

ESTUDIO

RENTABILIDAD INMOBILIARIA GRAN CANARIA

2026

Índice

Presentación	04
En clave nacional	06
Gran Canaria	09
Venta precio m ²	11
Alquiler precio de m ²	12
Rentabilidad	13
Análisis de resultados	14
Las Palmas de Gran Canaria	21
Venta precio m ²	23
Alquiler precio de m ²	25



Índice

Rentabilidad	27
Análisis de resultados	29
San Bartolomé de Tirajana	33
Venta precio m ²	35
Alquiler precio de m ²	36
Rentabilidad	37
Análisis de resultados	38
Mogán	40
Venta precio m ²	42
Alquiler precio de m ²	43

Índice

Rentabilidad	44
Análisis de resultados	45
Telde	47
Venta precio m ²	49
Alquiler precio de m ²	50
Rentabilidad	51
Análisis de resultados	52
Conclusiones	54
Fuentes	56



Presentación

01

Presentación

Un año más, desde INVEXPLANET queremos ofrecer a los inversores interesados en el mercado inmobiliario este informe realizado por nuestro **Departamento de Estudio y Análisis** en el que evaluamos la dinámica del mercado residencial en Gran Canaria a partir de **dos indicadores clave: el precio de venta y el precio del alquiler**, ya que ambos son determinantes para analizar la rentabilidad y el potencial de revalorización de la vivienda.

El **objetivo del informe** es mostrar una visión clara y práctica de cómo han evolucionado estas dos variables, aportando información útil para interpretar el comportamiento real del mercado inmobiliario en nuestra isla y poder prever su comportamiento durante el próximo ejercicio.

Como **novedad**, este año incorporamos una **nueva variable de análisis**: la diferencia entre el precio de comercialización de la vivienda y el precio real de compraventa, facilitado por el Portal Estadístico del Notariado, clave para identificar oportunidades y ajustar con mayor precisión las decisiones de inversión.

El estudio está dirigido tanto a inversores que buscan rentabilidad a través del alquiler como a aquellos que priorizan la inversión patrimonial y la revalorización del activo, ofreciendo una base sólida para tomar decisiones con mayor seguridad.

Desde INVEXPLANET, confiamos en que este **Estudio de Rentabilidad Inmobiliaria para 2026** sea una herramienta útil para comprender el mercado. Nuestro compromiso es seguir analizando el sector con rigor, acompañando a nuestros clientes en un mercado que ofrece **un verdadero universo de oportunidades**.

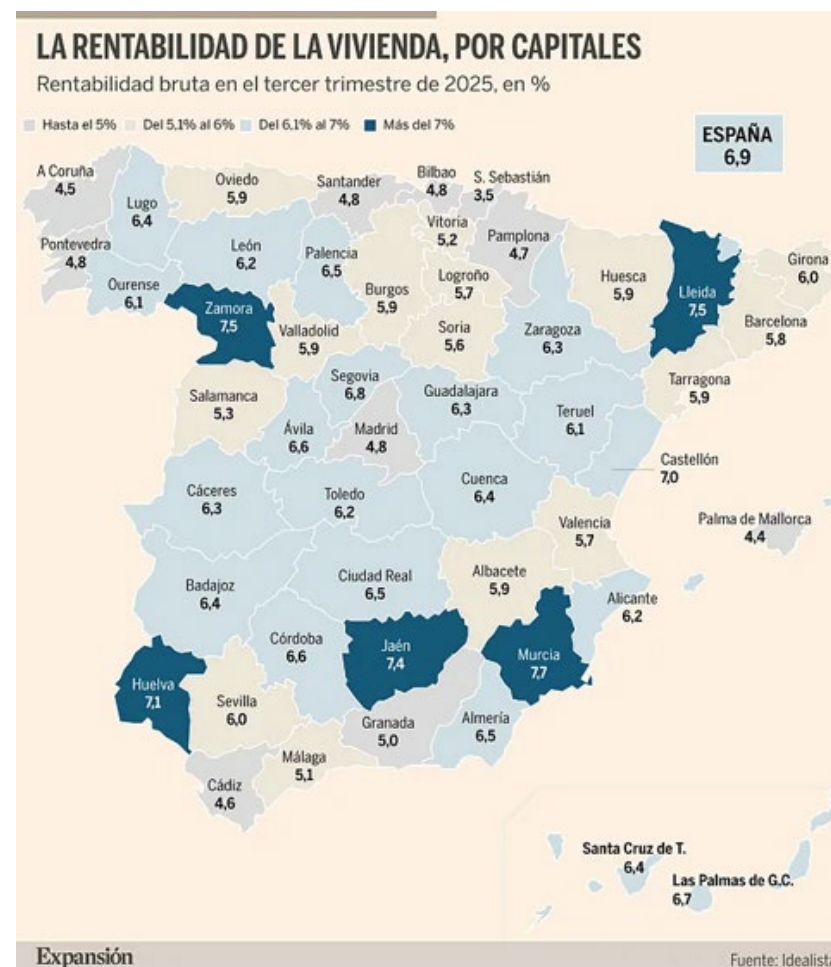
Gustavo González González
Socio Director



En clave nacional

Durante 2025, el mercado residencial en España ha mostrado un cambio de fase respecto a 2024, caracterizado por una **desaceleración de la rentabilidad del alquiler** y una **mayor divergencia entre el crecimiento del precio de venta y el de las rentas**. Tras el incremento registrado en 2024, cuando la rentabilidad media se situó en torno al 7,2%, en 2025 ha habido una tendencia a la baja, con **valores que han descendido progresivamente hasta situarse por debajo del 7%** a lo largo del año, según los informes trimestrales de rentabilidad de Idealista y los estudios de Fotocasa Research.

Este comportamiento se debe sobre todo al **fuerte incremento del precio de venta de la vivienda en la segunda mitad del año 2025, que ha superado al crecimiento del alquiler**. De acuerdo con el Índice de Precios de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE), el precio de venta de la vivienda usada ha tenido un incremento importante a lo largo del año 2025. Este incremento, superior al del 2024, se explica entre otros motivos por la escasez estructural de la oferta, la presión de la demanda en zonas urbanas y el interés de la vivienda como “activo refugio” para los inversores, tal y como recoge el Banco de España en sus informes sobre el mercado inmobiliario.



En el **mercado del alquiler**, los precios han continuado aumentando en 2025, aunque de una manera más moderada que en 2024. En 2025 las subidas se sitúan en torno al 9%, según la estimación de la Asociación de Propietarios de Vivienda en Alquiler (ASVAL) y los datos publicados por idealista. Esta moderación se atribuye principalmente a dos variables:

1. La limitación de la capacidad económica de los hogares.
2. El impacto de las medidas legislativas sobre la actualización de los alquileres.

Entre dichas medidas destaca la introducción, a partir de 2025, del Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV), elaborado por el INE, que sustituye al IPC como referencia para la actualización de contratos. Según el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, con este índice se ha tratado de limitar las subidas anuales del alquiler a porcentajes más bajos que en años anteriores, ayudando a que los precios no suban tanto, aunque la demanda de viviendas en alquiler siga siendo alta.



¿Y en 2026?

Continuación del crecimiento del precio de venta de la vivienda, aunque con menor intensidad, lo que producirá una progresiva normalización del mercado. Según las estimaciones de BBVA Research, los precios de la vivienda seguirán subiendo, pero de forma más moderada que en 2025. Esto se debe a que la demanda continúa siendo fuerte y poco a poco el acceso a la financiación será más sencilla, pero sigue habiendo pocas viviendas disponibles. En una línea similar, Bankinter anticipa subidas moderadas, coherentes con una fase más madura del ciclo inmobiliario.

En el **mercado del alquiler**, los precios seguirán subiendo, pero cada vez más despacio debido, sobre todo, a la evolución de los salarios y las limitaciones que se están estableciendo desde las administraciones públicas por vía legislativa. En este contexto, la rentabilidad del alquiler tendería a estabilizarse, situándose por debajo de los máximos alcanzados en 2024.

En conjunto, el **periodo 2025-2026** se presenta como una etapa de transición hacia un mercado en el que la revalorización del activo gana peso frente al rendimiento por alquiler, consolidando un **perfil de inversión más patrimonialista**, tal y como señalan los análisis del Banco de España y de los principales observatorios inmobiliarios.

Mercado residencial en España

RENTABILIDAD: Evolución 2024-2025 y previsiones para 2026

2024 Año de consolidación

Rentabilidad bruta media:

7,2%*



Claves:

Fuerte demanda de alquiler.

Precios de venta alineados con las rentas.

Alta presión de demanda de alquiler ante una oferta limitada.

2025 Cambio de fase

Rentabilidad bruta media:

6,9%



¿Qué ha sucedido?

Notable incremento del precio de compraventa.

Escasez de oferta tanto en venta como en alquiler.

Límites regulatorios al alquiler que ralentizan su crecimiento.

2026 Normalización prevista

Rentabilidad bruta media:

7,0%



Posible escenario

Subida de precios moderada respecto a años anteriores tanto en venta como en alquiler.

La rentabilidad probablemente se mantenga estable sin grandes variaciones.

CONCLUSIÓN: Tránsito de un mercado impulsado por la rentabilidad (2024) a un modelo más patrimonialista (2025-2026)

(Fuente: Idealista)

