

OBSERVATORIO DEL ALQUILER

BARÓMETRO DEL ALQUILER PRIMER TRIMESTRE DE 2025

Un año de zonas
tensionadas: sus efectos
en el mercado del alquiler

Abril 2025

El alquiler sigue creciendo en España. De acuerdo con la **Encuesta de Condiciones de Vida** del **Instituto Nacional de Estadística**, el **20,4% de los hogares españoles se encuentran en régimen de arrendamiento**. Pero según se va expandiendo esta modalidad de acceso a la vivienda, también lo hacen los desequilibrios, que se traducen principalmente en una mayor presión entre oferta y demanda.

Mientras que cada vez más personas buscan una vivienda para vivir de alquiler, la realidad del mercado es que el número de inmuebles que salen a oferta no deja de caer desde hace años. Este acusado desajuste se deja notar especialmente en los precios, pero también en otros aspectos como el aumento de la competencia para acceder a un hogar o el endurecimiento de las condiciones y requisitos para hacerlo.

En esta nueva edición del **Barómetro del Alquiler**, que se corresponde con los datos del **primer trimestre del año 2025**, el Observatorio del Alquiler confirma las tendencias que se vienen observando en el mercado en los últimos años: aumento de la presión, caída de la oferta y subidas de precios. El desequilibrio entre todas estas variables apunta a que el acceso a la vivienda seguirá siendo una prioridad en la agenda social en este año.

1. SIGUE CRECIENDO LA PRESIÓN DE LA DEMANDA

La presión del alquiler es la magnitud que utiliza el Observatorio del Alquiler para analizar el comportamiento y la tendencia de la demanda en el mercado, teniendo en cuenta el número de personas que se ponen en contacto con un particular o con un profesional inmobiliario en los diez primeros días de promoción de una oferta.

De media, el mercado del alquiler español tiene una **presión de 112 interesados por cada inmueble en un plazo de diez días**. Se trata de una cifra muy alta, que refleja el profundo desequilibrio que acusa la oferta con respecto a la demanda: no hay viviendas suficientes para absorber a todas las personas que necesitan un hogar de alquiler residencial.

Este es un problema que se ha recrudecido en los últimos años, desde la aprobación de la Ley de Vivienda y especialmente a raíz de la **entrada en vigor de las primeras zonas tensionadas** en la comunidad autónoma de Cataluña. Hace un año, la presión a nivel nacional era de 50 contactos por vivienda, aunque empezó a dispararse a partir de este periodo. Con todo, la presión disminuyó en el primer trimestre de 2025 con respecto al trimestre anterior.

Barcelona es, con diferencia, la provincia con la presión más alta del país, con 341 personas interesadas por cada vivienda que sale al mercado en diez días. Por encima de las 100 se encuentran también **Baleares** (142), **Las Palmas** (134), **Girona** (106), **Vizcaya** (113), **Tarragona** (102), **Madrid** (101), **Santa Cruz de Tenerife** (101) y **Valencia** (100).

En estas provincias, los inquilinos encuentran más competencia para acceder a una vivienda, ya que son los lugares donde más personas se interesan por una misma oferta. Sin embargo, las mediciones del Observatorio del Alquiler apuntan a que una presión se puede considerar normal o equilibrada si se encuentra por debajo de 15, una cifra de la que están muy lejos la mayoría de territorios.

Por debajo de 100 interesados, pero con una presión también muy alta, aparecen provincias como **Guipúzcoa** (87), **Álava** (75), **Málaga** (75), **Guadalajara** (72), **Zaragoza** (66), **Lleida** (63), **Sevilla** (63) o **Alicante** (55). Y entre los 25 y los 50 interesados, una presión que se puede considerar también elevada, se encuentran zonas como **Toledo** (43), **Murcia** (35), **Huelva** (33), **Valladolid** (32), **Asturias** (30), **Navarra** (30) o **Cantabria** (26).

Por debajo de los 25 contactos por inmueble en promoción, la presión ya empieza a estabilizarse, aunque todavía hay provincias donde existe un riesgo de desequilibrio en el corto plazo, como **A Coruña** (25), **Córdoba** (24), **Cádiz** (21), **Granada** (20), **Pontevedra** (20), **Almería** (18), **León** (18), **Ávila** (17), **Albacete** (16), **La Rioja** (16), **Palencia** (16) o **Soria** (16).

