

ÍNDICE PREDICTIVO DE PRECIOS

La IA prevé que Sevilla, Santa Cruz de Tenerife y Palma lideren las mayores subidas de precios del alquiler al cierre del segundo trimestre

- El *Índice predictivo de alquiler DataVvenues* de Fotocasa prevé subidas de precio en 33 ciudades a final de junio de 2026
- El índice anticipa un comportamiento dispar, con fuertes incrementos en el sur y zonas insulares y descensos acusados en varias capitales del interior
- Por su lado, Teruel (-25,6%), Logroño (-10,3%) y Barcelona (-7,9%) liderarán los descensos de precios de alquiler

Madrid, 22 de abril de 2026

El *Índice predictivo de alquiler DataVvenues* de **Fotocasa** correspondiente al cierre del segundo trimestre de 2026 muestra una evolución heterogénea de los precios de la vivienda en alquiler entre las capitales de provincia españolas. **Las previsiones del modelo apuntan a subidas significativas en varias ciudades del sur y de los archipiélagos, mientras que se intensifican los descensos en determinados mercados del interior y del noreste peninsular.** Concretamente, las mayores subidas trimestrales previstas (comparando la evolución estimada entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2026) estarán lideradas por Sevilla, que encabeza el ranking nacional con un incremento del 20,3%.

Le siguen Santa Cruz de Tenerife (10,0%) y Palma (8,1%), consolidando el protagonismo de los mercados insulares y del sur en esta fase del ciclo. También destacan Murcia (7,4%) y Ciudad Real (7,0%), que refuerzan el dinamismo de zonas del sureste y del interior. **Estas son las principales estimaciones del *Índice predictivo de alquiler DataVvenues* 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.

“El mercado del alquiler ya avanza claramente a dos velocidades con fuertes subidas en zonas de alta demanda (como el sur y los archipiélagos) y ajustes en aquellas capitales donde la presión es menor. En los mercados más tensionados, la combinación de una demanda muy sólida impulsada por factores demográficos, económicos y turísticos y una oferta insuficiente sigue empujando los precios al alza. Por otro lado, se esperan ajustes en otras capitales donde la presión es menor. Sin embargo, hay que tener en cuenta que el segundo trimestre suele traer cierta moderación en los precios antes del repunte habitual tras el verano, cuando aumenta la movilidad residencial. Por ello, parte de estos descensos pueden ser puntuales. En cualquier caso, mientras no se incremente de forma significativa la oferta de vivienda, especialmente en las zonas más tensionadas, los precios seguirán bajo presión y el acceso a la vivienda continuará siendo la principal preocupación para los ciudadanos”, **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#)**.

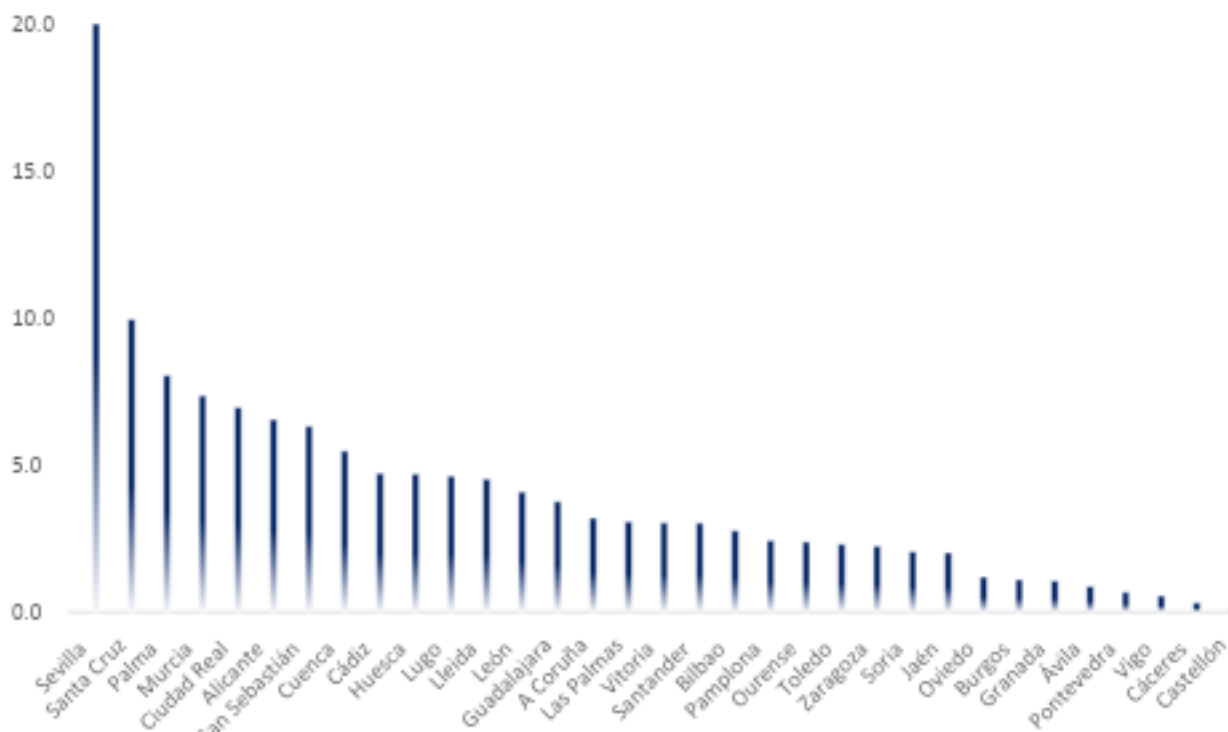
Subirán los precios en 33 ciudades al cierre del segundo trimestre

