

## COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL: SEPTIEMBRE 2025

### Evolución de las ofertas de alquiler de viviendas

A raíz del confinamiento, UVE VALORACIONES comenzó a registrar semanalmente (previamente el registro era mensual) los datos sobre el número de ofertas de venta y alquiler en los dos principales portales inmobiliarios. Para este estudio se usan los datos obtenidos en el portal IDEALISTA.

La enorme subida de los precios de alquiler se sustenta en la escasez de oferta de viviendas en alquiler y vigilar la evolución de las ofertas nos parece un ejercicio necesario para intentar predecir la evolución futura de este mercado y, en menor medida, para comprobar el efecto de las medidas regulatorias impulsadas por algunos ayuntamientos.

### Evolución de las ofertas en el conjunto de España.

El número de ofertas de alquiler evolucionó como muestra el cuadro siguiente:



El confinamiento produjo un aumento muy fuerte de las ofertas de alquiler por el paso de viviendas turísticas al alquiler, pero a partir de diciembre de 2020 las ofertas bajaron a 55.461 en abril de 2022 llegaron a bajar hasta 51.036 en marzo de 2024 (el mínimo de la serie y un 27,47% más bajo que el nivel de abril de 2020) para remontar a continuación hasta 63.686 en julio de 2024. En agosto de 2025 las ofertas fueron 68.709 una cifra cercana a la de abril de 2020 que nos sirve de referencia. Desde marzo de 2025 se observa un incremento significativo de las ofertas. Puede observarse desde 2022 un comportamiento cíclico de las ofertas con máximos anuales en julio.

### Datos actuales por provincias

El cuadro siguiente muestra el número de ofertas de alquiler por provincia actual, máximo y mínimo y el actual en comparación con el mínimo de la serie (desde abril de 2020 hasta ahora):



| Provincia              | número de ofertas en agosto 2025 | máximo de la serie de cada provincia | mínimo de la serie de cada provincia | incremento desde mínimo |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| NACIONAL               | 68.709                           | 123.196                              | 51.036                               | 34,63%                  |
| A CORUÑA               | 1.789                            | 2.145                                | 997                                  | 79,47%                  |
| ALAVA                  | 100                              | 155                                  | 64                                   | 55,24%                  |
| ALBACETE               | 247                              | 399                                  | 201                                  | 23,30%                  |
| ALICANTE               | 4.667                            | 5.365                                | 1.964                                | 137,58%                 |
| ALMERIA                | 1.497                            | 1.497                                | 720                                  | 107,99%                 |
| ASTURIAS               | 1.577                            | 2.639                                | 1.248                                | 26,34%                  |
| AVILA                  | 328                              | 425                                  | 127                                  | 157,59%                 |
| BADAJOS                | 447                              | 627                                  | 294                                  | 52,28%                  |
| BALEARS (ILLES)        | 2.681                            | 6.026                                | 1.612                                | 66,29%                  |
| BARCELONA              | 6.776                            | 22.761                               | 4.093                                | 65,54%                  |
| BIZKAIA                | 575                              | 1.669                                | 468                                  | 22,93%                  |
| BURGOS                 | 306                              | 675                                  | 202                                  | 51,32%                  |
| CACERES                | 457                              | 493                                  | 191                                  | 139,13%                 |
| CADIZ                  | 2.784                            | 2.916                                | 1.660                                | 67,67%                  |
| CANTABRIA              | 1.261                            | 1.354                                | 707                                  | 78,41%                  |
| CASTELLON              | 1.067                            | 1.067                                | 503                                  | 112,27%                 |
| CEUTA                  | 29                               | 33                                   | 10                                   | 194,02%                 |
| CIUDAD REAL            | 268                              | 507                                  | 201                                  | 33,50%                  |
| CORDOBA                | 617                              | 1.208                                | 397                                  | 55,23%                  |
| CUENCA                 | 192                              | 204                                  | 83                                   | 132,32%                 |
| GERONA/GIRONA          | 793                              | 949                                  | 388                                  | 104,16%                 |
| GIPUZKOA               | 558                              | 844                                  | 328                                  | 70,23%                  |
| GRANADA                | 2.267                            | 3.458                                | 1.105                                | 105,07%                 |
| GUADALAJARA            | 161                              | 353                                  | 121                                  | 32,84%                  |
| HUELVA                 | 933                              | 1.055                                | 613                                  | 52,27%                  |
| HUESCA                 | 240                              | 301                                  | 165                                  | 45,81%                  |
| JAEN                   | 600                              | 616                                  | 260                                  | 130,90%                 |
| LA RIOJA               | 218                              | 377                                  | 152                                  | 43,67%                  |
| LAS PALMAS             | 1.162                            | 2.582                                | 756                                  | 53,59%                  |
| LEON                   | 404                              | 610                                  | 288                                  | 40,41%                  |
| LÉRIDA/LLEIDA          | 244                              | 376                                  | 199                                  | 22,74%                  |
| LUGO                   | 477                              | 477                                  | 252                                  | 89,42%                  |
| MADRID                 | 12.249                           | 29.571                               | 7.458                                | 64,24%                  |
| MALAGA                 | 4.938                            | 8.409                                | 1.864                                | 164,93%                 |
| MELILLA                | 40                               | 111                                  | 40                                   | 0,00%                   |
| MURCIA                 | 2.060                            | 2.075                                | 1.068                                | 92,85%                  |
| NAVARRA                | 319                              | 457                                  | 264                                  | 20,86%                  |
| OURENSE                | 206                              | 496                                  | 131                                  | 58,11%                  |
| PALENCIA               | 98                               | 254                                  | 62                                   | 57,43%                  |
| PONTEVEDRA             | 1.264                            | 1.320                                | 800                                  | 58,10%                  |
| SALAMANCA              | 577                              | 869                                  | 345                                  | 67,27%                  |
| SANTA CRUZ DE TENERIFE | 1.214                            | 2.468                                | 470                                  | 158,23%                 |
| SEGOVIA                | 360                              | 459                                  | 295                                  | 21,92%                  |
| SEVILLA                | 2.163                            | 5.248                                | 1.373                                | 57,60%                  |
| SORIA                  | 94                               | 135                                  | 55                                   | 70,14%                  |
| TARRAGONA              | 650                              | 1.024                                | 356                                  | 82,62%                  |
| TERUEL                 | 120                              | 176                                  | 94                                   | 27,85%                  |
| TOLEDO                 | 522                              | 993                                  | 380                                  | 37,37%                  |
| VALENCIA               | 5.094                            | 7.634                                | 2.444                                | 108,46%                 |
| VALLADOLID             | 315                              | 853                                  | 300                                  | 4,89%                   |
| ZAMORA                 | 60                               | 154                                  | 39                                   | 53,85%                  |
| ZARAGOZA               | 648                              | 1.435                                | 540                                  | 20,01%                  |



