

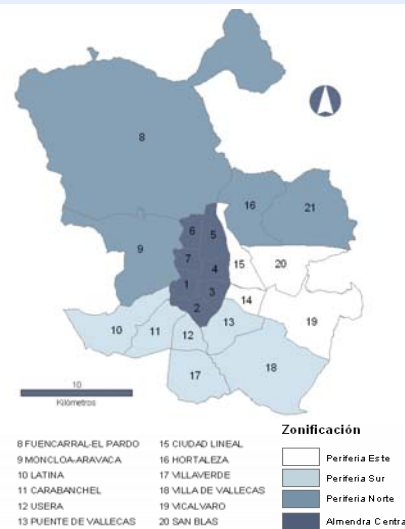
BOLETÍN TRIMESTRAL

CLAVES DEL PRIMER TRIMESTRE

ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE MADRID

A efectos de los análisis de las dinámicas de oferta y demanda de vivienda que de forma recurrente se irán presentando, se ha dividido en cuatro zonas la ciudad, que se entiende reflejan y representan mercados y procesos diferenciados tanto en sus características más estructurales como en su evolución:

- Almendra Central (Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí)
- Periferia Este (Moratalaz, Vicálvaro, San Blas y Ciudad Lineal)
- Periferia Norte (Fuencarral-El Pardo, Moncloa-Aravaca, Hortaleza y Barajas)
- Periferia Sur (Latina, Carabanchel, Usera, Villaverde, Puente y Villa de Vallecas)

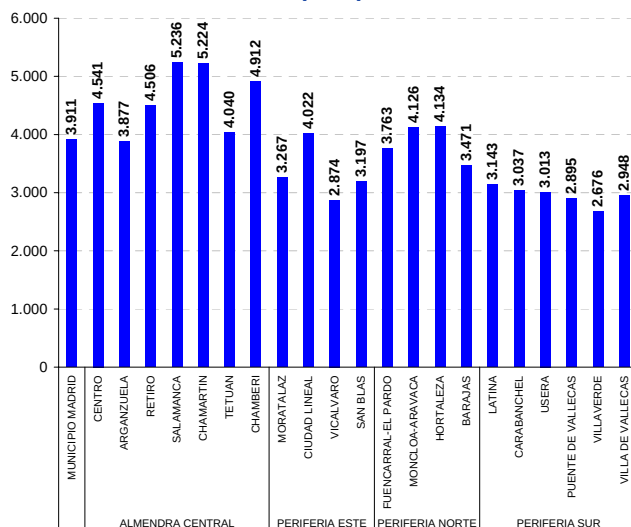


CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA

- La oferta de vivienda usada en Madrid creció un 8,3% respecto al primer trimestre de 2008. En la Almendra Central se concentra el 36,7%, en la Periferia Este el 19%, la Periferia Norte el 15,7% y en la Periferia Sur el 28,6%.
- Disminuye el número de promociones de vivienda nueva, sobre todo en Carabanchel, Usera y Puente de Vallecas.
- El alquiler en Madrid supone el 26,2% de la oferta total de vivienda 12,5 puntos porcentuales más que hace un año.

PRECIOS

Precio medio unitario de vivienda usada ofertada en venta (€/m²)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

- El precio medio unitario de la vivienda usada descende un 7,1% interanual, situándose en 3.911 €/m².
- La vivienda usada se abarata en todos los distritos salvo en Carabanchel. Destacan los recortes interanuales en Vicálvaro, Barajas y San Blas, superiores al 10%.
- El precio medio unitario de la vivienda nueva baja un 16,3% interanual, hasta los 4.176 €/m².
- La renta media en Madrid alcanzó los 1.065 €/mes, un 13,4% menos que en el primer trimestre de 2008.
- La renta media unitaria en Madrid fue de 12,5 €/m²/mes. Por áreas varía entre los 14,4 €/m²/mes de la Almendra Central y los 10,6 €/m²/mes de la Periferia Sur.
- El precio unitario medio de locales en venta en Madrid fue de 3.274 €/m², un 17,1% menos que hace un año.
- El precio de las plazas de garaje de tamaño normal subió un 2% respecto al primer trimestre de 2008 hasta situarse en los 40.339 euros.
- La renta media unitaria de un local es de 17,3 €/m²/mes, mientras que la de una plaza de garaje es 4,2 €/m²/mes.

DEMANDA

- Se aprecia una reducción de la demanda efectiva de vivienda en la ciudad de Madrid. En esta ocasión el 15,2% de los hogares contaban con algún miembro buscando vivienda, frente al 16,3% de hace seis meses.
- Aumenta la demanda de emancipación, la cual en el 66,5% de los casos busca una vivienda en propiedad.
- La demanda de compra y la de alquiler se ha redireccionado hacia viviendas más baratas: El 48,1% de la demanda de compra busca viviendas de menos de 200.000 €. En el caso del alquiler el 75,8% busca rentas inferiores a los 600 €/mes.

