

Newsletter



ÚLTIMAS NOTICIAS DE
MERCADO INMOBILIARIO

El precio de la vivienda subirá un 5% en 2024 y un 4,7% en 2025 presionado por la explosión de la demanda

La fortaleza de la demanda y la escasez de producto (con especial impacto en la obra nueva) seguirán marcando el rumbo del mercado residencial español, que en los últimos meses ha dado muestras de su vigor y resiliencia. Esa coyuntura de mayor demanda y reducida oferta se traducirá en un aumento de precios del 5% en 2024 y del 4,7% en 2025. Descontando el impacto de la inflación, el incremento sería del 0,7% y del 1,6%, respectivamente, según las previsiones recogidas en el Observatorio Inmobiliario de BBVA Research.

"Se espera que la caída de tipos de interés, la progresiva recuperación en la eurozona y unas previsiones demográficas más positivas den lugar a una demanda residencial más elevada", dice el informe, que constata que el precio de la vivienda seguirá aumentando "en línea con lo acontecido hasta el momento", con un primer trimestre del año donde el valor de las casas subió un 4,3% en tasa interanual y una tendencia alcista en todas las autonomías.

No obstante, los expertos de la entidad recuerdan que en la mayoría de las comunidades autónomas los precios se encuentran lejos de los máximos alcanzados en torno a 2008, en pleno boom inmobiliario, con la

excepción de Baleares y Madrid, donde sí se han superado esos niveles.

Asimismo, consideran que el nuevo escenario de tipos de interés y la renta de los hogares contrarrestará los precios y conseguirán facilitar el acceso a la vivienda.

En cuanto a la compraventa de viviendas, aseguran que las previsiones de crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) favorecerán que se siga creando empleo, lo que mantendrá las ventas residenciales en niveles relativamente elevados. En concreto, estima que la transacciones crecerán en torno a un 5% en 2024, lo que se traduce en un volumen de 675.000 unidades, y en torno al 3% en 2025, hasta casi 700.000 viviendas.

Crece la oferta

Por el lado de la oferta, el informe apunta que la iniciación de viviendas comenzará a crecer en 2024 animado por el mayor crecimiento de la economía, la presión de la demanda ante la reducida oferta de obra nueva y el interés de las administraciones públicas en incrementar la oferta de vivienda pública.

Sin embargo, considera que el nivel

de producción es relativamente bajo por la escasez de suelos finalistas, la reducida oferta de mano de obra, la incertidumbre regulatoria y el bajo presupuesto público destinado a la producción de viviendas.

Con todo, BBVA Research espera que los visados aumenten en torno al 10% en 2024 y algo menos del 15% en 2025. Respecto al stock de crédito para la compra y rehabilitación de vivienda, apuntan que este sigue reduciendo su peso en la economía debido, en buena parte, por el aumento de las amortizaciones que están haciendo los hogares ante los tipos de interés relativamente elevados y los ahorros acumulados.

"Se espera que con la bajada de tipos de interés se modere esta tendencia e incluso comience una paulatina recuperación", dicen los autores del estudio. De hecho, después de un año de contracción, el número de hipotecas volvió a recuperarse en los cinco primeros meses de 2024. Entre enero y mayo de 2024 las hipotecas acumularon un crecimiento interanual del 13,2 %, superior al de las compraventas, lo que pone de manifiesto que los hogares comienzan a acudir más a la financiación ajena ante la caída de los tipos de interés.

Fuente: El Idealista.

Tambores de guerra en las hipotecas: los bancos van a tirar la casa por la ventana con el crédito

El mercado hipotecario en España está inmerso en una feroz guerra de precios que ha encendido la competencia entre los principales bancos del país. En un contexto donde la demanda de vivienda sigue en aumento, las entidades financieras están desplegando una batería de estrategias para atraer a los compradores, con ofertas que no se habían

visto en años recientes. Esta competencia está beneficiando directamente a los consumidores, quienes ahora se encuentran en una posición privilegiada para acceder a préstamos hipotecarios con condiciones extraordinariamente favorables.

