



**Octubre
2025**
Alquiler

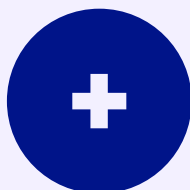
Índice

03_	Resumen visual
04_	Resumen ejecutivo
06_	Informe mensual de precios de alquiler
06_	España
07_	CC.AA.
09_	Provincias
11_	Capitales de provincia
14_	Tabla resumen de precios y variaciones



CC.AA.

El mayor ascenso interanual fue el de Asturias (29,02%). Ninguna autonomía cayó en este periodo.



MÁS CARA
Madrid
21,52 €/m²



MÁS BARATA
La Rioja
5,96 €/m²

Provincias

Guadalajara (29,88%) fue la provincia que más creció de un año a otro. Santa Cruz de Tenerife (-0,45%) arrojó el único descenso.



MÁS CARA
Madrid
21,52 €/m²



MÁS BARATA
Ourense
4,11 €/m²

Capitales

Frente a octubre de 2024, Sevilla (31,08%) fue la capital que más se incrementó. El mayor ajuste lo registró Lleida (-14,25%).



MÁS CARA
Barcelona
29,55 €/m²



MÁS BARATA
Palencia
6,90 €/m²



Resumen ejecutivo

España

La vivienda en alquiler en España tuvo una renta media de **13,94 euros por metro cuadrado** en octubre de 2025, marcando un ascenso mensual del 1,09%. **Interanualmente, registró una subida del 17,24%.**

CC.AA.

Frente a septiembre, los mayores ascensos se produjeron en La Rioja, Extremadura y Asturias. Los ajustes más intensos los arrojaron Región de Murcia, Baleares y Comunidad Valenciana. Interanualmente, las regiones que más crecieron fueron Asturias, Castilla y León, País Vasco, Aragón y Galicia. Ninguna región cayó. **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 Badajoz, que fue la que más cerca estuvo del 3% de incremento. Por su parte, Almería fue la única que superó el -2% de caída. **Frente a octubre de 2024, hubo seis provincias que crecieron más del 29%, liderando el ranking Guadalajara.** Mientras, la otra cara de la moneda la puso Santa Cruz de Tenerife, que fue la única que cayó, y por debajo del -0,5%. Madrid, Barcelona, Baleares, Málaga y Vizcaya 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

Álava fue la única capital que sobrepasó el 3% de incremento mensual. En cuanto a las bajadas, Palencia casi llegó al -3% de bajada. De un año a otro, Sevilla superó el 31% de incremento. El mayor descenso fue el de Lleida, que cayó más del -14%.

Barcelona, Madrid, Donostia-San Sebastián y Palma fueron las capitales más caras en alquiler, con un precio medio por encima de los 19 euros por metro cuadrado. Por su parte, Palencia, Zamora, Ciudad Real y Ourense fueron las únicas por debajo de los 7,5 euros por metro cuadrado.

