



Alquileres en España

¿Qué nos dicen los datos de alta frecuencia sobre los alquileres en España?

Este artículo analiza la dinámica reciente del mercado del alquiler en España a partir de datos internos de CaixaBank sobre recibos domiciliados en concepto de alquiler de vivienda. Según nuestros indicadores, los incrementos anuales del precio del alquiler son moderados cuando se mantienen el mismo inquilino y el mismo arrendador, generalmente por debajo del 3% y cercanos a la inflación, y coherentes con los topes regulatorios. En cambio, la presión sobre el precio de los nuevos contratos de alquiler ha ido al alza y ha cerrado 2025 con un crecimiento superior al 10% interanual. Pese a ello, la tasa de esfuerzo mediana se mantiene estable en torno al 30%, aunque persiste una elevada desigualdad por edades y una mayor presión en las grandes ciudades.

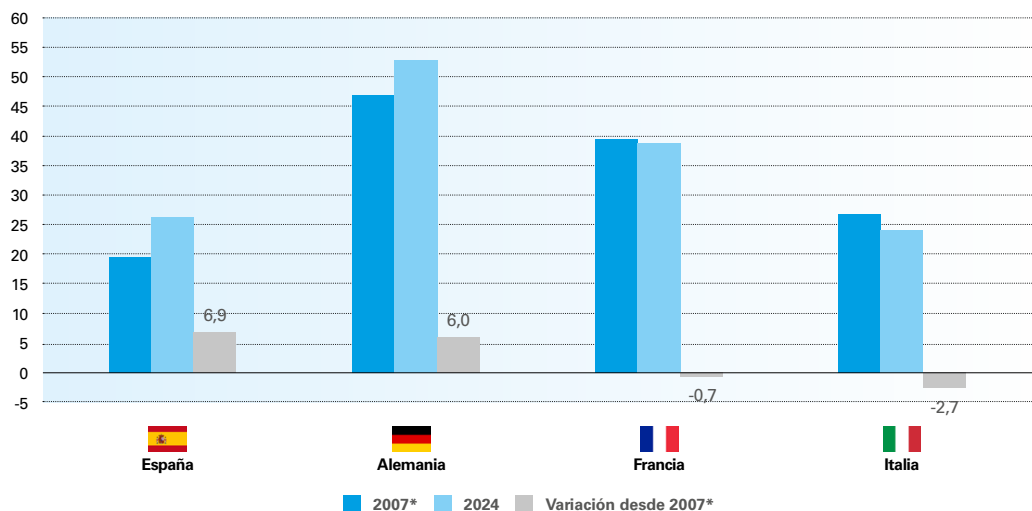
En las últimas dos décadas, la proporción de población arrendataria⁶ ha aumentado de forma significativa en España. Mientras que en 2007 solo el 19,4% de la población residía en una vivienda que no era de su propiedad, en 2024 esta cifra ascendió al 26,3%. Este cambio implica una convergencia parcial hacia el patrón observado en la UE, donde en 2024 el 31,6% de la población vivía en régimen de alquiler.

⁶ Se define como arrendataria toda la población que no habita una vivienda de su propiedad.

En este artículo, analizamos las dinámicas de los alquileres en España a partir de datos internos de CaixaBank sobre recibos pagados en concepto de alquiler, debidamente anonimizados y agregados. Analizamos las relaciones pagador-emisor diferenciando entre los nuevos contratos de alquiler y los contratos anteriores cuya renta se ha actualizado, lo que permite captar con mayor precisión los cambios de tendencia. A partir de esta información construimos indicadores del precio del alquiler. Esta aproximación permite complementar las fuentes tradicionales con medidas de alta frecuencia y granularidad.

Proporción de la población en régimen arrendatario

(%)



Notas: Datos de 2007 excepto para Alemania. El dato de 2007 no está disponible para Alemania y, por tanto, se utiliza el dato de 2010.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Eurostat.

Los precios de los alquileres repetidos crecen cerca de la inflación⁷

Al analizar la variación interanual de los alquileres repetidos –aquellos en los que se mantiene constante la relación contractual (mismo inquilino y arrendador)–, se observan incrementos moderados, generalmente cercanos a la inflación.