Reducción de Tasas de Interés: El Arma Principal en

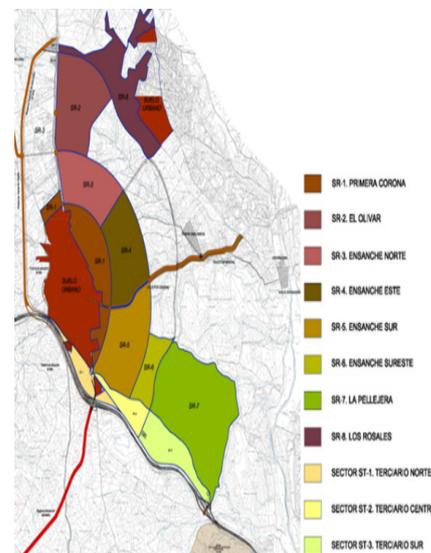


Los bancos van a dar hipotecas por el 85%-90% de la vivienda

la Batalla

La reducción de las tasas de interés se ha convertido en el principal campo de batalla en esta guerra de precios. Los bancos han comenzado a ofrecer hipotecas a tasas fijas por debajo del 3%, con algunas entidades llegando a niveles tan bajos como el 2,3% para plazos de hasta 30 años. Según el economista Gonzalo Bernardos, profesor de la Universidad de Barcelona, estas tasas podrían descender aún más hacia finales de año,

situándose alrededor del 2% o incluso alcanzando el 1,8%. Este movimiento tiene implicaciones significativas para el mercado. Para los potenciales compradores, la posibilidad de asegurar una hipoteca a tasas históricamente bajas representa una oportunidad de oro. Además, la disminución en las tasas de interés podría resultar en ahorros considerables a largo plazo, lo que incrementa el atractivo de adquirir una vivienda en este momento.



Sectores planeados en el Plan General de Brunete / idealista/news

Brunete, un tercer cinturón con más vivienda prevista que Madrid Nuevo Norte

Los desarrollos del Sureste, con más de 100.000 viviendas por construir y que avanzan a buen ritmo, Madrid Nuevo Norte o la Operación Campamento, lo cierto es que la necesidad de viviendas es extraordinaria y estos proyectos no son suficientes.

En la Comunidad de Madrid, en lo que va de siglo, la población se ha incrementado nada menos que un 31,8 %, sumando más de 1.650.000 vecinos, alcanzando los 6.8560.000 habitantes. Se dice pronto. Este es uno de los motivos de peso que presionan al alza el precio de la vivienda y soportan la fuerte demanda. En la Capital, el crecimiento para el mismo periodo es del 15,6%, tenemos 450.000 madrileños más, hasta los 3.332.000 vecinos.

En esta coyuntura, el crecimiento de los municipios de la corona periurbana es de vital importancia. Brunete se puede considerar que pertenece a un tercer cinturón por el oeste, zona muy valorada y de gran interés ambiental. En el primer cinturón tendríamos Pozuelo de Alarcón, en el segundo Boadilla del Monte, Villaviciosa de Odón y en el mencionado tercer anillo nos encontramos, acompañando a Brunete, localidades como Villanueva de la Cañada.

Entre todos ellos sumarán más de 17.500 viviendas, de las que el 42% tendrán algún tipo de protección. Por contextualizarlo, supera las algo más de 10.000 casas previstas en Madrid Nuevo Norte y se sitúa por encima de la mayoría de ámbitos en desarrollo del mencionado Sureste de Madrid.

Fuente: El Idealista.



Se va a registrar un récord de ventas de vivienda usada

Bernardos señala que esta tendencia podría permitir a la clase media acceder a la propiedad sin el problema tradicional del ahorro previo, lo que dinamizará aún más el mercado.

Eliminación de Comisiones: La Otra Cara de la Competencia

Junto con la reducción de las tasas, la eliminación de comisiones se ha convertido en otra táctica clave en esta guerra hipotecaria. Algunos bancos han decidido eliminar comisiones de apertura, mantenimiento y cancelación anticipada, en un esfuerzo por hacer sus productos más atractivos y accesibles. La ausencia de estos costos adicionales significa que los compradores pueden acceder a hipotecas con una carga financiera inicial mucho más ligera, lo que reduce las barreras de entrada para una amplia gama de consumidores.

Esta estrategia es un reflejo

de la competencia feroz que domina el sector. Los bancos están dispuestos a sacrificar parte de sus ingresos por comisiones en favor de ganar cuota de mercado en un entorno donde cada cliente cuenta. Al eliminar estas comisiones, las entidades no solo están atrayendo nuevos clientes, sino que también están reteniendo a los actuales, evitando que migren a la competencia.

