

ÍNDICE PREDICTIVO DE PRECIOS

LA IA prevé que Cuenca, Palma y Palencia registren las mayores caídas de precios del alquiler al cierre del tercer trimestre

- El *Índice Predictivo de alquiler DataVenues* de Fotocasa apunta a descensos de las rentas en 32 capitales de provincia españolas
- Por su lado, Castilla y León y Andalucía concentran algunas de las mayores revalorizaciones previstas
- Los principales aumentos de los alquileres durante el tercer trimestre de 2026 se darán en Zamora, Sevilla y Soria

Madrid, 22 de julio de 2026

El *Índice Predictivo de alquiler* [DataVenues](#) de [Fotocasa](#), correspondiente al cierre del tercer trimestre de 2026, anticipa una evolución mayoritariamente bajista de los precios de la vivienda en alquiler en las capitales de provincia españolas. La previsión de la herramienta apunta a incrementos trimestrales en 17 capitales, mientras que 32 registrarán descensos y dos mantendrán sus rentas sin variación. Las mayores subidas previstas se concentran principalmente en Castilla y León y Andalucía, aunque también se registrarán avances en otros mercados repartidos por distintas comunidades autónomas. **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.

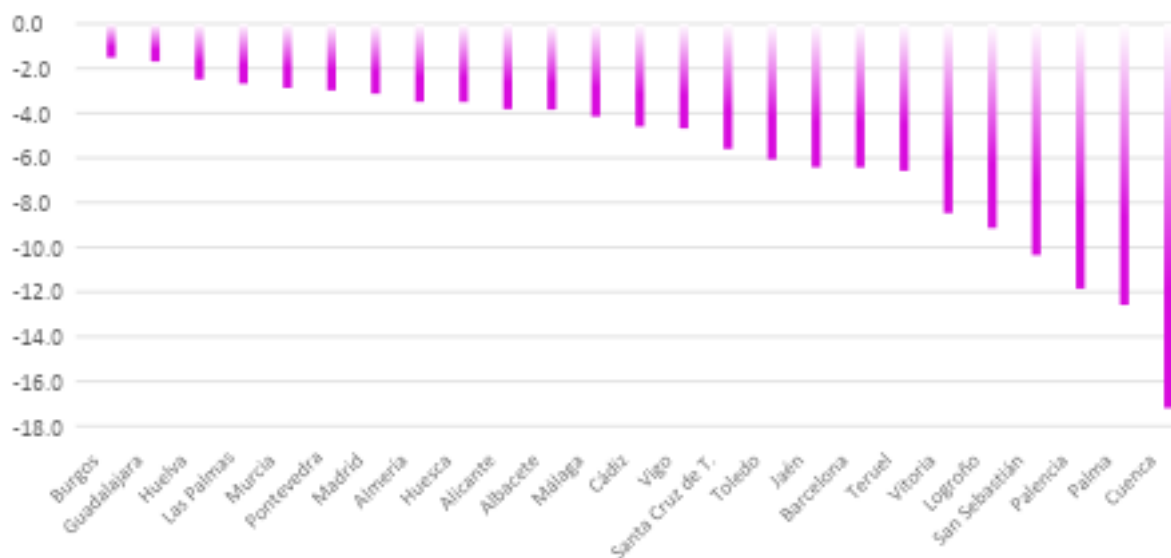
“Las previsiones de nuestro Índice Predictivo muestran un punto de inflexión muy relevante en el mercado del alquiler. Después de varios años de incrementos prácticamente generalizados, empezamos a detectar que las correcciones de precios serán más numerosas que las subidas. No estamos hablando de un desplome del mercado, sino de una fase de estabilización tras alcanzar máximos históricos. Estas previsiones reflejan que el alquiler empieza a encontrar su techo. Durante los últimos

años los precios han crecido muy por encima de la capacidad económica de los hogares y eso ha terminado limitando el margen para seguir encareciendo las rentas. La demanda sigue siendo muy elevada, pero cada vez tiene menos capacidad para asumir nuevos incrementos”, **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).**

Bajadas previstas en 32 capitales al cierre del tercer trimestre

Así pues, el Índice Predictivo anticipa un comportamiento mayoritariamente bajista de las rentas durante el tercer trimestre de 2026. En total, 32 capitales y ciudades analizadas registrarán descensos en los precios del alquiler, **con especial intensidad en algunos mercados del interior peninsular, Baleares y varias capitales del norte y del litoral mediterráneo**. La mayor corrección prevista corresponde a Cuenca, que registrará una caída estimada del 17,2%, seguida de Palma, con un descenso del 12,6%, y Palencia, cuyos precios retrocederán un 11,9%. Entre las bajadas más intensas también figuran San Sebastián (-10,4%), Logroño (-9,1%), Vitoria (-8,5%), Teruel (-6,6%), Barcelona y Jaén, ambas con un -6,4%, así como Toledo, con un -6,1%.

