



ASPRIMA

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES
INMOBILIARIOS DE MADRID

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

Proyecto Trinity

en colaboración con:

ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

Descripción de la situación.....	10
Producción de vivienda y puesta en carga de suelo.....	10
Necesidad de inversión.....	10
Objetivos y alcance del proyecto.....	11

2 ENTORNO MACROECONÓMICO

Comparativa de la Comunidad de Madrid con Cataluña y Andalucía.....	13
Datos Macro y pirámide poblacional.....	13
PIB y PIB per cápita.....	17
Paro y deuda pública.....	22
Comparativa de la Comunidad de Madrid con Ille France, Lazio, Londres y Berlín.....	26
Datos Macro y pirámide poblacional.....	26
PIB y PIB per cápita.....	30
Paro.....	36

4	Evolución de población y previsiones de crecimiento.....	38
	Número de transacciones de vivienda y déficit de los últimos 10 años.....	41
10	Evolución del precio de vivienda en la Comunidad de Madrid.....	44
	Conclusiones datos macro Comunidad de Madrid.....	46
	3. MADRID COMO MODELO DE VIDA	47
	Madrid como polo de atracción de turismo.....	47
	Turismo deportivo.....	51
13	Madrid acoge estudiantes de todo el mundo.....	53
	4 DEMANDA DE VIVIENDA	54
	5 OFERTA DE VIVIENDA	56
	Los Berrocales.....	64
	Los Ahijones.....	66
	Valdecarros.....	68
	Los Cerros.....	70
	Distrito Castellana Norte.....	72

6 OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN. EL MOMENTO ES AHORA

Necesidades de inversión para obra nueva.....	75
Datos de partida.....	75
Proyecciones de inversión en vivienda periodo 2024-2027.....	77
Necesidades de inversión para vivienda alternativa.....	80
Inversión en flex living.....	80
Inversión en residencias de estudiantes.....	81
Inversión en senior living y otros.....	82

7. FISCALIDAD EN MATERIA DE VIVIENDA Y SEGURIDAD JURIDICA

IRPF -Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas-.....	85
Impuesto de Patrimonio.....	86
Impuestos Sucesiones y Donaciones.....	87
El impuesto de sucesiones y donaciones en Madrid 2024.....	87
Impuestos autonómicos sobre la vivienda.....	89
Impuestos municipales sobre inmuebles:.....	90
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).....	90
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).....	90
Seguridad jurídica en materia de vivienda.....	91

75

8. ESG EN EL SECTOR DE VIVIENDA EN MADRID: INVIRTIENDO EN UN FUTURO SOSTENIBLE

Relación de los Edificios con los ODS.....	92
Importancia de los ESG en el mercado inmobiliario.....	93
Madrid y su apuesta por los ESG.....	94

9. SOBRE ASPRIMA Y ACI

101

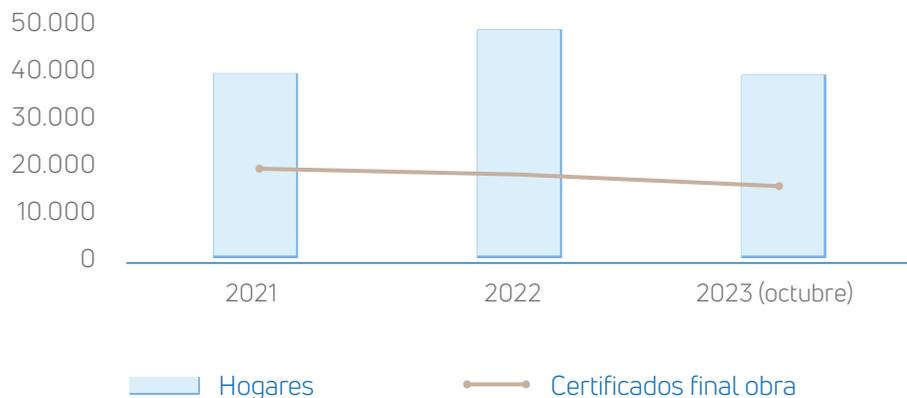
83



Resumen Ejecutivo

En España, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), existen un millón de jóvenes con edades comprendidas entre 24 y 35 años que, aun teniendo trabajo, 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.

Creación hogares vs Certificados final Obra. CAM



Sin embargo, en Madrid contamos con una oportunidad histórica de ofrecer soluciones 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, que analiza 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 244.659M€ en 2023, frente a un volumen de PIB en Cataluña de 232.011M€ y de 161.464M€ 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, esta se ha situado en los 35.785€ por habitante y se distancia de Cataluña -29.956€ por habitante- y Andalucía -18.739€ por habitante. La Comunidad de Madrid ha reducido su tasa de paro en más un 5% en los últimos años.

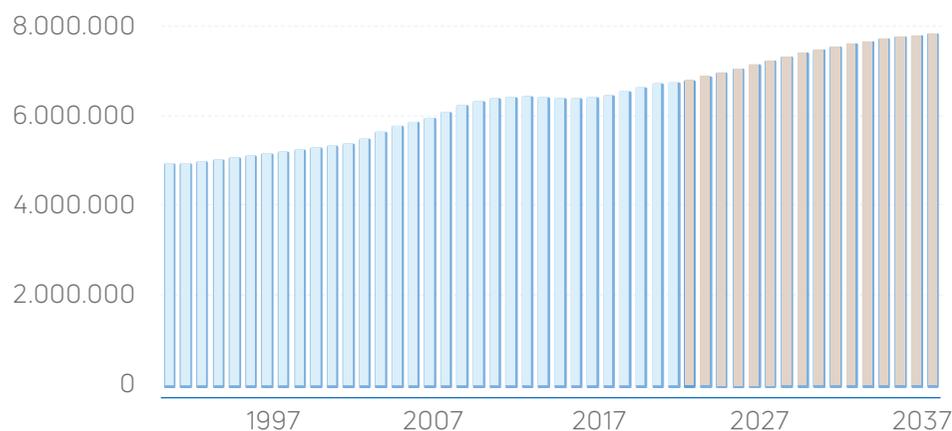
Si comparamos el PIB de la Comunidad de Madrid con el de otras grandes regiones europeas nos situamos en tercer lugar. Su PIB está por detrás tan sólo del área de Ille de France con 743.547M€ (el mayor de Europa) y Londres 519.601M€, pero por encima de Lazio 201.802 M€ y Berlín 155.039M€. Pero sin duda, el dato más destacado es que Madrid también crece por encima de sus homologas europeas -a excepción de Londres- desde el fin de la pandemia (años 2021, 2022, 2023).

España se ha convertido en el año 2023 en el mayor destino turístico del mundo, superando por primera vez a Francia, Italia y EE.UU. La Comunidad de Madrid, por su parte, ha recibido el pasado año 12.694.943 turistas, sólo superado por Cataluña (21.264.719) y Andalucía con (19.876.575) y ha adelantado a 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 (junio 2003-junio 2023) de 1.162.081 habitantes, es decir, un aumento del 20,19%.

Según las previsiones del INE y para el periodo analizado (2022-2037), se estima que la Comunidad de Madrid crecerá otro 12,88%, hasta llegar a los 7.808.504 habitantes.

Evolución y proyección de la población



Fuente: INE

Este crecimiento se producirá fundamentalmente por los movimientos migratorios, ya que el INE estima que el crecimiento vegetativo (nacimientos vs defunciones) será plano - sólo aumentará en 29.000 personas-, siendo el saldo migratorio tanto extranjero como nacional el que explicará el aumento previsto de más de un millón de personas.

Este crecimiento provocará que la Comunidad de Madrid necesite construir viviendas en los próximos 14 años para 573.738 nuevos hogares, pasando el parque de viviendas de 2.636.988 viviendas existentes en diciembre de 2022 hasta las 3.210.726 viviendas en diciembre de 2037. Esto supone construir más de 40.000 viviendas al año, frente a las 17.000 que se construyen en la actualidad.

Comunidad de Madrid	Total	Nuevos Hogares
2037	3.210.726	26.307
2036	3.184.419	27.719
2035	3.156.700	29.552
2034	3.127.148	31.389
2033	3.095.759	33.663
2032	3.062.096	35.682
2031	3.026.414	37.564
2030	2.988.850	40.196
2029	2.948.654	42.663
2028	2.905.991	43.637
2027	2.862.354	44.581
2026	2.817.773	45.792
2025	2.771.981	46.388
2024	2.725.593	46.160

RESUMEN EJECUTIVO

Debido a este desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, existe una demanda embalsada en los últimos tres años de 75.000 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 2024 el precio de medio de la vivienda en la Comunidad de Madrid se sitúa en 3.247€/m².

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 llegando a los niveles históricos más bajos.

Todo lo anterior ha propiciado que el 65% de los jóvenes con edades comprendidas entre 25 y 29 años y el 30% con edades comprendidas entre 30 y 34 años, que trabajan todavía no estén emancipados. En concreto, la Comunidad de Madrid hay 223.456 jóvenes que están trabajando y 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 75.000 unidades para hacer frente a la demanda no satisfecha, a las que habría que sumar aproximadamente 100.000 viviendas más. En total 175.000 viviendas frente a una producción actual de 15.000-17.000 viviendas año.

Este déficit de vivienda nueva es provocado por la falta de suelo susceptible de convertirse en viviendas. 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.



RESUMEN EJECUTIVO

Las previsiones efectuadas por la herramienta LandCam nos ofrece la siguiente fotografía de los desarrollos en tramitación que, finalizados, proporcionarán suelos para más de 260.000 viviendas, con una población estimada de más de 770.000 personas y situados, en su mayoría, en el sur de la región:

N	Desarrollo	Localización	Superficie de suelo total (m2)	Unidades residenciales previstas	Población estimada	Protección pública
1	Valdecarros	Madrid	19.000.000	51.656	154.968	55%
2	Los Berrocales	Madrid	8.305.818	22.285	66.855	19%
3	El Cañaveral	Madrid	5.388.384	14.000	42.000	53%
4	Los Ahijones	Madrid	5.700.000	18.724	56.172	58%
5	Los Cerros	Madrid	4.742.122	13.691	41.073	50%
6	Madrid Nuevo Norte	Madrid	3.356.196	10.500	31.500	38%
7	Valgrande	Alcobendas	2.174.160	8.600	25.800	55%
8	Retamar de la Huerta	Alcorcón	1.140.915	3.503		32%
9	ARPO	Pozuelo de Alarcón	2.399.640	5.500	16.500	53%
10	Cerro del Baile	San Sebastián de los Reyes	1.280.000	3.664	10.992	60%
11	Arco de poniente	Majadahonda	1.308.932	3.710	11.130	50%
12	Valenoso	Boadilla del Monte		3.000	9.000	
13	El Encinar	Boadilla del Monte		800	2.400	
14	Monte de la Villa	Villaviciosa de Odón	1.352.556	2.709	8.127	6%
15	Solana de Valdebebas	Madrid	1.096.164	1.393	4.179	46%
16	Cárcel de Carabanchel	Madrid	170.000	600	1.800	30%
17	Ensanche Norte	Alcorcón	12.300.000	20.000	60.000	
18	La Carrascosa	Alcobendas	92.681	450	1.350	
19	Nuevo Brunete	Brunete	2.723.086	17.572	52.716	28%
20	Campamento	Madrid	8.000.000	10.700	32.100	60%
21	Nueva Centralidad Este	Madrid	5.400.000	20.000	60.000	40%
22	Montegancedo	Pozuelo de Alarcón	688.470	1.050	3.150	
23	Cristo de Rivas	Rivas-Vaciamadrid	2.663.236	10.740	32.220	50%
24	Programa de Actuación Urbanística 2	Paracuellos de Jarama	1.835.030	5.000	15.000	
25	Aldovea	Torrejón de Ardoz	365.584	1.688	5.064	40%
26	El Postiguillo	Valdemoro	346.274	1.780	5.340	50%
27	Cerca de Tejera	Colmenar Viejo	242.462	430	1.290	
28	Puerta de Fuenlabrada	Leganés	163.948	852	2.556	
29	Prado Redondo Sur	Ciempozuelos	90.060	198	594	
30	El Molar	El Molar	2.300.000	5.374	16.122	38%
31	Huerta Grande	Pozuelo de Alarcón	285.142	776	2.328	50%
			94.910.860	260.945	772.326	

Fuente: LandCam

Además, los cambios normativos acompañarán estos desarrollos, ya que se encuentra en trámite de ser aprobada la redacción de una nueva Ley de Seguridad Jurídica en el urbanismo a nivel nacional para evitar la judicialización del urbanismo, así como la redacción en esta legislatura de 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-, incorporando herramientas tan novedosas como las Entidades de Colaboración Urbanística (liberalización de licencias) o la declaración responsable para las licencias de primera ocupación.

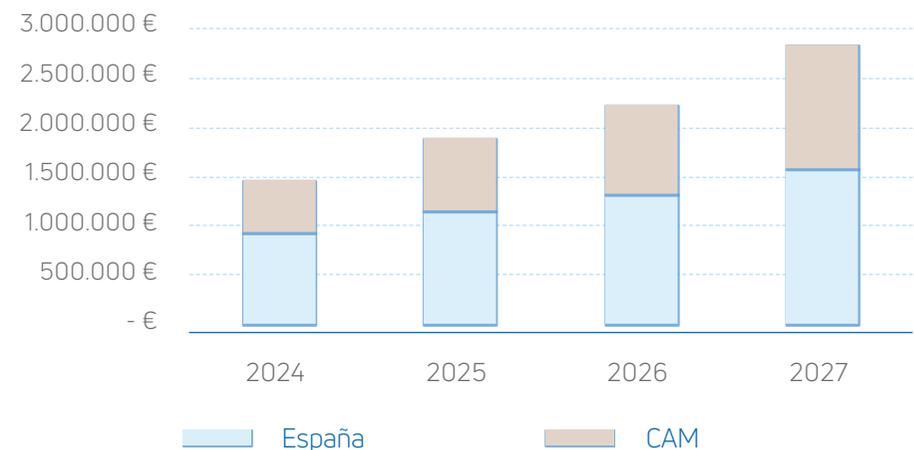
El cumplimiento de los anteriores hitos facilitará que pongamos mucho más suelo en el mercado en los próximos 5 años, lo cual provocará que dupliquemos las necesidades de inversión en vivienda en la Comunidad de Madrid.



Y, si hablamos de inversión, la cifra de negocio de toda la producción de vivienda de obra nueva libre, según el MITMA, se ha movido en estos últimos 4 años en cifras de entre 11.000M€ -con su valor más bajo en 2023- y los casi 19.000M€ de 2021. Si nos centramos en los datos de la CAM, los números se mueven entre los 2.800M€ -su producción más baja correspondiente también al año 2023-, y algo más de 4.100M€ en 2021, lo que supone el 25% del total de la cifra de negocio del mercado español.

Estimamos que, en 2027, necesitaremos un capital de más de 29.000M€ a nivel nacional, con la Comunidad de Madrid absorbiendo casi el 30% del total -algo más de 8.000M€- y con una producción estimada en Madrid para ese año de 25.000 viviendas, aunque todavía estaríamos lejos de esas 40.000 necesarias para cubrir la demanda.

Proyección cifra de negocio de vivienda asequible

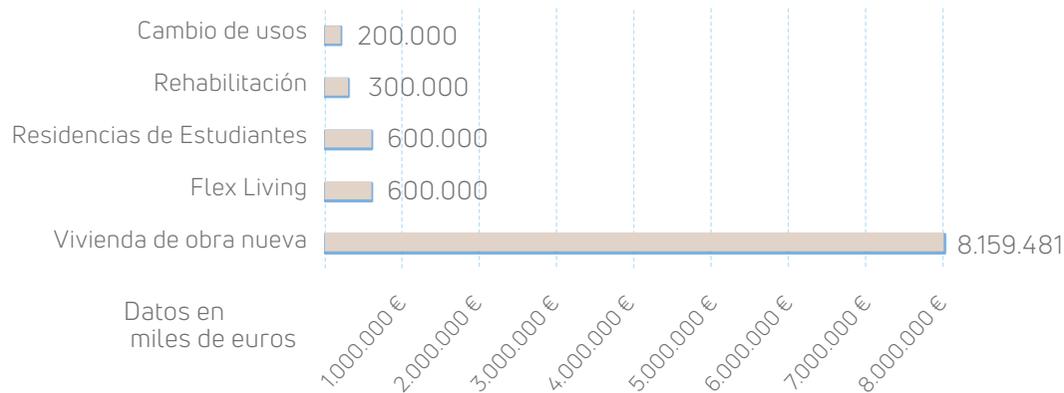


A favor de suscitar el interés entre inversores se encuentra, además, la solidez de nuestro sistema bancario tras la reestructuración sufrida tras la crisis de 2008, con un sistema de financiación basado en la aportación de unos porcentajes de preventas y la posterior concesión de préstamos bajo el esquema 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, podría aumentar su capacidad de inversión en los próximos años entre un 5% y el 10% de crecimiento anual, estabilizando la inversión en unos 600M€ -números similares a los del ejercicio 2022-.

En cuanto a la inversión en el segmento de residencias de estudiantes, la inversión se mueve entre los algo más de 623M€ del 2022 y los 416M€ del 2023, siendo otra vez la Comunidad de Madrid el gran polo de atracción agrupando entre el 44% y el 32% de la inversión.

Previsión de inversión 2027



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 50% de 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 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.

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 participan de esta visión 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.

Tener una demanda de vivienda sostenida en el tiempo, una pirámide poblacional óptima, ser una comunidad en crecimiento en términos de población 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 a punto de salir 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 (aquí) que sin duda 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.

Descripción de la situación

En España, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), existen 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, que trata de visibilizar 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 urbano¹ -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.

3. Poner a disposición del uso residencial suelos dotacionales públicos o derechos de superficie de la Administración.

En ese sentido ASPRIMA ha firmado un acuerdo de colaboración con la compañía 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.

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.
- 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.

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

Necesidad de inversión

Por tanto, vamos a incrementar nuestra producción de 17.043 viviendas construidas en 2022 a 40.000 viviendas en años venideros -desde ASPRIMA

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

tenemos censada la producción de 260.945 viviendas hasta 2040- para lo cual vamos a necesitar una capacidad de inversión mucho mayor. 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 14.000M€ anuales (40.000 viviendas anuales a 350.000€ de media en capacidad de inversión), tan sólo en edificación.

En consecuencia, vamos a necesitar una financiación para suelos de 4.200M€/ anuales y una financiación para llevar a cabo las viviendas de 9.800M€/ anuales.

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

Sin duda, esto 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 40.000 nuevos hogares cada año- y con una demanda embalsada de más de 175.000 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 Roma, 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 más de 260.000 viviendas en los próximos años, como luego veremos en el apartado correspondiente a la oferta.
- 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.

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 asequible² 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.

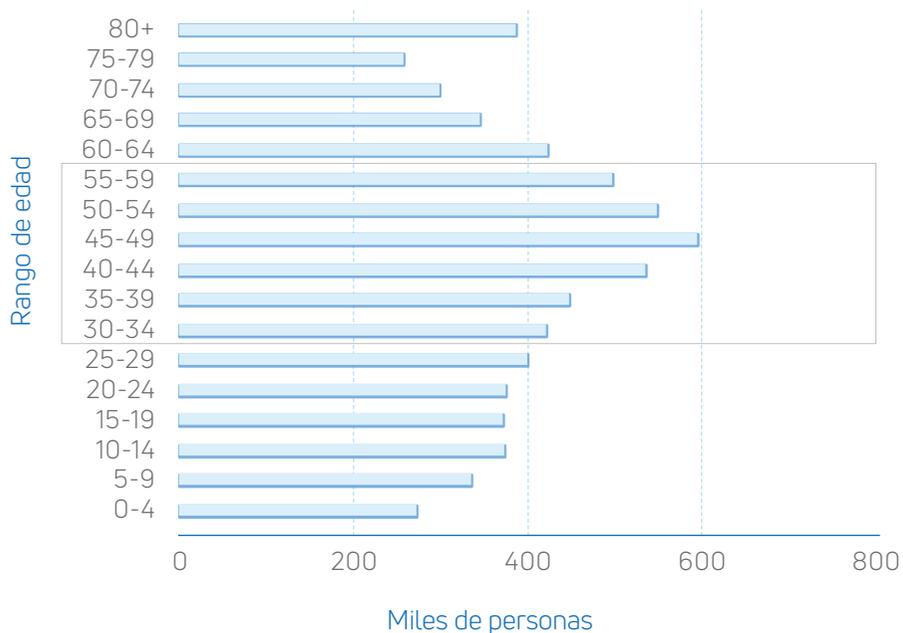
2 *Vivienda asequible/protegida: Aquella que tiene un precio máximo de venta fijado por la Administración.*

Comparativa de la Comunidad de Madrid con Cataluña y Andalucía

Datos Macro y pirámide poblacional

La Comunidad de Madrid tiene una población de 6.836.891 habitantes, encontrándose la pirámide poblacional concentrada en las franjas comprendidas entre los 30 y los 60 años -un total de 3.023.436 personas, es decir, el 45% 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



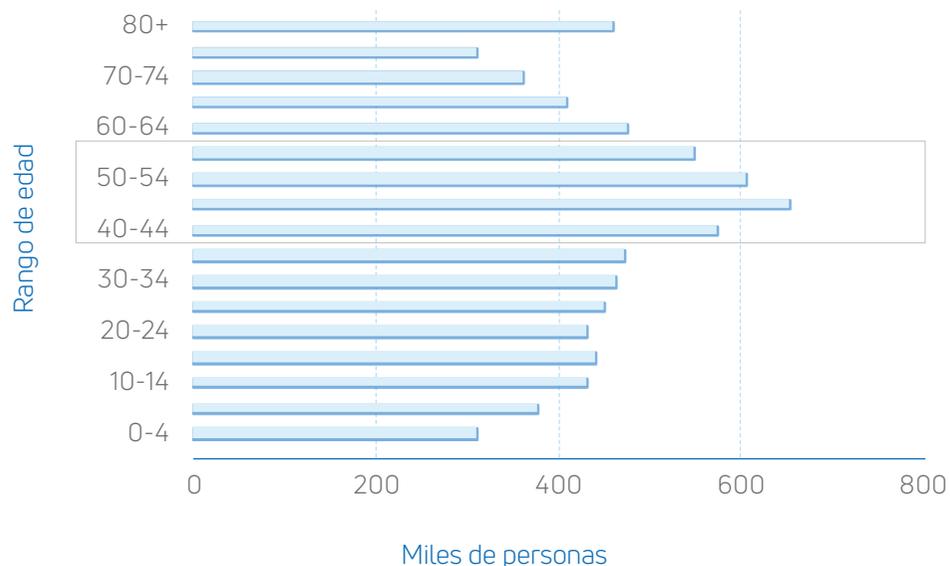
Comunidad de Madrid	Edad	Miles
Población 80+	80+	383.970
Población 75-79	75-79	255.616
Población 70-74	70-74	297.590
Población 65-69	65-69	342.337
Población 60-64	60-64	419.540
Población 55-59	55-59	493.709
Población 50-54	50-54	544.582
Población 45-49	45-49	590.403
Población 40-44	40-44	532.471
Población 35-39	35-39	444.554
Población 30-34	30-34	417.718
Población 25-29	25-29	396.777
Población 20-24	20-24	373.285
Población 15-19	15-19	369.462
Población 10-14	10-14	370.660
Población 5-9	5-9	333.553
Población 0-4	0-4	270.664
Total Población	Total	6.836.891

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 menos apropiadas para la adquisición/alquiler de vivienda. En el caso de Cataluña, cuenta con una población de 7.745.075 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 OCDE). Por el contrario, el área metropolitana de Barcelona engloba 36 municipios limítrofes, con 3.338.800 habitantes, un volumen un 40% 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



Cataluña

	Edad	Miles
Población 80+	80+	458.273
Población 75-79	75-79	308.493
Población 70-74	70-74	359.957
Población 65-69	65-69	406.535
Población 60-64	60-64	474.849
Población 55-59	55-59	547.229
Población 50-54	50-54	601.587
Población 45-49	45-49	651.898
Población 40-44	40-44	571.384
Población 35-39	35-39	469.709
Población 30-34	30-34	461.668
Población 25-29	25-29	448.668
Población 20-24	20-24	428.125
Población 15-19	15-19	439.622
Población 10-14	10-14	430.009
Población 5-9	5-9	376.738
Población 0-4	0-4	310.330
Total Población	Total	7.745.075

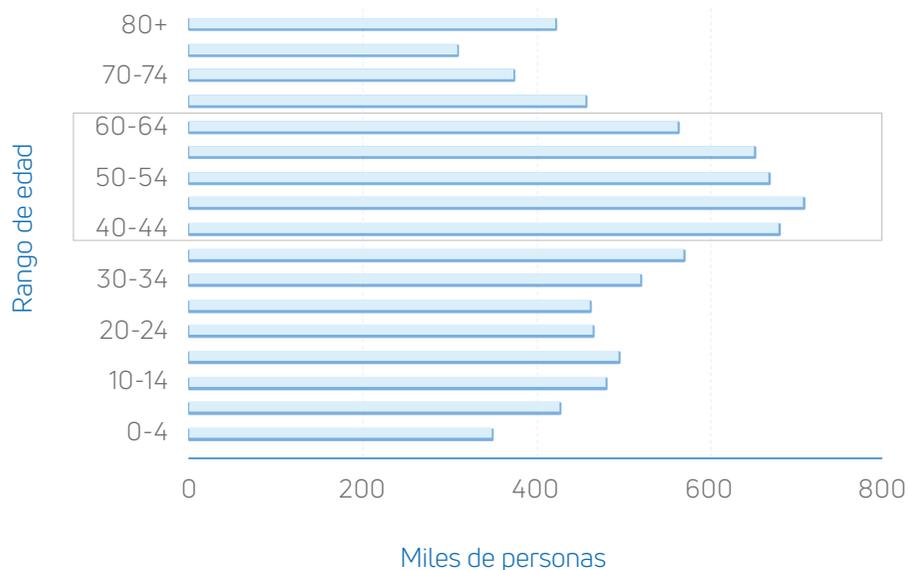
Fuente: Oxford Economics

En cuanto Andalucía, se da la misma situación, ya que, aunque su población es mayor, 8.616.582 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 2.552.749 habitantes, concretamente 1.548.741 habitantes en Sevilla y 1.004.008 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



Andalucía	Edad	Miles
Población 80+	80+	423.482
Población 75-79	75-79	309.605
Población 70-74	70-74	375.326
Población 65-69	65-69	457.649
Población 60-64	60-64	564.471
Población 55-59	55-59	652.276
Población 50-54	50-54	670.093
Población 45-49	45-49	708.602
Población 40-44	40-44	680.772
Población 35-39	35-39	571.064
Población 30-34	30-34	520.880
Población 25-29	25-29	462.958
Población 20-24	20-24	466.354
Población 15-19	15-19	495.782
Población 10-14	10-14	480.435
Población 5-9	5-9	427.380
Población 0-4	0-4	349.456
Total Población	Total	8.616.582

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	3.338.800
Sevilla	1.548.741
Málaga	1.004.008

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

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



Área metropolitana de Madrid



Área metropolitana Barcelona



Área metropolitana Sevilla

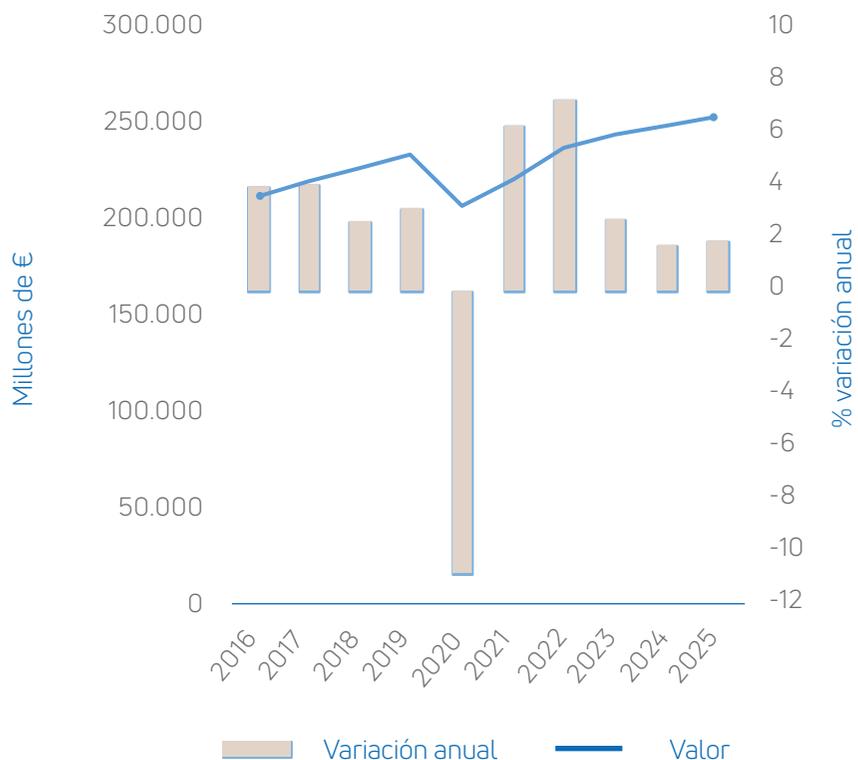


Área metropolitana Málaga

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 244.659M€ en 2023, frente a un volumen de PIB en Cataluña de 232.011M€ y de 161.464M€ en Andalucía. Además, la evolución del crecimiento postpandemia de Madrid es también mayor que en cualquier otra comunidad.