COYUNTURA Y TENDENCIAS

- La comercialización de productos propios se convierte en el negocio más relevante, por delante de la promoción. Al tiempo que se iguala la valoración del mercado de la ciudad y de la región.
- Las expectativas sobre oferta y demanda para el futuro se han recuperado ligeramente aunque siguen siendo negativas.
- Los empresarios auguran, en la mayor parte de los casos, nuevos descensos de precios en el corto y el medio plazo.

Indicadores

Precios

Nacional

El precio de la vivienda libre nueva en Madrid al cierre de 2008 fue de 3.790,5 €/m²

En el cuarto trimestre, el precio de la vivienda libre nueva según el Ministerio de Vivienda en las ciudades varió entre los 4.255,4 €/m² de Barcelona y los 2.736,6 €/m² de Valencia. En San Sebastián, que pasó a ser la segunda ciudad más cara, el precio alcanzó los 3.825,8 €/m². Madrid fue la tercera ciudad más cara: 3.790,5 €/m². Tras ellas se situaron Bilbao, Sevilla y Zaragoza. Comparando con el trimestre anterior, únicamente se aprecia una subida de precios en la ciudad la capital donostiarra.

Precio medio unitario de la vivienda nueva en ciudades españolas(€/m²)

	2007			2008			
	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV
Madrid	3.990,5	4.093,2	4.092,5	4.149,3	4.128,6	4.207,2	3.790,5
Barcelona	5.150,4	4.302,5	4.615,8	4.938,6	5.129,7	4.877,1	4.255,4
Bilbao	3.462,0	3.869,1	4.271,0	4.186,4	5.187,9	4.627,2	3.551,1
San Sebastián	4.192,8	3.699,6	3.809,5	3.621,7	3.619,5	3.633,1	3.825,8
Sevilla	3.221,5	3.077,4	2.924,0	3.019,2	3.399,3	3.495,6	2.951,9
Valencia	2.754,3	2.824,0	3.288,4	3.158,6	2.877,3	2.873,7	2.736,6
Zaragoza	2.948,5	3.424,9	3.010,2	2.945,0	3.102,0	3.099,2	2.902,2

Fuente: Ministerio de Vivienda

En términos interanuales la vivienda subió en Sevilla y San Sebastián, un 1,0% y un 0,6%, respectivamente. Por su parte, los descensos estuvieron encabezados por Bilbao (-16,9%) y Valencia (16,8%). En Madrid la vivienda fue un 7,4% más barata que en el último trimestre de 2007 mientras que en Barcelona la caída fue del 7,8% y del 3,6% en Zaragoza.

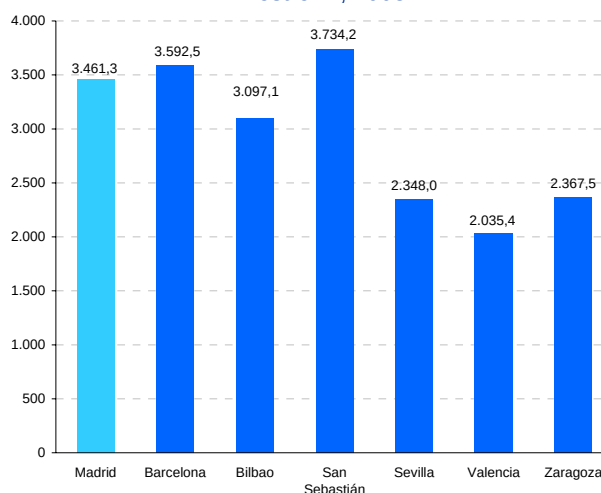
Comparando el precio medio de 2008 con el del año anterior se aprecia un abaratamiento de la vivienda en San Sebastián (-8,4%), Zaragoza (-2,0%), Madrid (-1,1%) y Valencia (-0,3%).

El precio de la vivienda usada en Madrid fue de 3.461,3 €/m², inferior al de San Sebastián y Barcelona

La vivienda usada más cara volvió a ser la de San Sebastián (3.734,2 €/m²) que bajó de los 4.000 €/m², reduciéndose así la diferencia con la segunda ciudad más cara, Barcelona (3.592,5€/m²). En Madrid el precio se situó en los 3.461,3 €/m² y en Zaragoza fue de 3.097,1 €/m². En Zaragoza, Sevilla y Valencia el precio no pasó de los 2.400 €/m².