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



Las previsiones también apuntan a descensos en Santa Cruz de Tenerife (-5,6%), Vigo (-4,7%), Cádiz (-4,6%), Málaga (-4,2%), Alicante y Albacete, ambas con un -3,8%, así como en Almería y Huesca, que compartirán un descenso del -3,5%. Asimismo, Madrid registrará una caída del -3,1%, Pontevedra del -3,0%, Murcia del -2,9%, Las Palmas de Gran Canaria del -2,7%, Huelva del -2,5%, Guadalajara del -1,7%, Burgos del -1,5%, Zaragoza del

-1,4%, Ourense del -1,0%, y Badajoz del -0,5%. Por su lado, también registrarán caídas Girona y León, ambas con un -0,4%, así como Segovia (-0,3%) y Cáceres (-0,2%).

Por comunidades autónomas, Aragón registrará descensos en sus tres capitales, con Teruel liderando las bajadas dentro de la región, seguida de Huesca y Zaragoza. **En Canarias, tanto Las Palmas de Gran Canaria como Santa Cruz de Tenerife experimentarán ajustes en las rentas**, siendo este último el más intenso. En Castilla-La Mancha, la evolución será mayoritariamente negativa, ya que Guadalajara, Albacete, Toledo y Cuenca registrarán descensos, mientras que Ciudad Real será la única capital de la comunidad que mantendrá la estabilidad de los precios.

En Extremadura, tanto Cáceres como Badajoz presentarán ligeras correcciones, mientras que en la Comunidad de Madrid la previsión apunta a un descenso moderado de las rentas. También la Región de Murcia registrará una evolución negativa, con una caída prevista del 2,9% en Murcia, mientras que La Rioja mostrará uno de los mayores ajustes del conjunto nacional con el descenso del 9,1% previsto en Logroño. **El modelo predictivo sitúa a Tarragona y Ciudad Real como las dos únicas ciudades analizadas que cerrarán el tercer trimestre sin variaciones** en el precio de la vivienda en alquiler.

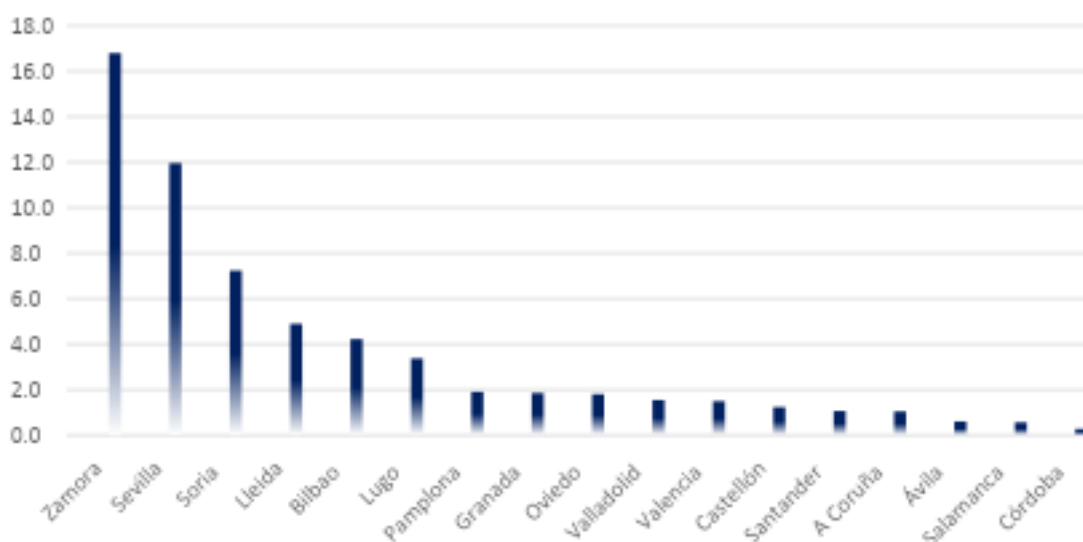
Subidas previstas en 17 capitales al cierre del tercer trimestre

