

OBSERVATORIO DEL ALQUILER

BARÓMETRO DEL ALQUILER 2025

EL ALQUILER EN 2025:
SE CONSOLIDA EL
DESEQUILIBRIO ENTRE
OFERTA Y DEMANDA

2025

Impulsado por

ALQUILER[®]
SEGURO
FUNDACIÓN

Miembros y Colaboradores

 Universidad
Rey Juan Carlos

tuTECHÔ

AENOR

 Sociedad
de Tasación

RESIDELIA

FIM FICHERO DE
INQUILINOS
MOROSOS

30
years

 Lleida.net

ingesegur
sistemas de seguridad

El mercado del alquiler en España cierra el ejercicio de 2025 sumido en un gran desequilibrio entre oferta y demanda, agudizado en los últimos doce meses. Lo más preocupante es que va tomando forma estructural, es decir, una rigidez que no augura cambios importantes en 2026. Lo que comenzó como una tensión localizada en los grandes núcleos urbanos y zonas turísticas se ha convertido en **una realidad que afecta ya a la práctica totalidad de la geografía nacional**.

Este escenario se ha visto agravado por un cambio de contexto en el acceso a la vivienda. El encarecimiento de la compraventa han empujado a miles de familias y jóvenes hacia el arrendamiento, saturando un mercado que no tiene capacidad para absorber tal volumen de solicitantes.

Al cierre de 2025, la fotografía que arroja este Barómetro del Alquiler es la de un mercado rígido, de escasa rotación y donde la competencia por cada vivienda disponible ha alcanzado niveles que **dificultan la función del alquiler residencial como vía de emancipación y movilidad laboral**.

1. DEMANDA

La presión de la demanda, es decir, el número de personas que se interesan por una vivienda de alquiler en sus primeros diez días en el mercado, **cierra 2025 con una media nacional de 135 interesados.** Aunque supone un ligero descenso con respecto a los 136 registrados en el tercer trimestre, **la cifra es significativamente superior a los 124 interesados con los que se cerró 2024.**

La provincia de Barcelona continúa batiendo sus propios récords, alcanzando los 462 interesados por vivienda al cierre de 2025. Es la cifra más alta registrada en la serie histórica del Observatorio del Alquiler, reflejando una escasez de oferta residencial sin precedentes **derivada de la consolidación de medidas como la declaración de zonas tensionadas en el 90% del territorio catalán.**

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA PRESIÓN DE LA DEMANDA

El mercado muestra una fuerte heterogeneidad, con efectos de desbordamiento hacia provincias limítrofes y otros núcleos dinámicos. Además de Barcelona, por encima de los 100 interesados por vivienda se encuentran: **Girona** (140), **Baleares** (137), **Vizcaya** (134), **Las Palmas** (121), **Zaragoza** (109), **Tarragona** (109), **Valencia** (104), **Madrid** (103) y **Santa Cruz de Tenerife** (102).

