

Los nuevos contratos de alquiler desbordan el salario

29 de mayo de 2026

CLAVES

- **La subida de los alquileres es el doble de la que muestra el IPC.**
- **La subida en los nuevos contratos duplica a la de contratos existentes.**
- **La subida de los nuevos contratos supera con creces la del salario medio.**
- **En Comunidad Valenciana, Comunidad de Madrid e Islas Baleares es donde más poder adquisitivo pierden los salarios frente a los nuevos contratos.**

ANÁLISIS

España arrastra desde hace décadas un grave problema de carestía de acceso a la vivienda en propiedad, que en los últimos años se ha trasladado también a la vivienda en alquiler. En la vivienda de alquiler de mercado de las principales zonas urbanas del país se están reproduciendo de forma acelerada los problemas de inaccesibilidad e imposibilidad de emancipación de la vivienda en propiedad.

La burbuja del ladrillo (2000-2008) dejó como herencia una larga *Gran Recesión* con una gestión de la crisis basada la austeridad y la contención salarial, la eliminación de cualquier política pública de vivienda de calado, y el fuerte endurecimiento de los estándares financieros hipotecarios.

Todo ello, junto con una oferta de vivienda nueva en propiedad muy limitada y enfocada a segmentos de renta alta, está limitando la posibilidad de acceder a la vivienda en propiedad y expulsando a la demanda residencial hacia el alquiler de mercado, la única opción disponible para alquilar. Pero es una opción cada vez más inasequible para la población, que ya ni siquiera puede pagar una vivienda completa y debe compartirla, alquilando por habitaciones, incrementando el hacinamiento, o directamente ni siquiera poder emanciparse o llegar a situaciones más extremas como el *sin hogarismo*.

La imposibilidad de acceder a la vivienda en propiedad está aumentando la proporción de hogares que reside en alquiler. Y el mal funcionamiento del mercado privado y la ausencia de oferta pública de alquiler asequible está disparando el coste de la vivienda en alquiler, así como los abusos que soportan los inquilinos.

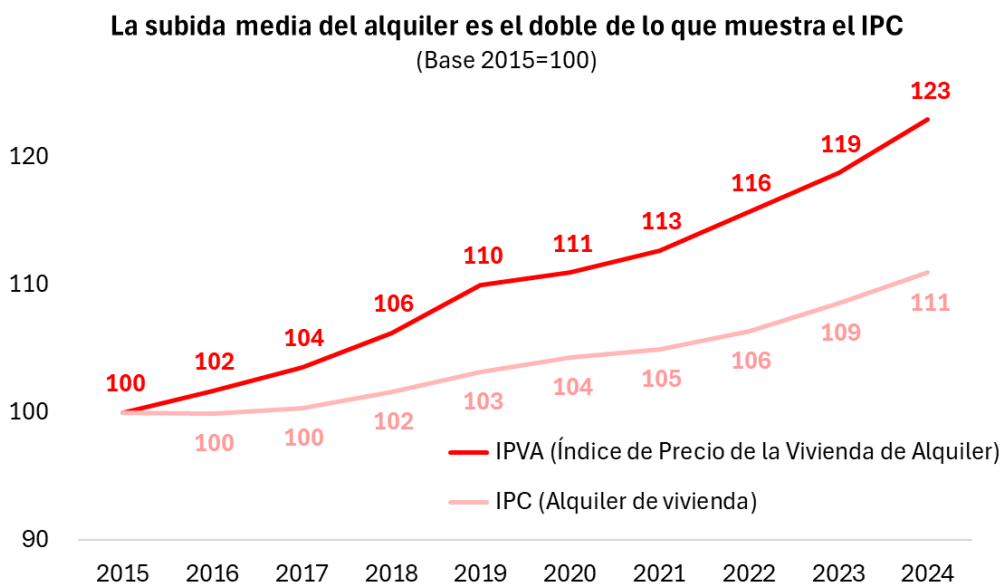
El porcentaje de hogares que viven en alquiler ha subido del 15,6% al 20,2% entre 2015 y 2025, según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. Los hogares que pagan un alquiler de mercado suben del 13,1% al 16,7% de los hogares, mientras que el alquiler inferior al precio de mercado ha pasado del 2,5% al 3,5%. Según la Encuesta Continua de Población del INE, había 19,43 millones de hogares en España a 1 de enero de 2025, de los que 3,92 millones residen de alquiler, y de ellos, 3,24 millones en alquiler de mercado.

