

T1-2024: ANÁLISIS RENTABILIDAD VIVIENDA

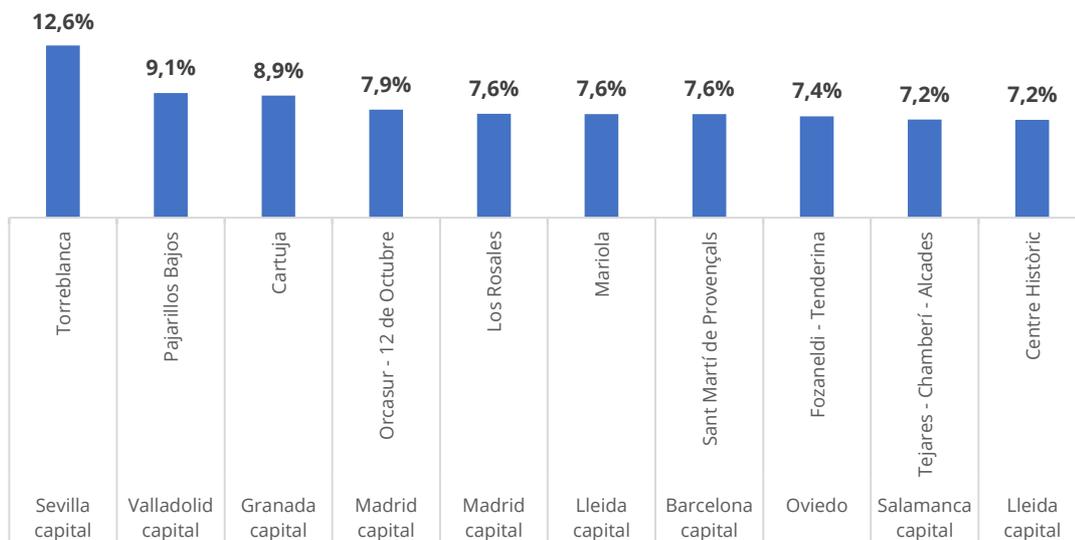
El barrio con mayor rentabilidad de España ofrece un 12% y el menos rentable un 1,6%

- El barrio con la mayor rentabilidad de España es el barrio sevillano de Torreblanca con un 12,6% de rentabilidad, mientras que el Centro Histórico de Málaga es el barrio menos rentable con 1,6%
- En el madrileño barrio de Orcasur - 12 de octubre la rentabilidad cae en 7 puntos porcentuales en un año al pasar del 15% al 7,9% en 2024

Madrid, 29 de abril de 2024

La rentabilidad de la vivienda en España cerró el primer trimestre de 2024 en 6,6%, igual que hace un año, aunque este retorno medio de la inversión varía si se hace foco entre los distintos barrios de las grandes ciudades de España. El barrio que más rentabilidad ofrece en estos momentos alcanza el 12% (tres puntos menos que el máximo del 1T-2023), según el estudio de **"La rentabilidad de la vivienda en España en 2024"**, basado en el análisis de los precios de la vivienda en venta y alquiler de marzo de 2024 por el portal inmobiliario [Fotocasa](#).

Rentabilidad en primer trimestre de 2024 por barrios



“La rentabilidad de los barrios se mantiene en niveles muy positivos y estables a pesar del gran encarecimiento del precio de compraventa, lo que hace que el rendimiento de comprar y poner en alquiler la vivienda se resienta. De hecho, los barrios de mayor rentabilidad se ubican en las zonas de las ciudades con el metro cuadrado de compra más asequible, en el que el alquiler (en máximos) eleva el beneficio obtenido. Con estos datos, se certifica que el inmobiliario sigue siendo considerado como el activo más seguro y con mayor rendimiento, manteniendo así su atractivo como principal opción de inversión para los ahorradores durante periodos de incertidumbre económica. De hecho, se ha duplicado el porcentaje de inversores individuales que han optado por la vivienda como un refugio de valor, confiando en su fiabilidad y su sólida recuperación”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

En el primer trimestre de 2024 **la máxima rentabilidad de la vivienda se detecta en el barrio de Torreblanca (Este - Alcosa- Torreblanca de Sevilla capital) con un 12,6%**. Un año antes, en el primer trimestre de 2023 la máxima rentabilidad se produjo en la capital de país, en concreto en el barrio de Orcasur - 12 de octubre (distrito de Usera de Madrid) con un 15%. En este caso, en tan solo un año este distrito ha caído 7 puntos en la rentabilidad ya que en el primer trimestre de 2024 ofrece una rentabilidad media del 7,9%

La rentabilidad en los barrios de España

Del análisis se desprende que el 3% de los barrios estudiados (374 barrios en total) tienen una rentabilidad igual o por encima de la media de España (6,6%) y en tan solo siete barrios aumenta la rentabilidad respecto al año anterior.

