

# La vivienda en alquiler en España en el año **2022**



fotocasa

# Indice

- A** Precio de la vivienda en alquiler en España (5)
- B** Precio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas (7)
- C** Precio de la vivienda en alquiler por provincias (10)
- D** Precio de la vivienda en alquiler por municipios (13)
- E** Precio de la vivienda en alquiler por distritos en Madrid y Barcelona (16)
- F** Precio de la vivienda por barrios en Madrid y Barcelona (20)

# Prólogo

Al comienzo de 2022 se cumplió un año de caída del precio del alquiler. La única de los últimos cinco años, debido a la casuística especial del parón de la pandemia y su consecuente descenso de la demanda. Fueron concretamente 13 meses de tregua que terminaron en febrero y la reactivación del mercado ha salido cara. El precio de la vivienda en renta ha alcanzado su valor máximo hasta en tres ocasiones este año y ha cerrado el ejercicio con el mayor incremento desde la finalización del confinamiento (7,4 %).

El coste del arrendamiento en España supera las cifras registradas en el año de burbuja inmobiliaria de 2007 (8,98€/m<sup>2</sup>) marcando un nuevo récord en la historia del precio del alquiler de vivienda con 11,03€/m<sup>2</sup>. La principal razón de esta alteración es la confluencia de factores determinantes al mismo tiempo:

El despertar de la demanda de alquiler por la vuelta a la normalidad produce un desequilibrio entre oferta (3 %) y demanda (16 %) de más de 13 puntos porcentuales. Al mercado no le ha dado tiempo a absorber una demanda tan fuerte y esto empuja los precios al alza. Además, precisamente, este año se ha detectado una contracción de la oferta muy pronunciada, de en torno al 35 % a nivel nacional. La primera causa de reducción del stock del alquiler es el auge de la compraventa, que, durante los dos últimos años, ha ocasionado que muchos propietarios hayan retirado sus viviendas del mercado del alquiler y las hayan pasado al de la compra para poder venderlas, ya que hemos vivido un momento de gran furor por comprar casa y les ha sido muy fácil vender.

La entrada en vigor de la limitación del precio de los alquileres al 2 % a principios de año, considerada como una sobrerregulación del mercado, también ha ocasionado que el parque de alquiler se reduzca. De hecho, un 4 % de pequeños propietarios mantienen viviendas vacías al considerar que la inseguridad jurídica existente, por la posible aprobación de la ley de vivienda, les desincentiva a mantener esas viviendas en el mercado.

Por todo ello, el precio de los arrendamientos comenzó a recuperar lo perdido en 2021 y a presentar incrementos muy significativos por encima del 15 % en ciudades como Madrid, del 17 % en Mallorca, del 20 % en Barcelona, del 25 % en Valencia o del 27 % en Málaga. El alquiler se ha convertido en un mercado tensionado por la escasez de oferta, que ha provocado que las principales ciudades y capitales de provincia españolas hayan alcanzado precios máximos históricos.

En este informe del Índice Inmobiliario se analiza en profundidad el comportamiento del precio en el mercado del arrendamiento, dejando entrever subidas de más del 30 % en algunos municipios de España. Las zonas locales son las que primero muestran indicios de calentamiento, que se ven reflejados en los números de las principales comunidades autónomas —*a excepción de Madrid, Cataluña, Aragón y Castilla La-Mancha*— que ya presentaron su mayor precio histórico en este 2022.

El contexto inflacionario no permite realizar previsiones muy halagüeñas, ya que la demanda de compra frustrada por el encarecimiento de los tipos se canalizará hacia el alquiler, ejerciendo todavía más presión sobre la limitada oferta disponible. El arrendamiento será a partir de ahora, en 2023 la solución habitacional elegida por la mayoría de las familias que no han llegado a tiempo a la compra de vivienda, por lo que el pronóstico del precio del alquiler es continuar con incrementos, incluso, por encima del 5 % interanual.



**María Matos**  
Directora de Estudios y Portavoz  
de Fotocasa

# La vivienda en alquiler en el año 2022

El Informe de la vivienda en alquiler en España en el año 2022 ha completado ya 16 años de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda en alquiler en España.



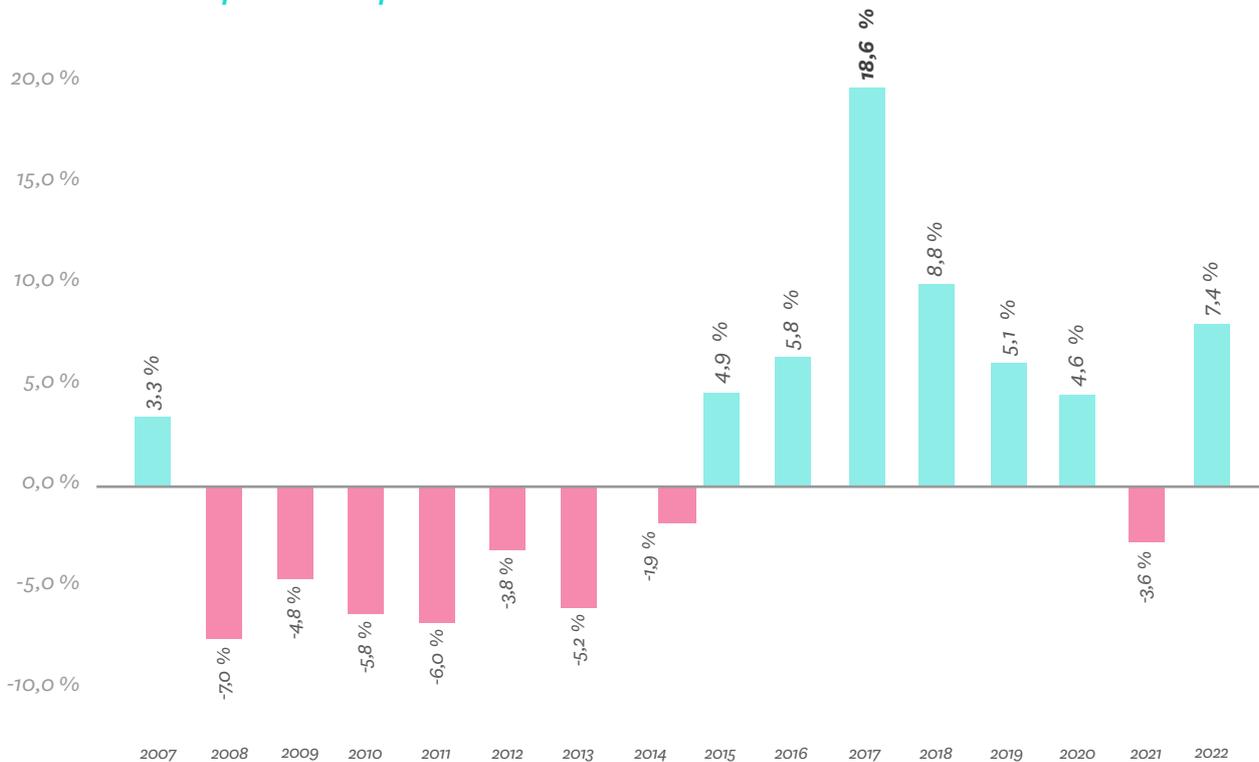
# Precio de la vivienda en alquiler en España

## Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda en alquiler en 2022 (*diciembre a diciembre*) es de 7,4 %. De esta manera, este incremento anual (7,4 %) es el primero después del descenso del -3,6 % registrado en 2021, y el octavo detectado en los 16 años de serie histórica.

Gráfico 1.

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en España



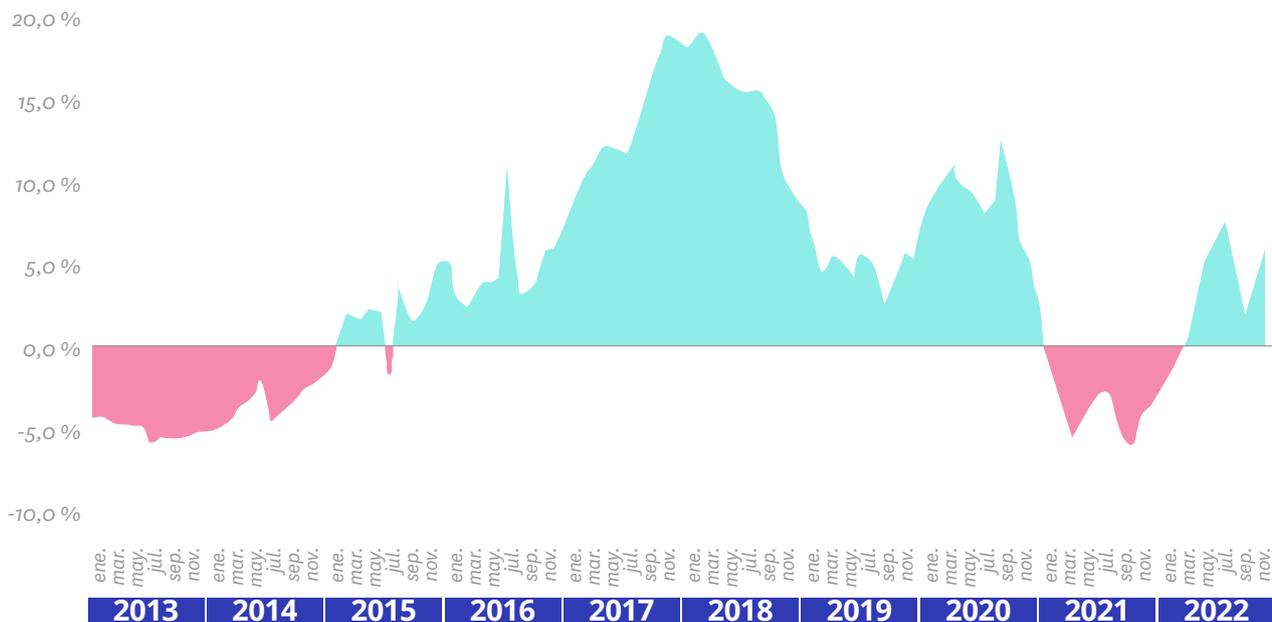
## Variación interanual

La tasa de variación interanual (*de cada mes sobre el mismo mes del año anterior*) lleva incrementándose desde febrero de 2015, (*exceptuando 13 meses de caídas, de febrero de 2020 a febrero de 2022*) hasta diciembre de 2022, último mes en el que se detecta incremento interanual en el precio del alquiler en España.

