

## 2026: ANÁLISIS RENTABILIDAD VIVIENDA

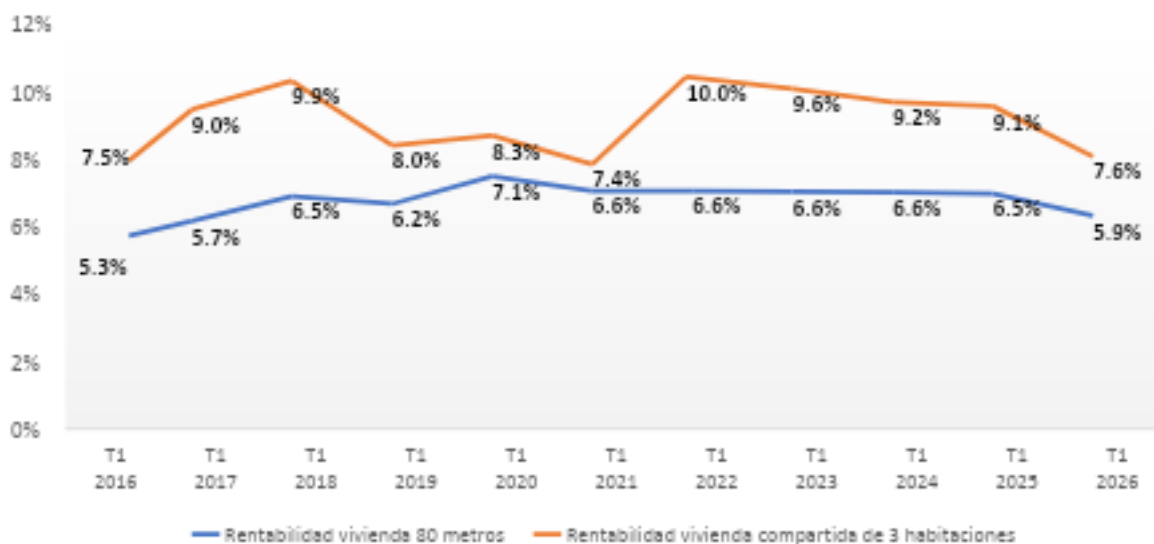
### La rentabilidad de una vivienda compartida en España es de un 7,6% frente al 5,9% del alquiler tradicional

- El alquiler por habitaciones en España supera en 1,7 puntos porcentuales la rentabilidad del alquiler de una vivienda a un único inquilino
- En todas las comunidades autónomas la rentabilidad de una vivienda es superior si se alquila por habitaciones
- Navarra lidera la brecha entre rentabilidades, con una diferencia de 3,1 puntos porcentuales entre el 6,3% del alquiler de vivienda y el 9,4% del alquiler por habitaciones

Madrid, 20 de abril de 2026

La rentabilidad en España de una vivienda de 80 metros cuadrados en marzo se sitúa en un 5,9% y la de una vivienda compartida de tres habitaciones en un 7,6% es decir, una diferencia de 1,7 puntos porcentuales, según el estudio de **“La rentabilidad de la vivienda en España en 2026”**, basado en el análisis de los precios de la vivienda en venta y alquiler de marzo de 2026 por el portal inmobiliario [Fotocasa](https://www.fotocasa.com).