Comunidad de Madrid:

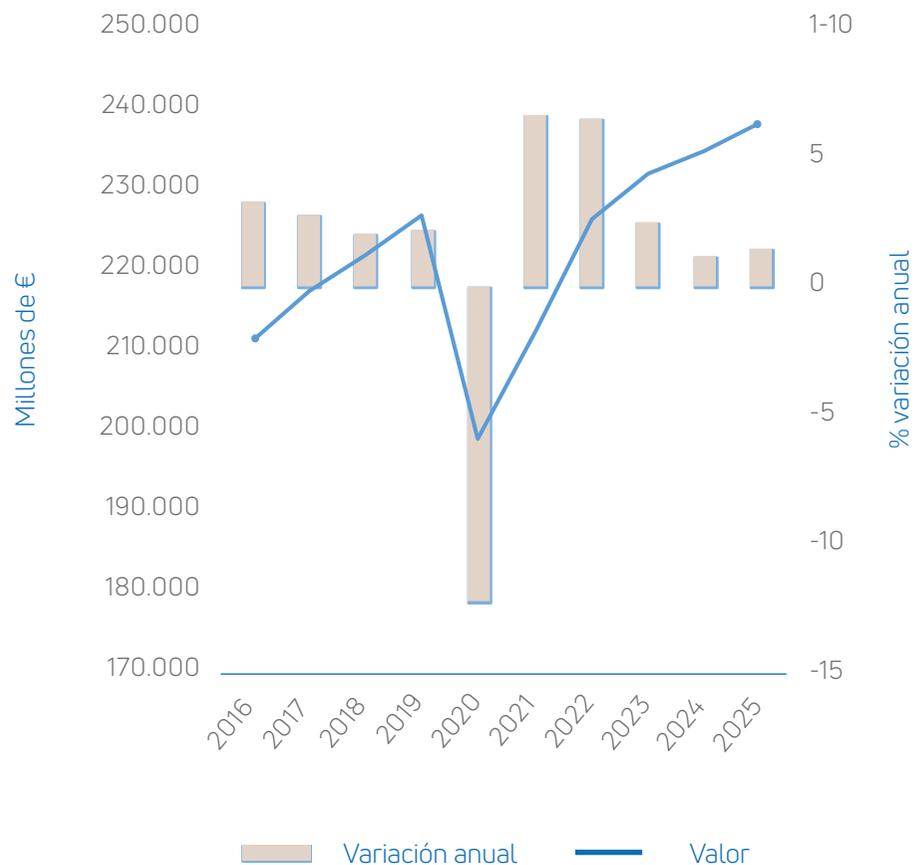


	Valor	Variación anual
2016	212.548	4,00
2017	221.114	4,03
2018	227.025	2,67
2019	234.180	3,15
2020	208.799	-10,84
2021	221.896	6,27
2022	238.051	7,28
2023	244.659	2,78
2024	248.902	1,73
2025	253.628	1,90

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

Fuente: Oxford Economics

Cataluña:

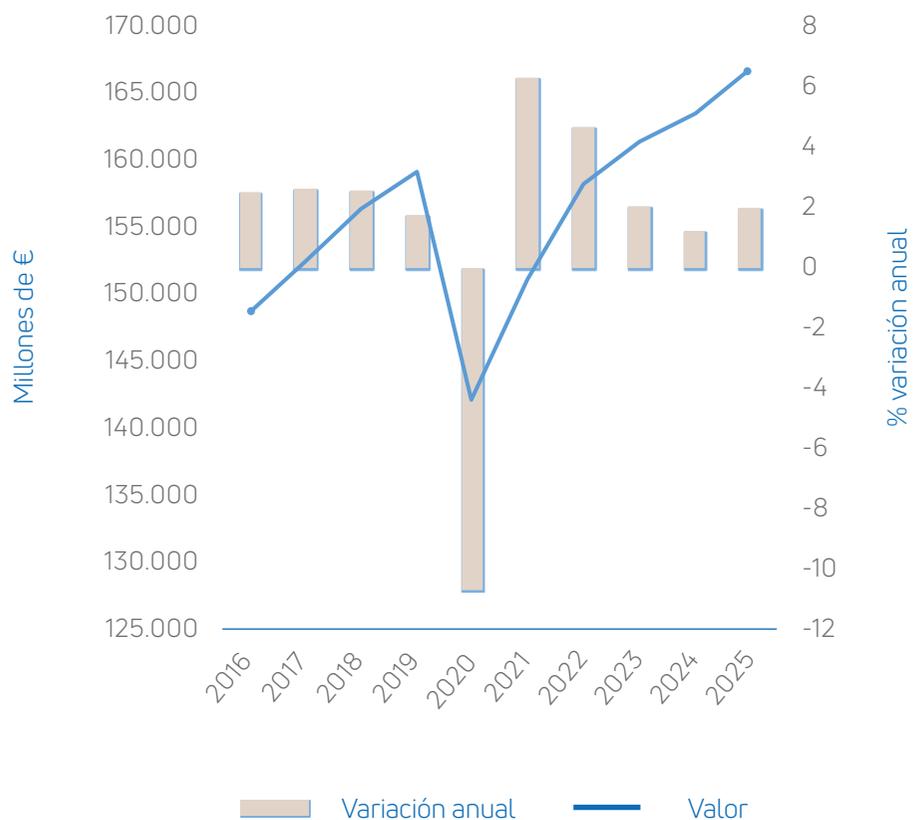


	Valor	Variación anual
2016	211.452	3,30
2017	217.371	2,80
2018	221.859	2,06
2019	226.773	2,22
2020	199.288	-12,12
2021	212.531	6,65
2022	226.346	6,50
2023	232.011	2,50
2024	234.688	1,15
2025	238.205	1,50

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

Fuente: Oxford Economics

Andalucía:



	Valor	Variación anual
2016	148.637	2,50
2017	152.541	2,63
2018	156.445	2,56
2019	159.201	1,76
2020	142.197	-10,68
2021	151.148	6,29
2022	158.203	4,67
2023	161.464	2,06
2024	163.493	1,26
2025	166.770	2,00

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 35.785€/hab. y se distancia de Cataluña -29.956€/hab.- y Andalucía -18.739€/hab.-.

Además, las proyecciones que realiza Oxford Economics indican que todavía se acentuará más esta brecha en los años 2024 y 2025.

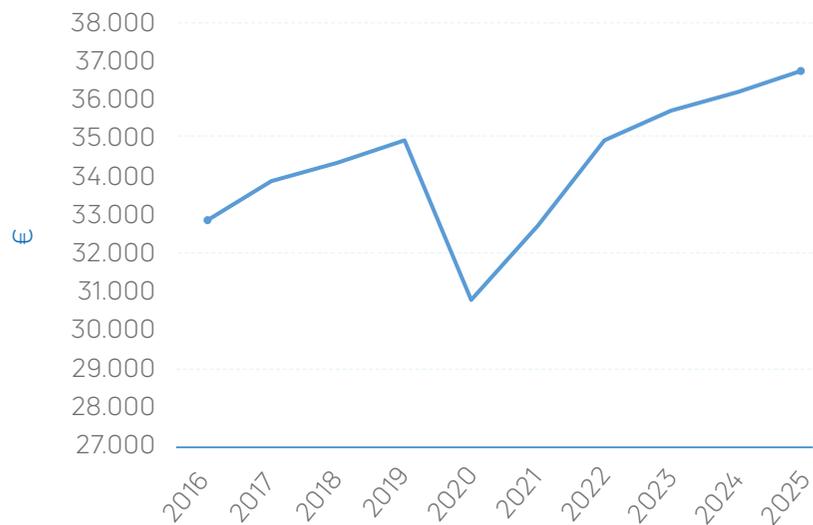
Madrid

PIB/Cápita

2016	32.950
2017	33.949
2018	34.421
2019	34.982
2020	30.927
2021	32.812
2022	35.031
2023	35.785
2024	36.259
2025	36.830

Escala Euros

Fuente: Oxford Economics



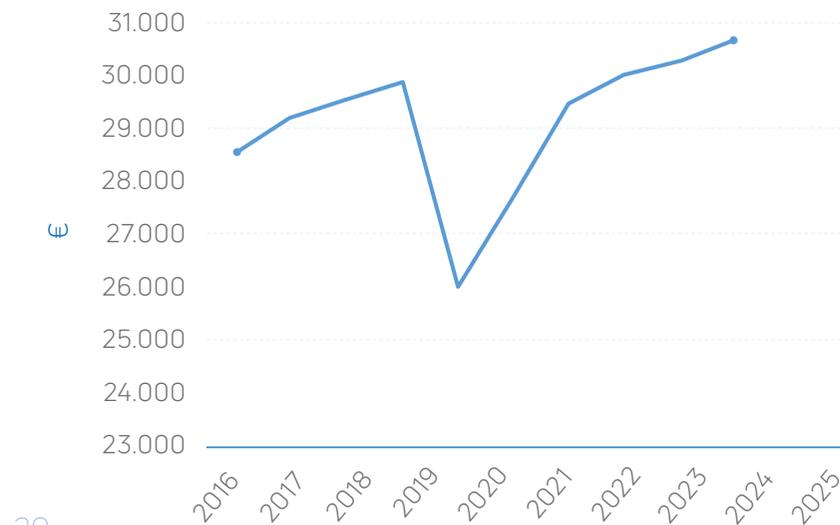
Cataluña

PIB/Cápita

2016	28.479
2017	29.119
2018	29.473
2019	29.802
2020	26.011
2021	27.691
2022	29.376
2023	29.956
2024	30.206
2025	30.587

Escala Euros

Fuente: Oxford Economics



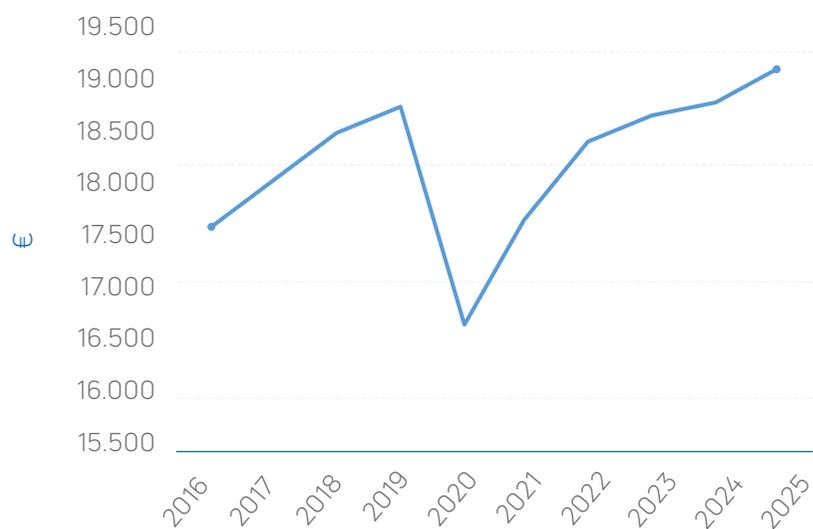
Andalucía

PIB/Cápita

2016	17.681
2017	18.139
2018	18.583
2019	18.834
2020	16.748
2021	17.760
2022	18.490
2023	18.739
2024	18.879
2025	19.179

Escala **Euros**

Fuente: Oxford Economics



Paro y deuda pública

En cuanto a los datos de empleo, Cataluña tiene una menor tasa de desempleo (9,0%) que Madrid (10,5%), con ambas comunidades muy lejos de Andalucía que sitúa su tasa en el 18%.

Comunidad de Madrid



	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2016	528,630	15,7
2017	447,509	13,3
2018	416,106	12,2
2019	367,935	10,6
2020	434,758	12,5
2021	409,387	11,6
2022	403,030	11,2
2023	383,434	10,5
2024	371,624	10,1
2025	361,876	9,8

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

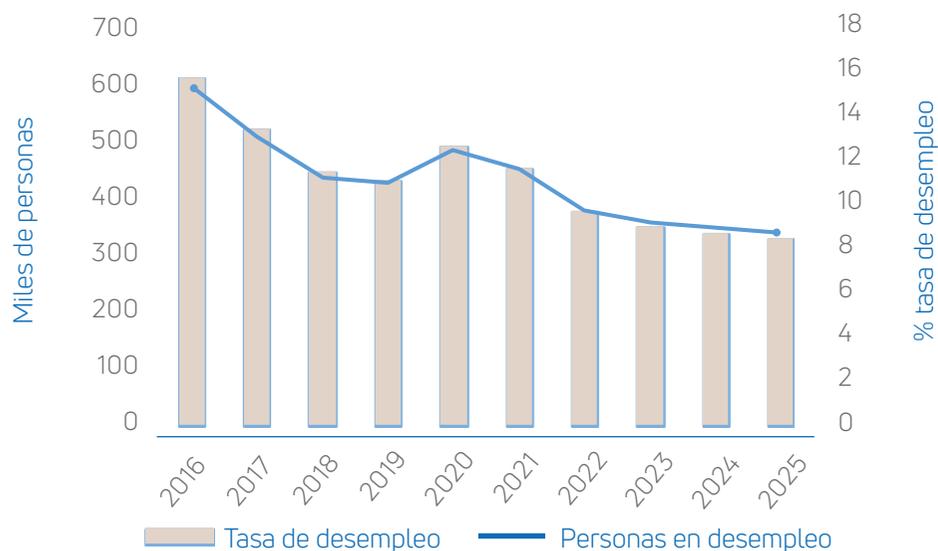
Fuente: Oxford Economics

Cataluña

	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2016	593,487	15,7
2017	507,065	13,4
2018	436,222	11,5
2019	426,115	11,0
2020	482,118	12,6
2021	450,113	11,6
2022	376,805	9,7
2023	357,473	9,0
2024	346,827	8,7
2025	338,248	8,4

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

Fuente: Oxford Economics



Andalucía

	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2016	1.150,734	28,9
2017	1.009,456	25,5
2018	904,178	23,0
2019	837,941	21,2
2020	865,992	22,3
2021	871,800	21,7
2022	765,584	19,0
2023	740,057	18,0
2024	722,446	17,5
2025	707,335	17,1

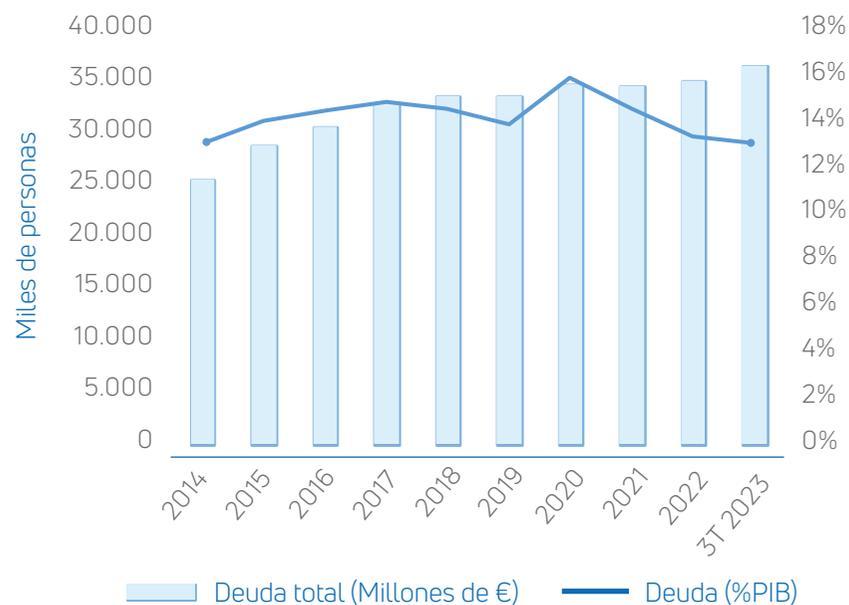
Escala	Miles de personas	%
--------	-------------------	---

Fuente: Oxford Economics



En relación a los datos de deuda pública, también Madrid sale mejor parada que el resto de comunidades autónomas, ya que en la actualidad (3T de 2023) el ratio autonómico de deuda sobre PIB se sitúa en el 13%, siendo de un 31% en el caso de Cataluña y de un 19,5% en el caso de Andalucía.

Comunidad de Madrid



	Deuda total (Millones de €)	Deuda (% PIB)
2014	25.414	13,0%
2015	28.683	14,0%
2016	30.417	14,4%
2017	32.783	14,8%
2018	33.448	14,5%
2019	33.469	13,8%
2020	34.601	15,8%
2021	34.410	14,5%
2022	34.824	13,3%
3T 2023	36.360	13,0%
Escala	Millones de euros	%

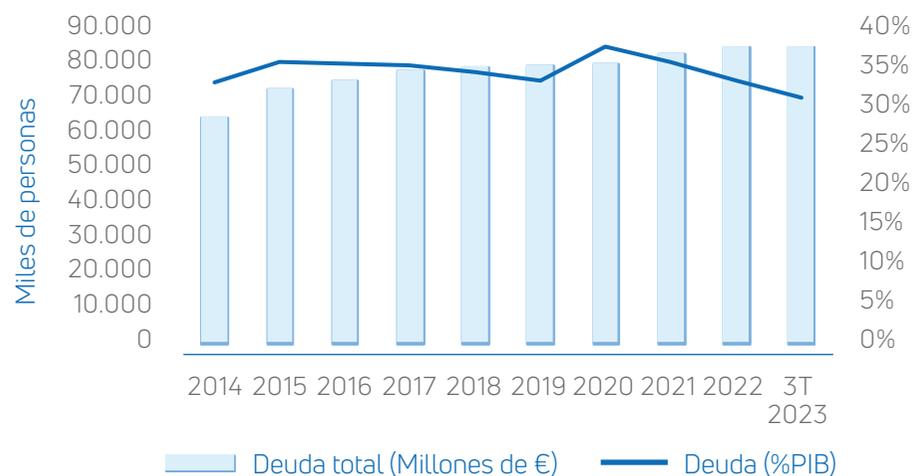
Fuente: Oxford Economics

Cataluña

	Deuda total (Millones de €)	Deuda (%PIB)
2014	64.466	33,0%
2015	72.675	35,5%
2016	75.118	35,3%
2017	77.740	35,1%
2018	78.732	34,3%
2019	79.054	33,2%
2020	79.486	37,4%
2021	82.393	35,5%
2022	84.518	33,1%
3T 2023	84.549	31,1%

Escala	Millones de euros	%
--------	-------------------	---

Fuente: Oxford Economics

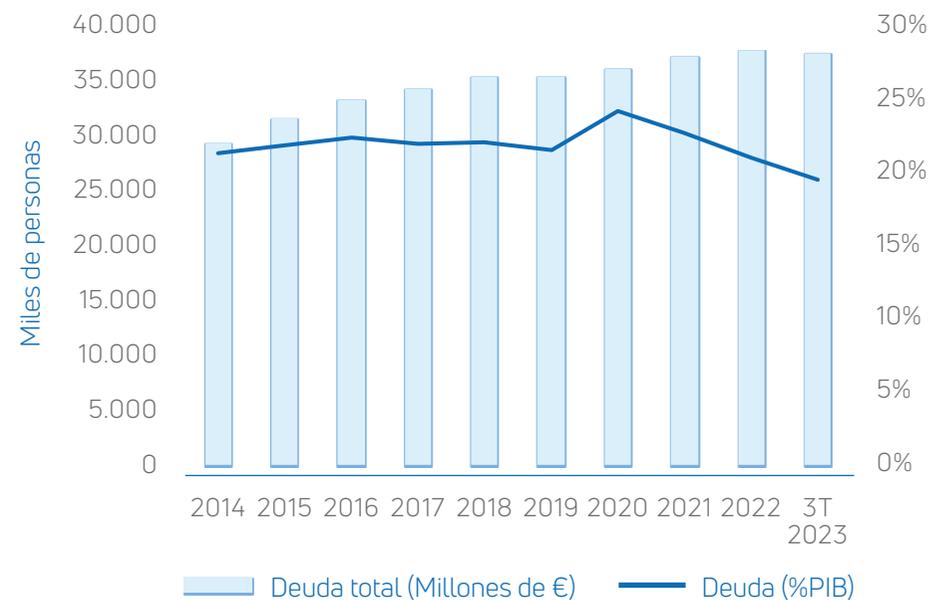


Andalucía

	Deuda total (Millones de €)	Deuda (%PIB)
2014	29.373	21,3%
2015	31.643	21,9%
2016	33.325	22,4%
2017	34.260	22,0%
2018	35.439	22,1%
2019	35.431	21,5%
2020	36.096	24,2%
2021	37.291	22,7%
2022	37.870	21,0%
3T 2023	37.485	19,5%

Escala	Millones de euros	%
--------	-------------------	---

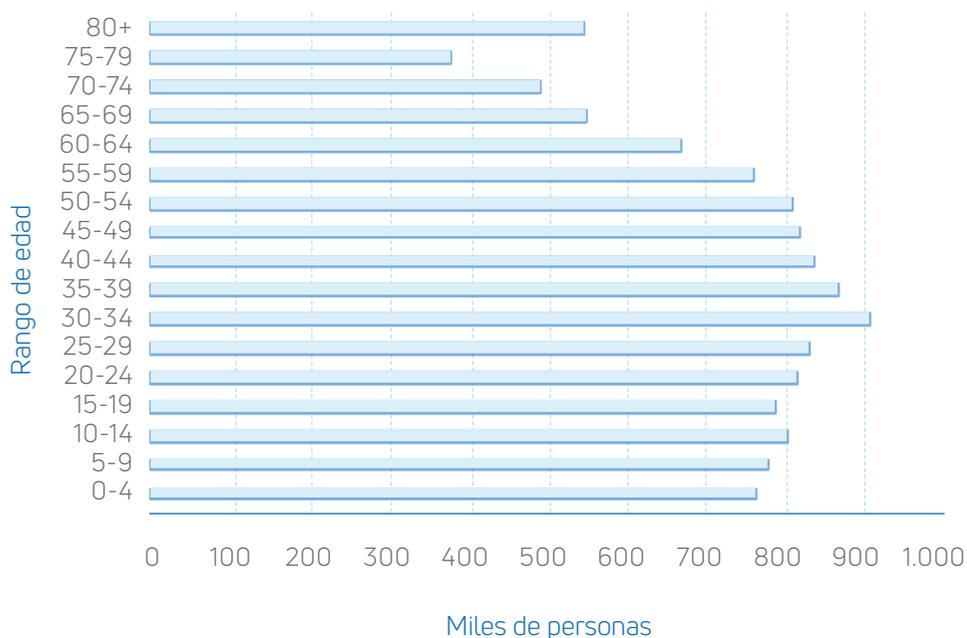
Fuente: Oxford Economics



Comparativa de la Comunidad de Madrid con Ille 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:

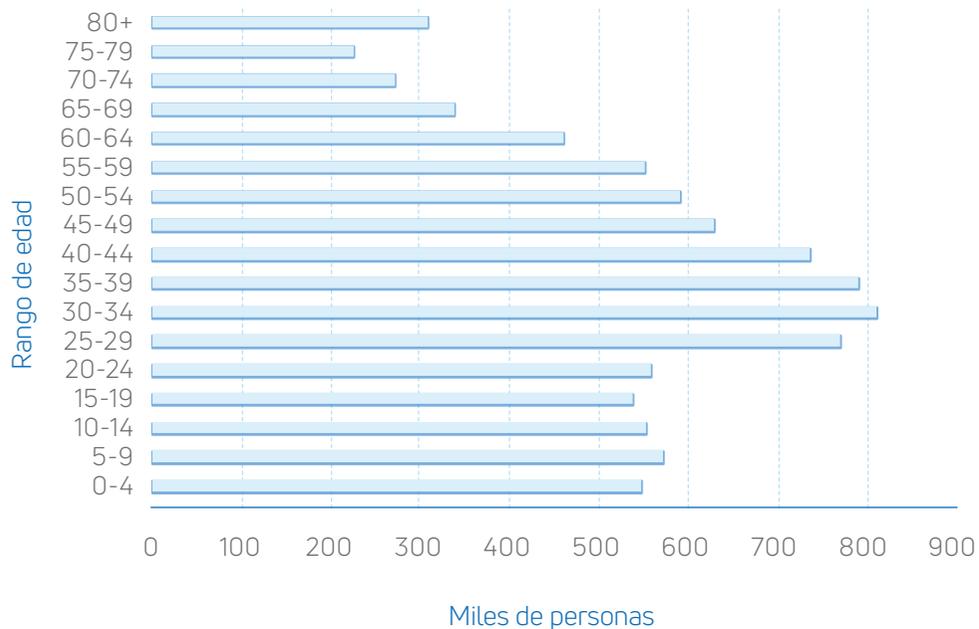


- Región Ille de France, 12.372.100 habitantes con una pirámide poblacional demandante de vivienda.

