

La vivienda en alquiler en España en el año **2025**



fotocasa

Índice

- 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 mercado del alquiler en España sigue siendo uno de los grandes focos de tensión del acceso a la vivienda, pero empieza a mostrar señales incipientes de cambio tras varios años de encarecimiento ininterrumpido. El año 2025 cierra con la subida interanual más moderada de todo el año (6,9%) y, por segunda vez en siete meses, el precio del alquiler abandona las subidas de doble dígito. No se trata aún de un giro contundente, pero sí de un dato relevante que apunta a una posible estabilización progresiva de los precios.

La evolución reciente confirma que el alquiler avanza ahora a dos velocidades. Las comunidades con mayor dinamismo económico y una presión de demanda históricamente muy elevada, que durante los últimos años habían liderado los incrementos, comienzan a mostrar signos de desaceleración. En paralelo, regiones tradicionalmente menos tensionadas siguen registrando aumentos intensos, lo que refleja un desplazamiento parcial de la presión hacia nuevos territorios.

Un hito especialmente significativo es el comportamiento de la Comunidad de Madrid, que en noviembre de 2025 registra una ligera caída mensual del precio del alquiler por primera vez en 45 meses. Tras casi cuatro años consecutivos de máximos históricos, este dato sugiere que el mercado podría estar acercándose a un techo en las zonas más tensionadas, aunque todavía no puede hablarse de una corrección generalizada ni homogénea.

La lectura de fondo es clara: los precios del alquiler continúan en niveles muy elevados, pero el ritmo de crecimiento empieza a perder intensidad. En los últimos cinco años el alquiler se ha encarecido un 30%, y solo en los dos más recientes el aumento ha sido del 25%, una presión extraordinaria concentrada en un periodo muy corto. Esta acumulación explica la prolongada secuencia de récords, pero también anticipa una mayor resistencia del mercado a seguir absorbiendo subidas tan abruptas.

De cara a 2026, el escenario más probable apunta a una continuidad de las subidas, aunque de forma más contenida en los mercados más maduros y tensionados. La escasez estructural de oferta y la fortaleza de la demanda seguirán presentes, pero todo indica que el ciclo de crecimiento podría entrar en una fase de mayor moderación, con ajustes desiguales según territorio. Un contexto que obliga a analizar el mercado con mayor precisión, alejándose de lecturas uniformes y atendiendo a las señales tempranas de cambio que empiezan aemerger.



María Matos
*Directora de Estudios y Portavoz de
Fotocasa*

La vivienda en alquiler en el año 2025

El *Informe de la vivienda en alquiler en España en el año 2025* ha completado ya 19 años de recogida de información estadística sobre el precio de oferta de la vivienda en alquiler en España.



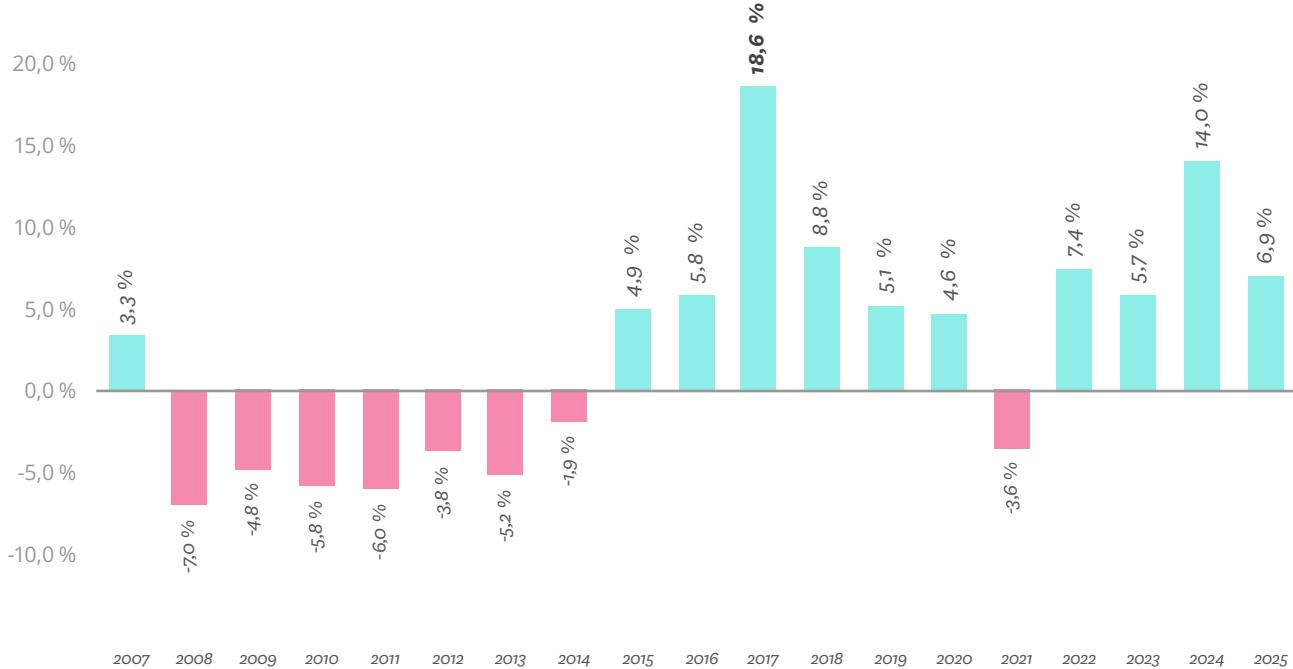
A. Precio de la vivienda en alquiler en España

Variación anual

La variación anual del precio de la vivienda en alquiler en 2025 (de diciembre a diciembre) es de 6,9%. De esta manera, este incremento anual (6,9%) es el cuarto después del descenso registrado en 2021 del -3,6%, y el decimoprimero detectado en los 19 años de serie histórica.

Gráfico 1.

Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en España



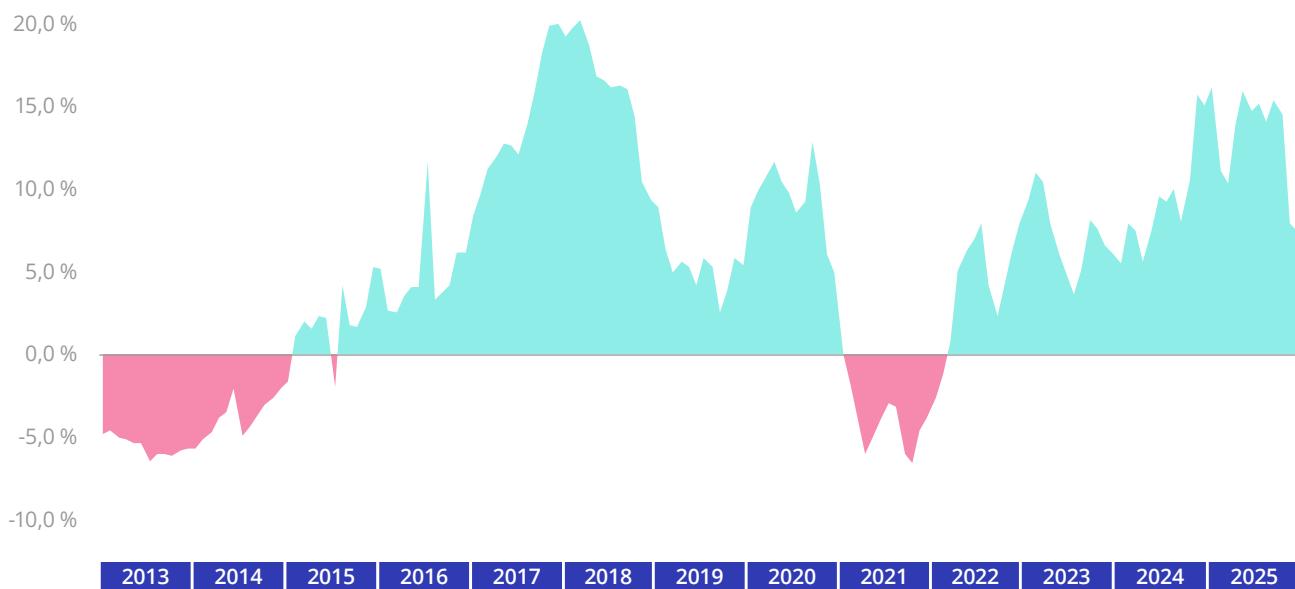
Variación interanual

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 2025. Si comparamos estos datos con el año anterior, vemos que desde marzo de 2022 se producen incrementos interanuales de forma ininterrumpida.

De todo el año 2025, el incremento interanual más alto se ha detectado en enero con un 15% (frente al 14% de diciembre de 2024), mientras que el 6,9% de diciembre marca el valor más bajo. El año empezó con la variación interanual de 15% de enero y termina con el 6,9% de diciembre de 2025.

Gráfico 2.

