



### 2025: ANÁLISIS RENTABILIDAD VIVIENDA

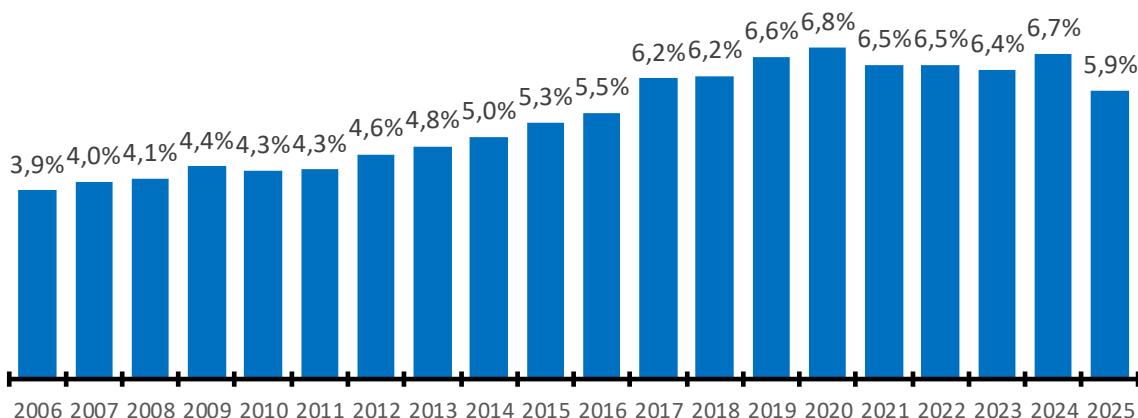
## La rentabilidad de la vivienda en España cae y cierra 2025 en 5,9%

- España pasa de una rentabilidad del 6,7% de 2024 al 5,9% de 2025 (descenso de un -0,8% en un año)
- Castilla-La Mancha es la más rentable con un 7,8% en 2025, un 1,5 punto más rentable que hace 5 años (6,3% en 2020)
- Invertir en vivienda en las capitales de Zamora, Tarragona, Huelva y Toledo da una rentabilidad superior al 7%
- El barrio más rentable de Barcelona es La Verneda i la Pau (7,5%), frente a Villaverde Alto, el más rentable de Madrid (8,2%)

Madrid, 27 de enero de 2026

La rentabilidad media anual de la vivienda en España cierra en 2025 con un 5,9%, un 0,8 punto menos que hace un año (un 6,7% en 2024) y un 0,9 punto menos que hace 5 años (un 6,8% en 2020), 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 diciembre de 2025 por el portal inmobiliario [Fotocasa](#). Los datos también indican que adquirir una propiedad para ponerla en alquiler en diciembre es la segunda rentabilidad más alta desde 2006.

### Rentabilidad de la vivienda en España en 20 años

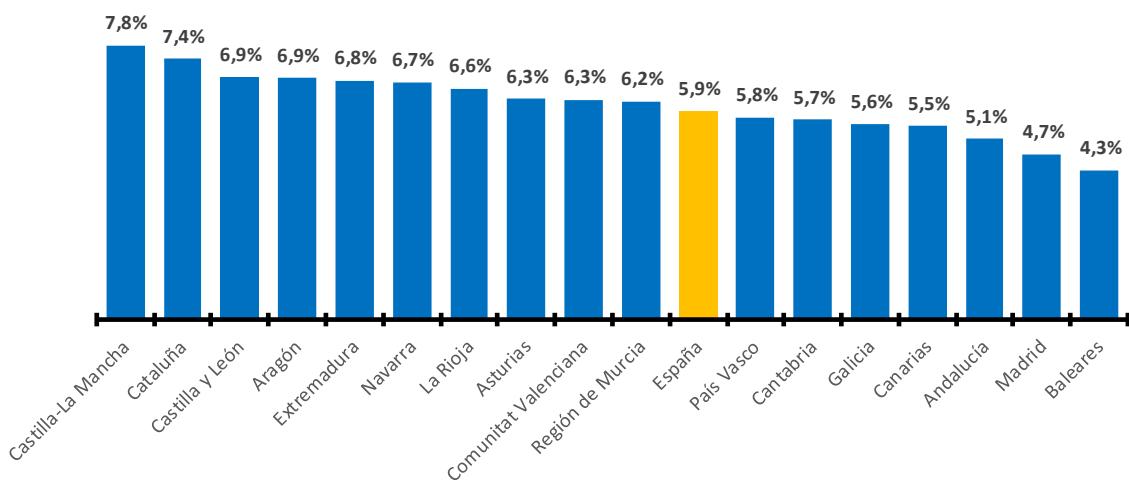


"La ligera caída de la rentabilidad de la vivienda hasta niveles de 2018, se explica por el fuerte encarecimiento del precio de compra. Aunque el alquiler se encuentra en máximos históricos y sigue registrando subidas significativas, en torno al 7% interanual, el precio de la vivienda en venta ha aumentado a un ritmo muy superior, cercano al 20%. Este desajuste hace que la inversión inicial necesaria para comprar y poner una vivienda en alquiler sea hoy más elevada, lo que modera el rendimiento final. Aun así, una rentabilidad del 6%, sigue siendo una cifra sólida en términos históricos y muy competitiva frente a otros productos de inversión. Esto confirma que la vivienda continúa funcionando como un valor refugio, especialmente en un contexto de incertidumbre económica geopolítica y fuerte presión de la demanda sobre el mercado del alquiler", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

