



ESTATISTIKA  
ORGANO  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA  
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y  
AGENDA URBANA

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

2024

2  
TRIMESTRE  
2024

## Informe trimestral

2<sup>er</sup> Trimestre 2024

Estadística del mercado de alquiler (EMAL)

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

Órgano Estadístico Específico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana



## INDICE

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

**Para más información:**

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

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

*Teléfono: +34-945-01 69 61;*

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

*E-mail: [estadísticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadísticas-vivienda@euskadi.eus)*



## 1.- SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE EN EUSKADI

La estadística del mercado de alquiler (EMAL) constata que a 30 de junio de 2024 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 86.690 contratos de alquiler libre de vivienda (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 2.706 corresponden a viviendas de temporada<sup>1</sup> y, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis. Tampoco se consideran en esta investigación las 1.640 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 82.344 viviendas ubicadas en edificios colectivos<sup>2</sup> cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 30 de junio de 2024.

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

### Fianzas vigentes a 30 de junio de 2024 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	<b>Colectivo</b>	<b>11.609</b>	<b>29.711</b>	<b>41.024</b>	<b>82.344</b>
		Unifamiliar	396	517	727	1.640
	<b>Total</b>	<b>12.005</b>	<b>30.228</b>	<b>41.751</b>	<b>83.984</b>	
Vivienda Temporada	Tipo de uso	Colectivo	361	1.087	1.167	2.615
		Unifamiliar	15	41	35	91
	<b>Total</b>	<b>376</b>	<b>1.128</b>	<b>1.202</b>	<b>2.706</b>	
Total	Tipo de uso	Colectivo	11.970	30.798	42.191	84.959
		Unifamiliar	411	558	762	1.731
	<b>Total</b>	<b>12.381</b>	<b>31.356</b>	<b>42.953</b>	<b>86.690</b>	

El número de **fianzas vigentes** a fecha 30 de junio de 2024 en la Comunidad Autónoma de Euskadi -viviendas colectivas de uso habitual- asciende a 82.344 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 (11.609 fianzas), seguido de Gipuzkoa con un 36,1% (29.711 fianzas); el mayor número de depósitos (49,8% correspondiente a 41.024 fianzas) corresponde al territorio de Bizkaia.

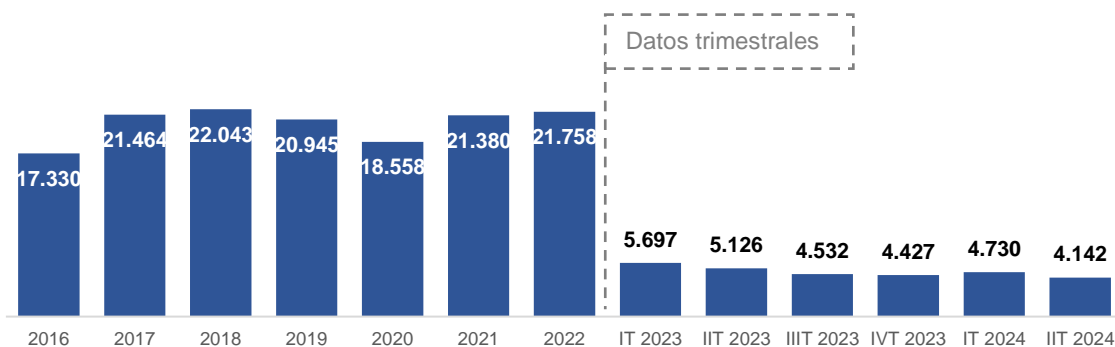
<sup>1</sup> Vivienda que se utiliza solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.

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

Euskadi<sup>3</sup>

La renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 30 de junio de 2024 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 754,3 € mensuales y 10,0 € por metro cuadrado.

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2024



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

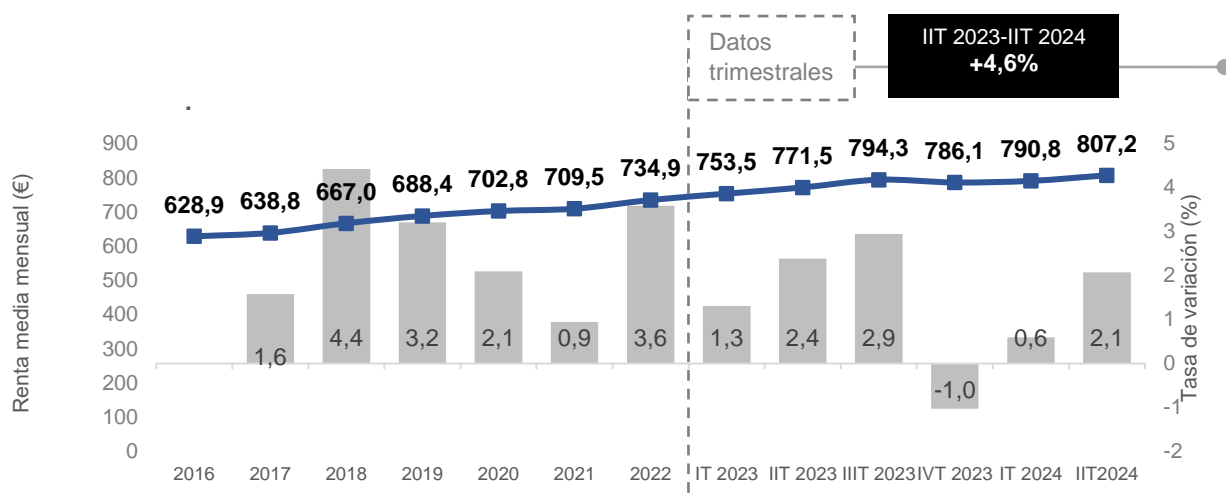
Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	618,0€	723,3€	847,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,9€	9,7€	11,7€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	61.758	41.172	20.586

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

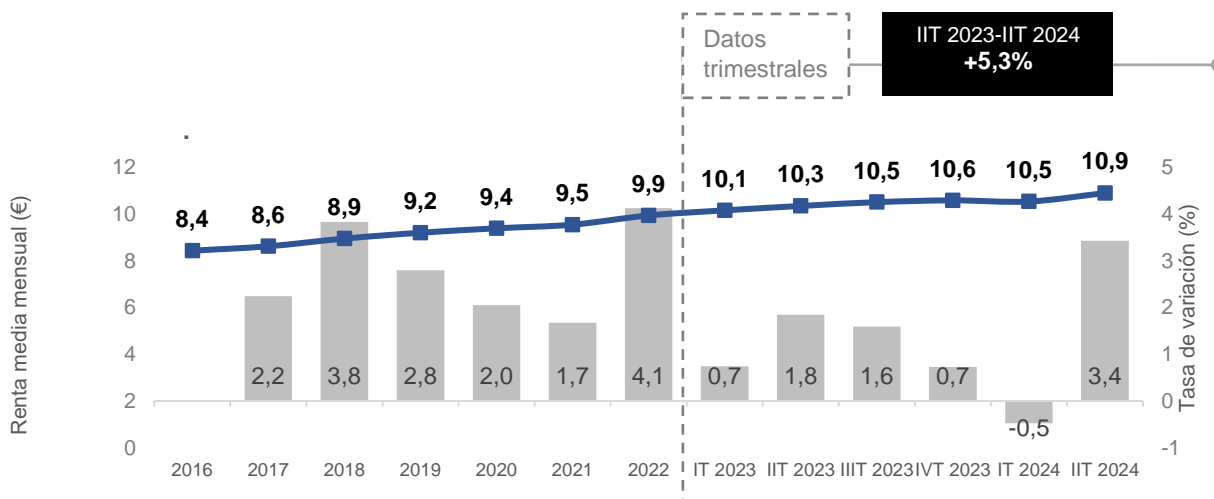


Las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2024 alcanzan los 807,2 € (un 4,6% superior al precio registrado en el mismo trimestre del año anterior con 771,5 €). Algo mayor es el incremento interanual observado en el precio por metro cuadrado construido (+5,3%) que pasa de los 10,3 € por metro cuadrado en el segundo trimestre de 2023 a 10,9 € en el mismo período de 2024.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



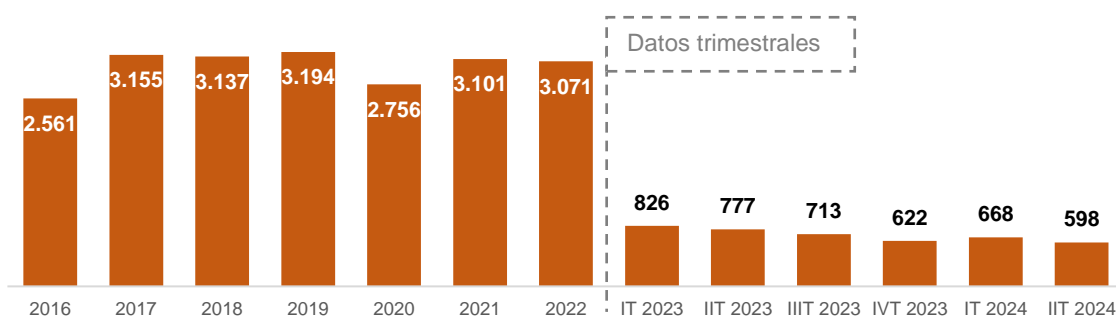


## 2.- ANÁLISIS ESPECÍFICO POR TERRITORIO HISTÓRICO<sup>4</sup>

### Álava

En Álava, se registran un total de 11.609 contratos de alquiler **de vivienda libre (a precios de mercado)** vigentes a 30 de junio de 2024 con una renta media mensual de 681,0 €. Es el territorio con la renta más baja de Euskadi, tanto en cifras absolutas como en renta media por metro cuadrado (8,8 €/m<sup>2</sup>).

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2024



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

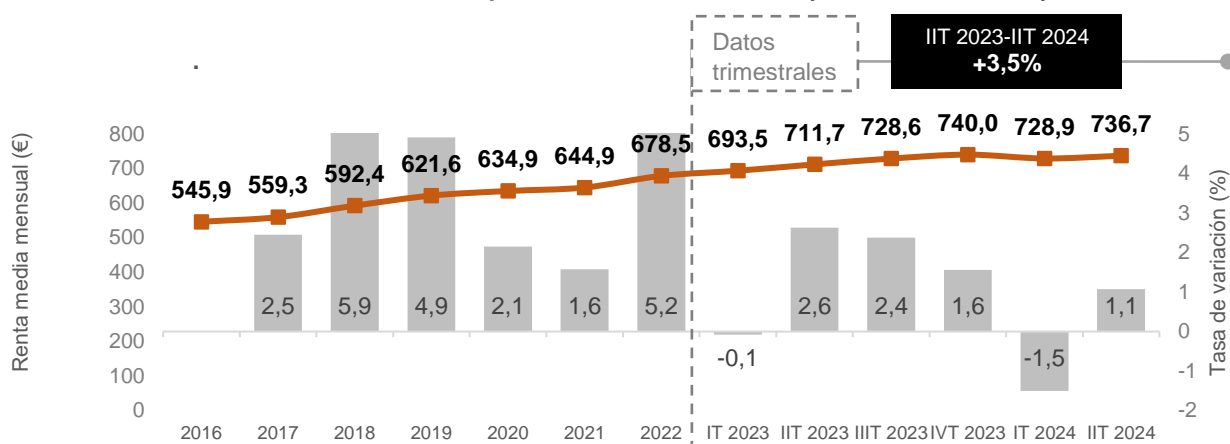
Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	576,8€	682,9€	780,3€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,3€	8,7€	10,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	8.707	5.805	2.902

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

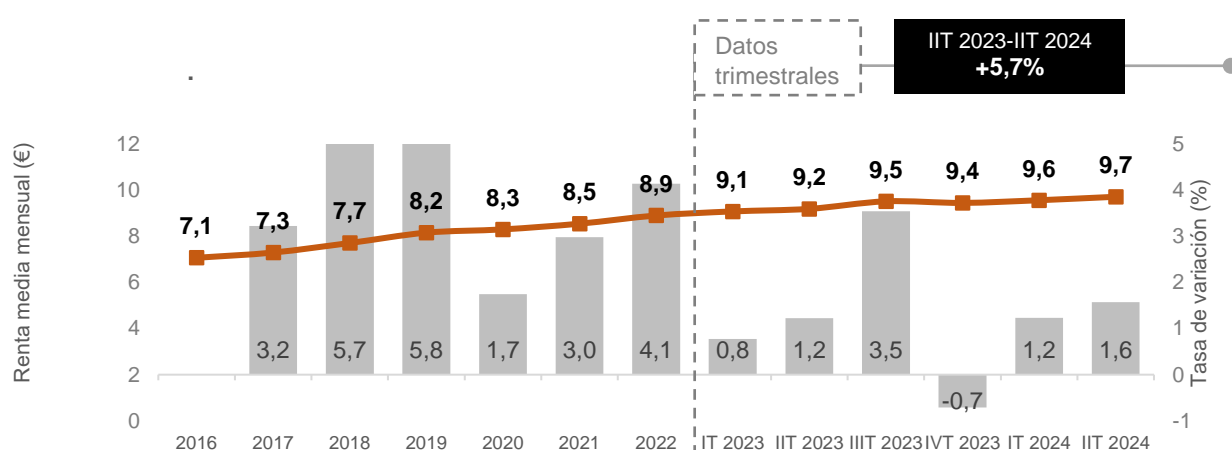


El precio medio de alquiler de las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2024 presenta un ascenso del 1,1% (736,7 €) con respecto al trimestre anterior, y un incremento del 3,5% en relación con el mismo trimestre de 2023. La evolución registrada en el precio por metro cuadrado constata un aumento del 1,6% (situándose en 9,7 €/m<sup>2</sup>) en relación con el trimestre anterior y una subida de índole superior: (5,7%) en relación con el mismo trimestre del año anterior.

### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024

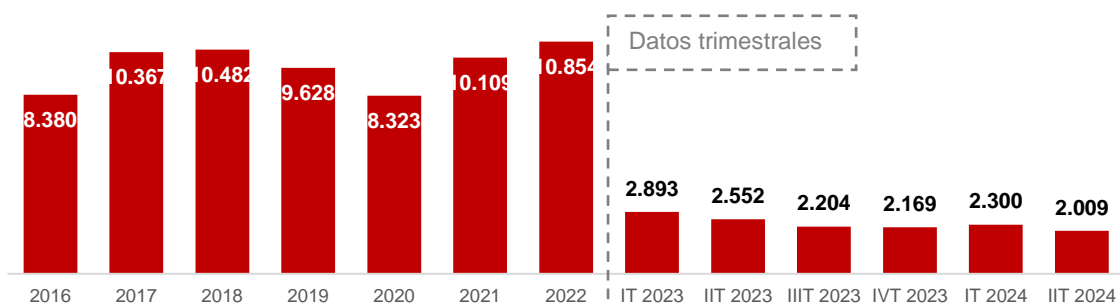




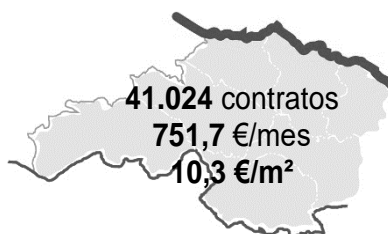
## Bizkaia

A 30 de junio de 2024 se encuentran 41.024 fianzas vigentes registradas en el depósito del Gobierno Vasco pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia, con una renta de alquiler mensual que alcanza los 751,7 € y una renta por metro cuadrado construido de 10,3 €/m<sup>2</sup>.

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2024



Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

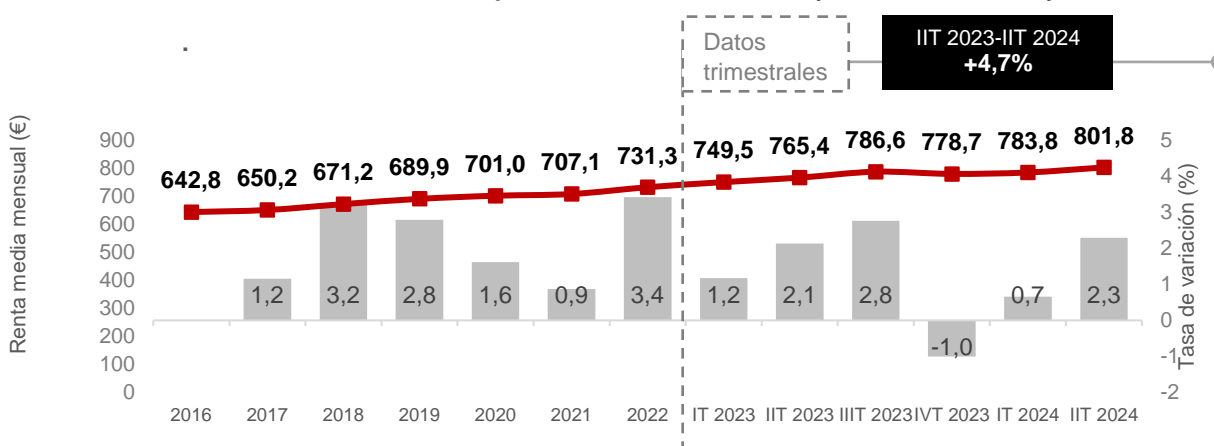
Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	630,4€	725,1€	832,3€
Renta por m <sup>2</sup> construido	8,4€	10,1€	12,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	30.768	20.512	10.256



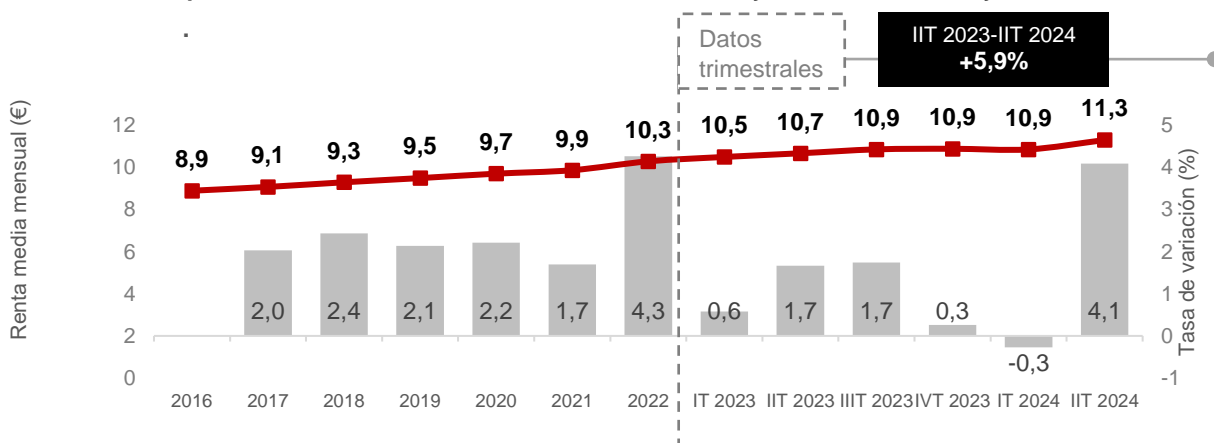


En cuanto a las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2024, se observa un incremento del 2,3% de los precios de alquiler en la comparativa trimestral (801,8 € frente a los 783,8 € del primer trimestre de 2024) y de un modo más pronunciado, aumenta el 4,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En referencia a la evolución del precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas, éste aumenta (4,1%) con respecto al primer trimestre de 2024 y crece un 5,9% en relación con el segundo trimestre de 2023, situándose en 11,3 €/m<sup>2</sup>.

Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024

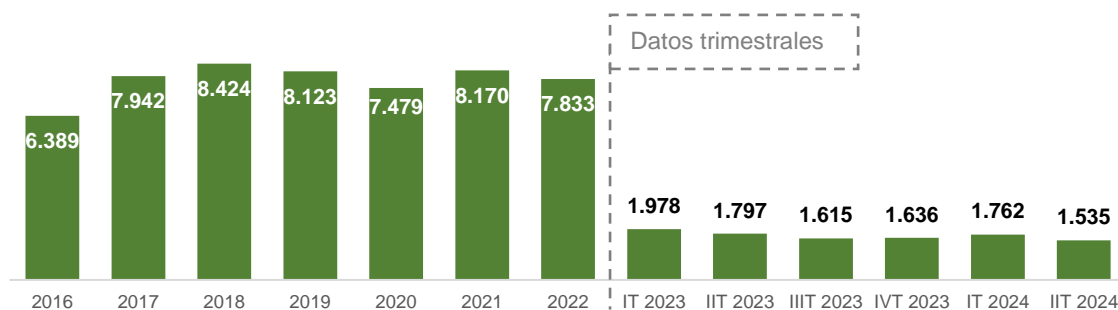




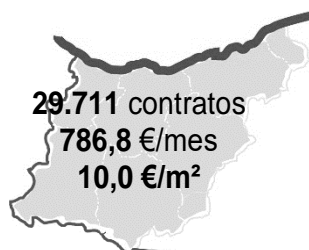
## Gipuzkoa

Gipuzkoa registra en sus 29.711 contratos vigentes a 30 de junio de 2024 la mayor renta absoluta de alquiler de los tres territorios (786,8 €/mes). Sin embargo, en relación con Bizkaia, el precio medio por metro cuadrado se mantiene en 0,3 € inferior (10,0 €/m<sup>2</sup>).

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2024



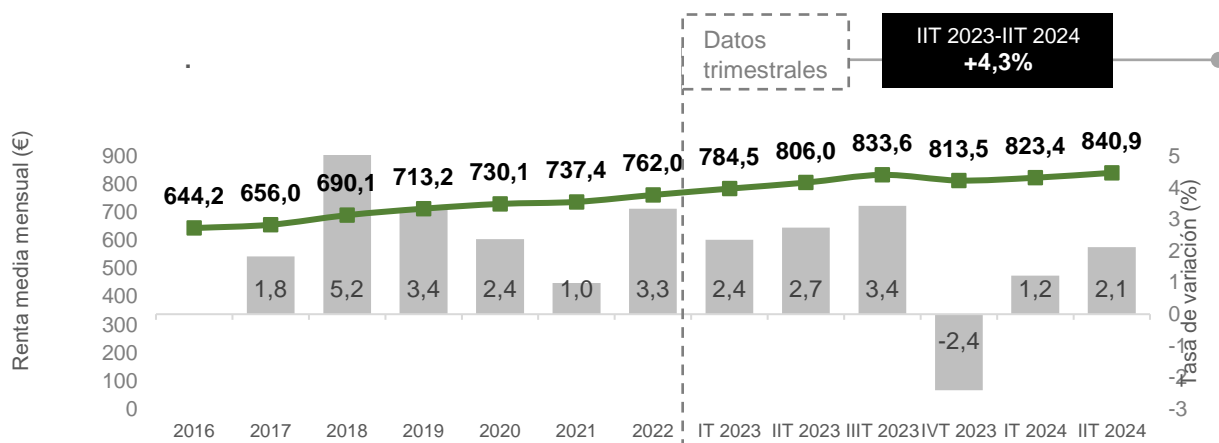
Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	619,9€	750,0€	900,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,5€	9,4€	11,9€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	22.283	14.856	7.428

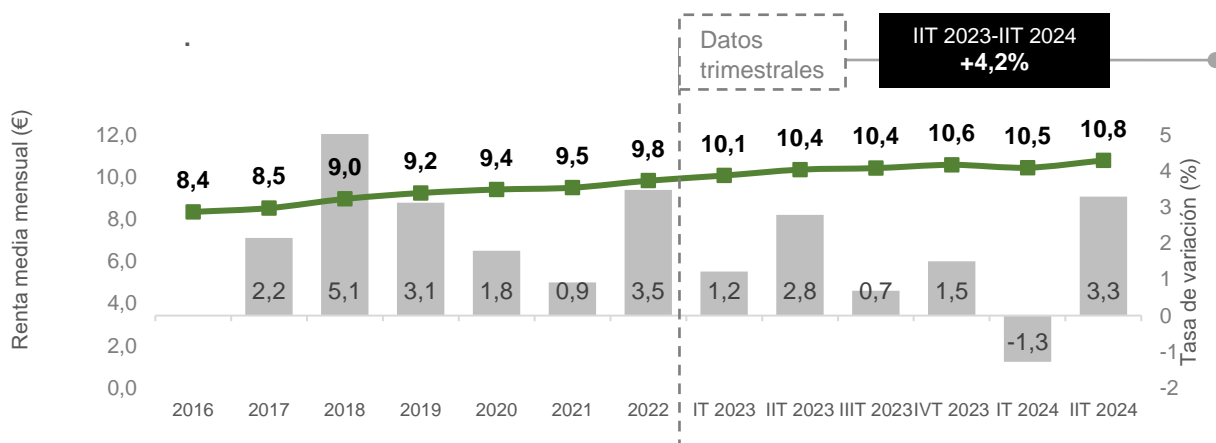


La renta media de las fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2024 alcanza los 840,9 €. Esta cifra aumenta con respecto a la registrada en el trimestre anterior (+2,1%) y además refleja un incremento mayor en la variación interanual (+4,3%). El precio de alquiler por metro cuadrado (10,8 €/m<sup>2</sup>) crece tanto con respecto al primer trimestre de 2024 (3,3%) como en relación con el mismo trimestre del año anterior (4,2%).

#### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



#### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024





### 3.- ANÁLISIS POR ESTRATOS DE POBLACIÓN<sup>5</sup>

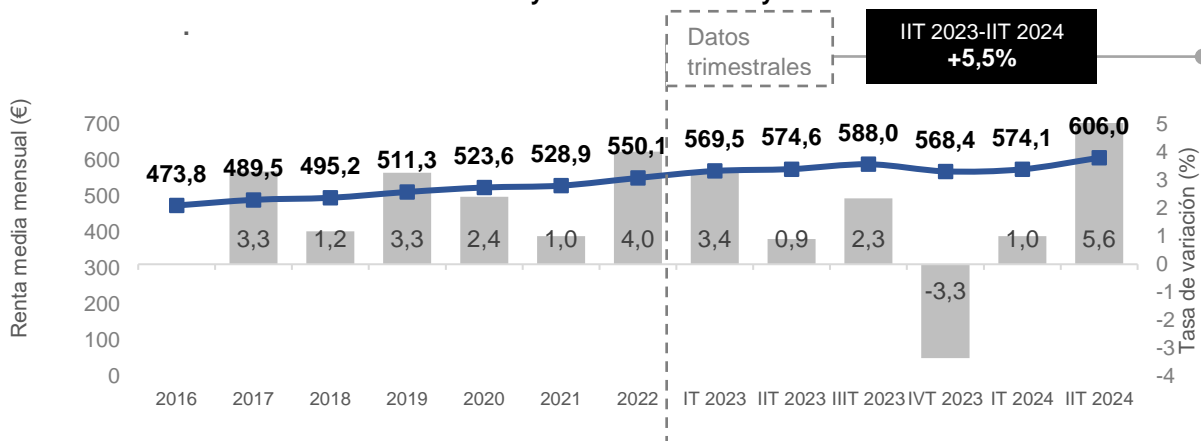
El análisis de las rentas medias de los nuevos depósitos registrados en el segundo trimestre de 2024 ofrece cifras que oscilan desde los 606,0 €/mes en los municipios de menos de 2.500 habitantes, a los 814,4 €/mes en las poblaciones de entre 40.001 y 100.000 habitantes y rentas de 911,3 €/mes, registrados por término medio en las capitales.

En términos interanuales son los municipios de 2.500 a 5.000 habitantes los que registran una mayor subida (+7,0%) seguidas por los municipios de entre 20.001 a 40.000 habitantes (+5,6%).

En este segundo trimestre de 2024 todos los municipios, independientemente del estrato de población al que pertenezcan, registran en mayor o menor medida incrementos en las rentas en términos interanuales

En términos trimestrales, las rentas medias mensuales también aumentan en todos los estratos municipales. Los incrementos oscilan entre el 1,0% de los municipios de entre 5.001 a 10.000 habitantes y el 5,6% de los de menos de 2.500 habitantes.

