

2026

Septiembre
Alquiler

Índice

- 03** Resumen visual
- 04** Resumen ejecutivo
- 06** Informe trimestral de precios de alquiler
 - 06** España
 - 07** CC.AA.
 - 10** Provincias
 - 14** Capitales de provincia
- 19** Tabla resumen de precios y variaciones





La vivienda en alquiler en España marcó un ascenso trimestral del 0,54% e interanual del 7,98%.

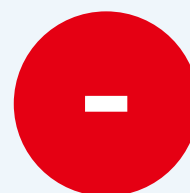
CC.AA.

El mayor ascenso trimestral fue el de Aragón (3,88%). Cataluña (-1,31%) fue la región que más cayó.



MÁS CARA

Madrid
21,79 €/m²



MÁS BARATA

Extremadura
7,00 €/m²

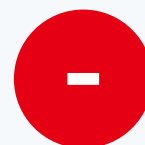
Provincias

Lleida (8,68%) fue la provincia que más creció en el tercer trimestre. Girona (-8,67%) arrojó el mayor descenso.



MÁS CARA

Madrid
21,79 €/m²



MÁS BARATA

Ourense
5,52 €/m²

Capitales

Frente a junio de 2026, Valladolid (4,89%) fue la capital que más se incrementó. El mayor ajuste lo registró Sevilla (-5,37%).



MÁS CARA

Barcelona
30,26 €/m²



MÁS BARATA

Palencia
6,73 €/m²



Resumen ejecutivo

España

La vivienda en alquiler en España tuvo un precio medio de **14,89 euros por metro cuadrado** en septiembre de 2026, marcando un ascenso mensual del 0,20% y trimestral del 0,59%. **El repunte interanual fue del 7,98%.**

CC.AA.

Frente a agosto, los mayores repuntes se produjeron en el Canarias, Aragón y Cataluña. Los mayores descensos los arrojaron Navarra, País Vasco y Baleares. Trimestralmente, subieron más el Aragón, Castilla y León y Castilla-La Mancha, mientras que las mayores bajadas tuvieron a Cataluña, Baleares y Extremadura como protagonistas. Interanualmente, subieron más Castilla y León, Castilla-La Mancha y Aragón. No hubo ajustes. **Las autonomías más caras para los inquilinos fueron Madrid, Baleares, Cataluña, País Vasco y Canarias**, mientras que las más baratas fueron Extremadura, Castilla y León, La Rioja, Galicia y Región de Murcia.

Provincias

Entre los incrementos mensuales, destacó Cuenca, que fue la que más se acercó al 3% de subida. Girona lideró los descensos en este periodo, siendo la única que cayó más de un -3%. Respecto al tercer trimestre, la única provincia que superó el 8% fue Lleida. Los ajustes en esta variación los encabezó Girona, que retrocedió más de un -8%. Frente a septiembre de 2025, señalar a Huesca como la única que creció por encima del 26%. Solo cayeron Pontevedra, algo por encima del -1%; y Vizcaya, muy por debajo del -1%. **Madrid, Barcelona, Baleares, Guipúzcoa y Málaga fueron las provincias con las rentas de alquiler más elevadas**, mientras que a Ourense, Ciudad Real, Jaén, Ávila y Soria les correspondieron las más bajas.

Capitales

Mensualmente, Málaga despunto creciendo casi un 3%. En cuanto a las bajadas, Burgos fue la única que creció más de un 2%. Frente al pasado mes de junio, Valladolid se acercó al 5% de repunte. La mayor caída en el tercer trimestre se localizó en Sevilla, que descendió más de un -5%. De un año a otro, solo Santa Cruz de Tenerife creció más de un 7%. El mayor descenso se recogió en Girona, que superó el -6%. **Barcelona, Madrid y Donostia-San Sebastián fueron las capitales más caras en alquiler**, con un precio medio por encima de los 21 euros por metro cuadrado. El listado de las más baratas abarcó tres capitales por debajo de los 7,50 euros por metro cuadrado: Palencia, Huelva y Zamora.

