



ESTATISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
*Zerbitzu Zuzendaritza
Estatistika Organo Berezia*

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
*Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico*

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2

0

2

2

Estadística del mercado de
alquiler (EMAL)

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

Informe anual 2022

*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes*



INDICE

1.-	Situación del alquiler de vivienda libre en Euskadi	3
2.-	Análisis específico por territorio histórico	5
	Álava	5
	Bizkaia	6
	Gipuzkoa	7
3.-	Análisis por estratos de población	8
4.-	Análisis en las capitales vascas	11
	Vitoria-Gasteiz	11
	Bilbao	15
	Donostia / San Sebastián	19
5.-	Análisis general por áreas funcionales	23
	A.F. de Álava Central	26
	A.F. de Encartaciones	29
	A.F. de Goierri	32
	A.F. de Bilbao Metropolitano	35
	A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa	39
	A.F. de Durangaldea	42
	A.F. de Bajo Deba	45
	A.F. de Busturialdea-Artibai	48
	A.F. de Arratia	51
	A.F. de Rioja Alavesa	54
	A.F. de Ayala	57
	A.F. de Alto Deba	60
	A.F. de Mungialdea	63
	A.F. de Tolosaldea	66
	A.F. de Urola Kosta	69
6.-	Aspectos metodológicos	72
7.-	Definiciones	73

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.

Órgano Estadístico Específico

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

Teléfono: +34-945-01 69 61

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales

www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus



1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) constata que a 31 de diciembre de 2022 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de **77.272 contratos** de alquiler libre (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 2.130 corresponden a viviendas de temporada¹ que, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. De igual forma, tampoco se consideran en esta investigación los 1.539 contratos correspondientes a viviendas unifamiliares que, a pesar de contar con un uso habitual de vivienda, por sus características diferenciadoras merecen ser objeto de un análisis específico.

Queda por tanto establecido en **73.603 contratos** de vivienda de alquiler libre el stock que se va a analizar en este informe: **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 diciembre de 2022.**

Fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2022 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	10.414	26.848	36.341	73.603
		Unifamiliar	369	498	672	1.539
		Total	10.783	27.346	37.013	75.142
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	263	928	874	2.065
		Unifamiliar	11	34	20	65
		Total	274	962	894	2.130
Total	Tipo de uso	Colectivo	10.677	27.776	37.215	75.668
		Unifamiliar	380	532	692	1.604
		Total	11.057	28.308	37.907	77.272

Antes de comenzar a exponer los principales resultados hay que señalar que, con respecto a las cifras de evolución trimestral/anual que se ofrecen en este documento, los contratos de alquiler se clasifican en función del trimestre/año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

En definitiva, el número de **fianzas vigentes** a fecha 31 de diciembre de 2022 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -correspondientes a viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 73.603 asociadas a contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado). Por territorios, el 14,1% de las viviendas alquiladas se sitúan en Álava (10.414 fianzas), el 36,5% (26.848 fianzas) en Gipuzkoa y el mayor número de depósitos (49,4% correspondiente a 36.341 fianzas) se localizan en el territorio de Bizkaia.

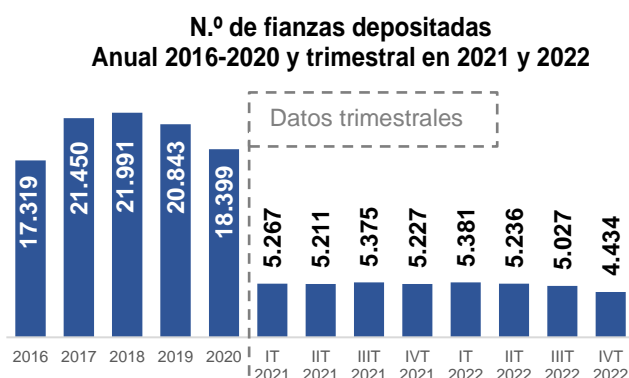
¹ Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

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.

Euskadi ³

La **renta media** de estos contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) en Euskadi, vigentes a 31 de diciembre de 2022 y asociados a viviendas colectivas, se sitúa en **717,2€ mensuales**.

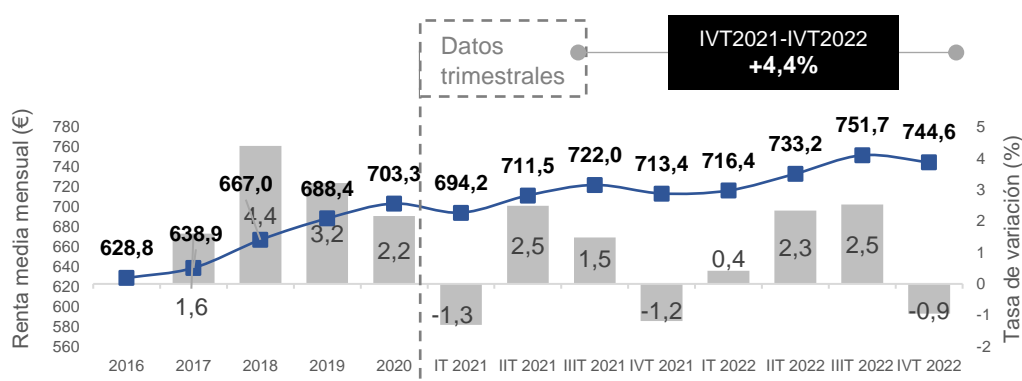
Por su parte, las fianzas constituidas en el **último trimestre de 2022** alcanzan una renta media de **744,6€**, lo que supone un 4,4% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior (713,4€). En la misma proporción, se observa el incremento interanual en el precio por m² construido (+4,4%), que pasa de los 9,6 €/m² en el cuarto trimestre de 2021 a 10,1 €/m² en el mismo período de 2022.



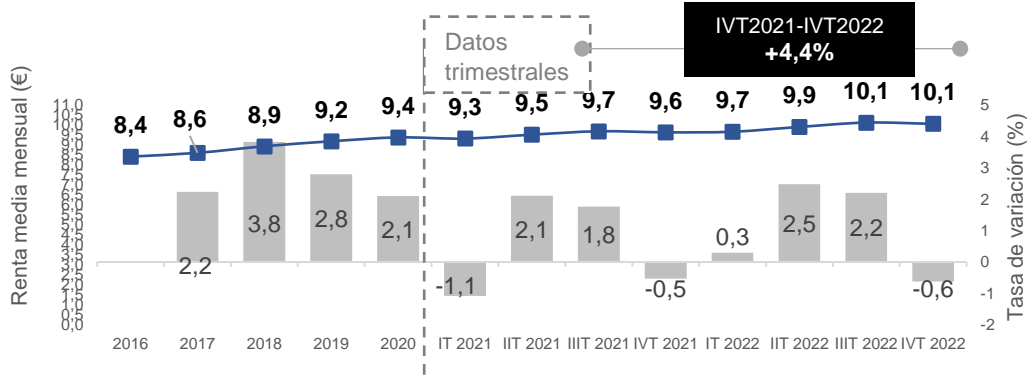
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2022



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por m² construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



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

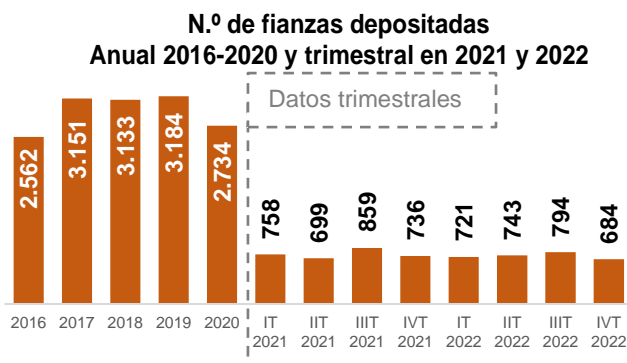


2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁴

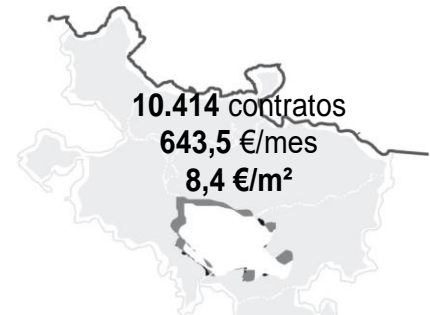
Álava

En Álava, con un total de 10.414 contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 31 de diciembre de 2022, la renta media mensual es de **643,5€**. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por m² (8,4€/m²).

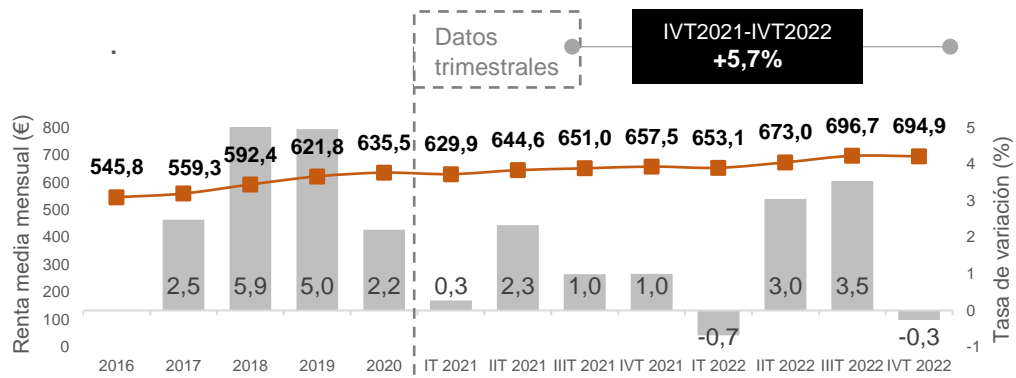
El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el cuarto trimestre de 2022 (694,9€) presenta un ligero descenso del 0,3% con respecto al trimestre anterior y un notable incremento (+5,7%) en relación con el mismo trimestre de 2021. El precio por m² desciende también el 1,3% (situándose en 9,0 €/m²) en su comparación inter trimestral y registra un ascenso del 3,5% en relación con el mismo trimestre del año anterior.



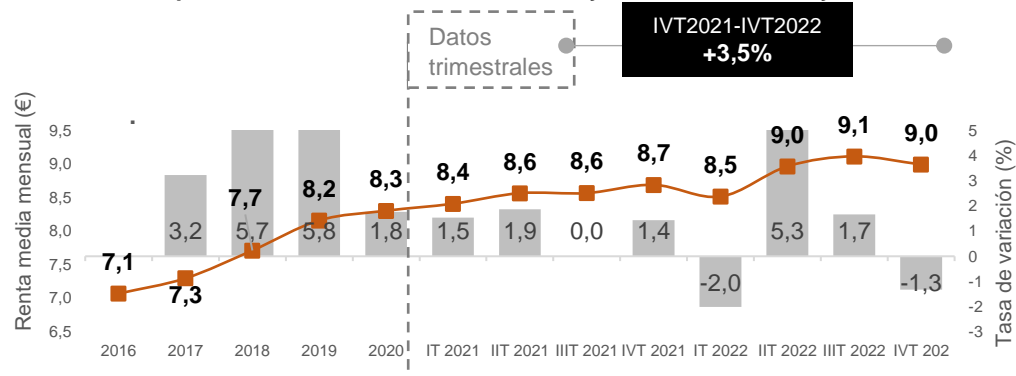
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2022



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por m² construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



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

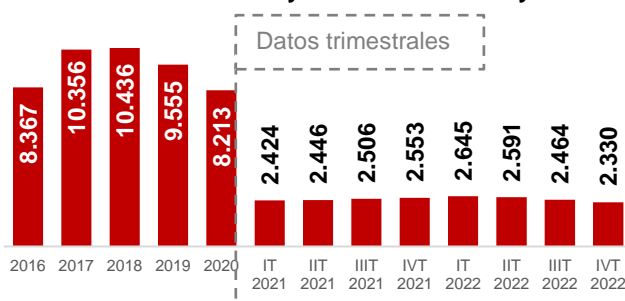


Bizkaia

A 31 de diciembre de 2022 se encuentran 36.341 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los **717,7€** y una renta por m² construido de **9,9€/m²**.

En cuanto a las fianzas constituidas en el cuarto trimestre de 2022, se advierte un descenso de los precios de alquiler en la comparativa trimestral con el tercer trimestre del mismo año (-0,8%), y un incremento relativo del 4,8% en el análisis interanual, alcanzando los 742,5€ en este último trimestre de 2022. Con respecto a la evolución del precio por m² de las nuevas fianzas, éste aumenta un 4,7% respecto al cuarto trimestre de 2021 y baja un 0,7% en relación con el tercer trimestre de 2022, situándose en 10,4€/m².

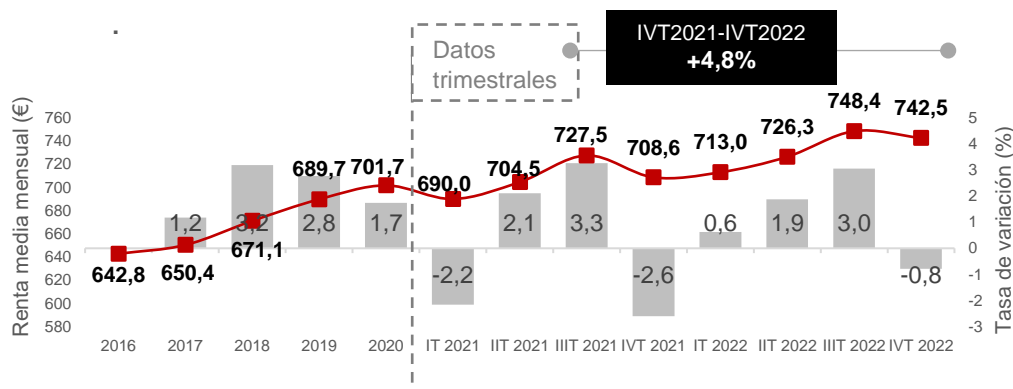
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



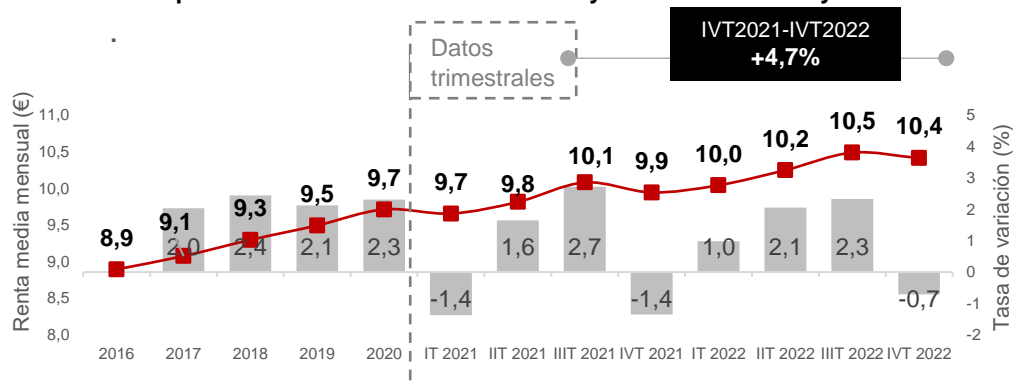
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2022



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por m² construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



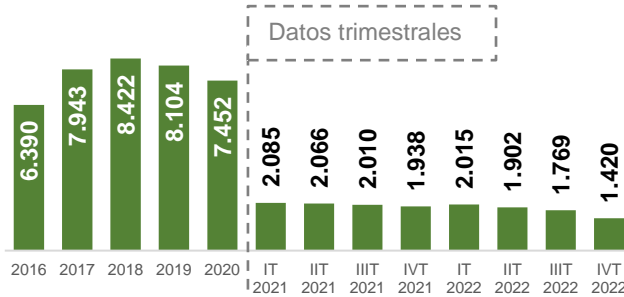


Gipuzkoa

Gipuzkoa registra, en sus 26.848 contratos vigentes a 31/12/2022, la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (745,5 €/mes). Sin embargo, el precio medio por m² de este territorio (9,5 €/m²) se mantiene 0,4€ inferior al precio de Bizkaia.

