Cuánto cuesta el seguro de hogar de caseros e inquilinos

Comparativa de precios y coberturas del seguro de hogar en viviendas de alquiler. Octubre de 2026.



Selectra

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Introducción

Asegurar un piso de alquiler cuesta más al casero que al inquilino, aunque la diferencia depende del nivel de protección que se contrate: es mayor en la modalidad básica, la póliza más sencilla de cada compañía, y casi desaparece en la modalidad media. Según un análisis de Selectra a partir de **444 cotizaciones realizadas en octubre de 2026 con siete aseguradoras en 15 ciudades españolas**, el seguro de hogar básico del casero cuesta de media 158,14 euros al año, y el del inquilino, 130,96 euros: un 20,8% más para el casero. En la modalidad media, el casero paga 188,03 euros, y el inquilino, 185,77.

Además del precio, el informe analiza qué cubren las pólizas de cada uno y cuánto pesa el seguro frente a lo que cuesta el alquiler. Todas las cotizaciones se han hecho sobre el mismo tipo de piso, en ciudades con distinta presión del mercado del alquiler: cinco zonas tensionadas, cinco ciudades caras sin zona tensionada declarada y cinco ciudades con alquileres más asequibles.

El estudio coincide con un cambio en las reglas del alquiler. Desde el 8 de octubre, el casero no puede exigir al inquilino que contrate un seguro de impago, y el 15 de noviembre está previsto que entre en vigor una prórroga más larga de los contratos. Los dos decretos que lo regulan están pendientes de convalidación.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Contexto sectorial

El alquiler en España

El 16,1% de las viviendas principales de España estaba en alquiler en 2021, según el Censo de Población y Viviendas del INE [1]. El INE considera viviendas principales las que alguien usa como **residencia habitual**, a diferencia de las segundas residencias o las viviendas vacías.
Vivir de alquiler es, además, cada vez más caro. Según el Índice de Precios de Vivienda en Alquiler del INE, las rentas subieron un 3,5% en 2024. En los contratos firmados ese año, la subida fue del 8,8% [2].

Qué es una zona tensionada

La **Ley 12/2023** por el derecho a la vivienda permite declarar zonas de mercado residencial tensionado, es decir, **municipios o barrios donde acceder a una vivienda de alquiler resulta especialmente difícil** [3].

La ley fija **dos criterios**:

- Que el alquiler más los gastos básicos supere el 30% de los ingresos medios de los hogares.
- O que el precio haya subido en los cinco años anteriores al menos tres puntos más que el IPC.

La declaración la solicita la comunidad autónoma y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana la incorpora a un registro oficial. En estas zonas, la renta de un contrato nuevo no puede superar la del contrato anterior sobre esa misma vivienda, con su actualización anual. Si el casero es un gran propietario, el tope lo marca el índice de referencia de precios del Ministerio [3].

En julio de 2026 había **317 municipios declarados**, en los que viven 9,3 millones de personas, según el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana [4]. Barcelona, Girona y Lleida forman parte del registro desde marzo de 2024, y A Coruña y San Sebastián, desde julio de 2025 [4].

El seguro de hogar y el alquiler

Los **seguros multirriesgo**, el grupo en el que se incluye el seguro de hogar, facturaron 10.697 millones de euros en 2025, un 6,6% más que el año anterior, según UNESPA [5].

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Además del seguro de hogar, existe un producto pensado específicamente para la relación entre casero e inquilino: el **seguro de impago del alquiler**. Lo contrata el casero y cubre las rentas que el inquilino deja de pagar y, según la póliza, los daños que cause en la vivienda.

Desde diciembre de 2025, el Estado financia también una **línea de ayudas para cubrir los impagos del alquiler de jóvenes y familias vulnerables**. Las recibe el casero y cubren las rentas y los suministros que el inquilino deja de pagar, los daños que cause en la vivienda y el coste de los seguros que contrate para protegerse. Las gestionan las comunidades autónomas, que fijan los requisitos y deciden si funcionan como aval público gratuito, como seguro pagado en su totalidad o como subvención directa. No se aplican en el País Vasco ni en Navarra [6].

