RADAR DE MERCADO INMPERSON

Segovia, el alquiler caro y la vivienda que falta.

Noviembre 2026 · Segovia capital

En Segovia el alquiler aprieta porque la vivienda no llega.
Quien invierte aquí tiene que leer las dos cosas a la vez.



VÍDEO · NUESTRO CANAL · 4 DE OCTUBRE DE 2026

¿Por qué el alquiler en Segovia es tan caro? · Ver en YouTube

CARTA DEL MES

El mercado ya no lo admite todo.

Te contamos, sin rodeos, lo que estamos viendo cada día en la calle. Es la foto general; luego cada barrio tiene su letra pequeña.

El mercado va más despacio. Se cierran menos operaciones y las que se cierran tardan más. No es cosa de una zona ni de un tipo de piso: los plazos de comercialización se están alargando en general, en venta y en alquiler.

Los decretos han movido el tablero. Hay propietarios que han pasado su piso del alquiler a la venta y otros que lo han dejado en espera. El jueves 12 el Congreso despejó una parte: el decreto 29 se queda y el de los alquileres indefinidos ha caído. Quedan las elecciones. La consecuencia era de esperar: hay menos vivienda disponible para alquilar. En Segovia, donde el alquiler mueve más pisos que la venta (75 frente a 45 en octubre), eso se nota todavía más.

Los precios se están conteniendo. No hemos detectado bajadas, pero las subidas son mínimas, por no decir cero. Las renovaciones de alquiler que estamos viendo salen muy parecidas a las de hace un año, y en venta la mediana de Segovia (2.308 €/m²) sigue en la misma franja de todo el año.

Y el precio que se dispara no tiene sitio. El propietario que no quiere entender el momento se encuentra con aceptación cero: ni interesados, ni contactos, ni visitas.

Esto es la visión general. Hay zonas más de inversor y zonas más residenciales, y el precio hay que mirarlo barrio a barrio: para eso están las páginas que vienen. Si quieres que miremos tu caso, llámanos.



El equipo de Inmperson
Real Estate Personal
inmperson.es · hola@inmperson.es · 601 89 60 49

EL EFECTO BLOCKBUSTER

En Segovia el alquiler manda. El precio, quieto.

Blockbuster no cerró por falta de clientes. Cerró porque siguió haciendo lo mismo mientras el cliente cambiaba. Este otoño el mercado de Segovia va despacio y elige más: el alquiler sigue moviendo más pisos que la venta, el precio se mantiene donde estaba y lo que sale fuera de precio no recibe ni una llamada.

EL ERROR BLOCKBUSTER

El perdedor

Espera a ver qué pasa con los decretos para decidir. Mantiene un precio que el comprador de Segovia no reconoce y, si no llegan ofertas, culpa a la incertidumbre.

EL ACIERTO NETFLIX

El ganador

Decide con los datos de su ciudad. Sabe que en Segovia el alquiler rota más que la venta y pone precio, en venta o en alquiler, a lo que hoy se está pagando.

Estas son las cuatro señales que deja octubre en Segovia.

SEÑAL 1

El alquiler mueve más que la venta

Salieron del portal 75 pisos en alquiler y 45 en venta. No es un mes raro: en todas las capturas desde diciembre el alquiler ha movido más pisos que la venta.

SEÑAL 2

El precio, quieto

La mediana de venta queda en 2.308 €/m², dentro de la franja del último año (entre 2.078 y 2.571 €/m²). Con 30 a 50 pisos al mes, un salto de un mes a otro es ruido, no tendencia.

SEÑAL 3

La renta aguanta

El alquiler mediano de los pisos que salen del portal es de 1.050 €/mes, en la franja de 950 a 1.200 € de los últimos doce meses.

SEÑAL 4

Fuera de precio, cero respuesta

Es lo que vemos cada día: el piso que sale por encima de su zona no recibe contactos, y los plazos se alargan.

Escucha al mercado, no a tu ego.

En Segovia hay demanda: AVE a Madrid, universidad, turismo y segunda residencia. Lo que ya no admite son precios fuera de la realidad. Deja que los datos marquen el camino.

Inmperson · Real Estate Personal

inmperson.es · hola@inmperson.es · 601 89 60 49



EL MANIFIESTO

Contamos lo que el mercado **absorbe,** no lo que anuncia.

Casi todos los informes repiten lo mismo: cuánto ha subido el precio medio de los anuncios. Nosotros miramos otra cosa: los pisos que desaparecen del portal y no vuelven a publicarse en un mes. En octubre, en Segovia, han sido 45 en venta y 75 en alquiler.

