fotocasa

NOTA DE PRENSA

ÍNDICE PREDICTIVO DE PRECIOS

La IA prevé que los precios del alquiler subirán en 25 capitales de provincia en el último trimestre de 2026

- Sevilla, Teruel, Zamora, Bilbao y Las Palmas de Gran Canaria registran importantes alzas en los precios del alquiler
- Por el contrario, 15 capitales experimentarán descensos trimestrales en los alquileres a cierre de 2026
- Castellón de la Plana, Soria y Pamplona presentan las mayores caídas previstas de las rentas

Madrid, 22 de octubre de 2026

El *Índice Predictivo de alquiler* DataVenues de Fotocasa, correspondiente al cierre del cuarto trimestre de 2026, anticipa una evolución desigual de los precios del alquiler en las capitales de provincia y municipios analizados. **Las previsiones apuntan a incrementos trimestrales en 25 localidades, frente a 15 que registrarían descensos y 6 que no experimentarían cambios**. Las mayores subidas previstas para el cuarto trimestre de 2026, es decir, comparando la evolución estimada entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2026, se concentran especialmente en Sevilla y Teruel, que destacan con incrementos muy superiores a los del resto de localidades analizadas. Zamora también se sitúa entre las ciudades con mayores avances previstos, seguida de Bilbao y Las Palmas de Gran Canaria.

En el extremo opuesto, Castellón de la Plana, Soria y Pamplona encabezan las caídas previstas para el cierre del año. La evolución del alquiler presenta diferencias importantes incluso dentro de una misma comunidad autónoma, como sucede en Andalucía, Castilla y León, Galicia, Cataluña y la Comunidad Valenciana, donde conviven localidades con previsiones positivas y negativas. **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 compra 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 para el cierre de año muestran un alquiler cada vez más fragmentado, en el que conviven incrementos de precios con correcciones en algunas de las grandes capitales. Esta evolución refleja que la presión de la demanda no se distribuye de manera homogénea y que cada mercado está respondiendo de forma diferente a la escasez de vivienda disponible. No necesariamente estamos ante un encarecimiento de gran magnitud en todas las viviendas, sino que también pueden influir los ajustes del mercado tras las variaciones registradas en los meses anteriores. Por otro lado, las caídas previstas en algunas capitales podrían estar anticipando una cierta moderación después de años de fuertes subidas, especialmente donde los inquilinos están alcanzando su límite de capacidad económica", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

Sevilla y Teruel lideran las subidas previstas del alquiler

Las mayores subidas trimestrales previstas para el cierre de 2026 se concentran en Sevilla y Teruel, las dos localidades que destacan claramente sobre el resto del listado. Sevilla encabeza las previsiones nacionales, con un incremento del 31% en los precios del alquiler durante el cuarto trimestre. Le sigue Teruel, en Aragón, donde la herramienta anticipa una subida del 26%. Con todo, cabe reseñar que las estimaciones tan elevadas sobre la evolución de los precios en Sevilla y Teruel pueden atribuirse en parte a fluctuaciones notables en la oferta. Además, en el caso de la capital andaluza, las valoraciones inusualmente bajas en septiembre han provocado que la herramienta calcule un porcentaje más elevado para corregir los precios a final del cuarto trimestre. Dicho esto, **a mayor distancia de estas dos ciudades se encuentra Zamora, en Castilla y León, con un aumento previsto del 9%**. Tras estas tres localidades, Bilbao registra una subida trimestral prevista del 6%, mientras que Las Palmas de Gran Canaria alcanza el también el 6%. En Cataluña, Tarragona presenta una subida prevista del 4%, mientras que Huesca, también en Aragón, registra otro 4%. Por su parte, Vitoria alcanza un incremento igualmente del 4% y Lugo, en Galicia, del 3%.

Variación trimestral por capitales de provincia

Sevilla	31%
Teruel	26%
Zamora	9%
Bilbao	6%
Las Palmas de Gran Canaria	6%
Tarragona	4%
Huesca	4%
Vitoria	4%
Lugo	3%
Valladolid	2%
Oviedo	2%
Almería	2%
Palma	2%
Ciudad Real	2%
Vigo	2%
Toledo	2%
Guadalajara	1%
San Sebastián	1%
Cáceres	1%
Zaragoza	1%
Alicante	1%
Salamanca	1%
Santander	1%
Ourense	1%
Pontevedra	1%
Badajoz	0%
Ávila	0%
Lleida	0%
Burgos	0%
Valencia	0%
Huelva	0%
Madrid	-1%
Málaga	-1%
Córdoba	-1%
Granada	-1%

