

La vivienda en alquiler en España en el año 2023



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 en alquiler por barrios en Madrid y Barcelona (20)

Prólogo

El precio del alquiler sigue subiendo. Desde la recuperación económica producida en el 2014, el coste del arrendamiento se ha ido encareciendo año tras año a excepción del 2021, año de repercusión de la Covid-19, por el descenso de la demanda que provocaron las restricciones de movilidad en pandemia. Hace más de una década que las administraciones dejaron de destinar recursos monetarios para ampliar el parque de vivienda pública social, por lo que pronto la ley de oferta y demanda del mercado libre comenzó a empujar al alza los precios de los alquileres, que se han ido incrementando anualmente de forma significativa hasta alcanzar máximos históricos.

El mercado del alquiler atraviesa uno de sus momentos más complicados. Las dos partes fundamentales que lo conforman se encuentran cada vez más distanciadas. Los inquilinos representan el 80% de la participación, mientras los propietarios tan solo el 16%. Esta situación se traduce en un considerable desequilibrio entre demanda y oferta. Nunca el alquiler había tenido una oferta disponible tan reducida como ahora. El stock disponible en alquiler se encuentra bajo mínimos, lo que supone un gran obstáculo para casi el 40% de inquilinos.

La principal consecuencia de la falta de oferta disponible es el sobreprecio de la vivienda en renta. Esta inestabilidad del arrendamiento provoca un fuerte tensionamiento en los precios que se reflejó en una intensa escalada durante el primer semestre del año 2023, cuando en abril alcanza el precio máximo histórico a nivel nacional con 11,69€/m², superando incluso la marca registrada durante la burbuja de 2007.

Ante un mercado cada vez menos dinámico, más compacto y de muy difícil acceso, las desigualdades y vulnerabili-

dades de los ciudadanos con rentas más bajas quedan al descubierto, al ser expulsados del mercado, por no poder hacer frente a precios tan altos frente a sus salarios que no crecen al mismo ritmo.

Previsiblemente el precio continuará al alza en el próximo ejercicio, ya que las medidas recogidas en la ley de vivienda no están consiguiendo equilibrar el precio de los alquileres, sino que han ocasionado incertidumbre, descontento y la contraposición del sector inmobiliario.

La accesibilidad al alquiler está en riesgo, por eso, es crucial tomar acciones inmediatas que fomenten la ampliación del parque social en renta y que promuevan la vivienda de alquiler a un precio asequible. Para ello, la aportación de seguridad jurídica a propietarios es indispensable, la colaboración público privada con el sector privado es clave e internamente la administración debe trabajar en la habilitación de planes de gestión pública de vivienda y la rehabilitación de inmuebles para frenar la reducción de viviendas de más del 30% en los últimos 3 años. Necesitamos un clima de confianza, que aporte estabilidad al mercado del arrendamiento, que es el más volátil frente a los cambios externos.



María Matos

Directora de Estudios y Portavoz de Fococasa

La vivienda en alquiler en el año 2023

El *Informe de la vivienda en alquiler en España en el año 2023* ha completado ya 17 años de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda en alquiler en España.



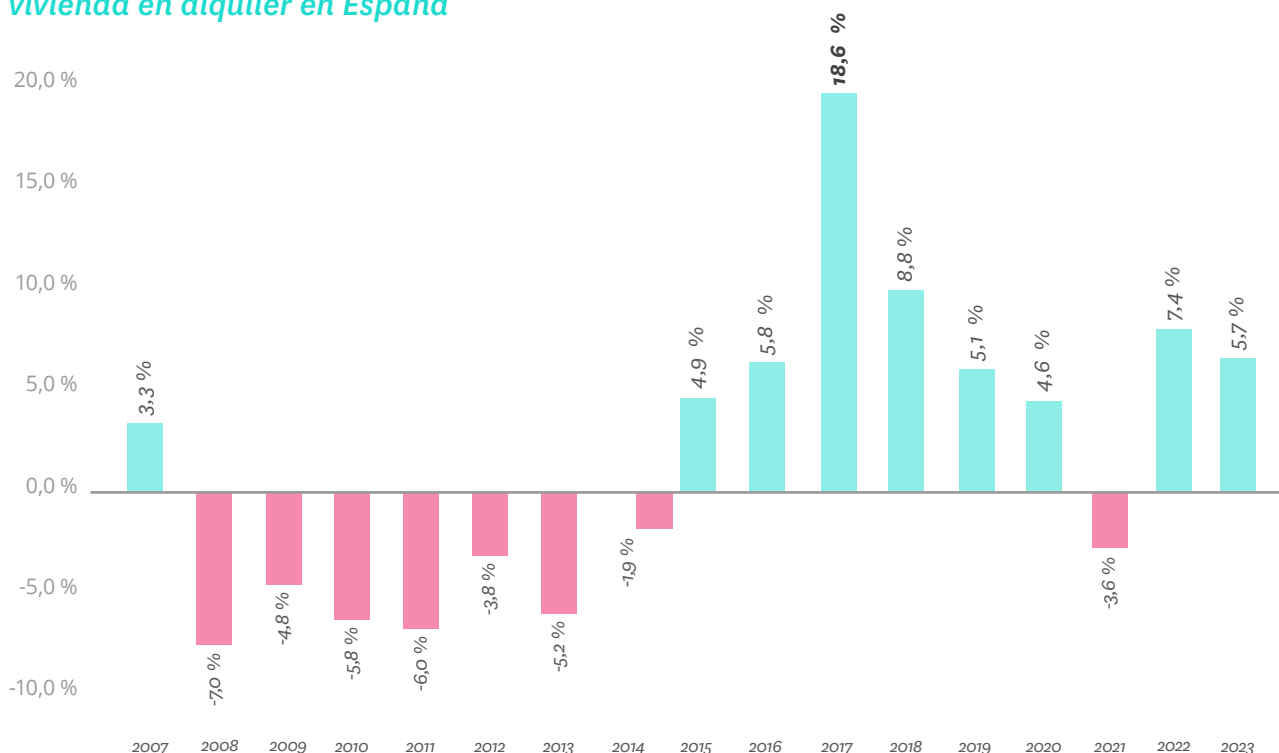
A. Precio de la vivienda en alquiler en España

Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda en alquiler en 2023 (de diciembre a diciembre) es de 5,7%. De esta manera, este incremento anual (5,7%) es el segundo después del descenso del -3,6% registrado en 2021, y el noveno detectado en los 17 años de serie histórica.

Gráfico 1.

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



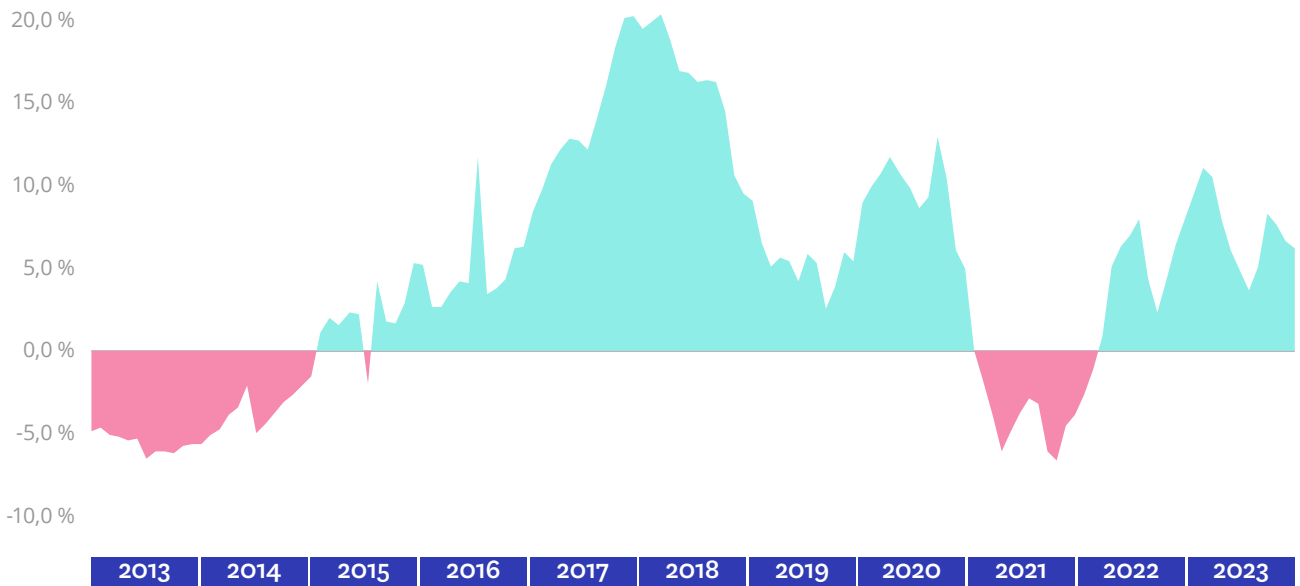
Variación interanual

La tasa de variación interanual (de cada mes sobre el mismo mes del año anterior) en el precio del alquiler en España se ha incrementado en todos los meses de 2023. Si comparamos estos datos con el año anterior, vemos que desde marzo de 2022 se producen incrementos interanuales de forma ininterrumpida.

De todo el año 2023, el incremento interanual más alto se ha detectado en febrero con un 10,2% (incremento más alto detectado desde octubre de 2020), frente al 3,4% de julio, como el valor más bajo. El año empezó con la variación interanual de 8,7% de enero y termina con el 5,7% de diciembre de 2023.

Gráfico 2.

