

T2 2025

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

knightfrank.es/research

Los alquileres en España continúan subiendo: en julio de 2025 los precios son un 11% más elevados que en 2024

- El aumento del precio real de la vivienda muestra una evolución heterogénea, concentrándose las mayores presiones alcistas en las áreas urbanas con fuerte atracción demográfica y elevada actividad turística.

SITUACIÓN EN ESPAÑA

La presión sobre el precio de la vivienda, entre otros factores, viene explicada por el déficit acumulado de viviendas en los últimos años. Este déficit está impulsado por la diferencia entre la oferta y demanda.

Aunque la oferta de nuevas viviendas se ha incrementado ligeramente en los años recientes, no compensa la creciente demanda.

Entre los años 2022, 2023 y 2024, España ha visto incrementada su población en casi 1.000.000 de personas, de los cuales, casi el 80% han sido de origen extranjero.

La presión de falta de vivienda presenta una significativa heterogeneidad geográfica. Los mayores aumentos del precio real de la vivienda se localizan en las regiones con mayor crecimiento de la actividad económica y turística.

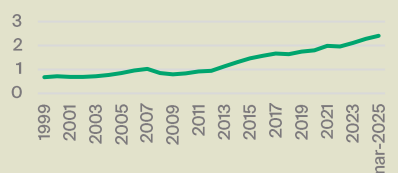
La tasa de esfuerzo del alquiler en España en el segundo trimestre de 2025 registra un 38%, dos puntos porcentuales por encima del trimestre anterior. Las provincias de Málaga, Baleares, Barcelona y Valencia vuelven a registrar las tasas más altas, situándose por encima de la media nacional y superando el 40%.

IPC España Tasa interanual (%)



Fuente: INE

Riqueza de los hogares Miles de millones



Fuente: Banco de España

España

Últimos datos disponibles

+2,8 % y-o-y | PIB (T2 2025)

+5,1 % y-o-y | Renta disponible bruta hogares (Mar 2025 vs Mar 2024)

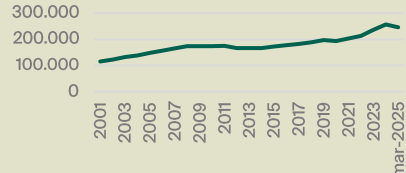
38 % Tasa esfuerzo alquiler (T2 2025)

14,6 €/m² Precio medio alquiler (Jul 2025)

3,2 % Rentabilidad bruta vivienda en alquiler (T2 2025)

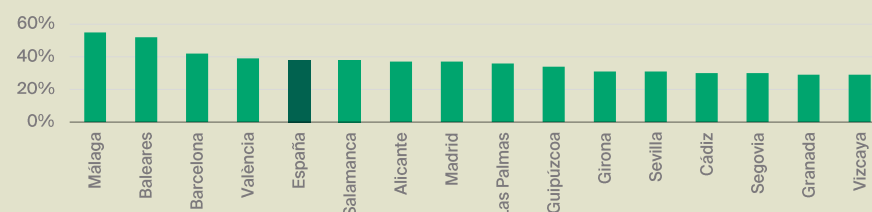
Fuentes: Banco de España / Idealista / INE

Renta disponible bruta hogares Millones



Fuente: Banco de España

Tasa de esfuerzo alquiler Top provincias. T2 2025



Fuente: Idealista

TRANSACCIONES Y PRECIOS
EN ESPAÑA

El volumen de inversión de este segundo trimestre del año alcanza los 122M€ y con un volumen total transaccionado del semestre de más de 300M€.

El precio medio de alquiler en España en el mes de junio registra los 14,6 €/m²; representando un 9% más que en el mismo período del año anterior, continuando así esta tendencia alcista, que se venía acentuando los últimos años.

A nivel general, el precio medio de alquiler en España sigue la misma tendencia desde el año 2021, presentando una evolución dinámica y heterogénea según la zona. Destacan ciudades cercanas a la comunidad de Madrid como Segovia y Zamora, que presentan una variación anual en junio superior al 20%. Ávila está en tercera posición con una variación del 15%. Tarragona, Guadalajara y el resto, se mantienen por debajo del 14%.

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.



Carlos Zamora
Partner, Head of Residential
+34 600 919 041
carlos.zamora@es.knightfrank.com



Elaine Beachill
Director, Head of Living
+34 600 919 016
Elaine.Beachill@es.knightfrank.com



Daniel Caprarin
Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
Daniel.caprarin@es.knightfrank.com

España

Volumen de inversión en T2 2025

122 M€ (298 M€ T2 2024)

Top 3 operaciones de inversión T2 2025

50 M€ | Madrid

Vende: DWS | Compra: Vivenio
Nº viviendas: 180
Fuente: Expansión

27,3 M€ | Portfolio, Varias Ubicaciones

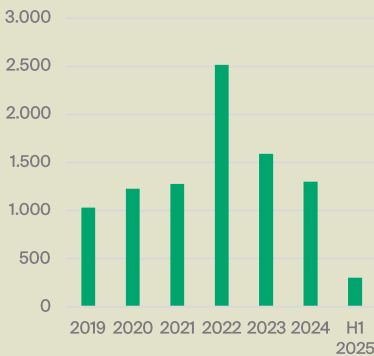
Vende: Neinor Homes | Compra: 1810 Capital Investment
Nº viviendas: 128
Fuente: Brainsre

25 M€ | Portfolio, Varias Ubicaciones

Vende: Neinor Homes | Compra: Round Hill Capital
Nº viviendas: 123
Fuente: EjePrime

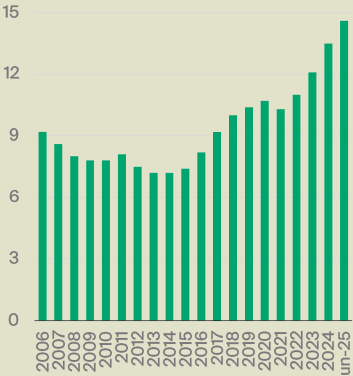
Entre las operaciones más relevantes del segundo trimestre destaca la transacción de Vivenio, que superó los 50 M€ al adquirir un total de 180 viviendas en Madrid, previamente en manos de DWS. También sobresale la compra por 1810 Capital de tres edificios destinados al alquiler en distintas localizaciones de la costa española, con alrededor de 128 viviendas. Por último, destaca la adquisición por Round Hill Capital en Guadalajara y Sevilla con una inversión cercana a los 25 M€.

PRS-BTR
Millones €



Fuente: Knight Frank

Precio medio alquiler
€/m². España



Fuente: Idealista

Variación anual precio alquiler
Top ciudades. Jun 2025



Fuente: Idealista