

OBSERVATORIO DEL ALQUILER

BARÓMETRO DEL ALQUILER TERCER TRIMESTRE DE 2025

El aumento de la presión y
la reducción de la oferta
consolidan el desequilibrio
del alquiler

Noviembre 2025

Impulsado por

**ALQUILER[®]
SEGURO**
FUNDACIÓN

Miembros y colaboradores

 Universidad
Rey Juan Carlos

 Sociedad
de Tasación

**ALQUILER[®]
SEGURO**

AENOR

FIM FICHERO DE
INQUILINOS
MOROSOS

 30 years |  Lleida.net

tuTECHÔ

RESIDELIA

ingesegur
sistemas de seguridad

El tercer trimestre de 2025 consolida las tendencias que se vienen observando en el mercado del alquiler en este último año. La presión de la demanda, es decir, el número de personas que se interesan por cada vivienda que sale al mercado, sigue siendo muy alta, mientras que las previsiones de oferta apuntan a que seguirá cayendo al cierre de 2025.

Como resultado de este desequilibrio, los precios siguen subiendo. Esto, sumado a la escasez de inmuebles suficientes, ahonda en la preocupación en torno al acceso a la vivienda en España. De acuerdo con el Barómetro del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), **los españoles consideran que este es el principal problema del país**. En la edición de octubre, así lo identificó un 37,1% de los encuestados.

Pese a todo, el alquiler sigue creciendo como una forma preferente para acceder a una vivienda. En regiones como Baleares, Cataluña, Madrid o Canarias, los hogares alquilados ya representan más del 25% del total, aunque en otras, como Castilla y León o La Rioja, no llegan al 15%, lo que demuestra las **grandes diferencias** que existen entre territorios en un mercado tan heterogéneo como el del alquiler (Fuente: INE 2024).

1. LA DEMANDA SIGUE EN EL RANGO DE PRESIÓN MÁS ELEVADO

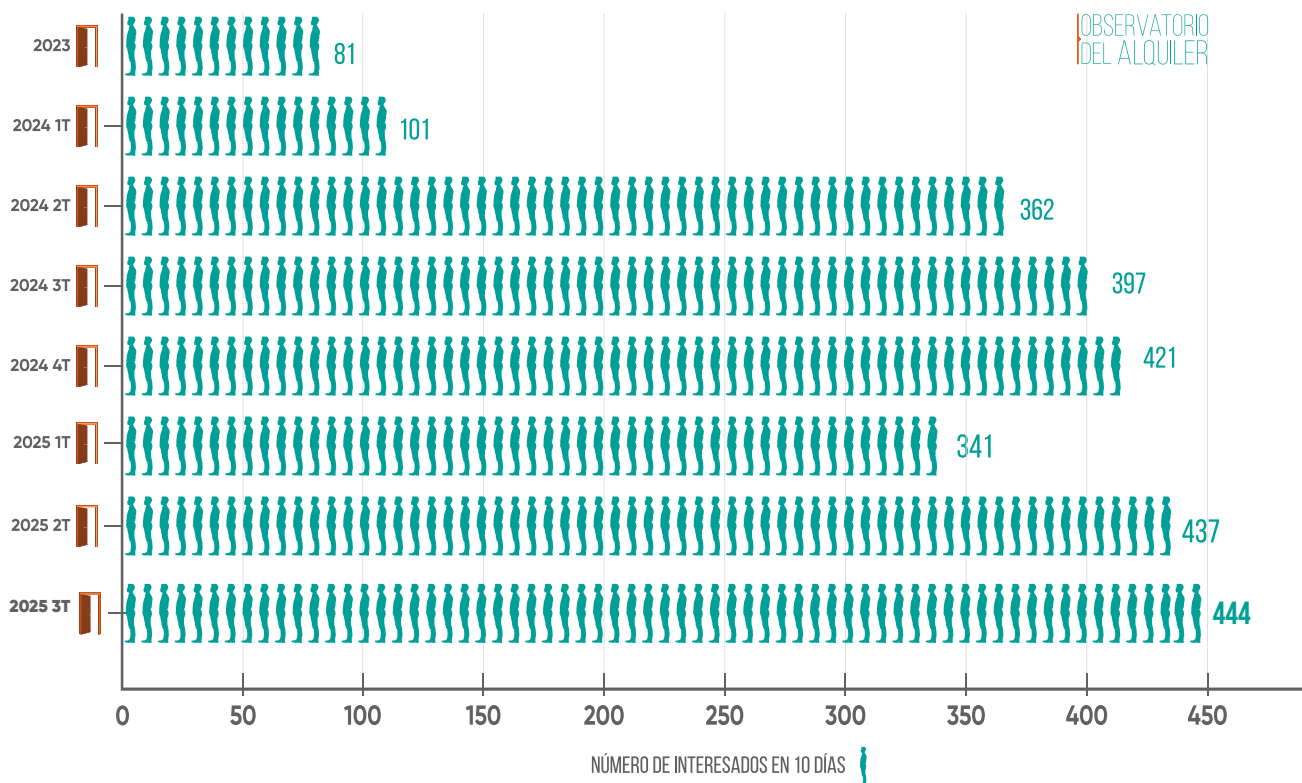
La presión de la demanda se refiere a la competencia entre inquilinos por acceder a una vivienda. El Barómetro del Alquiler mide esta presión a través del número de personas que contactan con un propietario o un profesional para preguntar por un mismo inmueble en un plazo de diez días.