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

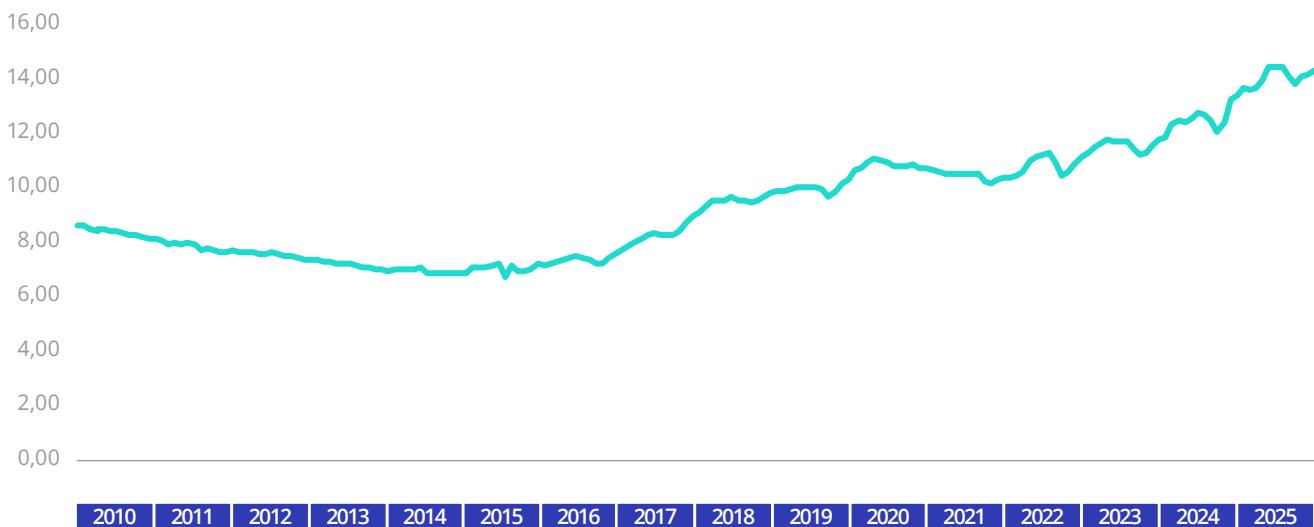


Precio de la vivienda por metro cuadrado

En diciembre de 2025 el precio de la vivienda en alquiler en España se sitúa en 14,21 euros/m² al mes. Así, podemos comprobar que desde noviembre de 2024 el precio medio de la vivienda de alquiler en España no ha bajado de los 13 euros/m² al mes y en términos de serie, el precio máximo histórico del alquiler se registró en junio de 2025, con 14,38 euros/m² 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

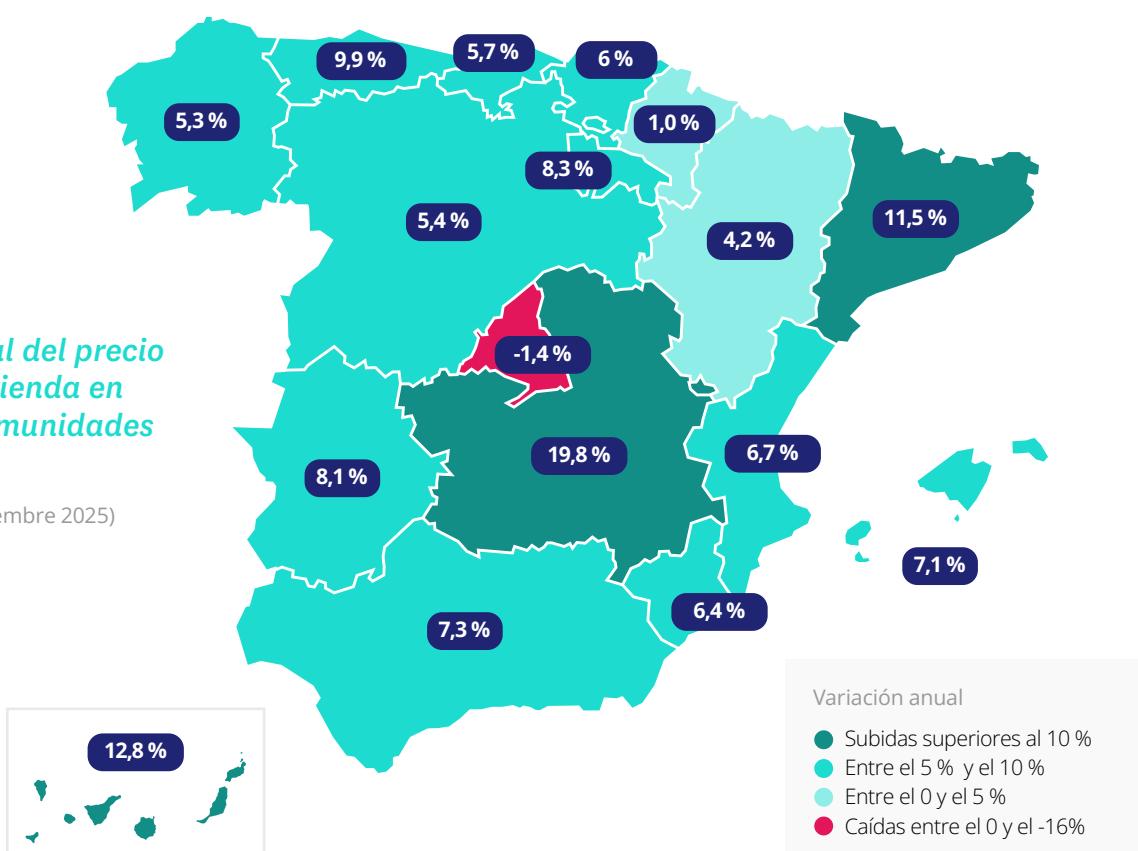
En una segunda aproximación, más detallada, del precio medio de la vivienda en alquiler en España se analiza la información en función de la comunidad autónoma.

El precio medio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en 16 comunidades autónomas. Desde 2015, la tendencia observada en las comunidades españolas es el incremento del precio en la mayoría de las comunidades autónomas.

A cierre de 2025, tres incrementos registrados en las comunidades son superiores al 10% (nueve en 2024). Los mayores incrementos se localizan en Castilla-La Mancha con 19,8%, Canarias con 12,8%, Cataluña con 11,5%. Le siguen las comunidades de Asturias (9,9%), La Rioja (8,3%), Extremadura (8,1%), Andalucía (7,3%), Baleares (7,1%), Comunitat Valenciana (6,7%), País Vasco (6%), Región de Murcia (6,4%), Cantabria (5,7%), Castilla y León (5,4%), Galicia (5,3%), Aragón (4,2%) y Navarra (4,0%). Por otro lado, Madrid (-1,4%) registra el único descenso anual.

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

(diciembre 2024 - diciembre 2025)



Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

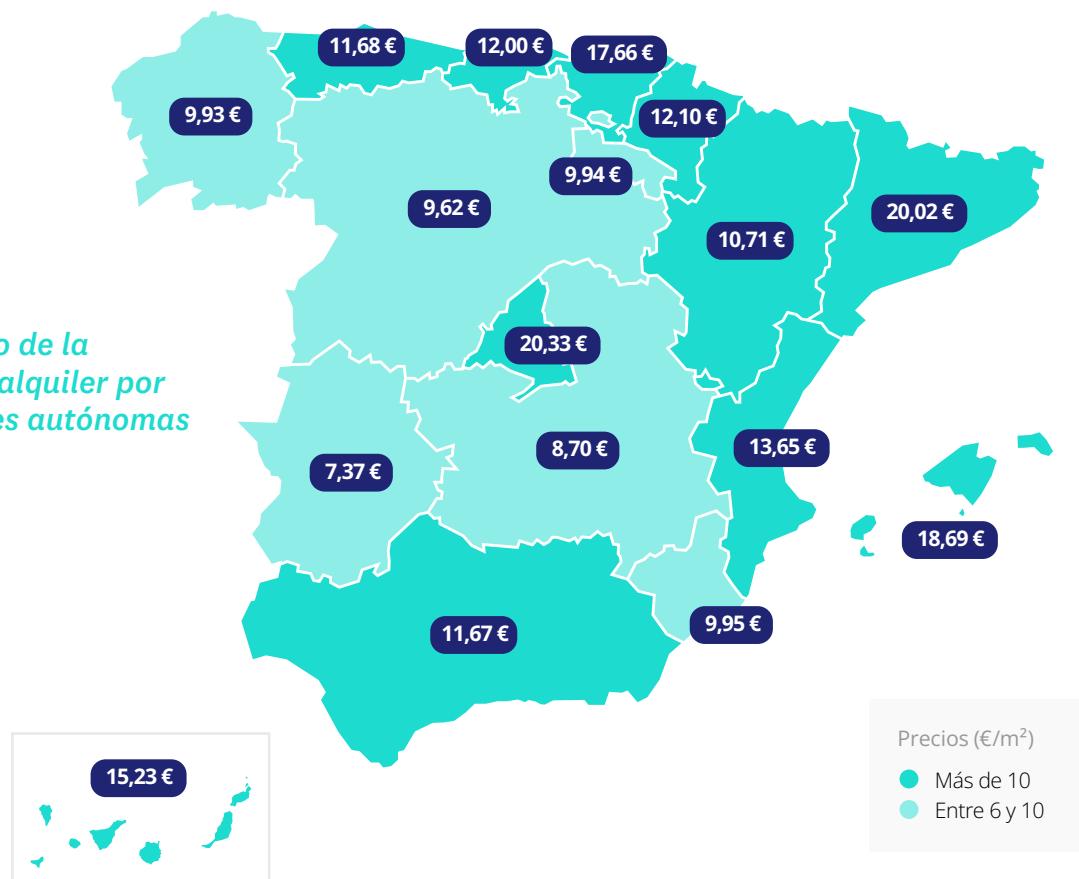
En general, los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en la mayoría de ellas. En 2025, Madrid continúa en primer lugar con el precio de 20,33 euros/m² al mes, mientras que Cataluña con 20,02 euros/m² al mes, ocupa el segundo lugar del ranking, seguida de Baleares con 18,69 euros/m² al mes.

En cuanto a la media nacional (14,21 euros/m² al mes), son cinco las que superan dicha media (*las mismas que en 2024*): Madrid lo hace en un 43%, Cataluña lo hace en un 41%, Baleares lo hace en un 32%, País Vasco lo hace en un 24% y Canarias lo hace en un 7%. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2025 es de 14,21 euros/m² al mes.

Mapa 2.

Precio medio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas

(diciembre 2025)



En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel nacional, el precio de la vivienda en alquiler ha alcanzado su valor máximo en 2025 en siete ocasiones, en concreto, lo hizo en enero, febrero, marzo, mayo, junio, hasta alcanzar los 14,38 euros por metro cuadrado.