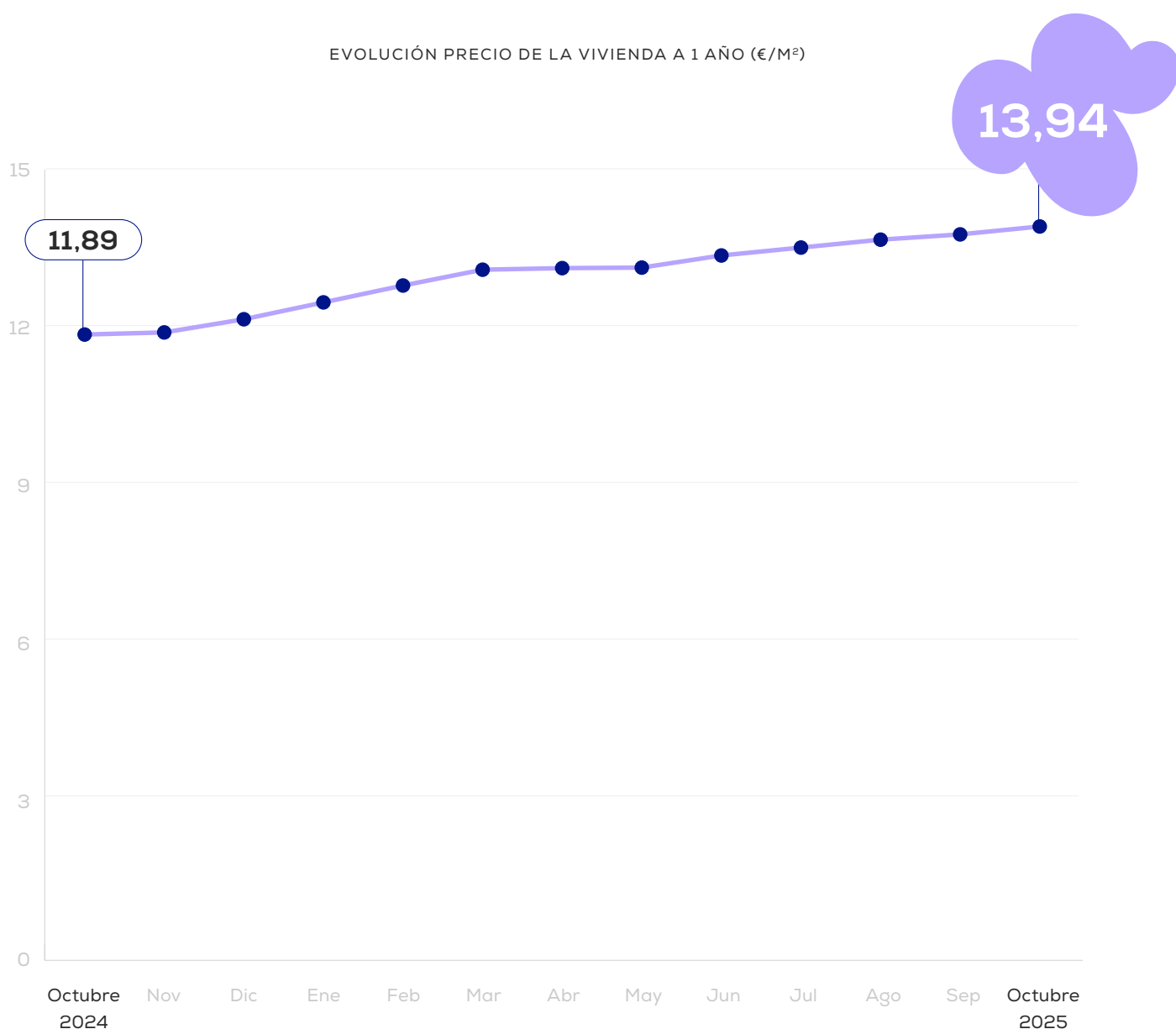
El precio medio de alquiler
en España fue de 13,94
euros por metro cuadrado
en octubre de 2025

España

Según el informe mensual de precios de alquiler elaborado por [pisos.com](#), la vivienda en España en octubre de 2025 tuvo un precio medio de 13,94 euros por metro

cuadrado. Esta cifra marcó una subida del 1,09% frente al mes de septiembre y una subida anual del 17,24%.

EVOLUCIÓN PRECIO DE LA VIVIENDA A 1 AÑO (€/M²)



CC.AA.