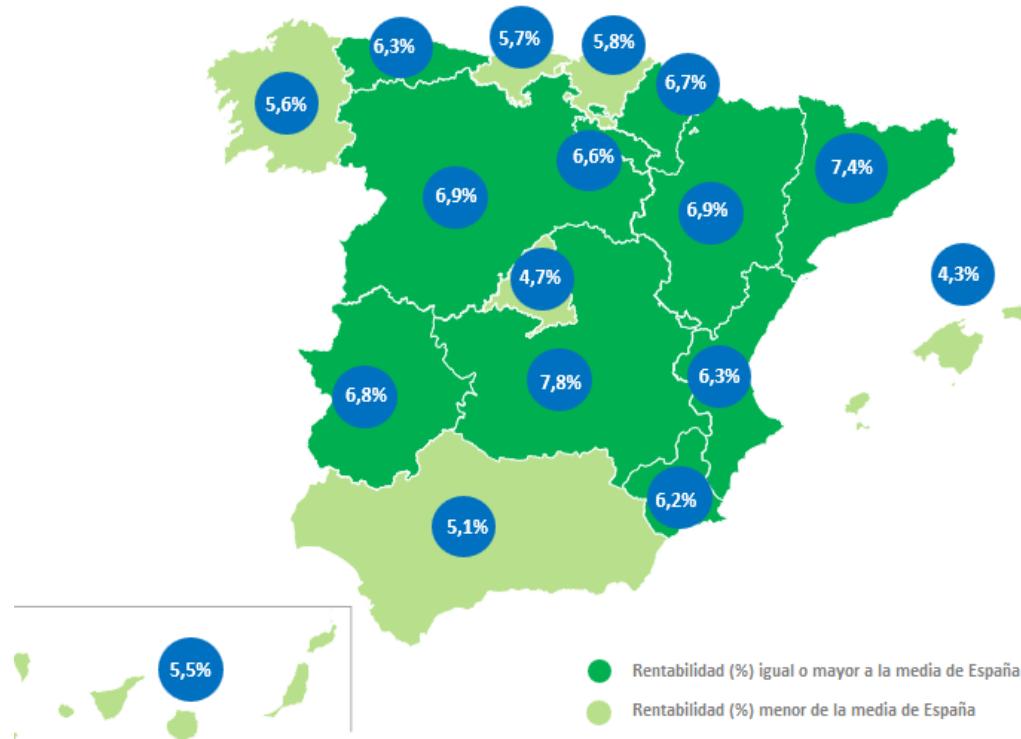
## Por Comunidad Autónoma

En 2025 la rentabilidad de la vivienda ha disminuido en 14 comunidades y en 10 de ellas el valor es igual o está por encima de la rentabilidad de España (5,9%) y son: Castilla-La Mancha (7,8%), Cataluña (7,4%), Castilla y León (6,9%), Aragón (6,9%), Extremadura (6,8%), Navarra (6,7%), La Rioja (6,6%), Asturias (6,3%), Comunitat Valenciana (6,3%) y Región de Murcia (6,2%). Por debajo de la rentabilidad media se encuentran las comunidades de País Vasco (5,8%), Cantabria (5,7%), Galicia (5,6%), Canarias (5,5%), Andalucía (5,1%), Madrid (4,7%) y Baleares (4,3%).

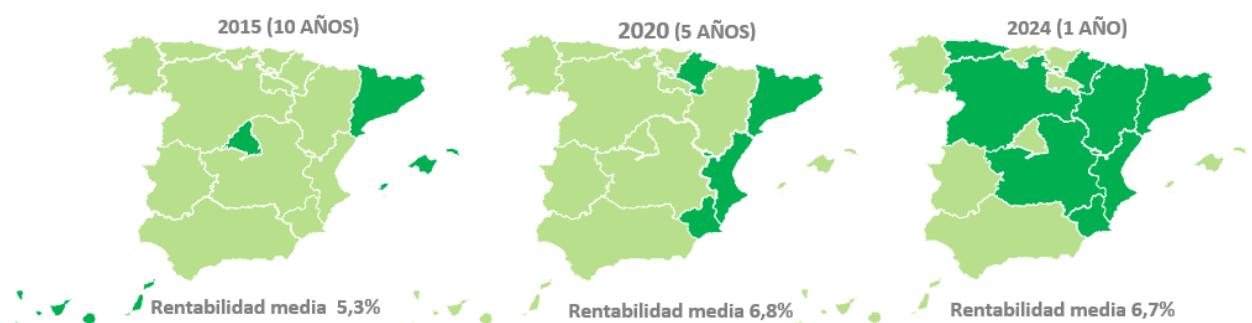
## Rentabilidad de 2025 por comunidades autónomas



## Mapa - Rentabilidad por CCAA en 2025



## Mapa comparativo de la rentabilidad por CCAA en 2015, 2020 y 2024



## Por municipios

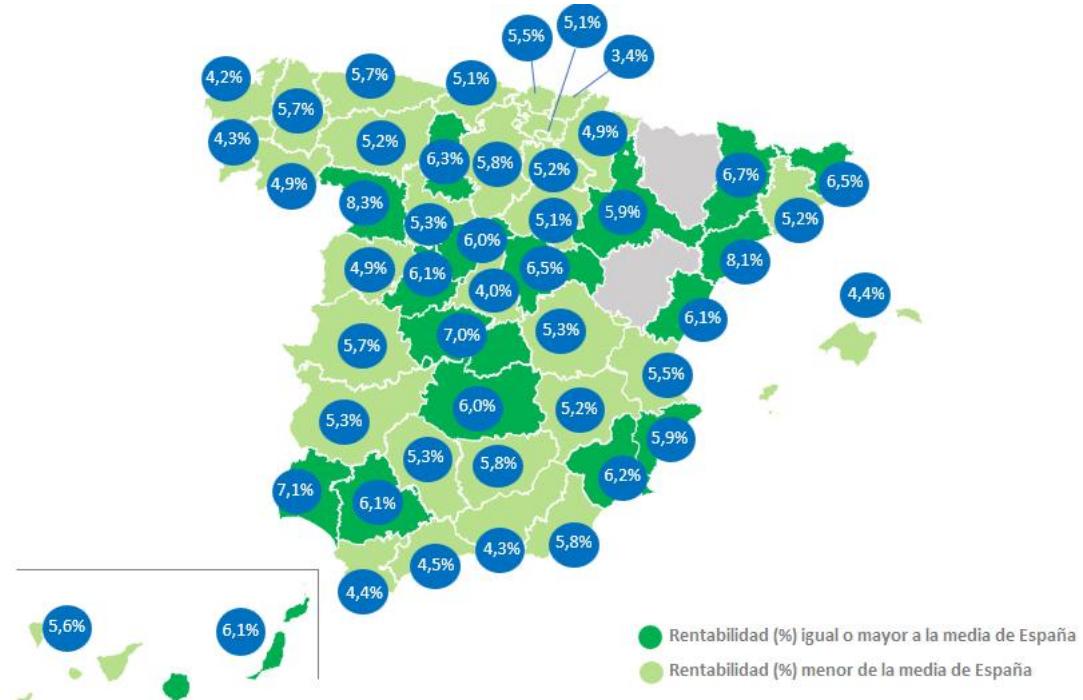
El análisis de [Fotocasa](#) también ofrece datos de rentabilidad por municipios. Así, del análisis se desprende que el 43% (el 36% en 2024) de los municipios estudiados (203 municipios en total) tienen una rentabilidad igual o por encima de la media de España (5,9%).

La rentabilidad de la vivienda cierra 2025 con tan solo una ciudad por encima del 10% (5 en 2024). Las 10 ciudades más rentables de España son: Sueca con 10,4%, Santa Coloma de Gramenet con 9,9%, El Ejido con 9,3%, Badalona con 9,1%, Terrassa con 9,1%, Elda con

9,1%, L'Hospitalet de Llobregat con 8,5%, Mataró con 8,4%, Parla con 8,3% y Zamora capital con 8,3%.

Por otro lado, el 33% de las ciudades analizadas tienen una rentabilidad inferior al 5% y las primeras diez son: Santa Eulària des Riu con 2,8%, Donostia - San Sebastián con 3,4%, Tarifa con 3,5%, Calpe / Calp con 3,6%, Eivissa con 3,6%, Sant Cugat del Vallès con 3,8%, Vera con 3,8%, Benicasim / Benicàssim con 3,8%, Conil de la Frontera con 3,9% y Pozuelo de Alarcón con 3,9%.

