

**ANÁLISIS RENTABILIDAD VIVIENDA EN EL TERCER TRIMESTRE**

**La rentabilidad de una vivienda compartida es de un 8,6% frente al 6% del alquiler tradicional**

* Alquilar una vivienda por habitaciones en España es un 2,7 puntos porcentuales 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 (3,4 puntos porcentuales), 6,7% versus el 10,1% de la vivienda alquilada por habitaciones

**Madrid, 22 de septiembre de 2025**

La rentabilidad en España de una vivienda de 80 metros cuadrados en septiembre se sitúa en un 6% y la de una vivienda compartida de tres habitaciones en un 8,6% es decir, una diferencia de 2,7 puntos porcentuales, según el estudio de **“*La rentabilidad de la vivienda en España en 2025”,*** basado en el análisis de los precios de la vivienda en venta y alquiler de septiembre de 2025 por el portal inmobiliario [Fotocasa](http://www.fotocasa.es).

**Rentabilidad de vivienda de 80 m2 completa vs alquiler de 3 habitaciones**

**“El rendimiento de una vivienda depende en gran medida del tipo de alquiler que elija el propietario. El alquiler por habitaciones suele ofrecer una rentabilidad superior al alquiler tradicional, ya que la suma de lo que se cobra por cada cuarto supera el precio que pagaría un único inquilino por toda la vivienda. Aun así, ambas modalidades mantienen rentabilidades estables y relevantes, lo que confirma que la vivienda sigue siendo una inversión segura para quienes buscan rendimiento. Hoy el precio de compra y el del alquiler crecen a un ritmo muy similar, en torno al 15%, por lo que no esperamos grandes saltos en la rentabilidad a corto plazo. Esta situación hace que las zonas más rentables ya no se concentren solo en los centros de las grandes ciudades. La periferia y muchos municipios intermedios se están convirtiendo en auténticas oportunidades de inversión, ya que sus precios de compra todavía no se han disparado”, explica María Matos, directora de Estudios de** [**Fotocasa**](https://www.fotocasa.es/es/)**.**

**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 **Castilla-La Mancha la rentabilidad de una vivienda de 80 m2 es 7,8%, frente a los 10,5% de rentabilidad que se obtiene si se alquila la misma vivienda por habitaciones** (es decir, 2,7 puntos de diferencia entre ambas).

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

Por otro lado, Navarra es la comunidad con la brecha más ancha entre rentabilidades (3,4 puntos porcentuales), un 6,7% de rentabilidad de una vivienda convencional versus el 10,1% de la vivienda alquilada por habitaciones.

De esta manera, **el orden de las CCAA con las máximas rentabilidades de las viviendas de alquiler por habitaciones es**: Castilla-La Mancha con 10,5% (7,8% rentabilidad piso 80 m2), Navarra con 10,1% (6,7% rentabilidad piso 80 m2), Extremadura con 9,7% (6,8% rentabilidad piso 80 m2), Cataluña con 9,3% (7,6% rentabilidad piso 80 m2), La Rioja con 8,8% (6,8% rentabilidad piso 80 m2), Aragón con 8,8% (7,3% rentabilidad piso 80 m2), Castilla y León con 8,8% (7,0% rentabilidad piso 80 m2), Región de Murcia con 8,2% (6,6% rentabilidad piso 80 m2), Comunitat Valenciana con 8,0% (6,5% rentabilidad piso 80 m2), Galicia con 7,4% (5,7% rentabilidad piso 80 m2), País Vasco con 7,4% (5,7% rentabilidad piso 80 m2), Cantabria con 7,2% (6,3% rentabilidad piso 80 m2), Asturias con 6,7% (6,4% rentabilidad piso 80 m2), Andalucía con 6,5% (5,0% rentabilidad piso 80 m2), Canarias con 6,4% (5,5% rentabilidad piso 80 m2), Madrid con 5,5% (5,2% rentabilidad piso 80 m2) y Baleares con 5,0% (4,3% rentabilidad piso 80 m2).

