



PROYECTO TRINITY

En colaboración con:



ASPRIMA
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES
INMOBILIARIOS DE MADRID

OBJETIVO

La 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, monitorizada por nuestra plataforma LandCam. Tenemos todo lo necesario para ello: capacidad productiva, capacidad de financiación por parte de las entidades bancarias, pero sobre todo y lo más importante, suelo en desarrollo que va a devenir en finalista.

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.

“El objetivo es exponer a los inversores las causas por las que, a nuestro juicio, la Comunidad de Madrid y en concreto su gran área metropolitana es el lugar más idóneo para invertir en la producción de vivienda de toda Europa”





ALCANCE

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

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.



Entorno Macro, Madrid comparado con Ille de France, Londres, Lazio y Berlín

Población y Pirámide Poblacional

Ille de France

Ille France		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

Londres

Londres		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

Berlín

Berlín		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

Lazio

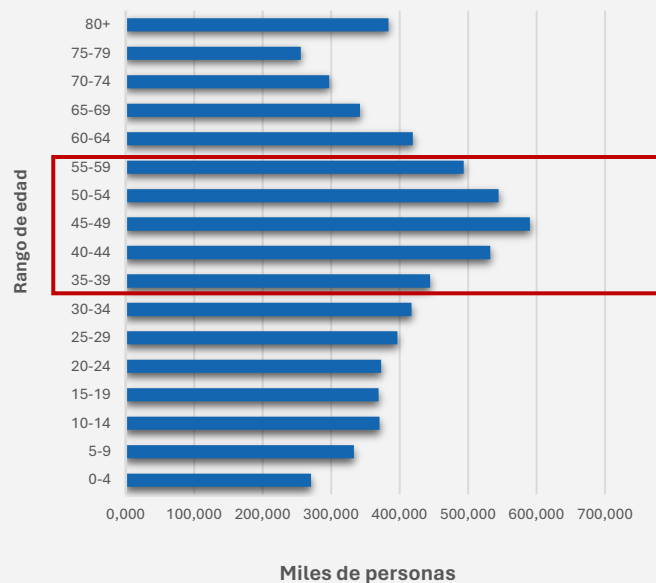
Lazio		Miles
Población 80+	80+	418.428
Población 75-79	75-79	253.988
Población 70-74	70-74	304.460
Población 65-69	65-69	340.823
Población 60-64	60-64	403.050
Población 55-59	55-59	476.613
Población 50-54	50-54	484.090
Población 45-49	45-49	454.540
Población 40-44	40-44	387.214
Población 35-39	35-39	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

Si comparamos la población y pirámide con las grandes áreas metropolitanas Madrid con sus 6.836.89 todavía está lejos de los 12.372.100 habitantes de la zona más poblada de Europa (Ille de France) y por detrás de Londres 9.226.849 pero supera con creces ya Lazio y Berlín, con respecto a la pirámide Ille de France y Londres tiene una buena pirámide para comprar vivienda segmento de 30 a 50, no tanto Lazio que tiene una población mucha más envejecida



Comunidad de Madrid

Población y Pirámide Poblacional, y concentración geográfica



PIB y PIB per Cápita

	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

	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
	Euros

Paro y Deuda Pública.

	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	%

	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	%

La Comunidad de Madrid tiene **6.836.891** habitantes, con una gran concentración urbana. 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).

Madrid tiene un PIB de **253.628M€**, y un PIB per cápita de **36.830€/hab.**



Entorno Macro, Madrid comparado con Ille de France, Londres, Lazio y Berlín

PIB. 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 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).