### Mapa - Rentabilidad por capitales de provincia en 2025



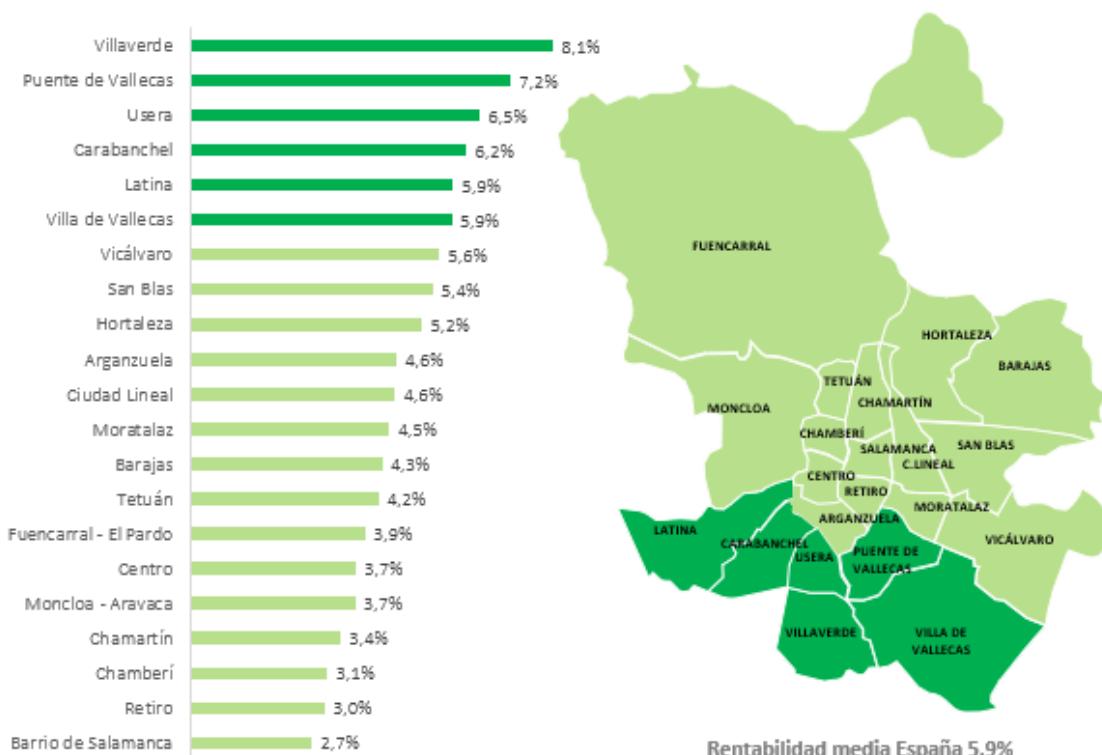
## Por distritos

El análisis de [Fotocasa](#) también ofrece datos de los distritos más rentables para comprar una vivienda y ponerla en alquiler en Madrid y Barcelona.

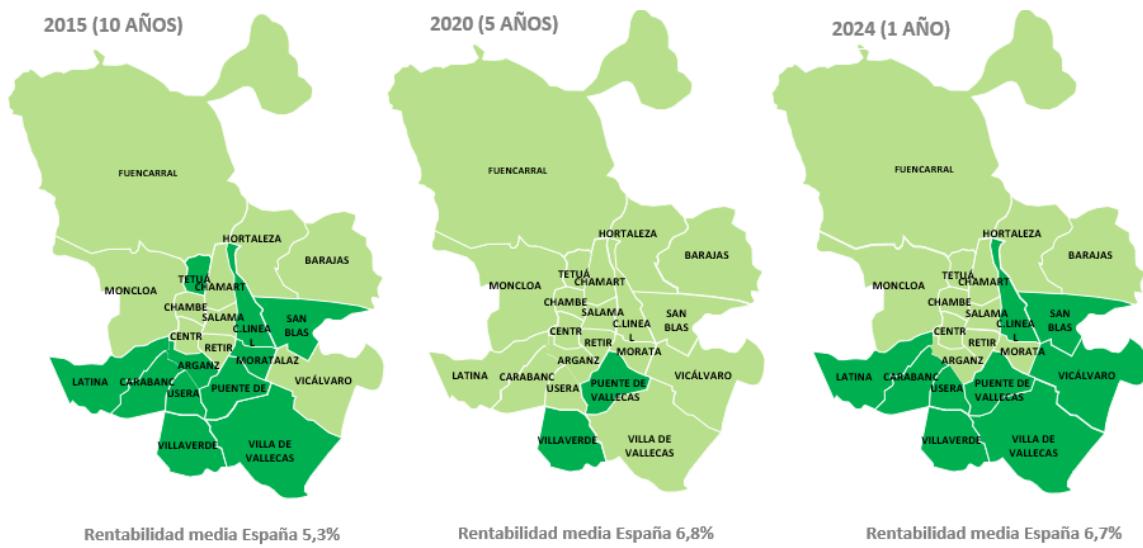
En cuanto a **Madrid capital**, el distrito de Villaverde ha pasado en 10 años del 6,4% al 8,1% de rentabilidad, convirtiéndose en el distrito en donde más ha aumentado la rentabilidad en la última década.

Del análisis también se desprende que los distritos con rentabilidad de mayor a menor son: Villaverde con 8,1%, Puente de Vallecas con 7,2%, Usera con 6,5%, Carabanchel con 6,2%, Latina con 5,9%, Villa de Vallecas con 5,9%, Vicálvaro con 5,6%, San Blas con 5,4%, Hortaleza con 5,2%, Arganzuela con 4,6%, Ciudad Lineal con 4,6%, Moratalaz con 4,5%, Barajas con 4,3%, Tetuán con 4,2%, Fuencarral - El Pardo con 3,9%, Centro con 3,7%, Moncloa - Aravaca con 3,7%, Chamartín con 3,4%, Chamberí con 3,1%, Retiro con 3,0% y Barrio de Salamanca con 2,7%.

