

2026

# TRINITY 3.0

La Comunidad de  
Madrid:  
El mejor destino  
para invertir en  
residencial de Europa

En colaboración con:

ACI

El valor de la consultoría  
inmobiliaria

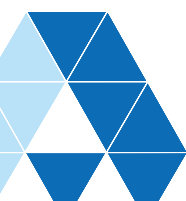


ASPRIMA  
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES  
INMOBILIARIOS DE MADRID

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	<b>4</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>14</b>
1.1 Descripción de la situación.....	14
1.2 Producción de vivienda y puesta en carga de suelo.....	15
1.3 Necesidad de inversión.....	17
1.4 Objetivos y alcance del proyecto.....	18
<b>2. ENTORNO MACROECONÓMICO</b> .....	<b>20</b>
2.1 Comparativa de la Comunidad de Madrid con Cataluña y Andalucía.....	20
2.1.1 Datos Macro y pirámide poblacional.....	20
2.1.2 PIB y PIB per cápita.....	25
2.1.3 Paro.....	31
2.2 Comparativa de la Comunidad de Madrid con Île de France, Lazio, Londres y Berlín.....	32
2.2.1 Datos Macro y pirámide poblacional.....	32
2.2.2 PIB y PIB per cápita.....	36
2.2.3 Paro.....	46
2.3 Evolución de población y previsiones de crecimiento.....	51
2.4 Número de transacciones de vivienda y déficit de los últimos 10 años.....	54
2.5 Evolución del precio de vivienda en la Comunidad de Madrid.....	55
2.6 Conclusiones datos macro Comunidad de Madrid.....	58
<b>3. MADRID COMO MODELO DE VIDA</b> .....	<b>59</b>
3.1 Madrid como polo de atracción de turismo.....	59
3.2 Turismo deportivo.....	66
3.3 Madrid acoge estudiantes de todo el mundo.....	69
<b>4. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</b> .....	<b>71</b>



<b>5. DEMANDA DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID .....</b>	<b>74</b>
<b>6. OFERTA DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID .....</b>	<b>78</b>
6.1 Los Berrocales.....	92
6.2 Los Ahijones.....	94
6.3 Valdecarros.....	96
6.4 Los Cerros.....	98
6.5 Distrito Castellana Norte.....	100
6.6 Nuevo Brunete.....	102
6.7 Retamar de la Huerta.....	104
6.8 Valgrande.....	105
<b>7. OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN. EL MOMENTO ES AHORA .....</b>	<b>107</b>
7.1 Necesidades de inversión para obra nueva.....	107
7.1.1 <i>Datos de Partida</i> .....	107
7.1.2 <i>Proyecciones de inversión en vivienda periodo 2025-2028</i> .....	110
7.2 Necesidades de inversión para vivienda alternativa.....	115
7.2.1 <i>Inversión en flex living</i> .....	115
7.2.2 <i>Inversión en residencias de estudiantes</i> .....	116
7.2.3 <i>Inversión en senior living y otros</i> .....	117
<b>8. LA SOLVENCIA DE LOS BANCOS ESPAÑOLES COMO GARANTÍA DEL FLUJO DEL CRÉDITO .....</b>	<b>119</b>
8.1 Principales magnitudes de la Banca Española.....	119
8.2 La banca acompaña al negocio hipotecario.....	122
8.3 Préstamo Hipotecario Promotor como paradigma de buenas prácticas del negocio promotor.....	123
<b>9. FISCALIDAD EN MATERIA DE VIVIENDA Y SEGURIDAD JURÍDICA .....</b>	<b>126</b>
9.1 IRPF -Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas-.....	127
9.2 Impuesto de Patrimonio.....	128
9.3 Impuestos Sucesiones y Donaciones.....	130
9.3.1 <i>El impuesto de sucesiones y donaciones en Madrid 2025</i> .....	131



9.4 Impuestos sobre vivienda autonómicos.....	133
9.5 Impuestos municipales sobre inmuebles: IBI e ICIO.....	134
9.5.1 Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).....	134
9.5.2 Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).....	134
9.6 Seguridad jurídica en materia de vivienda.....	135
<b>10. ESG EN EL SECTOR DE VIVIENDA EN MADRID: INVIRTIENDO EN UN FUTURO SOSTENIBLE.....</b>	<b>138</b>
10.1 Relación de los Edificios con los ODS.....	138
10.2 Importancia de los ESG en el mercado Inmobiliario.....	139
10.3 Madrid y su apuesta por los ESG.....	140
<b>11. CIUDAD LIBRE Y ABIERTA. ARQUITECTURA PROPIA Y ESCALA HUMANA.....</b>	<b>146</b>
11.1 Innovación, tecnología, sostenibilidad, salud.....	147
<b>12. CONCLUSIÓN: DESAFÍO ESTRUCTURAL Y OPORTUNIDAD ESTRATÉGICA.....</b>	<b>148</b>
<b>13. SOBRE ASPRIMA Y ACI.....</b>	<b>149</b>
ASPRIMA.....	149
ACI.....	149

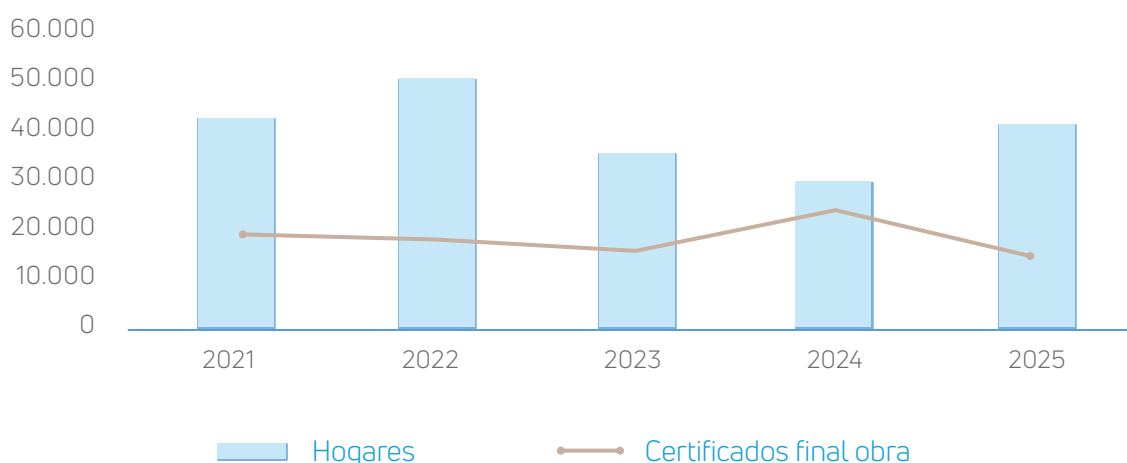


# Resumen Ejecutivo

España presenta uno de los mayores retos de acceso a la vivienda de su entorno, especialmente en la población joven. Según el Consejo de la Juventud de España, más de 1,2 millones de jóvenes de entre 25 y 34 años —pese a contar con empleo— continúan residiendo en el hogar familiar, y nuestro país se sitúa entre las grandes economías europeas con una de las edades medias de emancipación más elevadas. En la Comunidad de Madrid, la magnitud del fenómeno es especialmente significativa: el 63,4% de los jóvenes de 25 a 29 años y el 29,8% de los de 30 a 34 años que trabajan todavía no se han emancipado, lo que equivale a cerca de **214.000 personas** con empleo que, pese a su integración en el mercado laboral, no han podido iniciar un proyecto residencial independiente. Esta realidad no puede explicarse como un fenómeno cultural ni como una fricción coyuntural: responde, de forma estructural, a un desajuste persistente entre oferta y demanda de vivienda, particularmente acusado en los grandes mercados urbanos, donde se concentra el empleo, la actividad económica y los flujos migratorios.

En la Comunidad de Madrid, el volumen anual de viviendas iniciadas y terminadas se sitúa de forma recurrente por debajo de las necesidades derivadas del crecimiento demográfico y la creación de hogares, generando un déficit estructural que se ha materializado con claridad en los últimos años. Sólo en el último quinquenio, la demanda no atendida se estima en más de **118.000 viviendas**, cifra que, por sí sola, refleja la brecha entre la capacidad de producción efectiva y la demanda estructural del territorio.

Creación hogares vs Certificados final obra. CAM

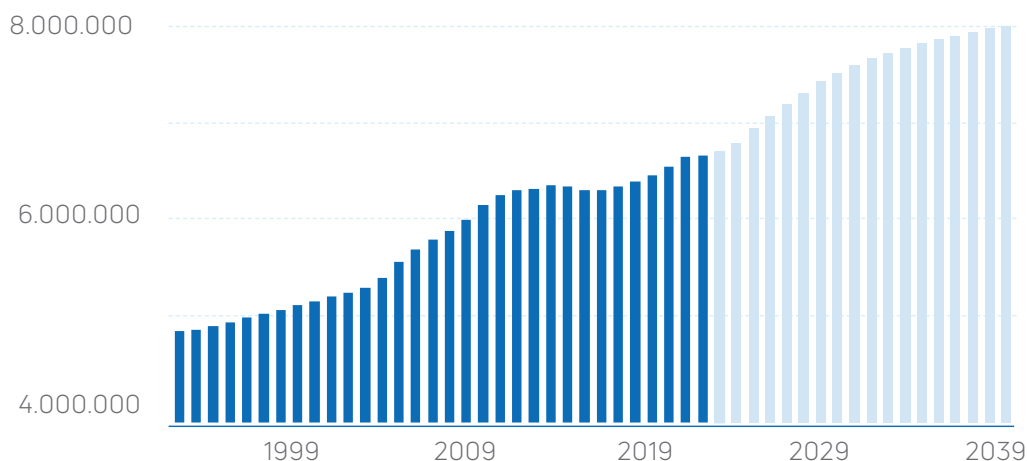


A este déficit acumulado se suma la demanda latente asociada al retraso en la emancipación juvenil antes comentada: considerando un escenario conservador, podrían requerirse aproximadamente **100.000 viviendas** adicionales para absorber, de forma progresiva, la presión residencial derivada de jóvenes ocupados que permanecen en el hogar familiar por falta de alternativas viables. En consecuencia, la necesidad inmediata de vivienda en la región podría situarse en torno a **218.000 unidades**, frente a un ritmo de inicio de producción cercano a 18.000 viviendas al año, magnitud insuficiente para corregir el déficit acumulado, atender la nueva creación de hogares y, además, reducir la presión sobre precios y accesibilidad.

El impacto directo de esta insuficiencia de oferta se refleja en la evolución de precios y en la estructura del mercado. La escasez relativa de vivienda disponible, unida al incremento de costes de construcción (materiales y mano de obra), a la limitación de suelo finalista y a los plazos administrativos de transformación urbanística, ha presionado al alza los precios. En enero de 2026, el precio medio de la vivienda en la Comunidad de Madrid se ha situado en 4.585 €/m<sup>2</sup>. Al mismo tiempo, la vivienda nueva ha ido perdiendo peso en el conjunto del mercado transaccional: desde porcentajes superiores al 40% a principios de siglo hacia niveles significativamente inferiores en la actualidad, con una consecuencia adicional especialmente relevante desde el punto de vista social y de política pública: la vivienda asequible ha reducido su peso relativo dentro de la producción de obra nueva hasta situarse en niveles históricamente bajos, dificultando la capacidad del mercado para ofrecer alternativas compatibles con los niveles de renta y las condiciones de acceso de los colectivos jóvenes y de rentas medias.

Esta tensión de demanda no sólo es actual, sino que presenta un componente estructural de medio y largo plazo. La Comunidad de Madrid es un territorio en expansión demográfica sostenida: en los últimos veinte años ha incorporado 1.247.700 habitantes, lo que supone un incremento del 21,27%. Las previsiones oficiales del INE para el periodo 2024-2039 apuntan a un crecimiento adicional del 15%, hasta alcanzar 8.058.992 habitantes, es decir, aproximadamente **un millón de personas más** que en la actualidad.

### Evolución y proyección de la población



Este incremento se explicará fundamentalmente por los flujos migratorios -tanto internacionales como nacionales-, dado que el crecimiento vegetativo será prácticamente plano. El efecto económico y residencial de esta tendencia es inequívoco: el INE estima la creación de **575.972 nuevos hogares** en el periodo analizado, lo que requerirá incrementar el parque de viviendas desde 2.675.520 unidades (diciembre de 2024) hasta 3.251.492 (diciembre de 2039). En términos operativos, este escenario implica una necesidad media superior a **50.000 viviendas al año** hasta 2030 si se quiere acompasar el crecimiento de hogares con la oferta residencial y evitar que el déficit estructural se siga ampliando. En otras palabras: incluso aunque no existiera déficit acumulado -que sí existe-, la demanda incremental por creación de hogares ya exigiría un salto cuantitativo en la producción residencial anual.

### Proyección de Población y Hogares

	Población	Variación población	Hogares	Variación hogares
<b>2039</b>	8.058.992	34.159	3.251.492	24.932
<b>2038</b>	8.024.833	35.042	3.226.560	25.958
<b>2037</b>	7.989.791	36.334	3.200.602	26.988
<b>2036</b>	7.953.457	38.274	3.173.614	27.829
<b>2035</b>	7.915.184	41.111	3.145.785	28.782
<b>2034</b>	7.874.073	45.178	3.117.003	29.915
<b>2033</b>	7.828.895	50.776	3.087.088	32.143
<b>2032</b>	7.778.119	58.158	3.054.945	34.578
<b>2031</b>	7.719.962	67.496	3.020.367	37.572
<b>2030</b>	7.652.466	78.760	2.982.795	41.790
<b>2029</b>	7.573.706	91.610	2.941.005	46.634
<b>2028</b>	7.482.097	105.175	2.894.371	50.345
<b>2027</b>	7.376.921	117.936	2.844.026	53.830
<b>2026</b>	7.258.985	127.309	2.790.196	57.004
<b>2025</b>	7.131.676	129.313	2.733.192	57.672
<b>Total</b>		<b>1.056.629</b>		<b>575.972</b>



A esta presión demográfica se suma un contexto macroeconómico que refuerza la capacidad de absorción del mercado y explica su atractivo inversor. La Comunidad de Madrid es la primera economía regional de España: su PIB en 2025 se sitúa en prácticamente 267.000 millones de euros en términos reales<sup>1</sup> (317.000 millones en términos nominales), por delante de Cataluña y Andalucía. La renta per cápita alcanza los 37.190 euros por habitante, claramente superior a otras grandes comunidades, y la tasa de paro se sitúa en el 7%, consolidando un mercado laboral dinámico que atrae población y empleo. En el plano europeo, Madrid se posiciona como una de las grandes regiones económicas del continente por volumen de PIB, y ha mostrado un crecimiento desde la pandemia más intenso que el de regiones homólogas. Este desempeño macroeconómico se traduce en capacidad de atracción de capital y actividad: la Comunidad de Madrid concentra el 67,6% de la inversión extranjera directa que recalca en España, lo que refuerza la demanda estructural de vivienda (en compra y en alquiler) y consolida a la región como un destino preferente para vivir, trabajar e invertir. La fortaleza turística también contribuye a esta condición de centralidad, con un volumen anual de visitantes que sitúa a Madrid entre los primeros destinos regionales del país, reforzando su imagen exterior como capital internacional y consolidando su atractivo como ciudad global.



Sin embargo, el principal límite a la corrección del déficit y al despliegue de nueva oferta no se encuentra en la ausencia de demanda ni en la falta de interés inversor, sino en el cuello de botella del suelo: la disponibilidad efectiva de suelo finalista y la velocidad real de los procesos de planeamiento, gestión y urbanización. Los desarrollos urbanísticos han abarcado -hasta ahora- plazos largos y requieren múltiples hitos, informes y tramitaciones, lo que introduce incertidumbre y dificulta "censar" con precisión cuándo el suelo será verdaderamente apto para edificar. Este elemento es crítico: cuando el suelo finalista no crece al ritmo requerido, la producción de vivienda se estrangula y el mercado se ve obligado a competir por un recurso escaso, elevando el precio del suelo y trasladando presión a los precios finales, al tiempo que limita la capacidad de incorporar vivienda asequible en volúmenes suficientes. En este contexto, resulta especialmente relevante el potencial diferencial de la Comunidad de Madrid: la región se encuentra ante una oportunidad histórica porque alberga una de las mayores bolsas de suelo urbanizable de Europa, con capacidad real para transformarse en nueva oferta residencial en los próximos años si se alinean los instrumentos normativos y administrativos necesarios.

Con el objetivo de dotar de visibilidad y trazabilidad a esa transformación, ASPRIMA ha firmado un acuerdo con Atlas Real Estate Analytics para desarrollar LandCam, una herramienta destinada a monitorizar en tiempo real la previsión de puesta en carga del suelo finalista en todos los desarrollos de la Comunidad de Madrid, fase a fase. Esta transparencia operativa es relevante no sólo para el seguimiento urbanístico, sino también para el mercado de capitales: anticipar la disponibilidad de suelo permite planificar inversiones, estructurar financiación y dimensionar con mayor precisión la capacidad productiva futura.

<sup>1</sup> A lo largo del análisis, todas las magnitudes se presentan en términos reales, ajustadas por inflación, con el fin de aislar la evolución estructural de la actividad económica y evitar distorsiones derivadas del efecto precio.



Desarrollo	Localización	Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	Proyección de número de viviendas
Valdecarros	Madrid	19.279.691	51.656
Ensanche Norte	Alcorcón	12.300.000	40.000
Los Berrocales	Madrid	8.305.818	22.285
Nueva Centralidad Este	Madrid	5.110.044	20.000
Los Ahijones	Madrid	5.762.672	18.724
Nuevo Brunete	Brunete	2.723.086	17.572
Los Cerros	Madrid	4.734.060	16.624
Cristo de Rivas	Rivas-Vaciamadrid	2.663.236	10.740
Campamento	Madrid	8.916.568	10.700
Madrid Nuevo Norte	Madrid	3.356.196	10.500
Valgrande	Alcobendas	2.174.160	8.600
S9 Punctum Millenium	Pinto	4.229.447	8.459
MPPGOU PAU 2 SGR Ronda Norte	Paracuellos de Jarama	1.211.983	7.233
Arpo	Pozuelo de Alarcón	2.399.640	5.500
El Molar (SAU-21)	El Molar	2.300.000	5.374
SUS 15	Navalcarnero	1.461.205	5.165
Programa de Actuación Urbanística 2	Paracuellos del Jarama	1.835.030	5.000
Sector 2 Cerro de los Sotos	Ciempozuelos	1.596.621	4.709
Barrio del Jarama	Coslada	758.152	4.440
Sus R1	Móstoles	1.308.680	4.040
Arco de Poniente	Majadahonda	1.308.932	3.710
Cerro del Baile	San Sebastián de los Reyes	1.280.000	3.664
Retamar de la Huerta	Alcorcón	1.140.915	3.503
Sector 3 Asomadilla	Ciempozuelos	1.073.577	3.221
Valenoso	Boadilla del Monte	1.017.443	3.000
Sector 1 Los Pocillos	Villanueva de la Cañada	1.443.668	2.975
SUS R2	Móstoles	1.010.179	2.940
Sector 4 Altos de Palomero	Ciempozuelos	954.682	2.864
Monte de la Villa	Villaviciosa de Odón	1.352.556	2.709
SUS PPA Mirador Sur	Rivas-Vaciamadrid	1.106.384	2.652
SUS R5	Móstoles	1.135.596	2.352
SUS R3	Móstoles	724.528	2.104
SUS A	Meco	668.781	1.924
PP II 1 Albarreja	Fuenlabrada	550.116	1.923
SUS-R4	Móstoles	713.811	1.904
SUP 9 Camino Lavanderas	Colmenar Viejo	566.124	1.781
El Postiguillo	Valdemoro	346.274	1.780
Sector 3-1 El Castillo	Villanueva de la Cañada	886.146	1.773
SUS C	Meco	581.704	1.745
Sector R 10N Majuelo Norte	Valdemoro	587.525	1.712
Aldovea	Torrejón de Ardoz	365.558	1.688
Sector R 10S Majuelo Sur	Valdemoro	209.970	1.622
Getafe (ACAR)	Getafe	220.300	1.450
Solana de Valdebebas	Madrid	1.096.164	1.393
Sector R11 Los Yesares	Valdemoro	316.611	1.300
Sector 3 Salomón	Fuente el Saz	550.116	1.296
Sector 1 Mocatelares	Fuente el Saz	1.266	1.266
AA.04 Puerta de Getafe	Getafe	145.644	1.175
PAU 4	Navalcarnero	350.266	1.099
Sector R-9S Zanjas Sur	Valdemoro	207.955	1.082
Montegancedo	Pozuelo de Alarcón	688.470	1.050
SUNC-4 Granada-Corte Inglés	Móstoles	94.348	1.000
Otros desarrollos		9.428.355	25.933
<b>Total</b>		<b>124.550.253</b>	<b>368.911</b>



Las estimaciones actuales de LandCam dibujan una fotografía de gran escala: los desarrollos en tramitación, una vez finalizados, podrían proporcionar suelos prácticamente de **369.000 viviendas**, con capacidad para albergar a más de un millón de personas. Este dato es clave porque señala que el problema de Madrid no es la falta de potencial de crecimiento, sino la necesidad de acelerar y asegurar la conversión de ese potencial en suelo finalista y, posteriormente, en vivienda construida.

En paralelo, la región se encuentra inmersa en un proceso de modernización normativa y administrativa orientado a reducir fricciones regulatorias y acortar plazos de tramitación.

A las reformas ya aprobadas —entre las que destacan la **Ley 3/2024**, que flexibiliza los cambios de uso; la **Ley 7/2024**, que incorpora nuevos instrumentos de ordenación territorial; y la nueva orden que permite adecuar los precios de la vivienda protegida a los costes reales de mercado— se suma la redacción de una nueva **Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley de Impulso para el Desarrollo Equilibrado de la Región, LIDER)**. Esta iniciativa persigue avanzar hacia un urbanismo menos intervencionista, más ágil y posibilista, facilitando el desarrollo equilibrado del territorio.

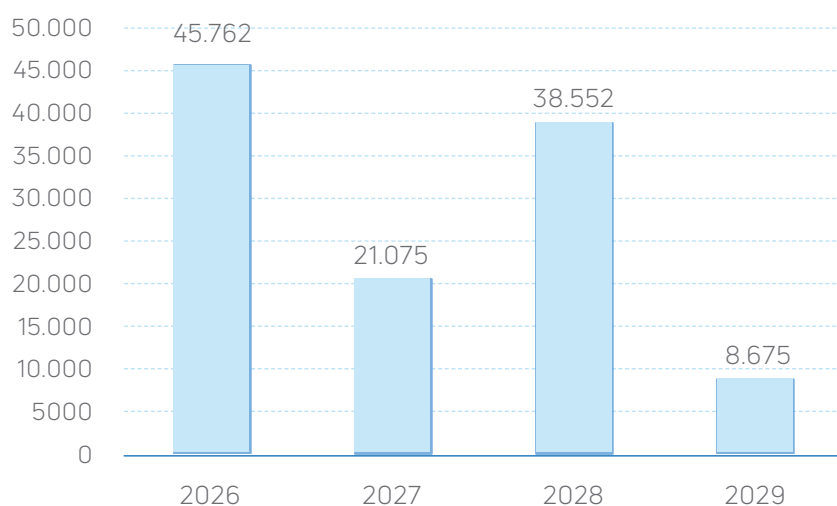
Asimismo, el desarrollo de un nuevo **Plan Estratégico de la Ciudad de Madrid**, que sustituirá al anterior PGOU, permitirá adaptar el planeamiento urbano a los retos demográficos, sociales y medioambientales del siglo XXI, complementándose con distintos instrumentos de cambio de uso orientados a incentivar la construcción de vivienda asequible.

En paralelo, en el ámbito municipal, se están incorporando herramientas dirigidas a agilizar la gestión urbanística: reducción de plazos de tramitación de licencias, mayor utilización de Entidades de Colaboración Urbanística (ECU) para licencias residenciales, implantación de la declaración responsable para licencias de primera ocupación y desarrollo de nuevas soluciones de automatización administrativa.

La lógica de estas reformas es clara y determinante: la diferencia entre un desarrollo que incorpora vivienda al mercado en plazos razonables y otro que se retrasa varios años no es menor. Se traduce directamente en mayor o menor capacidad del sistema para responder a la demanda, estabilizar precios y facilitar el acceso a la vivienda, especialmente para los hogares jóvenes.

Si se cumple el calendario de hitos y se consolida esta modernización, la Comunidad de Madrid podrá poner mucho más suelo en el mercado hasta 2029 -con capacidad para hasta **114.000 viviendas**-, lo que incrementará significativamente las necesidades de inversión en vivienda.

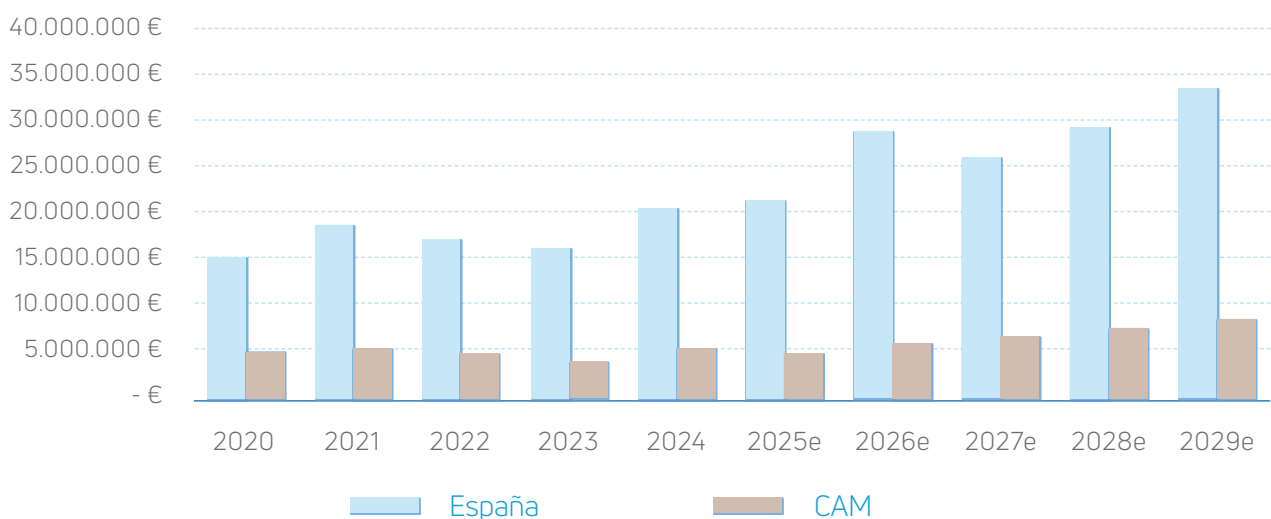
Proyección de nº de Viviendas susceptibles de solicitar licencia





Las cifras de negocio del conjunto de la vivienda nueva (libre y asequible) se han movido en España, en los últimos cinco años, entre 15.000 y 18.000 millones de euros anuales; en la Comunidad de Madrid, entre 3.700 millones (mínimo en 2024) y algo más de 5.100 millones (en 2021), lo que ha representado hasta el 28% del total nacional en los años de mayor actividad.

### CIFRA DE NEGOCIO TOTAL vivienda libre + vivienda asequible



Fuente: MIVAU



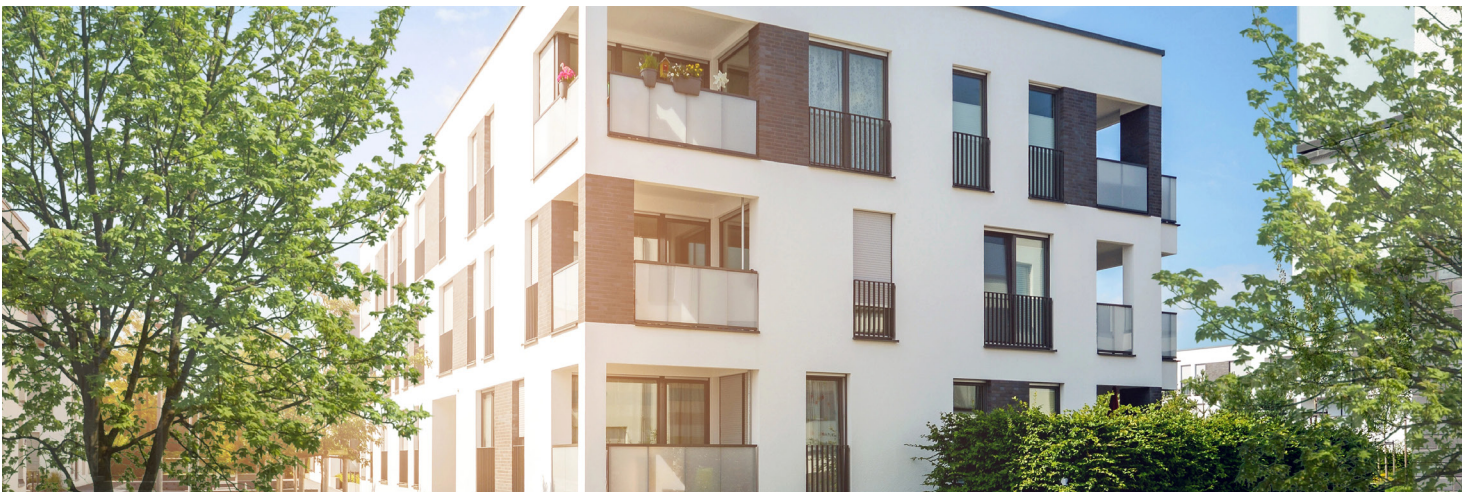
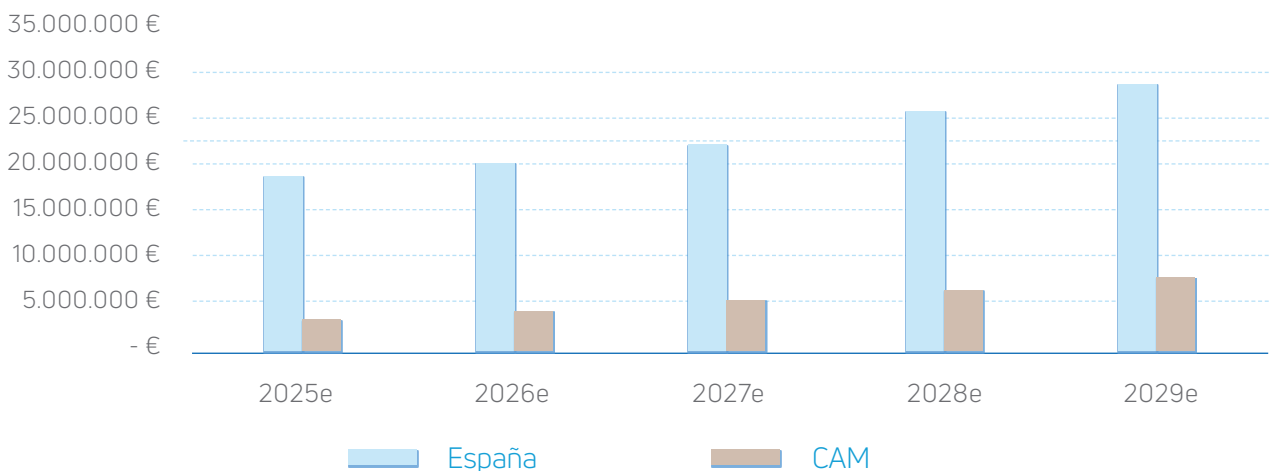
Las proyecciones para el periodo 2026-2029 apuntan a que la facturación del sector podría situarse en ese último año en niveles próximos a los **33.500 millones de euros a escala nacional** y por encima de **8.300 millones en la Comunidad de Madrid**.

En términos de actividad, se estima que en 2029 se alcancen en torno a **156.000 viviendas terminadas en España** y algo menos de **34.000 en la Comunidad de Madrid**. De este volumen, una proporción relevante —aproximadamente el 38%— correspondería a vivienda asequible, impulsada tanto por las nuevas bolsas de suelo en desarrollo, donde en numerosos ámbitos la reserva para vivienda protegida supera el 50%, como por el reciente marco normativo orientado a facilitar los cambios de uso y a ampliar la oferta residencial en este segmento.

No obstante, incluso bajo este escenario de recuperación, la producción de la Comunidad de Madrid seguiría por debajo de las **más de 50.000 viviendas anuales necesarias** para acompañar la creación de nuevos hogares. Esta brecha confirma que el reto no es únicamente acelerar la actividad en el corto plazo, sino mantener un ritmo sostenido y estructural de producción en el tiempo que permita corregir el desequilibrio acumulado entre oferta y demanda.

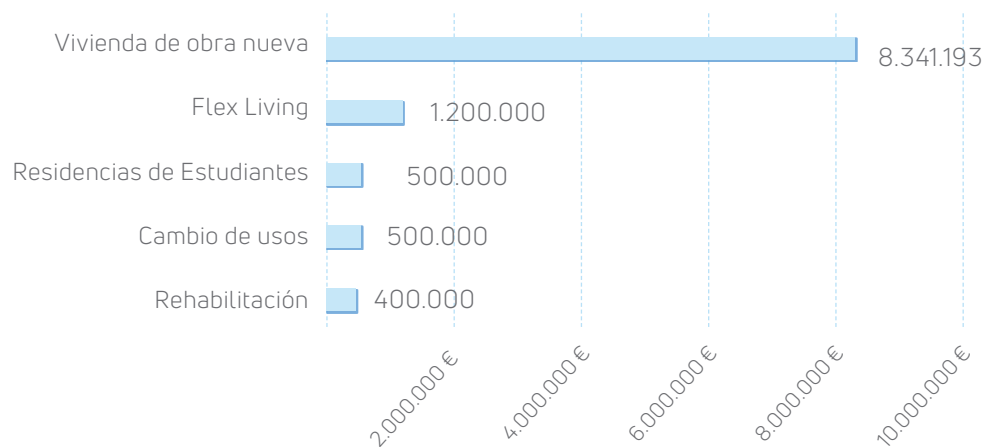
Este despliegue productivo implica un salto en necesidades de capital. Las estimaciones sitúan en 2029 una demanda de inversión superior a **26.700 millones** de euros a nivel nacional, con la Comunidad de Madrid absorbiendo cerca del 25% (alrededor de **7.200 millones**).

### Proyección de Inversión



En términos de estructura financiera, la Comunidad de Madrid presenta factores diferenciadores con otras regiones europeas: un sistema bancario sólido tras la reestructuración posterior a la crisis de 2008 y un esquema de financiación promotora basado en preventas y préstamos con garantía hipotecaria subrogable que ha demostrado su capacidad para sostener la producción. A ello se suman segmentos alternativos que pueden ampliar la base inversora: el flex living, con previsiones de crecimiento anual del 5% al 10% y estabilización de inversión en torno a 1.200 millones, y las residencias de estudiantes, cuya inversión ha crecido de forma intensa en los últimos años, con la Comunidad de Madrid como uno de los principales polos de atracción.

### Comunidad de Madrid: Previsión de Cifra de Negocio en 2029 (en miles)



El atractivo para el capital se ve reforzado por condiciones estructurales del territorio: fiscalidad relativamente competitiva y elevada seguridad jurídica en comparación con otros entornos nacionales, así como una concentración excepcional de inversión extranjera directa. En obra nueva, el IVA del 10% es común en todo el territorio, pero en segundas transmisiones la Comunidad de Madrid presenta un marco impositivo (ITP y AJD) de los más bajos de España, elemento que incide en la dinámica del mercado y en el atractivo para determinados perfiles de inversor y demandante. De forma adicional, la integración de criterios ESG se está consolidando como una variable central de mercado: el 76% de las viviendas construidas en 2025 cuentan con calificación energética A, señal de una transición real hacia un parque más eficiente. En este punto, la industrialización se configura como un vector estratégico: si la eficiencia energética y la descarbonización son objetivos, la industrialización es un medio para avanzar de manera más rápida, predecible y escalable. La propia Consejería competente ha anunciado la intención de que la Comunidad de Madrid se convierta en el mayor hub de industrialización de España, lo que refuerza la competitividad del sector regional, mejora la productividad, reduce plazos y contribuye a contener costes.

En suma, la Comunidad de Madrid reúne un conjunto singular de condiciones: una demanda de vivienda sostenida y en aumento; un crecimiento poblacional relevante, impulsado por flujos migratorios; un mercado laboral dinámico con renta per cápita alta; liderazgo nacional en PIB y en captación de inversión extranjera; una fiscalidad competitiva y elevada seguridad jurídica -que incluye la no aplicación de la Ley estatal de Vivienda, a diferencia de otros territorios-; y, de forma diferencial, una de las mayores reservas de suelo urbanizable de Europa con capacidad real para transformarse en vivienda -en especial asequible-.

La clave para materializar esta oportunidad reside en acelerar y asegurar la puesta en carga del suelo, consolidar la modernización normativa y administrativa y alinear financiación e industrialización con el ritmo



de producción requerido. Si estos hitos —que ya se encuentran en una senda clara de cumplimiento— se consolidan, la Comunidad de Madrid no sólo comenzará a corregir su déficit estructural de vivienda y mejorará de forma sustancial la accesibilidad residencial, especialmente para los jóvenes, sino que estará en condiciones de consolidarse como el principal polo europeo de atracción de capital para inversión residencial en la próxima década, transformando el crecimiento demográfico y económico en nueva oferta efectiva, mayor actividad productiva y un refuerzo tangible de la cohesión social.

Por último, queremos hacer referencia a nuestro **Anuario**, –descárgatelo aquí– que constituye una herramienta de referencia para inversores nacionales e internacionales. En él se recogen de manera sistemática los principales retos del sector y las soluciones que desde la promoción inmobiliaria se están impulsando, así como un directorio actualizado de los actores más relevantes de la Comunidad de Madrid, muchos de ellos con liderazgo también a escala nacional. Se trata, en definitiva, de un instrumento útil para comprender el mercado, identificar oportunidades y facilitar la toma de decisiones de inversión.



# 01

## Introducción

### 1.1 Descripción de la situación

En España, según los datos del Consejo de la Juventud de España, más de un millón doscientos mil jóvenes de entre 25 y 34 años —pese a contar con empleo— continúan residiendo en el hogar familiar. Entre las cuatro grandes economías de la Unión Europea, España es el país en el que la emancipación juvenil se produce a una edad más tardía.

Esta realidad responde a múltiples factores, entre los que destaca de manera estructural el desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda. La insuficiente producción de nuevas viviendas, especialmente en los principales polos económicos, está generando un déficit acumulado que dificulta el acceso al mercado residencial.



En el caso de la Comunidad de Madrid, el ritmo anual de generación de vivienda se sitúa de forma recurrente muy por debajo de las necesidades derivadas del crecimiento demográfico y de la creación de nuevos hogares. En 2025, por ejemplo, se crearon más de **43.000 nuevos hogares**, frente a una producción anual aproximada de **13.000 viviendas**, lo que evidencia un desfase estructural de gran magnitud. Este desequilibrio sostenido en el tiempo compromete la accesibilidad a la vivienda y ejerce una presión creciente sobre los precios.

Sin embargo, la Comunidad de Madrid dispone de una oportunidad histórica para revertir esta situación. Es en nuestra región donde se localiza la mayor bolsa de suelo urbanizable con capacidad real de transformación residencial en Europa, lo que posiciona a Madrid como el principal territorio con potencial para incrementar significativamente la oferta de vivienda en los próximos años.

Este informe —que alcanza ya su tercera edición— analiza precisamente ese potencial. Su objetivo es poner en valor la capacidad de crecimiento de la Comunidad de Madrid y evidenciar las oportunidades que ofrece en términos de desarrollo urbano, generación de actividad económica y atracción de inversión.

## 1.2 Producción de vivienda y puesta en carga de suelo

Como ya señalábamos en ediciones anteriores, el primer paso imprescindible para facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda es **incrementar de forma significativa la oferta disponible en el mercado**. Para ello, resulta necesario actuar de manera decidida sobre tres grandes ejes:

### 1. Transformación de suelo.

Convertir suelo rural en suelo urbano —es decir, en suelo apto para la obtención de licencia— en los nuevos ámbitos programados de la Comunidad de Madrid es una condición clave para incrementar la oferta. Para ello, resulta imprescindible acelerar los procesos de planeamiento, gestión y ejecución, reduciendo plazos y garantizando una puesta en carga efectiva del suelo<sup>2</sup>.

### 2. Flexibilización de usos.

Resulta igualmente prioritario permitir el desarrollo residencial sobre suelos calificados como industriales y terciarios, especialmente en aquellos ámbitos urbanos que requieren actuaciones de regeneración y reequilibrio funcional.

En esta línea, desde 2024 se ha producido un avance normativo significativo con la aprobación de la Ley 3/2024, que habilita, sin necesidad de modificar el planeamiento general, la conversión del uso terciario oficinas en uso residencial destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler. Este instrumento introduce un mecanismo ágil para movilizar stock infrutilizado y acelerar la incorporación de nueva oferta asequible.

Asimismo, está previsto que este marco se amplíe mediante la futura Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, extendiendo las posibilidades de cambio de uso **al terciario hospedaje y al dotacional privado**, y consolidando así un entorno regulatorio orientado a incrementar de manera efectiva y estructural la producción de vivienda protegida.

### 3. Movilización de suelo público.

Poner a disposición del uso residencial suelos dotacionales públicos o derechos de superficie de titularidad administrativa constituye otra palanca esencial para incrementar la oferta de vivienda asequible.

<sup>2</sup> En España, hasta ahora, la transformación de suelo rústico en suelo urbano requiere la superación de una secuencia compleja de hitos de planeamiento, ordenación y gestión urbanística, jurídicamente tasados y concebidos bajo un enfoque marcadamente garantista.

Sin embargo, este itinerario procedimental se caracteriza por una elevada carga administrativa, con fases sucesivas que, en muchos casos, no admiten tramitación simultánea y que exigen la emisión de múltiples informes sectoriales, a veces coincidentes en objeto o alcance, por parte de distintos órganos competentes.

Si bien esta arquitectura normativa responde a la salvaguarda del interés general y a la preservación de la seguridad jurídica, en la práctica prolonga de forma significativa los plazos de desarrollo urbanístico y retrasa la incorporación de nuevo suelo finalista al mercado, dificultando la capacidad de respuesta de la oferta ante un contexto de demanda estructuralmente creciente.



La activación de estos activos, mediante fórmulas de **colaboración público-privada**, permite optimizar el patrimonio público del suelo sin perder su titularidad, garantizando al mismo tiempo la generación de vivienda protegida en alquiler a largo plazo.

En este contexto, ASPRIMA firmó en 2023 un acuerdo de colaboración con la compañía Atlas Real Estate Analytics para desarrollar la herramienta "**LandCam**", que permite disponer de visibilidad integral del futuro suelo finalista en la Comunidad de Madrid. Esta herramienta facilita conocer en tiempo real la previsión de puesta en carga de cada desarrollo —fase a fase—, lo que permite anticipar necesidades de financiación y planificar inversiones con mayor certidumbre.

### Iniciativas normativas en curso.

Además, se están impulsando diversas reformas estructurales:

- **Nueva Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid (LIDER)**, orientada a configurar un urbanismo menos intervencionista y más posibilista, reduciendo rigideces administrativas.
- **Nuevo Plan Estratégico de la Ciudad de Madrid**, que permitirá a la capital afrontar los retos urbanos, demográficos y económicos del siglo XXI.
- **Nuevo Reglamento de Vivienda Protegida**, con el objetivo de simplificar procedimientos y agilizar la promoción de vivienda asequible.
- **Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública** que, además de extender la posibilidad de cambio de uso al terciario hospedaje y al dotacional privado —como se ha señalado anteriormente—, permitirá incrementar la edificabilidad hasta en un 10% y la densidad hasta en un 20%, con el objetivo de maximizar la capacidad residencial de los suelos ya transformados y acelerar la generación de oferta asequible.

### Medidas ya aprobadas y en vigor

En los últimos ejercicios se han adoptado y están plenamente vigentes las siguientes actuaciones:

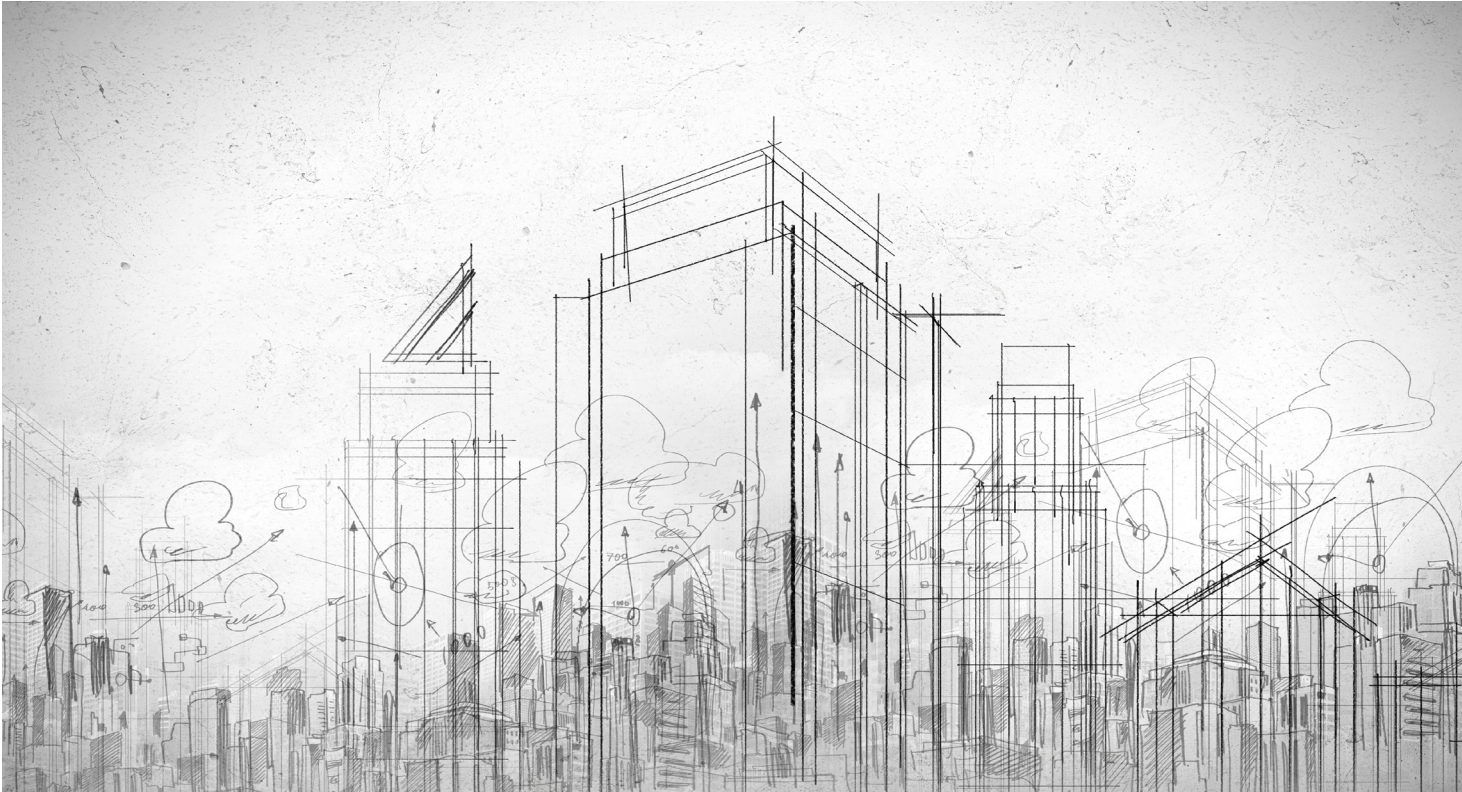
- **Ley 3/2024**, que permite el cambio de uso de terciario oficinas a vivienda protegida en régimen de alquiler —que podrá convertirse en vivienda libre tras el periodo legal de protección (15 años en la Comunidad de Madrid)— sin necesidad de modificar el planeamiento.

