

**2025: ANÁLISIS RENTABILIDAD ZONAS COSTERAS**

**En un año desciende la rentabilidad de la vivienda en el 81% de los municipios de costa**

* Adra (Almería) es la ciudad costera más rentable con un 13,7% en junio
* La rentabilidad media en España se sitúa en un 6,5% en junio de 2025, mientras que hace 10 años la rentabilidad se situaba en 4,3%
* Este año solo las ciudades de Adra y San Javier ofrecen una rentabilidad superior al 10%, mientras que en 2024 fueron tres las ciudades que lo superaban (San Javier, Mazarrón y Gandía)

**Madrid, 26 de junio de 2025**

La rentabilidad de la vivienda ha pasado por distintos escenarios a lo largo de los últimos años, y en concreto, las ciudades costeras de España han experimentado un cambio de rentabilidad que hace cada vez más atractiva la idea de invertir en ese tipo de viviendas. Muestra de ello es **la ciudad de Adra, en Almería, que alcanza una rentabilidad de 13,7% en junio. Estos datos corresponden al análisis** ***“Rentabilidad en municipios costeros en verano de 2025”*** realizado por el portal inmobiliario [Fotocasa](https://www.fotocasa.es), a partir de los precios medios de las viviendas ofertadas en venta y en alquiler del portal y que sitúa la rentabilidad media de España en un 6,5% a mitad del año 2025.

Otra de las ciudades más rentables es **San Javier (10%), que en el mismo periodo del año anterior (junio de 2024) encabezó la lista de las ciudades con mayor rentabilidad de España.** En junio de 2025 solo las ciudades de Adra y San Javier ofrecían una rentabilidad superior al 10%, mientras que en 2024 fueron tres las ciudades que lo superaban (San Javier, Mazarrón y Gandía).

**Por otro lado, el creciente incremento en el precio de la vivienda de venta y a pesar de la gran demanda por alquilar vivienda, ha hecho que la rentabilidad disminuya en el 81%** de las ciudades analizadas respecto al año anterior (49% en 2024). Aun así, la rentabilidad en algunas ciudades a mitad de año se multiplica por dos en los últimos 15 años (San Javier, L'Hospitalet de Llobregat y Ferrol).

“En 2025 estamos asistiendo a un encarecimiento de la vivienda en compra en España que ha superado el 10% interanual en los primeros meses del año. Este gran encarecimiento, del 15% en el pasado mes de mayo, está haciendo que la rentabilidad haya descendido en el 81% de los municipios de costa analizados gracias a los datos de precios del Índice Inmobiliario [Fotocasa](https://www.fotocasa.es). A pesar de este descenso, la vivienda en la costa muestra rentabilidades muy atractivas y, en muchos casos, mucho más elevada que la rentabilidad media de España, que se ha situado en el 6,5% en la primera mitad del año. Por esta razón, la inversión en las zonas costeras de España sigue siendo muy atractiva y sigue atrayendo a inversores y se sigue situando como uno de los países preferidos por los inversores”, **explica María Matos, directora de Estudios de** [**Fotocasa**](https://www.fotocasa.es)**.**

**Los municipios costeros más rentables**

La ciudad de Adra se ha convertido en una ciudad turística ideal para disfrutar de largos días de verano y obtener una alta rentabilidad en viviendas. **En junio de este año,** **Adra** **alcanzó un impresionante rendimiento del 13,7% en 2025**. Le siguen las viviendas ubicadas en los municipios de San Javier (10,0%), La Línea de la Concepción (9,4%), Mazarrón (9,3%), Laredo (9,2%), L'Hospitalet de Llobregat (8,8%), Ferrol (8,7%), Ribeira (8,7%), Sagunto / Sagunt (8,5%), Badalona (8,3%) y Foz (8,1%), como las ciudades con una rentabilidad superior al 8% en junio.

**Rentabilidad media de las viviendas en junio de 2025**

**Los municipios costeros menos rentables**

Por otro lado, **el orden de las ciudades costeras con la rentabilidad más baja es Donostia - San Sebastián (3,3%), Calpe / Calp (3,7%),** **Fuengirola (4,0%), Denia (4,0%), Conil de la Frontera (4,0%), Marbella (4,0%), Getxo (4,0%), Pontevedra capital (4,0%), Sitges (4,2%), Almuñécar (4,3%),** Calvià (4,4%), Rincón de la Victoria (4,4%), Palma de Mallorca (4,4%), Vigo (4,5%), Orihuela (4,5%), Benicasim / Benicàssim (4,5%), Cádiz capital (4,6%), Altea (4,6%), Guardamar del Segura (4,7%), A Coruña capital (4,7%), Jávea / Xàbia (4,7%), Estepona (4,8%), Chipiona (4,8%), Benalmádena (4,8%), Mijas (4,8%), Málaga capital (4,8%), Torrox (4,9%) y Ayamonte (4,9%), como ciudades con una rentabilidad inferior al 5% en junio.