El barrio con la rentabilidad más alta de España es Torreblanca (Sevilla), que cierra el primer trimestre de 2024 con un 12,6%, frente a los 8,3% de rentabilidad del mismo periodo de 2023. Le siguen muy de cerca los barrios de Pajarillos Bajos (Valladolid capital) con 9,1%, Cartuja (Granada capital) con 8,9%, Orcasur - 12 de octubre (Madrid capital) con 7,9%, Los Rosales (Madrid capital) con 7,6%, Mariola (Lleida capital) con 7,6%, Sant Martí de Provençals (Barcelona capital) con 7,6%, Fozaneldi – Tenderina (Oviedo) con 7,4%, Tejares - Chamberí – Alcaides (Salamanca capital) con 7,2%, Centre Històric (Lleida capital) con 7,2%, Rondilla (Valladolid capital) con 7,1% y Milán - Pumarín (Oviedo) con 7,0%, todas ellos con una rentabilidad por encima de la media de España (6,6%).

Ranking de los diez barrios más rentables en 1T-2023 y 1T-2024

Ciudades	Barrios	Rentabilidad 1T-2023	Rentabilidad 1T-2024	Diferencia puntos 2023 vs 2024
Sevilla capital	Torreblanca	8,3%	12,6%	4,4
Valladolid capital	Pajarillos Bajos	-	9,1%	-
Granada capital	Cartuja	-	8,9%	-
Madrid capital	Orcasur - 12 de octubre	15,0%	7,9%	- 7,1
Madrid capital	Los Rosales	8,4%	7,6%	- 0,8
Lleida capital	Mariola	-	7,6%	-
Barcelona capital	Sant Martí de Provençals	-	7,6%	-
Oviedo	Fozaneldi - Tenderina	-	7,4%	-
Salamanca capital	Tejares - Chamberí - Alcaides	6,9%	7,2%	0,3
Lleida capital	Centre Històric	8,3%	7,2%	- 1,1

Por otro lado, **el 85% de los barrios analizados tienen una rentabilidad inferior al 5% y son las ciudades más grandes las que presentan las rentabilidades más bajas por barrios**. Así vemos que de los diez barrios con la rentabilidad más baja pertenecen a las ciudades de Madrid (7 barrios) Valencia (2) y Málaga (1) y son: Centro Histórico (Málaga capital) con 1,6%, Goya (Madrid capital) con 1,8%, Recoletos (Madrid capital) con 1,8%, Jerónimos (Madrid capital) con 1,9%, Castellana (Madrid capital) con 2,0%, Lista (Madrid capital) con 2,0%, Almagro (Madrid capital) con 2,1%, El Pla del Remei (Valencia capital) con 2,2%, Ibiza de Madrid (Madrid capital) con 2,2% y Sant Francesc (Valencia capital) con 2,2%.

Ranking de los diez barrios menos rentables en 1T-2023 y 1T-2024

Ciudades	Barrios	Rentabilidad 1T-2023	Rentabilidad 1T-2024	Diferencia puntos 2023 vs 2024
Málaga capital	Centro Histórico	4,3%	1,6%	- 2,6
Madrid capital	Goya	3,2%	1,8%	- 1,5
Madrid capital	Recoletos	3,0%	1,8%	- 1,1
Madrid capital	Jerónimos	3,9%	1,9%	- 2,0
Madrid capital	Castellana	3,0%	2,0%	- 1,0
Madrid capital	Lista	3,3%	2,0%	- 1,3
Madrid capital	Almagro	3,6%	2,1%	- 1,5
Valencia capital	El Pla del Remei	4,1%	2,2%	- 1,9
Madrid capital	Ibiza de Madrid	3,6%	2,2%	- 1,4
Valencia capital	Sant Francesc	5,2%	2,2%	- 3,0

Barrios de Madrid

El retorno de la inversión varía en las distintas capitales de provincia, por este motivo, el análisis de [Fotocasa](#) también ofrece datos de los barrios más rentables para comprar una vivienda y ponerla en alquiler.