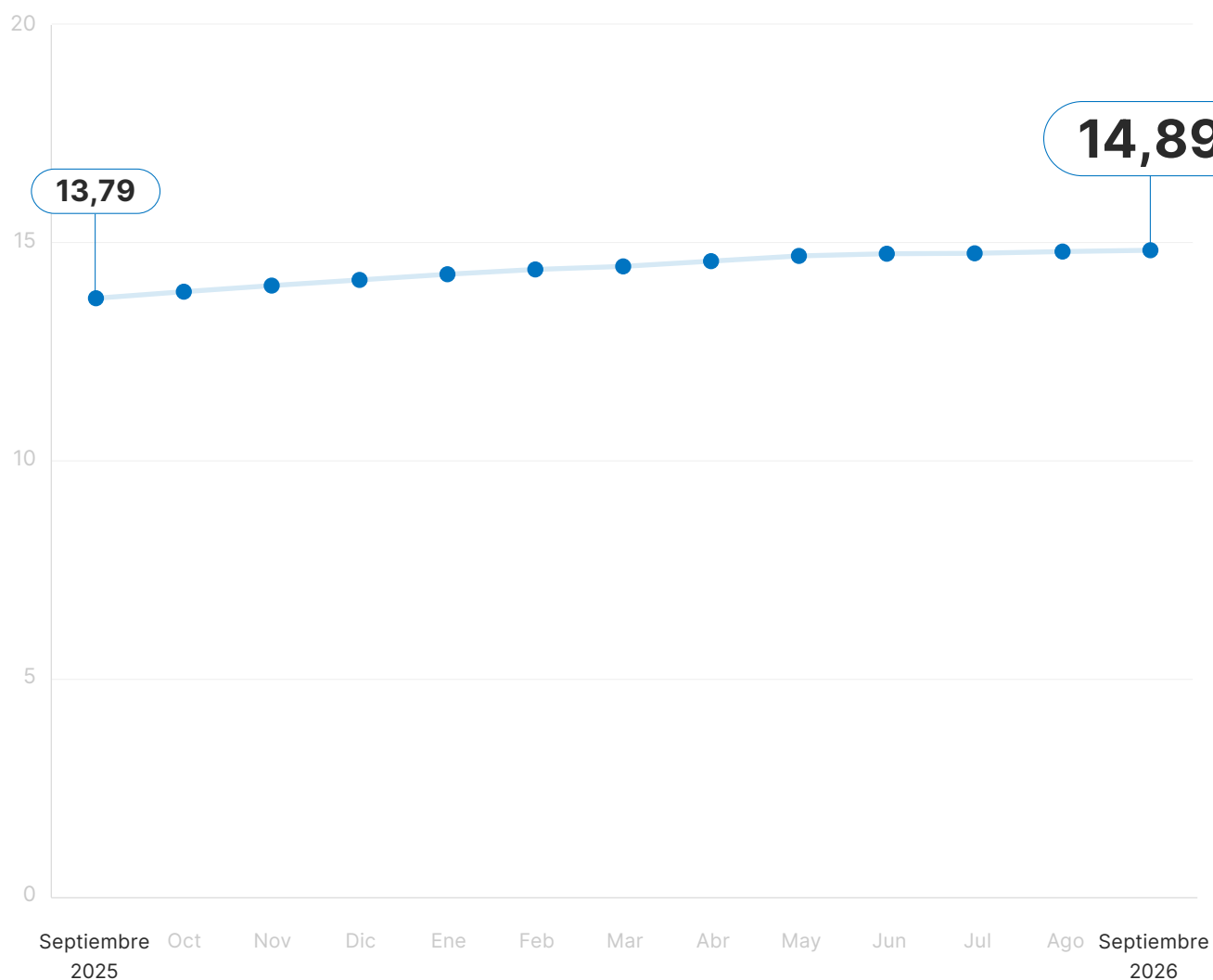
El precio medio por metro cuadrado en España fue de 14,89 euros al mes en septiembre de 2026

España

Según el informe trimestral de precios de alquiler elaborado por  Pisos.com, la vivienda en España en septiembre de 2026 tuvo un precio medio de 14,89 euros por metro

cuadrado. **Esta cifra marcó un ascenso mensual del 0,20% y trimestral del 0,54%.** En la comparativa interanual creció un 7,98%.

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



CC.AA.

Variaciones mensuales

Canarias (1,11%), Aragón (0,64%) y Cataluña (0,46%) fueron las que más crecieron. Los mayores descensos se localizaron en Navarra (-0,91%), País Vasco (-0,43%) y Baleares (-0,36%).

