



ESTATISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA

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



GOBIERNO VASCO

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2022

1
TRIMESTRE
2022

Informe trimestral

1º Trimestre 2022

Estadística del mercado de alquiler (EMAL)

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



INDICE

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

Para más información:

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

Órgano Estadístico Específico

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

Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax:+34-945-01 98 56

WEB: [Estadísticas de Vivienda del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes](#)

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 marzo de 2022 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 72.732 contratos de alquiler libre (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 1.869 corresponden a viviendas de temporada¹ y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.506 viviendas unifamiliares que, a pesar de contar con un uso habitual de la vivienda, por sus características diferenciadoras merecen ser objeto de un análisis específico.

Queda por tanto establecido el stock de vivienda analizado en el informe en 69.357 viviendas ubicadas en edificios colectivos² cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 31 de marzo de 2022.

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

Fianzas vigentes a 31 de marzo de 2022 asociadas a contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) por tipología de vivienda según territorio histórico

Tipo de contrato		Territorio Histórico	Territorio Histórico			Total
			Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	
Vivienda Habitual	Tipo de uso	Colectivo	9.759	26.006	33.592	69.357
		Unifamiliar	357	494	655	1.506
	Total	10.116	26.500	34.247	70.863	
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	250	837	722	1.809
		Unifamiliar	12	27	21	60
	Total	262	864	743	1.869	
Total	Tipo de uso	Colectivo	10.009	26.843	34.314	71.166
		Unifamiliar	369	521	676	1.566
	Total	10.378	27.364	34.990	72.732	

El número de **fianzas vigentes** a fecha 31 de marzo de 2022 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 69.357 asociadas a **contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado)**. Por territorios, el 14,1% de las viviendas alquiladas se sitúan en Álava (9.759 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 37,5% (26.006 fianzas); el mayor número de depósitos (48,4% correspondiente a 33.592 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

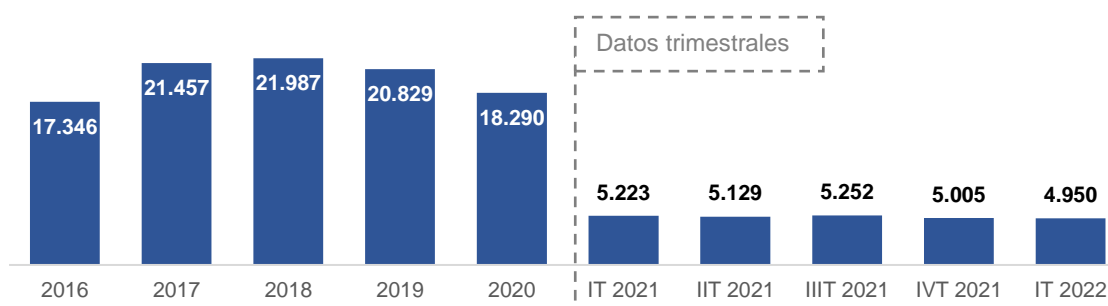
¹ Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

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

Euskadi³

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 31 de marzo de 2022 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 703,3 € mensuales y 9,3 € por metro cuadrado.

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



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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

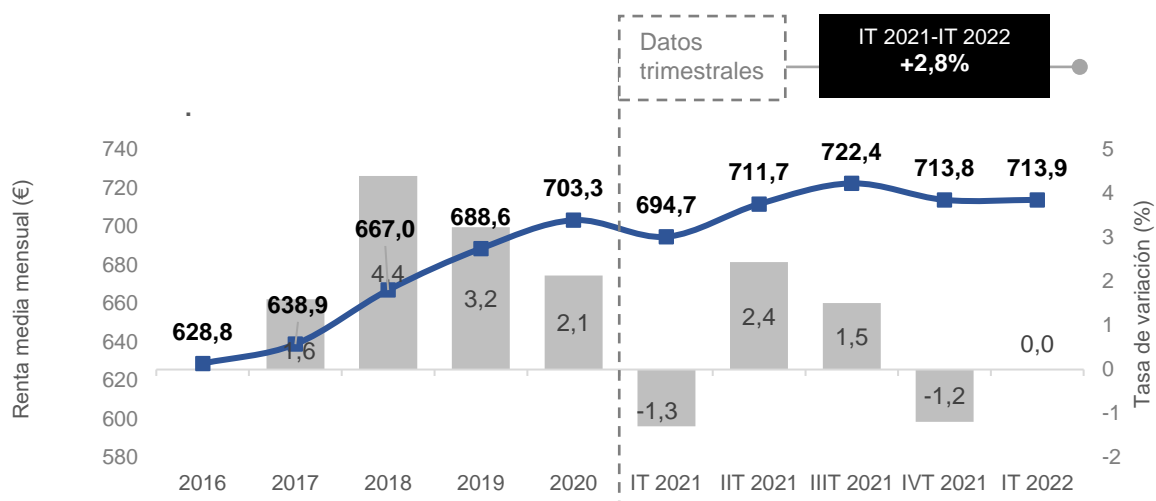
Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	578,2€	675,0€	791,1€
Renta por m ² construido	7,3€	9,0€	10,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	52.018	34.679	17.339

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

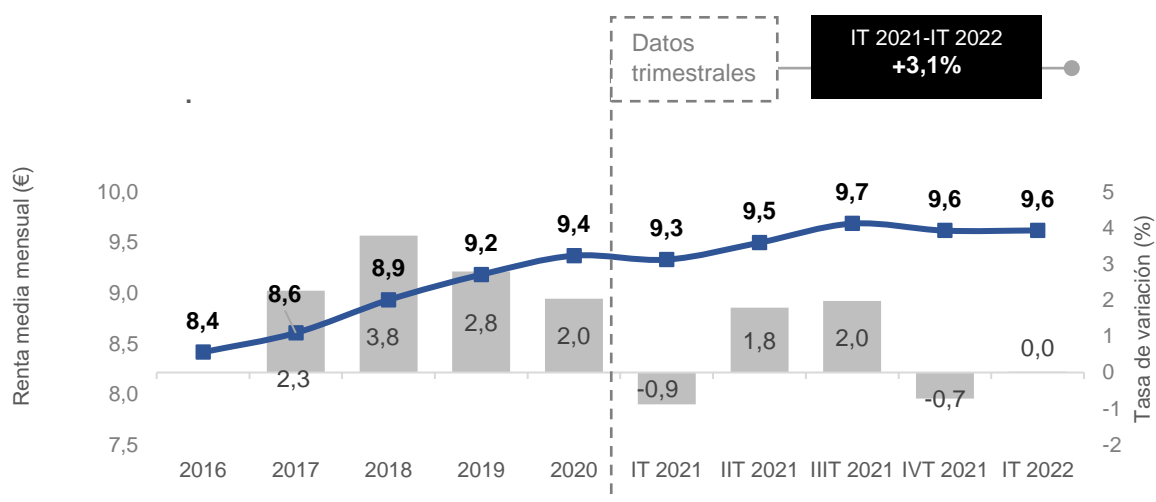


Las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2022 alcanzan los 713,9 € (un 2,8% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 694,7 €). Algo mayor es el incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+3,1%) que pasa de los 9,3 € por metro cuadrado en el primer trimestre de 2021 a 9,6 € en el mismo período de 2022.

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



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



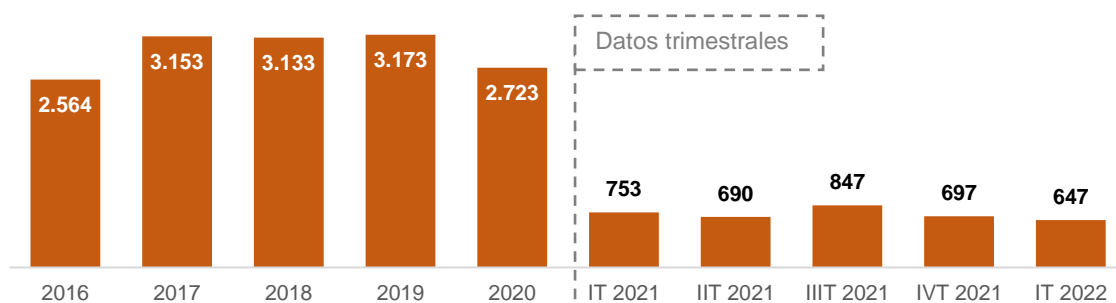


2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO⁴

Álava

En Álava, se registran un total de 9.759 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 31 de marzo de 2022 con una renta media mensual de 627,3 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (8,1 €/m²).

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



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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

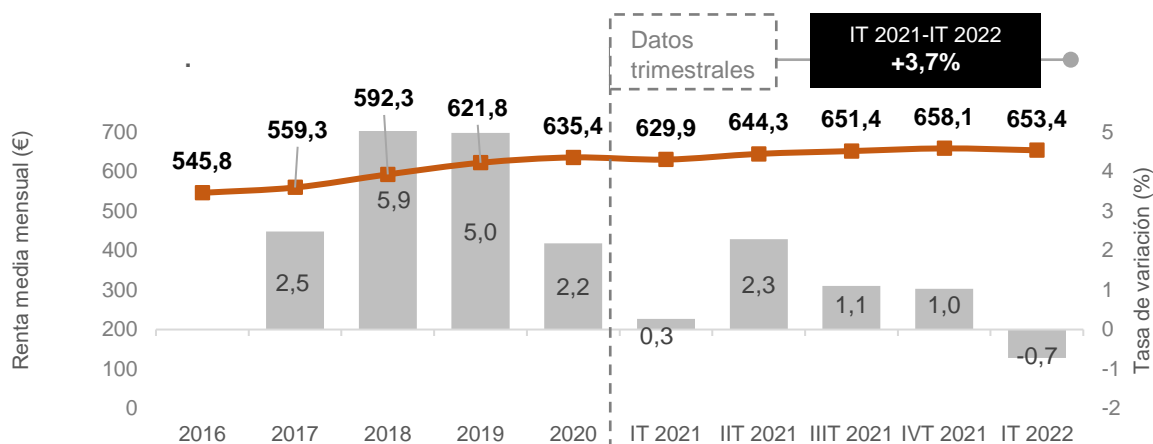
Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	530,1€	626,9€	719,4€
Renta por m ² construido	6,7€	8,0€	9,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.319	4.880	2.440

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

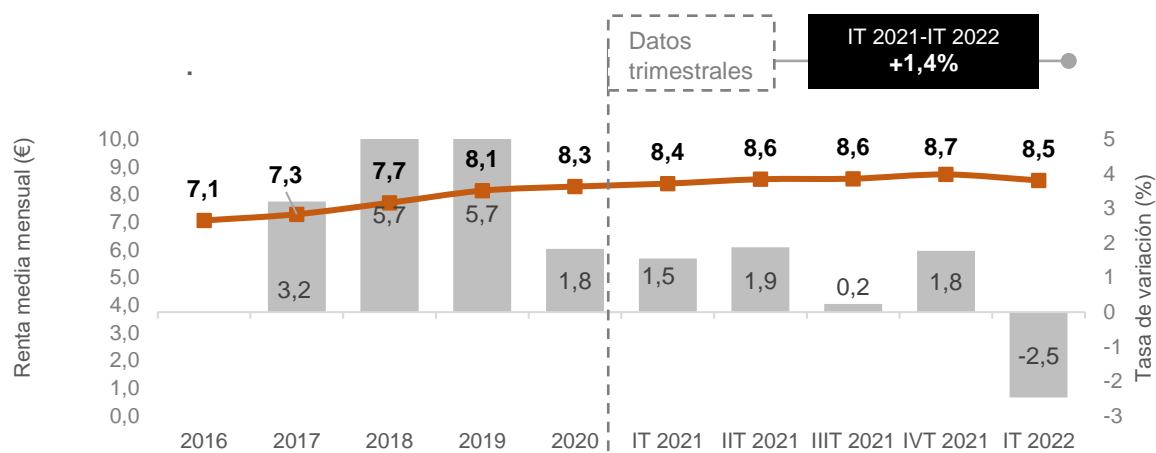


El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2022 presenta un descenso del 0,7% (653,4 €) con respecto al trimestre anterior, y un aumento del 3,7% en relación al mismo trimestre de 2021. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado registra una bajada del 2,5% (situándose en 8,5 €/m²) en relación con el trimestre anterior y una subida del 1,4% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

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



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

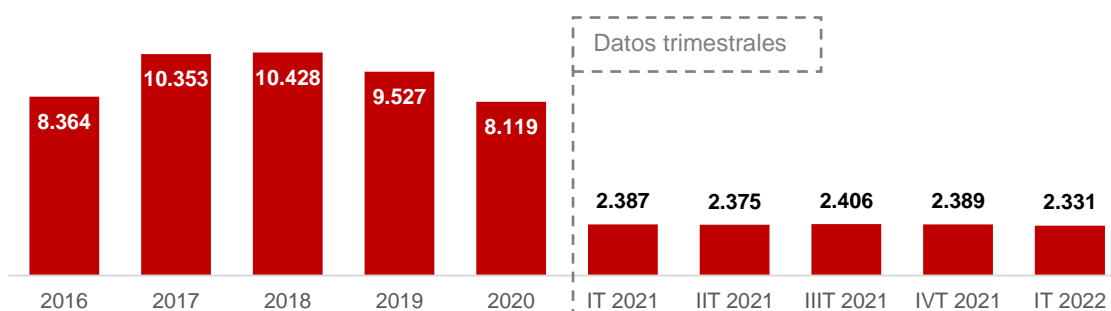




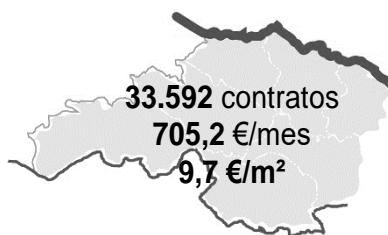
Bizkaia

A 31 de marzo de 2022 se encuentran 33.592 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 705,2 € y una renta por metro cuadrado construido de 9,7 €/m².

