



DS Ranking

2025

MERCADO DE LA VIVIENDA EN MADRID 2007-2025

ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN Y RENTABILIDAD DEL
MERCADO DE LA VIVIENDA EN MADRID

DAVID SOLLA NAVARRO

MWCC Y DS RANKING

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

2. MACO ECONÓMICO Y FINANCIERO EN ESPAÑA

- 2.1. Evolución macroeconómica (2007–2025)
- 2.2. Situación actual del mercado de la vivienda en España
- 2.3. Indicador ISYRAV

3. ESTRUCTURA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MADRID

- 3.1. Impacto del ciclo económico en el valor de la vivienda
- 3.2. Compraventa
- 3.3. Alquiler
- 3.4. Relación entre el precio de compraventa y alquiler
- 3.5. Mapas

4. RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA EN MADRID

- 4.1. Marco del análisis
- 4.2. Revalorización de la vivienda
 - 4.2.1. Introducción
 - 4.2.2. Análisis del valor de la vivienda en 2025
 - 4.2.2.1. Incremento nominal
 - 4.2.2.2. Incremento real
 - 4.2.2.3. Revalorización nominal y real
- 4.3. Evolución del precio del alquiler
 - 4.3.1. Introducción
 - 4.3.2. Análisis de la evolución del precio del alquiler entre 2009 y 2025
 - 4.3.2.1. Incremento nominal
 - 4.3.2.2. Incremento real
- 4.4. Rentabilidad de la vivienda en Madrid y sus distritos
 - 4.4.1. Rentabilidad de la vivienda en Madrid
 - 4.4.2. Análisis comparativo de la evolución de la rentabilidad de la vivienda en Madrid y sus distritos

5. CONCLUSIONES

TABLA I. Ranking Ciudades. Precio de compraventa y alquiler en las principales ciudades de España

TABLA II. Metros cuadrados adquiridos con 100.000€ de inversión según año de compra

TABLA III. Precios del alquiler de viviendas en Madrid y sus distritos 2009 – 2025. Datos a diciembre de cada año

TABLA IV. Precios de compraventa de vivienda en Madrid y sus distritos 2009 – 2025. Datos a diciembre de cada año.

ANEXO METODOLÓGICO

RESUMEN EJECUTIVO

En este informe se realiza un seguimiento de la evolución del mercado de la vivienda en la ciudad de Madrid y sus 21 distritos en el período 2007–2025, analizando tanto el comportamiento de los precios de compraventa y alquiler como la rentabilidad de la inversión inmobiliaria por distritos.

El **contexto macroeconómico** muestra una economía española en fase expansiva desde 2014, interrumpida únicamente por el impacto de la pandemia en 2020. Este crecimiento ha tenido un reflejo directo en el mercado inmobiliario que, tras una profunda corrección entre 2008 y 2013, ha experimentado una recuperación progresiva desde 2014 y una fase de crecimiento acelerado a partir de 2022.

A pesar del fuerte incremento de precios, los indicadores financieros actuales en España muestran una situación muy distinta a la de 2007, más equilibrada, con menor endeudamiento de los hogares (67,8% frente al 130%) y una tasa de morosidad reducida (1,9%).

El ISYRAV¹ en 2007 ascendía en España hasta los 47,6 puntos, lo que mostraba una situación de riesgo financiero muy elevado en los hogares, a diferencia del valor a diciembre de 2025 que se situaba en 23,6, mostrando un mercado nacional sensato a pesar de las subidas de los últimos años.

No obstante, Madrid superaba los 30 puntos del ISYRAV a finales de 2025 debido a las fuertes subidas de los últimos años, reflejando una mayor tensión en este mercado y un riesgo financiero de sus hogares superior debido a un mayor endeudamiento.

En términos de **compraventa**, el precio medio en Madrid alcanzó en 2025 los **5.820 €/m²**, un 220% por encima de la media nacional. Sin embargo, la heterogeneidad territorial es muy significativa: mientras el distrito de **Salamanca** registra precios de **9.993 €/m²**, **Villaverde** se sitúa en **2.754 €/m²**, lo que implica una diferencia de 3,6 veces.

La evolución del precio de la vivienda ha seguido **tres fases**: caída intensa entre 2007 y 2013 (hasta un -51,8% en Puente de Vallecas), recuperación entre 2014 y 2019, y crecimiento acelerado desde 2020.

Esta **evolución ha sido dispar**; los distritos periféricos han experimentado descensos más acusados durante las fases recesivas y una recuperación más tardía, si bien en los últimos

¹ El Índice de Sensatez y Riesgo en la Adquisición de la Vivienda (ISYRAV), elaborado por MWCC y DS Ranking valora el esfuerzo que realizan los hogares en la adquisición de la vivienda, fija los 30 puntos como valor máximo, previo al riesgo de mercado, en línea con el riesgo máximo aceptable de endeudamiento de los hogares en la compra de vivienda que se sitúa en un 30% de su renta neta. Valores por debajo de 30 puntos suponen decisiones sensatas; por encima señala una situación de desequilibrio que aumenta a medida que crece el valor.

La **metodología** puede consultarse [en este enlace https://dsranking.com/es/vivienda](https://dsranking.com/es/vivienda)

años han registrado incrementos de precios superiores a la media, impulsados por el desplazamiento de la demanda desde las zonas más tensionadas.

Los distritos centrales, como **Salamanca, Chamartín, Chamberí o Retiro**, han mostrado una mayor resiliencia ante las crisis con caídas moderadas (en torno al -12%/-15%), frente a descensos mucho más acusados en distritos periféricos como **Puente de Vallecas (-51,8%) o Usera (-48,4%)**. Las recuperaciones, por su parte, también han sido más rápidas y con mayores tasas de revalorización, a diferencia de los periféricos en los que algunos de ellos como **Villaverde o San Blas** todavía no han recuperado el 80% de su valor real de 2007.

En términos agregados, el precio de la vivienda en Madrid no recuperó su valor real de 2007 hasta el año 2024, lo que implica un período de ajuste y recuperación de 17 años.

En el **mercado del alquiler**, la evolución ha sido más estable, con una tendencia claramente alcista desde 2015, situándose el precio medio en **23 €/m² en 2025**, un 53% superior a la media nacional.

El análisis por periodos muestra un crecimiento entre 2009 y 2025 del **76,6%**, superando ampliamente el IPC (36,6%) y la renta de los hogares (26,1%). A diferencia de la compraventa, los mayores incrementos se han producido en distritos no centrales, destacando **Puente de Vallecas (+87,1%) y Latina (+82,2%)**, mientras que los menores crecimientos se han dado en **Barajas (+39,4%) y San Blas (+42%)**.

La **rentabilidad total** de la inversión inmobiliaria combina la revalorización del activo y los ingresos por alquiler. En términos generales, la inversión en vivienda en Madrid ha ofrecido rentabilidades elevadas, especialmente en aquellos casos en los que la adquisición se realizó en momentos de ajuste del mercado. **Hasta 2014** los ingresos por **alquiler superaban** los rendimientos de la **revalorización**. **A partir de 2015, la revalorización** del inmueble ha pasado a ser el **principal componente de la rentabilidad**.

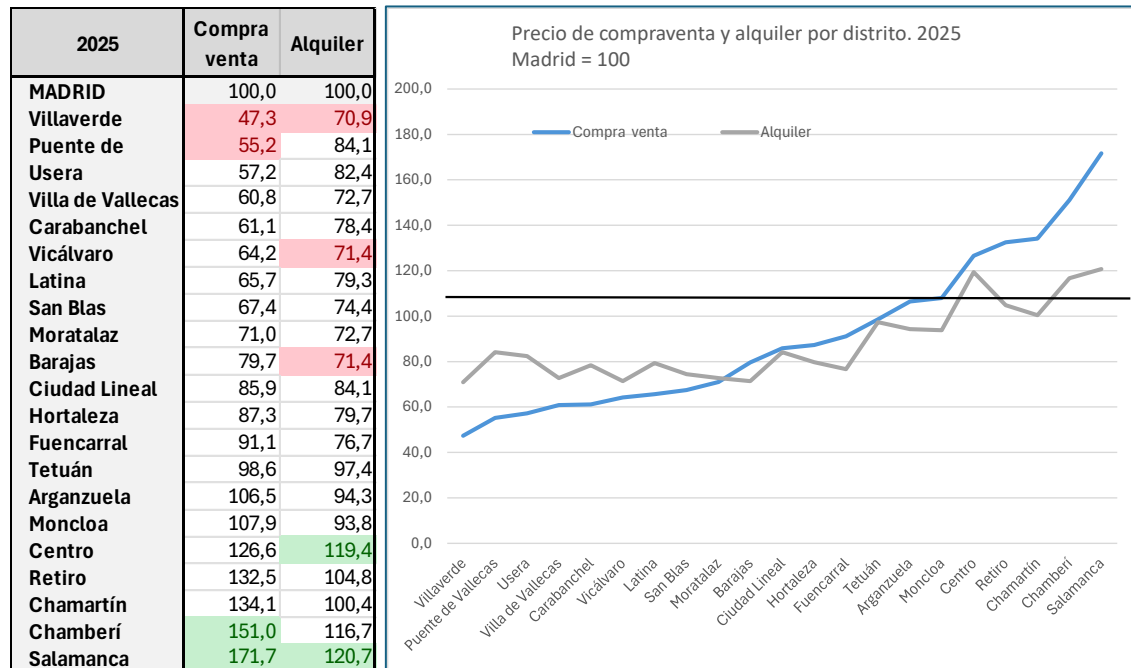
En el período 2009–2025, la rentabilidad total en Madrid alcanzó el **165,6% (9,7% anual)**, con una contribución del alquiler del **90,9%** de la inversión inicial. La **mayor revalorización** se recoge en **Salamanca (+108,1%)**; la **mayor rentabilidad por alquiler en Villaverde (93,4%)**. La menor rentabilidad global en Barajas.

En el período más reciente (2020–2025), la rentabilidad total fue del **95,3% (15,9% anual)**, encabezando nuevamente la revalorización **Salamanca (+73,6%)** y la rentabilidad por alquiler **Puente de Vallecas (55,7%)**. La menor rentabilidad total en Hortaleza.

Finalmente, los datos de **2024–2025** muestran un **cambio relevante**: los **mayores incrementos de precios de compraventa se desplazan hacia distritos periféricos** como Puente de Vallecas y Ciudad Lineal, lo que indica un momento más maduro del ciclo inmobiliario, acercándose al **final de la fase más expansiva**.

Tabla y Gráfico. Precio de compraventa de vivienda y precio del alquiler en Madrid en el año 2025.

Números índice, dando a Madrid valor 100 y calculando el valor correspondiente en cada distrito.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista.

Cuadro resumen de la rentabilidad de la vivienda en el año 2025 según el año en que fue adquirida para una inversión de 100.000 €.

RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA. MADRID 2025

Año de adquisición		Adquisición 2008	Adquisición 2014	Adquisición 2020	Adquisición 2024
Rentabilidad	Total	74,7%	113,3%	59,9%	17,5%
	Media anual	4,4%	10,3%	12,0%	
Alquiler	Total	90,9%	84,1%	35,4%	9,7%
	Media anual	5,3%	7,6%	7,1%	
TOTAL	Total	165,6%	197,4%	95,3%	27,2%
	Media anual	9,7%	17,9%	19,1%	
Valor vivienda en 2025 (€)		174.722	213.343	159.934	117.528

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista.

1. INTRODUCCIÓN

La adquisición de una vivienda constituye, en promedio, la principal inversión que realizan los hogares españoles. Su destino suele ser su utilización como vivienda habitual o segunda vivienda, pero también puede dirigirse a la especulación o alquiler.

MWCC y DS Ranking analizan en este informe la evolución del mercado de la vivienda en Madrid y en sus 21 distritos desde 2007 para conocer:

- cuáles resisten mejor a las crisis
- cuáles tienen mayores revalorizaciones de sus viviendas
- cuáles han tenido mayores ingresos relativos por alquiler
- cuáles tienen el mejor porcentaje alquiler/compraventa, es decir, cuáles son los más adecuados para compra y dedicarlo al alquiler.

Al analizar los precios debe tenerse en cuenta que se están utilizando promedios para todo el territorio. Madrid tiene una población de 3,53 millones de habitantes repartidos entre 21 distritos, con población máxima en Carabanchel – 280.685 habitantes- y mínima en Barajas – 46.612 habitantes-.

Cinco de los 21 distritos son mayores que Móstoles, el segundo municipio de la Comunidad de Madrid por población, y todos tienen más de 95.000 habitantes salvo el citado Barajas.

Otro aspecto para tenerse en cuenta es que el valor de la vivienda va a venir determinada, no sólo por el distrito en el que se encuentre, sino también por el tipo de vivienda, su calidad, su localización en cada distrito, su proximidad a servicios, dotaciones y equipamientos, así como la accesibilidad a través de transporte público, lo que supone una gran varianza en los precios, no sólo a nivel de ciudad, sino también a nivel de distrito.

Para realizar este estudio hemos utilizado datos de precios de compraventa y de alquiler extraídos del portal inmobiliario Idealista. Estos valores, recogidos en términos nominales, se han deflactado con el IPC general proporcionado por el INE para poder calcular valores reales.

El estudio, tras una introducción en las características del mercado en España, se divide en dos partes, una primera en la que se analiza la evolución del mercado de la vivienda en la ciudad de Madrid, que permitirá concretar los distritos en los que el mercado de la vivienda aprovecha mejor situaciones de crecimiento económico y los que se encuentran más expuestos a las crisis.

En la segunda parte se analiza la rentabilidad de la adquisición de una vivienda tanto por revalorización como por los ingresos generados por su alquiler. Esta rentabilidad se ha calculado en tres períodos: desde los años 2009, 2014 y 2020 hasta el año 2025.

2. MARCO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

2.1. EVOLUCIÓN MACROECONÓMICA (2007–2025)

La economía española atraviesa una fase expansiva desde 2014, interrumpida únicamente en 2020 como consecuencia de la pandemia. Desde entonces, el crecimiento ha sido sólido, con una tasa media anual del 4,8% hasta 2024, situándose en el 2,8% en 2025 y con una previsión del 2,4% para 2026.

Este dinamismo económico ha tenido un reflejo directo en el mercado laboral, con un incremento de la ocupación a un ritmo medio del 3% anual entre 2020 y 2025.

El ciclo expansivo también se ha trasladado al mercado inmobiliario, que, tras el prolongado ajuste iniciado en 2008, ha experimentado una recuperación progresiva y, desde 2022, una aceleración significativa. Esta se ha materializado en un notable aumento de los precios tanto de compraventa como de alquiler, dificultando el acceso a la vivienda, especialmente en las grandes ciudades, y reavivando comparaciones con el ciclo alcista previo a la crisis financiera.

Los primeros años del siglo XXI estuvieron marcados por una intensa expansión económica acompañada de un fuerte incremento de los precios de la vivienda, que se prolongó hasta 2008. Ya en 2007 comenzaron a aparecer señales de agotamiento del ciclo, anticipando una fase de contracción que se intensificaría en los años posteriores.

El impacto de la crisis sobre el mercado inmobiliario fue especialmente severo, dando lugar a una caída significativa de los precios, tanto en términos nominales como reales, algo sin precedentes en la serie histórica disponible.

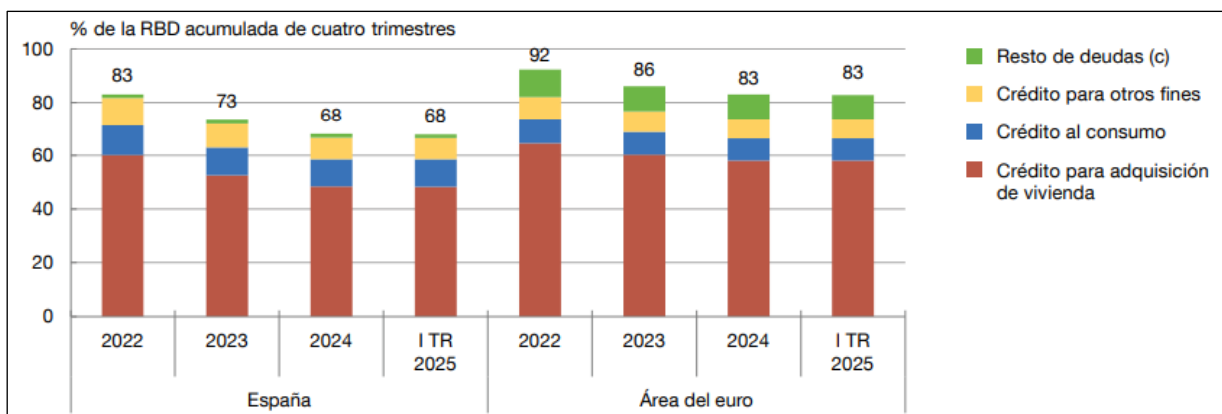
2.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA²

En la actualidad, el mercado de la vivienda se caracteriza por un notable incremento de los precios, intensificado especialmente en los dos últimos años. Esta evolución ha reabierto el debate sobre la posible formación de una nueva burbuja inmobiliaria o, por el contrario, sobre la existencia de un contexto estructuralmente distinto, en el que, pese a las tensiones en precios, no se aprecian riesgos financieros inminentes.

Más allá de los problemas actuales de escasez de oferta actual³ una situación de burbuja requeriría niveles elevados de endeudamiento de los hogares —principales propietarios de vivienda en España—, así como un esfuerzo financiero significativo, generalmente situado por encima del 35% de la renta disponible destinado al pago de la hipoteca.

En este sentido, según el Banco de España, la ratio de endeudamiento de los hogares se situó en el primer trimestre de 2025 en el 67,8% de la renta bruta disponible, lo que supone una ligera reducción respecto al cierre de 2024. Este nivel contrasta de forma notable con el registrado en 2007, cuando alcanzaba el 130%⁴, prácticamente el doble.

Asimismo, esta ratio se sitúa por debajo de la media de la zona euro, donde alcanza el 82,8% de la renta bruta disponible, aproximadamente 15 puntos porcentuales por encima de España.



Fuente: Banco de España

Por otro lado, la ratio de morosidad de los créditos destinados a la adquisición y rehabilitación de vivienda se situó en el tercer trimestre de 2025 en el 1,9%, con una significativa reducción interanual. Aunque históricamente este indicador alcanza sus máximos tras el estallido de las burbujas - como ocurrió en 2013, cuando superó el 13% -, en la actualidad se encuentra en niveles mínimos.

² Para conocer en profundidad la situación del mercado de la vivienda en España puede consultarse el estudio [EVOLUCIÓN Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA](https://dsranking.com/es/vivienda), elaborado por MWCC y DS Ranking - <https://dsranking.com/es/vivienda> -

³ La subida de precios de los primeros años de siglo se produjo a pesar de la existencia de una oferta más que suficiente para cubrir la demanda, a diferencia de lo que sucede en la situación actual.

⁴ [Banco de España, 2009](#). Boletín Económico 02/2009. Página 27

2.3. ÍNDICE DE SENSATEZ Y RIESGO EN LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA (ISYRAV)⁵

En relación con el esfuerzo financiero de los hogares, el Índice de Sensatez y Riesgo en la Adquisición de la Vivienda (ISYRAV) constituye una herramienta especialmente útil para evaluar la sostenibilidad del mercado. Este indicador establece un umbral de 30⁶ puntos: valores inferiores reflejan una situación de equilibrio, mientras que valores superiores indican la existencia de riesgos.

En el cuarto trimestre de 2025, el ISYRAV se sitúa en 23,6 puntos para el conjunto de España, lo que sugiere una situación de estabilidad. No obstante, existen diferencias territoriales significativas, destacando comunidades como la de Madrid, donde el índice supera el umbral de riesgo.

Aun así, los niveles actuales se encuentran lejos de los registrados en 2007, cuando el índice alcanzó los 47,6 puntos, evidenciando una situación de elevada vulnerabilidad financiera de los hogares.

Diversos estudios han identificado una fuerte correlación —superior a 0,9— entre el precio de la vivienda y el nivel de ocupación, lo que indica que la evolución del empleo constituye un factor determinante en la dinámica del mercado inmobiliario.

La crisis de las hipotecas subprime en Estados Unidos desencadenó una crisis económica global que puso fin al ciclo expansivo inmobiliario en España, provocando una intensa caída de la actividad económica y del empleo. La destrucción de puestos de trabajo incrementó de forma significativa las dificultades de los hogares para hacer frente a sus obligaciones financieras, especialmente las hipotecarias.

Durante el ciclo alcista previo, muchas hipotecas se concedieron bajo expectativas de revalorización continua de la vivienda, llegando en algunos casos a superar el valor del propio inmueble. La caída de precios a partir de 2008 provocó situaciones de patrimonio neto negativo, en las que la venta de la vivienda no permitía cancelar la deuda pendiente, afectando a numerosos hogares en un contexto de caída de ingresos o pérdida de empleo.

En términos del ISYRAV, el índice descendió de 47,6 puntos en 2007 a 39,9 en 2008 y a 26,1 en 2009. Este ajuste respondió a la fuerte caída de los precios, la reducción del importe medio de las hipotecas y el endurecimiento de las condiciones de concesión por parte de las entidades financieras, lo que contribuyó a estabilizar el mercado, aunque en un contexto de crisis económica generalizada.

⁵ El ISYRAV y su metodología se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad Intelectual.

⁶ El consenso internacional establece que los hogares se encuentran en situación de estabilidad financiera cuando dedican al pago de la hipoteca menos del 30% de su renta disponible. Por encima de ese valor los hogares pueden tener dificultades para afrontar otros gastos.