Según la previsión del índice, el número de capitales con valores de los alquileres alcistas se mantendrá en junio en 33 ciudades, igual que en la previsión para el cierre del primer trimestre de 2026. En la Comunidad Valenciana, Alicante presenta una subida del 6,6%, mientras que en el País Vasco sobresale San Sebastián (6,3%). **Castilla-La Mancha mantiene un comportamiento positivo con Cuenca (5,5%), Guadalajara (3,8%) y Toledo (2,3%), mientras que en Andalucía también destacan Cádiz (4,7%) y, en menor medida, Jaén (2,0%) y Granada (1,1%).** Por comunidades autónomas, Andalucía muestra un comportamiento mixto, con capitales como Málaga (-0,5%), Almería (-0,6%), Huelva (-2,0%) y Córdoba (-5,3%) registrando descensos.

En Canarias, Santa Cruz de Tenerife (10,0%) y Las Palmas de Gran Canaria (3,1%) presentan incrementos, al igual que Palma en Islas Baleares (8,1%), consolidando el atractivo de los mercados insulares. En el norte, Galicia mantiene una evolución positiva moderada con Lugo (4,6%), A Coruña (3,2%), Ourense (2,4%), Pontevedra (0,7%) y Vigo (0,6%). En el País Vasco, además de San Sebastián (6,3%), también crecen Vitoria (3,0%) y Bilbao (2,8%). Navarra, por su parte, registra una subida en Pamplona (2,4%), y Cantabria en Santander (3,0%). También en el norte, Oviedo registra un incremento trimestral del 1,2%. En Aragón, Huesca (4,7%) y Zaragoza (2,3%) suben, aunque Teruel protagoniza el mayor descenso del país. En Castilla y León, el comportamiento es mayoritariamente positivo, con subidas en León (4,1%), Soria (2,1%), Burgos (1,1%) y Ávila

(0,9%), aunque también se registran caídas en Salamanca (-2,6%), Valladolid (-3,7%), Zamora (-5,6%), Segovia (-5,9%) y Palencia (-0,2%).