1. La subida del alquiler de vivienda es mayor de lo que refleja el IPC

El aumento de la demanda de vivienda en alquiler, junto con la ausencia de una regulación efectiva a favor del derecho a la vivienda y una creciente “profesionalización” de la gestión de arrendamientos (fondos con un enfoque de gestión agresivo para la maximización de los beneficios, empresas especializadas en la intermediación, nuevos inversores que ven en el mercado del alquiler oportunidades de negocio rentable de bajo riesgo, etc.) y lo que es clave, la ausencia de un parque público de vivienda asequible genera más presión en el mercado del alquiler, que se ve reflejado en subidas de los precios.

Las subidas del precio del alquiler son más elevadas en nuevas estadísticas como el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA), estadística¹ en base a datos fiscales, que lo que reflejaban estadísticas tradicionales como el IPC también elaborado por el INE. El IPVA tiene como objetivo la medición anual de los precios del alquiler para vivienda habitual y la composición de la muestra de viviendas es diferente a la que recoge el IPC. El IPVA además tiene la ventaja de distinguir entre nuevos contratos y contratos existentes, lo que permite analizar la evolución del alquiler por tipo de contrato.

El precio del alquiler habría aumentado un 23% acumulado según el IPVA entre 2015 y 2024, más del doble del 11% que refleja el IPC en el mismo periodo.

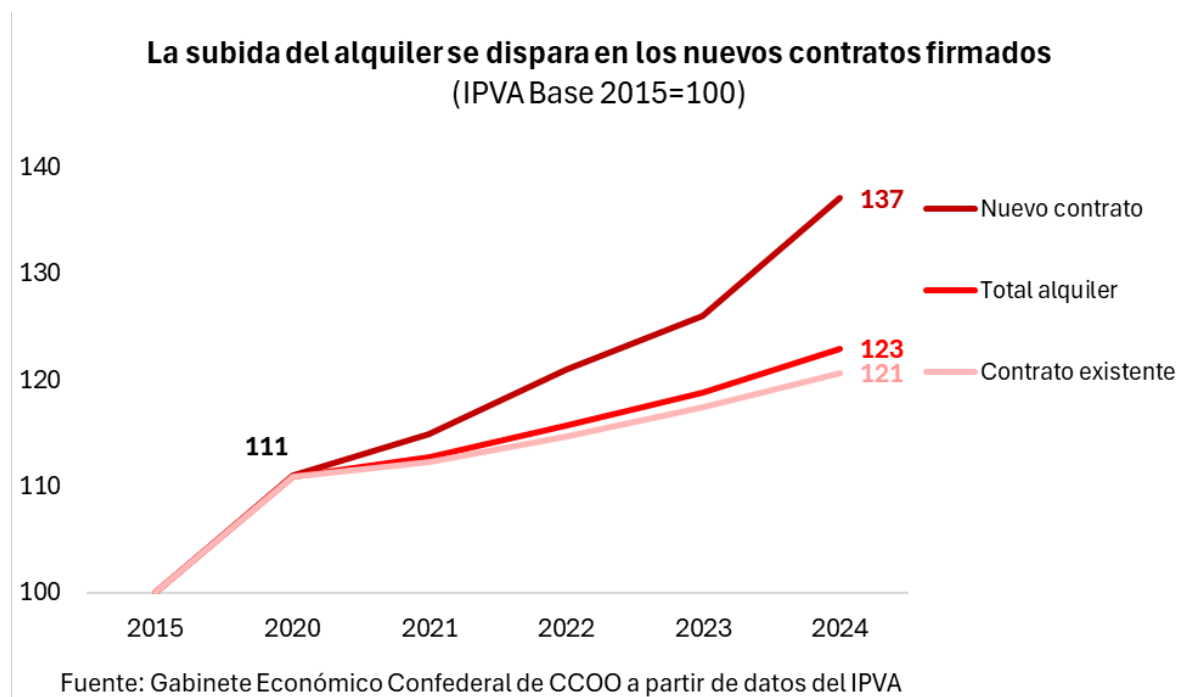


Fuente; Gabinete Económico Confederal de Comisiones Obreras con datos del IPVA y el IPC del INE

¹ Estadística experimental que no incluye los datos del País Vasco y Navarra.

