



INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO Y ECONÓMICO DE ALCORCÓN - 2025: TENDENCIAS, DATOS Y PROYECCIONES

Alcorcón es una de las ciudades más importantes del suroeste de la Comunidad de Madrid. Conectada con la capital por una red de transporte eficiente y con un crecimiento urbano constante, Alcorcón se ha consolidado como un polo de atracción para nuevos residentes, inversores inmobiliarios y empresas. Este informe analiza la evolución del mercado inmobiliario, el contexto económico y las perspectivas futuras para la localidad.

Datos Demográficos y Socioeconómicos

Alcorcón mantiene una tendencia de crecimiento poblacional moderada, con una base económica diversificada y una fuerte presencia de pequeñas y medianas empresas (PYMEs), así como grandes superficies comerciales.

- Población actual (2024): **174.740** habitantes.
- Tasa de migración: **3,47%** en 2021.
- PIB per cápita: **21.703** euros (2020).
- Renta disponible bruta per cápita: **17.894** euros (2022).

Evolución del Mercado Inmobiliario

- **Venta de Viviendas:** En enero de 2025, el precio medio por metro cuadrado en Alcorcón fue de 2.608 euros, registrando una disminución del 0,7% respecto a diciembre de 2024 y un incremento del 0,3% en comparación con enero de 2024.
- **Alquiler de Viviendas:** A partir de enero de 2025, los alquileres en Alcorcón están sujetos a un nuevo mecanismo de actualización anual diseñado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), permitiendo incrementos de hasta un 2,2% sobre el precio base.

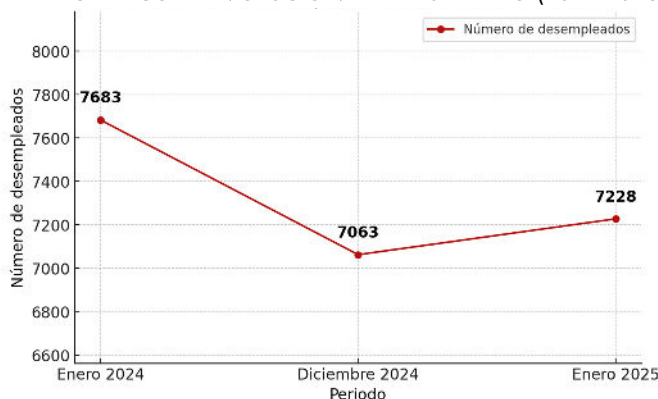
Iniciativas Residenciales

El Ayuntamiento de Alcorcón ha anunciado la construcción de 800 nuevos apartamentos de alquiler para 2025, destinados a jóvenes, personas mayores y mujeres víctimas de violencia de género. Además, se prevé la urbanización del área de Retamar de la Huerta, donde se construirán 3.500 viviendas.

Situación del Empleo

Alcorcón inició 2025 con 7.063 personas desempleadas, la cifra más baja desde 2006. Sin embargo, en enero de 2025, el desempleo aumentó en 165 personas, situándose en 7.228 desempleados. A pesar de este incremento mensual, la tasa de paro interanual refleja una disminución del 5,9% respecto a enero de 2024.

GRÁFICO 1 - EVOLUCIÓN DEL DESEMPLEO (2024-2025)



Presupuestos Municipales 2025

El Ayuntamiento ha aprobado un presupuesto de 189,2 millones de euros para 2025, con un superávit de casi 2,8 millones. Este presupuesto duplica las inversiones respecto a 2024, enfocándose en la transformación urbana, la construcción de viviendas y la mejora de infraestructuras.



Oferta de pisos y casas en Alcorcón

Alcorcón dispone de una oferta inmobiliaria variada, compuesta principalmente por pisos en edificios de varias alturas y, en menor medida, por casas unifamiliares en zonas residenciales. La ciudad combina viviendas antiguas con nuevas promociones en expansión.

Pisos en Alcorcón

- **Tamaño medio:** Entre 70 y 100 m², con 2 o 3 habitaciones.
- **Ubicación:** Mayor presencia en barrios como Parque Lisboa, Ondarreta y Los Castillos.
- **Precio de venta:** 2.608 €/m² (enero 2025).
- **Precio de alquiler:** 12,7 €/m² al mes.
- **Características:** Edificios de varias plantas, con ascensor en muchas zonas, garaje en promociones más recientes y, en algunos casos, urbanizaciones con piscina y jardines.

Casas y chalets en Alcorcón

- **Ubicación:** Se encuentran principalmente en Campodón, Fuente Cisneros y Ventorro del Cano.
- **Tamaño:** Viviendas unifamiliares de entre 150 y 300 m², con jardín y garaje.
- **Precio medio:** Mayor que el de los pisos, dependiendo de la ubicación y el tamaño.
- **Oferta limitada:** Hay menos casas disponibles en comparación con pisos, lo que las convierte en una opción más exclusiva.

Tendencias y nuevas promociones

- Construcción de 800 pisos de alquiler en 2025.
- Desarrollo urbanístico en Retamar de la Huerta, con 3.500 viviendas nuevas.

El mercado inmobiliario de Alcorcón sigue mostrando estabilidad y crecimiento moderado. La inversión en nuevas viviendas y la mejora del empleo consolidan la ciudad como una opción atractiva tanto para compradores como para inquilinos. Con un plan urbanístico ambicioso y una economía en recuperación, se espera que la localidad continúe desarrollándose de manera sostenible en los próximos años.