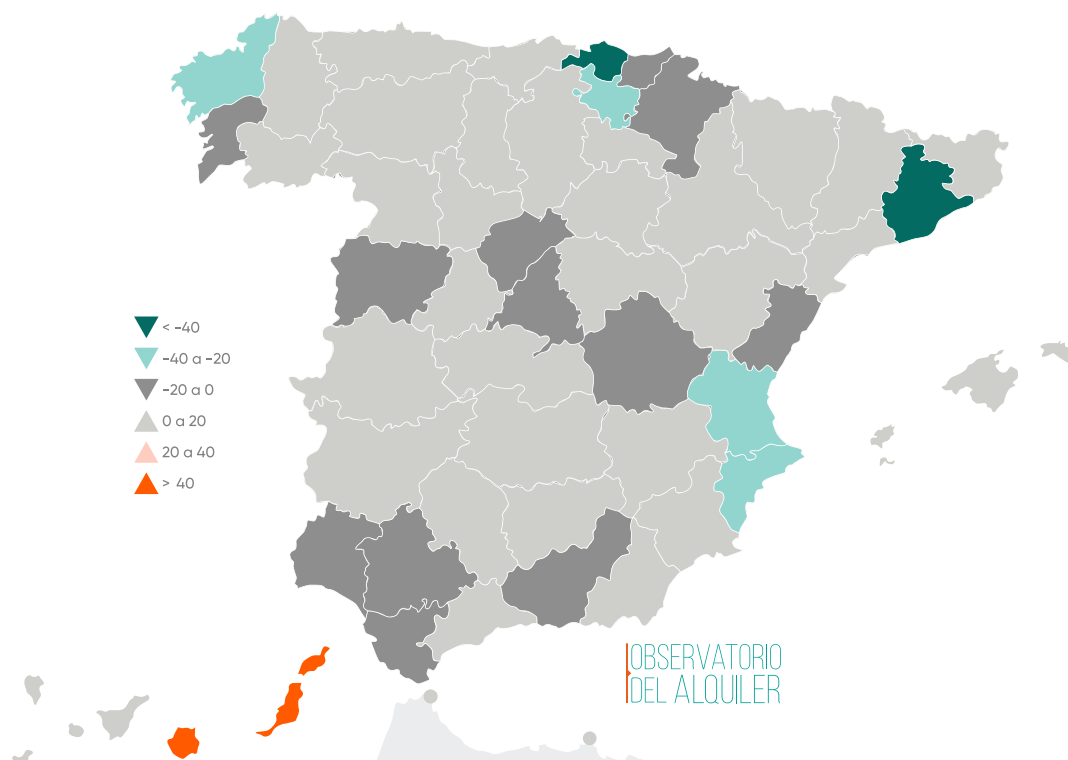
En el resto de lugares, la presión se encuentra en unos niveles que pueden considerarse normales. Son las provincias de **Castellón** (15), **Salamanca** (15), **Segovia** (15), **Zamora** (15), **Burgos** (14), **Ciudad Real** (14), **Lugo** (14), **Ceuta** (12), **Jaén** (12), **Melilla** (12), **Ourense** (12), **Teruel** (12), **Cuenca** (11), **Huesca** (11), **Badajoz** (10) y **Cáceres** (10).

De cualquier manera, la presión de la demanda es una **variable estacional sujeta a oscilaciones a lo largo del año**. Cada provincia tiene un comportamiento diferente: en algunas, la demanda puede crecer en los meses de verano, mientras que en otras puede hacerlo en invierno. Este tipo de fluctuaciones se observan en lugares como Salamanca o Granada, con mercados muy vinculados a los estudiantes universitarios, o en zonas turísticas, donde la temporada alta influye en la búsqueda de vivienda, como Cádiz.

Por eso, es normal que se produzcan cambios de un primer trimestre a otro. La presión ha subido en la gran mayoría de provincias, si bien a nivel nacional ha retrocedido porque lo ha hecho también, en algunos casos de forma muy acusada, en las zonas más pobladas, como Barcelona, Madrid, Valencia o Sevilla, que tienen más peso a la hora de calcular la media del país.

Los **mayores descensos** en los últimos tres meses se han producido en las provincias de Barcelona (-80), Vizcaya (-78), A Coruña (-37) o Álava (-36). En cambio, donde más ha crecido la presión en este trimestre es en Las Palmas (+44), Baleares (+18) y Lleida (+17).

