

OCTUBRE: PRECIO VIVIENDA EN ALQUILER

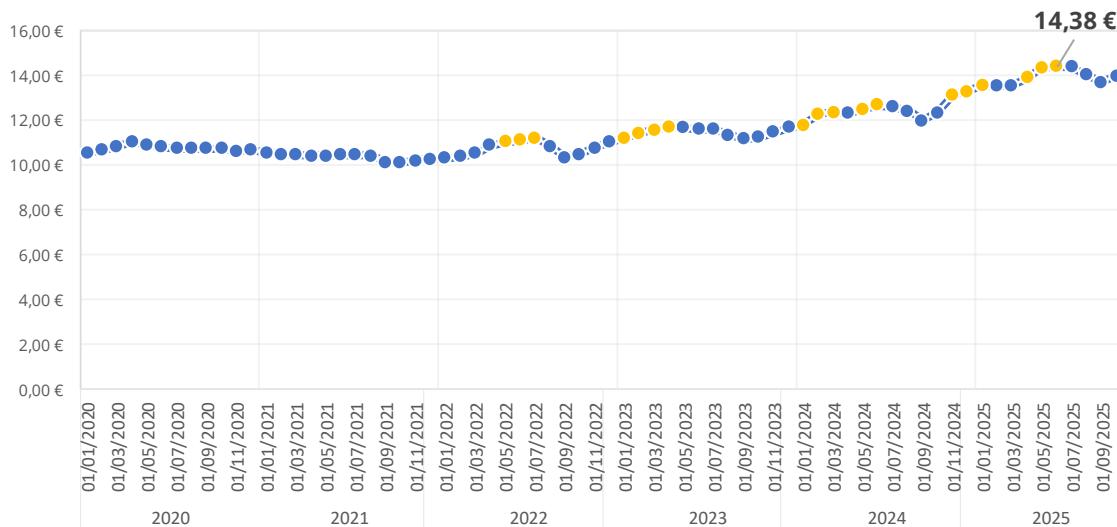
El precio del alquiler no da tregua: 44 meses al alza, 18 de ellos con máximos históricos

- El precio de la vivienda en alquiler en España lleva 3,6 años (44 meses) encadenando incrementos interanuales
- Desde marzo de 2022 el alquiler no ha parado de subir mes a mes, y el precio se ha incrementado un 33% desde entonces

Madrid, 10 de diciembre de 2025

El precio de la vivienda en alquiler en España lleva 3,6 años (44 meses) encadenando incrementos interanuales que han llegado a máximos valores, cada vez, en 18 de los últimos 44 meses analizados, **según los datos del Índice Inmobiliario Fotocasa.**

Precios máximos de la vivienda en alquiler (€)



Durante este periodo (últimos 44 meses) **el precio del alquiler se ha incrementado un 33%**, llegando la media en España a 14 euros el metro cuadrado en octubre de 2025. Si calculamos el incremento interanual de octubre (13,5%) en euros (1,67 euros) y lo multiplicamos por los 80 m² de una vivienda estándar, vemos que **se están ofertando pisos 134 euros al mes con el precio más alto que hace un año.**

"En los últimos cinco años, el precio del alquiler se ha encarecido un 30%, y solo en los dos más recientes el aumento ha sido del 25%. Son incrementos extraordinariamente intensos para un periodo tan acotado, y explican por qué llevamos casi cuatro años encadenando récords históricos mes a mes. Este encarecimiento acelerado ha tensionado el mercado hasta límites inéditos, pero empieza a intuirse un posible punto de inflexión. El alquiler avanza ahora a dos velocidades. Hasta hace poco, las comunidades con mayor capacidad de atracción de demanda y mayor dinamismo económico eran las que lideraban las subidas, con incrementos de doble dígito. Ahora el mapa ha cambiado y las regiones más dinámicas empiezan a moderar su crecimiento, mientras que los mayores repuntes se concentran en aquellas zonas donde la demanda es menor y aún queda recorrido al alza. Por ejemplo, la Comunidad de Madrid, por primera vez registra una ligera caída del precio del alquiler, después de años de ascensos continuados", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

De la misma manera, si un inquilino medio en España tuviera que renovar su contrato o buscar una nueva vivienda en octubre de 2025, **se toparía con una subida del 30% en el alquiler respecto a hace cinco años.** El precio para un piso de 80 metros habría pasado de 860 euros mensuales en 2020 a unos 1.120 euros, lo que implica pagar **260 euros adicionales** cada mes.