Índice de Sensatez y Riesgo en la Adquisición de la Vivienda (ISYRAV). España

Variable		2007	2009	2025
		M12	M12	T4
Precio vivienda promedio	(1) Coste medio del m2 de una viv. promedio en un territorio.	2.068	1.894	2.438
	(2) Tamaño medio de una viv. promedio en un territorio.	100	99	101
	(3) (*) Importe medio adq. viv. promedio en un territorio (1) * (2).	207.544	187.089	245.019
Gastos generales y financieros	(5) Importe estimado de la hip. Promedio	203.610	117.804	171.177
	% Hipoteca / Importe adq (5) / (3)	98%	63%	70%
	(7) % Gastos medios de adq. de una viv. promedio sobre valor de adq.	12%	12%	12%
	(7) Gastos medios de adq. de una viv. promedio.	24.905	22.451	29.402
	(8) (*) Importe medio de adq. de una viv. promedio = (3) + (7)	232.450	209.540	274.421
	(9) (*) Ahorro medio aportado = (8) - (6)	28.839	91.736	103.244
	(10) (*) Ahorro medio aportado % = (9) / (8)	12%	44%	38%
	(11) Plazo medio de amortización de una hip. promedio.	28,0	24,3	25,6
	(12) Tipo medio de interés variable.	4,7%	4,3%	2,8%
	(12) Tipo medio de interés fijo.	4,7%	5,7%	2,9%
	(13) (*) Cuota media mensual hip. promedio con tipo de interés variable	1.092	652	783
	(13) (*) Cuota media mensual hip. promedio con tipo de interés fijo.	1.092	747	791
	(14) hip interés variable sobre total (%).	98,0%	97,0%	36,1%
	(16) hip. interés fijo sobre total (%).	2,0%	3,1%	64,0%
	(18) (*) Cuota mensual hip. promedio.	1.092	655	788
	(19) (*) Cuota anual hip. promedio = Cuota mensual hip. promedio * 12	13.104	7.857	9.462
	(20) (*) Otros gastos o endeudamiento	0	0	0
Accesibilidad	(22) (*) Recursos medios netos del hogar.	27.547	30.045	39.969
	(23) Coeficiente máximo de sensatez.	30%	30%	30%
	(24) Esfuerzo máximo recomendado de los hogares pago hip. (22) * (23)	8.264	9.014	11.991
	(25) Equilibrio financiero de los hogares (24) - (19)	-4.840	1.157	1
(26) ISYRAV		47,6%	26,1%	23,7%

Fuente: Elaboración propia

3. ESTRUCTURA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MADRID⁷

Madrid superó en 2025 los 3,5 millones de habitantes, distribuidos en 21 distritos con un reparto desigual de la población, seis de ellos superan los 200.000 habitantes, mientras que otros presentan cifras significativamente inferiores, con casos como Barajas por debajo de los 50.000.

Datos: 1 de enero de 2025	Población	Superficie	Densidad
MADRID	3.527.924	60.448	58,4
Carabanchel	280.685	1.405	199,8
Puente de Vallecas	260.178	1.497	173,8
El Pardo	257.495	23.784	10,8
Latina	254.161	2.541	100,0
Ciudad Lineal	234.075	1.143	204,9
Hortaleza	209.541	2.762	75,9
Villaverde	173.183	2.019	85,8
San Blas-Canillejas	169.990	2.229	76,3
Tetuán	169.479	537	315,3
Arganzuela	158.760	646	245,7
Usera	153.980	778	198,0
Salamanca	150.796	539	279,6
Chamartín	149.654	918	163,1
Centro	146.349	523	279,9
Chamberí	143.807	468	307,3
Aravaca	126.978	4.659	27,3
Villa de Vallecas	126.519	5.145	24,6
Retiro	120.447	547	220,3
Moratalaz	96.075	610	157,4
Vicálvaro	95.233	3.526	27,0
Barajas	50.539	4.172	12,1

Fuente: Padrón Municipal. Ayuntamiento de Madrid

La población de los cinco primeros distritos supera a la de Móstoles, el segundo municipio de la Comunidad de Madrid por número de habitantes.

Antes de abordar el análisis del mercado residencial, es necesario señalar que el valor de la vivienda no depende únicamente del distrito en el que se ubica. Factores como la tipología del inmueble, su calidad constructiva, la localización específica dentro del distrito, la proximidad a servicios y equipamientos, así como la accesibilidad mediante transporte público, generan una elevada dispersión de precios, tanto a nivel interurbano como intradistrital.

⁷ La referencia a los precios se realiza en términos nominales o monetarios. En caso de precios reales, entendiendo por tales los deflactados de acuerdo con el IPC general, se mencionarán de forma expresa.

3.1. IMPACTO DEL CICLO ECONÓMICO EN EL VALOR DE LA VIVIENDA

Una cuestión recurrente en el análisis del mercado residencial es identificar qué distritos muestran una mayor resistencia ante las crisis económicas y cuáles experimentan mayores revalorizaciones en fases expansivas.

En términos generales, durante los periodos de crecimiento del mercado inmobiliario, los incrementos de precios tienden a iniciarse en las zonas más céntricas, extendiéndose progresivamente hacia áreas más periféricas. De forma análoga, en contextos de crisis, estas zonas prime suelen registrar ajustes más moderados y con cierto retardo respecto a los distritos periféricos, donde las caídas de precios son más intensas.

Las causas de este comportamiento diferencial responden fundamentalmente a dos factores:

la demanda de vivienda en cada distrito, y

la renta per cápita de su población.

En primer lugar, la demanda residencial en las grandes ciudades se concentra en los distritos centrales y de mayor prestigio, donde la oferta es estructuralmente rígida. La imposibilidad de ampliar significativamente el parque de vivienda —salvo mediante actuaciones puntuales de rehabilitación— genera una presión al alza sobre los precios. Este incremento sostenido provoca un efecto de expulsión progresiva de la demanda hacia zonas periféricas, donde los precios son inicialmente más accesibles, pero tienden a incrementarse a medida que aumenta la presión de la demanda.

En fases de ajuste del mercado, se produce el fenómeno inverso: la caída de precios en las zonas centrales genera oportunidades de acceso para hogares que previamente no podían permitirse residir en ellas. Este desplazamiento de la demanda hacia el centro contribuye a amortiguar las caídas en los distritos más consolidados, al tiempo que intensifica los descensos en las áreas periféricas.

Por otro lado, [existe una elevada correlación —en torno al 90%— entre el precio de la vivienda y el nivel de ocupación](#). Los trabajadores con mayor cualificación y nivel retributivo tienden a concentrarse en los distritos más céntricos, caracterizándose además por una mayor estabilidad laboral y resiliencia ante las crisis económicas. En contraste, los trabajadores con menor cualificación presentan una mayor vulnerabilidad

En contextos de recesión, la destrucción de empleo afecta en mayor medida a los trabajadores menos cualificados, reduciendo su capacidad de acceso a la vivienda. Dada la fuerte relación entre empleo y precios inmobiliarios, esta dinámica se traduce en caídas más acusadas en los distritos donde reside esta población, es decir, en la periferia urbana.

En síntesis, durante las fases expansivas, la presión de la demanda en los distritos centrales impulsa subidas de precios más intensas, que posteriormente se trasladan hacia la periferia con cierto desfase temporal. En cambio, en fases recesivas, la mayor vulnerabilidad económica de los hogares en áreas periféricas, junto con el desplazamiento de la demanda hacia zonas centrales, provoca ajustes más pronunciados en estas últimas.

La plataforma Idealista proporciona series de precios de compraventa por distritos desde 2007, lo que permite analizar su evolución hasta diciembre de 2025 y contrastar empíricamente estos patrones.

El análisis del mercado se estructura en dos bloques: el estudio de la compraventa y el del mercado del alquiler. El periodo analizado abarca de 2007 a 2025 para la compraventa y de 2009 a 2025 para el alquiler, debido a la disponibilidad de datos.

A efectos analíticos, se distinguen tres etapas:

1. 2007/2009–2013: fase de crisis y ajuste
2. 2014–2019: fase de recuperación
3. 2020–2025: fase de shock y posterior crecimiento acelerado

3.2. COMPRAVENTA

Madrid se sitúa por detrás de San Sebastián (6.480 €/m²) como la segunda ciudad española con los precios de vivienda más elevados,

En diciembre de 2025, el precio medio de compraventa en Madrid⁸ alcanzó los 5.820 €/m², aproximadamente un 10% inferior al de la capital guipuzcoana y un 120% superior a la media nacional (2.650 €/m²).

Dentro de la ciudad existe una gran varianza e importantes diferencias entre el distrito con los precios más asequibles en Villaverde (2.754€/m²) y los más elevados en Salamanca (9.993€/m²), es decir, que por un metro en Salamanca pueden comprarse 3,6 en Villaverde.

Evolución de los precios de compraventa de la vivienda en Madrid

Periodo 2007–2013: ajuste tras el ciclo expansivo

Tras el fuerte crecimiento experimentado hasta 2007, los precios comienzan a descender en la Ciudad con una caída media del 4,6% de que sólo Chamberí, Chamartín, Moncloa, Retiro y Salamanca no se ven afectados

En 2009, la caída media alcanzó el 6,4%, con descensos especialmente intensos en distritos periféricos como San Blas. En contraste, Salamanca y Chamartín mantuvieron ligeros crecimientos.

A partir de 2010, se intensifica el ajuste con una caída media acumulada en 2013 del 23,4%, destacando descensos superiores al 50% en Puente de Vallecas y cercanos al 48% en Usera, frente a reducciones más moderadas en Salamanca (-12,1%) y Chamartín (-14,5%).

Período 2014 – 2019: fase de recuperación

A partir de 2014 se inicia una recuperación, que comienza por los distritos más céntricos como Salamanca, Centro y Chamartín, para en los años sucesivos ir extendiéndose progresivamente al resto.

Hasta 2016, el valor medio de la vivienda en Madrid acumulaba una pérdida del 18,9% respecto a 2007. Sin embargo, las diferencias entre distritos eran notables, con leves caídas del 4,15% en Salamanca y de más del 50% en otros como Puente de Vallecas.

La recuperación de los precios permite ir superando los valores previos a la crisis, primero en Salamanca y Centro y un año más tarde, en 2018, al conjunto de la ciudad.

Al final del período el valor de la vivienda en Madrid se había situado un 4% por encima de los de 2007 pero en términos reales se encontraba en el 90%, sólo Salamanca había logrado colocarse por encima.

⁸ Datos del portal inmobiliario Idealista.

Período 2020 - 2025

La pandemia de 2020 provocó una corrección de precios, que se recuperaron rápidamente en 2021. A partir de 2022 se inicia un nuevo ciclo alcista, con un crecimiento anual del 6,3%.

En 2024, la elevada escalada de precios de la vivienda provoca que el precio medio en Madrid supere los valores previos a la crisis tanto en términos nominales - 41,5% - como reales - 4,9% -, aunque de forma desigual entre distritos.

En 2025, todos los distritos superaron los niveles nominales de 2007, aunque aproximadamente la mitad seguía sin recuperar su valor real.

En conjunto, entre 2020 y 2025, los precios han aumentado un 61,8% de media en Madrid, 40 puntos más que el IPC y 38 puntos más que la renta de los hogares, mostrando así la dificultad de acceso para nuevos propietarios.

Los mayores incrementos se registraron en Salamanca (77%) y Retiro (72%), mientras que los menores se observaron en Hortaleza (38%) y Barajas (47%).

Evolución del precio de compraventa. Nominal Base 2007 = 100	2007	2009	2013	2019	2025
MADRID	100,0	93,6	77,9	104,0	166,3
Arganzuela	100,0	87,4	67,3	100,9	155,0
Barajas	100,0	91,0	72,9	89,7	128,1
Carabanchel	100,0	90,0	58,0	73,8	118,9
Centro	100,0	92,5	74,1	114,4	167,6
Chamartín	100,0	101,8	85,1	110,7	171,6
Chamberí	100,0	97,9	76,9	111,6	187,0
Ciudad Lineal	100,0	92,2	72,7	87,0	144,5
Fuencarral	100,0	93,6	79,2	100,7	149,9
Hortaleza	100,0	92,6	73,6	94,0	131,6
Latina	100,0	91,0	59,6	78,4	129,3
Moncloa	100,0	98,3	78,9	101,8	161,9
Moratalaz	100,0	94,3	69,8	91,3	149,9
P. de Vallecas	100,0	89,5	52,4	70,3	114,6
Retiro	100,0	98,4	78,9	112,5	191,2
Salamanca	100,0	100,5	85,9	122,5	212,6
San Blas	100,0	82,7	61,1	71,1	111,1
Tetuán	100,0	90,4	68,7	95,3	148,7
Usera	100,0	88,2	56,9	71,8	116,8
Vicálvaro	100,0	93,6	66,1	84,1	134,3
Villa de Vallecas	100,0	91,4	68,5	84,0	121,9
Villaverde	100,0	86,3	55,7	68,3	106,6

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista.

Resumen del periodo 2007-2025

El análisis del periodo 2007-2025 muestra que los distritos con mayores precios de vivienda -Salamanca, Chamberí, Retiro, Chamartín, Centro o Moncloa-Aravaca - resistieron mejor la crisis iniciada en 2008, con caídas menos intensas y con más retardo en comparación con el resto de la ciudad. Asimismo, su recuperación fue más temprana y se caracterizó por tasas de crecimiento más elevadas.

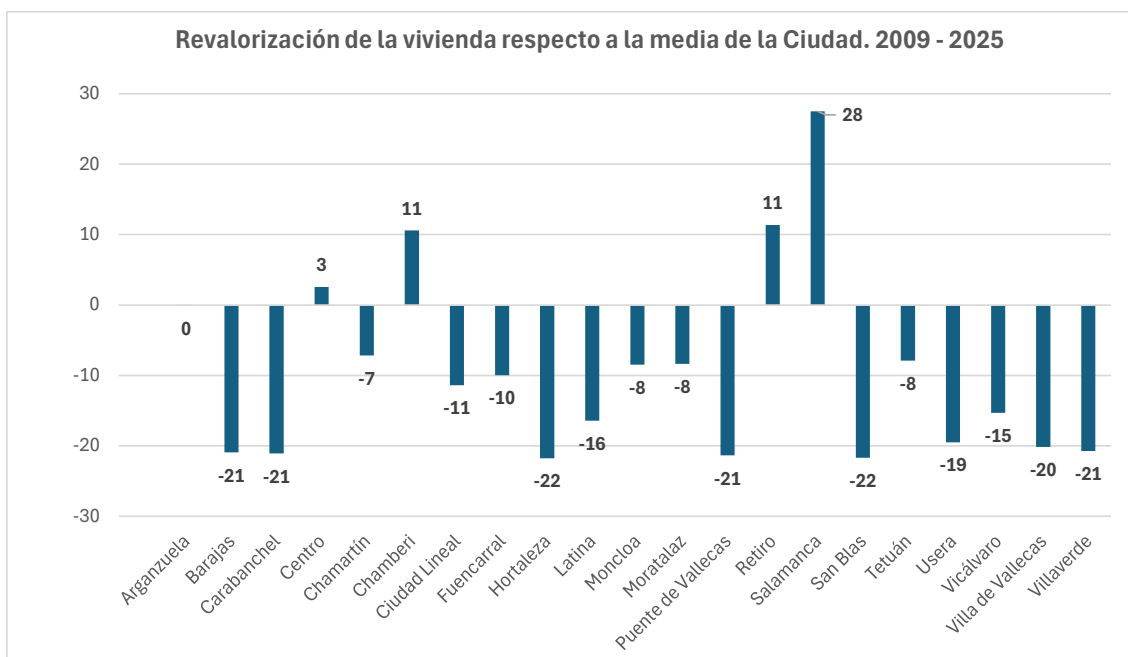
Por el contrario, los distritos periféricos - como Villaverde, Puente de Vallecas, Usera, Villa de Vallecas, Carabanchel, Vicálvaro, Latina, San Blas y Moratalaz -, caracterizados por una población con mayor vulnerabilidad socioeconómica, registraron descensos más acusados. Estas caídas se produjeron de forma más temprana y con mayor intensidad al resto de la ciudad, siendo además los últimos en recuperar los niveles previos a la crisis.

Distritos como Villaverde cuyo valor de la vivienda en 2009 era el 68% del promedio de la ciudad, en 2025 había caído al 47%. En Salamanca, por el contrario, donde el valor de las viviendas era en 2009 un 44% superior a la media de la ciudad, se ha incrementado en 2025 hasta el 72%.

Evolución riqueza inmobiliaria	2009	2025
MADRID	100%	100%
Arganzuela	107%	106%
Barajas	101%	80%
Carabanchel	82%	61%
Centro	124%	127%
Chamartín	141%	134%
Chamberí	140%	151%
Ciudad Lineal	97%	86%
Fuencarral	101%	91%
Hortaleza	109%	87%
Latina	82%	66%
Moncloa	116%	108%
Moratalaz	79%	71%
Puente de Vallecas	77%	55%
Retiro	121%	133%
Salamanca	144%	172%
San Blas	89%	67%
Tetuán	106%	99%
Usera	77%	57%
Vicálvaro	80%	64%
Villa de Vallecas	81%	61%
Villaverde	68%	47%

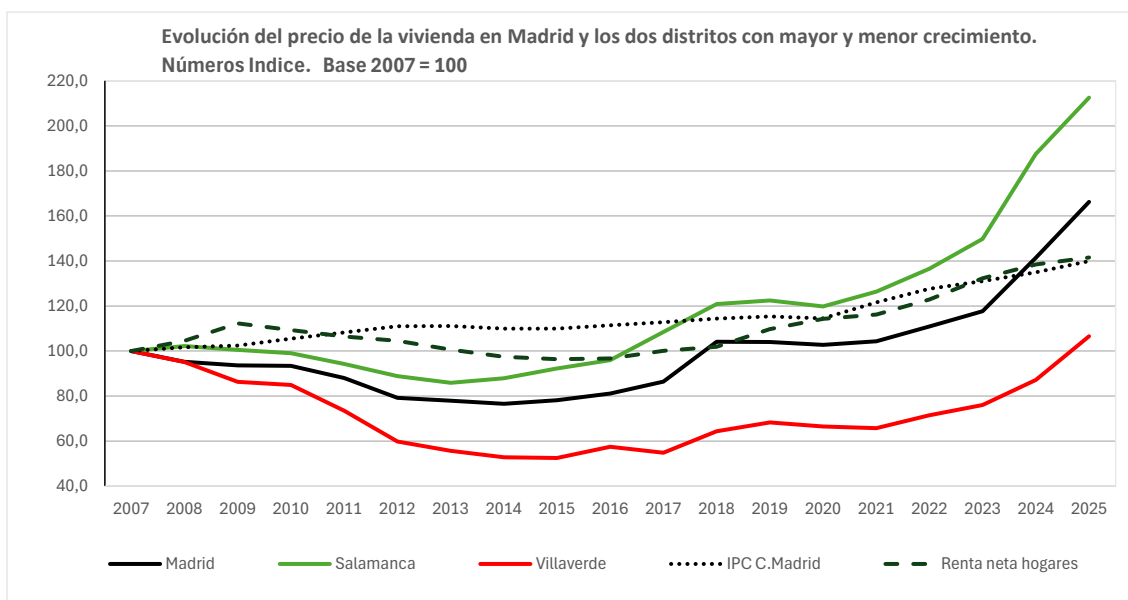
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista

Distritos como Salamanca se han encarecido desde 2009 en 28 puntos respecto a la media de la ciudad y otros, como Hortaleza, se han rebajado sus precios 22 puntos



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista

A pesar de las diferencias, estas se han reducido ligeramente en 2025 debido al desplazamiento progresivo de la demanda hacia los distritos periféricos impulsando sus precios.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista

3.3. ALQUILER

El precio medio de los alquileres en Madrid en 2025 se situaba en 23€/m², un **53% más que la media nacional** situada en 15€/m² y únicamente por detrás de los de Barcelona (24 €/m²), si bien con un **incremento del precio acelerado en los últimos años** que los ha ido acercando desde un 14,3% de diferencia en 2009 al actual 4% en diciembre de 2025, mostrando una mayor presión de la demanda en el mercado madrileño.

Al igual que ocurre con el precio de compraventa, existe una elevada dispersión de precios entre los distritos, aunque menos acusada. **Las diferencias entre el distrito más asequible**, Villaverde - 16,1€/m², **y el más caro**, Salamanca - 27,4€/m² - **es de 1,7 veces, mientras que en el caso del precio de compraventa era de 3,6.**

Evolución de los precios del alquiler en madrid

Período 2009 - 2013

Desde 2009, el mercado del alquiler ha seguido una evolución similar a la compraventa, aunque con variaciones más suaves.

La crisis iniciada en 2008 tuvo un impacto sobre los alquileres con caídas generalizadas salvo en Arganzuela, Ciudad Lineal, Fuencarral y Hortaleza. Ninguno de ellos forma parte de los más céntricos, a diferencia de lo que sucedía con el precio de compraventa que fue donde subió. Las caídas más acentuadas se localizaron en San Blas (-9%) y Tetuán (-7%).

Entre 2011 y 2013 el precio del alquiler cayó en todos los distritos situándose en el 86% del de 2009.

Período 2014 - 2019

El año 2014 marcó el inicio de la recuperación desde los mínimos alcanzados en 2013, con un precio medio de 11,5 €/m², equivalente al 89% del nivel de 2009.

En los años siguientes los precios continuaron su escalada, llevándolos a superar primero los precios nominales del año 2009 y los reales a finales de 2017, en contraste con la evolución de la renta de los hogares que cayó un 11% en este período.

Entre 2018 y 2019 el precio siguió creciendo lo que le permitió situarse al final de este período un 20% por encima de 2009, lo que equivalía a un 7,4% más en términos reales.

Período 2020 – 2025

La pandemia de 2020 interrumpió la tendencia alcista iniciada en 2015, provocando una caída del 5,8% ese año, seguida de un descenso adicional del 2,7% en 2021. Como consecuencia, los precios retrocedieron a niveles de 2017 y, en términos reales, volvieron a situarse por debajo de los valores de 2009 (93,4%).

