

INFORME

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID



ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	4
1. PARQUE DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID	6
2. PRECIO DE LA VIVIENDA Y ESFUERZO ECONÓMICO DE LOS HOGARES.....	8
2.1. Evolución del precio de la vivienda en la Comunidad de Madrid.....	9
2.2. Precio de la vivienda en el contexto autonómico	12
2.3. Esfuerzo financiero de la vivienda en alquiler	15
3. DIFICULTADES DE ACCESO A LA VIVIENDA Y EXCLUSIÓN RESIDENCIAL.....	20
3.1. Dificultad de acceso a la vivienda	20
3.2. Búsqueda de alojamiento	22
3.2.1. Régimen de tenencia y riesgo de pobreza	25
3.2.2. Carencias relacionadas con la vivienda	26
3.2.3. Emancipación entre las personas jóvenes	26
ÍNDICE DE GRÁFICOS Y TABLAS	28

RESUMEN EJECUTIVO

- » La Comunidad de Madrid cuenta con uno de los mercados residenciales más tensionados de España. El número de hogares representan una proporción del parque de viviendas existente (88,8%) muy superior a la media estatal (72,0%), en un contexto marcado por una elevada demanda y un crecimiento de los precios de la vivienda superior al de los salarios y la renta disponible de los hogares.
- » El mercado del alquiler alcanza los precios más elevados del Estado. Madrid registra el precio medio de alquiler más alto entre las comunidades autónomas, con 21,4 €/m², por encima de las Islas Baleares (20,1 €/m²) y Cataluña (17,2 €/m²). Una vivienda libre tipo de 93,75 m², superficie utilizada habitualmente por el Banco de España, el alquiler medio alcanza en mayo de 2026 los 2.006 € mensuales en la Comunidad de Madrid, frente a los 1.416 € de media estatal. Como referencia, el alquiler máximo tolerable, definido como aquel que no supera el 30% del ingreso mediano por unidad de consumo del hogar, se sitúa en 595,2 € mensuales para un hogar unipersonal, 892,8 € para dos personas adultas y 1.249,9 € para dos personas adultas y dos menores.
- » La compraventa de vivienda también presenta niveles de precio muy elevados. El precio medio de oferta se sitúa en 4.739 €/m², el segundo más elevado entre las comunidades autónomas, sólo por detrás de Baleares (5.285 €/m²). Una vivienda tipo de 93,75 m² alcanza en mayo de 2026 un precio medio de 561.000 €, frente a los 262.031 € de media estatal.
- » El esfuerzo económico para acceder al alquiler aumenta significativamente en los últimos años. El alquiler ha pasado de representar en 2014 el 42,1% del salario medio bruto real y el 51,9% del salario mediano al 58,5% y 71,8%, respectivamente, en 2024.
- » El acceso a la vivienda en propiedad exige un esfuerzo muy superior a la media estatal. En 2025, un hogar con la renta mediana disponible necesitaría destinar el equivalente al 100% de su renta anual durante 10,6 años para adquirir una vivienda tipo, frente a los 7,4 años de la media estatal. Destinando el 30% de la renta anual, el plazo necesario supera los 35 años, frente a los 24,5 años de media en España.
- » Más de medio millón de personas mayores de 16 años experimentan dificultades para acceder a una vivienda (el 8,3% de la población). La segunda mayor incidencia entre las comunidades autónomas, solo por detrás de las Islas Canarias (8,6%) y por encima de la media estatal (6,9%).
- » Las dificultades de acceso afectan a la población trabajadora en su conjunto y no solo a hogares en situación de pobreza. El 63,8% de las personas con problemas de acceso no se encontraba en situación de pobreza o exclusión social y 333.000 personas ocupadas manifestaron haber experimentado estas dificultades.

- » La crisis de acceso a la vivienda también repercute en las condiciones de vida. 176.000 personas viven en situación de hacinamiento en la Comunidad de Madrid y la población que no puede mantener una temperatura adecuada en su vivienda ha aumentado del 8,3% en 2019 al 15,5% en 2025.
- » La falta de oportunidades de acceso a una vivienda digna y asequible limita la movilidad residencial y afecta especialmente a quienes viven de alquiler y a la población joven. En el último año, 600.000 personas (10,6%) buscaron una vivienda distinta sin llegar a cambiar de domicilio y en el 70,0% de los casos el motivo fue el precio excesivo. La población menor de 34 años representa el 52,0% de quienes buscaron activamente otra vivienda.
- » El elevado coste de la vivienda retrasa la emancipación juvenil. El acceso a la vivienda condiciona especialmente la emancipación juvenil. En el primer trimestre de 2026, la tasa de emancipación de la población menor de 35 años se sitúa en el 31,2% (515.400 personas), uno de los niveles más bajos desde 2008. Entre los menores de 30 años desciende al 16,1% (191.104 personas) y entre los menores de 25 años apenas alcanza el 4,8% (35.260 personas).

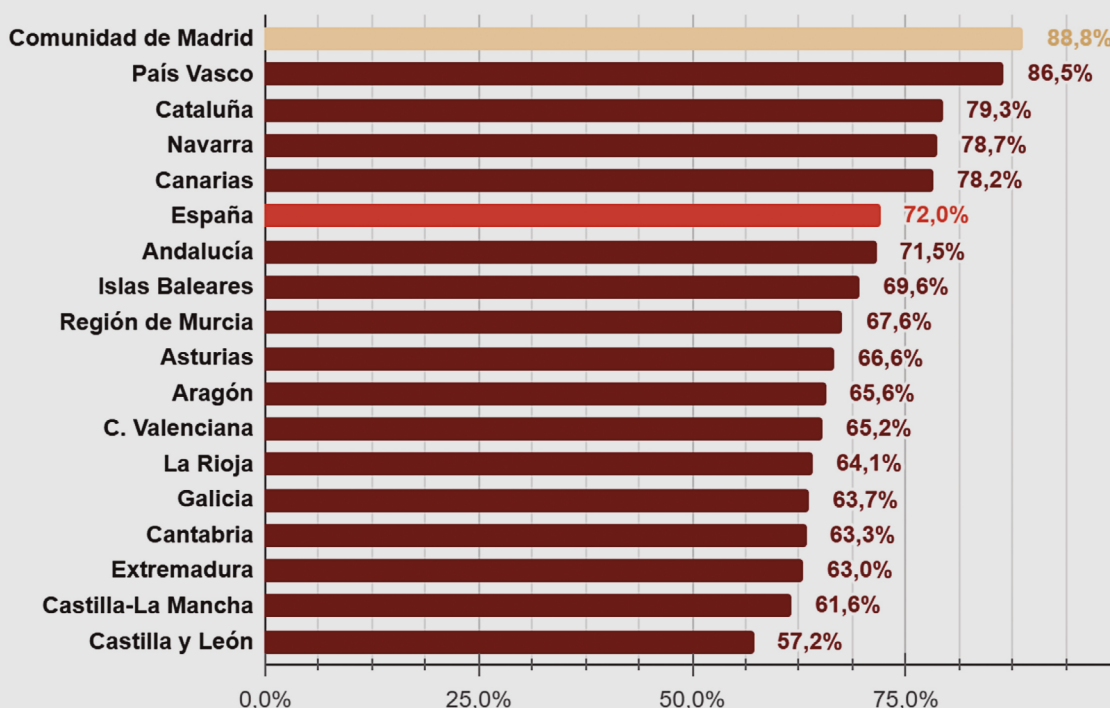
1. PARQUE DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Según la Encuesta de Condiciones de Vida, en 2025 existían aproximadamente 2,7 millones de hogares en la Comunidad de Madrid. Por su parte, según los datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, la estimación del parque residencial se situaba en torno a 3,1 millones de viviendas, poniendo de manifiesto una situación de especial presión de los hogares sobre el parque residencial madrileño en comparación con el resto de comunidades autónomas.

En concreto, la Comunidad de Madrid es el territorio en el que el número de hogares representa una mayor proporción del parque de viviendas existente (88,8%), una cifra significativamente superior al registrado en toda España (72,0%).

Este elevado porcentaje refleja la escasa oferta residencial existente en las Comunidad de Madrid en comparación a la situación del resto de comunidades autónomas y la necesidad de ampliar el parque de vivienda asequible, especialmente el de carácter público; así como de tomar medidas que reduzcan el peso de usos alternativos, como el alquiler turístico, sobre la oferta residencial de viviendas.

Gráfico 1. Relación de entre el número de hogares y la estimación del parque de viviendas por CCAA, 2025



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y Encuesta de Condiciones de Vida

Entre 2019 y 2025 se finalizaron 136.207 viviendas en la Comunidad de Madrid, de las cuales 29.488 correspondieron a vivienda protegida, lo que representa el 21,6% del total. Aunque este porcentaje supera la media estatal (11,6%), su evolución ha sido irregular a lo largo del periodo analizado y claramente insuficiente para satisfacer las necesidades de alojamiento de la población. De hecho, en 2019 la vivienda protegida representaba el 14,4% de las viviendas terminadas y en 2023 el 12,8%.

A este respecto, el régimen de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid presenta algunas limitaciones, entre ellas el establecimiento de unos límites máximos de ingresos para el acceso que resultan elevados en comparación con la situación económica de los hogares con mayores dificultades. En concreto, las Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB) y las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) establecen límites de hasta 5,5 y 7,5 veces el IPREM —Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, utilizado como referencia para establecer los límites de ingresos de acceso a la vivienda protegida—, lo que equivale aproximadamente a 46.200 y 63.000 euros anuales por unidad familiar, respectivamente. Estos umbrales permiten el acceso a hogares con rentas próximas o incluso superiores a la media, por lo que la vivienda protegida no se orienta exclusivamente hacia los hogares con mayores dificultades económicas.

Asimismo, aunque estas viviendas están sujetas a precios máximos regulados, estos continúan siendo elevados en numerosos municipios. A modo de ejemplo, desde el 1 de enero de 2026 el precio máximo de venta de las viviendas VPPB y VPPL en la Zona A (Madrid capital, Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes) asciende a 2.592 €/m² y 2.983 €/m², respectivamente. Ambos importes superan el precio medio de la vivienda libre en España, que según Idealista se sitúa en 2.440 €/m². Lo mismo ocurre con las viviendas VPPL de la Zona B (Alcalá de Henares, Alcorcón, Getafe, Leganés, Móstoles, Fuenlabrada, Rivas-Vaciamadrid, Torrejón de Ardoz, Tres Cantos, Boadilla del Monte, Collado Villalba, Coslada, Parla, Valdemoro y otros municipios de la corona metropolitana), cuyo precio máximo alcanza los 2.571 €/m².

