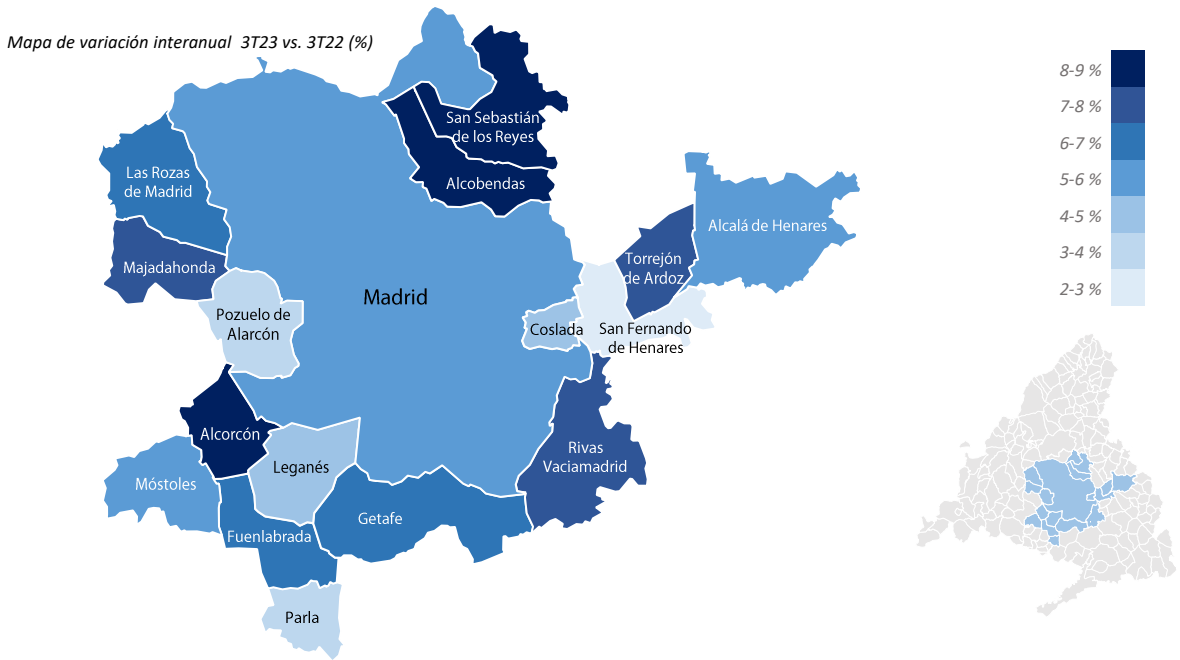
Precios residenciales en el área metropolitana de Madrid

En el tercer trimestre de 2023 se registra un leve repunte en la capital que se replica con menor intensidad en Alcobendas, Las Rozas, Alcorcón, San Sebastián de los Reyes y Alcalá de Henares. El entorno general continúa siendo de desaceleración.

Mapa de variación interanual 3T23 vs. 3T22 (%)



En el **tercer trimestre de 2023**, el precio residencial en la **provincia** de Madrid ha variado un 1,9% trimestral y un 5,7% interanual. Esto supone un leve repunte que se enmarca dentro de una tendencia de desaceleración tras los fuertes incrementos registrados durante la segunda mitad de 2021 y primera mitad de 2022.

La **capital** enfatiza este repunte con un incremento de 2,6% trimestral y 5,7% interanual. En lo que va de año, Madrid capital registra incrementos crecientes, pero más moderados que los que experimentó en 2022.

En cuanto a los **municipios más relevantes del área metropolitana,** replican el repunte trimestral (aunque con menor intensidad que en la capital) Alcobendas, Las Rozas, Alcorcón, San Sebastián de los Reyes y Alcalá de Henares.