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| CCAA | Rentabilidad vivienda 80 m2 (sept-25) | Rentabilidad vivienda compartida de 3 habitaciones (sept-25) | Diferencia punto porcentual |
| Castilla-La Mancha | 7,8% | **10,5%** | 2,7 |
| Navarra | 6,7% | **10,1%** | 3,4 |
| Extremadura | 6,8% | **9,7%** | 2,9 |
| Cataluña | 7,6% | **9,3%** | 1,7 |
| La Rioja | 6,8% | **8,8%** | 2,0 |
| Aragón | 7,3% | **8,8%** | 1,5 |
| Castilla y León | 7,0% | **8,8%** | 1,7 |
| España | 6,0% | **8,6%** | 2,7 |
| Región de Murcia | 6,6% | **8,2%** | 1,6 |
| Comunitat Valenciana | 6,5% | **8,0%** | 1,5 |
| Galicia | 5,7% | **7,4%** | 1,7 |
| País Vasco | 5,7% | **7,4%** | 1,7 |
| Cantabria | 6,3% | **7,2%** | 0,9 |
| Asturias | 6,4% | **6,7%** | 0,3 |
| Andalucía | 5,0% | **6,5%** | 1,4 |
| Canarias | 5,5% | **6,4%** | 0,9 |
| Madrid | 5,2% | **5,5%** | 0,3 |
| Baleares | 4,3% | **5,0%** | 0,7 |

**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 **Ponferrada la diferencia entre una rentabilidad y otra alcanza los 3,7 puntos porcentuales, es decir, por el alquiler de una vivienda se saca 8,2% frente a la rentabilidad del 11,9%** que se saca por el alquiler de las habitaciones de esa misma vivienda.

De esta manera, **el orden de las 10 ciudades con las máximas rentabilidades de las viviendas de alquiler por habitaciones es**: Ponferrada con 11,9% (8,2% rentabilidad piso 80 m2), Talavera de la Reina con 11,5% (8,2% rentabilidad piso 80 m2), Sueca con 11,1% (9,2% rentabilidad piso 80 m2), Sagunto / Sagunt con 10,9% (8,1% rentabilidad piso 80 m2), Ávila Capital con 9,7% (6,4% rentabilidad piso 80 m2), Lleida Capital con 9,3% (6,2% rentabilidad piso 80 m2), L'Hospitalet de Llobregat con 9,2% (9,4% rentabilidad piso 80 m2), Burjassot con 8,8% (6,5% rentabilidad piso 80 m2), San Vicente del Raspeig / Sant Vicent del Raspeig con 8,8% (6,2% rentabilidad piso 80 m2) y Moncada con 8,5% (6,9% rentabilidad piso 80 m2).

Por otro lado, **el orden de las diez ciudades con las rentabilidades más bajas de las viviendas de alquiler por habitaciones es**: Donostia - San Sebastián con 3,3% (3,3% rentabilidad piso 80 m2), Sant Cugat del Vallès con 5,7% (3,4% rentabilidad piso 80 m2), A Coruña Capital con 5,0% (4,2% rentabilidad piso 80 m2), Granada Capital con 5,2% (4,2% rentabilidad piso 80 m2), Madrid Capital con 4,6% (4,3% rentabilidad piso 80 m2), Palma de Mallorca con 5,2% (4,4% rentabilidad piso 80 m2), Pozuelo de Alarcón con 4,4% (4,4% rentabilidad piso 80 m2), Santiago de Compostela con 5,6% (4,4% rentabilidad piso 80 m2), Vigo con 5,7% (4,4% rentabilidad piso 80 m2) y Málaga Capital con 5,6% (4,5% rentabilidad piso 80 m2).

