

2025

# TRINITY 2.0

*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

# Índice

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	<b>4</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>12</b>
Descripción de la situación.....	12
Producción de vivienda y puesta en carga de suelo.....	12
Necesidad de inversión.....	13
Objetivos y alcance del proyecto.....	14
<b>2 ENTORNO MACROECONÓMICO</b> .....	<b>16</b>
Comparativa de la Comunidad de Madrid con Cataluña y Andalucía.....	16
<i>Datos Macro y pirámide poblacional</i> .....	16
<i>PIB y PIB per cápita</i> .....	22
<i>Paro</i> .....	28
Comparativa de la Comunidad de Madrid con Île France, Lazio, Londres y Berlín.....	31
<i>Datos Macro y pirámide poblacional</i> .....	31
<i>PIB y PIB per cápita</i> .....	35
<i>Paro</i> .....	44
Evolución de población y previsiones de crecimiento.....	48
Número de transacciones de vivienda y déficit de los últimos 10 años.....	51
Evolución del precio de vivienda en la Comunidad de Madrid.....	54
Conclusiones datos macro Comunidad de Madrid.....	57
<b>3. MADRID COMO MODELO DE VIDA</b> .....	<b>58</b>
Madrid como polo de atracción de turismo.....	58
Turismo deportivo.....	63
Madrid acoge estudiantes de todo el mundo.....	65



<b>4 TRANSPORTES Y COMUNICACIONES .....</b>	<b>67</b>
Ubicación geoestratégica.....	67
Aeropuerto de referencia.....	68
Nodo de la red terrestre nacional.....	68
Hub de telecomunicaciones y datos del sur de Europa.....	68
<b>5 DEMANDA DE VIVIENDA CAM.....</b>	<b>70</b>
<b>6 OFERTA DE VIVIENDA.....</b>	<b>74</b>
Los Berrocales.....	83
Los Ahijones.....	85
Valdecarros.....	87
Los Cerros.....	89
Distrito Castellana Norte.....	91
<b>7 OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN. EL MOMENTO ES AHORA.....</b>	<b>93</b>
Necesidades de inversión para obra nueva.....	93
<i>Datos de partida</i> .....	93
<i>Proyecciones de inversión en vivienda periodo 2025-2028</i> .....	96
Necesidades de inversión para vivienda alternativa.....	99
<i>Inversión en flex living</i> .....	99
<i>Inversión en residencias de estudiantes</i> .....	100
<i>Inversión en senior living y otros</i> .....	101
<b>8. LA SOLVENCIA DE LOS BANCOS ESPAÑOLES COMO GARANTÍA DEL FLUJO DEL CRÉDITO .....</b>	<b>103</b>
Principales magnitudes de la Banca Española.....	103
La banca acompaña al negocio hipotecario.....	105
PHP como paradigma de buenas prácticas del negocio promotor.....	107
<b>9. FISCALIDAD EN MATERIA DE VIVIENDA Y SEGURIDAD JURÍDICA.....</b>	<b>109</b>
IRPF -Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas-.....	110



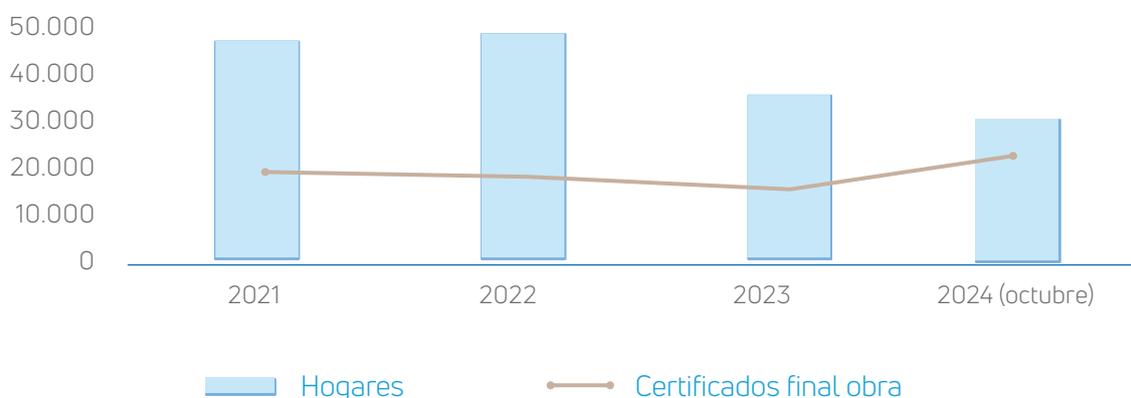
Impuesto de Patrimonio.....	111
Impuestos Sucesiones y Donaciones.....	111
<i>El impuesto de sucesiones y donaciones en Madrid 2024</i> .....	111
Impuestos sobre vivienda autonómicos.....	114
Impuestos municipales sobre inmuebles: IBI e ICIO.....	115
<i>Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)</i> .....	115
<i>Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)</i> .....	115
Seguridad jurídica en materia de vivienda.....	116
<b>10. ESG EN EL SECTOR DE VIVIENDA EN MADRID: INVIRTIENDO EN UN FUTURO SOSTENIBLE.....</b>	<b>118</b>
Relación de los Edificios con los ODS.....	118
Importancia de los ESG en el mercado inmobiliario.....	119
Madrid y su apuesta por los ESG.....	121
<b>11. CIUDAD LIBRE Y ABIERTA. ARQUITECTURA PROPIA Y ESCALA HUMANA .....</b>	<b>127</b>
Innovación, Tecnología, Sostenibilidad y Salud.....	127
<b>12. SOBRE ASPRIMA Y ACI.....</b>	<b>129</b>
Asprima.....	129
ACI.....	129



# Resumen Ejecutivo

En España, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), existen más de un millón de jóvenes con edades comprendidas entre 24 y 35 años que, teniendo trabajo, aún viven con sus padres. De hecho, de las 4 grandes economías europeas somos el país donde más tarde se emancipan los jóvenes. Ésto es debido, entre otras causas, a la falta de oferta de vivienda que se genera en nuestro país. En concreto, en la Comunidad de Madrid generamos cada año menos de la mitad de las viviendas que son necesarias.

Creación hogares vs Certificados final Obra. CAM



Sin embargo, en Madrid contamos con una oportunidad histórica de ofrecer solución a esta situación, ya que es aquí donde se encuentra la mayor bolsa de suelo susceptible de convertirse en viviendas de toda Europa. De ello trata este informe -ya en su segunda edición-, que muestra las posibilidades que ofrece la Comunidad de Madrid en términos de crecimiento y desarrollo de negocio.

La Comunidad de Madrid tiene el mayor PIB entre las distintas comunidades autónomas que componen España, con una producción de 256.111M€ en 2024, frente a un volumen de PIB en Cataluña de 242.451M€ y de 170.867M€ en Andalucía. Además, la evolución del crecimiento postpandemia de Madrid es también mayor que en cualquier otra comunidad. En lo que respecta a la renta per cápita de Madrid, está se ha situado en los 36.701€/hab. y se distancia de Cataluña -30.252€/hab.- y Andalucía -19.573€/hab.-. En cuanto a la tasa de paro, está se sitúa en un 9,3%, con una reducción notable en los últimos años.

Si comparamos el PIB de la Comunidad de Madrid con el de otras grandes regiones europeas nos situamos en tercer lugar, estando tan sólo por detrás del área de Île de France con 735.879M€ (el mayor de Europa) y Londres 497.867M€, pero por encima de Lazio -202.322 M€- y Berlín -161.528M€-. Sin embargo sin duda, el



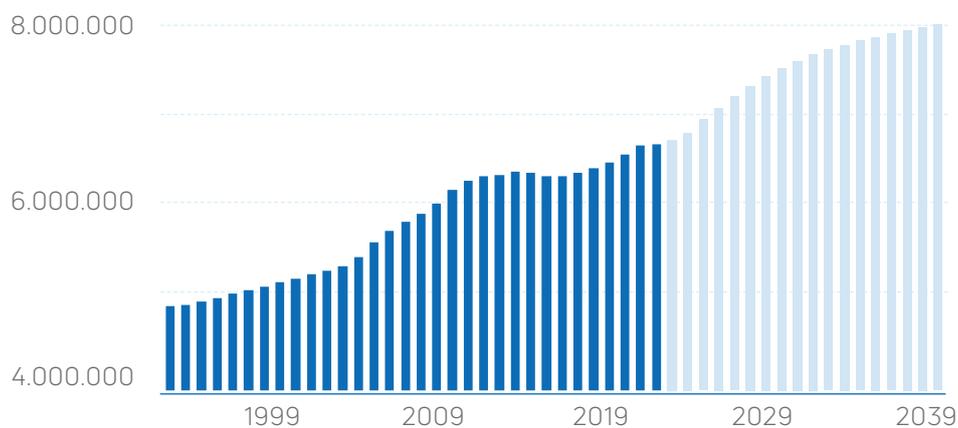
dato más destacado es que Madrid también crece por encima de sus homólogas europeas desde el fin de la pandemia, con previsiones de que siga estrechando la diferencia con Île de France y Londres en los próximos años.

En cuanto a la actividad turística, España se sitúa en el segundo puesto del ranking de llegadas de turistas -93,8 millones- sólo por detrás de Francia. La Comunidad de Madrid, por su parte, ha recibido el pasado año 13.308.582 turistas, únicamente superada por Cataluña -21.558.025- y Andalucía con -20.345.870-, y se mantiene por delante de comunidades tradicionalmente más fuertes en turismo y con gran presencia hotelera como son Baleares -11.542.942- y Canarias -10.672.094-, hecho que pone a Madrid como centro internacional del turismo urbano.

Todos estos buenos datos económicos han hecho que la Comunidad de Madrid se haya convertido en un destino idóneo para vivir, con un crecimiento poblacional en los últimos 20 años de 1.235.646 habitantes, es decir, un aumento del 23,56%.

Según las previsiones del INE y para el periodo analizado (2024-2039), se estima que la Comunidad de Madrid crecerá otro 15%, hasta llegar a los 8.058.992 habitantes, es decir, un millón más de los que cuenta en la actualidad.

### Evolución y proyección de la población



Este crecimiento se producirá fundamentalmente por los movimientos migratorios, ya que el INE estima que el crecimiento vegetativo -nacimientos vs defunciones- será plano, siendo el saldo migratorio tanto extranjero como nacional el que explicará el aumento de población previsto.

Además provocará que la Comunidad de Madrid necesite construir viviendas en los próximos 15 años para 575.972 nuevos hogares, pasando el parque de viviendas de 2.675.520 viviendas existentes en diciembre de 2024 hasta las 3.251.492 viviendas en diciembre de 2039. Esto supone construir más de 50.000 viviendas al año de media hasta 2030.

	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>

En la actualidad, y debido al desajuste entre la oferta y la demanda, existe una demanda no atendida en los últimos cuatro años de más de 87.000 unidades, lo que unido a la subida tanto de los materiales de construcción como de mano de obra y la escasez de suelo, ha provocado un incremento de precios de la vivienda. Concretamente, en enero de 2025 el precio medio de la vivienda en la Comunidad de Madrid se situó en 3.851€/m<sup>2</sup>.

Esta falta de oferta ha provocado que la vivienda nueva haya ido perdiendo peso con respecto al total transaccionado, pasando de cifras superiores al 40% a principios de siglo a aproximadamente la mitad a fecha de hoy. Además, la producción de vivienda asequible también ha ido perdiendo peso relativo con respecto al total de vivienda nueva, alcanzando unos niveles históricamente bajos.

Todo lo anterior ha propiciado que, en la Comunidad de Madrid, el 62% de los jóvenes con edades comprendidas entre 25 y 29 años y el 30% con edades comprendidas entre 30 y 34 años que se encuentran trabajando todavía no estén emancipados. En concreto, estamos hablando de 228.976 personas que, teniendo empleo, aún no han podido iniciar su proyecto de vida.



Considerando un escenario conservador, la necesidad de vivienda en la actualidad en la Comunidad de Madrid podría situarse en 87.000 unidades para hacer frente a la demanda no satisfecha, a las que habría que sumar aproximadamente 100.000 viviendas más por el hecho descrito anteriormente. En total, 187.000 viviendas frente a un inicio de producción actual de 18.000 viviendas año.

Este déficit de vivienda nueva es provocado por la falta de suelo susceptible de convertir en viviendas. Los desarrollos de suelo abarcan tanto tiempo y necesitan de tanta tramitación e informes que es difícil censar su puesta en carga. Por ello, ASPRIMA ha firmado un acuerdo de colaboración con Atlas Real Estate Analytics para desarrollar la herramienta "LandCam", que permitirá tener visibilidad del futuro suelo finalista, facilitando a los usuarios conocer en tiempo real su previsión de puesta en carga en todos los desarrollos de la Comunidad de Madrid -fase a fase- lo que a su vez posibilitará anticipar las necesidades de financiación.

Las previsiones efectuadas por la herramienta LandCam nos ofrece la siguiente fotografía de los desarrollos en tramitación que, finalizados, proporcionarán suelos para más de 278.000 viviendas, con una población estimada de más de 835.000 personas y situados, en su mayoría, en el sur de la región:



Nº	Desarrollo	Localización	Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	Unidades residenciales previstas	Población estimada	Protección pública
1	Valdecarros	Madrid	19.000.000	51.656	154.968	55%
2	Berrocales	Madrid	8.305.818	22.285	66.855	50%
3	Ensanche Norte	Alcorcón	12.300.000	20.000	60.000	Sin datos
4	Nueva Centralidad Este	Madrid	5.400.000	20.000	60.000	40%
5	Ahijones	Madrid	5.700.000	18.724	56.172	58%
6	Nuevo Brunete	Brunete	2.723.086	17.572	52.716	28%
7	Cañaveral	Madrid	5.388.384	14.000	42.000	53%
8	Cerros	Madrid	4.742.122	13.691	41.073	50%
9	Cristo de Rivas	Rivas-Vaciamadrid	2.663.236	10.740	32.220	50%
10	Campamento	Madrid	8.000.000	10.700	32.100	60%
11	Madrid Nuevo Norte	Madrid	3.356.196	10.500	31.500	38%
12	Valgrande	Alcobendas	2.174.160	8.600	25.800	55%
13	MPPGOU PAU 2 SGR Ronda Norte	Paracuellos de Jarama	121.983	7.233	21.699	38%
14	ARPO	Pozuelo de Alarcón	2.399.640	5.500	16.500	53%
15	El Molar	El Molar	2.300.000	5.374	16.122	38%
16	Programa de Actuación Urbanística 2	Paracuellos de Jarama	1.835.030	5.000	15.000	Sin datos
17	Barrio del Jarama	Costlada	758.152	4.440	13.320	35%
18	Arco de poniente	Majadahonda	1.308.932	3.710	11.130	50%
19	Cerro del Baile	San Sebastián de los Reyes	1.280.000	3.664	10.992	60%
20	Retamar de la Huerta	Alcorcón	1.140.915	3.503	10.509	32%
21	Valenoso	Boadilla del Monte	Sin datos	3.000	9.000	Sin datos
22	Monte de la Villa	Villaviciosa de Odón	1.352.556	2.709	8.127	6%
23	SUS-R4	Móstoles	713.811	1.904	5.712	46%
24	El Postiguillo	Valdemoro	346.274	1.780	5.340	50%
25	Aldovea	Torrejón de Ardoz	365.584	1.688	5.064	40%
26	Getafe (ACAR)	Getafe	220.300	1.450	4.350	70%
27	Solana de Valdebebas	Madrid	1.096.164	1.393	4.179	45%
28	Montegancedo	Pozuelo de Alarcón	688.470	1.050	3.150	Sin datos
29	SUNC-4 Granada-Corte Inglés	Móstoles	94.348	1.000	3.000	Sin datos
30	Otros		101.728.367	5.755	17.265	
			<b>197.503.528</b>	<b>278.621</b>	<b>835.863</b>	

Fuente: LandCam



Los cambios normativos acompañarán estos desarrollos, ya que, además de los ya aprobados, se encuentra en redacción, esta legislatura, una nueva Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid para lograr un urbanismo menos intervencionista y más posibilista y un nuevo Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Madrid que permitirá a esta gran urbe asumir los retos del siglo XXI. Por último, las distintas normativas municipales acompañarán el proceso dando entrada al sector privado y a la digitalización en la gestión municipal, agilizando así los plazos, como de hecho ya está sucediendo en el propio Ayuntamiento de Madrid, con una reducción importante en los plazos de tramitación de licencias -que han pasado de 12 a 3 meses- y de licencia de primera ocupación -de 4 meses a 0-. A incorporando herramientas tan novedosas como las Entidades de Colaboración Urbanística para la gestión de licencias urbanísticas residenciales, la declaración responsable para las licencias de primera ocupación así como una herramienta de automatización de licencias -en próxima licitación- que entendemos va a suponer un cambio radical en las relaciones con la administración.

El cumplimiento de los anteriores hitos facilitará que pongamos mucho más suelo en el mercado en los próximos 5 años -hasta 120.000 viviendas-, lo cual provocará que multipliquemos las necesidades de inversión en vivienda en la Comunidad de Madrid.

Si hablamos de inversión, la cifra de negocio de toda la producción de vivienda de obra nueva -libre y asequible- se ha movido en estos últimos 5 años en cifras de entre 15.000M€ -18.000M€. Si nos centramos en los datos de la CAM, los números se mueven entre los 3.700M€ -su producción más baja correspondiente precisamente al año 2024-, y algo más de 5.100M€ en 2021, lo que supuso el 28% del total de la cifra de negocio del mercado español.

Estimamos que, en 2028, necesitaremos un capital de más de 26.700M€ a nivel nacional, con la Comunidad de Madrid absorbiendo casi el 37% del total -prácticamente 10.000M€- y con una producción estimada en Madrid para ese año de 30.000 viviendas, aumento que, siendo importante, aún queda lejos de las necesarias -50.000 uds.- para cubrir la demanda.

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

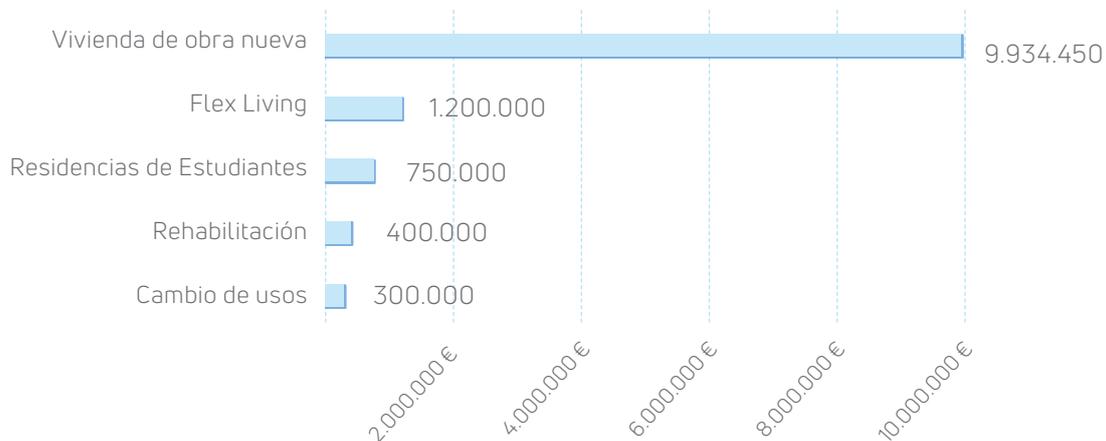


A favor de suscitar el interés entre inversores se encuentra, además, la solidez de nuestro sistema bancario tras la reestructuración sufrida tras la crisis de 2008, con un sistema de financiación basado en la aportación de unos porcentajes de preventas y la posterior concesión de préstamos bajo el esquema de garantía hipotecaria subrogable y que ha manifestado su capacidad para financiar el aumento de producción del sector.

Otras alternativas a la vivienda tradicional como el Flex living parece indicar que, en los próximos años, podría aumentar la capacidad de inversión de este segmento entre un 5% y el 10% de crecimiento anual, estabilizando la inversión en unos 1.200M€.

En cuanto a la inversión en el segmento de residencias de estudiantes, la inversión se mueve entre los algo más de 452M€ del 2023 y los 985M€ del 2024, siendo otra vez la Comunidad de Madrid uno de los grandes polos de atracción agrupando más de 130 millones cada uno de los años.

### Previsión de inversión 2028



Por otra parte, que la Comunidad de Madrid tenga una fiscalidad de las más favorables de todo el territorio nacional y una mayor seguridad jurídica comparada con el resto de las comunidades autónomas también incide en la recepción de inversión extranjera. De hecho, la CAM atrae el 56% de la inversión que recalca en el país en cualquiera de nuestros sectores productivos.

Así, en cuanto a lo que se refiere al gravamen sobre la vivienda, en obra nueva tenemos un tipo general del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) del 10% en todo territorio nacional, pero en segundas transmisiones tenemos el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) al que hay que sumar el de Actos Jurídicos Documentados (AJD) -ambos de competencia autonómica- de los más bajos del país.

Por otra parte, en la Comunidad de Madrid 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 sólo 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, el 72% de las viviendas construidas en el 2024 tienen calificación energética A.

En este sentido, entendemos que, si la eficiencia energética y la descarbonización es uno de los objetivos del sector inmobiliario, la industrialización es uno de los medios. También a nivel institucional y, por ello, en 2024 el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras anunció que la Comunidad de Madrid tiene intención de convertirse en el mayor HUB de industrialización de España.



Tener una demanda de vivienda sostenida en el tiempo, una pirámide poblacional que, gracias a la inmigración, está en gran medida en edad de comprar vivienda y con unos muy buenos datos de PIB, renta y paro, pero a su vez con recorrido al alza; contar con una marca cada vez mejor en el ámbito del turismo, deporte, educativa etc.; ser la Comunidad con mejor fiscalidad y más seguridad Jurídica del territorio nacional y, sobre todo, contar con la mayor oferta de suelo finalista de Europa que ya está saliendo al mercado, sin duda va a convertir a la CAM en el mayor polo de atracción de capital de inversión en vivienda de toda Europa.

Y, por último, no queremos dejar de hacer referencia a nuestro Anuario ([link aqui](#)) que puede resultar de ayuda a los inversores en la medida que contiene gran parte de los retos y las soluciones que propone el sector, así como un directorio con los actores más importantes a nivel de la Comunidad de Madrid pero que también lo son a escala nacional.



# Introducción

## Descripción de la situación

En España, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), existen más de un millón de jóvenes con edades comprendidas entre 24 y 35 años que, teniendo trabajo, aún viven con sus padres. De hecho, de las 4 grandes economías europeas somos el país donde más tarde se emancipan los jóvenes. Esto es debido, entre otras causas, a la falta de oferta de vivienda que se genera en nuestro país. En concreto, en la Comunidad de Madrid generamos cada año menos de la mitad de las viviendas que son necesarias.

Sin embargo, en Madrid contamos con una oportunidad histórica de ofrecer solución a esta situación, ya que es aquí donde se encuentra la mayor bolsa de suelo susceptible de convertirse en viviendas de toda Europa. De ello trata este informe -ya en su segunda edición-, que muestra las posibilidades que ofrece la Comunidad de Madrid en términos de crecimiento y desarrollo de negocio.

## Producción de vivienda y puesta en carga de suelo

Sin duda el primer paso que se debe dar para ofrecer a los jóvenes acceso a la vivienda es poner mucha más oferta en el mercado. Para ello, debemos trabajar en tres ejes:

1. Convertir suelo rústico en suelo urbano<sup>1</sup> -es decir, susceptible de obtención de licencia - en todos los nuevos ámbitos programados en la Comunidad de Madrid (CAM).
2. Flexibilizar usos para poder desarrollar residencial sobre suelos industriales y terciarios, en especial en barrios donde se necesiten actuaciones de regeneración urbana. A este respecto, el pasado año se ha avanzado normativamente con la Ley 3/2024 que permite, sin modificar el planeamiento, la conversión de suelos terciarios oficinas en residencial.
3. Poner a disposición del uso residencial suelos dotacionales públicos o derechos de superficie de la Administración.

En ese sentido ASPRIMA firmó en 2023 un acuerdo de colaboración con la compañía Atlas Real Estate Analytics para desarrollar la herramienta "LandCam", que permite tener visibilidad del futuro suelo finalista, facilitando a los usuarios conocer en tiempo real su previsión de puesta en carga en todos los desarrollos de la Comunidad de Madrid -fase a fase- lo que a su vez posibilita anticipar las necesidades de financiación.

Además, se están emprendiendo las siguientes iniciativas normativas:

- Una nueva Ley de Seguridad Jurídica a nivel nacional para evitar la judicialización del urbanismo.
- Una nueva Ley de Suelo de la CAM para lograr un urbanismo menos intervencionista y más posibilista.

<sup>1</sup> En España, la transformación de suelo rústico en urbano necesita de unos hitos de planeamiento y gestión tasados y muy garantistas.



- Un nuevo Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Madrid que permitirá a esta gran urbe asumir los retos del siglo XXI.
- Un nuevo Reglamento de Vivienda Protegida para simplificar y agilizar la construcción de vivienda asequible.
- Reciente anuncio por parte de las CCAA gobernadas por el Partido Popular -pendiente de desarrollo normativo- de medidas de choque contra la crisis de vivienda que adelantan, entre otras, las siguientes:
  - Crear la figura del "Proyecto Residencial Estratégico" para unificar los trámites de las fases de planeamiento, gestión y ejecución, reduciendo los plazos de 10 a 4 años.
  - Cumplir con los plazos legales y emitir los informes a tiempo. En caso de no hacerlo, se considerarán emitidos con silencio positivo.
  - El Plan de Sectorización que convierte el suelo en urbanizable y el Plan Parcial que define sus usos deben tramitarse simultáneamente, no sucesivamente.
  - Centralizar la gestión de los informes sectoriales preceptivos de competencia autonómica.

Asimismo, el pasado año se han aprobado y están, por tanto, en vigor las siguientes medidas:

- Ley 3/2024 que, como ya apuntábamos, que permite el cambio del "uso terciario oficinas" a viviendas de protección pública en régimen de alquiler -que se convierten en libres tras el periodo que marca la ley para las viviendas de protección (15 años en la CAM)-, autorizándose este como uso alternativo sin necesidad de modificar el planeamiento.
- La medida -cierto que con desigual implantación en los distintos municipios de la CAM, que tienen potestad de acogerse o no a ella y en el primer caso decidir el grado de implantación- posibilita una conversión teórica definitiva según un estudio realizado ASPRIMA en colaboración con Savills de suelos terciarios en más de 17.000 viviendas. En el corto espacio de tiempo desde su implantación -noviembre 2024- tenemos censados proyectos para más de 700 viviendas.
- Actualización de los precios máximos de Vivienda Protegida, adecuándolos a los costes de construcción -incluyendo actualizaciones anuales al IPC- en febrero de 2024. Ésto ha posibilitado la calificación provisional de 3.479 viviendas en los seis meses posteriores a la publicación de la orden de precios vs 255 uds en el mismo periodo de 2023.
- El compromiso con la vivienda protegida de la CAM se extiende a la financiación de suelo por importes de hasta el 80% del valor del mismo, que busca movilizar hasta 893 millones de euros y es emitido por la sociedad de garantía recíproca AvalMadrid y reavalado por la Comunidad de Madrid, que facilitará la construcción durante toda la vida del producto de 10.000 viviendas protegidas.

El cumplimiento de los anteriores hitos facilitará que pongamos mucho más suelo en el mercado en los próximos 5 años, lo cual provocará que multipliquemos las necesidades de inversión en vivienda en la Comunidad de Madrid.

## Necesidad de inversión

Por tanto, vamos a necesitar incrementar nuestra producción de 23.500 viviendas terminadas en 2024 a más de 50.000 viviendas en años venideros -desde ASPRIMA tenemos censada la producción de 278.621 viviendas hasta 2040- para lo cual vamos a necesitar una capacidad de inversión mucho mayor y esto, sin duda, es una oportunidad para los inversores extranjeros. Como resultado, es necesario realizar un plan de acción de captación de inversión para poner en carga las viviendas derivadas de ese aumento de producción al que hemos denominado "Proyecto Trinity".

Desde ASPRIMA, calculamos que la cifra de negocio del sector promotor residencial estará en torno a los 10.000M€ anuales tan solo en edificación de obra nueva, con una producción estimada cercana a las 30.000 viviendas.



En consecuencia, vamos a necesitar una financiación para suelos de 3.000M€/anuales y una financiación para llevar a cabo las viviendas de 7.000M€/anuales.

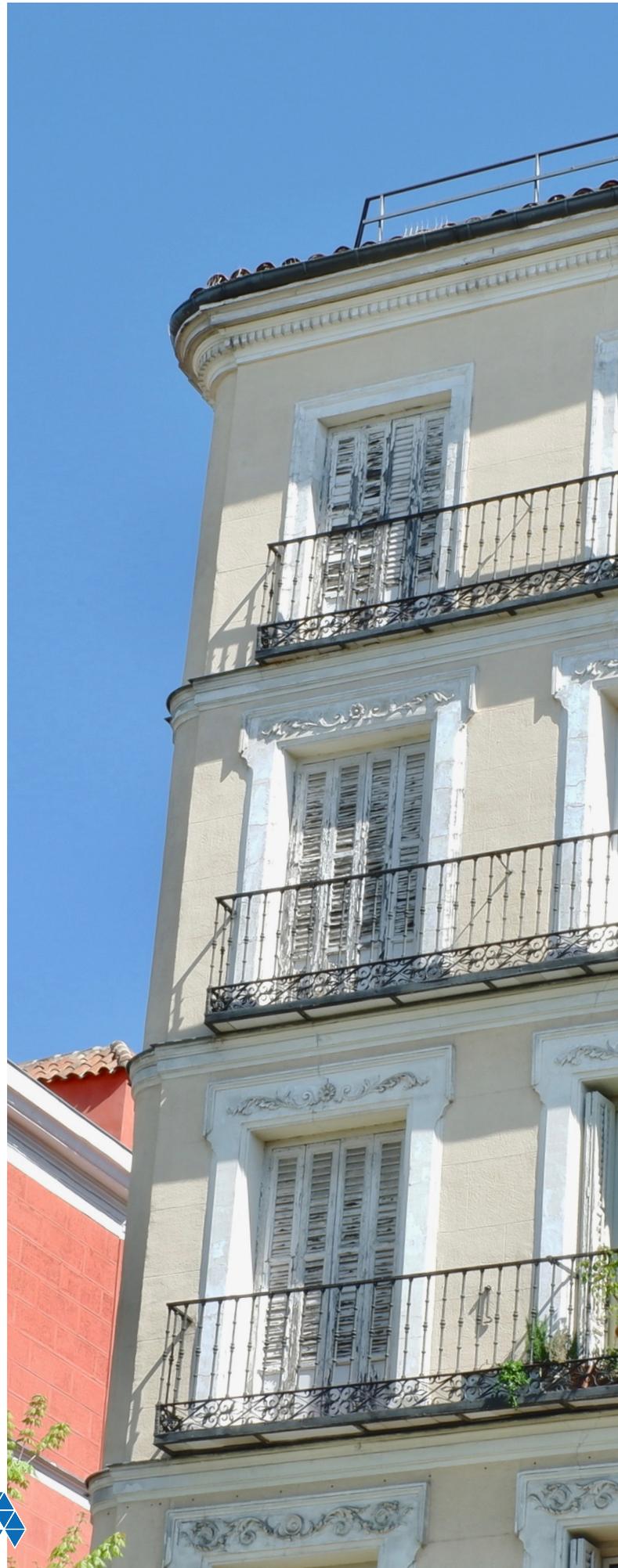
Complementariamente, es de prever que se generarán sinergias que permitan crear grandes fondos de infraestructuras para financiar la ejecución de las urbanizaciones que darán soporte a esas promociones.

Sin duda, ésto abre una ventana de oportunidad para grandes inversores institucionales que pongan el foco en el área metropolitana de Madrid como gran centro de inversión mundial en residencial.

