

JULIO 2025: VIVIENDA EN ALQUILER

Todas las comunidades autónomas han superado el precio máximo histórico del alquiler en 2025

- Alquilar un piso en España cuesta ya de media 1.150 € al mes
- 48 capitales de provincia han llegado a máximos en algún momento de 2025 y tan solo Cuenca es la que aún no ha llegado a máximos en 2025
- [Aquí se puede ver una valoración en vídeo de la directora de Estudios](#)

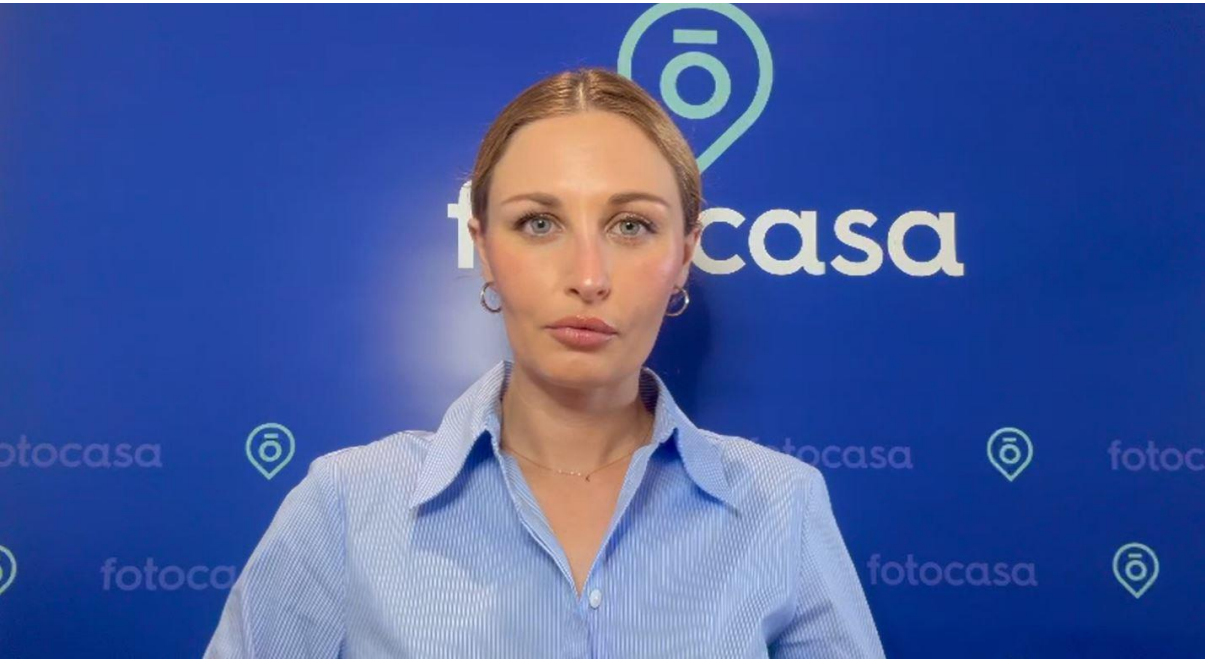
Madrid, 25 de agosto de 2025

Durante los siete primeros meses de 2025 **todas las comunidades autónomas de España han superado el precio máximo histórico del alquiler**. Esto quiere decir que en todas las comunidades ya se han sobrepasado los precios máximos alcanzados en los años de la burbuja inmobiliaria de 2007, según los datos del **Índice Inmobiliario Fotocasa**, que mide el precio de la vivienda en alquiler en España desde el año 2006. En el caso de España, la media nacional rebasa su máximo en junio de 2025 y alcanza los 14,38 €/m² al mes, con una subida interanual del 14%. Así, **de media en España se paga por un piso de 80 metros cuadrados 1.150 € al mes**.

"Estamos asistiendo a uno de los momentos más críticos para el mercado del alquiler. Por primera vez, los precios de todas las comunidades autónomas han alcanzado máximos históricos, y en algunas zonas superan en más de un 60% los niveles registrados durante la burbuja de 2007. Este fenómeno no es puntual: el precio a nivel nacional ya registró precios históricos en 2022 y va marcando un récord año tras año. Esta situación responde a un desajuste estructural cada vez más acusado entre una oferta muy limitada y una demanda creciente y sostenida en el tiempo. La tensión es tal que, en muchas ciudades, el acceso al alquiler se ha convertido en un auténtico desafío, sobre todo para los jóvenes y las familias con

menos recursos, que utilizan el alquiler como primera solución habitacional. Las previsiones indican que el tensionamiento continuará y los precios seguirán al alza todo el año mientras la oferta no aumente", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa



Así, **en julio de 2025 nueve comunidades autónomas han llegado a máximos.** Se trata de las comunidades de Asturias, Baleares, Cantabria, Castilla-La Mancha, Cataluña, la Comunitat Valenciana, Extremadura, Madrid y el País Vasco. **En junio de 2025 fueron cuatro comunidades** las que llegaron a máximos (Aragón, Castilla y León, Galicia y Murcia), **en mayo dos comunidades** más (Andalucía y Canarias) y **en enero La Rioja y Navarra** llegaron a máximos.

Precio vivienda alquiler por CC.AA.

