



**Noviembre
2025
Alquiler**

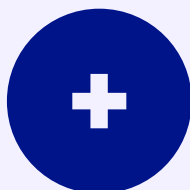
Índice

- 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 Galicia (29,75%). Ninguna región recortó sus rentas en esta comparativa.



MÁS CARA
Madrid
21,63 €/m²



MÁS BARATA
La Rioja
6,10 €/m²

Provincias

A Coruña (30,29%) fue la provincia que más creció de un año a otro. El único descenso lo recogió Santa Cruz de Tenerife (-2,33%).



MÁS CARA
Madrid
21,63 €/m²



MÁS BARATA
Ourense
4,20 €/m²

Capitales

Frente a noviembre de 2024, Sevilla (33,99%) fue la capital que más se incrementó. El mayor ajuste lo registró Huelva (-15,64%).



MÁS CARA
Barcelona
30,13 €/m²



MÁS BARATA
Palencia
6,65 €/m²



Resumen ejecutivo

España

La vivienda en alquiler en España tuvo una renta media de **14,08 euros por metro cuadrado en noviembre** de 2025, marcando un ascenso mensual del 1%. **Interanualmente, registró una subida del 18,02%.**

CC.AA.

Frente a octubre, los mayores ascensos se produjeron en Asturias, Navarra y La Rioja. El único ajuste se localizó en Canarias. Interanualmente, todas las regiones crecieron. Las que más lo hicieron fueron Galicia, Asturias, Castilla y León, Aragón y País Vasco. **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, A Coruña fue la única que superó el 3% de incremento. Por su parte, solo cinco provincias cayeron, pero ninguna rebasó el -1% de caída.

Frente a noviembre de 2024, A Coruña se situó a la cabeza creciendo más de un 30%. Mientras, la otra cara de la moneda la puso Santa Cruz de Tenerife, que cayó en solitario y se devaluó más de un -2%. 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

Sevilla superó el 4% de incremento mensual, y Madrid el 3%. En cuanto a las bajadas, Palencia se ajustó más de un -3%, y Huelva más de un -2%. De un año a otro, Sevilla casi sube un 34%, y Madrid más de un 22%. Hubo dos descensos interanuales por encima del -15%: Huelva y Palencia. **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.