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

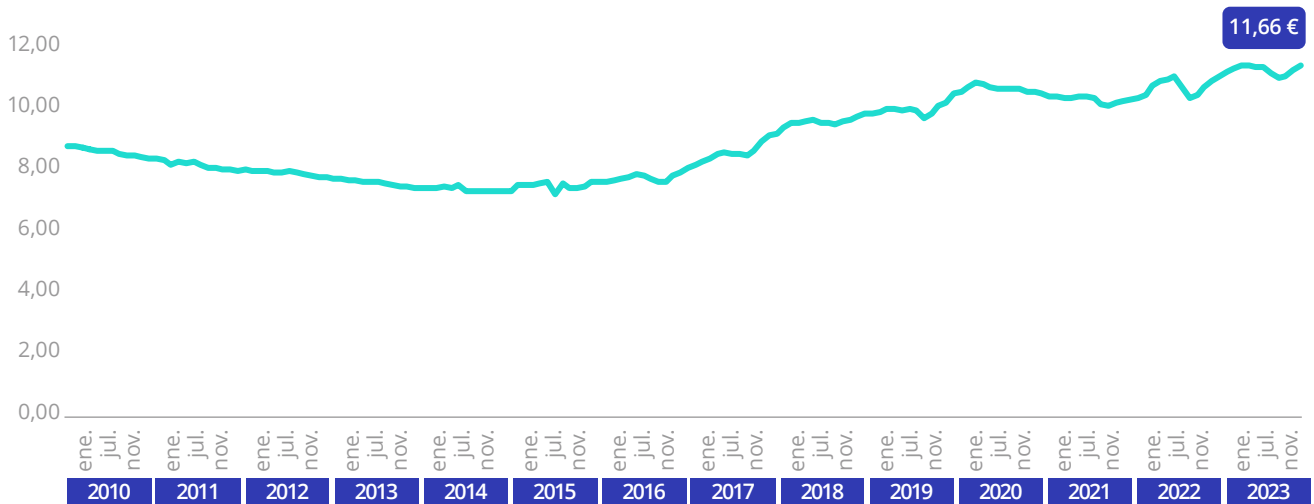


Precio de la vivienda por metro cuadrado

En diciembre de 2023 el precio de la vivienda en alquiler en España se sitúa en 11,66 euros/m² 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/m² al mes, llegando en abril de 2023 a su cuota máxima (11,69 euros/m² al mes).

Gráfico 3.

Precio medio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado



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.

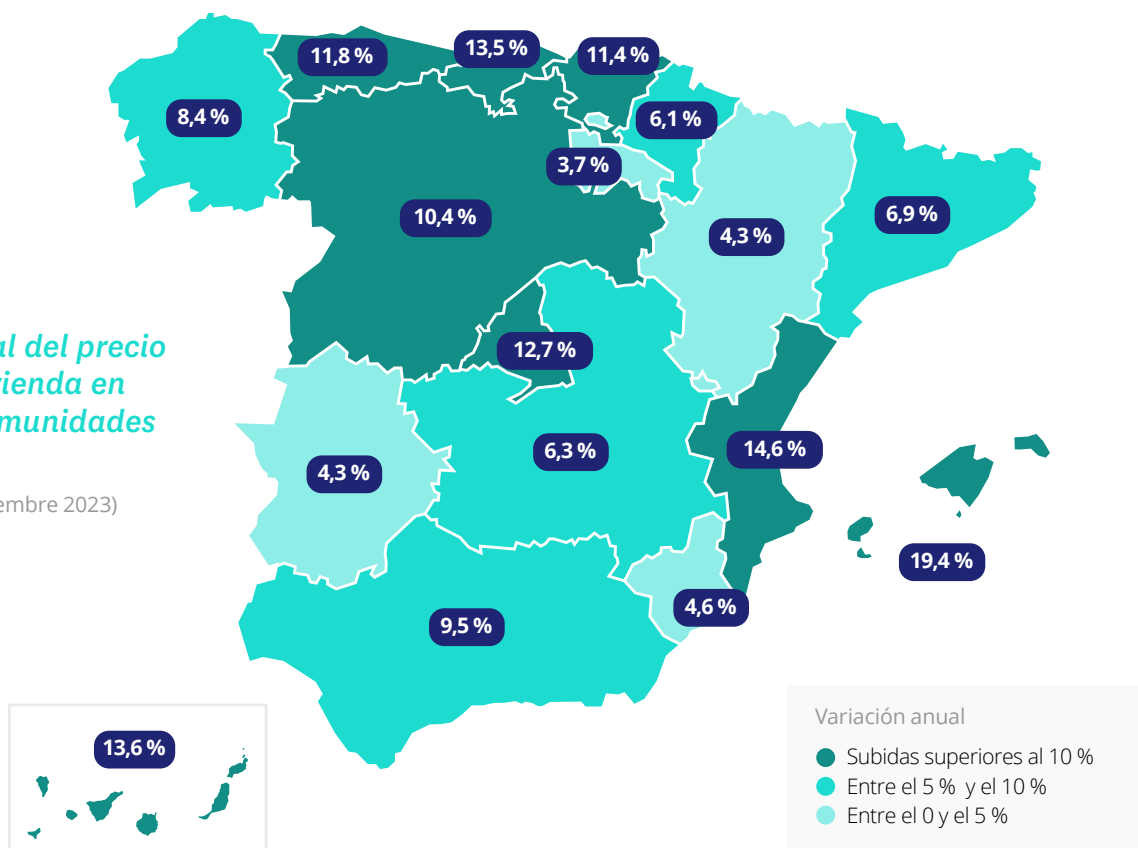
El precio medio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en las 17 comunidades autónomas. Desde 2015, la tendencia observada en las comunidades españolas es la del incremento del precio en la mayoría de las comunidades (15 comunidades en 2015, 16 en 2016, las 17 comunidades en 2017 y 2018; 16 en 2019 y 13 en 2020 y 2021 y 17 en 2022).

A cierre de 2023, ocho incrementos registrados en las comunidades son superiores al 10% (cinco en 2022).

Los mayores incrementos se localizan en Baleares con 19,4% (18,2% en 2022) y Comunitat Valenciana con 14,6% (15,7% en 2022). Le siguen, Canarias (13,6%), Cantabria (13,5%), Madrid (12,7%), Asturias (11,8%), País Vasco (11,4%), Castilla y León (10,4%), Andalucía (9,5%), Galicia (8,4%), Cataluña (6,9%), Castilla-La Mancha (6,3%), Navarra (6,1%), España (5,7%), Región de Murcia (4,6%), Extremadura (4,3%), Aragón (4,3%) y La Rioja (3,7%).

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

(diciembre 2022 - diciembre 2023)



Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

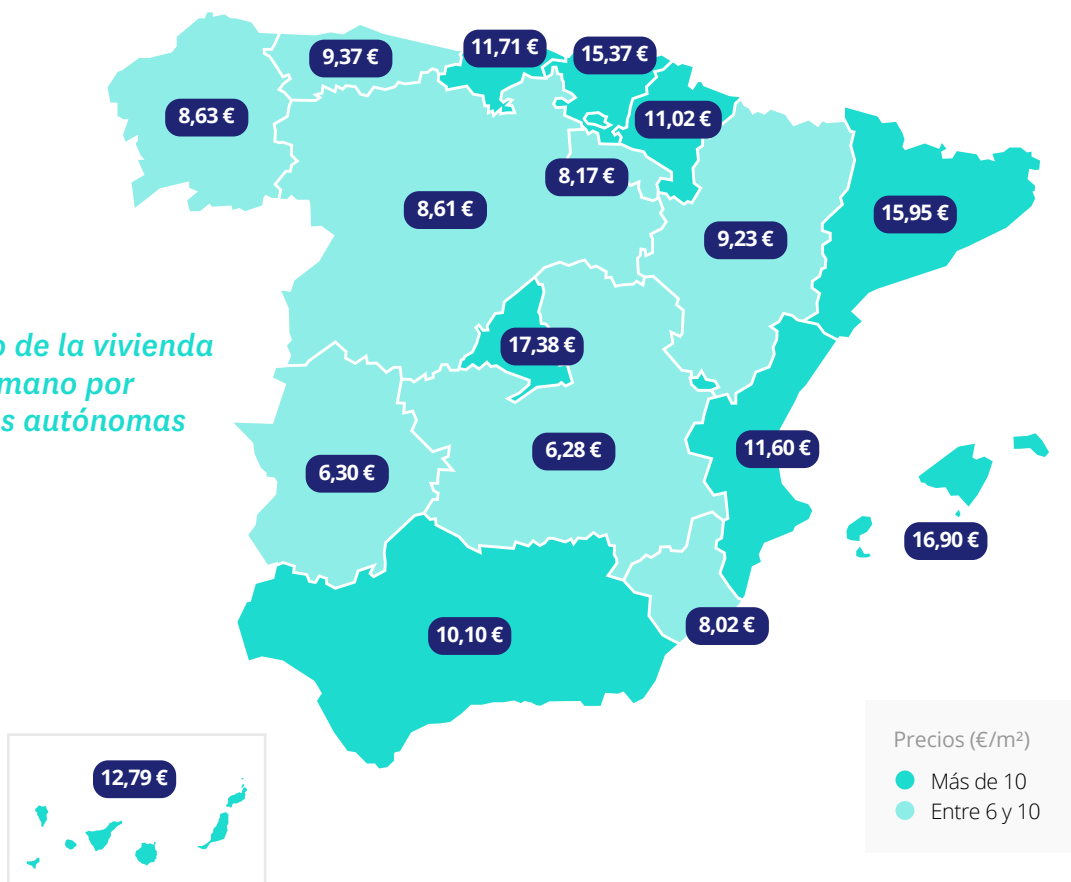
En general los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en la mayoría de ellas. En 2023 Madrid continúa en primer lugar con el precio de 17,38 euros/m² al mes, mientras que Baleares, con 16,90 euros/m² al mes, pasa al segundo lugar del ranking por primera vez y desplaza a Cataluña a la tercera posición. Es el primer año en toda la serie histórica del informe La vivienda en alquiler en España, en el que Cataluña, con 15,95 euros/m² al mes, deja uno de los dos

primeros lugares y pasa a ocupar el tercer lugar en el ranking de las comunidades más caras. En cuanto a la media nacional (11,66 euros/m² al mes), son seis las que superan dicha media (en 2021 cuatro y en 2022 cinco). Madrid lo supera en un 49%, Baleares lo hace en un 45%, Cataluña en un 37%, País Vasco en un 32% y Cantabria en un 0,4%. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2023 es de 11,66 euros/m² al mes.