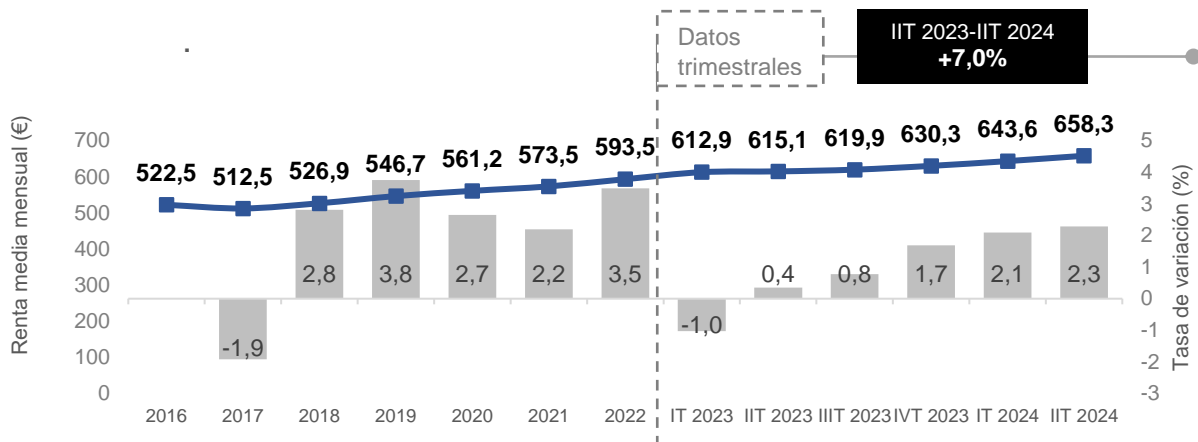
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de menos de 2.500 habitantes.  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**



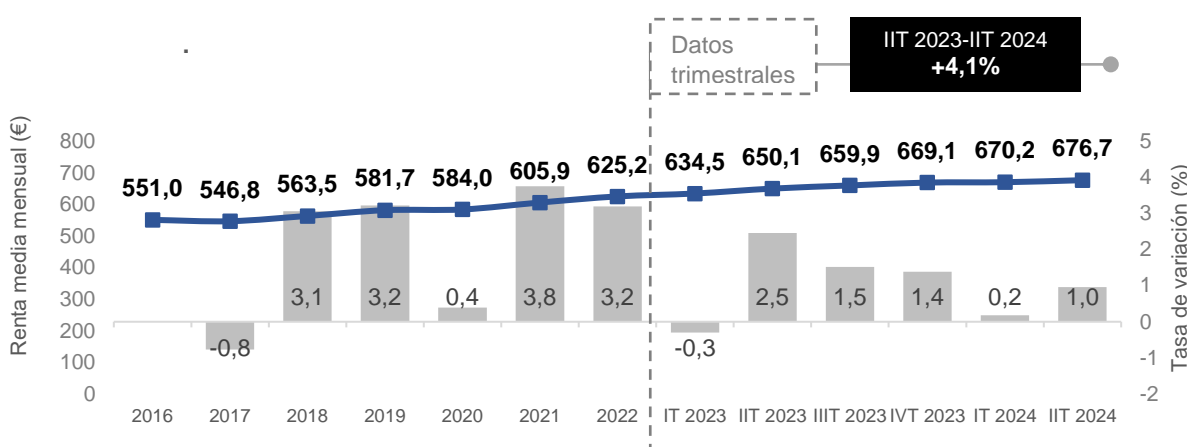
<sup>5</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



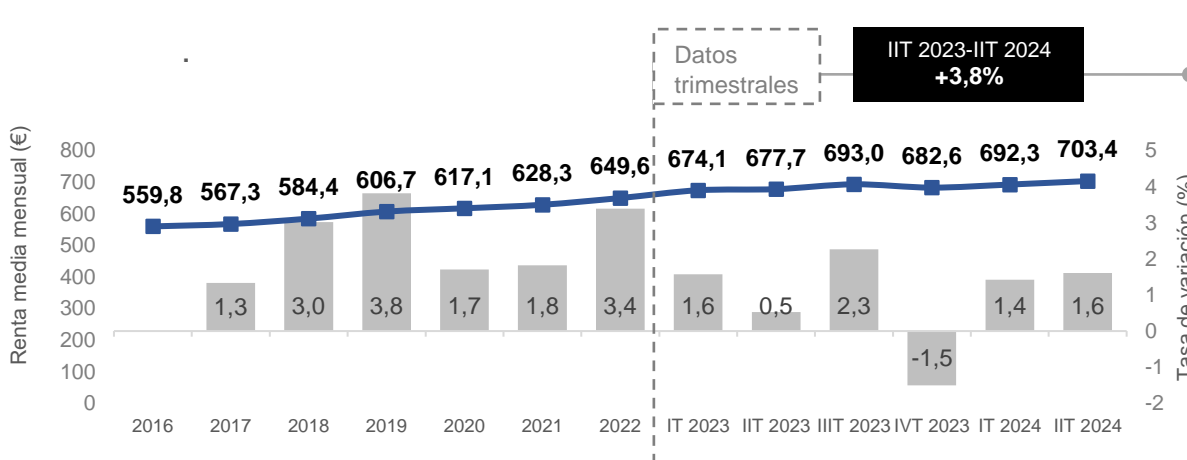
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 2.500 a 5.000 habitantes.  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 5.001 a 10.000 habitantes.  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**

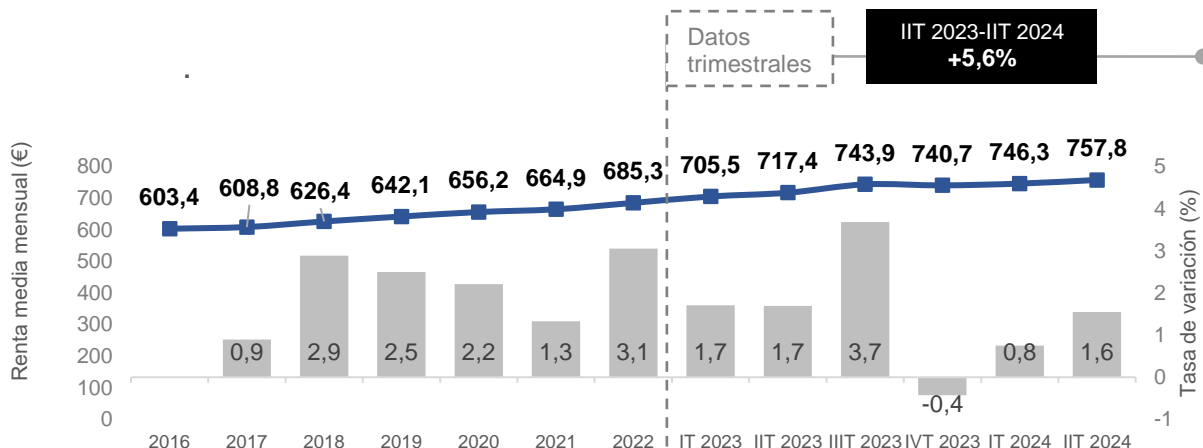


**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 10.001 a 20.000 habitantes.  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**

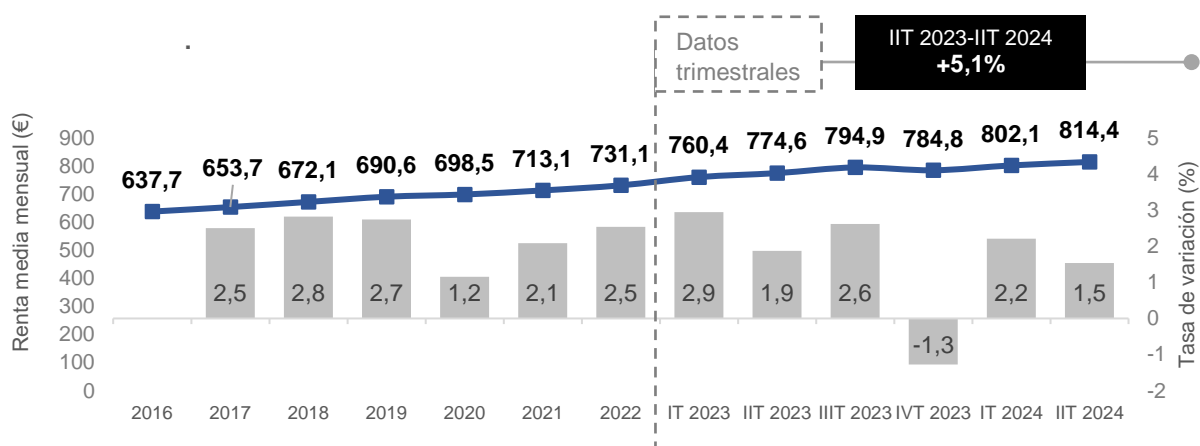




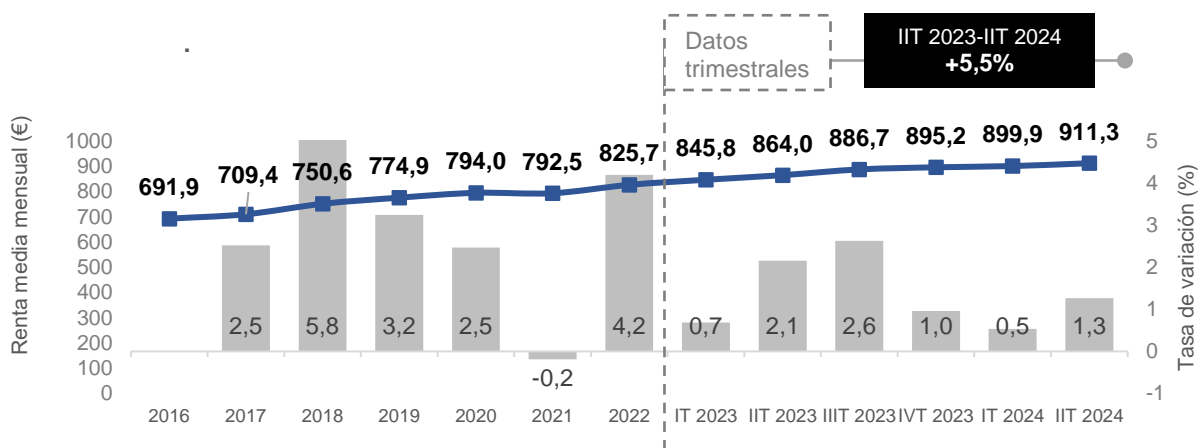
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 20.001 a 40.000 habitantes.**  
**Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de 40.001 a 100.000 habitantes.**  
**Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de más de 100.000 habitante (capitales).**  
**Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**





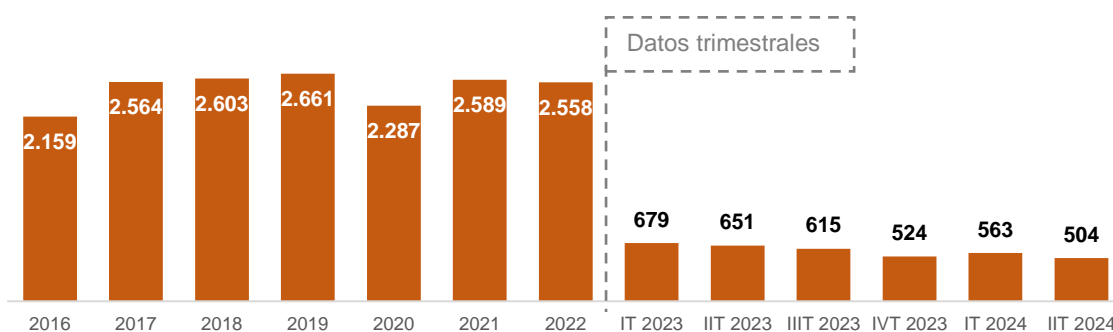
## 4.- ANÁLISIS EN LAS CAPITALES VASCAS<sup>6</sup>

### Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz cuenta con un peso relativo del 11,1% de viviendas familiares sobre las existentes en Euskadi y de forma pareja registra el 11,7% de las fianzas vigentes a 30 de junio de 2024 en la Comunidad Autónoma Vasca (9.630 fianzas).

El precio medio de los contratos de alquiler vigentes en ese periodo es de 713,4 €/ mes, cantidad que varía en función del barrio donde se localiza la vivienda: desde los 632,2 €/mes que se registran en Abetxuko a los 837,6 €/mes del barrio de Zabalgana.

