

T3-2025: ANÁLISIS RENTABILIDAD VIVIENDA

El barrio con mayor rentabilidad de España ofrece un 10,9% y el menos rentable un 2,6%

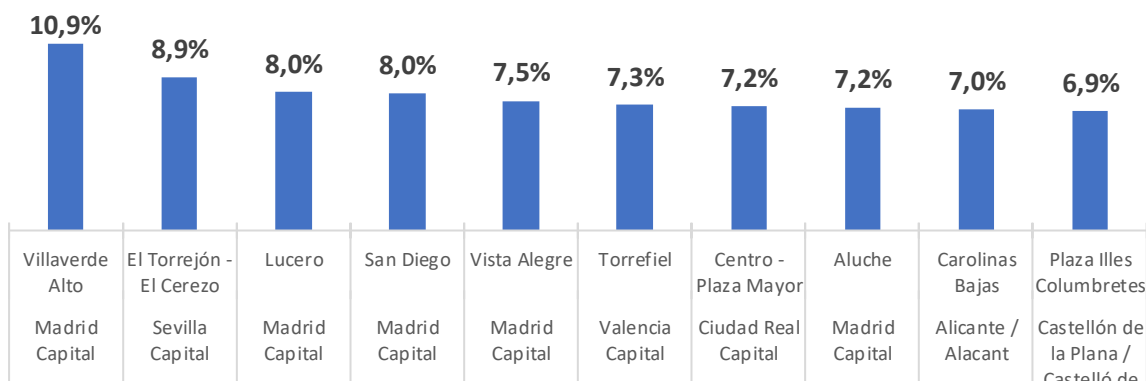
- El barrio con la mayor rentabilidad de España es el barrio madrileño de Villaverde Alto con un 10,9%, mientras que Lista es el barrio menos rentable con 2,6% en el 3T-2025
- En el murciano barrio de Espinardo la rentabilidad pasa del 5,6% del 3T-2024 hasta el 7,6% del 3T-2025, 2 puntos porcentuales más en un año
- El vallecano barrio de San Diego desciende 2,6 puntos porcentual en un año, pasa del 10,6% en 3T-2024 al 8%

Madrid, 15 de octubre de 2025

La rentabilidad de la vivienda en España cerró el tercer trimestre de 2025 en 6%, 0,1 punto porcentual menos que hace un año (6,1%). Este retorno de la inversión varía en los barrios de las grandes ciudades hasta alcanzar un máximo del 10,9% (Villaverde Alto de Madrid), 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](#).

El retorno de la inversión en vivienda en los distintos barrios de las grandes ciudades de España alcanza el 10,9% (0,2 punto más que el máximo del 3T-2024), 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](#). En este periodo del año la rentabilidad media de la vivienda en España cerró el tercer trimestre con un 6%, un punto menos que hace 5 años (7% en 3T-2020).

Rentabilidad en 3T-2025 por barrios



“La rentabilidad más elevada se sigue localizando en las zonas con precios de compra más asequibles. En un contexto en el que el mercado del alquiler ha alcanzado máximos de forma prácticamente unánime en todo el territorio, el mayor margen de rentabilidad se concentra en aquellos barrios donde el precio de adquisición es más reducido. La rentabilidad se ha desplazado hacia la periferia de las grandes ciudades y hacia los mercados intermedios, debido a que el precio de compra todavía permite un margen de crecimiento. Por lo tanto, la nueva tendencia es que el mapa de la inversión inmobiliaria nos muestra una clara relación inversa entre el precio de compra y la rentabilidad obtenida”, **asegura María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

Por barrios de España

Del análisis se desprende que el 20% de los barrios estudiados (274 barrios en total) tienen una rentabilidad igual o por encima de la media de España (6%), mientras que en el 23% de los barrios estudiados la rentabilidad sube respecto al año anterior.

