

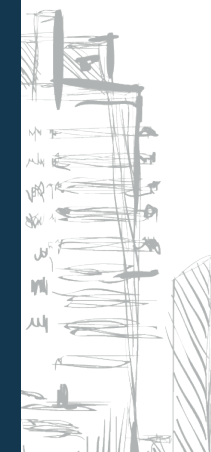
RENTABILIDAD ALQUILER

ABRIL

2024



Euroval



INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIONES

Tomamos una muestra propia de ofertas de vivienda en alquiler, y los últimos datos públicos disponibles de precios de vivienda, y calculamos la rentabilidad como un cociente. Establecemos una comparación entre la media de los cuatro trimestres de 2022 y los de 2023, al objeto de apreciar qué está sucediendo con el tema de la rentabilidad. En este Informe trabajamos con alquileres anuales y precio de vivienda, por metro cuadrado. Aunque resulta obvio, hay que mencionar que al ser un cociente, una misma rentabilidad puede obtenerse con alquileres y precios más altos o más bajos.

Conclusiones

1. La primera conclusión es que **los alquileres que ya subieron en 2022 vuelven a hacerlo en 2023, y a un ritmo similar a los precios medios de la vivienda**, de aquí que la rentabilidad como un cociente, que se sitúa como media en España en el entorno del 6,8% en 2023 es prácticamente igual a la de 2022, aunque precios y alquileres suben de media alrededor del 4%.
2. **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, primero subieron por encima, y luego igual.**
3. Sobre la bondad de esta estimación de rentabilidad hay que tener en cuenta que **se trata de ofertas de alquileres en portales**, y la generalidad de la subida de alquileres señala que **puede haberse dado un efecto de contagio por el alza de los alquileres en algunas zonas más tensionadas de España.**
4. Aunque no hay datos al respecto parece razonable que **se haya trasladado en parte en la renovación de alquileres las subidas de precios contempladas en contratos**, con un efecto generalizado al alza sobre las rentas de alquiler.
5. **Las rentabilidades más elevadas se suelen dar en aquellas zonas con precios de viviendas más bajos**, siendo éste un factor relevante de la mayor rentabilidad.

INTRODUCCIÓN Y CONCLUSIONES

6. Es significativo que la oferta de alquileres se concentre en unas pocas provincias, de manera que entre Madrid y Barcelona tienen el **27,4%** % de toda la oferta de alquileres de la muestra; si añadimos Valencia, Alicante, Málaga, Granada y Sevilla, que tienen entre el 7% y el 3% cada una del total de la oferta, se supera el **50%**. De hecho, en el mapa se observa el vacío de provincias donde la oferta no llegan al 1% del total de la muestra.
7. Conviene indicar también que **en algunas provincias y ciudades** no es que carezcan de ofertas de vivienda en alquiler, sino que **no están visibles en los portales en que suelen figurar**, utilizándose otras formas de publicidad. También la vivienda nueva, sobre la que apenas hay oferta de alquiler, y en general **los proyectos de construir para alquilar, se colocan por las propias promotoras y comercializadoras a través de sus redes y no aparecen en los anuncios**. Esto puede explicar en parte la casi nula oferta que se publicita de alquiler en vivienda nueva.
8. En suma, vemos unas rentabilidades medias por alquiler de vivienda del **6,8%**, que se mantienen, al subir entre 2022 y 2023, tanto los alquileres como los precios de vivienda en el entorno del 4%.

Este informe ha sido realizado por:



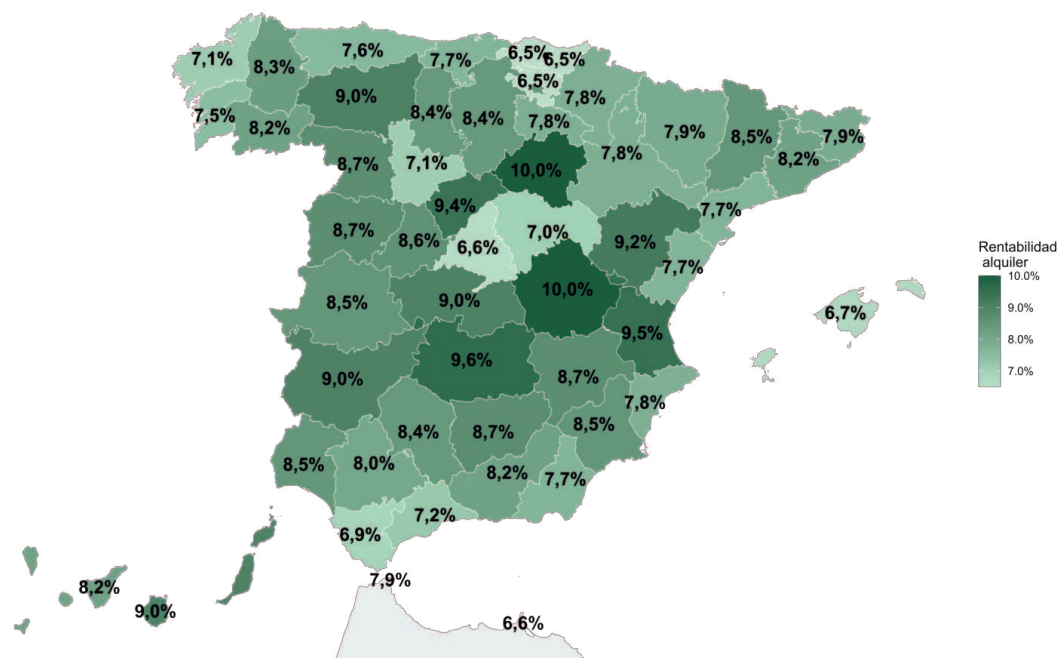
Instituto
de análisis
inmobiliario

ESPAÑA

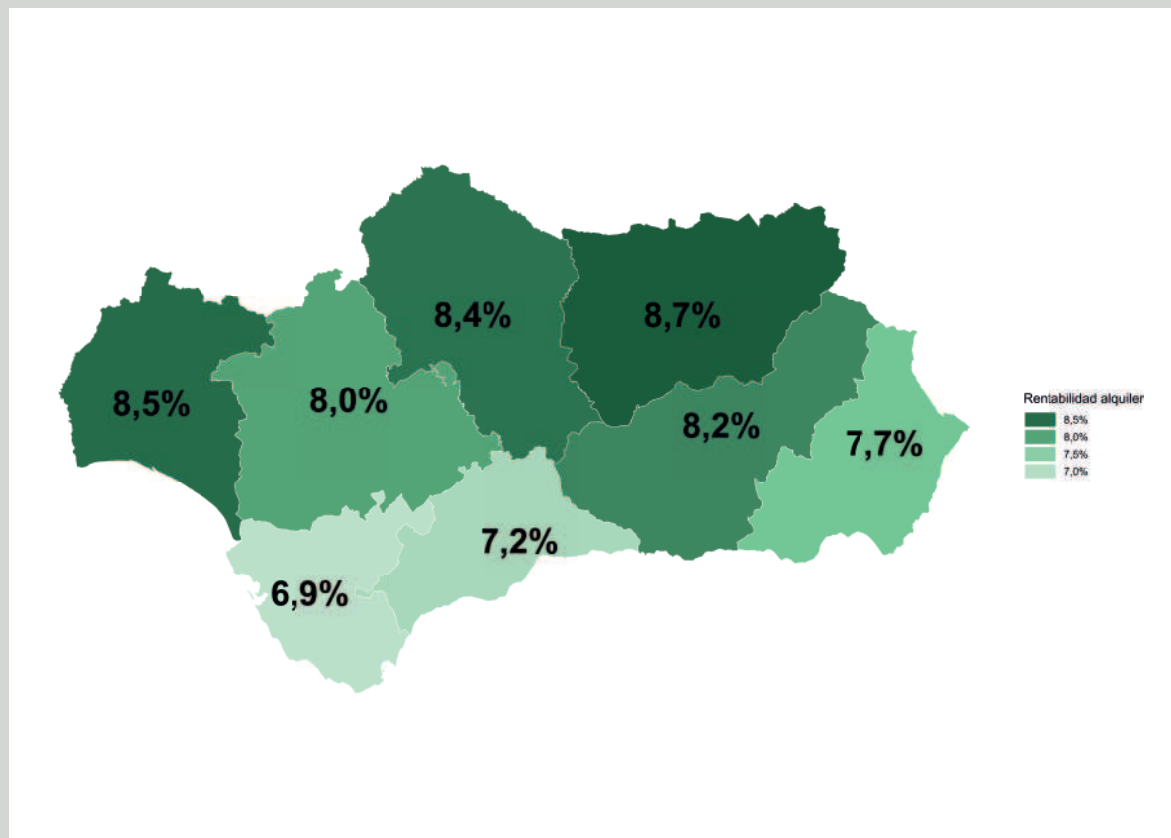
Los datos que presentamos para el alquiler son precios medios en euros por metro cuadrado, año. Y euros por metro cuadrado de precio medio de la vivienda. En 2023, con un alquiler medio anual de 123 euros por metro cuadrado, y un precio medio de la vivienda de 1.809 euros por metro cuadrado, la rentabilidad es el 6,8%, prácticamente igual a la de 2022, aunque esta misma rentabilidad se ha obtenido con un aumento del 4% tanto en precios como alquileres. De esta forma, el precio medio de alquiler anual en España de una vivienda de 88 metros cuadrados, que es la superficie media, sería de 10.824 euros.

La rentabilidad por alquileres en España se calcula como rentabilidades provinciales ponderadas por el peso de la oferta de alquileres en cada provincia. Hay que mencionar que la subida fuerte de rentabilidad se da en el segundo semestre de 2022 y se mantiene en 2023, y muestra el importante incremento de las rentas de alquiler, primero por encima del precio medio de la vivienda, y más recientemente con un incremento similar.

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DEL ALQUILER POR PROVINCIAS: Alquileres en euros anuales por metro cuadrado. Vivienda en precios por metro cuadrado. Rentabilidad como cociente entre alquiler y precio. Las desagregaciones de municipios se hacen teniendo en cuenta que sean de más de 25.000 habitantes y una muestra de al menos 100 ofertas de alquiler en el período que se considera.



ANDALUCÍA



Almería

Aunque ambas variables suben, la rentabilidad por alquiler pasa de 7,4% a 7,7%, pues el aumento de las rentas de alquiler es algo superior al incremento del precio de la vivienda. En las poblaciones que desagregamos el mayor precio relativo de la vivienda hace que la rentabilidad sea ligeramente inferior a la media de la provincia.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	85	1.155	7,4%
2023	91	1.184	7,7%

Cádiz

La rentabilidad por alquiler se mantiene prácticamente igual, en el entorno del 7%, con una subida de los alquileres proporcional al del precio medio de la vivienda. En las ciudades que desagregamos vemos diferencias significativas, con una rentabilidad baja en la capital, del 5,5%, donde es determinante el precio de la vivienda en la rentabilidad por alquiler, pues aunque los alquileres son más elevados, lo es mucho más el precio de la vivienda.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	101	1.455	7,0%
2023	107	1.533	6,9%

Córdoba

La rentabilidad por alquiler sube de 8,0% a 8,4% debido a una elevación de las rentas de alquiler, mientras que el precio medio de la vivienda se mantiene prácticamente igual. Cuando vemos la capital y otro municipio, aunque las diferencias en alquileres son apreciables, es mucho más la de precios de vivienda, de manera que la rentabilidad es más alta allí donde el precio es más bajo.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	89	1.118	8,0%
2023	93	1.109	8,4%

Granada

Sube la rentabilidad por alquiler, que pasa de 7,7% a 8,2%. Los alquileres suben sustancialmente por encima del incremento de precio de la vivienda. Al desagregar la capital y un municipio se aprecian que aunque han subido las rentabilidades entre los dos años, siguen siendo inferiores a la media provincial, debido a un mayor precio de la vivienda.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	93	1.209	7,7%
2023	103	1.251	8,2 %

Huelva

La rentabilidad de alquiler que era muy elevada se reduce al 8,5%, observándose una ligera reducción del alquiler en la muestra con la que trabajamos, mientras el precio medio de la vivienda continúa subiendo. En mercados de oferta reducida de alquileres la muestra puede sesgarse fácilmente, como se ve cuando desagregamos la capital y un municipio destacado, con diferencias muy sustanciales de rentabilidad.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	108	1.168	9,3%
2023	102	1.208	8,5%

Jaén

La rentabilidad sube del 8,3% al 8,7%, con un incremento de los alquileres por encima del discreto aumento del precio de la vivienda. Al desagregar entre la capital y dos municipios se cumple que a precios mayores corresponden rentabilidades más bajas, y en este caso destaca la capital, que tiene los alquileres más elevados, pero al ser los precios proporcionalmente más altos que la media de la provincia, la rentabilidad es 1,6 puntos porcentuales inferior.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	66	794	8,3%
2023	69	797	8,7%

Málaga

En la provincia de Málaga la rentabilidad de alquileres era relativamente baja, sube en años recientes, y se sitúa a niveles medios nacionales, pues los alquileres tienen una fortísima subida, al igual que los precios medios de la vivienda; pero estos, aunque muy altos, crecen menos que los alquileres. La rentabilidad en la capital se corresponde con el 7,2% de la media provincial, y varía en los dos municipios seleccionados, aunque muestran también rentabilidades al alza.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	131	2.034	6,5%
2023	159	2.210	7,2%

