



**Septiembre
2025
Alquiler**

Índice

- 03_** Resumen visual
- 04_** Resumen ejecutivo
- 06_** Informe trimestral de precios de alquiler
- 06_ España
- 07_ CC.AA.
- 10_ Provincias
- 14_ Capitales de provincia
- 19_** Tabla resumen de precios y variaciones



La vivienda en alquiler en España marcó un ascenso trimestral del 2,99% e interanual del 16,18%.

CC.AA.

El mayor ascenso trimestral fue el del País Vasco (8,55%), y Canarias (-2,47%) fue la que más cayó.



MÁS CARA
Madrid
21,47 €/m²



MÁS BARATA
La Rioja
5,81 €/m²

Provincias

Guadalajara (8,76%) fue la provincia que más creció en el tercer trimestre. Santa Cruz de Tenerife (-3,29%) arrojó el mayor descenso.



MÁS CARA
Madrid
21,47 €/m²



MÁS BARATA
Ourense
4,02 €/m²

Capitales

Frente a junio de 2024, Madrid (8,17%) fue la capital que más se incrementó. El mayor ajuste lo registró Palencia (-7,79%).



MÁS CARA
Barcelona
29,49 €/m²



MÁS BARATA
Palencia
7,10 €/m²



Resumen ejecutivo

España

La vivienda en alquiler en España tuvo un precio medio de **13,79 euros por metro cuadrado** en septiembre de 2025, marcando un ascenso mensual del 0,73% y trimestral del 2,99%. **El repunte interanual fue del 16,18%.**

CC.AA.

Frente a agosto, los mayores repuntes se produjeron en el País Vasco, La Rioja y Navarra. Los únicos descensos los arrojaron Canarias, Madrid y Comunidad Valenciana. Trimestralmente, subieron más el País Vasco, Aragón y Asturias, mientras que las únicas bajadas tuvieron a Canarias, Comunidad Valenciana y Cantabria como protagonistas. Interanualmente, subieron más Asturias, Región de Murcia y el País Vasco. No hubo ajustes. **Las autonomías más caras para los inquilinos fueron Madrid, Baleares, Cataluña, País Vasco y Canarias**, mientras que las más baratas fueron La Rioja, Castilla y León, Extremadura, Galicia y Navarra.

Provincias

Entre los incrementos mensuales, destacó Vizcaya, que fue la única que arrojó un 3% de subida. Santa Cruz de Tenerife y Pontevedra lideraron los descensos en este periodo, siendo las únicas que cayeron más de un -0,3%. Respecto al tercer trimestre, las provincias que superaron el 8,5% fueron Guadalajara y Álava. Los ajustes en esta variación los encabezó Santa Cruz de Tenerife, que retrocedió más de un -3%. Frente a septiembre de 2024, señalar a Guadalajara como la única que creció por encima del 30%. No hubo devaluaciones en este periodo. **Madrid, Barcelona, Baleares, Vizcaya y Málaga fueron las provincias con las rentas de alquiler más elevadas**, mientras que a Ourense, Ávila, Soria, Cuenca y Ciudad Real, les correspondieron las más bajas.

Capitales

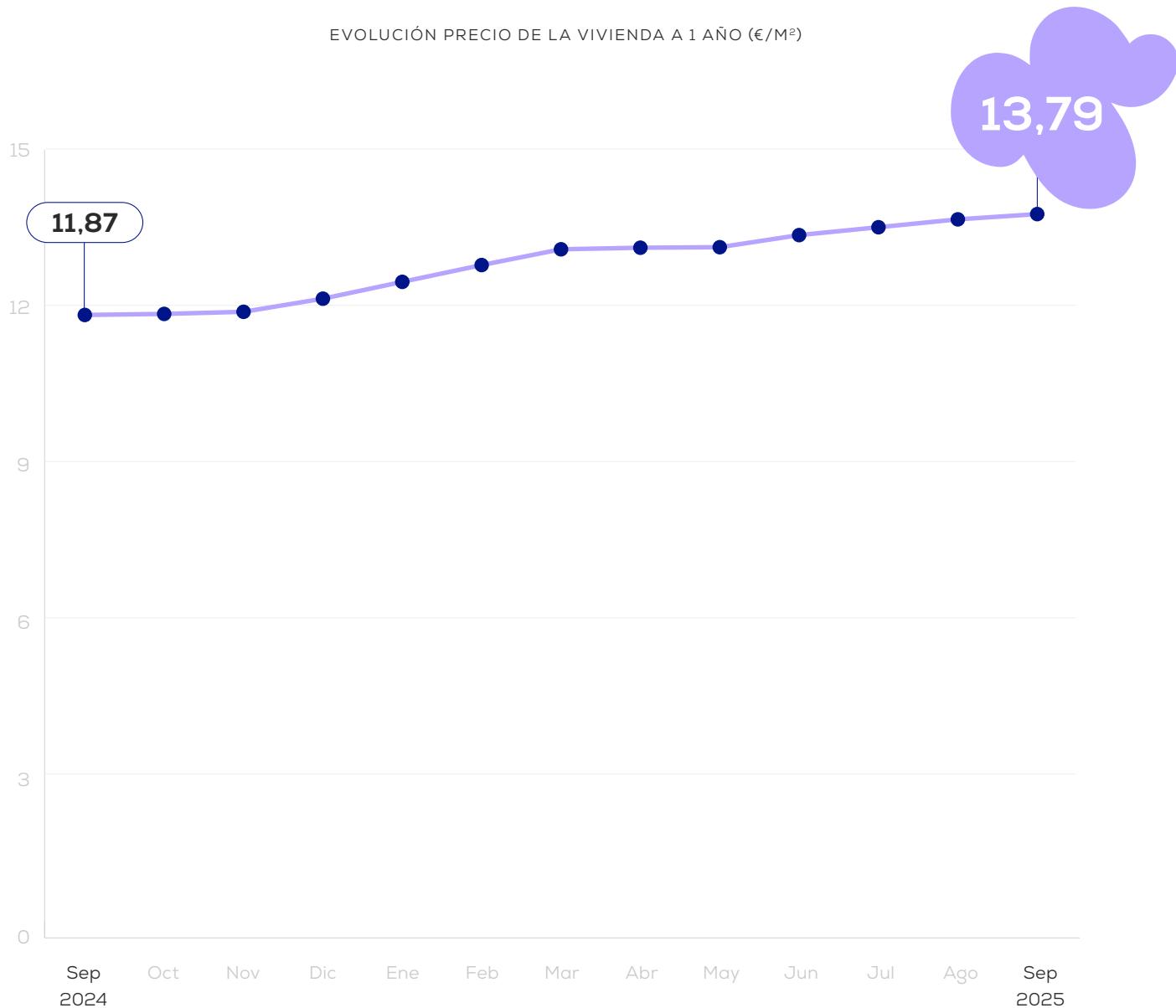
Mensualmente, Málaga, Sevilla y Madrid despuntaron creciendo más de un 2,5%. En cuanto a las bajadas, Palencia fue la que más cerca estuvo del -3%. Frente al pasado mes de junio, Madrid y Sevilla superaron el 8% de repunte. Las mayores caídas en el tercer trimestre se localizaron en Palencia, Valladolid, Huelva y Girona, que descendieron más de un -7%. De un año a otro, solo Sevilla creció más de un 28%. Los mayores descensos se dieron en Lleida, casi un -16%; y Huelva, por encima del -13%. **Barcelona, Madrid y Donostia-San Sebastián fueron las capitales más caras en alquiler**, con un precio medio por encima de los 20 euros por metro cuadrado. El listado de las más baratas abarcó cuatro capitales por debajo de los 7,50 euros por metro cuadrado: Palencia, Zamora, Ciudad Real y Ourense.