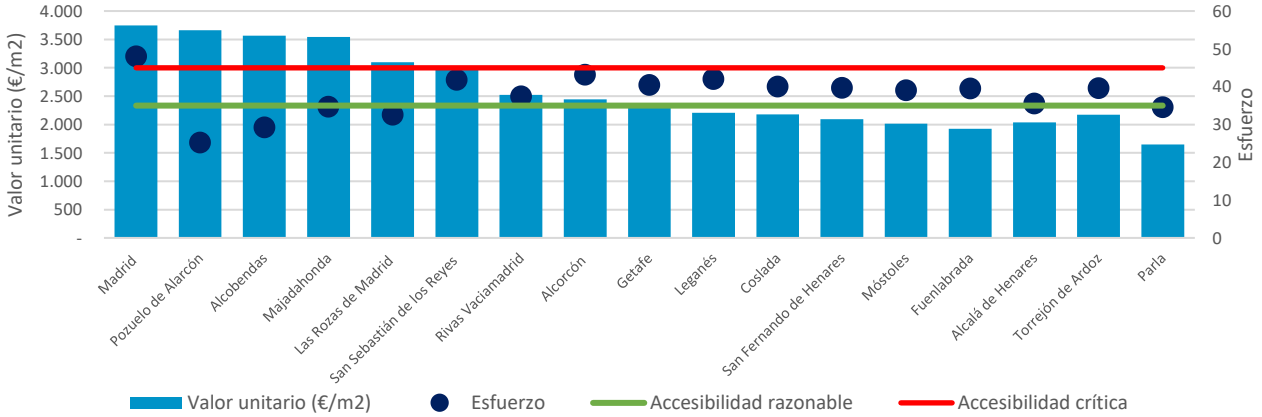
En términos interanuales, Alcobendas, Alcorcón, Majadahonda, y Móstoles muestran una aceleración del crecimiento de los precios durante los últimos tres trimestres. El resto de los municipios analizados muestran síntomas de desaceleración.

Valor unitario (€/m2). El municipio con mayor valor unitario del conjunto estudiado es Madrid capital, con un valor medio de 3.744 €/m2. Le siguen municipios del oeste y norte hasta la 7ª posición del ranking, en donde aparece Rivas Vaciamadrid **seguida de municipios del este y sur.** El precio medio de los municipios de la zona metropolitana se mueve entre los 3.664 €/m2 de Pozuelo de Alarcón y los 1.652 €/m2 de Parla.

Distancia desde máximos de 2007. Majadahonda, Las Rozas y Pozuelo (todos municipios del oeste) son los que más se acercan a los máximos de la burbuja, a menos del 5 % de distancia. Siguen Alcobendas, Madrid y Rivas Vaciamadrid a una distancia entre el 10 y el 5 % de máximos.

Esfuerzo. El esfuerzo para acceder a una vivienda **abarca un rango entre el 48,1 y el 25,2 % y se mantiene alto en la mayoría de los municipios.** En el extremo con una accesibilidad crítica (por encima del 45%) se sitúa Madrid capital. **Cinco municipios registran una accesibilidad más favorable por debajo del 35 %,** en Pozuelo de Alarcón (25%), Alcobendas (29%), Las Rozas (33%), Parla (35%) y Majadahonda (35%).

Ranking de municipios en área metropolitana de Madrid

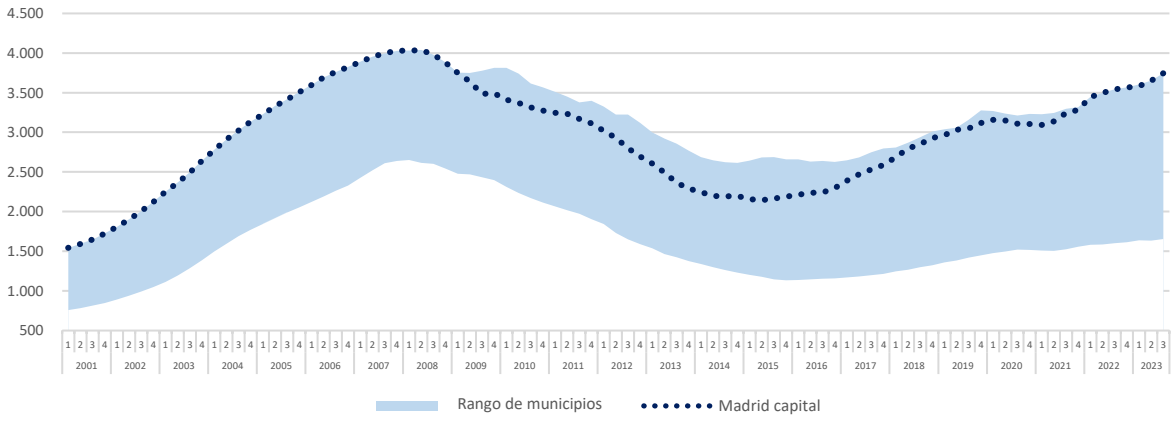


Evolución histórica reciente

Nueve de dieciséis municipios registran incrementos superiores al 7% en los tres primeros trimestres de 2023, si bien comienzan a detectarse señales de desaceleración en la mayoría de ellos. Las excepciones son Alcobendas, Alcorcón y Majadahonda, que continúan acelerándose.