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



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



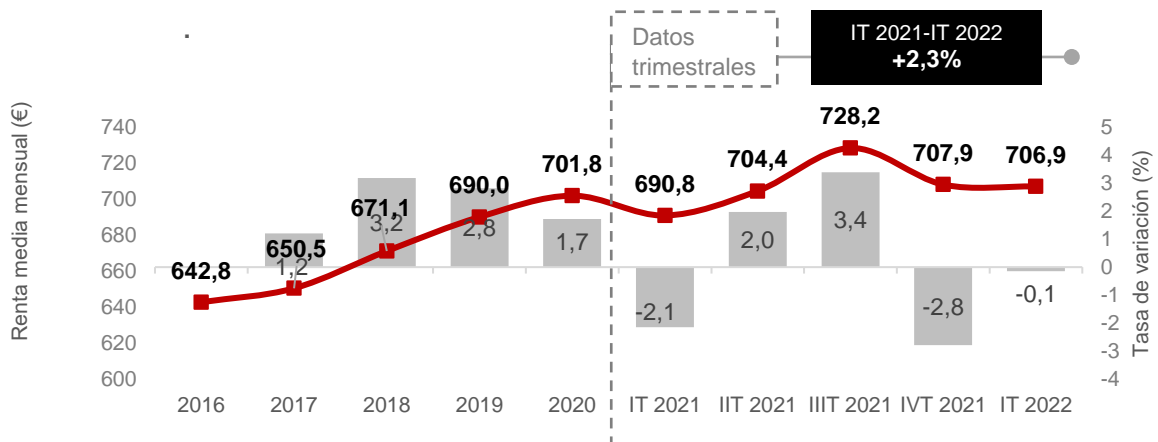
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	600,0€	680,0€	787,7€
Renta por m ² construido	7,9€	9,5€	11,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	25.194	16.796	8.398

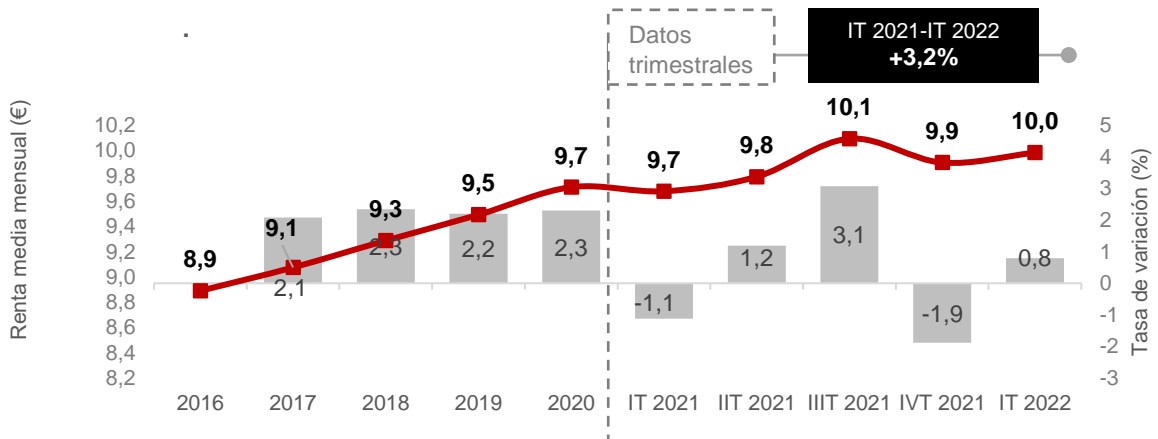


En cuanto a las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2022, se observa una ligera bajada de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (-0,1% con respecto al cuarto trimestre de 2021), mientras que aumentan un 2,3% con respecto al mismo trimestre del año anterior (+2,3%), llegando a alcanzar los 706,9 €. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta (+3,2%) con respecto al primer trimestre de 2021 y en menor medida (+0,8%) en relación con el cuarto trimestre de 2021, situándose en 10,0 €/m².

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



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

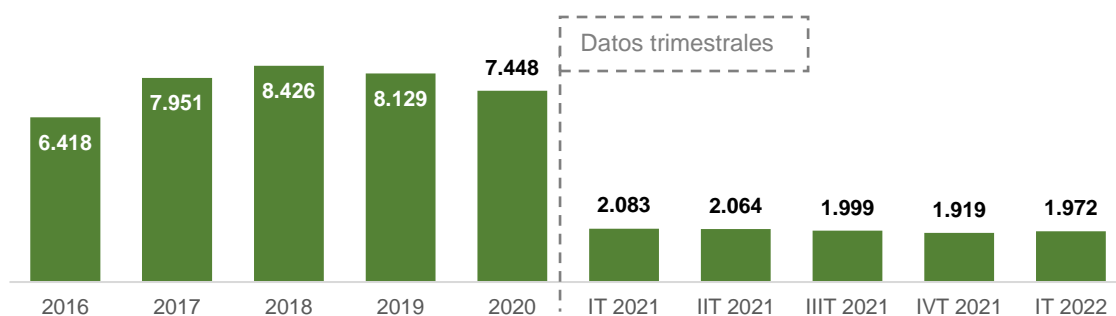




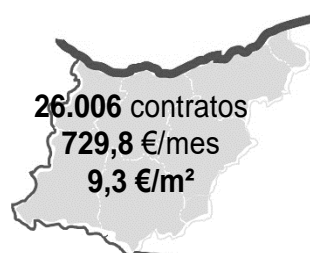
Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 26.006 contratos vigentes a 31 de marzo de 2022 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (729,8 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene en 0,4 € inferior (9,3 €/m²).

N.º de fianzas depositadas
Anual 2016-2019 y trimestral en 2020 y 2021



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



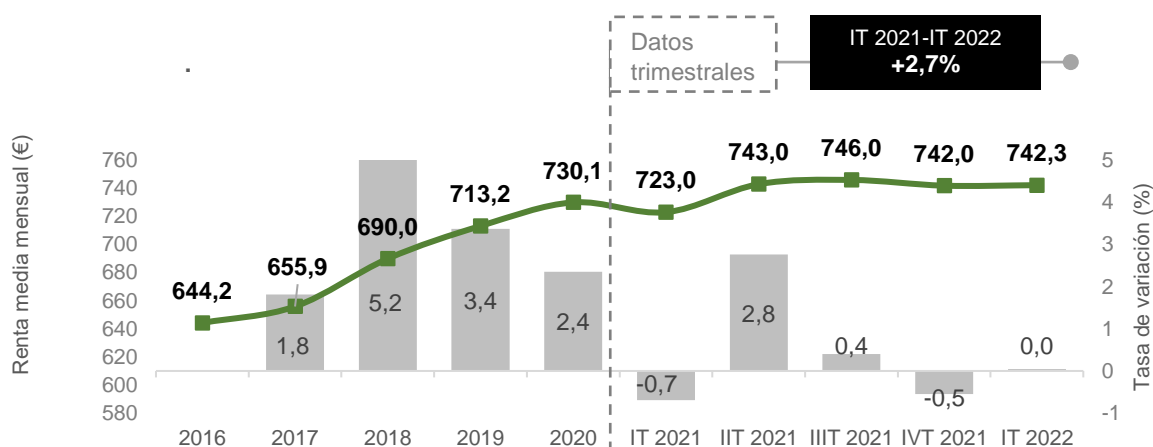
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	579,2€	695,4€	835,9€
Renta por m ² construido	7,0€	8,8€	11,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	19.505	13.003	6.502

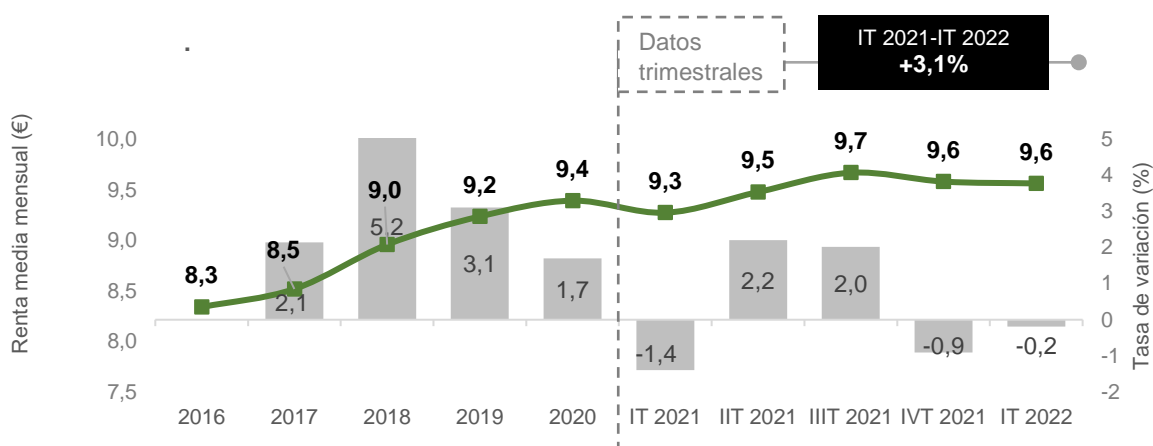


La renta media de las fianzas constituidas en el primer trimestre de 2022 alcanza los 742,3 €. Esta cifra apenas varía de la registrada en el trimestre anterior (742,0 €), sin embargo, refleja un incremento significativo en la variación interanual (+2,7%). Del mismo modo, el precio de alquiler por metro cuadrado (9,6 €/m²) baja ligeramente (-0,2%) con respecto al cuarto trimestre de 2021 y aumenta con mayor intensidad (+3,1%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

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



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





3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN⁵

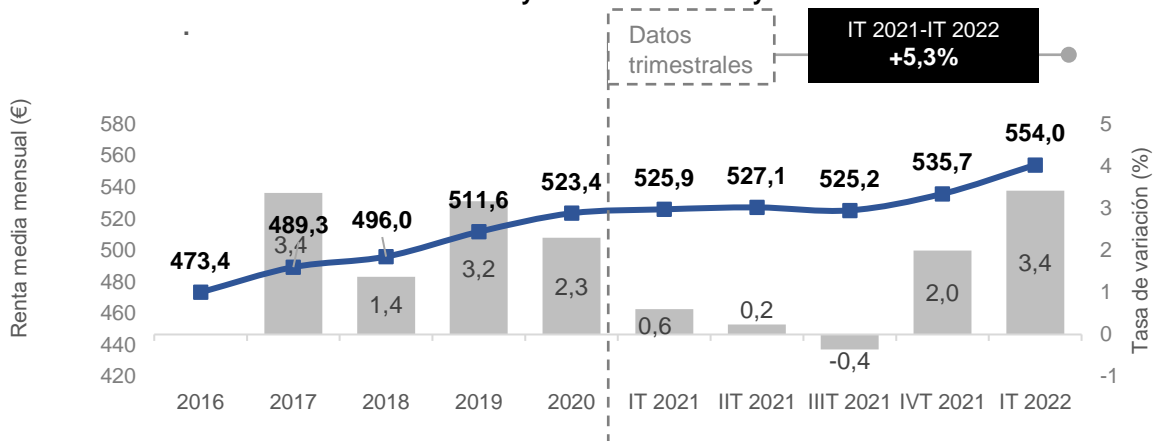
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el primer trimestre de 2022 ofrece cifras que oscilan desde los 554,0 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 707,9 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 802,8 €/mes, registrados por término medio en las capitales.

El mayor incremento con respecto al cuarto trimestre de 2021 (+3,4%) se registra en los municipios de menos de 2.500 habitantes. En términos interanuales es este estrato de población el que también registra una mayor subida (+5,3%).

En este primer trimestre de 2022 todos los municipios, independientemente del estrato de población al que pertenezcan, registran en mayor o menor medida incrementos en las rentas en términos interanuales

Por el contrario, registran bajadas en términos trimestrales, los municipios de entre 2.500 y 5.000 habitantes (-3,0%), los de entre 10.001 y 20.000 (-1,1%) y el estrato de 40.001 a 100.000 habitantes (-1,8%).

