Informe
Zona de Mercado Tensionado (ZMT)
Primer trimestre 2026

Durante el primer semestre de 2026, los contratos formalizados en Zona de Mercado Tensionado continúan reflejando una contención de los precios, con una media de 778,3 € por contrato

El presente informe analiza y resume los datos principales del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA) del primer trimestre de 2026. Geográficamente, este informe se centra en la comparativa entre la Zona de Mercado Tensionado (ZMT) y los municipios fuera de la ZMT. Los datos son presentados por trimestres y se comparan con el año anterior, es decir 2025. Los precios y tamaños medios a lo largo del informe hacen referencia a los contratos de vivienda habitual. Los datos del informe son provisionales ya que se fundamenta en las fechas de firma de contrato y el Registro de Contratos de Arrendamiento está abierto continuamente y se están inscribiendo contratos con fecha de formalización anteriores fuera de plazo.

Renta inicial media por contrato nuevo para vivienda habitual

El precio medio por contrato **formalizado nuevo** es un indicador básico a la hora de analizar el mercado de alquiler. Refleja el importe medio de la renta y facilita la cuantificación de la carga económica a la que tienen que hacer frente los hogares. **No debe confundirse con la media de los contratos en vigor ya que solo tiene en cuenta los contratos firmados en el trimestre en cuestión.**

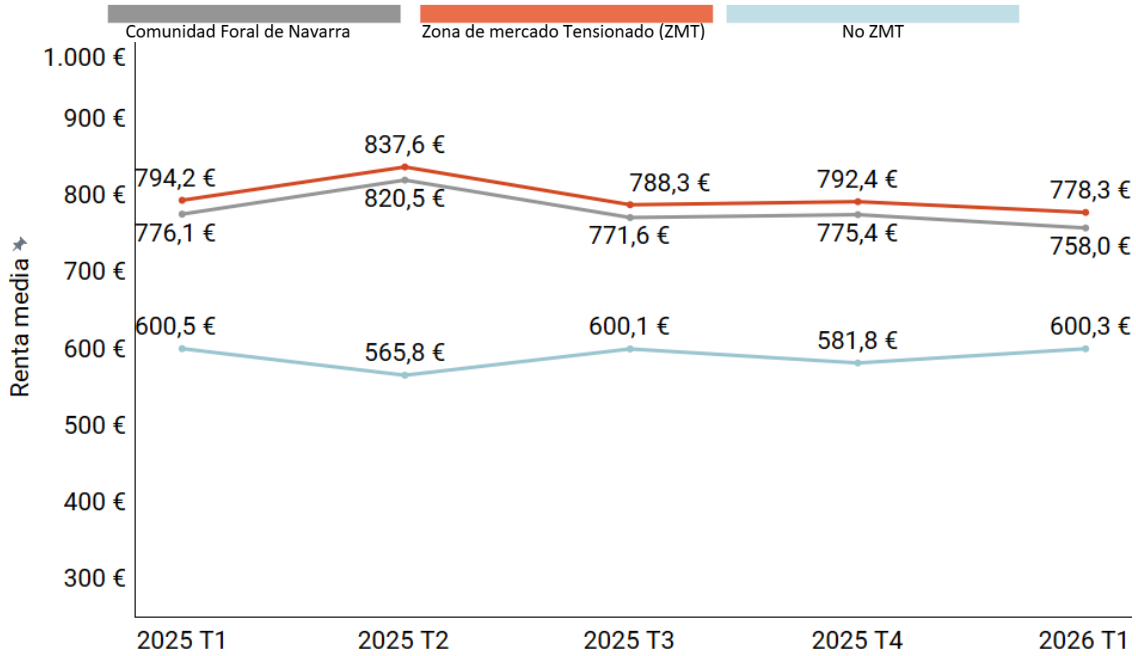
Tabla 1: Renta inicial media pactada de vivienda habitual según trimestre de formalización del contrato 2025-2026 por ZMT y No ZMT

	2025					2026	
	T1	T2	T3	T4	Total	T1	Total
ZMT	794,2 €	837,6 €	788,3 €	792,4 €	**806,1 €**	778,3 €	**778,3 €**
No ZMT	600,5 €	565,8 €	600,1 €	581,8 €	**588,1 €**	600,3 €	**600,3 €**
Total general	**776,1 €**	**820,5 €**	**771,6 €**	**775,4 €**	**788,6 €**	**758,0 €**	**758,0 €**

Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA)

En el primer trimestre de 2026, la renta inicial media en la Zona de Mercado Tensionado (ZMT) se situó en 778,3 €, lo que supone un descenso del 2,0% respecto al mismo periodo de 2025 y un 1,8% por debajo del trimestre anterior. Por el contrario, en las localidades fuera de la ZMT, el precio medio alcanzó los 600,3 €, registrando un ligero incremento de 3,2% comparado con el mismo trimestre de 2025. A nivel general, la renta media en la comunidad descendió un 2,3% interanual, situándose en 758,0 €.

