

# La vivienda en alquiler en España en el año 2024



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 en España ha marcado un nuevo récord en 2024, consolidándose como uno de los mayores desafíos para el acceso a la vivienda. Alquilar un inmueble de 80 metros cuadrados supera ya los 1.000 euros mensuales, con un coste medio que alcanza los 13 €/m<sup>2</sup>. El “*mapa de calor*” del mercado inmobiliario se encuentra *al rojo vivo*, con precios máximos históricos registrados desde 2022 en todo el territorio nacional. A nivel autonómico, este ejercicio de 2024, todas las comunidades, salvo Aragón, han alcanzado valores récord en el Índice Inmobiliario Fotocasa. Lo mismo ocurre en las capitales de provincia, donde 49 de las ciudades analizadas –*excepto Zaragoza, Cádiz y Cuenca*– han experimentado los mayores incrementos de su historia reciente.

El ritmo de crecimiento interanual del 14% evidencia un encarecimiento muy significativo impulsado por una oferta cada vez más limitada y una demanda creciente que se ha agravado por factores sociales, económicos y legislativos que, tras la pandemia, han tensionado todavía más el mercado del alquiler. Con la recuperación económica de 2014, la demanda de alquiler comenzó a ganar terreno como primera solución habitacional, mientras que la administración pública redujo drásticamente la construcción de vivienda social. En ese momento, comenzó a forjarse una tensión estructural que ha derivado en la situación de gran desequilibrio entre oferta y demanda, que evidencia la imposibilidad del mercado de adaptarse a las necesidades actuales de vivienda.

La gravedad de la situación se observa en que la oferta de viviendas disponibles en alquiler de larga duración está atravesando la peor crisis del siglo XXI. La retirada de viviendas del mercado para su venta, motivada por un contexto favorable para los propietarios, y el trasvase de inmuebles hacia modalidades de alquiler de corta duración han reducido drásticamente el stock disponible. En este contexto, el alquiler de tempora-

da ha crecido un 55%, representando ya el 10% de la oferta nacional, mientras que el alquiler de habitaciones ha aumentado un 40%.

Este escenario está generando dos tendencias preocupantes. Por un lado, la expulsión del mercado de los inquilinos con rentas más bajas, quienes ven frustradas sus posibilidades de emancipación. Por otro lado, un aumento de la demanda de habitaciones en viviendas compartidas como alternativa económica. Esta dinámica busca mitigar la creciente tasa de esfuerzo salarial, que actualmente absorbe el 43% del sueldo medio de los inquilinos.

La accesibilidad al alquiler se encuentra en un punto crítico. Por ello, para revertir esta situación, es imperativo adoptar medidas inmediatas y colaborativas que amplíen el parque de vivienda pública y promuevan el acceso asequible. Es imprescindible impulsar acuerdos de colaboración público-privada con el sector inmobiliario, priorizando la construcción de viviendas protegidas. Además, la rehabilitación de inmuebles debe ser crucial para aumentar el volumen de viviendas habitables. Por otra parte, garantizar la seguridad jurídica para los propietarios y ofrecer incentivos que atraigan inversión hacia el mercado de alquiler son elementos clave para estabilizar este sector volátil. Establecer un clima de confianza y fomentar políticas a largo plazo permitirá construir un mercado del alquiler más equilibrado, capaz de responder a las necesidades de los ciudadanos y reducir la creciente desigualdad en el acceso a la vivienda.



**María Matos**

Directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa

# La vivienda en alquiler en el año 2024

El *Informe de la vivienda en alquiler en España en el año 2024* ha completado ya 18 años de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda en alquiler en España.

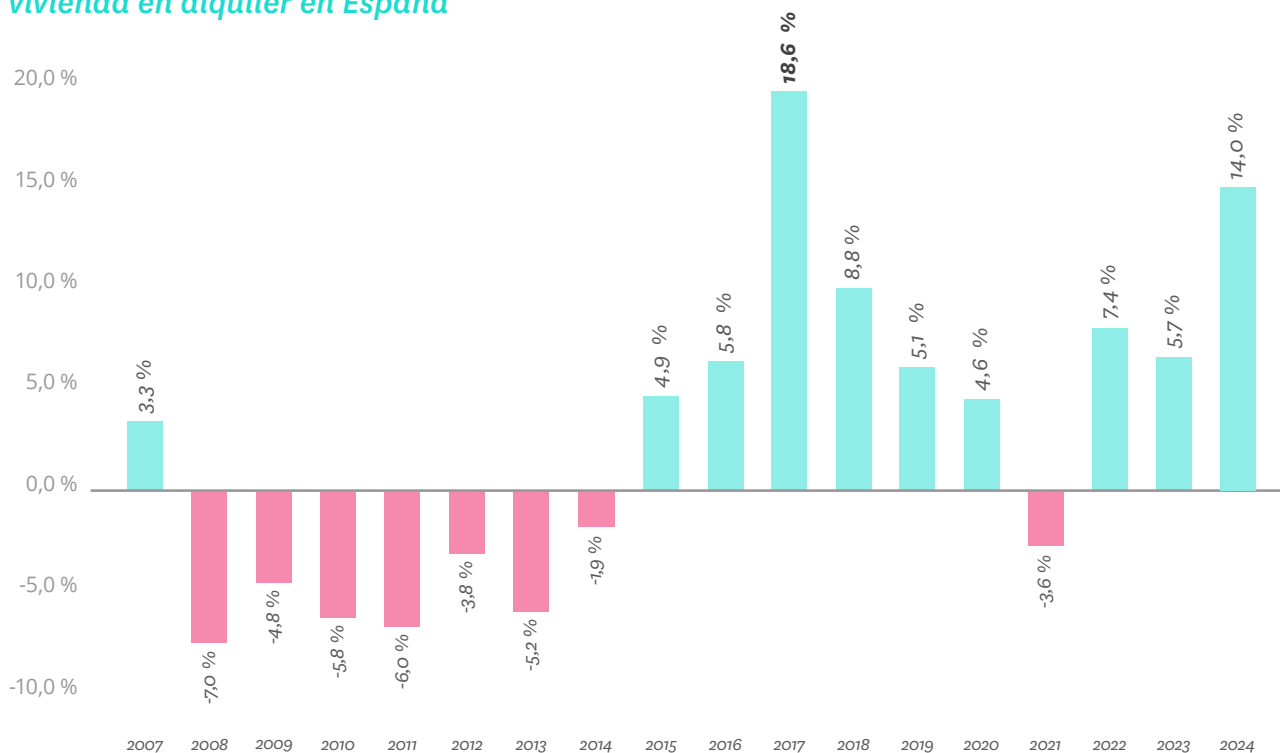


# A. Precio de la vivienda en alquiler en España

## Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda en alquiler en 2024 (de diciembre a diciembre) es de 14%. De esta manera, este incremento anual (14%) es el segundo más alto registrado en los 18 años de serie histórica.

**Gráfico 1.**  
*Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en España*



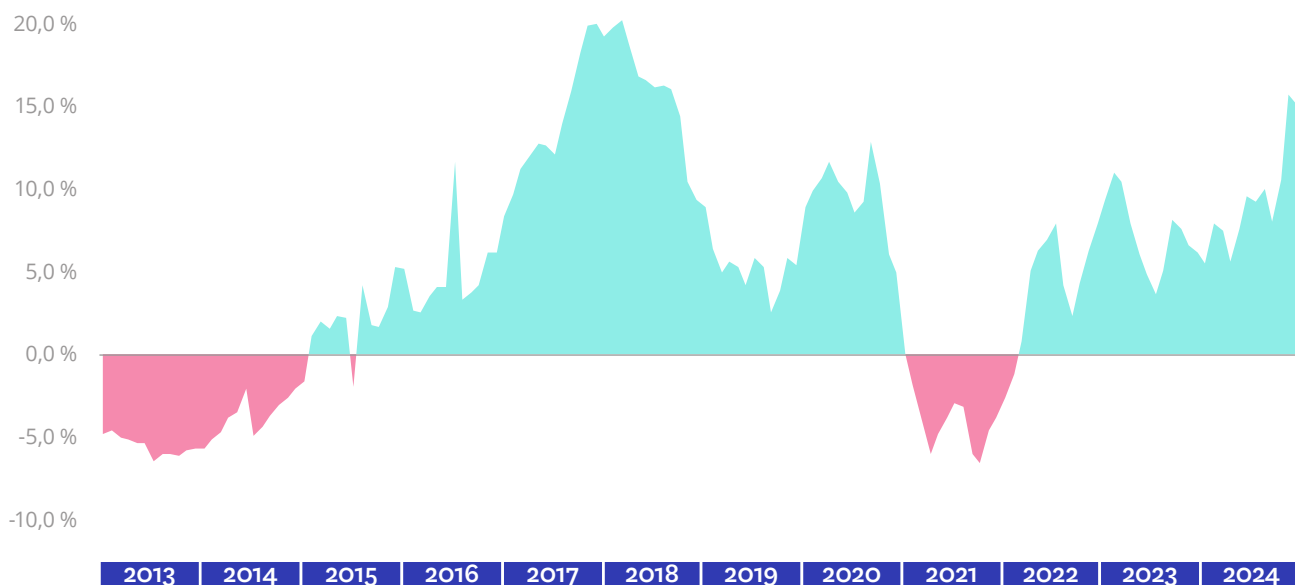
## Variación interanual

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 2024. Si comparamos estos datos con el año anterior, vemos que desde marzo de 2023 se producen incrementos interanuales de forma ininterrumpida.

De todo el año 2024, el incremento interanual más alto se ha detectado en febrero con un 14,7% (incremento más alto detectado desde noviembre de 2024), frente al 5,1% de enero, como el valor más bajo. El año empezó con la variación interanual de 5,1% de enero y termina con el 14% de diciembre de 2024.

