

**ANÁLISIS RENTABILIDAD VIVIENDA**

**La rentabilidad de una vivienda compartida es de un 9,5% frente al 6,2% del alquiler tradicional**

* Alquilar una vivienda compartida en España es un 3,3% más rentable que alquilarla a un único inquilino
* En todas las comunidades autónomas la rentabilidad de una vivienda es superior si se alquila por habitaciones
* Navarra es la comunidad con la brecha más ancha entre rentabilidades, 6,5% versus el 12,2% de la vivienda alquilada por habitaciones
* [**Aquí se puede ver una valoración en vídeo de la directora de Estudios**](https://youtu.be/wiwY1G__Ye8)

**Madrid, 26 de septiembre de 2023**

La rentabilidad en España de una vivienda de 80 metros cuadrados en septiembre se sitúa en un 6,2% y la de una vivienda compartida de tres habitaciones en un 9,5%, es decir, una diferencia del 3,3% según el estudio de **“*La rentabilidad de la vivienda en España en 2023”,*** basado en el análisis de los precios de la vivienda en venta y alquiler de septiembre de 2023 por el portal inmobiliario [Fotocasa](http://www.fotocasa.es).

**Rentabilidad CC.AA. de vivienda de 80 m2 completa vs alquiler de 3 habitaciones**

“Los datos indican que la rentabilidad de alquilar una vivienda por habitaciones es casi un 50% superior a alquilar una vivienda entera. Es por ello, que a raíz de la aprobación de la ley de vivienda, se observa cómo cada vez más propietarios buscan escapar de la limitación de los precios y exploran opciones para seguir obteniendo altos rendimientos. En estos momentos el precio de una habitación en alquiler ronda los 445€ de media, mientras que una vivienda entera de unos 80 m2, se encuentra alrededor de los 900 euros. Si el inmueble cuenta con tres habitaciones, la rentabilidad bruta superaría a la del alquiler convencional. Es una de las prácticas que más están aumentando, debido a que la demanda de habitaciones es cada vez mayor, ya que los inquilinos no pueden acceder a los precios de una vivienda entera y los propietarios están cambiando a esta modalidad para aumentar la rentabilidad”, comenta María Matos, directora de estudios y portavoz de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

**Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa**



**Por Comunidad Autónoma**

Si analizamos ambos modelos de vivienda (una vivienda de 80 m2 y una vivienda de tres habitaciones), vemos que las rentabilidades que da la misma vivienda son totalmente diferentes en ambos casos. Así, vemos que en la comunidad de Navarra la rentabilidad de una vivienda de 80 m2 es 6,5%, frente a los 12,2% de rentabilidad que se obtiene si se alquila la misma vivienda por habitaciones (es decir, 5,7 puntos de diferencia entre ambas).

De esta manera, el orden de la rentabilidad de una vivienda es: Comunitat Valenciana con 8,0% (9,9% vivienda/3 hab.), Región de Murcia con 7,6% (10,2% vivienda/3 hab.), Cantabria con 7,2% (8,0% vivienda/3 hab.), Asturias con 6,8% (7,9% vivienda/3 hab.), Cataluña con 6,8% (9,5% vivienda/3 hab.), Castilla y León con 6,8% (8,1% vivienda/3 hab.), Canarias con 6,6% (7,8% vivienda/3 hab.), Castilla-La Mancha con 6,5% (9,5% vivienda/3 hab.), Navarra con 6,5% (12,2% vivienda/3 hab.), Aragón con 6,3% (9,3% vivienda/3 hab.), España con 6,2% (9,5% vivienda/3 hab.), La Rioja con 6,1% (8,0% vivienda/3 hab.), Extremadura con 6,1% (9,0% vivienda/3 hab.), País Vasco con 6,0% (7,1% vivienda/3 hab.), Andalucía con 5,8% (7,6% vivienda/3 hab.), Galicia 5,8% con (8,0% vivienda/3 hab.), Madrid con 5,7% (6,7% vivienda/3 hab.) y Baleares con 5,3% (5,8% vivienda/3 hab.).

