



Enero 2026 Alquiler

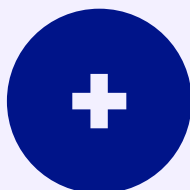
Índice

03_	Resumen visual
04_	Resumen ejecutivo
06_	Informe mensual de precios de alquiler
06_	España
07_	CC.AA.
09_	Provincias
11_	Capitales de provincia
14_	Tabla resumen de precios y variaciones

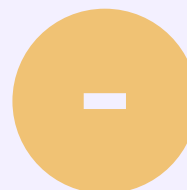


CC.AA.

El mayor ascenso interanual fue el de Aragón (29,56%). Canarias (-4,09%) fue la única que cayó.



MÁS CARA
Madrid
21,81 €/m²



MÁS BARATA
La Rioja
6,35 €/m²

Provincias

Guadalajara (29,92%) fue la provincia que más creció de un año a otro. Santa Cruz de Tenerife (-7,39%) arrojó el único descenso.



MÁS CARA
Madrid
21,81 €/m²



MÁS BARATA
Ourense
4,54 €/m²

Capitales

Frente a diciembre de 2025, Sevilla (35,13%) fue la capital que más se incrementó. El mayor ajuste lo registró Huelva(-17,03%).



MÁS CARA
Barcelona
30,08 €/m²



MÁS BARATA
Palencia
6,63 €/m²



Resumen ejecutivo

España

La vivienda en alquiler en España tuvo una renta media de **14,34 euros por metro cuadrado** en enero de 2026, marcando un ascenso mensual del 0,91%. **Interanualmente, registró una subida del 14,72%.**

CC.AA.

Frente a diciembre de 2025, los mayores ascensos se produjeron en Asturias, Navarra y Castilla-La Mancha. Solo cayó Canarias. Interanualmente, las regiones que más crecieron fueron Aragón, Asturias y País Vasco. El único ajuste lo arrojó Canarias. **Las autonomías más caras para los inquilinos fueron Madrid, Baleares, Cataluña, País Vasco y Canarias**, mientras que las más baratas fueron La Rioja, Extremadura, Castilla y León, Galicia y Navarra.

Provincias

Entre los incrementos mensuales, Guadalajara y Burgos fueron las únicas que superaron el 3% de incremento. Por su parte, solo Almería cayó más de un -2%. **Frente a enero de 2025, Guadalajara fue la que más cerca se quedó del 30% de incremento.** Mientras, la otra cara de la moneda la puso Santa Cruz de Tenerife, que fue la única que cayó, superando el -7% de descenso. Madrid, Baleares, Barcelona, Vizcaya y Málaga fueron las provincias con las rentas de alquiler más elevadas, mientras que a Ourense, Ávila, Soria, Ciudad Real y Cuenca les correspondieron las más bajas.

Capitales

Sevilla fue la única capital que superó el 2% de incremento mensual. En cuanto a las bajadas, Teruel y Girona rebasaron el -2% de bajada. De un año a otro, Sevilla creció más de un 35%, y Madrid rozó el 20%. Hubo ocho descensos de dos dígitos, pero solo Huelva registró más de un -17% de ajuste. **Barcelona, Madrid, Donostia-San Sebastián y Palma fueron las capitales más caras en alquiler**, con un precio medio por encima de los 19 euros por metro cuadrado. Por su parte, cuatro capitales quedaron por debajo de los 7,5 euros por metro cuadrado: Palencia, Huelva, Zamora y Ourense.