### Gráfico 2.

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

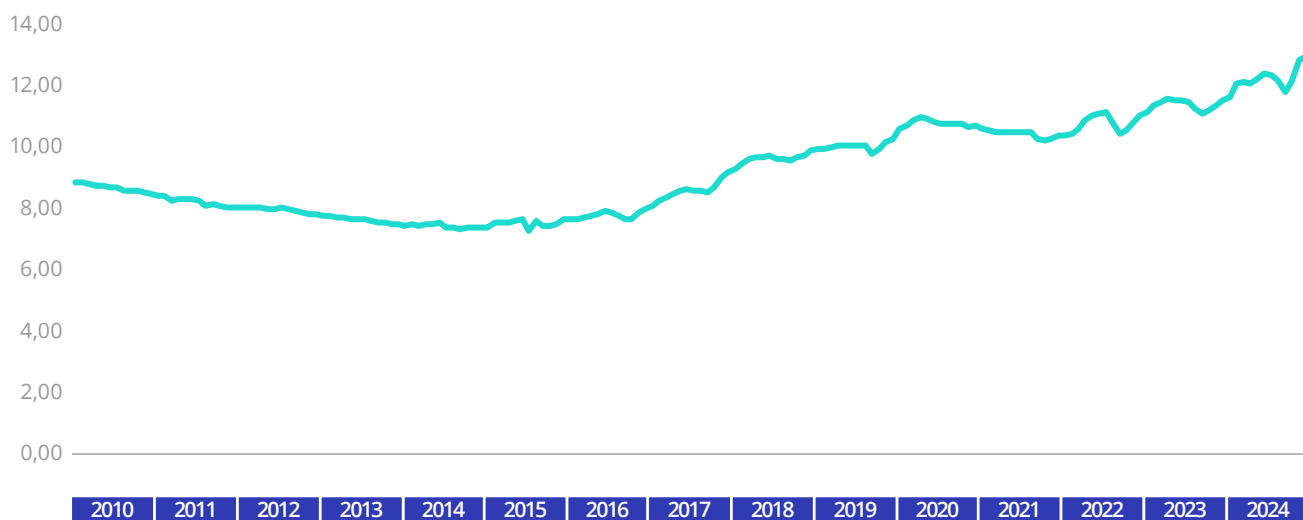


## Precio de la vivienda por metro cuadrado

En diciembre de 2024 el precio de la vivienda en alquiler en España se sitúa en 13,29 euros/m<sup>2</sup> al mes. Así, podemos comprobar que desde diciembre de 2022 el precio medio de la vivienda de alquiler en España no ha bajado de los 11,00 euros/m<sup>2</sup> al mes, llegando en diciembre de 2024 a su cuota máxima (13,29 euros/m<sup>2</sup> 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.

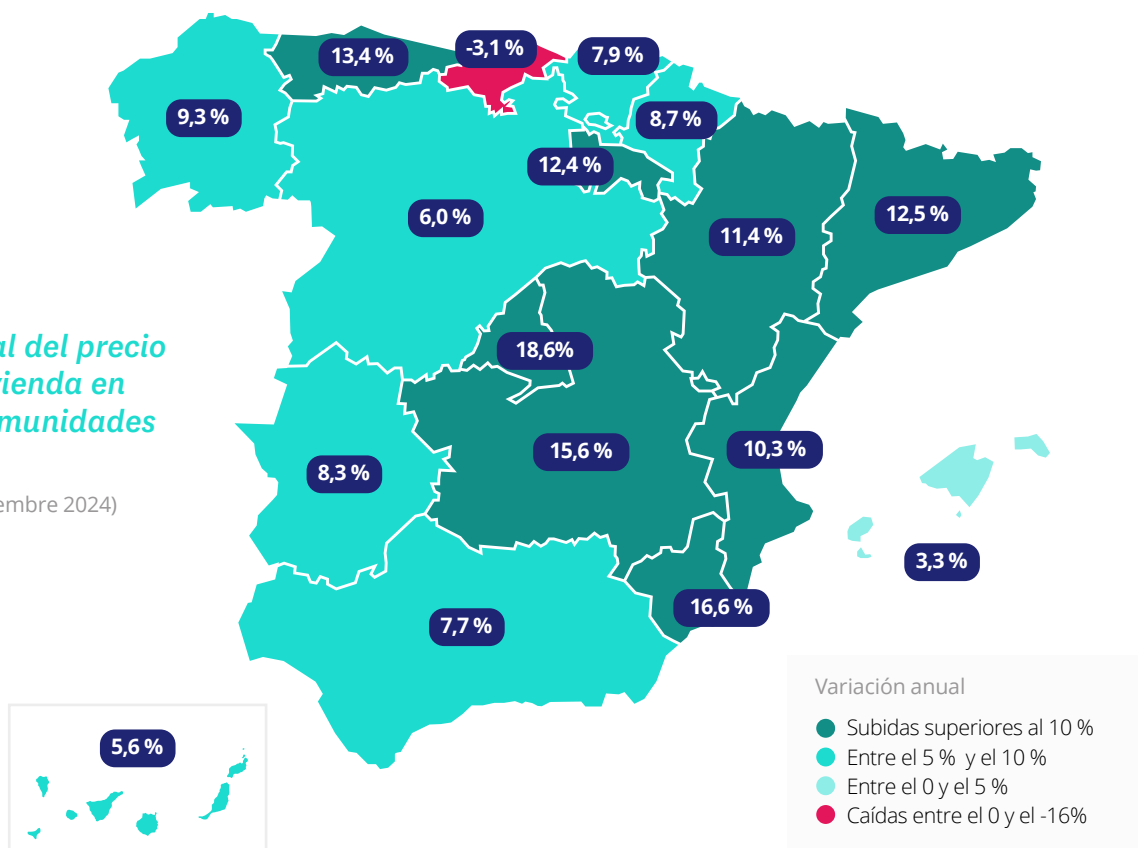
El precio medio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en las 17 comunidades autónomas. Desde 2015, la tendencia observada en las comunidades españolas es la del incremento del precio en la mayoría de las comunidades (15 comunidades en 2015, 16 en 2016, 17 en 2017 y 2018; 16 en 2019; 13 en 2020 y 2021; 17 en 2022 y 2023).

A cierre de 2024, ocho incrementos registrados en las comunidades son superiores al 10% (ocho en 2023 también).

Los mayores incrementos se localizan en Madrid con 18,6% y Región de Murcia con 16,6%. Le siguen, Castilla-La Mancha (15,6%), Asturias (13,4%), Cataluña (12,5%), La Rioja (12,4%), Aragón (11,4%) y Comunitat Valenciana (10,3%). Por otro lado, tan solo Cantabria desciende en un año un -3%.

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

(diciembre 2023 - diciembre 2024)

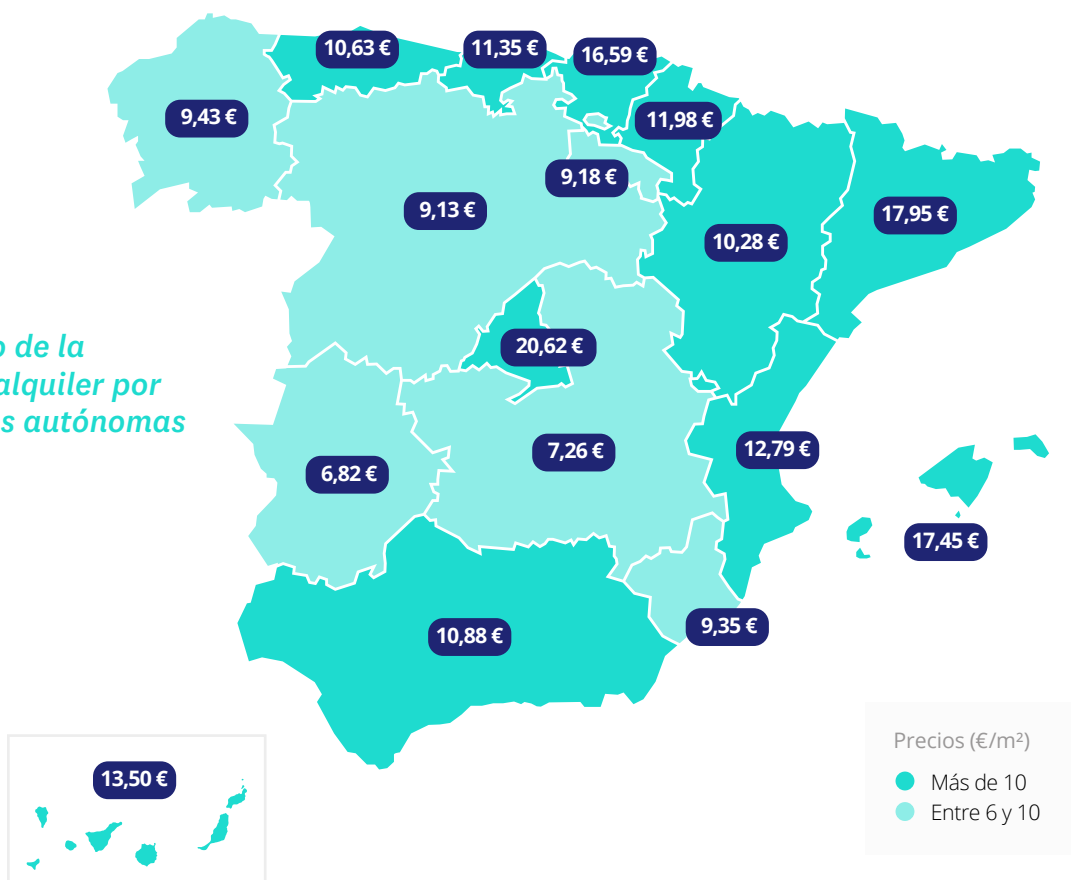


# Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En general los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en la mayoría de ellas. En 2024 Madrid continúa en primer lugar con el precio de 20,62 euros/m<sup>2</sup> al mes, mientras que Cataluña, con 17,95 euros/m<sup>2</sup> al mes, recupera el segundo lugar del ranking y desplaza a Baleares a la tercera posición. Es el tercer año en el que País Vasco, con 16,59 euros/m<sup>2</sup> al mes se sitúa en el cuarto lugar, mientras que en 2014 la comunidad vasca se situaba en el primer lugar del ranking.

En cuanto a la media nacional (13,29 euros/m<sup>2</sup> al mes), son cinco las que superan dicha media (en 2023 seis). Madrid lo supera en un 55%, Cataluña lo hace en un 35%, Baleares en un 31%, País Vasco en un 25% y Canarias en un 2%. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2024 es de 13,29 euros/m<sup>2</sup> al mes.

