

ANÁLISIS RENTABILIDAD VIVIENDA

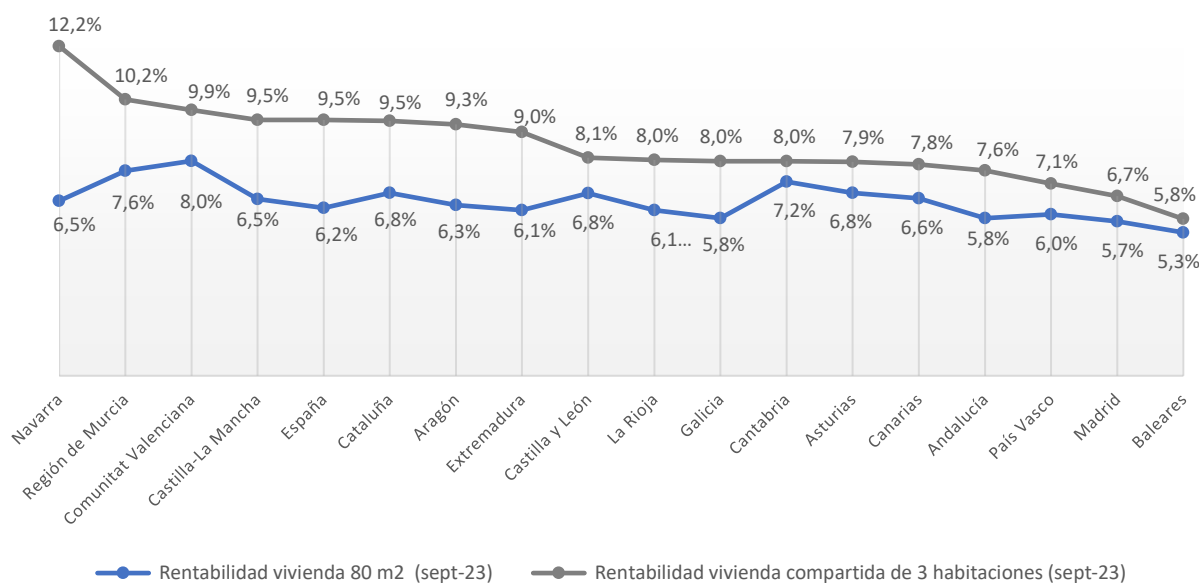
La rentabilidad de una vivienda compartida es de un 9,5% frente al 6,2% del alquiler tradicional

- 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](#)

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](#).

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](#).

[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 m ² (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](#) 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 m ² (sept-23)	Rentabilidad de una vivienda 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 m ² (sept-23)	Rentabilidad de una vivienda 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](#), 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 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](#) 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. 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](#)

Departamento Comunicación Fotocasa

Anais 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