



Comunidad de Madrid
COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL
mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

- Número de habitantes

Datos obtenidos del INE.

- Número de Viviendas iniciadas

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas vendidas

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

En la **Comunidad de Madrid** se han iniciado **16.107 viviendas** en 2020, un 27% menos que en 2019 (22.127 unidades).

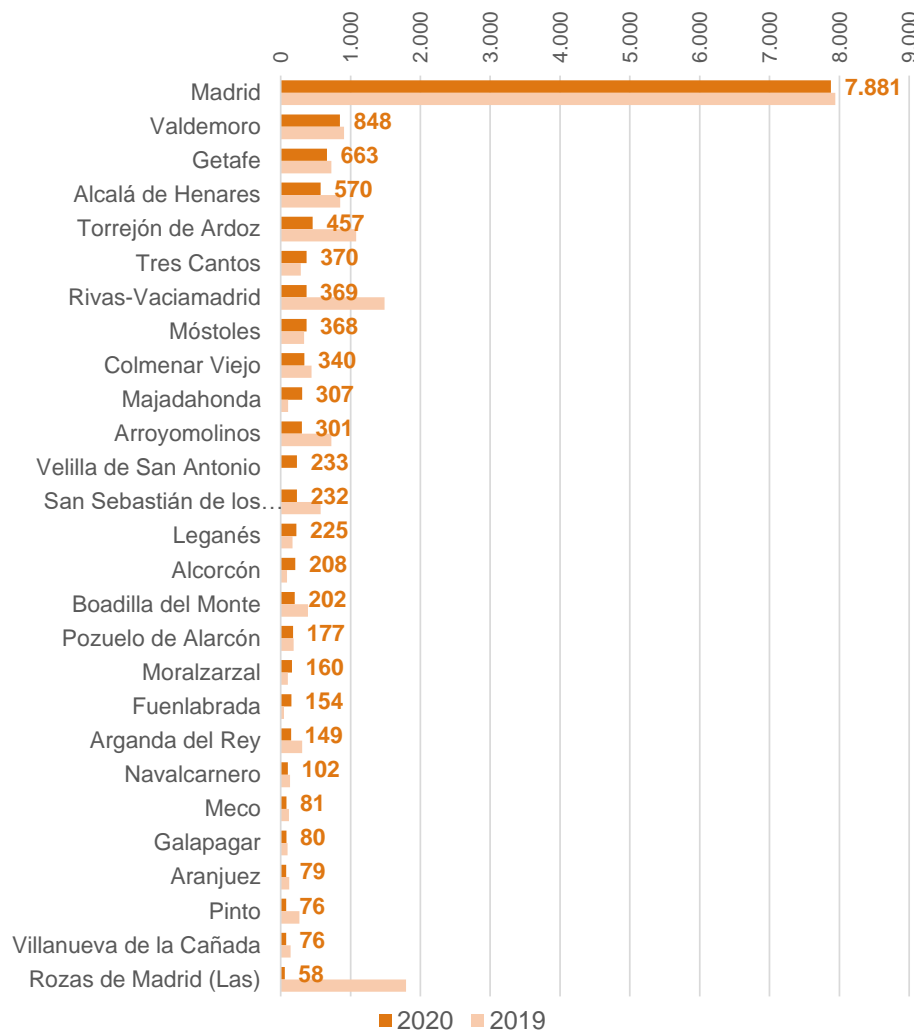
Las viviendas iniciadas en la **capital**, 7.881, un 1% menos que en 2019, suponen el 49% del total de la comunidad.

A continuación, Valdemoro (848 unidades, -6%), **Getafe** (663, -9%) y **Alcalá de Henares** (570, -33%).

