NOTA DE PRENSA

T2-2026: ANÁLISIS RENTABILIDAD VIVIENDA

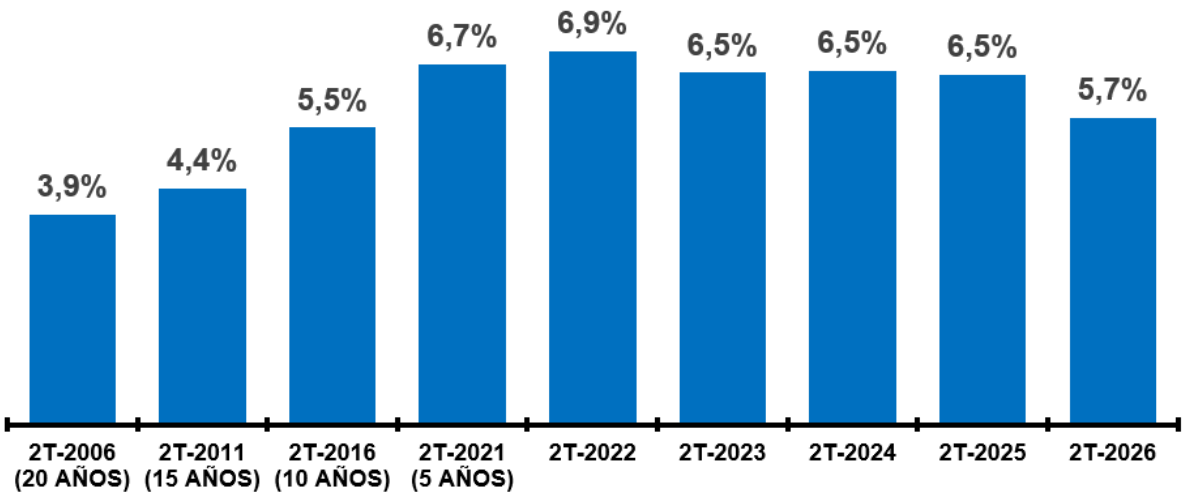
Cae la rentabilidad de la vivienda en España y cierra el segundo trimestre con un 5,7%

- Castilla-La Mancha sigue siendo la región más rentable con un 7,8% en 2T-2026, 1,3 punto más rentable que hace 5 años (6,5% en 2021)
- La ciudad más rentable es la almeriense El Ejido (12,2%) y la menos rentable es Donostia - San Sebastián (3,1%)
- El distrito más rentable de Barcelona es Sant Andreu (7,1%), frente más rentable de Madrid, Puente de Vallecas, el (7,3%)

Madrid, 28 de julio de 2026

La rentabilidad de la vivienda en España en el segundo trimestre de 2026 se sitúa en un 5,7%, 1 punto menos que hace 5 años (un 6,7% en 2021), 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 junio de 2026 por el portal inmobiliario Fotocasa.