Si se realiza la **comparativa interanual**, las provincias donde más ha aumentado la presión en el último año son Barcelona (+240), Las Palmas (+83), Girona (+81), Tarragona (+81), Vizcaya (+53), Guadalajara (+47) y Zaragoza (+47).

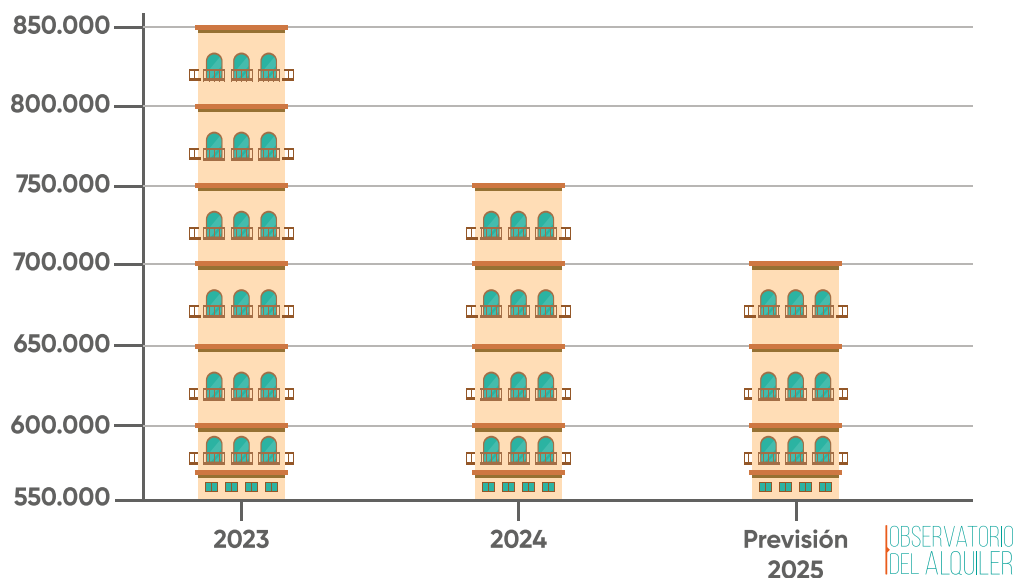


2. LA OFERTA CONTINÚA CAYENDO, AUNQUE A UN RITMO MENOR

Atendiendo a la evolución de la oferta de viviendas en alquiler que han salido al mercado en este primer trimestre de 2025, **las previsiones apuntan a que el número de inmuebles disponibles seguirá cayendo este año**. La descompensación entre una demanda pujante y una oferta escasa es un problema que arrastra el mercado del alquiler español desde hace ya unos años y que, según parece, todavía no ha tocado fondo.

Así, si en 2024 se pusieron en alquiler un total de 717.338 viviendas, la tendencia este 2025 apunta a que **la caída se agudizará hasta las 681.920, es decir, 35.418 inmuebles menos**. Este comportamiento se encuentra bastante generalizado entre la mayoría de provincias, aunque hay algunas que lo sufren con mayor severidad.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDAS DISPONIBLES PARA ALQUILAR



Por número total de inmuebles, **Barcelona seguirá siendo la provincia que mayor volumen de vivienda en alquiler de larga duración pierda**. Se trata de uno de los territorios más castigados por la declaración de zonas tensionadas, donde el control de precios ha expulsado a los propietarios del mercado del alquiler residencial hacia otras alternativas, lo que explica también por qué es la zona con la presión más alta del país.

A Barcelona, donde las previsiones señalan una pérdida de 12.099 viviendas, le siguen lugares como Cádiz (-4.624), Madrid (-3.816), Sevilla (-3.215) o Asturias (-1.831). Por el contrario, la oferta podría crecer en provincias como Málaga (+3.171) o Salamanca (+1.825).

Con todo, pese a que la oferta seguirá cayendo este 2025, **lo hará a un ritmo menor al del pasado año**. Entre 2023 y 2024, la reducción del número de inmuebles en el mercado fue del 11,9%. Este año, la caída se quedaría en el 4,9%, lo que apunta a una lenta tendencia de estabilización. En términos relativos, las provincias que registrarán mayores descensos son Cádiz (-27,2%), Teruel (-24,8%), Guipúzcoa (-19,2%), Palencia (-16,3%) u Ourense (-15,3%).