Estas limitaciones también se reflejan en el Plan Vive, principal programa de vivienda en alquiler de la Comunidad de Madrid. Aunque ha contribuido a incrementar la oferta de vivienda protegida en alquiler, sus requisitos de acceso y las condiciones económicas exigidas plantean dudas sobre su capacidad para atender a los hogares con menores ingresos. En particular, el requisito de que la renta mensual no supere el 35% de los ingresos netos de la unidad de convivencia puede dejar fuera a parte de los hogares con menor capacidad económica. Además, el programa mantiene los mismos umbrales máximos de ingresos establecidos para las viviendas VPPB y VPPL, lo que permite el acceso a hogares con niveles de renta relativamente elevados.

Por otra parte, resulta destacable que únicamente el 27,7% de las viviendas protegidas terminadas se destinaron al alquiler sin opción de compra, una proporción de nuevo inferior a la registrada en comunidades como Navarra (34,2%) o Cataluña (33,0%), a pesar de la mayor presión registrada en el mercado de alquiler de la Comunidad de Madrid.

En conjunto, los datos muestran que la Comunidad de Madrid combina una elevada presión sobre el parque residencial con una construcción de vivienda protegida que presenta limitaciones para consolidar un parque público de vivienda de carácter permanente y asequible para la mayoría de hogares de menor renta.

2. PRECIO DE LA VIVIENDA Y ESFUERZO ECONÓMICO DE LOS HOGARES

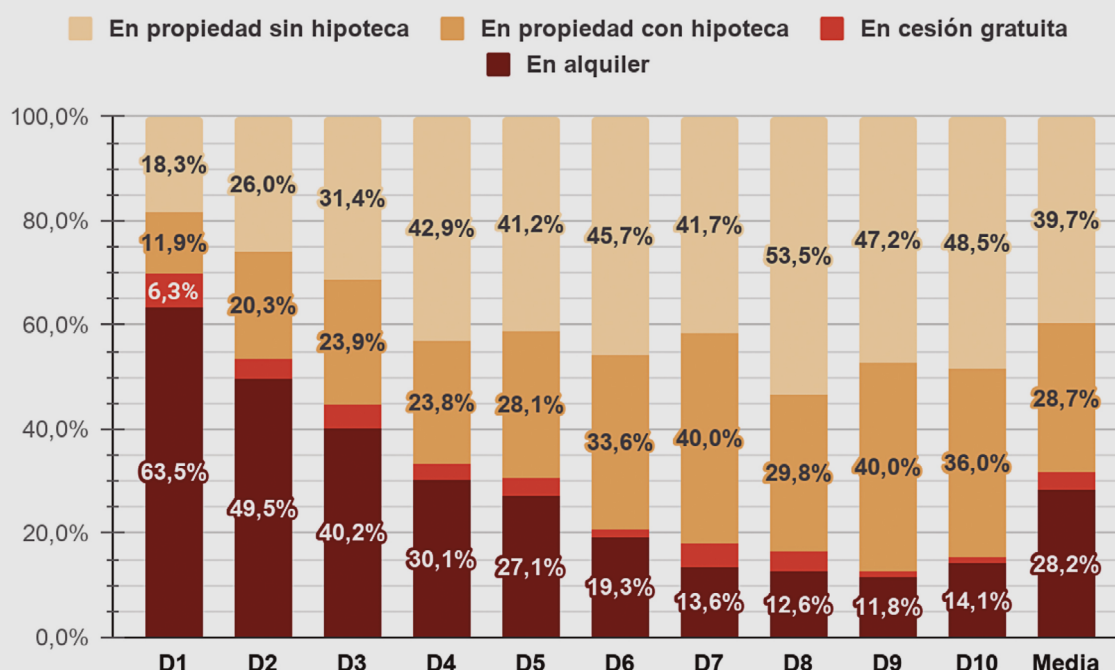
En la Comunidad de Madrid, 1.993.000 personas viven en viviendas de alquiler (el 28,2% del total) y 2.032.000 personas en una vivienda en propiedad con hipoteca vigente (el 28,7% del total).

En conjunto, más de la mitad de la población madrileña vive en hogares que deben afrontar mensualmente el pago de un alquiler o de una cuota hipotecaria, por lo que la evolución del coste de la vivienda tiene un impacto directo sobre sus condiciones de vida.

El régimen de tenencia presenta una estrecha relación con el nivel de renta del hogar. Entre el 20% de la población con menores ingresos por unidad de consumo, más de la mitad reside en viviendas de alquiler. A medida que aumenta la renta, el peso del alquiler disminuye progresivamente, mientras que aumenta la proporción de población que accede a una vivienda en propiedad mediante hipoteca.

Esta transición resulta especialmente evidente en la mitad superior de la distribución de renta. A partir del sexto decil, la vivienda en propiedad con hipoteca adquiere un peso creciente y alcanza alrededor del 40% de la población en algunos deciles de renta elevada (D7 y D9). En paralelo, el alquiler pierde protagonismo y representa menos del 15,0% de la población entre el 30% con mayores niveles de renta.

Esta distribución evidencia que el encarecimiento del alquiler no afecta de manera homogénea a la población, sino que influye con mayor intensidad sobre los hogares con menores ingresos, donde el alquiler constituye el régimen de tenencia predominante. Esta realidad debe tenerse en cuenta para considerar el efecto especialmente regresivo de las subidas del alquiler de los últimos años. (Ver el apartado 2.3. Esfuerzo financiero de la vivienda en alquiler).

Gráfico 2. Distribución de la población por régimen de tenencia y decil de renta del hogar en la Comunidad de Madrid, 2025

Fuente. Encuesta de Condiciones de Vida.

2.1 Evolución del precio de la vivienda en la Comunidad de Madrid

2.1.1 Precio de la vivienda en alquiler

A lo largo de la última década, el precio real medio de oferta del alquiler por metro cuadrado en la Comunidad de Madrid —según los datos de los informes de precios de vivienda de Idealista— ha crecido de forma muy superior tanto al salario medio como al salario mediano de la población trabajadora madrileña.

Antes de la pandemia, el precio ofertado real del alquiler ya había superado los niveles de 2008. En 2019 era un +12,0% superior al registrado once años antes, mientras que los salarios reales permanecían un -2,3% por debajo de los niveles de 2008. Aunque entre 2020 y 2023 el crecimiento del precio de la vivienda se moderó, en los dos últimos años el mercado del alquiler ha vuelto a registrar incrementos, ampliando de nuevo la brecha respecto a la evolución de los salarios. En 2024, el salario medio real acumulaba un aumento del +3,7% respecto a 2008, mientras que el precio real del alquiler por metro cuadrado lo hacía un +21,5%.

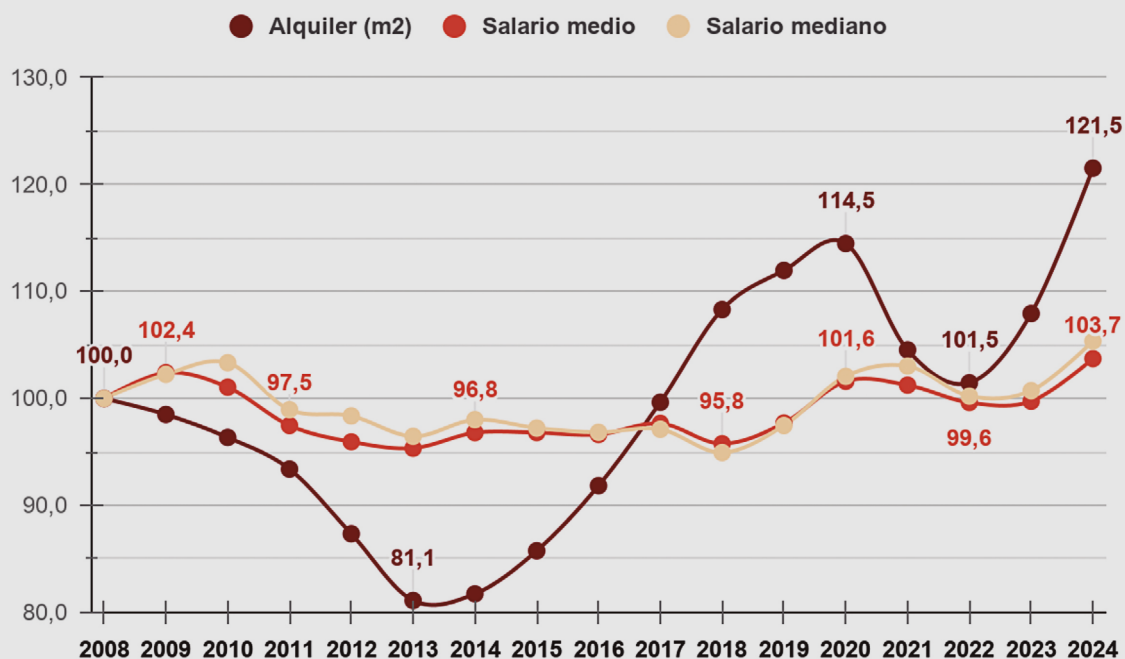
Aunque todavía no se dispone de información salarial para 2025, el precio real medio de oferta del alquiler ha continuado aumentando en un +9,4% respecto a 2024, hasta situarse en 20,1 € por metro cuadrado al mes. Hay que tener en cuenta que se situaba en 15,2 €/m² en 2008, 12,4 €/m² en 2014 y 17,0 €/m² en 2019.

Si se toma como referencia la superficie media de 93,75 metros cuadrados utilizada por el Banco de España, el alquiler medio de una vivienda alcanzaría los 1.888 € mensuales en 2025. Esta cuantía supone, en términos reales, +261,6 € más al mes que en 2019 y +669,6 € más que hace una década.

En consecuencia, en términos de capacidad económica, el esfuerzo salarial necesario para afrontar el alquiler de una vivienda de estas características también se ha incrementado de forma significativa. En 2014, el alquiler representaba el 42,1% del salario medio bruto real y el 51,9% del salario mediano. En 2024, estos porcentajes habrían aumentado hasta el 58,5% y el 71,8%, respectivamente.

Este creciente desfase entre precios e ingresos se traduce en un aumento de la presión financiera sobre los hogares, lo que deteriora las condiciones de vida, limita la capacidad de ahorro, dificulta el acceso a la vivienda y condiciona las decisiones residenciales de la población trabajadora.

Gráfico 3. Evolución del precio real de alquiler medio y salario real medio y mediano en la Comunidad de Madrid, 2008-2024. 2008=100



Fuente. Idealista y Encuesta de Estructura Salarial.