VARIACIONES MENSUALES

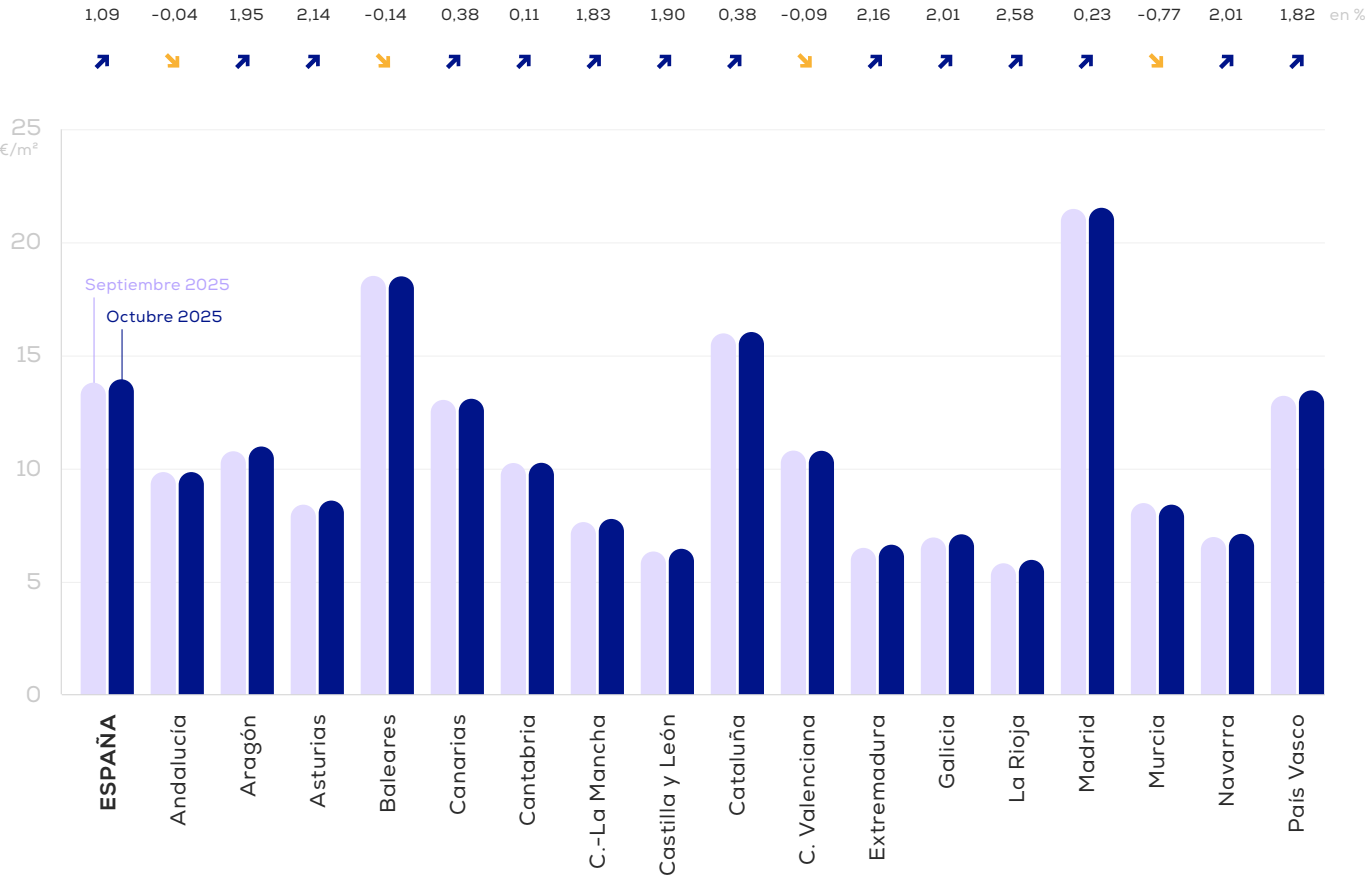
La Rioja (2,58%), Extremadura (2,16%) y Asturias (2,14%) fueron las que más crecieron. Los descensos más abultados se localizaron en Región de Murcia (-0,77%), Baleares (-0,14%) y Comunidad Valenciana (-0,09%).

Las regiones más caras para vivir de alquiler en octubre de 2025 fueron Madrid (21,52 €/m²), Baleares (18,49 €/m²) y Cataluña (16,03 €/m²), mientras que las rentas más económicas estuvieron en La Rioja (5,96 €/m²), Castilla y León (6,45 €/m²) y Extremadura (6,63 €/m²).

