

# 2

**EQUILIBRIO  
TERRITORIAL**

# EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MADRID

El impulso urbanístico-residencial permite a la Ciudad mantener su capacidad de atracción y renovación demográfica

El sector de la construcción y especialmente su segmento inmobiliario ha jugado un papel significativo en el crecimiento económico de la Ciudad en los últimos años. La actividad constructiva, especialmente en los nuevos desarrollos urbanos, y cada vez más la movilidad del parque de viviendas usadas, tanto para venta como alquiler, son las bases para este crecimiento. El mercado inmobiliario representa un activo crucial para que la Ciudad de Madrid pueda competir a escala global: generar un entorno habitado de gran calidad para las empresas y ciudadanos, y un mercado que atienda las demandas actuales y futuras de la población. Las políticas de vivienda del Ayuntamiento tratan de responder las demandas sociales en materia de vivienda protegida, así como estimular el desarrollo del parque de viviendas de alquiler y la rehabilitación de amplias áreas de la Ciudad desde un punto de vista integral (vivienda y entorno urbano).

El objetivo de este capítulo es caracterizar el mercado de la vivienda de la Ciudad, a través del análisis de la oferta y la demanda. El análisis territorial permite diferenciar la distribución y significado de las tipologías de vivienda a escala de distritos. El apartado dedicado a la oferta incluye una valoración de la situación de los nuevos desarrollos urbanos. En el apartado de comportamiento del mercado inmobiliario se analiza el stock de viviendas, el dinamismo de las transacciones y la evolución de precios. Los análisis temporales, a escala urbana y de distritos, permiten dibujar el actual comportamiento del ciclo actual con una visión más estructural.

## Caracterización de la oferta y comportamiento de la actividad residencial por distritos

En este apartado se analiza la situación actual de la actividad residencial en la Ciudad por distritos, caracterizando la distribución por tipologías de viviendas ofertadas en el mercado y su dinámica en los últimos años.

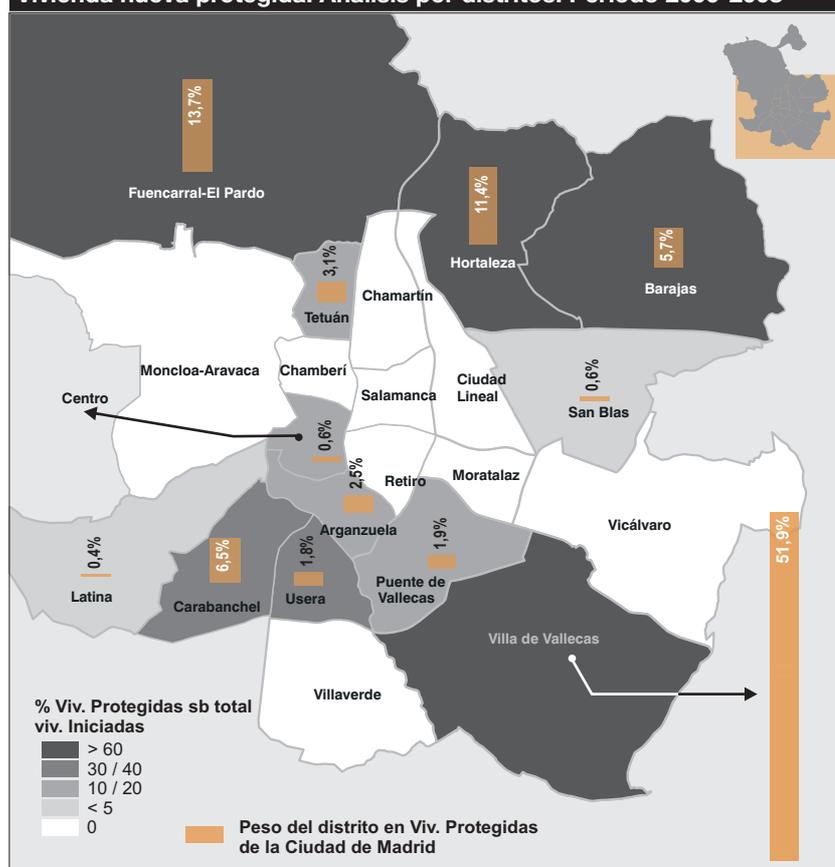


El distrito de Villa de Vallecas ha generado más de la mitad de toda la vivienda nueva protegida de la Ciudad entre 2006 y 2008

En cuanto al régimen de protección de la vivienda nueva, el descenso de la actividad constructiva en los últimos meses ha afectado más a la vivienda libre y, por ello, la vivienda protegida ha incrementado su peso hasta casi el 50% de todas las viviendas nuevas iniciadas en el primer trimestre de 2009.