Gran Canaria

02

GRAN CANARIA

EVOLUCIÓN POR MUNICIPIO



Venta precio m²



Alquiler precio m²

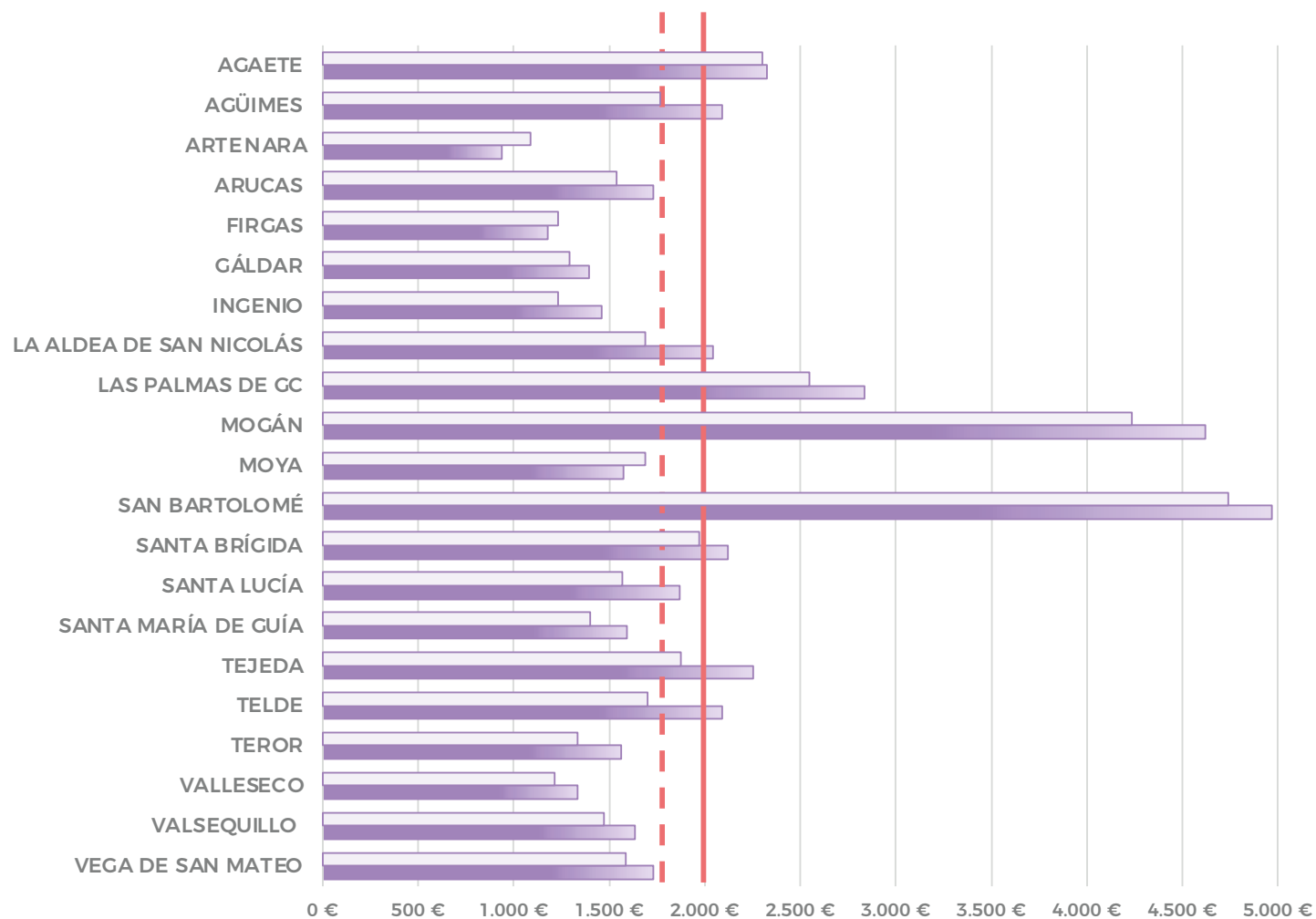


Rentabilidad

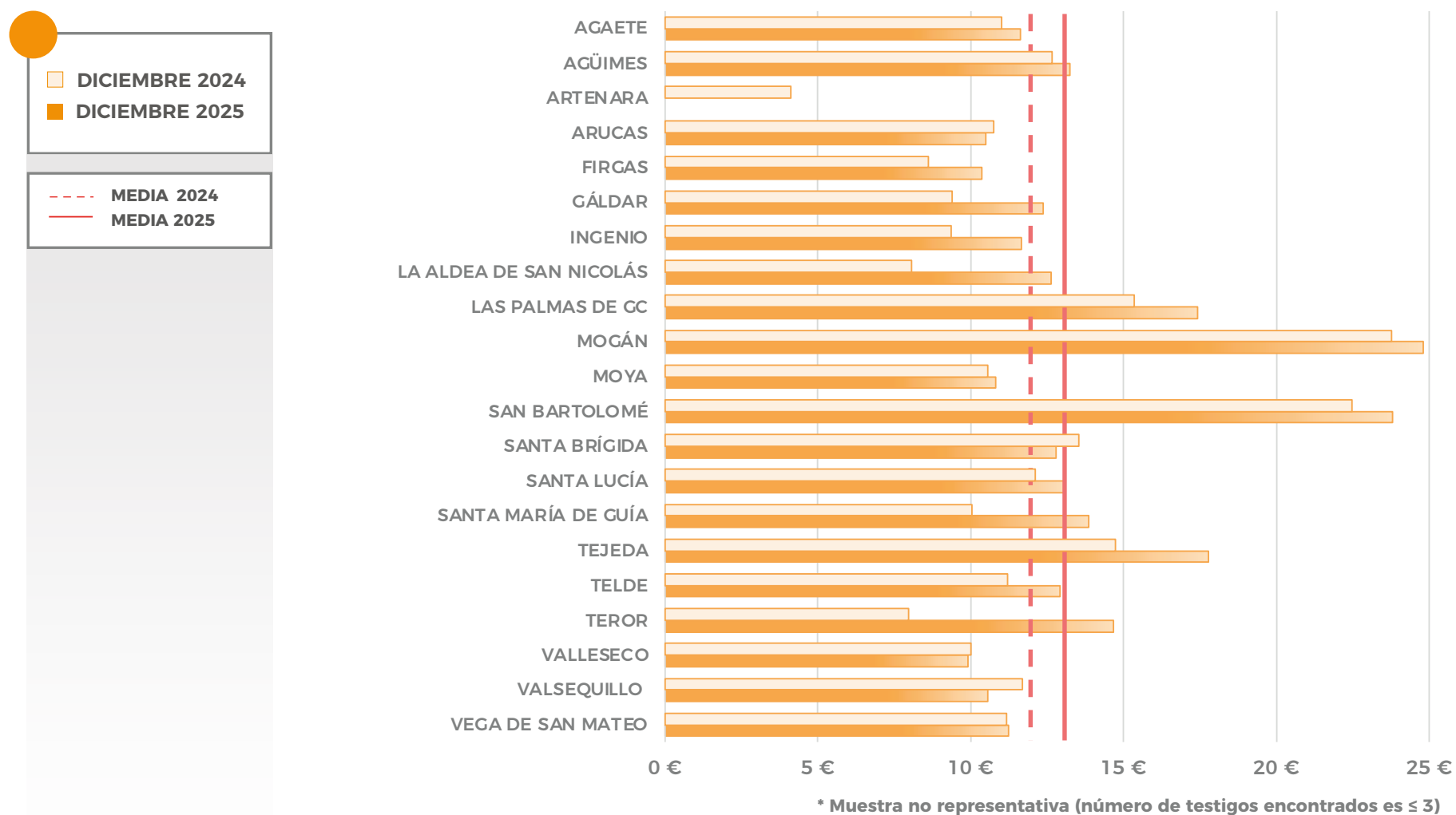


Análisis de resultados

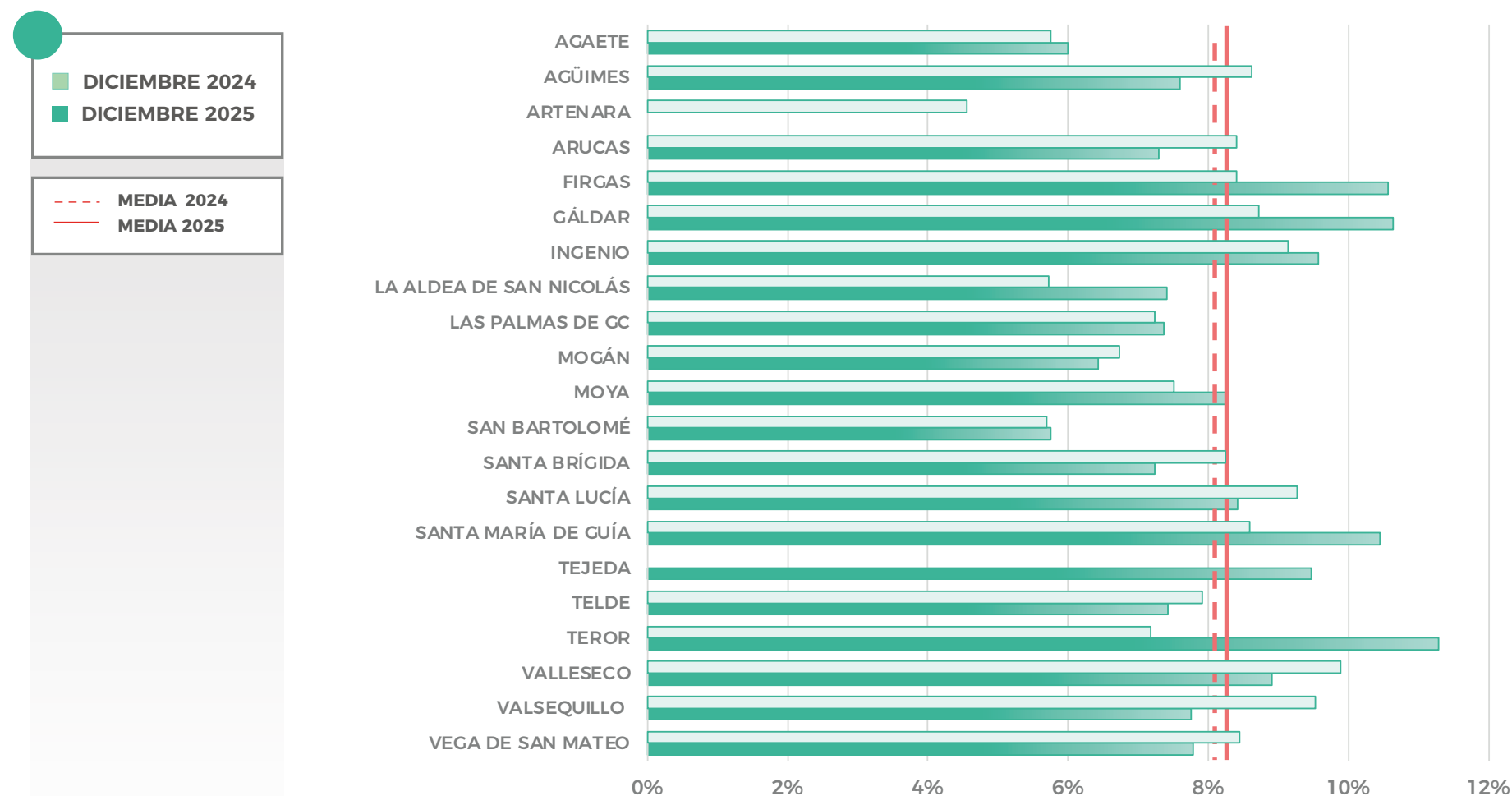
Venta precio m² en municipios de Gran Canaria



Alquiler precio m² en municipios de Gran Canaria



Rentabilidad en municipios de Gran Canaria



GRAN CANARIA

Análisis de resultados

Análisis de Resultados

PRECIO DE VENTA .- La Isla de Gran Canaria no tiene una sola tendencia, sino micromercados diferenciados en los que cada municipio tiene su propio comportamiento. Los municipios con **los precios de venta más altos** siguen siendo **San Bartolomé de Tirajana y Mogán**. Estas zonas ya partían de precios elevados, por lo que las subidas son moderadas pero estables. Se trata de mercados consolidados, con alta demanda y escasez de oferta. Lo mismo ocurre con **Las Palmas de Gran Canaria**, municipio que registra el tercer precio por metro cuadrado más elevado de la isla, pero mas revalorización que los dos anteriores. Todas son zonas en las que la subida de precio se sostiene debido a la escasez de producto.

La **mayor subida de precio** se registra en el municipio de **Telde**, posiblemente originada porque se parte de precios aún accesibles, lo que atrae a compradores que no pueden acceder a la capital. La demanda procede, en su mayoría, de personas que buscan su primera vivienda y no de inversores turísticos. Además, la escasa oferta de obra nueva limita el número de viviendas disponibles, lo que presiona los precios al alza. **Es el mismo caso de los municipios de Santa Lucía de Tirajana, Agüimes e Ingenio**: compradores expulsados de los municipios turísticos del sur por sus altos precios, se desplazan hacia estas zonas donde tienen posibilidad de adquirir un inmueble en propiedad a menor coste. Por otra parte, la fuerte subida de precios en **La Aldea de San Nicolás** se debe a que partía de valores muy bajos, ha mejorado su conectividad y cuenta con muy poca oferta.

Las **mayores bajadas de precio** se dan en **Artenara, Moya y Firgas**, municipios con poca demanda y pocas transacciones. Son zonas con menos población y viviendas antiguas que resultan menos atractivas para los compradores. Por ello, los precios tienden a ajustarse a la baja sin que suponga una crisis del mercado en general.

MUNICIPIO	PRECIO VENTA 2024	PRECIO VENTA 2025	VARIACIÓN 2024/2025
SAN BARTOLOMÉ	4.738 €	4.970 €	4,90%
MOGÁN	4.237 €	4.623 €	9,11%
LAS PALMAS DE GC	2.546 €	2.836 €	11,39%
AGAETE	2.299 €	2.326 €	1,17%
TEJEDA	1.873 €	2.253 €	20,29%
SANTA BRÍGIDA	1.970 €	2.121 €	7,66%
AGÜIMES	1.767 €	2.092 €	18,39%
TELDE	1.700 €	2.091 €	23,00%
LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	1.690 €	2.043 €	20,89%
SANTA LUCÍA	1.567 €	1.867 €	19,14%
VEGA DE SAN MATEO	1.587 €	1.732 €	9,14%
ARUCAS	1.538 €	1.729 €	12,42%
VALSEQUILLO	1.474 €	1.634 €	10,85%
SANTA MARÍA DE GUÍA	1.403 €	1.591 €	13,40%
MOYA	1.686 €	1.572 €	-6,76%
TEROR	1.333 €	1.561 €	17,10%
INGENIO	1.230 €	1.462 €	18,86%
GÁLDAR	1.293 €	1.395 €	7,89%
VALLESECO	1.214 €	1.336 €	10,05%
FIRGAS	1.230 €	1.177 €	-4,31%
ARTENARA	1.087 €	937 €	-13,80%

Análisis de Resultados

PRECIO DEL ALQUILER .- En cuanto a los precios de los alquileres, en lo alto del ranking vuelven a situarse Mogán, San Bartolomé de Tirajana y la capital de la isla. El alquiler en Mogán y San Bartolomé de Tirajana es elevado porque gran parte de las viviendas se destinan al alquiler turístico y el alquiler residencial existente es acaparado en su mayoría por residentes extranjeros con mayor poder adquisitivo.

El primer factor reduce mucho la oferta de alquiler residencial y el segundo encarece los precios ya que son zonas muy demandadas por la población foránea debido su clima y servicios. La combinación de alta demanda y poca oferta mantiene los precios elevados.

La fuerte subida del alquiler en La Aldea de San Nicolás, Santa María de Guía, y Gáldar se explica principalmente porque partían de precios muy bajos y cuentan con muy poca oferta de viviendas en renta. En estas zonas ha aumentado la demanda de alquiler residencial, tanto por población local como por personas que buscan alternativas más asequibles a la capital. Al haber pocas viviendas disponibles, cualquier aumento de la demanda provoca subidas porcentuales muy elevadas.

En Las Palmas de Gran Canaria el alquiler sigue subiendo por la alta demanda de vivienda habitual y la escasez de oferta disponible. Muchos inquilinos no pueden acceder a la compra y se mantienen en el alquiler, lo que presiona los precios. La ciudad concentra empleo y servicios, lo que asegura una demanda constante. La subida es sostenida y estructural, no puntual.

* No aparecen en la tabla los municipios con muestra no representativa (número de testigos encontrados es ≤ 3)

MUNICIPIO *	PRECIO ALQUILER 2024	PRECIO ALQUILER 2025	VARIACIÓN 2024/2025
MOGÁN	23,76 €	24,79 €	4,34%
SAN BARTOLOMÉ	22,47 €	23,81 €	5,96%
LAS PALMAS DE GC	15,36 €	17,41 €	13,35%
SANTA MARÍA DE GUÍA	10,05 €	13,85 €	37,81%
ACÜIMES	12,68 €	13,25 €	4,50%
SANTA LUCÍA	12,11 €	13,10 €	8,18%
TELDE	11,21 €	12,93 €	15,34%
SANTA BRÍGIDA	13,53 €	12,80 €	-5,40%
LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	8,06 €	12,62 €	56,58%
GÁLDAR	9,39 €	12,36 €	31,63%
INGENIO	9,36 €	11,66 €	24,57%
AGAETE	11,01 €	11,63 €	5,63%
VEGA DE SAN MATEO	11,17 €	11,23 €	0,54%
VALSEQUILLO	11,70 €	10,55 €	-9,83%
ARUCAS	10,77 €	10,50 €	-2,51%
FIRGAS	8,61 €	10,36 €	20,33%

Análisis de Resultados

RENTABILIDAD .- La tabla confirma que la mayor rentabilidad no está en los municipios con el precio del alquiler más elevado, sino en aquellos donde el precio de compra aún es bajo y el alquiler ha subido con fuerza. **Gáldar, Firgas y Santa María de Guía lideran la rentabilidad** porque combinan precios de compra aún bajos con fuertes subidas del alquiler. En estos municipios hay poca oferta de viviendas en alquiler, lo que empuja los precios al alza. Esta combinación explica la mejora clara de la rentabilidad.

Ingenio, Valleseco, Santa Lucía, Vega de San Mateo, Valsequillo, Agüimes y Telde se mueven entre el 7% y el 9%. Tras fuertes subidas previas en venta y un alquiler más estable, la rentabilidad se está normalizando.

Las Palmas de Gran Canaria mantiene una rentabilidad del 7,37% con ligera mejora. La subida estructural del alquiler compensa en parte el alto precio de compra, dando un perfil estable y seguro, sin grandes saltos.

Las zonas turísticas como Mogán y San Bartolomé de Tirajana cierran la tabla por sus elevados precios de compra. Aunque el alquiler es alto, no compensa el coste de adquisición, por lo que **son más adecuadas como inversión patrimonial que por rentabilidad, resultando una inversión segura**.

La rentabilidad media apenas varía de 2024 a 2025 (+0,38%), ya que, aunque parte de la oferta en venta se ha desplazado al mercado del alquiler y el alquiler continúa subiendo, el descenso de la oferta en venta ha provocado un aumento de los precios de compra que impide que la rentabilidad mejore de forma significativa.

MUNICIPIO*	RENTABILIDAD 2024	RENTABILIDAD 2025	VARIACIÓN 2024/2025
GÁLDAR	8,71%	10,63%	22,00%
FIRGAS	8,40%	10,56%	25,74%
SANTA MARÍA DE GUÍA	8,60%	10,45%	21,53%
INGENIO	9,13%	9,57%	4,80%
SANTA LUCÍA	9,27%	8,42%	-9,21%
VEGA DE SAN MATEO	8,45%	7,78%	-7,88%
VALSEQUILLO	9,53%	7,75%	-18,66%
AGÜIMES	8,61%	7,60%	-11,74%
TELDE	7,91%	7,42%	-6,22%
LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	5,72%	7,41%	29,52%
LAS PALMAS DE GC	7,24%	7,37%	1,76%
ARUCAS	8,40%	7,29%	-13,28%
SANTA BRÍGIDA	8,24%	7,24%	-12,13%
MOGÁN	6,73%	6,43%	-4,38%
AGAETE	5,75%	6,00%	4,41%
SAN BARTOLOMÉ	5,69%	5,75%	1,02%

Precio de comercialización vs. Precio de venta real

La comparación entre el precio de comercialización en los portales inmobiliarios y el precio de venta real en notaría muestra que, en todos los municipios analizados, el precio final de cierre es inferior al precio anunciado. Esto indica que los precios publicados funcionan como un punto de partida para la negociación y no como una referencia directa del valor real de mercado.

