



INFORME DE MERCADO INMOBILIARIO EN LEGANÉS

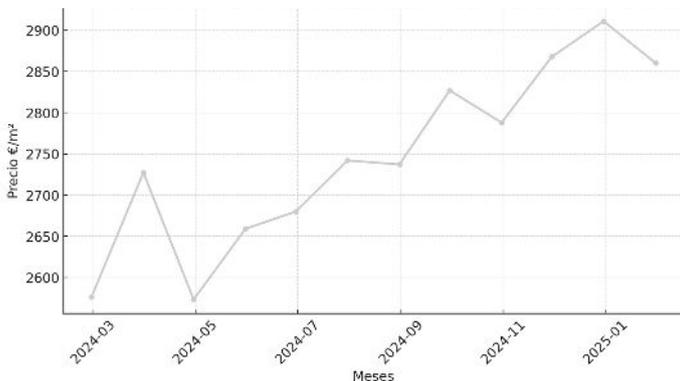
Leganés se consolida como una de las ciudades más atractivas del sur de Madrid para la compra de vivienda. Su proximidad a la capital, excelentes infraestructuras y amplia oferta de servicios han mantenido una demanda estable, tanto para compra como para inversión en alquiler.

Estado Actual del Mercado Inmobiliario

El mercado en Leganés ha experimentado un crecimiento moderado en los precios, con un incremento interanual del 2,6%. A pesar de la subida, sigue siendo una opción más asequible que Madrid capital, pero con una alta calidad de vida y excelentes conexiones de transporte.

- 2.600 €/m² (Febrero 2025)
- +2,6% interanual
- Comparado con otras localidades cercanas:
 - **Getafe:** 2.450 €/m²
 - **Fuenlabrada:** 2.150 €/m²
 - **Parla:** 1.900 €/m²

GRÁFICO 1 - EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL METRO CUADRADO EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES

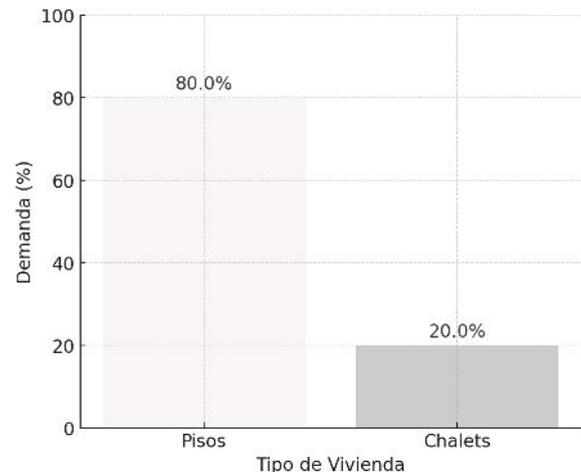


Tipos de Viviendas Más Demandadas

El mercado inmobiliario en Leganés está marcado por una alta demanda de pisos en urbanizaciones con servicios y viviendas de segunda mano en zonas bien conectadas con transporte público.

- Pisos en urbanizaciones con piscina y garaje: **250.000 – 350.000 €**
- Pisos en barrios céntricos y consolidados: **200.000 – 280.000 €**
- Chalets adosados en zonas residenciales: **400.000 – 550.000 €**

GRÁFICO 2 - DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN LEGANÉS



Factores clave en la compra de vivienda en Leganés:

- Alta demanda en barrios como **Zarzaquemada, El Carrascal y Arroyo Culebro.**
- Interés por viviendas **reformadas** y con eficiencia energética.
- Buena conexión con Madrid a través de Renfe, MetroSur y acceso a la **M-40** y **A-42.**



Tiempo Medio de Venta

El tiempo medio de venta en Leganés se sitúa en torno a 3,5 meses, aunque las viviendas bien ubicadas y con precio competitivo pueden venderse en menos de 60 días.

Consejos para vender más rápido en Leganés:

- Ajustar el precio al mercado actual para evitar que la vivienda se quede estancada.
- Potenciar las características más valoradas, como terrazas, ascensor y zonas comunes.
- Mejorar la presentación de la vivienda con home staging y buenas fotografías.

Tendencias del Mercado Inmobiliario en Leganés para 2025

- Los precios seguirán subiendo de forma moderada debido a la alta demanda y la falta de nueva oferta.
- Mayor búsqueda de viviendas eficientes y con servicios comunitarios.
- El alquiler seguirá en alza, con previsión de crecimiento en los próximos meses.
- Inversión en obra nueva en expansión, especialmente en los barrios más modernos.

Leganés sigue siendo una zona con gran estabilidad y alta demanda en el mercado inmobiliario.

Para vendedores, la subida progresiva de precios y la escasez de oferta hacen que sea un buen momento para vender. Las viviendas bien ubicadas y con características atractivas encuentran comprador con rapidez.

Para compradores, aunque los precios han subido, Leganés sigue ofreciendo mejor calidad de vida y precios más asequibles que Madrid capital. Comprar ahora permite beneficiarse de la subida gradual de precios y asegurar una inversión con alta rentabilidad.

Para inversores, el alquiler en Leganés sigue siendo una oportunidad interesante, con una rentabilidad media del 4,9% y una ocupación rápida debido a la alta demanda.