A Coruña	-1%
Segovia	-1%
Albacete	-2%
Jaén	-2%
Girona	-2%
Logroño	-2%
León	-2%
Cuenca	-2%
Santa Cruz de Tenerife	-2%
Murcia	-2%
Palencia	-4%
Barcelona	-5%
Cádiz	-6%
Pamplona	-6%
Soria	-7%
Castellón de la Plana	-10%

Andalucía combina las mayores subidas con varios descensos

Andalucía presenta una evolución especialmente heterogénea en las previsiones del alquiler para el último trimestre de 2026. Mientras Sevilla registra la mayor subida de todo el conjunto analizado, Almería presenta un avance mucho más modesto, del 2%. Sin embargo, la evolución no es positiva en todas las localidades andaluzas. Huelva registra precios sin variaciones, mientras que Málaga, Córdoba, y Granada experimentan caídas del 1%, y Jaén, del 2%. **Cádiz presenta una de las caídas más acusadas de la comunidad, con un descenso trimestral previsto del 6%.**

Por su lado, Aragón se sitúa entre las comunidades con mayores incrementos previstos, impulsada por Teruel, que registra la segunda subida más elevada del país, con un 26%. Huesca también presenta una evolución positiva, con un incremento trimestral previsto del 4%, mientras que Zaragoza alcanza una subida más moderada, del 1%. **En Castilla y León, Zamora encabeza las previsiones de la comunidad y ocupa la tercera posición nacional**, con un incremento del 9%. Valladolid registra una subida del 2%, mientras que Salamanca presenta un avance del 1%. Ávila y Burgos se mantienen estables (0%). La evolución prevista es diferente en otras capitales castellanas y

leonesas. Segovia registra una caída trimestral del 1%, León presenta un descenso del 2% y Palencia alcanza una bajada del 4%. La mayor caída de la comunidad corresponde a Soria, donde los precios del alquiler podrían retroceder un 7% durante el cuarto trimestre. En Castilla-La Mancha, por su parte, Ciudad Real y Toledo presentan una subida prevista del 2%, y Guadalajara, del 1%. Mientras, Albacete registra una caída del 2%, lo mismo que Cuenca.

País Vasco, Canarias y Galicia registrarán incrementos y descensos

En el País Vasco, Bilbao registra una de las mayores subidas previstas del conjunto analizado, con un incremento trimestral del 6%. Vitoria también presenta una evolución positiva, con un avance del 4%, mientras que San Sebastián registra una subida más moderada, del 1%. **En Canarias, Las Palmas de Gran Canaria alcanza un incremento previsto del 6%**, mientras que Santa Cruz de Tenerife presenta una caída del 2%. Ambas capitales muestran así una evolución contrapuesta para el cierre de 2026.

Galicia presenta un comportamiento igualmente desigual. Lugo registra una subida trimestral prevista del 3%, y Vigo, del 2%. Ourense alcanza un incremento del 1%, igual que Pontevedra. **A Coruña, por el contrario, registra una caída del 1%.** De esta forma, las cinco localidades gallegas analizadas presentan variaciones de distinta intensidad, con cuatro previsiones positivas y una negativa. En Cantabria, Santander registra una subida prevista del 1%. En Asturias, Oviedo presenta un incremento del 2%, mientras que, en La Rioja, Logroño registra un descenso del 2%. Extremadura mantiene previsiones positivas en sus dos capitales: Cáceres alcanza una subida del 1%, igual que Badajoz. En Navarra, Pamplona ocupa la tercera posición de caídas a nivel nacional, con un descenso previsto del 6%.

Cataluña y la Comunidad Valenciana registran descensos en varias capitales

En Cataluña, Tarragona encabeza las subidas previstas, con un incremento trimestral del 4%. Lleida presenta una evolución estable (0%). En el extremo contrario, Girona registra una caída del 2% y Barcelona presenta un descenso

del 5%. **La Comunidad Valenciana también muestra diferencias entre sus capitales.** Alicante registra una subida trimestral prevista del 1%, mientras que Valencia presenta estabilidad de precios (0%). Castellón de la Plana destaca por la intensidad de la caída prevista, del 10%, la mayor de todas las localidades incluidas en la tabla. En la Región de Murcia, la capital presenta una previsión negativa, con un descenso trimestral del 2%. Por su parte, Madrid registra una caída del 1% durante el cuarto trimestre de 2026, mientras que Pamplona, en Navarra, presenta un retroceso más acusado, del 6%.

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