## Objetivos y alcance del proyecto

El objetivo de este informe es exponer a los inversores institucionales las causas por las que, a nuestro juicio, la Comunidad de Madrid y, en concreto, su gran área metropolitana es el lugar idóneo para invertir en vivienda en Europa. Son las siguientes:

- Su demanda es solvente, constante -necesidad de 50.000 nuevos hogares cada año- y con una demanda embalsada de más de 187.000 viviendas en la actualidad.
- Los datos Macro de Madrid (pirámide poblacional, PIB, renta per cápita, paro, etc.) son, en conjunto, los mejores de España.
- Madrid ha superado a Lazio, Berlín y otras ciudades europeas en inversión y compite con París y Londres, cuyas áreas metropolitanas son más maduras y tienen menos capacidad de crecimiento.
- La oferta que vamos a poner en el mercado será de 115.000 viviendas a corto-medio plazo y de prácticamente 280.000 viviendas en los próximos años.
- Tanto la fiscalidad como la seguridad jurídica son más proclives a la realización de inversiones si las comparamos con el resto de España.
- Tiene uno de los mejores HUB de comunicación de Europa.
- La colaboración entre los organismos públicos (CAM y ayuntamientos del área metropolitana) y los actores privados (promotores, consultoras, bancos, financiadores privados, tasadores, juntas de compensación, etc.) es excelente. Existe en la



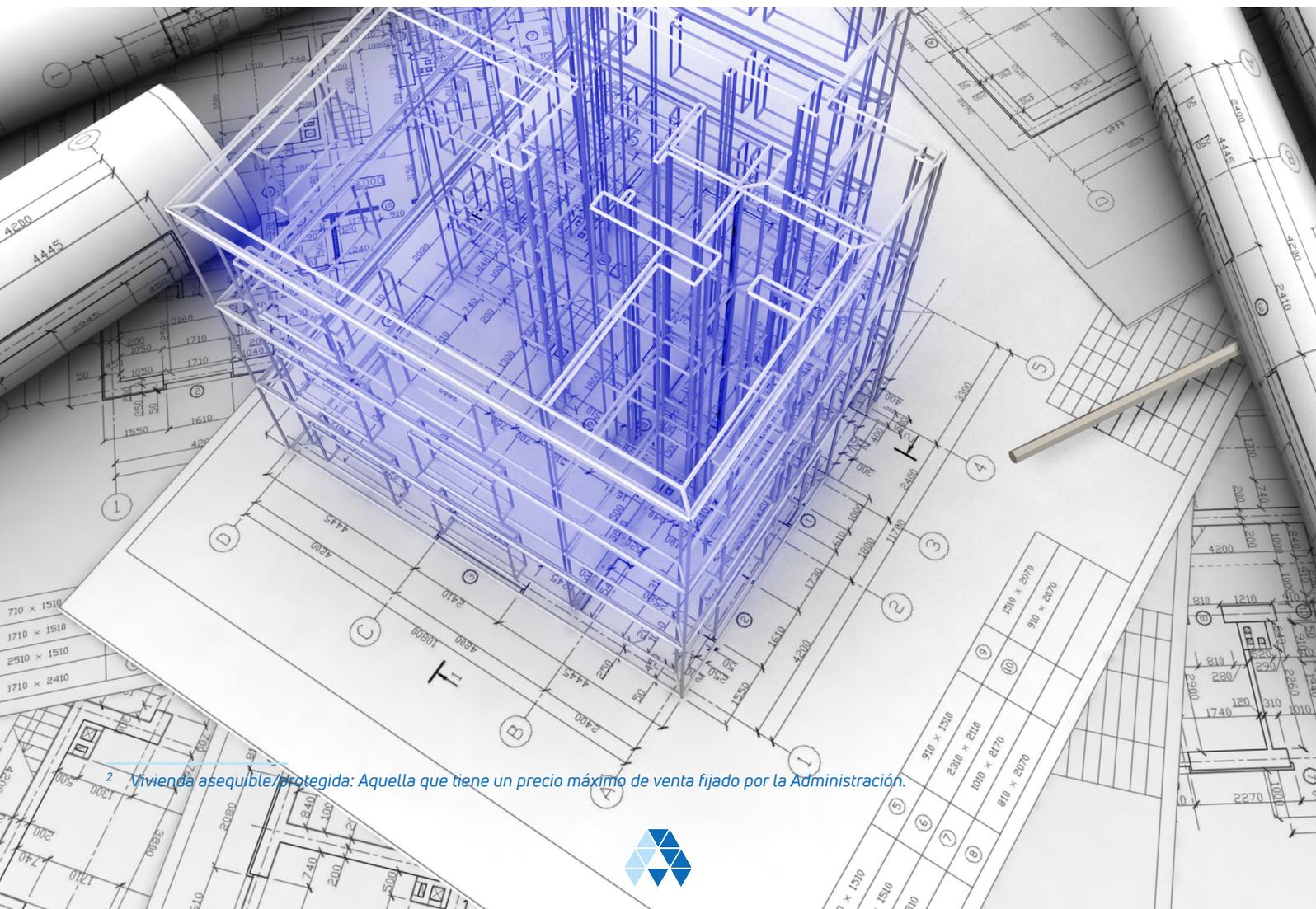
Comunidad un gran pacto por la vivienda materializado, como luego veremos, tanto normativamente como en las iniciativas público-privadas realizadas.

Es alcance del proyecto:

- Realizar este dossier institucional, desarrollando las bondades de la CAM (demanda, seguridad jurídica, potencia económica, etc).
- Involucrar a las administraciones, tanto autonómica como a los principales municipios con suelo en desarrollo (Madrid, Alcobendas, Pozuelo, Alcorcón, San Sebastián de los Reyes, etc.) en este proyecto.
- Poner el foco en la Comunidad de Madrid como alternativa de inversión inmobiliaria mundial.
- Centrarnos en la financiación residencial (vivienda asequible<sup>2</sup> fundamentalmente) y Living.
- Servir de soporte para asistir a los eventos y ferias de inversión inmobiliaria europeos y mundiales para captar inversión.

No es alcance del proyecto:

- Sustituir a los departamentos de inversión de cada promotora asociada a ASPRIMA. El dossier y el roadshow se centran en la oportunidad genérica. Cada promotora tendrá su estrategia y su formato para atraer dichos inversores.
- Buscar inversión para otros sectores inmobiliarios como hotelero, oficina, etc. Sólo nos centraremos en solventar el reto de la vivienda.
- Plazos de proyecto. Este proyecto es plurianual, actualizándose cada año y sumando las aportaciones de las entidades que se vayan incorporando al proyecto.



<sup>2</sup> Vivienda asequible/protegida: Aquella que tiene un precio máximo de venta fijado por la Administración.



# Entorno

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

### Datos Macro y pirámide poblacional

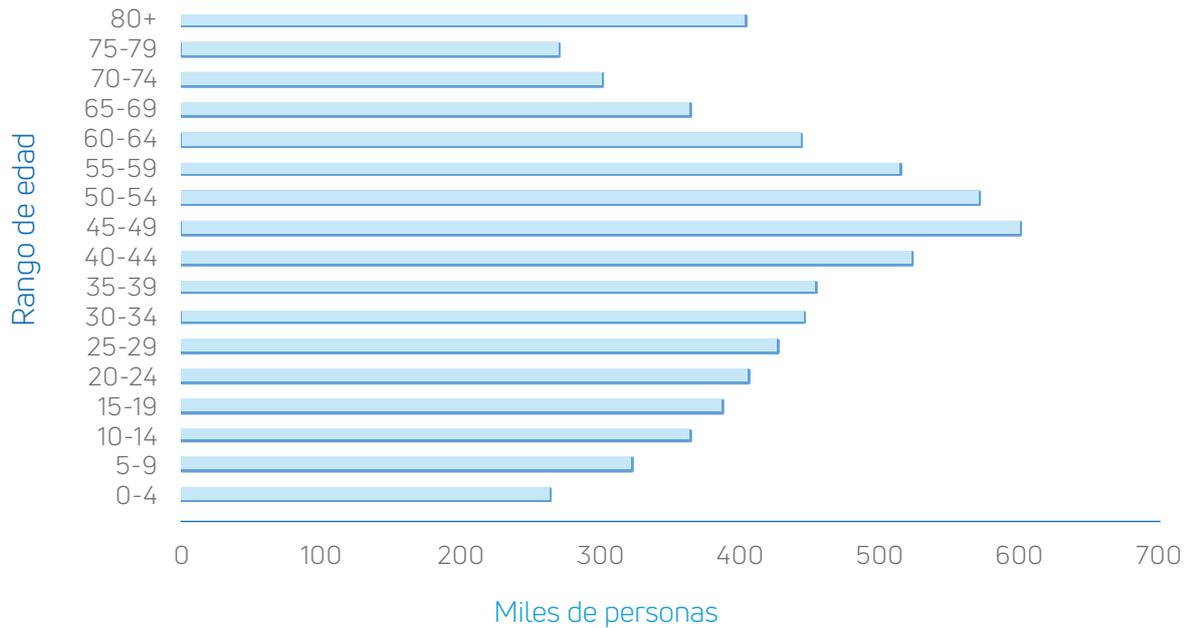
La Comunidad de Madrid tiene una población de 6.978.348 habitantes, encontrándose la pirámide poblacional concentrada en las franjas comprendidas entre los 30 y los 60 años -un total de 3.071.154 personas, es decir, el 44% de la población-. Este segmento de la población es el más activo en la compra/alquiler de vivienda, ya sea para acceder a su primera vivienda o bien para realizar transacciones de reposición.

### Comunidad de Madrid

	Edad	Miles
Población 80+	80+	398.781
Población 75-79	75-79	266.324
Población 70-74	70-74	297.500
Población 65-69	65-69	359.982
Población 60-64	60-64	437.615
Población 55-59	55-59	507.710
Población 50-54	50-54	564.238
Población 45-49	45-49	592.534
Población 40-44	40-44	515.977
Población 35-39	35-39	449.174
Población 30-34	30-34	441.522
Población 25-29	25-29	422.875
Población 20-24	20-24	400.849
Población 15-19	15-19	383.528
Población 10-14	10-14	359.131
Población 5-9	5-9	318.920
Población 0-4	0-4	261.689
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>6.978.348</b>

Fuente: Oxford Economics





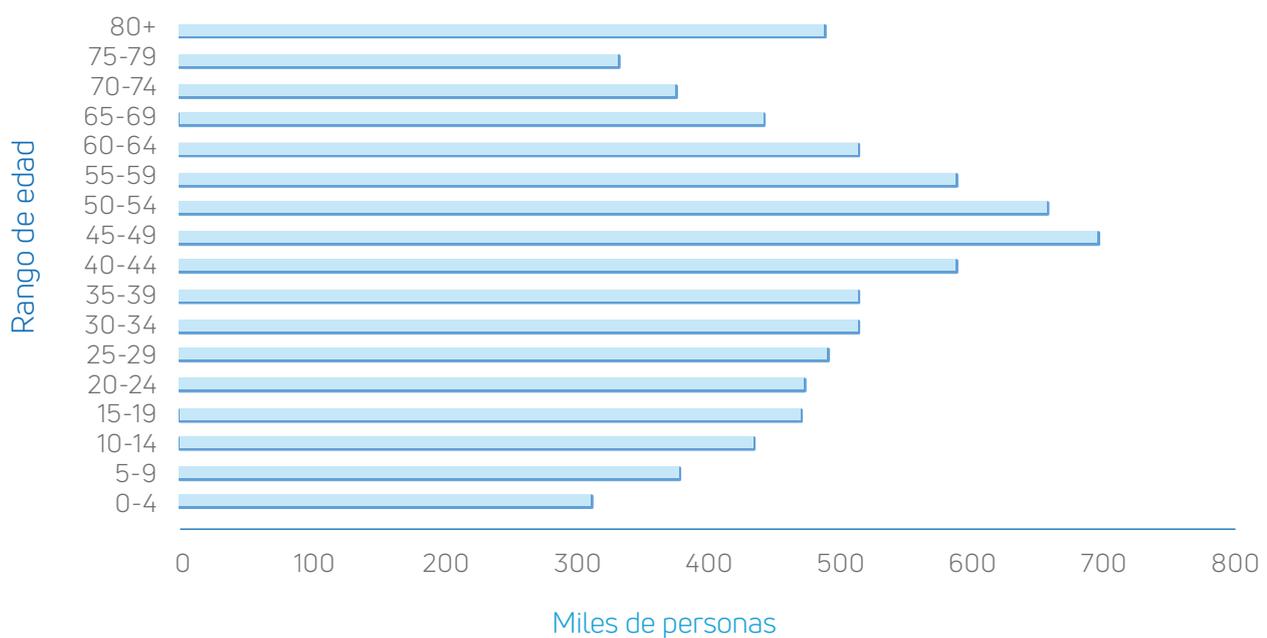
Si comparamos a la CAM con las otras dos comunidades más pobladas de España -Cataluña y Andalucía-, comprobamos que sus pirámides poblacionales son algo menos apropiadas para la adquisición/alquiler de vivienda. En el caso de Cataluña, cuenta con una población de 8.014.337 habitantes, pero tiene dos hándicaps con respecto a Madrid:

- El área metropolitana de Madrid cuenta con 5.666.676 habitantes en sus 27 municipios. Es el área metropolitana más poblada de España y la segunda de la Unión Europea, por detrás de la de París (Fuente: UE). Por el contrario, el área metropolitana de Barcelona en la que viven más de 3.161.812 habitantes en sus 33 municipios, un volumen un 43% inferior a Madrid.
- Además, como se puede ver, Cataluña tiene una población más envejecida y su pirámide poblacional se concentra entre los 40 y 60 años, menos idónea para adquirir/alquilar vivienda.



## Cataluña

	Edad	Miles
Población 80+	80+	473.469
Población 75-79	75-79	322.590
Población 70-74	70-74	363.158
Población 65-69	65-69	428.794
Población 60-64	60-64	498.866
Población 55-59	55-59	570.111
Población 50-54	50-54	637.506
Población 45-49	45-49	672.610
Población 40-44	40-44	570.566
Población 35-39	35-39	498.119
Población 30-34	30-34	498.746
Población 25-29	25-29	475.337
Población 20-24	20-24	458.812
Población 15-19	15-19	456.413
Población 10-14	10-14	421.010
Población 5-9	5-9	366.281
Población 0-4	0-4	301.950
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>8.014.337</b>



Fuente: Oxford Economics



En cuanto Andalucía, se da la misma situación, ya que, aunque su población es mayor, 8.729.636 habitantes, su territorio también es mucho mayor, disperso y, además, cuenta con una gran población rural.

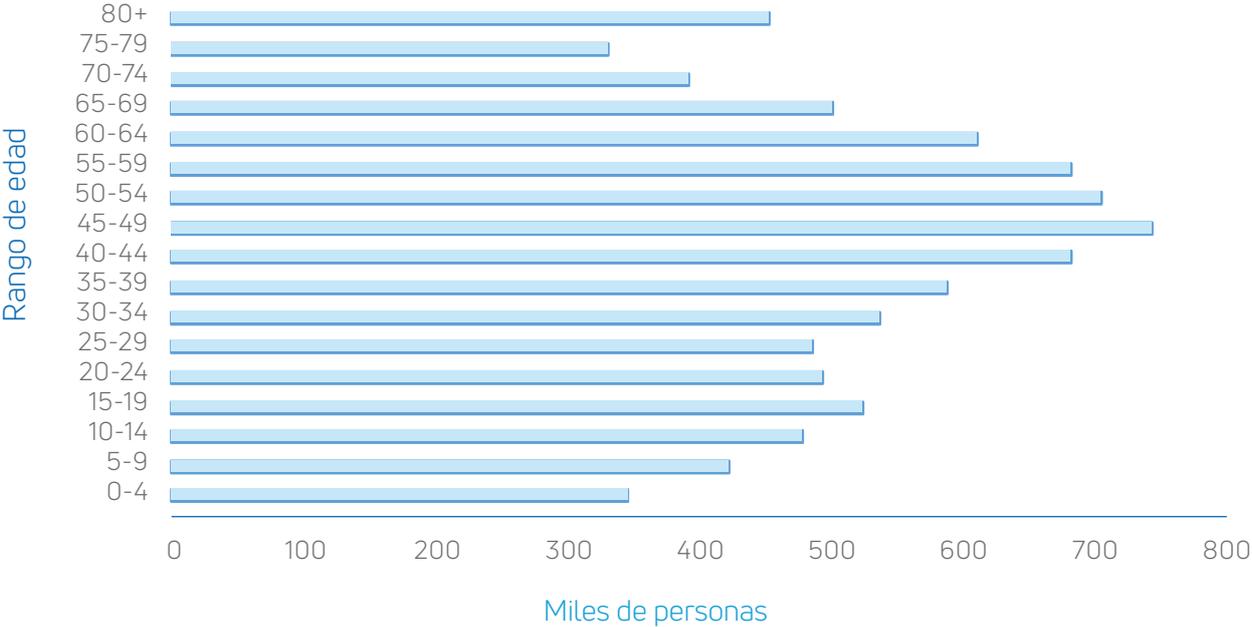
Sólo cuenta con dos grandes áreas metropolitanas: Sevilla y Málaga, que suman 2.600.786 habitantes, concretamente 1.567.491 habitantes en Sevilla y 1.033.295 habitantes en el caso de Málaga (datos INE).

En cuanto a su pirámide poblacional, Andalucía congrega el grueso de su pirámide entre los 40 y los 65 años:

## Andalucía

	Edad	Miles
Población 80+	80+	440.524
Población 75-79	75-79	322.055
Población 70-74	70-74	381.751
Población 65-69	65-69	487.510
Población 60-64	60-64	593.234
Población 55-59	55-59	663.616
Población 50-54	50-54	685.165
Población 45-49	45-49	723.403
Población 40-44	40-44	662.698
Población 35-39	35-39	571.691
Población 30-34	30-34	523.194
Población 25-29	25-29	472.328
Población 20-24	20-24	479.763
Población 15-19	15-19	510.094
Población 10-14	10-14	464.921
Población 5-9	5-9	410.466
Población 0-4	0-4	337.225
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>8.729.636</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	5.666.676
Barcelona	3.161.812
Sevilla	1.567.491
Málaga	1.033.295

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



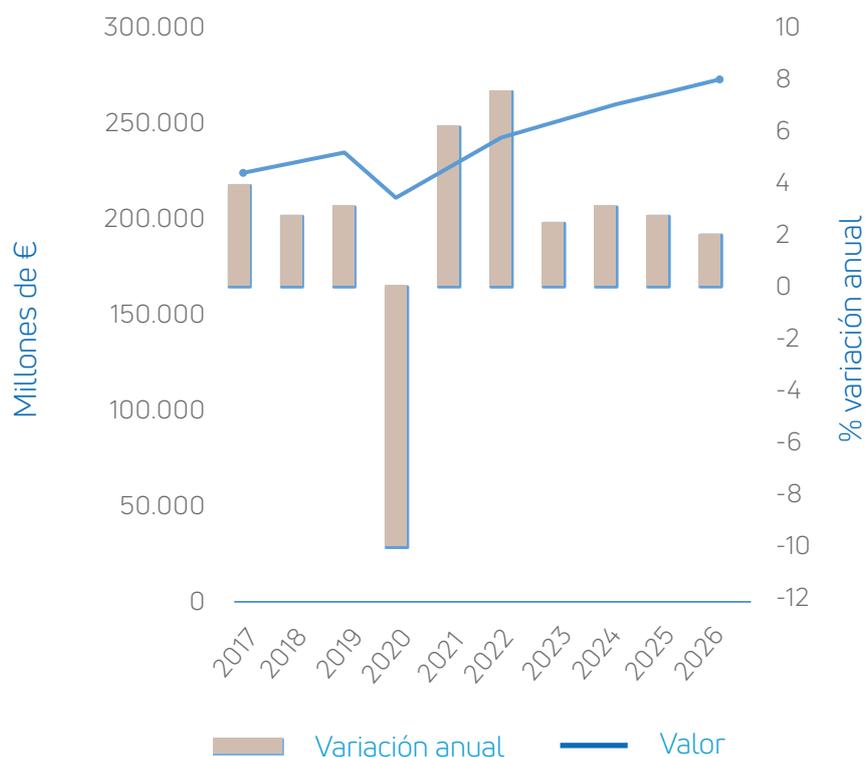
## PIB y PIB per cápita

La Comunidad de Madrid tiene el mayor PIB entre las distintas comunidades autónomas que componen España, con una producción de 256.111M€ en 2024, frente a un volumen de PIB en Cataluña de 242.451M€ y de 170.867M€ en Andalucía. Además, la evolución del crecimiento postpandemia de Madrid es también mayor que en cualquier otra comunidad.

### Comunidad de Madrid

	Valor	Variación anual
2017	222.519	3,95
2018	228.715	2,78
2019	235.873	3,13
2020	211.925	-10,15
2021	225.084	6,21
2022	242.154	7,58
2023	248.269	2,53
2024	256.111	3,16
2025	263.108	2,73
2026	268.423	2,02

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



Fuente: Oxford Economics



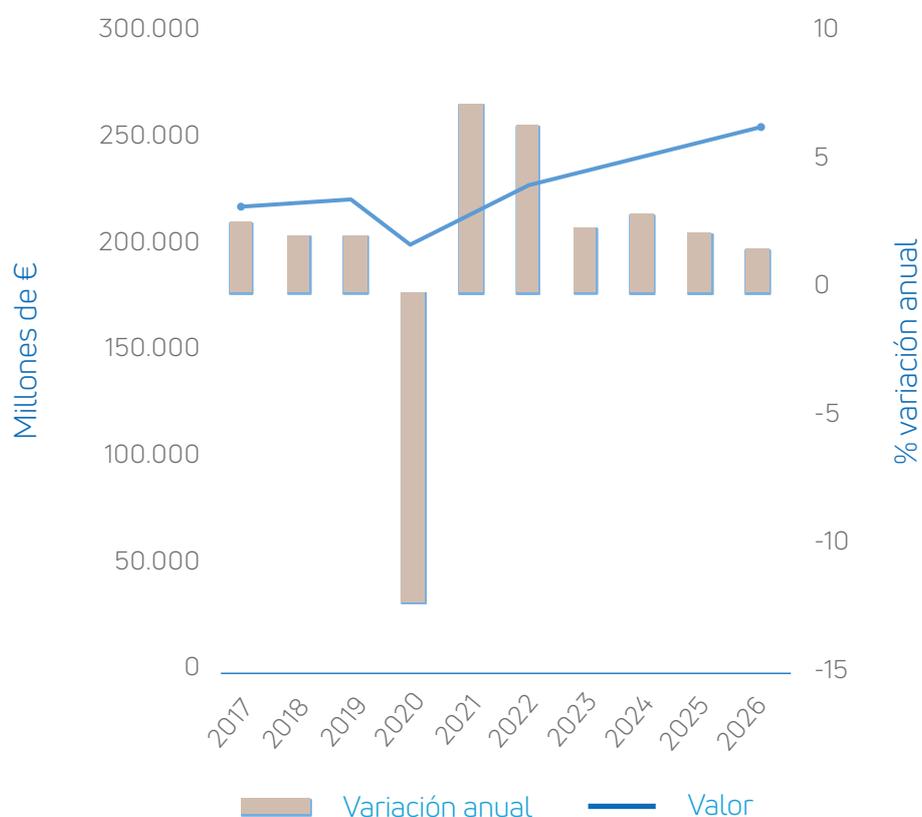
## Cataluña

	Valor	Variación anual
2017	218.752	2,72
2018	223.510	2,18
2019	228.413	2,19
2020	201.101	-11,96
2021	215.702	7,26
2022	229.641	6,46
2023	235.428	2,52
2024	242.451	2,98
2025	248.079	2,32
2026	252.251	1,68

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

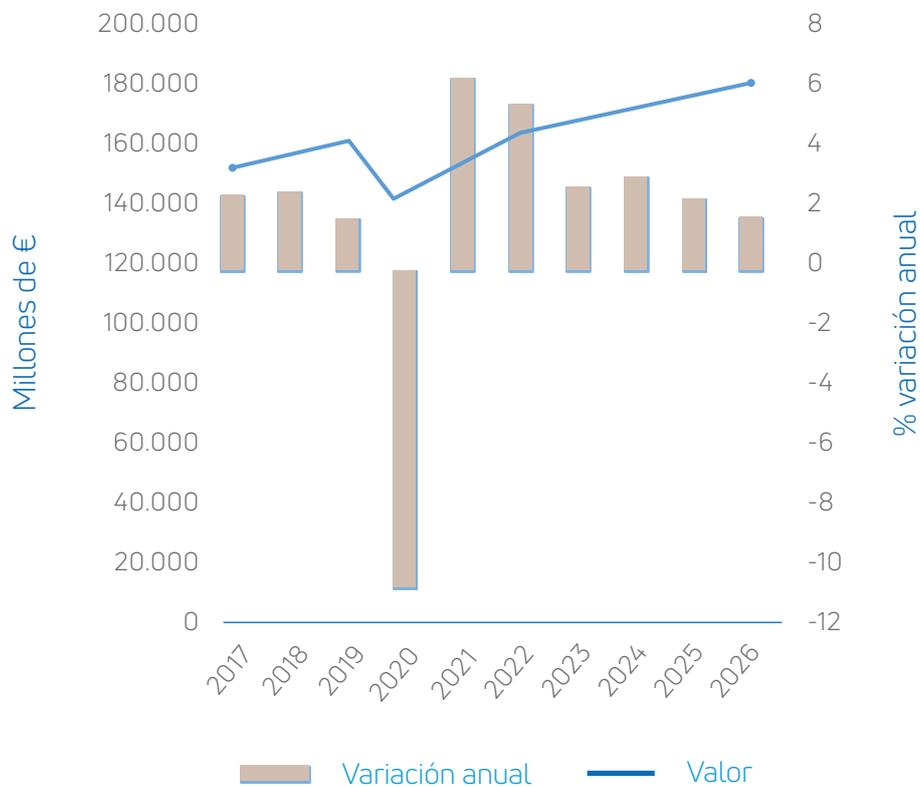
Fuente: Oxford Economics



## Andalucía

	Valor	Variación anual
2017	153.510	2,54
2018	157.609	2,67
2019	160.352	1,74
2020	143.196	-10,70
2021	152.515	6,51
2022	161.062	5,60
2023	165.610	2,82
2024	170.867	3,17
2025	175.010	2,42
2026	178.116	1,77

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



Fuente: Oxford Economics



En lo que respecta a la renta per cápita de Madrid, esta se ha situado en los 36.701€/hab. y se distancia de Cataluña -30.252€/hab.- y Andalucía -19.573€/hab.-.

Además, las proyecciones que realiza Oxford Economics indican que todavía se acentuará más esta brecha en los años 2025 y 2026.

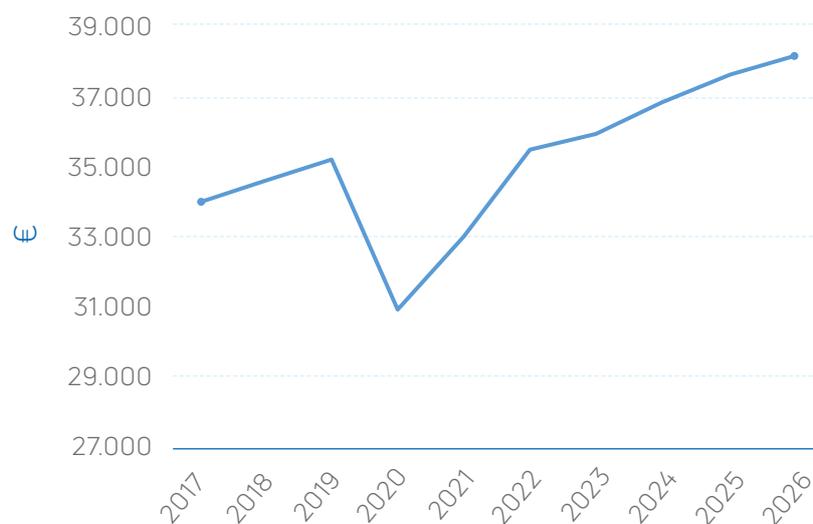
## Madrid

	PIB/Cápita
2016	34.164
2017	34.677
2018	35.235
2019	31.390
2020	33.284
2021	35.503
2022	35.931
2023	36.701
2024	37.409
2025	37.944

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

Fuente: Oxford Economics



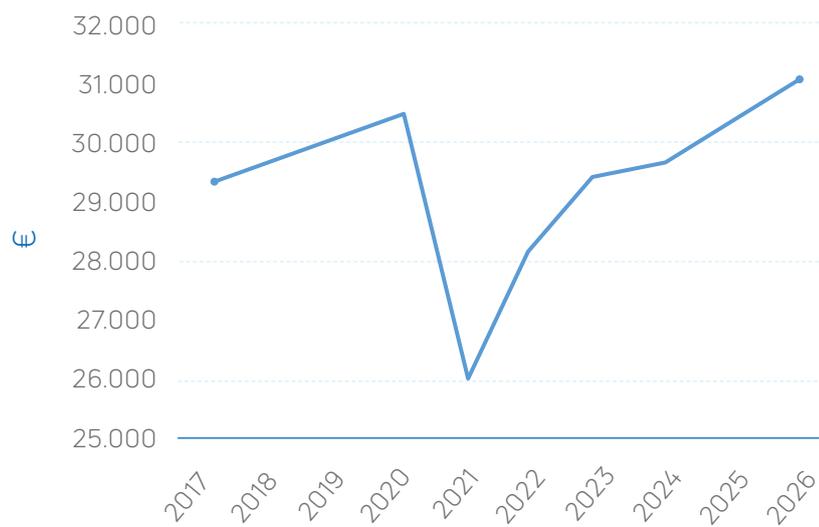
## Cataluña

PIB/Cápita	
2017	29.304
2018	29.692
2019	30.017
2020	26.247
2021	28.104
2022	29.477
2023	29.644
2024	30.252
2025	30.737
2026	31.098

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

Fuente: Oxford Economics



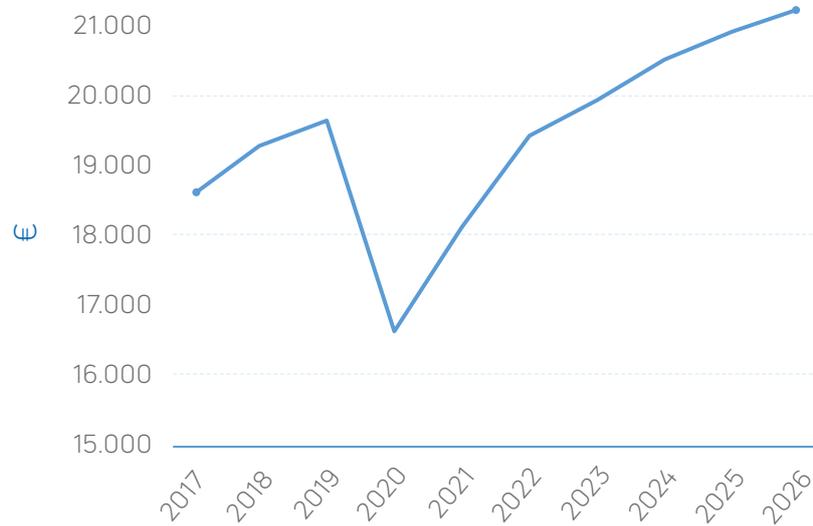
## Andalucía

## PIB/Cápita

2017	18.254
2018	18.721
2019	18.970
2020	16.866
2021	17.920
2022	18.834
2023	19.178
2024	19.573
2025	19.873
2026	20.092

Escala

Euros



Fuente: Oxford Economics



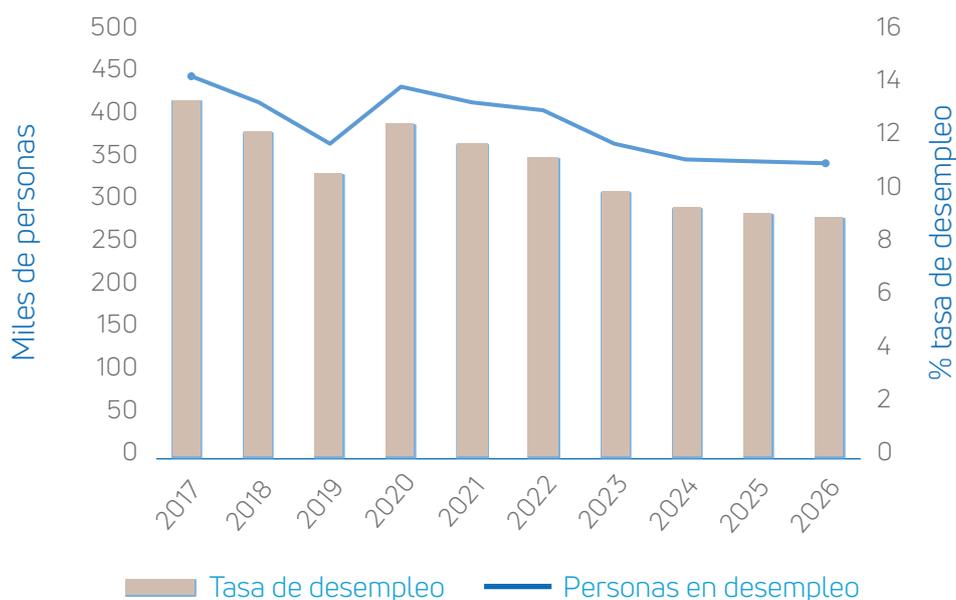
## Paro

En cuanto a los datos de empleo, Cataluña tiene una tasa de desempleo algo mejor (8,8%) que Madrid (9,3%), con ambas comunidades muy lejos de Andalucía que sitúa su tasa en el 17,4%.

