

# Mercado Residencial

Madrid y Corona

20  
ANIVERSARIO  
1988-2008



ONE STEP AHEAD.

## El precio m<sup>2</sup> desciende en el último año un 5,8% en Madrid Capital.

El objeto del informe elaborado por el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman y del que presentamos un breve resumen a continuación, es analizar las características principales de la evolución del mercado residencial de vivienda nueva de Madrid Capital y Corona Metropolitana durante el periodo comprendido entre mayo del 2007 y mayo del 2008. Durante el último año se ha podido observar un gran interés por el comportamiento de la economía española y especialmente por el efecto que la desceleración económica y las turbulencias del mercado financiero internacional pueden tener en los distintos tipos de activos inmobiliarios.

El informe está organizado en 6 grupos de contenidos: coyuntura general del mercado, conclusiones del análisis, perspectivas para el 2008, metodología y división geográfica; análisis del mercado residencial de Madrid Capital y análisis del mercado residencial de la Corona Metropolitana de Madrid. Igualmente se incluye información cuantitativa y cualitativa que da respuesta a las siguientes preguntas:

- **¿Qué volumen de nueva oferta ha salido al mercado a lo largo de los últimos 12 meses?**
- **¿Cómo se han comportado las ventas durante el periodo estudiado y qué zonas han sido las más activas?**
- **¿Cuál ha sido el comportamiento de los precios en un escenario de demanda en desaceleración como en el que nos encontramos?**
- **¿Cuál es el stock total de producto en venta existente en este momento?**
- **¿Cuál es la influencia del coste financiero en la demanda de vivienda nueva?**



### Contacto Aguirre Newman

**Javier García-Mateo**

Director de Análisis e Investigación de Mercados  
(34) 91 319 13 14  
jgm@aguirrenewman.es

**Pelayo Barroso Olazábal**

Analista de Mercado  
(34) 91 319 13 14  
pelayo.barroso@aguirrenewman.es

Resumen del Estudio del Mercado Residencial Madrid y Corona

**SITUACIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL EN MADRID Y SU CORONA METROPOLITANA**

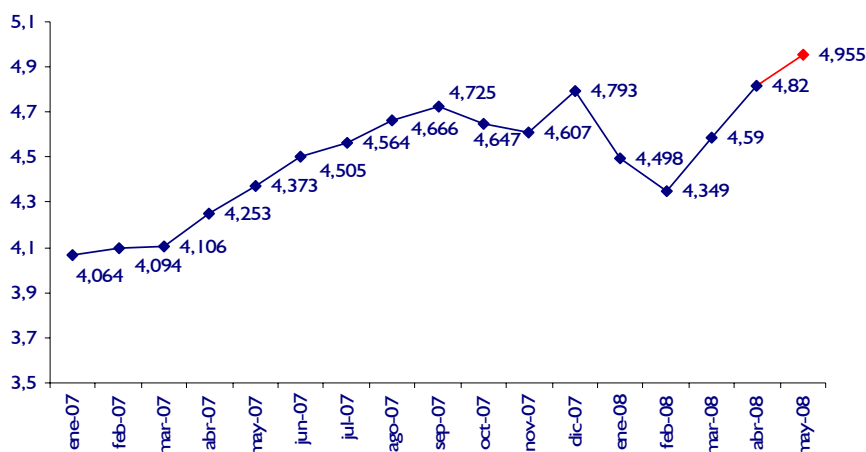
La actividad en el mercado residencial de Madrid durante el periodo analizado (mayo 2007-mayo 2008) se ha caracterizado por un **descenso generalizado del precio de la vivienda**. En Madrid capital el descenso ha alcanzado de media el 5,8% por m2, mientras que en la Corona Metropolitana la media ha sido de un 1% por m2, en viviendas plurifamiliares. Estos datos marcan un cambio en la tendencia de subidas continuadas iniciada desde mediados de la década de los 90.