**Mapa 2.**  
*Precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas*  
(diciembre 2024)





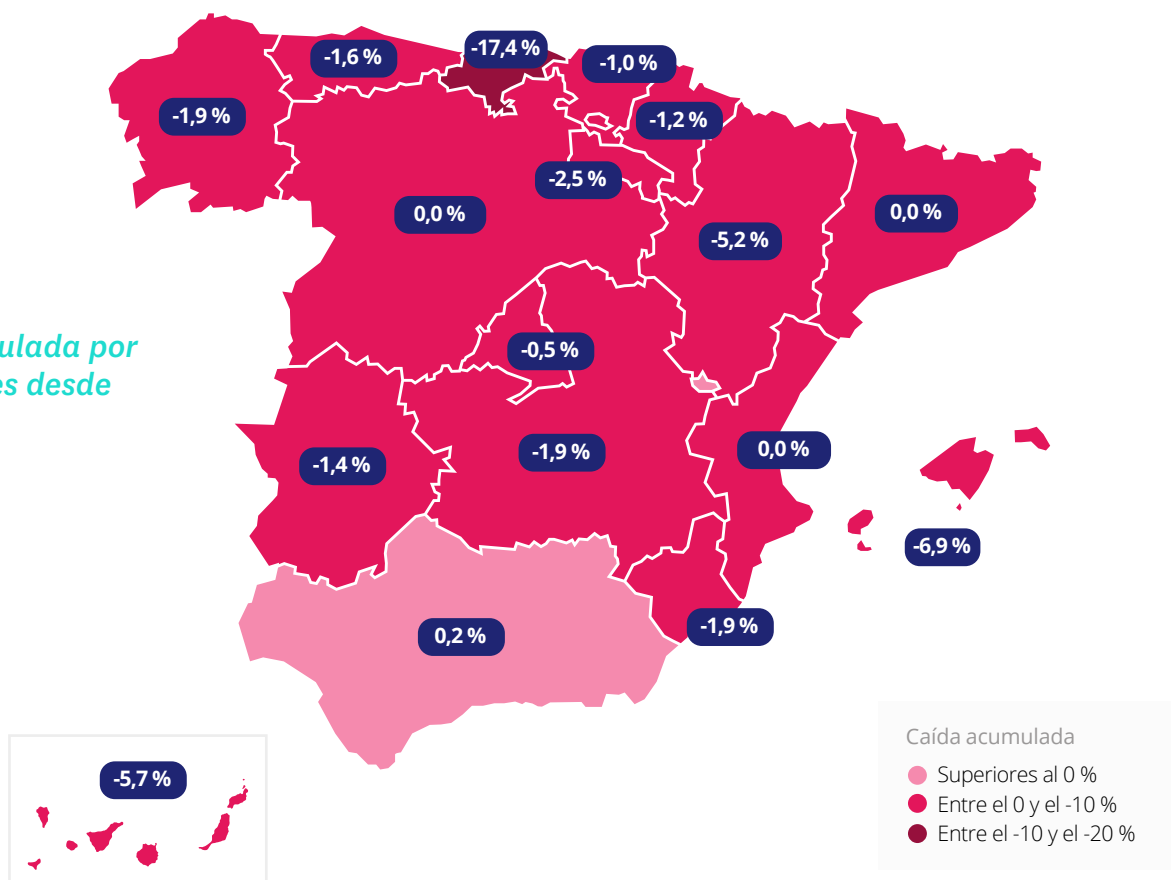
En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, el precio de la vivienda en alquiler ha alcanzado su valor máximo en 2024 en siete ocasiones, en concreto, lo hizo en enero, febrero, marzo, mayo, junio, noviembre y diciembre, hasta alcanzar los 13,29 euros por metro cuadrado.

En cuanto a las comunidades autónomas, tres superaron sus precios máximos en diciembre de 2024 (*Castilla y León, Castilla-La Mancha y Comunitat Valenciana*) y a lo largo del año, en 16 comunidades autónomas el precio de la vivienda en alquiler tocó techo: Comunitat Valenciana (9), Asturias, Cataluña y Madrid (8 veces cada una); Castilla y León (6); Andalucía, Canarias, Ga-

licia, Navarra y País Vasco (5 veces cada una); Baleares (4); Extremadura (3); Castilla-La Mancha, La Rioja y Región de Murcia (2 veces cada una); y Cantabria (1).

Los descensos acumulados corresponden a las siguientes comunidades: Cantabria (-17,4%), Baleares (-6,9%), Canarias (-5,7%), Aragón (-5,2%), La Rioja (-2,5%), Castilla-La Mancha (-1,9%), Región de Murcia (-1,9%), Galicia (-1,9%), Asturias (-1,6%), Extremadura (-1,4%), Navarra (-1,2%), País Vasco (-1,0%) y Madrid (-0,5%). Por otro lado, las cuatro comunidades autónomas con su máximo valor en diciembre son Cataluña (17,95 €/m<sup>2</sup> al mes), Comunitat Valenciana (12,79 €/m<sup>2</sup> al mes), Castilla y León (9,13 €/m<sup>2</sup> al mes) y Andalucía (10,88 €/m<sup>2</sup> al mes).

**Mapa 3.**  
**Caída acumulada por comunidades desde máximos**  
(diciembre 2023)



# C. Precio de la vivienda en alquiler por provincias

## Variación anual

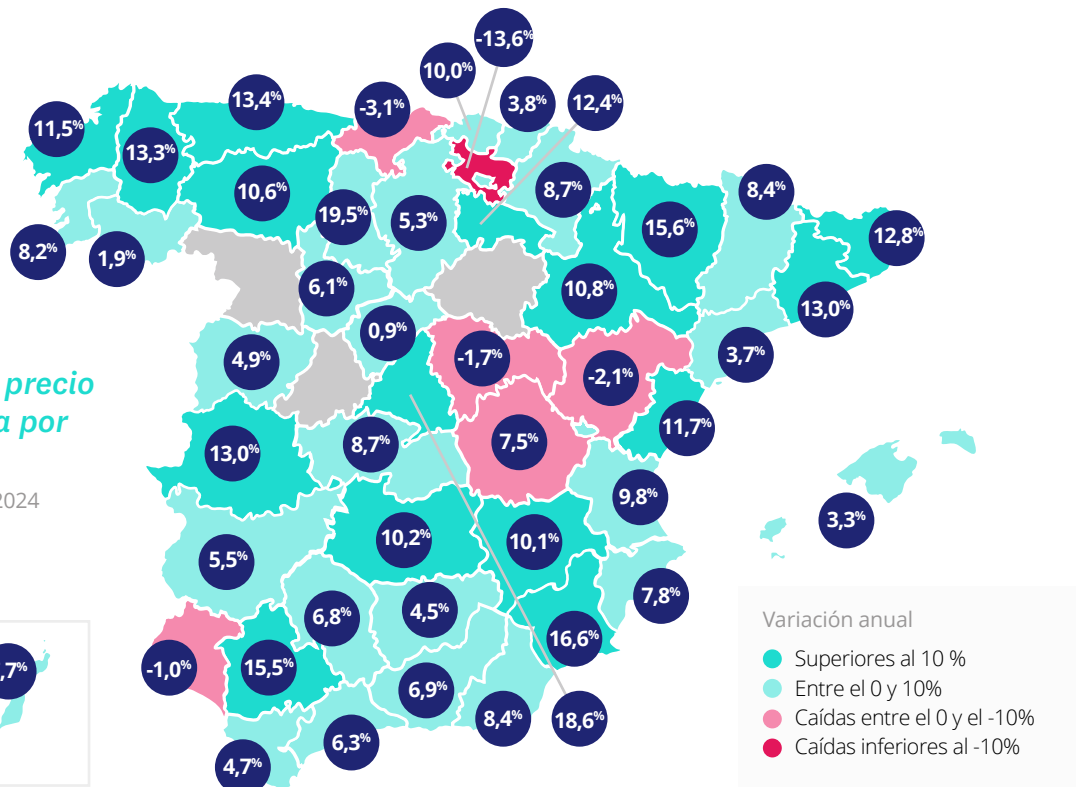
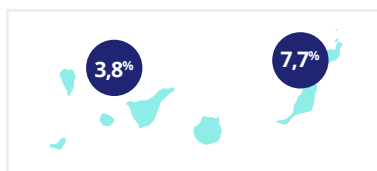
Este apartado recoge la evolución del precio de la vivienda en alquiler mediante la desagregación de la información estadística recogida por provincias. Al igual que en los apartados descritos anteriormente, se comparará la situación a cierre de 2024 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

Si a cierre de 2023 el precio se incrementaba en 46 provincias, a cierre de 2024 son 43 las provincias españolas estudiadas que suben los precios anuales. Hasta ahora, la tendencia observada en las provincias españolas en los últimos diez informes anuales es la del incremento del precio en la gran mayoría de éstas.

Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve que 18 de ellas tienen incrementos anuales de dos dígitos, y en concreto, cinco están por encima del 15%: Palencia (19,5%), Madrid (18,6%), Murcia (16,6%), Huesca (15,6%), Sevilla (15,5%), Asturias (13,4%), Lugo (13,3%), Cáceres (13,0%), Barcelona (13,0%), Girona (12,8%), La Rioja (12,4%), Castellón (11,7%), A Coruña (11,5%), Zaragoza (10,8%), León (10,6%), Ciudad Real (10,2%), Albacete (10,1%) y Bizkaia (10,0%). Por otro lado, cinco provincias experimentan descensos anuales: Araba - Álava (-13,6%), Cantabria (-3,1%), Teruel (-2,1%), Guadalajara (-1,7%) y Huelva (-1,0%).

Mapa 4.  
Variación anual del precio medio de la vivienda por provincias

(diciembre 2023 - diciembre 2024)