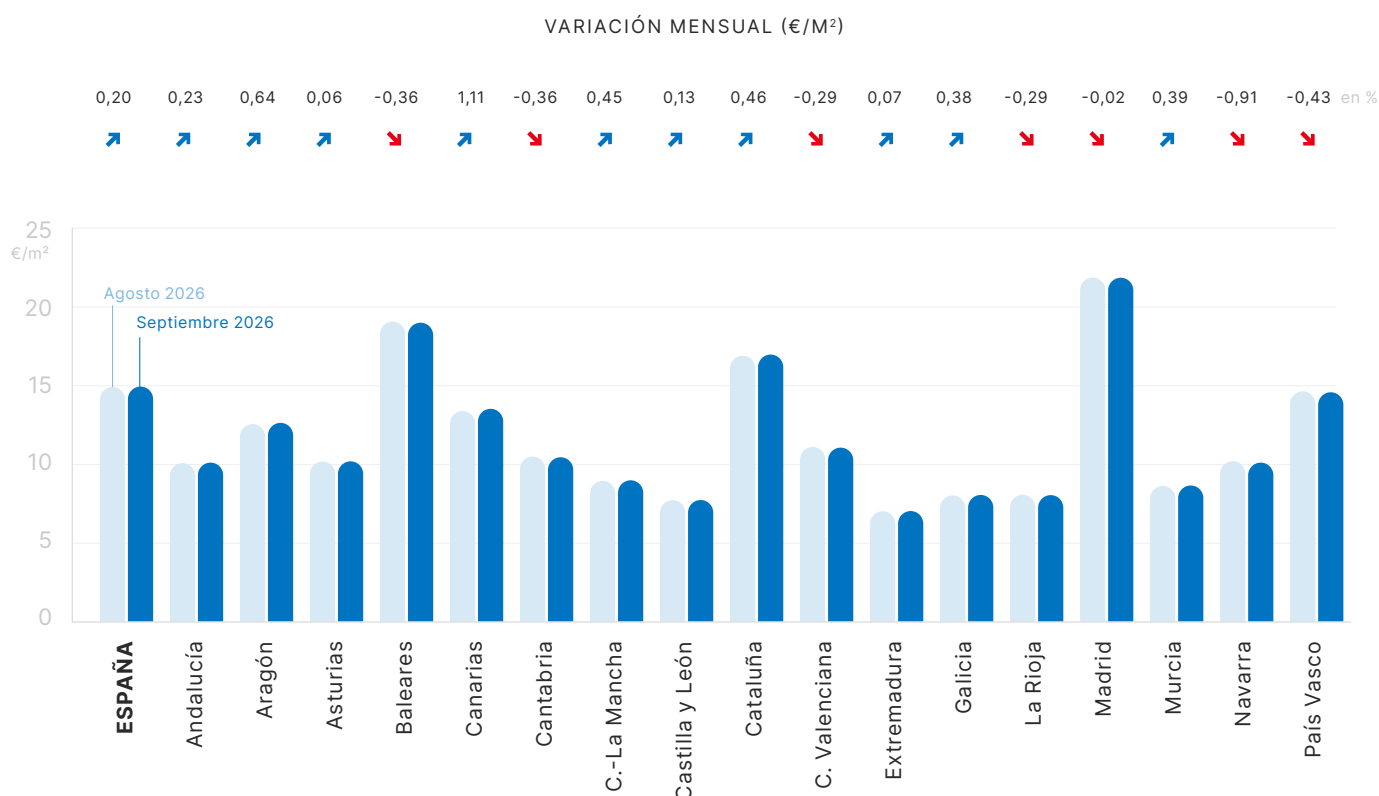
Variaciones interanuales

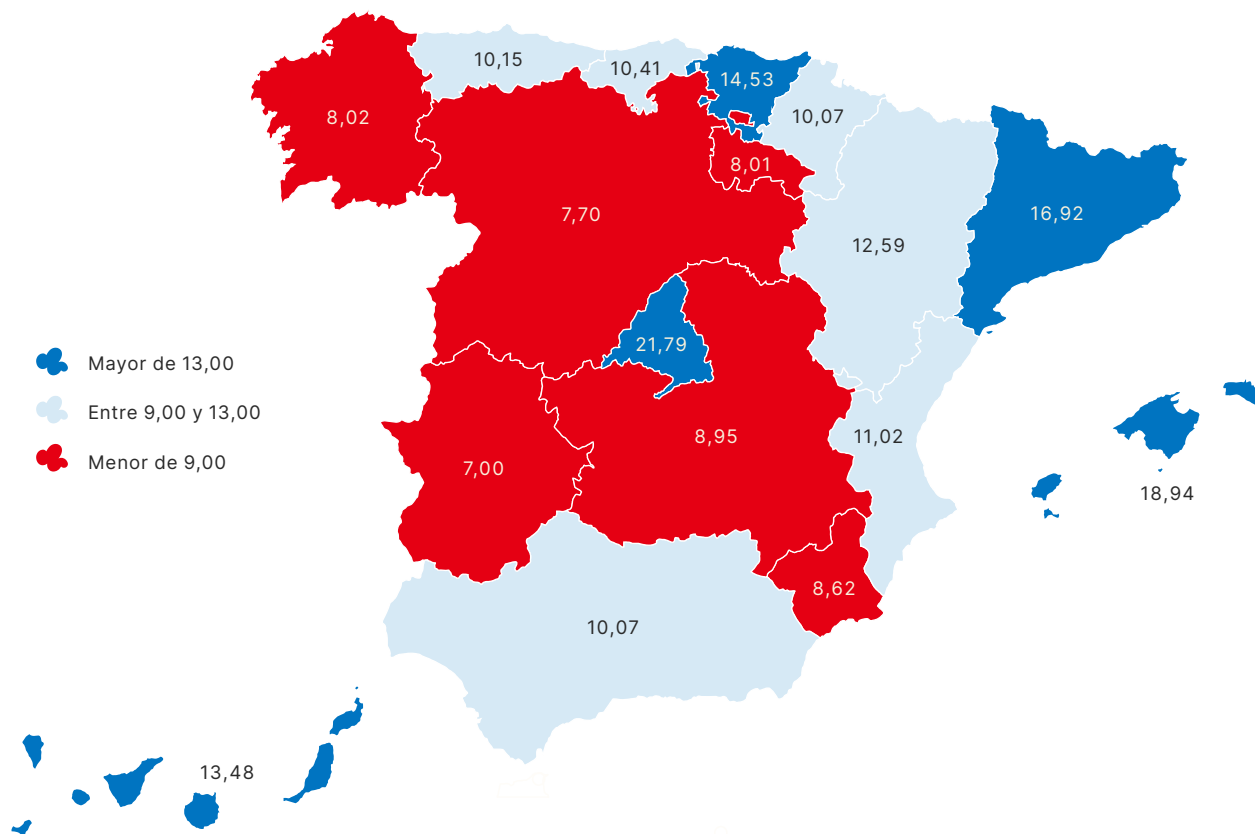
Las regiones que más subieron fueron Castilla y León (21,64%), Castilla-La Mancha (17,30%) y Aragón (17,01%). No hubo caídas en esta comparativa.

Variaciones trimestrales

Los principales incrementos tuvieron lugar en Aragón (3,88%), Castilla y León (3,49%) y Castilla-La Mancha (2,52%). Los mayores recortes se produjeron en Cataluña (-1,31%), Baleares (-0,58%) y Extremadura (-0,36%).

Las regiones más caras para vivir de alquiler en septiembre de 2026 fueron Madrid (21,79 €/m²), Baleares (18,94 €/m²) y Cataluña (16,92 €/m²), mientras que las rentas más económicas estuvieron en Extremadura (7 €/m²), Castilla y León (7,70 €/m²) y La Rioja (8,01 €/m²).





PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

MÁS CARAS	
Madrid	21,79
Baleares	18,94
Cataluña	16,92
País Vasco	14,53
Canarias	13,48
Murcia	8,62
Galicia	8,02
La Rioja	8,01
Castilla y León	7,70
Extremadura	7,00
MÁS BARATAS	

VARIACIÓN MENSUAL (%)

MAYOR	
Canarias	1,11
Aragón	0,64
Cataluña	0,46
C.-La Mancha	0,45
Murcia	0,39
C. Valenciana	-0,29
Cantabria	-0,36
Baleares	-0,36
País Vasco	-0,43
Navarra	-0,91
MENOR	

VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)

MAYOR	
Aragón	3,88
Castilla y León	3,49
C.-La Mancha	2,52
Galicia	2,30
La Rioja	1,67
País Vasco	-0,16
C. Valenciana	-0,26
Extremadura	-0,36
Baleares	-0,58
Cataluña	-1,31
MENOR	

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

MAYOR	
Castilla y León	21,64
C.-La Mancha	17,30
Aragón	17,01
Galicia	15,40
País Vasco	9,96
C. Valenciana	2,14
Murcia	1,82
Cantabria	1,71
Madrid	1,49
Navarra	0,87
MENOR	

CC.AA.

VARIACIONES



Provincias

El análisis trimestral de los precios medios de alquiler realizado por  Pisos.com concluyó que 21 provincias rebajaron sus precios de alquiler frente a agosto. Respecto al tercer trimestre del año, hubo 15 bajadas. En el último año, solo dos provincias se ajustaron.

Variaciones mensuales

Las provincias que registraron un aumento mayor fueron Cuenca (2,83%), Álava (2,50%) y Ourense (2,22%) y aquellas que presentaron un descenso más abultado fueron Girona (-3,84%), Pontevedra (-2,52%) y Burgos (-2,04%).

Variaciones trimestrales

Las subidas más significativas correspondieron a Lleida (8,68%), León (7,40%) y Soria (7,32%). En cuanto a las bajadas, estuvieron encabezadas por Girona (-8,67%), Sevilla (-2,77%) y Burgos (-2,44%).

Variaciones interanuales

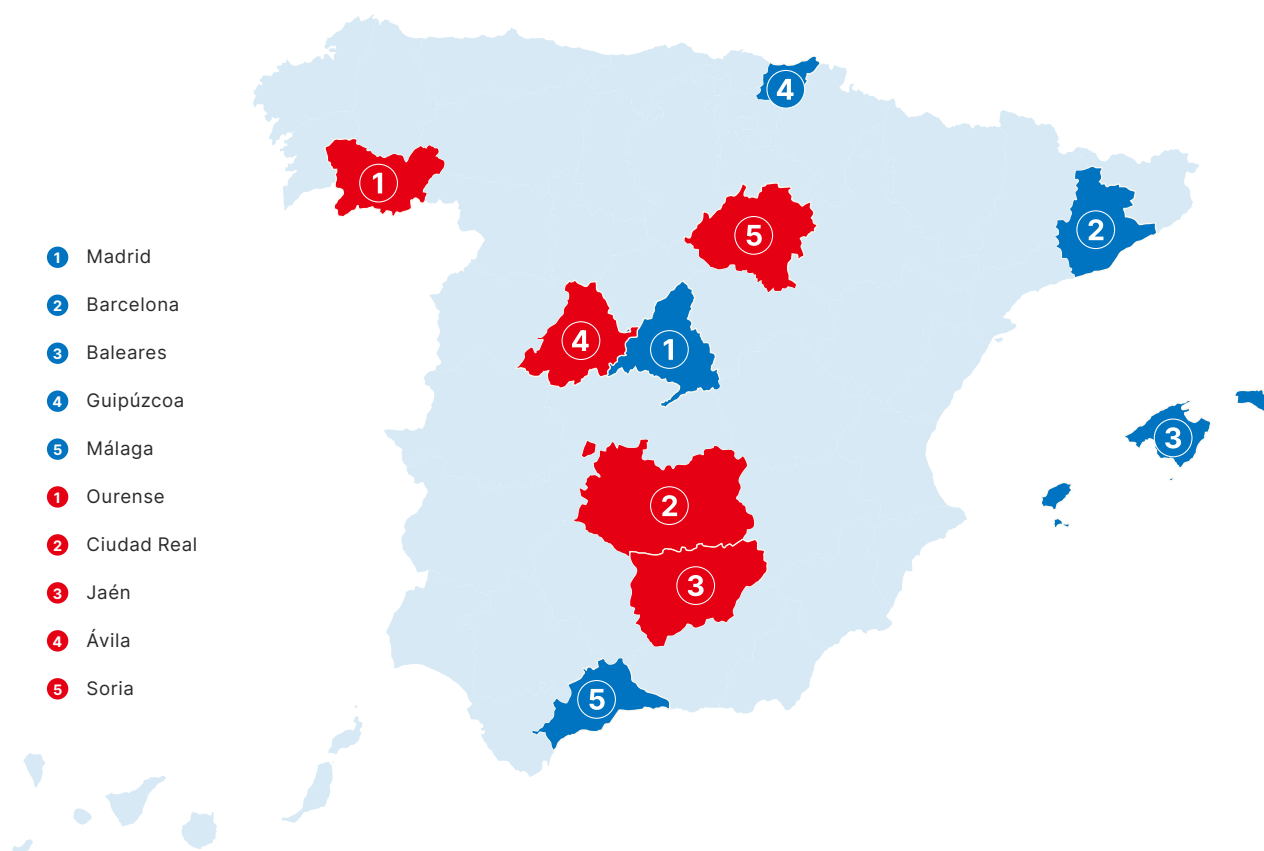
Huesca (26,38%), León (23,23%) y Ciudad Real (23,17%) recogieron los incrementos más altos. Solo dos provincias cayeron: Pontevedra (-1,47%) y Vizcaya (-0,15%).