## Comunidad de Madrid

	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2017	447,518	13,4
2018	416,126	12,2
2019	367,983	10,6
2020	434,738	12,5
2021	415,853	11,7
2022	406,000	11,2
2023	367,407	10,0
2024	349,450	9,3
2025	345,220	9,1
2026	342,899	9,0

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



Fuente: Oxford Economics



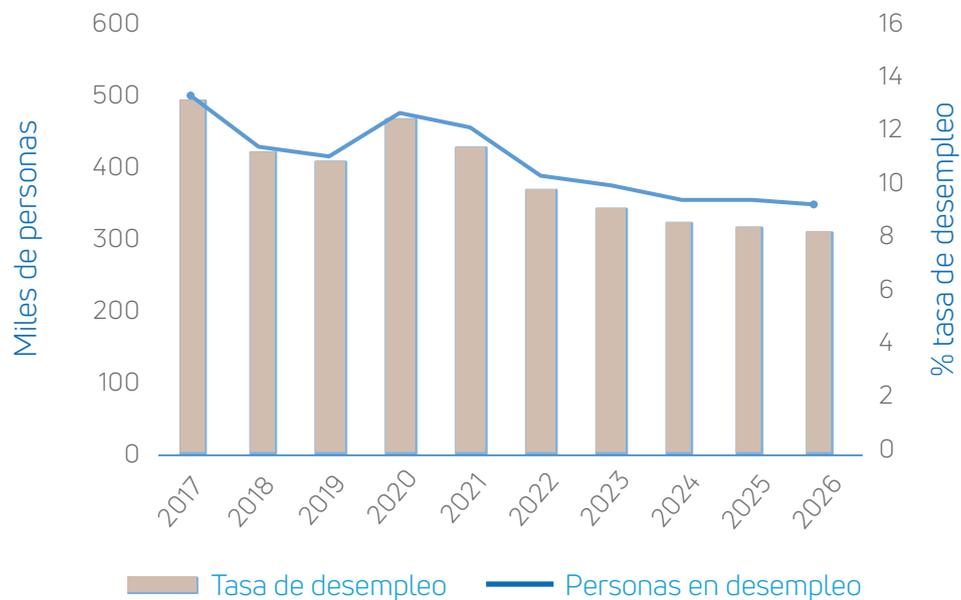
## Cataluña

	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2017	507,076	13,4
2018	436,242	11,5
2019	426,169	11,0
2020	482,095	12,6
2021	461,412	11,7
2022	397,437	10,0
2023	384,012	9,3
2024	365,612	8,8
2025	361,092	8,6
2026	358,030	8,4

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

Fuente: Oxford Economics

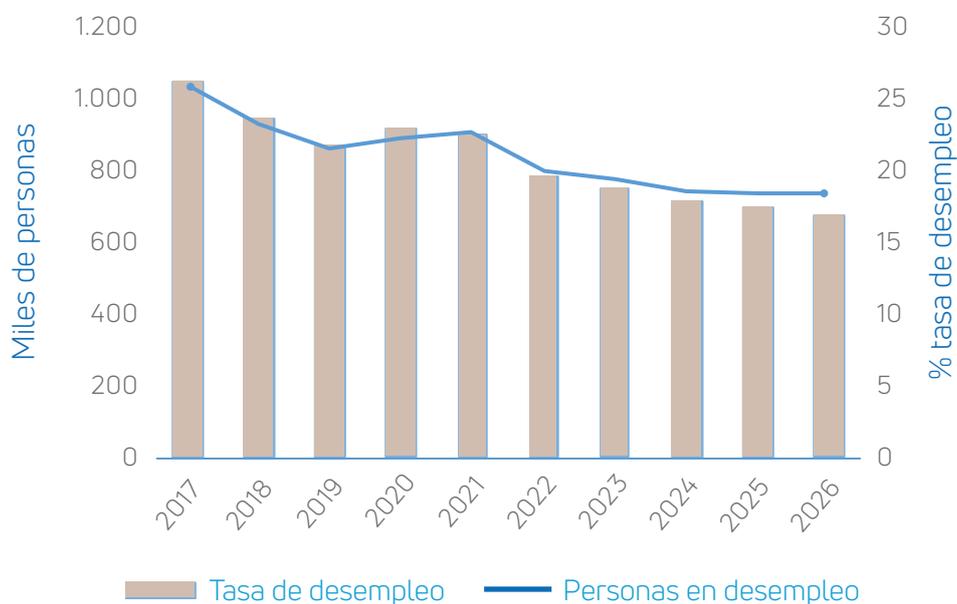


## Andalucía

	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2017	1.009,477	25,5
2018	904,222	23,0
2019	838,048	21,2
2020	865,951	22,3
2021	880,210	21,9
2022	772,932	19,1
2023	754,090	18,3
2024	725,595	17,4
2025	720,685	17,0
2026	719,403	16,8

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



Fuente: Oxford Economics



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

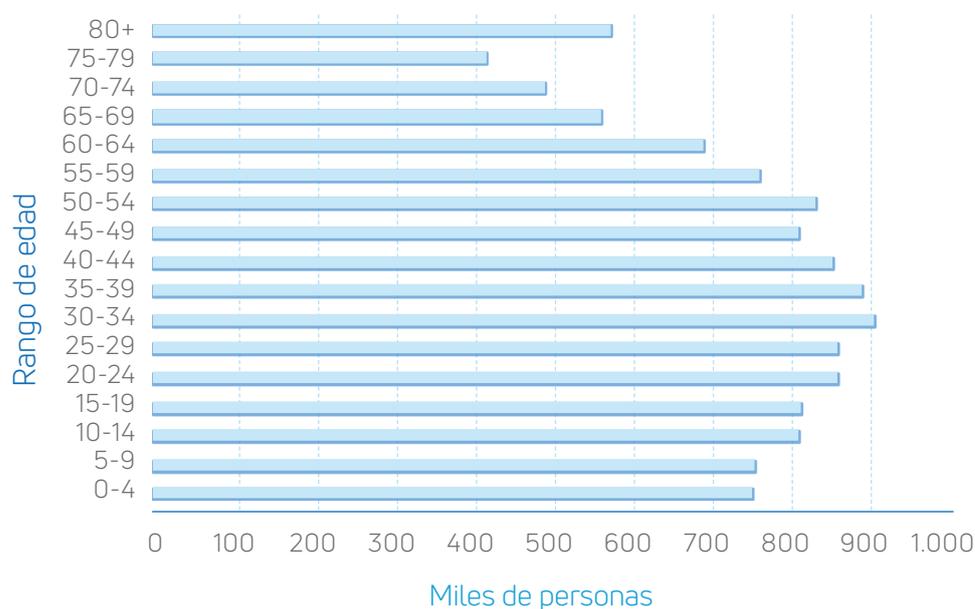
### Datos Macro y pirámide poblacional

Si escalamos la situación del apartado anterior y comparamos el área metropolitana de Madrid con zonas de similares características en las grandes urbes europeas encontramos los siguientes datos:

#### Île de France

- Región Île de France: 12.434.850 habitantes, con una pirámide poblacional demandante de vivienda.

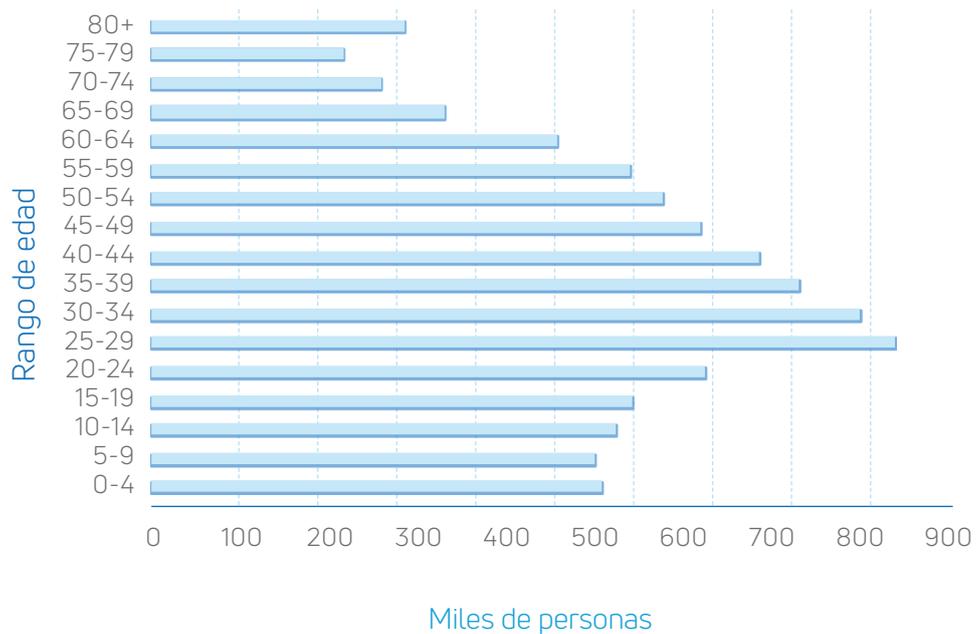
	Edad	Miles
Población 80+	80+	565.793
Población 75-79	75-79	412.736
Población 70-74	70-74	483.116
Población 65-69	65-69	554.445
Población 60-64	60-64	679.632
Población 55-59	55-59	750.064
Población 50-54	50-54	818.103
Población 45-49	45-49	798.208
Población 40-44	40-44	839.062
Población 35-39	35-39	876.473
Población 30-34	30-34	890.091
Población 25-29	25-29	844.680
Población 20-24	20-24	843.762
Población 15-19	15-19	798.528
Población 10-14	10-14	797.497
Población 5-9	5-9	742.711
Población 0-4	0-4	739.954
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>12.434.850</b>



## Londres

- Londres: 9.140.777 habitantes, también con unas características proclives a que se desarrolle la oferta de viviendas.

	Edad	Miles
Población 80+	80+	287.639
Población 75-79	75-79	219.902
Población 70-74	70-74	260.975
Población 65-69	65-69	335.362
Población 60-64	60-64	463.438
Población 55-59	55-59	546.361
Población 50-54	50-54	582.692
Población 45-49	45-49	624.866
Población 40-44	40-44	693.697
Población 35-39	35-39	739.380
Población 30-34	30-34	809.141
Población 25-29	25-29	847.318
Población 20-24	20-24	632.155
Población 15-19	15-19	548.216
Población 10-14	10-14	530.116
Población 5-9	5-9	504.833
Población 0-4	0-4	514.686
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>9.140.777</b>



Fuente: Oxford Economics

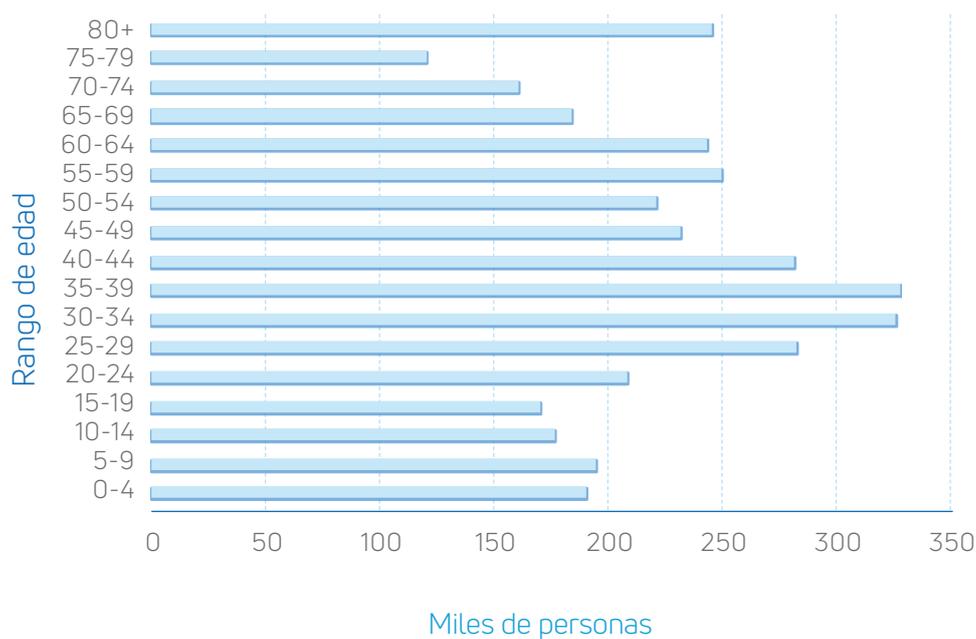


## Berlín

Berlín: 3.800.688 habitantes -un volumen inferior al resto de comparables-, con una buena estructura poblacional para invertir en vivienda -aunque destaca el porcentaje de población por encima de los 80 años-.

	Edad	Miles
Población 80+	80+	244.756
Población 75-79	75-79	120.507
Población 70-74	70-74	160.524
Población 65-69	65-69	182.900
Población 60-64	60-64	242.517
Población 55-59	55-59	248.973
Población 50-54	50-54	220.422
Población 45-49	45-49	231.190
Población 40-44	40-44	279.717
Población 35-39	35-39	326.303
Población 30-34	30-34	324.472
Población 25-29	25-29	281.489
Población 20-24	20-24	207.652
Población 15-19	15-19	169.230
Población 10-14	10-14	176.103
Población 5-9	5-9	194.218
Población 0-4	0-4	189.716
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>3.800.688</b>

Fuente: Oxford Economics



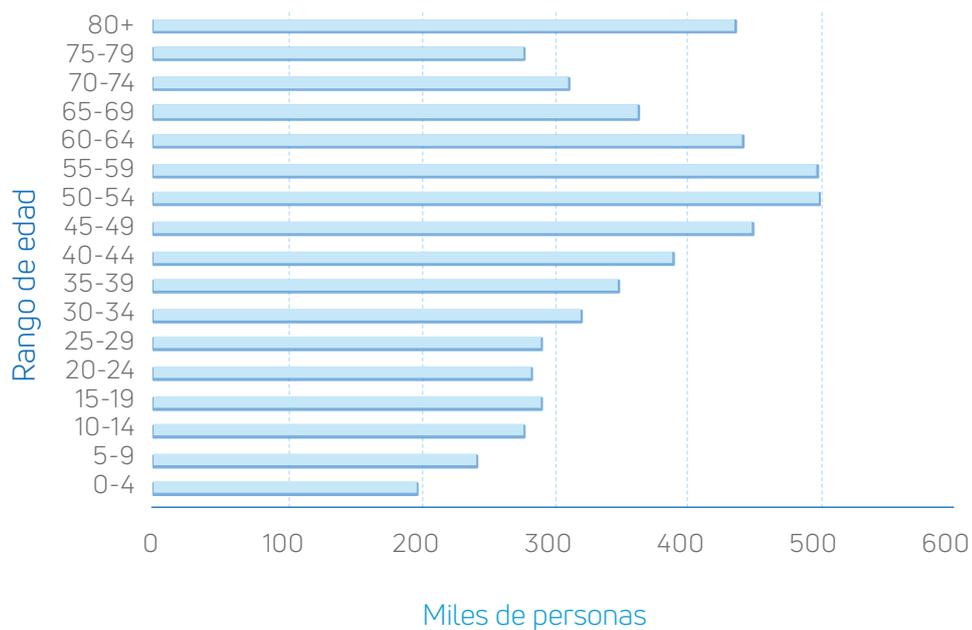
Fuente: Oxford Economics



## Lazio

Región de Lazio: 5.734.852 habitantes, pero con una pirámide poblacional menos propensa a invertir en vivienda ya que su población se concentra en el segmento de los 45 a los 65 años.

	Edad	Miles
Población 80+	80+	421.939
Población 75-79	75-79	269.942
Población 70-74	70-74	301.922
Población 65-69	65-69	351.691
Población 60-64	60-64	428.098
Población 55-59	55-59	482.574
Población 50-54	50-54	483.088
Población 45-49	45-49	435.518
Población 40-44	40-44	377.400
Población 35-39	35-39	337.534
Población 30-34	30-34	310.947
Población 25-29	25-29	282.229
Población 20-24	20-24	274.855
Población 15-19	15-19	280.905
Población 10-14	10-14	269.835
Población 5-9	5-9	234.276
Población 0-4	0-4	192.100
<b>Total Población</b>	<b>Total</b>	<b>5.734.852</b>



Fuente: Oxford Economics



## PIB y PIB per cápita

Si comparamos el PIB de la Comunidad de Madrid con el de otras grandes regiones europeas nos situamos en tercer lugar. Sus 256.111M€ de PIB están por detrás del área de Île de France con 735.879M€ (el mayor de Europa) y Londres 497.867M€, pero por encima de Lazio 202.322 M€ y Berlín 161.528M€.

Sin embargo, el dato más destacado es que Madrid crece por encima de todas sus homólogas europeas desde el fin de la pandemia (años 2021 a 2024).

Madrid	16,33%
Île de France	12,02%
Londres	16,71%
Lazio	13,40%
Berlín	9,53 %

Y las previsiones según Oxford Economics para los años 2025 y 2026 son todavía más favorables.

Madrid	3,63%
Île de France	2,77%
Londres	2,28%
Lazio	1,75%
Berlín	2,63 %

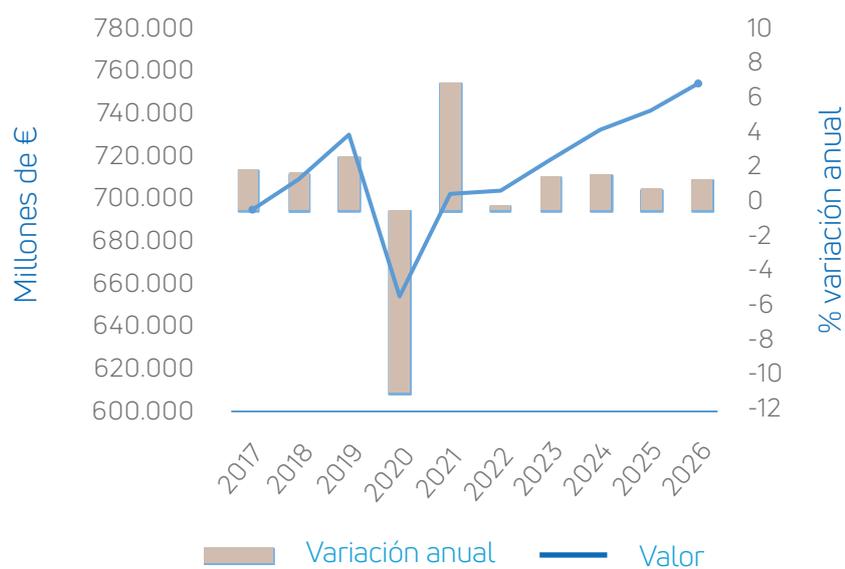


## Île France

	Valor	Variación anual
2017	697.282	2,31
2018	712.165	2,13
2019	733.747	3,03
2020	657.912	-10,34
2021	705.680	7,26
2022	707.584	0,27
2023	721.185	1,92
2024	735.879	2,04
2025	745.004	1,24
2026	758.204	1,77

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



Fuente: Oxford Economics



## Londres

	Valor	Variación anual
2017	478.141	2,00
2018	488.475	2,16
2019	495.223	1,38
2020	429.476	-13,28
2021	462.708	7,74
2022	489.734	5,84
2023	491.452	0,35
2024	497.867	1,31
2025	506.538	1,74
2026	515.984	1,86

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



Fuente: Oxford Economics

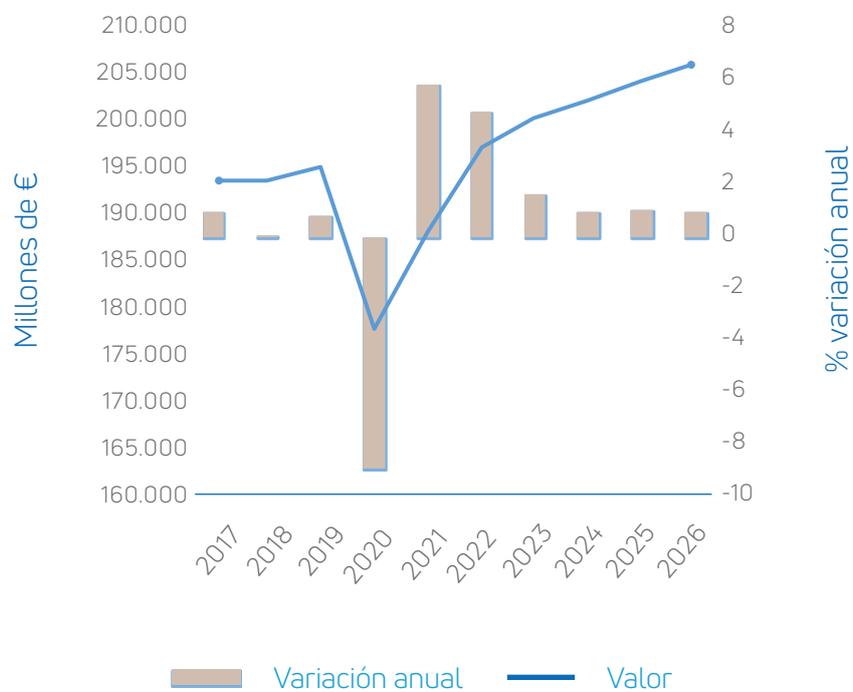


## Lazio

	Valor	Variación anual
2017	193.651	0,93
2018	193.682	0,02
2019	195.257	0,81
2020	177.870	-8,90
2021	188.273	5,85
2022	197.251	4,77
2023	200.410	1,60
2024	202.322	0,95
2025	204.340	1,00
2026	206.221	0,92

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



Fuente: Oxford Economics

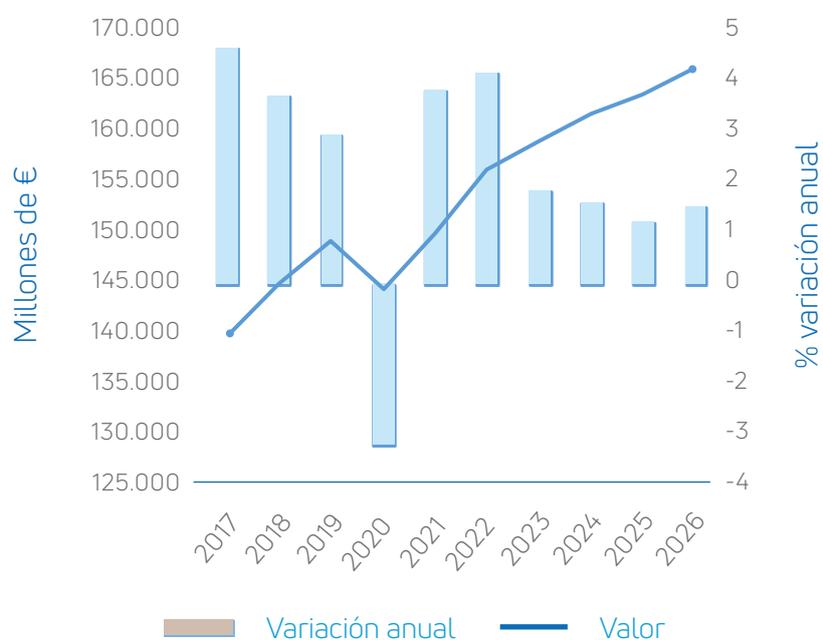


## Berlín

	Valor	Variación anual
2017	139.910	4,59
2018	145.029	3,66
2019	149.208	2,88
2020	144.574	-3,11
2021	149.995	3,75
2022	156.151	4,10
2023	158.993	1,82
2024	161.528	1,59
2025	163.505	1,22
2026	165.994	1,52

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



Fuente: Oxford Economics

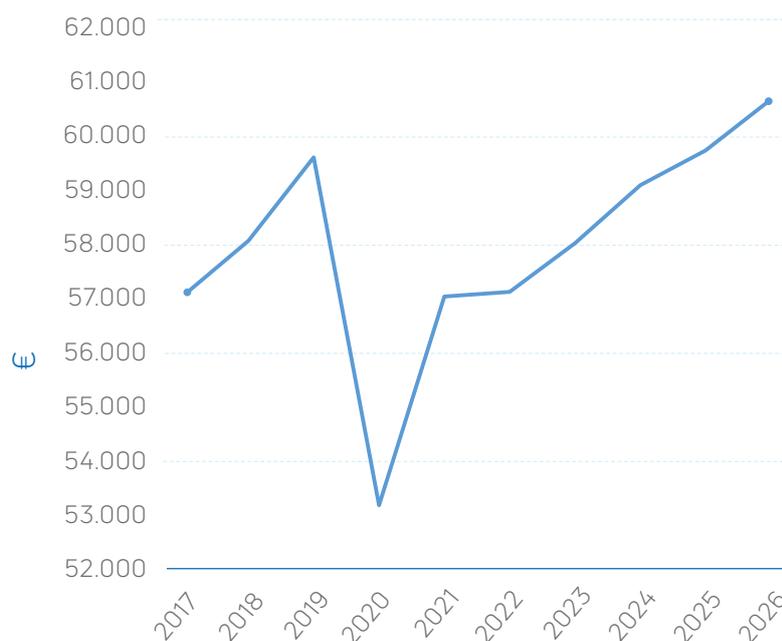


En definitiva, en cuanto a crecimiento de PIB -tanto postpandemia como estimada para los dos próximos ejercicios- Madrid se erige ganadora con respecto a sus competidores europeos.

En cuanto a la renta per cápita, si comparamos a Madrid con las grandes regiones europeas, todavía estamos lejos de París y Londres. Sin embargo, esta circunstancia se convierte en una oportunidad para el inversor, ya que al crecer los precios de la vivienda de forma paralela a la renta per cápita, entendemos que el precio de vivienda en Madrid tiene todavía un sesgo de precios al alza.

Île de France	59.179 €/hab.
Londres	54.467€/hab.
Berlín	42.500€/hab.
Madrid	36.701€/hab.
Lazio	35.279€/hab.

	PIB/Cápita
2016	56.179
2017	57.343
2018	58.465
2019	59.859
2020	53.620
2021	57.480
2022	59.477
2023	60.099
2024	60.339
2025	61.519
<b>Escala</b>	<b>Euros</b>



Fuente: Oxford Economics

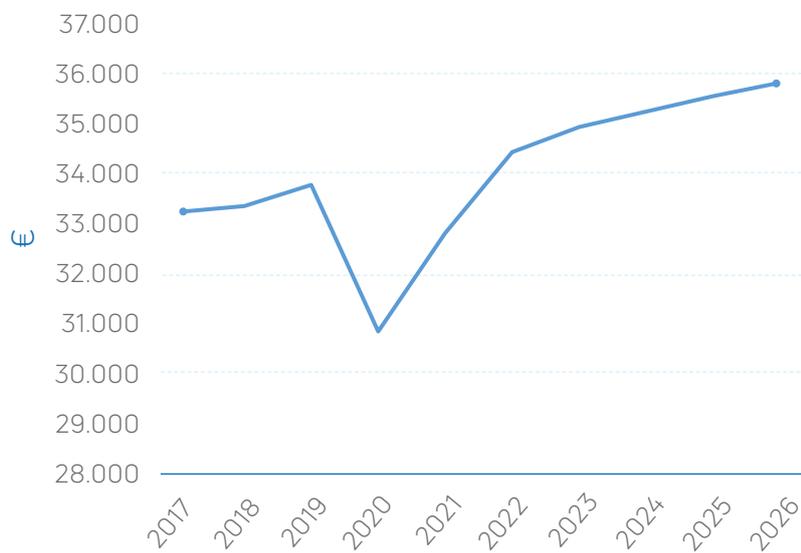


## Lazio

PIB/Cápita	
2017	33.310
2018	33.431
2019	33.858
2020	30.971
2021	32.900
2022	34.498
2023	35.001
2024	35.279
2025	35.587
2026	35.870

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



Fuente: Oxford Economics

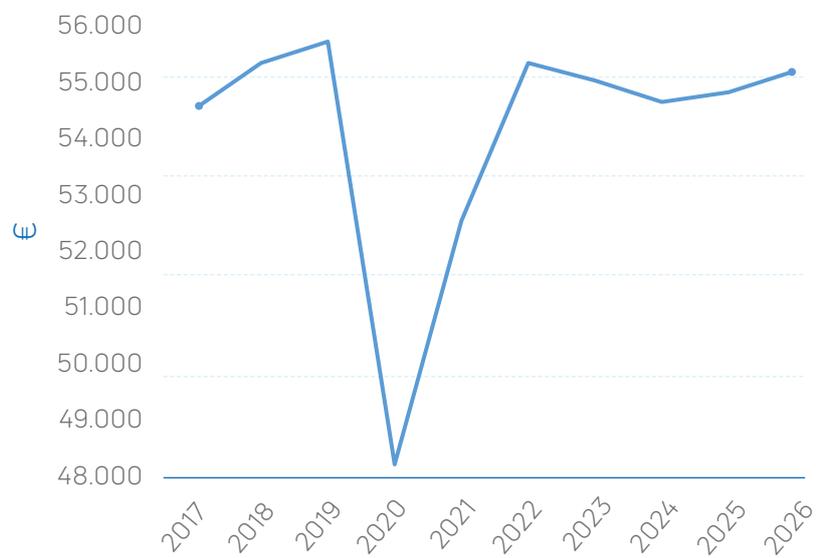


## Londres

PIB/Cápita	
2017	54.379
2018	55.141
2019	55.543
2020	48.212
2021	52.432
2022	55.151
2023	54.839
2024	54.467
2025	54.645
2026	55.020

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



Fuente: Oxford Economics

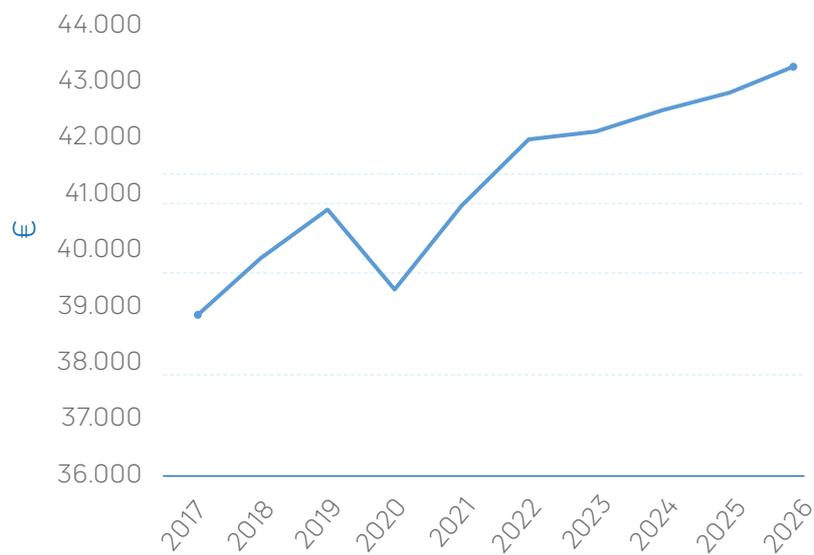


## Berlín

PIB/Cápita	
2017	38.927
2018	39.962
2019	40.799
2020	39.428
2021	40.862
2022	42.017
2023	42.136
2024	42.500
2025	42.819
2026	43.287

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



Fuente: Oxford Economics



Por tanto, podemos concluir que, en términos de PIB y riqueza, nuestro mayor crecimiento relativo seguirá reduciendo la distancia con los dos mercados más maduros (París y Londres).

## Paro

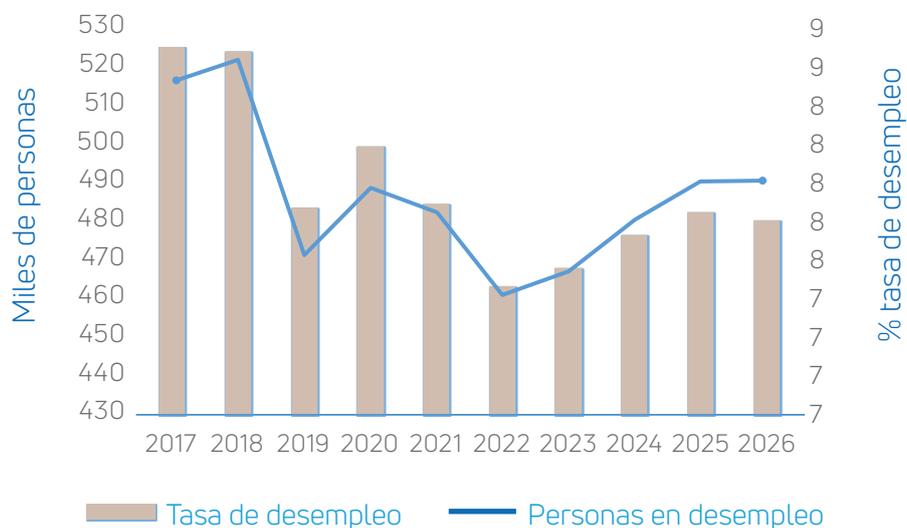
En cuanto al dato de paro hay que poner de manifiesto que el desempleo en España es muy diferente al resto de Europa, ya que condicionantes estructurales han hecho que históricamente tengamos un desempleo un 4% o 5% por encima del Reino Unido, Francia o Alemania, por lo que la tasa de paro de las grandes urbes europeas es también mucho menor.

## Île France

	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2017	514,949	8,7
2018	520,516	8,7
2019	470,384	7,9
2020	487,602	8,2
2021	481,339	7,9
2022	460,201	7,5
2023	466,292	7,5
2024	479,572	7,7
2025	489,219	7,8
2026	489,605	7,8

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



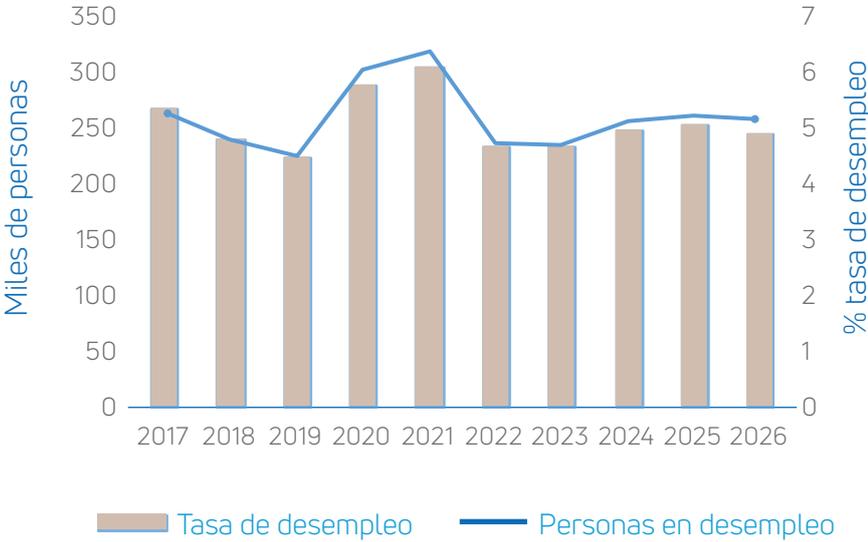
Fuente: Oxford Economics



Londres

	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2017	264,884	5,4
2018	240,698	4,8
2019	226,565	4,5
2020	302,333	5,8
2021	318,806	6,2
2022	237,149	4,7
2023	236,198	4,7
2024	256,111	5,0
2025	262,550	5,1
2026	258,746	5,0

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



Fuente: Oxford Economics



## Lazio

	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2017	281,525	10,8
2018	291,091	11,2
2019	255,227	9,9
2020	231,649	9,3
2021	251,366	10,0
2022	194,829	7,8
2023	183,786	7,2
2024	156,146	6,1
2025	156,538	6,0
2026	172,321	6,6

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



Fuente: Oxford Economics

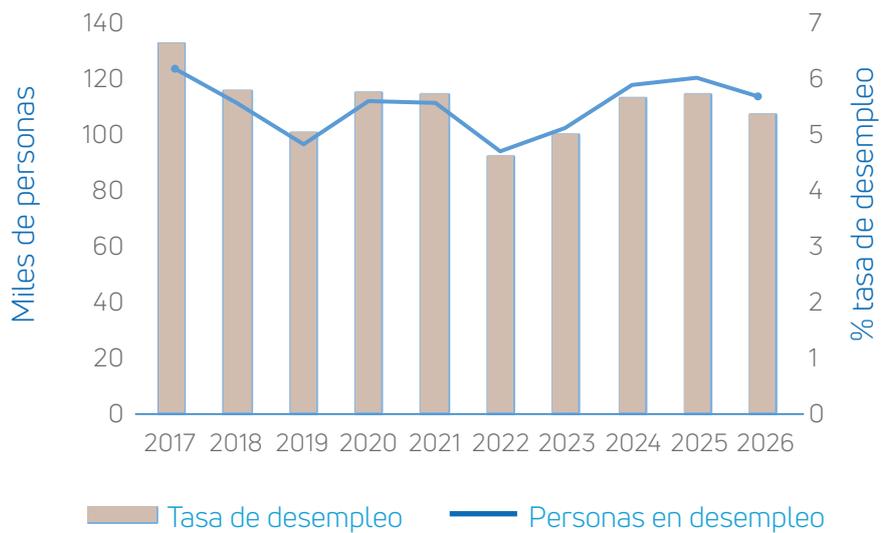


## Berlín

	N. desempleo	Tasa de desempleo
2017	124,456	6,6
2018	111,358	5,8
2019	97,591	5,0
2020	111,600	5,7
2021	111,497	5,7
2022	93,479	4,6
2023	101,967	5,0
2024	117,513	5,7
2025	120,340	5,7
2026	113,436	5,4

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

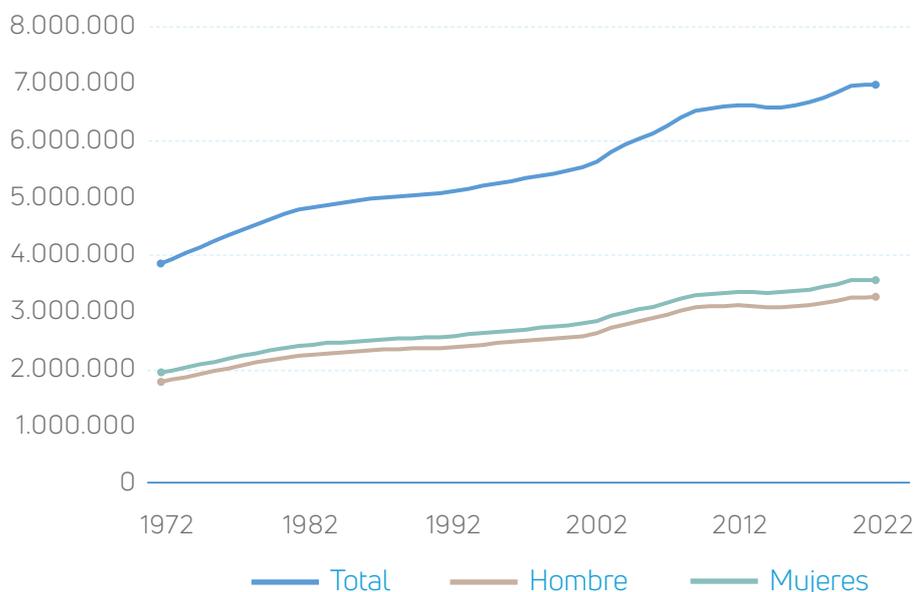


Fuente: Oxford Economics



## Evolución de población y previsiones de crecimiento

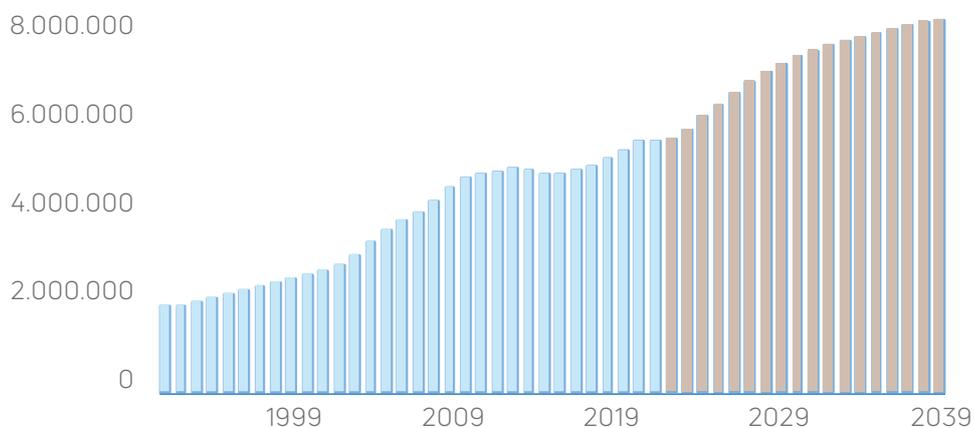
Todos estos buenos datos económicos han hecho que la Comunidad de Madrid se haya convertido en un destino idóneo para vivir, con un crecimiento poblacional en los últimos 20 años de 1.235.646 habitantes, es decir, un aumento del 23,56%.



