

# Observatorio Inmobiliario ASPRIMA

## Resultados del primer semestre 2006

### 1. NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE LA METODOLOGÍA

El objetivo del Observatorio Inmobiliario es disponer periódicamente de datos reales y actuales sobre los precios de venta de viviendas nuevas, así como de la evolución de otras variables relevantes del mercado residencial de la Comunidad de Madrid. Para ello es necesario contar con una muestra de empresas representativa y con información homogénea en las diferentes localizaciones de la Comunidad de Madrid.

De esta forma la información solicitada a las empresas hace referencia siempre a viviendas en promoción de las siguientes tipologías:

**Tabla 1. PROMOCIÓN TIPO FORMADA POR VIVIENDAS DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:**

	m2 útiles	m2 construidos
TIPO 1. 1 DORMITORIO+1B	45	58,5
TIPO 2. 2 DORMITORIOS+1B+1 ASEO	65	84,5
TIPO 3. 3 DORMITORIOS+2B	85	110,5
TIPO 4. 4 DORMITORIOS+2B	105	136,5

NOTA: Coeficiente de paso entre metros construidos y útiles de 1.3  
Promoción tipo formada por viviendas de las siguientes características:

La muestra de viviendas correspondiente al primer semestre de 2006 se cifra en torno a las 5.000, con un reparto muy equilibrado entre las viviendas en promoción en el municipio de Madrid y en el resto de municipios del área metropolitana.

En la actualidad disponemos de información detallada sobre el número de viviendas en promoción y su localización exacta en cada distrito de Madrid y en el resto de municipios de la CAM, lo que nos permite definir con mayor precisión el nivel de representatividad de los precios medios de las viviendas en cada localización.

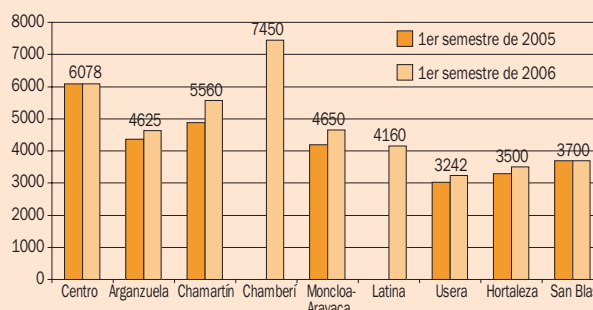
### 2. PRECIOS DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE MADRID

Los precios de la vivienda se refieren a promociones en curso, por tanto a vivienda de obra nueva y a la promoción más frecuente en el distrito correspondiente. Los resultados se han obtenido promediando los datos enviados por la muestra de empresas participantes en el Observatorio y realizando los ajustes oportunos en el caso de que no fueran representativos. Entre otros ajustes, no se han considerado los precios en los distritos donde la desviación típica de los datos sea muy elevada (lo que supone que el dato medio no es muy representativo).

**Tabla 2. PROMOCIONES EN EL MUNICIPIO DE MADRID**  
Primer semestre de 2006

Nº	Localización	P. medio (de la promoción más frecuente)	Precio plaza de garaje (euros)	Número viviendas en promoción
<b>ALMENDRA CENTRAL</b>				
1	Centro	6000	---	3
2	Arganzuela	4625	16250	404
3	Retiro	6400	36000	52
4	Salamanca	6000	36000	70
5	Chamartín	5560	21123	69
6	Tetuán	---	---	---
7	Chamberí	7450	34500	169
<b>PERIFERIA NOROESTE</b>				
8	Fuencarral-Pardo	---	---	---
9	Moncloa-Aravaca	4650	17500	100
<b>PERIFERIA SUR</b>				
10	Latina	4160	21000	229
11	Carabanchel	---	---	---
12	Usera	3242	16500	535
13	Puente Vallecas	---	---	---
14	Villaverde	---	---	---
15	V. Vallecas	---	---	---
<b>PERIFERIA ESTE</b>				
16	Moratalaz	---	---	---
17	Ciudad Lineal	---	---	---
18	Hortaleza	3500	---	22
19	Vicálvaro	---	---	---
20	San Blas	3700	15450	177
21	Barajas	---	---	---