## Mapa - Rentabilidad por distritos en 2025

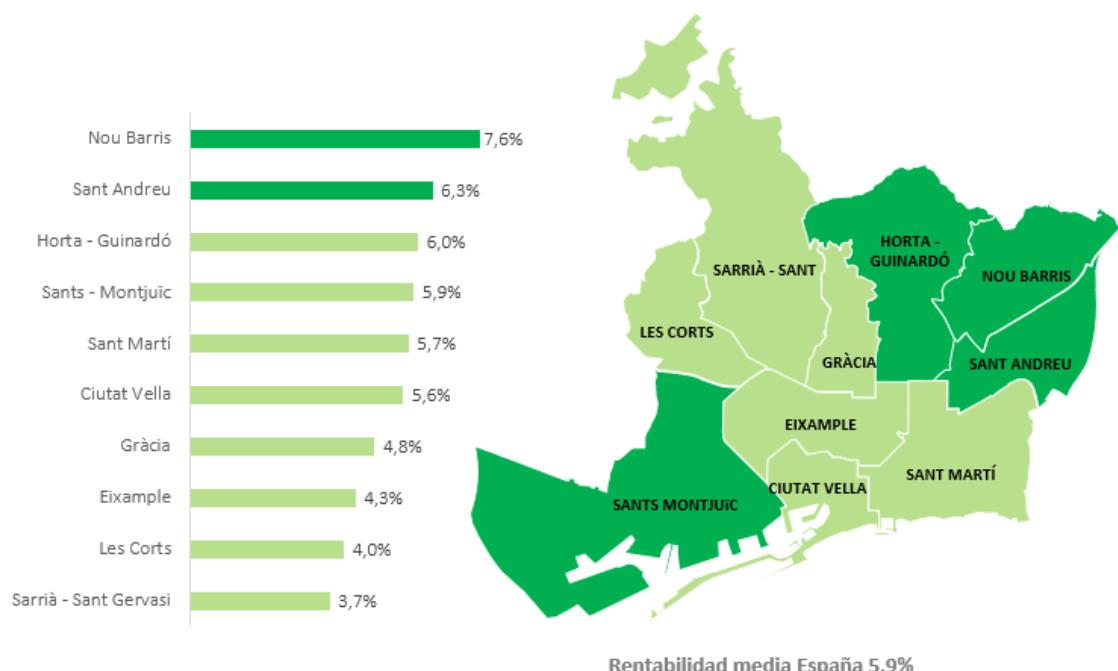


## Mapas comparativos de la rentabilidad de los distritos de Madrid de 2015, 2020 y 2024

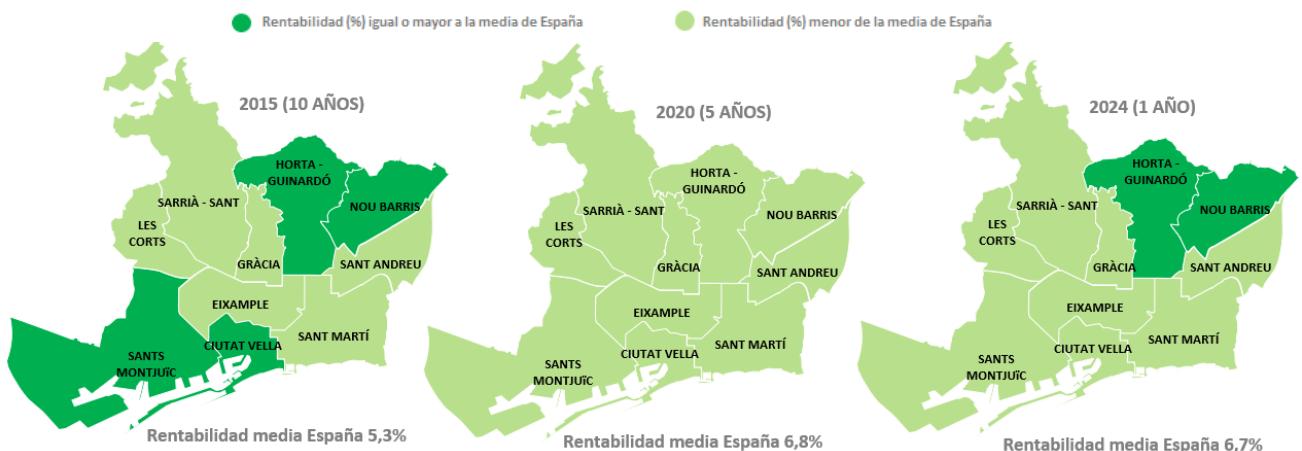


En cuanto a **Barcelona capital**, el distrito de Nou Barris ha pasado en 10 años del 6,3% al 7,6% de rentabilidad, convirtiéndose en el más rentable de la capital catalana. Le siguen, Sant Andreu con 6,3%, Horta - Guinardó con 6,0%, Sants - Montjuïc con 5,9%, Sant Martí con 5,7%, Ciutat Vella con 5,6%, Gràcia con 4,8%, Eixample con 4,3%, Les Corts con 4,0% y Sarrià - Sant Gervasi con 3,7%.

### Mapa - Rentabilidad por distritos de Barcelona en 2025



## Mapas comparativos de la rentabilidad de los distritos de Barcelona en junio de 2015, 2020 y 2024



### Por barrios

El análisis de [Fotocasa](#) también ofrece datos de los barrios más rentables para comprar una vivienda y ponerla en alquiler en España.

En cuanto a **Madrid capital**, el barrio más rentable es Villaverde Alto con un 8,2% de rentabilidad, seguido de San Diego con 7,3%, Numancia con 6,7%, San Isidro con 6,6%, Lucero con 6,2%, Aluche con 6,1%, Puerta del Ángel con 5,7%, Pinar del Rey con 5,6%, Opañel con 5,4%, Ensanche de Vallecas - La Gavia con 5,4%, Valdeacederas con 5,3%, Pueblo Nuevo con 5,3%, Ventas con 5,1%, Canillas con 5,1% y Simancas con 5,0%.

Por otro lado, los barrios menos rentables son los que tienen el precio de venta y alquiler más alto como Castellana con 2,6%, Lista con 2,6%, Recoletos con 2,6%, Goya con 2,7%, Ibiza de Madrid con 2,8%, Jerónimos con 2,8%, Almagro con 2,8%, Niño Jesús con 3,0%, Ríos Rosas - Nuevos Ministerios con 3,0%, El Viso con 3,0%, Justicia - Chueca con 3,1%, Trafalgar con 3,1%, Arapiles con 3,1%, Nueva España con 3,1%, Hispanoamérica - Bernabéu con 3,2%, Fuente del Berro con 3,3%, Gaztambide con 3,3%, Argüelles con 3,4%, Vallehermoso con 3,4%, Sol con 3,4% y Cortes - Huertas con 3,4%.

En cuanto a **Barcelona capital**, el barrio más rentable es La Verneda i la Pau con un 7,5% de rentabilidad. Le siguen, El Camp de l'Arpa del Clot con 6,6%, El Raval con 6,4%, El Poble Sec - Parc de Montjuïc con 6,2%, Sant Andreu de Palomar con 5,7%, El Baix Guinardó con 5,5%, Sants-Badal con 5,3%, Fort Pienc con 5,3%, Sagrada Família con 5,3%, La Barceloneta con 5,2%, Sant Pere, Sta. Caterina i la Ribera con 5,1%, El Guinardó con 5,1%, La Nova Esquerra de l'Eixample con 5,1%, Hostafrancs con 5,0% y Sants con 5,0%.

Por otro lado, los barrios menos rentables son Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou con 3,3%, Sant Gervasi- Galvany con 3,4%, Sarrià con 3,5%, Dreta de l'Eixample con 3,5%, Sant Gervasi i la Bonanova con 3,8%, L'Antiga Esquerra de l'Eixample con 4,0%, Barri de les Corts con 4,1%, El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova con 4,4%, Vila de Gràcia con 4,5%, El Putget i el Farró con 4,6%, El Poblenou con 4,8%, Sant Antoni con 4,9%, El Clot con 4,9 y Barri Gòtic con 4,9%.