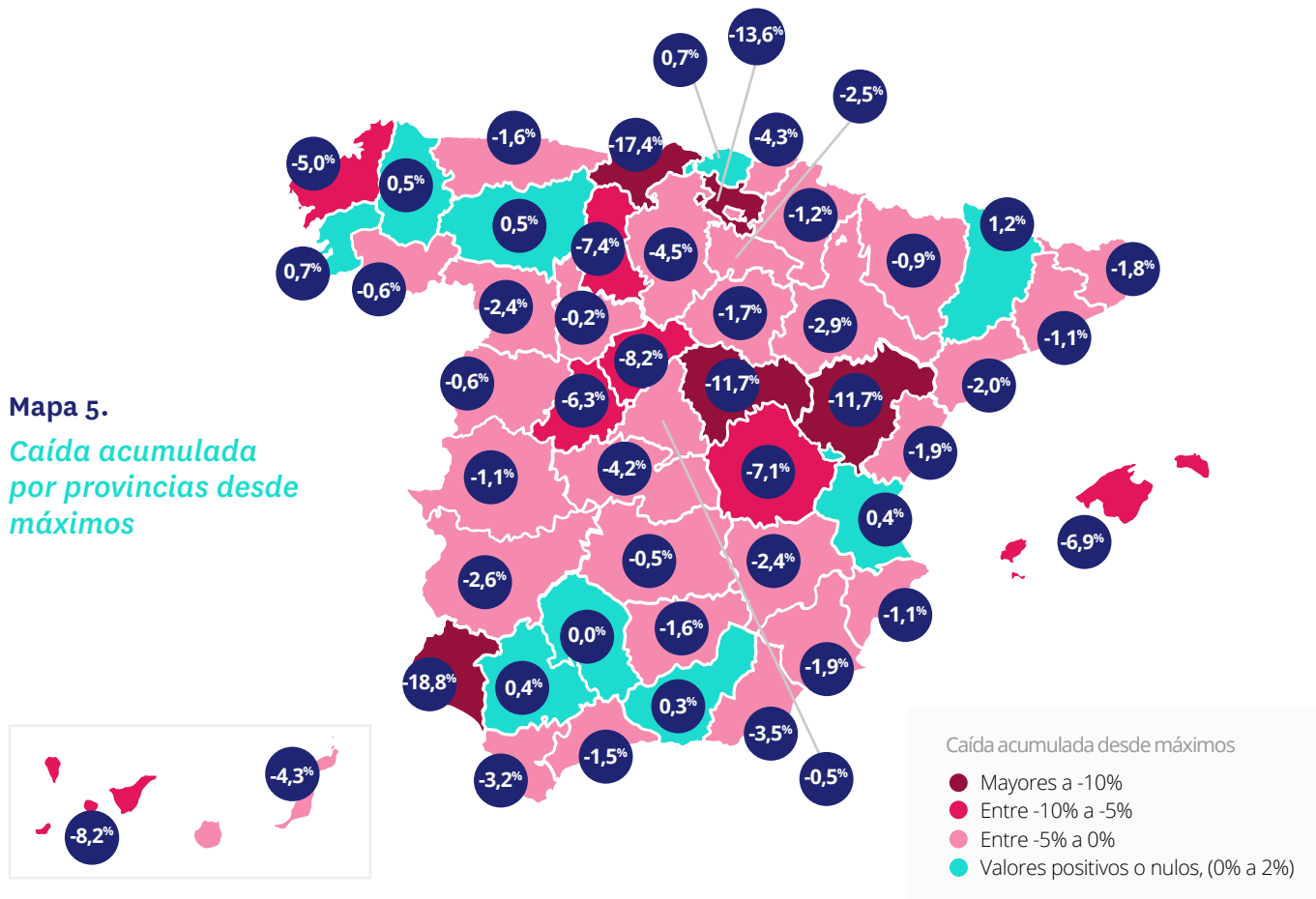


En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, 21 de ellas han alcanzado su precio máximo en diciembre 2024. Por otro lado, las provincias de Alicante y Valencia son las que más veces el precio del alquiler ha tocado techo a lo largo del año 2024, en concreto, lo han hecho en siete ocasiones cada provincia. Le siguen, Asturias, Madrid, Sevilla, Toledo y Zamora (6 veces cada una); Barcelona, Bizkaia, Gipuzkoa,

Lugo, Navarra y Santa Cruz de Tenerife (5 veces cada una); Córdoba, Granada, Huesca, Palencia, Salamanca, Valladolid (4 veces cada una); Cáceres, Girona, Illes Balears, Las Palmas, León, Lleida, Málaga, Pontevedra, Segovia y Soria (3 veces cada una); A Coruña, Ávila, Badajoz, Burgos, Cádiz, Cantabria, Castellón, Ciudad Real, La Rioja, Murcia, Ourense y Teruel (2 veces cada una); y Albacete, Almería, Cuenca, Guadalajara, Jaén y Tarragona (1 veces cada una).

Mapa 5.

Caída acumulada por provincias desde máximos



## Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En 2024 la provincia de Madrid y Barcelona se posicionan como las provincias más caras de España con 20,62 euros/m<sup>2</sup> al mes y 20,06 euros/m<sup>2</sup> al mes, respectivamente. Le siguen Gipuzkoa, que ocupa el tercer lugar con 18,40 euros/m<sup>2</sup> al mes, seguido de Illes Balears con un precio medio de 17,45 euros/m<sup>2</sup> al mes y Bizkaia con 16,26 euros/m<sup>2</sup> al mes.

En cuanto a los precios, 22 provincias españolas superan los 10 euros/m<sup>2</sup> al mes. Se trata de Madrid con 20,62 euros/m<sup>2</sup> al mes, Barcelona con 20,06 euros/m<sup>2</sup> al mes, Gipuzkoa con 18,40 euros/m<sup>2</sup> al mes, Illes Balears con 17,45 euros/m<sup>2</sup> al mes, Bizkaia con 16,26 euros/m<sup>2</sup> al mes, Málaga con 14,79 euros/m<sup>2</sup> al mes, Girona con 14,37 euros/m<sup>2</sup> al mes, Valencia con 14,19 euros/m<sup>2</sup> al mes, Las Palmas con 13,90 euros/m<sup>2</sup> al mes, Santa Cruz

de Tenerife con 13,10 euros/m<sup>2</sup> al mes, Sevilla con 12,67 euros/m<sup>2</sup> al mes, Navarra con 11,98 euros/m<sup>2</sup> al mes, Alicante con 11,88 euros/m<sup>2</sup> al mes, Cantabria con 11,35 euros/m<sup>2</sup> al mes, Pontevedra con 10,76 euros/m<sup>2</sup> al mes, Zaragoza con 10,73 euros/m<sup>2</sup> al mes, Araba - Álava con 10,65 euros/m<sup>2</sup> al mes, Asturias con 10,63 euros/m<sup>2</sup> al mes, Segovia con 10,25 euros/m<sup>2</sup> al mes, Cádiz con 10,20 euros/m<sup>2</sup> al mes, Tarragona con 10,17 euros/m<sup>2</sup> al mes y Huesca con 10,06 euros/m<sup>2</sup> al mes.

En cuanto a los precios máximos por provincias, nueve de las 50 provincias estudiadas han superado sus precios máximos del alquiler en diciembre de 2024. Las provincias que superaron el valor máximo son Bizkaia, Córdoba, Granada, León, Lleida, Lugo, Pontevedra, Sevilla y Valencia.

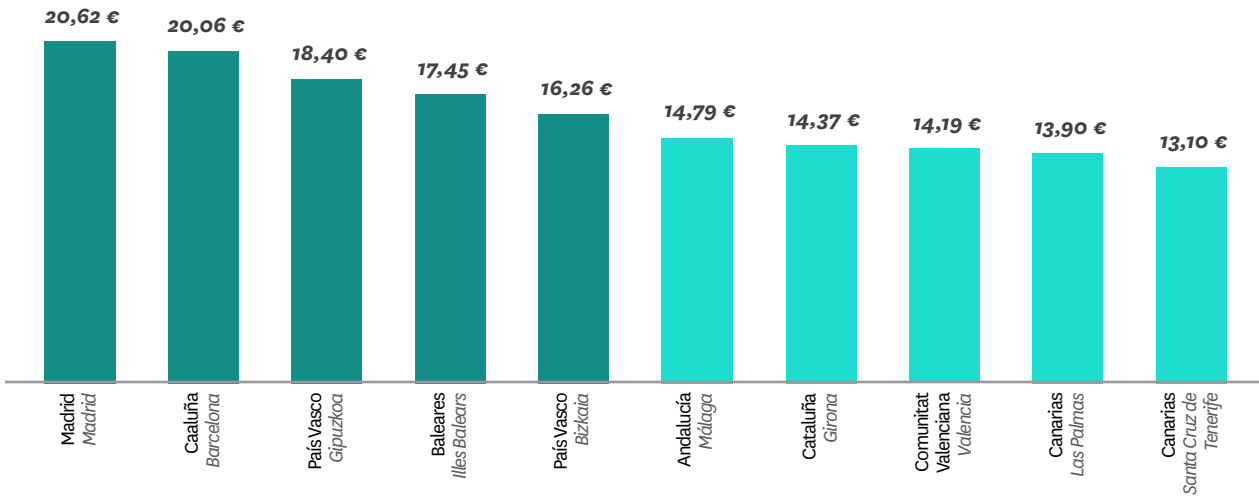
#### Gráfico 4.

### Las diez provincias con mayor precio

(diciembre 2024)

Precios (€/m<sup>2</sup>)

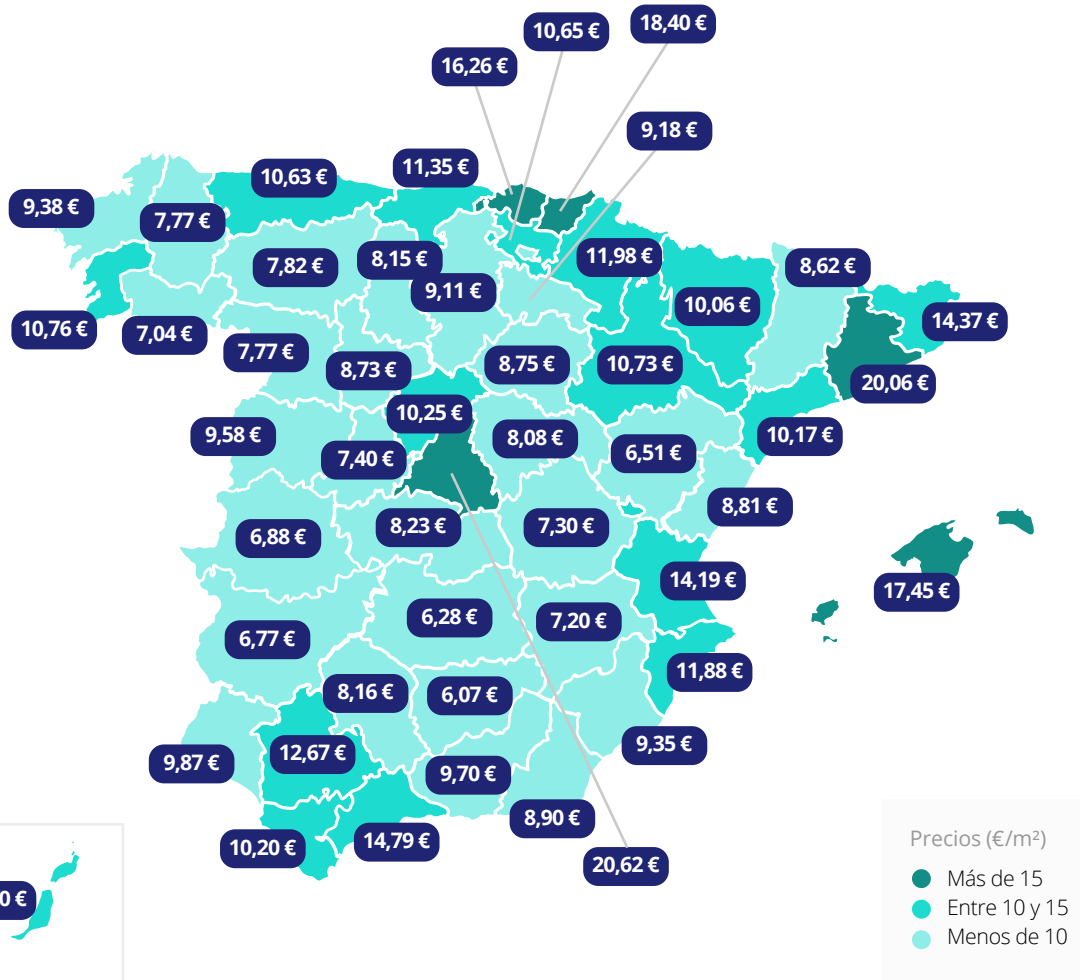
- Más de 15
- Entre 10 y 15



#### Mapa 6.

### Precio medio de la vivienda en alquiler por provincias

(diciembre 2024)



Precios (€/m<sup>2</sup>)

- Más de 15
- Entre 10 y 15
- Menos de 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 2024 fueron un total de 275 los municipios con precios para analizar (*frente a los 127 municipios de 2023*).

