

ENERO: ANÁLISIS PRECIO VIVIENDA EN ALQUILER

Ocho comunidades autónomas empiezan 2025 superando el precio máximo histórico del alquiler

- Todas las comunidades, excepto Aragón, ya marcaron un nuevo máximo durante 2024
- La comunidad de Aragón es la única que no ha superado el precio máximo que alcanzó en junio 2008
- 25 capitales de provincia llegan a máximos en enero de 2025 y el resto lo han hecho durante 2024, 2023 y 2022
- [Aquí se puede ver un vídeo con el análisis de la directora de Estudios de Fotocasa, María Matos](#)

Madrid, 24 de febrero de 2025

En enero de 2025 ocho comunidades autónomas han empezado el año superando el precio máximo histórico del alquiler y en ocho más el precio máximo ya se superó en algún momento de 2024. Esto quiere decir que en 16 comunidades autónomas ya se han superado los precios máximos alcanzados en los años de la burbuja inmobiliaria. Tan sólo la comunidad de Aragón es la única que no ha alcanzado el precio máximo de junio de 2008 y en estos momentos se encuentra un -2,7% por debajo del máximo de la burbuja inmobiliaria, **según los datos del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#)**.

En el caso de la media de España también alcanza el precio máximo en enero de 2025 con un precio medio de 13,55 €/m² al mes y presenta una subida interanual del 15% a cierre de enero.

“El mercado del alquiler sigue marcando máximos históricos, con precios récord en la mayoría de las comunidades autónomas y en prácticamente todas las capitales de provincia. En algunas zonas de España, el precio de las rentas supera en un 30%, 40% e incluso 60% los niveles alcanzados durante la burbuja inmobiliaria de 2007 y la tendencia continúa al alza. Este fuerte encarecimiento responde a un desajuste cada vez más profundo entre oferta y demanda. La necesidad de vivienda en alquiler ha repuntado con tal intensidad que el mercado no logra absorberla a tiempo, mientras que la disponibilidad de stock en renta ha disminuido drásticamente en los últimos años. Esta combinación agrava aún más la presión sobre los precios, generando un escenario en el que el acceso al alquiler es cada vez más complicado”, **comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

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



Así, en enero en 2025 son ocho las comunidades que alcanzan el precio máximo: Madrid, Cataluña, País Vasco, Navarra, Comunitat Valenciana, Andalucía, La Rioja y Castilla-La Mancha. Además, ocho comunidades más han alcanzado máximos en algún momento de 2024. Se trata de Castilla y León, Asturias, Canarias, Cantabria, Galicia, Murcia, Extremadura y Baleares, que han alcanzado máximos entre diciembre y mayo de 2024.

En el caso de Aragón, única comunidad que no ha alcanzado máximos se prevé que en los próximos meses pueda también superar el precio máximo de junio de 2008 ya que tan solo se encuentra un -2,7% por debajo del precio máximo y en estos momentos el precio del alquiler se está incrementando a un ritmo de un 13% interanual.

Precio vivienda en alquiler por Comunidades Autónomas

Comunidad Autónoma	Enero 2025 (€/m ² al mes)	Mes del valor máximo	Precio máximo
Madrid	20,88 €	Enero 2025	20,88 €
Cataluña	18,41 €	Enero 2025	18,41 €
País Vasco	16,79 €	Enero 2025	16,79 €
Navarra	13,04 €	Enero 2025	13,04 €
Comunitat Valenciana	12,95 €	Enero 2025	12,95 €
Andalucía	11,17 €	Enero 2025	11,17 €
La Rioja	9,88 €	Enero 2025	9,88 €
Castilla-La Mancha	7,47 €	Enero 2025	7,47 €
Castilla y León	9,10 €	Diciembre 2024	9,13 €
Asturias	10,72 €	Noviembre 2024	10,80 €
Canarias	13,95 €	Agosto 2024	14,32 €
Cantabria	11,51 €	Junio 2024	13,74 €
Galicia	9,61 €	Junio 2024	9,61 €
Región de Murcia	9,38 €	Junio 2024	9,53 €
Extremadura	6,91 €	Junio 2024	6,92 €
Baleares	18,34 €	Mayo 2024	18,75 €
Aragón	10,56 €	Junio 2008	10,85 €
España	13,55 €	Enero 2025	13,55 €

25 capitales de provincias llegan a máximos en 2025

En el caso de las capitales de provincia 25 de ellas alcanzan máximos en el precio del alquiler en enero de 2025, otras 22 lo han hecho en 2024, otra lo hizo en 2023 y una última en 2022. Así, las 49 capitales de provincia estudiadas por Fotocasa han alcanzado ya el precio máximo de la vivienda en alquiler respecto a los años de la burbuja inmobiliaria.

