

## 2023: PRECIO VIVIENDA EN ALQUILER

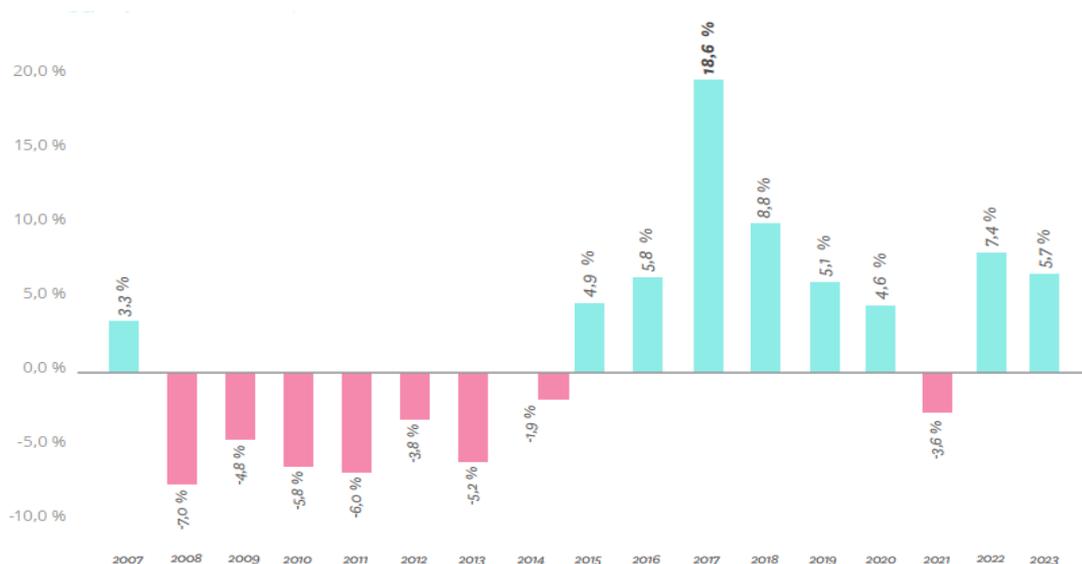
### El alquiler sube un 5,7% en 2023, la segunda subida anual más alta desde 2019 en España

- El precio medio de la vivienda en alquiler en España se sitúa en diciembre en 11,66 euros/m<sup>2</sup> al mes
- El año empezó con la variación interanual de 8,7% de enero y termina con el 5,7% de diciembre de 2023
- Barcelona capital, Calvià y Donostia - San Sebastián tienen el precio del alquiler por encima de los 20 euros el metro cuadrado
- [Aquí se pueden las declaraciones de la directora de Estudios](#)

Madrid, 22 de enero de 2024

El precio de la vivienda en alquiler en España cierra 2023 con un incremento anual del 5,7% y sitúa el precio de diciembre en 11,66 euros/m<sup>2</sup> al mes, según los datos del informe de **"La vivienda en alquiler en España en el año 2023"** elaborado a partir del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#). De esta manera, este incremento anual (5,7%) es la segunda subida más alta desde 2019 y el noveno detectado en los 17 años de serie histórica.

Variación anual de 2023 del alquiler en España



“El mercado del alquiler atraviesa uno de sus momentos más complicados. Aunque la subida anual está por debajo del 6%, y ya no crece a dos dígitos como vimos durante el primer semestre de 2023, el aumento sigue siendo muy significativo. La razón es el considerable desequilibrio entre oferta y demanda, y es que nunca el alquiler había tenido una oferta disponible tan reducida como ahora. El stock en alquiler se encuentra bajo mínimos, lo que supone un gran obstáculo para casi el 40% de inquilinos. El año cierra con un fuerte tensionamiento en los precios que han llegado a superar incluso la marca registrada durante la burbuja de 2007, y dejando un nuevo máximo. Ante un mercado cada vez menos dinámico, más compacto y de muy difícil acceso, las desigualdades y vulnerabilidades 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”, **comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