Cambios normativos de octubre de 2026

Un real decreto-ley es una norma con rango de ley que aprueba el Gobierno en casos de urgencia. Entra en vigor al publicarse en el BOE, pero el Congreso debe convalidarlo, es decir, aprobarlo en una votación, en un plazo de 30 días. Si no lo hace, queda derogado.

Es lo que ocurrió con los **reales decretos-leyes 26/2026 y 27/2026**, aprobados por el Gobierno el 29 de septiembre para regular el alquiler de vivienda: el Pleno del Congreso rechazó su convalidación el 2 de octubre, y el BOE publicó ese mismo día el acuerdo que los deroga [7].

El 6 de octubre, el BOE publicó la disolución de las Cortes y la convocatoria de elecciones generales para el 29 de noviembre [8]. Ese mismo día, el Consejo de Ministros aprobó dos nuevos reales decretos-leyes sobre vivienda, con un contenido similar al de los anteriores, que el BOE publicó el 7 de octubre.

Con las Cortes disueltas, su convalidación corresponde a la Diputación Permanente del Congreso, el órgano que asume algunas de sus funciones hasta que se constituyan las nuevas Cámaras, el 23 de diciembre [8]. El plazo para votarlos termina a principios de noviembre.

El **Real Decreto-ley 29/2026**, en vigor desde el 8 de octubre, **modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos** [9]. Estos son los cambios que afectan a caseros e inquilinos:

- El casero no puede exigir al inquilino que contrate un **seguro de impago del alquiler** ni otras coberturas parecidas.
- Además de la fianza, las partes pueden pactar una **garantía adicional de dos mensualidades como máximo** en los contratos de hasta cinco años (siete si el casero es una empresa), y de una mensualidad en los alquileres de temporada.
- Hasta el 31 de diciembre de 2027, **la subida anual de la renta no puede superar el 2%**,

salvo que casero e inquilino acuerden otra cifra. Si la renta está por encima del índice de referencia de precios, no puede subir.

Por su parte, el **Real Decreto-ley 28/2026**, que entrará en vigor el 15 de noviembre, **cambia la duración de los contratos de alquiler de vivienda habitual** [10]:

- Una vez cumplidos los cinco años de contrato (siete si el casero es una empresa), el contrato **se prorrogará de forma obligatoria por otros cinco** (o siete) si ninguna de las partes comunica que no quiere renovarlo.
- El casero debe **comunicarlo con seis meses de antelación**, y el inquilino, con dos.
- Si el casero decide no renovar, debe pagar al inquilino una **indemnización de al menos doce mensualidades**. Hay excepciones, por ejemplo que el casero necesite la vivienda para él o para un familiar.

Cómo se ha hecho el estudio

Selectra ha cotizado en las webs de siete aseguradoras un mismo tipo de piso en 15 ciudades españolas: **una vivienda de unos 70 m², construida entre 1962 y 1981 en un barrio popular**. Es la misma vivienda tipo, o piso espejo, que se utilizó en la Radiografía del seguro de hogar en España [11]. Se han cotizado dos perfiles: un casero de 59 años y un inquilino de 35.

Para analizar si la situación del mercado del alquiler influye en el precio del seguro, las ciudades se han dividido en tres grupos:

- **Zonas tensionadas:** Barcelona, San Sebastián, Girona, A Coruña y Lleida, incluidas en el registro del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana [4].
- **Ciudades caras sin zona tensionada declarada:** Madrid, Palma, Málaga, Valencia y Sevilla, donde el alquiler supera los 8 euros por metro cuadrado al mes, según el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana [12].
- **Ciudades con menor presión del alquiler:** Murcia, Jaén, Cáceres, Zamora y Lugo, con alquileres por debajo de 7 euros por metro cuadrado.