Mapa 2.

Precio medio de la vivienda de segunda mano por comunidades autónomas

(diciembre 2023)



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 2023 en tres ocasiones, en concreto, lo hizo en febrero, marzo y abril, hasta alcanzar los 11,66 euros por metro cuadrado.

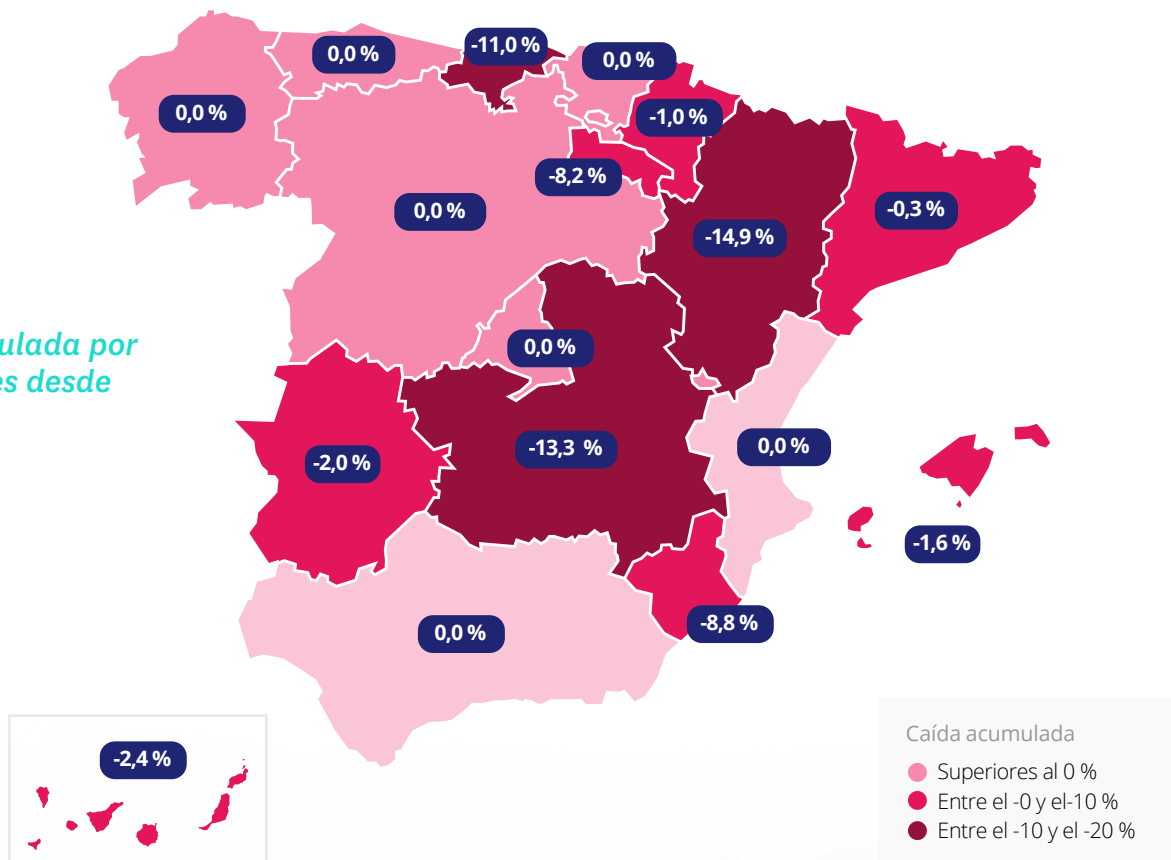
En cuanto a las comunidades autónomas, siete superaron sus precios máximos en diciembre de 2023 (País Vasco, Galicia, Comunitat Valenciana, Asturias, Madrid, Castilla y León y Andalucía) y a lo largo del año, en 15 comunidades autónomas el precio de la vivienda en alquiler tocó techo: Madrid (8), Canarias (8), Galicia (7), Comunitat Valenciana (7), Castilla y León (7), País Vasco (6),

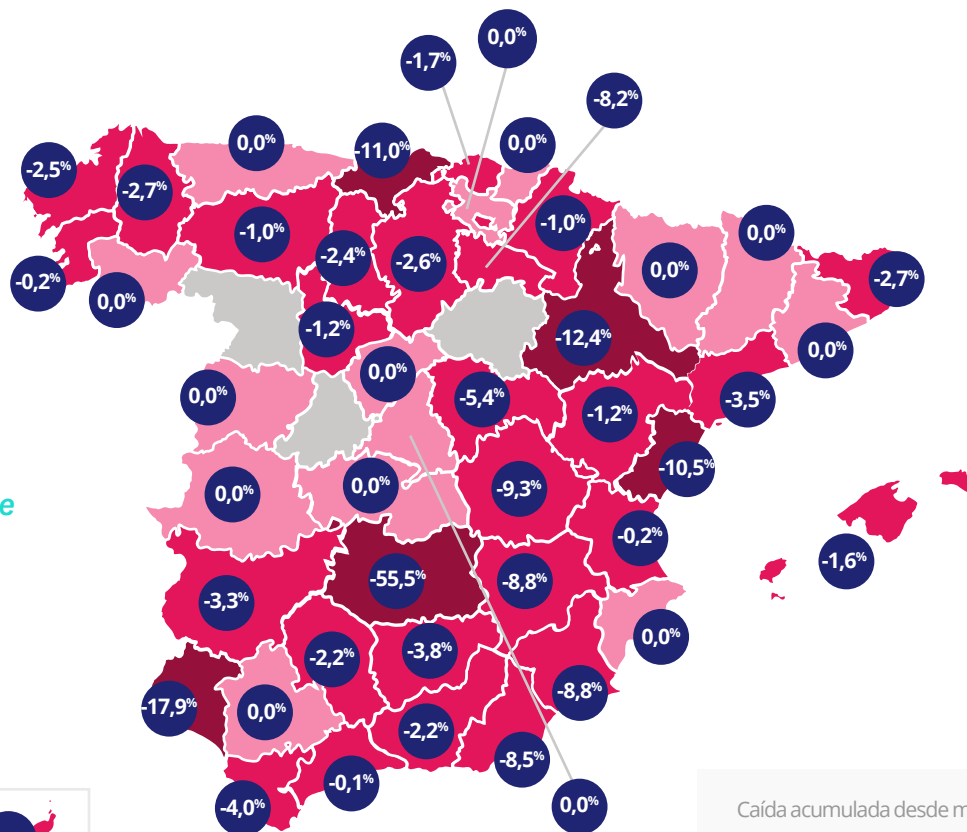
Baleares (6), Andalucía (6), Cataluña (5), Asturias (5), Extremadura (4), Navarra (3), Cantabria (3), La Rioja (2) y Región de Murcia (1).

Los descensos acumulados superiores al 10% corresponden a las siguientes comunidades: Aragón (-15%), Castilla-La Mancha (-13%) y Cantabria (-11%). Por otro lado, las cinco comunidades autónomas con su máximo valor en diciembre son Madrid (17,38 €/m² al mes), País Vasco (15,37 €/m² al mes), Comunitat Valenciana (11,60 €/m² al mes), Andalucía (10,10 €/m² al mes), Asturias (9,37 €/m² al mes), Galicia (8,63 €/m² al mes) y Castilla y León (8,61 €/m² al mes).

Mapa 3.
Caída acumulada por comunidades desde máximos

(diciembre 2023)





Mapa 5.

Caída acumulada por provincias desde máximos

(diciembre 2023)



Caída acumulada desde máximos

- Superiores al -10 %
- Entre 0 y -10%
- Menos del 0%

Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En 2023 la provincia de Barcelona y Gipuzkoa se posicionan como las provincias más caras de España con 17,76 euros/m² al mes y 17,72, respectivamente. Le siguen Madrid, que ocupa el tercer lugar con 17,38 euros/m² al mes, seguido de Illes Balears con un precio medio de 16,90 euros/m² al mes.

En cuanto a los precios, 16 provincias españolas superan los 10 euros/m² al mes. Se trata de Barcelona (17,76 euros/m² al mes), Gipuzkoa (17,72 euros/m² al mes), Madrid (17,38 euros/m² al mes), Illes Balears (16,90 euros/m² al mes), Bizkaia (14,78 euros/m² al mes), Málaga (13,92 euros/m² al mes), Valencia (12,92 euros/m² al mes), Las Palmas (12,91 euros/m² al mes), Girona (12,74 euros/m² al mes),

Santa Cruz de Tenerife (12,62 euros/m² al mes), Araba - Álava (12,32 euros/m² al mes), Cantabria (11,71 euros/m² al mes), Alicante (11,02 euros/m² al mes), Navarra (11,02 euros/m² al mes), Sevilla (10,97 euros/m² al mes) y Segovia (10,16 euros/m² al mes).

