

LA PREVISIÓN DE OFERTA PARA 2026 CAE EN 14.000 VIVIENDAS MIENTRAS LA PRESIÓN DE LA DEMANDA ALCANZA LOS 141 INTERESADOS POR INMUEBLE

La proyección de oferta residencial para 2026 apunta a una caída del 2,1%, lo que situaría el volumen total en 669.529 inmuebles.

La presión de la demanda ha alcanzado una media nacional de 141 interesados por vivienda de alquiler en un periodo de diez días, frente a los 112 registrados hace un año. Barcelona continúa liderando el ranking con 453 interesados, con una ligera bajada con respecto al 4T de 2025.

El precio medio del alquiler en España alcanza ya los 1.205€ en el primer trimestre de 2026, lo que representa un incremento anual del 5,1%.

Cataluña proyecta una caída hasta los 96.742 inmuebles (con más de 6.000 viviendas menos), mientras que la Comunidad de Madrid mantiene unos valores de oferta en torno a los 150.000 inmuebles, siendo la región con mayor volumen de oferta de España.

El País Vasco registra la mayor caída autonómica proyectada de oferta de alquiler residencial (-11,1%), con descensos significativos en Vizcaya (-9,3%) y Guipúzcoa (-14,5%), mientras que la provincia de A Coruña prevé un retroceso del 6,3% tras la implementación de medidas regulatorias locales.

Madrid, 22 de abril de 2026. El mercado del alquiler en España inicia el ejercicio 2026 con una **presión de la demanda de 141 interesados por cada inmueble de alquiler en un plazo de diez días y un precio medio de 1.205€**, lo que representa un incremento anual del 5,1%. El desequilibrio entre la oferta y la demanda persiste como principal factor de desajuste en el mercado residencial, donde ya son doce las provincias que superan la barrera de los 1.000€ mensuales de renta media.

Esta nueva edición del **Barómetro del Alquiler correspondiente al primer trimestre de 2026, elaborado por el Observatorio del Alquiler, impulsado por la Fundación Alquiler Seguro**, confirma que la tendencia de escasez de inmuebles todavía no ha encontrado su suelo, **proyectando una pérdida de 14.391 viviendas para el conjunto del presente año**, lo que situará la oferta total en 669.529 inmuebles.

Impulsado por



Miembros y Colaboradores



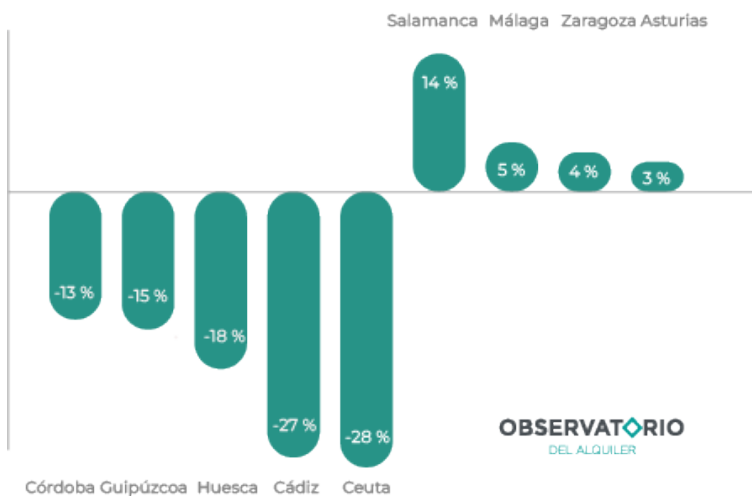
LA OFERTA NO ENCUENTRA SU SUELO: 14.391 VIVIENDAS MENOS EN 2026

Atendiendo a la evolución de las viviendas que han salido al mercado en este primer trimestre, las previsiones del Observatorio del Alquiler indican que el número de inmuebles disponibles continuará en una senda descendente durante el presente ejercicio. Si en 2025 se registró una oferta real de 683.920 viviendas, **la proyección para 2026 apunta a una caída del 2,1%, lo que situaría el volumen total en 669.529 inmuebles**. Pese a que esta contracción es menor a la registrada entre 2024 y 2025, cuando la oferta cayó un 4,7%, **el Barómetro del Alquiler advierte de que la disponibilidad de vivienda todavía no ha alcanzado un punto de estabilización**.

