RADAR DE MERCADO INMPERSON

Madrid, precios contenidos y un mercado a la espera.

Noviembre 2026 · Madrid capital

Se mueve menos alquiler, los precios se contienen y lo que sale fuera de precio no recibe ni una llamada. **Así vemos octubre.**



VÍDEO · NUESTRO CANAL · 28 DE OCTUBRE DE 2026

¿Es buen momento para vender tu piso con los nuevos decretos? · Ver en YouTube

CARTA DEL MES

El mercado ya no lo admite todo.

Te contamos, sin rodeos, lo que estamos viendo cada día en la calle. Es la foto general; luego cada barrio tiene su letra pequeña.

El mercado va más despacio. Se cierran menos operaciones y las que se cierran tardan más. No es cosa de una zona ni de un tipo de piso: los plazos de comercialización se están alargando en general, en venta y en alquiler.

Los decretos han movido el tablero. Hay propietarios que han pasado su piso del alquiler a la venta y otros que lo han dejado en espera. El jueves 12 el Congreso despejó una parte: el decreto 29 se queda y el de los alquileres indefinidos ha caído. Quedan las elecciones. La consecuencia era de esperar: hay menos vivienda disponible para alquilar. En Madrid, en octubre salieron del portal 4.841 pisos en alquiler, unos 700 menos que en septiembre.

Los precios se están conteniendo. No hemos detectado bajadas, pero las subidas son mínimas, por no decir cero. Las renovaciones de alquiler que estamos viendo salen muy parecidas a las de hace un año, y en venta el precio por distrito apenas se mueve: 19 de los 21 distritos varían menos de un 4 % respecto a septiembre.

Y el precio que se dispara no tiene sitio. El propietario que no quiere entender el momento se encuentra con aceptación cero: ni interesados, ni contactos, ni visitas.

Esto es la visión general. Hay zonas más de inversor y zonas más residenciales, y el precio hay que mirarlo barrio a barrio: para eso están las páginas que vienen. Si quieres que miremos tu caso, llámanos.



El equipo de Inmperson
Real Estate Personal
inmperson.es · hola@inmperson.es · 601 89 60 49

EL EFECTO BLOCKBUSTER

El mercado se ha vuelto exigente. Escúchalo.

Blockbuster no cerró por falta de clientes. Cerró porque siguió haciendo lo mismo mientras el cliente cambiaba. Este otoño el mercado de Madrid va más despacio y elige más: lo que está en precio se mueve; lo que no, no recibe ni una llamada.

EL ERROR BLOCKBUSTER

El perdedor

Pone el precio de sus expectativas y espera. Cuando no llegan visitas, culpa a los decretos o a las elecciones.

EL ACIERTO NETFLIX

El ganador

Pone el precio que el mercado reconoce hoy. Mide cada visita y cada silencio, y corrige a tiempo.

Estas son las cuatro señales que deja octubre en Madrid.

SEÑAL 1

Del alquiler a la venta, o a la espera

Salieron del portal 4.841 pisos en alquiler, unos 700 menos que en septiembre, y 5.891 en venta. Ojo: salir del portal no siempre es cerrar. Parte son propietarios que retiran el anuncio y esperan.

SEÑAL 2

Precios contenidos

19 de los 21 distritos se mueven menos de un 4 % respecto a septiembre. La mediana de la ciudad queda en 5.373 €/m² (5.487 en septiembre). Ni subidas ni desplome: contención.

SEÑAL 3

La renta, plana

El alquiler mediano de los pisos que salen del portal es de 1.695 €/mes, prácticamente igual que en septiembre (1.700 €).

SEÑAL 4

Fuera de precio, cero respuesta

Es lo que vemos cada día: el piso que sale por encima de su zona no recibe contactos, y los plazos se alargan.

Escucha al mercado, no a tu ego.

En Madrid sigue habiendo demanda, pero ya no lo admite todo. Deja que los datos de tu zona marquen el precio.

Inmperson · Real Estate Personal

inmperson.es · hola@inmperson.es · 601 89 60 49



EL MANIFIESTO

Miramos lo que el mercado **absorbe,** no lo que anuncia.

Casi todos los informes te cuentan lo mismo: cuánto ha subido el precio medio. Nosotros miramos otra cosa: los pisos que se retiran del portal y no vuelven a publicarse en un mes, cruzados con el precio al que salieron. En octubre de 2026 seguimos 5.891 pisos en venta y 4.841 en alquiler absorbidos en toda la ciudad, con una mediana de 5.373 €/m² y un ticket mediano de 409.000 € para 80 m².