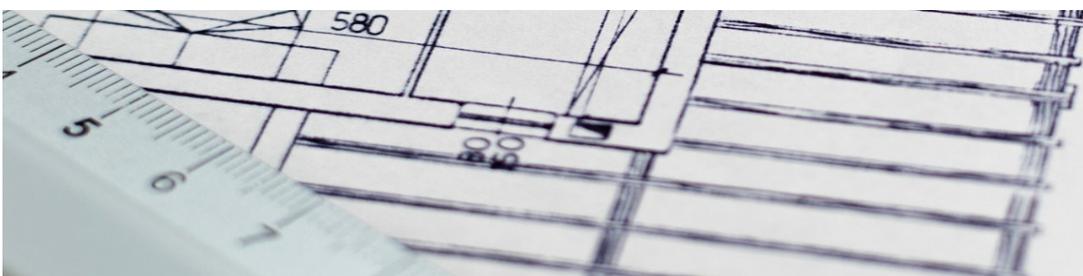
Flexibilidad en los Plazos y Nuevas Opciones Hipotecarias

La flexibilidad en los plazos de pago es otra de las armas que los bancos están utilizando para diferenciarse en este entorno competitivo. Los consumidores ahora pueden acceder a hipotecas que permiten ajustar los pagos mensuales según sus necesidades, ofreciendo opciones como periodos de carencia o la posibilidad de modificar el monto de las cuotas en función de la situación económica del

comprador. Esta flexibilidad es especialmente atractiva en un contexto de incertidumbre económica, donde los ingresos pueden ser inestables y los compradores necesitan opciones que se adapten a sus circunstancias cambiantes.

Además, los bancos están introduciendo productos hipotecarios innovadores que buscan captar segmentos específicos del mercado. Las hipotecas verdes, por ejemplo, están diseñadas para promover la compra de viviendas sostenibles y energéticamente eficientes, ofreciendo condiciones preferenciales como tasas de interés más bajas para quienes eligen inmuebles con alta eficiencia energética. Este producto no solo apela a la creciente conciencia ambiental, sino que también representa un ahorro significativo en costos energéticos a largo plazo.

Por otro lado, las hipotecas





Nuevas viviendas de obra nueva VPP en Brunete

inversas están dirigidas a personas mayores de 65 años, permitiéndoles recibir una renta mensual a cambio de la propiedad de su vivienda. Esta opción es particularmente atractiva para jubilados que desean complementar su pensión sin tener que vender su hogar. Además, los bancos están ofreciendo hipotecas específicas para jóvenes menores de 35 años, con condiciones que incluyen tasas de interés reducidas y facilidades en el pago inicial, lo que facilita el acceso a la vivienda a este grupo demográfico.

Perspectivas para 2024: Un mercado en plena ebullición

Las perspectivas para el mercado hipotecario en 2024 son optimistas, aunque no exentas de desafíos. Los expertos prevén que la competencia entre los bancos se intensificará aún más, lo que podría acelerar la actividad en el mercado inmobiliario. Según Juan-Galo Macià, presidente de Engel & Völkers para España, Portugal y Andorra, esta dinámica podría llevar a un incremento significativo en las ventas de viviendas usadas durante el segundo semestre del año, prolongándose posiblemente hasta mediados de 2025.

Esta previsión se sustenta en varios factores clave. Por un lado, la oferta de nuevas viviendas sigue siendo limitada, lo que está elevando los precios, especialmente en ciudades como Madrid y Barcelona, y en regiones costeras como la Costa Brava y Baleares. Por otro lado, se espera un aumento en la llegada de inmigrantes y un repunte en el empleo, con la creación de hasta 500.000 nuevos puestos de trabajo en 2024, lo que podría traducirse en un mayor número de compradores potenciales.

Sin embargo, no todo es positivo. Bernardos advierte sobre el impacto de ciertas políticas gubernamentales que podrían afectar negativamente al mercado. En particular, critica el aumento de los llamados 'inquiokupas' y el control de precios, medidas que, según él, están generando pánico entre los propietarios y podrían reducir la oferta de viviendas en alquiler en regiones como Cataluña. Esto, a su vez, podría limitar el acceso a la vivienda para los sectores más desfavorecidos.

Una oportunidad y un desafío

El mercado hipotecario en España se encuentra en una etapa de transformación impulsada por la intensa competencia entre los bancos. La guerra de precios está beneficiando a los consumidores, ofreciendo oportunidades sin precedentes para acceder a préstamos hipotecarios en condiciones muy favorables. Sin embargo, este entorno también presenta desafíos, tanto para los compradores como para las entidades financieras, que deberán navegar cuidadosamente para evitar los riesgos asociados a un mercado en rápida expansión.

La reducción de tasas de interés, la eliminación de comisiones, la flexibilidad en los pagos y la introducción de nuevos productos hipotecarios están configurando un escenario de gran dinamismo. Para aquellos que buscan adquirir una vivienda, el momento parece ser ideal. No obstante, es crucial que tanto compradores como entidades financieras mantengan la prudencia en un mercado que, aunque lleno de oportunidades, también presenta riesgos potenciales.