Aumento PIB 2021-2023

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

Previsión Oxford Economics 2024/2025

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

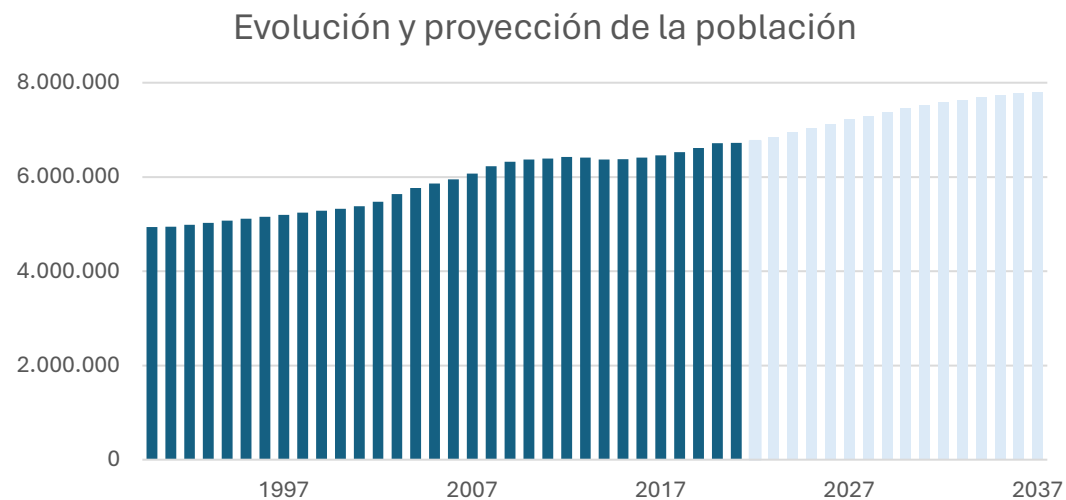
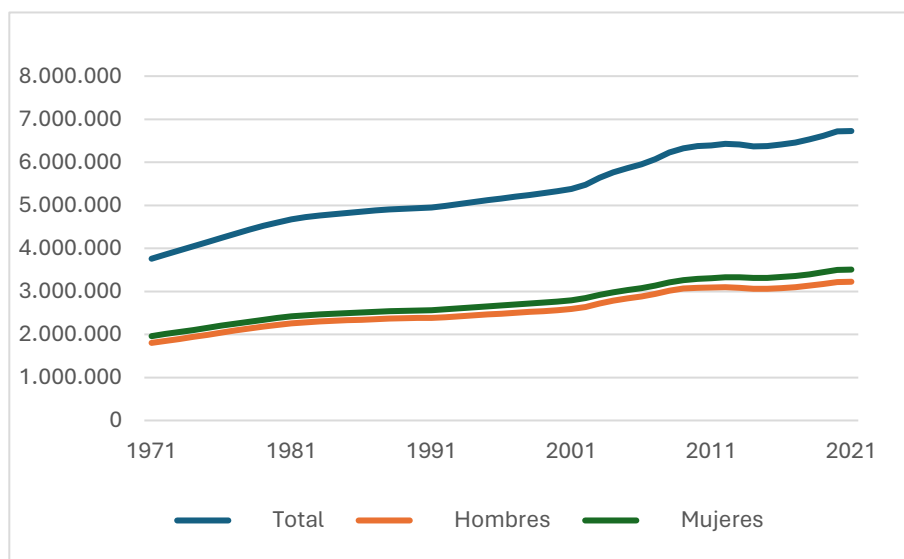
PIB Per cápita En cuanto a la renta per cápita, si comparamos a Madrid con las grandes regiones europeas, todavía estamos lejos de París y Londres. Sin embargo, esta circunstancia se convierte en una oportunidad para el inversor, ya que al crecer los precios de la vivienda de forma paralela a la renta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



Entorno Macro, Evolución de población proyecciones de la CAM

Evolución de población. 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%. pero lo más importante su buen estado económico hace que 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.



