

## EFECTO DE LA MOVILIDAD EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA

# El precio de la vivienda de compra se reduce un 63% a menos de media hora de viaje en tren Avant desde Madrid

- Segovia, Valladolid, Cuenca, Toledo y Ciudad Real registran diferencias de precio de hasta el 75% en el precio de una vivienda gracias a conexiones entre 30 y 60 minutos con la capital de España
- Mientras en Madrid capital una vivienda media cuesta 440.000 € en Segovia costaría 160.000€, 140.000 € en Toledo o 110.000 € en Ciudad Real
- Los alquileres también son hasta un 50% más bajos en ciudades próximas conectadas a través de alta velocidad ferroviaria con el centro de Madrid

Madrid, 6 de marzo de 2025

La conectividad ferroviaria en alta velocidad de Madrid con ciudades de su entorno abre interesantes oportunidades en el mercado inmobiliario de provincias como **Segovia, Valladolid, Cuenca, Toledo o Ciudad Real**, y en las posibilidades de movilidad personal y laboral de sus habitantes. **En zonas urbanas conectadas con viajes de únicamente entre 30 y 60 minutos en trenes Renfe Avant con Madrid se registran reducciones del precio de la vivienda de compra entre un 60% y un 75%, según el análisis realizado por [Fotocasa](#).**

El caso más paradigmático es el de Segovia, ya que **los 27 minutos que separan las estaciones de Madrid-Chamartín con Segovia-Guiomar se traducen en una muy notable diferencia de precios en la vivienda de compraventa**: si en la capital de España el metro cuadrado cuesta 5.517€, en la capital segoviana este precio se reduce hasta los 2.025€, un 63% menos. Esto quiere decir que si en Madrid capital de media una vivienda de 80 metros cuadrados cuesta unos 440.000 €, en Segovia se pagaría algo más de 160.000 € por una vivienda también de 80 metros cuadrados. No obstante, sí que hay que tener en cuenta que en el

caso de la estación de tren de Segovia no se encuentra en el centro de la ciudad por lo que este tiempo de desplazamiento se incrementa ligeramente desde la estación hasta el centro de la ciudad.

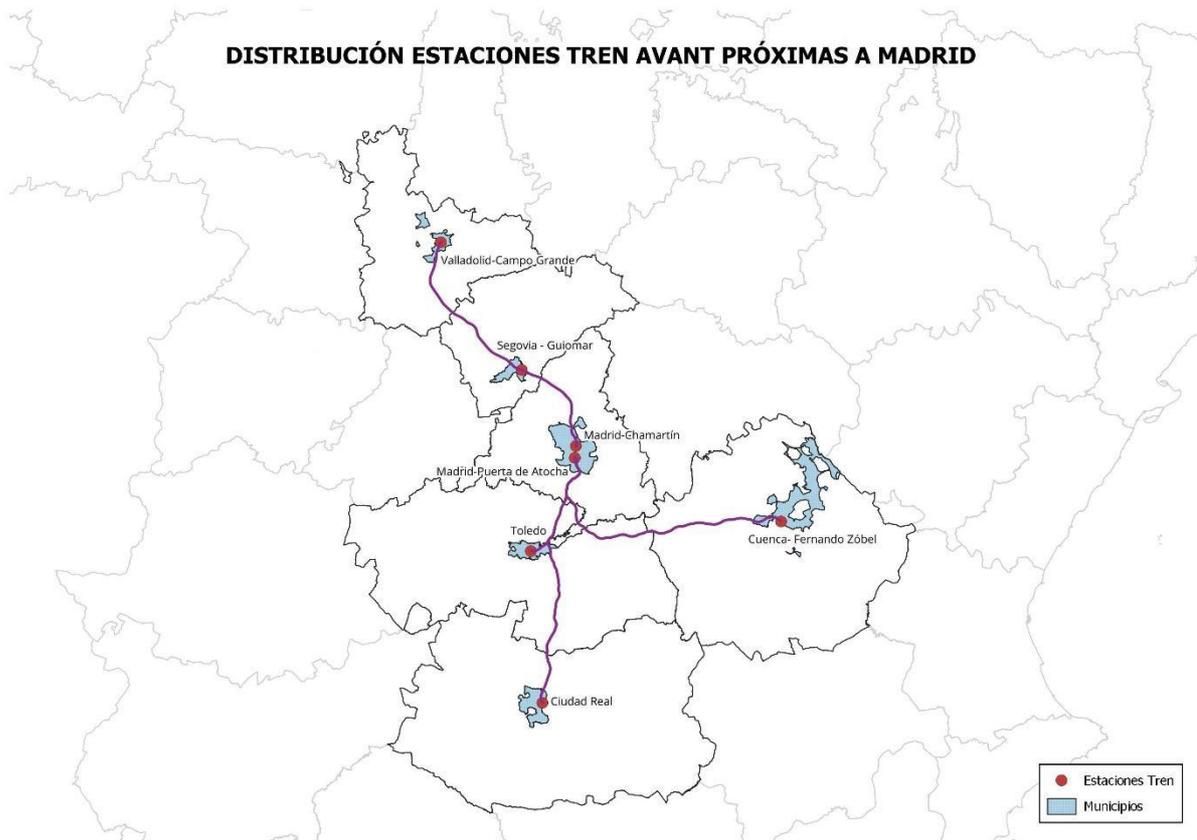
Otro caso destacable es el de Toledo: **en solo 35 minutos de viaje en tren Avant entre esta ciudad toledana y la estación de Madrid-Puerta de Atocha, el precio del metro cuadrado se rebaja hasta los 1.758 euros el metro cuadrado, un 68% menos** que en la capital española. En este caso, un piso medio de 80 metros cuadrados costaría de media 140.000 €.