**Tabla por CCAA: Rentabilidad de vivienda de 80 m2 completa vs alquiler de 3 habitaciones**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| CCAA | Rentabilidad vivienda 80 m2 (sept-23) | Rentabilidad vivienda compartida de 3 habitaciones (sept-23) | Diferencia punto porcentual |
| Navarra | 6,5% | 12,2% | **5,7** |
| España | 6,2% | 9,5% | **3,3** |
| Aragón | 6,3% | 9,3% | **3,0** |
| Castilla-La Mancha | 6,5% | 9,5% | **2,9** |
| Extremadura | 6,1% | 9,0% | **2,9** |
| Cataluña | 6,8% | 9,5% | **2,7** |
| Región de Murcia | 7,6% | 10,2% | **2,6** |
| Galicia | 5,8% | 8,0% | **2,1** |
| Comunitat Valenciana | 8,0% | 9,9% | **1,9** |
| La Rioja | 6,1% | 8,0% | **1,9** |
| Andalucía | 5,8% | 7,6% | **1,8** |
| Castilla y León | 6,8% | 8,1% | **1,3** |
| Canarias | 6,6% | 7,8% | **1,3** |
| Asturias | 6,8% | 7,9% | **1,2** |
| País Vasco | 6,0% | 7,1% | **1,1** |
| Madrid | 5,7% | 6,7% | **0,9** |
| Cantabria | 7,2% | 8,0% | **0,8** |
| Baleares | 5,3% | 5,8% | **0,5** |

**Por municipios**

En el análisis de [Fotocasa](http://www.fotocasa.es) también vemos que, al igual que las comunidades autónomas, en los municipios de España también la rentabilidad de la vivienda alquilada por habitaciones es muy superior a la rentabilidad de un alquiler convencional. En el caso de Pamplona / Iruña la diferencia entre una rentabilidad y otra alcanza los 4 puntos porcentuales, es decir, por el alquiler de una vivienda se saca 4,5% frente a la rentabilidad del 8,5% que se saca por el alquiler de las habitaciones de esa misma vivienda.

De esta manera, el orden de los cinco municipios con mayor rentabilidad es: L'Hospitalet de Llobregat con 8,9% (9,1% vivienda/3 hab.), Alcoy / Alcoi con 7,2% (9,0% vivienda/3 hab.), Elche / Elx con 7,1% (8,0% vivienda/3 hab.), Murcia capital con 6,9% (9,2% vivienda/3 hab.) y Cartagena con 6,9% (10,0% vivienda/3 hab.).

Por otro lado, el orden de las cinco ciudades con las máximas rentabilidades de las viviendas de alquiler por habitaciones es: Cartagena con 10,0% (6,9% vivienda/80 m2), Murcia capital 9,2% con (6,9% vivienda/80 m2), Almería capital con 9,2% (6,8% vivienda/80 m2), L'Hospitalet de Llobregat con 9,1% (8,9% vivienda/80 m2) y Alcoy / Alcoi con 9,0% (7,2% vivienda/80 m2).

