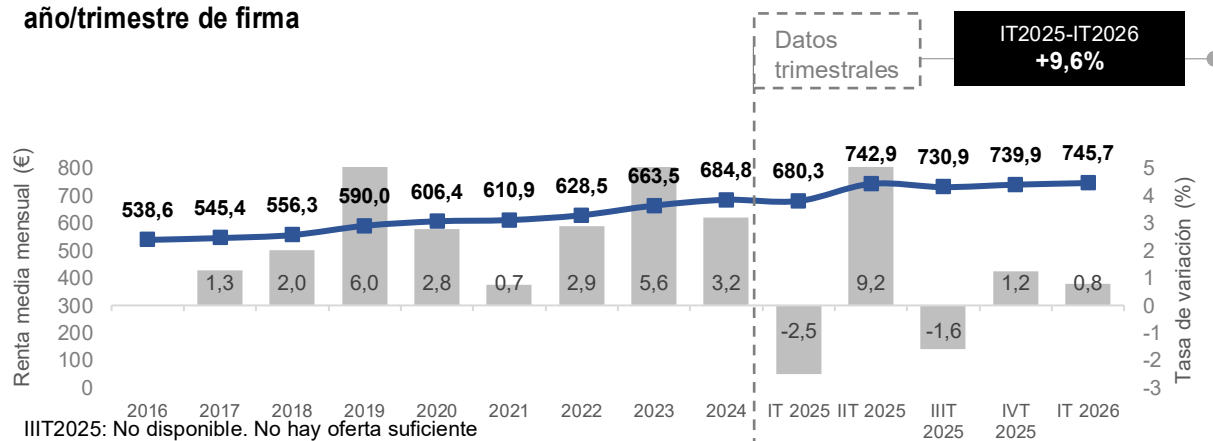
48.375²⁴

N.º de municipios en el área

28

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.932	682,4 €	8,4 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)
Contratos vigentes a 31-03-2026
Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	599,8€	683,7€	764,9€
Renta por m ² construido	6,7€	8,1€	9,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.449	966	483

Información por municipios pertenecientes al área funcional
Contratos vigentes a 31-03-2026
Municipio

	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
Ibarra	134	6,94	659,8	-3,31	7,8	-6,82
Tolosa	946	48,96	705,7	3,41	9,0	7,28
Villabona	306	15,84	684,9	0,37	8,1	-3,10
Zizurkil	92	4,76	655,6	-3,92	8,0	-3,98
Municipios de menos de 2.500 habitantes	454	23,50	643,2	-5,74	7,5	-10,50

²⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025


Área funcional A.F. de Urola Kosta

Municipios

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

Población

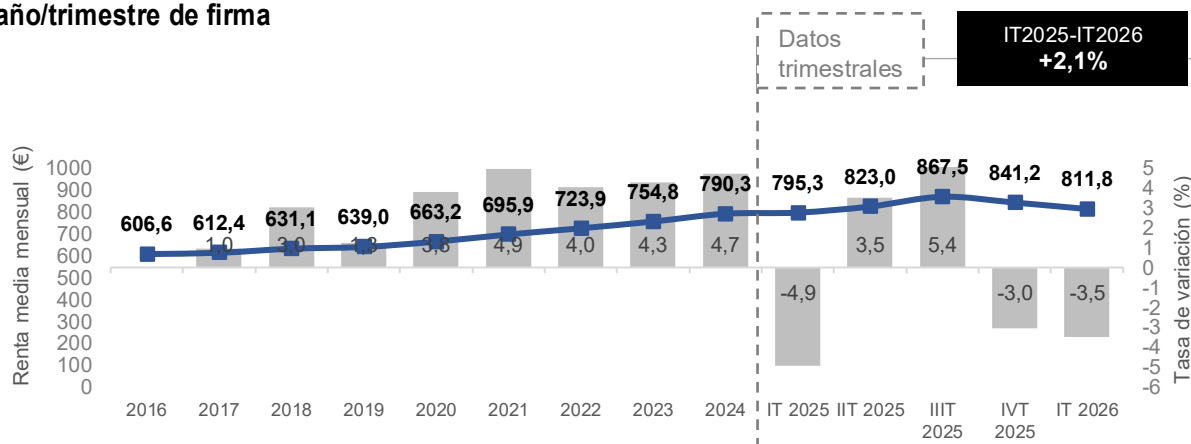
77.270²⁵

N.º de municipios en el área

11

Contratos vigentes a 31-03-2026

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m² construido
2.960	783,6 €	9,2 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2026

Renta de alquiler

	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta mensual (€/mes)	616,3€	762,8€	921,6€
Renta por m² construido	6,7€	8,7€	11,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.220	1.480	740

Información por municipios pertenecientes al área funcional
Contratos vigentes a 31-03-2026
Municipio

	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Azkoitia	445	15,03	595,1	-24,05	6,8	-26,55
Azpeitia	464	15,68	620,9	-20,77	6,8	-26,91
Getaria	143	4,83	764,4	-2,45	9,8	6,28
Orio	282	9,53	814,8	3,97	9,8	5,64
Zarautz	1.030	34,80	952,4	21,54	11,7	26,37
Zestoa	116	3,92	665,7	-15,05	6,9	-24,96
Zumaia	415	14,02	793,0	1,20	9,2	-0,15
Municipios de menos de 2.500 habitantes	65	2,20	654,5	-16,48	6,7	-27,70

²⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

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 30 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](#)