2. La subida del alquiler se dispara en los nuevos contratos firmados

Lo más notorio del IPVA es la diferencia en la evolución de los precios por tipo de contrato de alquiler (existente o nuevo contrato) durante los últimos años. Entre 2015 y 2024 **el precio del alquiler de los nuevos contratos se ha disparado un 37% acumulado, frente a la subida del 21% en los contratos existentes.**



Los datos del Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA) están disponibles desde 2020 desglosado por tipo de contrato (existente o nuevo contrato). No obstante, se ofrece dicha información en base 100 del año 2015, y cubre el periodo 2015-2020 con una estimación de la variación, que en ambos tipos de contrato coincide prácticamente con el dato medio total.

La diferente evolución en el precio por antigüedad de contrato evidencia que los “saltos” de precio del alquiler se producen al firmar un nuevo contrato.

Si nos centramos en el periodo más reciente (2020-2024), los precios de alquiler han aumentado un 10,8% en promedio a nivel nacional según el IPVA, donde el precio de los nuevos contratos ha crecido un 23,5% acumulado y el de los contratos existentes un 8,8%. Y en el último año disponible (2024) se ha disparado la subida anual del coste del alquiler en los nuevos contratos firmados (8,8%) triplicando la subida registrada en los contratos ya existentes (2,8%).

En 2024 han cumplido 5 años los contratos firmados a partir de marzo de en 2019, cuya duración mínima se había extendido de 3 a 5 años en personas físicas y de 5 a 7 años en personas jurídicas por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Es decir, los contratos firmados en 2019 se han renovado o han salido de nuevo al mercado en una coyuntura muy diferente, con un mercado del alquiler mucho más tensionado y con mayores subidas de precios ante las dificultades de acceso a la propiedad y la inexistente oferta pública de alquiler. Además, en los años

posteriores a la pandemia se han adoptado medidas extraordinarias sobre el mercado del alquiler, incluyendo la prórroga de contratos existentes y el límite a la subida de los alquileres.

Según el IPVA, los nuevos contratos de alquiler son una parte reducida dentro del total de los contratos de alquiler existentes, y además su peso se ha caído en los últimos años, en parte influido por el aumento del periodo de vigencia de los contratos de alquiler de vivienda. En 2024, el 12,3% de los contratos de alquiler fueron nuevos contratos y el 87,7% eran contratos existentes según el IPVA. No obstante, el IPVA reconoce en su metodología que puede estar infraestimando la subida de los nuevos contratos en los casos de viviendas con un contrato anterior diferente en el mismo año.

Si aplicamos esos porcentajes sobre la cifra total de hogares que reside en alquiler de mercado (3,24 millones) tenemos que en 2024 hubo un total de 400.000 contratos nuevos. Y por tanto hubo 400.000 hogares afectados en 2024 por un contrato nuevo de alquiler y por el impacto del salto en el coste del alquiler vinculado al nuevo contrato firmado.

