

2025: ANÁLISIS RENTABILIDAD GARAJES

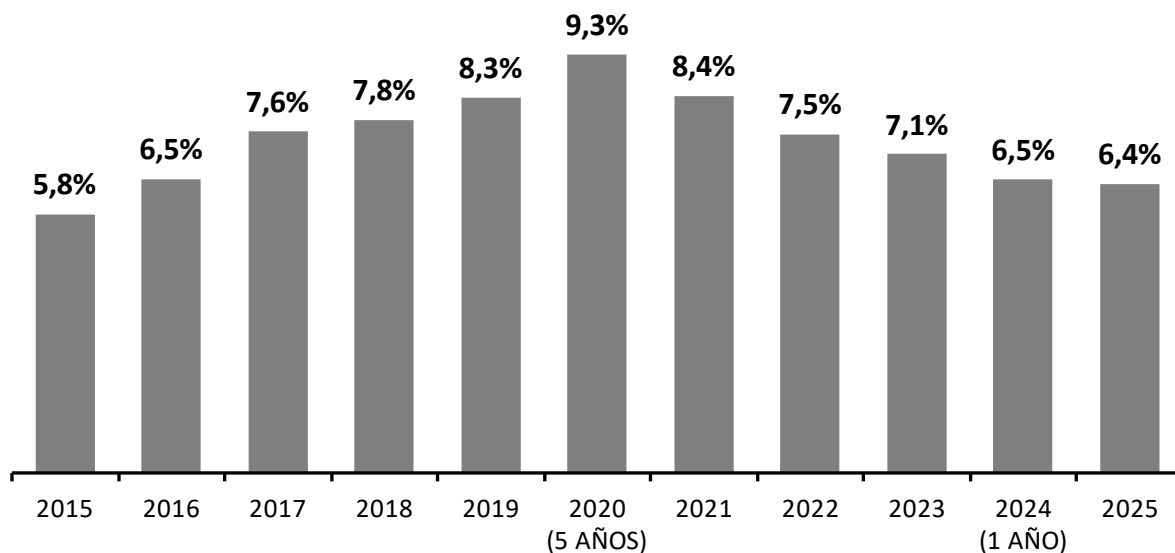
La rentabilidad de los garajes en España cierra 2025 en 6,4%, tres puntos menos que hace cinco años

- La rentabilidad de los garajes en España cae un 0,1 punto en un año y 2,9 punto en cinco años
- Hace 5 años la rentabilidad de los garajes en España alcanzaba el 9,3%
- La ciudad madrileña de Alcorcón se convierte en la ciudad con la mayor rentabilidad de España para invertir en garajes con un 9,2%

Madrid, 9 de marzo de 2026

La rentabilidad de los garajes en España cierra el 2025 en un 6,4%, es decir, 0,1 punto menos que en 2024 (6,5%) y un 2,9 punto menos que hace 5 años (9,3% en 2020), según el estudio de ***“La rentabilidad de los garajes en España en 2025”***, basado en el análisis de los precios de los garajes en venta y alquiler de diciembre de 2025 por el portal inmobiliario [Fotocasa](#).