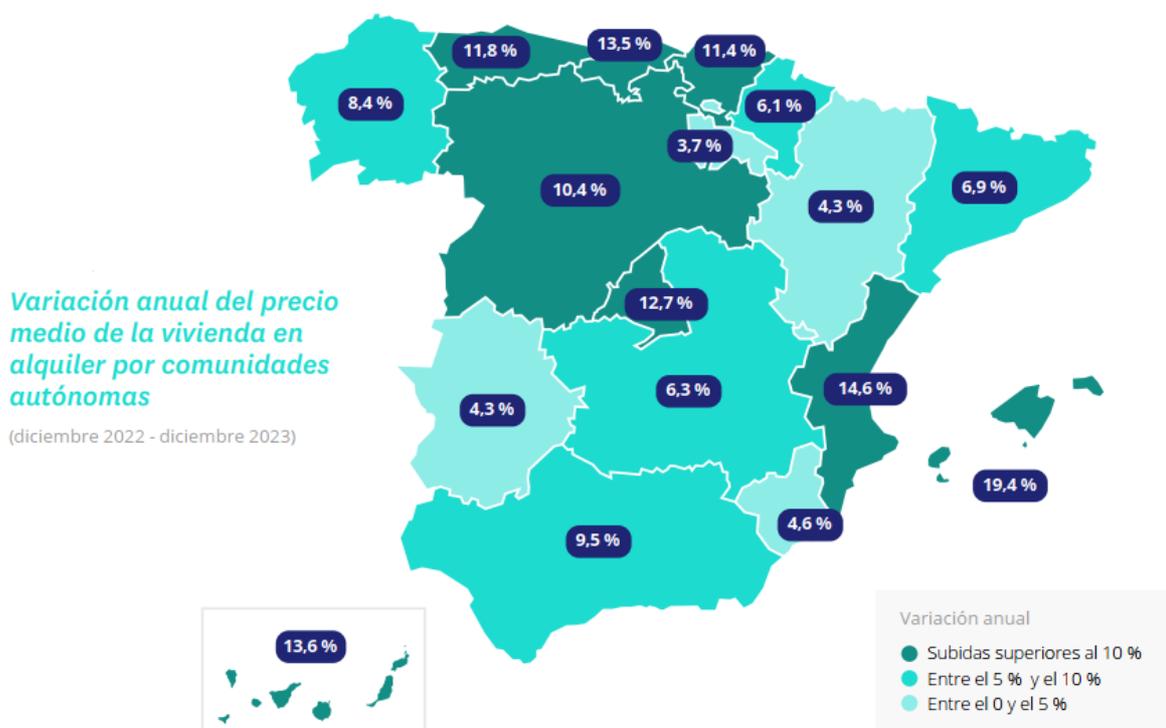
#### [Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa](#)



## Por comunidades autónomas

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%).

## Variación anual de 2023 por comunidades autónomas



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/m<sup>2</sup> al mes, mientras que Baleares, con 16,90 euros/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> al mes.

## Precio vivienda en alquiler por comunidades autónomas



## Por provincias

**A cierre de 2023 son 46 las provincias españolas estudiadas que suben los precios anuales.** Hasta ahora, la tendencia observada en las provincias españolas en los últimos informes anuales era la del incremento del precio en la gran mayoría de éstas.

Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve que **23 de ellas tienen incrementos anuales de dos dígitos y en concreto, cinco de éstas con incrementos superiores al 15%:** Illes Balears (19,4%), Valencia (18,1%), Santa Cruz de Tenerife (16,9%), Huesca (16,5%) y Toledo (16,3%). Por otro lado, la única provincia que experimenta descenso anual es Cuenca con -5,8%.



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%).