- La mediana del crecimiento de los alquileres actualizados permanece por debajo del 3% en todos los meses entre enero de 2018 y diciembre de 2025, y refleja el efecto de los límites regulatorios aplicados en distintos periodos. Durante la congelación de las subidas en la pandemia, la mediana llegó a situarse en el 0%. Más recientemente, se ha estabilizado en torno al 2,3%, en consonancia con el límite vigente para los contratos actualizados mediante la fórmula IRAV.⁸
- En paralelo, el percentil 75 se sitúa alrededor del 2,9%, coherente con los tope máximos aplicables a los contratos vinculados al IPC.
- En cambio, el percentil 90 muestra incrementos sensiblemente superiores, lo que sugiere la presencia de situaciones específicas, como renovaciones de contrato o realización de trabajo de mejoras en pisos, en las que pueden producirse incrementos más elevados.

⁷ Este análisis se centra en los alquileres pagados mediante recibos domiciliados, no incorpora los abonados por transferencia o por otros medios de pago. Como resultado, la muestra puede estar parcialmente sesgada hacia contratos gestionados por sociedades inmobiliarias más que por arrendadores particulares.

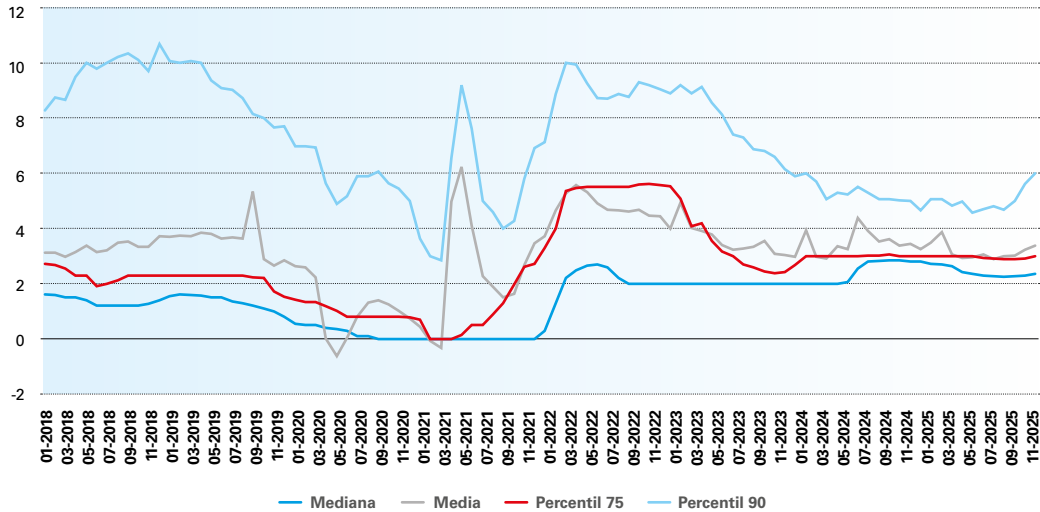
⁸ La fórmula IRAV (índice de referencia de actualización de arrendamientos de vivienda) establece el límite superior de las actualizaciones anuales de los contratos de arrendamiento para viviendas para los contratos de alquiler firmados a partir del 26 de mayo de 2023. Para los contratos firmados con anterioridad a esta fecha, se aplica la cláusula de actualización de precio pactada en el contrato, generalmente ligada al IPC.





Crecimiento del precio de los alquileres repetidos

Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de recibos de alquileres.

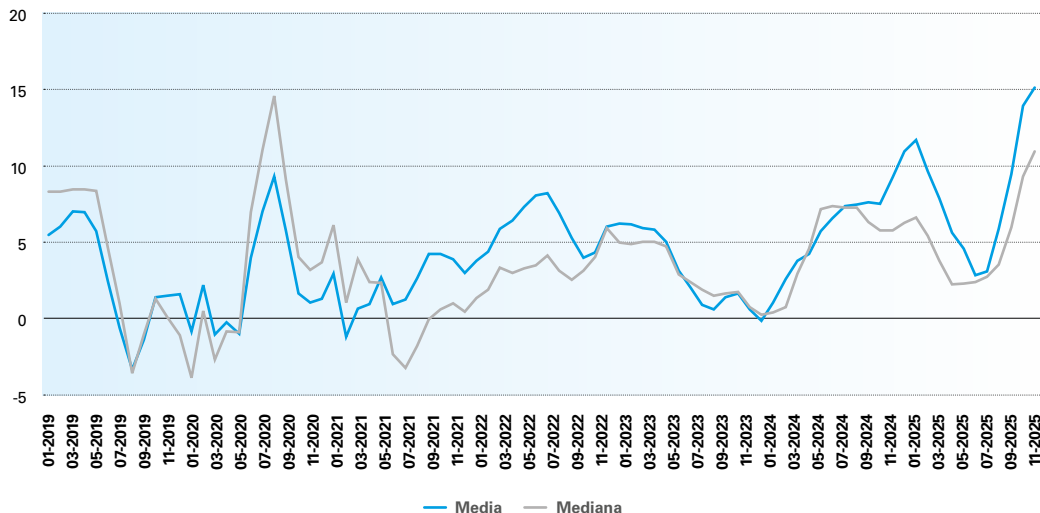
La presión sobre el precio de los nuevos alquileres aumenta