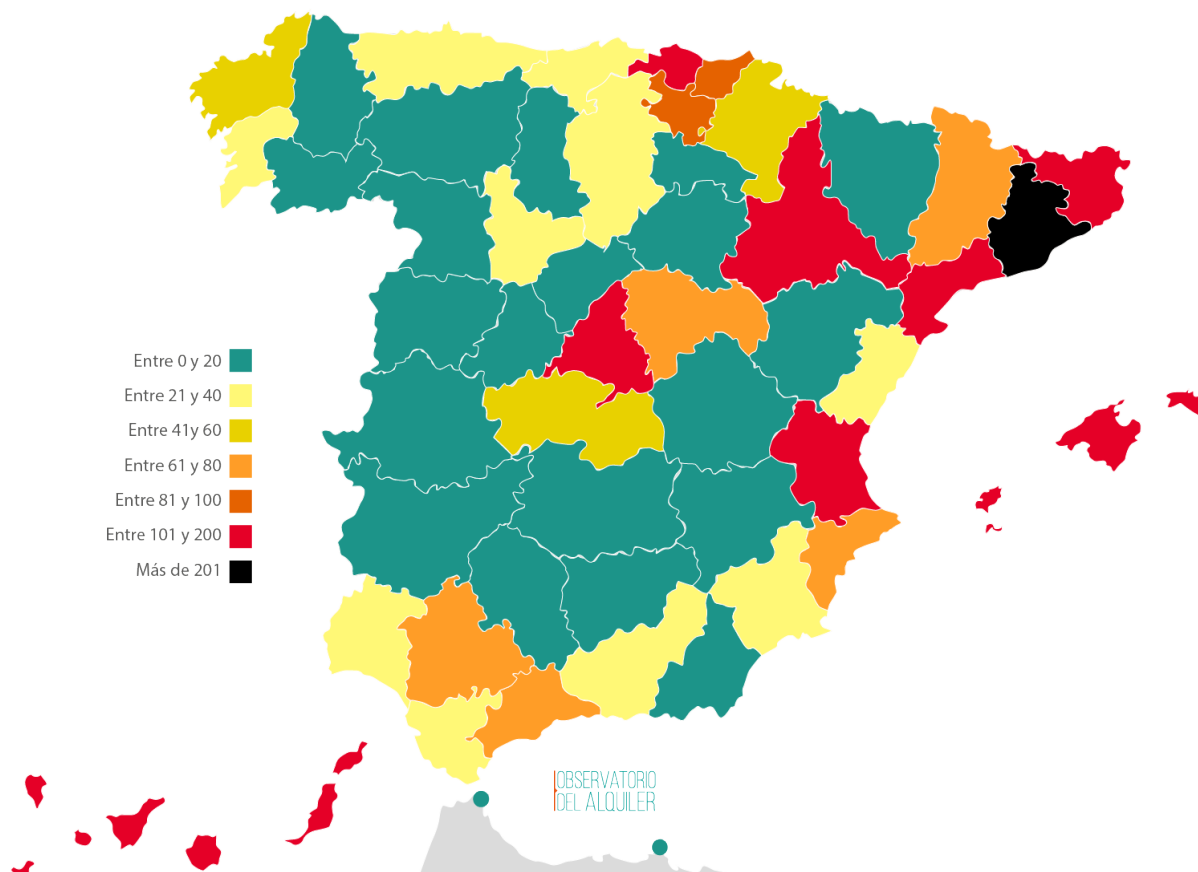
En general, se trata de **grandes áreas metropolitanas donde se ha producido un aumento de la población y el número de hogares,** como Madrid, Barcelona, Valencia o las islas, las que, además, experimentan gran

presión del turismo. Además de las **provincias vascas y catalanas, influidas por la puesta en marcha de medidas como la declaración de zonas tensionadas y las políticas de control de precios**, que desincentivan la oferta y tienen un impacto directo en el mercado, como ya se viene observando en informes anteriores de este estudio.

Otras provincias que, aunque no llegan a niveles tan desorbitados, siguen siendo preocupantes son: **Guipúzcoa** (97), **Álava** (82), **Sevilla** (77), **Guadalajara** (75), **Alicante** (73), **Málaga** (64), **Lleida** (63), **Toledo** (54), **A Coruña** (49), **Navarra** (48), **Huelva** (39), **Murcia** (39), **Valladolid** (35), **Castellón** (35) o **Asturias** (31).

Sin embargo, la presión en el resto de las provincias se mantiene más estable, aunque muchas de ellas empiezan a mostrar niveles de riesgo: **Cádiz** (26), **Pontevedra** (26), **Cantabria** (25), **Burgos** (23), **Granada** (21), **León** (20), **Córdoba** (19), **Albacete** (19), **La Rioja** (19), **Almería** (18), **Palencia** (18), **Salamanca** (18), **Segovia** (18), **Melilla** (18), **Ceuta** (17), **Cáceres** (17), **Zamora** (16). Aun así, hay provincias que presentan niveles que podrían considerarse normales para el buen funcionamiento del mercado como ocurre en: **Teruel** (15), **Soria** (15), **Ciudad Real** (15), **Lugo** (15), **Ourense** (15), **Ávila** (14), **Badajoz** (14), **Huesca** (13), **Jaén** (11) o **Cuenca** (11).