Las mayores diferencias entre precio de comercialización y precio de venta real se concentran en municipios pequeños o con menor volumen de transacciones. En estos casos, la escasa demanda y la menor liquidez del mercado obligan a realizar ajustes importantes del precio inicial para poder cerrar las operaciones, lo que evidencia una tendencia a la sobrevaloración en la fase de comercialización.

Por el contrario, en los mercados más consolidados y con mayor volumen de operaciones, las diferencias son más moderadas. Esto refleja una mayor adecuación de los precios de salida a la realidad del mercado y una menor capacidad de negociación, lo que aporta mayor estabilidad en las transacciones.

En conjunto, este análisis pone de manifiesto la importancia de utilizar precios de venta reales para evaluar correctamente el mercado inmobiliario. El diferencial entre precio anunciado y precio de cierre es un indicador clave para analizar la rentabilidad, la revalorización y el riesgo en la toma de decisiones inmobiliarias.

	PRECIO COMERCIALIZACION DICIEMBRE 2025	PRECIO VENTA REAL DICIEMBRE 2025	Variación PC vs PVR
VEGA DE SAN MATEO	1.587 €	963 €	-39,32%
VALSEQUILLO	1.474 €	1.116 €	-24,29%
VALLESECO	1.214 €	913 €	-24,79%
TEROR	1.333 €	1.024 €	-23,18%
TELDE	1.700 €	1.393 €	-18,06%
TEJEDA	1.873 €	606 €	-67,65%
SANTA MARÍA DE GUÍA	1.403 €	1.029 €	-26,66%
SANTA LUCÍA	1.567 €	1.290 €	-17,68%
SANTA BRÍGIDA	1.970 €	1.586 €	-19,49%
SAN BARTOLOMÉ	4.738 €	3.843 €	-18,89%
MOYA	1.686 €	892 €	-47,09%
MOGÁN	4.237 €	3.751 €	-11,47%
LAS PALMAS DE GC	2.546 €	1.967 €	-22,74%
LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	1.690 €	621 €	-63,25%
INGENIO	1.230 €	1.035 €	-15,85%
GÁLDAR	1.293 €	1.056 €	-18,33%
FIRGAS	1.230 €	991 €	-19,43%
ARUCAS	1.538 €	1.298 €	-15,60%
ARTENARA	1.087 €	SIN DATOS	SIN DATOS
AGÜIMES	1.767 €	1.486 €	-15,90%
AGAETE	2.299 €	1.774 €	-22,84%
CANARIAS	3.123 €	2.092 €	-33,01%
Las Palmas	2.857 €	2.056 €	-28,04%
Santa Cruz de Tenerife	3.302 €	2.131 €	-35,46%
ESPAÑA	2.605 €	1.804 €	-30,75%

Número de viviendas en venta y en alquiler

MUNICIPIO	Número viviendas Venta 2024	Número viviendas Venta 2025	VARIACIÓN 2024/2025
AGAETE	21	26	23,81%
LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	35	41	17,14%
FIRGAS	42	44	4,76%
GALDAR	85	84	-1,18%
VALSEQUILLO	56	54	-3,57%
INGENIO	102	98	-3,92%
LAS PALMAS DE GC	1514	1440	-4,89%
MOGÁN	476	448	-5,88%
SANTA BRÍGIDA	162	137	-15,43%
SAN BARTOLOMÉ	895	725	-18,99%
MOYA	57	46	-19,30%
SANTA MARÍA DE GUÍA	105	80	-23,81%
TELDE	405	308	-23,95%
ARUCAS	162	122	-24,69%
SANTA LUCÍA	249	177	-28,92%
TEROR	99	70	-29,29%
TEJEDA	19	13	-31,58%
VALLESECO	23	15	-34,78%
VEGA DE SAN MATEO	73	47	-35,62%
ARTENARA	9	5	-44,44%
AGÜIMES	126	65	-48,41%

MUNICIPIO	Número viviendas Alquiler 2024	Número viviendas Alquiler 2025	VARIACIÓN 2024/2025
VALLESECO	1	3	200,00%
INGENIO	4	10	150,00%
AGAETE	5	10	100,00%
LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	6	10	66,67%
FIRGAS	3	5	66,67%
ARUCAS	9	14	55,56%
LAS PALMAS DE GC	465	583	25,38%
SAN BARTOLOMÉ	359	421	17,27%
AGÜIMES	19	22	15,79%
GALDAR	17	18	5,88%
MOGÁN	135	140	3,70%
SANTA BRÍGIDA	19	19	0,00%
MOYA	3	3	0,00%
SANTA LUCIA	17	17	0,00%
TEJEDA	3	3	0,00%
VEGA DE SAN MATEO	7	7	0,00%
ARTENARA	1	1	0,00%
TELDE	60	55	-8,33%
VALSEQUILLO	11	8	-27,27%
SANTA MARIA DE GUIA	9	6	-33,33%
TEROR	5	2	-60,00%

A partir de la comparación entre diciembre de 2024 y diciembre de 2025, el comportamiento del mercado inmobiliario en Gran Canaria muestra dinámicas muy diferentes entre la vivienda en venta y en alquiler, siendo este contraste uno de los elementos más llamativos del análisis. **En vivienda en venta, la tendencia general es claramente descendente.** La mayoría de los municipios reducen de forma significativa el número de inmuebles disponibles.

En grandes mercados como Las Palmas de Gran Canaria, Telde, San Bartolomé o Mogán, la oferta disminuye con lo que confirma una escasez progresiva de producto y un mercado cada vez más tensionado para la compra.

El número de viviendas en alquiler crece con fuerza en los grandes municipios con muestras más representativas, especialmente en Las Palmas de Gran Canaria y San Bartolomé de Tirajana, lo que sugiere un trasvase de vivienda desde la venta hacia el arrendamiento explicado por la mayor dificultad de acceso a la compra, las expectativas de revalorización y la mayor rentabilidad inmediata del arrendamiento.

Fuera de estos núcleos, la oferta de alquiler sigue siendo muy escasa, lo que limita la representatividad del análisis y dificulta la extracción de conclusiones sólidas.



