

INFORME “LA VIVIENDA EN ALQUILER EN 2023”

Las comunidades de Cataluña, Baleares, País Vasco y Madrid cuentan con los municipios más caros para alquilar una vivienda

- Barcelona es el municipio más caro de España para alquilar una vivienda seguido de Calvià (Baleares), San Sebastián (País Vasco), Ibiza (Baleares) y Madrid
- Tres municipios tienen un precio medio por encima de los 20 euros el metro cuadrado por lo que alquilar un piso medio de 80 metros cuadrados cuesta más de 1.600 €
- Los 10 municipios más caros de España suben el precio por encima de la media nacional (5,7%), exceptuando Calvià que sube un 5,5%
- El 89% de los municipios analizados por Fotocasa han alcanzado máximos durante 2023
- [Aquí se pueden ver las declaraciones de la directora de Estudios sobre el precio del alquiler en España](#)

Madrid, 26 de enero de 2024

El precio de la vivienda en alquiler ha cerrado 2023 con una subida del 5,7%, después de un año en el que los aumentos de precio han sido constantes con incrementos que han ido del 10,2% en el mes de febrero a la menor subida de 2023 en julio (3,4%). **A cierre de año, el precio medio del alquiler en España se sitúa en los 11,66 euros/m² al mes, lo que sitúa el precio medio de una vivienda de 80 metros en los 932 € al mes.** Esta es una de las conclusiones del informe [“La vivienda en alquiler en España en el año 2023”](#) elaborado a partir del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#).

Haciendo foco en **los municipios más caros para alquilar una vivienda en 2023 destaca la ciudad de Barcelona como la que presenta un precio más alto para alquilar.** Termina el año con un precio de 20,96 euros/m² al mes y con una subida del 7,2%. Esto quiere decir que, de media, **en Barcelona por un**

piso de 80 metros cuadrados el coste sería de 1.676 € al mes. El segundo municipio más caro de España se encuentra en Baleares y es **Calvià, con un precio medio de 20,33 euros/m² al mes y con una subida anual del 5,5% respecto a 2022.** En Calvià alquilar un piso de 80 metros cuadrados cuesta, de media, **1.626 euros al mes.** Y el tercer municipio con el precio más alto y que también supera los 20 euros/m² al mes es **San Sebastián con un precio medio de 20,15 euros/m² al mes y un incremento anual del 11%.** En San Sebastián alquilar una vivienda de 80 metros cuadrados cuesta de media **1.612 euros al mes.**

Los tres municipios de España más caros para alquilar en 2023

Comunidad Autónoma	Municipio	Precio (dic. 2023)	Variación anual	Precio vivienda 80 metros
Cataluña	Barcelona capital	20,96 €	7,2%	1.676 €
Baleares	Calvià	20,33 €	5,5%	1.626 €
País Vasco	San Sebastián	20,15 €	11,0%	1.612 €

“Estas localidades tan tensionadas se encuentran en las autonomías que históricamente han presentado los precios más altos del mercado de arrendamiento. En estas zonas, la demanda es demasiado fuerte para que la escasa oferta pueda absorberla. De hecho, estos municipios han sufrido una contracción de la oferta de vivienda disponible muy significativa que ha derivado en que el parque de alquiler esté bajo mínimos. Por ello, se marca un récord de precio prácticamente cada mes. Es probable que la tendencia al encarecimiento del precio del alquiler se mantenga mientras la oferta no aumente considerablemente como para equilibrar el mercado”, comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).

Además, si comparamos los precios medios de estos municipios con la media nacional se observa que Barcelona supera en un 79,8% el precio medio respecto a la media nacional, En Calvià se supera por un 74,4% y en el caso de San Sebastián lo supera en un 72,8%. En el caso de estos tres municipios han alcanzado precios máximos durante 2023. En el caso de Barcelona el precio máximo se alcanzó en noviembre de 2023 con 21,13 euros/m² al mes, en el caso de Calvià el precio máximo fue en junio de 2023 con 22,36 euros/m² al mes y en

el caso de San Sebastián ha sido este pasado mes de diciembre (20,15 euros/m² al mes).

El 89% de los municipios alcanzan máximos en 2023

Siguiendo el análisis del resto de municipios más caros, en cuarta posición se encuentra **Ibiza, también en Baleares, con un precio medio de 19,52 euros/m² al mes y una evolución anual del 7,7% respecto a 2022**. En quinta posición como municipio más caro para alquilar se encuentra **Madrid con un precio medio de 18,99 euros/m² al mes y una subida del 13,8% en 2023**. Le sigue **L'Hospitalet de Llobregat con un precio medio de 18,85 euros/m² al mes y un crecimiento anual del 17,5%**.

Los 10 municipios más caros para alquilar vivienda en 2023

Comunidad Autónoma	Municipio	Precio (dic. 2023)	Variación anual
Cataluña	Barcelona capital	20,96 €	7,2%
Baleares	Calvià	20,33 €	5,5%
País Vasco	San Sebastián	20,15 €	11,0%
Baleares	Eivissa	19,52 €	11,0%
Madrid	Madrid capital	18,99 €	7,7%
Cataluña	L'Hospitalet de Llobregat	18,85 €	13,8%
Cantabria	Laredo	18,39 €	17,5%
Cataluña	Castelldefels	18,21 €	15,8%
Cataluña	Sant Cugat del Vallès	18,03 €	9,7%
Madrid	Pozuelo de Alarcón	17,44 €	10,5%

Además, **estos 10 municipios con el precio del alquiler más elevado en 2023 han alcanzado máximos en algún momento del 2023** y además se encuentran por encima del precio medio de España entre un 73% y un 50%.

Y es que, **de los 127 municipios estudiados en 2023 por el Índice Inmobiliario Fotocasa, en 114 de ellos (el 89%) se han alcanzado precios máximos** en algún momento de 2023 y tan solo en 13 de ellos (el 11%) en 2022.

no se han alcanzado máximos. De hecho, hay cuatro municipios en España en los que aún no se han superado los precios de 2007 y 2008. Se trata de Roquetas de Mar, Manresa, Zaragoza y Ciudad Real, que aún no han superado los precios de la burbuja inmobiliaria. El resto de los municipios que en 2023 no han alcanzado máximos lo hicieron o bien en el año 2021 o en el año 2022.

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

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