

ANÁLISIS DE LOS BARRIOS PRIME PARA ALQUILAR EN ESPAÑA

Los barrios barceloneses de Finestrelles, La Barceloneta y El Camp de l'Arpa del Clot son los más caros de España para alquilar una vivienda

- Cuatro de los siete barrios con precios mayores a los 25 euros/m² al mes, se encuentran en la provincia de Barcelona
- Un piso de 80 m² supera los 2.000 euros en los barrios de Finestrelles, La Barceloneta, El Camp de l'Arpa del Clot, Trafalgar, Almagro, Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou y Castellana
- El precio del alquiler por metro cuadrado en el barrio de Finestrelles es 1,9 veces el valor del precio medio de España (14,21 €/m² al mes)

Madrid, 4 de marzo de 2026

Los 20 barrios más caros para alquilar una vivienda en España se concentran en las provincias de Madrid y Barcelona. **El barrio de Finestrelles (Esplugues de Llobregat, Barcelona) se sitúa como la zona con el precio por metro cuadrado más elevado para alquilar una vivienda, con un valor medio de 26,66 euros por metro cuadrado**, es decir, 1,9 veces el valor del precio medio de España (14,21 €/m² en diciembre de 2025), según los datos del índice Inmobiliario [Fotocasa](#).

El ranking de los barrios más caros del país es: Finestrelles (Esplugues de Llobregat, Barcelona) con 23,59 €/m² al mes, La Barceloneta (Barcelona) con 21,80 €/m² al mes, El Camp de l'Arpa del Clot (Barcelona) con 23,01 €/m² al mes, Trafalgar (Madrid) con 25,28 €/m² al mes, Almagro (Madrid) con 24,30 €/m² al mes, Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (Barcelona) con 23,00 €/m² al mes, Castellana (Madrid) con 24,12 €/m² al mes, Goya (Madrid) con 24,07 €/m² al mes, Sagrada familia (Barcelona) con 22,93 €/m² al mes, Recoletos (Madrid) 23,99 €/m² al mes, El Putget i el Farró (Barcelona) 22,70 €/m² al mes, Sant Antoni (Barcelona) 23,18

€/m² al mes, Justicia – Chueca (Madrid) 24,86 €/m² al mes, Fort Pienc (Barcelona) 23,24 €/m² al mes, Lista (Madrid) 23,94 €/m² al mes, El Viso (Madrid) 23,82 €/m² al mes, El Poblenou (Barcelona) 25,41 €/m² al mes, El Raval (Barcelona) 23,27 €/m² al mes, Embajadores - Lavapiés (Madrid) 22,64 €/m² al mes y Acacias (Madrid) 21,98 €/m² al mes.

Barrios con los precios más caros

Municipio	Distrito	Barrio	Precio Alquiler €/m ² al mes DIC-2024	Precio Alquiler €/m ² al mes DIC-2025	Variación anual 2025
Esplugues de Llobregat	Finestrelles	Finestrelles	23,59 €	26,66 €	13,0%
Barcelona capital	Ciutat Vella	La Barceloneta	21,80 €	25,62 €	17,5%
Barcelona capital	Sant Martí	El Camp de l'Arpa del Clot	23,01 €	25,60 €	11,3%
Madrid capital	Chamberí	Trafalgar	25,28 €	25,40 €	0,5%
Madrid capital	Chamberí	Almagro	24,30 €	25,17 €	3,6%
Barcelona capital	Sant Martí	Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	23,00 €	25,11 €	9,2%
Madrid capital	Barrio de Salamanca	Castellana	24,12 €	25,08 €	4,0%
Madrid capital	Barrio de Salamanca	Goya	24,07 €	24,98 €	3,8%
Barcelona capital	Eixample	Sagrada Família	22,93 €	24,87 €	8,5%
Madrid capital	Barrio de Salamanca	Recoletos	23,99 €	24,75 €	3,2%
Barcelona capital	Sarrià - Sant Gervasi	El Putget i el Farró	22,70 €	24,57 €	8,2%
Barcelona capital	Eixample	Sant Antoni	23,18 €	24,56 €	6,0%
Madrid capital	Centro	Justicia - Chueca	24,86 €	24,51 €	-1,4%
Barcelona capital	Eixample	Fort Pienc	23,24 €	24,40 €	5,0%
Madrid capital	Barrio de Salamanca	Lista	23,94 €	24,33 €	1,6%

Madrid capital	Chamartín	El Viso	23,82 €	24,32 €	2,1%
Barcelona capital	Sant Martí	El Poblenou	25,41 €	24,27 €	-4,5%
Barcelona capital	Ciutat Vella	El Raval	23,27 €	24,15 €	3,8%
Madrid capital	Centro	Embajadores - Lavapiés	22,64 €	24,12 €	6,5%
Madrid capital	Arganzuela	Acacias	21,98 €	24,07 €	9,5%

Alquilar una vivienda en el barrio de Finestrelles, el más caro de Esplugues de Llobregat, exige un desembolso medio de 26,66 euros por metro cuadrado al mes. De este modo, **una vivienda tipo de 80 m² se habría ofertado en diciembre de 2025 por un precio medio de 2.133 euros, frente a los 1.887 euros de 2024 (13%), es decir, 246 euros más que hace un año.**