2.1.2 Precio de compra de la vivienda

La evolución reciente del precio de compra de la vivienda en la Comunidad de Madrid sigue una tendencia similar a la observada en el mercado del alquiler. A lo largo de la última década, entre 2015 y 2024, el precio real medio de oferta de la vivienda en venta por metro cuadrado —según los datos de los informes de precios de vivienda de Idea-

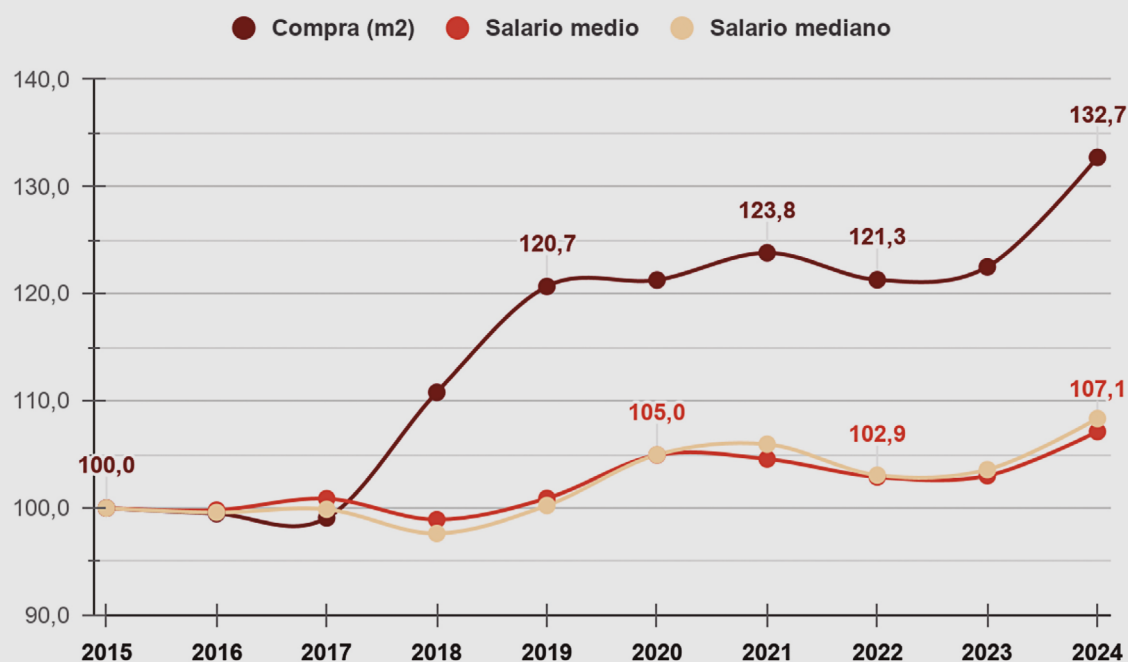
lista— ha aumentado un +32,7%, un crecimiento claramente superior al de los salarios. En el mismo periodo, el salario medio real ha crecido un +7,1% y el salario mediano un +8,4%, lo que refleja una pérdida significativa de capacidad de compra de la población trabajadora.

Tras un periodo de relativa estabilidad entre 2018 y 2023, en el que el precio de la vivienda se mantuvo en torno a los 3.000 € por metro cuadrado en términos reales, los últimos años han supuesto un fuerte repunte. Entre 2023 y 2025, el precio del metro cuadrado ha aumentado un +28,4%, pasando de 3.312 € a 4.252 € en términos reales.

Como consecuencia, el precio medio de una vivienda de 93,75 metros cuadrados habría pasado de 253.463 € en 2015 a 398.578 € en 2025, lo que supone un incremento de +145.115 € en términos reales. Bajo estos supuestos, una persona trabajadora que destinara la totalidad del salario bruto anual medio necesitaría 7,7 años de renta en 2015 para adquirir una vivienda de estas características, frente a 9,5 años en 2025. En el caso del salario mediano, el esfuerzo aumentaría de 9,5 a 11,7 años en el mismo periodo.

Este incremento del esfuerzo de compra refleja la creciente pérdida de accesibilidad a la vivienda en propiedad, en un contexto en el que la evolución de los precios ha superado ampliamente la dinámica de los ingresos salariales.

Gráfico 4. Evolución del precio real de compra medio (m²) y salario real medio y mediano en la Comunidad de Madrid, 2008-2024. 2015=100



Fuente. Idealista y Encuesta de Estructura Salarial.

En conjunto, la evolución simultánea del precio ofertado del alquiler y de la vivienda en propiedad en la Comunidad de Madrid configura una especie de efecto de “pinza” sobre el acceso a la vivienda. El encarecimiento del alquiler reduce la capacidad de ahorro de los hogares y limita las opciones de compra, mientras que el aumento del precio de la vivienda en propiedad prolonga la permanencia en el mercado del alquiler, exponiendo durante más tiempo a los hogares a sus incrementos de precio. Este proceso impacta especialmente sobre los hogares con menores niveles de renta, lo que incrementa su vulnerabilidad residencial y refuerza las dificultades de acceso a la vivienda de una parte significativa de la población trabajadora.

2.2 Precio de la vivienda en el contexto autonómico

2.2.1 Precio del alquiler de la vivienda en el contexto autonómico

En la perspectiva autonómica más reciente, correspondiente a mayo de 2026, la Comunidad de Madrid registra el precio medio del alquiler más elevado (21,4 €/m²) entre todas las comunidades autónomas, claramente por encima de la media estatal (15,1 €/m²) y de otros territorios con mercados también tensionados, como las Islas Baleares (20,1 €/m²) o Cataluña (17,2 €/m²). De hecho, únicamente Madrid, Islas Baleares, Cataluña y Canarias presentan niveles superiores a la media estatal.

Es decir, el precio medio de una vivienda tipo de 93,75 metros cuadrados, superficie de referencia utilizada habitualmente por el Banco de España en este tipo de estimaciones, ascendería en mayo de 2026 a 2.006 € mensuales en la Comunidad de Madrid, frente a los 1.416 € de la media estatal. Ello supone una diferencia de +590,6 € al mes.

Tomando como referencia el criterio habitualmente utilizado en los análisis de esfuerzo residencial, se considera “alquiler máximo tolerable” aquel que no supera el 30% del ingreso mediano por unidad de consumo del hogar, en la Comunidad de Madrid el alquiler este se sitúa en 595,2 € mensuales para un hogar unipersonal. Este valor puede ampliarse en función de la composición del hogar, alcanzando 892,8 € mensuales en el caso de dos adultos y 1.249,9 € mensuales en hogares formados por dos adultos y dos menores.

Si se acota el análisis exclusivamente a los hogares que ya se encuentran en régimen de alquiler, el nivel de alquiler máximo tolerable desciende hasta 494,5 € mensuales, lo que refleja una menor capacidad económica media.

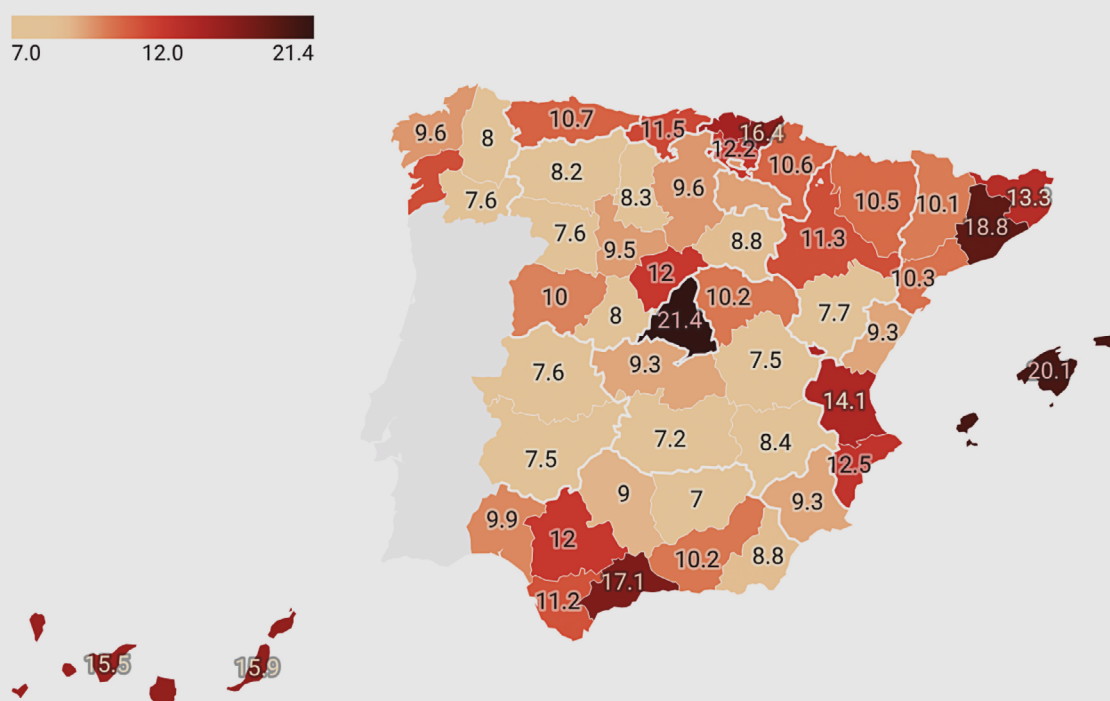
Este ajuste es todavía más acusado en el caso de la población joven. Entre los hogares en alquiler en los que la persona de referencia tiene menos de 30 años, el alquiler máximo tolerable se reduce hasta 460,9 € mensuales para hogares unipersonales y 691,4 € mensuales para hogares de dos personas.

En conjunto, estos resultados evidencian una brecha significativa entre la capacidad de pago teórica de los hogares y los niveles efectivos de alquiler observados en el mercado, especialmente entre los hogares inquilinos y, de forma más intensa, entre la población joven.

Entre las capitales de provincia, la ciudad de Madrid se sitúa como la más cara de España, con un precio medio de 23,4 €/m², por encima de Barcelona (22,5 €/m²), Palma (19,2 €/m²) o Donostia-San Sebastián (18,6 €/m²).

Además, resulta especialmente significativo que, mientras en la ciudad de Madrid el precio del alquiler alcanza en mayo de 2026 su máximo histórico desde que existen registros en Idealista, en otras grandes ciudades este comportamiento no se reproduce. En Barcelona, el nivel registrado en mayo de 2026 es un -7,6% inferior al máximo alcanzado en octubre de 2025, y en Donostia-San Sebastián se sitúa un -2,1% por debajo del máximo observado en febrero de 2026.

Gráfico 5. Precio medio de alquiler por metro cuadrado por provincia, mayo 2026.



Created with Datawrapper

Fuente. Idealista.

