

INFORME “LA VIVIENDA EN ALQUILER EN ESPAÑA EN 2025”

Cataluña, Baleares y Madrid concentran los municipios con los alquileres más altos de España a cierre de 2025

- Esplugues de Llobregat, Eivissa y Barcelona capital lideran el ranking de los municipios con el alquiler más caro del país
- Barcelona, Madrid y Gipuzkoa encabezan la lista de las provincias con los precios del alquiler más elevados
- El precio del alquiler en España sube un 7% en 2025 y se mantiene por encima de los 14 euros por metro cuadrado al mes

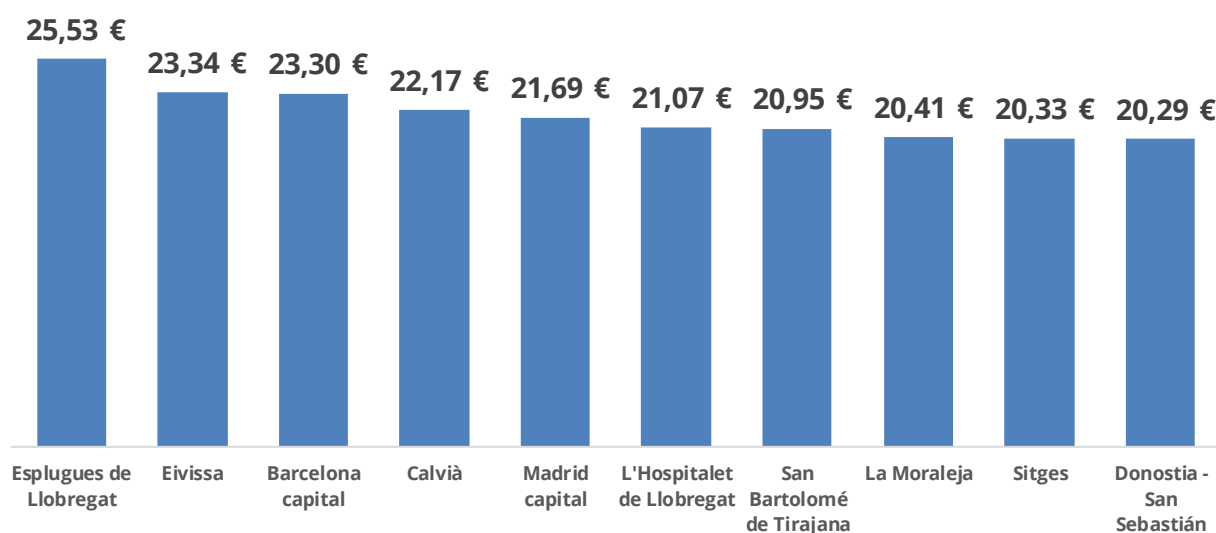
Madrid, 23 de enero de 2026

El mercado de la vivienda de alquiler en España ha cerrado el año 2025 con un escenario marcado por precios muy elevados, y con las rentas más altas concentradas en territorios con una fuerte presión de la demanda, especialmente en Cataluña, la Comunidad de Madrid, Baleares, el País Vasco y Canarias. En el análisis municipal, Cataluña vuelve a situarse como uno de los principales focos de precios elevados. La provincia de Barcelona concentra hasta cuatro de los diez municipios con el alquiler más caro de España. Esplugues de Llobregat encabeza el ranking nacional con un precio medio de 25,53 euros por metro cuadrado al mes, convirtiéndose en el municipio más caro para vivir de alquiler a cierre de 2025. **Estas son algunas de las conclusiones que se extraen de los datos del “[La vivienda en alquiler en España en el año 2025](#)”, elaborado a partir del Índice Inmobiliario [Fotocasa](#).**

