

CUOTAS HIPOTECARIAS FRENTE A ALQUILERES EN LOS 65 MUNICIPIOS CON MÁS DE 100.000 HABITANTES

10 de marzo de 2026

Hace un año estudiamos la relación entre cuotas y alquileres en los 64 municipios más poblados de España. Un año después los municipios con más de 100.000 habitantes son 65, los cambios en los tipos hipotecarios y en los precios de venta han modificado las cuotas a pagar por la adquisición de vivienda y, por otro lado, los alquileres han seguido evolucionando al alza en la mayor parte de los municipios, lo que ha llevado a un cambio en la relación entre cuotas hipotecarias y alquileres en muchos municipios. Por esta razón nos ha parecido conveniente repetir un año después el estudio de la relación entre alquileres y cuotas.

Hemos utilizado los datos de portales inmobiliarios sobre precios de oferta en venta y alquiler a fecha febrero de 2026 en los 64 municipios con más de 100.000 habitantes. Los precios de venta nos han servido de base para calcular la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del valor de la oferta con duración de 25 años y un tipo de interés del 2,762%. La elección del 2,762% se debe a que es el último dato publicado por la AHE. Hemos comparado la cuota resultante con el alquiler correspondiente (en euros/m² y mes) obteniendo el porcentaje que resulta de dividir la cuota unitaria por el alquiler unitario.

De los 4 municipios que tenían cuotas superiores a los alquileres hace un año sólo quedan tres. Son:

Municipio	Cuota	Unitario_Alquiler	cuota/alq
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	23,88	19,00	1,26
MARBELLA	20,64	19,40	1,06
PALMA DE MALLORCA	18,84	18,60	1,01

Los resultados del resto de municipios se muestran en los cuadros siguientes ordenados en función de la ratio cuota/alquiler.

Municipio	Cuota	Alquiler	cuota/alq	Municipio	Cuota	Alquiler	cuota/alq
CORUÑA, A	11,17	11,20	1,00	ALCALÁ DE HENARES	10,10	13,70	0,74
MADRID	21,77	23,30	0,93	OURENSE	5,99	8,20	0,73
RIVAS-VACIAMADRID	11,79	12,70	0,93	SANTA CRUZ DE TENERIFE	9,39	13,10	0,72
PAMPLONA/IRUÑA	11,04	11,90	0,93	ZARAGOZA	8,13	11,40	0,71
GRANADA	9,58	10,40	0,92	BADAJOS	5,80	8,20	0,71
CÁDIZ	11,45	12,50	0,92	ALICANTE/ALACANT	9,20	13,00	0,71
BILBAO	14,25	15,70	0,91	TARRAGONA	8,27	11,70	0,71
SANTANDER	10,66	11,80	0,90	ROQUETAS DE MAR	5,89	8,60	0,68
ALCOBENDAS	14,11	16,10	0,88	CÓRDOBA	6,35	9,30	0,68
SALAMANCA	8,71	10,00	0,87	PALMAS DE GRAN CANARIA, LA	9,55	14,00	0,68
VITORIA-GASTEIZ	10,57	12,20	0,87	CARTAGENA	5,91	8,70	0,68
GIJÓN	9,43	11,10	0,85	JEREZ DE LA FRONTERA	6,71	10,00	0,67
MÁLAGA	13,50	16,10	0,84	ALMERÍA	6,11	9,20	0,66
BARAKALDO	11,71	14,00	0,84	SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	7,82	11,90	0,66
GETAFE	11,53	14,00	0,82	SABADELL	7,91	12,10	0,65
ALCORCÓN	11,89	14,50	0,82	ELCHE/ELX	5,98	9,20	0,65
LEGANÉS	11,29	13,80	0,82	JAÉN	5,20	8,40	0,62
LOGROÑO	7,59	9,30	0,82	CASTELLÓN DE LA PLANA/CAS	5,81	9,40	0,62
BARCELONA	18,94	23,40	0,81	SANTA COLOMA DE GRAMENE	8,43	13,70	0,62
VALLADOLID	7,38	9,50	0,78	PARLA	8,20	13,50	0,61
VIGO	8,87	11,50	0,77	TERRASSA	7,47	12,40	0,60
SEVILLA	10,08	13,10	0,77	REUS	5,66	9,40	0,60
GIRONA	9,82	12,90	0,76	HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	10,37	17,30	0,60
FUENLABRADA	10,20	13,40	0,76	HUELVA	5,97	10,00	0,60
MÓSTOLES	10,50	13,80	0,76	ALGECIRAS	5,02	8,40	0,60
BURGOS	7,90	10,40	0,76	LLEIDA	5,41	9,20	0,59
ALBACETE	6,66	8,80	0,76	MATARÓ	7,78	13,30	0,58
TORREJÓN DE ARDOZ	10,43	13,80	0,76	DOS HERMANAS	5,90	10,10	0,58
LEÓN	6,83	9,10	0,75	MURCIA	5,66	9,70	0,58
VALENCIA	12,30	16,40	0,75	TELDE	6,45	11,20	0,58
OVIEDO	8,22	11,00	0,75	BADALONA	8,77	15,90	0,55

Los municipios en los que los precios medios de alquiler superan o igualan los 11 euros/m2/mes en febrero de 2026 son 42 frente a 34 en de diciembre de 2024 y se muestran en los cuadros siguientes:

Municipio	Alquiler
BARCELONA	23,40
MADRID	23,30
MARBELLA	19,40
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	19,00
PALMA DE MALLORCA	18,60
HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	17,30
VALENCIA	16,40
MÁLAGA	16,10
ALCOBENDAS	16,10
BADALONA	15,90
BILBAO	15,70
ALCORCÓN	14,50
PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	14,00
GETAFE	14,00
BARAKALDO	14,00
MÓSTOLES	13,80
LEGANÉS	13,80
TORREJÓN DE ARDOZ	13,80
ALCALÁ DE HENARES	13,70
SANTA COLOMA DE GRAMENET	13,70
PARLA	13,50

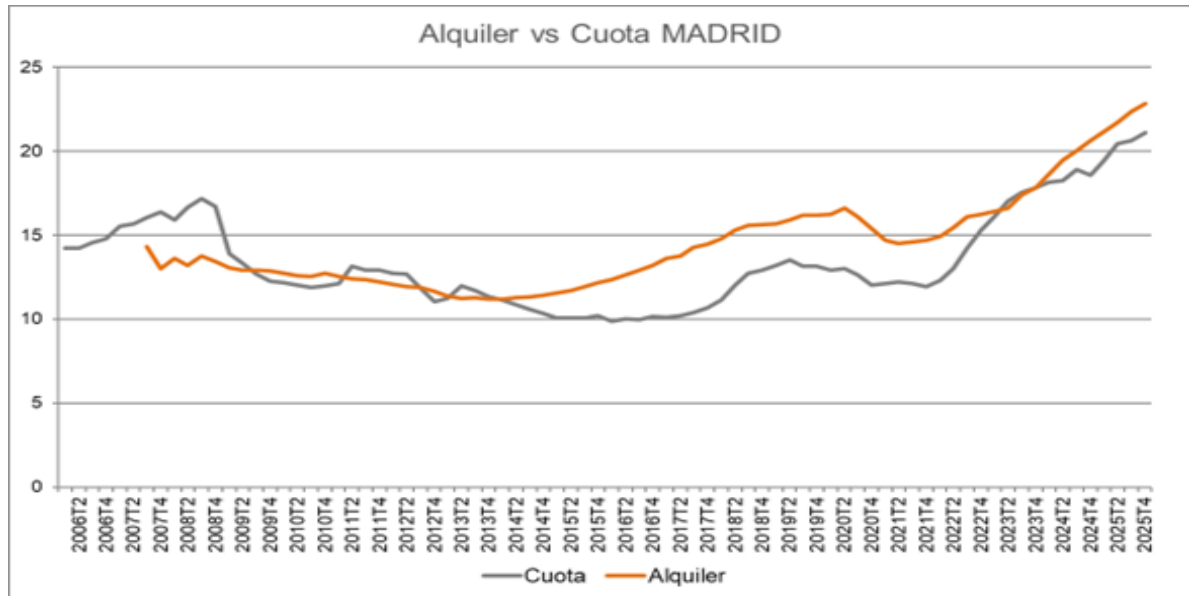
Municipio	Alquiler
FUENLABRADA	13,40
MATARÓ	13,30
SEVILLA	13,10
SANTA CRUZ DE TENERIFE	13,10
ALICANTE/ALACANT	13,00
GIRONA	12,90
RIVAS-VACIAMADRID	12,70
CÁDIZ	12,50
TERRASSA	12,40
VITORIA-GASTEIZ	12,20
SABADELL	12,10
PAMPLONA/IRUÑA	11,90
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	11,90
SANTANDER	11,80
TARRAGONA	11,70
VIGO	11,50
ZARAGOZA	11,40
CORUÑA, A	11,20
TELDE	11,20
GIJÓN	11,10
OVIEDO	11,00

Los municipios en los que la cuota hipotecaria media supera los 11 euros son 17 frente a solo 11 en diciembre de 2024 y se muestran en el cuadro siguiente:

Municipio	Cuota
DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	23,88
MADRID	21,77
MARBELLA	20,64
BARCELONA	18,94
PALMA DE MALLORCA	18,84
BILBAO	14,25
ALCOBENDAS	14,11
MÁLAGA	13,50
VALENCIA	12,30
ALCORCÓN	11,89
RIVAS-VACIAMADRID	11,79
BARAKALDO	11,71
GETAFE	11,53
CÁDIZ	11,45
LEGANÉS	11,29
CORUÑA, A	11,17
PAMPLONA/IRUÑA	11,04