Gráfico 1: Renta inicial media pactada de vivienda habitual según trimestre de formalización del contrato 2025-2026 por zonas



Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA)

Renta inicial media por metro cuadrado construido de contratos nuevos

El precio medio por contrato puede tener un efecto distorsionador ya que no tiene en cuenta el tamaño de la vivienda alquilada. Por ello, se calcula la renta media por metro cuadrado construido también.

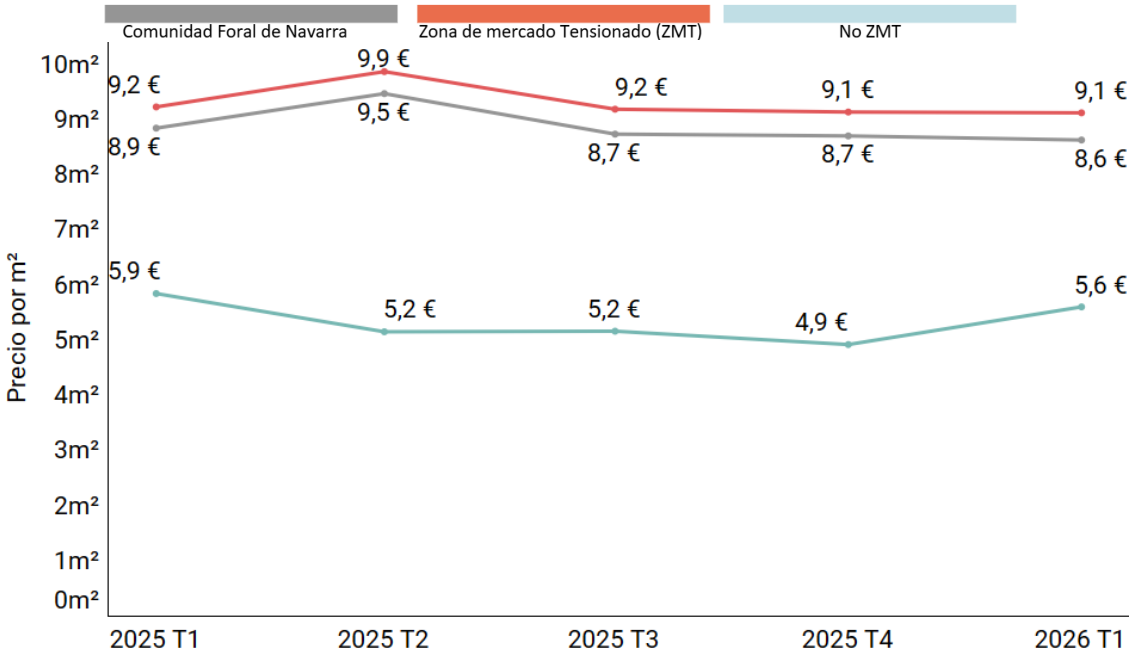
Tabla 2: Renta inicial media pactada por metro cuadrado 2025-2026 por zonas

	2025					2026	
	T1	T2	T3	T4	Total	T1	Total
ZMT	9,2 €	9,9 €	9,2 €	9,2 €	**9,4 €**	9,1 €	**9,1 €**
No ZMT	5,9 €	5,2 €	5,2 €	5,0 €	**5,3 €**	5,9 €	**5,9 €**
Total general	**8,9 €**	**9,5 €**	**8,7 €**	**8,7 €**	**9,0 €**	**8,7 €**	**8,7 €**

Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA)

En el primer trimestre de 2026, la renta media por metro cuadrado en la Zona de Mercado Tensionado (ZMT) se situó en 9,1 €, registrando un descenso del 1,1% respecto a tanto el mismo periodo de 2025 y el trimestre anterior. En las zonas que no están declaradas ZMT, el precio fue de 5,9 €/m².