5.891	4.841	5.373 €/m²	409.000 €
PISOS EN VENTA ABSORBIDOS	PISOS EN ALQUILER ABSORBIDOS	MEDIANA DE LA CIUDAD	TICKET MEDIANO · 80 M²

Fuente: Fragua · pisos retirados del portal (venta, toda la ciudad) · 1 oct 2026 → 31 oct 2026 · n = 5.891

NOTA METODOLÓGICA · PARA QUE SEPAS QUÉ TIENES DELANTE

- Trabajamos con pisos retirados del portal, no con anuncios.
- Un anuncio es una intención; un piso que se retira y no reaparece en un mes es el mercado moviéndose.
- Retirado no siempre es vendido: la mayoría se vende o se alquila, pero no todos, y por eso hablamos de absorción, no de ventas cerradas.
- Usamos medianas, no medias, porque la mediana no se deja arrastrar por los pisos de lujo.
- Solo pisos, sin casas.
- La ventana va del 1 al 31 de octubre de 2026 y cubre toda la ciudad; un distrito con menos de 30 pisos en el mes no da cifra y sale «—».
- La fuente es Fragua.

HOY ANALIZAMOS UN TEMA DE ACTUALIDAD NACIONAL

Decreto 29: el alquiler de temporada cambia. ¿Qué le toca al propietario?

El Decreto 29 está en vigor y se queda: el jueves 12 de noviembre el Congreso lo convalidó por 35 votos a 34. Cambia las reglas del alquiler de temporada y del alquiler por habitaciones, dos de las dudas que más nos llegan. Lo hemos analizado en el canal, y es el vídeo largo más visto de octubre. Este es el resumen y nuestra valoración.



NUESTRO CANAL · 27 DE OCTUBRE DE 2026

Decreto 29: qué cambia en el alquiler temporal y por habitaciones · Ver en YouTube

RESUMEN DEL ANÁLISIS

1 **Temporada, con límites**

El contrato tiene que responder a una necesidad temporal que se pueda justificar. Encadenar más de dos contratos con la misma persona se considera fraude de ley y pasa a ser un contrato de larga duración.

2 **Habitaciones con precio tope**

La suma de las rentas de todas las habitaciones no puede superar el precio medio de la zona para la vivienda completa en alquiler de larga estancia. Si la casa ya estuvo alquilada, cuenta esa renta anterior.

3 **Reclamación y juez**

El inquilino de una habitación puede reclamar que se ajuste el precio. Si no hay acuerdo, lo decide un juez.

Termómetro de incertidumbre

Nuestra lectura del riesgo

Temporada y habitaciones

REGLA CLARA — INCERTIDUMBRE

Tras la convalidación del 12 de noviembre, la regla está más clara: la norma se aplica y se queda. Queda por ver cómo se interpreta caso a caso.

NUESTRA VALORACIÓN

Revisa contratos, no te paralices.

El Decreto 29 pone techo a la duración y al precio de la temporada y de las habitaciones, pero no añade ni una vivienda al mercado. Si alquilas en estos formatos, revisa cada contrato antes de renovar y haz números: la larga estancia, con un buen inquilino, da más tranquilidad sin renunciar a una buena renta.

LOS DECRETOS, AL MINUTO

guiadelpropietario.es /nuevos-decretos

Tenemos una página dedicada a seguir los decretos al minuto, y la actualizamos de forma constante con cada cambio en la legislación del alquiler. Si tienes una duda, búscala ahí o pregúntanos directamente. Y si tienes un familiar o un amigo preocupado por este tema, pásasela.

