

2022: PRECIO VIVIENDA EN ALQUILER

Durante 2022 en 13 comunidades autónomas se ha alcanzado el precio máximo en el alquiler

- Además, el pasado mes de julio también se alcanzó el precio máximo en España, con un precio medio de 11,21 euros/m² al mes
- De las 50 provincias analizadas en 36 de ellas se ha alcanzado ya máximos en algún momento de 2022 y de las 46 capitales de provincia analizadas el precio ha alcanzado máximos en 39 de ellas
- En la ciudad de Barcelona todos los distritos menos uno han alcanzado máximos en 2022 y en Madrid tan sólo quedan 4 distritos que aún no han llegado a máximos

Madrid, 3 de febrero de 2023

El pasado año 2022 ha representado un cambio muy importante en el mercado del alquiler, especialmente en lo referente a precios. En este sentido, en algún momento de 2022 13 comunidades autónomas han alcanzado precios máximos históricos desde que el **Índice Inmobiliario Fotocasa** tiene registros, es decir, desde 2006. Esto significa que durante 2022 el precio del alquiler nunca había estado tan alto como lo está ahora en 13 comunidades autónomas. Además, a nivel nacional el precio del arrendamiento ha alcanzado máximos hasta en tres ocasiones, en mayo, junio y julio y cierra el ejercicio con un precio medio de 11,03 euros/m² al mes.

Así, la primera comunidad que durante 2022 alcanzó máximos fue **La Rioja**, que el pasado mes de junio alcanzó su récord con 8,40 euros/m² al mes. Después de seis meses, el precio ha descendido un -6% hasta los 7,88 euros/m² al mes que ha registrado a cierre de año. Las siguientes comunidades en alcanzar máximos el pasado mes de julio fueron **Cantabria, Castilla y León, Extremadura y Murcia**. Después, en agosto de 2022, fue Asturias la que llegó a su récord histórico en el precio del alquiler, en octubre lo hizo **Navarra y el País Vasco** en noviembre. Ha sido el último mes del año cuando se han alcanzado máximos en cinco comunidades más: **Andalucía, Baleares, Canarias y la Comunidad Valenciana**.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Diciembre 2022	Precio máximo	Mes máximo	Diferencia máximo vs mes actual
La Rioja	7,88 €	8,40 €	jun.-22	-6%
Cantabria	10,32 €	11,18 €	jul.-22	-8%
Castilla y León	7,80 €	8,00 €	jul.-22	-3%
Extremadura	6,04 €	6,21 €	jul.-22	-3%
Murcia	7,67 €	8,51 €	jul.-22	-10%
Asturias	8,38 €	8,68 €	ago.-22	-3%
Navarra	10,39 €	10,58 €	oct.-22	-2%
País Vasco	13,80 €	13,95 €	nov.-22	-1%
Andalucía	9,22 €	9,22 €	dic.-22	-
Baleares	14,16 €	14,16 €	dic.-22	-
Canarias	11,26 €	11,26 €	dic.-22	-
Comunitat Valenciana	10,12 €	10,12 €	dic.-22	-
Galicia	7,96 €	7,96 €	dic.-22	-
España	11,03 €	11,21 €	jul.-22	-1,6%

“El alquiler cierra el año en el precio máximo registrado desde que el Índice Fotocasa tiene registros en 2006. Es un récord en la historia del precio del arrendamiento que dificulta todavía más el acceso a la vivienda. El calentamiento se produce en las zonas más locales hasta que se traspasa a nivel nacional y ya vemos como la situación es de riesgo en toda España. Tras la caída de precio en 2021 por el descenso de la demanda durante la Covid-19, la demanda despertó muy fuertemente haciendo que el mercado no pudiese absorberla. Además, nos encontramos ante una contracción de la oferta muy pronunciada, de en torno al 35% a nivel nacional. Estos incrementos de precio son muy significativos y ponen de manifiesto la alarmante situación que atraviesa el mercado del alquiler, en el que no hay nada en el horizonte que pueda ayudar a su equilibrio”, comenta María Matos directora de Estudios y Portavoz de [Fotocasa](#).

De las cuatro comunidades que todavía no han alcanzado máximos, como son **Cataluña, Madrid, Aragón y Castilla-La Mancha**, hay dos que están muy cerca de hacerlo. Se trata de Madrid que tan solo está a -0,2% de superar el precio máximo de abril 2020 (15,45 euros/m² al mes) y Cataluña, que está a un -1,6% de superar el máximo de abril de 2020 (15,16 euros/m² al mes) y que es muy probable que lleguen en los próximos meses de 2023. En el caso de Aragón y Castilla-La Mancha, ambas están un -18% por debajo del precio máximo que se registró en junio de 2008 y noviembre de 2007, respectivamente.