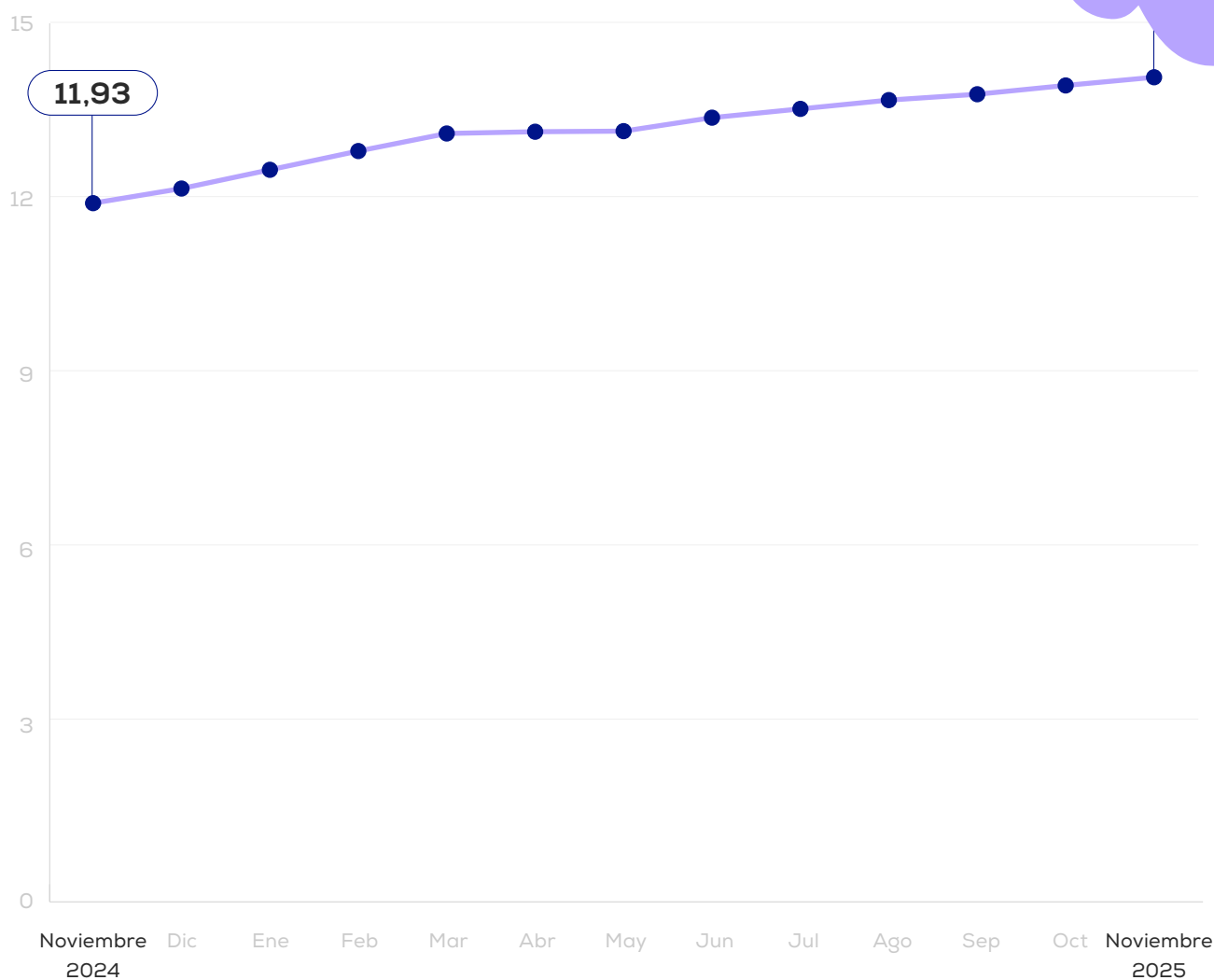
El precio medio de alquiler
en España fue de 14,08
euros por metro cuadrado
en noviembre de 2025

España

Según el informe mensual de precios de alquiler elaborado por [pisos.com](#), la vivienda en España en noviembre de 2025 tuvo un precio medio de 14,08 euros por

metro cuadrado. **Esta cifra marcó una subida del 1% frente al mes de octubre** y una subida anual del 18,02%.

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



CC.AA.