**Tabla por municipios: Rentabilidad de vivienda de 80 m2 completa vs alquiler de 3 habitaciones**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Provincia | Municipio |  Rentabilidad vivienda 80 m2 (sept-23)  |  Rentabilidad de una vivenda compartida de 3 hab. (sept-23)  |  Diferencia punto porcentual  |
| Almería | Almería capital | 6,8% | 9,2% | 2,4 |
| Córdoba | Córdoba capital | 6,0% | 7,9% | 1,9 |
| Granada | Granada capital | 5,2% | 6,6% | 1,4 |
| Jaén | Jaén capital | 6,0% | 7,8% | 1,8 |
| Málaga | Málaga capital | 5,2% | 6,7% | 1,5 |
| Sevilla | Sevilla capital | 6,0% | 7,8% | 1,8 |
| Zaragoza | Zaragoza capital | 6,0% | 8,2% | 2,2 |
| Asturias | Gijón | 6,3% | 6,8% | 0,5 |
| Asturias | Oviedo | 6,1% | 7,0% | 0,9 |
| Illes Balears | Palma de Mallorca | 4,8% | 5,5% | 0,7 |
| Las Palmas | Las Palmas de Gran Canaria | 6,6% | 7,7% | 1,0 |
| Cantabria | Santander | 5,2% | 6,2% | 0,9 |
| Burgos | Burgos capital | 6,2% | 7,0% | 0,8 |
| León | León capital | 5,9% | 8,8% | 2,9 |
| Salamanca | Salamanca capital | 5,4% | 5,9% | 0,5 |
| Valladolid | Valladolid capital | 5,6% | 6,8% | 1,2 |
| Albacete | Albacete capital | 5,7% | 7,0% | 1,4 |
| Barcelona | Barcelona capital | 5,6% | 6,2% | 0,6 |
| Barcelona | L'Hospitalet de Llobregat | 8,9% | 9,1% | 0,2 |
| Alicante | Alcoy / Alcoi | 7,2% | 9,0% | 1,8 |
| Alicante | Alicante / Alacant | 6,8% | 7,9% | 1,1 |
| Alicante | Elche / Elx | 7,1% | 8,0% | 0,9 |
| Castellón | Castellón de la Plana / Castelló de la Plana | 6,9% | 8,8% | 1,9 |
| Valencia | Valencia capital | 6,6% | 7,0% | 0,4 |
| Pontevedra | Vigo | 4,7% | 6,2% | 1,5 |
| La Rioja | Logroño | 5,3% | 6,8% | 1,6 |
| Madrid | Alcalá de Henares | 6,4% | 7,2% | 0,8 |
| Madrid | Getafe | 5,9% | 8,1% | 2,2 |
| Madrid | Leganés | 6,4% | 7,9% | 1,4 |
| Madrid | Madrid capital | 5,0% | 5,5% | 0,6 |
| Madrid | Móstoles | 6,6% | 8,3% | 1,7 |
| Navarra | Pamplona / Iruña | 4,5% | 8,5% | 4,0 |
| Bizkaia | Bilbao | 5,3% | 7,3% | 2,0 |
| Murcia | Cartagena | 6,9% | 10,0% | 3,1 |
| Murcia | Murcia capital | 6,9% | 9,2% | 2,3 |