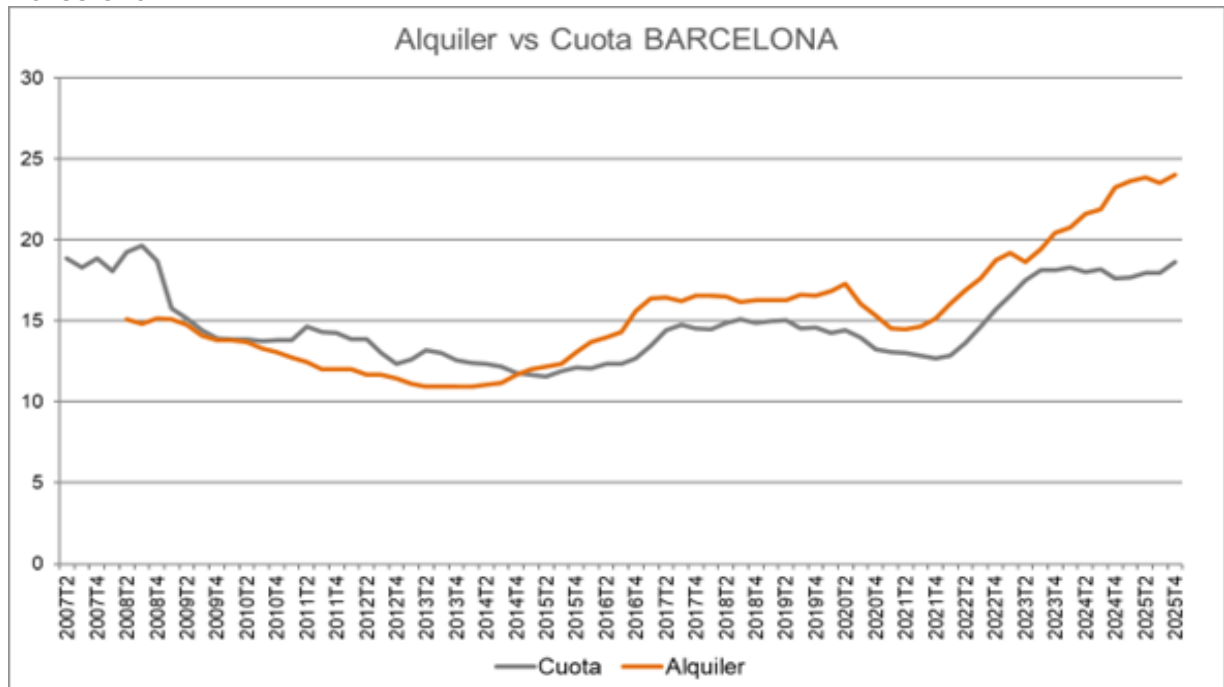
La evolución en algunos municipios significativos

Madrid.



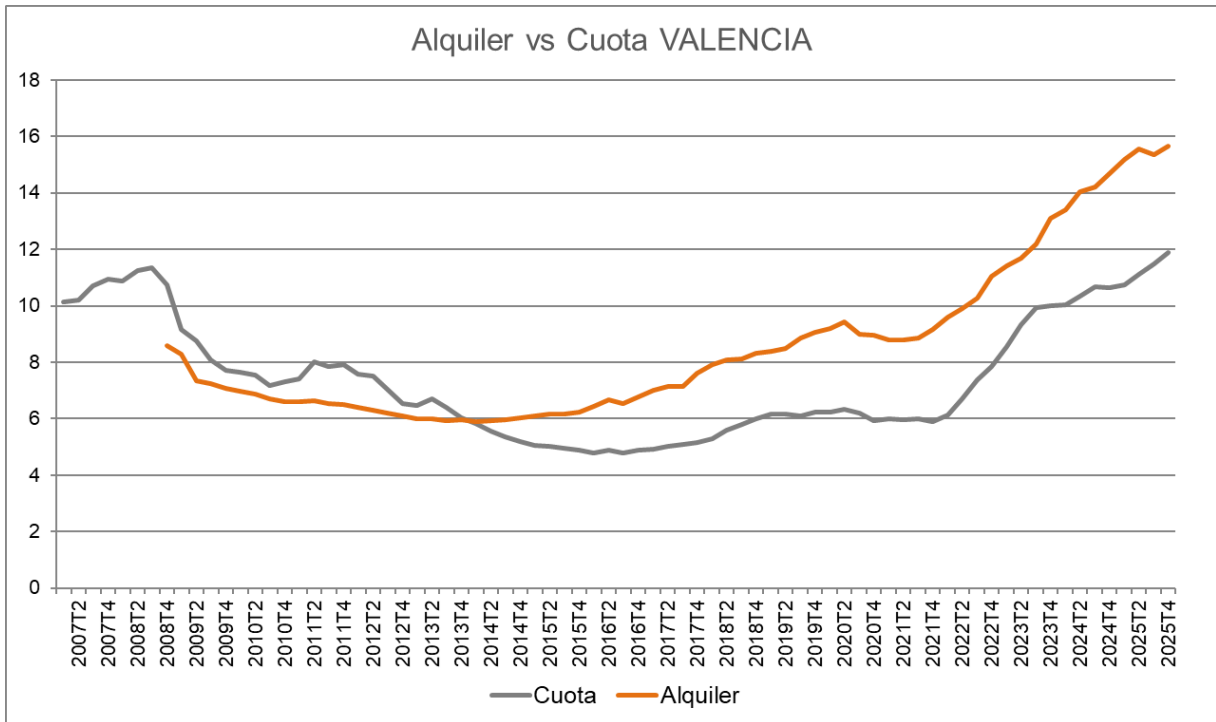
Alquileres y cuotas crecieron casi a la par durante el último año.

Barcelona.



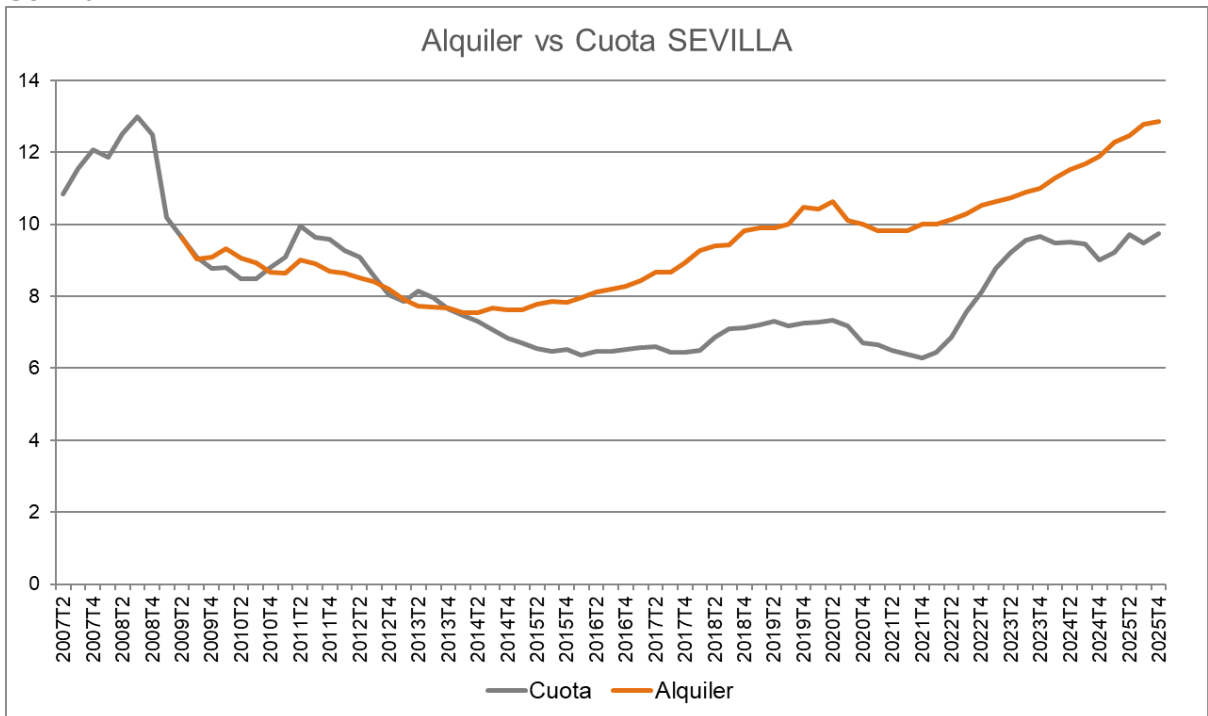
En Barcelona los alquileres subieron sustancialmente más que las cuotas.

Valencia



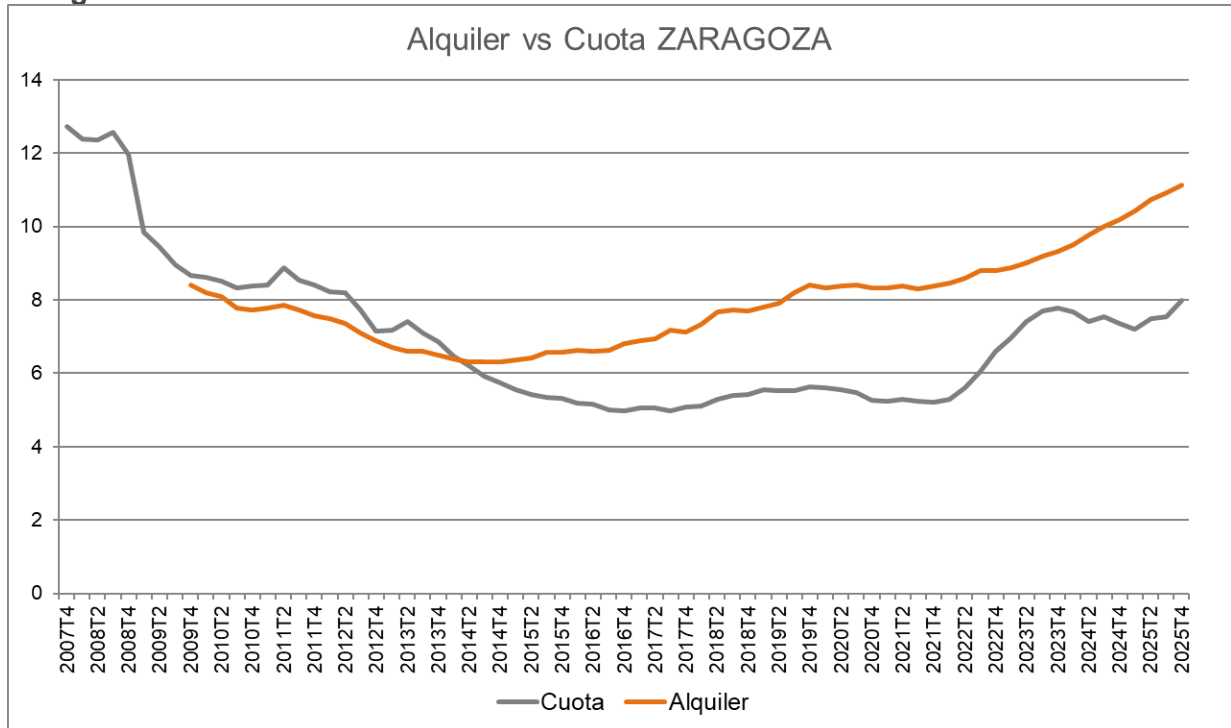
Los alquileres subieron algo más que las cuotas en Valencia durante el último año.

Sevilla.