Hasta la fecha, el precio del alquiler mantiene una tendencia ascendente de forma continuada en comparación con los mismos meses del año anterior. En los últimos 44 meses, el mercado ha registrado sucesivos máximos históricos: tres en 2022, cuatro en 2023, siete en 2024 y cuatro en lo que llevamos de 2025.

Por comunidades

Si comparamos los precios del alquiler actuales con los registrados hace un año, se observa un incremento significativo en la mayoría de los territorios. En términos absolutos, el aumento mensual por comunidades es el siguiente: Cataluña (+303 euros/mes), Baleares (+135 euros/mes), Madrid (+117 euros/mes), Aragón (+106 euros/mes), País Vasco (+98 euros/mes), Asturias (+96 euros/mes), Comunitat Valenciana (+95 euros/mes), Castilla-La Mancha (+86 euros/mes), Andalucía (+74 euros/mes), Extremadura (+66 euros/mes), La Rioja (+65 euros/mes), Canarias (+63 euros/mes), Región de Murcia (+56 euros/mes), Castilla y León (+54 euros/mes), Cantabria (+50 euros/mes), Navarra (+46 euros/mes) y Galicia (+43 euros/mes).

Incremento del alquiler por comunidades en euros por años (€)

Comunidad Autónoma	Incremento 5 años (€)	Incremento 4 años (€)	Incremento 3 años (€)	Incremento 2 años (€)	Incremento 1 año (€)
Andalucía	230 €	238 €	212 €	145 €	74 €
Aragón	212 €	218 €	202 €	170 €	106 €
Asturias	312 €	294 €	250 €	188 €	96 €
Baleares	592 €	570 €	404 €	166 €	135 €
Canarias	423 €	432 €	301 €	149 €	63 €
Cantabria	256 €	215 €	147 €	40 €	50 €
Castilla y León	204 €	193 €	157 €	110 €	54 €
Castilla-La Mancha	213 €	210 €	198 €	173 €	86 €
Cataluña	467 €	508 €	470 €	354 €	303 €
Comunitat Valenciana	410 €	402 €	306 €	172 €	95 €
España	260 €	313 €	281 €	222 €	134 €
Extremadura	164 €	146 €	117 €	94 €	66 €
Galicia	221 €	208 €	158 €	114 €	43 €
La Rioja	229 €	210 €	170 €	129 €	65 €
Madrid	542 €	634 €	476 €	362 €	117 €
Navarra	230 €	224 €	163 €	151 €	46 €
País Vasco	323 €	325 €	289 €	187 €	98 €
Región de Murcia	231 €	207 €	161 €	141 €	56 €

Incremento del alquiler por comunidades en porcentaje por años (%)

Comunidad Autónoma	Incremento 5 años (%)	Incremento 4 años (%)	Incremento 3 años (%)	Incremento 2 años (%)	Incremento 1 año (%)
Andalucía	34%	35%	30%	19%	9%
Aragón	31%	32%	29%	24%	14%
Asturias	50%	46%	37%	25%	11%
Baleares	64%	60%	36%	12%	10%
Canarias	55%	56%	34%	14%	6%
Cantabria	37%	29%	18%	4%	6%
Castilla y León	36%	33%	26%	17%	8%
Castilla-La Mancha	46%	45%	42%	35%	15%
Cataluña	41%	46%	41%	28%	23%
Comunitat Valenciana	61%	59%	39%	19%	10%
España	30%	39%	33%	25%	14%
Extremadura	39%	33%	25%	19%	13%
Galicia	39%	36%	25%	17%	6%
La Rioja	41%	36%	27%	19%	9%
Madrid	47%	59%	39%	27%	7%
Navarra	30%	29%	19%	18%	5%
País Vasco	30%	30%	26%	16%	8%
Región de Murcia	42%	36%	26%	22%	8%