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Provincia | Municipio | Rentabilidad vivienda 80 m2 (sept-25) | Rentabilidad de una vivenda compartida de 3 hab. (sept-25) | Diferencia punto porcentual |
| León | Ponferrada | 8,2% | 11,9% | 3,7 |
| Toledo | Talavera de la Reina | 8,2% | 11,5% | 3,4 |
| Valencia | Sueca | 9,2% | 11,1% | 1,9 |
| Valencia | Sagunto / Sagunt | 8,1% | 10,9% | 2,8 |
| Ávila | Ávila Capital | 6,4% | 9,7% | 3,3 |
| Lleida | Lleida Capital | 6,2% | 9,3% | 3,2 |
| Barcelona | L'Hospitalet de Llobregat | 9,4% | 9,2% | - 0,2 |
| Valencia | Burjassot | 6,5% | 8,8% | 2,3 |
| Alicante | San Vicente del Raspeig / Sant Vicent del Raspeig | 6,2% | 8,8% | 2,6 |
| Valencia | Moncada | 6,9% | 8,5% | 1,6 |
| Alicante | Alcoy / Alcoi | 7,1% | 8,5% | 1,4 |
| Valencia | Paterna | 6,6% | 8,2% | 1,5 |
| Barcelona | Badalona | 8,1% | 8,1% | - 0,0 |
| Barcelona | El Prat de Llobregat |  | 8,1% | 8,1 |
| Almería | Almería Capital | 6,4% | 8,0% | 1,6 |
| Sevilla | Sevilla Capital | 6,2% | 7,9% | 1,7 |
| Murcia | Cartagena | 6,2% | 7,8% | 1,6 |
| Santa Cruz de Tenerife | Santa Cruz de Tenerife Capital | 5,7% | 7,8% | 2,1 |
| Murcia | Murcia Capital | 6,2% | 7,8% | 1,6 |
| Bizkaia | Bilbao | 5,1% | 7,7% | 2,6 |
| Cádiz | Jerez de la Frontera | 6,4% | 7,5% | 1,1 |
| Cáceres | Cáceres Capital | 5,7% | 7,5% | 1,8 |
| Madrid | Fuenlabrada | 7,1% | 7,4% | 0,3 |
| Castellón | Castellón de la Plana / Castelló de la Plana | 6,0% | 7,4% | 1,5 |
| Barcelona | Cerdanyola del Vallès | 4,8% | 7,4% | 2,6 |
| Alicante | Elche / Elx | 6,2% | 7,4% | 1,2 |
| Madrid | Getafe | 6,5% | 7,3% | 0,8 |
| Navarra | Pamplona / Iruña | 4,9% | 7,3% | 2,5 |
| Valladolid | Valladolid Capital | 5,5% | 7,3% | 1,8 |
| Madrid | Leganés | 7,0% | 7,3% | 0,3 |
| Jaén | Jaén Capital | 5,4% | 7,3% | 1,8 |
| Badajoz | Badajoz Capital | 5,3% | 7,2% | 1,8 |
| Cuenca | Cuenca Capital | 5,4% | 7,1% | 1,8 |
| Zaragoza | Zaragoza Capital | 6,6% | 7,1% | 0,5 |
| Madrid | Móstoles | 6,5% | 7,0% | 0,6 |
| Burgos | Burgos Capital | 6,0% | 7,0% | 1,0 |
| León | León Capital | 5,5% | 7,0% | 1,5 |
| La Rioja | Logroño | 5,2% | 7,0% | 1,8 |
| Las Palmas | Las Palmas de Gran Canaria | 6,4% | 6,9% | 0,4 |
| Madrid | Alcalá de Henares | 6,1% | 6,8% | 0,7 |
| Ourense | Ourense Capital | 5,3% | 6,7% | 1,5 |
| Alicante | Alicante / Alacant | 6,0% | 6,7% | 0,7 |
| Albacete | Albacete Capital | 5,3% | 6,6% | 1,3 |
| Córdoba | Córdoba Capital | 5,6% | 6,6% | 1,0 |
| Madrid | Alcorcón |  | 6,5% | 6,5 |
| Cádiz | Cádiz Capital | 4,6% | 6,4% | 1,8 |
| Araba - Álava | Vitoria - Gasteiz | 5,1% | 6,3% | 1,2 |
| Valencia | Valencia Capital | 5,7% | 6,2% | 0,5 |
| Cantabria | Santander | 5,2% | 6,1% | 1,0 |
| Asturias | Oviedo | 5,7% | 5,8% | 0,2 |
| Barcelona | Barcelona Capital | 5,4% | 5,8% | 0,4 |
| Pontevedra | Vigo | 4,4% | 5,7% | 1,3 |
| Salamanca | Salamanca Capital | 5,1% | 5,7% | 0,6 |
| Barcelona | Sant Cugat del Vallès | 3,4% | 5,7% | 2,2 |
| A Coruña | Santiago de Compostela | 4,4% | 5,6% | 1,2 |
| Málaga | Málaga Capital | 4,5% | 5,6% | 1,1 |
| Illes Balears | Palma de Mallorca | 4,4% | 5,2% | 0,9 |
| Granada | Granada Capital | 4,2% | 5,2% | 1,0 |
| A Coruña | A Coruña Capital | 4,2% | 5,0% | 0,8 |
| Madrid | Alcobendas | 5,1% | 4,9% | -0,2 |
| Madrid | Madrid Capital | 4,3% | 4,6% | 0,2 |
| Madrid | Pozuelo de Alarcón | 4,4% | 4,4% | - 0,0 |
| Gipuzkoa | Donostia - San Sebastián | 3,3% | 3,3% | 0,0 |

**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