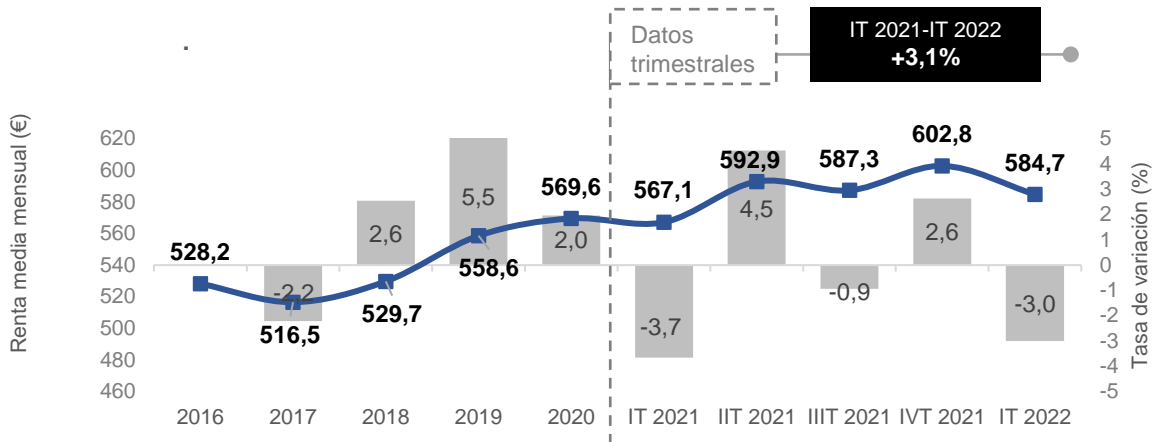
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022**



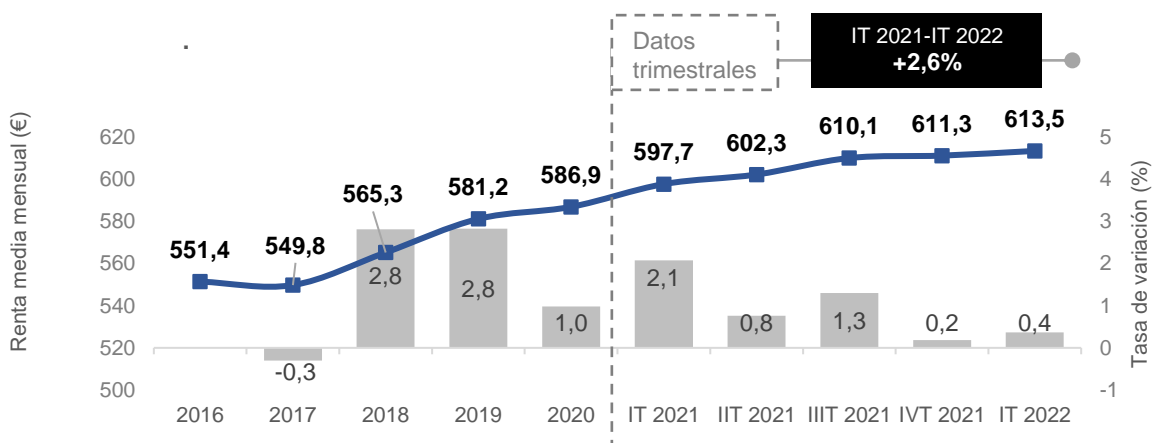
⁵ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



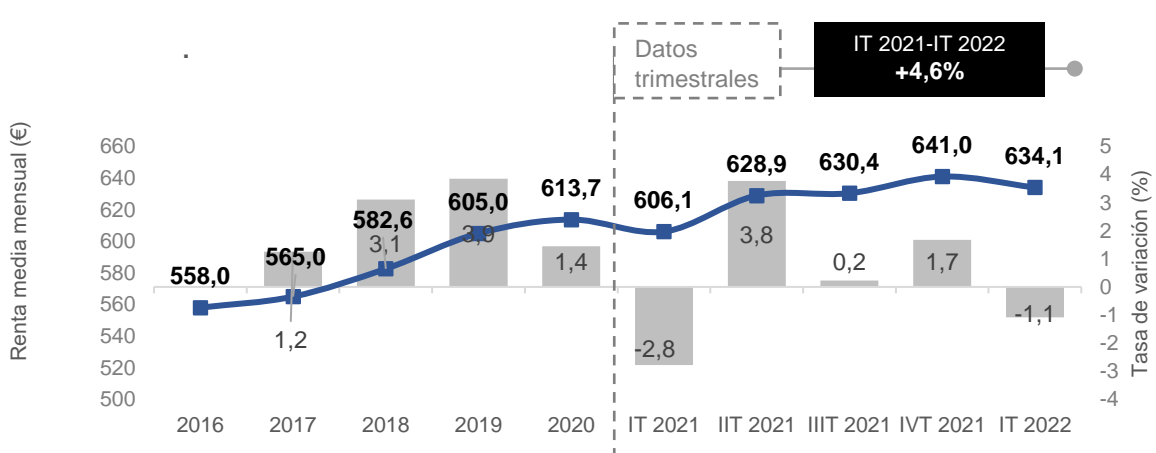
Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022



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

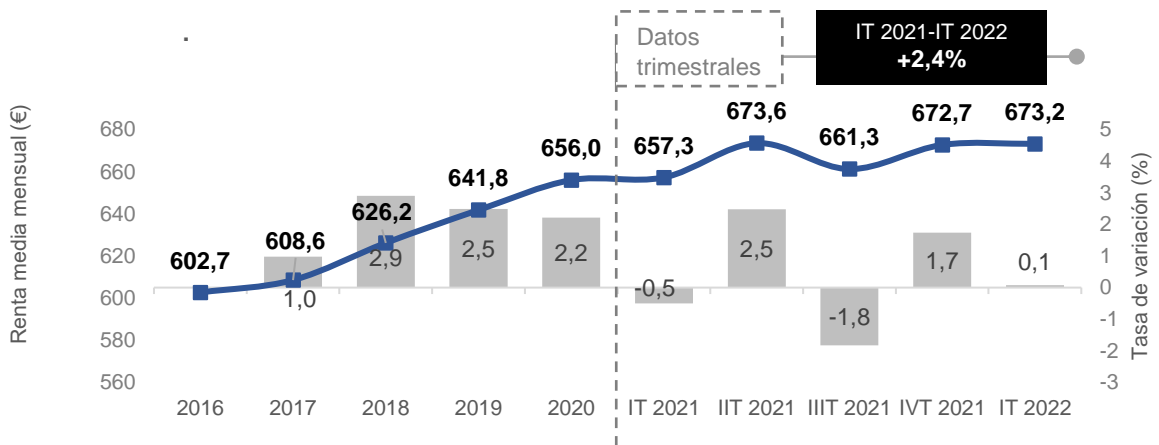


Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022

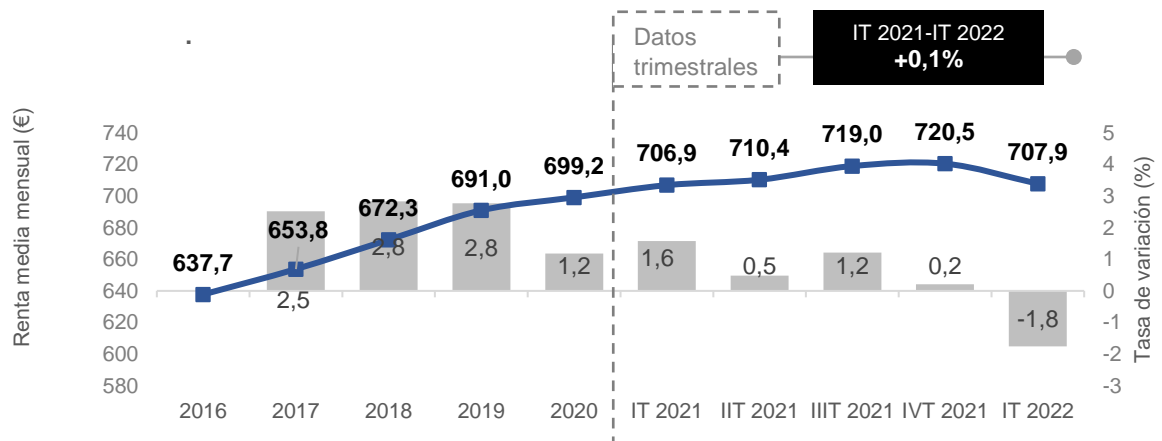




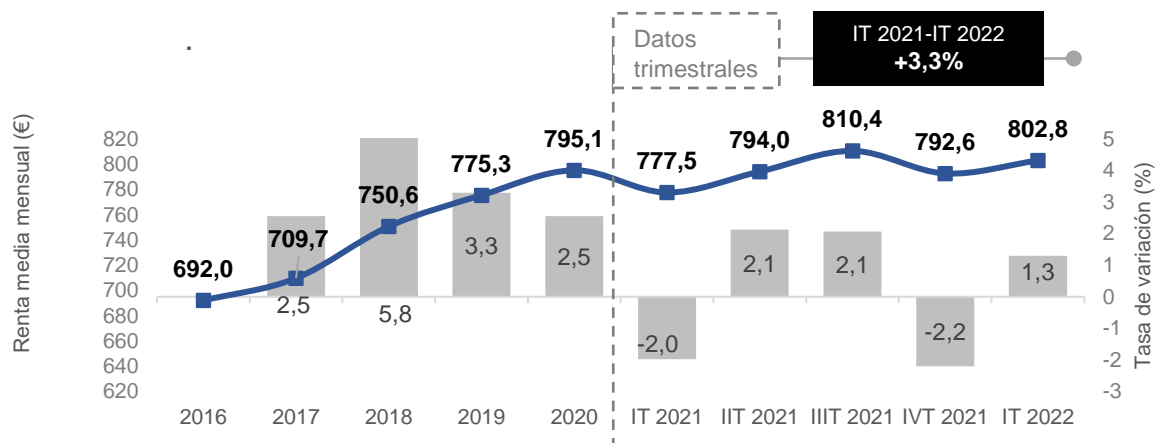
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2020 y trimestral en 2021 y 2022**



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



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





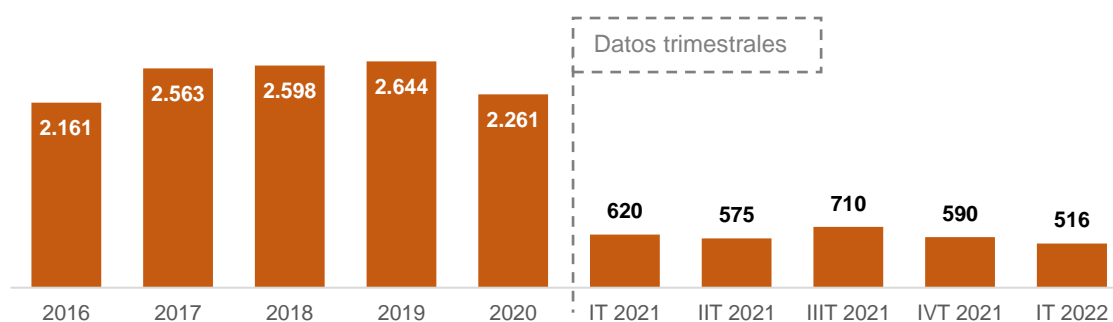
4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS⁶

Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,2% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y de forma pareja registra el 11,6% de las fianzas vigentes a 31 de marzo de 2022 en la Comunidad Autónoma Vasca (8.044 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 656,7 €/ mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 566,9 €/mes que se registran en Abetxuko a los 777,5 €/mes del barrio de San Martín.