El precio medio por metro cuadrado en España fue de 13,79 euros al mes en septiembre de 2025

España

Según el informe trimestral de precios de alquiler elaborado por **pisos.com** la vivienda en España en septiembre de 2025 tuvo un precio medio de 13,79 euros por metro

cuadrado. **Esta cifra marcó un ascenso mensual del 0,73% y trimestral del 2,99%.** En la comparativa interanual creció un 16,18%.



CC.AA.

VARIACIONES MENSUALES

País Vasco (2,80%), La Rioja (2,65%) y Navarra (2,50%) fueron las que más crecieron. Los únicos descensos se localizaron en Canarias (-0,31%), Madrid (-0,25%) y Comunidad Valenciana (-0,19%).

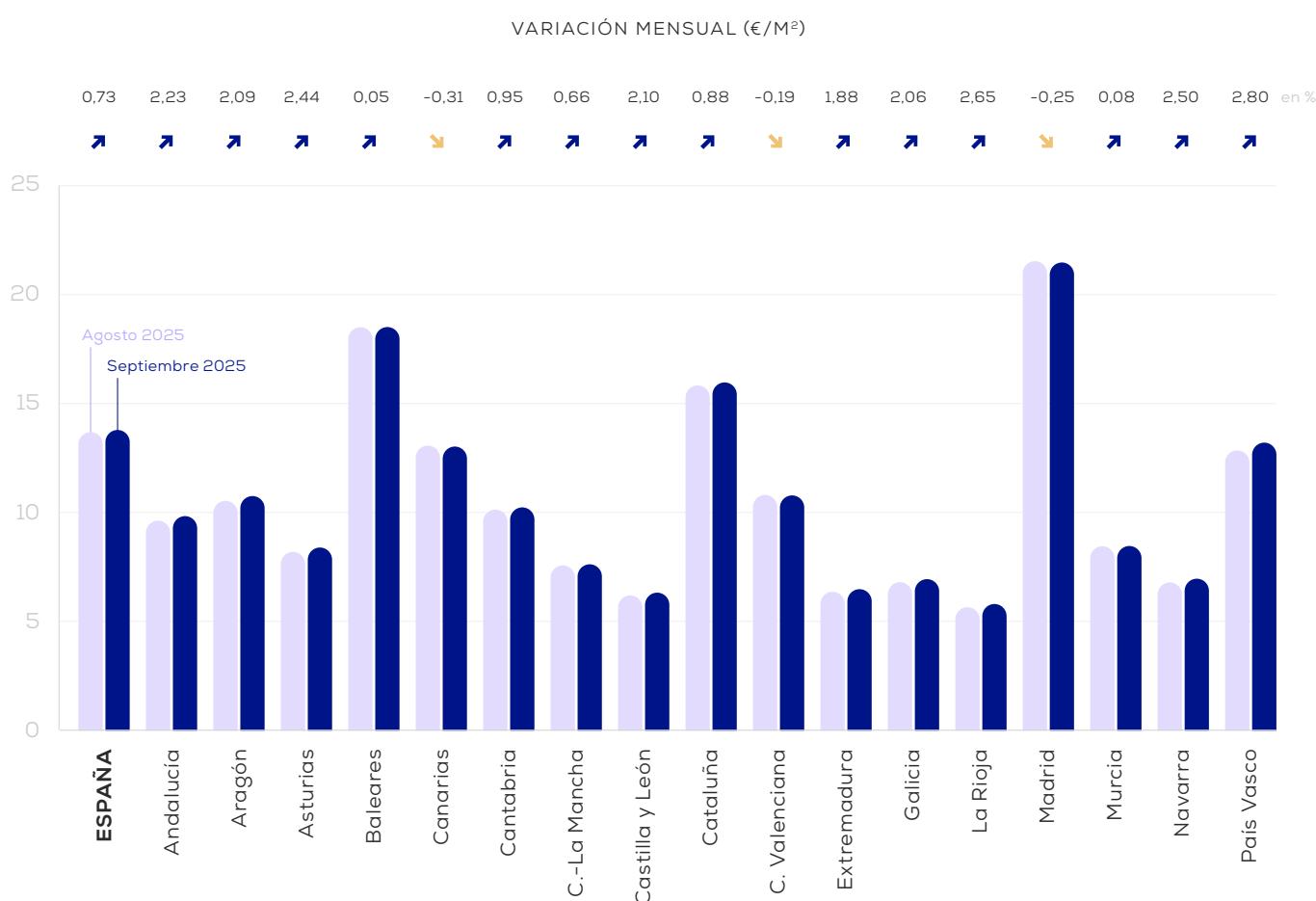
VARIACIONES TRIMESTRALES

Los principales incrementos tuvieron lugar en País Vasco (8,55%), Aragón (7,49%) y Asturias (7,01%). Los únicos recortes se produjeron en Canarias (-2,47%), Comunidad Valenciana (-0,11%) y Cantabria (-0,09%).

