

2026

Octubre

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

Informe realizado por el equipo de **RESEARCH** de Pisos.com

Pisos.com



España

14,91

€/m²

La vivienda en alquiler en España marcó un ascenso mensual del 0,13% e interanual del 6,96%

CC.AA.

El mayor ascenso interanual fue el de Castilla y León (21,71%). Ninguna autonomía cayó en este periodo.

MÁS CARA
Madrid
22,08 €/m²

MÁS BARATA
Extremadura
6,95 €/m²

Provincias

Huesca (24,43%) fue la provincia que más creció de un año a otro. Pontevedra (-1,19%) arrojó el único descenso.

MÁS CARA
Madrid
22,08 €/m²

MÁS BARATA
Ciudad Real
5,63 €/m²

Capitales

Frente a octubre de 2025, Segovia (7,50%) fue la capital que más se incrementó. El mayor ajuste lo registró Girona (-5,56%).

MÁS CARA
Barcelona
30,32 €/m²

MÁS BARATA
Palencia
6,73 €/m²



Resumen ejecutivo

España

La vivienda en alquiler en España tuvo una renta media de **14,91 euros por metro cuadrado** en octubre de 2026, marcando un ascenso mensual del 0,13%. **Interanualmente, registró una subida del 6,96%**.

CC.AA.

Frente a septiembre, los mayores ascensos se produjeron en Castilla y León, Madrid y País Vasco. Los ajustes más intensos los arrojaron Asturias, Región de Murcia y Canarias. Interanualmente, las regiones que más crecieron fueron Castilla y León, Castilla-La Mancha, Aragón, Galicia y País Vasco. Ninguna región cayó. **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 Palencia, que fue la que más cerca estuvo del 4% de incremento. Por su parte, Sevilla fue la única que superó el -2% de caída. **Frente a octubre de 2025, hubo ocho provincias que crecieron más del 20%, liderando el ranking Huesca**. Mientras, la otra cara de la moneda la puso Pontevedra, que fue la única que cayó, en torno al -1%. Madrid, Baleares, Barcelona, Guipúzcoa y Málaga fueron las provincias con las rentas de alquiler más elevadas, mientras que a Ciudad Real, Jaén, Ourense, Ávila y Soria y les correspondieron las más bajas.

Capitales

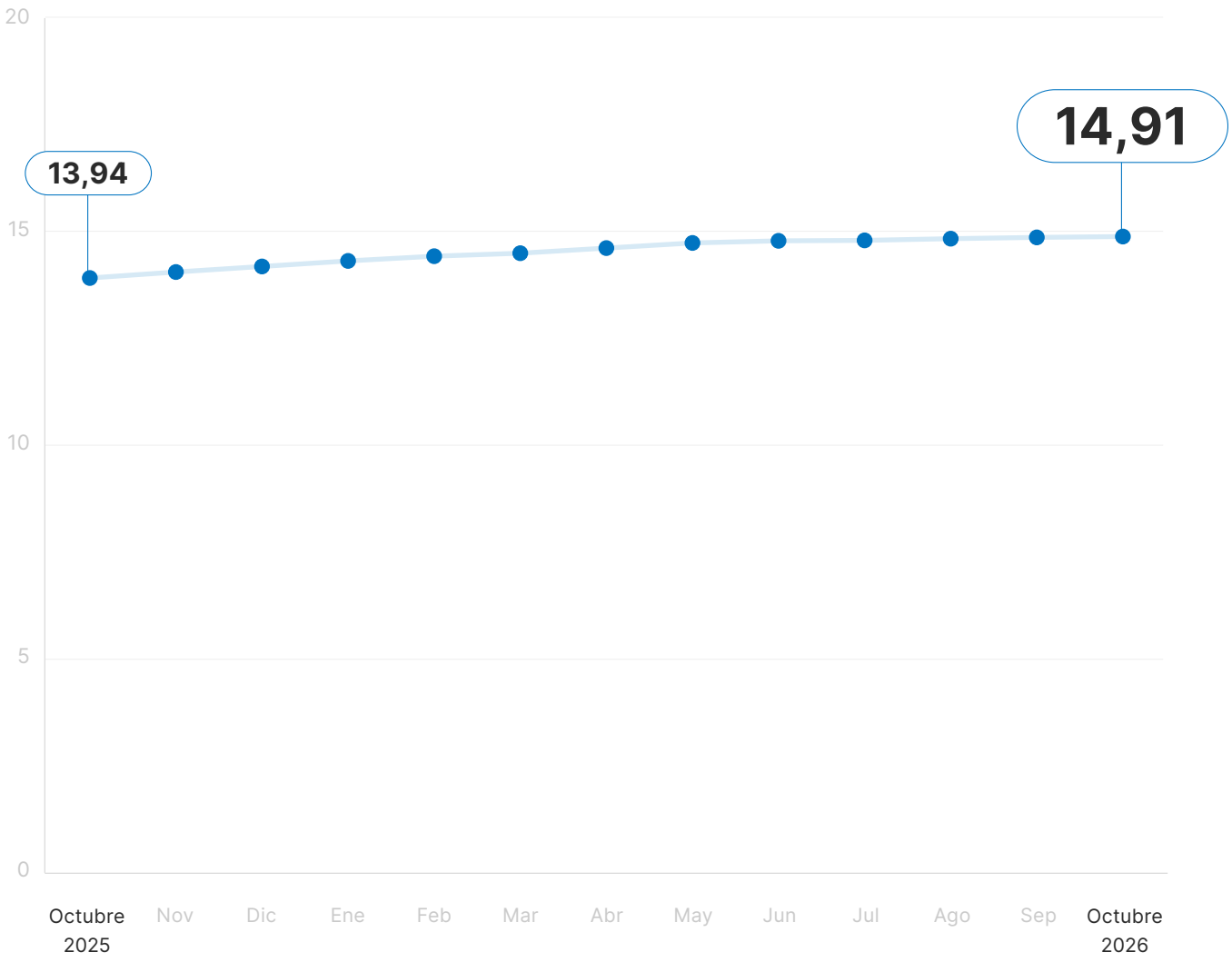
Segovia se quedó muy cerca del 3% de incremento mensual. En cuanto a las bajadas, Sevilla llegó al -4% de bajada. De un año a otro, Segovia superó el 7% de incremento. El mayor descenso fue el de Girona, que cayó más del -5%. **Barcelona, Madrid, Donostia-San Sebastián y Palma fueron las capitales más caras en alquiler**, con un precio medio por encima de los 21 euros por metro cuadrado. Por su parte, Palencia, Huelva y Zamora fueron las únicas por debajo de los 7,5 euros por metro cuadrado.