Para obtener un análisis más estructural, en el mapa adjunto abarca un periodo más amplio, 2006-2008. De nuevo, Villa de Vallecas es el distrito más destacado, con el 75% del parque de viviendas de carácter protegido. Por sí solo, este distrito acapara el 52% de todas las viviendas protegidas de la Ciudad. La oferta está muy concentrada en la Periferia de la Ciudad, donde, aparte de Villa de Vallecas, los distritos más representativos son Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Carabanchel y Barajas. En conjunto, estos cinco distritos acaparan casi el 90% de las viviendas protegidas de la Ciudad. En la Almendra Central los únicos distritos con cierta presencia de la vivienda protegida son Tetuán y Arganzuela. Los distritos donde no se han desarrollado promociones de viviendas protegidas en estos años se encuentran en el Almendra Central, (Chamartín, Chamberí, Salamanca y El Retiro), pero también en la Periferia (Moncloa-Aravaca, Vicálvaro y Villaverde).

#### Vivienda nueva protegida. Análisis por distritos. Periodo 2006-2008



Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda, Ayuntamiento de Madrid

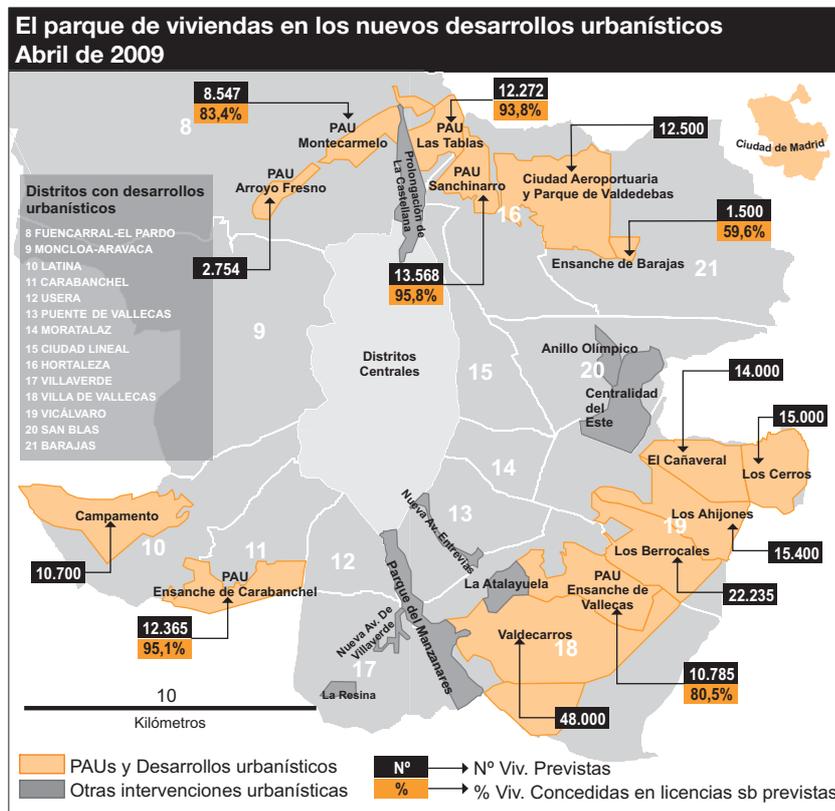
Atendiendo al peso de las viviendas protegidas sobre el total de viviendas nuevas del periodo 2006-2008, las mayores ratios se dan en

los distritos de la periferia: Villa de Vallecas, Hortaleza, Fuencarral-El Pardo y Barajas, todos ellos por encima del 60%. En el resto de los distritos de la periferia las ratios son menores que la media de la Ciudad (35%): en torno a un 30% en Carabanchel y Usera, un 11% en Puente de Vallecas y, por último, alrededor del 5% en San Blas y Latina. En la Almendra Central, los únicos distritos con vivienda protegida, Tetuán, Arganzuela y Centro, presentan las únicas ratios entre el 10 y el 20%.

**Perspectivas de futuro: nuevos desarrollos urbanos**

En total, las viviendas previstas en los nuevos desarrollos urbanísticos de la Ciudad ascienden a 216.899. Todas ellas se distribuyen en los distritos periféricos de la siguiente forma: 35,1% en Villa de Vallecas, 30,7% en Vicálvaro, 10,9% en Fuencarral-El Pardo, 9,1% en Hortaleza, 5,7% en Carabanchel, 4,9% en Latina, y 3,6% en Barajas.