Comunidad Autónoma	Precio de julio 2025 (€/m²)	Mes del valor máximo	Precio máximo
Andalucía	11,53 €	may.-25	11,63 €
Aragón	10,70 €	jun.-25	10,91 €
Asturias	11,47 €	jul.-25	11,47 €
Baleares	19,01 €	jul.-25	19,01 €
Canarias	15,01 €	may.-25	15,07 €

Cantabria	14,00 €	jul.-25	14,00 €
Castilla y León	9,76 €	jun.-25	9,82 €
Castilla-La Mancha	8,18 €	jul.-25	8,18 €
Cataluña	20,41 €	jul.-25	20,41 €
Comunitat Valenciana	13,94 €	jul.-25	13,94 €
Extremadura	7,27 €	jul.-25	7,27 €
Galicia	10,30 €	jun.-25	10,37 €
La Rioja	9,87 €	ene.-25	9,88 €
Madrid	21,55 €	jul.-25	21,55 €
Navarra	11,99 €	ene.-25	13,04 €
País Vasco	16,99 €	jul.-25	16,99 €
Región de Murcia	10,09 €	jun.-25	10,24 €
España	14,37 €	jun.-25	14,38 €

48 capitales de provincias llegan a precios máximos en 2025

En el caso de las capitales de provincia, **de las 49 analizadas, 48 han alcanzado el precio máximo durante 2025**. La única que capital de provincia que no ha alcanzado máximos es Cuenca, que alcanzó máximos en junio de 2022 con un precio medio de 8,51 €/m² al mes. Ahora mismo, el precio se encuentra un -13,9% por debajo de ese máximo y se paga 7,33 €/m² al mes en julio de 2025.

Analizando al detalle, **la mayoría de las capitales han alcanzado máximos en los últimos meses**: en 22 capitales de provincia se han alcanzado precios máximos en julio de 2025, 10 de ellas lo hicieron en junio de 2025, seis de ellas en mayo de 2025, cuatro de ellas llegaron a máximos en abril, una lo hizo en marzo, tres en febrero y dos en enero de 2025.

Precio vivienda alquiler por capitales de provincia

Comunidad autónoma	Capital de provincia	Precio de julio 2025 (€/m ²)	Mes del valor máximo	Precio máximo
Galicia	A Coruña	12,31 €	jun.-25	12,69 €
Castilla-La Mancha	Albacete	8,63 €	jun.-25	8,84 €
Comunitat Valenciana	Alicante	14,02 €	jun.-25	14,14 €

Andalucía	Almería	9,34 €	abr.-25	9,42 €
Castilla y León	Ávila	9,16 €	jul.-25	9,16 €
Extremadura	Badajoz	7,84 €	jul.-25	7,84 €
Cataluña	Barcelona	23,42 €	jul.-25	23,42 €
País Vasco	Bilbao	16,67 €	ene.-25	16,97 €
Castilla y León	Burgos	10,71 €	may.-25	11,24 €
Extremadura	Cáceres	8,06 €	jul.-25	8,06 €
Andalucía	Cádiz	12,55 €	jul.-25	12,55 €
Comunitat Valenciana	Castellón de la Plana	9,43 €	jul.-25	9,43 €
Castilla-La Mancha	Ciudad Real	8,05 €	jul.-25	8,05 €
Andalucía	Córdoba	9,04 €	may.-25	9,22 €
Castilla-La Mancha	Cuenca	7,33 €	jun.-22	8,51 €
País Vasco	Donostia - San Sebastián	20,16 €	ene.-25	20,76 €
Cataluña	Girona	14,40 €	abr.-25	16,33 €
Andalucía	Granada	10,56 €	jun.-25	10,69 €
Castilla-La Mancha	Guadalajara	10,14 €	jun.-25	10,15 €
Andalucía	Huelva	9,10 €	abr.-25	9,97 €
Aragón	Huesca	9,42 €	may.-25	11,95 €
Andalucía	Jaén	7,64 €	jun.-25	7,83 €
Canarias	Las Palmas de Gran Canaria	15,86 €	jul.-25	15,86 €

Castilla y León	León	9,17 €	jul.-25	9,17 €
Cataluña	Lleida	8,84 €	jul.-25	8,84 €
La Rioja	Logroño	10,05 €	jul.-25	10,05 €
Galicia	Lugo	8,12 €	feb.-25	8,49 €
Madrid	Madrid	22,35 €	jul.-25	22,35 €
Andalucía	Málaga	16,27 €	jun.-25	16,46 €
Región de Murcia	Murcia	9,96 €	jun.-25	9,98 €
Galicia	Ourense	8,28 €	jul.-25	8,28 €
Asturias	Oviedo	11,45 €	jul.-25	11,45 €
Castilla y León	Palencia	8,72 €	may.-25	9,41 €
Baleares	Palma de Mallorca	19,00 €	jul.-25	19,00 €
Navarra	Pamplona	12,43 €	feb.-25	13,52 €
Galicia	Pontevedra	8,99 €	may.-25	9,41 €
Castilla y León	Salamanca	10,20 €	jul.-25	10,20 €
Canarias	Santa Cruz de Tenerife	14,00 €	jul.-25	14,00 €
Cantabria	Santander	12,47 €	jul.-25	12,47 €
Castilla y León	Segovia	12,50 €	jun.-25	12,91 €
Andalucía	Sevilla	14,31 €	mar.-25	14,32 €
Castilla y León	Soria	8,78 €	jun.-25	10,25 €
Cataluña	Tarragona	11,23 €	may.-25	12,67 €

Castilla-La Mancha	Toledo	11,43 €	feb.-25	11,52 €
Comunitat Valenciana	Valencia	16,56 €	jul.-25	16,56 €
Castilla y León	Valladolid	10,14 €	jul.-25	10,14 €
País Vasco	Vitoria - Gasteiz	14,06 €	jul.-25	14,06 €
Castilla y León	Zamora	10,10 €	abr.-25	10,52 €
Aragón	Zaragoza	11,89 €	jul.-25	11,89 €

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