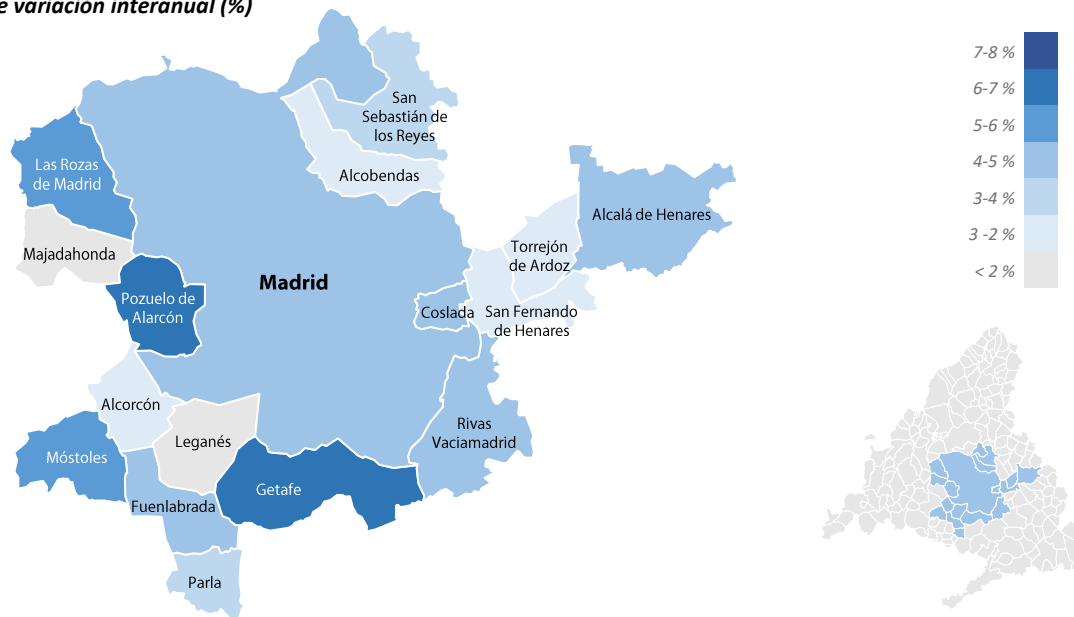


Los precios residenciales en el área metropolitana de Madrid reflejan un dinamismo moderado en el tercer trimestre

La mitad de los municipios estudiados reflejan crecimientos reales moderados, entre +2 % y +5 %. Destacan las variaciones interanuales reales de Getafe (+4,4 %), Pozuelo de Alarcón (+4,2 %) y Las Rozas (+3,4 %). En estas últimas se recupera el valor medio de 2007 (+1,2 % sobre máximos en Pozuelo y +0,9 % en Las Rozas).

Mapa de variación interanual (%)



En el tercer trimestre de 2024, el precio residencial en la provincia de Madrid ha variado +1,4 % trimestral y 2,5% interanual. Descartando la inflación, esto supone una variación interanual de +0,3 %, aún en el entorno de la estabilización, pero entrando en terreno positivo tras la leve contracción de -0,9 % en términos reales que se registró en la primera mitad del año.

La capital continúa mostrando un mayor impulso que la provincia. En términos nominales, la variación trimestral de 1,4 % modera su intensidad frente al 3,2 % registrado en el trimestre anterior y la variación interanual se sitúa en 4,5 %. Sin embargo, en términos reales, la evolución es creciente, de 2,3 % interanual este trimestre, frente al 1,7 % registrado en el segundo trimestre. Esto refleja el crecimiento de los precios por encima de la inflación, que se modera paulatinamente.