La renta media de las fianzas constituidas en el cuarto trimestre de 2022 alcanza los 771,8€. Esta cantidad es inferior a la registrada en el trimestre anterior (-1,2%) pero más elevada desde la perspectiva interanual (+4,1%). Del mismo modo, el precio de alquiler por m² (10,0€/m²) baja cerca de un punto porcentual (-0,7%) con respecto al tercer trimestre de 2022 y aumenta por encima de cuatro puntos (+4,3%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

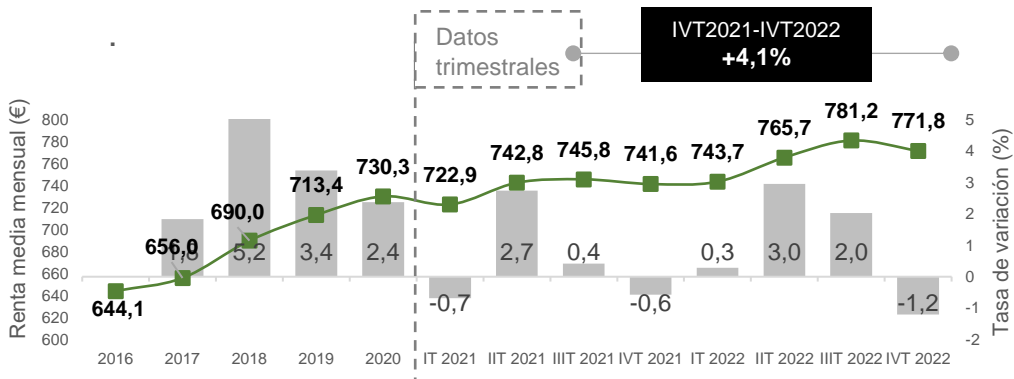
N.º de fianzas depositadas Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



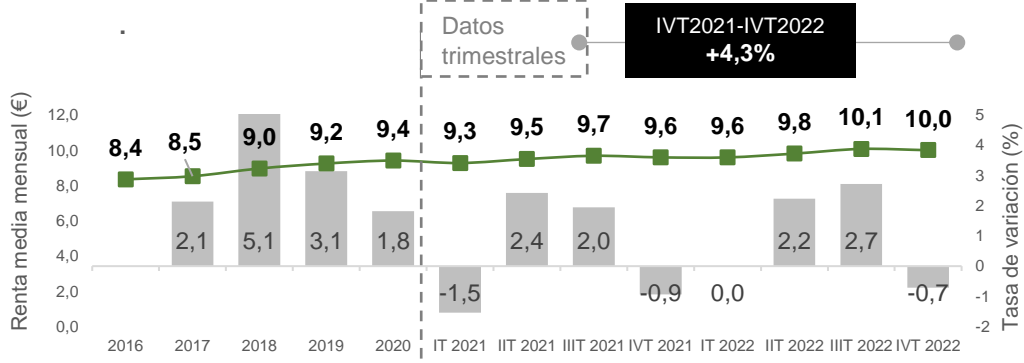
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2022



Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por m² construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022





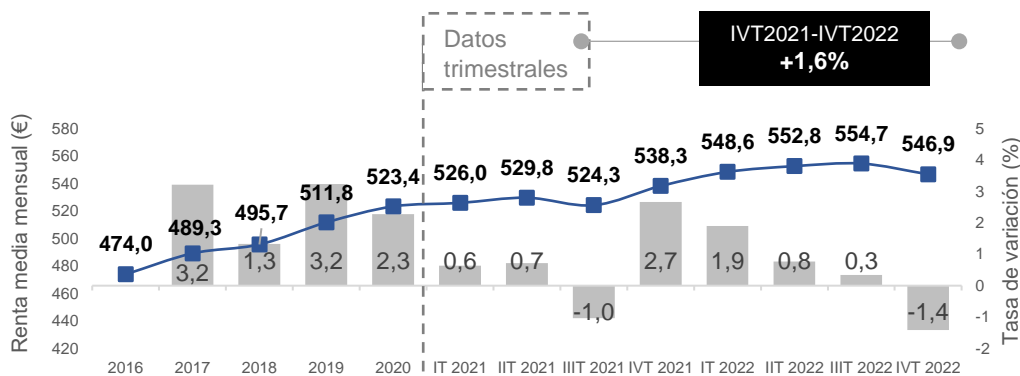
3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁵

El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el **cuarto trimestre de 2022** ofrece cifras que oscilan desde los 546,9 €/mes (de los municipios de menos de 2.500 habitantes), a los 741,8 €/mes (de las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes); y rentas de 834,1 €/mes registradas por término medio en las capitales.

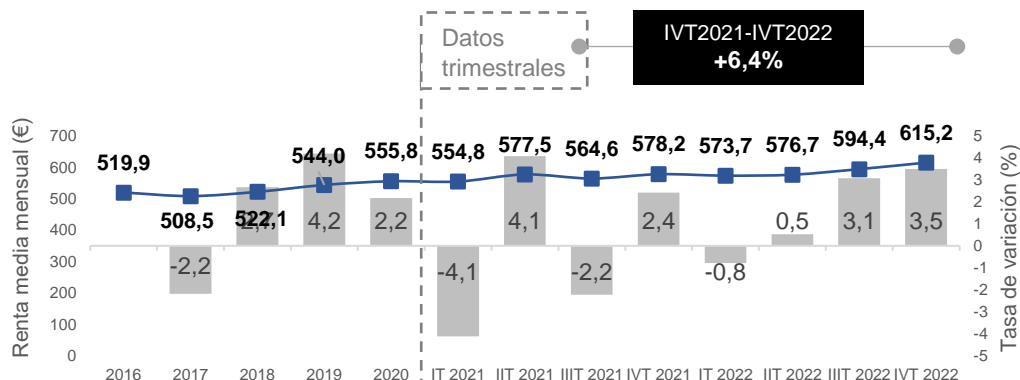
El mayor incremento, en términos trimestrales, se registra en los municipios de 2.500 a 5.000 habitantes (+3,5%) y en el otro extremo con una caída en los precios con respecto al trimestre anterior del 2,0% se encuentran los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes.

En relación con el cuarto trimestre de 2021 el incremento de la renta (en mayor o menor media) es generalizado en todos los estratos de población. El incremento interanual más elevado se registra en los municipios de 2.500 a 5.000 habitantes (+6,4%) en consonancia con el aumento registrado en los últimos trimestres de 2021.

Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



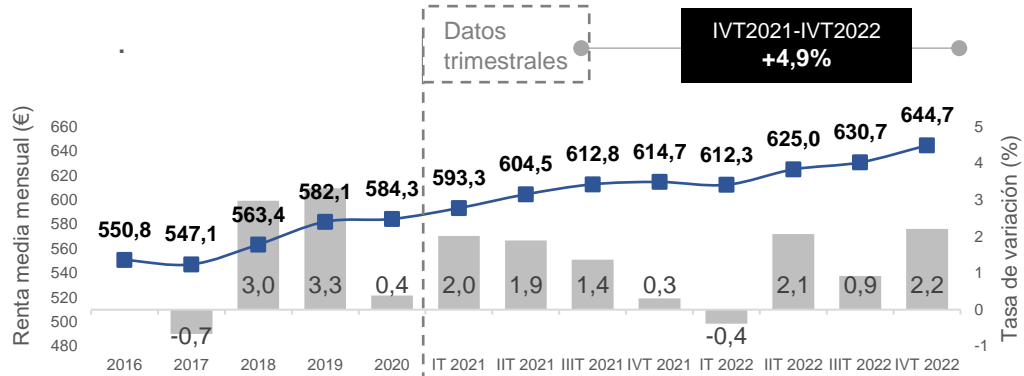
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



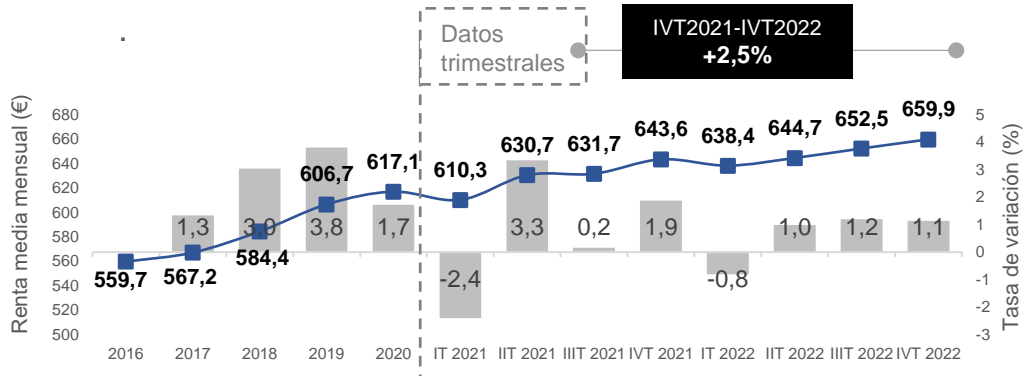
⁵ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



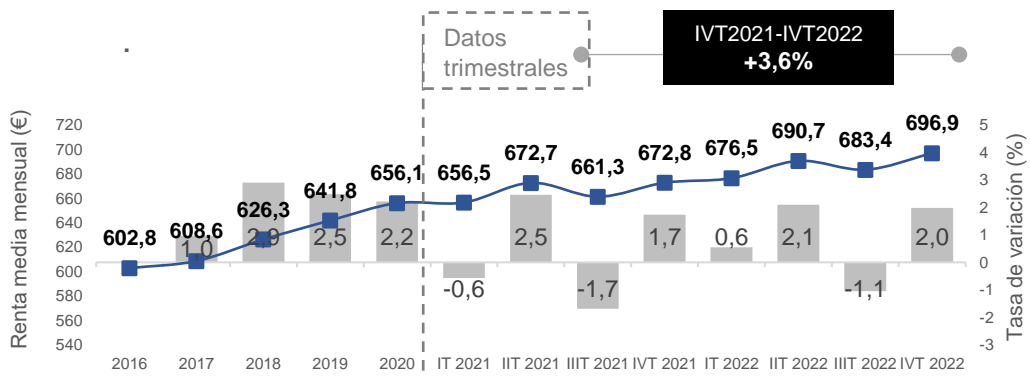
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022

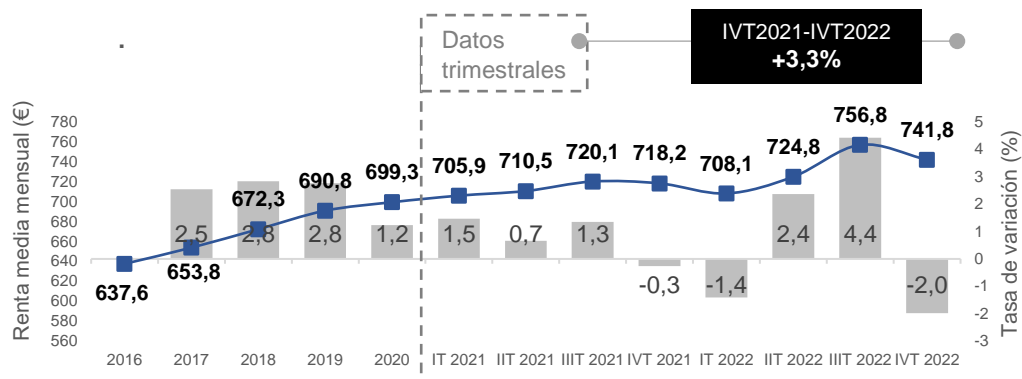


Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022

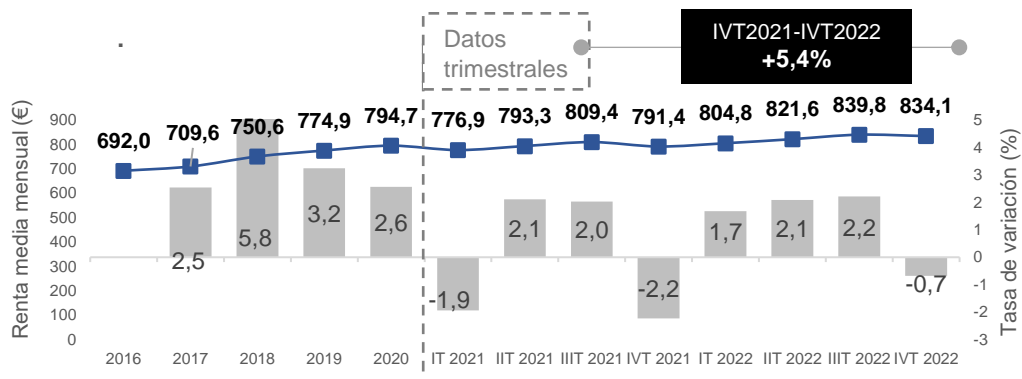




**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitante (capitales).
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022**





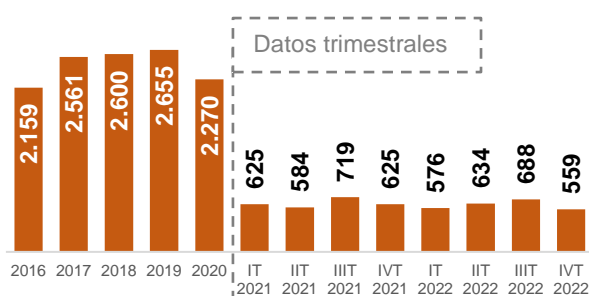
4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁶

Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,1% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y mantiene un porcentaje similar (11,7%) en cuanto a fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2022 (8.630 fianzas) respecto al total de Comunidad Autónoma Vasca. El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de **673,1 €/mes**, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 595,4 €/mes que se registran en *Abetxuko*, a los 789,4 €/mes del barrio de *San Martín / San Martín*.

Los contratos incorporados en el último trimestre de 2022 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 730,7 €/mes de renta con un crecimiento interanual del 6,9%.