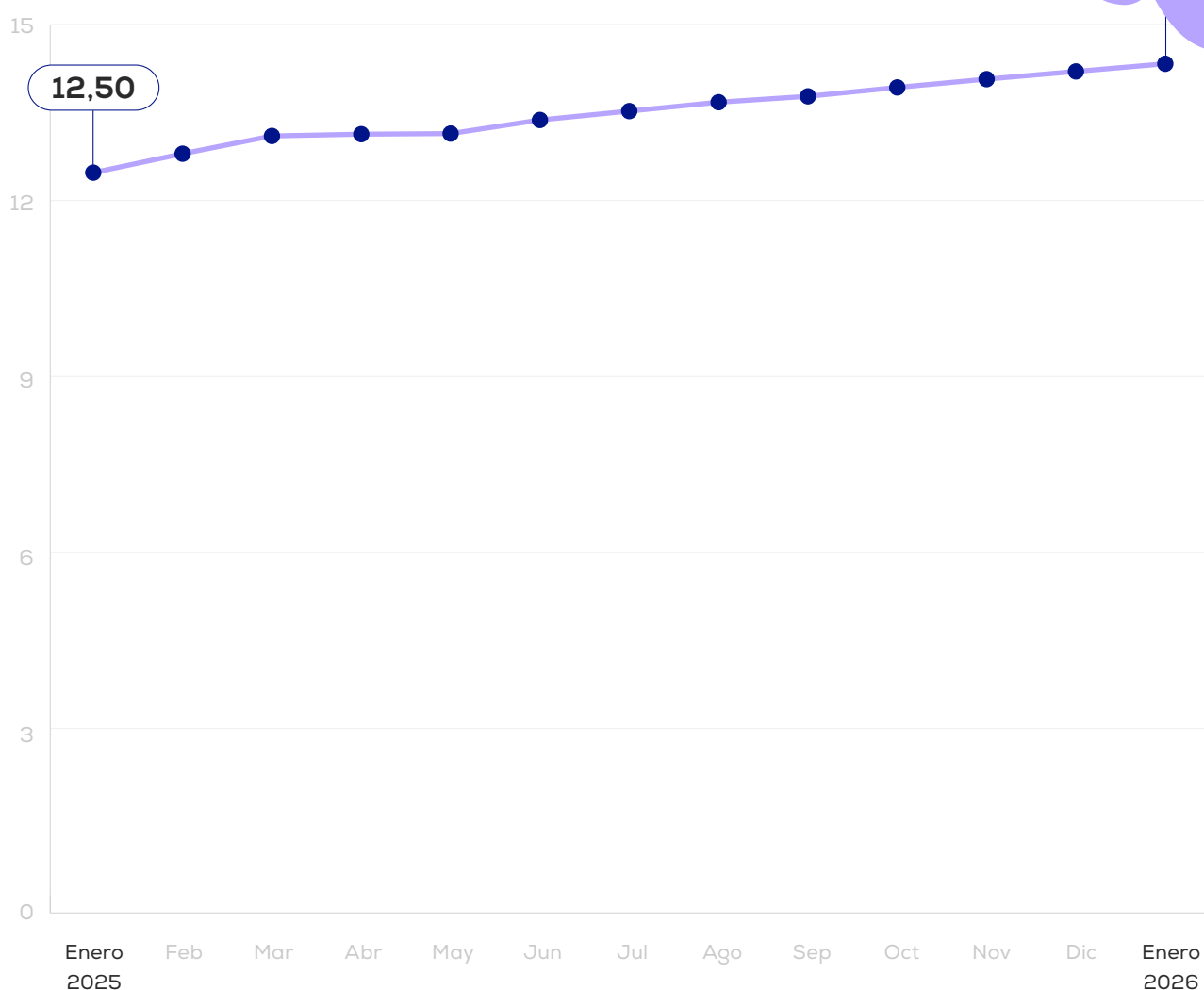
El precio medio de alquiler
en España fue de 14,34
euros por metro cuadrado
en enero de 2026

España

Según el informe mensual de precios de alquiler elaborado por [pisos.com](#), la vivienda en España en enero de 2026 tuvo un precio medio de 14,34 euros por metro

cuadrado. Esta cifra marcó una subida del 0,91% frente al mes de diciembre de 2025 y una subida anual del 14,72%.

EVOLUCIÓN PRECIO DE LA VIVIENDA A 1 AÑO (€/M²)



CC.AA.

VARIACIONES MENSUALES

Asturias (2,88%), Navarra (2,66%) y Castilla-La Mancha (2,48%) fueron las que más crecieron. Solo cayó Canarias (-0,55%).