En cuanto a los precios máximos por provincias, 14 de las 47 provincias estudiadas han superado sus precios máximos del alquiler en diciembre de 2023. Las provincias que superaron el valor máximo son Barcelona, Gipuzkoa, Madrid, Araba - Álava, Alicante, Sevilla, Segovia, Asturias, Salamanca, Huesca, Lleida, Toledo, Ourense y Cáceres.

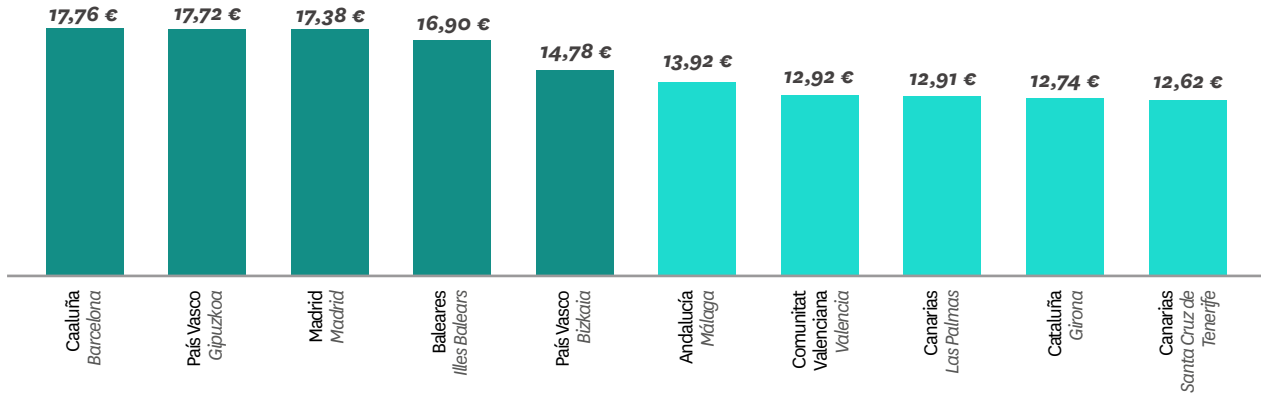
Gráfico 4.

Las diez provincias con mayor precio

(diciembre 2023)

Precios (€/m²)

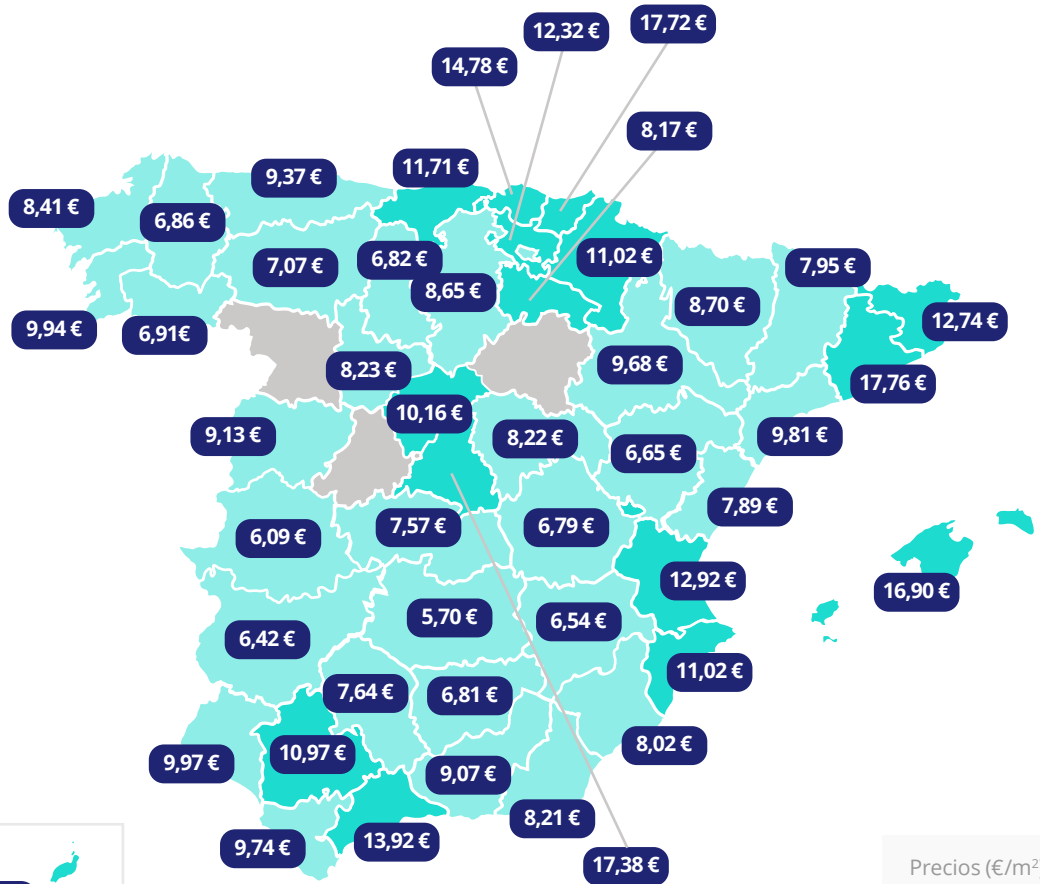
- Más de 15
- Entre 10 y 14



Mapa 6.

Precio medio de la vivienda en alquiler por provincias

(diciembre 2023)



Precios (€/m²)

- Entre 1 y 20
- Entre 1 y 10

D. Precio de la vivienda 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 2023 fueron un total de 127 los municipios con precios para analizar.

Variación anual (Todos los municipios)

En términos de variación anual de los municipios estudiados (118 con datos de variación anual), 111 ven incrementar el precio de la vivienda en alquiler y siete descenden el precio respecto al año anterior.

Son nueve los municipios que suben el precio por encima del 20%. El municipio que más incremento presenta a cierre de 2023 es Lucena (Córdoba) con una variación de 34,6%. Le siguen, Vélez-Málaga 30,6%, Móstoles con

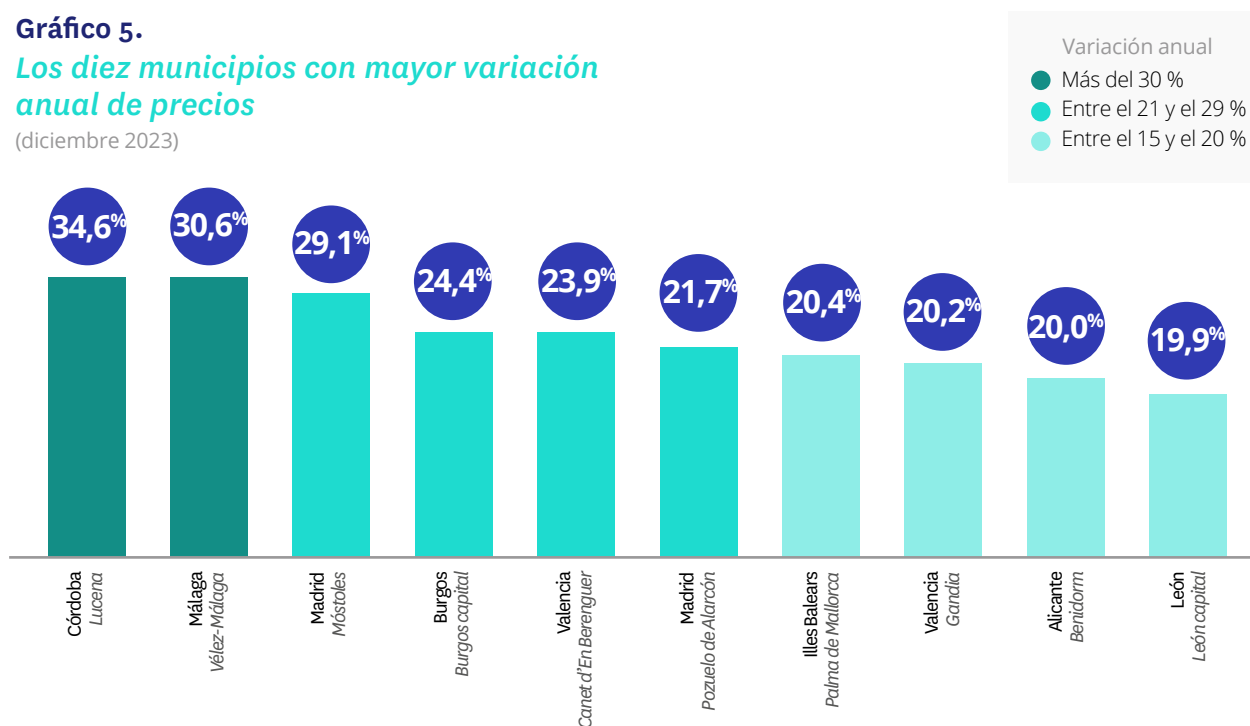
29,1%, Burgos capital con 24,4%, Canet d'En Berenguer con 23,9%, Pozuelo de Alarcón con 21,7%, Palma de Mallorca con 20,4%, Gandía con 20,2% y Benidorm con 20,0%.