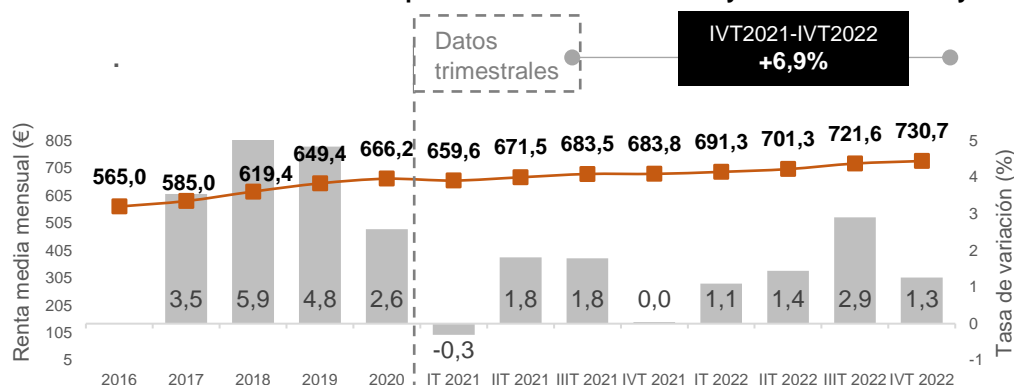
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



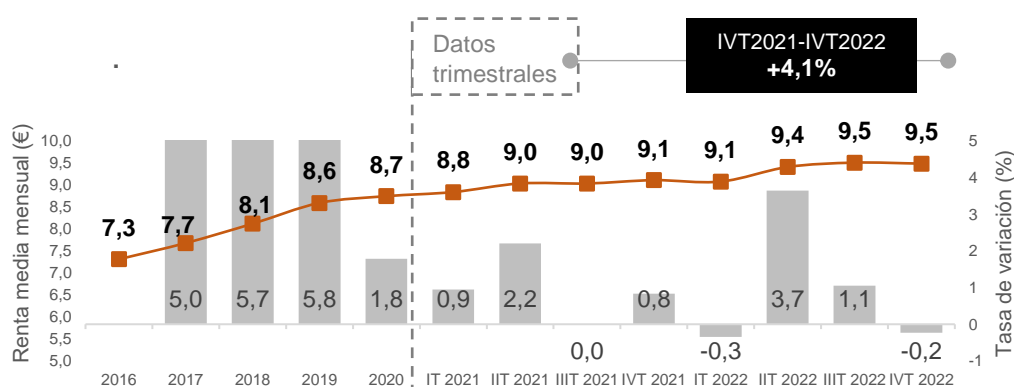
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2022

8.630 contratos
673,1 €/mes
8,8 €/m²

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por m² construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



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



Nombre Municipio	Vitoria-Gasteiz
TTHH	Álava
Área Funcional	Álava Central
Población	248.106
Estrato de Población	Más de 100.000 hab. ⁷

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Parque de viviendas⁸	119.674	126.574	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.824	4.929	-2,15%

Contratos vigentes a 31-12-2022

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	8.630	10.371	
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	348	404	-13,88%
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	7,21%	8,19%	-11,99%
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	673,1€	801,6€	-16,03%
<i>Renta por m² construido</i>	8,8€	10,8€	-18,41%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	589,5€	670,0€	751,4€
Renta por m² construido	7,4€	8,6€	10,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.473	4.315	2.158

⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT 01/01/2022

⁸ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2021



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-12-2022

	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	2.703	31,32	656,0	-2,55	9,2	4,85
DISTRITO 02	1.542	17,87	713,5	6,00	8,8	-0,47
DISTRITO 03	1.545	17,90	658,0	-2,25	8,4	-5,00
DISTRITO 04	1.579	18,30	662,2	-1,62	9,0	2,07
DISTRITO 05	1.189	13,78	701,2	4,17	8,3	-6,13
DISTRITO 06	72	0,83	568,6	-15,53	8,3	-5,88
Barrio						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	898	10,41	606,6	-9,89	9,9	12,03
002 Zabalgunea / Ensanche	479	5,55	769,1	14,26	10,2	15,42
003 Lovaina	394	4,57	723,1	7,43	9,1	3,27
004 Koroatzea / Coronación	870	10,08	653,0	-2,99	8,6	-2,49
005 El Pilar	456	5,28	646,3	-3,98	8,4	-5,12
006 Gazalbide	30	0,35	x	x	x	x
007 Txagorritxu	350	4,06	682,1	1,34	8,4	-4,64
008 San Martin / San Martín	197	2,28	789,4	17,28	8,1	-8,70
009 Zaramaga	564	6,54	635,7	-5,55	8,6	-2,40
010 Anglo-Vasco	225	2,61	678,8	0,85	8,4	-4,24
011 Arantzabela	52	0,60	685,7	1,87	8,0	-8,87
012 Done Jakue / Santiago	87	1,01	695,0	3,25	8,2	-7,53
013 Aranbizkarra	356	4,13	656,4	-2,48	8,0	-9,45
014 Arana	177	2,05	625,5	-7,08	8,6	-2,67
015 Babesgabetuak / Desamparados	261	3,02	707,6	5,12	9,2	3,75
016 Judimendi	426	4,94	652,6	-3,06	9,0	2,25
017 Santa Luzia / Santa Lucia	255	2,95	673,0	-0,02	8,8	-0,62
018 Adurtza	289	3,35	628,7	-6,60	9,1	3,20
019 San Kristobal / San Cristóbal	339	3,93	658,0	-2,25	9,0	1,71
020 Mendizorrotza	69	0,80	681,4	1,22	10,1	14,76
021 Ariznabarra	365	4,23	671,6	-0,23	9,1	3,11
022 Ehari-Gobeco / Ali-Gobeco	30	0,35	x	x	x	x
023 Santsomendi / Sansomendi	455	5,27	699,9	3,98	8,0	-9,48
024 Lakua-Arriaga	634	7,35	717,1	6,53	8,5	-3,39
025 Abetxuko	70	0,81	595,4	-11,55	8,1	-7,91
026 Ekialdeko Landagunea / Zona Rural Este	35	0,41	x	x	x	x
027 Ipar Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Noroeste	26	0,30	x	x	x	x
028 Hego Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Suroeste	11	0,13	x	x	x	x
029 Zabalzana	137	1,59	785,5	16,70	9,0	1,60
030 Salburua	84	0,97	770,9	14,53	8,3	-5,37
031 Goikolarra	9	0,10	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Distrito		Renta mensual media (€) ⁹						% variación interanual						
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
DISTRITO 01		549,9	566,1	597,6	631,1	647,3	659,5	697,9	2,95	5,56	5,62	2,56	1,89	5,82
DISTRITO 02		601,2	634,5	669,2	697,0	713,7	714,2	743,3	5,54	5,45	4,16	2,41	0,06	4,07
DISTRITO 03		552,4	573,8	600,0	640,5	648,9	661,1	700,2	3,88	4,57	6,75	1,30	1,88	5,92
DISTRITO 04		549,6	568,9	607,2	636,3	654,1	665,9	697,5	3,52	6,73	4,80	2,81	1,80	4,75
DISTRITO 05		589,2	601,8	646,2	666,6	696,7	697,1	740,2	2,14	7,38	3,16	4,51	0,06	6,17
DISTRITO 06		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Barrio														
001	Alde Zaharra / Casco Viejo	499,6	511,3	534,0	577,0	600,8	612,5	652,6	2,34	4,44	8,06	4,12	1,94	6,55
002	Zabalgunea / Ensanche	665,4	676,3	710,5	734,0	732,2	753,5	806,7	1,63	5,07	3,30	-0,23	2,90	7,07
003	Lovaina	604,5	643,4	672,9	707,5	719,3	725,0	766,9	6,43	4,58	5,15	1,68	0,79	5,78
004	Koroatzea / Coronación	536,7	552,6	601,9	624,8	663,5	653,4	695,7	2,96	8,92	3,81	6,19	-1,52	6,48
005	El Pilar	533,8	565,1	586,6	622,1	635,2	659,1	673,0	5,87	3,80	6,06	2,10	3,76	2,11
006	Gazalbide	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
007	Txagorritxu	590,3	598,7	643,2	661,8	687,5	659,7	719,0	1,42	7,44	2,89	3,88	-4,04	8,99
008	San Martín / San Martín	x	685,7	741,0	792,7	x	785,1	x	x	8,06	6,98	x	x	x
009	Zaramaga	527,5	546,2	584,9	617,5	625,0	635,1	670,3	3,54	7,09	5,58	1,21	1,61	5,55
010	Anglo-Vasco	564,0	583,5	616,1	674,2	676,9	656,0	727,0	3,47	5,58	9,43	0,40	-3,09	10,82
011	Arantzabela	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
012	Done Jakue / Santiago	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
013	Aranbizkarra	547,8	584,2	596,8	641,0	668,3	667,3	688,9	6,65	2,15	7,41	4,27	-0,15	3,24
014	Arana	x	544,0	571,6	598,8	x	646,9	x	x	5,08	4,75	x	x	x
015	Babesgabetuak / Desamparados	582,7	595,0	656,8	680,2	695,5	700,4	746,8	2,11	10,40	3,56	2,25	0,71	6,62
016	Judimendi	530,6	562,6	599,0	625,7	637,3	651,8	689,1	6,02	6,47	4,47	1,84	2,29	5,71
017	Santa Luzia / Santa Lucia	564,2	578,0	612,5	655,8	664,2	672,3	708,0	2,43	5,97	7,07	1,28	1,22	5,32
018	Adurtza	529,7	544,4	577,1	593,6	629,3	637,1	655,5	2,78	6,00	2,87	6,00	1,25	2,90
019	San Kristobal / San Cristóbal	556,7	572,2	611,9	637,8	648,3	674,3	693,8	2,80	6,93	4,23	1,64	4,02	2,89
020	Mendizorrotza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
021	Ariznabarra	559,9	593,3	620,9	655,1	663,6	691,7	699,7	5,96	4,65	5,52	1,29	4,24	1,16
022	Ehari-Gobeo / Ali-Gobeo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
023	Santsomendi / Sansomendi	596,1	605,5	642,8	671,1	699,8	697,9	730,5	1,58	6,15	4,40	4,28	-0,28	4,68
024	Lakua-Arriaga	609,3	616,8	665,3	672,0	706,4	708,8	765,2	1,22	7,88	1,00	5,12	0,33	7,96
025	Abetxuko	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
026	Ekialdeko Landagunea / Zona Rural Este	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
027	Ipar Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Noroeste	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
028	Hego Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Suroeste	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
029	Zabalgana	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
030	Salburua	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
031	Goikolarra	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

⁹ Clasificación de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.



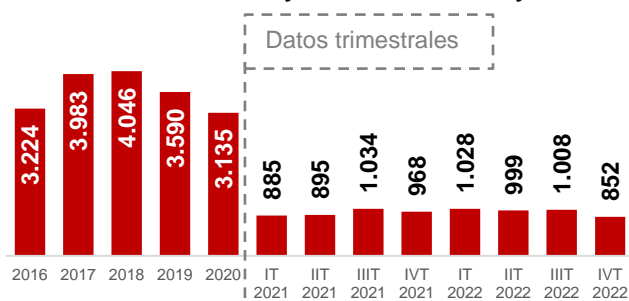
Bilbao

La capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2022 algo superior: 18,8% (con 13.873 contratos).

Entre los barrios, el de menor renta de alquiler en ese periodo es *Iturigorri-Peñascal* (532,2 €/mes) y el de mayor renta, casi doblando esta cantidad, es el barrio de *Indautxu* (1.025,6 €/mes). La renta media de la capital alcanza los 791,5 €/mes.

Entre el cuarto trimestre de 2021 y el de 2022, el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas se ha incrementado notablemente (+6,0%) alcanzando los 824,1€ mensuales.

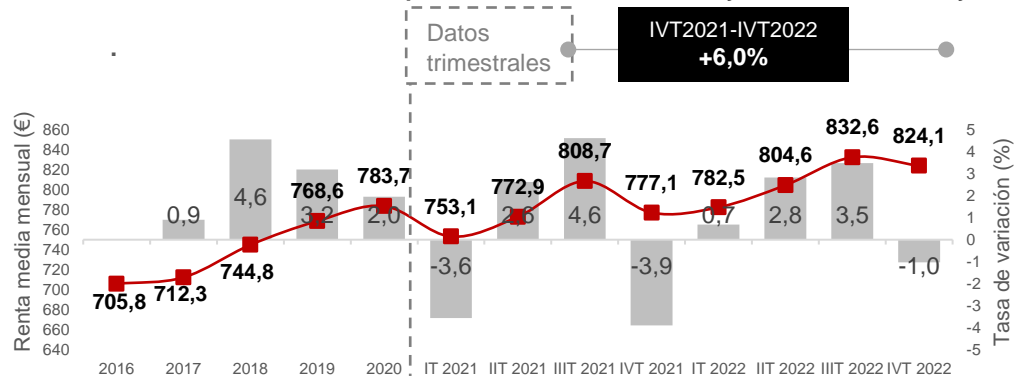
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



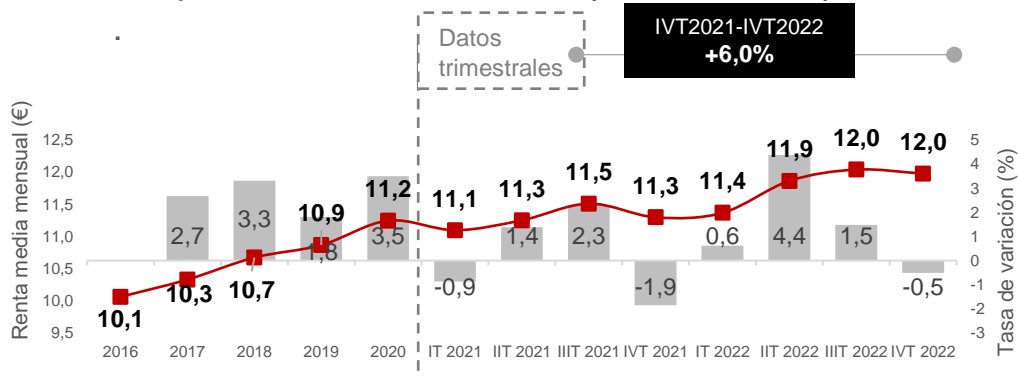
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2022

13.873 contratos
791,5 €/mes
11,2 €/m²

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por m² construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022





Nombre Municipio	Bilbao
TTHH	Bizkaia
Área Funcional	Bilbao Metropolitano
Población	340.455
Estrato de Población	Más de 100.000 hab. ¹⁰

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Parque de viviendas¹¹	165.444	126.574	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.859	4.929	-1,42%

Contratos vigentes a 31-12-2022

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	13.873	10.371	
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	407	404	0,89%
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	8,39%	8,19%	2,34%
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	791,5€	801,6€	-1,26%
<i>Renta por m² construido</i>	11,2€	10,8€	3,87%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	663,0€	750,0€	868,8€
Renta por m ² construido	9,4€	10,9€	12,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	10.405	6.937	3.468

¹⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT 01/01/2022

¹¹ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2021



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-12-2022

Distrito	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 01	1.641	11,83	803,2	1,47	11,0	-1,69	
DISTRITO 02	1.680	12,11	712,5	-9,98	10,7	-4,47	
DISTRITO 03	520	3,75	681,0	-13,96	10,3	-8,05	
DISTRITO 04	1.447	10,43	726,5	-8,22	10,9	-2,77	
DISTRITO 05	2.903	20,93	732,7	-7,44	10,5	-6,35	
DISTRITO 06	2.489	17,94	1018,2	28,64	13,4	19,65	
DISTRITO 07	1.990	14,34	747,6	-5,55	10,9	-3,17	
DISTRITO 08	1.203	8,67	756,0	-4,49	11,0	-2,20	
Barrio							
101	San Ignacio	444	3,20	795,6	0,51	10,6	-5,66
102	Elorrieta	13	0,09	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	323	2,33	806,1	1,84	11,3	0,39
104	Deustuko Doneperriaga / San Pedro de Deustu	649	4,68	849,0	7,26	11,6	3,12
105	La Ribera	39	0,28	x	x	x	x
106	Arangoiti	173	1,25	660,8	-16,51	10,1	-9,71
107	Deustu Sakabanatua / Diseminado Deustu	<5	0,00	x	x	x	x
201	Castaños	225	1,62	800,2	1,09	12,0	7,22
202	Matiko	314	2,26	720,0	-9,03	11,0	-2,44
203	Ciudad Jardín	16	0,12	x	x	x	x
204	Uribarri	639	4,61	700,8	-11,46	10,8	-4,10
205	Zurbaran	393	2,83	707,2	-10,66	10,1	-9,88
206	Arabella	90	0,65	640,2	-19,11	9,7	-13,58
207	Uribarri Sakabanatua / Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	376	2,71	644,9	-18,52	10,7	-4,30
302	Txurdinaga	144	1,04	784,1	-0,94	9,2	-18,01
401	Begoña	117	0,84	770,6	-2,65	10,7	-5,10
402	Santutxu	1.141	8,22	728,1	-8,01	11,0	-2,25
403	Bolueta	189	1,36	688,9	-12,96	10,7	-4,72
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	615	4,43	774,2	-2,19	11,4	1,46
502	Iturralde	290	2,09	739,8	-6,53	10,6	-5,92
503	Solokoetxe	180	1,30	736,7	-6,93	9,9	-12,08
504	Atxuri	267	1,92	692,7	-12,48	10,4	-7,43
505	La Peña	288	2,08	705,4	-10,88	9,9	-11,86
506	Bilbo Zaharra / Bilbao la Vieja	176	1,27	686,1	-13,32	10,8	-4,18
507	San Francisco	492	3,55	699,3	-11,65	10,2	-9,02
508	Zabala	339	2,44	723,7	-8,57	10,6	-5,56
509	San Adrián	156	1,12	748,6	-5,43	9,8	-12,78
510	Ibaiondo Sakabanatua / Diseminado Ibaiondo	5	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	95	0,68	930,9	17,60	10,6	-5,44
601	Abando	1.278	9,21	1011,2	27,75	13,8	22,71
602	Indautxu	1.211	8,73	1025,6	29,58	13,1	16,57
701	Ametzola	551	3,97	847,9	7,13	11,3	0,53
702	Iralabarri	492	3,55	745,3	-5,84	10,5	-6,16
703	Errekaldeberri	652	4,70	733,3	-7,35	10,9	-2,99
704	Larraskitu	101	0,73	668,6	-15,54	10,2	-8,85
705	Uretamendi	106	0,76	588,0	-25,71	10,8	-4,20
706	Iturrigorri-Peñasal	86	0,62	532,2	-32,77	11,1	-1,59
707	Errekalde Sakabanatua / Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x	x
801	Basurtu	607	4,38	846,2	6,91	12,1	7,48
802	Olabeaga	78	0,56	720,3	-9,00	11,0	-1,85
803	Masustegi-Mintegitueta / Masustegi-Monte Caramelo	110	0,79	771,4	-2,54	10,0	-11,25
804	Altamira	60	0,43	625,6	-20,96	9,4	-15,85
805	Zorrotza	342	2,47	628,8	-20,56	9,7	-13,40
806	Basurtu-Zorrotza Sakabanatua / Diseminado Basurtu-Zorrotza	6	0,04	x	x	x	x

