

Análisis de Euroval y su Instituto de Análisis Inmobiliario (INSTAI)

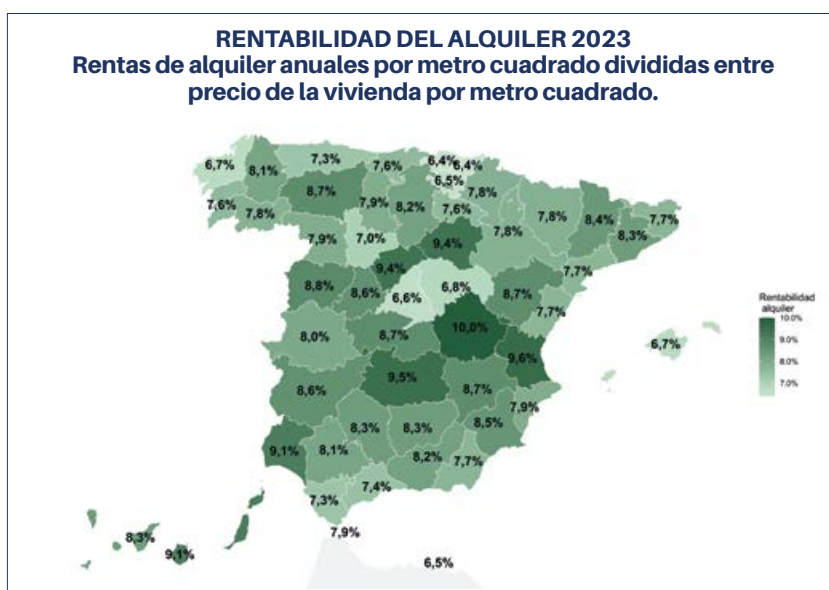
La rentabilidad del alquiler en España se mantiene a niveles altos, situándose sobre el 7% en la media española

La continua subida de los alquileres durante el último año y la estabilización del precio de la vivienda hace que su rentabilidad siga siendo alta, prácticamente en todas las provincias españolas.

Según los datos del informe La rentabilidad del alquiler en España 2023 de Euroval, sociedad de tasación de referencia en nuestro país, donde se analiza la rentabilidad del alquiler por provincia, la rentabilidad media en España es del 7,1%, obtenida como cociente entre las rentas anuales medias de alquileres ofertados y precios medios de las compraventas en el primer semestre de este año, calculado por metro cuadrado. Prácticamente la elevada rentabilidad se mantiene en la comparación entre los dos últimos semestres.

Para recoger la tendencia más reciente, en el informe se compara el segundo semestre de 2022 y el primero de 2023, y se comprueba que la gran subida en los precios de alquiler en 2022, que continúa en 2023, supera el incremento del precio de la vivienda y de ahí la elevada rentabilidad. Hay que destacar que las ofertas de alquiler se concentran en muy pocas provincias, y la muestra es cada vez menor, por lo que estos datos solo son significativos para mercados locales muy concretos. El hecho de que en algunas zonas prácticamente no haya ofertas en plataformas no quiere decir que no haya oferta de vivienda en alquiler, sino que se utilizan otros canales.

Mientras que los precios medios de la vivienda se estabilizan, al medir la rentabilidad bruta como cociente entre las rentas del alquiler y el precio de la vivienda, esta rentabilidad depende en gran medida del precio,



La oferta de alquileres se concentra en muy pocas provincias y se encuentra muy localizada: Madrid y Barcelona computan el 30% de toda la oferta nacional

por lo que las rentabilidades más elevadas se suelen encontrar en zonas con precios de viviendas más bajos, siendo éste un factor relevante del fuerte incremento de la rentabilidad.

En el informe se explica que, en períodos largos, los alquileres están más limitados al alza que el precio de la vivienda, de manera que aunque el alquiler suba, no suele hacerlo de manera proporcional al precio de la vivienda, resultando una tendencia al mantenimiento o ligera baja en

la rentabilidad. Sin embargo, esto no ocurrió en 2022 ni tampoco en 2023, y los alquileres subieron en general por encima del precio de la vivienda, con una tendencia que se interrumpió en 2020, pero venía de años atrás.

