fotocasa

NOTA DE PRENSA

JULIO 2026: ANÁLISIS RENTABILIDAD VIVIENDA

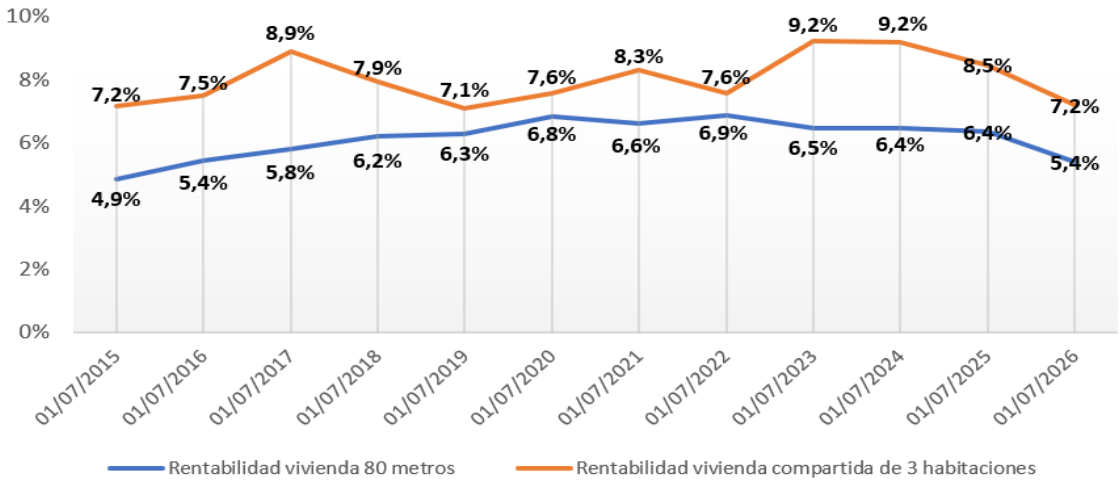
La rentabilidad de una vivienda compartida es de un 7,2% frente al 5,4% del alquiler tradicional

- Alquilar una vivienda por habitaciones en España es un 1,8 punto porcentual más rentable que alquilarla a un único inquilino
- En todas las comunidades autónomas la rentabilidad de una vivienda es superior si se alquila por habitaciones
- Navarra es la comunidad con la brecha más ancha entre rentabilidades (2,4 puntos porcentuales), 6,4% versus el 8,8% de la vivienda alquilada por habitaciones

Madrid, 23 de septiembre de 2026

Alquilar una vivienda por habitaciones en España ofrece una rentabilidad 1,8 puntos porcentuales superior a la del alquiler de una vivienda completa. En julio, la rentabilidad de una vivienda de 80 metros cuadrados se sitúa en el 5,4%, frente al 7,2% que alcanza una vivienda compartida de tres habitaciones, según el estudio **«La rentabilidad de la vivienda en España en 2026»,** elaborado por Fotocasa a partir del análisis de los precios de venta y alquiler.