En el tercer trimestre del año, la presión se mantiene estable con respecto al periodo anterior, aunque sigue marcando unas cotas muy altas. Así, un total de **136 personas se interesaron por una misma vivienda en los diez primeros días** de promoción entre los meses de julio y septiembre de 2025. En la edición anterior, fueron 141.

Barcelona sigue encabezando la lista, a mucha distancia de las demás. Cada vivienda que se pone en alquiler en esta provincia recibe un total de **444 contactos** en un plazo de diez días. De hecho, es la cifra más alta registrada hasta ahora en este territorio. El récord anterior fue en el segundo trimestre de este mismo año, cuando se situó en 437. La presión sigue creciendo en Barcelona, aupada por la contracción de oferta de alquiler residencial, un hecho relacionado con la consolidación de medidas como la **declaración de zonas tensionadas**.

Es tan alta la presión en la provincia de Barcelona que **sus efectos se extienden a las provincias vecinas**, especialmente a Girona, que se convierte en la segunda con mayor competencia en el alquiler del país. Aquí son ya 140 el número de

EVOLUCIÓN DE LA PRESIÓN DE LA DEMANDA EN BARCELONA



personas que contactan con un profesional o con un particular por un mismo inmueble. Es también el dato más alto de la serie histórica, que ha subido desde las 112 que se registraron en el periodo anterior.

A Barcelona y a Girona les sigue Las Palmas, con una presión de 130 interesados por vivienda en diez días. En esta provincia canaria la competencia ha crecido considerablemente en el último año. En el tercer trimestre de 2024, eran 96, una cifra ya muy alta, pero lejos de lo que se registra en la actualidad, aunque es cierto que se ha reducido con respecto al segundo trimestre de 2025, cuando llegó a los 141.

Por encima de los 100 interesados por vivienda aparecen también provincias como Baleares (129), Vizcaya (128), Santa Cruz de Tenerife (106), Madrid (103), Valencia (103) y Guipúzcoa (102).

Aunque por debajo de esta cifra simbólica, otras zonas con presión muy alta son Tarragona (93), Zaragoza (92) –que se dispara desde los 71 del trimestre anterior–, Álava (89), Alicante (84 –donde cae desde los 126–, Málaga (72), Sevilla (69) y Guadalajara (66).

La competencia también se mantiene alta en lugares como Lleida (60) o A Coruña (55), y se encuentra en niveles considerados elevados en provincias como Toledo (42), Navarra (37), Castellón (34), Murcia (34), Cádiz (30), Huelva (30) y Valladolid (30).

Sin embargo, en el resto de provincias el número de personas que se interesan por cada vivienda que se pone en alquiler todavía se contiene, un reflejo de la heterogeneidad de este mercado en los diferentes territorios del país. La presión

empieza ya a preocupar, con un cierto nivel de riesgo, en zonas como Cantabria (28), Granada (27), Asturias (26), Albacete (21), Córdoba (21), Pontevedra (21) o Burgos (20).