En cuanto a las caídas, destaca la variación del municipio de La Manga del Mar Menor (-19,2%), seguida de Sanxenxo (-4,0%), Sanlúcar de Barrameda (-3,6%), Sitges (-3,3%), Don Benito (-2,7%), Benahavís (-2,3%) y Vic (-1,3%).

Gráfico 5.

Los diez municipios con mayor variación anual de precios

(diciembre 2023)



Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado (Todos los municipios)

La observación del precio de la vivienda en alquiler en términos absolutos y no de variación arroja ciertas consideraciones relevantes. Barcelona capital continua por tercer año consecutivo en el primer puesto del ranking, después de desplazar a Donostia - San Sebastián al segundo puesto en 2021. Por quinto año consecutivo la ciudad de Madrid ocupa el tercer lugar, seguida de Palma de Mallorca que ocupa el cuarto lugar desde 2022.

Tres ciudades tienen el precio de la vivienda en alquiler por encima de los 20 euros el metro cuadrado. Alquilar una vivienda en el municipio más caro de España, Barcelona capital, cuesta 20,96 euros/m² al mes; un 80% por encima de la media nacional (11,66 euros/m² al mes). Le siguen, Calvià (20,33 euros/m² al mes), Donostia - San Sebastián (20,15 euros/m² al mes), Eivissa (19,52

euros/m² al mes), Madrid capital (18,99 euros/m² al mes), L'Hospitalet de Llobregat (18,85 euros/m² al mes), Laredo (18,39 euros/m² al mes), Castelldefels (18,21 euros/m² al mes) y Sant Cugat del Vallès (18,03 euros/m² al mes).

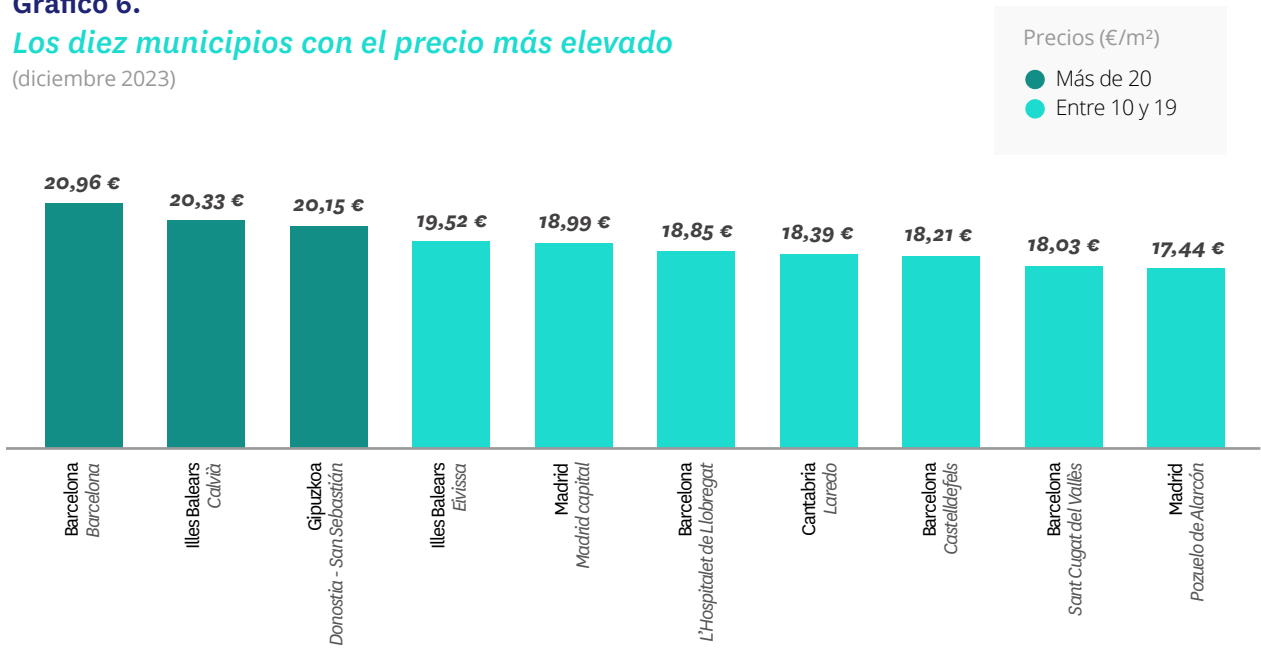
En el otro extremo, Puertollano, en Ciudad Real, es el municipio más barato de España para alquilar (5,01 euros/m² al mes), seguido de Don Benito (5,34 euros/m² al mes), Úbeda (5,56 euros/m² al mes), Plasencia (5,69 euros/m² al mes) y Ciudad Real capital (5,78 euros/m² al mes).

Entre los 30 municipios con los precios más altos la distribución por comunidades es: ocho municipios de Andalucía, siete de Cataluña, tres de Baleares, Comunitat Valenciana, Madrid y País Vasco; y uno de Canarias, Cantabria y Galicia.

Gráfico 6.

Los diez municipios con el precio más elevado

(diciembre 2023)



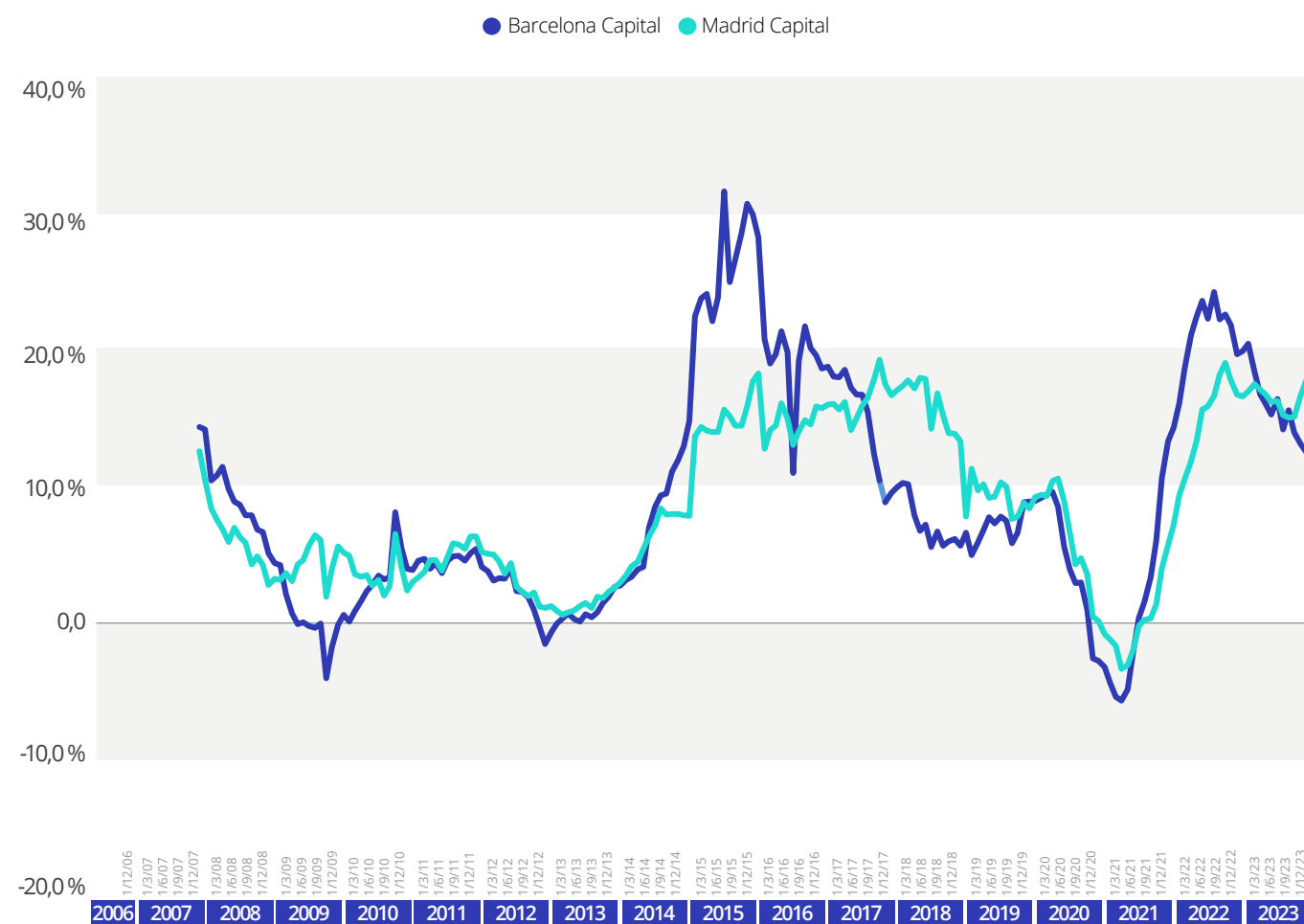
Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona que durante el 2023 han sido protagonistas de incrementos en el precio de la vivienda en alquiler en los 12 meses de este año. Así, la ciudad de Madrid cierra 2023 con un incremento anual del 13,8%, el máximo detectado en el año. Desde enero, en apenas doce meses, las subidas se han incrementado en la capital y han ido del 12,4% hasta el 13,8% de diciembre.

En la ciudad de Barcelona, la variación anual es de 7,2% respecto a diciembre de 2022. El mayor incremento interanual de 2023 se produjo en febrero (17,2%). Desde enero, en apenas doce meses, las subidas en Barcelona no han cesado y han ido del 16,5% hasta el 7,2% 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 20,96 euros/m² al mes, un 99% superior al precio (10,55 euros/m² en diciembre de 2013) que se registró hace 10 años.