La oferta de vivienda nueva se concentra en los nuevos desarrollos urbanos de la Ciudad



Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda, Ayuntamiento de Madrid

El grueso del parque de viviendas de los desarrollos urbanos está todavía por iniciar, concretamente el 69,2%, que suman un total de 66.870. Como se puede apreciar en el siguiente mapa, sólo se han iniciado viviendas en 6 de los 14 desarrollos urbanos residenciales de la Ciudad. De las viviendas iniciadas se han terminado 54.279 a fecha de abril de 2009, es decir, el 81,2%. La práctica totalidad de las licencias de viviendas concedidas se distribuyen en cuatro distritos: 33,8% en Villa de Vallecas, 27,9% en Fuencarral-El Pardo, 19,4% en Hortaleza y en 17,6% Carabanchel. En todos ellos, el grado de

Hasta el momento se han concedido un tercio de las viviendas previstas en los nuevos desarrollos urbanos, por lo que todavía restan aproximadamente 150.000 viviendas por completar

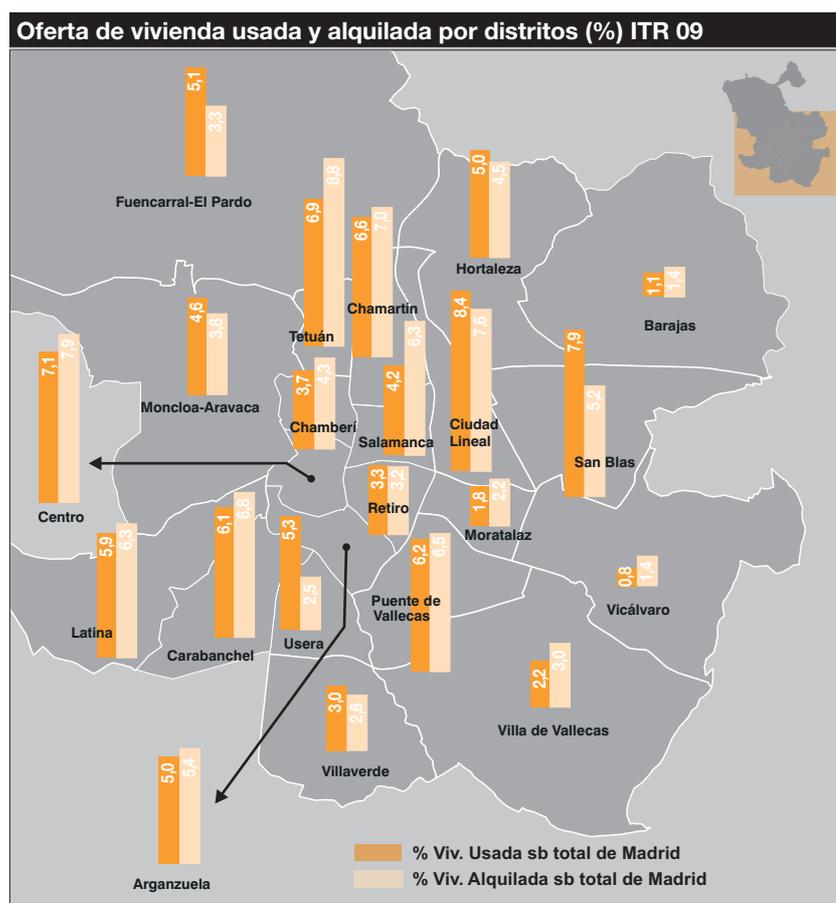
concreción de los PAU o desarrollos urbanísticos es elevado (en torno al 90%), a excepción de los PAU todavía por desarrollar de Valdecarros (Villa de Vallecas), Arroyo Fresno (Fuencarral-El Pardo) y Ciudad AeroportuariaValdebebas (entre Hortaleza y Barajas).

Las futuras iniciativas residenciales se localizarán en los PAU de Vicálvaro (El Cañaveral, Los Cerros, Los Ahijones y Los Berrocales), con el 44% de todas las viviendas previstas todavía por iniciar, seguido de Villa de Vallecas con un 32% -debido al ya citado PAU de Valdecarros-. Atendiendo al régimen de protección de las licencias concedidas, éstas se reparten de la siguiente forma: 45,3% viviendas de protección oficial (VPO), 9,8% viviendas de precio tasado (VPT) y, el resto, 44,9%, son viviendas libres.

### Distribución y dinámica de la oferta de vivienda usada y alquilada en la Ciudad

La distribución de la oferta de vivienda usada y alquilada es más equilibrada

En el siguiente mapa se compara la participación de los distritos en la oferta de vivienda usada y alquilada. La distribución de la oferta en estas dos categorías es más equilibrada que la vivienda nueva, y depende más de criterios demográficos, de localización y del dinamismo de la demanda.



Fuente: Observatorio Municipal de la Vivienda, Ayuntamiento de Madrid

Los distritos de la Almendra Central cobran un gran protagonismo, ya que para el primer trimestre de 2009, en conjunto, concentran el 37 % y 43% de la oferta de vivienda usada para venta y para alquiler, respectivamente, cuando en vivienda nueva apenas representan un 17% (6%, si descartamos los distritos de Arganzuela y Tetuán).

En general, un mayor peso en vivienda usada ofertada se corresponde también con una mayor proporción de vivienda en alquiler, pero ello no está exento de ciertos matices. Los distritos más destacados en vivienda usada corresponden a la Periferia Este, concretamente Ciudad Lineal y San Blas (con un 8,4 y 7,9%, respectivamente de la oferta de la Ciudad), mientras que en el caso del alquiler, el mayor peso se encuentra en los distritos centrales de Tetuán y Centro (8,8% y 7,9%, respectivamente). Para ambas tipologías, los porcentajes más bajos se encuentran en los distritos más periféricos, con menos población y todavía con desarrollos urbanos pendientes, como muestran los casos de Vicálvaro y Barajas.