La evolución del precio de los nuevos contratos⁹ de alquiler es bien distinta. El análisis compara el precio de los nuevos contratos de alquiler en un mes determinado con el de los nuevos contratos del mismo mes del año anterior.¹⁰ Nótese que, por definición, no se compara el mismo contrato de alquiler como en el caso de los alquileres repetidos, sino que se analiza la evolución del precio de los nuevos alquileres firmados en el mes de referencia.

Tras episodios de crecimiento negativo a finales de 2019 y al inicio de la pandemia, los precios de los alquileres de reciente contratación han repuntado con fuerza. Desde 2024, el aumento se sitúa claramente por encima de la inflación y, en los últimos meses de 2025, tanto la media como la mediana del crecimiento interanual han superado el 10%.

Crecimiento del precio de los alquileres nuevos

Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de recibos de alquileres.

⁹ Se considera que un contrato es nuevo durante los seis primeros meses en los que se observa en nuestros datos.

¹⁰ No se dispone de información sobre las características de las viviendas, por lo que la comparación puede estar capturando, además de cambios reales de precios, diferencias en las características de los inmuebles (por ejemplo, tamaño, ubicación o calidad).

El esfuerzo del alquiler mediano se mantiene estable¹¹

Un aspecto crucial para considerar en el análisis del mercado de alquiler es la tasa de esfuerzo, que mide el porcentaje de los ingresos del hogar¹² que se dedican a pagar el recibo del alquiler. Esta métrica muestra bastante estabilidad.

- La mediana del conjunto de contratos se sitúa en torno al 30% para toda la muestra.
- No obstante, en aproximadamente el 30% de los contratos se supera un esfuerzo del 40% (umbral que habitualmente se considera de sobreesfuerzo), y esta proporción apenas varía en el tiempo.

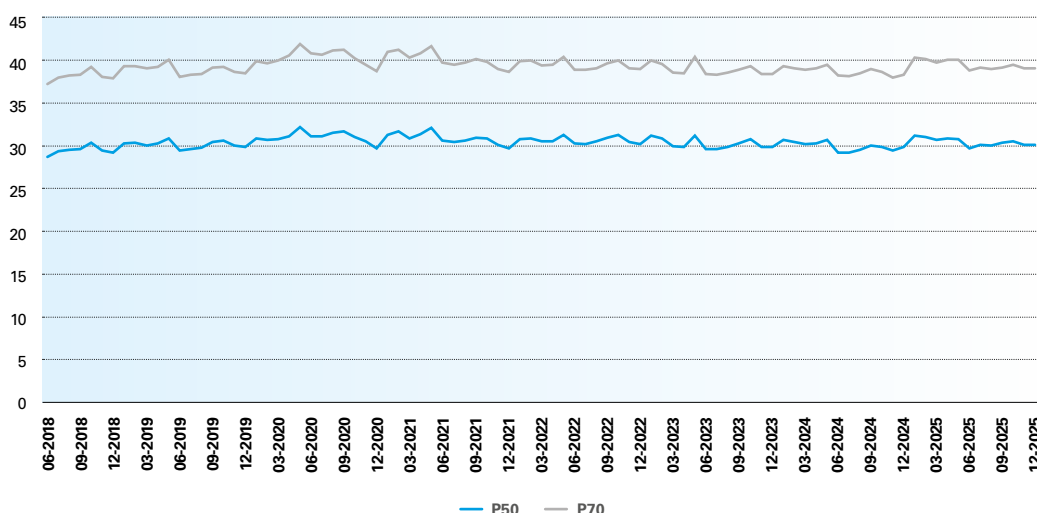
Un factor que puede contribuir a la estabilidad que observamos en el esfuerzo del alquiler es la movilidad residencial. Ante renovaciones contractuales, algunos inquilinos cambian de vivienda para mantener un esfuerzo similar, aunque sea a costa de ajustar las características del inmueble (en términos de tamaño, ubicación o calidad).