Rentabilidad de la vivienda en España en los últimos 2T

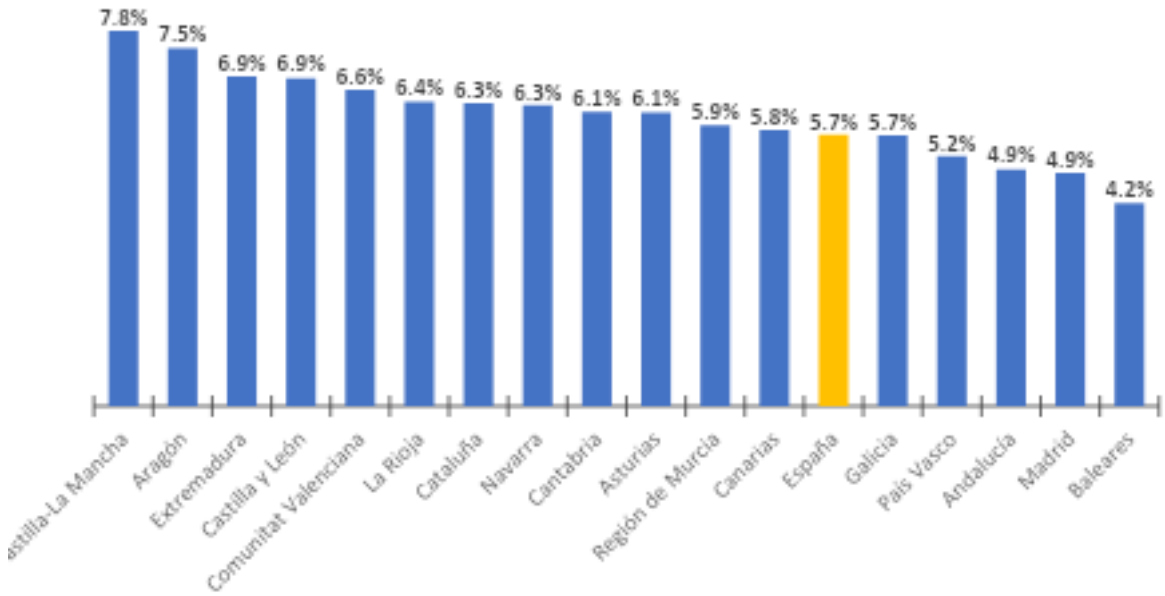


“La rentabilidad de la vivienda baja del 6% por primera vez en cinco años. Se encuentra en una fase de ajuste como consecuencia del fuerte encarecimiento del precio de compra registrado durante los últimos meses. Mientras el valor de la vivienda se ha incrementado a ritmos de doble dígito impulsado por una demanda muy intensa y una oferta insuficiente, el mercado del alquiler ha iniciado un cambio de tendencia. Las rentas ya no crecen con la misma intensidad e incluso comienzan a moderarse en algunos mercados debido a que los inquilinos han alcanzado el límite de su capacidad de pago. Esta combinación hace que la inversión inicial para adquirir una vivienda sea hoy mucho más elevada, mientras que los ingresos obtenidos por el alquiler ya no aumentan al mismo ritmo, provocando un ajuste natural del rendimiento obtenido por los propietarios”, **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

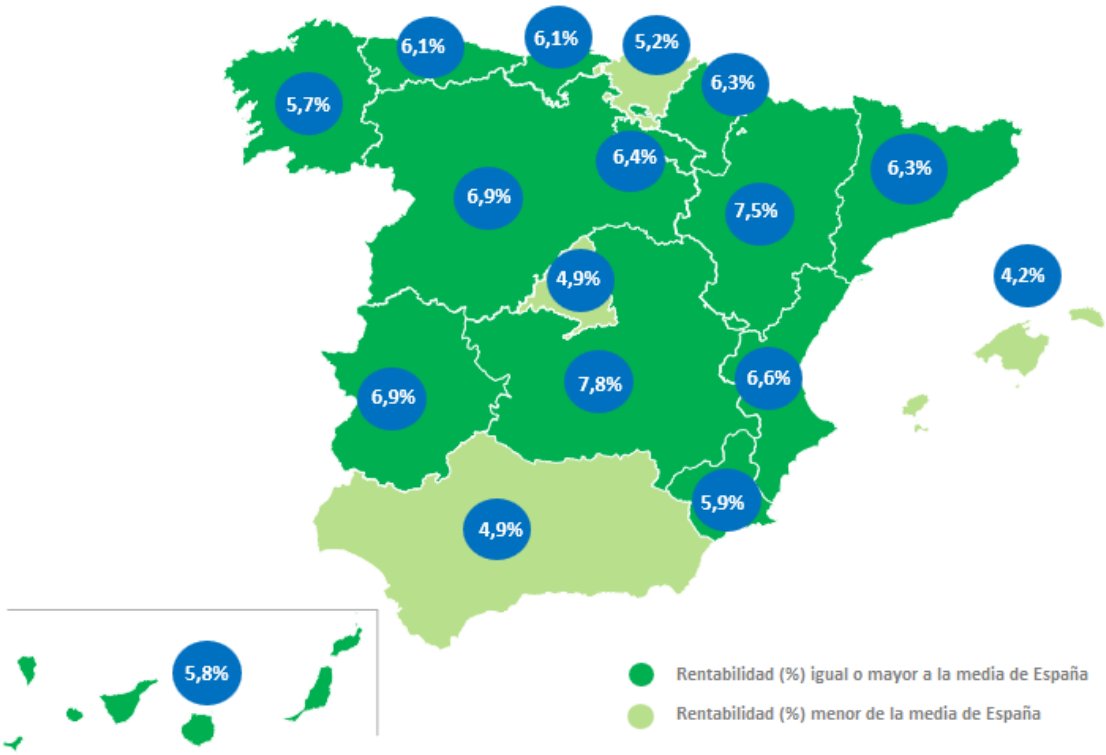
Por Comunidad Autónoma

La rentabilidad de la vivienda ha disminuido en 14 comunidades en el 2T-2026 y en 13 de ellas el valor es igual o está por encima de la rentabilidad de España (5,7%) y son: Castilla-La Mancha (7,8%), Aragón (7,5%), Extremadura (6,9%), Castilla y León (6,9%), Comunitat Valenciana (6,6%), La Rioja (6,4%), Cataluña (6,3%), Navarra (6,3%), Cantabria (6,1%), Asturias (6,1%), Región de Murcia (5,9%) y Canarias (5,8%). Por debajo de la rentabilidad media se encuentran las comunidades de Galicia (5,7%), País Vasco (5,2%), Andalucía (4,9%), Madrid (4,9%) y Baleares (4,2%).