Sevilla

La rentabilidad se mantiene en el 8%, pues, aunque hubo un aumento sustancial de los alquileres superior al del precio medio de la vivienda en años anteriores, ahora crecen de manera similar. Los municipios seleccionados muestran rentabilidades más bajas que la media provincial, principalmente la capital, pero en los tres, aunque ligeros, se dan aumentos de rentabilidad.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	114	1.398	8,1%
2023	120	1.493	8,0%

Almería

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Almería	91	1.268	7,2%	98	1.342	7,3%
Roquetas de Mar	84	1.158	7,2%	88	1.209	7,3%

Cádiz

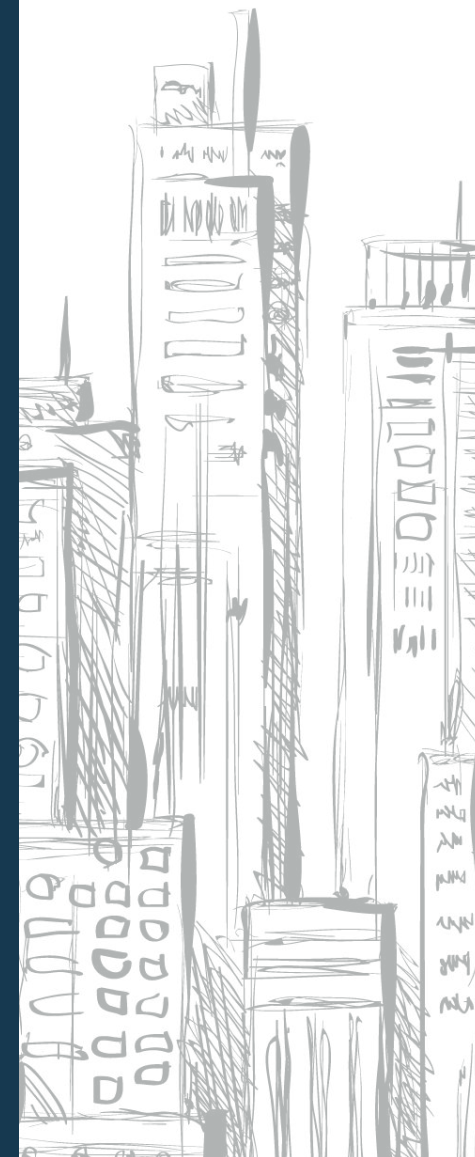
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Algeciras	90	1.119	8,0%	93	1.169	7,9%
Chiclana de la Front.	141	1.514	9,3%	116	1.614	7,2%
Cádiz	132	2.256	5,9%	133	2.404	5,5%

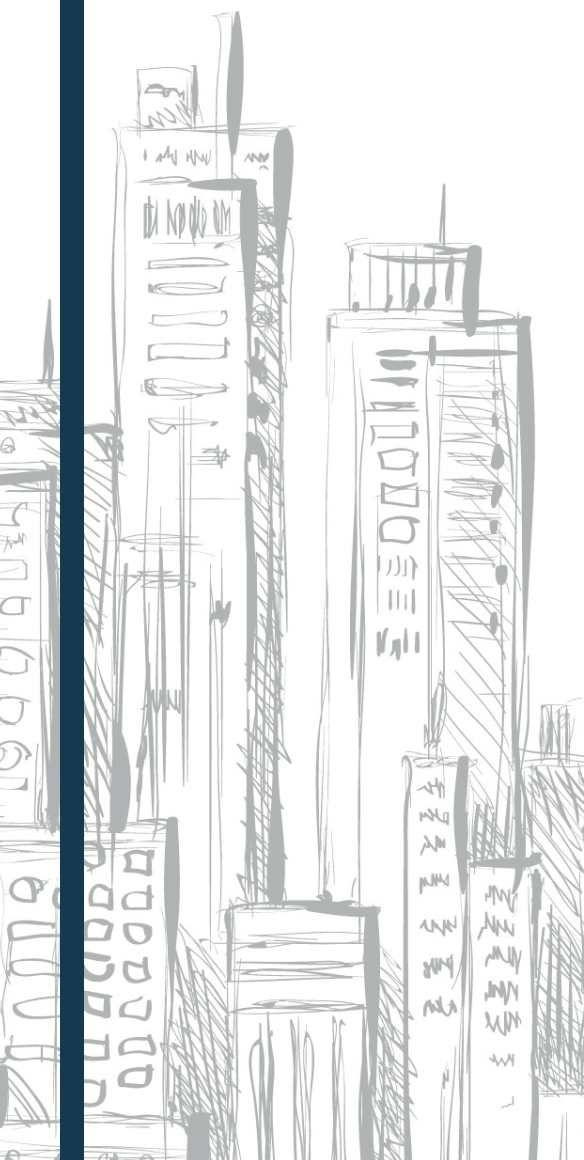
Córdoba

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Córdoba	92	1.364	6,7%	97	1.379	7,0%
Lucena	67	838	8,0%	69	876	7,9%

Granada

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Almuñecar	107	1.876	5,7%	117	1.876	6,3%
Granada	98	1.744	5,6%	109	1.815	6,0%





Huelva

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Huelva	95	1.128	8,4%	99	1.228	8,1%
Lepe	144	1.418	10,1%	155	1.397	11,1%

Jaén

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Jaén	78	1.152	6,7%	83	1.168	7,1%
Linares	58	750	7,7%	62	745	8,3%
Úbeda	64	859	7,4%	67	916	7,3%

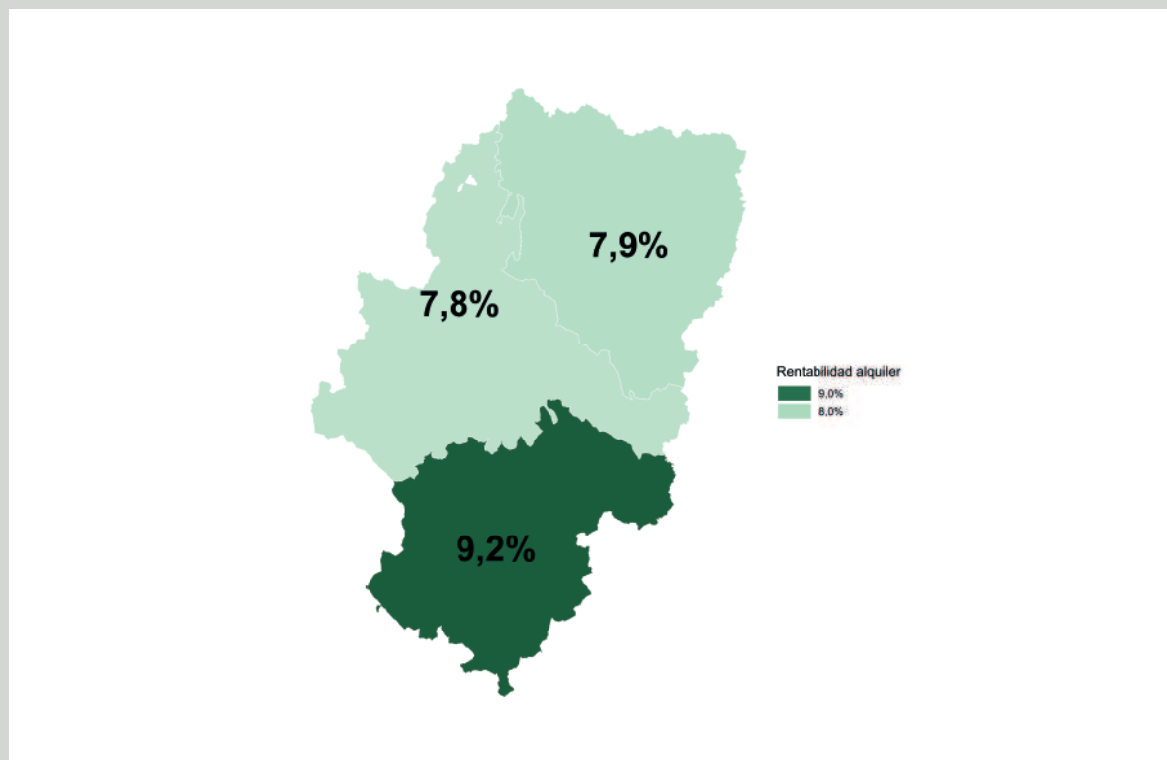
Málaga

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Estepona	140	2.096	6,7%	174	2.328	7,5%
Marbella	173	2.821	6,1%	200	3.109	6,4%
Málaga	134	2.026	6,6%	164	2.268	7,2%

Sevilla

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Alcalá de Guadaira	83	1.168	7,1%	92	1.236	7,4%
Dos Hermanas	92	1.375	6,7%	105	1.490	7,1%
Sevilla	125	1.946	6,4%	133	2.040	6,5%

ARAGÓN



Huesca

La rentabilidad por alquiler pasa del 7,3% al 7,9%; aunque se había dado con anterioridad un incremento sustancial de las rentas de alquiler, sigue subiendo frente al precio medio de la vivienda, que se estabiliza. La rentabilidad se mantiene en la capital por debajo de la media provincial, pues el precio medio de la vivienda es superior a la media de alquileres.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	86	1.182	7,3%
2023	94	1.178	7,9%

Teruel

La rentabilidad es muy elevada, y se mantiene en el 9,2% al crecer los alquileres, prácticamente igual al precio de la vivienda. Esta rentabilidad tan elevada puede responder a lo que decimos en ocasiones de que, en algunos mercados con muestra reducida, unas pocas operaciones pueden sesgar los datos. En la capital la rentabilidad es sustancialmente más baja que la media provincial, pues los precios son mucho más elevados que los alquileres, y baja ligeramente -la rentabilidad- en el período que estamos comparando.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	72	774	9,3%
2023	73	790	9,2%

Zaragoza

Se mantiene la rentabilidad en el 7,8%, después de haberse elevado en 2022, al subir entonces considerablemente los alquileres mientras el precio de la vivienda no tanto; en esta comparación ambos alquileres y precios suben proporcionalmente.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	108	1.383	7,8%
2023	111	1.425	7,8%

Huesca

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Huesca	93	1.343	7,0%	97	1.389	7,0%

Teruel

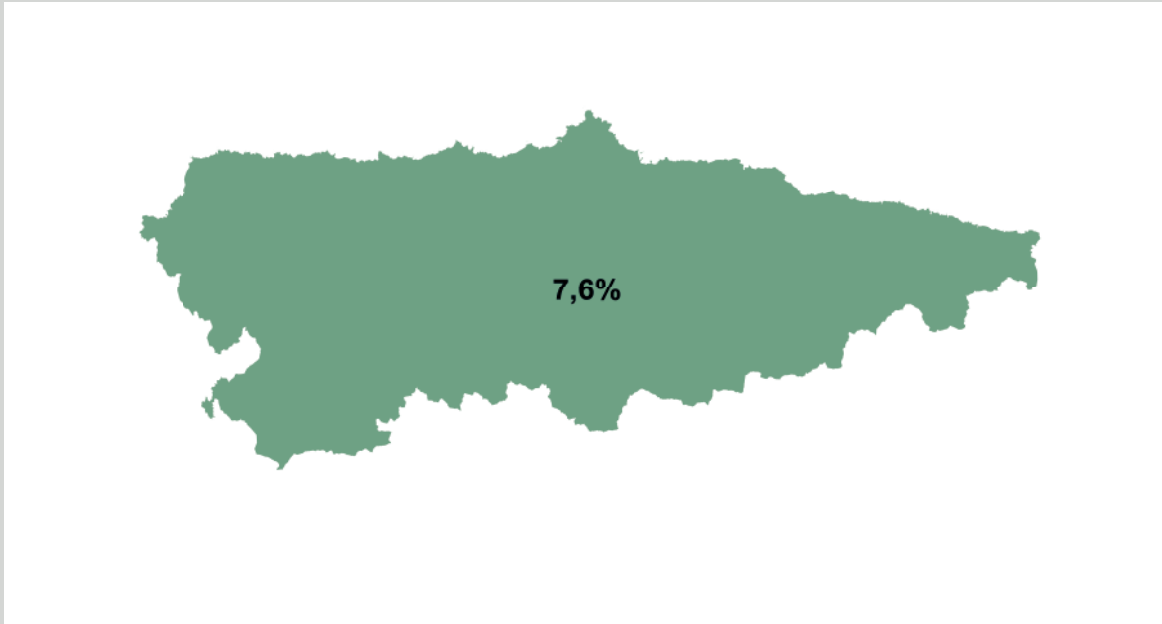
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Teruel	82	1.195	6,9%	84	1.242	6,7%

Zaragoza

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Zaragoza	110	1.594	6,9%	115	1.622	7,1%



ASTURIAS



Provincia

Se mantiene la rentabilidad en el entorno del 7,6% por el aumento notable de las rentas de alquileres que se dio en 2022, mayor que la variación del precio medio de la vivienda, aunque en 2023 precios y alquileres evolucionan de manera similar.