En este 1T-2024 se produce un **acusado descenso de la rentabilidad de la vivienda en el barrio de Usera que pasa del 15% al 7,9% en un año, es decir, cae un 7,1 punto porcentual la rentabilidad en esa zona de Madrid**. Le siguen los siguientes barrios con las mayores caídas (de puntos porcentuales) de la rentabilidad y son: Los Rosales (Villaverde) que pasa del 8,4% en 1T-2023 al 7,6% en 1T-2024, Castillejos - Cuzco (Tetuán) que pasa del 3,8% en 1T-2023 al 2,9%, Vallehermoso (Chamberí) que pasa del 3,7% en 1T-2023 al 2,7%, Castellana (Barrio de Salamanca) que pasa del 3,0% en 1T-2023 al 2,0%, Hispanoamérica - Bernabéu (Chamartín) que pasa del 3,8% en 1T-2023 al 2,8%, Ensanche de Vallecas - La Gavia (Villa de Vallecas) que pasa del 5,4% en 1T-2023 al 4,3%, Trafalgar (Chamberí) que pasa del 3,4% en 1T-2023 al 2,3%, Recoletos (Barrio de Salamanca) que pasa del 3,0% en 1T-2023 al 1,8%, Almenara -Ventilla (Tetuán) que pasa del 4,9% en 1T-2023 al 3,8% y Cortes - Huertas (Centro) que pasa del 3,9% en 1T-2023 al 2,7%.

En Madrid capital, por ejemplo, **todos los barrios con una rentabilidad por encima del 5% son los que tienen los precios más económicos (el valor de la vivienda está por debajo de los 3.000 euros/m²) de la ciudad** y son: barrio de Orcasur - 12 de octubre (distrito de Usera) con 7,9%, Los Rosales (Villaverde) con 7,6%, Tres Olivos - Valverde (Fuencarral - El Pardo) con 5,9%, El Cañaveral (Vicálvaro) con 5,3% y Lucero (Latina) con 5,3%. Por otro lado, los barrios menos interesantes para invertir son los que tienen el precio por metro cuadrado más alto tanto de venta como de alquiler y son: Goya (Barrio de Salamanca) con 1,8%, Recoletos (Barrio de Salamanca) con 1,8% y Jerónimos (Retiro) con 1,9%.

Barrios de Barcelona

En **Barcelona capital**, por ejemplo, todos los barrios con una rentabilidad por encima del 5% son los más económicos de la ciudad y son: Sant Martí de Provençals (Sant Martí) con 7,6%, La Teixonera (Horta - Guinardó) con 6,5%, Sant Andreu de Palomar (Sant Andreu) con 5,0%, Hostafrancs (Sants - Montjuïc) con 5,0% y Provençals del Poblenou (Sant Martí) con 5,0%.

El orden de los diez barrios con las mayores caídas (de puntos porcentuales) de la rentabilidad son: El Poble Sec - Parc de Montjuïc (Sants - Montjuïc) que pasa del 7,5% en 1T-2023 al 3,4% en 1T-2024, seguida del barrio de El Poblenou (Sant Martí) que pasa del 5,9% en 1T-2023 al 2,8%, Sants-Badal (Sants - Montjuïc) que pasa del 6,0% en 1T-2023 al

3,1%, El Raval (Ciutat Vella) que pasa del 6,7% en 1T-2023 al 3,8%, Sants (Sants - Montjuïc) que pasa del 6,0% en 1T-2023 al 3,2%, El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova (Gràcia) que pasa del 5,4% en 1T-2023 al 2,8%, Fort Pienc (Eixample) que pasa del 5,5% en 1T-2023 al 3,0%, El Camp de l'Arpa del Clot (Sant Martí) que pasa del 5,9% en 1T-2023 al 3,4%, Sagrada Família (Eixample) que pasa del 5,1% en 1T-2023 al 2,7% y Vallcarca i els Penitents (Gràcia) que pasa del 5,0% en 1T-2023 al 2,6%.

Por otro lado, los barrios menos interesantes para invertir son los que tienen el precio por metro cuadrado más alto tanto de venta como de alquiler y son: Vallcarca i els Penitents (Gràcia) con 2,6%, Sagrada Família (Eixample) con 2,7%, Dreta de l'Eixample (Eixample) con 2,7%, Sant Gervasi- Galvany (Sarrià - Sant Gervasi) con 2,8%, L'Antiga Esquerra de l'Eixample (Eixample) con 2,8%, El Poblenou (Sant Martí) con 2,8%, El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova (Gràcia) con 2,8%, El Putget i el Farró (Sarrià - Sant Gervasi) con 2,8%, Les Tres Torres (Sarrià - Sant Gervasi) con 2,9%, Sarrià (Sarrià - Sant Gervasi) con 2,9%, Sant Antoni (Eixample) con 2,9%, El Baix Guinardó (Horta - Guinardó) con 2,9%, Pedralbes (Les Corts) con 2,9% y Sant Gervasi i la Bonanova (Sarrià - Sant Gervasi) con 2,9%.