Rentabilidad de los garajes en España



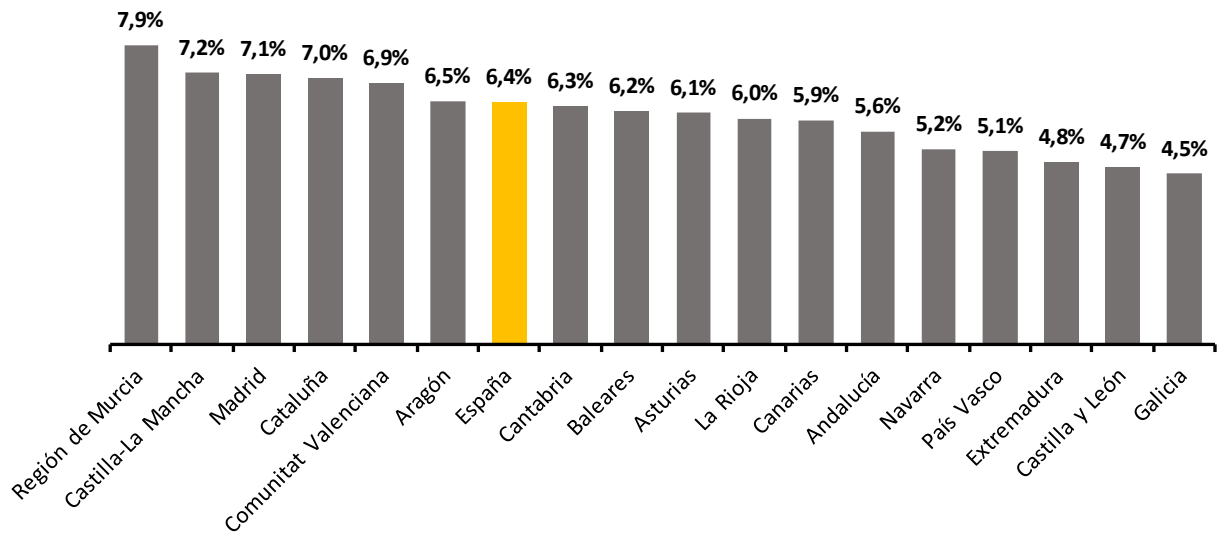
"La rentabilidad de los garajes en España muestra una tendencia hacia la estabilización, cerrando 2025 en un 6,4%. Aunque estamos lejos del 9,3% de hace cinco años, este activo sigue siendo una de las opciones más atractivas para el pequeño inversor debido a su bajo coste de mantenimiento y un riesgo muy reducido. Es un producto que ofrece una rentabilidad muy superior a otros productos financieros tradicionales, funcionando como un valor refugio excelente en el actual contexto económico", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

Por Comunidad Autónoma

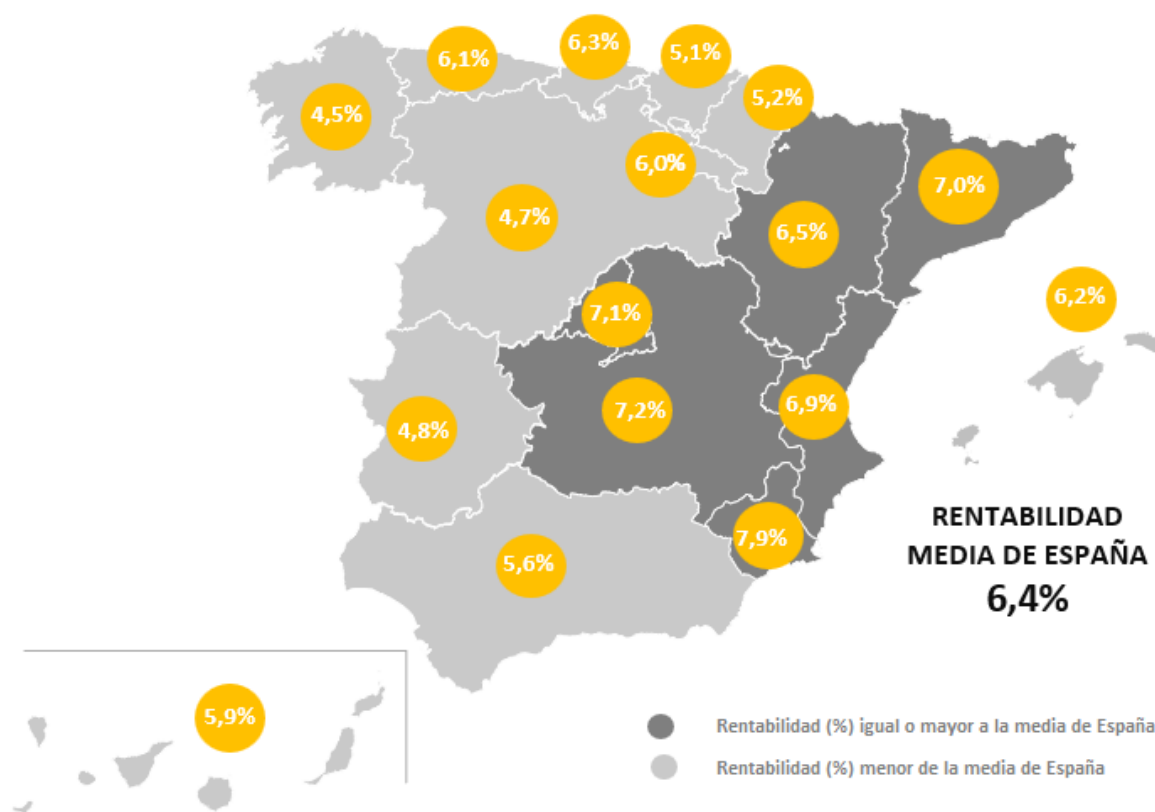
En cinco de las 17 de las comunidades se producen incrementos en la rentabilidad de los garajes en 2025 respecto al año anterior y son: Asturias (de 5,4% en 2024 al 6,1%), Aragón (de 6,2% en 2024 al 6,5%), Castilla-La Mancha (de 7,0% en 2024 al 7,2%), Baleares (de 6,1% en 2024 al 6,2%) y Cataluña (de 7,0% en 2024 al 7,0%).