Ille de France	Edad	Miles
Población 80+	80+	543,736
Población 75-79	75-79	375,770
Población 70-74	70-74	489,775
Población 65-69	65-69	546,676
Población 60-64	60-64	665,169
Población 55-59	55-59	758,397
Población 50-54	50-54	805,768
Población 45-49	45-49	816,344
Población 40-44	40-44	834,887
Población 35-39	35-39	863,619
Población 30-34	30-34	904,963
Población 25-29	25-29	829,605
Población 20-24	20-24	814,191
Población 15-19	15-19	786,544
Población 10-14	10-14	799,760
Población 5-9	5-9	776,047
Población 0-4	0-4	760,854
Total Población	Total	12.372,100

Fuente: Oxford Economics

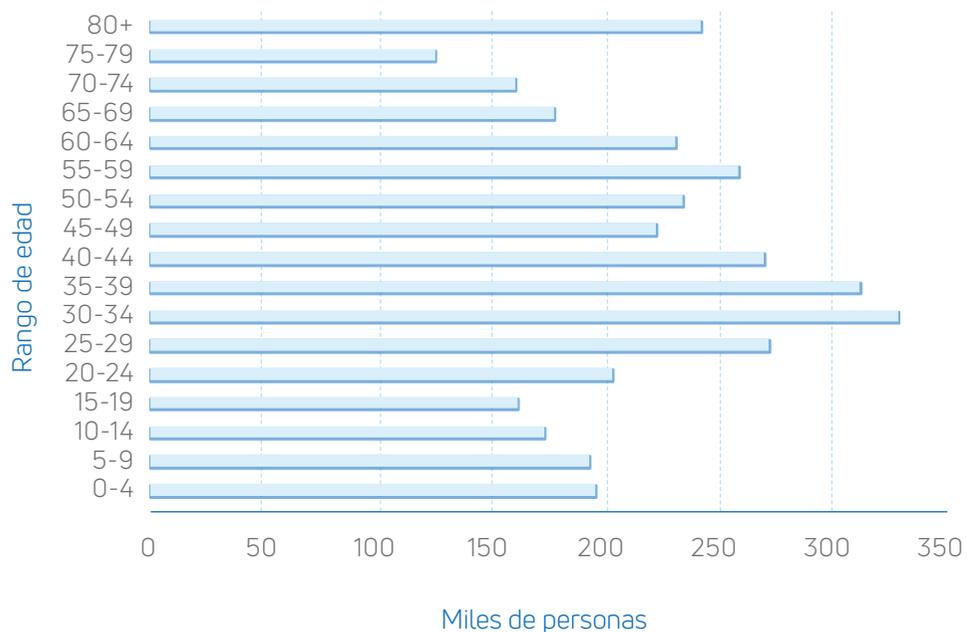
- Londres: 9.228.849 habitantes, también con unas características proclives a que se desarrolle la oferta de viviendas.



Londres	Edad	Miles
Población 80+	80+	306.928
Población 75-79	75-79	224.749
Población 70-74	70-74	271.100
Población 65-69	65-69	337.622
Población 60-64	60-64	459.479
Población 55-59	55-59	550.471
Población 50-54	50-54	589.552
Población 45-49	45-49	627.219
Población 40-44	40-44	734.262
Población 35-39	35-39	788.949
Población 30-34	30-34	809.036
Población 25-29	25-29	768.499
Población 20-24	20-24	556.714
Población 15-19	15-19	536.689
Población 10-14	10-14	551.400
Población 5-9	5-9	570.530
Población 0-4	0-4	545.651
Total Población	Total	9.228.849

Fuente: Oxford Economics

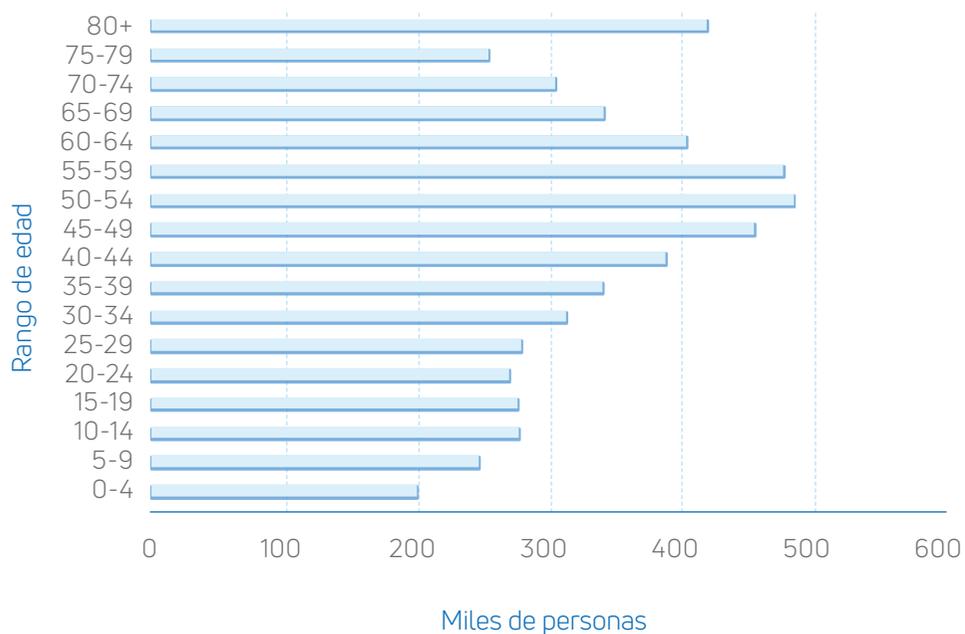
- Berlín, con una población de 3.761.396 habitantes -un volumen inferior al resto de comparables- y una buena estructura poblacional para invertir en vivienda -aunque destaca el porcentaje de población por encima de los 80 años-



Berlín	Edad	Miles
Población 80+	80+	242.349
Población 75-79	75-79	125.172
Población 70-74	70-74	160.763
Población 65-69	65-69	177.816
Población 60-64	60-64	230.787
Población 55-59	55-59	258.539
Población 50-54	50-54	234.209
Población 45-49	45-49	222.624
Población 40-44	40-44	269.735
Población 35-39	35-39	311.738
Población 30-34	30-34	329.086
Población 25-29	25-29	271.820
Población 20-24	20-24	203.356
Población 15-19	15-19	161.456
Población 10-14	10-14	173.463
Población 5-9	5-9	193.306
Población 0-4	0-4	195.573
Total Población	Total	3.761.790

Fuente: Oxford Economics

La región de Lazio cuenta con 5.725.595 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.



Lazio	Edad	Miles
Población 80+	80+	418.428
Población 75-79	75-79	253.988
Población 70-74	70-74	304.460
Población 65-69	65-69	340.823
Población 60-64	60-64	403.050
Población 55-59	55-59	476.613
Población 50-54	50-54	484.090
Población 45-49	45-49	454.540
Población 40-44	40-44	387.214
Población 35-39	35-39	340.191
Población 30-34	30-34	312.363
Población 25-29	25-29	279.153
Población 20-24	20-24	269.719
Población 15-19	15-19	276.552
Población 10-14	10-14	277.265
Población 5-9	5-9	246.643
Población 0-4	0-4	200.503
Total Población	Total	5.725.595

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 244.659M€ de PIB están por detrás tan sólo del área de Ille de France con 743.547M€ (el mayor de Europa) y Londres 519.601M€, pero por encima de Lazio 201.802 M€ y Berlín 155.039M€.

Pero sin duda, el dato más destacado es que Madrid crece por encima de sus homologas europeas -a excepción de Londres- desde el fin de la pandemia (años 2021, 2022, 2023).

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

Y las previsiones según Oxford Economics para los años 2024 y 2025 son todavía más favorables.

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

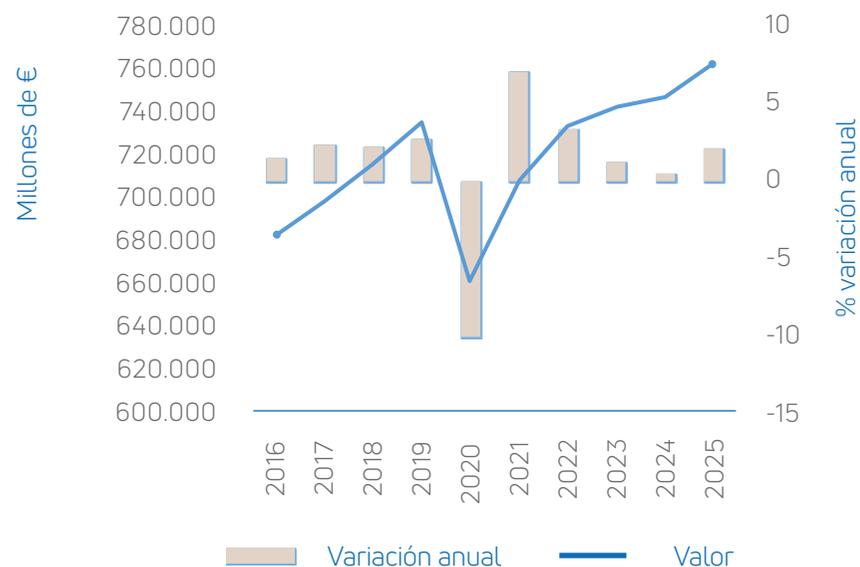


Ile France

	Valor	Variación anual
2016	682.351	1,62
2017	699.250	2,48
2018	715.810	2,37
2019	736.127	2,84
2020	661.409	-10,15
2021	709.249	7,23
2022	734.197	3,52
2023	743.547	1,27
2024	748.087	0,61
2025	764.283	2,16

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

Fuente: Oxford Economics

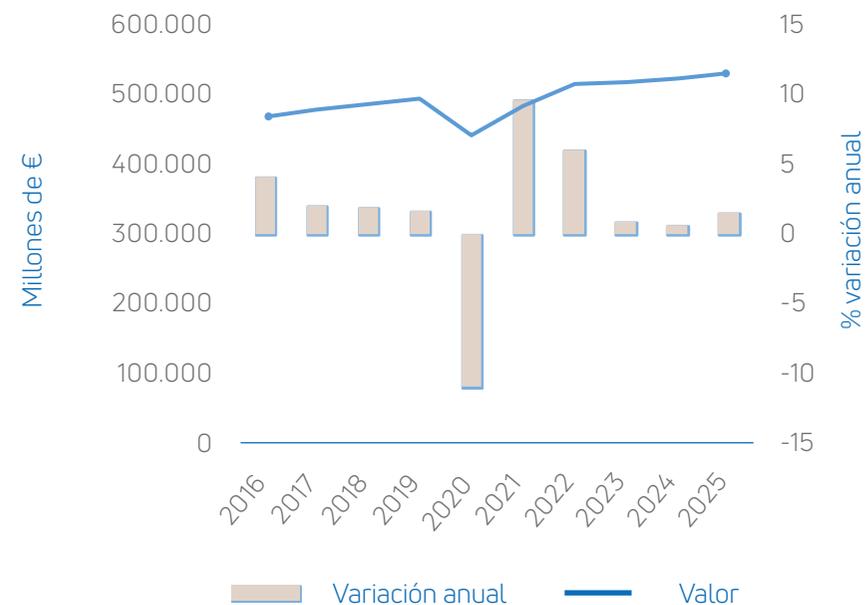


Londres

	Valor	Variación anual
2016	469.417	4,17
2017	478.902	2,02
2018	488.254	1,95
2019	496.606	1,71
2020	442.418	-10,91
2021	485.323	9,70
2022	515.082	6,13
2023	519.601	0,88
2024	523.160	0,68
2025	531.511	1,60

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

Fuente: Oxford Economics

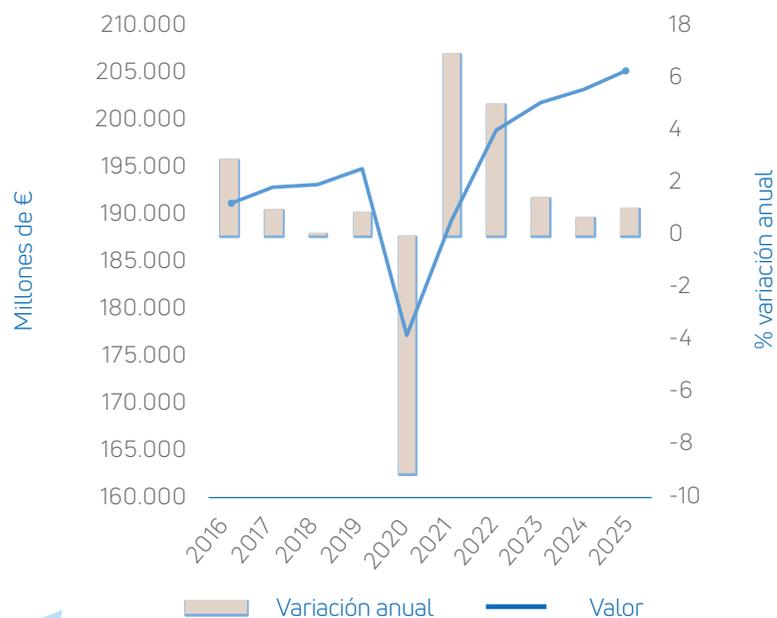


Lazio

	Valor	Variación anual
2016	190.993	2,90
2017	192.873	0,98
2018	193.094	0,11
2019	194.786	0,88
2020	177.138	-9,06
2021	189.426	6,94
2022	198.928	5,02
2023	201.802	1,44
2024	203.174	0,68
2025	205.345	1,07

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

Fuente: Oxford Economics

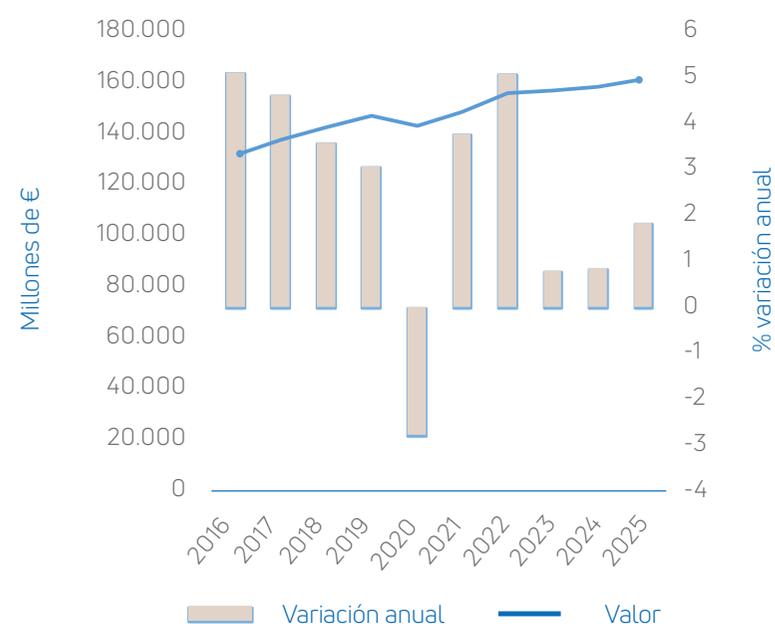


Berlín

	Valor	Variación anual
2016	131.105	5,05
2017	137.091	4,57
2018	141.930	3,53
2019	146.201	3,01
2020	142.134	-2,78
2021	147.440	3,73
2022	154.854	5,03
2023	156.039	0,77
2024	157.325	0,82
2025	160.174	1,81

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

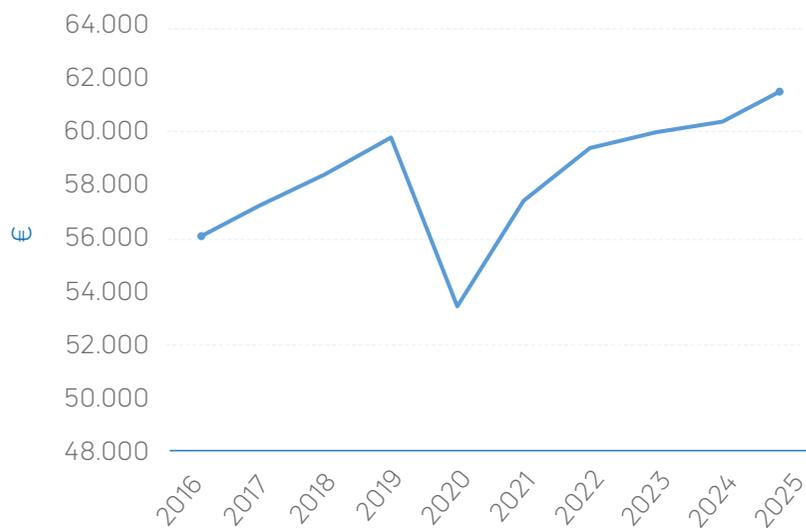
Fuente: Oxford Economics



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 como 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 recorrido al alza.

Ile de France	60.099 €/hab.
Londres	56.302€/hab.
Madrid	35.785€/hab.
Lazio	35.246€/hab.
Berlín	41.480€/hab.



Ile France

	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

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

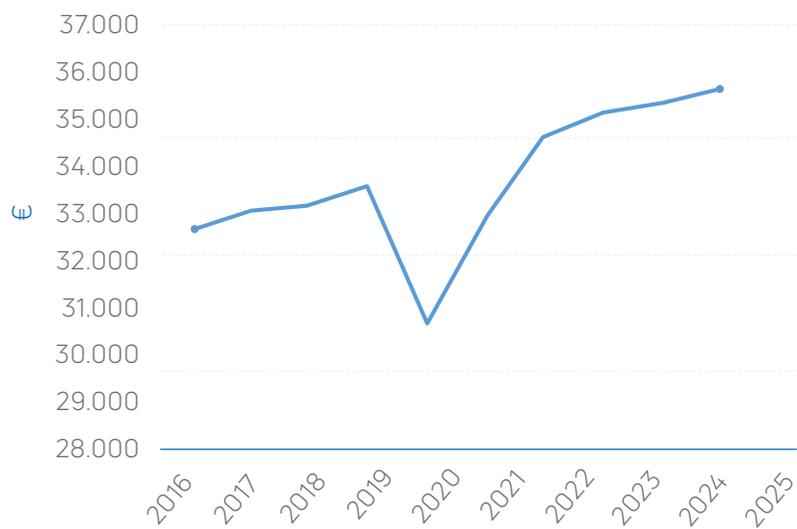
Fuente: Oxford Economics

Lazio

	PIB/Cápita
2016	32.830
2017	33.176
2018	33.329
2019	33.776
2020	30.844
2021	33.101
2022	34.787
2023	35.246
2024	35.443
2025	35.784

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

Fuente: Oxford Economics

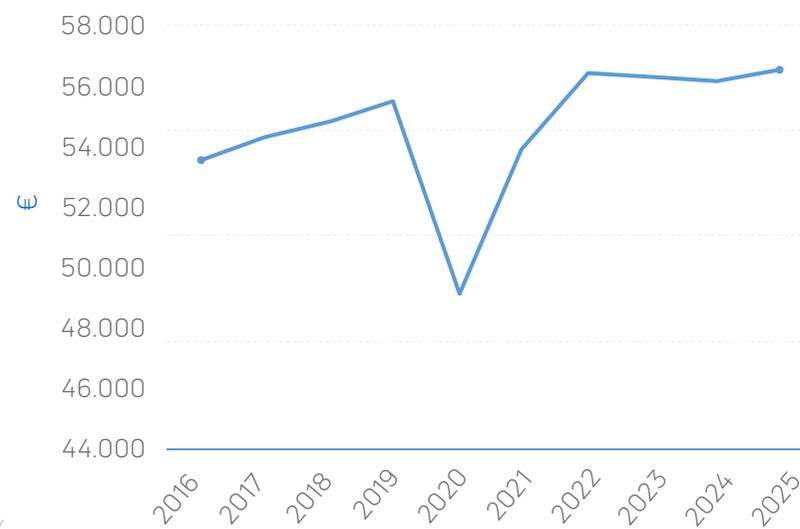


Londres

	PIB/Cápita
2016	53.498
2017	54.229
2018	54.778
2019	55.391
2020	49.168
2021	53.844
2022	56.345
2023	56.302
2024	56.114
2025	56.553

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

Fuente: Oxford Economics



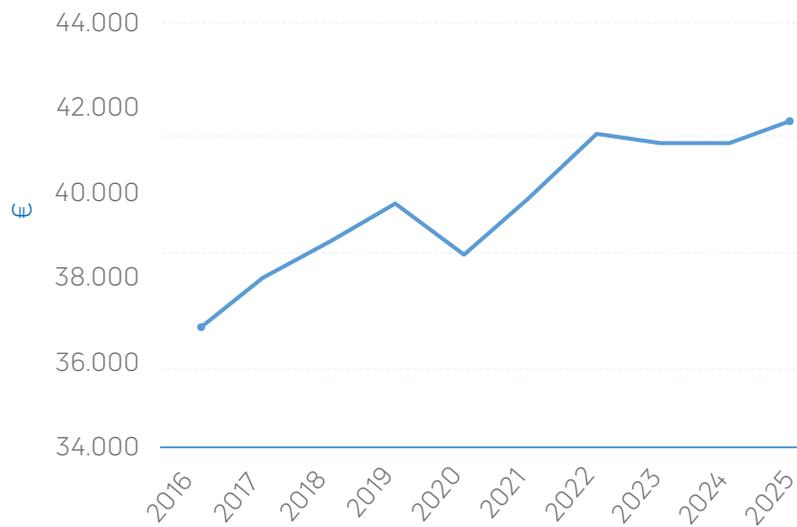
Berlín

PIB/Cápita

2016	36.958
2017	38.143
2018	39.108
2019	39.977
2020	38.763
2021	40.166
2022	41.719
2023	41.480
2024	41.544
2025	42.092

Escala **Euros**

Fuente: Oxford Economics



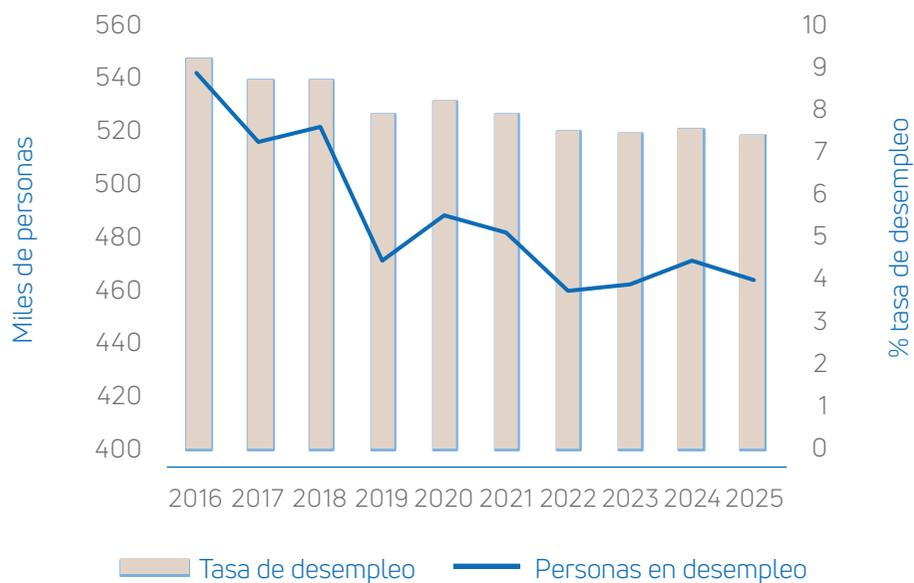
Podemos concluir por tanto que, en términos de PIB y riqueza, nuestro mayor crecimiento relativo puede ir reduciendo la distancia, equiparándonos a los dos mercados más maduros (París y Londres).



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.