El análisis territorial identifica dos factores principales en la destrucción de la oferta. Por un lado, el **impacto de la regulación en las zonas declaradas tensionadas** continúa desplazando vivienda del mercado residencial. **Cataluña proyecta una caída hasta los 96.742 inmuebles, mientras la Comunidad de Madrid mantiene unos valores de oferta en torno a los 150.000 inmuebles, siendo la región con mayor volumen de oferta de España**. Por su parte, el País Vasco registra la mayor caída autonómica proyectada (-11,1%), con descensos significativos en **Vizcaya (-9,3%)** y **Guipúzcoa (-14,5%)**, mientras que **la provincia de A Coruña prevé un retroceso del 6,3% tras la implementación de medidas regulatorias locales**.

Por otro lado, el informe destaca un impacto derivado de **fenómenos climáticos extremos como lluvias e inundaciones durante los meses de enero y febrero**, que han afectado a la oferta en el sur peninsular. Las provincias más afectadas por esta circunstancia son **Cádiz**, con una caída proyectada del -26,8% y **Almería**, con un descenso del -10,6%. En contraste con la tendencia general, mercados como **Salamanca (+13,7%)**, **Málaga (+4,7%)** o **Zaragoza (+4%)** muestran proyecciones de crecimiento para el conjunto del año.

GRÁFICO EVOLUCIÓN PORCENTUAL DE LA OFERTA



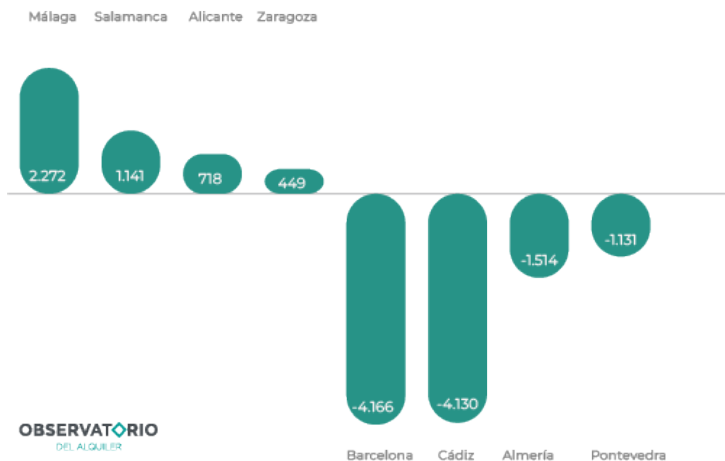
Impulsado por



Miembros y Colaboradores



GRÁFICO EVOLUCIÓN DE LA OFERTA POR NÚMERO DE VIVIENDAS



PRESIÓN DE LA DEMANDA EN MÁXIMOS HISTÓRICOS

La **presión de la demanda**, medida por el número de personas que se interesan por una vivienda de alquiler en un periodo de diez días, ha alcanzado **una media nacional de 141 interesados**, frente a los 112 registrados en el mismo periodo del año anterior. Este indicador refleja una competitividad extrema en mercados como **Barcelona**, que **lidera la presión de la demanda con 453 personas**, seguida de **Vizcaya** (191), **Baleares** (147), **Zaragoza** (127), **Álava** (122), **Madrid** (118), **Las Palmas** (115), **Girona** (109) y **Santa Cruz de Tenerife** (101). Todas estas provincias se encuentran significativamente alejadas de los 15 contactos que el Observatorio del Alquiler considera como un mercado en equilibrio.

El Barómetro del Alquiler identifica una saturación elevada en **Tarragona** (93), **Guadalajara** (92), **Valencia** (85), **Toledo** (73), **A Coruña** (66), **Sevilla** (65), **Lleida** (58) y **Málaga** (53), destacando el **“efecto desbordamiento” de la capital hacia provincias limítrofes y el crecimiento de Zaragoza**, que ya iguala el dinamismo de los grandes mercados. La presión de sitúa entre los 25 y 50 interesados en zonas como **Alicante** (47), **Navarra** (42), **Valladolid** (41), **Castellón** (39), **Huelva** (38), **Cádiz** (35), **Murcia** (32), **Asturias** (26) y **Cantabria** (25).

En el extremo opuesto, la demanda muestra niveles normales en provincias como **Badajoz** (12), **Ávila** (11) y **Jaén** (10). Asimismo, el estudio subraya que los mayores crecimientos absolutos en los últimos tres meses se localizan en **Guipúzcoa** (+58), **Vizcaya** (+57), **Álava** (+40), **Toledo** (+19) y **Zaragoza** (+18).