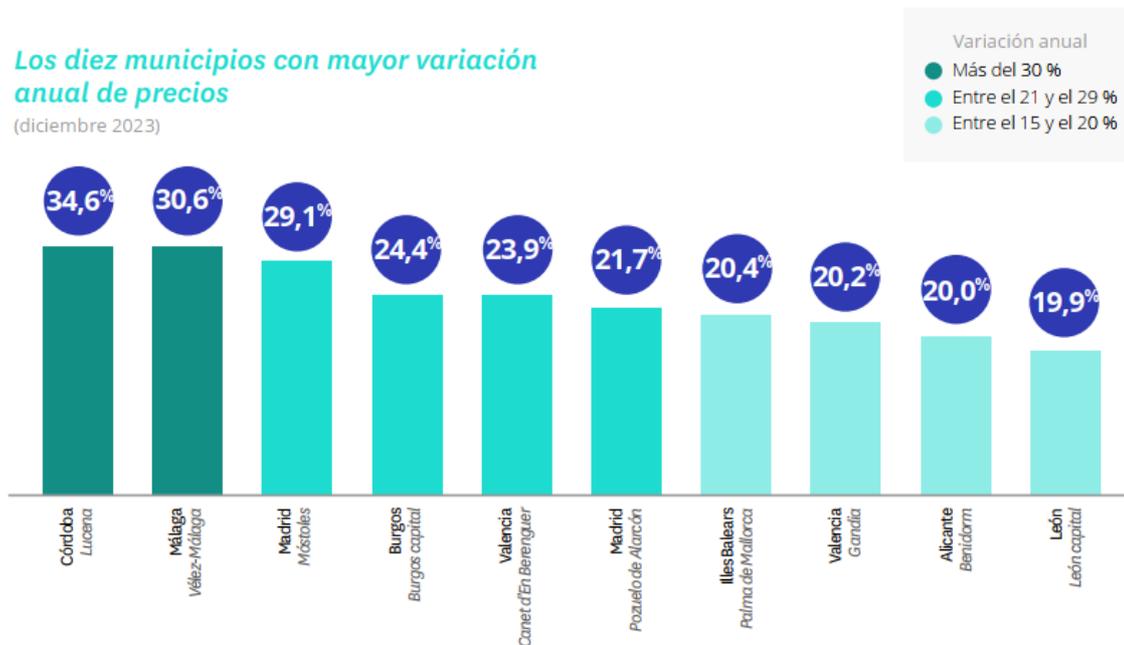
**Tres ciudades tienen el precio de la vivienda en alquiler por encima de los 20 euros el metro cuadrado.** Alquilar una vivienda en el municipio más caro de España, Barcelona capital, cuesta 20,96 euros/m<sup>2</sup> al mes; un 80% por encima de la media nacional (11,66 euros/m<sup>2</sup> al mes). Le siguen, Calvià (20,33 euros/m<sup>2</sup> al mes), Donostia - San Sebastián (20,15 euros/m<sup>2</sup> al mes), Eivissa (19,52 euros/m<sup>2</sup> al mes), Madrid capital (18,99 euros/m<sup>2</sup> al mes), L'Hospitalet de Llobregat (18,85 euros/m<sup>2</sup> al mes), Laredo (18,39 euros/m<sup>2</sup> al mes), Castelldefels (18,21 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Sant Cugat del Vallès (18,03 euros/m<sup>2</sup> al mes).

En el otro extremo, **Puertollano, en Ciudad Real, es el municipio más barato de España para alquilar** (5,01 euros/m<sup>2</sup> al mes), seguido de Don Benito (5,34 euros/m<sup>2</sup> al mes), Úbeda (5,56 euros/m<sup>2</sup> al mes), Plasencia (5,69 euros/m<sup>2</sup> al mes) y Ciudad Real capital (5,78 euros/m<sup>2</sup> al mes).

## Variación anual por municipios

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

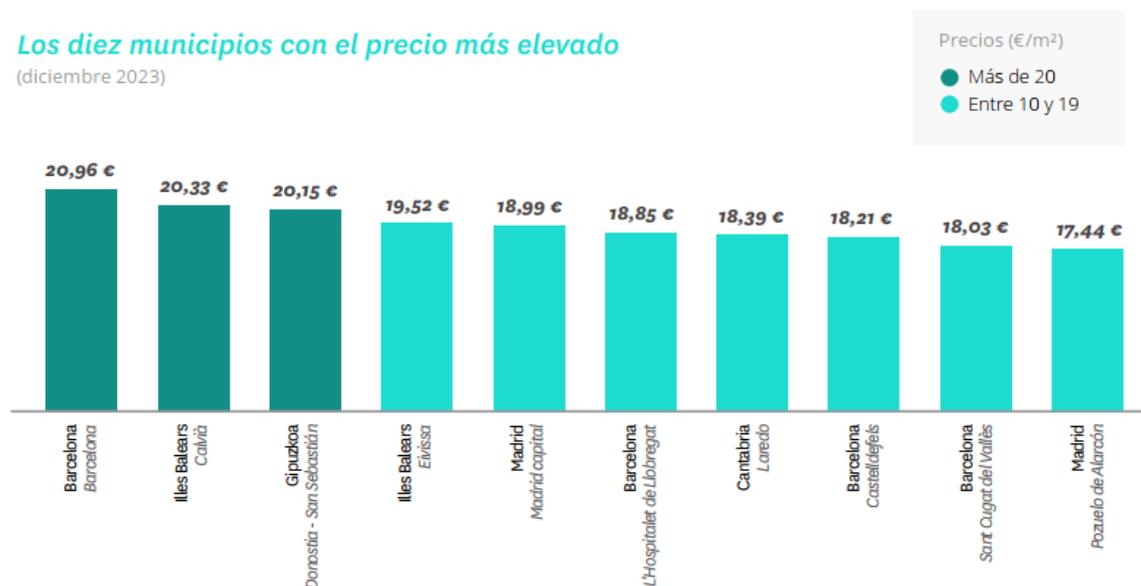
(diciembre 2023)



