

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2
0
2
5

Estadística del mercado de
alquiler (EMAL)

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

Informe anual 2025

*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Vivienda y Agenda Urbana*



INDICE

1.-	Situación del alquiler de vivienda libre en Euskadi	3
2.-	Análisis específico por territorio histórico	5
	Álava	5
	Bizkaia	6
	Gipuzkoa	7
3.-	Análisis por estratos de población	8
4.-	Análisis en las capitales vascas	11
	Vitoria-Gasteiz	12
	Bilbao	16
	Donostia / San Sebastián	21
5.-	Análisis general por áreas funcionales	25
	A.F. de Álava Central	28
	A.F. de Encartaciones	31
	A.F. de Goierri	34
	A.F. de Bilbao Metropolitano	37
	A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa	41
	A.F. de Durangaldea	44
	A.F. de Bajo Deba	47
	A.F. de Busturialdea-Artibai	50
	A.F. de Arratia	53
	A.F. de Rioja Alavesa	56
	A.F. de Ayala	59
	A.F. de Alto Deba	62
	A.F. de Mungialdea	65
	A.F. de Tolosaldea	68
	A.F. de Urola Kosta	71
6.-	Aspectos metodológicos	74
7.-	Definiciones	76

Para más información:

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico
C/Donostia / San Sebastián, 1 - 01010 Vitoria-Gasteiz

Teléfono: +34-945-01 69 61;

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

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus



1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) constata que a 31 de diciembre de 2025 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de **91.440 contratos** de alquiler libre (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 3.244 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 1.674 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 **86.522 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 2025.**

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

Tipo de contrato			Territorio Histórico			Total
			Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	
Vivienda Habitual	Tipo de uso	Colectivo	12.244	31.351	42.927	86.522
		Unifamiliar	408	530	736	1.674
	Total		12.652	31.881	43.663	88.196
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	483	1.238	1.423	3.144
		Unifamiliar	15	48	37	100
	Total		498	1.286	1.460	3.244
Total	Tipo de uso	Colectivo	12.727	32.589	44.350	89.666
		Unifamiliar	423	578	773	1.774
	Total		13.150	33.167	45.123	91.440

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

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 2025 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -correspondientes a viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 86.522 asociadas a contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado). Por territorios, el 14,2% de las viviendas alquiladas se sitúan en Álava (12.244 fianzas), el 36,2% (31.351 fianzas) en Gipuzkoa y el mayor número de depósitos (49,6% correspondiente a 42.927 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.

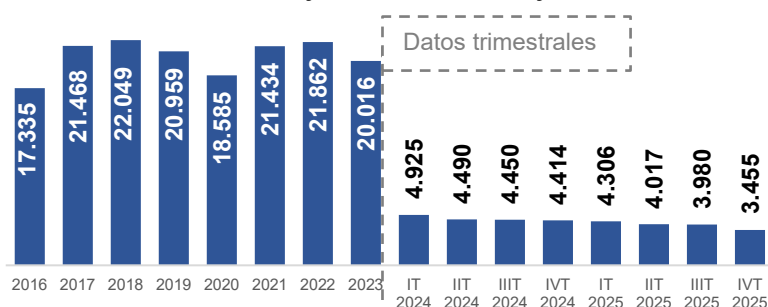
³ Todas las tablas y gráficos representados en este informe provienen de esta misma fuente de información, excepto los explícitamente señalados.

Euskadi⁴

La **renta media** de estos contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) en Euskadi, vigentes a 31 de diciembre de 2025 y asociados a viviendas colectivas, se sitúa en **801,4€ mensuales**.

Por su parte, las fianzas constituidas en el **último trimestre de 2025** alcanzan una renta media de **885,5€**, lo que supone un 6,1% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior (834,6€). En el precio por m² construido se observa, sin embargo, un ligero decrecimiento interanual (-1,4%), que pasa de los 11,2 €/m² en el cuarto trimestre de 2024 a 11,1 €/m² en el mismo período de 2025⁵.

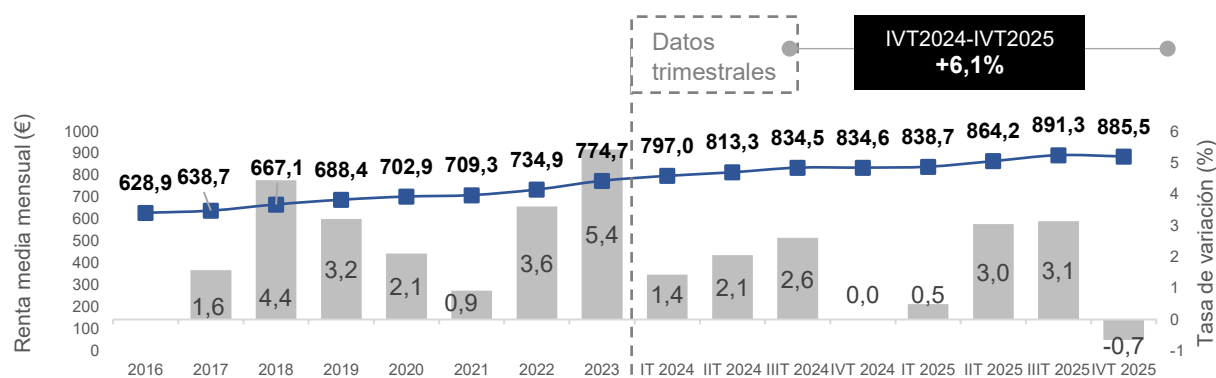
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



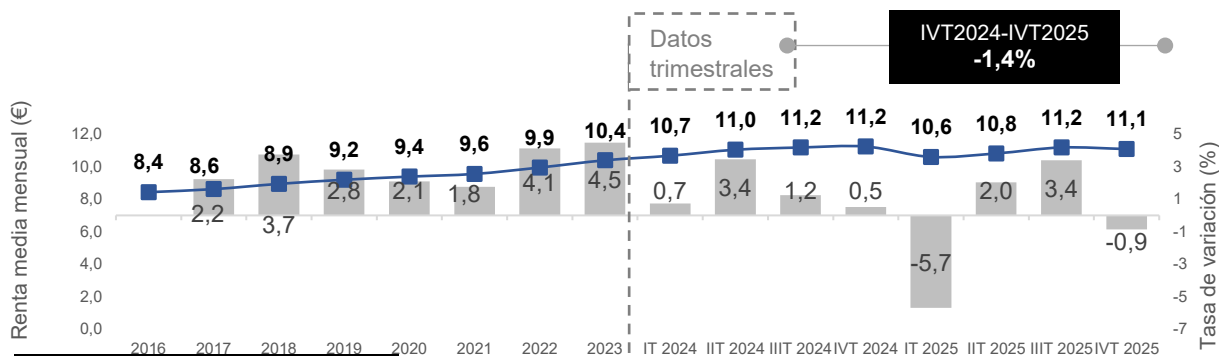
Fianzas vigentes y renta media
mensual a 31 de diciembre de 2025



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



Renta por m² construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



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

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



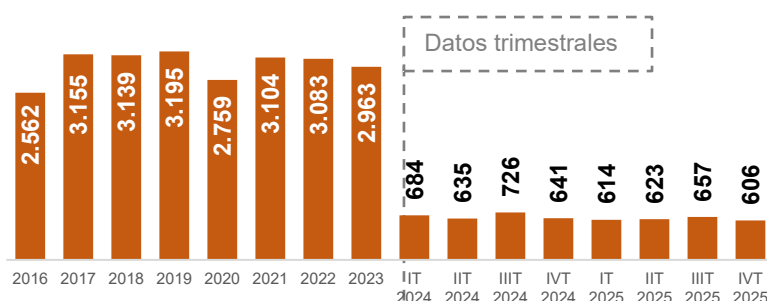
2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁶

Álava

En Álava, con un total de 12.244 contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 31 de diciembre de 2025, la renta media mensual es de **727,2€**. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por m² (9,2€/m²).

El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el cuarto trimestre de 2025 (807,1€) presenta un leve descenso del 1,1% con respecto al trimestre anterior y aumenta un +5,9% en relación con el mismo trimestre de 2024. El precio por m² baja un 0,8% en su comparación inter trimestral, situándose en 9,3 €/m² y registra un mayor descenso (-7,3%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

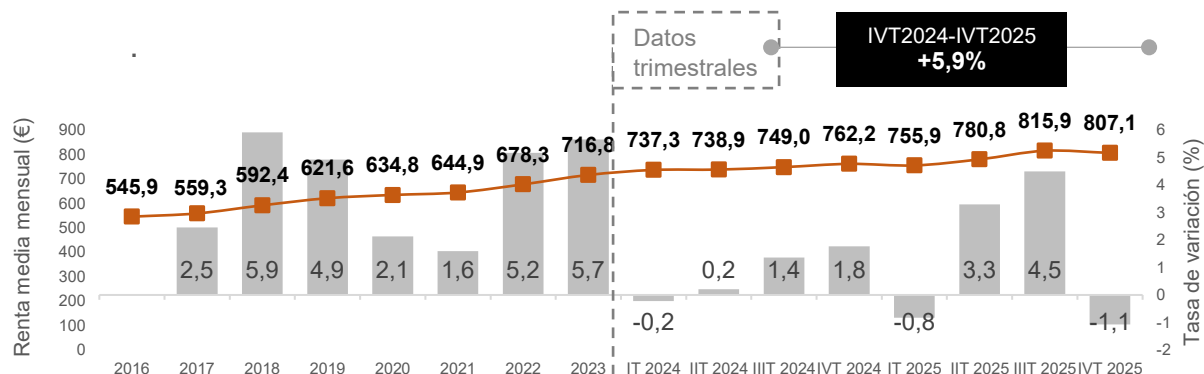
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



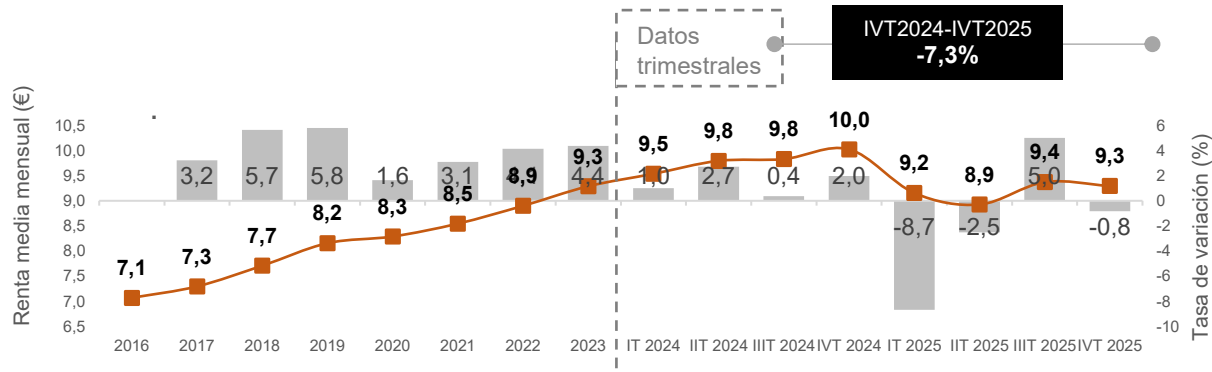
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2025



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



Renta por m² construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



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

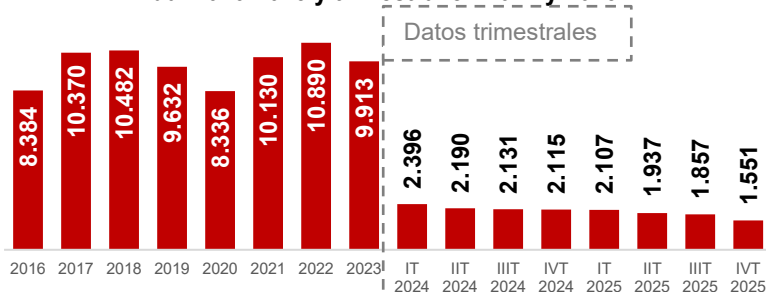


Bizkaia

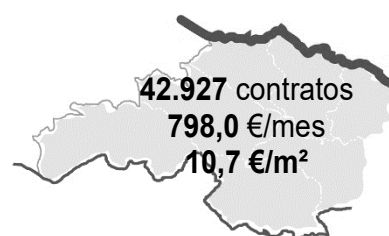
A 31 de diciembre de 2025 se encuentran 42.927 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los **798,0€** y una renta por m² construido de 10,7€/m².

En cuanto a las fianzas constituidas en el cuarto trimestre de 2025, se advierte un incremento de los precios de alquiler en la comparativa con el tercer trimestre del mismo año (+2,1%), y un incremento relativo del 10,5% en el análisis interanual, alcanzando los 909,4€ en este último trimestre de 2025. Con respecto a la evolución del precio por m² de las nuevas fianzas, éste baja un 3,8% con respecto al cuarto trimestre de 2024 y aumenta ligeramente (+1,4%) en relación con el tercer trimestre de 2025, situándose en 10,9€/m².

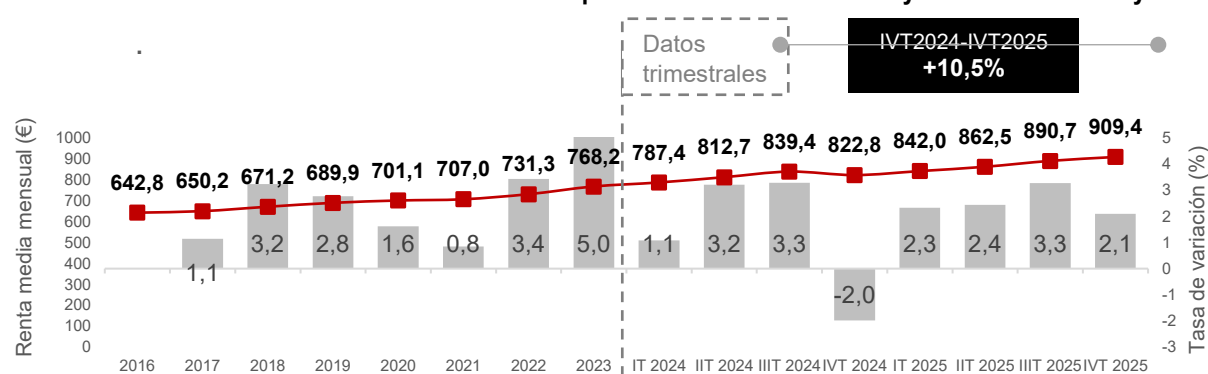
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



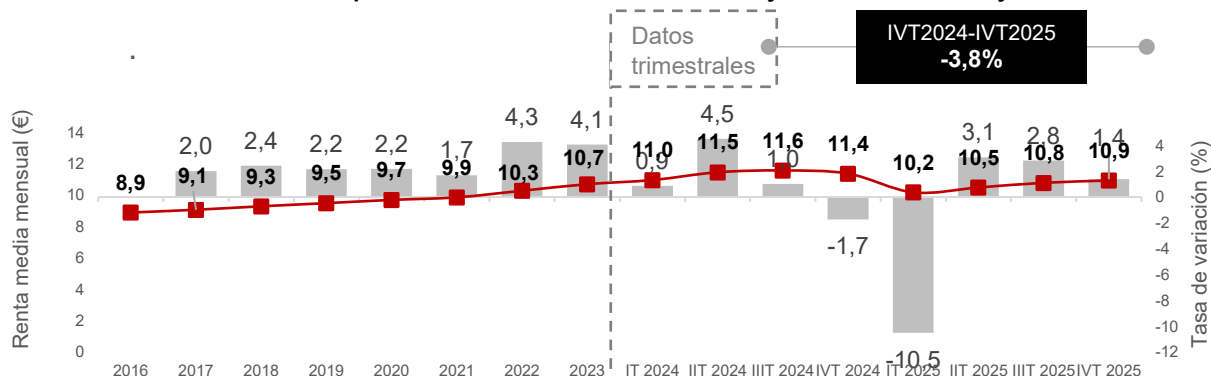
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2025



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



Renta por m² construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



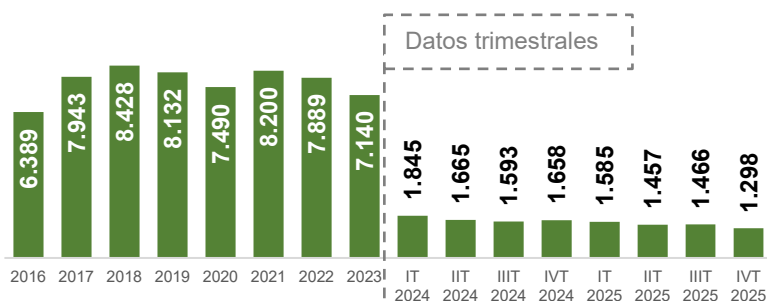


Gipuzkoa

Gipuzkoa registra, en sus 31.351 contratos vigentes a 31/12/2025, la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (**835,2 €/mes**). El precio medio por m² de este territorio (10,7 €/m²) se sitúa en una cantidad similar a la constatada en Bizkaia.

La renta media de las fianzas constituidas en el cuarto trimestre de 2025 alcanza los 894,1€. Esta cantidad es inferior a la registrada en el trimestre anterior (-3,5%) pero algo más elevada desde la perspectiva interanual (+2,0%). El precio de alquiler por m² (12,1€/m²) baja tres puntos porcentuales (-3,2%) con respecto al tercer trimestre de 2025 y aumenta casi hasta los cinco puntos (+4,9%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

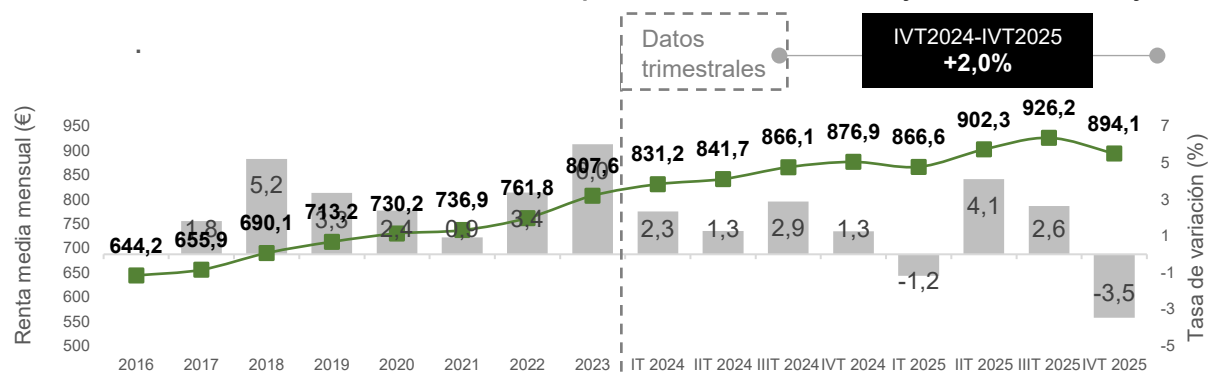
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



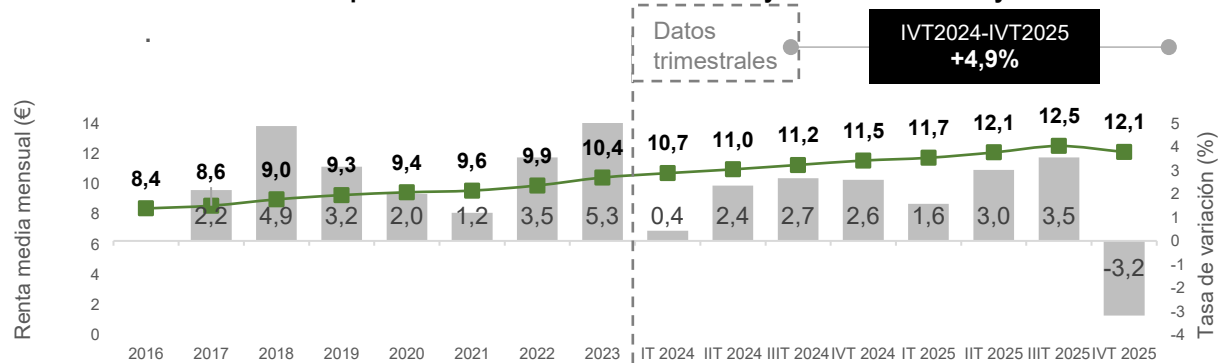
Fianzas vigentes y renta media
mensual a 31 de diciembre de 2025



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



Renta por m² construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



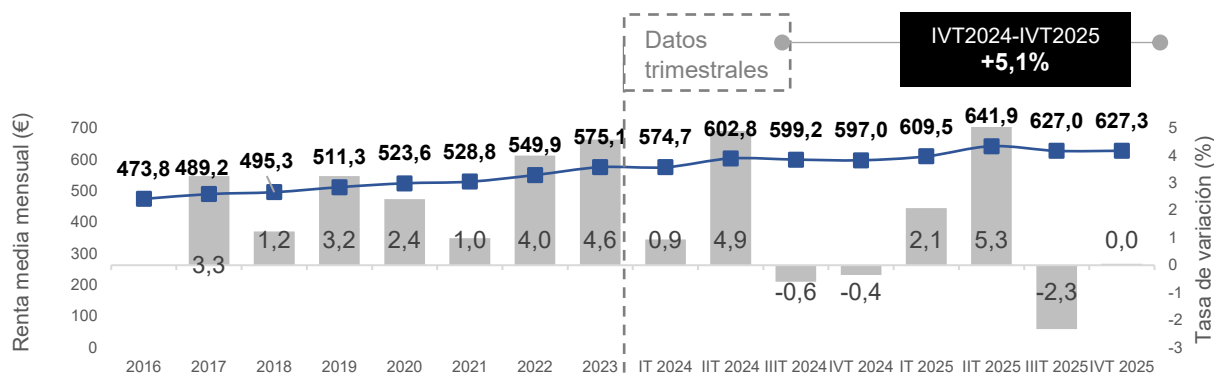
3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁷

El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el **cuarto trimestre de 2025** ofrece cifras que oscilan desde los 627,3 €/mes (de los municipios de menos de 2.500 habitantes), a los 914,7 €/mes (de las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes); y rentas de 979,0 €/mes registradas por término medio en las poblaciones de más de 100.000 habitantes (Barakaldo y capitales de los tres territorios históricos).