36 provincias alcanzan precios máximos en 2022

Si ponemos el foco en las provincias de España, de las 50 provincias analizadas hay 36 de ellas que han alcanzado máximos en el precio del alquiler en algún momento de 2022.

En el caso de Andalucía, son cinco las provincias que ya han alcanzado máximos durante el 2022. Se trata de Huelva, Jaén, Granada, Sevilla y Málaga.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	Diciembre 2022	Precio máximo	Mes máximo	Diferencia máximo vs mes actual
Andalucía	Huelva	8,76 €	12,15 €	abr.-22	-27,9%
Andalucía	Jaén	5,49 €	5,77 €	jun.-22	-4,9%
Andalucía	Málaga	12,73 €	12,73 €	dic.-22	-
Andalucía	Sevilla	10,15 €	10,15 €	dic.-22	-
Andalucía	Granada	8,41 €	8,41 €	dic.-22	-

En referencia a Aragón, tan solo Teruel ha alcanzado el precio máximo del alquiler y lo hizo en julio de 2022 con un precio medio de 6,07 euros/m² al mes. En el caso de Zaragoza todavía se encuentra un -16,9% por debajo del precio máximo de junio de 2008 y Huesca está un -9,7% por debajo del máximo de diciembre de 2008.

Por parte de **Asturias** el precio máximo se alcanzó en agosto de 2022 con un precio medio de 8,68 euros/m² al mes y ahora se encuentra un -3,5% por debajo de ese máximo. En el caso de **Baleares** lo hizo en diciembre de 2022 con un precio de 14,16 euros/m² al mes.

En la comunidad canaria, las provincias de Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife han alcanzado máximos durante 2022. En el caso de Las Palmas lo hizo en noviembre de 2022 con un precio medio de 11,65 euros/m² al mes y en el caso de Santa Cruz de Tenerife alcanzó el precio máximo en diciembre de 2022 con un precio medio de 10,80 euros/m² al mes.

Cantabria alcanzó máximos en agosto de 2022 con un precio medio de 10,97 euros/m² al mes y actualmente está un -5,9% por debajo de ese precio.

En el caso de **Castilla y León** en seis provincias se ha alcanzado precios máximos durante 2022. Se trata de Burgos, Segovia, Valladolid, León, Ávila y Salamanca.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	Diciembre 2022	Precio máximo	Mes máximo	Diferencia máximo vs mes actual
Castilla y León	Burgos	7,65 €	7,88 €	abr.-22	-2,9%
Castilla y León	Segovia	8,83 €	9,75 €	may.-22	-9,4%
Castilla y León	Valladolid	7,54 €	7,86 €	ago.-22	-4,1%
Castilla y León	León	6,11 €	6,52 €	sep.-22	-6,3%
Castilla y León	Ávila	6,60 €	6,63 €	nov.-22	-0,5%
Castilla y León	Salamanca	8,69 €	8,69 €	dic.-22	-

Por parte de **Castilla-La Mancha** solo hay una provincia que ha alcanzado máximos. Se trata de Cuenca, que el pasado mes de julio llegó al precio máximo con un precio medio de alquiler de 7,49 euros/m² al mes. Ahora mismo se encuentra un -3,7% por debajo de ese precio.

En **Cataluña** son tres las provincias que han llegado a máximos en 2022: Girona, Lleida y Tarragona. Tan solo la provincia de Barcelona está a -1,8% de alcanzar el precio máximo de abril de 2020.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	Diciembre 2022	Precio máximo	Mes máximo	Diferencia máximo vs mes actual
Cataluña	Girona	11,15 €	11,63 €	ago.-22	-4,1%
Cataluña	Lleida	7,29 €	7,39 €	ago.-22	-1,4%
Cataluña	Tarragona	9,15 €	9,15 €	dic.-22	-

En el caso de la **Comunitat Valenciana**, son dos las provincias que ya están ahora en precios máximos: Valencia, que llegó el pasado mes de noviembre con 11,02 euros/m² al mes y Alicante, que en diciembre llegó a los 9,82 euros/m² al mes, el mayor dato de precio registrado hasta el momento.

Las dos provincias de **Extremadura**, Badajoz y Cáceres alcanzaron máximos en mayo de 2022 y en septiembre de 2022, respectivamente. En concreto, Badajoz llegó a los 6,47 euros/m² al mes y Cáceres a los 5,72 euros/m² al mes.