A partir de 2022, el mercado entra en una fase de fuerte crecimiento, con incrementos del 10,5% en 2022, 13,3% en 2023 y 15,6% en 2024. Esto sitúa los precios un 60% por encima de los niveles de 2009 (21,8% en términos reales).

En 2025, la tendencia alcista se mantiene, con un incremento del 9,7%, consolidando un ciclo de crecimiento intenso en el mercado del alquiler madrileño.

Evolución alquiler. Precios Nominales Base 2009 = 100	2013	2019	2025
Madrid	86,0	120,9	176,0
Arganzuela	89,3	127,9	175,4
Barajas	82,6	101,6	139,4
Carabanchel	86,0	118,0	178,0
Centro	84,2	117,1	171,5
Chamartín	85,8	114,9	161,7
Chamberí	89,3	120,1	177,9
Ciudad Lineal	89,3	120,5	170,5
Fuencarral	98,0	126,0	174,0
Hortaleza	91,9	109,9	163,1
Latina	86,0	122,5	182,2
Moncloa	80,5	109,0	160,2
Moratalaz	82,4	113,9	167,8
Puente de Vallecas	82,3	120,5	187,1
Retiro	87,6	120,5	178,1
Salamanca	87,1	118,1	176,8
San Blas	77,3	100,8	142,0
Tetuán	79,4	112,8	156,7
Usera	73,2	103,6	166,9
Vicálvaro	81,0	112,1	168,2
Villa de Vallecas	84,4	111,9	162,0
Villaverde	83,5	116,4	176,8

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

Resumen del periodo 2009-2025

Entre 2009 y 2025, el precio del alquiler en Madrid ha experimentado un crecimiento acumulado del 76,6%, muy por encima de la evolución del IPC (36,6%) y de la renta de los hogares (26,1%). Este desfase pone de manifiesto un **deterioro sostenido de la accesibilidad al alquiler**, especialmente para los hogares con menor capacidad económica.

A nivel territorial, los mayores incrementos se han registrado en distritos como Puente de Vallecas (87,1%) y Latina (82,2%). Sin embargo, este comportamiento contrasta con el observado en el mercado de compraventa en el que Puente de Vallecas presenta el menor crecimiento en precios de vivienda, un 28% cuando la media se situó en el 74,1%.

En el extremo opuesto, los aumentos más moderados del alquiler se localizan en distritos periféricos como Barajas (39,4%) y San Blas (42%).

En 2009 el coste del alquiler respecto a la media de Madrid en los distritos más caros superaba el 21%, mientras que en los más económicos se reducía al 71%. Estos extremos se han mantenido en 2025.

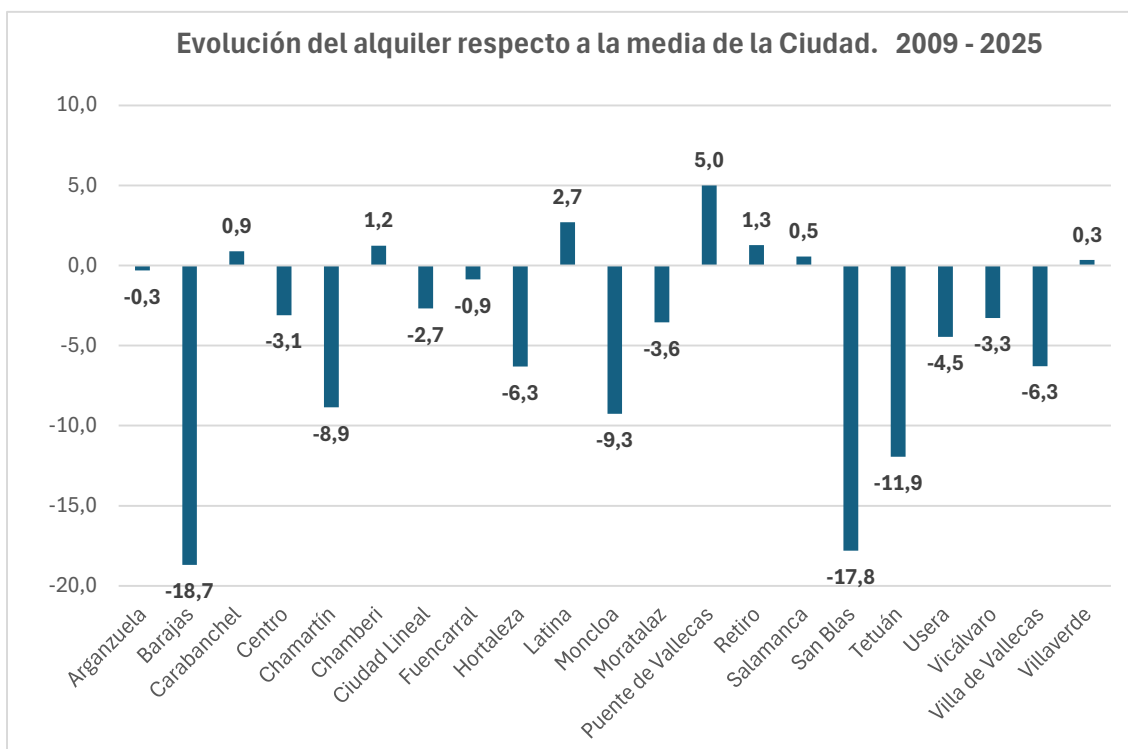
Evolución alquiler	2009	2025
MADRID	100%	100%
Arganzuela	95%	94%
Barajas	90%	71%
Carabanchel	78%	78%
Centro	122%	119%
Chamartín	109%	100%
Chamberí	116%	117%
Ciudad Lineal	87%	84%
Fuencarral	78%	77%
Hortaleza	86%	80%
Latina	77%	79%
Moncloa	103%	94%
Moratalaz	76%	73%
Puente de Vallecas	79%	84%
Retiro	104%	105%
Salamanca	120%	121%
San Blas	92%	74%
Tetuán	109%	97%
Usera	87%	82%
Vicálvaro	75%	71%
Villa de Vallecas	79%	73%
Villaverde	71%	71%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista

No obstante, algunos distritos han mostrado variaciones significativas en este período, destacando Barajas cuyos alquileres son ahora un 29% más baratos respecto a la media cuando en 2009 alcanzaban el 90%. Por el contrario, en Puente de Vallecas los precios se han incrementado con una diferencia de cinco puntos

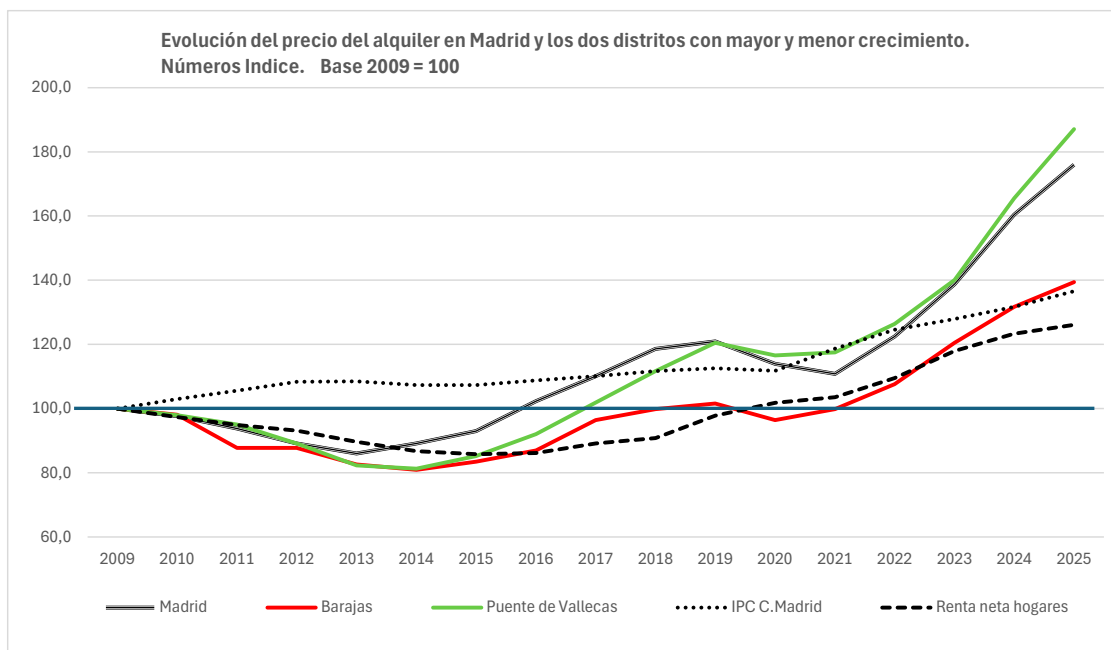


Índice



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista

En el gráfico podemos ver la evolución a lo largo del período y cómo, tras las caídas iniciales, el precio del alquiler en Madrid – línea gris - recuperó en 2016 el valor de 2009 – representado por el valor 100 -.



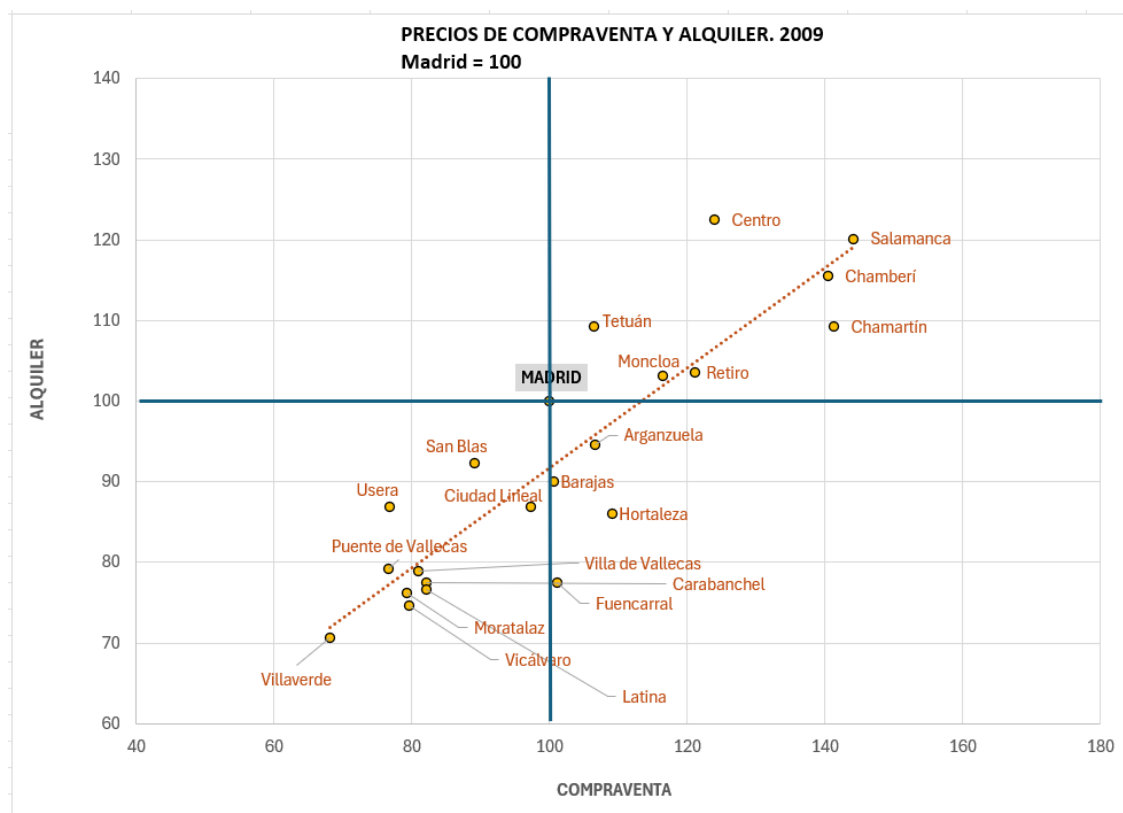
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e de Idealista

3.4. RELACIÓN ENTRE EL PRECIO DE COMPRAVENTA Y ALQUILER

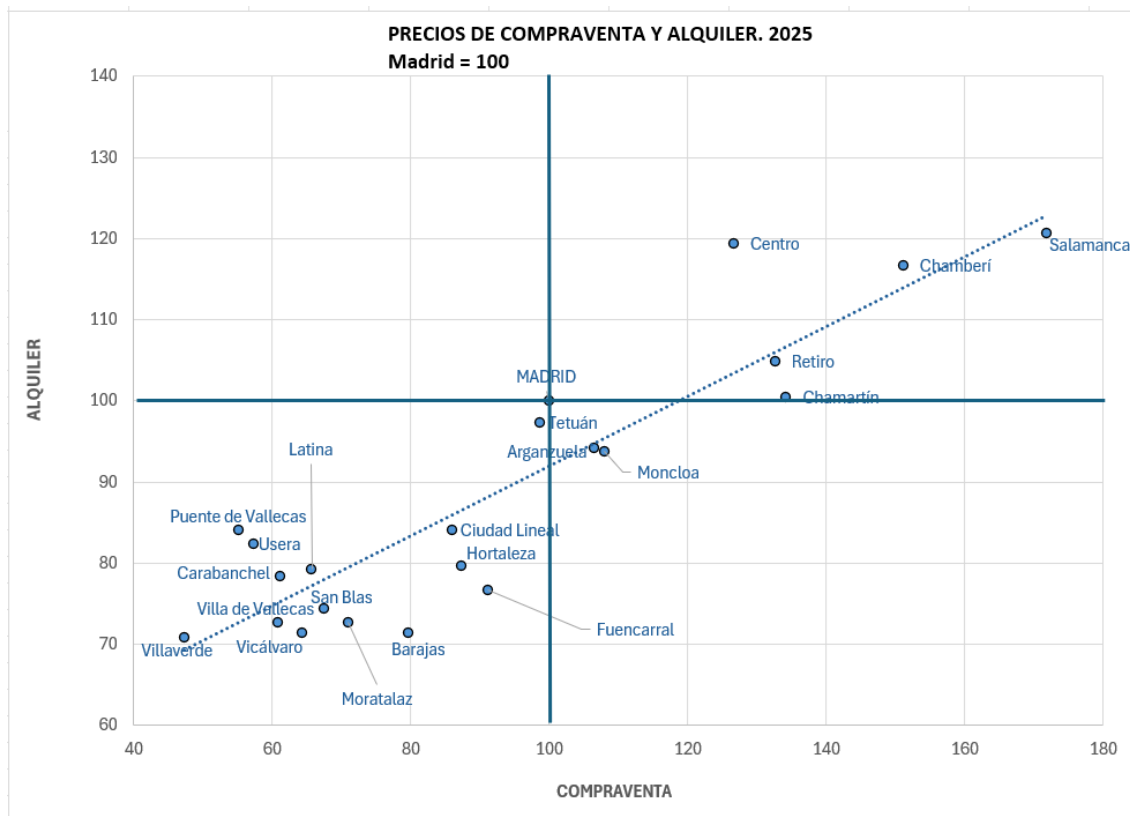
A diferencia de lo que ocurre en el mercado de compraventa, donde los distritos más céntricos y de mayor nivel adquisitivo lideran las subidas, en el alquiler no se observa este mismo patrón. De hecho, los mayores incrementos no se concentran en las zonas más exclusivas, aunque los crecimientos más contenidos de los alquileres sí tienden a localizarse en distritos periféricos.

En conjunto, esto sugiere que el mercado del alquiler responde a dinámicas distintas, con una **mayor presión en zonas tradicionalmente más accesibles**, reforzando su papel como principal **vía de acceso a la vivienda para los hogares con menos recursos**.

A través de un gráfico de dispersión dividido en cuatro cuadrantes y situando a Madrid en el centro con valores 100 para precios de compraventa y alquiler, podemos ver donde se sitúa cada distrito.



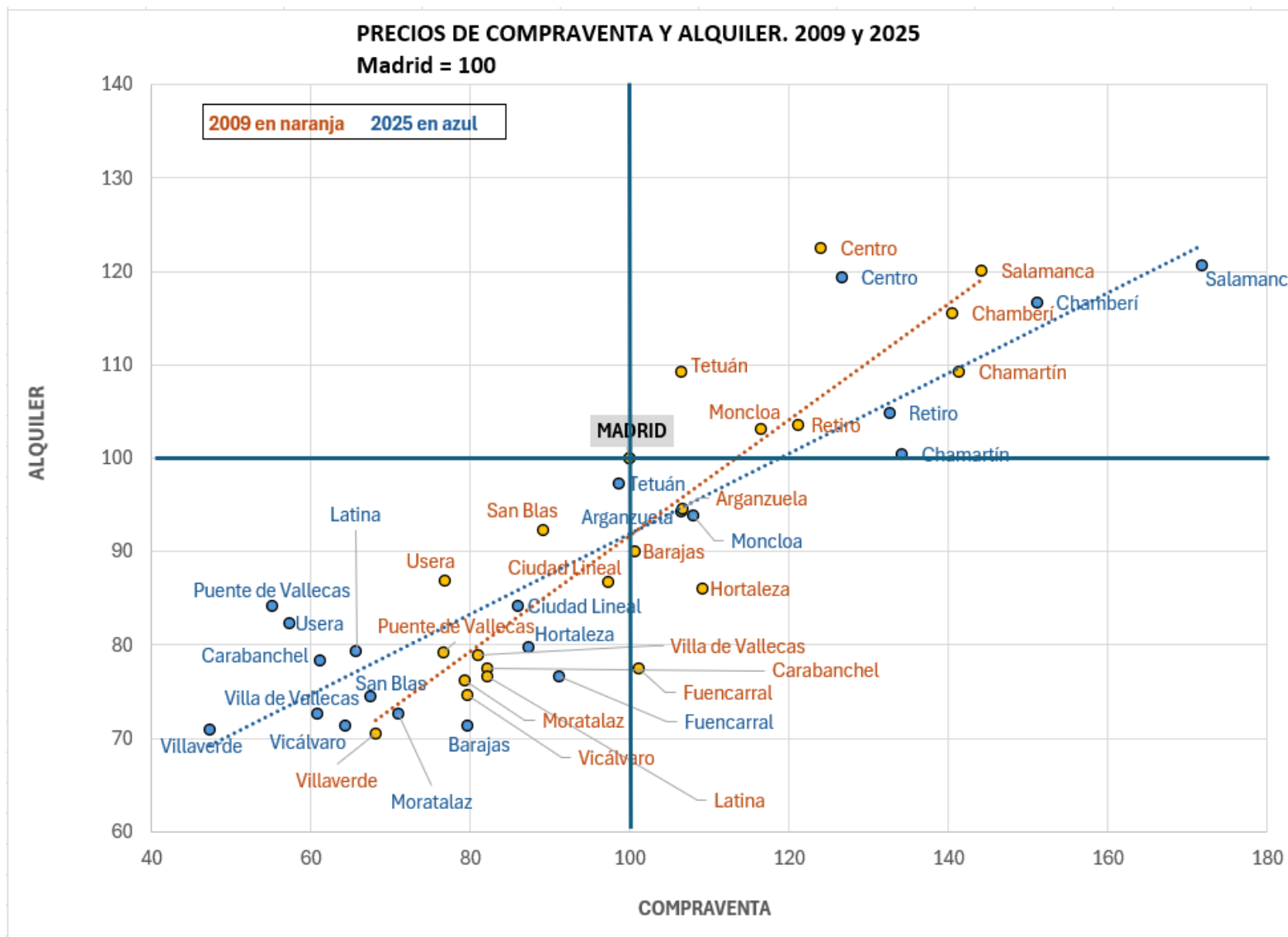
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e de Idealista



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e de Idealista

En estos gráficos se observa como en 2009 los distritos estaban más concentrados en el centro que en 2025. Esto muestra que la evolución de los precios compraventa ha sido desigual entre los distritos creciendo las diferencias entre ellos. Los precios del alquiler, por su parte, han tenido un creciente más homogéneo manteniendo las diferencias de 2009.

Gráficamente, esta dispar evolución de los precios de compraventa – recogido en el eje de abscisas – respecto a los del alquiler – eje de ordenadas – provoca un alargamiento en la dispersión de los datos hacia los extremos en 2025, manteniendo la altura. En el gráfico siguiente se superponen los dos anteriores.



Con relación a 2025, el precio por metro cuadrado de compraventa en el distrito más caro es 3,6 veces mayor que en el más barato, esto es, por un m² en el más caro se obtienen 3,6 m² en el más barato.

En el caso del alquiler, esta relación se reduce a 1,7 de forma que por el alquiler de un m² en el distrito más caro se pueden arrendar 1,7 m² en el más económico.

Esto implica que los distritos con precios de compra más bajos suelen ser más adecuados para destinar las viviendas al alquiler, mientras que los más caros resultan más atractivos como inversión.