Precio medio unitario de la vivienda libre usada (€/m²)

Trimestre IV, 2008



Fuente: Ministerio de Vivienda

La vivienda usada en Madrid durante 2008 se abarató un 2,4%

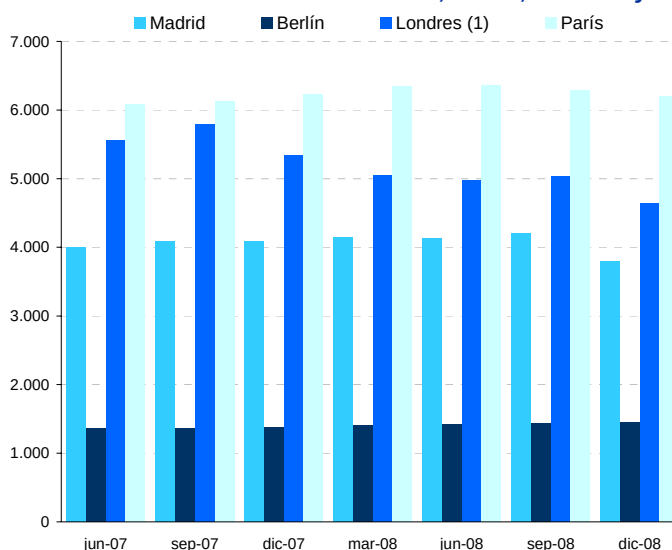
El precio de la vivienda usada se redujo en términos interanuales en Zaragoza (12,0%), Bilbao (9,4%), San Sebastián (7,9%), Madrid (8,4%) y Barcelona (1,0%). Por el contrario aumentó en Sevilla (7,9%) y en Sevilla (1,3%). En términos medios anuales la vivienda usada se abarató en Zaragoza, Madrid donde cayó un 2,4%, Bilbao y San Sebastián.

Internacional

Las viviendas más caras fueron las de París (6.193 €/m²). Las más baratas las de Berlín (1.444,4 €/m²)

Durante el cuarto trimestre de 2008, el precio de la vivienda en París alcanzó los 6.193 €/m², lo que supone el segundo trimestre consecutivo con descenso de precios. En Londres el precio medio ascendió a 4.640,8 €/m² y por primera vez desde mediados de 2006 el precio en la capital inglesa baja de los 5.000 €/m². Sin duda, la depreciación de la libra respecto al euro ha favorecido a la capital inglesa en las comparativas internacionales de precio. En Madrid el precio medio de la vivienda se redujo notablemente hasta situarse en los 3.790,5 €/m². Berlín sigue contando con un parque residencial muy particular en el que desde hace tiempo la demanda no tensiona la oferta, lo que se refleja en su estabilidad del precio de la vivienda, que en este trimestre fue de 1.444,4 €/m².

Precio medio unitario de la vivienda en Madrid, Berlín, Londres y París (€/m²)



⁽¹⁾ Los datos de Londres se han calculado para una vivienda media de 90 m²

Nota: Los datos de Londres se han calculado para una vivienda media de 90 m²

Fuentes: M^o de Vivienda, Statistisches Landesamt Berlin, Department for Communities and Local Government y Fédération Nationale de l'Immobilier (FIAM)

Comparando el precio medio de la vivienda en 2008 con el de 2007 se aprecian ascensos en París y Berlín y descensos en Londres y Madrid. En Londres la vivienda se abarató un 11,3% durante 2008, aunque tras esta cifra también se encuentra el comportamiento del tipo de cambio libra-euro del último año. En Madrid el precio medio en 2008 fue un 1,1% más bajo que en 2007. Por el contrario, las subidas durante el pasado año en París y Berlín fueron del 3,0% y del 4,4%, respectivamente.

Alquiler

El alquiler medio en la C. de Madrid subió una tasa interanual del 5,1%, por encima del 4,3% de media nacional

Los datos referidos al comportamiento de las rentas en España en el cuarto trimestre muestran una subida interanual del 4,3%. De este modo, puede decirse que el alquiler en 2008 fue un 4,2% más caro que en 2007. Cantabria volvió a ser la región con una mayor subida interanual de rentas alcanzando una subida del 6,7%. Por encima de la subida media nacional también se encontraron Andalucía, Aragón, Baleares, Castilla-La Mancha, Comunidad de Madrid, Región de Murcia y País Vasco. Por el contrario, las regiones donde menos subió fueron: Navarra (2,7%) y Galicia (3,3%).