En cuanto a las comunidades autónomas, cinco superaron sus precios máximos en diciembre de 2025 (*País Vasco, Canarias, Asturias, Andalucía y Castilla-La Mancha*) y a lo largo del año, en 17 comunidades autónomas el precio de la vivienda en alquiler llegó a máximos valores: Andalucía (6 veces), Aragón (3), Asturias (6), Baleares (2), Canarias (6), Cantabria (2), Castilla y León (5), Castilla-La Mancha (10), Cataluña (7), Comunitat Valenciana (6), España (8), Extremadura (8), Galicia

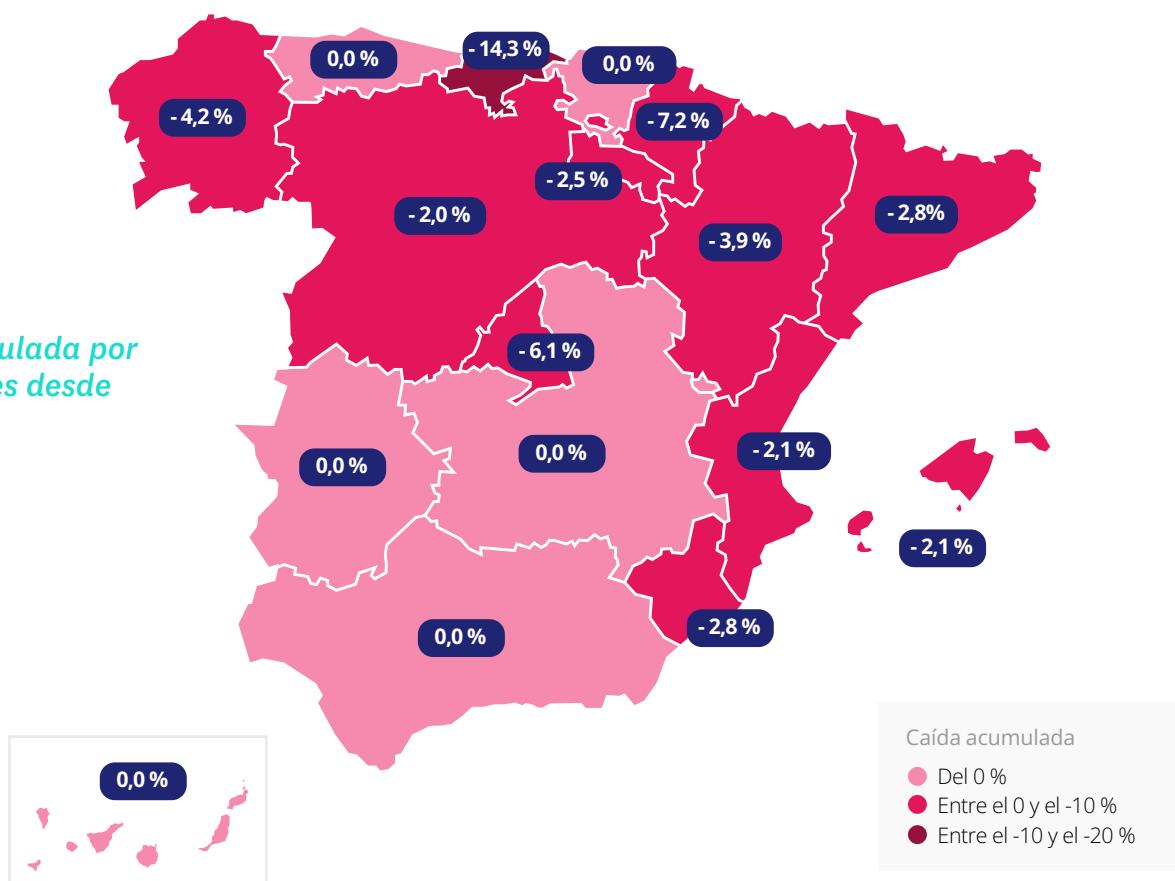
(5), La Rioja (2), Madrid (7), Navarra (1), País Vasco (6) y Región de Murcia (5).

Los descensos acumulados corresponden a las siguientes comunidades: Cantabria (-14,3%), Navarra (-7,2%), Madrid (-6,1%), Galicia (-4,2%), Aragón (-3,9%), Región de Murcia (-2,8%), Cataluña (-2,8%), La Rioja (-2,5%), Baleares (-2,1%), Comunitat Valenciana (-2,1%) y Castilla y León (-2,0%).

Por otro lado, las siete comunidades autónomas con su máximo valor en diciembre son País Vasco con 17,66 €/m² al mes, Canarias con 15,23 €/m² al mes, Asturias con 11,68 €/m² al mes, Andalucía con 11,67 €/m² al mes, Castilla-La Mancha con 8,70 €/m² al mes y Extremadura con 7,37 €/m² al mes.

Mapa 3.
Caída acumulada por comunidades desde máximos

(diciembre 2024)



C. Precio de la vivienda en alquiler por provincias

Variación anual

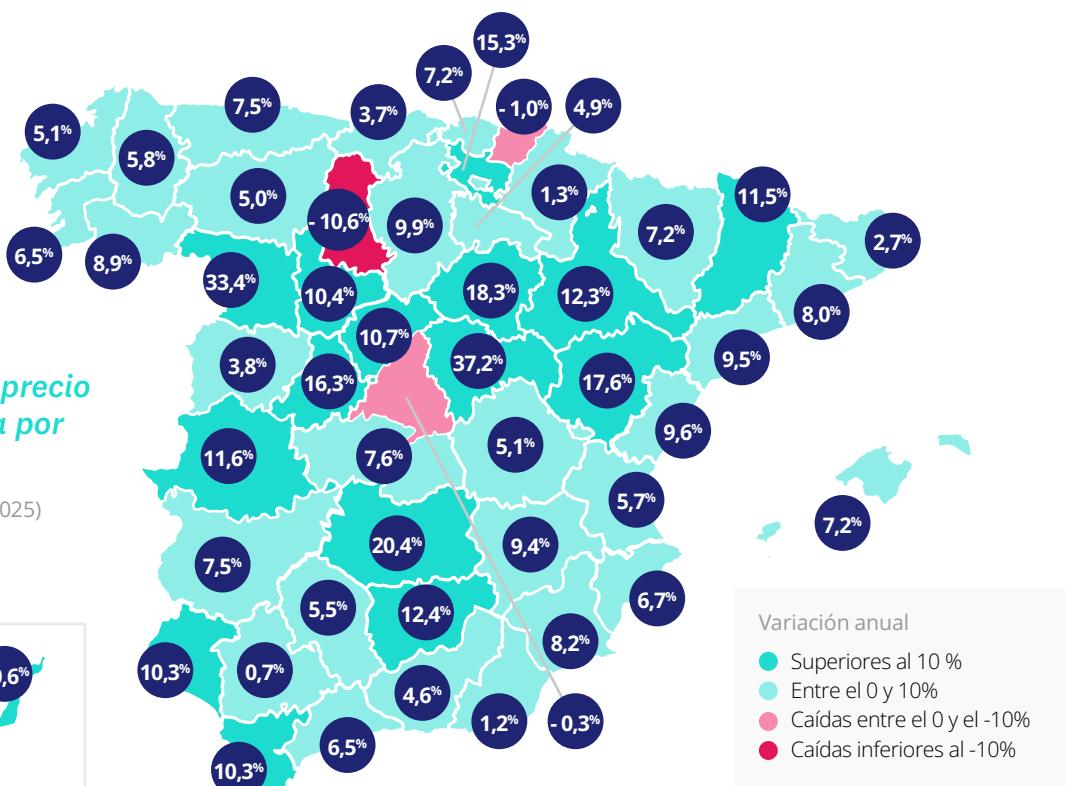
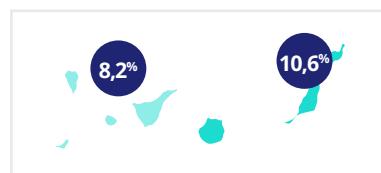
Este apartado recoge la evolución del precio de la vivienda en alquiler mediante la desagregación de la información estadística recogida por provincias. Al igual que en los apartados descritos anteriormente, se comparará la situación a cierre de 2025 con la reflejada en informes anuales de años anteriores.

A cierre de 2025 el precio anual se incrementaba en 47 de las 50 provincias estudiadas. Hasta ahora, la tendencia observada en las provincias españolas en los últimos diez informes anuales es el incremento del precio en la gran mayoría de éstas.

Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve que 16 de ellas tienen incrementos anuales de dos dígitos, y en concreto, siete están por encima del 15%: Guadalajara (37,2%), Zamora (33,4%), Ciudad Real (20,4%), Soria (18,3%), Teruel (17,6%), Ávila (16,3%) y Araba - Álava (15,3%). Por otro lado, tres provincias experimentan descensos anuales: Palencia (-10,6%), Gipuzkoa (-1,0%) y Madrid (-0,3%).

