

ANÁLISIS PRECIO VIVIENDA VENTA Y ALQUILER EN MADRID

La vivienda de segunda mano en la Comunidad de Madrid se incrementa un 18% y la de alquiler un 10%

- Si a principios de 2018 el precio de venta en la Comunidad de Madrid subía a un ritmo interanual de un 9%, en la actualidad la variación interanual está cercana al 20%
- Mientras a nivel de España el precio del alquiler se está moderando, en la Comunidad de Madrid lleva incrementándose por encima del 10% durante los últimos siete meses
- Algunos municipios limítrofes a la capital registran las mayores subidas de precio, tanto en venta como en alquiler
- La rentabilidad media de la vivienda en la Comunidad de Madrid es del 5,5%

Madrid, 30 de mayo de 2019

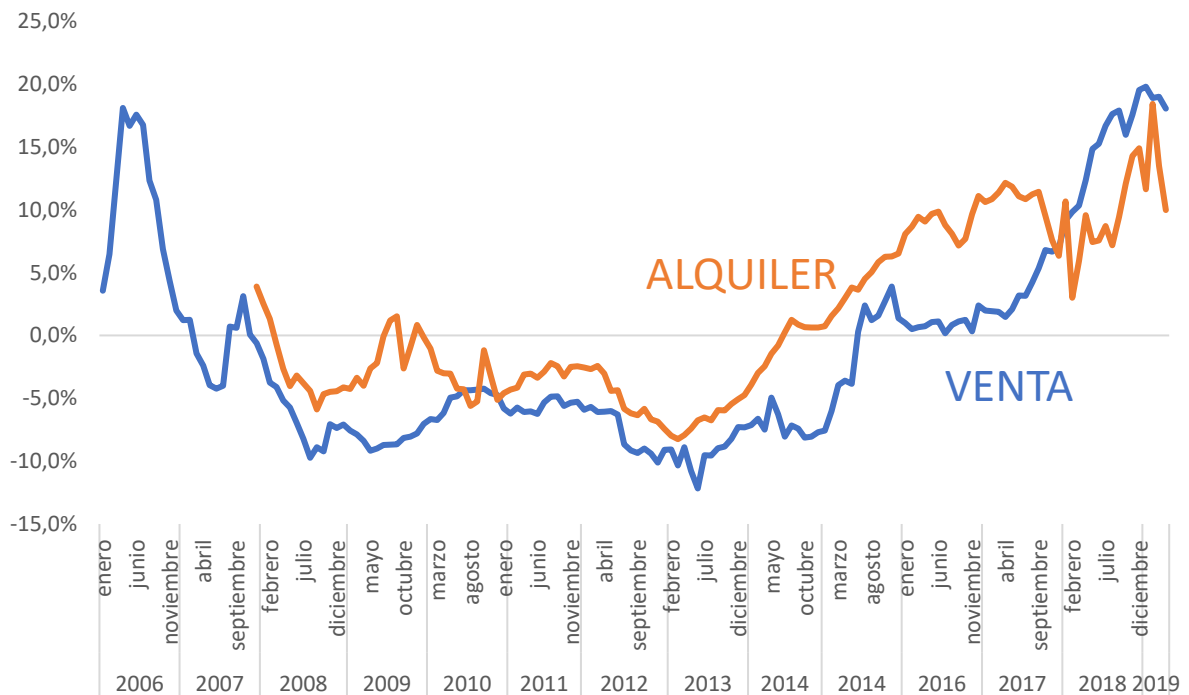
Con motivo del Salón Inmobiliario SIMA, el portal inmobiliario [Fotocasa](#) ha elaborado un análisis para analizar la situación actual del mercado inmobiliario madrileño, tanto de venta como de alquiler, a partir de los datos del Índice Inmobiliario que publica mes a mes desde hace más de 14 años y que se basa en la oferta de vivienda anunciada en su portal.

Del análisis se desprende que **el precio de la vivienda de venta se está comportando de manera diferente al de la vivienda en alquiler en la Comunidad de Madrid** y que ha cambiado mucho su evolución, sobre todo desde principios de 2018 hasta ahora. Así, si a principios de 2018 el precio de venta en la Comunidad de Madrid subía a un ritmo interanual de un 9% en la actualidad la variación interanual está cercana al 20% (desde diciembre de 2018 que subió un 19,5% se ha movido en estas variaciones hasta el 18% del mes de abril de 2019). Además, la variación interanual del precio de venta en la Comunidad de Madrid lleva 47 meses consecutivos incrementándose.