## Tablas (7)

Tabla 1. Rentabilidad de la vivienda por CCAA en 2015, 2020, 2024 y 2025

Comunidades Autónomas	Rentabilidad 2015 (10 años)	Rentabilidad 2020 (5 años)	Rentabilidad 2024 (1 año)	Rentabilidad 2025
Castilla-La Mancha	5,1%	6,3%	7,1%	7,8%
Cataluña	5,7%	6,8%	7,6%	7,4%
Castilla y León	4,6%	5,9%	7,1%	6,9%
Aragón	5,2%	6,5%	7,1%	6,9%
Extremadura	4,7%	5,5%	6,6%	6,8%
Navarra	5,1%	7,1%	6,8%	6,7%
La Rioja	4,7%	5,9%	6,6%	6,6%
Asturias	4,6%	6,0%	7,1%	6,3%
Comunitat Valenciana	5,1%	6,9%	7,3%	6,3%
Región de Murcia	5,2%	7,0%	7,6%	6,2%
<b>España</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,9%</b>
País Vasco	4,4%	5,5%	6,1%	5,8%
Cantabria	4,5%	6,0%	6,6%	5,7%
Galicia	3,9%	5,4%	6,0%	5,6%
Canarias	5,7%	6,4%	5,9%	5,5%
Andalucía	5,1%	6,3%	5,8%	5,1%
Madrid	5,4%	5,5%	5,8%	4,7%
Baleares	5,6%	4,8%	4,6%	4,3%
Castilla-La Mancha	5,1%	6,3%	7,1%	7,8%

Tabla 2. Rentabilidad de la vivienda por provincias en 2015, 2020, 2024 y 2025

Provincia	Rentabilidad 2015 (10 años)	Rentabilidad 2020 (5 años)	Rentabilidad 2024 (1 año)	Rentabilidad 2025
Zamora	4,1%	5,3%	8,1%	9,7%
Toledo	5,4%	8,0%	8,3%	8,9%
Ciudad Real	5,4%	6,5%	7,9%	8,7%
Soria	4,7%	0,0%	7,2%	8,5%
Ávila	4,6%	6,7%	7,8%	8,1%
Teruel	4,1%	0,0%	6,2%	7,8%

	2015	2020	2024	2025
Huelva	5,5%	7,1%	7,7%	7,8%
Jaén	4,5%	5,8%	7,3%	7,7%
Valencia	5,1%	7,4%	9,1%	7,5%
Segovia	5,5%	7,0%	7,8%	7,4%
Barcelona	5,8%	6,0%	7,8%	7,4%
Burgos	4,6%	6,0%	6,9%	7,4%
Guadalajara	5,5%	6,7%	5,4%	7,3%
Sevilla	5,4%	7,3%	8,2%	7,2%
Zaragoza	5,3%	6,4%	7,1%	7,1%
Cuenca	5,2%	5,9%	6,8%	7,0%
Huesca	4,8%	6,5%	7,2%	7,0%
Lleida	5,9%	7,2%	7,1%	6,9%
Cáceres	4,7%	5,4%	6,6%	6,9%
Navarra	5,1%	7,1%	6,8%	6,8%
Las Palmas	6,1%	6,6%	7,2%	6,8%
Lugo	4,3%	6,3%	6,6%	6,7%
Badajoz	4,7%	5,6%	6,6%	6,6%
Castellón	5,1%	7,1%	7,3%	6,6%
La Rioja	4,7%	5,9%	6,6%	6,5%
Almería	4,9%	6,9%	7,7%	6,5%
León	4,4%	5,5%	7,3%	6,4%
Córdoba	5,3%	6,2%	6,9%	6,4%
Tarragona	5,6%	6,6%	6,5%	6,3%
Asturias	4,6%	6,0%	7,1%	6,2%
Murcia	5,2%	7,0%	7,6%	6,2%
Salamanca	4,5%	5,5%	6,5%	6,1%
Albacete	4,5%	5,8%	6,0%	6,0%
Bizkaia	4,4%	5,3%	6,2%	6,0%
Girona	5,0%	5,7%	6,4%	6,0%
Palencia	4,7%	5,1%	6,6%	5,9%
Valladolid	4,7%	5,5%	5,8%	5,9%
Cádiz	5,6%	5,9%	6,1%	5,7%
A Coruña	3,8%	5,4%	6,2%	5,6%
Cantabria	4,5%	6,0%	6,6%	5,6%
Ourense	3,7%	4,9%	5,7%	5,4%
Alicante	5,0%	5,8%	5,8%	5,2%
Gipuzkoa	4,1%	5,5%	5,9%	5,2%
Araba - Álava	4,7%	5,3%	4,8%	5,1%
Pontevedra	4,1%	5,5%	5,5%	5,1%
Granada	4,6%	6,0%	5,5%	4,9%
Santa Cruz de Tenerife	5,4%	6,2%	5,3%	4,8%
Madrid	5,4%	5,5%	5,8%	4,8%
Málaga	5,1%	5,0%	4,6%	4,4%
Illes Balears	5,6%	4,8%	4,6%	4,2%

Tabla 3. Rentabilidad de la vivienda por ciudades en 2015, 2020, 2024 y 2025

Provincia	Ciudad	Rentabilidad 2015 (10 años)	Rentabilidad 2020 (5 años)	Rentabilidad 2024 (1 año)	Rentabilidad 2025
Valencia	Sueca			10,4%	10,4%
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet			9,8%	9,9%
Almería	El Ejido			11,6%	9,3%
Barcelona	Badalona	5,8%	5,9%	8,1%	9,1%
Barcelona	Terrassa	6,4%	6,3%	7,9%	9,1%
Alicante	Elda	4,9%		9,6%	9,1%
Barcelona	L'Hospitalet de Llobregat	7,1%	6,2%	9,4%	8,5%
Barcelona	Mataró	5,7%	5,2%	7,1%	8,4%
Madrid	Parla	6,5%		7,1%	8,3%
Zamora	Zamora Capital	4,1%		7,5%	8,3%
Barcelona	Sabadell	6,4%	5,8%	6,9%	8,2%
Tarragona	Tarragona Capital	6,0%	6,4%	7,9%	8,1%
Jaén	Linares	4,9%		8,7%	8,1%
Jaén	Úbeda			8,4%	8,0%
León	Ponferrada	4,7%	5,9%	8,4%	7,9%
Badajoz	Almendralejo			8,5%	7,8%
Murcia	San Javier			10,9%	7,7%
Cantabria	Torrelavega	5,3%		7,6%	7,7%
Cádiz	Algeciras	6,1%	7,2%	7,4%	7,7%
Toledo	Talavera de la Reina	5,4%		7,0%	7,6%
Cádiz	La Línea de la Concepción	6,9%	6,6%	8,0%	7,6%
Murcia	Mazarrón			10,6%	7,6%
Barcelona	Manresa	5,7%	6,4%	7,2%	7,5%
A Coruña	Narón	4,9%		8,2%	7,4%
Badajoz	Don Benito			6,7%	7,3%
A Coruña	Ferrol	5,0%	5,5%	8,1%	7,3%
Valencia	Sagunto / Sagunt	4,5%		7,4%	7,3%
Barcelona	Esplugues de Llobregat			6,8%	7,3%
Madrid	Torrejón de Ardoz	5,5%	5,6%	6,8%	7,3%
Alicante	Alcoy / Alcoi	4,6%	6,2%	7,5%	7,1%
Badajoz	Mérida		6,6%	7,3%	7,1%
Las Palmas	Telde		6,8%	8,1%	7,1%
Huelva	Huelva Capital	5,4%	6,6%	7,0%	7,1%
Sevilla	Dos Hermanas	5,4%	6,8%	7,1%	7,0%
Toledo	Toledo Capital	5,2%	6,7%	6,7%	7,0%
Valencia	Oliva			6,3%	7,0%
Huelva	Punta Umbría			6,1%	6,9%
Castellón	Moncofa			7,3%	6,9%
Valencia	Torrent	5,1%	6,7%	8,7%	6,9%