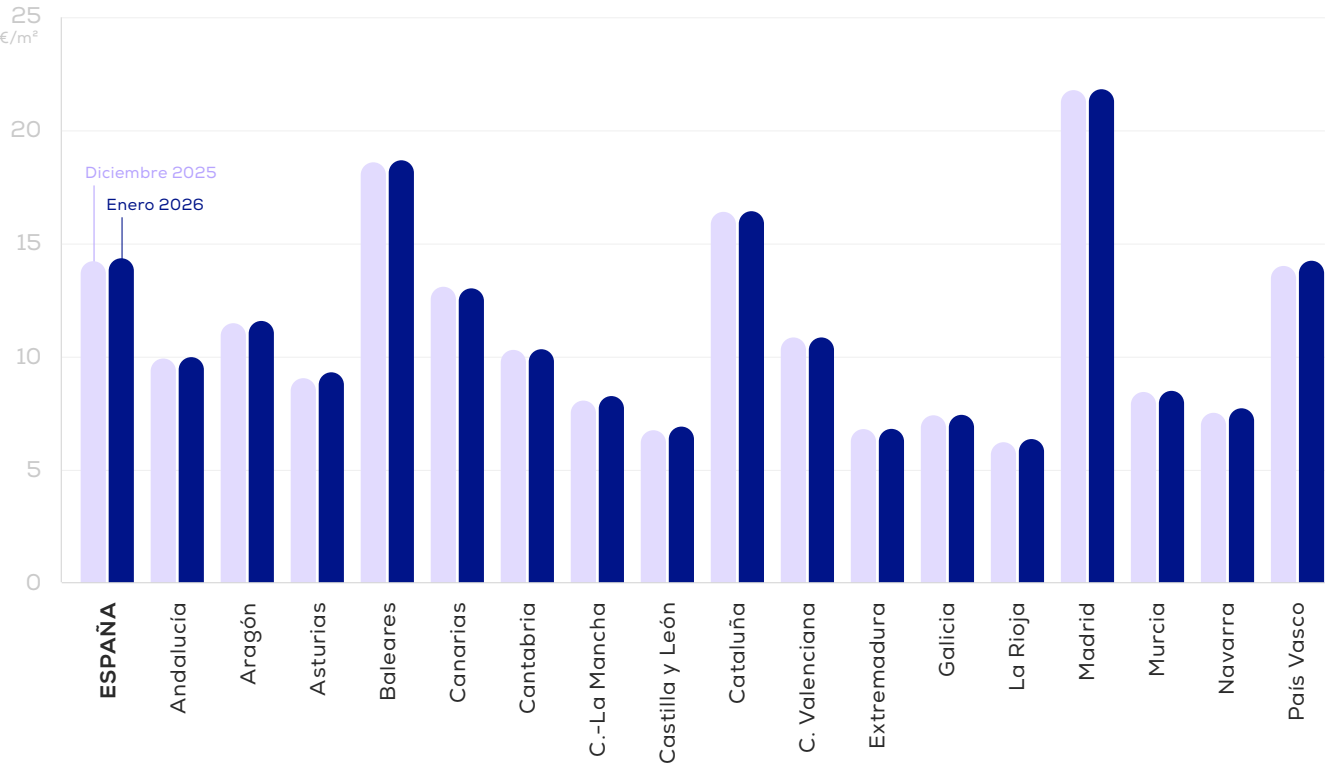
VARIACIONES INTERANUALES

Subieron más intensamente Aragón (29,56%), Asturias (29,35%) y País Vasco (28,78%). Canarias (-4,09%) arrojó el único descenso.