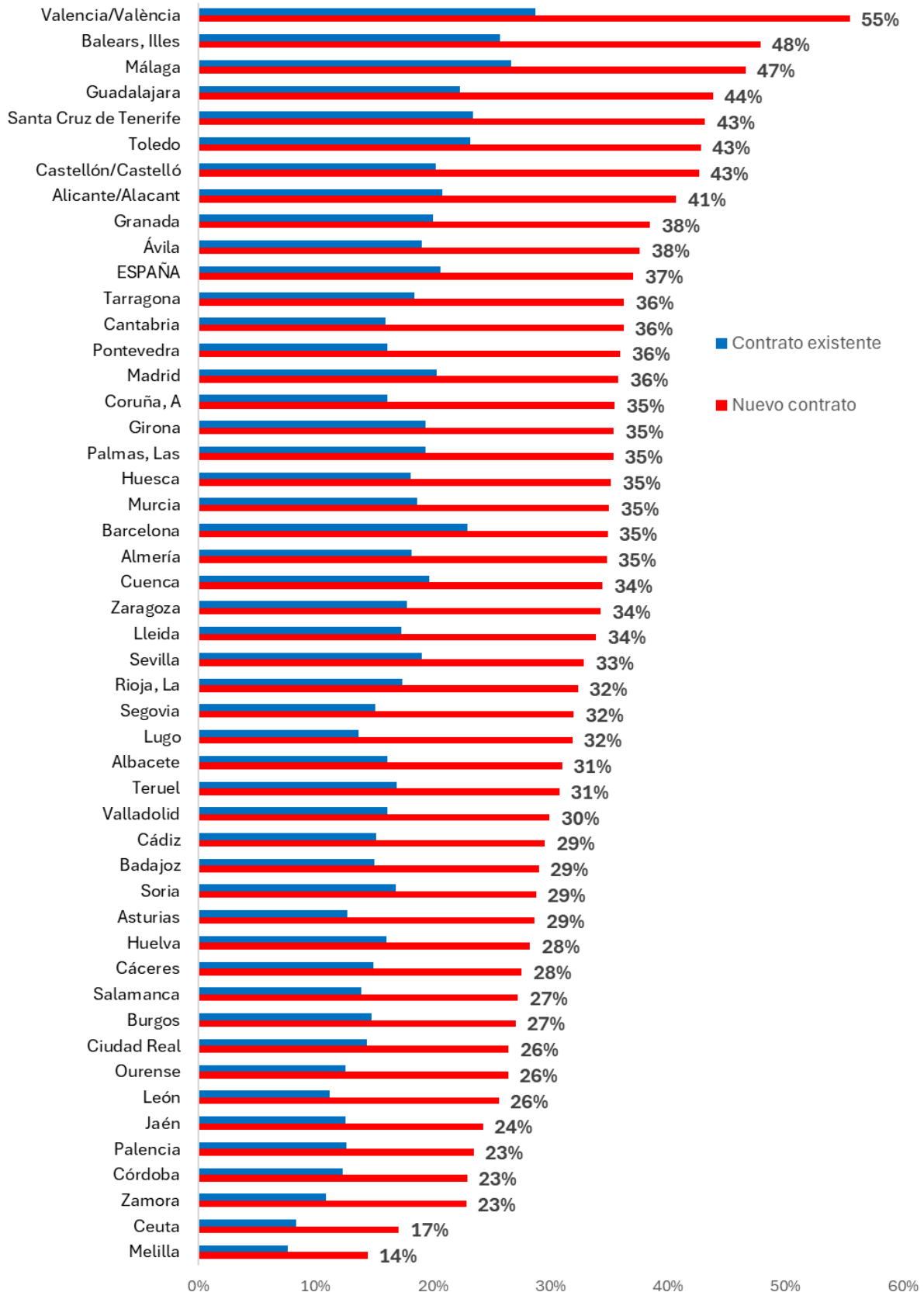
Como los contratos de arrendamiento de vivienda tienen una duración máxima determinada (5-7 años) **cada año vencen entre el 14% y el 20% de los contratos de alquiler y deben ser renegociados, lo que afecta potencialmente a 650.000 hogares** al año. El impacto en el coste del alquiler de firmar un nuevo contrato termina llegando a todas las personas inquilinas, aunque no les afecta en el mismo año. Pero todas viven con angustia y amenaza la proximidad del vencimiento de su contrato, la posibilidad de no renovación o de fuerte subida del alquiler.

3. La fuerte subida de los nuevos contratos es generalizada por provincias

En todas las provincias se produce una fuerte subida de los nuevos contratos de alquiler, superior a la de los contratos existentes, aunque estas subidas difieren en intensidad según la provincia. Las diferencias interprovinciales son mayores en la subida de los nuevos contratos que en las de los ya existentes.