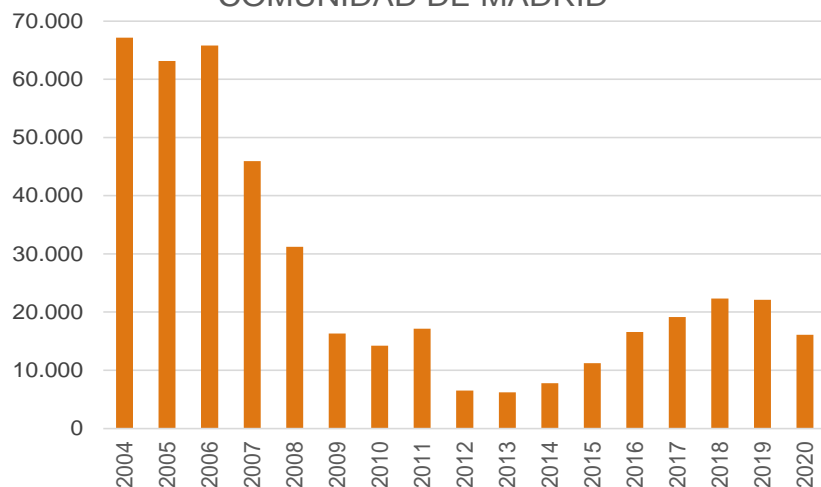
Casi todos los municipios descienden de actividad, destacando **Las Rozas de Madrid** (1.735 viviendas menos), **Rivas-Vaciamadrid** (1.118 viviendas menos) y **Torrejón de Ardoz** (624 viviendas menos).

En el otro extremo, **Velilla de San Antonio** (230 viviendas iniciadas más que en 2019), **Majadahonda** (202 más), **Alcorcón** (117 más) y **Fuenlabrada** (107 más).

VIVIENDAS INICIADAS 2020 COMUNIDAD DE MADRID



VIVIENDAS INICIADAS COMUNIDAD DE MADRID

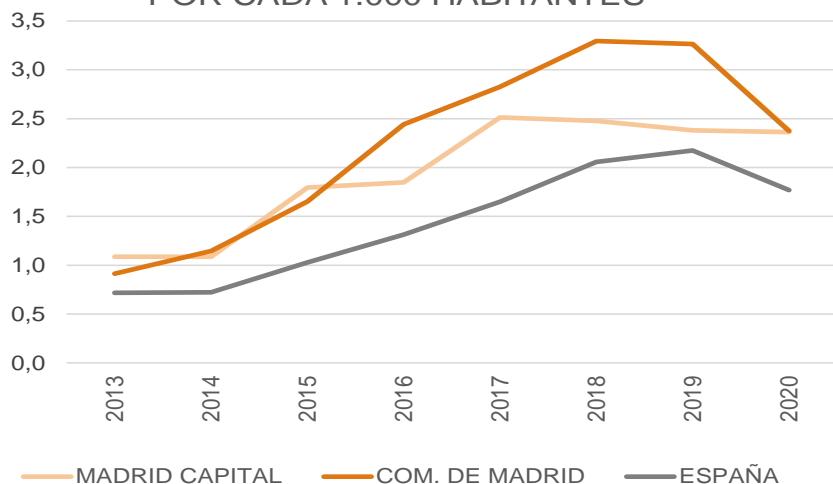


En la **Comunidad de Madrid** se han iniciado **2,4 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por encima de las 1,8 del conjunto de España.