Desde su entrada en vigor en noviembre de 2024, se han identificado proyectos para más de 4.000 viviendas, con un volumen similar adicional en fase de estudio ("pipeline").

- **Actualización de los precios máximos de Vivienda Protegida** (febrero 2024), adecuándolos a los costes reales de construcción e incorporando revisiones anuales conforme al IPC.
- **Creación de la Aceleradora Urbanística**, destinada a identificar proyectos estratégicos, coordinar su tramitación interadministrativa, eliminar cuellos de botella en informes sectoriales y priorizar expedientes. Desde su creación, incorpora proyectos que suman más de 5.000 viviendas.
- **Instrumento de financiación del suelo para vivienda protegida**, que permite cubrir hasta el 80 % de su valor, movilizándolo hasta 893 millones de euros. Este mecanismo, articulado a través de AvalMadrid y reavalado por la Comunidad de Madrid, facilitará la construcción de aproximadamente 10.000 viviendas protegidas a lo largo de la vida del programa.

El cumplimiento y consolidación de estos hitos permitirá incorporar una cantidad significativamente mayor de suelo al mercado en los próximos cuatro años. Supondrá un incremento sustancial de la actividad promotora y, en consecuencia, multiplicará las necesidades de inversión en vivienda en la Comunidad de Madrid, consolidando a la región como el principal polo de crecimiento residencial de España.





### 1.3 Necesidad de inversión

Parece claro, por tanto, que la Comunidad de Madrid debe afrontar un salto estructural en su capacidad productiva. Tras un ejercicio 2025 especialmente débil —con 13.372 viviendas terminadas—, resulta imprescindible fijar como **objetivo estratégico** alcanzar y consolidar un ritmo superior a las 50.000 viviendas anuales en los próximos años, único umbral capaz de responder de forma adecuada a las necesidades residenciales existentes y a la creación prevista de nuevos hogares.

Desde ASPRIMA tenemos censada una capacidad potencial de desarrollo aproximadamente de **369.000 viviendas** hasta 2040, lo que implica un volumen de actividad sin precedentes en el sector residencial madrileño. Para materializar este incremento de producción será imprescindible contar con una capacidad de inversión muy superior a la actual, lo que configura una oportunidad clara para la entrada y consolidación de capital institucional extranjero.

Como respuesta estratégica a este reto, proponemos la puesta en marcha de un plan específico de captación de inversión que permita poner en carga las viviendas derivadas de este aumento productivo, iniciativa que hemos denominado “Proyecto Trinity”.

Desde la asociación estimamos que, en 2029, la **cifra de negocio** del sector promotor residencial en la Comunidad de Madrid podría situarse en torno a los **8.500 millones de euros anuales**, exclusivamente en edificación de obra nueva (libre y protegida), con una producción estimada cercana a las **34.000 viviendas anuales** en ese horizonte temporal.

En consecuencia, será necesario movilizar anualmente en términos de **inversión**<sup>3</sup>:

- **2.200 millones** de euros en financiación para suelo.
- **5.000 millones** de euros en financiación para promoción y construcción de viviendas.

<sup>3</sup> Aplicando un margen promotor medio estimado del 16% sobre la cifra de negocio.



De forma complementaria, se generarán oportunidades para la creación de vehículos de inversión en infraestructuras urbanas, destinados a financiar la ejecución de urbanizaciones y dotaciones que darán soporte a estos desarrollos residenciales.

Todo ello abre una ventana de oportunidad para grandes inversores institucionales que posicionen el área metropolitana de Madrid como uno de los principales destinos mundiales de inversión residencial en la próxima década.

## 1.4 Objetivos y alcance del proyecto

El objetivo de este informe es exponer a los inversores institucionales las razones por las que, a nuestro juicio, la Comunidad de Madrid —y en particular su gran área metropolitana— constituye actualmente el lugar más atractivo de Europa para invertir en vivienda. Entre ellas destacan:

- **Demanda estructural y solvente:** necesidad estimada de **50.000 nuevos hogares al año** (según el INE) y una demanda embalsada en los últimos 5 años superior a las **218.000 viviendas**.
- **Fortaleza macroeconómica:** los principales indicadores (estructura demográfica, PIB, renta per cápita, tasa de paro, etc.) sitúan a Madrid a la cabeza de España.
- **Posicionamiento europeo:** Madrid ha superado en inversión a regiones como Lazio o Berlín y compite con París y Londres, cuyos mercados presentan mayor madurez y menor capacidad de crecimiento futuro.
- **Oferta programada de suelos finalistas significativa:** previsión de **114.000 viviendas a corto-medio plazo (hasta 2029)** y **369.000 viviendas en el horizonte 2040**.
- **Entorno fiscal y jurídico competitivo** dentro del contexto nacional.
- **Infraestructuras y conectividad:** uno de los principales hubs de comunicación del sur de Europa.
- **Colaboración público-privada consolidada:** coordinación efectiva entre la Comunidad de Madrid, los ayuntamientos del área metropolitana y el sector privado (promotores, entidades financieras, consultoras, tasadoras y juntas de compensación), articulada a través de reformas normativas y proyectos conjuntos.



Es alcance del proyecto:

- Elaboración de un **dossier institucional** de referencia, que ponga en valor las fortalezas de la Comunidad de Madrid como destino de inversión residencial: solidez de la demanda, seguridad jurídica, fortaleza macroeconómica, capacidad de crecimiento y marco de colaboración público-privada.
- **Impulso de una alianza institucional**, involucrando tanto a la Administración autonómica como a los principales municipios con suelo en desarrollo (Madrid, Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Alcorcón, San Sebastián de los Reyes, entre otros), con el fin de trasladar un mensaje coordinado y coherente al mercado inversor internacional.
- **Posicionamiento estratégico de la Comunidad de Madrid** como alternativa global de inversión inmobiliaria, situándola en el radar de los grandes fondos institucionales, aseguradoras, fondos soberanos y plataformas internacionales de capital.
- **Focalización en financiación residencial y Living**, con especial atención a vivienda asequible, build to rent, flex living y otras tipologías residenciales con fuerte demanda estructural.
- **Soporte activo en eventos y ferias internacionales de inversión inmobiliaria**, facilitando la presencia institucional y sectorial en foros europeos y mundiales con el objetivo de captar capital para el desarrollo de los nuevos ámbitos urbanísticos.

No es alcance del proyecto:

- **Sustituir a los departamentos de inversión de las promotoras asociadas a ASPRIMA.**

El dossier institucional y el eventual roadshow tienen por objeto poner en valor la oportunidad de inversión de forma agregada y sectorial. Cada promotora mantendrá su propia estrategia, interlocución y estructura para la captación de capital.

- **Captar inversión para otros segmentos inmobiliarios** (hotelero, oficinas, retail u otros).

El proyecto se circunscribe exclusivamente al ámbito residencial, con especial atención a vivienda asequible y tipologías Living.

- **Establecer un horizonte temporal cerrado.**

Se trata de una iniciativa de carácter plurianual, con vocación de continuidad y actualización anual, incorporando progresivamente nuevas entidades y reforzando el posicionamiento internacional de la Comunidad de Madrid como destino prioritario de inversión residencial.



# 02

## Entorno Macroeconómico

### 2.1 Comparativa de la Comunidad de Madrid con Cataluña y Andalucía

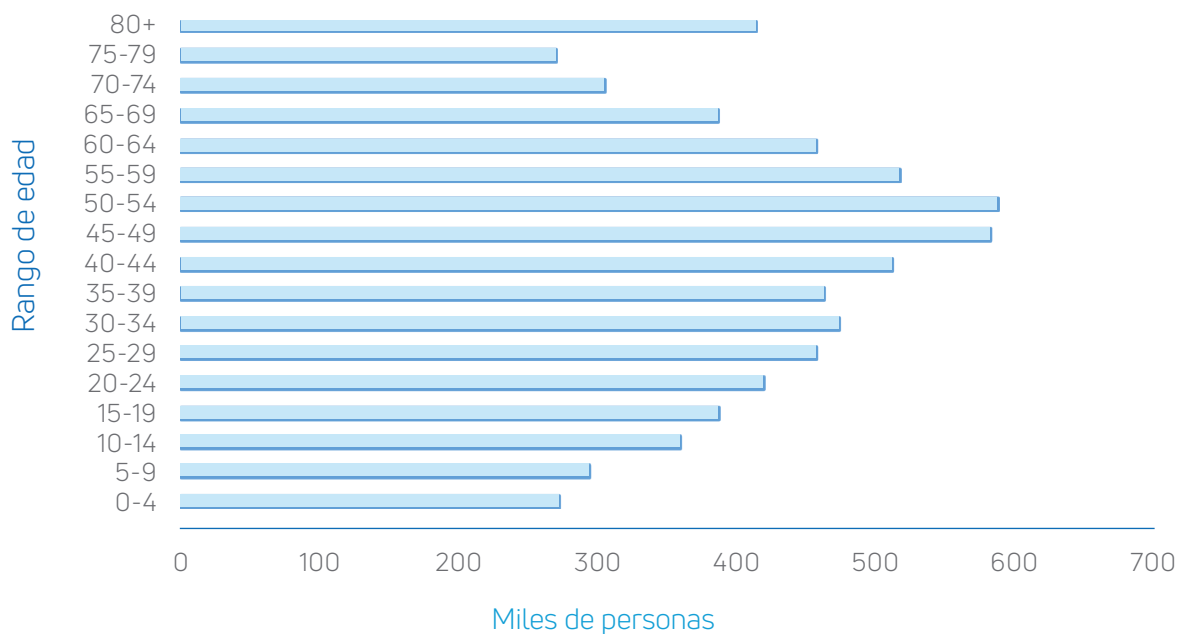
#### 2.1.1 Datos Macro y pirámide poblacional

La Comunidad de Madrid cuenta con una población de 7.271.961 habitantes. La estructura demográfica muestra una clara concentración en las franjas de edad comprendidas entre los 30 y los 60 años, que agrupan a 3.171.659 personas, lo que representa el 44% del total.

Este segmento concentra la mayor actividad en el mercado residencial, tanto en el acceso a la primera vivienda como en las operaciones de reposición o mejora, constituyendo el principal núcleo de demanda efectiva.

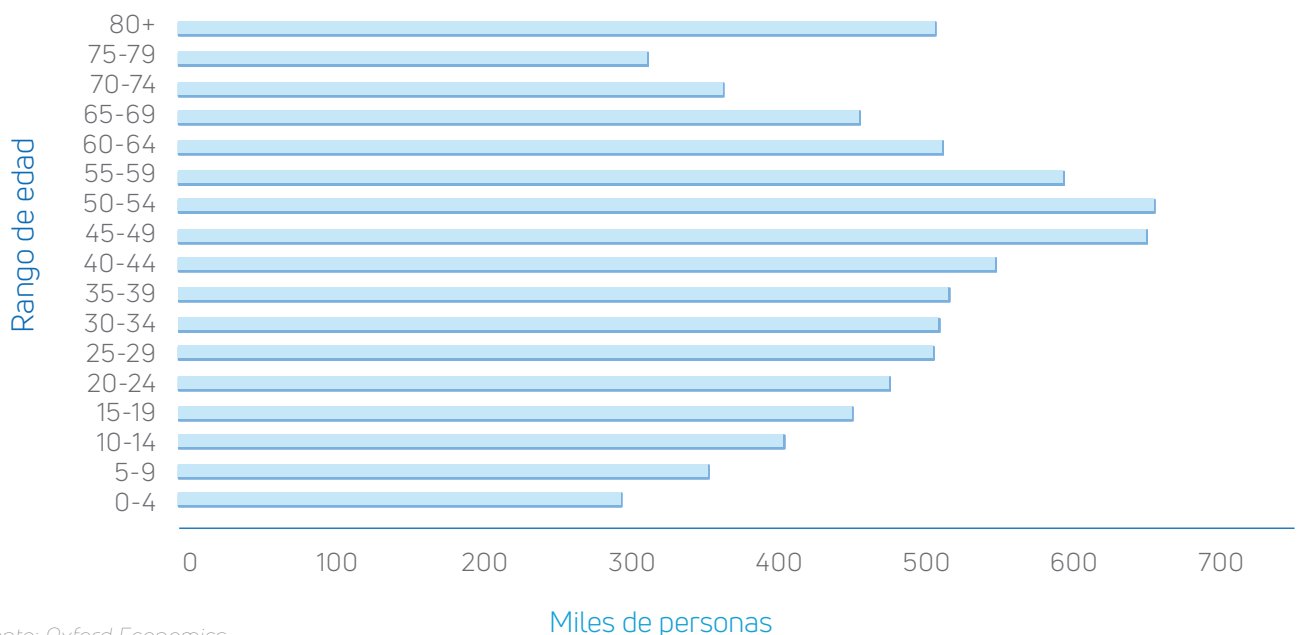


Comunidad de Madrid	Edad	Miles
Población 80+	80+	430.227
Población 75-79	75-79	273.398
Población 70-74	70-74	312.715
Población 65-69	65-69	390.563
Población 60-64	60-64	466.848
Población 55-59	55-59	532.104
Población 50-54	50-54	596.447
Población 45-49	45-49	582.065
Población 40-44	40-44	505.491
Población 35-39	35-39	473.951
Población 30-34	30-34	481.601
Población 25-29	25-29	466.161
Población 20-24	20-24	431.330
Población 15-19	15-19	399.730
Población 10-14	10-14	361.056
Población 5-9	5-9	299.901
Población 0-4	0-4	268.373
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>7.271.961</b>

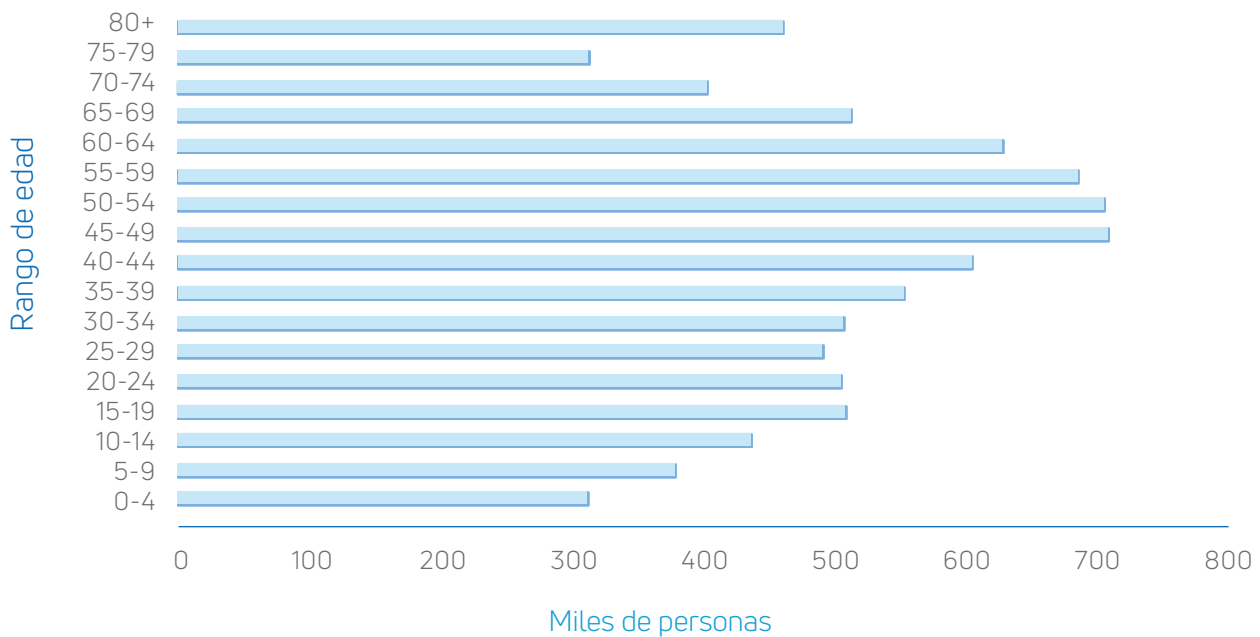


Si comparamos las pirámides poblacionales de la Comunidad de Madrid con las de Cataluña y Andalucía, se aprecia que, aunque las tres presentan estructuras relativamente similares en volumen total, existen diferencias en su composición por edades. Madrid concentra una mayor proporción de población en las franjas comprendidas entre los 30 y los 60 años -cohortes centrales con mayor estabilidad laboral y capacidad adquisitiva-, lo que favorece una demanda residencial más intensa y sostenida. Cataluña muestra un perfil algo más envejecido, con mayor peso relativo de los tramos superiores de edad, mientras que Andalucía combina una base más joven con menor capacidad adquisitiva media. En consecuencia, la estructura demográfica madrileña resulta comparativamente más alineada con la generación de demanda efectiva de vivienda, tanto en acceso como en reposición.

Cataluña	Edad	Miles
Población 80+	80+	503.281
Población 75-79	75-79	326.455
Población 70-74	70-74	378.649
Población 65-69	65-69	457.074
Población 60-64	60-64	520.950
Población 55-59	55-59	586.401
Población 50-54	50-54	663.034
Población 45-49	45-49	654.480
Población 40-44	40-44	559.457
Población 35-39	35-39	527.398
Población 30-34	30-34	523.327
Población 25-29	25-29	504.760
Población 20-24	20-24	484.816
Población 15-19	15-19	461.880
Población 10-14	10-14	416.692
Población 5-9	5-9	351.163
Población 0-4	0-4	297.924
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>8.217.742</b>



Andalucía	Edad	Miles
Población 80+	80+	503.281
Población 75-79	75-79	326.455
Población 70-74	70-74	378.649
Población 65-69	65-69	457.074
Población 60-64	60-64	520.950
Población 55-59	55-59	586.401
Población 50-54	50-54	663.034
Población 45-49	45-49	654.480
Población 40-44	40-44	559.457
Población 35-39	35-39	527.398
Población 30-34	30-34	523.327
Población 25-29	25-29	504.760
Población 20-24	20-24	484.816
Población 15-19	15-19	461.880
Población 10-14	10-14	416.692
Población 5-9	5-9	351.163
Población 0-4	0-4	297.924
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>8.217.742</b>



Fuente: Oxford Economics



Por tanto, y por volumen de habitantes, las distintas áreas metropolitanas se conforman de la siguiente manera:

Comunidad autónoma	Nº. de habitantes
Madrid	5.824.577
Barcelona	3.351.786
Sevilla	1.567.491
Málaga	1.276.791

En términos de extensión geográfica nos encontramos con las siguientes magnitudes:

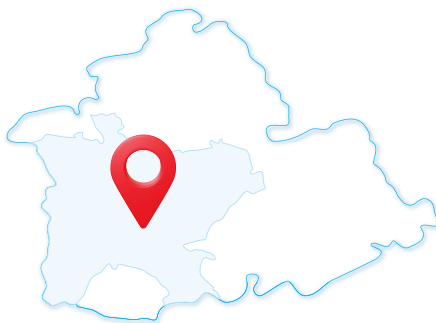
Ubicación	Extensión	Nº. de municipios
Madrid	1.935 Km <sup>2</sup>	27
Barcelona	636 Km <sup>2</sup>	33
Sevilla	4.962 Km <sup>2</sup>	46
Málaga	818 Km <sup>2</sup>	8



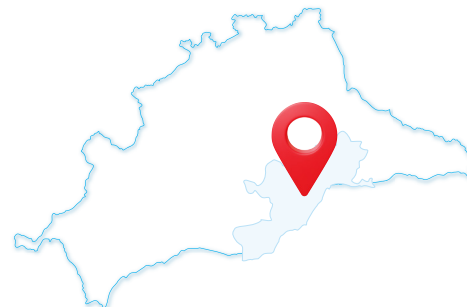
Área metropolitana de Madrid



Área metropolitana Barcelona



Área metropolitana Sevilla



Área metropolitana Málaga



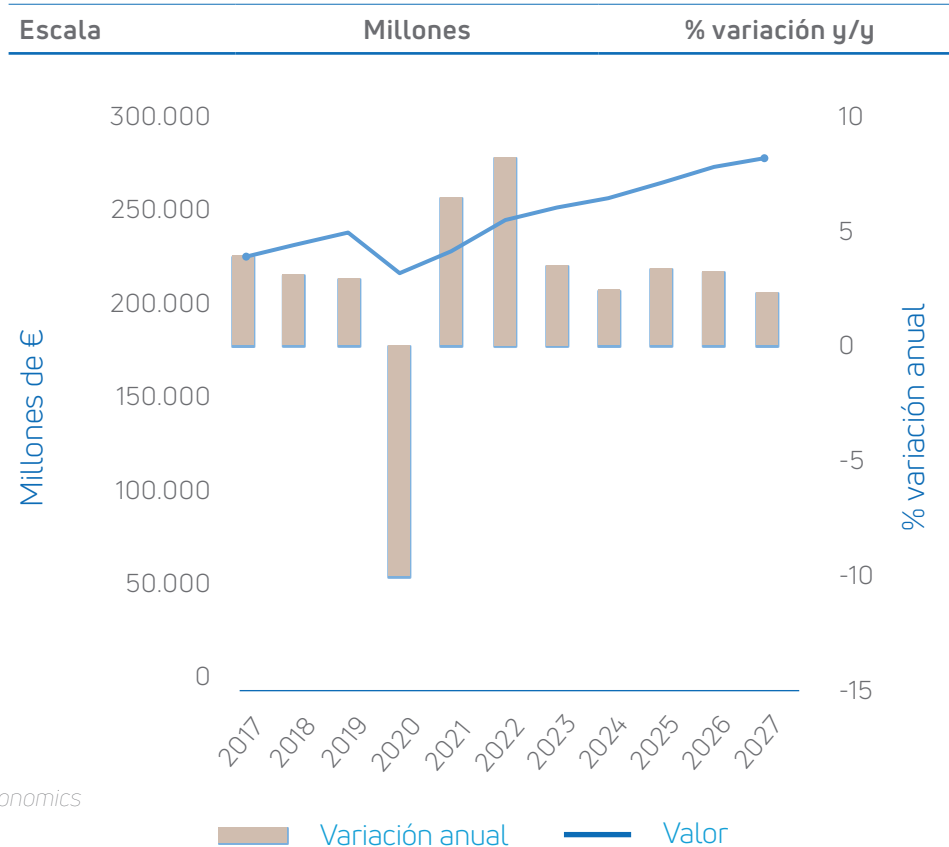
## 2.1.2 PIB y PIB per cápita<sup>4</sup>

La Comunidad de Madrid registra el mayor PIB entre las comunidades autónomas españolas, con una producción de 266.850 millones de euros en 2025, frente a los 251.178 millones de Cataluña y los 174.303 millones de Andalucía.

Además, desde la pandemia, Madrid ha crecido a un ritmo superior al del resto de comunidades, consolidándose como el principal polo de generación de actividad y empleo del país.

### Comunidad de Madrid:

	Valor	Variación anual
2017	222.642	3,76
2018	229.284	2,98
2019	235.874	2,87
2020	211.734	-10,23
2021	225.212	6,37
2022	243.577	8,15
2023	252.212	3,54
2024	258.121	2,34
2025	266.850	3,38
2026	275.156	3,11
2027	281.252	2,22



Fuente: Oxford Economics

<sup>4</sup> A lo largo del análisis, todas las magnitudes se presentan en términos reales, ajustadas por inflación, con el fin de aislar la evolución estructural de la actividad económica y evitar distorsiones derivadas del efecto precio.

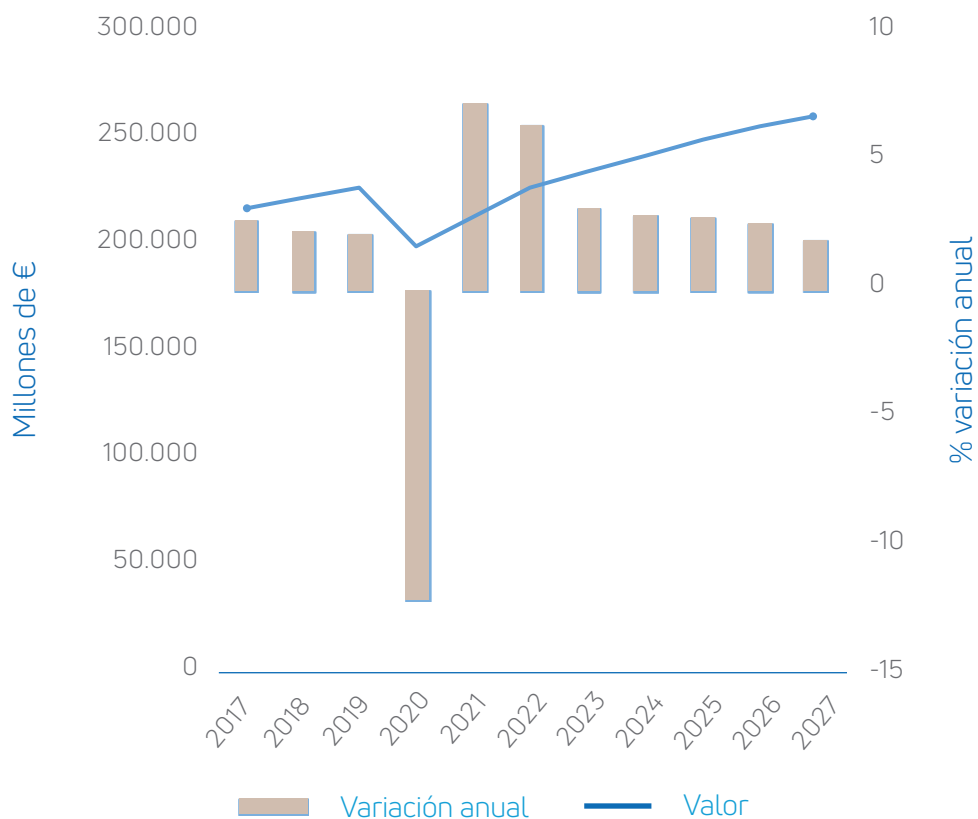


Cataluña:

Cataluña	Valor	Variación anual
2017	219.093	2,69
2018	224.160	2,31
2019	228.963	2,14
2020	201.688	-11,91
2021	216.184	7,19
2022	230.094	6,43
2023	237.433	3,19
2024	244.312	2,90
2025	251.178	2,81
2026	257.595	2,55
2027	262.551	1,92

Escala	Millones	% variación y/y
--------	----------	-----------------



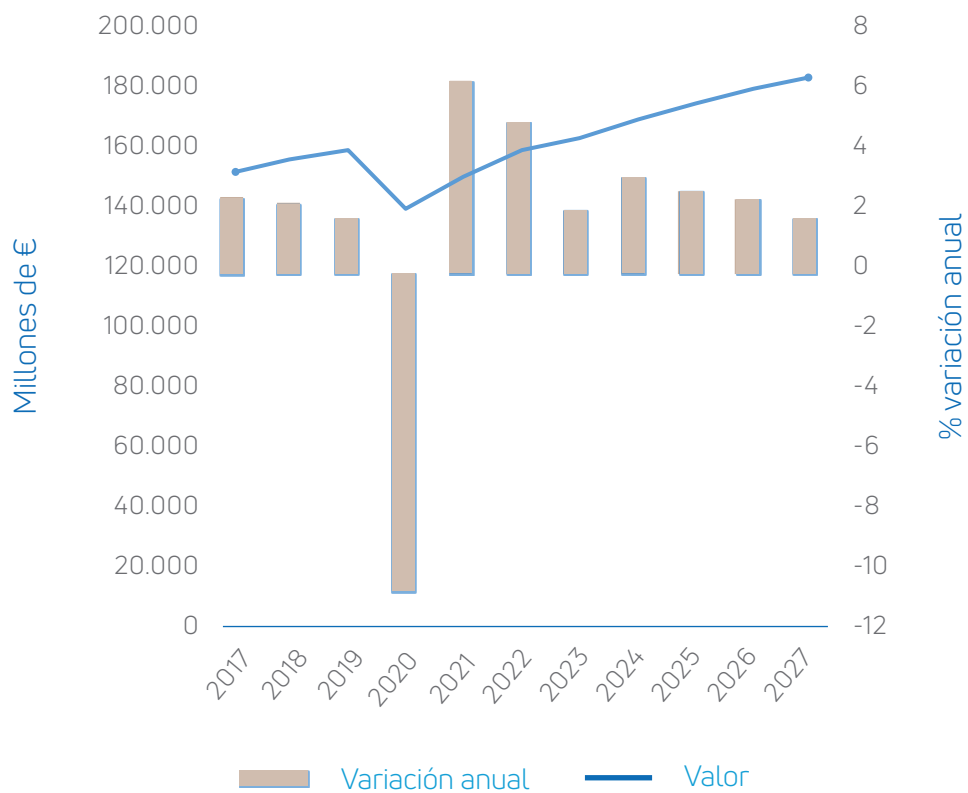
Fuente: Oxford Economics



Andalucía:

Andalucía	Valor	Variación anual
2017	153.934	2,62
2018	157.684	2,44
2019	160.663	1,89
2020	143.341	-10,78
2021	152.759	6,57
2022	160.654	5,17
2023	164.104	2,15
2024	169.497	3,29
2025	174.303	2,84
2026	178.746	2,55
2027	182.110	1,88

Escala	Millones	% variación y/y
--------	----------	-----------------



Fuente: Oxford Economics



En lo que respecta a la renta per cápita, la Comunidad de Madrid alcanza los 37.190 euros por habitante, situándose claramente por encima de Cataluña (30.843 €/hab.) y Andalucía (19.920 €/hab.).

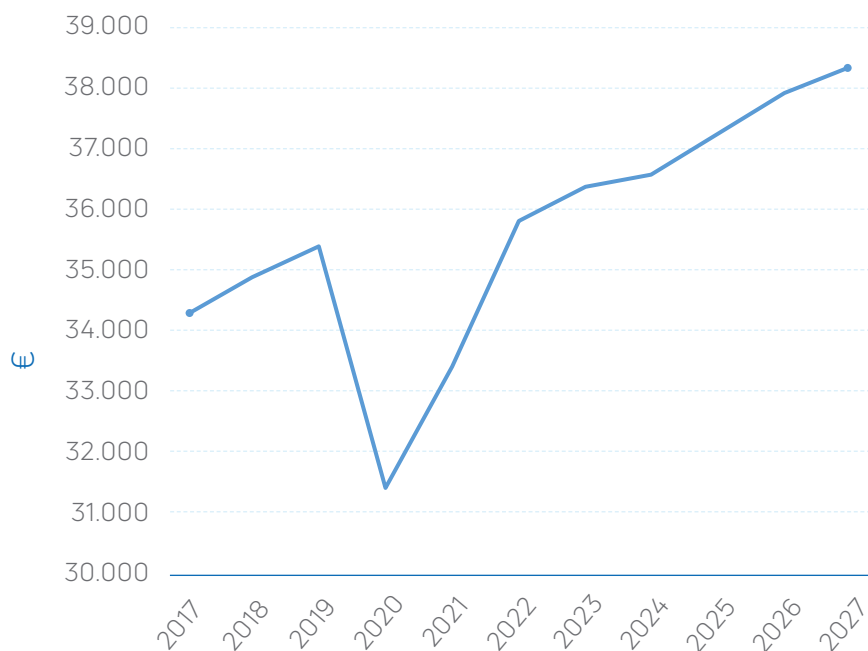
Además, según las proyecciones de Oxford Economics, esta brecha relativa tenderá a ampliarse en 2026 y 2027, reforzando el diferencial de capacidad económica entre Madrid y el resto de grandes comunidades.

#### Comunidad de Madrid:

Madrid	PIB/Cápita
2017	34.281
2018	34.877
2019	35.368
2020	31.492
2021	33.439
2022	35.780
2023	36.339
2024	36.535
2025	37.190
2026	37.838
2027	38.260

Escala	Euros
--------	-------



Fuente: Oxford Economics

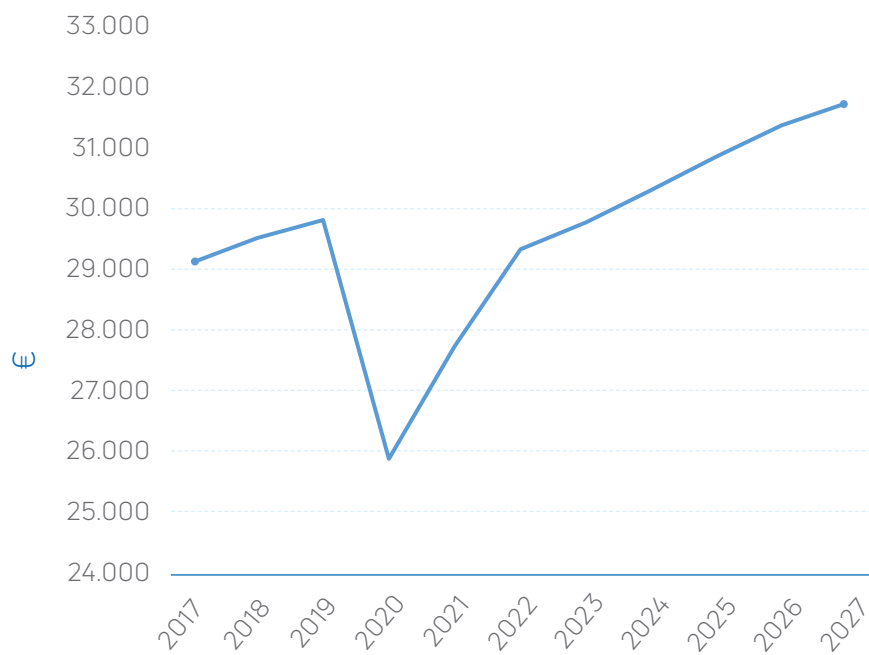


## Cataluña:

Cataluña	PIB/Cápita
2017	29.173
2018	29.565
2019	29.842
2020	26.074
2021	27.874
2022	29.379
2023	29.839
2024	30.325
2025	30.843
2026	31.346
2027	31.728

Escala	Euros
--------	-------



Fuente: Oxford Economics

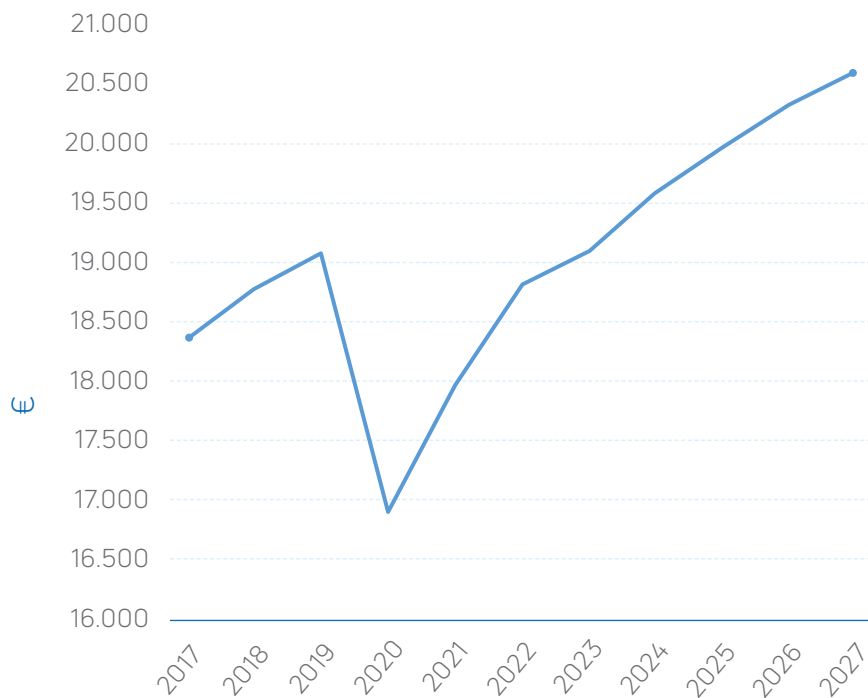


## Andalucía:

Andalucía	PIB/Cápita
2017	18.336
2018	18.762
2019	19.043
2020	16.918
2021	17.976
2022	18.795
2023	19.064
2024	19.546
2025	19.920
2026	20.280
2027	20.556

Escala	Euros
--------	-------



Fuente: Oxford Economics

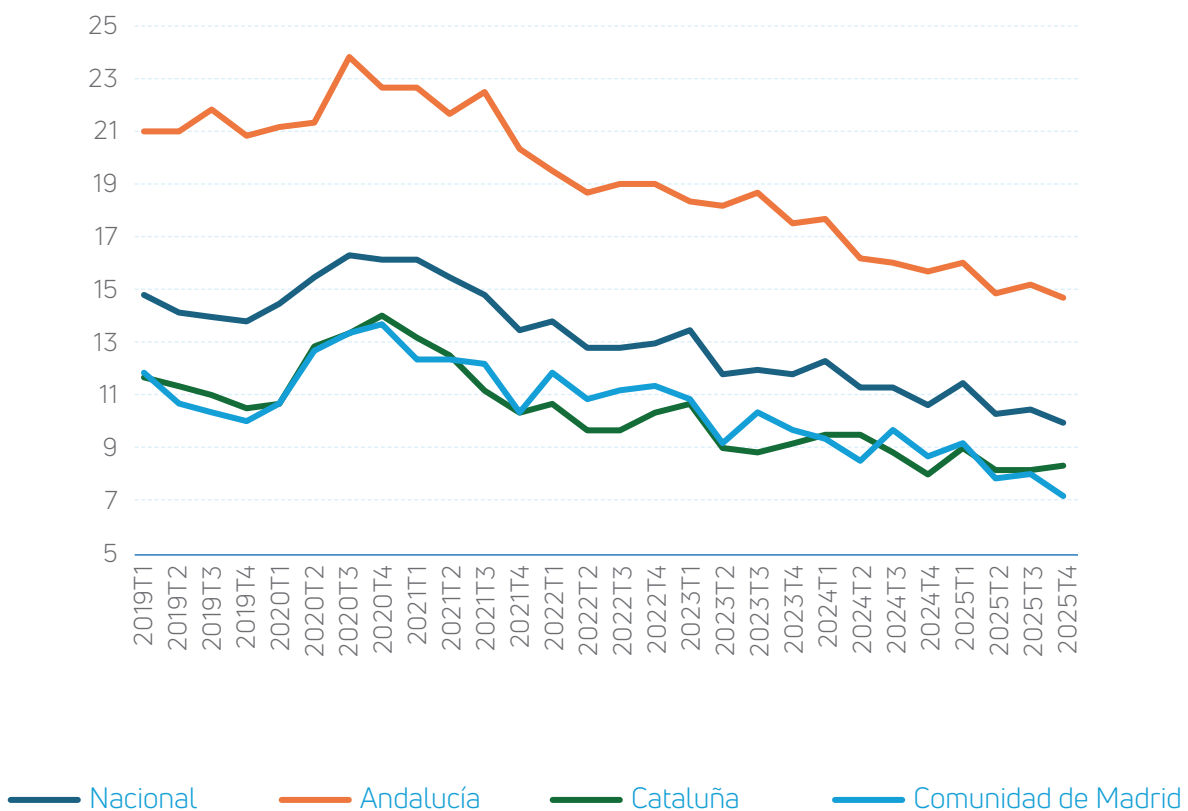


### 2.1.3 Paro

A la vista de la evolución reflejada en el gráfico inferior, la Comunidad de Madrid mantiene una posición diferencial en materia de empleo. En el cuarto trimestre de 2025 (EPA), la tasa de paro se sitúa en el 7%, consolidando una senda descendente y estable en los últimos ejercicios.

Este registro se sitúa por debajo del observado en Cataluña (8,2%) y supone prácticamente la mitad del correspondiente a Andalucía (14,7%). La comparativa evidencia un mercado laboral madrileño más resiliente, con mayor capacidad de absorción de empleo y, en consecuencia, con un potencial superior de generación de renta y dinamismo económico.

Comparativa de la evolución de la Tasa de Paro



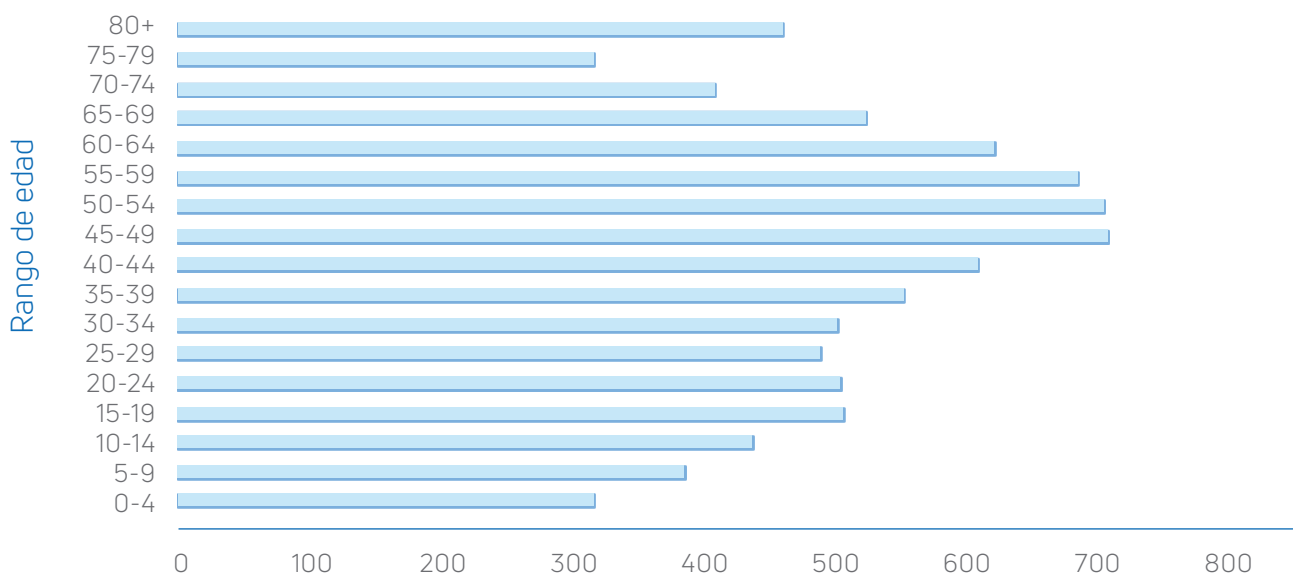
## 2.2 Comparativa de la Comunidad de Madrid con Île de France, Lazio, Londres y Berlín

### 2.2.1 Datos Macro y pirámide poblacional

Si ampliamos el análisis y comparamos el área metropolitana de Madrid con grandes regiones europeas de características económicas similares, se observan diferencias relevantes en volumen poblacional y, especialmente, en estructura por edades -factor clave para anticipar la demanda residencial-.

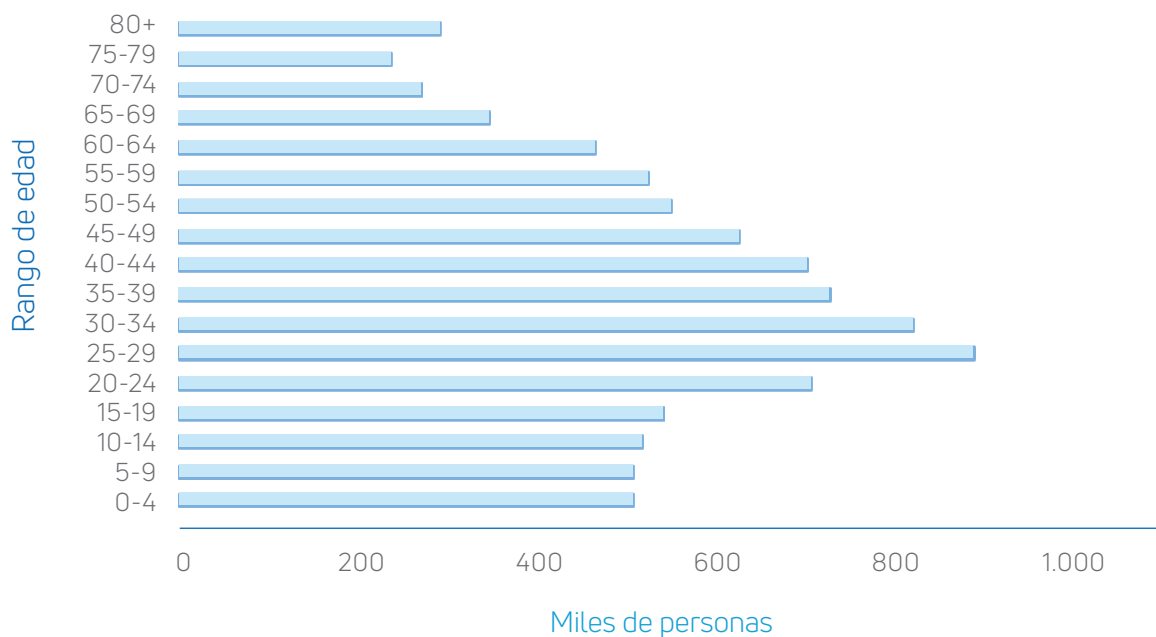
La región de Île-de-France, con 8.813.838 habitantes, presenta una estructura demográfica claramente orientada a la generación de demanda residencial, al concentrar un elevado volumen de población en las cohortes de 35 a 59 años -con más de 680.000 personas en varios tramos centrales- y contar, además, con una sólida base en edades jóvenes (20-39 años), lo que garantiza continuidad en la formación de nuevos hogares y una presión sostenida sobre la oferta de vivienda.