## Variación anual (Todos los municipios)

En términos de variación anual de los municipios estudiados (*127 con datos de variación anual*), 112 ven incrementar el precio de la vivienda en alquiler y 15 disminuyen el precio respecto al año anterior.

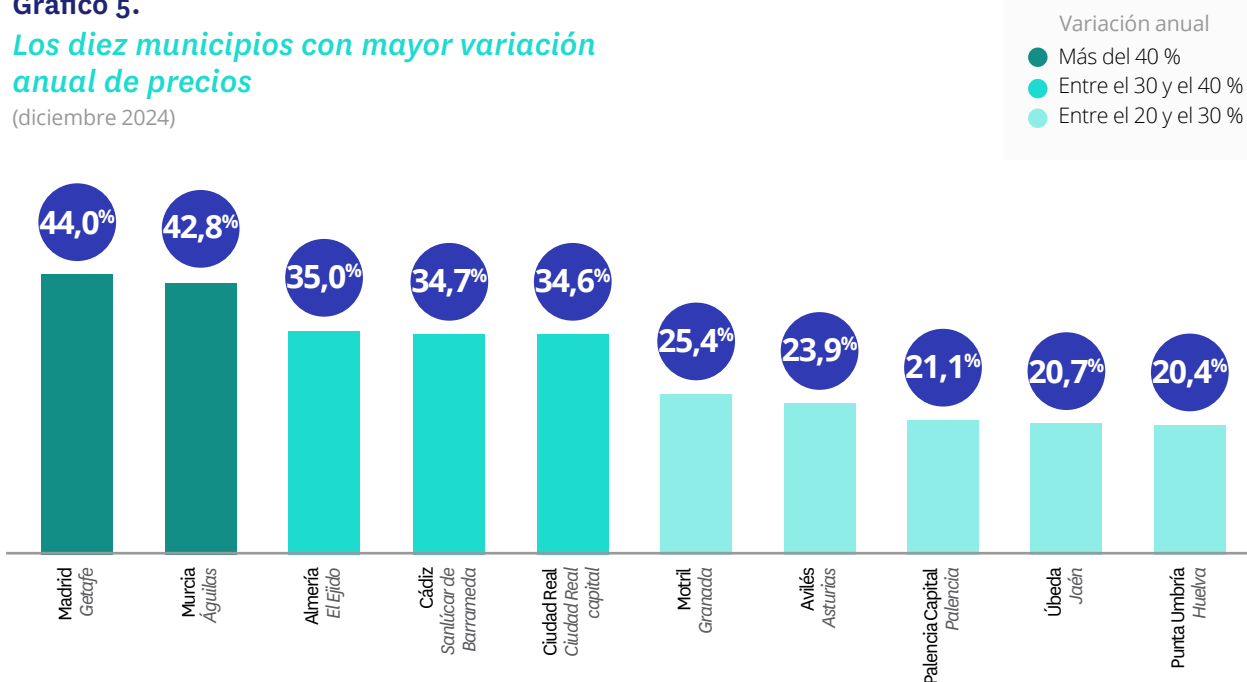
Son diez los municipios que suben el precio por encima del 20%. El municipio que más incremento presenta a cierre de 2024 es Getafe (*Madrid*) con una variación de 44%. Le siguen Águilas (42,8%), El Ejido (35,0%), Sanlúcar de Barrameda (34,7%), Ciudad Real capital (34,6%), Motril (25,4%), Avilés (23,9%), Palencia capital (21,1%), Úbeda (20,7%) y Punta Umbría (20,4%).

En cuanto a las caídas, destaca la variación del municipio de Laredo (-33,4%), seguida de Lucena (-23,8%), Canet d'En Berenguer (-17,6%), Vitoria - Gasteiz (-12,6%), Chipiona (-8,9%), Gandía (-6,6%), Mijas (-5,7%), Donostia - San Sebastián (-4,8%), Santa Cruz de Tenerife capital (-1,4%), Benidorm (-1,3%), Talavera de la Reina (-1,0%), Eivissa (-0,7%), Santiago de Compostela (-0,3%), Palma de Mallorca (-0,2%) y El Puerto de Santa María (-0,1%).

Gráfico 5.

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

(diciembre 2024)



# Municipios: Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

La observación del precio de la vivienda en alquiler en términos absolutos y no de variación arroja ciertas consideraciones relevantes. Esplugues de Llobregat por primera vez se coloca en el primer puesto del ranking, seguida de Sant Josep de sa Talaia, dejando en el tercer lugar a Barcelona capital (que había encabezado el ranking los últimos tres años).

Ocho 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, Esplugues de Llobregat, cuesta 23,46 euros/m<sup>2</sup> al mes; un 77% por encima de la media nacional (13,29 euros/m<sup>2</sup> al mes). Le siguen, Sant Josep de sa Talaia con 23,09 euros/m<sup>2</sup> al mes, Barcelona capital con 22,64 euros/m<sup>2</sup> al mes, Calvià con 22,09 euros/m<sup>2</sup> al mes, Madrid capital con 21,83 euros/m<sup>2</sup> al mes, Santa Eulària des Riu con 21,09

euros/m<sup>2</sup> al mes, La Moraleja con 20,89 euros/m<sup>2</sup> al mes y L'Hospitalet de Llobregat con 20,09 euros/m<sup>2</sup> al mes.

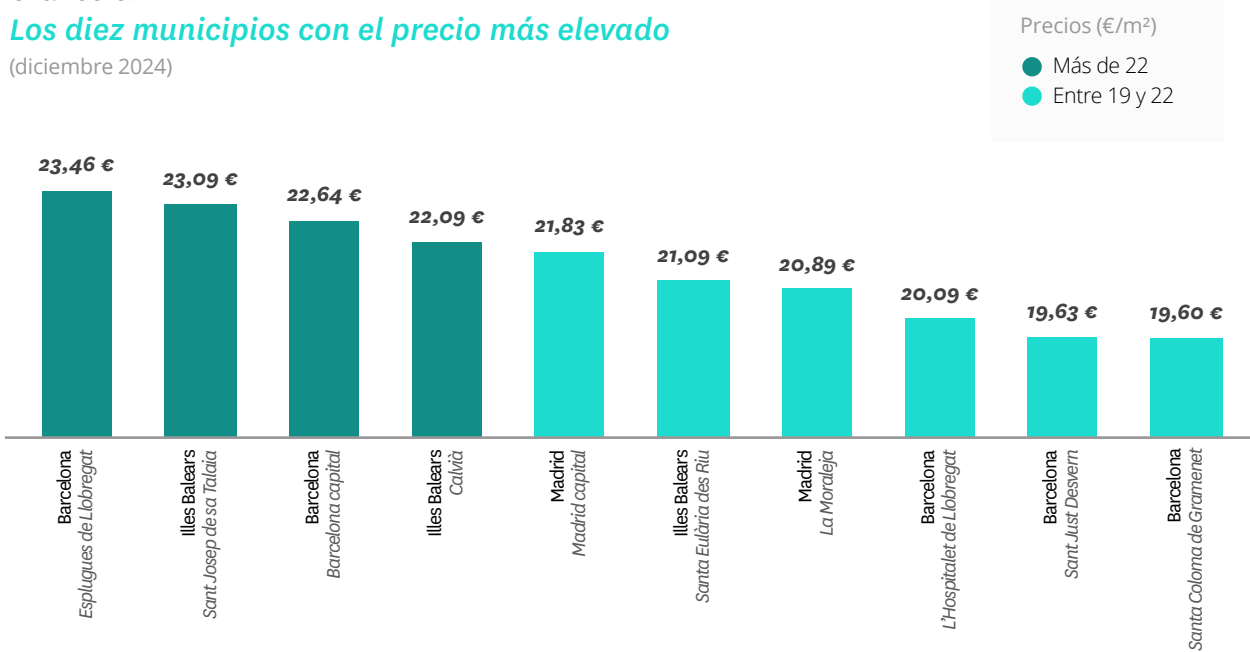
En el otro extremo, Baza, en Granada, es el municipio más barato de España para alquilar (4,38 euros/m<sup>2</sup> al mes), seguido de Martos con 4,99 euros/m<sup>2</sup> al mes, Baeza con 5,21 euros/m<sup>2</sup> al mes, Puertollano con 5,36 euros/m<sup>2</sup> al mes, Villena con 5,51 euros/m<sup>2</sup> al mes, Écija con 5,56 euros/m<sup>2</sup> al mes, Andújar con 5,84 euros/m<sup>2</sup> al mes, Tudela de Duero con 5,87 euros/m<sup>2</sup> al mes, Xàtiva con 5,89 euros/m<sup>2</sup> al mes, Lucena con 5,90 euros/m<sup>2</sup> al mes y Don Benito con 5,94 euros/m<sup>2</sup> al mes.

Entre los 30 municipios con los precios más altos la distribución por comunidades es: once municipios de Cataluña, seis de Madrid, cinco de Baleares, dos de Andalucía, Canarias y País Vasco; y uno de Comunitat Valenciana y Galicia.

## Gráfico 6.

### Los diez municipios con el precio más elevado

(diciembre 2024)



# Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merece los municipios de Madrid y Barcelona que durante el 2024 han sido protagonistas de incrementos en el precio de la vivienda en alquiler en los 12 meses de este año.