Fuentes: El Economista.

El precio de la vivienda de segunda mano se dispara en Valdemoro

El mercado inmobiliario en Valdemoro está experimentando un auge sin precedentes en el precio de la vivienda de segunda mano. Según el Índice Inmobiliario Fotocasa, esta localidad ha registrado la tercera mayor subida de precios en toda la Comunidad de Madrid, con un incremento interanual del 15,4%. Este aumento posiciona a Valdemoro por delante de otras ciudades como Mejorada del Campo, Pozuelo de Alarcón y Móstoles, y destaca el atractivo creciente de la zona para los compradores de vivienda.

El Boom de los Precios en la Comunidad de Madrid

En términos generales, el precio de la vivienda

Ha registrado la tercera subida más importante de toda la Comunidad de Madrid

de segunda mano en la Comunidad de Madrid se ha situado en julio de 2024 en 4.254 euros por metro cuadrado, lo que supone un incremento interanual del 21,7%, el más alto registrado desde 2006. Este aumento es significativamente superior al del año anterior, cuando en julio de 2023 se registró un aumento interanual de tan solo el 5,3%. En tan solo doce meses, el precio medio ha pasado de 3.494 euros a 4.254 euros por metro cuadrado, lo que representa un incremento de 759 euros por metro cuadrado.

En este contexto, Valdemoro se ha convertido en un punto de interés para los compradores que buscan oportunidades en la Comunidad de Madrid. Con un precio medio de 1.983 euros por metro cuadrado en julio de 2024, Valdemoro ofrece una opción más asequible en comparación con otras zonas más caras de Madrid, como La Moraleja (5.787 euros/m²) y Pozuelo de Alarcón (4.806 euros/m²).

Valdemoro: Una Oportunidad de Compra

A pesar de la significativa subida en Valdemoro, los precios de la vivienda en esta localidad siguen siendo competitivos en comparación con otras áreas metropolitanas. De hecho, el precio de 1.983 euros por metro cuadrado en Valdemoro es considerablemente más bajo que el promedio de la Comunidad de Madrid, lo que lo convierte en una opción atractiva para aquellos que buscan invertir en una propiedad sin pagar

los elevados precios que se ven en otras partes de la región.

El histórico de variaciones de precios en Valdemoro muestra una tendencia constante al alza en los últimos meses, con un aumento mensual del 4,1% en julio de 2024. Este crecimiento se suma a las subidas continuas observadas desde el inicio del año, lo que indica un mercado robusto y en expansión.

¿Qué Impulsa el Incremento de Precios?

El incremento en los precios de la vivienda en Valdemoro y en el resto de la Comunidad de Madrid puede atribuirse a varios factores. Según Fotocasa, el desequilibrio entre una alta demanda

y una oferta limitada está generando una fuerte presión al alza en los precios. Además, la escasez de nuevas viviendas, debido a las restricciones en el desarrollo urbano y los altos costes de construcción, ha exacerbado esta tensión, creando un entorno donde los precios difícilmente se estabilizarán en el corto plazo.

Este desequilibrio en el mercado inmobiliario ha hecho que ciudades como Valdemoro experimenten un auge en la demanda, especialmente entre aquellos que buscan alternativas más asequibles dentro de la Comunidad de Madrid.

Un Buen Momento para Comprar en Valdemoro

Para los interesados en adquirir una vivienda en Valdemoro, el momento actual podría ser ideal. Aunque los precios están en alza, la localidad sigue ofreciendo un valor considerablemente mejor que otras zonas más costosas de Madrid. Con la previsión de que los precios continúen subiendo debido a la alta demanda y la limitada oferta, comprar una propiedad en Valdemoro ahora podría traducirse en una inversión rentable a medio y largo plazo.

En resumen, Valdemoro no solo se está consolidando como una opción atractiva para quienes buscan un hogar, sino también como una oportunidad estratégica de inversión en un mercado inmobiliario en constante crecimiento.

Fuentes: El Idealista.



Grupo Inmobiliario Roca continua con sus proyectos de Valdemoro y Arganda del Rey

Residencial Agustina de Aragón: Exclusividad y Confort en Valdemoro. El Grupo Inmobiliario Roca ha lanzado una nueva y exclusiva promoción en Valdemoro: Residencial Agustina de Aragón. Este ambicioso proyecto, compuesto por 98 viviendas en una urbanización privada, promete redefinir la calidad de vida en uno de los barrios con mayor proyección del sur de Madrid. Con una oferta de servicios de primer nivel y una ubicación estratégica, este residencial se perfila como una opción ideal para quienes buscan un hogar que combine lujo, comodidad y sostenibilidad.