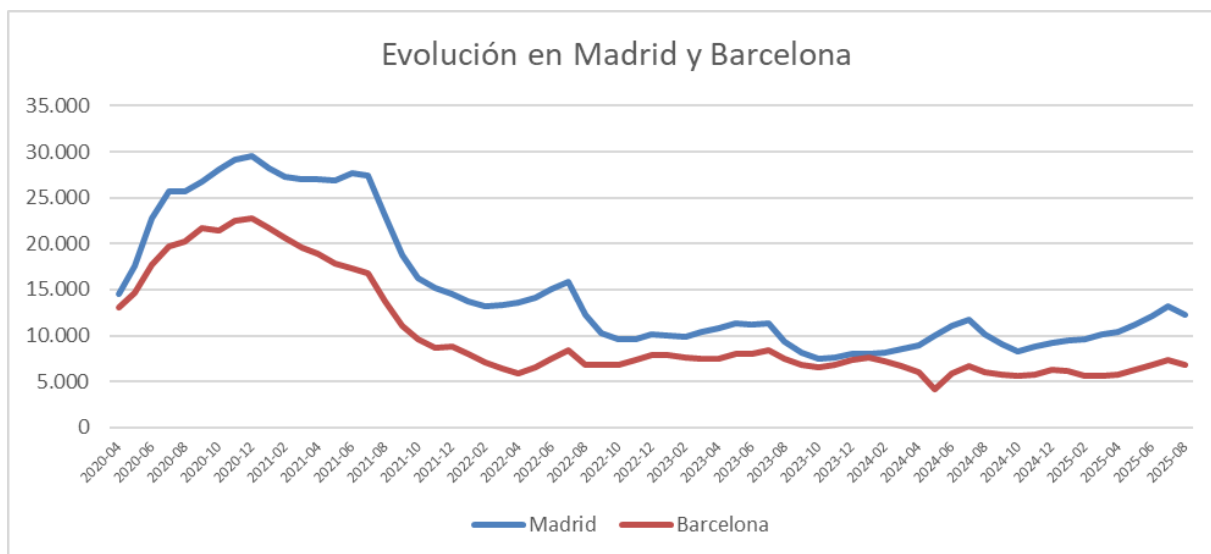
Sólo en Melilla la oferta actual es la mínima de la serie. Las 10 provincias con más oferta suponen el 66,48% del total y todas ellas han tenido incrementos considerables en su oferta desde su punto mínimo destacando Málaga y Alicante.