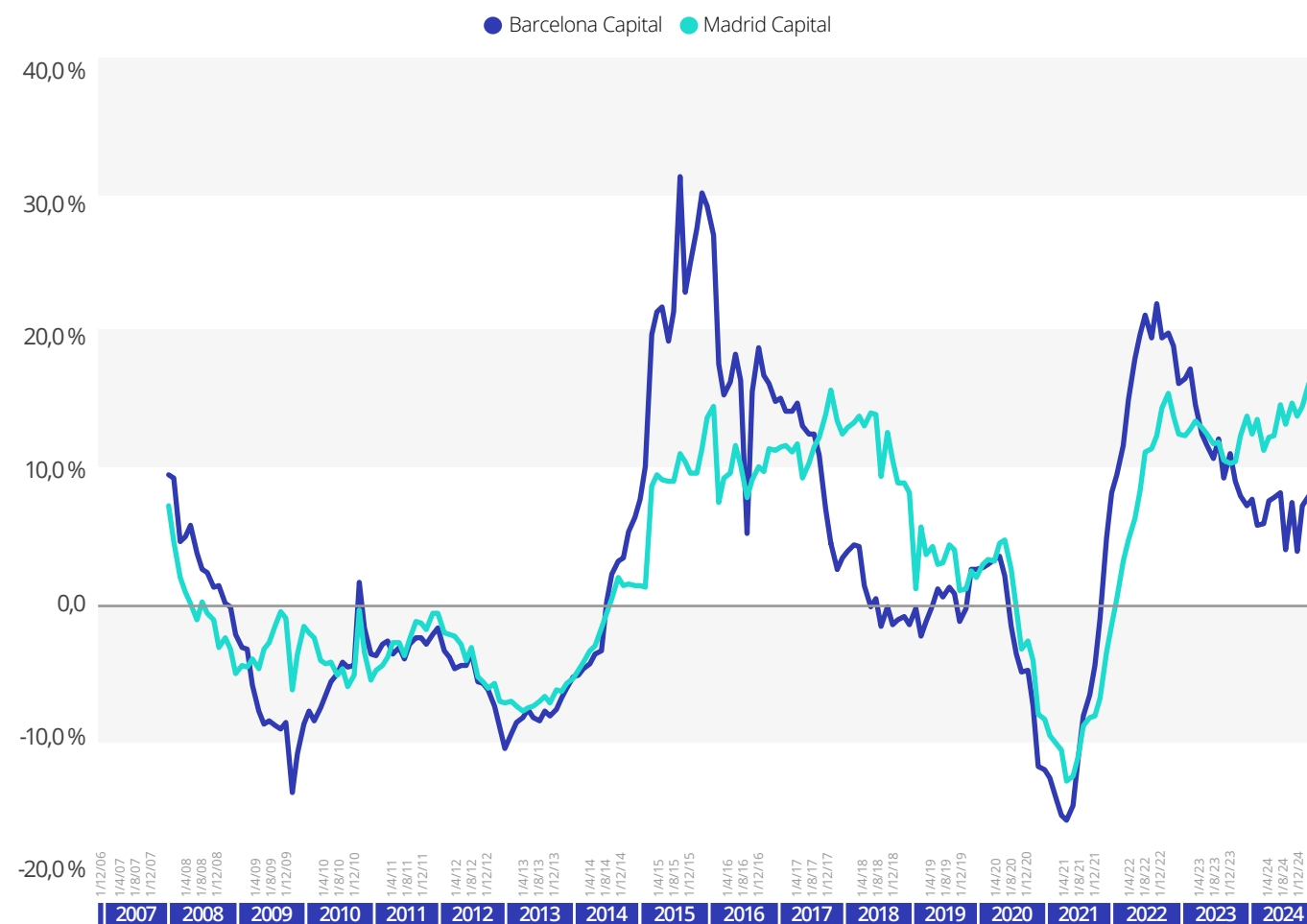
Así, la ciudad de Madrid cierra 2024 con un incremento anual del 15%, el segundo máximo detectado en el año. Desde enero, en apenas doce meses, las subidas

se han incrementado en la capital y han ido del 12,5% de enero hasta el 15% de diciembre.

En la ciudad de Barcelona, la variación anual es de 8%, el máximo detectado en el año. Desde enero, en apenas doce meses, las subidas en Barcelona no han cesado y han ido del 7,8% hasta el 8% 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 tercera ciudad más cara para alquilar una vivienda, con un precio de 22,64 euros/m<sup>2</sup> al mes, un 70% superior al precio nacional (13,29 euros/m<sup>2</sup> al mes en diciembre de 2024).

En el caso de Madrid, es la quinta ciudad más cara para alquilar una vivienda con un precio de 21,83 euros/m<sup>2</sup> al mes. Este precio es un 64% superior al precio nacional (13,29 euros/m<sup>2</sup> al mes en diciembre de 2024).

En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, Barcelona y Madrid han superado su máximo precio del alquiler en ocho 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 20 distritos y en Barcelona 10.

## Madrid capital

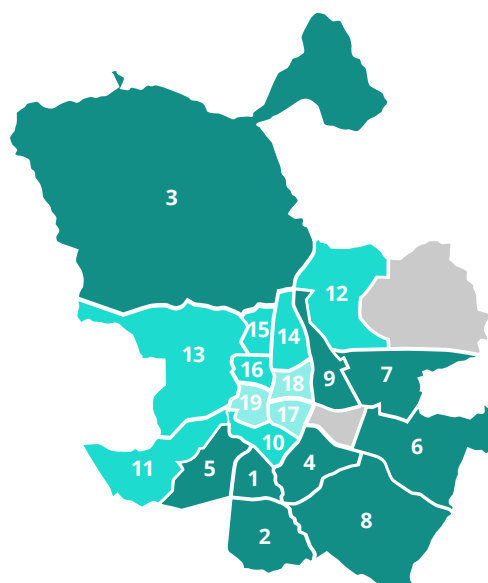
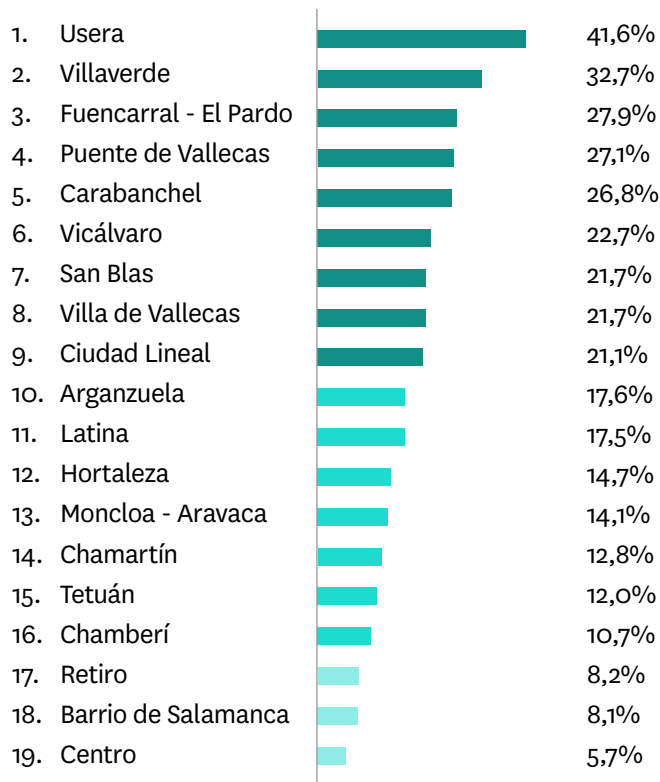
En Madrid capital, en diciembre de 2024, son 20 los distritos estudiados en el Informe de la vivienda en alquiler en España. Todos ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 13,29 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito Chamberí que es superior a la media nacional en un 79% al situar el precio en los 23,73 euros/m<sup>2</sup> al mes (*salta del tercer lugar en 2023 al primer lugar del ranking en 2024*). Barrio de Salamanca se mantiene en el segundo puesto del ranking de los distritos más caros de Madrid, seguido de distrito Centro (*pierde su primer lugar después de ocuparlo los últimos dos años*).

En lo referente a la variación anual del precio de la vivienda en alquiler, se puede observar al concluir el año 2024 que en 19 de los 20 distritos de la capital se incrementa el precio anual del alquiler. El distrito que más sube el precio es Usera, que incrementa un 41,6%, seguido de Villaverde (32,7%), Fuencarral - El Pardo (27,9%), Puente de Vallecas (27,1%), Carabanchel (26,8%), Vicálvaro (22,7%), San Blas (21,7%), Villa de Vallecas (21,7%), Ciudad Lineal (21,1%), Arganzuela (17,6%), Latina (17,5%), Hortaleza (14,7%), Moncloa - Aravaca (14,1%), Chamartín (12,8%), Tetuán (12,0%), Chamberí (10,7%), Retiro (8,2%), Barrio de Salamanca (8,1%) y Centro (5,7%).

### Mapa 7.

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

(diciembre 2023 - diciembre 2024)



#### Variación anual

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



En cuanto a los precios, el distrito de Chamberí se coloca por primera vez como el distrito más caro en los 13 años de análisis. Así, el precio medio de la vivienda en alquiler del distrito de Chamberí es de 23,73 euros/m<sup>2</sup> al mes, convirtiéndose en el distrito más caro para alquilar una vivienda en toda España. Le siguen, Barrio de Salamanca con 23,71 euros/m<sup>2</sup> al mes, Centro con 23,44 euros/m<sup>2</sup> al mes, Chamartín con 22,46 euros/m<sup>2</sup> al mes, Arganzuela con 22,34 euros/m<sup>2</sup> al mes, Tetuán con 22,14 euros/m<sup>2</sup> al mes, Retiro con 21,67 euros/m<sup>2</sup> al mes y Moncloa - Aravaca con 21,30 euros/m<sup>2</sup> al mes, entre otros.

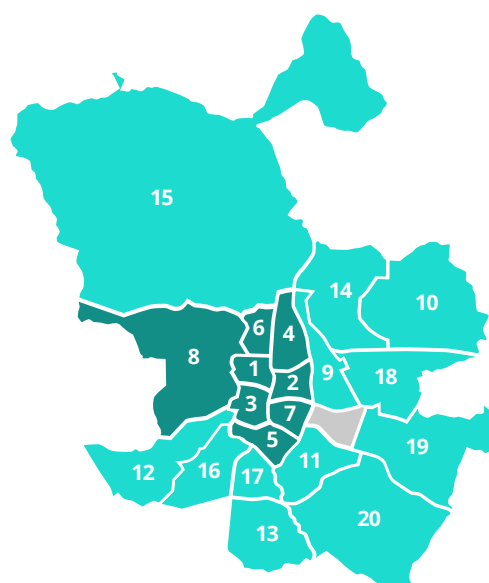
En el otro extremo, los distritos más económicos por metro cuadrado son el distrito de Villa de Vallecas con un valor medio de la vivienda de alquiler de 16,91 euros/m<sup>2</sup> al mes, Vicálvaro con 17,09 euros/m<sup>2</sup> al mes, San Blas con 17,30 euros/m<sup>2</sup> al mes, Usera con 19,03 euros/m<sup>2</sup> al mes, Carabanchel con 19,12 euros/m<sup>2</sup> al mes, Fuencarral - El Pardo con 19,31 euros/m<sup>2</sup> al mes y Hortaleza con 19,40 euros/m<sup>2</sup> al mes.

## Mapa 8.

### Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(diciembre 2024)

1.	Chamberí	23,73 €
2.	Barrio de Salamanca	23,71 €
3.	Centro	23,44 €
4.	Chamartín	22,46 €
5.	Arganzuela	22,34 €
6.	Tetuán	22,14 €
7.	Retiro	21,67 €
8.	Moncloa - Aravaca	21,30 €
9.	Ciudad Lineal	19,89 €
10.	Barajas	19,89 €
11.	Puente de Vallecas	19,76 €
12.	Latina	19,76 €
13.	Villaverde	19,58 €
14.	Hortaleza	19,40 €
15.	Fuencarral - El Pardo	19,31 €
16.	Carabanchel	19,12 €
17.	Usera	19,03 €
18.	San Blas	17,30 €
19.	Vicálvaro	17,09 €
20.	Villa de Vallecas	16,91 €



Precios (€/m<sup>2</sup>)

- Más de 20
- Entre 10 y 20



# Barcelona Capital

En Barcelona capital, en diciembre de 2024, 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 13,29 euros/m<sup>2</sup> al mes. La mayor diferencia entre este precio medio y el más caro en Barcelona se produce en el distrito de Gràcia que es superior a la media nacional en un 77%, y se sitúa en los 23,56 euros/m<sup>2</sup> al mes.