Las Palmas de Gran Canaria

03

PALMAS

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

EVOLUCIÓN POR ZONAS



Venta precio m²



Alquiler precio m²

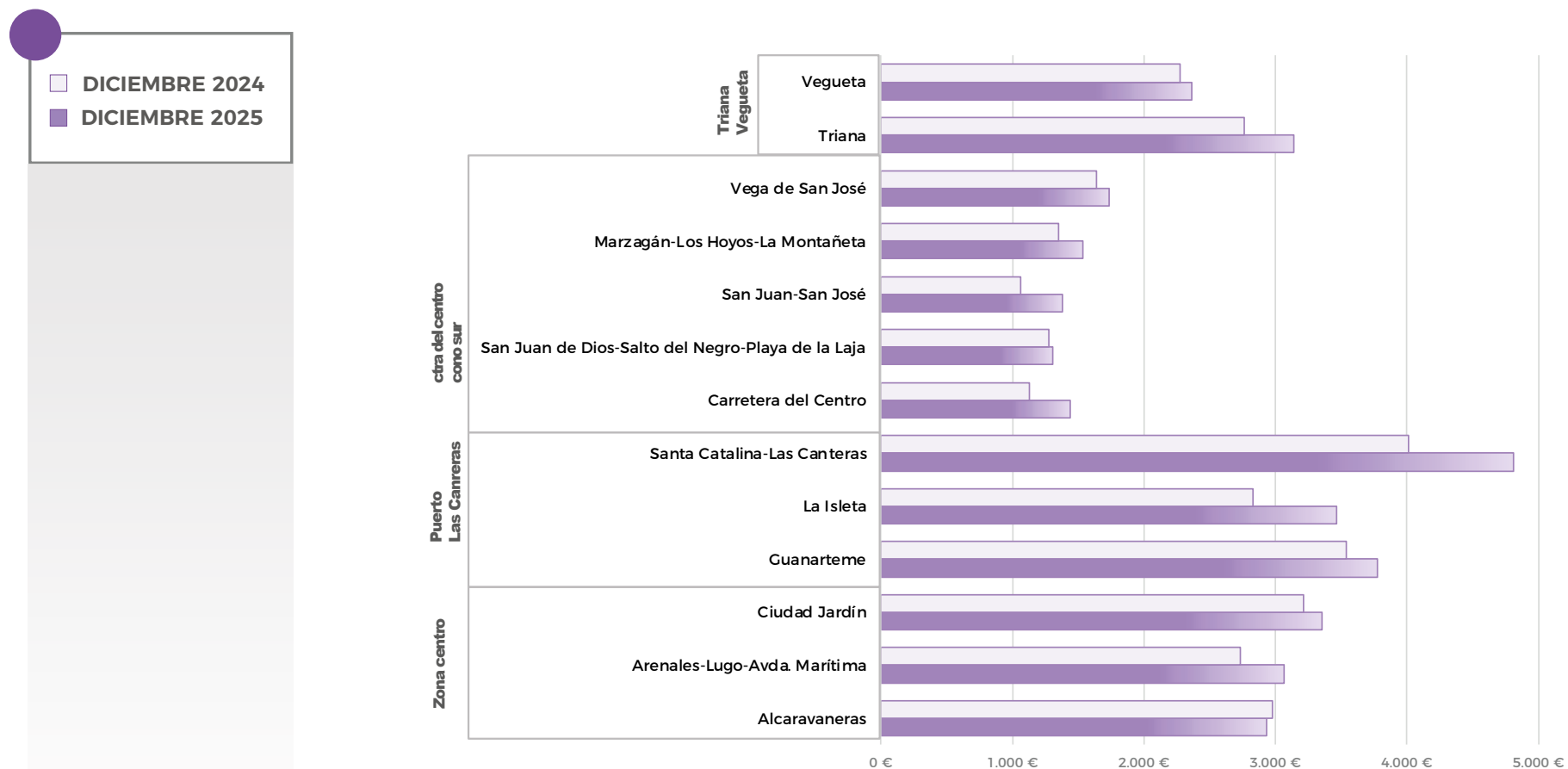


Rentabilidad

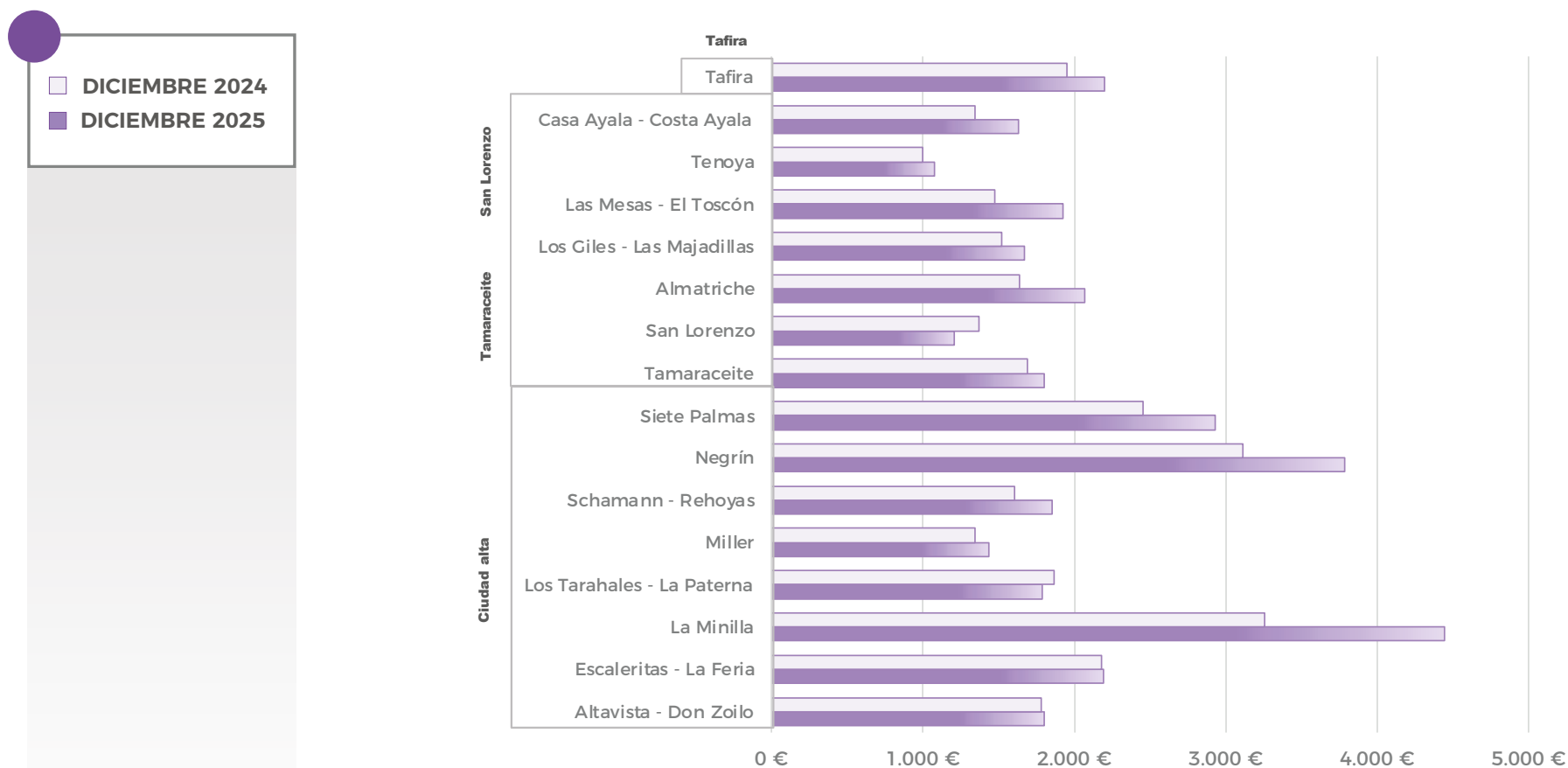


Análisis de resultados

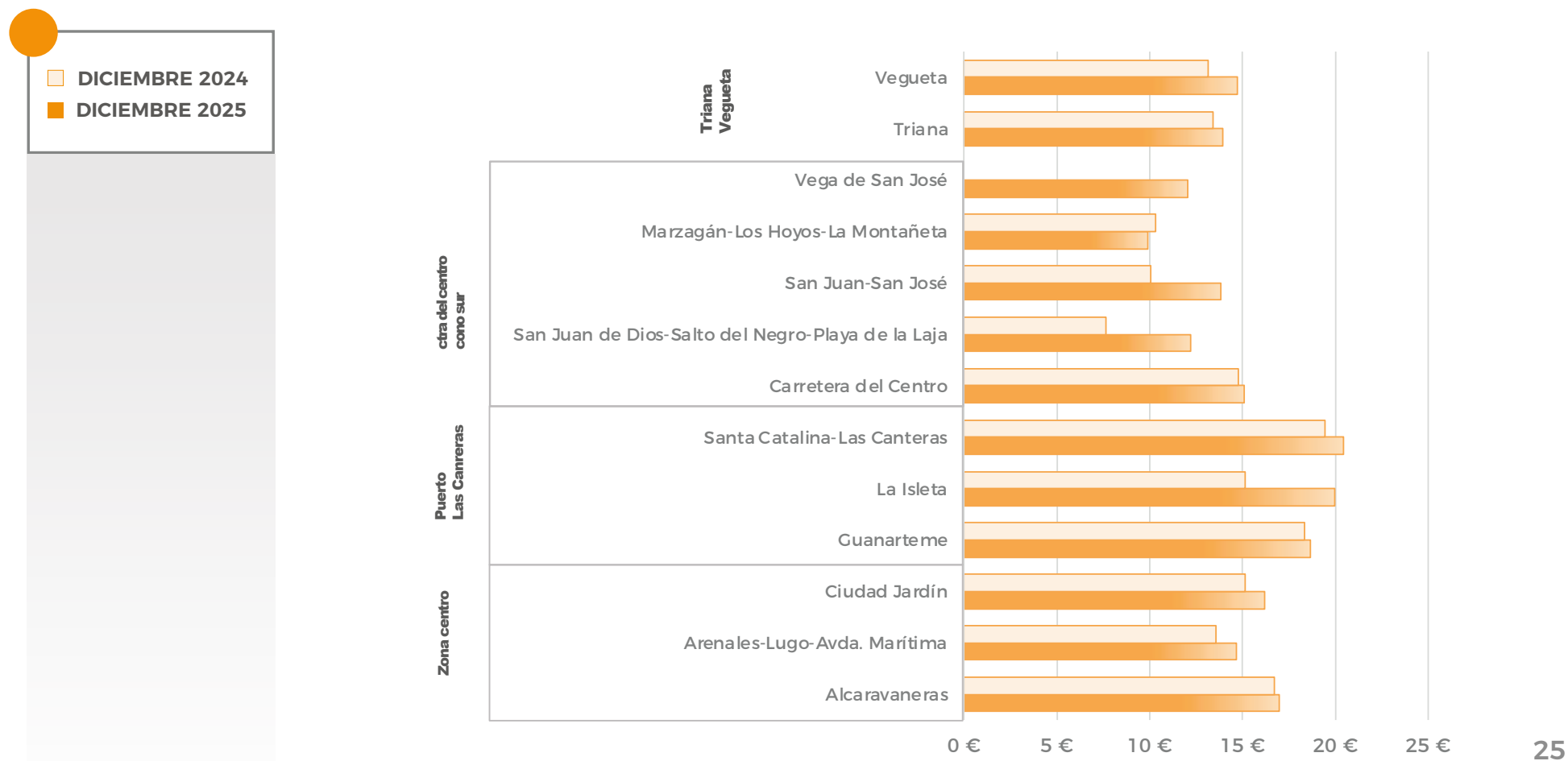
Venta precio m² en Las Palmas de Gran Canaria



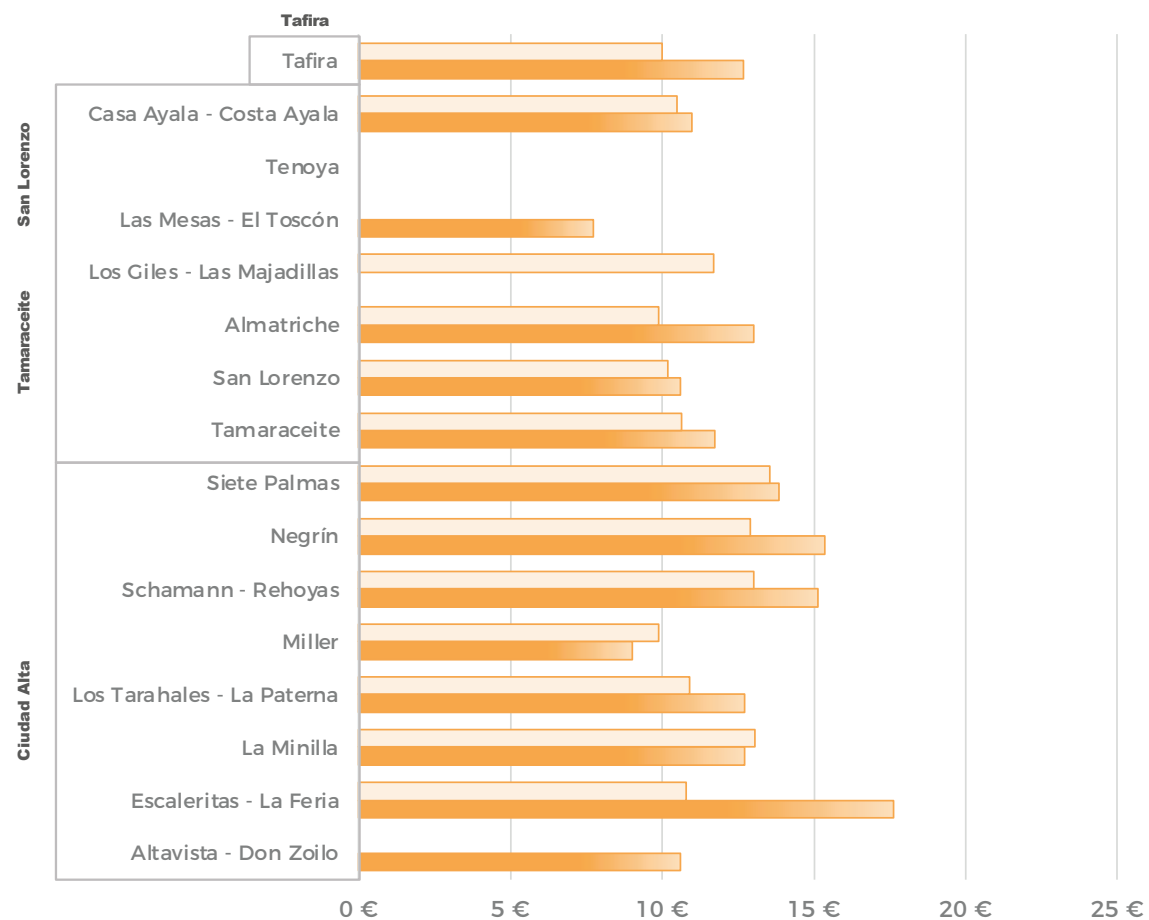
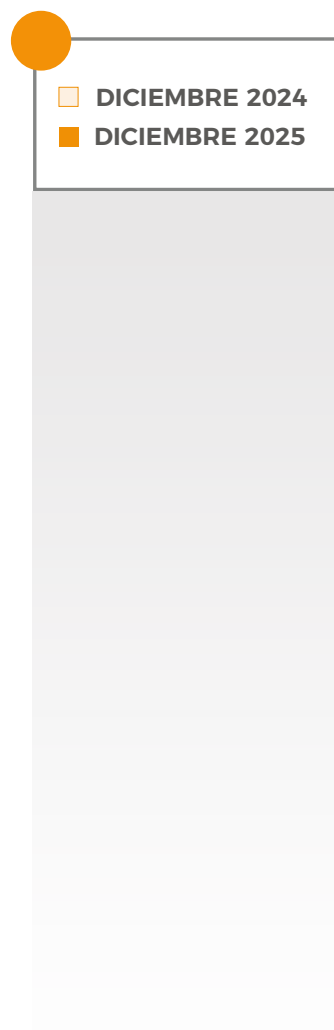
Venta precio m² en Las Palmas de Gran Canaria



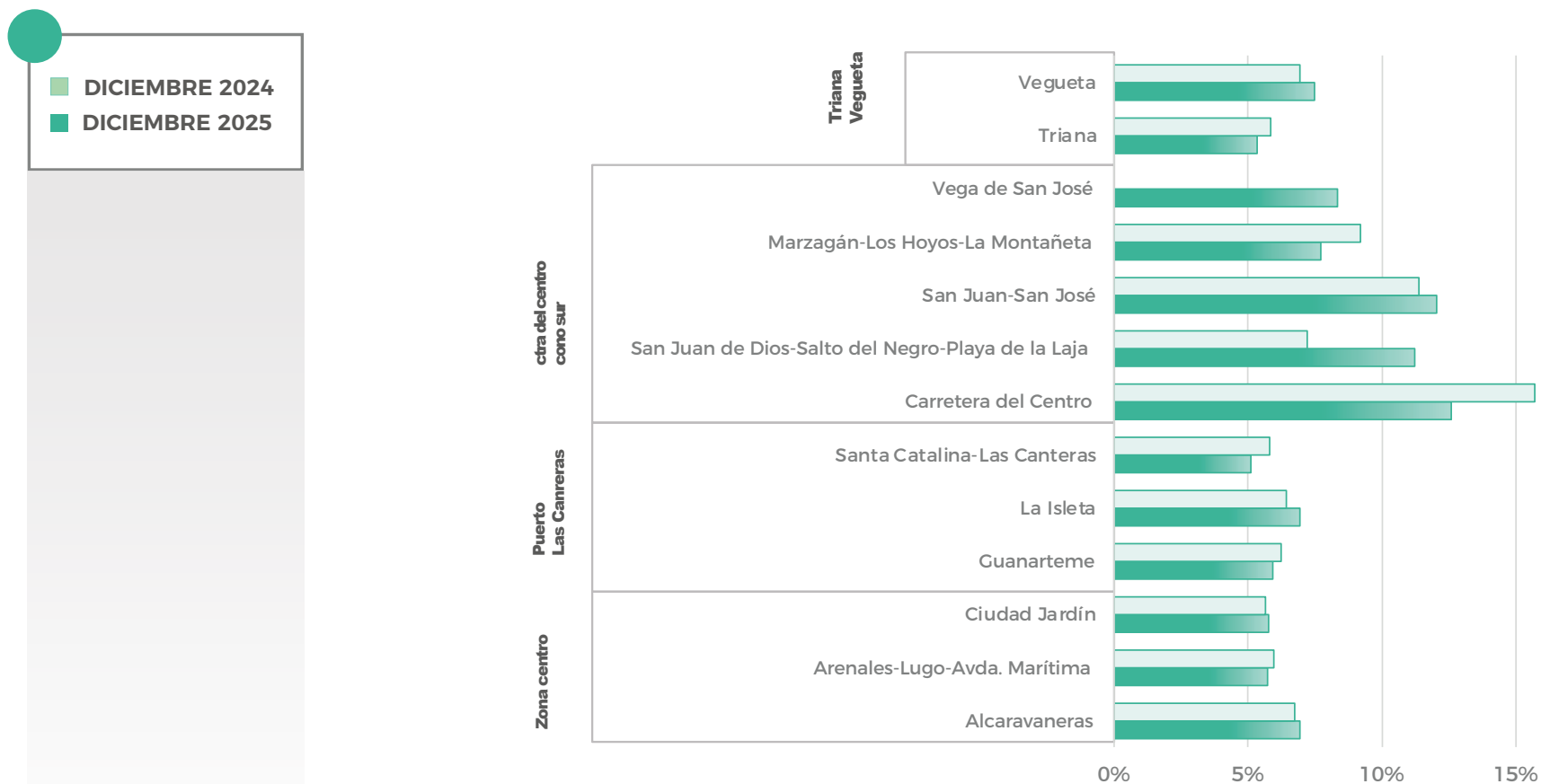
Alquiler precio m² en Las Palmas de Gran Canaria



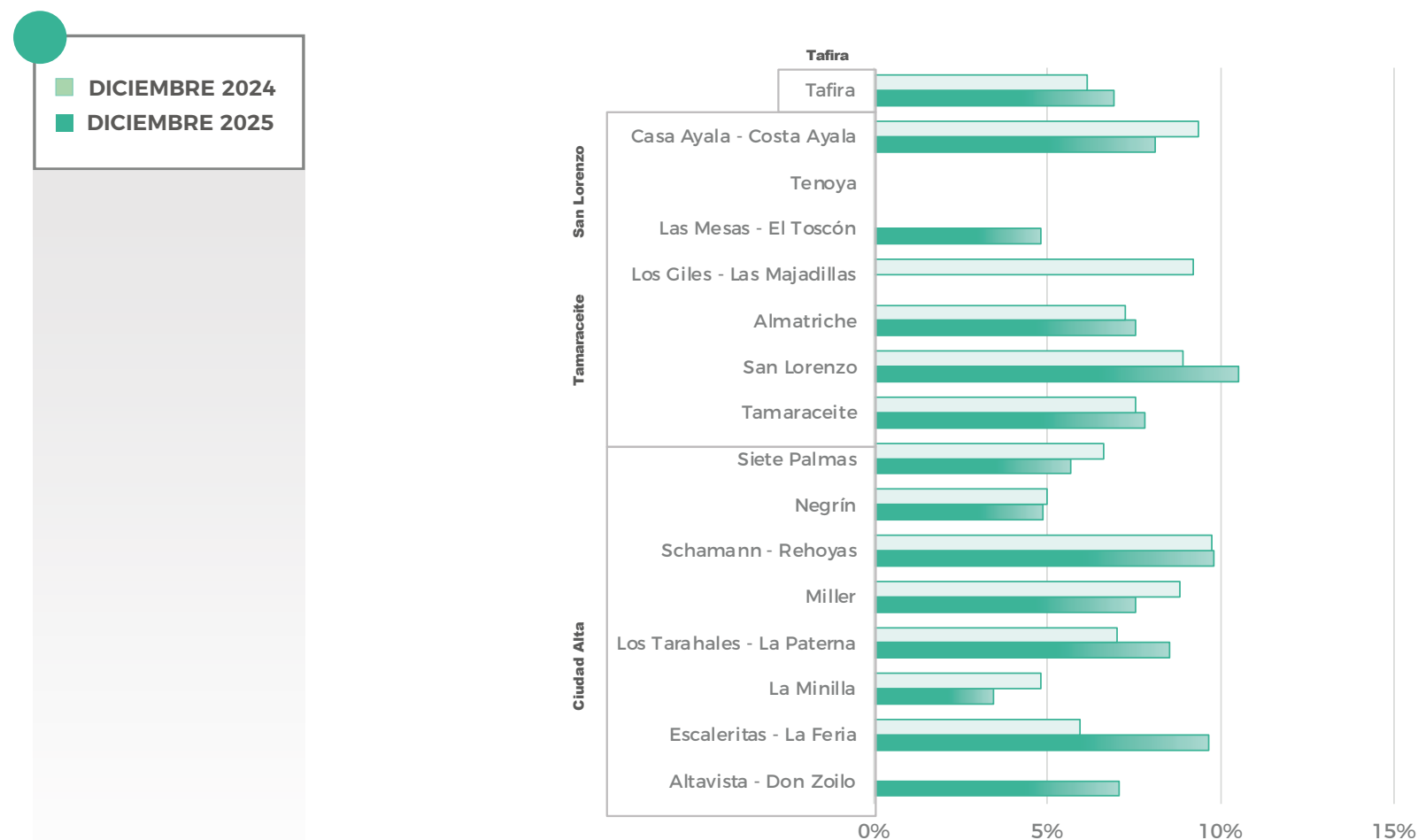
Alquiler precio m² en Las Palmas de Gran Canaria



Rentabilidad en Las Palmas de Gran Canaria



Rentabilidad en Las Palmas de Gran Canaria



LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Análisis de resultados

Análisis de Resultados

PRECIO DE VENTA .- El mercado inmobiliario de Las Palmas de Gran Canaria muestra entre 2024 y 2025 una evolución claramente positiva, aunque muy desigual por barrios. **La mayoría de las zonas suben de precio**, pero lo hacen a ritmos distintos, reflejando un mercado segmentado donde influyen la ubicación, el perfil residencial y la presión de la demanda.