Distrito	Compraventa	Alquiler	Relación Alquiler/Precio compra por cada 100.000€
MADRID	5.820 €	22,7 €	390,0 €
Arganzuela	6.198 €	21,4 €	345,3 €
Barajas	4.636 €	16,2 €	349,4 €
Carabanchel	3.557 €	17,8 €	500,4 €
Centro	7.366 €	27,1 €	367,9 €
Chamartín	7.807 €	22,8 €	292,0 €
Chamberí	8.791 €	26,5 €	301,4 €
Ciudad Lineal	4.997 €	19,1 €	382,2 €
Fuencarral	5.301 €	17,4 €	328,2 €
Hortaleza	5.080 €	18,1 €	356,3 €
Latina	3.822 €	18,0 €	471,0 €
Moncloa	6.282 €	21,3 €	339,1 €
Moratalaz	4.131 €	16,5 €	399,4 €
Puente Vallecas	3.211 €	19,1 €	594,8 €
Retiro	7.714 €	23,8 €	308,5 €
Salamanca	9.993 €	27,4 €	274,2 €
San Blas	3.925 €	16,9 €	430,6 €
Tetuán	5.736 €	22,1 €	385,3 €
Usera	3.331 €	18,7 €	561,4 €
Vicálvaro	3.737 €	16,2 €	433,5 €
Villa Vallecas	3.541 €	16,5 €	466,0 €
Villaverde	2.754 €	16,1 €	584,6 €

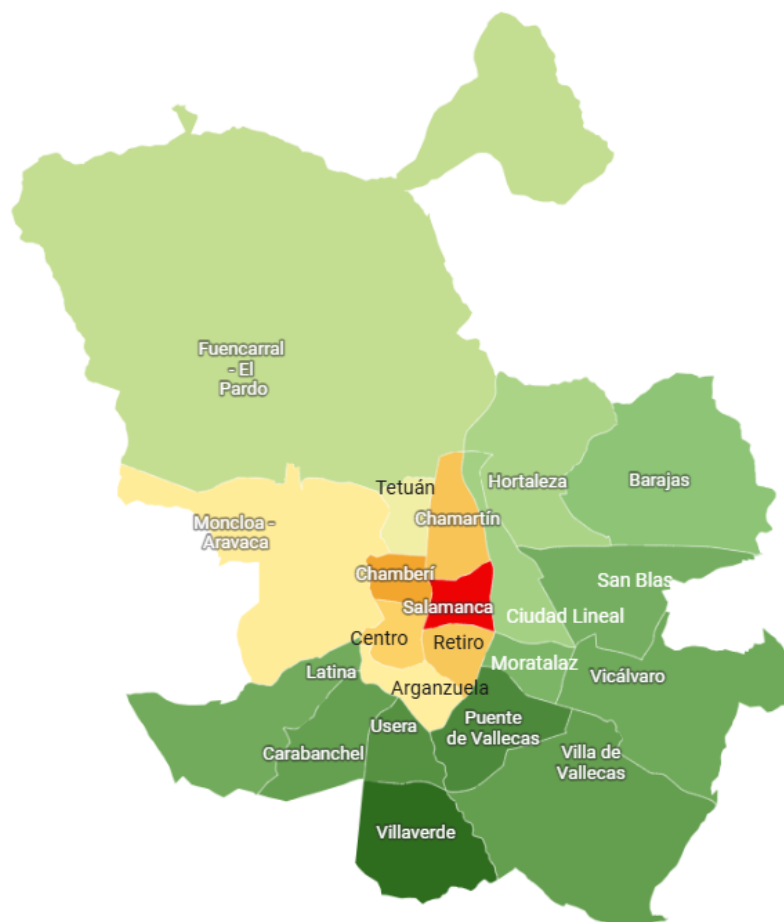
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e de Idealista

MAPAS de los precios de compraventa y alquiler en Madrid y sus 21 distritos

PRECIO DE COMPRAVENTA EN MADRID. 2025

Compraventa

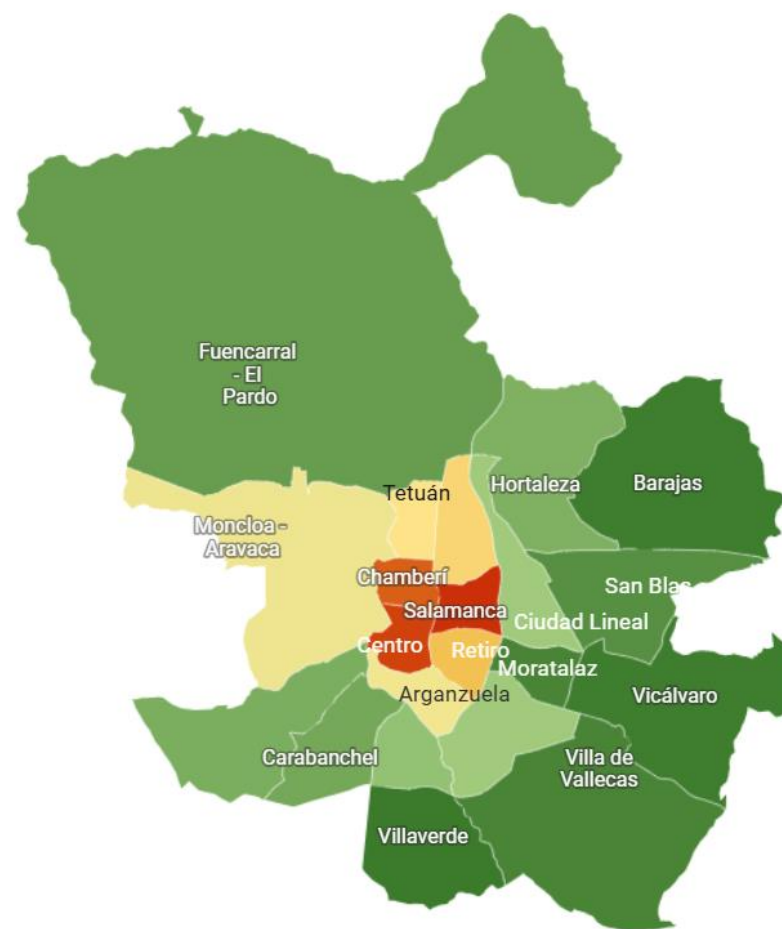
Desde 2.750 €/m² a 9.999 €/m²



Mapa: DS Ranking • Fuente: Idealista • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

ALQUILER. MADRID. 2025

Desde 16,1 €/m² a 27,4 €/m²



Mapa: DS Ranking • Fuente: Idealista • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

4. RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA EN MADRID

Al analizar la rentabilidad de la vivienda debe tenerse en cuenta dos factores fundamentales:

1. La revalorización del inmueble.
2. Los ingresos derivados del alquiler, bien sean percibidos o imputados⁹.

Respecto al precio de compraventa, dentro de la ciudad existe una gran varianza con una diferencia máxima entre Salamanca (9.993€/m² en 2025), el distrito más caro, y Villaverde (2.754€/m²) el más asequible, lo que supone que por un metro² en Salamanca se adquieren 3,6 m² en Villaverde.

De forma similar, también se aprecian diferencias significativas en los precios del alquiler. A diciembre de 2025, el distrito con el precio más elevado era nuevamente Salamanca, con 27,4 €/m², mientras que Villaverde presentaba los precios más bajos, con 16,1 €/m². Es decir, alquilar en Salamanca costaba 1,7 veces más que en Villaverde.

Esta relación puede ser un criterio de decisión en función del destino que se le quiera dar a la vivienda:

- Vivienda habitual.
- Inversión, segunda vivienda u otros usos.
- Alquiler.

En el caso de vivienda habitual o inversión para uso propio, el factor más relevante es la revalorización del inmueble, si bien, su disfrute supone un coste de oportunidad por el alquiler que deja de percibirse.

En el tercer caso, el precio del alquiler puede parecer la variable principal, pero debe considerarse primeramente el precio de adquisición ya que este determina el número de metros cuadrados que pueden adquirirse y, en consecuencia, el potencial ingreso por alquiler.

⁹ El “alquiler imputado” es un concepto utilizado con fines estadísticos que asigna un valor estimado de alquiler a las viviendas ocupadas por sus propietarios.

4.1. MARCO DEL ANÁLISIS

En este apartado vamos a analizar la revalorización de las viviendas en Madrid y sus distritos, así como los ingresos generados por el alquiler. El objetivo es identificar los distritos más rentables bajo tres escenarios:

- Comprar y mantener
- Comprar y alquilar
- Comprar, alquilar y vender

El análisis no tiene en cuenta los costes asociados a la vivienda ni los posibles incentivos fiscales¹⁰.

Para el cálculo de la rentabilidad se consideran tres períodos:

1. Período 2009 – 2025.
2. Período 2014 – 2025.
3. Período 2020 – 2025.

El análisis distinguirá entre rentabilidad nominal y rentabilidad real, esta última ajustada por la inflación mediante el IPC.

¹⁰ En el análisis no se contemplan los gastos y costes asociados a la adquisición de la vivienda, los costes de mantenimiento, los tributos periódicos, los gastos de comunidad y seguro o cualquiera otros. Tampoco los incentivos fiscales, como la deducción por adquisición de vivienda habitual recogida en el IRPF y vigente hasta 2012.

4.2. REVALORIZACIÓN DE LA VIVIENDA

4.2.1. INTRODUCCIÓN

La evolución del valor de la vivienda en Madrid entre 2007 y 2025 ha tenido tres etapas claramente diferenciadas. La primera hasta 2013 en la que se produjo una depreciación del bien. Entre 2014 y 2019 de recuperación. Finalmente, una última hasta la actualidad con incrementos acelerados tras el shock provocado por la pandemia.

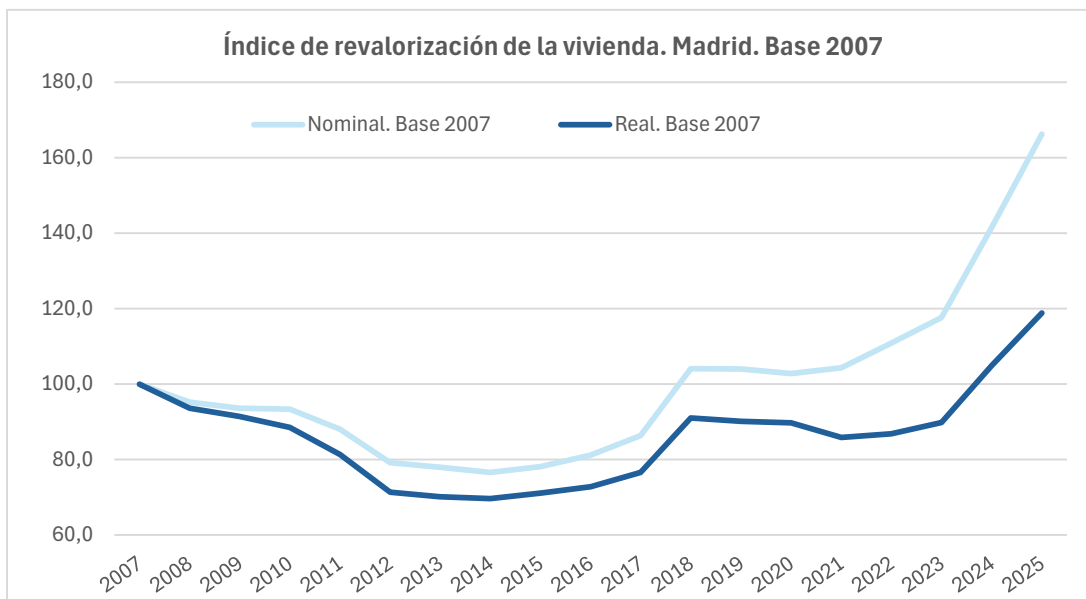
Evolución del precio de Compraventa	Base 2007 = 100				
	Pecios nominales	Precios reales	Diferencia	IPC	Renta neta Hogares
2007	100,0	100,0	0,0	100,0	100,0
2008	95,2	93,6	-1,5	101,6	104,5
2009	93,6	91,4	-2,2	102,5	112,2
2010	93,4	88,5	-4,9	105,5	109,3
2011	88,0	81,3	-6,7	108,2	106,5
2012	79,2	71,3	-7,9	111,0	104,6
2013	77,9	70,1	-7,8	111,1	100,6
2014	76,6	69,7	-6,9	110,0	97,4
2015	78,1	71,1	-7,1	110,0	96,3
2016	81,1	72,8	-8,4	111,5	96,7
2017	86,4	76,6	-9,8	112,8	100,1
2018	104,1	91,0	-13,1	114,4	101,9
2019	104,0	90,1	-13,8	115,4	109,7
2020	102,8	89,7	-13,0	114,5	114,3
2021	104,3	85,8	-18,5	121,6	116,2
2022	110,9	86,9	-24,0	127,7	122,9
2023	117,7	89,8	-27,9	131,1	132,4
2024	141,5	104,9	-36,6	134,9	138,4
2025	166,3	118,8	-47,5	140,0	141,5

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

El cuadro anterior muestra la evolución del precio de compraventa en Madrid, tanto en términos nominales como reales, entre 2007 y 2025, utilizando números índice con base en cada uno de esos años.

Tras ocho años consecutivos de caídas, los precios comenzaron a recuperarse a partir de 2015 pero no fue hasta 2018 cuando el precio nominal logró superar el nivel de 2007. Si embargo, el precio real siguió por debajo hasta 2024

En términos de rentabilidad de la inversión, el valor de ésta se recuperó tras 17 años.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

4.2.2. ANÁLISIS DEL VALOR DE LA VIVIENDA EN 2025

Para cualquier activo de inversión se espera que la rentabilidad total aumenta con el tiempo de tenencia, si bien esta relación no siempre se cumple. El análisis, dividido en los cuatro períodos siguientes, muestra que la revalorización de la vivienda depende tanto de la evolución de los precios como del momento de adquisición.

4.2.2.1. Revalorización nominal de la vivienda

Período 2007-2025. Entre el año 2007 y 2025, un período de 18 años, la revalorización nominal de la vivienda fue del 66,3%, con un incremento medio anual del 3,7%.

Período 2009-2025. Si la vivienda se hubiera adquirido dos años más tarde, en 2009, la revalorización habría sido mayor, del 77,6%, y el rendimiento anual del 4,3%, debido al descenso de precios entre 2007 y 2009.

Período 2014-2025. Si comparamos estos dos períodos con el que transcurre entre 2014 y 2025, la revalorización de este último fue mucho mayor tanto en el conjunto del período (117,1%), como con carácter anual (10,6%).

Período 2020-2025. En este periodo la revalorización alcanzó el 61,8% con una media anual del 12,4%, y una subida del 17,5% en el último año.

Variaciones del Precio Compraventa	2007 / 2025		2009 / 2025		2014 / 2025		2020 / 2025		2024 / 2025
	Período	Anual	Período	Anual	Período	Anual	Período	Anual	
MADRID	66,3%	3,7%	77,6%	4,3%	117,1%	10,6%	61,8%	12,4%	17,5%
Arganzuela	55,0%	3,1%	77,4%	4,3%	132,2%	12,0%	57,0%	11,4%	20,3%
Barajas	28,1%	1,6%	40,7%	2,3%	81,1%	7,4%	46,8%	9,4%	20,6%
Carabanchel	18,9%	1,0%	32,1%	1,8%	118,1%	10,7%	64,4%	12,9%	21,3%
Centro	67,6%	3,8%	81,3%	4,5%	120,9%	11,0%	55,9%	11,2%	11,3%
Chamartín	71,6%	4,0%	68,6%	3,8%	100,7%	9,2%	56,3%	11,3%	17,7%
Chamberí	87,0%	4,8%	91,0%	5,1%	146,5%	13,3%	67,5%	13,5%	20,3%
Ciudad Lineal	44,5%	2,5%	56,8%	3,2%	107,0%	9,7%	70,8%	14,2%	23,3%
Fuencarral	49,9%	2,8%	60,1%	3,3%	93,5%	8,5%	51,5%	10,3%	22,3%
Hortaleza	31,6%	1,8%	42,2%	2,3%	79,9%	7,3%	37,9%	7,6%	11,9%
Latina	29,3%	1,6%	42,1%	2,3%	136,2%	12,4%	70,5%	14,1%	22,8%
Moncloa	61,9%	3,4%	64,7%	3,6%	107,3%	9,8%	61,6%	12,3%	18,0%
Moratalaz	49,9%	2,8%	58,9%	3,3%	114,4%	10,4%	62,3%	12,5%	20,3%
Puente de Vallecas	14,6%	0,8%	28,0%	1,6%	137,7%	12,5%	71,1%	14,2%	23,3%
Retiro	91,2%	5,1%	94,3%	5,2%	150,0%	13,6%	71,6%	14,3%	17,8%
Salamanca	112,6%	6,3%	111,5%	6,2%	141,9%	12,9%	77,4%	15,5%	13,3%
San Blas	11,1%	0,6%	34,4%	1,9%	85,8%	7,8%	51,2%	10,2%	19,7%
Tetuán	48,7%	2,7%	64,4%	3,6%	120,7%	11,0%	56,7%	11,3%	14,8%
Usera	16,8%	0,9%	32,5%	1,8%	126,6%	11,5%	70,3%	14,1%	20,9%
Vicálvaro	34,3%	1,9%	43,4%	2,4%	128,4%	11,7%	61,1%	12,2%	14,3%
Villa de Vallecas	21,9%	1,2%	33,4%	1,9%	80,8%	7,3%	48,3%	9,7%	13,5%
Villaverde	6,6%	0,4%	23,5%	1,3%	101,8%	9,3%	60,3%	12,1%	22,3%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

4.2.2.2. Revalorización real de la vivienda

Para conocer la revalorización real de la vivienda debemos incluir una nueva variable como es la evolución general de los precios (IPC), que nos permitirá eliminar el efecto de la inflación y conocer el valor real con relación al año de adquisición.

Período 2007-2025. La revalorización real en estos 18 años fue del 18,8%, concentrado en los dos últimos; el incremento medio anual fue del 1,1%.

A nivel de distrito no todos han recuperado el valor, Villaverde o San Blas continúan más de un 20% por debajo, mientras Salamanca ha incrementado su precio en un 52%, muy por encima del siguiente que es Retiro (36,6%).

Período 2009-2025. En caso de adquisición en 2009, la revalorización alcanzaría el 30% y el rendimiento medio anual el 1,7%, debido a la caída de precios entre 2007 y 2009.

Respecto a los distritos, Villaverde (-9,6%) y Puente de Vallecas (-6,3%) son aquellos en los que menos han aumentado los precios; por el contrario, Salamanca ha tenido un incremento del 54,8% y Retiro del 42,2%.

Período 2014-2025. El descenso de precios a partir de 2007 supuso que la adquisición en 2014 tuviera una rentabilidad del 69,4%, un 6,3% en términos anuales.

Hortaleza (41,3%) y Villa de Vallecas (42,1%) son los distritos con menor crecimiento en estos años; Retiro (96,5%) y Chamberí (93,7%) son en los que más aumenta el valor.

Período 2020-2025. En este periodo la revalorización alcanzó el 32,4% con una media anual del 6,5% y una subida en 2025 del 13,3%.

Con relación a los distritos, Hortaleza es, con diferencia, el distrito con menor crecimiento en el valor de la vivienda (12,9%), casi veinte puntos menos que la media, seguido de Barajas. En el otro extremo se encuentran Salamanca (45,2%), de nuevo donde más crece, y Retiro (40,4%).

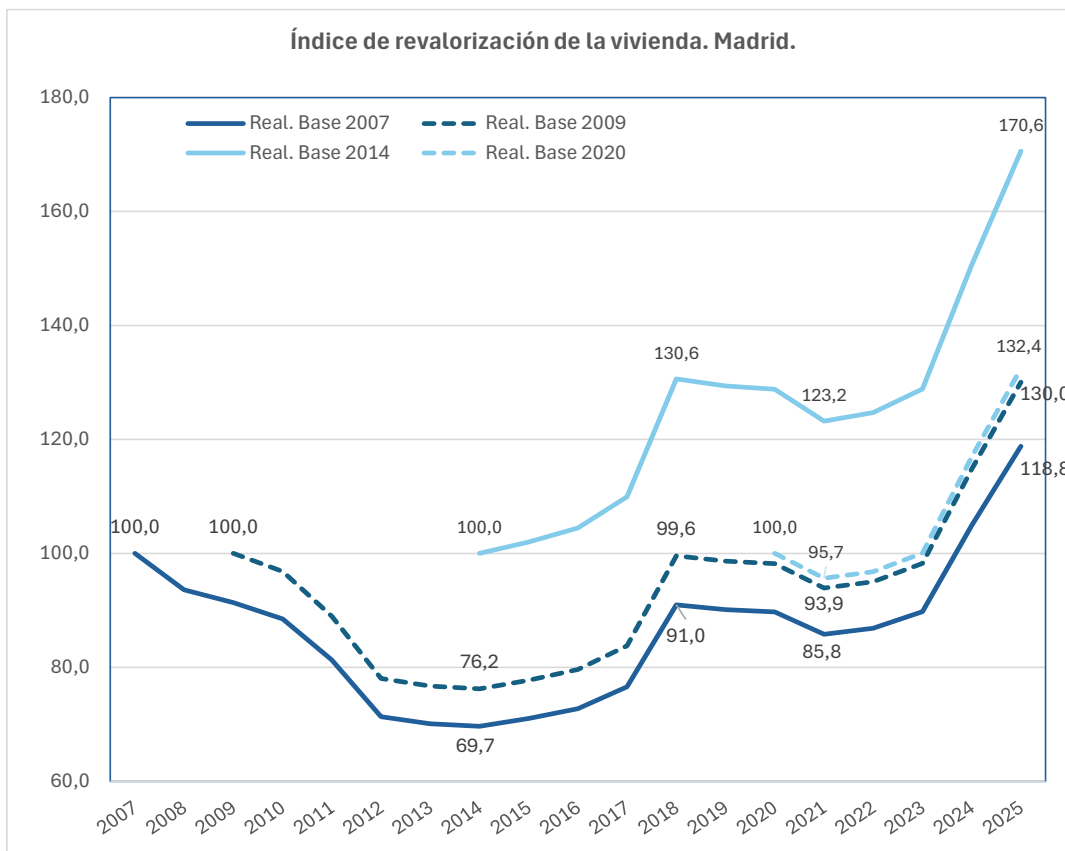
2024-2025. Entre 2024 y 2025 los mayores incrementos se trasladan de distritos centrales a distritos periféricos, un cambio significativo que muestra el desplazamiento de la demanda y el inicio del agotamiento del ciclo de subida.