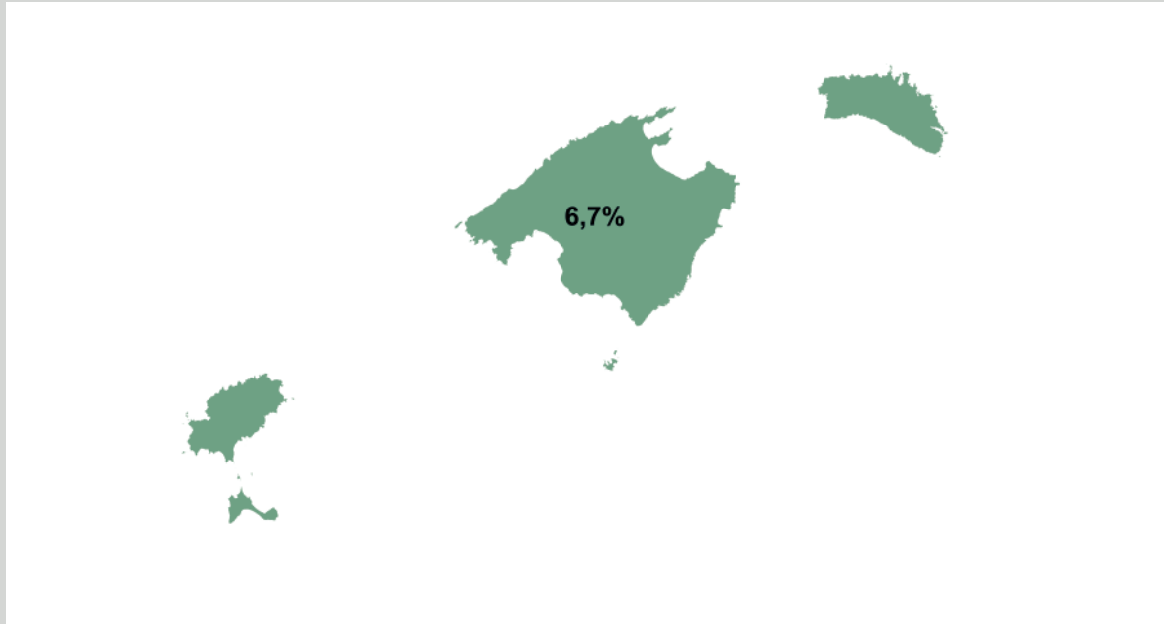
En la capital y el municipio que seleccionamos las rentabilidades son algo menores, aunque han subido tanto precios como alquileres.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	98	1.306	7,5%
2023	103	1.352	7,6%

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Gijón	107	1.568	6,8%	115	1.646	7,0%
Oviedo	101	1.390	7,2%	107	1.485	7,2%

BALEARES



Baleares

Se sitúa prácticamente en la media nacional al elevarse la rentabilidad un punto al 6,7%, con las rentas de alquiler que suben apreciablemente y son las más altas de España, y también con los precios de vivienda más elevados, pero que suben proporcionalmente menos que el alquiler.

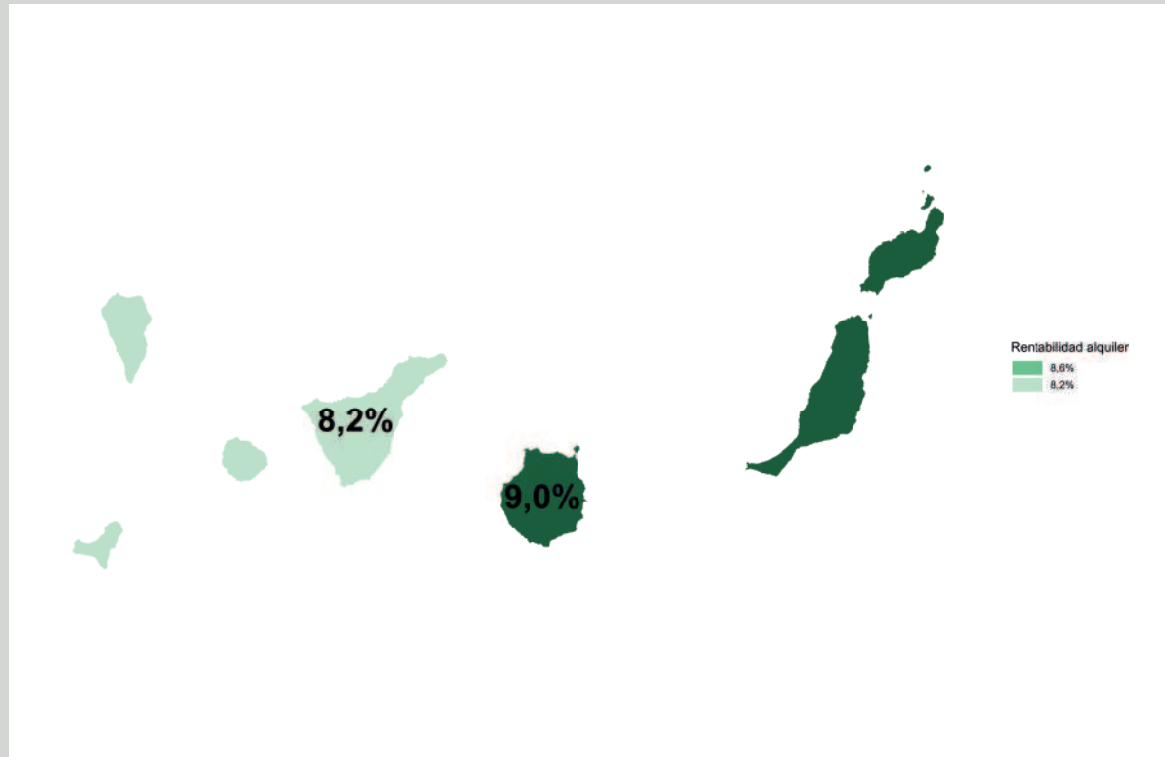
En la capital y los dos municipios seleccionados se observa la disparidad de rentabilidades que se produce por subidas relativas distintas de alquileres y precios, aunque como mencionamos en este trabajo, al desagregar espacialmente, muestras relativamente reducidas de la oferta de alquileres sesgan sustancialmente las rentabilidades.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	152	2.654	5,7%
2023	194	2.888	6,7%

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Calvià	216	3.576	6,0%	253	4.072	6,2%
Eivissa	292	4.051	7,2%	400	4.305	9,3%
Palma de Mallorca	150	2.396	6,3%	190	2.655	7,2%

CANARIAS



Las Palmas

La rentabilidad por alquiler fue alta en 2022 y muy alta en 2023, con una subida muy fuerte de los alquileres y del precio de la vivienda, aunque ésta última es inferior. En la capital la rentabilidad es algo inferior a la media provincial, y la misma en el municipio seleccionado, aunque con alquileres y precios sustancialmente más altos.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	131	1.694	7,7%
2023	159	1.767	9,0%

Santa Cruz de Tenerife

La rentabilidad por alquiler se mantiene alta en 2023, superior al 8%, tras una subida de alquileres fuerte en 2022, así como el precio medio de la vivienda, aunque al subir este algo menos aumenta la rentabilidad. En la capital y municipios seleccionados vemos diferencias de más de un punto porcentual en rentabilidad, y aunque en los tres aumenta, la distinta evolución de precio de vivienda y alquileres explica las diferencias.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	115	1.516	7,6%
2023	136	1.655	8,2%

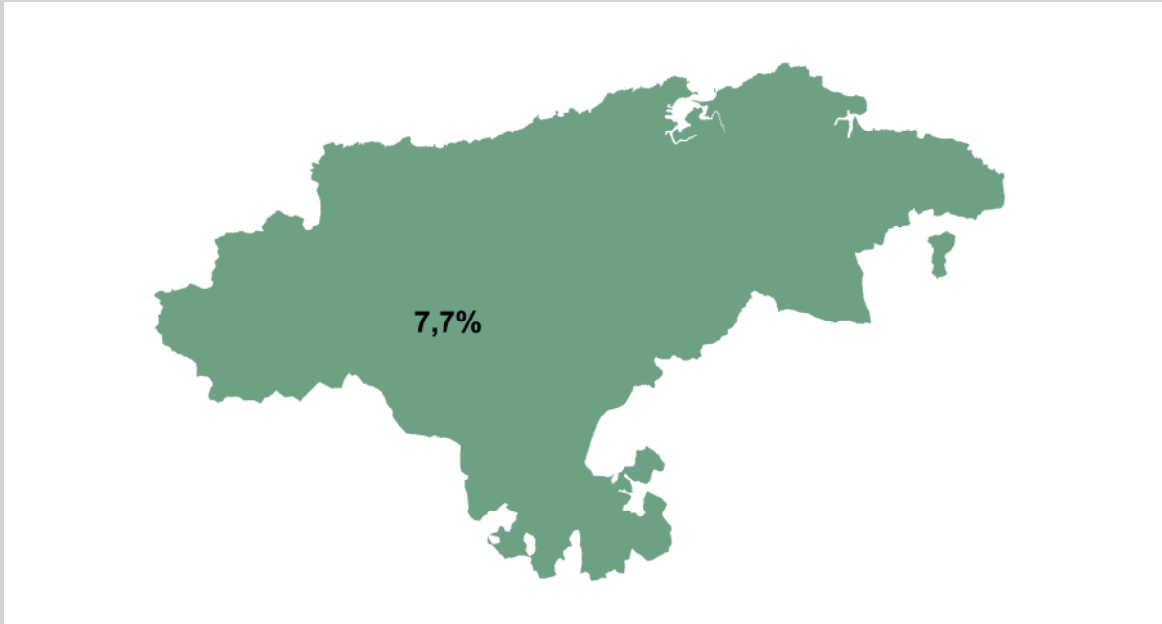
Las Palmas

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Palmas de Gran Canaria	129	1.693	7,6%	150	1.759	8,5%
San Bartolomé de Tirajana	202	2.423	8,3%	228	2.529	9,0%

Santa Cruz de Tenerife

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Arona	146	1.906	7,7%	190	2.074	9,2%
San Cristobal Laguna	101	1.258	8,0%	113	1.380	8,2%
Santa Cruz de Tenerife	112	1.537	7,3%	128	1.609	8,0%

CANTABRIA



Provincia

La rentabilidad por alquileres continúa creciendo en 2023, tras la fuerte subida de alquileres en 2022 y 2023, aumentando el precio medio unitario de la vivienda, pero no tanto como los alquileres.

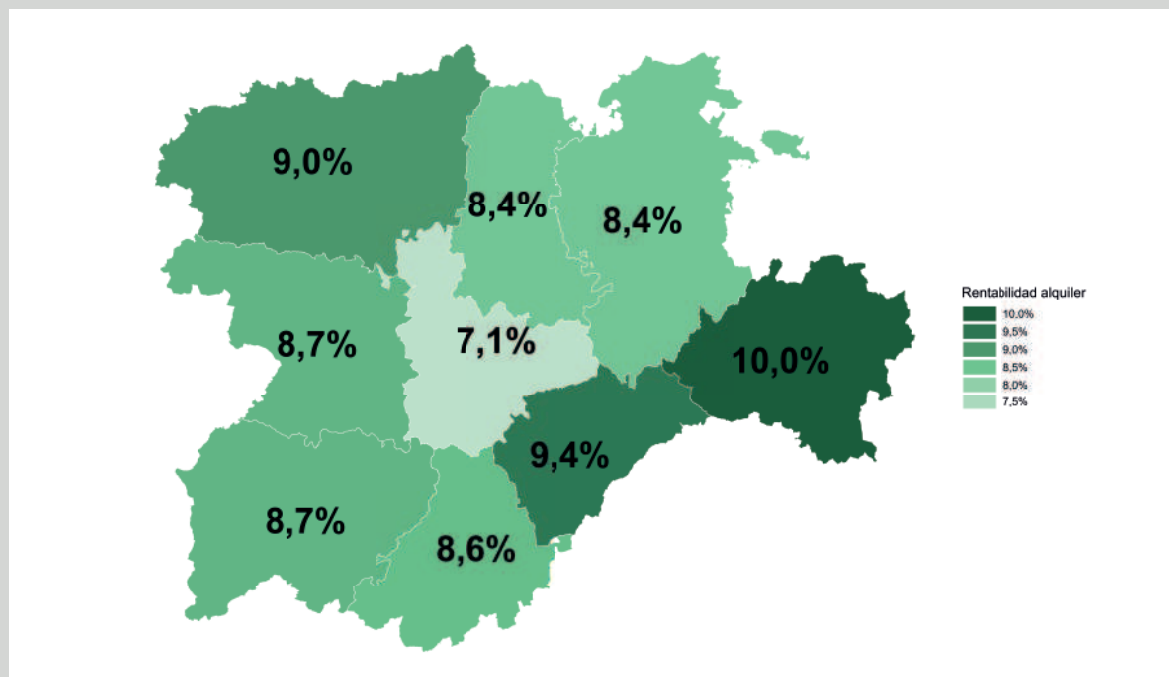
En la capital y municipio seleccionado la rentabilidad es considerablemente más baja, pues pese a que los alquileres son más altos, los precios de la vivienda son relativamente más altos aún.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	110	1.512	7,3%
2023	120	1.547	7,7%

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Castro-Urdiales	120	2.006	6,0%	132	2.034	6,5%
Santander	114	1.834	6,2%	123	1.990	6,2%

CASTILLA Y LEÓN



Ávila

La rentabilidad por alquiler se mantiene muy alta en 2023, pues las rentas de alquiler aunque son relativamente bajas, se comparan con un precio de la vivienda aún más bajo. En la capital la rentabilidad es un punto porcentual inferior pues los precios de la vivienda son relativamente más altos.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	74	862	8,6%
2023	75	876	8,6%

Burgos

La rentabilidad por alquiler es muy elevada en 2023, en un contexto de subidas ligeras en las rentas de alquiler ofertadas, pero con caída en el precio de la vivienda. En la capital y el municipio que seleccionamos las rentabilidades son mucho más bajas, principalmente por el relativamente elevado precio de la vivienda respecto a la media provincial.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	91	1.163	7,8%
2023	97	1.150	8,4%

León

La rentabilidad en 2023 sigue siendo muy elevada, para alquileres ofertados y precios de la vivienda que pueden considerarse estabilizados. Igual ocurre con el municipio que hemos seleccionado; pero, sin embargo, la rentabilidad es muchísimo más baja en la capital, por la diferencia considerable del precio de la vivienda respecto a la media provincial.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	77	871	8,9%
2023	79	880	9,0%

Palencia

La rentabilidad por alquileres se mantiene en 2023 en el 8,4%, y sigue siendo elevada, manteniéndose las subidas de precios de alquiler en proporción al del precio de la vivienda. Al igual que ocurre en general con las capitales de provincia, los precios de la vivienda son relativamente altos con relación a los alquileres, por lo que la rentabilidad suele ser sustancialmente más baja.