2.2.2 Precio de compra de la vivienda en el contexto autonómico

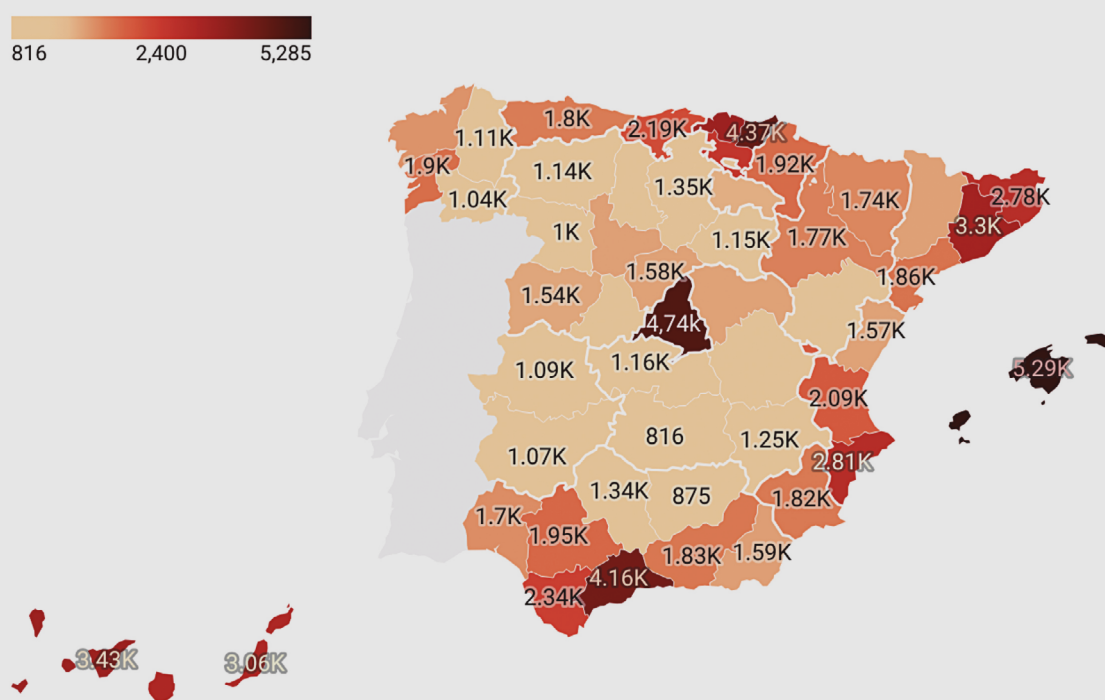
Al igual que ocurre en el mercado del alquiler, la Comunidad de Madrid se sitúa entre los territorios con los precios de venta más elevados de España. En mayo de 2026, el precio medio de oferta alcanzó los 4.739 €/m², solo por detrás de las Islas Baleares (5.285 €/m²). Este valor se sitúa muy por encima de la media estatal (2.795 €/m²) y también del registrado en otros territorios con elevados precios de la vivienda, como el País Vasco (3.546 €/m²), Canarias (3.281 €/m²) o Cataluña (2.923 €/m²).

En cuanto a las capitales de provincia, la ciudad de Madrid alcanza un precio medio de 5.984 €/m², lo que la sitúa como la segunda capital más cara de España, solo por detrás de Donostia-San Sebastián (6.364 €/m²) y por delante de Barcelona (5.243 €/m²), Palma (5.167 €/m²), Bilbao (3.927 €/m²) y Málaga (3.755 €/m²).

Una vivienda tipo de 93,75 metros cuadrados alcanzaría un precio medio de 561.000 € en la Ciudad de Madrid, frente a 262.031 € de media en España. En consecuencia, adquirir una vivienda de estas características en Madrid supone un desembolso de +298.969 € superior, lo que equivale a más del doble del precio medio estatal.

Además, resulta significativo que todas estas capitales hayan superado los niveles máximos registrados antes de la crisis financiera de 2008. En mayo de 2026, todas ellas, con la única excepción de Donostia-San Sebastián, registran su precio máximo desde que existen datos de Idealista. En el caso de Donostia-San Sebastián, el máximo histórico se alcanzó en febrero de 2026, con 6.487 €/m².

Gráfico 6. Precio medio de compra por metro cuadrado por provincia, mayo 2026.



Created with Datawrapper

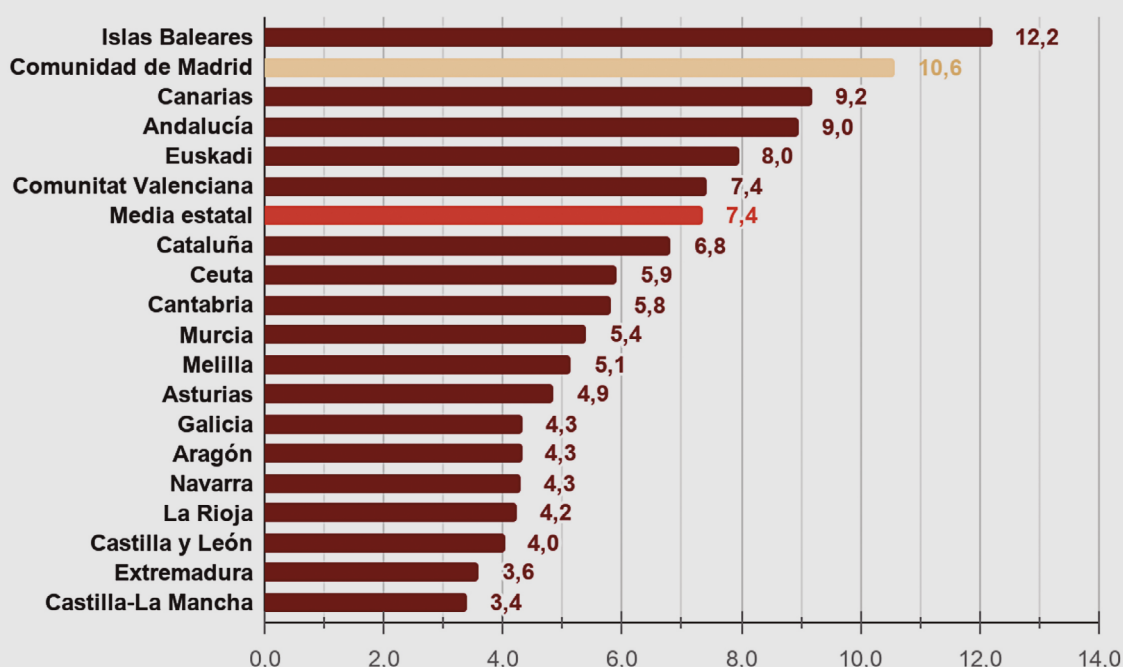
Fuente. **Idealista.**

Tomando como referencia el precio de una vivienda tipo libre de 93,75 m² –siguiendo la metodología habitualmente empleada por el Banco de España–, según los datos de Idealista en 2025, y de la renta mediana disponible del hogar, es posible estimar el esfuerzo de acceso a la vivienda en términos de años de renta por comunidad autónoma.

En este caso, en la Comunidad de Madrid un hogar debería destinar el equivalente al 100% de su renta mediana anual durante 10,6 años para poder adquirir una vivienda de estas características. Es la segunda comunidad autónoma con mayor tiempo que se necesita solo por detrás de las Islas Baleares (12,2 años) y muy por encima de la media estatal (7,4 años).

Si se considera un escenario en el que los hogares destinaran el 30% de su renta mediana disponible anual a la adquisición de vivienda, el tiempo necesario para acceder a una vivienda de estas características se elevaría hasta más de 35 años en la Comunidad de Madrid, aproximadamente 10 años más que la media estatal (24,5 años).

Gráfico 7. Esfuerzo (en años) para la compra de una vivienda de un hogar por CCAA, 2025



Fuente. Idealista y Encuesta de Condiciones de Vida.

Nota: El esfuerzo se define como el precio medio de una vivienda libre de 93,75 m² (banco de España) construidos dividido por la renta neta anual estimada del hogar mediano. Indica el número de años necesarios para comprar la vivienda dedicando a ese objetivo toda la renta disponible del hogar.

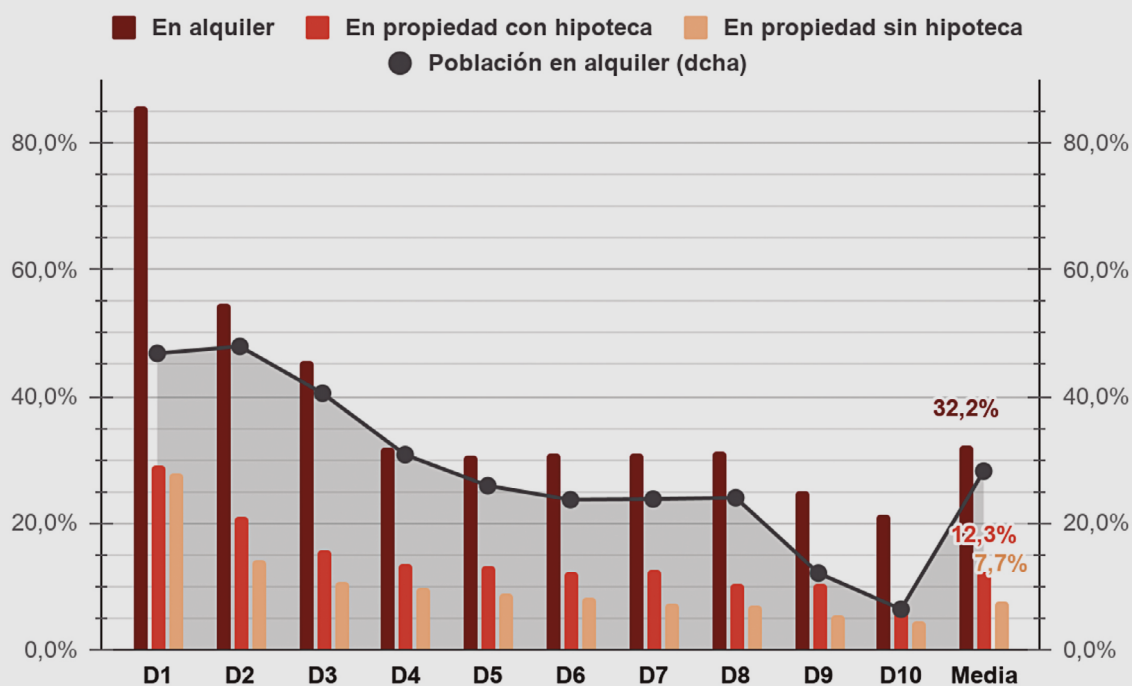
2.3 Esfuerzo financiero de la vivienda en alquiler

El peso que representan los gastos de la vivienda sobre la renta disponible del hogar presenta un comportamiento claramente regresivo. Aunque el gasto en vivienda aumenta en términos absolutos a medida que crecen los ingresos, lo hace en una proporción muy inferior al incremento de la renta. Como consecuencia, los hogares con menores ingresos destinan una parte muy superior de sus recursos al pago de la vivienda, mientras que este esfuerzo se reduce progresivamente conforme aumenta el nivel de renta.