Una Urbanización con Servicios Exclusivos.

Residencial Agustina de Aragón destaca por su completa gama de instalaciones diseñadas para el disfrute de todos los miembros de la familia. Los residentes podrán disfrutar de dos piscinas, una infantil y otra para adultos, así como de un gimnasio completamente equipado. Los más pequeños tendrán su propio espacio en la zona infantil de juegos, mientras que los amantes del deporte contarán con una pista multideportiva ideal para la práctica de baloncesto y fútbol. Además, la urbanización incluye un local de comunidad con cocina, perfecto para eventos y reuniones sociales.

Viviendas de Alta Eficiencia Energética.

Uno de los aspectos más destacados de este nuevo residencial es su compromiso con la sostenibilidad. Todas las viviendas contarán con el certificado de eficiencia energética A, garantizando un consumo mínimo y un máximo confort. El sistema de suelo radiante en invierno y refrescante en verano, basado en tecnología de geotermia, es un claro ejemplo de este compromiso.

Ubicación Estratégica y Conectividad.

Residencial Agustina de Aragón se ubica en un barrio de nueva construcción en Valdemoro, rodeado de una amplia oferta de servicios públicos que incluyen colegios, parques y zonas de ocio. La conectividad es otro de los puntos fuertes de esta promoción, ya que cuenta con acceso a la línea C3 de Cercanías, 9 líneas de autobuses interurbanos y la proximidad al Hospital Universitario Infanta Elena, situado a menos de un kilómetro de distancia. Esta ubicación convierte a Residencial Agustina de Aragón en una opción ideal tanto para familias como para profesionales que buscan un entorno tranquilo sin renunciar a la comodidad de estar bien comunicados.

Avances en la Construcción y Plazos de Entrega

Las obras de construcción de Residencial Agustina de Aragón ya han comenzado, y se espera que la entrega de las viviendas se realice en febrero de 2026. El proyecto ha superado importantes hitos, como la retirada de la torre de alta tensión de la parcela, y el soterramiento de cables, garantizando la seguridad y eficiencia en el proceso constructivo.

Un Futuro Hogar en Valdemoro

El Grupo Inmobiliario Roca invita a los

interesados a no dejar pasar la oportunidad de reservar una de las pocas viviendas disponibles en Residencial Agustina de Aragón. Esta promoción no solo ofrece un hogar, sino una experiencia de vida marcada por la exclusividad, el confort y la sostenibilidad en uno de los barrios con mayor proyección del sur de Madrid. Con precios competitivos y una oferta única en el mercado, Residencial Agustina de Aragón se posiciona como una de las opciones más atractivas para quienes buscan una inversión segura y un lugar ideal para vivir.

Residencial Castillo del Álamo en Argande del Rey

Residencial Castillo del Álamo: Accesibilidad y Sostenibilidad en Arganda del Rey. Grupo Inmobiliario Roca lanza su nuevo proyecto en Arganda del Rey: Residencial Castillo del Álamo, una promoción exclusiva que cuenta con 100 viviendas de Protección Pública (VPPL y VPPB), de las cuales 4 están adaptadas para personas con movilidad reducida. Estas viviendas, diseñadas para ofrecer la máxima autonomía, cuentan con 1 dormitorio, 1 baño adaptado, una plaza de garaje, trastero y acceso a una piscina en la urbanización privada.

La construcción de Residencial Castillo del Álamo ya ha comenzado, y el proyecto se distingue por su compromiso con la sostenibilidad. Todas las viviendas están equipadas con aerotermia, una tecnología que mejora la calidad del aire interior y reduce las emisiones de NOx y SOx, alineándose con los Objetivos de Desarrollo Sostenible

(ODS).

El 75% de las viviendas son de Protección Pública, y el 25% son de precio limitado, con opciones de 2 y 3 dormitorios, con 1 o 2 plazas de garaje y trastero. Además, algunas viviendas incluyen bajos con jardín, plantas con terraza y áticos, ofreciendo una variedad de opciones adaptadas a diferentes necesidades.

Ubicado en un barrio consolidado de Arganda del Rey, a menos de 30 kilómetros de Madrid, Residencial Castillo del Álamo ofrece una excelente conectividad con servicios cercanos, como el Hospital Universitario del Sureste, zonas comerciales y la estación de Metro de Arganda del Rey.

Este proyecto es ideal para quienes buscan una vivienda accesible, sostenible y bien ubicada, y cumple con las normativas de acceso a viviendas de Protección Pública.