El precio medio de alquiler en España fue de 6,96 euros por metro cuadrado en octubre de 2026

España

Según el informe mensual de precios de alquiler elaborado por Pisos.com, la vivienda en España en octubre de 2026 tuvo un precio medio de 14,91 euros por metro cuadrado. **Esta cifra marcó una subida del 0,13% frente al mes de septiembre** y una subida anual del 6,96%.

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



CC.AA.

Variaciones mensuales

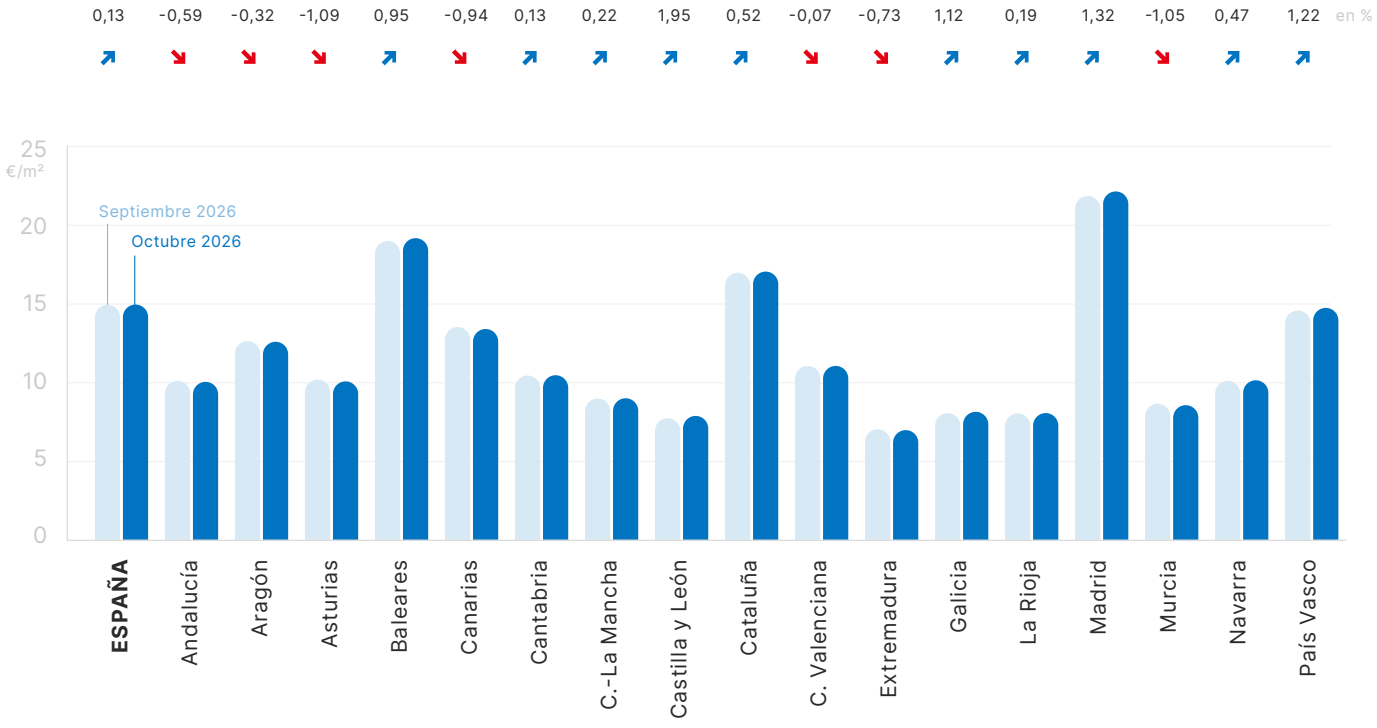
Castilla y León (1,95%), Madrid (1,32%) y País Vasco (1,22%) fueron las que más crecieron. Los descensos más abultados se localizaron en Asturias (-1,09%), Región de Murcia (-1,05%) y Canarias (-0,94%).