45	75	2.308 €/m²	232.500 €
PISOS EN VENTA ABSORBIDOS	PISOS EN ALQUILER ABSORBIDOS	MEDIANA DE LA CIUDAD	TICKET MEDIANO · 96 M²

Fuente: Fragua · pisos retirados del portal (venta, toda la ciudad) · 1 oct 2026 → 31 oct 2026 · n = 45

NOTA METODOLÓGICA · PARA QUE SEPAS QUÉ TIENES DELANTE

- Trabajamos con pisos retirados del portal, no con anuncios: medimos absorción, no oferta.
- Un piso cuenta como absorbido cuando sale del portal y no vuelve a publicarse en un mes; la mayoría se vende o se alquila, pero no todos, y por eso no hablamos de ventas cerradas.
- Usamos medianas, no medias.
- Solo pisos, sin casas.
- La ventana va del 1 al 31 de octubre de 2026 en toda la ciudad.
- Segovia mueve pocos pisos al mes: por barrios no se llega al mínimo de 30, así que este número da las cifras de la ciudad y su evolución mes a mes.
- Los barrios, en el especial semestral.
- La fuente es Fragua.

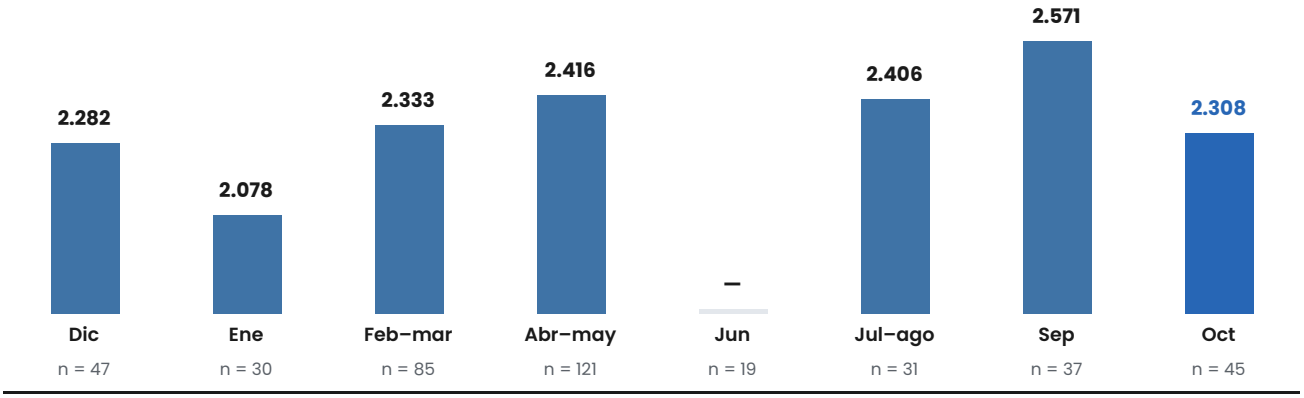
LA SERIE, NO EL MES SUELTO

Segovia, mes a mes: el precio no se mueve.

Con pocos pisos al mes, un mes suelto engaña. Por eso miramos la serie: cada captura de Fragua desde diciembre, en venta y en alquiler.

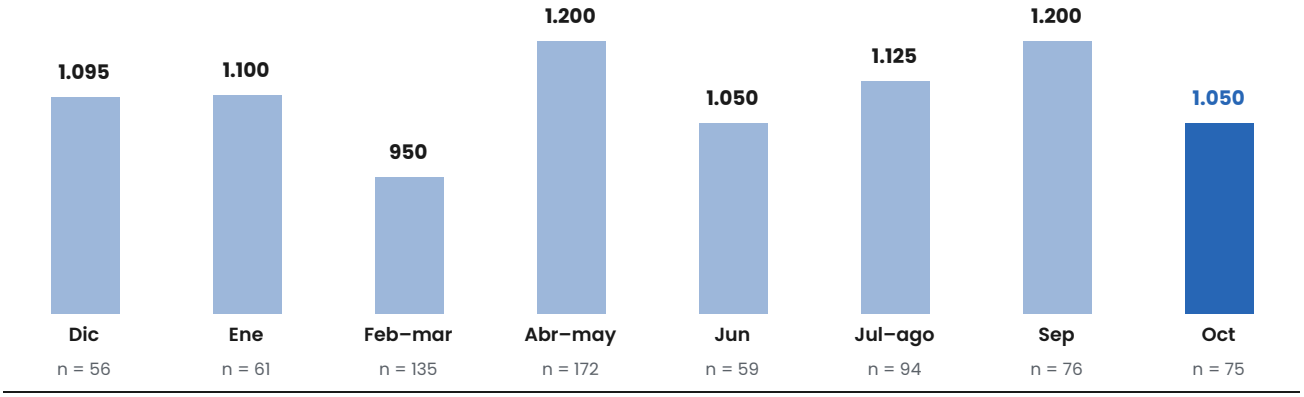
Precio de venta, captura a captura

Mediana del último precio publicado · €/m² · pisos en venta · Segovia capital



Renta de alquiler, captura a captura

Mediana de la renta mensual · €/mes · pisos en alquiler · Segovia capital



La venta se mueve entre 2.078 y 2.571 €/m² y octubre (2.308) queda en medio. El alquiler, entre 950 y 1.200 €/mes. Lo que sí es constante: en cada captura salen del portal más pisos en alquiler que en venta.

Fuente: Fragua · pisos retirados del portal · Segovia capital · solo pisos · mínimo 20 pisos por punto (junio en venta no llega y sale «—») · febrero y marzo, abril y mayo, y julio y agosto llegan con una sola etiqueta de Fragua y van juntos.