Ile France



	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2016	540,620	9,2
2017	515,147	8,7
2018	520,581	8,6
2019	470,587	7,9
2020	487,278	8,2
2021	481,119	7,9
2022	459,789	7,5
2023	461,620	7,4
2024	470,716	7,5
2025	463,576	7,3

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

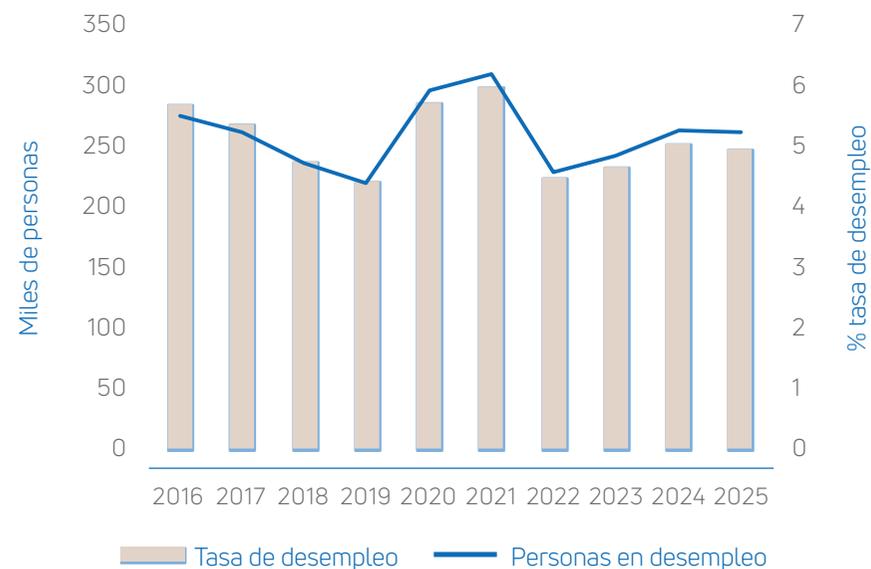
Fuente: Oxford Economics

Londres

	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2016	273,941	5,7
2017	260,568	5,4
2018	235,540	4,7
2019	220,051	4,4
2020	294,240	5,7
2021	308,259	6,0
2022	228,654	4,5
2023	242,193	4,7
2024	261,835	5,0
2025	260,268	4,9

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

Fuente: Oxford Economics

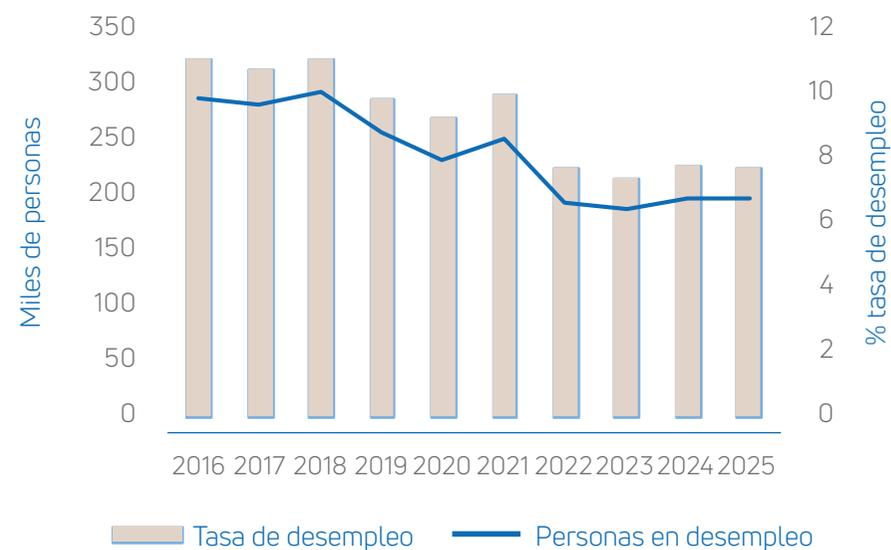


Lazio

	Nº. desempleo	Tasa de desempleo
2016	288,120	11,1
2017	281,753	10,8
2018	294,384	11,1
2019	257,657	9,9
2020	232,837	9,3
2021	251,127	10,0
2022	194,965	7,7
2023	189,624	7,4
2024	199,634	7,8
2025	199,305	7,7

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

Fuente: Oxford Economics



Berlín

	N. desempleo	Tasa de desempleo
2016	137,050	7,4
2017	124,477	6,6
2018	111,365	5,8
2019	97,641	5,0
2020	111,724	5,7
2021	110,999	5,7
2022	92,860	4,7
2023	95,039	4,7
2024	109,859	5,3
2025	103,899	5,0

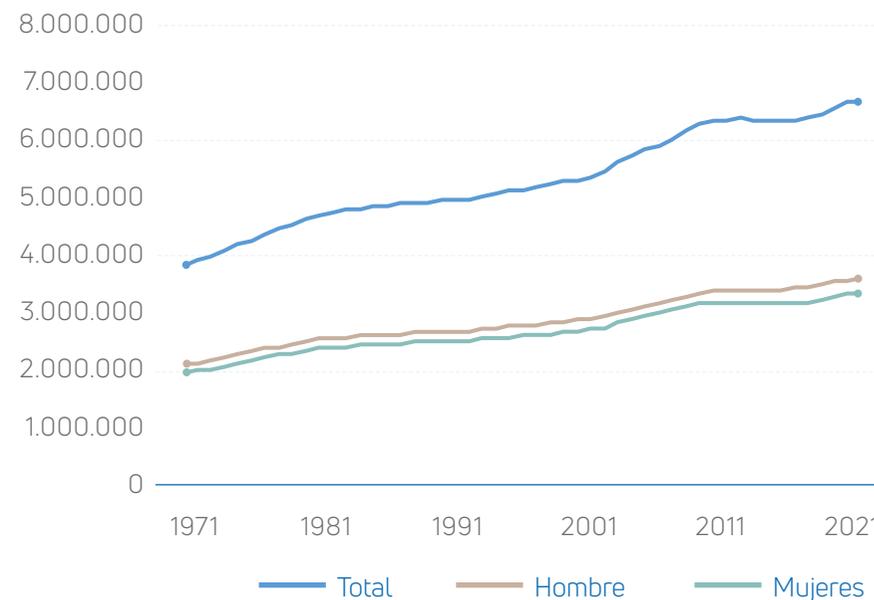
Escala	Miles de personas	%
--------	-------------------	---

Fuente: Oxford Economics



Evolución de población y previsiones de crecimiento

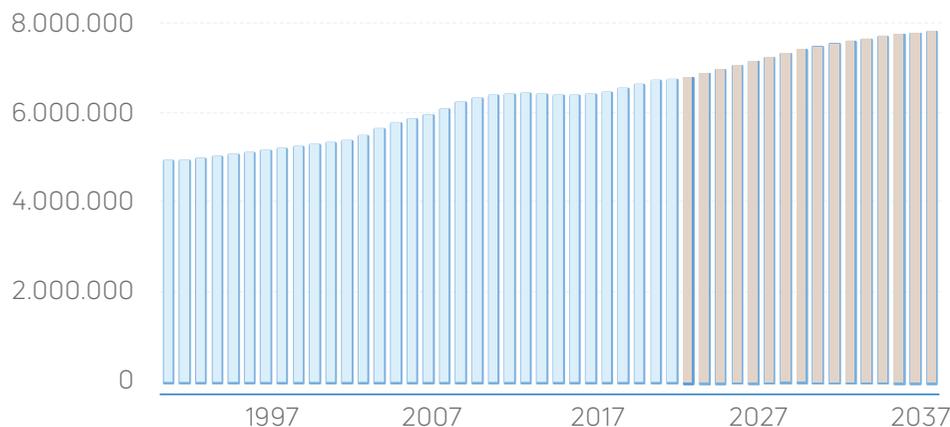
Todos estos buenos datos económicos han hecho que la Comunidad de Madrid se haya convertido en un destino idóneo para vivir, con un crecimiento poblacional en los últimos 20 años (junio 2003-junio 2023) de 1.162.081 habitantes, es decir, un aumento del 20,19%.



Fuente: INE

Según las previsiones del INE y para el periodo analizado (2022-2037), se estima que la Comunidad de Madrid crecerá otro 12,88%, hasta llegar a los 7.808.504 habitantes.

Evolución y proyección de la población



Fuente: INE

Este crecimiento se producirá fundamentalmente por los movimientos migratorios ya que el INE estima que el crecimiento vegetativo (nacimientos vs defunciones) será plano - sólo aumentará en 29.000 personas-, siendo el saldo migratorio tanto extranjero como nacional el que explicará el aumento previsto de más de un millón de personas.

Crecimiento de población de la CAM



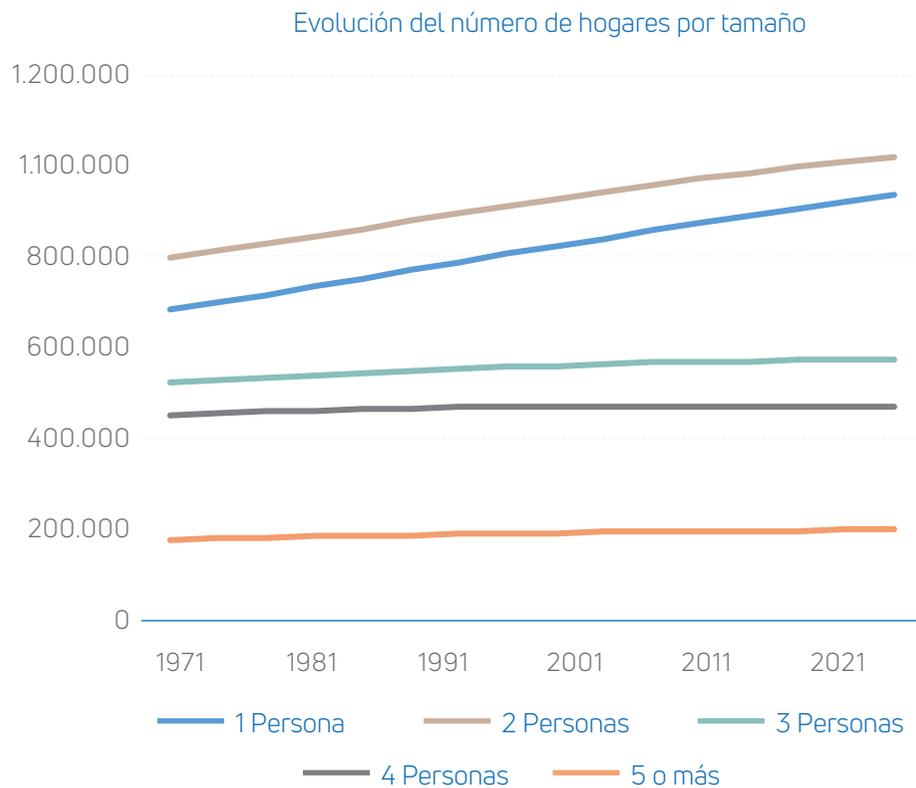
Fuente: INE

Este crecimiento y los cambios de tipología de viviendas que necesitan las nuevas generaciones (menos hijos, más familias monoparentales y más separaciones y divorcios) provocarán, según el INE, que la Comunidad de Madrid necesite construir viviendas en los próximos 14 años para 573.738 nuevos hogares, pasando el parque de viviendas de 2.636.988 viviendas existentes en diciembre de 2022 hasta las 3.210.726 viviendas en diciembre de 2037. Esto supone construir más de 40.000 viviendas al año, cifra que desde ASPRIMA

02 ENTORNO MACROECONÓMICO

-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:



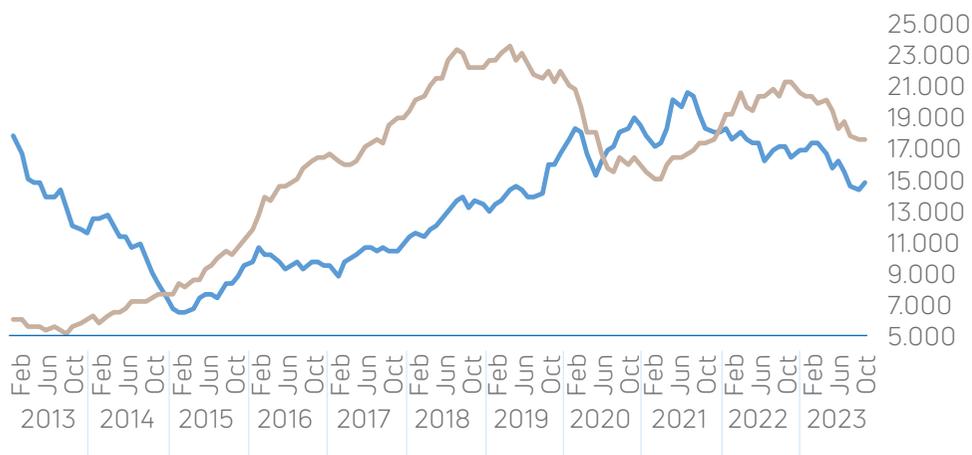
Fuente: INE



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 rondan 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 22.000 viviendas en 2018.

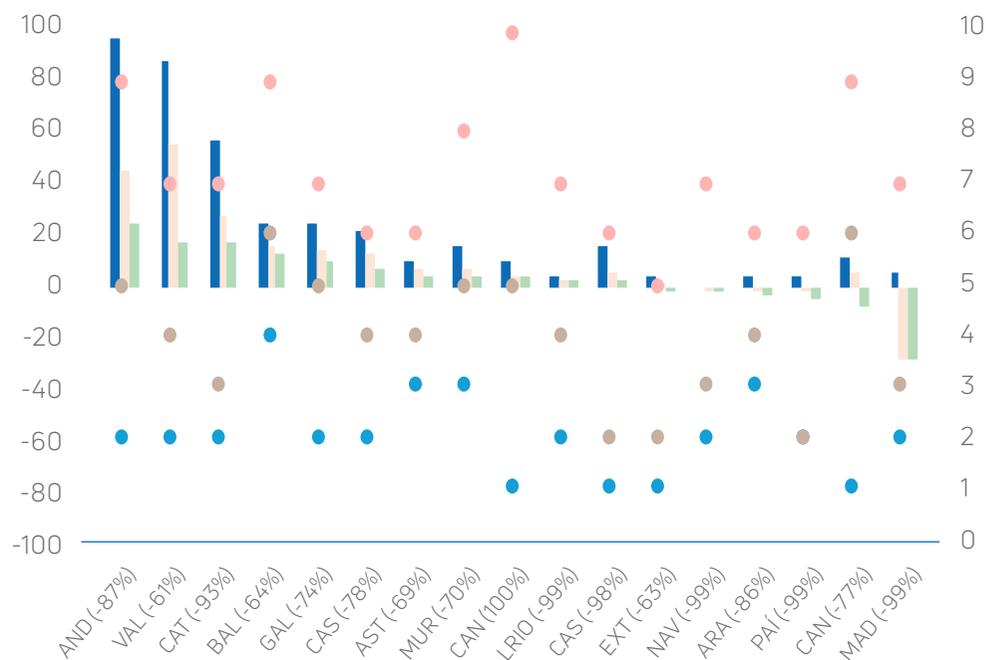
Visados de obra nueva Vs certificados fin de obra CAM



Fuente: MITMA

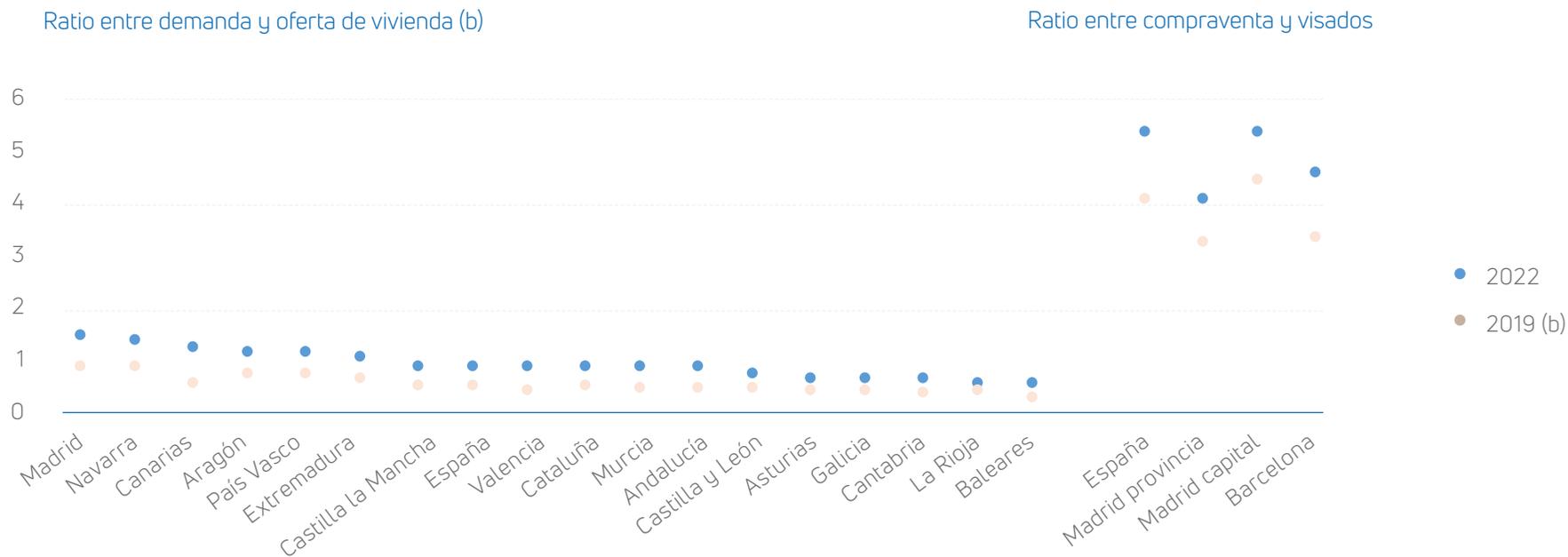
Esto está generando un déficit acumulado de vivienda que, como indica el propio Banco de España en su informe de febrero de 2023 "El desajuste entre oferta y demanda de vivienda y su relación con los precios", es el principal factor de la subida de precios de la vivienda en las grandes capitales. Lo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

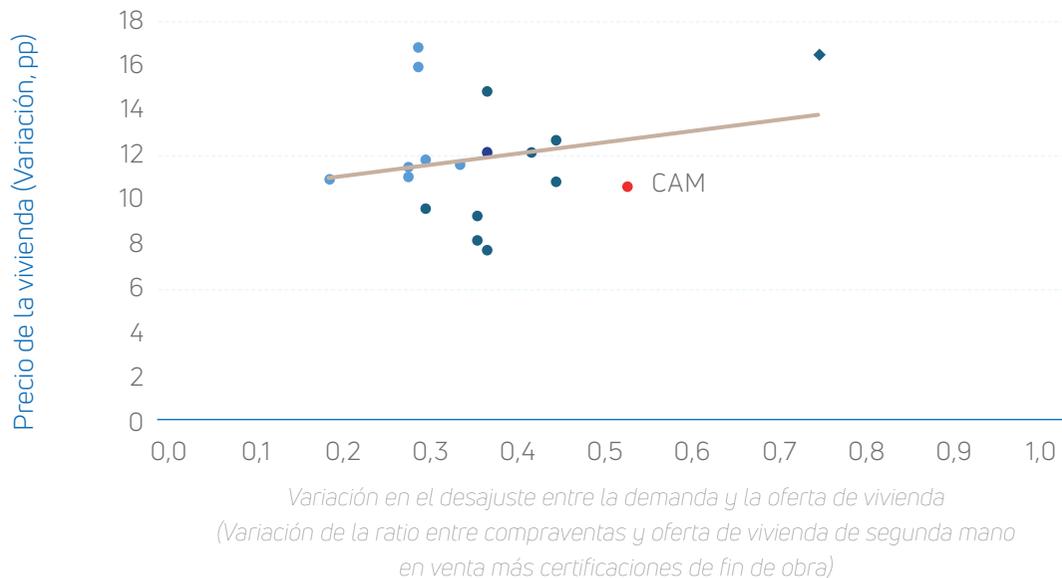


- Desajuste entre la demanda y la oferta en 2020
- Desajuste entre la demanda y la oferta en 2021
- Desajuste entre la demanda y la oferta en 2022
- Evolución del precio de la vivienda en 2020 (Escala dcha.)
- Evolución del precio de la vivienda en 2021 (Escala dcha.)
- Evolución del precio de la vivienda en 2022 (Escala dcha.)

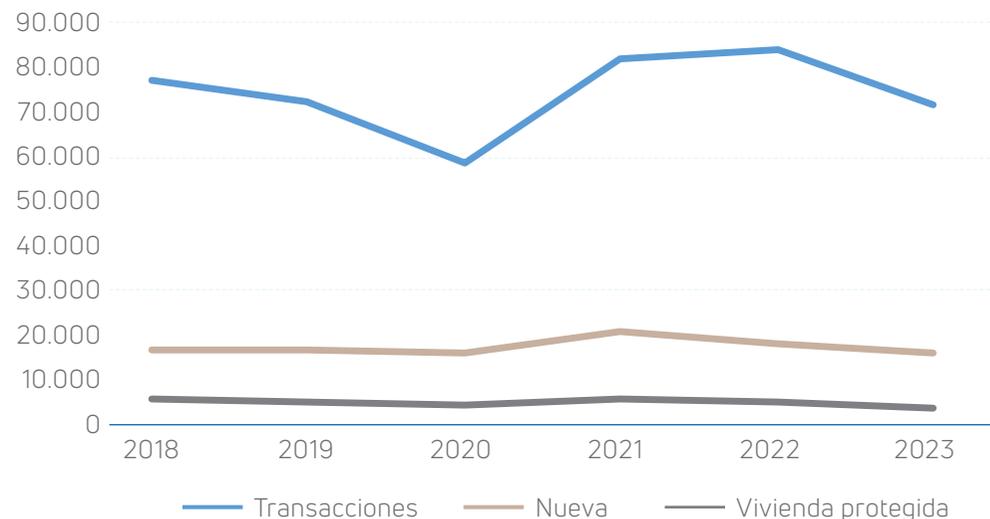
- Esta menor suficiencia de la oferta para satisfacer la demanda de vivienda tras la pandemia tiende a ser más destacada en las capitales de las áreas metropolitanas:



- 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 -cuyos costes actuales superan el precio máximo de venta- está generando crecimientos en el precio de la vivienda, lo cual, como veremos en capítulos posteriores, es una oportunidad para el inversor.



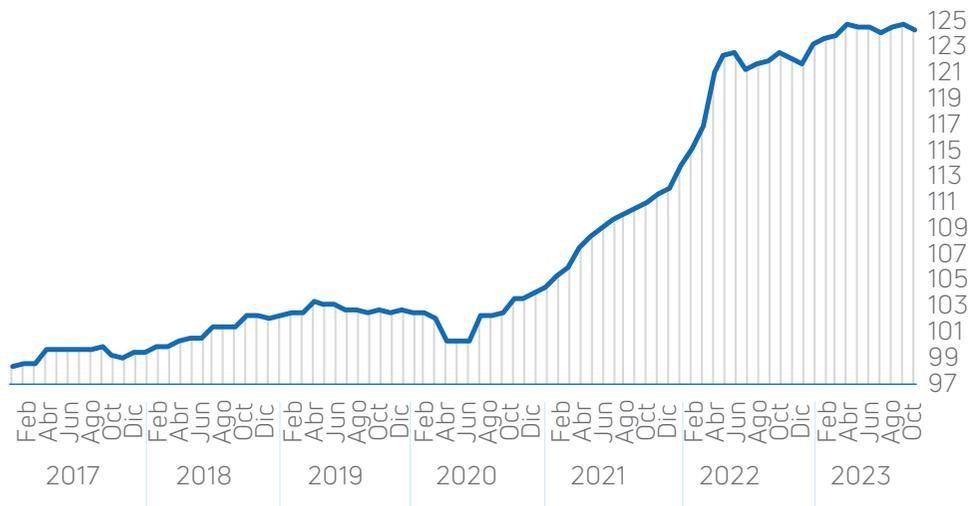
	Transacciones	Nueva	Vivienda Protegida
2018	76.603	16.988	6.185
2019	71.795	16.787	5.631
2020	58.533	16.194	4.460
2021	80.936	21.291	6.287
2022	83.514	18.346	5.437
2023	71.286	16.073	4.228

Fuente: INE

Evolución del precio de vivienda en la Comunidad de Madrid

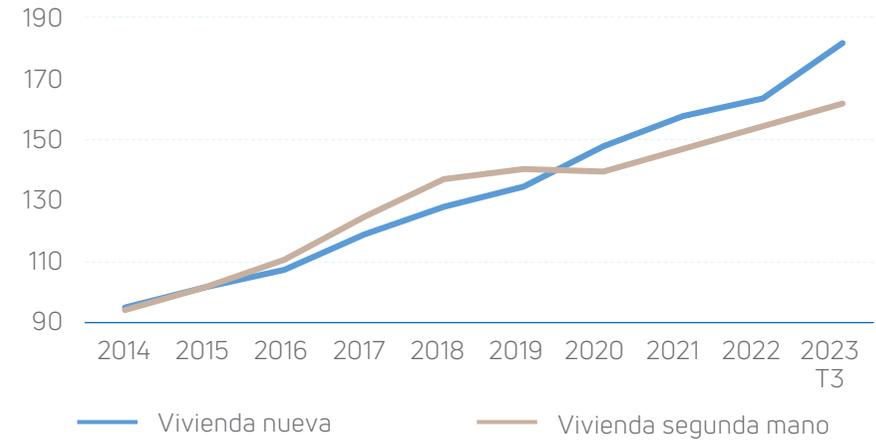
El impacto del desajuste entre oferta y demanda ya comentado -al que habría que sumar la subida tanto de los materiales de construcción como de mano de obra- ha provocado que los precios de la vivienda de obra nueva no dejen de aumentar desde 2014.

Índice de costes de construcción



Fuente: MITMA

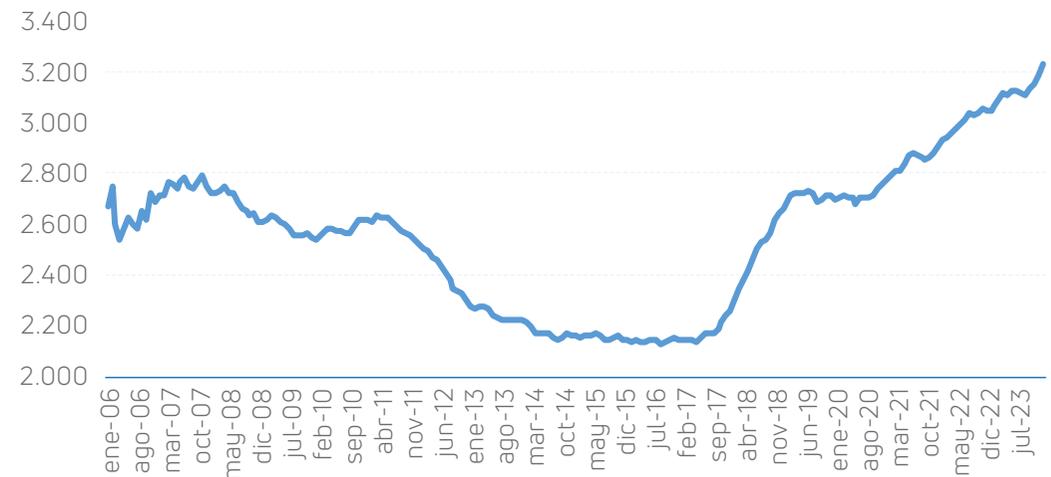
Índice de Precios de Vivienda CAM



Fuente: INE

Esto provoca que el precio medio dentro de la CAM sea en enero de 2024 de 3.247€/m².