Las provincias que registran mayores subidas de precios en nuevos contratos, por encima de la media entre 2015 y 2024, son Valencia (55%), Islas Baleares (48%), Málaga (47%), Guadalajara (44%), Santa Cruz de Tenerife (43%), Toledo (43%), Castellón (43%), Alicante (41%), Granada (38%) y Ávila (38%). Y en gran medida coincide también con las provincias que encabezan las subidas en los contratos existentes: Valencia (29%), Málaga (27%), Islas Baleares (26%), Santa Cruz de Tenerife (23%), Toledo (23%), Barcelona (23%) y Guadalajara (22%).

Subida acumulada del alquiler en % (2015-2024)



Fuente: Gabinete Económico Confederado de CCOO a partir de datos del IPVA del INE

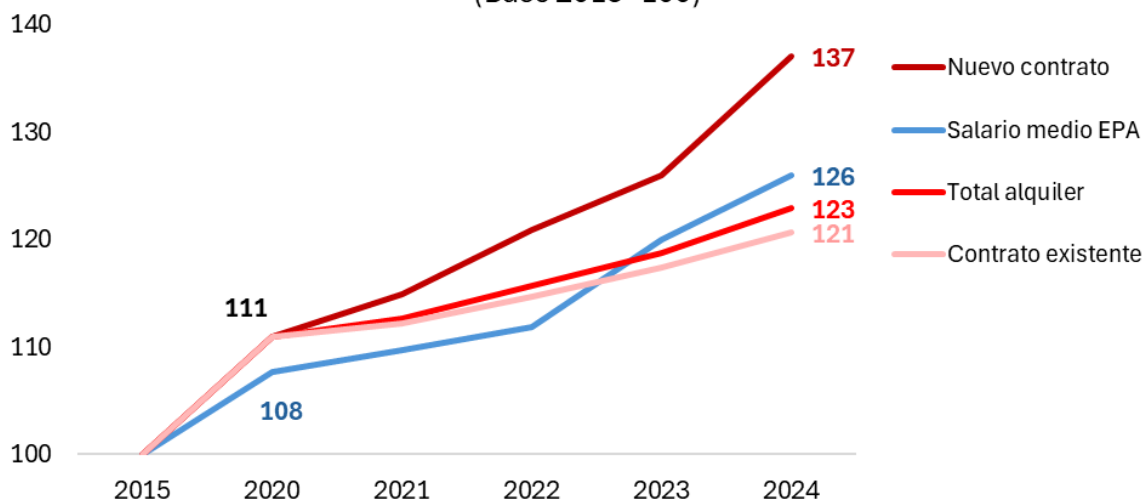
4. La subida del alquiler de los nuevos contratos desborda al salario

En los contratos existentes, la actualización del alquiler tiene como referencia el IPC o el índice de referencia de arrendamientos de vivienda (IRAV) que también elabora el INE. Estos indicadores de revisión permiten una actualización de la renta del alquiler sin grandes “saltos” que permiten a los inquilinos hacer frente a las subidas durante la vigencia del contrato. Los problemas para las personas inquilinas llegan a tener que afrontar un nuevo contrato de arrendamiento.

Además durante los años posteriores a la pandemia se aplicaron medidas adicionales de prórrogas de contratos y limitaciones en las subidas de los contratos existentes.

Si comparamos la evolución del salario medio que ofrece la EPA con la variación del precio del alquiler de vivienda (IPVA) entre 2015 y 2024, vemos que la subida acumulada del salario nominal (26%) es superior a la subida acumulada del alquiler de los contratos existentes (21%) pero muy inferior a la subida registrada por los nuevos contratos (37%).