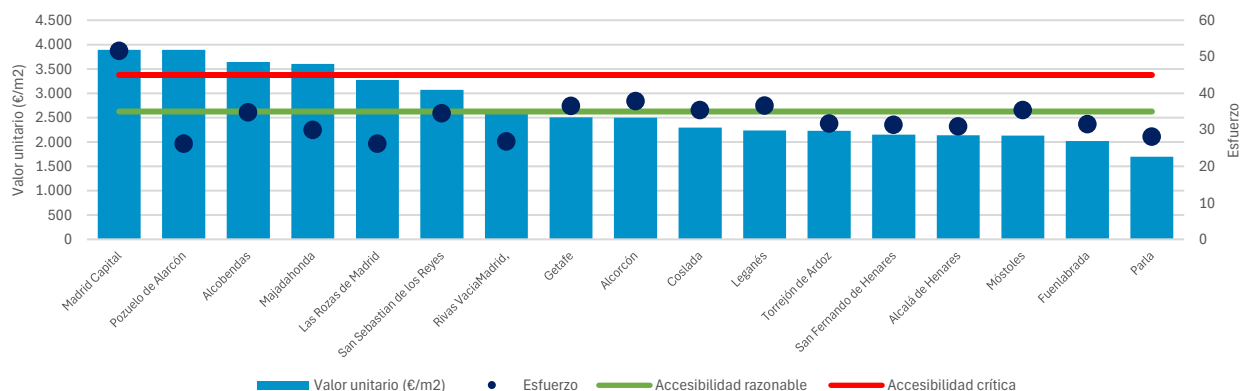
En los 16 municipios más relevantes del área metropolitana, las variaciones trimestrales oscilan entre -0,2 % y +2,3 % y las interanuales, entre 1,5 % y 6,6%. **Descartando la inflación, el rango de variación es de -0,7 % a +4,4 % y en todos los municipios se observa una tendencia al alza moderada.** Los mayores crecimientos reales se sitúan en Getafe (4,4 %), Pozuelo de Alarcón (+4,2 %), Las Rozas (+3,4 %) y Móstoles (+3,1 %). En la parte baja del rango se sitúan Leganés (-0,7 %), Majadahonda (-0,2 %) y Alcorcón (0,0 %).

Valor unitario (€/m2). El valor medio abarca un rango entre los 3.889 €/m2 de Pozuelo de Alarcón y los 1.698 €/m2 de Parla. Madrid capital se sitúa por encima de todos ellos, en 3.895 €/m2. Entre la segunda y la quinta posición se encuentran todos los municipios del oeste y norte, por encima de los 3.000 €/m2. En la sexta posición aparece un municipio del este, Rivas Vaciamadrid, con valor medio de 2.639 €/m2.

Distancia desde máximos de 2007. Superan ligeramente el valor máximo de la serie alcanzado durante la burbuja de 2007 dos municipios del oeste de Madrid: Pozuelo de Alarcón (+1,2 %) y Las Rozas (+0,9 %). A menos de 10 % de distancia de dichos máximos, se encuentran Majadahonda (-2,5 %), los municipios del norte Alcobendas (-4,4 %) y San Sebastián de los Reyes (-9,4 %) y el municipio destacado del este, Rivas Vaciamadrid (-4,8 %). Madrid capital se sitúa a -3,5 % por debajo de máximos.

Esfuerzo teórico de compra*. Se alcanza un nivel de accesibilidad crítica (por encima del 45 %) para el hogar residente medio que intenta acceder a vivienda en las condiciones de financiación actuales en Madrid capital (52 %). Se sitúan en un nivel de accesibilidad superior al 35 % considerado razonable en los municipios de Alcorcón (38 %), Leganés (37 %), Getafe (37 %), Móstoles (35 %), y Coslada (35 %).

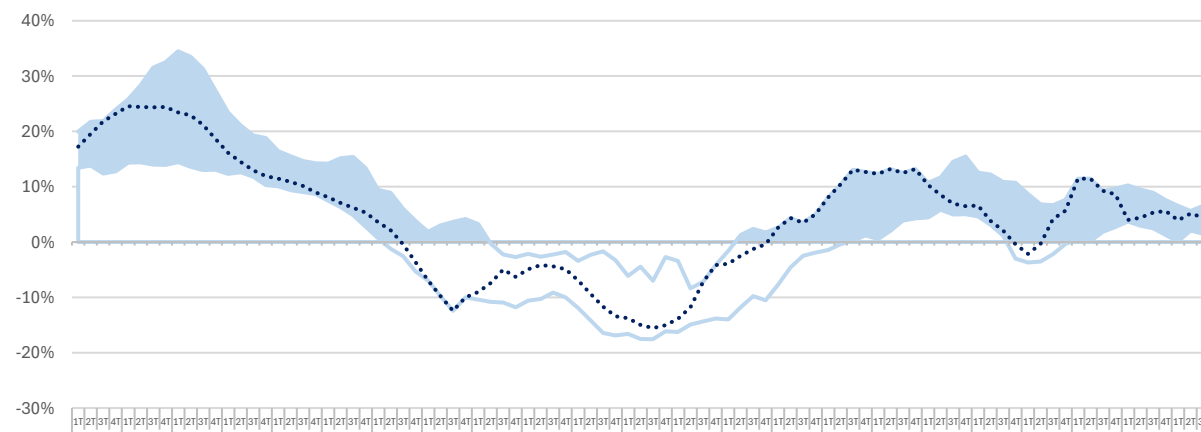
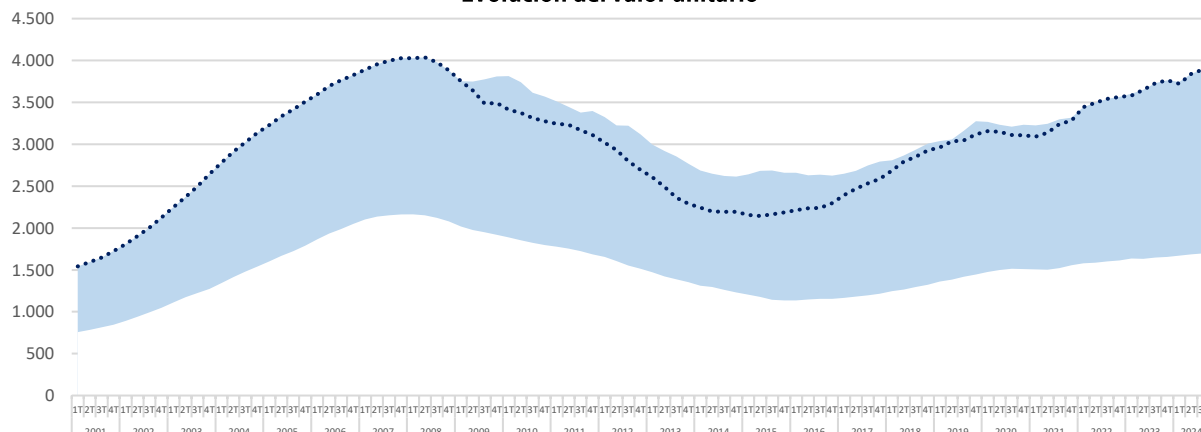
Ranking de municipios en área metropolitana de Madrid