🏠 Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	77	925	8,3%
2023	80	948	8,4%

Salamanca

La rentabilidad es alta y sube al 8,7%, pues siguen aumentando los alquileres por encima del precio de la vivienda. La rentabilidad en la capital está más de 2 puntos porcentuales por debajo de la media provincial, ya que los precios de la vivienda son sustancialmente más elevados, y los alquileres son prácticamente los de la media.

🏠 Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	100	1.193	8,4%
2023	105	1.199	8,7%

Segovia

La rentabilidad por alquiler en Segovia es muy alta, y se mantiene en 2023, con un incremento del precio de la vivienda similar al de los alquileres. Esta rentabilidad es 2 puntos porcentuales menor en la capital, donde el alquiler es similar a la media provincial, pero los precios de la vivienda mucho más altos.

🏠 Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	98	1.042	9,4%
2023	104	1.110	9,4%

Soria

La rentabilidad en 2023 supera a la 2022, ya elevada, en una situación en que suben los precios de alquiler por encima de los precios medios de la vivienda, y con precios de vivienda relativamente bajos con relación a los alquileres. Hay que señalar que, en mercados con una reducida oferta de alquileres, los datos pueden sesgarse fácilmente por cambios relativamente pequeños en esa oferta. En la capital la rentabilidad es algo menor por ser el precio de la vivienda superior al de la media provincial, mientras que los alquileres son similares.

🏠 Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	86	916	9,4%
2023	93	930	10%

Valladolid

La rentabilidad de alquiler se mantiene en el entorno del 7%, con una discreta subida tanto de las rentas de alquileres como del precio medio de la vivienda. En la capital los alquileres son similares a la media provincial, pero los precios de la vivienda son más altos, con lo que la rentabilidad es más baja.

🏠 Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	89	1.277	6,9%
2023	91	1.287	7,1%

Zamora

La rentabilidad sube al 8,7%, con alquileres y precio medio de la vivienda, al alza, aunque estos últimos no suben tanto como el alquiler. En la capital la rentabilidad es casi dos puntos porcentuales más bajas, con alquileres similares a la media provincial, pero precios de vivienda mucho más altos.

🏠 Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	65	792	8,1%
2023	71	812	8,7%

Ávila

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Ávila	77	1.081	7,1%	82	1.125	7,3%

Burgos

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Aranda de Duero	80	1.109	7,2%	85	1.157	7,3%
Burgos	96	1.427	6,7%	103	1.467	7,0%

León

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
León	82	1.244	6,6%	87	1.267	6,8%
Ponferrada	68	793	8,5%	72	811	8,9%

Palencia

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Palencia	78	1.153	6,8%	83	1.172	7,1%

Salamanca

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Salamanca	102	1.612	6,3%	107	1.638	6,5%



Segovia

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Segovia	104	1.443	7,2%	112	1.526	7,3%

Soria

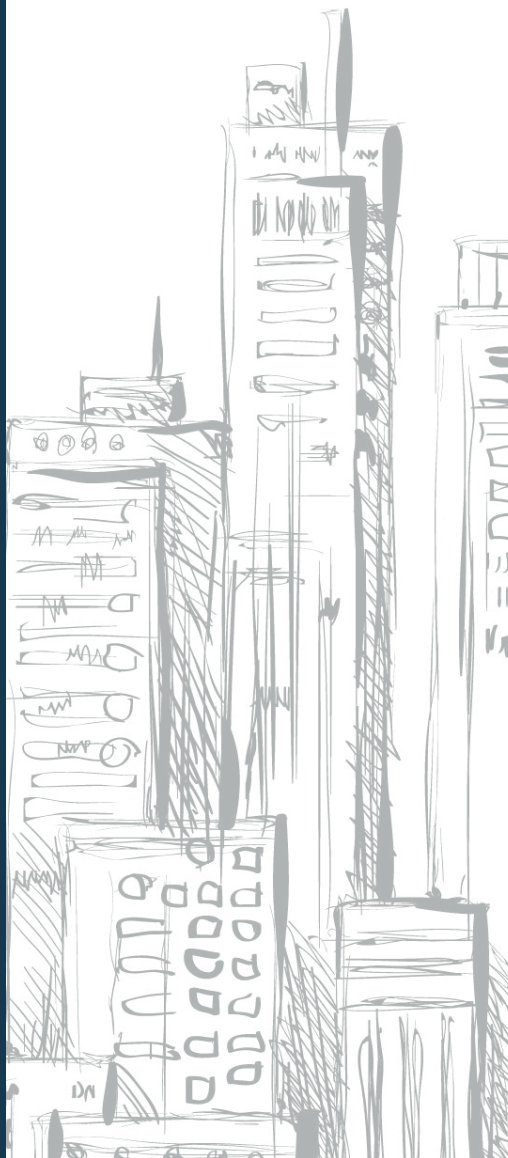
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Soria	92	1.100	8,4%	105	1.161	9,0%

Valladolid

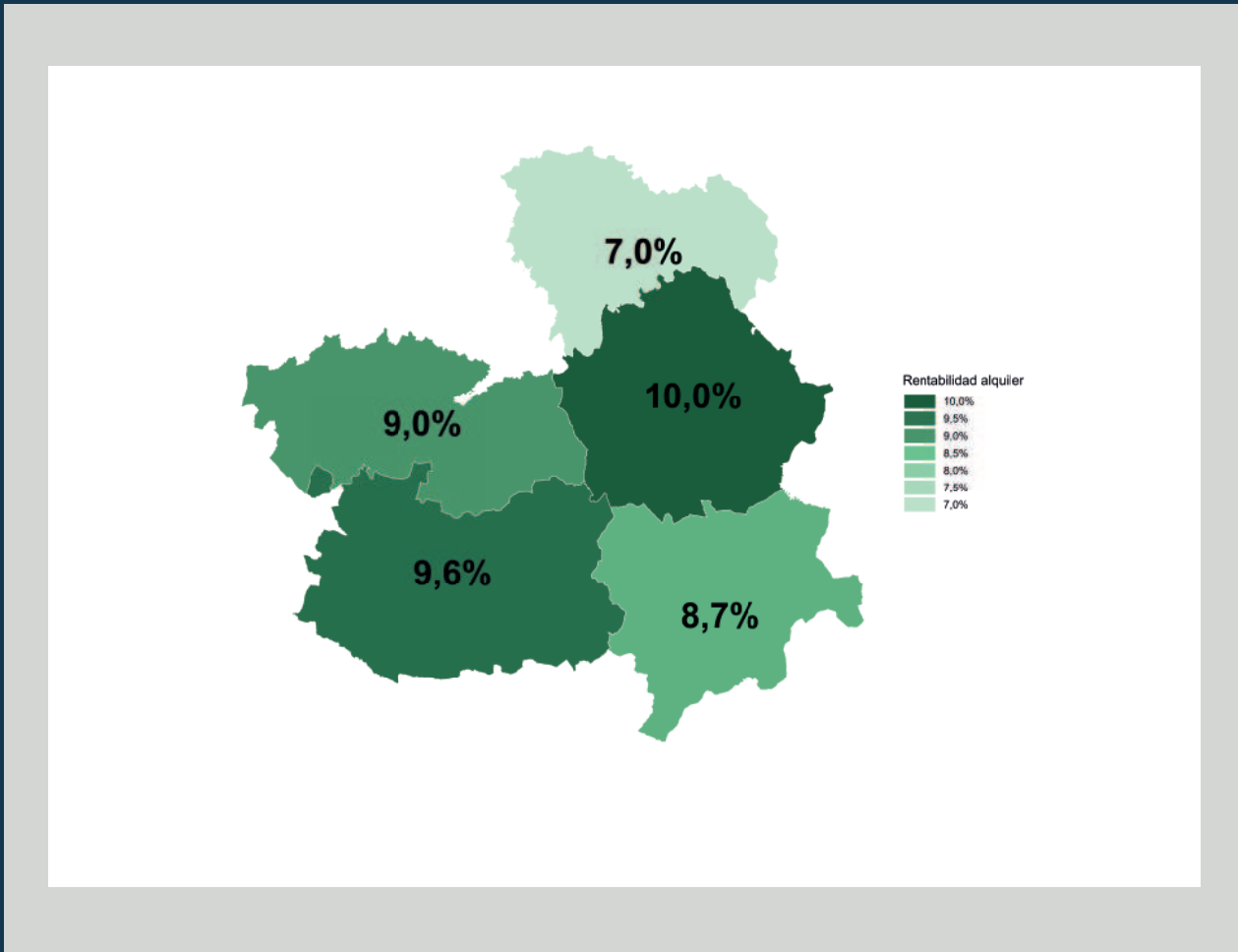
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Valladolid	91	1.424	6,4%	94	1.457	6,5%

Zamora

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Zamora	71	1.070	6,6%	77	1.111	6,9%



CASTILLA LA MANCHA



Albacete

La rentabilidad es elevada, manteniéndose en un 8,7% tras la subida en 2022. Las rentas de alquiler suben recientemente de forma proporcional a los precios de la vivienda. En la capital la rentabilidad es más de 2 puntos porcentuales inferior a la media, ya que los precios de la vivienda son mucho más altos, que la media provincial, mientras que no difieren tanto los alquileres.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	81	931	8,8%
2023	84	968	8,7%

Ciudad Real

La rentabilidad por alquiler es elevada y en aumento, en un contexto de rentas de alquiler relativamente bajas, y precios de la vivienda ligeramente a la baja. Esta circunstancia se da también en uno de los municipios seleccionados, Puertollano, donde los alquileres suben por encima de los precios, mientras que en la capital la rentabilidad es casi 3 puntos porcentuales más baja, debido a que los precios de la vivienda son mucho más altos que la media provincial.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	67	728	9,2%
2023	68	716	9,6%

Cuenca

La rentabilidad por alquileres se mantiene en 10,7%, y es extraordinariamente elevada, en un contexto de rentas de alquiler que suben en 2022 se mantienen en 2023, mientras que el precio medio de la vivienda se reduce ligeramente. Hay que señalar, como hacemos con otros mercados de oferta reducida, el sesgo en los datos que puede venir de una muestra pequeña. La rentabilidad en la capital es más razonable, y los 3 puntos porcentuales por debajo de la media provincial se deben al considerablemente mayor precio de la vivienda, aunque el alquiler sea más alto.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	83	782	10,6%
2023	82	770	10,7%

Guadalajara

Se mantiene la rentabilidad por alquiler en el 7% con un incremento de los alquileres proporcional al precio de la vivienda. En la capital y el municipio seleccionado la rentabilidad es similar, con alquileres algo más altos, pero también con precios de la vivienda más elevados.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	85	1.210	7,0%
2023	89	1.274	7,0%

Toledo

La rentabilidad por alquiler es alta y los alquileres que se ofertan crecen ligeramente por encima de los precios de la vivienda, lo que eleva dos décimas la rentabilidad entre los dos años que consideramos. Esto mismo ocurre en el municipio seleccionado; sin embargo, la rentabilidad en la capital es 2,4 puntos porcentuales más baja que la media provincial, ya que los alquileres son más altos, pero mucho más los precios de la vivienda.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	79	890	8,8%
2023	84	932	9,0%

Albacete

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Albacete	86	1.261	6,8%	89	1.380	6,5%

Ciudad Real

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Ciudad Real	69	1.046	6,6%	71	1.056	6,7%
Puertollano	56	572	9,8%	59	595	10%