De hecho, en marzo de 2022 se detecta el primer incremento del precio del alquiler a nivel interanual (0,8 %) y desde entonces no ha dejado de subir a lo largo de todo el año, llegando a alcanzar el mayor incremento interanual (7,4 %) en los últimos 26 meses (*desde el 9,6 % de octubre de 2020*).

**Gráfico 2.**

**Variación interanual del precio medio de la vivienda en alquiler en España**

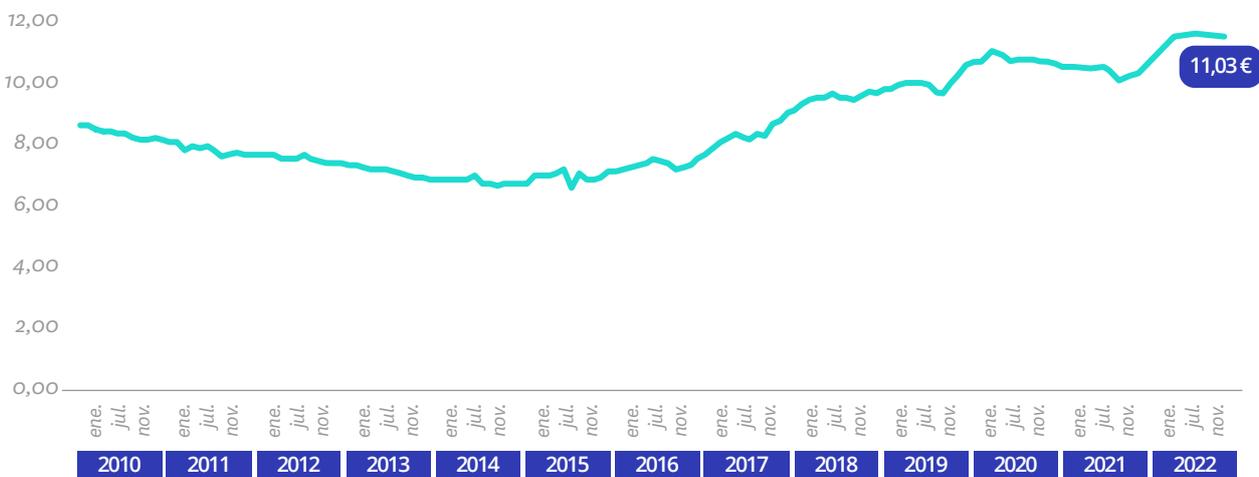


## Precio de la vivienda por metro cuadrado

En diciembre de 2022 el precio de la vivienda en alquiler en España se sitúa en 11,03 euros/m<sup>2</sup> al mes. Así, podemos comprobar que desde mayo de 2022 el precio medio de la vivienda de alquiler en España no ha bajado de los 11 euros/m<sup>2</sup> al mes, llegando en julio a su cuota máxima (11,21 euros/m<sup>2</sup> al mes) y superando casi todos los meses del año 2022 a el anterior valor máximo de mayo de 2007 (10,12 euros/m<sup>2</sup> al mes).

**Gráfico 3.**

**Precio medio de la vivienda por metro cuadrado desde 2010**



# B Precio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas

## Variación anual

Una segunda aproximación más detallada del precio medio de la vivienda en alquiler en España es la derivada de analizar la información en función de la comunidad autónoma.

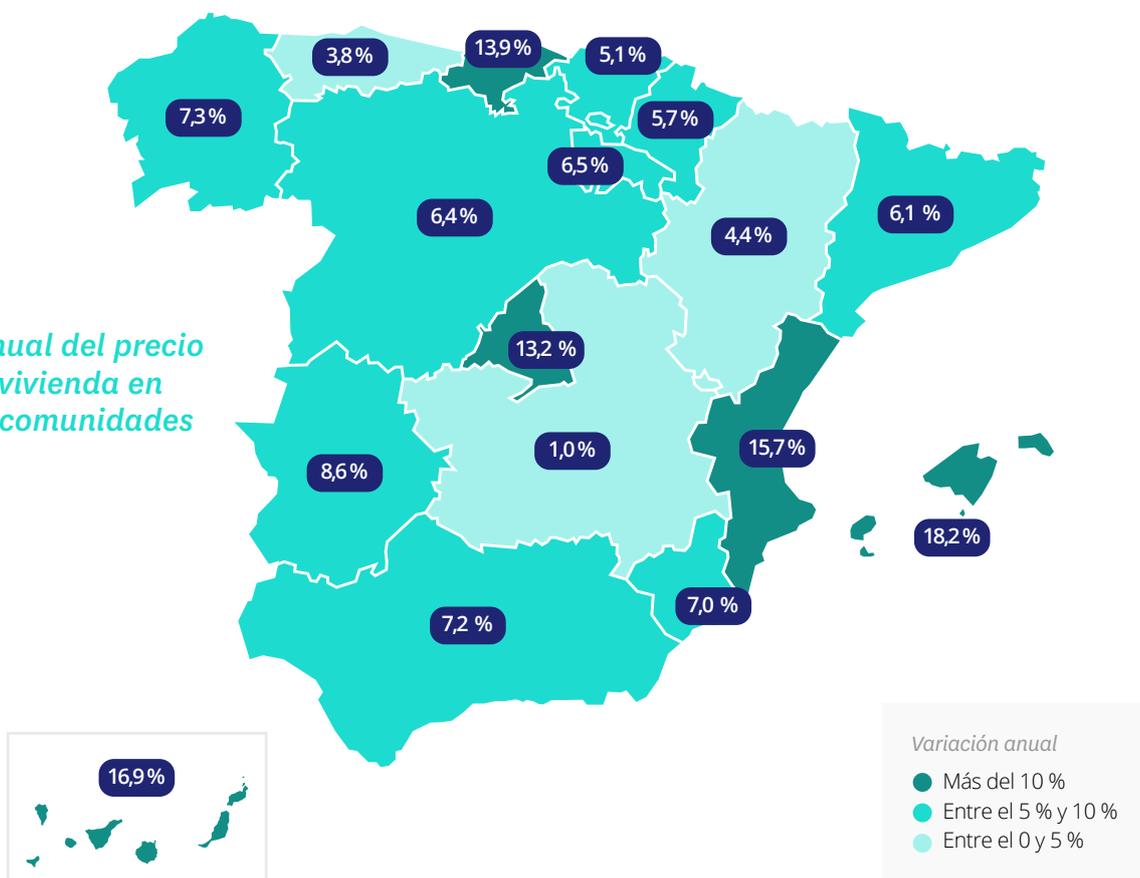
El precio medio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en las 17 comunidades autónomas. De esta manera, el *Índice Inmobiliario Fotocasa* muestra datos en positivo muy cercanos a los que había en 2007, cuando el precio de la vivienda subía en todas las Comunidades Autónomas. Desde 2015, la tendencia observada en las comunidades españolas es la del incremento del precio en la mayoría de las comunidades (15 comunidades en 2015, 16 en 2016,

las 17 comunidades en 2017 y 2018; 16 en 2019 y 13 en 2020 y 2021).

A cierre de 2022, cinco incrementos registrados en las comunidades es superior al 10 %. Los mayores incrementos se localizan en Baleares y Canarias con un 18,2 % y un 16,9 %, respectivamente. Le siguen, Comunitat Valenciana (15,7 %), Cantabria (13,9 %), Madrid (13,2 %), Extremadura (8,6 %), Galicia (7,3 %), Andalucía (7,2 %), Región de Murcia (7,0 %), La Rioja (6,5 %), Castilla y León (6,4 %), Cataluña (6,1 %), Navarra (5,7 %), País Vasco (5,1 %), Aragón (4,4 %), Asturias (3,8 %) y Castilla-La Mancha (1,0 %).

**Mapa 1.**  
*Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas*

(diciembre 2022)



## Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En general los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en la mayoría de ellas. En 2022 Madrid se coloca en primer lugar con el precio de 15,42 euros/m<sup>2</sup> al mes, desplazando a Cataluña a la segunda posición. Es el décimo quinto año en toda la serie histórica del informe La vivienda en alquiler en España, en el que Madrid encabeza el ranking de las comunidades más caras.

