

ÍNDICE PREDICTIVO ALQUILER DATAVENUES

La IA anticipa las mayores subidas en el precio del alquiler en San Sebastián y Castellón y las mayores bajadas en Badajoz y Santa Cruz al cierre del segundo trimestre

- Los incrementos del precio de la vivienda en alquiler a cierre del segundo trimestre son más moderados respecto al trimestre anterior
- San Sebastián (+13,7%), Castellón de la Plana (+10,7%) y Cádiz (+9,8%) registren las mayores subidas de precios
- Por contra, capitales de provincia como Badajoz (-14,5%), Santa Cruz de Tenerife (-6,2%) y Granada (-5,3%) experimentarán los mayores descensos trimestrales de precios

Madrid, 28 de abril de 2025

La Inteligencia Artificial prevé que las ciudades de San Sebastián (+13,7%), Castellón de la Plana (+10,7%) y Cádiz (+9,8%) registren las mayores subidas de precios de alquiler de viviendas de toda España a nivel trimestral (es decir, comparando la evolución estimada entre el 1 de abril y 30 de junio de 2025). **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, tanto de compra como de alquiler.** 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.

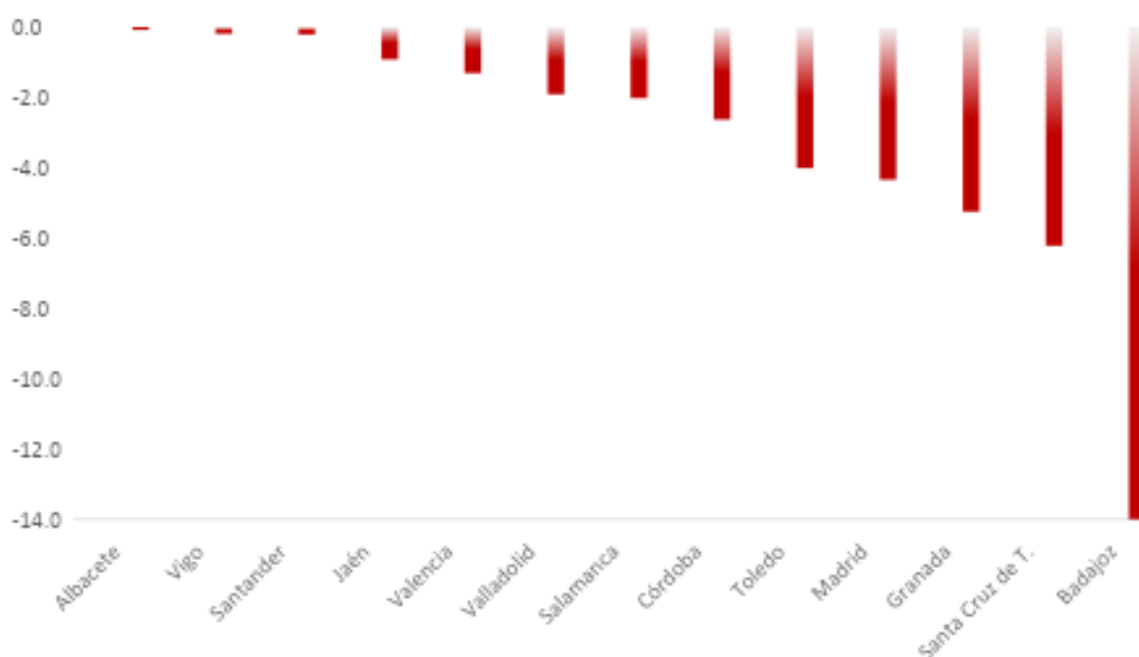
“En [Fotocasa](#) seguimos apostando por la innovación y la transparencia como pilares fundamentales para entender el mercado inmobiliario. Con nuestro *Índice Predictivo de Precios DataVenues* damos un paso decisivo hacia la anticipación del comportamiento del mercado, aplicando inteligencia artificial y analítica avanzada sobre miles de datos de oferta y demanda. Esta herramienta no solo permite a los ciudadanos tomar decisiones más informadas sobre la vivienda, sino que también ofrece a los profesionales una ventaja competitiva clave: la capacidad de adelantarse a las tendencias del sector. En un

entorno de alta complejidad, con escasa oferta y precios tensionados, contar con previsiones fiables se convierte en un recurso imprescindible para abordar los retos del acceso a la vivienda”, **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).**

¿Dónde bajarán más los alquileres?

