



+34 915 98 80 80



Login

**Contenidos** [\[ocultar\]](#)

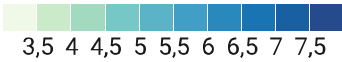
- 1 Destacamos las siguientes ideas en Madrid
- 2 En cuanto a Barcelona, destacamos lo siguiente
- 3 En conclusión

Rentabilidad bruta de alquiler de vivienda en los distritos de Madrid y Barcelona

Octubre 2022

El interés despertado por nuestro [Informe sobre Rentabilidad de Alquileres](#) nos lleva a destacar el aspecto espacial del tema en 21 distritos de Madrid y 10 de Barcelona. Tomamos valores de ofertas de alquiler y de venta de vivienda residencial; los datos que se ofrecen son la media de las medianas de los tres primeros trimestres de 2022, y la rentabilidad se calcula como el cociente entre ingresos brutos anuales por alquiler y precio de venta. Los valores son de alquiler mensual y precio de la vivienda en metros cuadrados.

Rentabilidad del alquiler en los distritos de Madrid



La rentabilidad se ha calculado como el cociente entre los ingresos brutos de alquiler anuales y el precio de la vivienda (todo calculado a partir de valores de oferta)

Fuente: INSTAI - Euroval • Creado con [Datawrapper](#)

Destacamos las siguientes ideas en Madrid

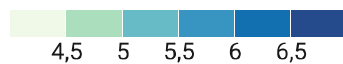
1. Se observa una dispersión importante de rentabilidades, con cinco distritos por debajo o igual al 4%; ocho entre 4% y 5%; y cinco entre 5,5% y 6,5%. Tres distritos presentan rentabilidades por encima del 7%, que resultan anómalas en la muestra.
2. Los distritos que tienen los alquileres más altos, Salamanca, Centro, Retiro, Chamberí, Chamartín, son también los que tienen los precios de vivienda más elevados, y por ello pese a los elevados alquileres, rentabilidades relativamente bajas, entre el 3,4% y 4,6%.
3. Las rentabilidades más elevadas se dan en Villaverde, Usera y Puente de Vallecas, para alquileres no muy elevados con relación a otros distritos, pero con los precios de la vivienda más bajos.

