

ÍNDICE PREDICTIVO DE PRECIOS

La IA anticipa subidas en 21 capitales de provincia y bajada en 16 a finales del primer trimestre de 2026

- El *Índice predictivo de alquiler DataVenues* de Fotocasa prevé subidas de precios en 21 ciudades y bajadas en 16 capitales a final de marzo
- Baleares y varias capitales del interior y del norte peninsular lideran los incrementos previstos
- La IA prevé estabilidad de precios en un amplio número de capitales, entre ellas Barcelona, Valencia, Vitoria o Pamplona

Madrid, 29 de enero de 2026

La Inteligencia Artificial anticipa que Palma (+7,4%), Soria (+6,3%) y Salamanca (+6,3%) registrarán las mayores subidas trimestrales previstas del precio del alquiler en España a cierre del primer trimestre de 2026 (es decir, comparando la evolución estimada entre 1 de enero y el 31 de marzo de 2026). El análisis refleja un escenario diverso, con capitales que presentan subidas relevantes (especialmente, en Baleares y el interior y norte peninsulares), un amplio grupo de ciudades con precios estables, y descensos significativos en territorios muy heterogéneos a nivel nacional. **Estas son las principales estimaciones del *Índice predictivo de alquiler DataVenues* de Fotocasa, que permite adelantarse al comportamiento del mercado y prever la evolución de los precios de la vivienda de alquiler a nivel trimestral.** Desde enero de 2025, [Fotocasa](#) publica trimestralmente las estimaciones de esta revolucionaria aplicación desplegada gracias al uso combinado de tecnologías como la Inteligencia Artificial y el Big Data, puestas al servicio del mercado de la vivienda.

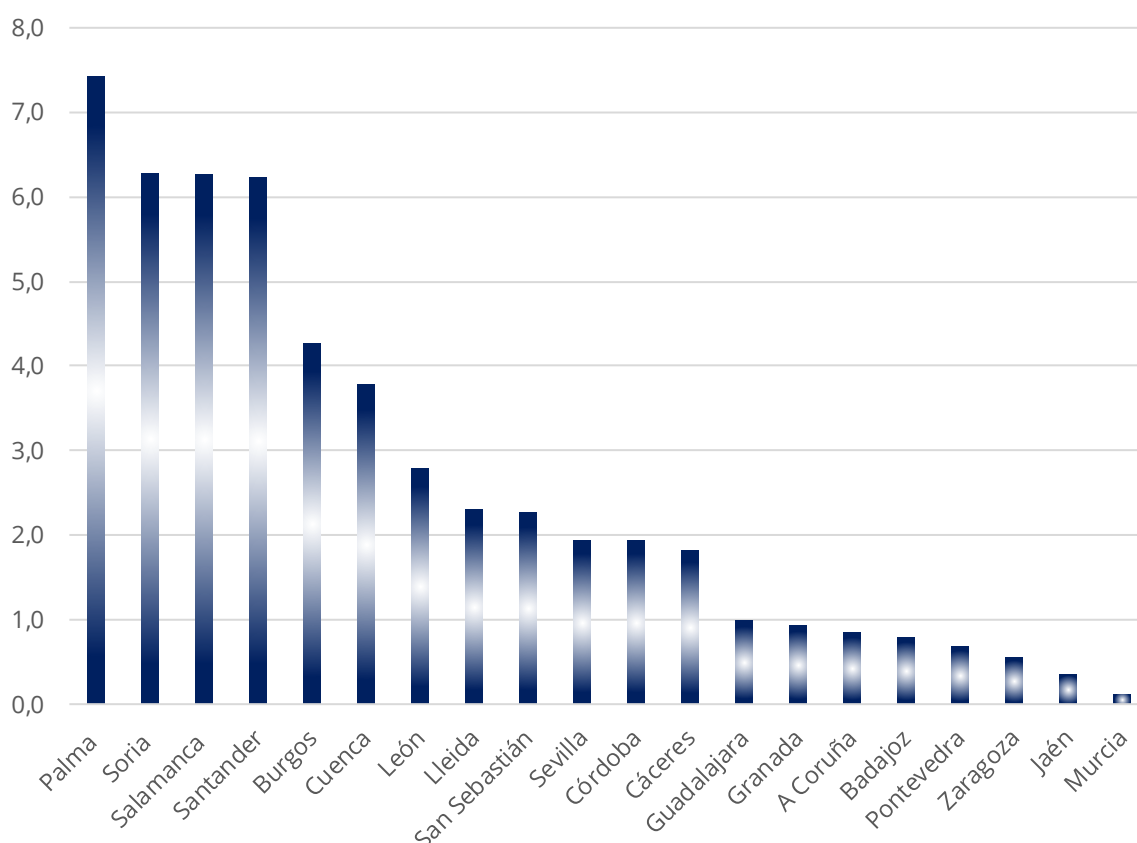
“Las subidas previstas del alquiler en capitales del interior y del norte responden a un cambio en la demanda. Cada vez más inquilinos buscan ciudades con mayor calidad de vida, menor presión turística y precios asequibles que los de las grandes capitales o las zonas costeras más tensionadas. Estos mercados, tradicionalmente más estables, se han convertido en una alternativa ante la falta de oferta y el encarecimiento sostenido del alquiler en los polos urbanos más saturados. Al mismo tiempo, los descensos previstos

