

ÍNDICE PREDICTIVO DE PRECIOS

La IA prevé cómo evolucionará el precio de la vivienda al final del verano: Oviedo, León y Castellón registrarán las mayores subidas de precios en compraventa

- El *índice predictivo de compra DataVvenues* de Fotocasa prevé subidas de precio en 32 ciudades a cierre del tercer trimestre
- Oviedo (+5,5%), León (+5,3%) y Castellón de la Plana (+4,9%) registrarán las mayores subidas de precios
- En el otro extremo, capitales de provincia como Lleida (-4,4%), Teruel (-4,2%) y Soria (-4,2%) experimentarán los mayores descensos trimestrales de precios

Madrid, 7 de julio de 2025

La Inteligencia Artificial prevé que las ciudades de Oviedo (+5,5%), León (+5,3%) y Castellón de la Plana (+4,9%) registren las mayores subidas de precios de compraventa 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 compra DataVvenues* de Fotocasa, que permite adelantarse al comportamiento del mercado y prever la evolución de los precios de la vivienda de compra 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.

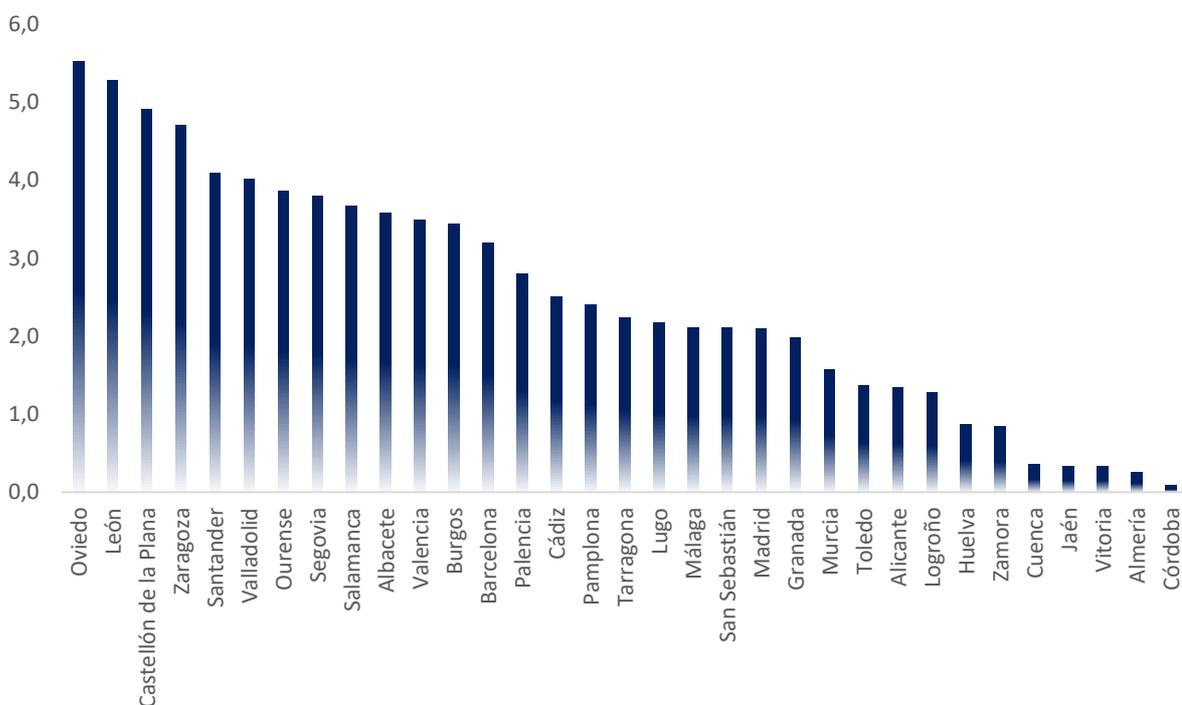
“El mercado se mueve a dos velocidades dependiendo de la tensión entre oferta y demanda en cada zona. Las ciudades que previsiblemente experimentarán mayores subidas de precio están mostrando en estos momentos un fuerte empuje de la demanda y justamente son localidades que todavía tienen gran margen de crecimiento. Por el contrario, en capitales con menor capacidad de atracción poblacional como Lleida, Teruel o Soria, la previsión estima caídas debido a la baja fuerza de la demanda. En estos casos,

el mercado tiende a ajustarse de forma natural”, **explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.**

Subirán los precios en 32 ciudades al cierre del tercer trimestre

Según la previsión del algoritmo, **el número de capitales con valores de compraventa alcistas se mantiene prácticamente igual (pasan de 33 a 32).** Tras las ciudades de Oviedo, León y Castellón de la Plana, otras capitales de provincia registrarán notables subidas en los precios de compraventa de viviendas en España a cierre del tercer trimestre. Así, el valor de un inmueble en Zaragoza se incrementará un 4,7%, seguida de las ciudades de Santander (+4,1%), Valladolid (+4,0%), y Ourense (+3,9%). Según el algoritmo, estas capitales completarán el Top 10 de ciudades con mayores alzas de precios a nivel nacional: Segovia (+3,8%), Salamanca (+3,7%), y Albacete (+3,6%).

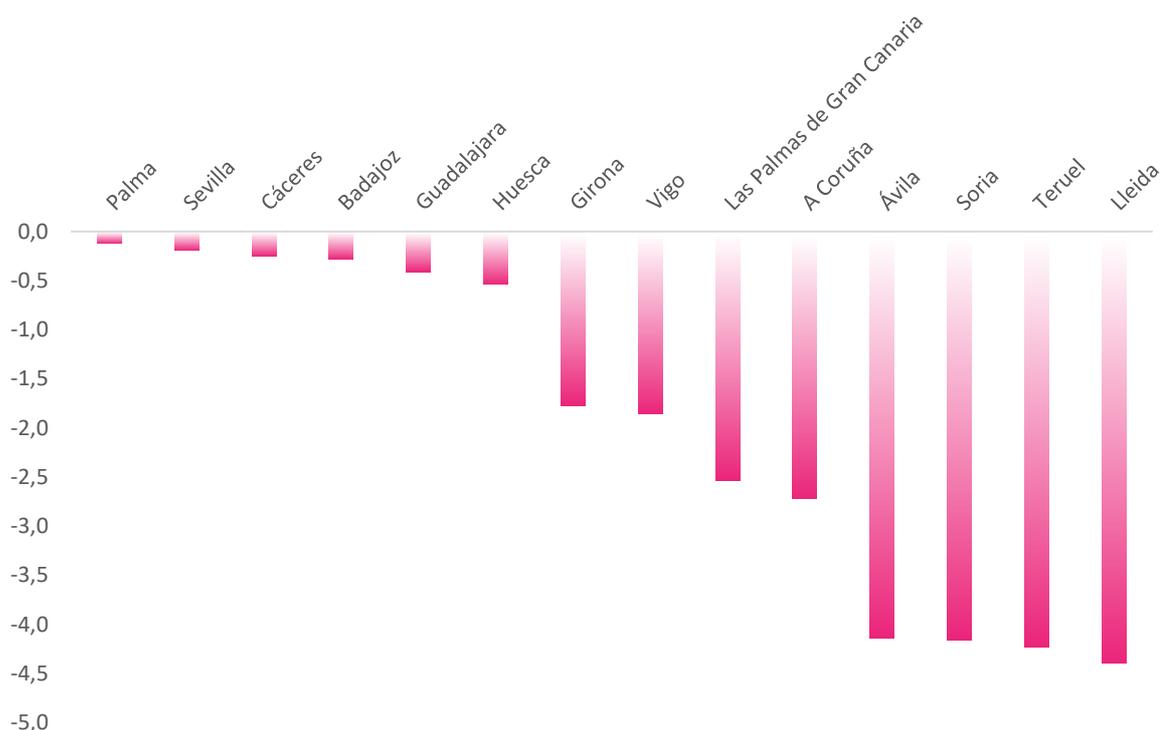
Ciudades en las que más subirá el precio de la vivienda en venta