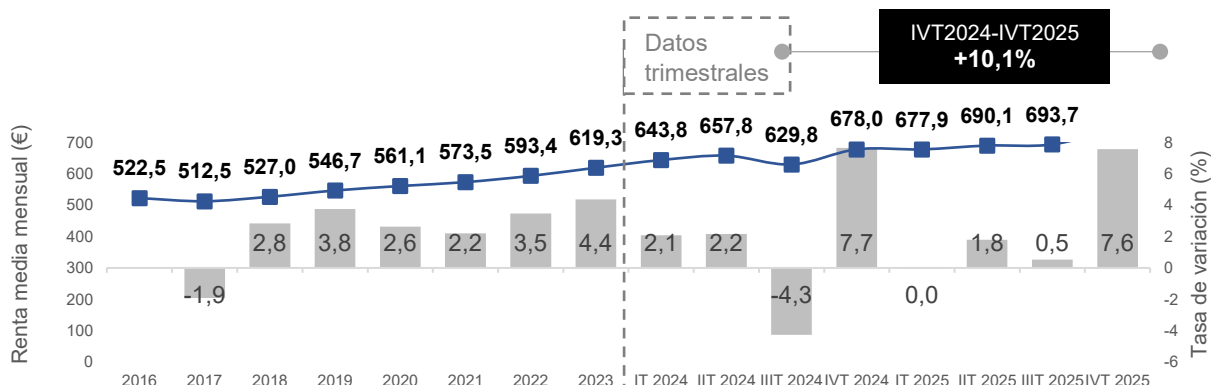
El mayor incremento, en términos trimestrales, se registra en los municipios de 2.500 a 5.000 habitantes (+7,6%) y en el otro extremo con una ligera bajada en los precios del 2,1% se encuentran los municipios de entre 20.001 a 40.000 habitantes

En relación con el cuarto trimestre de 2024 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 (+10,1%) seguido del registrado en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes (+8,9%) y en los de entre 10.001 y 20.000 habitantes (+6,3%).

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



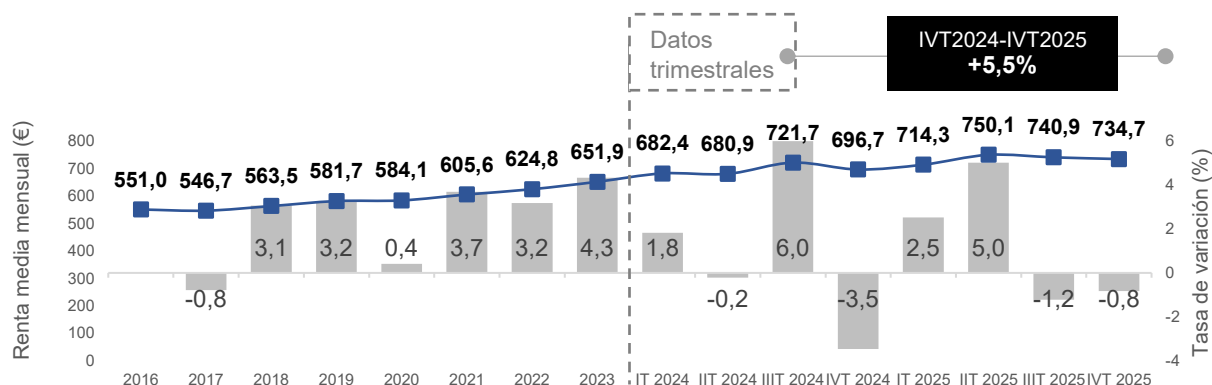
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025**



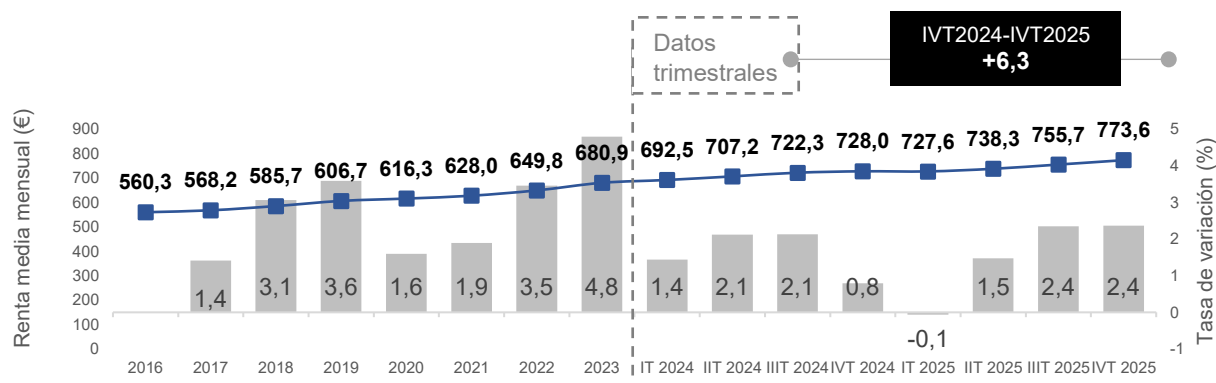
⁷ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



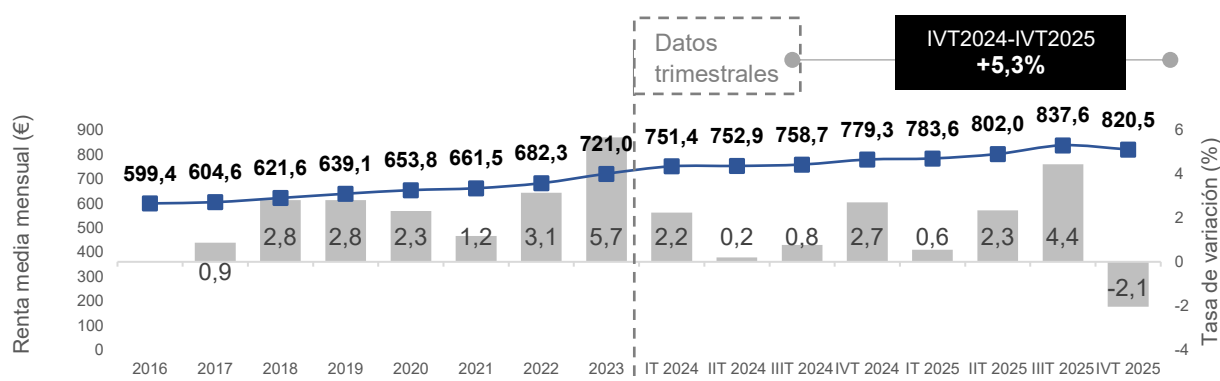
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



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

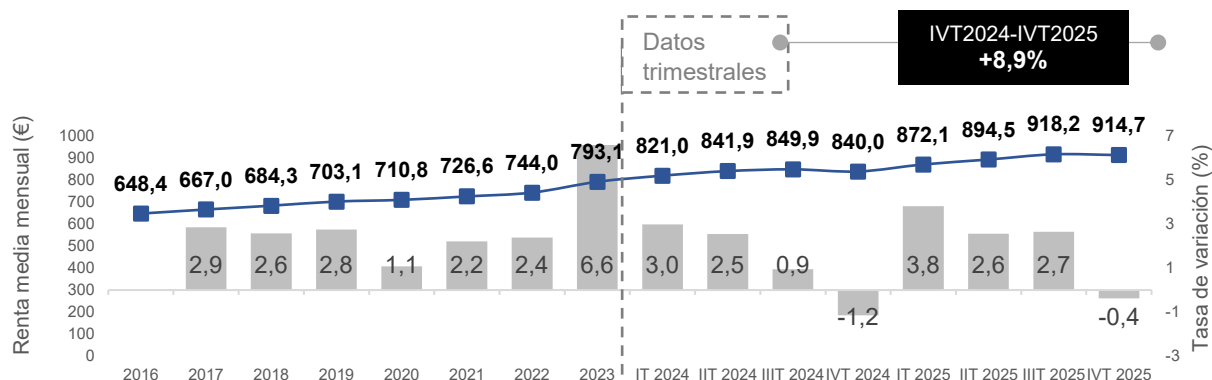


Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025

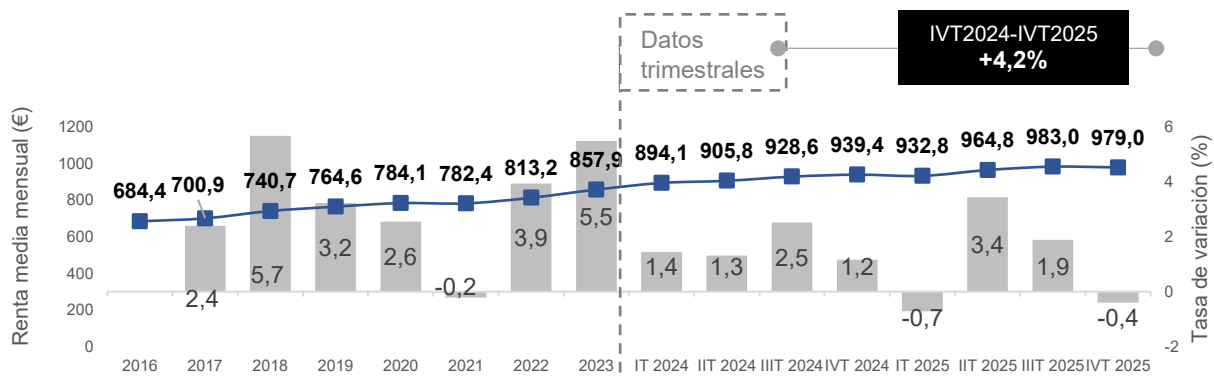




Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitantes.
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025





4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁸

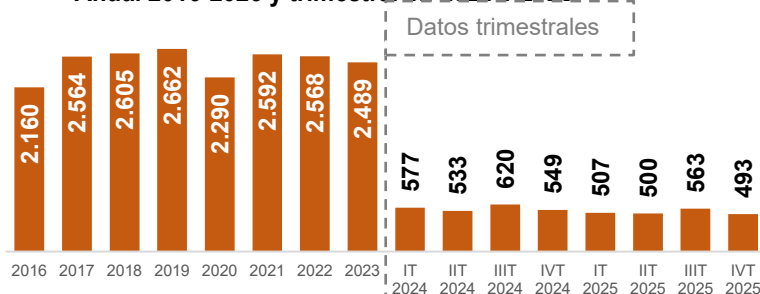
Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,1% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y mantiene un porcentaje similar (11,9%) en cuanto a fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2025 (10.111 fianzas) con respecto al total de Comunidad Autónoma Vasca.

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de **764,1 €/mes**, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 596,4 €/mes que se registran en *la Zona Rural Noroeste*, a los 911,8 €/mes del barrio de *Zabalgana*.

Los contratos incorporados en el último trimestre de 2025 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 851,2 €/mes de renta con un crecimiento interanual del 6,6%.

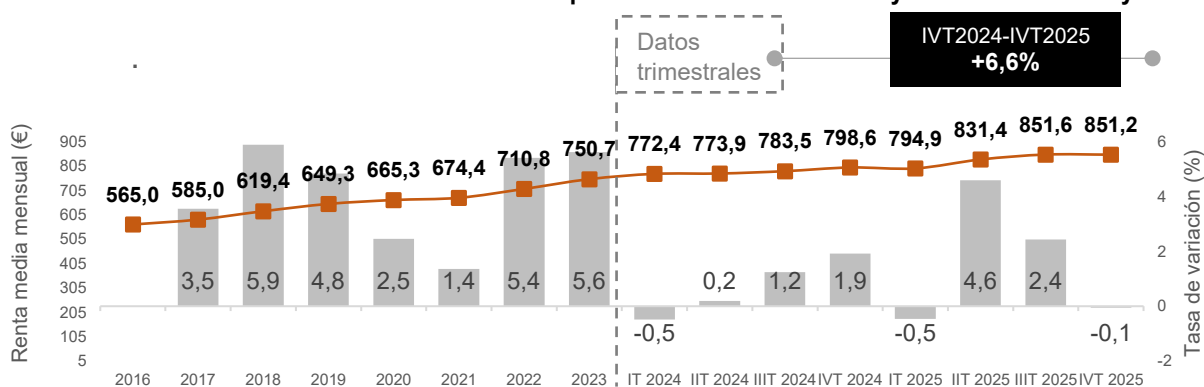
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



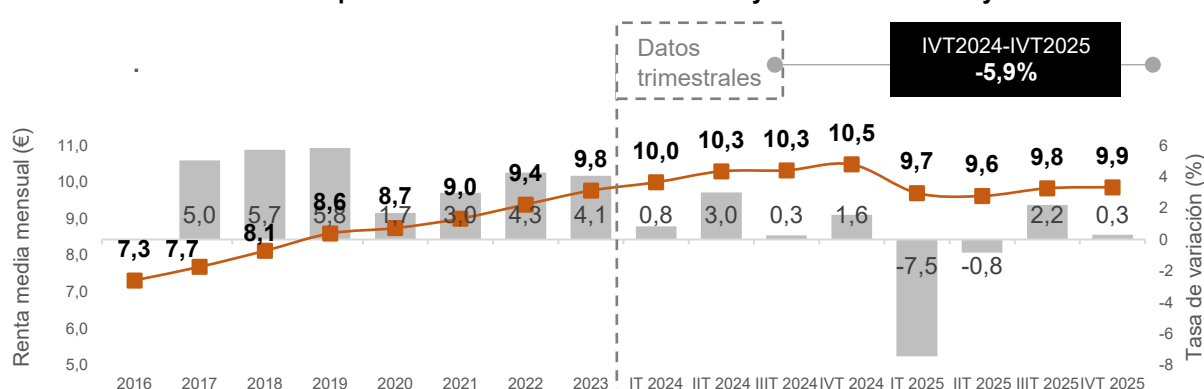
Fianzas vigentes y renta media mensual a 31 de diciembre de 2025

10.111 contratos
764,1 €/mes
9,7 €/m²

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



Renta por m² construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



⁸ 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	253.956
Estrato de Población	Más de 100.000 hab. ⁹

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Parque de viviendas¹⁰	120.459	127.426	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.743	4.874	-2,69%

Contratos vigentes a 31-12-2025

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	10.111	11.992	
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	398	459	-13,21%
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	8,39%	9,41%	-10,81%
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	764,1€	901,6€	-15,25%
<i>Renta por m² construido</i>	9,7€	11,9€	-18,75%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	661,0€	759,7€	850,0€
Renta por m² construido	8,1€	9,5€	11,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.583	5.056	2.528

⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

¹⁰ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-12-2025

		Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
		N.º Fianzas	% sobre fianzas Vitoria-Gasteiz	Precio medio €	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz
Distrito							
	DISTRITO 01	3.131	30,97	740,0	-3,16	10,11	4,2
	DISTRITO 02	1.838	18,18	819,1	7,20	9,74	0,4
	DISTRITO 03	1.805	17,85	746,2	-2,35	9,24	-4,8
	DISTRITO 04	1.840	18,20	750,4	-1,79	9,92	2,2
	DISTRITO 05	1.423	14,07	795,0	4,04	9,15	-5,8
	DISTRITO 06	74	0,73	619,8	-18,89	8,75	-9,9
Barrio							
001	Alde Zaharra / Casco Viejo	1.060	10,48	683,1	-10,59	10,75	10,8
002	Zabalgunea / Ensanche	581	5,75	872,8	14,22	10,92	12,5
003	Lovaina	473	4,68	821,8	7,56	10,12	4,3
004	Koroatzea / Coronación	963	9,52	730,8	-4,36	9,41	-3,1
005	El Pilar	527	5,21	729,4	-4,54	9,28	-4,4
006	Gazalbide	31	0,31	855,8	12,00	7,30	-24,8
007	Txagorritxu	412	4,07	787,0	2,99	9,30	-4,2
008	San Martin / San Martín	237	2,34	906,8	18,68	8,90	-8,3
009	Zaramaga	646	6,39	720,0	-5,77	9,49	-2,3
010	Anglo-Vasco	264	2,61	769,9	0,76	9,24	-4,8
011	Arantzabela	65	0,64	760,1	-0,52	9,06	-6,7
012	Done Jakue / Santiago	101	1,00	780,7	2,17	8,86	-8,7
013	Aranbizkarra	426	4,21	748,8	-2,00	8,85	-8,8
014	Arana	200	1,98	714,4	-6,51	9,51	-2,0
015	Babesgabetuak / Desamparados	328	3,24	800,6	4,78	10,20	5,0
016	Judimendi	481	4,76	743,1	-2,74	9,90	2,0
017	Santa Luzia / Santa Lucia	283	2,80	749,4	-1,92	9,55	-1,6
018	Adurtza	333	3,29	719,0	-5,90	9,96	2,6
019	San Kristobal / San Cristóbal	402	3,98	742,3	-2,85	9,90	2,0
020	Mendizorrotza	80	0,79	861,8	12,79	11,42	17,6
021	Ariznabarra	417	4,12	749,9	-1,85	10,12	4,3
022	Ehari-Gobeo / Ali-Gobeo	40	0,40	688,0	-9,95	8,78	-9,5
023	Santsomendi / Sansomendi	543	5,37	794,9	4,04	8,93	-8,0
024	Lakua-Arriaga	766	7,58	812,5	6,34	9,34	-3,8
025	Abetxuko	74	0,73	674,0	-11,79	8,98	-7,5
026	Ekialdeko Landagunea / Zona Rural Este	33	0,33	634,2	-17,00	9,85	1,5
027	Ipar Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Noroeste	30	0,30	596,4	-21,95	7,78	-19,9
028	Hego Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Suroeste	11	0,11	x	x	x	x
029	Zabalgana	188	1,86	911,8	19,33	9,80	0,9
030	Salburua	103	1,02	871,4	14,05	9,34	-3,8
031	Goikolarra	13	0,13	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ¹¹									
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Distrito											
	DISTRITO 01	549,9	565,9	597,6	631,5	646,0	658,1	697,4	726,3	756,5	806,2
	DISTRITO 02	601,2	634,9	669,6	696,5	713,7	713,7	743,8	782,7	825,1	912,0
	DISTRITO 03	552,2	573,6	599,5	640,4	647,9	661,6	700,2	735,5	768,3	804,8
	DISTRITO 04	549,6	568,9	607,0	636,0	653,3	665,5	697,0	755,1	771,3	792,3
	DISTRITO 05	589,2	601,8	646,2	666,1	696,2	696,5	738,3	782,8	823,3	865,8
	DISTRITO 06	499,4	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Barrio											
001	Alde Zaharra / Casco Viejo	499,6	511,0	534,0	578,1	599,2	611,3	653,1	668,3	701,3	722,1
002	Zabalgunea / Ensanche	665,4	676,3	710,5	734,9	732,2	753,5	805,8	835,9	874,9	936,9
003	Lovaina	604,5	643,4	672,9	707,5	719,3	724,4	764,2	781,8	838,6	890,3
004	Koroatzea / Coronación	536,7	552,6	601,9	624,7	662,3	652,2	693,4	722,1	751,6	795,4
005	El Pilar	533,8	565,1	586,6	621,9	635,2	656,1	674,0	707,4	763,4	813,8
006	Gazalbide	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
007	Txagorritxu	590,3	600,7	644,3	661,8	687,5	659,7	721,8	751,6	803,2	869,7
008	San Martin / San Martín	664,9	685,7	741,0	792,7	797,2	785,1	804,3	856,5	963,8	1.016,0
009	Zaramaga	527,5	545,7	583,5	617,2	625,0	635,3	669,8	710,4	750,2	769,4
010	Anglo-Vasco	562,9	583,5	616,1	674,2	672,9	656,2	726,7	748,1	775,2	841,4
011	Arantzabela	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
012	Done Jakue / Santiago	x	x	x	x	x	702,3	751,7	x	x	x
013	Aranbizkarra	547,8	584,2	596,8	641,0	667,4	669,7	687,4	739,1	753,2	821,0
014	Arana	534,0	544,0	571,6	598,8	606,5	648,1	671,0	710,2	745,1	761,7
015	Babesgabetuak / Desamparados	582,7	595,0	656,8	684,3	691,7	700,4	746,9	776,1	804,5	850,7
016	Judimendi	530,6	562,6	599,0	625,1	635,9	652,9	689,9	746,4	752,8	763,3
017	Santa Luzia / Santa Lucia	564,2	578,0	612,5	653,6	664,3	669,4	713,8	760,7	763,7	764,0
018	Adurtza	529,7	544,4	577,1	591,7	627,9	637,1	649,2	728,3	777,4	767,3
019	San Kristobal / San Cristóbal	556,7	572,2	610,8	637,8	648,8	673,3	693,8	760,4	760,7	810,4
020	Mendizorrotza	x	654,6	x	x	x	x	x	x	x	x
021	Ariznabarra	559,9	593,3	620,7	653,7	663,6	690,1	700,2	713,2	756,2	834,2
022	Ehari-Gobeo / Ali-Gobeo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
023	Santsomendi / Sansomendi	596,1	605,5	642,8	670,6	698,0	697,0	727,5	787,9	818,6	879,7
024	Lakua-Arriaga	609,3	616,8	665,3	671,9	706,7	708,0	764,2	790,4	846,0	868,6
025	Abetxuko	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
026	Ekialdeko Landagunea / Zona Rural Este	517,1	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
028	Hego Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Suroeste	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
029	Zabalgana	659,2	698,0	741,6	741,1	775,7	780,6	803,5	870,3	885,7	998,9
030	Salburua	x	682,7	x	724,8	x	x	x	x	x	x
031	Goikolarra	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

¹¹ 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.