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2024

9.630 contratos  
713,4 €/mes  
9,3 €/m<sup>2</sup>

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	620,0€	714,0€	800,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,8€	9,1€	10,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.223	4.815	2.408

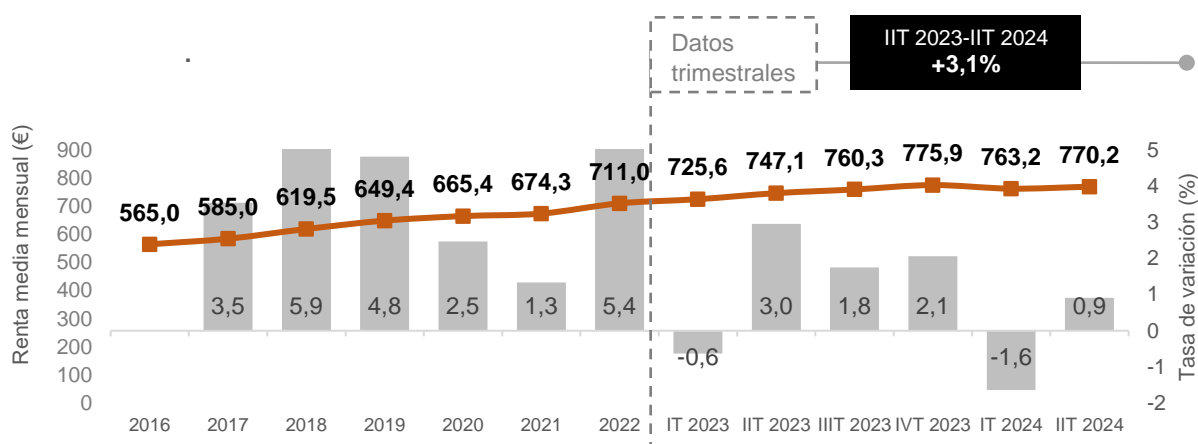
<sup>6</sup> Se consideran los depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler habitual libre (a precios de mercado) de viviendas colectivas



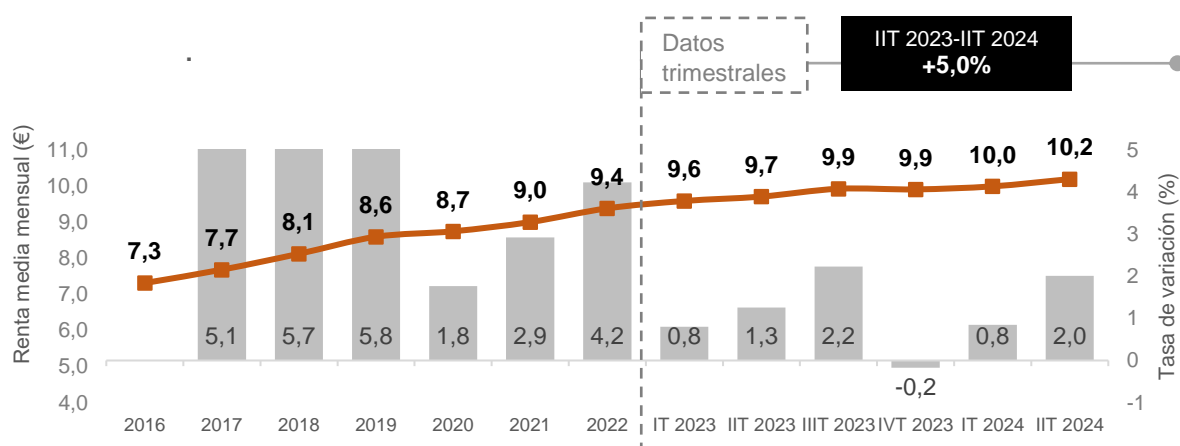
Los contratos incorporados en el segundo trimestre de 2024 en Vitoria-Gasteiz alcanzan, por término medio, los 770,2 €/mes de renta y registran un crecimiento interanual del 3,1%. En términos trimestrales, se constata una ligera subida del 0,9%.

El precio por metro cuadrado de los nuevos contratos registrados en la capital alavesa en el segundo trimestre de 2024 es de 10,2 €/ m<sup>2</sup>, recogiendo un aumento interanual del 5,0% y del 2,0% con respecto al primer trimestre de 2024.

### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024







## Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-06-2024

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Vitoria-Gasteiz	Precio medio €	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Vitoria-Gasteiz
<b>DISTRITO 01</b>	<b>2.974</b>	30,88	<b>692,9</b>	-2,88	<b>9,7</b>	4,32
<b>DISTRITO 02</b>	<b>1.727</b>	17,93	<b>755,6</b>	5,92	<b>9,3</b>	-0,38
<b>DISTRITO 03</b>	<b>1.745</b>	18,12	<b>697,8</b>	-2,18	<b>8,9</b>	-4,63
<b>DISTRITO 04</b>	<b>1.770</b>	18,38	<b>704,9</b>	-1,19	<b>9,6</b>	2,71
<b>DISTRITO 05</b>	<b>1.343</b>	13,95	<b>743,0</b>	4,16	<b>8,7</b>	-6,05
<b>DISTRITO 06</b>	<b>71</b>	0,74	<b>596,0</b>	-16,46	<b>8,5</b>	-8,69
<b>Barrio</b>						
001 Alde Zaharra / Casco Viejo	985	10,23	639,7	-10,33	10,3	10,64
002 Ensanche	548	5,69	812,1	13,84	10,7	14,72
003 Lovaina	438	4,55	763,9	7,08	9,6	3,11
004 Coronación	929	9,65	685,9	-3,86	9,0	-3,06
005 El Pilar	512	5,32	686,7	-3,74	8,9	-4,41
006 Gazalbide	32	0,33	x	x	x	x
007 Txagorritxu	372	3,86	724,9	1,62	8,8	-5,10
008 San Martín	229	2,38	836,4	17,24	8,5	-8,84
009 Zaramaga	632	6,56	678,1	-4,95	9,1	-2,25
010 Anglo-Vasco	260	2,70	715,1	0,24	8,9	-4,40
011 Arantzabela	59	0,61	705,8	-1,07	8,5	-8,45
012 Santiago	101	1,05	737,4	3,36	8,6	-7,37
013 Aranbizkarra	402	4,17	694,5	-2,65	8,5	-9,02
014 Arana	193	2,00	668,7	-6,27	9,2	-1,52
015 Desamparados	312	3,24	749,5	5,06	9,8	5,15
016 Judimendi	470	4,88	698,9	-2,03	9,5	2,28
017 Santa Lucía	274	2,85	713,4	0,00	9,3	0,02
018 Adurtza Errekaleor	319	3,31	669,7	-6,13	9,6	2,71
019 San Cristobal	383	3,98	697,6	-2,21	9,6	2,94
020 Mendizorrotza	74	0,77	768,0	7,66	10,8	16,03
021 Ariznabarra	425	4,41	700,8	-1,76	9,7	3,80
022 Ali-Gobeo	33	0,34	x	x	x	x
023 Sansomendi	519	5,39	745,7	4,53	8,5	-8,49
024 Lakua-Arriaga	721	7,49	756,3	6,02	8,9	-4,03
025 Abetxuko	70	0,73	632,2	-11,39	8,6	-7,13
026 Zona Rural Este	34	0,35	x	x	x	x
027 Zona Rural Noroeste	26	0,27	x	x	x	x
028 Zona Rural Suroeste	11	0,11	x	x	x	x
029 Zabalgana	157	1,63	837,6	17,41	9,5	1,83
030 Salburua	98	1,02	814,5	14,16	9,0	-3,56
031 Arechavaleta	12	0,12	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

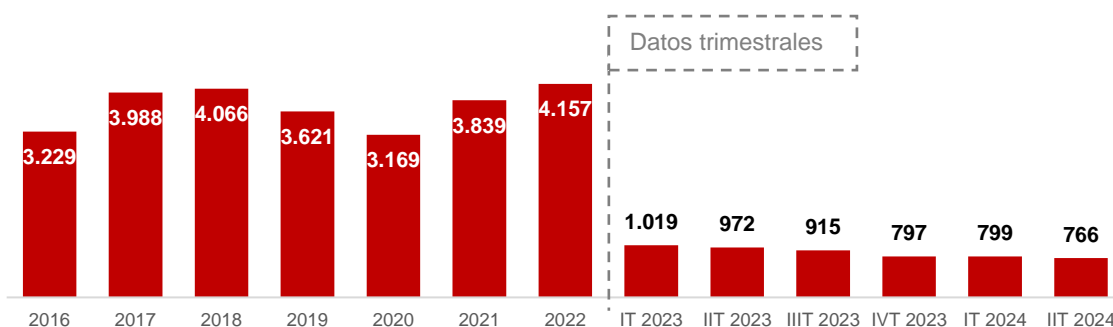


## Bilbao

Por su parte, la capital de Bizkaia, que recoge el 15,4% del parque de viviendas de Euskadi, tiene una cuota superior de participación sobre el total de las fianzas vigentes a 30 de junio de 2024: 18,7% (con 15.426 contratos).

Entre los barrios de menor renta de alquiler en ese periodo se encuentra Iturrigorri-Peñascal con un precio medio de 575,4 €/mes; mientras que las viviendas ubicadas en Indautxu casi doblan esta cantidad, donde la renta media mensual alcanza los 1.076,0 €/mes. El promedio de la capital se sitúa en 829,0 €/mes.

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2024

15.426 contratos  
829,0 €/mes  
11,8 €/m<sup>2</sup>

Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

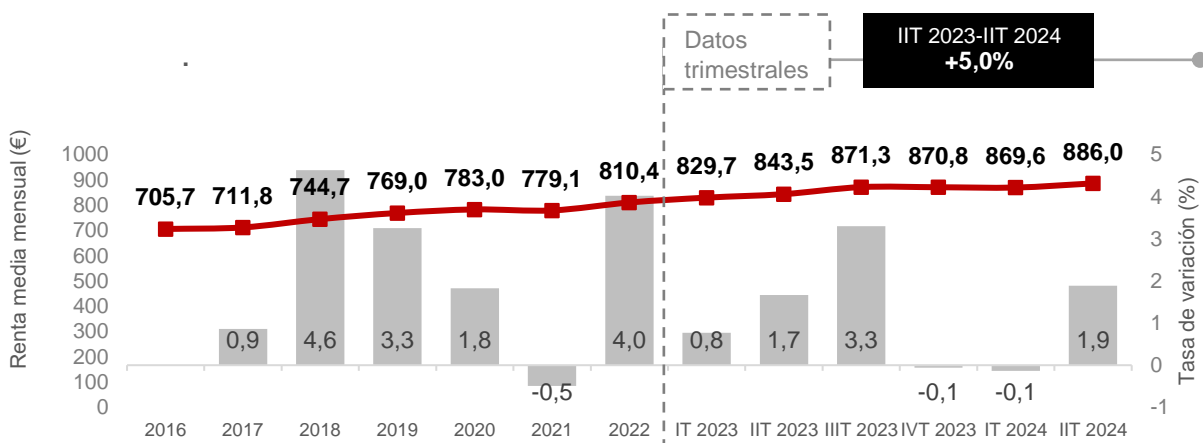
Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	698,7€	790,0€	914,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	9,8€	11,5€	13,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	11.570	7.713	3.857



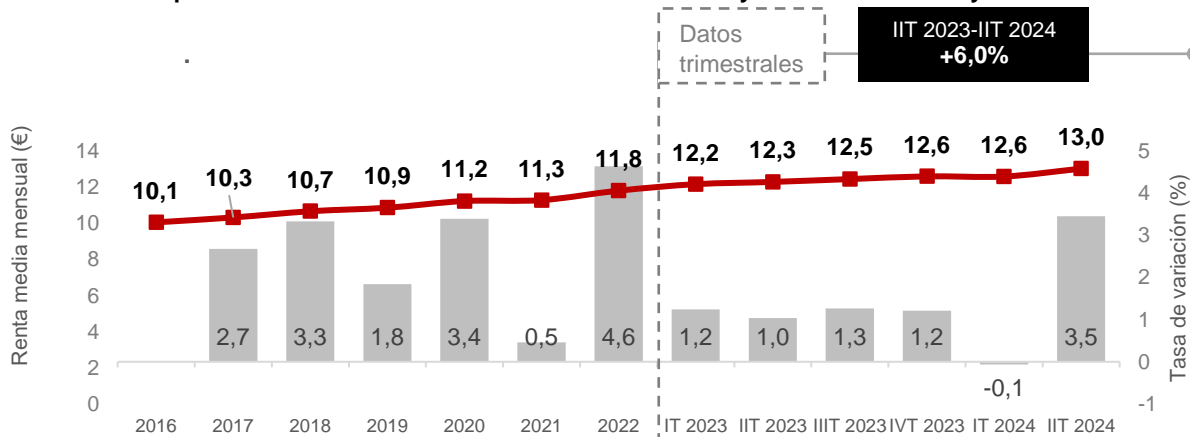
Desde el tercer trimestre de 2023, el precio medio de los alquileres de las nuevas fianzas constituidas se mantenía estable en unos 870,0 € mensuales. Este trimestre, en referencia con el trimestre anterior, se ha incrementado un 1,9% y ha crecido un 5% con respecto al segundo trimestre del año 2023 alcanzando los 886,0€.

El precio por metro cuadrado (13,0 €/ m<sup>2</sup>) sube un 3,5% con respecto al primer trimestre de 2024 y un 6,0% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

**Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**



**Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024**





## Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-06-2024

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido		
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Bilbao	Precio medio €	Diferencial. precio medio Bilbao	Precio medio/m <sup>2</sup> €	Diferencial. precio medio Bilbao	
DISTRITO 01	1.790	11,60	844,8	1,91	11,5	-1,96	
DISTRITO 02	1.812	11,75	748,6	-9,70	11,2	-4,58	
DISTRITO 03	651	4,22	727,9	-12,19	11,1	-5,92	
DISTRITO 04	1.657	10,74	757,8	-8,59	11,4	-3,11	
DISTRITO 05	3.203	20,76	764,5	-7,78	11,0	-6,60	
DISTRITO 06	2.734	17,72	1.071,2	29,22	14,1	19,55	
DISTRITO 07	2.228	14,44	781,0	-5,79	11,5	-2,45	
DISTRITO 08	1.351	8,76	787,9	-4,96	11,6	-1,93	
<b>Barrio</b>							
101	San Ignacio	495	3,21	833,5	0,54	11,1	-5,94
102	Elorrieta	16	0,10	x	x	x	x
103	Ibarrekolanda	362	2,35	850,7	2,62	11,7	-0,92
104	Deustu / Deusto	696	4,51	894,7	7,92	12,2	3,44
105	La Ribera	41	0,27	x	x	x	x
106	Arangoiti	180	1,17	691,9	-16,53	10,6	-9,72
201	Castaños	238	1,54	837,3	1,00	12,4	4,91
202	Matiko	337	2,18	753,3	-9,13	11,6	-1,84
203	Ciudad Jardín	21	0,14	x	x	x	x
204	Uribarri	690	4,47	738,6	-10,90	11,3	-3,98
205	Zurbaran	428	2,77	741,2	-10,59	10,6	-10,05
206	Arabella	95	0,62	683,2	-17,59	10,3	-12,56
207	Diseminado Uribarri	<5	0,02	x	x	x	x
301	Otxarkoaga	469	3,04	695,3	-16,13	11,6	-1,90
302	Txurdinaga	181	1,17	819,1	-1,20	9,9	-16,36
303	Disem. Otxarkoaga-Txurdinaga	<5	0,01	x	x	x	x
401	Begoña	133	0,86	794,1	-4,20	11,2	-5,22
402	Santutxu	1.308	8,48	760,6	-8,25	11,5	-2,56
403	Bolueta	216	1,40	718,4	-13,35	11,1	-5,35
501	Alde Zaharra / Casco Viejo	673	4,36	810,3	-2,25	11,9	0,92
502	Iturralde	332	2,15	774,9	-6,53	11,0	-6,74
503	Solokoetxe	208	1,35	768,7	-7,28	10,3	-12,52
504	Atxuri	293	1,90	715,9	-13,64	10,9	-7,74
505	La Peña	300	1,94	733,4	-11,53	10,3	-12,39
506	Bilbao la Vieja	198	1,28	719,5	-13,21	11,4	-3,63
507	San Francisco	531	3,44	729,0	-12,07	10,7	-8,98
508	Zabala	380	2,46	754,8	-8,94	11,1	-5,74
509	San Adrián	178	1,15	789,2	-4,80	10,3	-12,96
510	Diseminado Ibaiondo	6	0,04	x	x	x	x
511	Miribilla	104	0,67	967,0	16,64	11,3	-3,73
601	Abando	1.392	9,02	1.066,5	28,65	14,5	23,08
602	Indautxu	1.342	8,70	1.076,0	29,79	13,7	16,07
701	Amezola	596	3,86	885,5	6,82	11,9	1,10
702	Iralabarri	541	3,51	778,8	-6,05	11,0	-6,34
703	Rekaldeberri	750	4,86	770,0	-7,12	11,6	-1,19
704	Larraskitu	104	0,67	699,2	-15,66	10,7	-8,90
705	Uretamendi	138	0,89	618,7	-25,36	11,4	-3,50
706	Iturrigorri - Peñascal	97	0,63	575,4	-30,59	11,4	-3,23
707	Diseminado Errekalde	<5	0,01	x	x	x	x
801	Basurto	655	4,25	886,5	6,93	12,6	7,34
802	Olabeaga	88	0,57	761,3	-8,17	12,0	1,47
803	Masustegi - Monte Caramelo	127	0,82	804,8	-2,92	10,8	-8,65
804	Altamira	75	0,49	661,6	-20,19	10,0	-15,24
805	Zorrotza	399	2,59	658,7	-20,54	10,3	-12,61
806	Disem. Basurto-Zorrotza;	7	0,05	x	x	x	x

x: No disponible. No hay oferta suficiente

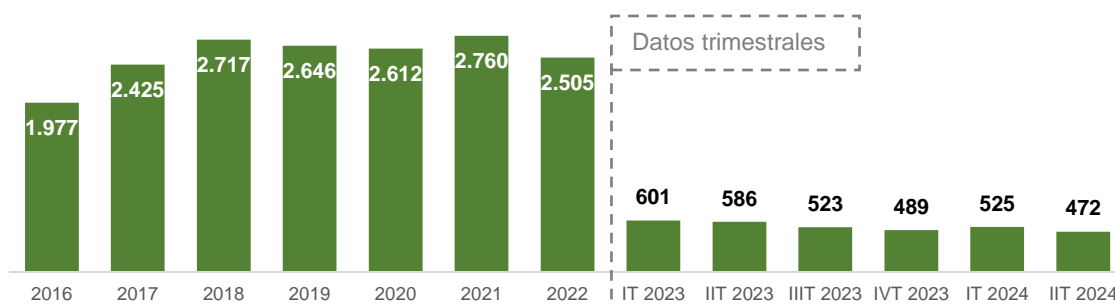


## Donostia / San Sebastián

Donostia / San Sebastián registra un peso relativo en el número de fianzas vigentes a 30 de junio de 2024, del 11,5% (correspondiente a 9.461 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, y supera ya los 1.000€ situándose en 1.005,6€ mensuales.

El precio medio más bajo de la capital se encuentra entre las viviendas localizadas en el barrio de Martutene (766,7 €/mes); mientras que las rentas más elevadas alcanzan los 1.182,8 € en la zona de Aiete-Lugaritz.

N.º de fianzas depositadas  
Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



## Fianzas vigentes y renta media mensual a 30 de junio de 2024

9.461 contratos  
1.005,6 €/mes  
13,0 €/m<sup>2</sup>

## Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

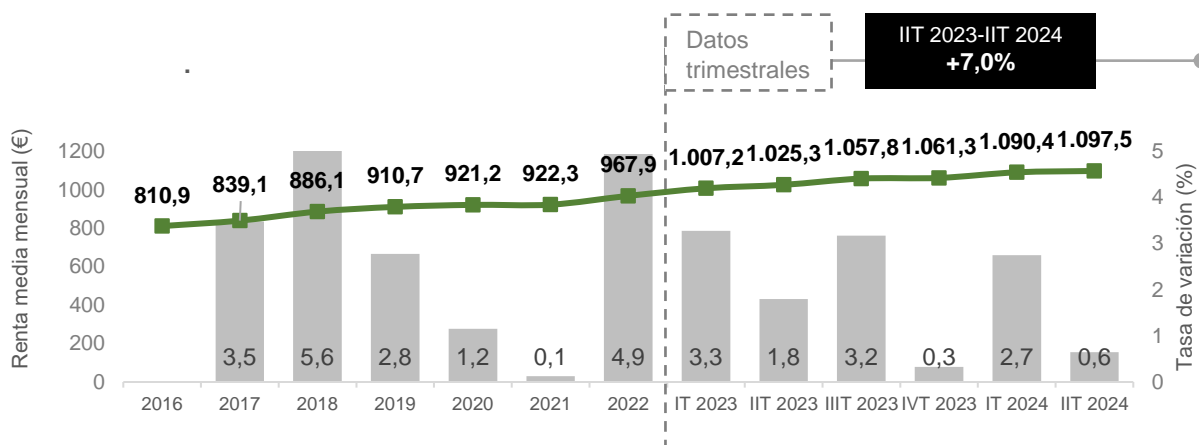
Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	824,0€	962,4€	1.177,6€
Renta por m <sup>2</sup> construido	10,6€	12,6€	15,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.096	4.731	2.365



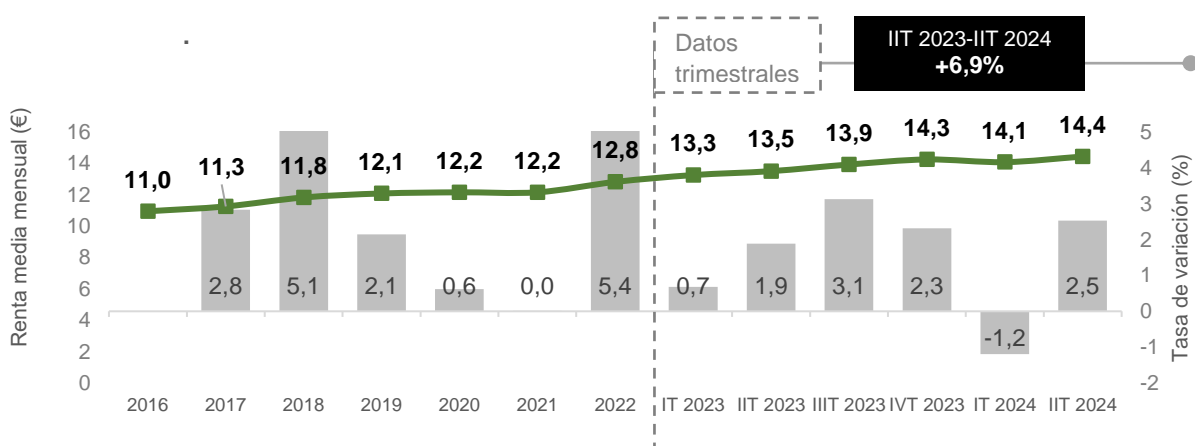
Desde el primer trimestre de 2023, los nuevos contratos firmados superan los 1.000 € alcanzando un promedio, en el segundo trimestre de 2024, de 1.097,5 €. Las nuevas fianzas presentan un notable incremento con respecto a las cifras registradas en el mismo trimestre del año anterior (+7,0%) y bastante menor en relación con las recogidas en el primer trimestre de 2024 (+0,6%).

Con respecto al precio por metro cuadrado de las nuevas fianzas constituidas en el segundo trimestre de 2024, este aumenta notablemente en términos interanuales (+6,9%) y en menor medida en términos trimestrales (+2,5%) alcanzando los 14,4 €/ m<sup>2</sup>.

### Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024



### Renta por metro cuadrado construido. Anual 2016-2022 y trimestral en 2023 y 2024





## Información por barrios y distritos

Contratos vigentes a 30-06-2024

Distrito	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas Donostia / San Sebastián	Precio medio €	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Donostia / San Sebastián
DISTRITO 01	<b>450</b>	4,76	<b>1.028,5</b>	2,28	<b>13,7</b>	5,97
DISTRITO 02	<b>870</b>	9,20	<b>1.174,6</b>	16,81	<b>15,1</b>	16,11
DISTRITO 03	<b>2.502</b>	26,45	<b>1.020,0</b>	1,43	<b>13,1</b>	0,88
DISTRITO 04	<b>1.254</b>	13,25	<b>960,7</b>	-4,47	<b>13,0</b>	0,27
DISTRITO 05	<b>924</b>	9,77	<b>1.027,9</b>	2,22	<b>13,5</b>	4,24
DISTRITO 06	<b>1.822</b>	19,26	<b>1.102,4</b>	9,62	<b>13,6</b>	4,51
DISTRITO 07	<b>1.639</b>	17,32	<b>807,9</b>	-19,66	<b>10,8</b>	-16,71
<b>Barrio</b>						
001 Aiete-Lugaritz	<b>457</b>	4,83	<b>1.182,8</b>	17,62	<b>13,3</b>	2,44
002 Altza, Buenavista, Herrera	<b>838</b>	8,86	<b>778,6</b>	-22,58	<b>10,5</b>	-19,14
003 Amara Berri, Osinaga, Loiolako Erriberak / Riberas de Loiola, Morlans	<b>1.570</b>	16,59	<b>1.005,0</b>	-0,06	<b>12,7</b>	-1,88
004 Antigua / Antiguo, Benta Berri, Ondarreta	<b>818</b>	8,65	<b>1.109,7</b>	10,35	<b>13,9</b>	7,36
005 Añorga	<b>63</b>	0,67	<b>820,5</b>	-18,41	<b>10,1</b>	-22,31
006 Ulia, Ategorrieta, Manteo	<b>119</b>	1,26	<b>917,0</b>	-8,81	<b>12,0</b>	-7,36
007 Centro	<b>2.023</b>	21,38	<b>1.114,7</b>	10,85	<b>14,6</b>	12,73
008 Egia	<b>758</b>	8,01	<b>914,0</b>	-9,11	<b>12,8</b>	-1,42
009 Gros - Sagües	<b>1.205</b>	12,74	<b>1.059,6</b>	5,37	<b>13,8</b>	6,23
010 Ibaeta - Errotaburu – Berio - Lorea	<b>373</b>	3,94	<b>1.079,1</b>	7,31	<b>13,6</b>	5,09
011 Igeldo	<b>19</b>	0,20	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
012 Intxaurreondo, Marrutxipi	<b>444</b>	4,69	<b>846,6</b>	-15,81	<b>11,3</b>	-13,05
013 Loiola, Txomin	<b>264</b>	2,79	<b>871,4</b>	-13,34	<b>11,6</b>	-10,42
014 Martutene	<b>115</b>	1,22	<b>766,7</b>	-23,75	<b>10,8</b>	-16,44
015 Miracruz - Bidebieta, Alto Miracruz, La Paz y Gaiztarro	<b>346</b>	3,66	<b>843,6</b>	-16,11	<b>11,2</b>	-13,97
016 Miramón - Zorroaga, Ospitaleak / Hospitales, Oriamendi, Illumbe	<b>45</b>	0,48	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
017 Zubieta	<b>&lt;5</b>	0,04	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