3. SUBEN LOS PRECIOS EN TODAS LAS PROVINCIAS

El desequilibrio entre la oferta y la demanda explica la tendencia imparable de subidas de precios desde el final de la pandemia de coronavirus. **En el primer trimestre de 2025, el precio medio del alquiler se situó en 1.146€, un 7,2% más que hace un año.**

Por primera vez, el número de provincias con un precio superior a los 1.000€ supera la decena. En concreto, son once: **Barcelona** (1.649€), **Baleares** (1.641€), **Madrid** (1.558€), **Guipúzcoa** (1.465€), **Vizcaya** (1.289€), **Málaga** (1.258€), **Las Palmas** (1.112€), **Valencia** (1.081€), **Santa Cruz de Tenerife** (1.064€), **Álava** (1.030€) y **Navarra** (1.011€).

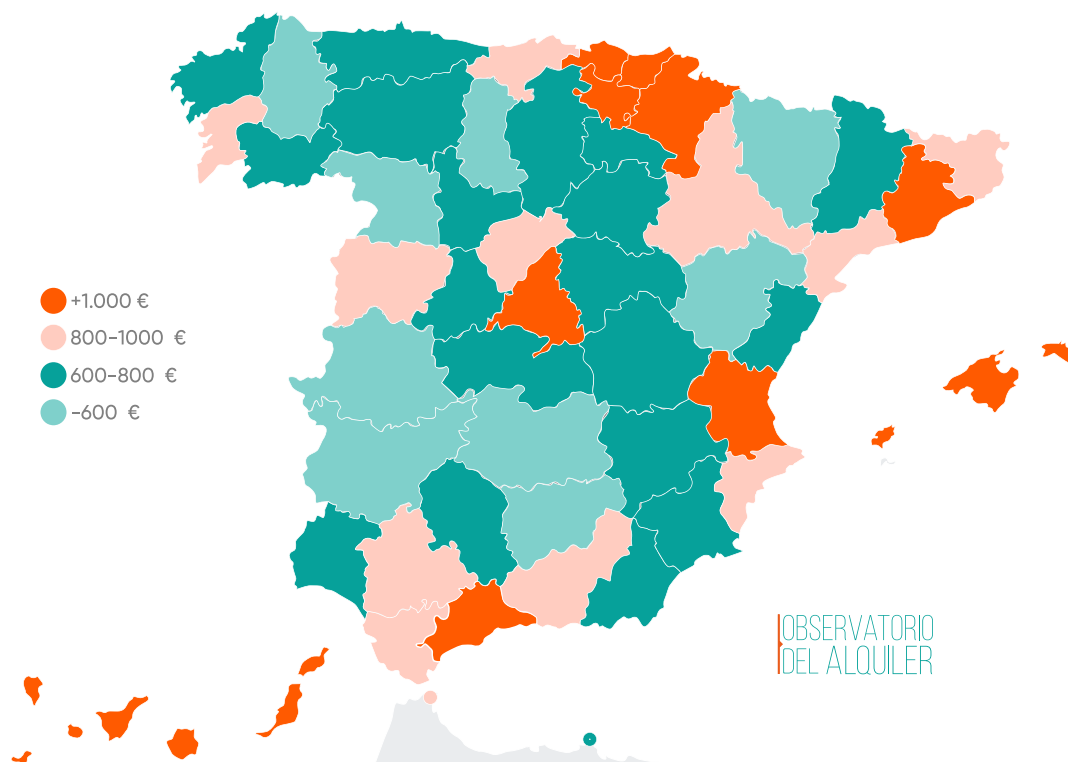
Pero el encarecimiento de los precios no solo afecta a estas once provincias, sino que es una realidad en todas ellas. **Por encima de los 900 euros** se encuentran lugares como Alicante (974€), Girona (966€), Sevilla (936€) y Segovia (906€); mientras que **entre los 800 y los 900 euros** destacan Granada (834€), Ceuta (829€), Cádiz (826€), Pontevedra (824€), Salamanca (819€), Zaragoza (819€), Tarragona (816€) y Cantabria (806€).

Las provincias con **precios comprendidos entre los 600 y los 700 euros** son Guadalajara (781€), Valladolid (770€), Asturias (764€), Murcia (761€), A Coruña (757€), Melilla (753€), Huelva (721€), Toledo (720€), La Rioja (714€), Albacete (712€) y Castellón (706€).

Ya con **rangos de precios más asequibles**, se encuentran zonas como Soria (696€), Lleida (677€), Burgos (662€), Córdoba (658€), Almería (644€), Ourense (622€), Ávila (611€), Cuenca (604€) o León (603€).