Santa Catalina-Las Canteras se consolida como la zona más valorada de la ciudad, con un precio medio de 4.808 €/m² en 2025. Su liderazgo se apoya en la proximidad a la playa, la fuerte demanda residencial y turística y una oferta muy limitada, lo que mantiene los precios en niveles máximos pese a que la subida porcentual es más moderada que en otros barrios.

La Minilla destaca como el barrio con mayor revalorización (+36,33%) y se sitúa ya como la segunda zona con el precio mas alto de la ciudad, con 4.443 €/m². Este crecimiento responde a una demanda residencial sólida, buena calidad de vida, servicios consolidados y escasez de vivienda disponible, lo que ha impulsado los precios con fuerza en solo un año.

Frente a esta tendencia alcista, **algunas zonas registran descensos**, como San Lorenzo (-11,81%), Los Tarahales-La Paterna (-4,29%) y Alcaravaneras (-1,41%). Estas bajadas se explican por ajustes tras subidas previas, menor presión de demanda o limitaciones estructurales que reducen su atractivo actual.

El mayor potencial no está hoy en los barrios más caros, sino en zonas intermedias y en transformación, donde los precios aún permiten crecimiento. **La clave es identificar barrios con demanda real, mejora progresiva y efecto arrastre desde áreas ya tensionadas.**

ZONAS	PRECIO VENTA 2024	PRECIO VENTA 2025	VARIACIÓN 2024/2025
Santa Catalina - Las Canteras	4.011 €	4.808 €	19,87%
La Minilla	3.259 €	4.443 €	36,33%
Negrín	3.111 €	3.783 €	21,60%
Guanartermo	3.542 €	3.772 €	6,49%
La Isleta	2.826 €	3.465 €	22,61%
Ciudad Jardín	3.214 €	3.355 €	4,39%
Triana	2.763 €	3.142 €	13,72%
Arenales - Lugo - Avda. Marítima	2.734 €	3.064 €	12,07%
Alcaravaneras	2.978 €	2.936 €	-1,41%
Siete Palmas	2.452 €	2.930 €	19,49%
Vegueta	2.278 €	2.360 €	3,60%
Tafira	1.952 €	2.198 €	12,60%
Escaleritas - La Feria	2.181 €	2.190 €	0,41%
Almatriche	1.636 €	2.068 €	26,41%
Las Mesas - El Toscón	1.476 €	1.926 €	30,49%
Schamann - Rehoyas	1.607 €	1.854 €	15,37%
Tamaraceite	1.692 €	1.800 €	6,38%
Altavista - Don Zoilo	1.778 €	1.798 €	1,12%
Los Tarahales - La Paterna	1.866 €	1.786 €	-4,29%
Vega de San José	1.642 €	1.733 €	5,54%
Los Giles - Las Majadillas	1.522 €	1.670 €	9,72%
Casa Ayala - Costa Ayala	1.345 €	1.628 €	21,04%
Marzagán - Los Hoyos - La Montañeta	1.348 €	1.539 €	14,17%
Carretera del Centro	1.131 €	1.442 €	27,50%
Miller	1.345 €	1.435 €	6,69%
San Juan - San José	1.062 €	1.379 €	29,85%
San Juan de Dios - Salto del Negro	1.274 €	1.306 €	2,51%
San Lorenzo	1.372 €	1.210 €	-11,81%
Tenoya	996 €	1.074 €	7,83%

Análisis de Resultados

PRECIO DEL ALQUILER .- El mercado del alquiler en Las Palmas de Gran Canaria muestra entre 2024 y 2025 una clara presión alcista, con subidas en la mayoría de zonas. **Santa Catalina-Las Canteras continúa siendo la zona con el alquiler más alto**, alcanzando los 20,41 €/m². Aunque su subida es moderada (+5,10%), mantiene el liderazgo por su atractivo turístico, ubicación junto al mar y elevada demanda.

Escaleritas-La Feria registra la mayor subida del mercado (+63,39%), reflejando un fuerte ajuste de precios tras años de alquiler contenido y un aumento notable de la demanda residencial. **La Isleta, con una subida del +32,08%, confirma su transformación en un barrio muy demandado**, impulsado por su cercanía a la playa, cambio de perfil social y atractivo para nuevos inquilinos.

Algunas áreas rompen la tendencia alcista, como La Minilla (-2,76%), Marzagán-Los Hoyos-La Montañeta (-4,26%) y Miller (-8,60%). Estas bajadas se explican por precios ya elevados en relación con la demanda real, mayor oferta disponible o menor presión de nuevos inquilinos.

A la vista de estos datos, **el alquiler en la capital se está reajustando por barrios**, con fuertes subidas en zonas medias y populares, mientras que áreas más caras o periféricas entran en fase de corrección. El foco del crecimiento ya no está solo en las zonas prime, sino en barrios que hasta ahora habían estado infravalorados.

* No aparecen en la tabla los municipios con muestra no representativa (número de testigos encontrados es ≤ 3)

ZONAS *	PRECIO ALQUILER 2024	PRECIO ALQUILER 2025	VARIACIÓN 2024/2025
Santa Catalina - Las Canteras	19,42 €	20,41 €	5,10%
La Isleta	15,12 €	19,97 €	32,08%
Guanarteme	18,36 €	18,65 €	1,58%
Escaleritas - La Feria	10,79 €	17,63 €	63,39%
Alcaravaneras	16,71 €	16,98 €	1,62%
Ciudad Jardín	15,11 €	16,16 €	6,95%
Negrín	12,91 €	15,34 €	18,82%
Schamann - Rehoyas	13,03 €	15,12 €	16,04%
Carretera del Centro	14,79 €	15,10 €	2,10%
Vegueta	13,16 €	14,70 €	11,70%
Arenales - Lugo - Avda. Marítima	13,54 €	14,64 €	8,12%
Triana	13,42 €	13,95 €	3,95%
Siete Palmas	13,56 €	13,85 €	2,14%
Los Tarahales - La Paterna	10,89 €	12,70 €	16,62%
La Minilla	13,06 €	12,70 €	-2,76%
Tafira	9,98 €	12,66 €	26,85%
Tamaraceite	10,64 €	11,72 €	10,15%
Marzagán - Los Hoyos - La Montañeta	10,32 €	9,88 €	-4,26%
Miller	9,88 €	9,03 €	-8,60%

Análisis de Resultados

RENTABILIDAD .- La rentabilidad media en Las Palmas de Gran Canaria muestra en 2025 un comportamiento mixto. Aunque los precios del alquiler han subido en muchas zonas, la fuerte revalorización del precio de compra en determinados barrios ha comprimido la rentabilidad. Esto provoca que suba la rentabilidad en zonas medias y baje en áreas prime o ya muy tensionadas.

Escaleritas-La Feria es la gran protagonista, con un aumento del +62,72%, pasando del 5,94% al 9,66%. Este salto se explica por la fuerte subida del alquiler sin un aumento proporcional del precio de compra. También destacan Los Tarahales-La Paterna (+21,84%) y Tafira (+12,66%), zonas que aún parten de precios de compra moderados y absorben bien la demanda de alquiler residencial.

Las mayores caídas se dan en La Minilla (-28,67%), Carretera del Centro (-19,92%), Marzagán-Los Hoyos-La Montañeta (-16,15%), Miller (-14,34%), Santa Catalina-Las Canteras (-12,32%) y Siete Palmas (-14,52%). Aquí el motivo principal es que el precio de compra ha subido más rápido que el alquiler, reduciendo el rendimiento. Son zonas más orientadas a preservación de valor que a rentabilidad pura.

La rentabilidad se está desplazando desde las zonas prime hacia barrios intermedios, donde el alquiler crece con fuerza y el precio de compra aún permite margen. **El inversor que busca rentabilidad debe mirar más allá de los barrios más caros y centrarse en zonas en ajuste o transformación**, mientras que las áreas consolidadas ofrecen mayor seguridad, pero menor retorno.

ZONAS*	RENTABILIDAD 2024	RENTABILIDAD 2025	VARIACIÓN 2024/2025
Carretera del Centro	15,69%	12,57%	-19,92%
Schamann - Rehoyas	9,73%	9,79%	0,58%
Escaleritas - La Feria	5,94%	9,66%	62,72%
Los Tarahales - La Paterna	7,00%	8,53%	21,84%
Tamaraceite	7,55%	7,81%	3,54%
Marzagán - Los Hoyos-La Montañeta	9,19%	7,70%	-16,15%
Miller	8,81%	7,55%	-14,34%
Vegueta	6,93%	7,47%	7,82%
Alcaravaneras	6,73%	6,94%	3,07%
La Isleta	6,42%	6,92%	7,72%
Tafira	6,14%	6,91%	12,66%
Guanarteme	6,22%	5,93%	-4,61%
Ciudad Jardín	5,64%	5,78%	2,45%
Arenales - Lugo - Avda. Marítima	5,94%	5,73%	-3,52%
Siete Palmas	6,64%	5,67%	-14,52%
Triana	5,83%	5,33%	-8,59%
Santa Catalina - Las Canteras	5,81%	5,09%	-12,32%
Negrín	4,98%	4,87%	-2,28%
La Minilla	4,81%	3,43%	-28,67%

* No aparecen en la tabla los municipios con muestra no representativa (número de testigos encontrados es 3)