**Tabla por distritos: Rentabilidad de vivienda de 80 m2 completa vs alquiler de 3 habitaciones**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Municipio | Distrito |  Rentabilidad vivienda 80 m2 (sept-23)  |  Rentabilidad de una vivenda compartida de 3 hab. (sept-23)  |  Diferencia punto porcentual  |
| Córdoba capital | Centro | 5,4% | 7,4% | 1,9 |
| Córdoba capital | Poniente-Sur | 5,5% | 7,4% | 1,9 |
| Granada capital | Beiro | 5,4% | 6,6% | 1,3 |
| Granada capital | Centro | 4,6% | 6,1% | 1,4 |
| Granada capital | Chana | 6,0% | 11,5% | 5,5 |
| Granada capital | Norte | 8,7% | 10,1% | 1,4 |
| Granada capital | Ronda | 4,8% | 5,9% | 1,1 |
| Sevilla capital | Casco Antiguo | 4,5% | 6,0% | 1,5 |
| Sevilla capital | Macarena | 6,2% | 7,3% | 1,1 |
| Sevilla capital | Sur | 5,6% | 7,9% | 2,3 |
| Sevilla capital | Triana | 5,4% | 6,7% | 1,3 |
| Zaragoza capital | Centro | 4,8% | 7,0% | 2,1 |
| Zaragoza capital | Delicias | 6,0% | 7,0% | 1,0 |
| Zaragoza capital | Universidad | 5,5% | 8,6% | 3,0 |
| Palma de Mallorca | Llevant | 5,4% | 7,8% | 2,3 |
| Salamanca capital | Centro | 4,4% | 4,8% | 0,5 |
| Salamanca capital | San Bernardo - Carmelitas - Campus | 4,4% | 4,7% | 0,3 |
| Barcelona capital | Ciutat Vella | 5,7% | 6,1% | 0,3 |
| Barcelona capital | Eixample | 4,4% | 4,9% | 0,4 |
| Barcelona capital | Gràcia | 5,2% | 5,8% | 0,6 |
| Barcelona capital | Horta - Guinardó | 5,8% | 7,4% | 1,5 |
| Barcelona capital | Les Corts | 4,6% | 5,0% | 0,4 |
| Barcelona capital | Nou Barris | 7,9% | 8,5% | 0,7 |
| Barcelona capital | Sant Andreu | 6,8% | 7,3% | 0,4 |
| Barcelona capital | Sant Martí | 6,4% | 6,3% | - 0,1 |
| Barcelona capital | Sants - Montjuïc | 6,3% | 6,7% | 0,5 |
| Barcelona capital | Sarrià - Sant Gervasi | 4,1% | 5,0% | 0,9 |
| Elche / Elx | Elche ciudad | 7,1% | 8,3% | 1,3 |
| Valencia capital | Algirós | 6,2% | 7,6% | 1,4 |
| Valencia capital | Benimaclet | 5,6% | 5,8% | 0,2 |
| Valencia capital | Camins al Grau | 6,0% | 6,5% | 0,5 |
| Valencia capital | Ciutat Vella | 5,9% | 5,6% | - 0,3 |
| Valencia capital | El Pla del Real | 4,4% | 5,4% | 1,0 |
| Valencia capital | Extramurs | 7,1% | 6,3% | - 0,8 |
| Valencia capital | Jesús | 7,1% | 9,0% | 1,8 |
| Valencia capital | L'Eixample | 5,1% | 4,9% | - 0,2 |
| Valencia capital | L'Olivereta | 8,1% | 11,1% | 3,0 |
| Valencia capital | La Saïdia | 7,1% | 7,3% | 0,2 |
| Valencia capital | Poblats Marítims | 8,2% | 8,4% | 0,2 |
| Valencia capital | Quatre Carreres | 7,5% | 7,6% | 0,1 |
| Valencia capital | Rascanya | 7,7% | 8,6% | 0,9 |
| Vigo | Centro Urbano | 4,6% | 6,2% | 1,6 |
| Madrid capital | Arganzuela | 4,9% | 5,4% | 0,5 |
| Madrid capital | Barrio de Salamanca | 3,5% | 3,6% | 0,1 |
| Madrid capital | Carabanchel | 6,9% | 7,4% | 0,6 |
| Madrid capital | Centro | 4,2% | 4,4% | 0,2 |
| Madrid capital | Chamartín | 3,8% | 4,5% | 0,7 |
| Madrid capital | Chamberí | 3,9% | 4,3% | 0,3 |
| Madrid capital | Ciudad Lineal | 5,4% | 6,0% | 0,5 |
| Madrid capital | Fuencarral - El Pardo | 4,7% | 5,2% | 0,5 |
| Madrid capital | Hortaleza | 4,6% | 5,3% | 0,6 |
| Madrid capital | Latina | 6,5% | 7,1% | 0,6 |
| Madrid capital | Moncloa - Aravaca | 4,4% | 5,0% | 0,6 |
| Madrid capital | Puente de Vallecas | 6,4% | 8,3% | 2,0 |
| Madrid capital | Retiro | 4,5% | 4,6% | 0,1 |
| Madrid capital | San Blas | 6,0% | 6,5% | 0,4 |
| Madrid capital | Tetuán | 4,8% | 5,5% | 0,7 |
| Madrid capital | Usera | 6,6% | 7,7% | 1,1 |
| Madrid capital | Villa de Vallecas | 6,0% | 7,2% | 1,2 |
| Madrid capital | Villaverde | 8,1% | 8,1% | - 0,0 |
| Bilbao | Abando - Albia | 4,1% | 6,2% | 2,1 |
| Cartagena | Cartagena ciudad | 7,2% | 10,6% | 3,4 |

**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](https://www.fotocasa.es/indice/), 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](http://prensa.fotocasa.es).

**[Fotocasa](http://www.fotocasa.es/)** pertenece a [Adevinta](https://www.adevinta.com/), una empresa 100% especializada en Marketplaces digitales y el único “pure player” del sector a nivel mundial.

[Más información sobre Fotocasa](https://www.fotocasa.es/es/quienes-somos/).

**Sobre Adevinta Spain**

Adevinta Spain es una compañía líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](https://www.fotocasa.es/es/) y [habitaclia](https://www.habitaclia.com/)), empleo ([InfoJobs](https://www.infojobs.net/)), motor ([coches.net](https://www.coches.net/) y [motos.net](https://motos.coches.net/)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](https://www.milanuncios.com/)).

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. La sede de la compañía está en Barcelona y cuenta con una plantilla de 1.200 personas comprometidas 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 3.000 millones de visitas cada mes.

Más información en [adevinta.es](http://adevinta.es)

**Departamento Comunicación Fotocasa**

**Anaïs López**

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

**Llorente y Cuenca**

**Ramon Torné**

rtorne@llorenteycuenca.com

638 68 19 85

**Fanny Merino**

emerino@llorenteycuenca.com

663 35 69 75

**Paula Iglesias**

piglesias@llorenteycuenca.com

662 450 236