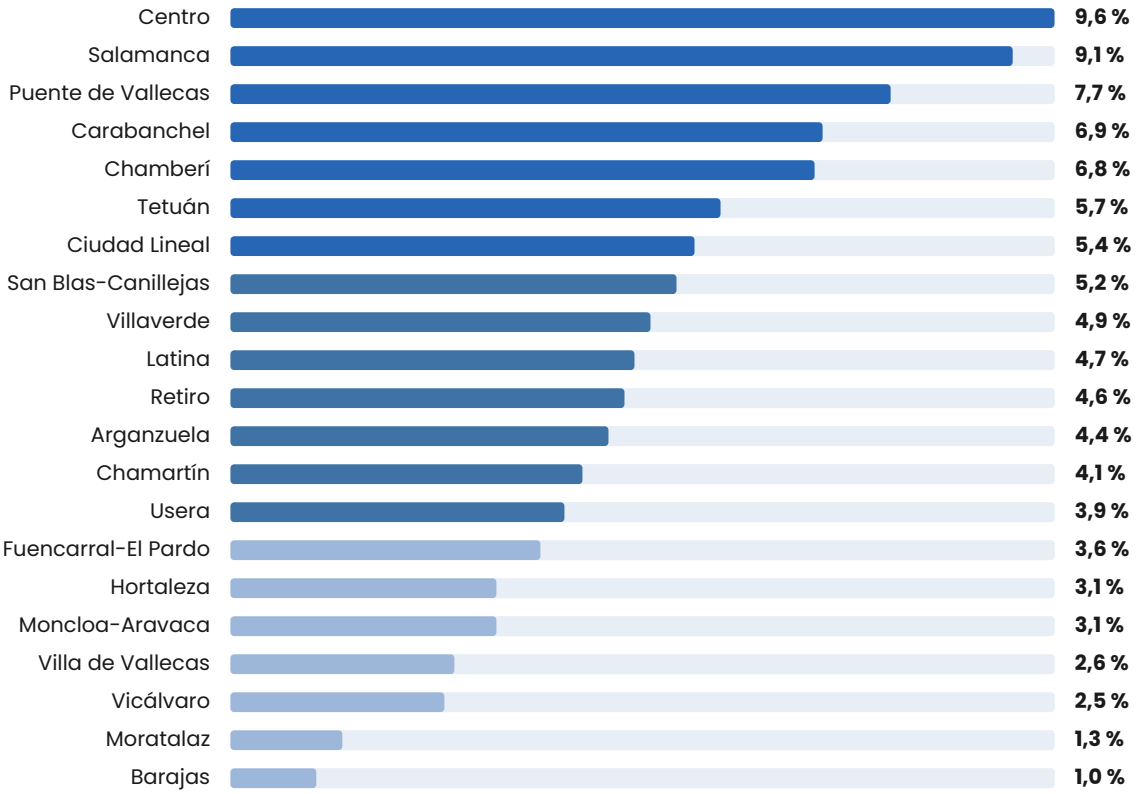
EL PULSO DE OCTUBRE

Centro y Salamanca mandan. Puente de Vallecas, tercero.

Si compras aquí, ¿podrás vender o alquilar rápido cuando quieras salir? Eso es liquidez, y se mide por volumen de actividad, no por lo que sube el precio medio. En octubre medimos qué parte de los 5.891 pisos en venta retirados del portal corresponde a cada distrito de Madrid.

Dónde se mueve el mercado en Madrid

Cuota de pisos absorbidos en venta por distrito · octubre 2026 · n = 5.891



Fuente: Fragua · pisos retirados del portal (venta) · 1 oct 2026 → 31 oct 2026 · n = 5.891 · cuota = pisos de la zona ÷ total

Centro (9,6 %) y Salamanca (9,1 %) vuelven a encabezar la absorción: son los distritos de donde más pisos en venta se retiran del portal. Detrás, un grupo muy activo de Puente de Vallecas (7,7 %), Carabanchel (6,9 %) y Chamberí (6,8 %), seguido de Tetuán (5,7 %), Ciudad Lineal (5,4 %) y San Blas-Canillejas (5,2 %). En la cola, Moratalaz (1,3 %) y Barajas (1,0 %) apenas mueven mercado.

El dato no obvio: Puente de Vallecas y Carabanchel absorben más pisos que Chamberí, y Villaverde (4,9 %) supera a Retiro (4,6 %) y a Chamartín (4,1 %). Para el inversor de alquiler, la lectura es clara: hay distritos del sur con tanta o más rotación que los del norte. Ojo: es cuota de pisos retirados del portal, no de ventas cerradas, y refleja también el tamaño de cada distrito. Sirve para saber dónde hay movimiento, no cuánto se paga.