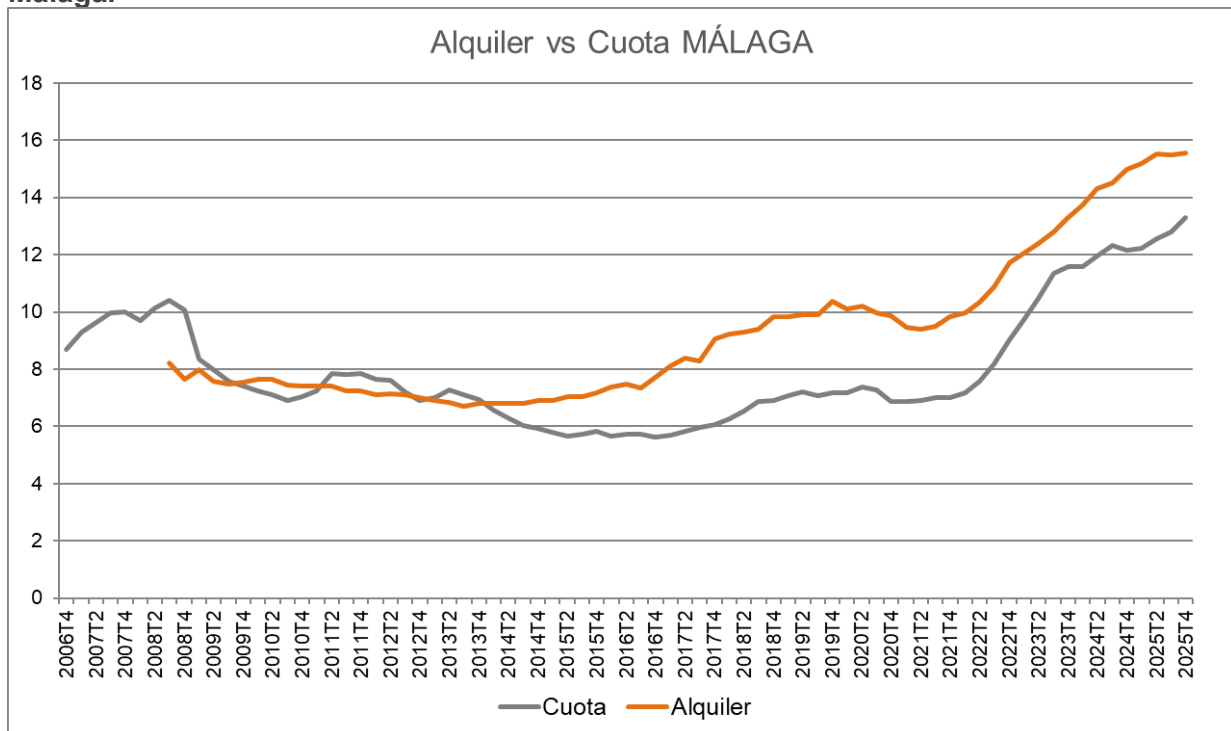
Durante el último año los alquileres en Sevilla han subido más que las cuotas que permanecen casi estables desde 2023

Zaragoza.



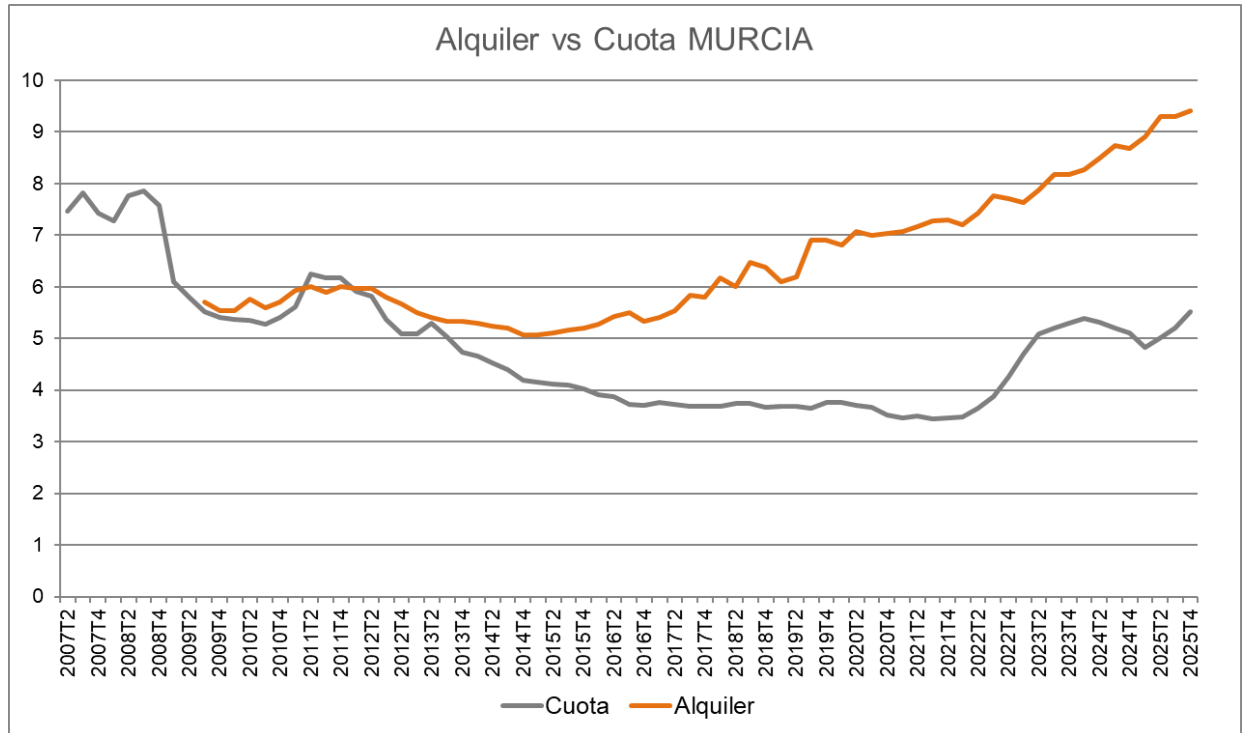
Los alquileres han subido considerablemente en el último año mientras la cuota ha subido moderadamente, con lo que la diferencia entre ambas ha aumentado

Málaga.



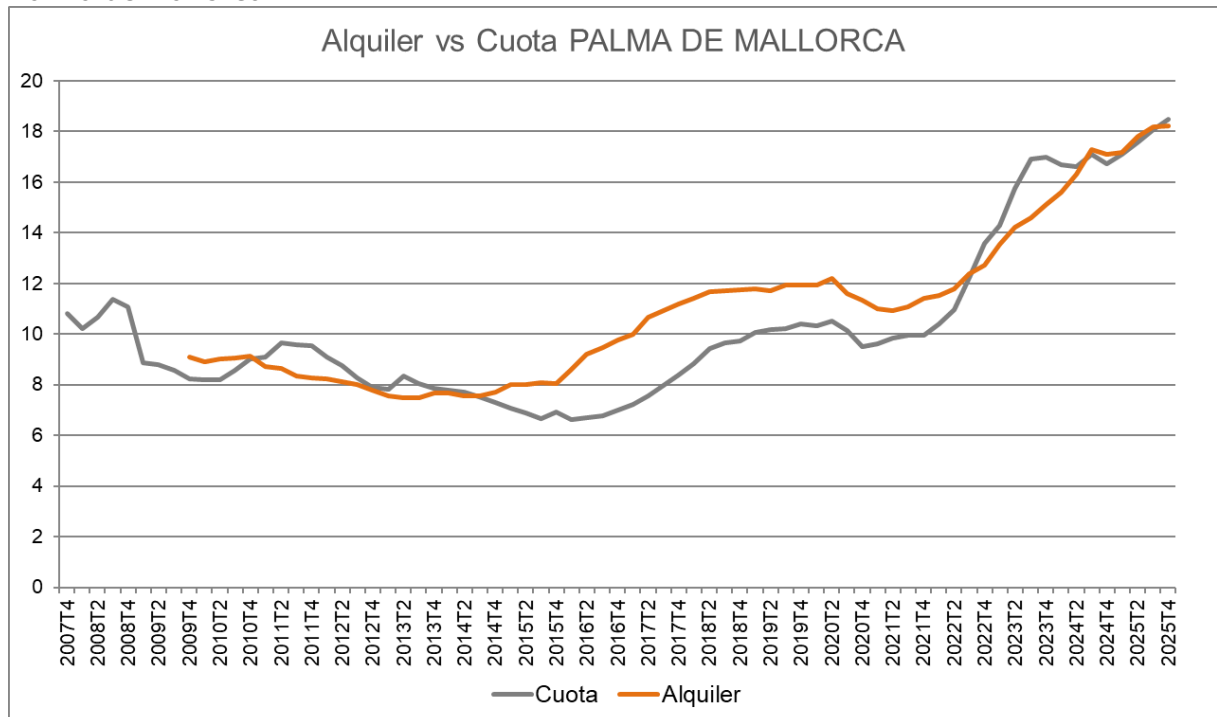
Los alquileres dejaron de subir a mediados de 2025 pero las cuotas subieron considerablemente en el último año.

Murcia.



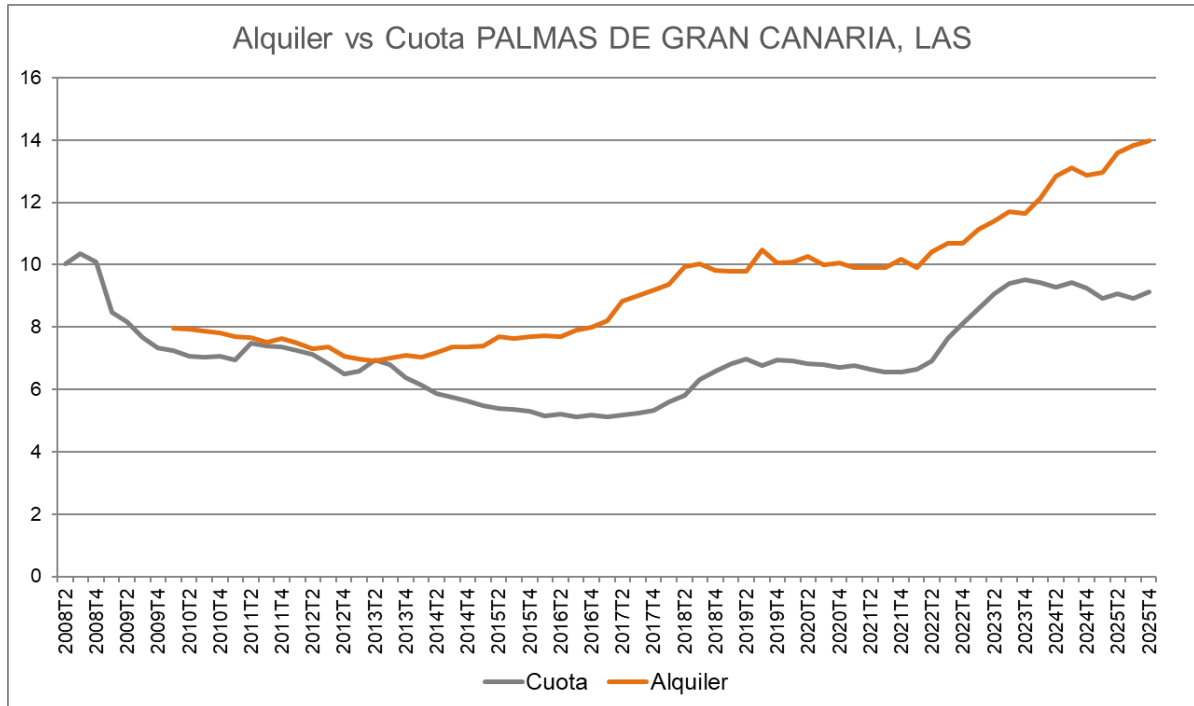
Los alquileres han subido más que las cuotas.