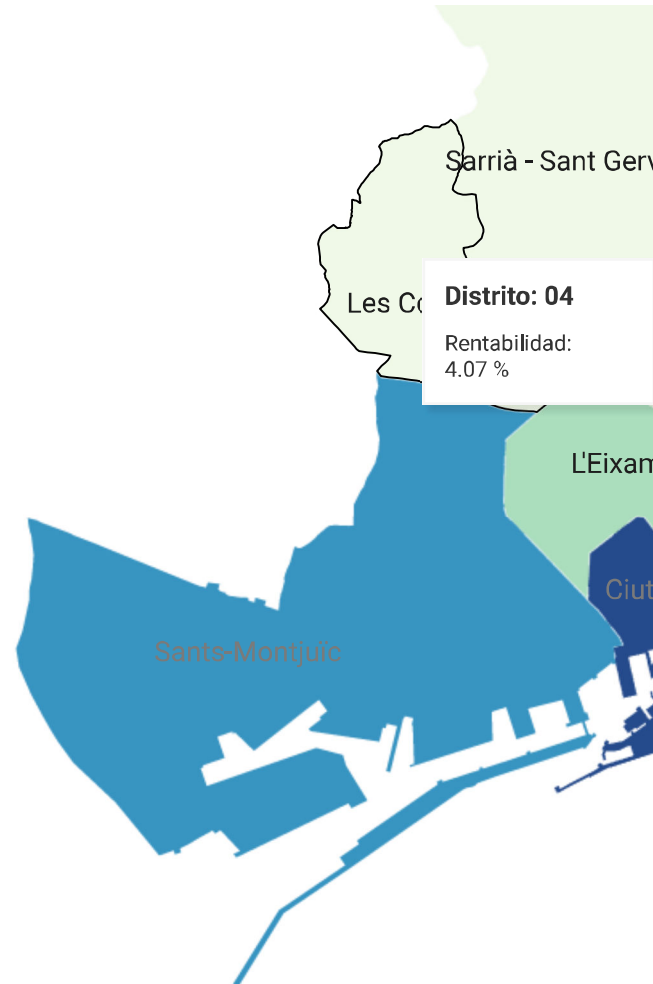
Rentabilidad Distritos Madrid

distrito	Nombre distrito	Precio mediano m2 alquiler	Precio mediano m2 venta	rentabilidad
1	Centro	20	5.175	4,6%
2	Arganzuela	16	4.201	4,6%
3	Retiro	16,9	5.000	4,1%
4	Salamanca	20,2	7.160	3,4%
5	Chamartín	16,5	5.483	3,6%
6	Tetuán	16,6	3.910	5,1%

7	Chamberí	18,8	5.872	3,9%
8	Fuencarral - El Pardo	13	3.674	4,2%
9	Moncloa - Aravaca	16,2	4.231	4,6%
10	Latina	13,1	2.429	6,5%
11	Carabanchel	12,6	2.308	6,5%
12	Usera	13,6	2.171	7,5%
13	Puente de Vallecas	13	2.174	7,2%
14	Moratalaz	11,8	2.613	5,4%
15	Ciudad Lineal	13,8	3.303	5,0%
16	Hortaleza	13,4	4.012	4,0%
17	Villaverde	12,2	1.833	8,0%
18	Villa de Vallecas	11,7	2.325	6,1%
19	Vicálvaro	11,5	2.827	4,9%

Rentabilidad del alquiler en los distritos de Barcelona





La rentabilidad se ha calculado como el cociente entre los ingresos brutos de alquiler anuales y el precio de la vivienda.

En cuanto a Barcelona, destacamos lo siguiente

1. Hay más homogeneidad por distritos en cuanto a rentabilidad bruta por alquiler que en Madrid. Tres distritos tienen rentabilidades entre el 4% y 5%; cuatro, entre 5% y 6%; y tres en el entorno del 6%.

2. Ciutat Vella tiene los alquileres más caros, aunque los precios de la vivienda siguen siendo altos no son los más elevados de Barcelona, por lo que la rentabilidad es la más elevada de los distritos, con 6,7%. Esto ocurre también en Sant Martí, que, con una relación favorable entre alquiler y precio, muestra una rentabilidad del 6.5%.

3. En general, los distritos L'Eixample, Gràcia, Sarrià-Sant Gervasi, y Les Corts, que tienen los alquileres caros, son los que también tienen los precios más altos de vivienda, con lo que las rentabilidades se mantienen entre el 4% y 5%.

Rentabilidad Distritos Barcelona

distrito	Nombre distrito	Precio mediano m2 alquiler	Precio mediano m2 venta	rentabilidad
1	Ciutat Vella	23,1	4.154	6,7%
2	L'Eixample	20	4.912	4,9%
3	Sants-Montjuïc	16,5	3.406	5,8%
4	Les Corts	16,9	5.000	4,1%
5	Sarrià-Sant Gervasi	18,6	5.441	4,1%
6	Gràcia	19,1	4.398	5,2%
7	Horta-Guinardó	13,8	3.010	5,5%
8	Nou Barris	13,2	2.426	6,5%
9	Sant Andreu	14,4	3.098	5,6%

En conclusión

La rentabilidad por alquiler depende sustancialmente del precio de la vivienda, alquileres elevados que se corresponden con precios elevados dan como resultado rentabilidades relativamente bajas.

En general se observa que las mayores rentabilidades se dan en distritos con alquileres no necesariamente muy elevados con relación a los demás distritos de la ciudad, pero donde los precios de la vivienda son relativamente más bajos.

Reiteramos que se trata de una muestra de ofertas de alquileres y viviendas, que las rentabilidades son brutas, y que resulta necesario un seguimiento de la evolución de estos datos. En las circunstancias actuales hay que observar dos cuestiones: una, si se aplican las cláusulas de aumento de alquileres que aparecen en los contratos, vinculadas a un índice de precios, lo que podría hacer subir los alquileres; y si la ralentización de la actividad económica y la propia inflación son una limitación del gasto para las rentas familiares y para la subida de alquileres.