

ANÁLISIS DE LOS BARRIOS PRIME PARA ALQUILAR EN ESPAÑA

Los madrileños Recoletos y Chueca y los barceloneses Fort Pienc y Santa Caterina son los barrios con los alquileres más caros de España

- Además de Madrid y Barcelona, solo San Sebastián, Las Palmas de Gran Canaria y Valencia cuentan con algún barrio dentro del top 50
- La diferencia entre el barrio más caro de Madrid (Recoletos) y el más caro de Sevilla (Los Remedios) es del 90%
- El centro de Málaga es el barrio más caro de Andalucía, mientras que en Baleares destacan Bonanova y Sant Agustí en Palma de Mallorca y Dalt Vila en Ibiza

Madrid, 14 de febrero de 2022

Madrid y Barcelona son las ciudades más caras de España para alquilar una vivienda y en ellas encontramos los barrios con los precios por metro cuadrado más elevados. Así, el barrio más caro del país se encuentra en Madrid y es Recoletos, en el distrito de Salamanca, que duplica la media nacional con un precio de 21,18 euros por m², según los datos del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#). Le sigue el barrio del Fort Pienc, en el distrito del Eixample barcelonés, con un precio de 19,76 € por m². Así, alquilar un piso medio de unos 80 metros cuadrados en el barrio madrileño de Recoletos cuesta 1694 € y en el barcelonés Fort Pienc cuesta 1.580 €.

Los cambios de tendencia producidos en los últimos años en los precios de los barrios barceloneses se mantienen y los barrios más céntricos como Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera (también conocido como El Born) continúan su escalada de precios, ya situado en 19,50 €/m² y adelanta a barrios tradicionalmente más caros para alquilar en la zona alta de la ciudad como Sant Gervasi-Galvany (17,50€/m²), Sarrià (18,66€/m²) o La Dreta de l'Eixample (18,23€/m²).

En cuanto a la capital, la tendencia alcista del barrio de Chueca en el distrito Centro se consolida tras la revalorización producida en los últimos años, y alcanza ya una media de 18,94 €/m².

El resto de los barrios de ambas capitales superan también la media española en un promedio del 50%, siendo San Blas, Hortaleza, Ciudad Lineal y Fuencarral los únicos distritos con barrios con precios por debajo de los 14€/m². En cuanto a Barcelona, los únicos barrios por debajo de ese umbral son El Guinardó, Vallcarca i els Penitents y Vilapicina i la Torre Llobeta.

Causas de la diferencia de precios

“Madrid y Barcelona son las ciudades más pobladas de España, tienen casi 5 veces más habitantes que la tercera ciudad del ranking (Valencia) y la tendencia es que continúen aumentando sus censos. Sin embargo, el parque de vivienda en alquiler se mantiene prácticamente estable desde hace muchos años, en torno a un 27% y un 28%, respectivamente. Es un factor que fomenta la demanda y empuja al alza los precios. Además, estos barrios con mayor coste corresponden a las zonas más céntricas de las urbes, donde habitualmente se concentra la mayoría de los ciudadanos, y también son las que presentan un mayor nivel socioeconómico”, afirma María Matos, directora de Estudios y Portavoz de [Fotocasa](#).

“El problema de los precios de la vivienda en ambas ciudades se acrecienta para los jóvenes, para los que recientemente se ha aprobado un *bono joven* de 250€ mensuales para aquellos alquileres que no superen los 600€, o bien 900€ para aquellas Comunidades Autónomas que amplíen ese límite”, señala Matos, que añade que “esta medida no satisface las necesidades concretas de los jóvenes en Madrid y Barcelona, ya que el porcentaje de viviendas por debajo de esos umbrales es del 1,4% y 29% en Madrid y del 0,8% y 18% en Barcelona, respectivamente”.

Solo un barrio del Top 20 no se encuentra ni en Madrid ni en Barcelona

Los siguientes barrios del top 20 español pertenecen a Madrid y Barcelona, con la excepción del Área Romántica en el Centro de San Sebastián que tiene una media de 18,18 € por m². Tal es la diferencia en los precios del alquiler por metro cuadrado entre Madrid y Barcelona y el resto de las ciudades españolas que dentro del top 50 de barrios más caros de España solamente aparecen cuatro barrios de Valencia (Sant Francesc, El Pla del Remei, El Carme y El Cabanyal) y Santa Catalina - Canteras de Las Palmas de Gran Canaria, además del Área Romántica donostiarra.