A finales de 2022, Cataluña se posiciona como la segunda comunidad autónoma más cara con un precio de

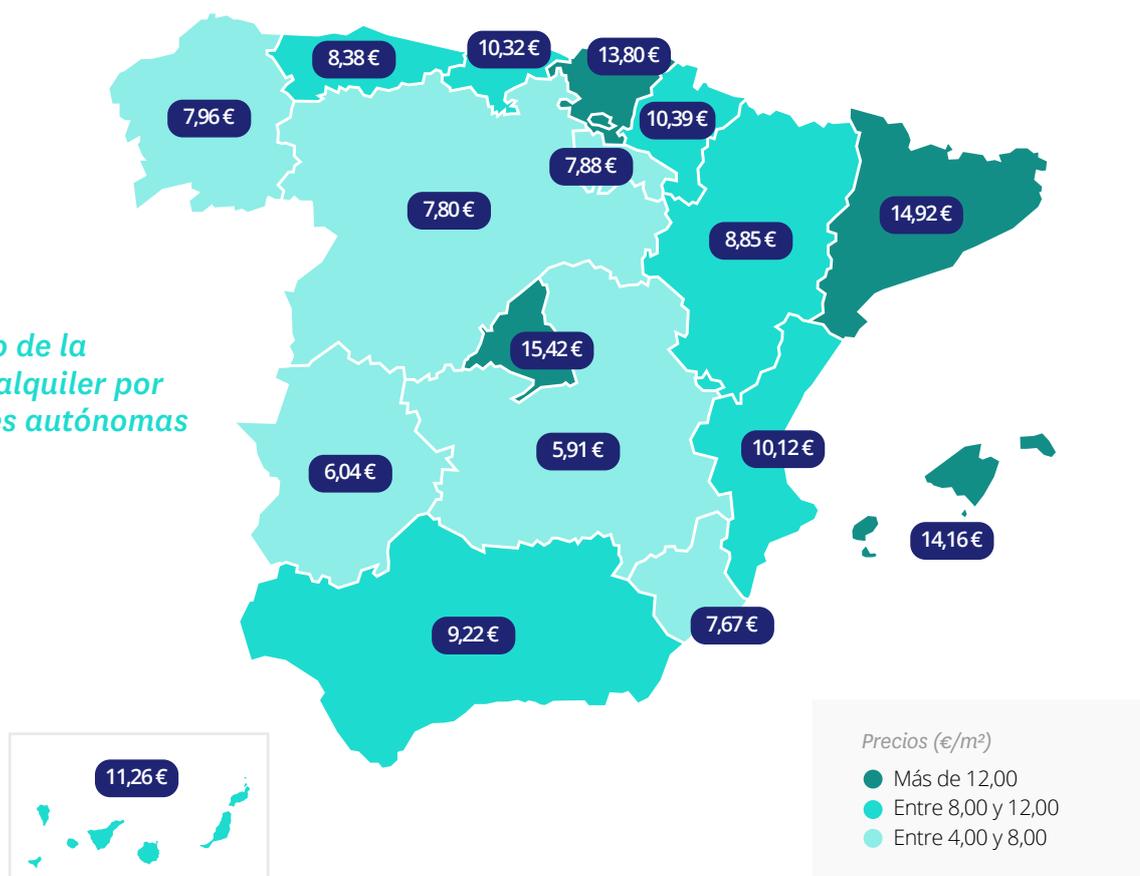
14,92 euros/m<sup>2</sup> al mes, seguida de Baleares (14,16 euros/m<sup>2</sup> al mes), País Vasco (13,80 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Canarias (11,26 euros/m<sup>2</sup> al mes).

En cuanto a la media nacional (11,03 euros/m<sup>2</sup> al mes), son cuatro las que superan dicha media. Madrid lo supera en un 40%, Cataluña lo hace en un 35%, Baleares en un 28% y País Vasco en un 25%. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2022 es de 11,03 euros/m<sup>2</sup> al mes.

### Mapa 2.

#### Precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas

(diciembre 2022)



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, el precio de la vivienda en alquiler ha alcanzado su valor máximo en 2022 en tres ocasiones, en concreto, lo hizo en mayo, junio y julio, hasta alcanzar los 11,21 euros por metro cuadrado.

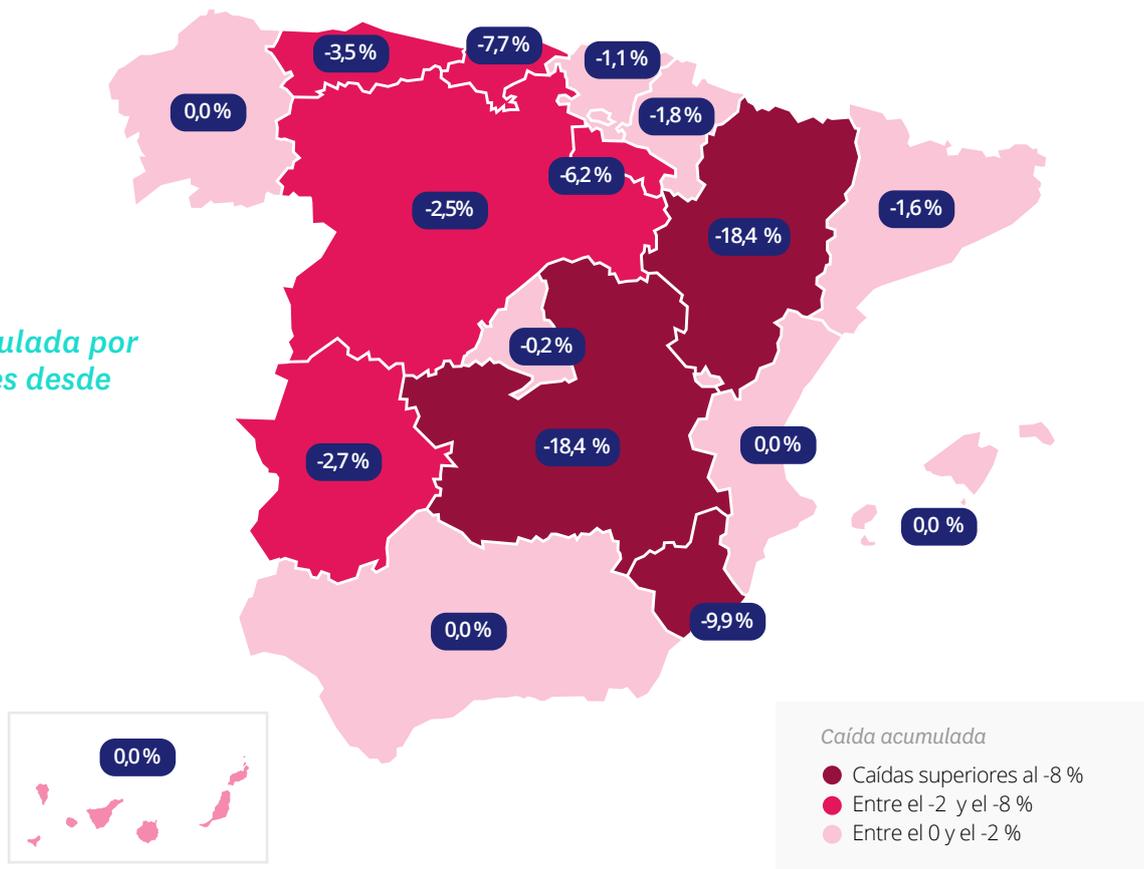
En cuanto a las comunidades autónomas, cinco superaron sus precios máximos en diciembre de 2022 (Comunitat Valenciana, Galicia, Andalucía, Canarias y Baleares) y a lo largo del año, en 13 comunidades autónomas el precio de la vivienda en alquiler tocó techo: Aragón (4 veces), Asturias (1), Baleares (1), Canarias (7),

Cantabria (1), Castilla y León (6), Comunitat Valenciana (9), Extremadura (4), Galicia (8), La Rioja (2), Navarra (5), País Vasco (5) y Región de Murcia (5).

Los descensos acumulados superiores al 10% corresponden a las siguientes comunidades: Aragón (-18%) y Castilla-La Mancha (-18,2%). Por otro lado, las cinco comunidades autónomas con su máximo valor en diciembre son Baleares (14,16 €/m<sup>2</sup> al mes), Canarias (11,26 €/m<sup>2</sup> al mes), Comunitat Valenciana (10,12 €/m<sup>2</sup> al mes), Andalucía (9,22 €/m<sup>2</sup> al mes) y Galicia (7,96 €/m<sup>2</sup> al mes).

**Mapa 3.**  
**Caída acumulada por comunidades desde máximos**

(diciembre 2022)





# Precio de la vivienda en alquiler por provincias

## Variación anual

Este apartado recoge la evolución del precio de la vivienda en alquiler mediante la desagregación de la información estadística recogida por provincias. Al igual que en los apartados descritos anteriormente, se comparará la situación a cierre de 2022 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

Si a cierre de 2021 el precio se incrementaba en 37 provincias, a cierre de 2022 son 44 las provincias que suben el precio, es decir, el 94 % de las 47 provincias españolas estudiadas suben los precios anuales; cifra similar al año 2016, cuando el 88 % de las provincias subieron el precio anual. Hasta ahora, la tendencia observada en las provincias españolas en los últimos siete informes anuales era la del incremento del

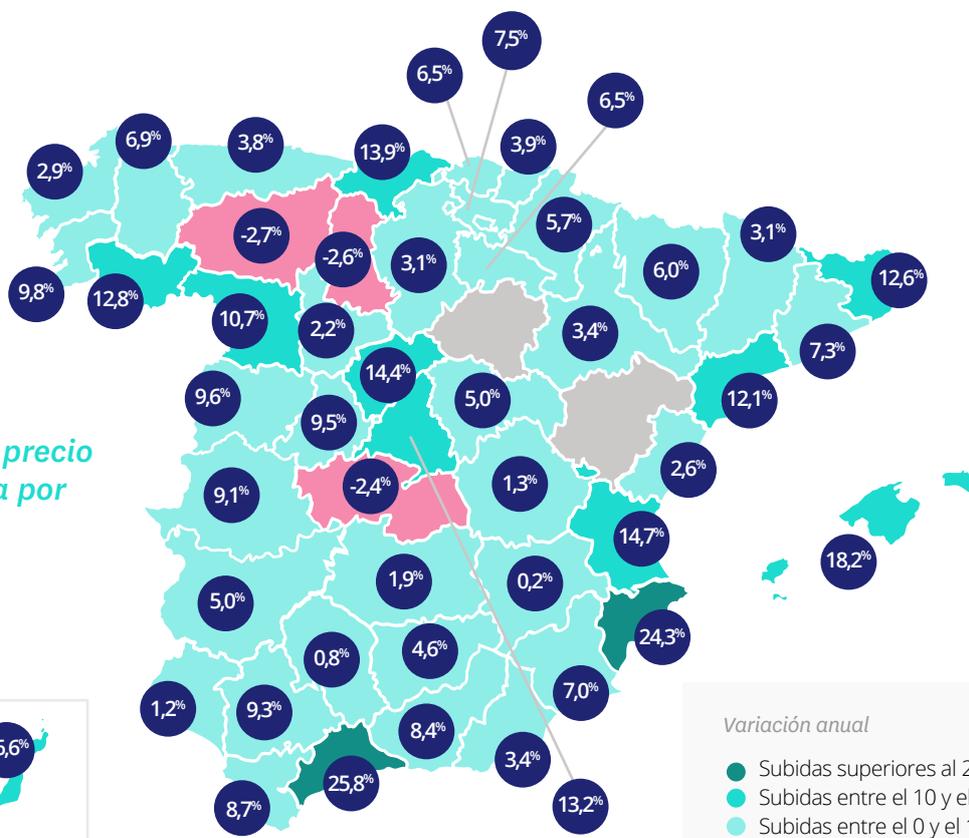
precio en la gran mayoría de éstas (36 provincias en 2015, 44 en 2016, 47 en 2017, 46 en 2018, 43 en 2019, 40 en 2020 y 37 en 2022).

Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve que doce de ellas tienen incrementos anuales de dos dígitos y son Málaga (25,8 %), Alicante (24,3 %), Illes Balears (18,2 %), Las Palmas (16,6 %), Santa Cruz de Tenerife (16,5 %), Valencia (14,7 %), Segovia (14,4 %), Cantabria (13,9 %), Madrid (13,2 %), Ourense (12,8 %), Girona (12,6 %) y Tarragona (12,1 %). Por otro lado, los descensos corresponden a las provincias de León (-2,7 %), Palencia (-2,6 %) y Toledo (-2,4 %).

Mapa 4.

### Variación anual del precio medio de la vivienda por provincias

(diciembre 2022)



#### Variación anual

- Subidas superiores al 20 %
- Subidas entre el 10 y el 20 %
- Subidas entre el 0 y el 10 %
- Caídas entre el 0 y el -5 %





# D Precio de la vivienda en alquiler por municipios

En este apartado se ofrece una aproximación aún más detallada de la situación del precio de la vivienda en alquiler en España con el estudio del precio en todo el territorio segmentado por municipios. Se comentará primero la situación de los precios de la vivienda en alquiler a nivel municipal para la totalidad de municipios estudiados y clasificados por comunidades autónomas. En diciembre de 2022 fueron un total de 173 los municipios con precios para analizar.

## Variación anual (Todos los municipios)

En términos de variación anual de los municipios estudiados (88 con datos de variación anual), los municipios que ven incrementar el precio de la vivienda en alquiler son 83 frente a los cinco que descienden el precio respecto al año anterior.

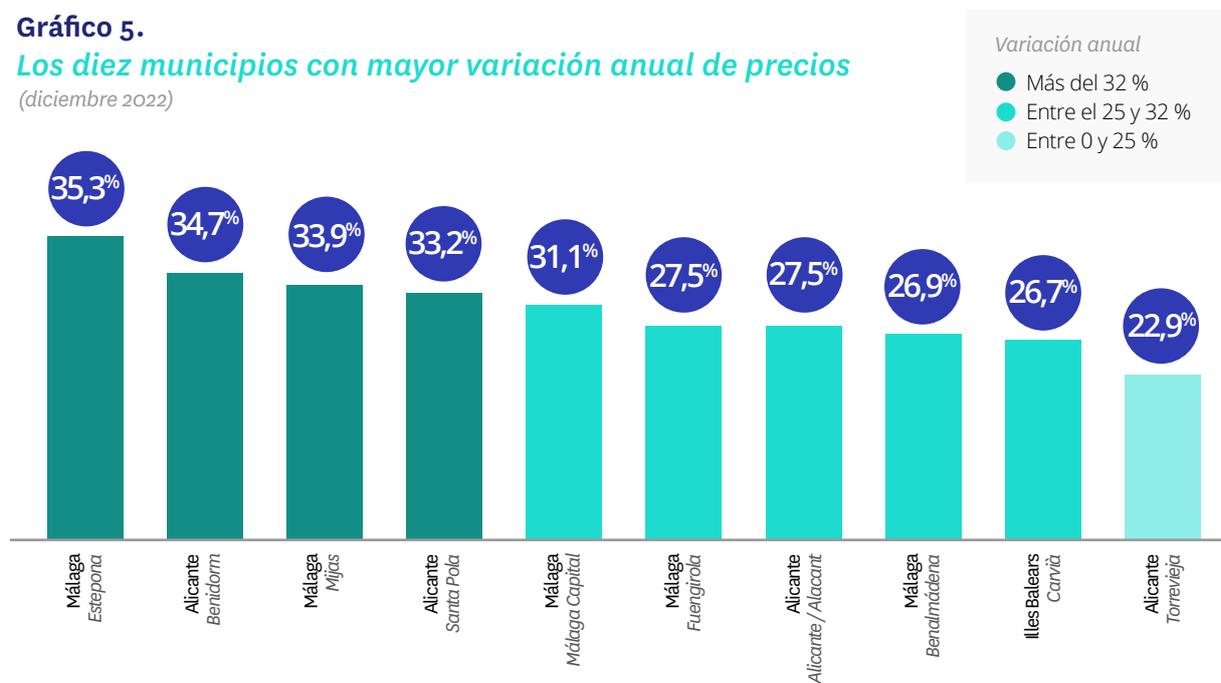
Son 15 los municipios que suben el precio por encima del 20 %. El municipio que más incremento presenta a cierre de 2022 es Estepona con una variación de 35,3 %. Le siguen, Benidorm con 34,7 %, Mijas con 33,9 %, Santa Pola

Pola con 33,2 %, Málaga capital con 31,1 %, Fuengirola (27,5 %), Alicante / Alacant (27,5 %), Benalmádena (26,9 %), Calvià (26,7 %), Torre Vieja (22,9 %), Palma de Mallorca (22,9 %), Marbella (22,5 %), Valencia capital (21,3 %), El Campello (20,6 %) y Torremolinos (20,0 %). En cuanto a las caídas, destacan las variaciones de los municipios de León capital (-3,9 %), Palencia capital (-1,5 %), Valdemoro (-1,3 %), Roquetas de Mar (-1,1 %) y Avilés (-0,1 %).

Gráfico 5.

### Los diez municipios con mayor variación anual de precios

(diciembre 2022)



## Municipios: Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

La observación del precio de la vivienda en alquiler en términos absolutos y no de variación arroja ciertas consideraciones relevantes. Barcelona capital continúa en el primer puesto del ranking, después de desplazar a Donostia - San Sebastián al segundo puesto en 2022. Los cuatro primeros puestos eran dominio de municipios catalanes, vascos y baleares hasta 2014, pero desde 2015 hasta 2020, Madrid capital logra ocupar terceros, cuartos y quintos puestos.

Alquilar una vivienda en el municipio más caro de España, Barcelona capital, cuesta 19,55 euros/m<sup>2</sup> al mes; un 77 % por encima de la media nacional (11,03 euros/m<sup>2</sup> al mes). Le siguen, Calvià (19,27 euros/m<sup>2</sup> al mes), Donostia - San Sebastián (18,16 euros/m<sup>2</sup> al mes), Eivissa (18,13 euros/m<sup>2</sup> al mes), Sitges (18,03 euros/m<sup>2</sup> al mes), La Moraleja (16,99 euros/m<sup>2</sup> al mes), Mogán (16,96 euros/m<sup>2</sup> al mes), Madrid capital (16,69 euros/m<sup>2</sup> al mes), Castelldefels (16,60 euros/m<sup>2</sup> al mes), Benahavís (16,36 euros/m<sup>2</sup>

al mes), Sant Cugat del Vallès (16,31 euros/m<sup>2</sup> al mes) y L'Hospitalet de Llobregat (16,04 euros/m<sup>2</sup> al mes).

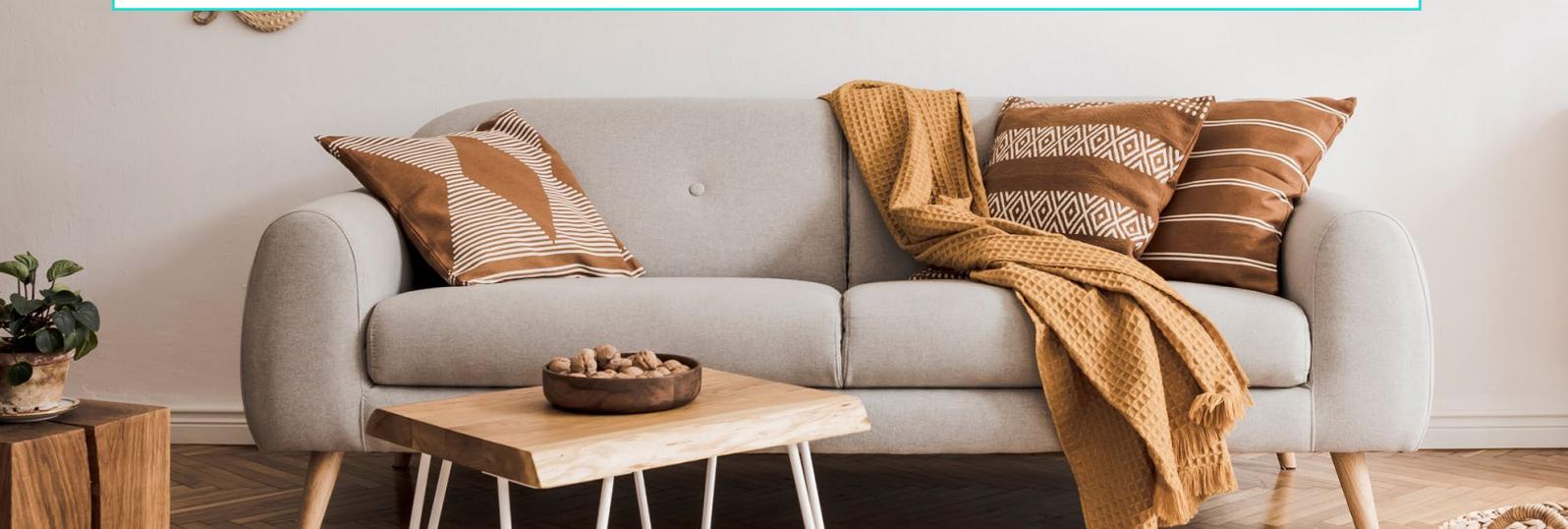
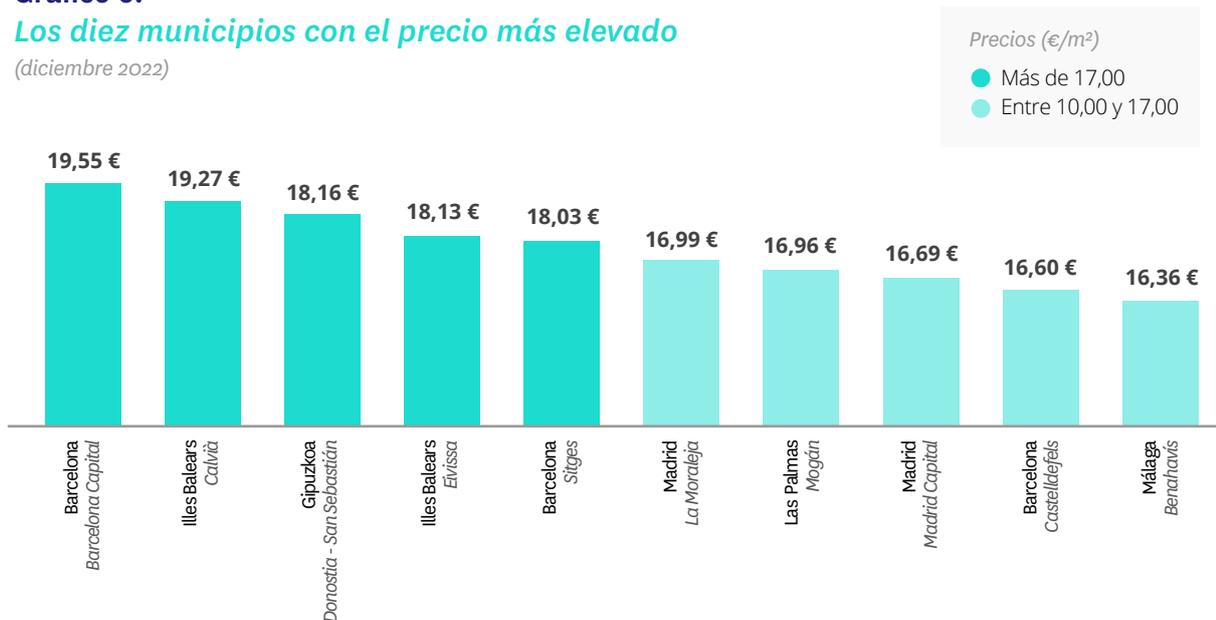
En el otro extremo, Baeza, en Jaén, es el municipio más barato de España para alquilar (4,28 euros/m<sup>2</sup> al mes), Puertollano (4,52 euros/m<sup>2</sup> al mes), Linares (4,93 euros/m<sup>2</sup> al mes), Ponferrada (5,14 euros/m<sup>2</sup> al mes), Elda (5,27 euros/m<sup>2</sup> al mes), Narón (5,43 euros/m<sup>2</sup> al mes), Don Benito (5,49 euros/m<sup>2</sup> al mes), Ciudad Real capital (5,51 euros/m<sup>2</sup> al mes), Zamora capital (5,63 euros/m<sup>2</sup> al mes), Arteixo (5,70 euros/m<sup>2</sup> al mes), Lucena (5,75 euros/m<sup>2</sup> al mes), Talavera de la Reina (5,76 euros/m<sup>2</sup> al mes), Alcázar de San Juan (5,78 euros/m<sup>2</sup> al mes), Alcoy / Alcoi (5,80 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Ferrol (5,80 euros/m<sup>2</sup> al mes).

Entre los 30 municipios con los precios más altos la distribución por comunidades es: 12 municipios de Cataluña, cinco municipios de Madrid, cuatro de Andalucía, tres de País Vasco, tres de Baleares, uno de Canarias, uno de Galicia y uno de Cantabria.

**Gráfico 6.**

### Los diez municipios con el precio más elevado

(diciembre 2022)



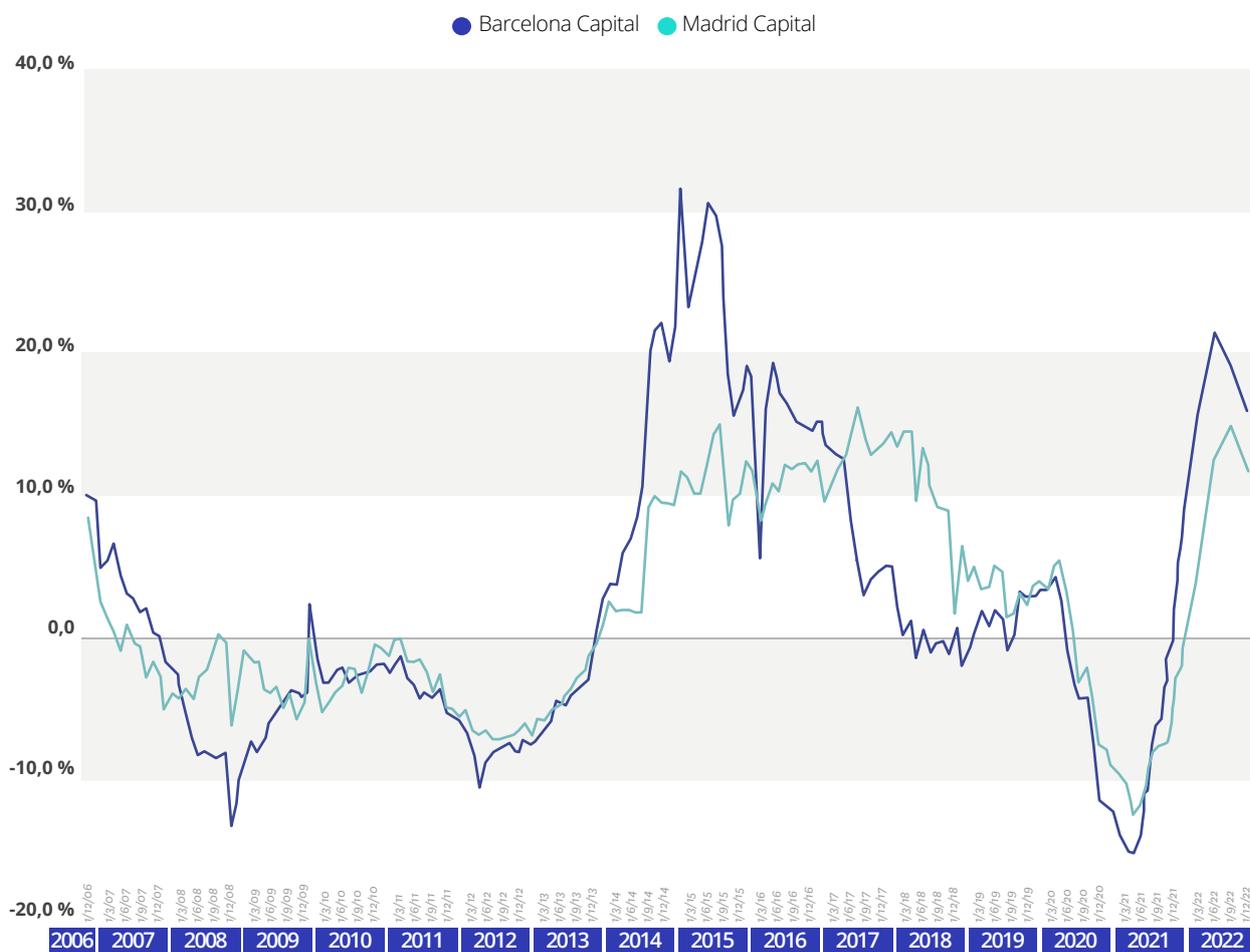
## Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona que durante el 2022 han sido protagonistas de moderados y acelerados descensos en el precio de la vivienda en alquiler en los 12 meses de este año. Así, la ciudad de Madrid cierra 2022 con un incremento del 12,5 % respecto a diciembre de 2021. En octubre de este año se produce el máximo incremento interanual (15,4 %). Desde enero, en apenas doce meses,

las subidas se han incrementado en la capital y han ido del 0,5 % de enero hasta el 12,5 % de diciembre. En la ciudad de Barcelona, la variación anual es de 16,2 % respecto a diciembre de 2021. El mayor incremento interanual de 2022 se produjo en agosto (22 %). Desde enero, en apenas doce meses, las subidas se han incrementado en Barcelona y han ido del 9,5 % de enero hasta el 16,2 % de diciembre.