Entre los hogares que viven de alquiler, la carga resulta especialmente elevada. El 10% de los hogares de alquiler con menor renta destina más del 85,9% de su renta disponible a los gastos de la vivienda, lo que supone aproximadamente 71.000 hogares. Además, el sobreesfuerzo no se limita al primer decil: los hogares situados en el tercer de renta destinan, de media, el 45,6% de su renta disponible a la vivienda, muy por encima del umbral del 30% habitualmente utilizado como referencia. Los tres primeros deciles de hogares en alquiler agrupan alrededor de 211.000 hogares (689.000 personas).

Esta distribución pone de manifiesto que el esfuerzo financiero disminuye de forma gradual a medida que aumenta la renta. No obstante, resulta significativo que sólo los hogares situados en los deciles noveno y décimo destinan, de media, menos del 30% de su renta disponible a los gastos de la vivienda, lo que pone de manifiesto que el esfuerzo económico asociado al alquiler afecta a una parte muy amplia de los hogares madrileños y que este régimen de tenencia se concentra, además, entre los hogares con menos niveles de renta.

Gráfico 8. Porcentaje de la renta neta del hogar dedicado a gastos de la vivienda por decil de renta y tipo de régimen de tenencia en la Comunidad de Madrid, 2025



Nota: Para el régimen "En propiedad con hipoteca" solo se incluye el pago de los intereses de la hipoteca y los gastos corrientes asociados a la vivienda, no el capital amortizado. A nivel estadístico europeo, devolver el capital prestado se considera una forma de ahorro o acumulación de riqueza, no un gasto de consumo.

Fuente. Encuesta de Condiciones de Vida.

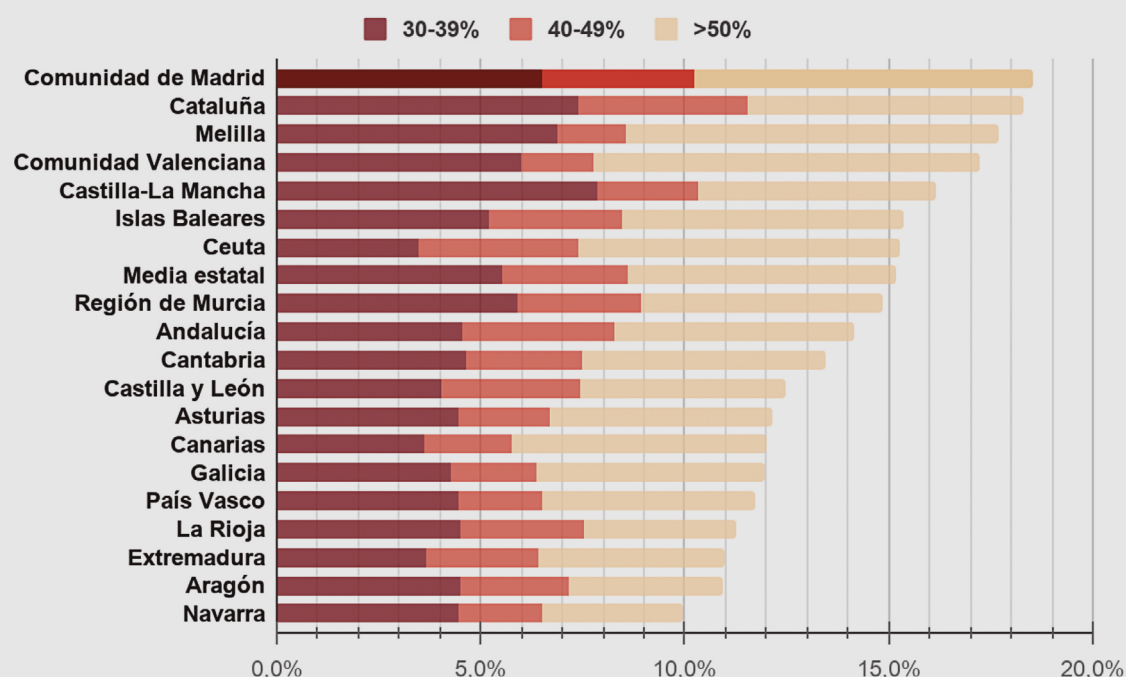
Este sobreesfuerzo económico también se aprecia cuando se compara la situación de la Comunidad de Madrid con la del resto de España. La Comunidad de Madrid es el segundo territorio con mayor porcentaje de hogares que destinan más del 40% de su

renta disponible a los gastos de la vivienda, con un 12,0% de los hogares (aproximadamente 323.000 hogares), sólo por detrás de Melilla y claramente por encima de la media estatal (9,7%). Dentro de este grupo, alrededor de 223.000 hogares destinan más de la mitad de su renta disponible a los gastos asociados a la vivienda, una situación que evidencia niveles muy elevados de sobreesfuerzo financiero.

En el extremo opuesto, la Comunidad de Madrid presenta el menor porcentaje de hogares que destinan menos del 10% de su renta disponible a la vivienda. Esta situación afecta únicamente al 36,7% de los hogares, frente al 42,5% de media estatal, y se sitúa muy por debajo de comunidades como el País Vasco (50,8%) o Navarra (56,0%).

En conjunto, estos resultados muestran que los hogares madrileños soportan una carga económica asociada a la vivienda superior a la observada en la mayor parte del territorio estatal. La elevada proporción de hogares en situación de sobreesfuerzo y el reducido peso de aquellos que destinan una parte pequeña de su renta a la vivienda reflejan la especial intensidad con la que el coste residencial condiciona la capacidad económica de los hogares en la Comunidad de Madrid.

Gráfico 9. Distribución de los hogares según el peso de los gastos de la vivienda sobre la renta por CCAA, 2025



Fuente. Encuesta de Condiciones de Vida.

Nota: Para el régimen "En propiedad con hipoteca" solo se incluye el pago de los intereses de la hipoteca y los gastos corrientes asociados a la vivienda, no el capital amortizado. A nivel estadístico europeo, devolver el capital prestado se considera una forma de ahorro o acumulación de riqueza, no un gasto de consumo.

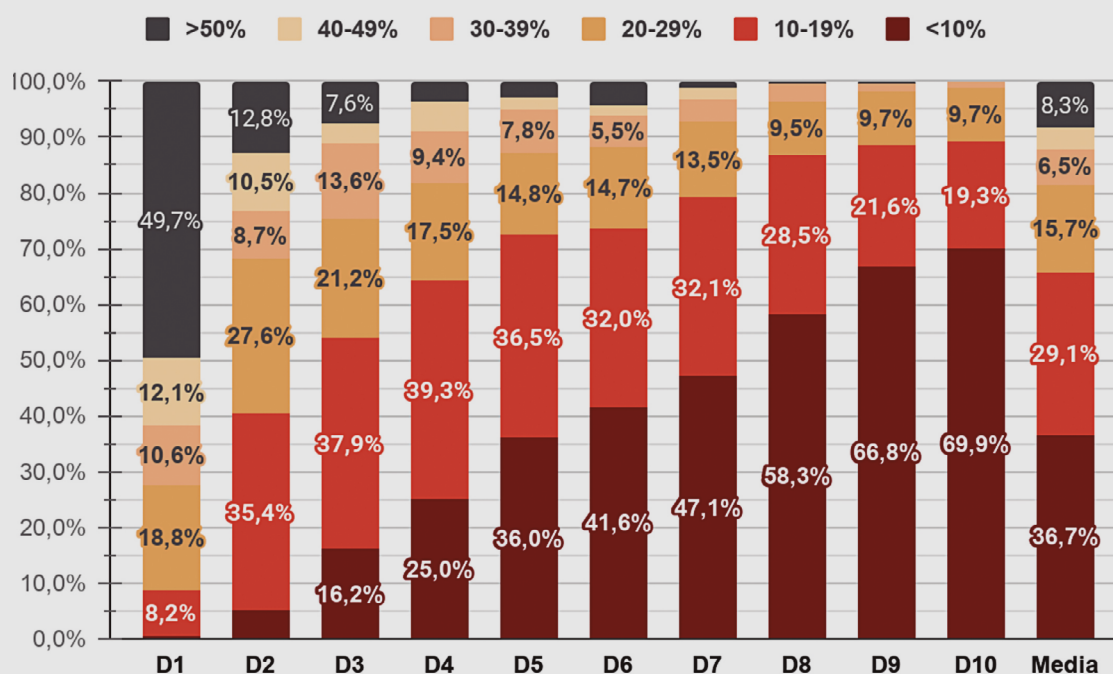
Este mayor esfuerzo también presenta importantes diferencias según el nivel de renta de los hogares. La distribución de los hogares por deciles de renta pone de manifiesto la elevada vulnerabilidad residencial que afrontan aquellos situados en la parte inferior de la distribución de ingresos. Entre el 10% de los hogares con menor renta disponible por unidad de consumo, el 61,8% destina más del 40% de su renta disponible a los gastos de la vivienda, un nivel de esfuerzo que limita de forma muy significativa su capacidad para hacer frente al resto de necesidades básicas.

En términos absolutos, más de 228.000 hogares que destinan más del 40% de su renta disponible a la vivienda se concentran en los dos primeros deciles de renta, lo que representa el 70,6% de los hogares de este grupo. Este resultado evidencia que el sobre-esfuerzo residencial se concentra de forma muy intensa entre los hogares con menores ingresos.

En el extremo opuesto, únicamente 16.000 hogares pertenecientes al 20% con menor renta destinan menos del 10% de sus ingresos a la vivienda, lo que equivale al 2,9% de este grupo. La reducida presencia de hogares con un esfuerzo residencial bajo pone de manifiesto el escaso margen económico del que disponen los hogares con menores ingresos.

En conjunto, la distribución presenta un patrón claramente regresivo. El sobre-esfuerzo residencial se concentra en los deciles inferiores de renta y disminuye progresivamente a medida que aumentan los ingresos. Mientras que en los deciles intermedios (D5 y D6) el porcentaje de hogares que destina más del 40% de su renta disponible a la vivienda se sitúa en torno al 5-6%, en los deciles superiores este fenómeno es prácticamente inexistente. Esta distribución es coherente con la mayor presencia del alquiler entre los hogares de menor renta y con el fuerte incremento registrado por los costes de acceso y mantenimiento de la vivienda en los últimos años.