Precio medio del alquiler en los barrios con precio más caros

Barrio	Piso 80 m² €/m² al mes DIC-2024	Piso 80 m² €/m² al mes DIC-2025	Diferencia precio (euros) DIC-2025	Variación anual 2025	Veces valor España (14,21 €/m²)
Finestrelles	1.887 €	2.133 €	246 €	13,0%	1,9
La Barceloneta	1.744 €	2.050 €	306 €	17,5%	1,8
El Camp de l'Arpa del Clot	1.841 €	2.048 €	207 €	11,3%	1,8
Trafalgar	2.022 €	2.032 €	10 €	0,5%	1,8
Almagro	1.944 €	2.014 €	70 €	3,6%	1,8
Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	1.840 €	2.009 €	169 €	9,2%	1,8
Castellana	1.930 €	2.006 €	77 €	4,0%	1,8
Goya	1.926 €	1.998 €	73 €	3,8%	1,8
Sagrada Família	1.834 €	1.990 €	155 €	8,5%	1,8
Recoletos	1.919 €	1.980 €	61 €	3,2%	1,7
El Putget i el Farró	1.816 €	1.966 €	150 €	8,2%	1,7
Sant Antoni	1.854 €	1.965 €	110 €	6,0%	1,7
Justicia - Chueca	1.989 €	1.961 €	-28 €	-1,4%	1,7
Fort Pienc	1.859 €	1.952 €	93 €	5,0%	1,7

Lista	1.915 €	1.946 €	31 €	1,6%	1,7
El Viso	1.906 €	1.946 €	40 €	2,1%	1,7
El Poblenou	2.033 €	1.942 €	-91 €	-4,5%	1,7
El Raval	1.862 €	1.932 €	70 €	3,8%	1,7
Embajadores - Lavapiés	1.811 €	1.930 €	118 €	6,5%	1,7
Acacias	1.758 €	1.926 €	167 €	9,5%	1,7

“Madrid y Barcelona son los principales polos económicos del país, concentran empleo de alta cualificación, sedes corporativas y una fuerte atracción de talento nacional e internacional. Atraen un volumen muy elevado de demanda, solvente, que choca con la oferta limitada, por lo que los precios se tensionan al alza. En barrios como Finestrelles, La Barceloneta o Castellana el precio del alquiler incluye ubicación estratégica, calidad urbana, servicios, conexiones y, en muchos casos, proximidad al mar o a las zonas prime de negocio. El precio en los barrios prime refleja ese valor añadido de exclusividad”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa**.

Las mayores subidas se registran en barrios de las provincias de Alicante, Salamanca y Jaén

Por otro lado, los barrios de España que han visto incrementar con mayor intensidad sus precios están distribuidos de forma más repartida por el territorio nacional. Así, el **barrio de Altea ciudad (en Altea, Alicante) ha experimentado un incremento interanual del 36,8%** en el precio del metro cuadrado para una vivienda de alquiler.

A continuación, destacan también las variaciones anuales de los barrios de Universidad - Tenerías (Salamanca capital) con 31,5%, San Bartolomé - Millán de Priego (Jaén capital) con 30,4%, Casco histórico (Toledo capital) con 30,3%, Casco Viejo (Ourense capital) con 29,4%, El Olivar (Alcalá de Henares) con 29,3%, HUCA - La Cadellada (Oviedo) con 28,9%, Zona de Plaza de Barcelos (Pontevedra capital) con 27,6%, San Miguel (Murcia capital) con 27,3%, Campus Norte - San Caetano (Santiago de Compostela) con 27,3% y Malilla (Valencia capital) con 26,9%.

“Estamos detectando una doble dinámica, ya que, por un lado, existe una consolidación de barrios prime con precios estructuralmente elevados, pero por otro, una expansión de la tensión hacia nuevas zonas, históricamente consideradas como secundarias, que hasta ahora no estaban en el radar del encarecimiento”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa**.

Barrios con mayor incremento de precio

Provincia	Municipio	Barrio	Precio Alquiler €/m ² al mes DIC-2025	Variación anual 2025
Alicante	Altea	Altea ciudad	15,55 €	36,8%
Salamanca	Salamanca capital	Universidad - Tenerías	12,43 €	31,5%
Jaén	Jaén capital	San Bartolomé - Millán de Priego	9,53 €	30,4%
Toledo	Toledo capital	Casco histórico	12,48 €	30,3%
Ourense	Ourense capital	Casco Viejo	9,56 €	29,4%
Madrid	Alcalá de Henares	El Olivar	16,68 €	29,3%
Asturias	Oviedo	HUCA - La Cadellada	12,31 €	28,9%
Pontevedra	Pontevedra capital	Zona de Plaza de Barcelos	11,05 €	27,6%
Murcia	Murcia capital	San Miguel	11,47 €	27,3%
A Coruña	Santiago de Compostela	Campus Norte - San Caetano	11,11 €	27,3%
Valencia	Valencia capital	Malilla	17,14 €	26,9%
Alicante	Elche / Elx	Plaza Crevillente - Antiguos Juzgados - El Asilo	9,43 €	26,6%
Valladolid	Valladolid capital	Centro	11,93 €	26,5%
Illes Balears	Palma de Mallorca	Son Armadans	20,48 €	26,5%
Huelva	Punta Umbría	Punta Umbría	12,32 €	24,9%
Girona	Girona capital	Eixample Nord	17,55 €	23,9%
Málaga	Málaga capital	Centro Histórico	19,08 €	23,7%
Valencia	Valencia capital	Barrio de Benicalap	18,31 €	23,1%
Valencia	Valencia capital	Albors	15,56 €	22,9%
Alicante	Elche / Elx	Centro	10,16 €	22,1%

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