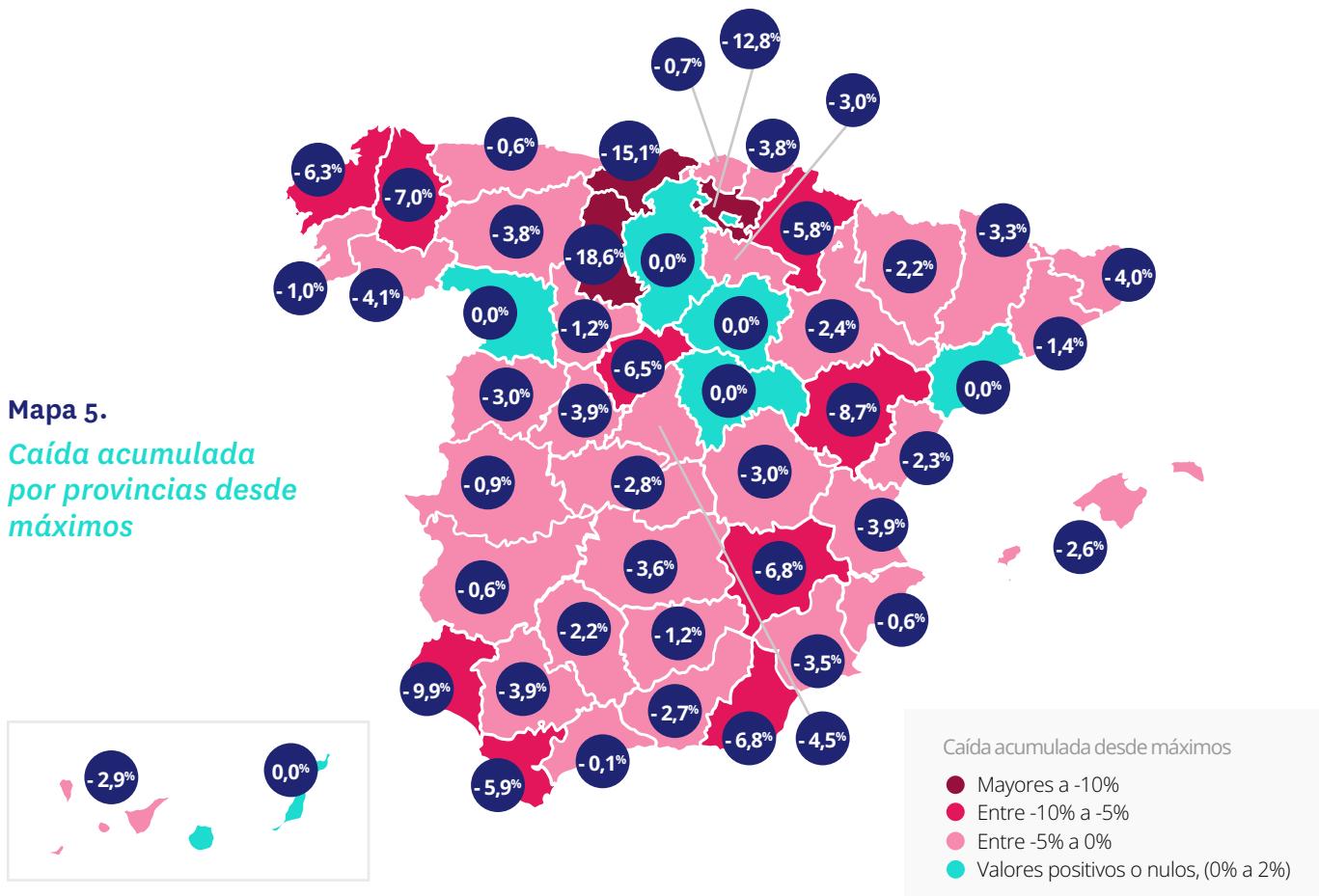
Mapa 4.
Variación anual del precio medio de la vivienda por provincias

(diciembre 2024 - diciembre 2025)



En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, once de ellas han alcanzado su precio máximo en diciembre 2025. Por otro lado, en la provincia de Ciudad Real el precio del alquiler ha alcanzado máximos a lo largo del año 2025 en diez ocasiones. Le siguen, Alicante y Cáceres (9 veces cada una), Madrid y Valladolid (8 veces cada una), Asturias (7), Barcelona, Bizkaia, Guadalajara, Lleida, Lugo (6 veces cada una), Albacete, Castellón, Córdoba, Las

Palmas, Murcia, Pontevedra, Toledo y Valencia (5 veces cada una), Almería, Badajoz, Burgos, Granada, Jaén, León, Málaga, Sevilla, Zamora y Zaragoza (4 veces cada una), A Coruña, Ávila, Cádiz, Huesca, Salamanca y Santa Cruz de Tenerife Soria (3 veces cada una), Gipuzkoa, Illes Balears, La Rioja, Ourense, Palencia, Segovia, Tarragona y Teruel (2 veces cada una), Araba - Álava, Cantabria, Cuenca, Girona y Navarra (1 veces cada una).



Precio de la vivienda en alquiler por metro cuadrado

En 2025, las provincias de Barcelona y Madrid se posicionan como las más caras de España con 21,90 euros/m² al mes y 20,66 euros/m² al mes, respectivamente. Le siguen Gipuzkoa con 19,02, Illes Balears con 18,60 y Bizkaia con 17,30.

En cuanto a los precios, siete provincias españolas superan los 15 euros/m² al mes. Se trata, entre otras, Barcelona con 21,90 euros/m² al mes, Madrid con 20,66 euros/m² al mes, Gipuzkoa con 19,02 euros/m² al mes, Illes Balears con 18,60 euros/m² al mes, Bizkaia con 17,30 euros/m² al mes, Málaga con 15,98 euros/m² al mes y Las Palmas con 15,80 euros/m² al mes.

En cuanto a los precios máximos por provincias, once de ellas han superado sus precios máximos del alquiler en diciembre de 2025. Las provincias que superaron el valor máximo son Gipuzkoa con 19,02 euros/m² al mes, Bizkaia con 17,30 euros/m² al mes, Santa Cruz de Tenerife con 14,58 euros/m² al mes, Alicante con 12,81 euros/m² al mes, Asturias con 11,61 euros/m² al mes, Lleida con 9,50 euros/m² al mes, Toledo con 9,24 euros/m² al mes, Cuenca con 7,64 euros/m² al mes, Cáceres con 7,53 euros/m² al mes, Ciudad Real con 7,43 euros/m² al mes y Teruel con 7,35 euros/m² al mes.



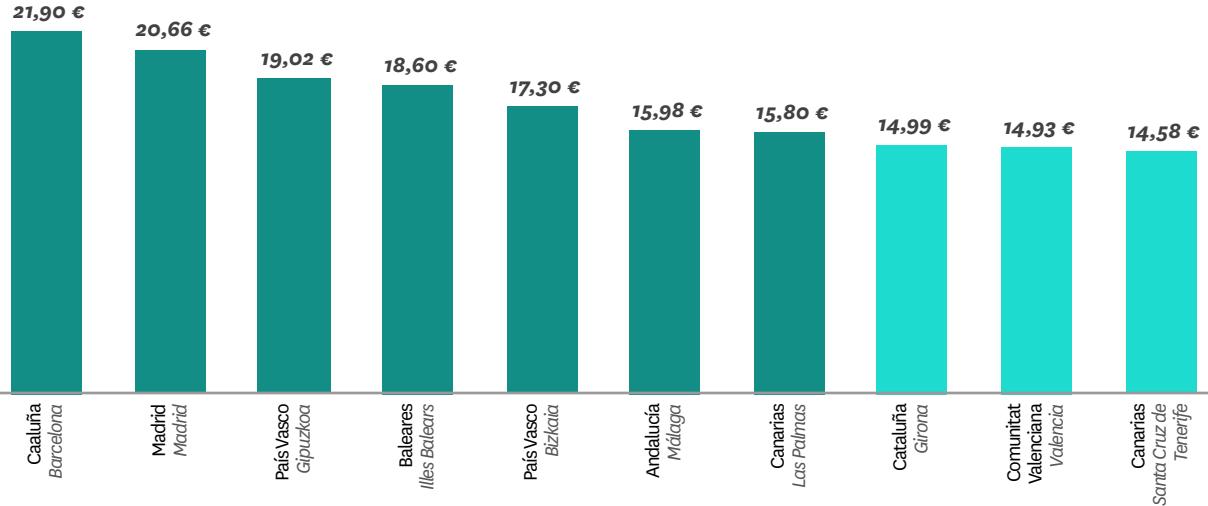
Gráfico 4.

Las diez provincias con mayor precio

(diciembre 2025)

Precios (€/m²)

- Más de 15
- Entre 10 y 15



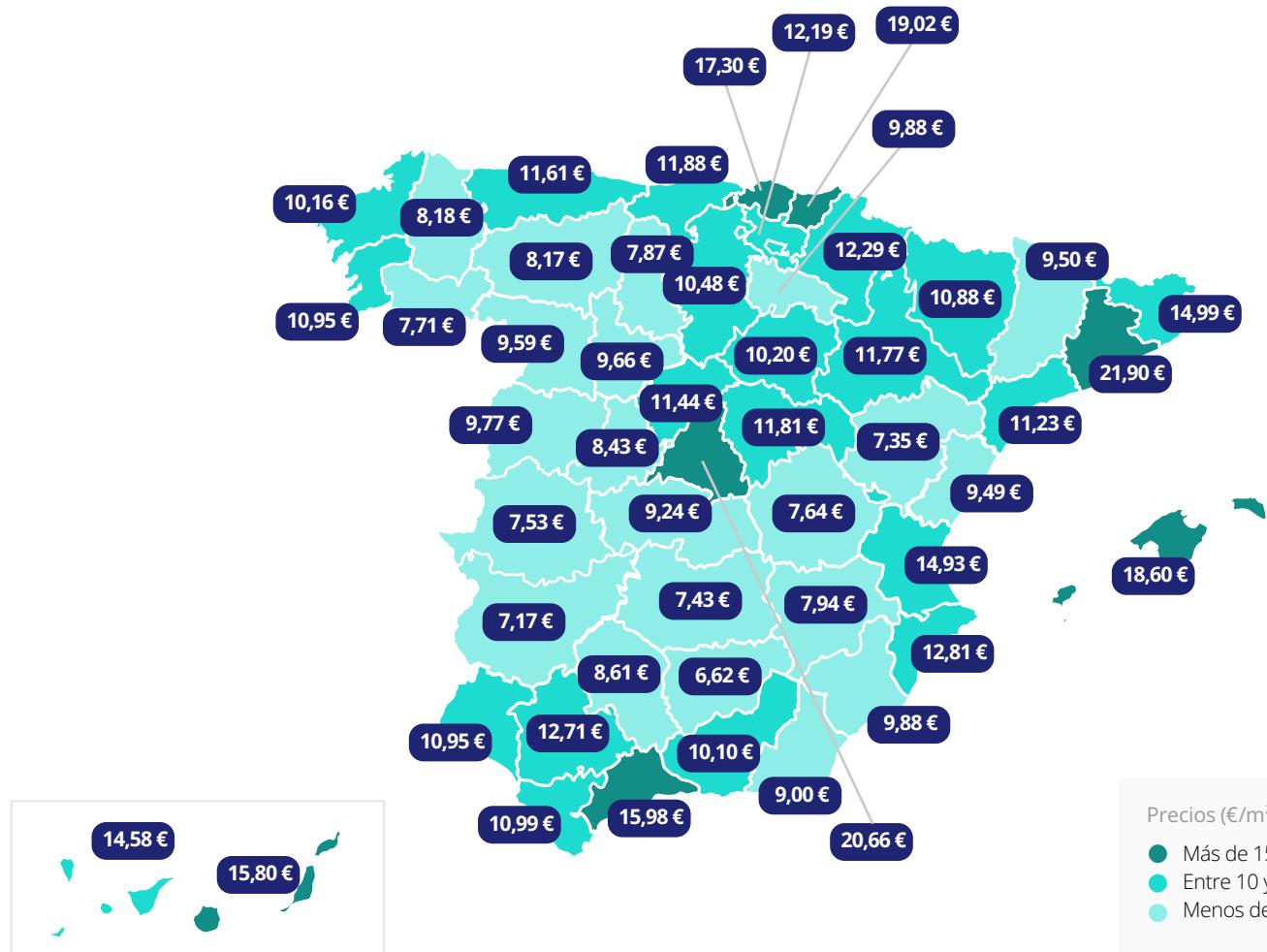
Mapa 6.