		% variación interanual									
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Distrito											
	DISTRITO 01	2,92	5,59	5,69	2,30	1,86	5,98	4,15	4,15	6,57	
	DISTRITO 02	5,60	5,46	4,02	2,47	0,00	4,22	5,23	5,42	10,53	
	DISTRITO 03	3,87	4,52	6,82	1,17	2,11	5,84	5,04	4,46	4,76	
	DISTRITO 04	3,52	6,69	4,79	2,71	1,88	4,74	8,33	2,15	2,72	
	DISTRITO 05	2,14	7,38	3,08	4,52	0,04	6,01	6,02	5,18	5,17	
	DISTRITO 06	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Barrio											
	001	Alde Zaharra / Casco Viejo	2,29	4,49	8,26	3,65	2,02	6,84	2,32	4,94	2,97
	002	Zabalgunea / Ensanche	1,63	5,07	3,43	-0,36	2,90	6,95	3,73	4,67	7,09
	003	Lovaina	6,43	4,58	5,15	1,68	0,71	5,49	2,31	7,25	6,17
	004	Koroatzea / Coronación	2,96	8,92	3,79	6,01	-1,52	6,32	4,13	4,08	5,84
	005	El Pilar	5,87	3,80	6,01	2,14	3,28	2,73	4,97	7,92	6,59
	006	Gazalbide	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	007	Txagorritxu	1,75	7,26	2,72	3,88	-4,04	9,42	4,12	6,87	8,28
	008	San Martin / San Martín	3,13	8,06	6,98	0,57	-1,52	2,44	6,49	12,53	5,41
	009	Zaramaga	3,46	6,92	5,78	1,26	1,65	5,44	6,06	5,59	2,56
	010	Anglo-Vasco	3,66	5,58	9,43	-0,19	-2,48	10,74	2,95	3,62	8,54
	011	Arantzabela	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	012	Done Jakue / Santiago	x	x	x	x	x	7,04	x	x	x
	013	Aranbizkarra	6,65	2,15	7,41	4,13	0,34	2,65	7,51	1,91	9,00
	014	Arana	1,87	5,08	4,75	1,29	6,86	3,54	5,83	4,91	2,23
	015	Babesgabetuak / Desamparados	2,11	10,40	4,17	1,09	1,27	6,63	3,92	3,65	5,74
	016	Judimendi	6,02	6,47	4,37	1,72	2,68	5,66	8,20	0,85	1,40
	017	Santa Luzia / Santa Lucia	2,43	5,97	6,72	1,64	0,75	6,65	6,56	0,40	0,04
	018	Adurtza	2,78	6,00	2,53	6,11	1,47	1,90	12,19	6,75	-1,30
	019	San Kristobal / San Cristóbal	2,80	6,74	4,42	1,72	3,79	3,03	9,60	0,04	6,53
	020	Mendizorrotza	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	021	Ariznabarra	5,96	4,62	5,32	1,51	4,00	1,47	1,85	6,03	10,32
	022	Ehari-Gobeo / Ali-Gobeo	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	023	Santsomendi / Sansomendi	1,58	6,15	4,33	4,08	-0,14	4,39	8,29	3,90	7,46
	024	Lakua-Arriaga	1,22	7,88	0,99	5,18	0,18	7,94	3,44	7,03	2,67
	025	Abetxuko	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	026	Ekialdeko Landagunea / Zona Rural Este	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
	028	Hego Mendebaldeko Landagunea / Zona Rural Suroeste	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	029	Zabalgana	5,89	6,24	-0,07	4,67	0,64	2,94	8,31	1,77	12,78
	030	Salburua	x	x	x	x	x	x	x	x	x
031	Goikolarra	x	x	x	x	x	x	x	x	x	



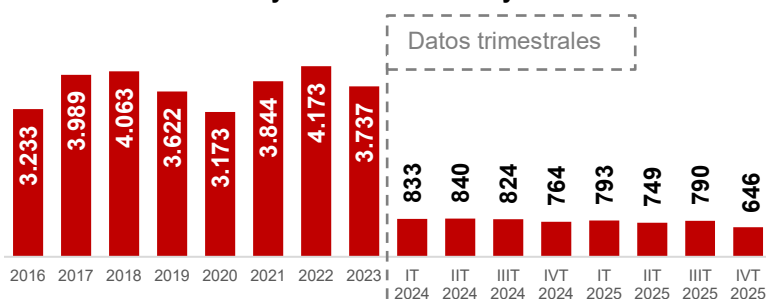
Bilbao

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 2025 algo superior: 18,9% (con 16.077 contratos).

Entre los barrios, el de menor renta de alquiler en ese periodo es *Iturigorri-Peñasca* (597,8 €/mes) y el de mayor renta, casi doblando esta cantidad, es el barrio de *Indautxu* (1.151,1 €/mes). La renta media de la capital alcanza los **883,3 €/mes**.

Entre el cuarto trimestre de 2024 y el de 2025, el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas se ha incrementado notablemente (+8,6%) superando por primera vez los 1.000€ (1.011,1€ mensuales).

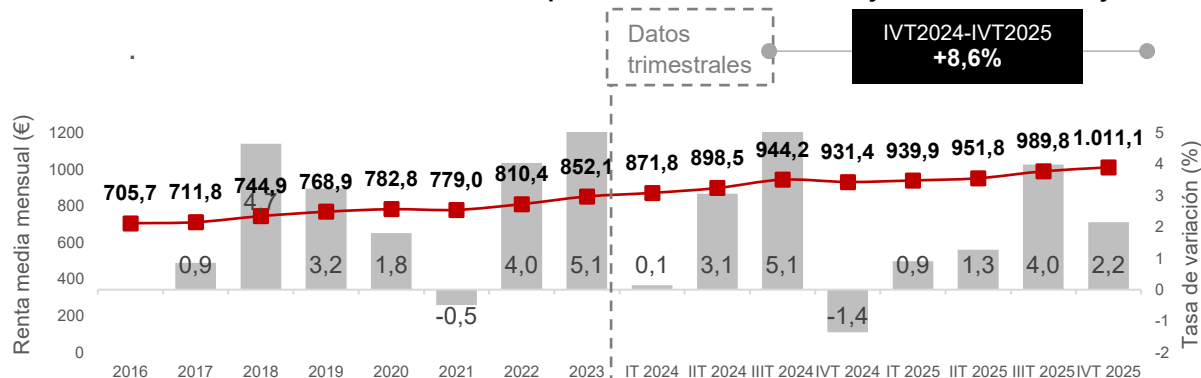
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



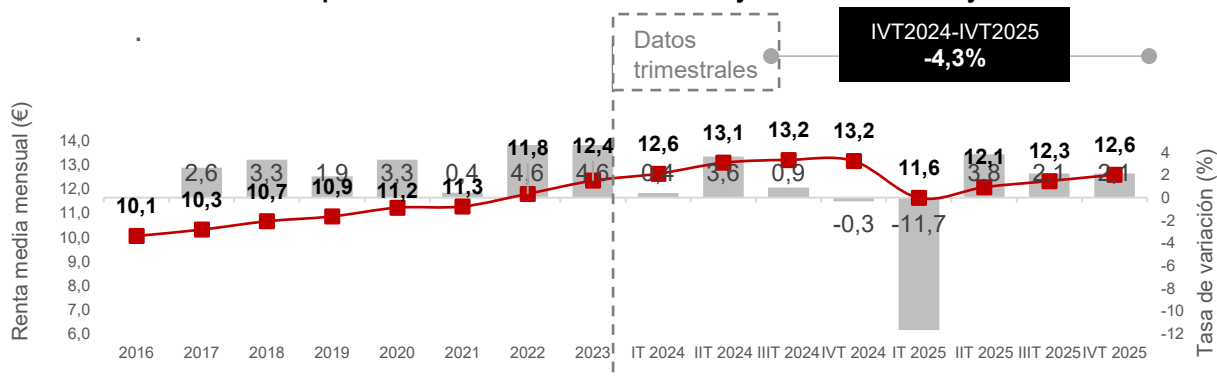
Fianzas vigentes y renta media
mensual a 31 de diciembre de 2025

16.077 contratos
883,3 €/mes
12,2 €/m²

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



Renta por m² construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025





Nombre Municipio	Bilbao
TTHH	Bizkaia
Área Funcional	Bilbao Metropolitano
Población	346.933
Estrato de Población	Más de 100.000 hab. ¹²

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Parque de viviendas¹³	166.671	127.426	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.804	4.874	-1,44%

Contratos vigentes a 31-12-2025

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	16.077	11.992	
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	463	459	1,02%
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	9,65%	9,41%	2,50%
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	883,3€	901,6€	-2,03%
<i>Renta por m² construido</i>	12,2€	11,9€	1,87%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	736,6€	830,2€	973,0€
Renta por m² construido	10,2€	11,9€	13,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	12.058	8.0395	4.019

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

¹³ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-12-2025

		Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
		N.º Fianzas	% sobre fianzas Bilbao	Precio medio €	Diferencial. precio medio Bilbao	Precio medio/m² €	Diferencial. precio medio Bilbao
Distrito							
	DISTRITO 01	1.850	11,51	905,6	2,52	11,98	-1,6
	DISTRITO 02	1.925	11,97	802,4	-9,17	11,67	-4,1
	DISTRITO 03	711	4,42	782,9	-11,37	11,52	-5,4
	DISTRITO 04	1.752	10,90	803,4	-9,04	11,85	-2,7
	DISTRITO 05	3.326	20,69	814,8	-7,76	11,39	-6,4
	DISTRITO 06	2.805	17,45	1.148,4	30,02	14,50	19,2
	DISTRITO 07	2.318	14,42	826,5	-6,43	11,83	-2,8
	DISTRITO 08	1.390	8,65	837,2	-5,22	11,96	-1,7
Barrio							
		23		0,14	x	x	x
101	San Ignacio	491	3,05	886,3	0,34	11,47	-5,8
102	Elorrieta	17	0,11	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	375	2,33	920,3	4,19	12,10	-0,6
104	Deustuko Doneperriaga / San Pedro de Deustu	729	4,53	956,5	8,28	12,58	3,4
105	La Ribera	55	0,34	877,6	-0,65	10,98	-9,8
106	Arangoiti	183	1,14	738,0	-16,46	11,15	-8,4
201	Castaños	257	1,60	919,2	4,07	12,89	5,9
202	Matiko	359	2,23	807,7	-8,56	11,88	-2,3
203	Ciudad Jardín	23	0,14	x	x	x	x
204	Uribarri	731	4,55	786,6	-10,95	11,75	-3,4
205	Zurbaran	450	2,80	792,2	-10,32	11,03	-9,3
206	Arabella	102	0,63	731,1	-17,23	10,70	-12,1
207	Uribarri Sakabanatua / Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	507	3,15	748,9	-15,22	12,14	-0,3
302	Txurdinaga	202	1,26	870,5	-1,45	10,02	-17,7
303	Otxarkoaga-Txurdinaga Sakabanatua/ Diseminado Otxarkoaga-Txurdinaga	<5	0,01	x	x	x	x
401	Begoña	136	0,85	833,3	-5,66	11,45	-5,9
402	Santutxu	1.387	8,63	806,3	-8,72	11,91	-2,1
403	Boluetza	229	1,42	768,3	-13,02	11,68	-4,0
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	666	4,14	861,9	-2,42	12,31	1,1
502	Iturralde	343	2,13	829,0	-6,15	11,45	-5,9
503	Solokoetxe	222	1,38	820,5	-7,11	10,76	-11,6
504	Atxuri	294	1,83	760,1	-13,95	11,20	-8,0
505	La Peña	302	1,88	785,5	-11,07	10,71	-12,0
506	Bilbo Zaharra / Bilbao la Vieja	208	1,29	763,2	-13,59	11,85	-2,6
507	San Francisco	548	3,41	771,0	-12,71	11,04	-9,3
508	Zabala	420	2,61	803,1	-9,08	11,50	-5,5
509	San Adrián	179	1,11	829,1	-6,14	10,52	-13,6
510	Ibaiondo Sakabanatua / Diseminado Ibaiondo	6	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	138	0,86	1.030,4	16,65	11,48	-5,7
601	Abando	1.420	8,83	1.145,9	29,72	14,90	22,4
602	Indautxu	1.385	8,61	1.151,1	30,31	14,11	16,0
701	Ametzola	618	3,84	946,8	7,19	12,20	0,2
702	Iralabarri	569	3,54	817,9	-7,41	11,38	-6,5
703	Errekaldeberri	770	4,79	811,9	-8,08	11,99	-1,5
704	Larraskitu	113	0,70	747,7	-15,35	11,29	-7,2
705	Uretamendi	150	0,93	657,8	-25,53	11,79	-3,1
706	Iturrigorri-Peñasal	98	0,61	597,8	-32,32	11,69	-3,9
707	Errekalde Sakabanatua / Diseminado Errekalde	<5	x	x	x	x	x
801	Basurtu	664	4,13	941,5	6,59	13,09	7,6
802	Olabeaga	94	0,58	811,3	-8,16	12,35	1,5
803	Masustegi-Mintegitueta / Masustegi-Monte Caramelo	127	0,79	855,3	-3,17	11,22	-7,8
804	Altamira	74	0,46	712,8	-19,31	10,33	-15,1
805	Zorrotza	424	2,64	704,0	-20,30	10,66	-12,4
806	Basurtu-Zorrotza Sakabanatua / Diseminado Basurtu-Zorrotza	7	0,04	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ¹⁴									
Distrito		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	DISTRITO 01	718,3	726,0	756,9	760,7	793,7	810,2	817,5	882,1	912,2	1.011,0
	DISTRITO 02	625,1	635,0	663,3	691,4	700,2	707,3	729,9	774,7	816,6	894,8
	DISTRITO 03	615,1	589,3	616,4	651,0	656,6	690,2	703,2	773,9	813,1	868,3
	DISTRITO 04	654,2	656,4	683,8	697,3	705,4	710,0	745,3	763,0	807,7	857,1
	DISTRITO 05	642,3	668,5	678,6	710,2	727,5	724,7	751,5	783,9	828,7	882,8
	DISTRITO 06	908,5	897,1	956,2	997,6	998,5	965,5	1.008,5	1.071,8	1.173,6	1.204,2
	DISTRITO 07	655,3	676,4	698,3	718,3	717,9	729,9	776,5	789,3	860,6	889,7
	DISTRITO 08	679,6	676,7	721,1	736,2	736,8	762,9	774,1	806,6	856,4	943,2
Barrio											
101	San Ignacio	689,0	723,3	744,0	744,6	770,2	797,2	818,6	864,4	901,8	961,5
102	Elorrieta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	713,4	719,1	764,0	754,3	784,3	818,6	829,0	899,2	928,9	1.068,3
104	Deustuko Doneperriaga / San Pedro de Deustu	782,1	756,5	812,6	809,0	848,3	854,9	851,8	916,3	952,5	1.044,0
105	La Ribera	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
106	Arangoiti	581,9	606,1	595,9	633,5	634,9	658,1	692,6	x	x	x
107	Deustu Sakabanatua / Diseminado Deustu	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
201	Castaños	736,6	709,5	759,4	769,8	766,2	747,9	797,1	848,8	915,1	1.053,5
202	Matiko	631,1	657,0	651,3	702,5	712,6	714,8	747,6	776,8	833,9	879,5
203	Ciudad Jardín	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
204	Uribarri	599,1	628,3	655,0	680,8	687,7	699,7	712,5	765,9	794,7	860,7
205	Zurbaran	623,5	624,1	665,0	681,3	695,0	715,9	715,0	770,7	786,3	884,6
206	Arabella	x	558,5	x	x	x	635,1	x	x	x	x
207	Uribarri Sakabanatua / Diseminado Uribarri	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	543,4	552,1	561,5	607,8	628,4	647,0	679,2	739,0	787,7	830,6
302	Txurdinaga	x	x	737,3	759,2	x	799,6	793,2	840,7	877,0	941,0
303	Otxarkoaga-Txurdinaga Sakabanatua / Diseminado Otxarkoaga-Txurdinaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
401	Begoña	x	688,0	742,3	x	x	x	775,9	793,1	x	x
402	Santutxu	656,6	657,8	682,1	698,3	704,4	713,6	748,1	763,3	808,5	856,5
403	Boluea	620,9	610,6	654,4	674,2	662,5	674,9	703,1	732,4	801,4	850,3
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	672,4	693,8	725,7	761,9	771,1	752,1	770,9	816,1	894,3	912,2
502	Iturralde	656,2	686,5	677,0	731,5	725,4	720,8	771,1	800,2	802,3	894,9
503	Solokoetxe	640,1	688,3	705,5	725,6	742,7	717,5	764,5	797,4	825,1	917,3
504	Atxuri	590,7	633,1	630,4	646,0	687,8	699,5	712,1	739,4	789,0	816,2
505	La Peña	627,8	639,5	649,7	670,2	694,0	699,4	724,4	745,7	805,8	863,2
506	Bilbo Zaharra / Bilbao la Vieja	620,6	643,5	637,6	659,7	684,2	679,2	696,5	752,1	768,1	824,0
507	San Francisco	605,2	630,2	646,2	691,5	693,6	711,0	708,0	743,2	777,5	811,9
508	Zabala	637,7	661,6	659,3	675,5	704,6	723,3	764,0	777,0	788,8	873,0
509	San Adrián	663,1	694,4	677,1	701,3	768,6	735,7	760,8	775,0	795,7	x
510	Ibaiondo Sakabanatua / Diseminado Ibaiondo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
511	Miribilla	x	x	x	x	x	x	x	x	1.034,1	1.056,1
601	Abando	909,0	881,8	942,4	993,2	994,0	934,0	1.000,7	1.063,1	1.174,8	1.185,7
602	Indautxu	907,8	915,1	970,5	1.002,9	1.003,2	996,1	1.017,2	1.080,5	1.172,3	1.223,1
701	Ametzola	736,5	755,7	804,1	812,9	794,3	801,4	880,0	881,1	986,1	1.003,5
702	Iralabarri	664,3	697,9	684,1	743,3	702,7	730,4	752,1	785,0	844,4	858,3
703	Errekaldeberri	650,1	648,4	674,2	701,1	711,9	729,1	765,8	779,8	844,3	852,6
704	Larraskitu	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
705	Uretamendi	x	x	572,2	x	x	582,2	594,0	657,3	x	x
706	Iturigorri-Peñascal	429,7	x	x	x	x	x	x	x	x	x
707	Errekalde Sakabanatua / Diseminado Errekalde	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
801	Basurtu	761,5	753,6	816,0	827,2	833,5	832,0	851,5	910,4	942,2	1.006,7
802	Olabeaga	x	x	x	x	x	x	751,3	x	x	x
803	Masustegi-Mintegitueta / Masustegi-Monte										
	Caramelo	718,0	691,8	714,1	x	x	747,4	x	765,3	x	x
804	Altamira	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
805	Zorrotza	561,6	565,6	582,3	610,2	610,5	636,9	637,1	663,8	726,4	778,4
806	Basurtu-Zorrotza Sakabanatua / Diseminado Basurtu-Zorrotza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

¹⁴ 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.



