

ÍNDICE PREDICTIVO DE PRECIOS

La IA prevé cómo evolucionará el precio de la vivienda de alquiler al final del verano: Logroño, Zamora y Girona registrarán las mayores subidas de precios

- El *Índice predictivo de alquiler DataVvenues* de Fotocasa prevé subidas de precios en 26 ciudades a cierre del tercer trimestre
- Logroño (+22,9%), Zamora (+19,9%) y Girona (+11,4%) registrarán las mayores subidas de rentas
- En el otro extremo, capitales de provincia como Málaga (-11,7%), Santander (-13,7%) y Cádiz (-15,4%) experimentarán los mayores descensos trimestrales de precios

Madrid, 21 de julio de 2025

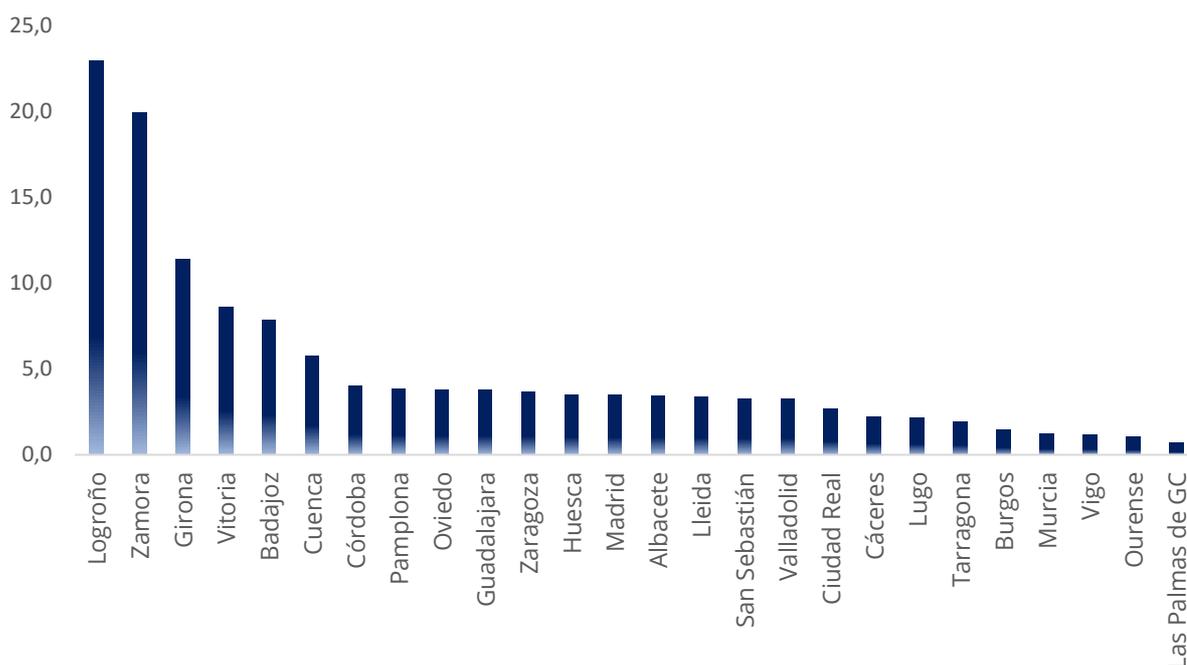
La Inteligencia Artificial prevé que las ciudades de Logroño (+22,9%), Zamora (+19,9%) y Girona (+11,4%) registren las mayores subidas de precios de alquiler de viviendas de toda España a nivel trimestral (es decir, comparando la evolución estimada entre 1 de julio y 30 de septiembre de 2025). **Estas son las principales estimaciones del *Índice predictivo de alquiler DataVvenues* de Fotocasa, que permite adelantarse al comportamiento del mercado y prever la evolución de los precios de la vivienda de alquiler a nivel trimestral.** 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 general, la previsión de subidas en el alquiler responde a una combinación de factores estructurales donde se detecta una presión creciente de la demanda frente a una oferta insuficiente. En muchos casos, se trata de mercados tradicionalmente más estables, con menor capacidad de atracción poblacional que están despertando interés al presentar precios más asequibles. Por otro lado, los descensos de precio previstos pueden deberse a leves correcciones del mercado tras picos de demanda o subidas muy acusadas en meses anteriores”, **comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