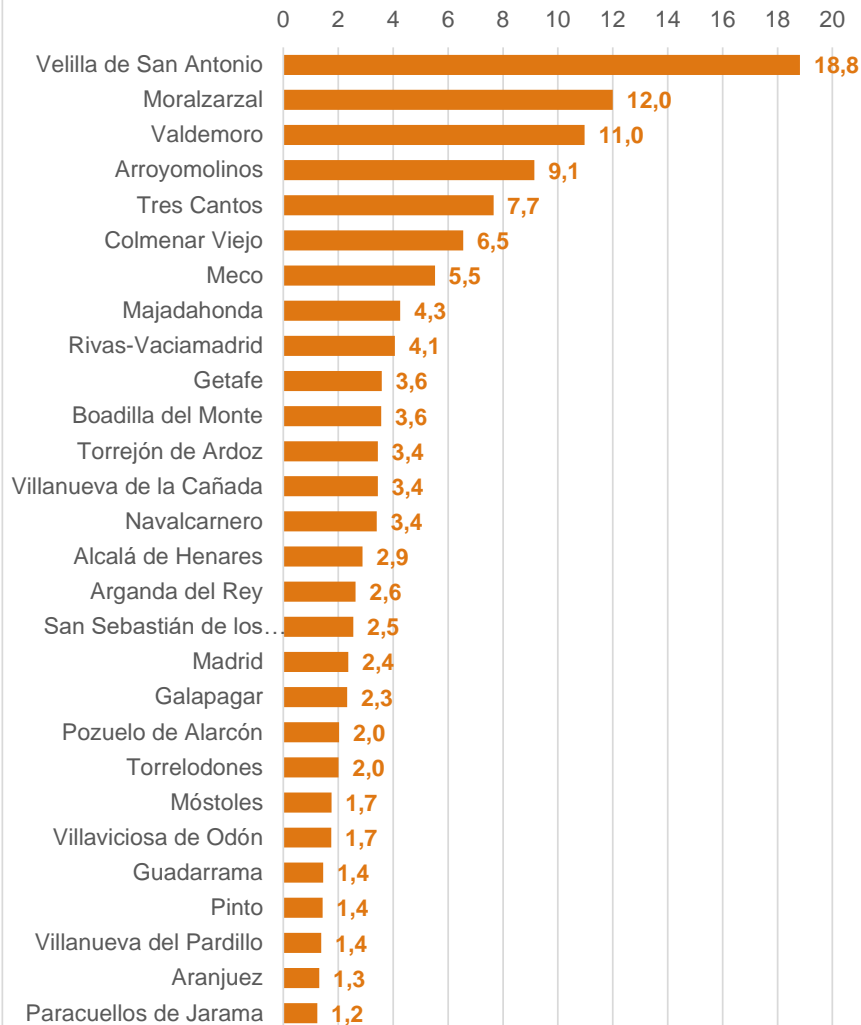
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Velilla de San Antonio**, con 18,8 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Moralzarzal** con 12,0 y **Valdemoro** con 11,0.

En Madrid **capital** se iniciaron 2,4 viviendas por cada 1.000 habitantes, igual que la media de la comunidad. Entre los municipios más poblados, los que presentan menor actividad son **Coslada** (sin actividad), **Parla** (0,1 unidades) y **Alcobendas** (0,2).

VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES



VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES



En la **Comunidad de Madrid** se han vendido **67.040 viviendas** en 2020, un 14% menos que en 2019 (78.375 unidades).

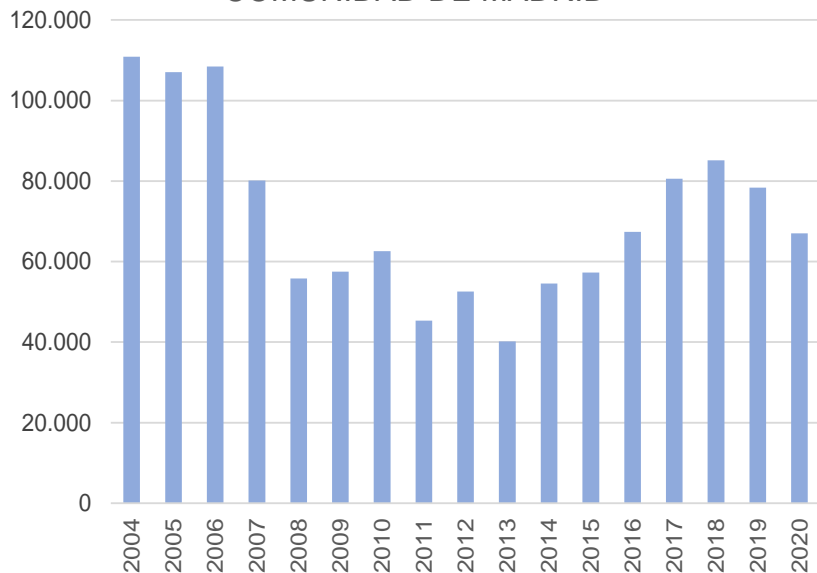
Las viviendas vendidas en la **capital**, 31.388 unidades, un 22% menos que en 2019, suponen el 47% del total de la comunidad.