## Municipios con el precio del alquiler más elevado

### Los diez municipios con el precio más elevado

(diciembre 2023)



## TABLAS DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y DE EVOLUCIONES ANUALES (7)

Tabla 1: CCAA de mayor a menor variación anual (dic.22 – dic.23)

Comunidad Autónoma	Diciembre 2023 (€/m² al mes)	Variación anual 2023 (%)
Baleares	16,90 €	19,4%
Comunitat Valenciana	11,60 €	14,6%
Canarias	12,79 €	13,6%
Cantabria	11,71 €	13,5%
Madrid	17,38 €	12,7%
Asturias	9,37 €	11,8%
País Vasco	15,37 €	11,4%
Castilla y León	8,61 €	10,4%
Andalucía	10,10 €	9,5%
Galicia	8,63 €	8,4%
Cataluña	15,95 €	6,9%
Castilla-La Mancha	6,28 €	6,3%
Navarra	11,02 €	6,1%
Región de Murcia	8,02 €	4,6%
Extremadura	6,30 €	4,3%
Aragón	9,23 €	4,3%
La Rioja	8,17 €	3,7%
<b>España</b>	<b>11,66 €</b>	<b>5,7%</b>

Tabla 2: Provincias de mayor a menor variación anual (dic.22 – dic.23)

Comunidad Autónoma	Provincia	Diciembre 2023 (€/m <sup>2</sup> al mes)	Variación anual 2023 (%)
Baleares	Illes Balears	16,90 €	19,4%
Comunitat Valenciana	Valencia	12,92 €	18,1%
Canarias	Santa Cruz de Tenerife	12,62 €	16,9%
Aragón	Huesca	8,70 €	16,5%
Castilla-La Mancha	Toledo	7,57 €	16,3%
Castilla y León	León	7,07 €	15,7%
Castilla y León	Segovia	10,16 €	15,1%
Cataluña	Girona	12,74 €	14,3%
Andalucía	Huelva	9,97 €	13,8%
Cantabria	Cantabria	11,71 €	13,5%
Castilla y León	Burgos	8,65 €	13,1%
Madrid	Madrid	17,38 €	12,7%
Comunitat Valenciana	Alicante	11,02 €	12,2%
Aragón	Teruel	6,65 €	12,0%
Asturias	Asturias	9,37 €	11,8%
Comunitat Valenciana	Castellón	7,89 €	11,6%
Canarias	Las Palmas	12,91 €	11,2%
Galicia	Pontevedra	9,94 €	10,7%
Extremadura	Cáceres	6,09 €	10,5%
País Vasco	Bizkaia	14,78 €	10,4%
Cataluña	Barcelona	17,76 €	10,3%
País Vasco	Gipuzkoa	17,72 €	10,1%
Andalucía	Cádiz	9,74 €	10,1%
Andalucía	Málaga	13,92 €	9,3%
Castilla-La Mancha	Guadalajara	8,22 €	9,2%
Castilla y León	Valladolid	8,23 €	9,2%
Cataluña	Lleida	7,95 €	9,1%
Andalucía	Almería	8,21 €	8,9%
Galicia	Ourense	6,91 €	8,8%
País Vasco	Araba - Álava	12,32 €	8,6%
Andalucía	Sevilla	10,97 €	8,1%
Andalucía	Granada	9,07 €	7,8%
Cataluña	Tarragona	9,81 €	7,2%
Galicia	A Coruña	8,41 €	7,1%
Castilla y León	Palencia	6,82 €	6,9%
Castilla-La Mancha	Ciudad Real	5,70 €	6,1%
Navarra	Navarra	11,02 €	6,1%
Andalucía	Jaén	5,81 €	5,8%
Aragón	Zaragoza	9,68 €	5,4%
Galicia	Lugo	6,86 €	5,4%