Tablas Madrid y Barcelona

Rentabilidad de la vivienda en Madrid de mayor a menor

Distritos	Barrios	Rentabilidad 1T-2023	Rentabilidad 1T-2024	Diferencia puntos 1T-2023 vs 1T-2024
Barrio de Salamanca	Goya	3,2%	1,8%	- 1,5
Barrio de Salamanca	Recoletos	3,0%	1,8%	- 1,1
Retiro	Jerónimos	3,9%	1,9%	- 2,0
Barrio de Salamanca	Castellana	3,0%	2,0%	- 1,0
Barrio de Salamanca	Lista	3,3%	2,0%	- 1,3
Chamberí	Almagro	3,6%	2,1%	- 1,5
Retiro	Ibiza de Madrid	3,6%	2,2%	- 1,4
Centro	Universidad - Malasaña	4,1%	2,3%	- 1,9
Centro	Justicia - Chueca	4,0%	2,3%	- 1,7
Centro	Sol	3,6%	2,3%	- 1,3
Chamberí	Trafalgar	3,4%	2,3%	- 1,1
Chamberí	Ríos Rosas - Nuevos Ministerios	3,8%	2,4%	- 1,5
Chamartín	Nueva España	3,7%	2,4%	- 1,3

Chamartín	El Viso	3,7%	2,4%	- 1,3
Hortaleza	Pinar del Rey	-	2,4%	-
Centro	Palacio	4,4%	2,5%	- 1,9
Chamberí	Gaztambide	4,3%	2,5%	- 1,7
Moncloa - Aravaca	Argüelles	4,7%	2,6%	- 2,1
Chamberí	Arapiles	4,4%	2,6%	- 1,8
Ciudad Lineal	Costillares	-	2,6%	-
Chamartín	Castilla	4,2%	2,6%	- 1,5
Chamartín	Prosperidad	4,1%	2,6%	- 1,5
Centro	Cortes - Huertas	3,9%	2,7%	- 1,3
Hortaleza	Sanchinarro	4,0%	2,7%	- 1,4
Barrio de Salamanca	Guindalera	5,0%	2,7%	- 2,3
Chamberí	Vallehermoso	3,7%	2,7%	- 1,0
Barrio de Salamanca	Fuente del Berro	4,4%	2,7%	- 1,7
Chamartín	Hispanoamérica - Bernabéu	3,8%	2,8%	- 1,1
Tetuán	Cuatro Caminos - Azca	4,5%	2,8%	- 1,7
Tetuán	Castillejos - Cuzco	3,8%	2,9%	- 0,9
Arganzuela	Acacias	4,8%	2,9%	- 1,9
Retiro	Pacífico	4,6%	2,9%	- 1,7
Tetuán	Valdeacederas	6,1%	2,9%	- 3,1
Arganzuela	Palos de Moguer	-	3,0%	-
Fuencarral - El Pardo	La Paz	-	3,1%	-
Tetuán	Bellas Vistas	5,4%	3,2%	- 2,2
Centro	Embajadores - Lavapiés	5,7%	3,2%	- 2,5
Tetuán	Berruguete	-	3,2%	-
Arganzuela	Chopera	-	3,3%	-
San Blas	Rejas	-	3,3%	-
Fuencarral - El Pardo	Peñagrande	4,6%	3,3%	- 1,3
Ciudad Lineal	Concepción	-	3,3%	-
Hortaleza	Canillas	-	3,3%	-
Ciudad Lineal	Quintana	6,1%	3,4%	- 2,7
Arganzuela	Delicias	5,1%	3,4%	- 1,7
Ciudad Lineal	Ventas	6,4%	3,4%	- 3,0
Moncloa - Aravaca	Aravaca	-	3,4%	-
Arganzuela	Legazpi	-	3,4%	-