Rentabilidad y años para recuperar la inversión - 2T-2026



Mapa - Rentabilidad por CCAA en 2T-2026



Por municipios

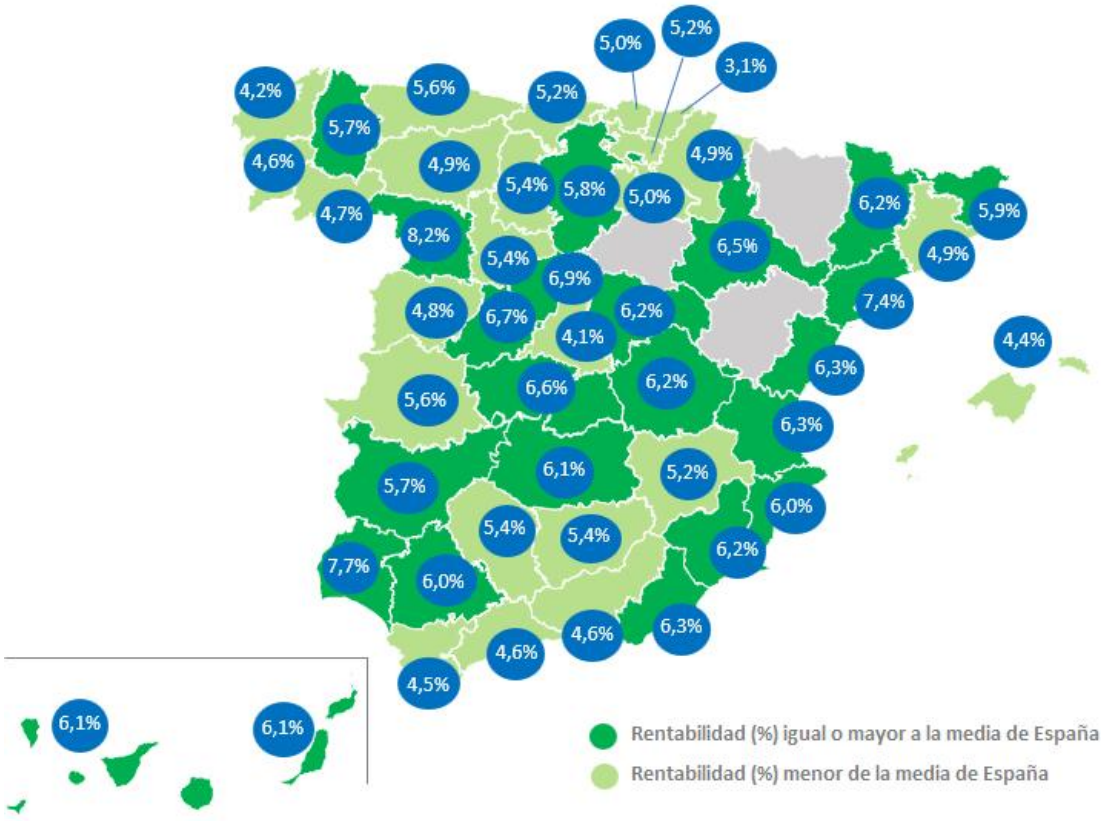
El análisis de Fotocasa también ofrece datos de rentabilidad por municipios. Así, del análisis se desprende que el 59% de los municipios estudiados (227 municipios en total) tienen una rentabilidad igual o por encima de la media de España (5,7%).

Hay cuatro ciudades que tienen una rentabilidad por encima del 10%, convirtiéndose en las ciudades más rentable de España en el 2T-2026. La rentabilidad de las ciudades es: El Ejido con 12,2%, Adra con 12,0%, Santa Coloma de Gramenet con 11,7% y Miranda de Ebro con 10,2%. Le siguen muy de cerca por encima del 8% de rentabilidad: Telde con 9,9%, Elda con 9,5%, Sueca con 9,2%, Ponferrada con 9,2%, Almendralejo con 8,9%, Valdepeñas con 8,9%, Siero con 8,9%, Badalona con 8,8%, Haro con 8,7%, Terrassa con 8,6%, Almansa con 8,5%, Puertollano con 8,5%, Mazarrón con 8,4%, Sagunto / Sagunt con 8,3%, La Línea de la Concepción con 8,3%, Úbeda con 8,3%, Zamora capital con 8,2%, Torrent con 8,2%, Vícar con 8,1%, Laredo con 8,1%, Linares con 8,1%, Dos Hermanas con 8,0%, Talavera de la Reina con 8,0% y Torrelavega con 8,0%.

Por otro lado**, el 25% de las ciudades analizadas tienen una rentabilidad inferior al 5%** y las primeras diez son: Donostia - San Sebastián con 3,1%, Santa Eulària des Riu con 3,3%,

Calpe / Calp con 3,5%, Las Rozas de Madrid con 3,6%, Sant Cugat del Vallès con 3,6%, Vera con 3,7%, Benahavís con 3,7%, Conil de la Frontera con 3,8%, Benicasim / Benicàssim con 3,8% y Torrox con 3,8%.