La Ciudad no es ajena a las tradicionales restricciones del mercado de alquiler español, pero en menor medida. El alquiler representa una cuarta parte del total de viviendas ofertadas, y, frente al retroceso de la vivienda nueva y usada, ha crecido un 12,5% (variación interanual en el primer trimestre de 2009). La restricción más habitual al alquiler se deriva de la cultura favorable a la propiedad, como estrategia de inversión y por las desgravaciones fiscales.

Pero también es cierto que la magnitud real del parque de viviendas en alquiler esta infravalorada por la práctica de alquilar sin contrato<sup>1</sup> y por lo tanto sin reconocimiento en las estadísticas para evitar pagar impuestos. En estas circunstancias pueden encontrarse buena parte de las 178.337 viviendas vacías contabilizadas en la Ciudad por el Censo de 2001. Sin duda, la fuerte demanda generada en estos años por los intensos flujos de atracción migratoria ha estimulado el mercado de alquiler informal. Estudios realizados en otros ayuntamientos a través del análisis de los contadores de agua con consumo cero reducen a una mínima parte<sup>2</sup> las viviendas realmente vacías. Las proporciones más elevadas de viviendas vacías se encuentran en los distritos centrales de Madrid.

<sup>1</sup> A partir de los datos del II edición del Estudio sobre la Evolución de los Alquileres Sumergidos en España elaborado por Gestha (Sindicato de Técnicos del Ministerio de Hacienda), las viviendas no declaradas en la Ciudad de Madrid pueden superar las 100.000 y representar en torno al 60% del total de viviendas alquiladas.

<sup>2</sup> Por ejemplo, en un estudio encargado por el Ayuntamiento a Emasagra-se comprobó que sólo un 8% de las viviendas vacías se encontraban realmente desocupadas.

## Comportamiento del mercado de viviendas: transacciones y precios

Por su gran dinamismo socioeconómico Madrid sigue siendo una Ciudad atractiva para la localización de profesionales procedentes de otras áreas urbanas y para la formación de nuevos hogares. No obstante, las restricciones económicas y de acceso a la financiación han contraído la demanda de vivienda en la Ciudad. Los cambios sociales también están influyendo en las nuevas demandas: número de miembros por hogar más reducido, ascenso de las familias monoparentales y, de forma asociada, el retraso en la edad de tener el primer hijo, etc. La demanda se está orientando hacia viviendas más baratas: compra por debajo de los 200.000 € y alquiler de menos de 600 € mensuales. Todos estos factores hacen que existe una alta demanda potencial de viviendas pequeñas (entre 40 y 50 m<sup>2</sup> y un dormitorio).

### **Evolución de las transacciones de vivienda por tipologías y distritos**

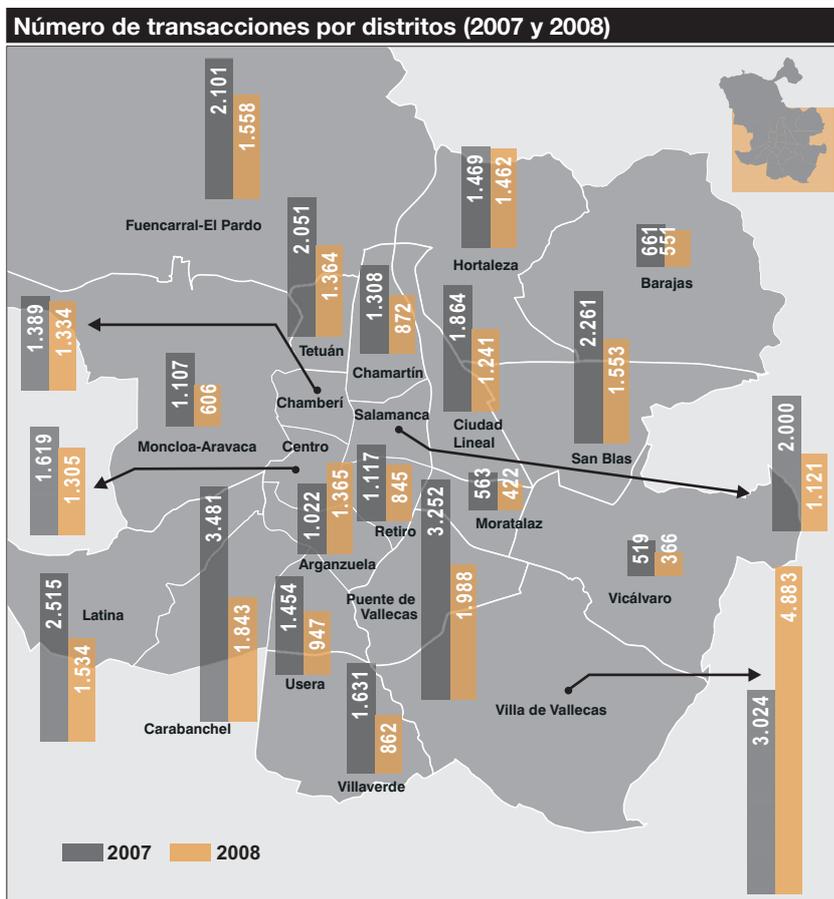
Ante el nuevo cambio de ciclo, a finales de 2008 el stock de viviendas nuevas se cifra en torno a 9.000<sup>3</sup>, que representa el 42% sobre las viviendas inicialmente puestas a la venta. Teniendo en cuenta que una promoción tarda en venderse cuatro años, esta cifra es resultado de una acumulación de viviendas sin vender desde el año 2005. La reducción del stock en vivienda nueva en el año 2008 es consecuencia de la caída de la producción y de la retracción de las viviendas colocadas en el mercado. Lógicamente, el stock de viviendas se acumula en los distritos que han liderado las nuevas promociones a través de los PAU: Villa de Vallecas (1.788 casas) y Hortaleza (1.085). En estos dos distritos, junto a Tetuán y Villaverde, en torno a un 60% de sus viviendas nuevas permanecen sin vender. Para el resto de distritos el porcentaje de stock se encuentra por debajo del 50%, lo cual evidencia una mayor demanda relativa.