Cada aseguradora tiene entre una y tres modalidades de seguro de hogar. Para comparar productos parecidos, se han agrupado en tres niveles: básico, medio y alto.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Cuánto pagan caseros e inquilinos

En la **modalidad básica**, el casero paga de media **158,14 euros al año** y el inquilino, **130,96 euros**. Son 27,18 euros más, un 20,8%. Si se compara lo que cobra cada aseguradora a uno y a otro en la misma ciudad, el casero paga más en tres de cada cuatro casos.

En la **modalidad media**, los dos precios casi se igualan: 188,03 euros el casero y 185,77 euros el inquilino. Al pasar de la modalidad básica a la media, el seguro del inquilino sube un 41,8%, y el del casero, un 18,9%.

En la **modalidad alta**, el precio medio es de 318,95 euros para el casero y 304,40 euros para el inquilino. Son cifras orientativas, porque este nivel lo ofrecen dos compañías en el caso del casero y cuatro en el del inquilino.

Modalidad	Casero	Inquilino	Diferencia
Básica	158,14 €	130,96 €	+20,8%
Media	188,03 €	185,77 €	+1,2%
Alta*	318,95 €	304,40 €	+4,8%

*Fuente: Selectra (cotizaciones propias, octubre de 2026). Prima anual media. Diferencia: lo que paga de más el casero respecto al inquilino. *La modalidad alta la ofrecen dos compañías para el casero y cuatro para el inquilino.*

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

El precio según la ciudad

El **seguro básico del casero** es más barato en las ciudades con menor presión del alquiler: 148,32 euros de media, un 8,2% menos que en las zonas tensionadas (161,55 euros) y un 9,9% menos que en las ciudades caras sin zona declarada (164,66 euros).

En el **seguro del inquilino**, la diferencia entre grupos es menor: de 126,60 euros en las ciudades con menor presión a 134,77 euros en las caras sin zona declarada, un 6,1%.

Grupo de ciudades	Casero, básica	Inquilino, básica	Casero, media	Inquilino, media
Zonas tensionadas	161,55 €	131,53 €	188,96 €	183,71 €
Caras sin zona declarada	164,66 €	134,77 €	193,14 €	191,39 €
Menor presión del alquiler	148,32 €	126,60 €	182,03 €	182,13 €

Fuente: Selectra (cotizaciones propias, octubre de 2026). Prima anual media.

Por ciudades, **Barcelona** tiene el seguro básico más caro para los dos perfiles: 178,71 euros el casero y 141,16 euros el inquilino. El seguro del casero es más barato en **Zamora** (140,03 euros), y el del inquilino, en **Lugo** (115,59 euros). Entre **Barcelona y Zamora,** el seguro del casero varía un 27,6%; entre **Barcelona y Lugo**, el del inquilino varía un 22,1%.

El seguro del casero sigue el mismo orden que el precio del alquiler. **Madrid, Barcelona y San Sebastián**, las tres ciudades con la renta más alta del estudio, son también las tres con el seguro de casero más caro. **Lugo, Zamora y Cáceres**, las de renta más baja, tienen los tres seguros de casero más baratos.