El barrio con la rentabilidad más alta de España es Villaverde Alto (Madrid), que cierra el tercer trimestre de 2025 con un 10,9%, frente a los 10,7% de rentabilidad del mismo periodo de 2024. Le siguen los barrios de El Torrejón - El Cerezo (Sevilla capital) con 8,9%, Numancia (Madrid capital) con 8,6%, Casco histórico (Toledo capital) con 8,5%, El Grau (Valencia capital) con 8,2%, Lucero (Madrid capital) con 8,0%, San Diego (Madrid capital) con 8,0%, Alisal - San Román (Santander) con 7,9%, Espinardo (Murcia capital) con 7,6%, Vista Alegre (Madrid capital) con 7,5%, Torrefiel (Valencia capital) con 7,3%, Centro - Plaza Mayor (Ciudad Real capital) con 7,2%, Isleta (Las Palmas de Gran Canaria) con 7,2%, Aluche (Madrid capital) con 7,2%, Barrio de Benicalap (Valencia capital) con 7,2%, Milán - Pumarín (Oviedo) con 7,1%, Barrio Alto - San Félix (Almería capital) con 7,1%, Carolinas Bajas (Alicante / Alacant) con 7,0%, La Malva-rosa (Valencia capital) con 7,0%, Plaza Illes Columbretes (Castellón de la Plana / Castelló de la Plana) con 6,9%, Campoamor (Alicante / Alacant) con 6,9%, Moscardó (Madrid capital) con 6,9%, Mont-Olivet (Valencia capital) con 6,8%, Beteró (Valencia capital) con 6,8%, El Carmen (Murcia capital) con 6,7%, Pizarrales (Salamanca capital) con 6,6%, San Isidro (Madrid capital) con 6,5%, El Cerro (Sevilla capital) con 6,5%, Nou Moles (Valencia capital) con 6,5%, Pinar del Rey (Madrid capital) con 6,4%, Casco Antiguo (Cáceres capital) con 6,4%, Casco histórico (Castellón de la Plana / Castelló de la Plana) con 6,4%, San Luis (Almería capital) con 6,4%, Centro (Segovia capital) con 6,3%, Viñuela - Rescatado (Córdoba capital) con 6,3%, Benalúa (Alicante / Alacant) con 6,3%, Santo Domingo (Alicante / Alacant) con 6,2%, Instituts - Universitat (Lleida capital) con 6,2%, Agra del Orzán - Ventorrillo (A Coruña capital) con 6,2%, Bellavista (Sevilla capital) con 6,1%, Parque Victoria Eugenia (Málaga capital) con 6,1%, Peñacastillo - Nueva Montaña (Santander) con 6,1%, Camí Fondo (Valencia capital) con 6,1%, El Cabanyal - El Canyamellar (Valencia capital) con 6,1%, HUCA - La Cadellada (Oviedo) con 6,1%, El Raval (Barcelona capital) con 6,1%, Sta. Marina - San Andrés - San Pablo - San Lorenzo (Córdoba capital) con

6,1%, Ollerías - San Cayetano (Córdoba capital) con 6,1%, todas ellos con una rentabilidad por encima de la media de España (6%).

Por otro lado, **nueve (3%) de los barrios analizados tienen una rentabilidad inferior al 3% y son las ciudades más grandes las que presentan las rentabilidades más bajas por barrios y son:** Lista (Madrid capital) con 2,6%, Recoletos (Madrid capital) con 2,6%, Castellana (Madrid capital) con 2,6%, Centro Histórico (Málaga capital) con 2,8%, Almagro (Madrid capital) con 2,8%, Goya (Madrid capital) con 2,8%, Área Romántica (Donostia - San Sebastián) con 2,8%, Ibiza de Madrid (Madrid capital) con 2,9% y Avda. Federico Garcia Lorca - Nueva Estación Autobuses (Granada capital) con 2,9%.