“El encarecimiento del alquiler se concentra especialmente en aquellas zonas con mayor presión demográfica y económica, donde la creación de nuevo parque residencial no está siendo capaz de absorber la demanda existente. Esta falta de oferta estructural provoca que los precios se tensionen de forma persistente, incluso en momentos de menor crecimiento económico. Aunque el ritmo de

crecimiento se ha moderado en algunos territorios, los precios se mantienen en niveles máximos, lo que evidencia que el ajuste no está viniendo por una relajación real del mercado, sino por los límites económicos de los hogares para asumir rentas cada vez más elevada”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

Los diez municipios con el precio más elevado



También en Cataluña, **Barcelona capital registra un precio de 23,30 euros por metro cuadrado**, mientras que L'Hospitalet de Llobregat alcanza los 21,07 euros. Sitges, también en la provincia de Barcelona, se sitúa entre los diez primeros con un precio medio de 20,33 euros por metro cuadrado, reflejando la elevada tensión del mercado en el entorno metropolitano y costero de la comunidad catalana.

Municipios de Baleares y Madrid, entre los más caros

Por su lado, Baleares consolida igualmente su posición entre los territorios con los alquileres más altos del país. **Eivissa se sitúa como el segundo municipio más caro de España, con un precio de 23,34 euros por metro cuadrado** al mes, mientras que Calvià alcanza los 22,17 euros. Ambos municipios reflejan el peso de la demanda en zonas con una intensa actividad turística y una oferta residencial muy limitada.

La Comunidad de Madrid mantiene una presencia destacada en el ranking de municipios con los precios más elevados. **Madrid capital registra un precio medio de 21,69 euros por metro cuadrado**, situándose entre los cinco municipios más caros de España. A su vez, La Moraleja alcanza los 20,41 euros por metro cuadrado, confirmando la elevada presión del mercado del alquiler en determinadas áreas del entorno madrileño.

Fuera de estos grandes núcleos, también destacan municipios de otros territorios con mercados muy tensionados. **La ciudad de San Sebastián, en la provincia de Gipuzkoa, registra un precio de 20,29 euros por metro cuadrado**, situándose entre los diez municipios más caros de España. En Canarias, San Bartolomé de Tirajana, en la provincia de Las Palmas, alcanza los 20,95 euros por metro cuadrado, reflejando la elevada demanda en zonas turísticas del archipiélago.

Análisis por provincias

Si se analiza el mercado desde una perspectiva provincial, **Barcelona se sitúa como la provincia con el alquiler más caro de España, con un precio medio de 21,90 euros por metro cuadrado al mes**. Le sigue Madrid, con 20,66 euros, confirmando el liderazgo de ambos territorios como los mercados con mayores precios del país. Gipuzkoa ocupa la tercera posición, con un precio medio de 19,02 euros por metro cuadrado, consolidando al País Vasco como una de las comunidades con mayor nivel de rentas de alquiler. Baleares se sitúa también entre las provincias más caras, con un precio medio de 18,60 euros por metro cuadrado, mientras que Bizkaia alcanza los 17,30 euros.

Volviendo **al arco mediterráneo, Málaga se posiciona como una de las provincias con los alquileres más elevados, con un precio medio de 15,98 euros por metro cuadrado**. Le sigue Las Palmas, con 15,80 euros, reforzando el peso de Canarias entre las provincias más caras. Girona registra un precio de 14,99 euros, mientras que Valencia alcanza los 14,93 euros por metro cuadrado al mes. Por último, Santa Cruz de Tenerife completa el listado de las diez provincias con los precios más altos, con un alquiler medio de 14,58 euros por metro cuadrado.



En diciembre de 2025, **el precio medio del alquiler en España se sitúa en 14,21 euros por metro cuadrado al mes**, tras una subida del 7% a nivel interanual. Desde noviembre de 2024, el valor medio del alquiler no ha vuelto a situarse por debajo de los 13 euros por metro cuadrado, lo que evidencia la persistencia de precios elevados en el mercado. Además, el máximo histórico de la serie se alcanzó en junio de 2025, cuando el precio medio del alquiler llegó a los 14,38 euros por metro cuadrado al mes.

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

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