Una de las razones es **el valor que las compañías dan al inmueble**. Las cuatro aseguradoras que fijan ellas mismas el capital del continente (la cantidad por la que se asegura la estructura del piso, los suelos, las puertas y las instalaciones fijas) lo sitúan de media en 53.560 euros en las ciudades con menor presión del alquiler, frente a 62.947 euros en las zonas tensionadas y 65.130 euros en las ciudades caras sin zona declarada. Cuanto mayor es el capital asegurado, más alta es la prima.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Grupo	Ciudad	Casero, básica	Inquilino, básica	Casero, media	Inquilino, media
Zonas tensionadas	Barcelona	178,71 €	141,16 €	202,11 €	195,35 €
	San Sebastián*	168,58 €	129,54 €	193,24 €	177,84 €
	A Coruña	157,14 €	123,24 €	179,91 €	177,82 €
	Girona	154,62 €	134,04 €	183,78 €	183,84 €
	Lleida	149,85 €	129,37 €	186,63 €	182,69 €
Caras sin zona declarada	Madrid	173,31 €	138,66 €	200,04 €	196,08 €
	Málaga	167,94 €	133,03 €	191,51 €	188,31 €
	Palma	161,60 €	131,37 €	189,26 €	187,20 €
	Sevilla	160,58 €	136,54 €	192,53 €	193,76 €
	Valencia	159,88 €	134,27 €	192,37 €	191,62 €
Menor presión del alquiler	Jaén	157,65 €	132,74 €	191,90 €	185,45 €
	Murcia	153,40 €	132,66 €	190,08 €	187,97 €
	Cáceres	147,33 €	126,60 €	180,18 €	183,95 €
	Lugo	143,20 €	115,59 €	172,03 €	175,84 €
	Zamora	140,03 €	125,39 €	175,98 €	177,44 €

*Fuente: Selectra (cotizaciones propias, octubre de 2026). Prima anual media. *En San Sebastián, una de las compañías no ofreció precio para la vivienda (ver Fuentes y metodología).*

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Las diferencias entre aseguradoras

Para un mismo piso y en una misma ciudad, el precio del seguro puede llegar a duplicarse según la compañía. En **Málaga**, la póliza básica del casero más barata cuesta 120,22 euros al año y la más cara, 275,44 euros: 2,3 veces más. En **Madrid**, el seguro básico del inquilino va de 82 euros a 196,98 euros. Esa diferencia es mayor que la que hay entre ciudades. **Entre la ciudad más cara y la más barata**, el seguro básico del casero varía 38,68 euros de media. Dentro de cada ciudad, en cambio, la póliza básica más cara del casero cuesta de media 101,93 euros más que la más barata, 1,8 veces su precio. En el seguro del inquilino, la póliza más cara de cada ciudad cuesta de media el doble que la más barata.

Ciudad	Casero: póliza más barata	Casero: póliza más cara	Inquilino: póliza más barata	Inquilino: póliza más cara
Barcelona	147,58 €	276,62 €	82,00 €	185,74 €
San Sebastián	142,14 €	225,98 €	82,00 €	169,73 €
A Coruña	124,46 €	243,39 €	82,00 €	141,30 €
Girona	126,48 €	208,42 €	82,00 €	168,85 €
Lleida	132,85 €	184,93 €	82,00 €	162,41 €
Madrid	131,58 €	263,62 €	82,00 €	196,98 €
Málaga	120,22 €	275,44 €	82,00 €	174,27 €
Palma	120,43 €	235,85 €	82,00 €	168,51 €
Sevilla	121,97 €	226,44 €	82,00 €	179,92 €
Valencia	128,28 €	228,03 €	82,00 €	179,77 €
Jaén	124,20 €	215,79 €	82,00 €	175,50 €
Murcia	122,09 €	215,70 €	82,00 €	178,13 €
Cáceres	93,87 €	194,39 €	82,00 €	164,91 €
Lugo	109,94 €	218,28 €	82,00 €	137,97 €
Zamora	105,56 €	167,66 €	82,00 €	163,93 €

Fuente: Selectra (cotizaciones propias, octubre de 2026). Prima anual en la modalidad básica.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Las compañías también siguen estrategias distintas según la ciudad. En el **seguro del inquilino**, una aseguradora cobra 82 euros en las 15 ciudades y es la más barata en todas ellas, y otras dos apenas cambian su precio: varía menos de un 4% de una ciudad a otra. En el resto, la diferencia entre su ciudad más cara y la más barata llega al 56%.