¹¹ Los indicadores de esfuerzo calculados han sido validados con otras fuentes de información públicas, pero deben interpretarse con cautela, especialmente los valores de las colas de la distribución, por posibles problemas de medición –por ejemplo, es posible que no se observe la totalidad de los ingresos de hogares que operan con más de un banco, o que existan casuísticas como alquileres compartidos que puedan generar distorsiones–.

¹² Los ingresos incluyen las nóminas, el paro, las pensiones u otros ingresos profesionales de los individuos componentes del hogar. Consúltense el [Portal de Economía en Tiempo Real de CaixaBank Research](#) para más información.

Esfuerzo del alquiler por percentiles

Ingresos destinados al alquiler (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de recibos de alquileres.





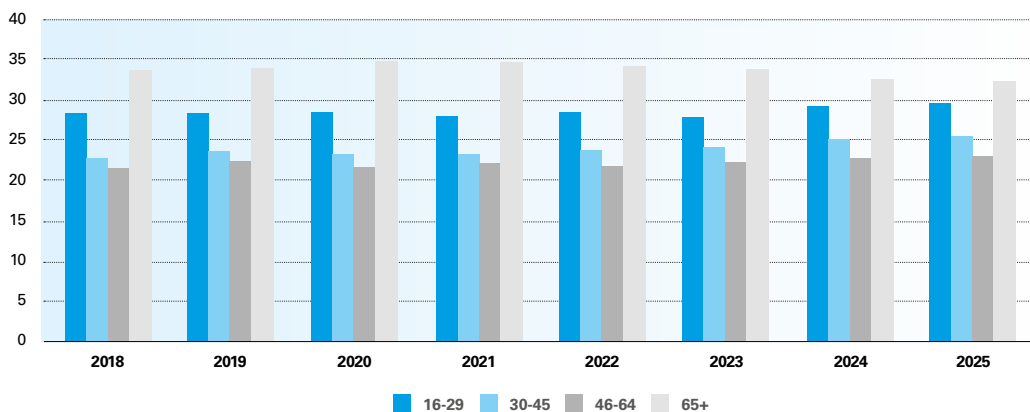
El esfuerzo del alquiler es desigual por franja de edad

Al descomponer el esfuerzo del alquiler por edades, se observa una marcada heterogeneidad y dinámicas diferenciadas según el ciclo vital.

- Los jóvenes y los séniores presentan los niveles medianos de esfuerzo más elevados. Sin embargo, entre 2020 y 2025 el esfuerzo de los séniores se reduce en 1,4 p. p., mientras que el de los jóvenes aumenta en 1,1 p. p. en el mismo periodo.
- El aumento del esfuerzo para la población joven es particularmente relevante, ya que el régimen de tenencia está estrechamente vinculado al momento del ciclo vital. La población más joven tiende a alquilar (o a residir en viviendas cedidas), mientras que, a medida que aumenta la edad, crece con fuerza la proporción de propietarios, hasta situarse cerca del 90% entre las personas mayores de 65 años.
- En contraste, las cohortes de mediana edad registran esfuerzos más contenidos, generalmente entre el 20% y el 25%. Aun así, el grupo de 30 a 45 años concentra el mayor incremento acumulado: +2,7 p. p. desde 2018.

Esfuerzo del alquiler por franja de edad

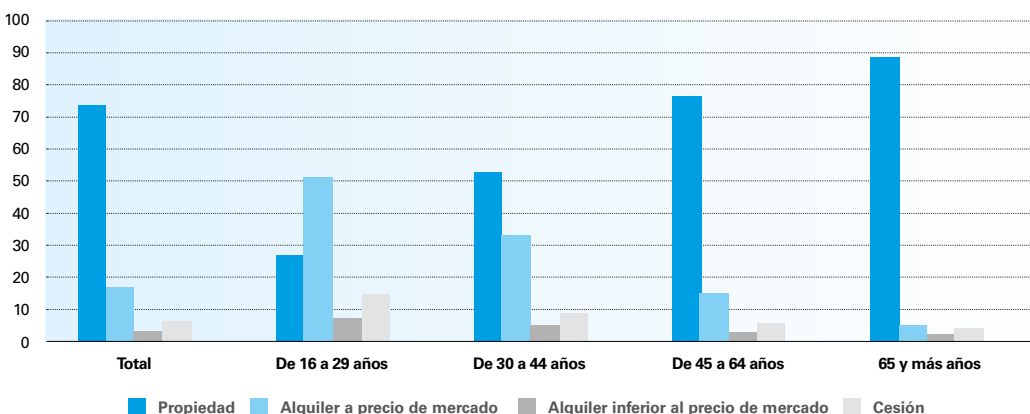
Ingresos destinados al alquiler (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de recibos de alquileres.