En el caso de la variación interanual de la vivienda en alquiler si en 2018 el ritmo de crecimiento parecía que se estaba ralentizando (ya no subía a ritmo de dos dígitos) desde finales de 2018 los incrementos han vuelto a situarse por encima del 10%, con incrementos que se mueven entre el 11% hasta el 18%. En el mes de abril de 2019 la variación interanual registrada ha sido del 10%.

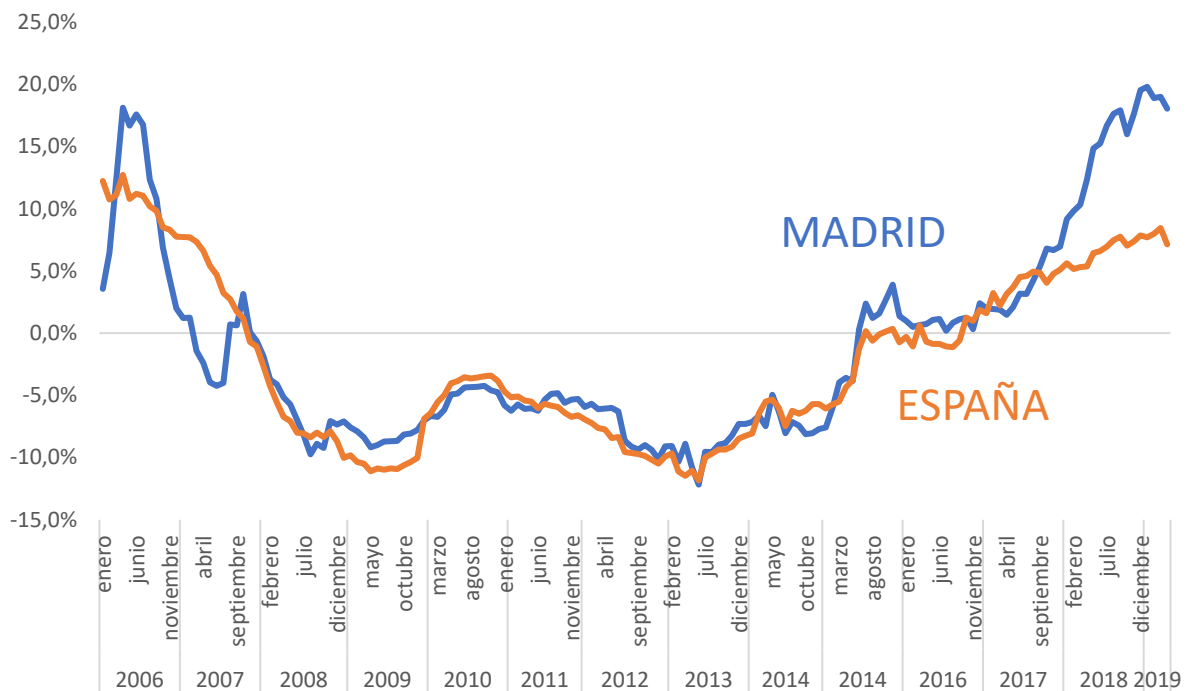
“Madrid es una de las plazas que más interés despierta al ser uno de los principales polos económicos, demográficos y turísticos de nuestro país. Su población no ha dejado de crecer en los últimos cuatro años, mientras que la oferta de vivienda, tanto en compra como en alquiler, apenas lo ha hecho. En el último año hemos detectado que la demanda de vivienda por parte de los particulares en esta región ha aumentado un 36% en compra y un 27 % en alquiler, y esto tiene un traslado directo a los precios”, explica Beatriz Toribio, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

Evolución precio de la vivienda venta y alquiler en la Comunidad de Madrid



Si se comparan los datos del **precio de la vivienda de segunda mano** en la Comunidad de Madrid respecto al comportamiento de los precios en el resto de España se observa que, en general, las variaciones interanuales del precio eran muy similares hasta inicios de 2018, momento en que si en España el ritmo de crecimiento interanual era en torno al 5% en la Comunidad de Madrid este crecimiento se situó cerca del 10%. A partir de ahí el precio de la vivienda de segunda mano en la Comunidad de Madrid no ha dejado de incrementarse, hasta llegar incluso casi al 20% de subida interanual (la subida del pasado mes de enero fue del 18,9%).