**Rentabilidad media de las viviendas en junio de 2025**

**Municipios de la costa con mayor rentabilidad en junio de 2025**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| CC.AA. | Municipio | Rentabilidad media 2015  (10 años) | Rentabilidad media 2020  (5 años) | Rentabilidad media 2024  (1 año) | Rentabilidad media junio 2025 |
| Almería | Adra | - | - | - | 13,7% |
| Murcia | San Javier | - | - | 12,3% | 10,0% |
| Cádiz | La Línea de la Concepción | 6,7% | 7,0% | - | 9,4% |
| Murcia | Mazarrón | - | - | 11,4% | 9,3% |
| Cantabria | Laredo | - | - | 9,6% | 9,2% |
| Barcelona | L'Hospitalet de Llobregat | 6,2% | 6,9% | 8,7% | 8,8% |
| A Coruña | Ferrol | 5,0% | 5,7% | 8,8% | 8,7% |
| A Coruña | Ribeira | - | - | - | 8,7% |
| Valencia | Sagunto / Sagunt | 4,7% | - | 7,0% | 8,5% |
| Barcelona | Badalona | 5,3% | 5,5% | 8,3% | 8,3% |
| Lugo | Foz | - | - | - | 8,1% |
| Barcelona | Mataró | 5,5% | 5,7% | - | 7,7% |
| Valencia | Cullera | - | - | 8,6% | 7,7% |
| Cádiz | Algeciras | 5,9% | 7,5% | 8,1% | 7,7% |
| Valencia | Gandía | 6,0% | - | 10,8% | 7,6% |
| Cádiz | Sanlúcar de Barrameda | - | - | 6,6% | 7,5% |
| Tarragona | Tarragona capital | 5,6% | 6,3% | 7,3% | 7,3% |
| Almería | Garrucha | - | - | - | 7,3% |
| Las Palmas | San Bartolomé de Tirajana | - | - | 7,6% | 6,9% |
| Huelva | Huelva capital | 5,3% | 6,3% | 7,3% | 6,8% |
| Almería | Roquetas de Mar | 4,8% | 5,7% | 7,0% | 6,8% |
| Cádiz | El Puerto de Santa María | 5,3% | - | 6,6% | 6,6% |
| Cádiz | Chiclana de la Frontera | 5,3% | - | 6,7% | 6,5% |
| Murcia | Cartagena | 5,2% | 6,8% | 7,3% | 6,5% |
| Pontevedra | Sanxenxo | - | - | 7,3% | 6,5% |
| Asturias | Avilés | 4,6% | 5,1% | 7,7% | 6,5% |
| Murcia | Águilas | - | - | 9,6% | 6,4% |
| Almería | Almería capital | 5,0% | 6,0% | 6,8% | 6,4% |
| Murcia | La Manga del Mar Menor | - | - | 8,6% | 6,4% |
| Barcelona | Vilanova I la Geltrú | 5,2% | - | 7,1% | 6,3% |
| Alicante | Elche / Elx | 4,7% | 5,9% | 6,0% | 6,3% |
| Las Palmas | Las Palmas de Gran Canaria | 5,7% | 6,0% | 6,6% | 6,2% |
| Huelva | Punta Umbría | - | - | 9,2% | 6,2% |
| Cádiz | Rota | 5,8% | - | 5,4% | 6,1% |
| Castellón | Castellón de la Plana / Castelló de la Plana | 4,6% | 6,4% | 6,7% | 6,1% |
| Cantabria | Castro-Urdiales | 4,3% | 6,2% | 7,4% | 6,1% |
| Cádiz | San Fernando | 6,6% | - | 7,2% | 6,1% |
| Alicante | Alicante / Alacant | 4,9% | 5,8% | 6,3% | 6,1% |
| Valencia | Valencia capital | 4,4% | 6,0% | 6,2% | 5,9% |
| Alicante | Santa Pola | - | - | 6,5% | 5,9% |
| Melilla | Melilla capital | - | 5,4% | 5,8% | 5,9% |
| Tarragona | Salou | - | - | 6,9% | 5,8% |
| Valencia | Oliva | - | - | 7,6% | 5,8% |
| Granada | Motril | - | - | 9,5% | 5,8% |
| Castellón | Vinaròs | 4,9% | - | 7,6% | 5,8% |
| Málaga | Manilva | - | - | - | 5,7% |
| Santa Cruz de Tenerife | Santa Cruz de Tenerife capital | 5,1% | 6,6% | 7,3% | 5,6% |
| Santa Cruz de Tenerife | Arona | - | 5,6% | 6,5% | 5,6% |