No disponible. No hay oferta suficiente

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ¹²						% variación interanual						
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Distrito														
	DISTRITO 01	718,3	725,9	757,5	760,7	793,7	810,3	814,2	1,06	4,35	0,43	4,33	2,10	0,47
	DISTRITO 02	625,3	635,2	663,8	691,2	700,9	707,6	729,0	1,58	4,51	4,12	1,41	0,95	3,02
	DISTRITO 03	614,0	589,3	616,1	651,9	657,3	690,2	705,6	-4,03	4,55	5,81	0,83	5,00	2,23
	DISTRITO 04	653,9	656,4	683,6	697,2	704,8	710,3	745,6	0,39	4,14	1,98	1,09	0,78	4,97
	DISTRITO 05	642,4	667,8	678,0	710,1	728,1	725,7	752,9	3,96	1,52	4,74	2,54	-0,33	3,74
	DISTRITO 06	908,5	898,6	955,1	995,7	1001,3	963,9	1008,4	-1,09	6,29	4,26	0,56	-3,74	4,63
	DISTRITO 07	656,0	676,5	698,5	718,4	717,7	730,6	776,5	3,13	3,25	2,85	-0,10	1,80	6,28
	DISTRITO 08	678,9	677,9	721,1	736,1	739,8	763,4	771,8	-0,14	6,37	2,08	0,50	3,20	1,10
Barrio														
101	San Ignacio	689,0	723,3	744,0	744,5	770,2	798,0	817,5	4,97	2,87	0,07	3,45	3,61	2,45
102	Elorrieta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	713,4	719,1	764,0	754,3	784,3	818,6	828,4	0,81	6,24	-1,27	3,98	4,38	1,19
104	Deustu / Doneperriaga / San Pedro de Deustu	782,1	756,4	812,8	809,4	848,3	855,4	847,0	-3,29	7,45	-0,42	4,81	0,84	-0,98
105	La Ribera	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
106	Arangoiti	581,9	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
107	Deustu / Sakabanatua / Diseminado Deustu	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
201	Castaños	x	710,7	759,4	769,8	766,2	747,9	796,0	x	6,87	1,36	-0,46	-2,39	6,43
202	Matiko	632,8	657,1	651,3	700,3	712,8	714,8	749,0	3,85	-0,88	7,52	1,79	0,27	4,79
203	Ciudad Jardín	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
204	Uribarri	598,7	628,3	655,8	680,8	688,0	699,9	711,3	4,93	4,38	3,81	1,06	1,74	1,62
205	Zurbaran	623,5	624,6	665,6	681,3	695,0	716,8	713,5	0,18	6,57	2,36	2,01	3,14	-0,47
206	Arabella	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
207	Uribarri / Sakabanatua / Diseminado Uribarri	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	543,4	552,1	560,5	606,4	629,1	646,9	680,9	1,61	1,51	8,19	3,75	2,82	5,27
302	Txurdinaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
401	Begoña	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
402	Santutxu	656,2	657,8	681,6	698,3	704,4	714,2	748,3	0,25	3,61	2,45	0,87	1,40	4,77
403	Boluetu	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

¹² Clasificación de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

		Renta mensual media (€) ¹³						% variación interanual						
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	672,3	692,7	725,6	762,7	768,9	753,3	772,0	3,03	4,76	5,11	0,81	-2,02	2,48
502	Iturralde	655,6	685,8	677,0	730,1	725,0	726,8	767,5	4,61	-1,29	7,85	-0,71	0,25	5,60
503	Solokoetxe	x	688,3	705,5	x	x	719,8	x	x	2,50	x	x	x	x
504	Atxuri	590,7	631,3	627,0	646,0	687,8	700,5	720,8	6,88	-0,68	3,03	6,47	1,85	2,89
505	La Peña	627,8	639,5	651,9	670,2	695,5	699,4	724,4	1,86	1,95	2,80	3,77	0,57	3,57
506	Bilbo Zaharra / Bilbao la Vieja	x	x	637,6	660,8	x	678,0	x	x	x	3,63	x	x	x
507	San Francisco	605,3	630,2	645,8	691,9	696,6	710,1	706,0	4,10	2,48	7,14	0,69	1,94	-0,58
508	Zabala	637,7	660,6	658,3	674,6	705,8	723,3	765,9	3,59	-0,35	2,47	4,63	2,48	5,88
509	San Adrián	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
510	Ibaiondo Sakabanatua / Diseminado	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
511	Miribilla	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
601	Abando	908,9	883,3	940,4	989,8	996,0	929,9	1000,7	-2,81	6,46	5,26	0,63	-6,64	7,61
602	Indautxu	908,0	916,5	970,5	1002,9	1006,7	996,9	1016,9	0,94	5,89	3,34	0,38	-0,97	2,01
701	Ametzola	737,8	755,7	806,3	813,0	792,8	802,0	882,1	2,43	6,69	0,84	-2,49	1,16	9,99
702	Iralabarri	664,3	697,9	684,1	743,9	703,4	732,1	751,5	5,06	-1,98	8,74	-5,45	4,08	2,66
703	Errekaldeberri	650,8	648,4	675,8	701,1	712,0	730,8	767,2	-0,36	4,22	3,76	1,56	2,63	4,98
704	Larraskitu	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
705	Uretamendi	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
706	Iturrigorri-Peñascal	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
707	Errekalde Sakabanatua / Diseminado	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
801	Basurtu	760,5	754,8	816,0	826,9	833,5	832,0	845,6	-0,75	8,10	1,35	0,79	-0,18	1,64
802	Olabeaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
803	Masustegi-Mintegitueta / Masustegi-Monte	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Caramelo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
804	Altamira	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
805	Zorrotza	561,6	567,3	582,3	609,0	610,9	637,5	633,4	1,03	2,64	4,59	0,31	4,35	-0,63
806	Basurtu-Zorrotza Sakabanatua / Diseminado Basurtu-Zorrotza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

¹³ Clasificación de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

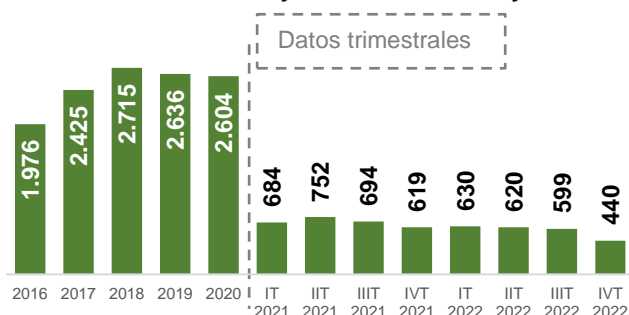


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2022, del 11,7% (correspondiente a 8.610 contratos) respecto al total de la Comunidad; por encima de su peso relativo respecto al parque de viviendas de Euskadi (8,8%). El precio medio de los alquileres es el más alto de las tres capitales llegando a los **948,1€** mensuales. El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de *Martutene* (727,7 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.101,0€ en la zona de *Aiete*.

Los nuevos contratos firmados en el último trimestre de 2022 arrojan un promedio de 984,7€ con un considerable incremento en el último año del 6,6%.

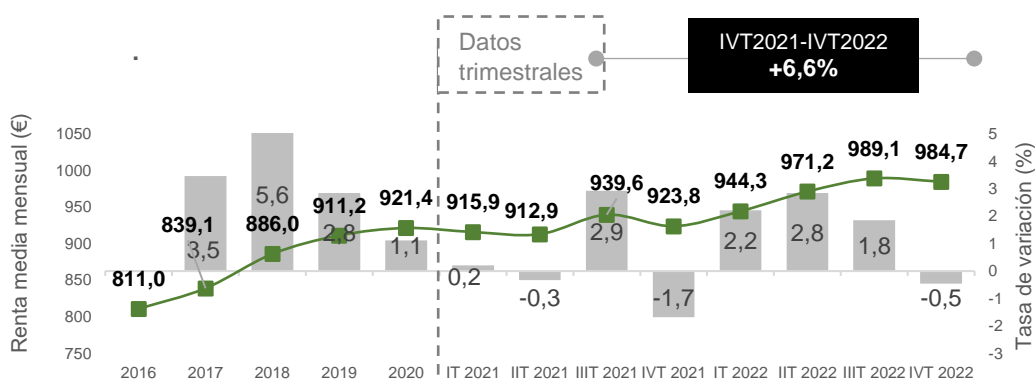
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



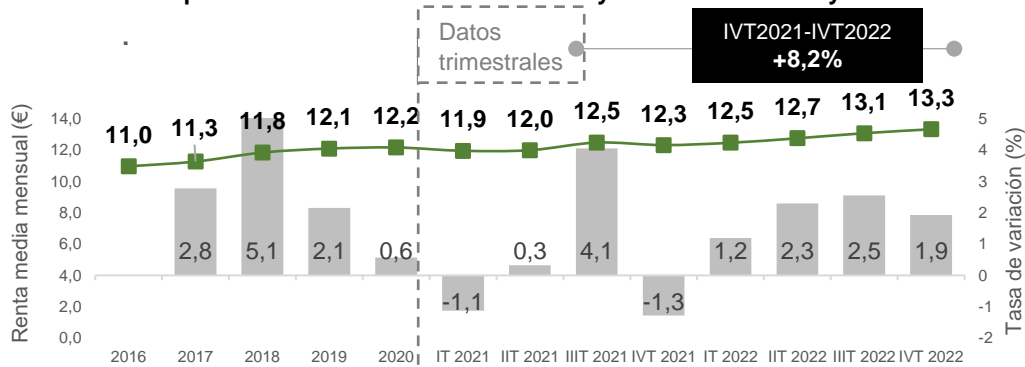
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2022

8.610 contratos
948,1 €/mes
12,3 €/m²

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



Renta por m² construido. Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022





Nombre Municipio	Donostia / San Sebastian
TTHH	Gipuzkoa
Área Funcional	Donostialdea-Bajo Bidasoa
Población	181.769
Estrato de Población	Más de 100.000 hab. ¹⁴

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Parque de viviendas¹⁵	94.603	126.574	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.205	4.929	5,58%

Contratos vigentes a 31-12-2022

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	8.610	10.371	
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	474	404	17,28%
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	9,10%	8,19%	11,08%
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	948,1€	801,6€	18,27%
<i>Renta por m² construido</i>	12,3€	10,8€	13,47%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	787,2€	903,9€	1.086,5€
Renta por m ² construido	10,0€	11,9€	14,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.458	4.305	2.153

¹⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT 01/01/2022

¹⁵ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2021



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-12-2022

Distrito	N.º Fianzas	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
		% sobre fianzas Donostia / San Sebastián	Precio medio €	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián	
Distrito							
	DISTRITO 01	429	4,98	981,5	3,52	13,0	5,67
	DISTRITO 02	790	9,18	1106,7	16,72	14,2	16,04
	DISTRITO 03	2.273	26,40	959,8	1,23	12,3	0,63
	DISTRITO 04	1.124	13,05	899,0	-5,18	12,3	0,34
	DISTRITO 05	838	9,73	966,1	1,89	12,8	4,00
	DISTRITO 06	1.653	19,20	1042,5	9,96	12,8	4,29
	DISTRITO 07	1.503	17,46	763,7	-19,45	10,3	-16,25
Barrio							
001	Aiete	375	4,36	1101,0	16,12	12,6	2,78
002	Altza	795	9,23	740,3	-21,92	10,0	-18,73
003	Amara Berri	1.434	16,66	945,4	-0,29	12,0	-2,17
004	Antiguo	776	9,01	1057,9	11,58	13,0	5,97
005	Añorga	58	0,67	776,7	-18,08	9,6	-21,77
006	Ategorrieta-Ulia	106	1,23	858,7	-9,43	11,5	-6,48
007	Erdialdea / Centro	1.853	21,52	1051,0	10,85	13,8	12,68
008	Egia	678	7,87	850,9	-10,25	12,0	-2,07
009	Gros	1.102	12,80	995,0	4,94	13,0	6,13
010	Ibaeta	346	4,02	1023,7	7,97	13,0	5,88
011	Igeldo	17	0,20	x	x	x	x
012	Intxaurrondo	380	4,41	798,3	-15,80	10,7	-12,88
013	Loiola	236	2,74	832,8	-12,16	10,9	-11,16
014	Martutene	99	1,15	727,7	-23,25	10,1	-17,29
015	Mirakruz-Bidebieta	314	3,65	791,3	-16,54	10,8	-12,35
016	Miramón-Zorroaga	40	0,46	x	x	x	x
017	Zubieta	<5	0,01	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Distrito	Renta mensual media (€) ¹⁶							% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
DISTRITO 01	853,1	876,9	898,8	925,6	942,3	923,2	1017,3	2,79	2,49	2,99	1,81	-2,03	10,19	
DISTRITO 02	972,1	978,7	1012,5	1065,9	1073,4	1037,3	1141,5	0,68	3,46	5,27	0,70	-3,36	10,05	
DISTRITO 03	828,0	852,5	901,7	917,4	941,8	935,2	972,5	2,95	5,77	1,74	2,67	-0,70	3,99	
DISTRITO 04	764,1	789,6	824,2	872,2	855,7	892,8	922,4	3,33	4,39	5,82	-1,89	4,34	3,31	
DISTRITO 05	814,6	865,6	907,5	930,9	905,0	939,7	985,3	6,27	4,83	2,58	-2,79	3,83	4,85	
DISTRITO 06	904,3	919,2	985,2	1001,1	998,8	1001,1	1046,4	1,65	7,18	1,61	-0,23	0,23	4,53	
DISTRITO 07	655,1	681,5	707,9	727,9	757,9	745,2	804,4	4,02	3,88	2,82	4,12	-1,67	7,95	
Barrios														
001	Aiete	913,6	989,9	1017,1	1075,0	1028,2	1050,5	1106,9	8,35	2,75	5,69	-4,35	2,17	5,37
002	Altza	642,5	653,3	690,5	705,0	738,9	729,4	778,6	1,68	5,69	2,10	4,81	-1,28	6,74
003	Amara Berri	820,3	848,5	894,3	914,6	923,0	911,9	962,1	3,44	5,39	2,28	0,91	-1,20	5,50
004	Antiguo	929,8	910,9	991,2	992,2	1007,9	1032,9	1075,1	-2,04	8,81	0,10	1,58	2,48	4,09
005	Añorga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
006	Ategorrieta-Ulía	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
007	Erdialdea / Centro	912,2	932,9	967,9	1000,7	1016,8	1002,7	1070,8	2,27	3,75	3,39	1,61	-1,39	6,80
008	Egia	750,9	761,9	781,7	820,5	822,1	851,1	881,4	1,45	2,61	4,96	0,20	3,52	3,56
009	Gros	821,9	876,5	923,5	955,9	931,3	974,9	1006,6	6,63	5,37	3,50	-2,57	4,68	3,25
010	Ibaeta	892,5	947,0	997,9	996,3	994,1	987,1	984,2	6,11	5,38	-0,16	-0,23	-0,70	-0,30
011	Igeldo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
012	Intxaurrondo	673,3	724,9	736,6	759,5	775,5	765,7	829,3	7,67	1,61	3,11	2,10	-1,26	8,31
013	Loiola	x	715,2	753,6	793,7	829,6	819,4	x	x	5,37	5,31	4,53	-1,24	x
014	Martutene	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
015	Miracruz-Bidebieta	681,3	714,1	730,1	756,2	775,2	762,4	822,3	4,82	2,23	3,58	2,51	-1,65	7,86
016	Miramon-Zorroaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
017	Zubieta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