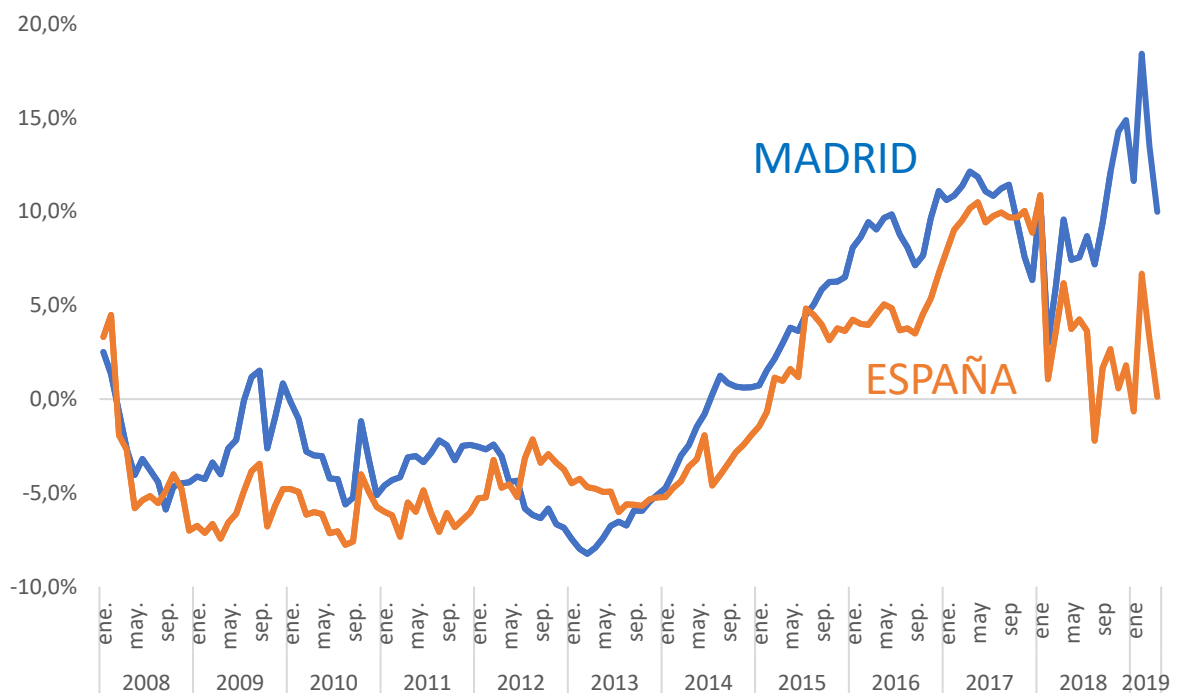
Evolución precio de la vivienda venta en la Comunidad de Madrid vs España



Algo muy similar ocurre con la vivienda en alquiler y es que las variaciones interanuales han sido siempre muy parecidas y han seguido patrones similares entre la Comunidad de Madrid y la media española hasta mediados del pasado año 2018: mientras a nivel de España el precio del alquiler empezó a registrar incrementos muy moderados, incluso algún descenso en los meses de agosto de 2018 y enero de 2019, en la Comunidad de Madrid se vuelven a registrar incrementos de dos dígitos a partir de octubre de 2018. En este sentido, se pasó en Madrid de incrementos del 3,0% de febrero de 2018 a incrementos de 18,4% en febrero de 2019.

El precio del alquiler lleva siete meses consecutivos incrementándose por encima del 10% en la Comunidad de Madrid mientras que en la media nacional desde enero de 2018 no se registra un incremento por encima del 10%. El pasado mes de abril de 2019, mientras la media nacional registraba un leve incremento del 0,1% interanual en el precio del alquiler, la Comunidad de Madrid registraba un incremento interanual del 10%.