Cuenca

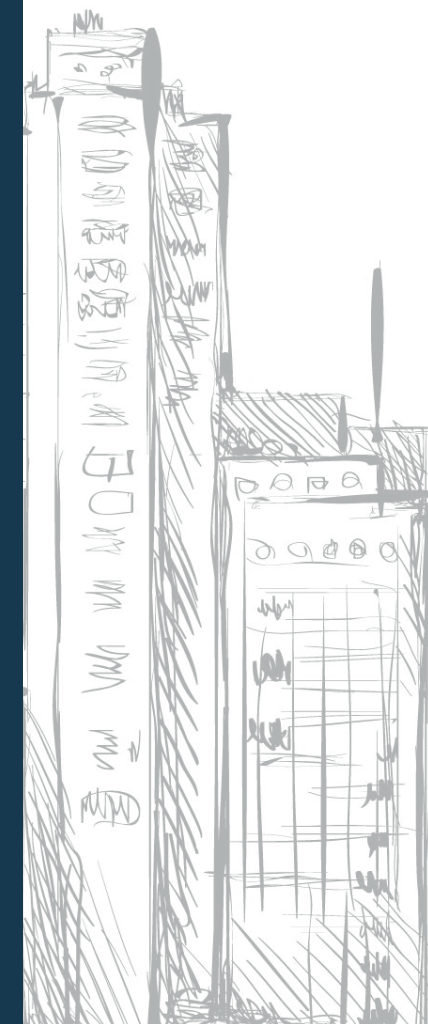
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Cuenca	96	1.188	8,1%	91	1.200	7,6%

Guadalajara

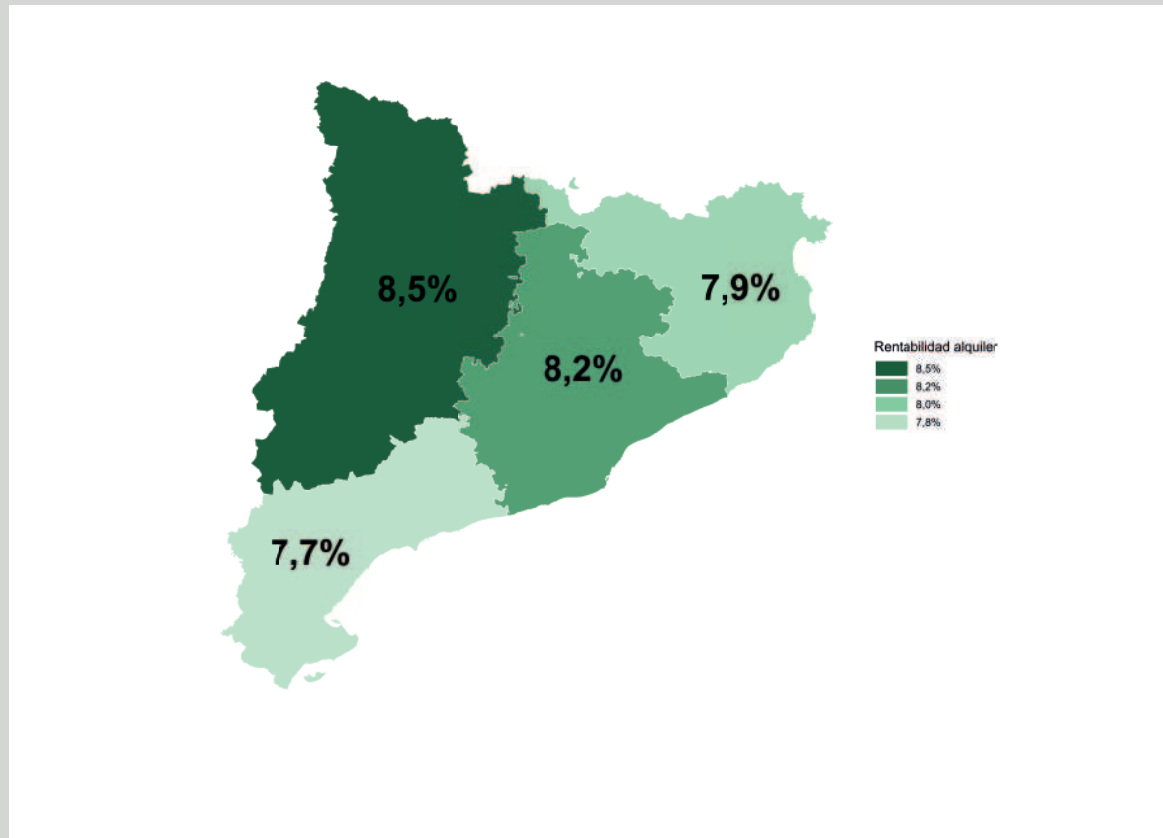
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Azuqueca de Henares	94	1.399	6,7%	104	1.456	7,2%
Guadalajara	95	1.318	7,2%	96	1.438	6,7%

Toledo

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Talavera de la Reina	67	764	8,8%	75	822	9,1%
Toledo	94	1.413	6,6%	102	1.541	6,6%



CATALUÑA



Barcelona

La rentabilidad de la vivienda en alquiler en la provincia de Barcelona sube de 7,2% en 2022 a 8,2% en 2023, un incremento importante en un contexto en que los alquileres ya muy altos en 2022 siguen subiendo en 2023 por encima del precio medio de la vivienda, que se modera. Sabadell y Terrassa tienen rentabilidades del 7,0%, con combinaciones distintas de precios de vivienda y alquileres; y Barcelona 7,5% con precios de vivienda y alquileres muy superiores a la media provincial, pero que en su relación proporcionan una rentabilidad algo inferior. Sin embargo, la rentabilidad en L'Hospitalet es 8,6%, por encima de la media de la provincia.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	182	2.520	7,2%
2023	212	2.578	8,2%

Girona

La rentabilidad de alquiler sube al 7,9% a niveles relativamente altos. Los alquileres suben sustancialmente en los años 2022 y 2023, y el precio medio de la vivienda no tanto. En la capital, alquileres y precios más altos guardan una proporción similar a la media provincial, con una rentabilidad ligeramente más baja. Por otra parte, el municipio seleccionado se sitúa con una rentabilidad algo más alta que la media.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	123	1.678	7,4%
2023	139	1.754	7,9%

Lleida

La rentabilidad por alquiler se mantiene en el 8,5%, bastante elevada, tras el incremento en las rentas de alquiler en 2022 y 2023, mientras que el precio de la vivienda sube proporcionalmente. La rentabilidad en la capital es algo más alta que la media provincial, con precios de vivienda y alquileres ligeramente más altos.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	88	1.053	8,4%
2023	92	1.076	8,5%

Tarragona

La rentabilidad sube a un 7,7%, con un aumento de los alquileres superior al de los precios medios de vivienda. Sin embargo, tanto la capital como el municipio seleccionado tienen rentabilidades algo más altas, lo que se debe en el caso de Reus a alquileres más bajos, pero proporcionalmente más altos respecto al precio de la vivienda, que en la media de la provincia; y en el de Tarragona a alquileres y precios que son ambos más elevados que la media, pero con los alquileres también relativamente más altos.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	100	1.372	7,3%
2023	108	1.401	7,7%

Barcelona

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Barcelona	226	3.533	6,4%	272	3.643	7,5%
Hospitalet de Llobregat	175	2.252	7,8%	203	2.364	8,6%
Sabadell	126	1.847	6,8%	136	1.938	7,0%
Terrassa	125	1.753	7,1%	129	1.828	7,0%

Girona

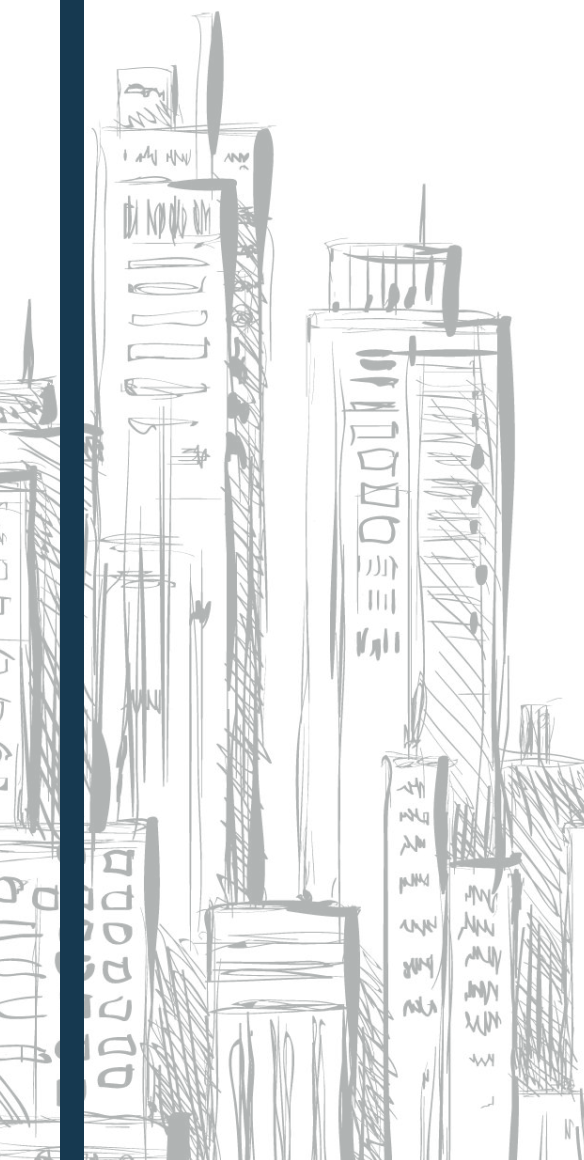
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Girona	130	1.844	7,1%	143	1.871	7,6%
Loret de Mar	140	1.820	7,7%	152	1.872	8,1%

Lleida

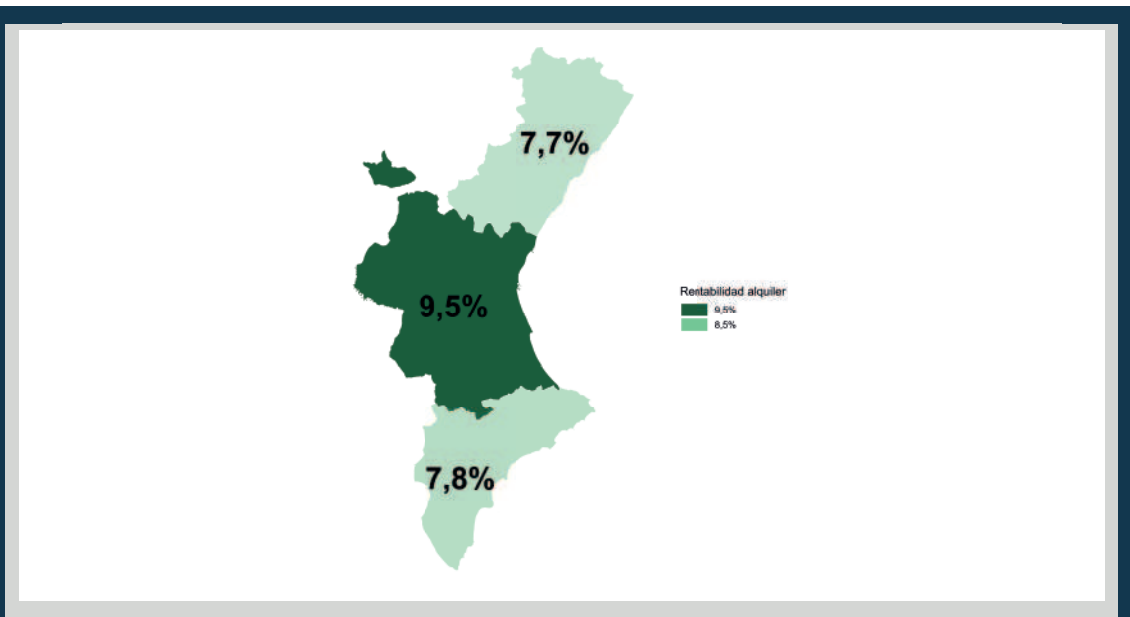
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Lleida	94	1.018	9,2%	96	1.088	8,8%

Tarragona

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Reus	92	1.160	7,9%	102	1.202	8,5%
Tarragona	108	1.358	7,9%	116	1.422	8,2%



COMUNIDAD VALENCIANA



Alicante

La rentabilidad por alquiler sube al 7,8%, al aumentar más las rentas de alquiler con respecto a lo que suben los precios de la vivienda, aunque la subida de ambas variables es sustancial. Hay alguna diferencia entre los tres municipios que seleccionamos. La capital tiene una rentabilidad elevada del 8,3% ya que los alquileres son altos; en Elche ocurre algo similar, pero está en la media provincial. Sin embargo, Benidorm, con precios de vivienda y alquileres altos, tiene una rentabilidad del 7,4%, algo inferior a la media.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	98	1.406	7,0%
2023	115	1.488	7,8%

Castellón

La rentabilidad por alquiler se mantiene en el 7,7%, pues siguen subiendo las rentas de alquiler, pero también en la misma proporción el precio de la vivienda. La capital tiene alquileres similares a la media provincial, y al ser los precios de vivienda ligeramente inferiores, da una rentabilidad también ligeramente más alta. Superior es la rentabilidad en Villarreal, con precios de alquileres más bajos, y precios de vivienda más bajos aún que la media.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	82	1.077	7,6%
2023	86	1.112	7,7%