Proporción de la población por régimen de tenencia y edad en España

(%)



Nota: Datos de 2024.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

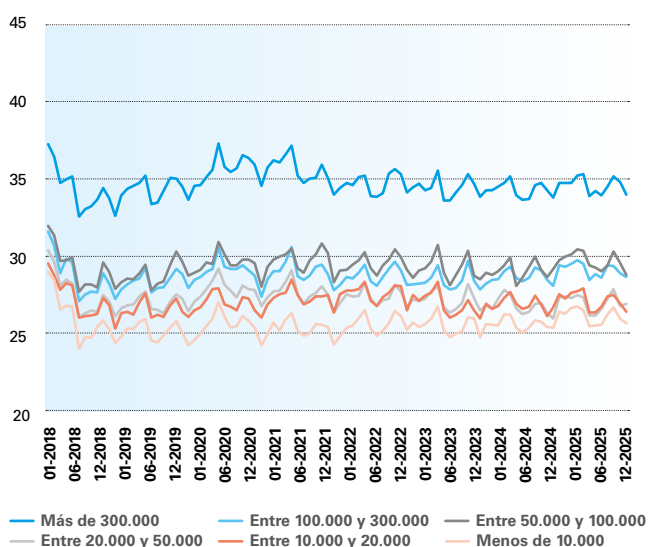
El esfuerzo del alquiler es mayor en los grandes municipios

El esfuerzo del alquiler presenta fuertes diferencias a nivel geográfico, tanto en el conjunto de contratos vigentes como en los contratos de reciente firma.

- En las grandes ciudades, definidas en la muestra como municipios con más de 300.000 habitantes, el esfuerzo mediano se sitúa en torno al 35%, y en el caso de los nuevos contratos alcanzan entre el 35% y el 40%, porcentajes cercanos al umbral de sobre-esfuerzo.
- En los municipios de menor tamaño, el esfuerzo es más reducido, generalmente entre el 25% y el 30%. Aun así, también en estas localidades los nuevos alquileres exigen un esfuerzo superior al de los contratos existentes y se sitúan alrededor del 30%.

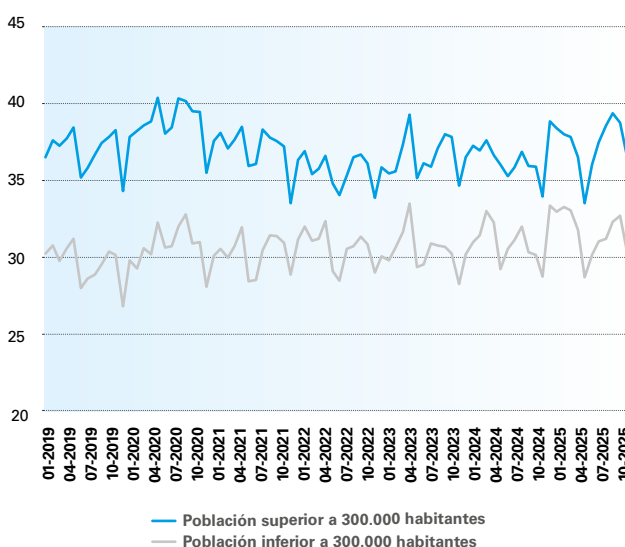
Esfuerzo del alquiler por tipo de municipio

Ingresos destinados al alquiler (%)



Esfuerzo del alquiler en contratos nuevos

Ingresos destinados al alquiler (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de recibos de alquileres.

En conclusión, a pesar de que la mediana de esfuerzo se mantiene estable, el esfuerzo del alquiler es elevado para los jóvenes y los mayores en los nuevos contratos y, especialmente, en las grandes ciudades. Estos resultados muestran la necesidad de ampliar la oferta de vivienda en España y de hacerlo de una manera enfocada a mejorar la asequibilidad en los segmentos más tensionados. Un aumento de oferta con esta perspectiva contribuiría a aliviar los cuellos de botella del mercado del alquiler y a reducir su impacto sobre decisiones clave del ciclo vital –como la educación, la movilidad laboral o la formación de una familia–, y precisamente entre los colectivos más afectados.