x: No disponible. No hay oferta suficiente

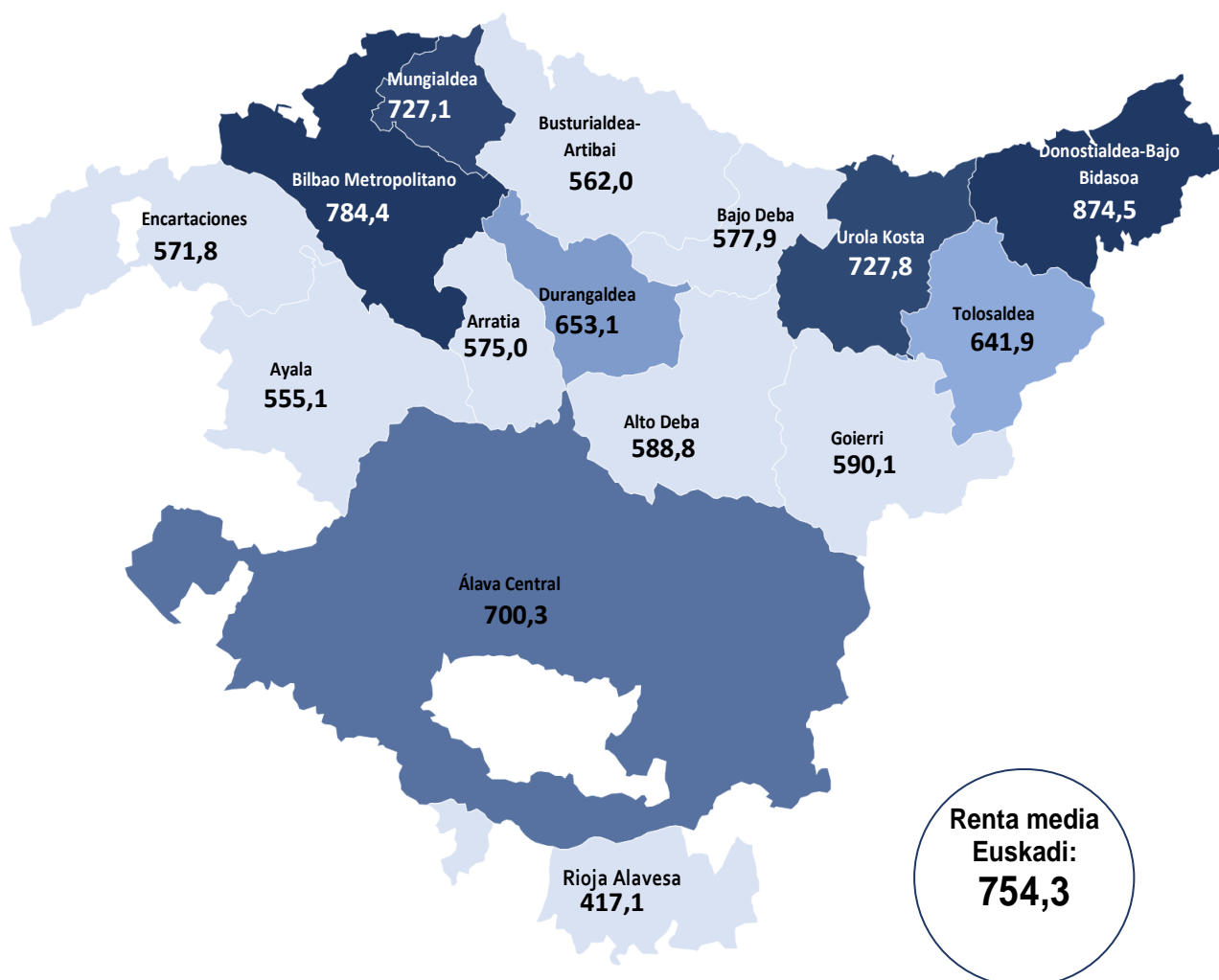


## 5.- ANÁLISIS GENERAL POR ÁREAS FUNCIONALES<sup>7</sup>

Las áreas funcionales con el precio medio más elevado de alquiler, de las fianzas vigentes en Euskadi a 30 de junio de 2024, son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (874,5 €) y Bilbao Metropolitano (784,4 €), caracterizadas ambas por acoger las capitales de los territorios donde se encuentran ubicadas. Si bien, no es el caso de Álava Central, que, aunque incluye a Vitoria-Gasteiz, ni el área funcional ni la capital superan la renta media de alquiler de la comunidad.

En el extremo opuesto se encuentran el área funcional de Rioja Alavesa (417,1 €) y las áreas de Ayala (555,1 €) y Busturialdea-Artibai (562,0). Estas dos últimas con rentas ligeramente superiores.

### Mapa de la renta mensual media de los alquileres vigentes (euros)<sup>8</sup>



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

<sup>8</sup> Contratos vigentes a fecha 30 de junio de 2024

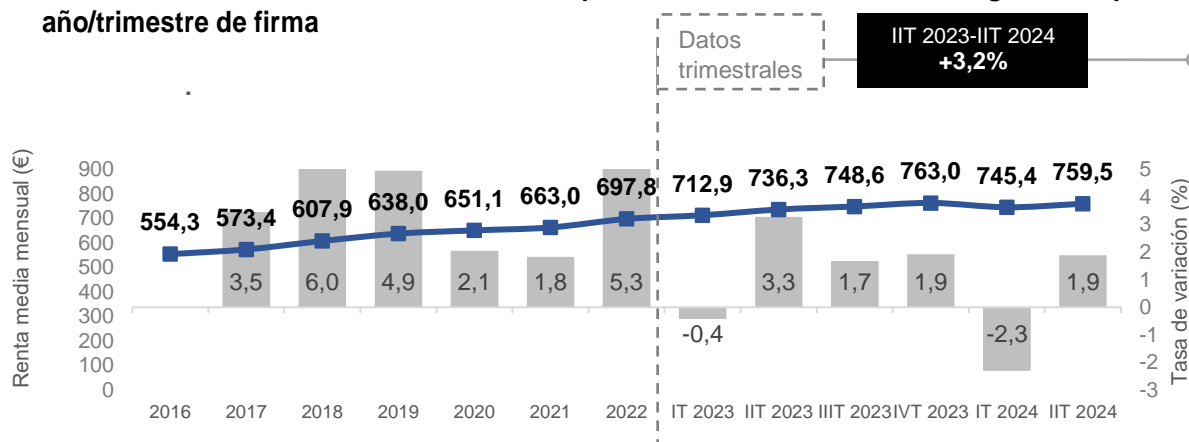



**Área funcional A.F. de Alava Central**

Municipios	Agurain/Salvatierra, Alegría-Dulantzi, Añana, Armiñón, Arraia-Maeztu, Arratzua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Berantevilla, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo/Burgelu, Erriberagoitia/Ribera Alta, Harana/Valle de Arana, Iruña Oka/Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio, Peñacerrada-Urizaharra, Ribera Baja/Erribera Beitia, San Millán/Donemiliaga, Ubide, Urkabustaiz, Valdegovía/Gaubea, Vitoria-Gasteiz, Zalduondo, Zambrana, Zigoitia, Zuia
Población	288.967 <sup>9</sup>
N.º de municipios en el área	32

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
10.260	700,3 €	9,1 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	600,1€	700,0€	798,8€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,6€	9,0€	10,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	7.695	5.130	2.565

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Agurain/Salvatierra	202	1,97	501,9	-28,34	6,0	-34,18
Alegría-Dulantzi	101	0,98	548,4	-21,69	6,9	-23,97
Iruña Oka/Iruña de Oca	43	0,42	x	x	x	x
Vitoria-Gasteiz	9.630	93,86	713,4	1,87	9,3	2,03
Municipios de menos de 2.500 habitantes	284	2,77	488,6	-30,22	5,8	-36,55

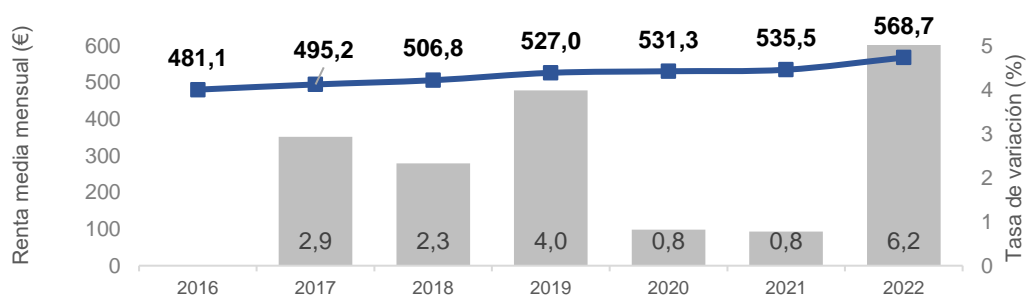
<sup>9</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


**Área funcional A.F. de Encartaciones**

Municipios	Artzentales, Balmaseda, Galdames, Gordexola, Güeñes, Karrantza Harana/Valle de Carranza, Lanestosa, Sopuerta, Trucios-Turtzioz, Zalla
Población	32.178 <sup>10</sup>
N.º de municipios en el área	10

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
888	571,8 €	7,4 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	513,2€	572,2€	635,9€
Renta por m <sup>2</sup> construido	6,4€	7,4€	8,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	666	444	222

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Balmaseda	287	32,32	558,3	-2,36	7,5	1,34
Güeñes	221	24,89	587,0	2,66	7,8	5,38
Karrantza Harana/Valle de Carranza	27	3,04	x	x	x	x
Sopuerta	50	5,63	564,2	-1,32	6,5	-12,22
Zalla	253	28,49	595,2	4,08	7,5	1,28
Municipios de menos de 2.500 habitantes	50	5,63	538,0	-5,90	6,7	-9,72

<sup>10</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



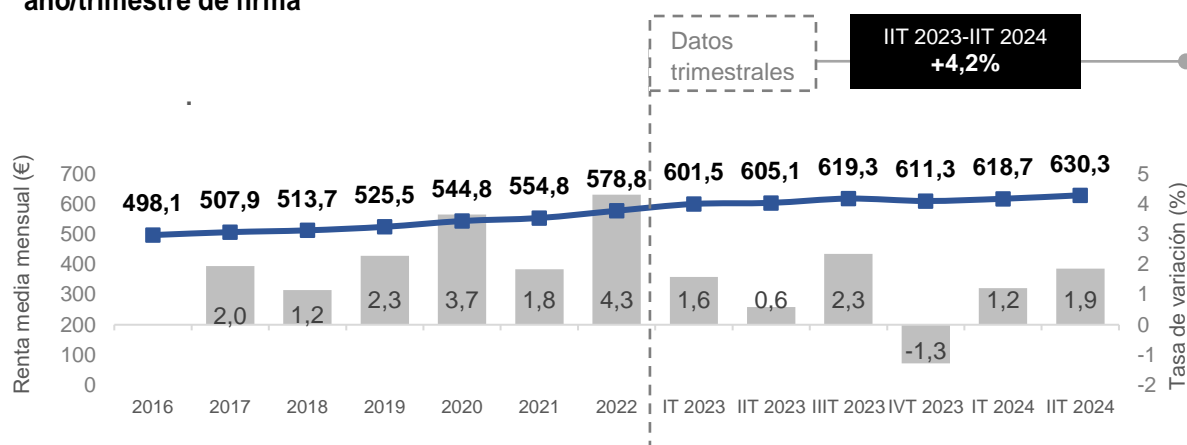
### Área funcional **A.F. de Goierri**

Municipios	Altzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zumarraga
Población	70.109 <sup>11</sup>
N.º de municipios en el área	22

#### Contratos vigentes a 30-06-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.361	590,1 €	7,2 €

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



#### Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	520,2€	595,5€	661,5€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,9€	7,1€	8,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.771	1.181	590

#### Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Beasain	507	21,47	653,2	10,70	7,9	11,13
Lazkao	223	9,45	585,3	-0,81	6,8	-4,93
Legazpi	206	8,73	542,6	-8,04	6,4	-11,11
Ordizia	543	23,00	618,8	4,88	7,6	6,90
Urretxu	188	7,96	552,5	-6,36	6,8	-4,68
Zumarraga	341	14,44	550,8	-6,66	7,2	1,13
Municipios de menos de 2.500 habitantes	353	14,95	546,3	-7,41	6,1	-14,78

<sup>11</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


**Área funcional A.F. de Bilbao Metropolitano**
**Municipios**

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

**Población**

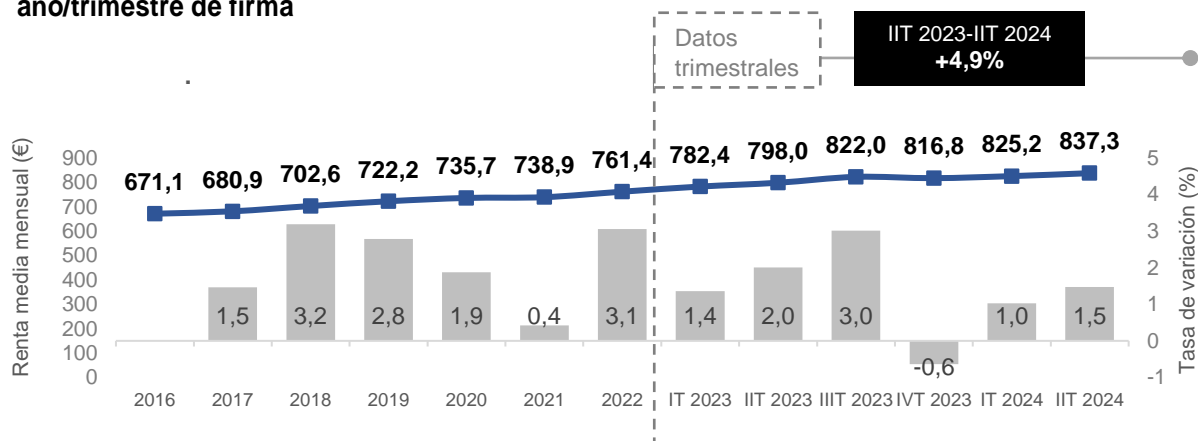
900.110<sup>12</sup>

**N.º de municipios en el área**

36

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
33.391	784,4 €	10,9 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	664,9€	750,1€	862,6€
Renta por m <sup>2</sup> construido	9,1€	10,7€	12,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	25.043	16.696	8.348