Île de France	Edad	Miles
Población 80+	80+	468.840
Población 75-79	75-79	326.892
Población 70-74	70-74	408.673
Población 65-69	65-69	526.903
Población 60-64	60-64	637.032
Población 55-59	55-59	682.775
Población 50-54	50-54	716.658
Población 45-49	45-49	718.705
Población 40-44	40-44	618.510
Población 35-39	35-39	552.434
Población 30-34	30-34	506.247
Población 25-29	25-29	487.521
Población 20-24	20-24	508.968
Población 15-19	15-19	512.239
Población 10-14	10-14	442.412
Población 5-9	5-9	376.172
Población 0-4	0-4	322.857
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>8.813.838</b>



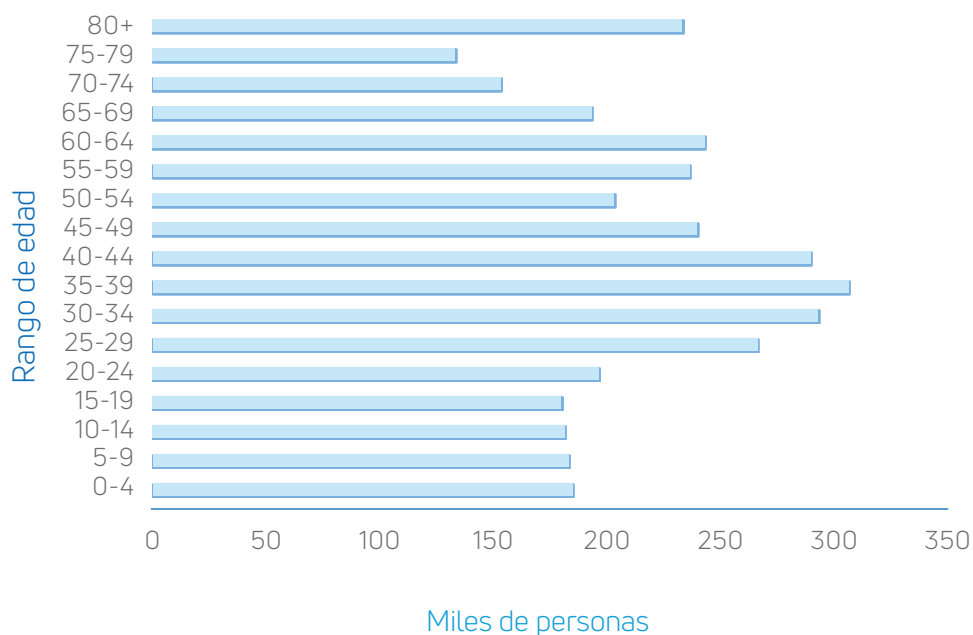
Londres, con 9.203.434 habitantes, presenta también una estructura demográfica especialmente favorable para el desarrollo de oferta residencial, al concentrar un elevado volumen de población en las edades comprendidas entre los 25 y los 39 años —con picos cercanos a 900.000 personas en el tramo de 25 a 29 años—, configurando un perfil claramente joven y dinámico desde el punto de vista laboral y de formación de nuevos hogares.

Londres	Edad	Miles
Población 80+	80+	297.607
Población 75-79	75-79	225.755
Población 70-74	70-74	267.697
Población 65-69	65-69	357.551
Población 60-64	60-64	474.760
Población 55-59	55-59	535.636
Población 50-54	50-54	562.197
Población 45-49	45-49	625.960
Población 40-44	40-44	673.742
Población 35-39	35-39	744.838
Población 30-34	30-34	830.317
Población 25-29	25-29	891.018
Población 20-24	20-24	654.196
Población 15-19	15-19	536.297
Población 10-14	10-14	513.570
Población 5-9	5-9	499.787
Población 0-4	0-4	512.507
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>9.203.434</b>



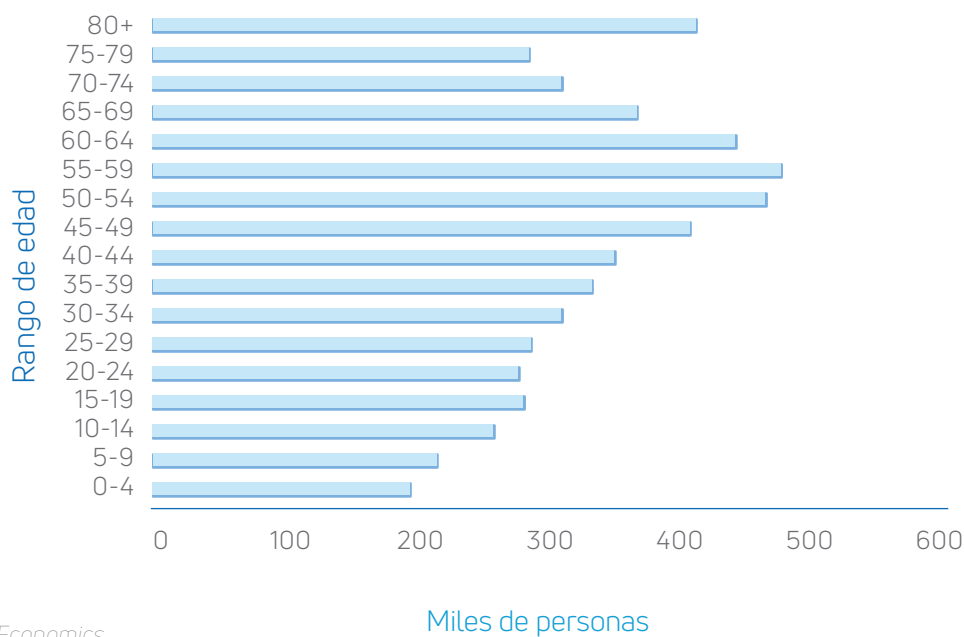
Berlín, con una población total de 3.696.225 habitantes, presenta una base sólida en los tramos de edad comprendidos entre los 30 y los 44 años, lo que favorece la actividad residencial; no obstante, destaca el peso relativo de la población mayor de 80 años, lo que introduce un mayor componente de envejecimiento en comparación con Londres o Île-de-France. En conjunto, su estructura demográfica puede considerarse equilibrada para la inversión en vivienda, aunque con un perfil más maduro que el de otras grandes capitales europeas.

Berlín	Edad	Miles
Población 80+	80+	233.736
Población 75-79	75-79	130.061
Población 70-74	70-74	154.375
Población 65-69	65-69	192.749
Población 60-64	60-64	247.085
Población 55-59	55-59	233.379
Población 50-54	50-54	208.334
Población 45-49	45-49	245.167
Población 40-44	40-44	286.762
Población 35-39	35-39	324.077
Población 30-34	30-34	291.344
Población 25-29	25-29	260.118
Población 20-24	20-24	195.894
Población 15-19	15-19	169.221
Población 10-14	10-14	170.998
Población 5-9	5-9	174.812
Población 0-4	0-4	178.112
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>3.696.225</b>



Lazio, con una población total de 5.717.452 habitantes, presenta una concentración significativa en el segmento de 45 a 65 años y una base más estrecha en las cohortes jóvenes, lo que refleja una mayor madurez demográfica. En consecuencia, su pirámide poblacional resulta comparativamente menos propicia para una expansión intensa de la demanda residencial futura.

Lazio	Edad	Miles
Población 80+	80+	428.658
Población 75-79	75-79	281.463
Población 70-74	70-74	309.365
Población 65-69	65-69	369.704
Población 60-64	60-64	458.152
Población 55-59	55-59	482.437
Población 50-54	50-54	474.460
Población 45-49	45-49	407.648
Población 40-44	40-44	358.647
Población 35-39	35-39	330.235
Población 30-34	30-34	308.199
Población 25-29	25-29	289.582
Población 20-24	20-24	284.807
Población 15-19	15-19	286.346
Población 10-14	10-14	256.396
Población 5-9	5-9	212.222
Población 0-4	0-4	179.131
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>5.717.452</b>



Fuente: Oxford Economics





### 2.2.2 PIB y PIB per cápita

Si comparamos el PIB de la Comunidad de Madrid con el de otras grandes regiones europeas, se sitúa en **tercer lugar**. Con 266.850 millones de euros, Madrid se posiciona únicamente por detrás de la región de Île-de-France, que lidera el ranking europeo con 763.389 millones de euros, y de Londres, con 535.521 millones, situándose por delante de Lazio (208.759 millones) y de Berlín (163.943 millones).

Sin embargo, más relevante aún que la posición absoluta es la dinámica de crecimiento: desde el fin de la pandemia (2021-2025), Madrid registra una tasa de expansión acumulada superior a la de sus principales homólogas europeas, consolidando su liderazgo relativo y reforzando su atractivo como polo de actividad económica e inversión.

	2021-2025
Madrid	18,5%
Île de France	9,6%
Londres	12,7%
Lazio	8,6%
Berlín	8,0%

Y las previsiones según Oxford Economics para los años 2026-2027 son todavía más favorables.

	2026-2027
Madrid	5,4%
Île de France	2,3%
Londres	2,8%
Lazio	1,5%
Berlín	4,3%

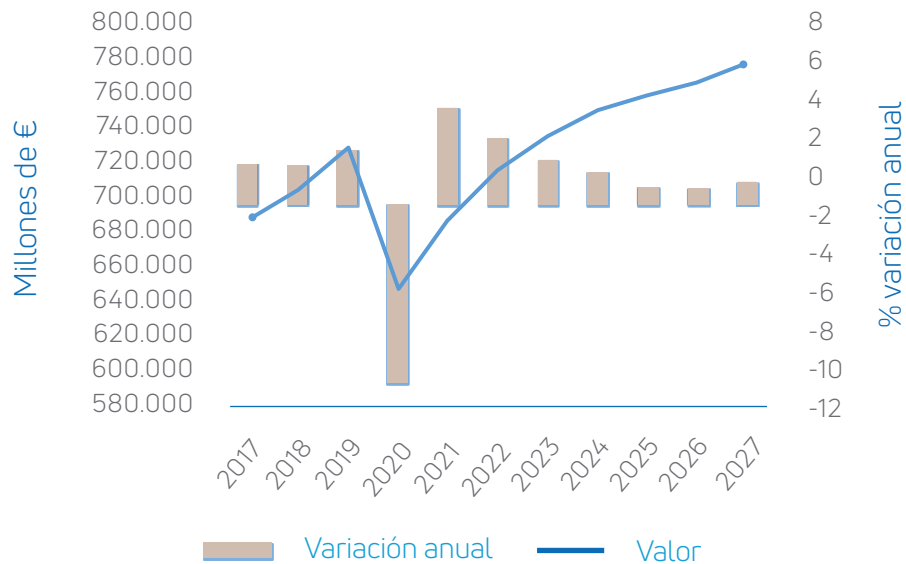


## Île France:

Ille de France	Valor	Variación anual
2017	697.630	2,37
2018	713.089	2,22
2019	735.474	3,14
2020	659.877	-10,28
2021	696.552	5,56
2022	723.251	3,83
2023	741.741	2,56
2024	755.675	1,88
2025	763.389	1,02
2026	770.369	0,91
2027	780.646	1,33

Escala	Millones	% variación y/y
--------	----------	-----------------



Fuente: Oxford Economics

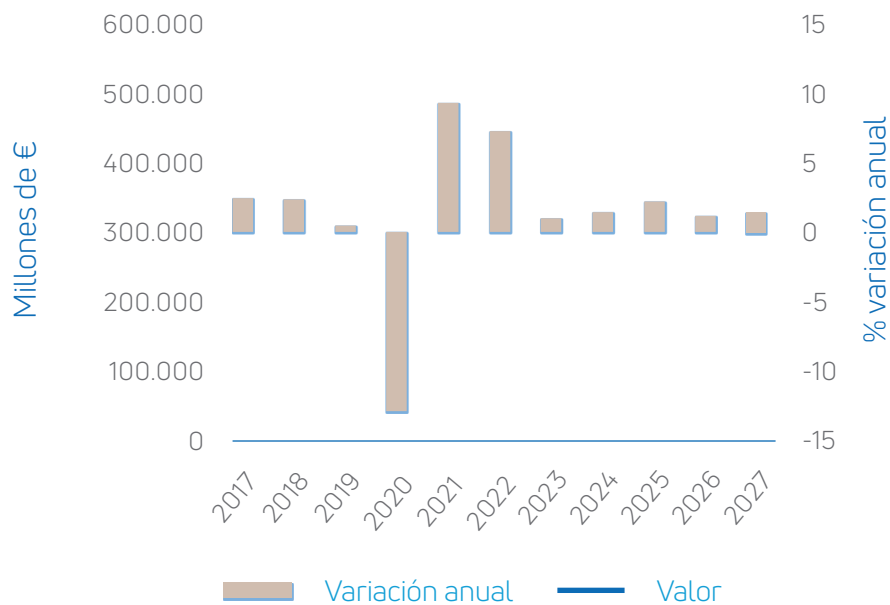


Londres:

Londres	Valor	Variación anual
2017	484.017	2,50
2018	495.640	2,40
2019	498.293	0,54
2020	434.635	-12,78
2021	475.346	9,37
2022	510.510	7,40
2023	515.993	1,07
2024	523.967	1,55
2025	535.521	2,21
2026	542.088	1,23
2027	550.270	1,51

Escala	Millones	% variación y/y
--------	----------	-----------------



Fuente: Oxford Economics



Lazio:

Lazio	Valor	Variación anual
2017	197.086	0,91
2018	197.231	0,07
2019	198.737	0,76
2020	181.851	-8,50
2021	192.230	5,71
2022	203.602	5,92
2023	205.729	1,04
2024	207.234	0,73
2025	208.759	0,74
2026	210.052	0,62
2027	211.930	0,89

Escala	Millones	% variación y/y
--------	----------	-----------------



Fuente: Oxford Economics

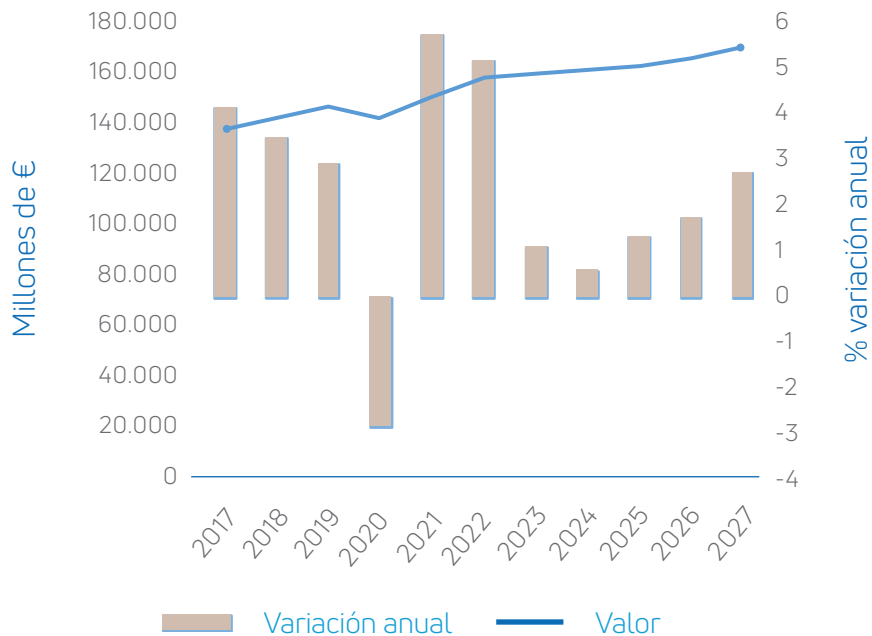


Berlín:

Berlín	Valor	Variación anual
2017	139.386	4,00
2018	143.987	3,30
2019	148.010	2,79
2020	143.949	-2,74
2021	151.868	5,50
2022	159.388	4,95
2023	161.038	1,04
2024	161.924	0,55
2025	163.943	1,25
2026	166.694	1,68
2027	171.056	2,62

Escala	Millones	% variación y/y
--------	----------	-----------------



Fuente: Oxford Economics



En definitiva, tanto en el crecimiento del PIB registrado desde la pandemia como en las previsiones para los próximos dos ejercicios, la Comunidad de Madrid se posiciona como la región con mejor evolución económica relativa frente a sus principales competidores europeos.

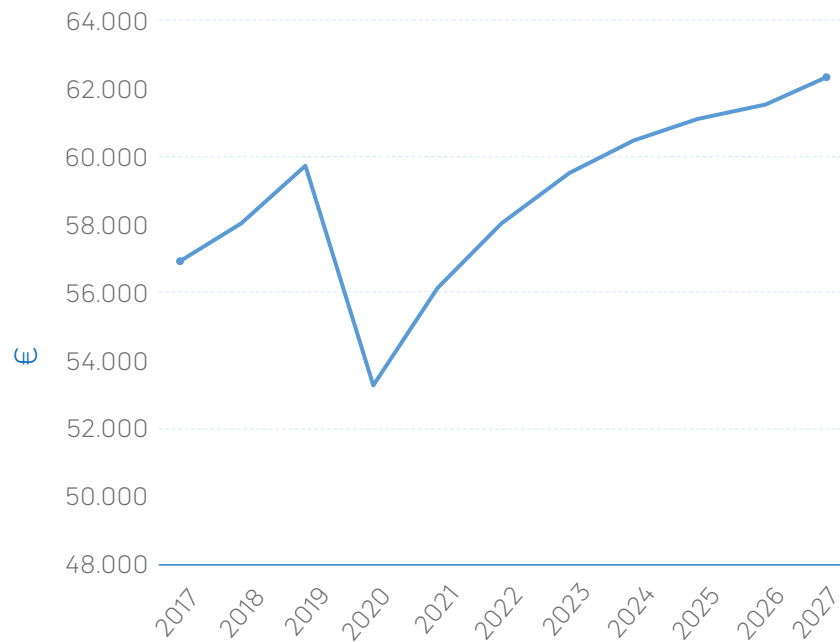
En cuanto a la **renta per cápita**, si comparamos a la Comunidad de Madrid con las grandes regiones europeas, todavía se sitúa por debajo de Île-de-France, Londres y Berlín. No obstante, esta diferencia puede interpretarse también como una oportunidad desde la perspectiva inversora, ya que la experiencia comparada muestra que la evolución de los precios residenciales tiende a acompañarse con el crecimiento de la renta disponible. En este sentido, el recorrido potencial de convergencia en renta per cápita sugiere que el mercado residencial madrileño mantiene un margen de revalorización estructural en el medio plazo.

Madrid	37.190€/hab.
Londres	58.613€/hab.
Berlín	44.472€/hab.
Lazio	36.517€/hab.
Ile de France	61.269 €/hab.



Île France:

Île de France	PIB/Cápita
2017	57.210
2018	58.268
2019	59.955
2020	53.672
2021	56.405
2022	58.354
2023	59.727
2024	60.739
2025	61.269
2026	61.768
2027	62.549
<b>Escala</b>	<b>Euros</b>



Fuente: Oxford Economics

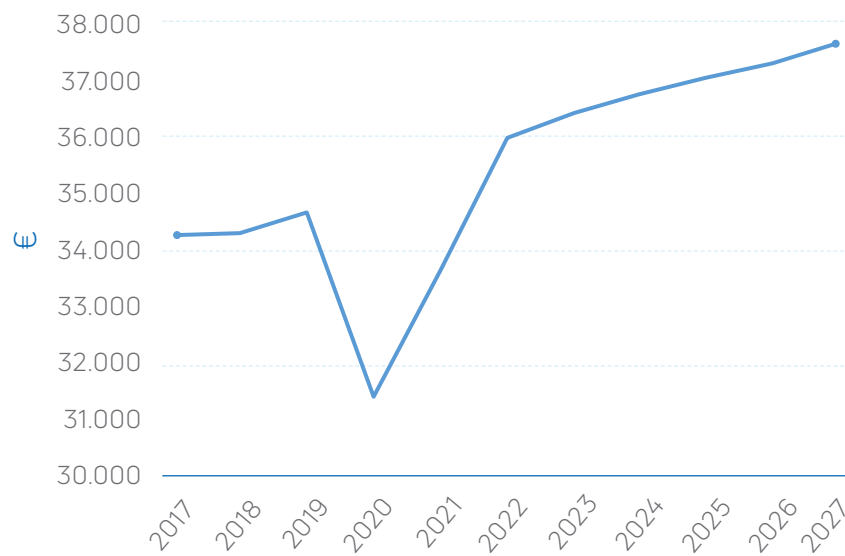


Lazio:

Lazio	PIB/Cápita
2017	34.131
2018	34.159
2019	34.477
2020	31.665
2021	33.591
2022	35.609
2023	35.981
2024	36.259
2025	36.517
2026	36.739
2027	37.065

Escala	Euros
--------	-------



Fuente: Oxford Economics

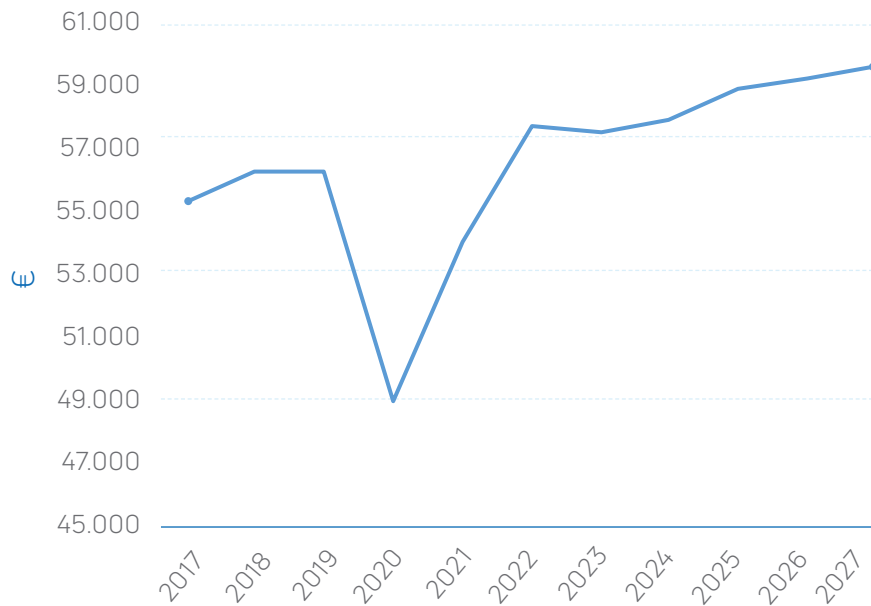


Londres:

Londres	PIB/Cápita
2017	55.119
2018	56.073
2019	56.052
2020	48.989
2021	53.900
2022	57.439
2023	57.263
2024	57.651
2025	58.613
2026	58.901
2027	59.256

Escala	Euros
--------	-------



Fuente: Oxford Economics

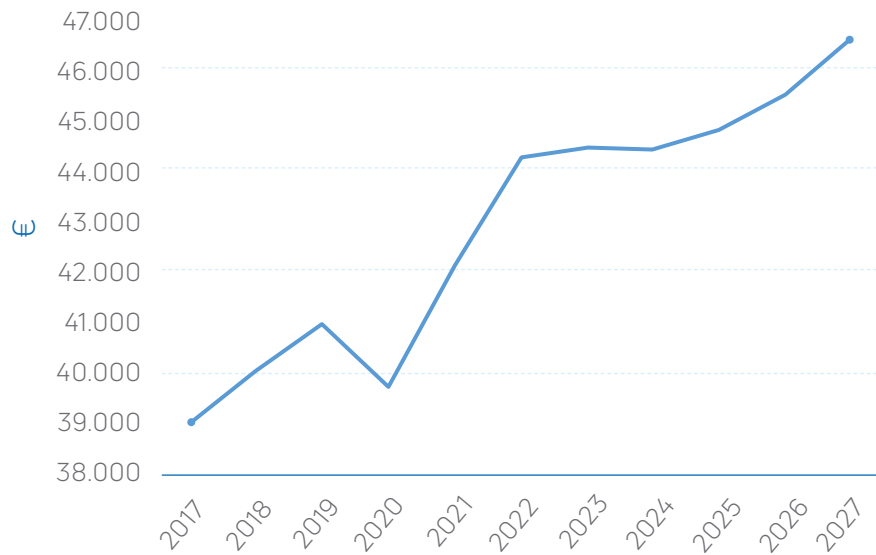


Berlín:

Berlin	PIB/Cápita
2017	39.097
2018	40.066
2019	40.940
2020	39.782
2021	41.999
2022	43.955
2023	44.149
2024	44.097
2025	44.472
2026	45.099
2027	46.149

Escala	Euros
--------	-------



Fuente: Oxford Economics





Podemos concluir, por tanto, que en términos de PIB y generación de riqueza, el mayor dinamismo relativo de la Comunidad de Madrid está contribuyendo a reducir progresivamente la brecha respecto a los dos grandes mercados europeos más maduros, Île-de-France (París) y Londres. Este proceso de convergencia no es únicamente cuantitativo, sino también estructural, al apoyarse en un crecimiento sostenido del empleo, de la renta per cápita y de la capacidad de atracción de inversión y talento.

En este contexto, resulta razonable anticipar que dicha convergencia económica tenderá, en el medio plazo, a trasladarse también al ámbito inmobiliario. La evolución de los mercados residenciales suele acompañarse con el incremento de la renta disponible, la creación de empleo y la consolidación de los grandes polos urbanos como centros de actividad económica. En consecuencia, el mercado madrileño mantiene un margen de desarrollo coherente con su proceso de aproximación a los principales núcleos urbanos europeos, siempre que la oferta residencial crezca a un ritmo acorde con la demanda estructural y se consoliden las reformas orientadas a aumentar la capacidad productiva del sector.

### 2.2.3 Paro

En relación con el mercado laboral, conviene recordar que España ha mantenido históricamente un diferencial de desempleo respecto a las principales economías europeas. Las características estructurales de su mercado de trabajo han situado tradicionalmente la tasa de paro entre cuatro y cinco puntos porcentuales por encima de países como el Reino Unido, Francia o Alemania, configurando un elemento distintivo dentro del contexto europeo.

En este marco, adquiere especial relevancia el comportamiento diferencial de la Comunidad de Madrid. Según la Encuesta de Población Activa (EPA) correspondiente al cuarto trimestre de 2025, la tasa de desempleo en la región se sitúa en el 7%, aproximadamente tres puntos por debajo de la media nacional. Este diferencial positivo no sólo evidencia el dinamismo del mercado laboral madrileño, sino que aproxima sus niveles de empleo a los de las grandes regiones europeas, situándose incluso por debajo de Île-de-France. Ello refuerza el proceso de convergencia económica y laboral de la Comunidad de Madrid con los principales polos urbanos del continente.

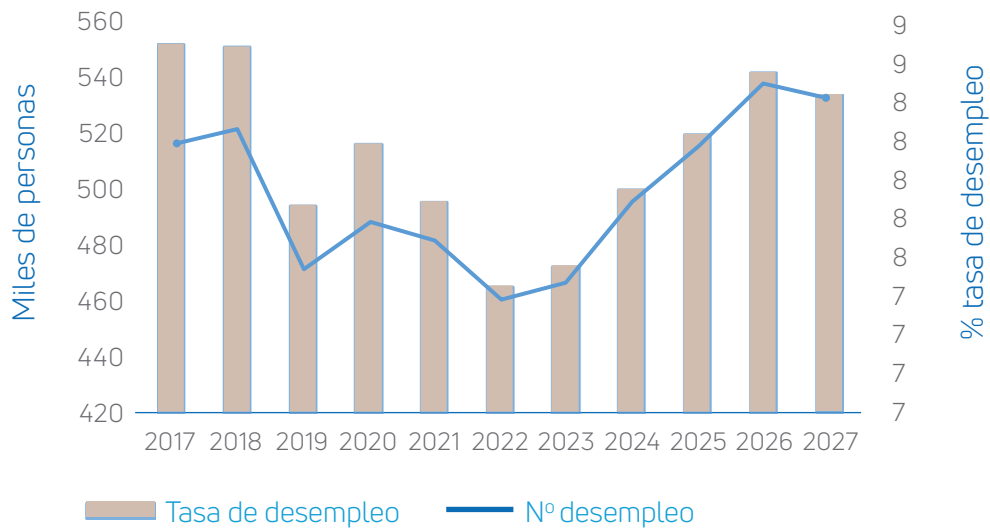


## Île France:

Ile France	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2017	515,224	8,7
2018	520,693	8,7
2019	470,618	7,9
2020	487,466	8,2
2021	481,051	7,9
2022	460,098	7,4
2023	466,206	7,5
2024	494,528	7,9
2025	514,315	8,2
2026	536,608	8,5
2027	530,986	8,4

Escala	Miles de personas	%
--------	-------------------	---



Fuente: Oxford Economics

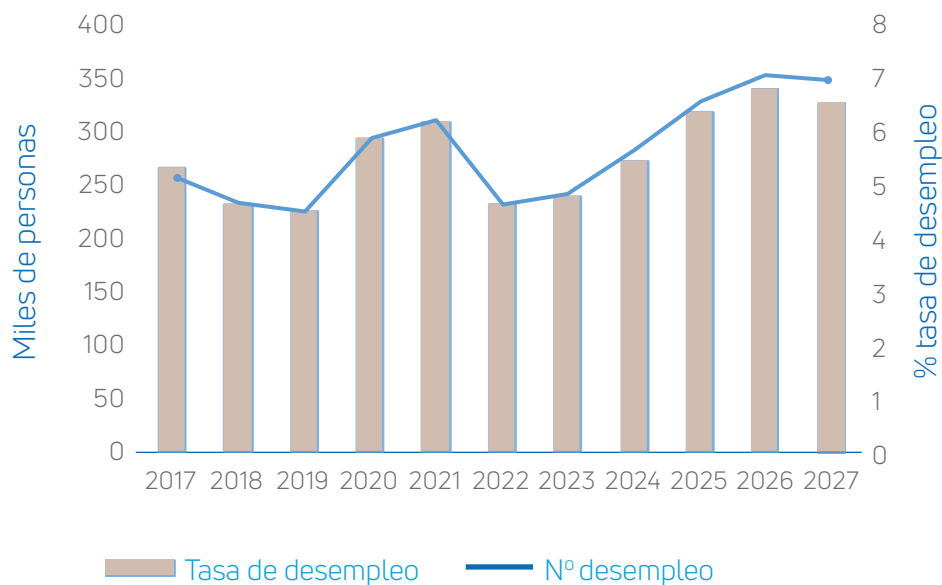


Londres:

Londres	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2017	256,691	5,3
2018	230,714	4,6
2019	222,177	4,5
2020	293,428	5,8
2021	305,710	6,1
2022	228,433	4,6
2023	239,114	4,7
2024	281,685	5,4
2025	330,432	6,3
2026	355,619	6,7
2027	349,715	6,6

Escala	Miles de personas	%
--------	-------------------	---



Fuente: Oxford Economics

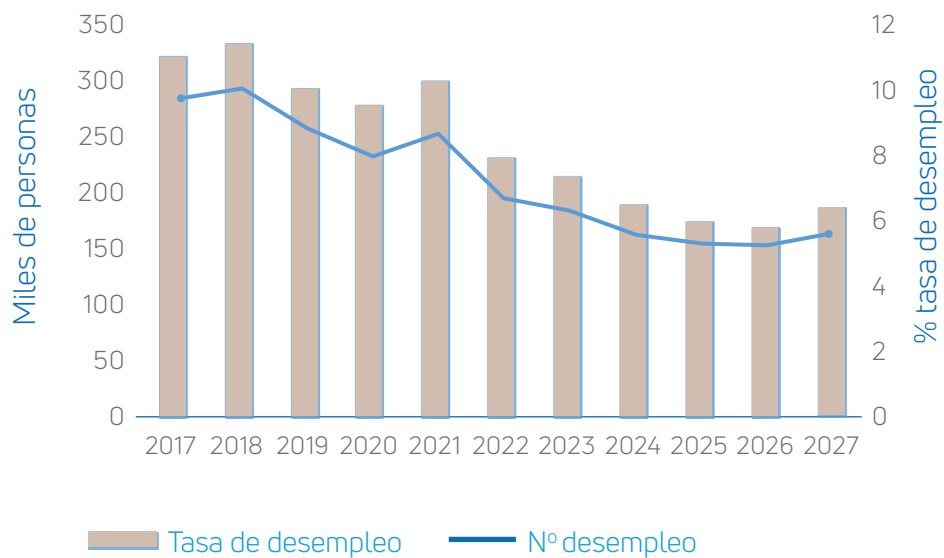


Lazio:

Lazio	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2017	281,436	10,8
2018	291,136	11,2
2019	255,294	9,9
2020	231,658	9,3
2021	251,349	10,0
2022	194,853	7,7
2023	183,638	7,2
2024	162,785	6,4
2025	154,568	6,0
2026	153,579	5,9
2027	163,976	6,3

Escala	Miles de personas	%
--------	-------------------	---



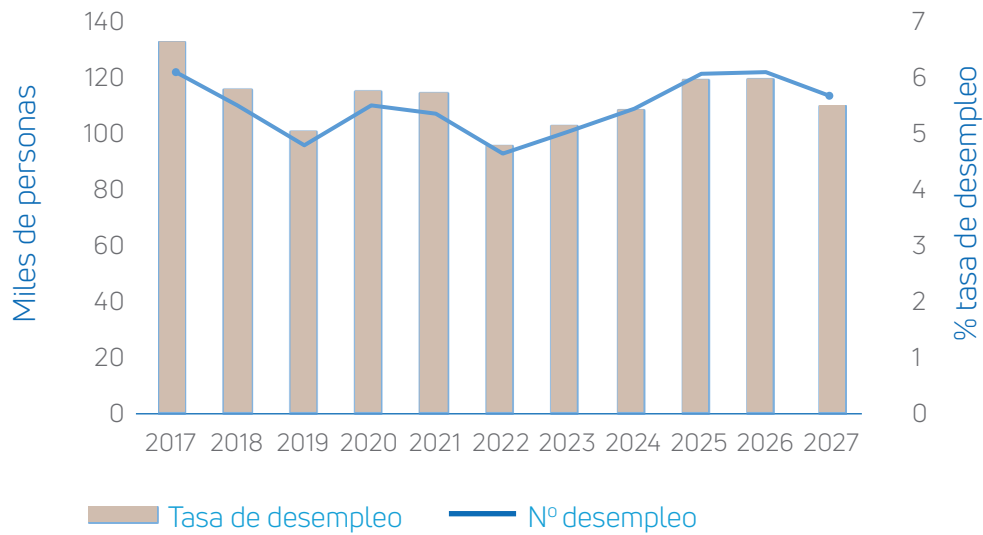
Fuente: Oxford Economics



Berlín:

Berlín	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2017	122,280	6,6
2018	109,202	5,8
2019	95,055	5,0
2020	109,167	5,8
2021	106,585	5,7
2022	92,118	4,8
2023	100,015	5,1
2024	108,011	5,4
2025	120,706	6,0
2026	121,309	5,9
2027	112,690	5,5

Escala	Miles de personas	%
--------	-------------------	---



Fuente: Oxford Economics

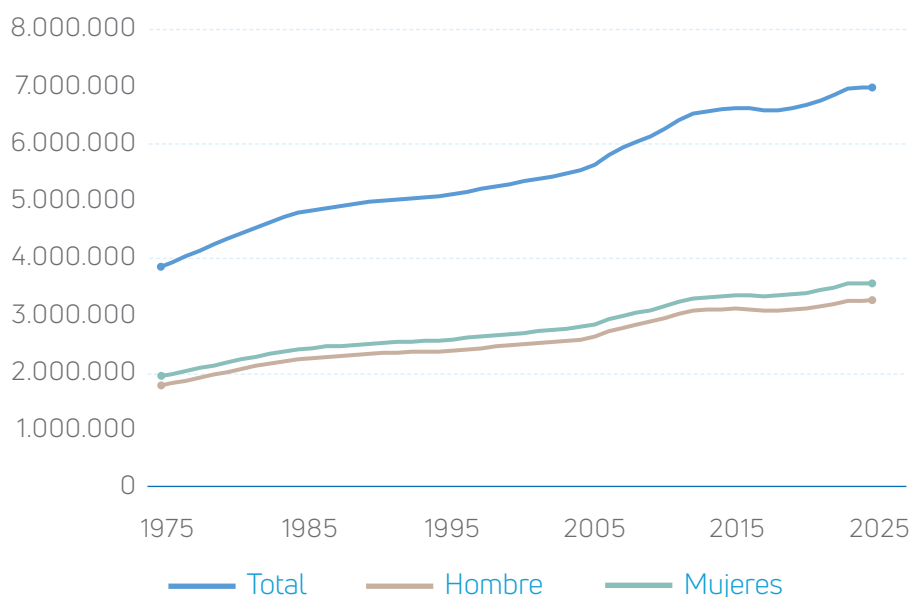


## 2.3 Evolución de población y previsiones de crecimiento

Todos estos sólidos indicadores económicos han contribuido a que la Comunidad de Madrid se consolide como uno de los destinos más atractivos para residir en Europa. En los últimos veinte años, la región ha registrado un crecimiento poblacional de 1.247.700 habitantes, lo que supone un incremento acumulado del 21,27 %.

Este dinamismo demográfico refleja no sólo su capacidad de atracción de talento y población en edad activa, sino también la fortaleza de su mercado laboral, la calidad de sus servicios públicos y su posicionamiento como principal polo de generación de actividad y empleo en España.

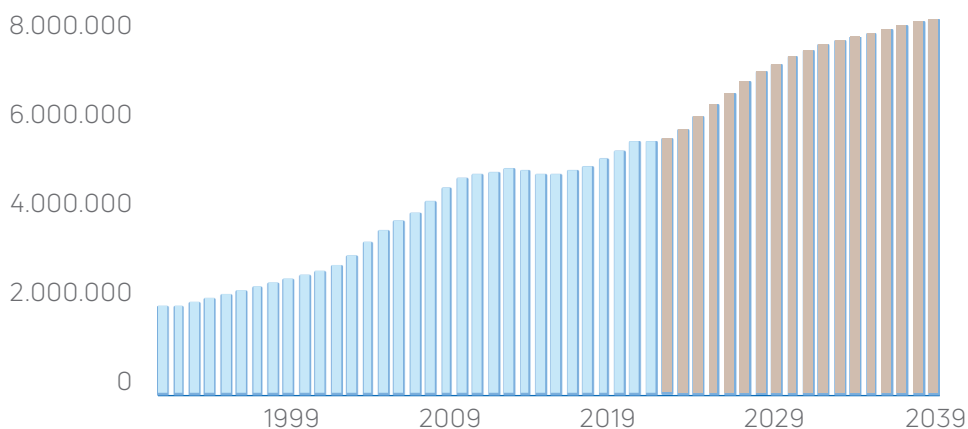
Población CAM



Fuente: INE

De cara al futuro, las Proyecciones de Población del Instituto Nacional de Estadística para el periodo 2024-2039 anticipan que la Comunidad de Madrid mantendrá su senda de expansión demográfica, con un crecimiento acumulado próximo al 15%, hasta alcanzar los 8.058.992 habitantes en 2039.

Evolución y proyección de la población



Fuente: INE



Este incremento demográfico se explicará fundamentalmente por los movimientos migratorios, dado que las estimaciones prevén un crecimiento vegetativo prácticamente plano -con nacimientos y defunciones en equilibrio-.

Será, por tanto, el saldo migratorio -tanto extranjero como nacional- el principal motor del aumento previsto, que supera el millón de nuevos residentes en el periodo analizado (1.049.724 personas).

En concreto, las estimaciones de aumento de población y de hogares para el periodo 2025-2039 son las siguientes:

	Población	Variación población	Hogares	Variación hogares
2039	8.058.992	34.159	3.251.492	24.932
2038	8.024.833	35.042	3.226.560	25.958
2037	7.989.791	36.334	3.200.602	26.988
2036	7.953.457	38.274	3.173.614	27.829
2035	7.915.184	41.111	3.145.785	28.782
2034	7.874.073	45.178	3.117.003	29.915
2033	7.828.895	50.776	3.087.088	32.143
2032	7.778.119	58.158	3.054.945	34.578
2031	7.719.962	67.496	3.020.367	37.572
2030	7.652.466	78.760	2.982.795	41.790
2029	7.573.706	91.610	2.941.005	46.634
2028	7.482.097	105.175	2.894.371	50.345
2027	7.376.921	117.936	2.844.026	53.830
2026	7.258.985	127.309	2.790.196	57.004
2025	7.113.886	129.313	2.733.192	57.672
<b>Total</b>		<b>1.049.724</b>		<b>575.972</b>



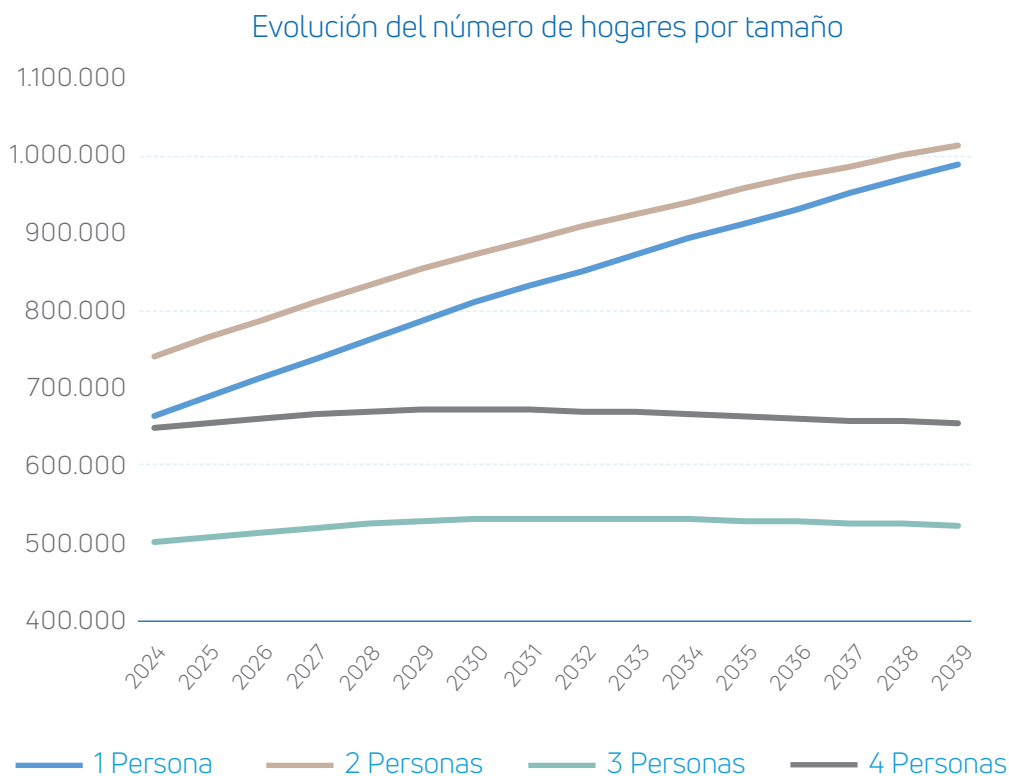
Durante el mismo periodo, el número de hogares crecerá en 575.972 unidades, pasando de 2.675.520 viviendas existentes en diciembre de 2024 a 3.251.492 hogares en 2039.

Esto implica que la Comunidad de Madrid necesitará dar respuesta residencial a casi 576.000 nuevos hogares en 15 años.

Además del crecimiento cuantitativo, se produce un cambio cualitativo relevante:

- Disminución del tamaño medio del hogar.
- Incremento de hogares unipersonales y de dos miembros.
- Aumento de familias monoparentales.
- Mayor número de separaciones y divorcios.

Este fenómeno obliga no sólo a construir más viviendas, sino a adaptar su tipología, tamaño y configuración a las nuevas estructuras familiares y sociales.



Fuente: INE

En consecuencia, el reto no es únicamente volumétrico, sino también de adecuación del producto residencial a la realidad demográfica emergente.

Desde ASPRIMA venimos monitorizando de forma continua esta brecha estructural entre oferta y demanda, tal y como se desarrolla en el apartado específico dedicado al análisis de la oferta residencial. El desfase acumulado pone de manifiesto la necesidad urgente de incrementar la capacidad productiva del sector, no sólo para corregir el déficit existente, sino también para evitar que se intensifique la presión sobre los precios y se deteriore aún más la accesibilidad a la vivienda, especialmente para los hogares jóvenes y de rentas medias.



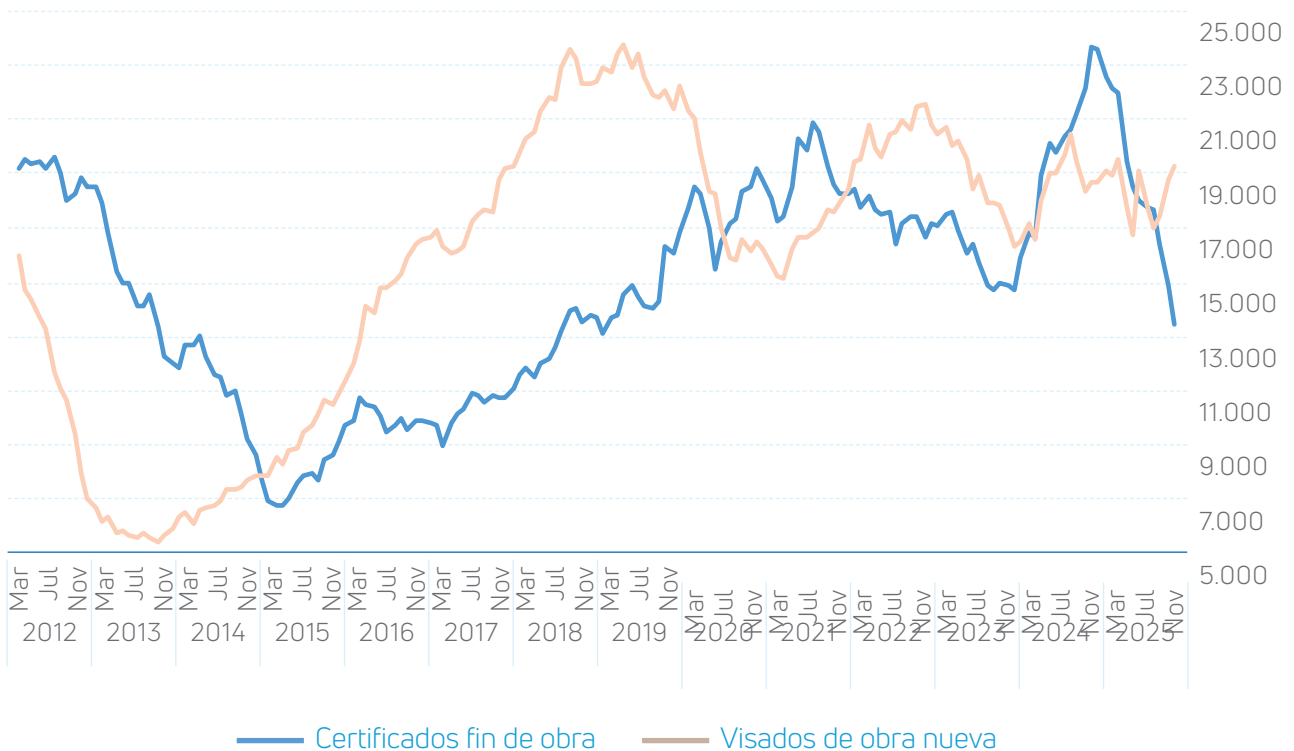
## 2.4 Número de transacciones de vivienda y déficit de los últimos 10 años

Como se ha expuesto en el capítulo anterior, la creación de nuevos hogares en los últimos años se ha situado en torno a las 40.000 unidades anuales durante el periodo 2014-2023. Sin embargo, la producción de vivienda de obra nueva se ha mantenido de forma sistemática por debajo de ese umbral.

Tal y como refleja el gráfico, las entregas anuales han oscilado entre las 7.200 viviendas en 2014 y un máximo de 23.500 en 2024. No obstante, en 2025 la producción ha descendido de forma significativa hasta situarse en el entorno de las 13.000 viviendas.

Asimismo, tanto en 2024 como en 2025 el número de viviendas iniciadas apenas alcanzó las 19.000 unidades anuales, dato que anticipa una estabilización de las entregas en niveles claramente insuficientes para absorber una demanda estructural estimada en torno a las 50.000 viviendas anuales, consolidando así el carácter persistente del déficit acumulado.