**Gráfico 7.**

### *Evolución de la variación interanual de las ciudades de Madrid y Barcelona*



Respecto al precio, la ciudad de Barcelona se posiciona como la primera ciudad más cara para alquilar una vivienda, con un precio de 19,55 euros/m<sup>2</sup> al mes, un 76 % superior al precio (11,14 euros/m<sup>2</sup> en diciembre de 2012) que se registró en hace 10 años.

En el caso de Madrid, es la octava ciudad más cara para alquilar una vivienda con un precio de 16,69 euros/m<sup>2</sup> al mes, este precio es un 53 % superior al precio

(10,88 euros/m<sup>2</sup> en diciembre de 2012) que se registró en hace 10 años.

En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, Barcelona superó su máximo precio del alquiler en cinco ocasiones este año (en mayo, junio, agosto, octubre y noviembre), mientras que en Madrid el precio máximo continúa siendo el alcanzado en abril de 2020 (16,93 euros/m<sup>2</sup> al mes).

## E

# Precio de la vivienda en alquiler por distritos en Madrid y Barcelona

Una penúltima desagregación territorial permite analizar el precio medio de la vivienda por distritos. En este caso solo se analizará este valor para aquellas ciudades de mayor población; Madrid y Barcelona. En Madrid se han analizado 19 distritos y en Barcelona 10.

## Madrid Capital

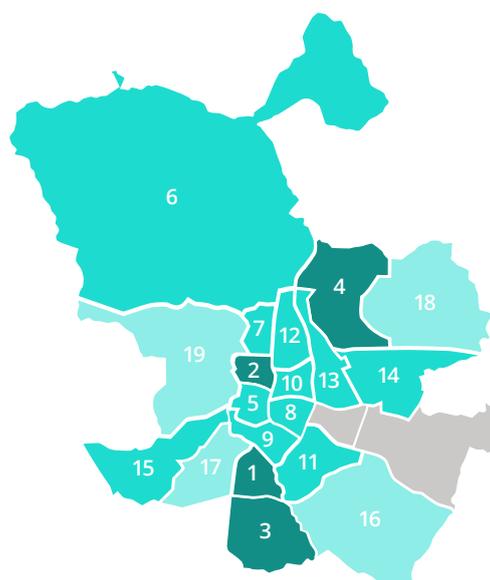
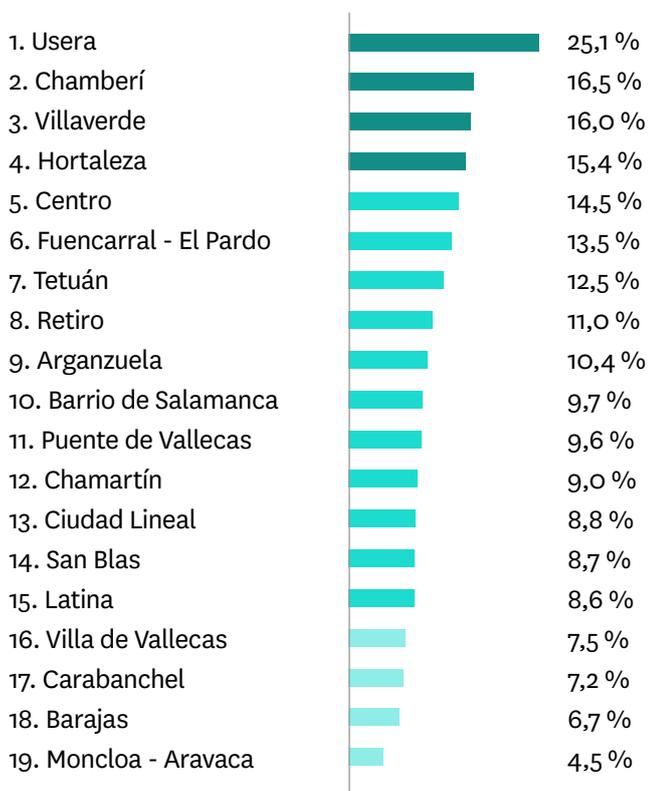
En Madrid capital en diciembre de 2022 son 19 los distritos estudiados en el *Informe de la vivienda en alquiler en España*. Todos ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 11,03 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito Centro que es superior a la media nacional en un 84 % al situar el precio en los 20,35 euros/m<sup>2</sup> al mes. El distrito Centro se vuelve a colocar en el primer puesto del ranking de los distritos más caros de Madrid, después de ocuparlo en los últimos seis años en tres ocasiones (en 2016, en 2017, y en 2019).

En lo referente a la variación anual del precio de la vivienda en alquiler, se puede observar al concluir el año 2022 que en 19 de los 21 distritos de la capital incrementan el precio anual del alquiler. El distrito que más sube el precio es Usera, que incrementa un 25,1 %, seguido de Chamberí (16,5 %), Villaverde (16,0 %), Hortaleza (15,4 %), Centro (14,5 %), Fuencarral - El Pardo (13,5 %), Tetuán (12,5 %), Retiro (11,0 %), Arganzuela (10,4 %), Barrio de Salamanca (9,7 %), Puente de Vallecas (9,6 %), Chamartín (9,0 %), Ciudad Lineal (8,8 %), San Blas (8,7 %), Latina (8,6 %), Villa de Vallecas (7,5 %), Carabanchel (7,2 %), Barajas (6,7 %) y Moncloa - Aravaca (4,5 %).

### Mapa 7.

#### Variación anual del precio medio de la vivienda en Madrid

(diciembre 2022)



#### Variación anual

- Más del 15 %
- Entre 8 % y 15 %
- Entre 0 y el 8 %

En cuanto a los precios, el distrito de Centro se coloca por cuarta vez como el distrito más caro en los once años de análisis. Así, el precio medio de la vivienda en alquiler del distrito de Centro es de 20,35 euros/m<sup>2</sup> al mes, convirtiéndose en el tercer distrito más caro para alquilar una vivienda y el más caro de toda España. Le siguen, Barrio de Salamanca (20,20 euros/m<sup>2</sup> al mes), Chamberí (20,12 euros/m<sup>2</sup> al mes), Retiro (17,80 euros/m<sup>2</sup> al mes), Tetuán (17,36 euros/m<sup>2</sup> al mes), Chamartín (17,27 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Arganzuela (16,73 euros/m<sup>2</sup> al mes), entre otros.

En el otro extremo, los distritos más económicos por metro cuadrado son el distrito de Moratalaz con un valor medio de la vivienda de alquiler de 12,20 euros/m<sup>2</sup> al mes, Villa de Vallecas con 12,32 euros/m<sup>2</sup> al mes, Vicálvaro (12,50 euros/m<sup>2</sup> al mes), San Blas (12,76 euros/m<sup>2</sup> al mes), Carabanchel (12,86 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Villaverde (12,90 euros/m<sup>2</sup> al mes).

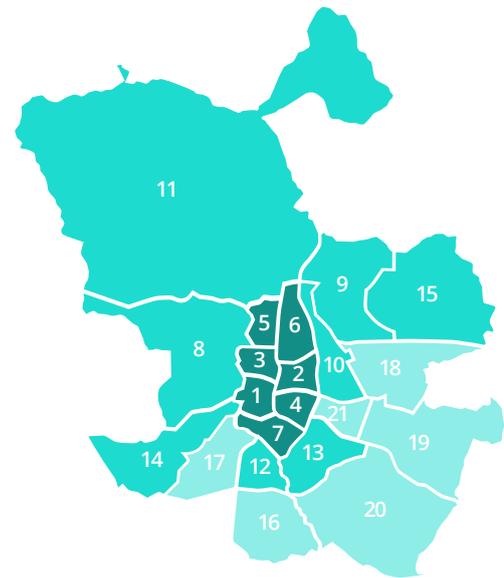
En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, el distrito Centro superó el precio de la vivienda en alquiler en cinco ocasiones en 2022.

## Mapa 8.

### Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(diciembre 2022)

1. Centro	20,35 €
2. Barrio de Salamanca	20,20 €
3. Chamberí	20,12 €
4. Retiro	17,80 €
5. Tetuán	17,36 €
6. Chamartín	17,27 €
7. Arganzuela	16,73 €
8. Moncloa - Aravaca	15,88 €
9. Hortaleza	15,27 €
10. Ciudad Lineal	14,45 €
11. Fuencarral - El Pardo	14,30 €
12. Usera	13,79 €
13. Puente de Vallecas	13,25 €
14. Latina	13,19 €
15. Barajas	13,01 €
16. Villaverde	12,90 €
17. Carabanchel	12,86 €
18. San Blas	12,76 €
19. Vicálvaro	12,50 €
20. Villa de Vallecas	12,32 €
21. Moratalaz	12,20 €



Precios (€/m<sup>2</sup>)

- Más de 16,00
- Entre 13,00 y 16,00
- Entre 10,00 y 13,00



# Barcelona Capital

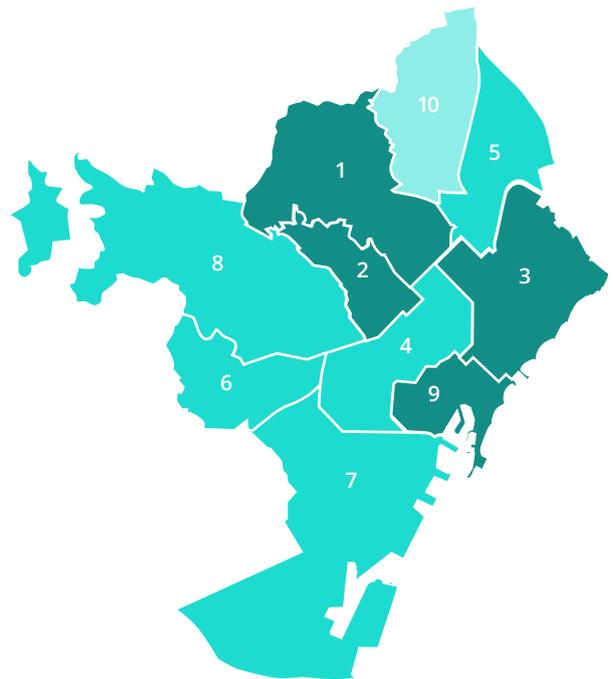
En Barcelona capital en diciembre de 2022 son 10 los distritos estudiados en el presente informe. Todos los distritos de la ciudad condal superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 11,03 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en Barcelona se produce en el distrito de Ciutat Vella que es superior a la media nacional en un 92 %, y se sitúa en los 21,17 euros/m<sup>2</sup> al mes.