Gráfico 2: Renta media por metro cuadrado de contratos de vivienda habitual según trimestre de formalización del contrato 2025-2026 por zonas



Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA)

Tamaño medio de viviendas alquiladas correspondientes a contratos formalizados durante 2026

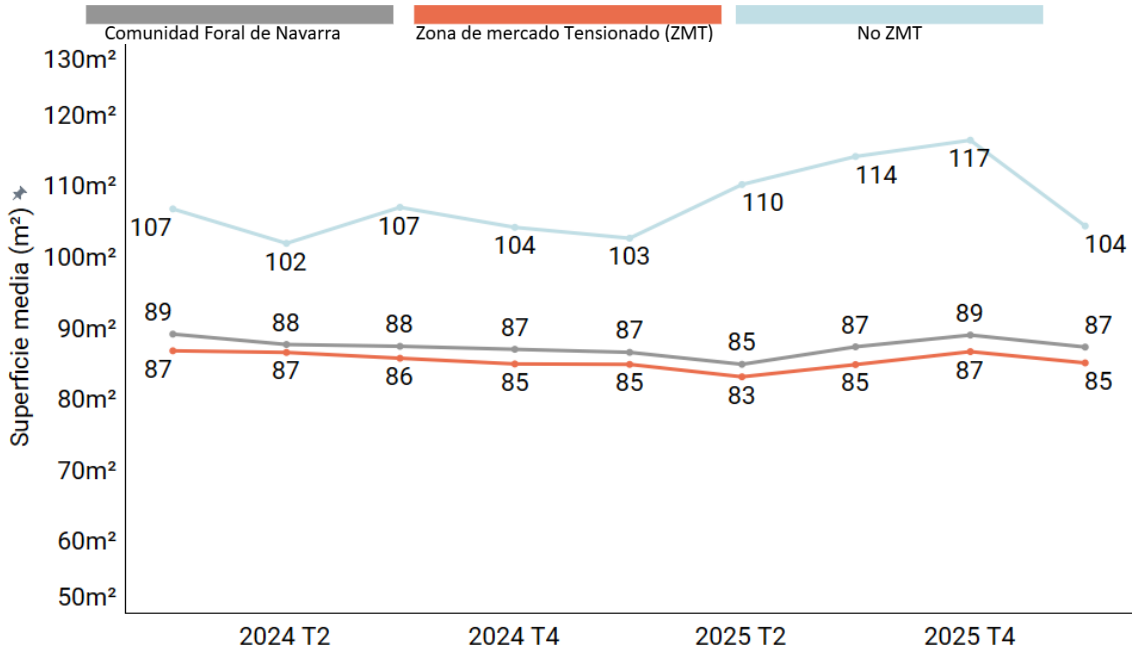
El tamaño medio de las viviendas se mantiene estable comparado con el mismo trimestre del año anterior. De la misma manera la media del T1 de 2026 se encuentra muy cerca de la media del año 2025.

Tabla 3: Metros cuadrados construidos por vivienda alquilada con contrato formalizado durante 2025 y 2026 según trimestre de formalización por zonas

	2025					2026	
	T1	T2	T3	T4	Total	T1	Total
ZMT	85,0	83,3	85,0	86,8	**84,8**	85,2	**85,2**
No ZMT	102,8	110,3	114,3	116,5	**110,1**	104,5	**104,5**
Total general	**86,7**	**85,0**	**87,5**	**89,1**	**86,9**	**87,4**	**87,4**

Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA)

Gráfico 3: Tamaño medio en metros cuadrados la vivienda alquilada de contratos nuevos 2025-2026 por zonas



Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA)