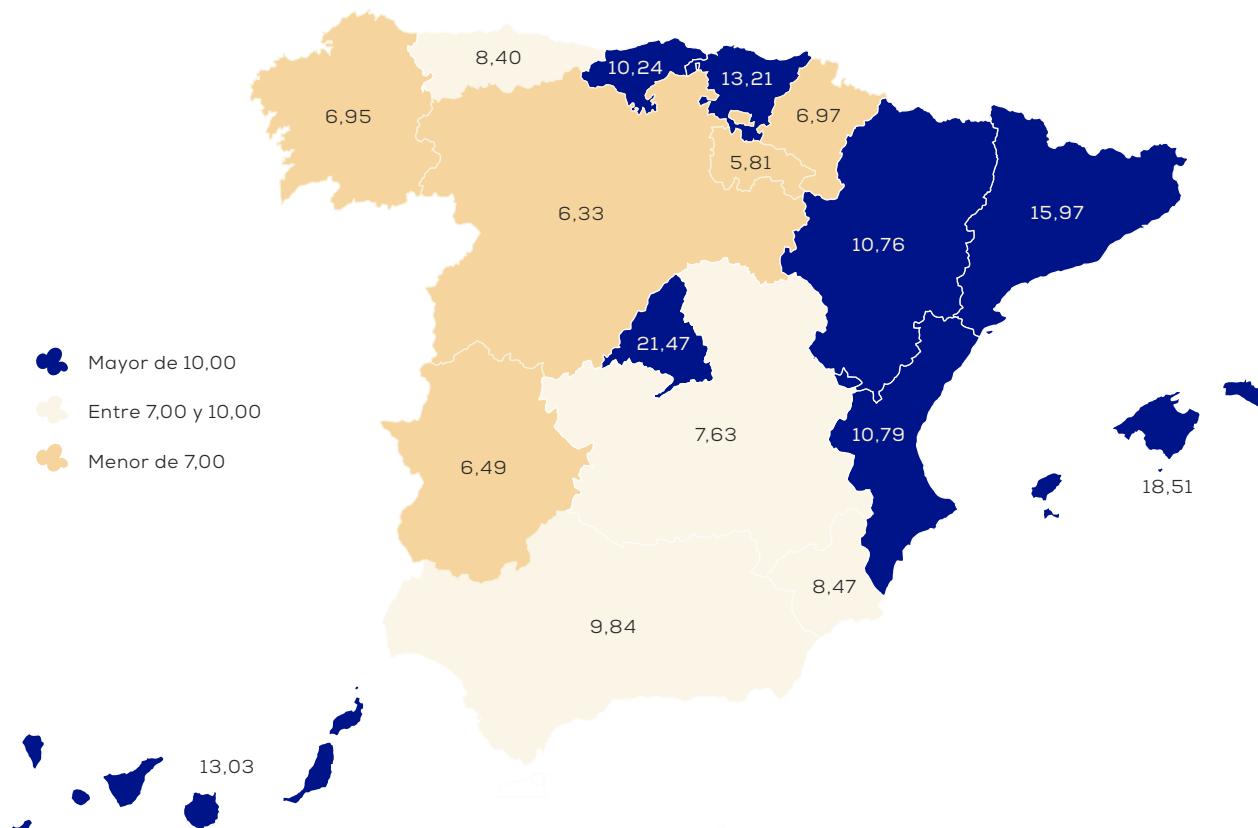
VARIACIONES INTERANUALES

Las regiones que más subieron fueron Asturias (29,83%), Región de Murcia (27,30%) y País Vasco (25,69%). No hubo caídas en esta comparativa.

Las regiones más caras para vivir de alquiler en septiembre de 2025 fueron Madrid (21,47 €/m²), Baleares (18,51 €/m²) y Cataluña (15,97 €/m²), mientras que las rentas más económicas estuvieron en La Rioja (5,81 €/m²), Castilla y León (6,33 €/m²) y Extremadura (6,49 €/m²).



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

VARIACIÓN MENSUAL (%)

VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

MÁS CARAS

Madrid	21,47
Baleares	18,51
Cataluña	15,97
País Vasco	13,21
Canarias	13,03

MAYOR

País Vasco	2,80
La Rioja	2,65
Navarra	2,50
Asturias	2,44
Andalucía	2,23

MAYOR

País Vasco	8,55
Aragón	7,49
Asturias	7,01
Castilla y León	6,39
Galicia	6,27

MAYOR

Asturias	29,83
Murcia	27,30
País Vasco	25,69
Castilla y León	25,35
Madrid	23,17

MÁS BARATAS

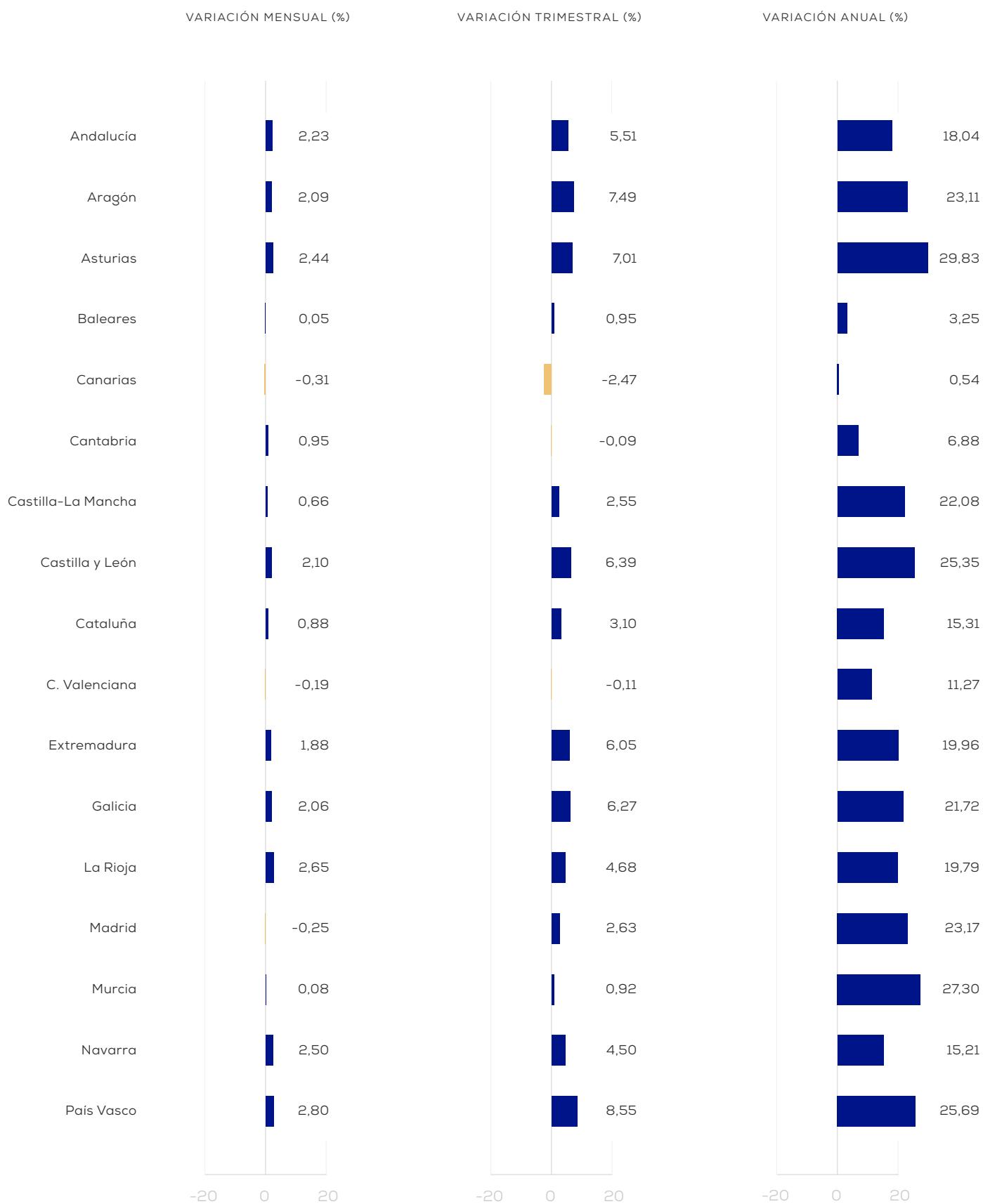
MENOR

MENOR

MENOR

CC.AA.