Mapa - Rentabilidad por capitales de provincia en 2T-2026



"Las mayores rentabilidades siguen concentrándose en mercados donde el precio de compra continúa siendo relativamente asequible en relación con el alquiler. Es el caso de Castilla-La Mancha, Aragón o Extremadura, donde el esfuerzo de inversión inicial es menor y eso permite obtener rendimientos más elevados. En cambio, en mercados muy tensionados como Baleares, Madrid o Málaga, el fuerte incremento del precio de la vivienda ha reducido significativamente la rentabilidad, ya que el alquiler no ha crecido al mismo ritmo que el valor del activo", **explica la directora de Estudios.**

Por distritos

El análisis de Fotocasa también ofrece datos de los distritos más rentables para comprar una vivienda y ponerla en alquiler en las capitales de provincia.

En cuanto a **Madrid capital**, los ocho distritos por encima del 5% de rentabilidad son: Puente de Vallecas con 7,3%, Villaverde con 7,0%, Usera con 6,9%, Carabanchel con 6,6%, Latina con 6,4%, Vicálvaro con 5,5%, San Blas con 5,3% y Villa de Vallecas con 5,0%. Por otro

lado, los distritos restantes son: Hortaleza con 4,9%, Moratalaz con 4,8%, Ciudad Lineal con 4,5%Arganzuela con 4,4%, Tetuán con 4,2%, Fuencarral - El Pardo con 4,2%, Centro con 3,6%, Moncloa - Aravaca con 3,6%, Chamartín con 3,4%, Chamberí con 3,1%, Retiro con 3,0% y Barrio de Salamanca con 2,7%.

En cuanto a **Barcelona capital**, el orden de la rentabilidad de los distritos es: Sant Andreu con 7,1%, Ciutat Vella con 5,3%, Sants - Montjuïc con 5,3%, ant Martí con 5,0%, Horta - Guinardó con 4,9%, Les Corts con 4,3%, Eixample con 3,9%, Gràcia con 3,9% y Sarrià - Sant Gervasi con 3,6%.

Tablas (5)

Tabla 1. Rentabilidad de la vivienda por CCAA en 2016, 2021, 2025 y 2026

Comunidades Autónomas	Rentabilidad 2T-2016 (10 años)	Rentabilidad 2T-2021 (5 años)	Rentabilidad 2T-2025 (1 año)	Rentabilidad 2T-2026
Castilla-La Mancha	5,4%	6,5%	7,9%	**7,8%**
Aragón	5,3%	6,5%	7,2%	**7,5%**
Extremadura	5,1%	5,7%	6,9%	**6,9%**
Castilla y León	4,9%	6,2%	7,2%	**6,9%**
Comunitat Valenciana	5,4%	7,1%	6,9%	**6,6%**
La Rioja	5,0%	6,3%	6,6%	**6,4%**
Cataluña	6,1%	6,6%	7,8%	**6,3%**
Navarra	5,3%	7,4%	6,8%	**6,3%**
Cantabria	5,0%	6,6%	7,3%	**6,1%**
Asturias	4,9%	6,2%	6,6%	**6,1%**
Región de Murcia	5,9%	7,9%	7,2%	**5,9%**
Canarias	5,7%	6,5%	5,7%	**5,8%**
España	5,5%	6,7%	6,5%	**5,7%**
Galicia	4,2%	5,5%	6,3%	**5,7%**
País Vasco	4,6%	5,5%	5,7%	**5,2%**
Andalucía	5,3%	6,1%	5,4%	**4,9%**
Madrid	5,7%	5,3%	5,4%	**4,9%**
Baleares	6,6%	4,8%	4,3%	**4,2%**

Tabla 2. Rentabilidad de la vivienda por provincias en 2016, 2021, 2025 y 2026

Provincia	Rentabilidad 2T-2016 (10 años)	Rentabilidad 2T-2021 (5 años)	Rentabilidad 2T-2025 (1 año)	Rentabilidad 2T-2026
Almería	5,4%	7,5%	7,7%	**6,7%**
Cádiz	6,0%	6,6%	6,3%	**6,1%**