Tablas (4)

Tabla 1. Ranking de los diez barrios españoles más rentables

Ciudades	Barrios	Rentabilidad 3T-2024	Rentabilidad 3T-2025	Diferencia puntos 3T-2025 vs 3T-2024
Madrid capital	Villaverde Alto	10,7%	10,9%	0,2
Sevilla capital	El Torrejón - El Cerezo	8,0%	8,9%	0,9
Madrid capital	Numancia	7,1%	8,6%	1,5
Toledo capital	Casco histórico	7,3%	8,5%	1,2
Valencia capital	El Grau		8,2%	
Madrid capital	Lucero	7,7%	8,0%	0,3
Madrid capital	San Diego	10,6%	8,0%	-2,6
Santander	Alisal - San Román	6,3%	7,9%	1,6
Murcia capital	Espinardo	5,6%	7,6%	2,0
Madrid capital	Vista Alegre	8,2%	7,5%	-0,6

Tabla 2. Ranking de los diez barrios españoles menos rentables

Ciudades	Barrios	Rentabilidad 3T-2024	Rentabilidad 3T-2025	Diferencia puntos 3T-2025 vs 3T-2024
Madrid capital	Lista	3,2%	2,6%	-0,6
Madrid capital	Recoletos	2,7%	2,6%	0,0
Madrid capital	Castellana	2,8%	2,6%	-0,2
Málaga capital	Centro Histórico	2,9%	2,8%	-0,1
Madrid capital	Almagro	3,2%	2,8%	-0,5
Madrid capital	Goya	3,0%	2,8%	-0,2

Donostia - San Sebastián	Área Romántica	2,3%	2,8%	0,5
Madrid capital	Ibiza de Madrid	2,9%	2,9%	-0,1
Granada capital	Avda. Federico García Lorca - Nueva Estación Autobuses	3,4%	2,9%	-0,5
Madrid capital	Ríos Rosas - Nuevos Ministerios	3,5%	3,0%	-0,5

Tabla 3. Rentabilidad de la vivienda en Madrid de mayor a menor

Distritos	Barrios	Rentabilidad 3T-2024	Rentabilidad 3T-2025	Diferencia puntos 3T-2025 vs 3T-2024
Villaverde	Villaverde Alto	10,7%	10,9%	0,2
Puente de Vallecas	Numancia	7,1%	8,6%	1,5
Latina	Lucero	7,7%	8,0%	0,3
Puente de Vallecas	San Diego	10,6%	8,0%	-2,6
Carabanchel	Vista Alegre	8,2%	7,5%	-0,6
Latina	Aluche	7,4%	7,2%	-0,2
Usera	Moscardó		6,9%	
Carabanchel	San Isidro	7,9%	6,5%	-1,4
Hortaleza	Pinar del Rey	4,8%	6,4%	1,6
Ciudad Lineal	Ventas	6,4%	5,7%	-0,7
Tetuán	Valdeacederas	6,3%	5,7%	-0,6
Ciudad Lineal	Pueblo Nuevo	6,3%	5,6%	-0,7
Fuencarral - El Pardo	Tres Olivos - Valverde		5,5%	
Latina	Puerta del Ángel	6,0%	5,5%	-0,5
Arganzuela	Palos de Moguer	5,6%	5,3%	-0,3
Tetuán	Berruguete	6,2%	5,2%	-1,0
Ciudad Lineal	Concepción		5,1%	
Arganzuela	Imperial	4,3%	5,0%	0,8
Arganzuela	Chopera		4,9%	
Ciudad Lineal	Quintana	5,4%	4,8%	-0,6
Fuencarral - El Pardo	Pilar		4,8%	
Tetuán	Bellas Vistas	5,3%	4,6%	-0,7
Centro	Embajadores - Lavapiés	5,3%	4,5%	-0,8
Arganzuela	Acacias	5,5%	4,4%	-1,1
Arganzuela	Delicias	5,1%	4,4%	-0,8