VARIACIONES MENSUALES

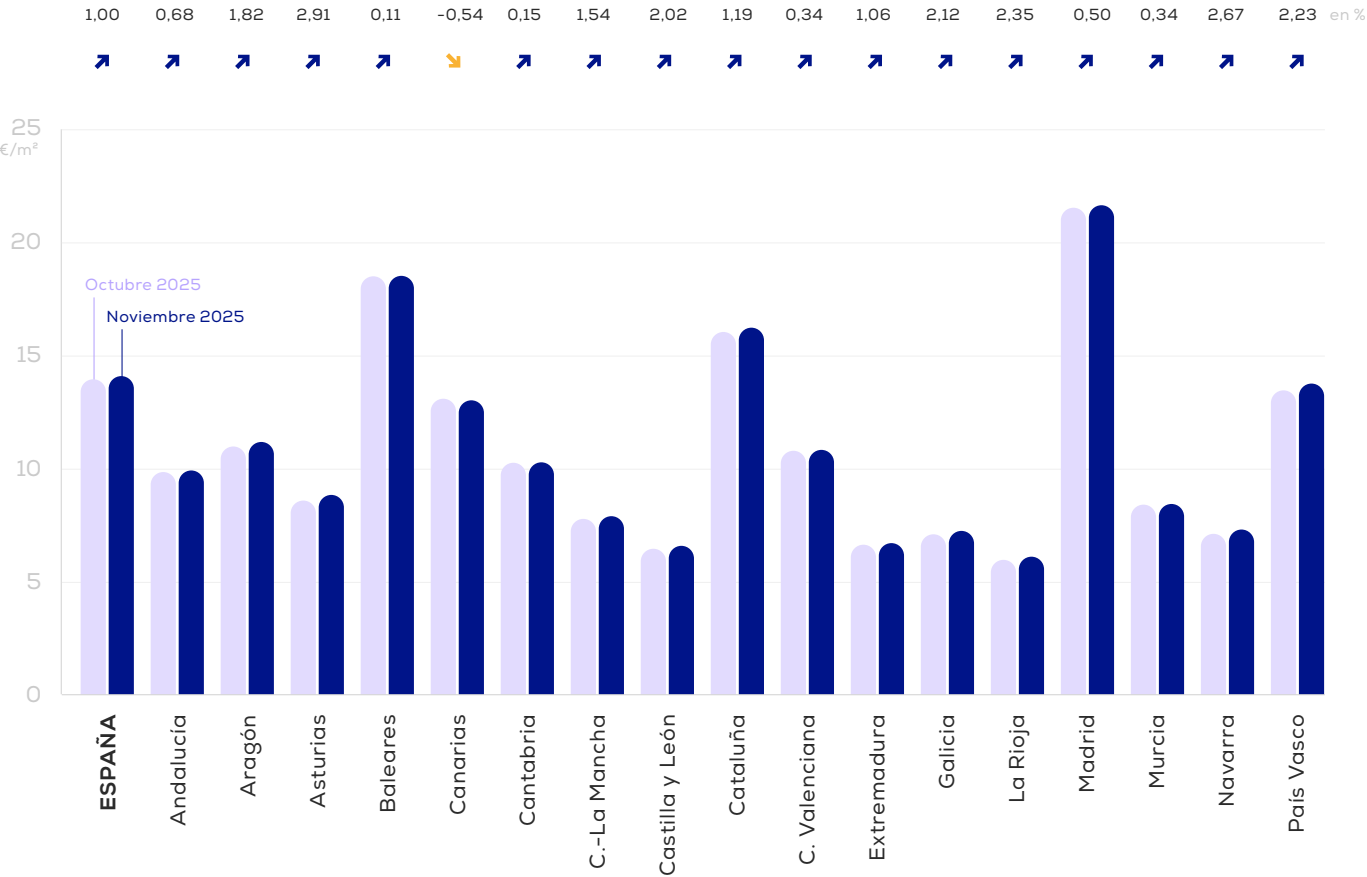
Asturias (2,91%), Navarra (2,67%) y La Rioja (2,35%) fueron las que más crecieron. El único descenso fue el de Canarias (-0,54%).