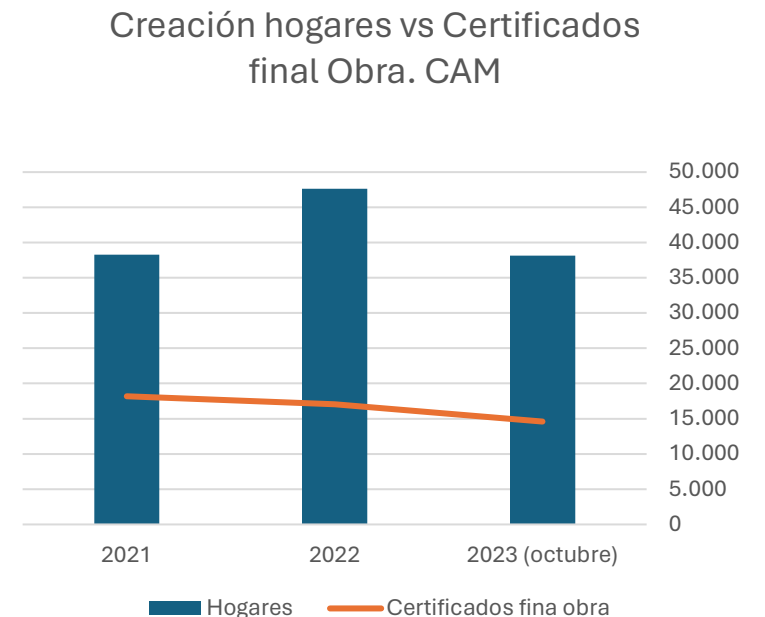
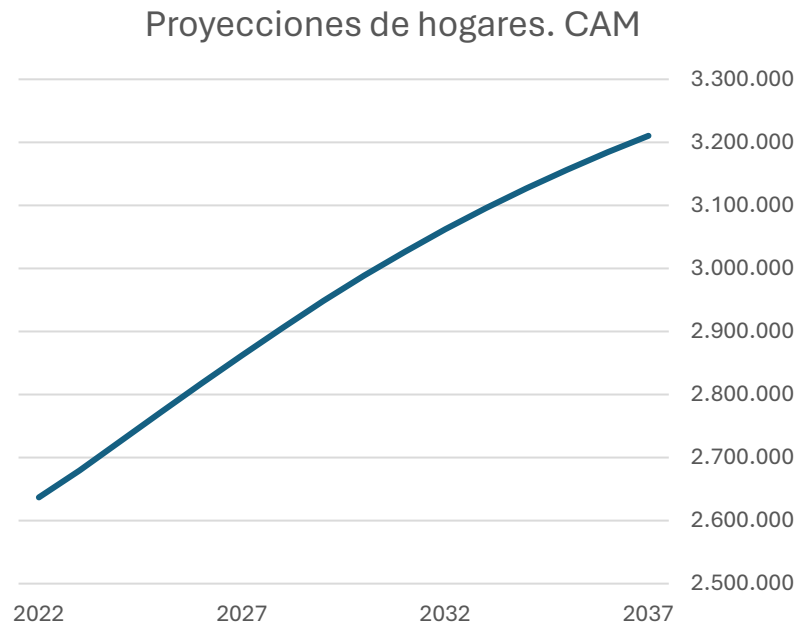
Este crecimiento y los cambios de tipología de viviendas que necesitan las nuevas generaciones (menos hijos, más familias monoparentales y más separaciones y divorcios) provocarán, según el INE, que la Comunidad de Madrid necesite construir viviendas en los próximos 14 años para 573.738 nuevos hogares, 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 -como veremos en el apartado dedicado a la oferta de vivienda- estamos monitorizando.



Demanda de Vivienda en la CAM

Como hemos visto anteriormente, el dinamismo de la Comunidad de Madrid como motor de crecimiento nacional y de generación de oportunidades, ha provocado un aumento de población -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. 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.