Visados de obra nueva Vs certificados fin de obra CAM



Fuente: MIVAU

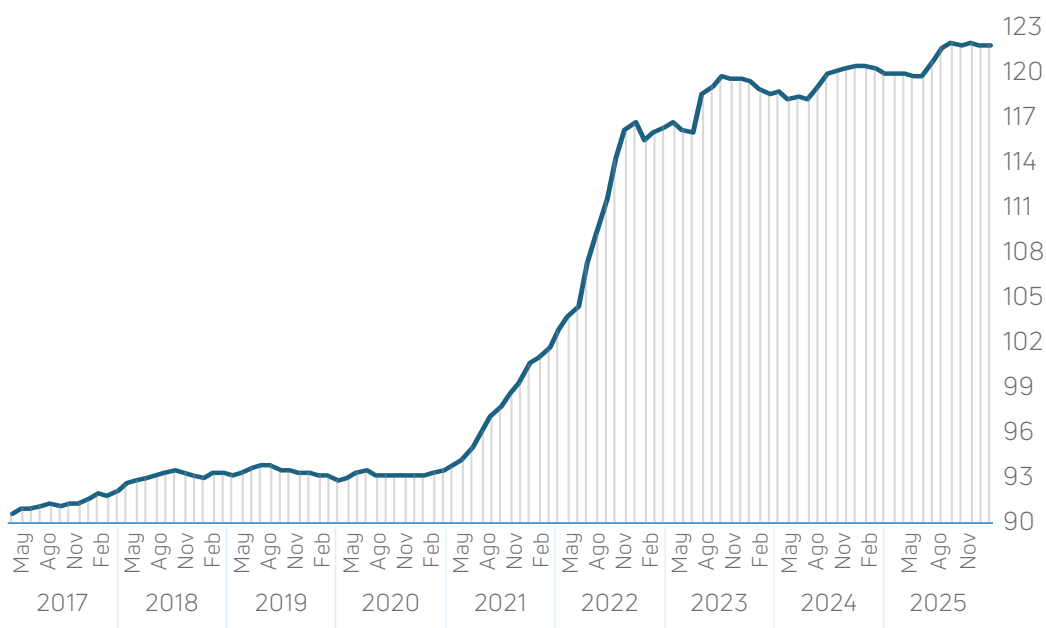
En consecuencia, la insuficiente disponibilidad de suelo finalista y la persistente debilidad en la producción de vivienda asequible —que, pese a la actualización de precios máximos de venta, continúa muy por debajo de la demanda potencial— están contribuyendo a mantener una presión sostenida sobre los precios. Este contexto, como se desarrollará en capítulos posteriores, configura un escenario de desequilibrio estructural que, si se acompaña de las reformas necesarias para aumentar la oferta, puede generar oportunidades relevantes para la inversión en el mercado residencial madrileño.



## 2.5 Evolución del precio de vivienda en la Comunidad de Madrid

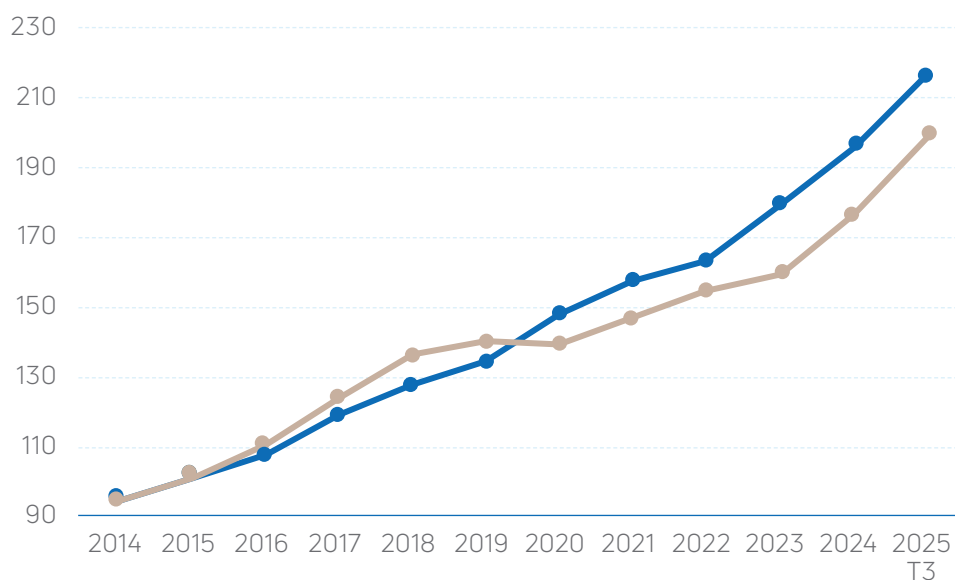
El desajuste estructural entre oferta y demanda anteriormente señalado ha tenido un reflejo directo en la evolución de los precios de la vivienda de obra nueva, que han mantenido una trayectoria ascendente prácticamente ininterrumpida desde 2014. Este incremento se ha producido incluso en un contexto en el que los costes de construcción han moderado de forma significativa su ritmo de crecimiento en los dos últimos años, lo que evidencia que la presión principal ya no proviene tanto de los costes como de la insuficiencia de oferta disponible para atender la demanda estructural. Como consecuencia de este desequilibrio, el precio medio de la vivienda en la Comunidad de Madrid alcanzó en enero de 2026 los 4.585 €/m<sup>2</sup>, según el portal Idealista, reflejando la tensión acumulada en el mercado residencial regional.

Índice de costes de construcción: Sector Residencial



Fuente: MIVAU

Índice de Precios de Vivienda CAM



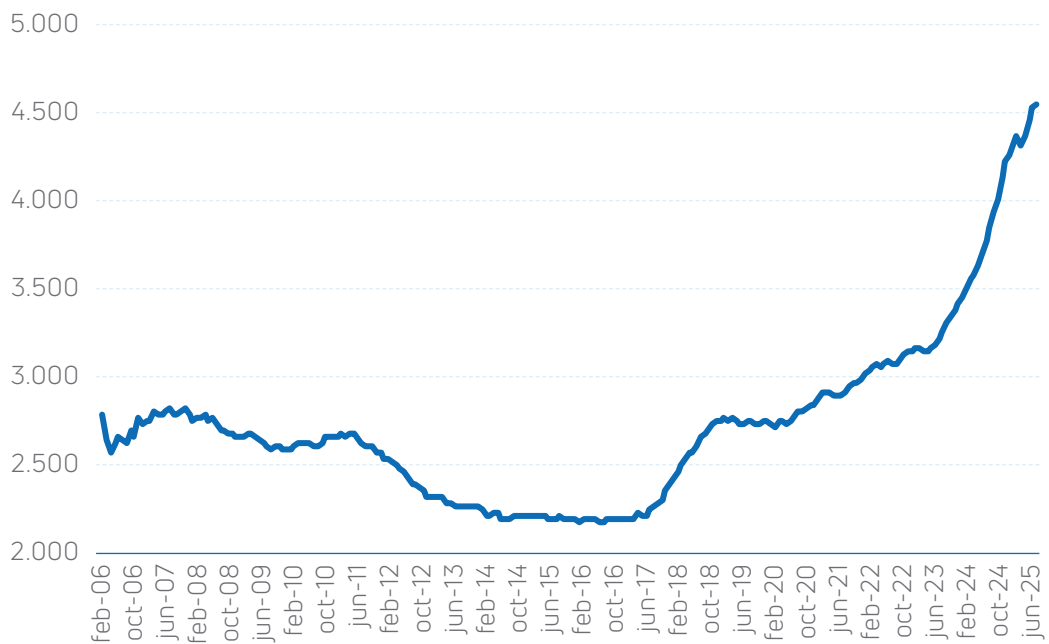
Fuente: INE

— Vivienda nueva — Vivienda segunda mano





Evolución del precio de la vivienda en CAM



No obstante, esta evolución no es homogénea en el conjunto del territorio. Existen diferencias significativas en función del municipio y de la localización concreta dentro de la región, donde la intensidad de la demanda, el nivel de renta y la disponibilidad de suelo finalista condicionan de manera determinante la formación de precios.



Municipios	Precio m <sup>2</sup> ene 2026	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico	Variación máximo
Alcalá de Henares	2.764 €/m <sup>2</sup>	0,80%	6,40%	23,20%	2.764 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Alcobendas	3.838 €/m <sup>2</sup>	0,30%	-2,90%	23,80%	3.953 €/m <sup>2</sup> oct 2025	-2,90%
Boadilla del Monte	3.868 €/m <sup>2</sup>	1,20%	2,70%	18,80%	3.868 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Colmenar Viejo	2.873 €/m <sup>2</sup>	0,80%	3,40%	18,80%	2.873 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Costlada	3.062 €/m <sup>2</sup>	-0,20%	5,50%	23,50%	3.069 €/m <sup>2</sup> dic 2025	-0,20%
Fuentlabrada	2.746 €/m <sup>2</sup>	2,20%	6,10%	22,70%	2.746 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Getafe	3.078 €/m <sup>2</sup>	0,90%	3,10%	19,20%	3.078 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Humanes de Madrid	2.343 €/m <sup>2</sup>	2,60%	4,30%	17,80%	2.343 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Las Rozas de Madrid	3.963 €/m <sup>2</sup>	1,60%	4,30%	19,00%	3.963 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Leganés	3.035 €/m <sup>2</sup>	-0,70%	0,80%	17,80%	3.056 €/m <sup>2</sup> dic 2025	-0,70%
Madrid	5.861 €/m <sup>2</sup>	0,70%	2,70%	14,80%	5.861 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Majadahonda	4.512 €/m <sup>2</sup>	1,00%	5,20%	18,10%	4.512 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Mejorada del Campo	2.283 €/m <sup>2</sup>	-1,60%	2,20%	27,10%	2.320 €/m <sup>2</sup> dic 2025	-1,60%
Móstoles	2.831 €/m <sup>2</sup>	1,20%	4,50%	27,00%	2.831 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Paracuellos de Jarama	2.764 €/m <sup>2</sup>	3,30%	1,60%	14,30%	2.764 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Parla	2.193 €/m <sup>2</sup>	0,40%	3,20%	21,60%	2.256 €/m <sup>2</sup> mayo 2008	-2,80%
Pinto	2.694 €/m <sup>2</sup>	0,50%	1,30%	20,40%	2.694 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Pozuelo de Alarcón	4.904 €/m <sup>2</sup>	1,50%	2,10%	19,00%	4.904 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Rivas-Vaciamadrid	3.197 €/m <sup>2</sup>	2,00%	2,40%	22,60%	3.197 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
San Fernando de Henares	3.075 €/m <sup>2</sup>	n.d.	13,60%	29,60%	3.075 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
San Sebastián de los Reyes	3.764 €/m <sup>2</sup>	0,80%	1,80%	15,20%	3.764 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Torrejón de Ardoz	2.768 €/m <sup>2</sup>	0,60%	0,00%	17,40%	2.768 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0,00%
Tres Cantos	3.773 €/m <sup>2</sup>	-1,40%	-2,60%	17,50%	3.920 €/m <sup>2</sup> nov 2025	-3,70%
Velilla de San Antonio	2.466 €/m <sup>2</sup>	-0,20%	2,80%	18,40%	2.472 €/m <sup>2</sup> dic 2025	-0,20%
Villanueva de la Cañada	2.897 €/m <sup>2</sup>	-1,90%	6,40%	11,00%	2.953 €/m <sup>2</sup> dic 2025	-1,90%
Villanueva del Pardillo	3.178 €/m <sup>2</sup>	-0,70%	0,40%	13,60%	3.199 €/m <sup>2</sup> dic 2025	-0,70%
Villaviciosa de Odón	3.257 €/m <sup>2</sup>	0,20%	6,90%	22,60%	3.257 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0
Comunidad de Madrid	4.585 €/m <sup>2</sup>	0,50%	4,30%	19,10%	4.585 €/m <sup>2</sup> ene 2026	0



## 2.6 Conclusiones datos macro Comunidad de Madrid

- La Comunidad de Madrid presenta indicadores estructurales superiores a los de las principales áreas metropolitanas españolas —Barcelona, Sevilla y Málaga— en términos de población, estructura demográfica, PIB, PIB per cápita y tasa de desempleo. Este diferencial positivo consolida a Madrid como el principal motor económico y demográfico del país.
- En la comparación con grandes regiones europeas de características similares —Île-de-France, Londres, Lazio y Berlín—, únicamente Île-de-France y Londres superan a Madrid en términos de población y volumen absoluto de PIB. Sin embargo, Madrid presenta una posición competitiva muy sólida frente a Lazio y Berlín, superándolas en varias variables clave como dinamismo económico, crecimiento relativo y capacidad de atracción de inversión.
- El dinamismo demográfico y económico de la región refuerza su potencial de crecimiento futuro, mientras que el PIB per cápita mantiene una senda de crecimiento sostenido por encima de la media nacional, lo que incrementa la capacidad adquisitiva estructural de la población.
- Este contexto económico favorable consolida a Madrid como un potente polo de atracción migratoria. Según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística, la Comunidad de Madrid incrementará su población en más de un millón de habitantes hasta 2039, lo que implica una incorporación media cercana a 71.000 nuevos residentes al año, con picos que podrían superar los 120.000 en los primeros ejercicios del periodo proyectado. Para absorber este crecimiento demográfico y corregir el déficit estructural acumulado será necesario alcanzar un ritmo de producción en el entorno de las 50.000 viviendas anuales de forma sostenida.
- La combinación de una demanda estructural elevada y una oferta limitada —principalmente por la insuficiente disponibilidad de suelo finalista— está generando una presión sostenida sobre el mercado residencial.
- Como resultado de este desequilibrio, los precios de venta de la vivienda de obra nueva en la Comunidad de Madrid se sitúan en máximos históricos, reflejando la tensión existente entre crecimiento demográfico, capacidad económica y escasez de oferta.



# 03

## Madrid como modelo de vida

La atracción de Madrid como lugar para vivir tiene también su reflejo en otros aspectos de la economía y de la sociedad como son:

### 3.1 Madrid como polo de atracción de turismo

En 2025, y según datos del INE, España recibió 96,8 millones de turistas internacionales, lo que supone un incremento interanual del 3,2% y consolida la recuperación y expansión del sector tras la pandemia. El gasto turístico alcanzó un máximo histórico de 135.000 millones de euros, reflejando no sólo un aumento en el número de visitantes, sino también una mayor capacidad de gasto por turista.



## Llegadas de turistas internacionales según país de residencia

	Datos mensuales		Datos acumulados	
	Valor absoluto	Variación anual (%)	Valor absoluto	Variación anual (%)
<b>TOTAL</b>	<b>5.286.397</b>	<b>0,42</b>	<b>96.770.515</b>	<b>3,21</b>
Alemania	596.042	-4,41	12.016.418	0,65
Bélgica	174.248	2,32	3.061.054	0,03
Francia	707.513	-8,36	12.796.815	-0,98
Irlanda	149.753	3,65	3.049.053	10,13
Italia	354.156	-5,75	5.681.150	3,34
Países Bajos	249.530	9,89	4.995.561	4,40
Países Nórdicos	343.566	-3,48	5.171.651	0,89
Portugal	222.625	-1,24	3.371.756	13,00
Reino Unido	900.208	0,11	19.068.319	3,73
Rusia (*)				
Suiza	148.172	31,84	2.258.367	6,37
Resto de Europa (*)	545.508	6,31	9.698.866	6,27
Estados Unidos	214.917	0,29	4.451.770	4,33
Resto de América	306.785	0,87	5.324.693	3,15
Resto del mundo	373.374	14,30	5.825.043	3,73

Con estas cifras, España se mantiene como el segundo destino turístico mundial por llegadas internacionales, sólo por detrás de Francia, consolidando su posición como una de las grandes potencias turísticas globales tanto en volumen como en generación de ingresos.

De cara a 2026, se espera que el sector turístico mantenga su crecimiento, aunque a un ritmo más moderado. Las proyecciones de CaixaBank Research en su Informe Sectorial de Turismo apuntan a un aumento del 2,5% en el PIB turístico en términos reales, cifras similares a las del pasado año. Aun así, el sector seguirá expandiéndose a un ritmo superior al de la economía española en su conjunto, con lo que el PIB turístico alcanzará el 12,8% del total económico, frente al 12,7% que cerró en 2025.

En conclusión, el sector turístico español sigue mostrando una gran resiliencia y capacidad de adaptación, apoyándose tanto en el dinamismo de los mercados internacionales como en estrategias que refuerzan su competitividad global.

La Comunidad de Madrid, por su parte, ha recibido el pasado año 13.387.649 turistas -nacionales e internacionales-, sólo superado por Cataluña -22.582.531- y Andalucía con -20.359.284- y se mantiene por delante de comunidades tradicionalmente más fuertes en turismo y con gran presencia hotelera como son Baleares -12.434.144- y Canarias -11.287.064-, hecho que pone a Madrid como centro internacional del turismo urbano.

En 2025, la ciudad de Madrid ha reforzado su posición internacional en el sector turístico mediante reconocimientos de alto perfil:



- Mejor destino mundial de turismo de reuniones y congresos ([World Travel Awards 2025](#))

La ciudad de Madrid fue distinguida como "World's Leading Meetings & Conference Destination 2025" en la 32a edición de los World Travel Awards, uno de los galardones más prestigiosos de la industria turística a nivel global.

- Madrid se convirtió en la primera ciudad del mundo en ganar este reconocimiento en siete ocasiones desde 2013.
- Esta distinción subraya su liderazgo global como sede de turismo de reuniones y congresos, superando a candidatos tan destacados como Singapur, París o Dubái.

- Mejor destino europeo de turismo de reuniones y congresos

En la edición regional europea de los World Travel Awards 2025, Madrid fue premiada como "[Europe's Leading Meetings & Conference Destination 2025](#)" por octavo año consecutivo, consolidando su liderazgo en el segmento MICE en Europa.

- Premio [Spain Travel Awards 2025](#) (proyecto Madrid Unique Destination)

En la primera edición de los Spain Travel Awards 2025, Madrid destacó por su modelo de turismo de alto impacto. El club de producto Madrid Unique Destination, que agrupa a más de 70 entidades del sector turístico de la capital, fue reconocido por su innovación, sostenibilidad y enfoque en experiencias de calidad.

Estos galardones subrayan el liderazgo de Madrid tanto en turismo de negocios, como en calidad, innovación y sostenibilidad del turismo urbano global.

Además, su oferta de ocio diversa y de calidad la posiciona como un destino destacado a nivel global. En el ámbito cultural, la ciudad sobresale por albergar tres museos de prestigio internacional: el Museo del Prado, el Reina Sofía y el Thyssen, que atraen millones de visitantes al año, en cifras comparables con lugares icónicos como la Acrópolis de Atenas y el MoMA de Nueva York. Además, Madrid destaca por su compromiso con el



medio ambiente. Es la segunda ciudad del mundo con mayor número de árboles en sus calles y, por quinto año consecutivo, ha sido reconocida como "Ciudad arbórea del mundo". En otros sectores, como la moda y el retail, la capital española se está transformando en un referente del lujo. Tras la pandemia, la inversión en las calles comerciales más exclusivas ha experimentado un auge sin precedentes.

El creciente interés de los turistas internacionales por la Comunidad de Madrid ha impulsado una notable evolución en las plazas hoteleras de la región. La ampliación significativa de la oferta de alojamiento ha sido fundamental para atender la creciente demanda de los visitantes.

A pesar del impacto de la crisis del COVID-19 en 2020, que provocó una drástica caída del turismo, la región ha demostrado una notable capacidad de recuperación. En 2023, logró alcanzar los niveles registrados en 2019, superando los 25 millones de pernoctaciones. En 2025, la demanda turística sigue creciendo y marca un nuevo récord, con un aumento estimado del 2,5%, alcanzando los 27,6 millones de pernoctaciones.

	Viajero	Pernoctaciones
	2025	2025
España	118.392.205	366.709.591
Andalucía	20.359.284	57.143.535
Aragón	3.046.043	5.923.696
Asturias	1.967.491	3.847.234
Islas Baleares	12.434.144	63.604.958
Canarias	11.287.064	72.828.582
Cantabria	1.375.419	2.964.187
Castilla y León	5.332.205	8.902.553
Castilla - La Mancha	2.425.568	4.293.813
Cataluña	22.582.531	60.691.819
Comunidad Valenciana	10.044.910	31.612.213
Extremadura	1.419.525	2.494.284
Galicia	5.351.978	9.845.824
Comunidad de Madrid	13.387.649	27.609.369
Murcia	1.539.901	3.550.411
Navarra	1.120.315	2.168.542
País Vasco	3.903.677	7.791.087
La Rioja	676.012	1.158.356

Fuente: INE



Para alcanzar estas cifras de visitantes y consolidarse como uno de los principales destinos urbanos de Europa, la Comunidad de Madrid ha tenido que acompañar el crecimiento de la demanda turística con un refuerzo sostenido de su capacidad alojativa. En la actualidad, Madrid cuenta con 1.211 establecimientos hoteleros abiertos y una oferta estimada de 125.060 plazas, según datos del INE (diciembre de 2025).

	Establecimientos abiertos estimados	Plazas estimadas
	2025M12	2025M12
España	12.434	1.190.546
Andalucía	2.165	200.139
Aragón	616	34.566
Asturias	345	17.882
Islas Baleares	181	24.820
Canarias	593	265.616
Cantabria	239	11.496
Castilla y León	1.067	52.446
Castilla - La Mancha	654	31.419
Cataluña	1.845	181.371
Comunidad Valenciana	997	113.113
Extremadura	343	17.032
Galicia	1.115	48.170
Comunidad de Madrid	1.211	125.060
Murcia	146	14.816
Navarra	236	10.653
País Vasco	541	33.880
La Rioja	123	6.451
Ceuta	11	772
Melilla	8	845

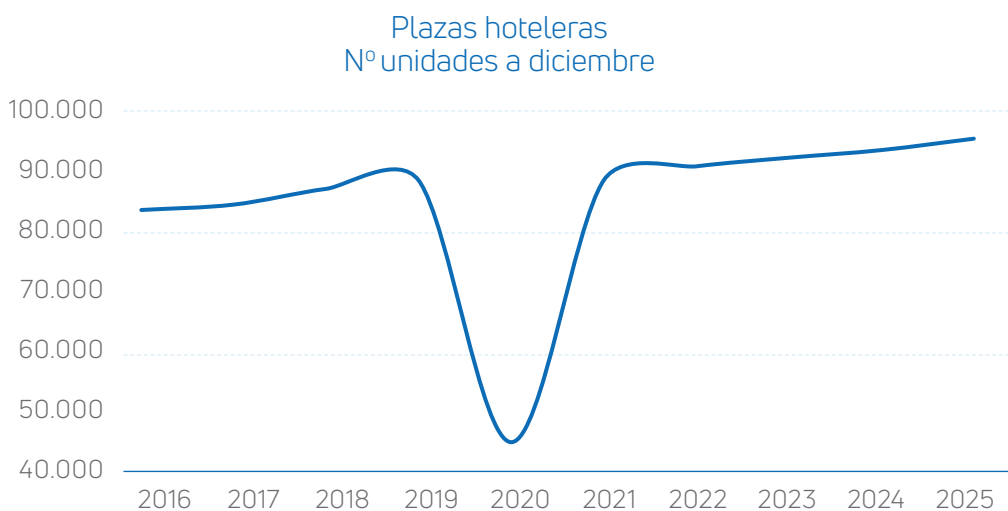
Fuente: INE





Este posicionamiento no es fruto de la casualidad, sino del esfuerzo sostenido del sector inmobiliario y hotelero, que ha incrementado en torno a un 13% la capacidad de plazas hoteleras en los últimos ocho años. Este crecimiento ha permitido absorber el aumento de la demanda turística internacional, reforzar la competitividad de la región como destino global y consolidar su atractivo para eventos internacionales, turismo cultural, deportivo y de congresos.

La evolución de la infraestructura hotelera constituye, por tanto, un indicador adicional del dinamismo económico de la Comunidad de Madrid y de su capacidad para anticipar y acompañar el crecimiento de la demanda, transformándolo en actividad productiva y generación de riqueza.

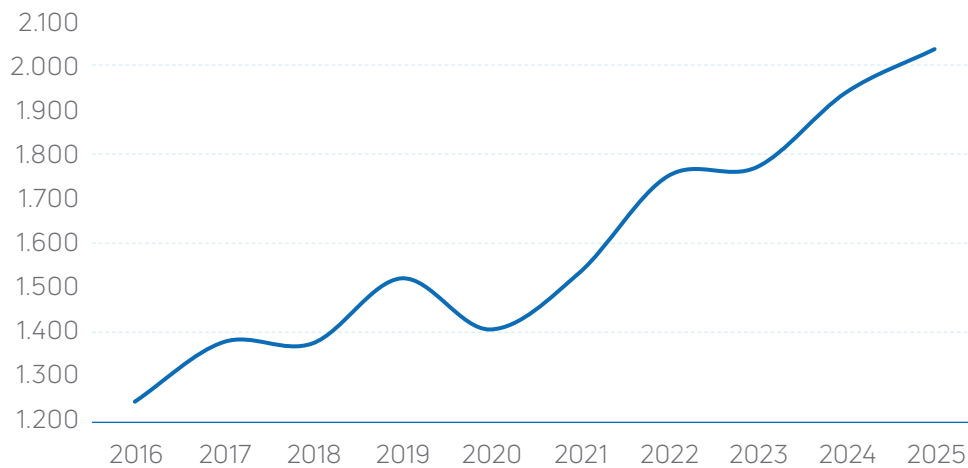


2016 vs 2025  
**+13%**



Además, la Comunidad de Madrid no sólo ha incrementado el volumen de visitantes, sino que ha logrado atraer un perfil de turista de mayor calidad y capacidad de gasto. En los últimos años, el gasto medio por estancia ha aumentado en más de un 63%, reflejando una mejora sustancial en el posicionamiento del destino hacia segmentos de mayor valor añadido, vinculados al turismo urbano, cultural, gastronómico, deportivo y de congresos. Este cambio cualitativo tiene un impacto directo en la generación de riqueza, en la actividad económica y en la consolidación de Madrid como capital internacional.

### Gasto medio turista internacional



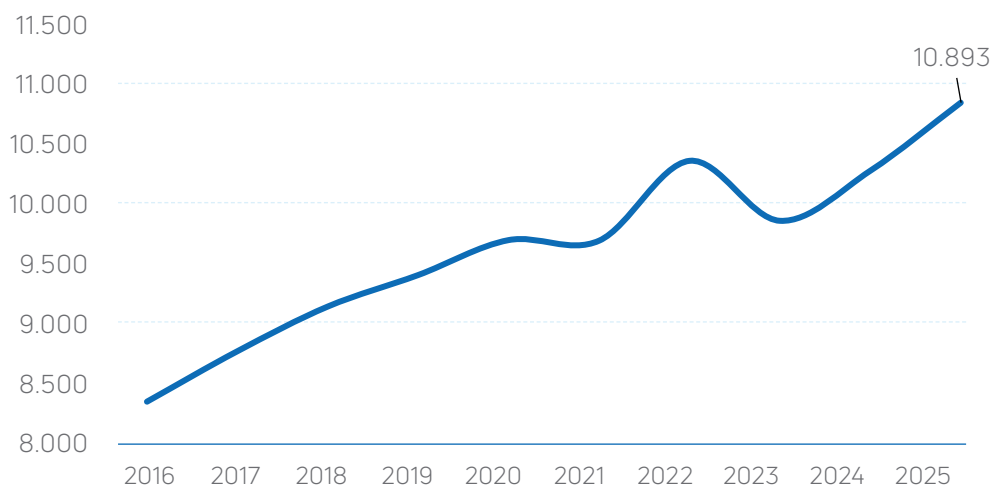
2016 vs 2025  
**+63%**

Fuente: INE

Y todo ello se apoya, además, en una oferta gastronómica que combina amplitud y excelencia. La Comunidad de Madrid cuenta con 10.893 establecimientos de restauración, lo que evidencia la magnitud y diversidad de su tejido hostelero. A ello se suma un posicionamiento cualitativo de primer nivel: la ciudad de Madrid alberga actualmente 32 restaurantes con estrella Michelin, situándose únicamente por detrás de París y Londres y por delante del resto de grandes capitales europeas.

### Restaurantes y puestos de comida

Unidades



2016 vs 2025  
**+29%**

Fuente: INE



En cuanto a los establecimientos galardonados, Madrid continúa consolidando su posicionamiento como capital gastronómica internacional tras incorporar seis nuevos restaurantes con Estrella Michelin en el último año, elevando el total a 32 en la edición 2025 de la Guía Michelin.

Este crecimiento no sólo refleja el dinamismo y la madurez del ecosistema culinario madrileño, sino también la diversificación de su oferta: desde propuestas de alta cocina creativa y vanguardista hasta conceptos más contemporáneos y especializados que amplían el atractivo gastronómico de la ciudad.

El aumento de restaurantes reconocidos por la Guía Michelin:

- Refuerza la marca Madrid como destino gastronómico de primer nivel en Europa.
- Incrementa su capacidad de atracción de turismo internacional de alto valor añadido.
- Consolida un tejido empresarial hostelero competitivo y en constante evolución.
- Contribuye al posicionamiento de la ciudad en rankings internacionales de capitales culinarias.

En un contexto de fuerte competencia europea, el crecimiento sostenido del número de establecimientos con estrella confirma que Madrid no sólo mantiene su relevancia, sino que continúa ganando peso en el mapa gastronómico internacional.

En cuanto a la actividad de Ferias y Congresos, en 2025, IFEMA Madrid consolidó su posición como uno de los principales operadores feriales y congresuales de Europa, reforzando el papel estratégico de Madrid como destino internacional para la celebración de eventos profesionales.

Durante el ejercicio se celebraron 96 ferias, congresos y grandes eventos, que ocuparon más de un millón de metros cuadrados de superficie expositiva acumulada. La actividad desarrollada permitió atraer más de 4 millones de visitantes, con una presencia creciente de profesionales y asistentes internacionales, así como miles de empresas expositoras procedentes de múltiples países.

La programación incluyó:

- Ferias sectoriales de referencia internacional en ámbitos como agroalimentación, industria, actividad inmobiliaria, energía, tecnología, movilidad y turismo.
- Congresos médicos y científicos de alcance europeo.
- Encuentros empresariales, foros sectoriales y convenciones corporativas.
- Eventos de gran público con elevada capacidad de convocatoria.

El impacto de esta actividad trasciende el propio recinto ferial, generando un efecto tractor significativo sobre la economía regional, especialmente en los sectores hotelero, restauración, transporte y servicios auxiliares, y consolidando a Madrid como uno de los principales hubs europeos en el segmento MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions).

En términos estratégicos, 2025 reafirma el papel de IFEMA Madrid como infraestructura clave para la proyección internacional, la dinamización económica y la atracción de inversión y talento a la ciudad.

### 3.2 Turismo deportivo

La Comunidad de Madrid ha organizado más de 400 eventos deportivos en 70 municipios durante 2025, consolidándose una vez más como un referente deportivo tanto a nivel nacional como internacional. Esta intensa agenda de competiciones —que abarca disciplinas profesionales y amateur— refuerza el posicionamiento de la región como sede habitual de grandes acontecimientos, dinamizando la actividad económica, turística y comercial en el conjunto del territorio.



En este contexto, destaca como uno de los grandes hitos del calendario deportivo madrileño el regreso de la Fórmula 1 a la región a partir de 2026, tras más de cuatro décadas de ausencia, con la celebración del Gran Premio de España en Madrid. El evento será promovido por IFEMA Madrid y se estima que generará un impacto económico anual de 450 millones de euros, además de la creación de aproximadamente 10.000 puestos de trabajo directos.

La incorporación de la Fórmula 1 no sólo supone la recuperación de una cita deportiva de máxima proyección internacional, sino que refuerza la estrategia de Madrid como capital global de grandes eventos, con capacidad para atraer inversión, visitantes y notoriedad internacional, consolidando su marca como ciudad abierta, competitiva y con infraestructuras preparadas para acoger acontecimientos de primer nivel.

## Así es el Circuito Ifema Madrid F1

Con la firma del acuerdo, hasta 2035, la F1 volverá a Madrid a partir de 2026 tras 45 años de ausencia.



Fuente: INE

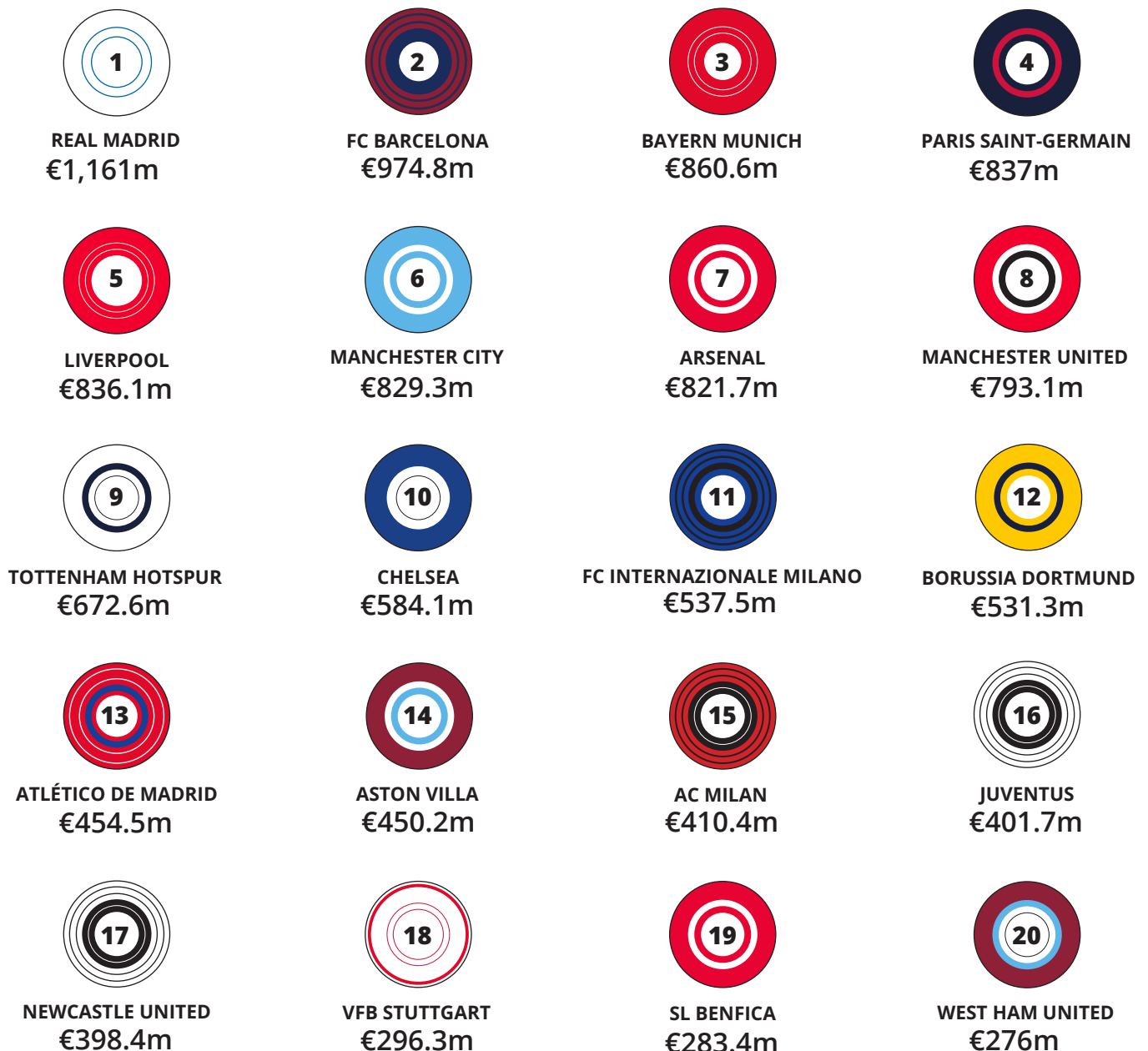


Entre las citas deportivas y culturales con mayor impacto económico y mediático durante 2025 sobresalen:

- Los Laureus World Sports Awards, galardones de reconocimiento mundial, que generaron un impacto estimado de 20 millones de euros.
- Rock 'n' Roll Madrid Maratón, con un impacto económico de 41 millones de euros.
- Premier Padel P1 Madrid, que alcanzó un retorno publicitario estimado de 25 millones de euros.
- Movistar Media Marathon, con una contribución de 17 millones de euros de impacto económico.

A estos eventos se suman cerca de 130 actividades patrocinadas o impulsadas por el Gobierno regional, en las que han participado más de 500.000 ciudadanos, generando un efecto relevante en la dinamización social y deportiva de la Comunidad de Madrid.

Y, por supuesto, Madrid cuenta tanto con el Real Madrid como con el Atlético de Madrid que están entre los mayores clubs de fútbol por ingresos según la UEFA.



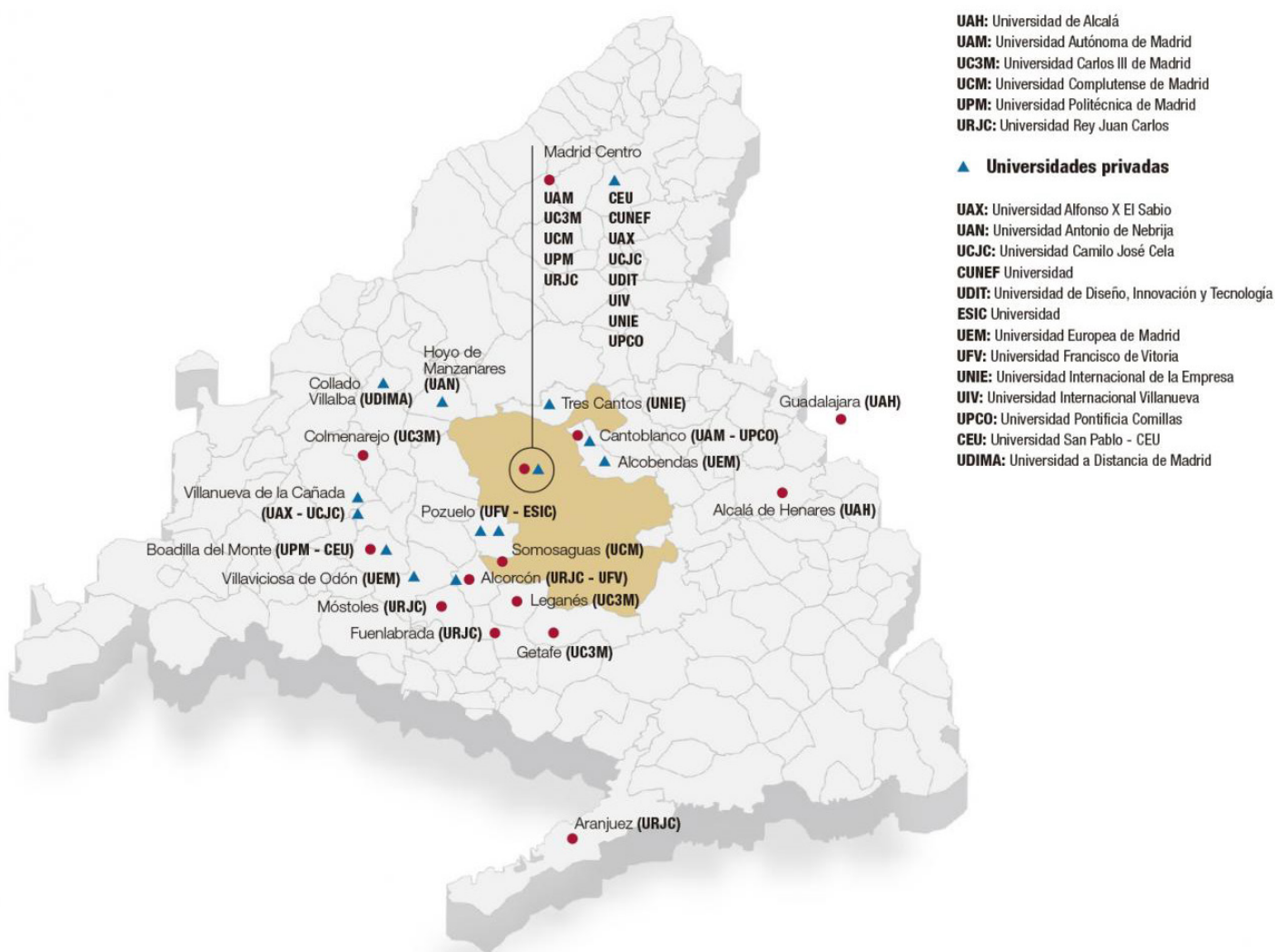
Fuente: Deloitte Football Money League 2026



### 3.3 Madrid acoge estudiantes de todo el mundo

La Comunidad de Madrid posee la mayor concentración de estudiantes de España y de las mayores de Europa, albergando en su territorio, en el curso 2024-2025:

- 6 universidades públicas (Alcalá, Autónoma, Carlos III, Complutense, Politécnica y Rey Juan Carlos),
- 13 privadas (Alfonso X el Sabio, Antonio de Nebrija, Camilo José Cela, CUNEF Universidad, ESIC Universidad, Europea de Madrid, Francisco de Vitoria, Universidad de Diseño, Innovación y Tecnología (UDIT), Internacional de la Empresa, Internacional Villanueva, San Pablo CEU, UDIMA).
- 1 de la Iglesia Católica, (Pontificia Comillas),
- y la sede central de la UNED, lo que supone la mayor concentración de estudiantes de España y una de las mayores de Europa.



Fuente: Comunidad de Madrid



El número de alumnos matriculados en la región, en el curso 2024-2025, ha sido de:

	Grado y Ciclo	Máster	Doctorado	Total
Ciencias sociales y jurídicas	117.973	38.816	4.460	161.249
Ingeniería y arquitectura	59.735	12.325	3.930	75.990
Artes y humanidades	20.668	3.945	2.802	27.415
Ciencias de la salud	53.029	8.323	4.522	65.874
Ciencias	13.328	2.002	3.122	18.452
Total	264.733	65.411	18.836	348.980
% ESP	18,7%	20,9%	19,3%	19,1%

Fuente: Ministerio de Ciencia, Educación y Universidades. Curso 2024-2025

En total, están recibiendo enseñanza en estas instituciones **348.980 alumnos**.

A esta enorme dimensión de la enseñanza universitaria en la Comunidad de Madrid contribuye de manera decisiva el importante contingente de alumnos procedentes tanto de otras comunidades autónomas como de numerosos países extranjeros, especialmente de Iberoamérica y del entorno europeo.

Las razones de esta afluencia responden fundamentalmente a tres factores:

- 1. Académicos:** la amplia y diversificada oferta de titulaciones de grado, posgrado y programas de especialización, junto con el prestigio y posicionamiento internacional de las universidades madrileñas.
- 2. Socioeconómicos:** el dinamismo económico de la región, que concentra una parte sustancial de la actividad empresarial y de los servicios avanzados del país, ofreciendo a los estudiantes elevadas expectativas de empleo y desarrollo profesional.
- 3. Atractivo urbano y cultural:** Madrid destaca por su intensa vida cultural, su oferta de ocio, su conectividad internacional y su reconocida condición de ciudad abierta, plural y cosmopolita, configurándose como un espacio privilegiado para la convivencia y el intercambio académico.

Por su parte, la Formación Profesional (FP) en el sistema educativo madrileño —estructurada en Grado Básico, Grado Medio y Grado Superior, además de cursos de especialización— constituye un itinerario formativo en clara expansión, orientado a la capacitación cualificada y a la inserción laboral.

En el último curso con datos consolidados, el número de estudiantes matriculados en FP en la región superó los 167.000 alumnos, lo que confirma el creciente protagonismo de esta vía formativa dentro del conjunto del sistema educativo madrileño y su relevancia estratégica para la cualificación del capital humano.



# 04

## Transportes y Comunicaciones

Madrid sobresale en el contexto europeo por la combinación de una ubicación geoestratégica privilegiada y un sistema de infraestructuras de alcance internacional que articula conexiones aéreas, ferroviarias, viarias y digitales de primer nivel.

---

### Conexiones aéreas

Aeropuerto internacional con 86 aerolíneas  
204 destinos de 78 países distintos

---

### Tráfico aéreo

68,2 millones de pasajeros en 2025 (+3% va. 2024)  
3º aeropuerto europeo, 15º aeropuerto del mundo  
51,3 millones de desplazamientos internacionales, 16,7 millones nacionales  
840 toneladas de mercancías (+9,6% va. 2024)

---

### Tren

57 destinos en España por Alta Velocidad  
283 destinos directos en tren  
+3.900km de Alta Velocidad en servicio

---

### Carreteras

Centro de un sistema radial con más de 17.500 km de vías de alta capacidad

---

### Metro

297 km y 303 estaciones  
Metro de Madrid es la quinta red del mundo en número de estaciones  
2 millones de usuarios al día (736,8 millones en 2025)

---

Fuente: Invest in Madrid y AENA



## Ubicación geoestratégica

Situada en el centro de la Península Ibérica, Madrid constituye el kilómetro cero de la red nacional de transportes y un punto de conexión natural entre Europa, África e Hispanoamérica. Esta posición estratégica, unida a una elevada conectividad multimodal y a sólidas infraestructuras digitales, refuerza su atractivo para empresas, centros tecnológicos y organismos internacionales.

La región combina transporte avanzado, planificación territorial de largo plazo y redes digitales de alta capacidad, generando un entorno donde personas, capital e ideas confluyen con facilidad y proyectan su actividad a escala global.

## Aeropuerto de referencia

El Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas es uno de los grandes nodos intercontinentales de Europa. Conecta Madrid con 204 destinos en 78 países y desempeña un papel clave en los flujos entre Europa y Latinoamérica.

Tras superar los 68 millones de pasajeros en 2023, consolidándose como el tercer aeropuerto de la Unión Europea y el decimoquinto del mundo, afronta una ampliación con inversiones superiores a 1.600 millones de euros que permitirán elevar su capacidad hasta los 80 millones de pasajeros en los próximos años.

**86**

**Aerolíneas  
conectando con  
204 destinos directos  
en 78 países**

**3<sup>er</sup>**

**Aeropuerto en  
la Unión Europea, 15<sup>o</sup>  
en el mundo**

**68**

**Millones de  
pasajeros en 2023**

**430.600 operaciones**

**840**

**Toneladas de carga  
de mercancías en 2025**



## Nodo de la red terrestre nacional

Madrid es el epicentro de un sistema radial de infraestructuras terrestres altamente competitivo. Dispone de una de las redes de Alta Velocidad más extensas del mundo, con más de 3.900 km operativos y planes de inversión adicionales para seguir ampliándola, además de una potente red de carreteras de alta capacidad que supera los 17.500 km.

La logística se ve reforzada por equipamientos estratégicos próximos al aeropuerto que optimizan el transporte de mercancías, reduciendo costes, emisiones y tiempos de tránsito.

En este ámbito destaca Mercamadrid, segundo mercado mundial de alimentos frescos y primero de Europa, con 222 hectáreas y más de 800 empresas, así como el Puerto Seco de Coslada, que facilita el acceso directo a los principales puertos españoles.

## Hub de telecomunicaciones y datos del sur de Europa

Al liderazgo en infraestructuras físicas se suma una posición cada vez más sólida en el plano digital. Las inversiones en fibra óptica, conectividad móvil, puntos neutros de intercambio de tráfico y centros de datos han convertido a Madrid en uno de los principales polos digitales del sur de Europa.

La región alberga infraestructuras clave de interconexión y se ha consolidado como destino estratégico para las regiones cloud de grandes multinacionales tecnológicas.

A mediados de 2025, la cobertura de fibra óptica alcanzaba el 98,8% de los hogares, con una cobertura móvil prácticamente universal (99,9% en 4G y 97,3% en 5G), situando a la Comunidad de Madrid como referente en conectividad y transformación digital.