Rentabilidad de vivienda de 80 m² completa vs alquiler de 3 habitaciones

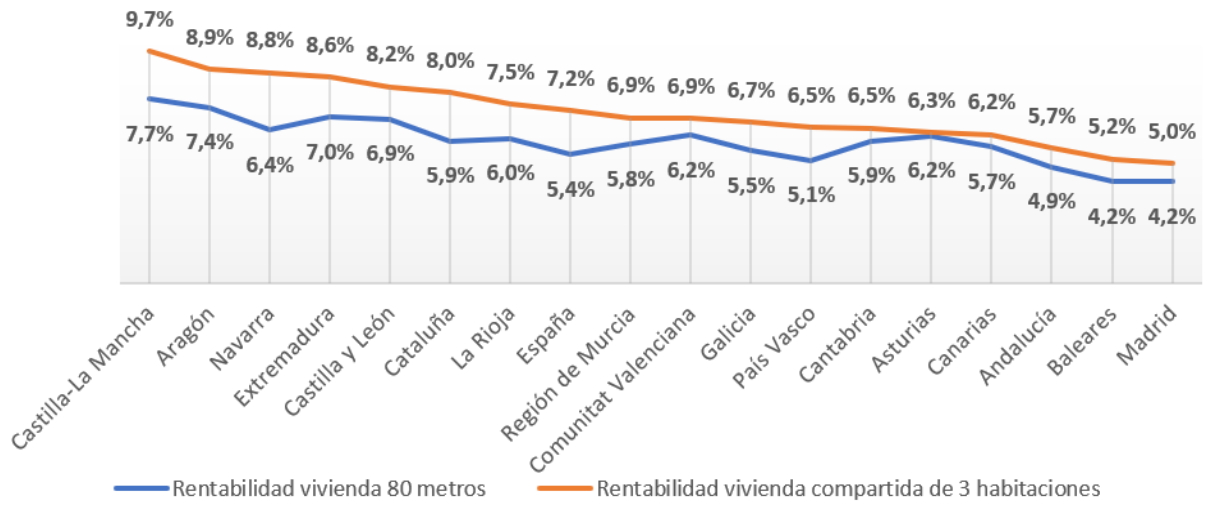


"El alquiler por habitaciones se está consolidando como una fórmula cada vez más atractiva desde el punto de vista de la rentabilidad, ya que permite obtener un rendimiento casi dos puntos porcentuales por encima del alquiler tradicional. Y lo más significativo es que esta ventaja no se concentra en determinados mercados, sino que se reproduce en todas las comunidades autónomas. Este fenómeno responde también a un cambio en las necesidades de la demanda. El elevado precio de acceder a una vivienda completa está impulsando fórmulas habitacionales más flexibles y asequibles, especialmente entre jóvenes, estudiantes y trabajadores desplazados. Al mismo tiempo, para el propietario, alquilar por habitaciones permite optimizar el rendimiento del inmueble. Es un modelo que gana protagonismo", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

Por Comunidad Autónoma

Si analizamos ambos modelos de vivienda (una vivienda de 80 m² 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 m² es 7,7%, frente a los 9,7% de rentabilidad que se obtiene si se alquila la misma vivienda por habitaciones** (es decir, 2 puntos de diferencia entre ambas).

Rentabilidad CC.AA. de vivienda de 80 m² 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 9,7% (7,7% rentabilidad piso 80 m²), Aragón con 8,9% (7,4% rentabilidad piso 80 m²), Navarra con 8,8% (6,4% rentabilidad piso 80 m²), Extremadura con 8,6% (7,0% rentabilidad piso 80 m²), Castilla y León con 8,2% (6,9% rentabilidad piso 80 m²), Cataluña con 8,0% (5,9% rentabilidad piso 80 m²), La Rioja con 7,5% (6,0% rentabilidad piso 80 m²), España con 7,2% (5,4% rentabilidad piso 80 m²), Región de Murcia con 6,9% (5,8% rentabilidad piso 80 m²), Comunitat Valenciana con 6,9% (6,2% rentabilidad piso 80 m²), Galicia con 6,7% (5,5% rentabilidad piso 80 m²), País Vasco con 6,5% (5,1% rentabilidad piso 80 m²), Cantabria con 6,5% (5,9% rentabilidad piso 80 m²), Asturias con 6,3% (6,2% rentabilidad piso 80 m²), Canarias con 6,2% (5,7% rentabilidad piso 80 m²), Andalucía con 5,7% (4,9% rentabilidad piso 80 m²), Baleares con 5,2% (4,2% rentabilidad piso 80 m²) y Madrid con 5,0% (4,2% rentabilidad piso 80 m²).

Tabla por CCAA: Rentabilidad de vivienda de 80 m² completa vs alquiler de 3 habitaciones

CCAA	Rentabilidad vivienda 80 m² (Jul-26)	Rentabilidad vivienda compartida de 3 habitaciones (Jul-26)	Diferencia punto porcentual
Castilla-La Mancha	7,7%	9,7%	2,0
Aragón	7,4%	8,9%	1,6
Navarra	6,4%	8,8%	2,4
Extremadura	7,0%	8,6%	1,7
Castilla y León	6,9%	8,2%	1,3
Cataluña	5,9%	8,0%	2,0
La Rioja	6,0%	7,5%	1,4
España	**5,4%**	**7,2%**	**1,8**
Región de Murcia	5,8%	6,9%	1,1
Comunitat Valenciana	6,2%	6,9%	0,7
Galicia	5,5%	6,7%	1,2
País Vasco	5,1%	6,5%	1,4
Cantabria	5,9%	6,5%	0,5
Asturias	6,2%	6,3%	0,1
Canarias	5,7%	6,2%	0,5
Andalucía	4,9%	5,7%	0,8
Baleares	4,2%	5,2%	0,9
Madrid	4,2%	5,0%	0,8

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 **Alcalá de Henares la diferencia entre una rentabilidad y otra alcanza los 3,6 puntos porcentuales, es decir, por el alquiler de una vivienda se saca 2,3% frente a la rentabilidad del 5,9%** que se saca por el alquiler de las habitaciones de esa misma vivienda.