Subirán los precios en 26 ciudades al cierre del tercer trimestre

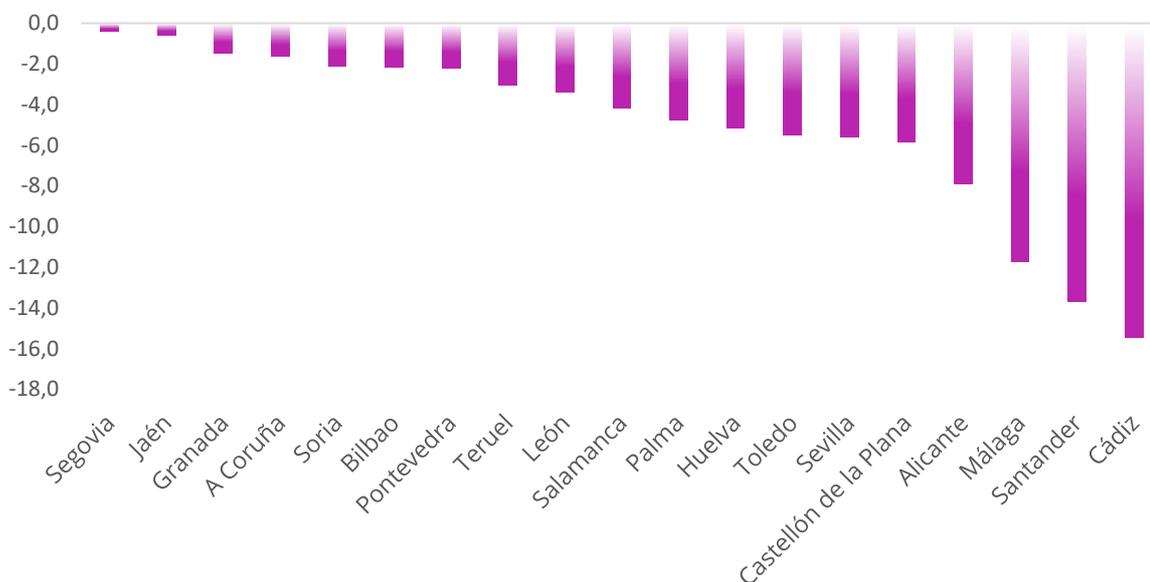
Según la previsión del algoritmo, **el número de capitales con valores de alquiler alcistas se mantiene prácticamente igual (pasan de 27 a 26)**. Tras las ciudades de Logroño, Zamora y Girona, otras capitales de provincia registrarán notables subidas en los precios de alquiler de viviendas en España a cierre del tercer trimestre. Así, el valor de un inmueble en Vitoria se incrementará un 8,6%, seguida de las ciudades de Badajoz (+7,9%), Cuenca (+5,7%), y Córdoba (+4,0%). Según el algoritmo, estas capitales completarán el Top 10 de ciudades con mayores alzas de precios a nivel nacional: Pamplona, Oviedo y Guadalajara, todas ellas con un incremento del 3,8%

Ciudades que registrarán las mayores subidas de precios



En la zona más templada de incrementos de precio se encontrarán ciudades como **Zaragoza (+3,7%), Huesca (+3,5%), Madrid (+3,5%), Albacete (+3,4%), Lleida (+3,4%), San Sebastián (+3,3%), y Valladolid (+3,2%)**. A continuación, el algoritmo predice que registrarán variaciones positivas inferiores al 3% capitales como Ciudad Real (+2,7%), Cáceres (+2,2%), Lugo (+2,2%), Tarragona (+1,9%), Burgos (+1,5%), Murcia (+1,2%), Vigo (+1,2%), Ourense (+1,1%), y Las Palmas de Gran Canaria (+0,7%).