Palma de Mallorca.



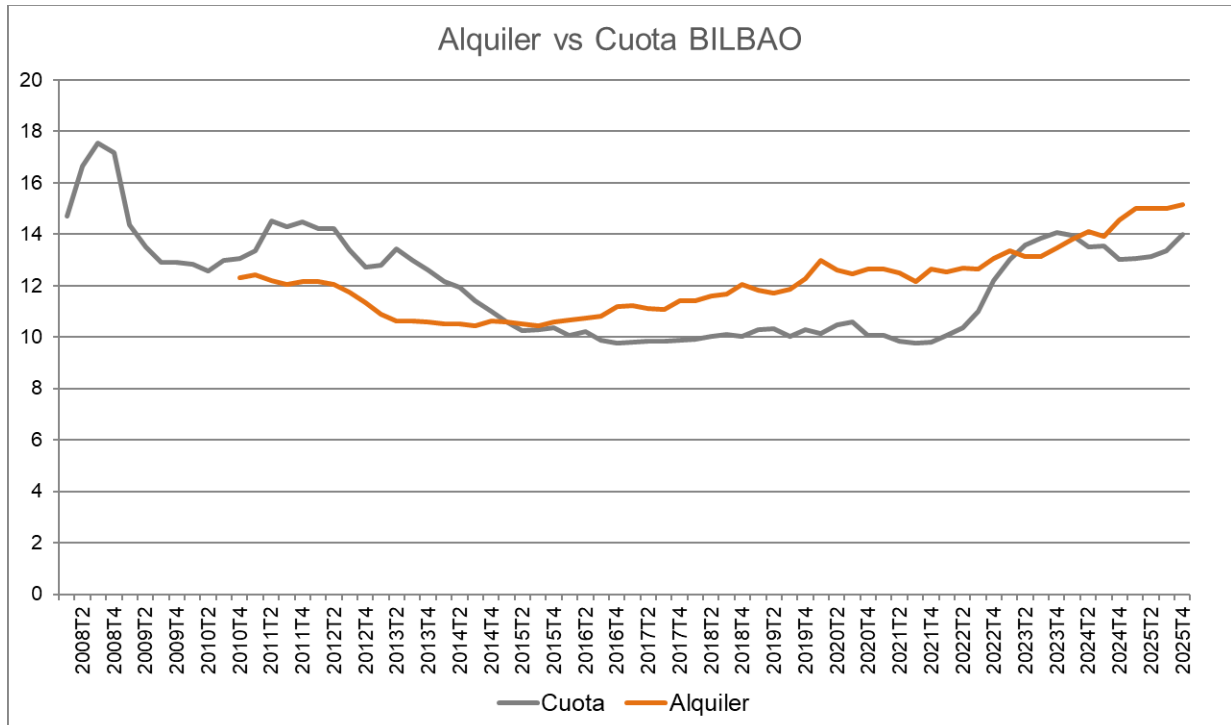
Cuotas y alquileres se igualaron en 2024 y desde entonces crecen al mismo ritmo.

Las Palmas de Gran Canaria.



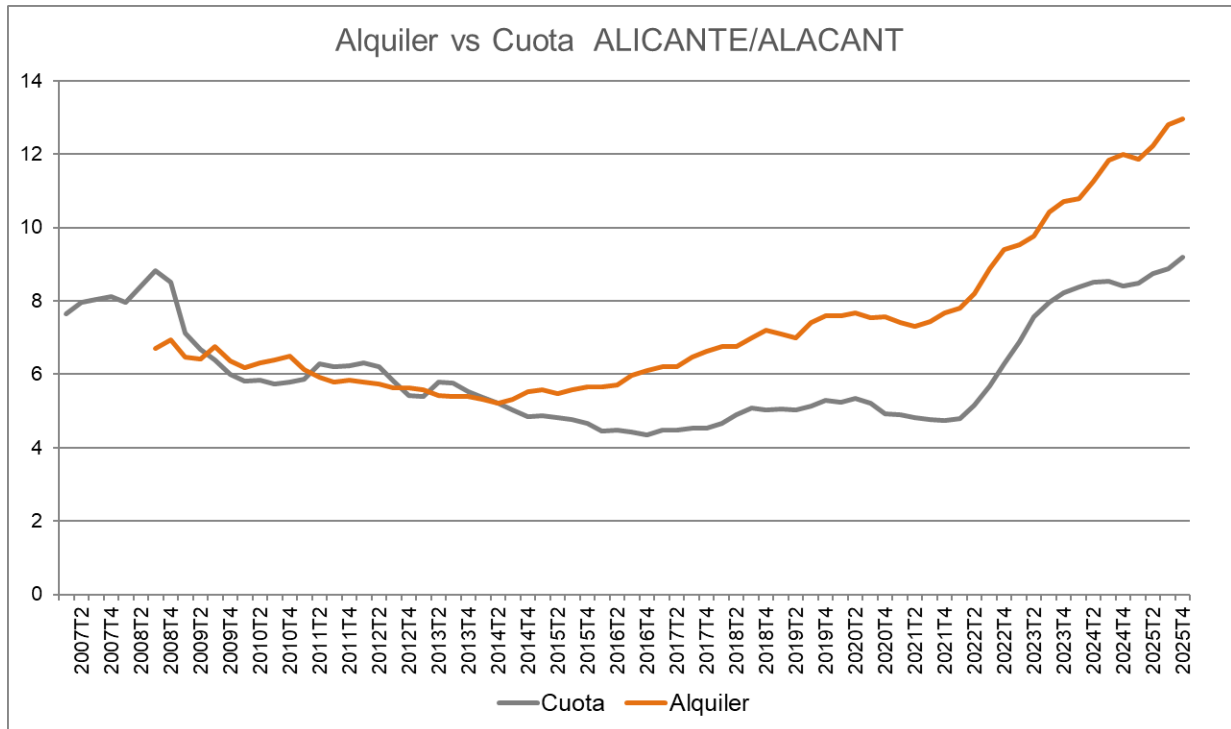
Los alquileres han subido y las cuotas han bajado levemente durante el último año

Bilbao.



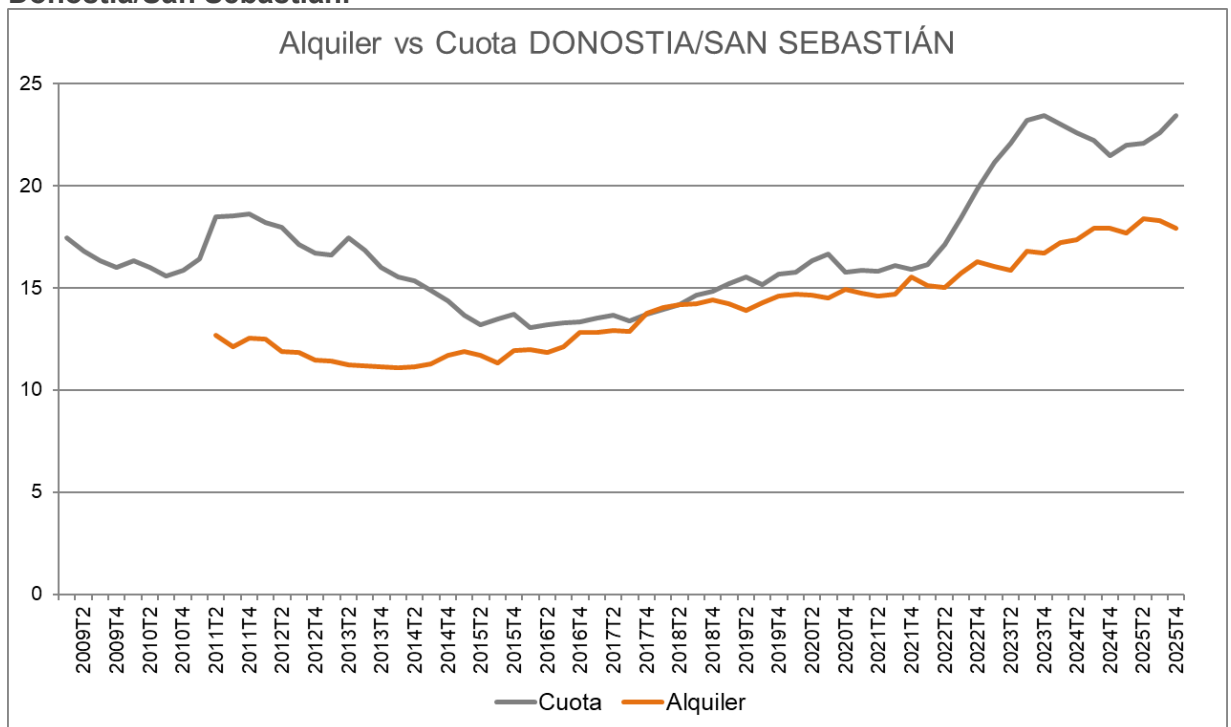
Los alquileres han subido más que las cuotas durante el último año.

Alicante.