#### Rentabilidad de vivienda de 80 m<sup>2</sup> completa vs alquiler de 3 habitaciones



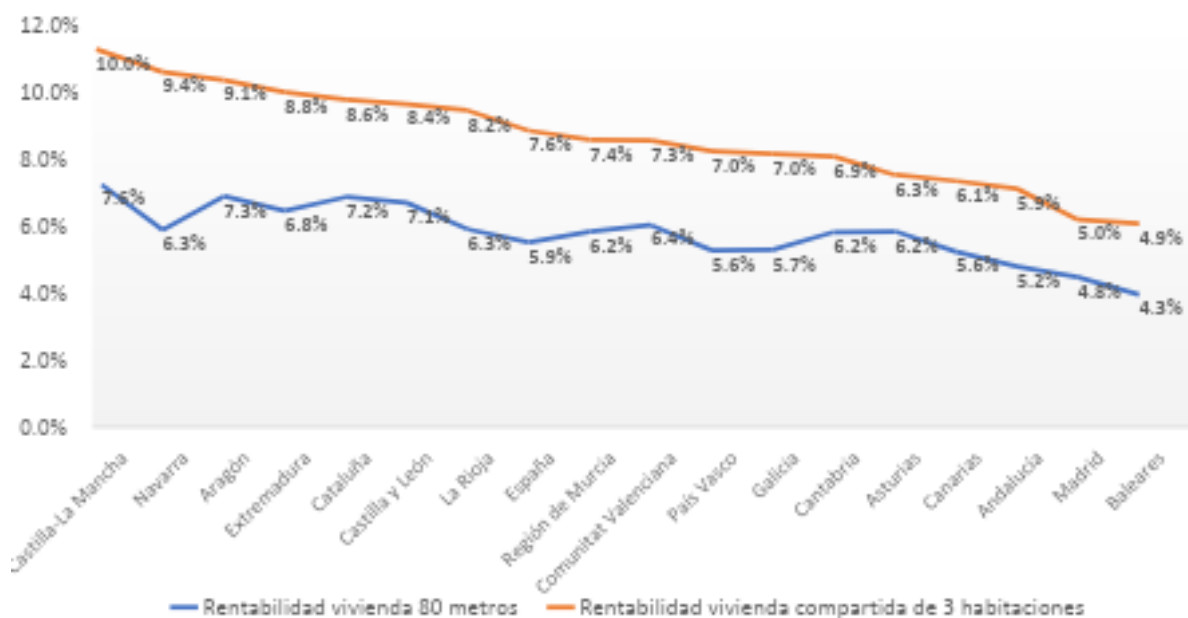
“Es relevante observar cómo la rentabilidad del alquiler por habitaciones se ha ido moderando con el paso de los años. Alcanzó su punto álgido en 2021, en un contexto en el que los propietarios buscaban alternativas ante el endurecimiento regulatorio y en el que este modelo todavía estaba menos extendido, lo que les proporcionaba mayores márgenes. Aun así, sigue existiendo una diferencia de 1,7 puntos frente al alquiler tradicional, una brecha que explica claramente el cambio de tendencia en la oferta. Por ello, es lógico que aumente la oferta de habitaciones frente a viviendas completas, ya que lo que busca el propietario es la rentabilidad. Mientras se mantenga esta diferencia de rentabilidad, el alquiler por habitaciones seguirá ganando peso, especialmente en las grandes ciudades, donde la presión de la demanda es más intensa”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

## Por Comunidad Autónoma

Si analizamos ambos modelos de vivienda (una vivienda de 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> es un 10%, frente a los 7,6% de rentabilidad que se obtiene si se alquila la misma vivienda por habitaciones** (es decir, 2,5 puntos de diferencia entre ambas).

Por otro lado, Navarra es la comunidad con la brecha más ancha entre rentabilidades (3,1 puntos porcentuales), un 6,3% de rentabilidad de una vivienda convencional versus el 9,4% de la vivienda alquilada por habitaciones.

## Rentabilidad CC.AA. de vivienda de 80 m<sup>2</sup> completa vs alquiler de 3 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 10,0% (7,6% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Navarra con 9,4% (6,3% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Aragón con 9,1% (7,3% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Extremadura con 8,8% (6,8% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Cataluña con 8,6% (7,2% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Castilla y León con 8,4% (7,1% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), La Rioja con 8,2% (6,3% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), España con 7,6% (5,9% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Región de Murcia con 7,4% (6,2% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Comunitat Valenciana con 7,3% (6,4% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), País Vasco con 7,0% (5,6% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Galicia con 7,0% (5,7% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Cantabria con 6,9% (6,2% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Asturias con 6,3% (6,2% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Canarias con 6,1% (5,6% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Andalucía con 5,9% (5,2% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Madrid con 5,0% (4,8% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>) y Baleares con 4,9% (4,3% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>).