Córdoba	5,3%	6,3%	6,9%	**6,5%**
Granada	4,9%	6,1%	5,3%	**5,3%**
Huelva	6,5%	9,1%	8,2%	**9,4%**
Jaén	4,6%	6,0%	8,0%	**7,6%**
Málaga	5,3%	4,9%	4,6%	**4,2%**
Sevilla	5,5%	7,2%	7,8%	**7,4%**
Huesca	5,3%	6,4%	7,3%	**7,3%**
Teruel	4,6%	0,0%	7,2%	**8,3%**
Zaragoza	5,3%	6,4%	7,1%	**7,5%**
Asturias	4,9%	6,2%	6,6%	**6,1%**
Illes Balears	6,6%	4,8%	4,3%	**4,2%**
Las Palmas	6,1%	6,7%	7,0%	**6,8%**
Santa Cruz de Tenerife	5,5%	6,3%	5,0%	**5,2%**
Cantabria	5,0%	6,6%	7,3%	**6,1%**
Ávila	5,0%	7,4%	9,4%	**8,0%**
Burgos	4,8%	6,1%	7,0%	**7,1%**
León	4,8%	5,7%	7,0%	**6,4%**
Palencia	4,7%	5,3%	6,6%	**6,1%**
Salamanca	4,8%	5,7%	6,6%	**6,3%**
Segovia	5,3%	7,0%	8,6%	**8,3%**
Soria	5,1%	0,0%	6,8%	**6,9%**
Valladolid	4,7%	5,6%	5,8%	**5,9%**
Zamora	4,3%	5,7%	8,8%	**9,0%**
Albacete	4,8%	5,9%	6,8%	**6,3%**
Ciudad Real	5,8%	6,6%	8,5%	**8,8%**
Cuenca	5,2%	7,0%	6,8%	**8,3%**
Guadalajara	5,9%	7,2%	6,5%	**7,2%**
Toledo	5,8%	8,1%	9,3%	**9,3%**
Barcelona	6,2%	5,9%	7,6%	**6,3%**
Girona	5,2%	5,4%	6,0%	**5,7%**
Lleida	5,9%	6,7%	7,1%	**7,3%**
Tarragona	5,8%	6,4%	6,1%	**6,8%**
Alicante	5,4%	6,0%	5,4%	**5,1%**
Castellón	5,5%	7,4%	7,3%	**6,9%**
Valencia	5,4%	7,6%	8,6%	**8,3%**
Badajoz	5,0%	5,8%	6,8%	**6,9%**
Cáceres	5,3%	5,7%	6,9%	**6,8%**
A Coruña	4,1%	5,6%	6,7%	**5,7%**
Lugo	5,2%	6,0%	7,2%	**7,1%**
Ourense	3,8%	4,8%	5,8%	**5,5%**
Pontevedra	4,4%	5,7%	5,3%	**5,3%**
La Rioja	5,0%	6,3%	6,6%	**6,4%**
Madrid	5,7%	5,3%	5,4%	**4,9%**
Navarra	5,3%	7,4%	6,8%	**6,3%**

Araba - Álava	4,7%	5,4%	5,1%	**5,5%**
Bizkaia	4,5%	5,2%	5,9%	**5,6%**
Gipuzkoa	4,3%	5,8%	5,4%	**4,5%**
Murcia	5,9%	7,9%	7,2%	**5,9%**

Tabla 3. Rentabilidad de la vivienda por ciudades en 2021, 2025 y 2026

Provincia	Ciudad	Rentabilidad 2T-2021 (5 años)	Rentabilidad 2T-2025 (1 año)	Rentabilidad 2T-2026
Almería	El Ejido		12,7%	**12,2%**
Almería	Adra		13,7%	**12,0%**
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet			**11,7%**
Burgos	Miranda de Ebro			**10,2%**
Las Palmas	Telde	7,0%	8,7%	**9,9%**
Alicante	Elda		9,1%	**9,5%**
Valencia	Sueca			**9,2%**
León	Ponferrada	6,7%	8,2%	**9,2%**
Badajoz	Almendralejo		9,8%	**8,9%**
Ciudad Real	Valdepeñas			**8,9%**
Asturias	Siero			**8,9%**
Barcelona	Badalona	6,3%	8,3%	**8,8%**
La Rioja	Haro			**8,7%**
Barcelona	Terrassa	6,4%	7,6%	**8,6%**
Albacete	Almansa			**8,5%**
Ciudad Real	Puertollano		8,3%	**8,5%**
Murcia	Mazarrón		9,3%	**8,4%**
Valencia	Sagunto / Sagunt		8,5%	**8,3%**
Cádiz	La Línea de la Concepción	6,6%	9,4%	**8,3%**
Jaén	Úbeda		7,8%	**8,3%**
Zamora	Zamora Capital		8,4%	**8,2%**
Valencia	Torrent		8,2%	**8,2%**
Almería	Vícar			**8,1%**
Cantabria	Laredo		9,2%	**8,1%**
Jaén	Linares		8,5%	**8,1%**
Sevilla	Dos Hermanas	6,8%	7,2%	**8,0%**
Toledo	Talavera de la Reina		8,2%	**8,0%**
Cantabria	Torrelavega		8,2%	**8,0%**
Barcelona	Mollet del Vallès			**7,8%**
Huelva	Punta Umbría		6,2%	**7,8%**
Huelva	Huelva Capital	6,5%	6,8%	**7,7%**
Barcelona	Manresa	7,3%	7,5%	**7,7%**
Asturias	Mieres (Asturias)		9,1%	**7,6%**
Tarragona	Reus	6,9%	7,3%	**7,5%**