En la clasificación de las provincias por precio, **el informe trimestral colocó en primera posición a Madrid con 21,79 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Barcelona (18,97 €/m²), Baleares (18,94 €/m²), Guipúzcoa (15,86 €/m²) y Málaga (14,54 €/m²). En la parte baja de la tabla, Ourense cerró la clasificación con 5,52 euros por metro cuadrado. Otras provincias económicas fueron Ciudad Real (5,67 €/m²), Jaén (5,67 €/m²), Ávila (5,81 €/m²) y Soria (6,01 €/m²).

De un año a otro, solo las provincias de Pontevedra (-1,47%) y Vizcaya (-0,15%) se depreciaron

Provincias

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

VARIACIÓN MENSUAL (%)

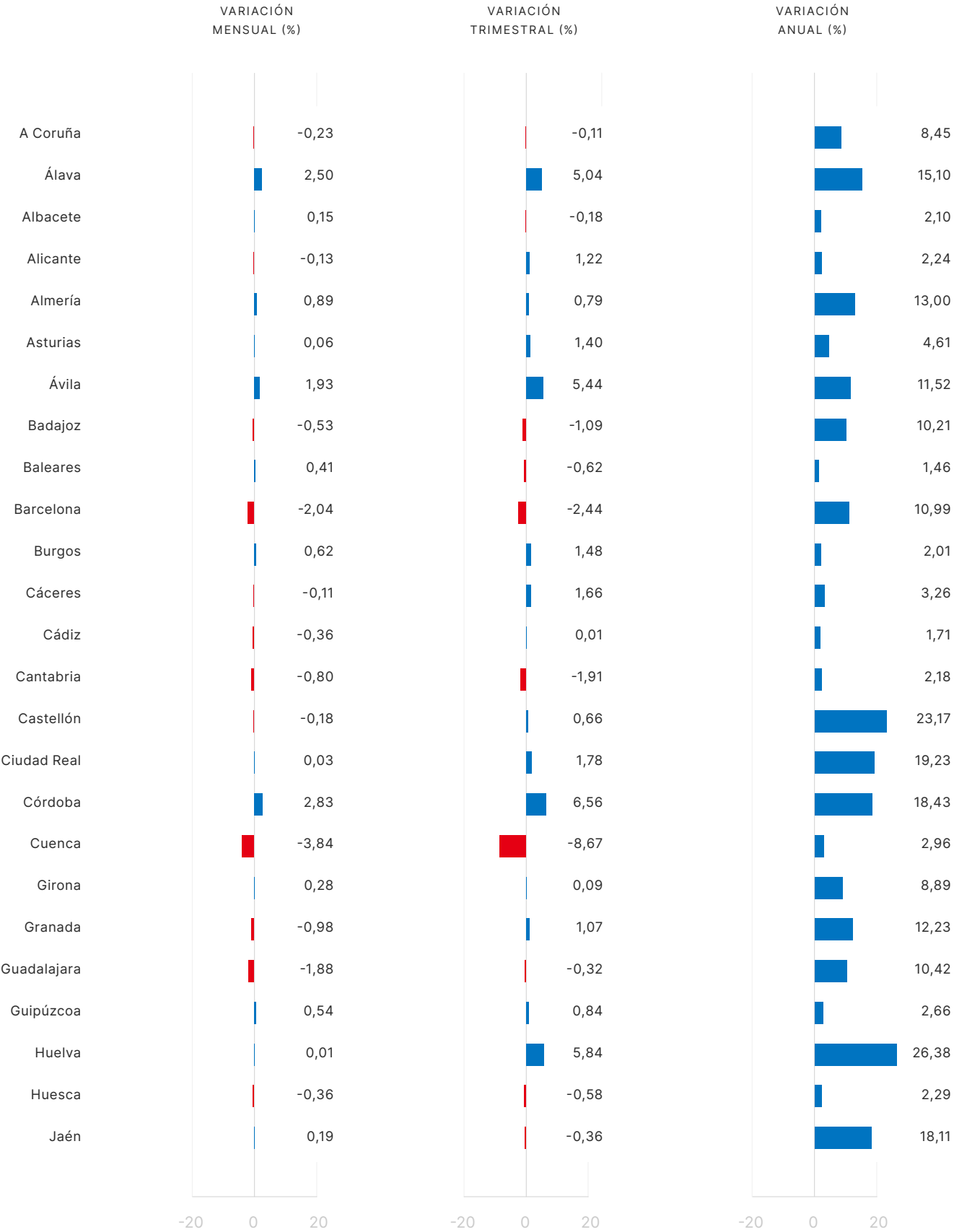
VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

MÁS CARAS		MAYOR		MAYOR		MAYOR	
Madrid	21,79	Cuenca	2,83	Lleida	8,68	Huesca	26,38
Barcelona	18,97	Álava	2,50	León	7,40	León	23,23
Baleares	18,94	Ourense	2,22	Soria	7,32	Ciudad Real	23,17
Guipúzcoa	15,86	Segovia	2,07	Cuenca	6,56	Segovia	22,38
Málaga	14,54	Ávila	1,93	Ourense	5,95	Zamora	21,14
Soria	6,01	Valladolid	-1,57	Castellón	-1,91	Madrid	1,49
Ávila	5,81	Guipúzcoa	-1,88	Pontevedra	-2,01	Barcelona	1,46
Jaén	5,67	Burgos	-2,04	Burgos	-2,44	Navarra	0,87
Ciudad Real	5,67	Pontevedra	-2,52	Sevilla	-2,77	Vizcaya	-0,15
Ourense	5,52	Girona	-3,84	Girona	-8,67	Pontevedra	-1,47
MÁS BARATAS		MENOR		MENOR		MENOR	

Provincias

VARIACIONES



Provincias

VARIACIONES



Capitales

Según  Pisos.com el estudio trimestral de las rentas medias de alquiler en las capitales de provincia registró 22 descensos mensuales. En la comparativa trimestral, se registraron 17 incrementos. De un año a otro, hubo cinco recortes.