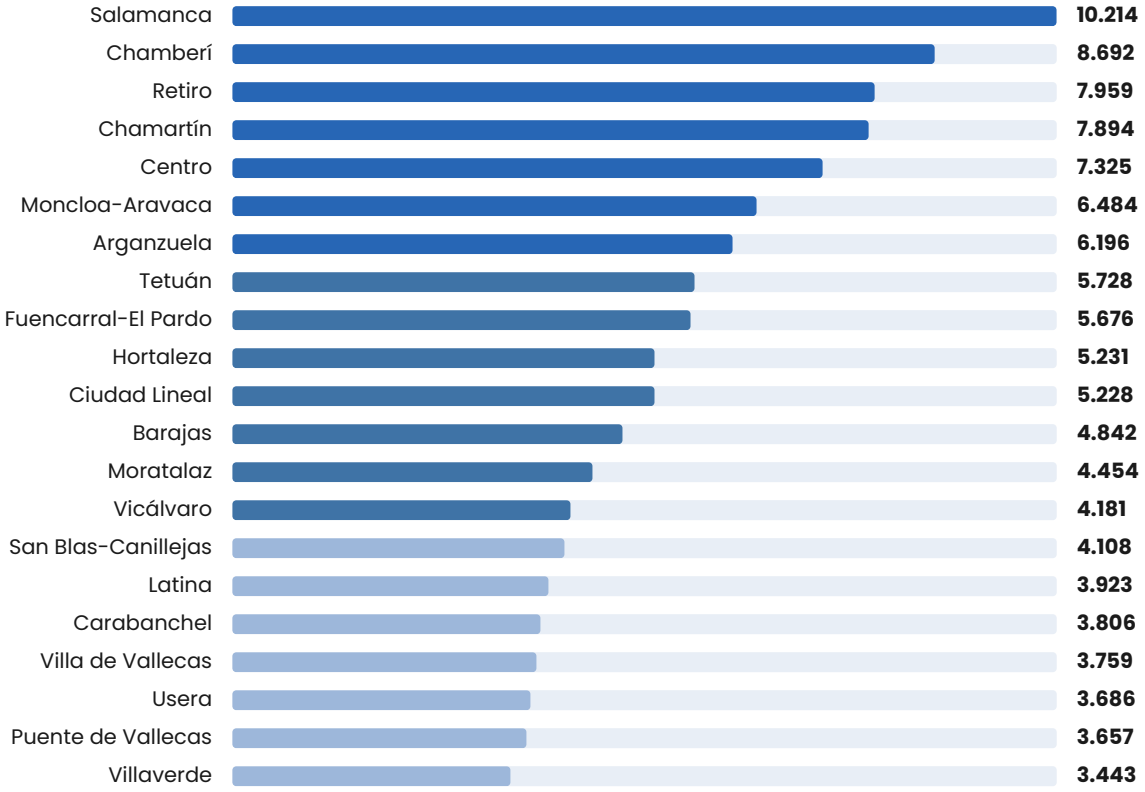
EL PRECIO POR METRO CUADRADO

Mismo Madrid, distinto metro. Depende de la zona.

De Salamanca (10.214 €/m²) a Villaverde (3.443 €/m²) hay casi tres veces de diferencia. En Madrid el precio cambia mucho de una zona a otra.

Precio por metro cuadrado en Madrid

Mediana del último precio publicado · €/m² · pisos en venta · octubre 2026



Fuente: Fragua · pisos retirados del portal (venta) · 1 oct 2026 → 31 oct 2026 · n = 5.891 · mediana del último precio publicado

La gráfica separa dos bloques. Cinco distritos superan los 7.000 €/m²: Salamanca, Chamberí, Retiro, Chamartín y Centro. Seis quedan por debajo de los 4.000 €/m²: Latina, Carabanchel, Villa de Vallecas, Usera, Puente de Vallecas y Villaverde. Entre ambos bloques, Hortaleza (5.231 €/m²) y Ciudad Lineal (5.228 €/m²) prácticamente empatan. Son medianas del último precio publicado de 5.891 pisos retirados del portal en octubre: lo que se pedía al retirar el anuncio, no un precio de cierre. Distrito a distrito, el precio apenas se mueve: 19 de los 21 varían menos de un 4 % respecto a septiembre.

Con el mismo presupuesto, 409.000 €, compras 40 m² en Salamanca y casi 120 m² en Villaverde.

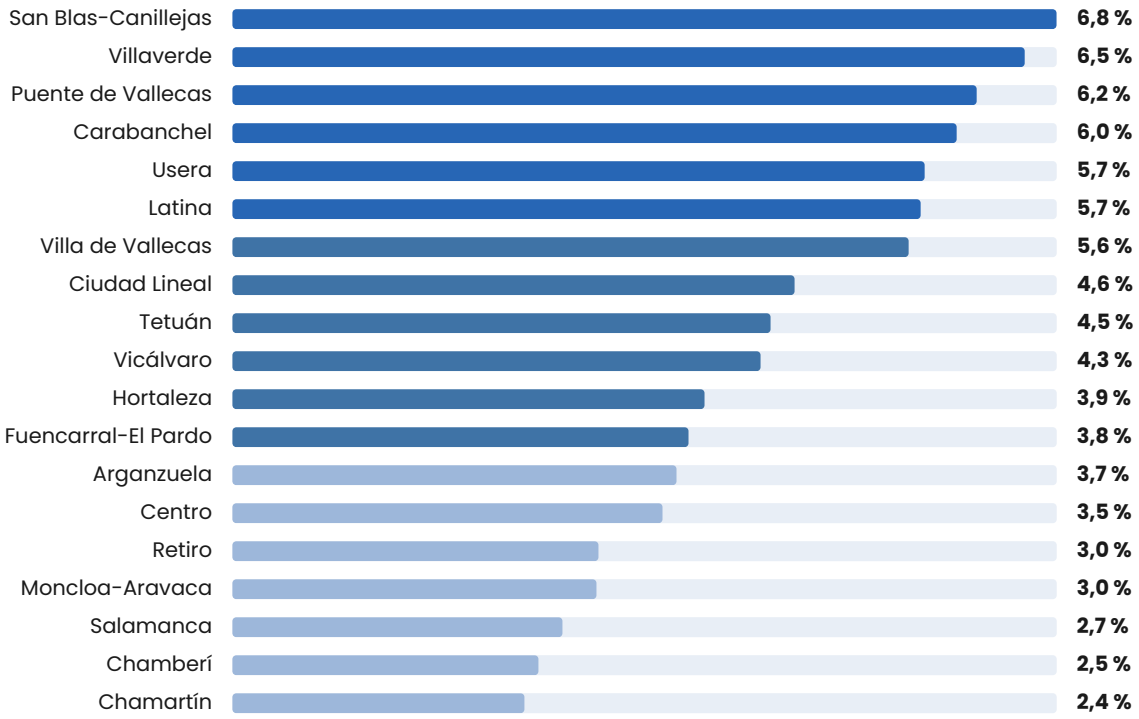
EL DATO ESTRELLA

El este se pone en cabeza: San Blas-Canillejas, 6,8 %.