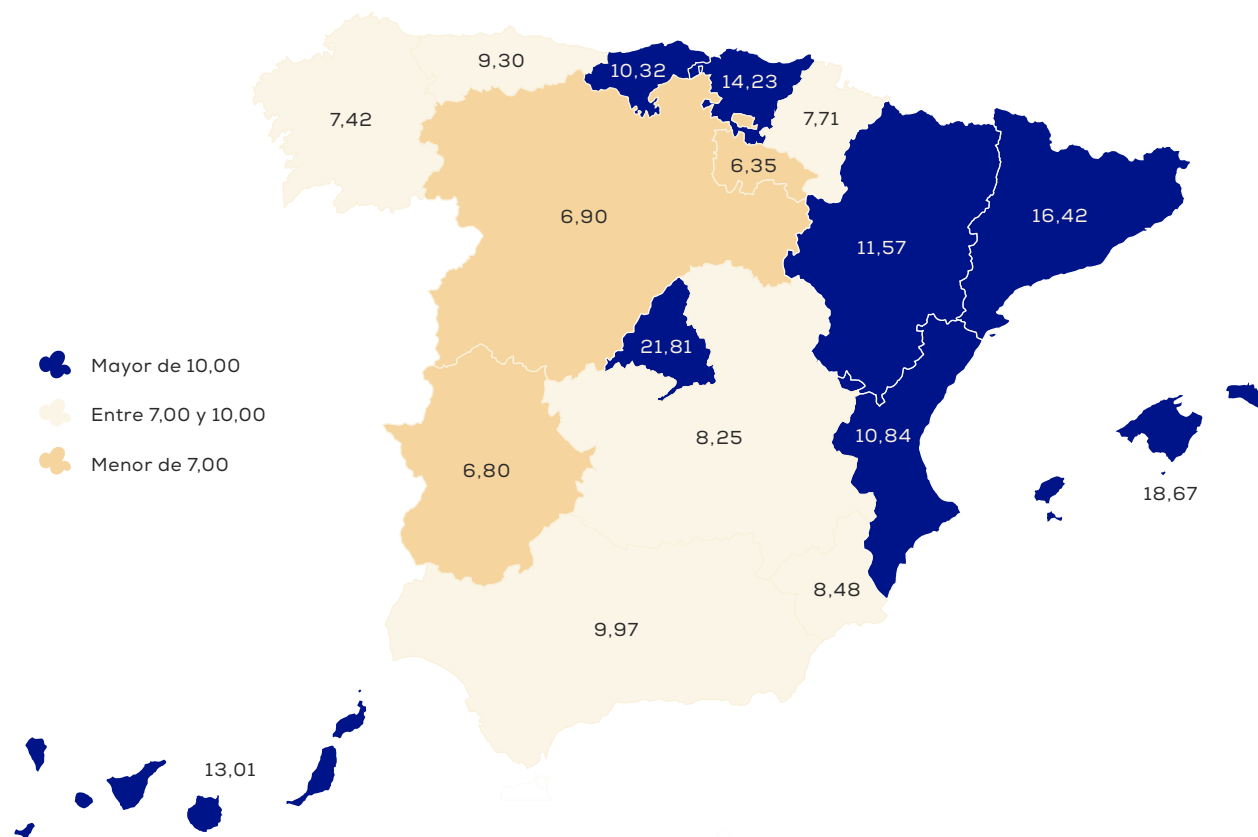
Las regiones más caras para vivir de alquiler en enero de 2026 fueron Madrid (21,81 €/m²), Baleares (18,67 €/m²) y Cataluña (16,42 €/m²), mientras que las rentas más económicas estuvieron en La Rioja (6,35 €/m²), Extremadura (6,80 €/m²) y Castilla y León (6,90 €/m²).

VARIACIÓN MENSUAL (€/M²)

0,91	0,62	0,87	2,88	0,45	-0,55	0,31	2,48	2,37	0,18	0,00	0,15	0,27	2,25	0,17	0,56	2,66	1,64	en %
↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

VARIACIÓN MENSUAL (%)

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

+ MÁS CARAS

Madrid	21,81
Baleares	18,67
Cataluña	16,42
País Vasco	14,23
Canarias	13,01

- MÁS BARATAS

Navarra	7,71
Galicia	7,42
Castilla y León	6,90
Extremadura	6,80
La Rioja	6,35

+ MAYOR

Asturias	2,88
Navarra	2,66
Castilla-La Mancha	2,48
Castilla y León	2,37
La Rioja	2,25

- MENOR

Cataluña	0,18
Madrid	0,17
Extremadura	0,15
C. Valenciana	-0,00
Canarias	-0,55

+ MAYOR

Aragón	29,56
Asturias	29,35
País Vasco	28,78
Galicia	28,37
Castilla y León	28,25

- MENOR

Cataluña	11,78
Cantabria	8,84
C. Valenciana	3,91
Baleares	0,44
Canarias	-4,09

Provincias

El análisis mensual de las rentas medias mensuales realizado por [pisos.com](#) concluyó que solo seis provincias redujeron sus precios de alquiler frente a diciembre de 2025. En el último año, se registró un único ajuste.