<sup>12</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



### Información por municipios pertenecientes al área funcional

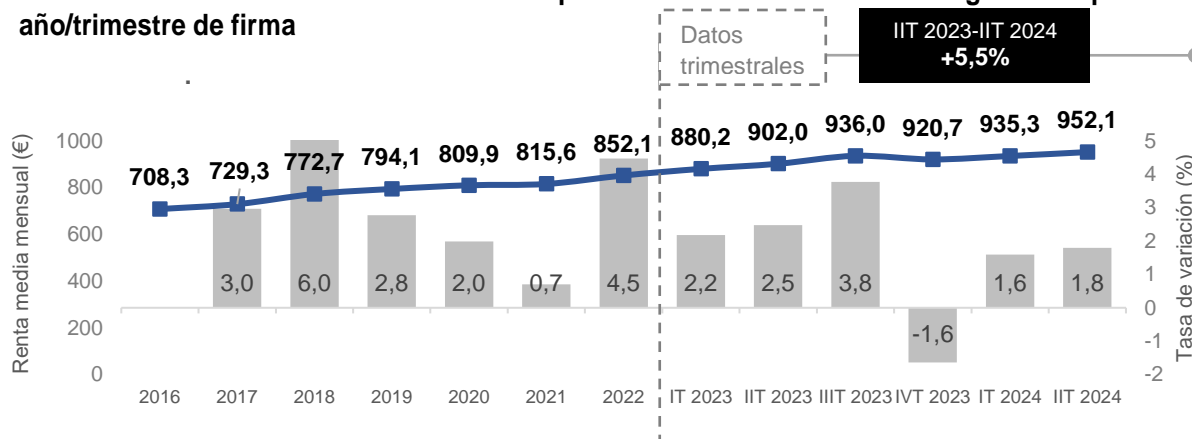
Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Abanto y Ciérvana-Abanto						
Zierbena	184	0,55	640,7	-18,32	9,3	-15,29
Alonsotegi	106	0,32	607,6	-22,54	8,9	-18,43
Arrigorriaga	320	0,96	672,2	-14,31	8,6	-21,17
Barakaldo	3.778	11,31	719,0	-8,34	10,5	-3,63
Basauri	1.339	4,01	681,4	-13,13	9,8	-10,71
Berango	189	0,57	807,2	2,90	10,6	-2,88
Bilbao	15.426	46,20	829,0	5,68	11,8	7,65
Derio	174	0,52	747,9	-4,66	9,2	-15,63
Erandio	733	2,20	722,7	-7,87	10,2	-6,33
Etxebarri	305	0,91	797,3	1,64	9,7	-11,51
Galdakao	716	2,14	710,8	-9,38	8,8	-19,32
Getxo	2.815	8,43	929,4	18,48	11,8	7,41
Gorliz	190	0,57	752,1	-4,12	9,2	-16,01
Leioa	964	2,89	843,3	7,50	10,8	-1,35
Muskiz	167	0,50	610,9	-22,12	8,3	-23,86
Ortuella	199	0,60	613,4	-21,80	9,2	-16,23
Plentzia	113	0,34	757,5	-3,43	9,7	-11,57
Portugalete	1.272	3,81	689,1	-12,16	10,1	-7,97
Santurtzi	1.494	4,47	691,7	-11,83	10,2	-6,88
Sestao	1.059	3,17	655,2	-16,48	9,7	-11,70
Sondika	155	0,46	731,9	-6,69	9,3	-14,60
Sopela	509	1,52	830,2	5,84	10,5	-4,30
Ugao-Miraballes	159	0,48	606,5	-22,68	8,1	-25,73
Urduliz	182	0,55	840,0	7,08	10,0	-9,02
Usansolo	141	0,42	696,0	-11,27	8,7	-20,44
Valle de Trápaga-Trapagaran	260	0,78	651,8	-16,91	8,9	-18,22
Zamudio	133	0,40	697,9	-11,03	9,1	-16,72
Municipios de menos de 2.500 habitantes	309	0,93	670,4	-14,54	8,8	-19,63


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

**Población** 408.972<sup>13</sup>
**N.º de municipios en el área** 13

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
19.014	874,5 €	11,2 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	710,9€	820,3€	982,4€
Renta por m <sup>2</sup> construido	8,8€	10,7€	13,1€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	14.261	9.507	4.754

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Andoain	518	2,72	690,2	-21,08	8,6	-23,40
Astigarraga	308	1,62	848,4	-2,99	10,2	-9,18
Donostia / San Sebastián	9.461	49,76	1.005,6	14,99	13,0	15,39
Errenteria	1.604	8,44	728,4	-16,71	10,1	-10,30
Hernani	772	4,06	710,6	-18,74	9,0	-20,38
Hondarribia	808	4,25	786,6	-10,05	10,2	-9,70
Irun	3.019	15,88	738,6	-15,53	9,3	-17,45
Lasarte-Oria	785	4,13	784,6	-10,27	10,0	-10,94
Lezo	211	1,11	728,6	-16,68	9,4	-16,78
Oiartzun	262	1,38	721,6	-17,49	8,7	-22,89
Pasaia	831	4,37	750,3	-14,20	10,2	-9,37
Urnieta	221	1,16	736,1	-15,83	9,0	-19,60
Usurbil	214	1,13	737,6	-15,65	9,4	-16,26

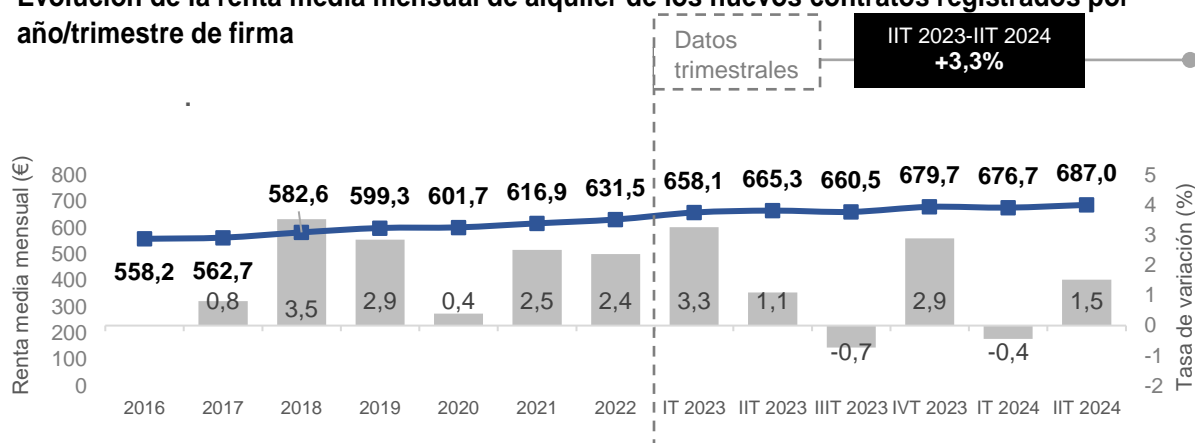
<sup>13</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


**Área funcional A.F. de Durangaldea**

Municipios	Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria, Zaldibar
Población	78.263 <sup>14</sup>
N.º de municipios en el área	11

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.563	653,1 €	8,3 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	580,0€	650,0€	722,6€
Renta por m <sup>2</sup> construido	6,8€	8,0€	9,5€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.922	1.282	641

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Abadiño	220	8,58	628,8	-3,71	7,8	-5,77
Amorebieta-Etxano	571	22,28	673,0	3,05	8,1	-2,23
Berriz	102	3,98	596,3	-8,69	7,5	-9,64
Durango	1.177	45,92	677,6	3,75	8,9	8,05
Elorrio	218	8,51	594,2	-9,01	7,1	-13,78
Iurreta	118	4,60	639,1	-2,13	8,2	-0,22
Zaldibar	103	4,02	557,7	-14,60	6,7	-19,16
Municipios de menos de 2.500 habitantes	54	2,11	548,8	-15,96	6,8	-18,19

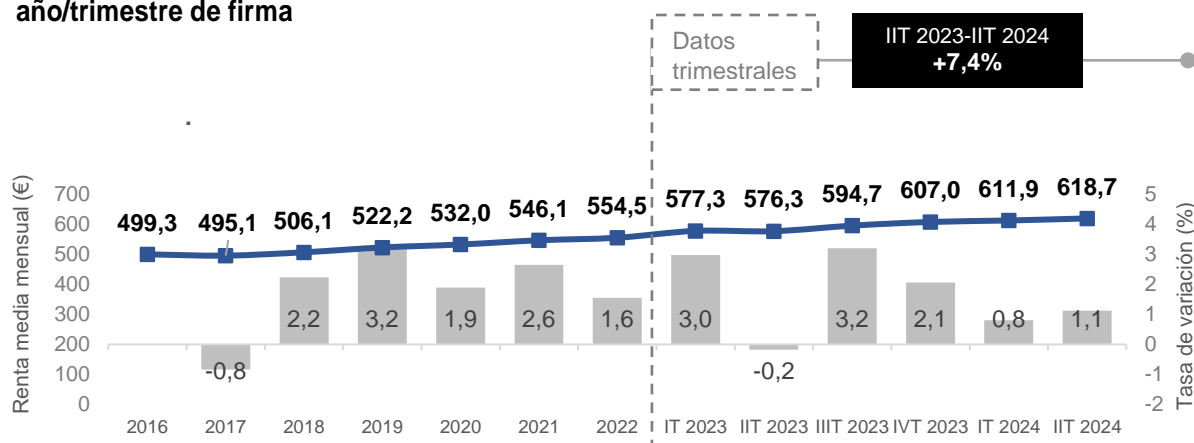
<sup>14</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


**Área funcional A.F. de Bajo Deba**

Municipios	Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze/Placencia de las Armas
Población	71.799 <sup>15</sup>
N.º de municipios en el área	8

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.607	577,9 €	7,7 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	513,3€	577,1€	649,3€
Renta por m <sup>2</sup> construido	6,4€	7,7€	9,0€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.955	1.304	652

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Deba	183	7,02	626,3	8,37	7,8	0,68
Eibar	1.233	47,30	597,0	3,30	8,0	3,75
Elgoibar	443	16,99	556,5	-3,71	7,1	-8,67
Ermua	435	16,69	570,6	-1,27	8,2	5,65
Mutriku	110	4,22	527,8	-8,67	7,1	-8,85
Soraluze/Placencia de las Armas	130	4,99	492,9	-14,71	6,7	-13,68
Municipios de menos de 2.500 habitantes	73	2,80	535,5	-7,34	7,0	-10,21

<sup>15</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024



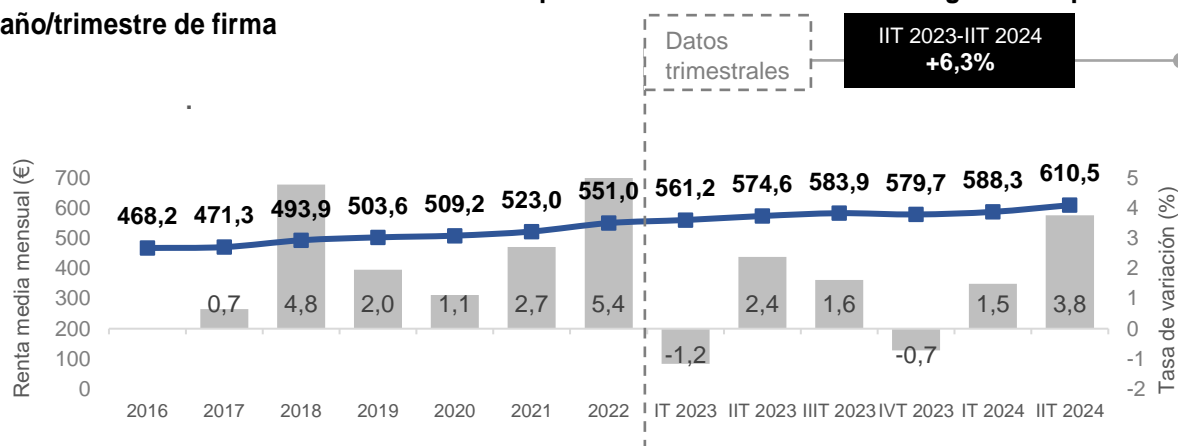

**Área funcional A.F. de Busturialdea-Artibai**

Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, 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 72.234<sup>16</sup>  
N.º de municipios en el área 32

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.131	562,0 €	7,0 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	498,7€	554,7€	638,6€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,7€	6,9€	8,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.598	1.066	533

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Bermeo	641	30,08	532,7	-5,21	7,0	-1,04
Gernika-Lumo	575	26,98	629,8	12,07	7,2	2,52
Lekeitio	198	9,29	558,5	-0,62	7,5	6,52
Markina-Xemein	163	7,65	536,1	-4,61	6,5	-6,95
Ondarroa	250	11,73	547,1	-2,64	7,4	5,87
Municipios de menos de 2.500 habitantes	304	14,27	525,5	-6,50	6,5	-8,21

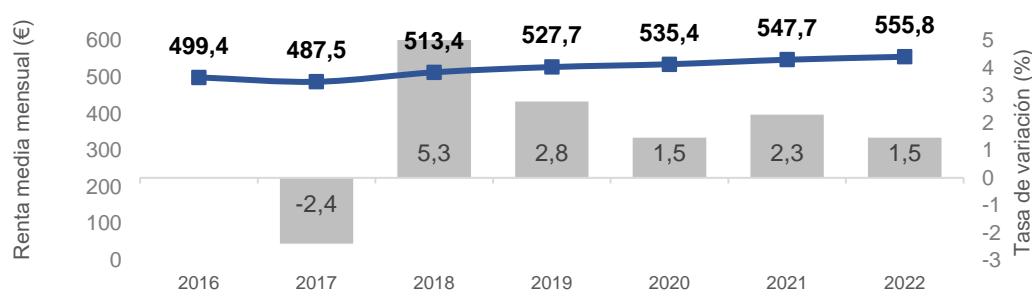
<sup>16</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


**Área funcional A.F. de Arratia**

Municipios	Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa, Zeanuri
Población	14.169 <sup>17</sup>
N.º de municipios en el área	8

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
439	575,0 €	6,6 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	510,0€	566,5€	643,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,6€	6,5€	7,6€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	329	220	110

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Igorre	183	41,69	570,6	-0,77	6,4	-4,21
Lemoa	135	30,75	607,4	5,64	7,4	11,25
Municipios de menos de 2.500 habitantes	121	27,56	545,0	-5,22	6,3	-5,47

<sup>17</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

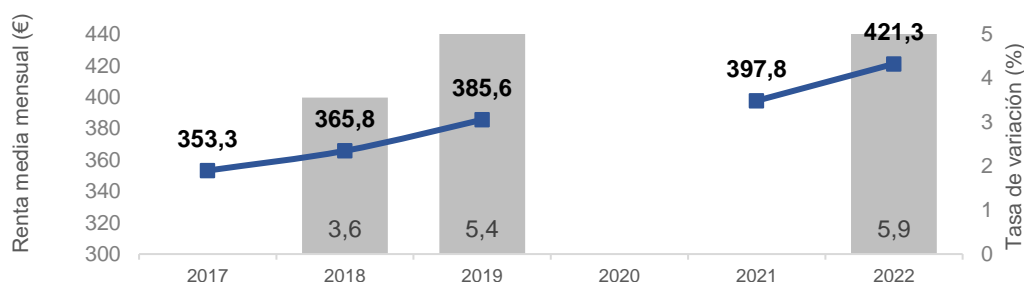


Área funcional	<b>A.F. de Rioja Alavesa</b>
Municipios	Baños de Ebro/Mañueta, Elciego, Elvillar/Bilar, Kripan, Labastida/Bastida, Laguardia, Lanciego/Lantziego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava/Moreda Araba, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava/Eskuernaga, Yécora/Iekora
Población	11.777 <sup>18</sup>
N.º de municipios en el área	15