Las principales estimaciones del Índice Predictivo de alquiler DataVvenues de Fotocasa también reflejan que **Zamora liderará el crecimiento trimestral previsto con un incremento del 16,8%, seguida de Sevilla, con un 12,0%, y Soria, con un 7,2%**. Tras ellas se sitúan Lleida, con una subida estimada del 4,9%; Bilbao (4,2%); Lugo (3,4%); Pamplona y Granada, ambas con un 1,9%; Oviedo (1,8%); Valladolid (1,6%); Valencia (1,5%); Castellón de la Plana (1,2%); Santander y A Coruña, ambas con un 1,1%; Ávila y Salamanca, ambas con un 0,6%; y Córdoba, con un 0,3%.

En Castilla y León, como se ha mencionado, Zamora encabezará el ranking nacional con un incremento estimado del 16,8%, seguida de Soria (7,2%), Valladolid (1,6%), Ávila (0,6%) y Salamanca (0,6%). En cambio, Segovia registrará un ligero descenso del 0,3%, León retrocederá un 0,4%, Burgos caerá un 1,5% y Palencia experimentará una de las mayores correcciones previstas de todo el país, con un 11,9%. **En Andalucía, la evolución será también dispar**. Sevilla registrará la segunda mayor subida nacional, con un 12,0%, mientras que Granada aumentará un 1,9% y Córdoba un 0,3%. En el lado contrario,

Huelva registrará un descenso del 2,5%, Almería caerá un 3,5%, Málaga un 4,2%, Cádiz un 4,6% y Jaén protagonizará una de las mayores bajadas previstas, con un 6,4%.

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



En Cataluña, Lleida será la única capital con una evolución claramente positiva, al registrar una subida del 4,9%. Tarragona mantendrá unas rentas estables (0%), mientras que Girona experimentará un ligero descenso del 0,4% y Barcelona registrará una caída del 6,4%. En la Comunidad Valenciana, las previsiones apuntan a incrementos en Valencia (1,5%) y Castellón de la Plana (1,2%), mientras que Alicante registrará un descenso del 3,8%.

En Galicia, Lugo encabezará las subidas con un 3,4%, seguida de A Coruña (1,1%). Por el contrario, Ourense registrará un descenso del 1,0%, Pontevedra caerá un 3,0% y Vigo experimentará un ajuste del 4,7%. En el País Vasco, Bilbao será la única capital que registrará una subida, con un incremento del 4,2%. En cambio, Vitoria experimentará un descenso del 8,5%, mientras que San Sebastián registrará una caída aún más intensa, del 10,4%. También se prevén incrementos en Oviedo (1,8%), Pamplona (1,9%) y Santander (1,1%), mientras que Tarragona y Ciudad Real mantendrán unas rentas estables, sin variación prevista durante el tercer trimestre.

Variación trimestral por capitales de provincia

Capital de provincia	Variación 3º trimestre
Zamora	16,8%
Sevilla	12,0%
Soria	7,2%
Lleida	4,9%
Bilbao	4,2%
Lugo	3,4%
Pamplona	1,9%
Granada	1,9%
Oviedo	1,8%
Valladolid	1,6%
Valencia	1,5%
Castellón	1,2%
Santander	1,1%
A Coruña	1,1%
Ávila	0,6%
Salamanca	0,6%
Córdoba	0,3%
Tarragona	0,0%
Ciudad Real	0,0%
Cáceres	-0,2%
Segovia	-0,3%
Girona	-0,4%
León	-0,4%
Badajoz	-0,5%
Ourense	-1,0%
Zaragoza	-1,4%
Burgos	-1,5%
Guadalajara	-1,7%
Huelva	-2,5%
Las Palmas	-2,7%
Murcia	-2,9%
Pontevedra	-3,0%
Madrid	-3,1%
Almería	-3,5%

Huesca	-3,5%
Alicante	-3,8%
Albacete	-3,8%
Málaga	-4,2%
Cádiz	-4,6%
Vigo	-4,7%
Santa Cruz de T.	-5,6%
Toledo	-6,1%
Jaén	-6,4%
Barcelona	-6,4%
Teruel	-6,6%
Vitoria	-8,5%
Logroño	-9,1%
San Sebastián	-10,4%
Palencia	-11,9%
Palma	-12,6%
Cuenca	-17,2%

[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