**49**

**Centro de datos  
en la Comunidad de Madrid**

**85% de España**

**216**

**MW de capacidad  
instalada**

**2.000**

**MW de capacidad instalada  
estimada en  
los próximos años**



# 05

## Demanda de vivienda en La Comunidad de Madrid

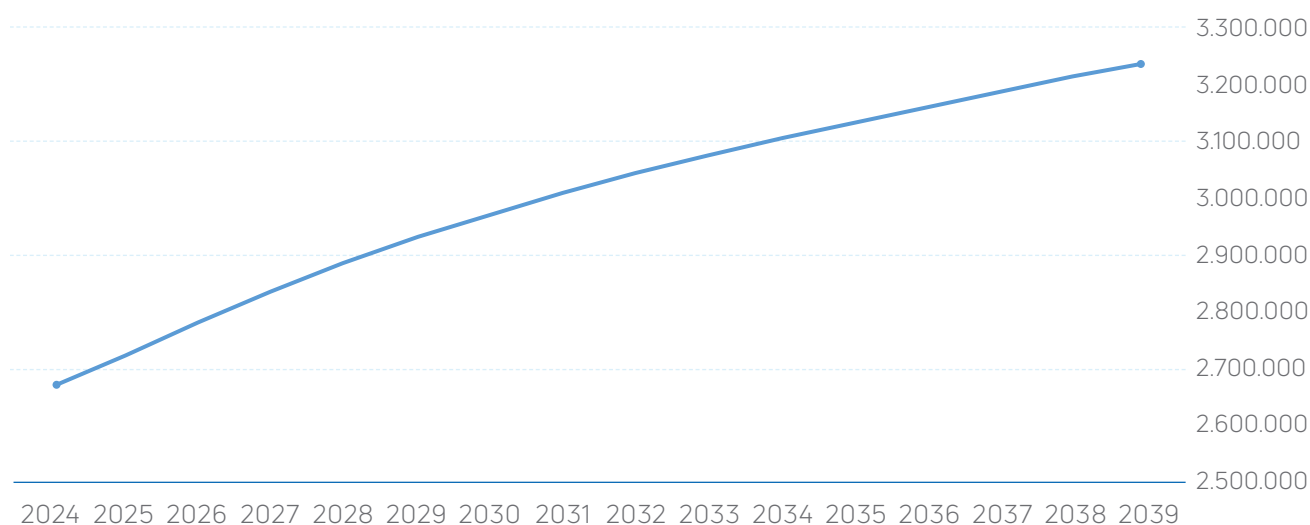
Como se ha señalado anteriormente, el dinamismo de la Comunidad de Madrid como principal foco de crecimiento nacional y generación de oportunidades está impulsando un incremento poblacional superior a 100.000 personas anuales en el último año. Sin embargo, en más de la mitad de estos casos no se está logrando ofrecer una respuesta adecuada en términos de producción de vivienda, lo que pone de manifiesto un desajuste estructural y creciente entre demanda y oferta residencial.

Las perspectivas a medio plazo refuerzan esta tendencia. Según las últimas estimaciones del Instituto Nacional de Estadística (INE), se prevé la creación de en torno a 50.000 nuevos hogares anuales en la Comunidad de Madrid durante el próximo lustro.

Frente a este ritmo de generación de demanda potencial, la producción efectiva de vivienda nueva se ha situado en los últimos años en aproximadamente 18.000 viviendas terminadas de media anual.

Esta brecha cuantitativa —superior a 30.000 viviendas anuales— evidencia un desequilibrio relevante entre la generación de nuevos hogares y la capacidad actual de oferta. De no corregirse, esta divergencia estructural tenderá a intensificar las tensiones sobre los precios, la accesibilidad y la movilidad residencial, haciendo imprescindible un incremento sustancial y sostenido de la producción de vivienda, acompañado de medidas que faciliten la gestión del suelo, la seguridad jurídica y la agilidad administrativa.

Proyecciones de hogares. CAM

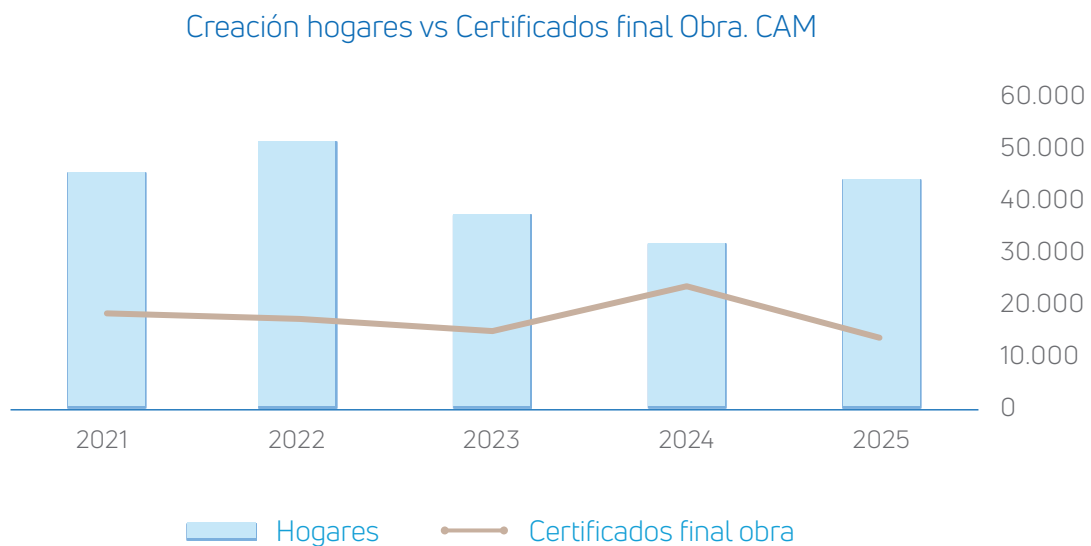


Fuente: INE



Comunidad de Madrid	Total	Nuevos Hogares
2039	3.251.492	24.932
2038	3.226.560	25.958
2037	3.200.602	26.988
2036	3.173.614	27.829
2035	3.145.785	28.782
2034	3.117.003	29.915
2033	3.087.088	32.143
2032	3.054.945	34.578
2031	3.020.367	37.572
2030	2.982.795	41.790
2029	2.941.005	46.634
2028	2.894.371	50.345
2027	2.844.026	53.830
2026	2.790.196	57.004

De hecho, en los últimos cinco años se ha acumulado un déficit de construcción superior a **118.000 viviendas**, como resultado del diferencial sostenido entre la creación de hogares y el número de viviendas terminadas.



Fuente: INE y MIVAU



Sin embargo, el crecimiento poblacional no es el único factor a considerar. A ello se suma que España mantiene una de las tasas de emancipación juvenil más bajas de Europa. En el caso de la Comunidad de Madrid, los datos del Observatorio de la Emancipación correspondientes al segundo semestre de 2024 reflejan que una parte muy significativa de jóvenes ocupados no ha podido acceder a una vivienda independiente.

En concreto, excluyendo a los menores de 25 años y a los mayores de 34 —criterio ya de por sí restrictivo en comparación con otros países europeos—, el 63,4 % de los jóvenes de entre 25 y 29 años y el 29,8 % de los de entre 30 y 34 años que están trabajando continúan viviendo con sus padres. En términos absolutos, esto supone aproximadamente **214.000 jóvenes ocupados no emancipados** en la región.

### Población joven ocupada no emancipada (2ºS 2024)

Madrid	Total	Tasa emancipación	Jóvenes emancipados
Población joven	888.180		478.349,4
25-29 años	432.003	36,6%	158.113,1
30-34 años	456.177	70,2%	320.236,3
Ocupados 25-34 años	692.047		
Ocupados no emancipados	213.698		

Fuente: Observatorio de la emancipación

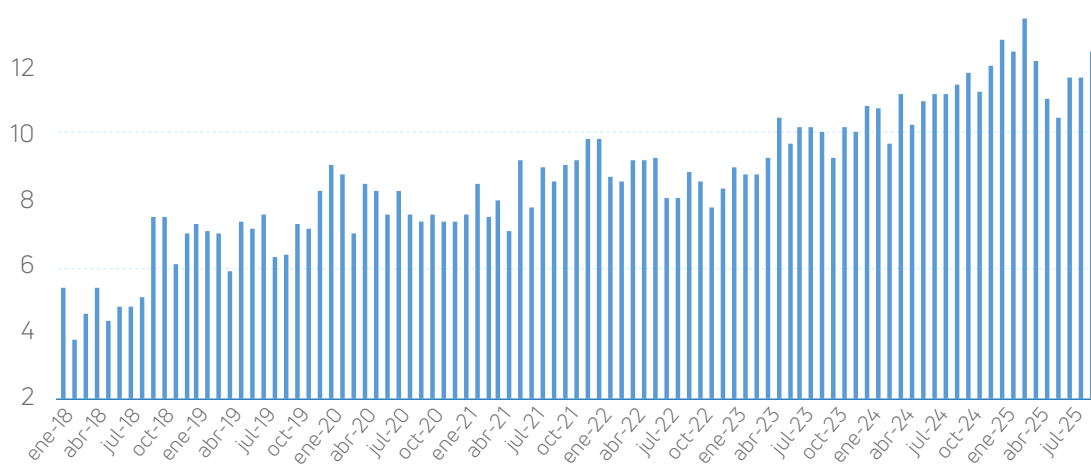


Este dato resulta especialmente relevante, ya que no estamos ante población desempleada o inactiva, sino ante personas con empleo que, pese a disponer de ingresos, no logran acceder a una vivienda. Se trata, por tanto, de una demanda latente con capacidad económica parcial, pero limitada por las condiciones actuales de acceso.

Si agregamos esta realidad al déficit acumulado de construcción estimado en más de 118.000 viviendas en los últimos cinco años, el desajuste potencial entre oferta y demanda podría situarse, en un escenario conservador, en torno a **218.000 viviendas** (118.000 por déficit acumulado más aproximadamente 100.000 derivadas del análisis de emancipación), frente a una producción actual que apenas alcanza las 18.000 viviendas anuales.

Este contexto explica que la intención de compra de vivienda se mantenga en niveles históricamente elevados, evidenciando que la demanda existe, pero encuentra importantes barreras de acceso.

Intención de compra el próximo año (en % sobre el total)



Fuente: CIS

Ante esta situación, las distintas administraciones públicas han comenzado a adoptar medidas orientadas a facilitar el acceso a la vivienda, entre ellas la emisión de avales públicos para la adquisición por parte de hogares solventes que no disponen de ahorro suficiente, el fomento de la oferta de vivienda asequible mediante instrumentos de apoyo a la adquisición y desarrollo de suelo, y el impulso de fórmulas de colaboración público-privada sobre suelos públicos. En este ámbito, en la actual legislatura se han proyectado más de 12.500 viviendas en la Comunidad de Madrid, de las cuales más de 5.000 ya han sido entregadas en el marco del Plan Vive.



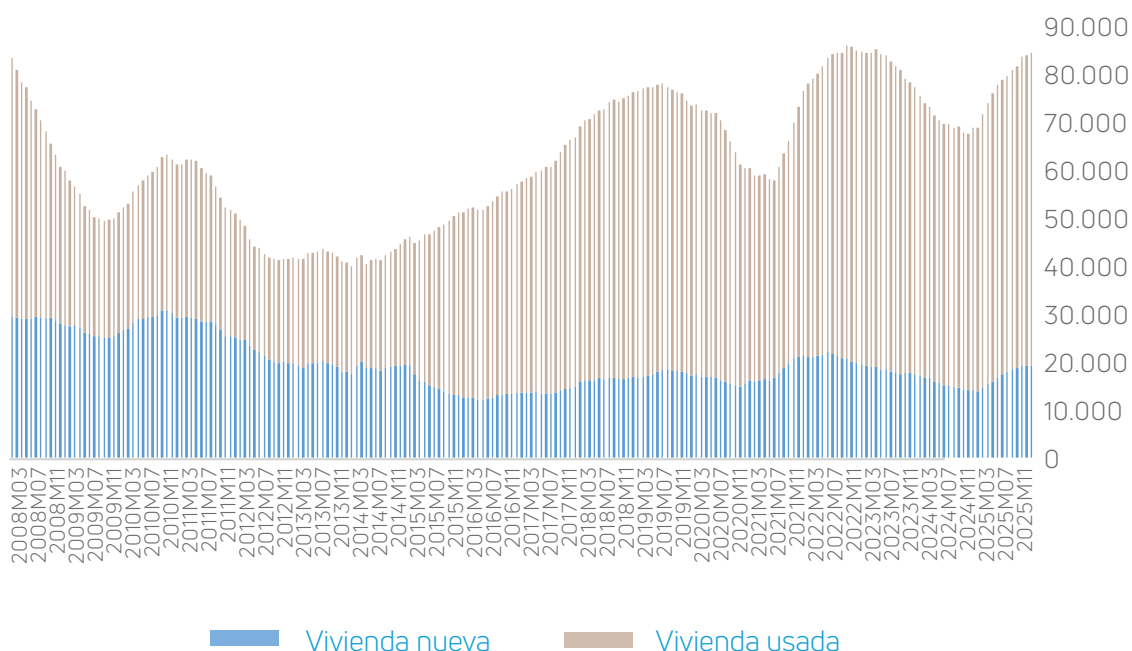
# 06

## Oferta de vivienda en La Comunidad de Madrid

Para comprender adecuadamente el mercado español de la vivienda —y, por extensión, el de la Comunidad de Madrid— es necesario partir de varias premisas estructurales relativas a la evolución de la oferta.

En primer lugar, la producción de vivienda nueva ha ido perdiendo peso relativo respecto al total de transacciones. A comienzos de siglo, la vivienda nueva representaba más del 40 % del total de compraventas, mientras que en la actualidad apenas supone aproximadamente la mitad de aquella proporción, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Esto evidencia una creciente dependencia del mercado de segunda mano y una insuficiente reposición del parque residencial.

Compraventa de Viviendas CAM-Acumulado de 12 meses



Fuente: INE

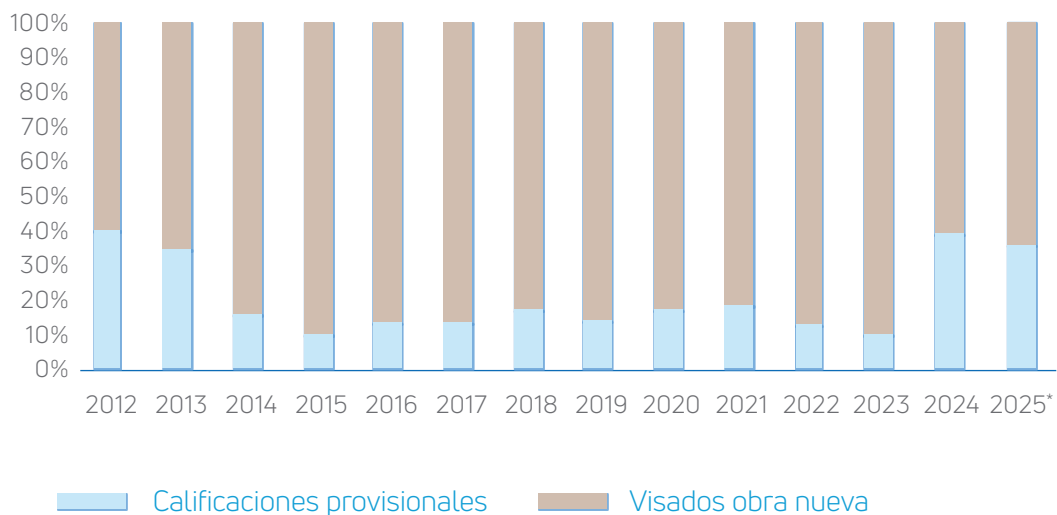




En segundo lugar, la producción de vivienda asequible ha reducido de forma significativa su peso dentro del total de vivienda nueva, si bien en los últimos años —como resultado de los procesos de colaboración público-privada— el volumen de vivienda protegida iniciada y terminada ha experimentado una recuperación, según la información del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).

No obstante, el retroceso acumulado en términos relativos ha limitado la capacidad del sistema para absorber la demanda procedente de colectivos con menor capacidad de ahorro y mayores dificultades de acceso al mercado residencial.

### Calificaciones provisionales vs Visados obra nueva

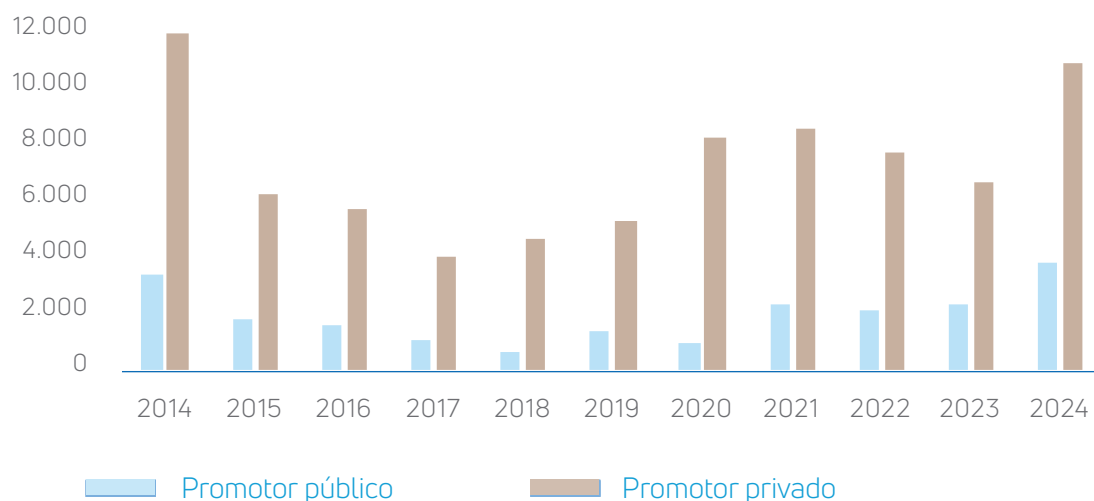


Fuente: INE



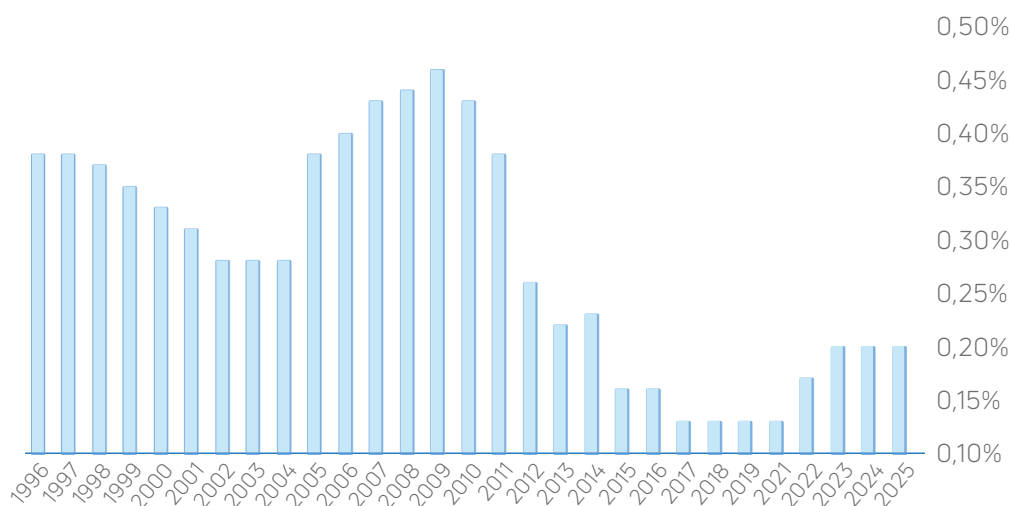
Además, conviene recordar que históricamente la mayor parte de la vivienda asequible ha sido promovida por la iniciativa privada, dado que los recursos presupuestarios destinados a esta política han sido reducidos en términos relativos. En los últimos presupuestos aprobados, la dotación específica para vivienda se situó en torno al 0,2 % del gasto total, una cifra claramente insuficiente en relación con la magnitud del reto.

### Producción vivienda asequible Promotor privado vs Promotor público



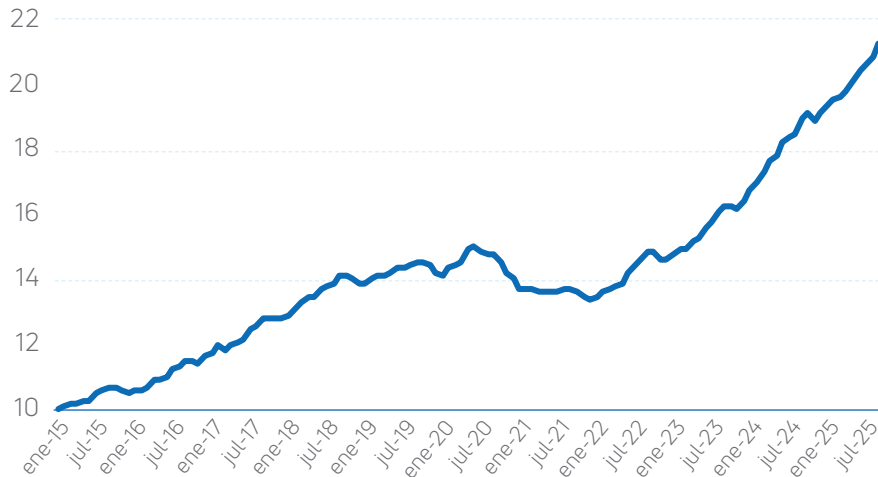
Fuente: MIVAU

### Porcentaje dedicado a vivienda en los PGE (ex MRR)



Esta insuficiencia de oferta asequible, unida a la falta de ahorro previo por parte de una parte relevante de los jóvenes, no sólo dificulta el acceso a la propiedad, sino que también tensiona el mercado del alquiler, elevando los precios y reduciendo la accesibilidad. Según datos de portales especializados como Idealista, el incremento sostenido de la demanda en alquiler ha venido acompañado de un aumento significativo de rentas.

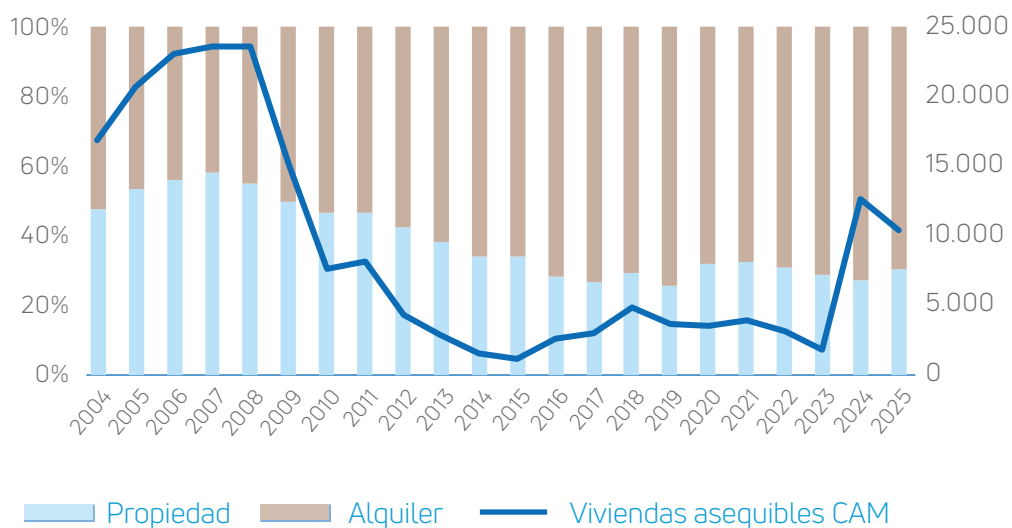
### Precios del alquiler €/m<sup>2</sup>. CAM



Fuente: Idealista

De hecho, y como era de esperar, la propensión al alquiler ha avanzado de forma paralela a la caída en la producción de vivienda asequible, tal y como reflejan las estadísticas del INE y del MIVAU, lo que sugiere una relación directa entre menor accesibilidad a la compra y mayor presión sobre el mercado arrendatario.

### Porcentaje de alquiler vs venta (16-29 años) y vivienda asequible

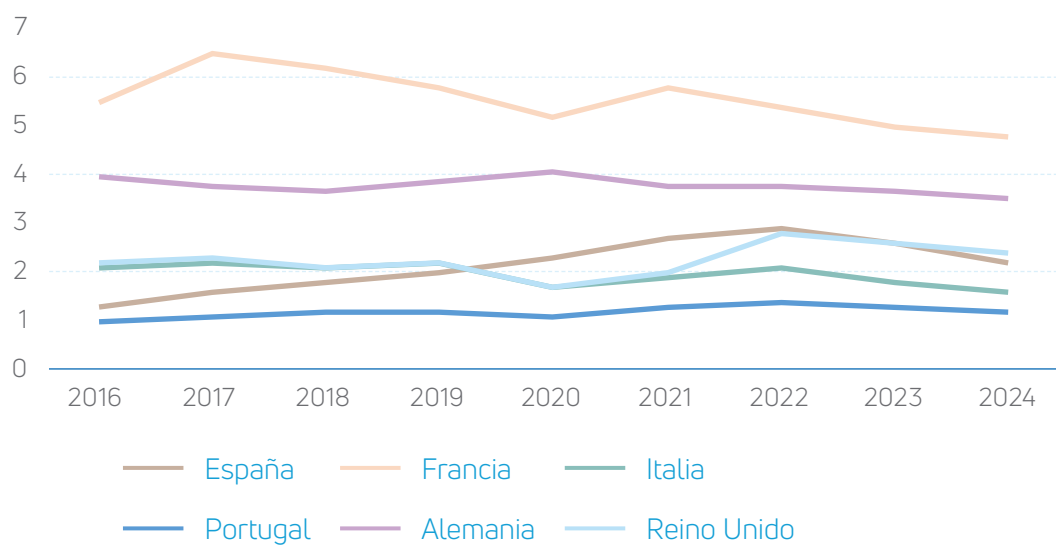


Fuente: INE y MIVAU



Por último, en comparación con los países de nuestro entorno, el gráfico pone de manifiesto que España mantiene una intensidad constructora significativamente inferior —medida en viviendas construidas por cada 1.000 habitantes— respecto a las principales economías europeas. Esta brecha estructural es igualmente trasladable a la Comunidad de Madrid, donde el ritmo de producción tampoco alcanza los niveles necesarios para equipararse a los estándares de las grandes regiones de la UE.

Viviendas construidas x 1.000 habitantes

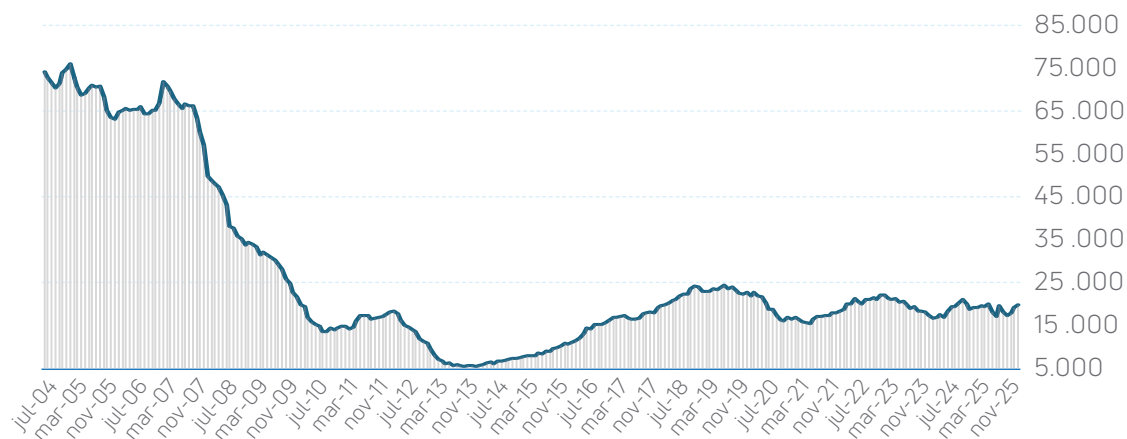


Fuente: Euroconstruct



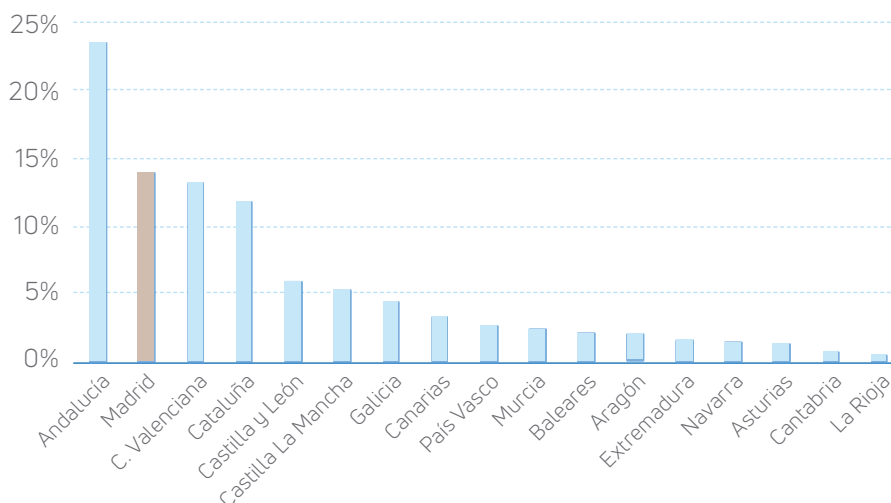
En consecuencia, frente al dinamismo demográfico y económico analizado en el capítulo anterior, la capacidad productiva actual resulta claramente insuficiente. Las cifras de vivienda terminada se asemejan a las registradas en 2010 y 2011, en un contexto demográfico y de demanda radicalmente distinto. Si bien la Comunidad de Madrid es actualmente la segunda región con mayor producción de vivienda en España —sólo por detrás de Andalucía—, el volumen absoluto sigue siendo claramente deficitario en relación con las necesidades estructurales del mercado.

### Inicio de viviendas. CAM



Fuente: MIVAU

### % Visados obra nueva sobre total nacional



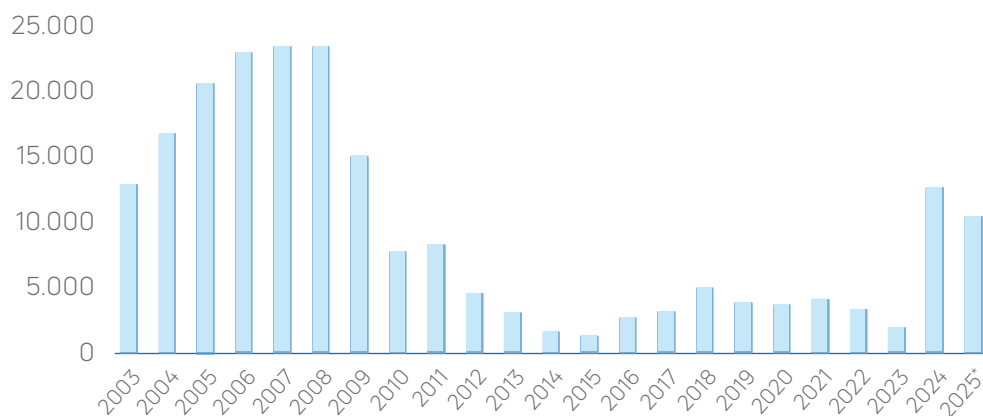
Fuente: MIVAU



Mención específica merece la producción de vivienda asequible, que en los últimos doce meses ha alcanzado en torno a 10.500 unidades entregadas. Esta cifra ha estado impulsada en buena medida por las entregas de carácter coyuntural vinculadas al Plan Vive, sin las cuales el volumen efectivo se habría situado aproximadamente en la mitad. Pese a este repunte puntual, la producción actual continúa siendo claramente insuficiente en relación con las necesidades reales de la población y con la magnitud del déficit acumulado en los últimos años.

No obstante, las perspectivas a medio plazo apuntan a una mejora progresiva de esta capacidad productiva. Las estimaciones sitúan la producción potencial en torno a 13.000 unidades anuales de promedio en el año 2029, apoyada en varios vectores estructurales: la incorporación al mercado —que ya se está produciendo— de grandes bolsas de suelo finalista, la adopción de medidas de flexibilización urbanística orientadas a favorecer el desarrollo de vivienda asequible —incluyendo incrementos de edificabilidad y densidad en suelos dedicados a vivienda asequible— y la actualización al alza, entre un 25% y un 35%, de los precios máximos fijados por la administración para este tipo de promociones, estableciéndose además mecanismos de revisión anual vinculados al IPC, lo que mejora la viabilidad económica de los proyectos y facilita su puesta en carga.

### Inicio de vivienda asequible. CAM



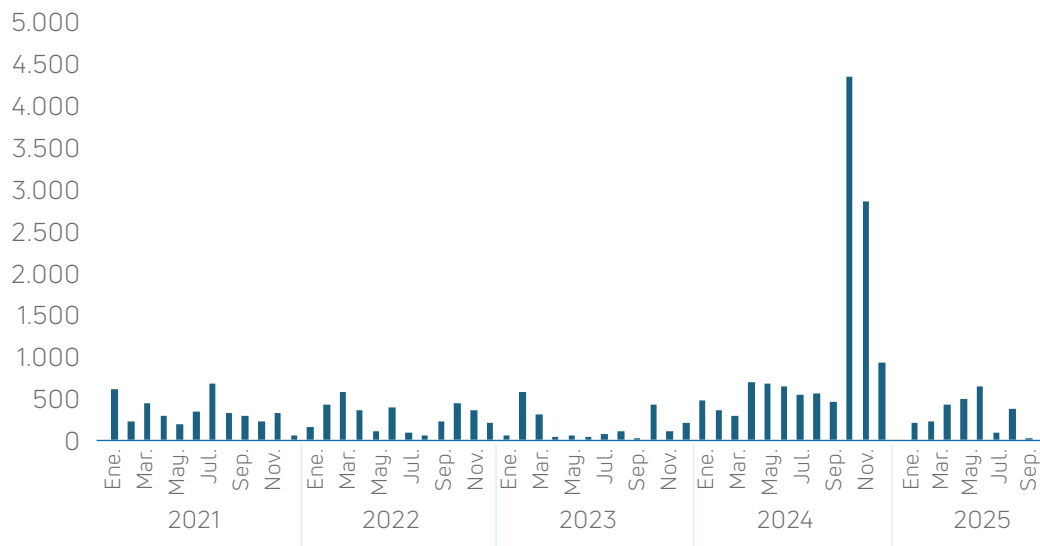
Fuente: MIVAU



En términos mensuales, la evolución permite apreciar con mayor nitidez la tendencia, que debería situarnos en un ritmo de producción superior a 1.000 viviendas al mes para comenzar a aproximarnos a los niveles necesarios de equilibrio entre oferta y demanda.

### Calificaciones Provisionales CAM

#### Dato Mensual



Fuente: MIVAU

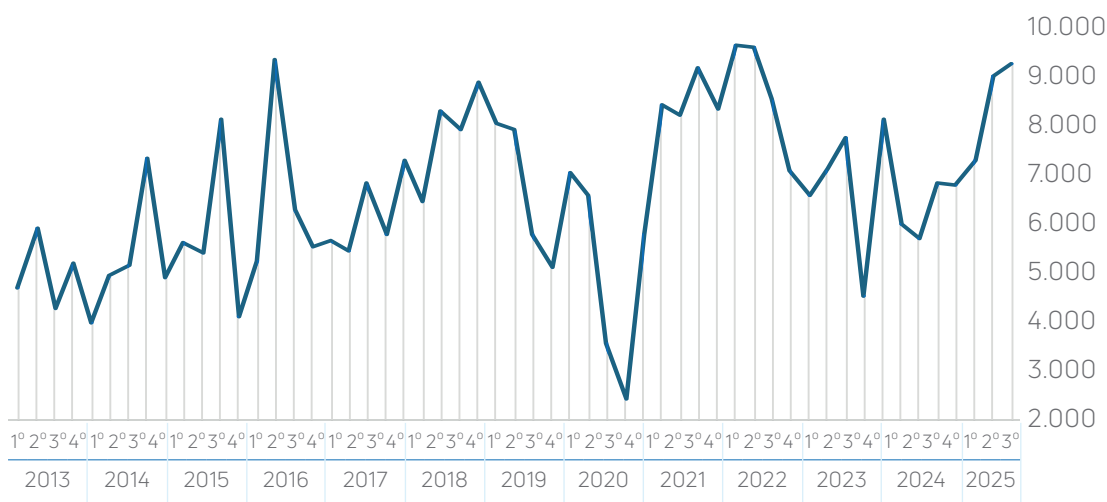


Pero ¿cuál es la principal causa de esta infraproducción de vivienda? La respuesta se encuentra, fundamentalmente, en la insuficiente disponibilidad de suelo finalista, es decir, en la escasez —hasta ahora persistente— de la principal materia prima del sector promotor. Sin suelo plenamente apto para edificar, la capacidad productiva del mercado queda estructuralmente limitada, con independencia de la fortaleza de la demanda o de la disponibilidad de financiación.

De hecho, el volumen de superficie de suelo transmitida se mantiene en niveles similares a los registrados a comienzos de la década, cuando debería situarse significativamente por encima para acompasar el crecimiento demográfico y la creación de nuevos hogares, según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU). Esta brecha entre las necesidades estructurales del mercado y la disponibilidad efectiva de suelo constituye el principal cuello de botella del sistema residencial madrileño.

### Superficie transmitida de suelo nacional

Datos trimestrales. Miles de m<sup>2</sup>



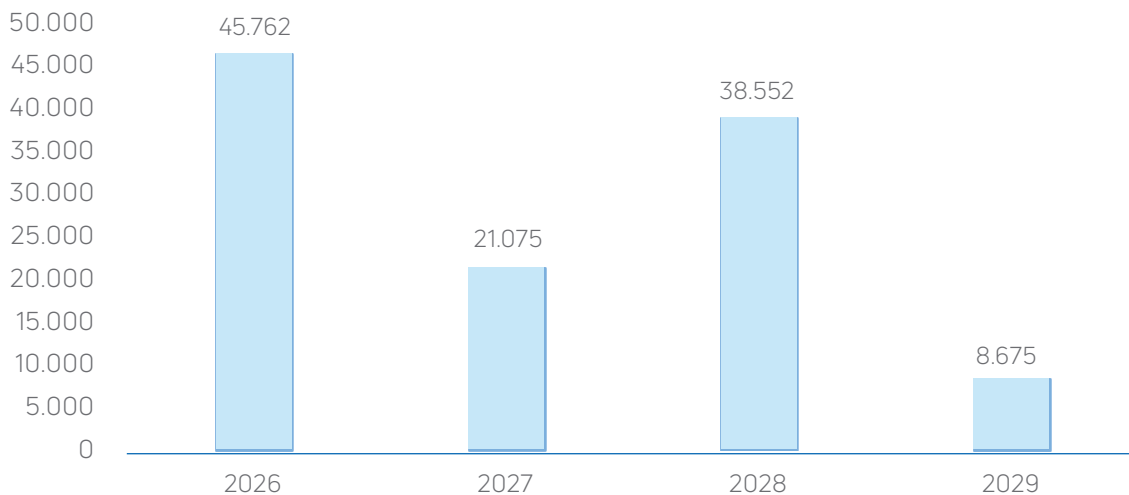
Fuente: MIVAU



Como muestra de esta tensión en la oferta, los datos aportados por nuestros asociados indican que la producción prevista para entrega en 2026 se encuentra ya vendida en torno al 90 %, y la correspondiente a 2027 alcanza porcentajes próximos al 60 %, lo que evidencia un mercado con una absorción muy elevada y escaso margen de stock disponible.

Ante este escenario, cabe preguntarse qué perspectivas de puesta en carga de suelo ofrece la Comunidad de Madrid. A corto y medio plazo, y exclusivamente en términos de nuevos desarrollos, hasta 2029 se prevé la disponibilidad de suelos urbanizados con capacidad para más de **114.000 viviendas**.

#### Proyección de Nº de Viviendas susceptibles de solicitar licencia



Fuente: LandCam

Ahora bien, ¿puede considerarse que con estas 114.000 viviendas el déficit quedará resuelto? La respuesta, a la luz de las previsiones de creación de hogares del Instituto Nacional de Estadística (INE), es claramente no. Ese volumen cubriría poco más de dos años de demanda potencial, cuando las estimaciones sitúan en más de 300.000 las viviendas necesarias hasta 2029 para empezar a restablecer el equilibrio del mercado.

Esto significa que, incluso cumpliéndose los escenarios más favorables de puesta en carga de suelo, la oferta seguirá creciendo a un ritmo inferior al requerido por la demanda estructural. En este contexto, el mercado continuará operando bajo una situación de escasez relativa, lo que previsiblemente mantendrá la presión sobre los precios de la vivienda nueva mientras no se produzca un salto cuantitativo sostenido en la producción.

En un marco más amplio, las estimaciones derivadas de la herramienta de monitorización LandCam proyectan un escenario de desarrollos que, una vez culminados, permitirían generar suelo con capacidad para prácticamente de 369.000 viviendas. Este potencial residencial podría dar cabida a más de un millón de personas, concentrándose mayoritariamente en el sur de la región.



Desarrollo	Localización	Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	Proyección de número de viviendas <sup>5</sup>
Valdecarros	Madrid	19.279.691	51.656
Ensanche Norte	Alcorcón	12.300.000	40.000
Los Berrocales	Madrid	8.305.818	22.285
Nueva Centralidad Este	Madrid	5.110.044	20.000
Los Ahijones	Madrid	5.762.672	18.724
Nuevo Brunete	Brunete	2.723.086	17.572
Los Cerros	Madrid	4.734.060	16.624
Cristo de Rivas	Rivas-Vaciamadrid	2.663.236	10.740
Campamento	Madrid	8.916.568	10.700
Madrid Nuevo Norte	Madrid	3.356.196	10.500
Valgrande	Alcobendas	2.174.160	8.600
S9 Punctum Millenium	Pinto	4.229.447	8.459
MPPGOU PAU 2 SGR Ronda Norte	Paracuellos de Jarama	1.211.983	7.233
Arpo	Pozuelo de Alarcón	2.399.640	5.500
El Molar (SAU-21)	El Molar	2.300.000	5.374
SUS 15	Navalcarnero	1.461.205	5.165
Programa de Actuación Urbanística 2	Paracuellos del Jarama	1.835.030	5.000
Sector 2 Cerro de los Sotos	Ciempozuelos	1.596.621	4.709
Barrio del Jarama	Costlada	758.152	4.440
Sus R1	Móstoles	1.308.680	4.040
Arco de Poniente	Majadahonda	1.308.932	3.710
Cerro del Baile	San Sebastián de los Reyes	1.280.000	3.664
Retamar de la Huerta	Alcorcón	1.140.915	3.503
Sector 3 Asomadilla	Ciempozuelos	1.073.577	3.221
Valenoso	Boadilla del Monte	1.017.443	3.000
Sector 1 Los Pocillos	Villanueva de la Cañada	1.443.668	2.975
SUS R2	Móstoles	1.010.179	2.940
Sector 4 Altos de Palomero	Ciempozuelos	954.682	2.864
Monte de la Villa	Villaviciosa de Odón	1.352.556	2.709
SUS PPA Mirador Sur	Rivas-Vaciamadrid	1.106.384	2.652
SUS R5	Móstoles	1.135.596	2.352
SUS R3	Móstoles	724.528	2.104
SUS A	Meco	668.781	1.924
PP II 1 Albarreja	Fuenlabrada	550.116	1.923
SUS-R4	Móstoles	713.811	1.904
SUP 9 Camino Lavanderas	Colmenar Viejo	566.124	1.781
El Postiguillo	Valdemoro	346.274	1.780
Sector 3-1 El Castillo	Villanueva de la Cañada	886.146	1.773
SUS C	Meco	581.704	1.745
Sector R 10N Majuelo Norte	Valdemoro	587.525	1.712
Aldovea	Torrejón de Ardoz	365.558	1.688
Sector R 10S Majuelo Sur	Valdemoro	209.970	1.622

<sup>5</sup> En los desarrollos pertenecientes al municipio de Madrid, la fuente utilizada es el Visor Urbanístico del propio Ayuntamiento.