Respecto a **Galicia**, las cuatro provincias han llegado a máximos durante 2022.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	Diciembre 2022	Precio máximo	Mes máximo	Diferencia máximo vs mes actual
Galicia	Pontevedra	8,98 €	9,49 €	jun.-22	-5,4%
Galicia	Lugo	6,51 €	6,90 €	jun.-22	-5,7%
Galicia	A Coruña	7,85 €	7,97 €	ago.-22	-1,5%
Galicia	Ourense	6,35 €	6,35 €	nov.-22	-

En **La Rioja** se alcanzó precio máximo en el alquiler en junio de 2022 con 8,40 euros/m² al mes. Desde entonces el precio ha caído un -6,2%. Por su parte, en **Navarra** se alcanzó el precio máximo en octubre de 2022 con un precio medio de 10,58 euros/m² al mes y actualmente se encuentra un -1,8% por debajo.

En el caso del **País Vasco**, las tres provincias han alcanzado máximos en el precio del alquiler en algún momento de 2022.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	Diciembre 2022	Precio máximo	Mes máximo	Diferencia máximo vs mes actual
País Vasco	Araba - Álava	11,34 €	12,01 €	jul.-22	-5,6%
País Vasco	Bizkaia	13,39 €	13,66 €	oct.-22	-2,0%
País Vasco	Gipuzkoa	16,10 €	16,10 €	dic.-22	-

Finalmente, en **Murcia** se alcanzó el precio máximo en junio de 2022 con un precio medio de 8,43 euros/m² al mes y actualmente se encuentra en los 7,67 euros/m² al mes, un -9% menos que cuando alcanzó máximos.

39 capitales de provincia han llegado a máximos en 2022

De las 46 capitales de provincia analizadas por Fotocasa, durante algún momento de 2022 en 39 de ellas se ha llegado a máximos en el precio del alquiler. Las primeras capitales de provincia que llegaron a máximos fueron Palencia y Lleida, que lo hicieron en enero de 2022. Por su parte, las últimas capitales de provincia en llegar a máximos en diciembre de 2022 han sido Ourense, A Coruña, Málaga, Santa Cruz de Tenerife, Salamanca, Sevilla, Granada, Santander, Jaén y Palma de Mallorca.

Comunidad autónoma	Provincia	Municipio	Diciembre 2022	Precio máximo	Mes máximo	Diferencia máximo vs mes actual
Galicia	Ourense	Ourense	6,47 €	6,47 €	dic.-22	-
Galicia	A Coruña	A Coruña	9,58 €	9,58 €	dic.-22	-
Andalucía	Málaga	Málaga	13,25 €	13,25 €	dic.-22	-
Canarias	Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife	10,90 €	10,90 €	dic.-22	-
Castilla y León	Salamanca	Salamanca	8,93 €	8,93 €	dic.-22	-
Andalucía	Sevilla	Sevilla	11,04 €	11,04 €	dic.-22	-
Andalucía	Granada	Granada	9,10 €	9,10 €	dic.-22	-
Cantabria	Cantabria	Santander	10,10 €	10,10 €	dic.-22	-
Andalucía	Jaén	Jaén	6,67 €	6,67 €	dic.-22	-
Baleares	Illes Balears	Palma de Mallorca	14,28 €	14,28 €	dic.-22	-
Extremadura	Badajoz	Badajoz	7,07 €	7,20 €	nov.-22	-1,8%
Comunitat Valenciana	Alicante	Alicante	10,94 €	11,10 €	nov.-22	-1,4%
Cataluña	Barcelona	Barcelona	19,55 €	19,57 €	nov.-22	-0,1%
Cataluña	Tarragona	Tarragona	9,65 €	9,80 €	nov.-22	-1,5%
Andalucía	Huelva	Huelva	8,41 €	8,95 €	nov.-22	-6,0%
País Vasco	Gipuzkoa	San Sebastián	18,16 €	18,32 €	nov.-22	-0,9%
Canarias	Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	11,70 €	12,19 €	nov.-22	-4,0%
Castilla y León	Ávila	Ávila	7,10 €	7,15 €	nov.-22	-0,7%
Andalucía	Córdoba	Córdoba	7,69 €	7,79 €	nov.-22	-1,3%
Asturias	Asturias	Oviedo	8,66 €	8,68 €	oct.-22	-0,2%
Navarra	Navarra	Pamplona	11,20 €	11,44 €	oct.-22	-2,1%
Castilla y León	León	León	6,49 €	7,03 €	oct.-22	-7,7%
Castilla-La Mancha	Toledo	Toledo	8,23 €	8,74 €	sep.-22	-5,8%
Castilla-La Mancha	Albacete	Albacete	7,21 €	7,64 €	sep.-22	-5,6%