San Bartolomé de Tirajana

04

SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

EVOLUCIÓN POR ZONAS



Venta precio m²



Alquiler precio m²



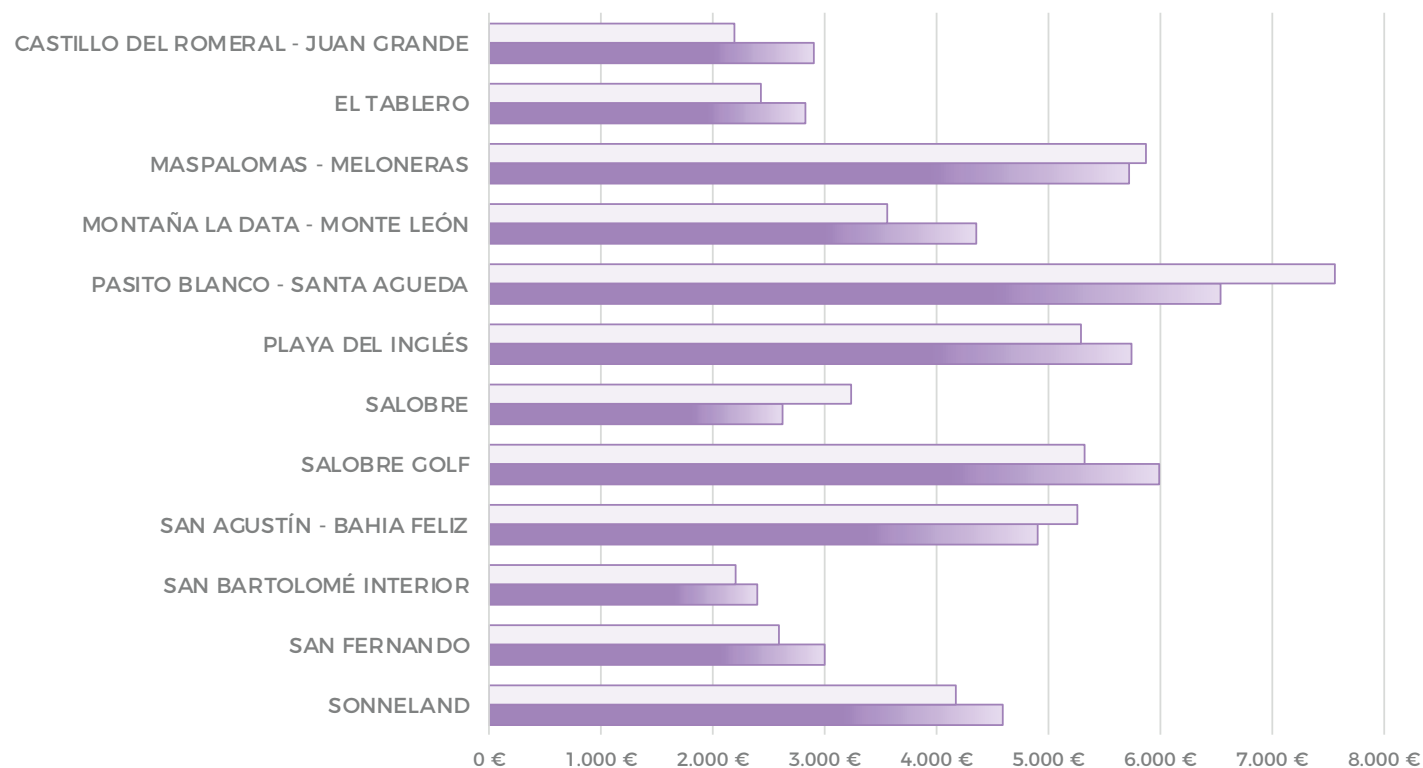
Rentabilidad



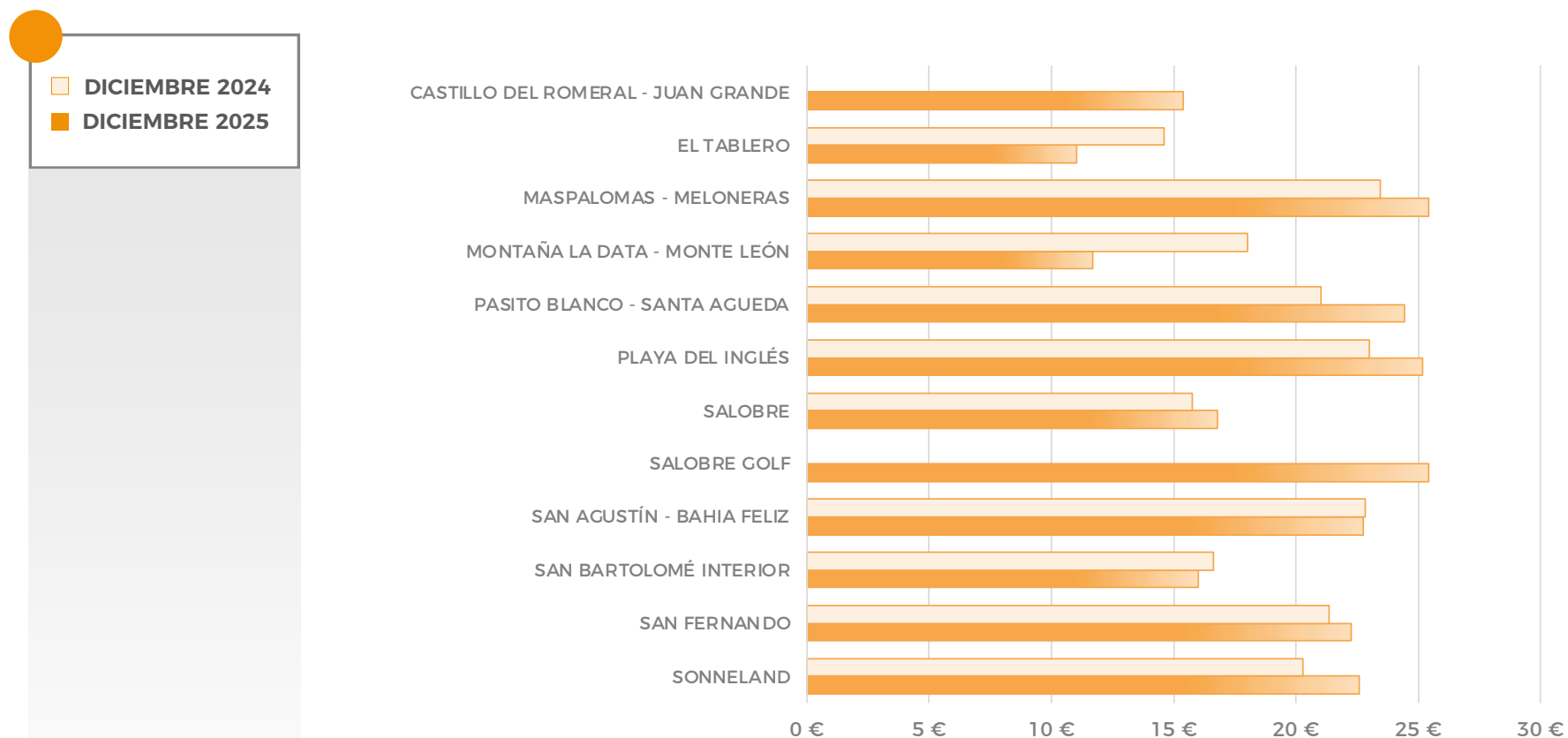
Análisis de resultados

Venta precio m² en San Bartolomé de Tirajana

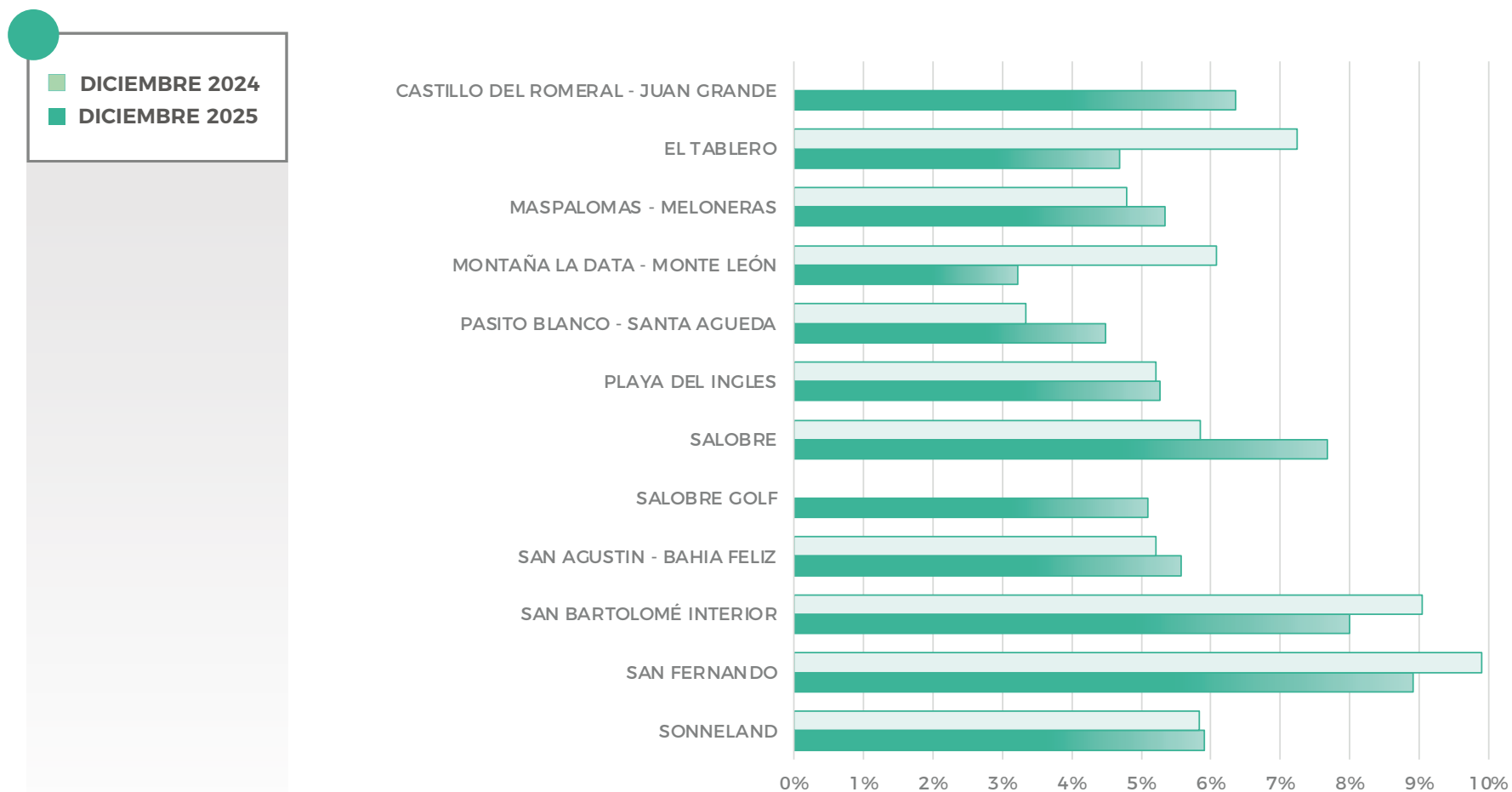
■ DICIEMBRE 2024
■ DICIEMBRE 2025



Alquiler precio m² en San Bartolomé de Tirajana



Rentabilidad en San Bartolomé de Tirajana



SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA



Análisis de resultados

SAN BARTOLOMÉ	PRECIO VENTA 2024	PRECIO VENTA 2025	VARIACIÓN 2024/2025
PASITO BLANCO - SANTA ÁGUEDA	7.557 €	6.534 €	-13,54%
SALOBRE GOLF	5.319 €	5.987 €	12,56%
PLAYA DEL INGLÉS	5.290 €	5.744 €	8,58%
MASPALOMAS - MELONERAS	5.869 €	5.714 €	-2,64%
SAN AGUSTÍN - BAHIA FELIZ	5.251 €	4.899 €	-6,70%
SONNELAND	4.173 €	4.591 €	10,02%
MONTAÑA LA DATA - MONTE LEÓN	3.557 €	4.348 €	22,24%
SAN FERNANDO	2.587 €	2.995 €	15,77%
CASTILLO DEL ROMERAL - JUAN GRANDE	2.193 €	2.902 €	32,33%
EL TABLERO	2.422 €	2.823 €	16,56%
SALOBRE	3.235 €	2.620 €	-19,01%
SAN BARTOLOMÉ INTERIOR	2.203 €	2.399 €	8,90%

SAN BARTOLOMÉ	RENTABILIDAD 2024	RENTABILIDAD 2025	VARIACIÓN 2024/2025
SAN FERNANDO	9,90%	8,91%	-9,94%
SAN BARTOLOMÉ INTERIOR	9,05%	8,00%	-11,54%
SALOBRE	5,85%	7,68%	31,39%
CASTILLO DEL ROMERAL - JUAN GRANDE	SIN DATOS	6,36%	SIN DATOS
SONNELAND	5,83%	5,91%	1,24%
SAN AGUSTÍN - BAHIA FELIZ	5,22%	5,57%	6,81%
MASPALOMAS - MELONERAS	4,79%	5,34%	11,34%
PLAYA DEL INGLÉS	5,22%	5,26%	0,91%
SALOBRE GOLF	SIN DATOS	5,10%	SIN DATOS
EL TABLERO	7,24%	4,69%	-35,17%
PASITO BLANCO - SANTA ÁGUEDA	3,34%	4,48%	34,43%
MONTAÑA LA DATA - MONTE LEÓN	6,08%	3,22%	-47,02%

SAN BARTOLOMÉ	PRECIO 2024	PRECIO 2025	2024/2025
SALOBRE GOLF	SIN DATOS	25,42 €	SIN DATOS
MASPALOMAS - MELONERAS	23,45 €	25,42 €	8,40%
PLAYA DEL INGLÉS	22,99 €	25,19 €	9,57%
PASITO BLANCO - SANTA ÁGUEDA	21,01 €	24,42 €	16,23%
SAN AGUSTÍN - BAHIA FELIZ	22,82 €	22,74 €	-0,35%
SONNELAND	20,29 €	22,60 €	11,38%
SAN FERNANDO	21,34 €	22,25 €	4,26%
SALOBRE	15,76 €	16,77 €	6,41%
SAN BARTOLOMÉ INTERIOR	16,61 €	16,00 €	-3,67%
CASTILLO DEL ROMERAL - JUAN GRANDE	SIN DATOS	15,37 €	SIN DATOS
MONTAÑA LA DATA - MONTE LEÓN	18,02 €	11,67 €	-35,24%
EL TABLERO	14,61 €	11,04 €	-24,44%

El mercado de San Bartolomé de Tirajana muestra una **corrección de precios en zonas premium, mientras que las zonas residenciales medias se están revalorizando con fuerza**. El alquiler continúa al alza en áreas turísticas, impulsado por la demanda, aunque este crecimiento no siempre va en paralelo al precio de compra. Como resultado, la rentabilidad se comprime en varias zonas, evidenciando que la subida de precios no garantiza mejores retornos.

El mejor equilibrio entre inversión y retorno se encuentra en la zona de Castillo del Romeral – Juan Grande, donde la relación precio-alquiler es más eficiente. **San Fernando**, pese a la bajada reciente, sigue siendo **la zona más rentable del municipio**, lo que la mantiene atractiva para inversión, aunque con señales de ajuste. Conviene evitar compras a precios elevados en áreas donde la rentabilidad cae, y asumir que las zonas turísticas consolidadas siguen siendo un refugio de demanda, pero con márgenes cada vez más ajustados.

A large, stylized, light purple 'X' logo is positioned to the left of the word 'Mogán'.

Mogán

A vertical stack of large, light purple, semi-transparent letters 'Z', 'A', 'G', and 'O' is located on the right side of the slide.