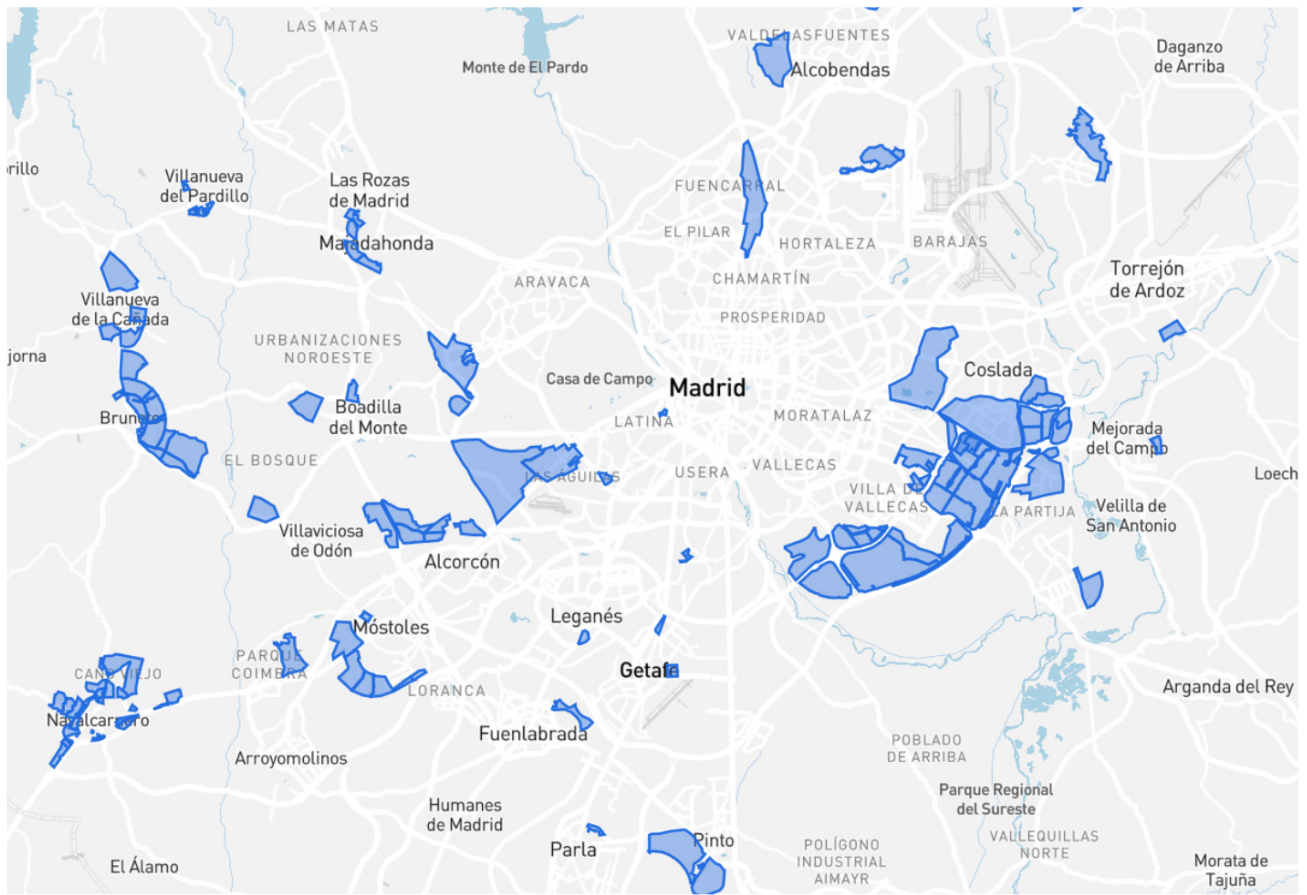
Desarrollo	Localización	Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	Proyección de número de viviendas <sup>5</sup>
Getafe (ACAR)	Getafe	220.300	1.450
Solana de Valdebebas	Madrid	1.096.164	1.393
Sector R11 Los Yesares	Valdemoro	316.611	1.300
Sector 3 Salomón	Fuente el Saz	550.116	1.296
Sector 1 Mocatelares	Fuente el Saz	1.266	1.266
AA.04 Puerta de Getafe	Getafe	145.644	1.175
PAU 4	Navalcarnero	350.266	1.099
Sector R-9S Zanjas Sur	Valdemoro	207.955	1.082
Montegancedo	Pozuelo de Alarcón	688.470	1.050
SUNC-4 Granada-Corte Inglés	Móstoles	94.348	1.000
SUS D	Meco	307.447	922
Pau 2 Pozos Viejos	Navalcarnero	285.357	915
Bosch La Garena	Alcalá de Henares	86.241	913
PAU 3	Navalcarnero	302.378	904
AA 6 Prado-Estacion	Valdemoro	149.033	903
Puerta de Fuenlabrada	Leganés	163.948	852
SAU 1	San Lorenzo el Escorial	274.561	824
El Encinar	Boadilla del Monte	800	800
Huerta Grande	Pozuelo de Alarcón	285.142	776
Sector II-6 Caño Viejo	Navalcarnero	216.037	764
Sector 7 Valle de San Sebastian	Valdemoro	169.168	748
Sector II 11 La Candelaria	Navalcarnero	269.965	679
Cárcel de Carabanchel	Madrid	172.144	652
S7 El Olivar Grande	Mejorada del Campo	209.628	629
Sector II - 1 Los Manzanos	Navalcarnero	292.061	626
Arroyo del Arcipreste	Majadahonda	363.660	618
AR 20 Huerto del Parrito	Majadahonda	372.698	527
Sector II-7 Cuesta de Pajares	Navalcarnero	170.813	519
AA 7 Camino de las Salinas	Valdemoro	92.604	514
Sector I-10	Navalcarnero	336.726	505
Ermita del Santo	Madrid	44.149	503
UE 9 Fabregas	Ciempozuelos	99.231	496
PAU 1 El mingó	Navalcarnero	367.907	480
AR 19 Valle de la mina	Majadahonda	355.511	476
La Carrascosa	Alcobendas	92.681	450
sector II-9 San Cosme y San Damián	Navalcarnero	181.178	440
Arroyo Butarque	Madrid	90.997	439
Cerca de Tejera	Colmenar Viejo	242.462	430
Sector 2 Paeque	Fuente el Saz	217.719	426
Sector II - 2 El Señorío	Navalcarnero	135.308	419
UE 10	Ciempozuelos	81.689	408
SUS B	Meco	127.838	384
Sector 5 Dehesa de los Panes	Guadarrama	87.483	370
Sector II 5 Barrio San Anton	Navalcarnero	108.609	359



Desarrollo	Localización	Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	Proyección de número de viviendas <sup>5</sup>
SAU 3 La Estacion	Cobeña	160.647	337
AR 22 La Carravieja	Majadahonda	239.700	322
Novaciempozuelos	Ciempozuelos, Madrid	100.000	300
Suz II 8	Villanueva del Pardillo	104.928	300
SUP 5 Las Amapolas	Colmenar Viejo	161.289	296
API 02	Fuente el Saz	126.291	296
Sector 5 Nemesionos	Fuente el Saz	128.507	293
Sector I-5	Navalcarnero	127.678	290
Sector 3-2 El Castillo	Villanueva de la Cañada	419.256	280
Suz II 5	Villanueva del Pardillo	68.567	240
Sector 4 Mostrenca	Fuente el Saz	116.384	229
Sector 1.3 Prado Manzano	Collado Villalba	51.941	216
Suz II 7	Villanueva del Pardillo	83.543	210
Suz II 2	Villanueva del Pardillo	62.352	204
SAU 19	El Molar	98.158	202
Sector 6 Portero	Fuente el Saz	101.265	200
Prado Redondo Sur	Ciempozuelos	90.060	198
Sector II 3 San Sebastian	Navalcarnero	112.067	188
Suz II 6	Villanueva del Pardillo	50.261	182
Sector II 4 Buenavista	Navalcarnero	68.684	176
PP2 Buena Vista	Parla	147.391	165
Sector I-6 Acceso Sevilla la Nueva	Navalcarnero	57.013	139
		<b>124.550.253</b>	<b>368.911</b>

Fuente: LandCam





Fuente: LandCam

Pasamos a analizar alguno de los desarrollos más significativos cuya ejecución se prevé en el corto y medio plazo, correspondientes a sectores con el planeamiento ya aprobado -o cerca de estarlo- y, algunos de ellos, actualmente en fase de simultaneidad de obras de urbanización y edificación, lo que permite iniciar la construcción en determinadas etapas mientras avanzan los trabajos de urbanización en otras.

En este contexto, dentro de los límites del municipio de Madrid se localizan las mayores bolsas de suelo residencial de Europa, con capacidad para aproximadamente 120.000 viviendas y una población estimada de 360.000 habitantes. Se trata de ámbitos cuyo planeamiento comenzó a tramitarse a comienzos de siglo y que, tras superar las distintas fases administrativas y judiciales, se encuentran ahora en condiciones de avanzar hacia su materialización edificatoria.

Los principales desarrollos son los siguientes:



## 6.1 Los Berrocales

Los Berrocales se sitúa en el sureste de Madrid, concretamente en el distrito de Vicálvaro, entre el Ensanche de Vallecas y Santa Eugenia, en el entorno del kilómetro 11,250 de la A-3 (autovía Madrid-Valencia).

El ámbito queda delimitado por la M-50 al este, la línea 9 de Metro al norte, la A-3 al sur y la M-45 al oeste, lo que le otorga una posición estratégica y una elevada accesibilidad tanto por carretera como por transporte público (metro y autobús). Se configura, por tanto, como uno de los desarrollos mejor conectados del sureste de la capital.

El desarrollo completo contempla la ejecución de **22.285 viviendas**. En términos de avance, la Etapa I cuenta ya con promociones con licencia concedida en varias parcelas, dentro de un total previsto de 4.431 viviendas. Tanto esta fase como la Etapa III, con 5.386 viviendas proyectadas, se encuentran ya urbanizadas, lo que permite avanzar en la edificación en régimen de simultaneidad y acelerar la incorporación de nueva oferta al mercado residencial madrileño.

### Fase 1

Residencial libre: 14 parcelas  
Residencial PL: 8 parcelas  
Residencial VPO: 24 parcelas

### Fase 2

Residencial libre: 32 parcelas  
Residencial PL: 30 parcelas  
Residencial VPO: 4 parcelas

### Fase 3

Residencial libre: 46 parcelas  
Residencial PL: 14 parcelas  
Residencial VPO: 14 parcelas

### Fase 6

Residencial libre: 58 parcelas  
Residencial PL: 50 parcelas  
Residencial VPO: 20 parcelas



Fuente: LandCam



## Desarrollo

## Los Berrocales

Localización	Madrid
Enlace a Maps	
Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	8.305.818
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	2.147.996
Superficie de suelo uso residencial (m <sup>2</sup> )	5.063.354
Superficie de suelo uso terciario (m <sup>2</sup> )	455.411
Superficie de suelo uso industrial (m <sup>2</sup> )	639.057
Unidades residenciales estimadas	22.285
Población estimada	66.855
Protección pública	50%
Años hasta finalización	Sin datos
Estado actual	Urbanización de la Etapa 1 concluida y más de 1.250 viviendas en obra; primeras entregas de llaves previstas a inicios de 2026. Etapa 3 con solicitud de simultaneidad y obras en preparación
Número de fases	6
Fase I	4,431 viviendas + 92,800m <sup>2</sup> industrial + 18,075 terciario
Fase II	5,431 viviendas
Fase III	5,386 viviendas + 4,667m <sup>2</sup> industrial + 15,193m <sup>2</sup> terciario
Fase IV	890 viviendas
Fase V	930 viviendas
Fase VI	5,217 viviendas
Fase VII	n.a
Fase VIII	n.a

Fuente: LandCam



## 6.2 Los Ahijones

Los Ahijones se sitúa en la zona sureste de Madrid y queda delimitado por las autopistas M-45, M-50 y la Radial 3, así como por las líneas de metro que discurren en superficie en su entorno.

El ámbito cuenta con acceso directo desde la M-45 y la M-823, conexión con El Cañaveral a través de la Gran Vía del Sureste y tres viales colectores paralelos, con Los Berrocales mediante la misma Gran Vía del Sureste y cuatro viales colectores adicionales, y con Vicálvaro a través del Polígono Industrial de Vicálvaro, lo que le otorga una elevada accesibilidad y continuidad urbana con los desarrollos colindantes.

El desarrollo contempla un total de **18.724 viviendas**. En cuanto a su estado de ejecución, el Ayuntamiento ha concedido la simultaneidad en la Etapa I, lo que permite iniciar la edificación mientras avanzan las obras de urbanización. En esta primera etapa están previstas 3.132 viviendas, y las primeras promociones ya han comenzado a desarrollarse.



Fuente: LandCam



Desarrollo	Los Ahijones
Localización	Madrid
Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	5.700.000
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	1.000.000
Superficie de suelo uso residencial (m <sup>2</sup> )	4.438.310
Superficie de suelo uso terciario (m <sup>2</sup> )	111.020
Superficie de suelo uso industrial (m <sup>2</sup> )	150.670
Unidades residenciales estimadas	18.724
Población estimada	56.172
Protección pública	58%
Años hasta finalización	10
Estado actual	Fase I: obras de urbanización, primeras promociones en construcción
Número de fases	5
Fase I	3,132 viviendas + 172,000m <sup>2</sup> edificables actividad económica
Fase II	4,245 viviendas + 95,000m <sup>2</sup> edificables actividad económica
Fase III + IV	284,000m <sup>2</sup> edificables actividad económica
Fase V	4,441 viviendas + 183,000m <sup>2</sup> edificables actividad económica
Fase VI	6,906 viviendas + 59,000m <sup>2</sup> edificables actividad económica

Fuente: LandCam



## 6.3 Valdecarros

Valdecarros se sitúa en el sureste de Madrid y está atravesado por las vías de alta capacidad M-31, M-45 y M-50, además de limitar con la A-3, lo que permite una conexión directa de su viario con estas infraestructuras estratégicas.

Por el ámbito discurre asimismo la Gran Vía del Sureste, arteria municipal clave que articulará los distintos desarrollos de la Estrategia del Sureste en paralelo a la M-45, reforzando la continuidad urbana y la conectividad interna.

Se trata del desarrollo de mayor dimensión tanto por superficie -aproximadamente 19 millones de m<sup>2</sup>- como por capacidad residencial, con **51.656 viviendas previstas**. Actualmente se encuentra en los últimos trámites de gestión de la Fase I, con la previsión de poner a disposición de los promotores en 2026 suelo urbanizado para la ejecución de 2.580 viviendas, lo que permitirá iniciar la edificación de las primeras promociones en el corto plazo.

### Fase 1

Residencial libre: 4 parcelas  
Residencial PL: 4 parcelas  
Residencial VPO: 3 parcelas

### Fase 2

Residencial libre: 19 parcelas  
Residencial PL: 2 parcelas

### Fase 3

Residencial libre: 12 parcelas  
Residencial PL: 20 parcelas  
Residencial VPO: 10 parcelas

### Fase 4

Residencial libre: 9 parcelas  
Residencial PL: 2 parcelas  
Residencial VPO: 7 parcelas

### Fase 5

Residencial libre: 11 parcelas  
Residencial PL: 5 parcelas

### Fase 6

Residencial libre: 50 parcelas  
Residencial PL: 32 parcelas  
Residencial VPO: 18 parcelas

### Fase 8

Residencial libre: 31 parcelas  
Residencial PL: 21 parcelas  
Residencial VPO: 17 parcelas



Fuente: LandCam



Desarrollo	Valdecarros
Localización	Madrid
Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	19.000.000
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	7.000.000
Superficie de suelo uso residencial (m <sup>2</sup> )	11.536.000
Superficie de suelo uso terciario (m <sup>2</sup> )	464.000
Superficie de suelo uso industrial (m <sup>2</sup> )	0
Unidades residenciales estimadas	51.656
Población estimada	154.968
Protección pública	55%
Años hasta finalización	18
Estado actual	Fase I: obras de urbanización
Número de fases	8
Fase I	2,580 viviendas + 116,666m <sup>2</sup> industrial + 1,800m <sup>2</sup> comercial
Fase II	4,607 viviendas + 21,632m <sup>2</sup> oficinas + 7,500m <sup>2</sup> oficinas
Fase III	6,184 viviendas + 33,883m <sup>2</sup> industrial + 30,014m <sup>2</sup> oficinas + 40,702m <sup>2</sup> comercial
Fase IV	2,663 viviendas + 75,400m <sup>2</sup> comercial
Fase V	2,611 viviendas + 875,072m <sup>2</sup> industrial + 1,200m <sup>2</sup> comercial
Fase VI	20,384 viviendas + 524,548m <sup>2</sup> industrial + 53,770m <sup>2</sup> oficinas + 245,007m <sup>2</sup> comercial
Fase VII	2,052,281m <sup>2</sup>
Fase VIII	12,627 viviendas + 149,251m <sup>2</sup> industrial + 588,915m <sup>2</sup> oficinas + 89,479m <sup>2</sup> comercial

Fuente: LandCam



## 6.4 Los Cerros

Los Cerros se sitúa entre El Cañaveral, Coslada, San Fernando de Henares y Rivas-Vaciamadrid, dentro del distrito de Vicálvaro, en el término municipal de Madrid. Cuenta con acceso directo desde la M-45, la M-203 y la M-206, así como conexión con la autopista R-3, lo que le otorga una elevada accesibilidad metropolitana.

Actualmente se encuentran en ejecución las obras de urbanización de la Etapa I, que comprende 4.175 viviendas. El desarrollo completo contempla un total de **16.324 viviendas**, consolidándose como uno de los ámbitos estratégicos del eje sureste madrileño.

### Fase 1

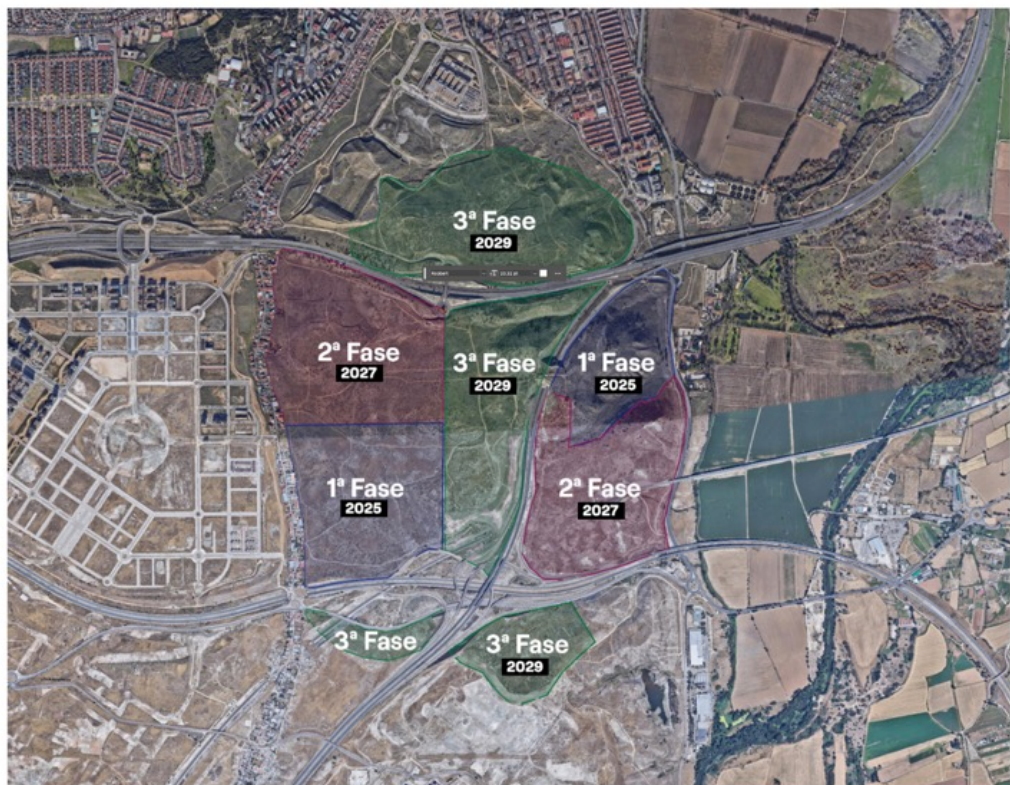
Residencial libre: 5 parcelas  
Residencial PL: 2 parcelas  
Residencial VPO: 9 parcelas

### Fase 2

Residencial libre: 11 parcelas  
Residencial PL: 12 parcelas

### Fase 3

Residencial libre: 7 parcelas  
Residencial PL: 5 parcelas  
Residencial VPO: 4 parcelas



Fuente: LandCam



## Desarrollo

## Los Cerros

Localización	Madrid
Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	4.742.122
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	1.589.659
Superficie de suelo uso residencial (m <sup>2</sup> )	2.601.813
Superficie de suelo uso terciario (m <sup>2</sup> )	550.650
Superficie de suelo uso industrial (m <sup>2</sup> )	0
Unidades residenciales estimadas	16.324
Población estimada	48.972
Protección pública	50%
Años hasta finalización	5
Estado actual	Urbanización de la Etapa 1 supera el 65% de ejecución y Etapa 2 iniciada. Aprobado el Proyecto de Reparcelación para arrancar las primeras edificaciones en los próximos meses
Número de fases	3
Fase I	4,175 viviendas
Fase II	6,368 viviendas
Fase III	3,148 viviendas

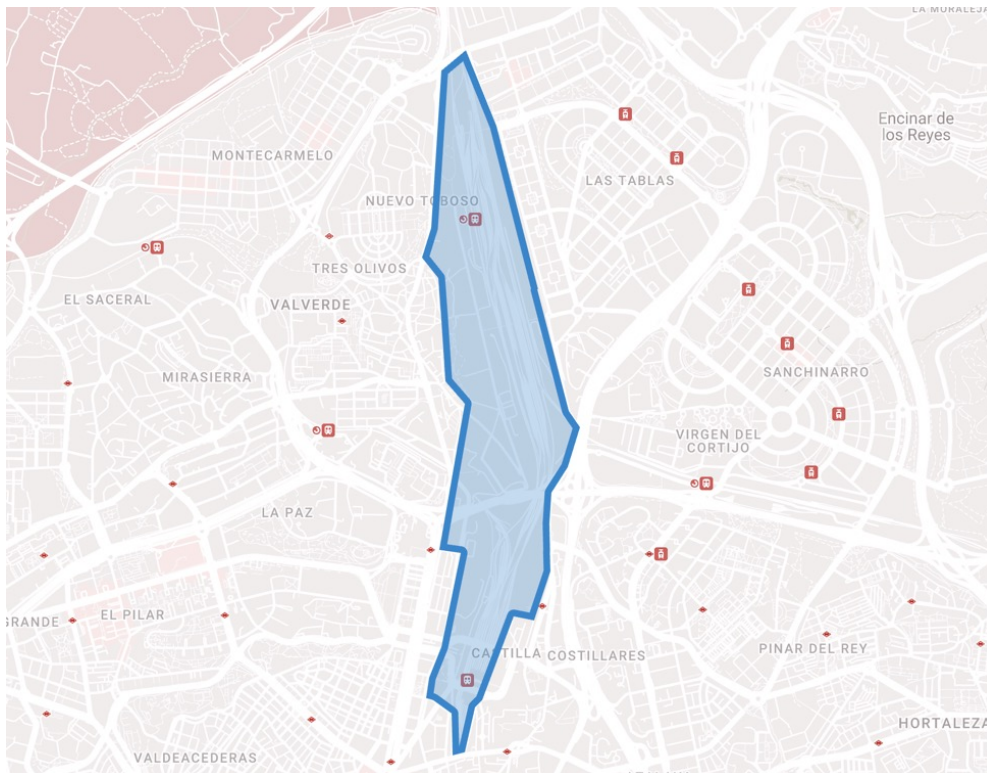
Fuente: LandCam



## 6.5 Distrito Castellana Norte

Madrid Nuevo Norte, situado en una posición estratégica dentro de la ciudad de Madrid, se encuentra ultimando los trámites previos a su entrada en fase de urbanización, prevista para el próximo año, con los primeros suelos finalistas disponibles en 2028.

El desarrollo contempla un total aproximado de **10.500 viviendas** y destaca por constituir una de las mayores intervenciones urbanas de Europa, actuando sobre una franja de terreno de 5,6 kilómetros de longitud. El proyecto incorpora un marcado carácter de nueva centralidad urbana, configurando una auténtica "city" madrileña que combinará usos residenciales, terciarios y dotacionales, y redefinirá el eje norte de la capital.



Fuente: LandCam





## Desarrollo

## Madrid Nuevo Norte

Localización	Madrid
Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	3.356.196
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	400.000
Superficie de suelo uso residencial (m <sup>2</sup> )	1.347.418
Superficie de suelo uso terciario (m <sup>2</sup> )	1.608.778
Superficie de suelo uso industrial (m <sup>2</sup> )	0
Unidades residenciales estimadas	10.500
Población estimada	31.500
Protección pública	38%
Años hasta finalización	27
Estado actual	Modificación de PGOU aprobada. Junta de Compensación constituida en 2025; aprobado inicialmente el Proyecto de Urbanización del primer ámbito (Las Tablas Oeste). Inicio de obras de urbanización previsto en la primera mitad de 2026, con solape de edificación en 2027.
Número de fases	3

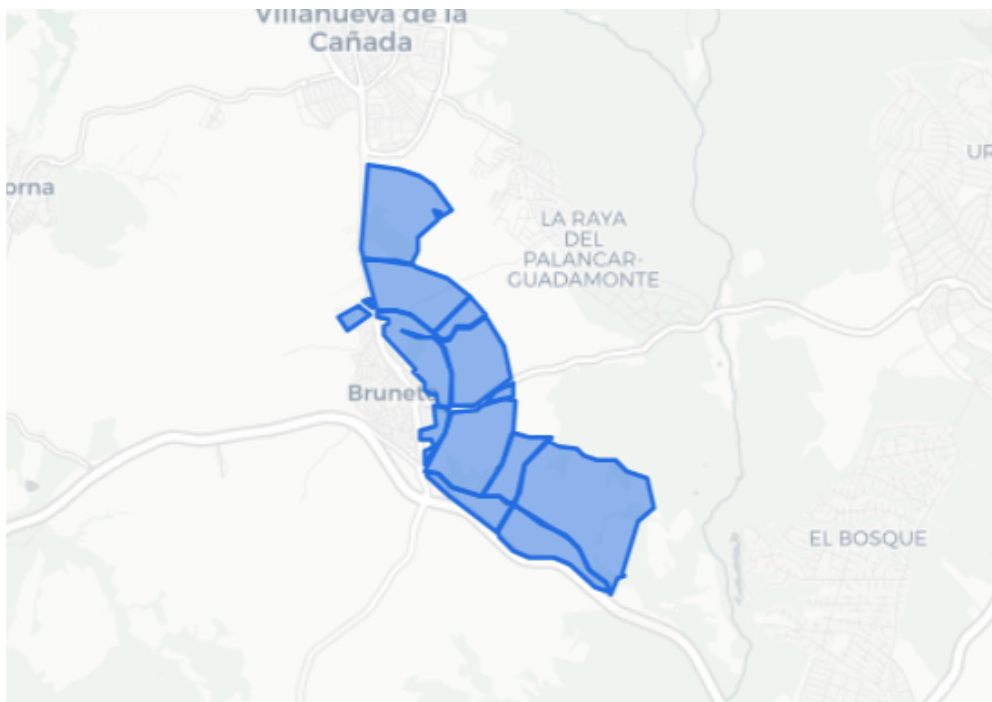
Fuente: LandCam

Además de los ámbitos situados en el término municipal de Madrid, se están impulsando en distintos municipios del área metropolitana desarrollos de gran escala y elevada capacidad residencial, entre los que cabe destacar los siguientes:



## 6.6 Nuevo Brunete

El desarrollo de Nuevo Brunete, impulsado por el Ayuntamiento de **Brunete**, constituye una de las mayores actuaciones de crecimiento residencial previstas en el suroeste de la Comunidad de Madrid. El ámbito responde a la necesidad de ampliar la oferta de vivienda en un municipio con creciente demanda y buena accesibilidad metropolitana. El planeamiento contempla la construcción de aproximadamente **17.572 nuevas viviendas**, configurando una expansión de gran escala que permitirá reforzar el posicionamiento residencial del municipio. El proyecto incorpora reservas para dotaciones públicas, zonas verdes y equipamientos, apostando por un modelo de crecimiento ordenado, integrado en el entorno urbano existente y conectado a los principales ejes viarios del área suroeste.



Fuente: LandCam



## Desarrollo

## Brunete

Localización	Brunete
Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	2,723,086
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	0
Superficie residencial (m <sup>2</sup> )	0
Superficie de suelo uso terciario (m <sup>2</sup> )	0
Superficie industrial (m <sup>2</sup> )	0
Unidades residenciales remanentes	17,572
Población estimada	52,716
Protección pública (%)	28

## Estado actual

Reparcelaciones de sectores clave aprobadas: SR-5 "Ensanche Sur" (obras de urbanización iniciadas en 2025) y SR-1 "Primera Corona" aprobada en 2025. Proyecto de Urbanización del sector SR-2 "El Olivar" también aprobado.

Número de fases	8
Fase 1	2.696 viviendas
Fase 2	2.861 viviendas
Fase 3	2.092 viviendas
Fase 4	2.481 viviendas
Fase 5	2.696 viviendas
Fase 6	980 viviendas
Fase 7	1.980 viviendas
Fase 8	2.016 viviendas

Fuente: LandCam



## 6.7 Retamar de la Huerta

El desarrollo de Retamar de la Huerta, situado en el término municipal de Alcorcón, representa uno de los principales ámbitos de expansión residencial del suroeste metropolitano de Madrid. Con una superficie aproximada de 114 hectáreas, el proyecto prevé la construcción de alrededor de 3.503 viviendas, de las cuales una parte significativa se destinará a vivienda con algún régimen de protección, contribuyendo así a ampliar la oferta residencial en un entorno de elevada presión de demanda. El planeamiento define un modelo de barrio de densidad moderada, con amplias zonas verdes, dotaciones públicas y adecuada conectividad viaria —próximo a la M-50 y la M-506—, configurándose como una actuación estratégica para reforzar el crecimiento equilibrado del municipio.



### Desarrollo

### Retamar de la Huerta

Localización	Alcorcón
Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	1,140,915
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	306,133
Superficie residencial (m <sup>2</sup> )	393,384
Superficie de suelo uso terciario (m <sup>2</sup> )	0
Superficie industrial (m <sup>2</sup> )	0
Unidades residenciales remanentes	3,503
Población estimada	10,509
Protección pública (%)	32
Años hasta finalización	4
Estado actual	PEI aprobado. Inicio de obras en 2025
Número de fases	2
Fase I	3.503 viviendas

Fuente: LandCam



## 6.8 Valgrande

El desarrollo de Valgrande, ubicado en el término municipal de Alcobendas, constituye uno de los principales ámbitos de expansión residencial del norte del área metropolitana de Madrid. Se trata de un sector estratégico por su localización, su conectividad con el eje de la A-1 y su proximidad a importantes polos empresariales consolidados.

El ámbito cuenta con una superficie aproximada de 2,17 millones de m<sup>2</sup> y una capacidad estimada para el desarrollo de alrededor de **8.600 viviendas**, con una proporción significativa de vivienda protegida. Su planificación responde a criterios de sostenibilidad urbana, integración paisajística y equilibrio entre usos residenciales, dotacionales y zonas verdes.

Valgrande se configura, por tanto, como una de las principales bolsas de suelo residencial del norte metropolitano, con capacidad para absorber parte relevante de la demanda estructural procedente tanto de hogares locales como de trabajadores vinculados a los parques empresariales del entorno.



Fuente: LandCam



Desarrollo	Valgrande
Localización	Alcobendas
Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	2.174.160
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	600,000
Superficie residencial (m <sup>2</sup> )	878.334
Superficie de suelo uso terciario (m <sup>2</sup> )	20.136
Superficie industrial (m <sup>2</sup> )	0
Unidades residenciales remanentes	8.600
Población estimada	25.800
Protección pública (%)	55
Años hasta finalización	10
Estado actual	Plan Parcial (Sector S-1 Alcobendas) aprobado definitivamente en noviembre de 2025, tras superar las impugnaciones judiciales. Proyecto de reparcelación en marcha
Número de fases	1
Fase 1	8.600

Fuente: LandCam

En definitiva, los desarrollos anteriormente descritos representan tan sólo una muestra de la transformación urbana en curso, con magnitudes muy superiores a la media registrada en los últimos quince años. La tramitación de una nueva Ley de Suelo (LIDER) con mayor flexibilidad, junto con las medidas ya aprobadas por distintos ayuntamientos para reforzar la agilidad administrativa, contribuirán previsiblemente a acelerar la puesta en carga de nuevos ámbitos y a incrementar el volumen de producción.

No obstante, a la luz de las estimaciones macroeconómicas de la Comunidad de Madrid y de las proyecciones de población y creación de hogares, la oferta continuará previsiblemente por debajo de la demanda, especialmente en el segmento de vivienda asequible. Este desequilibrio sostenido entre necesidad y producción configura un escenario de elevada absorción y recorrido potencial de mercado, que representa una clara oportunidad para la inversión y el desarrollo residencial en la región.



# 07

## Oportunidades de inversión. El momento es ahora

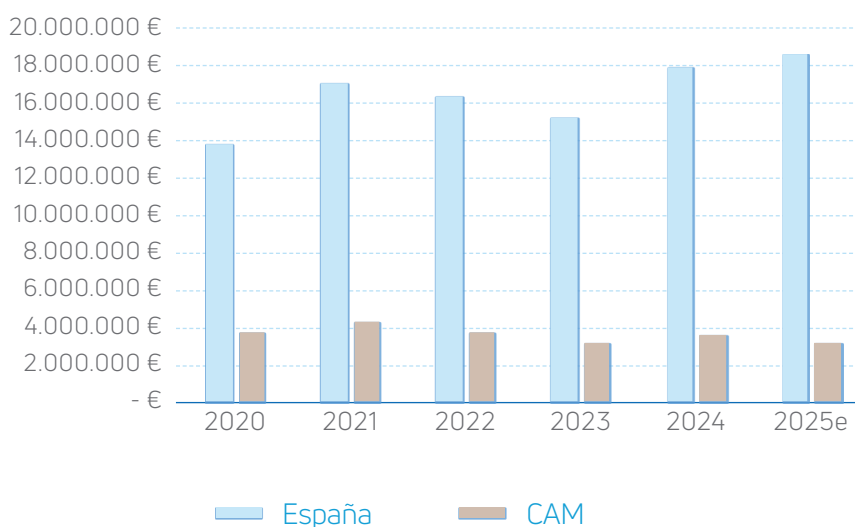
Tras analizar de forma conjunta la evolución de la demanda y la capacidad actual de la oferta, y teniendo en cuenta que la Comunidad de Madrid concentra la mayor reserva de suelo urbano en desarrollo de Europa, resulta necesario abordar una estimación rigurosa de la inversión requerida para poner en carga la totalidad de estos ámbitos.

Este ejercicio no solo permitirá dimensionar el esfuerzo financiero necesario, sino también planificar adecuadamente los ritmos de ejecución, las necesidades de infraestructuras y servicios asociados y la coordinación público-privada imprescindible para su desarrollo efectivo.

### 7.1 Necesidades de inversión para obra nueva

#### 7.1.1 Datos de Partida

Cifra de negocio de vivienda libre



Cifra de negocio vivienda libre	2021	2022	2023	2024	2025
España	16.880.325 €	16.229.221 €	15.075.006 €	17.768.174 €	18.514.349 €
CAM	4.159.229 €	3.625.217 €	3.051.106 €	3.524.624 €	3.114.178 €
% CAM	25%	22%	20%	20%	17%

Miles de euros

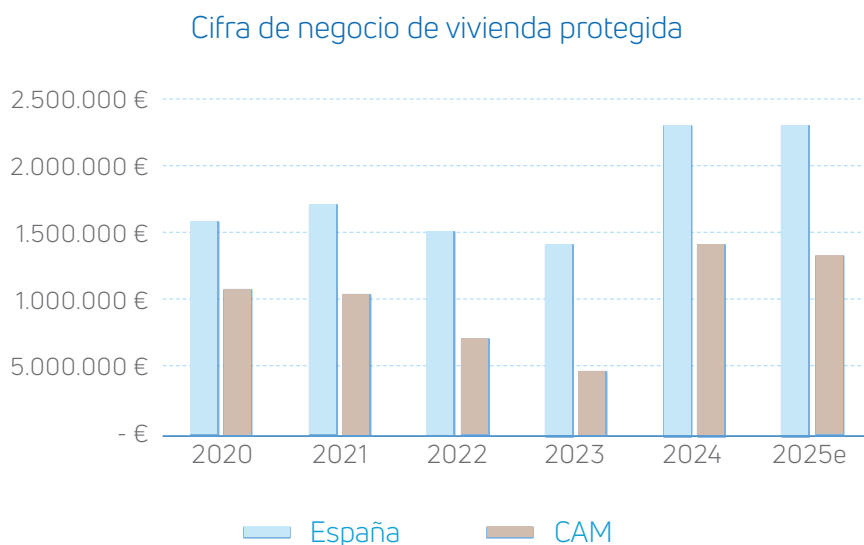


La cifra de negocio asociada a la producción de vivienda de obra nueva libre, según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), se ha situado en los últimos cinco años en una horquilla comprendida entre los 15.075 millones de euros —con su valor más bajo en 2023— y los más de 18.500 millones de euros registrados el pasado ejercicio.

Si centramos el análisis en la Comunidad de Madrid, el volumen de negocio ha oscilado entre 3.051 millones de euros (2023) y algo más de 4.100 millones de euros en 2021, ejercicio en el que llegó a representar aproximadamente el 25 % del total nacional.

Este peso relativo, no obstante, ha ido disminuyendo progresivamente en los últimos años. Una tendencia que previsiblemente comenzará a revertirse con la puesta en carga de los desarrollos del sureste -ya en situación de solicitar licencias- así como de otros ámbitos que alcanzarán esta misma fase en el corto plazo, reforzando nuevamente la contribución de la Comunidad de Madrid al conjunto del mercado residencial nacional.

En contraste, no existen datos oficiales homogéneos que permitan estimar con la misma precisión la cifra de negocio correspondiente a la vivienda asequible. Por ello, desde ASPRIMA se ha realizado una estimación propia, consistente en multiplicar el precio medio de una vivienda asequible por el número de calificaciones definitivas otorgadas, tanto a nivel nacional como en la Comunidad de Madrid. Esta metodología permite aproximar el volumen económico asociado a este segmento, aun siendo conscientes de las limitaciones derivadas de la falta de estadísticas oficiales consolidadas.



#### Cifra de negocio vivienda asequible

	2021	2022	2023	2024	2025
España	1.681.071 €	1.518.764 €	1.398.180 €	2.731.065 €	2.720.803 €
CAM	1.031.029 €	712.714 €	456.704 €	1.375.459 €	1.309.246 €
% CAM	61%	47%	33%	50%	48%

Miles de euros

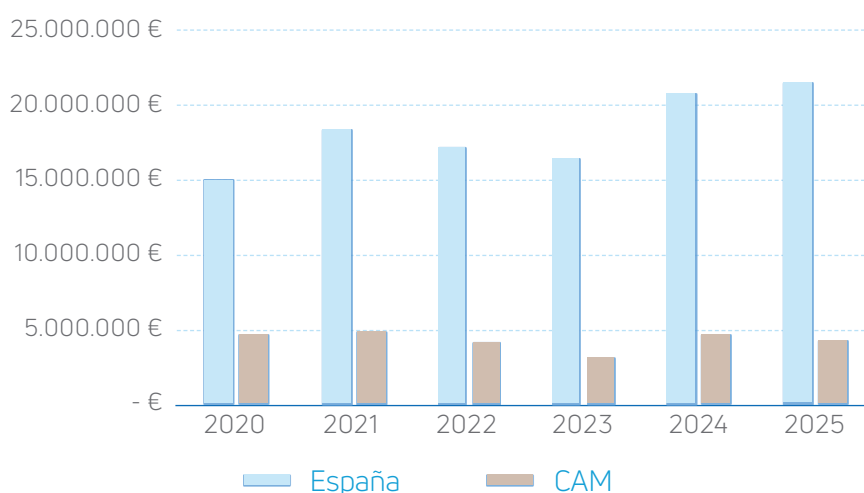


Como se puede comprobar, el peso de la Comunidad de Madrid sobre el total nacional continúa siendo muy significativo, pese a la reducción del volumen registrada en los últimos años, fundamentalmente como consecuencia de la escasez de suelo finalista, una limitación que solo recientemente comienza a superarse.

Asimismo, los datos reflejan un descenso acusado en la producción de vivienda asequible en la región. Esta caída se explica, en gran medida, porque hasta 2024 los costes de construcción superaban el precio máximo de venta permitido, lo que hacía inviables muchas promociones. Esta circunstancia no solo redujo de forma notable la producción autonómica, sino que también impactó en la cifra nacional, dado el elevado peso que Madrid tiene en este segmento.

Superado este desajuste mediante la actualización de la orden de precios, cabe prever una reactivación progresiva y significativa de la producción de vivienda asequible en los próximos ejercicios, con el consiguiente efecto tractor tanto a nivel regional como nacional.

### Cifra de negocio total vivienda libre + vivienda asequible



### Cifra de negocio total vivienda libre + vivienda asequible

	2021	2022	2023	2024	2025
ESPAÑA	18.561.396 €	17.747.985 €	16.473.186 €	20.499.239 €	21.235.152 €
CAM	5.190.258 €	4.337.931 €	3.507.810 €	4.900.083 €	4.423.424 €
% CAM	28%	24%	21%	24%	21%

Miles de euros



## 7.1.2 Proyecciones de inversión en vivienda periodo 2025-2028

Nuestra previsión de cifra de negocio para los próximos años, tanto en vivienda asequible como libre y tanto a nivel nacional como en la Comunidad de Madrid, es la siguiente:

- **En vivienda asequible**, como se detalla a continuación, el crecimiento de la inversión necesaria en la Comunidad de Madrid será especialmente intenso, motivado por tres factores principales:

1. **La activación de la vivienda protegida** —hasta el 50 % de la edificabilidad— en los nuevos ámbitos en desarrollo, lo que incrementará de forma notable los volúmenes de producción.
2. **La actualización de los precios máximos de venta**, tras la aprobación de la nueva orden de precios, que ha permitido adecuarlos a los costes reales de construcción y restablecer la viabilidad económica de las promociones.
3. **La puesta en marcha de normativas orientadas a incrementar la producción en este segmento**, como la Ley 3/2024, que permite el cambio de uso de **terciario oficinas** a residencial destinado a vivienda protegida. Este instrumento se verá próximamente ampliado mediante la futura Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, extendiendo los cambios de **uso al terciario hospedaje y al dotacional privado**, e incorporando además medidas de **incremento de edificabilidad (10%) y densidad (20%)**.

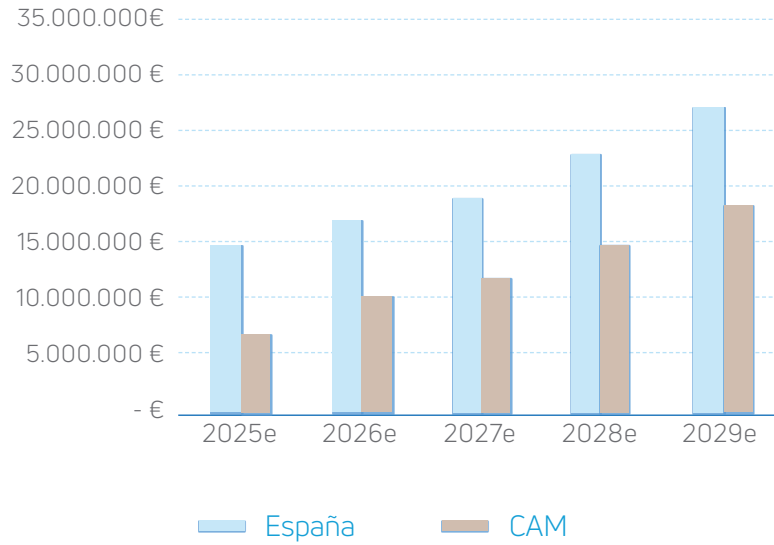
Como consecuencia de las anteriores circunstancias, en los ejercicios 2027, 2028 y 2029 se estima que aproximadamente **siete de cada diez euros destinados a la inversión en vivienda asequible** se concentrarán en la Comunidad de Madrid, consolidándola como el principal polo de atracción de capital para el desarrollo de este segmento residencial.

A ello se suma un elemento adicional que favorece el interés inversor: la fortaleza del sistema bancario español tras la reestructuración acometida después de la crisis de 2008. El actual modelo de financiación, basado en la exigencia de determinados porcentajes de preventas y en la concesión posterior de préstamos promotor bajo el esquema de garantía hipotecaria subrogable, ha demostrado su capacidad para acompañar incrementos significativos en la producción del sector.

Este aspecto se abordará con mayor detalle en un epígrafe posterior



### Proyección cifra de negocio de vivienda protegida



#### Proyecciones de la cifra de negocio vivienda protegida

	2025	2026	2027	2028	2029
España	2.720.803 €	3.047.299 €	3.473.921 €	4.133.966 €	4.919.419 €
CAM	1.309.246 €	1.898.352 €	2.202.088 €	2.686.547 €	3.358.184 €
% CAM	57%	63%	68%	72%	72%

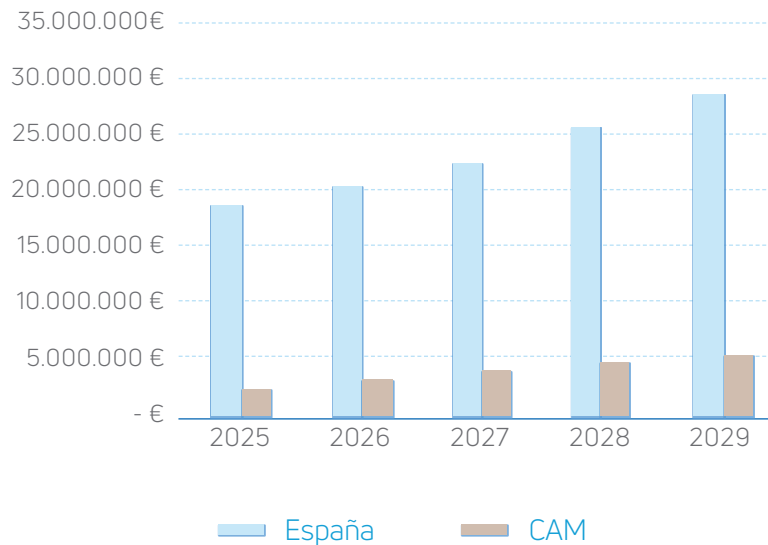
Miles de euros



Estas cifras se diluyen cuando analizamos la vivienda libre, situándose el peso de la Comunidad de Madrid en el total nacional en torno al 17 % en los próximos años.

En consecuencia, el aumento del peso relativo de la Comunidad de Madrid en el escenario proyectado se explica fundamentalmente por la mayor producción de vivienda protegida, que actúa como principal factor diferencial en la evolución de la inversión regional.

### Proyecciones de la cifra de negocio vivienda libre



### Proyecciones de la cifra de negocio vivienda libre

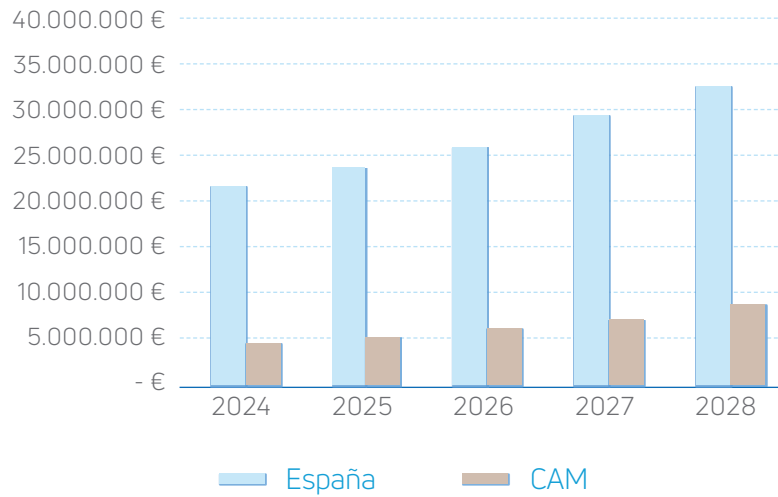
	2025	2026	2027	2028	2029
España	18.514.349 €	20.365.784 €	22.402.362 €	25.314.669 €	28.605.576 €
CAM	3.114.178 €	3.425.596 €	3.768.155 €	4.295.697 €	4.983.009 €
% CAM	17%	17%	17%	17%	17%

Miles de euros



Así, nuestras estimaciones proyectan las siguientes cifras de negocio en los próximos años en lo que se refiere a construcción de obra nueva:

Proyecciones de la cifra de negocio total vivienda libre + vivienda asequible



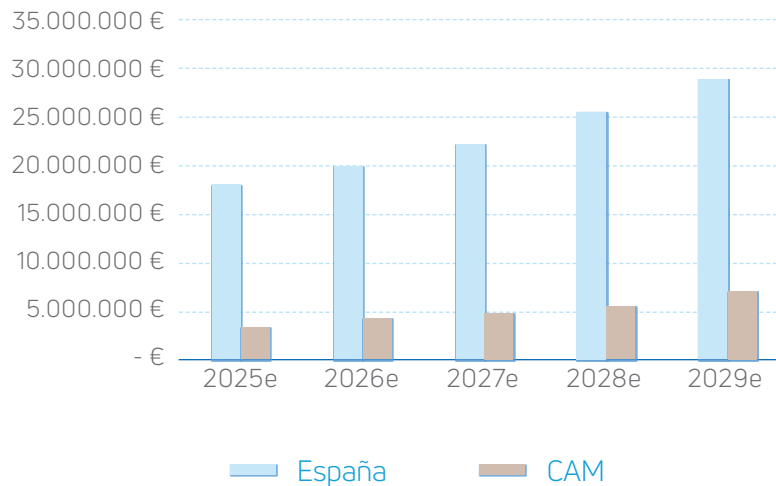
Proyecciones de la cifra de negocio total vivienda libre + vivienda asequible

	2025	2026	2027	2028	2029
España	21.235.152 €	23.413.083 €	25.876.283 €	29.448.635 €	33.524.996 €
CAM	4.423.424 €	5.323.947 €	5.970.243 €	6.982.244 €	8.341.193 €
% CAM	21%	23%	23%	24%	25%



Es decir, en 2029 será necesario movilizar en torno a **29.000 millones de euros de inversión** a nivel nacional —considerando unos beneficios medios del 16 % sobre facturación—, de los cuales la Comunidad de Madrid absorbería aproximadamente el 25 % del total, esto es, cerca de **7.200 millones de euros**.