Barcelona	Sant Boi de Llobregat		5,3%	**7,5%**
Cádiz	Chiclana de la Frontera		6,5%	**7,4%**
Murcia	Molina de Segura		7,4%	**7,4%**
Valencia	Ontinyent			**7,4%**
Cádiz	Algeciras	7,4%	7,7%	**7,4%**
Cádiz	Puerto Real		5,5%	**7,4%**
Tarragona	Tarragona Capital	6,2%	7,3%	**7,4%**
Barcelona	Mataró		7,7%	**7,3%**
Valencia	Gandia	7,9%	7,6%	**7,3%**
Lugo	Barreiros			**7,3%**
Cantabria	Santoña			**7,3%**
Valencia	Oliva		5,8%	**7,3%**
Valencia	Xàtiva			**7,2%**
Sevilla	Écija			**7,2%**
Castellón	Benicarló			**7,1%**
Badajoz	Zafra		7,1%	**7,1%**
Ciudad Real	Alcázar de San Juan		6,4%	**7,1%**
Cádiz	Sanlúcar de Barrameda		7,5%	**7,0%**
Valencia	Xirivella			**7,0%**
Las Palmas	Santa Lucía de Tirajana	7,6%		**7,0%**
A Coruña	Ribeira		8,7%	**7,0%**
Valencia	Alzira			**6,9%**
Segovia	Segovia Capital	5,7%	7,0%	**6,9%**
Tarragona	Cambrils			**6,9%**
Valencia	Burjassot		7,6%	**6,9%**
Madrid	Valdemoro			**6,8%**
Huelva	Almonte		7,5%	**6,8%**
Valencia	Paterna		7,1%	**6,8%**
Tarragona	Salou		5,8%	**6,8%**
A Coruña	Ferrol	6,2%	8,7%	**6,7%**
Huelva	Ayamonte		4,9%	**6,7%**
Castellón	Burriana / Borriana			**6,7%**
Ávila	Ávila Capital	6,4%	7,6%	**6,7%**
Las Palmas	La Oliva			**6,7%**
Barcelona	Esplugues de Llobregat		6,6%	**6,7%**
Castellón	Moncofa			**6,7%**
Valencia	Mislata			**6,7%**
Barcelona	L'Hospitalet de Llobregat	6,4%	8,8%	**6,7%**
Cádiz	Jerez de la Frontera	7,0%	7,1%	**6,7%**
Barcelona	Sabadell	5,9%	5,9%	**6,6%**
Toledo	Toledo Capital	6,2%	7,2%	**6,6%**
Badajoz	Mérida	7,0%	7,0%	**6,6%**
Zaragoza	Zaragoza Capital	5,8%	6,0%	**6,5%**
Madrid	Getafe	5,4%	6,8%	**6,5%**
Cáceres	Plasencia		6,6%	**6,5%**

Badajoz	Don Benito		8,0%	**6,5%**
Alicante	Alcoy / Alcoi	6,7%	7,2%	**6,5%**
Barcelona	Vilanova I la Geltrú		6,3%	**6,5%**
Sevilla	Alcalá de Guadaira	7,1%		**6,5%**
Santa Cruz de Tenerife	San Miguel de Abona			**6,4%**
Madrid	Fuenlabrada	5,9%	7,0%	**6,4%**
Córdoba	Lucena	6,5%	6,6%	**6,4%**
Cantabria	Castro-Urdiales	7,0%	6,1%	**6,4%**
Barcelona	Granollers		5,6%	**6,4%**
Valencia	Cullera		7,7%	**6,4%**
Almería	Roquetas de Mar	7,2%	6,8%	**6,3%**
Alicante	Sant Joan D'Alacant		5,5%	**6,3%**
Alicante	Elche / Elx	6,0%	6,3%	**6,3%**
Asturias	Avilés	5,6%	6,5%	**6,3%**
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	6,2%	6,1%	**6,3%**
Castellón	Vila-real		7,5%	**6,3%**
Cádiz	San Fernando		6,1%	**6,3%**
Almería	Almería Capital	6,7%	6,4%	**6,3%**
Cádiz	El Puerto de Santa María		6,6%	**6,3%**
Valencia	Valencia Capital	5,5%	5,9%	**6,3%**
Madrid	Móstoles	6,0%	5,8%	**6,2%**
Guadalajara	Guadalajara Capital	6,0%	5,8%	**6,2%**
Lleida	Lleida Capital	7,1%	6,3%	**6,2%**
Cuenca	Cuenca Capital		4,9%	**6,2%**
Santa Cruz de Tenerife	Granadilla de Abona	6,0%		**6,2%**
Murcia	Murcia Capital	6,6%	6,4%	**6,2%**
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife Capital	6,7%	5,6%	**6,1%**
Almería	Garrucha		7,3%	**6,1%**
Madrid	San Sebastián de los Reyes	5,1%	6,6%	**6,1%**
Melilla	Melilla Capital		5,9%	**6,1%**
Santa Cruz de Tenerife	San Cristóbal de la Laguna	8,3%	6,4%	**6,1%**
Ciudad Real	Ciudad Real Capital	5,3%	6,2%	**6,1%**
Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	5,8%	6,2%	**6,1%**
Santa Cruz de Tenerife	Los Realejos			**6,1%**
Alicante	Alicante / Alacant	6,0%	6,1%	**6,0%**
Sevilla	Sevilla Capital	5,7%	6,1%	**6,0%**
Murcia	San Javier		10,0%	**5,9%**