En el **seguro del casero** ocurre algo parecido: una compañía mantiene el precio casi igual en todas las ciudades (varía un 4,3%), mientras que otra cobra hasta un 70,7% más en unas que en otras.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Qué cubren las pólizas

El seguro del casero protege sobre todo el **continente**, es decir, el inmueble que alquila, y el del **inquilino**, el contenido: sus muebles, electrodomésticos y objetos personales. Así, ante un mismo siniestro, cada póliza se hace cargo de daños distintos. Si revienta una tubería, por ejemplo, el seguro del casero paga la reparación de la instalación y de los suelos, y el del inquilino, los muebles o electrodomésticos que se hayan estropeado.

Para analizar las coberturas, Selectra ha revisado la documentación de los 13 productos cotizados para el casero y de los 17 cotizados para el inquilino. Los porcentajes distinguen entre las coberturas que ya trae cada póliza y las garantías opcionales, que no vienen incluidas, pero se pueden añadir pagando un importe adicional.

El seguro del casero

Todas las pólizas del casero incluyen la **responsabilidad civil, los daños por agua y el robo**. El 92% cubre también la rotura de cristales y la defensa jurídica, el 77% los daños por fenómenos atmosféricos, como lluvia o viento, y el 54% los daños eléctricos en la instalación.

La **defensa jurídica** es también una de las vías por las que el impago llega al seguro de hogar: en los siniestros de hogar gestionados por Selectra, el impago del alquiler es el motivo del 19,2% de los expedientes de asistencia jurídica [13].

Algunas pólizas añaden coberturas pensadas para la vivienda alquilada:

- **Pérdida de alquileres:** compensa al casero por la renta que deja de cobrar si la vivienda queda inhabitable tras un siniestro, como un incendio. La incluye el 23% de las pólizas, y otro 23% la ofrece como garantía opcional.
- **Daños causados por el inquilino:** cubre los destrozos que el inquilino cause a propósito en la vivienda, hasta 3.000 euros. La incluye el 15% de las pólizas, y otro 15% la ofrece como garantía opcional.

El pago de las rentas impagadas no suele formar parte del seguro de hogar: para eso existe el **seguro de impago**. Aun así, una de las aseguradoras analizadas tiene un producto de hogar dirigido a caseros que incluye la defensa jurídica en caso de desahucio y la reclamación de las rentas que debe el inquilino. Ese mismo producto permite añadir el pago de esas rentas como garantía opcional. Para cobrarlas, el casero tiene que llevar cuatro meses seguidos sin recibir el alquiler y contar con una sentencia firme de desahucio.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

El seguro del inquilino

Las pólizas del inquilino protegen sobre todo sus pertenencias. Todas incluyen la **responsabilidad civil y los daños por agua**. El 94% cubre el robo del contenido, el 88% la rotura de cristales y la defensa jurídica, y el 82% los daños por fenómenos atmosféricos. El 65% paga el alojamiento si el inquilino tiene que dejar la vivienda tras un siniestro, el 59% cubre las averías de los aparatos por una subida de tensión y el 47% incluye servicios de bricolaje.

Los daños que el inquilino cause en la vivienda del casero se cubren de dos maneras:

- **Responsabilidad civil frente al casero:** la incluye el 24% de las pólizas, y otro 18% la ofrece como garantía opcional. En todos los casos se limita a los daños por incendio, explosión o agua.
- **Seguro del continente:** el 35% de las pólizas del inquilino asegura también el inmueble, porque la compañía lo incluye en el producto.

La defensa jurídica en conflictos con el casero, como la reclamación de la fianza, está incluida en el 18% de las pólizas y es una garantía opcional en otro 24%.

