



INFORME DE MERCADO INMOBILIARIO EN UGENA

Ugena se ha convertido en una zona en crecimiento dentro del corredor Madrid-Toledo, atrayendo a compradores que buscan mayor espacio, tranquilidad y precios más asequibles que en localidades cercanas. Su proximidad a Illescas y Torrejón de la Calzada, junto con su buena conexión con Madrid, han impulsado la demanda de vivienda, especialmente chalets y viviendas unifamiliares.

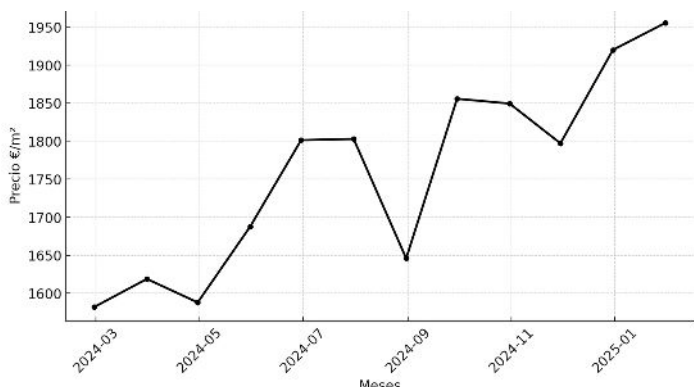
En este informe analizamos la situación actual del mercado inmobiliario en Ugena, sus tendencias y perspectivas para 2025.

Estado Actual del Mercado Inmobiliario

El mercado inmobiliario en Ugena ha mantenido un crecimiento estable, con un incremento del 2,9% en el precio medio de la vivienda en el último año. La demanda está enfocada en viviendas unifamiliares y chalets, con precios más asequibles que en otras zonas del sur de Madrid.

- **1.480 €/m²** (Febrero 2025)
- **+2,9%** interanual
- Comparado con otras localidades cercanas:
 - **Illescas:** 1.630 €/m²
 - **Torrejón de la Calzada:** 1.780 €/m²
 - **Carranque:** 1.450 €/m²

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



Tipos de Viviendas Más Demandadas

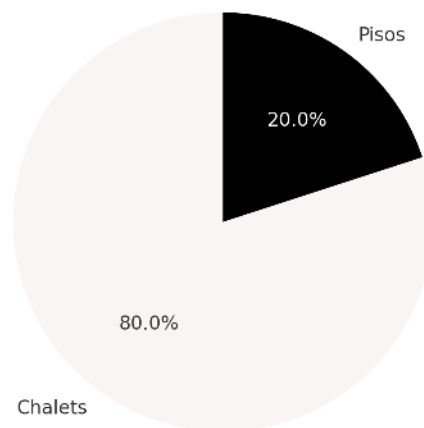
El mercado de Ugena está dominado por chalets y viviendas unifamiliares, ya que la mayoría de los compradores buscan espacios amplios, jardines y tranquilidad.

- Chalets adosados: **220.000 – 300.000€**
- Chalets independientes con parcela: **280.000 – 450.000 €**
- Pisos y dúplex: **120.000 – 180.000 €**

Factores clave en la compra de vivienda:

- Mayor interés en viviendas con jardín y piscina.
- Buena conexión con la A-42 y cercanía a Illescas y Madrid.
- Precios más asequibles que en municipios vecinos como Torrejón de la Calzada o Illescas.

GRÁFICO 2 - DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA



Tiempo Medio de Venta

El tiempo medio de venta de una vivienda en Ugena se sitúa en 4-5 meses, aunque las viviendas bien ubicadas y con precio ajustado pueden venderse en menos de 90 días.

Consejos para vender más rápido en Ugena:

- Ajustar el precio al mercado actual.
- Resaltar características como espacios exteriores y eficiencia energética.
- Invertir en mejoras y home staging para hacer la vivienda más atractiva.

Tendencias del Mercado Inmobiliario

- Crecimiento estable de los precios, con una previsión de aumento del 2-4% anual.
- Mayor demanda de chalets con eficiencia energética y espacios exteriores.
- Aumento del interés de inversores, dada la alta rentabilidad del alquiler.
- El alquiler seguirá siendo una opción atractiva, con previsión de subidas moderadas.

Ugena sigue siendo una de las localidades con mayor potencial de crecimiento en el corredor Madrid-Toledo, con precios aún asequibles y una alta rentabilidad en alquiler.

Para vendedores, la demanda de chalets y viviendas unifamiliares sigue creciendo, por lo que es un buen momento para vender. Las propiedades con buenas características y bien ubicadas pueden venderse en menos de 3 meses.

Para compradores, aunque los precios han subido, Ugena sigue siendo una opción más asequible que otras localidades cercanas, con una buena proyección de revalorización. Comprar ahora permite beneficiarse de la subida gradual de precios y asegurar una vivienda con alta demanda.

Para inversores, el alquiler en Ugena ofrece una rentabilidad interesante del 5,2%, con una ocupación rápida y una demanda creciente. Las zonas bien comunicadas con Madrid y Toledo son clave para asegurar una inversión exitosa.