¹⁶ Clasificación de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

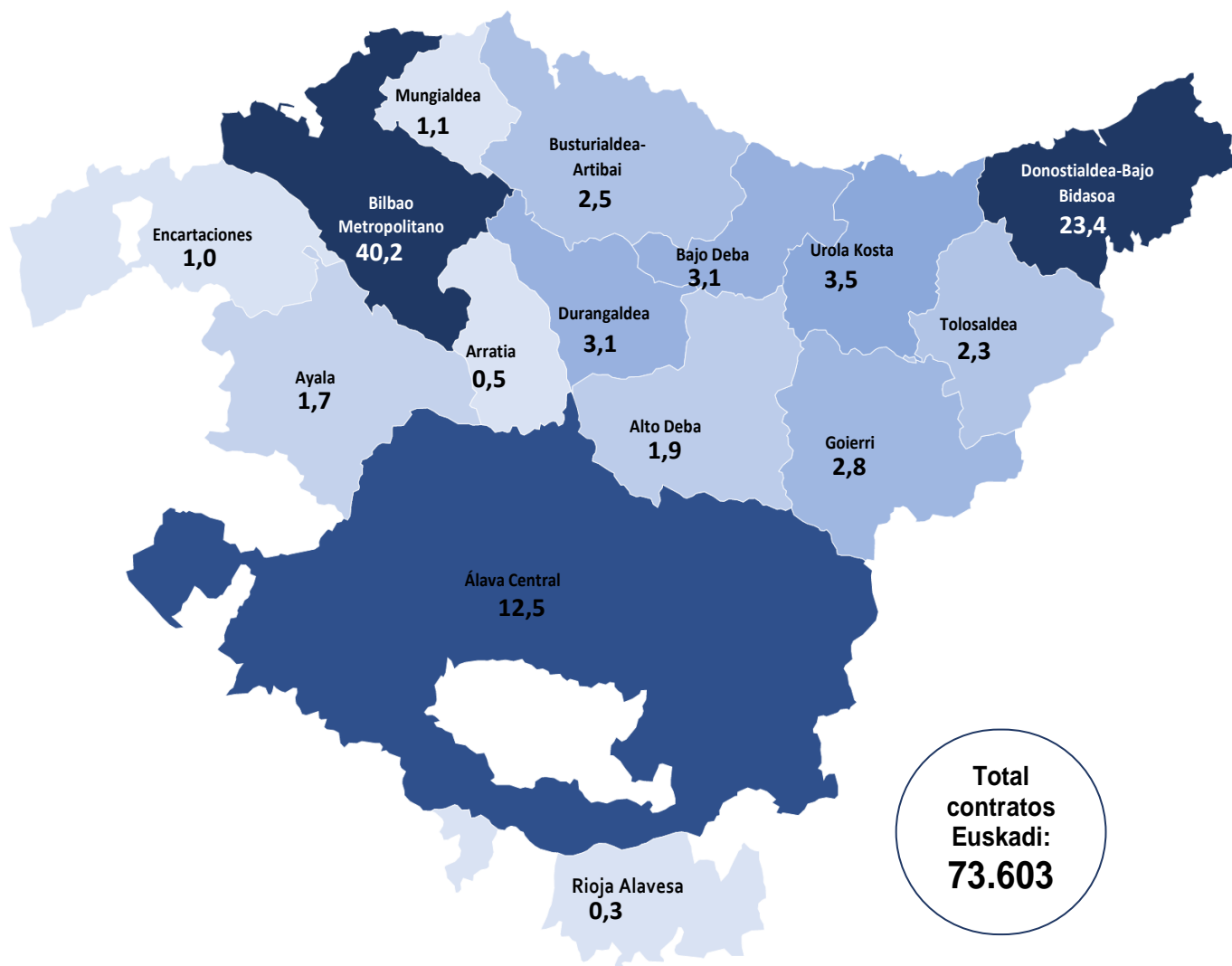
5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES¹⁷

Las áreas funcionales donde se encuentran ubicadas las capitales de los tres territorios históricos vascos son las que con mayor peso contribuyen en el total de fianzas vigentes en Euskadi, a 31 de diciembre de 2022. Así, el área funcional de **Bilbao Metropolitano** suma el 40,2% del total de contratos vigentes depositados; seguido por el área funcional de **Donostialdea-Bajo Bidasoa** (23,4%) y el área funcional de **Álava Central** (12,5%). El resto de las áreas funcionales oscilan entre el 0,3% de **Rioja Alavesa** y el 3,5% de **Urola Kosta**.

Excluyendo las áreas funcionales donde se encuentran las capitales, Gipuzkoa es el territorio con mayor aportación: 13,6% frente al 8,2% de Bizkaia y el 2% de Álava.

Mapa de contratos con fianza depositada por área funcional

(% respecto al total)¹⁸



¹⁷ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

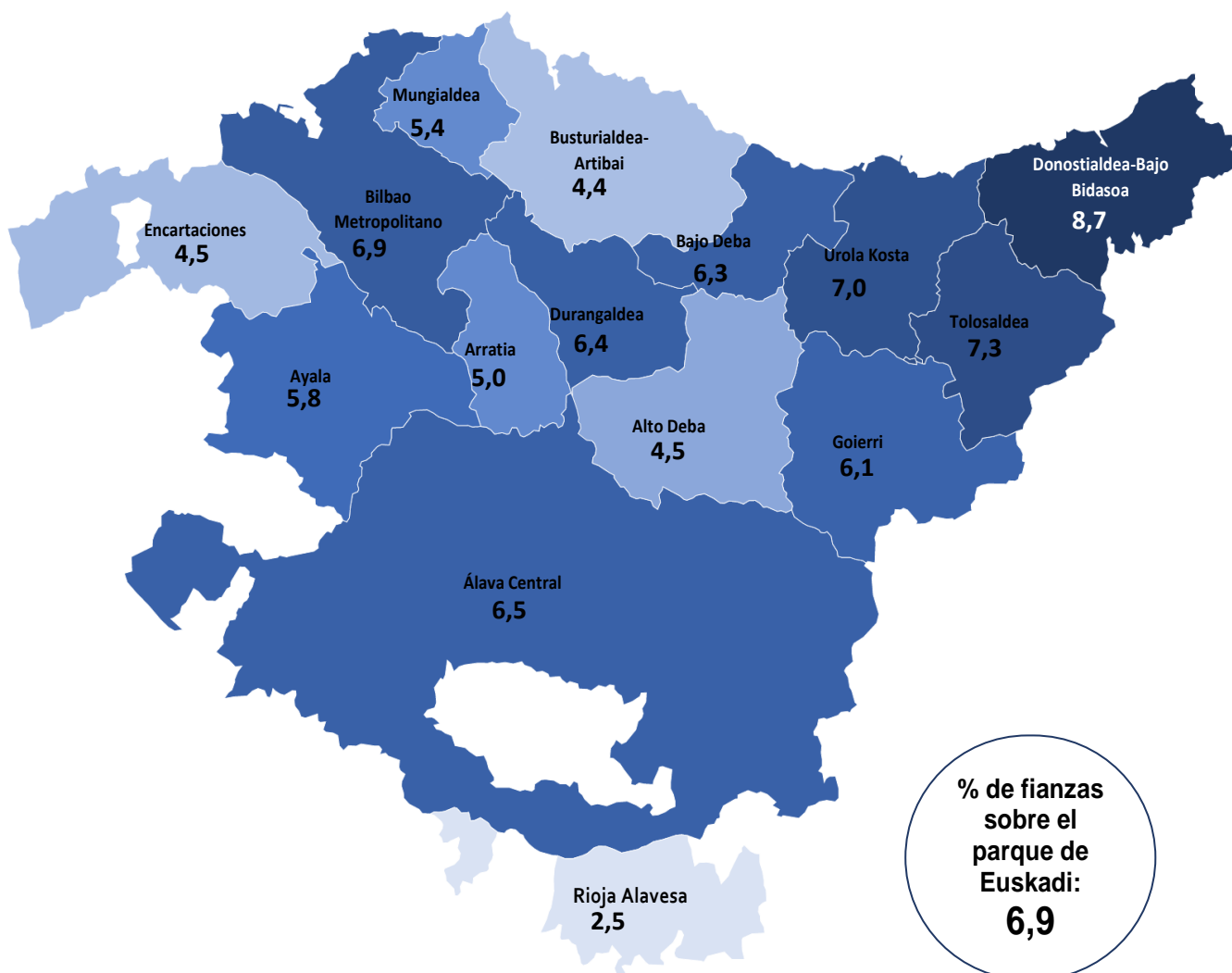
¹⁸ Contratos vigentes a fecha 31 de diciembre de 2022



En Euskadi, el porcentaje de fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2022 con respecto al parque de viviendas familiares se sitúa en un **6,9%**. Teniendo en cuenta el peso relativo de las fianzas para cada área funcional en relación con el parque de viviendas de ésta, se observa que, de nuevo, el territorio de Gipuzkoa presenta los ratios más elevados: **Donostialdea-Bajo Bidasoa** (8,7%), **Tolosaldea** (7,3%) y **Urola Kosta** (7,0%), se sitúan al frente del ranking, con participaciones similares, aunque algo superiores, a las detectadas en las áreas funcionales donde se ubican las capitales de los otros dos territorios de la Comunidad: **Bilbao Metropolitano** (6,9%) y **Álava Central** (6,5%).

Mapa de contratos con fianza depositada en relación con el parque de viviendas del área funcional

(% de fianzas respecto al parque del área funcional)¹⁹



¹⁹ Contratos vigentes a fecha 31 de diciembre de 2022

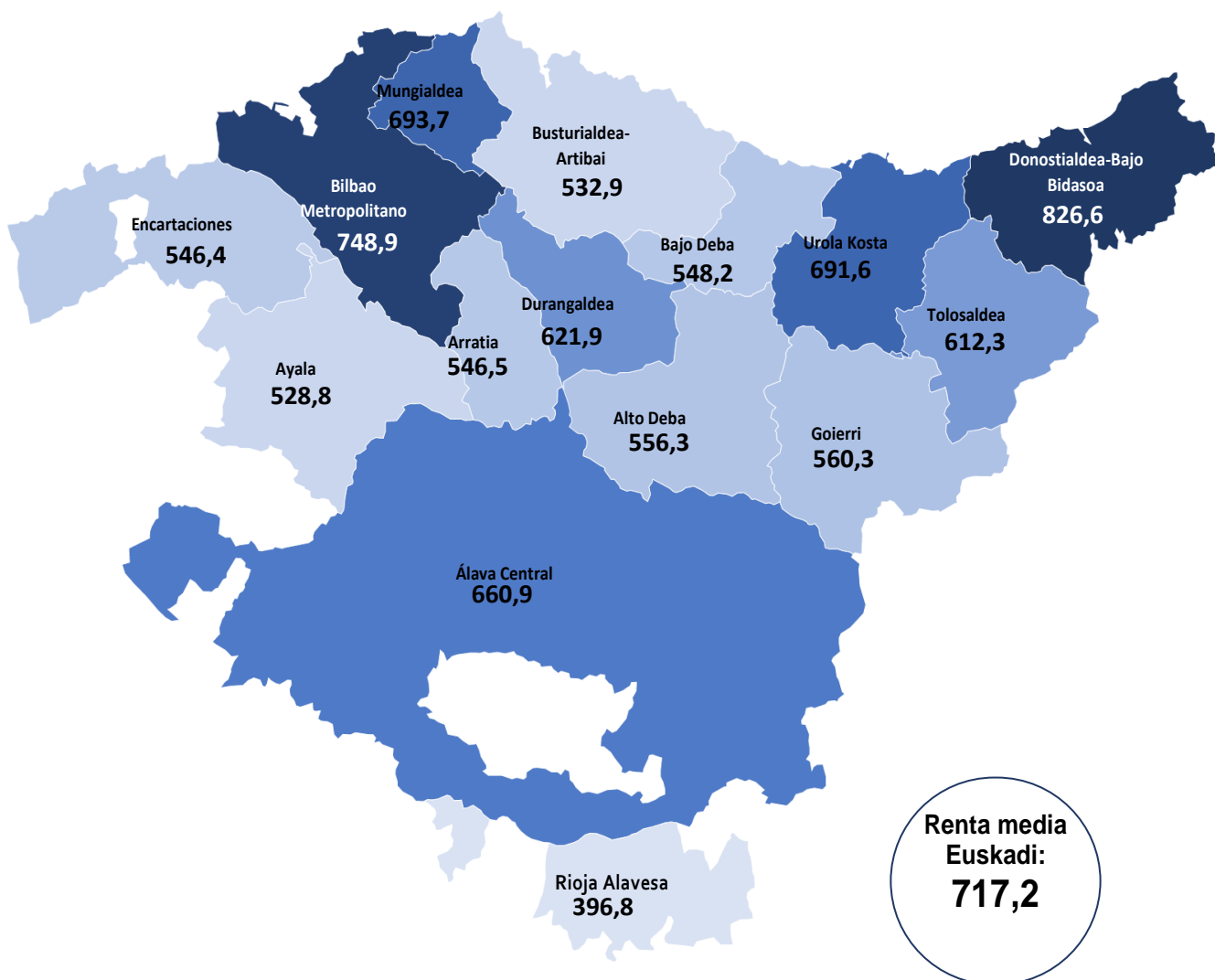


En términos de renta media, el precio medio del alquiler de las fianzas vigentes en Euskadi a 31 de diciembre de 2022 (717,2 €/mes) es superado por las áreas funcionales de **Donostialdea-Bajo Bidasoa** (826,6 €/mes) y **Bilbao Metropolitano** (748,9 €/mes). Es, en ambos casos, donde se ubican las capitales administrativas de sus territorios.

No ocurre lo mismo en el área funcional que incluye a la capital alavesa, ya que ni el área funcional (**Álava Central**) ni la capital superan la renta media de alquiler de la Comunidad.