### Proyección de Inversión

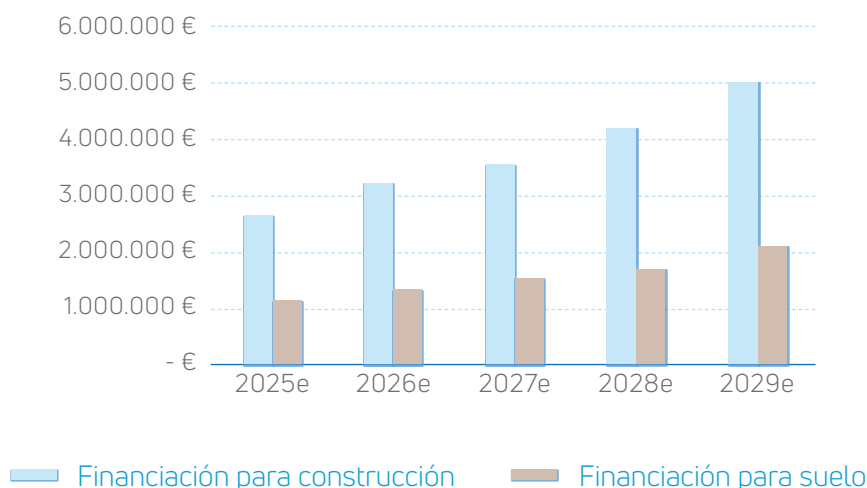


Ello permitiría alcanzar una producción estimada en la región en el entorno de **34.000 viviendas anuales**, cifra que, si bien supone un avance muy relevante, todavía se sitúa lejos de las aproximadamente 50.000 viviendas necesarias para cubrir adecuadamente la demanda estructural.

Si analizamos el reparto de esa inversión conforme a los estándares habituales del sector —en torno al 30 % destinado a la adquisición de suelo y el 70 % a costes de promoción y construcción—, los citados 7.200 millones de euros podrían desagregarse del siguiente modo:

- **2.200 millones de euros** en financiación para adquisición y puesta en carga de suelo.
- **5.000 millones de euros** en financiación para promoción y construcción de viviendas.

### Proyección de Financiación CAM



## 7.2 Necesidades de inversión para vivienda alternativa

A diferencia del mercado de vivienda de obra nueva —donde existen estadísticas oficiales consolidadas sobre visados, viviendas iniciadas, terminadas o volumen de inversión—, no se dispone de datos públicos homogéneos en relación con otros modelos residenciales alternativos, como los distintos segmentos del denominado *Living* (Build to Rent, Flex Living, Student Housing, Senior Living, etc.).

En consecuencia, para analizar la evolución y el volumen de inversión en estos activos es necesario acudir a fuentes sectoriales especializadas. En este ámbito, una de las referencias más utilizadas es **CBRE**, a través de su división de análisis **CBRE Research**, que publica informes periódicos sobre inversión inmobiliaria por segmentos.

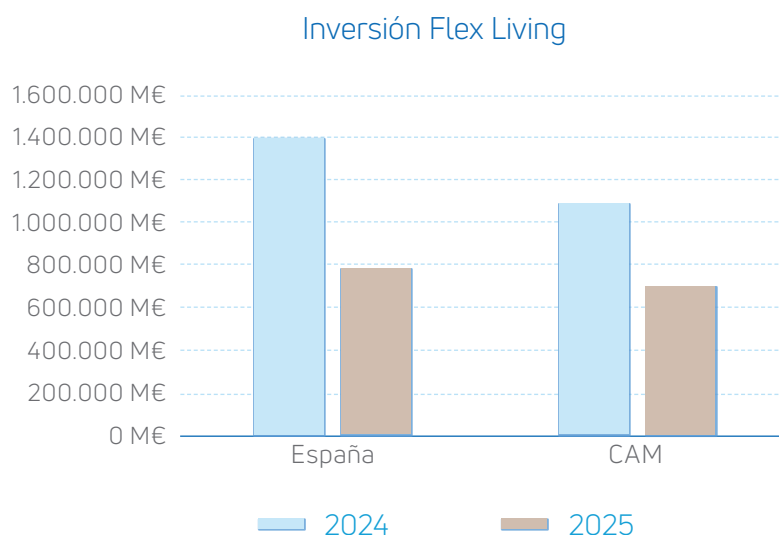
A continuación, se exponen los principales datos publicados por CBRE Research relativos a la inversión en los distintos subsegmentos del *Living* en España.

### 7.2.1 Inversión en *flex living*

El segmento de Flex Living ha registrado en 2025 un ajuste en el volumen total de inversión, situándose en 789 millones de euros, frente a los 1.410 millones alcanzados en 2024. No obstante, esta corrección responde más a una normalización del ciclo inversor que a una pérdida de atractivo estructural del producto.

El mercado mantiene una posición sólida, con una clara concentración del capital en ubicaciones prime y proyectos de alta calidad. En este contexto, Madrid refuerza su liderazgo como principal polo de atracción de inversión, al concentrar aproximadamente el 90% del volumen total transaccionado en 2025, lo que equivale a 712 millones de euros.

Este liderazgo reafirma la fortaleza estructural del mercado madrileño y su capacidad para seguir atrayendo capital, incluso en un contexto de mayor selectividad inversora.



	2024	2025
ESPAÑA	1.410 M€	789 M€
CAM	1.079 M€	712 M€
	76%	90%



Las cifras ponen de manifiesto que el ajuste registrado en 2025 responde, en gran medida, al carácter excepcional de 2024, que fue un ejercicio atípico en términos de volumen de inversión. Si se analiza la evolución en comparación con 2023, el segmento mantiene una trayectoria de crecimiento, lo que confirma la solidez de su tendencia de fondo.

En este contexto, las previsiones apuntan a que, en los próximos años, podría consolidarse una senda de expansión sostenida, con incrementos anuales estimados entre el 5% y el 10%, situando la inversión en torno a una media cercana a los 1.200 millones de euros en un escenario conservador.

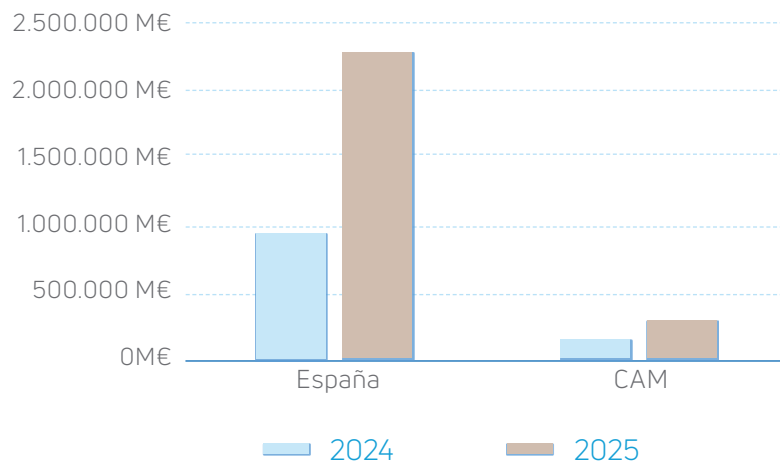
No obstante, esta evolución dependerá de factores clave como la adaptación del marco normativo a estos nuevos usos, la capacidad de anticiparse a los cambios socioeconómicos y el refuerzo de los mecanismos de atracción de inversión hacia estas nuevas soluciones habitacionales.

## 7.2.2 Inversión en residencias de estudiantes

En el segmento de residencias de estudiantes, la evolución reciente refleja un notable dinamismo inversor. En 2024, el volumen de inversión en España se situó en 985 millones de euros, mientras que en 2025 alcanzó los 2.319 millones de euros, en un contexto excepcional y difícilmente replicable en el corto plazo. Este fuerte incremento responde, en gran medida, al cierre de operaciones de gran volumen y a un entorno de mercado especialmente favorable para este tipo de activo alternativo.

En términos territoriales, la Comunidad de Madrid vuelve a posicionarse como uno de los principales polos de atracción, con 132 millones de euros en 2024 y 303,4 millones de euros en 2025, manteniendo una cuota estable del 13% sobre el total nacional en ambos ejercicios. Esta estabilidad porcentual, incluso en un año de fuerte expansión del volumen agregado, evidencia la solidez estructural del mercado madrileño dentro del conjunto nacional.

Inversión residencias de estudiantes



	2024	2025
ESPAÑA	985 M€	2.319 M€
CAM	132 M€	303 M€
	13%	13%



Como se ha señalado en apartados anteriores, la Comunidad de Madrid se ha consolidado como uno de los principales destinos universitarios tanto para estudiantes nacionales como internacionales. Esta posición responde a la elevada concentración de universidades públicas y privadas, a la diversidad de su oferta académica y al creciente atractivo de la región en el ámbito europeo e iberoamericano.

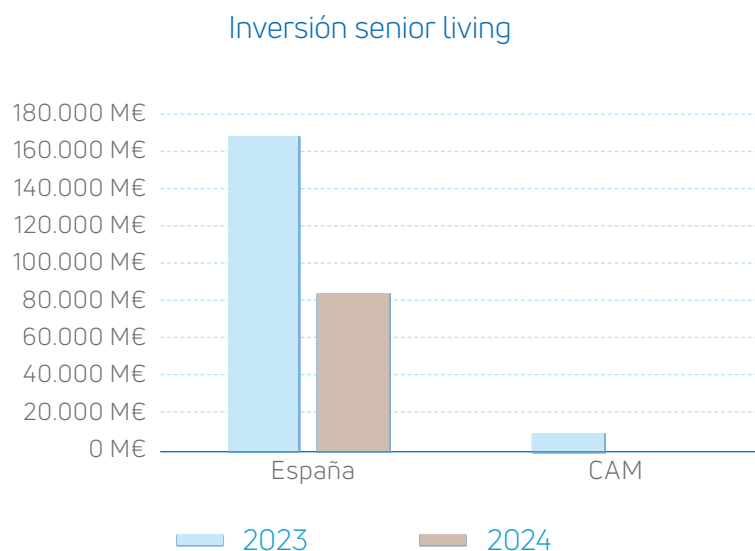
El crecimiento sostenido de la movilidad académica, junto con el posicionamiento de Madrid como principal hub universitario del país, sustenta una demanda estructural, solvente y diversificada de alojamiento, que trasciende los ciclos coyunturales y refuerza el atractivo inversor del segmento de residencias de estudiantes.

A la vista de estas cifras y considerando la naturaleza cíclica del volumen transaccionado, resulta razonable proyectar unas necesidades de inversión medias en el entorno de los 1.500 millones de euros anuales en un escenario normalizado, destinadas a acompañar el crecimiento sostenido del sector en los próximos ejercicios. En este contexto, la Comunidad de Madrid podría absorber en torno a un tercio del volumen nacional, reforzando su papel como principal mercado institucional dentro del segmento.

### 7.2.3 Inversión en senior living y otros

En el ámbito del **Senior Living**, la Comunidad de Madrid (CAM), tanto por tipología de producto como —sobre todo— por localización, no se perfila como uno de los principales polos de atracción de inversión inmobiliaria a nivel nacional. La lógica del mercado apunta a que este tipo de activos continuará concentrándose mayoritariamente en entornos costeros, donde confluyen factores demográficos, climáticos y de estilo de vida especialmente atractivos para la población senior, a lo largo de los más de 3.500 kilómetros de costa española.

De acuerdo con los datos de CBRE Research, la inversión en Senior Living ha registrado la siguiente evolución reciente:



	2024	2025
ESPAÑA	168 M€	83 M€
CAM	10 M€	0 M€
	6%	6%





Las cifras reflejan una caída del volumen invertido a nivel nacional en 2025 y, en el caso concreto de la Comunidad de Madrid, la ausencia de operaciones registradas en el último ejercicio analizado.

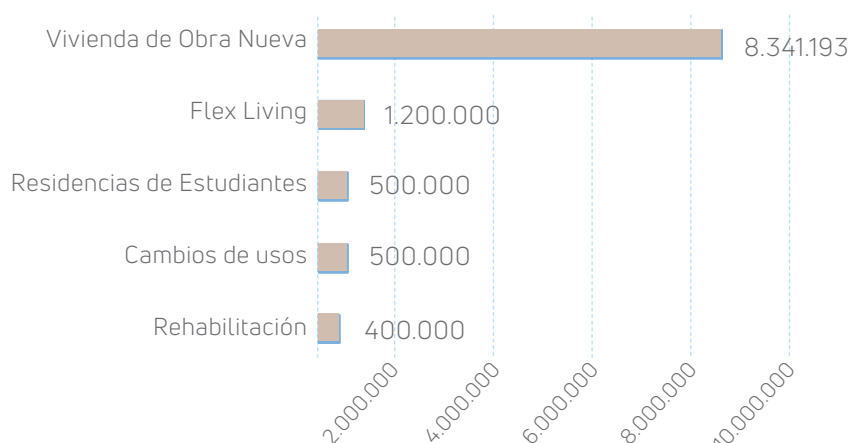
Este contexto plantea un reto estratégico para el sector: desarrollar una verdadera industria capaz de ofrecer soluciones habitacionales adaptadas a las necesidades, hábitos de vida y capacidad económica de la población mayor. España cuenta con ventajas competitivas claras para ello, apoyadas en su amplia experiencia en los sectores turístico y residencial, así como en su posicionamiento internacional como destino de retiro.

A este segmento debe sumarse, además, la inversión necesaria en:

- **Rehabilitación del parque residencial**, especialmente en Madrid capital, donde existe un stock de vivienda con elevada antigüedad que requerirá importantes volúmenes de inversión en eficiencia energética, accesibilidad y modernización.
- **Transformación de usos**, fundamentalmente de locales comerciales y oficinas hacia vivienda, en un contexto de sobreoferta de espacios terciarios en determinadas zonas periféricas y cambios estructurales en los patrones de demanda.

En consecuencia, si incorporamos la rehabilitación y la reconversión de activos, el sector inmobiliario madrileño afronta un escenario de necesidades de inversión muy relevantes de cara a 2029, configurando un nuevo vector de actividad complementario al desarrollo residencial tradicional.

### Previsión de cifra de negocio 2029 (en miles)



# 08

## La solvencia de los bancos españoles como garantía del flujo del crédito

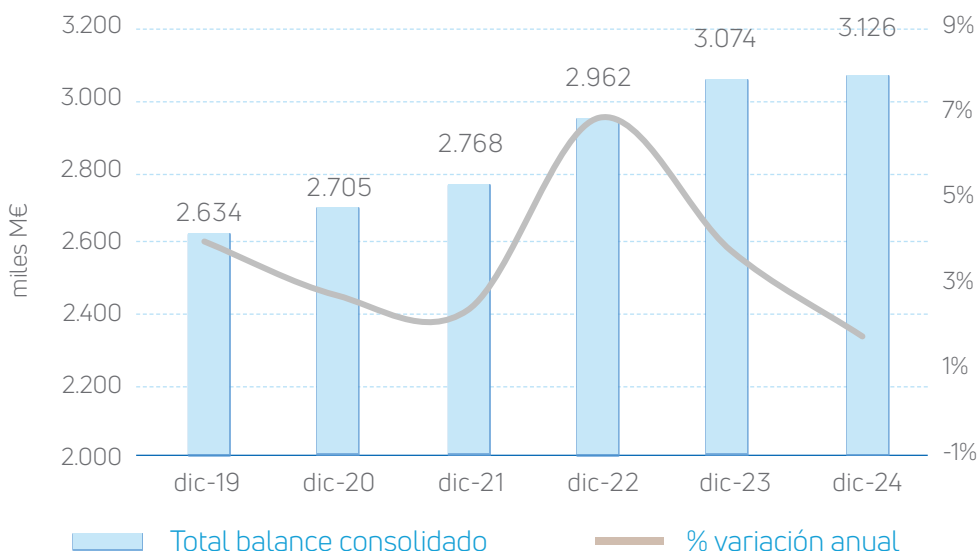
### 8.1 Principales magnitudes de la Banca Española

La industria bancaria española es reconocida internacionalmente por su elevado grado de desarrollo y modernización. A lo largo del tiempo ha logrado una profunda bancarización de la economía —llegando a contar con una de las redes de oficinas más densas de Europa y una elevada ratio de cajeros por habitante en el ámbito de la UE—, ha impulsado la estandarización operativa mediante instrumentos como los Cuadernos de la serie CSB, posteriormente adoptados como referencia en otros mercados, y ha desarrollado productos financieros innovadores —como el *confirming*— hoy utilizados de forma generalizada a nivel internacional.

Esta trayectoria ha favorecido una fuerte proyección exterior de las principales entidades, con presencia relevante en cerca de una treintena de países y una plantilla conjunta que supera los 350.000 empleados en todo el mundo. En términos macroeconómicos, la actividad bancaria representa aproximadamente el 2,7 % – 2,8 % del PIB español (medido como valor añadido bruto), lo que pone de manifiesto su peso estructural en la economía nacional.

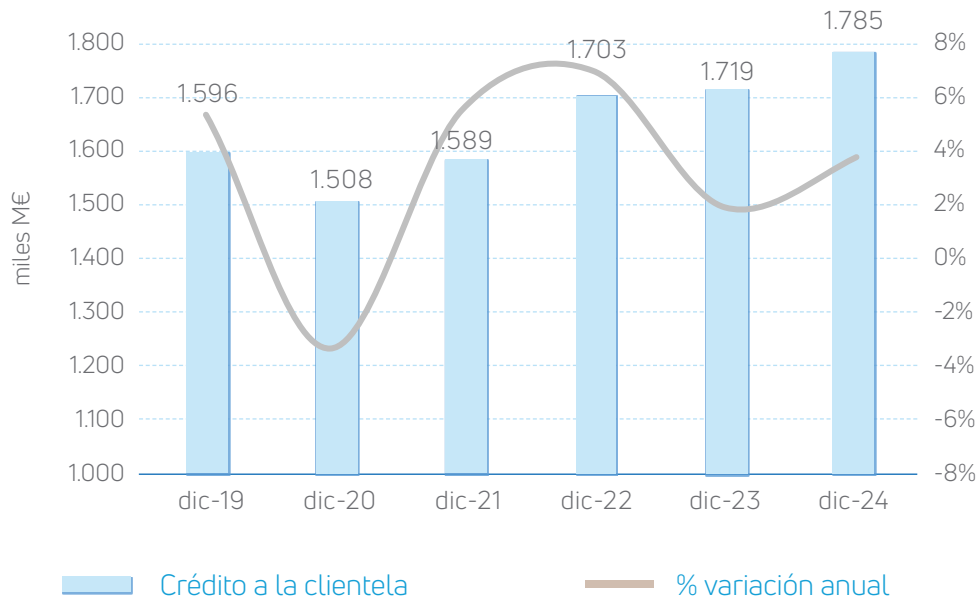
Además, cinco entidades financieras forman parte del IBEX 35 —índice que agrupa a las 35 compañías españolas de mayor capitalización y liquidez—, reforzando la relevancia del sector en los mercados de capitales. En el ámbito fiscal, la contribución anual de la banca supera los 12.000 millones de euros, incluyendo impuesto sobre sociedades, gravámenes específicos y otras cargas tributarias.

Según los datos publicados por la Asociación Española de Banca (AEB) —que agrupa aproximadamente al 66 % del sector—, el agregado de los balances de sus entidades asociadas alcanzó un volumen total de activos, en base consolidada, de 3,1 billones de euros a 31 de diciembre de 2024, con un crecimiento anual del 1,7 %, inferior al 3,8 % registrado el ejercicio anterior.



El saldo vivo del crédito concedido a clientes residentes en España —hogares y empresas— ascendía, a cierre de 2024, a 1,78 billones de euros.

Esta cifra supone un incremento interanual del 3,8 % respecto al ejercicio anterior y representa aproximadamente el 57 % del total del activo consolidado de las entidades asociadas, lo que pone de manifiesto el peso estructural de la financiación a familias y tejido empresarial dentro del balance bancario y su papel esencial en el sostenimiento de la actividad económica.



Fuente:AEB



La ratio de morosidad del crédito se situó en el 3,3 % a cierre del ejercicio, frente al 3,5 % registrado un año antes, consolidando así la tendencia de mejora progresiva en la calidad de los activos.

Asimismo, los activos dudosos presentan un nivel de cobertura del 69 %, lo que refleja un adecuado colchón de provisiones frente a potenciales deterioros y pone de manifiesto la solidez del sistema bancario en términos de gestión del riesgo crediticio.

En cuanto al pasivo, los depósitos de clientes continúan siendo, con diferencia, la principal fuente de financiación de la banca comercial minorista. Representan en torno al 59 % del total del balance consolidado y registraron un crecimiento interanual del 3,4 % en las entidades asociadas a la Asociación Española de Banca en sus negocios globales.

Como consecuencia de esta evolución conjunta del crédito y de los depósitos, la ratio de préstamos sobre depósitos (*Loan to Deposit ratio, LtD*) se situó en el 97 %, nivel que refleja una estructura de financiación equilibrada y resulta indicativo de la ausencia de tensiones de liquidez derivadas de este factor, manteniéndose dentro de parámetros prudenciales adecuados.



Fuente: AEB

En términos de capital regulatorio, la ratio de CET1 (*Common Equity Tier 1*) se elevó al 12,8 %, frente al 12,5 % registrado un año antes, reforzando así la posición de solvencia del sistema.

Asimismo, las entidades presentan un exceso de recursos propios computables superior a 80.000 millones de euros sobre los requerimientos regulatorios y supervisores mínimos, lo que supone un colchón que representa más del 75 % de los recursos exigibles. Este margen de capital evidencia la capacidad del sector para absorber eventuales tensiones y acompañar el crecimiento del crédito en un contexto de expansión de la actividad económica.

En este ámbito de solvencia, los resultados del ejercicio de estrés desarrollado en 2023 por la European Banking Authority (EBA) situaron a los bancos españoles entre los sistemas con menor destrucción de capital en el escenario adverso planteado.

En concreto, las entidades españolas registraron una reducción media de 242 puntos básicos en su ratio CET1, frente a una caída media de 459 puntos básicos en el conjunto de los sistemas bancarios europeos participantes en el ejercicio.



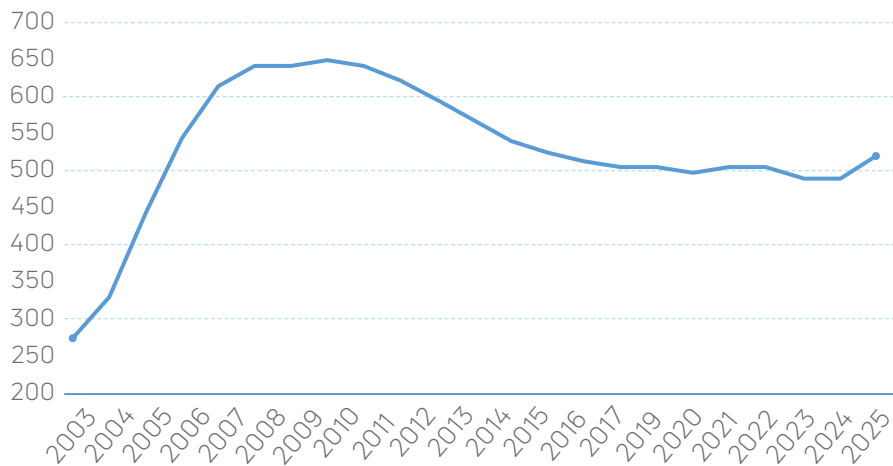
Estos resultados evidencian la solidez estructural del sistema bancario español y la elevada resiliencia de su modelo de negocio, confirmando su capacidad para absorber escenarios macroeconómicos severos sin comprometer el cumplimiento de los requerimientos regulatorios de capital.

## 8.2 La banca acompaña al negocio hipotecario

En materia hipotecaria, España ha sido tradicionalmente un país de propietarios. No obstante, diversos factores sociales y económicos han impulsado en los últimos años un avance progresivo del alquiler dentro del modelo residencial.

El saldo vivo de crédito hipotecario en España se situó en 515.438 millones de euros en diciembre, lo que representa un incremento del 3,7 % respecto al cierre de 2024, reflejando una recuperación sostenida de la actividad financiera vinculada a la vivienda.

Préstamos de entidades de crédito a hogares para vivienda



Fuente:AEB

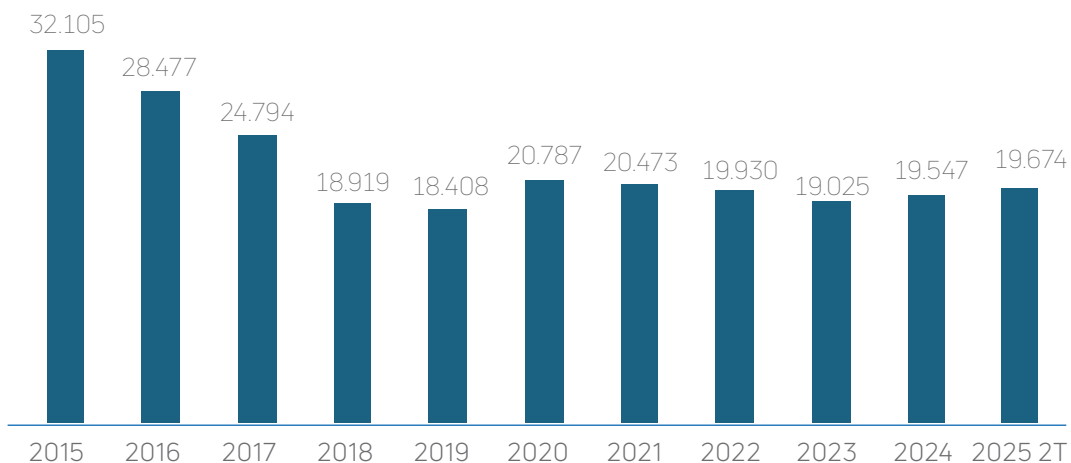


En cuanto a las nuevas operaciones, el volumen mensual alcanzó en noviembre de 2025 aproximadamente 7.400 millones de euros, lo que equivale a un volumen anualizado cercano a 80.500 millones de euros. Esta cifra resulta elevada en términos históricos, situándose en niveles solo comparables a los registrados en 2009, lo que evidencia un mercado hipotecario dinámico y con elevada capacidad de absorción.

Respecto al coste de financiación, el tipo de interés medio de las hipotecas sobre vivienda se situó en el 2,97 % en noviembre (3,01 % para las operaciones a tipo variable y 2,94 % para las de tipo fijo), con un plazo medio cercano a los 25 años. La estructura del mercado mantiene una clara preferencia por el tipo fijo, que representa el 61,5 % de las nuevas hipotecas, frente al 38,5 % a tipo variable, proporción relativamente estable en el tiempo y que aporta mayor protección a los hogares frente a eventuales subidas de tipos de interés.

Por último, en lo que respecta a la financiación sectorial, el crédito vivo destinado a financiar la actividad promotora —excluyendo obra pública— presenta desde 2022 un comportamiento prácticamente plano, en el entorno de los 19.000 millones de euros, lo que sugiere que la restricción de oferta no responde a un exceso de apalancamiento, sino más bien a condicionantes ligados al suelo, la tramitación y los costes de producción.

### Total Crédito vivo para financiar la actividad de construcción (ex. Obra pública)



Fuente: Banco de España

## 8.3 Préstamo Hipotecario Promotor como paradigma de buenas prácticas del negocio promotor

Los mercados de financiación de la vivienda son una pieza clave dentro de una economía moderna. En el caso europeo, estos mercados han experimentado un destacado desarrollo en la última década, desde la vuelta a la financiación promotora después de la crisis financiera inmobiliaria en España, iniciada en septiembre del 2007 y atemperada a partir del 2016.

La importancia del crédito hipotecario varía entre los diferentes países europeos, en función de la tendencia habitacional hacia la propiedad o el alquiler. Históricamente España ha sido, por circunstancias que rodean a la economía del bienestar, más cercana a la propiedad que al alquiler, aunque ambos mercados conviven conjuntamente.

La dimensión relativa de los mercados hipotecarios europeos refleja diferencias nacionales en la demografía, la regulación de los mercados financieros, el diseño de las instituciones que desarrollan la actividad hipotecaria y la modalidad de préstamos disponibles y la influencia del mayor o menor régimen de tenencia del mercado de vivienda.



La expansión de los mercados hipotecarios europeos se explica tanto por factores estructurales como por factores cíclicos. En España y desde un punto de vista estructural la población viene creciendo en los últimos años gracias al fenómeno de la inmigración, al mismo tiempo que el tamaño de los hogares ha ido disminuyendo, situándose por debajo de las 2,5 personas/hogar debido a los cambios de valores y creación de hogares unipersonales y, además, por el aumento de la esperanza de vida.

Este aumento potencial de demanda de viviendas por factores estructurales se ha incrementado coyunturalmente por la mejora de las expectativas económicas y por el mantenimiento de tasas de empleo estables.

La financiación de este incremento de números de vivienda de obra nueva en el mercado desde 2016 no se entendería sin la figura del producto financiero denominado PRESTAMO HIPOTECARIO PROMOTOR (PHP) que permite dar soluciones de financiación con garantía hipotecaria dentro del Sistema Financiero Español a nuestro tejido de empresarios inmobiliarios.

Ventajas del PHP:

- Aporta diferente gama de modalidades y soluciones financieras de aportación de capital para la construcción y rehabilitación en pequeña, mediana y gran escala, de viviendas para la venta. Permite acceder a cuantías de financiación destacables, que no serían posible en operaciones de crédito personal tradicionales.
- Otorga a los Promotores Inmobiliarios periodos de carencia durante la fase de obra, en lo que solo se pagan los intereses devengados por la parte dispuesta del préstamo.
- Aporta la opción de que los compradores de vivienda se subroguen en cualquier de las opciones hipotecarias que decidan. Permite la planificación económica de las familias a la hora de realizar aportaciones a cuenta para la compra de vivienda en 20 meses, sin necesidad de tener el 20 % de aportaciones necesarias en el momento cero. Genera perspectivas de ahorro. Los compradores de vivienda acceden de forma directa a una financiación de hasta el 80 % del precio de la vivienda -según criterios de Riesgos de cada entidad-.
- Facilita la venta de las viviendas una vez construidas.
- Exige el cumplimiento de unos estándares financieros comunicados al Banco de España por parte de los Bancos, que aseguran firmeza, seguridad y profesionalización en el análisis.
- Permite un cumplimiento de los estándares de consumo de capital establecido en los Bancos en la financiación al CNAE 4110.
- Modelo Project Finance, que establece desde el principio las condiciones de estructuración financiera que genera un encaje comercial y financiero.
- Modelo análisis profesionalizado, con Due Diligence comerciales, técnicas, urbanísticas, jurídicas y económicas, que complementan y contrastan con la información aportada por el empresario.
- Permite una gestión integral en cada fase del proyecto, asesorando sobre las mejores soluciones de cobros y pagos durante los procesos de construcción y venta.
- Permite el acceso a financiación parcial de la compra de suelo en un primer tramo de hasta un 50 % del menor valor tasación / precio, siempre que se cumplen varios condicionantes previos.
- Permite el acceso a la financiación de hasta el 100 % de las certificaciones por obra.
- Permite el cumplimiento de la normativa legal sobre las cantidades entregadas a cuenta en la Ley 38/99, con las aperturas de cuentas especiales separadas para el ingreso de las cantidades entregadas a cuenta.
- Permite el establecimiento de límite de Confirming para pago a la constructora y proveedores sin consumo de riesgo CIRBE.
- Permite el acceso a Línea de Avals bancarios que garanticen las cantidades entregadas a cuenta de la compra de la vivienda, estableciendo las contragarantías de los derechos de reembolso.
- Obliga a un seguimiento mensual de las operaciones inmobiliarias que permite anticiparse a las posibles desviaciones.





- Escalabilidad al tomarse garantía hipotecaria. Mayor número de operaciones con un mismo cliente.
- Exige el cumplimiento y vigilancia de la Orden ECO /805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en relación con el crédito promotor.
- Estas coberturas y valoraciones establecidas permiten la titulación de los PHP con instrumento financiero dentro de los mercados internacionales de financiación bancaria.
- Analiza conjuntamente el cumplimiento de criterios ESG y de financiación verde (Green Finance) de impacto actual importante en nuestra sociedad y nuestro medio ambiente. Se bonifica las operaciones con altos estándares de calidad con alta Certificación Energética tanto en consumo de energía primaria no renovable como en emisiones de CO<sub>2</sub>.



# 09

## Fiscalidad en materia de vivienda y seguridad jurídica

La inversión extranjera directa en España alcanzó en 2024 los 39.070 millones de euros en términos brutos, situándose como la cuarta cifra más elevada desde el inicio de la serie histórica en 1993, según los datos oficiales del Registro de Inversiones Extranjeras DataInVex, dependiente de la Secretaría de Estado de Comercio.

Dentro de este contexto, la Comunidad de Madrid volvió a consolidarse como el principal receptor de capital internacional, al captar más de 26.400 millones de euros, lo que equivale aproximadamente al 68% del total nacional.

Este destacado posicionamiento responde a una combinación de factores estructurales. Entre ellos sobresalen una fiscalidad especialmente competitiva en el ámbito autonómico, caracterizada por estabilidad y previsibilidad en el tiempo, así como un marco regulatorio que ofrece mayores niveles de seguridad jurídica en comparación con otras comunidades autónomas.

A ello se suma el dinamismo económico de la región, la concentración de sedes corporativas y centros de decisión empresarial, y un entorno institucional que favorece la inversión y la actividad productiva.

En conjunto, estos elementos explican que Madrid concentre más de dos tercios de la inversión extranjera que llega a España, reforzando su posición como principal polo de atracción de capital internacional del país.



	2023		2024		%Var 24/23
	Inv.Bruta	%s/total	Inv.Bruta	%s/total	
Todo el territorio nacional	31.197.943		39.070.686		-6,74
ANDALUCIA	595.416	2%	970.972	2%	-51,51
ARAGON	263.291	1%	928.988	2%	-41,51
CANTABRIA	2.076	0%	32.291	0%	-78,84
CASTILLA Y LEON	84.481	0%	208.613	1%	-82,18
CASTILLA-LA MANCHA	294.473	1%	273.865	1%	-48,03
CATALUÑA	4.996.881	16%	5.251.572	13%	34,49
COMUNIDAD DE MADRID	17.625.527	56%	26.423.443	68%	6,70
COMUNIDAD VALENCIANA	3.443.317	11%	1.119.926	3%	62,96
EXTREMADURA	107.033	0%	3.272	0%	1.102,12
GALICIA	462.817	1%	546.983	1%	138,47
ISLAS BALEARES	485.709	2%	735.325	2%	-0,27
ISLAS CANARIAS	260.998	1%	138.035	0%	80,12
LA RIOJA	896	0%	16.249	0%	-99,50
NAVARRA	6.505	0%	419.554	1%	-99,13
PAIS VASCO	1.561.444	5%	1.071.226	3%	-71,72
PRINCIPADO DE ASTURIAS	528.461	2%	619.459	2%	76,41
REGION DE MURCIA	475.769	2%	310.661	1%	-12,79
CEUTA Y MELILLA	2.849	0%	252	0%	668,03

A continuación, se examinan las principales figuras tributarias de competencia autonómica, comparando la posición de la Comunidad de Madrid con la del resto de comunidades autónomas, a fin de evaluar su grado de competitividad fiscal relativa y su posible impacto en la atracción de inversión y actividad económica.

## 9.1 IRPF -Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas-

Las comunidades autónomas tienen capacidad normativa sobre el 50% del IRPF, correspondiente al denominado tramo autonómico. Sobre esta parte pueden establecer tipos impositivos propios, así como aprobar deducciones y beneficios fiscales específicos.

El tramo estatal es común para todo el territorio, por lo que la diferencia efectiva en tributación entre regiones se produce exclusivamente en el componente autonómico. Además, las comunidades pueden introducir deducciones vinculadas a circunstancias personales y familiares —como número de hijos, discapacidad o dependencia— que inciden en la carga fiscal final.

Debe señalarse que Gobierno de Navarra y las haciendas forales del Gobierno Vasco tienen transferida la totalidad del impuesto, ejerciendo plena capacidad normativa sobre el IRPF.



Comunidad	Mínimo	Máximo	
Madrid	18,00%	45,00%	
Castilla y León	18,50%	46,00%	
Galicia	18,50%	47,00%	
Andalucía	19,00%	47,00%	
Castilla la Mancha	19,00%	47,00%	
Murcia	19,00%	47,00%	
Cantabria	19,00%	49,00%	
País Vasco	23,00%	49,00%	Tiene transferido la totalidad del IRPF
Islas Baleares	18,50%	49,25%	
Extremadura	17,50%	49,50%	
Aragón	19,00%	50,00%	
Asturias	19,50%	50,00%	
Cataluña	20,00%	50,00%	
Islas Canarias	18,50%	50,50%	
La Rioja	17,50%	51,50%	
Navarra	13,00%	52,00%	Tiene transferido la totalidad del IRPF
Comunidad Valenciana	18,50%	54,00%	

Como puede observarse, la Comunidad de Madrid presenta en 2025:

- El tipo máximo más bajo del régimen común (45%).
- Uno de los tipos mínimos más reducidos.
- Ausencia de impuestos propios autonómicos adicionales.

Este diseño fiscal la sitúa como una de las regiones con menor presión fiscal efectiva dentro del régimen común, reforzando su competitividad en la atracción de talento, inversión y contribuyentes de alta capacidad económica.

Adicionalmente, en 2024 se aprobó una deducción del 20% en el tramo autonómico del IRPF para no residentes que trasladen su residencia fiscal a Madrid, medida orientada a incentivar la captación de contribuyentes internacionales y favorecer la inversión —incluida la residencial— por parte de nuevos residentes extranjeros.

## 9.2 Impuesto de Patrimonio

El Impuesto sobre el Patrimonio es un tributo directo y personal, cedido a las comunidades autónomas, que grava el patrimonio neto de las personas físicas, es decir, el conjunto de bienes y derechos de contenido





económico una vez deducidas las cargas y deudas. Las comunidades autónomas tienen capacidad normativa para regular mínimos exentos, escalas de gravamen y bonificaciones, lo que genera diferencias relevantes en la carga fiscal efectiva entre territorios.

En la actualidad, dentro del régimen común, la Comunidad de Madrid, la Junta de Andalucía, el Gobierno de Cantabria y la Junta de Extremadura aplican una bonificación general del 100%, lo que en la práctica supone la eliminación del impuesto en su ámbito autonómico. Por su parte, la Xunta de Galicia mantiene una bonificación del 50%, mientras que la Región de Murcia ha anunciado su intención de aprobar una bonificación total, pendiente aún de desarrollo normativo.

No obstante, desde 2023 está en vigor el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (ITSGF), un tributo estatal complementario que grava los patrimonios netos superiores a 3.000.000 de euros. Este impuesto permite deducir la cuota efectivamente satisfecha por el Impuesto sobre el Patrimonio, pero en aquellas comunidades donde existe una bonificación autonómica del 100% puede generar una obligación tributaria efectiva cuando se supera el umbral establecido. Su finalidad es garantizar una tributación mínima homogénea en todo el territorio nacional y limitar el efecto de las bonificaciones autonómicas totales.

Si se toma como referencia una base imponible de 15.000.000 de euros, la cuota a ingresar presenta diferencias significativas entre territorios. En comunidades como la Comunidad Valenciana, la carga supera los 360.000 euros, mientras que en otras como Asturias, Aragón, Galicia o Castilla y León se sitúa en torno a los 309.000 euros. En la Comunidad de Madrid, Andalucía, Cantabria, La Rioja y Navarra la cuota teórica es inferior a 280.000 euros, y en Extremadura es nula por la bonificación total. En los territorios forales del País Vasco, la tributación resulta aún más reducida en algunos casos.



En términos comparativos, la Comunidad de Madrid se posiciona entre los territorios con menor carga fiscal efectiva dentro del régimen común. Aunque la existencia del ITSGF introduce un mecanismo de armonización estatal -debiendo tenerse en cuenta allí donde aplica-, el diseño autonómico del impuesto sigue siendo un elemento relevante en la competencia fiscal interterritorial y en la localización de grandes patrimonios y centros de decisión económica.

Comunidades autónomas	Importe
Comunidad Valenciana	362.202
Región de Murcia	328.524
Principado de Asturias	322.826
Aragón	309.810
Galicia	309.810
Islas Canarias	309.810
Castilla y León	309.810
Castilla-La Mancha	309.810
Cataluña	297.464
Islas Baleares	296.441
Andalucía	278.364
Cantabria	278.364
Comunidad de Madrid	278.364
La Rioja	278.364
Navarra	278.364
Gipuzkoa	257.300
Álava	254.800
Bizkaia	210.400
Extremadura	0

Fuente: Registro de Economistas Asesores Fiscales

### 9.3 Impuestos Sucesiones y Donaciones

El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) es un tributo estatal cedido a las comunidades autónomas que grava las adquisiciones lucrativas por personas físicas, ya sea por herencia (mortis causa) o por donación (inter vivos). Las comunidades autónomas tienen amplias competencias normativas en materia de reducciones, tarifas, coeficientes multiplicadores y bonificaciones, lo que genera diferencias muy significativas en la tributación efectiva entre territorios.

Cálculo del Impuesto sobre Sucesiones

Para determinar la cuota tributaria en una herencia deben seguirse los siguientes pasos:

#### 1. Determinación de la masa hereditaria neta

Se parte del valor real de los bienes y derechos en el momento del fallecimiento (masa hereditaria bruta), al que se restan las deudas y cargas deducibles. El resultado constituye la base imponible.



## 2. Aplicación de reducciones.

Sobre la base imponible se aplican las reducciones previstas en la normativa estatal y autonómica, que dependen fundamentalmente del grado de parentesco con el causante y de la naturaleza de los bienes heredados (vivienda habitual, empresa familiar, discapacidad, etc.).

El resultado es la base liquidable individual correspondiente a cada heredero.

## 3. Aplicación de la tarifa.

A la base liquidable se le aplica la escala progresiva del impuesto, cuyos tipos estatales oscilan aproximadamente entre el 7,65% y el 34%, si bien pueden verse modificados por la normativa autonómica.

## 4. Coeficiente multiplicador.

La cuota resultante se multiplica por un coeficiente en función del patrimonio preexistente del heredero y su grado de parentesco, que puede oscilar entre 1 y 2,4.

## 5. Bonificaciones y deducciones.

Finalmente, se aplican las bonificaciones y deducciones previstas en la normativa autonómica y estatal para obtener la cuota tributaria efectiva a ingresar.

En la Comunidad de Madrid, el Impuesto sobre Sucesiones presenta uno de los regímenes más favorables del país ya que las transmisiones entre padres e hijos (Grupo I y II) están bonificadas al 99%, lo que en la práctica reduce el impuesto a una carga simbólica.

También se aplican bonificaciones relevantes para familiares de segundo grado (hermanos, abuelos y nietos), aunque en menor proporción.

En consecuencia, en la Comunidad de Madrid el impuesto es prácticamente inexistente en las transmisiones directas entre padres e hijos, lo que constituye uno de los elementos diferenciales de su política fiscal dentro del conjunto nacional.

### 9.3.1 El impuesto de sucesiones y donaciones en Madrid 2025

Desde el 1 de enero de 2017, en la Comunidad de Madrid el cónyuge y los parientes directos del fallecido o donante (Grupos I y II: descendientes, ascendientes y cónyuge) pueden aplicar una bonificación del 99% de la cuota tributaria en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Esta bonificación se aplica tanto en adquisiciones por herencia como en donaciones, lo que implica que el contribuyente abona únicamente el 1% de la cuota resultante. En la práctica, el impuesto es prácticamente inexistente en transmisiones entre padres e hijos en esta comunidad.

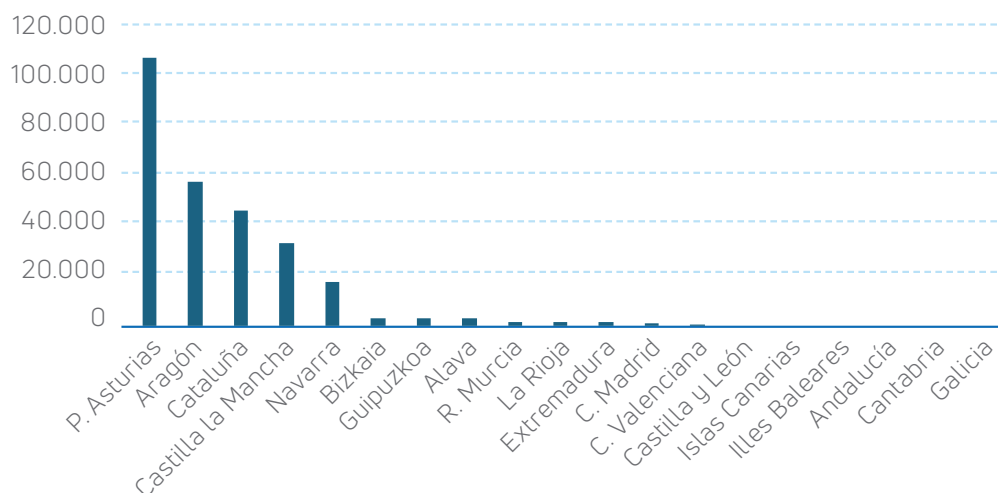
Además, la normativa madrileña establece una bonificación del 25% para hermanos, tíos y sobrinos (Grupo III), lo que supone también un tratamiento fiscal favorable en comparación con otras comunidades autónomas.

La situación es distinta en otros territorios. En Andalucía, aunque no existe una bonificación general del 99% como en Madrid, sí se aplica una reducción autonómica muy elevada, que puede alcanzar hasta 1.000.000 de euros para familiares de los Grupos I y II, lo que reduce considerablemente la tributación en herencias de importe medio. Por su parte, en Cataluña existen reducciones en función del parentesco, pero la carga fiscal efectiva suele ser superior a la madrileña en herencias de cuantía relevante.

Según los cálculos del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF), si una persona soltera de 30 años hereda bienes de su padre por valor de 800.000 euros, la tributación varía de forma significativa en función de la comunidad autónoma de residencia. En este supuesto, la carga fiscal sería más elevada en el Principado de Asturias, mientras que resultaría de las más reducidas en Canarias y en la Comunidad de Madrid. Estas diferencias evidencian la relevancia del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones como uno de los principales elementos de competencia fiscal interterritorial.



## Soltera/Soltero de 30 años hereda bienes por 800.000€



Fuente: Panorama de la Fiscalidad Autonómica y Foral 2025.