Evolución precio de la vivienda alquiler en la Comunidad de Madrid vs España



Los municipios cercanos a Madrid empujan las subidas de los precios

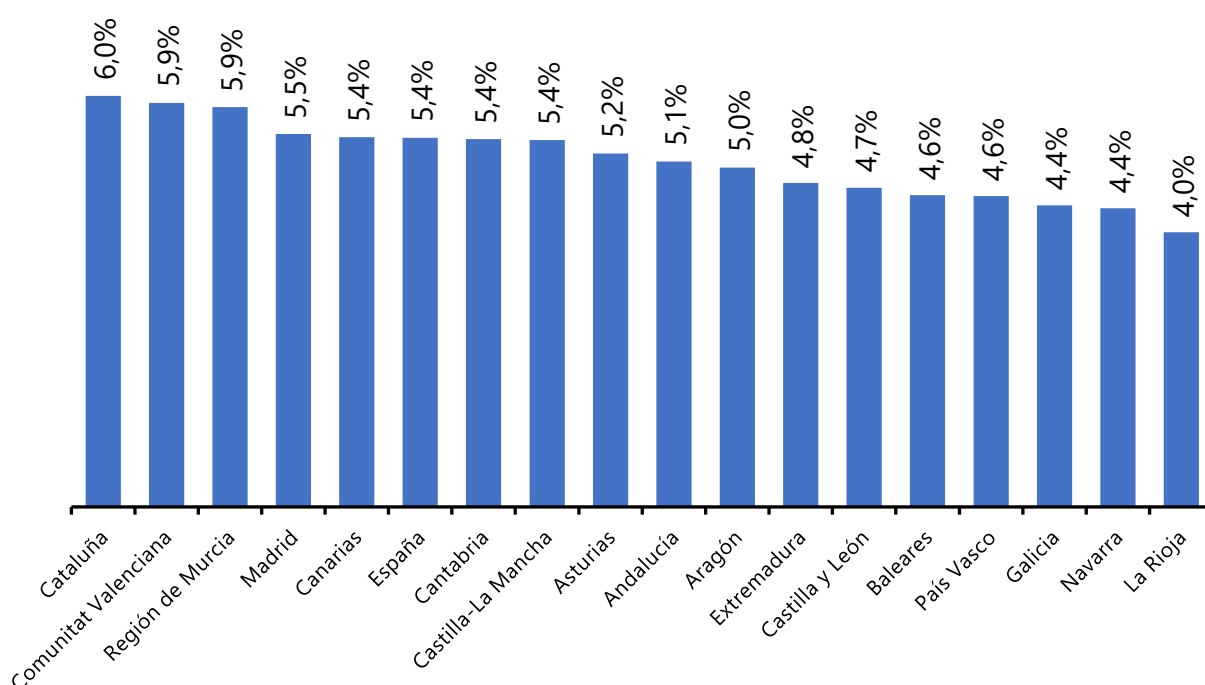
Si se analizan al detalle los municipios de la Comunidad de Madrid se observa que, si bien Madrid capital está registrando incrementos tanto en venta como en alquiler, son los municipios cercanos a la capital los que están protagonizando las subidas de precio más elevadas de la comunidad.

Así, si nos fijamos en la vivienda de segunda mano vemos que municipios como Meco (26,9%), Guadarrama (19,3%), Humanes (18%), Galapagar (16,5%) o El Escorial (14,6%) están subiendo a un ritmo más elevado que Madrid capital, que en el mes de abril se incrementa un 14,5% interanual.

En el caso del alquiler, Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Getafe o Las Rozas están registrando incrementos interanuales por encima de lo que lo hace la ciudad de Madrid, que en abril sube un 7,8% el precio del alquiler respecto a abril de 2018.

La rentabilidad de la Comunidad de Madrid es la cuarta más alta de toda España

Respecto a la rentabilidad de la vivienda, en la Comunidad de Madrid se sitúa actualmente en el 5,5%, muy cercana a la rentabilidad media nacional (5,4%). Esta rentabilidad es la cuarta más elevada a nivel de toda España, solo superada por Cataluña (6%), la Comunitat Valenciana (5,9%) y Murcia (5,9%).



Respecto a la rentabilidad media de la ciudad de Madrid, ésta se sitúa en abril de 2019 en el 4,8%.

Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 22 millones de visitas al mes (70% a través de dispositivos móviles) y 650 millones de páginas vistas y cada día la visitan un promedio de 493.000 usuarios únicos.

Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Fotocasa pertenece a [Adevinta](#), una empresa 100% especializada en marketplaces digitales y el único "pure player" del sector a nivel mundial. Con presencia en 16 países de Europa, América Latina y África del Norte, el conjunto de sus plataformas locales reciben un promedio de 1.500 millones de visitas cada mes.

En España, [Adevinta](#), antes Schibsted Spain, es una de las principales empresas del sector tecnológico del país y un referente de transformación digital. En sus 40 años de trayectoria en el mercado español de clasificados, los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online hasta convertirse en el referente de Internet en sectores relevantes como inmobiliaria ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([Infojobs.net](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y segunda mano ([Milanuncios](#) y [vibbo](#)). Sus más de 18 millones de usuarios al mes sitúan Adevinta entre las diez compañías con mayor audiencia de Internet en España (y la mayor empresa digital española). Adevinta cuenta en la actualidad con una plantilla de más de 1.000 empleados en España.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs López

Tlf.: 93 576 56 79

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa