

ENERO: PRECIO VIVIENDA EN ALQUILER

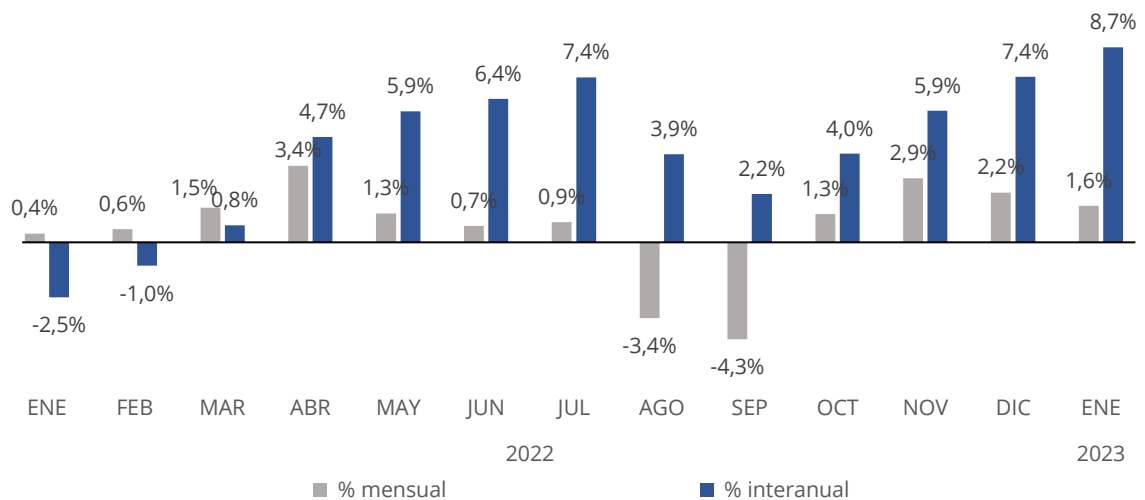
El precio del alquiler sube un 8,7% interanual en España en enero

- El precio medio de la vivienda sube un 1,6% mensual en enero y se sitúa en 11,21 €/m² al mes
- En enero de 2023 siete comunidades alcanzan máximos y ya son 15 las comunidades que han llegado a máximos en los últimos siete meses
- El alquiler interanual se incrementa en 42 provincias, en 37 capitales y en nueve de cada diez ciudades analizadas
- En enero el alquiler alcanza máximos en ocho distritos de Madrid y en seis de Barcelona

Madrid, 13 de febrero de 2023

En España el precio de la vivienda en alquiler sube un 1,6% en su variación mensual y un 8,7% en su variación interanual, situando su precio en 11,21 €/m² al mes en enero, según los datos del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#). Este incremento interanual (8,7%) supone la más acusada de los últimos dos años (desde octubre de 2020).

Variación mensual e interanual por meses



“El precio del alquiler vuelve a marcar máximos históricos en España. La reducción de la oferta de vivienda en más del 30% crea un gran desequilibrio entre oferta y demanda que tensiona los precios al alza. El furor por vender, la vuelta de las viviendas turísticas al mercado vacacional y la sobrerregulación del mercado, considerada así por los propietarios, han contraído la oferta de manera drástica. La situación se hace cada vez más complicada, sobre todo para los colectivos más vulnerables que no logran acceder a una vivienda. Además, la demanda frustrada de compra por la subida de los tipos de interés se dirigirá al mercado del arrendamiento poniendo más presión sobre la escasa oferta. Se prevén continuas subidas en el precio del alquiler”, explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).

Si analizamos los precios del alquiler respecto a los de hace un año, vemos que 16 comunidades incrementan el precio interanual en enero. En cinco comunidades se superan los dos dígitos y en concreto en Baleares (21,0%), Canarias (19,8%), Comunitat Valenciana (16,5%), Cantabria (14,3%) y Madrid (12,9%). Le siguen, Extremadura (9,8%), Andalucía (8,7%), Galicia (8,2%), Cataluña (7,2%), Asturias (7,2%), Navarra (6,8%), Castilla y León (6,2%), Región de Murcia (6,2%), La Rioja (4,7%), País Vasco (3,3%) y Aragón (2,4%). Por otro lado, la única comunidad que presenta descenso respecto al año anterior es Castilla-La Mancha con -0,2%.

En enero de 2023 tres comunidades superan los precios máximos del alquiler por metro cuadrado al mes. Las zonas de España con los máximos precios de toda la serie histórica son Madrid (15,63 €/m² al mes), Cataluña (15,18 €/m² al mes), Baleares (14,46 €/m² al mes), Canarias (11,51 €/m² al mes), Comunitat Valenciana (10,30 €/m² al mes), Andalucía (9,38 €/m² al mes) y Galicia (8,08 €/m² al mes).

En cuanto al ranking de Comunidades Autónomas (CC.AA.) con el precio de la vivienda más caras para alquilar una vivienda en España, en los primeros lugares se encuentran Madrid y Cataluña, con los precios de 15,63 €/m² al mes y los 15,18 €/m² al mes, respectivamente. Le siguen, seis comunidades más con precios superiores a los 10,00 €/m² al mes y son: Baleares con 14,46 €/m² al mes, País Vasco con 13,73 €/m² al mes, Canarias con 11,51 €/m² al mes, Navarra con 10,48 €/m² al mes, Cantabria con 10,42 €/m² al mes y Comunitat Valenciana con 10,30 €/m² al mes. Por otro lado, la región con el metro cuadrado más económico es Castilla-La Mancha con 5,93 euros.

CCAA con precio, variación mensual e interanual

Comunidad Autónoma	Enero 2023 (€/m ² al mes)	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
Baleares	14,46 €	2,1%	21,0%
Canarias	11,51 €	2,2%	19,8%
Comunitat Valenciana	10,30 €	1,8%	16,5%
Cantabria	10,42 €	1,0%	14,3%
Madrid	15,63 €	1,4%	12,9%
Extremadura	6,17 €	2,2%	9,8%
Andalucía	9,38 €	1,7%	8,7%
Galicia	8,08 €	1,5%	8,2%
Cataluña	15,18 €	1,7%	7,2%
Asturias	8,65 €	3,2%	7,2%
Navarra	10,48 €	0,9%	6,8%
Castilla y León	7,86 €	0,8%	6,2%
Región de Murcia	7,70 €	0,4%	6,2%
La Rioja	7,87 €	-0,1%	4,7%
País Vasco	13,73 €	-0,5%	3,3%
Aragón	8,68 €	-1,9%	2,4%
Castilla-La Mancha	5,93 €	0,3%	-0,2%
España	11,21 €	1,6%	8,7%

Siete comunidades alcanzan máximos en enero

El pasado mes de enero han sido siete las comunidades que han alcanzado máximos en el precio de la vivienda en alquiler. Se trata de Baleares, Canarias, la Comunitat Valenciana, Madrid, Andalucía, Galicia y Cataluña. De esta manera, ya son 15 las comunidades que han llegado a máximos en los últimos siete meses, ya que en junio de 2022 ya se detectó la primera comunidad en alcanzar el precio máximo del alquiler, La Rioja, y desde entonces 14 comunidades más han ido alcanzando máximos.

Tan solo Aragón y Castilla-La Mancha no han alcanzado precios máximos y aún se encuentran lejos de hacerlo. En el caso de Aragón, alcanzó máximos en junio de 2008 con un precio medio de 10,85 €/m² al mes y ahora mismo tiene un precio de 8,68 €/m² al mes. Por lo tanto, está un -20% por debajo del precio máximo. En el caso de Castilla-La Mancha, el precio máximo fue en noviembre de 2007 con un

precio medio de 7,24 €/m² al mes. En estos momentos tiene un precio de 5,93 €/m² al mes y está, por tanto, un -18,1% por debajo de máximos.

Provincias de España

Casi todas las provincias incrementan el precio interanual de la vivienda en alquiler en enero de 2022, exceptuando Lleida, León, Palencia y Toledo. Los incrementos superiores al 10% se dan en 17 provincias, según el Índice Inmobiliario [Fotocasa](#).

El orden de las provincias con los incrementos interanuales superior al 10% son: Málaga (27,0%), Alicante (21,2%), Illes Balears (21,0%), Las Palmas (20,5%), Santa Cruz de Tenerife (19,1%), Valencia (17,5%), Ourense (15,9%), Cantabria (14,3%), Girona (13,9%), Madrid (12,9%), Lugo (11,1%), Cádiz (10,7%), Cáceres (10,3%), Granada (10,3%), Ávila (10,2%), Tarragona (10,1%) y Sevilla (10,0%).

En cuanto a los precios, 14 provincias superan los 10,00 euros el metro cuadrado al mes. Las tres provincias más caras son Barcelona con 16,42 €/m² al mes, seguida de Madrid con 15,63 €/m² al mes y Gipuzkoa con 15,56 €/m² al mes.

Provincias con precio, variación mensual e interanual

Provincia	Enero 2023 (€/m ² al mes)	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
Málaga	12,99 €	2,0%	27,0%
Alicante	9,61 €	-2,1%	21,2%
Illes Balears	14,46 €	2,1%	21,0%
Las Palmas	12,17 €	4,8%	20,5%
Santa Cruz de Tenerife	10,77 €	-0,3%	19,1%
Valencia	11,30 €	3,3%	17,5%
Ourense	6,28 €	-1,1%	15,9%
Cantabria	10,42 €	1,0%	14,3%
Girona	11,57 €	3,8%	13,9%
Madrid	15,63 €	1,4%	12,9%
Lugo	6,68 €	2,6%	11,1%
Cádiz	8,99 €	1,6%	10,7%
Cáceres	5,56 €	0,9%	10,3%
Granada	8,47 €	0,7%	10,3%
Ávila	6,49 €	-1,7%	10,2%

Tarragona	9,04 €	-1,2%	10,1%
Sevilla	10,32 €	1,7%	10,0%
Pontevedra	9,11 €	1,4%	9,1%
Barcelona	16,42 €	2,0%	8,7%
Salamanca	8,63 €	-0,7%	8,3%
Almería	7,83 €	3,8%	7,6%
Burgos	7,98 €	4,3%	7,3%
Asturias	8,65 €	3,2%	7,2%
Segovia	8,93 €	1,1%	6,9%
Navarra	10,48 €	0,9%	6,8%
Badajoz	6,41 €	1,3%	6,7%
Murcia	7,70 €	0,4%	6,2%
Jaén	5,52 €	0,5%	5,1%
Bizkaia	13,40 €	0,1%	4,9%
La Rioja	7,87 €	-0,1%	4,7%
Albacete	6,71 €	5,7%	4,5%
A Coruña	8,02 €	2,2%	4,3%
Melilla	9,56 €	1,2%	4,3%
Castellón	7,19 €	1,7%	3,9%
Córdoba	7,45 €	0,9%	3,2%
Guadalajara	7,60 €	0,9%	2,7%
Valladolid	7,54 €	0,0%	2,2%
Zaragoza	9,08 €	-1,1%	2,0%
Ciudad Real	5,41 €	0,7%	1,7%
Huelva	8,90 €	1,6%	1,0%
Gipuzkoa	15,56 €	-3,4%	0,3%
Huesca	7,11 €	-4,8%	0,0%
Lleida	7,26 €	-0,4%	-0,3%
León	6,16 €	0,8%	-2,4%
Palencia	6,34 €	-0,6%	-2,8%
Toledo	6,48 €	-0,5%	-3,4%
Araba - Álava	11,56 €	1,9%	-
Cuenca	6,73 €	-6,7%	-
Zamora	6,01 €	6,0%	-
Teruel	5,94 €	0,0%	-

12 provincias llegan a máximos en enero

Respecto a las provincias, son 12 las que llegan al precio máximo en enero y son ya 40 las provincias que han alcanzado máximos desde hace 9 meses, cuando en abril de 2022 Huelva fue la primera provincia en alcanzar el precio máximo. Así, tan solo quedan 10 provincias por llegar a los precios máximos, aunque en estos momentos estas provincias están muy lejos de los precios de la burbuja

inmobiliaria. Por ejemplo, es el caso de Toledo, que en estos momentos está un -42% por debajo del precio máximo o Castellón, que se encuentra un -36% por debajo.

Capitales de provincia

El precio del alquiler interanual sube en todas las capitales con variación interanual analizadas por [Fotocasa](#). Si vemos con detalle las 41 capitales con variación interanual analizadas, se contabilizan 15 capitales con subidas interanuales de dos dígitos, mientras que en solo nueve capitales los incrementos interanuales son inferiores al 5%. En cuanto al precio por metro cuadrado en enero, vemos que 16 ciudades sobrepasan los 10,00 €/m² al mes y tan solo Ciudad Real tiene el precio de 5,00 €/m² al mes, en concreto es 5,53 €/m² al mes.

En 12 de las capitales analizadas por [Fotocasa](#) se superan los precios máximos del alquiler por metro cuadrado al mes en enero. Las capitales que han tocado techo en enero son: Barcelona capital (19,73 €/m² al mes), Madrid capital (16,98 €/m² al mes), Palma de Mallorca (14,44 €/m² al mes), Málaga capital (13,52 €/m² al mes), Valencia capital (12,68 €/m² al mes), Las Palmas de Gran Canaria (12,36 €/m² al mes), Sevilla capital (11,12 €/m² al mes), Santander (10,13 €/m² al mes), A Coruña capital (9,59 €/m² al mes), Burgos capital (8,50 €/m² al mes), Almería capital (8,31 €/m² al mes) y Zamora capital (6,25 €/m² al mes).

Municipios

En la mayoría de los municipios analizados el precio de las viviendas en alquiler se ha incrementado respecto al año anterior. La ciudad de Mijas es la que más incrementos acumula en enero con un 37%. Le siguen las ciudades con incrementos superiores al 30% en un año y son: Benidorm (33,8%), Málaga capital (31,3%), Mijas (30,2%), Fuengirola (28,3%), Benalmádena (26,8%), Gandía (25,8%), Marbella (25,5%), Calvià (24,7%), Palma de Mallorca (24,2%), Alicante / Alacant (23,8%), Valencia capital (23,7%), Torremolinos (22,8%), Jerez de la Frontera (21,7%)

y Torrevejea (20,6%). Por otro lado, el municipio en donde el precio de la vivienda del alquiler más desciende es Lleida capital con un -3,2%, seguido de León capital (-2,7%), Las Rozas de Madrid (-0,7%), Palencia capital (-0,7%), Jaén capital (-0,6%).

En cuanto al precio por metro cuadrado en enero, vemos que 44% de los municipios sobrepasan los 10,00 €/m² al mes y los diez con mayor precio son: Eivissa (20,51 m² al mes), Barcelona capital (19,73 €/m² al mes), Calvià (19,14 €/m² al mes), Donostia - San Sebastián (17,86 €/m² al mes), Sitges (17,65 €/m² al mes), La Moraleja (17,37 €/m² al mes), Madrid capital (16,98 €/m² al mes), Castelldefels (16,64 €/m² al mes), Sant Cugat del Vallès (16,42 €/m² al mes), Sanxenxo (16,31 €/m² al mes), Laredo (16,28 €/m² al mes), Marbella (15,93 €/m² al mes), Benahavís (15,84 €/m² al mes), Esplugues de Llobregat (15,83 €/m² al mes) y L'Hospitalet de Llobregat (15,72 €/m² al mes). Por otro lado, el municipio el municipio con el precio del alquiler es más económico es Baeza (Jaén) con 4,35 euros por metro cuadrado.