Mapa de la renta mensual media de los alquileres

(euros)²⁰



²⁰ Contratos vigentes a fecha 31 de diciembre de 2022


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, Zaldondo, Zambrana, Zigoitia, Zuia
Población	284.673 ²¹
N.º de municipios en el área	32

Mapa del Área Funcional

Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas²²	141.516	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.971	4.912	1,21%

²¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

²² Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2021



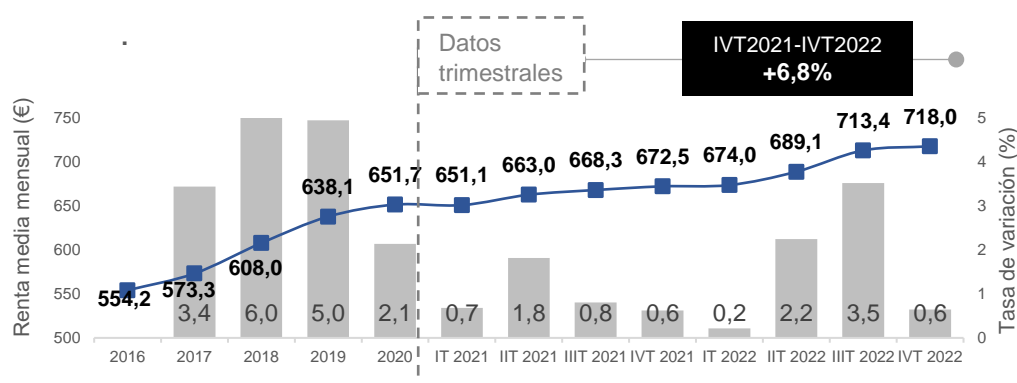
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	9.200	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	323	337	-3,99%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,50%	6,85%	-5,14%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	660,9€	717,2€	-7,85%
Renta por m ² construido	8,6€	9,5€	-9,14%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	570,0€	663,0€	750,0€
Renta por m ² construido	7,2€	8,5€	9,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.900	4.600	2.300

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	178	1,93	475,1	-28,11	5,7	-33,91
Alegria-Dulantzi	96	1,04	520,3	-21,27	6,5	-24,20
Iruña Oka/Iruña de Oca	43	0,47	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	8.630	93,80	673,1	1,85	8,8	2,13
Municipios de menos de 2.500 habitantes	253	2,75	462,7	-29,99	5,4	-37,14

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)							% variación interanual					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Agurain/Salvatierra	x	423,4	453,2	457,4	444,5	x	x	x	7,05	0,92	-2,81	x	x
Alegría-Dulantzi	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Iruña Oka/Iruña de Oca	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	565,0	585,0	619,4	649,4	666,2	674,9	711,2	3,54	5,88	4,84	2,58	1,32	5,38
Municipios de menos de 2.500 habitantes	389,1	423,7	424,2	463,5	438,6	464,7	490,8	8,91	0,11	9,26	-5,36	5,95	5,60

x: No disponible. No hay oferta suficiente

Área funcional	A.F. de Encartaciones
Municipios	Artzentales, Balmaseda, Galdames, Gordexola, Güeñes, Karrantza Harana/Valle de Carranza, Lanestosa, Sopuerta, Trucios-Turtzioz, Zalla
Población	32.055 ²³
N.º de municipios en el área	10

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas²⁴	16.969	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.294	4.912	7,78%

²³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

²⁴ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2021



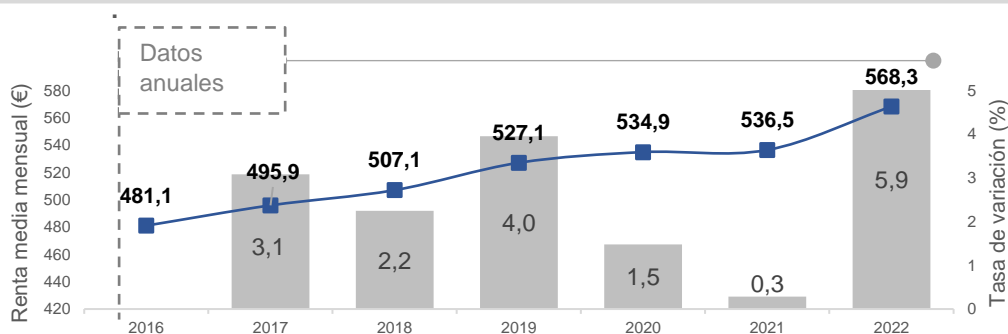
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	758	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	236	337	-29,75%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	4,47%	6,85%	-34,82%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	546,4€	717,2€	-23,82%
Renta por m ² construido	7,1€	9,5€	-25,06%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	492,2	550,0	600,0
Renta por m ² construido	6,1€	7,0€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	569	379	190

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	241	31,79	528,0	-3,36	7,2	1,51
Güeñes	203	26,78	558,3	2,19	7,5	5,20
Karrantza Harana/Valle de Carranza	23	3,03	x	x	x	x
Sopuerta	47	6,20	x	x	x	x
Zalla	196	25,86	571,3	4,57	7,2	0,61
Municipios de menos de 2.500 habitantes	48	6,33	x	x	x	x

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)							% variación interanual					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Balmaseda	458,9	477,3	483,0	497,3	511,8	512,8	563,3	4,02	1,19	2,96	2,90	0,21	9,83
Güeñes	x	509,9	526,5	x	x	550,8	x	x	3,24	x	x	x	x
Karrantza Harana/ Valle de Carranza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Sopuerta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Zalla	502,5	509,4	523,8	x	x	x	x	1,37	2,83	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



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	69.390 ²⁵
N.º de municipios en el área	22

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas²⁶	34.240	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.934	4.912	0,46%

²⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

²⁶ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



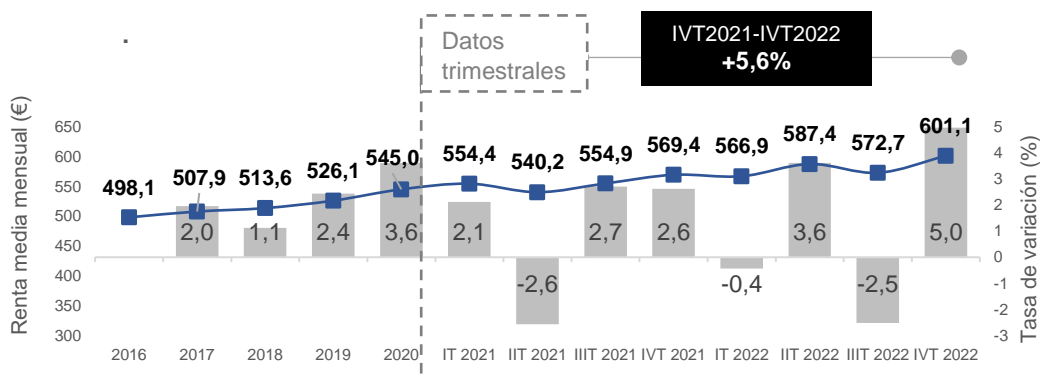
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.096	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	302	337	-10,27%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,12%	6,85%	-10,68%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	560,3€	717,2€	-21,88%
Renta por m ² construido	6,8€	9,5€	-28,20%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	500,0€	554,3€	629,8€
Renta por m ² construido	5,7€	6,7€	7,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.572	1.048	524

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	429	20,47	620,9	10,82	7,5	10,62
Lazkao	197	9,40	559,1	-0,22	6,5	-5,05
Legazpi	179	8,54	518,3	-7,49	6,1	-10,85
Ordizia	502	23,95	588,1	4,97	7,3	6,67
Urretxu	170	8,11	521,6	-6,91	6,6	-3,52
Zumarraga	294	14,03	518,3	-7,49	6,9	1,20
Municipios de menos de 2.500 habitantes	325	15,51	521,0	-7,01	5,9	-14,18

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)							% variación interanual					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Beasain	547,4	545,6	555,9	602,4	602,5	611,4	642,9	-0,33	1,90	8,35	0,02	1,48	5,16
Lazkao	x	492,3	500,2	526,2	536,6	551,0	588,2	x	1,61	5,20	1,98	2,68	6,76
Legazpi	x	x	471,2	491,8	487,2	523,4	533,1	x	x	4,37	-0,93	7,43	1,84
Ordizia	506,4	523,0	538,5	555,0	571,0	576,4	624,9	3,28	2,97	3,07	2,87	0,95	8,41
Urretxu	x	x	x	x	513,5	506,1	x	x	x	x	x	-1,44	x
Zumarraga	475,2	494,7	498,9	491,6	499,2	527,8	525,5	4,11	0,85	-1,46	1,54	5,73	-0,44
Municipios de menos de 2.500 habitantes	454,6	474,2	476,1	474,9	534,2	535,4	523,4	4,33	0,40	-0,25	12,47	0,23	-2,24

x: No disponible. No hay oferta suficiente


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

Población 891.086²⁷
N.º de municipios en el área 35

Mapa del Área Funcional

Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas²⁸	426.252	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4,784	4.912	-2,61%

²⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

²⁸ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2021



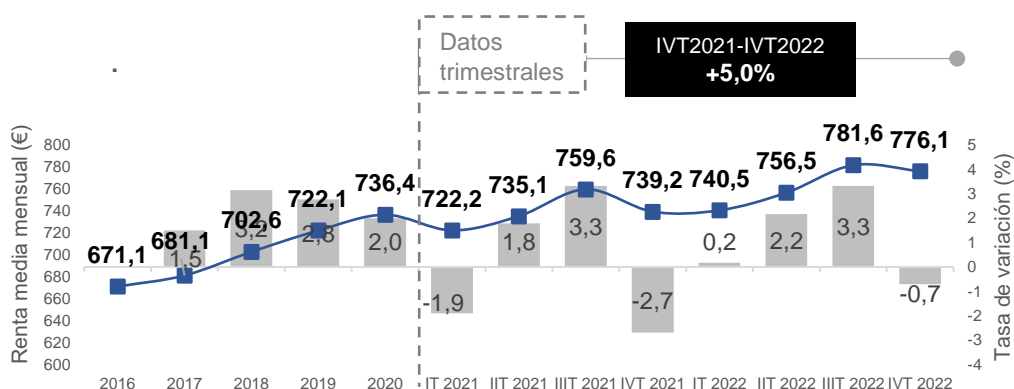
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	29.622	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	332	337	-1,25%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,95%	6,85%	1,40%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	748,9€	717,2€	4,43%
Renta por m ² construido	10,4€	9,5€	9,94%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	640,0€	714,0€	821,1€
Renta por m ² construido	8,7€	10,2€	11,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	22.217	14.811	7.406

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





Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022

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	156	0,53	620,3	-17,17	8,7	-16,51
Alonsotegi	91	0,31	568,0	-24,16	8,4	-20,05
Arrigorriaga	285	0,96	645,4	-13,83	8,3	-20,94
Barakaldo	3.216	10,86	683,7	-8,72	10,0	-4,06
Basauri	1.184	4,00	648,1	-13,46	9,3	-10,74
Berango	163	0,55	773,3	3,25	10,1	-3,44
Bilbao	13.873	46,83	791,5	5,69	11,2	7,47
Derio	159	0,54	701,4	-6,34	8,7	-16,93
Erandio	644	2,17	691,3	-7,70	9,9	-5,64
Etxebarri	268	0,90	765,6	2,22	9,3	-11,21
Galdakao	791	2,67	679,4	-9,29	8,4	-19,92
Getxo	2.455	8,29	883,4	17,96	11,3	8,52
Gorliz	178	0,60	724,9	-3,20	8,8	-16,09
Leioa	896	3,02	801,4	7,01	10,4	-0,54
Muskiz	150	0,51	587,5	-21,56	7,9	-24,24
Ortuella	166	0,56	579,1	-22,67	8,7	-16,88
Plentzia	105	0,35	738,3	-1,42	9,1	-13,03
Portugalete	1.074	3,63	656,4	-12,35	9,6	-8,12
Santurtzi	1.320	4,46	662,2	-11,58	9,7	-7,00
Sestao	900	3,04	625,3	-16,51	9,3	-11,36
Sondika	133	0,45	689,5	-7,94	8,9	-14,65
Sopela	459	1,55	796,5	6,35	10,0	-4,01
Ugao-Miraballes	152	0,51	577,3	-22,92	7,8	-25,56
Urduliz	164	0,55	795,3	6,20	9,5	-8,78
Valle de Trápaga-Trapagaran	225	0,76	626,6	-16,34	8,5	-18,37
Zamudio	124	0,42	659,3	-11,98	8,6	-17,73
Municipios de menos de 2.500 habitantes	291	0,98	641,9	-14,29	8,3	-20,39

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)						% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Abanto y Ciérvana-Abanto													
Zierbena	x	x	x	x	x	x	647,1	x	x	x	x	x	x
Alonsotegi	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Arrigorriaga	x	572,1	607,0	637,3	620,6	629,9	655,4	x	6,09	4,99	-2,63	1,50	4,06
Barakaldo	606,1	617,7	640,9	653,2	662,2	676,6	699,9	1,91	3,77	1,91	1,38	2,17	3,46
Basauri	572,1	592,6	603,4	624,1	633,8	633,5	651,0	3,58	1,83	3,43	1,55	-0,06	2,77
Berango	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bilbao	705,8	712,3	744,8	768,6	783,7	779,1	810,2	0,91	4,57	3,20	1,96	-0,59	4,00
Derio	x	x	x	x	670,5	x	x	x	x	x	x	x	x
Erandio	621,4	642,8	649,0	668,2	671,9	673,7	692,9	3,45	0,97	2,95	0,56	0,26	2,86
Etxebarri	692,4	665,1	748,1	722,5	779,0	776,6	772,6	-3,94	12,48	-3,43	7,82	-0,30	-0,53
Galdakao	588,4	615,5	619,3	627,6	668,0	675,4	678,8	4,62	0,60	1,34	6,45	1,10	0,51
Getxo	789,2	807,5	824,8	869,1	852,8	872,8	890,7	2,33	2,13	5,37	-1,87	2,34	2,05
Gorliz	x	x	702,9	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Leioa	720,1	733,8	752,2	754,7	791,9	781,9	808,5	1,92	2,50	0,33	4,93	-1,26	3,41
Muskiz	x	x	568,6	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ortuella	x	532,7	544,3	x	x	575,2	x	x	2,18	x	x	x	x
Plentzia	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Portugalete	596,5	609,3	619,4	629,0	632,1	654,5	658,4	2,14	1,66	1,55	0,49	3,54	0,60
Santurtzi	595,0	600,7	619,7	625,2	655,1	651,5	676,6	0,96	3,17	0,88	4,80	-0,56	3,85
Sestao	547,1	575,9	588,2	593,6	600,9	612,9	631,1	5,26	2,13	0,92	1,24	1,99	2,98
Sondika	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Sopela	710,5	723,1	745,8	765,3	747,8	797,6	808,5	1,78	3,14	2,61	-2,28	6,66	1,36
Ugao-Miraballes	x	x	538,1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Urduliz	x	x	x	x	x	806,3	x	x	x	x	x	x	x
Valle de Trápaga-Trapagaran	x	559,8	572,3	586,1	x	620,0	642,3	x	2,23	2,40	x	x	3,60
Zamudio	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	565,1	581,6	587,8	620,4	624,8	632,5	645,4	2,93	1,06	5,55	0,71	1,23	2,04

x: No disponible. No hay oferta suficiente



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 405.460²⁹

N.º de municipios en el área 13

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³⁰	197.647	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.875	4.912	-0,75%

²⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

³⁰ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2021



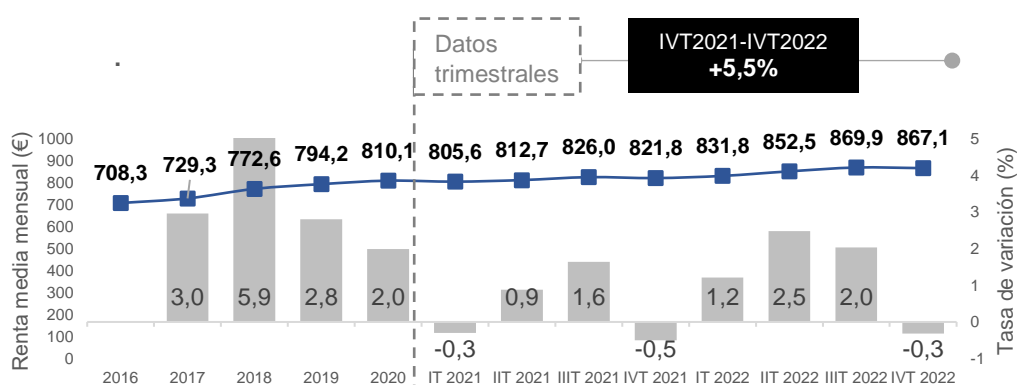
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	17.249	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	425	337	26,38%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	8,73%	6,85%	27,34%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	826,6€	717,2€	15,25%
Renta por m ² construido	10,7€	9,5€	12,19%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	676,2€	780,0€	920,0€
Renta por m ² construido	8,4€	10,2€	12,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	12.937	8.625	4.312

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





Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022

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
Andoain	461	2,67	657,1	-20,51	8,2	-22,80
Astigarraga	283	1,64	816,4	-1,23	9,8	-8,38
Donostia / San Sebastián	8.610	49,92	948,1	14,70	12,3	15,05
Errenteria	1.454	8,43	688,7	-16,68	9,6	-10,43
Hernani	725	4,20	677,2	-18,07	8,6	-19,69
Hondarribia	749	4,34	747,8	-9,54	9,7	-8,71
Irun	2.713	15,73	699,5	-15,37	8,8	-17,13
Lasarte-Oria	708	4,10	744,7	-9,91	9,5	-11,21
Lezo	179	1,04	682,1	-17,48	8,8	-17,33
Oiartzun	231	1,34	677,8	-18,01	8,2	-22,81
Pasaia	745	4,32	708,4	-14,30	9,6	-9,64
Urnietta	195	1,13	695,1	-15,90	8,6	-19,08
Usurbil	196	1,14	696,0	-15,79	8,8	-17,36

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)							% variación interanual					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Andoain	580,2	602,2	605,9	638,7	638,0	647,5	675,7	3,79	0,62	5,41	-0,11	1,49	4,35
Astigarraga	698,1	697,9	741,0	767,9	769,2	835,4	861,0	-0,03	6,17	3,63	0,17	8,61	3,07
Donostia / San Sebastián	811,0	839,1	886,0	911,2	921,4	922,9	971,0	3,46	5,59	2,85	1,11	0,17	5,21
Errenteria	598,0	608,8	637,2	656,4	667,9	670,2	714,7	1,81	4,66	3,02	1,75	0,34	6,65
Hernani	595,9	608,3	627,4	654,1	661,1	666,4	698,8	2,08	3,14	4,26	1,07	0,80	4,86
Hondarribia	653,5	654,4	686,5	718,0	718,1	730,8	756,2	0,14	4,91	4,58	0,01	1,78	3,48
Irun	603,4	613,9	656,7	667,9	675,7	692,0	728,3	1,76	6,97	1,69	1,18	2,41	5,24
Lasarte-Oria	637,7	663,8	687,9	721,2	730,3	731,1	777,1	4,09	3,63	4,85	1,25	0,11	6,28
Lezo	x	613,2	641,0	659,1	x	x	x	x	4,52	2,83	x	x	x
Oiartzun	x	636,2	639,0	x	650,3	675,1	679,0	x	0,44	x	x	3,81	0,58
Pasaia	625,8	635,6	656,1	680,2	680,3	699,3	726,1	1,56	3,22	3,68	0,02	2,79	3,83
Urnieta	x	623,2	658,4	661,4	669,9	698,1	711,4	x	5,64	0,45	1,29	4,21	1,90
Usurbil	633,5	x	649,8	660,6	x	701,3	742,7	x	x	1,67	x	x	5,90

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional	A.F. de Durangaldea
Municipios	Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar
Población	77.619 ³¹
N.º de municipios en el área	11

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³²	35.951	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.632	4.912	-5,70%

³¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

³² Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



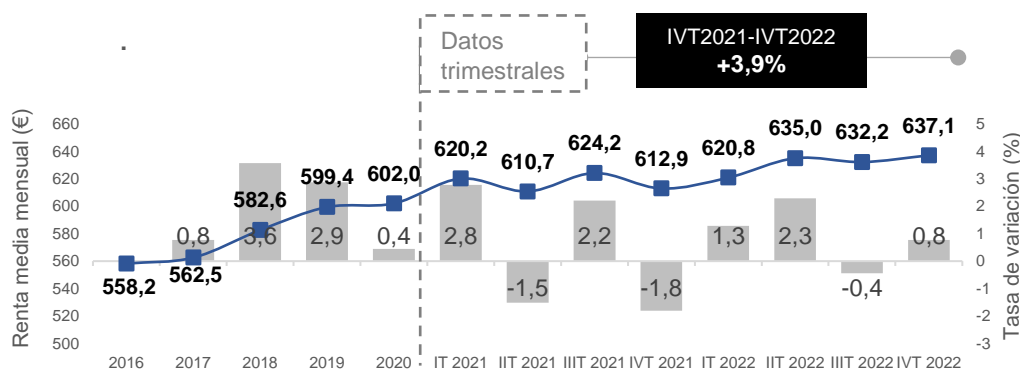
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.285	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	294	337	-12,55%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,36%	6,85%	-7,26%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	621,9€	717,2€	-13,29%
Renta por m ² construido	7,9€	9,5€	-17,23%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	550,0€	620,0€	689,0€
Renta por m ² construido	6,4€	7,6€	9,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.714	1.143	571

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	191	8,36	595,0	-4,32	7,5	-4,59
Amorebieta-Etxano	509	22,28	643,6	3,49	7,7	-1,55
Berriz	89	3,89	576,0	-7,37	7,2	-8,58
Durango	1.045	45,73	646,2	3,91	8,5	7,67
Elorrio	201	8,80	557,5	-10,36	6,8	-13,00
Iurreta	108	4,73	613,6	-1,33	7,8	-0,66
Zaldibar	94	4,11	519,2	-16,52	6,2	-20,91
Municipios de menos de 2.500 habitantes	48	2,10	x	x	x	x

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)							% variación interanual					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Abadiño	546,0	540,1	555,0	560,9	x	586,9	x	-1,09	2,76	1,07	x	x	x
Amorebieta-Etxano	576,9	590,5	615,3	628,6	630,9	657,8	643,6	2,37	4,19	2,17	0,37	4,27	-2,15
Berriz	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Durango	574,7	588,1	603,2	622,6	620,5	634,7	650,3	2,32	2,56	3,23	-0,35	2,30	2,45
Elorrio	x	511,3	508,7	538,8	549,6	545,3	569,0	x	-0,51	5,91	2,02	-0,79	4,35
Iurreta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Zaldibar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional **A.F. de Bajo Deba**

Municipios

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

Población

71.682³³

N.º de municipios en el área

8

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³⁴	36.024	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.026	4.912	2,32%

³³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

³⁴ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



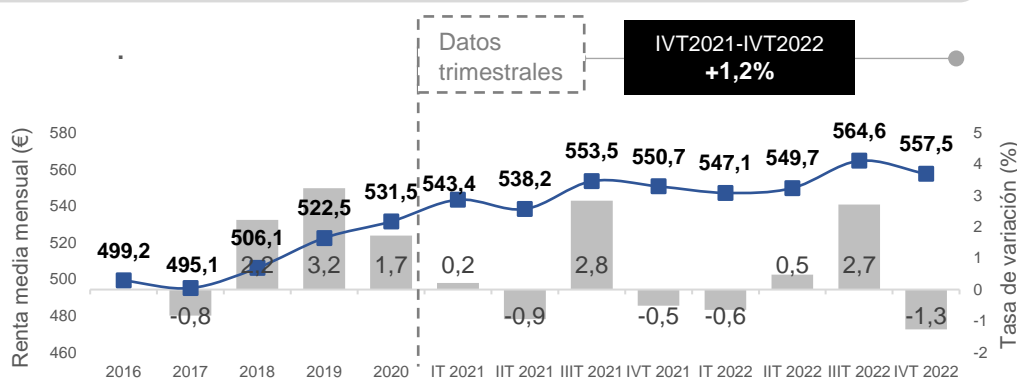
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.280	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	318	337	-5,51%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,33%	6,85%	-7,65%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	548,2€	717,2€	-23,57%
Renta por m ² construido	7,3€	9,5€	-22,87%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	497,2€	550,0€	610,0€
Renta por m ² construido	6,0€	7,3€	8,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.710	1.140	570

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	151	6,62	597,0	8,91	7,4	1,27
Eibar	1.090	47,81	565,3	3,12	7,6	3,60
Elgoibar	379	16,62	527,7	-3,74	6,7	-8,96
Ermua	378	16,58	540,0	-1,49	7,8	6,13
Mutriku	105	4,61	513,3	-6,36	6,8	-7,25
Soraluze/Placencia de las Armas	115	5,04	459,9	-16,11	6,1	-16,38
Municipios de menos de 2.500 habitantes	62	2,72	524,2	-4,37	6,8	-7,19

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)						% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deba	x	x	x	560,1	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Eibar	519,8	509,1	524,9	538,1	546,4	562,3	567,9	-2,07	3,12	2,50	1,56	2,90	1,01
Elgoibar	465,8	472,2	489,3	512,5	517,9	527,1	540,0	1,38	3,62	4,74	1,05	1,76	2,46
Ermua	491,5	499,9	483,6	512,0	531,8	539,1	548,6	1,73	-3,27	5,87	3,86	1,37	1,78
Mutriku	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Soraluze/Placencia de las Armas	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente


Área funcional A.F. de Busturialdea-Artibai

Área funcional	A.F. de Busturialdea-Artibai
Municipios	Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gautegiz Arteaga, Gernika-Lumo, Gizaburuaga, Ibarangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Mendata, Mendexa, Morga, Mundaka, Munitibar-Arbatzegi Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarroa, Sukarrieta, Ziortza-Bolibar
Población	71.801 ³⁵
N.º de municipios en el área	32

Mapa del Área Funcional

Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³⁶	41.954	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.843	4.912	18,96%

³⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

³⁶ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



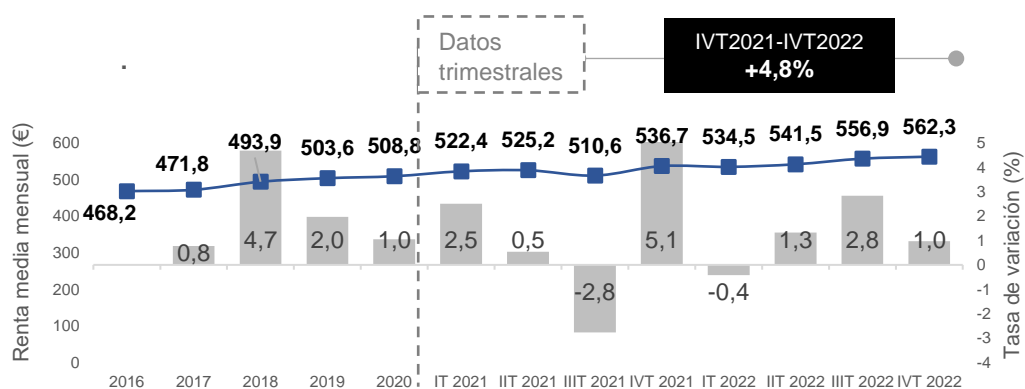
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	1.856	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	258	337	-23,21%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	4,42%	6,85%	-35,45%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	532,9€	717,2€	-25,70%
Renta por m ² construido	6,6€	9,5€	-30,09%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	468,1€	528,1€	600,0€
Renta por m ² construido	5,4€	6,6€	7,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.392	928	464

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	559	30,12	502,1	-5,77	6,6	-0,55
Gernika-Lumo	486	26,19	594,7	11,61	6,8	1,64
Lekeitio	180	9,70	531,9	-0,18	7,1	6,60
Markina-Xemein	132	7,11	516,3	-3,10	6,1	-8,48
Ondarroa	227	12,23	523,3	-1,79	7,1	7,33
Municipios de menos de 2.500 habitantes	272	14,66	502,9	-5,63	6,1	-8,67

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)						% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bermeo	440,4	443,0	459,9	467,2	477,8	505,7	515,2	0,58	3,82	1,59	2,26	5,84	1,88
Gernika-Lumo	518,8	522,1	555,8	573,6	574,1	587,1	618,1	0,63	6,46	3,21	0,09	2,26	5,29
Lekeitio	x	x	484,6	x	513,6	x	545,5	x	x	x	x	x	x
Markina-Xemein	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ondarroa	x	477,7	496,5	512,3	492,3	494,1	528,3	x	3,92	3,20	-3,91	0,35	6,93
Municipios de menos de 2.500 habitantes	442,9	455,8	488,4	477,1	467,4	500,2	511,7	2,90	7,16	-2,33	-2,03	7,02	2,31

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional	A.F. de Arratia
Municipios	Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri
Población	14.030 ³⁷
N.º de municipios en el área	8

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³⁸	7.521	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.361	4.912	9,14%

³⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

³⁸ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



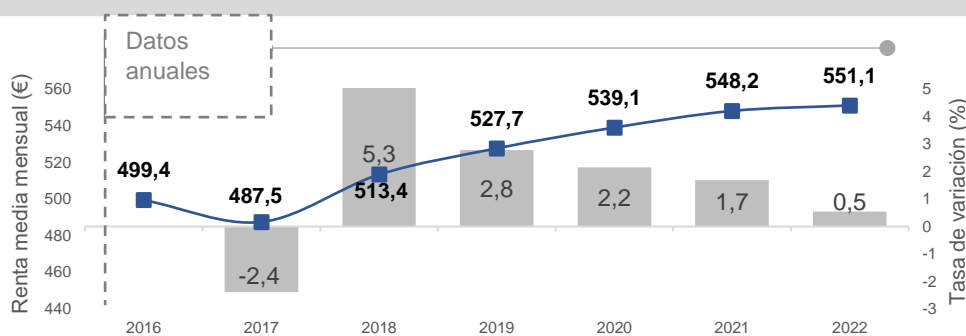
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	378	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	269	337	-19,96%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	5,03%	6,85%	-26,67%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	546,5€	717,2€	-23,80%
Renta por m ² construido	6,4€	9,5€	-33,06%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	500,0€	546,9€	600,9€
Renta por m ² construido	5,4€	6,2€	7,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	284	189	95

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	160	42,33	541,1	-1,00	6,0	-5,35
Lemoa	112	29,63	579,5	6,03	7,3	14,45
Municipios de menos de 2.500 habitantes	106	28,04	518,8	-5,08	6,0	-6,09

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)							% variación interanual					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Igorre	x	x	507,6	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Lemoa	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



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	11.736 ³⁹
N.º de municipios en el área	15

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁴⁰	9.359	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	7.975	4.912	62,36%

³⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

⁴⁰ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



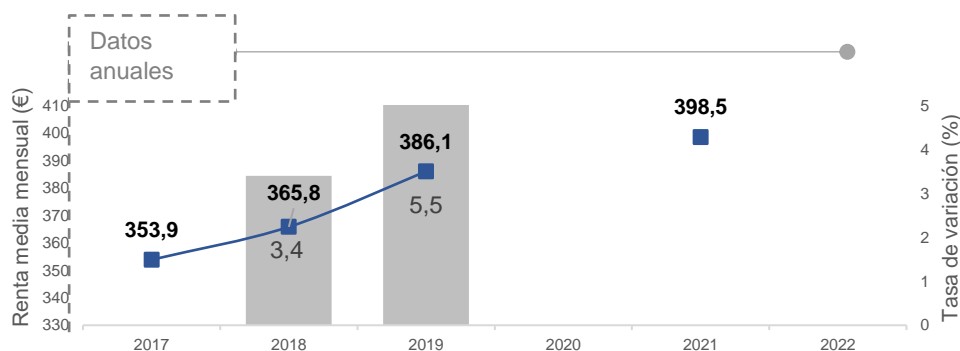
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	232	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	198	337	-41,27%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	2,48%	6,85%	-63,83%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	396,8€	717,2€	-44,67%
Renta por m ² construido	5,1€	9,5€	-46,18%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	328,3€	397,4€	440,8€
Renta por m ² construido	4,2€	5,0€	5,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	174	116	58

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



- Celda oculta para preservar el secreto estadístico

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	107	46,12	397,5	0,16	5,1	0,08
Municipios de menos de 2.500 habitantes	125	53,88	396,3	-0,14	5,1	-0,07

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)						% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Oyón-Oion	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional	A.F. de Ayala
Municipios	Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala/Aiara, Laudio/Llodio, Okondo, Orozko, Urduña/Orduña
Población	41.364 ⁴¹
N.º de municipios en el área	8

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁴²	21.361	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.164	4.912	5,14%

⁴¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

⁴² Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2021



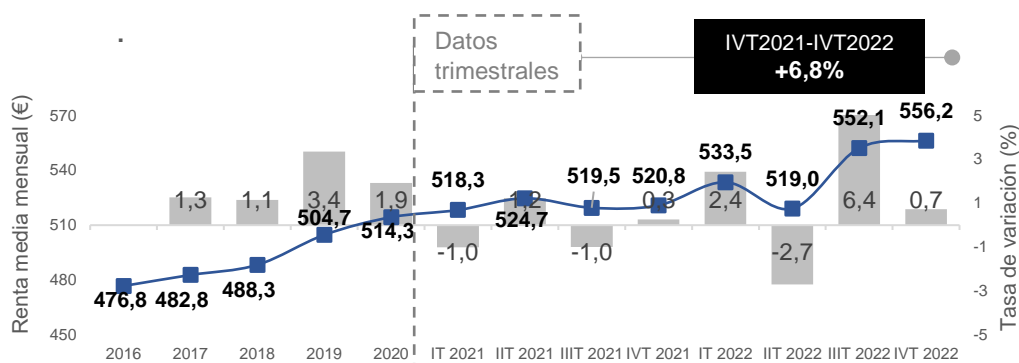
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	1.231	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	298	337	-11,59%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	5,76%	6,85%	-15,91%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	528,8€	717,2€	-26,26%
Renta por m ² construido	6,6€	9,5€	-30,66%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	459,5€	530,0€	600,0€
Renta por m ² construido	5,6€	6,5€	7,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	923	616	308

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



- Celda oculta para preservar el secreto estadístico

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	352	28,59	534,9	1,14	6,2	-5,92
Ayala/Aiara	28	2,27	x	x	x	x
Laudio/Llodio	553	44,92	555,7	5,08	7,2	8,84
Orozko	66	5,36	502,0	-5,07	5,4	-18,55
Urduña/Orduña	157	12,75	472,4	-10,68	6,6	0,20
Municipios de menos de 2.500 habitantes	75	6,09	476,0	-9,99	5,9	-11,18

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)							% variación interanual					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Amurrio	496,8	468,3	503,2	501,0	527,3	528,0	520,0	-5,73	7,45	-0,45	5,25	0,14	-1,52
Ayala/Aiara	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Laudio/Llodio	499,1	508,9	509,4	529,8	536,6	547,3	574,4	1,98	0,09	4,00	1,30	1,98	4,96
Orozko	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Urduña/Orduña	x	432,1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional	A.F. de Alto Deba
Municipios	Antzuola, Aramaio, Aretxabaleta, Arrasate/Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga, Oñati
Población	63.956 ⁴³
N.º de municipios en el área	9

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁴⁴	31.223	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.882	4.912	-0,61%

⁴³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

⁴⁴ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



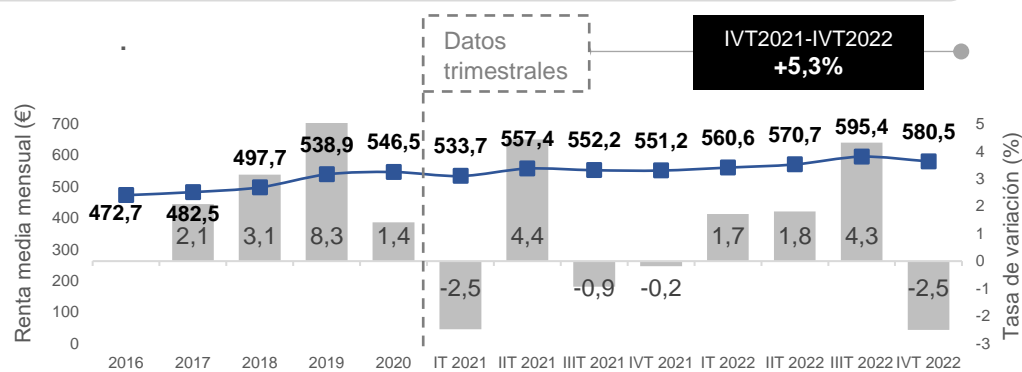
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	1.408	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	220	337	-34,60%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	4,51%	6,85%	-34,20%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	556,3€	717,2€	-22,44%
Renta por m ² construido	6,9€	9,5€	-27,71%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	492,2€	550,2€	615,8€
Renta por m ² construido	5,6€	6,7€	7,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.056	704	352

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



- Celda oculta para preservar el secreto estadístico

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	142	10,09	548,3	-1,43	6,6	-3,33
Arrasate/Mondragón	538	38,21	585,4	5,23	7,7	12,01
Bergara	335	23,79	540,8	-2,79	6,7	-3,10
Eskoriatza	75	5,33	563,9	1,37	6,7	-2,12
Oñati	241	17,12	537,5	-3,37	5,8	-15,32
Municipios de menos de 2.500 habitantes	77	5,47	483,4	-13,11	5,6	-18,76

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)						% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aretxabaleta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Arrasate/Mondragón	493,9	496,5	509,6	565,5	576,1	579,9	617,9	0,53	2,64	10,97	1,86	0,66	6,56
Bergara	456,4	474,0	495,0	527,2	525,1	541,5	537,4	3,86	4,42	6,52	-0,41	3,12	-0,74
Eskoriatza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Oñati	x	478,8	497,3	524,6	541,4	523,3	546,5	x	3,85	5,51	3,20	-3,35	4,43
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional	A.F. de Mungialdea
Municipios	Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka, Mungia
Población	27.251 ⁴⁵
N.º de municipios en el área	9

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁴⁶	14.541	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.336	4.912	8,64%

⁴⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

⁴⁶ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2021



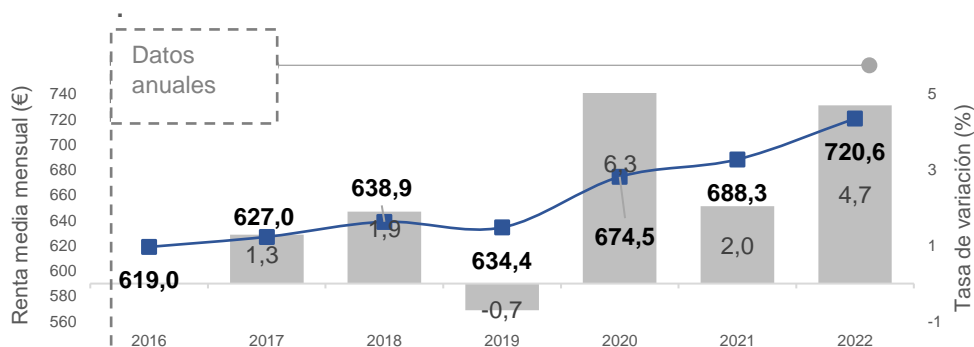
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	780	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	286	337	-14,97%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	5,36%	6,85%	-21,73%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	693,7€	717,2€	-3,27%
Renta por m ² construido	8,2€	9,5€	-14,22%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	614,3€	691,2€	754,7€
Renta por m ² construido	7,1€	8,0€	9,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	585	390	195

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	82	10,51	653,1	-5,85	7,7	-5,82
Mungia	634	81,28	701,6	1,14	8,3	1,46
Municipios de menos de 2.500 habitantes	64	8,21	665,7	-4,04	7,5	-7,40

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)						% variación interanual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bakio	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Mungia	620,3	631,9	647,2	641,7	686,8	694,2	722,7	1,87	2,42	-0,85	7,03	1,07	4,11
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente


Área funcional A.F. de Tolosaldea

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

Municipios

Población 47.955⁴⁷
 N.º de municipios en el área 28

Mapa del Área Funcional

Indicadores de Contexto
Parque de viviendas⁴⁸

Viviendas /10.000 hab.

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
	22.977	1.073.954	
	4.791	4.912	-2,45%

⁴⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

⁴⁸ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



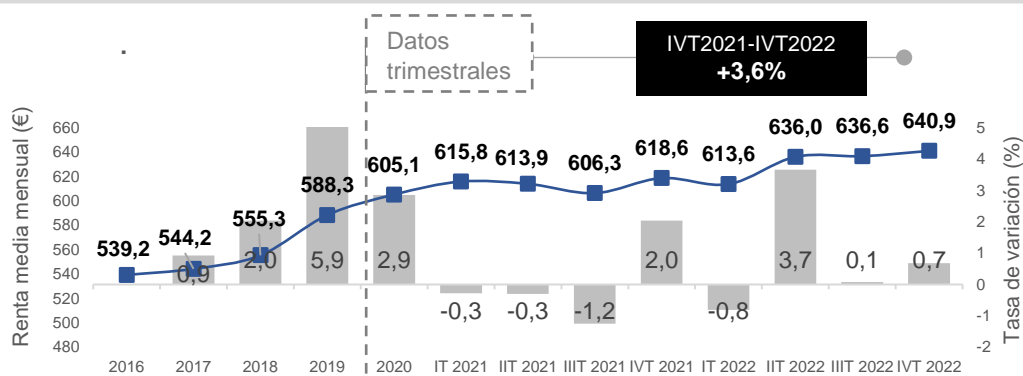
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	1.687	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	352	337	4,51%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	7,34%	6,85%	7,13%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	612,3€	717,2€	-14,62%
Renta por m ² construido	7,3€	9,5€	-23,64%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	535,1€	612,0€	685,0€
Renta por m ² construido	6,0€	7,1€	9,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.265	844	422

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	124	7,35	589,9	-3,66	7,0	-3,57
Tolosa	816	48,37	638,2	4,23	7,8	7,46
Villabona	268	15,89	603,9	-1,38	7,0	-3,66
Zizurkil	82	4,86	581,6	-5,02	6,8	-5,75
Municipios de menos de 2.500 habitantes	397	23,53	577,7	-5,65	6,5	-10,04

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)							% variación interanual					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ibarra	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tolosa	552,9	552,2	569,2	607,1	627,4	632,7	653,8	-0,12	3,07	6,66	3,34	0,85	3,33
Villabona	535,7	551,2	561,9	576,9	585,0	613,8	625,0	2,90	1,93	2,68	1,40	4,93	1,82
Zizurkil	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	516,9	531,4	542,0	567,5	583,4	564,9	601,8	2,82	1,99	4,71	2,80	-3,18	6,54

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Área funcional	A.F. de Urola Kosta
Municipios	Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa, Zumaia
Población	76.459 ⁴⁹
N.º de municipios en el área	11

Mapa del Área Funcional



Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁵⁰	36.419	1.073.954	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.763	4.912	-3,02%

⁴⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2022

⁵⁰ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2022



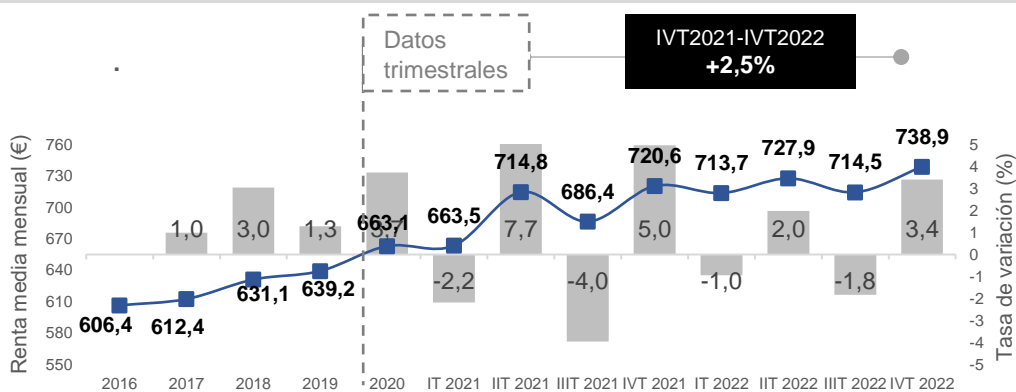
Contratos vigentes a 31-12-2022

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.541	73.603	
Fianzas /10.000 hab.	332	337	-1,27%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,98%	6,85%	1,80%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	691,6€	717,2€	-3,57%
Renta por m ² construido	8,0€	9,5€	-15,81%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	554,0€	678,4€	816,0€
Renta por m ² construido	5,8€	7,7€	9,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.906	1.271	635

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



Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-12-2022	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	386	15,19	529,8	-23,40	6,0	-25,04
Azpeitia	397	15,62	558,1	-19,30	5,8	-27,27
Getaria	125	4,92	686,6	-0,73	8,7	9,05
Orio	255	10,04	713,5	3,17	8,3	3,58
Zarautz	866	34,08	831,9	20,28	10,0	25,53
Zestoa	107	4,21	587,4	-15,07	6,1	-23,16
Zumaia	346	13,62	716,3	3,57	8,2	1,86
Municipios de menos de 2.500 habitantes	59	2,32	610,6	-11,72	5,8	-27,30

Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Precio medio (€)							% variación interanual					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Azkoitia	466,1	467,7	492,1	490,1	514,9	536,3	562,4	0,33	5,23	-0,42	5,06	4,17	4,86
Azpeitia	497,3	499,1	524,8	515,9	519,6	570,7	574,0	0,37	5,15	-1,68	0,72	9,84	0,58
Getaria	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Orio	622,2	639,4	644,4	681,8	699,2	750,7	746,3	2,76	0,78	5,80	2,55	7,36	-0,58
Zarautz	735,5	732,9	771,3	790,3	802,6	822,4	861,7	-0,35	5,24	2,46	1,56	2,47	4,77
Zestoa	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Zumaia	604,4	627,5	639,5	657,6	694,1	724,3	774,5	3,82	1,91	2,84	5,54	4,35	6,94
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



6.- ASPECTOS METODOLÓGICOS

Los contratos de arrendamiento suscritos en Euskadi a partir del 26 de septiembre de 2015 (incluido ese día), deben depositar obligatoriamente la fianza establecida según se recoge en el [artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#), y 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, a su vez, 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. No obstante y de momento, los principales análisis consisten 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 m² construido**, lo que permite examinar los datos de forma más homogénea sin que interfiera la dimensión de las viviendas.

De cara a preservar la confidencialidad de la difusión y la fiabilidad de las estimaciones se limita para su publicación a un mínimo de 5 inmuebles para indicar el número de depósitos registrados en un área geográfica, y un mínimo de 50 inmuebles para ofrecer información relativa a la renta de alquiler por m² 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 m² 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](#)