Variaciones mensuales

Málaga (2,86%), León (1,49%) y Santa Cruz de Tenerife (1,34%) arrojaron las subidas más llamativas, mientras que los descensos más acusados tuvieron lugar en Burgos (-2,30%), Sevilla (-1,57%) y Albacete (-1,12%).

Variaciones trimestrales

Las capitales que más incrementaron su renta media fueron Valladolid (4,89%), Logroño (3%) y Málaga (2,52%). Sevilla (-5,37%), Ávila (-2,22%) y A Coruña (-1,84%) fueron las que más la bajaron.

Variaciones interanuales

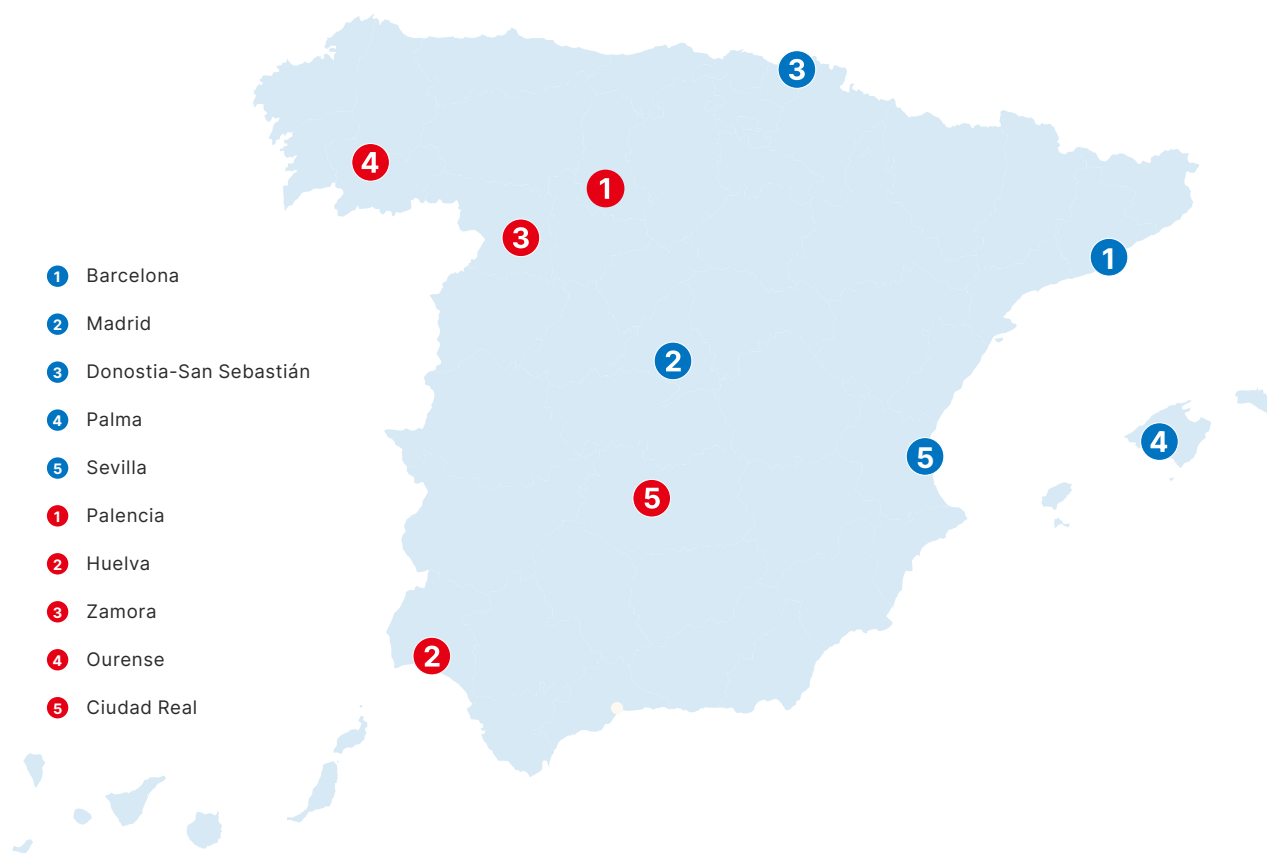
Santa Cruz de Tenerife (7,87%), Valladolid (6,14%) y Madrid (5,93%) lideraron el listado de subidas. Girona (-6,22%), Huelva (-5,42%) y Palencia (-5,18%) recogieron los mayores ajustes.

Ordenando las capitales de provincia por precio, **Barcelona resultó ser la capital con el alquiler más alto: 30,26 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Madrid (29,45 €/m²), Donostia-San Sebastián (21,34 €/m²), Palma (19,73 €/m²) y Valencia (16,67 €/m²). La capital de Palencia cerró la tabla con 6,73 euros por metro cuadrado. Otras capitales de provincia económicas para los inquilinos fueron Huelva (7,38 €/m²), Zamora (7,38 €/m²), Ourense (7,63 €/m²) y Ciudad Real (7,64 €/m²).