Capitales con precio, variación mensual e interanual

Provincia	Municipio	Enero 2023 (€/m ² al mes)	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
Málaga	Málaga capital	13,52 €	2,0%	31,3%
Illes Balears	Palma de Mallorca	14,44 €	1,1%	24,2%
Alicante	Alicante / Alacant	10,73 €	-1,9%	23,8%
Valencia	Valencia capital	12,68 €	2,0%	23,7%
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife capital	10,40 €	-4,6%	19,5%
Barcelona	Barcelona capital	19,73 €	0,9%	16,5%
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	12,36 €	5,6%	15,2%
Ourense	Ourense capital	6,37 €	-1,5%	15,2%
Granada	Granada capital	9,05 €	-0,5%	14,3%
Madrid	Madrid capital	16,98 €	1,7%	12,4%
Huelva	Huelva capital	8,59 €	2,1%	11,8%
Navarra	Pamplona / Iruña	11,39 €	1,7%	11,3%
Almería	Almería capital	8,31 €	1,7%	10,9%
Badajoz	Badajoz capital	7,10 €	0,4%	10,6%
A Coruña	A Coruña capital	9,59 €	0,1%	10,5%
Burgos	Burgos capital	8,50 €	3,8%	9,5%
Salamanca	Salamanca capital	8,92 €	-0,1%	9,3%
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	17,86 €	-1,7%	9,3%
Cantabria	Santander	10,13 €	0,3%	8,7%
Sevilla	Sevilla capital	11,12 €	0,7%	8,1%

Guadalajara	Guadalajara capital	8,08 €	2,1%	7,7%
Murcia	Murcia capital	8,11 €	-1,0%	7,7%
Cáceres	Cáceres capital	6,49 €	2,7%	7,6%
Bizkaia	Bilbao	14,22 €	-0,2%	7,2%
Albacete	Albacete capital	7,35 €	1,9%	6,8%
Tarragona	Tarragona capital	9,37 €	-2,9%	6,6%
Segovia	Segovia capital	9,35 €	2,0%	5,6%
Asturias	Oviedo	8,63 €	-0,3%	5,0%
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	7,19 €	1,1%	3,9%
Valladolid	Valladolid capital	7,82 €	1,0%	3,7%
Córdoba	Córdoba capital	7,76 €	0,9%	3,6%
Cádiz	Cádiz capital	11,41 €	3,3%	3,0%
Ciudad Real	Ciudad Real capital	5,53 €	0,4%	2,4%
La Rioja	Logroño	8,04 €	2,0%	2,3%
Lugo	Lugo capital	6,37 €	2,2%	1,3%
Zaragoza	Zaragoza capital	9,34 €	-0,6%	1,2%
Toledo	Toledo capital	8,27 €	0,5%	1,0%
Jaén	Jaén capital	6,49 €	-2,7%	-0,6%
Palencia	Palencia capital	6,68 €	1,2%	-0,7%
León	León capital	6,54 €	0,8%	-2,7%
Lleida	Lleida capital	7,65 €	1,3%	-3,2%
Girona	Girona capital	11,97 €	2,8%	-
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz	11,87 €	-0,6%	-
Huesca	Huesca capital	8,01 €		-
Pontevedra	Pontevedra capital	7,85 €	0,1%	-

Distritos de Madrid

El precio del alquiler sube en enero en casi todos los distritos respecto al año anterior. En 12 de los distritos analizados el precio del alquiler tiene un incremento interanual superior a los 10%. Los tres distritos con mayor incremento son Usera (21,3%), Villa de Vallecas (17,7%) y Tetuán (14,8%). Por otro lado, en el distrito de Vicalvaro se produce el único descenso de la vivienda del alquiler con un -0,1%.