### Tabla por CCAA: Rentabilidad de vivienda de 80 m<sup>2</sup> completa vs alquiler de 3 habitaciones

CCAA	Rentabilidad vivienda 80 m <sup>2</sup> (mar-26)	Rentabilidad vivienda compartida de 3 habitaciones (mar-26)	Diferencia punto porcentual
Castilla-La Mancha	7,6%	<b>10,0%</b>	2,4
Navarra	6,3%	<b>9,4%</b>	3,1
Aragón	7,3%	<b>9,1%</b>	1,9
Extremadura	6,8%	<b>8,8%</b>	2,0
Cataluña	7,2%	<b>8,6%</b>	1,3
Castilla y León	7,1%	<b>8,4%</b>	1,3
La Rioja	6,3%	<b>8,2%</b>	1,9
<b>España</b>	<b>5,9%</b>	<b>7,6%</b>	<b>1,7</b>
Región de Murcia	6,2%	<b>7,4%</b>	1,1
Comunitat Valenciana	6,4%	<b>7,3%</b>	0,9
País Vasco	5,6%	<b>7,0%</b>	1,4
Galicia	5,7%	<b>7,0%</b>	1,3
Cantabria	6,2%	<b>6,9%</b>	0,7
Asturias	6,2%	<b>6,3%</b>	0,1
Canarias	5,6%	<b>6,1%</b>	0,5
Andalucía	5,2%	<b>5,9%</b>	0,7
Madrid	4,8%	<b>5,0%</b>	0,2
Baleares	4,3%	<b>4,9%</b>	0,6

### 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

**Molina de Segura la diferencia entre una rentabilidad y otra alcanza los 3,8 puntos porcentuales, es decir, por el alquiler de una vivienda se saca 6,8% frente a la rentabilidad del 10,6%** 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: Alcantarilla con 11,5% , Sueca con 10,8% (11,2% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Molina de Segura con 10,6% (6,8% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Talavera de la Reina con 10,5% (7,9% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Reus con 10,5% (7,8% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Moncada con 9,8%, Sagunto / Sagunt con 9,6% (7,7% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Elda con 9,6% (8,4% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Ponferrada con 9,3% (8,2% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>) y Ripollet con 9,2%.

**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 3,4% (3,3% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Madrid capital con 4,2% (4,1% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), A Coruña capital con 4,2% (4,1% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Palma de Mallorca con 5,1% (4,5% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Santiago de Compostela con 5,1% (4,4% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Granada capital con 5,2% (4,5% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Alcobendas con 5,3% (4,9% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Salamanca capital con 5,3% (4,9% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>), Pozuelo de Alarcón con 5,3% (4,2% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>) y Sant Cugat del Vallès con 5,3% (3,8% rentabilidad piso 80 m<sup>2</sup>).

#### Tabla por municipios: Rentabilidad de vivienda de 80 m<sup>2</sup> completa vs alquiler de 3 habitaciones

Provincia	Municipio	Rentabilidad vivienda 80 m <sup>2</sup> (mar-26)	Rentabilidad de una vivienda compartida de 3 hab. (mar-26)	Diferencia punto porcentual
Murcia	Alcantarilla		11,5%	
Valencia	Sueca	11,2%	10,8%	-0,4
Murcia	Molina de Segura	6,8%	10,6%	3,8
Toledo	Talavera de la Reina	7,9%	10,5%	2,6
Tarragona	Reus	7,8%	10,5%	2,7
Valencia	Moncada		9,8%	
Valencia	Sagunto / Sagunt	7,7%	9,6%	1,9
Alicante	Elda	8,4%	9,6%	1,2
León	Ponferrada	8,2%	9,3%	1,1
Barcelona	Ripollet		9,2%	
Lleida	Lleida capital	6,0%	9,1%	3,0
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet		9,0%	
Barcelona	Terrassa	9,6%	8,7%	-0,9