Variaciones del Precio Real de Compraventa	2007 / 2025		2009 / 2025		2014 / 2025		2020 / 2025		2024 / 2025
	Período	Anual	Período	Anual	Período	Anual	Período	Anual	
MADRID	18,8%	1,0%	30,0%	1,7%	70,6%	6,4%	32,4%	6,5%	13,3%
Arganzuela	10,7%	0,6%	29,9%	1,7%	82,5%	7,5%	28,4%	5,7%	15,9%
Barajas	-8,5%	-0,5%	3,0%	0,2%	42,3%	3,8%	20,1%	4,0%	16,2%
Carabanchel	-15,1%	-0,8%	-3,3%	-0,2%	71,4%	6,5%	34,5%	6,9%	16,9%
Centro	19,8%	1,1%	32,7%	1,8%	73,6%	6,7%	27,6%	5,5%	7,3%
Chamartín	22,6%	1,3%	23,4%	1,3%	57,7%	5,2%	27,9%	5,6%	13,5%
Chamberí	35,3%	2,0%	39,8%	2,2%	93,7%	8,5%	37,1%	7,4%	16,0%
Ciudad Lineal	3,3%	0,2%	14,8%	0,8%	62,6%	5,7%	39,8%	8,0%	18,9%
Fuencarral	7,1%	0,4%	17,2%	1,0%	52,0%	4,7%	24,0%	4,8%	18,0%
Hortaleza	-5,9%	-0,3%	4,1%	0,2%	41,3%	3,8%	12,9%	2,6%	7,9%
Latina	-7,6%	-0,4%	4,0%	0,2%	85,6%	7,8%	39,6%	7,9%	18,4%
Moncloa	15,7%	0,9%	20,6%	1,1%	62,9%	5,7%	32,2%	6,4%	13,8%
Moratalaz	7,1%	0,4%	16,3%	0,9%	68,4%	6,2%	32,8%	6,6%	16,0%
Puente de Vallecas	-18,1%	-1,0%	-6,3%	-0,3%	86,7%	7,9%	40,0%	8,0%	18,8%
Retiro	36,6%	2,0%	42,2%	2,3%	96,5%	8,8%	40,4%	8,1%	13,6%
Salamanca	51,9%	2,9%	54,8%	3,0%	90,1%	8,2%	45,2%	9,0%	9,3%
San Blas	-20,6%	-1,1%	-1,6%	-0,1%	46,0%	4,2%	23,7%	4,7%	15,4%
Tetuán	6,3%	0,3%	20,4%	1,1%	73,4%	6,7%	28,3%	5,7%	10,7%
Usera	-16,5%	-0,9%	-3,0%	-0,2%	78,0%	7,1%	39,4%	7,9%	16,6%
Vicálvaro	-4,1%	-0,2%	5,0%	0,3%	79,5%	7,2%	31,8%	6,4%	10,2%
Villa de Vallecas	-12,9%	-0,7%	-2,3%	-0,1%	42,1%	3,8%	21,4%	4,3%	9,5%
Villaverde	-23,8%	-1,3%	-9,6%	-0,5%	58,5%	5,3%	31,2%	6,2%	17,9%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

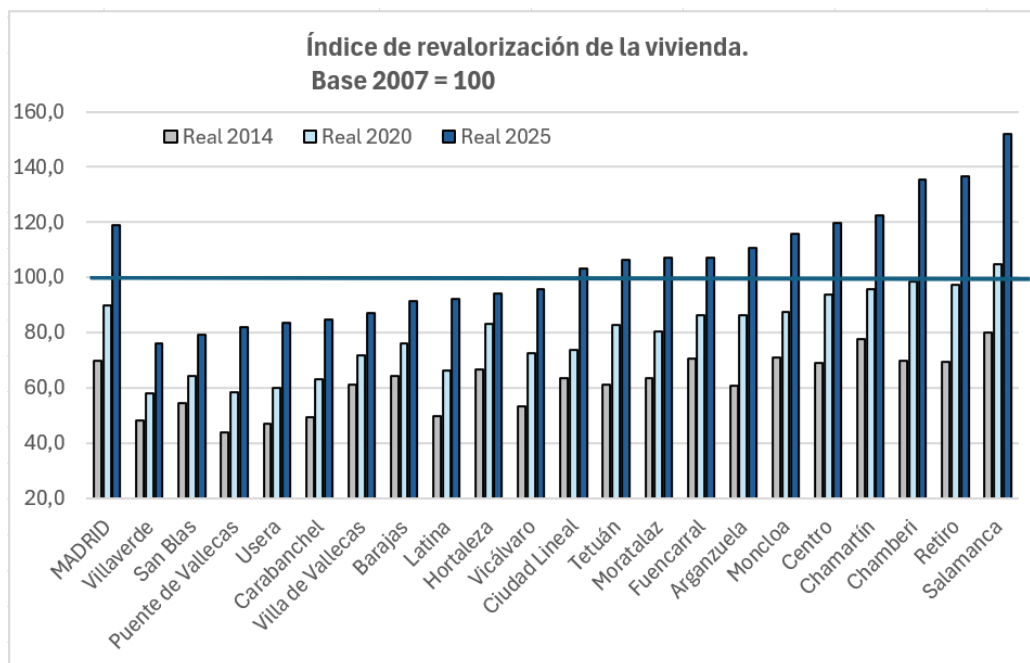
En el siguiente gráfico se recoge con números índice la evolución de la revalorización desde el año de adquisición, al que se le da en cada serie el valor cien, hasta 2025. En todas las series, el precio del bien cae al año siguiente al de adquirirse salvo en 2014

índice



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

En el siguiente gráfico de barras se recogen los valores reales de la vivienda en cada distrito en los años 2014, 2020 y 2025. Todas las barras por debajo de 100 muestran valores inferiores a los de 2007.

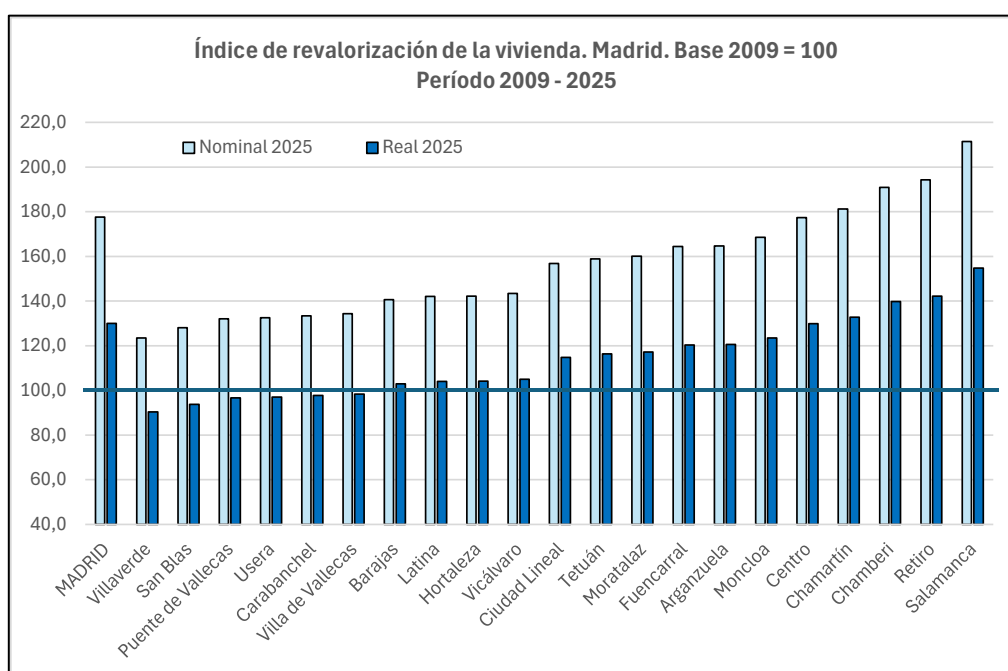


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

4.2.2.3. Revalorización nominal y real de la vivienda

Al referirse al precio de la vivienda es habitual hacerlo en términos nominales; sin embargo, ofrece una imagen distorsionada del valor real del bien como consecuencia del efecto de la inflación.

En el siguiente gráfico se muestra el incremento del valor nominal y real de la vivienda teniendo como precios base los de 2009. Podríamos decir que todos los distritos superaban en 2025 el valor de 2009. Sin embargo, existen distritos como Puente de Vallecas, Villaverde, Usera, Carabanchel, Villa de Vallecas y San Blas que no han recuperado todavía el valor de 2009 en términos reales.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

4.3. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER

4.3.1. INTRODUCCIÓN

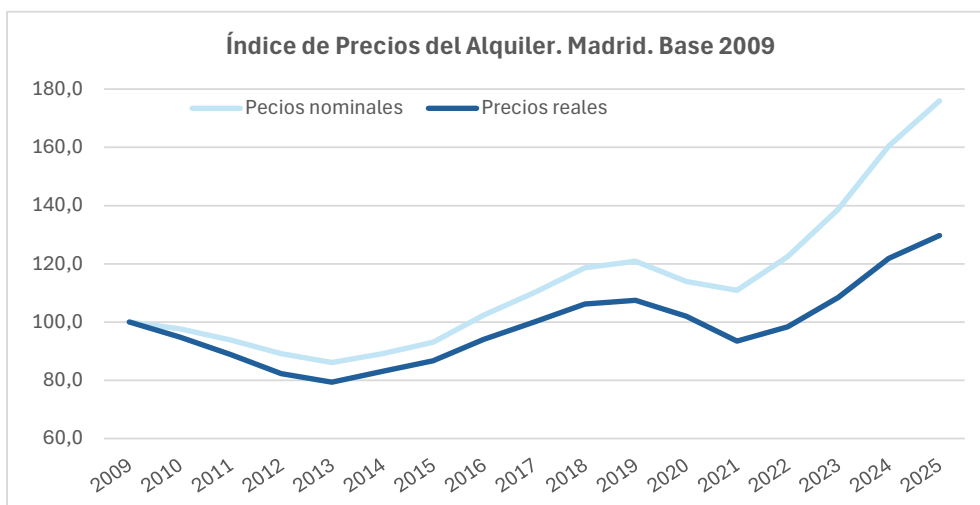
La evolución del alquiler de la vivienda en Madrid entre 2009 y 2025 ha tenido las tres mismas etapas que el precio de compraventa, una primera hasta 2013 con caída de precios; otra de 2014 a 2019 de recuperación y una última hasta la actualidad con incrementos acelerados tras el shock provocado por la pandemia.

Evolución del Alquiler	Base 2009 = 100				
	Pecios nominales	Precios reales	Diferencia	IPC	Renta neta Hogares
2009	100,0	100,0	0,0	100,0	100,0
2010	97,7	94,9	-2,8	103,0	97,4
2011	93,8	88,8	-5,0	105,6	94,9
2012	89,1	82,3	-6,9	108,4	93,2
2013	86,0	79,3	-6,7	108,5	89,6
2014	89,1	83,1	-6,1	107,3	86,8
2015	93,0	86,7	-6,3	107,3	85,8
2016	102,3	94,0	-8,3	108,8	86,2
2017	110,1	100,0	-10,1	110,1	89,1
2018	118,6	106,2	-12,4	111,7	90,8
2019	120,9	107,4	-13,5	112,6	97,8
2020	114,0	101,9	-12,0	111,8	101,8
2021	110,9	93,4	-17,4	118,6	103,5
2022	122,5	98,3	-24,2	124,6	109,5
2023	138,8	108,5	-30,3	127,9	117,9
2024	160,5	121,8	-38,6	131,7	123,3
2025	176,0	129,7	-46,3	136,6	126,1

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

El cuadro anterior muestra la evolución del alquiler en Madrid, tanto en términos nominales como reales, entre 2007 y 2025, utilizando números índice con base en cada uno de esos años.

Tras seis años consecutivos de caídas, los precios comenzaron a recuperarse a partir de 2014, recuperando en 2016 el valor nominal de 2007 y al año siguiente en términos reales.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

4.3.2. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER ENTRE 2009 Y 2025

Con relación a los precios del alquiler, salvo para la ciudad, no se dispone de datos anteriores a 2009, por lo que el análisis desde este año diferenciando tres períodos, según aparecen en el siguiente cuadro.

4.3.2.1. Incremento nominal del precio del alquiler

Período 2009-2025. En el período entre el año 2009 y 2025 el alquiler en Madrid ha subido un 76%, con un incremento medio anual del 4,2%.

A nivel de distrito, donde más creció fue en Puente de Vallecas (87,1%, un 4,8% de media) y Latina (82,2%; 4,6% anual); en el otro lado del ranking se encuentran Barajas, con un 39,4% y media anual del 2,2%, y San Blas (42% y 2,3% cada año).

Período 2014-2025. Desde 2014 hasta 2025 el precio del alquiler creció en el conjunto de la ciudad un 97,4%, con una media anual del 8,9%.

Los distritos que más vieron subir sus precios fueron Puente de Vallecas, un 11,8% de media anual, y Usera (11,1% anual), mientras que Barajas y Fuencarral lo hicieron en un 6,6% anual.

Período 2020-2025. La subida del alquiler desde 2020 se ha elevado al 54,4% en Madrid, esto supone un 10,9% de media anual, a pesar de las caídas sufridas en 2020 y 2021 como consecuencia de la pandemia. La mayor subida del alquiler se produjo en 2024 con un 15,6%.

Evolución del Alquiler	2009 / 2025		2014 / 2025		2020 / 2025		2024 / 2025
	Período	Anual	Período	Anual	Período	Anual	
MADRID	76,0%	4,2%	97,4%	8,9%	54,4%	10,9%	9,7%
Arganzuela	75,4%	4,2%	89,4%	8,1%	48,6%	9,7%	5,4%
Barajas	39,4%	2,2%	72,3%	6,6%	44,6%	8,9%	5,9%
Carabanchel	78,0%	4,3%	109,4%	9,9%	54,8%	11,0%	9,9%
Centro	71,5%	4,0%	97,8%	8,9%	64,2%	12,8%	6,3%
Chamartín	61,7%	3,4%	81,0%	7,4%	48,1%	9,6%	7,5%
Chamberí	77,9%	4,3%	93,4%	8,5%	61,6%	12,3%	8,6%
Ciudad Lineal	70,5%	3,9%	91,0%	8,3%	48,1%	9,6%	9,8%
Fuencarral	74,0%	4,1%	72,3%	6,6%	42,6%	8,5%	8,7%
Hortaleza	63,1%	3,5%	75,7%	6,9%	44,8%	9,0%	8,4%
Latina	82,2%	4,6%	111,8%	10,2%	52,5%	10,5%	5,9%
Moncloa	60,2%	3,3%	88,5%	8,0%	49,0%	9,8%	9,2%
Moratalaz	67,8%	3,8%	101,2%	9,2%	51,4%	10,3%	9,3%
Puente de Vallecas	87,1%	4,8%	130,1%	11,8%	60,5%	12,1%	13,0%
Retiro	78,1%	4,3%	98,3%	8,9%	58,7%	11,7%	10,7%
Salamanca	76,8%	4,3%	97,1%	8,8%	64,1%	12,8%	8,3%
San Blas	42,0%	2,3%	81,7%	7,4%	43,2%	8,6%	11,9%
Tetuán	56,7%	3,2%	93,9%	8,5%	50,3%	10,1%	7,3%
Usera	66,9%	3,7%	122,6%	11,1%	65,5%	13,1%	10,0%
Vicálvaro	68,2%	3,8%	105,1%	9,6%	58,8%	11,8%	11,7%
Villa de Vallecas	62,0%	3,4%	89,7%	8,2%	44,7%	8,9%	8,6%
Villaverde	76,8%	4,3%	111,8%	10,2%	51,9%	10,4%	6,6%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

4.3.2.2. Incremento real del precio del alquiler

Al igual que en el análisis de la revalorización, para conocer la variación real del alquiler debemos descontar el efecto de la inflación a través de la evolución general de los precios (IPC).

Período 2009-2025. Durante este período, el alquiler subió en Madrid 29,7%, con un incremento medio anual del 1,7%, en tanto el monetario lo hizo en un 4,2%.

A nivel de distrito, donde más creció fue en Puente de Vallecas (37,9%, un 2,1% de media mientras que en términos nominales fue del 4,8%) y Latina (34,3%; 1,9% y 4,6% anual en el mismo orden que Puente de Vallecas); donde menos subieron fue en Barajas, con un 2,8% y media anual del 0,2%, y San Blas (4,7% y 0,3% cada año).

Período 2014-2025. Desde 2014 hasta 2025 el precio del alquiler subió en Madrid el 56,2%, con una media anual del 5,1%, en términos nominales lo hizo en un 8,9%.

Los distritos que más vieron subir sus precios fueron Puente de Vallecas, un 7,5% de media anual, y Usera (6,9% anual), mientras que Barajas y Fuencarral lo hicieron en un 3,3% anual.

Período 2020-2025. En este último período la subida de precios del alquiler ascendió a 27,2% desde 2020 en Madrid, un 5,4% anual mientras que nominalmente lo hizo en un 10,9% de media anual.

Evolución del Alquiler REAL	2009 / 2025		2014 / 2025		2020 / 2025		2024 / 2025
	Período	Anual	Período	Anual	Período	Anual	
MADRID	29,7%	1,7%	56,2%	5,1%	27,2%	5,4%	6,5%
Arganzuela	29,3%	1,6%	49,8%	4,5%	22,5%	4,5%	2,3%
Barajas	2,8%	0,2%	36,3%	3,3%	19,2%	3,8%	2,8%
Carabanchel	31,2%	1,7%	65,7%	6,0%	27,5%	5,5%	6,7%
Centro	26,4%	1,5%	56,5%	5,1%	35,3%	7,1%	3,2%
Chamartín	19,2%	1,1%	43,2%	3,9%	22,0%	4,4%	4,4%
Chamberí	31,1%	1,7%	53,0%	4,8%	33,1%	6,6%	5,4%
Ciudad Lineal	25,7%	1,4%	51,1%	4,6%	22,0%	4,4%	6,6%
Fuencarral	28,3%	1,6%	36,3%	3,3%	17,5%	3,5%	5,6%
Hortaleza	20,2%	1,1%	39,0%	3,5%	19,3%	3,9%	5,2%
Latina	34,3%	1,9%	67,5%	6,1%	25,7%	5,1%	2,8%
Moncloa	18,1%	1,0%	49,1%	4,5%	22,7%	4,5%	6,0%
Moratalaz	23,7%	1,3%	59,2%	5,4%	24,7%	4,9%	6,1%
Puente de	37,9%	2,1%	82,1%	7,5%	32,3%	6,5%	9,7%
Retiro	31,3%	1,7%	56,9%	5,2%	30,7%	6,1%	7,5%
Salamanca	30,3%	1,7%	55,9%	5,1%	35,2%	7,0%	5,1%
San Blas	4,7%	0,3%	43,8%	4,0%	18,0%	3,6%	8,6%
Tetuán	15,5%	0,9%	53,4%	4,9%	23,9%	4,8%	4,1%
Usera	23,1%	1,3%	76,1%	6,9%	36,4%	7,3%	6,8%
Vicálvaro	24,0%	1,3%	62,2%	5,7%	30,9%	6,2%	8,5%
Villa de Vallecas	19,4%	1,1%	50,0%	4,5%	19,3%	3,9%	5,4%
Villaverde	30,3%	1,7%	67,6%	6,1%	25,2%	5,0%	3,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

4.4. RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA EN MADRID Y SUS DISTRITOS

4.4.1. RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA EN MADRID

Este apartado se dedica a realizar un análisis detallado de la rentabilidad de la vivienda en Madrid en el año 2025 en función del año en que se realizó la inversión y teniendo como inicio 2007. En este caso no se consideran los distritos por razones de sumariidad del informe.

En el cuadro siguiente se recoge la rentabilidad acumulada obtenida en el año 2025 en función del año de adquisición:

Rentabilidad TOTAL	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Revalorización	15%	19%	27%	30%	34%	46%	67%	69%	71%	67%	63%	55%	31%	32%	32%	38%	37%	32%	13%
Alquiler	81%	82%	79%	77%	79%	84%	81%	76%	70%	63%	54%	41%	36%	31%	28%	23%	17%	10%	5%
Rentabilidad	96%	101%	106%	107%	113%	130%	147%	146%	140%	130%	118%	96%	67%	63%	60%	61%	54%	43%	18%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

Comenzando por el primer año de la serie, una vivienda adquirida en 2007, año de precios máximos antes del estallido de la burbuja, habría proporcionado una rentabilidad total durante el período de 19 años de 96%, inferior a la obtenida si se hubiera adquirido en cualquiera de los años posteriores hasta 2019.

Desde 2007 hasta 2013 los rendimientos eran crecientes a medida que se acortaba el plazo de inversión debido a una caída mantenida de precios. Desde 2014 el mercado comienza a estabilizarse y la rentabilidad comienza a normalizarse, con rendimientos mayores cuanto mayor es el período de la inversión.

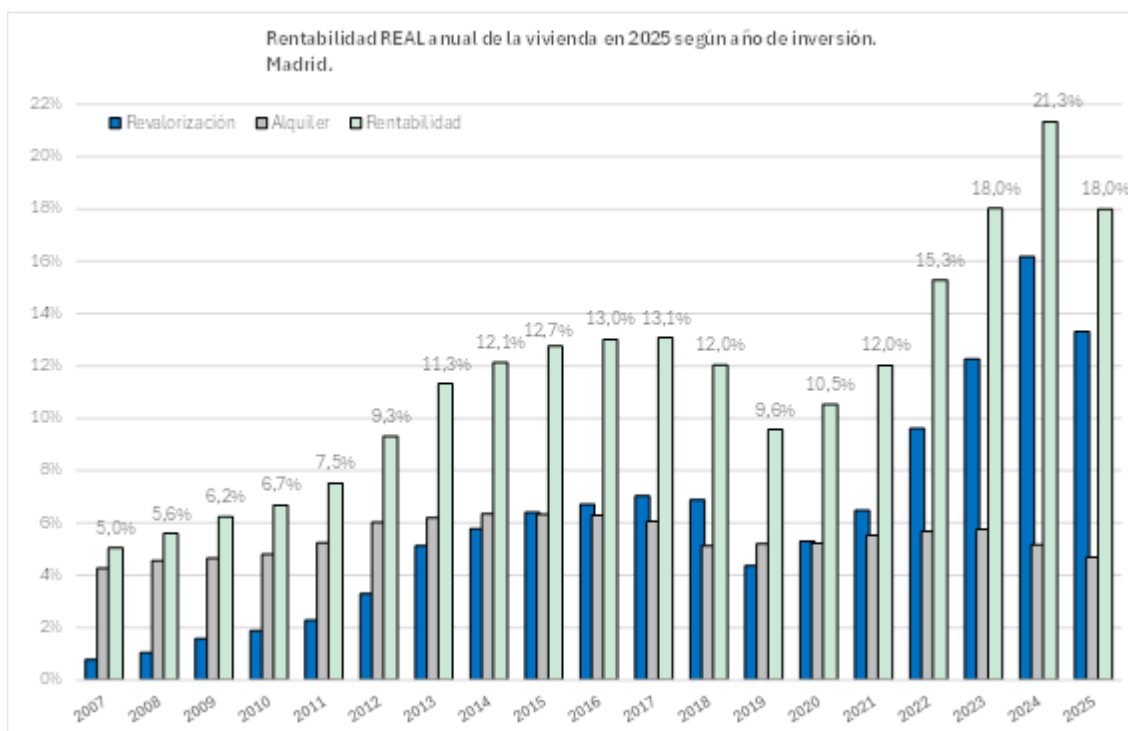
Si tenemos en cuenta las tasas de rentabilidad anual, las cuales permiten comparar la rentabilidad de las inversiones según el año de adquisición, estas alcanzan los máximos en los últimos tres años, destacando 2024 con un crecimiento del 21,3%. Por el contrario, 2007, el peor año para la inversión en vivienda de la serie, no llegó al 5%.