Ciudades en las que más subirá el precio de la vivienda en alquiler

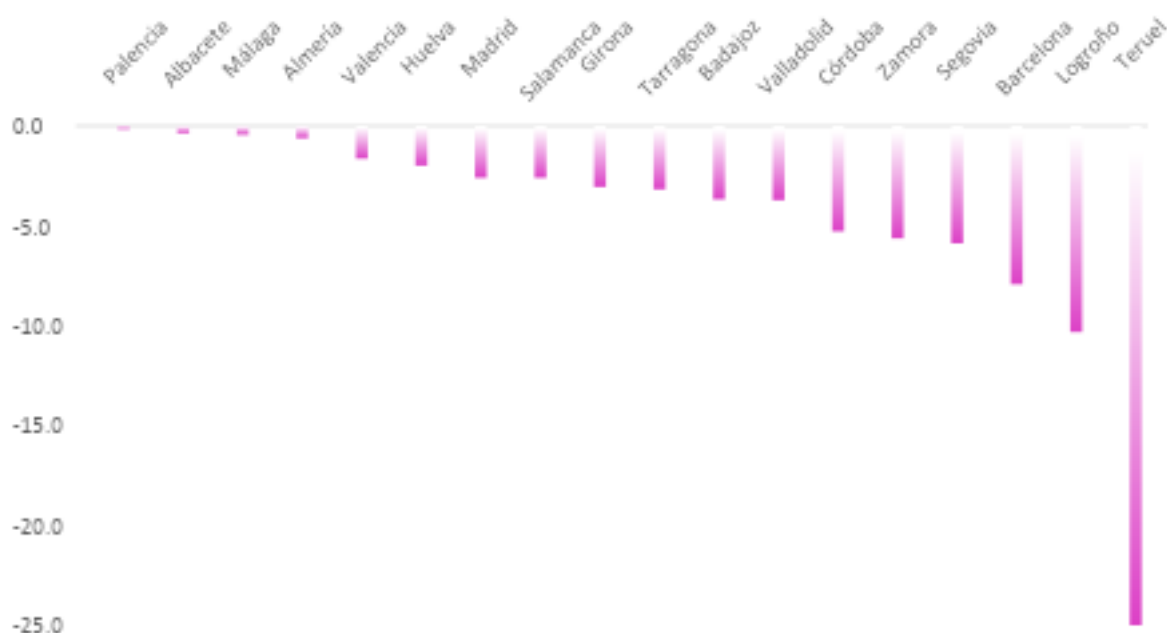


Descensos acusados en el interior y grandes capitales

En el extremo opuesto, el índice anticipa caídas relevantes en varias capitales. La mencionada Teruel lidera los descensos con una corrección del -25,6%, seguida de Logroño (-10,3%) y Barcelona (-7,9%), que se sitúan entre los ajustes más intensos del periodo. También destacan las bajadas en las ciudades de Segovia (-5,9%), Zamora (-5,6%), Córdoba (-5,3%), Palencia (-0,2%) y Albacete (-0,4%). **En Cataluña, además de Barcelona, se prevén descensos en Tarragona (-3,2%) y Girona (-3,1%), mientras que Lleida presenta un incremento del 4,5%.**

En la Comunidad de Madrid, la capital registra una caída del -2,6%. En la Comunidad Valenciana, el comportamiento es dispar: mientras Alicante sube (6,6%) y Castellón de la Plana apenas avanza (0,2%), Valencia presenta un descenso del -1,6%. En Extremadura, Cáceres (0,3%) muestra una leve subida, frente a Badajoz (-3,7%), que cae con mayor intensidad. A diferencia de periodos anteriores, el modelo predictivo no identifica capitales con variación nula en este trimestre. Todas las ciudades analizadas presentan movimientos de precios, ya sea al alza o a la baja, lo que refuerza la idea de un mercado en pleno ajuste y con dinámicas territoriales muy diferenciadas.

Ciudades en las que más bajará el precio de la vivienda en alquiler



Variación trimestral por capitales de provincia

Capital de provincia	Variación 2º trimestre (%)
Sevilla	20,3
Santa Cruz	10,0
Palma	8,1
Murcia	7,4
Ciudad Real	7,0

Alicante	6,6
San Sebastián	6,3
Cuenca	5,5
Cádiz	4,7
Huesca	4,7
Lugo	4,6
Lleida	4,5
León	4,1
Guadalajara	3,8
A Coruña	3,2
Las Palmas	3,1
Vitoria	3,0
Santander	3,0
Bilbao	2,8
Pamplona	2,4
Ourense	2,4
Toledo	2,3
Zaragoza	2,3
Soria	2,1
Jaén	2,0
Oviedo	1,2
Burgos	1,1
Granada	1,1
Ávila	0,9
Pontevedra	0,7
Vigo	0,6
Cáceres	0,3
Castellón	0,2
Palencia	-0,2
Albacete	-0,4
Málaga	-0,5
Almería	-0,6
Valencia	-1,6
Huelva	-2,0
Madrid	-2,6
Salamanca	-2,6

Girona	-3,1
Tarragona	-3,2
Badajoz	-3,7
Valladolid	-3,7
Córdoba	-5,3
Zamora	-5,6
Segovia	-5,9
Barcelona	-7,9
Logroño	-10,3
Teruel	-25,6

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**.

Fotocasa Group forma parte de Scout24, el grupo tecnológico alemán líder en Europa que opera **ImmoScout24**.

Sobre Scout24

Scout24 es una de las empresas tecnológicas líderes en Alemania. Con el marketplace [ImmoScout24](#), especializado en el sector residencial y comercial, conectamos con éxito a propietarios, agentes inmobiliarios, inquilinos y compradores desde hace más de 25 años.

Con aproximadamente 19 millones de usuarios al mes en su web o aplicación, **ImmoScout24 es el líder del mercado en listados y búsqueda inmobiliaria digital**. Para digitalizar el proceso de las transacciones inmobiliarias, ImmoScout24 desarrolla continuamente nuevos productos y construye un ecosistema conectado y rico en datos para el alquiler, la compra y el sector inmobiliario comercial en Alemania y Austria.



Scout24 es una sociedad anónima que cotiza en bolsa (ISIN: DE000A12DM80, Ticker: G24) y miembro del DAX, así como del DAX 50 ESG y el DAX 50 ESG+.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26