Santa Cruz de Tenerife	San Cristóbal de la Laguna	6,9%	8,7%	1,8
Barcelona	Sabadell	8,6%	8,6%	0,1
Madrid	Parla		8,6%	
Valencia	Paterna	6,9%	8,5%	1,6
Ávila	Ávila capital	5,9%	8,5%	2,7
Lugo	Lugo capital	5,9%	8,5%	2,6
Valencia	Torrent	8,5%	8,4%	-0,1
Tarragona	Tarragona capital	8,6%	8,4%	-0,2
Barcelona	L'Hospitalet de Llobregat	8,3%	8,3%	0,0
Valencia	Burjassot		8,3%	
Alicante	Alcoy / Alcoi	7,4%	8,1%	0,7
Huelva	Huelva capital	7,1%	8,0%	0,9
Toledo	Toledo capital	6,6%	7,9%	1,3
Valencia	Gandía	8,3%	7,8%	-0,5
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife capital	6,0%	7,8%	1,8
Barcelona	Badalona	9,5%	7,8%	-1,8
Almería	Almería capital	6,1%	7,7%	1,6
Murcia	Murcia capital	6,3%	7,7%	1,3
Barcelona	El Prat de Llobregat		7,5%	
Alicante	San Vicente del Raspeig / Sant Vicent del Raspeig	5,8%	7,5%	1,8
Madrid	Leganés	7,1%	7,5%	0,3
Murcia	Cartagena	6,0%	7,4%	1,4
Bizkaia	Bilbao	5,4%	7,4%	2,0
Cádiz	Jerez de la Frontera	6,5%	7,3%	0,8
Barcelona	Cornellà de Llobregat		7,3%	
Madrid	Fuenlabrada	6,5%	7,2%	0,7
Zaragoza	Zaragoza capital	6,4%	7,2%	0,8
Madrid	Boadilla del Monte		7,2%	
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	6,0%	7,1%	1,1
Alicante	Elche / Elx	6,4%	7,0%	0,6
Cuenca	Cuenca capital	4,9%	7,0%	2,1
Valencia	Ontinyent		7,0%	
Valladolid	Valladolid capital	5,3%	7,0%	1,6
Madrid	Torrejón de Ardoz		7,0%	
Barcelona	Cerdanyola del Vallès		6,9%	
Jaén	Jaén capital	5,2%	6,9%	1,7
Navarra	Pamplona / Iruña	4,8%	6,9%	2,1
Valencia	Mislata	5,5%	6,9%	1,4
Madrid	Getafe	6,4%	6,8%	0,4
Badajoz	Badajoz capital	5,2%	6,8%	1,6
Madrid	Móstoles	6,4%	6,7%	0,3
Burgos	Burgos capital	5,6%	6,7%	1,1
Cáceres	Cáceres capital	5,7%	6,6%	0,9

León	León capital	5,2%	6,6%	1,4
Cádiz	Cádiz capital	4,4%	6,6%	2,2
La Rioja	Logroño	4,9%	6,5%	1,6
Sevilla	Sevilla capital	6,0%	6,5%	0,5
Albacete	Albacete capital	5,3%	6,5%	1,1
Alicante	Alicante / Alacant	6,0%	6,5%	0,5
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	5,9%	6,4%	0,5
Ourense	Ourense capital	4,5%	6,4%	1,9
Córdoba	Córdoba capital	5,4%	6,3%	0,9
Madrid	San Sebastián de los Reyes	6,2%	6,2%	-0,1
Madrid	Alcorcón	6,0%	6,1%	0,0
Alicante	Sant Joan D'Alacant	6,0%	6,0%	0,0
Madrid	Alcalá de Henares	6,1%	6,0%	-0,1
Valencia	Valencia capital	5,6%	5,8%	0,3
Soria	Soria capital		5,8%	
Cantabria	Santander	5,2%	5,7%	0,6
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz	4,7%	5,7%	0,9
Asturias	Oviedo	5,5%	5,6%	0,2
Pontevedra	Pontevedra capital	4,4%	5,6%	1,2
Málaga	Málaga capital	4,8%	5,5%	0,7
Barcelona	Barcelona capital	5,1%	5,5%	0,4
Asturias	Gijón	5,3%	5,5%	0,2
Pontevedra	Vigo	4,7%	5,5%	0,7
Málaga	Marbella	4,1%	5,4%	1,3
Madrid	Las Rozas de Madrid	3,9%	5,4%	1,5
Barcelona	Sant Cugat del Vallès	3,8%	5,3%	1,6
Madrid	Pozuelo de Alarcón	4,2%	5,3%	1,1
Salamanca	Salamanca capital	4,9%	5,3%	0,4
Madrid	Alcobendas	4,9%	5,3%	0,4
Granada	Granada capital	4,5%	5,2%	0,7
A Coruña	Santiago de Compostela	4,4%	5,1%	0,7
Illes Balears	Palma de Mallorca	4,5%	5,1%	0,6
A Coruña	A Coruña capital	4,1%	4,2%	0,1
Madrid	Madrid capital	4,1%	4,2%	0,1
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	3,3%	3,4%	0,1

## 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**.

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

620 66 29 26