La subida del alquiler es muy alta en los nuevos contratos firmados y desborda la subida del salario medio
(Base 2015=100)

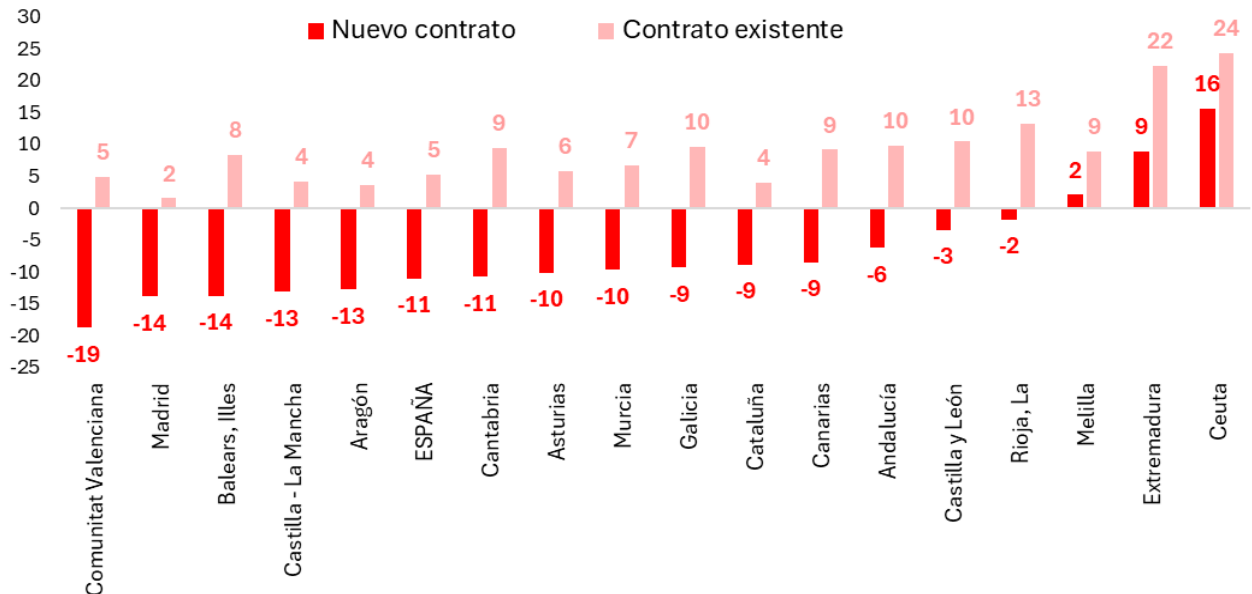


Fuente: Gabinete Económico Confederal de CCOO a partir de datos del IPVA y de la EPA

Si comparamos el periodo para el que se dispone de la información desglosada de nuevos contratos y contratos existentes (2020-2024), el resultado es similar, pero más acentuado al concentrarse en este periodo la mayor subida de los nuevos contratos de alquiler. La variación del salario medio (17% acumulado) es superior a la evolución del precio del alquiler en un contrato existente (9%), pero se ve muy superada por la subida de los nuevos contratos firmados (23%) en dicho periodo.

La pérdida de poder adquisitivo del salario frente a los nuevos contratos de alquiler es prácticamente generalizada a nivel nacional, tanto entre 2015-2024, como en el periodo más reciente (2020-2024). Comunidad Valenciana (-19 puntos), Comunidad de Madrid (-14 puntos), Islas Baleares (-14 puntos) son las comunidades donde mayor es el desfase entre la subida de los nuevos contratos de alquiler y la subida de sus salarios medios entre 2015 y 2024.

La subida de los nuevos contratos de alquiler desborda los salarios (Diferencia en puntos porcentuales entre subida del salario y del alquiler en 2015-2024)