De esta manera, el orden de las diez ciudades con las máximas rentabilidades de las viviendas de alquiler por habitaciones es: Linares con 11,1% (8,1% rentabilidad piso 80 m^2), Reus con 10,1%, Sueca con 9,6% (9,4% rentabilidad piso 80 m^2), Talavera de la Reina con 9,5% (7,9% rentabilidad piso 80 m^2), Segovia Capital con 9,2% (6,6% rentabilidad piso 80 m^2), Terrassa con 9,1% (8,5% rentabilidad piso 80 m^2), Sabadell con 9,0% (7,3% rentabilidad piso 80 m^2), Ponferrada con 8,9% (7,9% rentabilidad piso 80 m^2), Sagunto / Sagunt con 8,8% (8,3% rentabilidad piso 80 m^2) y Lleida Capital con 8,8% (6,1% rentabilidad piso 80 m^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 3,7% (3,4% rentabilidad piso 80 m^2), Madrid Capital con 4,3% (3,6% rentabilidad piso 80 m^2), A Coruña Capital con 4,5% (4,1% rentabilidad piso 80 m^2), Sant Cugat del Vallès con 4,9% (3,8% rentabilidad piso 80 m^2), Pozuelo de Alarcón con 4,9% (4,2% rentabilidad piso 80 m^2), Santiago de Compostela con 4,9% (4,0% rentabilidad piso 80 m^2), Marbella con 5,0% (4,0% rentabilidad piso 80 m^2), Pontevedra Capital con 5,2% (4,3% rentabilidad piso 80 m^2), Granada Capital con 5,2% (4,4% rentabilidad piso 80 m^2) y Málaga Capital con 5,3% (4,5% rentabilidad piso 80 m^2).

Tabla por municipios: Rentabilidad de vivienda de 80 m^2 completa vs alquiler de 3 habitaciones

Provincia	Municipio	Rentabilidad vivienda 80 m^2 (Jul-26)	Rentabilidad de una vivenda compartida de 3 hab. (Jul-26)	Diferencia punto porcentual
Jaén	Linares	8,1%	11,1%	3,0
Tarragona	Reus		10,1%	
Valencia	Sueca	9,4%	9,6%	0,2
Toledo	Talavera de la Reina	7,9%	9,5%	1,6
Segovia	Segovia capital	6,6%	9,2%	2,5

Barcelona	Terrassa	8,5%	9,1%	0,6
Barcelona	Sabadell	7,3%	9,0%	1,7
León	Ponferrada	7,9%	8,9%	1,1
Valencia	Sagunto / Sagunt	8,3%	8,8%	0,5
Lleida	Lleida capital	6,1%	8,8%	2,7
Sevilla	Dos Hermanas	7,6%	8,7%	1,1
Huelva	Huelva capital	7,3%	8,6%	1,3
Badajoz	Mérida	6,8%	8,6%	1,7
Ávila	Ávila capital	5,8%	8,5%	2,7
Alicante	Alcoy / Alcoi	6,9%	8,5%	1,6
Valencia	Paterna	5,9%	8,5%	2,6
Valencia	Torrent	5,7%	8,4%	2,6
Madrid	Parla		8,3%	
Toledo	Toledo capital	6,7%	8,2%	1,5
A Coruña	Ferrol	6,8%	8,2%	1,3
Barcelona	L'Hospitalet de Llobregat	6,7%	8,1%	1,4
Lugo	Lugo capital	5,7%	8,0%	2,3
Valencia	Burjassot	5,0%	7,8%	2,8
Barcelona	Badalona	8,9%	7,7%	-1,1
Santa Cruz de Tenerife	Santa Cruz de Tenerife capital	5,9%	7,7%	1,8
Almería	Almería capital	6,2%	7,7%	1,5
Ciudad Real	Ciudad Real capital	6,0%	7,7%	1,7
Murcia	Murcia capital	5,9%	7,6%	1,6
Valencia	Mislata	6,3%	7,5%	1,2
Santa Cruz de Tenerife	San Cristóbal de la Laguna	6,0%	7,5%	1,5
Madrid	Leganés	5,1%	7,5%	2,4
Alicante	San Vicente del Raspeig / Sant Vicent del Raspeig	5,6%	7,4%	1,8
Cuenca	Cuenca capital	6,2%	7,4%	1,2
Zaragoza	Zaragoza capital	6,6%	7,3%	0,7
Cáceres	Plasencia	6,4%	7,3%	0,9
Castellón	Castellón de la Plana / Castelló de la Plana	6,2%	7,2%	0,9
Cáceres	Cáceres capital	5,6%	7,1%	1,5
Murcia	Cartagena	5,5%	7,1%	1,5
Badajoz	Badajoz capital	5,5%	6,9%	1,4
Alicante	Elche / Elx	6,1%	6,9%	0,8
Cádiz	Jerez de la Frontera	6,5%	6,9%	0,4
Madrid	Torrejón de Ardoz		6,8%	
Jaén	Jaén capital	5,1%	6,8%	1,7
Burgos	Burgos capital	6,0%	6,8%	0,8
Madrid	Fuenlabrada	7,2%	6,8%	-0,5

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

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**.

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