Total de contratos formalizados durante 2026

Tabla 4: Total de contratos formalizados nuevos por trimestre 2025-2026 por zona

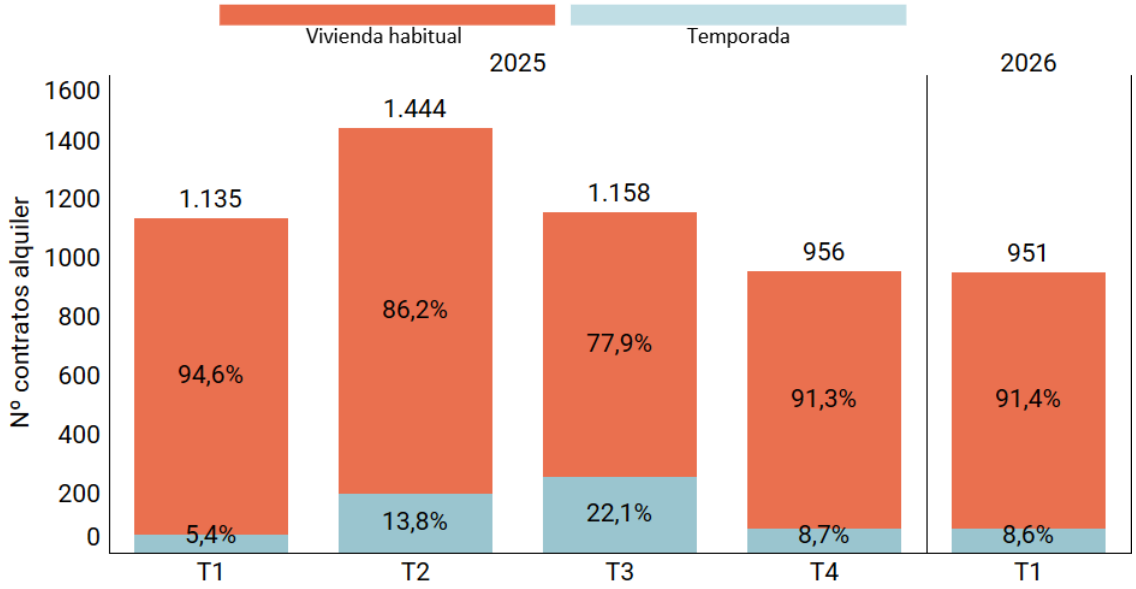
	2025					2026	
	T1	T2	T3	T4	Total	T1	Total
ZMT	1.030	1.365	1.056	871	**4.322**	843	**843**
No ZMT	105	79	102	85	**371**	108	**108**
Total general	**1.135**	**1.444**	**1.158**	**956**	**4.693**	**951**	**951**

Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA)

El volumen total de contratos formalizados en el primer trimestre de 2026 ascendió a 951 lo cual supone un 0,5% menos que el trimestre anterior. Por tipología, el 91,4% de los nuevos contratos corresponden a vivienda habitual y el 8,6% a alquiler de temporada, manteniendo una estructura similar a la del cierre del año anterior.

Adicionalmente se observa que muchos contratos se presentan fuera de plazo. Esto se evidencia con la cantidad de contratos formalizados en todos los trimestres de 2025 presentados después de la elaboración y publicación del informe Anual de 2025. Desde la explotación realizada para el informe Anual de 2025 hasta 15 de mayo 2026 se ha registrado un total de 488 contratos más formalizados a lo largo de 2025. En especial destaca el cuarto trimestre de 2025 que pasa desde 759 contratos a 956, 197 contratos más.

Gráfico 4: Contratos nuevos formalizados por trimestre y tipo de contrato 2025-2026



Fuente: Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA)

Conclusiones

Basado exclusivamente en los datos de alquiler del primer trimestre de 2026, las conclusiones globales son:

- Se consolida la contención de los precios en la ZMT, con un leve descenso interanual del 2,0% en la renta mensual y del 1,1% en el precio por metro cuadrado.
- Se estabiliza la proporción de contratos de alquiler temporal que suponen el 8,6% de los contratos formalizados en el primer trimestre de 2026.
- Con 951 contratos firmados se mantiene en el nivel de actividad del T4 de 2025.

NOTA METODOLOGICA:

- Para la elaboración de este informe se ha analizado los contratos presentados en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra (RECA) con fecha de formalización entre 01/01/2025 y 31/03/2026.
- Los contratos se contabilizan conforme su fecha de formalización, es decir la fecha en la que se firmó el contrato. Esto se hace con el objetivo de reflejar la realidad del mercado en el momento de la firma independientemente de cuando se registra el contrato den el RECA.
- La exportación tiene datos corresponde a hasta el día 15/05/2026
- En el registro deben estar inscritos los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y, además, los contratos de temporada posteriores al 1 de enero de 2019. A lo largo del informe se analiza la evolución de la renta inicial, renta inicial por metro cuadrado, tamaño medio de las viviendas alquiladas y finalmente la evolución del número de contratos formalizados por trimestres.
- Los datos de tanto renta como precios son de contratos firmados en el trimestre en cuestión y no una medida del total de contratos en vigor. Para consultar estadística de la totalidad de contratos en vigor consulte la *Estadística de Precios de Alquiler de Vivienda elaborado por Nastat:* https://nastat.navarra.es/es/operacion-estadistica/-/tag/precios-vivienda-alquiler
- Se ha hecho un filtrado de *outliers* o valores atípicos de tamaño y renta pactada con el fin de no distorsionar el cálculo de las medias.
- Los cálculos de las medias son únicamente de contratos de vivienda habitual ya que se las limitaciones de la Zona de Mercado Tensionado solo se aplican a este tipo de contratos.
- Para el recuento de contratos en caso de haber más de un contrato formalizado por referencia catastral por trimestre se ha contado el más reciente.