Madrid	Fuenlabrada	6,0%	5,9%	8,6%	6,9%
Castellón	Vila-real	5,0%		7,8%	6,9%
Cádiz	Jerez de la Frontera	5,8%	6,9%	7,1%	6,8%
Castellón	Burriana / Borriana			7,9%	6,8%
Barcelona	Vilanova I la Geltrú	5,4%		5,3%	6,8%
Valencia	Paterna	5,0%	6,0%	6,6%	6,7%
Lleida	Lleida Capital	6,0%	7,2%	6,8%	6,7%
Tarragona	Reus	6,3%	6,8%	7,0%	6,7%
Cáceres	Plasencia			6,8%	6,7%
Cádiz	Chiclana de la Frontera	5,2%		6,7%	6,6%
Valencia	Gandia	5,2%	6,7%	8,3%	6,5%
Asturias	Avilés	4,6%	5,0%	7,8%	6,5%
Guadalajara	Guadalajara Capital	5,2%	6,2%	4,5%	6,5%
Girona	Girona Capital	5,2%	5,3%	6,9%	6,5%
Málaga	Coín				6,4%
Albacete	Villarrobledo				6,4%
Cádiz	San Fernando	6,1%		6,0%	6,4%
Las Palmas	San Bartolomé de Tirajana		5,1%	6,8%	6,4%
Santa Cruz de Tenerife	San Cristóbal de la Laguna	5,2%	7,5%	6,7%	6,3%
Palencia	Palencia Capital		4,8%	6,3%	6,3%
Alicante	Elche / Elx	4,9%	5,9%	6,3%	6,3%
Almería	Roquetas de Mar	5,0%	6,3%	7,2%	6,3%
Madrid	Valdemoro	5,4%		6,9%	6,2%
Murcia	Cartagena	5,1%	6,4%	6,9%	6,2%
Alicante	Sant Joan D'Alacant	5,0%		5,2%	6,2%
Pontevedra	Vilagarcía de Arousa			5,6%	6,2%
A Coruña	Arteixo	4,3%			6,2%
Murcia	Murcia Capital	4,7%	6,1%	6,6%	6,2%
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria		5,8%	6,4%	6,1%
Valencia	Alzira	4,5%			6,1%
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	4,8%	6,7%	6,9%	6,1%
Tarragona	Tortosa			8,6%	6,1%
Lugo	Foz			6,9%	6,1%
Madrid	Móstoles	6,2%	6,0%	7,8%	6,1%
Sevilla	Sevilla Capital	5,3%	5,7%	6,5%	6,1%
Cantabria	Piélagos				6,1%
Ávila	Ávila Capital		6,0%	6,7%	6,1%

Ciudad Real	Ciudad Real Capital	4,8%	5,2%	6,7%	6,0%
Madrid	Collado Villalba	6,0%		7,0%	6,0%
Madrid	Alcalá de Henares	5,9%	5,5%	6,5%	6,0%
Melilla	Melilla Capital			5,9%	6,0%
Segovia	Segovia Capital		6,0%	6,6%	6,0%
Valencia	Cullera			6,9%	6,0%
Alicante	Alicante / Alacant	5,1%	5,9%	6,2%	5,9%
Bizkaia	Barakaldo				5,9%
Zaragoza	Zaragoza Capital	5,3%	5,9%	6,2%	5,9%
Castellón	Oropesa del Mar / Orpesa			6,2%	5,9%
Granada	Las Gabias	4,4%		5,0%	5,9%
Madrid	San Sebastián de los Reyes		5,0%	6,5%	5,8%
Burgos	Burgos Capital	4,7%	5,5%	6,0%	5,8%
Cádiz	Barbate			5,6%	5,8%
Valencia	Burjassot	3,7%		8,4%	5,8%
Almería	Almería Capital	5,0%	6,4%	6,6%	5,8%
Madrid	Alcorcón	5,1%	5,7%	6,8%	5,8%
Jaén	Jaén Capital	4,5%	5,3%	6,2%	5,8%
Pontevedra	Sanxenxo			6,8%	5,7%
Granada	Motril			6,6%	5,7%
Lugo	Lugo Capital	3,9%		5,6%	5,7%
Cantabria	Santa Cruz de Bezana			5,3%	5,7%
Sevilla	Mairena del Aljarafe			5,7%	5,7%
Cáceres	Cáceres Capital		5,5%	6,1%	5,7%
Asturias	Oviedo	4,6%	5,7%	6,0%	5,7%
Madrid	Leganés	5,9%	5,7%	5,5%	5,7%
Alicante	San Vicente del Raspeig / Sant Vicent del Raspeig		5,9%	6,9%	5,7%
Santa Cruz de Tenerife	Arona		5,8%	6,5%	5,6%
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife Capital	5,1%	6,2%	6,2%	5,6%
Santa Cruz de Tenerife	Puerto de la Cruz		6,8%	6,2%	5,6%
Jaén	Baeza			6,4%	5,6%
Bizkaia	Bilbao		4,7%	5,6%	5,5%
Valencia	Valencia Capital	4,6%	5,6%	6,2%	5,5%
Cádiz	El Puerto de Santa María	5,2%	5,3%	6,3%	5,5%
Tarragona	Salou		5,4%	6,0%	5,4%
Córdoba	Córdoba Capital	5,5%	5,9%	6,2%	5,3%
Madrid	Getafe	5,5%	5,4%	8,1%	5,3%
Castellón	Vinaròs	4,8%		5,3%	5,3%
Badajoz	Badajoz Capital		5,6%	5,4%	5,3%

Cádiz	Rota	5,4%		5,4%	5,3%
Cuenca	Cuenca Capital			5,3%	5,3%
Valladolid	Valladolid Capital	4,6%	5,2%	5,4%	5,3%
Alicante	Altea		4,6%	4,7%	5,3%
Barcelona	Barcelona Capital	5,1%	4,2%	5,7%	5,2%
La Rioja	Logroño		5,2%	5,3%	5,2%
León	León Capital		5,1%	6,1%	5,2%
Alicante	Torrevieja	6,2%	5,4%	5,5%	5,2%
Asturias	Gijón	4,9%	5,7%	5,4%	5,2%
Albacete	Albacete Capital		5,5%	5,0%	5,2%
Soria	Soria Capital	4,6%		5,8%	5,1%
Cantabria	Santander	4,2%	5,1%	5,1%	5,1%
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz		5,2%	4,5%	5,1%
Valencia	Canet d'En Berenguer			5,1%	5,1%
Alicante	Benidorm	4,7%	4,7%	5,4%	5,0%
Alicante	El Campello	5,0%	5,0%	5,2%	5,0%
Málaga	Torremolinos	5,6%	5,0%	5,6%	5,0%
A Coruña	Ames	4,5%		5,2%	5,0%
Madrid	Colmenar Viejo			5,2%	5,0%
Cádiz	Sanlúcar de Barrameda	5,8%		6,6%	5,0%
Murcia	La Manga del Mar Menor			7,0%	4,9%
Barcelona	Castelldefels	5,7%	5,3%	5,2%	4,9%
Tarragona	Cambrils			5,0%	4,9%
Navarra	Pamplona / Iruña	4,6%	5,3%	4,6%	4,9%
Alicante	Orihuela			4,4%	4,9%
Cádiz	Chipiona			5,8%	4,9%
Alicante	Jávea / Xàbia			4,9%	4,9%
Salamanca	Salamanca Capital	4,4%	5,1%	5,4%	4,9%
Ourense	Ourense Capital	3,5%	4,6%	5,3%	4,9%
Cádiz	Sotogrande			4,4%	4,8%
Huelva	Ayamonte			4,7%	4,8%
Alicante	Santa Pola		5,1%	6,0%	4,8%
Málaga	Estepona	5,5%	4,7%	4,7%	4,8%
Madrid	Rivas-Vaciamadrid				4,8%
Madrid	Alcobendas	4,6%		6,2%	4,8%
Alicante	Pilar de la Horadada			5,8%	4,7%
Cantabria	Laredo			5,8%	4,7%
Granada	Churriana de la Vega				4,7%
Málaga	Benalmádena	5,1%	4,8%	4,8%	4,7%
Santa Cruz de Tenerife	Adeje		5,1%		4,7%
Málaga	Manilva			6,5%	4,6%
Cantabria	Castro-Urdiales	4,5%	4,9%	4,7%	4,6%
Castellón	Peñíscola / Peníscola			5,0%	4,6%
Alicante	Dénia	4,5%		4,0%	4,6%