Seguro del casero	La incluye	Garantía opcional
Responsabilidad civil	100%	-
Daños por agua	100%	-
Robo	100%	-
Rotura de cristales	92%	8%
Defensa jurídica	92%	8%
Fenómenos atmosféricos	77%	-
Daños eléctricos	54%	8%
Pérdida de alquileres	23%	23%
Daños causados por el inquilino	15%	15%
Defensa por desahucio y reclamación de rentas	8%	-
Pago de rentas impagadas	-	8%

Fuente: Selectra, a partir de la documentación de cada producto. Porcentaje sobre los 13 productos cotizados para el casero.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Seguro del inquilino	La incluye	Garantía opcional
Responsabilidad civil	100%	-
Daños por agua	100%	-
Robo del contenido	94%	-
Rotura de cristales	88%	6%
Defensa jurídica	88%	12%
Fenómenos atmosféricos	82%	-
Realojamiento tras un siniestro	65%	-
Daños eléctricos	59%	6%
Responsabilidad civil frente al casero	24%	18%
Defensa en conflictos con el casero	18%	24%

Fuente: Selectra, a partir de la documentación de cada producto. Porcentaje sobre los 17 productos cotizados para el inquilino.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Lo que pesa el seguro sobre el alquiler

Para medir lo que supone el seguro frente al alquiler, Selectra ha calculado **a cuántos días de renta equivale el precio anual de la póliza**. La renta es la mediana del alquiler de un piso de 70 m² en cada ciudad, según los datos de 2024 del SERPAVI [12].

De media, el seguro básico del casero equivale a **8,8 días de alquiler**, y el del inquilino, a **7,3 días**. En la modalidad media, los dos se acercan a 10,5 días.

La cifra varía según la ciudad. En **Madrid**, el seguro básico del casero equivale a 5,3 días de alquiler; en **Lugo**, a 12,6 días, más del doble. La póliza de Madrid es un 21% más cara que la de Lugo, pero la renta mensual es casi tres veces mayor: 978 euros frente a 341.

Por grupos, el **seguro del casero** equivale a 11,6 días de alquiler en las ciudades con menor presión, a 7,5 días en las zonas tensionadas y a 7,2 días en las ciudades caras sin zona declarada. En el caso del **inquilino**, son 9,9, 6,2 y 5,9 días.

La diferencia entre las zonas tensionadas y las ciudades caras sin zona declarada se explica por **Lleida y A Coruña**. En estas dos ciudades tensionadas, la renta mensual del piso espejo es de 463 y 497 euros, por debajo de la de cualquier ciudad cara sin zona declarada.

Ciudad	Renta mensual	Seguro del casero	Días de alquiler	Seguro del inquilino	Días de alquiler
Madrid	978 €	173,31 €	5,3	138,66 €	4,3
Barcelona	958 €	178,71 €	5,6	141,16 €	4,4
San Sebastián	918 €	168,58 €	5,5	129,54 €	4,2
Palma	689 €	161,60 €	7,0	131,37 €	5,7
Málaga	669 €	167,94 €	7,5	133,03 €	6,0
Sevilla	642 €	160,58 €	7,5	136,54 €	6,4
Girona	639 €	154,62 €	7,3	134,04 €	6,3
Valencia	573 €	159,88 €	8,4	134,27 €	7,0
A Coruña	497 €	157,14 €	9,5	123,24 €	7,4

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Ciudad	Renta mensual	Seguro del casero	Días de alquiler	Seguro del inquilino	Días de alquiler
Lleida	463 €	149,85 €	9,7	129,37 €	8,4
Murcia	457 €	153,40 €	10,1	132,66 €	8,7
Jaén	414 €	157,65 €	11,4	132,74 €	9,6
Cáceres	378 €	147,33 €	11,7	126,60 €	10,0
Zamora	344 €	140,03 €	12,2	125,39 €	10,9
Lugo	341 €	143,20 €	12,6	115,59 €	10,2

Fuente: Selectra (cotizaciones propias, octubre de 2026) y SERPAVI (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, datos de 2024). Seguro en modalidad básica, prima anual media. Renta mensual de un piso de 70 m².