Variaciones interanuales

Subieron más intensamente Castilla y León (21,71%), Castilla-La Mancha (15,44%) y Aragón (14,40%). Ninguna región que se depreció en esta comparativa.

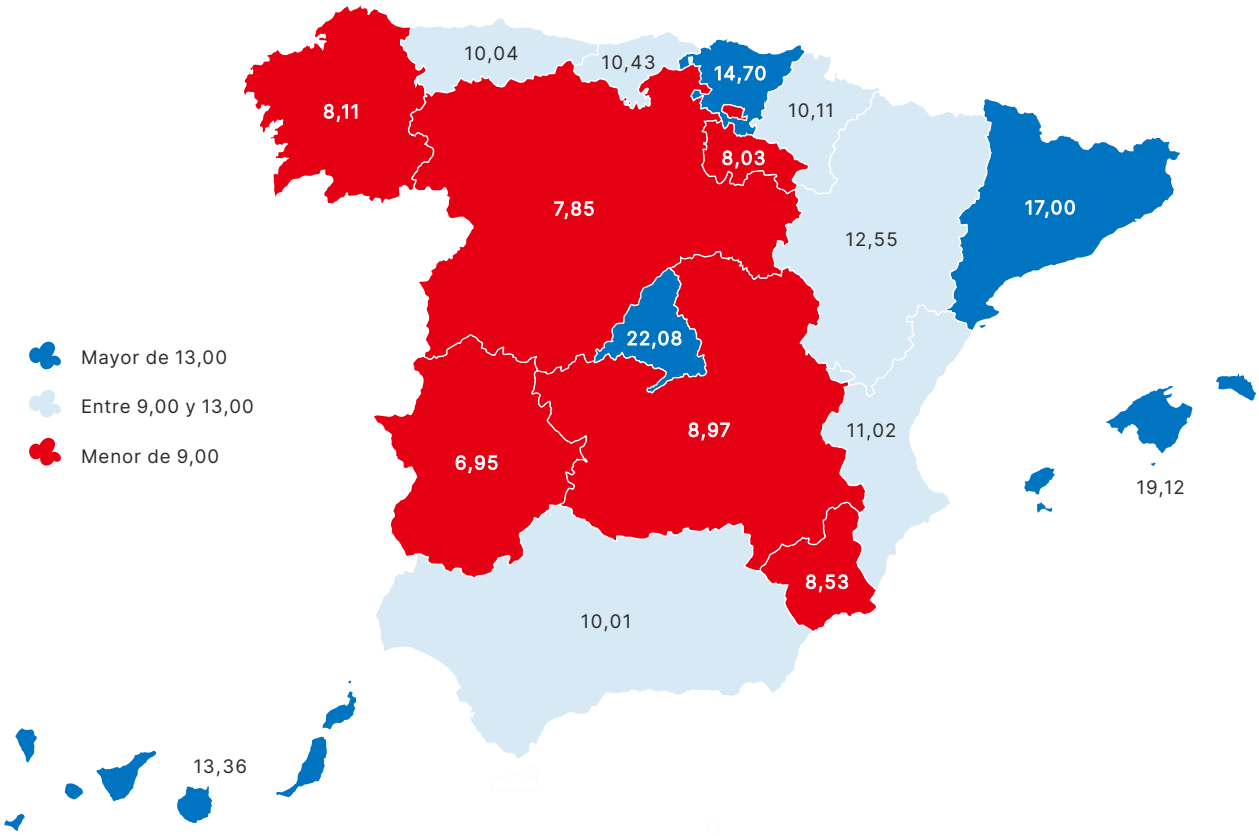
Las regiones más caras para vivir de alquiler en octubre de 2026 fueron Madrid (22,08 €/m²), Baleares (19,12 €/m²) y Cataluña (17 €/m²), mientras que las rentas más económicas estuvieron en Extremadura (6,95 €/m²), Castilla y León (7,85 €/m²) y La Rioja (8,03 €/m²).