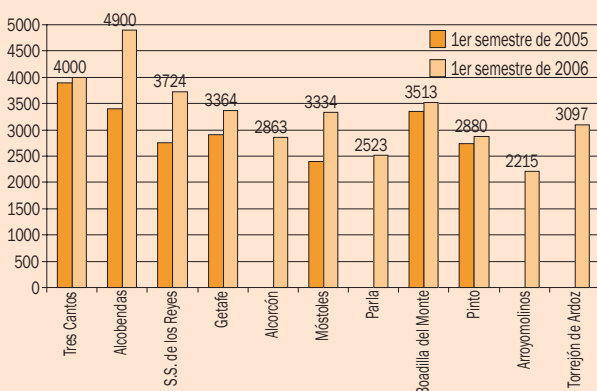
**Gráfico 1. Precios de la vivienda nueva en el municipio de Madrid**



**Tabla 3. PROMOCIONES TESTIGO EN EL AREA METROPOLITANA DE MADRID. Primer semestre 2006**

Nº	Localización	P. medio (de la promoción más frecuente)	Precio plaza de garaje (euros)	Número viviendas en promoción
1	Tres Cantos	4000	18000	257
2	Alcobendas	4900	18500	32
3	S. S. De los Reyes	3724	12114	12
4	Algete	--	--	--
5	Alcalá de Henares	--	--	--
6	Paracuellos	--	--	--
7	Rivas Vaciamadrid	--	--	--
8	Getafe	3364	15883	349
9	Alcorcón	2863	16875	330
10	Móstoles	3334	13500	53
11	Leganés	--	--	--
12	Parla	2523	16000	156
13	Humanes	--	--	--
14	Pinto	2880	13230	113
15	Valdemoro	--	--	--
16	Las Rozas	--	--	--
17	Boadilla del Monte	3513	14900	114
18	Pozuelo de Alarcón	--	--	--
19	Collado Villalba	--	--	--
20	Arroyomolinos	2215	13500	201
21	Majadahonda	--	--	--
22	Torrejón de Ardoz	3097	18000	82

Una vez realizadas las oportunas correcciones, antes señaladas, los resultados del primer semestre de 2006 en el municipio de Madrid nos permiten diferenciar tres grupos de distritos en función de la carestía de la vivienda de obra nueva. En el primero de ellos (con precios superiores a los 6.000 euros por metro cuadrado) se enmarcarían los distritos de Chamberí, Centro, Retiro y Salamanca situados en la Almendra Central, destacando por la escasa actividad promotora. En esta zona también se encuentra el distrito de Arganzuela

**Gráfico 2. Precios de la vivienda nueva en el área metropolitana de Madrid**

**Tabla 4. PROMOCIONES TESTIGO EN PAU'S DEL MUNICIPIO DE MADRID. Primer Semestre 2006**

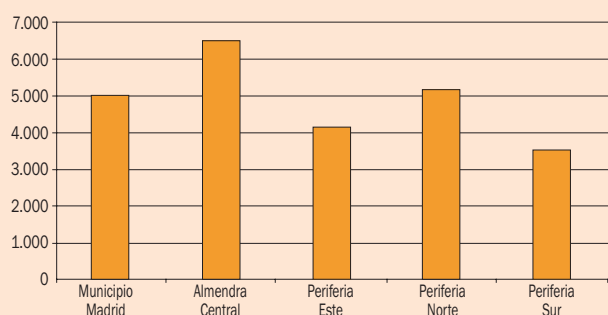
Localización	Precio vivienda (euros/m2)	Precio plaza de garaje (euros)	Nº viviendas en promoción
1 PAU Montecarmelo	---	---	---
2 PAU Sanchinarro	---	---	---
3 PAU Carabanchel	3350	14003	98
4 Ensanche Vallecas	3726	14855	811

que ha experimentado una elevada actividad y donde los precios de la obra nueva se sitúan ya por encima de los 4.500 euros/m2. En Chamartín, otro de los distritos de la almendra con una elevada actividad promotora, los precios superan los 5.500 euros/metro cuadrado en el primer semestre de este año, lo que representa un incremento interanual de casi el 14%. En este distrito las promociones con precios de vivienda más elevados se sitúan en la calle López de Hoyos y las viviendas nuevas más baratas, dentro de la muestra de referencia, en calle Caleruega.