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



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

8.044 contratos
656,7 €/mes
8,6 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	570,0€	650,0€	738,4€
Renta por m ² construido	7,3€	8,4€	9,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.033	4.022	2.011

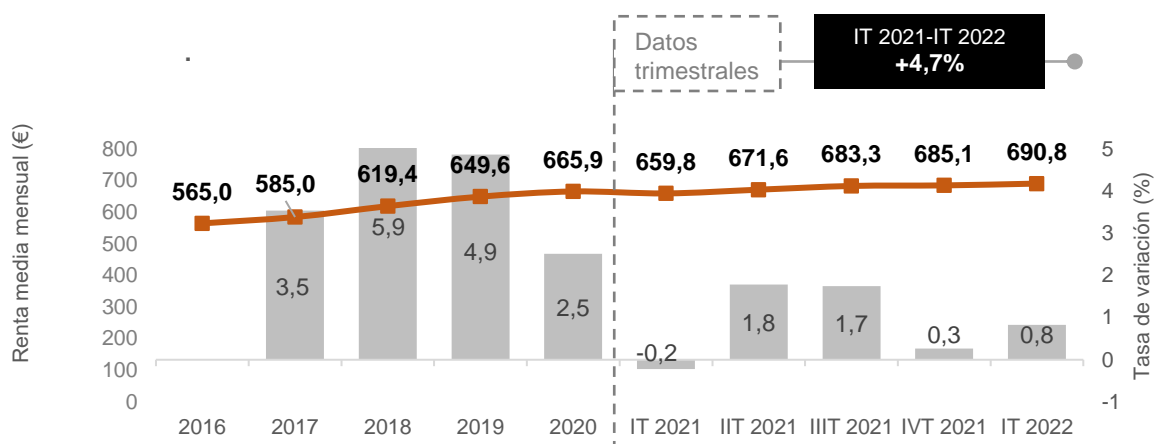
⁶ Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



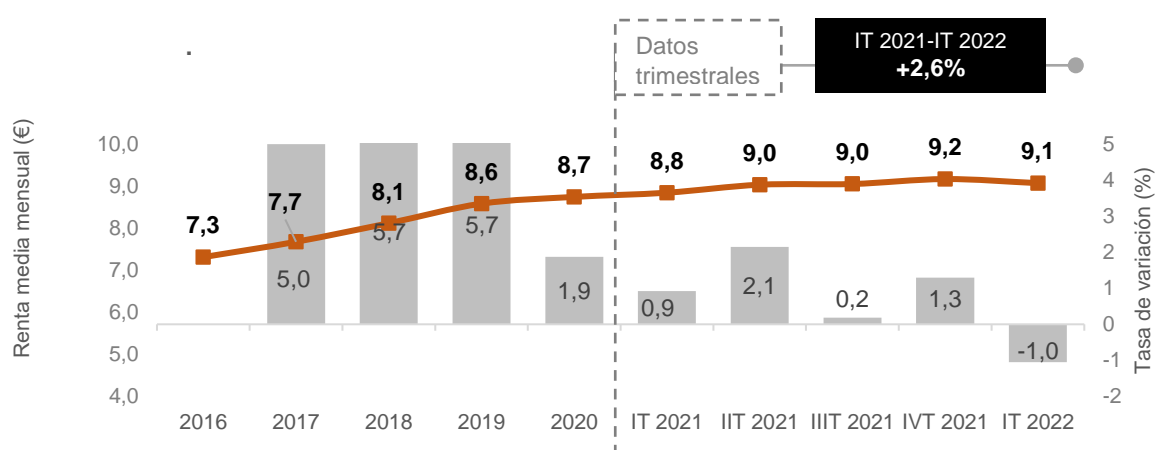
Los contratos incorporados en el primer trimestre de 2022 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 690,8 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 4,7%. En términos trimestrales, la subida es más moderada y apenas llega a un punto porcentual (+0,8%).

El precio por metro cuadrado registrado en la capital alavesa en el primer trimestre de 2022 es de 9,1€/ m², recogiendo un aumento interanual del 2,6% y una bajada de un 1% con respecto al cuarto trimestre de 2021.

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



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





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2022

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Vitoria-Gasteiz	Precio medio €	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz
DISTRITO 01	2.506	31,15	639,8	-2,57	9,0	4,71
DISTRITO 02	1.445	17,96	698,3	6,33	8,5	-0,60
DISTRITO 03	1.472	18,30	642,5	-2,16	8,2	-4,56
DISTRITO 04	1.435	17,84	645,4	-1,72	8,8	2,10
DISTRITO 05	1.110	13,80	681,8	3,83	8,1	-5,94
DISTRITO 06	76	0,94	554,5	-15,56	8,1	-5,94
Barrio						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	824	10,24	589,2	-10,27	9,6	12,40
002 Ensanche	450	5,59	750,6	14,30	9,8	14,00
003 Lovaina	368	4,57	708,3	7,86	8,9	4,24
004 Coronación	802	9,97	636,7	-3,04	8,3	-2,76
005 El Pilar	430	5,35	632,2	-3,73	8,2	-4,94
006 Gazalbide	31	0,39	x	x	x	x
007 Txagorritxu	329	4,09	666,9	1,56	8,1	-5,18
008 San Martín	185	2,30	777,5	18,40	7,8	-9,08
009 Zaramaga	530	6,59	622,8	-5,16	8,4	-1,60
010 Anglo-Vasco	214	2,66	660,9	0,64	8,3	-3,51
011 Arantzabela	49	0,61	x	x	x	x
012 Santiago	81	1,01	679,8	3,52	8,0	-7,30
013 Aranbizkarra	343	4,26	642,7	-2,12	7,8	-9,37
014 Arana	172	2,14	603,1	-8,16	8,3	-3,14
015 Desamparados	232	2,88	686,4	4,52	8,9	3,99
016 Judimendi	384	4,77	636,3	-3,11	8,8	2,15
017 Santa Lucía	247	3,07	661,4	0,72	8,6	-0,14
018 Adurtza Errekaleor	261	3,24	609,6	-7,17	8,8	3,04
019 San Cristobal	303	3,77	641,5	-2,31	8,7	1,60
020 Mendizorrotza	65	0,81	671,8	2,30	9,8	13,73
021 Ariznabarra	329	4,09	651,3	-0,82	8,8	2,95
022 Ali-Gobeo	30	0,37	x	x	x	x
023 Sansomendi	433	5,38	682,4	3,91	7,8	-9,33
024 Lakua-Arriaga	588	7,31	695,9	5,96	8,3	-2,98
025 Abetxuko	59	0,73	566,9	-13,67	7,7	-9,77
026 Zona Rural Este	44	0,55	x	x	x	x
027 Zona Rural Noroeste	23	0,29	x	x	x	x
028 Zona Rural Suroeste	9	0,11	x	x	x	x
029 Zabalgana	138	1,72	763,1	16,21	8,7	1,29
030 Salburua	83	1,03	748,4	13,97	8,2	-4,03
031 Arechavaleta	8	0,10	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

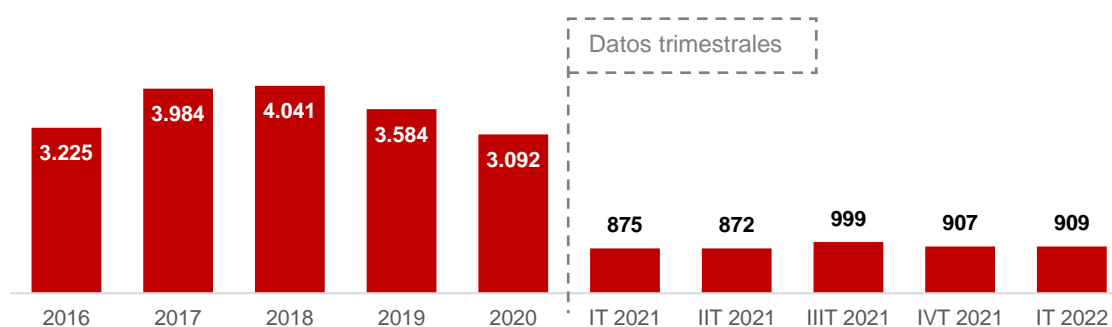


Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,5% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota superior de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 31 de marzo de 2022: 18,5% (con 12.834 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 515,1 €/mes y, casi doblando esta cantidad, se encuentran las viviendas ubicadas en Indautxu, donde la renta media mensual alcanza los 1.008,6 €/mes, situándose el promedio de la capital en 777,1 €/mes.

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



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

12.834 contratos
777,1 €/mes
11,0 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

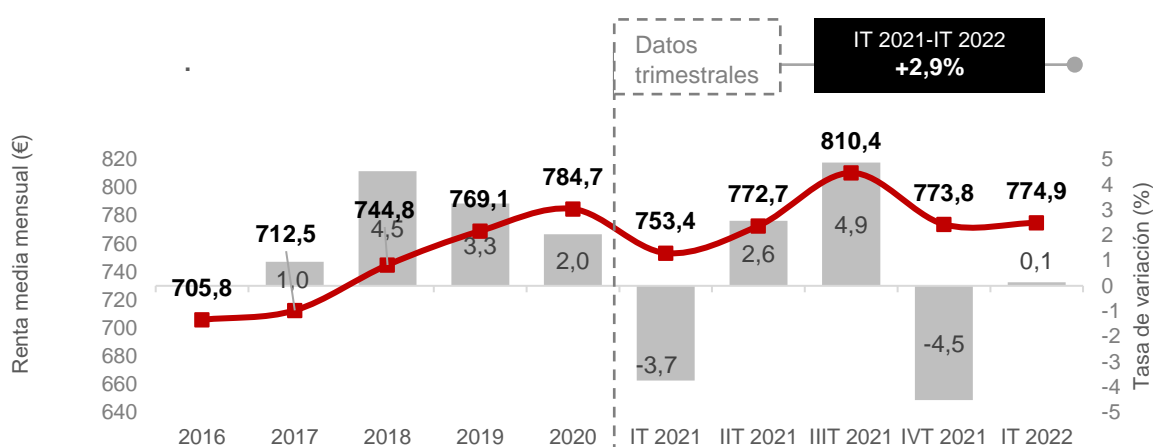
Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	650,0€	744,5€	853,7€
Renta por m ² construido	9,2€	10,7€	12,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	9.626	6.417	3.209



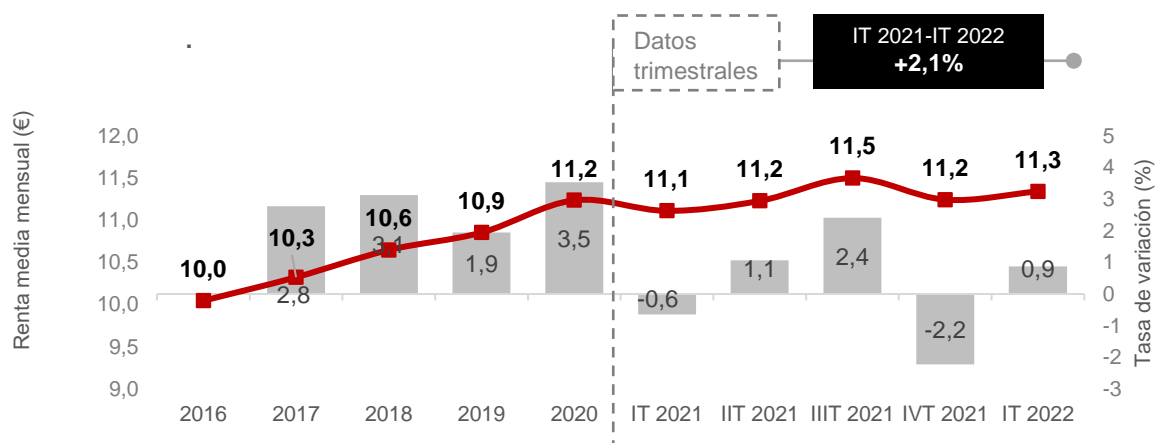
Entre el primer trimestre de 2022 y el cuarto trimestre de 2021, el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas apenas ha aumentado 0,1%, manteniéndose en los 774,9 € mensuales. En referencia al mismo trimestre del año 2021, las rentas se han incrementado un 2,9%.

De forma similar, el precio por metro cuadrado (11,3€/ m²) sube un 0,9% con respecto al cuarto trimestre de 2021 y un 2,1% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

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



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





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2022

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido		
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Bilbao	Precio medio €	Diferencial. precio medio Bilbao	Precio medio/m ² €	Diferencial. precio medio Bilbao	
DISTRITO 01	1.532	11,94	791,5	1,85	10,8	-1,60	
DISTRITO 02	1.580	12,31	699,2	-10,03	10,5	-4,16	
DISTRITO 03	452	3,52	662,9	-14,71	10,0	-9,20	
DISTRITO 04	1.291	10,06	711,5	-8,44	10,7	-2,55	
DISTRITO 05	2.684	20,91	718,3	-7,57	10,3	-6,27	
DISTRITO 06	2.307	17,98	1002,6	29,01	13,0	18,72	
DISTRITO 07	1.867	14,55	728,6	-6,24	10,6	-3,07	
DISTRITO 08	1.121	8,73	745,8	-4,04	10,7	-2,50	
Barrio							
101	San Ignacio	415	3,23	777,4	0,03	10,3	-6,21
102	Elorrieta	12	0,09	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	292	2,28	797,3	2,59	11,1	0,93
104	Deustu / Deusto	611	4,76	840,3	8,12	11,4	3,37
105	La Ribera	39	0,30	x	x	x	x
106	Arangoiti	163	1,27	644,4	-17,09	9,9	-9,91
201	Castaños	219	1,71	782,3	0,67	11,6	5,63
202	Matiko	303	2,36	703,9	-9,42	10,8	-1,90
203	Ciudad Jardín	17	0,13	x	x	x	x
204	Uribarri	604	4,71	687,5	-11,53	10,6	-3,83
205	Zurbaran	357	2,78	697,0	-10,31	9,9	-9,54
206	Arabella	77	0,60	626,2	-19,42	9,5	-13,50
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	325	2,53	622,5	-19,90	10,4	-5,57
302	Txurdinaga	127	0,99	772,4	-0,62	8,9	-18,68
401	Begoña	108	0,84	755,1	-2,83	10,4	-5,10
402	Santutxu	1.020	7,95	713,3	-8,21	10,8	-1,83
403	Bolueta	163	1,27	672,7	-13,44	10,4	-5,47
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	563	4,39	762,7	-1,86	11,1	0,67
502	Iturralde	272	2,12	727,7	-6,36	10,4	-5,74
503	Solokoetxe	180	1,40	725,9	-6,60	9,7	-11,53
504	Atxuri	259	2,02	674,5	-13,21	10,2	-7,06
505	La Peña	259	2,02	692,7	-10,87	9,7	-11,58
506	Bilbao la Vieja	169	1,32	673,2	-13,37	10,7	-2,42
507	San Francisco	443	3,45	690,0	-11,22	10,1	-8,48
508	Zabala	305	2,38	703,0	-9,54	10,3	-6,05
509	San Adrián	136	1,06	731,8	-5,83	9,5	-13,17
510	Diseminado Ibaiondo	5	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	93	0,72	895,9	15,28	10,2	-6,87
601	Abando	1.190	9,27	996,9	28,28	13,4	21,54
602	Indautxu	1.117	8,70	1008,6	29,78	12,7	15,85
701	Amezola	520	4,05	821,9	5,76	11,1	0,70
702	Iralabarri	454	3,54	732,7	-5,71	10,3	-5,91
703	Rekaldeberri	615	4,79	714,3	-8,08	10,7	-2,89
704	Larraskitu	92	0,72	653,3	-15,94	10,0	-8,73
705	Uretamendi	106	0,83	578,7	-25,54	10,4	-4,89
706	Iturrigorri - Peñascal	78	0,61	515,1	-33,72	10,7	-2,82
707	Diseminado Errekalde	<5	0,02	x	x	x	x
801	Basurto	561	4,37	837,1	7,72	11,8	7,05
802	Olabeaga	66	0,51	711,9	-8,40	10,8	-1,99
803	Masustegi - Monte Caramelo	110	0,86	752,8	-3,13	10,0	-9,25
804	Altamira	59	0,46	616,8	-20,63	9,4	-14,86
805	Zorrotza	318	2,48	617,2	-20,58	9,4	-14,04
806	Diseminado Basurtu-Zorrotza;	7	0,06	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