| Provincia              | número de ofertas en agosto 2025 | % de ofertas sobre nacional | incremento desde mínimo |
|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>NACIONAL</b>        | <b>68.709</b>                    | <b>100,00%</b>              | <b>34,63%</b>           |
| <b>MADRID</b>          | 12.249                           | 17,83%                      | 64,24%                  |
| <b>BARCELONA</b>       | 6.776                            | 9,86%                       | 65,54%                  |
| <b>VALENCIA</b>        | 5.094                            | 7,41%                       | 108,46%                 |
| <b>MALAGA</b>          | 4.938                            | 7,19%                       | 164,93%                 |
| <b>ALICANTE</b>        | 4.667                            | 6,79%                       | 137,58%                 |
| <b>CADIZ</b>           | 2.784                            | 4,05%                       | 67,67%                  |
| <b>BALEARS (ILLES)</b> | 2.681                            | 3,90%                       | 66,29%                  |
| <b>GRANADA</b>         | 2.267                            | 3,30%                       | 105,07%                 |
| <b>SEVILLA</b>         | 2.163                            | 3,15%                       | 57,60%                  |
| <b>MURCIA</b>          | 2.060                            | 3,00%                       | 92,85%                  |

Los resultados de este cuadro confirman que el mercado de alquiler de viviendas se concentra en las grandes ciudades y en las zonas más turísticas y que las zonas turísticas presentan, en general, variaciones mayores en el número de ofertas en el periodo analizado. Es significativo que las provincias canarias no aparezcan entre las diez primeras (están en los puestos 16 y 17); la explicación tiene que ver con un modelo predominantemente hotelero frente al alquiler de apartamentos.

## Evolución de las ofertas en las provincias de Madrid y Barcelona

Las provincias de Madrid y Barcelona son las que más ofertas de alquiler tienen y, en conjunto, son casi el 28% de las ofertas de toda España. Hemos creído interesante comparar la evolución del número de ofertas de ambas en el gráfico siguiente:

