

LAS ZONAS TENSIONADAS LIDERAN LA PÉRDIDA DE OFERTA Y EL AUMENTO DE LA DEMANDA AL CONTENER LA SUBIDA DE PRECIOS

En las zonas declaradas tensionadas, en estos tres últimos meses, los precios se han mantenido estables con respecto al trimestre anterior, y esto ha provocado que la presión del alquiler suba, al tiempo que la oferta sigue cayendo.

La presión de la demanda continúa disparada en Barcelona, mientras se espera que la oferta se reduzca en más de 7.000 viviendas en 2025. Barcelona sigue siendo la provincia más cara para vivir de alquiler, con un precio de 1.654€.

La presión se reduce respecto al trimestre anterior, aunque en algunas provincias, incluidas todas las que han declarado zonas tensionadas, ha aumentado. Cataluña, Baleares, Canarias y el País Vasco presentan los niveles más altos del país.

En 2025 saldrán al mercado del alquiler 696.118 viviendas, es decir, 21.000 menos que el año anterior.

Doce provincias superan ya los 1.000€ de media en el precio del alquiler. Además de Barcelona, destacan Baleares, Madrid, Guipúzcoa y Vizcaya.

Madrid, 6 de noviembre de 2025. Desde su creación, este Observatorio se ha propuesto vigilar desde un punto de vista analítico, todas aquellas leyes y regulaciones que puedan afectar al mercado de alquiler en España. Desde la aprobación de la ley de vivienda y la aplicación de las zonas de mercado tensionado, dichas zonas, que han ido en aumento, acusan **un desajuste cada vez mayor**. La intervención sobre los precios **ha descompensado el buen funcionamiento del mercado**, con cada vez menos oferta de viviendas para alquilar y más presión de la demanda de los inquilinos.

La presión del alquiler **sigue subiendo en las zonas declaradas tensionadas**. En **Barcelona**, cada vivienda que sale al alquiler residencial tiene ya 444 interesados en diez días, la cifra más alta hasta ahora. Pero no es la única, **la competencia entre inquilinos aumenta en todas las provincias** que han adoptado esta medida: **Girona**, por ejemplo, es ya la segunda, con 140 contactos por inmueble.

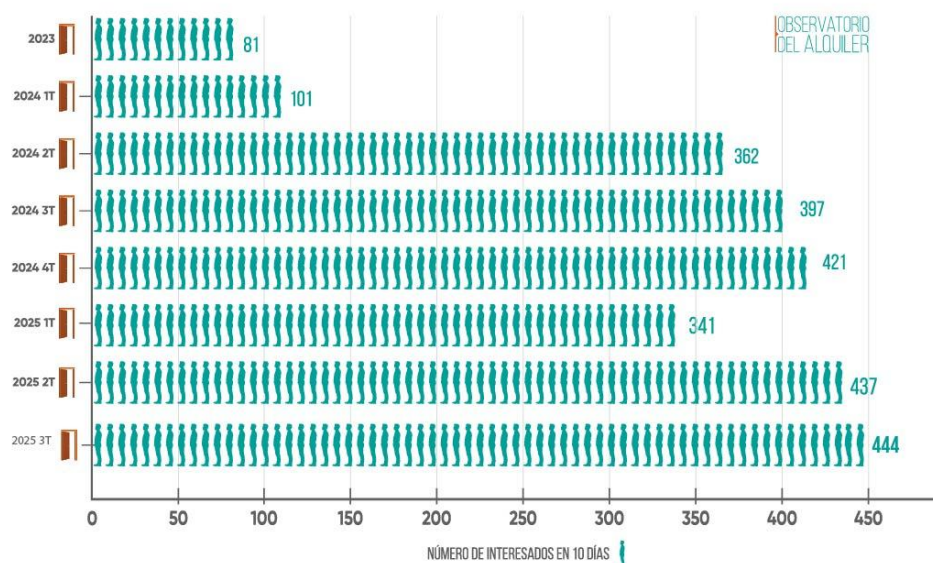
Esto se produce porque la oferta sigue retrocediendo con fuerza en las zonas tensionadas. **Guipúzcoa y Vizcaya liderarán la pérdida de viviendas en 2025**, según las estimaciones del Barómetro del Alquiler elaborado por el **Observatorio del Alquiler de la Fundación Alquiler Seguro**, con contracciones del 23,5% y del 17,3%, respectivamente.

En cuanto a los precios, prácticamente todas se encuentran entre las más caras del país: Barcelona lidera esta estadística, con 1.654€, pero en Guipúzcoa, Vizcaya, Álava y Navarra, el precio medio del alquiler ya supera también los 1.000€. Sin embargo, **en estos tres últimos meses se han estabilizado los precios en todas ellas y se mantienen en el mismo nivel que en el trimestre anterior.**

RÉCORD DE PRESIÓN EN BARCELONA

La demanda de personas que buscan alquilar una vivienda en Barcelona desborda ampliamente la oferta. La presión del alquiler en la provincia marca su máximo en el tercer trimestre de 2025: **cada inmueble que sale al mercado recibe un total de 444 interesados tan solo en los diez primeros días.** El récord hasta ahora estaba en 437, que se alcanzó en el segundo trimestre de este segundo año.