La Comunidad con mayor incremento es Región de Murcia (7,9%), seguido de Castilla-La Mancha (7,2%), Madrid (7,1%), Cataluña (7,0%), Comunitat Valenciana (6,9%), Aragón (6,5%), Cantabria (6,3%), Baleares (6,2%), Asturias (6,1%), La Rioja (6,0%), Canarias (5,9%), Andalucía (5,6%), Navarra (5,2%), País Vasco (5,1%), Extremadura (4,8%), Castilla y León (4,7%) y Galicia (4,5%).

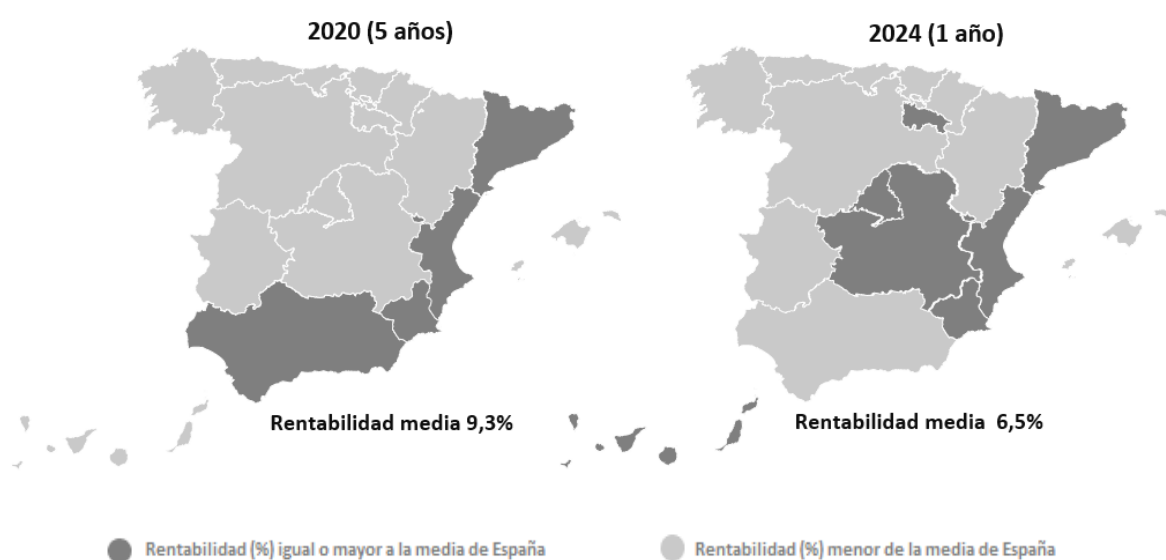
Gráfica - Rentabilidad de los garajes por CCAA en 2025



Mapa - Rentabilidad de los garajes por CCAA en 2025



Mapa comparativo de la rentabilidad en España por CCAA (2015, 2020 y 2025)



Por provincias

Las provincias con mayor rentabilidad para invertir en garajes son: Toledo (11,8%), Castellón (9,3%), Guadalajara (9,1%), Ávila (8,1%), Almería (8,0%), Murcia (7,9%), Tarragona (7,8%), Sevilla (7,6%), Lleida (7,4%) y Madrid (7,1%). Por otro lado, las provincias con las rentabilidades de los garajes por debajo del 5% son: Ourense (3,7%), Araba - Álava (3,8%), Palencia (3,8%), Jaén (3,9%), Salamanca (4,0%), Granada (4,2%), Valladolid (4,3%), Burgos (4,6%), Pontevedra (4,6%), Badajoz (4,7%), Córdoba (4,7%) y Lugo (4,9%).