Impulsado por



Miembros y Colaboradores



GRÁFICO PROVINCIAS SEGÚN PRESIÓN DE LA DEMANDA



DOCE PROVINCIAS POR ENCIMA DE LOS 1.000€ DE RENTA MEDIA

El Barómetro del Alquiler del primer trimestre de 2026 sitúa el **precio medio del alquiler en España en 1.205€**, lo que representa **un incremento anual del 5,1%**. Pese a que esta cifra confirma una progresiva desaceleración frente a los crecimientos del año anterior (7,2%), **la tendencia al alza persiste en la mayoría del territorio**. El número de provincias que superan la barrera de los 1.000€ mensuales se eleva a doce, con **Baleares** (1.676€), **Madrid** (1.606€) y **Barcelona** (1.644€) encabezando el mercado nacional. Les siguen **Guipúzcoa** (1.494€), **Vizcaya** (1.311€), **Málaga** (1.279€), **Valencia** (1.159€), **Las Palmas** (1.158€), **Santa Cruz de Tenerife** (1.111€), **Álava** (1.040€), **Navarra** (1.027€) y **Alicante** (1.022€).

En el caso de Barcelona, se registra un ligero descenso trimestral del -0,5%, que el estudio atribuye a una rotación técnica de los inmuebles arrendados y no a una corrección de los precios.

El encarecimiento se extiende a provincias con mercados dinámicos como **Sevilla** (987€), **Girona** (973€), **Zaragoza** (874€) y **Segovia** (924€). Destacan los crecimientos porcentuales más elevados en la comparación interanual en **Ceuta** (+11,7%), **Palencia** (+9,8%) y **Melilla** (+9%).

Asimismo, el informe subraya la **estabilidad de los precios en la provincia de A Coruña** (775€). Este fenómeno responde a un descenso en el número de alquileres en el municipio de A Coruña – donde se detectan rentas más altas – tras su declaración como zona

Impulsado por



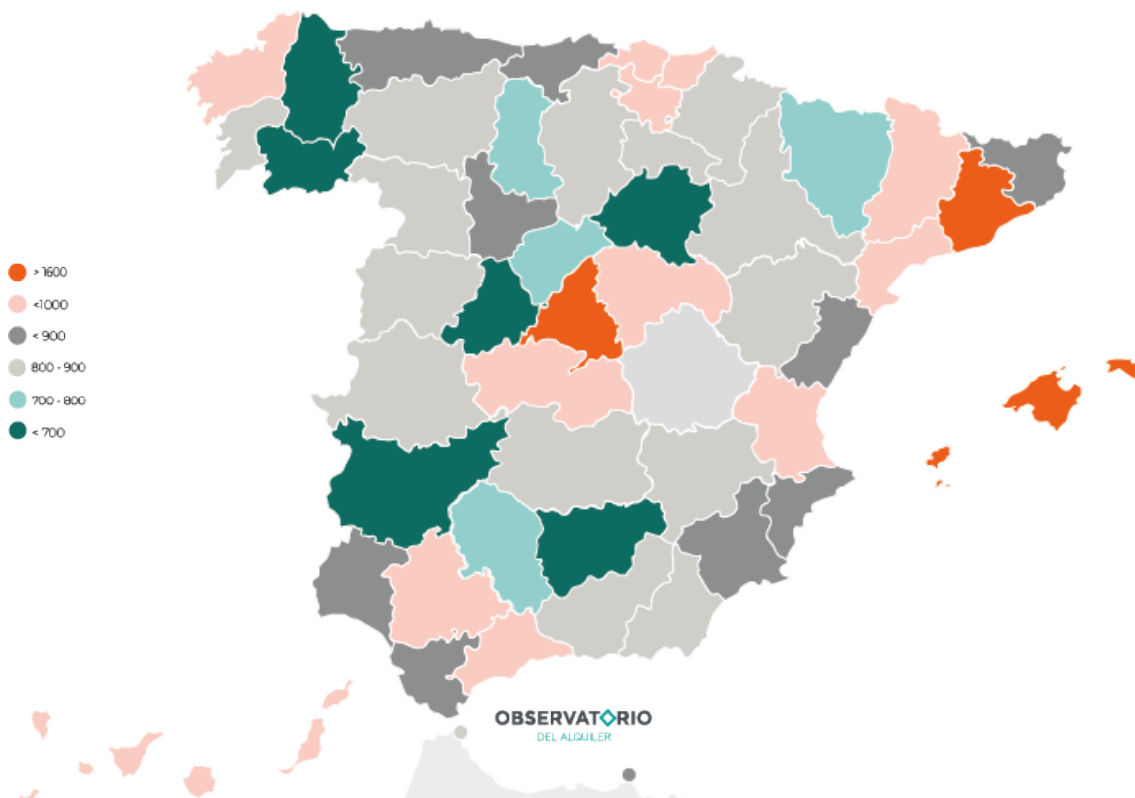
Miembros y Colaboradores



tensionada, lo que compensa estadísticamente la media provincial sin reducir el coste real de acceso para los inquilinos.