A continuación, **Alcalá de Henares** (2.230, 13% menos), **Getafe** (2.176, 10% más) y **Móstoles** (1.868, 5% más).

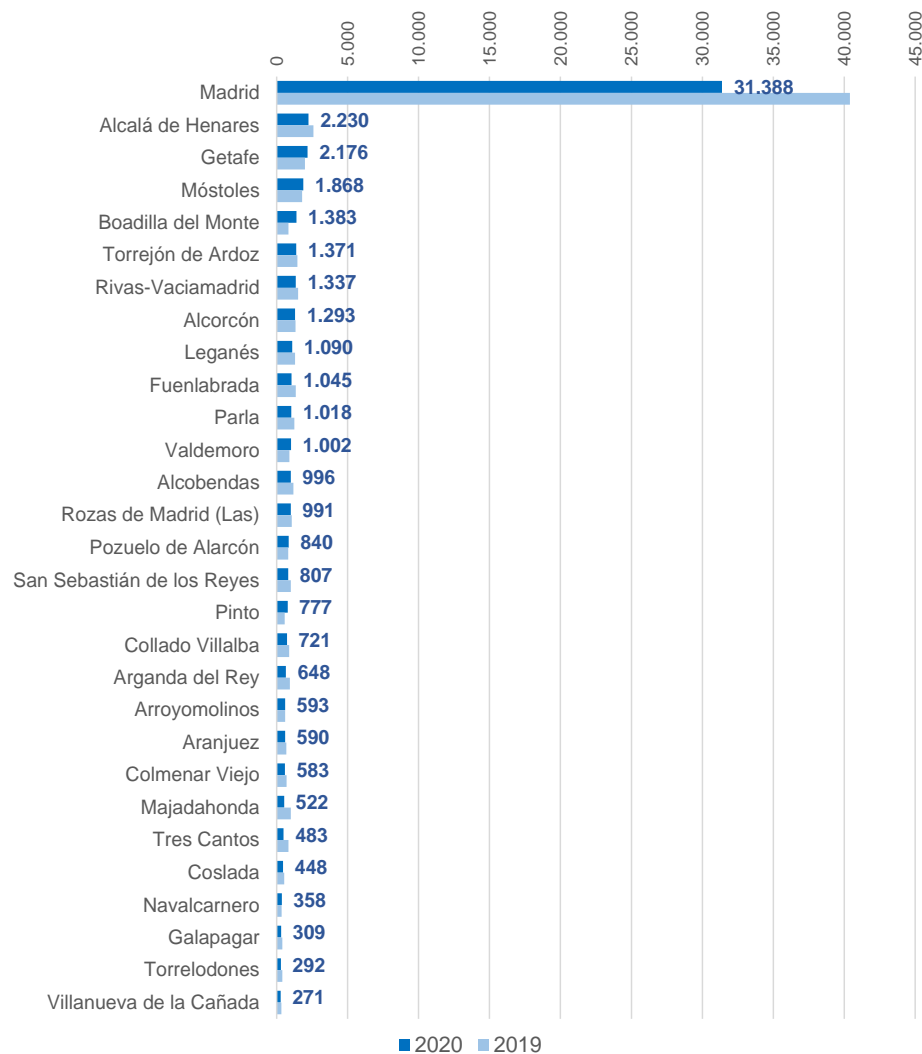
Los mayores incrementos se dan en **Boadilla del Monte** (más 556 viviendas) y **Pinto** (más 220).

Los mayores descensos se dan, además de en la capital, en **Majadahonda** (-476 viviendas) y **Tres Cantos** (-336).