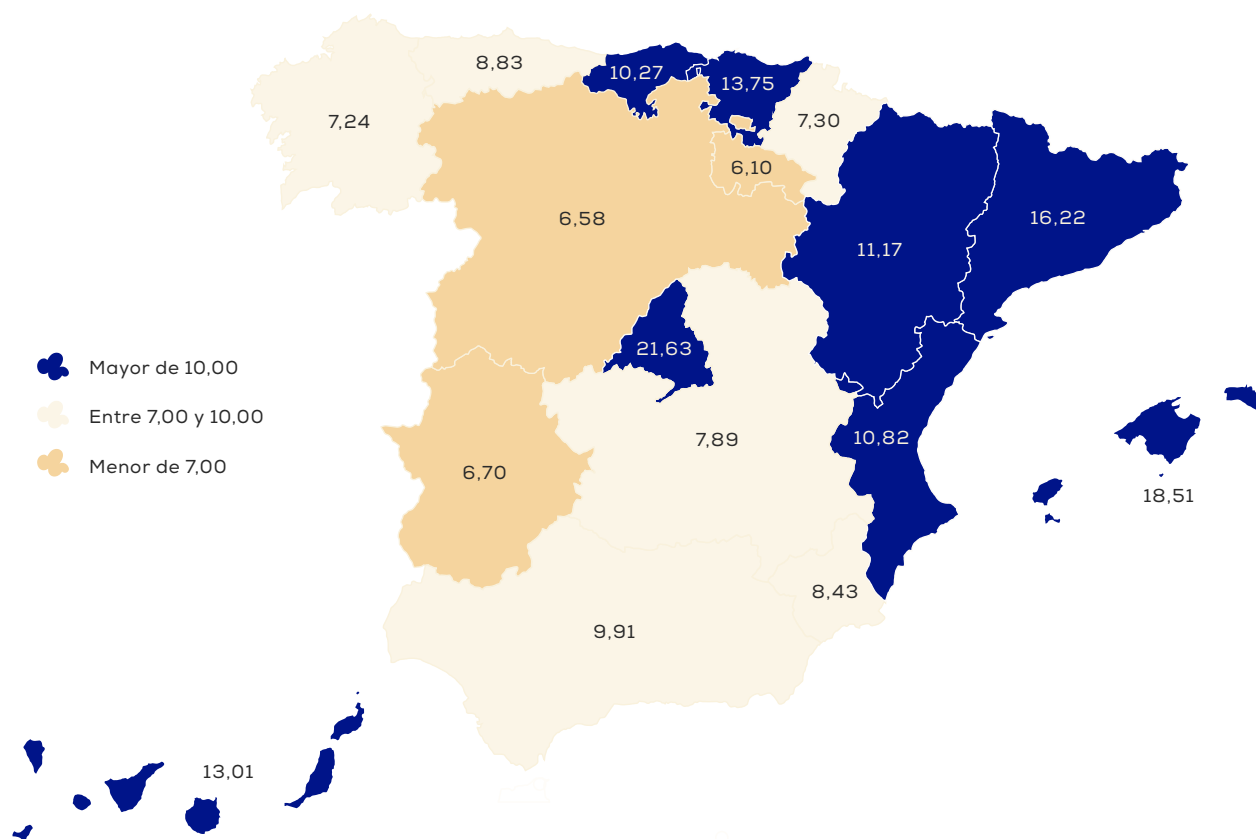
VARIACIONES INTERANUALES

Subieron todas las regiones. Los repuntes más intensos los arrojaron Galicia (29,75%), Asturias (29,66%), Castilla y León (28,52%), Aragón (27,80%) y País Vasco (26,73%).

Las regiones más caras para vivir de alquiler en noviembre de 2025 fueron Madrid (21,63 €/m²), Baleares (18,51 €/m²) y Cataluña (16,22 €/m²), mientras que las rentas más económicas estuvieron en La Rioja (6,10 €/m²), Castilla y León (6,58 €/m²) y Extremadura (6,70 €/m²).

VARIACIÓN MENSUAL (€/M²)





PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

MÁS CARAS	
Madrid	21,63
Baleares	18,51
Cataluña	16,22
País Vasco	13,75
Canarias	13,01
Navarra	7,30
Galicia	7,24
Extremadura	6,70
Castilla y León	6,58
La Rioja	6,10

VARIACIÓN MENSUAL (%)

MAYOR	
Asturias	2,91
Navarra	2,67
La Rioja	2,35
País Vasco	2,23
Galicia	2,12
C. Valenciana	0,34
Murcia	0,34
Cantabria	0,15
Baleares	0,11
Canarias	-0,54

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

MAYOR	
Galicia	29,75
Asturias	29,66
Castilla y León	28,52
Aragón	27,80
País Vasco	26,73
Cataluña	16,77
Cantabria	12,93
C. Valenciana	8,10
Baleares	4,53
Canarias	0,30

Provincias

El análisis mensual de las rentas medias mensuales realizado por [pisos.com](#) concluyó que solo cinco provincias ajustaron sus precios de alquiler frente a octubre. En el último año, únicamente hubo una devaluación.

VARIACIONES MENSUALES

Las provincias que registraron un aumento mayor fueron A Coruña (3,44%), Asturias (2,91%) y Lleida (2,81%), y aquellas que presentaron un descenso más abultado fueron Las Palmas (-0,70%), Albacete (-0,67%) y Cáceres (-0,48%).