EVOLUCIÓN DE LA PRESIÓN DE LA DEMANDA EN BARCELONA



Y es que **Barcelona sigue sin ser capaz de amortiguar la sangría de oferta** de alquileres de larga duración que arrastra desde hace años. Este 2025, las proyecciones apuntan a que **esta provincia perderá 7.330 inmuebles con respecto a 2024.**

Pero los efectos de la zona tensionada en Cataluña no solo se circunscriben a Barcelona, sino que **se extienden a sus provincias vecinas.** Girona es, de hecho, la segunda provincia con la presión del alquiler más alta, con 140 interesados por una misma vivienda en diez días. Tarragona, aunque con unas cifras más bajas, también registra un dato muy elevado de 93 contactos por cada inmueble.

A pesar de las limitaciones a los precios del alquiler, **Barcelona sigue siendo la provincia más cara para vivir de alquiler, con una media de 1.654€, un 3,1% más que hace un año,** aunque sube menos que en el resto del país.

Impulsado por

ALQUILER
SEGURO
FUNDACIÓN

Miembros y colaboradores

Universidad
Rey Juan Carlos

Sociedad
de Tasación

ALQUILER
SEGURO

tuTECHô

ingeseur

AENOR

FIM

FORO DE
INQUILINOS
MADRID

30 años

Lleida.net

RESIDELIA

LA PRESIÓN DE LA DEMANDA SUBE EN ZONAS TENSIONADAS

La presión del alquiler baja en el tercer trimestre de 2025 desde los 141 hasta los **136 interesados por vivienda en diez días**, aunque con comportamientos desiguales por cada provincia. Además de Barcelona y Girona, otros lugares que presentan niveles muy altos son **Las Palmas** (130), **Baleares** (129), **Vizcaya** (128), **Santa Cruz de Tenerife** (106), **Madrid** (103), **Valencia** (103) o **Guipúzcoa** (102).

Aunque a nivel nacional la presión se ha reducido en este trimestre con respecto al anterior, lo cierto es que ha subido, entre otros, **en todos los territorios donde se han declarado zonas tensionadas**. Esto es, además de las cuatro provincias catalanas, en Guipúzcoa, Vizcaya, Navarra (37) y A Coruña (55).

Entre las subidas más destacadas, **Zaragoza** ha experimentado uno de los repuntes más significativos con respecto a los tres meses anteriores, y la presión del alquiler aquí ya alcanza los 92 contactos por inmueble. En cambio, entre los descensos más acusados, destaca **Alicante**, que pasa de los 126 a los 84 interesados por vivienda en diez días.

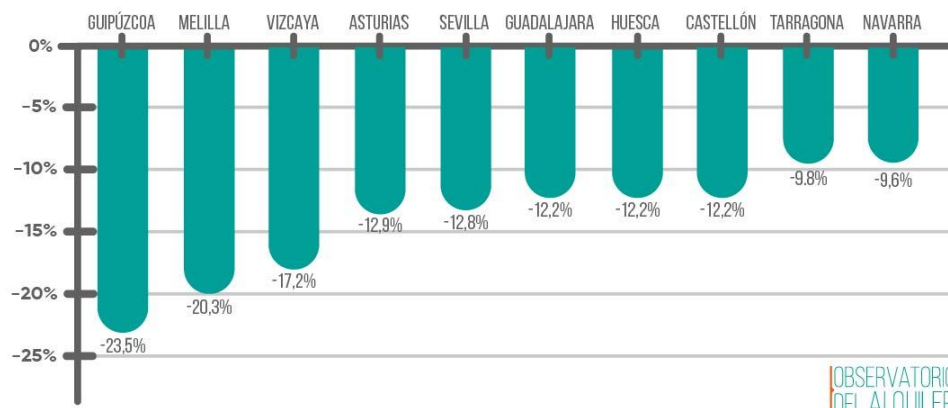
LA OFERTA SE REDUCIRÁ EN 2025 EN MÁS DE 21.000 VIVIENDAS

La oferta de viviendas que salen al mercado de alquiler residencial seguirá reduciéndose este año, previsiblemente. La proyección del Barómetro del Alquiler para 2025 apunta a que **este año se comercializarán un total de 696.118 inmuebles, es decir, 21.220 menos que en 2024**.

Aunque la caída se modera con respecto a años anteriores, la tendencia a la baja se mantiene de forma preocupante. Ya en 2024 el número de viviendas que se pusieron en alquiler **se redujo en 96.512** con respecto a 2023. Aunque la disminución que se espera para 2025 es menor, la oferta no solo no se recupera, como sería necesario para atajar el problema de escasez que sufre el mercado, sino que **parece que todavía no ha tocado fondo**.