Fuente: INE

Según las previsiones del INE y para el periodo analizado (2024-2039), se estima que la Comunidad de Madrid crecerá otro 15%, hasta llegar a los 8.058.992 habitantes.

## Evolución y proyección de la población



Fuente: INE



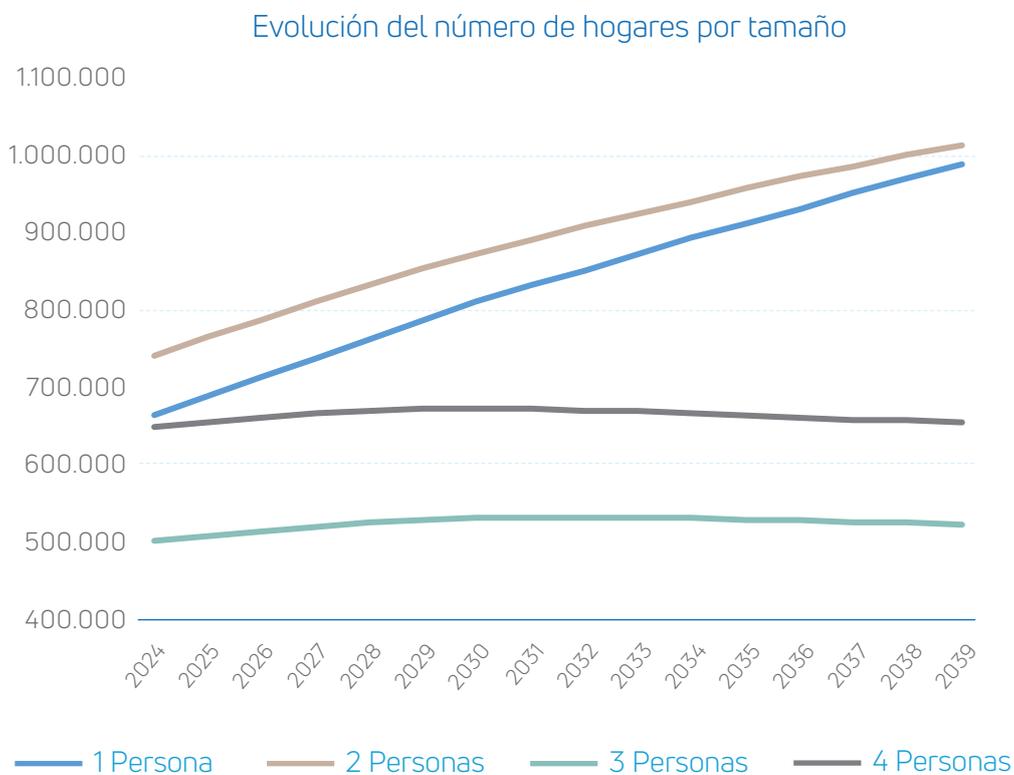
Este crecimiento se producirá fundamentalmente por los movimientos migratorios. El INE estima que el crecimiento vegetativo -nacimientos vs defunciones- será plano, siendo el saldo migratorio, tanto extranjero como nacional, el que explicará el aumento previsto de más de un millón de personas. En concreto, las estimaciones de aumento de población y hogares son las siguientes para el periodo 2024-2039:

	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	7.131.676	129.313	2.733.192	57.672
<b>Total</b>		<b>1.056.629</b>		<b>575.972</b>

Todo ello sumado a los cambios de tipología de viviendas que necesitan las nuevas generaciones -menos hijos, más familias monoparentales, más separaciones y divorcios- provocarán, según el INE, que la Comunidad de Madrid necesite construir viviendas en los próximos 15 años para 575.972 nuevos hogares, pasando el parque de viviendas de 2.675.520 viviendas existentes en diciembre de 2024 hasta las 3.251.492 viviendas en diciembre de 2039. Ésto supone construir más de 50.000 viviendas al año de media hasta 2030, cifra que desde ASPRIMA -como veremos en el apartado dedicado a la oferta de vivienda- estamos monitorizando.



La característica fundamental es que, además, estas nuevas viviendas deben adecuarse a las nuevas necesidades de familias y hogares actuales, donde aumentan de forma intensa los hogares con uno o dos miembros, como puede observarse en el siguiente gráfico:



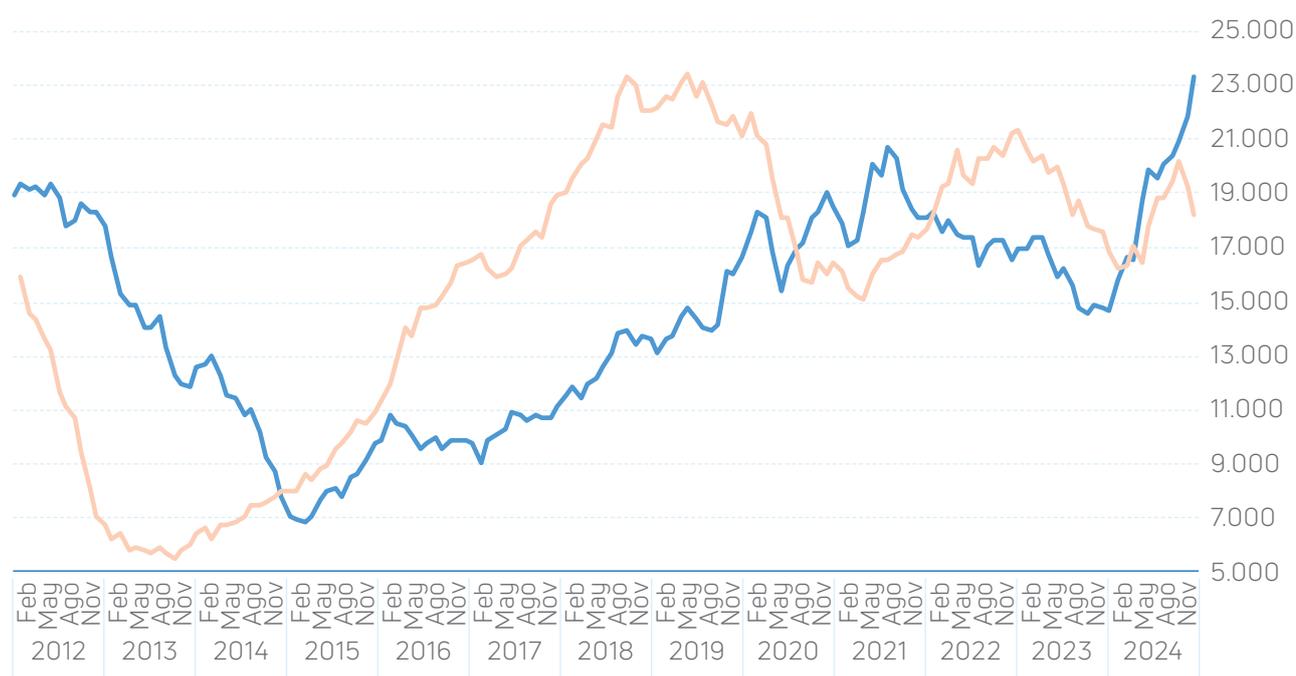
Fuente: INE



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

Como hemos visto en el capítulo anterior, las necesidades de nuevos hogares en los últimos años han rondado los 40.000 al año (periodo 2014-2023) y, sin embargo, la producción de obra nueva ha estado muy por debajo de estas cifras. Como se puede apreciar en el gráfico, las entregas de viviendas se han mantenido entre las 7.200 en 2014 y el pico máximo de 23.500 viviendas el pasado año. Sin embargo, este número parece más bien una excepción, ya que en 2023 y 2024 se iniciaron apenas 16.000 y 18.600 viviendas respectivamente que, lógicamente, serán las que se terminen los dos próximos años.

Visados de obra nueva Vs certificados fin de obra CAM

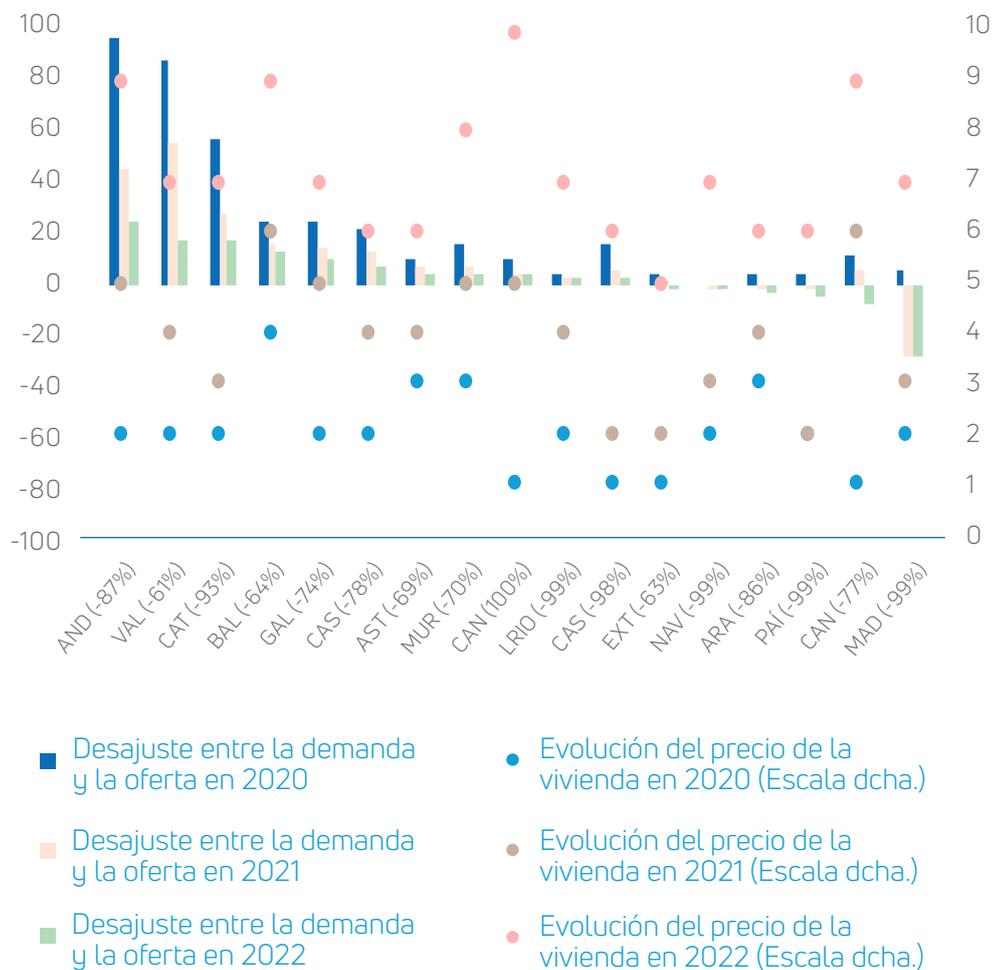


Fuente: MIVAU



Ésto está generando un déficit acumulado de vivienda que, como indica el propio Banco de España en su informe de febrero de 2023, "El desajuste entre oferta y demanda de vivienda y su relación con los precios"<sup>3</sup>, es el principal factor de la subida de precios de la vivienda en las grandes capitales. Lo explica en tres gráficos:

- A raíz de la pandemia, en cada comunidad autónoma se observa un mayor dinamismo del precio de la vivienda en consonancia con una mayor escasez relativa de su oferta, relación que ha adquirido más fuerza respecto a años precedentes:

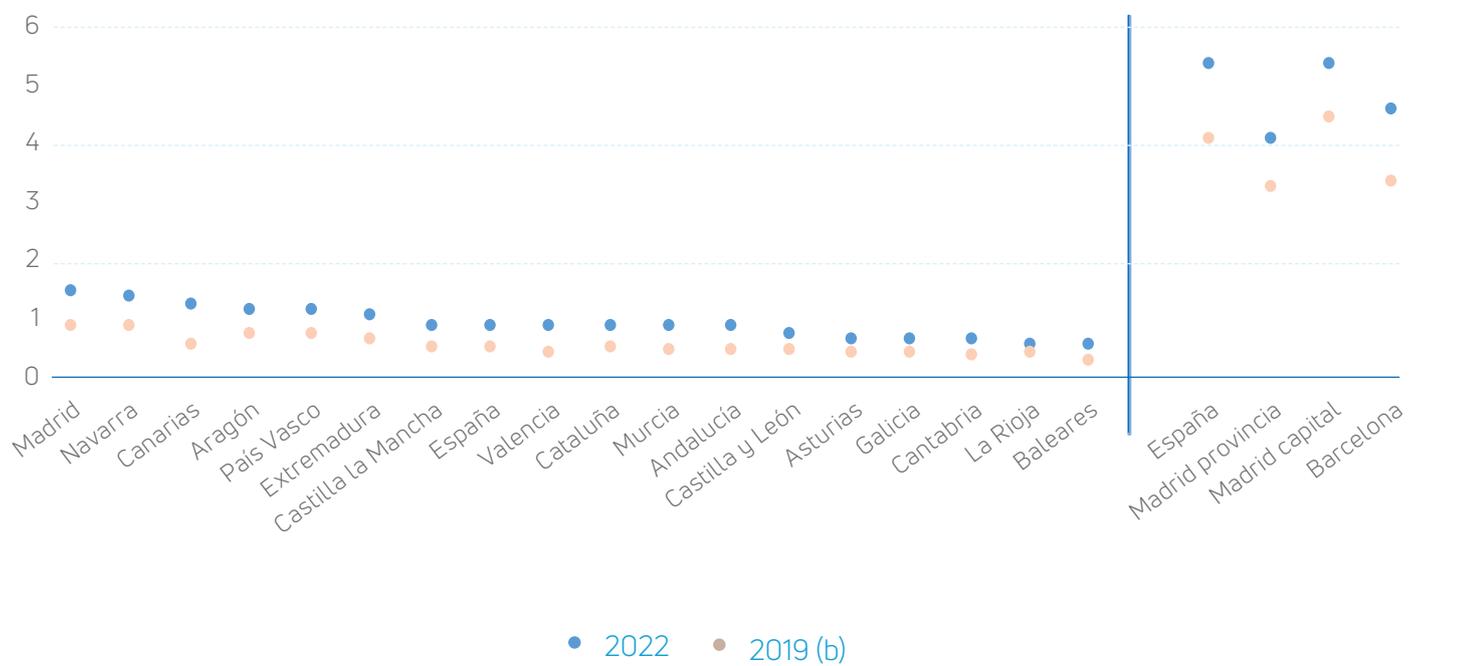


<sup>3</sup> Boletín Económico del BdE 2T de 2023.

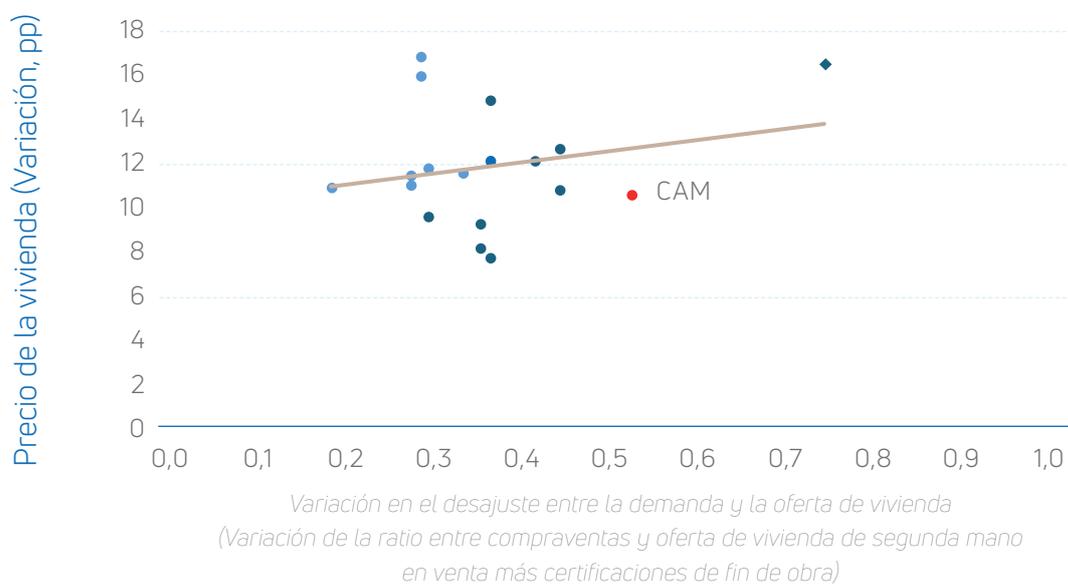


- Esta menor suficiencia de la oferta para satisfacer la demanda de vivienda tras la pandemia tiende a ser más destacada en las capitales de las áreas metropolitanas:

Ratio entre demanda y oferta de vivienda (b)



- Que explica el trato desigual de las subidas de precios en función de cada territorio:

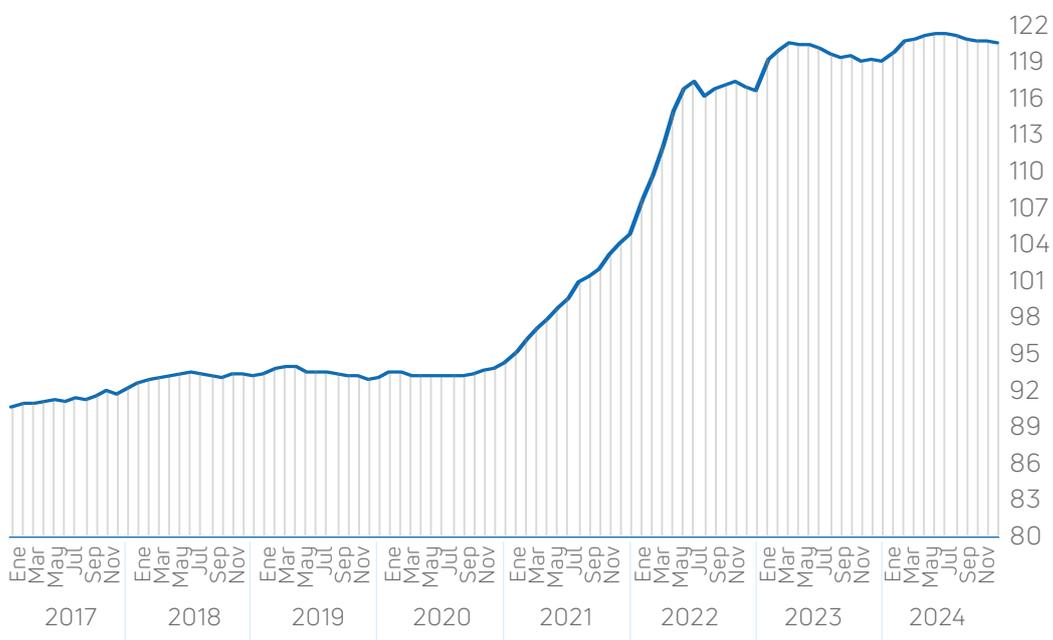


En definitiva, la falta de oferta de suelo y el lastre de la falta de producción de vivienda asequible -que aún con la subida de precios máximos de venta se está produciendo muy por debajo de la demanda requerida- está generando crecimientos en el precio de la vivienda, lo cual, como veremos en capítulos posteriores, es una oportunidad para el inversor.

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

El impacto del desajuste entre oferta y demanda ya comentado ha provocado que los precios de la vivienda de obra nueva no dejen de aumentar desde 2014, aún con unos costes de construcción que han moderado mucho su crecimiento en los dos últimos años.

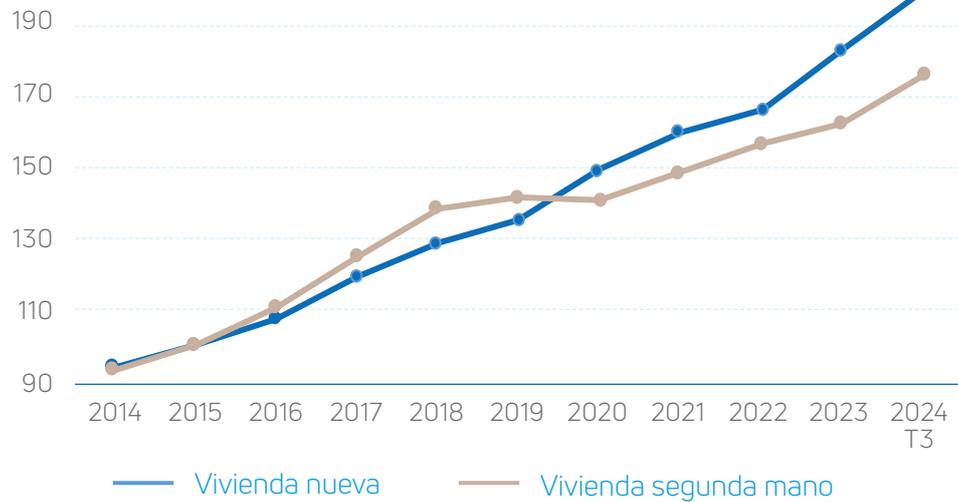
Índice de costes de construcción



Fuente:MITMA



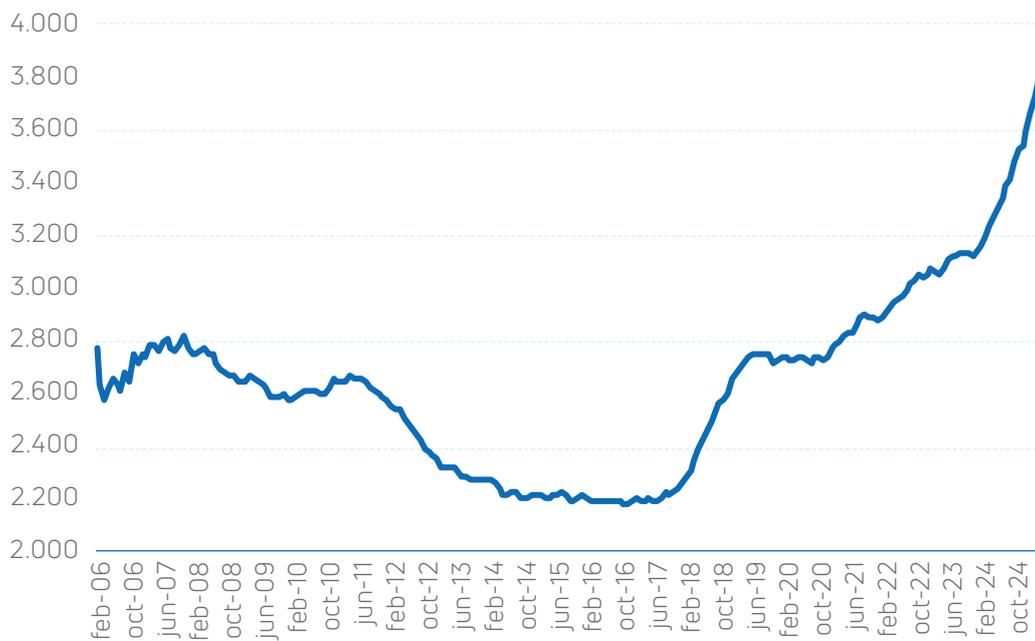
## Índice de Precios de Vivienda CAM



Fuente: INE

Esto provoca que el precio medio dentro de la CAM sea en enero de 2025 de 3.851€/m<sup>2</sup>.

## Evolución del precio de la vivienda en CAM



Fuente: Idealista



Aunque es desigual en función del municipio en cuestión:

Municipios	Precio m <sup>2</sup> ene 2025	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico	Variación máximo
Alcalá de Henares	2.243 €/m <sup>2</sup>	-4,30%	-3,30%	7,60%	2.473 €/m <sup>2</sup> mar 2008	-9,30%
Alcobendas	3.099 €/m <sup>2</sup>	3,20%	5,10%	12,60%	3.099 €/m <sup>2</sup> ene 2025	0,00%
Boadilla del Monte	3.255 €/m <sup>2</sup>	2,60%	6,60%	11,40%	3.255 €/m <sup>2</sup> ene 2025	0,00%
Colmenar Viejo	2.503 €/m <sup>2</sup>	-0,20%	3,10%	12,40%	2.279 €/m <sup>2</sup> oct 2023	9,82%
Costlada	2.480 €/m <sup>2</sup>	0,40%	1,70%	7,50%	2.597 €/m <sup>2</sup> jul 2008	-4,50%
Fuentlabrada	2.239 €/m <sup>2</sup>	1,40%	6,00%	12,20%	2.293 €/m <sup>2</sup> jun 2008	-2,40%
Getafe	2.582 €/m <sup>2</sup>	-1,30%	3,50%	13,00%	2.617 €/m <sup>2</sup> dic 2024	-1,30%
Humanes de Madrid	1.989 €/m <sup>2</sup>	-0,80%	5,10%	11,20%	2.004 €/m <sup>2</sup> dic 2024	-0,80%
Las Rozas de Madrid	3.329 €/m <sup>2</sup>	-1,50%	-2,20%	2,90%	3.411 €/m <sup>2</sup> sep 2024	-2,40%
Leganés	2.576 €/m <sup>2</sup>	0,60%	7,50%	18,70%	2.589 €/m <sup>2</sup> mar 2008	-0,50%
Madrid	2.243 €/m <sup>2</sup>	-4,30%	-3,30%	7,60%	2.473 €/m <sup>2</sup> mar 2008	-9,30%
Majadahonda	3.820 €/m <sup>2</sup>	0,30%	3,50%	5,80%	3.820 €/m <sup>2</sup> ene 2025	0,00%
Mejorada del Campo	1.797 €/m <sup>2</sup>	-1,40%	2,10%	-1,10%	2.029 €/m <sup>2</sup> dic 2009	-11,40%
Móstoles	2.229 €/m <sup>2</sup>	-4,00%	-0,90%	12,00%	2.321 €/m <sup>2</sup> dic 2024	-4,00%
Paracuellos de Jarama	2.418 €/m <sup>2</sup>	0,40%	-0,90%	4,00%	2.441 €/m <sup>2</sup> oct 2024	-0,90%
Parla	1.804 €/m <sup>2</sup>	-1,30%	-0,20%	13,10%	2.256 €/m <sup>2</sup> mayo 2008	-20,10%
Pinto	2.237 €/m <sup>2</sup>	-2,00%	-0,70%	7,20%	2.282 €/m <sup>2</sup> dic 2024	-2,00%
Pozuelo de Alarcón	4.122 €/m <sup>2</sup>	-1,30%	1,60%	8,90%	4.175 €/m <sup>2</sup> dic 2024	-1,30%
Rivas-Vaciamadrid	2.608 €/m <sup>2</sup>	-0,90%	-0,80%	5,40%	2.657 €/m <sup>2</sup> nov 2024	-1,90%
San Fernando de Henares	2.373 €/m <sup>2</sup>	1,70%	2,90%	8,60%	2.429 €/m <sup>2</sup> nov 2010	-2,30%
San Sebastián de los Reyes	3.269 €/m <sup>2</sup>	0,60%	3,20%	17,10%	3.269 €/m <sup>2</sup> ene 2025	0,00%
Torrejón de Ardoz	2.358 €/m <sup>2</sup>	-2,00%	0,30%	14,30%	2.408 €/m <sup>2</sup> mayo 2008	-2,10%
Tres Cantos	2.603 €/m <sup>2</sup>	-6,00%	-3,90%	5,40%	2.768 €/m <sup>2</sup> dic 2024	-6,00%
Velilla de San Antonio	2.084 €/m <sup>2</sup>	-3,30%	-0,30%	16,40%	2.155 €/m <sup>2</sup> dic 2024	-3,30%
Villanueva de la Cañada	1.541 €/m <sup>2</sup>	-7,00%	-2,90%	-4,00%	1.698 €/m <sup>2</sup> jul 2024	-9,20%
Villanueva del Pardillo	2.798 €/m <sup>2</sup>	0,20%	-1,90%	12,00%	2.899 €/m <sup>2</sup> nov 2024	-3,50%
Villaviciosa de Odón	2.658 €/m <sup>2</sup>	-2,60%	0,70%	12,20%	2.728 €/m <sup>2</sup> dic 2024	-2,6%
Comunidad de Madrid	3.851 €/m <sup>2</sup>	2,10%	5,80%	18,60%	3.851 €/m <sup>2</sup> ene 2025	0



## Conclusiones datos macro Comunidad de Madrid

- Madrid cuenta con mejores datos de población, pirámide poblacional, PIB, PIB per cápita pero a las otras grandes áreas metropolitanas de España (Barcelona, Sevilla y Málaga).
- Si comparamos a la Comunidad de Madrid con similares regiones de Europa (Île de France, Londres, Lazio y Berlín) sólo Île de France y Londres superan a Madrid en población y PIB, superando Madrid a Lazio y Berlín en varias de las variables.
- Por tanto, Madrid tiene recorrido al alza ya que genera 50.000 nuevos hogares/año y el PIB per cápita tiene una tendencia alcista por encima de la media.
- Estos buenos datos económicos hacen que Madrid sea polo de atracción de migración y, según los datos de INE, crecerá en más de 1.000.000 de personas hasta 2039, lo que supondrá recibir cada año de media a 71.000 nuevos habitantes para los que deberemos crear 40.000 viviendas al año -50.000 en los primeros años como hemos visto-.
- Esta fuerte demanda y la existencia de poca oferta -debido a la falta de suelo- está tensionando los precios como ya ha señalado el propio Banco de España.
- Los precios de venta de las viviendas de obra nueva se encuentran en máximos históricos.



# 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:

## Madrid como polo de atracción de turismo

En 2024, el sector turístico español mantuvo su destacado dinamismo tras haber recuperado en 2023 los niveles máximos registrados en 2019. Según el INE, España recibió 93,8 millones de turistas internacionales, lo que representa un incremento de 8,6 millones respecto a 2023, equivalente a un crecimiento del 10,1%.

España se mantiene en el segundo puesto del ranking de llegadas de turistas sólo por detrás de Francia.

De cara a 2025, se espera que el sector turístico mantenga su crecimiento, aunque a un ritmo más moderado. Las proyecciones de CaixaBank Research en el Informe Sectorial de Turismo apuntan a un aumento del 3,6% en el PIB turístico en términos reales, después del crecimiento estimado del 6% en 2024. 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 13,2% del total económico, frente al 12,9% estimado para 2024.

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 13.308.582 turistas, sólo superado por Cataluña -21.558.025- y Andalucía con -20.345.870- y se mantiene por delante de comunidades tradicionalmente más fuertes en turismo y con gran presencia hotelera como son Baleares -11.542.942- y Canarias -10.672.094-, hecho que pone a Madrid como centro internacional del turismo urbano.