Girona	Girona Capital	4,9%	6,3%	**5,9%**
Murcia	Cartagena	6,7%	6,5%	**5,9%**
Castellón	Oropesa del Mar / Orpesa		6,2%	**5,8%**
Valencia	Canet d'En Berenguer		6,9%	**5,8%**
Madrid	Alcalá de Henares	6,3%	6,4%	**5,8%**
Madrid	Leganés	5,8%	6,6%	**5,8%**
Girona	Palamós			**5,8%**
Burgos	Burgos Capital	5,4%	5,7%	**5,8%**
Lugo	Lugo Capital	4,7%	5,8%	**5,7%**
Santa Cruz de Tenerife	Puerto de la Cruz	6,3%	5,4%	**5,7%**
Murcia	Águilas		6,4%	**5,7%**
Alicante	Santa Pola		5,9%	**5,7%**
Madrid	Torrejón de Ardoz	5,6%		**5,7%**
Santa Cruz de Tenerife	Arona	5,7%	5,6%	**5,7%**
Madrid	Alcorcón	5,5%	5,6%	**5,7%**
Madrid	Arganda del Rey			**5,7%**
Badajoz	Badajoz Capital	5,2%	5,2%	**5,7%**
Cáceres	Cáceres Capital	5,5%	5,9%	**5,6%**
Asturias	Oviedo	5,8%	5,6%	**5,6%**
Cádiz	Rota		6,1%	**5,6%**
Pontevedra	Vilagarcía de Arousa			**5,5%**
A Coruña	Narón			**5,5%**
Alicante	San Vicente del Raspeig / Sant Vicent del Raspeig	6,3%	7,1%	**5,5%**
Illes Balears	Llucmajor	5,3%		**5,5%**
Valladolid	Valladolid Capital	5,2%	5,2%	**5,4%**
Jaén	Jaén Capital	5,6%	6,3%	**5,4%**
Málaga	Ronda		5,7%	**5,4%**
Palencia	Palencia Capital	5,1%	6,1%	**5,4%**
Córdoba	Córdoba Capital	6,0%	5,9%	**5,4%**
Castellón	Vinaròs		5,8%	**5,4%**
Barcelona	Castelldefels	5,5%	5,1%	**5,3%**
Alicante	Jávea / Xàbia		4,7%	**5,3%**
Pontevedra	Sanxenxo		6,5%	**5,3%**
Cantabria	Noja			**5,2%**
Málaga	Antequera			**5,2%**
Araba - Álava	Vitoria - Gasteiz		4,8%	**5,2%**
Cantabria	Santander	5,0%	5,3%	**5,2%**
Madrid	Rivas-Vaciamadrid			**5,2%**
Barcelona	Vic		5,5%	**5,2%**
Albacete	Albacete Capital	5,6%	5,3%	**5,2%**
Almería	Mojácar			**5,1%**

Santa Cruz de Tenerife	Santiago del Teide			**5,1%**
Murcia	San Pedro del Pinatar			**5,1%**
Cádiz	Barbate		5,2%	**5,1%**
Alicante	El Campello		5,0%	**5,1%**
Asturias	Gijón	5,9%	5,4%	**5,1%**
Granada	Armilla	5,0%	4,6%	**5,1%**
Castellón	Peñíscola / Peníscola		5,5%	**5,1%**
Alicante	Altea		4,6%	**5,1%**
La Rioja	Logroño	5,4%	5,3%	**5,0%**
Bizkaia	Bilbao	4,6%	5,2%	**5,0%**
Alicante	Torrevieja	5,8%	5,4%	**5,0%**
Murcia	La Manga del Mar Menor		6,4%	**5,0%**
Madrid	Alcobendas	4,9%	5,8%	**5,0%**
Cádiz	Chipiona		4,8%	**5,0%**
León	León Capital	5,1%	5,5%	**4,9%**
Navarra	Pamplona / Iruña	4,9%	4,9%	**4,9%**
Granada	Motril		5,8%	**4,9%**
Alicante	Finestrat		5,2%	**4,9%**
Barcelona	Barcelona Capital	4,2%	5,4%	**4,9%**
Salamanca	Salamanca Capital	5,1%	5,3%	**4,8%**
Santa Cruz de Tenerife	Adeje	5,1%		**4,8%**
Alicante	Benidorm	4,9%	5,2%	**4,8%**
Alicante	L'Alfàs del Pi			**4,8%**
Alicante	Orihuela		4,5%	**4,7%**
Alicante	Guardamar del Segura		4,7%	**4,7%**
Málaga	Torremolinos	5,6%	5,3%	**4,7%**
Ourense	Ourense Capital	4,5%	5,3%	**4,7%**
Murcia	Los Alcázares			**4,7%**
Granada	Granada Capital	5,0%	4,5%	**4,6%**
Málaga	Málaga Capital	4,8%	4,8%	**4,6%**
Granada	Torrenueva Costa		4,3%	**4,6%**
Pontevedra	Pontevedra Capital		4,0%	**4,6%**
Alicante	Dénia		4,0%	**4,5%**
Málaga	Estepona	4,2%	4,8%	**4,5%**
Pontevedra	Vigo	4,8%	4,5%	**4,5%**
Cádiz	Tarifa			**4,5%**
A Coruña	Santiago de Compostela	4,1%	4,7%	**4,5%**
Málaga	Benalmádena	4,8%	4,8%	**4,5%**
Cádiz	Cádiz Capital	5,1%	4,6%	**4,5%**
Málaga	Vélez-Málaga		5,0%	**4,4%**
A Coruña	Ames		5,4%	**4,4%**
Illes Balears	Palma de Mallorca	4,3%	4,4%	**4,4%**