Gráfico 10. Distribución de los hogares según el peso de los gastos de la vivienda sobre la renta del hogar la Comunidad de Madrid, 2025



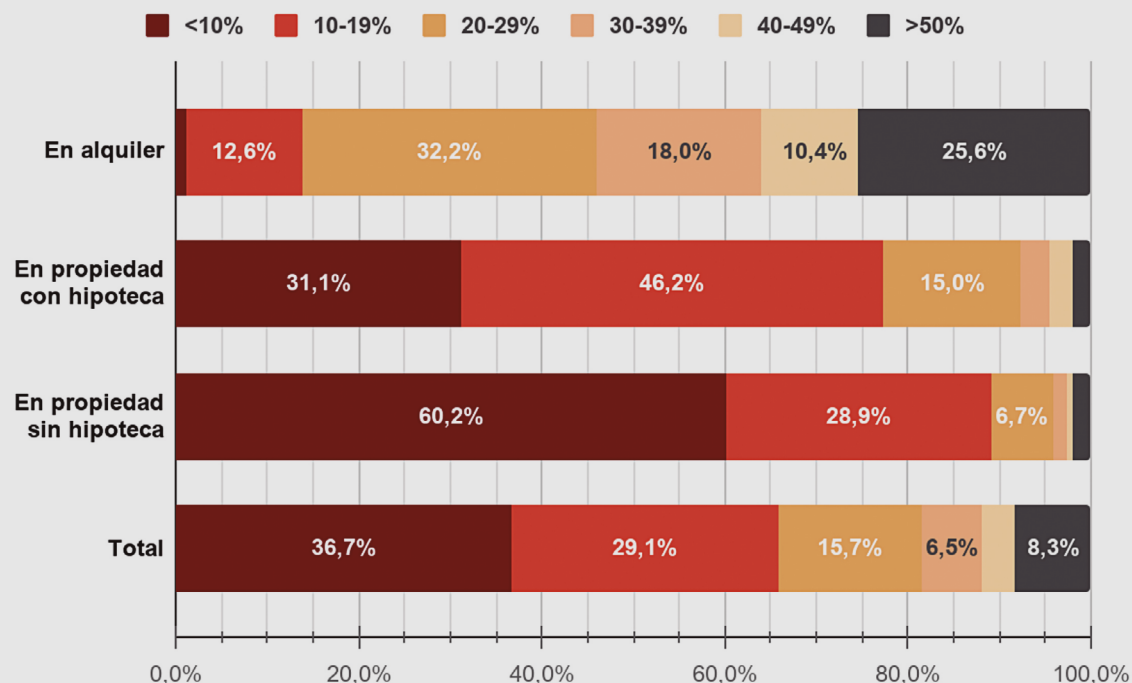
Nota: Para el régimen "En propiedad con hipoteca" solo se incluye el pago de los intereses de la hipoteca y los gastos corrientes asociados a la vivienda, no el capital amortizado. A nivel estadístico europeo, devolver el capital prestado se considera una forma de ahorro o acumulación de riqueza, no un gasto de consumo.

Fuente. Encuesta de Condiciones de Vida.

Por último, si se analiza el esfuerzo según el régimen de tenencia, se observa que el sobreesfuerzo financiero se concentra de forma muy clara entre los hogares que residen en alquiler. Únicamente el 1,2% de estos hogares destina menos del 10% de su renta disponible a los gastos de la vivienda, frente al 36,7% del conjunto de los hogares madrileños.

En el extremo opuesto, el 36,0% de los hogares en alquiler destina más del 40% de su renta disponible a la vivienda, triplicando la media regional (12,0%). Además, uno de cada cuatro hogares en alquiler (25,0%) dedica más de la mitad de su renta disponible a estos gastos, mientras que esta situación afecta al 8,3% del conjunto de los hogares.

Gráfico 11. Distribución de los hogares según el peso de los gastos de la vivienda sobre la renta del hogar la Comunidad de Madrid por régimen de tenencia, 2025



Nota: Para el régimen "En propiedad con hipoteca" solo se incluye el pago de los intereses de la hipoteca y los gastos corrientes asociados a la vivienda, no el capital amortizado. A nivel estadístico europeo, devolver el capital prestado se considera una forma de ahorro o acumulación de riqueza, no un gasto de consumo.

Fuente. Encuesta de Condiciones de Vida.

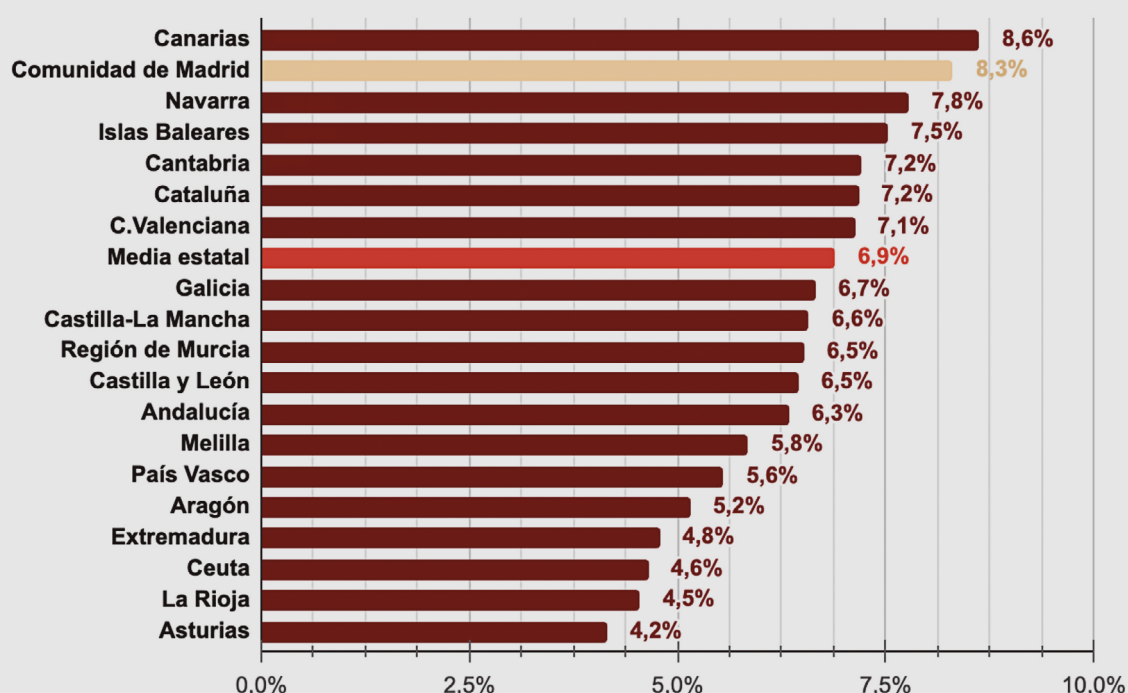
3. DIFICULTADES DE ACCESO A LA VIVIENDA Y EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

3.1 Dificultad de acceso a la vivienda

Según los microdatos del módulo especial de la Encuesta de Condiciones de Vida sobre las dificultades de acceso a la vivienda, más de medio millón de personas mayores de 16 años han afirmado haber tenido dificultades para acceder a una vivienda en la Comunidad de Madrid. Como consecuencia, se han visto obligadas a alojarse temporalmente en viviendas de familiares o amistades (474.000 personas), en albergues o centros de acogida (12.000), en infraviviendas (3.000) o incluso en la calle o en espacios públicos (15.000).

En conjunto, esta situación afecta al 8,3% de la población mayor de 16 años, lo que sitúa a la Comunidad de Madrid como la segunda comunidad autónoma con mayor incidencia, únicamente por detrás de Canarias (8,6%) y claramente por encima de la media estatal (6,9%).

Gráfico 12. Porcentaje de personas mayores de 16 años con dificultad para acceder a una vivienda por CCAA, 2025



Fuente. Encuesta de Condiciones de Vida.

La gravedad del fenómeno resulta especialmente evidente en las situaciones de exclusión residencial más extrema. Una de cada cuatro personas que en España se ha visto obligada a dormir en la calle o en espacios públicos como consecuencia de dificultades para acceder a una vivienda reside en la Comunidad de Madrid (25,0%). Además, entre las personas madrileñas que han experimentado dificultades de acceso a la vivienda, el 3,0% terminó alojándose en la calle o en espacios públicos, frente al 2,1% de media en España.

Estas dificultades de acceso a la vivienda trascienden a la población en riesgo de pobreza o exclusión social en la Comunidad de Madrid. De las 504.200 personas, 321.700 (63,8%) no cumplían los requisitos del indicador AROPE.

Del mismo modo, disponer de un empleo no te asegura poder escapar de las dificultades para acceder a una vivienda. 333.000 personas afirmaron haber tenido dificultades a pesar de estar trabajando y 6.100 personas llegaron incluso a dormir en la calle o en espacios públicos.

Por último, las dificultades de acceso presentan una mayor incidencia entre las mujeres. Del total de personas que afirmaron haber experimentado este problema, el 55,4% eran mujeres (279.300 mujeres), frente al 44,6% de hombres (224.900 hombres).

Las dificultades de acceso a la vivienda no se limitan a encontrar una vivienda, sino que también afectan a la capacidad de mantenerla. En la Comunidad de Madrid, 187.000 personas mayores de 16 años afirman haber tenido dificultades económicas para hacer frente al pago mensual del alquiler de su vivienda habitual. Esta situación afecta al 11,7% de la población que reside en régimen de alquiler.

Al igual que ocurre con las dificultades de acceso a la vivienda, los problemas para afrontar el pago del alquiler trascienden a la población en situación de pobreza o exclusión social. Del total de personas que manifiestan haber experimentado estas dificultades, 61.000 no se encontraban en situación de pobreza o exclusión social. Aún así, el impacto es claramente más fuerte entre la población en situación de vulnerabilidad, ya que el 20,8% de la población en alquiler que se encuentra en situación de pobreza o exclusión social ha afirmado tener dificultades económicas para hacer frente al pago mensual del alquiler.

El empleo tampoco elimina el riesgo de experimentar estas dificultades. En la Comunidad de Madrid, 112.000 personas ocupadas que viven de alquiler (el 10,9% del total) manifiestan haber tenido problemas para afrontar el pago mensual del alquiler.

La población de entre 35 y 64 años concentra la mayor incidencia de dificultades de pago del alquiler. En este grupo, el 13,6% de quienes residen en régimen de alquiler (116.000 personas) manifiestan haber tenido problemas económicos para afrontar mensualmente el pago de la renta.