VARIACIONES



Provincias

El análisis trimestral de los precios medios de alquiler realizado por **pisos.com** concluyó que solo nueve provincias subieron sus precios de alquiler frente a agosto. Respecto al tercer trimestre del año, hubo once bajadas. En el último año, todas las provincias marcaron ascensos.

VARIACIONES MENSUALES

Las provincias que registraron un aumento mayor fueron Vizcaya (3%), Guadalajara (2,86%) y Ourense (2,81%) y aquellas que presentaron un descenso más abultado fueron Santa Cruz de Tenerife (-0,34%), Pontevedra (-0,33%) y Valencia (-0,28%).

VARIACIONES TRIMESTRALES

Las subidas más significativas correspondieron a Guadalajara (8,76%), Álava (8,56%) y Granada (8,42%). En cuanto a las bajadas, estuvieron encabezadas por Santa Cruz de Tenerife (-3,29%), Valladolid (-2,83%) y Girona (-1,26%).

VARIACIONES INTERANUALES

Guadalajara (30,20%), Asturias (29,83%) y Vizcaya (28,98%) recogieron los incrementos más altos. No hubo ajustes en esta comparativa.

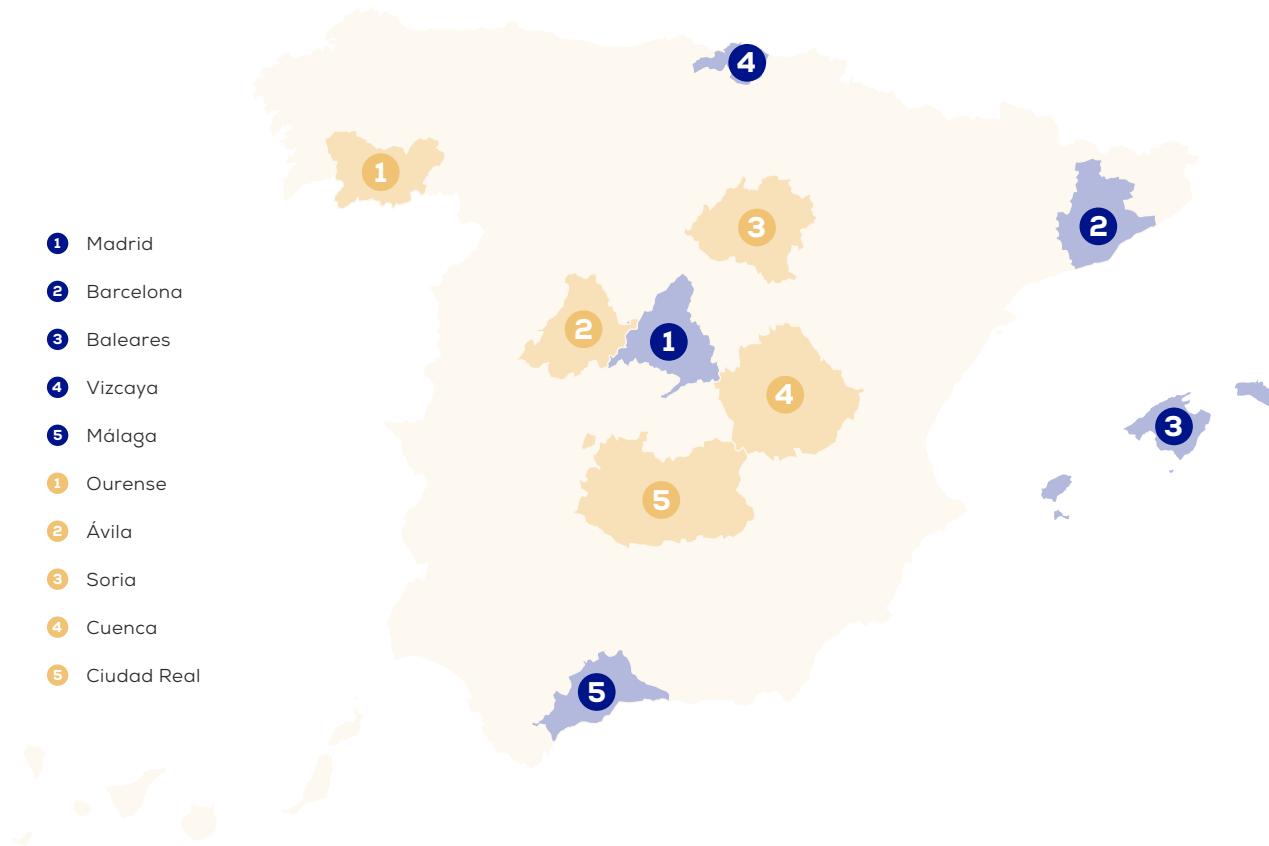
En la clasificación de las provincias por precio, **el informe trimestral colocó en primera posición a Madrid con 21,47 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Barcelona (18,70 €/m²), Baleares (18,51 €/m²), Vizcaya (14,21 €/m²) y Málaga (14,13 €/m²). En la parte baja de la tabla, Ourense cerró la clasificación con 4,02 euros por metro cuadrado. Otras provincias económicas fueron Ávila (4,20 €/m²), Soria (4,40 €/m²), Cuenca (4,50 €/m²) y Ciudad Real (4,60 €/m²).