Málaga	Nerja			**4,3%**
Málaga	Rincón de la Victoria		4,4%	**4,3%**
Alicante	Pilar de la Horadada		5,5%	**4,3%**
Málaga	Mijas	5,2%	4,8%	**4,2%**
A Coruña	A Coruña Capital	4,3%	4,7%	**4,2%**
Granada	Almuñécar		4,3%	**4,2%**
Granada	Salobreña			**4,2%**
Madrid	Madrid Capital	4,5%	4,5%	**4,1%**
Bizkaia	Getxo	3,9%	4,0%	**4,1%**
Illes Balears	Calvià	4,5%	4,4%	**4,0%**
Málaga	Fuengirola	4,1%	4,0%	**4,0%**
Málaga	Marbella	4,7%	4,0%	**4,0%**
Alicante	Villajoyosa / La Vila Joiosa		5,2%	**4,0%**
Barcelona	Cubelles			**4,0%**
Madrid	Majadahonda	4,2%		**3,9%**
Barcelona	Sitges	4,5%	4,2%	**3,9%**
Málaga	Manilva		5,7%	**3,9%**
Murcia	Torre-Pacheco			**3,9%**
Málaga	Torrox		4,9%	**3,8%**
Castellón	Benicasim / Benicàssim		4,5%	**3,8%**
Cádiz	Conil de la Frontera		4,0%	**3,8%**
Málaga	Benahavís		4,0%	**3,7%**
Almería	Vera		5,0%	**3,7%**
Barcelona	Sant Cugat del Vallès	3,8%	4,0%	**3,6%**
Madrid	Las Rozas de Madrid	4,5%	4,4%	**3,6%**
Alicante	Calpe / Calp		3,7%	**3,5%**
Illes Balears	Santa Eulària des Riu			**3,3%**
Gipuzkoa	Donostia - San Sebastián	3,5%	3,3%	**3,1%**
Huesca	Huesca Capital		7,9%	
Soria	Soria Capital		5,9%	

Tabla 4. Rentabilidad de la vivienda por distritos de Madrid en 2021, 2025 y 2026

Distritos de Madrid	Rentabilidad 2T-2021 (5 años)	Rentabilidad 2T-2025 (1 año)	Rentabilidad 2T-2026
Puente de Vallecas	6,9%	8,7%	**7,3%**
Villaverde	7,6%	10,8%	**7,0%**
Usera	6,5%	8,1%	**6,9%**
Carabanchel	6,1%	7,1%	**6,6%**
Latina	5,9%	7,2%	**6,4%**
Vicálvaro	5,0%	6,0%	**5,5%**

San Blas	5,0%	5,7%	**5,3%**
Villa de Vallecas	5,5%	6,9%	**5,0%**
Hortaleza	4,0%	4,8%	**4,9%**
Moratalaz	5,0%	4,8%	**4,8%**
Ciudad Lineal	4,7%	4,9%	**4,5%**
Arganzuela	4,3%	4,6%	**4,4%**
Tetuán	4,5%	4,8%	**4,2%**
Fuencarral - El Pardo	3,9%	4,3%	**4,2%**
Centro	3,9%	3,8%	**3,6%**
Moncloa - Aravaca	3,9%	3,9%	**3,6%**
Chamartín	3,5%	3,6%	**3,4%**
Chamberí	3,8%	3,2%	**3,1%**
Retiro	3,6%	3,1%	**3,0%**
Barrio de Salamanca		2,7%	**2,7%**

Tabla 5. Rentabilidad de la vivienda por distritos de Barcelona en 2021, 2025 y 2026

Distritos de Barcelona	Rentabilidad 2T-2021 (5 años)	Rentabilidad 2T-2025 (1 año)	Rentabilidad 2T-2026
Sant Andreu	4,8%	7,1%	**7,1%**
Ciutat Vella	4,2%	5,6%	**5,3%**
Sants - Montjuïc	5,0%	6,0%	**5,3%**
Sant Martí	4,5%	5,9%	**5,0%**
Horta - Guinardó	4,9%	6,4%	**4,9%**
Les Corts	3,4%	4,5%	**4,3%**
Eixample	3,5%	4,2%	**3,9%**
Gràcia	4,0%	5,4%	**3,9%**
Sarrià - Sant Gervasi	3,4%	4,0%	**3,6%**

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**, **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
620 66 29 26