Rentabilidad ANUAL	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Revalorización	0,8%	1,0%	1,6%	1,9%	2,3%	3,3%	5,1%	5,8%	6,4%	6,7%	7,0%	6,9%	4,4%	5,3%	6,5%	9,6%	12,3%	16,2%	13,3%
Alquiler	4,3%	4,6%	4,7%	4,8%	5,2%	6,0%	6,2%	6,4%	6,3%	6,3%	6,1%	5,1%	5,2%	5,2%	5,5%	5,7%	5,8%	5,2%	4,7%
Rentabilidad	5,0%	5,6%	6,2%	6,7%	7,5%	9,3%	11,3%	12,1%	12,7%	13,0%	13,1%	12,0%	9,6%	10,5%	12,0%	15,3%	18,0%	21,3%	18,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

La rentabilidad anual de la vivienda, en función del año de adquisición, fue creciendo progresivamente desde el mínimo de 2007, con un 5%, hasta 2017 en que alcanza un 13,1% para después caer en el 2019 al 9,6% y desde ahí recuperarse hasta llegar a su máximo en 2024 con una tasa anual del 21,3%.

Desde 2015 las subidas del precio de compraventa han hecho crecer la revalorización por encima de los ingresos obtenidos por alquiler, salvo en 2019 donde cayó como consecuencia de la pandemia. Las mayores diferencias se recogen entre 2022 y 2025, en los que, a pesar de las fuertes subidas del precio del alquiler, las fuertes revalorizaciones han disparado la rentabilidad por este concepto.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

En el gráfico puede verse como la rentabilidad por revalorización -barra azul- fue inferior a la del alquiler -barra gris - entre 2007 y 2014. Desde 2015, salvo en 2019, las subidas del precio de compraventa han hecho crecer la revalorización por encima de los ingresos obtenidos por alquiler.

Para entender bien estos datos, vamos a analizar tres años en los que, a precios de 2025, se realiza una inversión de 100.000 euros.

En 2007 con una inversión de 100.000 euros podrían comprarse 20,4 m² en Madrid. El precio del alquiler por m² ascendía a 17,8 €/m² por lo que se obtenían 4.354 euros anuales en concepto de alquiler. La revalorización media anual fue de 770 €, esto es, el 18,1% de lo que se obtuvo por alquiler.

En 2015 una inversión de 100.000 euros permitía adquirir 28,7 m²; el precio del alquiler ascendía a 15,27 €/m², obteniéndose unos ingresos anuales de 5.265, superiores a los de 2007 ya que, aunque el precio del alquiler era más bajo el número de metros adquiridos era mayor al ser menor el precio de compraventa; la revalorización anual, por su parte, ascendió a 6.410 euros, lo que supone un 1,3% más que el ingreso por alquiler.

En 2024 debido a las subidas de precios, con 100.000 € se adquirirían 1,3 m²; el precio del alquiler era de 21,8 €/m² y los ingresos por alquiler de 5.016 €; la revalorización ascendió a 16.180 €, esto es, 2,13 veces más que los ingresos por alquiler.

Rentabilidad real	2007	2015	2024	2025
Precio de Compra a precios de 2025	84.166 €	59.810 €	88.252 €	100.000 €
M2 por cada 100.000	20,4	28,7	19,5	17,2
Revalorización del período (€)	12.832 €	41.371 €	24.445 €	11.748 €
Revalorización del período (%)	14,7%	70,6%	32,4%	13,3%
Revalorización anual (€)	775 €	6.415 €	16.177 €	13.312 €
Revalorización media anual (%)	0,8%	6,4%	16,2%	13,3%
Precio del Alquiler a precios de 2025	17,8 €	15,3 €	21,5 €	22,7 €
Ingresos acumulados (€)	81.132 €	69.684 €	10.320 €	4.680 €
Ingresos acumulados (%)	81,1%	69,7%	10,3%	4,7%
Ingreso anual (€)	4.354 €	5.265 €	5.016 €	4.680 €
Ingresos medios anuales (%)	4,3%	6,3%	5,2%	4,7%
Revalorización / Alquiler	18,1%	101,3%	313,5%	284,4%

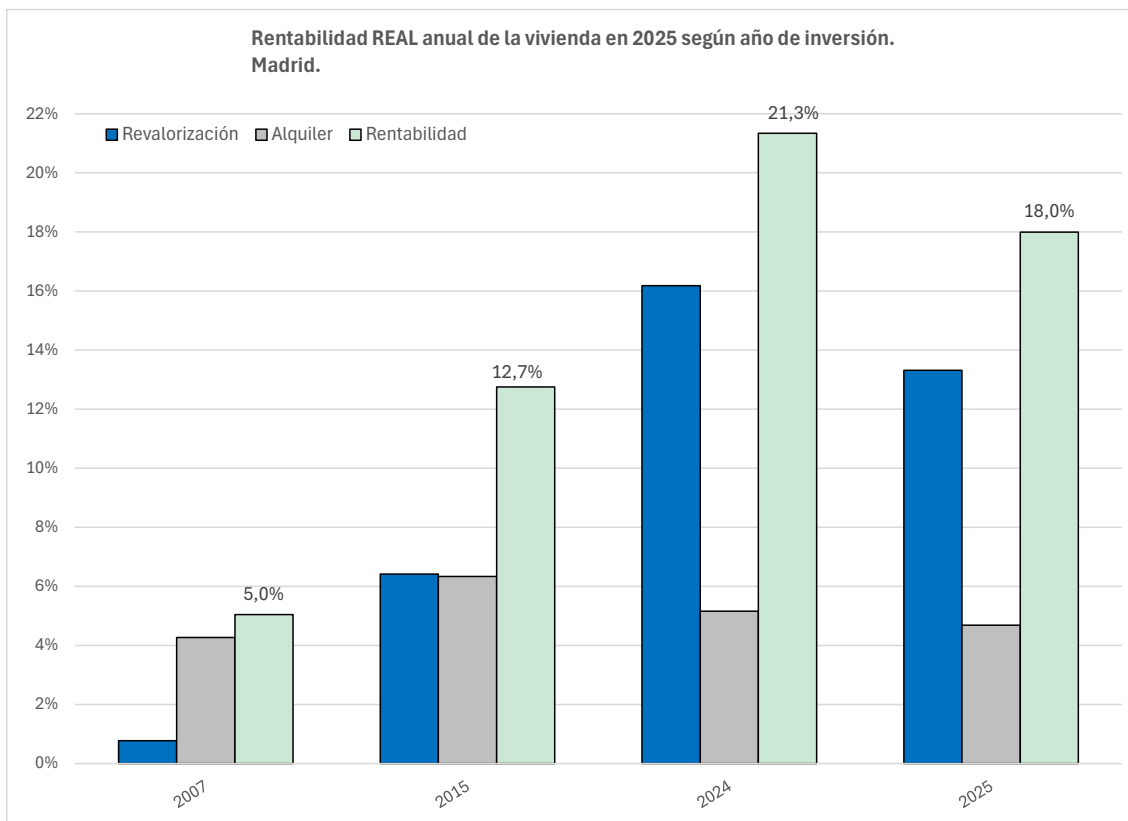
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

Un análisis por **ciclo**¹¹ pone de manifiesto que, en períodos de ajuste, con caídas de precios, la rentabilidad por alquiler supera a la obtenida por la revalorización, registrando la menor rentabilidad del ciclo (2007-2013).

En años de estabilización del mercado, la rentabilidad por ambos conceptos tiende a equipararse, con un rendimiento total superior a la del período anterior (2014-2019).

En la última parte del ciclo, en años de expansión y crecimiento acelerado de precios, la rentabilidad por revalorización supera significativamente a la obtenida por alquiler y se obtienen las mayores ganancias totales (2020-2025).

¹¹ Ciclo. Definimos ciclo como un espacio temporal limitado dividido en períodos de expansión y auge, ajuste y estabilización.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista.

4.4.2. ANALISIS COMPARATIVO DE LA EVOLUCIÓN DE LA RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA EN MADRID Y SUS DISTRITOS¹²

El análisis comparativo entre la evolución del precio de compraventa y el del alquiler permite valorar la rentabilidad de cada una de las variables y decidir donde adquirir una vivienda en función del uso al que se quiera destinar.

El análisis se realiza sobre tres períodos tenidos en cuenta en los apartados anteriores:

- Período 2009-2025
- Período 2020-2025
- Período 2024-2025

¹² El análisis de la evolución de los precios de compraventa y alquiler se realiza desde el año 2009 al no disponer de datos anteriores para este último.

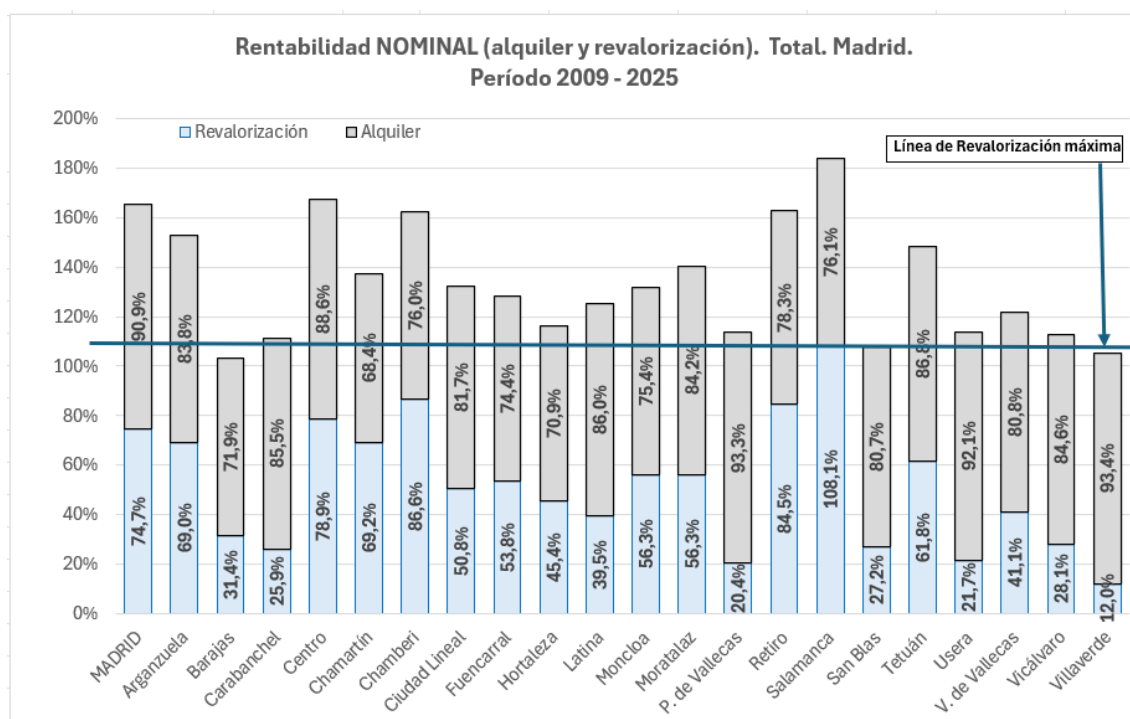
Período 2009 – 2025

La rentabilidad total de la vivienda en Madrid durante este período se elevó al 165,6% - media anual de 9,7%-, de la que la revalorización aportó el 74,7% y los ingresos obtenidos por su alquiler el 90,9% de la inversión.

Por distritos, Salamanca es el que más se revaloriza - 108,1% - y Villaverde el que menos - 12% -. Los ingresos por alquiler alcanzan el máximo en Villaverde - 93,4% - y el mínimo en Chamartín, un 68,4%.

Las diferencias entre distritos son significativamente mayores en el caso de la revalorización -96 puntos- que en el alquiler -25 puntos-.

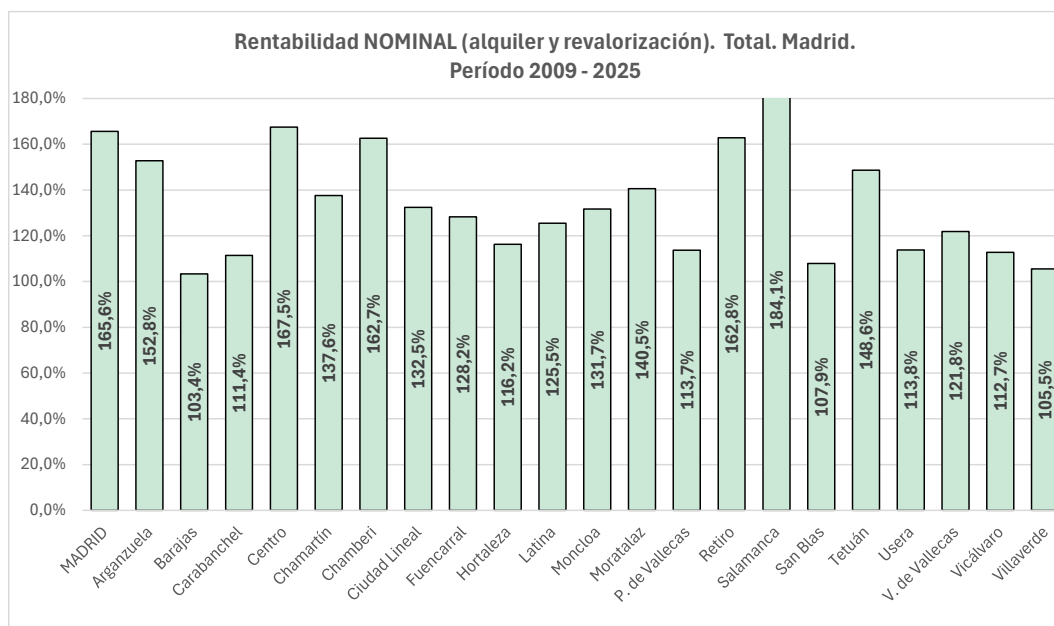
En el gráfico siguiente se recogen las rentabilidades por revalorización y alquiler para Madrid y sus distritos. La línea horizontal marca la revalorización máxima – Salamanca 108%-. Se observa que las barras de distritos como Barajas y San Blas quedan por debajo debido a que su rentabilidad total – revalorización más alquiler - es inferior.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista.

La mayor rentabilidad total se recoge en Salamanca -184,1%- y la menor en Barajas - 103,4%-, una diferencia de 71 puntos.

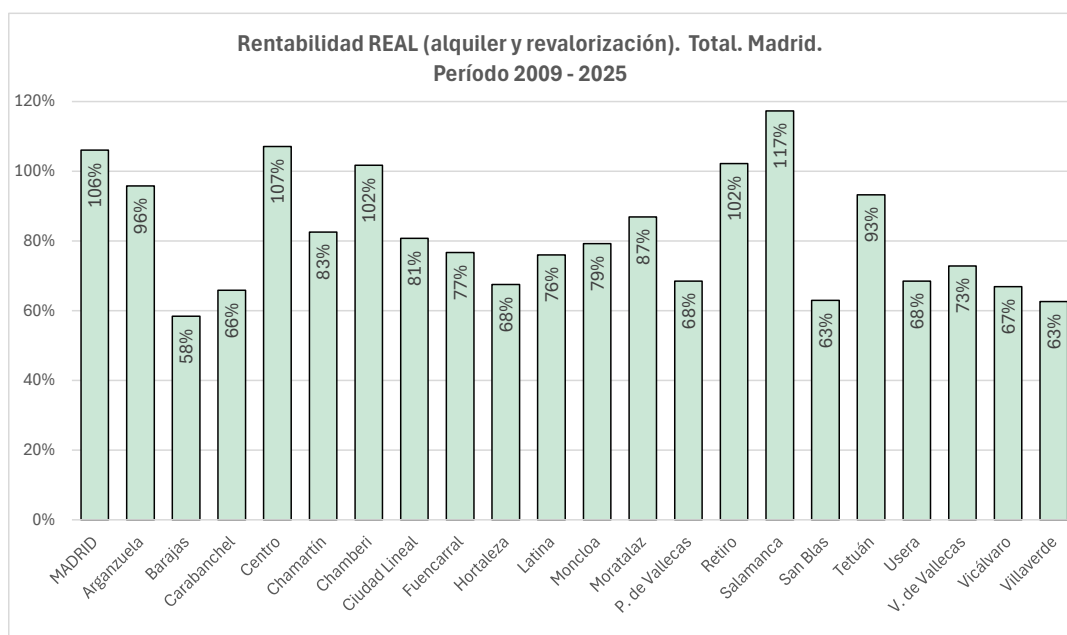
índice



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista.

En términos reales -ajustada por inflación-, la rentabilidad total baja al 106%, y la media anual al 6,2%.

Salamanca es el que ofrece una rentabilidad más alta con un 117%, 6,9% anual, y Barajas la más baja con 58% y una media anual del 3,4%



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

RESUMEN DEL PERÍODO 2009 - 2025

- Rentabilidad nominal por **Revalorización**:
 - Madrid: 74,7%
 - Mayor: **Salamanca (108,1%)**
 - Menor: **Villaverde (12%)**
 - Diferencia distritos: 96 puntos
- Rentabilidad nominal por **Alquiler**:
 - Madrid: 90,9%
 - Mayor: **Villaverde (93,4%)**
 - Menor: **Chamartín (68,4%)**
 - Diferencia distritos: 25 puntos
- **Rentabilidad total**:
 - Nominal en Madrid: 165,6%. Por cada 100 € se obtienen 165,6 €
 - Real en Madrid: 106%. Por cada 100 € se obtienen 106 €
 - Mayor nominal: **Salamanca (184,1%)**
 - Menor nominal: **Barajas (103,4%)**
 - Diferencia distritos: 81 puntos

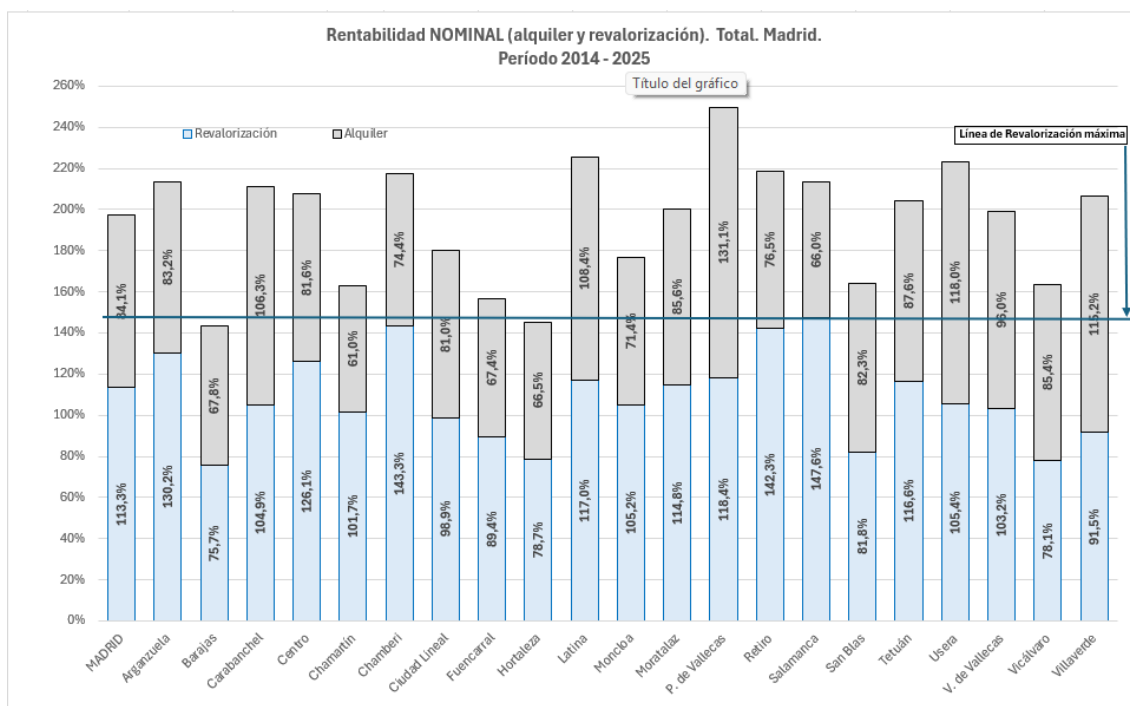
Período 2014 – 2025

La revalorización de la vivienda en estos años fue del 113,3% y los ingresos obtenidos por su alquiler del 84,1%. La rentabilidad total ascendió en Madrid al 197,4% con una rentabilidad media anual de 16,5%. La rentabilidad en este período es mayor que el anterior a pesar de ser más corto, debido a la caída de los precios de la vivienda desde 2009 hasta 2014.