En lo referente a la variación anual del precio se puede observar al concluir el año que en Barcelona el precio sube en todos los distritos de la ciudad condal. El distrito en el que el precio del alquiler más incrementa es Horta - Guinardó (28,3 %), seguido Gràcia (22,1 %), Sant Martí (21,3 %), Eixample (17,4 %), Sant Andreu (13,7 %), Les Corts (13,4 %), Sants - Montjuïc (13,0 %), Ciutat Vella (12,5 %), Sarrià - Sant Gervasi (10,6 %) y Nou Barris (6,2 %).

## Mapa 9.

### Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

(diciembre 2022)



#### Variación anual

- Más del 20 %
- Entre 10 y 20 %
- Entre 0 y 10 %



En cuanto a los precios, el distrito de Ciutat Vella encabeza la lista de la ciudad como el distrito más caro para alquilar una vivienda. Su precio medio se sitúa en diciembre en 21,17 euros/m<sup>2</sup> al mes después de incrementar anualmente un 12,5 %. Le sigue como segundo más caro el distrito de Sant Martí, cuyo precio medio se sitúa en diciembre de 2022 en 20,52 euros/m<sup>2</sup> al mes. En tercera posición se encuentra el distrito de Eixample (20,34 euros/m<sup>2</sup>), seguida de Gràcia (20,12 euros/m<sup>2</sup>) y Sarrià - Sant Gervasi (18,83 euros/m<sup>2</sup>).

En el otro extremo, Nou Barris es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 14,21 euros/m<sup>2</sup> al mes, seguido de Sant Andreu (15,17 euros/m<sup>2</sup>

al mes), Horta - Guinardó (16,92 euros/m<sup>2</sup> al mes), Les Corts (18,20 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Sants - Montjuïc (18,28 euros/m<sup>2</sup> al mes).

En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, tres distritos de Barcelona superaron sus precios en diciembre de 2022. El distrito de Ciutat Vella superó el precio de la vivienda en alquiler en cuatro ocasiones en 2022, empezando el año con un precio de 18,66 euros/m<sup>2</sup> al mes y terminándolo con 21,17 euros/m<sup>2</sup> al mes.

## Mapa 10.

### Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

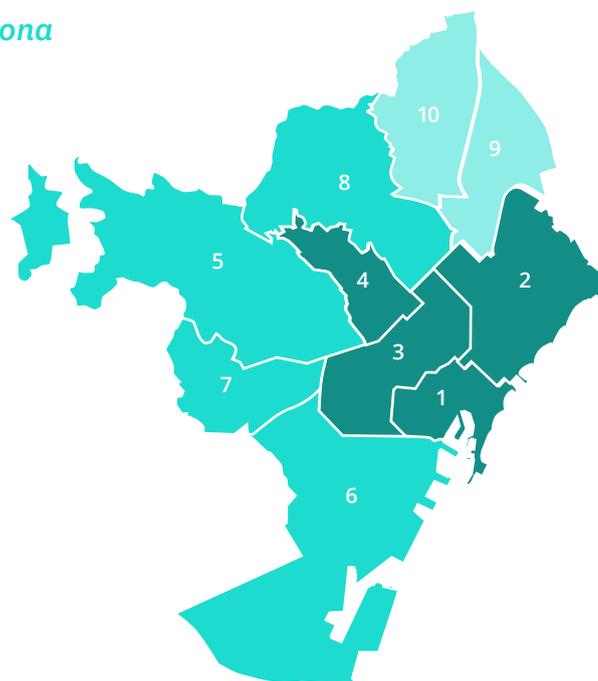
(diciembre 2022)

1. Ciutat Vella	21,17 €
2. Sant Martí	20,52 €
3. Eixample	20,34 €
4. Gràcia	20,12 €
5. Sarrià - Sant Gervasi	18,83 €
6. Sants - Montjuïc	18,28 €
7. Les Corts	18,20 €
8. Horta - Guinardó	16,92 €
9. Sant Andreu	15,17 €
10. Nou Barris	14,21 €



Precios (€/m<sup>2</sup>)

- Más de 20,00
- Entre 16,00 y 20,00
- Entre 10,00 y 16,00





# Precio de la vivienda por barrios en Madrid y Barcelona

Una última desagregación territorial permite analizar el precio medio de la vivienda por barrios. En este caso solo se analizará este valor para aquellas ciudades de mayor población, Madrid y Barcelona. En Madrid se han analizado 26 barrios y en Barcelona 18.



## Madrid capital

En Madrid capital en diciembre de 2022 son 45 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa* y todos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 11,03 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre el precio medio de España y el más caro en la capital se produce en el barrio de Recoletos que es superior a la media nacional en un 111 %, al situar el precio medio en 23,32 euros/m<sup>2</sup> al mes.

A cierre de 2022, el precio sube en los 24 barrios de la capital con variación anual. Así, los incrementos anuales más significativos se producen en el distrito de Chamberí, en concreto en el barrio de Almagro (24,2 %), seguida de Sanchinarro (24,2 %) y Trafalgar (21,6 %).

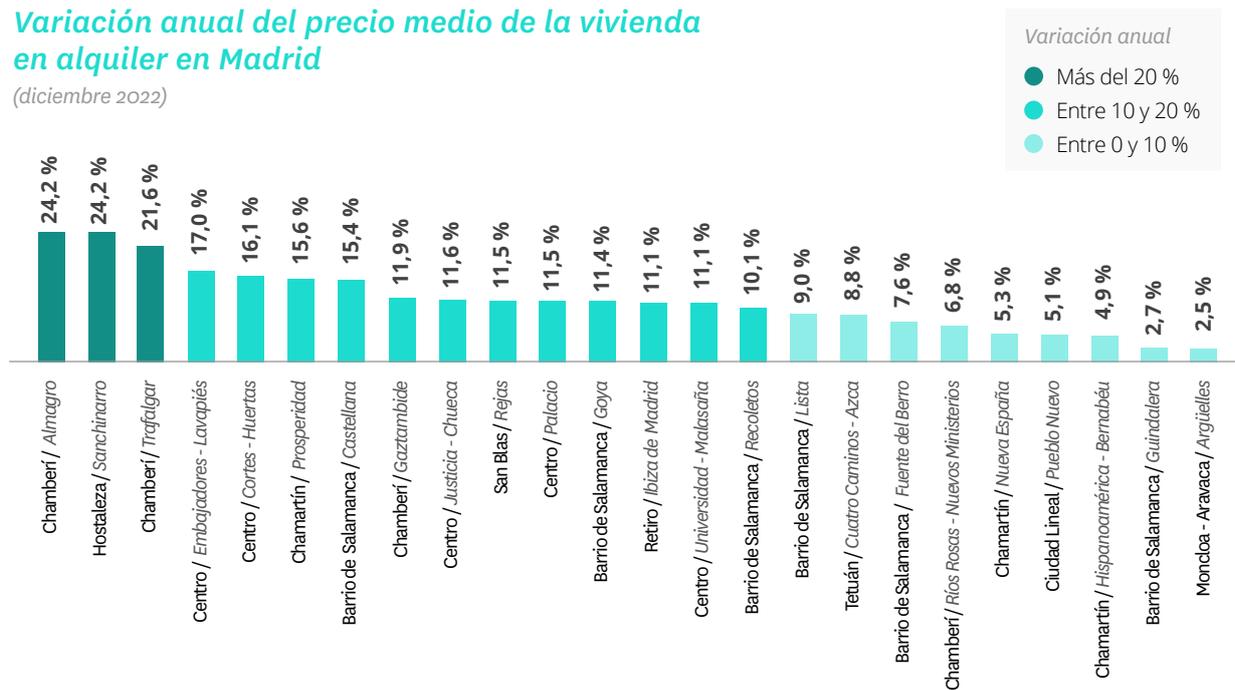
En cuanto a los precios, el barrio de Recoletos (*distrito de Salamanca*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para alquilar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 23,32 euros/m<sup>2</sup> al mes, después de subir anualmente un 10,1 %. Le sigue como segundo más caro el barrio de Sol (*distrito Centro*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2022 en 22,19 euros/m<sup>2</sup> al mes.

En el otro extremo, el barrio Rejas, del distrito de San Blas es el barrio más económico en el análisis de esta muestra, con un precio medio de la vivienda de 12,75 euros/m<sup>2</sup> al mes.