Precio vivienda en alquiler por capitales de provincia

Provincia	Capital de provincia	Enero 2025 (€/m ² al mes)	Mes del valor máximo	Precio máximo
Ourense	Ourense capital	7,77 €	Enero 2025	7,77 €
Cáceres	Cáceres capital	7,79 €	Enero 2025	7,79 €
Ciudad Real	Ciudad Real capital	7,95 €	Enero 2025	7,95 €
Albacete	Albacete capital	8,07 €	Enero 2025	8,07 €
Lugo	Lugo capital	8,23 €	Enero 2025	8,23 €
Pontevedra	Pontevedra capital	9,04 €	Enero 2025	9,04 €
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	9,22 €	Enero 2025	9,22 €
Murcia	Murcia capital	9,28 €	Enero 2025	9,28 €
Almería	Almería capital	9,30 €	Enero 2025	9,30 €
Valladolid	Valladolid capital	9,36 €	Enero 2025	9,36 €
La Rioja	Logroño	9,78 €	Enero 2025	9,78 €
Huesca	Huesca capital	10,04 €	Enero 2025	10,04 €
Granada	Granada capital	10,20 €	Enero 2025	10,20 €
Asturias	Oviedo	10,97 €	Enero 2025	10,97 €
Zaragoza	Zaragoza capital	11,48 €	Enero 2025	11,48 €
Tarragona	Tarragona capital	11,95 €	Enero 2025	11,95 €
Barcelona	Barcelona capital	22,87 €	Enero 2025	22,87 €
Alicante	Alicante	13,50 €	Enero 2025	13,50 €
Navarra	Pamplona / Iruña	13,52 €	Enero 2025	13,52 €
Sevilla	Sevilla capital	14,27 €	Enero 2025	14,27 €
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	14,98 €	Enero 2025	14,98 €
Valencia	Valencia capital	15,83 €	Enero 2025	15,83 €
Bizkaia	Bilbao	16,97 €	Enero 2025	16,97 €
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	20,76 €	Enero 2025	20,76 €
Madrid	Madrid capital	22,04 €	Enero 2025	22,04 €
Córdoba	Córdoba capital	8,82 €	Diciembre 2024	8,87 €
Palencia	Palencia capital	7,97 €	Noviembre 2024	8,86 €
Ávila	Ávila capital	8,23 €	Noviembre 2024	8,92 €
León	León capital	8,56 €	Noviembre 2024	8,74 €
Huelva	Huelva capital	9,09 €	Noviembre 2024	9,38 €
Toledo	Toledo capital	9,35 €	Noviembre 2024	10,18 €
Girona	Girona capital	16,00 €	Noviembre 2024	16,22 €
Burgos	Burgos capital	10,35 €	Noviembre 2024	10,82 €
Lleida	Lleida capital	7,98 €	Noviembre 2024	8,83 €
Málaga	Málaga capital	15,40 €	Noviembre 2024	15,62 €
Guadalajara	Guadalajara capital	8,58 €	Octubre 2024	9,57 €
Zamora	Zamora capital	8,22 €	Septiembre 2024	8,57 €
Soria	Soria capital	8,57 €	Agosto 2024	9,70 €

Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife capital	12,27 €	Agosto 2024	13,83 €
Badajoz	Badajoz capital	7,31 €	Julio 2024	7,79 €
Jaén	Jaén capital	6,73 €	Junio 2024	7,16 €
Salamanca	Salamanca capital	9,67 €	Junio 2024	9,75 €
A Coruña	A Coruña capital	11,50 €	Junio 2024	11,72 €
Cantabria	Santander	11,89 €	Junio 2024	12,07 €
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz	12,20 €	Junio 2024	12,89 €
Illes Balears	Palma de Mallorca	17,98 €	Mayo 2024	18,71 €
Segovia	Segovia capital	11,28 €	Abril 2024	12,13 €
Cádiz	Cádiz capital	12,25 €	Mayo 2023	12,48 €
Cuenca	Cuenca capital	7,37 €	Junio 2022	8,51 €

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](#).

[Más información sobre Fotocasa.](#)

Sobre Adevinta

Adevinta es un grupo de empresas líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios únicos 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. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla de más de 1.000 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 2.500 millones de visitas cada mes.

Más información en [adevinta.es](#)

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