Precios de la vivienda de 80 metros en alquiler por años

Comunidad Autónoma	Piso 80 metros Oct-2020	Piso 80 metros Oct-2021	Piso 80 metros Oct-2022	Piso 80 metros Oct-2023	Piso 80 metros Oct-2024	Piso 80 metros Oct-2025
Andalucía	684 €	676 €	702 €	770 €	840 €	914 €
Aragón	680 €	674 €	690 €	722 €	786 €	892 €
Asturias	620 €	638 €	682 €	744 €	836 €	932 €
Baleares	931 €	954 €	1.119 €	1.358 €	1.388 €	1.523 €
Canarias	774 €	765 €	896 €	1.048 €	1.134 €	1.197 €
Cantabria	695 €	736 €	804 €	911 €	901 €	951 €
Castilla y León	567 €	578 €	614 €	661 €	717 €	771 €
Castilla-La Mancha	459 €	462 €	474 €	499 €	586 €	672 €
Cataluña	1.142 €	1.102 €	1.140 €	1.255 €	1.306 €	1.610 €
Comunitat Valenciana	671 €	679 €	775 €	909 €	986 €	1.081 €
España	860 €	807 €	839 €	898 €	986 €	1.120 €
Extremadura	422 €	441 €	470 €	492 €	520 €	586 €
Galicia	568 €	581 €	631 €	675 €	746 €	789 €

La Rioja	561 €	580 €	620 €	661 €	725 €	790 €
Madrid	1.161 €	1.068 €	1.226 €	1.341 €	1.586 €	1.702 €
Navarra	779 €	786 €	846 €	858 €	963 €	1.010 €
País Vasco	1.071 €	1.070 €	1.106 €	1.207 €	1.296 €	1.394 €
Región de Murcia	552 €	576 €	622 €	642 €	727 €	783 €

Sobre el Índice Inmobiliario de alquiler Fotocasa

El estudio se elabora a partir de **la base de datos de Fotocasa**, con información de **viviendas en alquiler** ofrecidas por particulares y profesionales. Se incluyen únicamente pisos y áticos, y los precios reflejan **valores de oferta**, no necesariamente la renta final de los contratos, expresados en **euros por metro cuadrado construido**.

Los datos están disponibles **mensualmente desde diciembre de 2006**, abarcando todo el territorio nacional con desgloses por comunidades, provincias, municipios y distritos principales. La calidad de la información se garantiza mediante **filtros de control del portal y filtros estadísticos específicos**, que eliminan duplicidades, incoherencias y valores extremos, junto con **un tamaño mínimo de muestra** para asegurar la significatividad de los resultados.

Sobre Fotocasa

Fotocasa es uno de los principales portales inmobiliarios de España, con una amplia oferta de viviendas de segunda mano, promociones de obra nueva y alquileres que pertenece a **Fotocasa Group**.

Mensualmente, elabora el **Índice inmobiliario Fotocasa**, un informe de referencia que analiza la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Desde 2017, desarrolla además estudios sociológicos bajo el sello **Fotocasa Research**, con el objetivo de aportar conocimiento y análisis en profundidad sobre las tendencias del mercado y el comportamiento de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Toda la información y los últimos comunicados están disponibles en su [**Sala de Prensa**](#)

Sobre Fotocasa Group

Fotocasa Group es un referente del sector inmobiliario en España, **con más de 25 años de experiencia** liderando la transformación del real estate a través de la innovación, los datos y la tecnología.

Bajo su marca paraguas, Fotocasa Group impulsa y da visibilidad a un ecosistema de marcas líderes —[Fotocasa](#), [habitaclia](#), [Fotocasa Pro](#), [Datavenues](#), [Witei](#) e [Inmoweb](#)— que ofrecen soluciones integrales tanto **para particulares como para profesionales del sector**.

Fotocasa, la marca insignia del grupo, conecta cada día a **millones de personas con su próximo hogar**, ofreciendo la mayor oferta de viviendas de segunda mano, obra nueva, alquiler y compraventa, junto con análisis y contenidos que la consolidan como un auténtico **referente del mercado inmobiliario**.

En Fotocasa Group, **unimos personas y propiedades** a través de una plataforma inteligente, diseñada para hacer que **buscar, comprar o alquilar vivienda** sea una experiencia más fácil, transparente y eficiente.

Nuestra visión es clara: **ser el lugar donde tu nuevo hogar te encuentra**.

Departamento Comunicación Fotocasa Group

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26