Suelo

El precio del metro cuadrado de suelo urbano en los grandes municipios de la C. de Madrid fue de 1.089,1 euros

Durante el cuarto trimestre de 2008 el precio medio del suelo urbano en los municipios de más de 50.000 habitantes de la Comunidad de Madrid fue de 1.089,1 €/m², un 11,6% superior que en el mismo trimestre 2007. En los grandes municipios de Barcelona el precio medio del suelo urbano fue 915,8 €/m². Los precios más económicos se localizaron en los municipios de Albacete (453,4 €/m²). En España, el precio medio del suelo en los municipios más grandes fue de casi 632,5 €/m², un 1,2% menos que en el cuarto trimestre de 2007.

Actividad

Nacional

En 2008 el número de visados en Madrid se redujo un 41%, menos que en Barcelona, Valencia o Zaragoza

Madrid volvió a ser la gran ciudad española donde más visados de viviendas de obra nueva, ampliación y o reforma se efectuaron, 1.229 durante el cuarto trimestre. Pero en esta ocasión fue seguida de cerca por Sevilla (1.126). Salvo en Sevilla, donde los visados aprobados en el cuarto trimestre de 2008 fueron un 40% más que los aprobados en el mismo trimestre de 2007, en el resto de ciudades los visados se redujeron en términos interanuales: un 65% en Madrid, un 49% en Barcelona, un 96% en Valencia y un 83% en Zaragoza. Esta pone de manifiesto el deterioro de la actividad, algo que ya se había mencionado en informes anteriores.

Actividad de la construcción residencial. Visados vivienda de obra nueva, ampliación y/o reforma. Municipios. (Número de viviendas)

	2004	2005	2006	2007	2008	TI-08	TII-08	TI-08	TIV-08
Barcelona	5.932	7.117	6.143	4.826	2.839	786	827	517	709
Madrid	24.274	24.678	16.326	13.972	8.025	1.867	2.913	2.016	1.229
Sevilla	3.922	3.448	4.063	4.717	3.781	474	1.212	969	1.126
Valencia	6.016	4.176	5.007	3.576	1.677	694	725	229	29
Zaragoza	4.900	4.755	8.030	7.347	2.082	367	1.045	440	230

Fuente: Ministerio de Fomento

En el cuatro trimestre se iniciaron 381 viviendas libres en Madrid

En el último trimestre de 2008 en Madrid se iniciaron 381 viviendas libres, un 22% menos que las comenzadas en el cuarto trimestre de 2007. En todo el 2008 la iniciación de viviendas en la capital se redujo un 48,5% respecto a 2007. Las viviendas iniciadas en Barcelona ascendieron a 487 durante el tercer trimestre y a 669 en el cuarto. Así, durante 2008 en la capital catalana se iniciaron 2.729 viviendas, un 42% menos que las 4.707 iniciadas en 2007. En Valencia se iniciaron 700 viviendas libres en el tercer trimestre de 2008, lo que supone una notable reducción respecto al trimestre anterior y con las iniciadas hace un año.

Viviendas libres iniciadas

	2007				2008			
	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV
Barcelona	1.404	1.186	717	1.397	772	801	487	669
Bilbao	250	97	84	67	-	-	-	-
Madrid	2.969	1.559	1.100	1.739	1.281	931	1.201	381
S. Sebastián	354	204	29	41	-	-	-	-
Valencia	273	267	115	721	342	1.067	700	-

Nota: Los espacios en blanco indican que el dato no está disponible

Fuente: Dirección G. de Vivienda Generalitat de Cataluña y Ayuntamiento de Barcelona a partir de Colegio de Aparejadores, Ayuntamiento de Madrid, Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

Las viviendas iniciadas en España en 2008 fueron un 49,0% menos que las iniciadas en 2007

En España, durante el cuarto trimestre de 2008, se iniciaron 40.736 viviendas libres. Comparando los datos de 2008 y 2007 la cifra de viviendas iniciadas se redujo un 49,0% mucho más que el 21,0% que se redujeron entre 2006 y 2007. Por regiones, las viviendas iniciadas sólo se incrementaron en términos interanuales en País Vasco (0,9%), en el resto se redujeron.

En el cuarto trimestre de 2008 se finalizaron 5.461 viviendas libres en Madrid, así las terminadas en 2008 fueron un 21,2% más las de 2007. Igualmente, en 2008 en Barcelona se terminaron 4.404 viviendas, un 39% más que las 3.396 terminadas durante 2007. En el tercer trimestre del año en Valencia se finalizaron 961 viviendas libras, un dato similar al del trimestre anterior y notablemente superior al del mismo periodo de 2007.