San Blas-Canillejas encabeza la tabla con una rentabilidad bruta del 6,8 %, seguido de Villaverde (6,5 %) y Puente de Vallecas (6,2 %). En el extremo opuesto, Chamartín se queda en el 2,4 %. El mapa de la renta vuelve a ser el reverso del mapa del precio.

Dónde renta más comprar para alquilar

Rentabilidad bruta del alquiler (%) por distrito · octubre 2026



Fuente: Fragua · renta mensual mediana × 12 ÷ precio mediano de venta · solo donde venta y alquiler llegan a 30 pisos

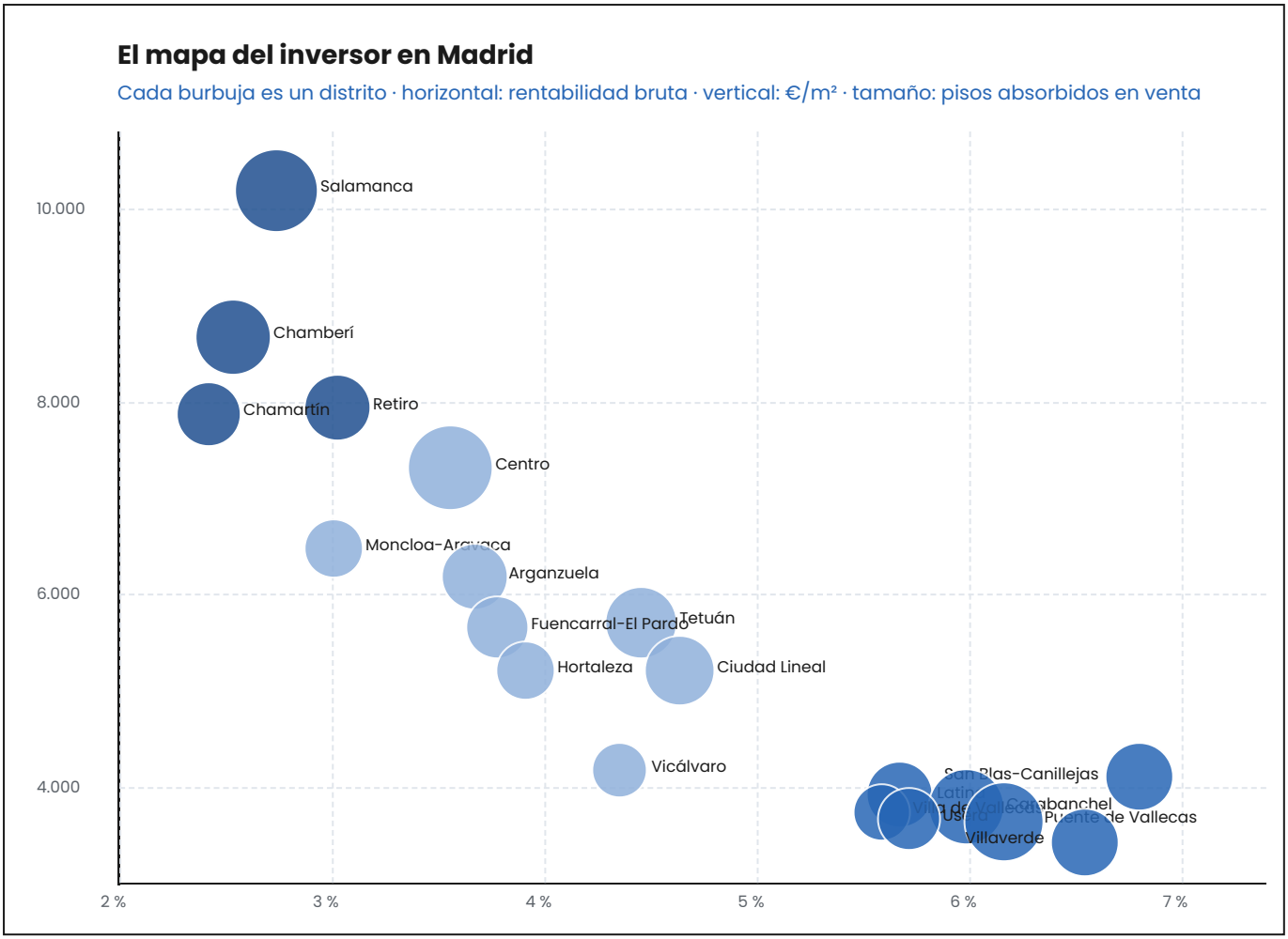
Por encima del 5,5 % solo aparecen distritos del sur y del este: tras el podio vienen Carabanchel (6,0 %), Usera y Latina (5,7 %) y Villa de Vallecas (5,6 %). Después hay un escalón claro: Ciudad Lineal ya baja al 4,6 % y Tetuán al 4,5 %. Para quien compra pensando en el cobro mensual, la lista corta está en esa franja.