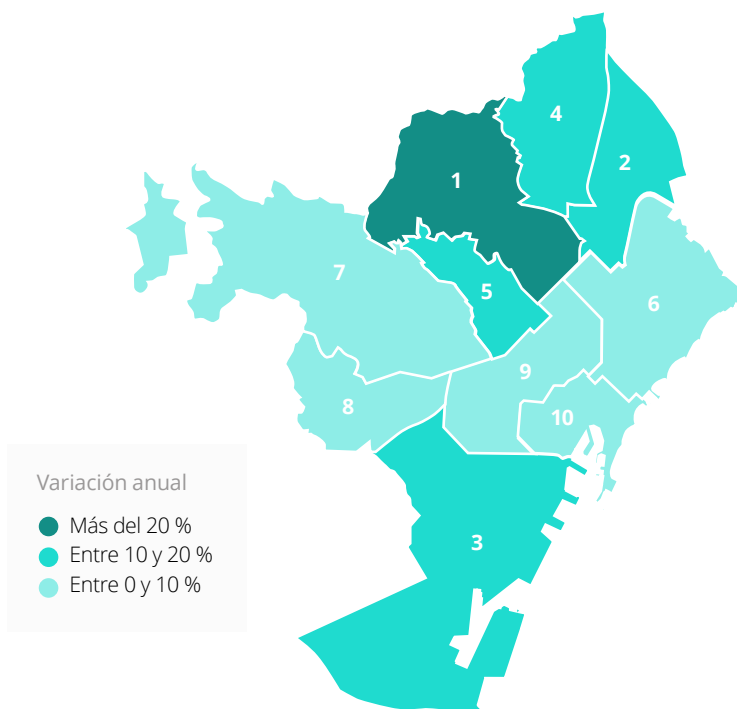
En lo referente a la variación anual del precio, se puede observar al concluir el año que en Barcelona el precio sube en todos los distritos de la ciudad condal. El distrito en el que el precio del alquiler más incrementa es Horta - Guinardó (20,9%), Sant Andreu (15,9%), Sants - Montjuïc (15,1%), Nou Barris (14,0%), Gràcia (13,5%), Sant Martí (7,9%), Sarrià - Sant Gervasi (7,2%), Les Corts (6,0%), Eixample (3,9%) y Ciutat Vella (3,2%).

## Mapa 9.

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

(diciembre 2023 - diciembre 2024)

1.	Horta - Guinardó	20,9%
2.	Sant Andreu	15,9%
3.	Sants - Montjuïc	15,1%
4.	Nou Barris	14,0%
5.	Gràcia	13,5%
6.	Sant Martí	7,9%
7.	Sarrià - Sant Gervasi	7,2%
8.	Les Corts	6,0%
9.	Eixample	3,9%
10.	Ciutat Vella	3,2%



En cuanto a los precios, el distrito de Gràcia encabeza la lista de la ciudad como el distrito más caro para alquilar una vivienda. Su precio medio se sitúa en diciembre en 23,56 euros/m<sup>2</sup> al mes después de incrementar anualmente un 13,5%. Le sigue como segundo más caro el distrito de Sant Martí, cuyo precio medio se sitúa en diciembre de 2024 en 23,42 euros/m<sup>2</sup> al mes. En tercera posición se encuentra el distrito de Ciutat Vella con 22,83 euros/m<sup>2</sup> al mes, seguida de Eixample con 22,62 euros/m<sup>2</sup> al mes, Sants - Montjuïc con 22,56 euros/m<sup>2</sup> al mes, Sarrià - Sant Gervasi con 22,07 euros/m<sup>2</sup> al mes, Les Corts con 21,74 euros/m<sup>2</sup> al mes y Horta - Guinardó con 21,67 euros/m<sup>2</sup> al mes.

En el otro extremo, Nou Barris es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 19,96 euros/m<sup>2</sup> al mes, seguido de Sant Andreu (con 20,43 euros/m<sup>2</sup> al mes).

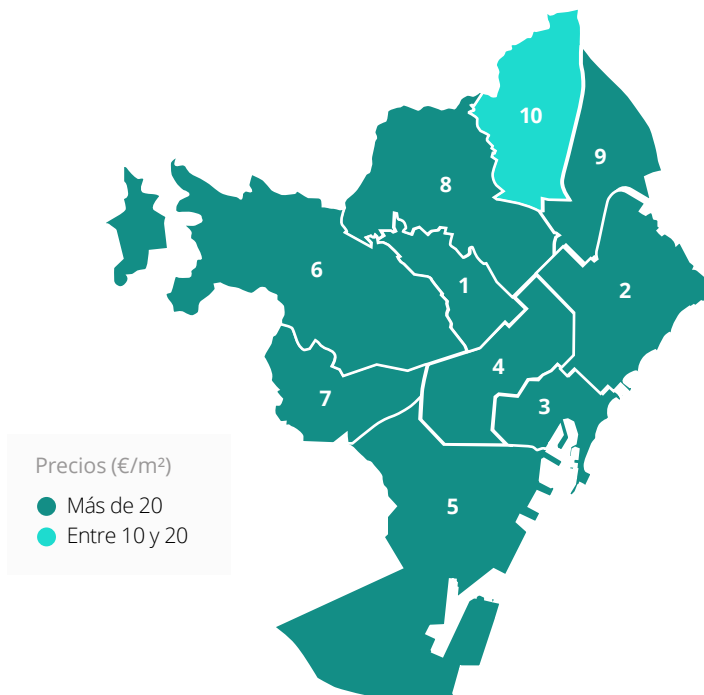
En cuanto al precio máximo registrado, cuatro distritos de Barcelona superaron sus precios en diciembre de 2024. El distrito de Horta - Guinardó superó el precio de la vivienda en alquiler en siete ocasiones en 2024, empezando el año con un precio de 17,66 euros/m<sup>2</sup> al mes y terminándolo con 21,67 euros/m<sup>2</sup> al mes.

### Mapa 10.

#### Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

(diciembre 2024)

1.	Gràcia	23,56 €
2.	Sant Martí	23,42 €
3.	Ciutat Vella	22,83 €
4.	Eixample	22,62 €
5.	Sants - Montjuïc	22,56 €
6.	Sarrià - Sant Gervasi	22,07 €
7.	Les Corts	21,74 €
8.	Horta - Guinardó	21,67 €
9.	Sant Andreu	20,43 €
10.	Nou Barris	19,96 €



# 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 80 barrios y en Barcelona 34.



## Madrid capital

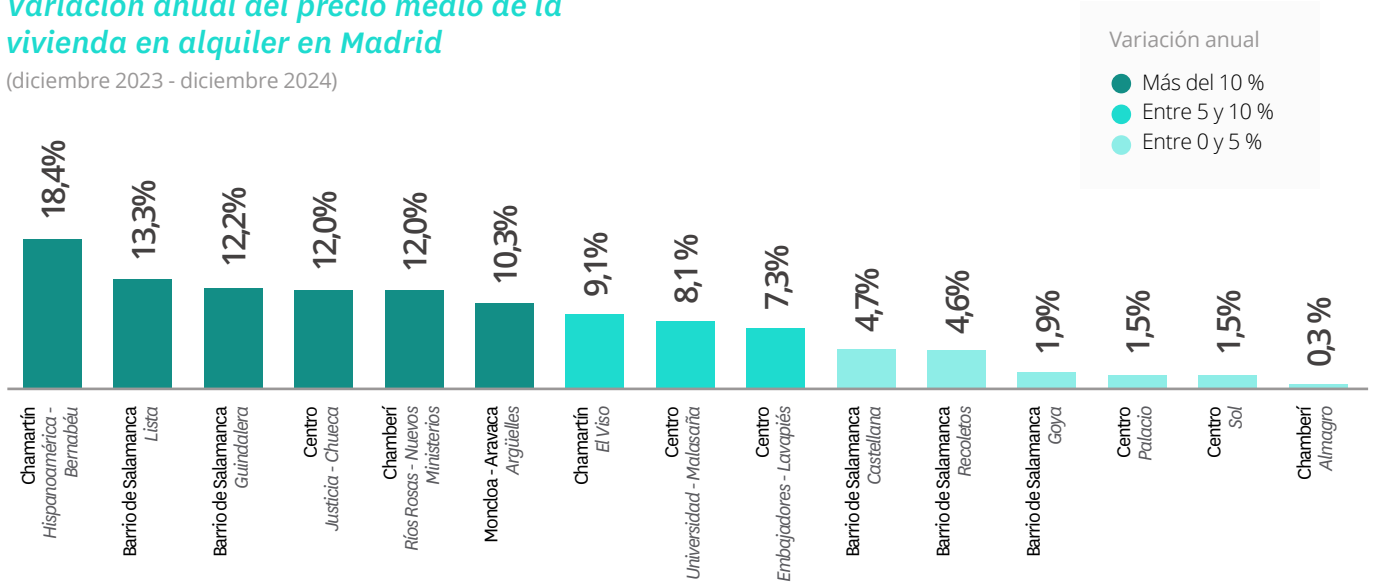
En Madrid capital en diciembre de 2024 son 80 los barrios estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa y todos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 13,29 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre el precio medio de España y el más caro en la capital se produce en el barrio de Trafalgar que es superior a la media nacional en un 90%, al situar el precio medio en 25,28 euros/m<sup>2</sup> al mes.

A cierre de 2024, el precio sube en los 15 barrios de la capital con variación anual. Así, los incrementos anuales más significativos se producen en el distrito de Chamartín, en concreto en el barrio de Hispanoamérica - Bernabéu (18,4%), seguida de Lista (13,3%), Guindalera (12,2%), Justicia - Chueca (12,0%), Ríos Rosas - Nuevos Ministerios (12,0%) y Argüelles (10,3%).