VARIACIÓN MENSUAL (€/M²)



CC.AA.

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

MÁS CARAS

Madrid	**22,08**
Baleares	19,12
Cataluña	17,00
País Vasco	14,70
Canarias	13,36

MÁS BARATAS

Murcia	8,53
Galicia	8,11
La Rioja	8,03
Castilla y León	7,85
Extremadura	**6,95**

VARIACIÓN MENSUAL (%)

MAYOR

Castilla y León	**1,95**
Madrid	1,32
País Vasco	1,22
Galicia	1,12
Baleares	0,95

MENOR

Andalucía	-0,59
Extremadura	-0,73
Canarias	-0,94
Murcia	-1,05
Asturias	**-1,09**

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

MAYOR

Castilla y León	**21,71**
Castilla-La Mancha	15,44
Aragón	14,40
Galicia	14,39
País Vasco	9,31

MENOR

C. Valenciana	2,16
Canarias	2,12
Cantabria	1,73
Murcia	1,53
Navarra	**1,44**

Provincias

El análisis mensual de las rentas medias mensuales realizado por Pisos.com concluyó que 21 provincias recortaron sus precios de alquiler frente a septiembre. En el último año, se recogió solo un descenso.

Variaciones mensuales

Las provincias que registraron un aumento mayor fueron Palencia (3,57%), Ourense (3,26%) y Soria (3,16%), y aquellas que presentaron un descenso más abultado fueron Sevilla (-2,28%), Las Palmas (-1,15%) y Asturias (-1,09%).

Variaciones interanuales

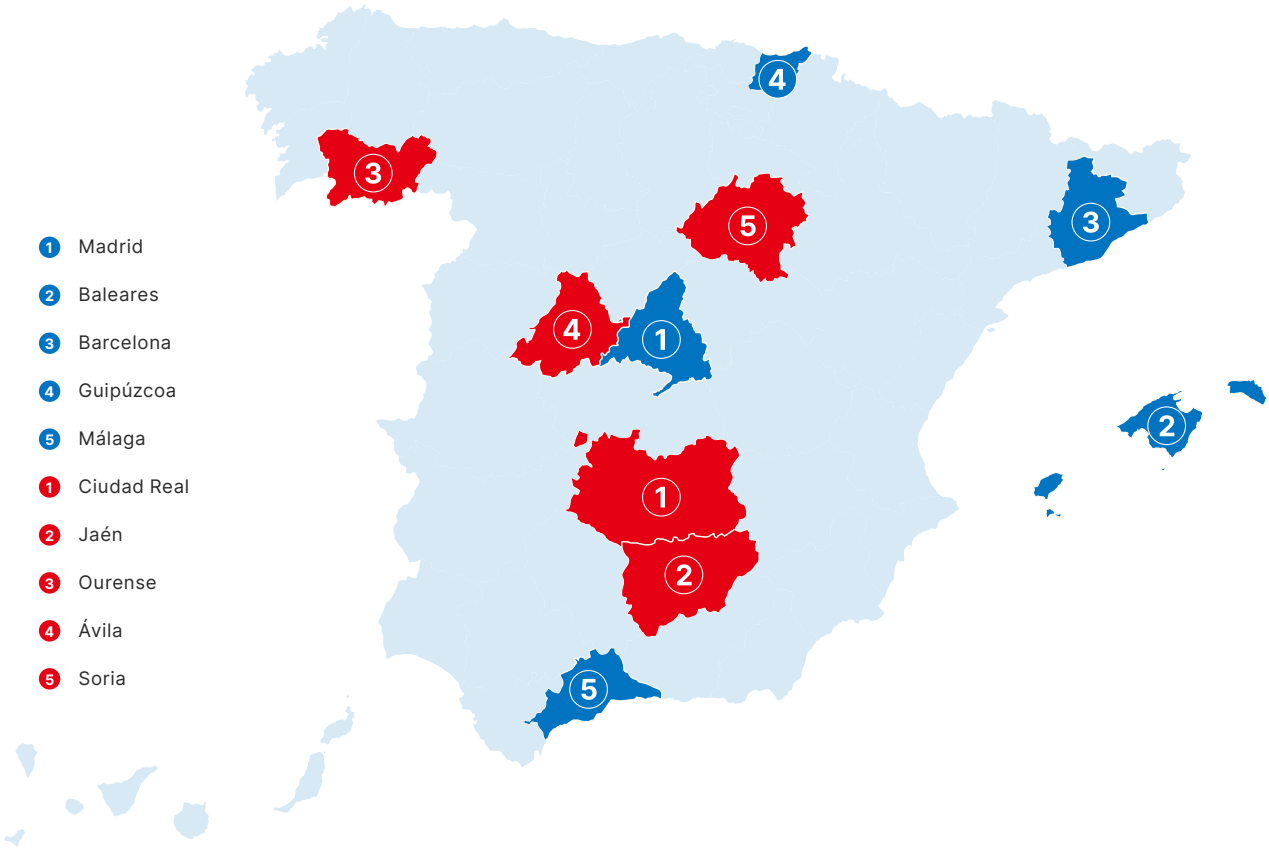
Las provincias que más subieron fueron Huesca (24,43%), Segovia (23,69%) y Palencia (21,97%). Solo Pontevedra (-1,19%) recortó sus rentas.