Solo cinco capitales recortaron sus precios de alquiler en la comparativa interanual, con Girona (-6,22%) liderando el ranking

Capitales

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



- 1 Barcelona
- 2 Madrid
- 3 Donostia-San Sebastián
- 4 Palma
- 5 Sevilla
- 1 Palencia
- 2 Huelva
- 3 Zamora
- 4 Ourense
- 5 Ciudad Real

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

VARIACIÓN MENSUAL (%)

VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

+ MÁS CARAS		+ MAYOR		+ MAYOR		+ MAYOR	
Barcelona	30,26	Málaga	2,86	Valladolid	4,89	S.C. de Tenerife	7,87
Madrid	29,45	León	1,49	Logroño	3,00	Valladolid	6,14
Donostia-S.S.	21,34	S.C. de Tenerife	1,34	Málaga	2,52	Madrid	5,93
Palma	19,73	Tarragona	1,02	Oviedo	1,85	Sevilla	5,28
Valencia	16,67	Soria	0,88	Murcia	1,68	Huesca	4,98
Ciudad Real	7,64	Valencia	-1,00	Cáceres	-1,45	Ávila	-0,20
Ourense	7,63	Cáceres	-1,01	Valencia	-1,70	Soria	-1,57
Zamora	7,38	Albacete	-1,12	A Coruña	-1,84	Palencia	-5,18
Huelva	7,38	Sevilla	-1,57	Ávila	-2,22	Huelva	-5,42
Palencia	6,73	Burgos	-2,30	Sevilla	-5,37	Girona	-6,22
- MÁS BARATAS		- MENOR		- MENOR		- MENOR	

Capitales

VARIACIONES



Capitales

VARIACIONES





El mercado del alquiler empieza a encontrar el límite de lo que los hogares pueden pagar sin haber resuelto todavía el déficit de oferta de vivienda

Tabla resumen

- Mayor precio:

Autonomía

Provincia

Capital
- M↗

 Mayor subida mensual:
- Autonomía
- Provincia
- Capital

T↗

 Mayor subida trimestral:

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

T↘

 Mayor bajada trimestral:

Autonomía

Provincia

Capital

A↘

 Mayor bajada anual:

Autonomía

Provincia

Capital

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Agosto 2026	Septiembre 2026	% Var. Mensual	% Var. Trimestral	% Var. Interanual
ANDALUCÍA			10,04	10,07	0,23	-0,02	4,54
ANDALUCÍA	ALMERÍA	Almería	8,29 9,44	8,36 9,47	0,89 0,30	0,79 0,26	13,00 2,65
	CÁDIZ	Cádiz	10,09 12,01	10,08 12,05	-0,11 0,31	1,66 0,36	3,26 1,33
	CÓRDOBA	Córdoba	7,02 9,39	7,02 9,41	0,03 0,18	1,78 0,22	19,23 0,97
	GRANADA	Granada	8,25 10,75	8,28 10,72	0,28 -0,28	0,09 -0,64	8,89 1,77
	HUELVA	Huelva	7,54 7,37	7,58 7,38	0,54 0,06	0,84 0,34	2,66 -5,42
	JAÉN	Jaén	5,66 7,84	5,67 7,85	0,19 0,18	-0,36 0,52	18,11 1,86
	MÁLAGA	Málaga	14,35 15,46	14,54 15,91	1,28 2,86	1,36 2,52	2,88 2,66
	SEVILLA	Sevilla	11,41 16,58	11,31 16,32	-0,81 -1,57	-2,77 -5,37	16,05 5,28
ARAGÓN			12,51	12,59	0,64	3,88	17,01
ARAGÓN	HUESCA	Huesca	9,90 10,22	9,90 10,14	0,01 -0,74	5,84 -1,15	26,38 4,98
	TERUEL	Teruel	7,26 9,19	7,36 9,19	1,32 0,03	5,84 1,09	20,99 3,12
	ZARAGOZA	Zaragoza	11,04 11,75	11,09 11,84	0,48 0,77	1,34 0,88	10,94 2,55
ASTURIAS			10,14	10,15	0,06	1,40	4,61
ASTURIAS	ASTURIAS	Oviedo	10,14 10,29	10,15 10,38	0,06 0,86	1,40 1,85	4,61 2,81
BALEARES			19,01	18,94	-0,36	-0,58	2,29
BALEARES	BALEARES	Palma	19,01 19,72	18,94 19,73	-0,36 0,06	-0,58 0,21	2,29 2,01