En cambio, en las provincias restantes la situación se encuentra mucho más equilibrada, con una oferta y una demanda más compensadas. Se trata de lugares como Almería (19), Ourense (19), Ciudad Real (18), Palencia (18), Cáceres (17), Ceuta (17), La Rioja (17), León (17), Zamora (17), Melilla (16), Salamanca (16) o Segovia (16).

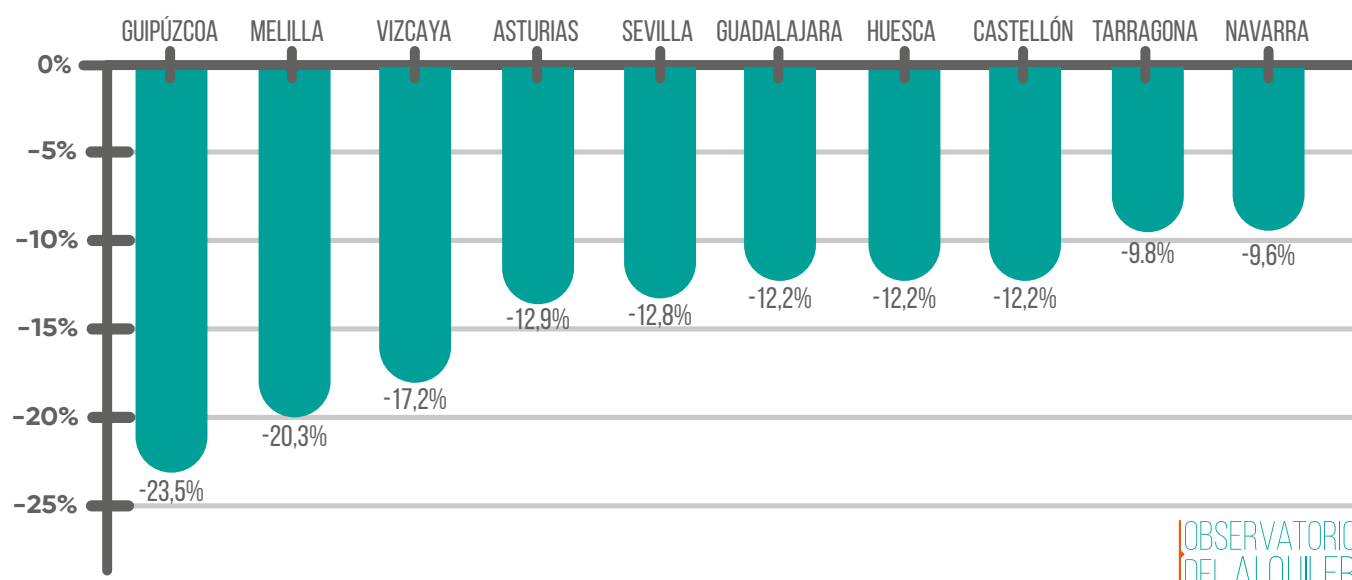
Otros territorios, como Ávila (15), Badajoz (15), Lugo (15), Teruel (14), Jaén (12), Soria (12), Cuenca (11) o Huesca (11), tienen los niveles de presión más bajos del país.

2. LA PREVISIÓN PARA LA OFERTA ES QUE SE PIERDAN MÁS DE 21.000 INMUEBLES

La mayoría de expertos y profesionales del sector inmobiliario coinciden en que el mercado del alquiler español tiene un **problema de escasez de oferta**. Pero, aunque la demanda ha crecido considerablemente en los últimos años, la oferta de viviendas que se ponen en alquiler de larga duración encadena caída tras caída. En 2024 se comercializaron un total de 717.338 inmuebles. Sin embargo, **la previsión para 2025**, atendiendo al comportamiento de los primeros nueve meses del año, **es que esta cifra se reducirá hasta los 696.118**, una caída de en torno al 3%.