En la clasificación de las provincias por renta, **el informe mensual colocó en primera posición a Madrid, con 22,08 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Baleares (19,12 €/m²), Barcelona (19,02 €/m²), Guipúzcoa (16,05 €/m²) y Málaga (14,56 €/m²). En la parte baja de la tabla, Ciudad Real cerró la clasificación con 5,63 euros por metro cuadrado. Otras provincias económicas fueron Jaén (5,66 €/m²), Ourense (5,70 €/m²), Ávila (5,95 €/m²) y Soria (6,20 €/m²).

De un año a otro, ocho provincias superaron el 20% de incremento, destacando Huesca (24,43%)

Provincias

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

MÁS CARAS

Madrid	**22,08**
Baleares	19,12
Barcelona	19,02
Guipúzcoa	16,05
Málaga	14,56

MÁS BARATAS

Soria	6,20
Ávila	5,95
Ourense	5,70
Jaén	5,66
Ciudad Real	**5,63**

VARIACIÓN MENSUAL (%)

MAYOR

Palencia	**3,57**
Ourense	3,26
Soria	3,16
Tarragona	3,14
Cuenca	2,92

MENOR

Salamanca	-0,96
Murcia	-1,05
Asturias	-1,09
Palmas (Las)	-1,15
Sevilla	**-2,28**

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

MAYOR

Huesca	**24,43**
Segovia	23,69
Palencia	21,97
León	21,82
Ciudad Real	20,97

MENOR

Barcelona	1,70
Murcia	1,53
Navarra	1,44
Las Palmas	1,42
Pontevedra	**-1,19**

Capitales

Según Pisos.com el estudio mensual de las rentas medias de alquiler en las capitales de provincia registró 26 descensos mensuales. De un año a otro, hubo siete repuntes.

Variaciones mensuales

Segovia (2,99%), Madrid (1,51%) y Huesca (1,06%) arrojaron las subidas más llamativas, mientras que los descensos más acusados tuvieron lugar en Sevilla (-4,08%), Santa Cruz de Tenerife (-2,03%) y Las Palmas de Gran Canaria (-1,27%).