VARIACIONES INTERANUALES

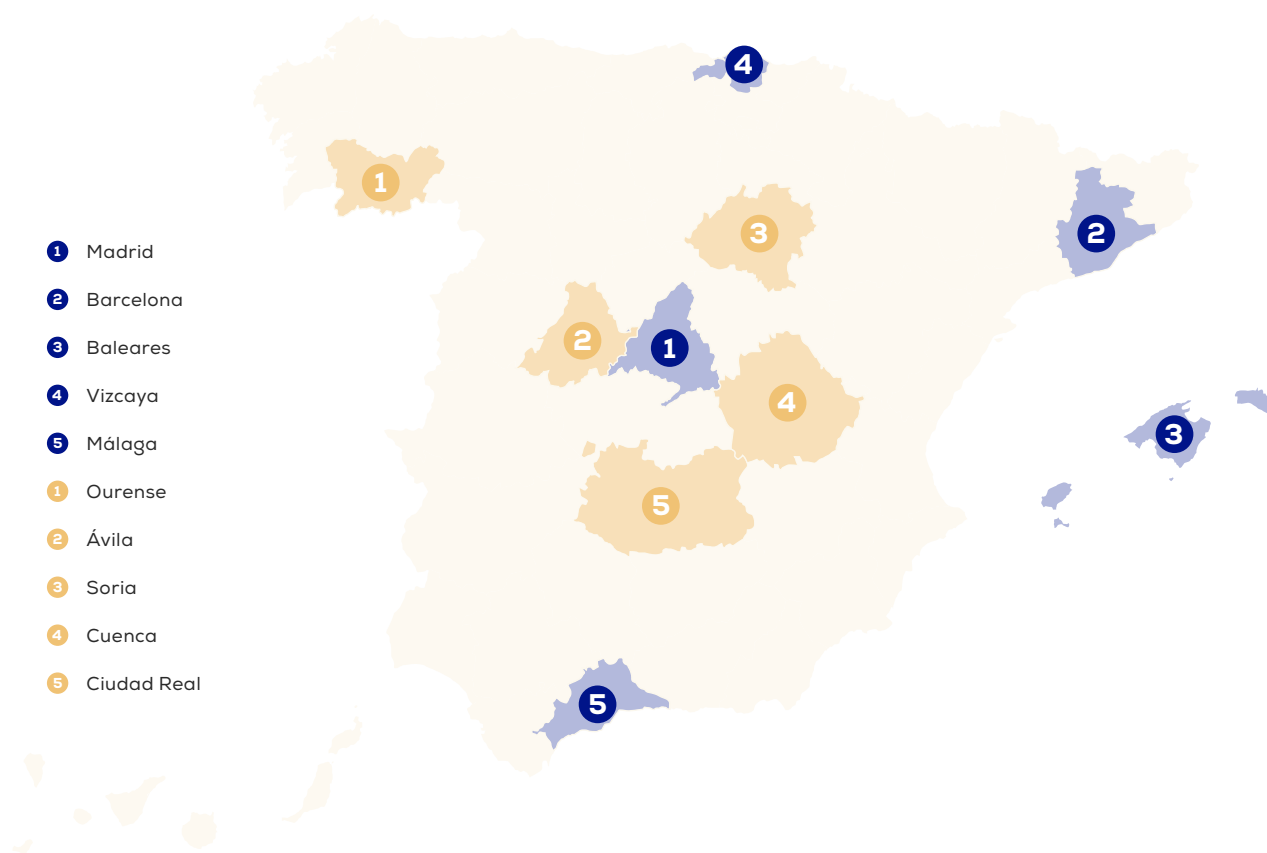
Las provincias que más subieron fueron A Coruña (30,29%), Soria (29,86%) y Asturias (29,66%). Solo Santa Cruz de Tenerife (-2,33%) ajustó sus rentas de alquiler.