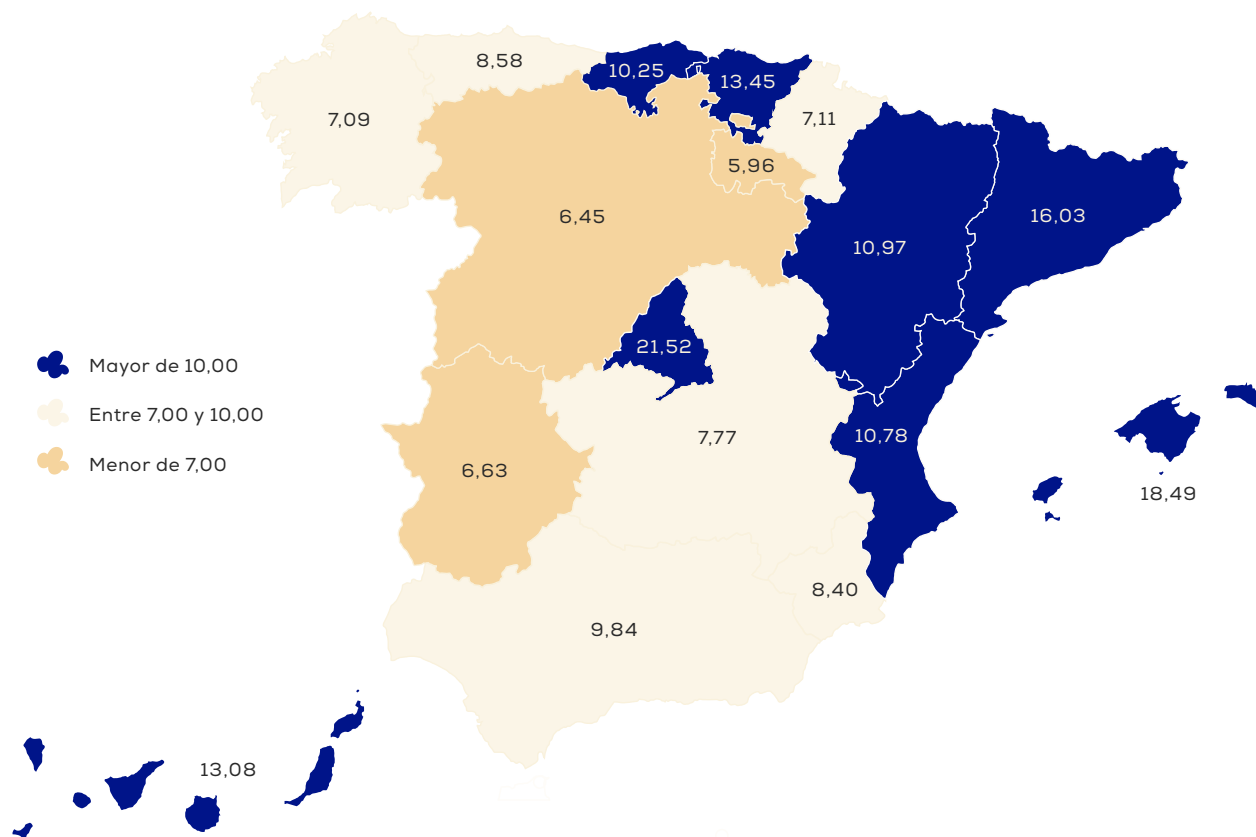
VARIACIONES INTERANUALES

Subieron más intensamente Asturias (29,02%), Castilla y León (27,22%) y País Vasco (27,01%). Ninguna región que se depreció en esta comparativa.

VARIACIÓN MENSUAL (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

VARIACIÓN MENSUAL (%)

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

+ MÁS CARAS

Madrid	21,52
Balears	18,49
Cataluña	16,03
País Vasco	13,45
Canarias	13,08

- MÁS BARATAS

Navarra	7,11
Galicia	7,09
Extremadura	6,63
Castilla y León	6,45
La Rioja	5,96

+ MAYOR

La Rioja	2,58
Extremadura	2,16
Asturias	2,14
Galicia	2,01
Navarra	2,01

- MENOR

Cantabria	0,11
Andalucía	-0,04
C. Valenciana	-0,09
Balears	-0,14
Murcia	-0,77

+ MAYOR

Asturias	29,02
Castilla y León	27,22
País Vasco	27,01
Aragón	26,82
Galicia	26,16

- MENOR

Cataluña	14,58
Cantabria	9,98
C. Valenciana	9,02
Balears	3,08
Canarias	0,23

Provincias

El análisis mensual de las rentas medias mensuales realizado por [pisos.com](#) concluyó que solos once provincias recortaron sus precios de alquiler frente a septiembre. En el último año, se recogió solo un descenso.