en algunas capitales pueden interpretarse como ajustes puntuales tras episodios de fuerte calentamiento. No se trata de un cambio de ciclo, sino de un ajuste puntual", comenta **María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa**.

Baleares y el interior y norte peninsulares encabezan las mayores subidas previstas de los alquileres

Según las estimaciones del índice, Islas Baleares lidera el ranking nacional de subidas de las rentas, con Palma como la capital con el mayor incremento trimestral previsto (+7,4%). **En Castilla y León se concentran varias de las subidas más destacadas del país, con Soria (+6,3%), Salamanca (+6,3%), Burgos (+4,3%) y León (+2,8%) al alza**, mientras que otras capitales de la comunidad como Zamora, Palencia y Ávila mantendrían precios estables, y Valladolid (-2,3%) y Segovia (-3,4%) registrarían descensos. También destacan las previsiones positivas en Cantabria, donde Santander presenta una subida del 6,2%, y en Castilla-La Mancha, con incrementos en Cuenca (+3,8%) y Guadalajara (+1,0%).

Ciudades que registrarán las mayores subidas de precios



Subidas moderadas en Andalucía, Cataluña y parte del norte peninsular

En Andalucía, el índice anticipa aumentos de precios en Sevilla (+1,9%), Córdoba (+1,9%), Granada (+0,9%) y Jaén (+0,4%), mientras que Almería se mantendría estable. En cambio, Málaga (-0,5%), Cádiz (-1,5%) y Huelva (-3,8%) reflejarían descensos trimestrales. En Cataluña, Lleida (+2,3%) mostraría subidas contenidas de los alquileres, mientras que la estabilidad será la tónica en Barcelona (0%) y Girona (0%). Por su lado, Tarragona (-4,5%) registraría una de las mayores caídas del trimestre. En el País Vasco, el comportamiento sería dispar: San Sebastián (+2,3%) se sitúa entre las capitales con subidas previstas, Vitoria (0%) permanece estable, y Bilbao (-4,3%) encabeza los descensos en la comunidad. En Extremadura, suben Cáceres (+1,8%) y Badajoz (+0,79%), lo mismo que ocurre en Murcia capital (+0,1%).