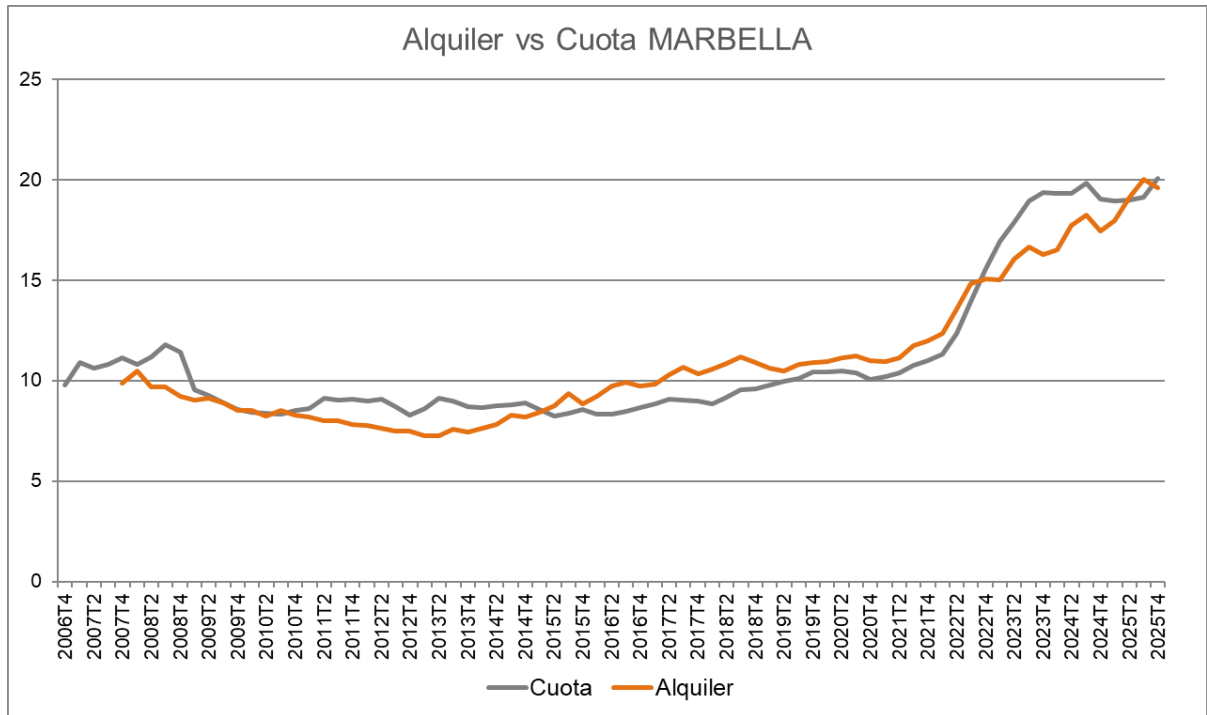
Los alquileres han subido considerablemente más que las cuotas incrementando la diferencia entre ambas cifras.

Donostia/San Sebastián.



Donostia sigue mostrando un comportamiento diferente en cuotas y alquileres respecto al resto de municipios. Las cuotas han subido y los alquileres han bajado levemente

Marbella.

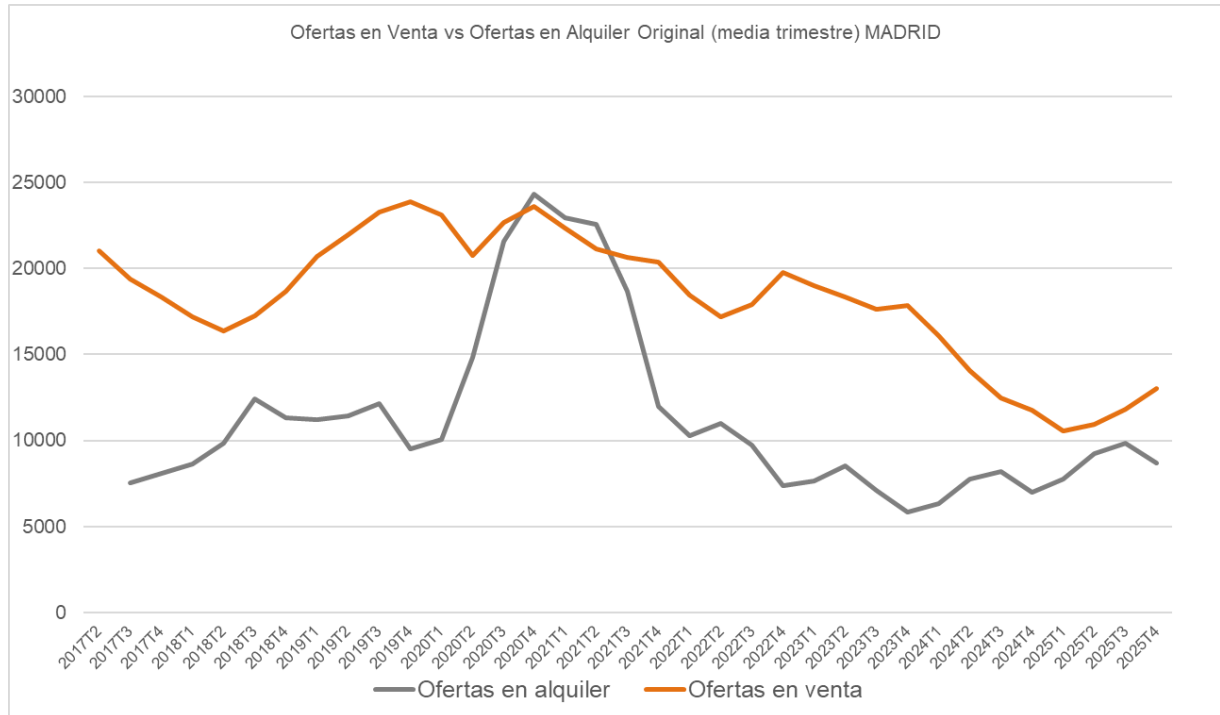


Los alquileres y las cuotas se han igualado a lo largo del último año.

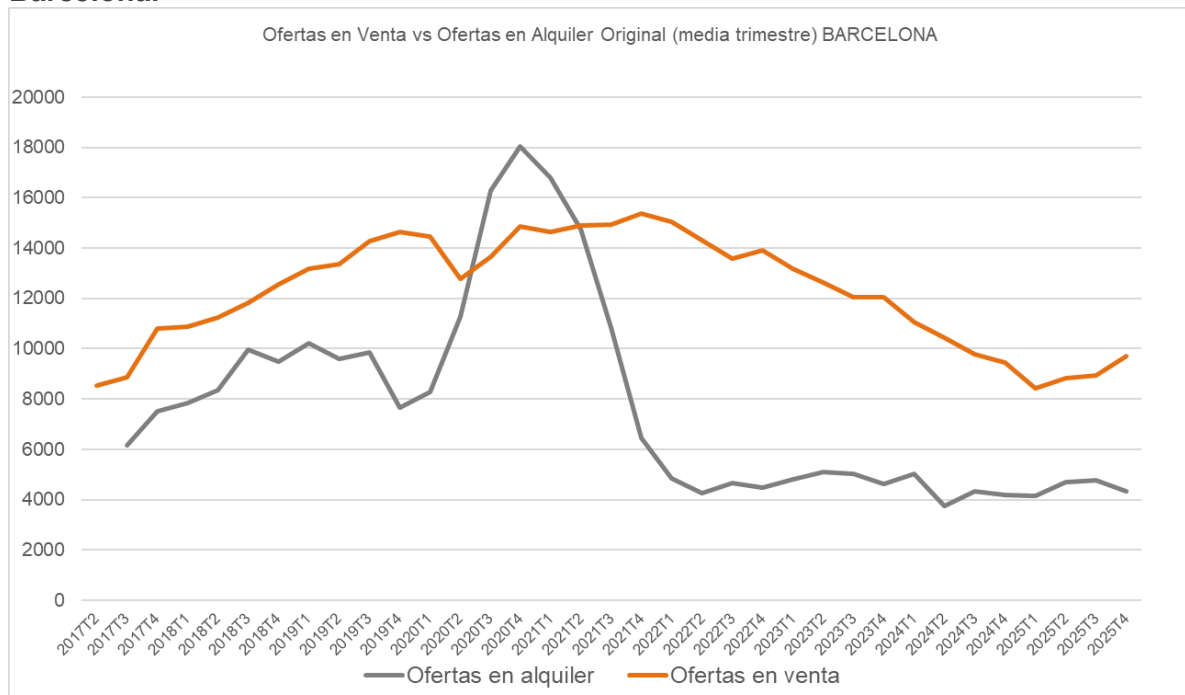
La evolución de las ofertas desde 2017

Las subidas de los precios de compra y alquiler se deben a la escasez de la oferta en las zonas más activas. Veamos cómo ha evolucionado el número de ofertas:

Madrid.



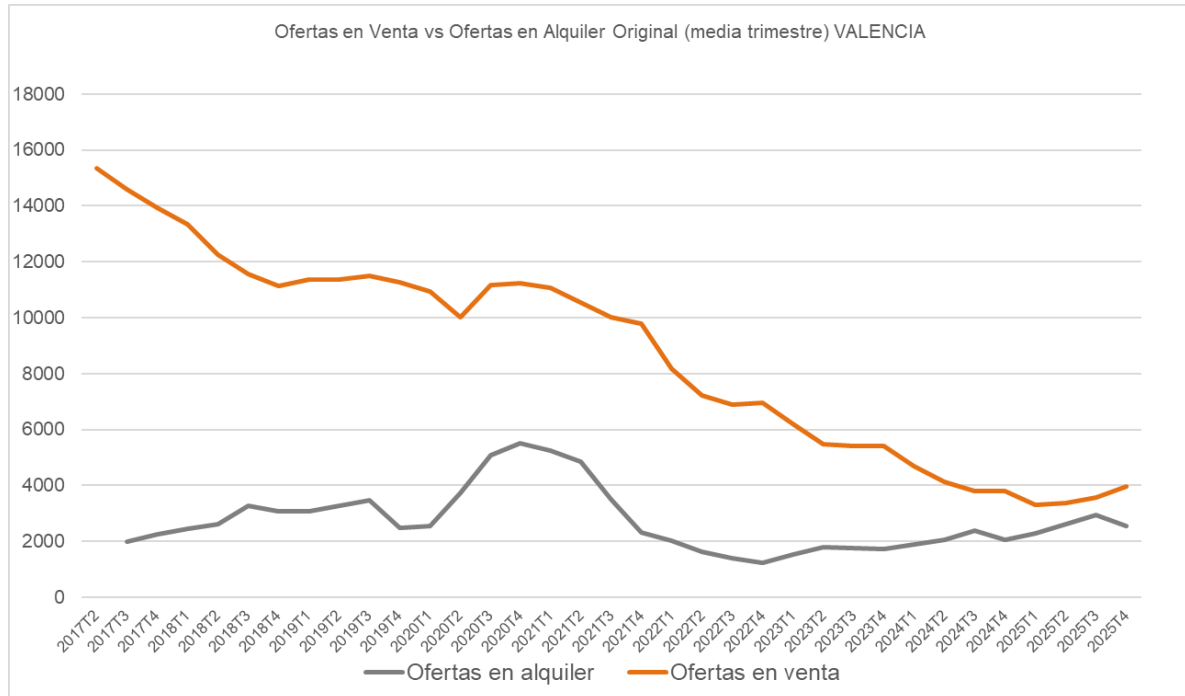
Barcelona.