En el otro extremo, el premium renta poco: Chamartín 2,4 %, Chamberí 2,5 %, Salamanca 2,7 %, Retiro y Moncloa-Aravaca 3,0 %. Quien compra ahí no busca renta, busca un activo que conserve y gane valor.

Ojo con San Blas-Canillejas: en septiembre daba un 5,5 %. Un salto así en un mes dice más de qué pisos han salido del portal que de un cambio de fondo; lo confirmaremos en noviembre. Y es rentabilidad bruta: antes de gastos, impuestos y meses vacíos, y calculada solo donde hay muestra suficiente de venta y de alquiler.

SI SOLO TE LLEVAS UNA IMAGEN, QUE SEA ESTA

Del 2,4 % al 6,8 %: tres Madrid para el inversor.



REVALORIZACIÓN

El Madrid del patrimonio

Salamanca · Chamberí · Retiro · Chamartín

EQUILIBRADO

El Madrid versátil

Centro · Tetuán · Arganzuela · Ciudad Lineal

RENTA

El Madrid del flujo

San Blas-Canillejas · Villaverde · Puente de Vallecas · Carabanchel

No hay un distrito «mejor». Hay un distrito mejor **para tu estrategia**. Barajas y Moratalaz no salen en el mapa: en octubre no llegan a 30 pisos en alquiler y no se puede calcular su renta.

DOS MERCADOS, DOS GEOGRAFÍAS

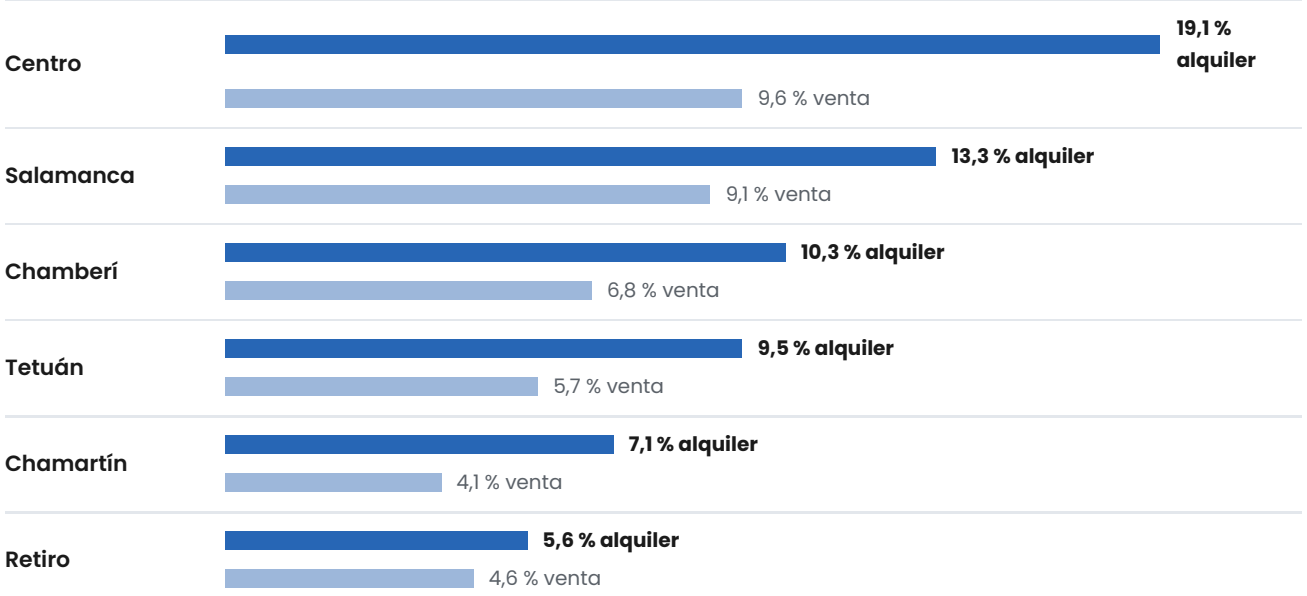
Centro y Salamanca tienen las dos salidas abiertas.