Valencia

La rentabilidad por alquiler que ya era significativamente muy alta en 2022 pasa en 2023 a un 9,5%, de las más elevada de la muestra con que trabajamos, al coincidir alquileres en aumento con precios medios de la vivienda que también suben, pero continúan siendo relativamente reducidos. Valencia capital tiene una rentabilidad bastante más baja que la media provincial, con los precios de vivienda y alquileres más altos, pero que en proporción son más bajos los alquileres. En los dos municipios seleccionados, precios y alquileres más bajos siguen dando rentabilidades que en un caso es superior a la media.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	115	1.300	8,9%
2023	132	1.380	9,5%

Alicante

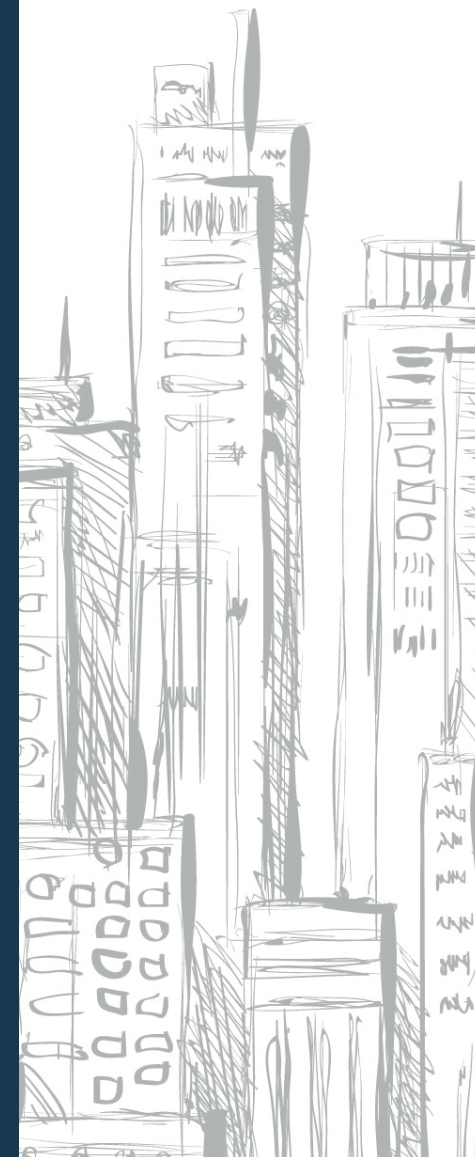
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Alicante	108	1.384	7,8%	129	1.557	8,3%
Benidorm	130	2.126	6,1%	167	2.256	7,4%
Elche	77	1.011	7,7%	88	1.114	7,9%

Castellón

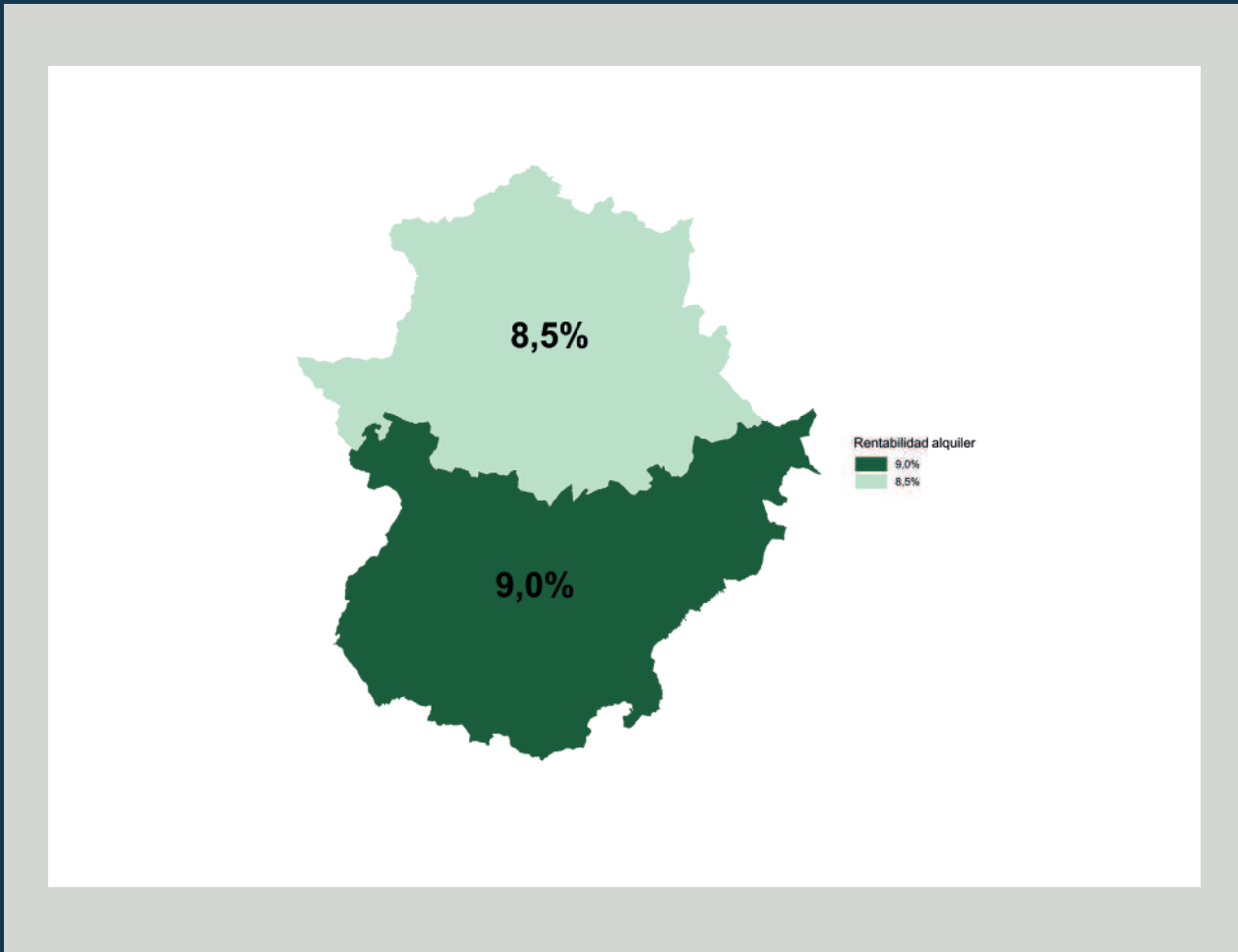
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Castellón de la Plana	81	1.015	8,0%	87	1.086	8,0%
Villareal	67	803	8,3%	73	822	8,9%

Valencia

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Gandia	87	1.024	8,5%	99	1.108	8,9%
Sagunto	87	896	9,8%	99	1.015	9,7%
Valencia	127	1.709	7,5%	153	1.893	8,1%



EXTREMADURA



Badajoz

La rentabilidad que ya era alta en 2022 sube significativamente en 2023, al aumentar las rentas de alquiler algo por encima del precio medio de la vivienda. El municipio que seleccionamos, Mérida, está algo por debajo de la media provincial, pero Badajoz tiene una rentabilidad 2,3 puntos porcentuales más baja, pues, aunque alquileres y precios son más elevados que la media, proporcionalmente son más altos los precios que los alquileres.

Total vivienda libre

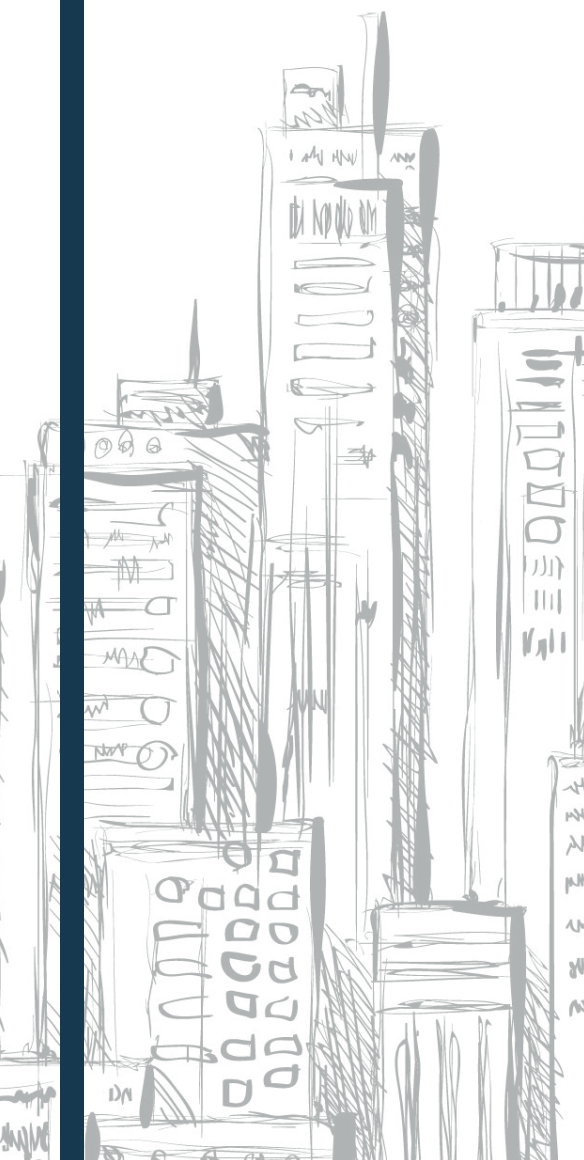
Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	78	889	8,7%
2023	81	900	9,0%

Cáceres

La rentabilidad por alquiler se mantiene en el 8,5%, subiendo ligeramente al aumentar proporcionalmente algo más los alquileres que el precio de la vivienda. Es una rentabilidad alta, que baja casi 2 puntos porcentuales en la capital, donde los alquileres son algo más altos, pero los precios de la vivienda son bastante más elevados que la media provincial.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	70	839	8,3%
2023	72	844	8,5%



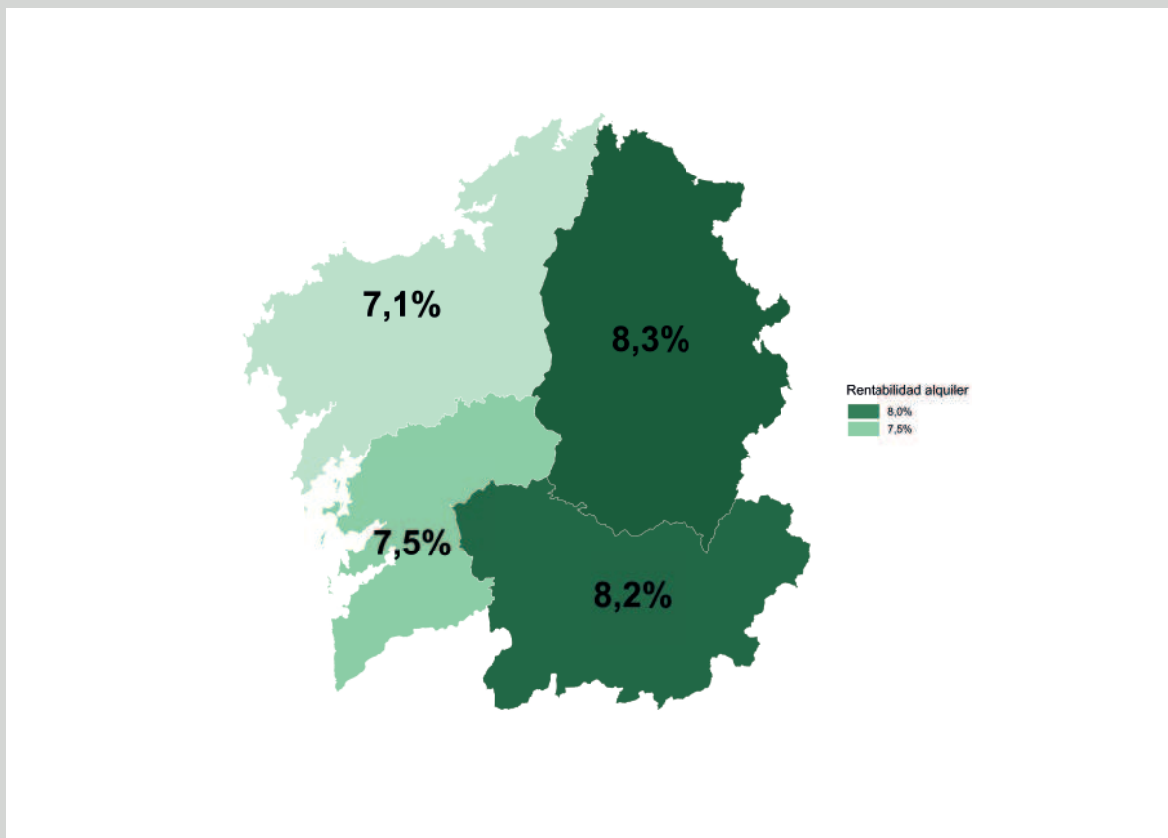
Badajoz

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Badajoz	84	1.246	6,8%	89	1.326	6,7%
Mérida	71	872	8,2%	78	908	8,6%

Cáceres

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Cáceres	76	1.153	6,6%	78	1.188	6,6%

GALICIA



Lugo

La rentabilidad por alquiler se mantiene elevada, en un 8,3%, al aumentar de forma proporcional los alquileres y el precio de la vivienda. En la capital la rentabilidad es casi 1 punto porcentual menor, con alquileres algo más altos que la media provincial, pero con precios de vivienda mucho más elevados.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	74	896	8,3%
2023	78	938	8,3%

A Coruña

La rentabilidad del alquiler sube ligeramente del 6,8% al 7,1%, con una subida algo mayor de los alquileres que el precio medio de la vivienda. Seleccionamos la capital y dos municipios y vemos cierta disparidad en las rentabilidades; en el caso de Ferrol los alquileres son más bajos, pero el precio medio de la vivienda es aun significativamente menor, lo que explica la elevada rentabilidad. A Coruña y Santiago tienen alquileres más altos que la media provincial, pero los precios de la vivienda son mucho más elevados, de aquí las relativamente menores rentabilidades, por debajo del 6%.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	88	1.298	6,8%
2023	96	1.346	7,1%

Ourense

La rentabilidad por alquileres sube seis décimas, al incrementarse proporcionalmente más los alquileres que el precio medio de la vivienda. La capital, sin embargo, muestra una rentabilidad casi 2 puntos porcentuales menor, con precios de alquiler similares a la media provincial, pero precios de la vivienda bastante más altos.

 Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	71	928	7,6%
2023	78	948	8,2%

Pontevedra

La rentabilidad por alquileres se mantiene en el 7,5%, tras notables subidas de alquileres, pero proporcionales a los incrementos en el precio de la vivienda. En la capital y Vigo hay rentabilidades 1 punto porcentual menores, pero con combinaciones distintas de alquileres y precios; los alquileres en Pontevedra son menores que la media provincial, y los precios de vivienda son más altos; en Vigo los alquileres son altos, pero mucho más los precios de la vivienda.

 Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	101	1.351	7,5%
2023	105	1.396	7,5%

Lugo

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Lugo	79	1.049	7,5%	83	1.129	7,4%

Coruña (A)

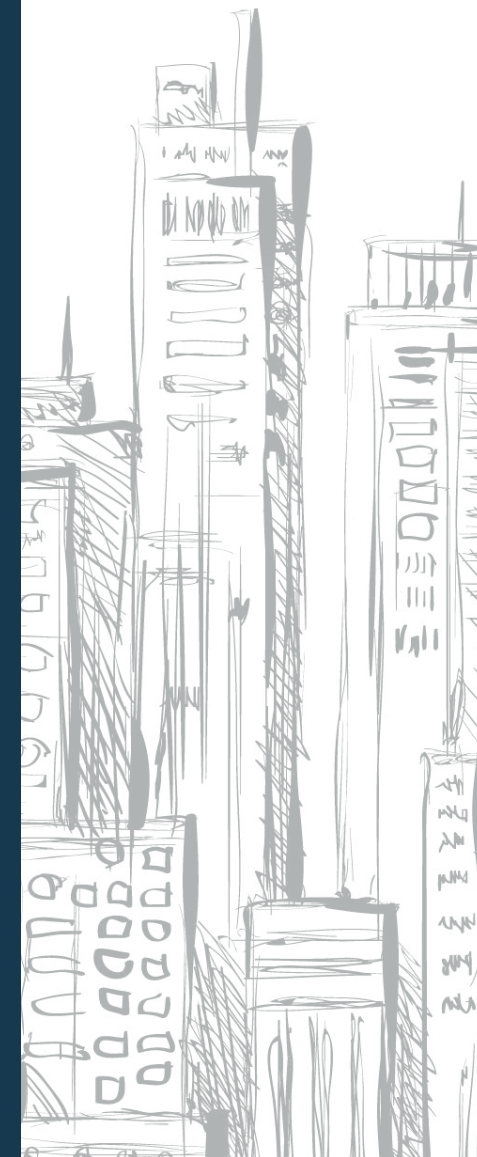
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Coruña, A	102	1.865	5,4%	111	2.012	5,5%
Ferrol	66	771	8,5%	72	789	9,2%
Santiago de Comp.	95	1.719	5,5%	106	1.812	5,9%

Ourense

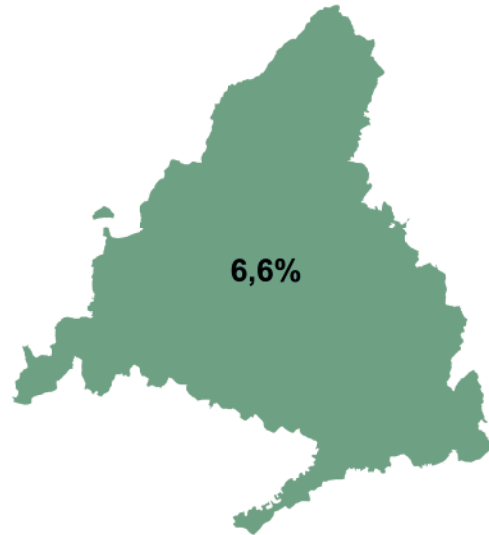
Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Ourense	72	1.215	5,9%	80	1.263	6,3%

Pontevedra

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Pontevedra	92	1.339	6,9%	96	1.448	6,6%
Vigo	106	1.656	6,4%	114	1.758	6,5%



MADRID



Provincia

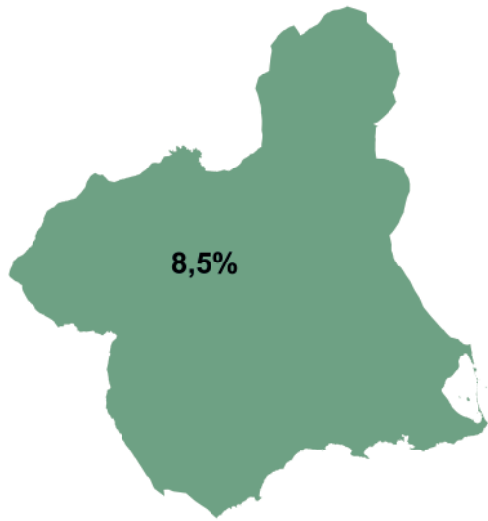
La rentabilidad de la vivienda en alquiler en Madrid sube de 6,0% en 2022 a 6,6% en 2023, en un contexto en que los alquileres son muy elevados, y siguen subiendo por encima de los incrementos de precios de la vivienda. Viendo la capital y cuatro municipios, se observa que dos de ellos, Alcalá de Henares y Getafe tienen la misma rentabilidad que la media provincial, aunque con alquileres y precios distintos. La rentabilidad en Madrid capital es algo inferior a la media provincial, pues aunque los alquileres son sustancialmente más altos, lo es mucho más la diferencia en el precio de la vivienda. Alcobendas y Pozuelo tienen rentabilidades relativamente más bajas, de 5,2% y 4,3%, al no poder crecer los alquileres al ritmo que lo han hecho los precios.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	172	2.877	6,0%
2023	198	3.011	6,6%

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Alcalá de Henares	120	1.837	6,5%	129	1.973	6,6%
Alcobendas	166	3.338	5,0%	184	3.509	5,2%
Getafe	131	2.111	6,2%	147	2.204	6,7%
Madrid	191	3.592	5,3%	226	3.782	6,0%
Pozuelo de Alarcón	156	3.598	4,3%	166	3.849	4,3%

MURCIA



Provincia

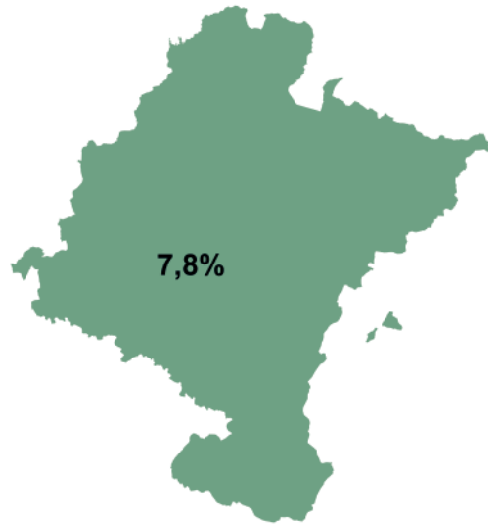
La rentabilidad por alquileres se mantiene a niveles bastante altos, del 8,5%, y los alquileres suben de forma proporcional al precio de la vivienda. En Cartagena estos datos son similares a la media provincial, y la rentabilidad en la capital es algo más baja, pues, aunque los alquileres son más elevados, el precio de la vivienda es aun relativamente más alto.

🏠 Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	86	1.029	8,4%
2023	90	1.058	8,5%

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Cartagena	84	1.072	7,8%	91	1.138	8,0%
Murcia	94	1.184	8,0%	98	1.236	7,9%

NAVARRA



Provincia

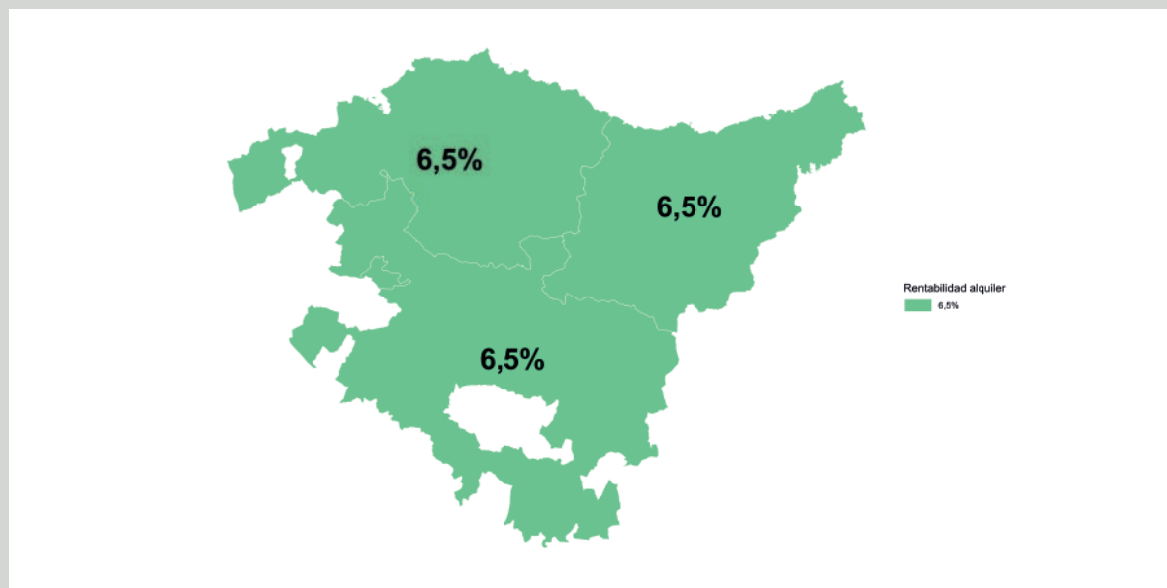
Se mantiene la rentabilidad por alquiler de vivienda en el 7,8%; los alquileres que ya eran elevados en 2022 continúan al alza, pero son proporcionales a la variación del precio de la vivienda. Es llamativa la diferencia de la capital respecto a la media provincial, con casi 2 puntos porcentuales menos de rentabilidad, pues, aunque los alquileres son más altos, la diferencia relativa de precios de vivienda es muy superior.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	118	1.520	7,8%
2023	123	1.579	7,8%

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Pamplona	124	2.142	5,8%	131	2.218	5,9%

PAÍS VASCO



Vizcaya

Sube la rentabilidad al 6,5% con un aumento de los alquileres por encima del incremento de precios de la vivienda. En Bilbao, la rentabilidad es algo más baja, pues, aunque los alquileres son más elevados que la media provincial, los precios de la vivienda son relativamente más altos. En Getxo se dan precios muy altos y alquileres algo más bajos, por lo que la rentabilidad es casi 2 puntos porcentuales más baja. Recordamos que, para mercados con muestras reducidas, unas pocas operaciones pueden sesgar significativamente los datos.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	151	2.458	6,1%
2023	160	2.474	6,5%

Álava

La rentabilidad por alquiler se mantiene en 6,5%, con un incremento de rentas de alquiler proporcional a la variación del precio medio de la vivienda. La rentabilidad en la capital es algo más baja, con alquileres más altos, pero precios de vivienda relativamente más altos.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	130	2.029	6,4%
2023	136	2.087	6,5%

Guipúzcoa

La rentabilidad sube ligeramente en 2023 a un 6,5%, con unos alquileres muy altos, que crecen algo por encima de los precios de la vivienda. En Irún la rentabilidad es más alta, pues, aunque los alquileres son inferiores a la media provincial, los precios son relativamente aún más bajos. Por el contrario, la rentabilidad en San Sebastián es baja, 1,5 puntos porcentuales por debajo de la media, pues los elevados alquileres no suben tanto como lo hace el precio de la vivienda.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	178	2.834	6,3%
2023	187	2.891	6,5%



Álava

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Vitoria	133	2.209	6,0%	139	2.269	6,1%