Lo mismo ocurre con Valladolid. **Quienes opten por vivir en el municipio pucelano, pero quieran trabajar en Madrid, se podrían ahorrar hasta un 63% en el precio de una vivienda de compra gracias a una conexión ferroviaria de 60 minutos** entre la capital española y la estación de Valladolid-Campo Grande, puesto que esta ciudad castellana registra un precio de 2.042 euros por metro cuadrado y una vivienda media de 80 metros cuadrados se podría comprar por algo más de 160.000 €.

**En el caso de Cuenca, el trayecto de 65 minutos entre Atocha y la estación de Fernando Zóbel se traduce en una reducción del 69% en el precio de la vivienda** en propiedad, que en la capital conquense es de 1.748 euros el metro cuadrado. El ejemplo más extremo es el de **Ciudad Real, puesto que los también 65 minutos de desplazamiento en tren Renfe Avant entre este municipio y Madrid suponen un ahorro del 75% en el coste de un inmueble de compra**, que tiene un precio de 1.396 euros por metro cuadrado en esta capital castellanomanchega. En el caso de Cuenca, un piso medio costaría 140.000 € y en el caso de Ciudad Real costaría algo más de 110.000 €. También en el caso de Cuenca hay que tener en cuenta que la estación de tren no se encuentra en el centro de la ciudad por lo que también hay que contar con el desplazamiento desde la estación hasta la ciudad.

“Las mejoras en la movilidad, especialmente gracias a transportes públicos rápidos y con precios competitivos, como es el caso de la alta velocidad ferroviaria, generan nuevas realidades metropolitanas que pueden tener un notable efecto en el mercado de la vivienda. Este fenómeno, marcado por las rápidas conexiones de tren combinadas con las grandes diferencias de precios de compraventa, abre muchas posibilidades, por ejemplo, a los habitantes de estas capitales provinciales

del entorno de Madrid que trabajen en la capital de España, pero no quieran o no puedan asumir el coste del encarecido mercado de la vivienda, o bien a los madrileños que opten por mudarse a ciudades más con precios más asequibles. La generalización de estas dinámicas podría contribuir a destensar un poco los precios de la vivienda en Madrid, trasladando una parte de la demanda a su mega región metropolitana”, explica **María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**



## Importantes diferencias también en la vivienda de alquiler

**En lo referente al mercado del alquiler, la conectividad ferroviaria en alta velocidad y los cortos trayectos entre Madrid y dichas capitales provinciales ofrecen también interesantes posibilidades a nivel inmobiliario.** Y es que, gracias a los desplazamientos mencionados, los precios del metro cuadrado de alquiler se rebajan significativamente entre los 21,8 euros en la capital de España y los 11,11€ de Segovia (lo que equivale a una reducción del 49%), los 9,22€ de Valladolid (-58%), los 7,70€ de Cuenca (-65%), los 9,75€ de Toledo (-55%), o los 7,78€ de Ciudad Real (-64%).

Además, **el coste del viaje en tren de alta velocidad Renfe Avant entre Madrid y las ciudades capitales de provinciales es altamente competitivo en comparación con el coche y compensaría con creces el ahorro generado** por el cambio de vivir en la capital de España a hacerlo en estas ciudades con un mercado inmobiliario más accesible. Así, el abono de diez viajes con descuento para Avant cuesta lo siguiente: 28,40€ para los viajeros que se desplacen desde Segovia, 64€ desde Valladolid, 67,10€ desde Cuenca, 28,40€ desde Toledo, y 60,70€ desde Ciudad Real.

### 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 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). 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.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

[Más información sobre Fotocasa.](#)

### Sobre Adevinta

Adevinta es un grupo de empresas líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios únicos al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla de más de 1.000 personas comprometidas con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 10 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 2.500 millones de visitas cada mes.

Más información en [adevinta.es](#)

Departamento Comunicación Fotocasa

**Anaïs López**

[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

620 66 29 26