	Reducc. vivienda	Reducc. parentesco	Reducc. propias	Tipo	Cuota Ínt.	Bonificación	Cuota líquida
P. Asturias	122.606	300.000		31,25%	103.135		103.135
Aragón	200.000	15.957	284.043	25,50%	55.467		55.467
Cataluña	190.000	100.000		24,00%	83.400	38.831	44.569
Castilla la mancha	122.606	15.957		29,75%	158.796	127.037	31.759
Navarra	0	0.00		4,00%	17.000		17.000
Bizkaia	190.000	400.000		1,50%	3.150		3.150
Gipuzkoa	190.000	400.000		1,50%	3.150		3.150
Alava	190.000	400.000		1,50%	3.150		3.150
R. Murcia	122.606	15.957		31,75%	164.049	162.409	1.640
La rioja	122.606	15.957		29,75%	158.796	157.208	1.588
Extremadura	122.606	500.000		21,25%	26.837	26.566	1.588
C. Madrid	123.000	16.000		29,75%	158.603	157.018	1.586
C. Valenciana	150.000	100.000		29,75%	126.388	125.124	1.264
Castilla y león	122.606	60.000	217.394	29,75%	81.019	80.209	810
Islas canarias	198.000	23.125		29,75%	134.235	134.100	134
Illes balears	200.000	25.000		1,00%	5.750	5.750	0
Andalucía	198.000	1.000.000		7,00%	0		0
Cantabria	125.000	50.000.00		29,75%	147.956	147.956	0
Galicia	194.000	1.000.000		5,00%	0		0



## 9.4 Impuestos sobre vivienda autonómicos

En lo que respecta a la fiscalidad que grava la adquisición de vivienda, conviene distinguir entre obra nueva y vivienda usada. En el caso de vivienda de obra nueva, la transmisión está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), con carácter general al 10% en todo el territorio nacional, al tratarse de un tributo estatal armonizado que no presenta diferencias autonómicas en el tipo aplicable.

Por el contrario, en las segundas y posteriores transmisiones la operación no tributa por IVA, sino por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP), cuya regulación en cuanto a tipos impositivos corresponde a las comunidades autónomas. A ello debe añadirse el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), que grava la formalización en escritura pública de determinados actos inscribibles —como la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria— y que también es de competencia autonómica en cuanto a tipos de gravamen.

Es precisamente en estos tributos cedidos donde se producen diferencias significativas entre territorios. En términos comparativos, y según los datos oficiales publicados por las propias comunidades autónomas, la Comunidad de Madrid se sitúa entre las regiones con menor carga impositiva efectiva en la adquisición de vivienda usada y en la formalización de documentos notariales vinculados a la misma, configurándose como uno de los entornos fiscales más competitivos en el ámbito inmobiliario dentro del conjunto nacional.

### TIPOS DE ITP Y AJD PARA TRANSMISIÓN DE VIVIENDA EN 2025

CCAA	ITP Tipo general	ITP vivienda habitual	Tipo AJD	AJD vivienda habitual
Andalucía	7%	6%	1,20%	1%
Aragón	8-10%	8-10%	1,50%	1,50%
Asturias	8-10%	8-10%	1,20%	1,50%
Baleares	8-13%	4%	1,50%	1,2%
Canarias	6,50%	5%	0,75%	0,40%
Cantabria	9%	7-9%	1,50%	1%
Castilla y León	8-10%	8-10%	1,50%	1,5%
Castilla-la Mancha	9%	6%	1,50%	0,75%
Cataluña	10-11%	10-11%	1,50%	1,50%
C. Valenciana	10-11%	10-11%	1,50%	0,10%
Extremadura	8-11%	7%	1,50%	0,75%
Galicia	8%	7%	1,50%	1%
C. Madrid	6%	6%	0,75%	0,4-0,75%
Murcia	8%	8%	1,50%	1,50%
Navarra	6%	5%	0,50%	0,50%
País Vasco	7%	4%	0,50%	0,50%
La Rioja	7%	7%	1%	1%



## 9.5 Impuestos municipales sobre inmuebles: IBI e ICIO

Además de los tributos autonómicos y estatales que gravan la adquisición de vivienda, en el ámbito local existen dos figuras impositivas especialmente relevantes cuya titularidad corresponde a los ayuntamientos: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

### 9.5.1 Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

El IBI es un impuesto directo de carácter municipal que grava la titularidad de bienes inmuebles urbanos y rústicos —tanto el suelo como las construcciones— en función de su valor catastral. Se trata de una de las principales fuentes de financiación de las haciendas locales.

En el caso del Ayuntamiento de Madrid, los tipos de gravamen vigentes en la ciudad de Madrid son los siguientes:

- Bienes de naturaleza urbana: 0,428%
- Bienes de naturaleza rústica: 0,567%
- Bienes inmuebles de características especiales: 1,141%

Estos tipos se sitúan en niveles moderados dentro del rango permitido por la normativa estatal.

En materia de bonificaciones, destaca especialmente la aplicable a empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria. Conforme al artículo 73 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, los ayuntamientos pueden establecer una bonificación obligatoria de entre el 50% y el 90% en la cuota íntegra del IBI para los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de estas empresas —tanto en obra nueva como en rehabilitación equiparable— siempre que no figuren como inmovilizado y que se solicite antes del inicio de las obras. El Ayuntamiento de Madrid aplica el máximo legal del 90%, lo que reduce de forma muy significativa la carga fiscal durante la fase de promoción.

### 9.5.2 Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

El ICIO es un impuesto indirecto municipal que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que sea necesaria licencia urbanística o declaración responsable, con independencia de que la licencia haya sido efectivamente concedida.



En Madrid capital, el tipo de gravamen es del 3,75%, aplicable sobre el coste real y efectivo de la construcción. A efectos del cálculo, no se incluyen el IVA, tasas municipales, honorarios profesionales ni el beneficio empresarial del constructor, sino únicamente el coste de ejecución material de la obra.

Existe además un compromiso municipal de reducción progresiva del tipo hasta el 3% al final de la legislatura.

El ICIO contempla también bonificaciones relevantes, entre las que destacan:

- Bonificación por declaración de especial interés o utilidad municipal.
- Bonificación del 20% por instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

En conjunto, la política fiscal local en Madrid, tanto en el IBI como en el ICIO, incorpora mecanismos de moderación impositiva y bonificaciones que reducen el coste fiscal de la actividad promotora y constructiva, contribuyendo a configurar un entorno más favorable para el desarrollo residencial y la inversión inmobiliaria.

## 9.6 Seguridad jurídica en materia de vivienda

En materia de seguridad jurídica, la [Comunidad de Madrid](#) y los distintos ayuntamientos de la región están desarrollando una estrategia coordinada orientada a la modernización del marco normativo urbanístico. El objetivo es avanzar hacia una regulación más ágil, posibilista y adaptada a las dinámicas del siglo XXI, reduciendo tiempos de gestión y simplificando procedimientos administrativos.

**Normativa destacada:**

### 1. Ley 11/2022 (Ley Ómnibus).

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica, introduce modificaciones relevantes en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incorporando importantes medidas de simplificación y agilización urbanística.

Entre sus principales efectos:

- Simplificación de procedimientos administrativos.
- Ampliación de los fines de los patrimonios públicos de suelo.
- Inclusión de vivienda pública en suelos dotacionales vacantes de la red de servicios o equipamientos.

Esta norma ha sido clave para posibilitar el desarrollo de miles de viviendas vinculadas al Plan Vive.

### 2. Ordenanza 6/2022 del Ayuntamiento de Madrid.

La Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, introduce importantes novedades:

- Implantación de la licencia básica.
- Tramitación a través de Entidades de Colaboración Urbanística (ECU).
- Sustitución de la licencia de primera ocupación por declaración responsable.

Estas medidas han permitido reducir los plazos de tramitación:

- Licencias de obra: de aproximadamente 12 meses a 4 meses.
- Entrega de viviendas: de 4 meses a 1 mes.

Paralelamente, el Ayuntamiento de Madrid avanza en un ambicioso proceso de digitalización con el objetivo de alcanzar un alto grado de automatización en la concesión de licencias y que ya se encuentra licitado.





### 3. Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

La actualización del planeamiento vigente incorpora ajustes normativos orientados a flexibilizar usos, mejorar la adaptabilidad del tejido urbano y favorecer la regeneración de suelos consolidados.

### 4. Ley 3/2024.

Esta norma permite el cambio de uso de “terciario oficinas” a vivienda protegida en régimen de alquiler — que adquiere la condición de vivienda libre tras el período legal de protección (15 años en la Comunidad de Madrid)— sin necesidad de modificar el planeamiento.

Actualmente se tramita una Ley de medidas urgentes para el incremento de vivienda protegida que:

- Amplía la medida al uso terciario hospedaje y al dotacional privado.
- Permite incrementar la edificabilidad hasta un 10%.
- Permite aumentar la densidad hasta un 20% en suelos destinados a vivienda protegida.

Según estudios sectoriales (Savills), la capacidad teórica de reconversión supera las 17.000 viviendas. Desde su entrada en vigor (noviembre de 2024), ya existen proyectos identificados para más de 4.000 viviendas, con un volumen similar en pipeline.



## 5. Actualización de precios máximos de vivienda protegida.

La actualización de los módulos de vivienda protegida —con revisión anual conforme al IPC— ha permitido adaptar los precios a los costes reales de construcción, desbloqueando promociones cuya viabilidad económica estaba comprometida.

## 6. Financiación de suelo mediante sociedades de garantía recíproca.

A través de Avalmadrid, reavalada por la Comunidad de Madrid, se articula financiación de hasta el 80% del valor del suelo destinado a vivienda protegida.

Este instrumento pretende movilizar hasta 893 millones de euros y facilitar la construcción de aproximadamente 10.000 viviendas protegidas a lo largo de la vida del programa.

## 7. Ley 7/2024.

Modifica la Ley del Suelo definiendo los Planes Estratégicos Municipales por encima del PGOU, con el objetivo de agilizar la gestión del suelo.

Entre otras medidas:

- Nuevos instrumentos de ordenación territorial.
- Modificaciones en entidades urbanísticas colaboradoras.
- Ampliación de plazos de prescripción.
- Posibilidad de solicitar licencias tras la aprobación definitiva de la reparcelación.
- Tramitación simultánea de evaluación ambiental estratégica e impacto ambiental.

## Retos normativos en la presente legislatura.

Se identifican cuatro grandes iniciativas estratégicas -todos ellos en sus últimas etapas de redacción- que reforzarán aún más la seguridad jurídica y la capacidad productiva del sector:

1. Nueva Ley del Suelo (LIDER) en la Comunidad de Madrid.
2. Nuevo Reglamento de Vivienda Protegida.
3. Nuevo Plan Estratégico municipal -sustitutivo del PGOU- en la ciudad de Madrid.
4. Nuevo Plan Estatal de Vivienda (más de 7.000 millones de euros) junto con el fondo soberano España Crece (13.300 millones de euros de fondos públicos), que prevé financiar 15.000 viviendas asequibles anuales.



# 10

## ESG en el sector de vivienda en Madrid: Invirtiendo en un Futuro Sostenible

La creciente crisis ambiental global ha puesto de manifiesto la urgente necesidad de que el sector inmobiliario responda de manera proactiva a desafíos ambientales y sociales.

La Hoja de Ruta para la Descarbonización Total de la Edificación en España tiene como objetivo que España y Europa sean climáticamente neutros y limiten el calentamiento global a 1,5 grados para 2050. Ello supone rehabilitar 35 millones de viviendas en Europa antes de 2030, con 1,2 millones de vivienda en España. Actualmente, sin embargo, se plantea la necesidad de triplicar esta cifra para alcanzar los objetivos de descarbonización previstos.

En este contexto, la integración de criterios ESG (ambientales, sociales y de gobierno corporativo) en el mercado inmobiliario se presenta como una oportunidad única para inversores que buscan no solo rentabilidad financiera, sino también impacto positivo en el entorno. Por ello, se han convertido en tendencias de la edificación: la eficiencia energética y reducción de emisiones, la introducción de materiales que absorban el CO<sub>2</sub> y requisitos normativos progresivamente más exigentes.

De los esfuerzos que se están realizando en esta línea, Madrid destaca como epicentro de innovación y sostenibilidad en España y se posiciona como un destino atractivo para actores comprometidos con una construcción más sostenible como luego veremos.

### 10.1 Relación de los Edificios con los ODS

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU guían las acciones hacia un desarrollo sostenible a nivel global. Los edificios sostenibles están alineados con varios ODS, como el ODS 7 (Energía asequible y no contaminante), el ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles) y el ODS 13 (Acción por el clima), contribuyendo de manera significativa a la consecución de estas metas globales.

Estas acciones no solo contribuyen a la mitigación del cambio climático, sino que también promueven la creación de entornos urbanos más saludables y sostenibles para sus habitantes.

A la hora de comentar sobre los ODS en los edificios debemos considerar: la economía circular; la salubridad y eficiencia energética; la rehabilitación; los nuevos materiales; la industrialización.

Así, la **economía circular** se convierte en un pilar fundamental en este proceso, donde la gestión adecuada de los residuos de construcción y demolición es crucial. Se trata, no solo, de considerar los residuos como recursos, pero también aplicar un diseño regenerativo que contemple la futura deconstrucción de los edificios.

El 90% del tiempo de los ciudadanos discurre en el interior de los edificios, por lo que es crucial garantizar condiciones de **salubridad y eficiencia energética**. Cobra especial relevancia introducir innovaciones que controlen la calidad del aire en los edificios, considerando que la contaminación puede provenir tanto de las



personas como de los materiales. Asimismo, se empieza a cambiar el discurso sobre eficiencia energética en la medida que se asume que el confort es adaptativo y que, por ello, las condiciones de confort térmico pueden variar siendo importante reducir consumos manteniendo condiciones adecuadas para ese momento de confort.

En un contexto donde la eficiencia energética y la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> son prioritarias, la **rehabilitación** de edificios se presenta como una solución clave para alcanzar las cero emisiones.

En el mercado de Madrid, la rehabilitación energética cobra especial relevancia debido a la alta concentración de edificaciones antiguas que requieren mejoras significativas en términos de eficiencia y sostenibilidad. Esto conlleva a la sustitución de sistemas de calefacción convencionales por tecnologías más eficientes, a la implantación de energías renovables (como la aerotermia y la incorporación de placas solares fotovoltaicas) y, desde luego, en mejorar el aislamiento de la envolvente.

La emergencia de **nuevos materiales**, como la madera en la edificación u hormigones que exigen menos espesor para unas mismas prestaciones estructurales, representan una oportunidad para impulsar la economía local, crear empleo y reducir la huella ambiental de los proyectos de construcción.

La industrialización de la edificación supone menores emisiones de CO<sub>2</sub> en la medida en que un proyecto pensado de forma industrial trabaja con mediciones mucho más precisas generando menos excedentes y desperdicios. Además, la industrialización supone un cambio de paradigma en la construcción ya que innova todo su proceso impactando de forma notable en los ESG del sector. Al crear industria, se evita el carácter itinerante de las obras y la migración de un capital intelectual difícil de retener. De este modo, no solo se mejoran las condiciones laborales atrayendo a colectivos habitualmente resistentes (como mujeres y jóvenes), sino que se crean espacios de innovación y de creación de riqueza para la región.

## 10.2 Importancia de los ESG en el mercado Inmobiliario

Los criterios ESG han adquirido una relevancia creciente en el mercado inmobiliario, ya que permiten evaluar el desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo de los activos. La adopción de prácticas sostenibles no solo responde a las demandas de la sociedad actual, sino que también se traduce en beneficios a largo plazo en términos de rentabilidad, resiliencia y reputación para los inversores.

De hecho, la consideración de los criterios ESG en la valoración inmobiliaria es fundamental para evaluar el potencial de un activo en términos de sostenibilidad y rentabilidad a largo plazo. Los edificios con altos estándares de sostenibilidad tienden a ser más valorados por los inversores, ya que ofrecen beneficios tangibles como ahorro energético, reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> y mayor atractivo para los arrendatarios conscientes de la sostenibilidad. Por ello, la integración de los ESG en la valoración inmobiliaria no solo refleja una visión holística de los riesgos y oportunidades asociados a un activo, sino que también impulsa la adopción de prácticas más responsables en el sector.

Medidas ESG para cada etapa del ciclo de vida de los inmuebles:

- Diligencia debida - Realizar una evaluación exhaustiva de los aspectos ambientales, sociales y de gobernanza de las propiedades antes de la adquisición para identificar posibles riesgos y oportunidades ESG.
- Adquisiciones - Priorizar la compra de activos inmobiliarios que cumplan con estándares ESG, como certificaciones de sostenibilidad o eficiencia energética.
- Arrendamiento - Fomentar prácticas sostenibles entre los inquilinos, promoviendo la eficiencia energética, la gestión de residuos y otras iniciativas que mejoren el desempeño ambiental y social de los inquilinos.
- Gestión de activos - Implementar estrategias para mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir la huella de carbono, promover la salud y el bienestar de los ocupantes, y garantizar prácticas de gobernanza sólidas en la gestión diaria de las propiedades.



Sin embargo, la amplitud de las medidas ESG supone considerar también aspectos sociales muy necesarios en el sector como apostar por la formación continua específica de los trabajadores incrementando su cualificación profesional. Así como, la oferta educativa debe potenciar la formación en nuevas tecnologías elaborando planes de acción para aumentar la inserción de los jóvenes en el sector.

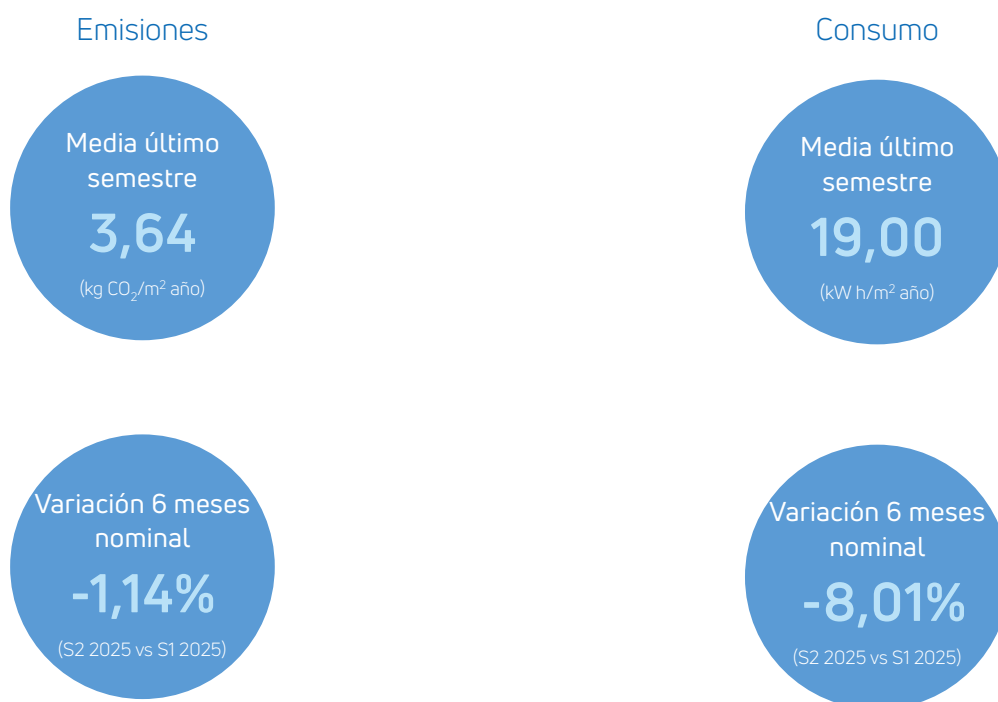
Por último, es necesario seguir fomentando la colaboración público-privada para que el tejido empresarial de la construcción contribuya de forma plena a lo ESG.

### 10.3 Madrid y su apuesta por los ESG

Si descendemos a la Comunidad de Madrid, esta destaca por su compromiso con la sostenibilidad en el sector inmobiliario manteniendo una clara relación entre su visión del entorno urbano y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Tengamos en cuenta que los nuevos desarrollos y el volumen de vivienda reflejado en ellos ponen el foco también -y como nunca- en criterios de sostenibilidad.

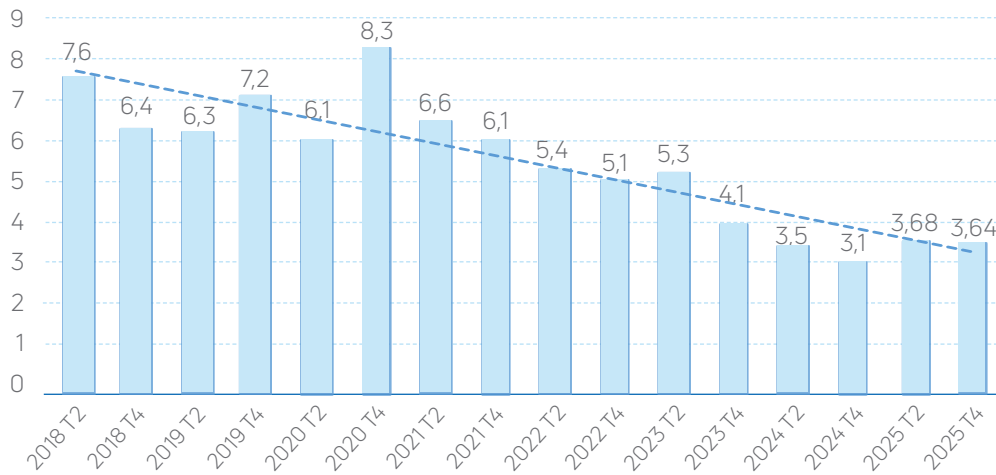
De hecho, hace ya tiempo que los promotores inmobiliarios de España entendieron que el sector no existiría si no lograba mejorar tanto en eficiencia energética como en descarbonización, independientemente de las normas legislativas impuestas desde la UE.

Tanto es así que, según el informe "Tendencias del sector inmobiliario" publicado en enero de 2026 por Sociedad de Tasación, el 75% de las viviendas promovidas de obra nueva obtuvieron la máxima calificación posible en términos de emisiones, mientras que el 81% alcanzó la máxima eficiencia en consumo de energía.

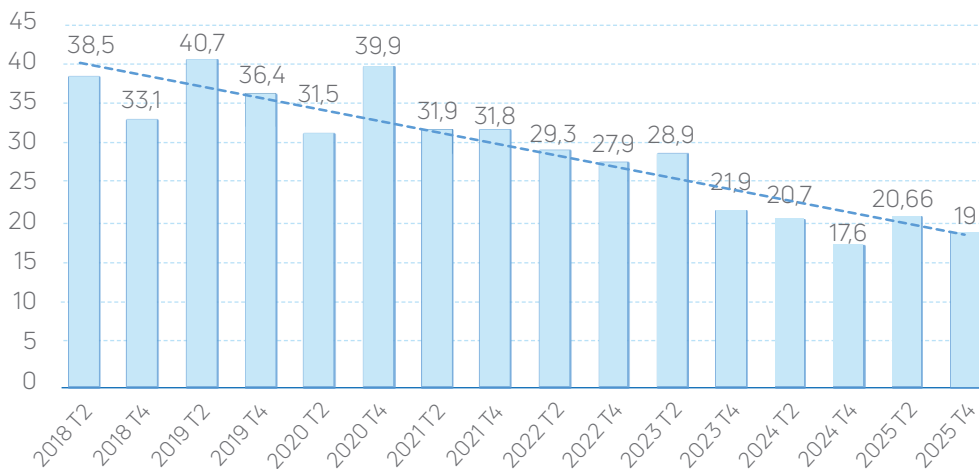


Fuente: Sociedad de Tasación



Evolución Emisiones (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año)

Fuente: Sociedad de Tasación

Evolución Consumo (kw h/m<sup>2</sup> año)

Fuente: Sociedad de Tasación

La región alberga proyectos que se realizan con nuevos métodos constructivos (ej. sistemas industrializados – PLAN VIVE<sup>7</sup>), que incorporan nuevos materiales (como la madera), que introducen energías renovables (geotermia, aerotermia...), que ilustran el enfoque hacia la sostenibilidad y a la contribución a metas como la reducción de la pobreza, igualdad de género y la acción climática.

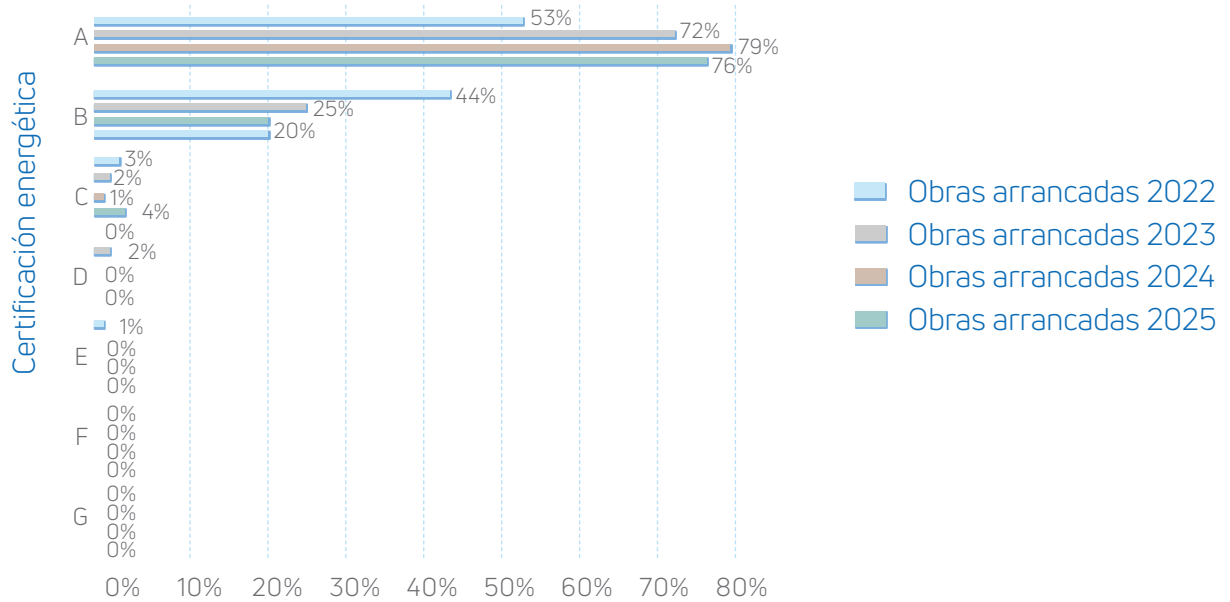
Las emisiones se han situado en una media de 3,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año en el último semestre, manteniéndose estables con respecto al semestre anterior. Por su parte, el consumo medio se ha establecido en 19 kWh/m<sup>2</sup> año, lo que supone una reducción del 8 % con respecto al primer semestre de 2025.

<sup>7</sup> Concesiones administrativas sobre suelos demaniales de la Comunidad de Madrid por un plazo de 50 años, cuyas viviendas están destinadas a alquiler asequible, es decir, con limitación en el precio del alquiler fijado por la Administración.



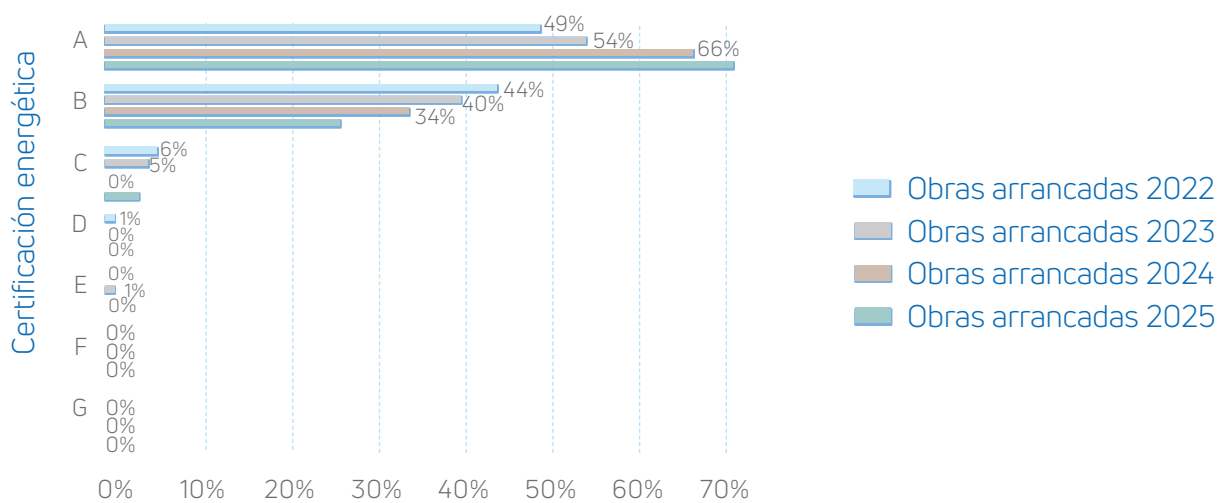
Así desde los promotores de Madrid, construir edificios con etiqueta "A" ha dejado de ser considerado un beneficio adicional de la nueva promoción, para convertirse en una característica esencial en el mercado de la obra nueva, como se puede ver en el gráfico en la evolución de estos años.

Distribución Calificación Energética Emisiones en obra nueva



Fuente: Sociedad de Tasación

Distribución Calificación Energética Consumo en obra nueva



Fuente: Sociedad de Tasación



*No sólo en Edificación estamos siendo líderes en Europa, sino también en urbanización. Crea Madrid Nuevo Norte destaca por ser uno de los proyectos de transformación urbana más grandes de Europa. Este proyecto tiene una clara orientación hacia la sostenibilidad al planificar el uso de madera sostenible en su construcción. En este sentido, contribuirá a proporcionar estabilidad de demanda necesaria para impulsar cambios en la cadena de suministro de madera.*



*Fuente: Crea Madrid Nuevo Norte*

## FUENTES DE ENERGÍA

*Para lograr esta eficiencia energética, bajando la hipoteca energética de nuestras viviendas de obra nueva, reduciendo el consumo y por tanto las emisiones de CO<sub>2</sub>, estamos innovando e instalando nuevas formas de energía en nuestros edificios, siendo muy habitual en nuestras promociones instalar aerotermia -y, en menor medida geotermia- con suelo radiante/refrescante e, incluso, ya tenemos pilotos de Gas Renovable realizado con biometano e hidrógeno verde.*

## INDUSTRIALIZACIÓN

*Entendemos que, si la eficiencia energética y la descarbonización es el objetivo, la industrialización es uno de los medios. También a nivel institucional y, por ello se ha anunciado por parte del consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras que la Comunidad de Madrid tiene intención de convertirse en el mayor HUB de industrialización de España.*

*A nivel práctico, en España ya estamos industrializando determinados componentes de la edificación: fachadas, baños, escaleras, armarios, etc. con una implantación progresiva de fábricas destinadas a ello.*

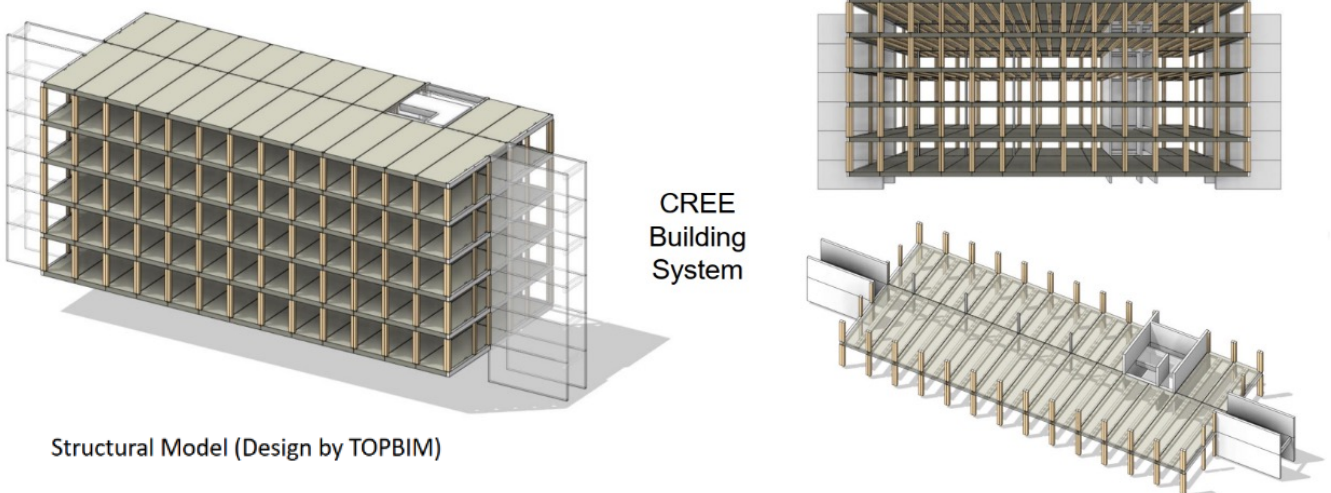


Como principales ventajas podemos citar:

- Obtención de economías de escala.
- Abaratar costes y realizar la obra en un menor tiempo.
- Generar riqueza en la región al estar deslocalizado la producción de la instalación.
- Mejor gestión de los residuos de obra.
- Por supuesto, menor consumo de energía e hídrico y menor generación de CO<sub>2</sub>.

Por ejemplo, sistemas híbridos de madera y hormigón que cuenta entre sus ventajas con unos elevadísimos niveles de exigencia en materia de sostenibilidad, algo que se ve reflejado en la certificación BREEAM Excelente que obtendrá el edificio y en la reducción de la huella de carbono en torno a un 40% frente a una construcción tradicional.

Y su sistema industrializado reduce 5 meses la obra siendo, además, el paradigma de la economía circular, ya que la estructura podría ser reutilizable.



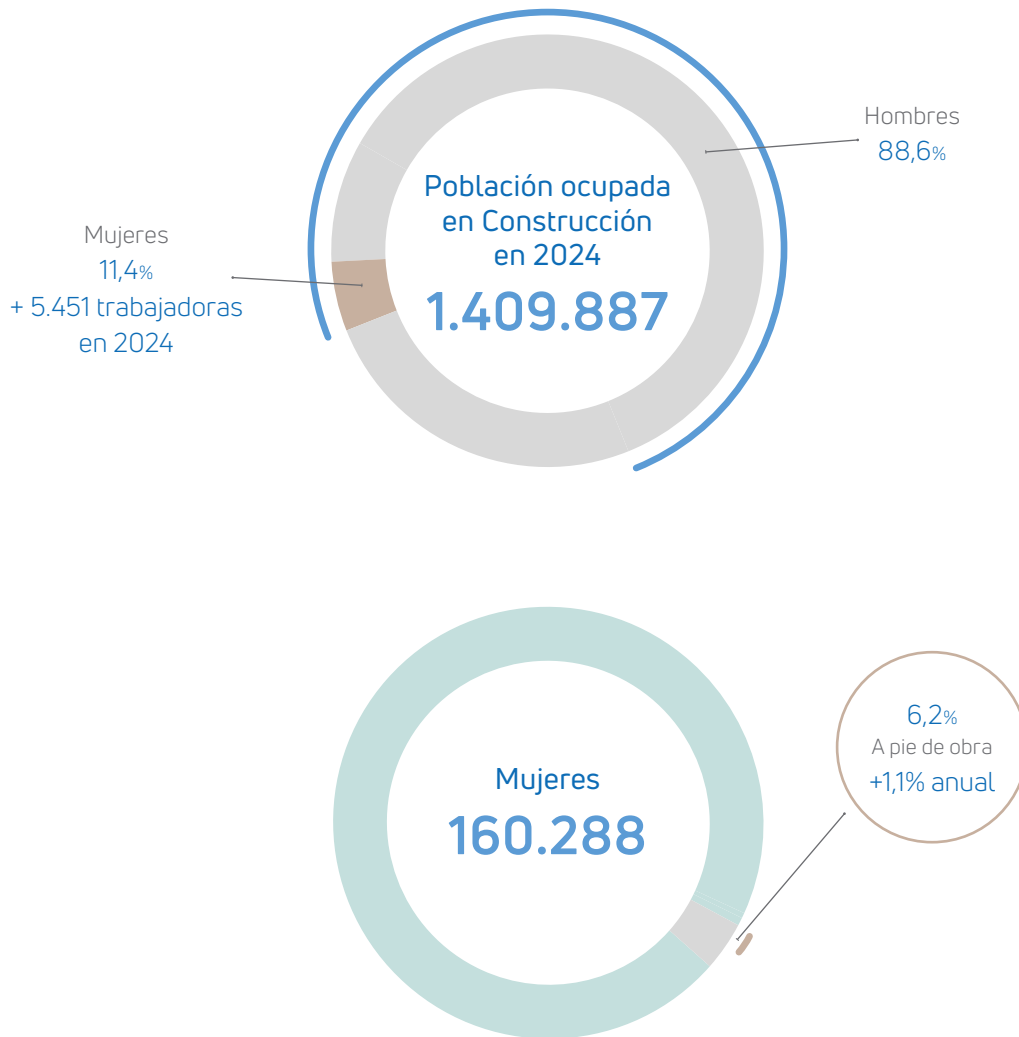
Fuente: ACR

- Por último, acceso a la construcción de segmentos hasta ahora alejados de ella, como son los jóvenes y las mujeres.

En este sentido y según datos de la Fundación Laboral de la Construcción, las mujeres solo están a pie de obra en el 6,2% de los casos. A nivel autonómico existe una distribución desigual de la ocupación femenina, destacando Madrid con un 21,4% que junto con las comunidades autónomas de Cataluña (14,9%), Valencia (13%) y Andalucía (10,9%), aglutinan el 60,2% de la ocupación.

Sin duda, el avance en la industrialización nos permitirá avanzar en la incorporación de la mujer en este ámbito.





### EL CLÚSTER DE EDIFICACIÓN

Desde ASPRIMA impulsamos en el año 2021 un laboratorio de innovación y sostenibilidad denominado Clúster de la Edificación que en la actualidad cuenta con 95 asociados entre empresas privadas, públicas, centros de investigación y universidades. Entre nuestros objetivos están:

- Crear masa crítica para potenciar la I+D+I en la edificación.
- Mejorar la rentabilidad y la posición competitiva de los asociados.
- Abanderar la visibilidad y la divulgación en este ámbito.
- Impulsar la digitalización del sector.
- Disminuir la emisión de GEI y crear proyectos de economía circular.
- Fomentar la formación y el empleo en el sector (mujeres y jóvenes).
- Lanzar proyectos de colaboración público/privados.
- Aumentar el impacto internacional del sector de la edificación.

Todo ello lo logramos con la definición de unos ejes estratégicos y más de 20 grupos de trabajo para la innovación en proyectos que ya han sido objeto de subvenciones por parte del Ministerio de Industria e Innovación.



# 11

## Ciudad libre y abierta. Arquitectura propia y escala humana

Para entender la arquitectura madrileña hay que entender su historia. Ambas han evolucionado de manera lógica y acompasada, sin estridencias, con dignidad y un empaque propio derivado de unas circunstancias que la dotan de una identidad honesta y vibrante que ha sabido incorporar las vanguardias y responder a su tiempo de manera eficaz.

Madrid ha sido y es, desde el principio, una ciudad de acogida, de una población que, al instalarse, se hizo madrileña, con independencia de su origen. Y, como consecuencia, los madrileños constituyeron una sociedad abierta a los de fuera, en la que nadie se sintió ni forastero ni extranjero. Esta circunstancia de "apertura" intelectual y cultural marcará en adelante su identidad como Ciudad, reflejada también en su arquitectura ecléctica y en la formación de sus arquitectos.

Según fue aumentando la población, su espacio geográfico se fue extendiendo imparablemente hacia sus bordes, fuera de sus límites, como consecuencia inevitable de su papel de centro administrativo y de consumo. Fue pasando lentamente de ser una ciudad fundamentalmente de servicios y de consumo, a una ciudad económicamente muy compleja, de producciones muy diversas. La arquitectura juega aquí un papel vital para garantizar la calidad de ese planeamiento necesario que debe unificar su crecimiento en torno a una idea de ciudad coherente.

Y parece que el momento acompaña, la voluntad política existe, los fondos están reconociendo en Madrid un valor al alza y los arquitectos estamos comprometidos en velar y reivindicar el impacto de la calidad de nuestro entorno construido y apostar por un urbanismo humanista que dé respuesta a una sociedad cada vez más exigente.



Madrid es un lugar envidiado y deseado, un lugar singularísimo por no ser, para nada, inexpugnable, que, además, posee una fuerza interior de independencia, históricamente demostrada, que la caracteriza como defensora decidida de casi todas las libertades.

A pesar de lo emblemático de muchas de sus arquitecturas, de sus museos, de sus centros de arte, de sus galerías, de sus continuas exposiciones, de sus conciertos, de su vitalidad, Madrid es todo eso y mucho más que todo eso. Y Madrid sigue evolucionando y creciendo, y proponiendo soluciones que van adaptándose acorde a los tiempos, preparando su futuro, para competir en igualdad de condiciones, superando sus propias condiciones, aportando una personalidad propia para ser y reivindicar su propia identidad distintiva, abierta, diversa y libre.

## 11.1 Innovación, tecnología, sostenibilidad, salud

Los arquitectos de Madrid son y quieren ser parte de esa transformación asimilada, tranquila, coherente, actual, vibrante y poderosa que la consoliden como una ciudad de referencia. La calidad de su arquitectura ha sido y es sin duda el rasgo identitario constante de su discreción, nobleza y dignidad. Una ciudad bella.

Madrid es ya, ese lugar en el que, como quería Louis L. Kahn, se puede llegar a ser. Madrid es por su propia historia una ciudad inclusiva sin ser este un aditivo a sus propias características. Su arquitectura representa lo mejor de la diversidad y de la sostenibilidad porque ha sabido fomentar los barrios, la proximidad y el equilibrio territorial de ese policentrismo que se ha fomentado en espacios públicos abiertos y acogedores, en sus zonas verdes en su comercio local y su vida al aire libre.

La arquitectura de Madrid y sus arquitectos constituyen un elemento fundamental que ha contribuido y determinado una forma de vida propia, autóctona y que sigue aportando la mejor formación, el compromiso, el rigor, la tecnología y la innovación a las nuevas formas de habitar, que como siempre pasa en Madrid, se integran de manera natural en una sociedad madrileña que es multicultural.

La arquitectura madrileña es vanguardia en Europa y en el mundo. Los arquitectos de Madrid continúan la mejora tradición arquitectónica complementándola con la modernidad más avanzada, respetuosa de los centros urbanos y al mismo tiempo atrevida en los nuevos desarrollos. Somos innovación y tecnología, contribuimos al desarrollo de nuevas formas de habitar, creando comunidad y mejorando el paisaje urbano y la vida al aire libre. Buscamos la nueva belleza a través de espacios y experiencias que sean enriquecedoras, sostenibles e inclusivas, siguiendo los principios de la New European Bauhaus.

El COAM (Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid) trabaja en colaboración y de manera coordinada con las administraciones y el resto de agentes del proceso constructivo, para amparar la profesión, agilizar la normativa y velar por los derechos de ciudadanos y la función pública de la arquitectura.

Se ha producido una agilización en el proceso de visados y licencias. Seremos la primera ciudad de Europa que consiga la digitalización de todo el proceso técnico y administrativo. Se impulsan y apoyan constantes cambios normativos para optimizar y agilizar los procesos, como la reciente Modificación de las Normas Urbanísticas de Madrid. Se monitorizan tendencias de uso y habitacionales para contribuir a un urbanismo más humanista y flexible.

El 80% de los factores que afectan nuestra salud están fuera del sector sanitario. El entorno urbano influye en aspectos clave que condicionan la salud física y mental, como la movilidad, la alimentación sana o los espacios de relación con la naturaleza, determinantes esenciales de la salud y el confort de las personas. El papel que desempeñan la arquitectura y el diseño urbano en nuestro bienestar es clave, creando las condiciones que posibilitan un modo de vida saludable.

En definitiva, los arquitectos de Madrid salvaguardan y promueven los valores sociales, económicos, culturales y medioambientales de la Arquitectura en beneficio de las personas. Velando por la calidad arquitectónica y su impacto en la salud, la habitabilidad, la seguridad, el confort y la calidad de vida de las personas, poniendo en valor el diseño, la innovación, la tecnología y la sostenibilidad.



# 12

## Conclusión: desafío estructural y oportunidad estratégica

La Comunidad de Madrid se encuentra en un momento decisivo. El análisis desarrollado a lo largo de este informe confirma la existencia de un desequilibrio estructural entre la creación de hogares y la producción efectiva de vivienda, una brecha que se ha intensificado en los últimos años y que continúa tensionando el mercado residencial.

Sin embargo, este escenario no debe interpretarse únicamente en clave de déficit, sino también de oportunidad. La combinación de crecimiento demográfico sostenido, fortaleza económica, liderazgo en atracción de talento y capital, y dinamismo empresarial configura uno de los entornos con mayores fundamentales de demanda del sur de Europa. La necesidad de producir más vivienda en los próximos años no es coyuntural, sino estructural, lo que otorga profundidad y visibilidad al mercado.

Madrid reúne hoy condiciones diferenciales: estabilidad institucional, seguridad jurídica, capacidad de colaboración público-privada, disponibilidad de grandes ámbitos en transformación y una evolución normativa orientada a agilizar la gestión urbanística, facilitar cambios de uso e incrementar densidades allí donde sea viable. Estas palancas, si se activan de manera coordinada, permitirán acelerar la generación de nueva oferta, especialmente en el segmento de vivienda asequible y en nuevas tipologías residenciales adaptadas a las demandas sociales actuales.

Desde la perspectiva inversora, el actual gap entre oferta y demanda consolida un entorno de mercado con elevada capacidad de absorción y potencial de generación de valor a medio y largo plazo. El residencial madrileño —en sus distintos formatos: build-to-sell, build-to-rent, flex living, y vivienda asequible— presenta un binomio especialmente atractivo: demanda estructural sostenida y oportunidad de desarrollo en un marco regulatorio cada vez más orientado a facilitar producción.

**En definitiva, el momento es ahora: producir más vivienda, movilizar más inversión y consolidar un ciclo de crecimiento sostenible que combine cohesión social y rentabilidad a largo plazo.**



# 13

## Sobre Asprima y Aci

### ASPRIMA

La **Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)** es una organización empresarial que integra a las principales compañías de la cadena de valor del sector promotor en la Comunidad de Madrid, responsables de más del 70 % del volumen de vivienda producido en la región.

Con una clara vocación social y compromiso con la mejora continua del sector inmobiliario, entre sus objetivos se encuentran la defensa de los intereses de sus asociados, la promoción de un entorno normativo estable y eficiente, y el ejercicio de un papel de referencia en el diálogo institucional con las administraciones públicas.

### ACI

La Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), reúne a las firmas líderes en consultoría inmobiliaria en España como son BNP Paribas Real Estate, Catella, CBRE, Colliers, Cushman&Wakefield, JLL, Knight Frank y Savills. Juntas representan más de un 90% del mercado, emplean a más de 4.300 profesionales en España, entre empleos directos e indirectos, y más de 300.000 a nivel internacional, lo que refleja la importancia de este mercado en el sector inmobiliario.

Desde 2013 actúa como la voz y el referente técnico en el sector. Representa los intereses de los asociados además de impulsar los estándares profesionales y éticos. ACI tiene como fin principal contribuir a profesionalizar el mercado de la consultoría inmobiliaria en España para dotarlo de transparencia y buenas prácticas profesionales.





[www.asprima.es](http://www.asprima.es)

en colaboración con:

**ACI**

El valor de la consultoría  
inmobiliaria