Por debajo de los 600€ se sitúan lugares como Lugo (586€), Huesca (578€), Jaén (573€), Cáceres (569€), Zamora (563€), Badajoz (560€), Palencia (551€), Ciudad Real (540€) y Teruel (507€).

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER POR PROVINCIAS



Las **provincias donde más ha subido el precio en este trimestre en términos porcentuales** son Ciudad Real (+8,9%), Zamora (+8,3%) y Soria (+7,7%). En cambio, los mayores **crecimientos interanuales** se han producido en Guadalajara (+10,6%), Zaragoza (+10,5%), Valladolid (+10,2%) y Soria (+10%).

4. EL IMPACTO DE LAS ZONAS TENSIONADAS

Con este informe, el Observatorio del Alquiler cumple un año desde que empezó a estudiar la evolución del mercado del alquiler en España en el primer trimestre de 2024. En este tiempo, el comportamiento de la oferta, la demanda y el precio se ha visto muy influido por las políticas públicas en materia de vivienda y, especialmente, **desde la aprobación de la Ley de Vivienda en 2023 y la declaración de zonas tensionadas. Hasta ahora, tan solo dos regiones han optado por hacerlo: Cataluña y el País Vasco.**

Cataluña fue la primera autonomía en hacerlo, en marzo de 2024. Los efectos de la declaración de zona tensionada en 140 municipios catalanes, que unos meses después se ampliaron a otros 131, se dejaron ver en el mercado desde su entrada en vigor. Esta nueva oleada del Barómetro deja constancia de ello: **la presión de la demanda ha crecido en este año desde los 80 interesados por vivienda del primer trimestre de 2024 hasta los 275 del mismo periodo de 2025.**

El aumento de la presión se explica, sobre todo, por la destrucción de oferta. Muchos propietarios han retirado sus propiedades del mercado ante la inseguridad

jurídica provocada por el intervencionismo del mercado. En 2023 salieron al mercado catalán 154.663 viviendas, pero en 2024 la cifra cayó hasta las 114.878. **La previsión para 2025 es que la oferta siga cayendo hasta los 100.697 inmuebles**, lo que confirmaría una tendencia que ya se observó el año pasado: **Cataluña deja de ser la comunidad autónoma con más oferta de vivienda en alquiler**, superada por otras regiones como Madrid o Andalucía.

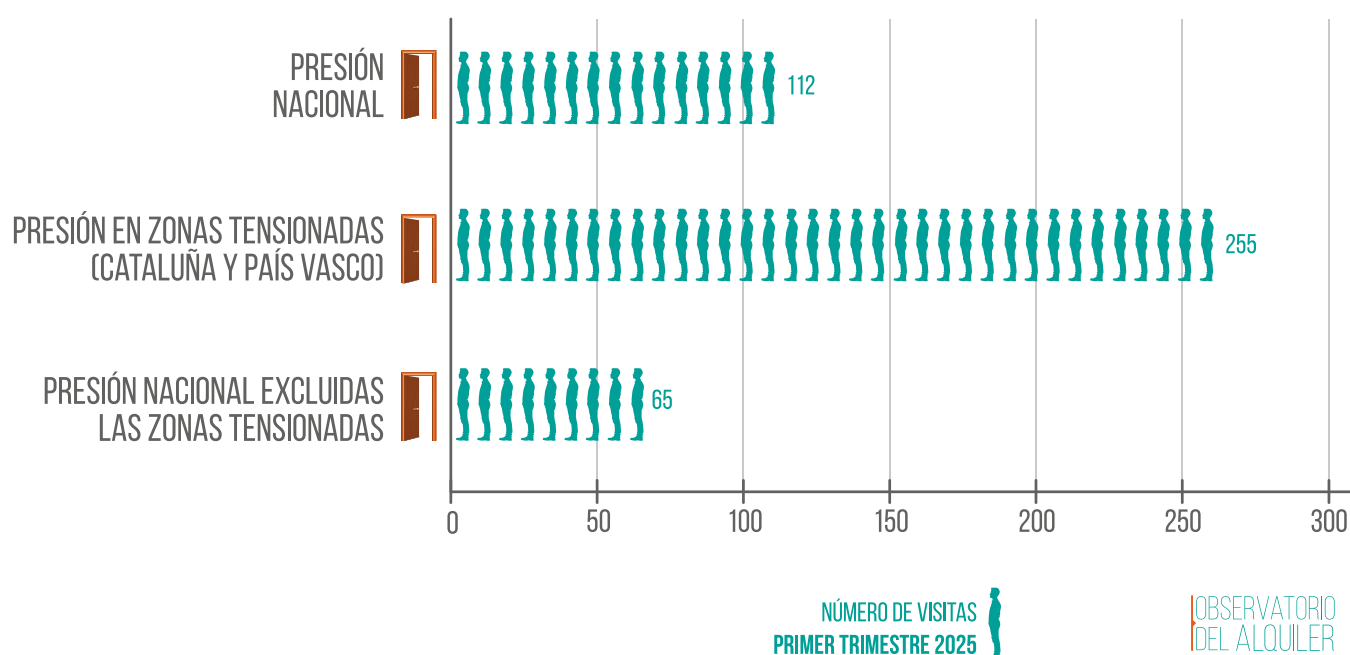
El objetivo de la declaración de zonas tensionadas era, en definitiva, frenar el aumento de los precios. Sin embargo, los datos del Barómetro del Alquiler confirman que no se ha logrado contener su crecimiento. **Desde el primer trimestre de 2025, los precios han subido un 5,5% en la región, desde los 1.361€ hasta los 1.434€**. Es más, si hace un año Baleares era el territorio más caro del país, en este tiempo ha sido desbancado por la provincia de Barcelona, que alcanza ya los 1.649€ de media.

