

ANÁLISIS RENTABILIDAD VIVIENDA EN EL TERCER TRIMESTRE

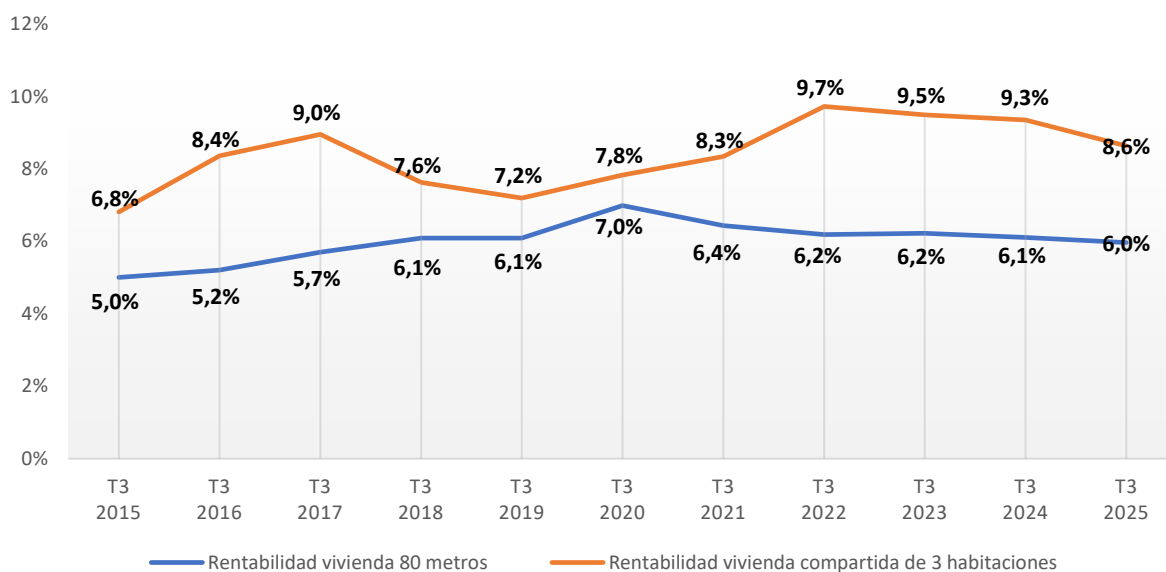
La rentabilidad de una vivienda compartida es de un 8,6% frente al 6% del alquiler tradicional

- 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](https://www.fotocasa.es).

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

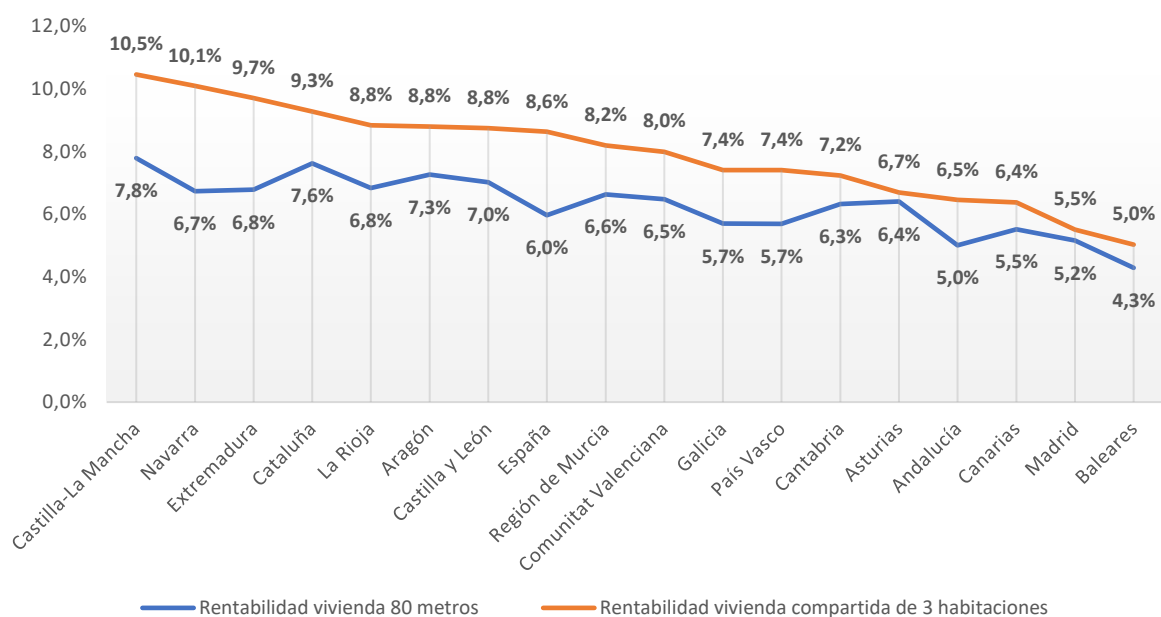


“El rendimiento de una vivienda depende en gran medida del tipo de alquiler que elija el propietario. El alquiler por habitaciones suele ofrecer una rentabilidad superior al alquiler tradicional, ya que la suma de lo que se cobra por cada cuarto supera el precio que pagaría un único inquilino por toda 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**.

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 m ² (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](#) 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 m ² (sept-25)	Rentabilidad de una vivienda 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](#), 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](#).

[Más información sobre Fotocasa.](#)

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](#) 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. 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](#)

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26