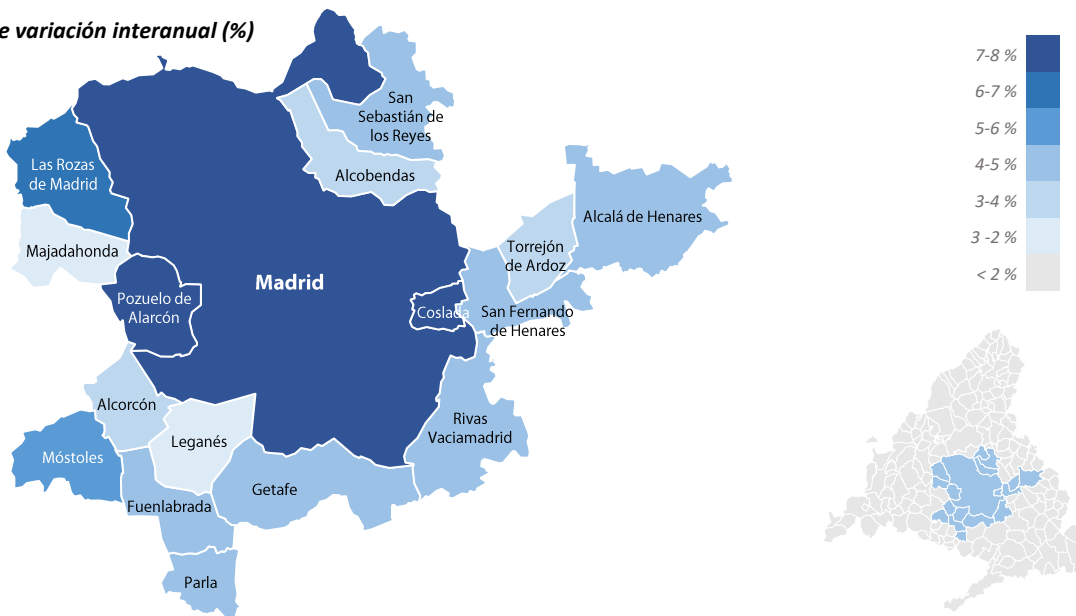


Los precios residenciales en el área metropolitana de Madrid se aceleran moderadamente en el cuarto trimestre

Todos los municipios estudiados reflejan incrementos por encima de la inflación y acompañan al dinamismo de la capital, que también se acelera en el periodo. Los mayores crecimientos interanuales se registran en Coslada, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas y Móstoles.

Mapa de variación interanual (%)



En el cuarto trimestre de 2024, el precio residencial en la provincia de Madrid ha variado +3,9 % trimestral y +7,0 % interanual. Descartando la inflación, esto supone una variación interanual real de +4,7 % que registra un impulso relevante tras haberse mantenido en el entorno de la estabilización durante los cuatro trimestres precedentes.

El precio residencial en la capital registra un crecimiento de +3,3 % trimestral y +7,1 % interanual, que descartando la inflación supone una variación de +4,7 %. Así, este trimestre la capital continúa acelerándose, si bien muestra un impulso similar al de la provincia tras varios trimestres registrando tasas de variación levemente superiores.

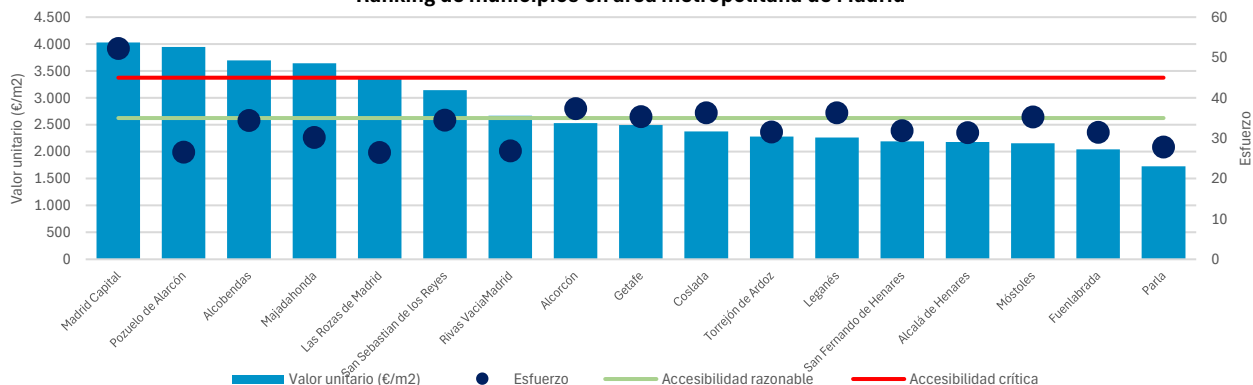
En los 16 municipios más relevantes del área metropolitana, las variaciones trimestrales oscilan entre +0,2 % y +3,5 %, y las interanuales, entre +2,5 % y +7,1 %. Descartando la inflación, el rango de variación va de +0,1 % a +4,7 % y en la mayoría de los municipios se registra una aceleración contenida de los precios. En aquellos municipios donde los precios no se aceleran, sostienen el impulso del trimestre precedente. Los mayores crecimientos, descartando la inflación, se sitúan en Coslada (+4,7 %), Pozuelo de Alarcón (+4,7 %), Las Rozas (+4,4 %) y Móstoles (+3,1 %). En la parte baja del rango se sitúan Majadahonda (+0,1 %), Leganés (+0,3 %) y Alcorcón (+0,6 %).