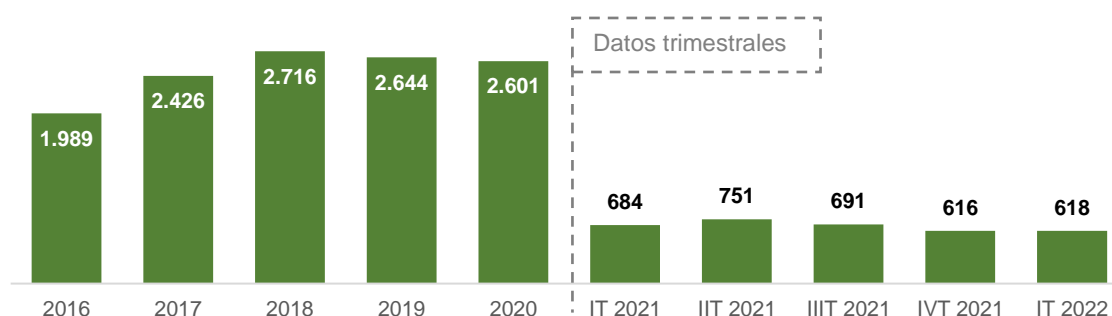


Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 31 de marzo de 2022, del 12,1% (correspondiente a 8.387 contratos) y una contribución en el parque de viviendas de Euskadi del 8,8%. El precio medio de los alquileres es el más alto de las tres capitales llegando a los 925,8 € mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (700,6 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.073,8 € en la zona de Aiete-Lugaritz.

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



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

8.387 contratos
925,8 €/mes
12,0 €/m²

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

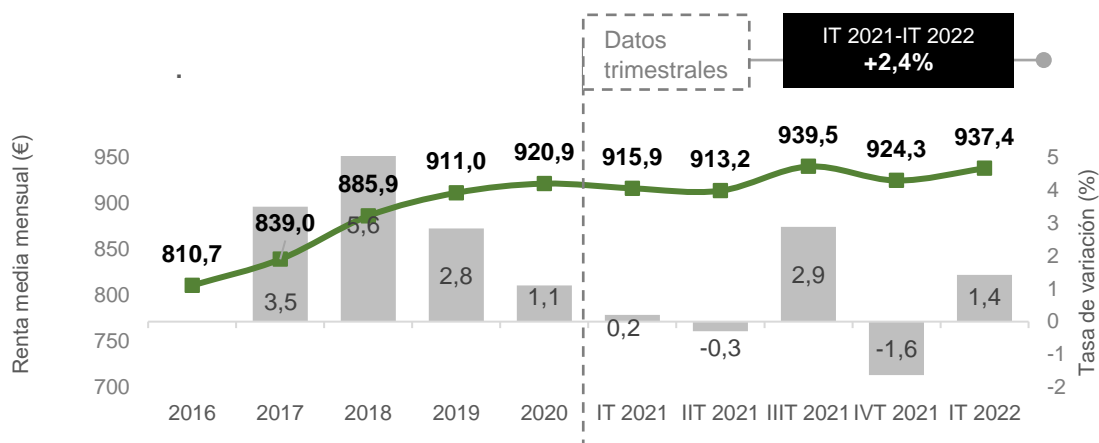
Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	770,0€	893,5€	1.050,0€
Renta por m ² construido	9,8€	11,7€	13,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.290	4.194	2.097



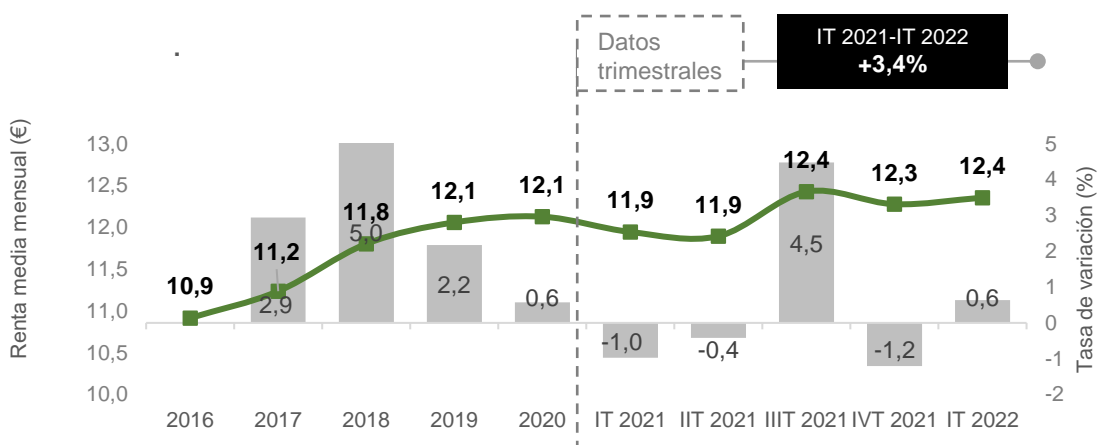
Los nuevos contratos firmados en el primer trimestre de 2022 arrojan un promedio de 937,4 €, subiendo tanto con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+2,4%) como en las recogidas en el cuarto trimestre de 2021 (+1,4%).

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el primer trimestre de 2022, este apenas varía en términos trimestrales (+0,6%) pero si lo hace en mayor proporción en términos interanuales (+3,4%) alcanzando los 12,4€/ m².

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



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





Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 31-03-2022

		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	415	4,95	950,7	2,70	12,5	4,37
	DISTRITO 02	766	9,13	1072,8	15,88	13,9	15,74
	DISTRITO 03	2.236	26,66	940,2	1,56	12,1	0,68
	DISTRITO 04	1.103	13,15	880,3	-4,91	12,1	0,60
	DISTRITO 05	832	9,92	942,8	1,84	12,5	4,18
	DISTRITO 06	1.584	18,89	1020,6	10,25	12,6	4,55
	DISTRITO 07	1.451	17,30	743,4	-19,70	10,0	-16,77
Barrio							
001	Aiete-Lugaritz	356	4,24	1073,8	15,99	12,4	2,96
002	Altza, Buenavista, Herrera	751	8,95	721,2	-22,10	9,7	-19,16
003	Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak / Riberas de Loiola, Morlans	1.397	16,66	924,9	-0,09	11,8	-2,01
004	Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	744	8,87	1037,2	12,04	12,7	6,17
005	Añorga	51	0,61	775,2	-16,27	9,5	-21,13
006	Ulia, Ategorrieta, Manteo	106	1,26	827,3	-10,64	11,2	-6,61
007	Centro	1.806	21,53	1023,7	10,58	13,4	11,98
008	Egia	659	7,86	834,7	-9,83	11,8	-1,47
009	Gros - Sagües	1.087	12,96	972,1	5,01	12,8	6,25
010	Ibaeta - Errotaburu - Berio - Lorea	343	4,09	1002,3	8,26	12,7	6,14
011	Igeldo	17	0,20	x	x	x	x
012	Intxaurreondo, Marrutxipi	385	4,59	777,4	-16,02	10,4	-13,21
013	Loiola, Txomin	242	2,89	817,2	-11,72	10,9	-9,59
014	Martutene	98	1,17	700,6	-24,32	9,8	-18,05
015	Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	307	3,66	773,9	-16,41	10,4	-13,35
016	Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Illumbe	37	0,44	x	x	x	x
017	Zubieta	<5	0,01	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

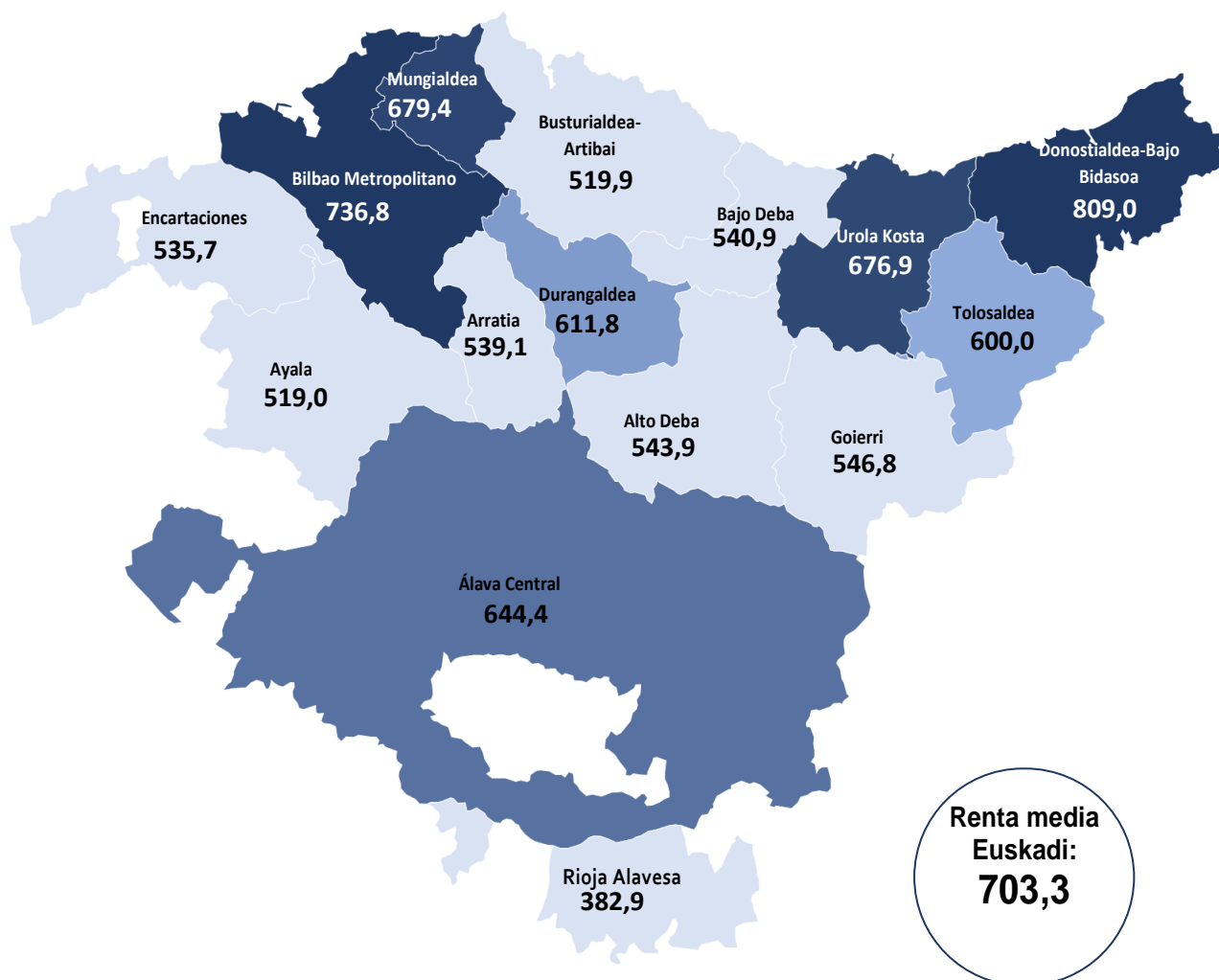
5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES⁷

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 30 de marzo de 2022, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (809,0 €) y Bilbao Metropolitano (736,8 €), caracterizadas ambas por acoger las capitales de los territorios donde se encuentran ubicadas. Si bien, no es el caso de Álava Central, que aun incluyendo a Vitoria-Gasteiz, ni el área funcional ni la capital superan la renta media de alquiler de la comunidad.