VARIACIONES MENSUALES

Las provincias que registraron un aumento mayor fueron Guadalajara (3,83%), Burgos (3,27%) y Cuenca (2,89%), y aquellas que presentaron los mayores descensos fueron Almería (-2,65%), Las Palmas (-1,45%) y A Coruña (-0,40%).

VARIACIONES INTERANUALES

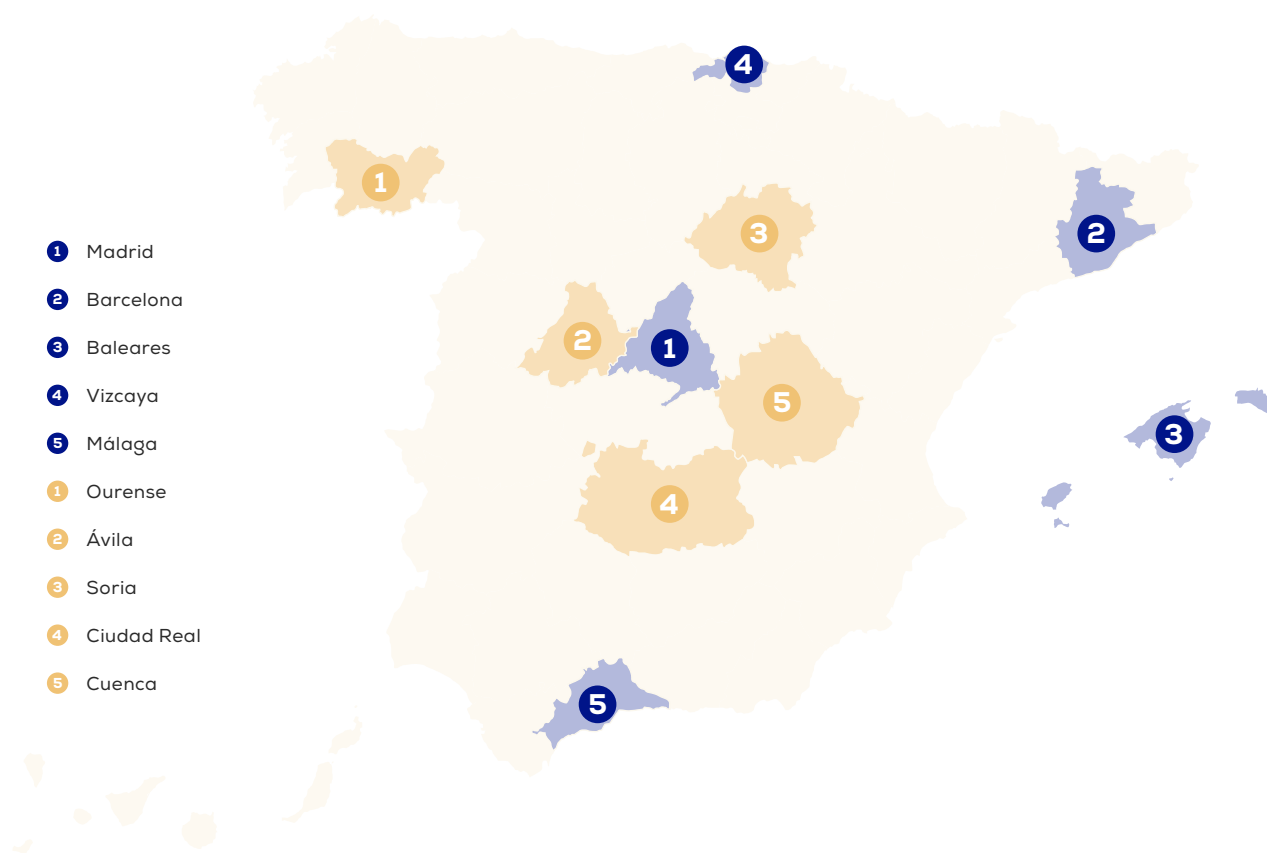
Las provincias que más subieron fueron Guadalajara (29,92%), Burgos (29,80%) y Guipúzcoa (29,79%). Las únicas rentas que bajaron fueron las de Santa Cruz de Tenerife (-7,39%).