Por municipios

Las ciudades con la rentabilidad igual o por encima de la media de España (6,4%) para invertir en garajes son: Alcorcón (9,2%), Roquetas de Mar (9,0%), Alcobendas (8,7%), Ávila capital (8,7%), Castellón de la Plana / Castelló de la Plana (8,5%), Murcia capital (8,5%), El Campello (8,3%), Leganés (8,1%), El Ejido (7,8%), Talavera de la Reina (7,8%), Torrevieja (7,4%), Terrassa (7,0%), Benalmádena (6,7%), L'Hospitalet de Llobregat (6,7%), San Sebastián de los Reyes (6,6%), Lleida capital (6,6%), Sevilla capital (6,5%), Manresa (6,5%), Guadalajara capital (6,4%), Santander (6,4%), Toledo capital (6,4%) y Getafe (6,4%).

Por otro lado, las ciudades menos rentables para invertir en garajes son: Santiago de Compostela (3,3%), Jaén capital (3,4%), Salamanca capital (3,5%), Palencia capital (3,5%), Ourense capital (3,5%), Granada capital (3,7%), Vitoria - Gasteiz (3,8%) y Badajoz capital (3,9%).

Por distritos

En cuanto a Madrid capital, los distritos con los garajes rentables en 2025 son: Villa de Vallecas (6,9%), Latina (6,6%), Carabanchel (6,2%), San Blas (6,1%), Villaverde (6,0%), Retiro (5,9%), Barrio de Salamanca (5,8%), Moncloa - Aravaca (5,7%), Fuencarral - El Pardo (5,5%), Vicálvaro (5,4%), Tetuán (5,4%), Chamberí (5,3%), Ciudad Lineal (5,1%), Chamartín (5,1%), Centro (5,0%), Puente de Vallecas (5,0%), Hortaleza (4,6%) y Arganzuela (4,5%).

En cuanto a Barcelona capital, los distritos con los garajes rentable en 2025 son Gràcia (6,6%), Les Corts (6,5%), Ciutat Vella (6,3%), Eixample (6,2%), Sarrià - Sant Gervasi (6,2%), Sant Andreu (6,2%), Sants - Montjuïc (5,9%), Sant Martí (5,7%), Horta - Guinardó (5,7%) y Nou Barris (4,6%).



Tablas:

Tabla 1. Rentabilidad de los garajes por CCAA (comparativa 2020, 2024 y 2025)

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

Tabla 2. Rentabilidad de los garajes por provincias (comparativa 2020, 2024 y 2025)

Provincia	Rentabilidad 2020 (5 años)	Rentabilidad 2024 (1 año)	Rentabilidad 2025	Diferencia de puntos 2025 vs 2024
Toledo	5,8%	11,6%	11,8%	0,2
Castellón	10,1%	9,3%	9,3%	0,0
Guadalajara	6,7%	9,0%	9,1%	0,2
Ávila		9,4%	8,1%	- 1,3
Almería	11,7%	8,5%	8,0%	- 0,5
Murcia	10,2%		7,9%	7,9
Tarragona	9,4%	7,0%	7,8%	0,8
Sevilla	11,0%	9,0%	7,6%	- 1,4
Lleida	8,1%	7,2%	7,4%	0,2
Madrid	7,5%	7,6%	7,1%	- 0,5
Barcelona	9,4%	6,9%	6,9%	- 0,1
Huelva		7,5%	6,7%	- 0,8

Valencia	8,9%	6,9%	6,7%	- 0,2
Alicante	10,1%	6,8%	6,7%	- 0,2
León		5,6%	6,6%	1,0
Zaragoza	7,4%	6,4%	6,5%	0,1
Cantabria	7,2%	6,4%	6,3%	- 0,0
Santa Cruz de Tenerife	9,7%	6,1%	6,2%	0,0
Illes Balears	8,9%	6,1%	6,2%	0,1
Asturias	6,4%	5,4%	6,1%	0,8
Cuenca		5,8%	6,1%	0,3
Huesca		5,5%	6,0%	0,5
La Rioja	8,5%	6,6%	6,0%	- 0,6
Girona	7,2%	6,0%	5,9%	- 0,1
Las Palmas	8,6%	7,5%	5,7%	- 1,7
Cádiz	8,3%	6,0%	5,7%	- 0,3
Gipuzkoa	5,3%		5,7%	5,7
Málaga	9,0%	5,9%	5,7%	- 0,3
Ciudad Real	6,5%	5,9%	5,5%	- 0,4
Segovia		6,3%	5,4%	- 0,9
Albacete	5,7%	5,2%	5,2%	0,1
Navarra	8,4%	5,2%	5,2%	- 0,0
Cáceres		5,1%	5,0%	- 0,1
Bizkaia	6,0%		5,0%	5,0
A Coruña	8,0%	5,2%	5,0%	- 0,2
Lugo		5,6%	4,9%	- 0,6
Córdoba	7,1%	4,5%	4,7%	0,2
Badajoz	6,0%	4,6%	4,7%	0,1
Pontevedra	6,5%	4,3%	4,6%	0,2
Burgos	6,1%	4,2%	4,6%	0,3
Valladolid	7,0%	4,3%	4,3%	0,0
Granada	7,0%	4,1%	4,2%	0,2
Salamanca	4,9%	5,1%	4,0%	- 1,1
Jaén		3,8%	3,9%	0,1
Palencia		3,5%	3,8%	0,4
Araba - Álava	5,4%	3,7%	3,8%	0,1
Ourense	3,6%	3,5%	3,7%	0,2