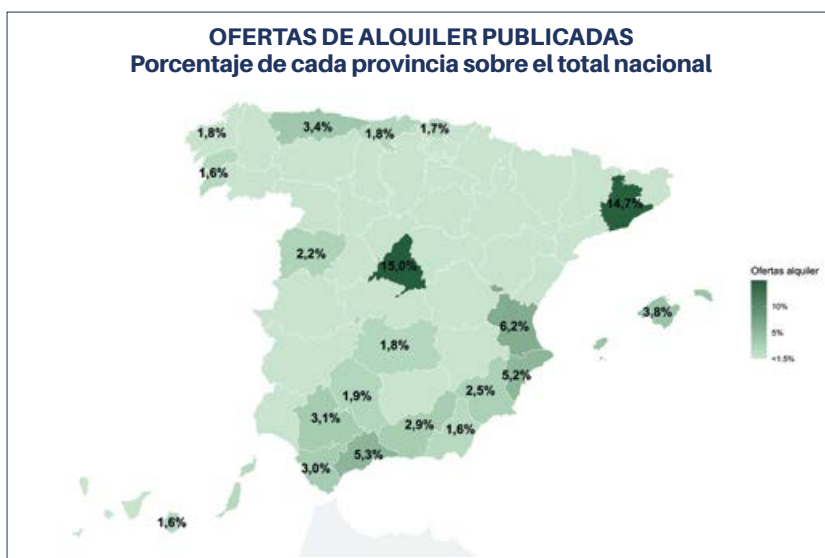
La oferta de alquiler es principalmente sobre vivienda usada, ya que apenas hay ofertas de alquiler de vivienda nueva. Se insiste en el estudio en el desconocimiento de los alquileres en los proyectos de construir para alquilar, ya que no se anuncian en las plataformas de ofertas.

La caída en la oferta de alquiler se explica por el cambio hacia el alquiler turístico a corto plazo, la caída en promoción de vivienda nueva, y el hecho de que la construcción para alquiler no se anuncia en las platafor-

mas conocidas. El alquiler turístico influye en el precio de la vivienda, más que en las rentas de alquiler.

En el estudio encabezan la lista de provincias con mayor rentabilidad Cuenca con un 10,3%, Valencia 9,6%, Ciudad Real 9,5%, Soria y Segovia con 9,4% y Huelva y Las Palmas con el 9,1%, y solo siete provincias presentan una variación negativa sobre la rentabilidad para el periodo comparado.

Respecto a la oferta de alquileres, esta se encuentra muy localizada; Madrid y Barcelona computan el 30% de toda la oferta nacional. Si añadimos Valencia, Málaga, Alicante y Baleares se supera el 50% de ofertas de alquiler, con muchas provincias que no llegan al 1% del total, lo que da idea de la concentración y limitaciones de la información disponible. ♦



Encabezan la lista de provincias con mayor rentabilidad Cuenca con un 10,3%, Valencia 9,6%, Ciudad Real 9,5%, Soria y Segovia con 9,4% y Huelva y Las Palmas con el 9,1%, y solo siete provincias presentan una variación negativa entre el segundo semestre de 2022 y el primero de 2023

Provincia	Rentabilidad 2022	Rentabilidad 2023
España	7,2%	7,1%
Cuenca	8,0%	10,3%
Valencia	9,1%	9,6%
Ciudad Real	8,9%	9,5%
Soria	7,9%	9,4%
Segovia	8,7%	9,4%
Huelva	7,3%	9,1%
Las Palmas	8,7%	9,1%
Salamanca	8,2%	8,8%
Albacete	8,2%	8,7%
Teruel	8,3%	8,7%
León	8,4%	8,7%
Toledo	8,4%	8,7%
Ávila	7,5%	8,6%
Badajoz	7,8%	8,6%
Murcia	8,5%	8,5%
Lleida	8,5%	8,4%
Córdoba	7,6%	8,3%
Jaén	7,6%	8,3%
Barcelona	7,8%	8,3%
Santa Cruz de Tenerife	8,2%	8,3%
Burgos	7,4%	8,2%
Granada	7,9%	8,2%
Lugo	7,8%	8,1%
Sevilla	8,3%	8,1%
Cáceres	7,9%	8,0%

Provincia	Rentabilidad 2022	Rentabilidad 2023
Ceuta	7,2%	7,9%
Alicante	7,6%	7,9%
Zamora	8,0%	7,9%
Palencia	8,0%	7,9%
Navarra	7,5%	7,8%
Zaragoza	7,5%	7,8%
Huesca	7,6%	7,8%
Ourense	7,7%	7,8%
Almería	7,3%	7,7%
Girona	7,4%	7,7%
Tarragona	7,4%	7,7%
Castellón	8,0%	7,7%
Cantabria	7,0%	7,6%
Pontevedra	7,4%	7,6%
La Rioja	7,5%	7,6%
Málaga	7,1%	7,4%
Cádiz	7,2%	7,3%
Asturias	7,4%	7,3%
Valladolid	6,9%	7,0%
Guadalajara	6,6%	6,8%
Baleares (Illes)	6,3%	6,7%
La Coruña	6,7%	6,7%
Madrid	6,3%	6,6%
Melilla	5,9%	6,5%
Álava	6,3%	6,5%
Vizcaya	6,2%	6,4%
Guipúzcoa	6,6%	6,4%