En el País Vasco, el municipio de **Rentería**, en la provincia de Guipúzcoa, fue el primero en introducir esta medida. La localidad vizcaína de **Baracaldo** también ha seguido sus pasos recientemente. Sin embargo, el Gobierno vasco se ha mostrado desde el principio dispuesto a **extender la declaración a más lugares**, incluidas las tres capitales. Muchos de ellos, como la ciudad de San Sebastián, ya se encuentran en trámites de solicitarlo, por lo que previsiblemente se incorporarán a esta lista a lo largo de este año. Todo esto también ha influido en el comportamiento del mercado en esta región.

Así, la presión de la demanda en el País Vasco se ha disparado en este último año: **desde los 53 contactos por vivienda en oferta del primer trimestre de 2024 hasta los 98 de 2025**. Y es que la perspectiva de la declaración de más zonas tensionadas ha convertido a esta región en una de las más castigadas por la caída de la oferta. Si entre 2023 y 2024 se redujo en un 36,6% el número de viviendas ofertadas, la previsión para este año es que la caída sea del 14,5%, lo que la convertiría en **la comunidad autónoma donde más se reduciría la oferta**.

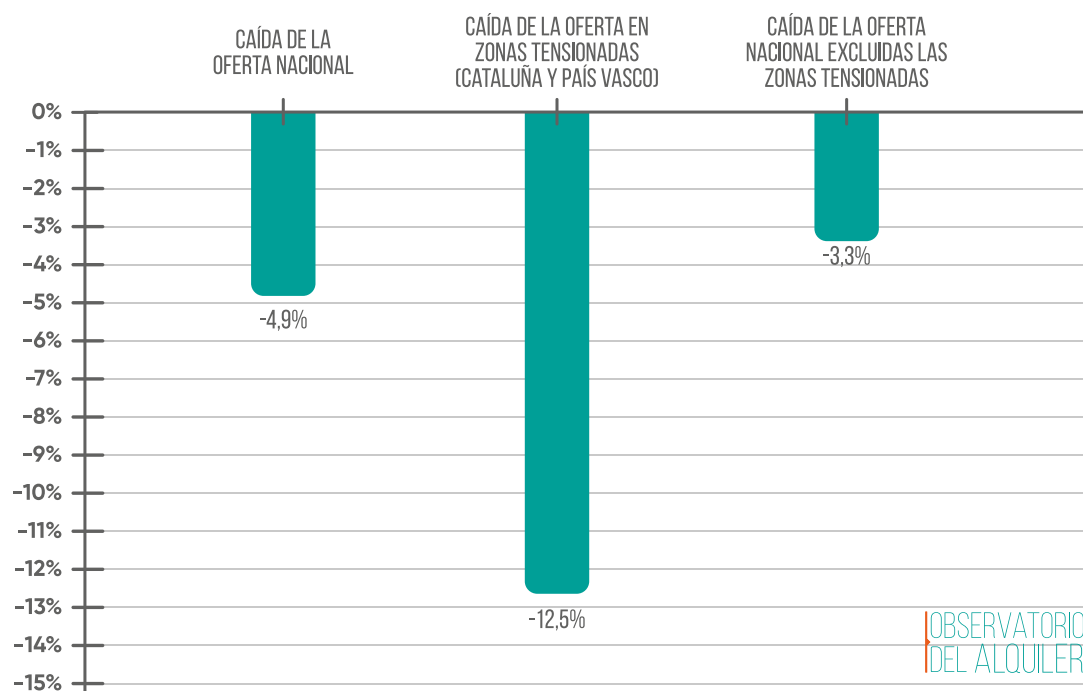
El Observatorio ha tratado en esta nueva edición del Barómetro del Alquiler de introducir un factor correctivo para estudiar cómo quedaría el mercado del alquiler si se excluyera el impacto de los territorios que han declarado zonas tensionadas. Así, si la presión de la demanda en España en el primer trimestre de 2025 es de 112 interesados por vivienda en diez días, **al excluir el peso de Cataluña y el País Vasco, la cifra quedaría en 65 contactos por inmueble**. En cambio, en estas dos regiones se elevaría hasta los 255.