Por otro lado, se sitúan valores más asequibles en **Huesca** (597€), **Jaén** (594€), **Badajoz** (592€), **Zamora** (590€), **Ciudad Real** (586€) y **Teruel** (533€).

GRÁFICO PROVINCIAS SEGÚN PRECIO MEDIO DEL ALQUILER



EL IMPACTO DE LAS ZONAS TENSIONADAS

Al cumplirse **dos años desde la implementación de las medidas derivadas de la Ley de Vivienda de 2023**, el Barómetro del primer trimestre de 2026 confirma que la declaración de zonas tensionadas sigue condicionando los indicadores del mercado. A la región pionera de **Cataluña**, se han sumado durante 2025 **País Vasco**, **Navarra**, con la declaración de 21 municipios, y la provincia de **A Coruña**, con la entrada en vigor de su primer municipio tensionado.

En **Cataluña**, la **presión de la demanda ha escalado hasta los 355 interesados por vivienda en el primer trimestre de 2026**, mientras que su oferta proyecta un nuevo mínimo de **96.742 inmuebles para 2026**. Por su parte, el **País Vasco** registra **la mayor caída de oferta proyectada a nivel nacional (-11,1%)** y una presión que alcanza ya los 168

Impulsado por



Miembros y Colaboradores



contactos por inmueble.

Navarra registra **una presión de 42 contactos y un precio medio de 1.027€**, consolidándose como uno de los doce territorios nacionales que superan la barrera de los mil euros mensuales. La **proyección de la oferta en el territorio para 2026 es de una caída del 9,9%**. Por su parte, en la provincia de **A Coruña (Galicia)**, la entrada en vigor del primer municipio tensionado ha provocado que la presión de la demanda crezca sustancialmente hasta los 66 contactos mientras la oferta provincial proyecta una caída del 6,3%.

Asimismo, el Observatorio identifica que, aquellos territorios donde hay municipios que han iniciado los trámites para declarar zonas tensionadas, se observa una caída de la oferta como **Las Palmas o Asturias**. En estas provincias, la incertidumbre regulatoria se traduce en una oferta que no muestra signos de recuperación suficiente ante la inseguridad jurídica percibida por los propietarios.

ESTADO DE LA OFERTA, DEMANDA Y PRECIO EN LAS ZONAS TENSIONADAS

Coruña

Precio: 775 €
Demanda: 66 personas
Oferta: 13.511 viviendas (-909)

Vizcaya

Precio: 1.311 €
Demanda: 191 personas
Oferta: 4.239 viviendas (-433)

Guipúzcoa

Precio: 1.494 €
Demanda: 155 personas
Oferta: 2.669 viviendas (-452)

Álava

Precio: 1.041 €
Demanda: 122 personas
Oferta: 832 viviendas (-80)

Navarra

Precio: 1.027 €
Demanda: 42 personas
Oferta: 3.181 viviendas (-343)

Lérida

Precio: 702 €
Demanda: 58 personas
Oferta: 4.091 viviendas (-343)

Girona

Precio: 973 €
Demanda: 109 personas
Oferta: 6.677 viviendas (-820)

Barcelona

Precio: 1.644 €
Demanda: 453 personas
Oferta: 79.426 viviendas (-4.166)

Tarragona

Precio: 851 €
Demanda: 93 personas
Oferta: 6.518 viviendas (-745)



Impulsado por



Miembros y Colaboradores



ESTADO DE LA OFERTA, DEMANDA Y PRECIO EN ESPAÑA SIN LA ZONAS TENSIONADAS

Precio: 1.102 €
Demanda: 73 personas
Oferta: 569.948 viviendas (-14.000)



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 (URJ)** 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

Adriana Robledo 651 518 997

noticias@fundacionalquilerseguro.es

Impulsado por



Miembros y Colaboradores