En el caso de Madrid, es la quinta ciudad más cara para alquilar una vivienda con un precio de 18,99 euros/m² al

mes. Este precio es un 84% superior al que se registró hace 10 años (10,30 euros/m² en diciembre de 2013).

En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, Barcelona y Madrid han superado su máximo precio del alquiler en nueve ocasiones cada una este año.

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 2023, 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 11,66 euros/m² 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 90% al situar el precio en los 22,17 euros/m² al mes. El distrito Centro por segundo año 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).

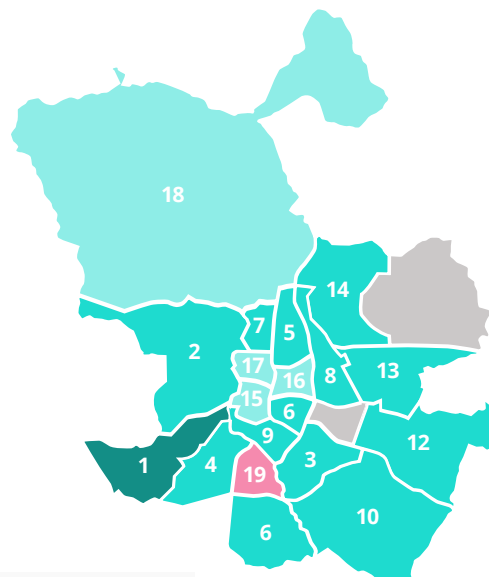
En lo referente a la variación anual del precio de la vivienda en alquiler, se puede observar al concluir el año 2023 que en 19 de los 21 distritos de la capital se incrementa el precio anual del alquiler. El distrito que más sube el precio es Latina, que incrementa un 27,4%, seguido de Moncloa - Aravaca (17,6%), Puente de Vallecas (17,4%), Carabanchel (17,3%), Chamartín (15,3%), Villaverde (14,3%), Tetuán (13,9%), Ciudad Lineal (13,7%), Arganzuela (13,6%), Villa de Vallecas (12,7%), Retiro (12,5%), Vicálvaro (11,4%), San Blas (11,4%), Hortaleza (10,8%), Centro (8,9%), Barrio de Salamanca (8,6%), Chamberí (6,6%) y Fuencarral - El Pardo (5,6%).

Mapa 7.

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

(diciembre 2022 - diciembre 2023)

1.	Latina	27,4%
2.	Moncloa - Aravaca	17,6%
3.	Puente de Vallecas	17,4%
4.	Carabanchel	17,3%
5.	Chamartín	15,3%
6.	Villaverde	14,3%
7.	Tetuán	13,9%
8.	Ciudad Lineal	13,7%
9.	Arganzuela	13,6%
10.	Villa de Vallecas	12,7%
11.	Retiro	12,5%
12.	Vicálvaro	11,4%
13.	San Blas	11,4%
14.	Hortaleza	10,8%
15.	Centro	8,9%
16.	Barrio de Salamanca	8,6%
17.	Chamberí	6,6%
18.	Fuencarral - El Pardo	5,6%
19.	Usera	-2,5%



Variación anual

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

En cuanto a los precios, el distrito de Centro se coloca por quinta vez como el distrito más caro en los 12 años de análisis. Así, el precio medio de la vivienda en alquiler del distrito de Centro es de 22,17 euros/m² al mes, convirtiéndose en el primer distrito más caro para alquilar una vivienda y el más caro de toda España. Le siguen, Barrio de Salamanca (21,94 euros/m² al mes), Chamberí (21,44 euros/m² al mes), Retiro (20,03 euros/m² al mes), Chamartín (19,91 euros/m² al mes), Tetuán (19,77 euros/m² al mes), Arganzuela (19,00 euros/m² al mes), Moncloa - Aravaca (18,67 euros/m² al mes), Hortaleza (16,92

euros/m² al mes), Latina (16,81 euros/m² al mes) y Ciudad Lineal (16,43 euros/m² al mes), entre otros.

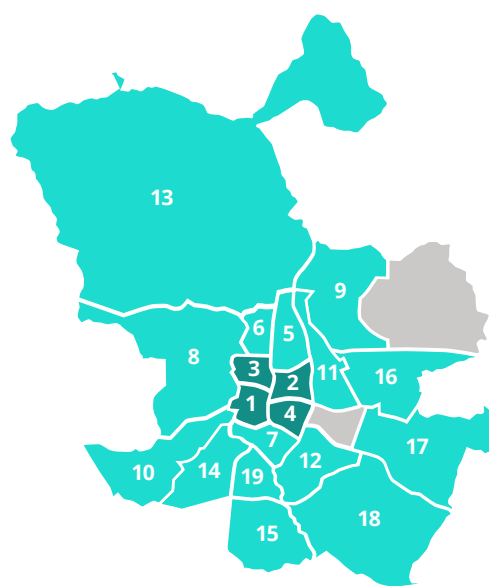
En el otro extremo, los distritos más económicos por metro cuadrado son el distrito de Usera con un valor medio de la vivienda de alquiler de 13,44 euros/m² al mes, Usera (13,44 euros/m² al mes), Villa de Vallecas (13,89 euros/m² al mes), Vicálvaro (13,93 euros/m² al mes), San Blas (14,21 euros/m² al mes), Villaverde (14,75 euros/m² al mes), Carabanchel (15,08 euros/m² al mes), Fuencarral - El Pardo (15,10 euros/m² al mes) y Puente de Vallecas (15,55 euros/m² al mes).

Mapa 8.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(diciembre 2023)

1.	Centro	22,17 €
2.	Barrio de Salamanca	21,94 €
3.	Chamberí	21,44 €
4.	Retiro	20,03 €
5.	Chamartín	19,91 €
6.	Tetuán	19,77 €
7.	Arganzuela	19,00 €
8.	Moncloa - Aravaca	18,67 €
9.	Hortaleza	16,92 €
10.	Latina	16,81 €
11.	Ciudad Lineal	16,43 €
12.	Puente de Vallecas	15,55 €
13.	Fuencarral - El Pardo	15,10 €
14.	Carabanchel	15,08 €
15.	Villaverde	14,75 €
16.	San Blas	14,21 €
17.	Vicálvaro	13,93 €
18.	Villa de Vallecas	13,89 €
19.	Usera	13,44 €



Precios (€/m²)

- Más de 20
- Entre 10 y 20



Barcelona Capital

En Barcelona capital, en diciembre de 2023, 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 11,66 euros/m² al mes. La mayor 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 90%, y se sitúa en los 22,13 euros/m² al mes.

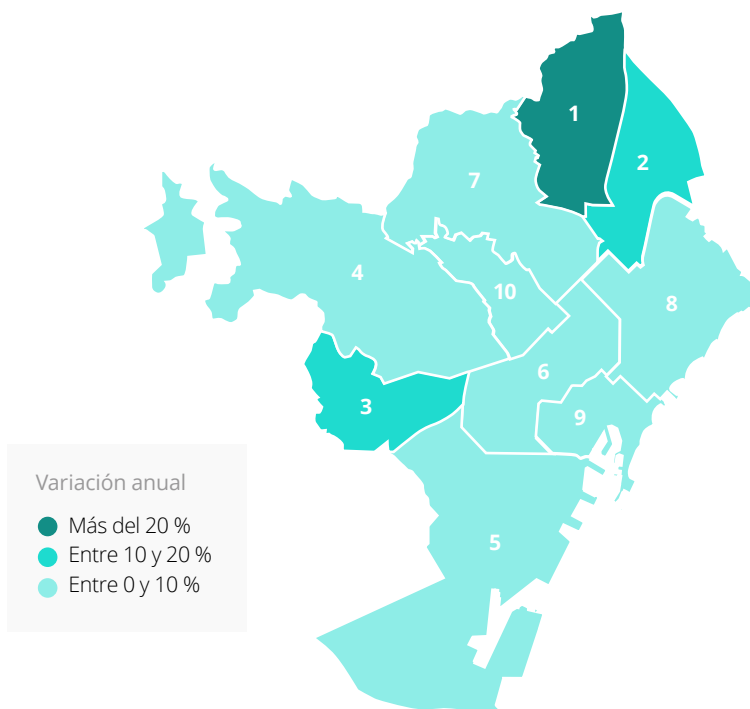
En lo referente a la variación anual del precio, se puede observar al concluir el año que en Barcelona el precio sube en todos los distritos de la ciudad condal. El distrito en el que el precio del alquiler más incrementa es Nou Barris (23,2%), Sant Andreu (16,2%), Les Corts (12,6%), Sarrià - Sant Gervasi (9,3%), Sants - Montjuïc (7,2%), Eixample (7,1%), Horta - Guinardó (5,9%), Sant Martí (5,8%) y Ciutat Vella (4,5%) y Gràcia (3,2%).

Mapa 9.

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler Barcelona

(diciembre 2022 - diciembre 2023)

1.	Nou Barris	23,2 %
2.	Sant Andreu	16,2 %
3.	Les Corts	12,6 %
4.	Sarrià - Sant Gervasi	9,3 %
5.	Sants - Montjuïc	7,2 %
6.	Eixample	7,1 %
7.	Horta - Guinardó	5,9 %
8.	Sant Martí	5,8 %
9.	Ciutat Vella	4,5 %
10.	Gràcia	3,2 %



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 22,13 euros/m² al mes después de incrementar anualmente un 4,5%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Eixample, cuyo precio medio se sitúa en diciembre de 2023 en 21,78 euros/m² al mes. En tercera posición se encuentra el distrito de Sant Martí (21,70 euros/m²), seguida de Gràcia (20,76 euros/m²) y Sarrià - Sant Gervasi (20,59 euros/m²).