VIVIENDAS VENDIDAS COMUNIDAD DE MADRID



VIVIENDAS VENDIDAS 2020 COMUNIDAD DE MADRID

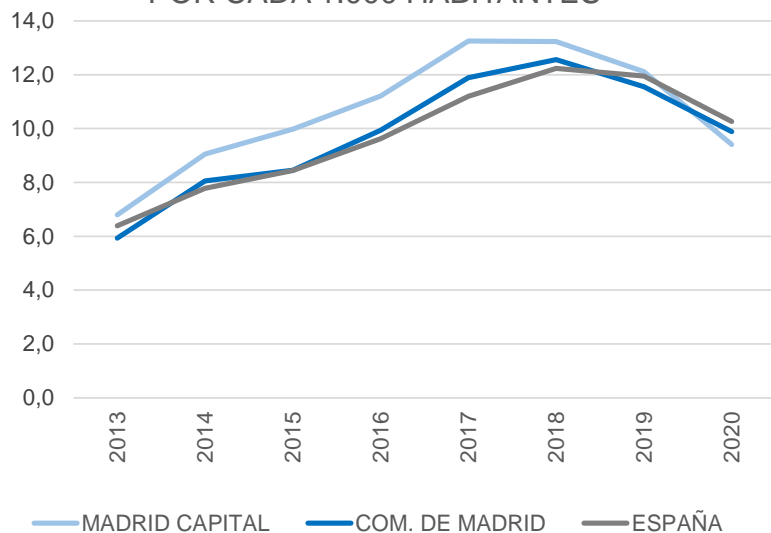


En la Comunidad de Madrid se vendieron **9,9 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, frente a las 10,3 del conjunto de España.

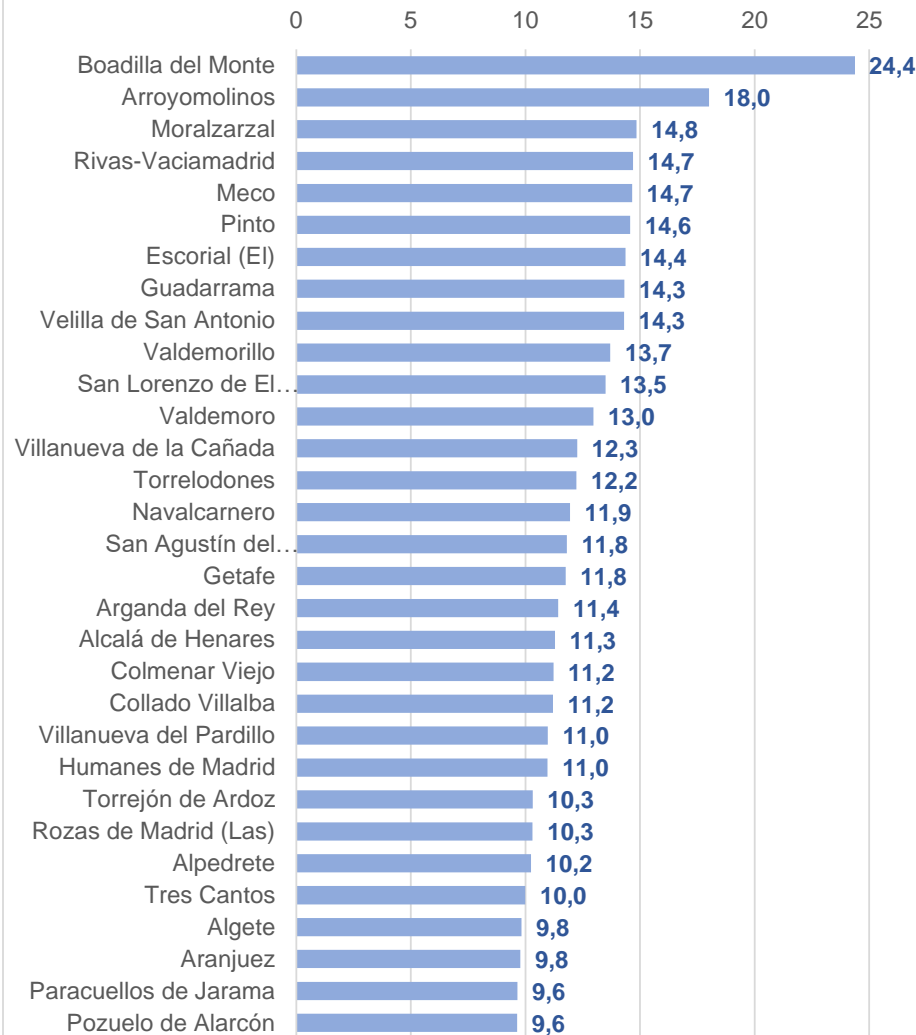
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Boadilla del Monte**, con 24,4 viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Arroyomolinos** (18,0), **Moralzarzal** (14,8), **Rivas-Vaciamadrid** (14,7) y **Meco** (14,7).