Valor unitario (€/m2). El valor medio abarca un rango entre los 3.947 €/m2 de Pozuelo de Alarcón y los 1.726 €/m2 de Parla. Madrid capital se sitúa por encima de todos ellos, en 4.030 €/m2. Entre la segunda y la quinta posición se encuentran todos los municipios del oeste y norte, por encima de los 3.100 €/m2. En la sexta posición aparece un municipio del este, Rivas Vaciamadrid, con valor medio de 2.669 €/m2, seguida del resto de municipios del este y sur. Todos los municipios estudiados tienen un valor medio superior a los 1.846 €/m2 de la media nacional, a excepción de Parla, que se sitúa en 1.726 €/m2.

Distancia desde máximos de 2007. Superan el valor máximo de la serie alcanzado durante la burbuja de 2007 Las Rozas (3,3 % por encima) y Pozuelo de Alarcón (2,7 % por encima). A menos del 10 % de distancia por debajo de dichos máximos se sitúan Majadahonda (-1,5 %), Alcobendas (-3,1 %), Rivas Vaciamadrid (-3,7 %) y San Sebastián de los Reyes (-7,4 %). Madrid capital se sitúa a -0,2 %.

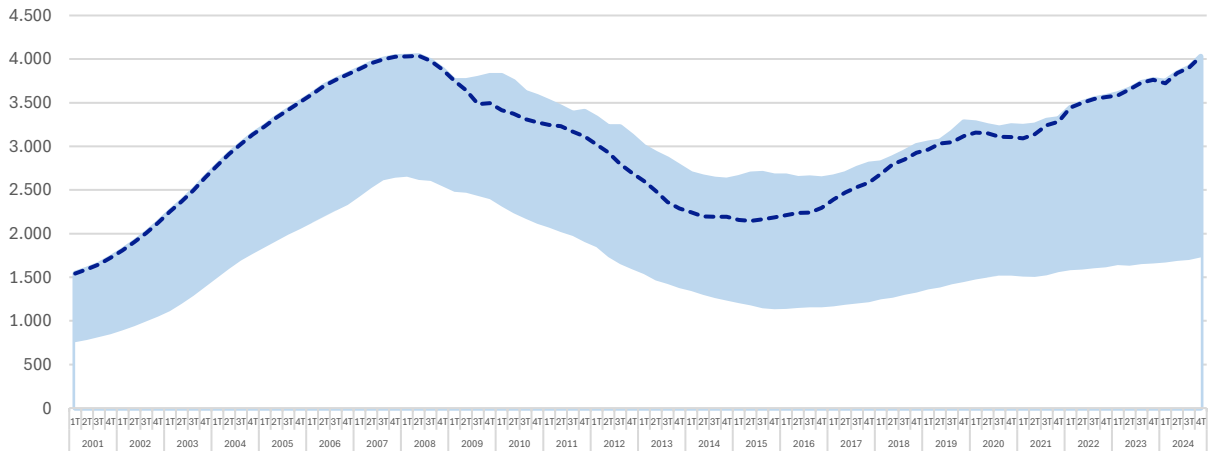
Esfuerzo teórico de compra*. El acceso a vivienda en los municipios del área metropolitana estudiados se sitúa mayoritariamente en niveles razonables (35 % de la renta disponible del hogar medio o menos). Se sitúan por encima de este 35 % razonable, pero por debajo del 45 % considerado crítico los municipios de Alcorcón (37 %), Leganés (36 %) y Coslada (36 %). En Madrid capital el esfuerzo supera el 50 % de la renta disponible del hogar medio y si se sitúa en niveles críticos.