Top 20 - Barrios más caros de España

Ciudad	Distrito	Barrio	Precio por m ²
Madrid	Barrio de Salamanca	Recoletos	21,18 €
Barcelona	Eixample	Fort Pienc	19,76 €
Barcelona	Ciutat Vella	Sant Pere, Sta. Caterina i la Ribera	19,50 €
Madrid	Centro	Justicia - Chueca	18,94 €
Madrid	Barrio de Salamanca	Lista	18,88 €
Barcelona	Sarrià - Sant Gervasi	Sarrià	18,66 €
Madrid	Barrio de Salamanca	Goya	18,46 €
Madrid	Barrio de Salamanca	Castellana	18,46 €
Madrid	Chamberí	Ríos Rosas - Nuevos Ministerios	18,33 €
Barcelona	Eixample	Dreta de l'Eixample	18,23 €
Barcelona	Sants - Montjuïc	El Poble Sec - Parc de Montjuïc	18,18 €
San Sebastián	Centro	Área Romántica	18,18 €
Barcelona	Gràcia	Vila de Gràcia	18,16 €
Madrid	Chamberí	Arapiles	18,11 €
Barcelona	Ciutat Vella	Barri Gòtic	18,07 €
Barcelona	Ciutat Vella	El Raval	18,06 €
Madrid	Centro	Universidad - Malasaña	18,04 €
Madrid	Centro	Palacio	17,61 €
Madrid	Chamberí	Trafalgar	17,61 €
Madrid	Chamberí	Almagro	17,55 €

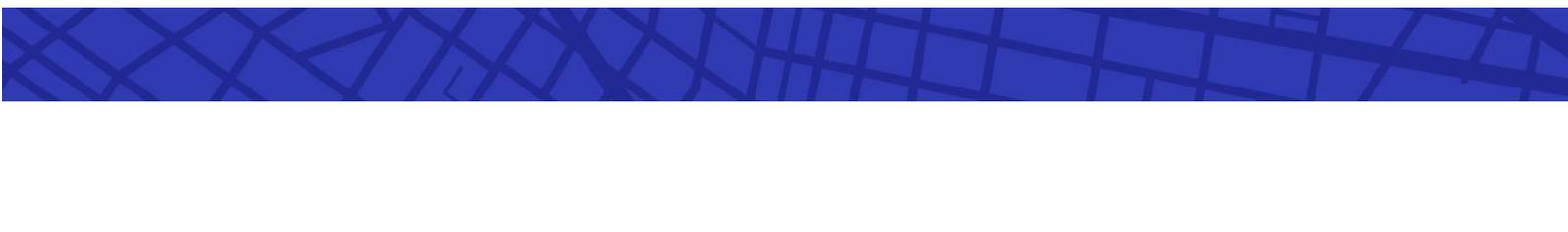
El resto de España, precios más contenidos

En la otra cara de la moneda, ninguno de los barrios de municipios de Castilla y León y Castilla La Mancha superan los 10 €/m², siendo el Centro de Valladolid el barrio donde los precios son más altos: 8,52 €/m². El barrio andaluz en el que figura un precio más alto por m² es el Centro Histórico de Málaga, con un precio de 11,42 €/m², seguido del barrio sevillano de Los Remedios, a 10,84€/m².

En cuanto a Galicia, destaca A Coruña, siendo Ensanche y Monte Alto - Zalaeta - Atocha los barrios con mayor precio por metro cuadrado, 10,02€ y 9,23€, respectivamente. En otras comunidades, aparecen en el top 100 los barrios asturianos de La Arena (9,97€/m²), el Barrio del Centro (9,23€/m²) en Gijón y el Casco histórico de Oviedo (8,57€/m²). Otros barrios en el top 100 son Plaza España en Vigo (8,43€/m²), Huerta de la Reina en Córdoba (8,01€/m²) y el Ensanche - Sar en Santiago de Compostela (8,42€/m²).

El centro continúa siendo muy valorado

El centro de las ciudades continúa, en muchas ocasiones, siendo el más valorado para alquilar una vivienda. Así, encontramos que el Centro es el barrio más caro en Málaga, Alicante, León, Ourense, Elche y Valladolid. En cuanto a la diferencia de precio en una misma ciudad, en Granada encontramos muchas similitudes en el precio por metro cuadrado de alquiler entre barrios. Entre los tres barrios más caros, San Matías - Realejo, Centro - Sagrario y Fígares hay menos de un 5% de diferencia de precio por metro cuadrado. En cuanto a Santander, nos encontramos con la mayor diferencia de precio entre los dos barrios más caros de la ciudad. El barrio de Puerto Chico tiene un precio de 10,40€/m² y en el Centro - Ayuntamiento el precio se sitúa un 14,9% por debajo, en 8,85€/m².



Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplace digitales y el único “pure player” del sector a nivel mundial. Con presencia en 12 países de Europa, América Latina y África del Norte, el conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 1.500 millones de visitas cada mes.

[Más información sobre Fotocasa.](#)

En España, [Adevinta](#), antes Schibsted Spain, es una de las principales empresas del sector tecnológico del país y un referente de transformación digital. En sus 40 años de trayectoria en el mercado español de clasificados, los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online hasta convertirse en el referente de Internet en sectores relevantes como inmobiliaria ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([Infojobs.net](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y segunda mano ([Milanuncios](#)). Sus más de 18 millones de usuarios al mes sitúan Adevinta entre las diez compañías con mayor audiencia de Internet en España (y la mayor empresa digital española). Adevinta cuenta en la actualidad con una plantilla de más de 1.000 empleados en España.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

Llorente y Cuenca

Ramon Torné

rtorne@llorenteycuenca.com

638 68 19 85

Fanny Merino

emerino@llorenteycuenca.com

663 35 69 75

Quico Alemany

galemany@llorenteycuenca.com

646 742 655

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26