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Conclusiones

El casero y el inquilino aseguran partes distintas de la vivienda, y eso se refleja en el precio. El **seguro del casero** protege el inmueble y su precio se mueve con el valor de la vivienda: es más caro en Madrid, Barcelona y San Sebastián, donde las compañías valoran más el inmueble, y más barato en Lugo, Zamora y Cáceres. El del **inquilino** protege sus pertenencias, que no dependen tanto de la ciudad, y por eso su precio varía menos de un lugar a otro. Varias compañías cobran al inquilino prácticamente lo mismo en todas las ciudades.

La diferencia de precio entre los dos perfiles depende del nivel de protección. En la modalidad **básica**, el casero paga un 20,8% más. En la **media**, los precios casi se igualan. Al subir de nivel, la póliza del inquilino suele añadir coberturas como la protección de los aparatos eléctricos o el realojamiento, y su precio sube más que el del casero.

El **mercado** ofrece productos muy distintos para un mismo piso. Dentro de una misma ciudad, la póliza básica más cara llega a costar el doble que la más barata, una diferencia mayor que la que hay entre ciudades. Además, casi un tercio de las cotizaciones corresponde a pólizas que incluyen continente y contenido a la vez. Comparar compañías y leer qué incluye cada póliza permite a casero e inquilino ajustar el seguro a lo que necesitan.

Las **coberturas básicas**, como la responsabilidad civil o los daños por agua, están en todas las pólizas. Las coberturas pensadas para el alquiler se ofrecen con menos frecuencia y, a menudo, como garantías opcionales. Es el caso de la pérdida de alquileres o los daños causados por el inquilino, en el seguro del casero, y de la responsabilidad civil frente al casero, en el del inquilino.

Por último, el peso del seguro depende tanto de su precio como del precio del alquiler. Donde la renta es más baja, el seguro supone más días de alquiler para los dos: más de 12 en Lugo y Zamora para el casero, frente a menos de 6 en Madrid o Barcelona.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Fuentes y metodología

Metodología

Muestra. Este informe se basa en 444 cotizaciones de seguros de hogar realizadas por Selectra en octubre de 2026 en las webs de siete aseguradoras, en 15 ciudades y para dos perfiles. Las compañías se han anonimizado.

Vivienda. Se ha cotizado el mismo piso espejo que en la Radiografía del seguro de hogar en España [11]: un piso de unos 70 m² en un barrio popular de cada ciudad, construido entre 1962 y 1981.

Perfiles. Un casero de 59 años y un inquilino de 35.

Ciudades. Se eligieron cinco ciudades por grupo. Zonas tensionadas, según el registro del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana [4]: Barcelona, San Sebastián, Girona, A Coruña y Lleida. Ciudades caras sin zona tensionada declarada, con un alquiler de más de 8 euros por metro cuadrado al mes según el SERPAVI [12]: Madrid, Palma, Málaga, Valencia y Sevilla. Ciudades con menor presión del alquiler, por debajo de 7 euros por metro cuadrado: Murcia, Jaén, Cáceres, Zamora y Lugo.

Modalidades. Las pólizas se agrupan en tres niveles: básico (el producto de entrada de cada compañía), medio y alto. Las compañías con un único producto aparecen en el nivel básico, y las que tienen dos, en el básico y el medio. En la modalidad básica hay seis compañías para el casero y siete para el inquilino; en la media, cinco y seis, y en la alta, dos y cuatro.

San Sebastián. Al cotizar la vivienda de San Sebastián, la web de una de las compañías indicó que no cumplía sus condiciones de contratación, sin detallar el motivo, y no ofreció precio. Por eso, en esta ciudad las medias se calculan con una compañía menos en cada modalidad.

Continente y contenido. Algunas compañías obligan a incluir el continente y el contenido en la misma póliza. Una de ellas lo hace en los dos perfiles, y otra, en el del inquilino. Estas pólizas suman 135 de las 444 cotizaciones (el 30,4%) y se incluyen en todas las medias.