El *Índice Predictivo de alquiler* [DataVenues](#) estima que los precios de los alquileres de viviendas bajarán en varias capitales de provincia al cierre del segundo trimestre de 2025. **Entre las ciudades donde se prevé que se registren mayores descensos en las rentas están Badajoz (-14,5%), Santa Cruz de Tenerife (-6,2%), Granada (-5,3%), Madrid (-4,3%), Toledo (-4,0%), Córdoba (-2,6%), Salamanca (-2,0%), Valladolid (-1,9%) y Valencia (-1,3%).** También experimentarán descensos trimestrales más suaves (por debajo del 1%) otras ciudades como Jaén (-0,9%), Santander (-0,2%), Vigo (-0,2%), y Albacete (-0,1%). Por otro lado, la herramienta avanza que las ciudades de Almería, Zamora, Lugo, Girona, Barcelona, Ciudad Real, Sevilla, Málaga, Pamplona, y Segovia cerrarán el segundo trimestre sin variaciones de precios.

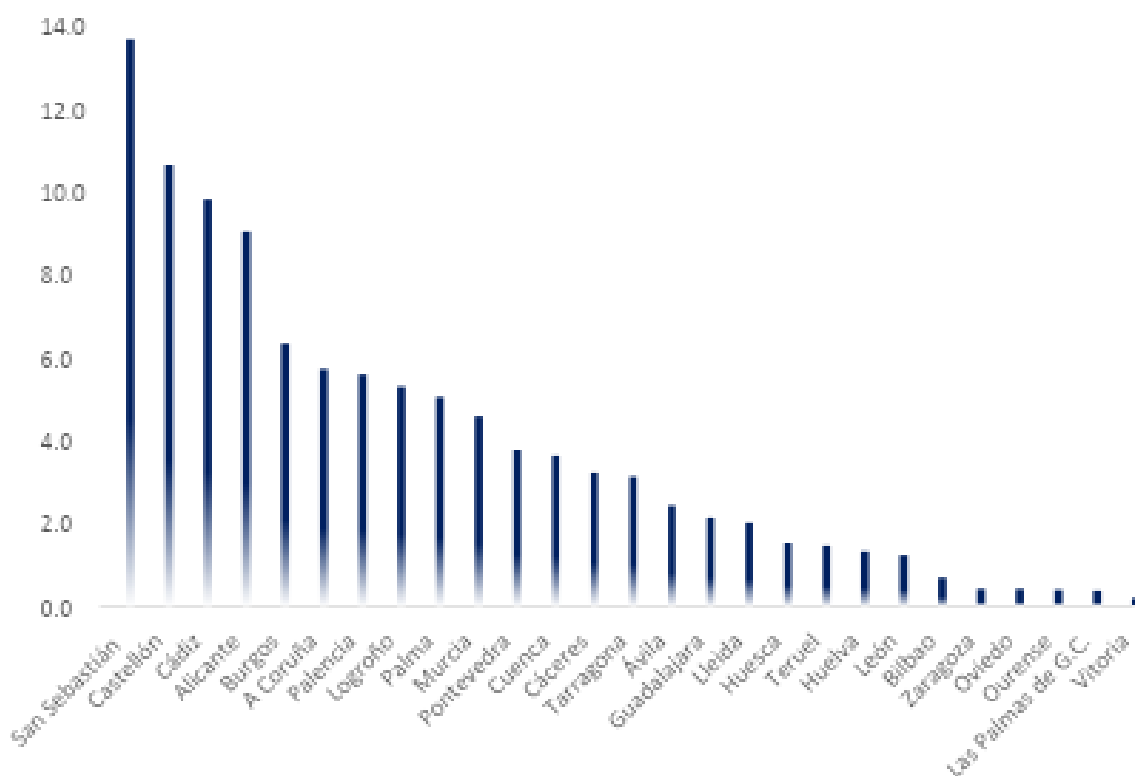
Capitales de provincia con mayor bajada de precio del alquiler



La subida de los alquileres se modera en muchas capitales de provincia

A pesar de preverse importantes subidas de los alquileres en varias capitales, estas podrían ser más moderadas en este segundo trimestre que en el periodo anterior, según la estimación del *Índice predictivo de alquiler* [DataVenues](#) de [Fotocasa](#). Tras las ciudades de San Sebastián, Castellón de la Plana y Cádiz, otras capitales registrarán destacados incrementos en los precios del alquiler de viviendas en España. Así, **las rentas en Alicante aumentarán notablemente (+9,0%), y lo mismo ocurrirá en Burgos (+6,4%), A Coruña (+5,7%), y Palencia (+5,6%)**. Según el algoritmo, estas capitales completarán el Top 10 de ciudades con mayores alzas de alquileres a nivel nacional: Logroño (+5,3%), Palma (+5,1%), y Murcia (+4,6%).