Extremadura	Cáceres	Cáceres	6,32 €	6,65 €	sep.-22	-5,0%
Comunitat Valenciana	Valencia	Valencia	12,43 €	12,49 €	sep.-22	-0,5%
Castilla y León	Burgos	Burgos	8,19 €	8,34 €	sep.-22	-1,8%
Galicia	Lugo	Lugo	6,23 €	6,67 €	sep.-22	-6,6%
País Vasco	Álava	Vitoria	11,94 €	12,38 €	sep.-22	-3,6%
Castilla y León	Valladolid	Valladolid	7,74 €	8,09 €	ago.-22	-4,3%
Cataluña	Girona	Girona	11,64 €	12,22 €	ago.-22	-4,7%
Murcia	Murcia	Murcia	8,19 €	8,34 €	jul.-22	-1,8%
Andalucía	Cádiz	Cádiz	11,05 €	12,02 €	jun.-22	-8,1%
Andalucía	Almería	Almería	8,17 €	8,19 €	jun.-22	-0,2%
Galicia	Pontevedra	Pontevedra	7,84 €	8,27 €	jun.-22	-5,2%
Castilla y León	Segovia	Segovia	9,17 €	10,31 €	may.-22	-11,1%
La Rioja	La Rioja	Logroño	7,88 €	8,06 €	abr.-22	-2,2%
Castilla y León	Palencia	Palencia	6,60 €	6,73 €	ene.-22	-1,9%
Cataluña	Lleida	Lleida	7,55 €	7,90 €	ene.-22	-4,4%

En Madrid, 18 distritos alcanzan máximos y en Barcelona lo hacen 9

Respecto al análisis de las ciudades de Madrid y Barcelona, se aprecia cómo la mayoría de los distritos han alcanzado máximos en algún momento del 2022. En el caso de la ciudad de Madrid, durante 2022 18 distritos alcanzaron máximos en algún momento. Los primeros en hacerlo fueron Barajas, Villaverde y Chamartín, que lo hicieron el pasado mes de septiembre.

Municipio	Distrito	Diciembre 2022	Precio máximo	Mes máximo	Diferencia máximo vs mes actual
Madrid	Villaverde	12,90 €	12,99 €	sep.-22	-0,7%
Madrid	Chamartín	17,27 €	17,74 €	sep.-22	-2,6%
Madrid	Barajas	13,01 €	15,01 €	sep.-22	-13,3%
Madrid	Puente de Vallecas	13,25 €	13,85 €	oct.-22	-4,3%

Madrid	Ciudad Lineal	14,45 €	14,87 €	oct.-22	-2,8%
Madrid	San Blas	12,76 €	13,02 €	oct.-22	-2,0%
Madrid	Moncloa - Aravaca	15,88 €	16,78 €	oct.-22	-5,4%
Madrid	Villa de Vallecas	12,32 €	12,62 €	nov.-22	-2,4%
Madrid	Usera	13,79 €	13,79 €	dic.-22	-
Madrid	Chamberí	20,12 €	20,12 €	dic.-22	-
Madrid	Hortaleza	15,27 €	15,27 €	dic.-22	-
Madrid	Centro	20,35 €	20,35 €	dic.-22	-
Madrid	Fuencarral - El Pardo	14,30 €	14,3 €	dic.-22	-
Madrid	Tetuán	17,36 €	17,36 €	dic.-22	-
Madrid	Retiro	17,80 €	17,8 €	dic.-22	-
Madrid	Barrio de Salamanca	20,20 €	20,2 €	dic.-22	-
Madrid	Moratalaz	12,20 €	12,2 €	dic.-22	-
Madrid	Vicálvaro	12,50 €	12,5 €	dic.-22	-

En el caso de Arganzuela, Carabanchel o La Latina todavía no han llegado a los precios máximos en el alquiler y se encuentran un -0,5%, un -4,5% y un -7,8% por debajo, respectivamente.

En la ciudad de Barcelona, en 9 de los 10 distritos el precio ya ha alcanzado máximos en algún momento del pasado año 2022. En el caso de Barcelona los distritos que llegan a máximos se han concentrado entre los meses de noviembre y diciembre. Tan solo el distrito de Sant Andreu es el que todavía no ha alcanzado máximos y se encuentra un -3% por debajo del precio máximo alcanzado en agosto de 2019.

Municipio	Distrito	Diciembre 2022	Precio máximo	Mes máximo	Diferencia máximo vs mes actual
Barcelona	Ciutat Vella	21,17 €	21,38	nov.-22	-1,0%
Barcelona	Sant Martí	20,52 €	20,88	nov.-22	-1,7%
Barcelona	Eixample	20,34 €	20,38	nov.-22	-0,2%
Barcelona	Sants - Montjuic	18,28 €	18,91	nov.-22	-3,3%
Barcelona	Les Corts	18,20 €	19,06	nov.-22	-4,5%
Barcelona	Nou Barris	14,21 €	14,56	nov.-22	-2,4%

Barcelona	Gràcia	20,12 €	20,12	dic.-22	-
Barcelona	Sarrià - Sant Gervasi	18,83 €	18,83	dic.-22	-
Barcelona	Horta - Guinardó	16,92 €	16,92	dic.-22	-

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

Anais 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