Precio medio de la vivienda en alquiler por provincias

(diciembre 2025)

Precios (€/m²)

- 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 expondrá primero la situación de los precios de la vivienda en alquiler a nivel municipal para los 208 municipios estudiados clasificados por provincias y por comunidades autónomas.

Variación anual (*Todos los municipios*)

En términos de variación anual de los municipios estudiados (194 con datos de variación anual), en 170 se incrementa el precio de la vivienda en alquiler y en 24 desciende el precio respecto al año anterior.

Son 25 los municipios que suben el precio por encima del 20%. El municipio que más incremento presenta a cierre de 2025 es Guadalajara capital (71,3%), seguida de Parla (42,6%), Vilanova i la Geltrú (38,7%), Las Gabias (33,1%), Paterna (32,2%), Moncofa (31,3%), Torrejón de Ardoz (30,0%), Sant Joan d'Alacant (29,2%), San Pedro del Pinatar (27,5%) y Mataró (26,5%).

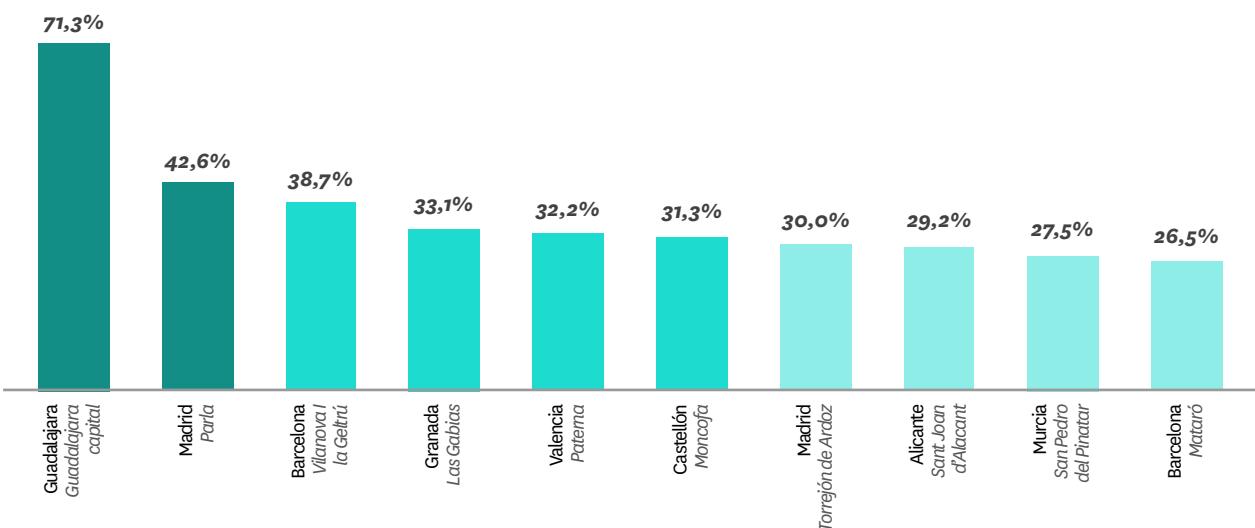
En cuanto a las caídas, destaca la variación del municipio de Águilas (-23,1%), seguida de Getafe (-18,5%), Tortosa (-18,1%), Sanlúcar de Barrameda (-13,0%), Mazzarrón (-11,6%), La Antilla (-6,9%), Santa Eulària des Riu (-6,9%), Laredo (-6,7%), Alcobendas (-6,6%) y El Ejido (-6,6%).



Gráfico 5.
Los diez municipios con mayor variación anual de precios

(diciembre 2025)

Variación anual
● Más del 40 %
● Entre el 30 y el 40 %
● Entre el 20 y el 30 %



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 segundo año consecutivo se coloca en el primer puesto del ranking, seguida de Eivissa, dejando en el tercer lugar a Barcelona capital.

Diez municipios 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 25,53 euros/m² al mes; un 80% por encima de la media nacional (14,21 euros/m² al mes). Le siguen Eivissa con 23,34 euros/m² al mes y Barcelona Capital con 23,30 euros/m² al mes.

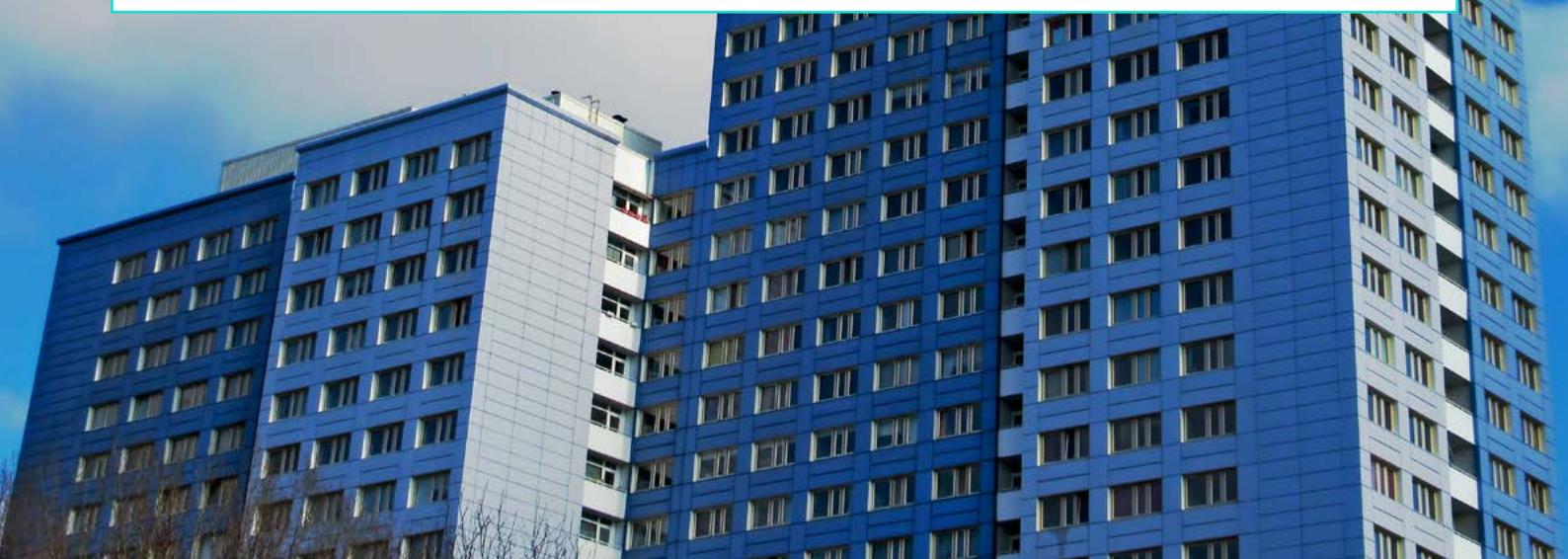
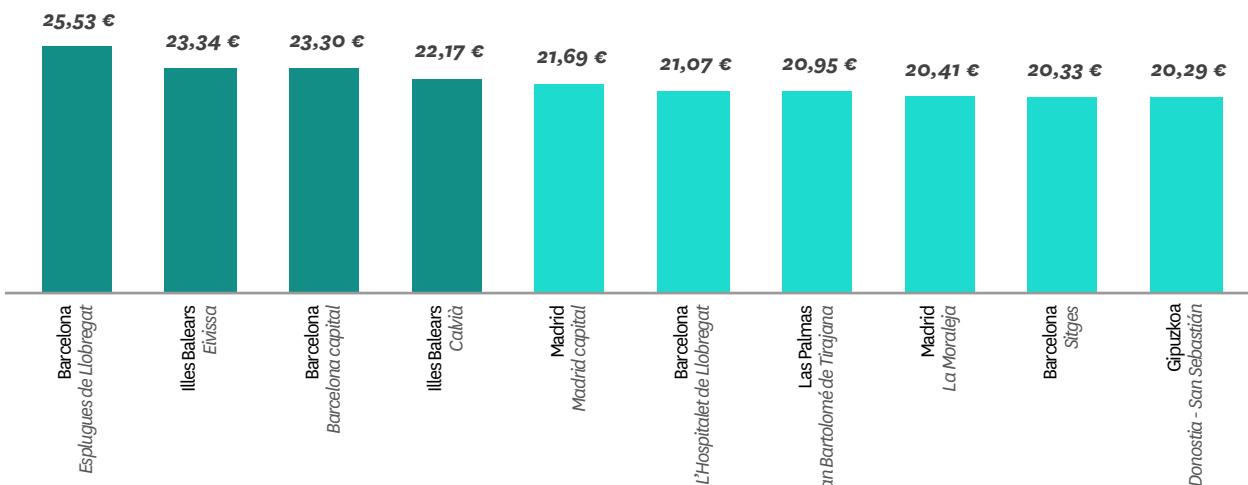
En el otro extremo, Villarrobledo es el municipio más barato de España para alquilar (4,33 euros/m² al mes), seguido de Baeza (5,21 euros/m² al mes) y Almendralejo (6,41 euros/m² al mes).