		% variación interanual								
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Distrito										
	DISTRITO 01	1,07	4,25	0,50	4,34	2,08	0,90	7,91	3,41	10,83
	DISTRITO 02	1,58	4,46	4,24	1,27	1,02	3,19	6,14	5,41	9,58
	DISTRITO 03	-4,19	4,60	5,62	0,85	5,12	1,89	10,05	5,06	6,79
	DISTRITO 04	0,34	4,17	1,97	1,15	0,66	4,97	2,39	5,85	6,12
	DISTRITO 05	4,08	1,51	4,66	2,43	-0,38	3,69	4,31	5,72	6,53
	DISTRITO 06	-1,25	6,59	4,32	0,10	-3,31	4,45	6,27	9,50	2,61
	DISTRITO 07	3,23	3,24	2,87	-0,06	1,68	6,37	1,65	9,04	3,38
	DISTRITO 08	-0,42	6,56	2,08	0,08	3,55	1,47	4,20	6,17	10,14
Barrio										
101	San Ignacio	4,97	2,87	0,08	3,44	3,50	2,69	5,60	4,33	6,61
102	Elorrieta	x	x	x	x	x	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	0,81	6,24	-1,27	3,98	4,38	1,26	8,48	3,30	15,01
104	Deustuko Doneperriaga / San Pedro de Deustu	-3,27	7,41	-0,44	4,86	0,78	-0,36	7,58	3,95	9,60
105	La Ribera	x	x	x	x	x	x	x	x	x
106	Arangoiti	4,14	-1,68	6,32	0,21	3,67	5,24	x	x	x
107	Deustu Sakabanatua / Diseminado Deustu	x	x	x	x	x	x	x	x	x
201	Castañños	-3,67	7,04	1,36	-0,46	-2,39	6,58	6,48	7,81	15,13
202	Matiko	4,11	-0,86	7,85	1,45	0,30	4,60	3,90	7,35	5,47
203	Ciudad Jardín	x	x	x	x	x	x	x	x	x
204	Uribarri	4,87	4,26	3,92	1,02	1,75	1,82	7,50	3,76	8,29
205	Zurbaran	0,11	6,54	2,45	2,01	3,01	-0,13	7,80	2,02	12,50
206	Arabella	x	x	x	x	x	x	x	x	x
207	Uribarri Sakabanatua / Diseminado Uribarri	x	x	x	x	x	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	1,61	1,69	8,24	3,40	2,95	4,98	8,81	6,59	5,44
302	Txurdinaga	x	x	2,97	x	x	-0,80	5,99	4,31	7,29
303	Otxarkoaga-Txurdinaga Sakabanatua / Diseminado Otxarkoaga-Txurdinaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x
401	Begoña	x	7,88	x	x	x	x	2,21	x	x
402	Santutxu	0,19	3,69	2,38	0,88	1,30	4,83	2,04	5,91	5,95
403	Boluet	-1,66	7,18	3,02	-1,74	1,87	4,18	4,16	9,43	6,10
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	3,19	4,60	4,99	1,21	-2,46	2,49	5,86	9,58	2,01
502	Iturralde	4,61	-1,38	8,04	-0,83	-0,64	6,98	3,78	0,26	11,54
503	Solokoetxe	7,53	2,50	2,85	2,36	-3,39	6,55	4,30	3,47	11,18
504	Atxuri	7,19	-0,43	2,48	6,47	1,70	1,80	3,83	6,72	3,44
505	La Peña	1,86	1,60	3,15	3,55	0,78	3,57	2,93	8,06	7,13
506	Bilbo Zaharra / Bilbao la Vieja	3,70	-0,91	3,45	3,72	-0,72	2,54	7,99	2,12	7,28
507	San Francisco	4,12	2,54	7,01	0,31	2,50	-0,43	4,97	4,62	4,42
508	Zabala	3,75	-0,36	2,47	4,30	2,66	5,62	1,69	1,52	10,68
509	San Adrián	4,73	-2,49	3,56	9,60	-4,27	3,40	1,87	2,67	x
510	Ibaiondo Sakabanatua / Diseminado Ibaiondo	x	x	x	x	x	x	x	x	x
511	Miribilla	x	x	x	x	x	x	x	x	2,13
601	Abando	-3,00	6,87	5,39	0,08	-6,03	7,13	6,24	10,51	0,93
602	Indautxu	0,81	6,05	3,34	0,03	-0,70	2,12	6,22	8,50	4,33
701	Ametzola	2,61	6,40	1,10	-2,29	0,89	9,80	0,13	11,92	1,77
702	Iralabarri	5,06	-1,98	8,66	-5,46	3,94	2,96	4,38	7,56	1,65
703	Errekaldeberri	-0,26	3,98	3,99	1,54	2,42	5,03	1,82	8,28	0,98
704	Larraskitu	x	x	x	x	x	x	x	x	x
705	Uretamendi	x	x	x	x	x	2,02	10,65	x	x
706	Iturigorri-Peñascal	x	x	x	x	x	x	x	x	x
707	Errekalde Sakabanatua / Diseminado Errekalde	x	x	x	x	x	x	x	x	x
801	Basurtu	-1,03	8,27	1,38	0,76	-0,18	2,34	6,92	3,49	6,85
802	Olabeaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x
803	Masustegi-Mintegitueta / Masustegi-Monte									
	Caramelo	-3,65	3,21	x	x	x	x	x	x	x
804	Altamira	x	x	x	x	x	x	x	x	x
805	Zorrotza	0,72	2,95	4,80	0,04	4,33	0,02	4,19	9,44	7,16
806	Basurtu-Zorrotza Sakabanatua / Diseminado Basurtu-Zorrotza	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

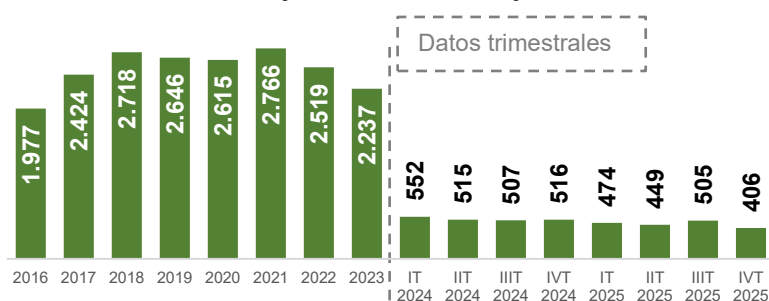


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2025, del 11,5% (correspondiente a 9.788 contratos) con 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: **1.074.0€** mensuales. El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de *Martutene* (815,1 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.269,4€ en la zona de *Aiete*.

Los nuevos contratos firmados en el último trimestre de 2025 arrojan un promedio de 1.131,9€ con un ligero descenso del 1,4% en el último año.

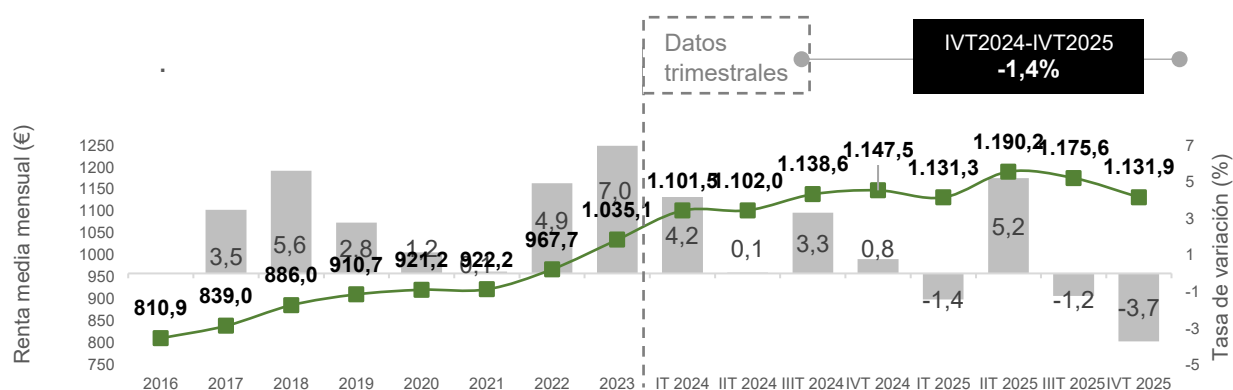
N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025



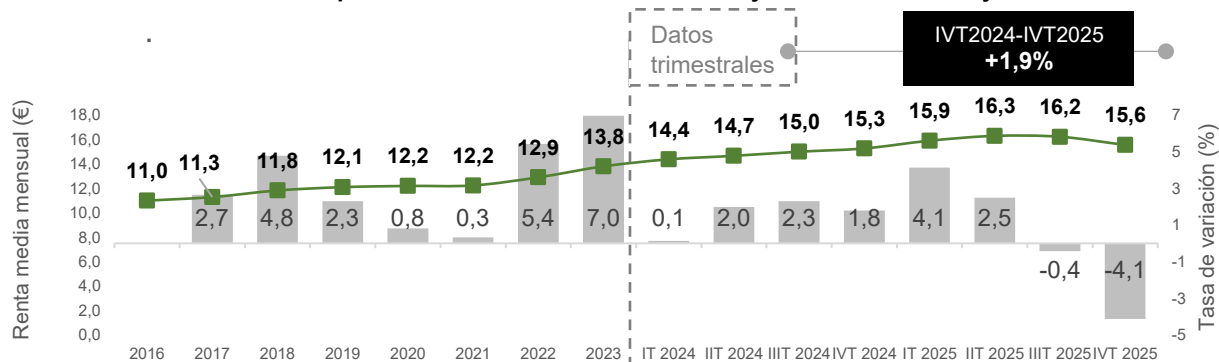
Fianzas vigentes y renta media
mensual a 31 de diciembre de 2025

9.788 contratos
1.074,0 €/mes
14,0 €/m²

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



Renta por m² construido. Anual 2016-2023 y trimestral en 2024 y 2025





Nombre Municipio	Donostia / San Sebastian
TTHH	Gipuzkoa
Área Funcional	Donostialdea-Bajo Bidasoa
Población	183.388
Estrato de Población	Más de 100.000 hab. ¹⁵

Indicadores de Contexto

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Parque de viviendas¹⁶	95.149	127.426	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.188	4.874	6,44%

Contratos vigentes a 31-12-2025

	Municipio	Promedio capitales vascas	Porcentaje de variación con respecto al promedio
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	9.788	11.992	
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	534	459	16,35%
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	10,29%	9,41%	9,31%
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	1.074.0€	901,6€	19,13%
<i>Renta por m² construido</i>	14,0€	11,9€	17,39%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	867,4€	1.021,5€	1.262,6€
Renta por m² construido	11,2€	13,6€	16,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.341	4.894	2.447

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

¹⁶ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-12-2025

		Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
		N.º Fianzas	% sobre fianzas Donostia / San Sebastián	Precio medio €	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián
Distrito							
	DISTRITO 01	459	4,69	1.098,0	2,23	14,79	5,5
	DISTRITO 02	881	9,00	1.252,8	16,64	16,48	17,5
	DISTRITO 03	2.609	26,66	1.090,2	1,50	14,10	0,6
	DISTRITO 04	1.299	13,27	1.014,9	-5,50	13,88	-1,1
	DISTRITO 05	938	9,58	1.100,8	2,49	14,84	5,8
	DISTRITO 06	1.900	19,41	1.184,6	10,29	14,75	5,2
	DISTRITO 07	1.702	17,39	862,9	-19,66	11,55	-17,7
Barrio							
001	Aiete	495	5,06	1.269,4	18,19	14,77	5,3
002	Altza	859	8,78	829,8	-22,74	11,20	-20,1
003	Amara Berri	1.647	16,83	1.071,0	-0,28	13,65	-2,7
004	Antiguo	867	8,86	1.202,6	11,97	15,13	7,9
005	Añorga	65	0,66	887,6	-17,36	11,00	-21,6
006	Ategorrieta-Ulía	119	1,22	987,7	-8,04	12,98	-7,4
007	Erdialdea / Centro	2.055	21,00	1.191,7	10,96	15,89	13,3
008	Egia	783	8,00	961,4	-10,48	13,59	-3,1
009	Gros	1.228	12,55	1.132,8	5,47	15,04	7,2
010	Ibaeta	374	3,82	1.141,0	6,24	14,49	3,3
011	Igeldo	16	0,16	x	x	x	x
012	Intxaurreondo	475	4,85	897,4	-16,45	12,11	-13,7
013	Loiola	272	2,78	932,6	-13,17	12,58	-10,3
014	Martutene	114	1,16	815,1	-24,11	11,38	-18,8
015	Mirakruz-Bidebieta	370	3,78	911,1	-15,17	11,89	-15,2
016	Miramón-Zorroaga	45	0,46	1.138,3	5,98	15,57	11,1
017	Zubieta	<5	0,04	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ¹⁷									
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Distrito											
	DISTRITO 01	853,1	876,9	898,8	925,6	940,1	923,2	1.020,2	1.013,5	1.148,8	1.114,8
	DISTRITO 02	972,1	980,7	1.012,6	1.065,9	1.073,5	1.034,8	1.134,6	1.224,7	1.285,1	1.361,7
	DISTRITO 03	828,0	852,3	902,3	916,2	941,6	934,2	969,3	1.041,1	1.139,6	1.197,1
	DISTRITO 04	763,5	789,6	824,2	872,2	854,1	892,4	925,1	985,9	1.033,8	1.067,5
	DISTRITO 05	814,1	865,6	907,5	930,9	904,6	939,5	979,8	1.050,8	1.132,8	1.210,2
	DISTRITO 06	904,3	919,0	984,8	1.000,0	999,7	1.001,2	1.041,1	1.112,6	1.239,2	1.222,4
	DISTRITO 07	655,8	681,5	707,9	728,3	758,6	745,4	800,9	847,0	887,9	946,5
Barrio											
001	Aiete	913,6	989,9	1.014,8	1.072,5	1.028,2	1.047,8	1.101,4	1.225,2	1.345,5	1.265,0
002	Altza	643,7	653,3	690,5	705,2	738,7	730,1	775,3	821,3	850,5	904,8
003	Amara Berri	820,3	848,5	894,9	914,4	922,6	910,5	960,2	1.023,0	1.123,3	1.175,4
004	Antiguo	929,8	910,9	991,2	992,2	1.009,9	1.032,6	1.071,4	1.073,0	1.258,7	1.236,1
005	Añorga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
006	Ategorrieta-Ulía	x	776,0	x	x	828,0	851,9	x	950,8	x	x
007	Erdialdea / Centro	912,2	933,4	968,0	1.000,1	1.016,1	1.002,1	1.066,7	1.155,5	1.226,1	1.279,4
008	Egia	750,9	761,9	781,7	820,5	820,2	851,5	891,1	957,6	999,4	1.009,6
009	Gros	821,6	876,5	923,5	955,9	931,0	974,3	1.003,3	1.077,0	1.152,2	1.231,6
010	Ibaeta	892,5	946,4	997,9	993,7	994,1	987,6	980,1	1.103,3	1.173,7	1.173,8
011	Igeldo	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
012	Intxaurrondo	672,5	724,9	736,6	760,0	778,0	764,5	819,6	869,8	918,3	948,4
013	Loiola	693,5	716,1	753,6	792,4	829,6	819,4	851,9	852,6	966,9	1.081,9
014	Martutene	x	x	x	717,6	x	x	762,3	x	x	x
015	Mirakruz-Bidebieta	681,3	714,1	730,1	756,4	775,2	762,4	820,5	888,7	919,1	1.017,6
016	Miramon-Zorroaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
017	Zubieta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

		% variación interanual								
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Distrito										
	DISTRITO 01	2,79	2,49	2,99	1,56	-1,80	10,51	-0,66	13,36	-2,97
	DISTRITO 02	0,89	3,25	5,26	0,72	-3,61	9,65	7,94	4,94	5,96
	DISTRITO 03	2,93	5,86	1,55	2,76	-0,78	3,75	7,41	9,47	5,04
	DISTRITO 04	3,42	4,39	5,82	-2,07	4,49	3,66	6,57	4,86	3,25
	DISTRITO 05	6,33	4,83	2,58	-2,83	3,86	4,28	7,25	7,80	6,84
	DISTRITO 06	1,63	7,15	1,55	-0,03	0,15	3,98	6,87	11,38	-1,36
	DISTRITO 07	3,92	3,88	2,87	4,16	-1,74	7,45	5,76	4,83	6,60
Barrio										
001	Aiete	8,35	2,52	5,68	-4,13	1,90	5,12	11,24	9,81	-5,98
002	Altza	1,49	5,69	2,13	4,75	-1,17	6,19	5,94	3,56	6,38
003	Amara Berri	3,44	5,46	2,18	0,90	-1,32	5,47	6,53	9,80	4,64
004	Antiguo	-2,04	8,81	0,10	1,78	2,25	3,75	0,15	17,31	-1,80
005	Añorga	x	x	x	x	x	x	x	x	x
006	Ategorrieta-Ulía	x	x	x	x	2,89	x	x	x	x
007	Erdialdea / Centro	2,32	3,71	3,31	1,60	-1,38	6,45	8,32	6,11	4,35
008	Egia	1,45	2,61	4,96	-0,03	3,81	4,65	7,46	4,37	1,02
009	Gros	6,68	5,37	3,50	-2,61	4,65	2,98	7,35	6,98	6,89
010	Ibaeta	6,05	5,44	-0,43	0,04	-0,65	-0,76	12,58	6,38	0,01
011	Igeldo	x	x	x	x	x	x	x	x	x
012	Intxaurrondo	7,80	1,61	3,17	2,36	-1,73	7,21	6,13	5,58	3,28
013	Loiola	3,27	5,23	5,14	4,70	-1,24	3,97	0,09	13,40	11,90
014	Martutene	x	x	x	x	x	x	x	x	x
015	Mirakruz-Bidebieta	4,82	2,23	3,61	2,48	-1,65	7,62	8,31	3,42	10,72
016	Miramon-Zorroaga	x	x	x	x	x	x	x	x	x
017	Zubieta	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

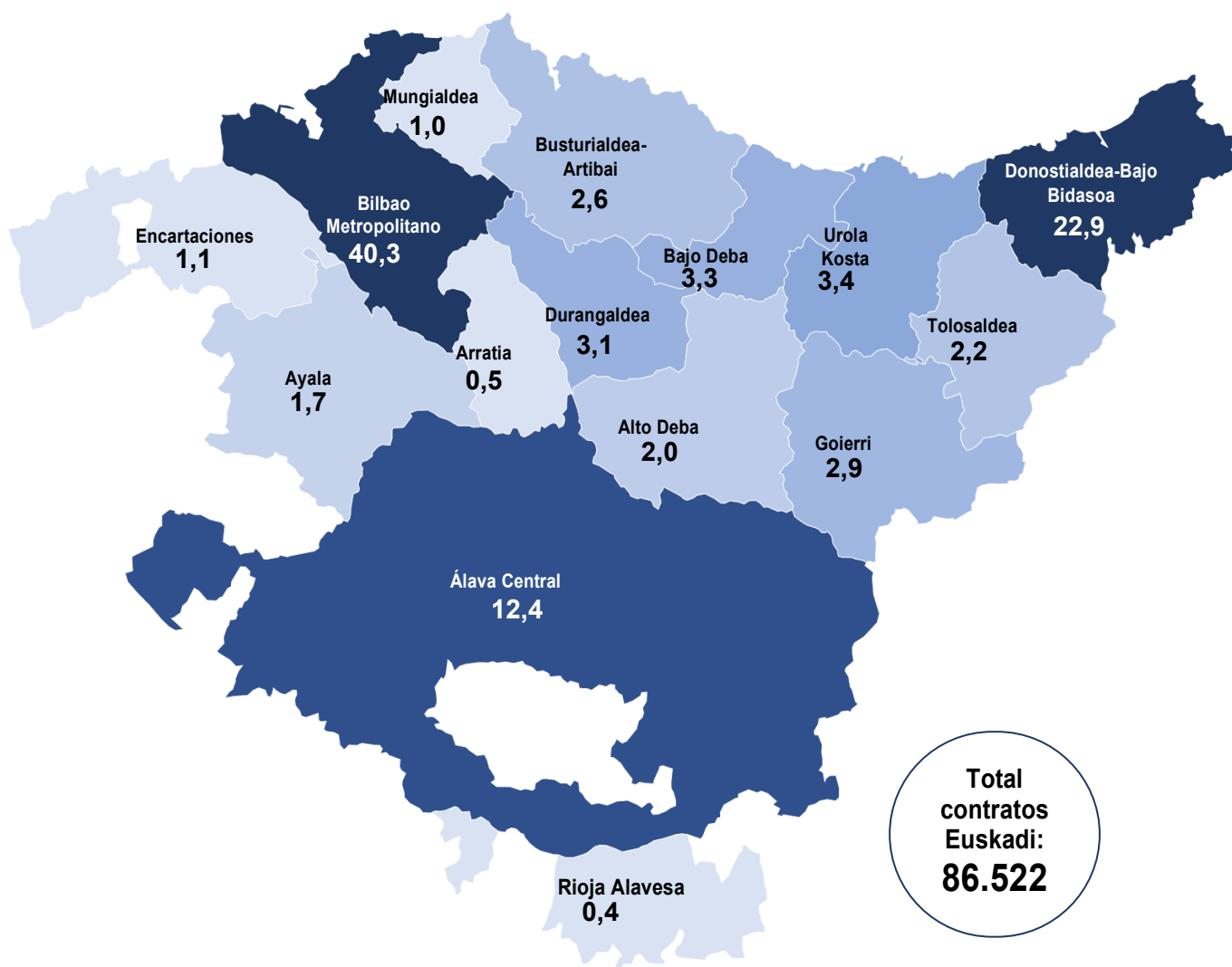
¹⁷ Clasificación de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES¹⁸

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 2025. Así, el área funcional de **Bilbao Metropolitano** suma el 40,3% del total de contratos vigentes depositados; seguido por el área funcional de **Donostialdea-Bajo Bidasoa** (22,9%) y el área funcional de **Álava Central** (12,4%). El resto de las áreas funcionales oscilan entre el 0,4% de **Rioja Alavesa** y el 3,4% de **Urola Kosta**.

Excluyendo las áreas funcionales donde se encuentran las capitales, Gipuzkoa es el territorio con mayor aportación: 13,9% frente al 8,4% de Bizkaia y el 2,1% de Álava.