En el otro extremo, Nou Barris es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 17,51

euros/m² al mes, seguido de Sant Andreu (17,62 euros/m² al mes), Horta - Guinardó (17,92 euros/m² al mes), Sants - Montjuïc (19,60 euros/m² al mes) y Les Corts (20,50 euros/m² al mes).

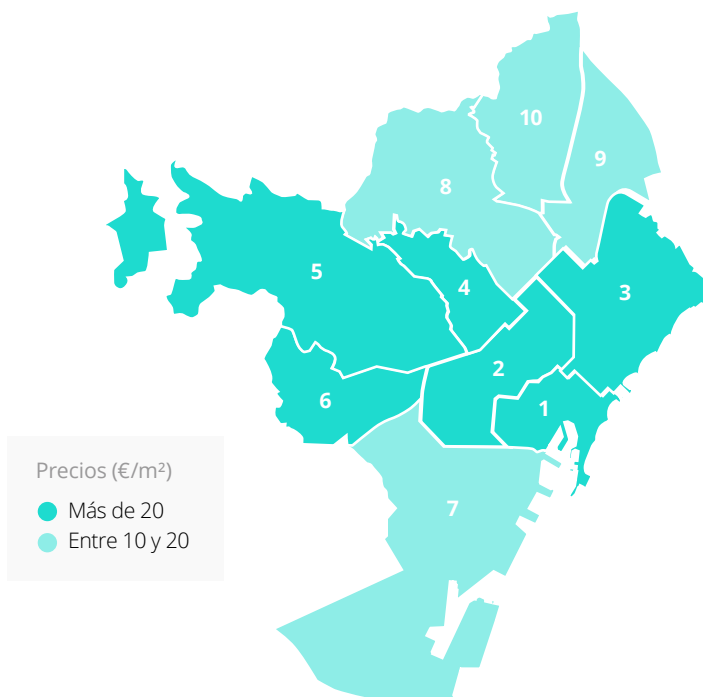
En cuanto al precio máximo registrado, tres distritos de Barcelona superaron sus precios en diciembre de 2023. El distrito de Les Corts superó el precio de la vivienda en alquiler en siete ocasiones en 2023, empezando el año con un precio de 18,34 euros/m² al mes y terminándolo con 20,50 euros/m² al mes.

Mapa 10.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

(diciembre 2023)

1.	Ciutat Vella	22,13 €
2.	Eixample	21,78 €
3.	Sant Martí	21,70 €
4.	Gràcia	20,76 €
5.	Sarrià - Sant Gervasi	20,59 €
6.	Les Corts	20,50 €
7.	Sants - Montjuïc	19,60 €
8.	Horta - Guinardó	17,92 €
9.	Sant Andreu	17,62 €
10.	Nou Barris	17,51 €



F. 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 15 barrios y en Barcelona 20.



Madrid capital

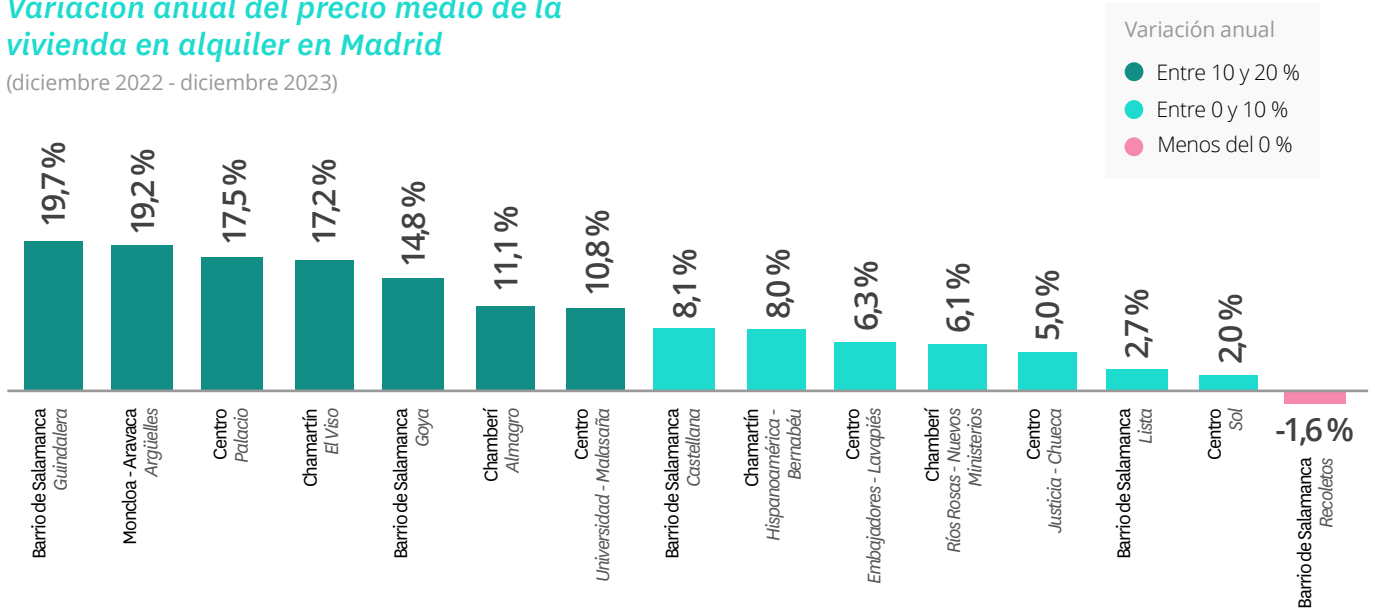
En Madrid capital en diciembre de 2023 son 15 los barrios estudiados en el *Índice Inmobiliario Fotocasa* y todos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 11,66 euros/m² al mes. La diferencia entre el precio medio de España y el más caro en la capital se produce en el barrio de Almagro que es superior a la media nacional en un 108%, al situar el precio medio en 24,22 euros/m² al mes.

A cierre de 2023, el precio sube en los 14 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 Guindalera (19,7%), seguida de Argüelles (19,2%) y Palacio (17,5%).

Gráfico 8.

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

(diciembre 2022 - diciembre 2023)



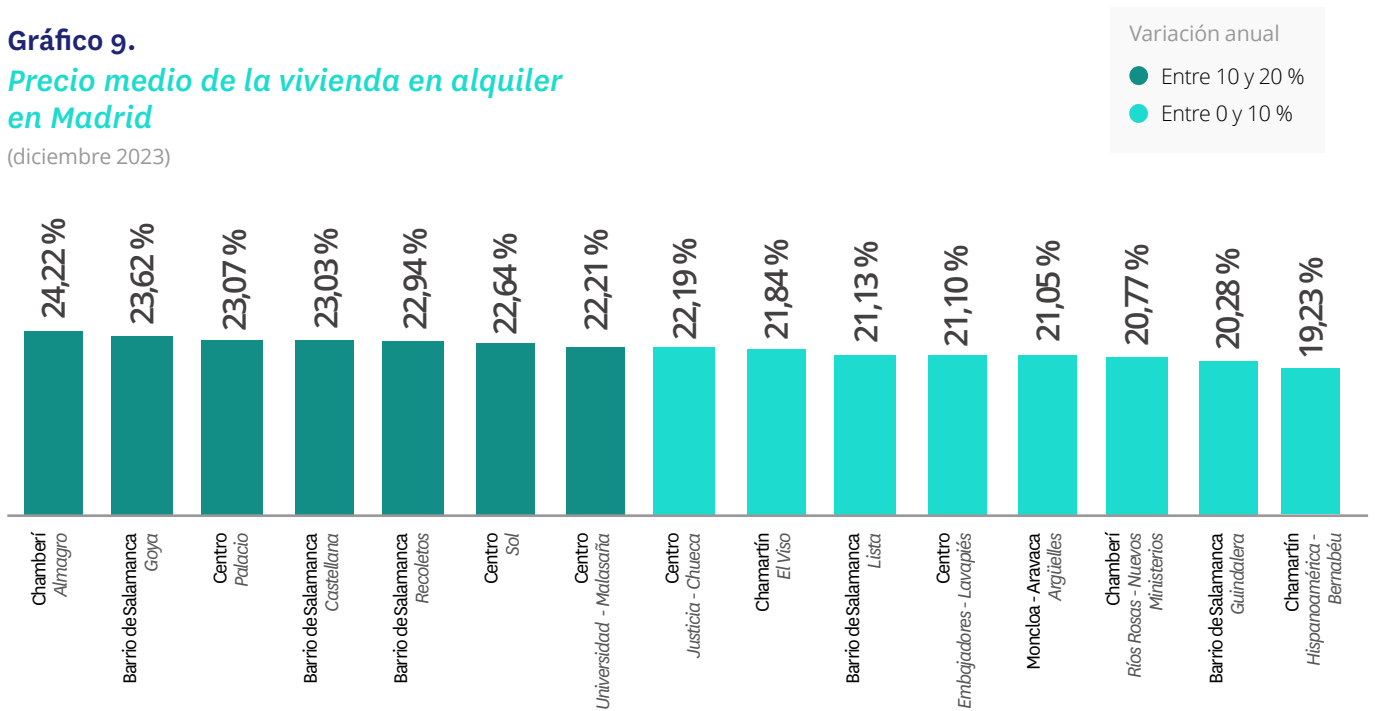
En cuanto a los precios, el barrio de Almagro (*distrito de Chamberí*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para alquilar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 24,22 euros/m² al mes, después de subir anualmente un 11,1%. Le sigue como segundo más caro el barrio de Goya (*distrito Barrio de Salamanca*), cuyo precio

medio se sitúa a diciembre de 2023 en 23,62 euros/m² al mes. En el otro extremo, el barrio Hispanoamérica - Bernabéu, del distrito de Chamartín es el barrio más económico en el análisis de esta muestra, con un precio medio de la vivienda de 19,23 euros/m² al mes.