Con respecto a la capital, 2024 cierra como un año clave. De hecho, ha sido premiada en segunda posición como mejor destino turístico del mundo por el Euromonitor International's Top 100 City Destinations Index 2024. Este listado compara 55 métricas diferentes en seis pilares clave para 100 destinos urbanos: (1) desempeño económico y empresarial, (2) desempeño turístico, (3) infraestructura turística, (4) políticas turísticas y atractivo, (5) salud y seguridad, y (6) sostenibilidad. Así, Madrid ha recibido la puntuación más alta sólo por debajo de París.

Con respecto a la infraestructura, a cierre de 2024 el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas ha registrado un total de 66,1 millones de pasajeros, un 9,9 % más que en el año anterior. De este total, la mayor parte son pasajeros internacionales -73,6% frente a 26,4% nacionales-. Los pasajeros nacionales han crecido un 6,3% respecto a 2023, mientras que los internacionales han mostrado un incremento del 11,2%, destacando así la expansión de la conectividad global de Madrid.



Su excelente red de comunicaciones facilita la llegada de visitantes de todo el mundo. 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 dos museos de prestigio internacional: el Museo del Prado y el Reina Sofía, 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. Entre 2022 y 2024, se han sumado más de 20 nuevas marcas al centro de Madrid, representando un crecimiento cercano al 70% en comparación con el período 2019-2021.

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 2024, la demanda turística sigue creciendo y marca un nuevo récord, con un aumento estimado del 8%, alcanzando los 27 millones de pernoctaciones.

	Viajero	Pernoctaciones
	2024	2024
España	116.291.094	363.648.227
Andalucía	20.345.870	56.696.889
Aragón	3.008.926	5.806.637
Asturias	2.016.996	4.081.153
Balears	12.461.827	63.135.091
Canarias	11.096.388	72.939.738
Cantabria	1.376.048	2.949.950
Castilla y León	5.256.076	8.833.864
Castilla - La Mancha	2.336.923	4.107.628
Cataluña	21.558.025	60.633.923
Comunidad Valenciana	9.730.092	31.094.387
Extremadura	1.503.929	2.664.520
Galicia	5.255.654	9.847.977
Comunidad de Madrid	13.308.582	26.813.383
Murcia	1.502.517	3.446.073
Navarra	1.065.733	1.999.284
País Vasco	3.745.636	7.308.272
La Rioja	599.032	1.027.291

Fuente: INE

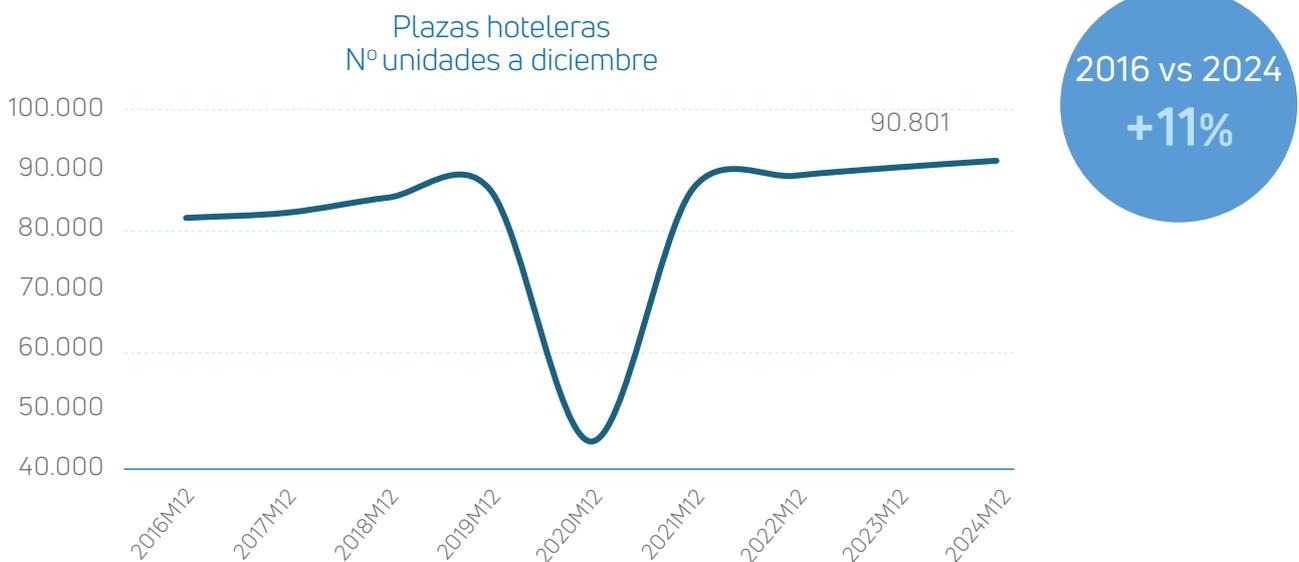


Para poder lograr estas cifras, Madrid ha tenido que trabajar en el incremento de plazas hoteleras y, en la actualidad, cuenta con 1.185 establecimientos hoteleros abiertos con 122.914 camas disponibles.

	Establecimientos abiertos estimados	Plazas estimadas
	2024	2024
España	12.155	1.174.071
Andalucía	2.143	194.514
Aragón	599	33.725
Asturias	361	19.295
Baleares	153	22.609
Canarias	608	267.530
Cantabria	223	10.932
Castilla y León	996	50.669
Castilla - La Mancha	653	30.461
Cataluña	1.792	175.800
Comunidad Valenciana	878	112.460
Extremadura	361	17.607
Galicia	1.104	47.961
Comunidad de Madrid	1.185	122.914
Navarra	156	14.316
País Vasco	232	11.211
La Rioja	553	34.217

Fuente: INE

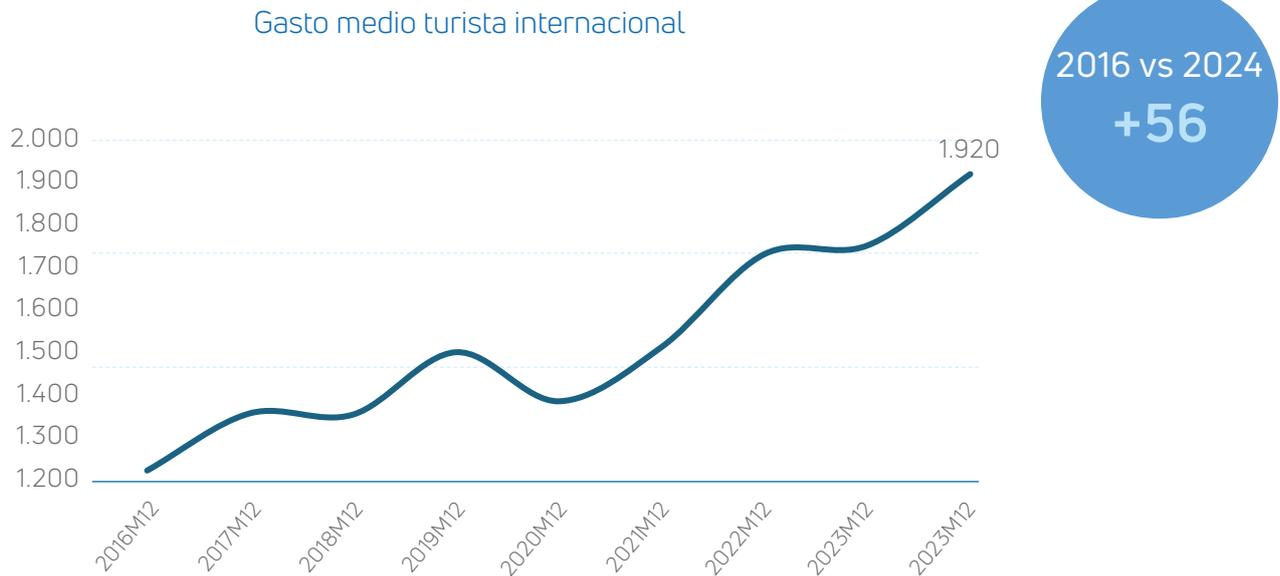
Todo ello gracias al esfuerzo del sector inmobiliario/hotelero, que ha aumentado un 11% las plazas hoteleras en los últimos 7 años



Fuente: INE



Atrayendo cada vez un turista de mayor calidad, que ha aumentado en más de un 56% su gasto medio en sus estancias.



Fuente: INE

Y todo ello gracias a una oferta gastronómica que conjuga cantidad -10.336 centros de restauración- y calidad -24 restaurantes con estrella Michelin en la actualidad en la ciudad de Madrid, sólo superadas por París y Londres y por delante del resto de ciudades europeas-.

Además, el pasado mes de octubre de 2024, Madrid fue nombrada "Capital Europea de la Cultura Gastronómica 2024-2025". Esta distinción sin duda fortalece a la región de Madrid como un destino gastronómico referente a nivel tanto europeo como mundial.



Fuente: INE



5

Nuevos  
Restaurantes  
estrellas  
Michelin en  
2024

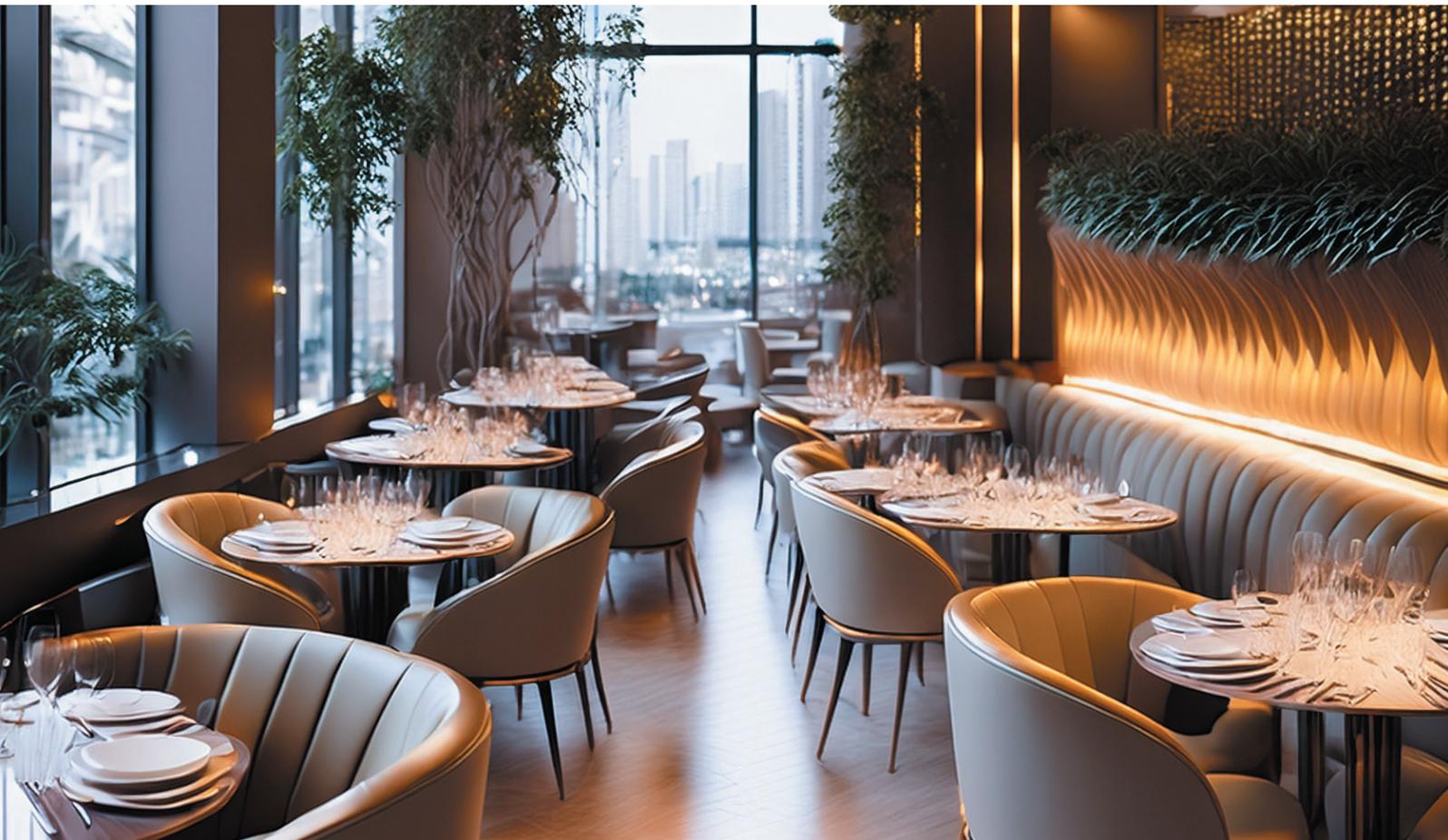
29

Restaurantes  
estrellas  
Michelin  
en la ciudad

Ciudad	Nº establecimientos con distinción
París	129
Londres	77
Ámsterdam	31
Milán	23
Berlín	21
Roma	21
Viena	14
Atenas	12
Estocolmo	12
Budapest	7
Praga	2
Praga	2

Fuente: Michelin Guide

Mención aparte merece el recinto ferial IFEMA que, en 2023, celebró 96 ferias y congresos, englobados en un total de 585 eventos. A lo largo del año, IFEMA Madrid reunió a 3,8 millones de visitantes.



## Turismo deportivo

La Comunidad de Madrid ha organizado 400 eventos deportivos en 70 municipios durante el 2024 consolidándose una vez más como un referente a nivel nacional e internacional.

En este sentido, destaca como uno de los grandes hitos del deporte madrileño el regreso a la región de la Fórmula 1 a partir de 2026, tras cuatro décadas de ausencia, acogiendo el Gran Premio de España. Su promotor será IFEMA y dejará anualmente 450 millones de euros, generando 10.000 puestos de trabajo directos.

## 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.

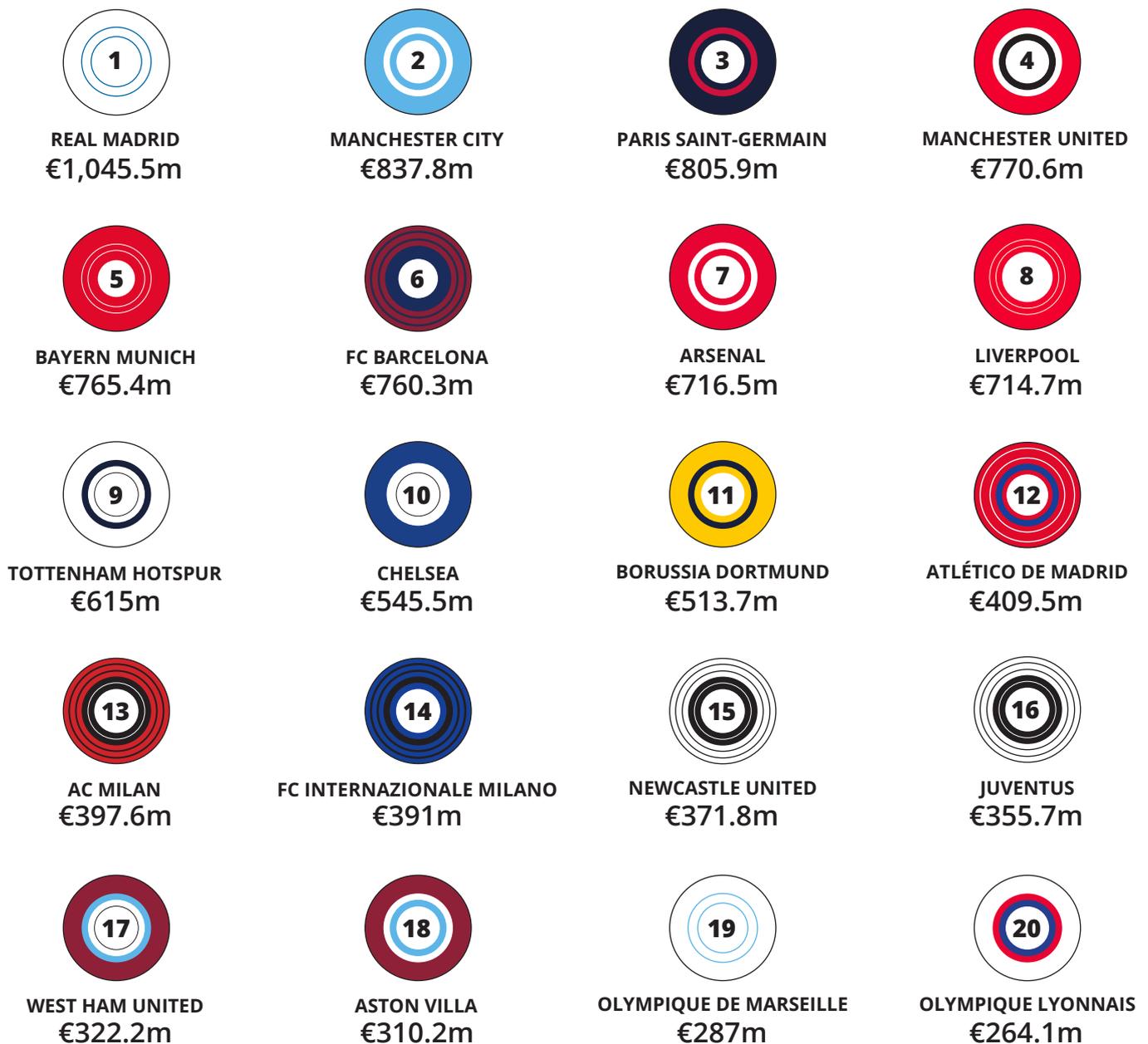


Fuente: IFEMA Madrid



Entre las citas principales y que han supuesto un mayor impacto sobresalen los Laureus World Sports, unos galardones reconocidos a nivel mundial que generaron 20 millones de euros; el Rock 'n' Roll Madrid Maratón con un impacto de 64,5 (17,4 más que en 2023) y La Premier Pádel P1, con un retorno de 20 millones de euros de impacto publicitario, frente a los cinco del periodo anterior, o el Movistar Media Marathon, con una aportación de 17,8 millones. A estos se unen los cerca de 130 eventos patrocinados o impulsados por el Gobierno regional en los que han participado 500.000 ciudadanos.

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.



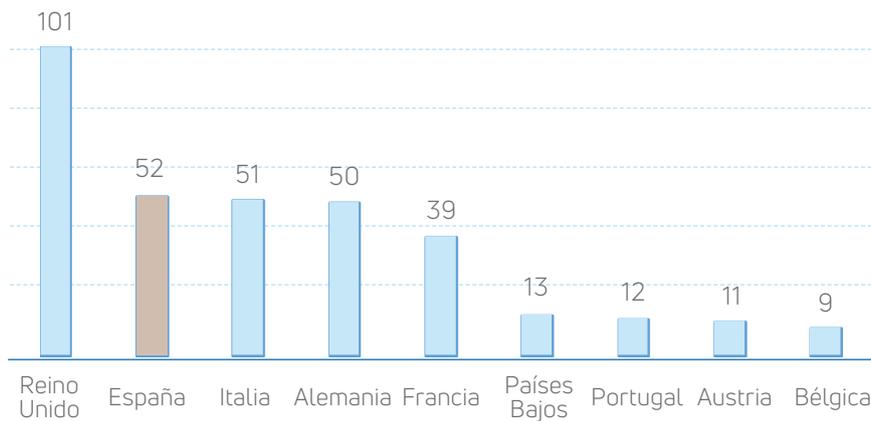
Fuente: Deloitte Football Money League 2025



## Madrid acoge estudiantes de todo el mundo

Según recoge el Ministerio de Universidades sobre fuentes de The Times, España ya está en el segundo lugar de Europa en lo que respecta a universidades de prestigio, sólo por detrás de Reino Unido.

### Ranking de universidades



Fuente: Ministerio de Universidades | The Times

La región madrileña cuenta con 7 universidades públicas y 12 privadas<sup>4</sup>. También es sede de 6 centros extranjeros autorizados por la Comunidad de Madrid. La Comunidad de Madrid acoge la mayor concentración de estudiantes de España, y entre las mayores de Europa. Cada año estudian en ellas más de 329.800 estudiantes, un 12,3% de ellos extranjeros. En el último año académico, más de 80.000 estudiantes se graduaron en las distintas universidades madrileñas.

Madrid alberga campus de 4 de las Escuelas de Negocios internacionales más prestigiosas del mundo, según los principales rankings internacionales: IE, IESE, ESADE y ESCP.

A su vez, la Formación Profesional (FP) en el sistema educativo madrileño, ordenado en tres niveles educativos, constituye un itinerario formativo en expansión, que capacita para realizar un trabajo profesional de forma cualificada. En el último curso, el número de estudiantes matriculados en FP en la región superó los 156.000 alumnos.

<sup>4</sup> Invest in Madrid: Informe 2024.



## Estudiantes universitarios por rama de enseñanza en Madrid

	Grado y Ciclo	Máster	Doctorado	Total
Ciencias sociales y jurídicas	114.702	32.789	4.339	151.830
Ingeniería y arquitectura	57.208	11.390	3.751	72.349
Artes y humanidades	20.204	3.574	2.825	26.603
Ciencias de la salud	49.641	7.202	4.383	61.226
Ciencias	12.932	1.977	2.886	17.795
Total	254.687	56.932	18.184	329.803
% ESP	18,5%	19,7%	19,2%	18,7%

Fuente: Ministerio de Ciencia, Educación y Universidades. Curso 2023-2024



# Transportes y Comunicaciones

En cuanto a su nivel de infraestructuras<sup>5</sup>, Madrid destaca en el tablero europeo gracias a su ubicación geoestratégica privilegiada y a sus infraestructuras de primera clase mundial.

Conexiones aéreas	Aeropuerto internacional con 83 aerolíneas 182 destinos de 67 países distintos
Tráfico aéreo	60,2 millones de pasajeros en 2023 (+19%) Quinto aeropuerto europeo, tercer aeropuerto de la UE 43,8 millones de pasajeros nacionales, 16,4 millones internacionales 643,5 millones de kg de mercancías (+14% va. 2022)
Tren	37 destinos en España por Alta Velocidad 283 destinos directos en tren +3.800km de Alta Velocidad en servicio
Carreteras	Centro de un sistema radial con más de 17.500 km de vías de alta capacidad
Metro	295 km y 302 estaciones Metro de Madrid es la quinta red del mundo en número de estaciones 1,8 millones de usuarios al día (662 millones en 2023)

## Ubicación geoestratégica

Estratégicamente situada en el corazón de la Península Ibérica, Madrid es el kilómetro cero de la extensa red de transporte española y la encrucijada entre Europa, África e Hispanoamérica. La elevada conectividad de la región favorece la elección de Madrid por empresas, centros de investigación y organismos internacionales como destino de inversión en el que crear prosperidad y puestos de trabajo de alto valor añadido. Su sistema de transporte multimodal de última generación, sus sólidas redes digitales y una planificación territorial con visión de futuro irradian fuertes externalidades positivas, convirtiendo a Madrid en un lugar en el que las ideas, personas y empresas confluyen para crear nuevas oportunidades y expandir su alcance internacional.

<sup>5</sup> *Invest in Madrid: Informe 2024.*



## Aeropuerto de referencia

La infraestructura de Madrid es un testimonio de su apertura y eficiencia: su aeropuerto, Adolfo Suárez Madrid-Barajas, es un sólido nodo de conexiones aéreas intercontinentales y uno de los aeropuertos más transitados de Europa. Ofrece conexiones directas a todas las partes del mundo, conectando con 182 destinos en 67 países, facilitando el flujo de bienes y personas, con gran relevancia en las conexiones entre Europa e Hispanoamérica.

Gracias al impulso del pasajero internacional, y tras incrementar un 19% sus pasajeros en 2023 hasta superar los 60 millones, en un total de 389.180 vuelos, 1.066 diarios, se consolida como el tercer aeropuerto de la Unión Europea y decimoquinto a nivel mundial. En los próximos años, debido a inversiones superiores a los 1.600 millones de euros, expandirá su capacidad hasta los 80 millones de pasajeros.

83

**Aerolíneas  
conectando con 182 destinos  
directos en 67 países**

3er

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

60

**Millones de  
pasajeros en 2023**

**389.180 operaciones**

643,5

**Millones kg de carga  
de mercancías en 2023**

Fuente: Aena 2024

## Nodo de la red terrestre nacional

Madrid es el origen y centro de un sistema radial de infraestructuras terrestres puntera en el mundo, con uno de los sistemas ferroviarios de Alta Velocidad más extensos del mundo -más de 3.900 km en servicio y una inversión planificada de 12.000 millones para continuar ampliando la red- y con una red de carreteras con más de 17.500 km de vías de alta capacidad.

Además, algunas grandes instalaciones estratégicamente situadas junto al aeropuerto permiten a grandes empresas acortar la distancia en el transporte de mercancías, reduciendo el tráfico, las emisiones y el coste.

Mercamadrid es el segundo mercado de alimentos frescos a nivel mundial, y el primero a nivel europeo, con productos de más de 50 países y con 222 hectáreas al servicio de las más de 800 empresas instaladas en su superficie. Asimismo, el Puerto seco de Coslada ofrece acceso directo a los principales puertos españoles.



## Hub de telecomunicaciones y datos del sur de Europa<sup>6</sup>

En los últimos años, el liderazgo en el ámbito de las infraestructuras físicas se ha visto reforzado por una creciente competitividad en el plano digital. Las fuertes inversiones acometidas en la última década en el despliegue y ampliación de la red de fibra óptica, la mejora de la conectividad móvil, la significativa concentración en la región de puntos neutrales que aseguran bajos niveles de latencia -Espanix, NetIX, DE-CIX-, las fuertes inversiones en centros de datos y la consolidación del desarrollo en España de las regiones en la nube de grandes gigantes multinacionales como AWS, Meta, Microsoft, Google, IBM u Oracle, acompañados de la llegada de nuevos cables submarinos transoceánicos -Madrid es, por su posición geográfica, un punto clave de conexión digital entre continentes-, no ha pasado desapercibida para inversores, emprendedores y profesionales.

El cambio radical que está experimentando el mundo de las redes y la demanda de nuevos servicios digitales están provocando una descentralización acelerada de la capa física de Internet. La necesidad de rutas alternativas que no dependan de áreas ya saturadas como Estados Unidos o las ciudades que forman parte del FLAP-D en Europa -el tradicional eje europeo de centros de datos-, ha supuesto un incentivo adicional que ha permitido elevar a Madrid su perfil en el contexto digital europeo.

La Comunidad de Madrid es así hoy un referente en la Península y en Europa también por su conectividad digital. Con una red de fibra óptica extensa y de alta velocidad, que a mediados de 2022 daba cobertura al 98,8% de los hogares de la región, y una cobertura de banda ancha móvil de prácticamente todos los hogares -99,9% con cobertura 4G, 97,3% 5G-, la región se posiciona como líder en la transformación digital, facilitando la operativa de los negocios 24/7 en un mercado global.

41

Centro de datos en la  
Comunidad de Madrid

164

MW de capacidad  
instalada

164

MW de capacidad instalada  
estimada en los próximos años

Fuente: Colliers

<sup>6</sup> Invest in Madrid: Informe 2024.

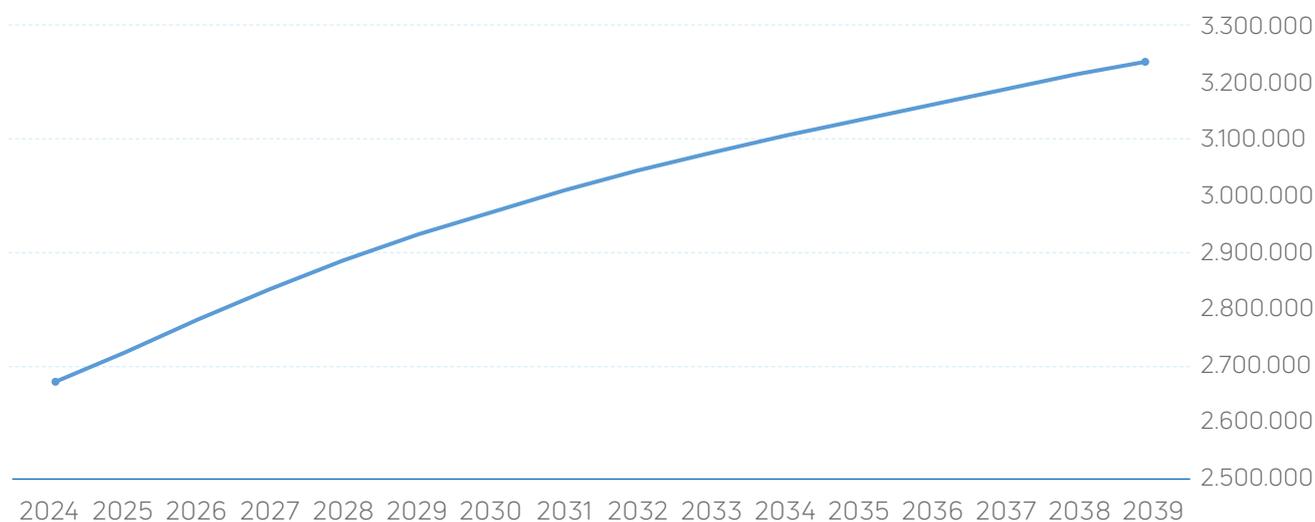


# Demanda de vivienda CAM

Como hemos visto anteriormente, el dinamismo de la Comunidad de Madrid como motor de crecimiento nacional y de generación de oportunidades, ha provocado un aumento de población -120.000 personas al año- a la que, en un porcentaje superior a la mitad, no estamos consiguiendo dar respuesta en términos de producción de viviendas.

El futuro no es mucho mejor en términos de crecimiento poblacional y, por tanto, de creación de hogares. La última estimación del INE prevé una media de 50.000 hogares nuevos al año durante el siguiente lustro frente a las aproximadamente 18.000 viviendas terminadas de media en los últimos años.

Proyecciones de hogares. CAM



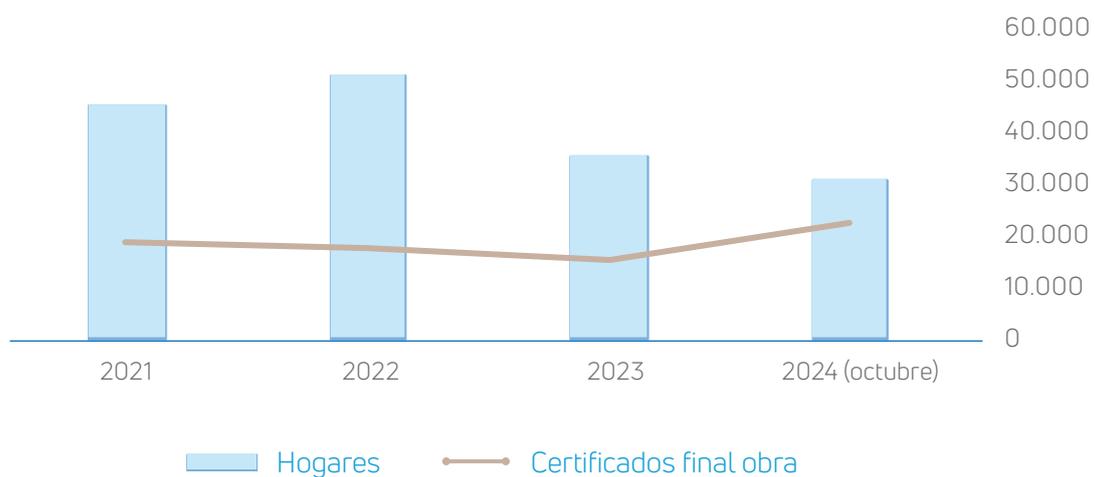
Fuente: INE



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, tan solo en los cuatro últimos años tenemos un déficit de construcción de vivienda de más de 87.000 unidades.

Creación hogares vs Certificados final Obra. CAM



Fuente: INE y MIVAU



Sin embargo, no es el anterior el único aspecto a considerar. Además del crecimiento vegetativo de la población, mantenemos una tasa de emancipación de las más bajas de Europa. En efecto, sin incluir a los jóvenes por debajo de 25 años ni a los mayores de 34 -muy discutible lo primero para los parámetros de una gran parte de países europeos- nos encontramos con que un 62% de los jóvenes entre 25 y 29 años y un 30% de los de edades comprendidas entre 30 y 34 años -porcentaje muy relevante para su franja de edad- que están trabajando, todavía vive con sus padres.

### Población joven ocupada no emancipada (1ºS 2023)

CAM	Total	Tasa emancipación	Jóvenes emancipados
<b>Población joven</b>	<b>835.166</b>		<b>450.915,4</b>
25-29 años	405.813	37,9%	153.803,1
30-34 años	429.353	69,2%	297.112,3
<b>Ocupados 25-34 años</b>	<b>679.891</b>		
<b>Ocupados no emancipados 25-34 años</b>	<b>228.976</b>		

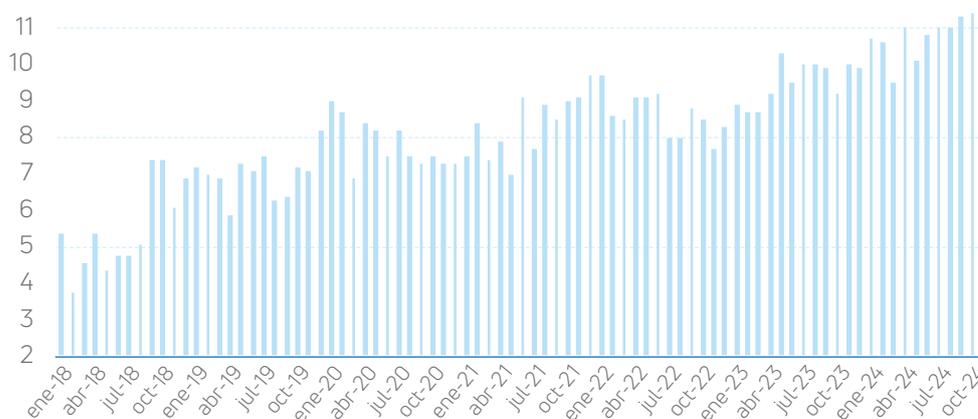
Fuente: Observatorio de la emancipación

En definitiva, ¿a cuánto asciende esta cifra que juzgamos tan relevante? Si cruzamos los datos del Observatorio de la Emancipación con la cifra de ocupados que contabiliza el INE en el primer semestre de 2023, tenemos alrededor de 229.000 jóvenes que, trabajando, no han podido emanciparse y, por tanto, comenzar su proyecto de vida.