Por distritos, Salamanca repite con la mayor revalorización, un 118,4%; la menor de nuevo en Barajas con un 75,7%. La rentabilidad por alquiler tiene el máximo en Puente de Vallecas, 131,1%, y el mínimo en Chamartín con un 61%.

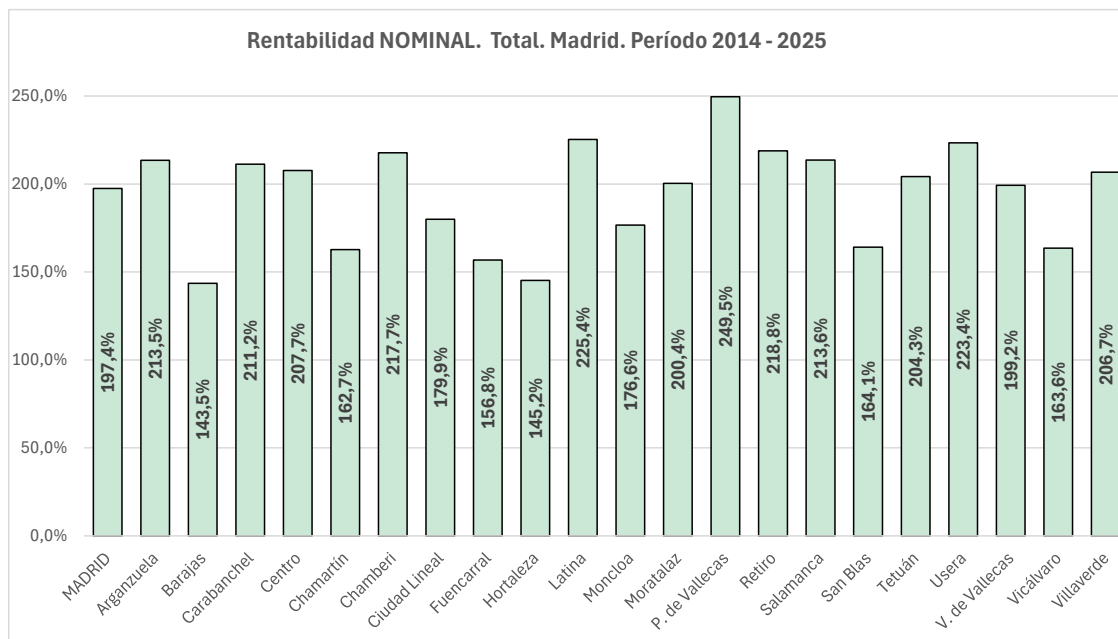
Las diferencias entre distritos, a diferencia del período anterior, son muy similares, al reducirse la de compraventa a 72 puntos e incrementando ligeramente la del alquiler hasta los 70 puntos.

La revalorización máxima – Salamanca 147,6%- es superior a la rentabilidad total de los distritos de Barajas y San Blas, cuyas barras quedan por debajo de la línea horizontal que lo señala en el gráfico de abajo. Los mayores ingresos por alquiler se obtienen en Puente de Vallecas con un 131%.



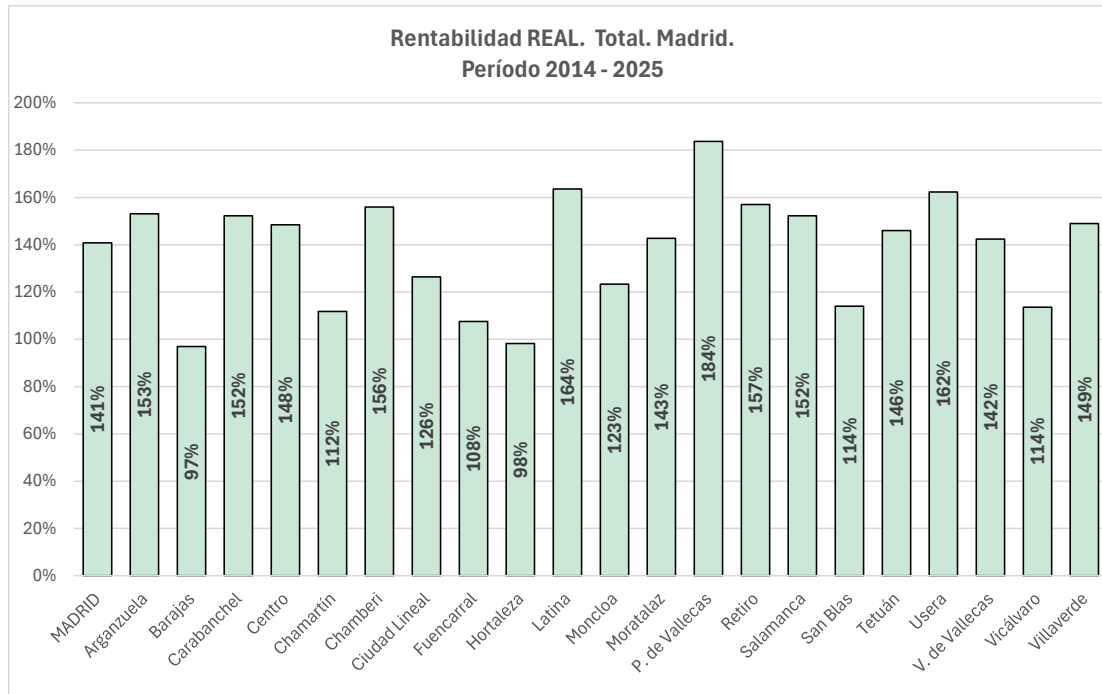
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

Índice



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

En términos reales, la rentabilidad total asciende al 141%, y la media anual al 11,7%. Por distritos, es Puente de Vallecas el que ofrece la rentabilidad más alta con un 184%, un 15,3% anual, y Barajas la más baja con 97% y una rentabilidad media anual del 8,1%.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

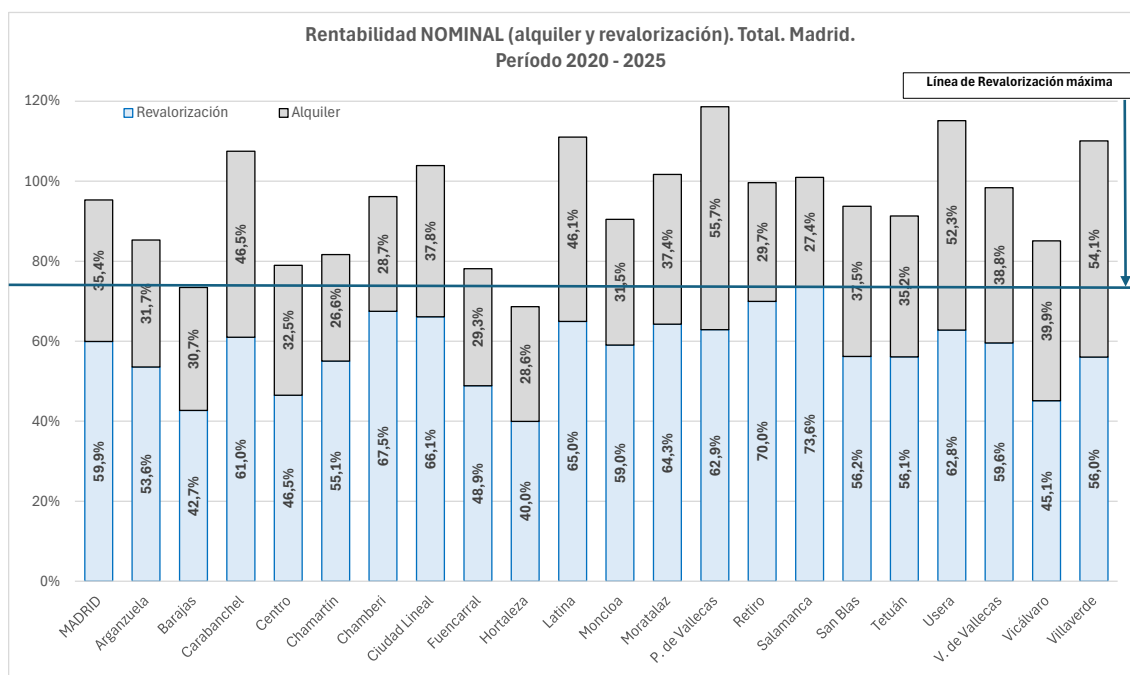
RESUMEN DEL PERÍODO 2014 - 2025

- Rentabilidad nominal por **Revalorización**:
 - Madrid: 113,3%
 - Mayor: **Salamanca (147,6%)**
 - Menor: **Barajas (75,7%)**
 - Diferencia distritos: 72 puntos
- Rentabilidad nominal por **Alquiler**:
 - Madrid: 84,1%
 - Mayor: **Puente de Vallecas (131,1%)**
 - Menor: **Chamartín (68,4%)**
 - Diferencia distritos: 70 puntos
- **Rentabilidad total**:
 - Nominal en Madrid: 95%.
 - Real en Madrid: 60%.
 - Mayor nominal: **Puente de Vallecas (249,5%)**
 - Menor nominal: **Barajas (143,5%)**
 - Diferencia distritos: 106 puntos

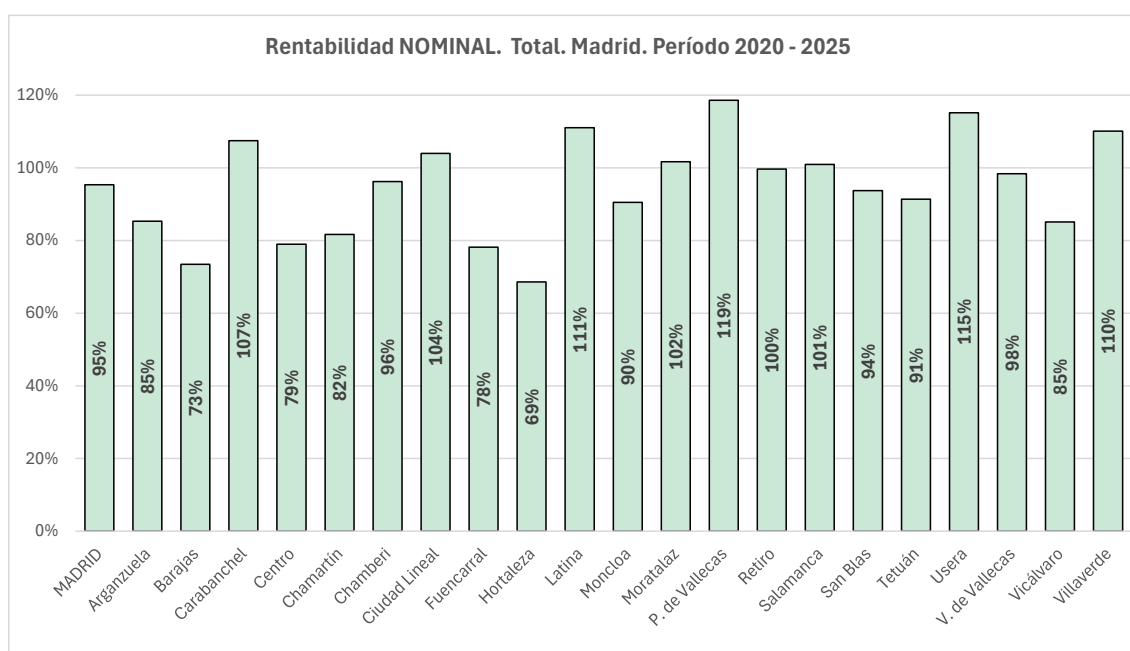
Período 2020 – 2025

Desde 2020 la revalorización de la vivienda fue del 59,9% y los ingresos obtenidos por su alquiler del 35,4%. La rentabilidad total ascendió en Madrid al 95,3% y una rentabilidad media anual del 15,9%.

Por distritos, Salamanca vuelve a ser el que más se revaloriza con un 73,6% y Hortaleza el que menos, un 40%. La rentabilidad por alquiler tiene el máximo en Puente de Vallecas, 55,7%, y el mínimo en Chamartín con un 26,6%.

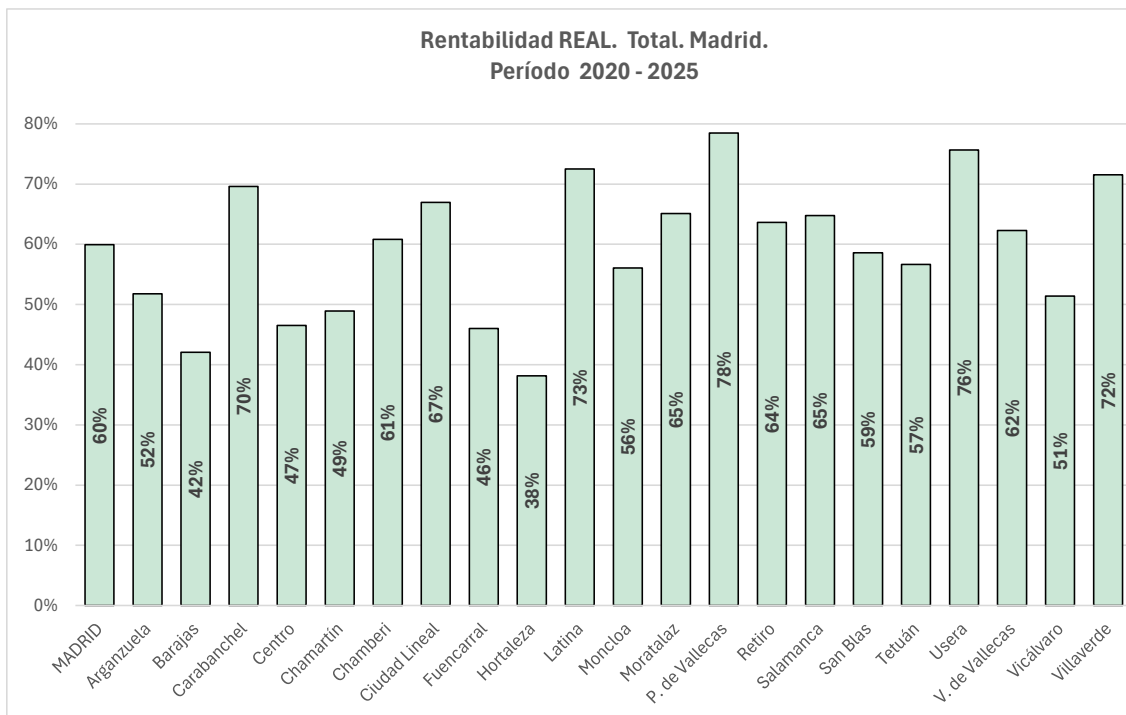


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

En términos reales, la rentabilidad total ascendió al 60%, y la media anual al 10%. Por distritos, es Puente de Vallecas el que ofrece la rentabilidad más alta con un 78,5%, un 13,1% anual, y Hortaleza la más baja con 38,2% y una rentabilidad media anual del 6,4%.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE e Idealista

RESUMEN DEL PERÍODO 2020 - 2025

- Rentabilidad nominal por **Revalorización**:
 - Madrid: 59,9%
 - Mayor: **Salamanca (73,6%)**
 - Menor: **Barajas (42,7%)**
 - Diferencia distritos: 34 puntos
- Rentabilidad nominal por **Alquiler**:
 - Madrid: 35,4%
 - Mayor: **Puente de Vallecas (54,1%)**
 - Menor: **Chamartín (26,6%)**
 - Diferencia distritos: 29 puntos
- **Rentabilidad total**:
 - Nominal en Madrid: 95%. Por cada 100 € se obtienen 95 €
 - Real en Madrid: 60%. Por cada 100 € se obtienen 60 €
 - Mayor nominal: **Puente de Vallecas (118,6%)**
 - Menor nominal: **Hortaleza (68,6%)**
 - Diferencia distritos: 50 puntos

5. CONCLUSIONES

El análisis de la evolución del mercado de la vivienda en Madrid nos ha permitido conocer cómo afectan los momentos de crisis y de expansión tanto a la ciudad como a sus distritos.

Situación actual. El mercado de la vivienda en Madrid, tras un período de ajuste, otro de estabilización y un último de crecimiento acelerado de precios, comienza a presentar claras señales de tensión derivadas del desacople entre la capacidad económica de los hogares y el precio, trasladando su demanda hacia los distritos más periféricos.

Dualidad territorial. El análisis confirma una clara dualidad territorial con un comportamiento estructural diferenciado entre distritos. Las zonas centrales y de mayor renta actúan como activos más defensivos, con menor volatilidad y mayor capacidad de recuperación, mientras que los distritos periféricos presentan una mayor sensibilidad al ciclo económico, con caídas más intensas en periodos de crisis, pero también con crecimientos más pronunciados al final de las fases expansivas.

Renta de los hogares y demanda. Estas diferencias se deben a distintos factores entre los que destaca la renta de los hogares, la ocupación laboral y la distribución de la población en el territorio. Las personas con mayores rentas tienden a concentrarse en los distritos más céntricos. Sus empleos, más cualificados y mejor remunerados son, además, más resilientes a las crisis que los de la población con menor renta y empleos menos cualificados concentrada en la periferia.

Impacto de las crisis. Esto supone que cuando la economía se desacelera, los primeros empleos en verse afectados son estos últimos, reduciendo la capacidad financiera de estos hogares, aumentando las ventas forzadas por un exceso de endeudamiento y provocando una caída del precio, como ocurrió en distritos como Puente de Vallecas o Usera que perdieron más del 50% de su valor en 2015 respecto al que tenían en 2008.

Distritos menos resilientes. Además de sufrir mayores caídas, presentan una recuperación más lenta destacando Villaverde, Puente de Vallecas, Usera, Villa de Vallecas, San Blas y Carabanchel que en 2025 no habían recuperado todavía su valor real de 2009.

Distritos más resilientes. Por el contrario, los distritos como Salamanca, Chamberí, Chamartín y Retiro han demostrado ser los más resistentes en fases de crisis y los que mayor revalorización acumulan en el largo plazo, superiores al 50% en algunos casos.

Mejores en alquiler. Sin embargo, la menor revalorización de los distritos periféricos se compensa parcialmente con mayores rentabilidades por alquiler. Distritos como Puente de Vallecas y Villaverde destacan por ofrecer rendimientos un 50% superiores a la media de la ciudad y más del doble que en distritos prime como Salamanca, donde el elevado precio de adquisición limita la rentabilidad relativa por alquiler.

Alquiler. El mercado del alquiler responde a dinámicas distintas al del precio de compraventa, con una **mayor presión en zonas tradicionalmente más accesibles**, reforzando su papel como principal **vía de acceso a la vivienda para los hogares con menos recursos**.

Entre 2009 y 2025, el precio del alquiler en Madrid ha experimentado un crecimiento acumulado del 76,6%, muy por encima de la evolución del IPC (36,6%) y de la renta de los hogares (26,1%). Este desfase pone de manifiesto un **deterioro sostenido de la accesibilidad al alquiler**, especialmente para los hogares con menor capacidad económica.

Revalorización. El momento de entrada en el mercado resulta determinante. Las inversiones realizadas al final de la fase de ajuste o inmediatamente después han generado las mayores rentabilidades con incrementos superiores al 117% en revalorización y rentabilidades totales cercanas al 200%. Por el contrario, las adquisiciones a final de la fase expansiva, como 2007, han ofrecido rendimientos significativamente inferiores o todavía negativos en 2025 en el caso de distritos periféricos.

Riqueza inmobiliaria. La desigual evolución de los precios, con crecimientos significativamente más elevados en los distritos céntricos, ha provocado que la diferencia entre el distrito más asequible – Villaverde – y el más caro – Salamanca – se duplique, provocando una mayor desigual distribución de la riqueza inmobiliaria.

Diferencias interdistritales. Las diferencias en el precio del alquiler entre el distrito más asequible, Villaverde - 16,1€/m², y el más caro, Salamanca - 27,4€/m² - es de 1,7 veces, mientras que en el caso del precio de compraventa es de 3,6.

Estrategia de inversión. En términos estratégicos, el informe pone de manifiesto la necesidad de diferenciar claramente los objetivos de inversión. Los distritos centrales son más adecuados para estrategias orientadas a la preservación del capital y la revalorización a largo plazo, mientras que los distritos periféricos ofrecen mayores oportunidades en términos de rentabilidad por alquiler y potencial de crecimiento en fases expansivas.

Fin de ciclo. Por último, el desplazamiento reciente del crecimiento de los precios desde el centro hacia la periferia, con aumentos destacados en Puente de Vallecas, Latina o Ciudad Lineal, puede estar anticipando un cambio de fase en el ciclo inmobiliario. Este patrón sugiere que las zonas más consolidadas empiezan a encontrar un techo y la demanda se desplaza de forma acusada hacia otras zonas de la ciudad.

En conjunto, el mercado inmobiliario madrileño en 2025 continuaba ofreciendo oportunidades, aunque en un entorno más complejo, donde la selección del distrito, el momento de inversión y la estrategia adoptada resultan determinantes para maximizar la rentabilidad y gestionar adecuadamente el riesgo.