Diferente es la evolución experimentada en el precio medio del m2 en viviendas unifamiliares en la Corona Metropolitana de Madrid, que ha registrado de media un incremento del 10,2% en los últimos 12 meses.

El descenso en los precios no se ha traducido, sin embargo, en un menor esfuerzo económico para el comprador. La subida del euribor durante el último año ha compensado la bajada registrada en el precio del m2. En este sentido, si tomamos el euribor actual (5%) y el nivel mínimo al que se llegó en 2003 (1,93%) con un diferencial de 50 puntos básicos en ambos casos, observamos que el coste de la financiación hipotecaria se ha incrementado en un 46% en los últimos 5 años.

De cara al próximo año, el informe apunta a un ajuste de precios generalizado siempre que el Euribor se mantenga en tasas cercanas al 5%. En concreto, en Madrid capital dicho ajuste podría situarse entre el 8 y el 10% desde los niveles actuales.

**Euribor 12 meses. Media mensual**



## EVOLUCIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Además del cambio de tendencia en precios, el informe destaca el **incremento de la nueva oferta disponible**. Solo en Madrid capital, la oferta inicial se incrementó en un 15,7%, hasta alcanzar un total de 20.710 nuevas viviendas. Por su parte, las 19.660 nuevas viviendas existentes en los municipios de la Corona Metropolitana, suponen unos incrementos de oferta del 19%, en vivienda plurifamiliar, y del 35,4% en unifamiliar.

ZONA	2005	2006	2007	2008
PRIME	358	353	553	838
A1	916	907	648	1.138
A2	5.170	3.899	3.769	3.612
A3	10.367	7.092	6.300	7.932
A4	3.961	5.897	6.617	7.190
<b>TOTAL</b>	<b>20.772</b>	<b>18.148</b>	<b>17.887</b>	<b>20.710</b>

En lo referente a la demanda, el volumen de viviendas plurifamiliares de nueva construcción vendidas durante el año en Madrid Capital ha sido de 1.736 unidades, un 53% menos que hace tres años, debido al notable incremento del coste de la financiación.

Estos dos factores - incremento de la oferta y debilidad de la demanda - han provocado en Madrid Capital un **incremento del 21% en el stock disponible**, hasta alcanzar el 30% del total de la oferta inicial de viviendas. Por su parte, el stock en Corona ha alcanzado el 36% en el caso de las viviendas plurifamiliares y el 40% si hablamos de viviendas unifamiliares, cifra ésta última un 35,3% mayor a la registrada en 2007.

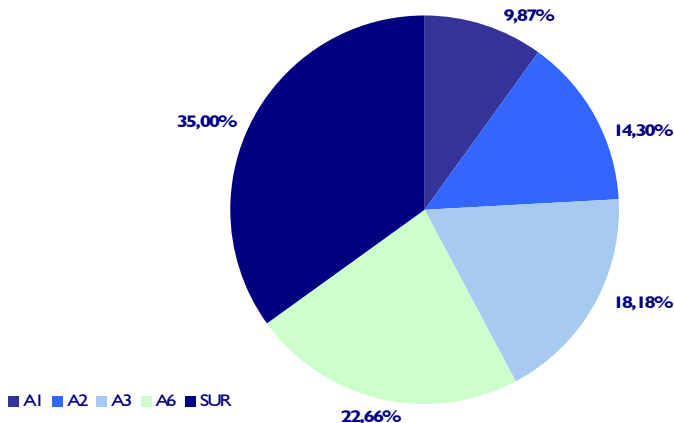
## ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA

El análisis de la oferta inicial de vivienda en altura confirma la tendencia al desarrollo de viviendas de 1 y 2 dormitorios. De hecho, en Madrid capital, siete de cada diez pisos corresponden a esta tipología de vivienda, quedando una importante bolsa de demanda insatisfecha en busca de vivienda de tres dormitorios. Aunque la tendencia es la misma en Madrid Corona, la oferta inicial de vivienda plurifamiliar más abundante sigue siendo la de 3 dormitorios.