VARIACIONES MENSUALES

Las provincias que registraron un aumento mayor fueron Badajoz (2,94%), Segovia (2,92%) y Lugo (2,86%), y aquellas que presentaron un descenso más abultado fueron Almería (-2,70%), Córdoba (-0,88%) y Murcia (-0,77%).

VARIACIONES INTERANUALES

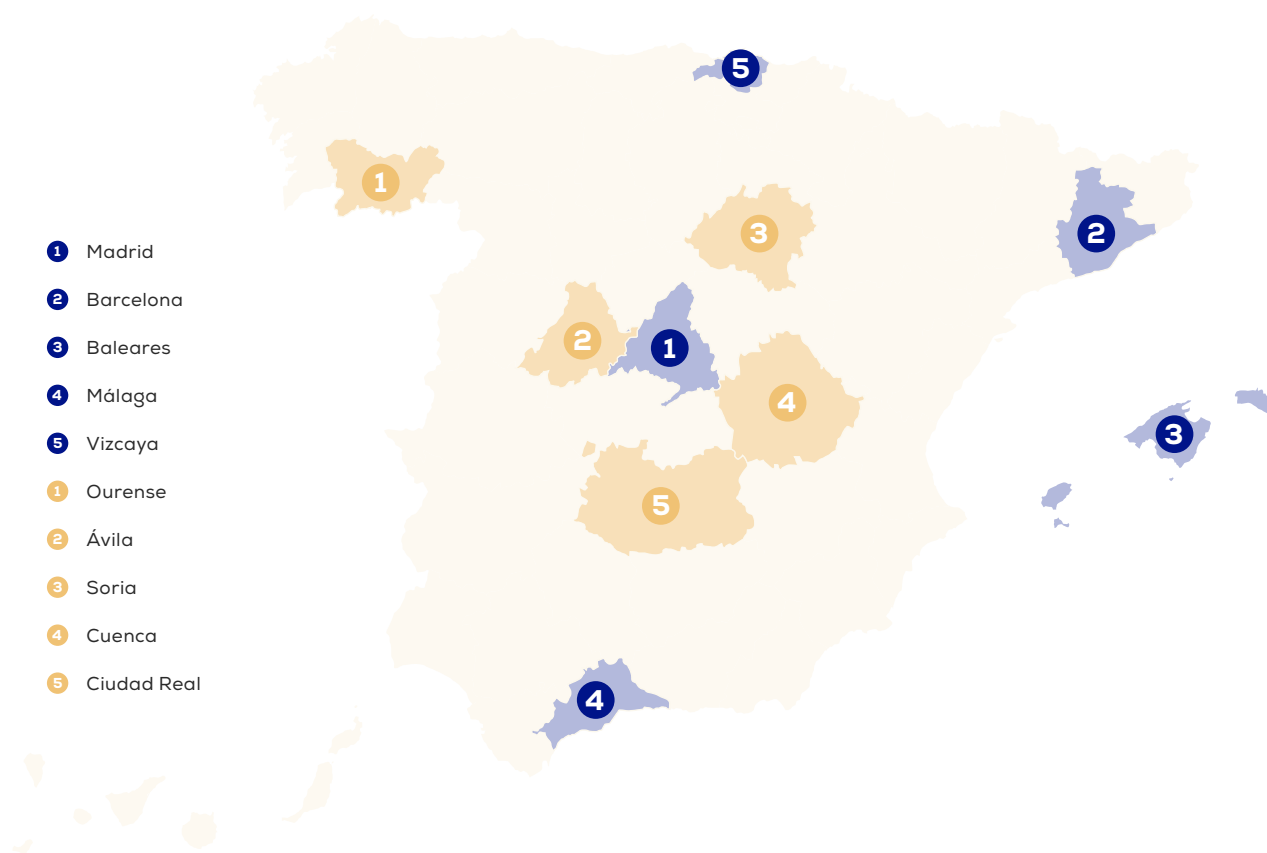
Las provincias que más subieron fueron Guadalajara (29,88%), A Coruña (29,70%) y Guipúzcoa (29,55%). Solo Santa Cruz de Tenerife (-0,45%) recortó sus rentas.