Murcia	Los Alcázares				4,6%
Valencia	Alboraya		5,5%	6,0%	4,6%
Girona	Palamós				4,5%
Málaga	Málaga Capital	5,3%	4,9%	4,7%	4,5%
Pontevedra	Vigo	4,1%	5,0%	4,8%	4,5%
Illes Balears	Llucmajor		5,0%	5,5%	4,5%
Granada	Almuñécar			4,5%	4,5%
Cádiz	Cádiz Capital	4,8%	4,8%	4,6%	4,4%
Málaga	Vélez-Málaga		5,4%	5,1%	4,4%
Illes Balears	Palma de Mallorca	5,6%	4,5%	4,5%	4,4%
A Coruña	Santiago de Compostela	3,4%	4,1%	4,0%	4,4%
Málaga	Mijas	5,1%	4,8%	4,6%	4,4%
Alicante	Villajoyosa / La Vila Joiosa		5,6%	5,0%	4,4%
Alicante	Guardamar del Segura			4,2%	4,4%
Murcia	Torre-Pacheco			4,7%	4,3%
Málaga	Casares			5,2%	4,3%
Granada	Granada Capital	4,4%	5,1%	4,7%	4,3%
Pontevedra	Pontevedra Capital		4,7%	4,5%	4,3%
Málaga	Fuengirola	5,1%	4,5%	4,2%	4,2%
A Coruña	A Coruña Capital	3,5%	4,3%	4,5%	4,2%
Bizkaia	Getxo		4,0%	4,0%	4,2%
Murcia	Águilas			7,4%	4,2%
Madrid	Las Rozas de Madrid	4,6%	4,3%	4,7%	4,2%
Murcia	San Pedro del Pinatar			4,4%	4,1%
Granada	Armilla	5,2%	5,0%	5,4%	4,1%
Málaga	Nerja			3,9%	4,1%
Málaga	Rincón de la Victoria		5,1%	3,4%	4,1%
Málaga	Benahavís			3,8%	4,0%
Madrid	Madrid Capital	5,3%	4,7%	4,7%	4,0%
Barcelona	Sitges	4,0%	4,1%	4,2%	4,0%
Málaga	Marbella	5,0%	4,5%	3,9%	4,0%
Illes Balears	Calvià		4,2%	4,0%	3,9%
Madrid	Majadahonda	4,7%	4,4%		3,9%
Málaga	Torrox			4,5%	3,9%
Madrid	Pozuelo de Alarcón	4,1%	4,0%	4,5%	3,9%
Cádiz	Conil de la Frontera			4,0%	3,9%
Castellón	Benicasim / Benicàssim			4,8%	3,8%
Almería	Vera			6,0%	3,8%
Barcelona	Sant Cugat del Vallès		4,1%	4,4%	3,8%

Illes Balears	Eivissa		3,6%	3,3%	3,6%
Alicante	Calpe / Calp			3,8%	3,6%
Cádiz	Tarifa				3,5%
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	3,6%	3,4%	3,4%	3,4%
Illes Balears	Santa Eulària des Riu			3,0%	2,8%

Tabla 4. Rentabilidad de la vivienda por distritos de Madrid en 2015, 2020, 2024 y 2025

Distritos de Madrid	Rentabilidad 2015 (10 años)	Rentabilidad 2020 (5 años)	Rentabilidad 2024 (1 año)	Rentabilidad 2025
Villaverde	6,4%	7,0%	11,9%	8,1%
Puente de Vallecas	7,3%	7,3%	9,8%	7,2%
Usera	6,7%	6,6%	8,6%	6,5%
Carabanchel	6,5%	6,2%	8,1%	6,2%
Latina	6,3%	6,1%	8,2%	5,9%
Villa de Vallecas	5,5%	5,8%	7,1%	5,9%
Vicálvaro		5,4%	6,0%	5,6%
San Blas	6,1%	5,1%	6,5%	5,4%
Hortaleza	5,0%	4,1%	4,7%	5,2%
Arganzuela	5,3%	4,2%	5,1%	4,6%
Ciudad Lineal	5,7%	4,9%	5,8%	4,6%
Moratalaz	5,5%	5,2%		4,5%
Barajas	4,7%	4,3%	5,5%	4,3%
Tetuán	5,5%	4,7%	5,2%	4,2%
Fuencarral - El Pardo	4,6%	4,2%	4,8%	3,9%
Centro	4,9%	3,9%	4,1%	3,7%
Moncloa - Aravaca	4,7%	3,9%	4,3%	3,7%
Chamartín	4,2%	3,6%	3,9%	3,4%
Chamberí	4,7%	3,7%	3,6%	3,1%
Retiro	4,6%	3,8%	3,3%	3,0%
Barrio de Salamanca	4,2%	3,4%	3,0%	2,7%

Tabla 5. Rentabilidad de la vivienda por distritos de Barcelona en 2015, 2020, 2024 y 2025

Distritos de Barcelona	Rentabilidad 2015 (10 años)	Rentabilidad 2020 (5 años)	Rentabilidad 2024 (1 año)	Rentabilidad 2025
Nou Barris	6,3%	5,9%	8,4%	7,6%
Sant Andreu	5,0%	5,1%	6,5%	6,3%

Horta - Guinardó	5,4%	4,7%	6,7%	6,0%
Sants - Montjuïc	5,4%	4,7%	6,5%	5,9%
Sant Martí	5,2%	4,2%	6,2%	5,7%
Ciutat Vella	5,7%	4,2%	5,6%	5,6%
Gràcia	5,0%	4,2%	5,5%	4,8%
Eixample	4,5%	3,7%	4,5%	4,3%
Les Corts	4,3%	3,4%	4,6%	4,0%
Sarrià - Sant Gervasi	4,2%	3,4%	4,3%	3,7%