En la Periferia Sur se ubican los distritos madrileños en los que la vivienda de obra nueva es más barata (con precios entre 3.000 y 4.000 euros/m2), correspondiendo a Carabanchel los precios más bajos recogidos en nuestra muestra de promociones. En todo caso, el mayor incremento de precios corresponde al distrito de Usera, de un 7% respecto al mismo semestre de 2005. En esta periferia es donde se registra el mayor número de habitantes de las zonas analizadas, con más de 1 millón.

En cuanto al resto de distritos, los ubicados en la Periferia este del municipio de Madrid registran precios de la vivienda de obra nueva en el primer semestre de 2006 entre 3.500 y 3.700 euros/m2, ya que no disponemos de información sobre Ciudad Lineal para este período que es el distrito que viene marcando los máximos dentro de esta área.

El Ayuntamiento de Madrid ha hecho público recientemente el primer informe del "Observatorio Municipal de Vivienda" que recoge datos relativos al mercado de la vivienda

**Gráfico 3. Precio medio por metro cuadrado (€/M²)**


**Tabla 5. PERCEPCIÓN SOBRE RITMO DE VENTAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID. Año 2005**

	Nº viviendas en muestra	% Variación trim.
Primer trimestre	3.358	2,2%
Segundo trimestre	3.862	-9,9%
Tercer trimestre	4.318	7,3%
Cuarto Trimestre	4.309	3,2%

(\*)Una variación positiva implica un mayor ritmo de ventas y viceversa.  
Fuente: ASPRIMA

**Tabla 6 PERCEPCIÓN SOBRE RITMO DE VENTAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID. Año 2006**

	Nº viviendas en muestra	% Variación semestral
Primer trimestre	4.988	2,2%

(\*)Una variación positiva implica un mayor ritmo de ventas y viceversa.  
Fuente: ASPRIMA

de primera y segunda mano así como de alquiler en el municipio de Madrid. Según este informe el precio medio de la vivienda de obra nueva en la Almendra Central se situaría en torno a 6.500 euros/m<sup>2</sup>, aunque no recoge la desagregación por distritos que nosotros presentamos el Observatorio ASPRIMA.

En cuanto a las zonas periféricas, en el Norte el precio medio se sitúa en torno a los 5.000 euros/m<sup>2</sup> y en el Sur en torno a 3.500 euros/m<sup>2</sup>. Estos precios son ligeramente superiores a los que obtenemos nosotros en promedio debido a la disparidad de muestras y fuentes, aunque las diferencias no son muy notables.

### 3. PRECIOS DE LA VIVIENDA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MADRID

En los municipios del área metropolitana de Madrid, los precios de la vivienda nueva más elevados corresponden a

Alcobendas y Tres Cantos, que ha registrado una mayor actividad promotora durante este primer semestre de 2006. Los mayores aumentos de precios se han localizado también en los municipios más al norte de la ciudad de Madrid.

En el resto de municipios con una actividad promotora destacable, los precios se han situado en la primera mitad del año en torno a los 3.000 euros/m<sup>2</sup> (Getafe, Alcorcón, Móstoles y Torrejón) y, por debajo de este precio sólo se situan Parla, Pinto y Arroyomolinos.

### 4. PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LOS PAU'S

La información referida a los PAU's no se integra en los distritos a los que pertenecen sino que se procesa de forma separada dada la relevancia que todavía tiene la actividad promotora en estas zonas. En concreto, en el Ensanche de Vallecas es donde se localizan el mayor número de viviendas en promoción, según nuestra muestra. Los precios en este PAU han mostrado un elevado dinamismo a lo largo de 2006, de forma que se sitúan ligeramente por debajo de los correspondientes a final de 2005 al PAU de San Chinarro, en torno a los 4.000 euros/m<sup>2</sup>.

### 5. RITMO DE VENTAS: SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS

La variable de ritmo de ventas es clave para determinar el ritmo de ajuste entre la oferta y la demanda de viviendas, así como para anticipar posibles cambios de tendencia en el mercado inmobiliario. Los datos obtenidos en el Observatorio Inmobiliario revelan que en el conjunto de la Comunidad de Madrid se aprecia un estancamiento del ritmo de ventas en el primer semestre del año.

En opinión de los promotores, esta desaceleración del ritmo de ventas era previsible ya que a lo largo de 2005 se venía anticipando un ajuste, ante el elevado ritmo de producción de viviendas. Para los próximos meses no se anticipan cambios importantes en el ritmo de ventas, en torno al 65% de las empresas participantes opinan que se mantendrá.