En cuanto al precio por metro cuadrado, nueve distritos analizados tienen un precio por encima de los 15,00 €/m² al mes. El distrito más caro para vivir en alquiler es Centro con 20,65 €/m² al mes, seguido de Barrio de Salamanca con 20,10 €/m² al mes y Chamberí con 20,02 €/m² al mes.

Distritos con precio, variación mensual e interanual

Municipio	Enero 2023 (€/m ² al mes)	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
Usera	13,49 €	-2,2%	21,3%
Villa de Vallecas	13,31 €	8,0%	17,7%
Tetuán	17,82 €	2,6%	14,8%
Fuencarral - El Pardo	14,63 €	2,3%	14,6%
Hortaleza	15,24 €	-0,2%	14,2%
Retiro	17,97 €	1,0%	14,2%
Chamberí	20,02 €	-0,5%	13,4%
Madrid Capital	12,87 €	-0,2%	13,2%
Centro	20,65 €	1,5%	13,0%
Puente de Vallecas	14,10 €	6,4%	11,8%
Ciudad Lineal	14,67 €	1,5%	11,4%
Chamartín	17,83 €	3,2%	10,1%
San Blas	13,27 €	4,0%	9,1%
Barrio de Salamanca	20,10 €	-0,5%	8,3%
Latina	13,54 €	2,7%	7,3%
Carabanchel	13,09 €	1,8%	7,1%
Arganzuela	16,25 €	-2,9%	5,9%
Moncloa - Aravaca	16,39 €	3,2%	5,0%
Barajas	12,12 €	-6,8%	-0,1%

Distritos de Barcelona

En seis de los diez distritos analizados por [Fotocasa](#) se superan los precios máximos del alquiler por metro cuadrado al mes en enero. Los distritos que han tocado techo en enero son: Sant Martí (20,93 €/m² al mes), Sants - Montjuïc (19,61 €/m² al mes), Gràcia (20,39 €/m² al mes), Ciutat Vella (21,45 €/m² al mes), Nou Barris (14,69 €/m² al mes), Sarrià - Sant Gervasi (19,30 €/m² al mes).

Los diez distritos incrementan el precio de la vivienda interanual. El distrito con mayor incremento es Sant Martí con un 24,7%, seguida de Sants - Montjuïc con un 22,5% y Horta - Guinardó con un 21,3%, entre otros.

En cuanto al precio por metro cuadrado, los distritos de Ciutat Vella y Sant Martí han superado los 20,00 euros el metro cuadrado al mes, en concreto se sitúa en 21,45 €/m² al mes, seguida de Sant Martí con 20,93 €/m² al mes, Gràcia con 20,39 €/m² al mes y Eixample con 20,13 €/m² al mes.

Distritos con precio, variación mensual e interanual

Municipio	Enero 2023 (€/m ² al mes)	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
Sant Martí	20,88 €	1,5%	30,2%
Gràcia	19,75 €	0,9%	24,9%
Horta - Guinardó	16,63 €	7,7%	23,8%
Les Corts	19,06 €	3,4%	22,1%
Eixample	20,38 €	3,5%	19,8%
Sants - Montjuïc	18,91 €	6,2%	17,3%
Ciutat Vella	21,38 €	2,1%	13,5%
Nou Barris	14,56 €	1,9%	11,9%
Sarrià - Sant Gervasi	18,53 €	-2,5%	11,3%

Sobre Fotocasa

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

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplaces digitales y el único “pure player” del sector a nivel mundial. [Más información sobre Fotocasa](#).

Sobre Adevinta Spain

Adevinta Spain es una compañía líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. La sede de la compañía está en Barcelona y cuenta con una plantilla de 1.200 personas comprometidas con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 11 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 3.000 millones de visitas cada mes.

Más información en adevinta.es

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

Llorente y Cuenca

Ramon Torné

rtorne@llorenteycuenca.com

638 68 19 85

Fanny Merino

emerino@llorenteycuenca.com

663 35 69 75

Paula Iglesias

piglesias@llorenteycuenca.com

662 450 236