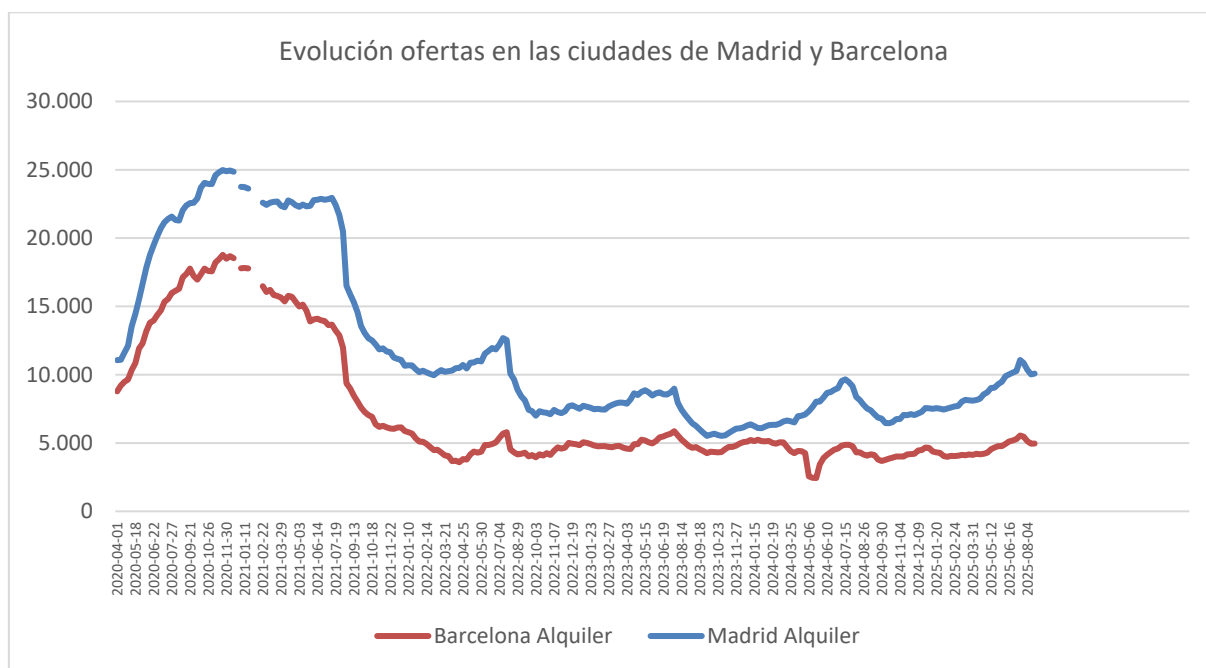




La evolución de las ofertas de alquiler en Madrid y Barcelona son casi sincrónicas en los puntos de inflexión, pero difieren en la intensidad de los movimientos. Las ofertas de alquiler aumentan considerablemente en ambas ciudades a raíz del confinamiento (viviendas turísticas que pasan al mercado de alquiler) hasta el máximo en diciembre de 2020 (29.571 en Madrid y 22.761 en Barcelona), pero la bajada posterior es más intensa en el caso de Barcelona que en Abril de 2022 se reduce hasta 5.833 ofertas, mientras que Madrid baja sólo hasta el nivel previo al confinamiento (13.591 ofertas) bastante por encima de su mínimo absoluto que se produce en octubre de 2023 (7.458 ofertas). En enero de 2024 las ofertas de las provincias de Madrid y Barcelona casi se igualan (8.071 y 7.548 respectivamente). En agosto de 2024 las ofertas en Madrid ascienden a 12.249 y las de Barcelona a 6.776; las ofertas de la provincia de Barcelona son el 55,32% de la de Madrid. En abril de 2020 eran el 90,11%. También puede observarse una pauta cíclica interesante que es más observable en Madrid que en Barcelona: los máximos anuales suelen darse en julio y los mínimos en octubre.

## Evolución de las ofertas en las ciudades de Madrid y Barcelona

Por el enorme peso de las capitales en el mercado inmobiliario de las provincias de Madrid y Barcelona nos ha parecido interesante comparar ambas ciudades. La evolución es muy parecida a la de las provincias como muestra el gráfico siguiente:



Es observable el ciclo anual con máximos en julio y mínimos en octubre. En este caso, las ofertas en agosto de 2025 de la ciudad de Barcelona son el 49,20% de las de Madrid frente al 79,31% de abril de 2020.

## Conclusiones.

Las ofertas de alquiler a nivel nacional han aumentado desde nuestro estudio anterior de abril de 2024 un 15,63%, probablemente, por el incentivo que supone la enorme subida de precios del alquiler.

En la provincia de Madrid, el incremento ha sido del 30,14% y en la de Barcelona del 6,62%.

Si comparamos el número de ofertas con relación al parque de viviendas de los municipios de Madrid y Barcelona, en Madrid la oferta supone el 0,61% del total del parque de viviendas y en Barcelona el 0,61%, es decir, en términos relativos están igualadas. A nivel nacional las ofertas de alquiler son el 0,25% del total del parque de vivienda, lo que da idea de la mayor importancia relativa de los mercados



de alquiler en las grandes ciudades. En nuestro informe anterior, Barcelona superaba a Madrid en cuanto a oferta relativa con el parque, pero el mayor crecimiento de la oferta en Madrid ha igualado este parámetro entre las dos ciudades.

La evolución dispar de las ofertas en Madrid y en Barcelona puede deberse a las medidas regulatorias del mercado de alquiler vigentes en Barcelona que Madrid no tiene. El precio medio del alquiler en Madrid, según Idealista, ha crecido un 16,84% desde nuestro estudio anterior y alcanza en agosto los 22,2 euros/m2 mes. El precio medio del alquiler en Barcelona, según Idealista, ha crecido un 9,22% desde nuestro estudio anterior y alcanza en agosto los 23,11 euros/m2 mes. Parece que las medidas de regulación del mercado de alquiler podrían moderar la subida de los alquileres, pero también podrían tener un efecto disuasorio considerable en la oferta.

Si miramos a las tres provincias con más ofertas de alquiler por detrás de Madrid y Barcelona obtenemos lo que muestra el cuadro siguiente:

| <b>Ofertas e incremento de precios</b> |               |               |                  |                           |
|----------------------------------------|---------------|---------------|------------------|---------------------------|
| <b>Provincia</b>                       | <b>abr-24</b> | <b>ago-25</b> | <b>Variación</b> | <b>Incremento precios</b> |
| <b>Valencia</b>                        | 3.972         | 5.094         | 28,25%           | 10,86%                    |
| <b>Málaga</b>                          | 5.200         | 4.938         | -5,04%           | 10,71%                    |
| <b>Alicante</b>                        | 4.028         | 4.667         | 15,86%           | 15,31%                    |
| <b>España</b>                          | 59.419        | 68.709        | 15,63%           | 11,97%                    |

No es fácil ver una relación entre incremento de precios y variación de la oferta. También nos permite ver la situación de Madrid y Barcelona de forma diferente: la subida de precios en Barcelona es sólo un poco inferior a la media nacional, el incremento de la oferta en Madrid duplica la media nacional y el incremento de los precios es casi un 50% superior. Valencia registra un incremento en la oferta parecido al de Madrid, pero sus precios se han incrementado un poco menos de la media. Málaga ha reducido su oferta y sus precios se han incrementado algo menos que la media, pero, en este caso, los incrementos desde su mínimo habían sido muy grandes. Alicante con un incremento del número de ofertas muy similar a la media nacional ha tenido un incremento de precios muy parecido al de Madrid.

Cada mercado parece evolucionar de forma diferente y las conclusiones son difíciles de obtener, pero podemos ver que, en todos los casos estudiados, los precios del alquiler han subido desde nuestro estudio anterior.