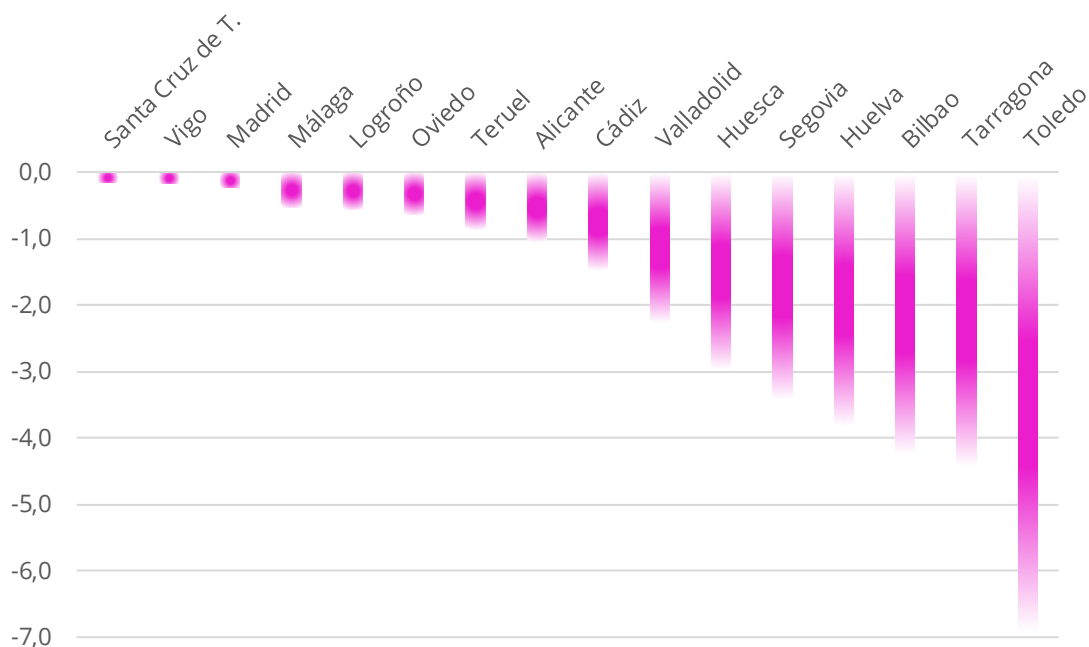
El índice también señala un importante número de capitales con previsiones de estabilidad, sin variación trimestral en los precios del alquiler. Es el caso de Albacete, Vitoria, Valencia, Almería, Girona, Zamora, Palencia, Lugo, Pamplona, Ciudad Real, Castellón de la Plana, Ávila, Las Palmas de Gran Canaria, Ourense y Barcelona.

Heterogeneidad regional entre los mayores descensos previstos

Asimismo, Castilla-La Mancha destaca por registrar la mayor bajada trimestral prevista, con Toledo (-7,0%). Además, esta autonomía mostrará estabilidad en Albacete y Ciudad Real, y subidas más ligeras en Cuenca (+3,8%) y Guadalajara (+1,0%). En Galicia, el comportamiento es mixto: se estiman subidas en A Coruña (+0,9%) y Pontevedra (+0,7%), estabilidad en Lugo (0%) y Ourense (0%), y leves descensos en Vigo (-0,2%). En Aragón, Zaragoza (+0,6%) presenta una ligera subida, mientras que Teruel (-0,9%) y Huesca (-3,0%) reflejan ajustes a la baja.

También se producirán caídas en grandes capitales y en los archipiélagos. Entre las grandes capitales, el índice prevé descensos en Madrid (-0,2%), mientras Barcelona permanecería estable. En Canarias, Las Palmas de Gran Canaria (0%) mantendría precios sin cambios, y Santa Cruz de Tenerife (-0,2%) registraría un ligero descenso. En otras comunidades, también se anticipan bajadas en Logroño (-0,6%), Oviedo (-0,6%), y Alicante (-1,1%).