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



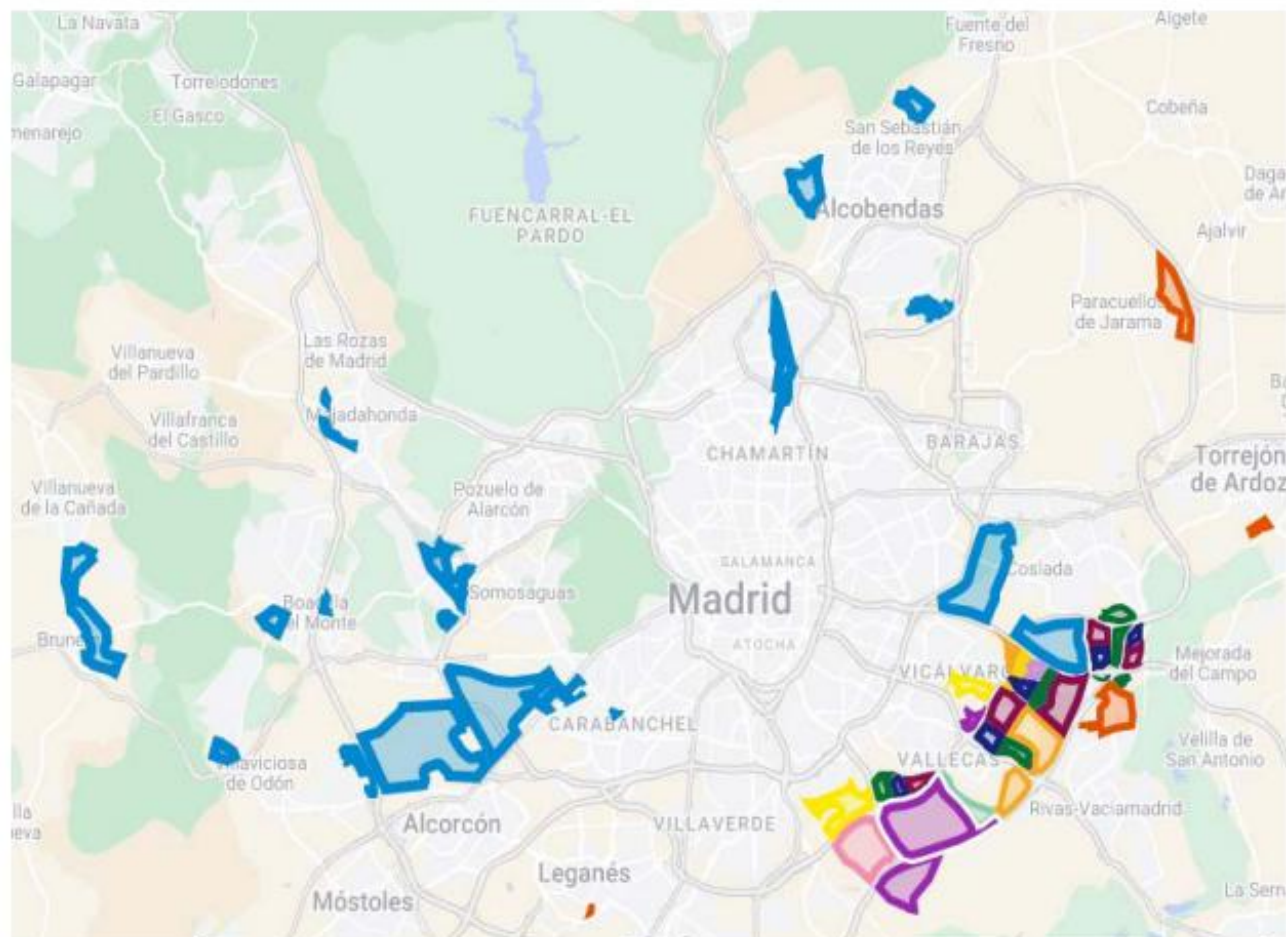
La conclusión por tanto sería, en un escenario conservador, que la necesidad de viviendas en la actualidad en la Comunidad de Madrid podría situarse en 75.000 unidades para hacer frente a la demanda no satisfecha a las que habría que sumar aproximadamente 100.000 viviendas más de demanda embalsada. 175.000 viviendas frente a una producción actual de 15.000-17.000 viviendas año. Sin duda una gran oportunidad para los inversores, ya que Madrid tiene la mayor bolsa de suelo para realizar vivienda a punto de ser suelo finalista.