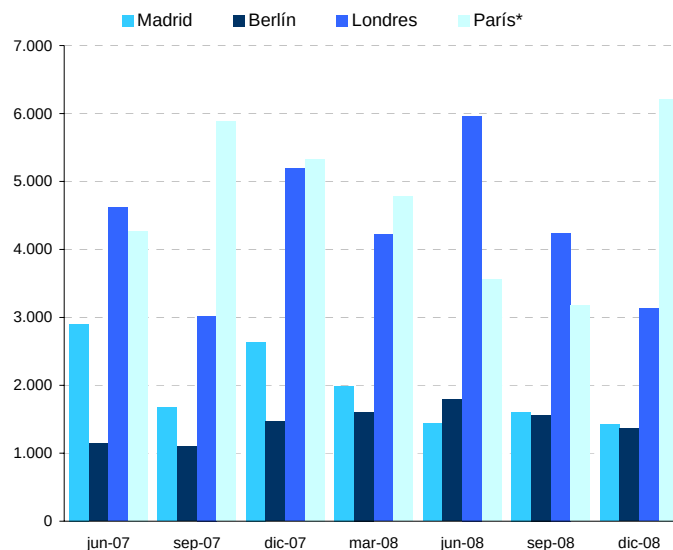
Durante este trimestre en Madrid se iniciaron 1.047 viviendas protegidas, un aumento interanual del 16,1%

En este trimestre en Madrid se iniciaron 1.047 viviendas protegidas un 16,1% más que en el mismo trimestre de 2007. Sin embargo, la cifra de todo 2008 es un 21,5% inferior a la 2007. En Bilbao y San Sebastián se iniciaron 244 y 44 viviendas protegidas, respectivamente durante el cuarto trimestre. En términos anuales, en ambas ciudades la actividad residencial protegida en 2008 fue inferior a la del año anterior.

Internacional

En París la actividad fue superior en términos interanuales, en Berlín Madrid y Londres fue inferior

Durante el cuarto trimestre de 2008, el número de viviendas iniciadas en París se elevó a 6.212, un 16,5% más que hace un año, una cifra que no se alcanzaba desde el primer trimestre de 2006. La segunda capital con mayor actividad fue Londres, ciudad en la que se iniciaron 3.130 viviendas, aún así su actividad disminuyó casi un 40% respecto al cuarto trimestre de 2007. En Madrid se iniciaron menos de 1.500 viviendas lo que supone una reducción interanual del 46%, la mayor caída registrada en las ciudades europeas. En Berlín durante el cuarto trimestre se iniciaron 1.368 viviendas, una cifra que resultó ser casi un 7% inferior a la de hace un año.

Viviendas iniciadas en ciudades europeas

* A los datos de París se añaden los de la primera corona metropolitana

Fuentes : Ayuntamiento de Madrid, *Statistische Ämter des Bundes und der Länder*, Department for Communities and Local Government y Ministère des Transports, de L'Équipement, du Tourisme et de la Mer de Francia

Comparando 2008 con 2007 la iniciación solo aumentó en Berlín

Comparando las iniciadas en todo el año 2008 con las de 2007 se observan caídas en Madrid (-40,4%), París (-12,4%) y en Londres (-7,9%). Berlín es la única donde la iniciación aumentó: un 29,4% respecto a 2007.

Transacciones

Durante todo 2008 las transacciones se redujeron en todos los municipios estudiados

Durante el cuarto trimestre Madrid fue la ciudad donde se llevó a cabo el mayor número de transacciones (6.404), siendo San Sebastián la que menos (221). En términos interanuales todos los municipios salvo Zaragoza muestran un menor número de transacciones, hecho que pone de manifiesto la reducción de la demanda de vivienda en toda la geografía nacional. Así, en 2008 en los siete municipios las transacciones fueron inferiores a las de 2007, mostrando reducciones entre el 16,8% de San Sebastián y el 41,7% de Valencia.

Transacciones de vivienda. Municipios

	2004	2005	2006	2007	2008	TI-08	TII-08	TI-08	TIV-08
Barcelona	20.509	23.204	21.310	13.908	9.489	2.540	2.543	2.070	2.336
Bilbao	2.941	3.800	3.649	3.840	2.468	796	673	368	631
Madrid	54.657	54.570	51.913	37.003	26.992	7.204	7.896	5.488	6.404
San Sebastián	1.780	1.826	1.718	1.947	1.620	568	469	362	221
Sevilla	10.770	9.816	9.523	9.784	6.639	1.714	2.065	1.179	1.681
Valencia	17.111	13.333	12.824	10.592	6.170	1.696	1.707	1.297	1.470
Zaragoza	11.618	12.147	9.281	7.778	5.254	1.273	1.383	896	1.702

Fuente: Ministerio de Vivienda

En Madrid el 54% de las transacciones se realizaron sobre vivienda usada. El 18,1% fue sobre vivienda protegida

En todos los municipios menos en Zaragoza las transacciones sobre vivienda usada tienen más peso que las que involucran a la vivienda nueva. Comparando 2008 con 2007 la caída de las transacciones de viviendas usadas fue mayor que la de viviendas nuevas. Por otro lado, en Madrid el 18,1% de las transacciones se realizó sobre vivienda protegida.