En **Madrid capital** se vendieron 9,4 viviendas por cada 1.000 habitantes, por debajo de la media de la provincia. Os municipios con menor actividad en relación a su población: San Fernando de Henares (5,1), Fuenlabrada (5,4), Coslada (5,5) y Leganés (5,7).

VIVIENDAS VENDIDAS POR CADA 1.000 HABITANTES

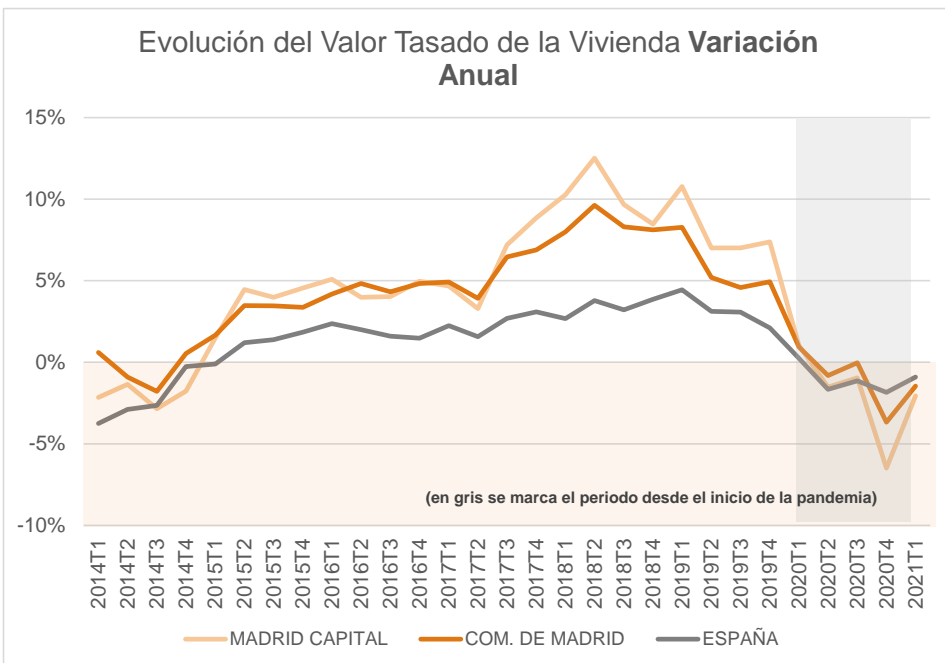


VIVIENDAS VENDIDAS 2020 POR CADA 1.000 HABITANTES



En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **Comunidad de Madrid** se situaba en **2.599 €/m²**, un 1,5% por debajo del mismo periodo de 2020 (frente al -0,9% del conjunto de España).

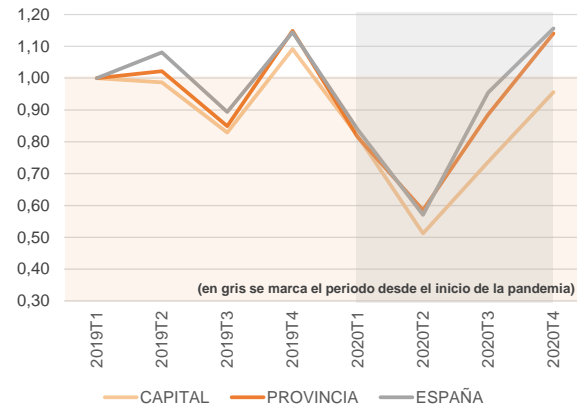
Pozuelo de Alarcón es el municipio con mayor valor tasado, con **3.251 €/m²** y un 2% de incremento respecto de 2020, seguido de **Madrid capital** (-2%) y **Majadahonda** (+3%), también por encima de los 3.000 €/m².