| Castellón | Peñíscola / Peníscola | - | - | - | 5,5% |
| Cádiz | Puerto Real | - | - | 7,4% | 5,5% |
| Santa Cruz de Tenerife | Puerto de la Cruz | - | 6,5% | 6,3% | 5,4% |
| Barcelona | Barcelona capital | 4,7% | 4,6% | 5,7% | 5,4% |
| Asturias | Gijón | 4,8% | 6,0% | 6,6% | 5,4% |
| Alicante | Torrevieja | 6,4% | 6,3% | 6,2% | 5,4% |
| Cantabria | Santander | 4,4% | 5,0% | 5,2% | 5,3% |
| Málaga | Torremolinos | 5,5% | 5,4% | 6,0% | 5,3% |
| Valencia | Alboraya | - | 5,7% | 5,8% | 5,2% |
| Alicante | Benidorm | 3,8% | 5,3% | 6,4% | 5,2% |
| Cádiz | Barbate | - | - | 5,6% | 5,2% |
| Bizkaia | Bilbao | 4,2% | 4,7% | 5,3% | 5,2% |
| Barcelona | Castelldefels | 5,3% | 5,2% | - | 5,1% |
| Almería | Vera | - | - | 6,9% | 5,0% |
| Alicante | El Campello | - | 5,6% | 6,2% | 5,0% |
| Málaga | Vélez-Málaga | - | - | 5,7% | 5,0% |
| Huelva | Ayamonte | - | - | - | 4,9% |
| Málaga | Torrox | - | - | 4,6% | 4,9% |
| Málaga | Málaga capital | 5,2% | 5,2% | 4,7% | 4,8% |
| Málaga | Mijas | 5,3% | 5,8% | 5,4% | 4,8% |
| Málaga | Benalmádena | 5,3% | 5,1% | 5,1% | 4,8% |
| Cádiz | Chipiona | - | - | 6,8% | 4,8% |
| Málaga | Estepona | - | 4,8% | 4,8% | 4,8% |
| Alicante | Jávea / Xàbia | - | - | 5,1% | 4,7% |
| A Coruña | A Coruña capital | 3,4% | 4,3% | 5,1% | 4,7% |
| Alicante | Guardamar del Segura | - | - | 4,4% | 4,7% |
| Alicante | Altea | - | - | 5,5% | 4,6% |
| Cádiz | Cádiz capital | 4,9% | 4,9% | 4,7% | 4,6% |
| Castellón | Benicasim / Benicàssim | - | - | 5,9% | 4,5% |
| Alicante | Orihuela | - | - | 4,5% | 4,5% |
| Pontevedra | Vigo | 4,1% | 4,9% | 4,7% | 4,5% |
| Illes Balears | Palma de Mallorca | 5,4% | 4,9% | 4,9% | 4,4% |
| Málaga | Rincón de la Victoria | - | 5,1% | 4,6% | 4,4% |
| Illes Balears | Calvià | - | 4,6% | 4,5% | 4,4% |
| Granada | Almuñécar | - | - | 4,9% | 4,3% |
| Barcelona | Sitges | - | 4,3% | 4,8% | 4,2% |
| Pontevedra | Pontevedra capital | 4,2% | 5,0% | 4,8% | 4,0% |
| Bizkaia | Getxo | 3,9% | 3,9% | 4,3% | 4,0% |
| Málaga | Marbella | 5,2% | 4,8% | 4,1% | 4,0% |
| Cádiz | Conil de la Frontera | - | - | - | 4,0% |
| Alicante | Denia | 5,1% | - | 4,8% | 4,0% |
| Málaga | Fuengirola | 5,7% | 4,6% | 4,5% | 4,0% |
| Alicante | Calpe / Calp | - | - | 3,7% | 3,7% |
| Gipuzkoa | Donostia - San Sebastián | 3,5% | 3,6% | 3,7% | 3,3% |

**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).

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

**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](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. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla de más de 1.000 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 2.500 millones de visitas cada mes.

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

**Departamento Comunicación Fotocasa**

**Anaïs López**

[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

620 66 29 26