Evolución del precio de la vivienda en CAM



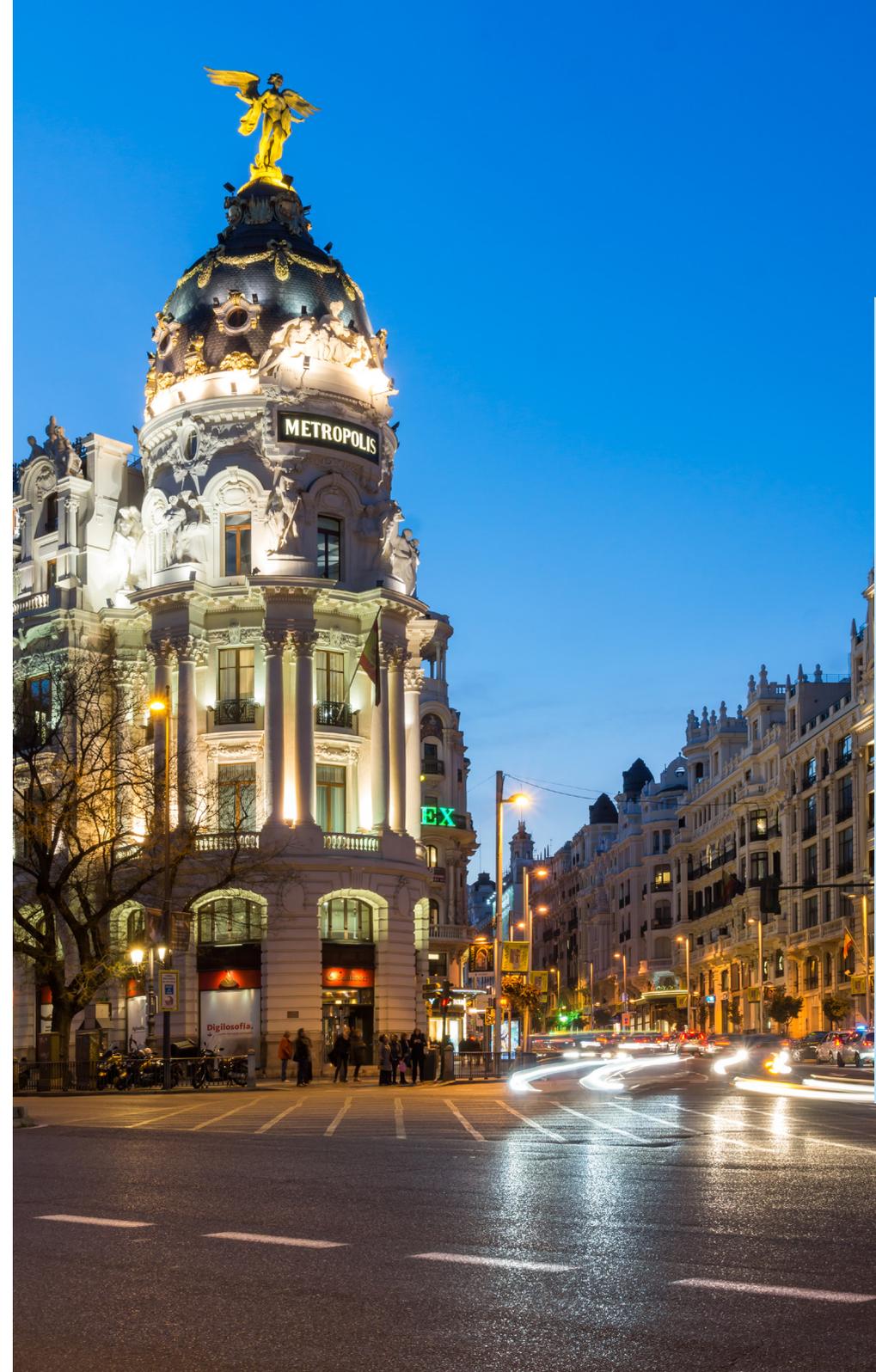
Fuente: Idealista

Aunque es desigual en función del municipio en cuestión:

Municipios	Precio m ² ene 2024	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico	Variación máximo
Alcalá de Henares	2.084 €/m ²	0,80%	1,00%	5,10%	2.473 €/m ² mar 2008	-15,70%
Alcobendas	2.753 €/m ²	1,70%	0,20%	2,90%	2.858 €/m ² abr 2009	-3,70%
Boadilla del Monte	2.921 €/m ²	-0,70%	-1,90%	3,10%	2.990 €/m ² nov 2023	-2,30%
Colmenar Viejo	2.216 €/m ²	-0,50%	-2,70%	5,60%	2.279 €/m ² oct 2023	-2,70%
Costlada	2.307 €/m ²	-0,30%	0,20%	4,80%	2.597 €/m ² jul 2008	-11,20%
Fuenlabrada	1.995 €/m ²	0,30%	1,70%	3,50%	2.293 €/m ² jun 2008	-13,00%
Getafe	2.284 €/m ²	-1,10%	-0,90%	6,90%	2.587 €/m ² abr 2008	-11,70%
Humanes de Madrid	1.789 €/m ²	0,40%	3,20%	1,00%	1.944 €/m ² nov 2010	-8,00%
Las Rozas de Madrid	3.235 €/m ²	0,40%	-0,90%	5,70%	3.263 €/m ² oct 2023	-0,90%
Leganés	2.171 €/m ²	0,90%	1,20%	1,50%	2.589 €/m ² mar 2008	-16,10%
Madrid	4.190 €/m ²	1,70%	3,10%	8,20%	4.190 €/m ² ene 2024	0,00%
Majadahonda	3.612 €/m ²	1,40%	0,30%	3,20%	3.647 €/m ² jul 2023	-1,00%
Mejorada del Campo	1.818 €/m ²	2,40%	3,30%	10,80%	2.029 €/m ² dic 2009	-10,40%
Móstoles	1.990 €/m ²	0,40%	1,70%	3,40%	2.280 €/m ² ene 2008	-12,70%
Paracuellos de Jarama	2.325 €/m ²	-0,30%	-1,20%	0,00%	2.412 €/m ² nov 2022	-3,60%
Parla	1.595 €/m ²	0,70%	-1,00%	3,20%	2.256 €/m ² mayo 2008	-29,30%
Pinto	2.087 €/m ²	0,90%	3,20%	3,70%	2.247 €/m ² jul 2009	-7,10%
Pozuelo de Alarcón	3.784 €/m ²	-0,40%	2,20%	10,20%	3.800 €/m ² dic 2023	-0,40%
Rivas-Vaciamadrid	2.475 €/m ²	-0,30%	2,60%	1,30%	2.482 €/m ² dic 2023	-0,30%
San Fernando de Henares	2.185 €/m ²	1,60%	2,80%	7,00%	2.429 €/m ² nov 2010	-10,00%
San Sebastián de los Reyes	2.791 €/m ²	-0,80%	-1,50%	4,10%	2.984 €/m ² mayo 2008	-6,50%
Torrejón de Ardoz	2.062 €/m ²	-0,80%	-0,70%	2,70%	2.408 €/m ² mayo 2008	-14,40%
Tres Cantos	3.197 €/m ²	0,00%	-0,10%	0,10%	3.239 €/m ² jul 2023	-1,30%
Velilla de San Antonio	1.790 €/m ²	-0,10%	0,10%	5,30%	1.960 €/m ² nov 2015	-8,70%
Villanueva de la Cañada	2.382 €/m ²	5,60%	6,50%	-3,20%	2.504 €/m ² nov 2022	-4,90%
Villanueva del Pardillo	2.498 €/m ²	-1,70%	-0,50%	-1,40%	2.630 €/m ² jul 2022	-5,00%
Villaviciosa de Odón	2.369 €/m ²	-2,80%	-1,80%	0,10%	2.437 €/m ² dic 2023	
Comunidad de Madrid	3.247 €/m ²	1,20%	3,00%	6,10%	3.247 €/m ² ene 2024	0

Conclusiones datos Macro Comunidad de Madrid

- Madrid supera con creces en datos de población, pirámide poblacional, PIB, PIB per cápita, paro y deuda a las otras grandes áreas metropolitanas de España (Barcelona, Sevilla y Málaga).
- Si comparamos a la Comunidad de Madrid con similares regiones de Europa (Ile de France, Londres, Lazio y Berlín) solo Ile de France y Londres superan a Madrid en población, PIB, y PIB per cápita, superando Madrid a Lazio y Berlín en varias de las variables.
- Por tanto, Madrid tiene recorrido al alza ya que genera 40.000 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 cerca de 1.000.000 de personas hasta 2037, lo que supondrá recibir tanto del extranjero como de otros puntos de España a 70.000 nuevos habitantes cada año para los que deberemos crear 40.000 viviendas al año.
- Esta fuerte demanda y la existencia de poca oferta -debido a la falta de suelo y la paralización de la vivienda asequible por no adecuar los precios máximos de venta de esta a los precios de construcción- 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

03

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

España se ha convertido en el año 2023 en el mayor destino turístico del mundo, superando por primera vez a Francia, Italia y EE.UU. -que tradicionalmente han sido los países más visitados-, hito histórico que indica que la industria hotelera y de servicios de España es la más importante a nivel mundial.



Llegadas de turistas internacionales

En millones y %

	Llegadas 2019 (millones)	Proyección llegadas 2023 (millones)	Variación respecto a 2019 (%)
España	83,5	85,1	1,9%
Francia	90,9	81,5	-10,4%
EE. UU.	79,4	62,8	-20,9%
Italia	64,5	57,4	-11,0%
Turquía	51,2	49,3	-3,7%
México	45,0	42,3	-6,0%
Reino Unido	39,4	37,5	-4,8%
Alemania	39,6	34,1	-14,6%
Grecia	31,3	32,1	2,6%
Tailandia	39,9	27,7	-30,5%
Portugal	24,5	27,2	11,0%
Japón	31,4	24,7	-21,3%
China	65,7	8,0	-87,8%

Fuente: CaixaBank Research

La Comunidad de Madrid, por su parte, ha recibido el pasado año 12.694.943 turistas, sólo superado por Cataluña (21.264.719) y Andalucía con (19.876.575) y ha adelantado a 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.

	Viajero	Pernoctaciones
	2023	2023
España	112.019.180	347.119.493
Andalucía	19.876.575	54.254.533
Aragón	2.830.926	5.605.425
Asturias	1.944.722	4.012.744
Balears	11.542.942	59.397.950
Canarias	10.672.094	69.713.864
Cantabria	1.368.249	2.899.481
Castilla y León	5.091.299	8.585.301
Castilla - La Mancha	2.232.188	3.931.311
Cataluña	21.264.719	58.819.871
Comunidad Valenciana	9.408.928	29.164.009
Extremadura	1.403.521	2.555.229
Galicia	4.987.990	9.523.655
Comunidad de Madrid	12.694.943	25.275.595
Murcia	1.410.212	3.229.380
Navarra	1.054.499	1.923.837
País Vasco	3.561.933	6.972.022

Fuente INE

Para poder lograr estas cifras, Madrid ha tenido que trabajar en el incremento de plazas hoteleras y, en la actualidad, cuenta con 1.133 establecimientos hoteleros abiertos con 118.284 camas disponibles.



	Establecimientos abiertos estimados	Plazas estimadas
	2023	2023
España	14.426	1.533.016
Andalucía	2.488	259.316
Aragón	670	35.911
Asturias	520	23.805
Balears	747	204.912
Canarias	576	257.669
Cantabria	350	16.252
Castilla y León	1.118	54.871
Castilla - La Mancha	696	31.127
Cataluña	2.152	253.808
Comunidad Valenciana	1.031	129.183
Extremadura	340	17.742
Galicia	1.442	60.441
Comunidad de Madrid	1.133	118.284
Navarra	266	11.502
País Vasco	573	32.774
La Rioja	142	6.235

Fuente: INE

Todo ello gracias al esfuerzo del sector inmobiliario/hotelero, que ha aumentado un 10% las plazas hoteleras en los últimos 7 años.

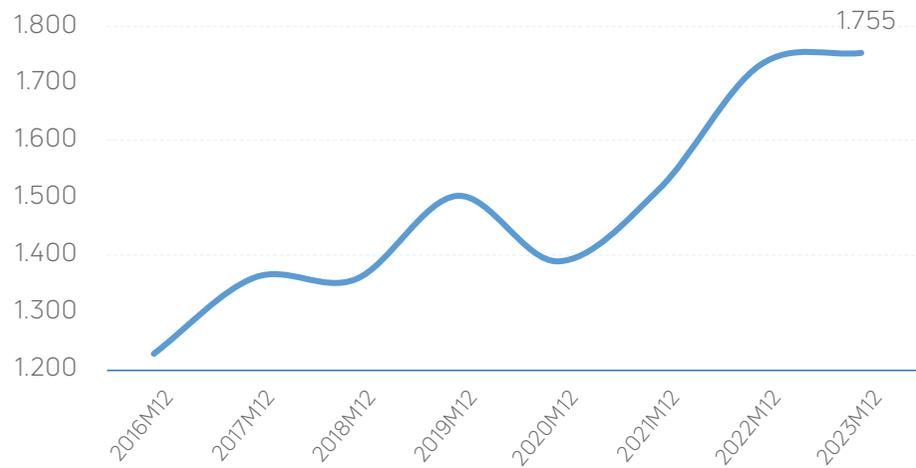


Fuente: INE

Atrayendo cada vez un turista de mayor calidad, que ha aumentado en más de un 40% su gasto medio en sus estancias.

2016 vs 2023
+43%

Gasto medio turista internacional
Acumulado anual hasta noviembre €

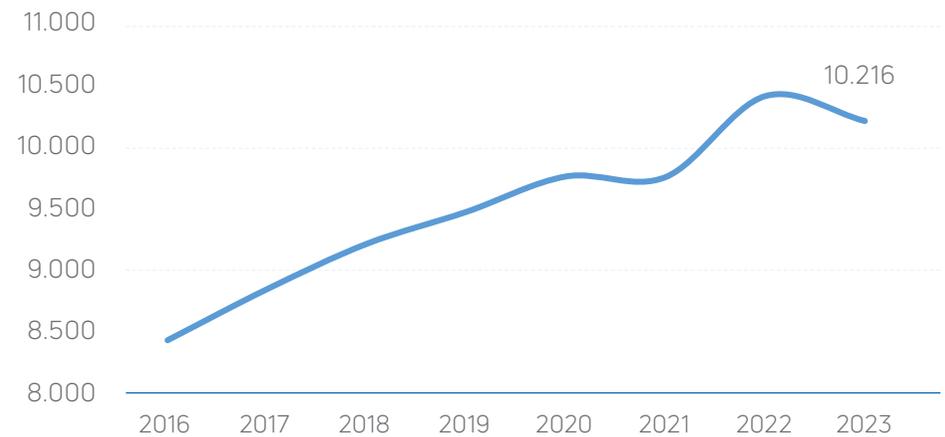


Fuente: INE

Y todo ello gracias a una oferta gastronómica que conjuga cantidad -10.216 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-.

2016 vs 2023
+21%

Restaurantes y puesto de comida
Unidades



Fuente: INE

Ciudad	Nº establecimientos con distinción
París	129
Londres	72
Ámsterdam	23
Berlín	20
Roma	20
Milán	20
Copenhague	15
Atenas	12
Viena	10
Estocolmo	9
Budapest	7
Praga	2

Fuente: Michelin Guide

Adicionalmente, la ciudad de Madrid se ha especializado como destino líder de turismo de reuniones y congresos del mundo (World's Leading Meetings & Conference Destination) ganando 5 veces consecutivas los prestigiosos World Travel Awards.

Esto es posible gracias a que la ciudad de Madrid cuenta con el recinto ferial IFEMA que, en 2022, celebró un total de 105 ferias y congresos, cerca de 400 eventos y convenciones y 21 eventos de ocio y música. En total, a lo largo del año, IFEMA Madrid reunió a 21.360 empresas y 3,7 millones de visitantes.

3
Nuevos
Restaurantes
estrellas
Michelin en
2023

24
Restaurantes
estrellas
Michelin
en la ciudad

Turismo deportivo

La Comunidad de Madrid ha organizado 400 eventos deportivos en 70 municipios durante el 2023 consolidándose una vez más como un referente a nivel nacional e internacional.

El año 2023 estuvo marcado por competiciones deportivas de renombre, como la Maratón de Madrid, el Open Internacional de Tenis, el Meeting Internacional de Atletismo, pruebas del Circuito mundial de Vóley Playa, el Campeonato de saltos de Obstáculos de Hípica, el Campeonato de Europa de Marcha, el Mundial de Motocross, el Mundial de Baloncesto sub-19 femenino y el Gran Triatlón de la Comunidad de Madrid, entre otros eventos relevantes.

Además, Madrid celebrará la F1 a partir del año 2026 y hasta 2035 lo que -según informes que ha hecho públicos la propia Comunidad de Madrid- aportará un retorno económico de 4.500 millones de euros y creará 10.000 empleos directos.



Fuente: IFEMA Madrid

Y también, recientemente, Madrid anunció que se jugará el primer partido en Europa de la liga NFL en el año 2025 en el estadio Santiago Bernabéu.

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



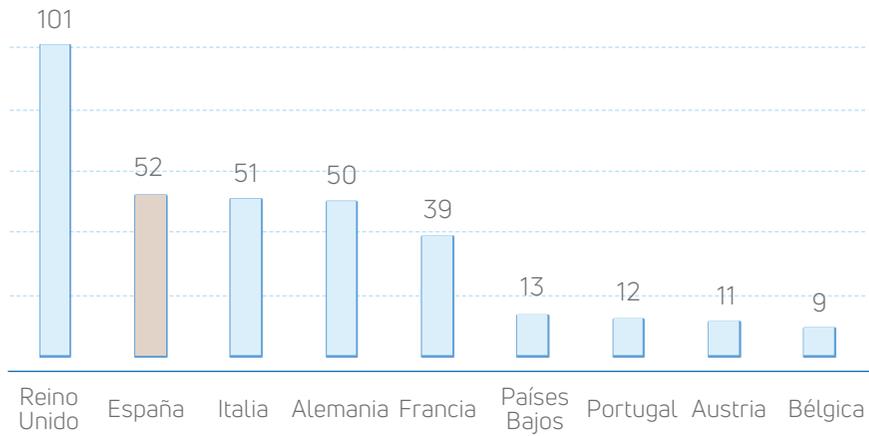
Posición (variación vs. año anterior)	Club	2022/23 Ingresos (€m) (2021/22)
1º	Real Madrid	831.4 (713.8)
2º	Manchester City	825.9 (731)
3º	Paris Saint-Germain	801.8 (654.2)
4º	FC Barcelona	800.1 (638.2)
5º	Manchester United	745.8 (688.6)
6º	Bayern Munich	744 (653.6)
7º	Liverpool	682.9 (701.7)
8º	Tottenham Hotspur	631.5 (522.9)
9º	Chelsea	589.4 (568.3)
10º	Arsenal	532.6 (433.5)
11º	Juventus	432.4 (400.6)
12º	Borussia Dortmund	420 (356.9)
13º	AC Milan	385.3 (257.4)
14º	FC Internazionale Milano	378.9 (308.4)
15º	Atlético de Madrid	364.1 (393.9)
16º	Eintracht Frankfurt	293.5 (208.3)
17º	Newcastle United	287.8 (212.3)
18º	West Ham United	275.1 (301.2)
19º	SSC Napoli	267.7 (156.5)
20º	Olimpique de Marseille	258.4 (237.5)

Fuente: Deloitte Football Money League 2024

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

Esto hace que, según el Instituto de Coordinadas de Gobernanza y Economía Aplicada (ICGEA), España reciba más de 150.000 estudiantes universitarios de otros países. Así, Madrid es el principal destino para cursar sus estudios, con más de 20.000 estudiantes extranjeros que representan casi un 12% de la cifra total que elige nuestro país para cursar sus estudios universitarios. Por detrás se sitúan Cataluña con 19.859 estudiantes, la Comunidad Valenciana con 13.598 y Andalucía con 12.908.

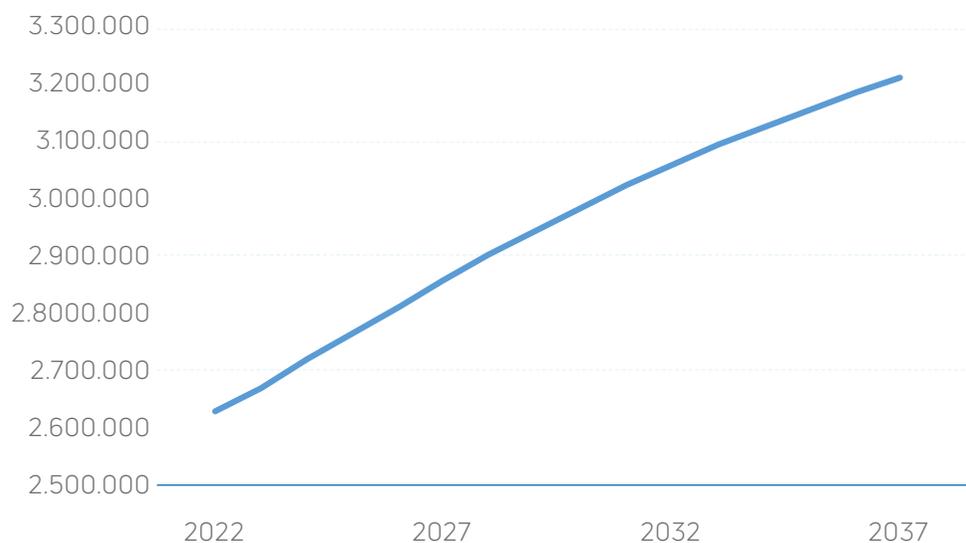


DEMANDA DE VIVIENDA

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 -70.000 personas al año- a la que, en un porcentaje cercano 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 40.000 hogares nuevos al año frente a las aproximadamente 15.000-17.000 viviendas terminadas de media en los últimos años.

Proyecciones de hogares. CAM

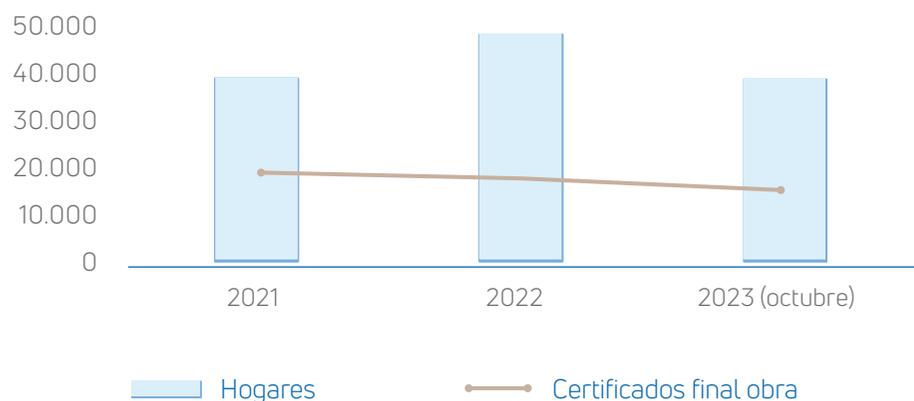


Fuente: INE

Comunidad de Madrid	Total	Nuevos Hogares
2037	3.210.726	26.307
2036	3.184.419	27.719
2035	3.156.700	29.552
2034	3.127.148	31.389
2033	3.095.759	33.663
2032	3.062.096	35.682
2031	3.026.414	37.564
2030	2.988.850	40.196
2029	2.948.654	42.663
2028	2.905.991	43.637
2027	2.862.354	44.581
2026	2.817.773	45.792
2025	2.771.981	46.388
2024	2.725.593	46.160

De hecho, tan solo en los tres últimos años tenemos un déficit de construcción de vivienda de prácticamente 75.000 unidades.

Creación hogares vs Certificados final Obra. CAM



Fuente INE y MITMA

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 65% 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 2022)

CAM	Total	Tasa emancipación	Jóvenes emancipados
Población joven	797.937		426.049,1
25-29 años	385.032	35,8%	137.841,5
30-34 años	412.905	69,8%	288.207,7
Ocupados 25-34 años	649.505		
Ocupados no emancipados 25-34 años	223.456		

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 a cierre de 2023, tenemos a más de 223.000 jóvenes que, trabajando, no han podido emanciparse y, por tanto, comenzar su proyecto de vida.

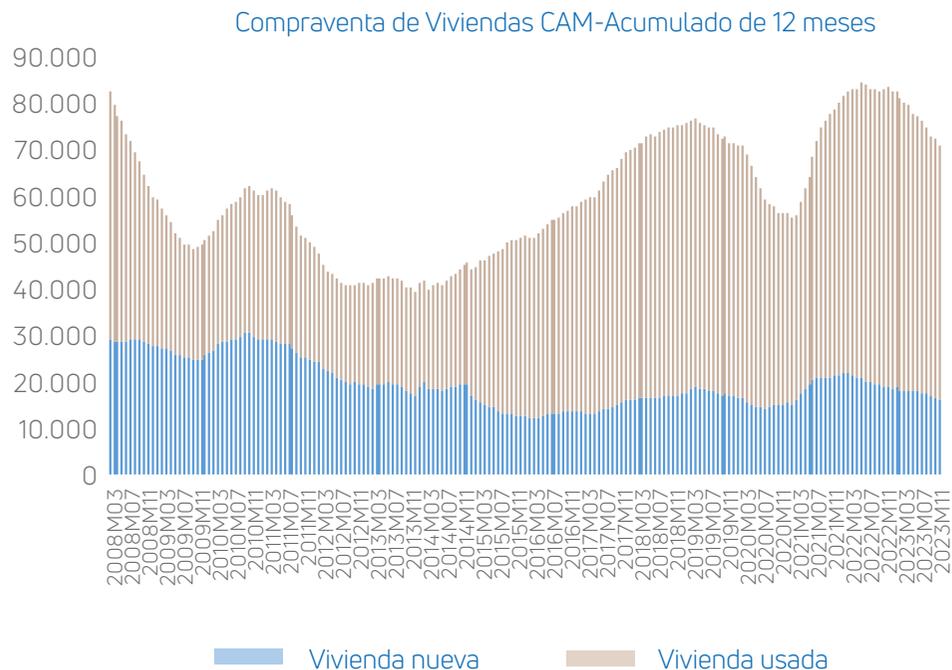
La conclusión por tanto sería, en un escenario conservador, que la necesidad de viviendas en la actualidad en la Comunidad de Madrid podría situarse en 75.000 unidades para hacer frente a la demanda no satisfecha a las que habría que sumar aproximadamente 100.000 viviendas más de este segundo análisis. 175.000 viviendas frente a una producción actual de 15.000-17.000 viviendas año.