Además de Barcelona, otras provincias que perderán gran cantidad de viviendas este año son **Sevilla**, con 3.095 inmuebles menos; **Asturias**, donde la caída será de 2.037 inmuebles; o **Valencia**, donde la reducción será de 2.014 unidades. Sin embargo, cabe señalar que en términos relativos las provincias vascas lideran esta reducción, especialmente **Guipúzcoa**, donde se espera un 23,5% menos de oferta, y **Vizcaya**, con un 17,3% menos.

PROVINCIAS CON MAYOR DESCENSO DE LA OFERTA EN 2025



EL PRECIO MEDIO DEL ALQUILER SUPERA LOS 1.000€ EN 12 PROVINCIAS

Vivir de alquiler en España es más caro que nunca. **El precio medio del alquiler es de 1.187€.** Aunque existen profundas diferencias entre territorios, con provincias como Badajoz, Jaén o Ciudad Real por debajo de los 600€, en doce de estas los precios superan ya los 1.000€ de media.

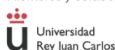
Se trata, además de Barcelona, de **Baleares** (1.648€), **Madrid** (1.590€), **Guipúzcoa** (1.480€), **Vizcaya** (1.312€), **Málaga** (1.275€), **Las Palmas** (1.133€), **Valencia** (1.131€), **Santa Cruz de Tenerife** (1.090€), **Álava** (1.040€), **Navarra** (1.025€) y, por primera vez, **Alicante** (1.002€).

El precio del alquiler en España aumentó en el tercer trimestre de 2025 un 2,3% con respecto al segundo trimestre del año y **un 6,3% si se tiene en cuenta el mismo periodo de 2024.** Zamora (+11,4%) y Asturias (+10,8%) son las provincias que registraron el mayor incremento interanual.

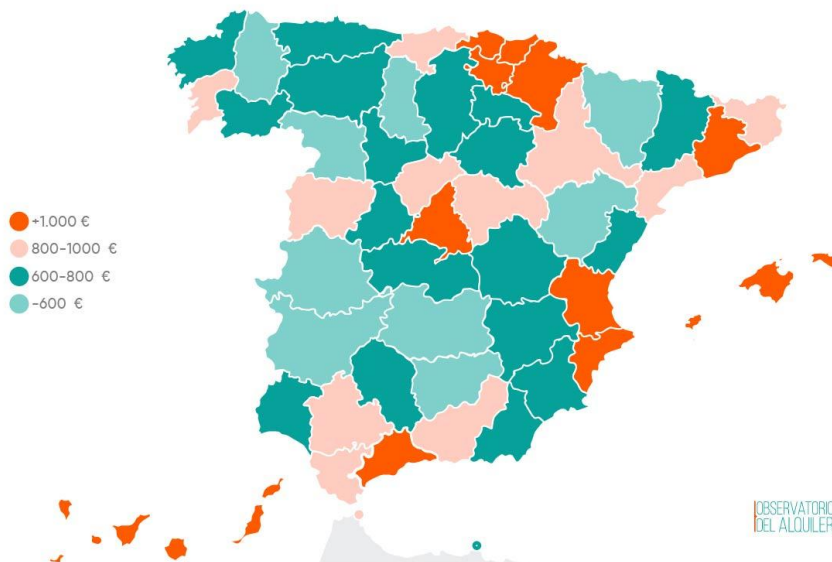
Impulsado por



Miembros y colaboradores



PROVINCIAS SEGÚN PRECIO MEDIO DEL ALQUILER



Acerca del Observatorio del Alquiler | observatoriodelalquiler.org

El **Observatorio del Alquiler**, impulsado por la **Fundación Alquiler Seguro**, con un **equipo de investigadores de la Universidad Rey Juan Carlos (URJC) y la Universidad Complutense de Madrid (UCM)**, es el primer centro de investigación en España especializado en el mercado del alquiler. El Observatorio ofrece información valiosa tanto para la **toma de decisiones empresariales** como para la **formulación de políticas públicas** informadas, contribuyendo a mejorar la calidad de vida y el bienestar de la sociedad.

El Observatorio del Alquiler aporta **información rigurosa, completa y periódica**, con un **análisis del estado del alquiler en España** y una visión histórica de su tendencia, con una vocación científicamente solvente de los estudios realizados. El Observatorio del Alquiler ha obtenido la **Certificación AENOR ISO 20252:2019 de Investigación de mercado, social y de la opinión**.

Entre otras cuestiones, el Observatorio del Alquiler trabaja sobre el estudio de la **oferta, demanda**, evolución de los **precios**, las políticas públicas de alquiler, **inversión y financiación**, o sobre los indicadores y **perfiles socioeconómicos y demográficos**.

DEPARTAMENTO DE COMUNICACIÓN

Gerardo Neistat 650 954 488

Jorge Matute 606 358 732

Lucas Tarancón 658 157 488

Virginia Carrasco 651 518 997

noticias@fundacionalquilerseguro.es

Impulsado por



Miembros y colaboradores