El crecimiento de la oferta de alquiler durante la pandemia es un indicador de que el número de viviendas turísticas de Madrid y Barcelona es suficientemente alto como para aumentar la

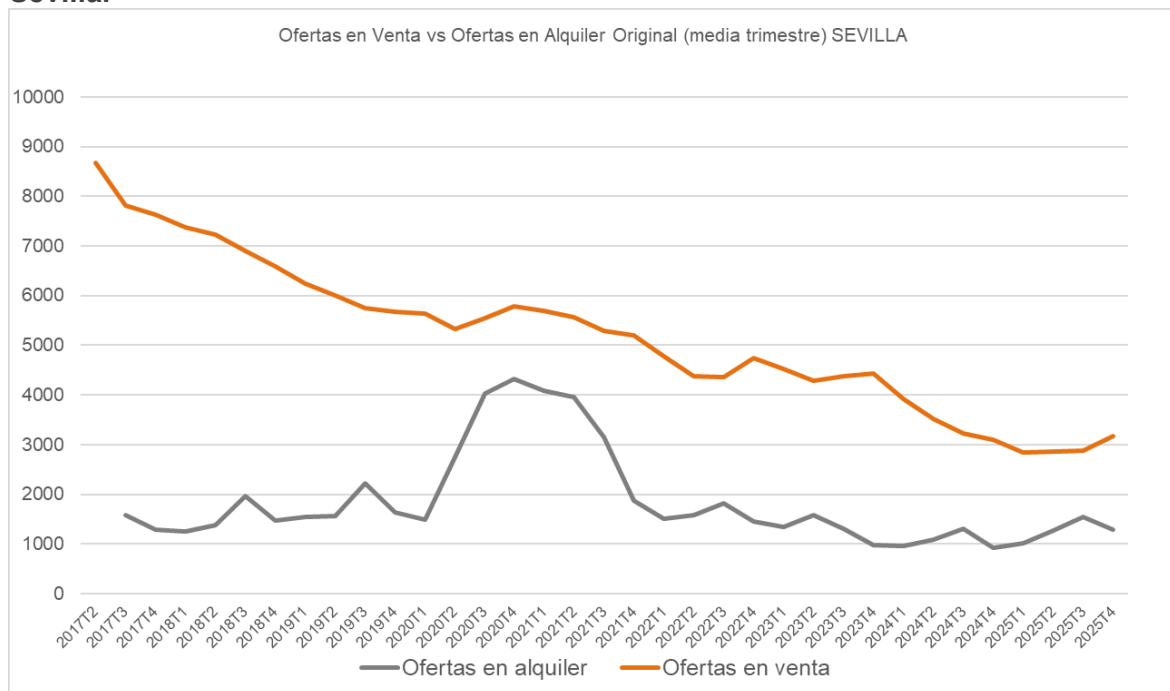
oferta de alquiler significativamente si se prohibiera su uso como vivienda turística. Durante el último año, en ambas ciudades, las ofertas de venta aumentaron pero las de alquiler se mantuvieron en Barcelona y crecieron levemente en Madrid.

Valencia.



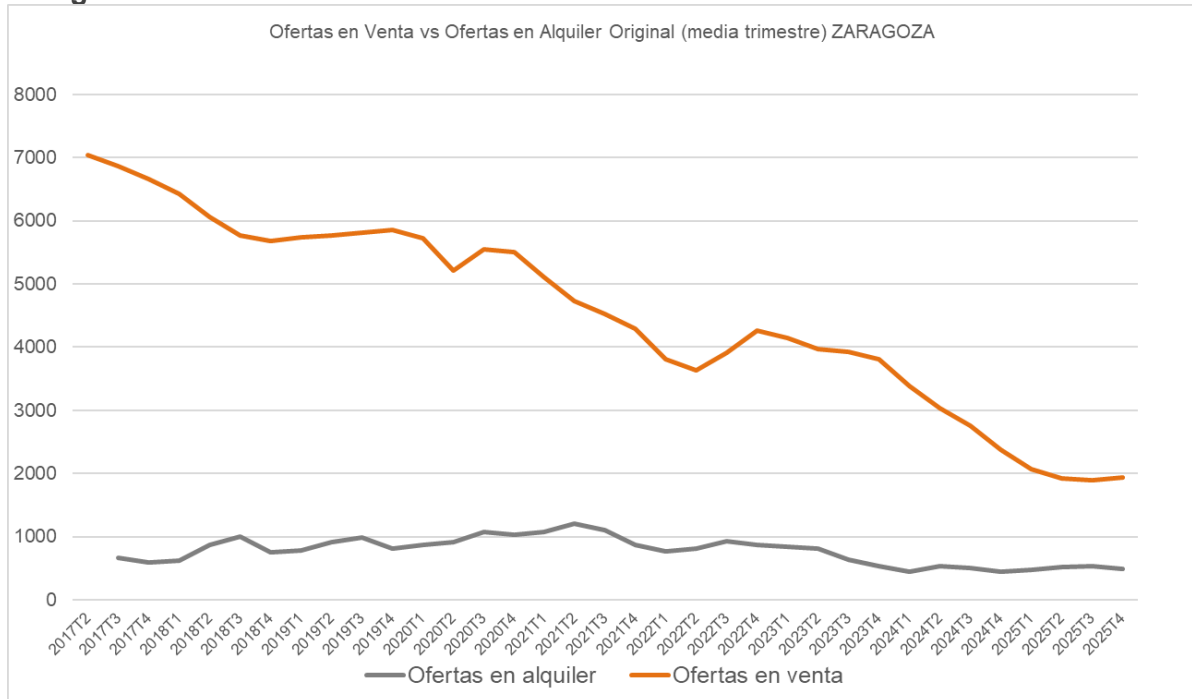
Subidas leves en las ofertas de venta y alquiler desde diciembre de 2024.

Sevilla.



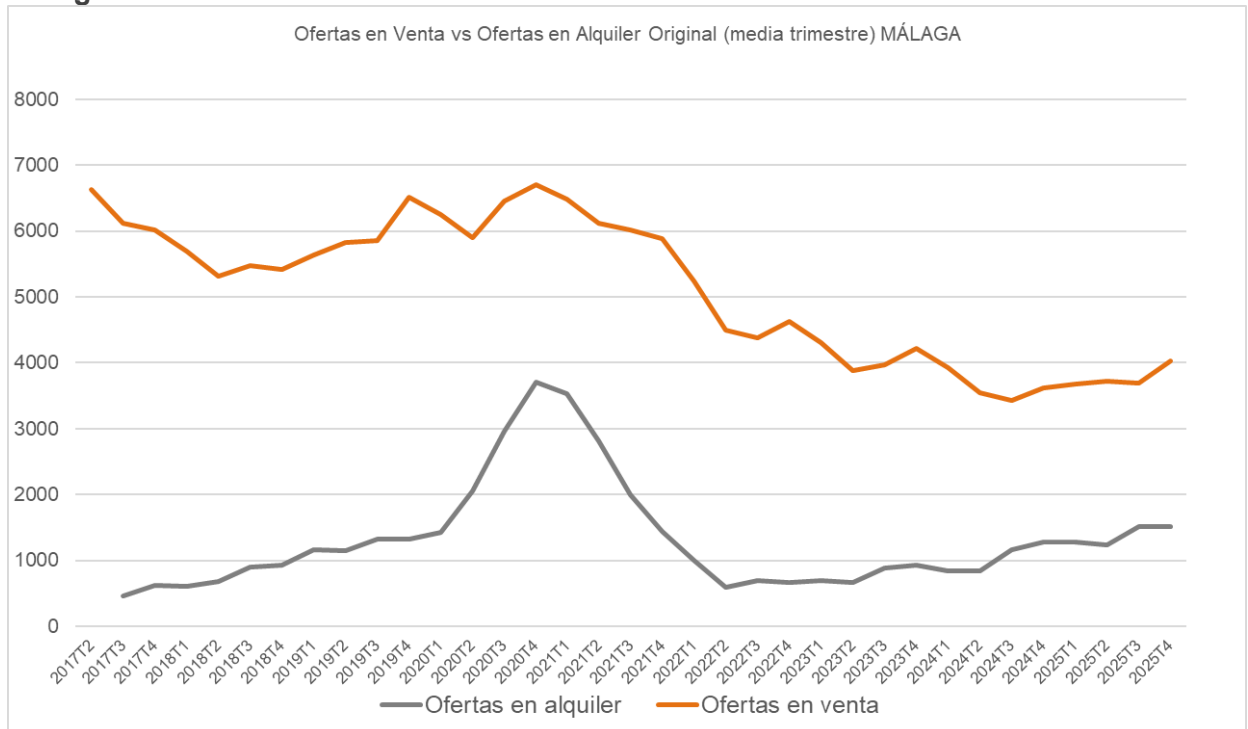
Crece levemente las ofertas de venta y alquiler en el último año.

Zaragoza



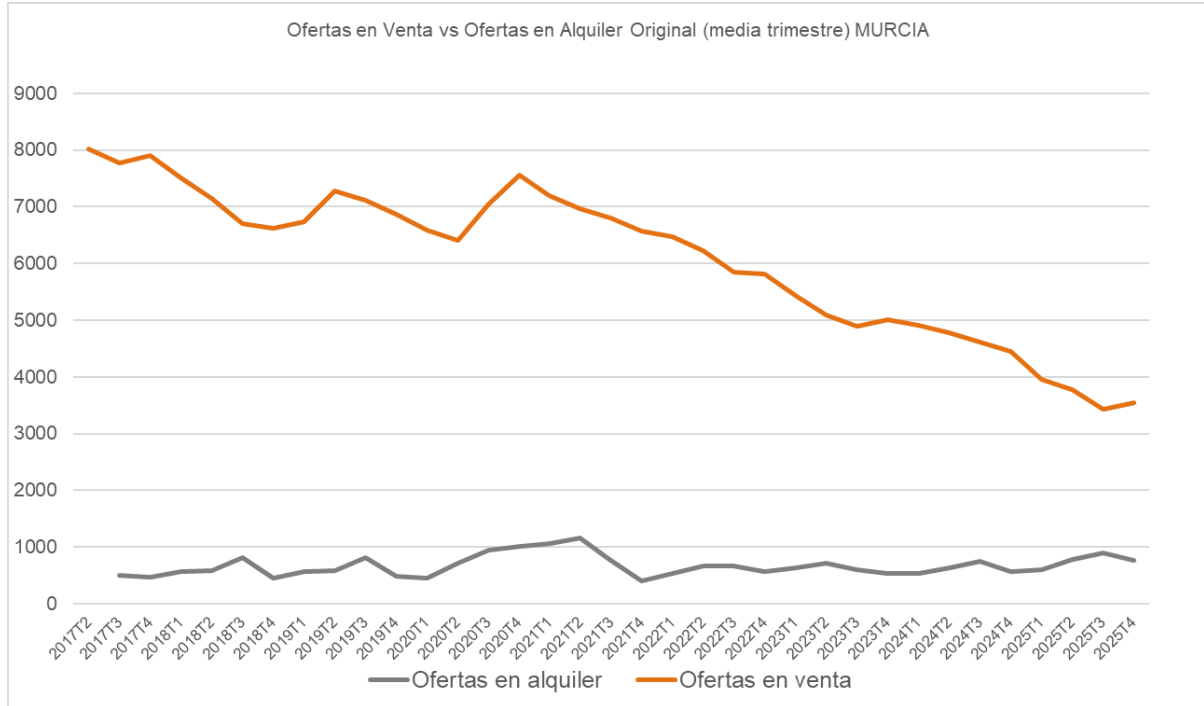
Las ofertas de venta y alquiler se mantienen si apenas variaciones.