Castilla y León	Salamanca	9,13 €	5,1%
Región de Murcia	Murcia	8,02 €	4,6%
La Rioja	La Rioja	8,17 €	3,7%
Andalucía	Córdoba	7,64 €	3,5%
Castilla-La Mancha	Albacete	6,54 €	3,0%
Extremadura	Badajoz	6,42 €	1,4%
Melilla	Melilla	9,55 €	1,1%
Castilla-La Mancha	Cuenca	6,79 €	-5,8%
Castilla y León	Ávila	-	-
Castilla y León	Zamora	-	-
Castilla y León	Soria	-	-

Tabla 3: Capitales de provincia de mayor a menor variación anual (dic.22 – dic.23)

Provincia	Municipio	Diciembre 2023 (€/m <sup>2</sup> al mes)	Variación anual 2023 (%)
Burgos	Burgos capital	10,19 €	24,4%
Illes Balears	Palma de Mallorca	17,19 €	20,4%
León	León capital	7,78 €	19,9%
Lugo	Lugo capital	7,37 €	18,3%
Segovia	Segovia capital	10,81 €	17,9%
Toledo	Toledo capital	9,66 €	17,4%
Valencia	Valencia capital	14,55 €	17,1%
Girona	Girona capital	13,46 €	15,6%
Tarragona	Tarragona capital	11,15 €	15,5%
Madrid	Madrid capital	18,99 €	13,8%
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	13,30 €	13,7%
Cáceres	Cáceres capital	7,07 €	11,9%
Alicante	Alicante / Alacant	12,21 €	11,6%
Ourense	Ourense capital	7,19 €	11,1%
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	20,15 €	11,0%
Asturias	Oviedo	9,58 €	10,6%
Bizkaia	Bilbao	15,76 €	10,6%
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife capital	12,02 €	10,3%
Valladolid	Valladolid capital	8,52 €	10,1%
Lleida	Lleida capital	8,29 €	9,8%
Pontevedra	Pontevedra capital	8,60 €	9,7%
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	7,78 €	9,4%
Cantabria	Santander	10,92 €	8,1%
Málaga	Málaga capital	14,32 €	8,1%
Sevilla	Sevilla capital	11,93 €	8,1%

Zaragoza	Zaragoza capital	10,14 €	7,9%
Barcelona	Barcelona capital	20,96 €	7,2%
Granada	Granada capital	9,70 €	6,6%
Cádiz	Cádiz capital	11,69 €	5,8%
A Coruña	A Coruña capital	10,13 €	5,7%
Murcia	Murcia capital	8,66 €	5,7%
Córdoba	Córdoba capital	8,12 €	5,6%
La Rioja	Logroño	8,31 €	5,5%
Palencia	Palencia capital	6,96 €	5,5%
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz	12,53 €	4,9%
Ciudad Real	Ciudad Real capital	5,78 €	4,9%
Salamanca	Salamanca capital	9,29 €	4,0%
Almería	Almería capital	8,45 €	3,4%
Huelva	Huelva capital	8,69 €	3,3%
Navarra	Pamplona / Iruña	11,48 €	2,5%
Badajoz	Badajoz capital	7,22 €	2,1%
Jaén	Jaén capital	6,75 €	1,2%
Albacete	Albacete capital	7,23 €	0,3%
Cuenca	Cuenca capital	7,35 €	-

Tabla 4: Distritos de Madrid mayor a menor variación anual (dic.22 – dic.23)

Distrito	Diciembre 2023 (€/m <sup>2</sup> al mes)	Variación anual 2023 (%)
Latina	16,81 €	27,4%
Moncloa - Aravaca	18,67 €	17,6%
Puente de Vallecas	15,55 €	17,4%
Carabanchel	15,08 €	17,3%
Chamartín	19,91 €	15,3%
Villaverde	14,75 €	14,3%
Tetuán	19,77 €	13,9%
Ciudad Lineal	16,43 €	13,7%
Arganzuela	19,00 €	13,6%
Villa de Vallecas	13,89 €	12,7%
Retiro	20,03 €	12,5%
Vicálvaro	13,93 €	11,4%
San Blas	14,21 €	11,4%
Hortaleza	16,92 €	10,8%
Centro	22,17 €	8,9%
Barrio de Salamanca	21,94 €	8,6%
Chamberí	21,44 €	6,6%
Fuencarral - El Pardo	15,10 €	5,6%
Usera	13,44 €	-2,5%