**Gráfico 8.**

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

(diciembre 2023 - diciembre 2024)



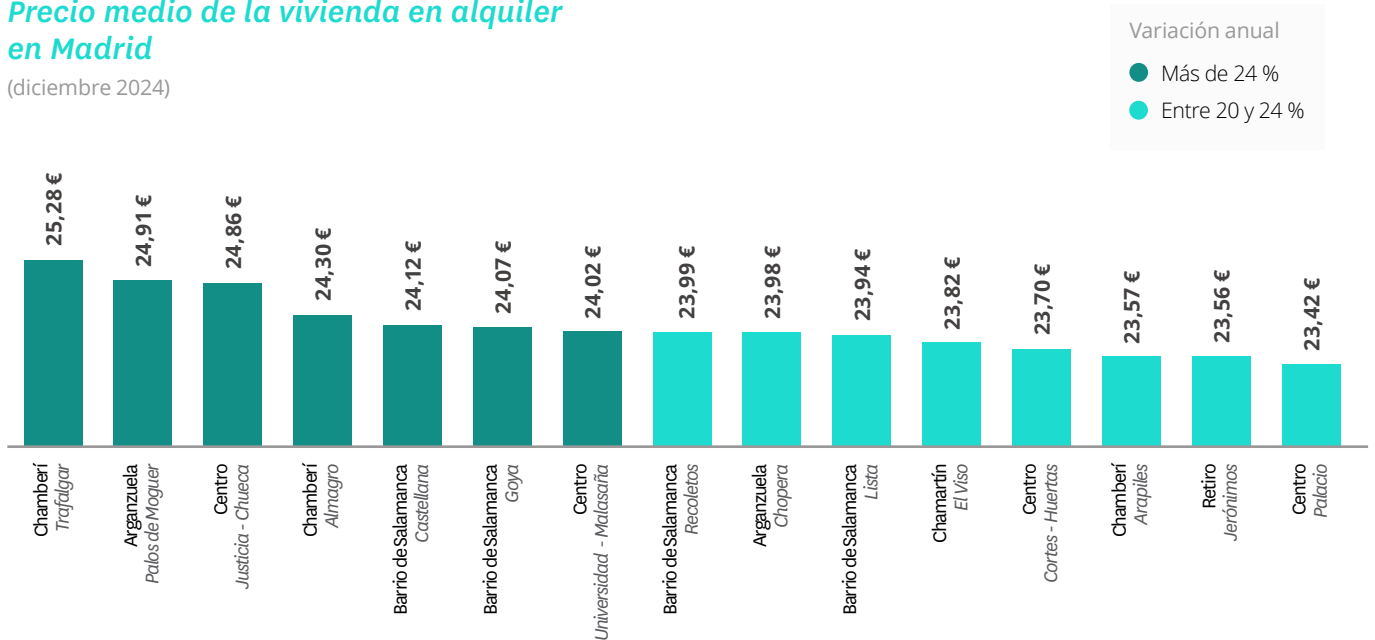
En cuanto a los precios, el barrio de Trafalgar (*distrito de Chamberí*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para alquilar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 25,28 euros/m<sup>2</sup> al mes. Le sigue como segundo más caro el barrio de Palos de Moguer (*distrito Ar-*

*ganzuela*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2024 en 24,91 euros/m<sup>2</sup> al mes. En el otro extremo, el barrio Rejas, del distrito de San Blas es el barrio más económico en el análisis de esta muestra, con un precio medio de la vivienda de 14,56 euros/m<sup>2</sup> al mes.

**Gráfico 9.**

**Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid**

(diciembre 2024)





# Barcelona

## capital

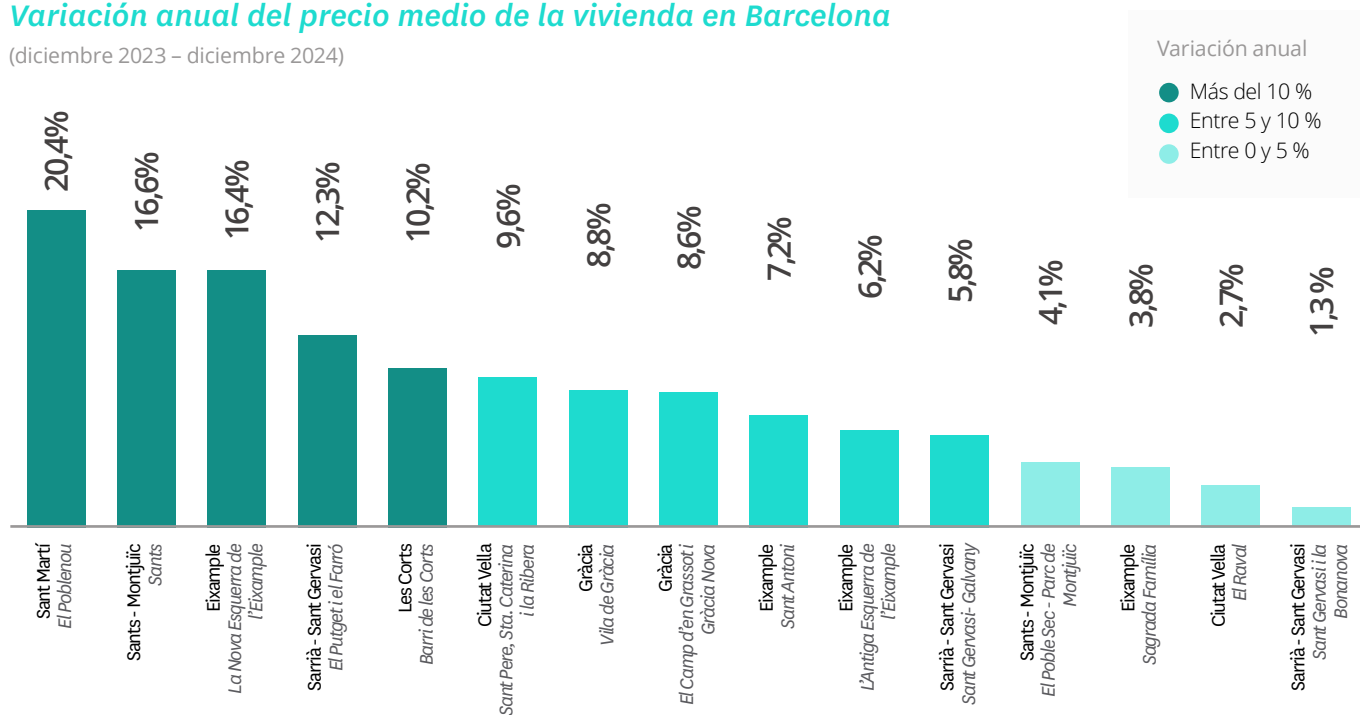
En Barcelona capital, en diciembre de 2024, son 34 los barrios estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa. Todos los barrios superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 13,29 euros/m<sup>2</sup> al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la ciudad condal se produce en el barrio de El Poblenou, en el distrito de Sant Martí, que es superior a la media nacional en un 91%, al situar el precio medio en 25,41 euros/m<sup>2</sup>.

A cierre de 2024, el precio sube en 16 barrios de los 20 con variación anual. Así, el incremento anual más significativo se produce en el barrio El Poblenou (20,4%), Sants (16,6%), La Nova Esquerra de l'Eixample (16,4%), El Putget i el Farró (12,3%) y Barri de les Corts (10,2%). Por otro lado, los cuatro barrios con descenso anuales son Dreta de l'Eixample (-4,4%), Sarrià (-0,9%), Barri Gòtic (-0,4%) y El Camp de l'Arpa del Clot (-0,04%).

Gráfico 10.

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

(diciembre 2023 – diciembre 2024)



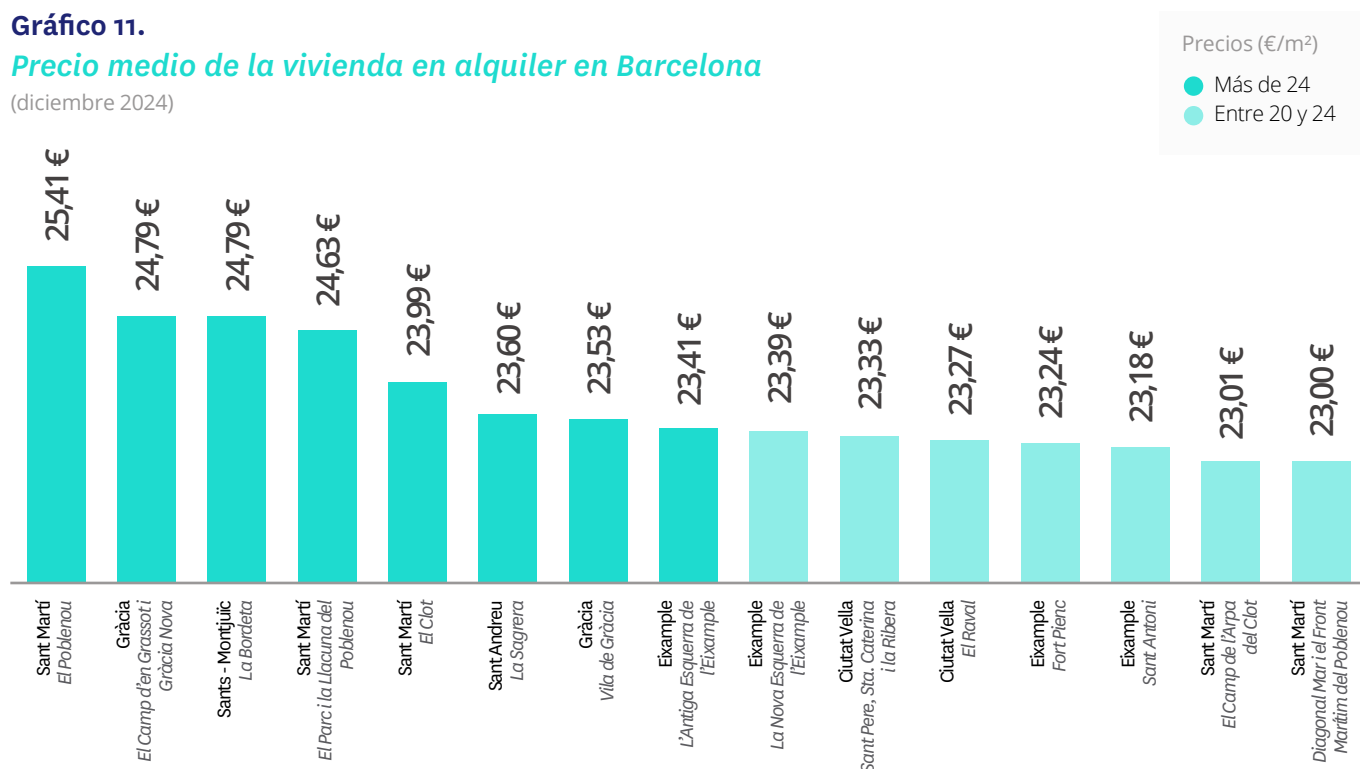
En cuanto a los precios, el barrio de El Poblenou (*distrito de Sant Martí*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 25,41 euros/m<sup>2</sup> al mes. Le sigue como segundo más caro el barrio de El Camp d'en Gras-

sot i Gràcia Nova (*distrito de Gràcia*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2024 en 24,79 euros/m<sup>2</sup> al mes. En el otro extremo, La Maternitat i Sant Ramon (*distrito de Les Corts*) es el barrio más económico de este análisis, con un valor medio de la vivienda de 20,87 euros/m<sup>2</sup> al mes.

Gráfico 11.

### Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

(diciembre 2024)





**Anaïs López García**

✉ [anais.lopez@adevinta.com](mailto:anais.lopez@adevinta.com)

📱 620 66 29 26

# InformeFotocasa

🐦 @fotocasa

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

🌐 <https://research.fotocasa.es/>