Las ciudades donde la IA prevé que bajen los precios a finales de verano



El **Índice predictivo de alquiler DataVenues de Fotocasa** también estima que los precios bajarán en 19 capitales de provincia al cierre del tercer trimestre de 2025 (frente a las 13 que experimentaron descensos en el periodo anterior). **Las ciudades donde se prevé que se registren mayores descensos en los precios de la vivienda son Cádiz (-15,4%), Santander (-13,7%), Málaga (-11,7%), Alicante (-7,9%), Castellón de la Plana (-5,9%), Sevilla (-5,6%), Toledo (-5,5%), y Huelva (-5,1%).** También experimentarán descensos trimestrales algo más suaves (por debajo del 5%) otras ciudades como Palma de Mallorca (-4,8%), Salamanca (-4,2%), León (-3,4%), Teruel (-3,1%), Pontevedra (-2,2%), Bilbao (-2,2%), Soria (-2,1%), A Coruña (-1,6%), Granada (-1,5%), Jaén (-0,6%) y Segovia (-0,4%). En el caso de Ávila, Almería, Santa Cruz de Tenerife, Palencia, Valencia, y Barcelona, el algoritmo no ha detectado variaciones de precios durante el próximo trimestre.

“Desde **Fotocasa** hemos querido dar un paso más hacia la transparencia del mercado con el lanzamiento de nuestro Índice Predictivo de Precios que, gracias al uso de inteligencia artificial y al análisis masivo de datos de oferta y demanda, anticipa cómo evolucionarán los precios en las diferentes zonas. El objetivo es doble: por un lado, ayudar a los ciudadanos a tomar decisiones informadas en un momento clave; y por otro, ofrecer a los profesionales del sector una visión estratégica que les permita como expertos adelantarse a las dinámicas del mercado. En un contexto marcado por la incertidumbre y la escasez de oferta, contar con datos transparentes y previsiones objetivas se vuelve

más necesario que nunca para mejorar el acceso a la vivienda”, explica **María Matos**, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

Variación trimestral por capitales de provincia

Capital de provincia	Variación tercer trimestre
Logroño	22,9%
Zamora	19,9%
Girona	11,4%
Vitoria	8,6%
Badajoz	7,9%
Cuenca	5,7%
Córdoba	4,0%
Pamplona	3,8%
Oviedo	3,8%
Guadalajara	3,8%
Zaragoza	3,7%
Huesca	3,5%
Madrid	3,5%
Albacete	3,4%
Lleida	3,4%
San Sebastián	3,3%
Valladolid	3,2%
Ciudad Real	2,7%
Cáceres	2,2%
Lugo	2,2%
Tarragona	1,9%
Burgos	1,5%
Murcia	1,2%
Vigo	1,2%
Ourense	1,1%
Las Palmas de GC	0,7%

Ávila	0,0%
Almería	0,0%
Santa Cruz de Tenerife	0,0%
Palencia	0,0%
Valencia	0,0%
Barcelona	0,0%
Segovia	-0,4%
Jaén	-0,6%
Granada	-1,5%
A Coruña	-1,6%
Soria	-2,1%
Bilbao	-2,2%
Pontevedra	-2,2%
Teruel	-3,1%
León	-3,4%
Salamanca	-4,2%
Palma	-4,8%
Huelva	-5,1%
Toledo	-5,5%
Sevilla	-5,6%
Castellón de la Plana	-5,9%
Alicante	-7,9%
Málaga	-11,7%
Santander	-13,7%
Cádiz	-15,4%

Por último, en esta previsión el modelo ha detectado también variaciones parciales en los precios de oferta que podrían estar vinculadas a fenómenos estacionales 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, algo que podría ocasionar una corrección de estos índices en los próximos trimestres. Este sería el caso de las estimaciones dadas para las ciudades de Zamora, Ciudad Real, Vitoria, Málaga, Santander, Cádiz y Logroño. Además, la herramienta ha señalado que, en

el caso de Soria, se observa también una volatilidad muy pronunciada a causa del bajo stock de alquiler en la ciudad.

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