En octubre salieron del portal más pisos en venta que en alquiler (5.891 frente a 4.841); en septiembre fue al revés (4.910 frente a 5.548). Encaja con lo que vemos: pisos que pasan del alquiler a la venta, o a la espera. Centro y Salamanca lideran las dos salidas.

5.891	4.841	Centro	Salamanca
ABSORCIONES EN VENTA	ABSORCIONES EN ALQUILER	LIDERA LAS DOS SALIDAS	LIDERA LAS DOS SALIDAS

Las dos salidas, distrito a distrito

Cuota de los pisos absorbidos en alquiler y en venta · octubre 2026



Fuente: Fragua · pisos retirados del portal (venta) · 1 oct 2026 → 31 oct 2026 · n = 5.891 · Fragua · pisos retirados del portal (alquiler) · 1 oct 2026 → 31 oct 2026 · n = 4.841

En venta, la absorción se reparte más: ningún distrito pasa del 9,6 % de Centro. En alquiler, el peso se concentra en los distritos centrales y del norte. Centro reúne el 19,1 % y Salamanca el 13,3 %, seguidos de Chamberí (10,3 %) y Tetuán (9,5 %). En los seis distritos de la tabla, la cuota del alquiler es mayor que la de la venta. Un distrito con mucha absorción en venta Y en alquiler te da las dos salidas abiertas.

Un distrito líquido en venta y en alquiler es un seguro: puedes salir por donde haya más demanda el día que decidas vender.

LA DOBLE SALIDA COMO GESTIÓN DEL RIESGO

LAS 21 FICHAS DE DISTRITO · 1 DE 2

Premium, equilibrados y el centro.

Salamanca
REVALORIZACIÓN

€/M²	TICKET
10.214	1,1 M€
RENTAB.	ABSORBIDOS
2,7 %	534

Chamberí
REVALORIZACIÓN

€/M²	TICKET
8.692	995 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
2,5 %	401

Retiro
REVALORIZACIÓN

€/M²	TICKET
7.959	795 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
3,0 %	269

Chamartín
REVALORIZACIÓN

€/M²	TICKET
7.894	895 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
2,4 %	239

Centro
EQUILIBRADO

€/M²	TICKET
7.325	572 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
3,5 %	568

Moncloa-Aravaca
EQUILIBRADO

€/M²	TICKET
6.484	720 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
3,0 %	182

Arganzuela
EQUILIBRADO

€/M²	TICKET
6.196	499 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
3,7 %	258

Tetuán
EQUILIBRADO

€/M²	TICKET
5.728	431 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
4,5 %	336

Fuencarral-El Pardo
EQUILIBRADO

€/M²	TICKET
5.676	525 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
3,8 %	213

Hortaleza
EQUILIBRADO

€/M²	TICKET
5.231	524 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
3,9 %	182

Ciudad Lineal
EQUILIBRADO

€/M²	TICKET
5.228	389 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
4,6 %	316

Barajas
SIN DATO DE RENTA

€/M²	TICKET
4.842	340 K€
RENTAB.	ABSORBIDOS
—	58

En la parte alta manda la revalorización. Salamanca, Chamberí y Chamartín pasan de 7.800 €/m², con tickets de entre 895.000 € y 1,1 millones, pero la renta se queda entre el 2,4 % y el 2,7 %. Aquí se compra patrimonio, no flujo de caja. Son, además, de los distritos de donde más pisos salen del portal: Salamanca suma 534 pisos absorbidos y Chamberí, 401.

En la franja intermedia está el equilibrio. Retiro y Moncloa-Aravaca dan un 3,0 %, Centro un 3,5 % con el mayor volumen de la página (568 absorbidos) y Arganzuela, Fuencarral-El Pardo y Hortaleza se mueven entre el 3,7 % y el 3,9 % con tickets alrededor del medio millón. Tetuán (4,5 %) y Ciudad Lineal (4,6 %) ya se inclinan hacia la renta, con tickets de 431.000 € y 389.000 €. Barajas cierra la rejilla con 58 pisos absorbidos y sale con «—» en rentabilidad: no llega a 30 pisos en alquiler en el mes.

Ficha: €/m² y ticket = medianas del último precio publicado · rentabilidad bruta · absorbidos = pisos en venta retirados del portal en octubre. «—»: menos de 30 pisos en alquiler en el mes.

LAS 21 FICHAS DE DISTRITO · 2 DE 2

El Madrid del flujo de caja.