05

MOGAN

EVOLUCIÓN POR ZONAS



Venta precio m²



Alquiler precio m²

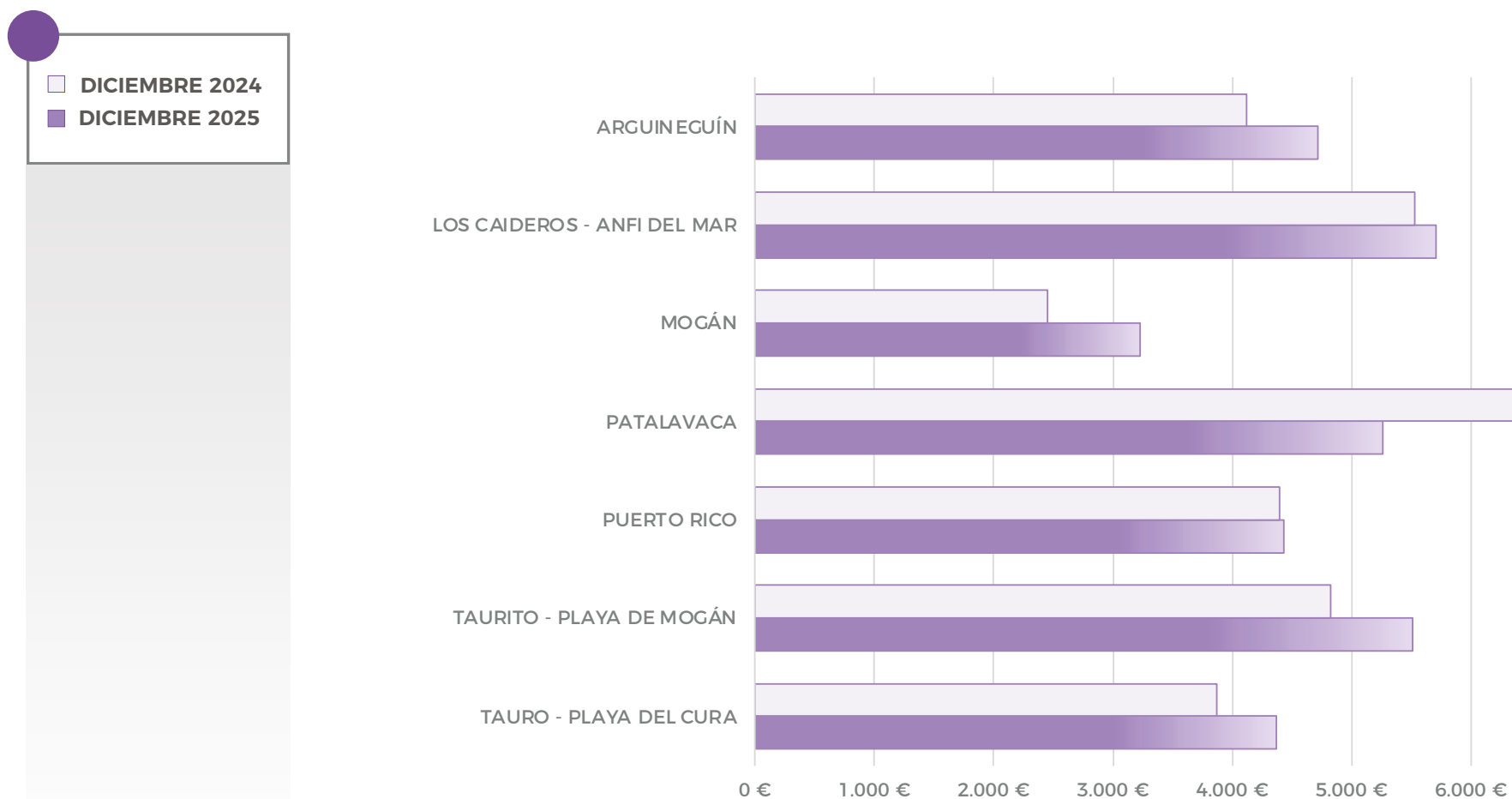


Rentabilidad

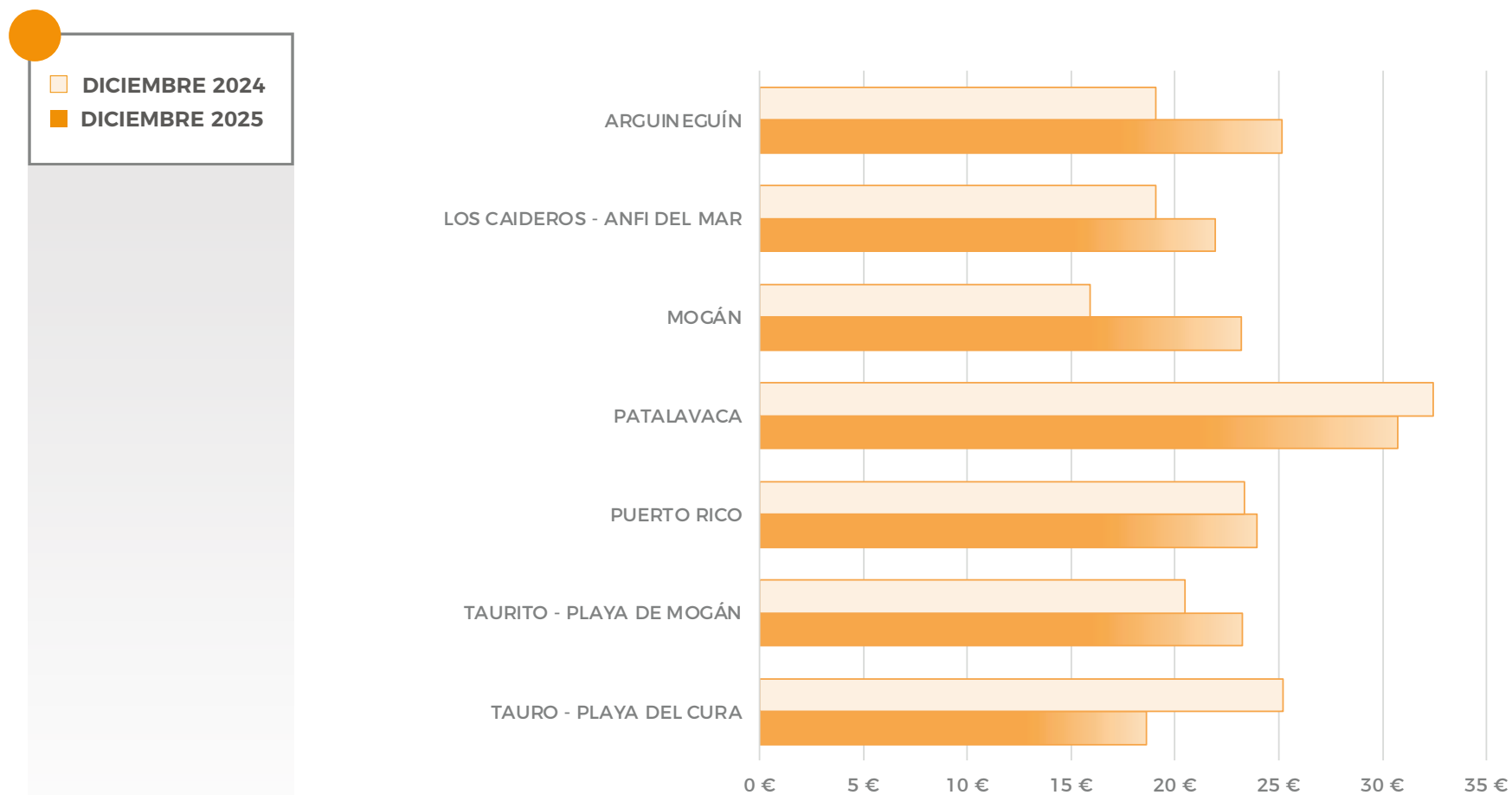


Análisis de resultados

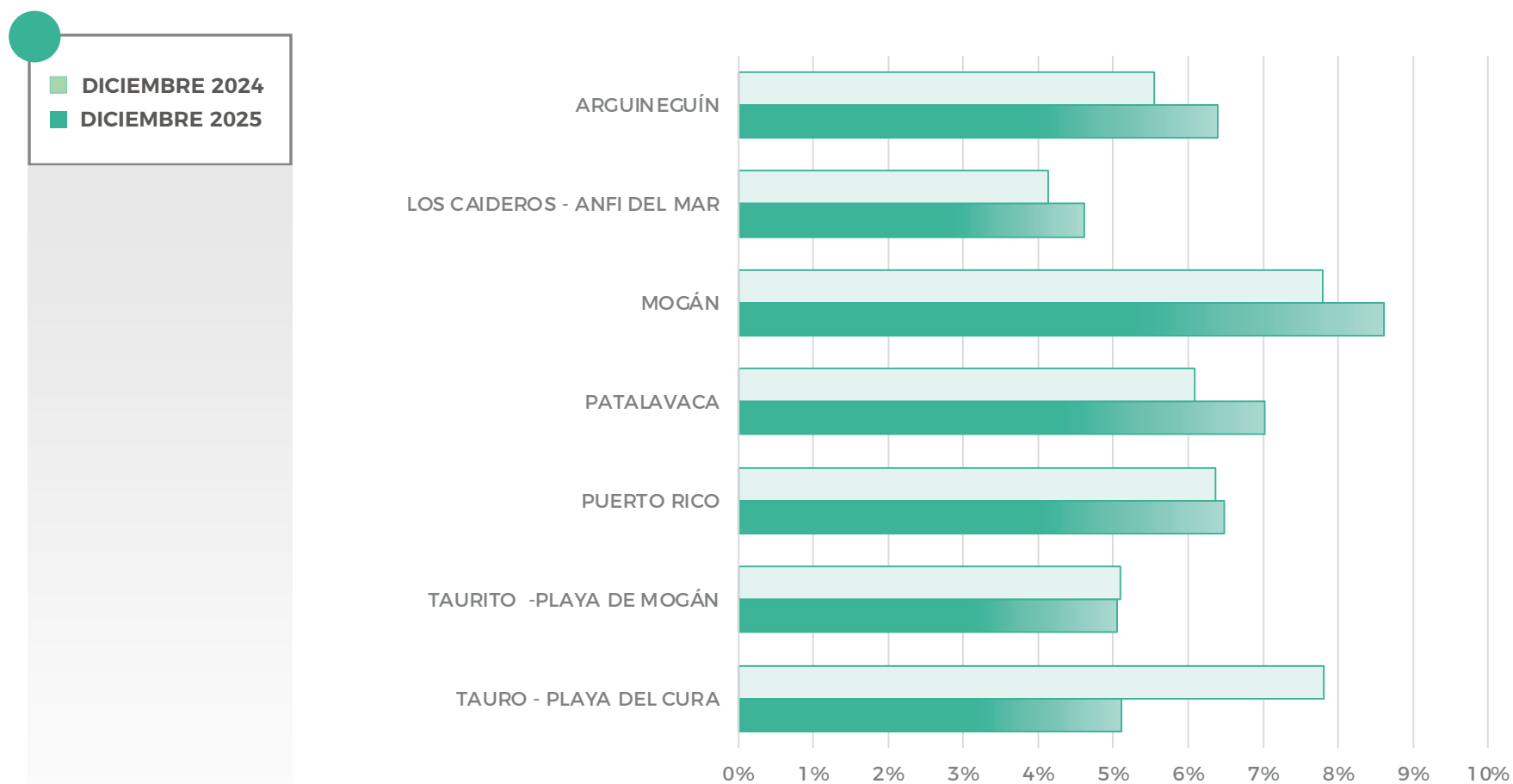
Venta precio m² en Mogán



Alquiler precio m² en Mogán



Rentabilidad en Mogán



An aerial photograph of a residential complex with several buildings and a central courtyard. A blue horizontal line with a circular dot in the middle is overlaid on the image. The word 'MOGÁN' is on the left, and 'Análisis de resultados' is on the right.

MOGÁN

Análisis de resultados

MOGÁN	PRECIO VENTA 2024	PRECIO VENTA 2025	VARIACIÓN 2024/2025
LOS CAIDROS - ANFI DEL MAR	5.526 €	5.704 €	3,22%
TAURITO - PLAYA DE MOGÁN	4.824 €	5.509 €	14,20%
PATALAVACA	6.402 €	5.262 €	-17,81%
ARGUINEGUÍN	4.120 €	4.714 €	14,42%
PUERTO RICO	4.395 €	4.435 €	0,91%
TAURO - PLAYA DEL CURA	3.873 €	4.367 €	12,75%
MOGÁN	2.449 €	3.231 €	31,93%

MOGÁN	RENTABILIDAD 2024	RENTABILIDAD 2025	VARIACIÓN 2024/2025
MOGÁN	7,79%	8,61%	10,52%
PATALAVACA	6,08%	7,01%	15,29%
PUERTO RICO	6,37%	6,49%	1,86%
ARGUINEGUÍN	5,55%	6,40%	15,23%
TAURO - PLAYA DEL CURA	7,80%	5,12%	-34,44%
TAURITO - PLAYA DE MOGÁN	5,10%	5,06%	-0,82%
LOS CAIDROS - ANFI DEL MAR	4,14%	4,62%	11,57%

MOGÁN	PRECIO ALQUILER 2024	PRECIO ALQUILER 2025	VARIACIÓN 2024/2025
PATALAVACA	32,45 €	30,75 €	-5,24%
ARGUINEGUÍN	19,06 €	25,13 €	31,85%
PUERTO RICO	23,32 €	23,97 €	2,79%
TAURITO - PLAYA DE MOGÁN	20,50 €	23,22 €	13,27%
MOGÁN	15,89 €	23,17 €	45,81%
LOS CAIDROS - ANFI DEL MAR	19,06 €	21,95 €	15,16%
TAURO - PLAYA DEL CURA	25,19 €	18,62 €	-26,08%

Los datos reflejan que el mercado inmobiliario de Mogán **evoluciona de forma desigual**: mientras zonas como Arguineguín y el núcleo de Mogán siguen creciendo con fuerza en precios y alquileres por la alta demanda residencial, las áreas más turísticas y consolidadas muestran un comportamiento más estable. El fuerte aumento de los alquileres ha mejorado la rentabilidad en zonas donde el precio de compra aún no se ha disparado, confirmando que hoy la rentabilidad se concentra en áreas con mejor equilibrio entre precio de compra y demanda de alquiler.

En este escenario, **Patalavaca destaca como una oportunidad clara**. La bajada del precio de venta, junto con una mejora de la rentabilidad, permite entrar a valores más ajustados manteniendo un buen potencial de ingresos. Su ubicación y perfil mixto, muy valorado por residentes procedentes de los países nórdicos la convierten en una opción interesante para inversores que buscan rentabilidad con menor riesgo.



05

TELDE

EVOLUCIÓN POR ZONAS



Venta precio m²



Alquiler precio m²

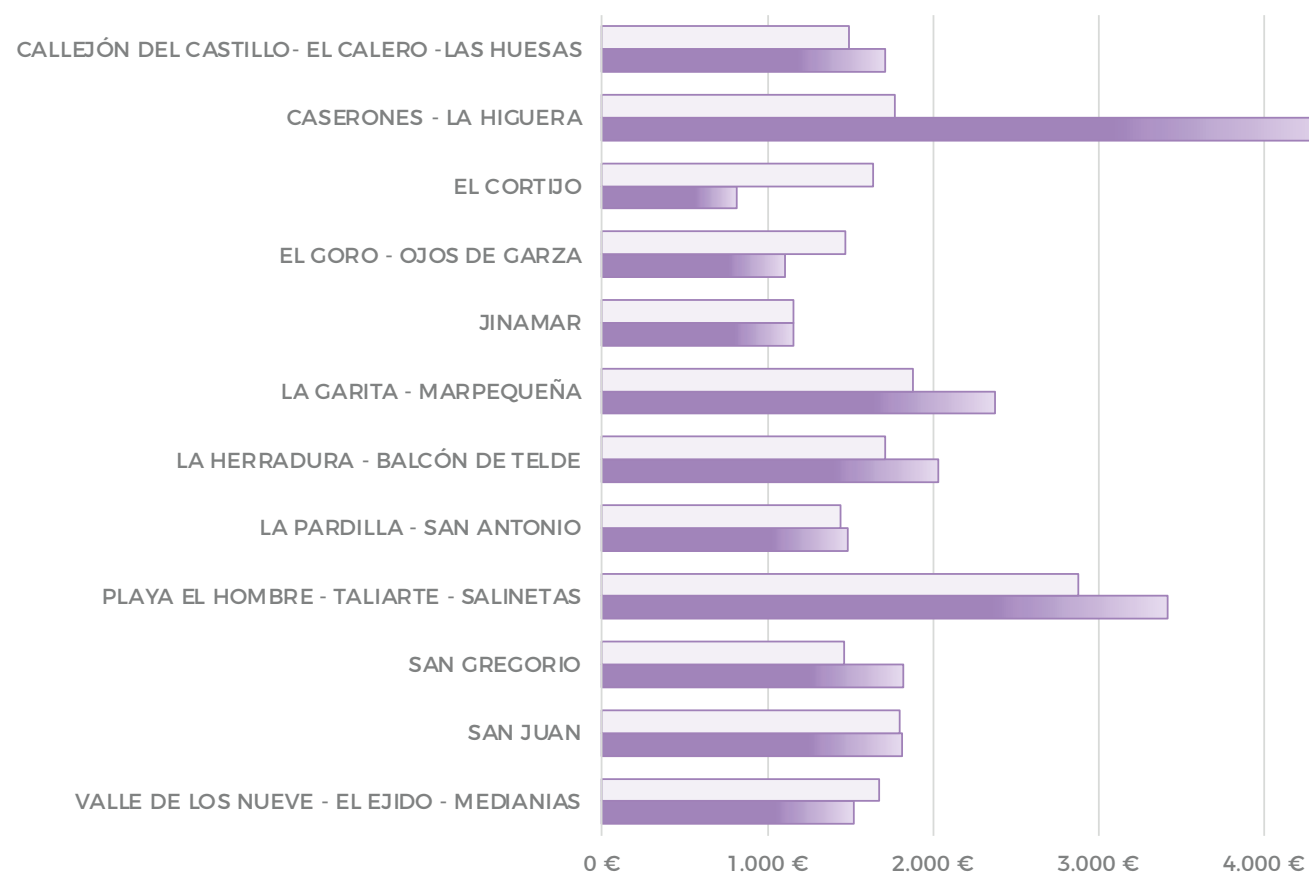
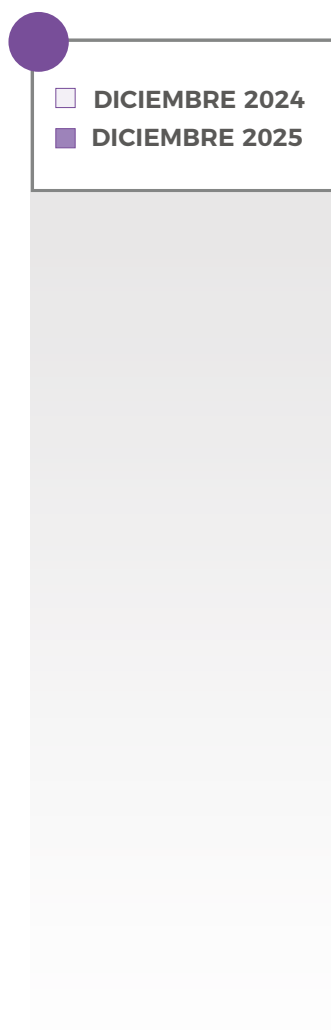