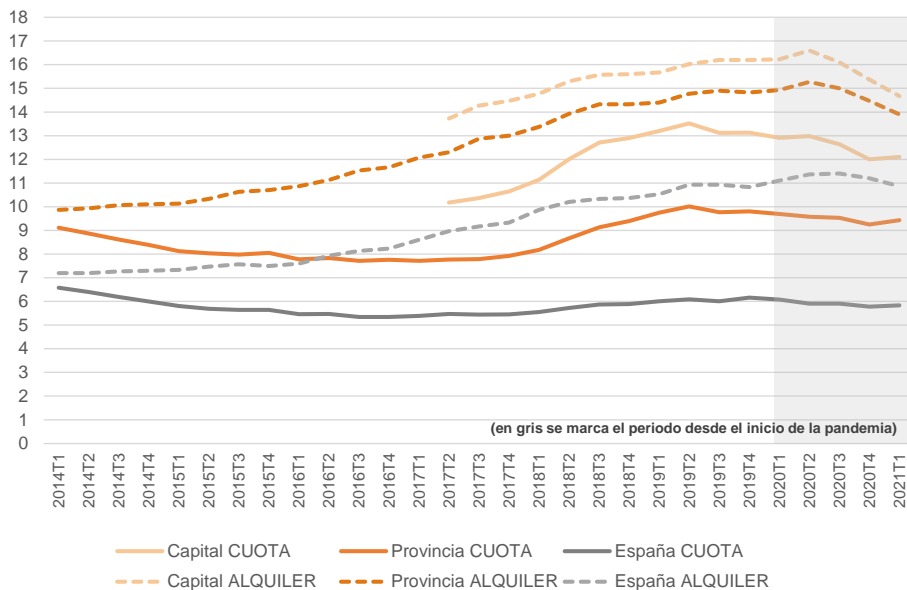
Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia es un factor de estabilidad. En la capital las transacciones casi han recuperado completamente el nivel previo a la pandemia, pero el enorme aumento de la oferta de alquiler podría provocar en los próximos meses una corrección en los alquileres que acabara afectando a los precios de venta.

Los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias tanto en la capital como en la provincia, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, el enorme aumento de las ofertas de alquiler en la capital y en la provincia presagia una bajada de los precios de alquiler lo que disminuiría el incentivo para la compra, pero no se puede perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drásticamente y rápidamente y anular la presión a la baja sobre los precios de alquiler.

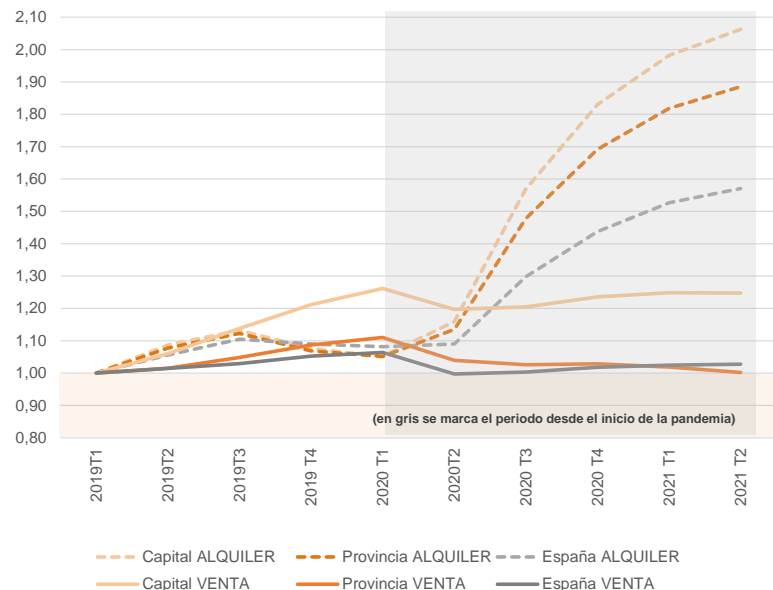
EVOLUCIÓN COMPRVENTAS DE VIVIENDA COMUNIDAD DE MADRID



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes) COMUNIDAD DE MADRID



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER COMUNIDAD DE MADRID



El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - uve@v-valoraciones.es