La vivienda en el área metropolitana de Madrid se encarece un 3,5%

Madrid y Barcelona: Dos realidades contrastadas en el mercado de la vivienda:

El mercado residencial en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona muestra una dinámica contrastante durante el segundo trimestre de 2024, según el XV Barómetro del Mercado Residencial publicado por la consultora Gloval. Mientras que Madrid experimenta un notable crecimiento en los precios de la vivienda, impulsado por una fuerte demanda y una oferta limitada, Barcelona se enfrenta a un mercado más estable, con ligeras caídas en algunos municipios.

Crecimiento sólido en Madrid

En el área metropolitana de Madrid, los precios de la vivienda han registrado un incremento promedio del 3,5% durante el último trimestre. Este aumento consolida una tendencia alcista que ha persistido a lo largo del año, con un crecimiento interanual del 5,8%. En la capital, los precios han subido un 5,2% en el trimestre, alcanzando un incremento anual del 11,6%, lo que la consolida como uno de los mercados más dinámicos y costosos de España.

Entre los municipios madrileños, Alcobendas, Boadilla del Monte y Rivas-Vaciamadrid se destacan por sus mayores incrementos de precios en el trimestre, con subidas del 9,9%, 7,2% y 5,6% respectivamente. Estas cifras reflejan la fortaleza del mercado inmobiliario en estas zonas, donde la demanda sigue superando a la oferta. Sin embargo, Alcorcón es la única excepción

a esta tendencia alcista, registrando una leve disminución del 0,6%.

El precio medio en el área metropolitana de Madrid se sitúa en 2.835 euros por metro cuadrado, con la capital alcanzando los 4.148 euros/m², lo que la convierte en el municipio más caro de la región. Pozuelo de Alarcón y Majadahonda le siguen de cerca, con precios de 4.025 y 3.704 euros/m² respectivamente. En contraste, municipios como Móstoles (2.132 euros/m²) y Alcorcón (2.100 euros/m²) ofrecen opciones más asequibles, aunque también han experimentado aumentos en sus precios a lo largo del año.

Estabilidad y ligeras caídas en Barcelona

En contraste con el mercado madrileño, el área metropolitana de Barcelona ha mostrado una estabilidad notable en los precios de la vivienda, con una leve caída del 0,1% durante el último trimestre. A nivel interanual, la región ha visto un modesto incremento del 1,9%, lo que sugiere un mercado menos volátil y más equilibrado que su contraparte en Madrid.

Municipios como Esplugues de Llobregat (-2,7%), Montcada i Reixac (-2,3%) y Cerdanyola del Vallès (-1,9%) han experimentado las caídas más pronunciadas en los precios durante el trimestre. En contraste, Sant Adrià del Besòs y Sant Cugat del Vallès han registrado incrementos del 6,3% y 3,6%,



Los precios siguen subiendo, acercándose a los límites para muchos compradores

respectivamente, lo que demuestra que el mercado barcelonés no es homogéneo, sino que presenta comportamientos diversos dependiendo de la zona.

El precio medio en la capital catalana se sitúa en 3.934 euros/m², inferior al de Madrid, aunque sigue siendo uno de los más altos de España. Sant Cugat del Vallès lidera los precios en el área metropolitana con 4.305 euros/m², seguido por Barcelona, Sant Just Desvern (3.794 euros/m²) y Esplugues de Llobregat (3.110 euros/m²). En conjunto, el precio medio en el área metropolitana de Barcelona es de 2.689 euros/m², ligeramente inferior al de Madrid.

Factores que impulsan las tendencias

Roberto Rey, presidente y CEO de Gloval, señala que los datos del nuevo barómetro confirman la tendencia al alza que se ha observado desde finales de 2023, especialmente en Madrid. Según Rey, factores como la evolución de los tipos de interés, la posible disminución de los costes de financiación hipotecaria, y el desequilibrio entre la oferta y la demanda en las grandes ciudades son determinantes en la actual dinámica del mercado. Además, el aumento en los costes de construcción, debido a la especial situación de los factores de producción, también ha influido en el incremento de los precios.

En Madrid, el desequilibrio entre la alta demanda y la limitada oferta de viviendas, junto con la escasez de nuevas construcciones, ha creado una presión sostenida sobre los precios. Este fenómeno, combinado con el aumento en los costes de construcción, ha generado un mercado en el que los

precios siguen subiendo, acercándose a los límites de asequibilidad para muchos compradores.