Este deterioro de la demanda se refleja en la evolución del número de transacciones. El ajuste de la vivienda usada precede en el tiempo al descenso de las transacciones de vivienda nueva libre. Por su parte, la vivienda nueva protegida mantiene un comportamiento contracíclico (en los periodos de auge inmobiliario disminuye el papel de la vivienda protegida, aumentando su protagonismo en los periodos regresivos), como se puede comprobar en el gran aumento registrado en 2007, año en que arranca la actual crisis inmobiliaria.

En el siguiente mapa se analiza la variación entre 2007 y 2008 a escala de distritos. En este periodo la Ciudad experimenta un descenso del -23% del número de transacciones. A excepción de los distritos de Villa de Vallecas y Arganzuela, con crecimientos de un 61,5% y 33,6%, todos los distritos han registrado caídas. El caso de Villa de Vallecas es particularmente significativo, ya que este

<sup>3</sup> Foro Consultores Inmobiliarios: Estudio de Mercado Residencial. Resumen de Madrid Capital, Diciembre 2008.

distritito contribuyó al 17,4% de todas las transacciones de la Ciudad. En Hortaleza y Chamberí el descenso fue poco acusado, por debajo del 4%. Las caídas de transacciones más relevantes, por encima del 40%, se registraron en los distritos de Villaverde, Carabanchel, Moncloa-Aravaca y Salamanca. El resto de distritos, oscilan entre pérdidas de un -39% y -16,6%.



Fuente: Dirección General de Estadística, Ayuntamiento de Madrid

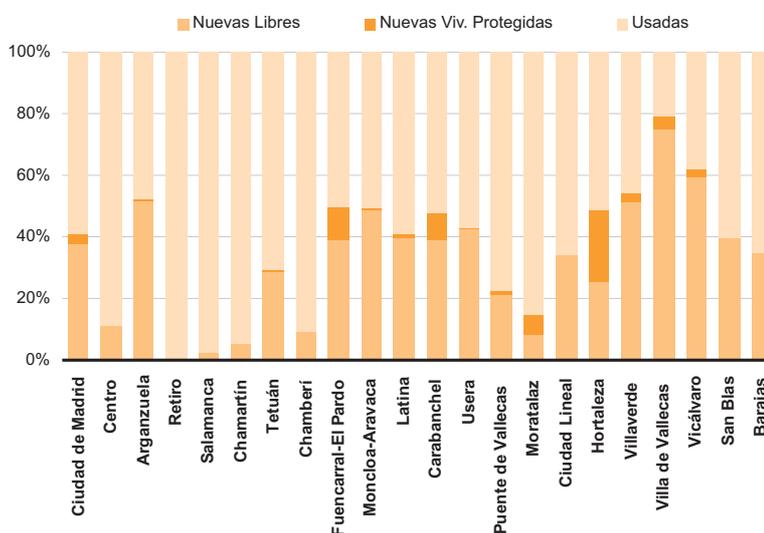
Las transacciones constituyen un indicador del cruce entre oferta y demanda efectiva que permite distinguir dos grandes tipologías: viviendas nuevas y de segunda mano. La demanda de vivienda nueva tiene un especial significado, con un 41% de todas las transacciones de la Ciudad. El grueso de éstas son de carácter libre, 37,3%, mientras que las protegidas tan sólo alcanzan un 3,6%. En cuanto a la participación relativa, las transacciones de vivienda nuevas predominan en los distritos periféricos que albergan los principales desarrollos urbanos y PAUs de la Ciudad, como son: Villa de Vallecas (79%), Vicálvaro (62%), Villaverde (54%). En 2008, los distritos con mayor ratio de transacciones de viviendas protegidas son: Hortaleza (23,5%), Fuencarral-El Pardo (11%) y Carabanchel (9%).