Las ciudades donde la IA prevé que bajen los precios



Variación trimestral por capitales de provincia

Capital de provincia	Variación tercer trimestre
Palma	7,4%
Soria	6,3%
Salamanca	6,3%
Santander	6,2%
Burgos	4,3%
Cuenca	3,8%
León	2,8%
Lleida	2,3%
San Sebastián	2,3%
Sevilla	1,9%
Córdoba	1,9%
Cáceres	1,8%
Guadalajara	1,0%
Granada	0,9%

A Coruña	0,9%
Badajoz	0,8%
Pontevedra	0,7%
Zaragoza	0,6%
Jaén	0,4%
Murcia	0,1%
Ourense	0,0%
Albacete Ciudad	0,0%
Vitoria Ciudad	0,0%
Valencia Ciudad	0,0%
Almería Ciudad	0,0%
Girona Ciudad	0,0%
Zamora Ciudad	0,0%
Palencia Ciudad	0,0%
Lugo Ciudad	0,0%
Pamplona Ciudad	0,0%
Ciudad Real Ciudad	0,0%
Castellón de la Plana Ciudad	0,0%
Ávila Ciudad	0,0%
Las Palmas	0,0%
Barcelona Ciudad	0,0%
Santa Cruz de T.	-0,2%
Vigo	-0,2%
Madrid	-0,2%
Málaga	-0,5%
Logroño	-0,6%
Oviedo	-0,6%
Teruel	-0,9%
Alicante	-1,1%
Cádiz	-1,5%
Valladolid	-2,3%
Huesca	-3,0%
Segovia	-3,4%
Huelva	-3,8%
Bilbao	-4,3%
Tarragona	-4,5%
Toledo	-7,0%

Sobre DataVenues

[DataVenues](#) es una herramienta multiplataforma desarrollada por Fotocasa que ha cambiado la manera de acceder a la información inmobiliaria para los profesionales del sector. [DataVenues](#) incluye datos actualizados de cada zona tanto de oferta como de demanda, y también la valoración de los inmuebles y la evolución del precio. La información está disponible tanto de obra nueva como de segunda mano, para viviendas, garajes, trasteros, locales y oficinas. La herramienta de DataVenues incluye datos propios del portal además de datos de catastro y Google Maps y permite realizar análisis de mercado de cada zona, con datos reales y actualizados de ofertas y demanda. Es una herramienta imprescindible para captar y valorar la cartera inmobiliaria y pone el Big Data al alcance de los profesionales inmobiliarios.

Sobre Fotocasa

Fotocasa es uno de los principales portales inmobiliarios de España, con una amplia oferta de viviendas de segunda mano, promociones de obra nueva y alquileres que pertenece a **Fotocasa Group**.

Mensualmente, elabora el [Índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia que analiza la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Desde 2017, desarrolla además estudios sociológicos bajo el sello [Fotocasa Research](#), con el objetivo de aportar conocimiento y análisis en profundidad sobre las tendencias del mercado y el comportamiento de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Toda la información y los últimos comunicados están disponibles en su [Sala de Prensa](#)

Sobre Fotocasa Group

Fotocasa Group es un referente del sector inmobiliario en España, **con más de 25 años de experiencia** liderando la transformación del real estate a través de la innovación, los datos y la tecnología.



Bajo su marca paraguas, Fotocasa Group impulsa y da visibilidad a un ecosistema de marcas líderes — **Fotocasa**, **habitaclia**, **Fotocasa Pro**, **Datavenues**, **Witei** e **Inmoweb** — que ofrecen soluciones integrales tanto **para particulares como para profesionales del sector**.

Fotocasa, la marca insignia del grupo, conecta cada día a **millones de personas con su próximo hogar**, ofreciendo la mayor oferta de viviendas de segunda mano, obra nueva, alquiler y compraventa, junto con análisis y contenidos que la consolidan como un auténtico **referente del mercado inmobiliario**.

En Fotocasa Group, **unimos personas y propiedades** a través de una plataforma inteligente, diseñada para hacer que **buscar, comprar o alquilar vivienda** sea una experiencia más fácil, transparente y eficiente.

Nuestra visión es clara: **ser el lugar donde tu nuevo hogar te encuentra**.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26