Por otro lado, el mercado barcelonés, aunque también afectado por los mismos factores, parece haber alcanzado un punto de estabilidad, con precios que en algunos municipios comienzan a retroceder. Esto sugiere que la demanda en Barcelona no está ejerciendo la misma presión que en Madrid, posiblemente debido a un equilibrio más cercano entre la oferta y la demanda.

Dos mercados, dos tendencias

Los datos del XV Barómetro del Mercado Residencial revelan dos realidades distintas en los principales mercados inmobiliarios de España. Madrid sigue en una trayectoria de crecimiento robusto, impulsado por una demanda que supera con creces la oferta, lo que ha llevado a incrementos significativos en los precios. En contraste, Barcelona muestra una tendencia más estable, con ligeras caídas en algunas áreas, lo que podría indicar que el mercado ha alcanzado un punto de equilibrio.

Para compradores e inversores, estas tendencias ofrecen un panorama claro: mientras que Madrid continúa ofreciendo oportunidades de inversión con un alto potencial de revalorización, Barcelona podría representar un mercado más estable, con menos riesgo de fluctuaciones bruscas en los precios. Sin embargo, en ambos mercados, la evolución de los tipos de interés y los costes de financiación serán claves para determinar el comportamiento futuro de los precios de la vivienda.

Fuente: Observatorio Inmobiliario.

El precio del alquiler se encarece un 10,4% en julio: crece a doble dígito en 22 capitales

El alquiler sigue al alza en España: Barcelona y Madrid lideran los precios más elevados.

El mercado del alquiler en España continúa con una tendencia al alza, situando la renta media nacional en 13,1 euros por metro cuadrado en julio de 2024. Este incremento supone un encarecimiento del 10,4% en comparación con el año anterior, y aunque el último trimestre reflejó una subida más moderada del 1,3%, el leve descenso del 1,3% respecto al mes de junio podría indicar un posible freno en la escalada de precios que ha marcado los últimos meses.

Barcelona y Madrid, las ciudades más caras para alquilar.

Barcelona se consolida como la capital más cara del país, con un precio medio de 21,6 euros por metro cuadrado, seguida por Madrid, donde el alquiler alcanza los 19,8 euros/m². Ambas ciudades han experimentado subidas significativas en comparación con el año anterior: en la capital catalana, los alquileres son un 14,3% más caros, mientras que en Madrid, la subida ha sido del 16,1%. Esta tendencia refleja la creciente brecha entre la oferta y la demanda en estos mercados, que continúa tensionando el acceso a la vivienda para muchos inquilinos.

Otras capitales españolas también han registrado incrementos considerables en el precio del alquiler. En Palma, el alquiler ha subido un 18,7% en el último año, situándose en 17,2 euros/m², mientras que en Valencia el incremento ha sido del 17,6%, alcanzando los 14,1 euros/m². Santa Cruz de Tenerife (16,5%) y Lugo (16,6%) también destacan por sus subidas, aunque en estas ciudades los precios absolutos siguen siendo más accesibles que en los grandes núcleos urbanos.

Otras capitales españolas también han registrado incrementos considerables en el precio del alquiler. En Palma, el alquiler ha subido un 18,7% en el último año, situándose en 17,2 euros/m², mientras que en Valencia el incremento ha sido del 17,6%, alcanzando los 14,1 euros/m². Santa Cruz de Tenerife (16,5%) y Lugo (16,6%) también destacan por sus subidas, aunque en estas ciudades los precios absolutos siguen siendo más

accesibles que en los grandes núcleos urbanos. **Cáceres y Tarragona: extremos opuestos en la variación de precios.**

El mayor incremento interanual en el precio del alquiler se ha registrado en Cáceres, donde los propietarios han elevado sus expectativas de renta un 18,9%. En el extremo opuesto, Tarragona es la capital donde menos se han incrementado los alquileres en el último año, con una subida de solo el 1,9%, seguida de Zamora (2,9%), Cádiz (3,9%), Huelva (4,1%) y Pamplona (4,3%).

Regiones con alquileres más altos y más bajos.

A nivel regional, Baleares y la Comunidad de Madrid lideran el ranking de las comunidades autónomas con los alquileres más caros, con precios medios de 18,9 euros/m² y 18,1 euros/m², respectivamente. Les siguen Cataluña, con un precio medio de 16,7 euros/m², y Canarias y Euskadi, ambas con 13,9 euros/m². Estas cifras evidencian la presión de la demanda en estas regiones, donde la oferta de vivienda en alquiler no logra satisfacer las necesidades de los inquilinos.

En contraste, Extremadura y Castilla-La Mancha son las comunidades más económicas para alquilar, con precios medios de 7,1 euros/m² en ambas regiones. Estas zonas presentan un mercado de alquiler menos tensionado, lo que se traduce en rentas más asequibles para los arrendatarios.