La Comunidad de Madrid se consolidaría como el territorio con más oferta del país, donde incluso podría subir ligeramente con respecto a 2024, con un ligero incremento de en torno al 1,2%. **Barcelona**, en cambio, aunque es la segunda por volumen de oferta, acusa una situación mucho más comprometida: **este año volverá a ser uno de los lugares donde más se reducirá el número de viviendas que se ponen en alquiler residencial, con una caída estimada del 7,7%.**

PROVINCIAS CON MAYOR DESCENSO DE LA OFERTA EN 2025



Las otras provincias donde más oferta saldrá al mercado en 2025 son Málaga, con 48.742 viviendas (+1,1%); Valencia, con una estimación de 40.659 inmuebles (-4,7%); Baleares, con 33.687 (+2,1%); y Alicante, con 32.798 (-3,9%).

En cuanto a la variación con respecto a 2024, **los mayores crecimientos absolutos se registrarían en Salamanca**, donde la oferta prevista podría crecer en 2.042 viviendas, **y en Santa Cruz de Tenerife**, donde el aumento podría ser de 1.249 unidades, además de Madrid, con una subida de 1.780. Por el contrario, más allá de Barcelona, las mayores caídas se producirían en Sevilla, que perdería 3.095 inmuebles; en Asturias, donde la disminución sería de 2.037; y en Valencia, que podría dejarse hasta 2.014 viviendas.

En términos relativos, Salamanca (+26,8%), Cáceres (+10,9%) y Zamora (+9%) serían las provincias en las que más aumentaría la oferta en 2025 con respecto al año anterior. En cambio, las mayores contracciones tendrían lugar en territorios como Guipúzcoa (-23,5%), Melilla (-20,3%), Vizcaya (-17,3%), Asturias (-12,9%) o Sevilla (-12,8%).

3. EL PRECIO DEL ALQUILER VUELVE A CRECER EN ESTE TRIMESTRE

El precio del alquiler sigue creciendo en España. De media, **los inquilinos españoles pagan ya 1.187€**. Es un 2,8% más que en el primer trimestre del año, y un 6,3% más que hace un año. Esta tendencia al alza, hasta ahora, no ha logrado revertirse, ni siquiera con la entrada en vigor de las zonas tensionadas, que ya se aplican en localidades de Cataluña, País Vasco, Navarra y Galicia.

Las provincias donde se ha aplicado esta medida, aunque no presentan variaciones destacadas con respecto al trimestre anterior, se siguen encontrando entre las más caras del país para vivir de alquiler. Tal es el caso de **Barcelona, con un precio medio de 1.654€**, que, aunque es prácticamente el mismo que hace tres meses, es un **3,1% superior al que se registraba hace un año**.

Tras Barcelona, el territorio más caro sigue siendo las Islas Baleares, donde alquilar una vivienda cuesta de media 1.648€, seguida por Madrid, con un precio de 1.590€, Guipúzcoa, con una media de 1.480€, y Vizcaya, con 1.312€.

Por encima de los mil euros se sitúan también provincias como Málaga (1.272€), Las Palmas (1.133€), Valencia (1.131€), Santa Cruz de Tenerife (1.090€), Álava (1.040€), Navarra (1.025€) y Alicante (1.002€), que supera esta barrera por primera vez.

Sevilla (974€), Girona (969€) y Segovia (921€) se acercan a la barrera de los mil euros, aunque todavía se mantienen por debajo. Y entre los 800 y los 900 euros aparecen

lugares como Ceuta (862€), Granada (848€), Zaragoza (844€), Cádiz (842€), Pontevedra (838€), Tarragona (829€), Salamanca (826€), Cantabria (812€) y Guadalajara (805€).

Las zonas donde el precio medio del alquiler se sitúa entre los 700 y los 800 euros son Asturias (793€), Valladolid (786€), Murcia (775€), A Coruña (774€), Melilla (766€), Huelva (740€), Albacete (734€), Toledo (730€), La Rioja (729€) y Castellón (721€).