La conclusión por tanto sería, en un escenario conservador, que la necesidad de viviendas en la actualidad en la Comunidad de Madrid podría situarse en 87.000 unidades para hacer frente a la demanda no satisfecha a las que habría que sumar aproximadamente 100.000 viviendas más de este segundo análisis. 187.000 viviendas frente a una producción actual de 18.000 viviendas año.

De hecho, la intención de compra de vivienda se mantiene en máximos de la serie histórica.

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



Fuente: CIS



Por ello, las distintas administraciones están tomando conciencia del reto que supone y ya están ofreciendo soluciones como, por ejemplo, la emisión de avales públicos para adquisición de vivienda a personas solventes pero que no cuentan con los ahorros necesarios (2.500 M/€) o colaboraciones público-privadas en suelos de la administración en las cuales hay proyectadas en esta legislatura más de 12.500 uds. con 2.000 de ellas entregadas en el año 2024 y 3.000 en construcción con la previsión de entregarse este 2025.

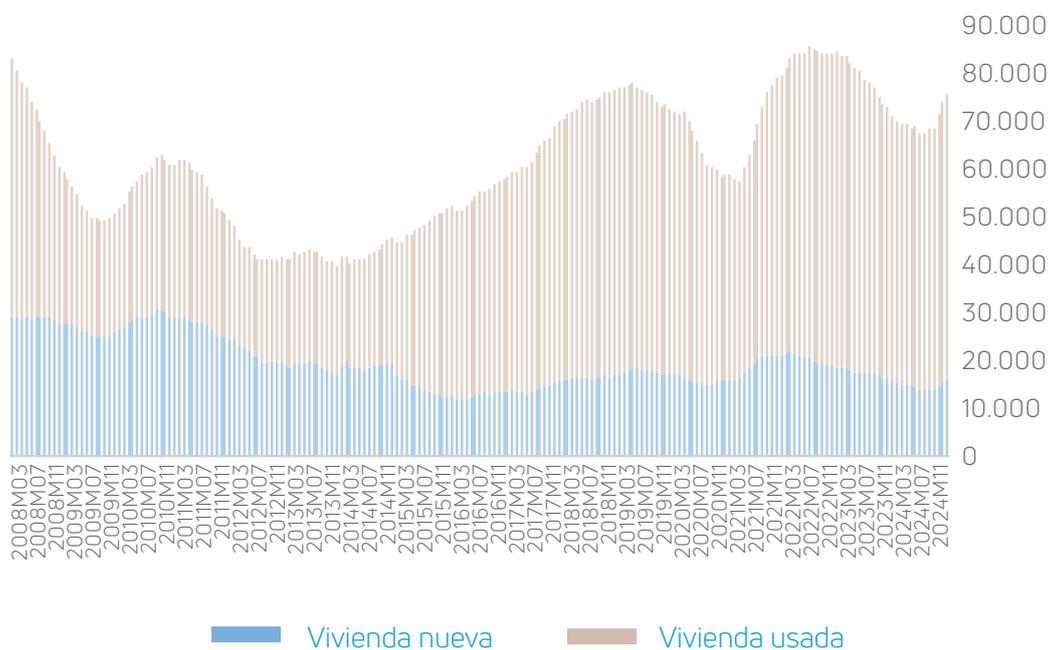


# Oferta de vivienda

Con respecto a la oferta, y para poder comprender el mercado español de la vivienda -y por tanto el de la Comunidad de Madrid- hay que partir de varias premisas:

- La producción de vivienda nueva ha ido perdiendo peso relativo con respecto al total transaccionado, pasando de cifras superiores al 40% a principios de siglo a aproximadamente la mitad a fecha de hoy.

Compraventa de Viviendas CAM-Acumulado de 12 meses

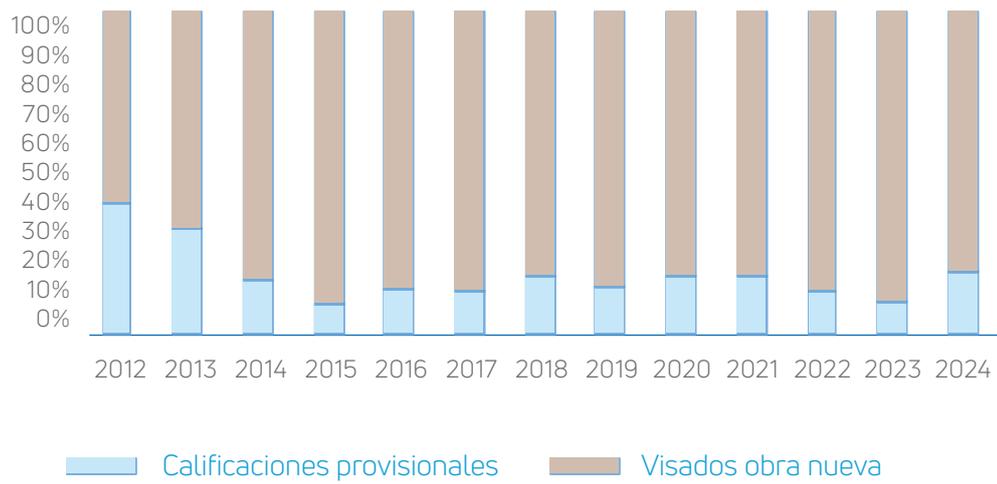


Fuente: INE



- La producción de vivienda asequible ha ido perdiendo peso relativo con respecto al total de vivienda nueva.

Calificaciones provisionales vs Visados obra nueva

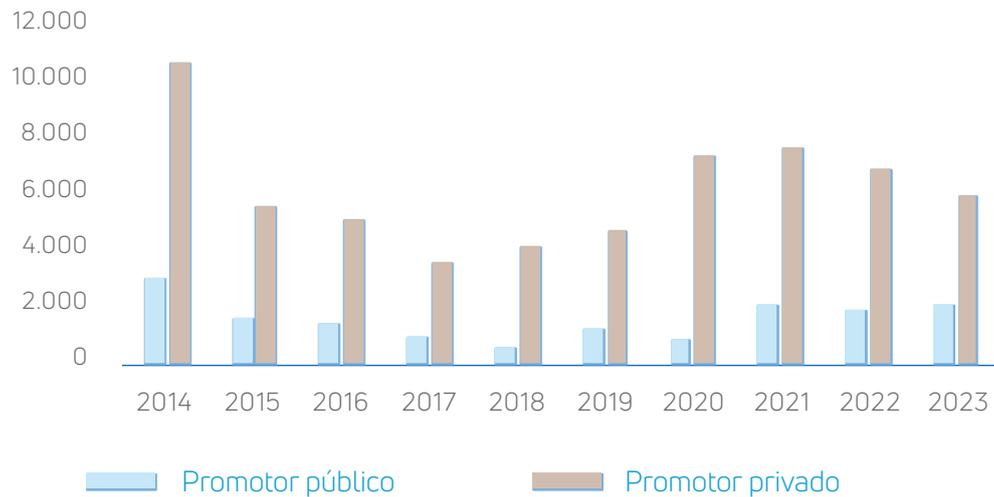


Fuente: MIVAU.



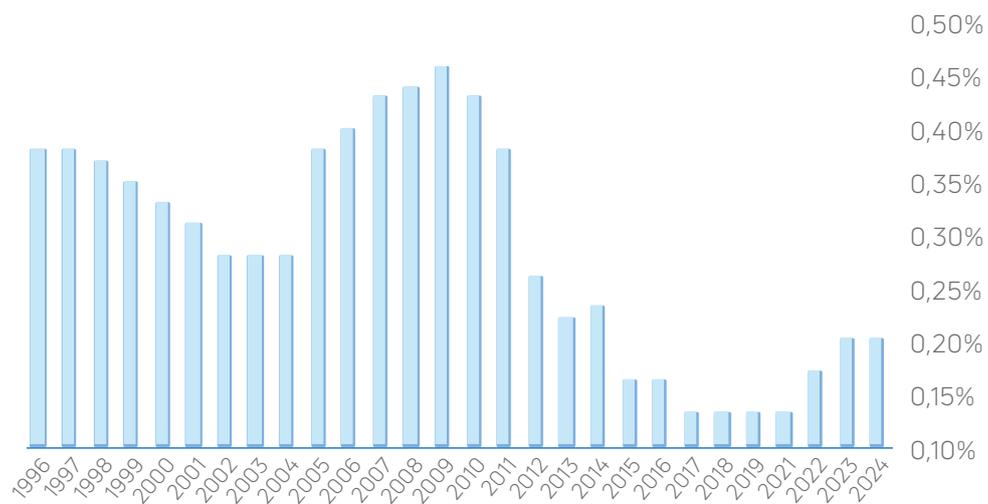
- La producción de vivienda asequible ha sido promovida históricamente por la iniciativa privada, ya que los recursos asignados presupuestariamente por los distintos gobiernos nunca han estado en consonancia con la situación (0,2% en los últimos presupuestos aprobados).

### Producción vivienda asequible Promotor privado vs Promotor público



Fuente: MIVAU

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



Fuente: PGE



- Esta carencia de oferta de vivienda asequible y la falta de ahorro de los jóvenes para adquirir una vivienda en el mercado libre encarece también el precio del alquiler.

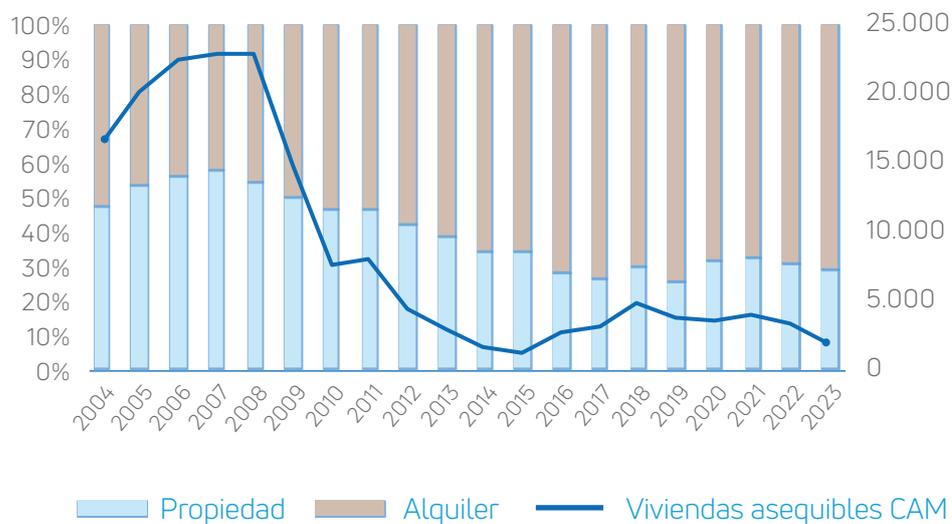
### Precios del alquiler €/m<sup>2</sup>. Comunidad de Madrid



Fuente: Idealista

Sin embargo, los datos nos indican que la propensión a alquilar sólo avanza a medida que la producción de vivienda asequible disminuye.

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

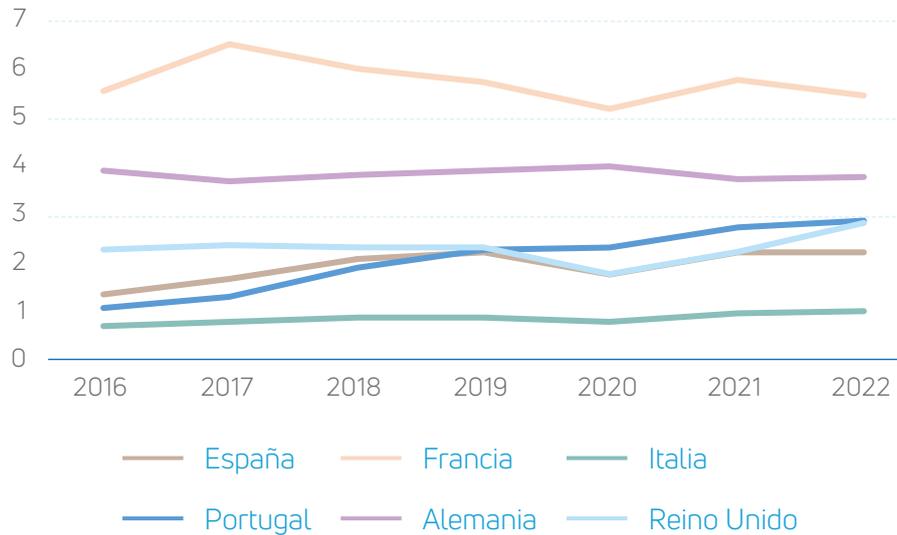


Fuente: INE y MIVAU



- Por último, si enfrentamos nuestra producción con los países de nuestro entorno, vemos como también con respecto a ellos nos encontramos en una situación comparativamente peor a escala nacional -situación completamente extrapolable a Madrid-.

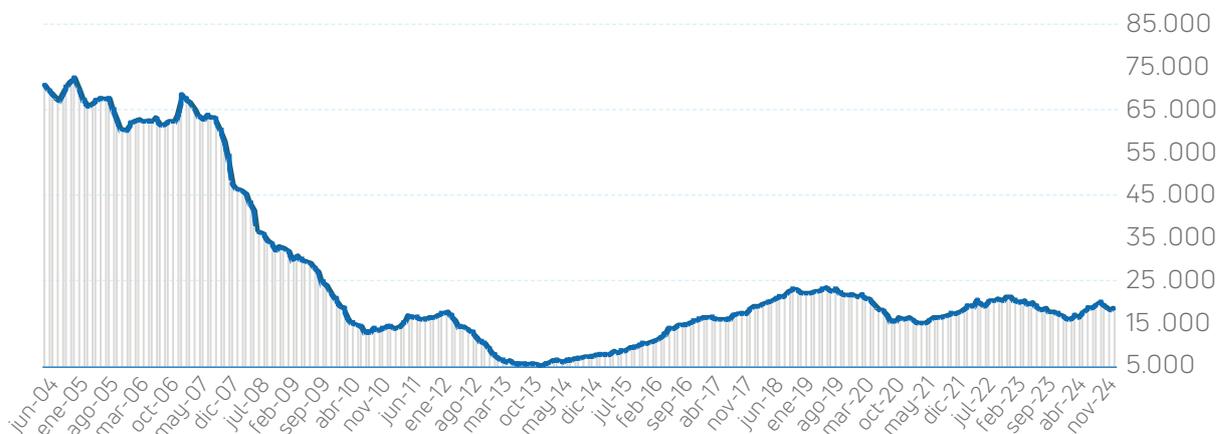
### Viviendas construidas x 1.000 habitantes



Fuente: Eurostat

Así, frente al análisis del capítulo anterior, tenemos una producción muy deficitaria en comparación con la demanda requerida. Como podemos observar en el gráfico, las cifras actuales se asemejan a la producción de los años 2010 y 2011, cuando la situación poblacional, económica y, por tanto, de demanda embalsada era otra muy diferente, aunque es cierto que, aun así, la CAM es la segunda productora de viviendas a nivel nacional, sólo superada por Andalucía.

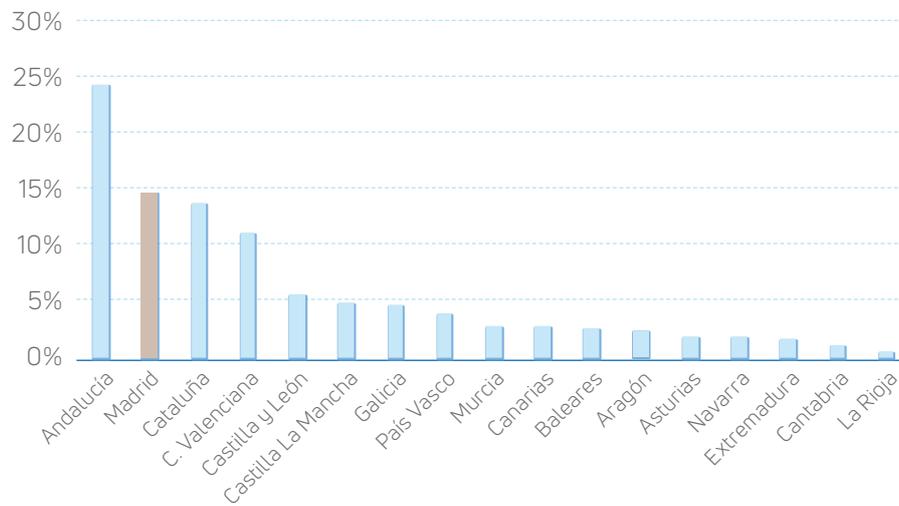
### Inicio de viviendas. CAM



Fuente: MIVAU



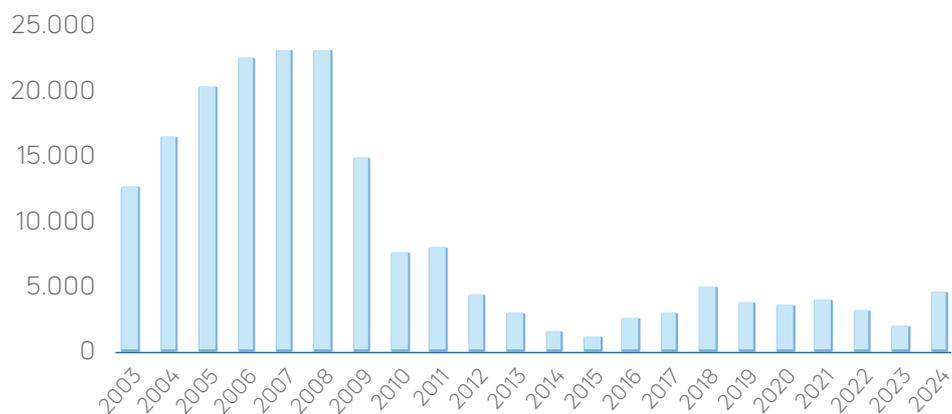
## % Visados obra nueva sobre total nacional



Fuente: MIVAU

Mención aparte merece la producción de vivienda asequible, que ha cerrado 2024 en torno a las 4.500 unidades, muy por debajo de las necesidades de la población. Sin embargo, entendemos que esta cifra va a corregirse al alza con seguridad en los próximos años -y bastante- por dos motivos: la salida al mercado de bolsas de suelo y la subida entre un 25% y un 35% de los precios fijados por la administración para este tipo de viviendas.

## Inicio de vivienda asequible. CAM



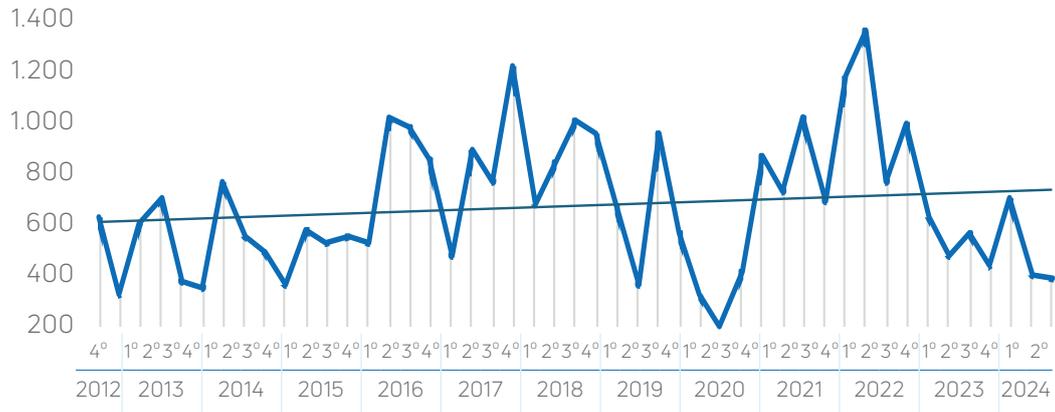
Fuente: MIVAU



Pero ¿cuál es la principal causa de esta infraproducción de vivienda? Claramente podemos situarla en la falta -hasta ahora estructural- de nuestra materia prima: el suelo, con un volumen de superficie transmitida que se sitúa en niveles de 2014.

### Superficie transmitida de suelo CAM

Miles de m<sup>2</sup>



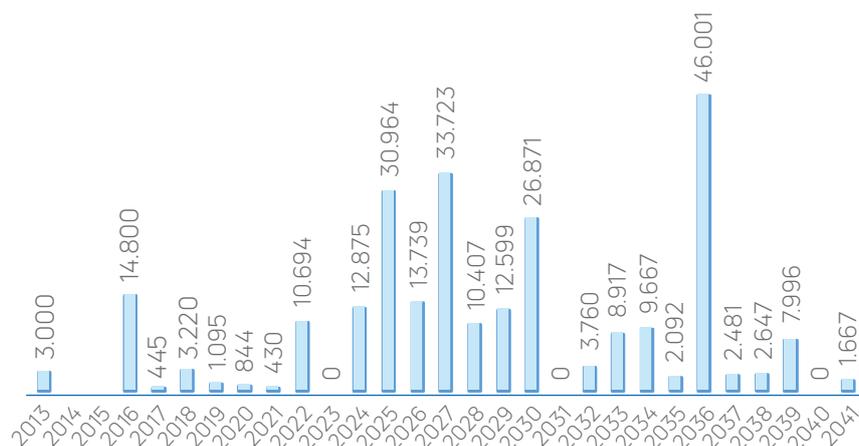
Fuente: MIVAU

Como muestra de esta escasez de oferta, los datos que recibimos de nuestros asociados nos indican que la producción a entregar este año 2025 esta vendida en un 90% y la del año próximo en un porcentaje cercano al 60%.

Así las cosas, ¿qué perspectivas de puesta en carga de suelo ofrece la Comunidad de Madrid? A corto y medio plazo y sólo en términos de nuevos desarrollos, hasta 2029 se pondrán a disposición de los promotores suelos urbanizados para más 115.000 viviendas -90.000 de ellas en los próximos tres años-.

Pero ¿quiere esto decir que el déficit de vivienda quedará solucionado? A la vista del análisis del capítulo anterior y la previsión de creación de nuevos hogares del INE, la oferta va a seguir siendo inferior a la demanda, puesto que estas 115.000 viviendas se emplearán para cubrir algo más de 2 años de demanda, necesitando producir, como vimos en el capítulo anterior, más de 300.000 viviendas hasta 2030. Bajo estos parámetros, la previsión es que los precios de vivienda nueva sigan al alza.

### Puesta en carga de las viviendas



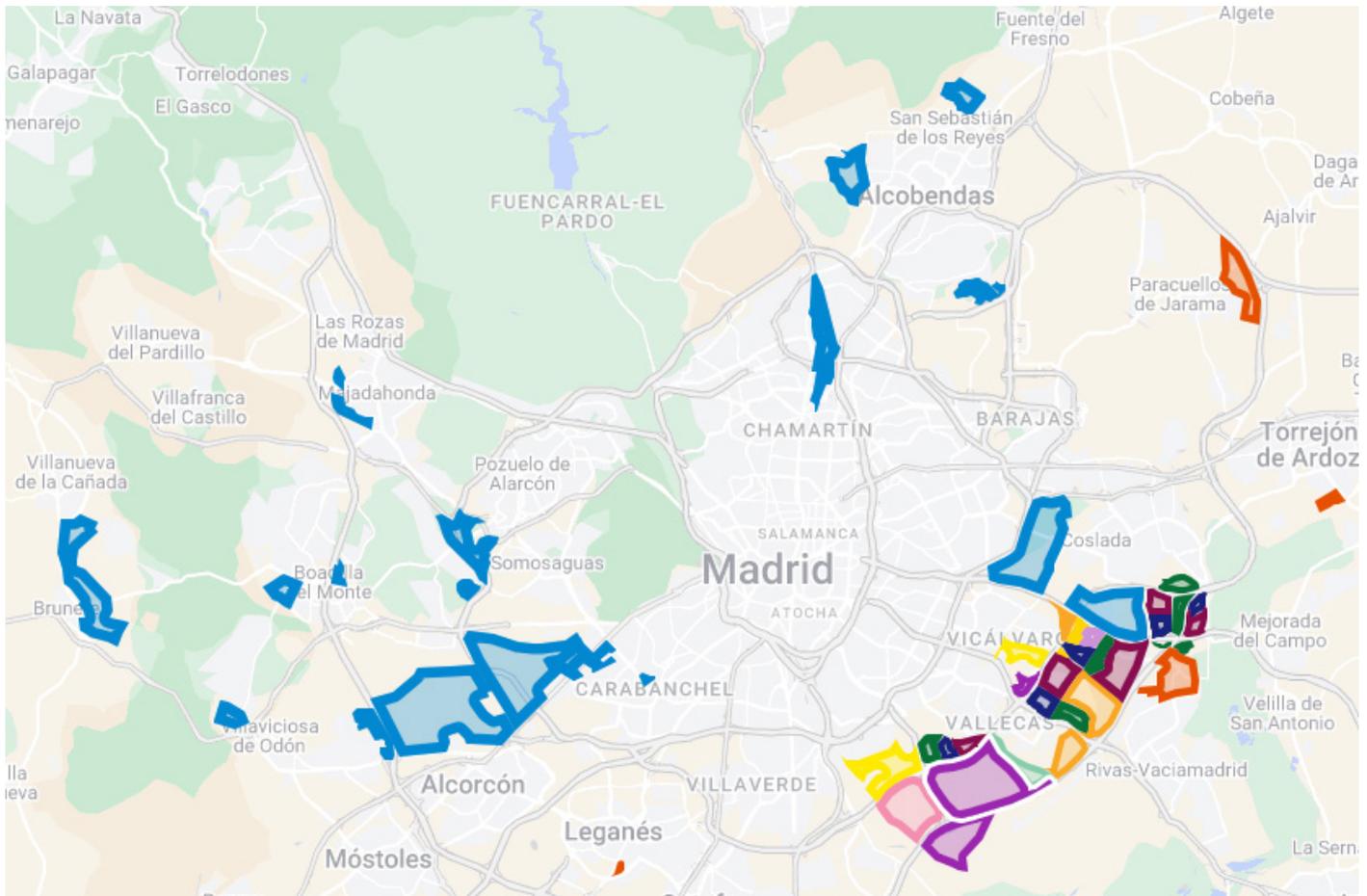
Fuente: LandCam



En total, las previsiones efectuadas por la herramienta de monitorización LandCam nos ofrece la siguiente fotografía de los desarrollos en tramitación que, finalizados, proporcionarán suelos para unas 278.000 viviendas, con una población estimada de más de 835.000 personas y situados, en su mayoría, en el sur de la región:

N	Desarrollo	Localización	Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	Unidades residenciales previstas	Población estimada	Protección pública
1	Valdecarros	Madrid	19.000.000	51.656	154.968	55%
2	Berrocales	Madrid	8.305.818	22.285	66.855	50%
3	Ensanche Norte	Alcorcón	12.300.000	20.000	60.000	Sin datos
4	Nueva Centralidad Este	Madrid	5.400.000	20.000	60.000	40%
5	Ahijones	Madrid	5.700.000	18.724	56.172	58%
6	Nuevo Brunete	Brunete	2.723.086	17.572	52.716	28%
7	Cañaveral	Madrid	5.388.384	14.000	42.000	53%
8	Cerros	Madrid	4.742.122	13.691	41.073	50%
9	Cristo de Rivas	Rivas-Vaciamadrid	2.663.236	10.740	32.220	50%
10	Campamento	Madrid	8.000.000	10.700	32.100	60%
11	Madrid Nuevo Norte	Madrid	3.356.196	10.500	31.500	38%
12	Valgrande	Alcobendas	2.174.160	8.600	25.800	55%
13	MPPGOU PAU 2 SGR Ronda Norte	Paracuellos de Jarama	121.983	7.233	21.699	38%
14	ARPO	Pozuelo de Alarcón	2.399.640	5.500	16.500	53%
15	El Molar	El Molar	2.300.000	5.374	16.122	38%
16	Programa de Actuación Urbanística 2	Paracuellos de Jarama	1.835.030	5.000	15.000	Sin datos
17	Barrio del Jarama	Coslada	758.152	4.440	13.320	35%
18	Arco de poniente	Majadahonda	1.308.932	3.710	11.130	50%
19	Cerro del Baile	San Sebastián de los Reyes	1.280.000	3.664	10.992	60%
20	Retamar de la Huerta	Alcorcón	1.140.915	3.503	10.509	32%
21	Valenoso	Boadilla del Monte	Sin datos	3.000	9.000	Sin datos
22	Monte de la Villa	Villaviciosa de Odón	1.352.556	2.709	8.127	6%
23	SUS-R4	Móstoles	713.811	1.904	5.712	46%
24	El Postiguillo	Valdemoro	346.274	1.780	5.340	50%
25	Aldovea	Torrejón de Ardoz	365.584	1.688	5.064	40%
26	Getafe (ACAR)	Getafe	220.300	1.450	4.350	70%
27	Solana de Valdebebas	Madrid	1.096.164	1.393	4.179	45%
28	Montegancedo	Pozuelo de Alarcón	688.470	1.050	3.150	Sin datos
29	SUNC-4 Granada-Corte Inglés	Móstoles	94.348	1.000	3.000	Sin datos
30	Otros		101.728.367	5.755	17.265	
			<b>197.503.528</b>	<b>278.621</b>	<b>835.863</b>	





Fuente: LandCam

Pasaremos ahora a analizar los desarrollos a iniciarse en el corto y medio plazo y en sectores con el planeamiento aprobado y ya en etapa de gestión.

Así, dentro de los límites de la ciudad de Madrid encontramos las mayores bolsas de suelo de toda Europa (120.000 viviendas con 360.000 habitantes), que comenzaron a avanzar en sus trámites de planeamiento a principios de siglo y que es ahora cuando, superados estos, se encuentran próximas a poder ser edificadas. Son los siguientes desarrollos, todos ellos en el municipio de Madrid:



## 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 Km. 11.250 de la A-III Valencia-Madrid.

El barrio estará delimitado en el este de Madrid por la M-50, por la línea 9 del Metro en el norte; por la autovía del Este o A3 en el sur, con dirección a Valencia y, por último, por la autopista M-45 en el oeste. Por ende, se trata de un barrio totalmente accesible que contará con una gran conectividad a las diferentes líneas de transporte público de Madrid, tanto metro como bus. La Etapa I tiene ya promociones con licencia concedida en varias parcelas de sus 4.431 viviendas planeadas. Tanto esta como la Fase III (5.386 viviendas) están urbanizadas.

### Fase 1

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

### Fase 2

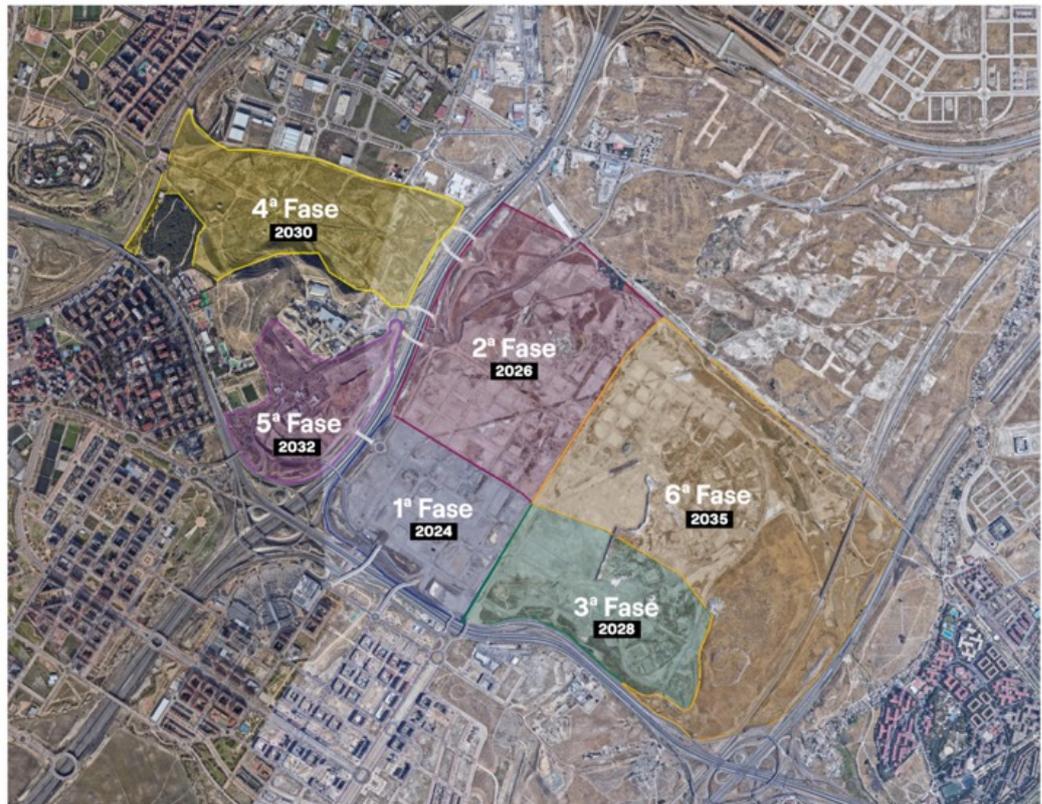
Residencial libre: 32 parcelas  
Residencial PL: 30 parcelas  
Residencial VPO: 4 parcelas

### 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	Fase I: obras de urbanización
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

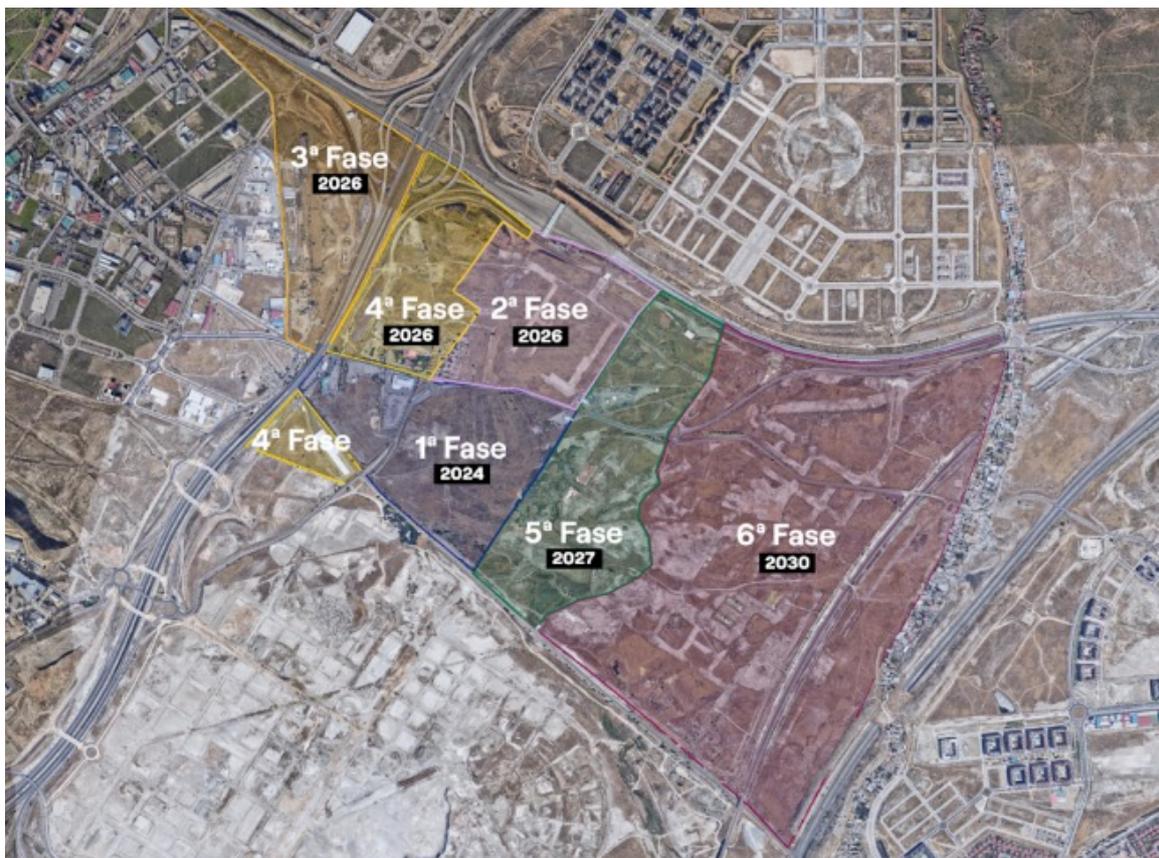
Fuente: LandCam



## Los Ahijones

Situado en la zona sureste de Madrid y delimitado por las autopistas M-45, M-50 y Radial 3 y las vías del metro que discurren en superficie.

