

Rentabilidad bruta del alquiler en 28 municipios de Cataluña con datos oficiales (2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda

ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-bruta-del-alquiler-municipios-cataluna-2026>

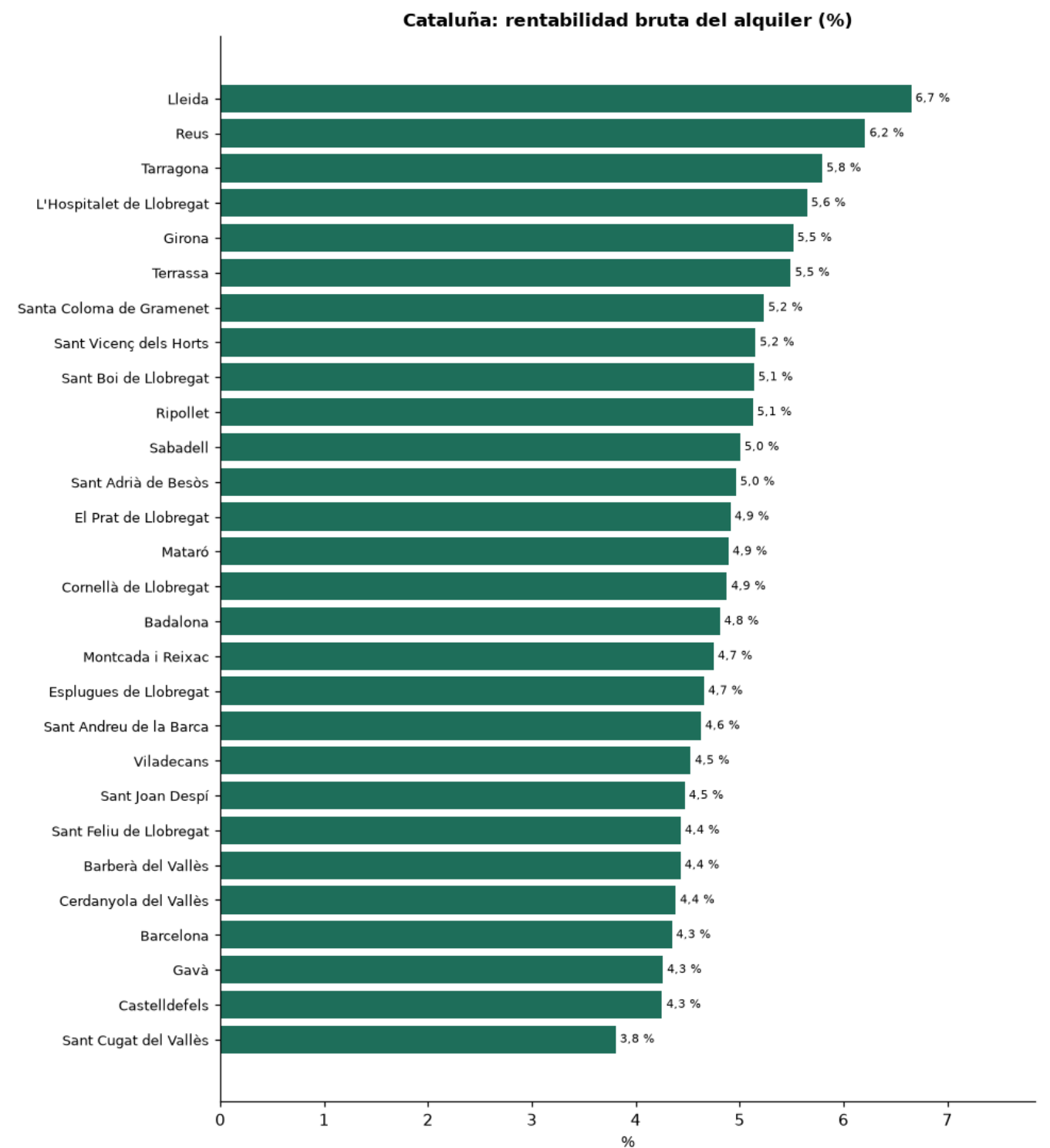
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Rentabilidad bruta del alquiler en 28 municipios de Cataluña con datos oficiales (2026)

Con datos oficiales, la rentabilidad bruta del alquiler más alta de 28 municipios catalanes está en Lleida: 6,7 % anual (7,59 € por m² al mes frente a 1.369 € por m² de valor tasado); la más baja, en Sant Cugat del Vallès, con 3,8 %. En Barcelona es 4,3 %: el metro cuadrado vale 23,0 años de alquiler.