Tabla 3. Rentabilidad de los garajes por ciudades (comparativa 2020, 2024 y 2025)

Provincia	Municipio	Rentabilidad 2020 (5 años)	Rentabilidad 2024 (1 año)	Rentabilidad 2025
Madrid	Alcorcón		8,3%	9,2%
Almería	Roquetas de Mar		11,2%	9,0%
Madrid	Alcobendas		8,1%	8,7%
Ávila	Ávila Capital		10,1%	8,7%
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana		8,8%	8,5%
Murcia	Murcia Capital	9,7%	8,8%	8,5%
Alicante	El Campello		7,9%	8,3%
Madrid	Leganés	5,3%	7,9%	8,1%
Almería	El Ejido		7,9%	7,8%
Toledo	Talavera de la Reina		8,0%	7,8%
Alicante	Torreveja		8,1%	7,4%
Barcelona	Terrassa		7,1%	7,0%
Málaga	Benalmádena		6,9%	6,7%
Barcelona	L'Hospitalet de Llobregat	5,4%	7,0%	6,7%
Madrid	San Sebastián de los Reyes		8,4%	6,6%
Lleida	Lleida Capital		7,0%	6,6%
Sevilla	Sevilla Capital	8,3%	7,8%	6,5%
Barcelona	Manresa		6,0%	6,5%
Guadalajara	Guadalajara Capital	4,7%	6,7%	6,4%
Cantabria	Santander		5,7%	6,4%
Toledo	Toledo Capital		6,0%	6,4%
Madrid	Getafe		6,4%	6,4%
Barcelona	Sant Cugat del Vallès		5,9%	6,3%
Barcelona	Vilanova i la Geltrú		6,4%	6,3%
Barcelona	Badalona		6,7%	6,3%
Barcelona	Granollers		5,9%	6,3%
Barcelona	Sabadell	5,6%	6,3%	6,2%
Barcelona	Barcelona Capital	7,1%	6,2%	6,2%
Barcelona	Cornellà de Llobregat		6,2%	6,2%
Barcelona	Esplugues de Llobregat	4,9%	6,1%	6,2%
Barcelona	Sant Joan Despí		7,0%	6,1%
Madrid	Torrejón de Ardoz		5,5%	6,1%
Barcelona	Sant Boi de Llobregat		6,4%	6,1%
Madrid	Madrid Capital	6,0%	5,9%	5,8%
Madrid	Coslada		6,0%	5,7%

Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife Capital	6,6%	4,9%	5,7%
Alicante	Sant Joan d'Alacant		0,0%	5,7%
Asturias	Gijón	5,8%	5,0%	5,7%
Málaga	Fuengirola		5,7%	5,7%
Zaragoza	Zaragoza Capital	6,7%	5,5%	5,6%
Barcelona	Vic		5,3%	5,6%
Tarragona	Tarragona Capital	5,5%	5,6%	5,6%
A Coruña	A Coruña Capital	6,1%	5,8%	5,5%
Barcelona	Mataró		5,6%	5,5%
Valencia	Mislata		2,8%	5,4%
Girona	Girona Capital	5,9%	5,5%	5,3%
Barcelona	Ripollet		5,2%	5,3%
Huelva	Huelva Capital		6,6%	5,3%
Cádiz	Jerez de la Frontera		6,8%	5,3%
Bizkaia	Bilbao	4,9%	5,1%	5,3%
Barcelona	Viladecans		5,8%	5,3%
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	5,1%	5,7%	5,3%
Navarra	Pamplona / Iruña	7,0%	5,4%	5,3%
Málaga	Torremolinos		5,4%	5,3%
Madrid	Móstoles		6,0%	5,3%
Illes Balears	Palma de Mallorca	8,3%	5,2%	5,2%
La Rioja	Logroño		6,2%	5,2%
Tarragona	Salou		0,0%	5,2%
Málaga	Marbella		0,0%	5,2%
Murcia	Cartagena		5,1%	5,2%
Alicante	Elche / Elx		6,5%	5,1%
Tarragona	Reus	8,0%	6,1%	5,0%
Barcelona	Sant Feliu de Llobregat		4,7%	5,0%
Asturias	Oviedo	5,8%	4,7%	5,0%
León	León Capital		4,3%	4,9%
Albacete	Albacete Capital		4,7%	4,9%
Málaga	Málaga Capital	6,9%	5,1%	4,9%
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria		5,4%	4,8%
Barcelona	Gavà		4,8%	4,7%
Madrid	Alcalá de Henares		5,6%	4,7%
Valencia	Valencia Capital	6,6%	5,3%	4,7%
Alicante	Alicante / Alacant	6,5%	4,7%	4,7%
Segovia	Segovia Capital		4,5%	4,6%
Jaén	Linares		0,0%	4,6%
Ciudad Real	Ciudad Real Capital	4,7%	5,3%	4,6%
Burgos	Burgos Capital		4,4%	4,5%
Lugo	Lugo Capital		5,1%	4,4%

Bizkaia	Durango		4,6%	4,4%
Pontevedra	Vigo	4,2%	4,1%	4,4%
Córdoba	Córdoba Capital	5,2%	4,2%	4,3%
Alicante	Benidorm		4,3%	4,3%
Almería	Almería Capital		4,3%	4,3%
Bizkaia	Getxo		4,5%	4,1%
Cuenca	Cuenca Capital		4,6%	4,1%
Valladolid	Valladolid Capital	6,2%	4,1%	4,1%
Cáceres	Cáceres Capital		4,2%	4,0%
Badajoz	Badajoz Capital	4,3%	4,2%	3,9%
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz	5,0%	3,7%	3,8%
Granada	Granada Capital	4,1%	3,6%	3,7%
Ourense	Ourense Capital		3,4%	3,5%
Palencia	Palencia Capital		3,3%	3,5%
Salamanca	Salamanca Capital	3,7%	3,4%	3,5%
Jaén	Jaén Capital		3,3%	3,4%
A Coruña	Santiago de Compostela		3,5%	3,3%

Tabla 4. Rentabilidad de los garajes por distritos de Madrid (comparativa 2020, 2024 y 2025)

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

Tabla 5. Rentabilidad de los garajes por distritos de Barcelona (comparativa 2020, 2024 y 2025)

Distritos de Barcelona	Rentabilidad 2020 (5 años)	Rentabilidad 2024 (1 año)	Rentabilidad 2025
Gràcia	5,2%	6,2%	6,6%
Les Corts	7,8%	6,1%	6,5%
Ciutat Vella		6,4%	6,3%
Eixample	7,4%	6,2%	6,2%
Sarrià - Sant Gervasi	6,5%	6,1%	6,2%
Sant Andreu	5,6%	6,0%	6,2%
Sants - Montjuïc	7,6%	6,3%	5,9%
Sant Martí	5,3%	5,8%	5,7%
Horta - Guinardó	7,2%	6,4%	5,7%
Nou Barris		5,9%	4,6%

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](#), [habitacalia](#), [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**.

Fotocasa Group forma parte de Scout24, el grupo tecnológico alemán líder en Europa que opera **ImmoScout24**.

[Sobre Scout24](#)

Scout24 es una de las empresas tecnológicas líderes en Alemania. Con el marketplace [ImmoScout24](#), especializado en el sector residencial y comercial, conectamos con éxito a propietarios, agentes inmobiliarios, inquilinos y compradores desde hace más de 25 años.

Con aproximadamente 19 millones de usuarios al mes en su web o aplicación, **ImmoScout24 es el líder del mercado en listados y búsqueda inmobiliaria digital**. Para digitalizar el proceso de las transacciones inmobiliarias, ImmoScout24 desarrolla continuamente nuevos productos y construye un ecosistema conectado y rico en datos para el alquiler, la compra y el sector inmobiliario comercial en Alemania y Austria. Scout24 es una sociedad anónima que cotiza en bolsa (ISIN: DE000A12DM80, Ticker: G24) y miembro del DAX, así como del DAX 50 ESG y el DAX 50 ESG+.

[Departamento Comunicación Fotocasa](#)

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