Hortaleza	Valdebebas - Valdefuentes	-	3,5%	-
San Blas	Simancas	-	3,5%	-
Carabanchel	Opañel	-	3,6%	-
Moncloa - Aravaca	Ciudad Universitaria	-	3,6%	-
Fuencarral - El Pardo	Las Tablas	-	3,7%	-
Latina	Puerta del Ángel	-	3,7%	-
Puente de Vallecas	Numancia	-	3,7%	-
Tetuán	Almenara -Ventilla	4,9%	3,8%	- 1,2
Ciudad Lineal	Pueblo Nuevo	5,9%	3,8%	- 2,1
Latina	Aluche	-	3,8%	-
Arganzuela	Imperial	-	3,9%	-
Carabanchel	San Isidro	-	3,9%	-
Hortaleza	Virgen del Cortijo - Manoteras	-	4,0%	-
Carabanchel	Vista Alegre	-	4,1%	-
Puente de Vallecas	Palomeras sureste	-	4,1%	-
Puente de Vallecas	San Diego	-	4,2%	-
Carabanchel	Puerta bonita	-	4,3%	-
Villa de Vallecas	Ensanche de Vallecas - La Gavia	5,4%	4,3%	- 1,1
Latina	Lucero	-	5,3%	-
Vicálvaro	El Cañaveral	-	5,3%	-
Fuencarral - El Pardo	Tres Olivos - Valverde	-	5,9%	-
Villaverde	Los Rosales	8,4%	7,6%	- 0,8
Usera	Orcasur - 12 de octubre	15,0%	7,9%	- 7,1

Rentabilidad de la vivienda en Madrid de mayor a menor

Distritos	Barrios	Rentabilidad 1T-2023	Rentabilidad 1T-2024	Diferencia puntos 1T-2023 vs 1T-2024
Sant Martí	Sant Martí de Provençals	-	7,6%	-
Horta - Guinardó	La Teixonera	-	6,5%	-
Sant Andreu	Sant Andreu de Palomar	-	5,0%	-

Sants - Montjuïc	Hostafrancs	-	5,0%	-
Sant Martí	Provençals del Poblenou	-	5,0%	-
Sants - Montjuïc	La Bordeta	-	4,8%	-
Sant Martí	El Parc i la Llacuna del Poblenou	-	4,7%	-
Sant Andreu	Navas	-	4,4%	-
Ciutat Vella	La Barceloneta	5,5%	3,8%	- 1,7
Ciutat Vella	El Raval	6,7%	3,8%	- 2,9
Gràcia	La Salut	-	3,5%	-
Sants - Montjuïc	El Poble Sec - Parc de Montjuïc	7,5%	3,4%	- 4,0
Sant Martí	El Camp de l'Arpa del Clot	5,9%	3,4%	- 2,5
Ciutat Vella	Barri Gòtic	4,7%	3,3%	- 1,4
Horta - Guinardó	El Guinardó	5,5%	3,3%	- 2,2
Sants - Montjuïc	Sants	6,0%	3,2%	- 2,7
Sant Martí	Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	3,5%	3,2%	- 0,3
Les Corts	La Maternitat i Sant Ramon	4,8%	3,2%	- 1,6
Sant Andreu	La Sagrera	-	3,1%	-
Gràcia	Vila de Gràcia	5,1%	3,1%	- 2,0
Sant Martí	El Clot	-	3,1%	-
Horta - Guinardó	El Carmel	-	3,1%	-
Sants - Montjuïc	Sants-Badal	6,0%	3,1%	- 2,9
Ciutat Vella	Sant Pere, Sta. Caterina i la Ribera	4,7%	3,1%	- 1,7
Eixample	La Nova Esquerra de l'Eixample	4,9%	3,0%	- 1,8
Eixample	Fort Pienc	5,5%	3,0%	- 2,5
Les Corts	Barri de les Corts	5,0%	3,0%	- 2,0
Sarrià - Sant Gervasi	Sant Gervasi i la Bonanova	4,0%	2,9%	- 1,1
Les Corts	Pedralbes	3,8%	2,9%	- 0,9
Horta - Guinardó	El Baix Guinardó	4,7%	2,9%	- 1,7
Eixample	Sant Antoni	5,3%	2,9%	- 2,4
Sarrià - Sant Gervasi	Sarrià	3,8%	2,9%	- 0,9
Sarrià - Sant Gervasi	Les Tres Torres	3,9%	2,9%	- 1,1
Sarrià - Sant Gervasi	El Putget i el Farró	4,3%	2,8%	- 1,5

Gràcia	El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	5,4%	2,8%	- 2,6
Sant Martí	El Poblenou	5,9%	2,8%	- 3,1
Eixample	L'Antiga Esquerra de l'Eixample	4,3%	2,8%	- 1,6
Sarrià - Sant Gervasi	Sant Gervasi-Galvany	4,2%	2,8%	- 1,4
Eixample	Dreta de l'Eixample	3,8%	2,7%	- 1,1
Eixample	Sagrada Família	5,1%	2,7%	- 2,4
Gràcia	Vallcarca i els Penitents	5,0%	2,6%	- 2,4

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