En la clasificación de las provincias por renta, **el informe mensual colocó en primera posición a Madrid, con 21,52 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Barcelona (18,70 €/m²), Baleares (18,49 €/m²), Málaga (14,31 €/m²) y Vizcaya (14,11 €/m²). En la parte baja de la tabla, Ourense cerró la clasificación con 4,11 euros por metro cuadrado. Otras provincias económicas fueron Ávila (4,31 €/m²), Soria (4,52 €/m²), Cuenca (4,61 €/m²) y Ciudad Real (4,65 €/m²).

De un año a otro, seis provincias superaron el 29% de incremento, destacando Guadalajara (29,88%)

Provincias

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

+	MÁS CARAS	
	Madrid	21,52
	Barcelona	18,70
	Baleares	18,49
	Málaga	14,31
	Vizcaya	14,11
	Ciudad Real	4,65
	Cuenca	4,61
	Soria	4,52
	Ávila	4,31
	Ourense	4,11

- MÁS BARATAS

VARIACIÓN MENSUAL (%)

+	MAYOR	
	Badajoz	2,94
	Segovia	2,92
	Lugo	2,86
	A Coruña	2,73
	Soria	2,73
	Vizcaya	-0,70
	Albacete	-0,70
	Murcia	-0,77
	Córdoba	-0,88
	Almería	-2,70

- MENOR

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

+	MAYOR	
	Guadalajara	29,88
	A Coruña	29,70
	Guipúzcoa	29,55
	Soria	29,51
	Sevilla	29,15
	Cádiz	6,82
	Barcelona	5,21
	Las Palmas	3,25
	Baleares	3,08
	S. C. de Tenerife	-0,45

- MENOR

Capitales

Según **pisos**, el estudio mensual de las rentas medias de alquiler en las capitales de provincia registró 28 ascensos mensuales. De un año a otro, hubo 30 repuntes.

VARIACIONES MENSUALES

Ávila (3,01%), Málaga (2,60%) y Madrid (2,52%) arrojaron las subidas más llamativas, mientras que los descensos más acusados tuvieron lugar en Palencia (-2,82%), Teruel (-1,96%) y Segovia (-1,89%).

VARIACIONES INTERANUALES

Sevilla (31,08%), Madrid (21,66%) y León (20,07%) fueron las que más crecieron, mientras que Lleida (-14,25%), Huelva (-11,88%) y Palencia (-10,39%) fueron las que arrojaron las mayores caídas.

Ordenando las capitales de provincia por precio, **Barcelona resultó ser la capital con el alquiler más alto: 29,55 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Madrid (28,50 €/m²), Donostia-San Sebastián (20,96 €/m²), Palma (19,32 €/m²) y Valencia (16,38 €/m²). La capital de Palencia cerró la tabla con 6,90 euros por metro cuadrado. Otras capitales de provincia económicas para los inquilinos fueron Zamora (7,19 €/m²), Ciudad Real (7,37 €/m²), Ourense (7,49 €/m²) y Lleida (7,63 €/m²).

Tres capitales cayeron dos dígitos frente al año pasado: Lleida (-14,25%), Huelva (-11,88%) y Palencia (-10,39%)

Capitales

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

pisos.com



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

+	MÁS CARAS	
	Barcelona	29,55
	Madrid	28,50
	Donostia-S.S.	20,96
	Palma	19,32
	Valencia	16,38
	Lleida	7,63
	Ourense	7,49
	Ciudad Real	7,37
	Zamora	7,19
	Palencia	6,90

- MÁS BARATAS

VARIACIÓN MENSUAL (%)

+	MAYOR	
	Ávila	3,01
	Málaga	2,60
	Madrid	2,52
	Sevilla	2,04
	Santander	1,47
	Huelva	-1,28
	Girona	-1,68
	Segovia	-1,89
	Teruel	-1,96
	Palencia	-2,82

- MENOR

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

+	MAYOR	
	Sevilla	31,08
	Madrid	21,66
	León	20,07
	Tarragona	17,27
	Jaén	16,93
	Zamora	-9,30
	Salamanca	-9,46
	Palencia	-10,39
	Huelva	-11,88
	Lleida	-14,25