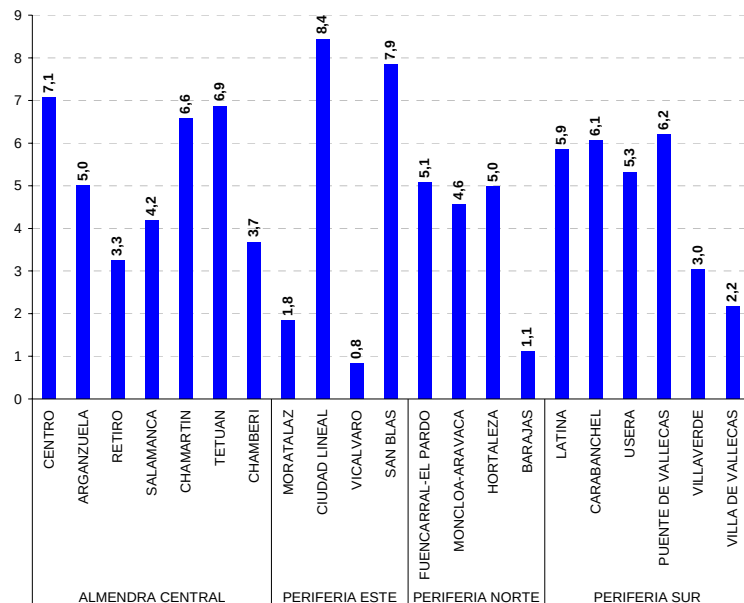
Caracterización de la oferta

Vivienda usada en venta

La oferta de vivienda usada en Madrid creció un 8,3% respecto al primer trimestre de 2008

Durante el primer trimestre de 2009 se lleva a cabo una caracterización de la oferta a partir de una nueva captación. La oferta de vivienda usada en Madrid creció un 8,3% respecto al primer trimestre de 2008. La mayor concentración es la Almendra Central (36,7%), aunque se aprecia un descenso interanual de 4,2 puntos porcentuales. En la Periferia Este (19%), la oferta creció 2,5 puntos porcentuales, en la Sur (28,6%), lo hizo en 1,6 puntos y en la Periferia Norte (15,7%) se mantuvo constante.

Oferta de vivienda usada en el municipio de Madrid (%)

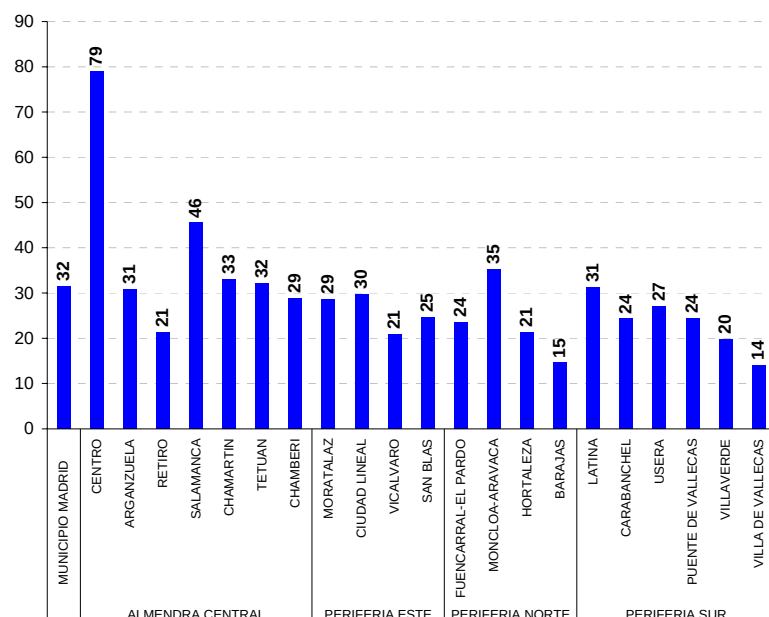


Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

La antigüedad media de las viviendas ofertadas es de 32 años, tres menos que en el primer trimestre de 2008

La antigüedad media de la vivienda en Madrid baja de los 35 años del primer trimestre de 2008 hasta los 32 años actuales. Aunque la antigüedad media de las viviendas en Centro baja de los 84 a los 79 años, este distrito sigue siendo donde se ofertan las viviendas más viejas, en media. Le sigue, a gran distancia, Salamanca, con 46 años de edad media. Los distritos con una oferta de viviendas más nueva son Villa de Vallecas y Barajas, con 14 y 15 años de media, respectivamente.