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 que, sólo en los dos últimos años, han provocado el inicio de la construcción en la CAM de más de 7.000 viviendas bajo la fórmula de alquiler asequible.

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.

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



Fuente: INE

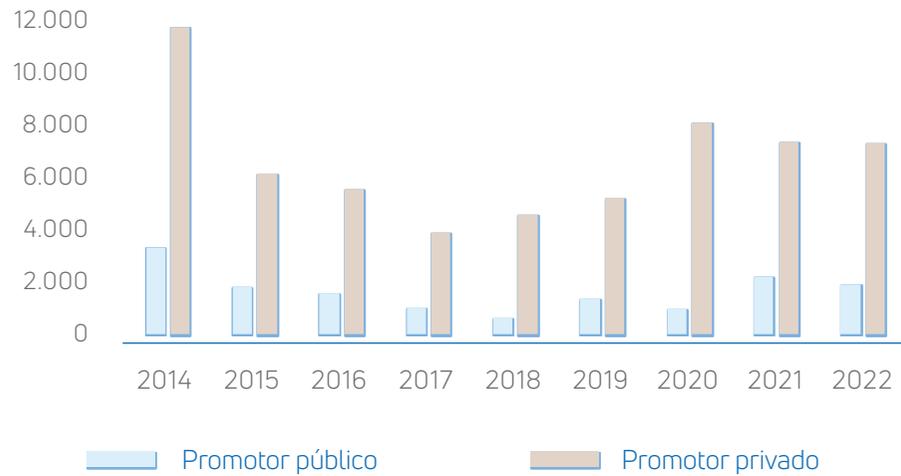
Calificaciones provisionales vs Visados obra nueva



Fuente: MITMA

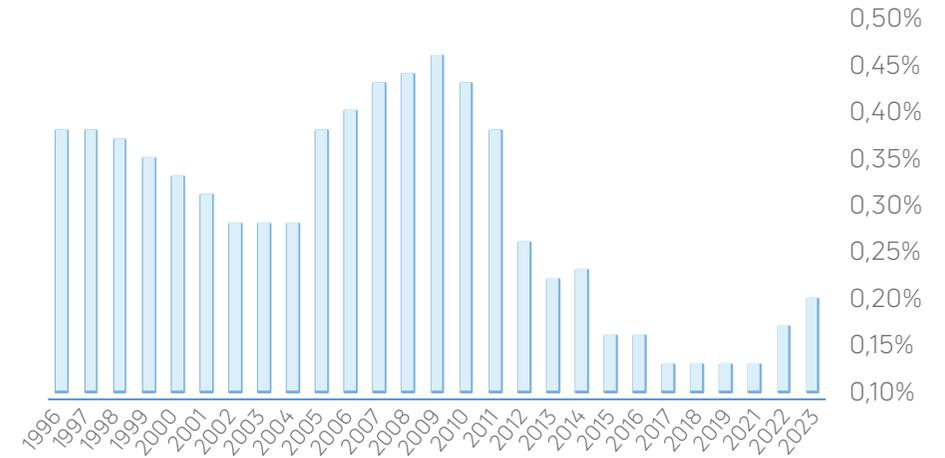
- La producción de vivienda asequible ha sido promovida históricamente por la iniciativa privada, ya que los recursos asignados presupuestariamente por los distintos gobiernos nunca han estado en consonancia con la situación (0,2% en los últimos presupuestos aprobados).

Producción vivienda asequible Promotor privado vs Promotor público



Fuente: MITMA

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.

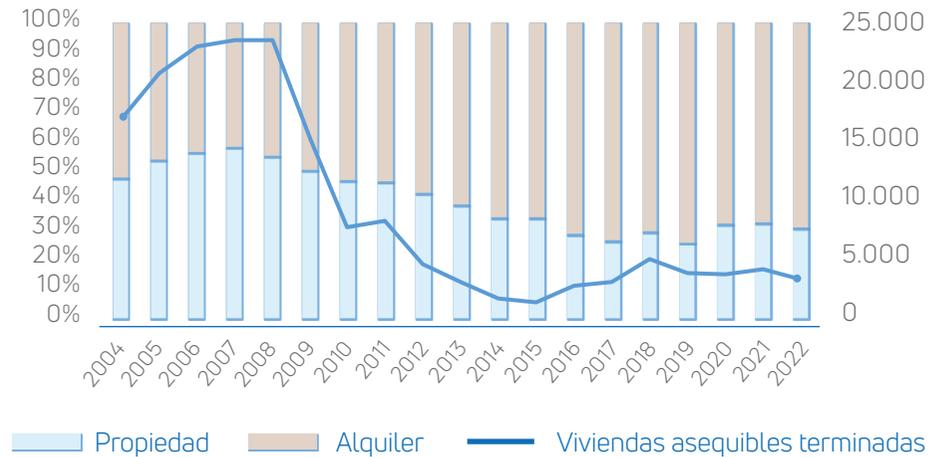
Precios del alquiler €/m². Comunidad de Madrid



Fuente: Idealista

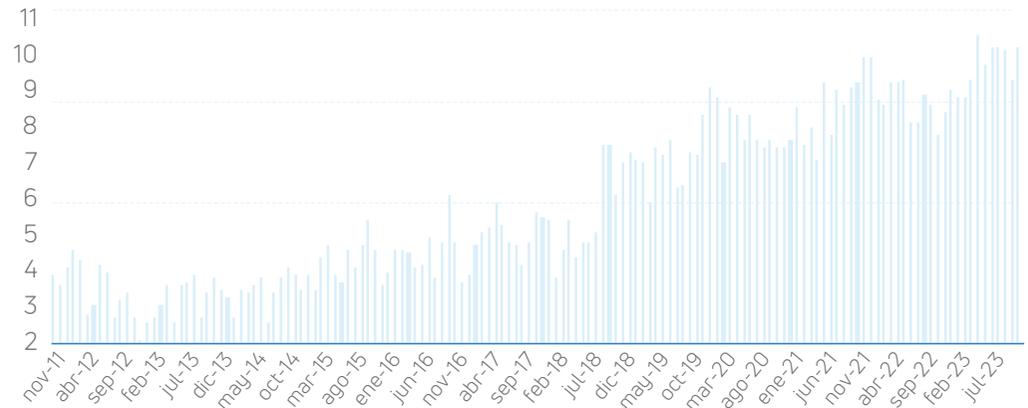
Sin embargo, los datos nos indican que la propensión a alquilar solo avanza a medida que la producción de vivienda asequible disminuye. De hecho, la intención de compra de vivienda se mantiene en máximos de la serie histórica.

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



Fuente: INE y MITMA

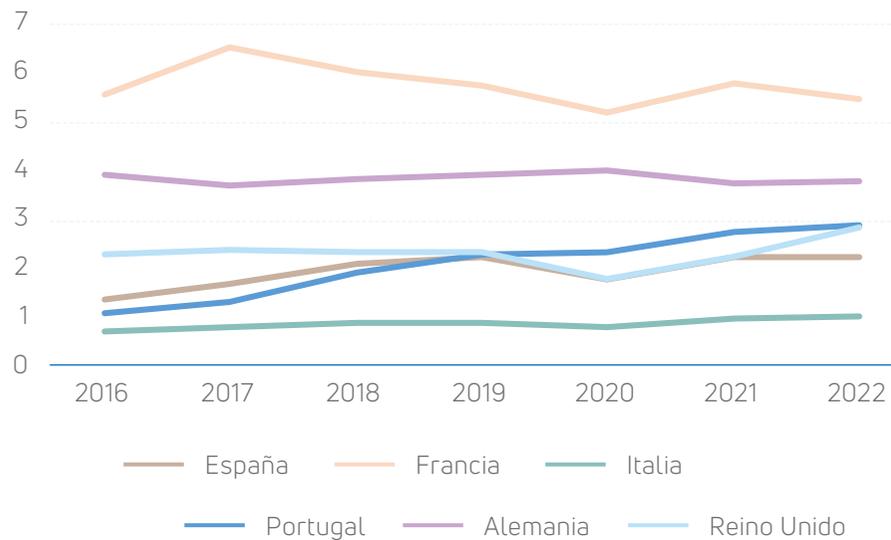
Intención de compra el próximo año (en % sobre el total)



Fuente: CIS

- 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-.

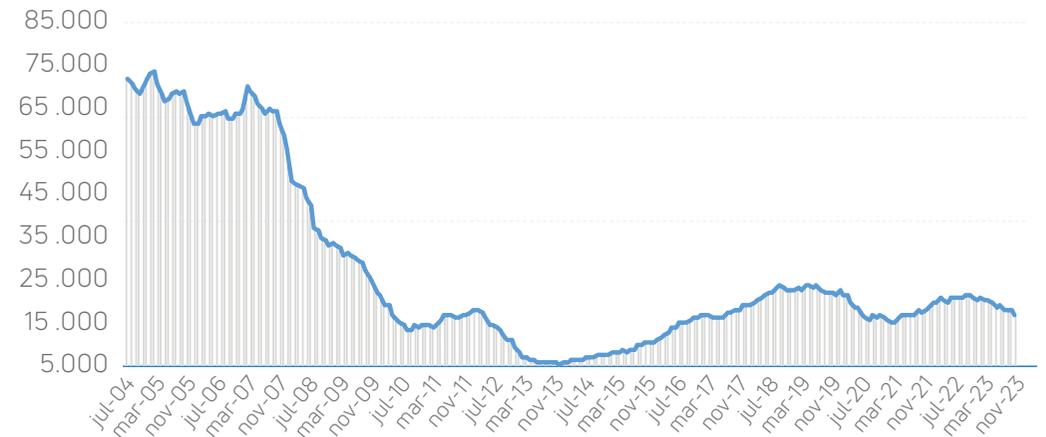
Viviendas construidas x 1.000 habitantes



Fuente: Eurostat

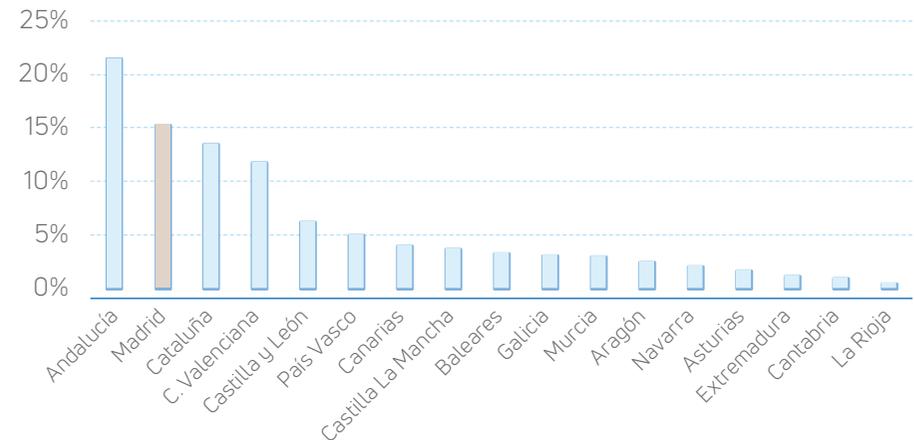
Así, frente al análisis del capítulo anterior, tenemos una producción muy deficitaria en comparación con la demanda requerida. Como podemos observar en el gráfico, las cifras actuales se asemejan a la producción de los años 2010 y 2011, cuando la situación poblacional, económica y, por tanto, de demanda 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: MITMA

% Visados obra nueva sobre total nacional



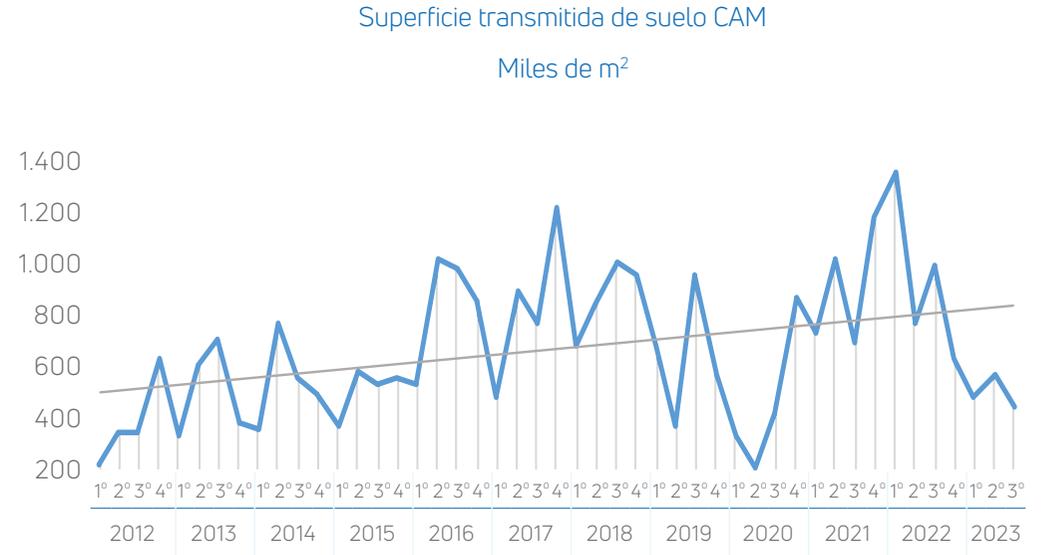
Fuente: MITMA

Mención aparte merece la producción de vivienda asequible, que se encuentra en torno a las 4.000 unidades/año de media -aunque el 2023 se cerrará en torno a 2.000 unidades iniciadas -, muy por debajo de las necesidades de la población. Sin embargo, 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.



Fuente: MITMA

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.



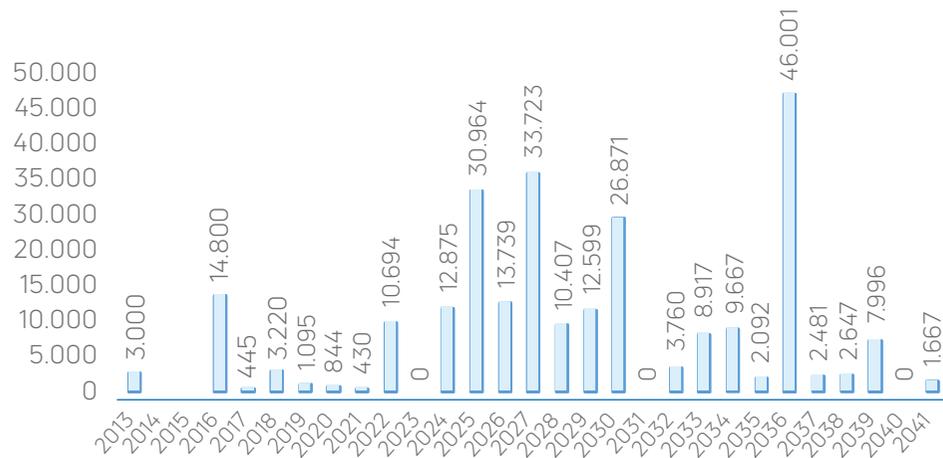
Fuente: MITMA

Como muestra de esta escasez de oferta, los datos que recibimos de nuestros asociados nos indican que la producción a entregar este año 2024 esta vendida en un 95% y la del año próximo en un porcentaje cercano al 60%.

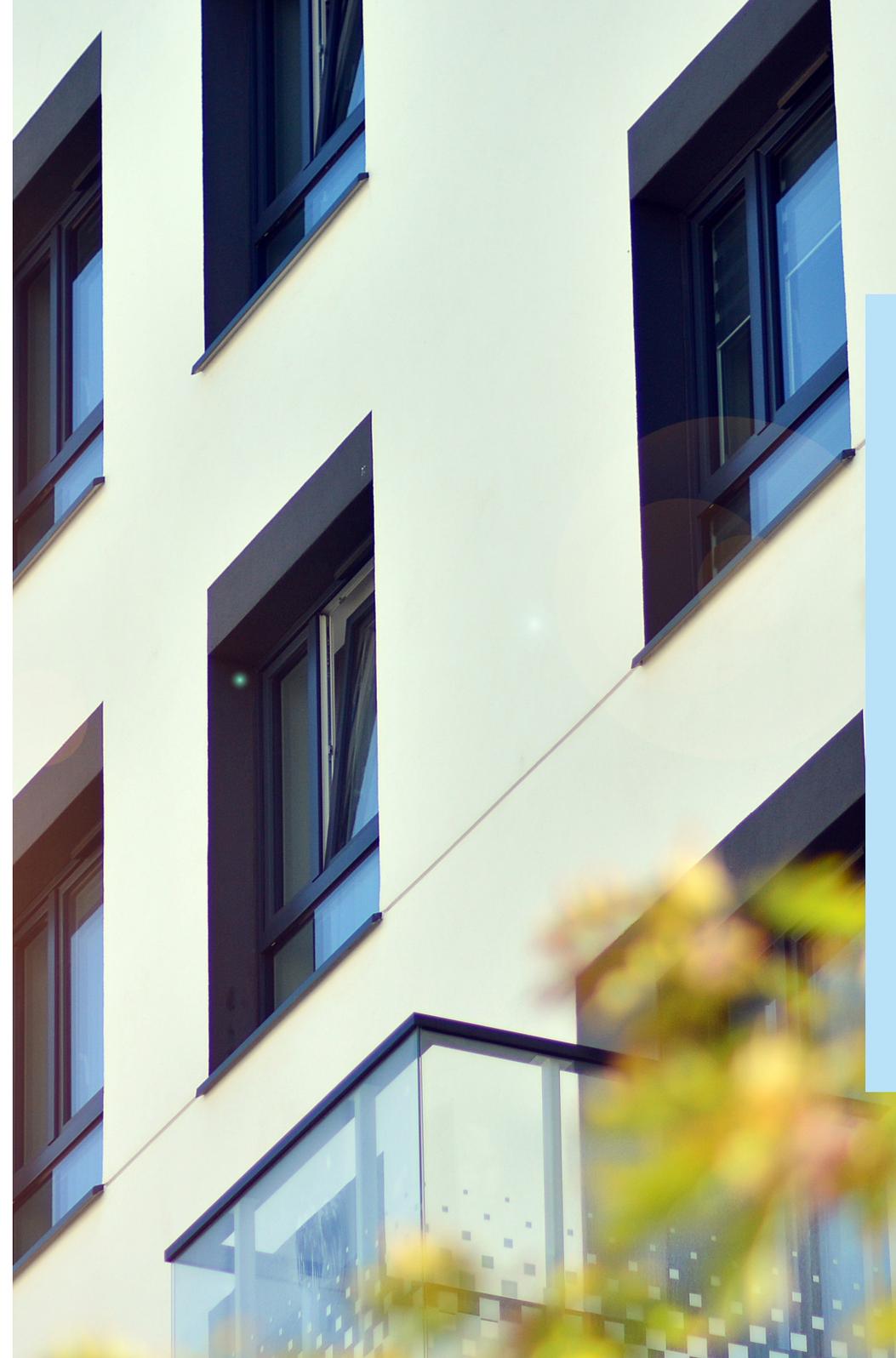
Así las cosas, ¿qué perspectivas de puesta en carga de suelo ofrece la Comunidad de Madrid? A corto y medio plazo y solo en términos de nuevos desarrollos, hasta 2029 se pondrán a disposición de los promotores suelos urbanizados para más 115.000 viviendas -55.000 de ellas en los próximos tres años-.

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 aproximadamente 3 años de demanda, necesitando producir, como vimos en el capítulo anterior, 310.000 viviendas hasta 2030. Bajo estos parámetros, la previsión es que los precios de vivienda nueva sigan al alza.

Puesta en carga de las viviendas

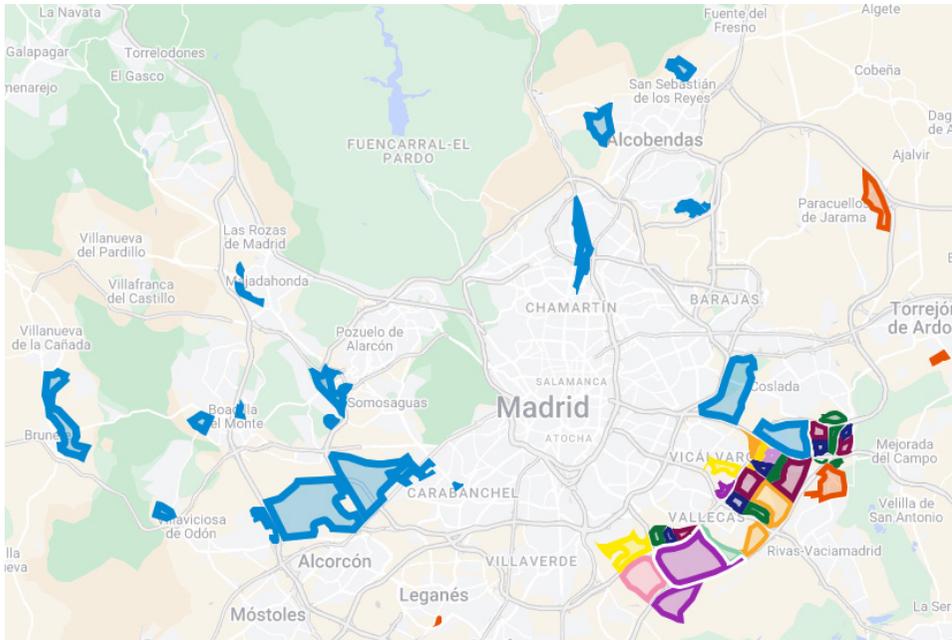


Fuente: LandCam



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 260.000 viviendas, con una población estimada de más de 770.000 personas y situados, en su mayoría, en el sur de la región:

N	Desarrollo	Localización	Superficie de suelo total (m ²)	Unidades residenciales previstas	Población estimada	Protección pública
1	Valdecarros	Madrid	19.000.000	51.656	154.968	55%
2	Los Berrocales	Madrid	8.305.818	22.285	66.855	19%
3	El Cañaveral	Madrid	5.388.384	14.000	42.000	53%
4	Los Ahijones	Madrid	5.700.000	18.724	56.172	58%
5	Los Cerros	Madrid	4.742.122	13.691	41.073	50%
6	Madrid Nuevo Norte	Madrid	3.356.196	10.500	31.500	38%
7	Valgrande	Alcobendas	2.174.160	8.600	25.800	55%
8	Retamar de la Huerta	Alcorcón	1.140.915	3.503		32%
9	ARPO	Pozuelo de Alarcón	2.399.640	5.500	16.500	53%
10	Cerro del Baile	San Sebastián de los Reyes	1.280.000	3.664	10.992	60%
11	Arco de poniente	Majadahonda	1.308.932	3.710	11.130	50%
12	Valenoso	Boadilla del Monte	Sin datos	3.000	9.000	Sin datos
13	El Encinar	Boadilla del Monte	Sin datos	800	2.400	Sin datos
14	Monte de la Villa	Villaviciosa de Odón	1.352.556	2.709	8.127	6%
15	Solana de Valdebebas	Madrid	1.096.164	1.393	4.179	46%
16	Cárcel de Carabanchel	Madrid	170.000	600	1.800	30%
17	Ensanche Norte	Alcorcón	12.300.000	20.000	60.000	Sin datos
18	La Carrascosa	Alcobendas	92.681	450	1.350	Sin datos
19	Nuevo Brunete	Brunete	2.723.086	17.572	52.716	28%
20	Campamento	Madrid	8.000.000	10.700	32.100	60%
21	Nueva Centralidad Este	Madrid	5.400.000	20.000	60.000	40%
22	Montegancedo	Pozuelo de Alarcón	688.470	1.050	3.150	Sin datos
23	Cristo de Rivas	Rivas-Vaciamadrid	2.663.236	10.740	32.220	50%
24	Programa de Actuación Urbanística 2	Paracuellos de Jarama	1.835.030	5.000	15.000	Sin datos
25	Aldovea	Torrejón de Ardoz	365.584	1.688	5.064	40%
26	El Postiguillo	Valdemoro	346.274	1.780	5.340	50%
27	Cerca de Tejera	Colmenar Viejo	242.462	430	1.290	Sin datos
28	Puerta de Fuenlabrada	Leganés	163.948	852	2.556	Sin datos
29	Prado Redondo Sur	Ciempozuelos	90.060	198	594	Sin datos
30	El Molar	El Molar	2.300.000	5.374	16.122	38%
31	Huerta Grande	Pozuelo de Alarcón	285.142	776	2.328	50%
			94.910.860	260.945	772.326	



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 situará 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. Se encuentra en los últimos trámites de gestión de la Etapa I con inicio inminente de promociones en sus 4.431 viviendas planeadas. Tanto ésta, 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

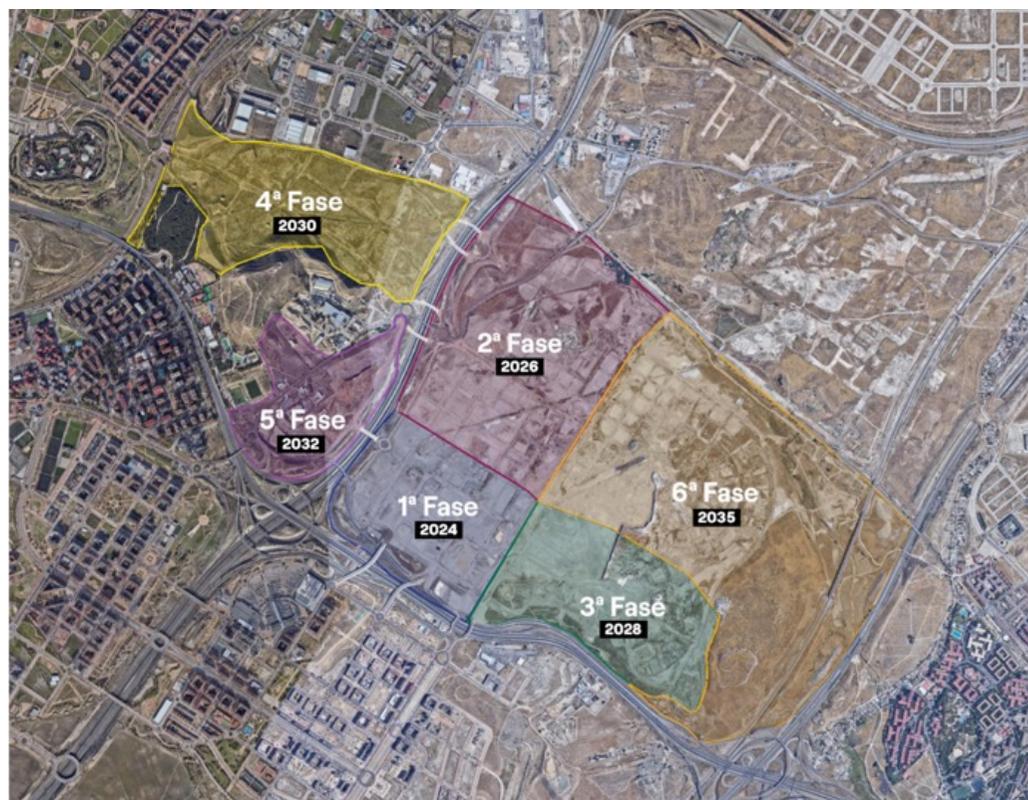
Residencial libre: 32 parcelas
Residencial PL: 30 parcelas
Residencial VPO: 4 parcelas