Tabla 6. Rentabilidad de la vivienda por barrios de Madrid en 2020, 2024 y 2025

Barrios de Madrid	Rentabilidad 2020 (5 años)	Rentabilidad	Rentabilidad
		2024 (1 año)	2025
Villaverde Alto		11,6%	8,2%
San Diego	7,8%	9,8%	7,3%
Numancia	7,1%	9,1%	6,7%
San Isidro	6,0%	7,6%	6,6%
Lucero		9,8%	6,2%
Aluche		8,5%	6,1%
Puerta del Ángel	5,8%	7,0%	5,7%
Pinar del Rey	4,9%	4,9%	5,6%
Opañel	5,9%	7,4%	5,4%
Ensanche de Vallecas -			
La Gavia	5,1%	5,8%	5,4%
Valdeacederas	5,2%	6,4%	5,3%
Pueblo Nuevo	5,6%	6,3%	5,3%
Ventas	5,3%	7,8%	5,1%
Canillas	4,3%		5,1%
Simancas	5,0%		5,0%
Comillas		8,3%	4,9%
Imperial	4,1%	4,4%	4,8%
Palos de Moguer	4,7%	6,0%	4,8%
Embajadores - Lavapiés	4,4%	5,3%	4,7%
Chopera		5,5%	4,7%
Almenara -Ventilla	5,0%		4,7%
Quintana		5,8%	4,7%
Delicias	4,3%	5,3%	4,6%
Berruguete	5,2%	6,3%	4,5%
Acacias	4,2%	4,6%	4,4%
Concepción			4,4%
Pilar	5,2%		4,3%
Bellas Vistas	5,2%	5,8%	4,1%
Palacio	4,0%	4,4%	4,0%
Ciudad Jardín	4,2%	4,3%	3,9%

Ciudad Universitaria			3,9%
Peñagrande	4,4%	4,0%	3,8%
Castillejos - Cuzco	3,9%	4,2%	3,8%
Prosperidad	3,9%	4,3%	3,6%
Cuatro Caminos - Azca	4,3%	4,6%	3,6%
Pacífico	4,1%	4,5%	3,6%
Universidad - Malasaña	3,8%	3,9%	3,6%
Guindalera	4,3%	4,7%	3,5%
Cortes - Huertas	3,6%	3,9%	3,4%
Sol	3,7%	3,5%	3,4%
Vallehermoso	3,4%	4,2%	3,4%
Argüelles		4,3%	3,4%
Gaztambide	3,9%	4,0%	3,3%
Fuente del Berro	3,9%	4,2%	3,3%
Hispanoamérica - Bernabéu	3,6%	3,8%	3,2%
Nueva España	3,3%	3,5%	3,1%
Arapiles	4,1%	3,9%	3,1%
Trafalgar	3,7%	3,6%	3,1%
Justicia - Chueca	3,6%	3,6%	3,1%
El Viso	3,6%	3,6%	3,0%
Ríos Rosas - Nuevos Ministerios	3,8%	3,5%	3,0%
Niño Jesús	3,5%	3,5%	3,0%
Almagro	3,4%	3,1%	2,8%
Jerónimos		2,8%	2,8%
Ibiza de Madrid	3,5%	2,8%	2,8%
Goya	3,6%	2,9%	2,7%
Recoletos	2,7%	2,7%	2,6%
Lista	3,4%	2,9%	2,6%
Castellana	3,1%	2,7%	2,6%

Tabla 7. Rentabilidad de la vivienda por barrios de Barcelona en 2020, 2024 y 2025

Barrios de Barcelona	Rentabilidad	Rentabilidad	Rentabilidad
	2020 (5 años)	2024 (1 año)	2025
La Verneda i la Pau			7,5%
El Camp de l'Arpa del Clot	4,3%	5,5%	6,6%
El Raval	5,0%	6,2%	6,4%
El Poble Sec - Parc de Montjuïc	4,8%	6,1%	6,2%
Sant Andreu de Palomar			5,7%
El Baix Guinardó	4,2%	5,5%	5,5%

Sants-Badal	4,9%		5,3%
Fort Pienc	4,1%	5,5%	5,3%
Sagrada Família	4,1%	5,1%	5,3%
La Barceloneta	4,7%	4,6%	5,2%
Sant Pere, Sta. Caterina i la Ribera	3,5%	5,7%	5,1%
El Guinardó	4,4%	6,1%	5,1%
La Nova Esquerra de l'Eixample	3,9%	5,7%	5,1%
Hostafrancs	4,7%	5,5%	5,0%
Sants	4,4%	6,1%	5,0%
Barri Gòtic	3,9%	4,8%	4,9%
El Clot	4,2%	6,6%	4,9%
Sant Antoni	4,0%	5,4%	4,9%
El Poblenou	3,8%	5,2%	4,8%
El Putget i el Farró	4,0%	5,4%	4,6%
Vila de Gràcia	4,2%	5,4%	4,5%
El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	4,0%	5,1%	4,4%
Barri de les Corts	3,6%	4,7%	4,1%
L'Antiga Esquerra de l'Eixample	3,3%	4,6%	4,0%
Sant Gervasi i la Bonanova	3,7%	4,3%	3,8%
Dreta de l'Eixample	3,5%	3,6%	3,5%
Sarrià	2,8%	3,9%	3,5%
Sant Gervasi- Galvany	3,3%	4,0%	3,4%
Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	3,1%	3,3%	3,3%

## Sobre Fotocasa

Fotocasa es uno de los principales portales inmobiliarios de España, con una amplia oferta de viviendas de segunda mano, promociones de obra nueva y alquileres que pertenece a **Fotocasa Group**.

Mensualmente, elabora el [Índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia que analiza la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Desde 2017, desarrolla además estudios sociológicos bajo el sello [Fotocasa Research](#), con el objetivo de aportar conocimiento y análisis en profundidad sobre las tendencias del mercado y el comportamiento de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Toda la información y los últimos comunicados están disponibles en su [Sala de Prensa](#)

## Sobre Fotocasa Group

**Fotocasa Group** es un referente del sector inmobiliario en España, **con más de 25 años de experiencia** liderando la transformación del real estate a través de la innovación, los datos y la tecnología.

Bajo su marca paraguas, Fotocasa Group impulsa y da visibilidad a un ecosistema de marcas líderes —[Fotocasa](#), [habitaclia](#), [Fotocasa Pro](#), [Datavenues](#), [Witei](#) e [Inmoweb](#)— que ofrecen soluciones integrales tanto **para particulares como para profesionales del sector**.

**Fotocasa**, la marca insignia del grupo, conecta cada día a **millones de personas con su próximo hogar**, ofreciendo la mayor oferta de viviendas de segunda mano, obra nueva, alquiler y compraventa, junto con análisis y contenidos que la consolidan como un auténtico **referente del mercado inmobiliario**.

En Fotocasa Group, **unimos personas y propiedades** a través de una plataforma inteligente, diseñada para hacer que **buscar, comprar o alquilar vivienda** sea una experiencia más fácil, transparente y eficiente.

Nuestra visión es clara: **ser el lugar donde tu nuevo hogar te encuentra**.

Departamento Comunicación Fotocasa

**Anaïs García**

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

620 66 29 26