Mapa de contratos con fianza depositada por área funcional (% respecto al total)¹⁹

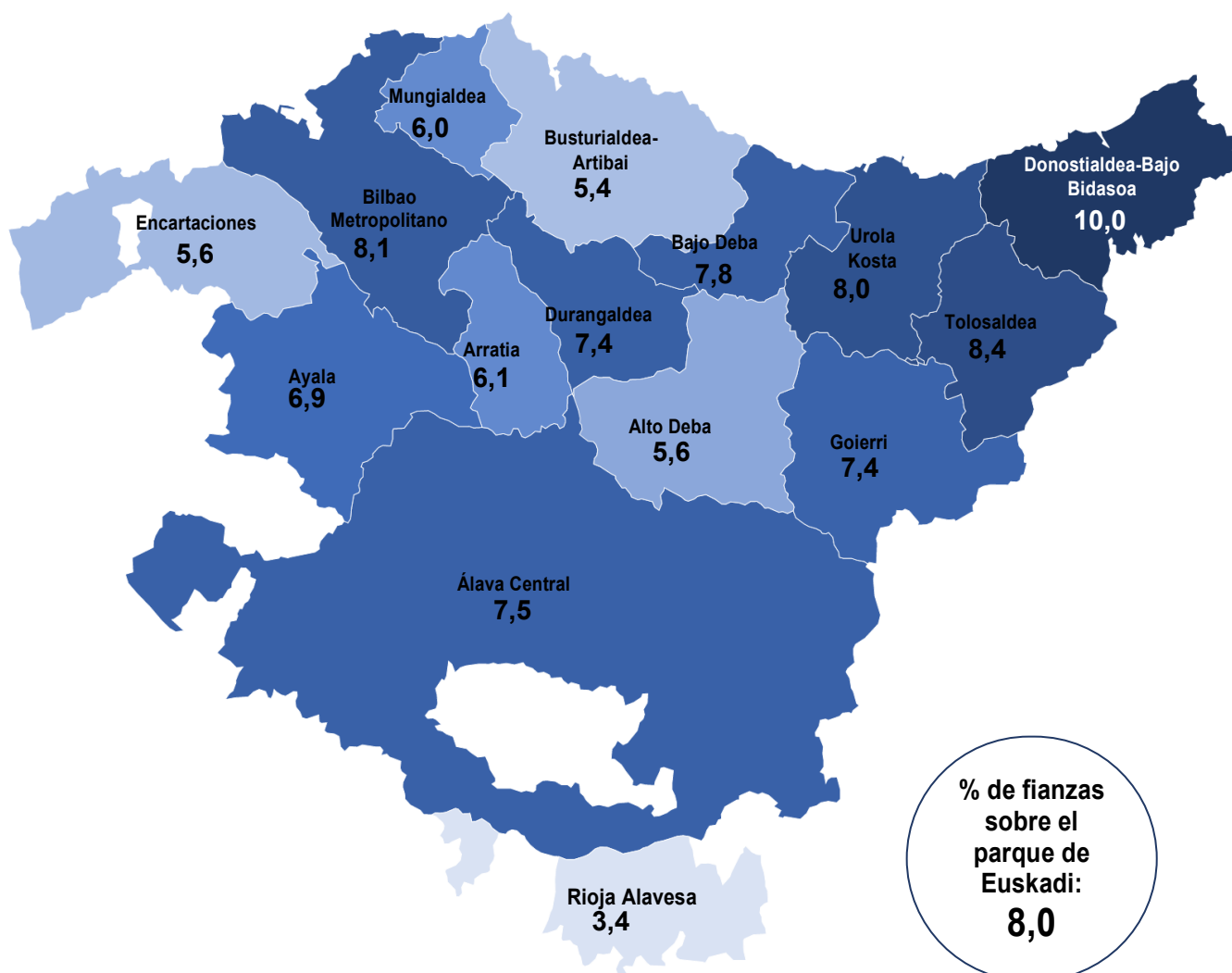


¹⁸ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas

¹⁹ Contratos vigentes a fecha 31 de diciembre de 2025

En Euskadi, el porcentaje de fianzas vigentes a 31 de diciembre de 2025 con respecto al parque de viviendas familiares se sitúa en un **8,0%**. 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** (10,0%) y **Tolosaldea** (8,4%) se sitúan al frente de este ranking. Los ratios de las áreas funcionales donde se ubican las capitales de los otros dos territorios de la Comunidad son: **Bilbao Metropolitano** (8,1%) y **Álava Central** (7,5%).

Mapa de contratos con fianza depositada en relación con el parque de viviendas del área funcional (% de fianzas respecto al parque del área funcional)²⁰

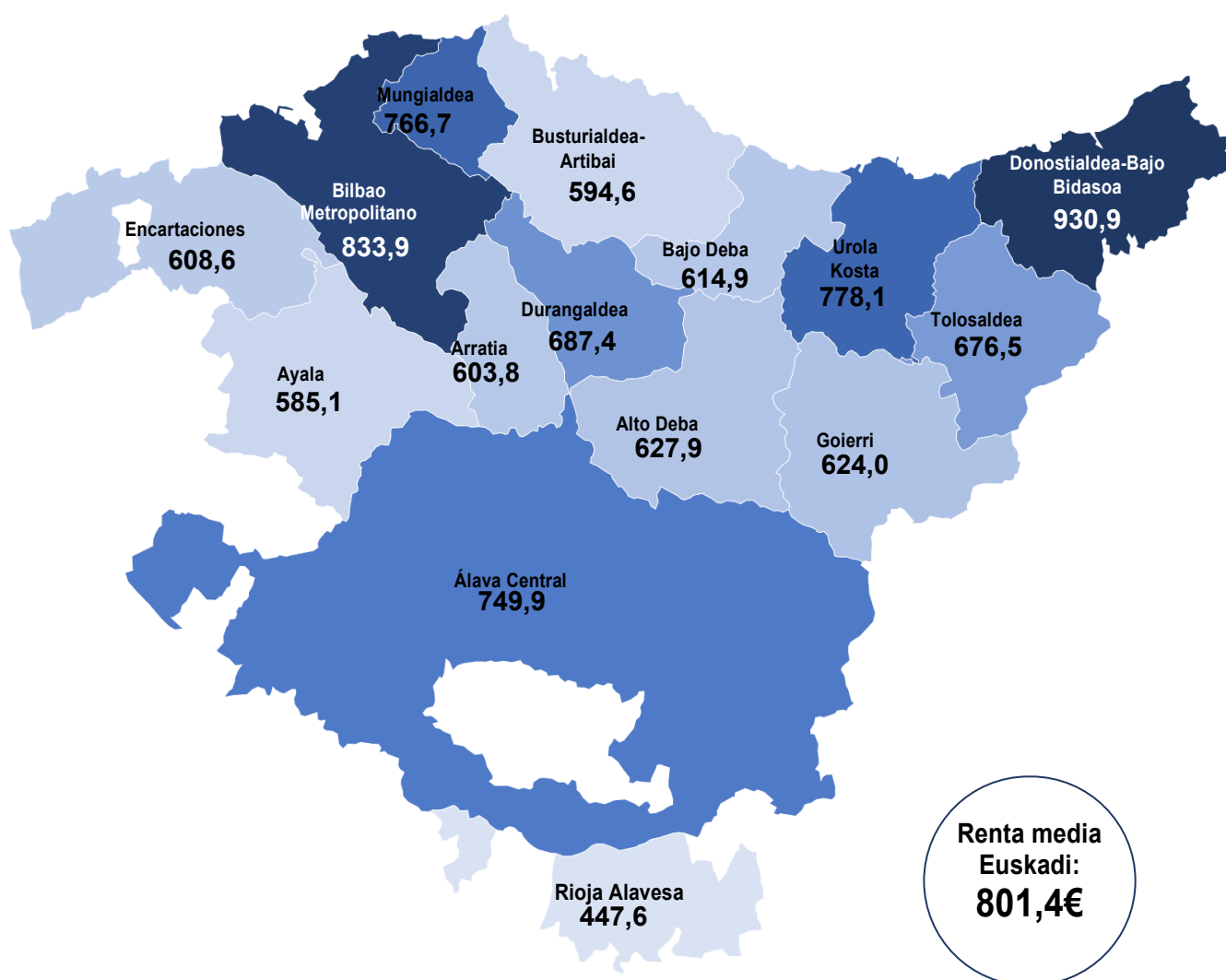


²⁰ Contratos vigentes a fecha 31 de diciembre de 2025

En términos de renta media, el precio medio del alquiler de las fianzas vigentes en Euskadi a 31 de diciembre de 2025 (801,4 €/mes) es superado por las áreas funcionales de **Donostialdea-Bajo Bidasoa** (930,9 €/mes) y **Bilbao Metropolitano** (833,9 €/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 vigentes (euros)²¹



²¹ Contratos vigentes a fecha 31 de diciembre de 2025

Área funcional A.F. de Alava Central

	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
Municipios	
Población	291.229 ²²
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 viviendas²³	142.441	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.891	4.876	0,30%

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

²³ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



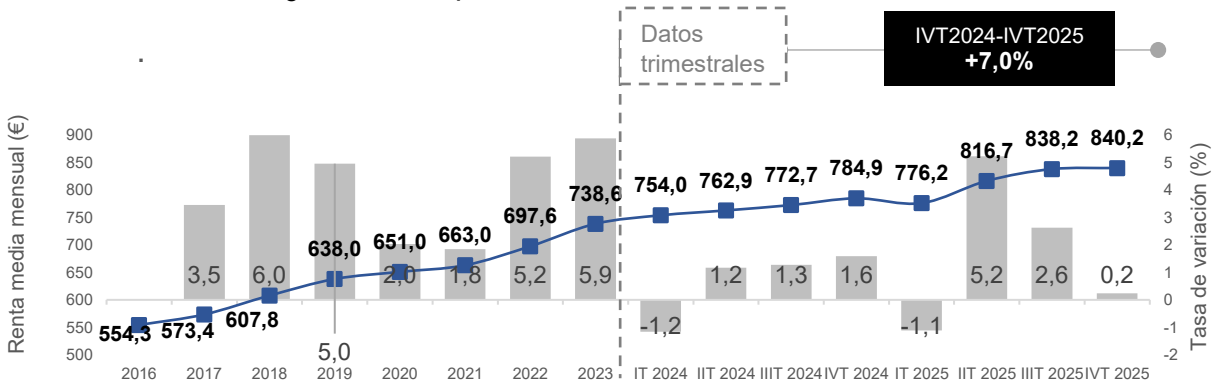
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	10.748	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	369	390	-5,38%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	7,55%	8,0%	-5,67%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	749,9€	801,4€	-6,42%
Renta por m² construido	9,5€	10,5€	-9,27%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	641,4€	750,0€	848,2€
Renta por m² construido	7,9€	9,4€	11,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	8.061	5.374	2.687

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 31-12-2025	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Agurain/Salvatierra	193	1,80	532,6	-28,98	6,2	-34,84
Alegria-Dulantzi	98	0,91	580,3	-22,61	7,2	-24,68
Iruña Oka/Iruña de Oca	40	0,37	532,1	-29,05	5,9	-38,05
Vitoria-Gasteiz	10.111	94,07	764,1	1,89	9,7	2,08
Municipios de menos de 2.500 habitantes	306	2,85	511,4	-31,81	5,8	-39,49



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Renta mensual media (€) ²⁴									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Agurain/Salvatierra	398,0	423,4	453,2	457,4	444,5	453,3	479,0	509,1	548,1	x
Alegria-Dulantzi	x	x	503,1	504,9	x	x	x	x	x	x
Iruña Oka/Iruña de Oca	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	565,0	585,0	619,4	649,3	665,3	674,4	710,8	750,7	782,1	832,5
Municipios de menos de 2.500 habitantes	389,1	425,7	422,9	464,5	438,6	462,5	488,7	535,7	511,6	533,4

Municipio	% variación interanual								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Agurain/Salvatierra	6,38	7,05	0,92	-2,81	1,96	5,68	6,28	7,67	x
Alegria-Dulantzi	x	x	0,37	x	x	x	x	x	x
Iruña Oka/Iruña de Oca	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	3,55	5,88	4,83	2,46	1,36	5,40	5,62	4,17	6,45
Municipios de menos de 2.500 habitantes	9,42	-0,66	9,85	-5,57	5,45	5,65	9,63	-4,51	4,27

x: No disponible. No hay oferta suficiente

²⁴ 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.

Área funcional A.F. de Encartaciones
Municipios

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

Población

 32.422²⁵
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 viviendas²⁶	17.004	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.245	4.876	7,55

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

²⁶ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



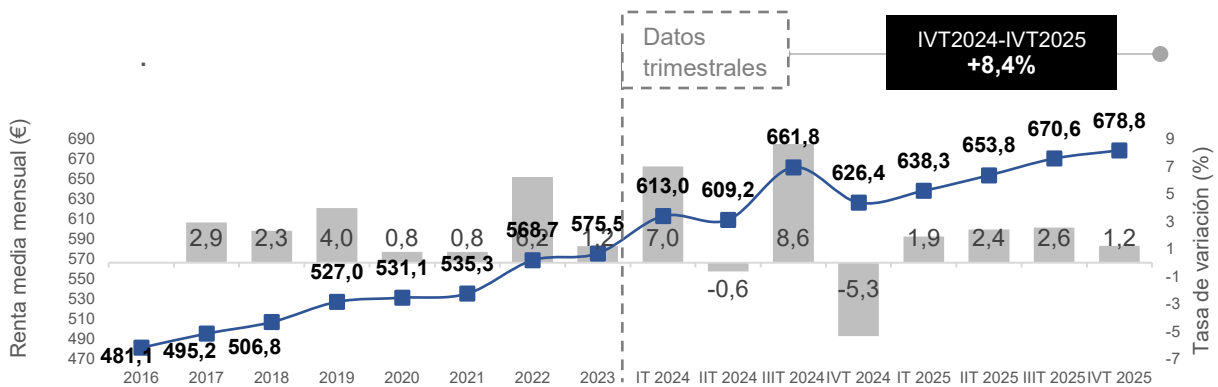
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	953	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	294	390	-24,64%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	5,60%	8,0%	-29,94%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	608,6€	801,4€	-24,06%
Renta por m² construido	7,7€	10,5€	-26,08%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	547,4	611,9	679,3
Renta por m² construido	6,6€	7,6€	8,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	715	477	238

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 31-12-2025		Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
		N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio							
	Balmaseda	320	33,58	600,7	-1,31	7,9	1,85
	Güeñes	226	23,71	617,9	1,52	8,2	5,69
	Karrantza Harana/Valle de Carranza	23	2,41	x	x	x	x
	Sopuerta	57	5,98	599,7	-1,47	6,8	-11,90
	Zalla	270	28,33	628,1	3,19	7,8	0,53
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	57	5,98	590,4	-3,00	7,0	-10,12



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Renta mensual media (€) ²⁷									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Balmaseda	458,9	475,6	483,0	497,3	507,1	510,5	559,2	562,7	619,7	657,7
Güeñes	506,8	509,4	526,9	532,0	565,1	552,7	570,3	592,0	622,5	x
Karrantza Harana/ Valle de Carranza	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Sopuerta	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Zalla	502,5	509,4	524,2	552,1	564,7	562,7	588,3	599,9	644,2	669,4
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Municipio	% variación interanual								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Balmaseda	3,65	1,55	2,95	1,97	0,67	9,55	0,62	10,13	6,13
Güeñes	0,51	3,44	0,96	6,22	-2,19	3,18	3,80	5,16	x
Karrantza Harana/ Valle de Carranza	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Sopuerta	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Zalla	1,37	2,90	5,33	2,28	-0,35	4,55	1,96	7,39	3,91
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

²⁷ 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.

Área funcional	A.F. de Goierri
Municipios	Altzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zumarraga
Población	70.386 ²⁸
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 viviendas²⁹	34.137	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.850	4.876	-0,54%

²⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

²⁹ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



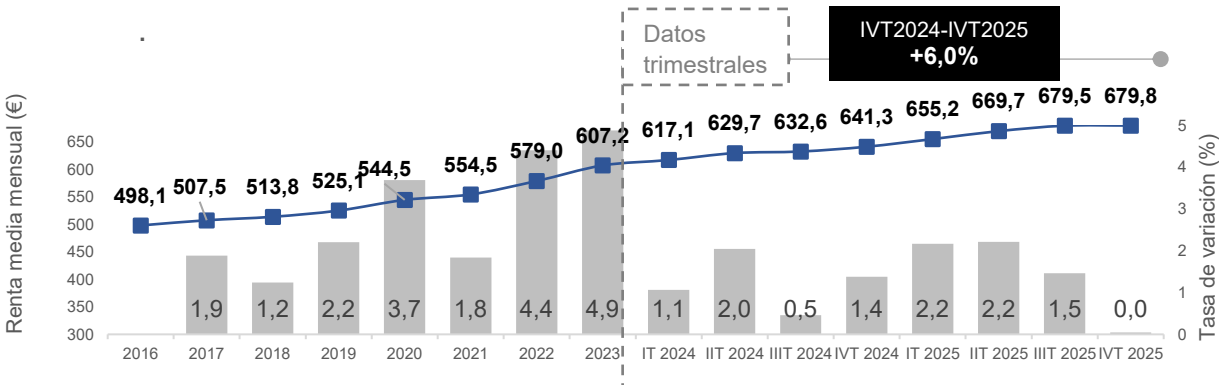
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.536	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	360	390	-7,63%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	7,43%	8,0%	-7,13%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	624,0€	801,4€	-22,14%
Renta por m² construido	7,7€	10,5€	-26,22%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	550,0€	617,3€	700,0€
Renta por m² construido	6,3€	7,5€	9,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.902	1.268	634

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 31-12-2025		Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
		N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio							
	Beasain	552	21,77	700,0	12,18	8,7	12,79
	Lazkao	235	9,27	620,4	-0,56	7,2	-6,50
	Legazpi	219	8,64	575,4	-7,79	6,8	-11,75
	Ordizia	553	21,81	650,6	4,27	8,3	6,97
	Urretxu	208	8,20	583,4	-6,50	7,3	-5,47
	Zumarraga	380	14,98	577,1	-7,52	7,7	-0,44
Municipios de menos de 2.500 habitantes		389	15,34	577,1	-7,52	6,6	-14,13



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ³⁰									
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Municipio											
	Beasain	547,4	545,6	555,9	602,8	602,5	610,6	640,6	659,4	709,3	756,0
	Lazkao	504,0	492,3	500,2	521,5	536,6	551,0	588,9	596,1	634,3	650,4
	Legazpi	x	471,4	471,2	491,8	487,2	521,9	533,5	551,1	574,4	626,7
	Ordizia	506,4	523,0	538,5	555,0	571,0	576,2	622,2	640,4	647,4	690,3
	Urretxu	x	510,9	502,0	484,8	511,3	506,2	528,3	562,7	613,5	603,9
	Zumarraga	475,2	494,7	498,9	487,5	499,2	527,5	525,1	568,8	571,6	595,9
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	454,6	472,5	477,7	474,9	532,7	535,0	523,9	576,7	581,5	637,2

		% variación interanual									
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Municipio											
	Beasain	-0,33	1,90	8,43	-0,06	1,35	4,90	2,94	7,57	6,58	
	Lazkao	-2,32	1,61	4,25	2,90	2,68	6,88	1,22	6,41	2,54	
	Legazpi	x	-0,05	4,37	-0,93	7,12	2,22	3,29	4,24	9,10	
	Ordizia	3,28	2,97	3,07	2,87	0,92	7,98	2,93	1,09	6,63	
	Urretxu	x	-1,74	-3,42	5,48	-1,00	4,37	6,51	9,02	-1,57	
	Zumarraga	4,11	0,85	-2,28	2,39	5,68	-0,47	8,33	0,49	4,25	
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	3,94	1,10	-0,57	12,16	0,44	-2,08	10,07	0,83	9,59	

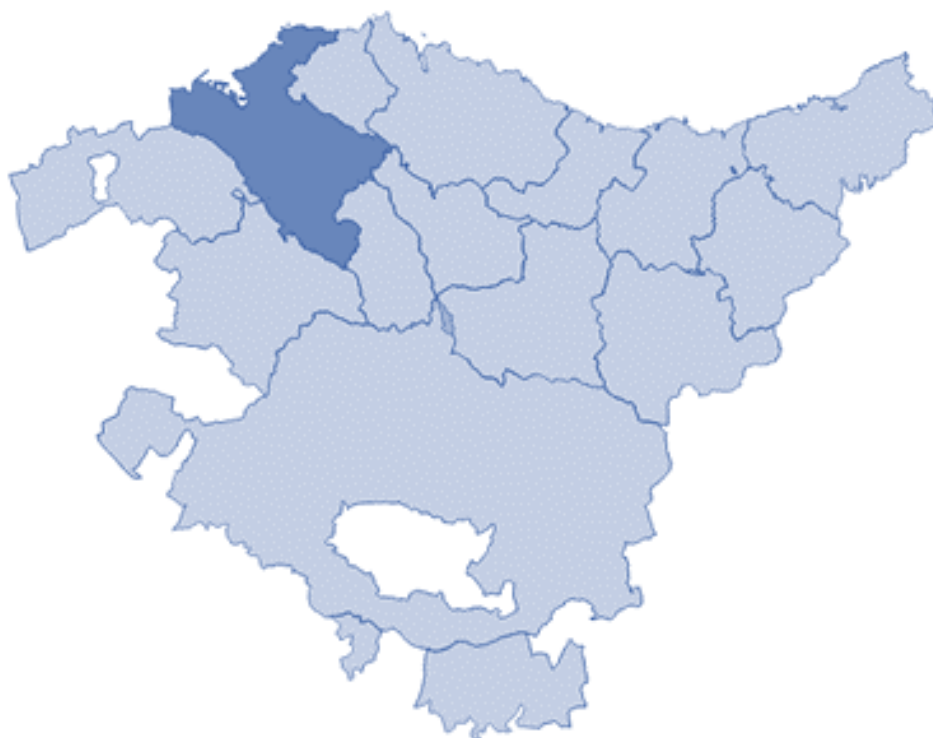
x: No disponible. No hay oferta suficiente

³⁰ 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.