De un año a otro, todas las provincias se revalorizaron, liderando los repuntes Guadalajara (30,20%)

Provincias

pisos
.com

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

VARIACIÓN MENSUAL (%)

VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

MÁS CARAS

Madrid	21,47
Barcelona	18,70
Baleares	18,51
Vizcaya	14,21
Málaga	14,13

MAYOR

Vizcaya	3,00
Guadalajara	2,86
Ourense	2,81
Almería	2,78
Guipúzcoa	2,78

MAYOR

Guadalajara	8,76
Álava	8,56
Granada	8,42
Vizcaya	8,42
Ourense	8,36

MAYOR

Guadalajara	30,20
Asturias	29,83
Vizcaya	28,98
Guipúzcoa	28,77
Burgos	27,80

MÁS BARATAS

Ciudad Real	4,60
Cuenca	4,50
Soria	4,40
Ávila	4,20
Ourense	4,02

MENOR

Madrid	-0,25
Albacete	-0,27
Valencia	-0,28
Pontevedra	-0,33
S.C. de Tenerife	-0,34

MENOR

Alicante	-0,67
Castellón	-0,76
Girona	-1,26
Valladolid	-2,83
S.C. de Tenerife	-3,29

MENOR

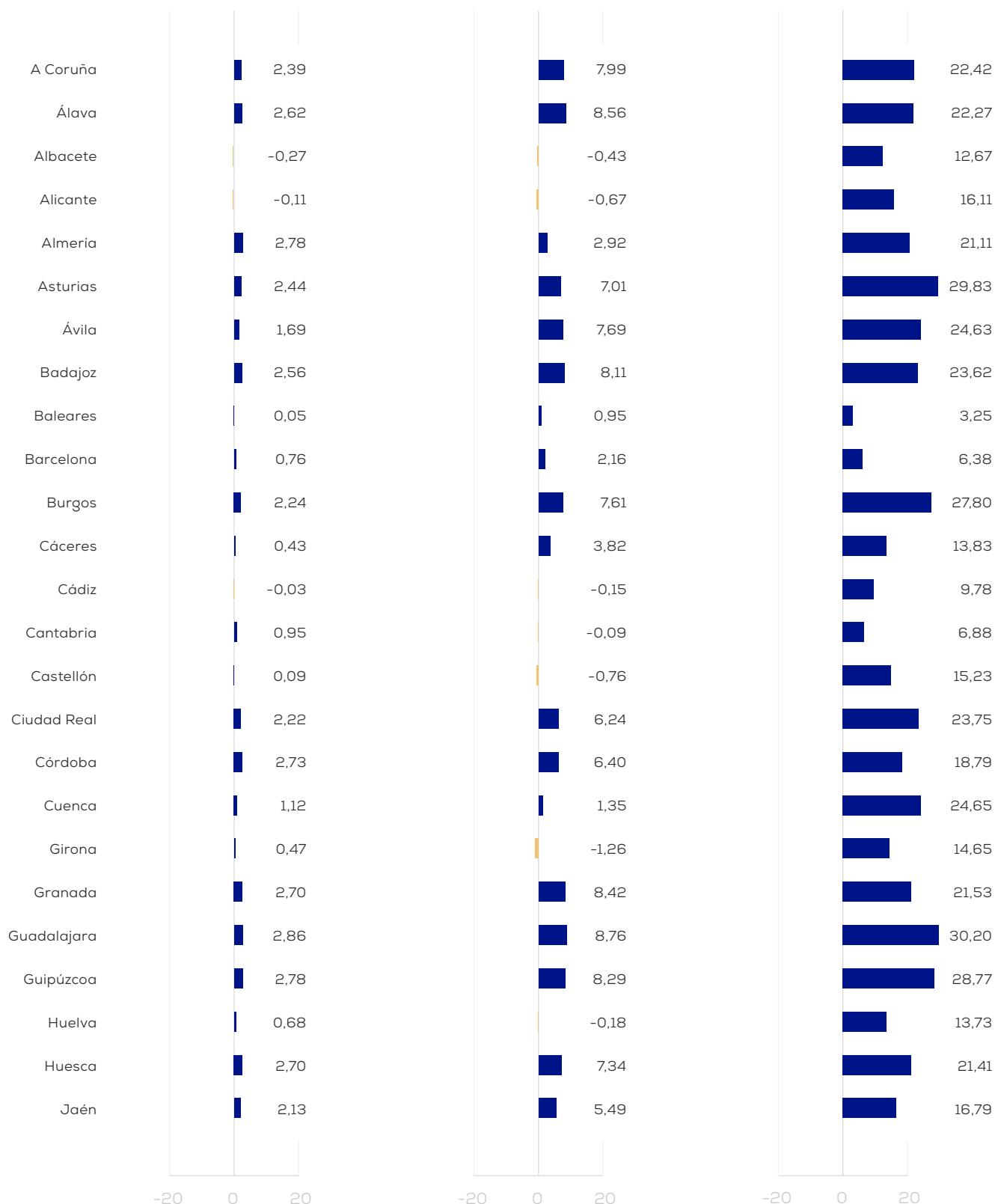
Provincias

VARIACIONES

VARIACIÓN MENSUAL (%)

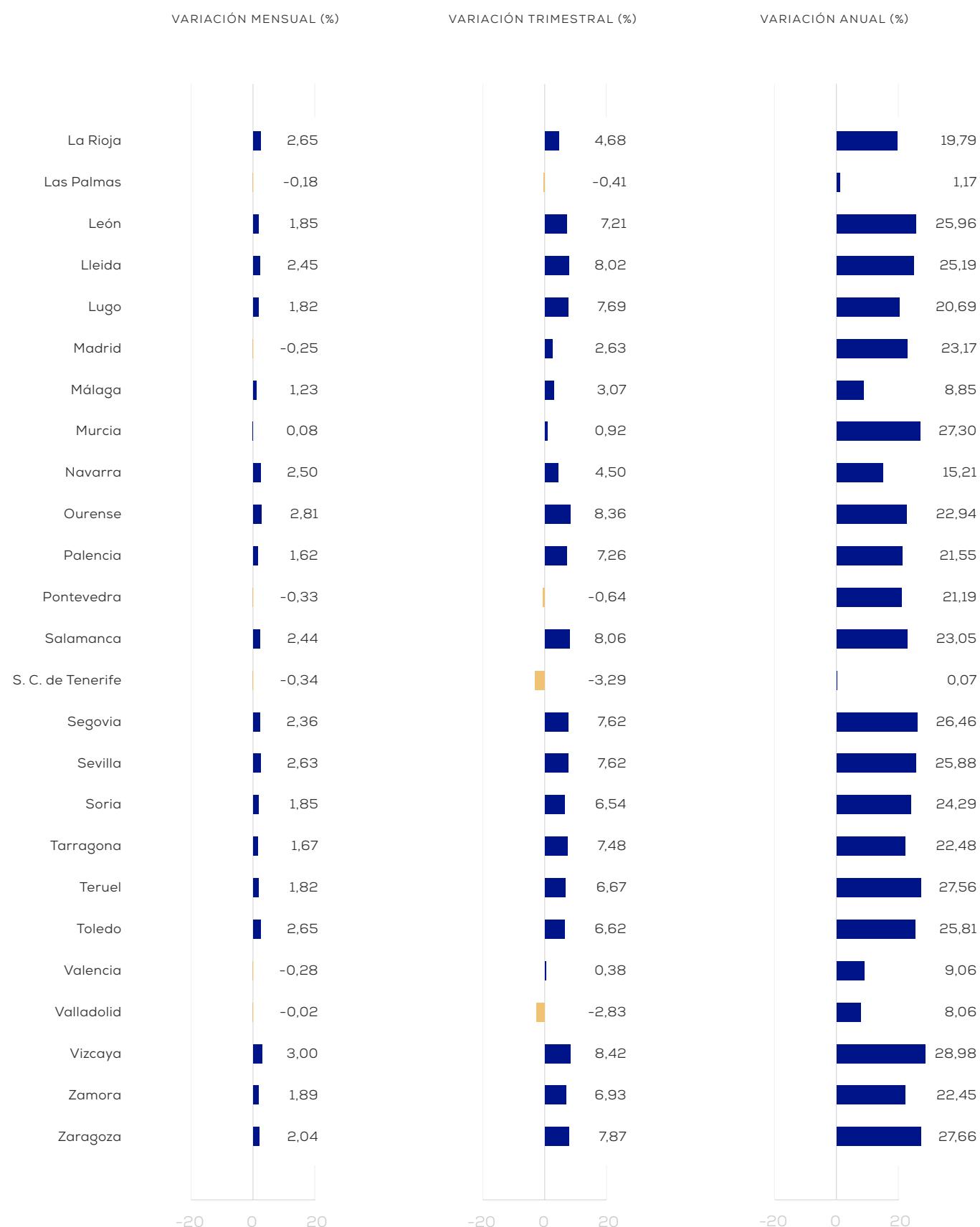
VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)