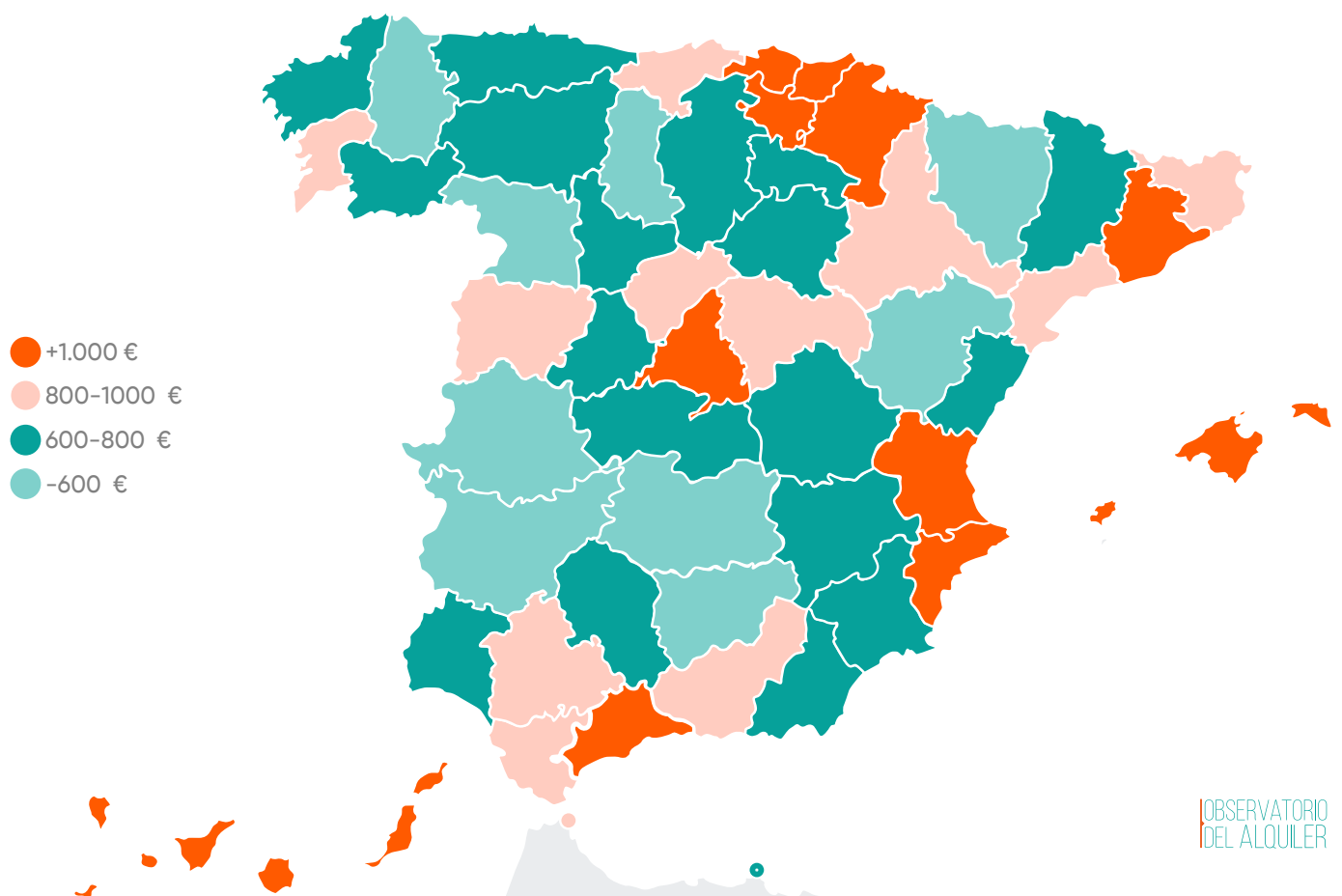
Entre los 600 y los 700 euros de media se encuentran provincias como Burgos (696€), Soria (689€), Lleida (684€), Córdoba (679€), Almería (655€), Ourense (637€), Ávila (634€), León (632€) y Cuenca (609€).

Entre los territorios más asequibles, es decir, aquellos donde el precio medio del alquiler no supera los 600 euros, destacan Huesca (586€), Lugo (585€), Cáceres (581€), Badajoz (575€), Zamora (575€), Jaén (573€), Palencia (567€), Ciudad Real (563€) y Teruel (524€).