Las transacciones de vivienda usada representan el 59,1% del total y tienen un especial significado en los distritos de la Almendra Central, a excepción de Arganzuela, con un 52% de sus transacciones en vivienda nueva (al albergar importantes zonas de promoción de

Las transacciones de vivienda usada tienen un gran significado en los distritos centrales

nuevas viviendas, como es el caso del entorno de Legazpi). En la Periferia, la vivienda usada tiene un alto protagonismo en los distritos próximos a la Almendra Central con áreas urbanas consolidadas, como son los casos de Moratalaz y Puente de Vallecas (85% y 78%, respectivamente) y, en menor medida, Ciudad Lineal, San Blas, Latina y Usera (todos ellos en torno al 60%). El caso de Carabanchel es particular, ya que el peso de las viviendas usadas en su tejido urbano antiguo se ha equilibrado en los últimos años con la demanda de viviendas nuevas canalizadas a través del PAU de Carabanchel. A excepción de Barajas con un 65% de las transacciones en viviendas usadas, en los distritos más periféricos se da un reparto más equilibrado entre viviendas nuevas y usadas (Fuencarral-El Pardo, Moncloa-Aravaca, Hortaleza y Villaverde), o un ya comentado dominio de las viviendas nuevas (Villa de Vallecas y Vicalvaro).

#### Transacciones de vivienda por tipo y distrito (2008)



Fuente: Dirección General de Estadística, Ayuntamiento de Madrid

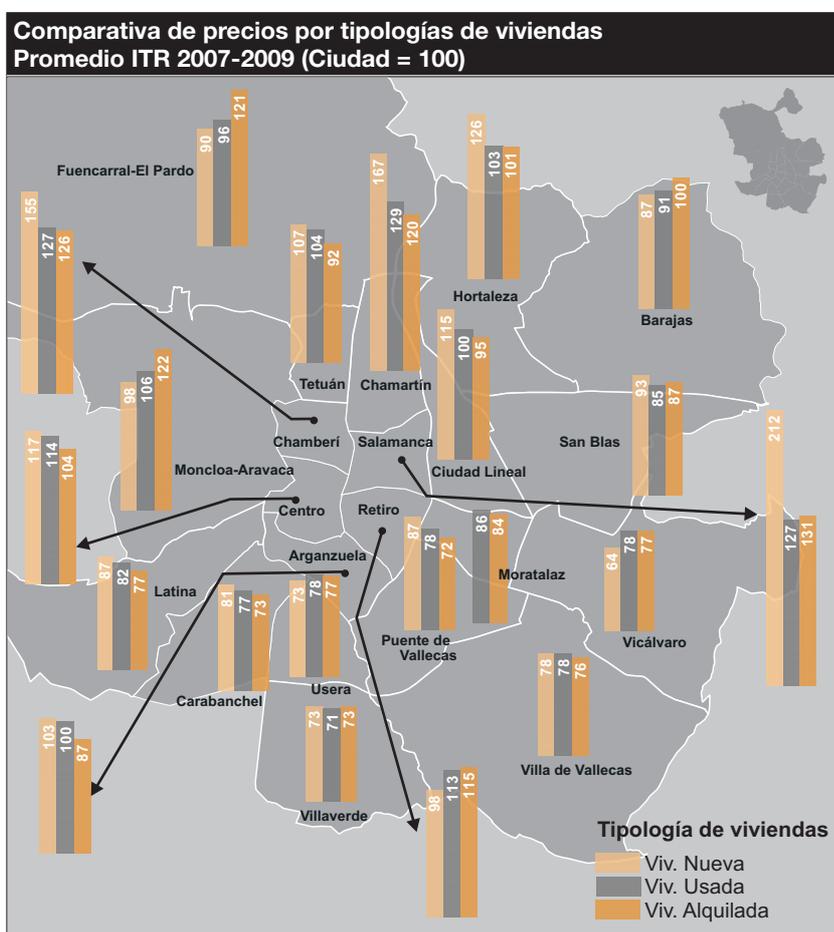
#### El comportamiento de los precios

Para el primer trimestre de 2009 el precio medio unitario de la vivienda nueva se sitúa en 4.176 €/m<sup>2</sup>, y de la vivienda usada en 3.911 €/m<sup>2</sup>, un descenso interanual de -16,3% y -7,1%, respectivamente