PROVINCIAS SEGÚN PRESIÓN DE LA DEMANDA



LOS MAYORES CRECIMIENTOS DE LA PRESIÓN

Los mayores crecimientos anuales de la demanda se han producido en Zaragoza, que ha pasado de 55 a 109 interesados, **Barcelona**, que pasa de 421 a 462, **Girona**, de 104 a 140, **Las Palmas**, de 90 a 121, **Asturias**, de 19 a 31, **Toledo**, de 33 a 54 contactos, **Tarragona**, de 92 a 109, **Castellón**, de 18 a 35 o **Baleares** de 124 a 137.

Este fenómeno de crecimiento acelerado en provincias como Toledo responde, principalmente, a que los altos precios y la competencia extrema en los mercados principales como Madrid o Barcelona, **están obligando a los inquilinos a buscar en provincias limítrofes con buena conexión**. Además, los altos niveles de descenso de oferta que ha registrado **Asturias** en el último año han provocado también una alta variación en su presión de la demanda.

Zaragoza, por su parte, presenta una situación particular: **el aumento de la presión tiene una correlación directa con la llegada de grandes proyectos de inversión tecnológica y logística en Aragón**. Esta nueva actividad económica ha generado un incremento de la demanda que, al encontrarse con una oferta en retroceso, **ha disparado el número de interesados por vivienda, duplicando la cifra de 2024**.

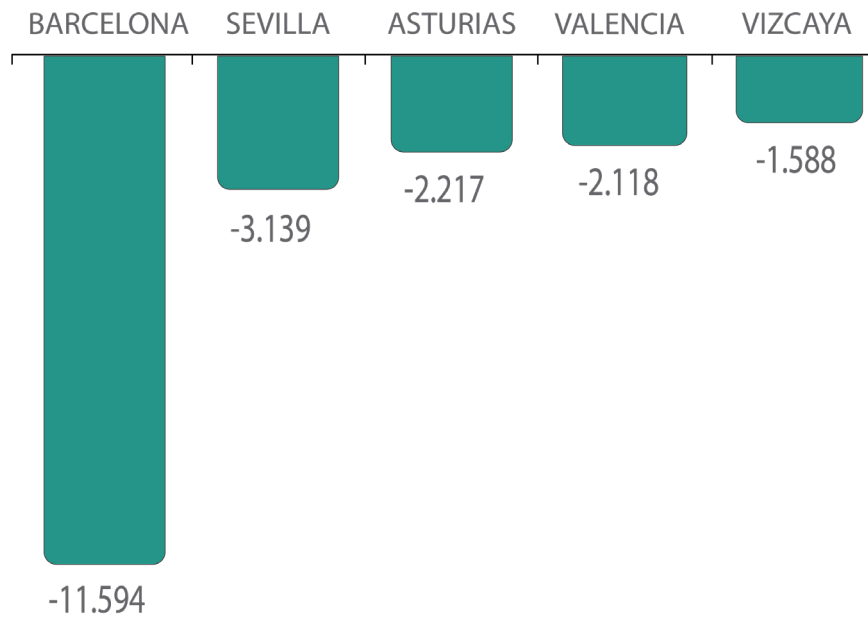
Por último, llama la atención la disminución de presión de la demanda en **Vizcaya**, la cual ha pasado de 191 a 134 interesados por vivienda. **Aunque el dato es inferior al pico de 2024, Vizcaya sigue siendo la cuarta provincia con más presión del país**, manteniendo un nivel de saturación significativo.

2. OFERTA

La oferta de vivienda disponible para alquiler residencial de larga duración ha vuelto a contraerse en 2025. **Al cierre del año, el total de viviendas comercializadas ascendió a 683.920, lo que representa una caída del 4,7% respecto a las 717.338 de finales de 2024**. En términos absolutos, **el mercado español ha perdido 33.418 inmuebles** en tan solo doce meses.