VARIACIÓN ANUAL (%)



Provincias

VARIACIONES



Capitales

Según **pisos.com**, el estudio trimestral de las rentas medias de alquiler en las capitales de provincia registró 25 ascensos mensuales. En la comparativa trimestral, se registraron 27 incrementos. De un año a otro, hubo 30 repuntes.

VARIACIONES MENSUALES

Málaga (2,71%), Sevilla (2,65%) y Madrid (2,58%) arrojaron las subidas más llamativas, mientras que los descensos más acusados tuvieron lugar en Palencia (-2,74%), Valladolid (-2,58%) y Huelva (-2,50%).

VARIACIONES TRIMESTRALES

Las capitales que más incrementaron su renta media fueron Madrid (8,17%), Sevilla (8,01%) y Donostia-San Sebastián (6,27%). Palencia (-7,79%), Valladolid (-7,53%) y Huelva (-7,36%) fueron las que más la bajaron.

VARIACIONES INTERANUALES

Sevilla (28,04%), Tarragona (18,72%) y León (18,55%) lideraron el listado de subidas. Lleida (-15,95%), Huelva (-13,25%) y Alicante (-10,26%) recogieron los mayores ajustes.

Ordenando las capitales de provincia por precio, **Barcelona resultó ser la capital con el alquiler más alto: 29,49 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Madrid (27,80 €/m²), Donostia-San Sebastián (20,94 €/m²), Palma (19,34 €/m²) y Valencia (16,42 €/m²). La capital de Palencia cerró la tabla con 7,10 euros por metro cuadrado. Otras capitales de provincia económicas para los inquilinos fueron Zamora (7,28 €/m²), Ciudad Real (7,39 €/m²), Ourense (7,49 €/m²) y Lleida (7,65 €/m²).

Nueva capitales repuntaron dos dígitos en la comparativa interanual, con Sevilla (28,04%) liderando el ranking

Capitales

pisos
.com

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

VARIACIÓN MENSUAL (%)

VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

MÁS CARAS	
Barcelona	29,49
Madrid	27,80
Donostia-S. S.	20,94
Palma	19,34
Valencia	16,42

MAYOR	
Málaga	2,71
Sevilla	2,65
Madrid	2,58
Santander	2,41
Huesca	2,08

MAYOR	
Madrid	8,17
Sevilla	8,01
Donostia-S.S.	6,27
Guadalajara	4,79
Palma de Mallorca	1,93

MAYOR	
Sevilla	28,04
Tarragona	18,72
León	18,55
Madrid	18,38
Donostia-S.S.	13,81

MÁS BARATAS	
Lleida	7,65
Ourense	7,49
Ciudad Real	7,39
Zamora	7,28
Palencia	7,10

MENOR	
Teruel	-1,38
Girona	-2,46
Huelva	-2,50
Valladolid	-2,58
Palencia	-2,74

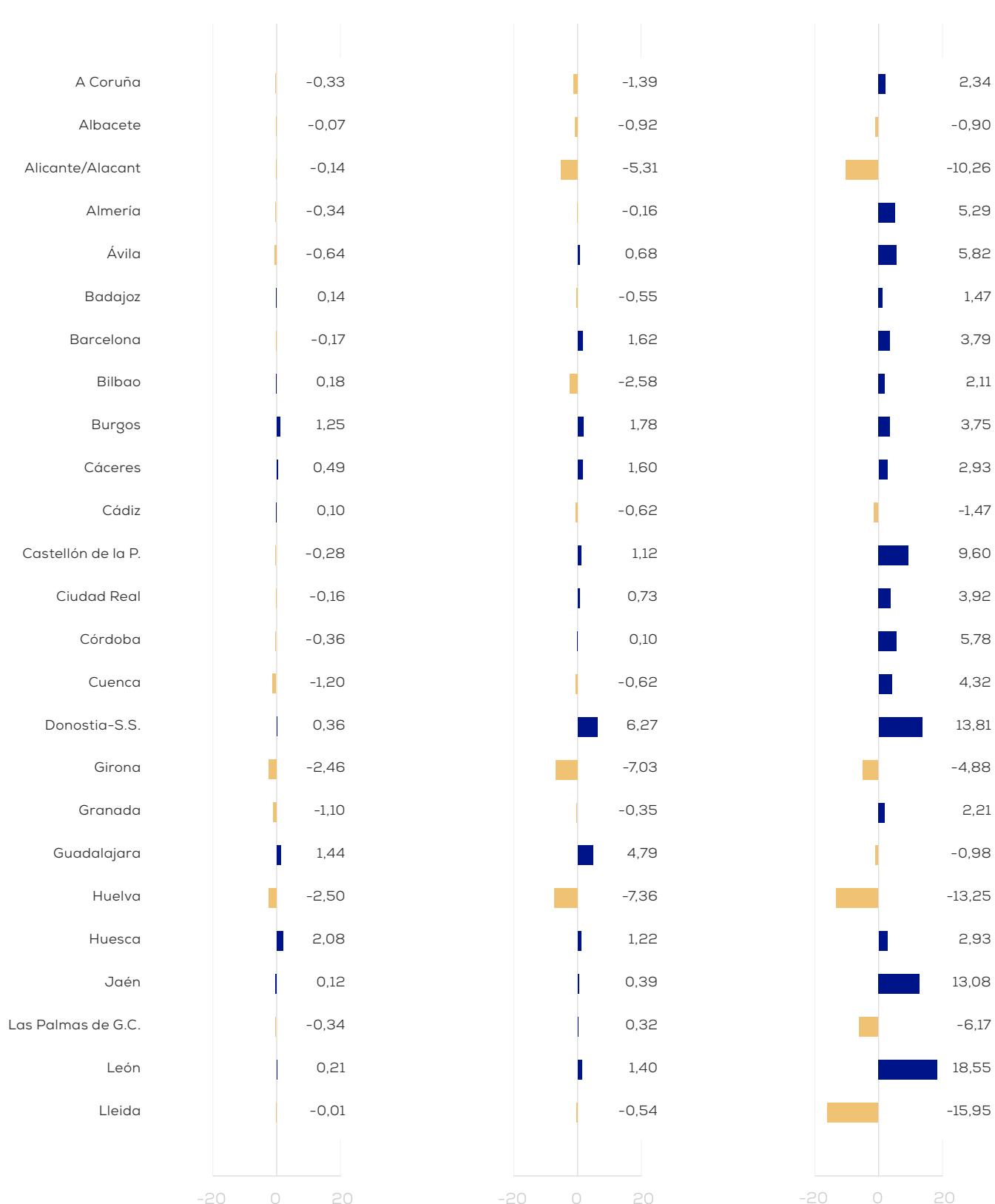
MENOR	
Logroño	-5,80
Girona	-7,03
Huelva	-7,36
Valladolid	-7,53
Palencia	-7,79