En la clasificación de las provincias por renta, **el informe mensual colocó en primera posición a Madrid, con 21,63 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Barcelona (18,72 €/m²), Baleares (18,51 €/m²), Vizcaya (14,42 €/m²) y Málaga (14,31 €/m²). En la parte baja de la tabla, Ourense cerró la clasificación con 4,20 euros por metro cuadrado. Otras provincias económicas fueron Ávila (4,40 €/m²), Soria (4,61 €/m²), Cuenca (4,72 €/m²) y Ciudad Real (4,75 €/m²).

De un año a otro, solo Santa Cruz de Tenerife (-2,33%) ajustó sus rentas de alquiler. Frente a octubre, hubo cinco recortes

Provincias

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

+	MÁS CARAS	
	Madrid	21,63
	Barcelona	18,72
	Baleares	18,51
	Vizcaya	14,42
	Málaga	14,31
	Ciudad Real	4,75
	Cuenca	4,72
	Soria	4,61
	Ávila	4,40
	Ourense	4,20

- MÁS BARATAS

VARIACIÓN MENSUAL (%)

+	MAYOR	
	A Coruña	3,44
	Asturias	2,91
	Lleida	2,81
	Zaragoza	2,74
	Tarragona	2,71
	Málaga	-0,04
	Alicante	-0,06
	Cáceres	-0,48
	Albacete	-0,67
	Las Palmas	-0,70

- MENOR

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

+	MAYOR	
	A Coruña	30,29
	Soria	29,86
	Asturias	29,66
	Huesca	29,27
	Tarragona	29,15
	Valladolid	6,85
	Valencia	6,71
	Las Palmas	5,28
	Baleares	4,53
	S.C. de Tenerife	-2,33

- MENOR

Capitales

Según [pisos.com](#), el estudio mensual de las rentas medias de alquiler en las capitales de provincia registró 21 descensos mensuales. De un año a otro, hubo 23 recortes.

VARIACIONES MENSUALES

Sevilla (4,32%), Madrid (3,12%) y Barcelona (1,97%) arrojaron las subidas más llamativas, mientras que los descensos más acusados tuvieron lugar en Palencia (-3,68%), Huelva (-2,60%) y Girona (-1,71%).

VARIACIONES INTERANUALES

Sevilla (33,99%), Madrid (21,90%) y León (17,12%) fueron las que más crecieron, mientras que Huelva (-15,64%), Palencia (-15,34%) y Lleida (-12,03%) fueron las que arrojaron las mayores caídas.

Ordenando las capitales de provincia por precio, **Barcelona resultó ser la capital con el alquiler más alto: 30,13 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Madrid (29,39 €/m²), Donostia-San Sebastián (21,17 €/m²), Palma (19,32 €/m²) y Valencia (16,50 €/m²). La capital de Jaén cerró la tabla con 6,65 euros por metro cuadrado. Otras capitales de provincia económicas para los inquilinos fueron Zamora (7,22 €/m²), Ciudad Real (7,39 €/m²), Ourense (7,46 €/m²) y Huelva (7,50 €/m²).

Seis capitales se ajustaron dos dígitos, pero solo Huelva (-15,64%) y Palencia (-15,34%) sobre pasaron el -15% de bajada

Capitales

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

pisos
.com



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

+	MÁS CARAS	
	Barcelona	30,13
	Madrid	29,39
	Donostia-S.S.	21,17
	Palma	19,32
	Valencia	16,50
	Huelva	7,50
	Ourense	7,46
	Ciudad Real	7,39
	Zamora	7,22
	Palencia	6,65

- **MÁS BARATAS**

VARIACIÓN MENSUAL (%)

+	MAYOR	
	Sevilla	4,32
	Madrid	3,12
	Barcelona	1,97
	Huesca	1,65
	Segovia	1,51
	Almeria	-0,74
	Soria	-1,08
	Girona	-1,71
	Huelva	-2,60
	Palencia	-3,68