Sin embargo, **esta cifra es significativamente menor a la registrada en 2024**, cuando se perdieron un total de 95.216 viviendas con respecto a 2023. Esto se debe a que **la caída ya ha empezado a moderarse y se prevé que lo siga haciendo a lo largo del 2026**. Esto no debe confundirse con una recuperación. Se trata de una moderación de la caída que, aun así, **es y será insuficiente para cubrir el problema de fondo**.

PROVINCIAS CON MAYOR DESCENSO DE OFERTA



IMPACTO POR TERRITORIOS

La tendencia de pérdida de oferta continúa, arrastrada principalmente por aquellas zonas declaradas tensionadas o donde se prevén nuevas regulaciones. **Donde más ha caído la oferta ha sido en Barcelona.** Si a nivel nacional se han perdido 33.418 inmuebles, **11.594 han sido en Barcelona, es decir, el 34,7% del total.** Esta bajada es especialmente preocupante dado que la capital catalana ya venía de años con descensos muy pronunciados, reduciendo el stock a mínimos históricos.

Además de Barcelona, otras provincias donde ha caído la oferta considerablemente en este último año son: **Sevilla** (-3.139), **Valencia** (-2.218), **Asturias** (-2.217), **Vizcaya** (-1.588), **Cádiz** (-1.573), **Cantabria** (-1.458), **Castellón** (-1.292) o **Alicante** (-1.074).

En el caso de **Sevilla**, la caída es muy destacada si se compara con provincias de población similar como Málaga o Valencia.

A su vez, las mayores reducciones interanuales de oferta en términos relativos se produjeron en: **Melilla** (-39,9%), **Vizcaya** (-25,4%), **Guipúzcoa** (-23,3%), **Palencia** (-17,4%), **Teruel** (-16,7%), **Navarra** (-16,4%), **Huesca** (-15,5%), **Castellón** (-15,2%), **Asturias** (-14,1%), **Sevilla** (-13%), **Barcelona** (-12,2%), **Cantabria** (-12,14%), **Guadalajara** (-12,1%) o **Jaén** (-10%).

En contraste, mercados como **Salamanca** (9,3%), **Cáceres** (9%) o **Santa Cruz de Tenerife** (6,3%) han logrado **estabilizar su oferta** e incluso recuperar algunas unidades.