En el extremo opuesto se encontraría el área funcional de Rioja Alavesa (382,9 €) y las áreas de Ayala (519,0 €) y Busturialdea-Artibai (519,9) con rentas ligeramente superiores a los 500 €/mes.

Mapa de la renta mensual media de los alquileres vigentes

(euros)⁸



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

⁸ Contratos vigentes a fecha 31 de marzo de 2022


Área funcional A.F. de Alava Central
Municipios

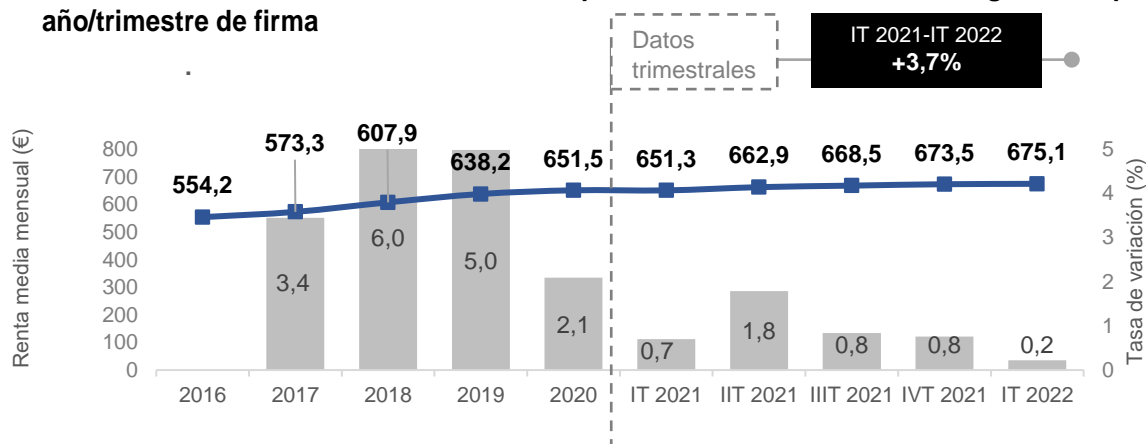
Agurain/Salvatierra, Alegría-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Erriberagoitia/Ribera Alta, Harana/Valle de Arana, Iruña Oka/Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio,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

Población
N.º de municipios en el
área

283.936⁹
32

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
8.594	644,4 €	8,4 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	550,0€	647,5€	730,6€
Renta por m ² construido	7,1€	8,3€	9,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	6.446	4.297	2.149

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Agurain/Salvatierra	171	1,99	463,1	-28,13	5,6	-33,71
Alegría-Dulantzi	90	1,05	520,5	-19,23	6,5	-22,17
Iruña Oka/Iruña de Oca	41	0,48	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	8.044	93,60	656,7	1,91	8,6	2,23
Municipios de menos de 2.500 habitantes	454	4,09	450,1	-30,15	5,3	-37,38

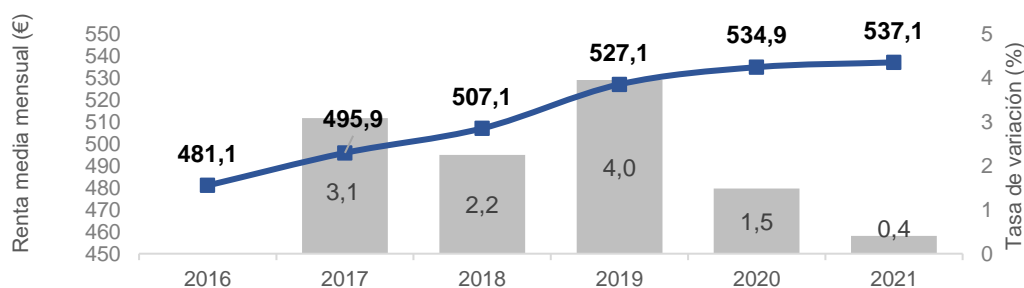
⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


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

Población 32.021¹⁰
N.º de municipios en el área 10

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
724	535,7 €	7,0 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	482,5€	532,8€	600,0€
Renta por m ² construido	6,0€	6,8€	8,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	543	362	181

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Balmaseda	230	31,77	515,1	-3,84	7,0	-0,10
Güeñes	192	26,52	549,4	2,56	7,4	6,19
Karrantza Harana/Valle de Carranza	20	2,76	x	x	x	x
Sopuerta	49	6,77	x	x	x	x
Zalla	191	26,38	562,3	4,97	7,0	0,42
Municipios de menos de 2.500 habitantes	78	8,47	500,8	-6,53	6,6	-5,65

¹⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021

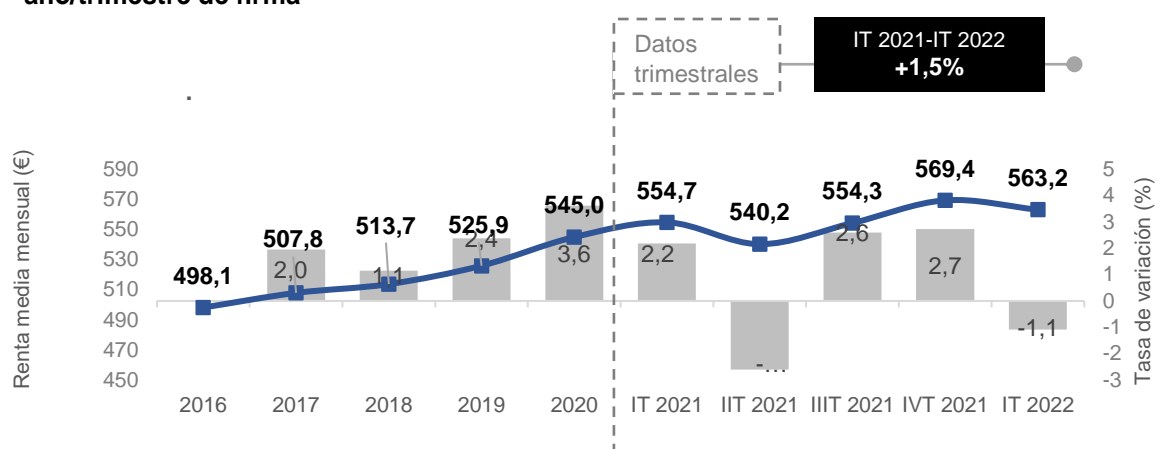


Área funcional	A.F. de Goierri
Municipios	Alzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zumarraga
Población	70.209 ¹¹
N.º de municipios en el área	22

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.020	546,8 €	6,6 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	483,8€	548,5€	615,8€
Renta por m ² construido	5,5€	6,5€	7,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.515	1.010	505

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Beasain	392	19,41	606,1	10,85	7,3	11,03
Lazkao	186	9,21	544,2	-0,48	6,3	-4,97
Legazpi	182	9,01	507,5	-7,19	5,9	-10,50
Ordizia	480	23,76	570,6	4,35	7,0	6,38
Urretxu	167	8,27	515,7	-5,68	6,4	-3,16
Zumarraga	280	13,86	513,5	-6,09	6,7	2,00
Municipios de menos de 2.500 habitantes	432	17,17	511,9	-6,38	5,7	-13,60

¹¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Bilbao Metropolitano
Municipios

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

Población

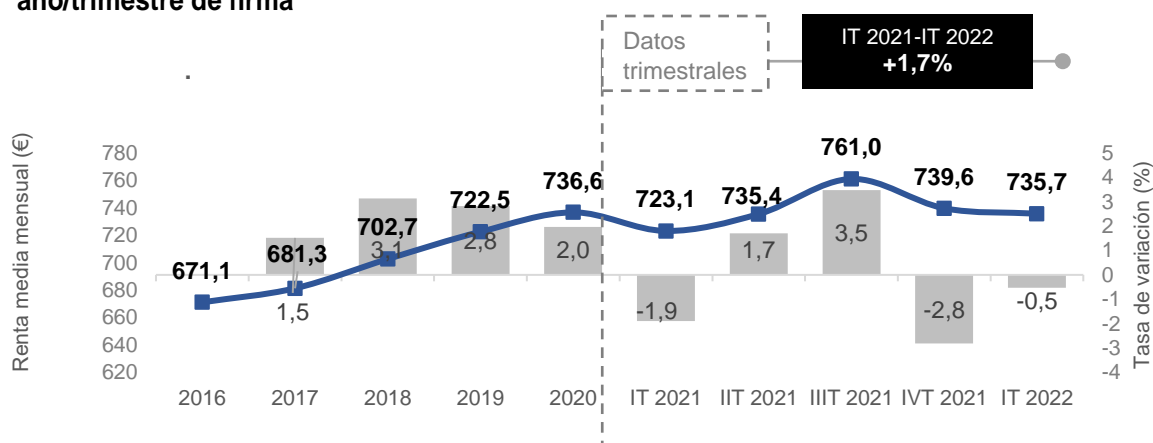
900.113¹²

N.º de municipios en el área

35

Contratos vigentes a 30-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
27.303	736,8 €	10,2 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	625,5€	700,7€	813,8€
Renta por m ² construido	8,6€	10,0€	11,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	20.477	13.652	6.826

¹² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021



Información por municipios pertenecientes al área funcional

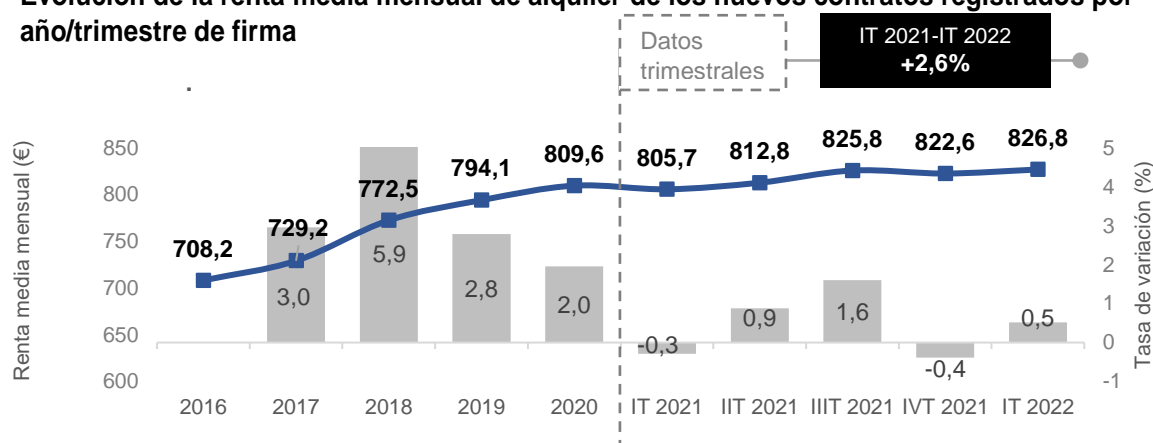
Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	133	0,49	600,0	-18,57	8,6	-16,06
Alonsotegi	83	0,30	556,8	-24,43	8,1	-20,46
Arrigorriaga	254	0,93	634,2	-13,92	8,1	-20,66
Barakaldo	2.916	10,68	671,4	-8,87	9,8	-4,18
Basauri	1.069	3,92	637,3	-13,50	9,2	-10,67
Berango	146	0,53	763,0	3,56	9,8	-4,65
Bilbao	12.834	47,01	777,1	5,48	11,0	7,25
Derio	146	0,53	689,8	-6,38	8,6	-16,23
Erandio	599	2,19	682,5	-7,36	9,7	-4,92
Etxebarri	230	0,84	749,6	1,74	9,0	-11,79
Galdakao	731	2,68	667,3	-9,42	8,2	-20,14
Getxo	2.329	8,53	871,1	18,23	11,1	8,78
Gorliz	166	0,61	714,0	-3,09	8,7	-15,07
Leioa	833	3,05	788,5	7,02	10,2	-0,68
Muskiz	147	0,54	579,3	-21,38	7,8	-24,03
Ortuella	150	0,55	568,9	-22,78	8,5	-17,09
Plentzia	97	0,36	730,3	-0,88	9,0	-12,52
Portugalete	987	3,61	647,0	-12,18	9,4	-7,96
Santurtzi	1.188	4,35	647,8	-12,08	9,5	-7,38
Sestao	783	2,87	613,7	-16,71	9,1	-11,63
Sondika	128	0,47	673,0	-8,65	8,7	-15,08
Sopela	443	1,62	784,8	6,52	9,9	-3,64
Ugao-Miraballes	142	0,52	568,0	-22,90	7,7	-25,13
Urduliz	163	0,60	780,9	6,00	9,4	-8,50
Valle de Trápaga-Trapagaran	208	0,76	612,9	-16,81	8,3	-18,61
Zamudio	113	0,41	645,0	-12,45	8,4	-17,74
Municipios de menos de 2.500 habitantes	439	1,22	631,1	-14,34	8,2	-19,85


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 406.278¹³
N.º de municipios en el área 13