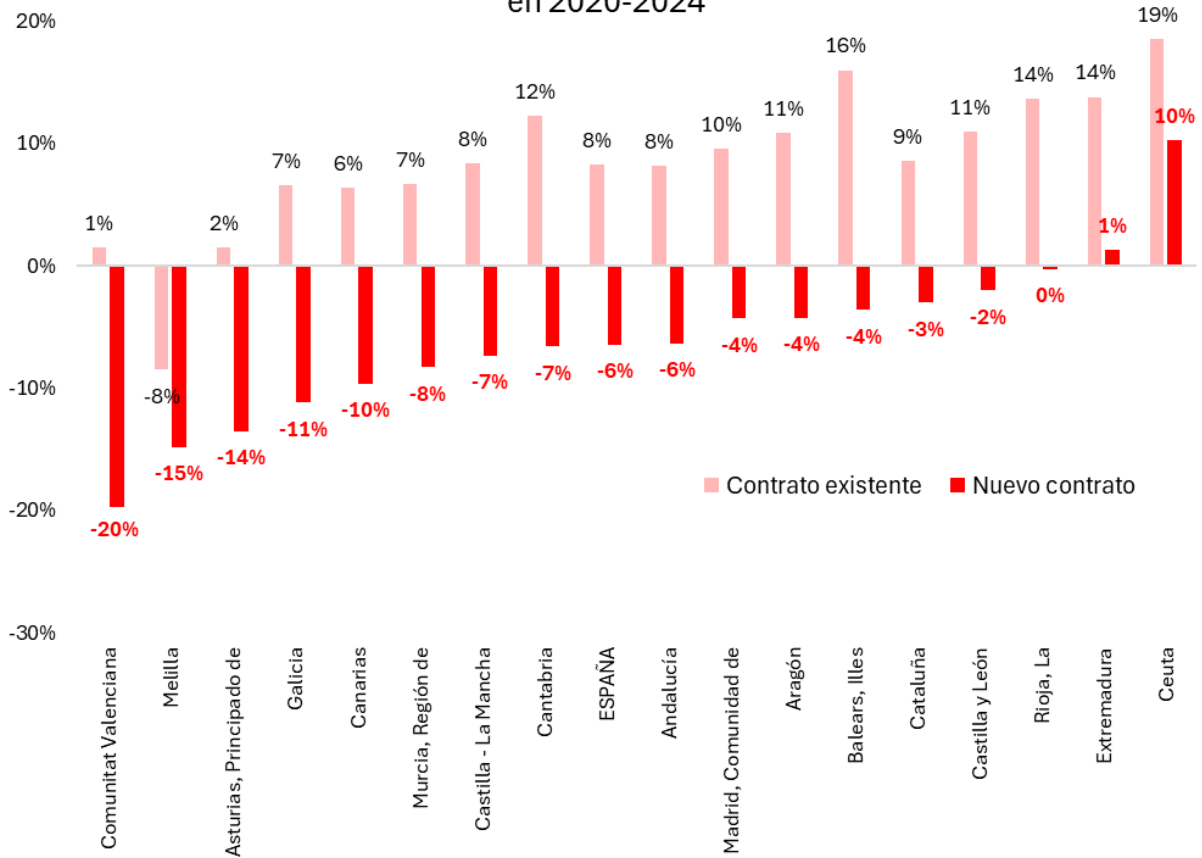


Fuente: Gabinete Económico Confederal de CCOO con datos del IPVA y de la EPA

Por el contrario, la evolución de los salarios aguanta el pulso con la evolución del alquiler con los contratos existentes. Las subidas salariales superan a la subida del alquiler de los contratos existentes tanto en 2015-2024 como en 2020-2024.

El problema en todas las comunidades autónomas con datos es el mismo: la subida salarial es suficiente para hacer frente a la evolución del coste del alquiler en los contratos existentes, pero se ve claramente desbordada por las subidas del alquiler que deben afrontar ese porcentaje de contratos/viviendas/hogares que cada año deben negociar o renegociar un nuevo contrato de arrendamiento. Y ese problema se agudiza especialmente en las principales zonas urbanas y turísticas con mayor presión de población en busca de un alquiler residencial y que al mismo tiempo una parte de la oferta de alquiler existente se destina a otro tipo de usos (turístico, temporada, habitaciones) fuera del alcance de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Pérdida de poder adquisitivo de los salarios frente al alquiler:
 Diferencia entre la subida del salario medio y la subida del alquiler
 en 2020-2024



Fuente: Gabinete Económico Confederal de CCOO con datos de la EPA y del IPVA del INE