Aunque en **muchas provincias los precios apenas han evolucionado en este trimestre con respecto al anterior**, e incluso en algunas se han reducido ligeramente, las mayores subidas intertrimestrales las han experimentado Albacete (+2,8%), Teruel (+2,8%), Ceuta (+2,5%) y Ciudad Real (+2,4%).

En cambio, en la comparativa interanual todas las provincias han registrado incrementos, con Ciudad Real (+13,1%), Zamora (+11,4%), Asturias (+10,8%), Palencia (+9,7%) y Ávila (+9,6%) como las más destacadas.

PROVINCIAS SEGÚN PRECIO MEDIO DEL ALQUILER



4. CONCLUSIÓN

DEMANDA

- **La demanda se ha estabilizado en los grandes mercados del alquiler.** Los valores son muy altos, pero en estos últimos trimestres se han estabilizado y no vemos los grandes crecimientos que ocurrieron en 2024, a excepción de Zaragoza.
- Por otro lado, vemos como **en mercados más pequeños la demanda ha ido aumentando y apenas quedan provincias dentro de la normalidad.** Aquí encontramos dos explicaciones: el descenso en la oferta de los últimos años y en algunos casos proyectos empresariales que aportan mayor demanda.

OFERTA

- **La tendencia de pérdida de oferta continúa, pero de forma más ligera a nivel nacional, y siempre arrastrada por las zonas tensionadas y por las nuevas declaraciones de zonas tensionadas,** como es el caso de Navarra o A Coruña, donde se observan descensos en la oferta.
- **En zonas no tensionadas vemos como algunos mercados han estabilizado su oferta e incluso pueden recuperar algunas unidades a final de año.** Lo vemos en Madrid, Málaga o Baleares. En otras provincias se sigue perdiendo oferta, aunque a ritmo menor que otros años. Esto lo podemos observar en Sevilla, Valencia o Alicante.

PRECIO

- **El precio continúa en ascenso, pero comienza a estabilizarse en los grandes mercados de España.** Madrid o Málaga el precio crece con respecto al 3T de 2024 en un 5-7%, una cifra elevada, pero ya no son los crecimientos superiores al 10% (cercaos al 20% en algunos casos) que vimos en años anteriores.
- Observamos que **los mayores crecimientos porcentuales de precio se producen en provincias como Cuenca, Zamora o Asturias.** Son provincias que tienen precios muy por debajo de la media nacional y cuyos aumentos de precio tienen más que ver con un descenso de oferta que con un aumento de la demanda.

- **La estabilización del precio tiene mucho que ver con la capacidad de pago de los inquilinos.** Los inquilinos están dedicando en provincias como Madrid o Barcelona el 40% de sus ingresos para pagar la renta. El número de intervinientes ha aumentado en estos últimos años, pero es una situación que está llegando a su límite.

A nivel nacional vemos como el número de días que una vivienda está en promoción está aumentando. El año pasado en Madrid era de 16 días y este año es de 21. En Valencia en 2024 era de 20 y este año es de 32. **Este es uno de los factores que nos hace pensar en una estabilización del precio.**

Las viviendas como más presión son las que tienen un mayor número de dormitorios. Esto lo vemos en prácticamente todas las provincias y se observa también en el tiempo que están las viviendas en el mercado según número de dormitorios.

En el tercer trimestre de 2025, el alquiler sigue pasando por un momento complicado, con acusados desajustes entre la oferta de viviendas que comercializan cada año y la demanda de las personas que buscan arrendar su nuevo hogar. Estos desequilibrios ahondan en la asimetría de un mercado en el que **la escasez de inmuebles sigue empujando al alza los precios, y dificulta el acceso al alquiler residencial.**

METODOLOGÍA DEL BARÓMETRO DEL ALQUILER

El **Barómetro del Alquiler** es una herramienta analítica diseñada para evaluar periódicamente los desequilibrios entre la oferta y la demanda en el mercado de alquiler de viviendas en España. Su objetivo principal es proporcionar una visión detallada de cómo estas dinámicas influyen en la evolución de los precios y en la accesibilidad a la vivienda en diferentes regiones del país. A continuación, se presenta una descripción técnica de la metodología empleada en la elaboración de este barómetro.