Entre los 30 municipios con los precios más altos, la distribución por comunidades se distribuye en: diez municipios de Cataluña, cinco de Madrid y Andalucía; cuatro de Baleares, tres de Canarias, dos de País Vasco y uno de Comunitat Valenciana.



Gráfico 6.
Los diez municipios con el precio más elevado

(diciembre 2025)



Los municipios de Madrid y Barcelona

Un apartado destacado merecen los municipios de Madrid y Barcelona, que durante 2025 han sido protagonistas de incrementos en el precio de la vivienda en alquiler en los doce meses de este año.

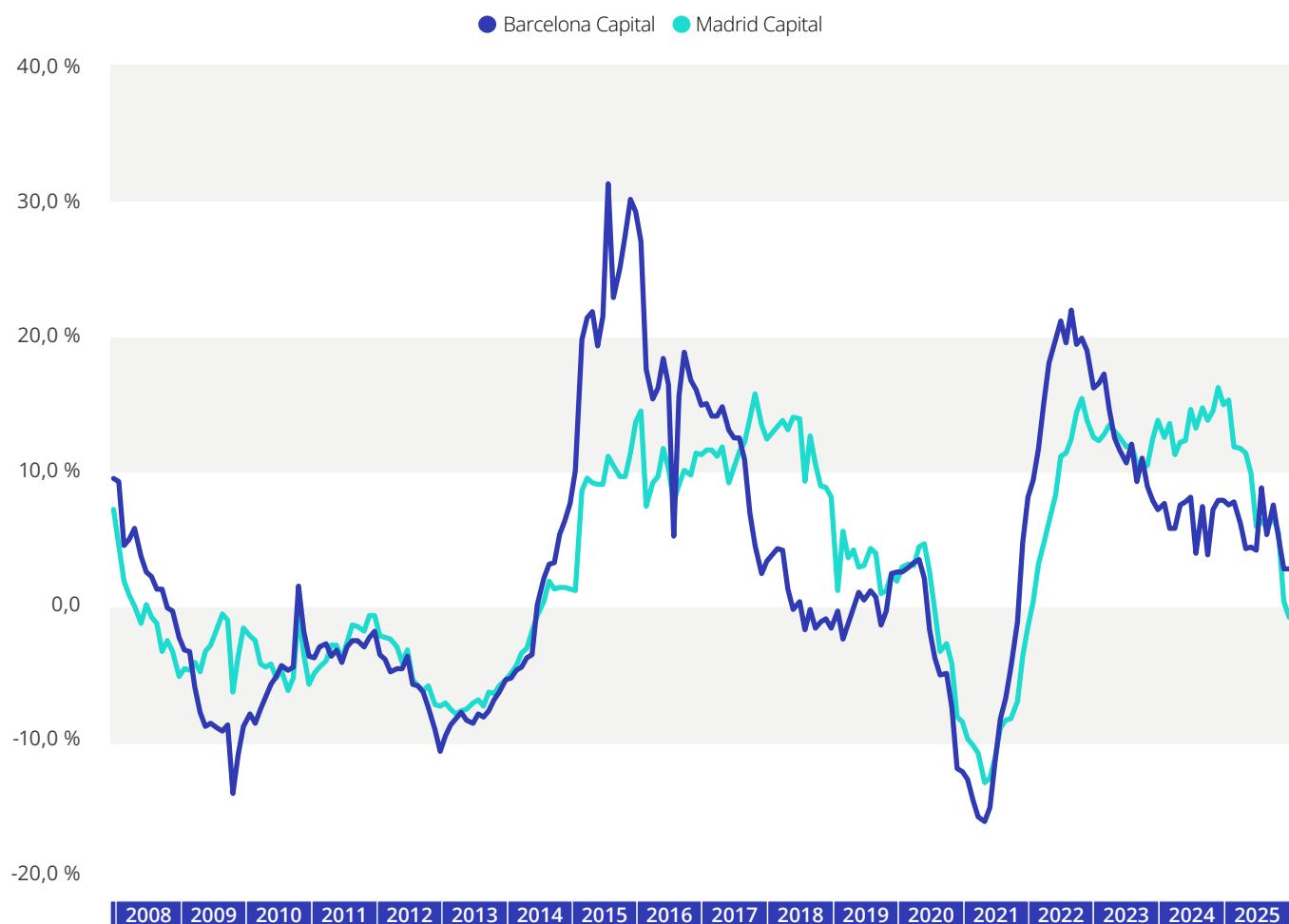
Así, la ciudad de Madrid cierra 2025 con una caída anual del -0,6%. Desde enero, en apenas doce meses, las tasas interanuales han evolucionado desde el 15,3% de enero hasta el -0,6% de diciembre.

En la ciudad de Barcelona, la variación anual es de 2,9%, el valor más bajo detectado en el año 2025. Desde enero, en apenas doce meses, las subidas en Barcelona no han cesado y han ido del 7,6% hasta el 2,9% de diciembre.



Gráfico 7.

Evolución de la variación interanual de las ciudades de Madrid y Barcelona



Respecto al precio, Barcelona capital se posiciona como el tercer municipio más caro para alquilar en España, con un precio de 23,30 euros/m² al mes, un 64% superior al precio nacional (14,21 euros/m² al mes en diciembre de 2025).

En el caso de Madrid, es el quinto municipio más caro para alquilar en España con un precio de 21,69 euros/m²

al mes, un 53% superior al precio nacional (14,21 euros/m² al mes en diciembre de 2025).

En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, Barcelona y Madrid han superado su máximo precio del alquiler en 5 y 6 ocasiones respectivamente, 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 Madrid se han analizado 21 distritos y en Barcelona 10.

Madrid capital

En Madrid capital, en diciembre de 2025, son 21 los distritos estudiados. Todos ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 14,21 euros/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito Barrio de Salamanca, que es superior a la media nacional en un 69% al situar el precio en 24,02 euros/m² al mes.

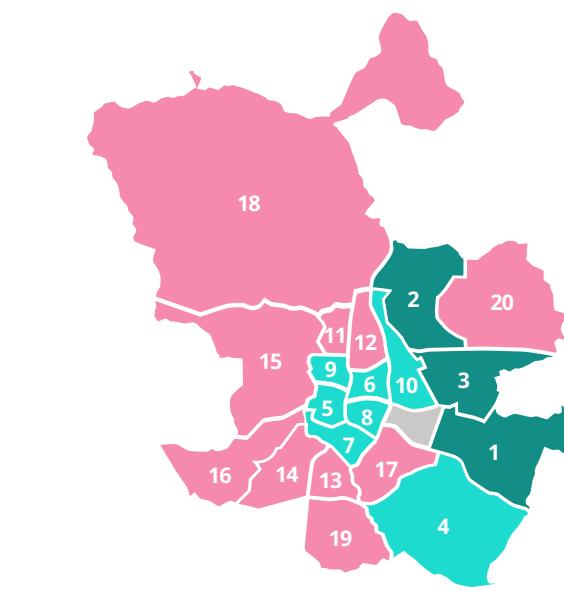
En lo referente a la variación anual del precio de la vivienda en alquiler, al concluir el año 2025 se puede

observar que los mayores incrementos se registran en Vicálvaro (9,2%), Hortaleza (8,0%), San Blas (5,9%), Villa de Vallecas (2,5%), Centro (2,2%), Barrio de Salamanca (1,3%), Arganzuela (1,2%), Retiro (0,7%) y Chamberí (0,7%). Por otro lado, el precio desciende en diez distritos: Barajas (-13,7%), Villaverde (-8,4%), Fuencarral - El Pardo (-5,4%), Puente de Vallecas (-5,2%), Latina (-5,0%), Moncloa - Aravaca (-1,8%), Carabanchel (-1,8%), Usera (-1,3%), Chamartín (-0,7%) y Tetuán (-0,1%).

Mapa 7.
Variación anual del precio medio de la vivienda en Madrid

(diciembre 2024 - diciembre 2025)

1. Vicálvaro	9,2 %
2. Hortaleza	8,0 %
3. San Blas	5,9 %
4. Villa de Vallecas	2,5 %
5. Centro	2,2 %
6. Barrio de Salamanca	1,3 %
7. Arganzuela	1,2 %
8. Retiro	0,7 %
9. Chamberí	0,7 %
10. Ciudad Lineal	0,0 %
11. Tetuán	-0,1 %
12. Chamartín	-0,7 %
13. Usera	-1,3 %
14. Carabanchel	-1,8 %
15. Moncloa - Aravaca	-1,8 %
16. Latina	-5,0 %
17. Puente de Vallecas	-5,2 %
18. Fuencarral - El Pardo	-5,4 %
19. Villaverde	-8,4 %
20. Barajas	-13,7 %



Variación anual

- Más del 5%
- Entre 0 y 5%
- Menos del 0%

En cuanto a los precios, el distrito de Barrio de Salamanca es el más caro para alquilar una vivienda en Madrid con 24,02 euros/m² al mes. Le siguen, el distrito de Centro con 23,96 euros/m² al mes, Chamberí con 23,89 euros/m² al mes, Arganzuela con 22,60 euros/m² al mes, Chamartín con 22,30 euros/m² al mes, Tetuán con 22,11 euros/m² al mes, Retiro con 21,82 euros/m² al mes, Hortaleza con 20,95 euros/m² al mes y Moncloa - Aravaca con 20,92 euros/m² al mes.