En la zona más templada de incrementos de precio se encontrarán ciudades como **Valencia (+3,5%), Burgos (+3,4%), Barcelona (+3,2%), Palencia (+2,8%), Cádiz (+2,5%), Pamplona (+2,4%), Tarragona (+2,2%), Lugo (+2,2%), Málaga (+2,1%), San Sebastián (+2,1%), Madrid (+2,1%), y Granada (+2,0%).** A continuación, el algoritmo predice que

registrarán variaciones positivas inferiores al 2% capitales de provincia como Murcia (+1,6%), Toledo (+1,4%), Alicante (+1,3%), Logroño (+1,3%), Huelva (+0,9%), Zamora (+0,8%), Cuenca (+0,4%), Jaén (+0,3%), Vitoria (+0,3%), Almería (+0,3%), y Córdoba (+0,1%).

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



El Índice Predictivo de Precios de [DataVvenues](#) estima que los precios bajarán en varias capitales de provincia al cierre del tercer trimestre de 2025. **Las ciudades donde se prevé que se registren mayores descensos en los precios de la vivienda son Lleida (-4,4%), Teruel (-4,2%), Soria (-4,2%), Ávila (-4,1%), A Coruña (-2,7%), Las Palmas de Gran Canaria (-2,5%), Vigo (-1,9%), y Girona (-1,8%).** También experimentarán descensos trimestrales más suaves (por debajo del 1%) otras ciudades como Huesca (-0,5%), Guadalajara (-0,4%), Badajoz (-0,3%), Cáceres (-0,3%), Sevilla (-0,2%), y Palma (-0,1%).

En el caso de Santa Cruz de Tenerife, el modelo detecta un descenso muy acusado de los precios (-12,3%), pero que se debe a una importante fluctuación en el stock que ha generado variaciones anómalas. El propio algoritmo prevé que se normalice este precio en el próximo trimestre. Así, al cierre de septiembre, son de nuevo quince las ciudades

analizadas que registran precios a la baja en la comparativa entre julio y septiembre de 2025, la misma cifra que en el trimestre anterior. **Por otro lado, las ciudades sin variaciones de precios vuelven a ser tres. En este caso, se trata de Ciudad Real, Bilbao, y Pontevedra.**

“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”, **asegura María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).**

Variación trimestral por capitales de provincia

Capital de provincia	Variación segundo trimestre
Oviedo	5,5%
León	5,3%
Castellón de la P.	4,9%
Zaragoza	4,7%
Santander	4,1%
Valladolid	4,0%
Orense	3,9%
Segovia	3,8%
Salamanca	3,7%
Albacete	3,6%
Valencia	3,5%
Burgos	3,4%
Barcelona	3,2%
Palencia	2,8%

Cádiz	2,5%
Pamplona	2,4%
Tarragona	2,2%
Lugo	2,2%
Málaga	2,1%
Donostia	2,1%
Madrid	2,1%
Granada	2,0%
Murcia	1,6%
Toledo	1,4%
Alicante	1,3%
Logroño	1,3%
Huelva	0,9%
Zamora	0,8%
Cuenca	0,4%
Jaén	0,3%
Vitoria	0,3%
Almería	0,3%
Córdoba	0,1%
Pontevedra	0,0%
Vizcaya	0,0%
Ciudad Real	0,0%
Palma	-0,1%
Sevilla	-0,2%
Cáceres	-0,3%
Badajoz	-0,3%
Guadalajara	-0,4%
Huesca	-0,5%
Girona	-1,8%
Vigo	-1,9%
Las Palmas de Gran Canaria	-2,5%
A Coruña	-2,7%
Ávila	-4,1%

Soria	-4,2%
Teruel	-4,2%
Lleida	-4,4%
Santa Cruz de Tenerife	-12,3%

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