Oferta de Vivienda en la CAM: Eclosión de suelo finalista

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%. Pero el sector está realizando un enorme esfuerzo en crear nuevo suelo. En total, las previsiones efectuadas por la herramienta de monitorización LandCam (herramienta basada en Datos promovida por ASPRIMA) 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 (m2)	Unidades residenciales previstas	Población estimada	Protección pública
1	Valdecarros	Madrid	19.000.000	51.856	154.968	55%
2	Los Berrocales	Madrid	8.305.818	22.285	66.855	50%
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 Balle	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 Postiguello	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%
I			94.910.860	260.945	772.326	



Oferta de Vivienda en la CAM

LOS BERROCALES

Fase 1:
Residencial libre: 14 parcelas
Residencial PL: 8 parcelas
Residencial VPO: 24 parcelas

Fase 2:
Residencial libre: 22 parcelas
Residencial PL: 30 parcelas
Residencial VPO: 4 parcelas

Fase 3:
Residencial libre: 43 parcelas
Residencial PL: 16 parcelas
Residencial VPO: 14 parcelas

Fase 6:
Residencial libre: 18 parcelas
Residencial PL: 10 parcelas
Residencial VPO: 23 parcelas



LOS AHIJONES



DISTRITO CASTELLANA NORTE



VALDECARROS

Fase 1:
Residencial libre: 8 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: 3 parcelas
Residencial VPO: 7 parcelas

Fase 5:
Residencial PL: 11 parcelas
Residencial VPO: 5 parcelas

Fase 6:
Residencial libre: 50 parcelas
Residencial PL: 32 parcelas
Residencial VPO: 16 parcelas

Fase 8:
Residencial libre: 21 parcelas
Residencial PL: 21 parcelas
Residencial VPO: 17 parcelas



LOS CERROS

Fase 1:
Residencial libre: 5 parcelas
Residencial PL: 2 parcelas
Residencial VPO: 8 parcelas

Fase 2:
Residencial libre: 17 parcelas
Residencial PL: 12 parcelas

Fase 3:
Residencial libre: 7 parcelas
Residencial PL: 6 parcelas
Residencial VPO: 4 parcelas

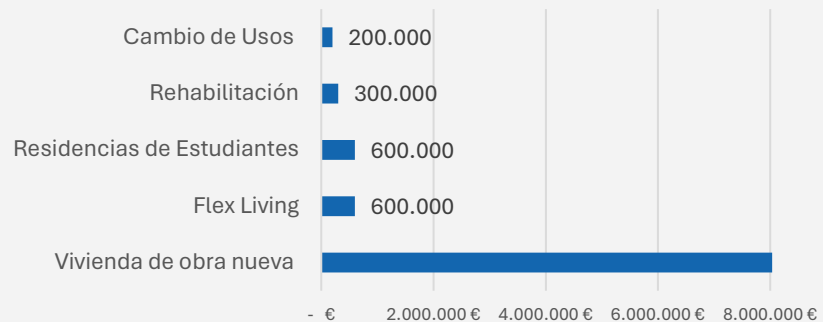


Concretamente en la ciudad de Madrid, hay 5 ámbitos, (Los Berrocales, Ahijones, Los Cerros, Valdecarros y Madrid Nuevo que tienen una extensión de que superan 41.000.000m²/superficie, que albergarán más de 116.000 viviendas y cubrirá las necesidades de población de unos 350.000 habitantes. En definitiva, realizar una nueva ciudad dentro de la ciudad.

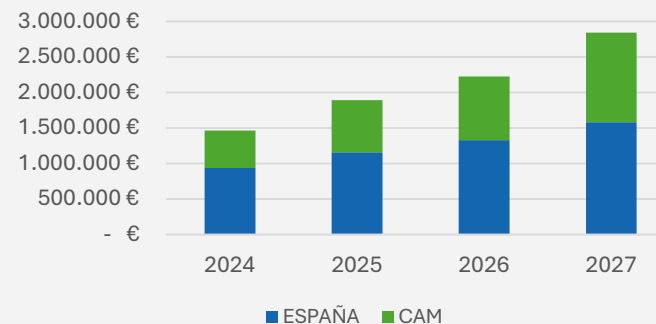
Oportunidades de inversión. El momento es ahora

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. Los cálculos de 2027 de cifra de negocio en vivienda de la CAM asciende a casi 10.000M€, de los cuales 8.100M€ irían a residencial tradicional, 600M€ a Flex Living, 600M€ a Residencias de Estudiantes, 300M€ Rehabilitación y 200M€ Cambios de usos.