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Agosto 2026	Septiembre 2026	% Var. Mensual	% Var. Trimestral	% Var. Interanual	
			↓					
CANARIAS			13,34	13,48	1,11	1,02	3,97	M↗
	LAS PALMAS	Las Palmas de G. Canaria	14,02	14,24	1,59	0,69	3,89	
			14,00	13,98	-0,14	0,25	2,81	
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	Santa Cruz de Tenerife	12,61	12,68	0,55	1,44	5,89	
			12,70	12,87	1,34	1,42	7,87	A↗
CANTABRIA			10,45	10,41	-0,36	0,01	1,71	
	CANTABRIA	Santander	10,45	10,41	-0,36	0,01	1,71	
			11,56	11,62	0,52	1,11	2,85	
CASTILLA-LA MANCHA			8,91	8,95	0,45	2,52	17,30	
	ALBACETE	Albacete	6,47	6,48	0,15	-0,18	2,10	
			8,36	8,27	-1,12	-1,05	1,96	
	CIUDAD REAL	Ciudad Real	5,68	5,67	-0,18	0,66	23,17	
			7,63	7,64	0,20	0,70	3,47	
	CUENCA	Cuenca	6,00	6,17	2,83	6,56	18,43	M↗
			8,30	8,25	-0,58	0,08	2,74	
	GUADALAJARA	Guadalajara	8,16	8,08	-0,98	1,07	12,23	
			9,37	9,34	-0,26	0,96	0,36	
	TOLEDO	Toledo	7,68	7,76	1,10	5,32	20,53	
			9,92	9,87	-0,49	1,12	1,46	
CASTILLA Y LEÓN			7,69	7,70	0,13	3,49	21,64	A↗
	ÁVILA	Ávila	5,70	5,81	1,93	5,44	11,52	
			8,64	8,61	-0,39	-2,22	-0,20	
	BURGOS	Burgos	9,29	9,10	-2,04	-2,44	10,99	
			10,38	10,14	-2,30	-1,09	2,21	M↘
	LEÓN	León	7,38	7,36	-0,38	7,40	23,23	
			8,89	9,02	1,49	0,15	1,40	
	PALENCIA	Palencia	6,32	6,43	1,80	5,23	19,74	
			6,71	6,73	0,30	0,99	-5,18	●
	SALAMANCA	Salamanca	8,08	8,08	0,02	-0,34	3,87	
			8,97	8,93	-0,40	-0,99	1,00	
	SEGOVIA	Segovia	10,13	10,34	2,07	4,07	22,38	
			12,38	12,36	-0,13	0,63	2,41	
	SORIA	Soria	5,90	6,01	1,86	7,32	16,02	
			8,57	8,65	0,88	-0,81	-1,57	
	VALLADOLID	Valladolid	8,25	8,13	-1,57	4,31	5,91	
			8,73	8,69	-0,53	4,89	6,14	T↗
	ZAMORA	Zamora	6,84	6,78	-0,88	0,06	21,14	
			7,40	7,38	-0,30	-1,18	1,36	
CATALUÑA			16,84	16,92	0,46	-1,31	5,92	T↘
	BARCELONA	Barcelona	18,90	18,97	0,41	-0,62	1,46	
			30,21	30,26	0,15	0,16	2,59	●
	GIRONA	Girona	12,30	11,83	-3,84	-8,67	2,96	M↘T↘A↘
			10,00	9,99	-0,16	0,21	-6,22	
	LLEIDA	Lleida	9,65	9,77	1,26	8,68	9,17	T↗
			7,72	7,70	-0,27	-0,30	0,72	
	TARRAGONA	Tarragona	8,90	8,91	0,20	-0,68	6,76	
			11,91	12,03	1,02	1,59	1,52	

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Agosto 2026	Septiembre 2026	% Var. Mensual	% Var. Trimestral	% Var. Interanual
			↓				
COMUNIDAD VALENCIANA			11,06	11,02	-0,29	-0,26	2,14
	ALICANTE	Alicante/Alacant	10,38 12,23	10,36 12,25	-0,13 0,17	1,22 0,55	2,24 2,28
	CASTELLÓN	Castellón de la Plana	8,33 9,34	8,27 9,27	-0,80 -0,78	-1,91 -1,43	2,18 1,16
	VALENCIA	Valencia	12,14 16,84	12,10 16,67	-0,31 -1,00	-0,99 -1,70	2,01 1,56
EXTREMADURA			6,99	7,00	0,07	-0,36	7,84 ●
	BADAJOS	Badajoz	6,30 8,15	6,27 8,18	-0,53 0,33	-1,09 -0,19	10,21 2,57
	CÁCERES	Cáceres	8,14 8,16	8,19 8,08	0,62 -1,01	1,48 -1,45	2,01 0,13
GALICIA			7,99	8,02	0,38	2,30	15,40
	A CORUÑA	A Coruña	8,59 11,19	8,57 11,22	-0,23 0,27	-0,11 -1,84	8,45 0,49
	LUGO	Lugo	6,85 8,28	6,87 8,32	0,29 0,47	1,61 0,45	15,26 3,36
	OURENSE	Ourense	5,40 7,62	5,52 7,63	2,22 0,15	5,95 0,24	15,72 ● 1,83
	PONTEVEDRA	Pontevedra	9,80 8,89	9,55 8,92	-2,52 0,37	-2,01 0,79	-1,47 ↘ 1,21
LA RIOJA			8,03	8,01	-0,29	1,67	4,18
	LA RIOJA	Logroño	8,03 8,46	8,01 8,51	-0,29 0,53	1,67 3,00	4,18 3,79
MADRID			21,80	21,79	-0,02	0,04	1,49 ●
	MADRID	Madrid	21,80 29,49	21,79 29,45	-0,02 -0,15	0,04 -0,18	1,49 ● 5,93
MURCIA			8,59	8,62	0,39	0,20	1,82
	MURCIA	Murcia	8,59 9,82	8,62 9,85	0,39 0,25	0,20 1,68	1,82 2,40
NAVARRA			10,16	10,07	-0,91	0,17	0,87 ↘ ↘
	NAVARRA	Pamplona/Iruña	10,16 11,75	10,07 11,71	-0,91 -0,28	0,17 0,04	0,87 0,10
PAÍS VASCO			14,59	14,53	-0,43	-0,16	9,96
	ÁLAVA	Vitoria-Gasteiz	11,60 13,10	11,89 13,13	2,50 0,19	5,04 -0,14	15,10 0,35
	GUIPÚZCOA	Donostia-San Sebastián	16,16 21,51	15,86 21,34	-1,88 -0,77	-0,32 0,00	10,42 1,93
	VIZCAYA	Bilbao	14,18 16,02	14,19 16,11	0,12 0,51	0,75 0,05	-0,15 2,00