Moratalaz

SIN DATO DE RENTA

€/M²	TICKET
4.454	355 K€
RENTAB.	**ABSORBIDOS**
—	74

Vicálvaro

EQUILIBRADO

€/M²	TICKET
4.181	386 K€
RENTAB.	**ABSORBIDOS**
4,3 %	150

San Blas-Canillejas

RENTA

€/M²	TICKET
4.108	256 K€
RENTAB.	**ABSORBIDOS**
6,8 %	305

Latina

RENTA

€/M²	TICKET
3.923	275 K€
RENTAB.	**ABSORBIDOS**
5,7 %	279

Carabanchel

RENTA

€/M²	TICKET
3.806	261 K€
RENTAB.	**ABSORBIDOS**
6,0 %	406

Villa de Vallecas

RENTA

€/M²	TICKET
3.759	280 K€
RENTAB.	**ABSORBIDOS**
5,6 %	154

Usera

RENTA

€/M²	TICKET
3.686	273 K€
RENTAB.	**ABSORBIDOS**
5,7 %	227

Puente de Vallecas

RENTA

€/M²	TICKET
3.657	234 K€
RENTAB.	**ABSORBIDOS**
6,2 %	453

Villaverde

RENTA

€/M²	TICKET
3.443	237 K€
RENTAB.	**ABSORBIDOS**
6,5 %	287

RENTA

Rentabilidad del 5,6 al 6,8 %

San Blas-Canillejas, Villaverde, Puente de Vallecas, Carabanchel, Latina, Usera, Villa de Vallecas.

EQUILIBRADO

Liquidez y versatilidad

Centro, Tetuán, Ciudad Lineal, Arganzuela.

REVALORIZACIÓN

Patrimonio

Salamanca, Chamberí, Retiro, Chamartín.

La puerta de entrada más barata está en Villaverde, a 3.443 €/m² y con un 6,5 % de rentabilidad. El ticket más bajo es el de Puente de Vallecas, 234.000 €, con un 6,2 %. Carabanchel ofrece un 6,0 %, y Latina, Usera y Villa de Vallecas se mueven entre el 5,6 % y el 5,7 %. En la parte alta de la rejilla, Vicálvaro se queda en un 4,3 % con un ticket de 385.500 €, y Moratalaz sale con «—» en rentabilidad: 74 pisos en venta, pero no llega a 30 en alquiler.

Ficha: €/m² y ticket = medianas del último precio publicado · rentabilidad bruta · absorbidos = pisos en venta retirados del portal en octubre. «—»: menos de 30 pisos en alquiler en el mes.

UNA CASA PARA VIVIRLA

El piso destacado del número.

Una vivienda de la cartera Inmperson que estamos comercializando ahora mismo en alquiler en Madrid.



MADRID · ALQUILER

Una sexta planta, lista para vivir.

Una vivienda de nuestra cartera en alquiler en Madrid: sexta planta, salón amueblado y salida a balcón. Todos los detalles, en la ficha completa.

LOCALIDAD	PLANTA	OPERACIÓN	RENTA
Madrid	**6.ª**	**Alquiler**	**1.200 €/mes**

Ver ficha completa ABRIR EN INMPERSON →

Reservamos este espacio en cada número para una **vivienda destacada** de nuestra cartera. ¿Quieres que la tuya aparezca aquí? Hablamos.

LO QUE UN ANUNCIO NUNCA TE DIRÁ

Dónde se mueve, dónde renta, dónde coinciden.

Estos números son una foto del mes, no una bola de cristal. Pero leídos bien te dicen tres cosas que un anuncio nunca te dará.

LIQUIDEZ

Dónde se mueve

Centro 9,6 % · Salamanca 9,1 % · Puente de Vallecas 7,7 %. Centro y Salamanca encabezan los pisos absorbidos, y un distrito del sur se cuela en el podio.

RENTABILIDAD

Dónde renta

San Blas-Canillejas 6,8 % · Villaverde 6,5 % · Puente de Vallecas 6,2 %. La renta se va al este y al sur, lejos del centro caro.

PERFIL

Dónde coinciden

Salida rápida: Centro y Salamanca. Renta: San Blas-Canillejas y Villaverde. Puente de Vallecas está en las dos listas: liquidez y renta a la vez.

LO MÁS VISTO EN EL CANAL EN OCTUBRE

¿Alquilar el garaje aparte puede salir mal?	**2.367 vis.**
Alquilar piso y trastero por separado: ¿te complica con Hacienda?	**2.055 vis.**
¿Cómo aceptar una herencia sin dinero?	**1.708 vis.**
¿Por qué una vivienda singular no se tasa por metros cuadrados?	**1.381 vis.**

Visualizaciones sumadas en todas las redes, según Metricool, a 9 de noviembre de 2026.

No vendemos pisos. Ayudamos a invertir en ellos con criterio.

Si quieres que llevemos este mismo análisis a una operación concreta —un piso, una zona, una estrategia— hablamos.

El equipo de Inmperson · inmperson.es · 601 89 60 49

Datos: pisos retirados del portal que no han vuelto a publicarse en un mes · 1 oct 2026 → 31 oct 2026 · n = 5.891 en venta y 4.841 en alquiler · solo pisos · Madrid capital · elaboración propia Inmperson sobre fuente Fragua.