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

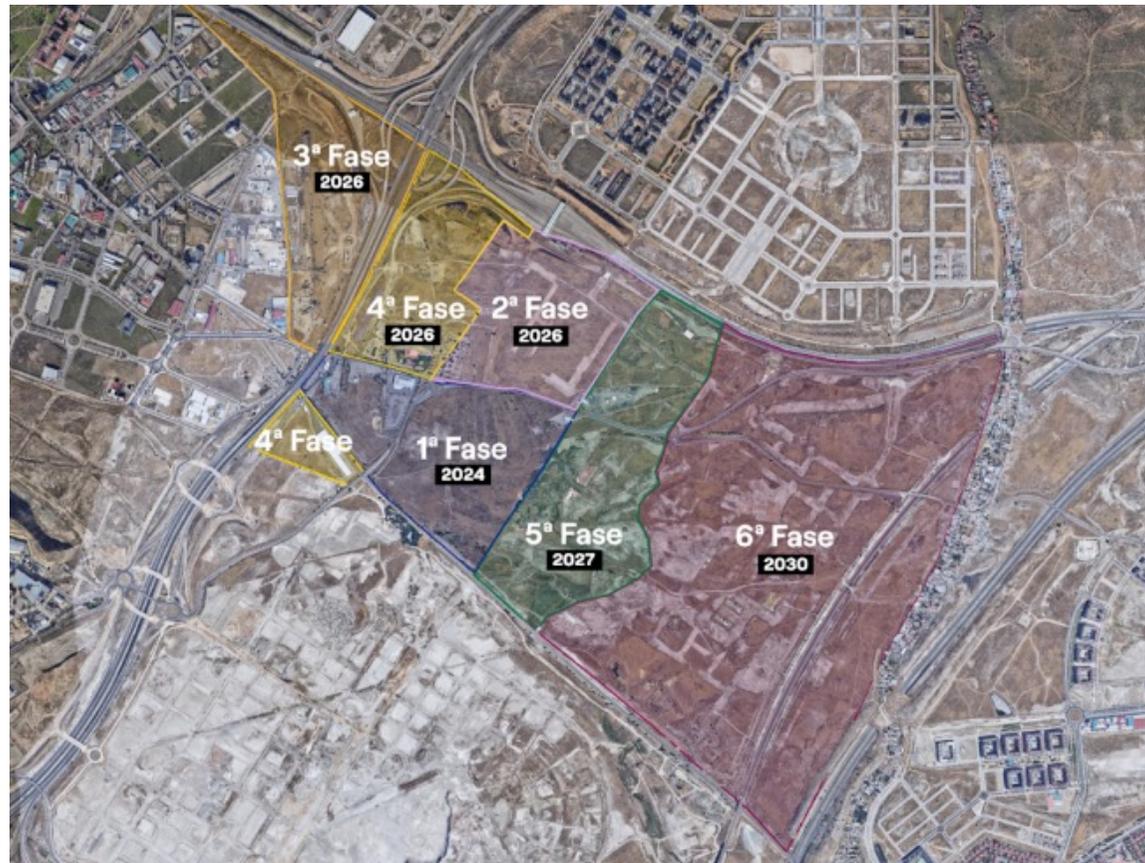
Desarrollo	Los Berrocales
Localización	Madrid
Enlace a Maps	
Superficie de suelo total (m²)	8.305.818
Zonas verdes (m²)	2.147.996
Superficie de suelo uso residencial (m²)	5.063.354
Superficie de suelo uso terciario (m²)	455.411
Superficie de suelo uso industrial m²	639.057
Unidades residenciales estimadas	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 ² industrial + 18,075 terciario
Fase II	5,431 viviendas
Fase III	5,386 viviendas + 4,667m ² industrial + 15,193m ² 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 en los últimos trámites de gestión de la Etapa I, con inicio inminente de promociones en sus 3.132 viviendas previstas.



Fuente: LandCam

Desarrollo	Los Ahijones
Localización	Madrid
Enlace a Maps	
Superficie de suelo total (m²)	5.700.000
Zonas verdes (m²)	1.000.000
Superficie de suelo uso residencial (m²)	4.438.310
Superficie de suelo uso terciario (m²)	111.020
Superficie de suelo uso industrial m²	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 ² edificables actividad económica
Fase II	4,245 viviendas + 95,000m ² edificables actividad económica
Fase III + IV	284,000m ² edificables actividad económica
Fase V	4,441 viviendas + 183,000m ² edificables actividad económica
Fase VI	6,906 viviendas + 59,000m ² 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 m²) 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 2.024 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



Fuente: LandCam

Desarrollo	Valdecarros
Localización	Madrid
Enlace a Maps	
Superficie de suelo total (m²)	19.000.000
Zonas verdes (m²)	7.000.000
Superficie de suelo uso residencial (m²)	11.536.000
Superficie de suelo uso terciario (m²)	464.000
Superficie de suelo uso industrial m²	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 ² industrial + 1,800m ² comercial
Fase II	4,607 viviendas + 21,632m ² oficinas + 7,500m ² oficinas
Fase III	6,184 viviendas + 33,883m ² industrial + 30,014m ² oficinas + 40,702m ² comercial
Fase IV	2,663 viviendas + 75,400m ² comercial
Fase V	2,611 viviendas + 875,072m ² industrial + 1,200m ² comercial
Fase VI	20,384 viviendas + 524,548m ² industrial + 53,770m ² oficinas + 245,007m ² comercial
Fase VII	2,052,281m ²
Fase VIII	12,627 viviendas + 149,251m ² industrial + 588,915m ² oficinas + 89,479m ² comercial

Fuente: LandCam

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 para posteriormente iniciar la Etapa II que comprende 4.175 viviendas.

Fase 1

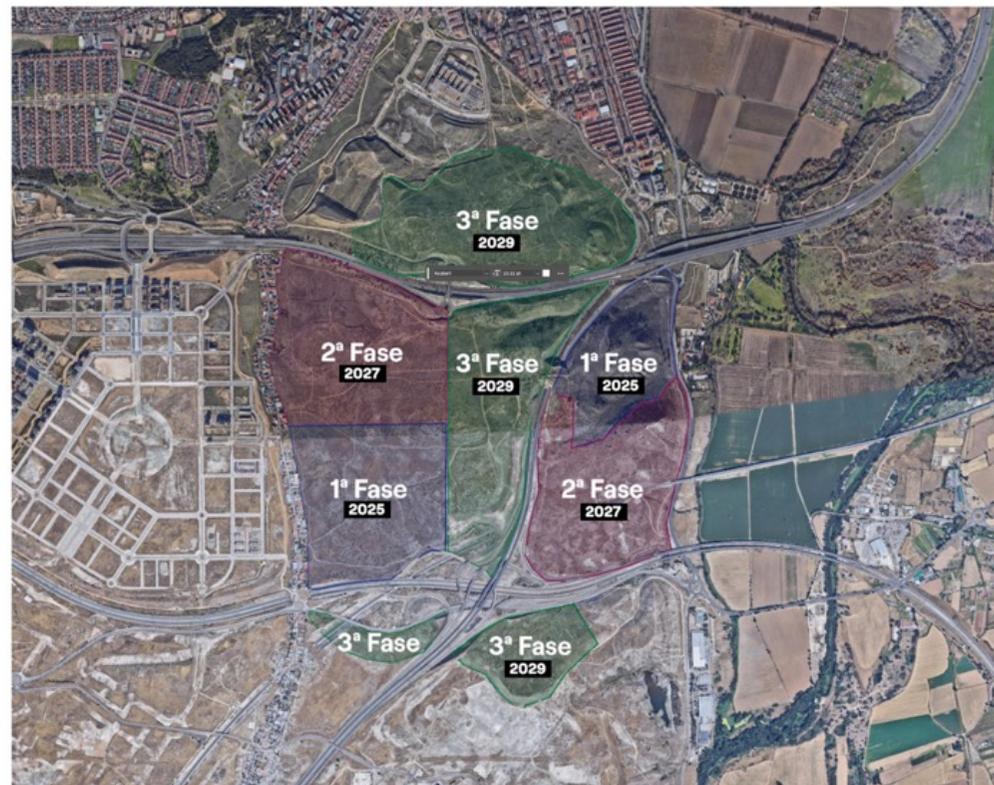
Residencial libre: 5 parcelas
Residencial PL: 2 parcelas
Residencial VPO: 9 parcelas

Fase 2

Residencial libre: 11 parcelas
Residencial PL: 12 parcelas

Fase 3

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



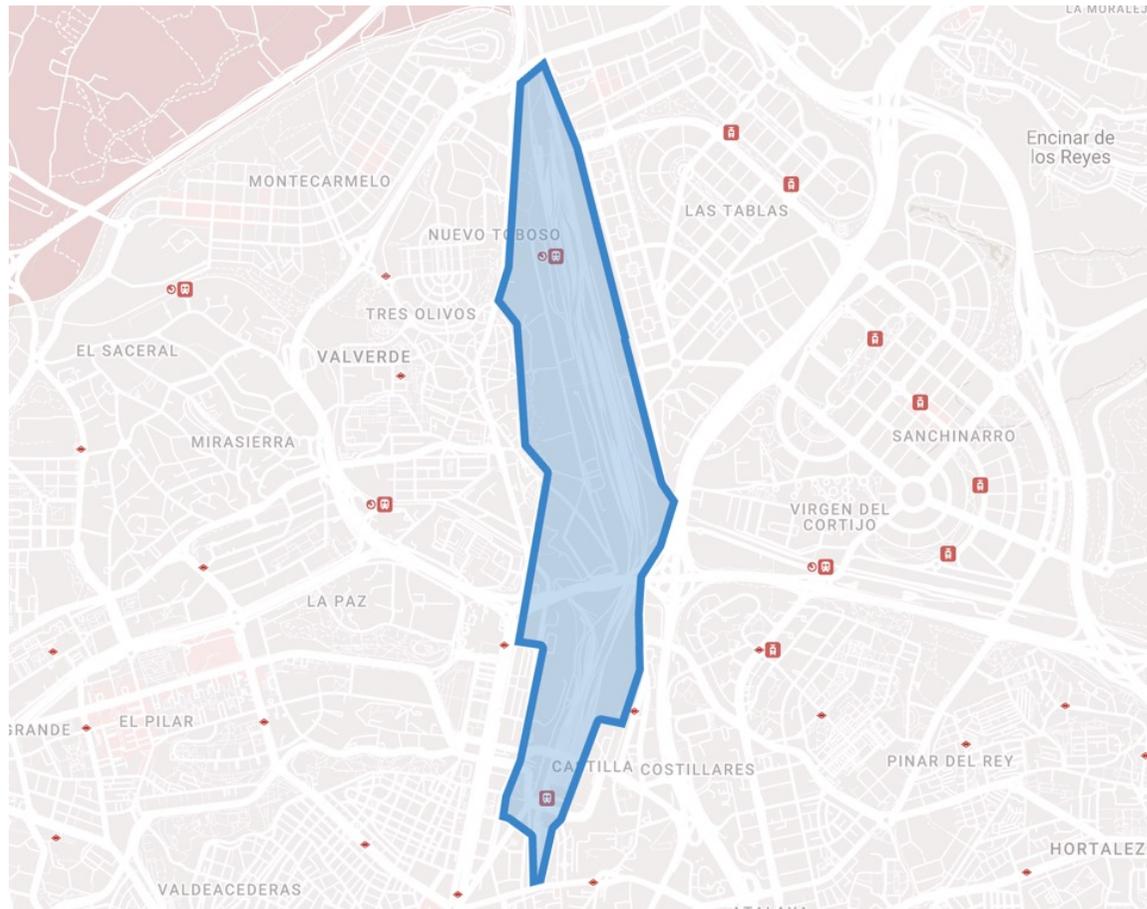
Fuente: LandCam

Desarrollo	Los Cerros
Localización	Madrid
Enlace a Maps	
Superficie de suelo total (m²)	4.742.122
Zonas verdes (m²)	1.589.659
Superficie de suelo uso residencial (m²)	2.601.813
Superficie de suelo uso terciario (m²)	550.650
Superficie de suelo uso industrial m²	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

Fuente: LandCam

Distrito Castellana Norte

Situado en 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:

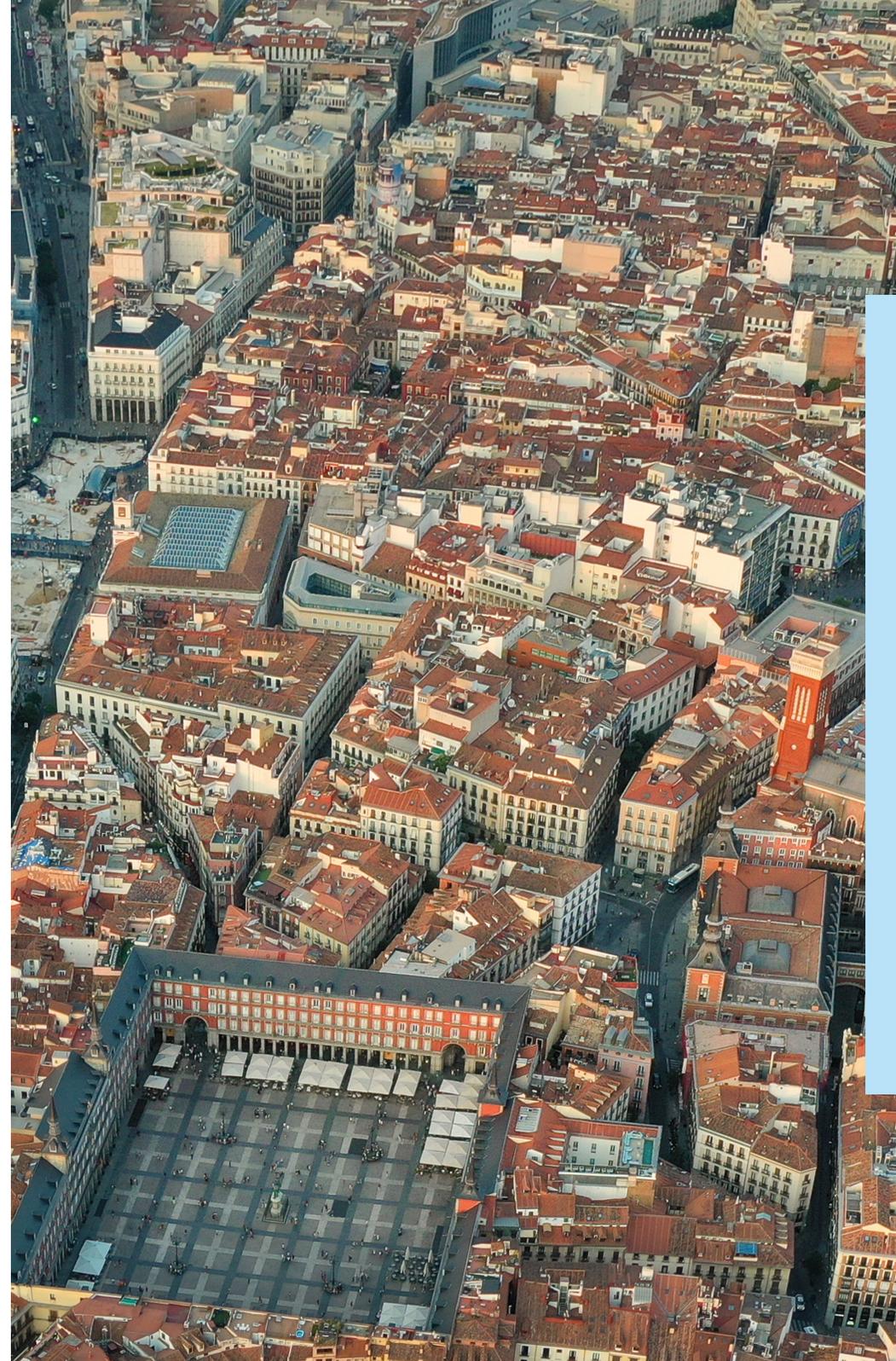
Desarrollo	Madrid Nuevo Norte
Localización	Madrid
Enlace a Maps	
Superficie de suelo total (m ²)	3.356.196
Zonas verdes (m ²)	400.000
Superficie de suelo uso residencial (m ²)	1.347.418
Superficie de suelo uso terciario (m ²)	1.608.778
Superficie de suelo uso industrial m ²	0
Unidades residenciales estimadas	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

INFORME FASE I

Desarrollo	La Tablas Oeste
Localización	Las Tablas, Madrid
Enlace a Maps	Las Tablas
Superficie de suelo total (m ²)	211.992
Zonas verdes (m ²)	33.032
Superficie de suelo uso residencial (m ²)	74.197
Superficie de suelo uso terciario (m ²)	14.000
Superficie de suelo uso a oficinas (m ²)	123.795
Protección pública	27%
Años hasta finalización	2025-2029 (4 años)
Estado actual	CMNM presenta iniciativas de ejecución. 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.
Número de fases	
Población estimada	2223
Fase I	741

05 OFERTA DE VIVIENDA

En definitiva, los anteriores desarrollos son tan sólo 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 vivienda libre	2020	2021	2022	2023 Previsión
España	13.567.275 €	16.880.325 €	16.229.221 €	11.018.763 €
CAM	3.684.586 €	4.159.229 €	3.625.217 €	2.779.968 €
	27%	25%	22%	25%

Miles de Euros



La cifra de negocio de toda la producción de vivienda de obra nueva libre, según el MITMA, se ha movido en estos últimos 4 años en cifras de entre 11.000M€ -con su valor más bajo en 2023- y los casi 19.000M€ de 2021. Si nos centramos en los datos de la CAM, los números se mueven entre los 2.800M€ -su producción más baja correspondiente también al año 2023-, y algo más de 4.100M€ en 2021, lo que supone 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 transacciones, tanto a nivel nacional como de la CAM.

Como se puede comprobar, el peso de Madrid sobre el total nacional es mucho mayor, tanto por su número de compraventas como por su mayor precio medio. 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 este 2024- ya publicada la nueva orden de precios con incrementos entre el 25 y el 35%- 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.

Cifra de negocio de vivienda asequible



Cifra de negocio vivienda asequible	2020	2021	2022	2023 Previsión
España	894.664 €	900.512 €	853.574 €	521.532 €
CAM	409.821 €	423.803 €	296.930 €	117.209 €
	46%	47%	35%	22%

Miles de Euros

Cifra de negocio total vivienda libre + vivienda asequible



Cifra de negocio total vivienda libre + vivienda asequible	2020	2021	2022	2023 Previsión
ESPAÑA	14.461.939 €	17.780.837 €	17.082.795 €	11.540.295 €
CAM	4.094.407 €	4.583.032 €	3.922.147 €	2.897.177 €
	28%	26%	23%	25%

Miles de Euros

Como hemos comentado a lo largo del documento, esta baja cifra de inversión viene determinada por la insuficiente producción de vivienda -en especial en la CAM- debida, a su vez, a la falta de suelo existente, lo que está provocando aumentos de precio ante una demanda solvente -y no satisfecha-.

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 y por tanto de inversión de obra son las siguientes:

Proyecciones de inversión en vivienda periodo 2024-2027

- 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:
 1. La puesta en marcha de la vivienda protegida (hasta el 50% de la edificabilidad) de los nuevos ámbitos que aumentará la producción notablemente.
 2. 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, prácticamente 8 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.

Proyección cifra de negocio de vivienda asequible



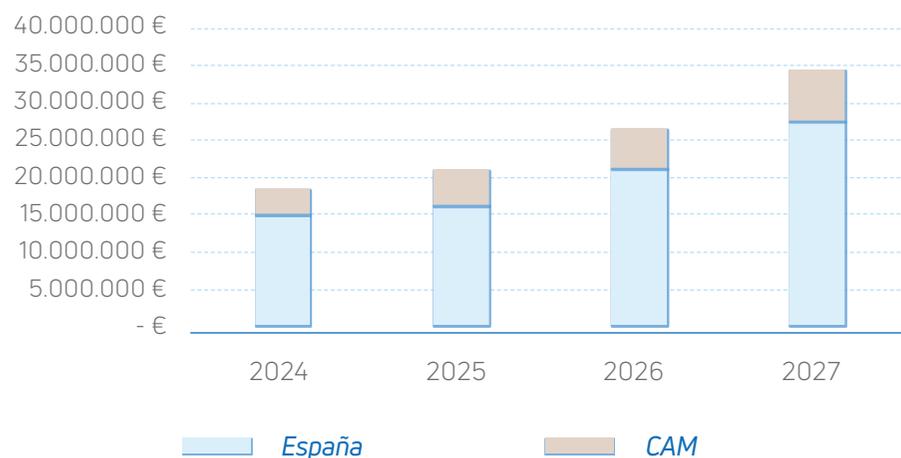
Proyección cifra de negocio de vivienda protegida

	2024	2025	2026	2027
ESPAÑA	935.220 €	1.156.272 €	1.326.312 €	1.581.372 €
CAM	526.926 €	732.555 €	899.630 €	1.259.481 €
	56%	63%	68%	80%

Estas cifras se diluyen un poco más cuando hablamos de vivienda libre, siendo el peso de la CAM en el total de la inversión aproximadamente el 25%.

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 vivienda libre



Proyecciones de la cifra de negocio vivienda libre + vivienda asequible



Proyecciones de la cifra de negocio vivienda libre

	2024	2025	2026	2027
España	15.050.000 €	16.300.000 €	21.167.904 €	27.620.195 €
CAM	3.461.500 €	4.850.000 €	5.350.000 €	6.900.000 €
	23%	30%	25%	25%

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

	2024	2025	2026	2027
España	15.985.220 €	17.456.272 €	22.494.216 €	29.201.567 €
CAM	3.988.426 €	5.582.555 €	6.249.630 €	8.159.481 €
	25%	32%	28%	28%

Miles de Euros

06 OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN.

Es decir, en 2027, necesitaremos un capital de más de 29.000M€ a nivel nacional, con la CAM absorbiendo casi el 30% del total -algo más de 8.000M€- y con una producción estimada en Madrid ya de 25.000 viviendas, aunque todavía lejos de esas 40.000 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 8.159M€ de acuerdo con el siguiente gráfico:

Desglose de las necesidades de financiación de la CAM: proyecciones



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*, en los últimos dos años nos hemos movido entre los 665M€ y los 535M€ de inversión a nivel nacional, aglutinando Madrid entre el 87% y el 75% del total, lo que supone llegar a cifras entre los 577M€ y los 401M€.

Inversión Flex Living



Inversión en Flex Living en Miles de euros

	2022	2023
ESPAÑA	665.548M€	535.127M€
CAM	577.447M€	401.499M€
	87%	75%

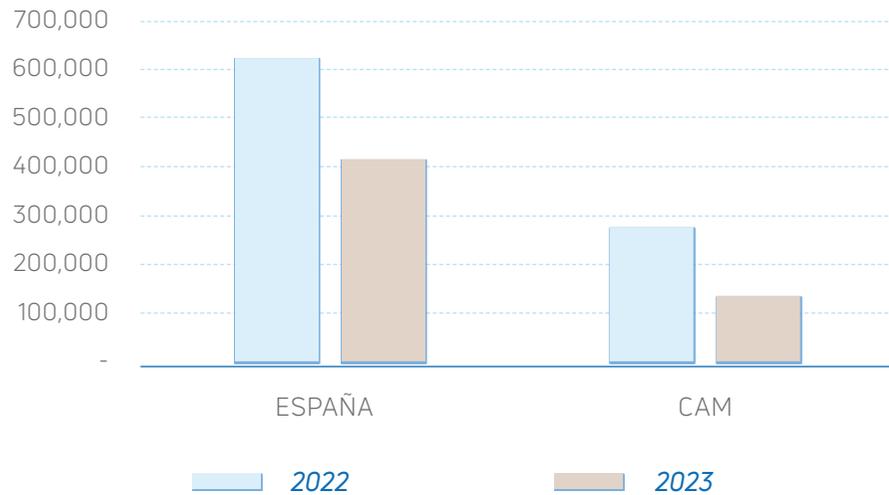
Las anteriores cifras parecen indicar que, en los próximos años, podría aumentar la capacidad de inversión de este segmento entre un 5% y el 10% de crecimiento anual, estabilizando la inversión en unos 600M€ -números similares a los del ejercicio 2022-.

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 inversión se mueve entre los algo más de 623M€ del 2022 y los 416M€ del 2023, siendo otra vez la Comunidad de Madrid el gran polo de atracción agrupando entre el 44% y el 32% de la inversión.

Inversión residencia de estudiantes



	2022	2023
ESPAÑA	623.660M€	416.061M€
CAM	275.500M€	133.061M€
	44%	32%

Para no distorsionar la tendencia hemos evitado incluir en la ecuación la adquisición por parte de PGGM -fondo de pensiones de Países Bajos- de 40 residencias de estudiantes en explotación, mas 3 en construcción, que supone una prueba más del interés por entrar en este segmento de negocio. 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 de ellos.

Vistas las cifras anteriores y con la vista puesta en la recuperación esperada para este año no nos parece aventurado proyectar unos números similares al 2022, lo que representarían unas necesidades de inversión de unos 600M€ anuales.