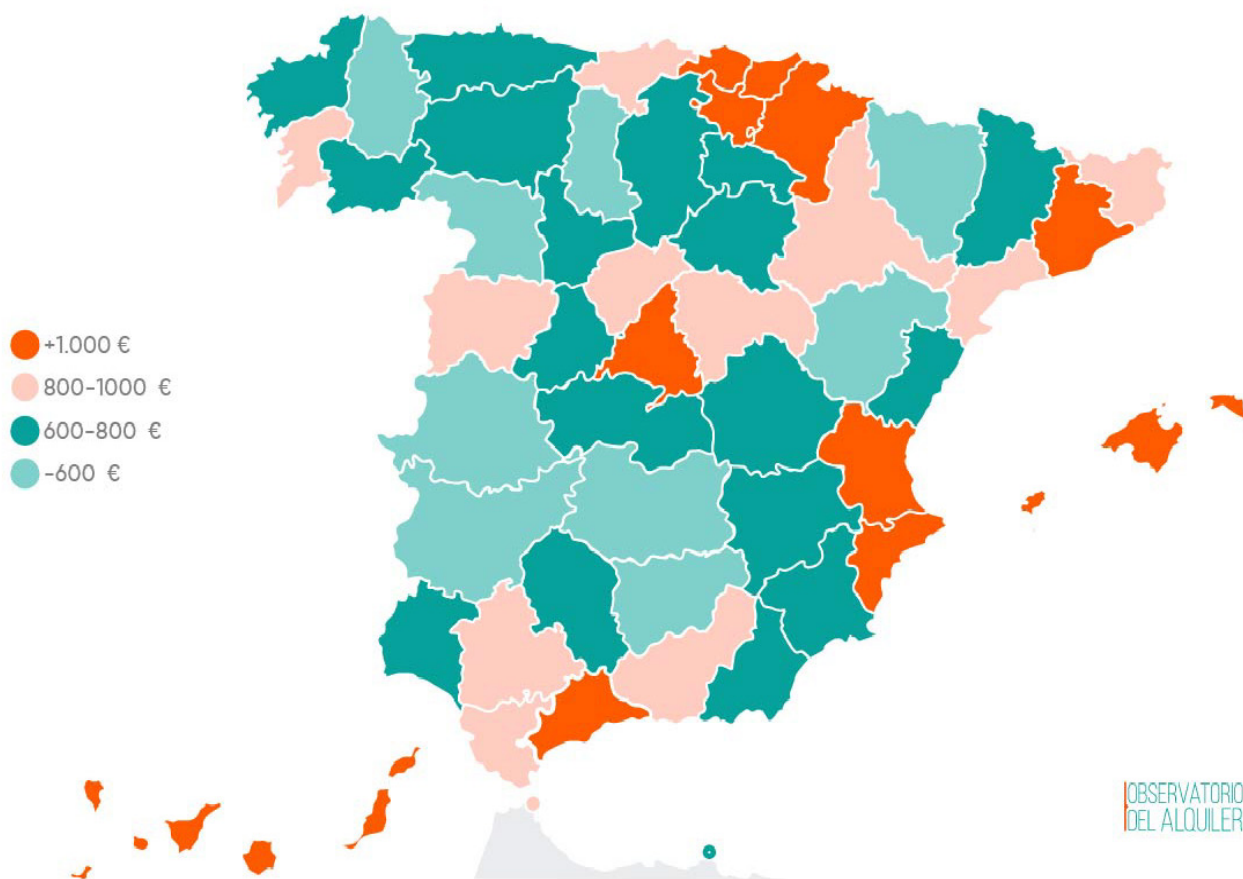
En el archipiélago canario ocurre una dicotomía: mientras Santa Cruz de Tenerife sube, Las Palmas cae influenciada por el debate político sobre la zona tensionada. Ambas provincias, no obstante, siguen teniendo un 40% menos de oferta que en 2021. Por otro lado, **Madrid**, creciendo ligeramente, y **Málaga**, cayendo ligeramente, **muestran signos de estabilización.**

3. PRECIO

El precio medio del alquiler en España cierra en 2025 en 1.184€, lo que supone un incremento anual del 5,9% comparado con los 1.187€ de 2024. No obstante, **se observa una desaceleración con respecto a 2024**, en el que el incremento de los precios fue del 11,3% con respecto a 2023.

La principal conclusión de este cierre de 2025 en cuanto al precio es la **estabilización de los precios en los últimos seis meses en los grandes mercados como Madrid, Barcelona, Baleares o Málaga.** Esto se vincula al **límite de la capacidad de pago de los inquilinos**, quienes ya dedican casi el 40% de sus ingresos a la renta en ciudades como Madrid o Barcelona. El desajuste entre la oferta y la demanda y la escasez de viviendas disponibles para arrendar, están detrás del alto nivel de precios que tanto dificulta el acceso a la vivienda en nuestro país.

PROVINCIAS SEGÚN PRECIO MEDIO DEL ALQUILER



Con todo, merece la pena destacar que existen grandes diferencias entre provincias en cuanto al precio que pagan los inquilinos por una vivienda en alquiler. Así, **mientras algunas se encuentran por encima de los 1.500€, otras apenas alcanzan los 600€.**

Barcelona, Islas Baleares y Madrid se consolidan como los territorios más caros para vivir, superando ya los 1.500€ de alquiler con una media de 1.652€, 1.643€ y 1.584€, respectivamente.

En la barrera de los 1.000€ se encuentran: **Guipúzcoa** (1.477€), **Vizcaya** (1.308€), **Málaga** (1.269€), **Las Palmas** (1.135€), **Valencia** (1.129€), **Álava** (1.041€), **Navarra** (1.028), **Santa Cruz de Tenerife** (1.090€) y **Alicante** (1.006€).