Variaciones interanuales

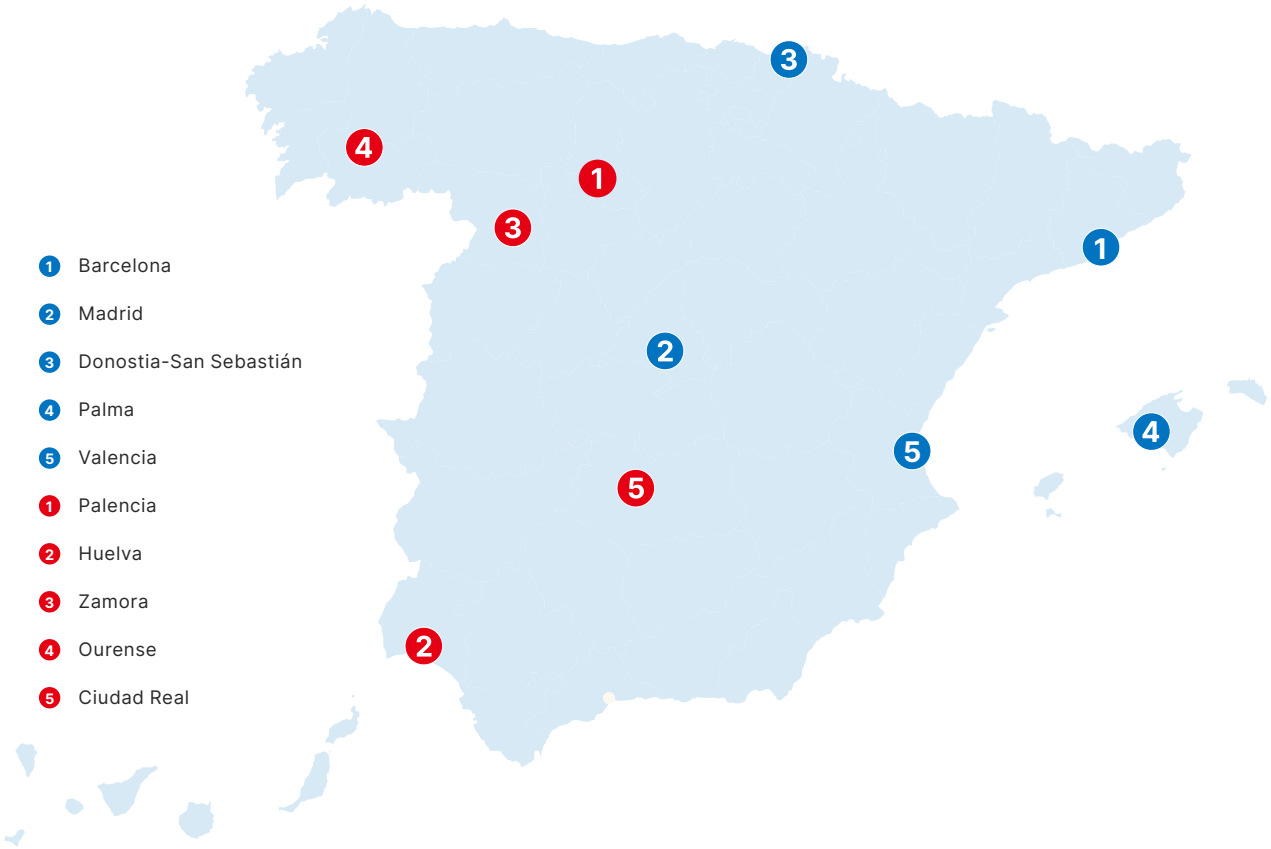
Segovia (7,50%), Santa Cruz de Tenerife (6,12%) y Valladolid (6%) fueron las que más crecieron, mientras que Girona (-5,56%), Huelva (-4,19%) y Ávila (-4,02%) fueron las que arrojaron las mayores caídas.

Ordenando las capitales de provincia por precio, **Barcelona resultó ser la capital con el alquiler más alto: 30,32 euros por metro cuadrado**. Le siguieron Madrid (29,89 €/m²), Donostia-San Sebastián (21,42 €/m²), Palma (19,88 €/m²) y Valencia (16,62 €/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 (7,44 €/m²), Ourense (7,55 €/m²) y Ciudad Real (7,65 €/m²).

Solo siete capitales cayeron frente al año pasado. Girona (-5,56%) lideró las caídas en este periodo

Capitales

PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)



PRECIOS DE ALQUILER (€/M²)

MÁS CARAS

Barcelona	**30,32**
Madrid	29,89
Donostia-S.S.	21,42
Palma	19,88
Valencia	16,62

MÁS BARATAS

Ciudad Real	7,65
Ourense	7,55
Zamora	7,44
Huelva	7,38
Palencia	**6,73**

VARIACIÓN MENSUAL (%)

MAYOR

Segovia	**2,99**
Madrid	1,51
Huesca	1,06
Vitoria-Gasteiz	0,83
Zamora	0,83

MENOR

Ourense	-1,08
Lugo	-1,10
Las Palmas de G.C.	-1,27
S.C. de Tenerife	-2,03
Sevilla	**-4,08**

VARIACIÓN INTERANUAL (%)

MAYOR

Segovia	**7,50**
S.C. de Tenerife	6,12
Valladolid	6,00
Teruel	5,05
Madrid	4,88

MENOR

Soria	-1,52
Palencia	-2,49
Ávila	-4,02
Huelva	-4,19
Girona	**-5,56**



La sucesión de decretos y votaciones parlamentarias, así como las próximas elecciones, evidencian la dificultad de anticipar las reglas que estarán vigentes a medio plazo