Chamartín	Ciudad Jardín		3,9%	
Retiro	Pacífico	5,1%	3,9%	-1,3
Centro	Palacio	4,4%	3,8%	-0,5
Tetuán	Cuatro Caminos - Azca	4,6%	3,8%	-0,8
Barrio de Salamanca	Guindalera	4,4%	3,8%	-0,6
Tetuán	Castillejos - Cuzco	4,0%	3,8%	-0,2
Centro	Universidad - Malasaña	3,8%	3,7%	-0,1
Chamartín	Prosperidad	4,4%	3,7%	-0,7
Fuencarral - El Pardo	Peñagrande	4,0%	3,6%	-0,4
Chamberí	Gaztambide	4,2%	3,6%	-0,6
Centro	Cortes - Huertas	4,2%	3,6%	-0,6
Barrio de Salamanca	Fuente del Berro	4,4%	3,6%	-0,8
Centro	Sol	3,5%	3,5%	0,1
Moncloa - Aravaca	Argüelles	4,2%	3,5%	-0,7
Chamartín	Nueva España	3,5%	3,4%	0,0
Chamberí	Vallehermoso	4,2%	3,3%	-0,9
Chamberí	Arapiles	3,6%	3,3%	-0,3
Centro	Justicia - Chueca	3,6%	3,3%	-0,3
Chamartín	Hispanoamérica - Bernabéu	4,0%	3,2%	-0,8
Chamberí	Trafalgar	3,8%	3,2%	-0,7
Retiro	Estrella	3,8%	3,1%	-0,8
Chamberí	Ríos Rosas - Nuevos Ministerios	3,5%	3,0%	-0,5
Retiro	Ibiza de Madrid	2,9%	2,9%	-0,1
Barrio de Salamanca	Goya	3,0%	2,8%	-0,2
Chamberí	Almagro	3,2%	2,8%	-0,5
Barrio de Salamanca	Castellana	2,8%	2,6%	-0,2
Barrio de Salamanca	Recoletos	2,7%	2,6%	0,0
Barrio de Salamanca	Lista	3,2%	2,6%	-0,6

Tabla 4. Rentabilidad de la vivienda en Barcelona de mayor a menor

Districtos	Barrios	Rentabilidad 3T-2024	Rentabilidad 3T-2025	Diferencia puntos 3T-2025 vs 3T-2024
Ciutat Vella	El Raval	6,3%	6,1%	-0,2
Sant Andreu	Sant Andreu de Palomar		6,0%	
Sant Martí	El Clot		6,0%	
Sants - Montjuïc	El Poble Sec - Parc de Montjuïc	5,4%	5,9%	0,4
Sants - Montjuïc	Sants-Badal		5,9%	
Sant Martí	El Camp de l'Arpa del Clot	5,2%	5,8%	0,6
Ciutat Vella	Sant Pere, Sta. Caterina i la Ribera	5,6%	5,5%	-0,1
Sants - Montjuïc	Hostafrancs		5,5%	
Horta - Guinardó	El Baix Guinardó		5,5%	
Horta - Guinardó	El Guinardó	5,5%	5,4%	-0,1
Sants - Montjuïc	Sants	5,8%	5,4%	-0,4
Eixample	Fort Pienc	5,2%	5,1%	-0,2
Gràcia	Vila de Gràcia	4,9%	5,0%	0,1
Les Corts	La Maternitat i Sant Ramon	5,1%	5,0%	0,0
Ciutat Vella	Barri Gòtic	4,5%	5,0%	0,5
Eixample	La Nova Esquerra de l'Eixample	5,0%	5,0%	0,0
Eixample	Sagrada Família	5,3%	4,9%	-0,4
Sant Martí	El Parc i la Llacuna del Poblenou		4,8%	
Gràcia	El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova		4,7%	
Ciutat Vella	La Barceloneta	4,5%	4,7%	0,2
Eixample	Sant Antoni	5,6%	4,6%	-0,9
Sarrià - Sant Gervasi	El Putget i el Farró	5,8%	4,6%	-1,2
Les Corts	Barri de les Corts	5,3%	4,5%	-0,9
Sant Martí	El Poblenou	5,3%	4,4%	-0,9
Eixample	L'Antiga Esquerra de l'Eixample	4,5%	4,1%	-0,4
Sarrià - Sant Gervasi	Sant Gervasi i la Bonanova	4,6%	4,0%	-0,6
Sarrià - Sant Gervasi	Sarrià	3,9%	3,9%	0,1

Les Corts	Pedralbes	4,0%	3,7%	-0,2
Eixample	Dreta de l'Eixample	3,6%	3,6%	0,0
Sarrià - Sant Gervasi	Sant Gervasi-Galvany	4,0%	3,4%	-0,7
Sant Martí	Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	3,7%	3,3%	-0,4

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](#).

[Más información sobre Fotocasa](#).

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](#) 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