Capitales asegurados. La forma de fijar los capitales depende de cada compañía. Algunas permiten elegirlos, otras los fijan ellas mismas o exigen un mínimo, y una no los muestra durante la cotización. Cuando se podían elegir, se usaron 66.000-66.500 euros de continente, 20.000 euros de contenido y 150.000 euros de responsabilidad civil. Por eso los capitales no son iguales en todas las pólizas, y los precios se presentan tal como los ofrece cada compañía.

Cálculo. Los precios son primas anuales. Las medias son medias aritméticas de las cotizaciones.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

Las de cada grupo de ciudades incluyen todas las cotizaciones del grupo.

Coberturas. El análisis se basa en la documentación de cada producto: condiciones generales, proyectos de seguro, folletos y fichas comerciales. Como el nivel de detalle varía entre documentos, una cobertura se considera no incluida cuando el documento la excluye o no la menciona.

Días de alquiler. Es la prima anual dividida entre la renta mensual y multiplicada por 30. Expresado en porcentaje, como en la Radiografía del seguro de hogar en España, equivale a la prima anual dividida entre la renta mensual: 8,8 días de alquiler son el 29% de una mensualidad.

Renta. Es la mediana del precio por metro cuadrado de las viviendas en bloque de cada municipio en el SERPAVI, con datos de 2024 [12], multiplicada por 70 m². El SERPAVI calcula ese precio sobre la superficie construida. Para San Sebastián no hay datos municipales, así que se ha usado el valor que el SERPAVI da para el propio piso espejo, situado en el barrio de Amara Berri: entre 11,85 y 14,38 euros por metro cuadrado, del que se ha tomado el punto medio. Los datos del SERPAVI son de 2024 y las cotizaciones, de octubre de 2026.

Referencias

[1] INE. Censos de Población y Viviendas 2021. Nota de prensa, 30 de junio de 2023.

[2] INE. Índice de Precios de Vivienda en Alquiler (IPVA). Año 2024. Nota de prensa, 11 de mayo de 2026.

[3] BOE. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE-A-2023-12203).

[4] Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Zonas de mercado residencial tensionado: resoluciones de 14 de marzo de 2024 (BOE-A-2024-5214), 28 de julio de 2025 (BOE-A-2025-15728) y 24 de julio de 2026 (BOE-A-2026-16532), y nota de prensa de 29 de julio de 2026.

[5] UNESPA. Negocio asegurador, diciembre de 2025. Nota de prensa, 20 de enero de 2026.

[6] BOE. Real Decreto 1135/2025, de 10 de diciembre, por el que se determinan las condiciones de la línea de ayudas, por cuenta del Estado, para la cobertura en caso de impagos del alquiler de viviendas para jóvenes y colectivos vulnerables (BOE-A-2025-25520).

[7] BOE. Resoluciones de 2 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por las que se ordena la publicación de los acuerdos de derogación de los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026 (BOE-A-2026-20526 y BOE-A-2026-20527).

[8] BOE. Real Decreto 806/2026, de 5 de octubre, de disolución del Congreso de los Diputados y del Senado y de convocatoria de elecciones (BOE-A-2026-20742).

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com

[9] BOE. Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible (BOE-A-2026-20823).

[10] BOE. Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (BOE-A-2026-20822).

[11] Selectra. Radiografía del seguro de hogar en España: análisis de precios, disparidad regional y esfuerzo económico en 2026. 2026.

[12] Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI). Base de datos 2011-2024 y documento de metodología. Marzo de 2026.

[13] Selectra. Informe de siniestros de hogar en España (siniestros gestionados entre enero de 2025 y agosto de 2026). 2026.

Contacto de prensa: **Alejandra Caballero**, Departamento de Comunicación Selectra, alejandra.caballero@selectra.com