Pisos.com

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	Septiembre 2026	**Octubre 2026**	% Var. Mensual	% Var. Interanual	
ANDALUCÍA			**10,07**	**10,01**	**-0,59**	**4,47**	
	ALMERÍA		**8,36**	**8,36**	**0,01**	**16,15**	
		Almería	9,47	9,48	0,10	2,26	
	CÁDIZ		**10,08**	**10,08**	**0,00**	**3,79**	
		Cádiz	12,05	12,09	0,35	1,42	
	CÓRDOBA		**7,02**	**7,01**	**-0,15**	**16,48**	
		Córdoba	9,41	9,39	-0,16	1,01	
	GRANADA		**8,28**	**8,26**	**-0,18**	**6,58**	
		Granada	10,72	10,70	-0,22	2,09	
	HUELVA		**7,58**	**7,54**	**-0,43**	**2,81**	
		Huelva	7,38	7,38	0,00	-4,19	
	JAÉN		**5,67**	**5,66**	**-0,09**	**15,36**	
		Jaén	7,85	7,87	0,28	1,09	
	MÁLAGA		**14,54**	**14,56**	**0,18**	**1,76**	
		Málaga	15,91	15,98	0,47	0,52	
	SEVILLA		**11,31**	**11,06**	**-2,28**	**10,79**	M↘
		Sevilla	16,32	15,65	-4,08	-1,04	M↘
ARAGÓN			**12,59**	**12,55**	**-0,32**	**14,40**	
	HUESCA		**9,90**	**9,95**	**0,59**	**24,43**	A↗
		Huesca	10,14	10,25	1,06	4,61	
	TERUEL		**7,36**	**7,39**	**0,47**	**20,18**	
		Teruel	9,19	9,18	-0,13	5,05	
	ZARAGOZA		**11,09**	**11,00**	**-0,83**	**7,66**	
		Zaragoza	11,84	11,77	-0,58	1,76	
ASTURIAS			**10,15**	**10,04**	**-1,09**	**4,12**	M↘
	ASTURIAS		**10,15**	**10,04**	**-1,09**	**4,12**	
		Oviedo	10,38	10,34	-0,35	2,50	
BALEARES			**18,94**	**19,12**	**0,95**	**3,41**	
	BALEARES		**18,94**	**19,12**	**0,95**	**3,41**	
		Palma	19,73	19,88	0,76	2,92	

Pisos.com

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Septiembre 2026	**Octubre 2026**	% Var. Mensual	% Var. Interanual	
CANARIAS			**13,48**	**13,36**	**-0,94**	**2,12**	
	LAS PALMAS		**14,24**	**14,08**	**-1,15**	**1,42**	
		Las Palmas de G. Canaria	13,98	13,80	-1,27	1,17	
	SANTA CRUZ DE TENERIFE		**12,68**	**12,59**	**-0,72**	**4,03**	
		Santa Cruz de Tenerife	12,87	12,61	-2,03	6,12	
CANTABRIA			**10,41**	**10,43**	**0,13**	**1,73**	
	CANTABRIA		**10,41**	**10,43**	**0,13**	**1,73**	
		Santander	11,62	11,65	0,30	1,67	
CASTILLA-LA MANCHA			**8,95**	**8,97**	**0,22**	**15,44**	
	ALBACETE		**6,48**	**6,47**	**-0,09**	**2,74**	
		Albacete	8,27	8,24	-0,31	1,93	
	CIUDAD REAL		**5,67**	**5,63**	**-0,72**	**20,97**	●
		Ciudad Real	7,64	7,65	0,15	3,91	
	CUENCA		**6,17**	**6,35**	**2,92**	**20,72**	
		Cuenca	8,25	8,26	0,07	1,45	
	GUADALAJARA		**8,08**	**8,12**	**0,54**	**9,94**	
		Guadalajara	9,34	9,40	0,59	1,31	
	TOLEDO		**7,76**	**7,71**	**-0,71**	**18,21**	
		Toledo	9,87	9,82	-0,55	0,82	
CASTILLA Y LEÓN			**7,70**	**7,85**	**1,95**	**21,71**	M↗ A↗
	ÁVILA		**5,81**	**5,95**	**2,41**	**13,55**	
		Ávila	8,61	8,53	-0,94	-4,02	
	BURGOS		**9,10**	**9,14**	**0,38**	**8,63**	
		Burgos	10,14	10,10	-0,41	1,45	
	LEÓN		**7,36**	**7,33**	**-0,32**	**21,82**	
		León	9,02	9,04	0,22	0,67	
	PALENCIA		**6,43**	**6,66**	**3,57**	**21,97**	M↗
		Palencia	6,73	6,73	-0,07	-2,49	●
	SALAMANCA		**8,08**	**8,00**	**-0,96**	**1,83**	
		Salamanca	8,93	8,88	-0,58	0,67	
	SEGOVIA		**10,34**	**10,60**	**2,50**	**23,69**	
		Segovia	12,36	12,73	2,99	7,50	M↗ A↗
	SORIA		**6,01**	**6,20**	**3,16**	**17,65**	
		Soria	8,65	8,67	0,28	-1,52	
	VALLADOLID		**8,13**	**8,10**	**-0,26**	**5,37**	
		Valladolid	8,69	8,69	0,07	6,00	
	ZAMORA		**6,78**	**6,85**	**1,03**	**20,04**	
		Zamora	7,38	7,44	0,83	3,39	
CATALUÑA			**16,92**	**17,00**	**0,52**	**6,07**	
	BARCELONA		**18,97**	**19,02**	**0,26**	**1,70**	
		Barcelona	30,26	30,32	0,22	2,63	●
	GIRONA		**11,83**	**11,76**	**-0,58**	**2,99**	
		Girona	9,99	9,94	-0,53	-5,56	A↘
	LLEIDA		**9,77**	**10,05**	**2,86**	**9,84**	
		Lleida	7,70	7,68	-0,27	0,66	
	TARRAGONA		**8,91**	**9,19**	**3,14**	**7,41**	
		Tarragona	12,03	11,97	-0,57	-0,11	