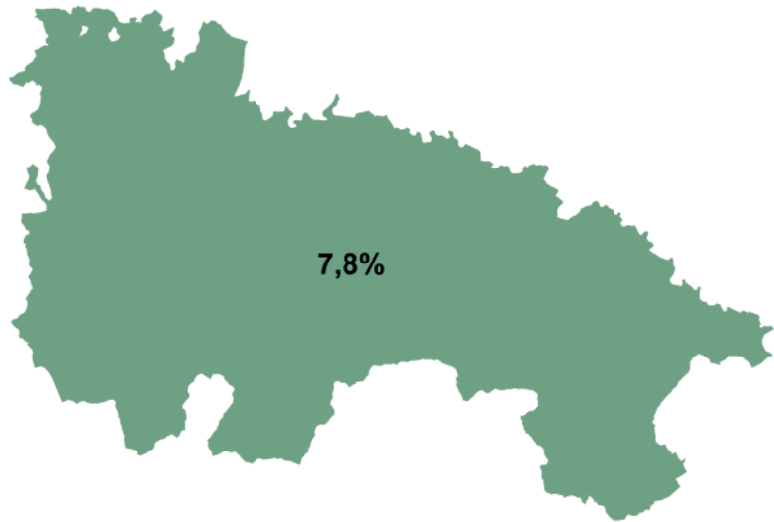
Guipúzcoa

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Irún	147	2.251	6,6%	166	2.316	7,2%
San Sebastián	200	4.179	4,8%	215	4.310	5,0%

Vizcaya

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Bilbao	160	2.737	5,8%	170	2.768	6,1%
Getxo	157	3.255	4,8%	156	3.418	4,6%

LA RIOJA



Provincia

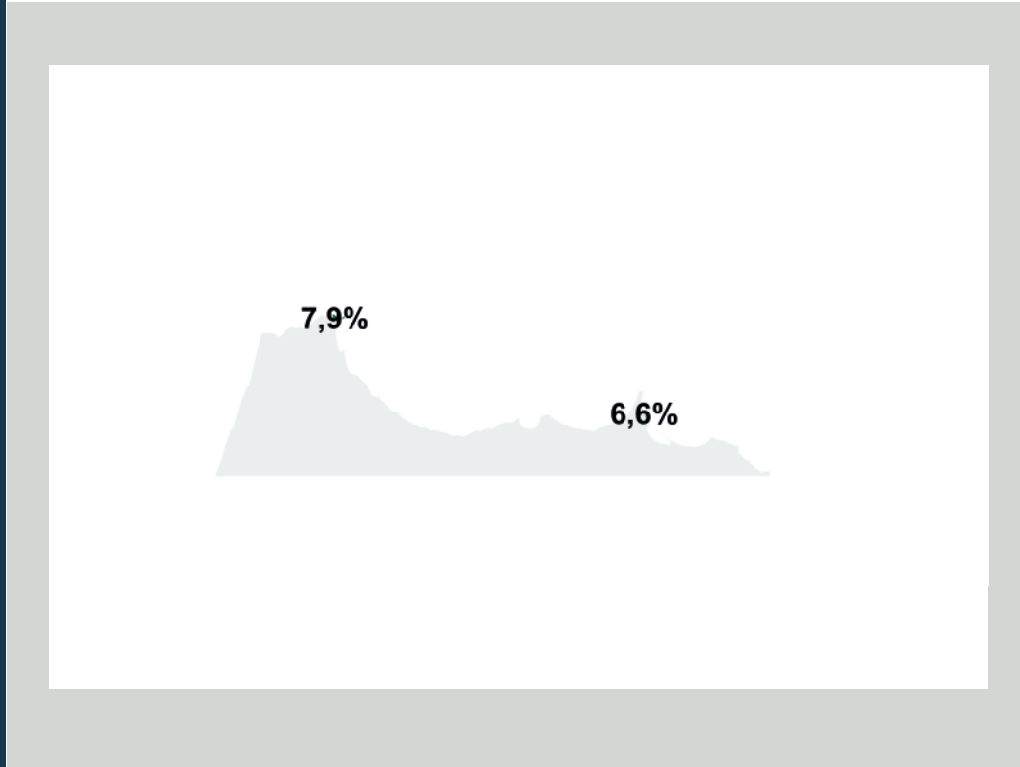
La rentabilidad por alquiler se mantiene en el 7,8%, con una subida de los alquileres proporcional al aumento del precio medio de la vivienda. La capital muestra una rentabilidad que es 1 punto porcentual más baja que la muestra provincial, pues, aunque los alquileres son más altos, el precio de la vivienda es relativamente superior.

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	89	1.140	7,8%
2023	93	1.190	7,8%

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Logroño	92	1.348	6,9%	97	1.423	6,8%

CEUTA Y MELILLA



Provincia

Las rentabilidades de alquiler en las dos ciudades autónomas hay que considerarlas dentro del pequeño mercado de que se trata. En Ceuta pasa al 7,9%, al mantenerse los alquileres después de subidas anteriores, y ocurrir lo mismo con el precio de la vivienda. Y en Melilla, la rentabilidad es inferior, aunque sube ligeramente al 6,6%, con alquileres más bajos y precios de la vivienda similares a los de Ceuta.

Ceuta

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	145	1.842	7,8%
2023	145	1.843	7,9%

Melilla

Total vivienda libre

Año	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
2022	113	1.772	6,4%
2023	120	1.837	6,6%

Municipio	2022			2023		
	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad	Alquiler €/m2	Precio €/m2	Rentabilidad
Ceuta	145	1.838	7,9%	145	1.840	7,9%
Melilla	113	1.768	6,4%	120	1.838	6,6%

Rentabilidad Alquiler Abril 2024

Total

	Precio Vivienda €/m2	Alquiler Anual €/m2	Rentabilidad 2023	Rentabilidad 2022		Precio Vivienda €/m2	Alquiler Anual €/m2	Rentabilidad 2023	Rentabilidad 2022		
ESPAÑA	1.809	123	6,8%	6,8%		Castilla y León					
Andalucía						Ávila	876	75	8,6%	8,6%	—
Almería	1.184	91	7,7%	7,4%	↗	Burgos	1.150	97	8,4%	7,8%	↗
Cádiz	1.533	107	6,9%	7,0%	↘	Palencia	948	80	8,4%	8,3%	↗
Córdoba	1.109	93	8,4%	8,0%	↗	Salamanca	1.199	105	8,7%	8,4%	↗
Granada	1.251	103	8,2%	7,7%	↗	Segovia	1.110	104	9,4%	9,4%	—
Huelva	1.208	102	8,5%	9,3%	↘	Soria	930	93	10%	9,4%	↗
Jaén	797	69	8,7%	8,3%	↗	Valladolid	1.287	91	7,1%	6,9%	↗
Málaga	2.210	159	7,2%	6,5%	↗	Zamora	812	71	8,7%	8,1%	↗
Sevilla	1.493	120	8,0%	8,1%	↘	León	880	79	9,0%	8,9%	↗
Aragón						Castilla-La Mancha					
Huesca	1.178	94	7,9%	7,3%	↗	Albacete	968	84	8,7%	8,8%	↘
Teruel	790	73	9,2%	9,3%	↘	Ciudad Real	716	68	9,6%	9,2%	↗
Zaragoza	1.425	111	7,8%	7,8%	—	Cuenca	770	82	10,7%	10,6%	↗
Asturias	1.352	103	7,6%	7,5%	↗	Guadalajara	1.274	89	7,0%	7,0%	—
Balears	2.888	194	6,7%	5,7%	↗	Toledo	932	84	9,0%	8,8%	↗
Canarias						Cataluña					
Las Palmas	1.767	159	9,0%	7,7%	↗	Barcelona	2.578	212	8,2%	7,2%	↗
Tenerife	1.655	136	8,2%	7,6%	↗	Girona	1.754	139	7,9%	7,4%	↗
Cantabria	1.547	120	7,7%	7,3%	↗	Lleida	1.076	92	8,5%	8,4%	↗
						Tarragona	1.401	108	7,7%	7,3%	↗

Rentabilidad Alquiler Abril 2024

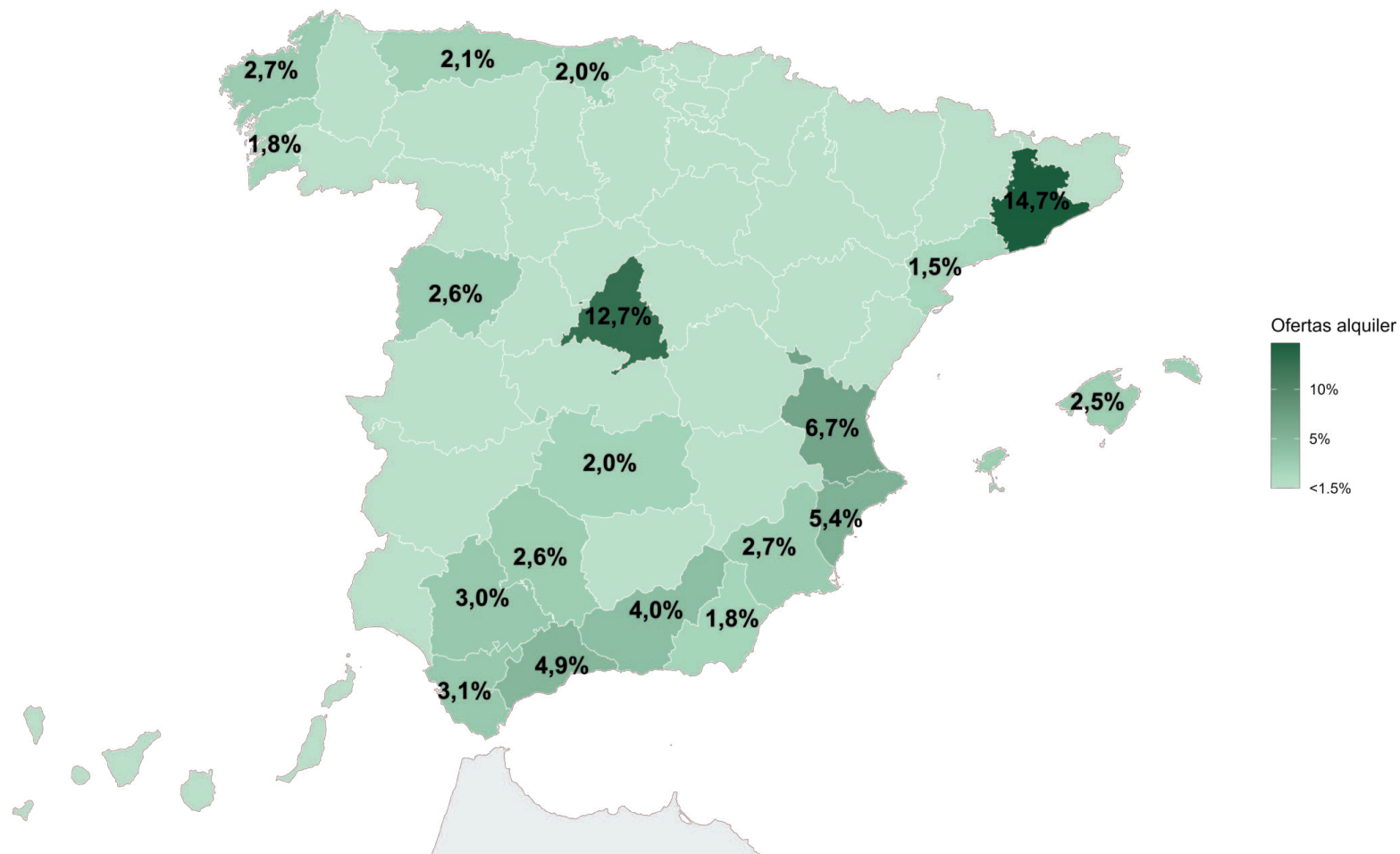
Total

	Precio Vivienda €/m2	Alquiler Anual €/m2	Rentabilidad 2023	Rentabilidad 2022		Precio Vivienda €/m2	Alquiler Anual €/m2	Rentabilidad 2023	Rentabilidad 2022		
C. Valenciana						Madrid					
Alicante	1.488	115	7,8%	7,0%	↗	3.011	198	6,6%	6,0%	↗	
Castellón	1.112	86	7,7%	7,6%	↗	Murcia	1.058	90	8,5%	8,4%	↗
Valencia	1.380	132	9,5%	8,9%	↗	Navarra	1.579	123	7,8%	7,8%	—
Extremadura						País Vasco					
Badajoz	900	81	9,0%	8,7%	↗	Álava	2.087	136	6,5%	6,4%	↗
Cáceres	845	72	8,5%	8,3%	↗	Gipuzkoa	2.891	187	6,5%	6,3%	↗
Galicia						Bizkaia	2.474	160	6,5%	6,1%	↗
Lugo	938	78	8,3%	8,3%	—	Rioja, La	1.190	93	7,8%	7,8%	—
Ourense	948	78	8,2%	7,6%	↗	Ceuta	1.843	145	7,9%	7,8%	↗
Pontevedra	1.396	105	7,5%	7,5%	—	Melilla	1.837	120	6,6%	6,4%	↗
Coruña, A	1.346	96	7,1%	6,8%	↗						



Rentabilidad Alquiler Abril 2024

Distribución de la oferta de alquileres sobre el total de la muestra





915 98 80 80
EUROVAL.COM

Informe realizado por:



Instituto
de análisis
inmobiliario

instai.es



El presente documento es propiedad de Eurovaloraciones, S.A. (EUROVAL), la información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores de forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal comercial o de inversión. Consecuentemente EUROVAL, no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes propias y legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a EUROVAL.