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
16.673	809,0 €	10,5 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	663,0€	765,0€	900,0€
Renta por m ² construido	8,3€	10,0€	12,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	12.505	8.337	4.168

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Andoain	436	2,62	645,6	-20,20	8,1	-22,90
Astigarraga	270	1,62	799,9	-1,12	9,5	-8,92
Donostia / San Sebastián	8.387	50,30	925,8	14,44	12,0	14,81
Errenteria	1.387	8,32	672,6	-16,86	9,3	-10,91
Hernani	706	4,23	663,7	-17,95	8,4	-19,29
Hondarribia	745	4,47	735,8	-9,04	9,6	-8,19
Irun	2.596	15,57	684,3	-15,41	8,7	-17,25
Lasarte-Oria	670	4,02	729,1	-9,87	9,3	-11,40
Lezo	179	1,07	674,8	-16,59	8,7	-16,41
Oiartzun	219	1,31	669,5	-17,25	8,1	-22,54
Pasaia	709	4,25	690,3	-14,67	9,5	-9,40
Urnieta	188	1,13	682,3	-15,66	8,4	-19,39
Usurbil	181	1,09	680,3	-15,91	8,6	-17,77

¹³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Durangaldea

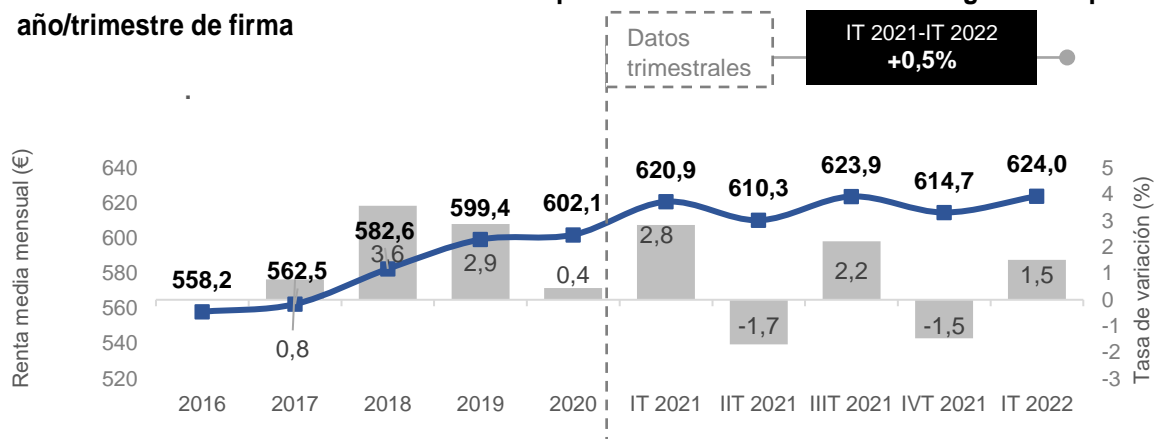
Municipios Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar

 Población 78.166¹⁴

N.º de municipios en el área 11

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.190	611,8 €	7,7 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	542,4€	612,0€	675,4€
Renta por m ² construido	6,3€	7,4€	8,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.643	1.095	548

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Abadiño	190	8,68	585,7	-4,27	7,4	-4,17
Amorebieta-Etxano	490	22,37	635,4	3,85	7,6	-1,02
Berriz	87	3,97	559,2	-8,59	7,0	-9,25
Durango	987	45,07	635,9	3,94	8,3	7,85
Elorrio	192	8,77	549,6	-10,17	6,7	-13,91
Iurreta	103	4,70	600,8	-1,80	7,6	-1,14
Zaldibar	94	4,29	510,4	-16,58	6,1	-21,26
Municipios de menos de 2.500 habitantes	62	2,17	520,8	-14,87	6,1	-21,66

¹⁴ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Bajo Deba

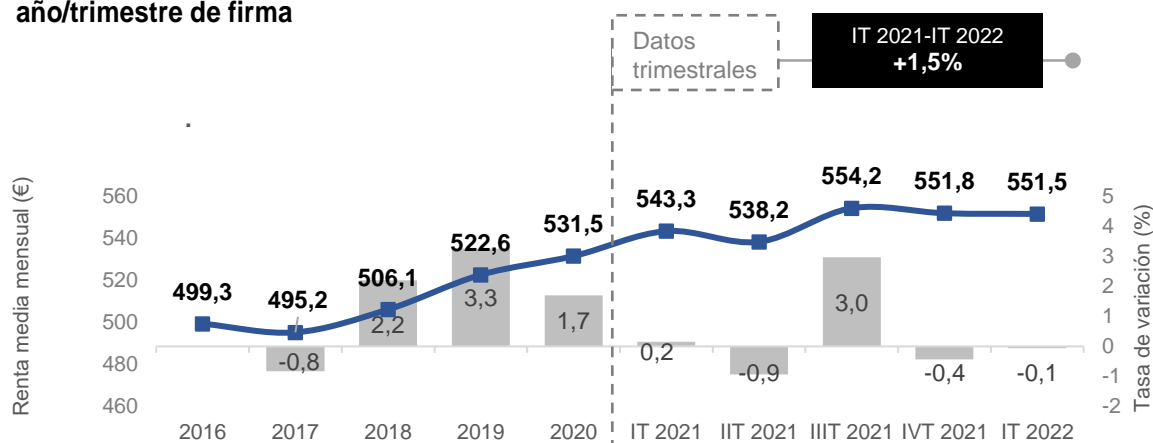
Municipios Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze/Placencia de las Armas

 Población 73.079¹⁵

N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.199	540,9 €	7,2 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	483,0€	538,8€	600,0€
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	1.649	1.100	550

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Deba	155	7,05	597,6	10,49	7,3	1,79
Eibar	1.068	48,57	557,6	3,08	7,4	3,67
Elgoibar	367	16,69	517,1	-4,40	6,5	-9,72
Ermua	333	15,14	532,1	-1,63	7,7	6,83
Mutriku	104	4,73	506,1	-6,43	6,6	-7,97
Soraluze/Placencia de las Armas	111	5,05	451,5	-16,52	6,0	-16,04
Municipios de menos de 2.500 habitantes	83	2,92	517,4	-4,33	6,7	-6,92

¹⁵ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Busturialdea-Artibai

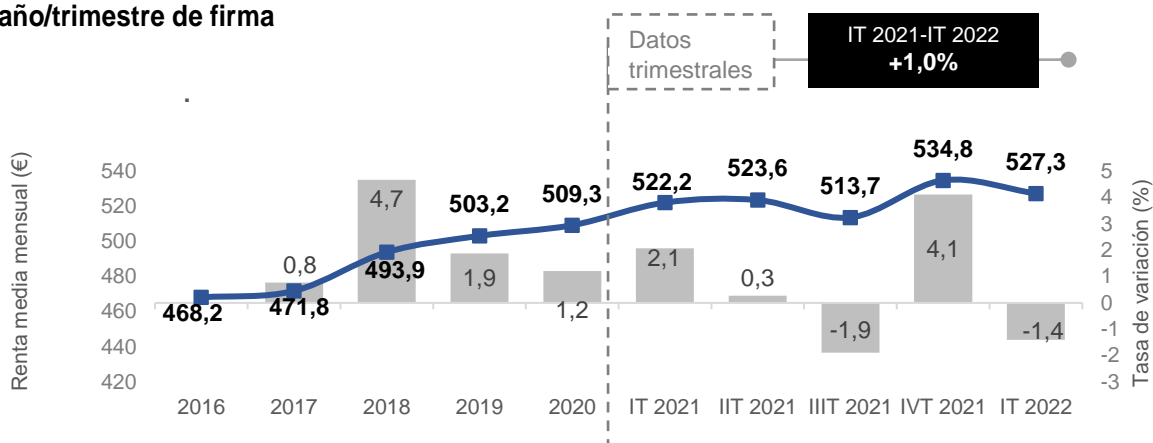
Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gautegiz Arteaga, Gernika-Lumo, Gizaburuaga, Ibarangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Mendata, Mendexa, Morga, Mundaka, Munitibar-Arbatzegi Gerrikaitz, Murueta, Muxika,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

Población 72.190¹⁶

N.º de municipios en el área 32

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.713	519,9 €	6,5 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	458,3€	517,6€	590,1€
Renta por m ² construido	5,3€	6,4€	7,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.285	857	428

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bermeo	509	29,71	486,4	-6,44	6,4	-1,91
Gernika-Lumo	450	26,27	580,9	11,74	6,6	1,56
Lekeitio	174	10,16	523,8	0,74	7,0	7,59
Markina-Xemein	109	6,36	498,9	-4,04	6,0	-8,05
Ondarroa	215	12,55	512,0	-1,53	7,0	7,30
Municipios de menos de 2.500 habitantes	361	15,81	491,9	-5,39	6,0	-7,09

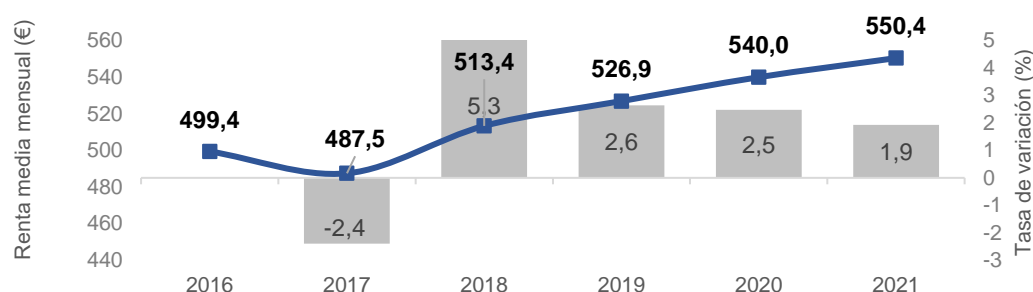
¹⁶ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Arratia

Municipios	Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri
Población	13.922 ¹⁷
N.º de municipios en el área	8

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
356	539,1 €	6,3 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	487,6€	536,1€	600,0€
Renta por m ² construido	5,3€	6,1€	7,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	267	178	89

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Igorre	146	41,01	533,3	-1,08	5,9	-5,55
Lemoa	109	30,62	566,5	5,07	7,1	13,76
Municipios de menos de 2.500 habitantes	180	35,09	516,8	-4,14	5,9	-6,13

¹⁷ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021

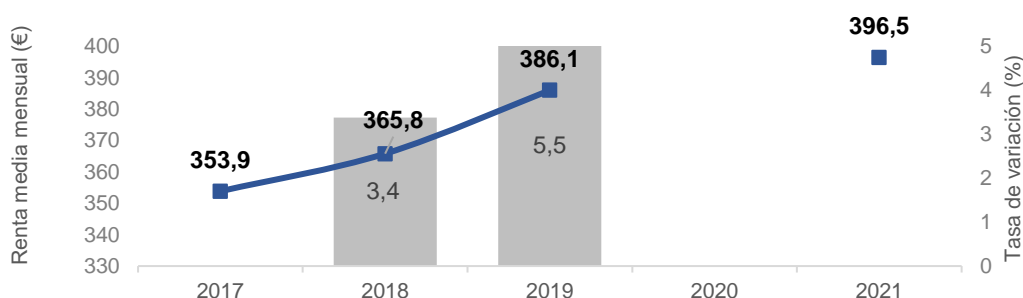


Área funcional	A.F. de Rioja Alavesa
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población	11.624 ¹⁸
N.º de municipios en el área	15

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
223	382,9 €	4,9 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	321,0€	382,3€	425,0€
Renta por m ² construido	4,1€	4,6€	5,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	167	112	56

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Oyón-Oion	103	46,19	386,7	0,98	4,8	-0,79
Municipios de menos de 2.500 habitantes	196	62,22	379,7	-0,85	4,9	0,70

¹⁸ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021

Área funcional **A.F. de Ayala**

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

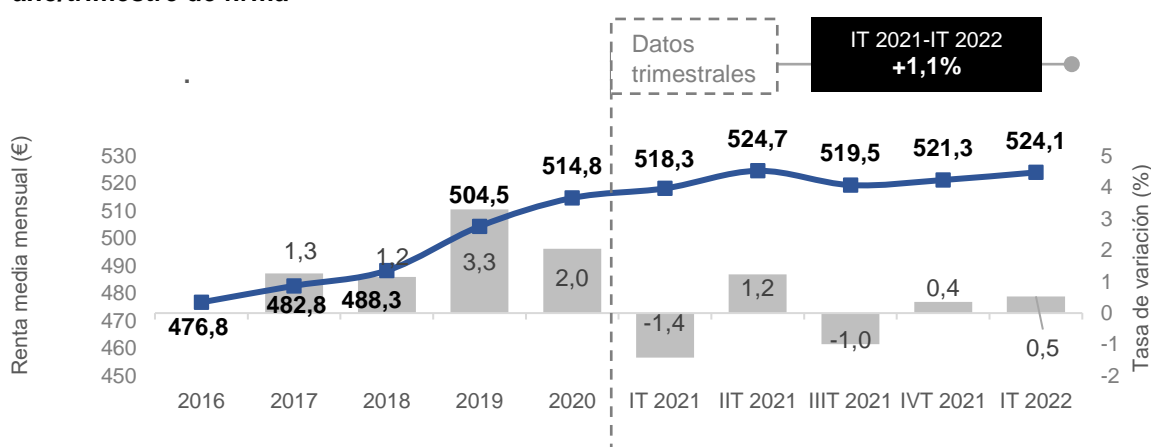
Población 41.738¹⁹

N.º de municipios en el área 8

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.178	519,0 €	6,5 €

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



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	450,6€	520,1€	586,5€
Renta por m ² construido	5,6€	6,4€	7,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	884	589	295