En la clasificación de las provincias por renta, **el informe mensual colocó en primera posición a Madrid, con 21,81 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Barcelona (18,80 €/m²), Baleares (18,67 €/m²), Vizcaya (14,58 €/m²) y Málaga (14,37 €/m²). En la parte baja de la tabla, Ourense cerró la clasificación con 4,54 euros por metro cuadrado. Otras provincias económicas fueron Ávila (4,65 €/m²), Soria (4,85 €/m²), Ciudad Real (4,91 €/m²) y Cuenca (4,99 €/m²).

De un año a otro, ocho provincias superaron el 29% de subida, pero solo Santa Cruz de Tenerife (-7,39%) redujo sus precios

Provincias

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

+	MÁS CARAS		
	Madrid	21,81	
	Barcelona	18,80	
	Baleares	18,67	
	Vizcaya	14,58	
	Málaga	14,37	
	Cuenca	4,99	
	Ciudad Real	4,91	
	Soria	4,85	
	Ávila	4,65	
	Ourense	4,54	

- MÁS BARATAS

VARIACIÓN MENSUAL (%)

+	MAYOR		
	Guadalajara	3,83	
	Burgos	3,27	
	Cuenca	2,89	
	Asturias	2,88	
	Ávila	2,88	
	Valencia	-0,12	
	Cáceres	-0,15	
	A Coruña	-0,40	
	Las Palmas	-1,45	
	Almería	-2,65	

- MENOR

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

+	MAYOR		
	Guadalajara	29,92	
	Burgos	29,80	
	Guipúzcoa	29,79	
	Salamanca	29,78	
	Huesca	29,64	
	Valencia	2,65	
	Las Palmas	2,53	
	Valladolid	1,57	
	Baleares	0,44	
	S.C. de Tenerife	-7,39	

- MENOR

Capitales

Según **pisos**, el estudio mensual de las rentas medias de alquiler en las capitales de provincia registró 26 ascensos mensuales. De un año a otro, hubo 25 repuntes.

VARIACIONES MENSUALES

Sevilla (2,20%), Ciudad Real (1,47%) y Huesca (1,44%) arrojaron las subidas más llamativas, mientras que los descensos más acusados tuvieron lugar en Teruel (-2,40%), Girona (-2,33%) y Ávila (-1,15%).

VARIACIONES INTERANUALES

Sevilla (35,13%), Madrid (19,64%) y Donostia-San Sebastián (15,71%) fueron las que más crecieron, mientras que Huelva (-17,03%), Palencia (-16,36%) y Girona (-14,09%) fueron las que arrojaron las mayores caídas.

Ordenando las capitales de provincia por precio, **Barcelona resultó ser la capital con el alquiler más alto: 30,08 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Madrid (29,66 €/m²), Donostia-San Sebastián (21,20 €/m²), Palma (19,37 €/m²) y Sevilla (17,14 €/m²). La capital de Palencia cerró la tabla con 6,63 euros por metro cuadrado. Otras capitales de provincia económicas para los inquilinos fueron Huelva (7,15 €/m²), Zamora (7,24€/m²), Ourense (7,44 €/m²) y Ciudad Real (7,60 €/m²).

Mientras que el ranking de mayores subidas interanuales estuvo liderado por Sevilla (35,13%), el de bajadas lo lideró Huelva (-17,03%)

Capitales

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

pisos.com



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

VARIACIÓN MENSUAL (%)

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

+	MÁS CARAS
Barcelona	30,08
Madrid	29,66
Donostia-S.S.	21,20
Palma	19,37
Sevilla	17,14
Ciudad Real	7,60
Ourense	7,44
Zamora	7,24
Huelva	7,15
Palencia	6,63

- MÁS BARATAS

+	MAYOR
Sevilla	2,20
Ciudad Real	1,47
Huesca	1,44
Guadalajara	1,31
Soria	0,98
Cuenca	-0,81
Donostia-S.S.	-0,82
Ávila	-1,15
Girona	-2,33
Teruel	-2,40

- MENOR

+	MAYOR
Sevilla	35,13
Madrid	19,64
Donostia-S.S.	15,71
Tarragona	13,50
León	13,20
Alicante/Alacant	-11,51
Lleida	-11,62
Girona	-14,09
Palencia	-16,36
Huelva	-17,03