Por encima de los 900€, se encuentran **Sevilla** (978€), **Girona** (966€) y **Segovia** (925€), y entre los 800€ y los 900€ se encuentran **Ceuta** (869€), **Zaragoza** (849€), **Granada** (848€), **Cádiz** (844€), **Pontevedra** (843€), **Tarragona** (833€), **Salamanca** (827€), **Guadalajara** (812€) y **Cantabria** (811€).

Se trata, en la mayoría de los casos, de las provincias más pobladas y las que se encuentran en las áreas con economías más dinámicas, las que son ciudades universitarias, así como aquellas en las que tiene más relevancia el sector del turismo.

Por su parte, en el rango entre los 800€ y los 900€ se encuentran **Asturias y Valladolid** con una media de 789€, **Murcia y La Coruña** con 775€, **Huelva** (736€), **Toledo** (732€), **Albacete** (731€), **La Rioja** (730€) y **Castellón** (725€).

En lugares como **Burgos** (695€), **Lérida** (694€), **Soria** (692€), **Córdoba** (680€), **Almería** (657€), **Orense** (634€), **Ávila** (633€), **León** (632€) y **Cuenca** (608€) en alquiler oscila entre los 600€ y los 700€.

Además, hace un año se registraban doce provincias con un precio medio inferior a los 500€. Sin embargo, este año se registran ocho: **Huesca** (594€), **Cáceres** (585€), **Badajoz** (576€), **Zamora** (573€), **Jaén** (572€), **Palencia** (570€), **Ciudad Real** (565€) y **Teruel** (520€).

Con todo, las mayores subidas anuales se han producido en **Ciudad Real** (13,9%), **Zamora** (10,2%), **Asturias** (9,6%), **Zaragoza** (9,5%), **Palencia** (9,4%), **Guadalajara** (9,29%), **Albacete** (8,9%) y **Valladolid** (8,7%).

Es importante señalar que **las mayores subidas porcentuales ya no se dan en las capitales más caras, sino en provincias con rentas por debajo de la media nacional e inferiores a los 900€.**