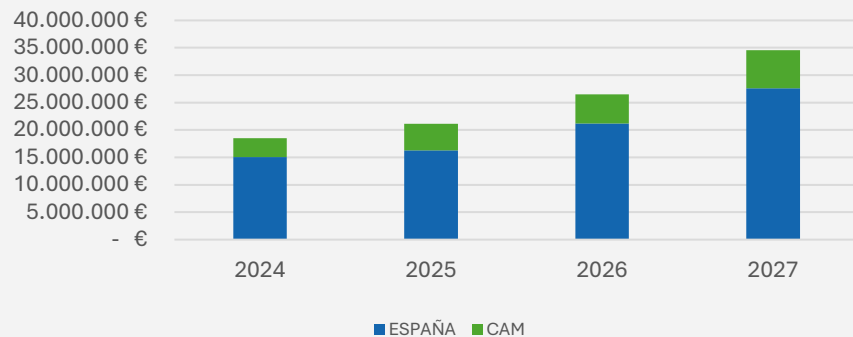
Previsión de inversión 2027



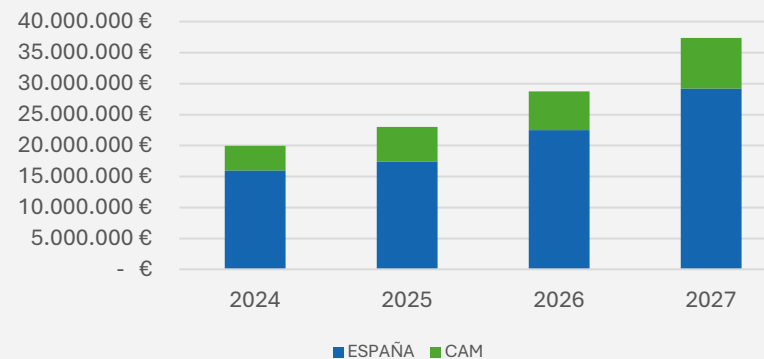
Proyección cifra de negocio de vivienda asequible



Proyecciones de la cifra de negocio vivienda libre



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



Pacto Regional por la Vivienda

Impulsado por la Comunidad de Madrid y conformado por 22 Asociaciones y Colegios profesionales del sector

Medidas de choque y cambios normativos estructurales tanto en la administración autonómica como en las municipales.