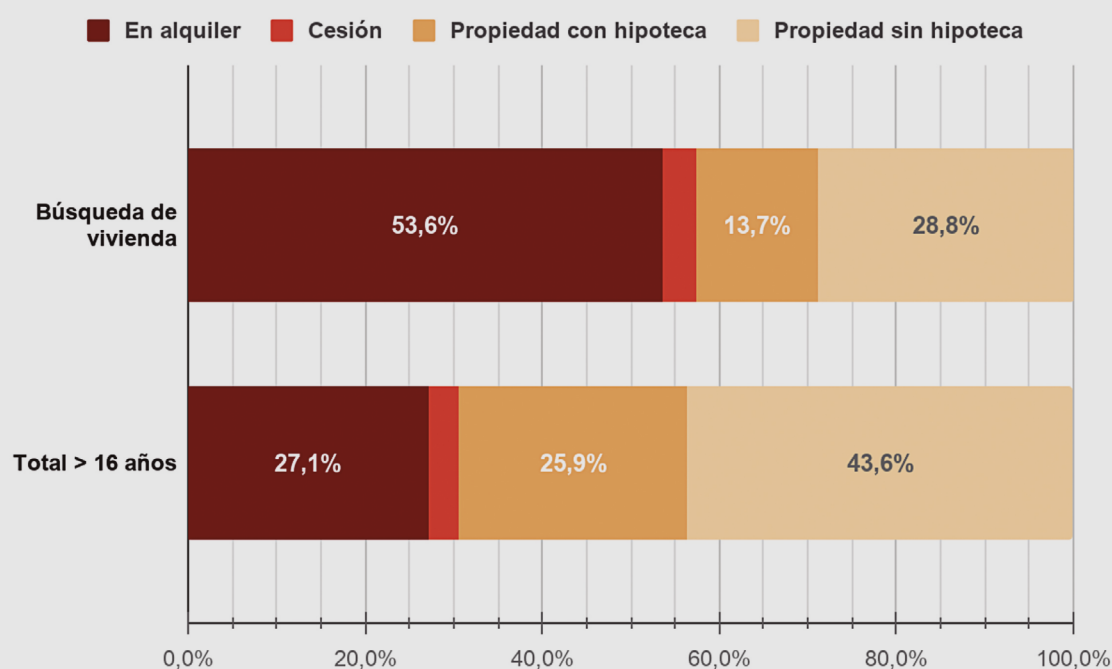
3.2 Búsqueda de alojamiento

En los 12 meses anteriores a la realización de la encuesta, 600.000 personas mayores de 16 años en la Comunidad de Madrid buscaron activamente una vivienda distinta de aquella en la que residían, sin llegar a cambiar de domicilio. Esta cifra representa el 10,6% de la población mayor de 16 años. De ellas, el 70,0% no se cambió de vivienda porque el precio era excesivo (418.900 personas) y el 5,9% porque no reunían las condiciones exigidas para el alquiler o la compra de la vivienda (35.000 personas).

Estas dificultades no afectan únicamente a los hogares con menores ingresos. De las personas que no pudieron cambiar de vivienda por el precio o por no cumplir las condiciones exigidas, 353.000 (77,7%) no se encontraban en situación de pobreza o exclusión social, lo que pone de manifiesto que las barreras de acceso se extienden también a amplios sectores de la población trabajadora.

La búsqueda de una nueva vivienda se concentra especialmente entre quienes ya residen en régimen de alquiler. Aunque las personas inquilinas representan el 27,1% de la población mayor de 16 años, constituyen el 53,6% de quienes buscaron sin éxito una vivienda distinta. En consecuencia, casi una de cada cinco personas que vive de alquiler (19,5%) intentó cambiar de vivienda durante el último año sin conseguirlo.

Gráfico 13. Porcentaje de personas mayores de 16 años que han buscado una vivienda distinta de la que residen por régimen de tenencia en la Comunidad de Madrid, 2025

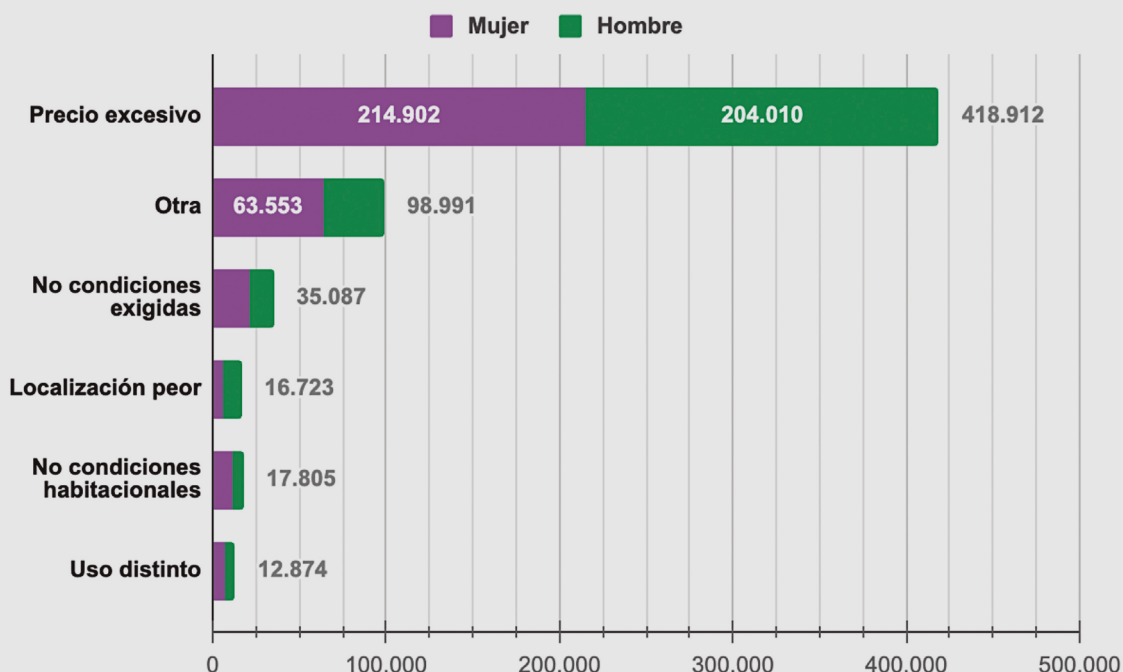


Fuente. Encuesta de Condiciones de Vida.

La incidencia también es especialmente elevada entre la población joven. El 22,0% de las personas de 25 a 29 años y el 30,0% de las de 30 a 34 años buscaron activamente otra vivienda sin llegar a cambiar de residencia.

Las mujeres se ven afectadas en mayor medida por estas dificultades. Del total de personas que buscaron activamente una vivienda distinta sin llegar a cambiar de residencia, el 53,8% eran mujeres (323.000 mujeres), aproximadamente +46.000 más que hombres. Esta mayor incidencia resulta todavía más acusada entre quienes no pudieron acceder a una vivienda por no reunir las condiciones exigidas para el alquiler o la compra, ya que las mujeres representan el 60,3% del total.

Gráfico 14. Número de personas mayores de 16 años por sexo y por motivo por el que no se cambió de vivienda, 2025



Fuente. Encuesta de Condiciones de Vida.

Finalmente, el reducido alcance de las ayudas públicas también queda reflejado en la movilidad residencial. De las 269.000 personas que sí cambiaron de vivienda durante el último año, únicamente 1.100 afirmaron haber podido hacerlo gracias a ayudas públicas que les permitieron cumplir las condiciones exigidas para acceder al alquiler o a la compra, apenas el 0,4% del total.

Este reducido impacto puede relacionarse con la forma en que se articulan las políticas de apoyo al acceso a la vivienda en la Comunidad de Madrid. Estas combinan programas propios de la Administración autonómica con ayudas financiadas por la Administración General del Estado y gestionadas por la Comunidad de Madrid.

Entre las principales actuaciones autonómicas destacan el programa Mi Primera Vivienda, que facilita el acceso a financiación hipotecaria mediante avales públicos para jóvenes de hasta 40 años y otros colectivos que acrediten determinada solvencia económica, así como diversos beneficios fiscales vinculados a la compra de vivienda, entre ellos bonificaciones en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), beneficios en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) y deducciones autonómicas en el IRPF.

En materia de alquiler, las principales ayudas económicas son el Bono Alquiler Joven –financiado estatalmente– y el programa de ayudas al alquiler para jóvenes y sectores con escasos recursos –cofinanciado Estado y Comunidad–.

En términos generales, las políticas de vivienda desarrolladas por la Comunidad de Madrid se han dirigido principalmente a facilitar el acceso a la vivienda en propiedad mediante avales públicos, beneficios tributarios e incentivos fiscales, dirigidos fundamentalmente a hogares que ya reúnen las condiciones económicas necesarias para acceder al mercado.

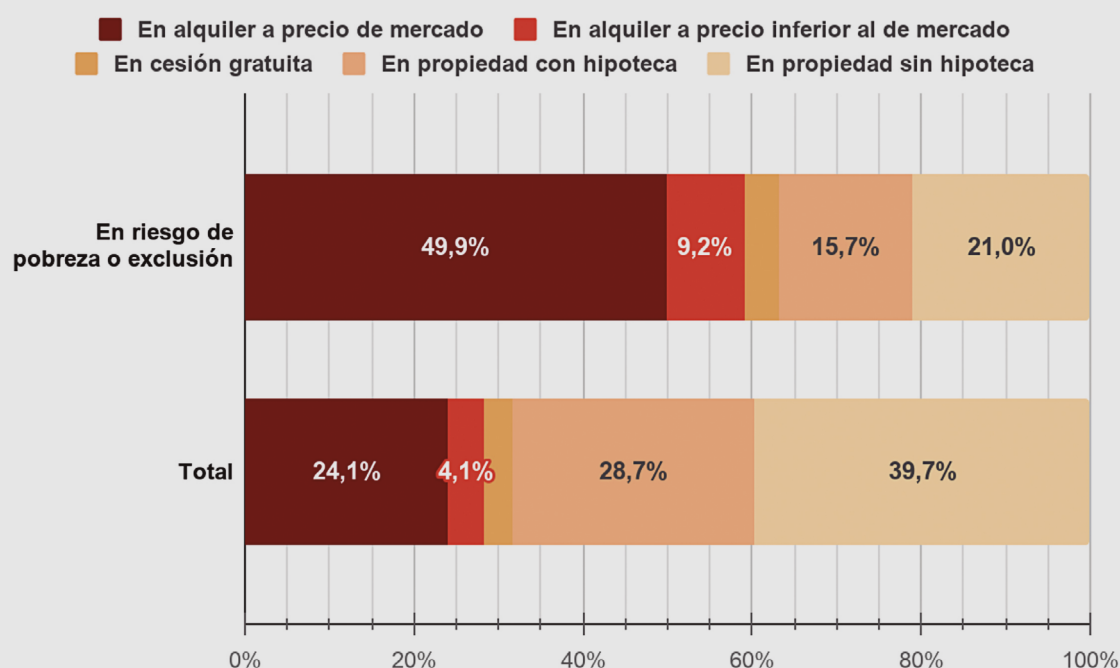
3.2.1 Régimen de tenencia y riesgo de pobreza

El impacto sobre la vulnerabilidad económica resulta especialmente evidente en el caso del alquiler. El pago mensual de la vivienda actúa como un potente factor de empobrecimiento, incrementando de forma significativa el riesgo de pobreza.