MENOR	
Salamanca	-8,64
Palencia	-10,13
Alicante/Alacant	-10,26
Huelva	-13,25
Lleida	-15,95

Capitales

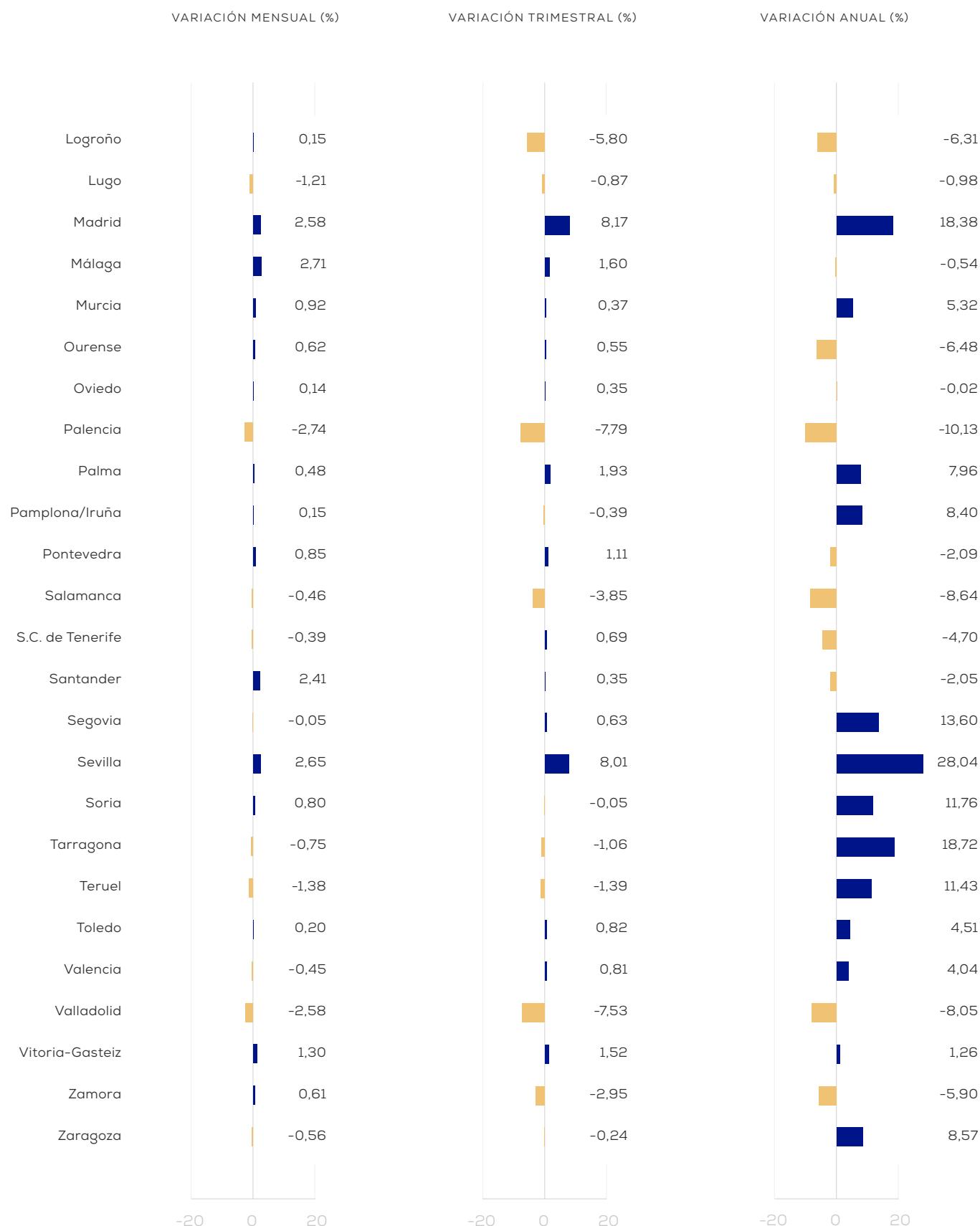
VARIACIONES

VARIACIÓN MENSUAL (%) VARIACIÓN TRIMESTRAL (%) VARIACIÓN ANUAL (%)



Capitales

VARIACIONES



No se está generando nuevo producto porque muchos inversores prefieren la venta de sus activos residenciales en vez de rentabilizarlos por la vía del alquiler



Tabla resumen

● Mayor precio: Autonomía Provincia Capital	↗ Mayor subida mensual: Autonomía Provincia Capital	↗ Mayor subida trimestral: Autonomía Provincia Capital	↗ Mayor subida anual: Autonomía Provincia Capital	N/D Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida
● Menor precio: Autonomía Provincia Capital	↘ Mayor bajada mensual: Autonomía Provincia Capital	↘ Mayor bajada trimestral: Autonomía Provincia Capital	↘ Mayor bajada anual: Autonomía Provincia Capital	