Gráfico 9.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(diciembre 2023)





Barcelona

capital

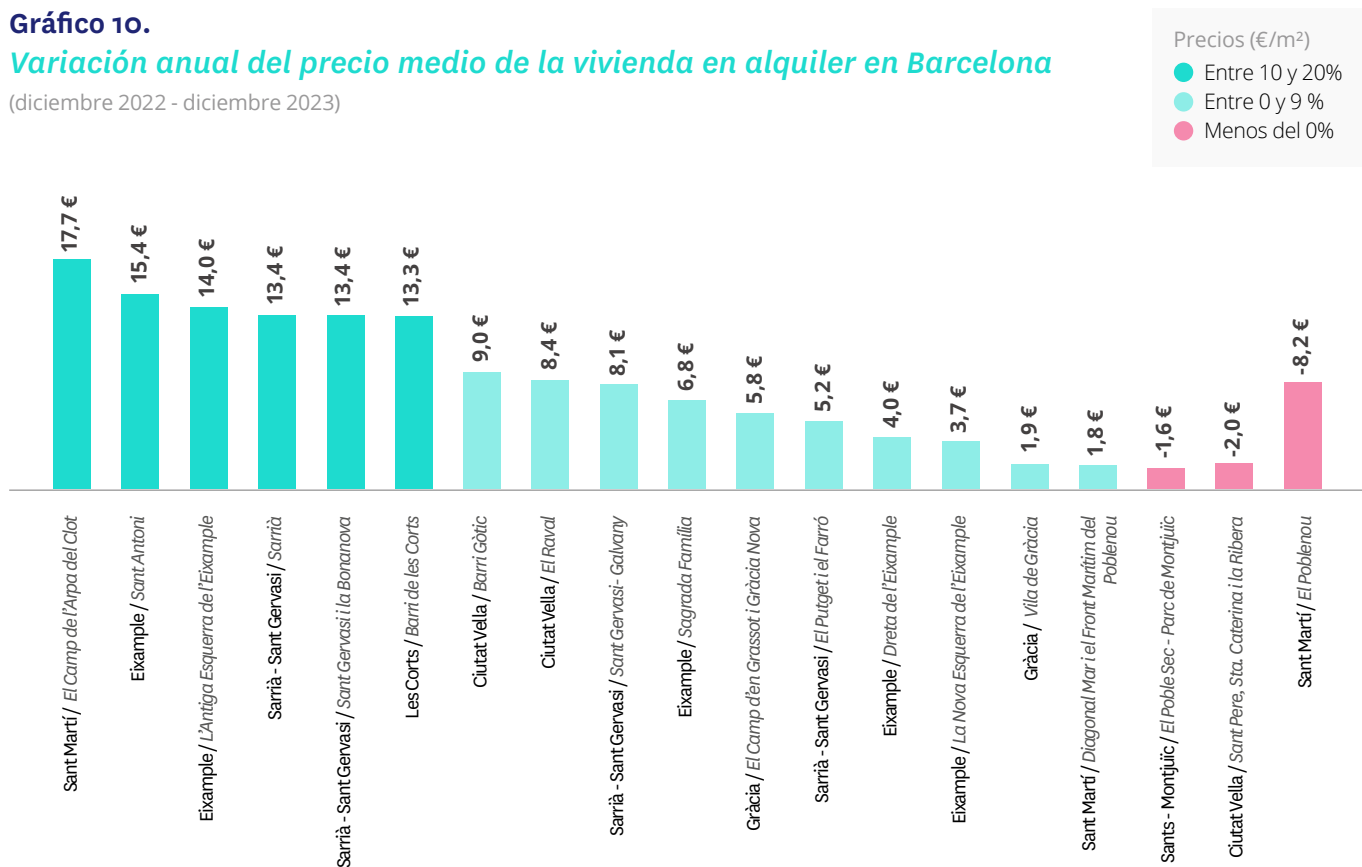
En Barcelona capital, en diciembre de 2023, son 20 los barrios estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa. Todos los barrios superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 11,66 euros/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la ciudad condal se produce en el barrio de El Camp de l'Arpa del Clot, en el distrito de Sant Martí, que es superior a la media nacional en un 97%, al situar el precio medio en 23,02 euros/m².

A cierre de 2023, el precio sube en 16 barrios de los 19 con variación anual. Así, el incremento anual más significativo se produce en el barrio El Camp de l'Arpa del Clot (17,7%), seguido de Sant Antoni en el distrito de Eixample (15,4%) y L'Antiga Esquerra de l'Eixample en el distrito de Eixample (14%). Por otro lado, los tres barrios con descenso anual son El Poblenou, Sant Pere, Sta. Caterina i la Ribera y El Poble Sec - Parc de Montjuïc.

Gráfico 10.

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

(diciembre 2022 - diciembre 2023)



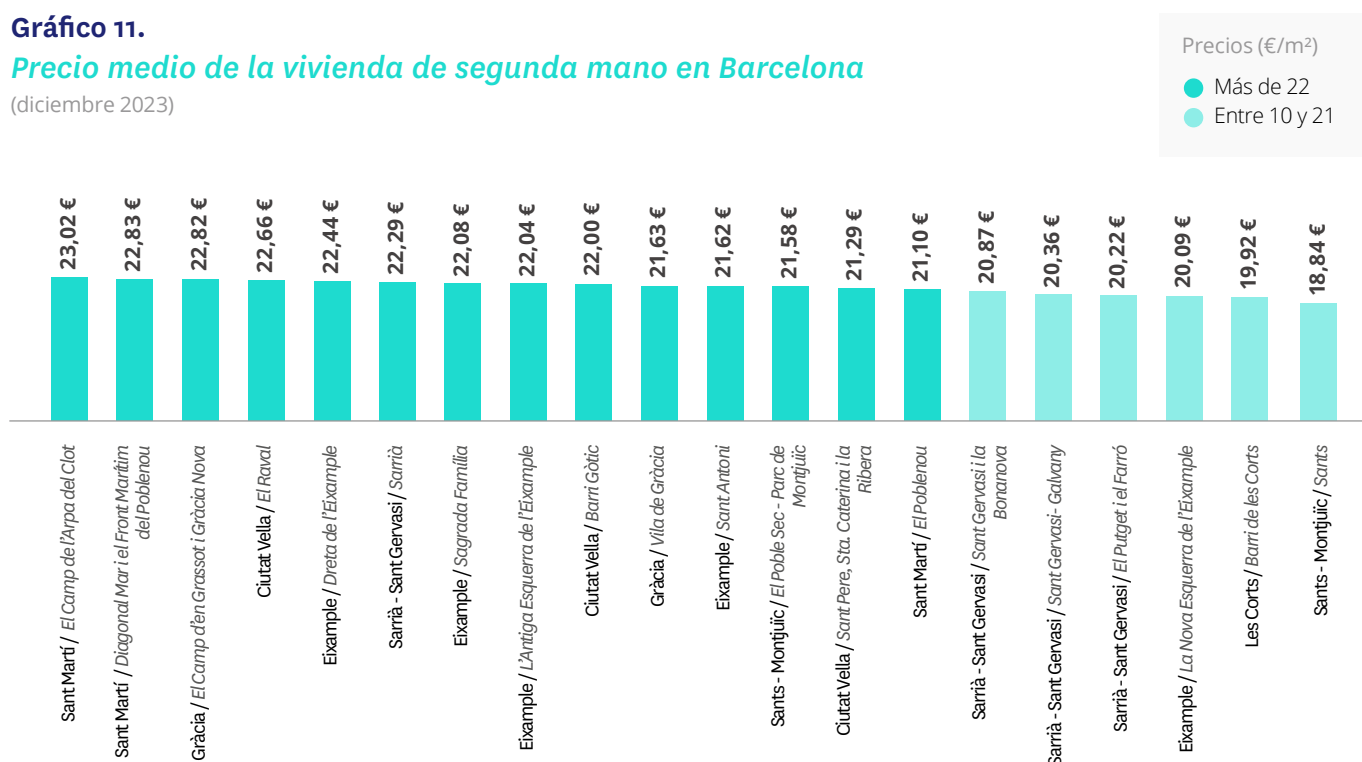
En cuanto a los precios, el barrio de El Camp de l'Arpa del Clot (*distrito de Ciutat Vella*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 23,02 euros/m² al mes. Le sigue como segundo más caro el barrio de Dia-

gonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (*distrito de Sant Martí*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2023 en 22,83 euros/m² al mes. En el otro extremo, Sants (*Sants - Montjuïc*) es el barrio más económico de este análisis, con un valor medio de la vivienda de 18,84 euros/m² al mes.

Gráfico 11.

Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona

(diciembre 2023)





Anaïs López García

 anais.lopez@adevinta.com

 620 66 29 26

 [InformeFotocasa](#)

 [@fotocasa](#)

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

 <https://research.fotocasa.es/>