- MENOR

La demanda sigue siendo urbana, y aunque muchos inquilinos se desplazan hacia las periferias, es complicado que el stock ocioso que hay en localizaciones mal conectadas se convierta en oferta efectiva



Tabla resumen

- Mayor precio:

Autonomía
Provincia
Capital
- M↗ Mayor subida mensual:

Autonomía
Provincia
Capital
- A↗ Mayor subida anual:

Autonomía
Provincia
Capital
- N/D Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida
- Menor precio:

Autonomía
Provincia
Capital
- M↘ Mayor bajada mensual:

Autonomía
Provincia
Capital
- A↘ Mayor bajada anual:

Autonomía
Provincia
Capital

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Septiembre 2025	Octubre 2025	% Var. Mensual	% Var. Interanual
			↓			
ANDALUCÍA			9,84	9,84	-0,04	19,28
	ALMERÍA	Almería	7,40 9,23	7,20 9,27	-2,70 0,49	15,20 7,36
	CÁDIZ	Cádiz	9,76 11,89	9,71 11,92	-0,51 0,26	6,82 -0,06
	CÓRDOBA	Córdoba	5,65 9,32	5,60 9,30	-0,88 -0,20	15,46 3,46
	GRANADA	Granada	7,60 10,54	7,75 10,48	1,97 -0,52	20,72 -0,26
	HUELVA	Huelva	7,38 7,80	7,34 7,70	-0,58 -1,28	10,35 -11,88
	JAÉN	Jaén	4,80 7,71	4,91 7,79	2,29 1,04	22,44 16,93
	MÁLAGA	Málaga	14,13 15,49	14,31 15,90	1,28 2,60	12,03 3,83
	SEVILLA	Sevilla	9,75 15,50	9,98 15,82	2,36 2,04	29,15 31,08
ARAGÓN			10,76	10,97	1,95	26,82
	HUESCA	Huesca	7,60 9,66	7,77 9,80	2,24 1,41	24,92 4,74
	TERUEL	Teruel	5,60 8,91	5,65 8,74	0,89 -1,96	27,83 6,45
	ZARAGOZA	Zaragoza	10,00 11,55	10,22 11,57	2,20 0,19	27,91 9,72
ASTURIAS			8,40	8,58	2,14	29,02
	ASTURIAS	Oviedo	8,40 10,10	8,58 10,09	2,14 -0,05	29,02 -1,99
BALEARES			18,51	18,49	-0,14	3,08
	BALEARES	Palma	18,51 19,34	18,49 19,32	-0,14 -0,13	3,08 5,00