Municipio	Valor unitario (€/m2)	Esfuerzo	Var. Interanual	Var. Trimestral	Var. 3 años	Var. 5 años	Var. desde máximos
Alcalá de Henares	2.041	35,5%	5,2%	1,5%	13,3%	28,7%	-29,2%
Alcobendas	3.569	29,2%	8,2%	2,1%	20,6%	33,8%	-6,4%
Alcorcón	2.444	43,1%	8,9%	1,7%	15,5%	32,8%	-19,6%
Coslada	2.180	40,0%	4,1%	1,0%	13,4%	27,9%	-30,0%
Fuenlabrada	1.926	39,5%	6,9%	1,2%	13,8%	27,2%	-29,2%
Getafe	2.351	40,5%	6,3%	0,3%	13,6%	39,9%	-20,3%
Las Rozas de Madrid	3.101	32,5%	6,0%	1,8%	15,2%	31,3%	-4,5%
Leganés	2.209	42,0%	4,8%	0,6%	16,0%	33,4%	-24,7%
Madrid	**3.744**	**48,1%**	**5,7%**	**2,6%**	**20,4%**	**31,4%**	**-7,3%**
Majadahonda	3.544	34,7%	7,5%	0,8%	10,9%	28,5%	-4,1%
Móstoles	2.015	39,1%	5,5%	1,2%	13,6%	30,0%	-24,9%
Parla	1.652	34,6%	3,2%	1,1%	8,7%	27,4%	-37,7%
Pozuelo de Alarcón	3.664	25,2%	3,5%	1,4%	14,1%	24,8%	-4,7%
Rivas Vaciamadrid	2.524	37,5%	7,4%	1,1%	23,3%	35,3%	-9,0%
San Fernando de Henares	2.096	39,7%	2,8%	0,0%	4,6%	19,6%	-30,9%
San Sebastián de los Reyes	2.981	41,8%	8,0%	1,5%	16,9%	35,7%	-12,1%
Torrejón de Ardoz	2.174	39,6%	7,7%	1,1%	14,9%	36,9%	-21,7%

Evolución del valor unitario

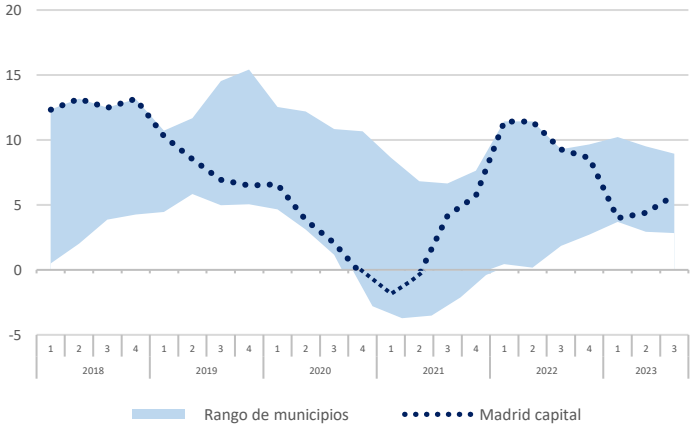


En los últimos 5 años los precios medios en los municipios estudiados han experimentado aumentos entre el 20 % y el 40 %. Getafe, Torrejón de Ardoz, San Sebastián de Los reyes, Rivas Vaciamadrid y Alcobendas han registrado las revalorizaciones más intensas.

En los últimos 3 años, durante la reactivación del mercado residencial tras la pandemia, **los aumentos se han enmarcado entre el 4 % y el 23 %,** con los mayores impulsos registrados en Rivas Vaciamadrid, Alcobendas y Madrid capital, por encima del 20 %.

En los tres primeros trimestres de 2023, hasta 9 municipios han registrado aumentos por encima del 7 % en los precios. Se trata de San Sebastián de los Reyes, Alcorcón, Getafe, Torrejón de Ardoz, Rivas Vaciamadrid, Alcobendas, Fuenlabrada, Majadahonda y Leganés. Los menores aumentos se han registrado en Parla y San Fernando de Henares, por debajo del 4%.