Objetivos

El **Barómetro del Alquiler** tiene como finalidad cuantificar la presión que la demanda ejerce sobre la oferta de viviendas en alquiler. Este análisis permite identificar desequilibrios específicos en distintas áreas geográficas y comprender su impacto en los precios y en la disponibilidad de viviendas.

Recopilación de Datos

El Barómetro del Alquiler se basa en múltiples fuentes de datos para proporcionar una visión completa del mercado:

Fuentes de Información

Los datos provienen de:

1. Registros de Alquiler Seguro

- Número total de viviendas alquiladas.
- Precio del alquiler en cada contrato firmado.
- Características de las viviendas (ubicación, tamaño, estado).
- Tiempo que tarda cada inmueble en alquilarse.
- Número de interesados por cada vivienda.

2. Colaboradores (profesionales inmobiliarios)

- Ubicación de viviendas en alquiler.
- Precio del alquiler.
- Número de interesados e inquilinos por vivienda.

3. Propietarios particulares

- Ubicación de la vivienda.
- Precio del alquiler.
- Número de inquilinos por vivienda (y en algunos casos, número de interesados).

4. Portales inmobiliarios

- Ubicación de viviendas en alquiler.
- Precio del alquiler en cada contrato firmado.
- Características de las viviendas (ubicación, tamaño, estado).
- Tiempo que tarda cada inmueble en alquilarse.

En total, se han analizado datos de más de un millón de viviendas, con una base de 460.346 viviendas en el último año.

Procesamiento de Datos

Los datos se someten a un proceso de validación para asegurar la fiabilidad del análisis:

1. Limpieza de datos:

- Eliminación de registros incompletos o duplicados.
- Revisión de valores atípicos en precios y tiempos de alquiler.

2. Normalización y agregación:

- Cálculo del precio medio del alquiler por metro cuadrado en cada provincia.
- Segmentación geográfica por comunidades autónomas y municipios.
- Ajuste estacional de los datos para evitar distorsiones temporales.

Definición de Indicadores Clave

Para llevar a cabo este análisis, se han definido los siguientes indicadores clave:

- **Presión de demanda (IPD):** Mide la cantidad promedio de interesados por cada vivienda disponible en alquiler en un período determinado (en este caso, durante los primeros 10 días). Se registra a través de la base de datos sobre inmuebles en alquiler de la empresa Alquiler Seguro y otras fuentes complementarias.
- **Oferta media:** Refleja el número medio de viviendas disponibles para alquiler en un período determinado.
- **Precios medios:** Cálculo del precio medio del alquiler por metro cuadrado y por zona geográfica.
- **Tasa de Variación de la Demanda:** Refleja el cambio porcentual en el número de interesados en viviendas de alquiler entre dos períodos consecutivos.
- **Tasa de Variación de la Oferta:** Indica el cambio porcentual en el número de viviendas disponibles para alquiler entre dos períodos consecutivos.
- **Tasa de Variación de Precios:** Refleja el cambio porcentual en los precios medios de alquiler entre dos períodos consecutivos.

Segmentación Geográfica

El estudio se desglosa en diferentes niveles geográficos para captar las particularidades locales:

- **Nivel Nacional:** Proporciona una visión general del mercado de alquiler en todo el país.
- **Nivel Regional y Provincial:** Analiza las dinámicas específicas en comunidades autónomas y provincias, identificando áreas con mayor o menor presión de demanda.

Clasificación de la Presión de Demanda

Para interpretar los resultados del IPD, se establecen categorías que reflejan distintos niveles de presión:

- **Presión Normal:** IPD entre 1 y 15.
- **Presión en Riesgo:** IPD entre 16 y 30.
- **Presión Elevada:** IPD entre 31 y 45.
- **Presión Alta:** IPD entre 46 y 60.
- **Presión Muy Alta:** IPD superior a 60.

Actualización y Frecuencia del Barómetro

El **Barómetro del Alquiler** se actualiza trimestralmente, permitiendo un seguimiento continuo de las tendencias y facilitando la toma de decisiones informadas por parte de los actores del mercado.



OBSERVATORIO DEL ALQUILER

www.observatoriodelalquiler.org
consulta@observatoriodelalquiler.org