Municipio	Valor unitario (€/m ²)	Esfuerzo	Var. Interanual	Var. Trimestral	Var. 2021-2019	Var. 3 años	Var. 5 años	Var. desde máximos
Alcalá de Henares	2.137	30,9	4,5%	0,7%	8,2%	15,2%	26,1%	-25,9%
Alcobendas	3.643	34,8	2,6%	0,7%	12,1%	15,5%	28,9%	-4,4%
Alcorcón	2.498	37,9	2,2%	0,9%	6,2%	17,4%	26,1%	-17,8%
Costlada	2.298	35,4	4,8%	2,1%	9,8%	13,4%	26,5%	-26,2%
Fuenlabrada	2.021	31,6	4,5%	1,8%	5,4%	18,5%	25,4%	-25,6%
Getafe	2.505	36,6	6,6%	1,2%	9,2%	19,1%	33,8%	-15,0%
Las Rozas de Madrid	3.277	26,2	5,6%	2,1%	3,1%	20,6%	28,2%	0,0%
Leganes	2.238	36,6	1,5%	-0,2%	8,8%	13,2%	23,4%	-23,7%
Madrid Capital	3.895	51,6	4,5%	1,4%	5,2%	20,2%	27,8%	-3,5%
Madrid Provincia	3.049	39,6	2,5%	1,4%	5,0%	18,3%	24,8%	-6,7%
Majadahonda	3.604	30,0	1,9%	-0,1%	-3,4%	15,3%	14,1%	-2,6%
Móstoles	2.129	35,4	5,3%	2,1%	10,0%	16,2%	28,9%	-20,7%
Nacional	1.804	34,9	3,1%	1,3%	5,3%	16,4%	22,2%	-16,6%
Parla	1.698	28,2	3,0%	0,7%	7,7%	11,5%	19,6%	-36,0%
Pozuelo de Alarcón	3.889	26,3	6,4%	2,3%	3,2%	18,0%	23,6%	0,0%
Rivas Vaciamadrid,	2.639	26,8	4,5%	0,2%	10,0%	20,9%	31,3%	-4,8%
San Fernando de Henares	2.148	31,4	2,8%	0,3%	6,2%	7,3%	16,7%	-29,2%
San Sebastián de los Reyes	3.072	34,6	3,0%	0,7%	6,9%	20,4%	28,5%	-9,4%
Torrejón de Ardoz	2.227	31,8	2,3%	0,6%	12,0%	15,2%	30,4%	-19,8%

NOTA: En esta edición, el esfuerzo teórico de compra se modifica con los datos de renta del INE, que siguen una metodología diferente a la de AGT. Así, no es comparable con el dato de esfuerzo de publicaciones anteriores.

Evolución del valor unitario



— Rango de precios de los municipios del área metropolitana ●●●●● Madrid capital

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

Anexo: Evolución del precio residencial en el área metropolitana de Madrid por zonas