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Amurrio	328	27,84	526,9	1,52	6,1	-6,20
Ayala/Aiara	28	2,38	x	x	x	x
Laudio/Llodio	536	45,50	545,2	5,05	7,1	8,90
Orozko	65	5,52	495,4	-4,54	5,4	-17,19
Urduña/Orduña	149	12,65	458,6	-11,64	6,5	-0,38
Municipios de menos de 2.500 habitantes	94	6,30	469,2	-9,61	5,8	-10,78

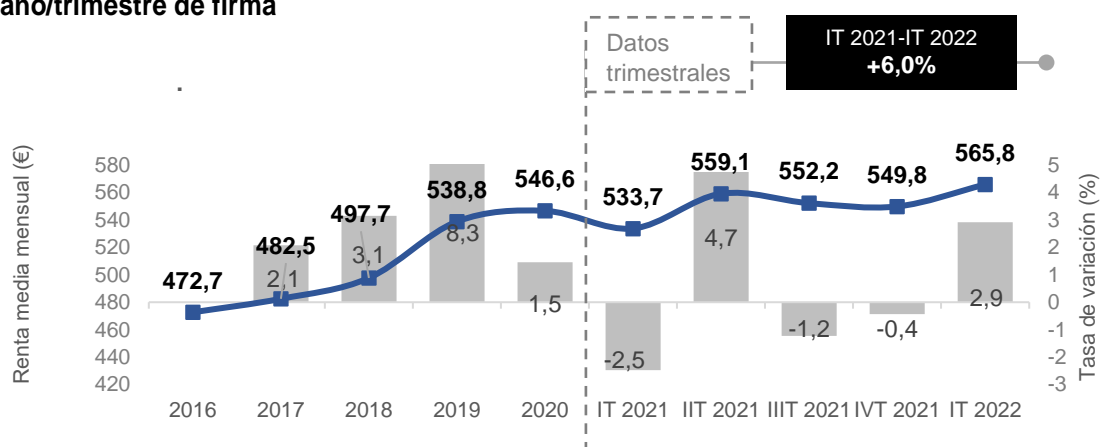
¹⁹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Alto Deba

Municipios	Antzuola, Aramaio, Aretxabaleta, Arrasate/Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga, Oñati
Población	64.793 ²⁰
N.º de municipios en el área	9

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.369	543,9 €	6,7 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	481,1€	542,4€	601,8€
Renta por m ² construido	5,5€	6,5€	7,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.027	685	342

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Aretxabaleta	140	10,23	536,5	-1,35	6,5	-2,52
Arrasate/Mondragón	522	38,13	565,0	3,88	7,4	10,96
Bergara	326	23,81	535,0	-1,63	6,5	-3,21
Eskoriatza	72	5,26	545,5	0,29	6,7	-0,25
Oñati	232	16,95	535,6	-1,53	5,8	-13,75
Municipios de menos de 2.500 habitantes	104	5,76	475,9	-12,50	5,6	-16,92

²⁰ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Mungialdea

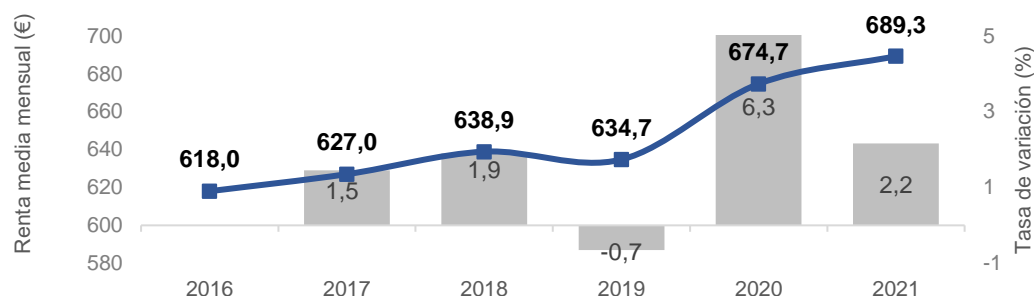
Municipios Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka, Mungia

 Población 26.854²¹

N.º de municipios en el área 9

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
701	679,4 €	7,9 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	611,1€	672,9€	739,9€
Renta por m ² construido	6,8€	7,8€	8,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	526	351	175

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Bakio	77	10,98	647,1	-4,76	7,7	-2,98
Mungia	572	81,60	686,2	0,99	8,0	1,06
Municipios de menos de 2.500 habitantes	89	8,80	651,4	-4,12	7,3	-7,62

²¹ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021

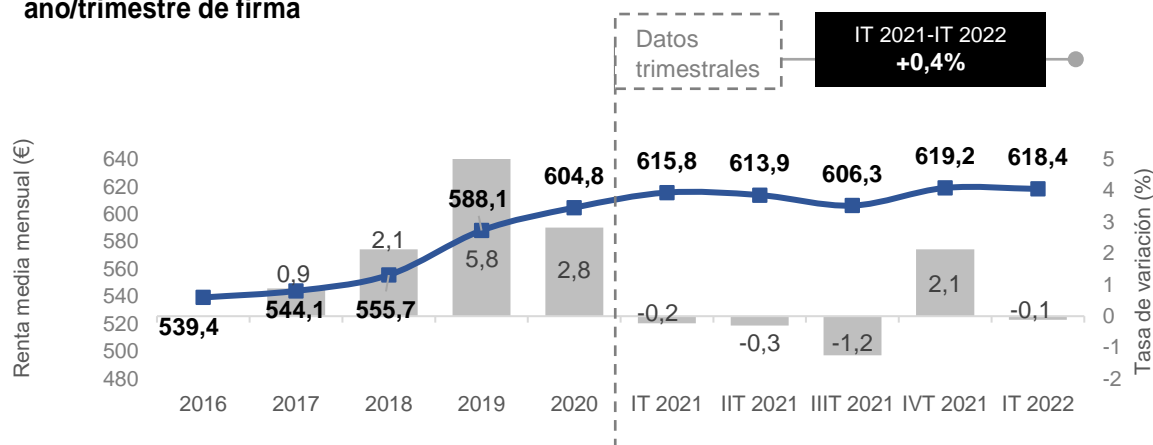

Área funcional A.F. de Tolosaldea

Municipios
Población
N.º de municipios en el área

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, Orexa, Tolosa, Villabona, Zizurkil
48.056²²
28

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
1.639	600,0 €	7,1 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	522,9€	600,0€	668,9€
Renta por m ² construido	5,8€	6,9€	8,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.229	820	410

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Ibarra	125	7,63	576,7	-3,88	6,9	-3,00
Tolosa	783	47,77	625,2	4,20	7,6	6,84
Villabona	258	15,74	592,9	-1,18	6,8	-3,45
Zizurkil	83	5,06	573,1	-4,47	6,7	-5,44
Municipios de menos de 2.500 habitantes	537	25,19	566,8	-5,53	6,4	-9,29

²² Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021


Área funcional A.F. de Urola Kosta

Municipios

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

Población

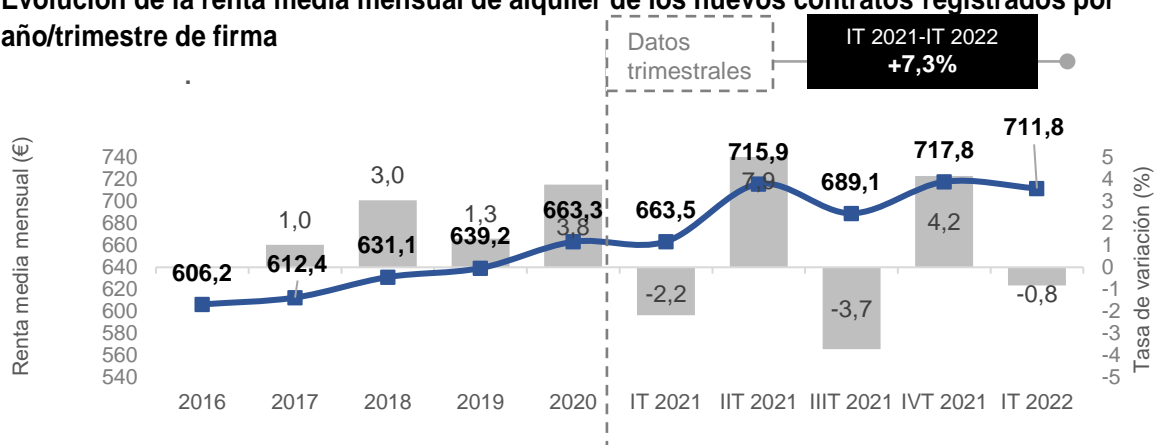
76.732²³

N.º de municipios en el área

11

Contratos vigentes a 31-03-2022

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m ² construido
2.475	676,9 €	7,9 €

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

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 31-03-2022	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
Renta de alquiler			
Renta mensual (€/mes)	547,9€	663,3€	800,0€
Renta por m ² construido	5,7€	7,5€	9,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.856	1.238	619

Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 31-03-2022	Contratos		Renta mensual		Renta por m ² construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m ²	Diferencial. precio medio Área funcional
Municipio						
Azkoitia	375	15,15	519,1	-23,32	5,9	-25,45
Azpeitia	384	15,52	546,6	-19,25	5,7	-27,25
Getaria	118	4,77	680,4	0,51	8,5	7,98
Orio	240	9,70	700,7	3,51	8,1	3,31
Zarautz	844	34,10	814,7	20,35	10,0	26,49
Zestoa	109	4,40	576,5	-14,84	6,1	-22,96
Zumaia	343	13,86	696,1	2,83	8,0	1,17
Municipios de menos de 2.500 habitantes	98	2,99	600,9	-11,23	5,9	-25,66

²³ Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2021



6.- ASPECTOS METODOLÓGICOS

En Euskadi, los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 26 de septiembre de 2015 (incluido ese día) deben depositar obligatoriamente la fianza establecida en el [artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#), tal y como dispone el [artículo 54.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda](#). Esta normativa permite disponer de datos estadísticos que se basan en los alquileres legalmente registrados y con la custodia del depósito, tal como se recoge en el [DECRETO 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi](#).

El universo poblacional objeto de esta estadística son las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler libre a precios de mercado, tanto para vivienda como locales. Sin embargo, los principales análisis consisten, de momento, en generar información consistente y periódica sobre el **número de contratos y precios de renta mensual del alquiler libre de viviendas ubicadas en edificios colectivos y cuyo uso es el de residencia habitual** (contratos que son destinados a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato).

Como elemento clave del mercado inmobiliario, se trata de abordar un análisis de precios de alquiler que permita realizar comparaciones en el tiempo entre los diversos ámbitos territoriales considerados. En este contexto, la EMAL pretende ofrecer una información exhaustiva por área geográfica (territorio histórico, área funcional, municipios de más de 2.500 habitantes y distritos y barrios en las capitales).

Los principales indicadores que se presentan son:

- 1. RENTA MEDIA DE LOS NUEVOS CONTRATOS FIRMADOS EN CADA PERÍODO**, ofreciendo una perspectiva trimestral y anual sobre la evolución del número de contratos y los precios de renta de alquiler a partir de las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda a precios de mercado que se inician en cada período de análisis (trimestre o año).
- 2. Situación de las fianzas vigentes o STOCK**, a una fecha determinada, analizando el número de contratos y renta mensual de los depósitos de fianzas que se mantienen activos en un período independientemente de la fecha en la que se registró el contrato. En este caso, a la renta de alquiler de los contratos de alquiler de años anteriores se le aplica el diferencial del IPC entre el periodo de firma del contrato y la fecha de referencia de análisis.

Para ambas perspectivas de análisis, además de la renta mensual total, se incluye la estimación de **la renta de alquiler por metro cuadrado construido**, lo que permite examinar los datos de forma más homogénea sin que interfiera la dimensión de las viviendas.

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

Más información en la [ficha metodológica](#) de la operación [Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#)



7.- DEFINICIONES

Vivienda de Temporada

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

Vivienda unifamiliar

Es una edificación desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, y pueden ser aisladas, pareadas o adosadas.

Vivienda colectiva

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

Arrendamiento/alquiler de vivienda habitual

Tienen la consideración de arrendamientos de vivienda habitual los contratos que son destinados a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato.

Precio m² construido

Es el precio medio por metro cuadrado de superficie construida, entendiendo como tal la comprendida por el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos externos de un edificio o elemento de edificio o, cuando no exista cerramiento exterior, por la proyección horizontal de su cubierta.

Más información en el apartado de [definiciones](#) de la operación [Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#)