El 40,6% de la población madrileña que vive en alquiler se encuentra en situación de pobreza frente al 10,4% de la población madrileña que tiene en propiedad su vivienda. Estadísticamente una persona que vive de alquiler en Madrid tiene 3,9 veces más probabilidades de estar en situación de pobreza que una que vive en una casa de su propiedad.

Esta asociación también se refleja en la composición de la población en riesgo de pobreza. El 59,0% de las personas en situación de pobreza reside en una vivienda de alquiler, pese a que este régimen de tenencia solo representa el 28,2% del total de la población madrileña. Esta sobrerrepresentación pone de manifiesto la estrecha relación existente entre el alquiler y las situaciones de vulnerabilidad económica en la Comunidad de Madrid.

Gráfico 15. Porcentaje de personas por tipo de tenencia de la vivienda sobre el total y en riesgo de pobreza en la Comunidad de Madrid, 2025



Fuente. Encuesta de Condiciones de Vida.

3.2.2 Carencias relacionadas con la vivienda

En la Comunidad de Madrid, 176.000 personas viven en situación de hacinamiento, entendido como la residencia en viviendas con dos o más personas por habitación. Esta situación afecta al 2,5% de la población madrileña.

Además, el hacinamiento no se limita a los hogares en situación de pobreza o exclusión social. El 38,0% de las personas que viven en estas condiciones no se encuentra en situación de pobreza o exclusión social, lo que pone de manifiesto que las dificultades para acceder a una vivienda de tamaño adecuado también se extienden más allá de las personas en situación de mayor vulnerabilidad.

A ello se añade que 12.000 personas residen en viviendas sin ninguna habitación registrada. Entre ellas, el 31,4% vive en hogares compuestos por dos personas y el 29,4% en hogares de cuatro personas.

Más allá de esto, la evolución reciente muestra que las carencias materiales relacionadas con la vivienda continúan situándose en niveles superiores a los existentes antes de la pandemia. Aunque en el último año se observa una mejora en algunos indicadores, la mayoría siguen registrando valores peores que en 2019.

Entre los cambios más significativos destaca el incremento de la población que no puede mantener su vivienda a una temperatura adecuada, que pasa del 8,3% en 2019 al 15,5% en 2025. También aumenta el porcentaje de población que ha experimentado retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda, reflejando un deterioro de las condiciones económicas asociadas al acceso y mantenimiento del hogar respecto a los niveles previos a la pandemia.

Tabla 1. Evolución del porcentaje de población con carencia material relacionada con la vivienda por variable en la Comunidad de Madrid, 2019-2025

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
No puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada	8,3%	11,5%	11,2%	14,7%	19,4%	17,9%	15,5%
No tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos	31,2%	30,1%	30,6%	31,3%	34,0%	32,9%	31,1%
Ha tenido retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal en los últimos 12 meses	6,7%	11,0%	12,0%	10,2%	12,5%	12,5%	10,6%
Ha tenido retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal o en compras a plazos en los últimos 12 meses	7,2%	11,5%	13,2%	11,9%	13,8%	15,0%	12,8%
No puede sustituir los muebles estropeados o viejos	30,0%	29,8%	23,3%	25,1%	28,5%	26,3%	24,9%

Fuente. Encuesta de Condiciones de Vida.

3.2.3 Emancipación entre las personas jóvenes

La distribución de los hogares por edad de la persona de referencia pone de manifiesto una clara infrarrepresentación de la población joven respecto a su peso en la estructura demográfica de la Comunidad de Madrid. Esta diferencia refleja las mayores dificultades de la población joven para constituir un hogar independiente, lo que retrasa los procesos de emancipación y el desarrollo de proyectos de vida y favorece la permanencia en el hogar familiar o la necesidad de compartir vivienda.

En concreto, solo el 2,7% de los hogares de la Comunidad de Madrid tiene como persona de referencia a un menor de 30 años, pese a que este grupo representa el 19,4% de la población mayor de 16 años.

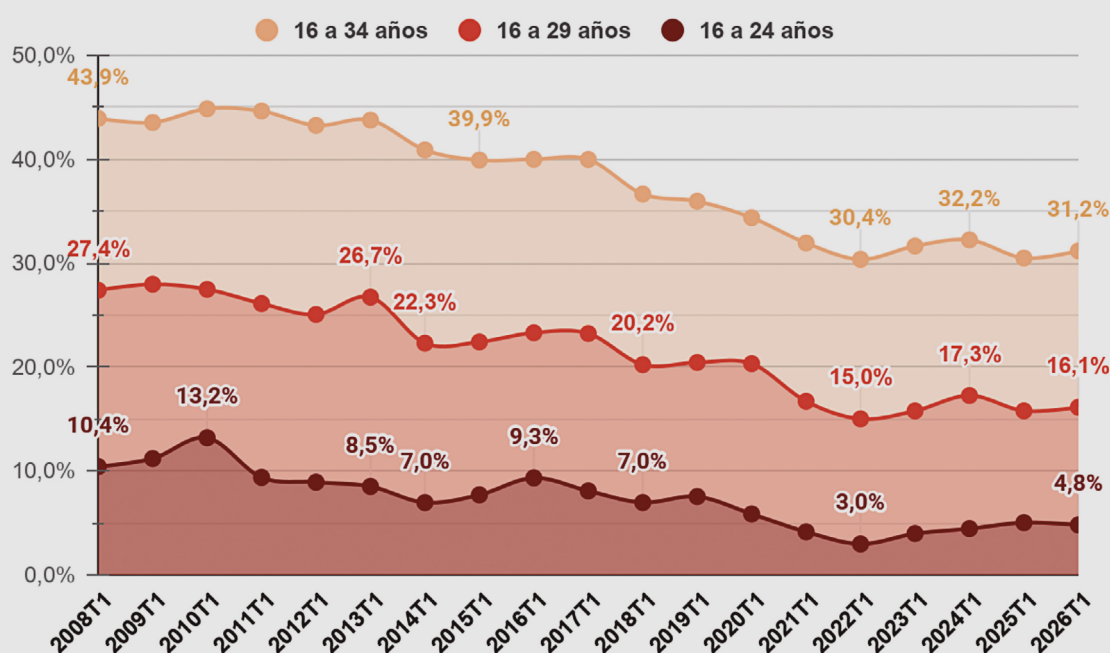
Durante el primer trimestre de 2026, la tasa de población emancipada (entendiendo población emancipada como Personas jóvenes que constan como "persona de referencia", "cónyuge" o "persona no emparentada" en la EPA) menor de 35 años se sitúa en el 31,2% (515.400 personas). Este es el segundo registro más bajo desde 2008, consolidando una tendencia descendente que se ha agudizado desde 2017 con una caída acumulada de 8,8 puntos porcentuales.

Para hacernos una idea de la magnitud, hay +325.000 personas jóvenes en la Comunidad de Madrid (+24,5%), pero -15.400 personas jóvenes emancipadas (-2,9%).

Si nos centramos entre las personas menores de 30 años, la tasa cae al 16,1% (191.104 personas emancipadas). En este caso, desde 2017 hay +287.000 personas menores de 30 años más (+32,0%) y -17.000 personas emancipadas menos (-8,3% menos), reflejando un mayor impacto negativo en este rango de edad.

La población menor de 25 años es el tramo más castigado. Desde 2017, se ha reducido la población emancipada en un -20,1% (-8.900 personas), mientras que la población ha aumentado en un +34,0% (+186.000 personas). El volumen de personas emancipadas en esta franja ha pasado de 78.600 en 2010 a apenas 19.000 en 2022, sin signos de recuperación en 2025 y 2026.

Gráfico 16. Evolución de la tasa de emancipación por rango de edad en la Comunidad de Madrid, 2008T1-2026T1



Fuente. Encuesta de Población Activa.

ÍNDICE DE GRÁFICOS Y TABLAS

■ Gráfico 1. Relación de entre el número de hogares y la estimación del parque de viviendas por CCAA, 2025.	6
■ Gráfico 2. Distribución de los población por régimen de tenencia y decil de renta del hogar en la Comunidad de Madrid, 2025.....	9
■ Gráfico 3. Evolución del precio real de alquiler medio y salario real medio y mediano en la Comunidad de Madrid, 2008-2024. 2008=100	10
■ Gráfico 4. Evolución del precio real de compra medio (m ²) y salario real medio y mediano en la Comunidad de Madrid, 2008-2024. 2015=100	11
■ Gráfico 5. Precio medio de alquiler por metro cuadrado por provincia, mayo 2026.....	13
■ Gráfico 6. Precio medio de compra por metro cuadrado por provincia, mayo 2026	14
■ Gráfico 7. Esfuerzo (en años) para la compra de una vivienda de un hogar por CCAA, 2025	15
■ Gráfico 8. Porcentaje de la renta neta del hogar dedicado a gastos de la vivienda por decil de renta y tipo de régimen de tenencia en la Comunidad de Madrid, 2025.....	16
■ Gráfico 9. Distribución de los hogares según el peso de los gastos de la vivienda sobre la renta por CCAA, 2025.....	17
■ Gráfico 10. Distribución de los hogares según el peso de los gastos de la vivienda sobre la renta del hogar la Comunidad de Madrid por régimen de tenencia, 2025.	19
■ Gráfico 11. Evolución del número de contratos por CNAE y tipo de jornada en Arganda del Rey, 2019-2025.	20
■ Gráfico 12. Porcentaje de personas mayores de 16 años con dificultad para acceder a una vivienda por CCAA, 2025.....	21
■ Gráfico 13. Porcentaje de personas mayores de 16 años que han buscado una vivienda distinta de la que residen por régimen de tenencia en la Comunidad de Madrid, 2025.....	23

■ Gráfico 14. Número de personas mayores de 16 años por sexo y por motivo por el que no se cambió de vivienda, 2025.....	24
■ Gráfico 15. Porcentaje de personas por tipo de tenencia de la vivienda sobre el total y en riesgo de pobreza en la Comunidad de Madrid, 2025	25
■ Tabla 1. Evolución del porcentaje de población con carencia material relacionada con la vivienda por variable en la Comunidad de Madrid, 2019-2025...	26
■ Gráfico 16. Evolución de la tasa de emancipación por rango de edad en la Comunidad de Madrid, 2008T1-2026T1	27