- **MENOR**

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

+	MAYOR	
	Sevilla	33,99
	Madrid	21,90
	León	17,12
	Jaén	15,79
	Donostia-S.S.	15,40
	Zamora	-10,81
	Salamanca	-10,95
	Lleida	-12,03
	Palencia	-15,34
	Huelva	-15,64

- **MENOR**



El alquiler ya no es un puente hacia la propiedad, sino la residencia estable forzada para buena parte de la población, algo especialmente notable entre los más jóvenes

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	Octubre 2025	Noviembre 2025	% Var. Mensual	% Var. Interanual
			↓			
ANDALUCÍA			9,84	9,91	0,68	19,08
	ALMERÍA	Almería	7,20 9,27	7,37 9,20	2,36 -0,74	14,98 4,70
	CÁDIZ	Cádiz	9,71 11,92	9,77 11,92	0,59 -0,08	7,80 -1,98
	CÓRDOBA	Córdoba	5,60 9,30	5,73 9,32	2,32 0,25	20,63 1,24
	GRANADA	Granada	7,75 10,48	7,92 10,50	2,19 0,16	27,26 0,38
	HUELVA	Huelva	7,34 7,70	7,38 7,50	0,64 -2,60	9,51 -15,64
	JAÉN	Jaén	4,91 7,79	5,01 7,81	2,04 0,36	28,13 15,79
	MÁLAGA	Málaga	14,31 15,90	14,31 15,91	-0,04 0,08	11,36 1,95
	SEVILLA	Sevilla	9,98 15,82	10,10 16,50	1,20 4,32	26,64 33,99
ARAGÓN			10,97	11,17	1,82	27,80
	HUESCA	Huesca	7,77 9,80	7,95 9,96	2,32 1,65	29,27 9,06
	TERUEL	Teruel	5,65 8,74	5,70 8,77	0,88 0,30	26,11 3,74
	ZARAGOZA	Zaragoza	10,22 11,57	10,50 11,53	2,74 -0,31	27,89 7,44
ASTURIAS			8,58	8,83	2,91	29,66
	ASTURIAS	Oviedo	8,58 10,09	8,83 10,11	2,91 0,19	29,66 -1,27
BALEARES			18,49	18,51	0,11	4,53
	BALEARES	Palma	18,49 19,32	18,51 19,32	0,11 0,03	4,53 7,41

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Octubre 2025	Noviembre 2025	% Var. Mensual	% Var. Interanual	
			↓				
CANARIAS			13,08	13,01	-0,54	0,30	M ↗ A ↗
	LAS PALMAS	Las Palmas de G. Canaria	13,77	13,68	-0,70	5,28	M ↗
			13,64	13,62	-0,19	-2,31	
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	Santa Cruz de Tenerife	12,01	12,12	0,91	-2,33	A ↗
			11,89	11,87	-0,10	-3,07	
CANTABRIA			10,25	10,27	0,15	12,93	
	CANTABRIA	Santander	10,25	10,27	0,15	12,93	
			11,46	11,45	-0,08	-2,59	
CASTILLA-LA MANCHA			7,77	7,89	1,54	24,84	
	ALBACETE	Albacete	6,30	6,26	-0,67	16,51	
			8,09	8,08	-0,06	-0,23	
	CIUDAD REAL	Ciudad Real	4,65	4,75	2,15	28,73	
			7,37	7,39	0,32	0,25	
	CUENCA	Cuenca	4,61	4,72	2,39	24,54	
			8,14	8,17	0,38	7,96	
	GUADALAJARA	Guadalajara	7,39	7,55	2,17	29,06	
			9,28	9,32	0,48	-2,41	
	TOLEDO	Toledo	5,95	6,10	2,52	25,77	
			9,74	9,72	-0,20	4,49	
CASTILLA Y LEÓN			6,45	6,58	2,02	28,52	
	ÁVILA	Ávila	4,31	4,40	2,09	27,54	
			8,88	9,00	1,28	9,06	
	BURGOS	Burgos	8,41	8,62	2,50	28,46	
			9,95	9,94	-0,15	0,46	
	LEÓN	León	5,62	5,75	2,31	24,46	
			8,98	8,95	-0,34	17,12	
	PALENCIA	Palencia	5,11	5,21	1,96	24,05	● M ↗
			6,90	6,65	-3,68	-15,34	
	SALAMANCA	Salamanca	6,41	6,55	2,18	27,18	
			8,82	8,81	-0,18	-10,95	
	SEGOVIA	Segovia	6,69	6,85	2,39	28,04	
			11,84	12,02	1,51	8,57	
	SORIA	Soria	4,52	4,61	1,99	29,86	
			8,81	8,71	-1,08	10,25	
	VALLADOLID	Valladolid	7,69	7,71	0,19	6,85	
			8,20	8,20	0,05	-6,19	
	ZAMORA	Zamora	5,51	5,65	2,54	28,70	
			7,19	7,22	0,41	-10,81	
CATALUÑA			16,03	16,22	1,19	16,77	
	BARCELONA	Barcelona	18,70	18,72	0,08	8,27	●
			29,55	30,13	1,97	4,92	
	GIRONA	Girona	11,42	11,44	0,18	8,42	
			11,70	11,50	-1,71	-10,51	
	LLEIDA	Lleida	8,55	8,79	2,81	25,75	
			7,63	7,65	0,20	-12,03	
	TARRAGONA	Tarragona	8,11	8,33	2,71	29,15	
			11,98	11,97	-0,06	14,56	