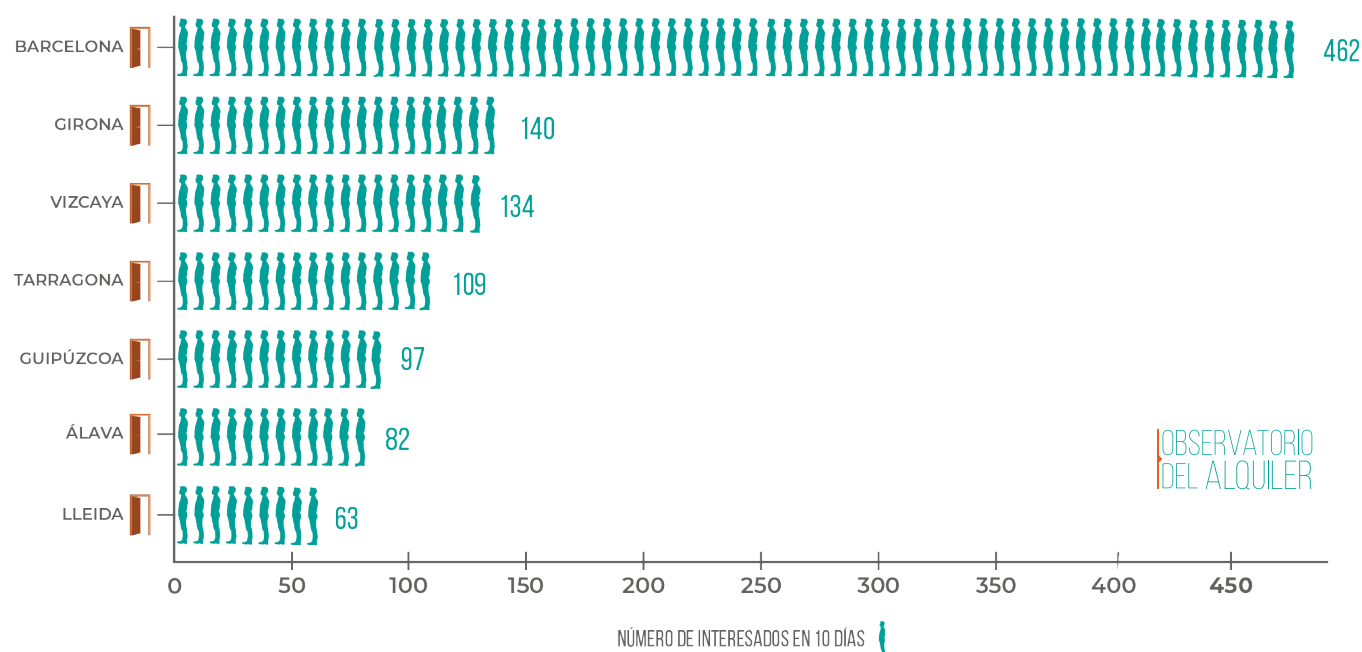
4. ANÁLISIS DE LAS ZONAS TENSIONADAS

El año 2025 ha estado marcado por la implementación y el anuncio de nuevas zonas tensionadas bajo el marco de la Ley de Vivienda. Esta implementación ha tenido impacto desigual pero profundo en las dinámicas de oferta y demanda en aquellas comunidades donde se hecho efectiva la normativa: Cataluña, País Vasco, la Comunidad Foral de Navarra y Galicia.

Cataluña, con 231 municipios declarados zona de mercado tensionado, alcanzando el 90% de su territorio desde octubre de 2024, muestra los efectos más claros. **Barcelona ha perdido el 34,7% de la oferta total desaparecida en España este año, cayendo un 12,2% interanual.** A pesar de esto, la presión de la demanda sigue creciente, alcanzando los 462 interesados por vivienda. **Esto demuestra que el control de precios no ha frenado el interés**, sino que ha reducido significativamente las opciones disponibles. **Girona es la única excepción con una subida testimonial de oferta del 0,9%**, aunque la presión ha pasado de los 104 interesados a los 140, por lo que **este aumento de la oferta es insuficiente para la alta demanda existente.**

Por su parte, el País Vasco es la comunidad autónoma **donde más ha caído la oferta a nivel porcentual. Vizcaya (-25,37%) y Guipúzcoa (-23,30%)** lideran el ranking de contracción interanual. El anuncio y aplicación de medidas regulatorias ha provocado una retirada masiva de inmuebles del mercado residencial hacia otras modalidades, manteniendo **precios por encima de los 1.300€ en Vizcaya y casi 1.500€ en Guipúzcoa.**

ZONAS TENSIONADAS CON MAYOR PRESIÓN DE LA DEMANDA



La Comunidad Foral de Navarra ha registrado una de las caídas de oferta más intensas (-16,4%) tras avanzar en su normativa de zonas tensionadas. Esto ha llevado a que el precio supere la barrera psicológica de los 1.000€, alcanzando los 1.028€, con una presión que ya roza los 50 interesados por vivienda, situándose en niveles de riesgo.

Por último, en **Galicia**, aunque la presión general de la comunidad es moderada (35), en **A Coruña, zona de mercado residencial tensionado desde julio de 2025, destaca con 49 interesados por vivienda**, ya en niveles de presión alta. **La oferta en la provincia ha caído un 5,9%**, reflejando el miedo de los propietarios ante la aplicación de límites de precios, lo que mantiene la **renta media en 775€**, por encima de la media de la región, y posicionándose como **la segunda provincia más cara de la comunidad**, por detrás de Pontevedra.

5. CONCLUSIÓN Y PREVISIONES PARA EL 2026

El **Barómetro del Alquiler del cierre de 2025**, presenta un escenario de agotamiento. **El mercado ha alcanzado un punto de inflexión donde los precios han dejado de subir al ritmo de años anteriores**, (5,9% frente al 11,3% de 2024), no por una mayor oferta, sino por **la imposibilidad de los inquilinos de asumir mayores rentas**. **La oferta continúa su senda descendente, habiéndose perdido más de 33.000 viviendas en un año**, con especial incidencia en las zonas intervenidas o en vías de intervención.