Área funcional A.F. de Bilbao Metropolitano
Municipios

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

Población 905.048³¹
N.º de municipios en el área 36

Mapa del Área Funcional

Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas³²	430.273	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.754	4.876	-2,50%

³¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

³² Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



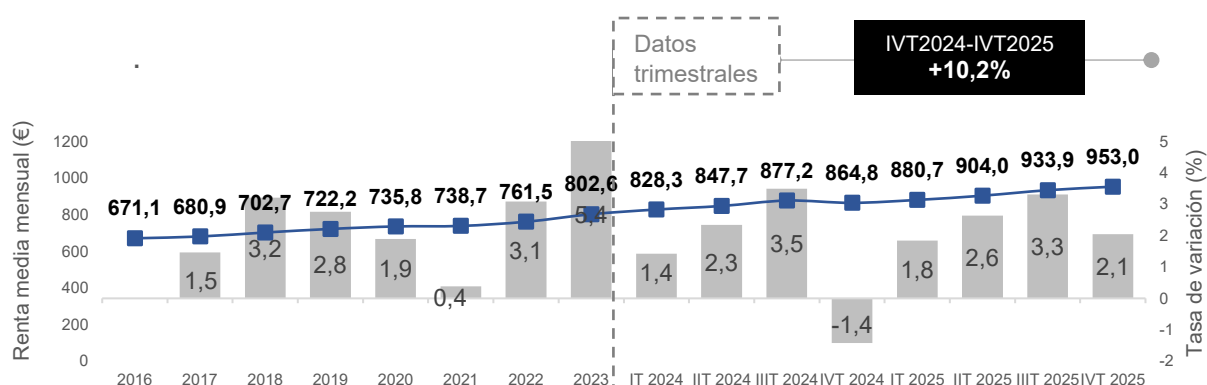
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	34.893	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	386	390	-1,16%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	8,11%	8,0%	1,38%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	833,9€	801,4€	4,06%
Renta por m² construido	11,3€	10,5€	8,11%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	702,0€	796,7€	918,7€
Renta por m² construido	9,4€	11,1€	12,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	26.170	17.447	8.723

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 31-12-2025

Municipio	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	208	0,60	669,7	-19,69	9,4	-17,42
Alonsotegi	119	0,34	654,2	-21,55	9,3	-17,64
Arrigorriaga	320	0,92	712,4	-14,58	9,0	-20,39
Barakaldo	3.977	11,40	759,0	-8,98	11,0	-3,15
Basauri	1.433	4,11	721,0	-13,54	10,1	-11,15
Berango	202	0,58	855,3	2,57	10,8	-4,70
Bilbao	16.077	46,08	883,3	5,92	12,2	7,40
Derio	190	0,54	796,1	-4,54	9,6	-14,91
Erandio	758	2,17	762,1	-8,61	10,6	-6,10
Etxebarri	317	0,91	833,6	-0,05	10,1	-11,15
Galdakao	735	2,11	757,7	-9,14	9,2	-19,09
Getxo	2.832	8,12	1.001,2	20,06	12,2	7,72
Gorliz	192	0,55	793,5	-4,85	9,5	-16,12
Leioa	1.013	2,90	901,4	8,09	11,3	-0,63
Muskiz	173	0,50	650,3	-22,02	8,6	-23,79
Ortuella	220	0,63	640,2	-23,23	9,5	-16,15
Plentzia	121	0,35	804,7	-3,51	10,1	-10,58
Portugalete	1.359	3,89	730,0	-12,46	10,5	-7,03
Santurtzi	1.569	4,50	731,8	-12,25	10,6	-6,11
Sestao	1.122	3,22	696,3	-16,50	10,1	-10,58
Sondika	153	0,44	773,2	-7,28	9,7	-14,49
Sopela	525	1,50	883,0	5,88	11,0	-2,74
Ugao-Miraballes	177	0,51	635,3	-23,82	8,3	-26,68
Urduiz	219	0,63	922,1	10,57	10,4	-8,46
Usansolo	145	0,42	738,3	-11,47	9,0	-20,58
Valle de Trápaga-Trapagaran	259	0,74	695,4	-16,62	9,2	-19,02
Zamudio	156	0,45	740,3	-11,22	9,3	-17,89
Municipios de menos de 2.500 habitantes	322	0,92	697,6	-16,34	8,8	-21,92



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Renta mensual media (€) ³³									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	x	592,2	598,5	576,0	578,6	591,1	628,2	651,0	661,9	673,4
Alonsotegi	x	x	553,1	x	x	x	x	x	x	x
Arrigorriaga	558,5	572,1	607,0	637,3	623,7	629,9	659,9	680,4	718,9	778,6
Barakaldo	606,3	617,8	640,8	653,1	661,1	676,1	698,9	734,6	772,7	804,5
Basauri	572,1	592,9	603,4	623,6	633,4	633,3	648,2	697,6	730,7	760,0
Berango	711,0	697,3	x	766,9	x	706,1	819,7	792,3	920,8	x
Bilbao	705,7	711,8	744,9	768,9	782,8	779,0	810,4	852,1	910,8	971,3
Derio	617,6	624,2	643,0	655,2	670,5	702,7	732,0	771,2	816,4	900,9
Erandio	620,9	643,1	649,0	667,8	671,8	671,5	694,6	740,0	752,3	828,4
Etxebarri	692,4	668,2	748,1	721,7	774,5	776,6	771,8	800,4	825,2	880,7
Galdakao	592,8	618,3	619,0	628,1	669,5	672,2	684,0	712,0	758,8	840,5
Getxo	789,6	807,1	825,4	868,2	853,0	872,0	887,0	942,7	1.021,9	1.121,0
Gorliz	700,7	641,4	702,9	676,6	661,0	710,9	751,3	746,2	837,9	813,3
Leioa	719,9	734,1	752,5	755,7	792,9	808,9	803,8	878,9	916,8	992,3
Muskiz	546,9	542,7	569,4	569,0	585,4	590,0	604,4	622,5	656,6	695,8
Ortuella	538,3	532,7	544,3	538,2	x	574,8	597,4	625,8	647,0	660,9
Plentzia	x	694,4	x	x	x	694,1	x	x	x	x
Portugalete	596,3	609,7	619,7	629,5	631,6	655,1	655,0	699,5	740,9	798,0
Santurtzi	595,0	600,8	619,0	624,6	654,5	650,2	677,2	703,5	740,0	778,3
Sestao	546,7	576,4	589,0	593,6	601,1	613,7	632,7	655,4	707,7	762,0
Sondika	581,3	604,2	597,3	662,8	692,6	668,4	701,8	784,7	805,4	x
Sopela	710,5	722,6	745,8	764,8	747,5	797,2	806,3	840,9	889,3	911,6
Ugao-Miraballes	510,6	510,2	538,1	550,1	547,8	563,9	585,0	624,3	645,3	660,8
Urduliz	676,5	714,0	716,3	776,2	772,2	809,3	839,1	856,9	915,7	1.005,3
Usansolo	568,9	602,1	636,8	x	664,3	690,8	655,4	714,9	x	x
Valle de Trápaga-Trapagaran	567,0	559,2	572,3	585,6	612,3	618,3	645,9	644,4	681,6	778,9
Zamudio	x	605,7	619,7	625,4	x	654,4	x	710,7	793,1	745,6
Municipios de menos de 2.500 habitantes	565,3	581,6	587,8	620,4	625,2	632,0	642,7	690,8	724,4	774,9

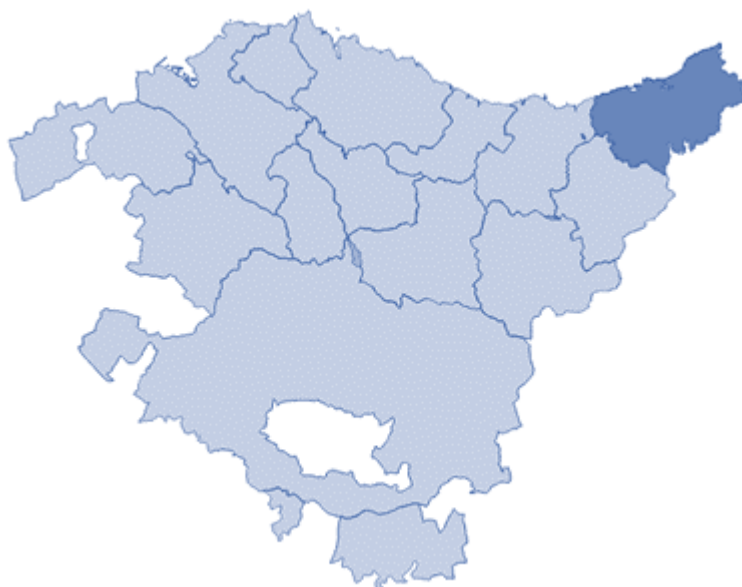
Municipio	% variación interanual								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	x	1,08	-3,76	0,45	2,15	6,27	3,64	1,66	1,75
Alonsotegi	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Arrigorriaga	2,45	6,09	4,99	-2,14	0,99	4,77	3,11	5,66	8,30
Barakaldo	1,89	3,73	1,91	1,22	2,28	3,36	5,12	5,18	4,12
Basauri	3,63	1,78	3,34	1,58	-0,02	2,35	7,62	4,76	4,00
Berango	-1,94	x	x	x	x	16,09	-3,34	16,21	x
Bilbao	0,86	4,66	3,23	1,80	-0,49	4,04	5,15	6,89	6,64
Derio	1,07	3,01	1,90	2,34	4,81	4,16	5,36	5,86	10,35
Erandio	3,57	0,92	2,89	0,59	-0,04	3,45	6,53	1,66	10,12
Etxebarri	-3,50	11,96	-3,53	7,31	0,27	-0,63	3,71	3,10	6,72
Galdakao	4,31	0,12	1,47	6,59	0,39	1,76	4,11	6,57	10,77
Getxo	2,23	2,27	5,18	-1,75	2,23	1,72	6,29	8,40	9,70
Gorliz	-8,46	9,59	-3,74	-2,31	7,55	5,69	-0,69	12,30	-2,94
Leioa	1,98	2,51	0,43	4,92	-1,52	2,93	9,34	4,32	8,23
Muskiz	-0,77	4,94	-0,09	2,88	0,79	2,44	2,99	5,49	5,97
Ortuella	-1,03	2,18	-1,13	x	x	3,94	4,76	3,38	2,15
Plentzia	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Portugalete	2,25	1,64	1,58	0,33	3,72	-0,01	6,79	5,92	7,70
Santurtzi	0,98	3,02	0,90	4,79	-0,66	4,16	3,88	5,18	5,17
Sestao	5,42	2,19	0,78	1,26	2,10	3,10	3,58	7,99	7,66
Sondika	3,93	-1,14	10,97	4,50	-3,49	4,99	11,81	2,64	x
Sopela	1,71	3,21	2,54	-2,26	6,65	1,14	4,30	5,75	2,51
Ugao-Miraballes	-0,07	5,47	2,22	-0,40	2,93	3,75	6,72	3,37	2,40
Urduliz	5,55	0,32	8,36	-0,52	4,80	3,69	2,12	6,87	9,78
Usansolo	5,84	5,76	x	x	3,98	-5,12	9,07	x	x
Valle de Trápaga-Trapagaran	-1,36	2,34	2,32	4,56	0,97	4,47	-0,22	5,77	14,26
Zamudio	x	2,31	0,93	x	x	x	x	11,60	-5,99
Municipios de menos de 2.500 habitantes	2,89	1,06	5,55	0,77	1,09	1,69	7,50	4,86	6,97

x: No disponible. No hay oferta suficiente

³³ 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.


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 409.632³⁴
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 viviendas³⁵	199.076	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.860	4.876	-0,34%

Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	19.853	86.522	
<i>Fianzas /10.000 hab.</i>	485	390	24,25%
<i>% Fianzas respecto al parque de vivienda</i>	9,97%	8,0%	24,67%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	930,9€	801,4€	16,15%
<i>Renta por m² construido</i>	12,1€	10,5€	15,56%

³⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

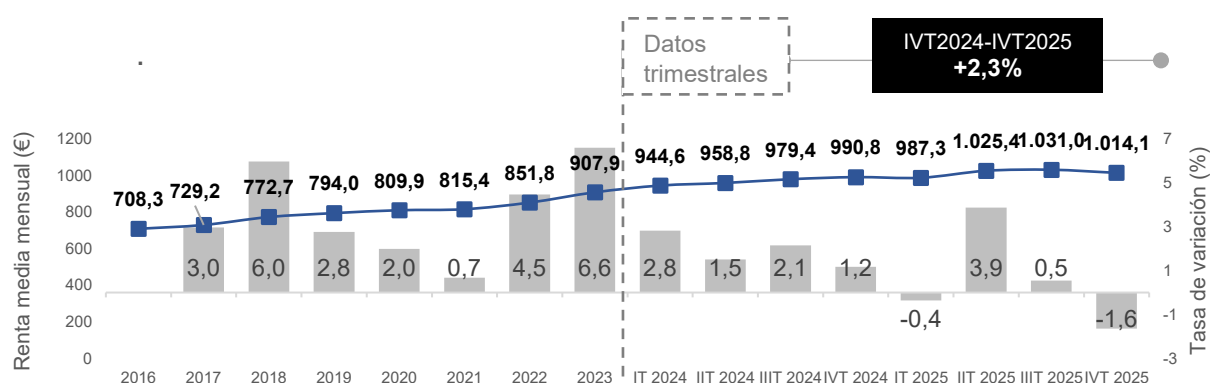
³⁵ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025		Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler				
	Renta mensual	750,0€	868,2€	1.051,9€
	Renta por m ² construido	9,4€	11,5€	14,2€
	Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	14.890	9.927	4.963

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 31-12-2025

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	552	2,78	725,2	-22,09	9,2	-24,23
Astigarraga	323	1,63	924,5	-0,68	11,1	-8,20
Donostia / San Sebastián	9.788	49,30	1.074,0	15,38	14,0	15,79
Errenteria	1.711	8,62	777,4	-16,49	10,9	-10,05
Hernani	798	4,02	751,3	-19,29	9,6	-20,51
Hondarribia	838	4,22	850,3	-8,66	11,1	-8,16
Irun	3.181	16,02	785,2	-15,65	10,0	-17,39
Lasarte-Oria	812	4,09	834,7	-10,33	10,7	-11,62
Lezo	232	1,17	765,7	-17,74	10,0	-17,53
Oiartzun	282	1,42	755,9	-18,79	9,2	-24,08
Pasaia	877	4,42	794,4	-14,66	10,9	-10,02
Urneta	236	1,19	775,8	-16,66	9,7	-20,00
Usurbil	223	1,12	798,1	-14,26	9,9	-17,87



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Renta mensual media (€) ³⁶									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Andoain	580,2	602,2	605,9	639,0	638,9	646,4	675,1	699,1	738,5	776,5
Astigarraga	698,1	697,9	741,0	767,9	769,2	834,3	859,4	882,1	941,6	1.046,1
Donostia / San Sebastián	810,9	839,0	886,0	910,7	921,2	922,2	967,7	1.035,1	1.122,0	1.157,9
Errenteria	598,0	608,8	637,2	657,0	667,4	670,5	712,3	755,7	810,8	819,7
Hernani	595,9	608,3	626,5	654,1	661,1	666,4	699,9	730,0	740,5	806,8
Hondarribia	654,1	654,4	686,5	718,4	717,5	731,1	760,5	823,5	837,7	947,2
Irun	603,4	613,9	657,2	667,8	675,6	691,8	730,0	771,8	806,1	854,6
Lasarte-Oria	637,7	663,8	687,9	720,4	729,5	730,8	777,1	819,1	838,7	900,5
Lezo	620,3	613,2	641,0	660,8	672,1	689,3	685,4	745,2	775,4	810,8
Oiartzun	593,2	636,2	640,5	648,4	650,3	675,1	680,5	746,4	743,8	812,8
Pasaia	625,8	636,1	656,1	680,2	680,7	699,5	728,3	772,2	811,6	843,7
Urnieta	585,7	623,2	658,4	661,4	669,9	696,1	713,8	774,5	810,0	813,6
Usurbil	633,5	598,0	649,8	658,0	668,9	701,3	741,1	776,0	869,4	886,8

Municipio	% variación interanual								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Andoain	3,79	0,62	5,46	-0,01	1,18	4,43	3,56	5,63	5,14
Astigarraga	-0,03	6,17	3,63	0,17	8,47	3,01	2,63	6,75	11,10
Donostia / San Sebastián	3,47	5,60	2,78	1,16	0,11	4,93	6,97	8,39	3,20
Errenteria	1,81	4,66	3,11	1,58	0,46	6,25	6,09	7,29	1,10
Hernani	2,08	3,00	4,40	1,07	0,80	5,03	4,30	1,43	8,95
Hondarribia	0,05	4,91	4,64	-0,12	1,89	4,02	8,29	1,72	13,08
Irun	1,76	7,04	1,61	1,16	2,40	5,52	5,72	4,45	6,02
Lasarte-Oria	4,09	3,63	4,74	1,26	0,17	6,34	5,40	2,40	7,37
Lezo	-1,14	4,52	3,09	1,71	2,56	-0,57	8,73	4,05	4,56
Oiartzun	7,24	0,68	1,24	0,29	3,81	0,80	9,67	-0,35	9,28
Pasaia	1,65	3,13	3,68	0,07	2,77	4,11	6,03	5,10	3,96
Urnieta	6,41	5,64	0,45	1,29	3,90	2,55	8,49	4,59	0,44
Usurbil	-5,60	8,66	1,26	1,66	4,84	5,68	4,71	12,04	2,00

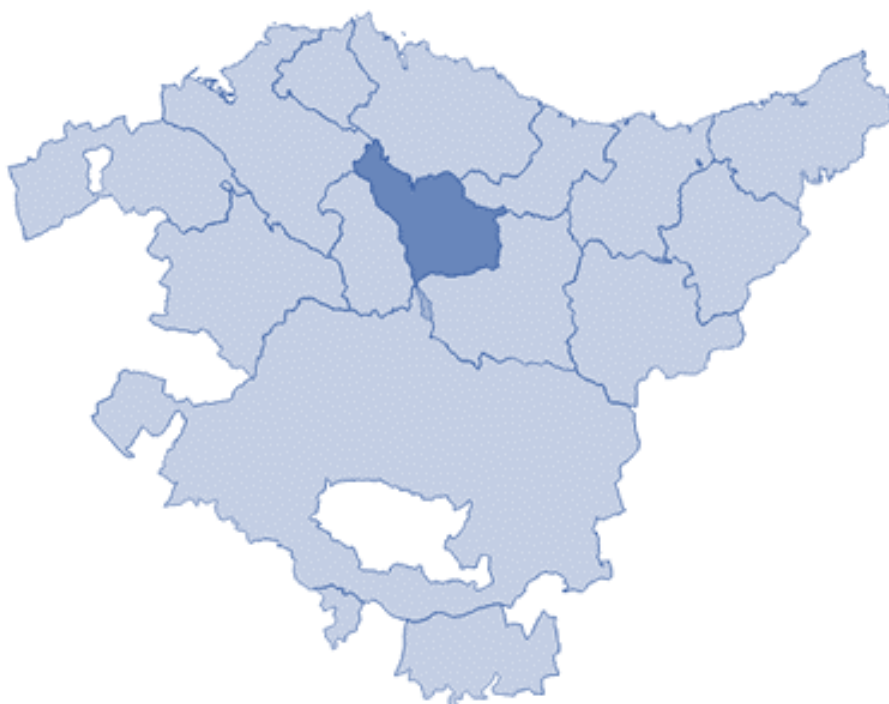
x: No disponible. No hay oferta suficiente

³⁶ 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.