TABLA I

Precio de compraventa y alquiler en la principales ciudades de España. Octubre 2025

Ciudad Datos 2026M1	Compraventa				Alquiler			
	Posición	(€/m²)	Posición	Var. Interanual	Posición	(€/m²)	Posición	Var. Interanual
España	-	2.650	-	18,5%	-	15,0	-	10,7%
San Sebastián	1	6.480	20	12,5%	4	18,5	52	1,2%
MADRID	2	5.861	4	18,1%	2	23,0	7	11,5%
Barcelona	3	5.148	32	9,7%	1	24,0	44	5,1%
Palma de Mallorca	4	5.131	16	15,1%	3	18,4	30	7,3%
Bilbao	5	3.910	28	11,3%	7	15,7	49	3,5%
Málaga	6	3.632	6	17,1%	5	16,0	6	11,6%
Valencia	7	3.301	10	16,8%	6	16,3	36	6,4%
Cádiz	8	3.090	52	2,8%	15	12,4	41	6,1%
Pamplona	9	2.995	39	8,2%	17	11,9	51	1,6%
La Coruña	10	2.974	19	12,7%	21	11,2	50	2,4%
Santander	11	2.902	8	17,0%	16	11,9	42	6,1%
Vitoria	12	2.821	47	6,6%	14	12,4	48	3,8%
Sevilla	13	2.703	31	10,0%	12	13,0	14	9,7%
Gerona	14	2.636	55	-2,9%	13	12,4	53	1,2%
Santa Cruz de Tenerife	15	2.577	11	16,5%	9	13,0	2	15,3%
Las Palmas de G. Canaria	16	2.559	49	3,9%	27	13,9	19	9,1%
Granada	17	2.558	30	10,3%	24	10,4	46	4,1%
Gijón	18	2.546	3	19,8%	22	11,0	23	8,0%
Alicante	19	2.499	14	15,7%	10	12,8	21	8,7%
Ceuta	20	2.447	54	1,7%	8	13,9	55	0,0%
Vigo	21	2.398	51	3,3%	19	11,3	24	8,0%
Pontevedra	22	2.358	34	9,6%	40	9,4	35	6,6%
Salamanca	23	2.317	15	15,6%	29	10,0	26	7,9%
Tarragona	24	2.233	35	9,6%	20	11,7	47	4,0%
Zaragoza	25	2.209	23	12,0%	18	11,4	16	9,3%
Oviedo	26	2.201	5	17,3%	23	10,8	33	7,1%
Segovia	27	2.142	27	11,3%	11	13,0	1	16,3%
Burgos	28	2.109	22	12,3%	28	10,4	9	11,2%
Guadalajara	29	2.089	17	13,4%	31	10,8	4	12,5%
Logroño	30	2.062	21	12,4%	35	9,4	18	9,2%
Melilla	31	2.048	46	6,8%	25	10,6	45	4,7%
Valladolid	32	1.969	36	9,5%	32	9,6	13	10,1%
Soria	33	1.958	41	7,8%	36	9,7	20	8,8%
Toledo	34	1.904	13	15,8%	30	10,2	31	7,2%
León	35	1.826	2	19,9%	37	9,0	5	11,9%
Albacete	36	1.800	45	7,4%	42	8,6	40	6,2%
Huesca	37	1.733	53	2,7%	44	8,5	54	1,0%
Teruel	38	1.688	9	16,8%	47	8,7	17	9,2%
Córdoba	39	1.682	42	7,8%	38	9,1	39	6,2%
Almería	40	1.638	43	7,8%	39	9,1	43	5,7%
Orense	41	1.626	48	6,5%	51	8,3	29	7,6%
Huelva	42	1.623	18	12,9%	33	10,0	12	10,2%
Cartagena	43	1.612	1	20,0%	45	8,9	37	6,3%
Ávila	44	1.586	26	11,4%	43	8,4	34	7,0%
Cáceres	45	1.578	12	15,8%	52	8,1	27	7,7%
Castellón de la Plana	46	1.570	33	9,7%	41	9,1	38	6,3%
Badajoz	47	1.567	50	3,9%	49	8,1	32	7,2%
Ciudad Real	48	1.546	24	11,7%	53	8,1	3	14,6%
Palencia	49	1.541	7	17,0%	48	8,1	25	7,9%
Murcia	50	1.531	25	11,7%	34	9,6	15	9,6%
Cuenca	51	1.511	29	10,7%	46	8,1	11	10,8%
Lugo	52	1.464	40	8,0%	54	7,8	8	11,4%
Lérida	53	1.458	44	7,7%	26	9,4	22	8,6%
Jaén	54	1.403	37	8,8%	50	8,4	28	7,6%
Zamora	55	1.300	38	8,6%	55	7,7	10	11,2%

Fuente: Elaboración DS Ranking y MWCC a partir de datos de Idealista

TABLA II

Metros cuadrados adquiridos por cada 100.000€ de inversión según año de compra

COMPRA M2 por cada 100.000€	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
MADRID	20,4	21,8	22,3	23,1	25,1	28,6	29,1	29,3	28,7	28,0	26,7	22,4	22,7	22,8	23,8	23,5	22,7	19,5	17,2
Arganzuela	17,9	19,8	21,0	21,2	23,4	27,2	29,5	29,4	28,5	27,1	23,5	20,3	20,4	20,7	21,3	21,1	20,7	18,7	16,1
Barajas	19,7	20,6	22,2	23,4	25,5	28,0	30,1	30,7	30,7	30,4	29,0	25,9	25,4	25,9	25,9	26,9	27,5	25,1	21,6
Carabanchel	23,9	25,7	27,2	29,8	34,6	42,4	45,7	48,2	47,8	46,8	43,5	38,5	37,3	37,8	40,3	38,6	36,4	32,9	28,1
Centro	16,3	17,6	18,0	18,9	20,5	23,2	24,4	23,6	22,1	21,0	18,0	16,5	16,4	17,3	18,0	17,9	15,9	14,6	13,6
Chamartín	15,7	15,7	15,8	16,1	17,7	19,6	20,5	20,2	19,5	18,9	17,6	16,0	16,4	16,4	17,1	16,4	16,0	14,5	12,8
Chamberí	15,4	15,4	15,9	16,7	18,6	20,5	22,0	22,0	20,7	19,8	16,9	15,4	15,7	15,6	16,1	15,7	15,3	13,2	11,4
Ciudad Lineal	20,7	21,9	23,0	23,5	25,4	30,1	31,6	32,5	32,7	32,9	31,1	27,4	27,4	28,0	29,1	28,0	27,1	23,8	20,0
Fuencarral	20,2	21,1	22,1	22,0	23,6	26,8	28,4	28,7	28,4	27,6	26,0	24,3	23,1	23,4	24,0	24,0	24,4	22,3	18,9
Hortaleza	18,5	20,8	20,5	21,9	22,7	26,5	27,9	27,8	28,0	27,3	25,4	22,3	22,7	22,2	22,9	23,7	23,0	21,2	19,7
Latina	24,2	26,5	27,2	29,9	34,8	41,9	45,1	48,6	46,9	44,9	40,6	36,1	35,6	36,5	38,0	36,8	36,1	31,0	26,2
Moncloa	18,4	18,1	19,2	20,4	22,2	24,9	25,9	25,9	25,5	24,9	22,7	21,5	20,9	21,0	21,2	21,3	20,4	18,1	15,9
Moratalaz	25,9	27,5	28,2	29,0	33,7	38,8	41,3	40,8	40,7	38,8	36,1	33,1	32,8	32,2	34,1	34,2	33,5	28,1	24,2
Puente de Vallecas	25,5	27,2	29,2	31,8	40,4	50,3	54,0	58,2	58,9	58,9	53,5	44,2	41,8	43,6	45,1	43,0	41,4	37,0	31,1
Retiro	17,7	17,4	18,4	19,5	21,4	23,6	24,9	25,5	23,7	23,2	20,0	18,0	18,2	18,2	18,7	18,2	18,1	14,7	13,0
Salamanca	15,2	15,1	15,5	16,2	17,4	19,0	19,7	19,0	18,1	17,7	15,8	14,4	14,3	14,5	14,6	14,2	13,3	10,9	10,0
San Blas	20,2	23,5	25,1	26,1	29,7	35,7	36,8	37,2	38,5	37,6	32,9	32,6	32,8	31,5	33,3	32,8	32,8	29,4	25,5
Tetuán	18,5	20,5	21,0	22,2	24,5	28,2	30,0	30,2	30,0	28,7	26,0	22,6	22,4	22,4	23,7	22,8	22,4	19,3	17,4
Usera	25,1	26,5	29,1	31,3	36,7	43,8	49,0	53,4	52,5	52,3	47,8	41,5	40,3	41,8	42,9	41,5	40,8	35,0	30,0
Vicálvaro	25,7	27,4	28,1	29,0	33,0	41,4	43,2	48,0	47,5	48,4	44,1	38,3	35,2	35,3	35,4	32,4	32,9	29,5	26,8
Villa de Vallecas	24,6	26,3	27,6	28,0	31,4	37,0	39,9	40,1	41,6	40,3	38,5	34,8	33,8	34,3	36,2	36,2	34,8	30,9	28,2
Villaverde	27,7	29,5	32,8	34,3	40,7	51,3	55,2	57,6	57,9	53,6	56,9	49,2	46,7	47,6	51,1	49,4	47,7	42,8	36,3
Distritos más metros / menos metros	1,8	2,0	2,1	2,1	2,3	2,7	2,8	3,0	3,2	3,0	3,6	3,4	3,3	3,3	3,5	3,5	3,6	3,9	3,6

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista

TABLA III

Precios del alquiler de viviendas en Madrid y sus distritos 2009 – 2025. Datos a diciembre de cada año.

Alquiler	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
MADRID	12,9	12,6	12,1	11,5	11,1	11,5	12,0	13,2	14,2	15,3	15,6	14,7	14,3	15,8	17,9	20,7	22,7
Arganzuela	12,2	12,4	12,2	11,2	10,9	11,3	12,0	12,9	13,9	15,0	15,6	14,4	14,6	16,0	17,7	20,3	21,4
Barajas	11,6	11,4	10,2	10,2	9,6	9,4	9,7	10,1	11,2	11,6	11,8	11,2	11,6	12,5	14,0	15,3	16,2
Carabanchel	10,0	10,0	9,7	9,1	8,6	8,5	8,8	9,5	10,6	11,5	11,8	11,5	11,6	12,6	14,1	16,2	17,8
Centro	15,8	15,4	15,0	13,8	13,3	13,7	14,5	16,6	17,7	18,0	18,5	16,5	17,1	19,5	22,1	25,5	27,1
Chamartín	14,1	14,0	13,4	12,7	12,1	12,6	13,0	13,8	15,4	16,0	16,2	15,4	15,4	16,7	19,2	21,2	22,8
Chamberí	14,9	14,5	14,4	13,4	13,3	13,7	14,1	15,4	16,6	18,0	17,9	16,4	17,0	19,2	21,9	24,4	26,5
Ciudad Lineal	11,2	11,3	11,1	10,4	10,0	10,0	10,4	11,2	12,5	13,1	13,5	12,9	12,8	14,2	15,8	17,4	19,1
Fuencarral-El Pardo	10,0	10,6	10,7	10,2	9,8	10,1	10,4	11,2	12,0	12,3	12,6	12,2	12,3	13,1	14,4	16,0	17,4
Hortaleza	11,1	11,4	11,3	10,6	10,2	10,3	10,6	10,9	12,0	12,6	12,2	12,5	12,4	13,4	14,8	16,7	18,1
Latina	9,9	9,7	9,5	9,0	8,5	8,5	8,7	9,3	10,3	11,2	12,1	11,8	11,7	12,9	14,6	17,0	18,0
Moncloa-Aravaca	13,3	12,5	11,7	11,2	10,7	11,3	12,0	12,6	13,3	14,7	14,5	14,3	14,0	15,2	17,6	19,5	21,3
Moratalaz	9,8	9,4	9,1	8,7	8,1	8,2	8,8	9,3	10,0	10,5	11,2	10,9	11,1	12,0	13,8	15,1	16,5
Puente de Vallecas	10,2	10,0	9,7	9,1	8,4	8,3	8,7	9,4	10,4	11,4	12,3	11,9	12,0	12,9	14,3	16,9	19,1
Retiro	13,4	13,1	12,6	11,9	11,7	12,0	12,8	13,8	14,9	15,9	16,1	15,0	14,7	16,9	19,2	21,5	23,8
Salamanca	15,5	15,0	14,5	13,9	13,5	13,9	14,9	16,0	17,4	18,1	18,3	16,7	17,1	19,5	22,5	25,3	27,4
San Blas-Canillejas	11,9	10,8	10,1	9,6	9,2	9,3	9,4	10,2	11,1	11,7	12,0	11,8	11,4	12,4	13,6	15,1	16,9
Tetuán	14,1	13,1	12,3	11,8	11,2	11,4	12,1	13,3	14,6	15,1	15,9	14,7	15,0	16,5	18,5	20,6	22,1
Usera	11,2	11,0	9,3	8,7	8,2	8,4	9,0	9,1	10,2	11,0	11,6	11,3	11,3	12,7	14,3	17,0	18,7
Vicálvaro	9,6	9,5	9,2	8,4	7,8	7,9	8,7	8,8	9,6	10,1	10,8	10,2	10,3	11,2	12,6	14,5	16,2
Villa de Vallecas	10,2	10,0	9,7	9,2	8,6	8,7	9,2	9,4	10,3	10,9	11,4	11,4	11,2	11,9	13,3	15,2	16,5
Villaverde	9,1	9,0	8,7	8,3	7,6	7,6	8,0	8,4	9,0	10,0	10,6	10,6	10,9	11,8	12,9	15,1	16,1

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista

Celdas con fuente en azul: estimación al no existir dato para ese año.

TABLA IV

Precios de compraventa de vivienda en Madrid y sus distritos 2009 – 2025. Datos a diciembre de cada año.

Precios Compraventa	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
MADRID	3.500	3.331	3.277	3.268	3.080	2.772	2.728	2.681	2.735	2.840	3.023	3.644	3.639	3.597	3.652	3.881	4.118	4.952	5.820
Arganzuela	4.000	3.667	3.494	3.561	3.301	2.911	2.692	2.669	2.761	2.940	3.427	4.029	4.036	3.949	4.083	4.331	4.524	5.154	6.198
Barajas	3.620	3.528	3.296	3.220	3.036	2.836	2.638	2.560	2.558	2.623	2.783	3.151	3.248	3.159	3.356	3.394	3.406	3.845	4.636
Carabanchel	2.992	2.826	2.693	2.532	2.232	1.873	1.736	1.631	1.645	1.703	1.853	2.126	2.209	2.164	2.155	2.366	2.572	2.933	3.557
Centro	4.394	4.118	4.063	3.987	3.772	3.419	3.258	3.334	3.552	3.788	4.486	4.953	5.027	4.725	4.826	5.101	5.877	6.619	7.366
Chamartín	4.549	4.615	4.631	4.693	4.367	4.041	3.871	3.889	4.020	4.213	4.570	5.125	5.035	4.995	5.093	5.577	5.863	6.632	7.807
Chamberí	4.643	4.710	4.603	4.506	4.161	3.861	3.613	3.566	3.804	4.015	4.766	5.304	5.248	5.247	5.397	5.818	6.124	7.305	8.791
Ciudad Lineal	3.457	3.314	3.187	3.214	3.046	2.637	2.512	2.414	2.404	2.418	2.589	2.988	3.008	2.926	2.985	3.260	3.459	4.052	4.997
Fuencarral	3.536	3.446	3.311	3.428	3.278	2.962	2.799	2.740	2.770	2.884	3.097	3.369	3.561	3.498	3.626	3.808	3.845	4.333	5.301
Hortaleza	3.859	3.495	3.573	3.447	3.412	2.989	2.842	2.824	2.804	2.913	3.177	3.659	3.629	3.683	3.788	3.850	4.067	4.541	5.080
Latina	2.957	2.739	2.690	2.521	2.220	1.895	1.761	1.618	1.674	1.774	1.984	2.264	2.317	2.241	2.285	2.477	2.592	3.112	3.822
Moncloa	3.880	4.020	3.815	3.696	3.487	3.187	3.061	3.030	3.084	3.201	3.553	3.802	3.950	3.888	4.088	4.287	4.587	5.323	6.282
Moratalaz	2.756	2.643	2.600	2.600	2.293	2.047	1.923	1.927	1.930	2.054	2.234	2.473	2.515	2.545	2.545	2.670	2.797	3.434	4.131
Puente de Vallecas	2.803	2.667	2.508	2.370	1.915	1.576	1.470	1.351	1.334	1.353	1.507	1.848	1.971	1.877	1.928	2.120	2.262	2.605	3.211
Retiro	4.035	4.181	3.971	3.871	3.619	3.366	3.183	3.085	3.320	3.437	4.030	4.544	4.538	4.495	4.657	5.004	5.174	6.549	7.714
Salamanca	4.701	4.803	4.725	4.654	4.432	4.175	4.036	4.131	4.335	4.509	5.098	5.684	5.757	5.634	5.941	6.422	7.044	8.818	9.993
San Blas	3.533	3.086	2.921	2.891	2.600	2.221	2.159	2.112	2.040	2.121	2.452	2.506	2.513	2.596	2.605	2.783	2.852	3.280	3.925
Tetuán	3.857	3.545	3.488	3.398	3.158	2.809	2.648	2.599	2.621	2.776	3.096	3.612	3.674	3.660	3.666	3.999	4.175	4.996	5.736
Usera	2.851	2.738	2.514	2.406	2.106	1.810	1.622	1.470	1.496	1.523	1.686	1.971	2.046	1.956	2.025	2.198	2.294	2.755	3.331
Vicálvaro	2.784	2.649	2.606	2.599	2.346	1.915	1.839	1.636	1.653	1.645	1.826	2.132	2.342	2.320	2.456	2.818	2.846	3.270	3.737
Villa de Vallecas	2.904	2.764	2.654	2.691	2.463	2.145	1.988	1.958	1.889	1.976	2.093	2.348	2.440	2.388	2.398	2.519	2.691	3.119	3.541
Villaverde	2.583	2.458	2.230	2.195	1.899	1.546	1.438	1.365	1.356	1.486	1.417	1.662	1.765	1.718	1.699	1.847	1.963	2.252	2.754

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista

Celdas con fuente en azul: estimación al no existir dato para ese año.

ANEXO METODOLÓGICO

Rentabilidad de la vivienda

La rentabilidad total de la vivienda está formada por dos componentes:

- La revalorización del inmueble.
- Los ingresos que pudieran obtenerse por el alquiler desde el año de adquisición.

En ambos casos los valores se calculan de enero a diciembre de cada año y el precio anual aplicado es el de diciembre de cada año.

Revalorización del inmueble

En su cálculo se han realizado los siguientes pasos:

1. **Inversión inicial.** La estimación se realiza bajo el supuesto de una inversión de 100.000€ en 2009.
2. **Cálculo de la superficie adquirida con la inversión inicial.** Hemos calculado el número de metros cuadrados adquiridos con esa inversión en Madrid y en cada uno de sus distritos. Para la inversión de 100.000€, los metros adquiridos serán:

$$m^2 \text{ adquiridos} = 100.000€ / \text{coste de compraventa del } m^2$$
3. **Cálculo de la revalorización anual.** La revalorización en cada año será la variación experimentada por el precio/m² en el año de referencia respecto al precio/ m² en el año de adquisición.

$$\text{Revalorización (x)} = 0$$

$$\text{Revalorización (x+1)} = [\text{Precio } m^2 \text{ (x+1)} - \text{Precio } m^2 \text{ (x)}] / \text{Precio } m^2 \text{ (x)}$$

$$\text{Revalorización (x+2)} = [\text{Precio } m^2 \text{ (x+2)} - \text{Precio } m^2 \text{ (x)}] / \text{Precio } m^2 \text{ (x)}$$

...

$$\text{Revalorización (x+n)} = [\text{Precio } m^2 \text{ (x+n)} - \text{Precio } m^2 \text{ (x)}] / \text{Precio } m^2 \text{ (x)}$$

Ingresos provenientes del alquiler

En su cálculo no se ha considerado ningún tipo de gasto inherente a la vivienda (mantenimiento, impuestos, comunidad de propietarios, seguro ...)

Dado que el precio del alquiler es distinto en cada distrito y que este precio se aplica por metro cuadrado, para poder calcular su rentabilidad se realizan las siguientes operaciones para Madrid y cada uno de los distritos:

1. **Inversión inicial.** La estimación se realiza bajo el supuesto de una inversión de 100.000€ en 2009
2. **Cálculo de la superficie adquirida con la inversión inicial.** De esta forma se obtienen el número de metros cuadrados adquiridos en cada distrito que

variará en función del precio de compraventa. Para una inversión de 100.000€, los metros adquiridos serán:

$$\text{m}^2 \text{ adquiridos} = 100.000\text{€} / \text{coste de compraventa del m}^2$$

3. **Cálculo del importe del alquiler.** Rentabilidad en el año de adquisición. El importe del alquiler será igual al precio del alquiler en cada distrito por los metros cuadrados adquiridos con una inversión de 100.000€.

$$\text{Alquiler obtenido (x)} = \text{Precio m}^2 \text{ alquiler (x)} * \text{m}^2 \text{ adquiridos (x)}$$

4. **Cálculo del importe del alquiler obtenido en cada año de posesión.** Rentabilidad NOMINAL en los años sucesivos. El importe será igual al precio del alquiler en cada uno de los años desde la adquisición por el número de metros cuadrados adquiridos en ese año base. En este caso, al ser en diciembre de 2009 el resultado será:

$$\text{Alquiler obtenido (x+1)} = \text{Precio m}^2 \text{ alquiler (x+1)} * \text{m}^2 \text{ adquiridos (x)}$$

...

$$\text{Alquiler obtenido (x+n)} = \text{Precio m}^2 \text{ alquiler (x+n)} * \text{m}^2 \text{ adquiridos (x)}$$

5. **Cálculo del importe REAL del alquiler obtenido en cada año de posesión.** La rentabilidad REAL obtenida será igual a la rentabilidad nominal de cada año descontando el IPC acumulado:

$$\text{Valor real} = \text{Valor nominal} / \text{variación IPC}$$

$$\text{Alquiler real (x)} = \text{Alquiler nominal (x)} / (\text{IPC desde x})$$

$$\text{Alquiler real (x+1)} = \text{Alquiler nominal (x+1)} / (\text{IPC desde x+1})$$

...

$$\text{Alquiler real (x+n)} = \text{Alquiler nominal (x+n)} / (\text{IPC desde x+n})$$

6. **Rentabilidad REAL por alquiler.** Será la suma de todos los alquileres reales desde la adquisición hasta el año de cálculo.