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Octubre 2025	Noviembre 2025	% Var. Mensual	% Var. Interanual
			↓			
COMUNIDAD VALENCIANA			10,78	10,82	0,34	8,10
	ALICANTE	Alicante/Alacant	10,15 11,99	10,15 11,98	-0,06 -0,07	10,41 -6,56
	CASTELLÓN	Castellón de la Plana	8,12 9,19	8,15 9,16	0,30 -0,32	18,44 7,46
	VALENCIA	Valencia	11,83 16,38	11,90 16,50	0,60 0,75	6,71 2,97
EXTREMADURA			6,63	6,70	1,06	17,75
	BADAJOS	Badajoz	4,94 8,02	5,00 8,02	1,19 0,02	22,25 -0,27
	CÁCERES	Cáceres	7,98 8,03	7,94 7,98	-0,48 -0,59	9,98 -1,45
GALICIA			7,09	7,24	2,12	29,75
	A CORUÑA	A Coruña	7,91 11,22	8,18 11,23	3,44 0,12	30,29 -0,96
	LUGO	Lugo	5,76 7,98	5,90 8,07	2,43 1,19	27,71 -4,55
	OURENSE	Ourense	4,11 7,49	4,20 7,46	2,19 -0,39	28,05 -7,59
	PONTEVEDRA	Pontevedra	9,75 8,87	9,81 8,86	0,59 -0,06	16,62 0,46
LA RIOJA			5,96	6,10	2,35	19,61
	LA RIOJA	Logroño	5,96 8,21	6,10 8,24	2,35 0,37	19,61 -9,03
MADRID			21,52	21,63	0,50	23,92
	MADRID	Madrid	21,52 28,50	21,63 29,39	0,50 3,12	23,92 21,90
MURCIA			8,40	8,43	0,34	20,23
	MURCIA	Murcia	8,40 9,63	8,43 9,75	0,34 1,29	20,23 5,64
NAVARRA			7,11	7,30	2,67	18,70
	NAVARRA	Pamplona/Iruña	7,11 11,69	7,30 11,74	2,67 0,41	18,70 6,13
PAÍS VASCO			13,45	13,75	2,23	26,73
	ÁLAVA	Vitoria-Gasteiz	8,81 12,95	9,00 12,95	2,16 0,00	23,63 -5,39
	GUIPÚZCOA	Donostia-San Sebastián	11,40 20,96	11,65 21,17	2,19 1,00	28,73 15,40
	VIZCAYA	Bilbao	14,11 15,75	14,42 15,82	2,18 0,42	27,37 -1,74

pisos
.com