Área funcional	A.F. de Durangaldea
Municipios	Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar
Población	78.485 ³⁷
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 viviendas³⁸	36.145	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.605	4.876	-5,56%

³⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

³⁸ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



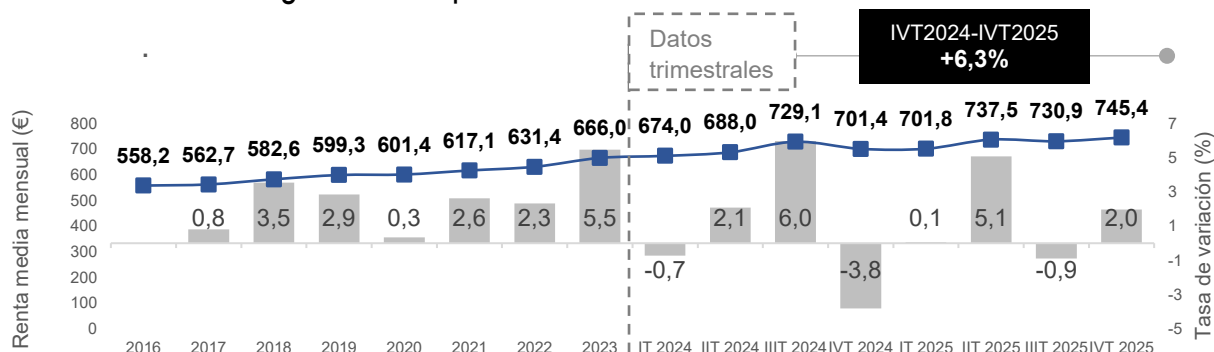
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.664	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	339	390	-12,98%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	7,37%	8,0%	-7,86%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	687,4€	801,4€	-14,23%
Renta por m ² construido	8,5€	10,5€	-18,86%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	611,8€	685,6€	762,3€
Renta por m ² construido	6,9€	8,2€	9,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.998	1.332	666

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 31-12-2025	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abadiño	218	8,18	655,4	-4,65	8,0	-6,20
Amorebieta-Etxano	584	21,92	703,4	2,33	8,3	-2,33
Berriz	110	4,13	623,6	-9,28	7,5	-11,44
Durango	1.255	47,11	717,5	4,38	9,2	7,66
Elorrio	221	8,30	618,2	-10,06	7,4	-13,01
Iurreta	124	4,65	666,4	-3,05	8,6	0,83
Zaldibar	104	3,90	585,3	-14,86	6,8	-19,82
Municipios de menos de 2.500 habitantes	48	1,80	574,4	-16,44	7,0	-17,91



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Renta mensual media (€) ³⁹									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Abadiño	546,0	540,1	555,0	560,9	590,0	586,9	622,6	644,4	674,9	x
Amorebieta-Etxano	576,6	590,5	615,1	628,5	629,4	657,5	644,7	687,1	713,9	737,6
Berriz	x	525,8	x	x	x	x	x	x	x	x
Durango	574,7	588,1	603,2	622,1	620,9	634,9	650,3	687,4	719,2	764,4
Elorrio	499,1	512,2	508,7	538,8	549,6	545,3	569,0	615,7	635,1	616,8
Iurreta	x	x	x	x	x	598,9	x	x	x	x
Zaldibar	x	x	x	512,4	x	x	x	x	x	x
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Municipio	% variación interanual								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Abadiño	-1,09	2,76	1,07	5,19	-0,52	6,08	3,50	4,73	x
Amorebieta-Etxano	2,41	4,17	2,17	0,15	4,46	-1,95	6,58	3,90	3,31
Berriz	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Durango	2,32	2,56	3,13	-0,18	2,25	2,43	5,70	4,63	6,28
Elorrio	2,61	-0,68	5,91	2,02	-0,79	4,35	8,21	3,16	-2,89
Iurreta	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Zaldibar	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: No disponible. No hay oferta suficiente

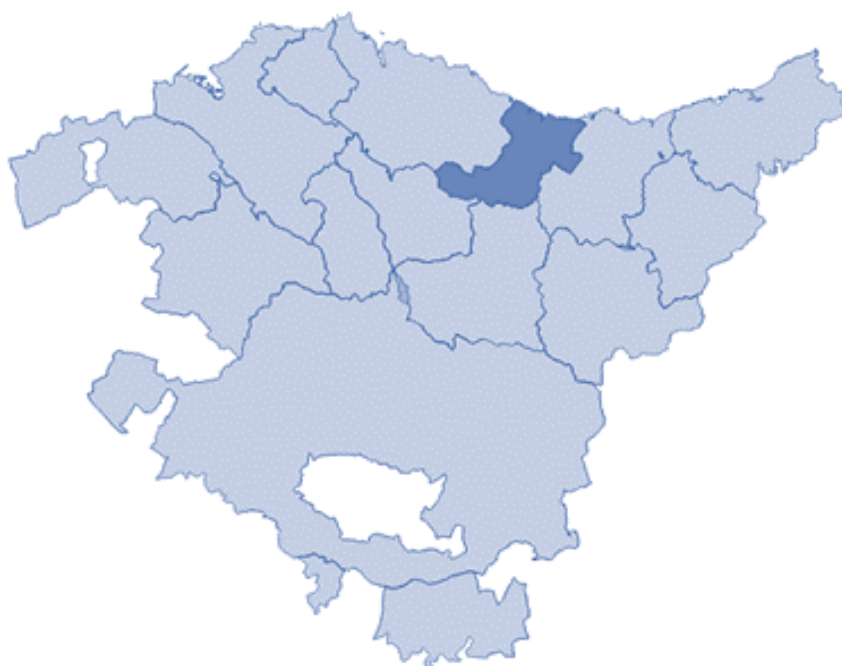
³⁹ Clasificación de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en función del año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.


Área funcional A.F. de Bajo Deba

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

Población 71.916⁴⁰

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 viviendas⁴¹	36.199	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.034	4.876	3,23%

⁴⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

⁴¹ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



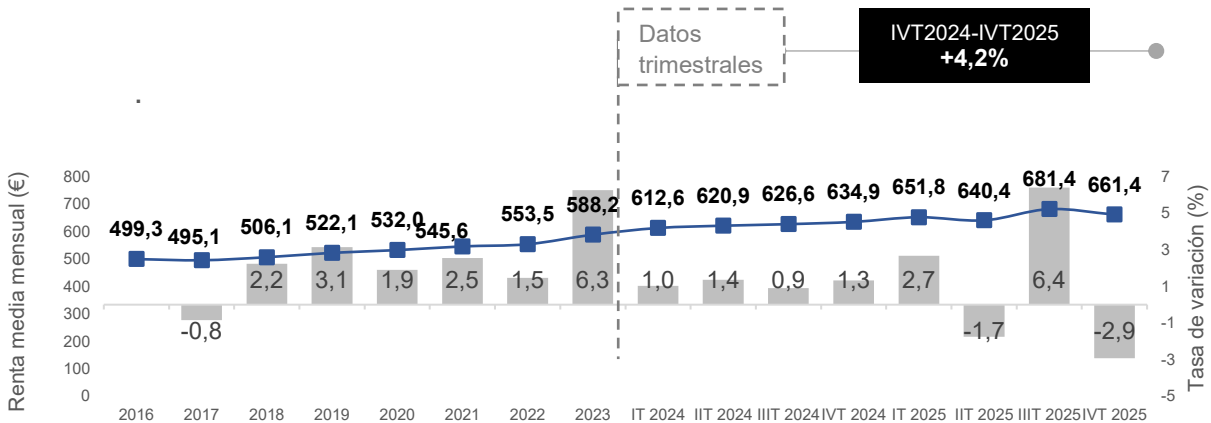
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.823	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	393	390	0,64%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	7,80%	8,0%	-2,51%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	614,9€	801,4€	-23,27%
Renta por m² construido	8,3€	10,5€	-20,90%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	548,7€	612,9€	684,6€
Renta por m² construido	6,7€	8,2€	9,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.117	1.412	706

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 31-12-2025		Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
		N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio							
	Deba	198	7,01	657,3	6,88	8,3	0,62
	Eibar	1.351	47,86	633,5	3,01	8,6	4,32
	Elgoibar	465	16,47	595,1	-3,23	7,7	-7,08
	Ermua	461	16,33	607,7	-1,17	8,5	2,13
	Mutriku	110	3,90	556,5	-9,51	7,2	-12,74
	Soraluze/Placencia de las Armas	157	5,56	541,1	-12,01	7,5	-9,47
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	81	2,87	581,5	-5,45	7,5	-9,98



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ⁴²									
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Municipio											
	Deba	511,4	533,1	545,3	560,1	583,2	609,1	583,3	662,1	687,2	689,6
	Eibar	520,0	509,1	524,9	537,6	546,5	561,3	566,3	605,1	643,7	674,6
	Elgoibar	465,8	472,2	489,7	512,5	518,4	525,8	539,0	570,2	606,2	641,8
	Ermua	491,5	499,9	483,6	512,0	532,1	538,4	549,6	583,4	621,6	642,3
	Mutriku	x	476,6	x	475,8	503,0	x	528,3	x	x	x
	Soraluze/Placencia de las Armas	x	414,9	419,3	455,0	431,0	464,5	477,1	505,0	546,2	605,0
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

		% variación interanual								
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Municipio										
	Deba	4,24	2,30	2,70	4,13	4,45	-4,25	13,51	3,79	0,35
	Eibar	-2,11	3,12	2,41	1,65	2,72	0,89	6,85	6,37	4,80
	Elgoibar	1,38	3,70	4,66	1,15	1,43	2,51	5,79	6,31	5,87
	Ermua	1,73	-3,27	5,87	3,92	1,20	2,08	6,15	6,55	3,33
	Mutriku	x	x	x	5,70	x	x	x	x	x
	Soraluze/Placencia de las Armas	x	1,06	8,52	-5,27	7,77	2,73	5,84	8,16	10,77
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x

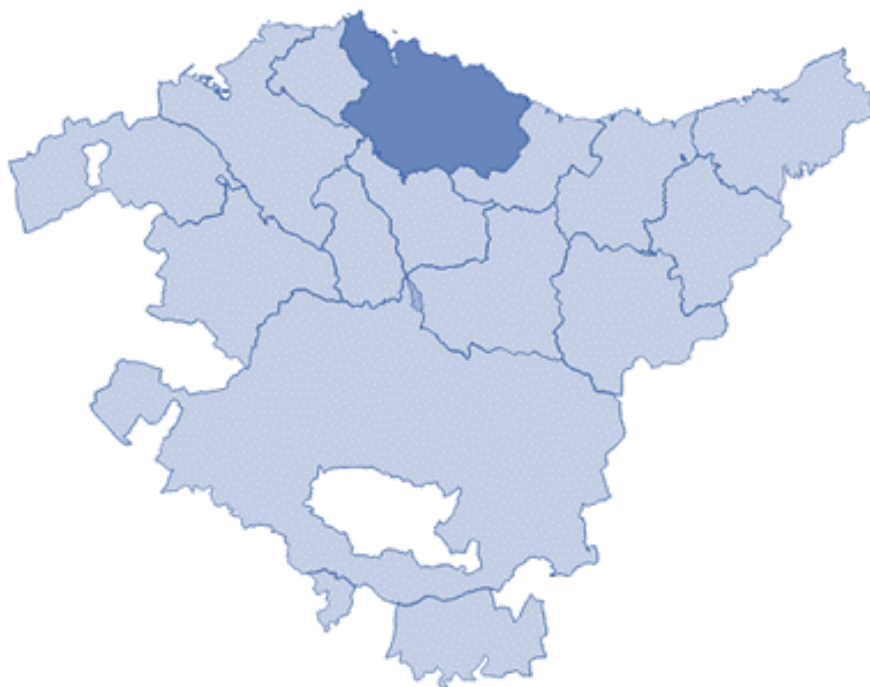
x: No disponible. No hay oferta suficiente

⁴² 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.


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	72.276 ⁴³
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 viviendas⁴⁴	42.121	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.828	4.876	19,51%

⁴³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

⁴⁴ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



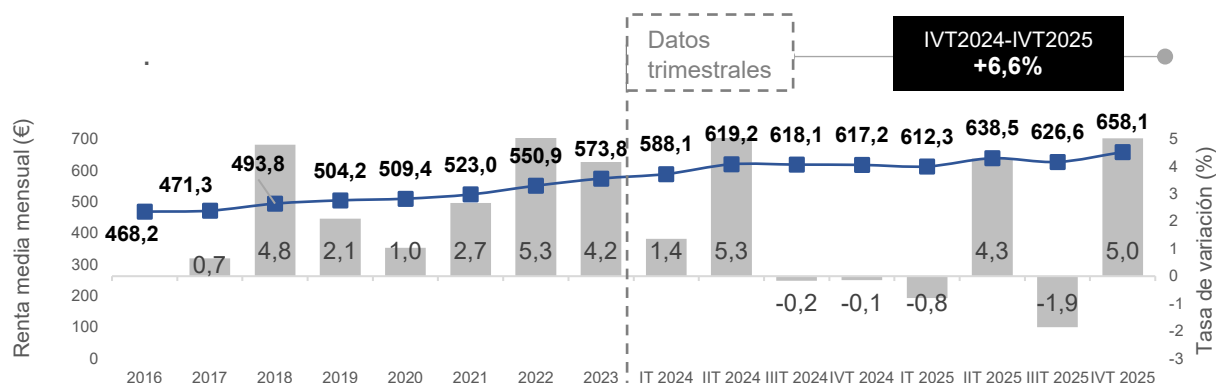
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.265	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	313	390	-19,66%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	5,38%	8,0%	-32,78%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	594,6€	801,4€	-25,81%
Renta por m ² construido	7,3€	10,5€	-30,81%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	512,1€	594,0€	672,2€
Renta por m ² construido	5,9€	7,1€	8,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.699	1.133	566

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 31-12-2025	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bermeo	681	30,07	571,0	-3,96	7,2	-0,60
Gernika-Lumo	606	26,75	664,3	11,72	7,4	2,73
Lekeitio	218	9,62	594,4	-0,04	7,8	7,63
Markina-Xemein	177	7,81	560,1	-5,80	6,7	-8,27
Ondarroa	256	11,30	569,1	-4,29	7,7	5,71
Municipios de menos de 2.500 habitantes	327	14,44	554,4	-6,77	6,6	-9,20



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Renta mensual media (€) ⁴⁵									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bermeo	440,4	443,0	459,9	467,2	478,3	503,1	515,6	552,7	594,0	634,7
Gernika-Lumo	518,8	522,1	555,8	575,3	575,0	586,3	620,8	636,6	688,5	708,1
Lekeitio	485,6	480,3	484,9	510,6	513,6	516,7	545,5	576,9	591,9	642,4
Markina-Xemein	x	x	484,0	x	x	490,5	544,4	531,8	563,3	x
Ondarroa	479,1	475,5	496,5	513,2	494,3	495,2	529,2	551,1	543,3	552,8
Municipios de menos de 2.500 habitantes	442,9	454,6	488,0	477,1	468,9	496,0	514,8	536,0	573,1	593,6

Municipio	% variación interanual								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bermeo	0,58	3,82	1,59	2,37	5,18	2,48	7,19	7,49	6,84
Gernika-Lumo	0,63	6,46	3,51	-0,04	1,96	5,88	2,55	8,15	2,84
Lekeitio	-1,07	0,94	5,30	0,59	0,60	5,58	5,76	2,59	8,53
Markina-Xemein	x	x	x	x	x	10,99	-2,33	5,93	x
Ondarroa	-0,75	4,42	3,38	-3,69	0,18	6,86	4,13	-1,41	1,75
Municipios de menos de 2.500 habitantes	2,64	7,35	-2,25	-1,70	5,78	3,79	4,12	6,90	3,59

x: No disponible. No hay oferta suficiente

⁴⁵ 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.



Área funcional	A.F. de Arratia
Municipios	Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri
Población	14.215 ⁴⁶
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 viviendas⁴⁷	7.518	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.289	4.876	8,46%

⁴⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

⁴⁷ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



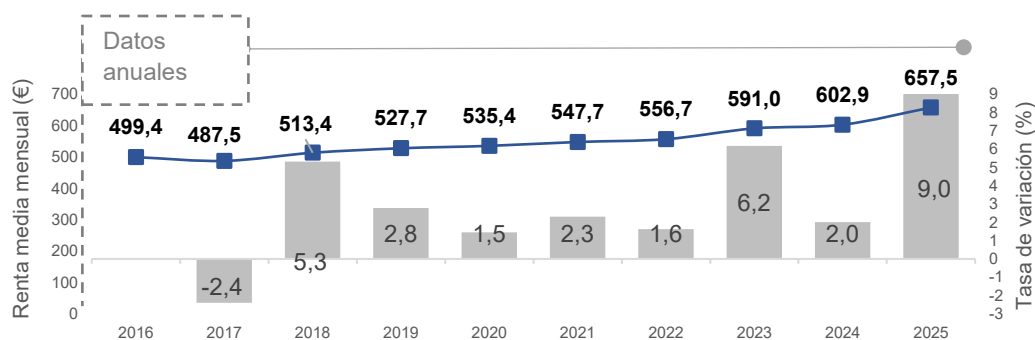
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	459	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	323	390	-17,22%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,11%	8,0%	-23,67%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	603,8€	801,4€	-24,66%
Renta por m ² construido	7,0€	10,5€	-33,47%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	536,4€	603,5€	675,0€
Renta por m ² construido	5,8€	6,8€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	344	230	115

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 31-12-2025	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Igorre	200	43,57	597,8	-0,99	6,6	-5,01
Lemoa	130	28,32	640,6	6,10	7,8	11,89
Municipios de menos de 2.500 habitantes	129	28,10	575,2	-4,73	6,7	-3,55



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ⁴⁸									
Municipio		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Igorre	492,4	475,7	507,6	511,4	537,3	539,1	551,9	591,4	595,4	x
	Lemoa	524,9	524,9	577,1	553,6	548,0	570,2	595,4	614,8	636,8	x
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	480,1	464,5	460,6	x	x	x	x	564,4	x	x

		% variación interanual									
Municipio		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
	Igorre	-3,39	6,71	0,74	5,07	0,33	2,38	7,17	0,68	x	
	Lemoa	-0,01	9,95	-4,08	-1,00	4,04	4,43	3,25	3,59	x	
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	-3,26	-0,83	x	x	x	x	x	x	x	

x: No disponible. No hay oferta suficiente

⁴⁸ 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.



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	11.935 ⁴⁹
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 viviendas⁵⁰	9.406	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	7.881	4.876	61,62%

⁴⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

⁵⁰ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



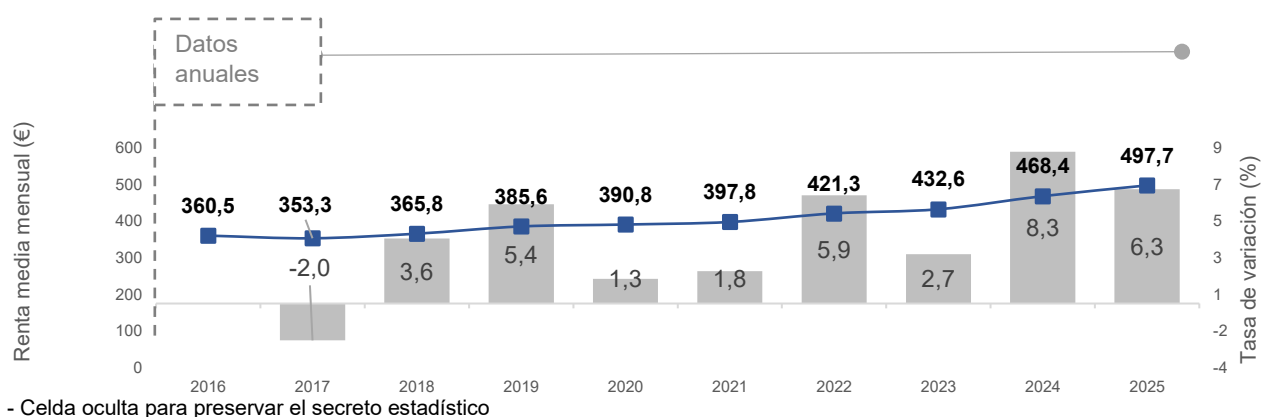
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	316	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	265	390	-32,12%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	3,36%	8,0%	-58,00%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	447,6€	801,4€	-44,15%
Renta por m ² construido	5,7€	10,5€	-45,90%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	371,2€	447,7€	511,0€
Renta por m ² construido	4,6€	5,5€	6,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	237	158	79

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 31-12-2025	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Oyón-Oion	142	44,94	446,0	-0,36	5,7	0,26
Municipios de menos de 2.500 habitantes	174	55,06	448,9	0,30	5,7	-0,23



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ⁵¹									
Municipio		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Oyón-Oion	x	349,7	362,6	x	x	x	x	426,6	x	x
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	356,8	368,8	385,6	x	396,4	437,6	438,4	451,9	498,2

		% variación interanual								
Municipio		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Oyón-Oion	x	3,68	x	x	x	x	x	x	x
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	3,36	4,58	x	x	10,40	0,16	3,09	10,23

⁵¹ 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.