- MENOR



El acceso a la compra continúa siendo complejo, lo que hace que suba la demanda, pero el verdadero cuello de botella del alquiler se encuentra en la oferta

Tabla resumen

- Mayor precio:
Autonomía
Provincia
Capital
- M↗

Mayor subida mensual:
Autonomía
Provincia
Capital
- A↗

Mayor subida anual:
Autonomía
Provincia
Capital
- N/D

Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida
- Menor precio:
Autonomía
Provincia
Capital
- M↘

Mayor bajada mensual:
Autonomía
Provincia
Capital
- A↘

Mayor bajada anual:
Autonomía
Provincia
Capital

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Diciembre 2025	Enero 2026	% Var. Mensual	% Var. Interanual	
			↓				
ANDALUCÍA			9,91	9,97	0,62	14,36	
	ALMERÍA	Almería	7,55 9,23	7,35 9,26	-2,65 0,28	9,54 1,07	M↘
	CÁDIZ	Cádiz	9,73 11,91	9,76 11,94	0,30 0,19	3,61 -4,12	
	CÓRDOBA	Córdoba	5,85 9,36	5,99 9,33	2,39 -0,37	20,28 -2,40	
	GRANADA	Granada	8,19 10,56	8,19 10,61	0,02 0,39	25,67 -2,21	
	HUELVA	Huelva	7,37 7,18	7,37 7,15	0,03 -0,48	4,99 -17,03	A↘
	JAÉN	Jaén	5,10 7,74	5,21 7,81	2,16 0,82	27,38 9,97	
	MÁLAGA	Málaga	14,30 15,84	14,37 15,97	0,43 0,83	7,61 0,94	
	SEVILLA	Sevilla	10,37 16,77	10,65 17,14	2,70 2,20	27,54 35,13	M↗ A↗
ARAGÓN			11,47	11,57	0,87	29,56	A↗
	HUESCA	Huesca	8,10 10,04	8,31 10,18	2,59 1,44	29,64 12,23	
	TERUEL	Teruel	5,82 9,08	5,98 8,87	2,75 -2,40	26,96 5,56	M↘
	ZARAGOZA	Zaragoza	10,82 11,57	10,81 11,55	-0,10 -0,16	27,82 3,29	
ASTURIAS			9,04	9,30	2,88	29,35	M↗
	ASTURIAS	Oviedo	9,04 10,11	9,30 10,12	2,88 0,11	29,35 -5,38	
BALEARES			18,58	18,67	0,45	0,44	
	BALEARES	Palma	18,58 19,39	18,67 19,37	0,45 -0,13	0,44 7,84	