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Agosto 2025	Septiembre 2025	% Var. Mensual	% Var. Trimestral	% Var. Interanual
↓							
ANDALUCÍA			9,63	9,84	2,23	5,51	18,04
	ALMERÍA	Almería	7,20 9,26	7,40 9,23	2,78 -0,34	2,92 -0,16	21,11 5,29
	CÁDIZ	Cádiz	9,76 11,88	9,76 11,89	-0,03 0,10	-0,15 -0,62	9,78 -1,47
	CÓRDOBA	Córdoba	5,50 9,35	5,65 9,32	2,73 -0,36	6,40 0,10	18,79 5,78
	GRANADA	Granada	7,40 10,65	7,60 10,54	2,70 -1,10	8,42 -0,35	21,53 2,21
	HUELVA	Huelva	7,33 8,00	7,38 7,80	0,68 -2,50	-0,18 -7,36	13,73 -13,25
	JAÉN	Jaén	4,70 7,70	4,80 7,71	2,13 0,12	5,49 0,39	16,79 13,08
	MÁLAGA	Málaga	13,96 15,09	14,13 15,49	1,23 2,71	3,07 1,60	8,85 -0,54
	SEVILLA	Sevilla	9,50 15,10	9,75 15,50	2,63 2,65	7,62 8,01	25,88 28,04
↗							
ARAGÓN			10,54	10,76	2,09	7,49	23,11
	HUESCA	Huesca	7,40 9,46	7,60 9,66	2,70 2,08	7,34 1,22	21,41 2,93
	TERUEL	Teruel	5,50 9,04	5,60 8,91	1,82 -1,38	6,67 -1,39	27,56 11,43
	ZARAGOZA	Zaragoza	9,80 11,61	10,00 11,55	2,04 -0,56	7,87 -0,24	27,66 8,57
↘							
ASTURIAS			8,20	8,40	2,44	7,01	29,83
	ASTURIAS	Oviedo	8,20 10,08	8,40 10,10	2,44 0,14	7,01 0,35	29,83 -0,02
↙							
BALEARES			18,50	18,51	0,05	0,95	3,25
	BALEARES	Palma	18,50 19,25	18,51 19,34	0,05 0,48	0,95 1,93	3,25 7,96

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Agosto 2025	Septiembre 2025	% Var. Mensual	% Var. Trimestral	% Var. Interanual
CANARIAS			13,07	13,03	-0,31	-2,47	0,54
LAS PALMAS	Las Palmas de G. Canaria	13,65	13,73	13,71	-0,18	-0,41	1,17
SANTA CRUZ DE TENERIFE	Santa Cruz de Tenerife	11,98	12,01	11,97	-0,34	-3,29	0,07
CANTABRIA	CANTABRIA	Santander	11,03	10,14	0,95	-0,09	6,88
CASTILLA-LA MANCHA	ALBACETE	Albacete	8,12	6,36	6,34	-0,27	12,67
CIUDAD REAL	Ciudad Real	7,40	4,50	4,60	2,22	6,24	23,75
CUENCA	Cuenca	8,13	4,45	4,50	1,12	1,35	24,65
GUADALAJARA	Guadalajara	9,18	7,00	7,20	2,86	8,76	30,20
TOLEDO	Toledo	9,71	5,65	5,80	2,65	6,62	25,81
CASTILLA Y LEÓN	ÁVILA	Ávila	8,68	4,13	4,20	1,69	24,63
BURGOS	Burgos	9,80	8,02	8,20	2,24	7,61	27,80
LEÓN	León	8,88	5,40	5,50	1,85	7,21	25,96
PALENCIA	Palencia	7,30	4,94	5,02	1,62	7,26	21,55
SALAMANCA	Salamanca	8,89	6,15	6,30	2,44	8,06	23,05
SEGOVIA	Segovia	12,08	6,35	6,50	2,36	7,62	26,46
SORIA	Soria	8,71	4,32	4,40	1,85	6,54	24,29
VALLADOLID	Valladolid	8,40	7,67	7,67	-0,02	-2,83	8,06
ZAMORA	Zamora	7,23	5,30	5,40	1,89	6,93	22,45
CATALUÑA	BARCELONA	Barcelona	29,54	15,83	15,97	0,88	3,10
GIRONA	Girona	12,20	11,43	11,49	0,47	-1,26	14,65
LLEIDA	Lleida	7,65	8,15	8,35	2,45	8,02	25,19
TARRAGONA	Tarragona	11,94	7,77	7,90	1,67	7,48	22,48

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Agosto 2025	Septiembre 2025	% Var. Mensual	% Var. Trimestral	% Var. Interanual
↓							
COMUNIDAD VALENCIANA			10,81	10,79	-0,19	-0,11	11,27
ALICANTE		Alicante/Alacant	10,15 11,99	10,14 11,98	-0,11 -0,14	-0,67 -5,31	16,11 -10,26
CASTELLÓN		Castellón de la Plana	8,08 9,19	8,09 9,16	0,09 -0,28	-0,76 1,12	15,23 9,60
VALENCIA		Valencia	11,90 16,49	11,87 16,42	-0,28 -0,45	0,38 0,81	9,06 4,04
EXTREMADURA			6,37	6,49	1,88	6,05	19,96
BADAJOZ		Badajoz	4,68 7,96	4,80 7,97	2,56 0,14	8,11 -0,55	23,62 1,47
CÁCERES		Cáceres	7,99 8,03	8,03 8,06	0,43 0,49	3,82 1,60	13,83 2,93
GALICIA			6,81	6,95	2,06	6,27	21,72
A CORUÑA		A Coruña	7,52 11,20	7,70 11,17	2,39 -0,33	7,99 -1,39	22,42 2,34
LUGO		Lugo	5,50 8,14	5,60 8,05	1,82 -1,21	7,69 -0,87	20,69 -0,98
OURENSE		Ourense	3,91 7,44	4,02 7,49	2,81 0,62	8,36 0,55	22,94 -6,48
PONTEVEDRA		Pontevedra	9,73 8,74	9,70 8,81	-0,33 0,85	-0,64 1,11	21,19 -2,09
LA RIOJA			5,66	5,81	2,65	4,68	19,79
LA RIOJA		Logroño	5,66 8,18	5,81 8,20	2,65 0,15	4,68 -5,80	19,79 -6,31
MADRID			21,53	21,47	-0,25	2,63	23,17
MADRID		Madrid	21,53 27,10	21,47 27,80	-0,25 2,58	2,63 8,17	23,17 18,38
MURCIA			8,46	8,47	0,08	0,92	27,30
MURCIA		Murcia	8,46 9,53	8,47 9,61	0,08 0,92	0,92 0,37	27,30 5,32
NAVARRA			6,80	6,97	2,50	4,50	15,21
NAVARRA		Pamplona/Iruña	6,80 11,68	6,97 11,70	2,50 0,15	4,50 -0,39	15,21 8,40
PAÍS VASCO			12,85	13,21	2,80	8,55	25,69
ÁLAVA		Vitoria-Gasteiz	8,40 12,91	8,62 13,08	2,62 1,30	8,56 1,52	22,27 1,26
GUIPÚZCOA		Donostia-San Sebastián	10,80 20,86	11,10 20,94	2,78 0,36	8,29 6,27	28,77 13,81
VIZCAYA		Bilbao	13,80 15,76	14,21 15,79	3,00 0,18	8,42 -2,58	28,98 2,11

pisos
.com

