Se ha llevado un análisis de los precios de compra y alquiler de viviendas en las ciudades de Madrid, Sevilla y Algeciras.

Los datos han sido obtenidos de idealista. Para el análisis se ha obtenido una muestra de 2826 viviendas en venta y 1217 viviendas en alquiler. De esas corresponde a las siguientes ciudades:

* Algeciras: Venta 58 (846 (6.8%)) / alquiler 60 (102(60.7%))
* Sevilla: Venta 645 (10.557(6.1%)) / alquiler 270 (1.730(15.6%))
* Madrid: Venta 2123 (22.999(9.2%)) / alquiler 887 (11.686(7,5%))

Las cifras mostradas entre paréntesis son el numero de viviendas publicitadas en idealista a la fecha de 08/04/2025.

Tabla.1 – tiempo de recuperación (años) piso-habitaciones

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Piso Habitaciones | Madrid | Sevilla | Algeciras |
| 1 | 26 | 20 | 11 |
| 2 | 38 | 21 | 13 |
| 3 | 36 | 19 | 15 |
| 4 | 37 | 22 | 15 |
| 5 | 23 | NA | 22 |
| 6 | 46 | NA | NA |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Piso | Madrid | Sevilla | Algeciras |
| Exterior | 46 | 22 | 17 |
| interior | 37 | 21 | 11 |

Tabla.2 – tiempo de recuperación (años) piso-exterior-interior

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Piso | Madrid | Sevilla | Algeciras |
| Garaje | 42 | 22 | 16 |
| Sin Garaje | 50 | 23 | 18 |
| Pago | 40 | 20 | 19 |

Tabla.3 – tiempo de recuperación (años) piso-garaje

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Piso | Madrid | Sevilla | Algeciras |
| Ascensor | 47 | 22 | 17 |
| Sin ascensor | 27 | 20 | 7 |

Tabla.4 – tiempo de recuperación (años) piso-ascensor

Tabla.5 – Evolución del coste en alquiler desde el 2020

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Evolución coste alquiler  20-25 | Madrid | Sevilla | Cádiz |
| 2020 | 0% | 0% | 0% |
| 2021 | -7% | -1% | 1% |
| 2022 | -2% | 0% | 8% |
| 2023 | 7% | 6% | 14% |
| 2024 | 19% | 11% | 20% |
| 2025 | 25% | 16% | 23% |

Tabla.6 – Evolución del coste en compra desde el 2020

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Evolución coste compra  20-25 | Madrid | Sevilla | Cádiz |
| 2020 | 0% | 0% | 0% |
| 2021 | 5% | -1% | 2% |
| 2022 | 10% | 1% | 5% |
| 2023 | 13% | 7% | 13% |
| 2024 | 22% | 11% | 19% |
| 2025 | 31% | 12% | 23% |

Tabla.7 – Evolución del coste en alquiler desde el 2015

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Evolución coste alquiler  215-25 | Madrid | Sevilla | Cádiz |
| 2015 | 0% | 0% | 0% |
| 2016 | 6% | 6% | 3% |
| 2017 | 15% | 11% | 7% |
| 2018 | 23% | 17% | 13% |
| 2019 | 27% | 24% | 17% |
| 2020 | 28% | 28% | 21% |
| 2021 | 23% | 24% | 22% |
| 2022 | 26% | 28% | 28% |
| 2023 | 33% | 32% | 33% |
| 2024 | 42% | 36% | 37% |
| 2025 | 46% | 40% | 40% |

Tabla.8 – Evolución del coste en compra desde el 2015

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Evolución coste compra  15-25 | Madrid | Sevilla | Cádiz |
| 2015 | 0% | 0% | 0% |
| 2016 | -1% | 0% | -1% |
| 2017 | 1% | -1% | 0% |
| 2018 | 13% | 0% | 4% |
| 2019 | 21% | 2% | 7% |
| 2020 | 21% | 2% | 9% |
| 2021 | 24% | 1% | 10% |
| 2022 | 28% | 3% | 13% |
| 2023 | 31% | 9% | 21% |
| 2024 | 38% | 13% | 26% |
| 2025 | 45% | 14% | 30% |

Conclusión

Viendo los datos y analizando los tiempos de recuperación de inversión, teniendo el cuenta los incrementos de precios tanto en alquiler y compra. Se podría decir los siguientes puntos:

* Los precios en Madrid están completamente inflados. Por lo que comprar ahora puede suponer una perdida de capital, ya que puede verse afectado por la posible crisis y cambio de políticas. Esto se puede ver en las tablas 5, 6, 7 y 8. Viendo un incremento de + 40% en alquileres y compras. Esto sumado a que el precio de compra tiene una diferencia de 5% más que el alquiler puede indicar que se prolongará mas el tiempo de recuperación.

Esto se puede ver en la población de Madrid de las personas jóvenes que se fueron para hacer master y empezar a trabajar, en la que mencionan que los precios superan su capacidad de ahorro y se quieren volver para sus zonas natales. También se puede observar que las pocas personas que tiene la capacidad para empezar a comprar una casa, se tiene que alejar más de donde vivieron debido que los precios no son asequibles.

A mi comprender, no me parece el momento para comprar una casa para recuperar la inversión ya que si son todos tus ahorros puede ser un gran riesgo según el planteamiento anterior.

* En cuanto a Sevilla, puede ser una buena opción de compra ya que los precios de la vivienda en compra han subido un 14 desde el año 2015 y el alquiler un 40% esto. Por lo que si hay una bajada de precios en compra no va a ser tan drástica como en Madrid. Y esto aque los precios del alquiler está aumentando, posiblemente por que la gente de Sevilla hasta la fecha se ha dedicado mas a alquilar y no ha tenido tanta afluencia de gente externa que haya inflado los precios como en Madrid. También porque la población de Sevilla no ha crecido tanto los últimos años. Ya que un porcentaje de a gente joven se va a ciudades de fuera para trabajar. Habría que analizar mejor el incremento de población con capacidad para comprarse una casa, numero de viviendas nuevas que se están construyendo. Etc.
* Algeciras como se puede ver en los gráficos y tablas es la ciudad con un coste menor y con un mejor retorno para invertir en una vivienda. Según las habitaciones el máximo que se registra en las tablas de arriba es de 22 años. Es una ciudad pequeña, no tienen tanta industria y las personas se suelen ir fuera de trabajar. En cambio el coste de vida se puede observar que es mucho menor.