Resumen: cruzamos el alquiler medio por m² de las fianzas de Incasòl con el valor tasado por m² del MIVAU (2026-T2) en 28 municipios con 30 tasaciones o más.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos oficiales de Incasòl y MIVAU incluidos en los exportes del 18 de octubre de 2026) · **Próxima actualización:** mensual.



Fuente: Incasòl (alquiler) y MIVAU (valor tasado), vía Aptología. CC BY 4.0.

Resumen

Indicador	Valor
Mayor rentabilidad	Lleida: 6,7 %
Menor rentabilidad	Sant Cugat del Vallès: 3,8 %
Barcelona	4,3 %

Municipios de mayor a menor rentabilidad bruta

Municipio	Alquiler €/m² al mes	Valor tasado €/m²	Rentabilidad bruta	Años de alquiler	Año del alquiler
Lleida	7,59	1.369	6,7 %	15,0	2024
Reus	8,24	1.592	6,2 %	16,1	2024
Tarragona	8,94	1.851	5,8 %	17,3	2024
L'Hospitalet de Llobregat	14,56	3.094	5,6 %	17,7	2024
Girona	10,64	2.316	5,5 %	18,1	2024
Terrassa	10,40	2.272	5,5 %	18,2	2024
Santa Coloma de Gramenet	11,28	2.586	5,2 %	19,1	2024
Sant Vicenç dels Horts	10,52	2.450	5,2 %	19,4	2024
Sant Boi de Llobregat	11,99	2.801	5,1 %	19,5	2024
Ripollet	10,46	2.448	5,1 %	19,5	2024
Sabadell	10,00	2.397	5,0 %	20,0	2024
Sant Adrià de Besòs	11,44	2.766	5,0 %	20,1	2024
El Prat de Llobregat	12,31	3.008	4,9 %	20,4	2024
Mataró	10,39	2.549	4,9 %	20,4	2024
Cornellà de Llobregat	12,77	3.142	4,9 %	20,5	2024
Badalona	11,32	2.824	4,8 %	20,8	2024
Montcada i Reixac	9,91	2.505	4,7 %	21,1	2024
Esplugues de Llobregat	14,44	3.722	4,7 %	21,5	2024
Sant Andreu de la Barca	10,10	2.619	4,6 %	21,6	2024
Viladecans	11,77	3.119	4,5 %	22,1	2024
Sant Joan Despí	13,81	3.707	4,5 %	22,4	2024
Sant Feliu de Llobregat	12,30	3.330	4,4 %	22,6	2024
Barberà del Vallès	9,90	2.682	4,4 %	22,6	2024
Cerdanyola del Vallès	10,83	2.964	4,4 %	22,8	2024
Barcelona	16,67	4.602	4,3 %	23,0	2025
Gavà	12,30	3.465	4,3 %	23,5	2024
Castelldefels	15,37	4.337	4,3 %	23,5	2024
Sant Cugat del Vallès	15,91	5.017	3,8 %	26,3	2024

Rentabilidad bruta = alquiler por m² × 12 ÷ valor tasado por m². El alquiler es de contratos (Incasòl, año indicado) y el valor es tasado (MIVAU); no son precios pedidos.

Preguntas frecuentes

¿Dónde rinde más alquilar un piso en Cataluña? En Lleida: 6,7 % bruto anual según datos oficiales.

¿Cuánto renta un piso en Barcelona? 4,3 % bruto anual: 16,67 €/m² al mes frente a 4.602 €/m² de valor tasado.

Metodología

- **Fuentes:** alquiler medio por m² de las fianzas depositadas en Incasòl (Generalitat de Catalunya) y valor tasado medio por m² de vivienda libre del MIVAU (2026-T2), tal como

aparecen en los exportes de Aptología del 18 de octubre de 2026.

- **Cálculo:** rentabilidad bruta = alquiler €/m² × 12 ÷ valor tasado €/m²; años de alquiler = 100 ÷ rentabilidad. Antes de impuestos, comunidad, vacancia y gastos.
- **Muestra:** municipios con alquiler por m² publicado y 30 tasaciones o más.
- **Limitaciones:** los años del alquiler (2024 o 2025) y de la tasación (2026) no coinciden; el valor tasado puede diferir del precio de mercado.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Rentabilidad bruta del alquiler en 28 municipios de Cataluña con datos oficiales (2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-bruta-del-alquiler-municipios-cataluna-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.