Ranking de municipios en área metropolitana de Madrid

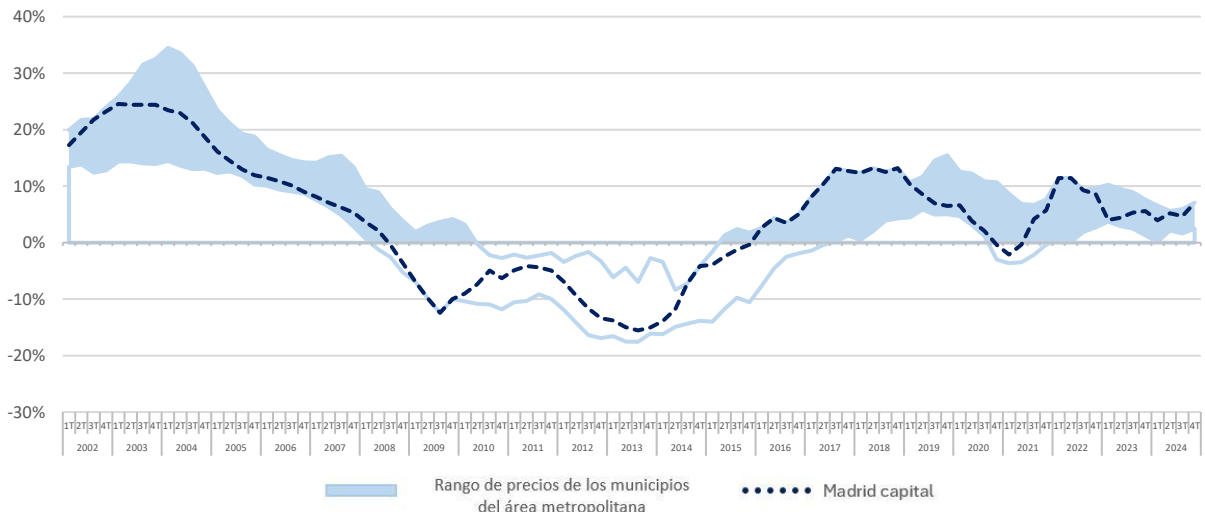


Municipio	Valor unitario (€/m ²)	Esfuerzo	Var. Interanual	Var. Trimestral	Var. 2021-2019	Var. 3 años	Var. 5 años	Var. desde máximos
Alcalá de Henares	2.180	31	4,4%	2,1%	8,2%	16,3%	25,8%	-24,4%
Alcobendas	3.695	34	3,4%	1,6%	12,1%	16,0%	30,0%	-3,1%
Alcorcón	2.529	37	3,0%	1,4%	6,2%	17,7%	25,0%	-16,8%
Coslada	2.378	36	7,1%	3,5%	9,8%	16,7%	28,1%	-23,6%
Fuenlabrada	2.044	31	4,6%	1,0%	5,4%	19,0%	25,4%	-24,8%
Getafe	2.493	35	4,3%	0,2%	9,2%	17,2%	28,0%	-15,4%
Las Rozas de Madrid	3.355	26	6,7%	2,0%	3,1%	21,8%	25,5%	3,3%
Leganés	2.265	36	2,7%	1,1%	8,8%	14,1%	24,1%	-22,8%
Madrid Capital	4.030	52	7,1%	3,3%	5,2%	22,8%	29,3%	-0,2%
Madrid Provincia	3.172	40	7,0%	3,9%	5,0%	20,4%	26,4%	-2,9%
Majadahonda	3.643	30	2,5%	0,7%	-3,4%	15,0%	11,2%	-1,5%
Móstoles	2.155	35	5,4%	1,5%	10,0%	16,2%	27,8%	-19,7%
Nacional	1.846	36	4,4%	2,2%	5,3%	17,1%	23,2%	-14,6%
Parla	1.726	28	4,2%	1,7%	7,7%	10,9%	19,3%	-34,9%
Pozuelo de Alarcón	3.947	26	7,0%	1,9%	3,2%	19,0%	22,8%	2,7%
Rivas Vaciamadrid	2.669	27	4,0%	1,0%	10,0%	20,3%	32,3%	-3,7%
San Fernando de Henares	2.190	32	4,5%	2,3%	6,2%	8,7%	15,5%	-27,8%
San Sebastian de los Reyes	3.141	34	4,2%	2,1%	6,9%	21,1%	29,4%	-7,4%
Torrejón de Ardoz	2.284	32	3,7%	2,6%	12,0%	17,0%	31,0%	-17,7%

Evolución del valor unitario



Evolución de la variación interanual %



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