### Contratos vigentes a 30-06-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
265	417,1 €	5,4 €

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



### Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	350,0€	412,0€	472,8€
Renta por m <sup>2</sup> construido	4,4€	5,2€	6,3€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	199	133	66

### Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Oyón-Oion	129	48,68	415,9	-0,31	5,4	0,36
Municipios de menos de 2.500 habitantes	136	51,32	418,3	0,29	5,4	-0,38

<sup>18</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


**Área funcional A.F. de Ayala**

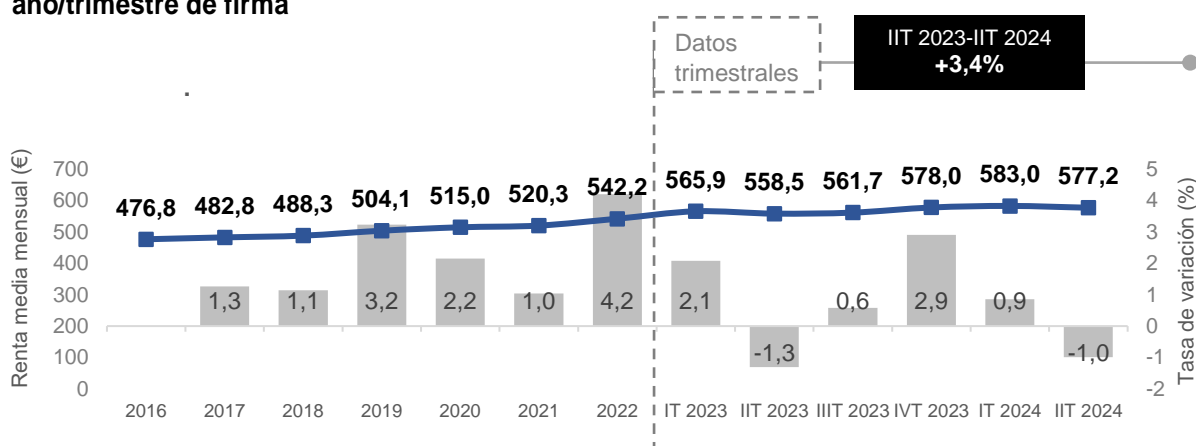
Municipios Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala/Aiara, Laudio/Llodio, Okondo, Orozko, Urduña/Orduña

 Población 41.600<sup>19</sup>

N.º de municipios en el área 8

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.360	555,1 €	6,9 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	493,4€	554,8€	620,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,8€	6,8€	7,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.020	680	340

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Amurrio	388	28,53	561,1	1,08	6,4	-6,49
Ayala/Aiara	32	2,35	x	x	x	x
Laudio/Llodio	619	45,51	579,9	4,47	7,5	9,34
Orozko	77	5,66	537,7	-3,13	5,6	-18,14
Urduña/Orduña	166	12,21	493,7	-11,06	6,7	-1,83
Municipios de menos de 2.500 habitantes	78	5,74	503,9	-9,23	6,2	-10,35

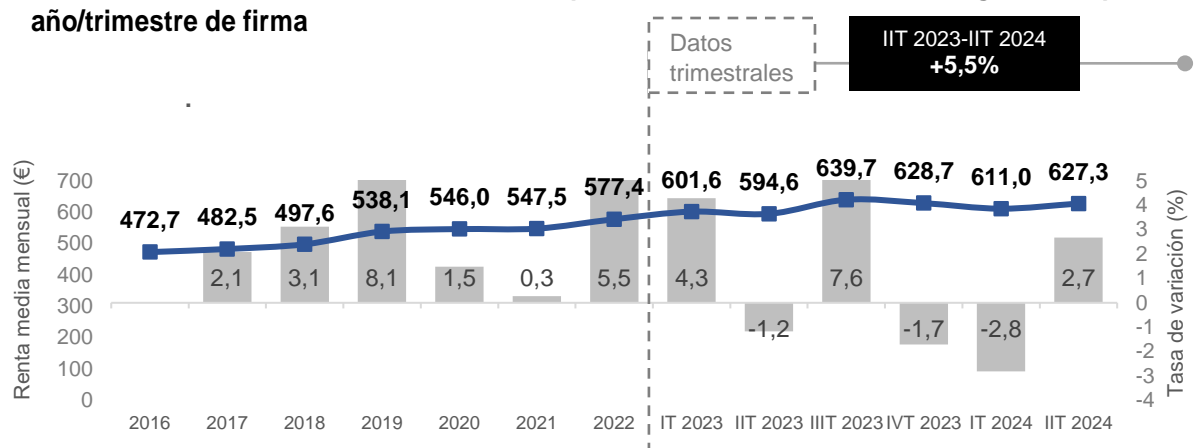
<sup>19</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


**Área funcional A.F. de Alto Deba**

Municipios	Antzuola, Aramaio, Aretxabaleta, Arrasate/Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga, Oñati
Población	64.503 <sup>20</sup>
N.º de municipios en el área	9

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.574	588,8 €	7,2 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	510,8€	589,4€	660,8€
Renta por m <sup>2</sup> construido	5,9€	7,1€	8,4€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.181	787	394

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Aretxabaleta	150	9,53	575,1	-2,33	6,9	-4,07
Arrasate/Mondragón	626	39,77	622,3	5,68	8,0	11,83
Bergara	344	21,86	572,3	-2,81	7,0	-2,83
Eskoriatza	101	6,42	601,4	2,13	7,0	-1,94
Oñati	266	16,90	564,6	-4,11	6,1	-14,64
Municipios de menos de 2.500 habitantes	87	5,53	500,4	-15,01	5,7	-21,03

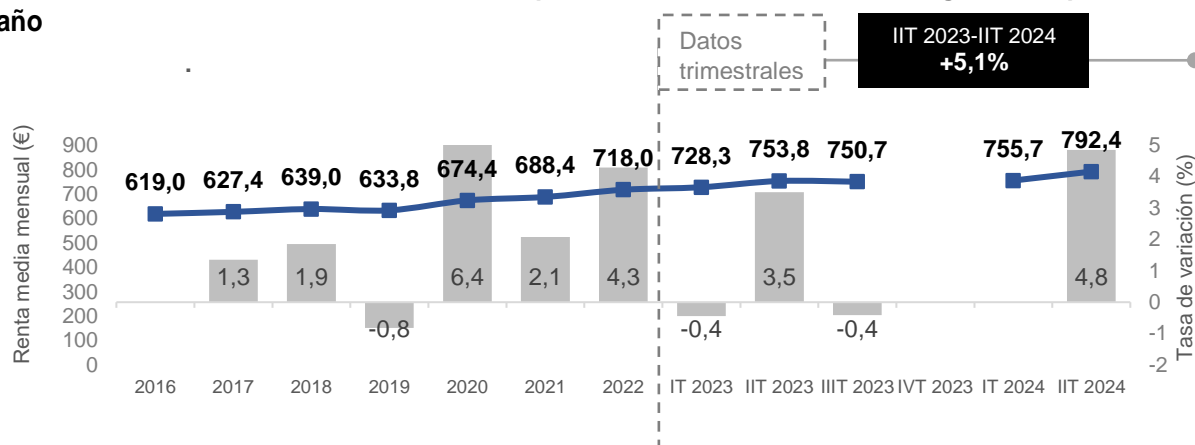
<sup>20</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


**Área funcional A.F. de Mungialdea**

Municipios	Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri-Jatabe, Meñaka, Mungia
Población	27.681 <sup>21</sup>
N.º de municipios en el área	9

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
863	727,1 €	8,6 €

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

**Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	650,0€	721,0€	800,0€
Renta por m <sup>2</sup> construido	7,4€	8,4€	9,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	647	432	216

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Bakio	90	10,43	685,0	-5,79	8,1	-5,82
Mungia	706	81,81	734,8	1,06	8,7	1,49
Municipios de menos de 2.500 habitantes	67	7,76	701,4	-3,53	7,8	-8,61

<sup>21</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024

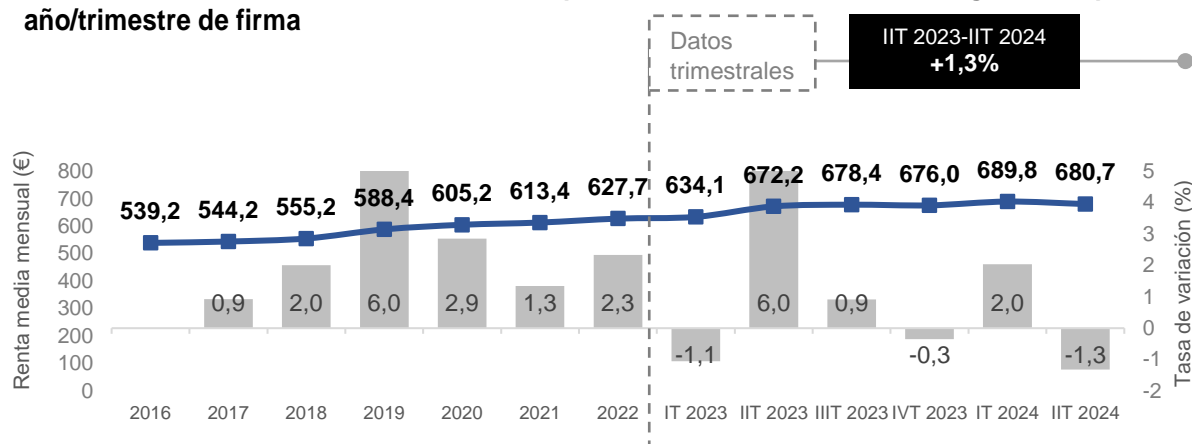


Área funcional	<b>A.F. de Tolosaldea</b>
Municipios	Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Baliarain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidania-Goiatz, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu, Lizartza, Orendain, Oresa, Tolosa, Villabona, Zizurkil
Población	48.375 <sup>22</sup>
N.º de municipios en el área	28

### Contratos vigentes a 30-06-2024

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
1.858	641,9 €	7,7 €

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



### Estadísticos descriptivos de la renta mensual (contratos vigentes)

Contratos vigentes a 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	560,7€	643,0€	716,6€
Renta por m <sup>2</sup> construido	6,3€	7,5€	8,8€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	1.394	929	465

### Información por municipios pertenecientes al área funcional

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Ibarra	139	7,48	617,7	-3,77	7,4	-4,18
Tolosa	913	49,14	667,7	4,02	8,2	6,96
Villabona	279	15,02	634,3	-1,18	7,4	-3,61
Zizurkil	94	5,06	624,2	-2,76	7,5	-2,66
Municipios de menos de 2.500 habitantes	433	23,30	604,0	-5,91	6,9	-10,00

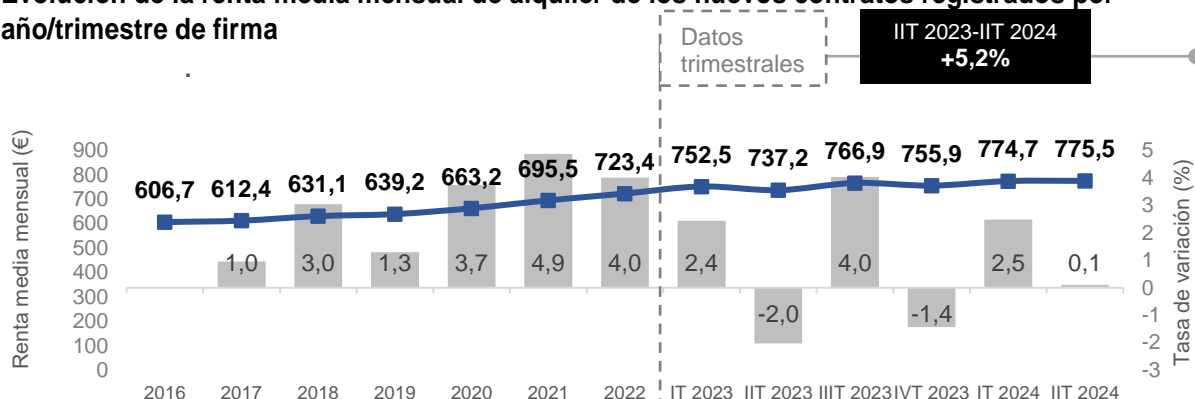
<sup>22</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024


**Área funcional A.F. de Urola Kosta**

Municipios	Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa, Zumaia
Población	77.270 <sup>23</sup>
N.º de municipios en el área	11

**Contratos vigentes a 30-06-2024**

Número de Fianzas	Renta mensual media (€/mes)	Renta por m <sup>2</sup> construido
2.770	727,8 €	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 30-06-2024	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
<b>Renta de alquiler</b>			
Renta mensual (€/mes)	588,1€	710,9€	857,3€
Renta por m <sup>2</sup> construido	6,2€	8,1€	10,2€
Número de viviendas con renta mensual por encima del límite fijado en el percentil	2.078	1.385	693

**Información por municipios pertenecientes al área funcional**

Contratos vigentes a 30-06-2024	Contratos		Renta mensual		Renta por m <sup>2</sup> construido	
	N.º Fianzas	% sobre fianzas del área funcional	Precio medio €	Diferencial. precio medio Área funcional	Precio medio €/m <sup>2</sup>	Diferencial. precio medio Área funcional
<b>Municipio</b>						
Azkoitia	415	14,98	562,3	-22,74	6,3	-25,16
Azpeitia	438	15,81	586,1	-19,47	6,2	-25,99
Getaria	136	4,91	722,9	-0,68	9,0	7,08
Orio	264	9,53	756,3	3,91	8,8	3,83
Zarautz	948	34,22	878,1	20,65	10,6	25,35
Zestoa	114	4,12	607,1	-16,59	6,4	-23,81
Zumaia	390	14,08	742,2	1,98	8,6	1,62
Municipios de menos de 2.500 habitantes	65	2,35	623,2	-14,37	6,2	-27,08

<sup>23</sup> Estadística Municipal de habitantes. EUSTAT. 01/01/2024





## 6.- ASPECTOS METODOLÓGICOS

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

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

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

Los principales indicadores que se presentan son:

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

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

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 m<sup>2</sup> 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](#)