Málaga



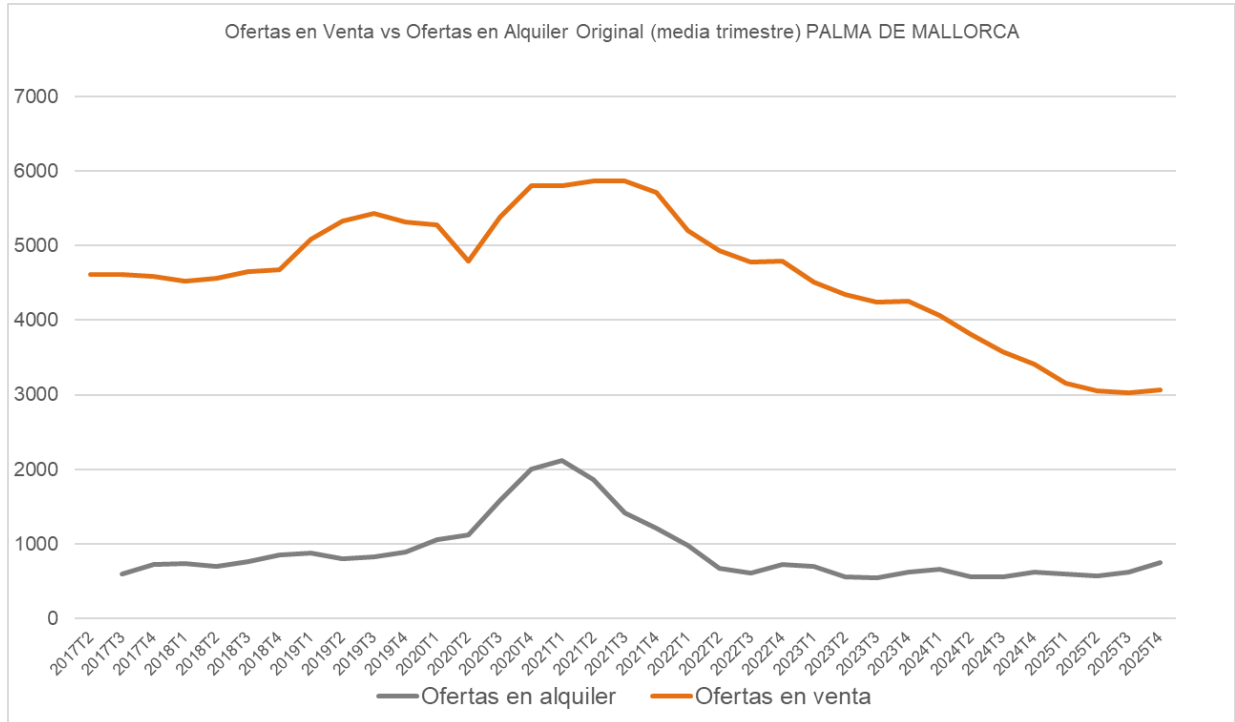
Tanto las ofertas de venta como de alquiler han crecido en el último año

Murcia



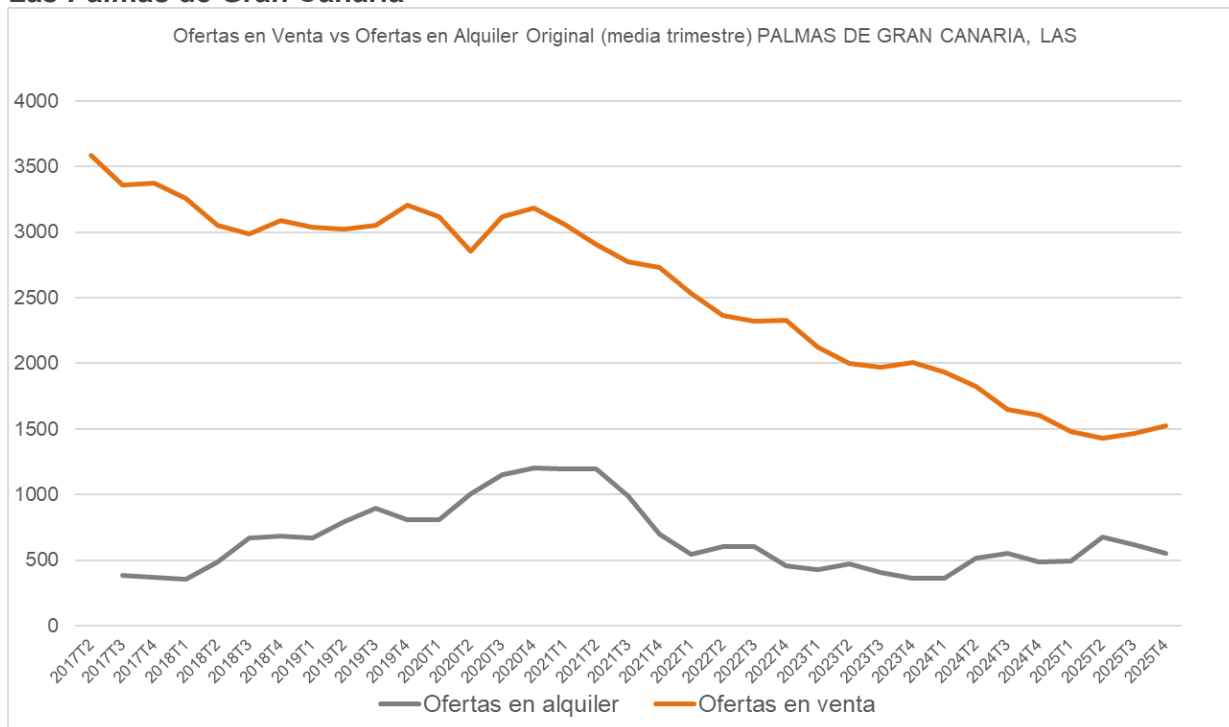
Las ofertas de alquiler suben levemente y las de venta suben levemente desde diciembre de 2024.

Palma de Mallorca



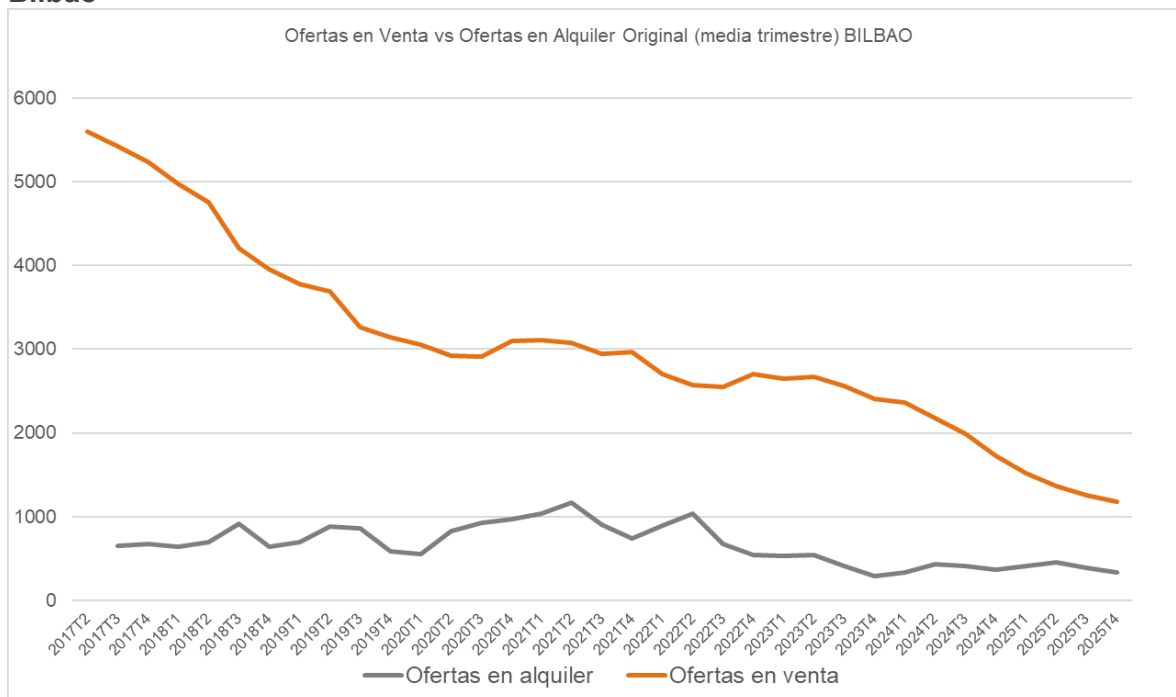
Las ofertas de venta se mantienen y las de alquiler suben levemente.