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Septiembre 2025	Octubre 2025	% Var. Mensual	% Var. Interanual	
			↓				
CANARIAS			13,03	13,08	0,38	0,23	A ↗
	LAS PALMAS	Las Palmas de G. Canaria	13,71	13,77	0,46	3,25	
			13,60	13,64	0,33	-3,93	
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	Santa Cruz de Tenerife	11,97	12,01	0,32	-0,45	A ↗
			11,93	11,89	-0,42	-5,21	
CANTABRIA			10,24	10,25	0,11	9,98	
	CANTABRIA	Santander	10,24	10,25	0,11	9,98	
			11,29	11,46	1,47	-1,69	
CASTILLA-LA MANCHA			7,63	7,77	1,83	24,52	
	ALBACETE	Albacete	6,34	6,30	-0,70	14,73	
			8,11	8,09	-0,29	-1,54	
	CIUDAD REAL	Ciudad Real	4,60	4,65	1,09	27,05	
			7,39	7,37	-0,27	2,48	
	CUENCA	Cuenca	4,50	4,61	2,44	24,59	
			8,03	8,14	1,34	8,98	
	GUADALAJARA	Guadalajara	7,20	7,39	2,64	29,88	A ↗
			9,31	9,28	-0,35	-0,45	
	TOLEDO	Toledo	5,80	5,95	2,59	26,06	
			9,73	9,74	0,08	2,18	
CASTILLA Y LEÓN			6,33	6,45	1,90	27,22	
	ÁVILA	Ávila	4,20	4,31	2,62	28,66	
			8,62	8,88	3,01	10,14	M ↗
	BURGOS	Burgos	8,20	8,41	2,56	27,81	
			9,92	9,95	0,34	1,60	
	LEÓN	León	5,50	5,62	2,18	24,89	
			8,90	8,98	0,95	20,07	
	PALENCIA	Palencia	5,02	5,11	1,79	23,13	
			7,10	6,90	-2,82	-10,39	M ↘
	SALAMANCA	Salamanca	6,30	6,41	1,75	28,46	
			8,85	8,82	-0,26	-9,46	
	SEGOVIA	Segovia	6,50	6,69	2,92	27,43	
			12,07	11,84	-1,89	9,16	
	SORIA	Soria	4,40	4,52	2,73	29,51	
			8,78	8,81	0,24	14,05	
	VALLADOLID	Valladolid	7,67	7,69	0,25	7,00	
			8,18	8,20	0,20	-5,26	
	ZAMORA	Zamora	5,40	5,51	2,04	22,99	
			7,28	7,19	-1,15	-9,30	
CATALUÑA			15,97	16,03	0,38	14,58	
	BARCELONA	Barcelona	18,70	18,70	0,02	5,21	
			29,49	29,55	0,17	1,66	●
	GIRONA	Girona	11,49	11,42	-0,61	10,96	
			11,90	11,70	-1,68	-8,23	
	LLEIDA	Lleida	8,35	8,55	2,40	25,37	
			7,65	7,63	-0,21	-14,25	A ↗
	TARRAGONA	Tarragona	7,90	8,11	2,66	28,93	
			11,85	11,98	1,05	17,27	

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Septiembre 2025	Octubre 2025	% Var. Mensual	% Var. Interanual
			↓			
COMUNIDAD VALENCIANA			10,79	10,78	-0,09	9,02
	ALICANTE	Alicante/Alacant	10,14 11,98	10,15 11,99	0,17 0,06	13,57 -8,06
	CASTELLÓN	Castellón de la Plana	8,09 9,16	8,12 9,19	0,39 0,24	14,88 8,36
	VALENCIA	Valencia	11,87 16,42	11,83 16,38	-0,32 -0,24	8,67 4,47
EXTREMADURA			6,49	6,63	2,16	19,89
	BADAJOS	Badajoz	4,80 7,97	4,94 8,02	2,94 0,62	24,15 2,09
	CÁCERES	Cáceres	8,03 8,06	7,98 8,03	-0,57 -0,43	12,23 1,46
GALICIA			6,95	7,09	2,01	26,16
	A CORUÑA	A Coruña	7,70 11,17	7,91 11,22	2,73 0,45	29,70 1,00
	LUGO	Lugo	5,60 8,05	5,76 7,98	2,86 -0,86	28,00 -4,33
	OURENSE	Ourense	4,02 7,49	4,11 7,49	2,24 0,01	28,84 -5,83
	PONTEVEDRA	Pontevedra	9,70 8,81	9,75 8,87	0,56 0,61	18,75 0,75
LA RIOJA			5,81	5,96	2,58	19,44
	LA RIOJA	Logroño	5,81 8,20	5,96 8,21	2,58 0,21	19,44 -7,39
MADRID			21,47	21,52	0,23	25,57
	MADRID	Madrid	21,47 27,80	21,52 28,50	0,23 2,52	25,57 21,66
MURCIA			8,47	8,40	-0,77	22,81
	MURCIA	Murcia	8,47 9,61	8,40 9,63	-0,77 0,12	22,81 6,25
NAVARRA			6,97	7,11	2,01	16,37
	NAVARRA	Pamplona/Iruña	6,97 11,70	7,11 11,69	2,01 -0,07	16,37 6,44
PAÍS VASCO			13,21	13,45	1,82	27,01
	ÁLAVA	Vitoria-Gasteiz	8,62 13,08	8,81 12,95	2,20 -1,00	24,26 -2,61
	GUIPÚZCOA	Donostia-San Sebastián	11,10 20,94	11,40 20,96	2,70 0,11	29,55 16,53
	VIZCAYA	Bilbao	14,21 15,79	14,11 15,75	-0,70 -0,22	26,02 0,24

pisos
.com