En el siguiente mapa se han calculado los precios de los tres conceptos de vivienda ofertada (iniciada, de segunda mano y alquilada). Para ello se ha realizado un promedio de los tres primeros trimestres entre 2007 y 2009, y se ha efectuado un análisis comparado a partir de los valores medios de la Ciudad (índice 100). Los resultados ofrecen una disparidad de precios entre unas zonas y otras. Los distritos de la Almendra Central son más caros que los distritos periféricos: en vivienda nueva un 37% más, en vivienda usada un 16%, y en alquiler un 11%. No obstante, como ya se ha comentado, su peso en la oferta de vivienda nueva es discreto y, por lo tanto, sus precios más elevados tienen escaso efecto en el conjunto de la Ciudad (es el caso del distrito de Salamanca). En contraposición, los distritos más baratos se encuentran en la Periferia Sur, 12% por debajo de la media en vivienda usada, 14% en vivienda usada y 16% en alquileres. Sin llegar a los niveles anteriores, los distritos de la

Periferia Este también cuentan con precios más bajos en las tres tipologías. Los precios en los distritos de la Periferia Norte coinciden prácticamente con la media de la Ciudad en vivienda nueva y usada, aunque son un 11% más caros en vivienda de alquiler.

Un análisis más pormenorizado por cada tipología de vivienda permite observar con claridad las diferencias por distritos. En vivienda nueva, considerando sólo los dos distritos centrales relevantes en la oferta, los precios no difieren apenas de la media: 3% y 7% más en Arganzuela y Tetuán, respectivamente. Pero sin duda, los precios tienen mayor relevancia en los distritos de la periferia que han acaparado el grueso de la oferta a través de los PAUs o desarrollos urbanos. En esta situación se observan nítidos contrastes, entre los precios un 26% más altos en Hortaleza, por un 22% más bajos en Villa de Vallecas.

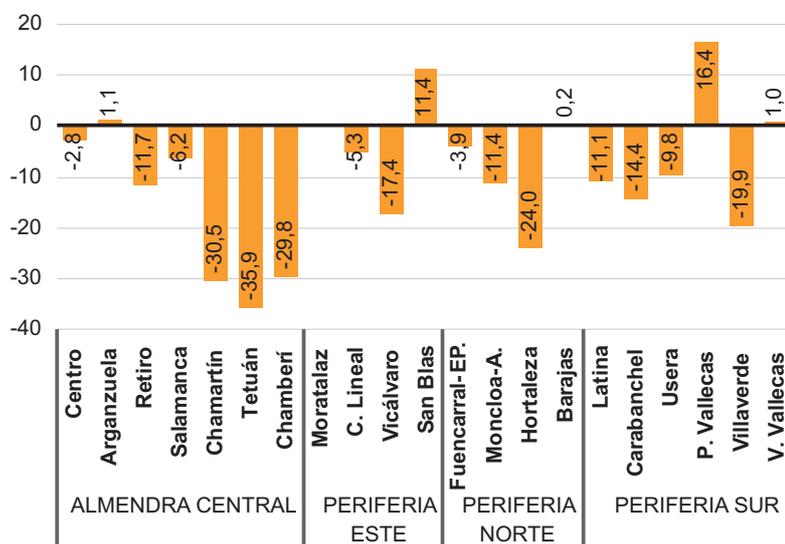


Fuente: Observatorio Municipal de la Vivienda, Ayuntamiento de Madrid

Con un grado de análisis más detallado, en los siguientes gráficos se recoge la evolución de precios interanual del primer trimestre de 2009 con respecto al primer trimestre de 2008, distinguiendo las tres tipologías del mercado inmobiliario. La vivienda nueva ha experimentado el ajuste más duro, con una depreciación interanual del -16,3% para el conjunto de la Ciudad. La caídas más agudas se detectan en los distritos de la Almendra Central, Tetuán, Chamartín y

Chamberí (-35,9%, -30,5% y -29,8%, respectivamente). No obstante, al tratarse de distritos centrales con una reducida oferta de viviendas nuevas su contribución en el mercado inmobiliario es muy secundaria. Por ello, es más relevante el comportamiento de los distritos periféricos con abundante oferta de suelo para edificar y desarrollos urbanísticos en curso. En este sentido, los precios han bajado mucho en los distritos de Hortaleza (-24%), Villaverde (-19,9%), Vicálvaro (-17,4%) y Carabanchel (-14,4%). Las dos claras excepciones a esta tendencia a la baja, son Puente de Vallecas y San Blas con subidas destacadas del 16,4% y 11,4%, respectivamente, aunque en términos cuantitativos su peso en vivienda nueva es discreto, ya que sus áreas urbanas están muy consolidadas. Por último, los distritos de Arganzuela, Villa de Vallecas y Barajas experimentaron una ligera subida.