El mercado del alquiler en España afronta 2026 inmerso en una dinámica de cambio, marcada por la consolidación de un desequilibrio entre una oferta menguante y una demanda que sigue sin ser respondida.

A pesar de los importantes crecimientos registrados en años anteriores, **las previsiones apuntan a una modulación en el ritmo de subida de los precios**, especialmente en los mercados más saturados, caracterizándose el próximo año por la **profundización de tendencias donde la inseguridad jurídica y las presiones demográficas serán motores principales**.

La **escasez de oferta** se mantiene como la piedra angular del problema, habiendo alcanzado niveles de extrema gravedad, y aunque **se prevé que empiece a moderar su caída tras los registros negativos de los dos últimos ejercicios**, esto no será suficiente para cubrir el problema de fondo. Esta **moderación hacia la estabilización no debe confundirse con una recuperación**, ya que la reducción acumulada es tan profunda que cualquier nuevo inmueble es absorbido instantáneamente por una demanda que tenderá a estabilizarse en cotas de presión excepcionalmente altas.

Factores estructurales como la dificultad de acceso a la compra, el auge de hogares unipersonales y la incorporación de jóvenes al mercado laboral mantienen la balanza claramente inclinada hacia la escasez.

En cuanto a los precios, se espera una desaceleración del crecimiento medio nacional, aunque se mantendrán en máximos históricos. En grandes mercados como **Baleares o Barcelona**, el incremento interanual ya presenta tasas más lentas, acercándose a un **crecimiento de entorno al 3%, debido fundamentalmente al agotamiento de la capacidad financiera de los hogares.** No obstante, la **presión de la demanda** se desplaza hacia **cinturones metropolitanos y zonas limítrofes por el “efecto expulsión” de las grandes capitales.** Este fenómeno es especialmente palpable en **Guadalajara y Toledo**, y en menor medida en **Ávila**, donde el incremento de interesados está directamente vinculado a su cercanía y conexión con Madrid.

Por el contrario, en **provincias como Zamora o Asturias**, que también registran **crecimientos porcentuales cercanos al 10%**, la causa principal es la **severa contracción de su propia oferta local.** En ambos casos, **estas dinámicas están desdibujando la tradicional estabilidad de los mercados menos poblados.**

La incertidumbre normativa continuará siendo el mayor agente restrictivo de la oferta, **previéndose la extensión de zonas tensionadas a comunidades como Asturias o zonas como Las Palmas.** El temor de los propietarios a la limitación de rentas **seguirá desincentivando el alquiler residencial estable** en favor del alquiler de temporada, modalidad que mantendrá su posición dominante especialmente en zonas reguladas. Asimismo, **la eficiencia energética ganará peso en 2026 debido a las exigencias europeas**, convirtiendo la rehabilitación del parque inmobiliario en un factor clave de negociación por la reducción económica en las facturas de suministros.

Para revertir esta situación, se identifican **tres palancas fundamentales de cambio:**

- **Vivienda social:** es imprescindible **aumentar el peso de la vivienda social de titularidad pública**, que actualmente representa el 2,5% del parque residencial (3,2% incluyendo al tercer sector), para ampliar la oferta a precios asequibles.
- **Seguridad jurídica e incentivos:** crear un marco regulatorio estable **con beneficios fiscales** claros es vital para **reincorporar viviendas** al mercado de larga duración, incentivando al propietario particular que representa más del 90% del alquiler en España.

- **Reordenación territorial:** invertir **en infraestructuras y conectividad** en áreas metropolitanas y municipios menores para repartir la demanda y aliviar la presión de las grandes ciudades.

En resumen, **2026 será un año de cierta estabilización de ritmos.** La necesidad de aumentar la oferta seguirá siendo la máxima prioridad, mientras el mercado continúa su reorganización geográfica en respuesta a los límites de accesibilidad y la incertidumbre normativa. El acceso a la vivienda seguirá siendo, sin duda, una de las principales urgencias sociales en España.

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