Rentabilidad



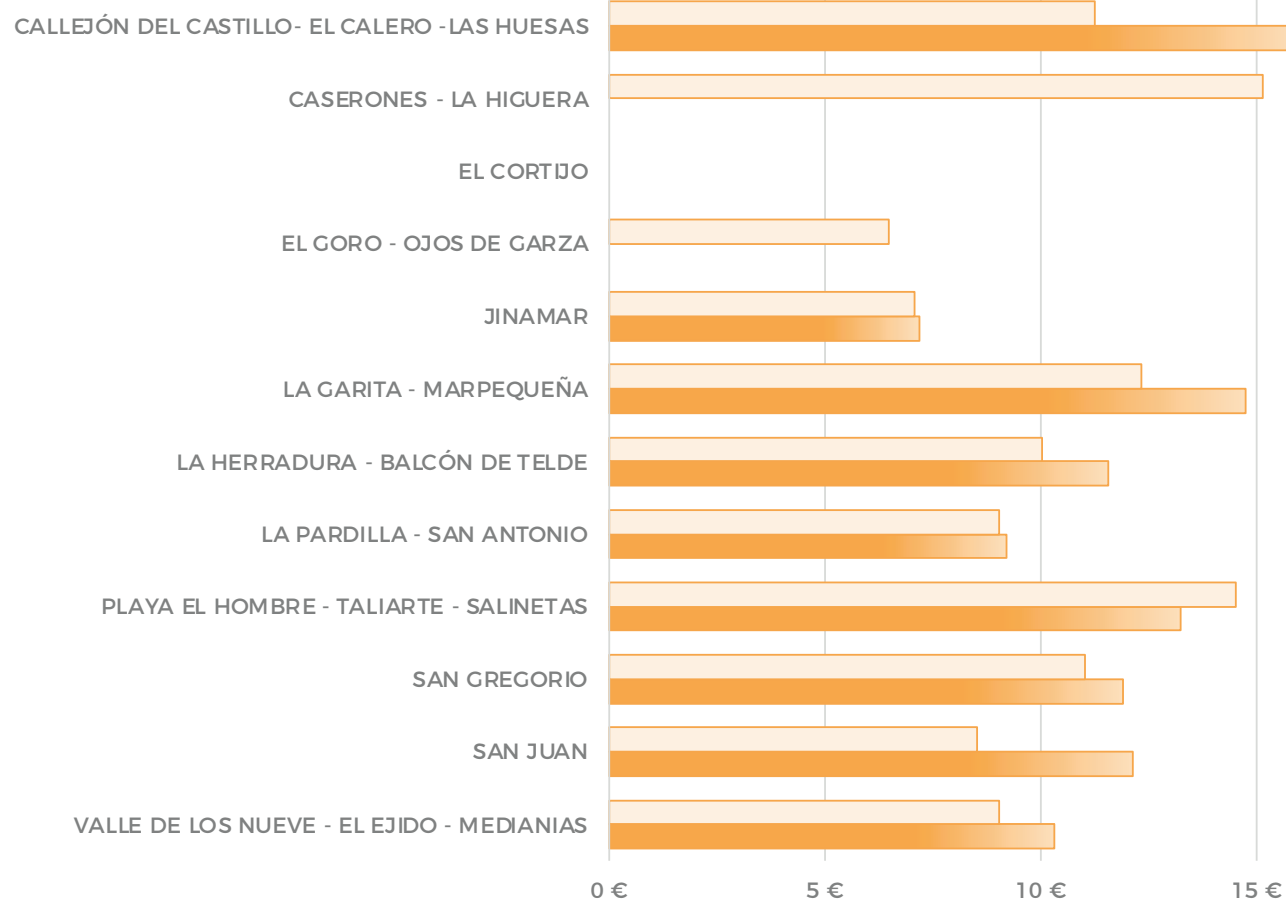
Análisis de resultados

Venta precio m² en Telde



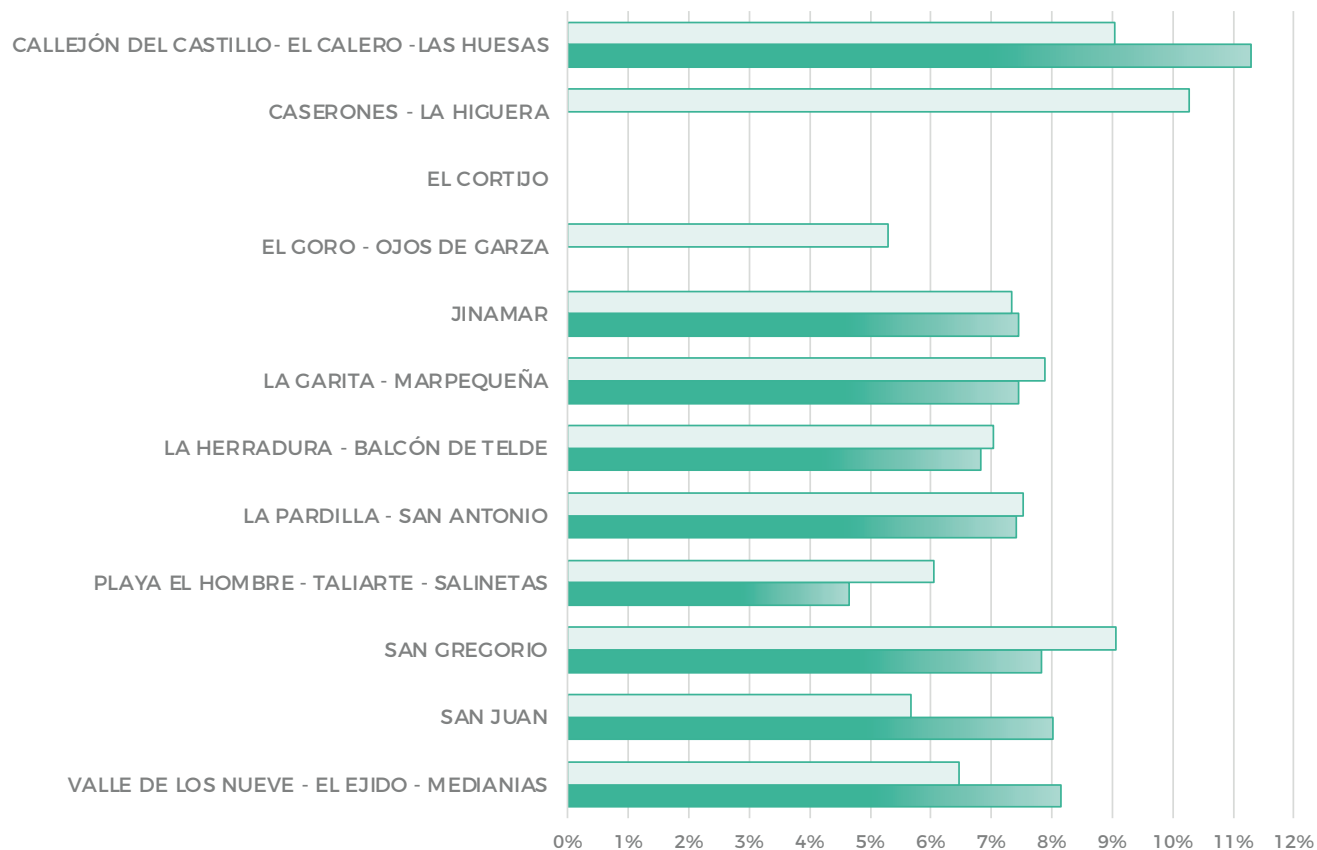
Alquiler precio m² en Telde

■ DICIEMBRE 2024
■ DICIEMBRE 2025



Rentabilidad en Telde

■ DICIEMBRE 2024
■ DICIEMBRE 2025



The background image is a grayscale photograph of a beach scene. In the foreground, a lifeguard stand is positioned on the sand. Behind it, a multi-story building is visible. In the distance, a row of buildings sits on a cliff overlooking the ocean. A flagpole with a flag is also visible on the left side of the image.

TELDE

Análisis de resultados

TELDE	PRECIO VENTA 2024	PRECIO VENTA 2025	VARIACIÓN 2024/2025
CASERONES - LA HIGUERA	1.770 €	4.487 €	153,50%
PLAYA EL HOMBRE - TALIARTE-SALINETAS	2.879 €	3.416 €	18,65%
LA GARITA - MARPEQUEÑA	1.876 €	2.375 €	26,60%
LA HERRADURA - BALCÓN DE TELDE	1.710 €	2.029 €	18,65%
SAN GREGORIO	1.462 €	1.822 €	24,62%
SAN JUAN	1.799 €	1.814 €	0,83%
CALLEJÓN DEL CASTILLO - EL CALERO-LAS HUESAS	1.495 €	1.708 €	14,25%
VALLE DE LOS NUEVE - EL EJIDO-MEDIANIAS	1.674 €	1.520 €	-9,20%
LA PARDILLA - SAN ANTONIO	1.441 €	1.488 €	3,26%
JINAMAR	1.159 €	1.120 €	-3,36%
EL GORO - OJOS DE GARZA	1.471 €	1.108 €	-24,68%
EL CORTIJO	1.636 €	815 €	-50,18%

TELDE	RENTABILIDAD 2024	RENTABILIDAD 2025	VARIACIÓN 2024/2025
CALLEJÓN DEL CASTILLO - EL CALERO-LAS HUESAS	9,04%	11,28%	24,84%
VALLE DE LOS NUEVE - EL EJIDO - MEDIANIAS	6,47%	8,15%	25,86%
SAN JUAN	5,68%	8,02%	41,24%
SAN GREGORIO	9,05%	7,83%	-13,50%
JINAMAR	7,33%	7,71%	5,24%
LA GARITA - MARPEQUEÑA	7,89%	7,45%	-5,58%
LA PARDILLA - SAN ANTONIO	7,53%	7,41%	-1,55%
LA HERRADURA - BALCÓN DE TELDE	7,04%	6,83%	-2,95%
PLAYA EL HOMBRE - TALIARTE-SALINETAS	6,05%	4,65%	-23,10%
CASERONES - LA HIGUERA	10,27%	SIN DATOS	SIN DATOS
EL GORO - OJOS DE GARZA	5,29%	SIN DATOS	SIN DATOS
EL CORTIJO	SIN DATOS	SIN DATOS	SIN DATOS

TELDE	PRECIO ALQUILER 2024	PRECIO ALQUILER 2025	VARIACIÓN 2024/2025
CALLEJÓN DEL CASTILLO - EL CALERO - LAS HUESAS	11,26 €	16,06 €	42,63%
LA GARITA - MARPEQUEÑA	12,34 €	14,75 €	19,53%
PLAYA EL HOMBRE - TALIARTE - SALINETAS	14,51 €	13,24 €	-8,75%
SAN JUAN	8,51 €	12,12 €	42,42%
SAN GREGORIO	11,03 €	11,89 €	7,80%
LA HERRADURA - BALCÓN DE TELDE	10,03 €	11,55 €	15,15%
VALLE DE LOS NUEVE - EL EJIDO - MEDIANIAS	9,03 €	10,32 €	14,29%
LA PARDILLA - SAN ANTONIO	9,04 €	9,19 €	1,66%
JINAMAR	7,08 €	7,20 €	1,69%
CASERONES -LA HIGUERA	15,15 €	SIN DATOS	SIN DATOS
EL GORO - OJOS DE GARZA	6,48 €	SIN DATOS	SIN DATOS
EL CORTIJO	SIN DATOS	SIN DATOS	SIN DATOS

En las **zonas de costa** (Playa del Hombre, Taliarte, Salinetas, La Garita) **los precios de venta suben**, pero de forma moderada si se comparan con otras zonas del municipio. Son barrios muy demandados para vivir, lo que mantiene los precios altos, pero ese encarecimiento hace que la rentabilidad del alquiler baje o incluso empeore. **En alquiler, los precios están más estables** e incluso se observa alguna bajada, señal de que ya parten de niveles elevados y el mercado está más ajustado.

En el resto de zonas (interiores y medias) como San Juan, Las Huesas, Valle de los Nueve, Jinámar o San Gregorio el **comportamiento es más dinámico**. Aunque algunas zonas bajan en venta, muchas otras suben con fuerza y, sobre todo, el alquiler aumenta de forma clara. Esto hace que la rentabilidad sea mejor que en la costa, ya que los precios de compra son más bajos pero la demanda de alquiler es alta. En conjunto, las zonas no costeras ofrecen más oportunidades para inversión, mientras que la costa sigue siendo más atractiva para vivir que para obtener rentabilidad.

Conclusiones

El análisis del mercado inmobiliario en nuestra isla durante el periodo 2024-2026 pone de manifiesto un **claro cambio de ciclo**. Tras el fuerte impulso de la rentabilidad registrado en 2024, el mercado entra en una fase de normalización, en la que el crecimiento del precio de la vivienda ha superado al del alquiler, reduciendo progresivamente los retornos inmediatos y marcando el **final del ciclo expansivo de la rentabilidad pura**.

Durante 2025 se consolida este **cambio de tendencia**. Aunque los precios del alquiler continúan subiendo, lo hacen de forma más moderada, condicionados por la capacidad económica de los hogares y por las nuevas medidas regulatorias. Al mismo tiempo, el fuerte incremento del precio de compraventa, impulsado por la escasez estructural de oferta y la elevada demanda, ha comprimido **la rentabilidad bruta media, que se sitúa en niveles más estables y por debajo de los máximos alcanzados en años anteriores**.

De cara a 2026, todo apunta a un escenario de **estabilidad y madurez del mercado**. Las previsiones indican subidas moderadas tanto en venta como en alquiler, lo que refuerza la idea de un mercado menos especulativo y más racional. En este contexto, **la rentabilidad tenderá a mantenerse sin grandes variaciones, consolidándose como un complemento al valor del activo y no como el principal motor de la inversión**.

Este nuevo escenario favorece claramente un **giro hacia un modelo de inversión patrimonialista, en el que cobra mayor importancia la preservación del capital, la revalorización a medio y largo plazo y la seguridad del activo**. Las zonas consolidadas, con alta demanda y oferta limitada, aunque ofrecen menores retornos inmediatos, se posicionan como refugios de valor, especialmente atractivos para inversores que priorizan estabilidad frente a rentabilidad a corto plazo.

En conclusión, el mercado inmobiliario tanto nacional como local **deja atrás una etapa dominada por la rentabilidad acelerada para entrar en una fase más equilibrada, donde la revalorización del activo gana protagonismo**. La clave para el inversor ya no está solo en maximizar el rendimiento anual, sino en seleccionar ubicaciones sólidas, precios de entrada ajustados y estrategias orientadas al largo plazo, adaptándose a un mercado más maduro, estable y patrimonial.



Fuentes

S
E
T
Z
E
D
E

Fuentes





INVEXPLANET

**Teléfono:
+34 928 583 418**

**Dirección:
Calle Arena 1, Planta 5
Las Palmas de Gran Canaria,
35002 Las Palmas.**

E-mail: info@invexplanet.com