**Gráfico 8.**

**Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid**

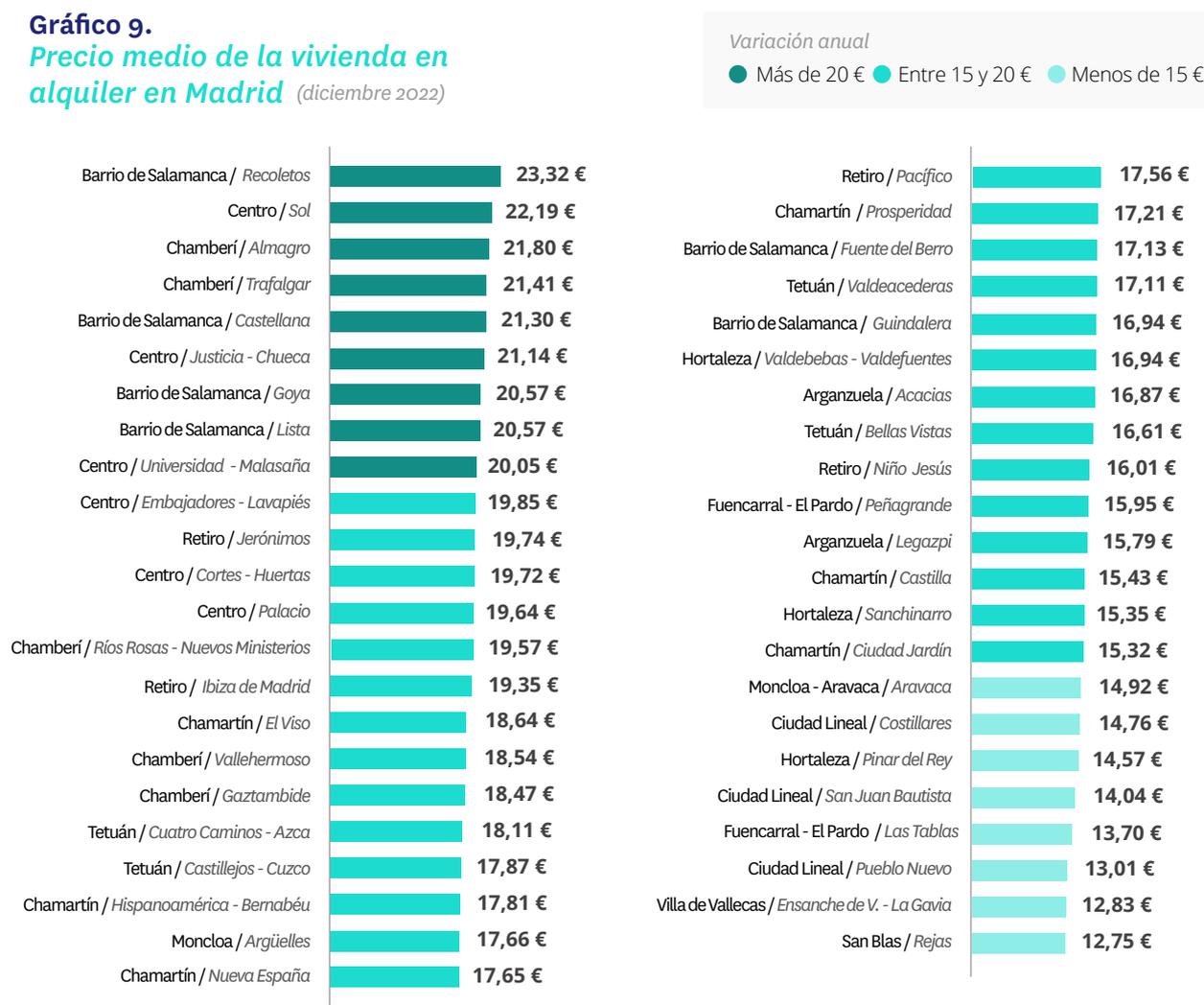
(diciembre 2022)



**Gráfico 9.**

**Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid**

(diciembre 2022)





# Barcelona

capital

En Barcelona capital en diciembre de 2022 son 24 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa*. Todos los barrios superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 11,03 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la ciudad condal se produce en el barrio de La Barceloneta, en el distrito de Ciutat Vella, que es superior a la media nacional en un 112 %, al situar el precio medio en 23,42 euros/m<sup>2</sup>.

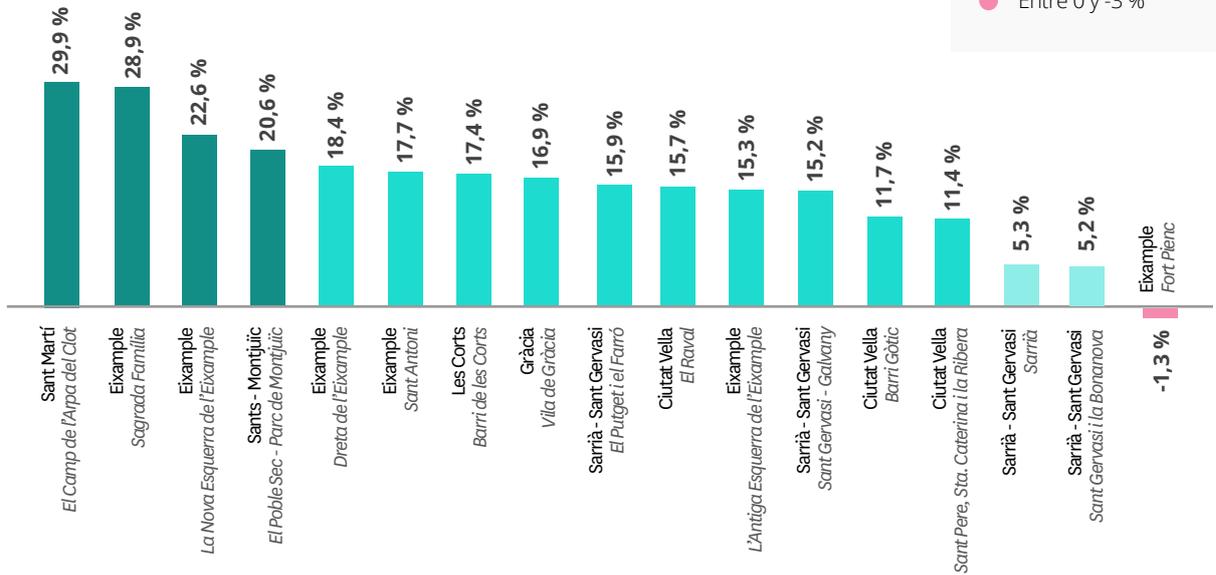
A cierre de 2022, el precio sube en 16 barrios de los 17 con variación anual. Así, el incremento anual más significativo se produce en el barrio El Camp de l'Arpa del Clot (29,9 %), seguido de Sagrada Família en el distrito de Eixample (28,9 %) y La Nova Esquerra de l'Eixam-

ple en el distrito de Eixample (22,6 %). Por otro lado, el único barrio con descenso anual es Fort Pienc en el distrito de Sants - Montjuïc con una caída del -1,3 %.

En cuanto a los precios, el barrio de La Barceloneta (*distrito de Ciutat Vella*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 23,42 euros/m<sup>2</sup> al mes. Le sigue como segundo más caro el barrio de El Poblenou (*distrito de Sant Martí*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2022 en 22,98 euros/m<sup>2</sup> al mes. En el otro extremo, Sants-Badal (*Sants - Montjuïc*) es el barrio más económico de este análisis, con un valor medio de la vivienda de 15,81 euros/m<sup>2</sup> al mes.

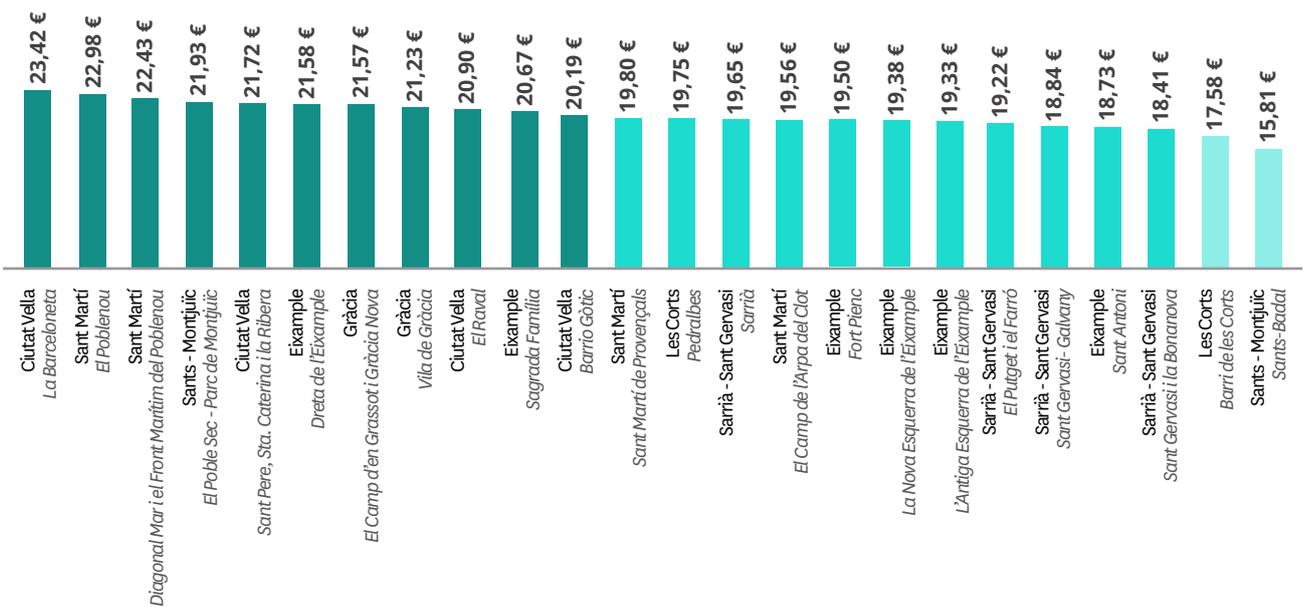
**Gráfico 10.**

**Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona** (diciembre 2022)



**Gráfico 11.**

**Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona** (diciembre 2022)





**Anaïs López García**

✉ [anais.lopez@adevinta.com](mailto:anais.lopez@adevinta.com)

☎ 620 66 29 26

# InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

f [Facebook.com/fotocasa](https://www.facebook.com/fotocasa)

🌐 <https://research.fotocasa.es/>