Subidas generalizadas en todas las comunidades autónomas.

El encarecimiento del alquiler ha sido un fenómeno generalizado en todo el país, con subidas en todas las comunidades autónomas. Extremadura encabeza la lista con un incremento anual del 16,6%, seguida por la Comunidad de Madrid (16%), Baleares (14,6%) y la Comunitat Valenciana (14,1%). Andalucía (11%) y Asturias (10,4%) también registran subidas superiores al 10%, mientras que otras regiones como Canarias (9,7%) y Cataluña (9,4%) muestran incrementos algo más moderados pero igualmente significativos.

Por otro lado, las comunidades autónomas que han



Vivir en el sur de Madrid se ha vuelto 'cool'

experimentado los incrementos más bajos son Navarra (3,3%), La Rioja (5,5%) y Euskadi (7,9%). Aunque estos incrementos son menores en comparación con otras regiones, reflejan la tendencia general de encarecimiento del alquiler en todo el país.

Implicaciones y perspectivas.

La continua subida de los precios del alquiler en España, especialmente en las principales capitales como Barcelona y Madrid, refleja un mercado inmobiliario cada vez más tensionado. La escasez de oferta, junto con una demanda que no deja de crecer, está llevando al límite la capacidad de los inquilinos para hacer frente a las rentas cada vez más elevadas.

Aunque el ligero descenso en los precios observado en julio podría sugerir un posible alivio en la tendencia alcista, la realidad es que el mercado del alquiler sigue enfrentando grandes desafíos. La evolución futura de los precios dependerá en gran medida de factores como la oferta de nuevas viviendas en alquiler, las políticas públicas para regular el mercado y las condiciones económicas generales, incluidas las tasas de interés y la inflación.

En este contexto, las grandes ciudades como Barcelona y Madrid seguirán siendo los mercados más caros y competitivos, mientras que las regiones con menores incrementos podrían atraer a aquellos inquilinos que buscan opciones más asequibles. Sin embargo, la tendencia general sugiere que el acceso a una vivienda en alquiler a precios razonables seguirá siendo un reto para muchos españoles en los próximos meses.

Fuente: El Economista.

Vivir en el sur de Madrid se ha vuelto 'cool': el alquiler sube cinco veces más en Carabanchel que en el Barrio de Salamanca

Los distritos del sur de Madrid se revalorizan: alquileres suben hasta un 30%**

El sur de Madrid, tradicionalmente hogar de trabajadores, está experimentando una transformación notable. Distritos como Latina y Carabanchel, conocidos por su carácter popular, están atrayendo a nuevos residentes con mayor poder adquisitivo y a establecimientos vanguardistas como galerías de arte. Este fenómeno, antes reservado para zonas exclusivas como el Barrio de Salamanca o Chamartín, está impulsando los precios de los alquileres en estas áreas.

En julio, el precio del alquiler en el Distrito de Latina se disparó un 30,1%, alcanzando los 18,87 euros por metro cuadrado, según datos de Fotocasa. Carabanchel, otro de los barrios en auge, vio un aumento del 22,4%, elevando el costo del metro cuadrado a 17,82 euros. En Vicálvaro y Puente de Vallecas, las rentas subieron un 22%, situándose en 16,46 euros/m² y 17,69 euros/m², respectivamente.

Estas subidas contrastan con los incrementos más moderados en los distritos 'prime' de Madrid. En el exclusivo Barrio de Salamanca, el precio del alquiler creció solo un 4,1% en julio, alcanzando los 23,02 euros/m². En Chamberí, el aumento fue del 10%, con un costo de 23,25 euros/m², mientras que en el Distrito Centro, el alza fue del 9,9%, alcanzando los 23,11 euros/m².

La atracción hacia los barrios del sur se debe a que, a pesar de los incrementos, los alquileres siguen siendo más accesibles que en el centro y norte de la capital. Además, la creciente oferta cultural y la modernización de estas zonas, como en Carabanchel, reconocido como uno de los mejores barrios del mundo por Time Out, están impulsando la demanda y, con ella, los precios.

Mientras tanto, los distritos 'prime' continúan atrayendo a extranjeros con alto poder adquisitivo, principalmente de Latinoamérica y Estados Unidos, en busca de viviendas de lujo.

En general, el precio del alquiler en Madrid capital sigue superando la media nacional, que en julio se situó en 12,59 euros/m². La Comunidad de Madrid lidera como la región con los precios de alquiler más altos de España, con una media de 19,68 euros/m². Fuente: Infobae.