HOY ANALIZAMOS UN TEMA DE ACTUALIDAD NACIONAL

Decreto 29: el alquiler de temporada cambia. ¿Qué le toca al propietario?

El Decreto 29 está en vigor y se queda: el jueves 12 de noviembre el Congreso lo convalidó por 35 votos a 34. Cambia las reglas del alquiler de temporada y del alquiler por habitaciones, dos fórmulas muy presentes en Segovia por la universidad y el trabajo temporal. Lo hemos analizado en el canal, y es el vídeo largo más visto de octubre. Este es el resumen y nuestra valoración.



NUESTRO CANAL · 27 DE OCTUBRE DE 2026

Decreto 29: qué cambia en el alquiler temporal y por habitaciones · Ver en YouTube

RESUMEN DEL ANÁLISIS

1 Temporada, con límites

El contrato tiene que responder a una necesidad temporal que se pueda justificar. Encadenar más de dos contratos con la misma persona se considera fraude de ley y pasa a ser un contrato de larga duración.

2 Habitaciones con precio tope

La suma de las rentas de todas las habitaciones no puede superar el precio medio de la zona para la vivienda completa en alquiler de larga estancia. Si la casa ya estuvo alquilada, cuenta esa renta anterior.

3 Reclamación y juez

El inquilino de una habitación puede reclamar que se ajuste el precio. Si no hay acuerdo, lo decide un juez.

Termómetro de incertidumbre

Nuestra lectura del riesgo

Temporada y habitaciones



REGLA CLARA — INCERTIDUMBRE

Tras la convalidación del 12 de noviembre, la regla está más clara: la norma se aplica y se queda. Queda por ver cómo se interpreta caso a caso.

NUESTRA VALORACIÓN

Revisa contratos, no te paralices.

El Decreto 29 pone techo a la duración y al precio de la temporada y de las habitaciones, pero no añade ni una vivienda al mercado. Si alquilas en estos formatos, revisa cada contrato antes de renovar y haz números: la larga estancia, con un buen inquilino, da más tranquilidad sin renunciar a una buena renta.

LOS DECRETOS, AL MINUTO

guiadelpropietario.es /nuevos-decretos

Tenemos una página dedicada a seguir los decretos al minuto, y la actualizamos de forma constante con cada cambio en la legislación del alquiler. Si tienes una duda, búscala ahí o pregúntanos directamente. Y si tienes un familiar o un amigo preocupado por este tema, pásasela.

UNA CASA PARA VIVIRLA

El piso destacado del número.

Una vivienda de la cartera Inmperson que está ahora en venta en Segovia: 415 m², cuatro habitaciones y cuatro baños, por 900.000 €.



SEGOVIA · VENTA

415 m² de piedra y madera.

Piedra, madera, terraza y garaje: una casa amplia para vivirla, con cuatro habitaciones y cuatro baños. Todos los detalles, en la ficha completa.

LOCALIDAD	SUPERFICIE	HABITACIONES	PRECIO
Segovia	**415 m²**	**4 · 4 baños**	**900.000 €**

Ver ficha completa — ABRIR EN INMPERSON →

Reservamos este espacio en cada número para una **vivienda destacada** de nuestra cartera. ¿Quieres que la tuya aparezca aquí? Hablamos.

LO QUE UN ANUNCIO NUNCA TE DIRÁ

Dónde se mueve, cuánto vale, qué perfil encaja.

Estos números son una foto de octubre, no una bola de cristal. Leídos con su contexto, te dicen tres cosas que un anuncio nunca te dará.

LIQUIDEZ

Dónde se mueve

En alquiler: 75 pisos absorbidos frente a 45 en venta. En Segovia, la salida rápida suele ser el alquiler.

PRECIO

Cuánto vale

2.308 €/m² de mediana, dentro de la franja de todo el año. Ni sube ni baja: el comprador paga lo que ya pagaba.

PERFIL

Qué encaja

Rentabilidad bruta orientativa en torno al 5,4 %. Si buscas renta estable, Segovia cumple; si buscas una revalorización rápida, aquí el precio va despacio.

LO MÁS VISTO EN EL CANAL EN OCTUBRE

¿Alquilar el garaje aparte puede salir mal?	**2.367 vis.**
Alquilar piso y trastero por separado: ¿te complica con Hacienda?	**2.055 vis.**
¿Cómo aceptar una herencia sin dinero?	**1.708 vis.**
¿Por qué una vivienda singular no se tasa por metros cuadrados?	**1.381 vis.**

Visualizaciones sumadas en todas las redes, según Metricool, a 9 de noviembre de 2026.

No vendemos pisos. Ayudamos a invertir en ellos con criterio.

Si quieres que llevemos este mismo análisis a una operación concreta —un piso, una zona, una estrategia— hablamos.

El equipo de Inmperson · inmperson.es · 601 89 60 49

Datos: pisos retirados del portal que no han vuelto a publicarse en un mes · 1 oct 2026 → 31 oct 2026 · n = 45 en venta y 75 en alquiler · solo pisos · Segovia capital · elaboración propia Inmperson sobre fuente Fragua.