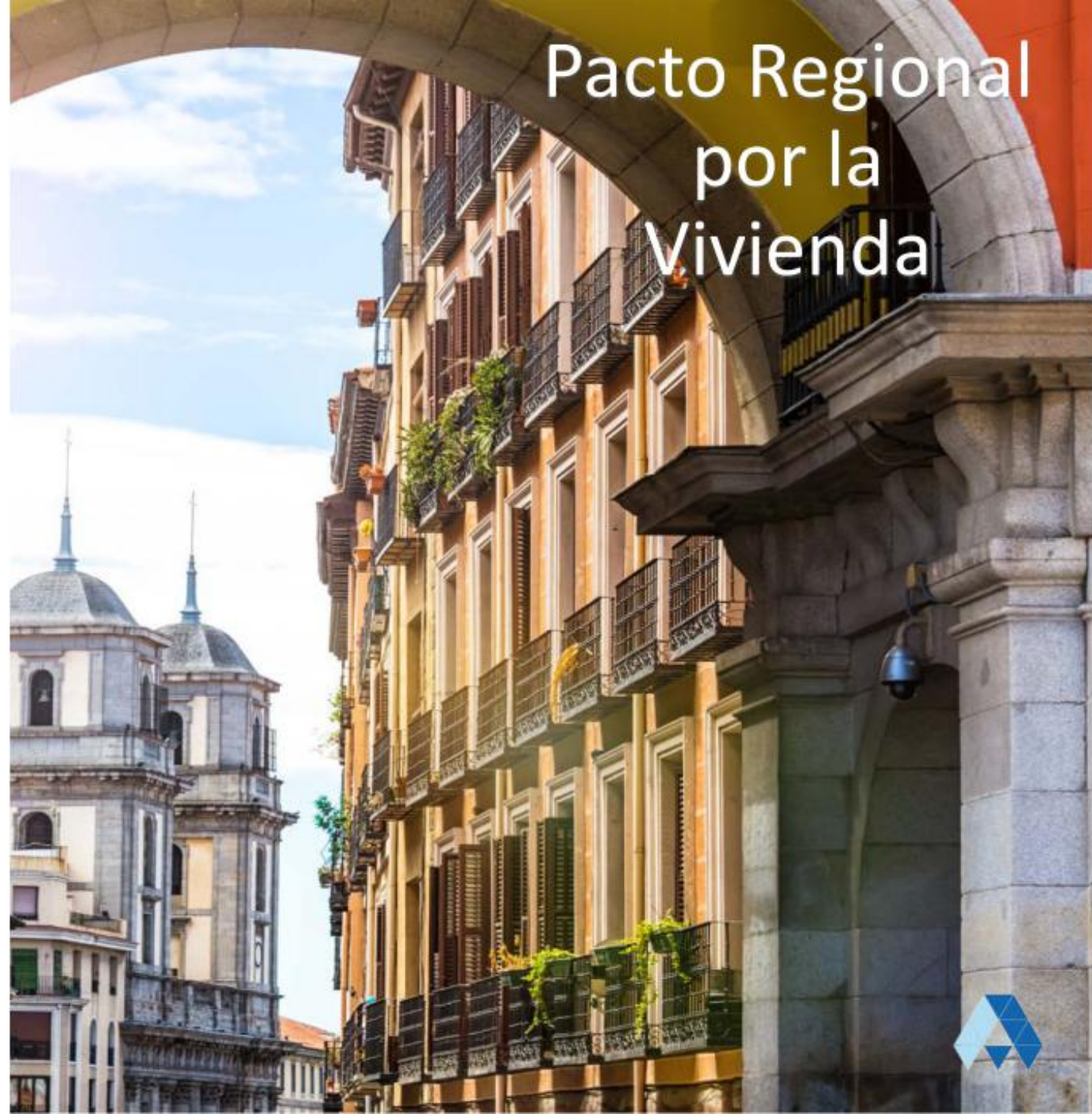
Objetivo primordial: reducir los plazos de tramitación de las licencias, para lo que se ha modificado la Ley del Suelo autonómica, las Normas Urbanísticas y la ordenanza de la ciudad de Madrid, digitalización de licencias. En menos de un año, hemos pasado de una media de 12 meses para la obtención de licencias de obra y 4 meses para la obtención de LPO, a 3 meses y 0 meses .

Se han actualizado los precios máximos de la vivienda asequible, que llevaban congelados desde el año 2008, para viabilizar y aumentar la rentabilidad de la vivienda asequible, tanto en alquiler como en venta.

Además se ha establecido una formula automática de actualización de precios anual, para conferir seguridad económica a la inversión.

Inaplicación de la limitación de los límites de precios del alquiler establecidos a nivel estatal.

Cambios estructurales en urbanismo y vivienda (flexibilización, simplificación y seguridad jurídica): nueva Ley del Suelo, nuevo plan General de la ciudad de Madrid, nuevo Reglamento de Vivienda



Financiación hipotecaria

Capacidad de la **5 grandes Entidades Bancarias** de duplicar su volumen de financiación promotor.

Previsión de fórmulas Help to buy ("Mi Primera Vivienda"), para dar acceso al mercado de la vivienda a esa demanda solvente para pagar la cuota hipotecaria, pero sin el ahorro para cubrir ese 30% del precio que se paga a la entrega de llaves. De hecho, en la Comunidad de Madrid hay 223 mil jóvenes entre 25 y 34 años que, estando trabajando, todavía viven con sus padres.



Stakeholders

Tras la crisis 2008, se ha llevado a cabo una auténtica reconstrucción del sector. Han entrado nuevos actores y se han fortalecido de las empresas que sobrevivieron. Hay un rico ecosistema de promotoras, constructoras, gestoras de cooperativas, operadores de gestión inmobiliaria, consultoras, tasadoras.