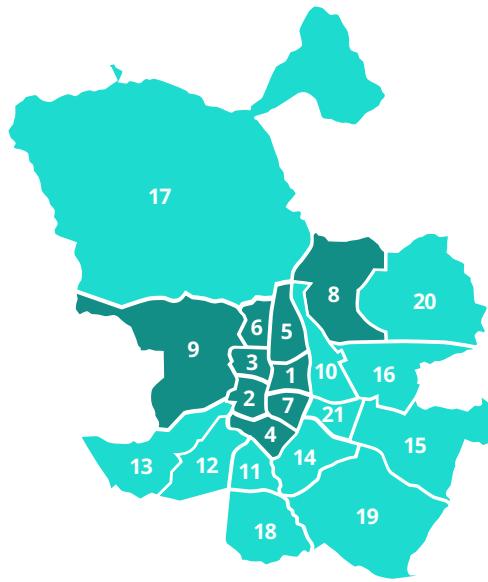
En el otro extremo, los cuatro distritos más económicos por metro cuadrado son el distrito de Moratalaz con 15,87 euros/m² al mes, Barajas con 17,16 euros/m² al mes, Villa de Vallecas con 17,34 euros/m² al mes y Villaverde con 17,94 euros/m² al mes.

Mapa 8.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(diciembre 2025)

1. Barrio de Salamanca	24,02 €
2. Centro	23,96 €
3. Chamberí	23,89 €
4. Arganzuela	22,60 €
5. Chamartín	22,30 €
6. Tetuán	22,11 €
7. Retiro	21,82 €
8. Hortaleza	20,95 €
9. Moncloa - Aravaca	20,92 €
10. Ciudad Lineal	19,89 €
11. Usera	18,78 €
12. Carabanchel	18,78 €
13. Latina	18,77 €
14. Puente de Vallecas	18,73 €
15. Vicálvaro	18,66 €
16. San Blas	18,32 €
17. Fuencarral - El Pardo	18,26 €
18. Villaverde	17,94 €
19. Villa de Vallecas	17,34 €
20. Barajas	17,16 €
21. Moratalaz	15,87 €



Precios (€/m²)

- Más de 20
- Entre 10 y 20



Barcelona Capital

En Barcelona capital, en diciembre de 2025, 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 14,21 euros/m² al mes. La mayor diferencia entre este precio medio y el más caro en Barcelona se produce en el distrito de Eixample, que es superior a la media nacional en un 69%, al situar el precio en los 24,02 euros/m² al mes.

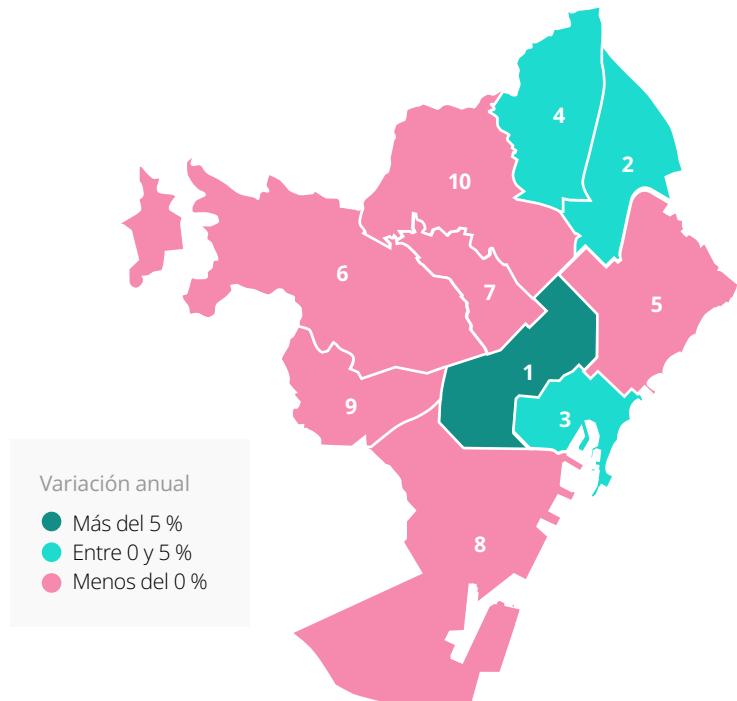
En lo referente a la variación anual del precio, se puede observar al finalizar el año que en Barcelona el precio sube en seis de los diez distritos analizados. El distrito en el que el precio del alquiler más incrementa es Eixample (6,3%), Sant Andreu (4,5%), Ciutat Vella (4,2%), Nou Barris (2,8%), Sant Martí (2,0%) y Sarrià - Sant Gervasi (1,8%). Por otro lado, se detectan descensos en distritos como Horta - Guinardó (-3,4%), Les Corts (-2,7%), Sants - Montjuïc (-1,3%) y Gràcia (-0,1%).

Mapa 9.

Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

(diciembre 2023 - diciembre 2024)

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



En cuanto a los precios, el distrito de Eixample encabeza la lista de los más caros de Barcelona capital con un precio de 24,04 euros/m² al mes, un 69% superior al precio nacional (14,21 euros/m² al mes en diciembre de 2025). Le siguen Sant Martí con 23,90 euros/m² al mes y Ciutat Vella con 23,78 euros/m² al mes.

En el otro extremo, Nou Barris es el distrito más económico con 20,52 euros/m² al mes, seguido de Horta

- Guinardó con 20,93 euros/m² al mes y Les Corts con 21,16 euros/m² al mes.

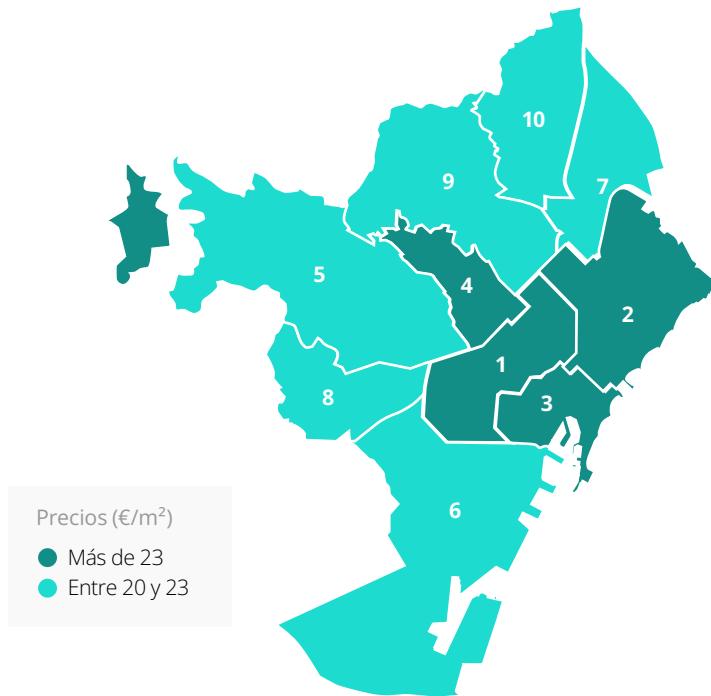
En cuanto al precio máximo registrado, solo el distrito de Sant Martí alcanza precios máximos en diciembre de 2025. Por otro lado, a lo largo de 2025 el distrito de Eixample alcanzó su precio máximo del alquiler en ocho ocasiones, empezando el año con un precio de 22,96 euros/m² al mes y terminándolo con 24,04 euros/m² al mes.

Mapa 10.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

(diciembre 2024)

1. Eixample	24,04 €
2. Sant Martí	23,90 €
3. Ciutat Vella	23,78 €
4. Gràcia	23,54 €
5. Sarrià - Sant Gervasi	22,47 €
6. Sants - Montjuïc	22,26 €
7. Sant Andreu	21,34 €
8. Les Corts	21,16 €
9. Horta - Guinardó	20,93 €
10. Nou Barris	20,52 €



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 68 barrios y en Barcelona 29.



Madrid capital

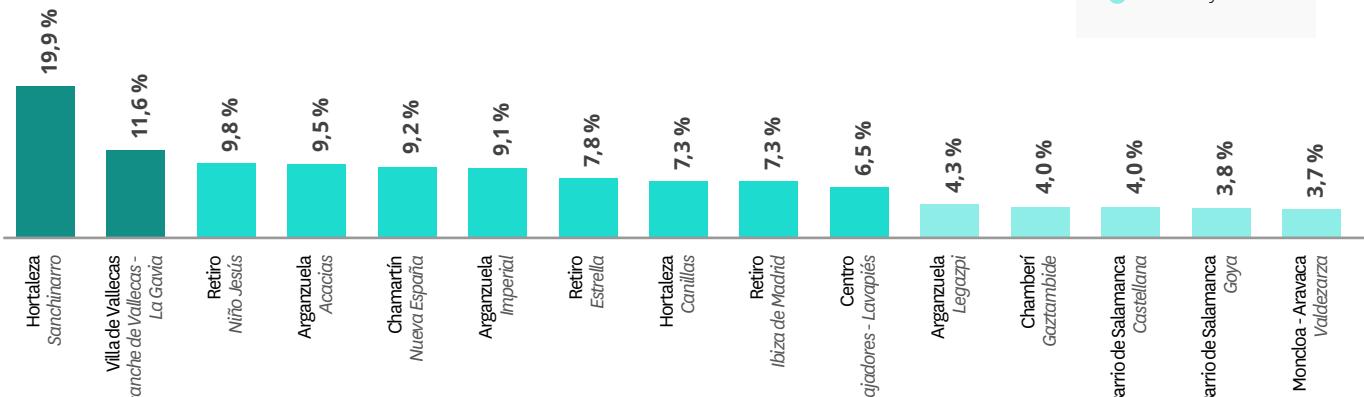
En Madrid capital en diciembre de 2025 son 68 los barrios estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa y todos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 14,21 euros/m² al mes. La diferencia entre el precio medio de España y el más caro en la capital se produce en el barrio de Tránsito que es superior a la media nacional en un 79%, al situar el precio medio en 25,40 euros/m² al mes.