Acceso directo desde la M-45, la M-823, con el Cañaveral a través de la Gran Vía del Sureste y tres viales colectores paralelos a ella, con Los Berrocales a través de la Gran Vía del Sureste y cuatro viales colectores paralelos a ella, con Vicálvaro a través del Polígono Industrial de Vicálvaro se encuentra con la simultaneidad concedida por parte del ayuntamiento en su Etapa I por lo que el inicio de promociones es inminente en sus 3.132 viviendas previstas.



Fuente: LandCam



Desarrollo	Los Ahijones
Localización	Madrid
Enlace a Maps	
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
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



## Valdecarros

Valdecarros se encuentra atravesada por las vías de alta capacidad M-31, M-45 y M-50 y limita con la A-III, lo que le permite conectar su viario con estas importantes infraestructuras.

También discurre por el Sector la Gran Vía del Sureste, importante arteria municipal que unirá todos los ámbitos de la Estrategia del Sureste de manera sensiblemente paralela a la M-45. Es el desarrollo más voluminoso tanto por superficie (19.000.000 m<sup>2</sup>) como en número de viviendas (51.656 viviendas previstas). Se encuentra en los últimos trámites de gestión de la Fase I con la puesta a disposición de los promotores este año 2025 de suelo urbanizado para ejecutar 2.580 viviendas.

### 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



Desarrollo	Valdecarros
Localización	Madrid
Enlace a Maps	
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



## Los Cerros

Situado entre el Cañaveral, Coslada, San Fernando de Henares y Rivas, pertenece al distrito de Vicálvaro, tiene acceso directo por la M-45, M-203, m -206 y a la autopista R3, se encuentra ejecutando sus obras de urbanización de la Etapa I que comprende 4.175 viviendas.

### 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

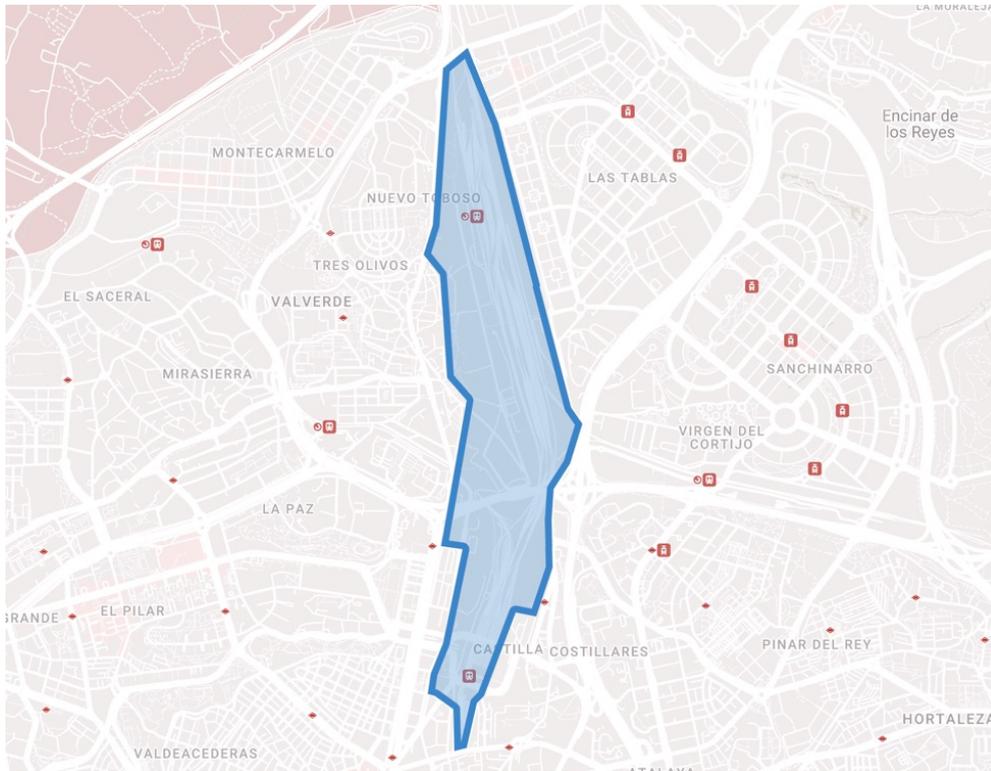


Desarrollo	Los Cerros
Localización	Madrid
Enlace a Maps	
Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	4.742.122
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	1.589.659
Superficie de suelo uso residencial (m <sup>2</sup> )	2.601.813
Superficie de suelo uso terciario (m <sup>2</sup> )	550.650
Superficie de suelo uso industrial m <sup>2</sup>	0
Unidades residenciales estimadas	13.691
Población estimada	41.073
Protección pública	50%
Años hasta finalización	5
Estado actual	Fase I: obras de urbanización
Número de fases	3
Fase I	4,175 viviendas
Fase II	6,368 viviendas
Fase III	3,148 viviendas



## Distrito Castellana Norte

Con una situación privilegiada dentro de la ciudad de Madrid, se encuentra tramitando los últimos hitos antes de su entrada en la etapa de urbanización el año próximo y cuyos primeros suelos finalistas se entregarán en el 2027. La totalidad del desarrollo comprende 10.500 viviendas, pero destaca por ser una de las mayores intervenciones urbanas de Europa, actuando sobre una franja de terreno de 5,6 km de largo.



### INFORME GENERAL:

Desarrollo	Madrid Nuevo Norte
Localización	Madrid
Enlace a Maps	
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 PGOU aprobada
Número de fases	1. Se comenzarán las obras por Las Tablas Oeste y más tarde 3 Olivos y Chamartín

Fuente: LandCam



## INFORME FASE

Desarrollo	La Tablas Oeste
Localización	Las Tablas, Madrid
Enlace a Maps	Las Tablas
Superficie de suelo total (m <sup>2</sup> )	211.992
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	33.032
Superficie de suelo uso residencial (m <sup>2</sup> )	74.197
Superficie de suelo uso terciario (m <sup>2</sup> )	14.000
Superficie de suelo uso a oficinas (m <sup>2</sup> )	123.795
Protección pública	27%
Años hasta finalización	2025-2029 (4 años)
Estado actual	CMNM presenta iniciativas de ejecución.
Número de fases	1. Las primeras obras de urbanización comenzarán en 2026 y la construcción de edificios a partir del 2028, que empezarán a entregarse alrededor de un año y medio.
Población estimada	2223
Fase I	741

Fuente: LandCam

En definitiva, los anteriores desarrollos son tan solo una pincelada de lo que está por venir, aunque con cifras muy por encima de la media de los últimos 15 años. El desarrollo normativo en el que se está ya trabajando para conseguir una nueva Ley de Suelo más flexible y las distintas normas legales ya aprobadas por los ayuntamientos en pro de la agilidad administrativa sin duda apoyarán este aumento de volumen. Sin embargo, y dadas las estimaciones macroeconómicas de la región y las proyecciones de población y hogares, la oferta seguirá por debajo de la demanda -sobre todo en lo que respecta a vivienda asequible-, lo que sin duda representará una buena oportunidad de negocio.



# Oportunidades de inversión. El momento es ahora

Después de analizar tanto la demanda como la oferta, y con el objetivo de poner en carga dentro de la Comunidad de Madrid la mayor reserva de suelo urbano de toda Europa, es el momento de hacer las estimaciones de la inversión necesaria para desarrollar todos estos ámbitos.

## Necesidades de inversión para obra nueva

### Datos de Partida

Cifra de negocio de vivienda libre



Cifra de negocio vivienda libre	2020	2021	2022	2023	2024
España	13.567.275 €	16.880.325 €	16.229.221 €	15.075.006€	15.570.000€
CAM	3.684.586 €	4.159.229 €	3.625.217 €	3.051.106 €	2.763.461€
	27%	25%	22%	20%	18%

Miles de Euros



La cifra de negocio de toda la producción de vivienda de obra nueva libre, según el MIVAU, se ha movido en estos últimos 5 años en cifras de entre 13.500M€ -con su valor más bajo en 2020- y los casi 17.000M€ de 2021. Si nos centramos en los datos de la CAM, los números se mueven entre los 2.800M€ -su producción más baja corresponde precisamente al año que acabamos de cerrar-, y algo más de 4.100M€ en 2021, lo que supuso el 25% del total de la cifra de negocio del mercado español.

Sin embargo, no tenemos datos oficiales para realizar el mismo ejercicio con la vivienda asequible, por lo que desde ASPRIMA hemos realizado el cálculo de la cifra de negocio multiplicando el precio medio de una vivienda asequible por el número de calificaciones definitivas, tanto a nivel nacional como de la CAM.

Cifra de negocio de vivienda protegida



## Cifra de negocio vivienda asequible

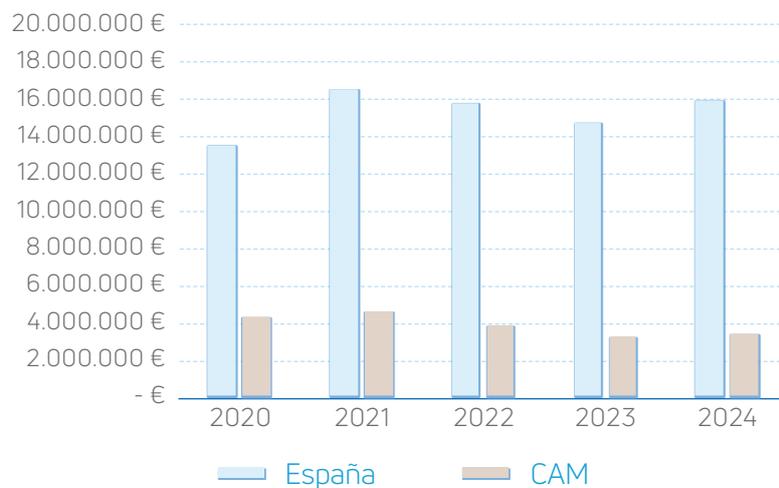
	2020	2021	2022	2023	2024
España	1.576.133 €	1.602.051 €	1.518.764 €	1.398.180 €	2.090.440 €
CAM	1.062.490 €	1.031.029 €	712.714 €	456.704 €	941.527 €
	67%	64%	47%	33%	45%

Miles de Euros



Como se puede comprobar, el peso de Madrid sobre el total nacional es significativo, a pesar de la disminución del volumen de los últimos años, consecuencia de una falta de suelo que tan solo ahora se está comenzando a superar. También se puede apreciar en los datos, como la producción de vivienda asequible en la región ha descendido de manera notable, debido a que hasta el año 2024 los costes de construcción superaban el precio máximo de venta, por lo que no solo ha arrastrado la caída de la producción de este tipo de vivienda, sino que también ha tenido su impacto en la cifra nacional, ya que Madrid tiene un peso muy importante en la producción de vivienda asequible. Una vez superado mediante la nueva orden de precios este hándicap esperamos que la producción repunte de forma notable.

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



Cifra de negocio total vivienda libre + vivienda asequible	2020	2021	2022	2023	2024
España	15.143.408 €	18.482.376 €	17.747.985 €	16.473.186 €	17.840.440 €
CAM	4.747.076 €	5.190.258 €	4.337.931 €	3.507.810 €	3.704.988 €
	31%	28%	24%	21%	21%

Miles de Euros

Asimismo, hemos planteado en el apartado dedicado a la oferta - y según los datos de nuestra herramienta LandCam- como las previsiones de puesta en carga de los suelos más próximos a ser objeto de licencia de obra son las siguientes:

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

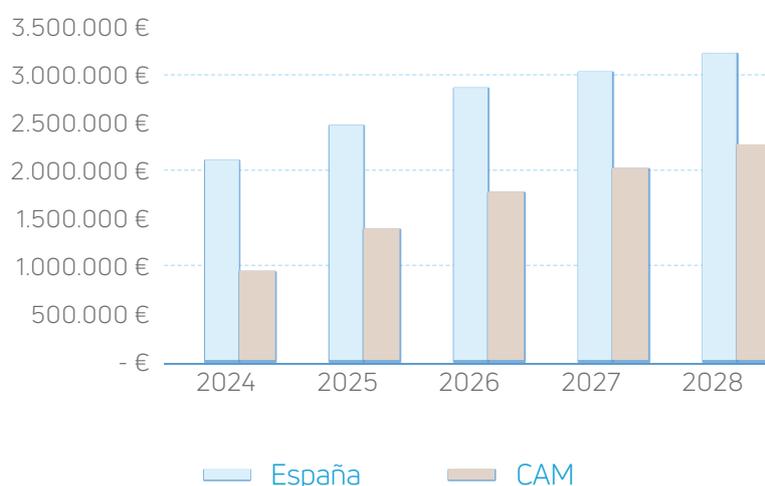
Nuestra previsión de cifra de negocio para los próximos años tanto en vivienda asequible como libre y tanto a nivel nacional como en la CAM son las que siguen:

- En vivienda asequible, como veremos a continuación, el crecimiento de la inversión necesaria crece en la CAM de forma muy acusada, motivado por dos premisas:
  - La puesta en marcha de la vivienda protegida (hasta el 50% de la edificabilidad) de los nuevos ámbitos que aumentará la producción notablemente.
  - El aumento de precio de la vivienda asequible, al adecuar los precios a los costes de construcción en la nueva orden de precios.

Esto hace que, en 2027 y 2028, prácticamente 7 de cada 10 euros necesarios para la inversión de vivienda asequible se ejecutarán en la Comunidad de Madrid, siendo esta la gran consumidora de capital para el desarrollo de este tipo de viviendas.

A favor de suscitar el interés entre inversores se encuentra, además, la solidez de nuestro sistema bancario tras la reestructuración sufrida tras la crisis de 2008, con un sistema de financiación basado en la aportación de unos porcentajes de preventas y la posterior concesión de préstamos bajo el esquema de garantía hipotecaria subrogable y que ha manifestado su capacidad para financiar el aumento de producción del sector. Trataremos con más profundidad este tema en un epígrafe posterior.

### Proyección cifra de negocio de vivienda protegida



Proyección cifra de negocio de vivienda protegida	2024	2025	2026	2027	2028
España	2.090.440 €	2.470.520 €	2.850.600 €	3.040.640 €	3.230.680 €
CAM	941.527 €	1.413.704 €	1.799.259 €	2.056.296 €	2.313.333 €
	45%	57%	63%	68%	72%

Miles de Euros

Estas cifras se diluyen un poco más cuando hablamos de vivienda libre, aumentando el peso de la CAM en el total de la inversión progresivamente hasta alcanzar más del 30% en 2028.

### Proyecciones de la cifra de negocio vivienda libre



Proyecciones de la cifra de negocio vivienda libre	2024	2025	2026	2027	2028
España	15.750.000 €	17.325.000 €	18.537.750 €	20.947.658 €	23.461.376 €
CAM	2.763.461 €	3.564.865 €	4.063.946 €	5.405.048 €	7.621.117 €
	18%	21%	22%	26%	32%

Miles de Euros



Así, nuestros cálculos proyectan las siguientes cifras de inversión necesaria 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

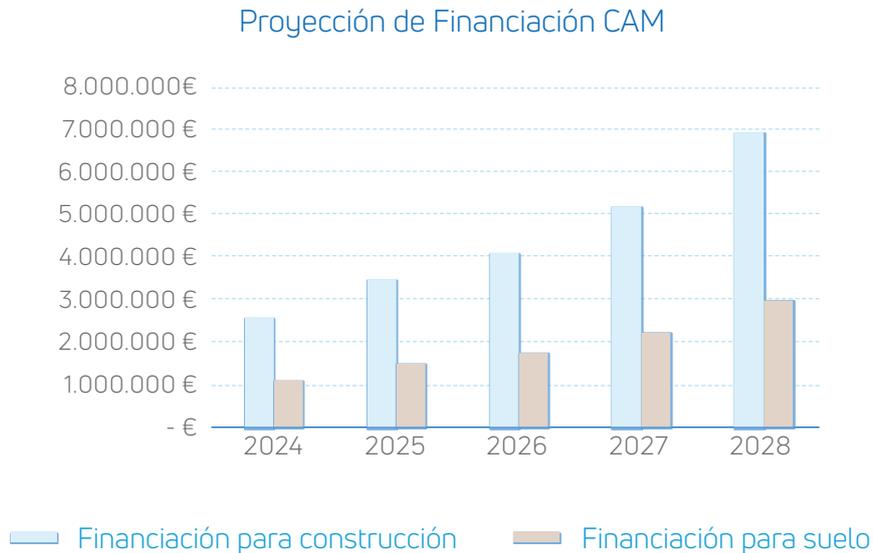
	2024	2025	2026	2027	2028
España	17.840.440 €	19.795.520 €	21.388.350 €	23.988.298 €	26.692.056 €
CAM	3.704.988 €	4.978.568 €	5.863.205 €	7.461.344 €	9.934.450 €
	21%	25%	27%	31%	37%

Miles de Euros



Es decir, en 2028, necesitaremos un capital de más de 26.000M€ a nivel nacional, con la CAM absorbiendo un 37% del total -casi 10.000M€- y con una producción estimada en Madrid ya de 30.000 viviendas, aunque todavía lejos de esas 50.000 necesarias para cubrir la demanda.

Si tuviéramos que dilucidar el reparto de esa inversión trabajando con los cánones actuales -30% dedicado al suelo y el 70% a la construcción-, podríamos distribuir esos 9.934M€ de acuerdo con el siguiente gráfico:

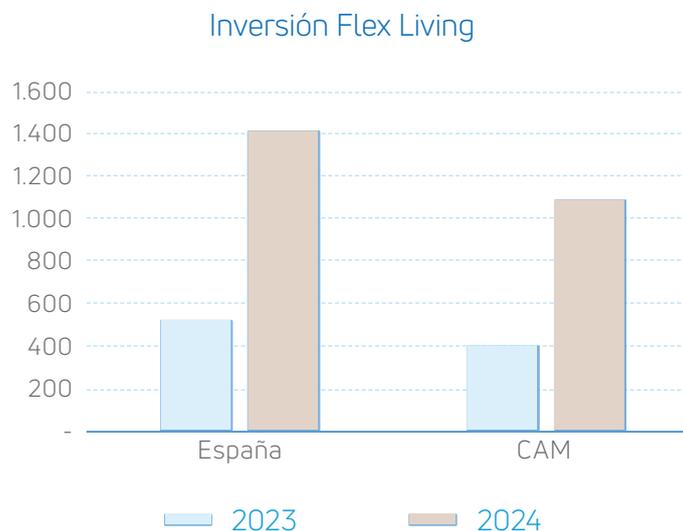


## Necesidades de inversión para vivienda alternativa

A diferencia de la obra nueva, no existen datos oficiales sobre cifras de inversión en otros sistemas de vivienda como pueden ser los distintos Living. Por tanto, los datos que podemos aportar son los que publica CBRE Research. Los exponemos a continuación:

### Inversión en flex living

En lo que respecta a Flex Living, el año 2024 ha experimentado un cambio de tendencia pasando de los 514M€ invertidos en 2023 a 1.410M€ en 2024, aglutinando Madrid más del 75% total, lo que supone llegar a cifras entre los 392M€ en 2023 y los 1.079M€ en 2024.



Inversión en Flex Living en Miles de euros

	2023	2024
ESPAÑA	514.527M€	1.410.791M€
CAM	392.899M€	1.079.108M€
	76%	76%

Las anteriores cifras parecen indicar que, en los próximos años, podría aumentar la capacidad de inversión de este segmento entre un 5% y el 10% de crecimiento anual, estabilizando la inversión alrededor de los 1.200M€ de media en un escenario conservador.

Sin embargo, lo anterior dependerá de la capacidad de adaptar la normativa a este tipo de usos, prever los cambios en las condiciones socioeconómicas y reforzar la capacidad de atraer inversión para este nuevo tipo de soluciones habitacionales.

### Inversión en residencias de estudiantes

En cuanto a la inversión en el segmento de residencias de estudiantes, la tendencia es la misma, moviéndose la inversión entre los algo más de 452M€ del 2023 y los 985M€ del 2024, siendo otra vez la Comunidad de Madrid el gran polo de atracción agrupando más de 130 millones cada uno de los años.

#### Inversión Studentes Living



	2023	2024
ESPAÑA	452.281M€	985.300M€
CAM	133.061M€	132.000M€
	29%	13%



Como hemos visto en apartados anteriores, España se ha convertido en destino de gran parte de los estudiantes de Europa y Latinoamérica, acogiendo cada año aproximadamente a 150.000 y eligiendo un 13% de ellos la Comunidad de Madrid.

Vistas las cifras anteriores y con la vista puesta en la recuperación esperada, para este año no nos parece aventurado proyectar unas necesidades de inversión de unos 725M€ anuales.

### Inversión en senior living y otros

En este segmento entendemos que la CAM -por producto y sobre todo por localización- no va a ser un gran aglutinador de inversión inmobiliaria ya que lo lógico es que este tipo de productos se concentre más en nuestros 3.500 kms de costa.

Según CBRE Research, el Senior Living obtuvo estos datos de inversión en 2023 y 2024:

Inversión senior living



	2023	2024
ESPAÑA	11M€	169M€
CAM	-	10M€
	0%	6%

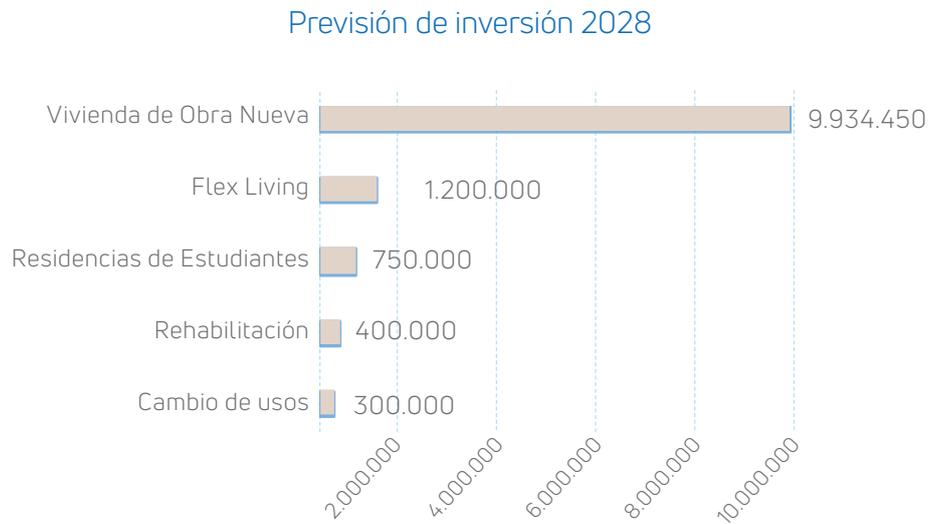
Miles de Euros



Vistas las cifras, el reto planteado al sector es la capacidad de este para generar una industria que pueda dar a nuestros mayores soluciones habitacionales acordes a sus hábitos y sus capacidades económicas. Sin duda, si hay algún país que puede acometerlo es España, por su gran conocimiento en turismo y vivienda.

A los anteriores apartados habría que añadir la inversión necesaria para rehabilitar nuestras viviendas, en especial en Madrid Capital, con un parque de viviendas muy antiguo que generará unos volúmenes de inversión importantes y también la inversión dedicada a transformación de usos -de locales a vivienda fundamentalmente- que también es una industria que puede aumentar su facturación dada la sobreoferta de oficinas existente en las periferias de las ciudades.

En definitiva, para el año 2028 podríamos estar hablando de estas necesidades de inversión:



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

## Principales magnitudes de la Banca Española

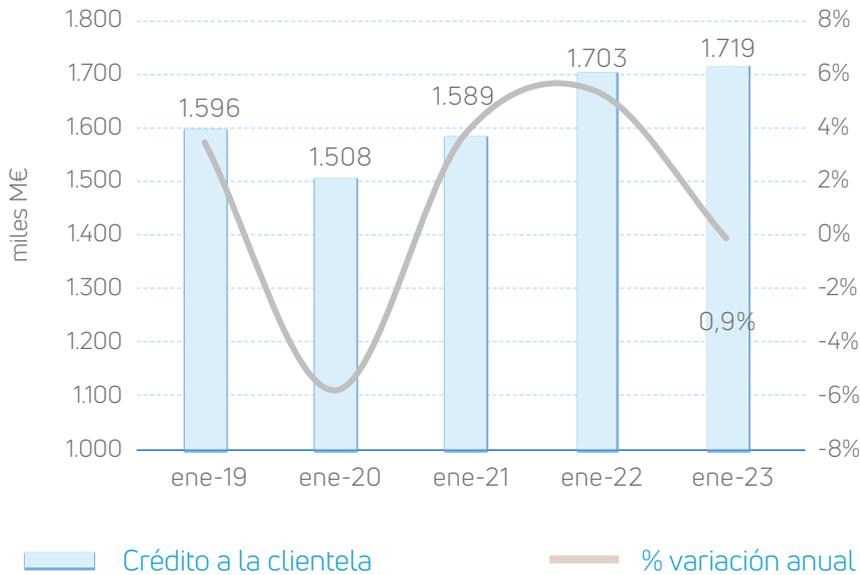
La industria bancaria española es reconocida a nivel mundial ya que, a lo largo del tiempo, ha logrado bancarizar nuestro sistema -2<sup>o</sup> Red de oficinas más densa de Europa y el país con más cajeros por habitante de UE-, ha logrado estandarizar sistemas (a través de sus cuadernos superiores bancarios, CSB, ambos exportados a otros países) y creando nuevos productos -como el confirming, utilizado a nivel mundial-.

Esto ha llevado a que la banca española tenga actividad en 28 países, -con 60.107 empleados en el mundo en 2023-, suponiendo el 4,3% del PIB de nuestro país, perteneciendo cinco de ellos al selectivo Ibex 35, -índice bursátil que mide el comportamiento de las 35 empresas españolas más negociadas- y aportando en el impuesto de sociedades más de 10.300M€.

Según los datos de la AEB, -la Asociación Española de la Banca, que engloba al 66% del sector- el agregado de los balances de sus asociados alcanzó un volumen total de activos, en base consolidada, de 3,07 billones de euros a 31 de diciembre de 2023, con un crecimiento del 3,8% anual, tasa inferior a la del ejercicio anterior que fue del 7%, de manera consistente con los objetivos de política monetaria tendentes a moderar la actividad económica para contener la inflación.



El saldo vivo del crédito a los clientes españoles (familias y empresas) según esta asociación ascendió a finales de 2023 a un total de 1,72 billones de euros, un 0,9% superior al reflejado al cierre del ejercicio anterior, y representa el 56% del total activo del balance consolidado.

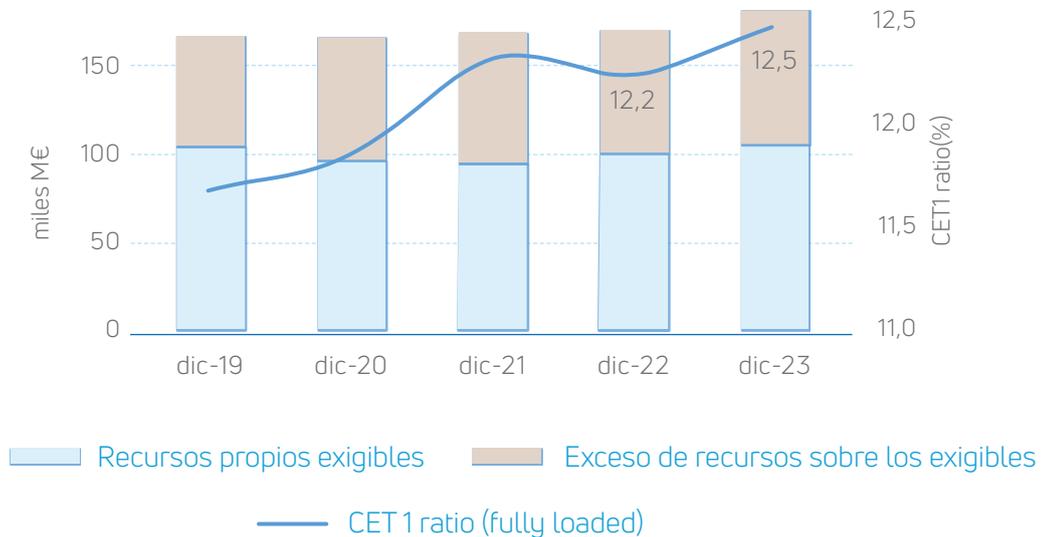


La ratio de morosidad del crédito se situó en el 3,5%, frente al 3,6% de un año antes, y los activos dudosos cuentan con un nivel de cobertura similar al de diciembre de 2022.

En cuanto al pasivo, los depósitos siguen siendo con diferencia la principal fuente de financiación de la banca comercial minorista, representan el 58% del total balance y experimentaron un crecimiento modesto, del 3,3% anual en los bancos de la AEB en sus negocios globales. Con estas variaciones, la ratio de préstamos sobre depósitos (LtD ratio) se situó en el 96%, dos puntos menos que en diciembre 2022, y es indicativa de la ausencia de tensiones de liquidez por este motivo.



En términos de capital regulatorio<sup>1</sup>, la ratio de CET1 se ha elevado al 12,5%, frente al 12,2% de un año antes, con un exceso de recursos propios computables por encima de los mínimos regulatorios y supervisores de 75.000 millones de euros; exceso que representa más del 70% de los recursos mínimos exigibles.



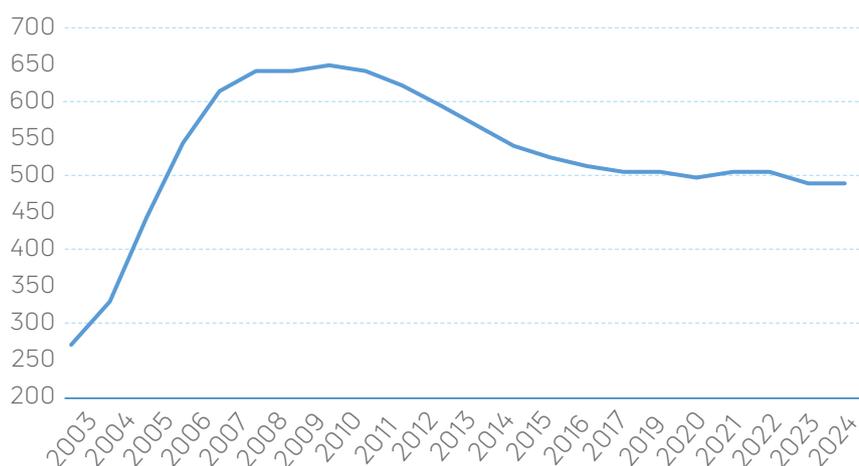
En este apartado de solvencia, los resultados del ejercicio de estrés, test desarrollado por la Autoridad Bancaria Europea -EBA, por sus siglas en inglés- en 2023 arrojaron un resultado que sitúa a los bancos españoles entre los sistemas con menor destrucción de capital, 242 puntos básicos en un escenario adverso, en el que la media de los sistemas bancarios europeos sufrirían una pérdida de capital CET1 de 459 puntos básicos; resultados ilustrativos de la solvencia de los bancos españoles y de la elevada resiliencia de su modelo de negocio.

## La banca acompaña al negocio hipotecario

En cuanto a hipotecas, España históricamente ha sido un país de propietarios, aunque por diferentes motivos -cambios sociales y económicos- el alquiler va ganando terreno.

El saldo vivo de los créditos hipotecarios en España se situó en diciembre en 497.889 millones de euros, lo que supone una cifra prácticamente similar a la de cierre de 2023 (+0,59%).