IMPACTO DE LAS ZONAS TENSIONADAS EN LA PRESIÓN DEL ALQUILER



Respecto a las previsiones de oferta para 2025, la caída también será muy superior en Cataluña y País Vasco a las del resto de España. El dato general es de una pérdida del 4,9% de las viviendas. Sin embargo, **si se excluyen del cómputo estas dos regiones, la caída sería del 3,3%**. En cambio, en las dos comunidades autónomas que ya han declarado zonas tensionadas, la contracción de la oferta será del 12,5%.

IMPACTO DE LAS ZONAS TENSIONADAS EN LA CAÍDA DE LA OFERTA



Más allá de Cataluña y el País Vasco, muchas otras localidades han expresado en numerosas ocasiones su intención de solicitar la declaración de zonas tensionadas. Aunque no está claro que puedan hacerlo, ya que muchos ejecutivos autonómicos afirman que no lo aceptarán, el ruido generado en torno a este debate tiene un efecto considerable sobre el mercado del alquiler.

Un caso destacable es, por ejemplo, el de la provincia de **Las Palmas**, en las Islas Canarias. El Ayuntamiento de la capital, el municipio más poblado de la comunidad autónoma, ha reiterado en los últimos meses que pretende solicitar la declaración de zona tensionada. Su impacto en la demanda ha sido uno de los más destacados de este trimestre: la presión ha crecido desde los 90 contactos en diez días hasta los 134, agravando la situación en una de las zonas con más problemas de acceso a la vivienda del país.

5. CONCLUSIÓN

El Barómetro del Alquiler del primer trimestre de 2025 confirma que **se mantienen las tendencias que ya se vienen observando en el mercado del alquiler en los últimos años**. La presión sigue subiendo, con cada vez menos provincias en una situación normal de equilibrio, lo que refleja que cada vez más territorios se exponen a fuertes tensiones y desajustes entre la oferta y la demanda.

La previsión para la oferta es que siga cayendo en este 2025, aunque a un ritmo menor al que lo hizo en 2024. Este dato muestra una tendencia muy preocupante: **la vivienda disponible en el mercado todavía no ha tocado fondo y no es posible determinar cuándo lo hará**. La escasez de inmuebles es el gran reto del mercado del alquiler en España, ya que empuja los precios al alza y aumenta la competencia entre los inquilinos por acceder a un hogar.

Los precios mantienen su tendencia al alza y siguen creciendo en este primer trimestre del año, arrojando además un dato muy preocupante: **ya son once las provincias donde la renta media de los alquileres supera los 1.000€**, mientras que ya no hay ningún territorio que se sitúe por debajo de los 500€. Esto genera graves tensiones en el mercado, dificultando el acceso a la vivienda para muchos inquilinos y aumentando el esfuerzo que realizan cada mes para pagar el alquiler, lo que pone en riesgo su estabilidad financiera.

Ante este panorama, las medidas introducidas hasta ahora no parece que estén funcionando para estimular la oferta y contener los precios del alquiler. La declaración de zonas tensionadas es perjudicial para el mercado, destruyendo el número de viviendas en alquiler residencial y contribuyendo a disparar la presión en las regiones que ya han optado por ponerlas en marcha.

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