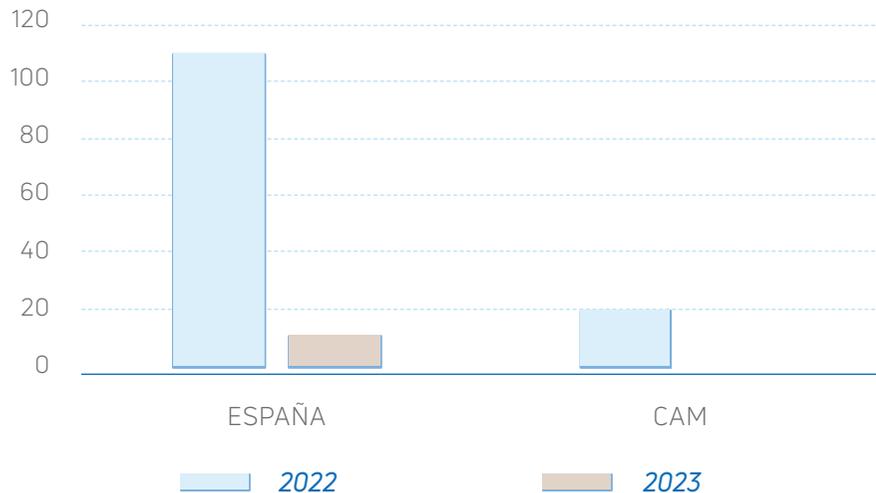


Inversión en senior living y otros

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 2022 y 2023.

Inversión Senior Living



	2022	2023
ESPAÑA	109.948	10.8
CAM	20%	0%

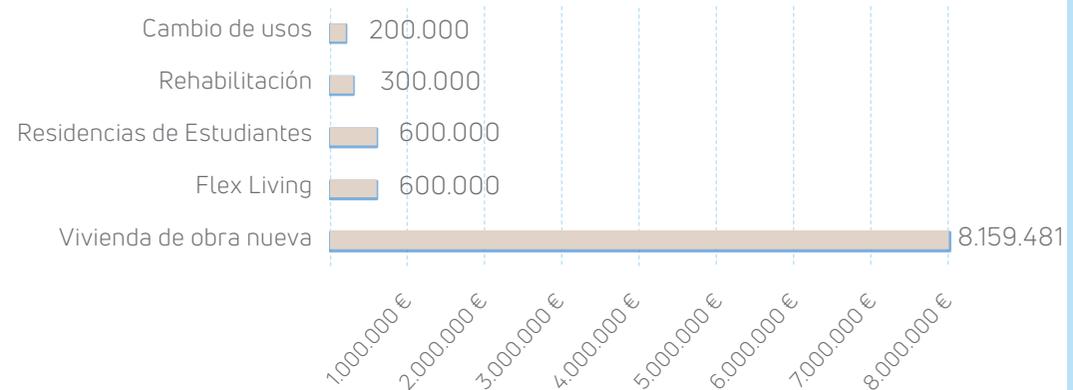
Miles de Euros

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 2027 podríamos estar hablando de estas necesidades de inversión:

Previsión de inversión 2027



FISCALIDAD EN MATERIA DE VIVIENDA Y SEGURIDAD JURIDICA

07

La inversión extranjera superó en 2022 los 34.178M€ en términos brutos, lo que supone la segunda 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 17.226M€ -un 50% 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.



Comunidad Autónoma	2022		2021			Media 2018-2022		
	Inv.Bruta	%s/total	Inv.Bruta	%s/total	%Var22/21	Inv.Bruta	%s/total	%Var22 Media
Comunidad de Madrid	17.226	50,4	21.961	73,2	-21,6	24.312	70,8	-29,1
Cataluña	5.516	16,1	1.540	5,1	258,2	1.937	5,6	184,7
País Vasco	3.883	11,4	3.091	10,3	25,6	3.673	10,7	5,7
Comunidad Valenciana	2.036	6	867	2,9	134,8	1.000	2,9	103,6
Navarra	1.265	3,7	971	3,2	30,3	863	2,5	46,5
Islas Baleares	790	2,3	118	0,4	589,4	270	0,8	192,4
Castilla y León	567	1,7	187	0,8	202,5	229	0,7	147
Andalucía	546	1,6	97	0,3	484,9	179	0,5	205,5
Principado de Asturias	484	1,4	201	0,7	140,7	230	0,7	110,8
Islas Canarias	471	1,4	136	0,5	245,6	516	1,5	-8,6
Castilla -La Mancha	455	1,3	248	0,8	83,9	249	0,7	82,9
Aragón	298	0,9	45	0,2	555,8	106	0,3	180,3
Galicia	269	0,8	87	0,3	207,9	171	0,5	57,6
Región de Murcia	178	0,5	70	0,2	153,6	94	0,3	90
Cantabria	172	0,5	223	0,7	-22,9	255	0,7	-32,5
Extremadura	10	0	25	0,1	-60,3	45	0,1	-78,3
La Rioja	9	0	16	0,1	-41,1	59	0,2	-84,1
Todo el territorio nacional	2	0	115	0,4	-98,4	130	0,4	-98,6
Ceuta y Melilla	0	0	1	0	-39,3	1	0	-62,7
TOTAL	34.178	100	29.999	100		34.319	100	-0,4

Fuente: Registro de Inversiones Exteriores

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 2022, 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	18,50%	45,50%	
Castilla y Leon	19,00%	46,00%	
Castilla la Mancha	19,00%	47,00%	
Galicia	19,00%	47,00%	
Murcia	19,30%	47,60%	
Andalucía	19,00%	48,20%	
País Vasco	23,00%	49,00%	Tiene transferido la totalidad del IRPF
Aragón	19,50%	49,50%	
Extremadura	19,00%	49,50%	
Islas Baleares	19,00%	49,50%	
Asturias	19,50%	50,00%	
Cantabria	19,00%	50,00%	
Cataluña	21,50%	50,00%	
Islas Canarias	18,50%	50,50%	
La Rioja	18,50%	51,50%	
Navarra	13,00%	52,00%	Tiene transferido la totalidad del IRPF
Comunidad Valenciana	19,50%	54,00%	

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	401.233
Islas Baleares	375.790
Cantabria*	331.444
Principado de Asturias	322.825
Aragón	320.310
Islas Canarias	309.810
Castilla y León	309.810
Castilla-La Mancha	309.810
La Rioja	309.810
Cataluña	297.463
Navarra	278.364
Gipuzkoa	257.300
Álava	254.800
Región de Murcia*	238.524
Bizkaia	210.400
Galicia	136.885
Andalucía	0
Extremadura	0
Comunidad de Madrid	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 las 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 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 1,00% de la cuota tributaria.

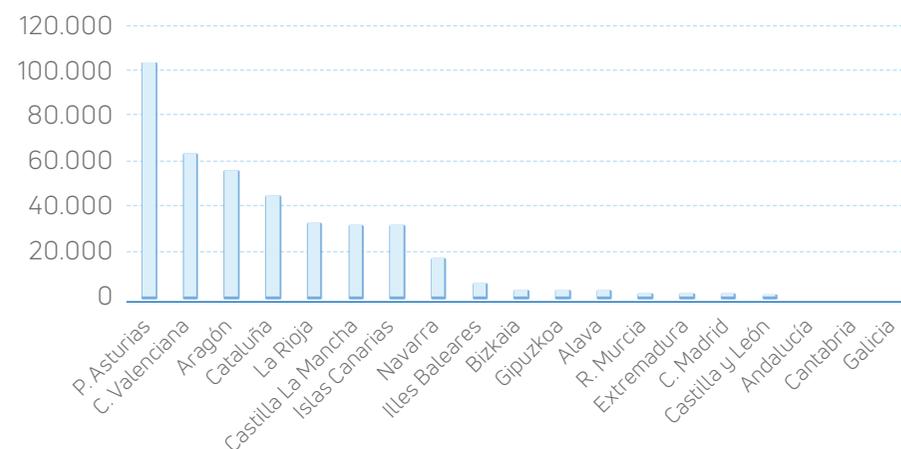
Bonificación del 15% para hermanos y del 10% para tíos y sobrinos.

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€, de los que 200.000€ corresponden a la vivienda del fallecido.

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

Soltera/Soltero de 30 años hereda bienes por 800.000€



	Reducc. vivienda	Reducc. parentesco	Reducc. propias	Tipo	Cuota ínt.	Bonificación	Cuota liquida
P. ASTURIAS	122.607	300.000		31.25%	103.135		103.136
C. VALENCIANA	150.000	100.000		29,75%	126.388	63.194	63.194
ARAGÓN	200.000	15.957	284.043	25.50%	55.467		55.467
CATALUÑA	190.000	100.000		24,00%	83.400	38.831	44.569
LA RIOJA	122.606	15.957		29.75%	158.796	126.453	32.343
CASTILLA LA MANCHA	122.607	15.957		29.75%	158.796	127.037	31.759
ISLAS CANARIAS	198.000	23.125		29.75%	134.235	102.485	31.749
NAVARRA	0.00	0.00		4,00%	17.000		17.000
ILLES BALEARES	180.000	25.000		1,00%	5.950		5.950
BIZKAIA	190.000	400.000		1,50%	3.150		3.150
GIPUZKOA	190.000	400.000		1,50%	3.150		3.150
ALAVA	190.000	400.000		1,50%	3.150		3.150
R. MURCIA	122.606	15.957		31.75%	164.049	162.409	1.640
EXTREMADURA	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
CASTILLA Y LEÓN	122.606	60.000	217.394	29.75%	81.019	80.209	810
ANDALUCIA	198.000	1.000.000		7,00%	0		0
CANTABRIA	125.000	50.000.00		29.75%	147.956	147.956	0
GALICIA	194.000	1.000.000		5,00%	0		0

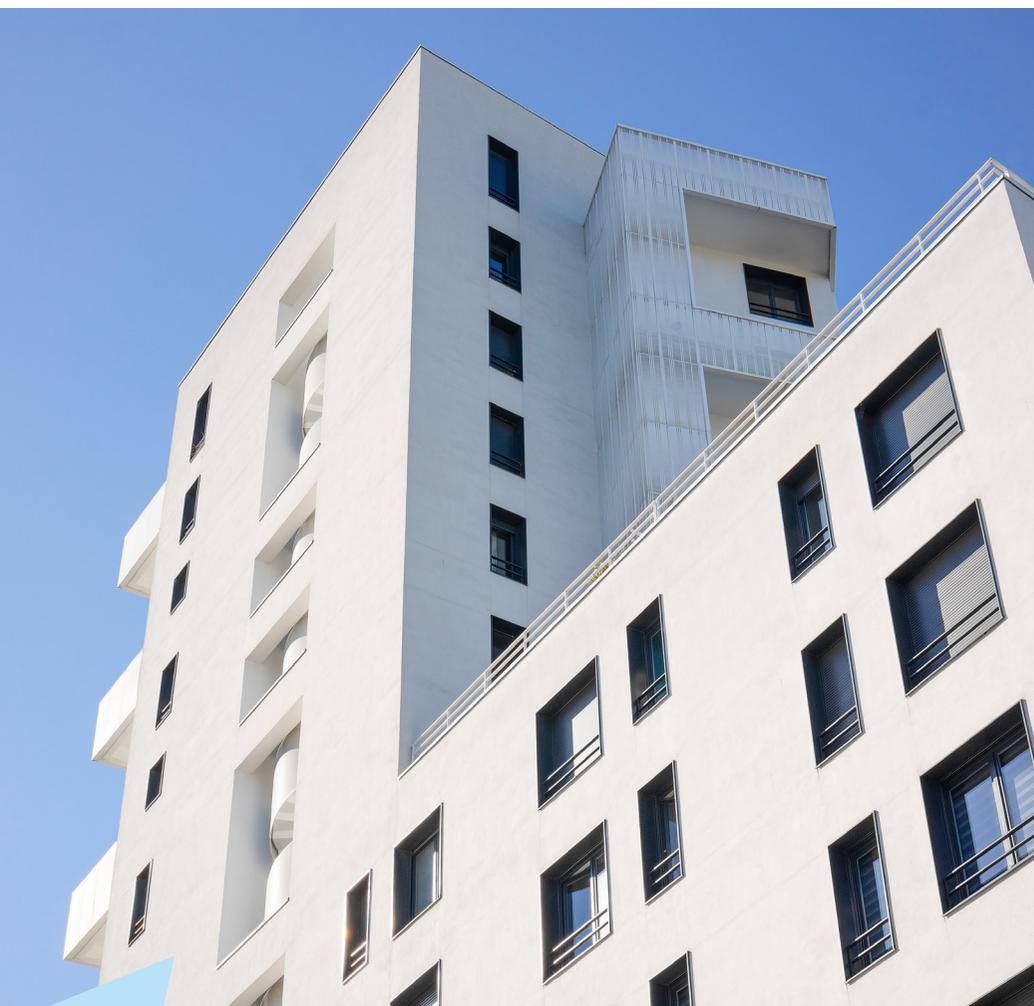
Fuente: Panorama de la Fiscalidad Autonómica y Foral 2022.

Impuestos autonómicos sobre la vivienda

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 2023

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	10%	8-10%	1,50%	1,50%
Castilla y León	8-10%	8-10%	1,50%	1,50%
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	9%	7%	1,50%	1%
C. Madrid	6%	6%	0,75%	0,2-0,75%
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:

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

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.

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.

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 las entregas de viviendas.

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

Sin duda, en esta legislatura, existen tres grandes retos que debemos acometer y 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 solo rentabilidad financiera, sino también impacto positivo en el entorno. Por ello, se han convertido en tendencias de la edificación: la eficiencia energética y reducción de emisiones, la introducción de materiales que absorban el CO₂ 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 solo contribuyen a la mitigación del cambio climático, sino que también promueven la creación de entornos urbanos más saludables y sostenibles para sus habitantes.

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

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

El 90% del tiempo de los ciudadanos discurre en el interior de los edificios, por lo que es crucial garantizar condiciones de **salubridad y eficiencia energética**. Cobra especial relevancia introducir innovaciones que controlen la calidad del aire en los edificios, considerando que la contaminación puede provenir tanto de las personas como de los materiales. Asimismo, se empieza a cambiar el discurso sobre eficiencia energética en la medida que se asume que el confort es adaptativo y que, por ello, las condiciones de confort térmico pueden variar siendo importante reducir consumos manteniendo condiciones adecuadas para ese momento de confort.

En un contexto donde la eficiencia energética y la reducción de emisiones de CO₂ 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 CO₂ 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 CO₂ 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 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 2024 por Sociedad de Tasación, el 72% de las viviendas promovidas de obra nueva obtuvieron la máxima calificación posible en términos de emisiones, mientras que el 54% alcanzó la máxima eficiencia en consumo de energía.

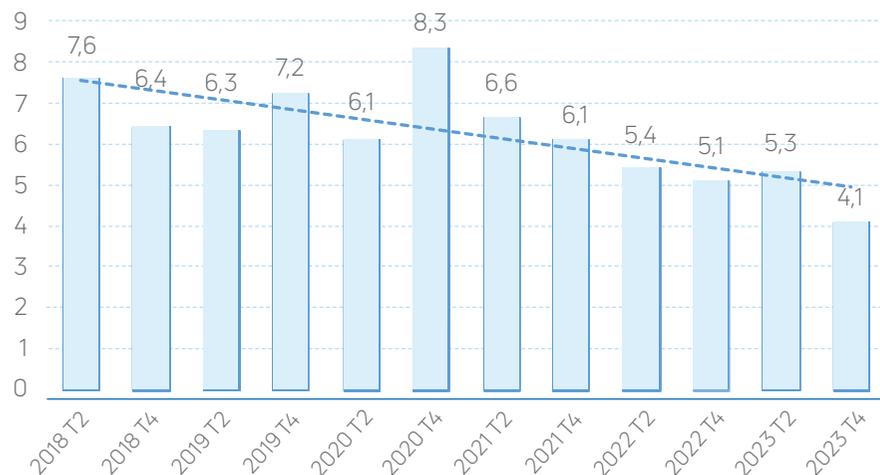
Emisiones



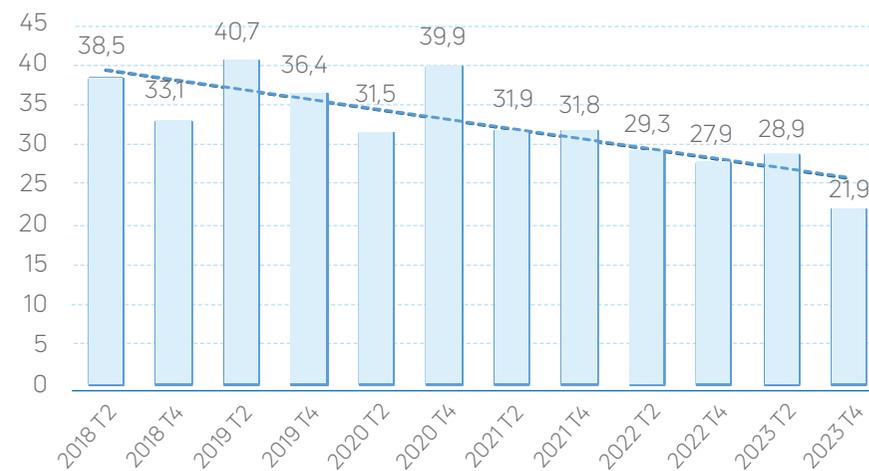
Consumo



Evolución Emisiones (kg CO₂/m² año)



Evolución Consumo (kw h/m² año)



Fuente: Sociedad de Tasación

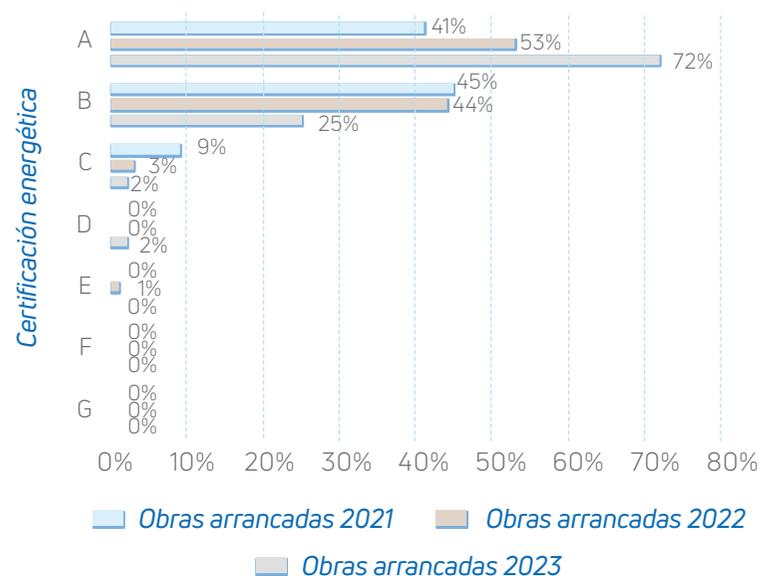
Fuente: Sociedad de Tasación

La región alberga proyectos que se realizan con nuevos métodos constructivos (ej. sistemas industrializados – PLAN VIVE³), 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.

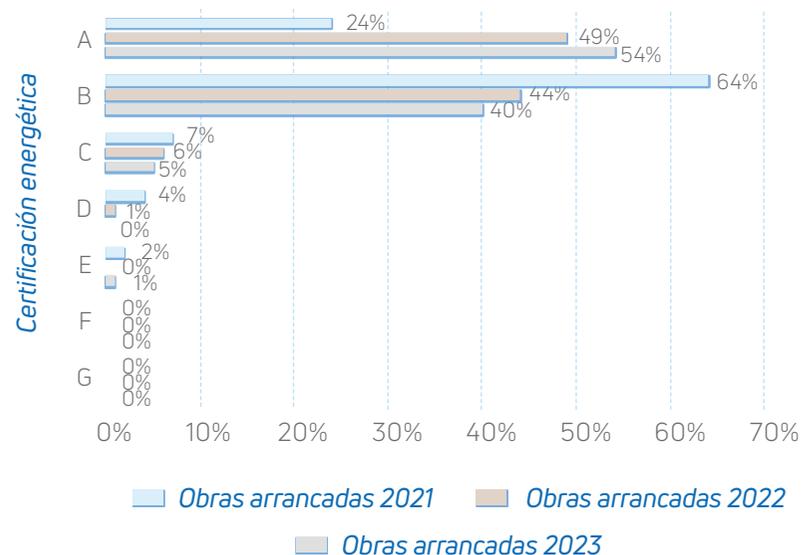
Los resultados obtenidos arrojan una bajada de más del 20% en las ratios de emisiones y consumo. Las emisiones se han situado en una media de 4,13 kg CO₂/m² año en el último semestre, tras registrar una bajada del 21,8% con respecto al primer semestre de 2023. Por su parte, el consumo medio se ha establecido en 21,88 kW h/m² año, lo que supone una caída de un 24,3% 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



³ 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 7.000 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.



Fuente: Infografía de MNN

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 CO₂, 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

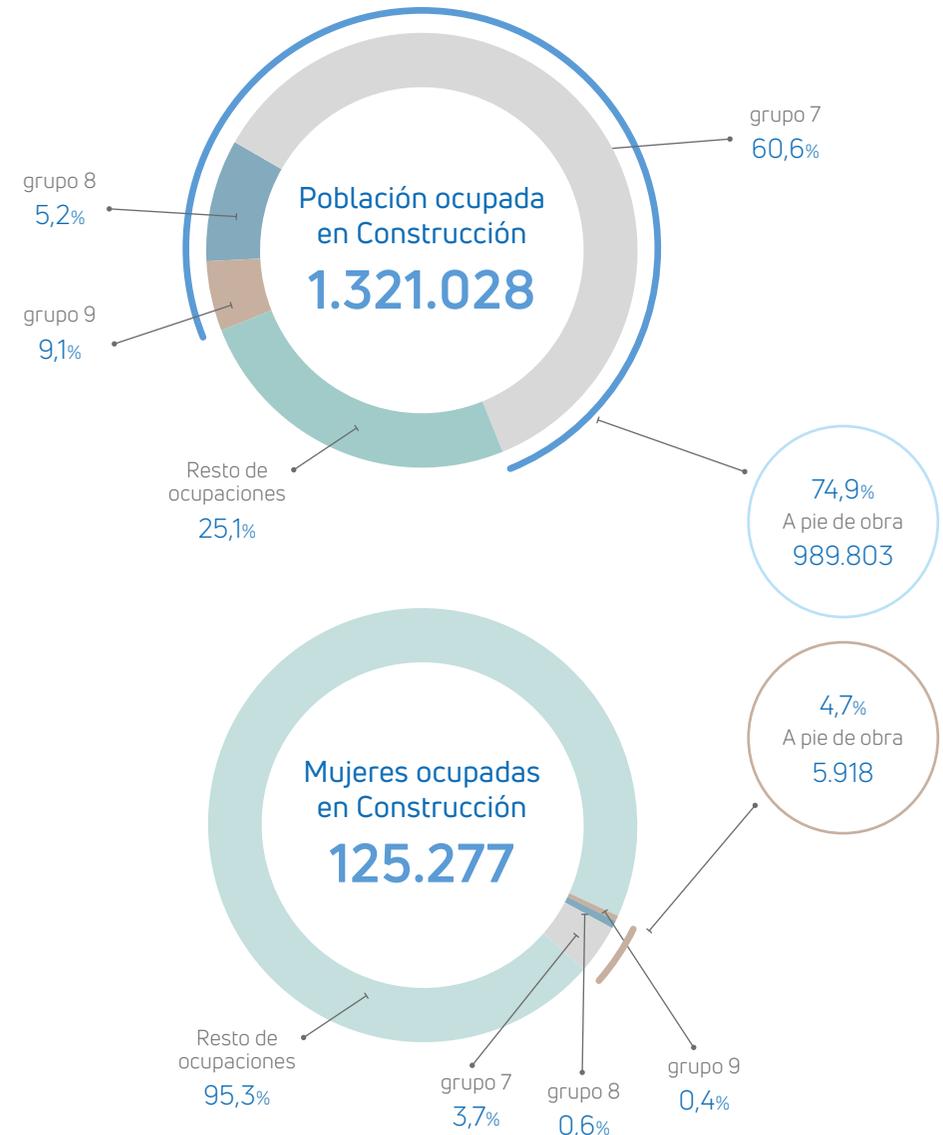
Entendemos que si la eficiencia energética y la descarbonización es el objetivo, la industrialización es uno de los medios. También a nivel institucional y, por ello, en febrero de 2024, el consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras anunció que la Comunidad de Madrid tiene intención de convertirse 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 CO₂.
- Por último, acceso a la construcción de segmentos hasta ahora alejados de ella, como son los jóvenes y las mujeres.

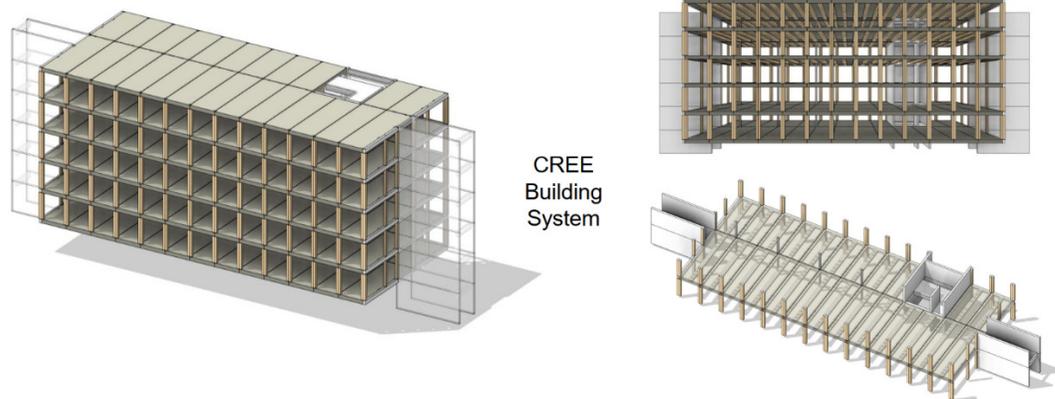
En este sentido y según datos de BBVA Research, las mujeres solo están a pie de obra en el 4,7% de los casos, mientras que en el caso de los hombres su posición en obra llega al 74,9%. Sin duda, el avance en la industrialización nos permitirá avanzar en la incorporación de la mujer en este ámbito.



De hecho, asociados de ASPRIMA están realizando ya grandes infraestructuras industrializadas. A modo de ejemplo, destacamos el proyecto de construcción de la promotora y gestora de fondos DAZIA Capital y la constructora ACR, que van a construir un proyecto de flex Living que cuenta con 18.000 m² de superficie sobre rasante y alberga 500 unidades, bajo el sistema de CREE Buildings.

Este sistema híbrido de madera y hormigón 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.



Modelo estructural (diseñado por Topbim)

Fuente y gráfico: ACR



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 83 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.



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.





ASPRIMA

ASOCIACION DE PROMOTORES
INMOBILIARIOS DE MADRID

www.asprima.es

en colaboración con:

ACI

El valor de la consultoría
inmobiliaria