A cierre de 2025, el precio sube en el 54% de los barrios con variación anual de la capital. Así, los incrementos anuales más significativos se producen en el distrito de Sanchinarro (19,9%), Ensanche de Vallecas - La Gavia (11,6%), Niño Jesús (9,8%), Acacias (9,5%), Nueva España (9,2%) e Imperial (9,1%).

Gráfico 8.

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

(diciembre 2024 - diciembre 2025)



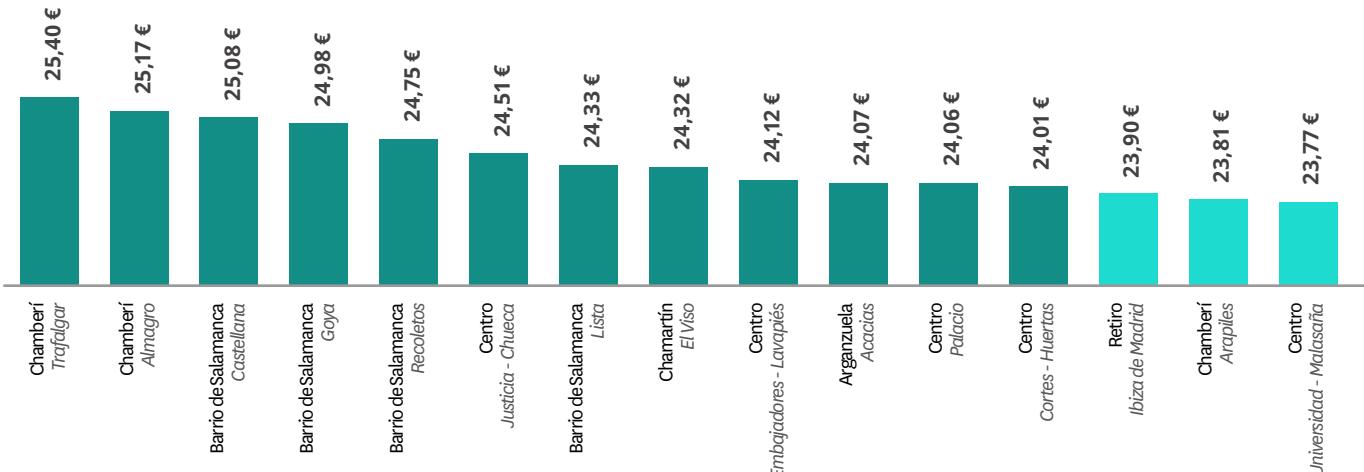
En cuanto a los precios, el barrio de Trafalgar (*distrito de Chamberí*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para alquilar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 25,40 euros/m² al mes. Le sigue como segundo más caro el barrio de Almagro

(*distrito Chamberí*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2025 en 25,17 euros/m² al mes. En el otro extremo, el barrio de Aluche, del distrito de Latina es el barrio más económico en el análisis de esta muestra, con un precio medio de la vivienda de 17,33 euros/m² al mes.

Gráfico 9.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Madrid

(diciembre 2025)





Barcelona capital

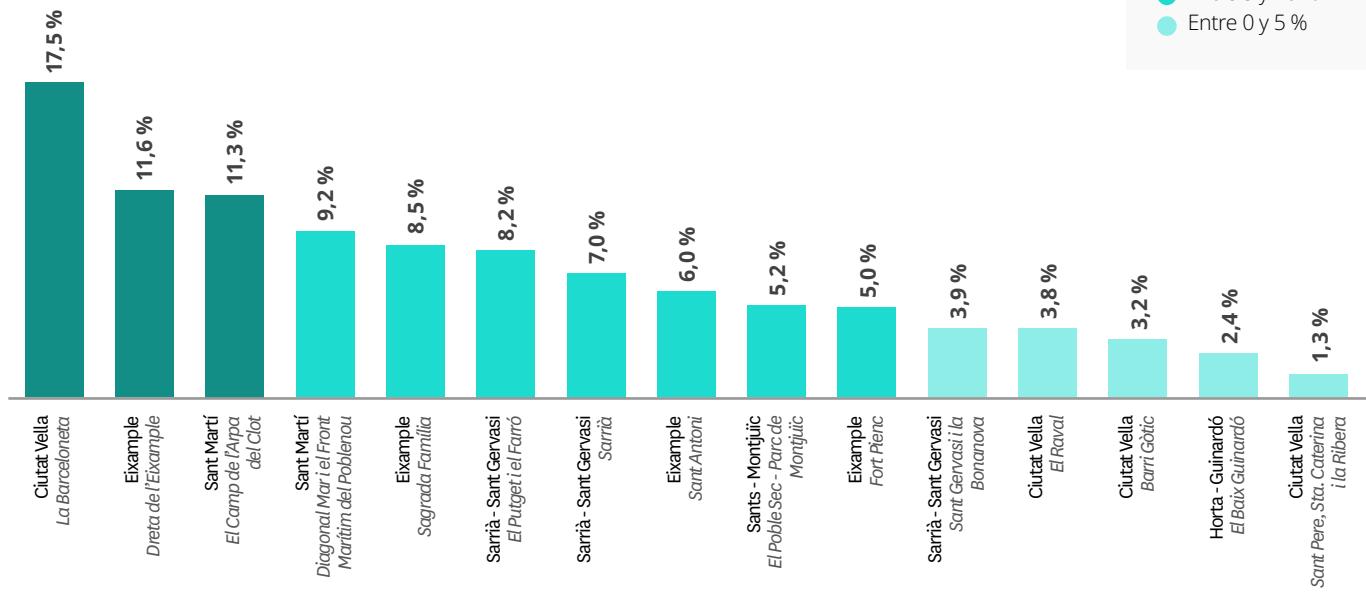
En Barcelona capital, en diciembre de 2025, son 29 los barrios estudiados en el Índice Inmobiliario Fotocasa. Todos los barrios superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 14,21 euros/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la ciudad condal se produce en el barrio de La Barceloneta, en el distrito de Ciutat Vella, que es superior a la media nacional en un 80%, al situar el precio medio en 25,62 euros/m².

A cierre de 2025, el precio sube en el 77% de los barrios con variación anual. Así, el incremento anual más significativo se produce en el barrio La Barceloneta (17,5%), seguida de Dreta de l'Eixample (11,6%), El Camp de l'Arpa del Clot (11,3%), Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (9,2%), Sagrada Família (8,5%) y El Putget i el Farró (8,2%). Por otro lado, los seis barrios con descenso anual son El Guinardó (-14,2%), El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova (-5,9%), El Poblenou (-4,5%), Sants (-3,0%), Hostafrancs (-1,2%) y Sant Gervasi- Galvany (-0,4%).

Gráfico 10.

Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona

(diciembre 2024 – diciembre 2025)



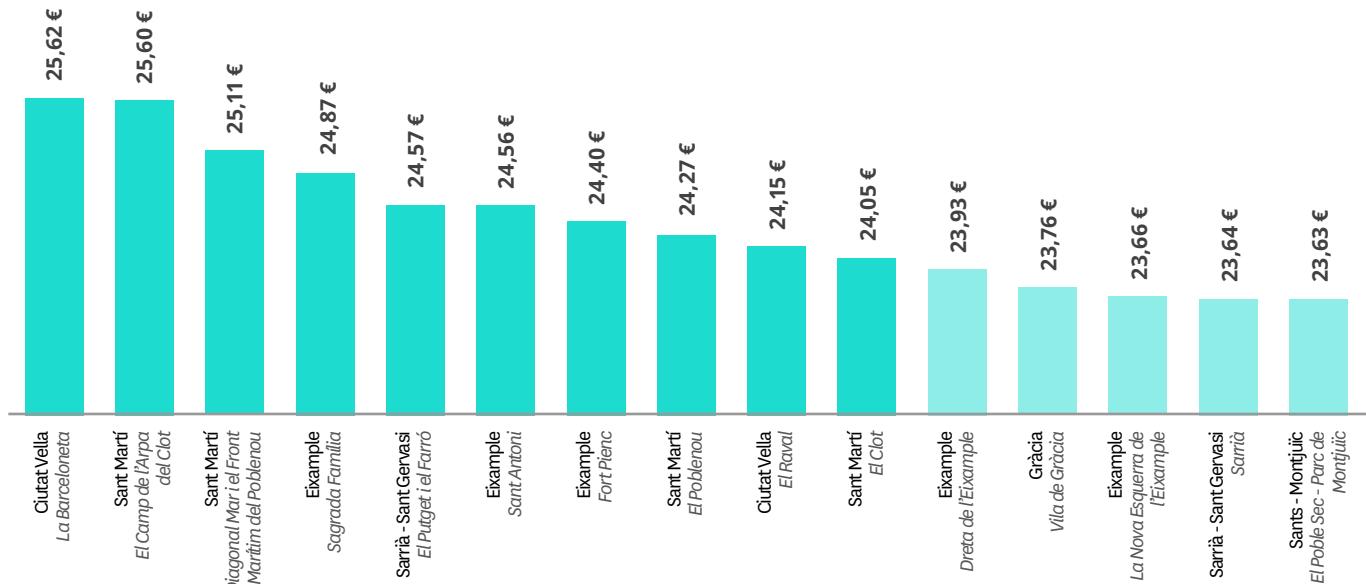
En cuanto a los precios, el barrio de La Barceloneta (*distrito de Ciutat Vella*) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para comprar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 25,62 euros/m² al mes. Le sigue como segundo más caro el barrio de El Camp de

l'Arpa del Clot (*distrito de Sant Martí*), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2025 en 25,60 euros/m² al mes. En el otro extremo, El Guinardó (*distrito de Horta - Guinardó*) es el barrio más económico de este análisis, con un valor medio de la vivienda de 19,50 euros/m² al mes.

Gráfico 11.

Precio medio de la vivienda en alquiler en Barcelona

(diciembre 2024)





Anaïs López García

✉️ anais.lopez@addevinta.com
☎️ 620 66 29 26

[InformeFotocasa](#)
🐦 [@fotocasa](#)
ƒ [Facebook.com/fotocasa](#)
🌐 <https://research.fotocasa.es/>