Área funcional	A.F. de Ayala
Municipios	Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala/Aiara, Laudio/Llodio, Okondo, Orozko, Urduña/Orduña
Población	41.760 ⁵²
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 viviendas⁵³	21.429	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.131	4.876	5,23%

⁵² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

⁵³ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



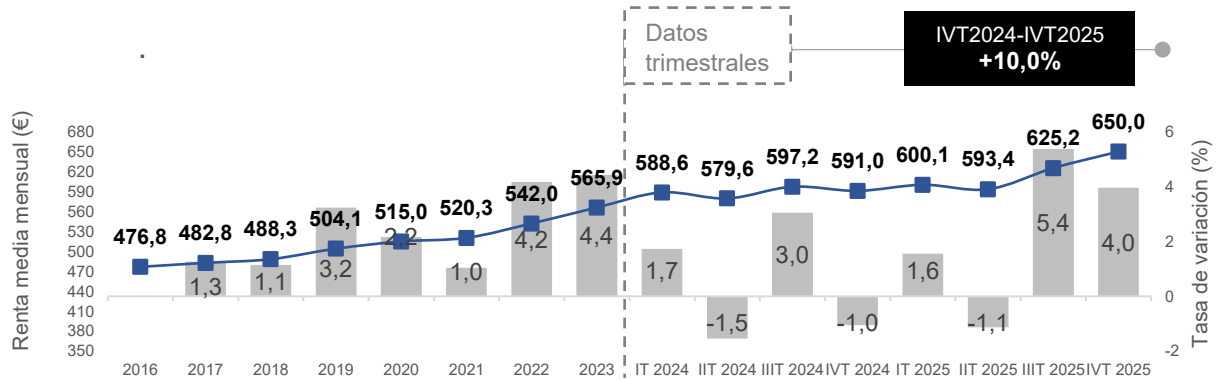
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	1.477	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	354	390	-9,32
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,89%	8,0%	-13,83%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	585,1€	801,4€	-26,99%
Renta por m² construido	7,0€	10,5€	-32,88%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	514,2€	592,2€	650,5€
Renta por m² construido	6,0€	7,0€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.108	739	369

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 31-12-2025	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Amurrio	414	28,03	592,3	1,23	6,6	-5,72
Ayala/Aiara	39	2,64	518,4	-11,40	5,2	-25,81
Laudio/Llodio	673	45,57	611,9	4,58	7,7	9,35
Orozko	85	5,75	561,4	-4,05	5,8	-17,99
Urduña/Orduña	179	12,12	514,1	-12,14	6,8	-3,72
Municipios de menos de 2.500 habitantes	87	5,89	537,9	-8,06	6,4	-9,16



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ⁵⁴									
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Municipio											
	Amurrio	496,8	468,3	503,2	501,0	527,3	530,4	522,0	574,3	578,6	610,3
	Ayala/Aiara	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Laudio/Llodio	499,1	508,9	509,4	528,6	537,1	545,0	573,5	592,5	618,6	648,5
	Orozko	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Urduña/Orduña	421,9	432,1	434,3	436,8	x	457,3	486,4	468,8	524,1	x
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		% variación interanual									
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Municipio											
	Amurrio	-5,73	7,45	-0,45	5,25	0,59	-1,58	10,02	0,74	5,49	
	Ayala/Aiara	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	Laudio/Llodio	1,98	0,09	3,77	1,61	1,46	5,24	3,31	4,40	4,84	
	Orozko	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	Urduña/Orduña	2,40	0,52	0,58	x	x	6,36	-3,63	11,80	x	
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	

x: No disponible. No hay oferta suficiente

⁵⁴ 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.


Área funcional **A.F. de Alto Deba**
Municipios Antzuola, Aramaio, Aretxabaleta, Arrasate/Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga, Oñati

Población 64.676⁵⁵
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 viviendas⁵⁶	31.375	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.851	4.876	-0,51%

⁵⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

⁵⁶ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



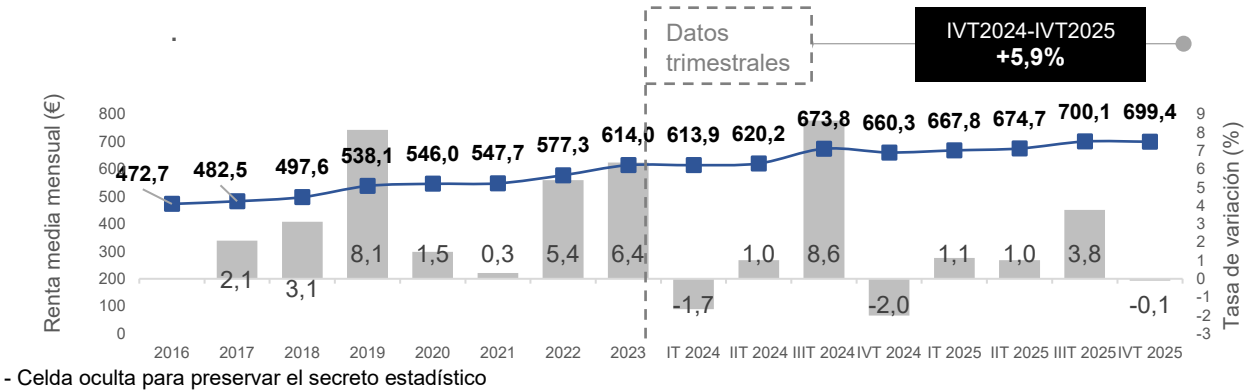
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	1.759	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	272	390	-30,27%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	5,61%	8,0%	-29,91%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	627,9€	801,4€	-21,65%
Renta por m² construido	7,8€	10,5€	-25,58%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	542,6€	631,3€	705,3€
Renta por m² construido	6,3€	7,6€	9,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.319	880	440

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 31-12-2025	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Aretxabaleta	173	9,84	614,8	-2,09	7,5	-4,44
Arrasate/Mondragón	733	41,67	669,2	6,58	8,8	12,95
Bergara	365	20,75	604,2	-3,76	7,5	-4,06
Eskoriatza	116	6,59	633,0	0,82	7,4	-5,35
Oñati	272	15,46	589,7	-6,07	6,5	-16,86
Municipios de menos de 2.500 habitantes	100	5,69	533,3	-15,06	6,2	-20,85



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

Municipio	Renta mensual media (€) ⁵⁷									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aretxabaleta	464,3	483,3	493,4	518,8	531,0	540,6	564,2	590,3	635,2	654,6
Arrasate/Mondragón	493,9	496,5	509,6	563,9	576,5	580,0	615,0	643,9	676,9	730,2
Bergara	456,4	474,2	494,5	527,2	525,1	540,1	542,2	599,0	606,7	640,8
Eskoriatza	x	x	x	545,7	x	x	x	595,7	635,9	x
Oñati	468,7	478,8	497,3	524,6	539,5	523,3	550,9	581,5	615,9	624,3
Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	433,6	x	x	x	489,1	x	x	x	x

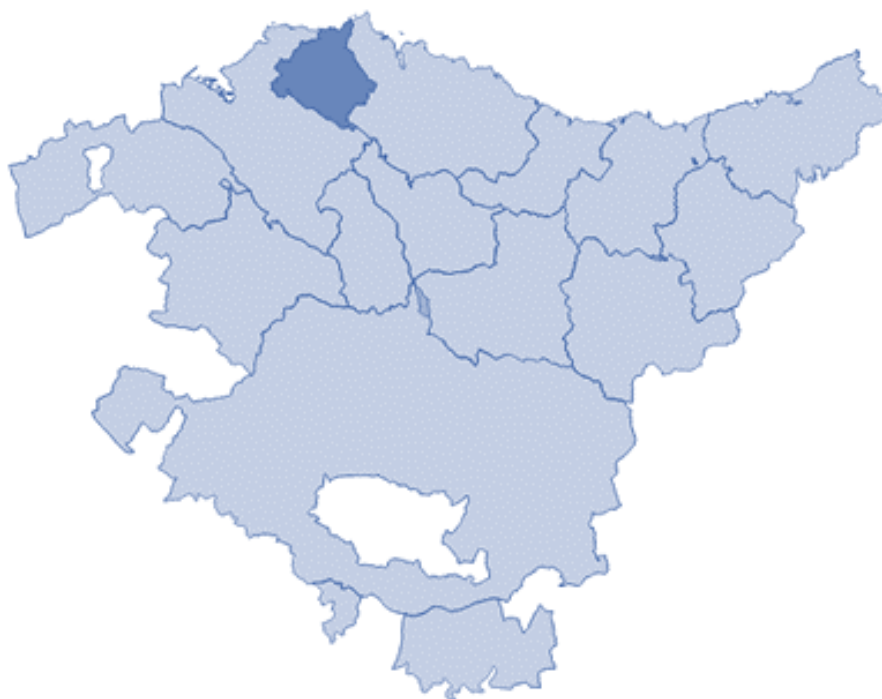
		% variación interanual								
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Municipio										
	Aretxabaleta	4,09	2,09	5,15	2,36	1,80	4,36	4,62	7,62	3,04
	Arrasate/Mondragón	0,53	2,64	10,65	2,23	0,61	6,03	4,70	5,13	7,86
	Bergara	3,91	4,27	6,62	-0,41	2,85	0,39	10,48	1,28	5,63
	Eskoriatza	x	x	x	x	x	x	x	6,76	x
	Oñati	2,15	3,85	5,51	2,83	-3,01	5,28	5,55	5,92	1,36
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

⁵⁷ 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.


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

Población 27.976⁵⁸
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 viviendas⁵⁹	14.746	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	5.271	4.876	8,10%

⁵⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

⁵⁹ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



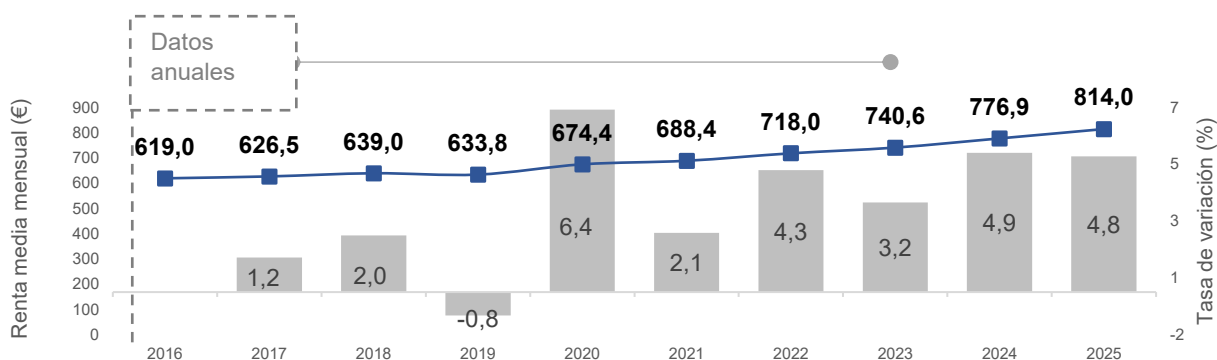
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	890	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	318	390	-18,44%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	6,04%	8,0%	-24,55%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	766,7€	801,4€	-4,33%
Renta por m ² construido	8,8€	10,5€	-15,67%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	683,5€	759,7€	849,7€
Renta por m ² construido	7,6€	8,7€	10,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	668	445	223

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 31-12-2025	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bakio	98	11,01	731,1	-4,64	8,5	-3,49
Mungia	720	80,90	772,2	0,71	8,9	0,91
Municipios de menos de 2.500 habitantes	72	8,09	760,0	-0,88	8,4	-4,71



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ⁶⁰									
Municipio		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Bakio	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Mungia	620,3	631,3	647,3	640,9	686,3	694,2	720,5	754,9	778,4	817,7
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

		% variación interanual								
Municipio		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Bakio	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Mungia	1,76	2,53	-0,99	7,10	1,15	3,78	4,77	3,12	5,05
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

⁶⁰ 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.


Área funcional A.F. de Tolosaldea
Municipios

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

Población 48.600⁶¹
N.º de municipios en el área 28

Mapa del Área Funcional

Indicadores de Contexto

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Parque de viviendas⁶²	22.970	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.726	4.876	-3,07%

⁶¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

⁶² Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



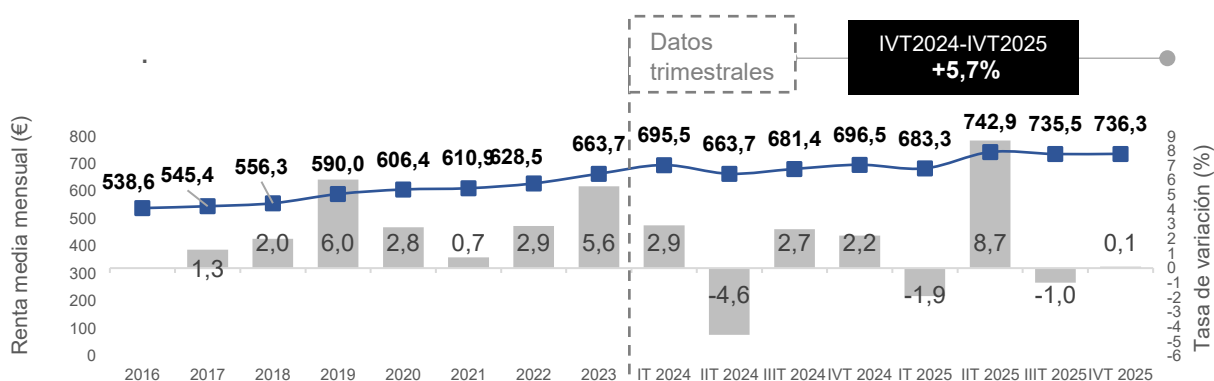
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	1.932	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	398	390	1,92%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	8,41%	8,0%	5,15%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	676,5€	801,4€	-15,58%
Renta por m² construido	8,3€	10,5€	-21,07%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	593,9€	679,3€	756,5€
Renta por m² construido	6,7€	8,0€	9,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.449	966	483

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 31-12-2025	Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Ibarra	139	7,19	653,4	-3,41	7,8	-5,50
Tolosa	937	48,50	699,0	3,33	8,8	6,93
Villabona	313	16,20	680,9	0,65	8,1	-2,54
Zizurkil	91	4,71	652,0	-3,63	7,8	-5,41
Municipios de menos de 2.500 habitantes	452	23,40	637,9	-5,71	7,4	-10,06



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ⁶³									
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Municipio											
	Ibarra	x	539,8	523,3	x	x	607,0	x	x	659,5	x
	Tolosa	551,4	554,6	571,1	610,0	629,6	627,3	651,4	682,4	693,4	741,3
	Villabona	535,7	551,2	561,8	578,2	585,0	613,8	626,5	653,2	711,3	743,7
	Zizurkil	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	516,9	531,4	542,0	566,6	582,9	564,5	598,4	620,8	648,7	678,6

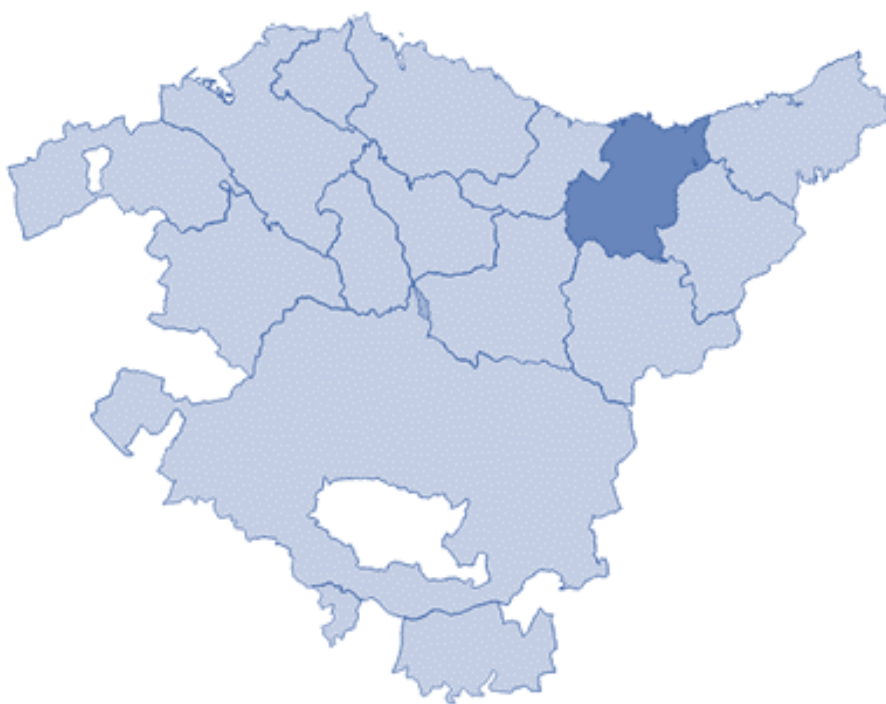
		% variación interanual								
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Municipio										
	Ibarra	x	-3,05	x	x	x	x	x	x	x
	Tolosa	0,58	2,96	6,82	3,20	-0,36	3,84	4,76	1,62	6,90
	Villabona	2,90	1,92	2,92	1,17	4,93	2,06	4,26	8,89	4,56
	Zizurkil	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	2,82	1,99	4,54	2,87	-3,15	6,00	3,75	4,49	4,60

x: No disponible. No hay oferta suficiente

⁶³ 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.


Área funcional A.F. de Urola Kosta
Municipios Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa, Zumaia

Población 77.654⁶⁴
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 viviendas⁶⁵	36.807	1.081.647	
<i>Viviendas /10.000 hab.</i>	4.740	4.876	-2,80%

⁶⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2025

⁶⁵ Estadística Municipal de Viviendas. EUSTAT 2023



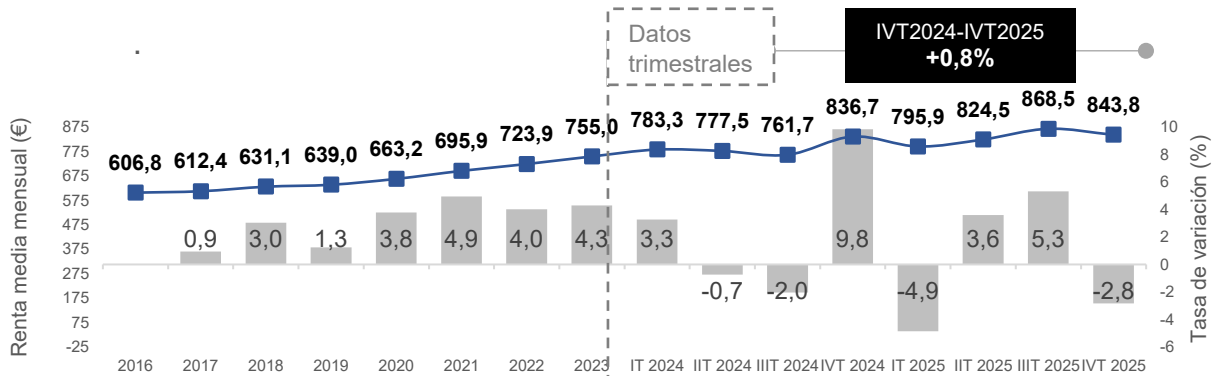
Contratos vigentes a 31-12-2025

	Área funcional	Euskadi	Porcentaje de variación con respecto a Euskadi
Contratos con fianza depositada			
Número de Fianzas	2.954	86.522	
Fianzas /10.000 hab.	380	390	-2,47%
% Fianzas respecto al parque de vivienda	8,03%	8,0%	0,33%
Renta mensual			
Renta mensual media (€/mes)	778,1€	801,4€	-2,91%
Renta por m² construido	9,2€	10,5€	-12,50%

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-12-2025	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual	613,3€	754,4€	918,0€
Renta por m² construido	6,7€	8,6€	11,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.216	1.477	739

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 31-12-2025		Contratos		Renta mensual		Renta por m² construido	
		N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio							
	Azkoitia	448	15,17	590,9	-24,06	6,7	-26,49
	Azpeitia	457	15,47	616,3	-20,79	6,7	-26,74
	Getaria	143	4,84	760,2	-2,30	9,7	5,89
	Orio	283	9,58	812,4	4,40	9,7	5,28
	Zarautz	1.036	35,07	943,2	21,21	11,6	26,00
	Zestoa	114	3,86	663,2	-14,77	6,9	-24,94
	Zumaia	407	13,78	788,2	1,29	9,2	0,10
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	66	2,23	638,4	-17,96	6,5	-29,42



Evolución de la renta mensual de los nuevos contratos registrados

		Renta mensual media (€) ⁶⁶									
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Municipio											
	Azkoitia	466,3	467,7	492,1	490,1	514,9	536,9	566,9	574,1	609,1	615,0
	Azpeitia	497,3	499,1	524,8	515,9	518,0	570,7	576,2	598,9	625,6	651,2
	Getaria	615,8	611,7	634,6	x	x	724,9	683,3	768,8	x	x
	Orio	622,2	640,3	644,4	681,8	699,2	749,9	744,1	810,4	854,7	855,1
	Zarautz	735,0	732,9	771,3	790,3	803,5	823,4	858,5	897,8	965,2	1.012,7
	Zestoa	x	525,1	545,8	570,6	x	x	x	x	x	x
	Zumaia	604,4	627,5	639,5	657,0	693,7	724,3	768,3	742,4	790,2	829,9
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

		% variación interanual								
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Municipio										
	Azkoitia	0,29	5,23	-0,40	5,04	4,28	5,59	1,28	6,09	0,97
	Azpeitia	0,37	5,15	-1,68	0,40	10,18	0,95	3,94	4,46	4,09
	Getaria	-0,66	3,75	x	x	x	-5,74	12,51	x	x
	Orio	2,90	0,64	5,80	2,55	7,26	-0,78	8,92	5,47	0,04
	Zarautz	-0,30	5,24	2,46	1,68	2,47	4,26	4,58	7,51	4,92
	Zestoa	x	3,95	4,54	x	x	x	x	x	x
	Zumaia	3,82	1,91	2,75	5,58	4,41	6,08	-3,37	6,44	5,03
	Municipios de menos de 2.500 habitantes	x	x	x	x	x	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

⁶⁶ 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.

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.

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



A partir del cuarto trimestre de 2024, Eustat comenzó a facilitar, para cada inmueble, la superficie útil y la superficie construida con mayor precisión, eliminando la necesidad de las imputaciones aplicadas hasta entonces. Como consecuencia, se decidió cambiar la fuente de información de la variable superficie para los cálculos de rentas por metro cuadrado.

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

De cara a preservar la confidencialidad de la difusión y la fiabilidad de las estimaciones se limita para su publicación a un mínimo de 5 inmuebles para indicar el número de depósitos registrados en un área geográfica, y un mínimo de 30 inmuebles para ofrecer información relativa a la renta de alquiler por 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](#)