Las Palmas de Gran Canaria



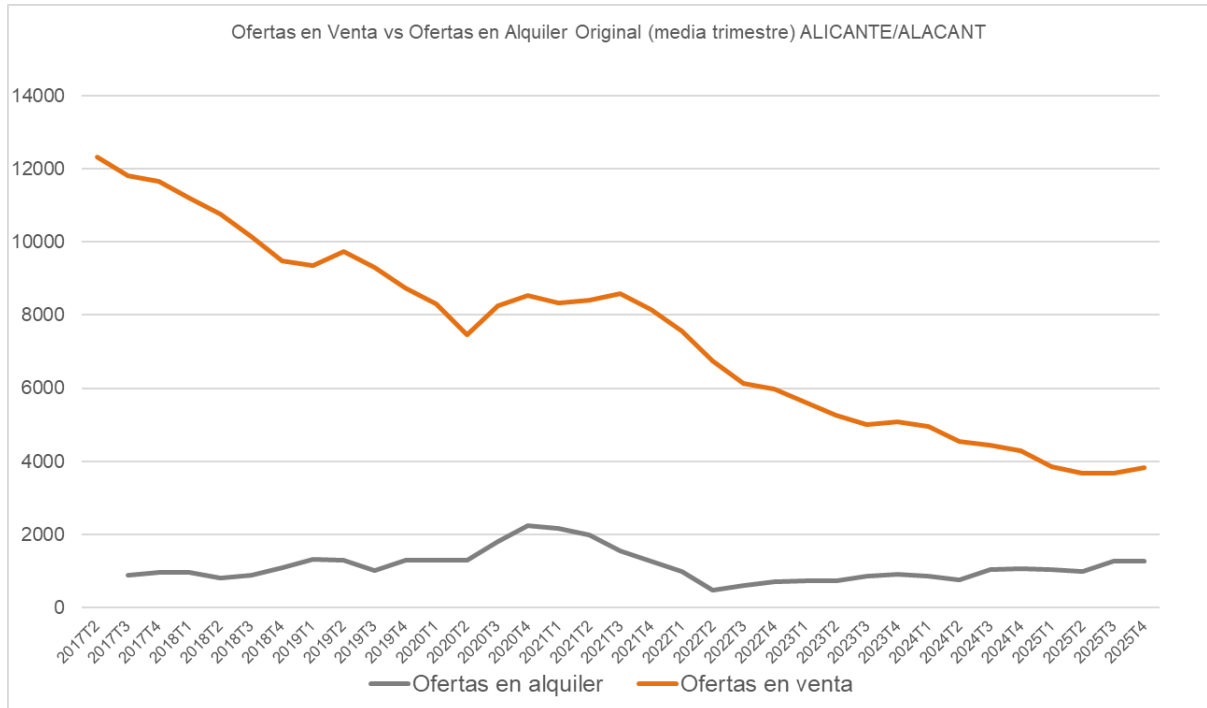
Las ofertas en venta suben levemente y las de alquiler bajan levemente.

Bilbao



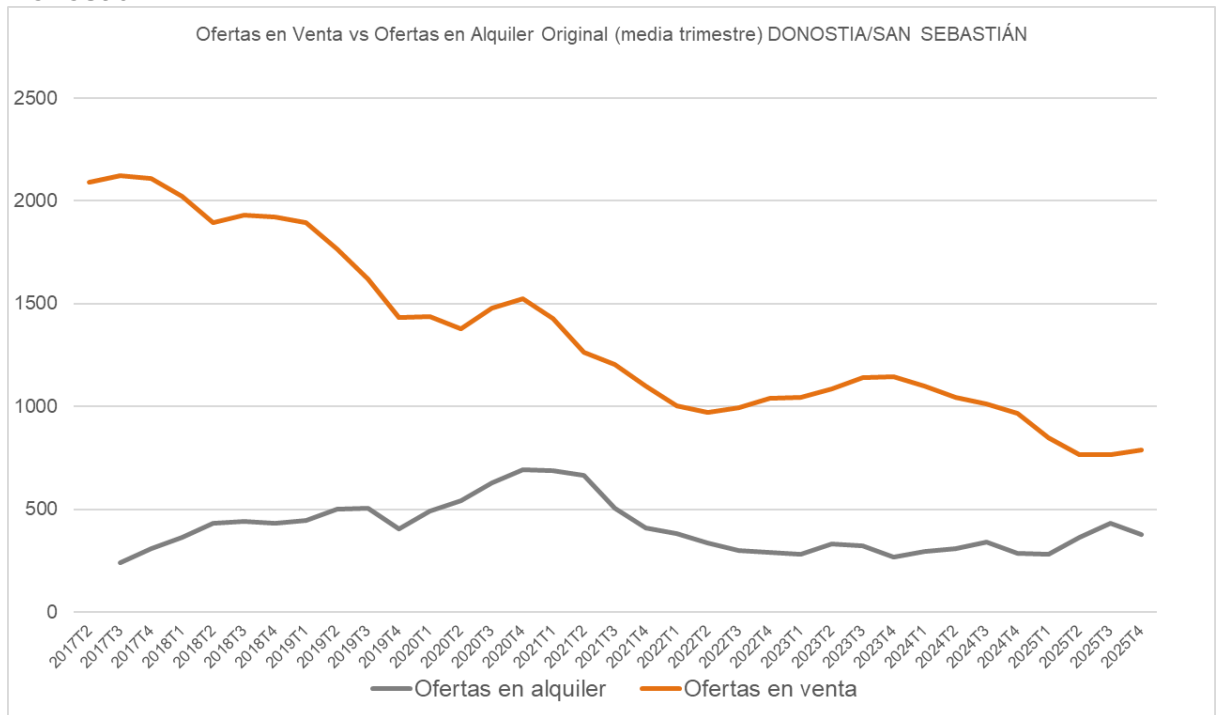
Han disminuido las ofertas de venta y las de alquiler

Alicante



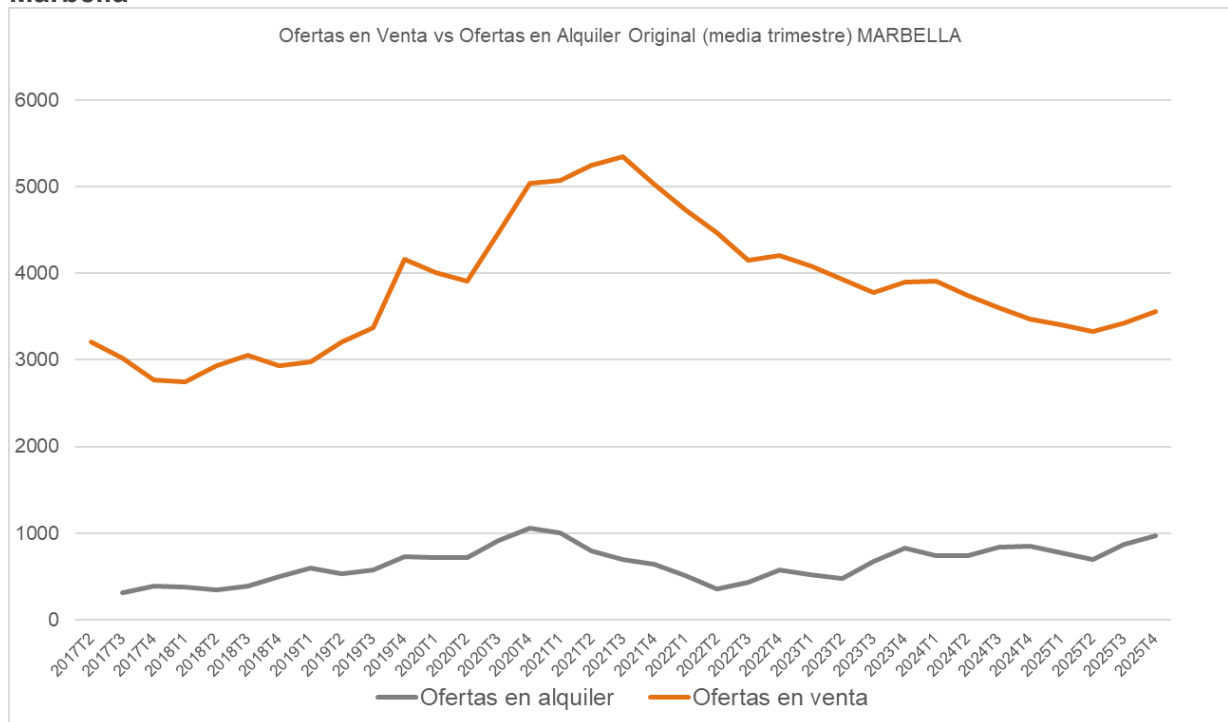
Leves subidas en venta y alquiler.

Donostia



La oferta de alquiler ha subido y la de venta se mantiene.

Marbella



Tanto la oferta de ventas como de alquileres ha subido levemente en el último año.

Conclusiones

Los alquileres han subido (con diferentes intensidades) en todos los municipios estudiados, pero las cuotas han evolucionado de forma muy dispar (desde subidas fuertes a leves bajadas). El resultado ha sido profundizar más en una situación en la que los alquileres están por encima de las cuotas respectivas. Esta situación no se corresponde con un mercado en equilibrio (lo lógico es que los alquileres fueran levemente inferiores a las cuotas) y se explica por la escasez de oferta de viviendas en alquiler y por la barrera a la compra que constituye la necesidad de ahorrar cerca del 30% del valor de la vivienda para poder pagar el precio de compra y los impuestos y gastos asociados.

Hay tres municipios (Donostia, Marbella y Palma de Mallorca) con cuotas más altas que los alquileres frente a los cuatro de hace un año.

Barcelona es el municipio con el alquiler más caro.

Desde nuestro informe de diciembre de 2024 los tipos de interés han bajado levemente (2,762% frente a 3,206%), pero su efecto sobre las cuotas (una disminución del 4,83%) ha sido más que compensado por el crecimiento de los precios de venta.

Como explicaremos en un artículo posterior, que las cuotas sean superiores a los alquileres no implica que sea mejor alquilar que comprar. En nuestros cálculos, ni siquiera en Donostia es claramente preferible alquilar frente a la compra; el equilibrio entre comprar y alquilar se alcanza cuando las cuotas son cerca del 35% superiores a los alquileres.

La conclusión es clara: salvo que la permanencia en una ciudad sea temporal. Interesa más comprar que alquilar en prácticamente todos los casos.

Aunque la comparación entre cuotas hipotecarias y alquileres pueda ser favorable a la compra de la vivienda, no hay que olvidar que el principal obstáculo para quien compra por vez primera es la necesidad de tener ahorrado el equivalente al 28%-32% del precio de compra de la vivienda para hacer frente a la parte no financiada por las entidades financieras (el 20%) y los impuestos y gastos asociados a la compra (entre el 8% y el 12% dependiendo de la zona). Este es el principal obstáculo para los jóvenes y la razón por la que se propugnan medidas alternativas a la regulación del alquiler basadas en facilitar la compra mediante avales del Estado que permitan una financiación superior al 80% del precio de compra.

La evolución de las ofertas de venta y alquiler ha sido muy diferente en cada municipio, aunque en general han crecido levemente en el último año frente a disminuciones significativas en años precedentes. Sólo en Madrid, Barcelona, Sevilla, Málaga y Palma de Mallorca, las viviendas turísticas son suficientemente numerosas como para permitir un aumento significativo de la oferta en caso de que se prohibieran. No somos partidarios de hacerlo sin que se analice primero el efecto que tendría esta medida sobre los ingresos por turismo.

El problema de fondo es la escasez de oferta de vivienda tras 17 años construyendo menos viviendas de las necesarias. La única medida eficaz y sostenible a largo plazo sería incrementar la producción hasta las 350.000 por año durante, al menos, cinco años. Las dificultades de esta tarea son formidables: habría que aumentar el suelo disponible para edificar, multiplicar por tres la capacidad de las constructoras de vivienda y triplicar la financiación (este último aspecto es quizá el que más rápida y fácilmente se podría conseguir).

Puede encontrar más artículos sobre temas inmobiliarios en nuestra web www.v-valoraciones.es