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Septiembre 2026	**Octubre 2026**	% Var. Mensual	% Var. Interanual	
COMUNIDAD VALENCIANA			**11,02**	**11,02**	**-0,07**	**2,16**	
	ALICANTE		**10,36**	**10,40**	**0,36**	**2,44**	
		Alicante/Alacant	12,25	12,24	-0,05	2,17	
	CASTELLÓN		**8,27**	**8,29**	**0,36**	**2,14**	
		Castellón de la Plana	9,27	9,32	0,51	1,43	
	VALENCIA		**12,10**	**12,06**	**-0,35**	**1,97**	
		Valencia	16,67	16,62	-0,32	1,48	
EXTREMADURA			**7,00**	**6,95**	**-0,73**	**4,79**	🔴
	BADAJOZ		**6,27**	**6,23**	**-0,71**	**8,29**	
		Badajoz	8,18	8,15	-0,30	1,64	
	CÁCERES		**8,19**	**8,14**	**-0,54**	**2,04**	
		Cáceres	8,08	8,04	-0,38	0,18	
GALICIA			**8,02**	**8,11**	**1,12**	**14,39**	
	A CORUÑA		**8,57**	**8,63**	**0,78**	**6,47**	
		A Coruña	11,22	11,24	0,19	0,23	
	LUGO		**6,87**	**6,82**	**-0,68**	**12,76**	
		Lugo	8,32	8,23	-1,10	3,12	
	OURENSE		**5,52**	**5,70**	**3,26**	**17,53**	
		Ourense	7,63	7,55	-1,08	0,72	
	PONTEVEDRA		**9,55**	**9,63**	**0,85**	**-1,19**	A↘
		Pontevedra	8,92	8,87	-0,59	0,01	
LA RIOJA			**8,01**	**8,03**	**0,19**	**4,11**	
	LA RIOJA		**8,01**	**8,03**	**0,19**	**4,11**	
		Logroño	8,51	8,45	-0,67	2,87	
MADRID			**21,79**	**22,08**	**1,32**	**2,58**	🔵
	MADRID		**21,79**	**22,08**	**1,32**	**2,58**	🔵
		Madrid	29,45	29,89	1,51	4,88	
MURCIA			**8,62**	**8,53**	**-1,05**	**1,53**	
	MURCIA		**8,62**	**8,53**	**-1,05**	**1,53**	
		Murcia	9,85	9,77	-0,75	1,50	
NAVARRA			**10,07**	**10,11**	**0,47**	**1,44**	A↘
	NAVARRA		**10,07**	**10,11**	**0,47**	**1,44**	
		Pamplona/Iruña	11,71	11,75	0,32	0,49	
PAÍS VASCO			**14,53**	**14,70**	**1,22**	**9,31**	
	ÁLAVA		**11,89**	**12,20**	**2,61**	**17,65**	
		Vitoria-Gasteiz	13,13	13,24	0,83	2,20	
	GUIPÚZCOA		**15,86**	**16,05**	**1,24**	**9,35**	
		Donostia-San Sebastián	21,34	21,42	0,39	2,22	
	VIZCAYA		**14,19**	**14,39**	**1,37**	**1,94**	
		Bilbao	16,11	16,11	0,04	2,27	


Pisos.com