Evolución reciente 2018-2023
Variación Interanual %



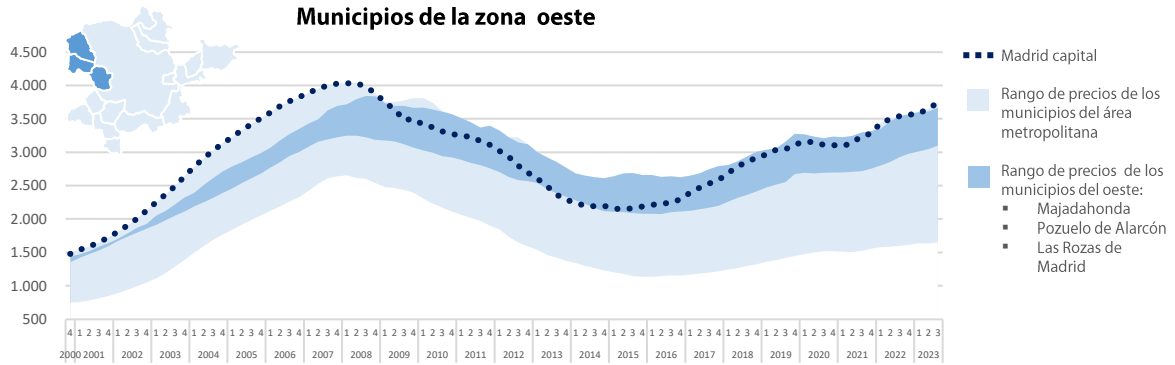
Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

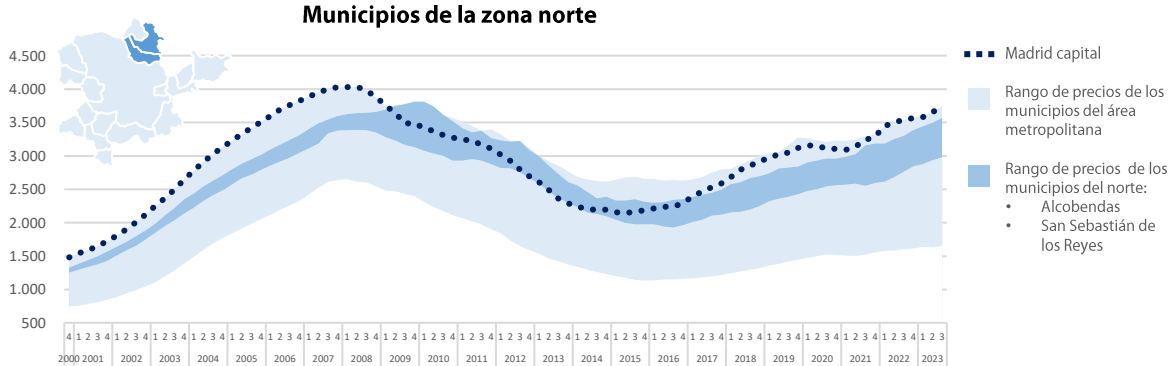
Anexo: Distribución del nivel de precios

Los mayores niveles de precios se registran en la capital, seguida de los municipios del oeste y del norte, municipios del este y, finalmente, municipios del sur. La capital presenta un impulso reciente intenso, replicado en los municipios del oeste y del norte. Los municipios del este y sur también reflejan incrementos, pero de intensidad más contenida.

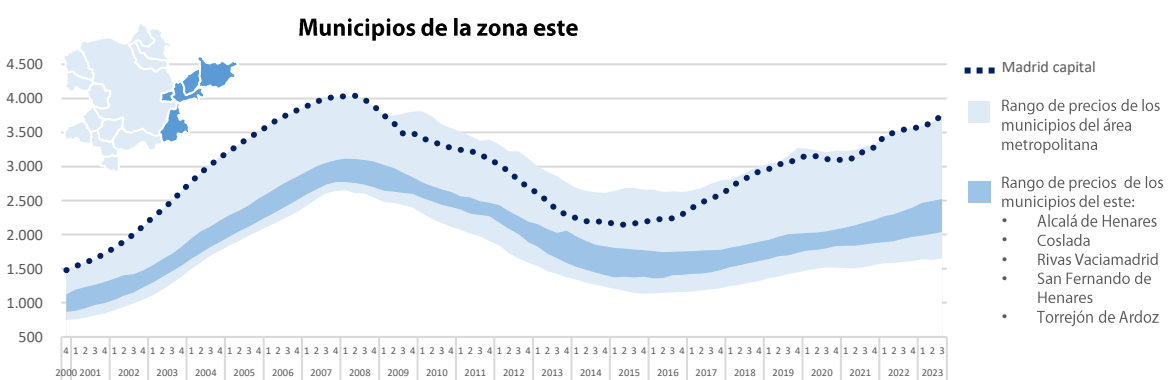
Municipios de la zona oeste



Municipios de la zona norte



Municipios de la zona este



Municipios de la zona sur