### 2023. Préstamos de entidades de crédito a hogares para vivienda



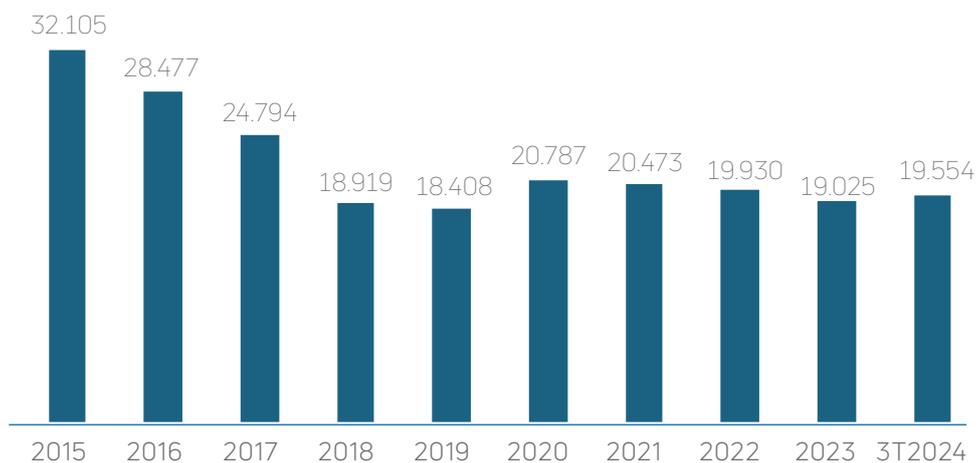
Las nuevas operaciones se situaron en diciembre en 5.128 millones de euros, por lo que cerraron 2024 con un total de 60.317 millones de euros. Esta cantidad es elevada en términos históricos, ya que sólo es superada en la última década en el año 2022 -66.000 millones de euros-.

El nuevo crédito concedido en 2024 implica que el volumen total de amortizaciones hipotecarias, tanto las previstas como las anticipadas, fue de 57.414 millones de euros.

Con respecto al tipo de interés medio de las hipotecas sobre viviendas, este fue del 3,28% en el pasado mes de noviembre (2,23% para hipotecas con tipo variable y 3,31% para las de tipo fijo) y con un plazo medio que se sitúa en los 25 años. El 37,3% de las hipotecas se firmaron a tipo variable y un 62,7% lo fueron a tipo fijo -porcentaje que se mantiene constante en el tiempo y ha mitigado la subida de tipos de interés que se ha producido los últimos años-.

En cuanto a la financiación sectorial, si ponemos el foco en el crédito vivo para financiar la actividad - excluyendo obra pública-, observamos un comportamiento plano desde 2022 alrededor de los 19.000 millones.

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



Fuente: BdE



## 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 relejan 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 PRÉSTAMO 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 sólo 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 Avales 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>.



# Fiscalidad en materia de vivienda y seguridad jurídica

La inversión extranjera superó en 2023 los 30.036M€ en términos brutos, lo que supone la tercera mayor cifra alcanzada desde que se tienen datos registrados (1993), según muestran los datos publicados en el Registro de Inversiones Extranjeras DataInvex de la Secretaría de Estado de Comercio.

Madrid fue destino de 16.852M€ -un 56% del total-. Existen múltiples factores para que esto ocurra, pero sin duda una fiscalidad de las más favorables de todo el territorio nacional y una mayor seguridad jurídica comparada con el resto de comunidades autónomas inciden -y mucho- para recibir dicha inversión extranjera.

	2022		2023		%Var 23/22
	Inv.Bruta	%s/total	Inv.Bruta	%s/total	
Todo el territorio nacional	32.206.313		30.036.222		-6,74
ANDALUCIA	1.227.794	4%	595.416	2%	-51,51
ARAGON	450.139	1%	263.288	1%	-41,51
CANTABRIA	9.812	0%	2.076	0%	-78,84
CASTILLA Y LEON	473.990	1%	84.481	0%	-82,18
CASTILLA-LA MANCHA	566.566	2%	294.470	1%	-48,03
CATALUÑA	3.532.181	11%	4.750.309	16%	34,49
COMUNIDAD DE MADRID	15.794.604	49%	16.852.889	56%	6,70
COMUNIDAD VALENCIANA	2.051.219	6%	3.342.571	11%	62,96
EXTREMADURA	8.904	0%	107.033	0%	1.102,12
GALICIA	177.629	1%	423.586	1%	138,47
ISLAS BALEARES	486.989	2%	485.683	2%	-0,27
ISLAS CANARIAS	144.903	0%	260.998	1%	80,12
LA RIOJA	178.059	1%	896	0%	-99,50
NAVARRA	745.009	2%	6.502	0%	-99,13
PAIS VASCO	5.513.060	17%	1.558.944	5%	-71,72
PRINCIPADO DE ASTURIAS	299.561	1%	528.461	2%	76,41
REGION DE MURCIA	545.523	2%	475.769	2%	-12,79
CEUTA Y MELILLA	371	0%	2.849	0%	668,03

Analizamos a continuación distintas figuras tributarias comparándolas con el resto de las regiones del país:

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

Las comunidades autónomas tienen potestad normativa sobre el 50 % del IRPF, el denominado tramo autonómico. Esto significa que, sobre esta parte, pueden realizar todo tipo de exenciones y deducciones si lo consideran oportuno.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que las comunidades autónomas pueden aplicar bonificaciones y exenciones en función de distintas circunstancias, más allá de la renta. Lo habitual es que se tengan en cuenta la situación familiar como pueden ser el número de hijos o tener a cargo personas dependientes.

En este cuadro, con los datos de 2024, marcamos tramos mínimos y máximos de IRPF, donde como hemos explicado con anterioridad lo que varía es el tramo autonómico ya que el nacional es igual para todas las comunidades. Destacar que Navarra y las haciendas forales del País Vasco tienen transferidas la totalidad de este impuesto.

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%	Tiene transferido la totalidad del IRPF
País Vasco	23,00%	49,00%	
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%	

Madrid se posiciona líder en el ranking con el tipo máximo más bajo, además es la única comunidad sin impuestos propios y por tanto con la presión fiscal más baja y competitiva de España. En 2024, Madrid aplica una nueva deducción del 20% en el tramo autonómico del IRPF para no residentes que se conviertan en residentes fiscales, incentivando de esta manera la adquisición de viviendas por parte de extranjeros.



## Impuesto de Patrimonio

El Impuesto de Patrimonio es un impuesto transferido a las comunidades autónomas y se trata de un impuesto directo y personal que se aplica sobre el patrimonio de las personas físicas y se calcula basándose en el valor de todos los bienes del sujeto pasivo.

Pues bien, existen tres comunidades: Madrid, Andalucía y Extremadura que tienen una bonificación general del 100%. Galicia lo hace al 50% y Cantabria y la Región de Murcia han anunciado que lo bonificarán al 100% - pendiente de la aprobación de la norma-.

Con relación al impuesto, cada comunidad tiene una forma de cálculo en función de unas tablas, gravando más en función de un mayor patrimonio. Si analizamos el cálculo de una Base Imponible de 15.000.000 de euros de patrimonio, el impuesto a pagar en cada comunidad sería el siguiente.

Importe a pagar en el impuesto de patrimonio para fortunas de 15 millones de euros:

Comunidades autónomas	Importe
Comunidad Valenciana	362.202
Cantabria	331.444
Principado de Asturias	322.826
Aragón	309.810
Galicia	309.810
Islas Canarias	309.810
La Rioja	309.810
Castilla y León	309.810
Castilla-La Mancha	309.810
Cataluña	297.464
Islas Baleares	296.441
Navarra	278.364
Gipuzkoa	257.300
Álava	254.800
Región de Murcia	238.525
Bizkaia	210.400
Andalucía	0
Comunidad de Madrid	0
Extremadura	0

Fuente: Registro de Economistas Asesores Fiscales



## Impuestos Sucesiones y Donaciones

El Impuesto de Sucesiones y Donaciones es un impuesto autonómico que grava las herencias y las donaciones intervivos que están transferidos a la comunidades autónomas.

Para calcular el impuesto de sucesiones es necesario seguir los siguientes pasos:

Determinar la masa hereditaria neta, que se calcula sumando el valor real de los bienes en el momento de adquisición (masa hereditaria bruta) y restando las deudas y cargas deducibles. Este resultado constituirá la base imponible del impuesto de sucesiones.

Establecer las reducciones oportunas según el grado de parentesco con el difunto o el tipo de bien heredado. Se divide entre cada heredero de acuerdo con el testamento o la normativa (porción hereditaria individual). Esta será la base liquidable.

Fijar la cuota tributaria, que se determinará aplicando al resultado de la masa hereditaria las reducciones tipificadas, que irán desde el 7,65% hasta el 34% en función de la cantidad heredada.

Al resultado se le aplica un coeficiente multiplicador en función del patrimonio preexistente, que irá desde el 1 hasta el 2,4.

A ese resultado, debemos aplicarle las deducciones o bonificaciones que establece la ley para obtener exactamente lo que vamos a pagar, tanto estatales como autonómicas.

Pues bien, en la CAM este impuesto es prácticamente inexistente en lo que se refiere a transmisiones entre padres e hijos y esta bonificado en los parientes de 2<sup>o</sup> grado como ahora veremos.

### El impuesto de sucesiones y donaciones en Madrid 2024

Desde el día 1 de enero de 2017, el cónyuge o parientes directos del fallecido o donante podrán aplicar una bonificación del 99% de la cuota tributaria. Esta bonificación se aplicará si recibes una herencia o una donación e implica pagar solo el 1% de la cuota tributaria.

Bonificación del 15% para hermanos y del 10% para tíos y sobrinos.

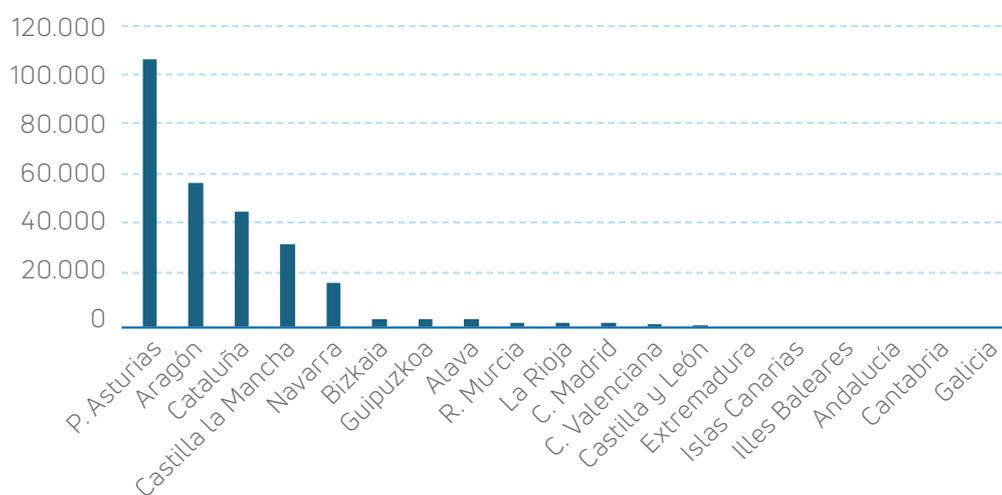
No ocurre así en otras comunidades como Andalucía y Cataluña en las que, aunque existen reducciones en función de los grados de parentesco, no existe la bonificación. Con respecto a las primeras, Andalucía tiene una reducción muy beneficiosa de hasta 1.000.000 de euros para familiares de los grupos 1 y 2.

Los economistas del REAF ponen el siguiente ejemplo: una persona soltera de 30 años hereda bienes de su padre por un valor de 800.000€.

Donde pagaría más por esta herencia es si viviese en Asturias y donde menos en Canarias.



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



	Reducc. vivienda	Reducc. parentesco	Reducc. propias	Tipo	Cuota Ínt.	Bonificación	Cuota líquida
P. Asturias	122.607	300.000		31,25%	103.135		103.136
Aragón	200.000	15.957	284.043	25,50%	55.467		55.467
Cataluña	190.000	100.000		24%	83.400	38.831	44.569
Castilla La Mancha	122.607	15.957		29,75%	158.796	127.037	31.759
Navarra	0.00	0.00		4%	17.000		17.000
Bizkaia	190.000	400.000		1,50%	3.150		3.150
Gipuzkoa	190.000	400.000		1,5%	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
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
Extremadura	122.606	15.957		21,25%	26.837	26.569	268
Islas Canarias	198.000	23.125		29,75%	134.235	134.099	134
Illes Balears	200.000	25.000		1%	5.750	5.750	0
Andalucía	198.000	1.000.000		7%	0		0
Cantabria	125.000	50.000.00		29,75%	147.956	147.956	0
Galicia	194.000	1.000.000		5%	0		0

Fuente: Panorama de la Fiscalidad Autonómica y Foral 2024.



## Impuestos sobre vivienda autonómicos

En cuanto a lo que se refiere al gravamen sobre la vivienda, en obra nueva tenemos un tipo general del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) del 10% en todo territorio nacional, pero en segundas transmisiones tenemos el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), al que hay que sumar el de Actos Jurídicos Documentados (AJD) que también tiene competencia autonómica. En el siguiente cuadro sobre datos de las propias comunidades puede observarse como la Comunidad de Madrid es una de las que menor carga impositiva genera.

TIPOS DE ITP Y AJD PARA TRANSMISIÓN DE VIVIENDA EN 2024

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%



## Impuestos municipales sobre inmuebles: IBI e ICIO

Además, y en lo referente a vivienda, las haciendas locales tienen transferidos dos impuestos:

### Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Impuesto directo, que corresponde a los ayuntamientos, el cual somete a gravamen la titularidad de los bienes inmuebles urbanos y rústicos, tanto el suelo como las construcciones, en función de su valor catastral.

#### *Tipo de gravamen en Madrid Ciudad*

El tipo de gravamen aplicable queda fijado en función de la naturaleza de los bienes inmuebles:

- Bienes de naturaleza urbana: 0,442%
- Bienes de naturaleza rústica: 0,567%
- Bienes inmuebles de características especiales: 1,141%

#### *Bonificaciones*

(A) Bonificación a empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria

Tendrán un 90% de bonificación en la cuota íntegra del IBI, siempre que así se solicite por las personas interesadas antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria, tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y que no figuren entre los bienes de su inmovilizado.

Esta medida queda regulada en el artículo 73 LRHL8 de bonificaciones obligatorias dejando un margen de decisión a los Ayuntamientos entre 50% y 90%. Madrid Capital prevé el máximo.

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

El ICIO es un impuesto indirecto que grava es cualquier construcción, instalación u obra que exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya concedido o no dicha licencia.

#### *Tipo de gravamen en Madrid Ciudad*

Para determinar el importe correspondiente al impuesto se aplicará el tipo de gravamen al coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra:

- 4% para construcciones, instalaciones y obras iniciadas antes del 1 de enero de 2024.
- 3,75% para las construcciones, instalaciones y obras iniciadas a partir del 1 de enero de 2024, siguiendo la intención anunciada por parte del ayuntamiento de establecer este impuesto en el 3% al final de la legislatura.

A los efectos de este Impuesto, se considera que no forman parte de este coste los impuestos que deban satisfacerse (IVA, por ejemplo), ni las tasas o precios públicos relacionados con la construcción, instalación u obra. Tampoco los honorarios profesionales o el beneficio de la persona constructora, de manera que sólo debe incluirse el coste de ejecución material.

#### *Bonificaciones*

Declaración de especial interés o utilidad municipal.



## Seguridad jurídica en materia de vivienda

En cuestión de seguridad jurídica, tanto la Comunidad de Madrid como los diferentes ayuntamientos están trabajando para mejorar tanto la Ley de Suelo como las ordenanzas municipales, en aras de hacer normas más posibilistas y menos intervencionistas, que apliquen un urbanismo más propio de siglo XXI, disminuyendo los tiempos de gestión y eliminando las complicaciones en la tramitación.

Destacamos la siguiente normativa:

**1ª** Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus), que introduce relevantes modificaciones en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, realizando simplificaciones importantes en aras de la simplificación y agilidad urbanística. En ella también se modifica tanto el régimen jurídico aplicable a los patrimonios públicos de suelo, ampliando sus fines, como el régimen de las redes públicas para incluir viviendas públicas en suelos dotacionales vacantes de la red de servicios o equipamiento. En base a esta normativa se han establecido la construcción de los miles de viviendas del Plan Vive ya comentadas anteriormente.

**2ª** Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid que introduce tanto las Licencias básicas como la tramitación de licencias a través de Entidades de Colaboración urbanística (ECU's) y declaraciones responsables en sustitución de las licencias de primera ocupación, disminuyendo los tiempos de tramitación de licencias de 12 a 4 meses en las Licencias de Obra y de 4 a 1 mes las entregas de viviendas. Asimismo, el Ayuntamiento de Madrid se halla dentro de una estrategia de digitalización ya muy avanzada, con el fin de llegar en el corto plazo a un estado de automatización en la concesión de licencias de obra.

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

**4ª** Ley 3/2024 que permite el cambio del "uso terciario oficinas" a viviendas de protección pública en régimen de alquiler -que se convierten en libres tras el periodo que marca la ley para las viviendas de protección (15 años en la CAM)-, autorizándose este como uso alternativo sin necesidad de modificar el planeamiento.

La medida -cierto que con desigual implantación en los distintos municipios de la CAM, que tienen potestad de acogerse o no a ella y en el primer caso decidir el grado de implantación- posibilita una conversión teórica definitiva según un estudio realizado por Savills de suelos terciarios en más de 17.000 viviendas. En el corto espacio de tiempo desde su implantación -noviembre 2024- tenemos censados proyectos para más de 700 viviendas.

**5ª** Actualización de los precios máximos de vivienda protegida a realidad de los costes de construcción actuales -con actualizaciones anuales del IPC- en febrero de 2024. Esto ha posibilitado la calificación provisional de 3.479 viviendas en los seis meses posteriores a la publicación de la orden de precios Vs 255 uds en el mismo periodo de 2023.

**6ª** Financiación de suelo para vivienda protegida por sociedades de garantía recíproca por un importe de hasta el 80% del valor del suelo, que busca movilizar hasta 893 millones de euros, emitido AvalMadrid y reavalado por la Comunidad de Madrid y que facilitará la construcción durante toda la vida del producto de 10.000 viviendas protegidas.

**7ª** Ley 7/2024 que modifica la Ley del suelo definiendo ya los Planes Estratégicos Municipales por encima del PGOU de cara a una mayor agilización en la gestión de suelo. Asimismo, posibilita:

- Importantes cambios en materia urbanística (nuevos instrumentos de ordenación territorial; modificaciones en la regulación de las entidades urbanísticas colaboradoras; ampliación de los plazos de prescripción, entre otros).
- Posibilidad de solicitar y tramitar licencias desde la aprobación definitiva de la reparcelación.



- Se posibilita la tramitación simultánea del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y el de evaluación de impacto ambiental.

Complementariamente a lo anterior, en esta legislatura contamos con tres grandes retos que debemos acometer que sin duda facilitarán poner todos los ámbitos mencionados en el apartado 5 en carga:

1. Nueva Ley del suelo en el ámbito de la Comunidad de Madrid.
2. Un nuevo Reglamento de Vivienda Protegida para simplificar y agilizar la construcción de vivienda asequible.
3. Nuevo Plan General de Ordenación urbana en la Ciudad de Madrid.

Estas tres grandes normas darán una -aún mayor- seguridad jurídica y agilización de los nuevos ámbitos, que harán mucho más satisfactoria la inversión en vivienda.



# 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 sólo 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.

## 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 sólo 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 sólo, 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.

## 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.



## 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 2025 por Sociedad de Tasación, el 79% de las viviendas promovidas de obra nueva obtuvieron la máxima calificación posible en términos de emisiones, mientras que el 66% alcanzó la máxima eficiencia en consumo de energía.

### Emisiones

Media último semestre

**3,10**

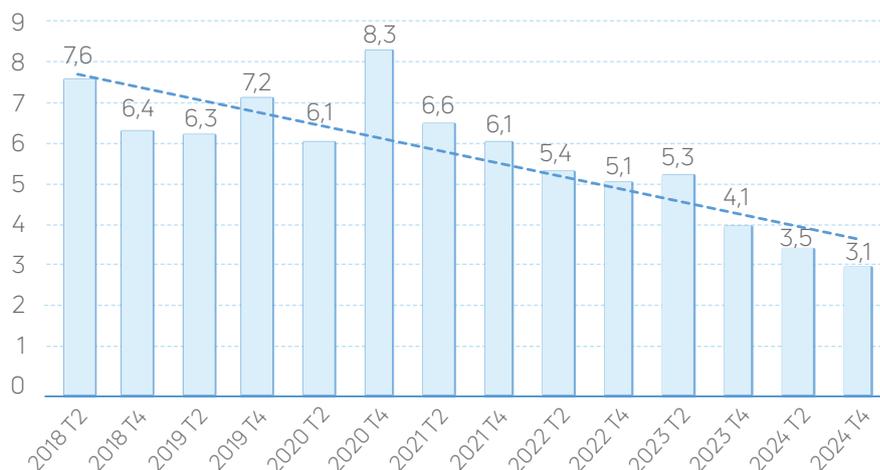
(kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año)

Variación 6 meses nominal

**-9,72%**

(S2 2024 vs S1 2024)

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



### Consumo

Media último semestre

**17,60**

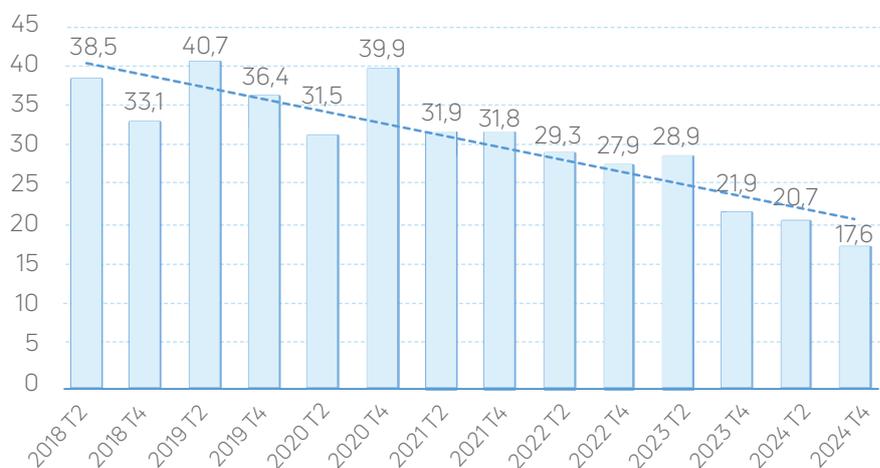
(kW h/m<sup>2</sup> año)

Variación 6 meses nominal

**-14,22%**

(S2 2024 vs S1 2024)

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



Fuente: Sociedad de Tasación

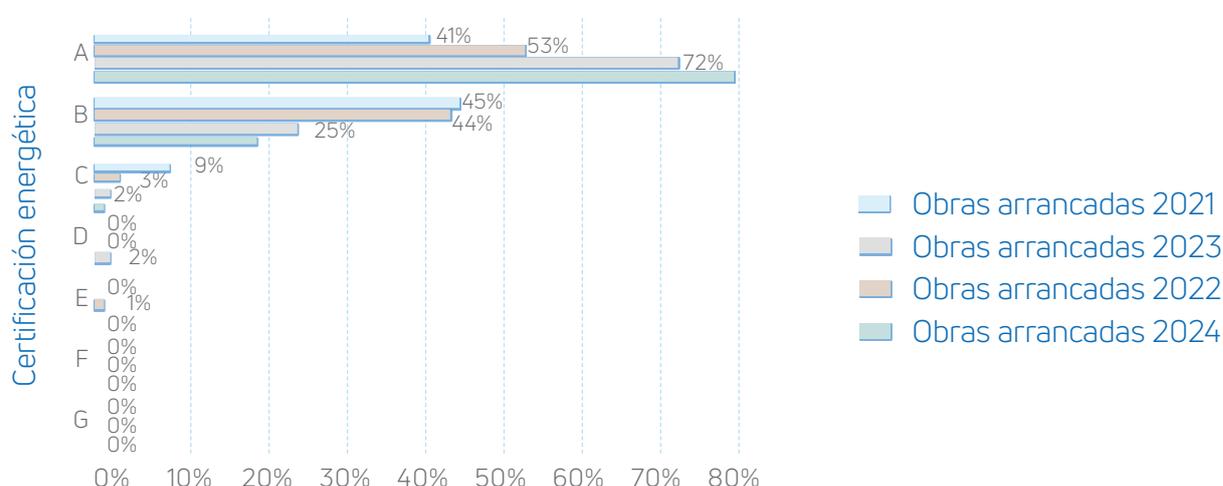


La región alberga proyectos que se realizan con nuevos métodos constructivos (ej. sistemas industrializados – PLAN VIVE<sup>7</sup>), que incorporan nuevos materiales (como la madera), que introducen energías renovables (geotermia, aerotermia...), que ilustran el enfoque hacia la sostenibilidad y a la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

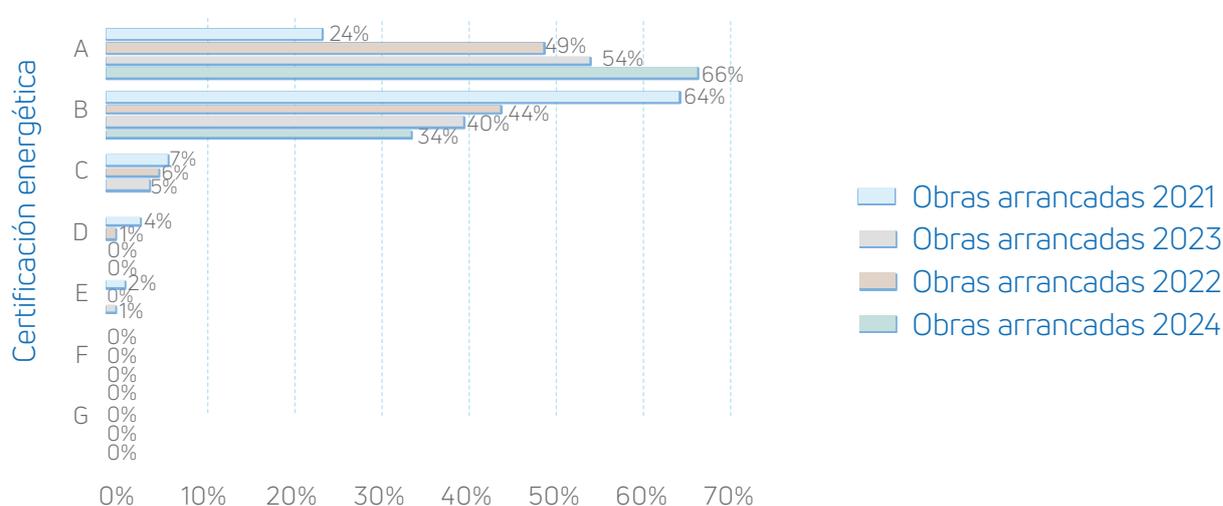
Las emisiones se han situado en una media de 3,10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año en el último semestre, tras registrar una bajada del 9,72% con respecto al primer semestre de 2024. Por su parte, el consumo medio se ha establecido en 17,60 kW h/m<sup>2</sup> año, lo que supone una caída de un 14,22% en el mismo periodo de tiempo.

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



Distribución Calificación Energética Consumo en obra nueva



<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.



Como ejemplo de proyecto destacables en bajas emisiones y eficiencia energética, podemos destacar el proyecto del Plan Vive II, donde más de 900 viviendas del lote desarrollado por la promotora Culmia ha conseguido la máxima calificación de eficiencia energética y con la certificación de sostenibilidad Breeam "Muy Bueno o Excelente".

No olvidemos que este proyecto de la Comunidad de Madrid, sobre bienes demaniales, en colaboración privada/pública, pone en alquiler asequible más de 10.500 viviendas con una reducción de precio de mercado de entre el 30% y 40%.

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.



## 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, en febrero de 2024, el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras anunció que la Comunidad de Madrid tiene intención de convertirse en el mayor HUB de industrialización de España.

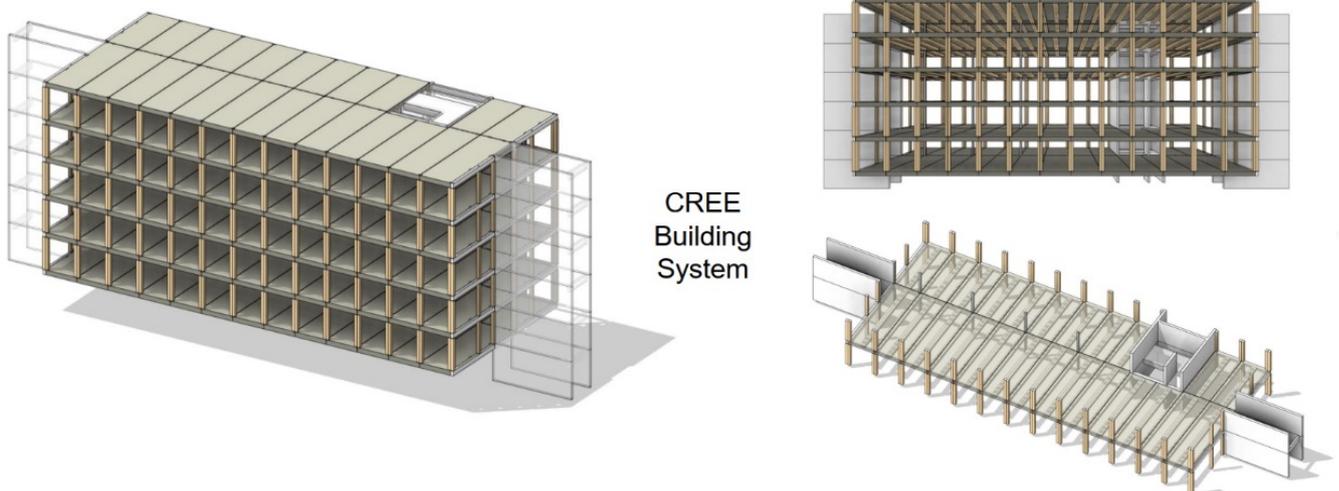
A nivel práctico, en España ya estamos industrializando determinados componentes de la edificación: fachadas, baños, escaleras, armarios, etc. con una implantación progresiva de fábricas destinadas a ello.

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.

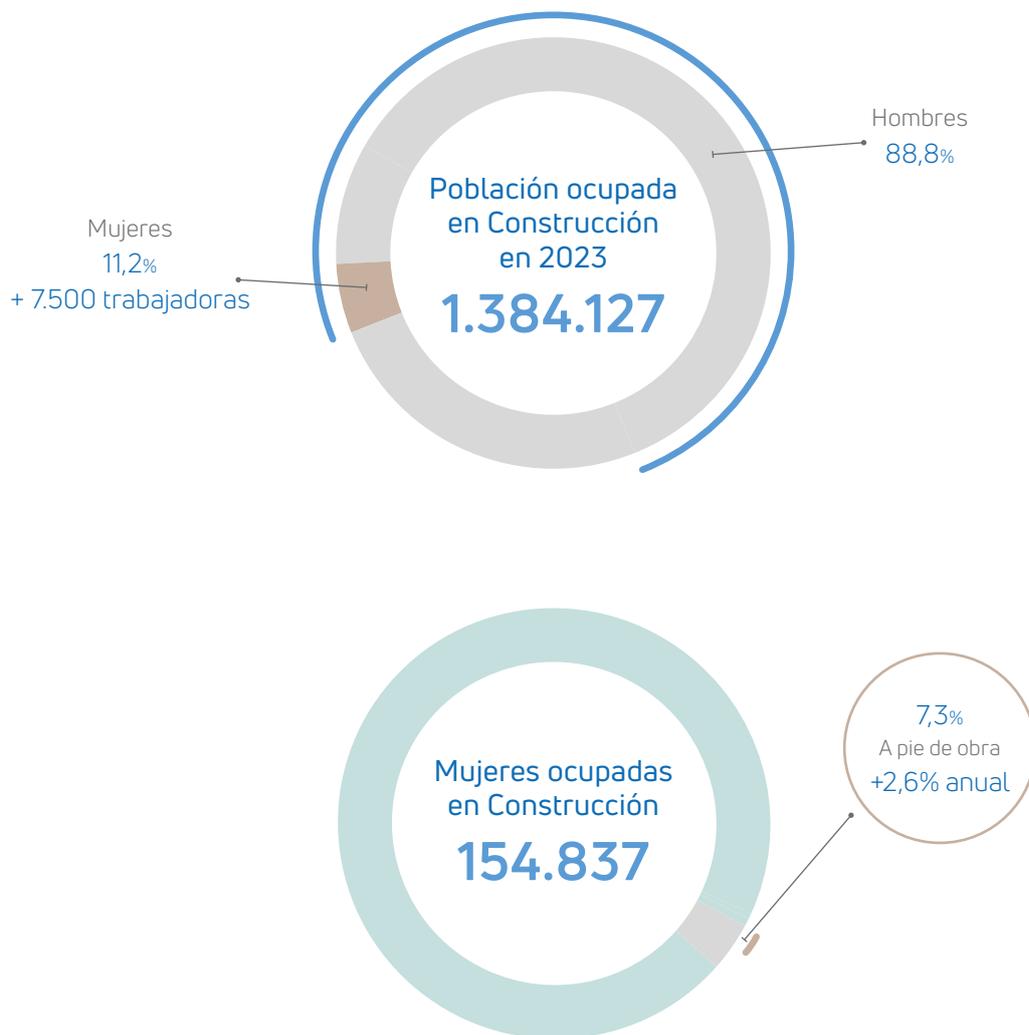
Y su sistema industrializado reduce 5 meses la obra siendo, además, el paradigma de la economía circular, ya que la estructura podría ser reutilizable.



- 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 7,3% de los casos. A nivel autonómico existe una distribución desigual de la ocupación femenina, destacando Madrid con un 19% que junto con las comunidades autónomas de Andalucía, Cataluña y Valencia aglutinan el 60% 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 85 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.



# 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.

## 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.



# Sobre ASPRIMA y ACI

## ASPRIMA

La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid es una organización empresarial que aglutina a las mayores compañías de la cadena de valor del sector promotor en la Comunidad de Madrid, las cuales generan más de un 70% del volumen producido.

Con un marcado carácter social en la búsqueda de soluciones para mejorar el sector inmobiliario, entre sus objetivos se encuentran el defender los intereses de los asociados así como actuar de referente en el dialogo 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