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Diciembre 2025	Enero 2026	% Var. Mensual	% Var. Interanual	
				↓			
CANARIAS			13,08	13,01	-0,55	-4,09	M A
	LAS PALMAS		13,95	13,75	-1,45	2,53	
		Las Palmas de G. Canaria	13,68	13,63	-0,38	-6,63	
	SANTA CRUZ DE TENERIFE		12,14	12,21	0,56	-7,39	A
		Santa Cruz de Tenerife	11,84	11,92	0,67	-2,69	
CANTABRIA			10,29	10,32	0,31	8,84	
	CANTABRIA		10,29	10,32	0,31	8,84	
		Santander	11,45	11,43	-0,21	-4,41	
CASTILLA-LA MANCHA			8,05	8,25	2,48	24,62	
	ALBACETE		6,23	6,27	0,59	10,70	
		Albacete	8,15	8,16	0,16	0,93	
	CIUDAD REAL		4,80	4,91	2,29	27,53	
		Ciudad Real	7,49	7,60	1,47	-1,02	
	CUENCA		4,85	4,99	2,89	25,38	
		Cuenca	8,12	8,05	-0,81	7,04	
	GUADALAJARA		7,77	8,07	3,83	29,92	M A
		Guadalajara	9,12	9,24	1,31	-3,79	
	TOLEDO		6,21	6,35	2,25	24,27	
		Toledo	9,72	9,73	0,15	1,75	
CASTILLA Y LEÓN			6,74	6,90	2,37	28,25	
	ÁVILA		4,52	4,65	2,88	27,40	
		Ávila	8,81	8,71	-1,15	2,40	
	BURGOS		8,94	9,23	3,27	29,80	
		Burgos	9,92	9,92	0,01	1,07	
	LEÓN		5,91	6,05	2,37	24,74	
		León	8,89	8,98	0,95	13,20	
	PALENCIA		5,67	5,80	2,29	28,89	
		Palencia	6,64	6,63	-0,12	-16,36	
	SALAMANCA		6,87	7,06	2,77	29,78	
		Salamanca	8,82	8,79	-0,38	-11,47	
	SEGOVIA		7,10	7,20	1,41	28,57	
		Segovia	12,08	12,14	0,53	4,63	
	SORIA		4,80	4,85	1,04	27,63	
		Soria	8,65	8,73	0,98	9,11	
	VALLADOLID		7,68	7,72	0,50	1,57	
		Valladolid	8,16	8,18	0,32	-10,55	
	ZAMORA		5,85	5,95	1,71	25,53	
		Zamora	7,27	7,24	-0,53	-10,68	
CATALUÑA			16,39	16,42	0,18	11,78	
	BARCELONA		18,72	18,80	0,41	2,68	
		Barcelona	30,12	30,08	-0,13	-0,53	
	GIRONA		11,39	11,43	0,36	2,90	
		Girona	11,60	11,33	-2,33	-14,09	
	LLEIDA		9,22	9,25	0,33	25,00	
		Lleida	7,63	7,65	0,27	-11,62	
	TARRAGONA		8,72	8,80	0,92	27,54	
		Tarragona	12,04	12,00	-0,34	13,50	

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Diciembre 2025	Enero 2026	% Var. Mensual	% Var. Interanual
			↓			
COMUNIDAD VALENCIANA			10,84	10,84	0,00	3,91
ALICANTE	Alicante/Alacant		10,14	10,15	0,14	6,31
			11,99	11,96	-0,29	-11,51
CASTELLÓN	Castellón de la Plana		8,23	8,25	0,23	14,62
			9,23	9,23	0,08	3,41
VALENCIA	Valencia		11,92	11,91	-0,12	2,65
			16,57	16,52	-0,26	0,43
EXTREMADURA			6,79	6,80	0,15	26,87
BADAJOS	Badajoz		5,38	5,40	0,37	28,57
			8,02	8,06	0,54	1,01
CÁCERES	Cáceres		7,98	7,97	-0,15	7,00
			7,95	7,95	-0,08	-3,33
GALICIA			7,40	7,42	0,27	28,37
A CORUÑA	A Coruña		8,50	8,46	-0,40	28,63
			11,26	11,30	0,37	0,23
LUGO	Lugo		6,09	6,15	0,99	29,47
			8,03	8,03	-0,01	-0,96
OURENSE	Ourense		4,52	4,54	0,44	29,34
			7,48	7,44	-0,60	-6,57
PONTEVEDRA	Pontevedra		9,81	9,90	0,92	12,40
			8,88	8,85	-0,34	-2,73
LA RIOJA			6,21	6,35	2,25	21,88
LA RIOJA	Logroño		6,21	6,35	2,25	21,88
			8,24	8,27	0,36	-7,75
MADRID			21,77	21,81	0,17	18,48
MADRID	Madrid		21,77	21,81	0,17	18,48
			29,59	29,66	0,25	19,64
MURCIA			8,43	8,48	0,56	14,54
MURCIA	Murcia		8,43	8,48	0,56	14,54
			9,69	9,65	-0,35	1,17
NAVARRA			7,51	7,71	2,66	21,80
NAVARRA	Pamplona/Iruña		7,51	7,71	2,66	21,80
			11,79	11,76	-0,24	1,39
PAÍS VASCO			14,00	14,23	1,64	28,78
ÁLAVA	Vitoria-Gasteiz		9,42	9,58	1,70	25,89
			12,87	12,98	0,87	-0,02
GUIPÚZCOA	Donostia-San Sebastián		12,15	12,33	1,48	29,79
			21,37	21,20	-0,82	15,71
VIZCAYA	Bilbao		14,36	14,58	1,48	27,31
			15,93	15,95	0,18	-5,70

pisos
.com