Respecto a las superficies medias de los pisos a lo largo del último año se ha observado un incremento en Madrid capital de un 3%. Mientras, en vivienda plurifamiliar en Madrid Corona, tanto la superficie media como el precio medio del metro cuadrado han disminuido. Los municipios del Sur y de la zona A3 abarcan más del 50% de la oferta inicial por zona.

Por su parte, en vivienda unifamiliar, la superficie media se ha incrementado un 1,2% y son los municipios de las zonas A1, A6 y Sur los que han experimentado un mayor incremento de los precios. Descenso de los precios en los municipios de las zonas A2 y A3 que son las que presentan los ritmos de venta más lentos.

Distribución Porcentual de la Oferta Inicial por Zonas

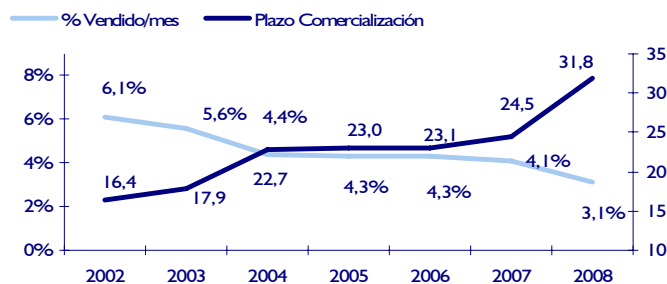


El piso medio que en la actualidad se comercializa en Madrid capital tiene dos dormitorios, una superficie media de 82m<sup>2</sup> y un precio medio final de 359.934 euros (4.384 €/m<sup>2</sup>). En la Corona, un piso medio tiene 3 dormitorios, mide 116 m<sup>2</sup> y cuesta 381.801 euros (3.289 €/m<sup>2</sup>). Los unifamiliares de la Corona son de 4 dormitorios, tienen 294 m<sup>2</sup> de media y un precio de 2.834 euros / m<sup>2</sup>, lo que supone un coste final de 833.919 euros.

### PLAZOS DE COMERCIALIZACIÓN

En lo que se refiere a los **plazos de comercialización**, el incremento ha sido también generalizado. Mientras que en 2007 el plazo medio para la comercialización de una promoción media era de 24,5 meses, en 2008 se necesitan cerca de 32 meses. En Corona este plazo se sitúa en los 30,2 en viviendas plurifamiliares - tras haberse incrementado en el último año, más de 12 meses- y de 32,4 meses en el caso de los *chalets*. De cara al próximo año, los plazos de comercialización podrían superar los 40 meses de media.

Evolución de la Comercialización



Según el estudio y ante el descenso en las ventas registradas, los promotores están instrumentalizando **nuevas formas de comercialización**. Más allá de las clásicas rebajas sobre el precio o del regalo del trastero o garaje, se están empezando a ver opciones más complejas como el alquiler con opción a compra o las subastas a la inversa. Se ha detectado, además, una menor utilización de la caseta de venta.

## PERSPECTIVAS

Las **perspectivas** de cara al próximo ejercicio son de mantenimiento de los actuales niveles de venta y de disminución de la oferta. Se espera una importante reacción por parte de los promotores durante el 2008 con tendencia a reducir la cantidad de producto, a la espera de que se produzca una clara reactivación de la demanda. De este modo, el diferencial entre oferta aportada al mercado y la demanda real existente, que alcanzará su máximo nivel durante el presente año, irá en descenso para absorber los excesos del pasado.

Si desea ampliar esta información, o está interesado en el *Estudio del Mercado Residencial Madrid y Corona*, póngase en contacto con nosotros a través de los contactos que le facilitamos.

Le recordamos que el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman realiza Estudios de Mercado por encargo a la medida de sus necesidades. Si desea más información acerca de este servicio, puede contactar con:

**Javier García-Mateo**  
Director de Análisis e Investigación de Mercados  
T. (+34) 91 319 13 14  
E. [jgm@aguirrenewman.es](mailto:jgm@aguirrenewman.es)