Antigüedad vivienda usada ofertada (años)

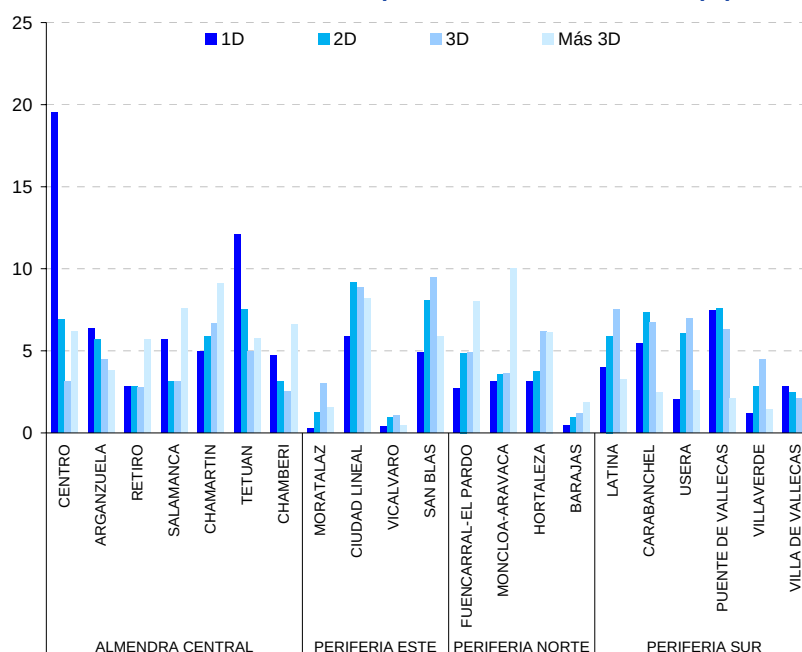


Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Aumenta la oferta de viviendas de tres dormitorios en 1,8 puntos porcentuales, hasta el 38,6% de la oferta total

La oferta de viviendas de un dormitorio se localiza, sobre todo, en los distritos de Centro y Tetuán. Las viviendas de dos y tres dormitorios predominan en mayor medida en Ciudad Lineal y San Blas y las de más de tres se encuentran, en mayor proporción, en Moncloa-Aravaca y Chamartín. El 38,6% del total de viviendas usadas ofertadas cuenta con tres dormitorios, 1,8 puntos porcentuales más que en el mismo trimestre del año pasado. Las siguientes más ofertadas son las de dos dormitorios (31,7%). La oferta de un dormitorio asciende al 13,7% del total y la proporción de más de tres habitaciones alcanza el 15,9%.

Oferta de vivienda usada por número de dormitorios (%)



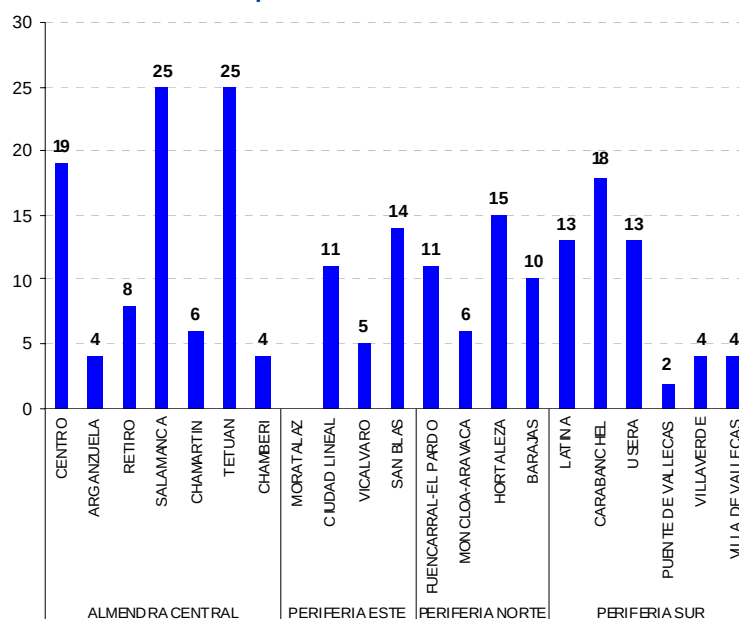
Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Vivienda nueva en venta

Se observa una disminución del número de promociones de vivienda nueva

La mayor parte de las promociones de vivienda nueva se detecta en distritos de la Almendra Central: Salamanca y Tetuán, con 25 promociones en cada uno de ellos. Por el contrario, en Moratalaz no se capta ninguna promoción de vivienda nueva. No obstante, en el último año se observa una disminución del número de promociones de vivienda nueva, sobre todo en Carabanchel, Usera y Puente de Vallecas.