Tabla 5: Distritos de Barcelona con variaciones anuales (dic.22 – dic.23)

Distrito	Diciembre 2023 (€/m <sup>2</sup> al mes)	Variación anual 2023 (%)
Nou Barris	17,51 €	23,2%
Sant Andreu	17,62 €	16,2%
Les Corts	20,50 €	12,6%
Sarrià - Sant Gervasi	20,59 €	9,3%
Sants - Montjuïc	19,60 €	7,2%
Eixample	21,78 €	7,1%
Horta - Guinardó	17,92 €	5,9%
Sant Martí	21,70 €	5,8%
Ciutat Vella	22,13 €	4,5%
Gràcia	20,76 €	3,2%

Tabla 6: Ranking de los barrios de Madrid de mayor a menor precio (dic.22 – dic.23)

Distrito	Barrio	Diciembre 2023 (€/m <sup>2</sup> al mes)	Variación anual 2023 (%)
Barrio de Salamanca	Guindalera	20,28 €	19,7%
Moncloa - Aravaca	Argüelles	21,05 €	19,2%
Centro	Palacio	23,07 €	17,5%
Chamartín	El Viso	21,84 €	17,2%
Barrio de Salamanca	Goya	23,62 €	14,8%
Chamberí	Almagro	24,22 €	11,1%
Centro	Universidad - Malasaña	22,21 €	10,8%
Barrio de Salamanca	Castellana	23,03 €	8,1%
Chamartín	Hispanoamérica - Bernabéu	19,23 €	8,0%
Centro	Embajadores - Lavapiés	21,10 €	6,3%
Chamberí	Ríos Rosas - Nuevos Ministerios	20,77 €	6,1%
Centro	Justicia - Chueca	22,19 €	5,0%
Barrio de Salamanca	Lista	21,13 €	2,7%
Centro	Sol	22,64 €	2,0%
Barrio de Salamanca	Recoletos	22,94 €	-1,6%

Tabla 7: Barrios de Barcelona de mayor a menor precio (dic.22 – dic.23)

Distrito	Barrio	Diciembre 2023 (€/m <sup>2</sup> al mes)	Variación anual 2023 (%)
Sant Martí	El Camp de l'Arpa del Clot	23,02 €	17,7%
Eixample	Sant Antoni	21,62 €	15,4%
Eixample	L'Antiga Esquerra de l'Eixample	22,04 €	14,0%
Sarrià - Sant Gervasi	Sarrià	22,29 €	13,4%
Sarrià - Sant Gervasi	Sant Gervasi i la Bonanova	20,87 €	13,4%
Les Corts	Barri de les Corts	19,92 €	13,3%
Ciutat Vella	Barri Gòtic	22,00 €	9,0%
Ciutat Vella	El Raval	22,66 €	8,4%
Sarrià - Sant Gervasi	Sant Gervasi- Galvany	20,36 €	8,1%
Eixample	Sagrada Família	22,08 €	6,8%
Gràcia	El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	22,82 €	5,8%
Sarrià - Sant Gervasi	El Putget i el Farró	20,22 €	5,2%
Eixample	Dreta de l'Eixample	22,44 €	4,0%
Eixample	La Nova Esquerra de l'Eixample	20,09 €	3,7%
Gràcia	Vila de Gràcia	21,63 €	1,9%
Sant Martí	Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	22,83 €	1,8%
Sants - Montjuïc	El Poble Sec - Parc de Montjuïc	21,58 €	-1,6%
Ciutat Vella	Sant Pere, Sta. Caterina i la Ribera	21,29 €	-2,0%
Sant Martí	El Poblenou	21,10 €	-8,2%
Sants - Montjuïc	Sants	18,84 €	-

## 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 10 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](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

620 66 29 26

Llorente y Cuenca

**Ramon Torné**

[rtorne@llorenteycuenca.com](mailto:rtorne@llorenteycuenca.com)

638 68 19 85

**Fanny Merino**

[emerino@llorenteycuenca.com](mailto:emerino@llorenteycuenca.com)

663 35 69 75