Capitales de provincia con mayor subida de precio del alquiler



En la zona más templada de incrementos de los alquileres se encontrarán ciudades como Pontevedra (+3,8%), Cuenca (+3,7%), Cáceres (+3,2%), Tarragona (+3,1%), Ávila (+2,5%), Guadalajara (+2,2%), y Lleida (+2,0%). A continuación, la herramienta predice que registrarán variaciones positivas inferiores al 2% capitales de provincia como Huesca (+1,5%), Teruel (+1,5%), Huelva (+1,3%), León (+1,3%), Bilbao (+0,7%), Zaragoza (+0,4%), Oviedo (+0,4%), Ourense (+0,4%), Las Palmas de Gran Canaria (+0,4%), y Vitoria (+0,2%).

Por último, en esta previsión el *Índice predictivo de alquiler* [DataVenues](#) de [Fotocasa](#) ha detectado también variaciones en los precios de oferta que podrían estar vinculadas a fenómenos cíclicos, como sería el caso de los alquileres vacacionales, los arrendamientos en periodos estudiantiles, o cualquier otra casuística que pudiera generar oscilaciones recurrentes a nivel trimestral. Este sería el caso de las estimaciones dadas para las ciudades de San Sebastián, Cádiz, Alicante, Palma, Murcia, Cáceres, Huesca, Bilbao, Valladolid o Badajoz. Además, la herramienta ha señalado que, en el caso de Badajoz, Palencia, Santa Cruz de Tenerife, Sevilla y Zamora, se observa también una volatilidad muy pronunciada en la evolución estimada de los precios del alquiler en los últimos meses, que podría ocasionar una corrección de éstos en los próximos trimestres.

Variación trimestral por capitales de provincia

Capital de provincia	Variación segundo trimestre
San Sebastián	13,7%
Castellón	10,7%
Cádiz	9,8%
Alicante	9,0%
Burgos	6,4%
A Coruña	5,7%
Palencia	5,6%
Logroño	5,3%
Palma	5,1%
Murcia	4,6%
Pontevedra	3,8%
Cuenca	3,7%
Cáceres	3,2%

Tarragona	3,1%
Ávila	2,5%
Guadalajara	2,2%
Lleida	2,0%
Huesca	1,5%
Teruel	1,5%
Huelva	1,3%
León	1,3%
Bilbao	0,7%
Zaragoza	0,4%
Oviedo	0,4%
Ourense	0,4%
Las Palmas de G.C.	0,4%
Vitoria	0,2%
Almería	0,0%
Zamora	0,0%
Lugo	0,0%
Girona	0,0%
Barcelona	0,0%
Ciudad Real	0,0%
Sevilla	0,0%
Málaga	0,0%
Pamplona	0,0%
Segovia	0,0%
Soria	Sin datos
Albacete	-0,1%
Vigo	-0,2%
Santander	-0,2%
Jaén	-0,9%
Valencia	-1,3%
Valladolid	-1,9%
Salamanca	-2,0%
Córdoba	-2,6%

Toledo	-4,0%
Madrid	-4,3%
Granada	-5,3%
Santa Cruz de T.	-6,2%
Badajoz	-14,5%

Sobre DataVenues

[DataVenues](#) es una herramienta multiplataforma desarrollada por Fotocasa que ha cambiado la manera de acceder a la información inmobiliaria para los profesionales del sector. [DataVenues](#) incluye datos actualizados de cada zona tanto de oferta como de demanda, y también la valoración de los inmuebles y la evolución del precio. La información está disponible tanto de obra nueva como de segunda mano, para viviendas, garajes, trasteros, locales y oficinas. La herramienta de DataVenues incluye datos propios del portal además de datos de catastro y Google Maps y permite realizar análisis de mercado de cada zona, con datos reales y actualizados de ofertas y demanda. Es una herramienta imprescindible para captar y valorar la cartera inmobiliaria y pone el Big Data al alcance de los profesionales inmobiliarios.

Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler. Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

[Fotocasa](#) pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en Marketplaces digitales y el único "pure player" del sector a nivel mundial.

[Más información sobre Fotocasa.](#)

Sobre Adevinta

Adevinta es un grupo de empresas líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios únicos al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla comprometida con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 10 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 2.500 millones de visitas cada mes.

Más información en adevinta.es

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26