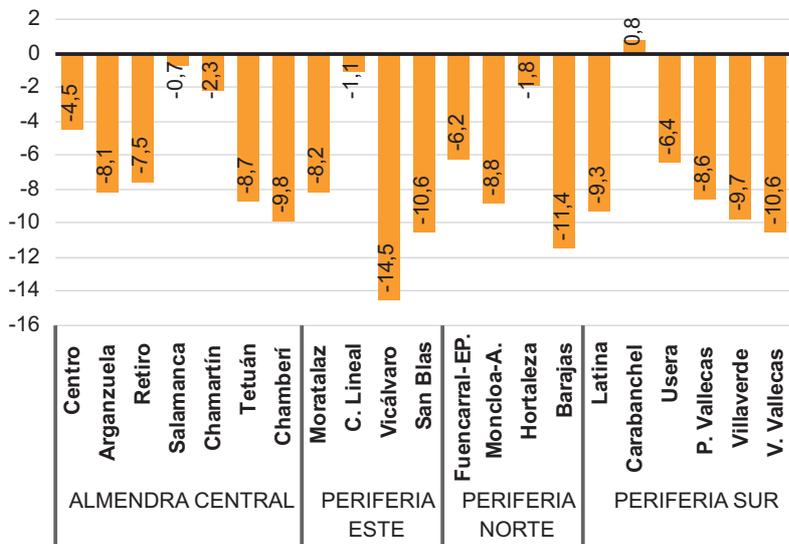
#### Evolución de los precios vivienda nueva. Variación interanual ITR'09



Fuente: Observatorio Municipal de la Vivienda, Ayuntamiento de Madrid

Los precios de la vivienda usada no cayeron tanto como la vivienda nueva, un -7,1% de media de la Ciudad, en gran medida porque su ajuste comenzó antes y la crisis económica ha reducido bruscamente el número de cambios de residencia. Una de las formas habituales de acceder a la vivienda nueva implica la venta previa de la vivienda usada. Por ello, las dificultades para vender las viviendas usadas al nivel de precios deseados -que permitan financiar la nueva compra- han restringido sensiblemente la capacidad de compra de los demandantes de viviendas nuevas. No obstante, en vivienda usada los precios han caído en todos los distritos, con la única excepción que refleja la ligera apreciación de Carabanchel, con un 0,8%. Las caídas más acusadas se dan en los distritos periféricos de Vicálvaro, Barajas, Villa de Vallecas, San Blas, Villaverde y Latina (entre el -14,5% y 9,3%). En la Almendra Central, el comportamiento de Chamberí fue especialmente regresivo, con un -9,8%, que contrasta con las escasas bajadas de Salamanca y Chamartín (-0,7% y -2,3%, respectivamente).

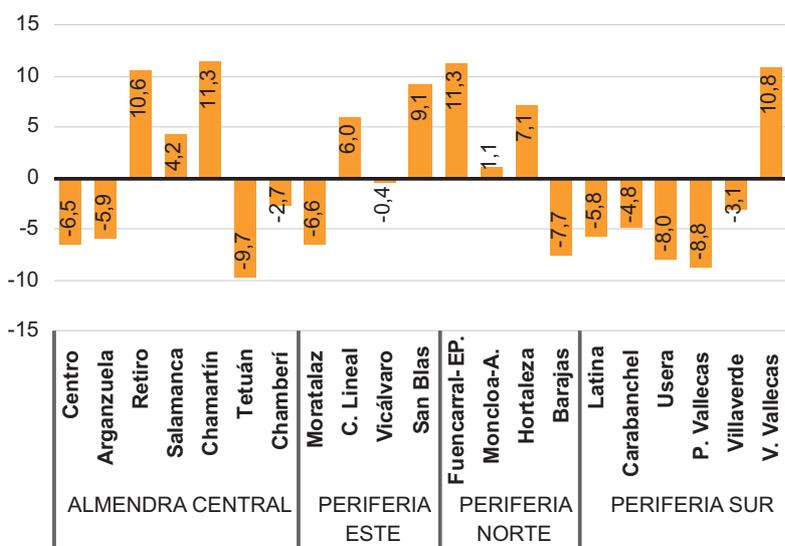
**Evolución de los precios vivienda usada en venta  
Variación interanual ITR'09**



Fuente: Observatorio Municipal de la Vivienda, Ayuntamiento de Madrid

Frente a la caída de precios dominante de la oferta de viviendas en venta, tanto nueva como usada, los alquileres han registrado una variación alcista en un número considerable de distritos, concretamente ocho, por este orden: Chamartín, Fuencarral-El Pardo, Villa de Vallecas, Retiro, San Blas, Hortaleza, Ciudad Lineal y Salamanca (con incrementos comprendidos entre el 11,3% y el 4,1%).

**Evolución de los precios vivienda usada en venta  
Variación interanual ITR'09**



Fuente: Observatorio Municipal de la Vivienda, Ayuntamiento de Madrid

Pero los alquileres también se han depreciado con intensidad en siete distritos: Puente de Vallecas, Usera, Barajas, Moratalaz, Centro, Arganzuela y Latina (con descensos comprendidos entre -9,6% del primero y -5,8% del último). El resto de los distritos varían entre estos dos extremos.