Número de promociones de vivienda nueva



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

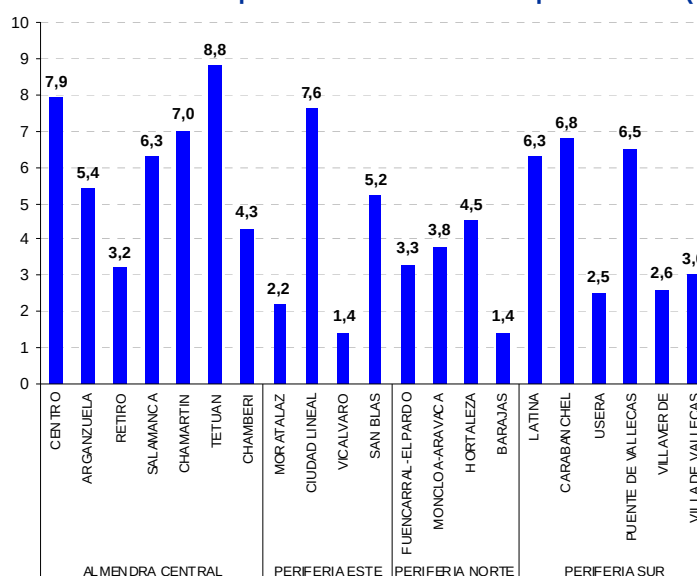
La superficie media de la vivienda nueva en el municipio de Madrid es de 91 m², 11 metros cuadrados más que en el primer trimestre de 2008. En Moncloa-Aravaca se oferta la vivienda nueva de mayor superficie ya que allí el peso de la vivienda unifamiliar es mayor. Por el contrario, las más pequeñas son las de Chamberí y Puente y Villa de Vallecas.

Vivienda usada en alquiler

El alquiler en Madrid supone el 26,2% de la oferta total de vivienda 12,5 puntos porcentuales más que en el primer trimestre del año 2008

El alquiler en Madrid supone el 26,2% del total de la oferta de vivienda, apreciándose un aumento de 12,5 puntos porcentuales respecto al primer trimestre de 2008. La Almendra Central vuelve a ser el área municipal con el mayor porcentaje de alquileres, con casi un 43% del total, 10,2 puntos porcentuales menos que hace un año. En la Periferia Este apenas hay variación, y la oferta pasa del 16,7% al 16,3%, mientras que en la Periferia Norte se aprecia un descenso del 17,5% de hace un año al 13% actual. En la Periferia Sur es donde más sube la oferta creciendo del 17,9% al 27,7%.

Vivienda usada en alquiler sobre el total municipal en oferta (%)

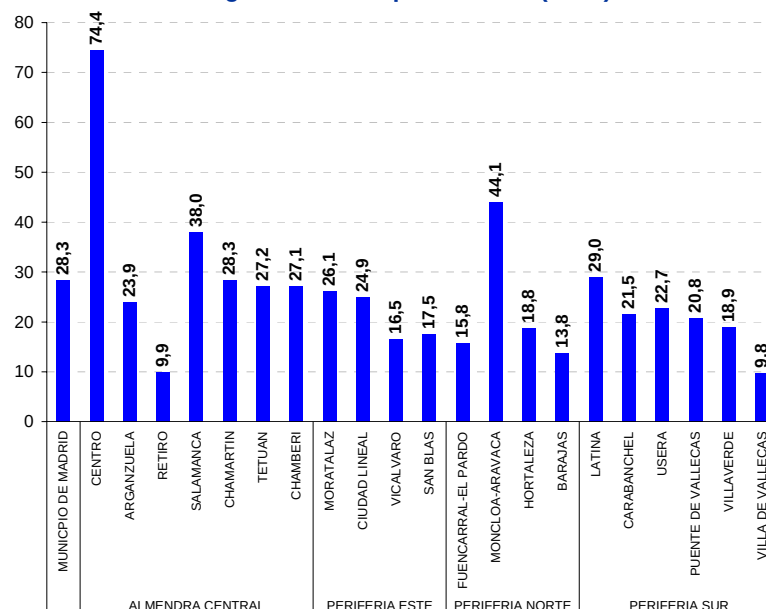


Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

En el último año la antigüedad de la vivienda ofertada en alquiler se redujo hasta los 28,3 años

La antigüedad de la vivienda ofertada en alquiler asciende a 28,3 años, casi un año más que en el primer trimestre de 2008. Las más antiguas se mantienen en el distrito de Centro con más de 74 años. Las más nuevas continúan siendo las de Villa de Vallecas, que no llegan a 10 años.

Antigüedad media por distritos (años)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

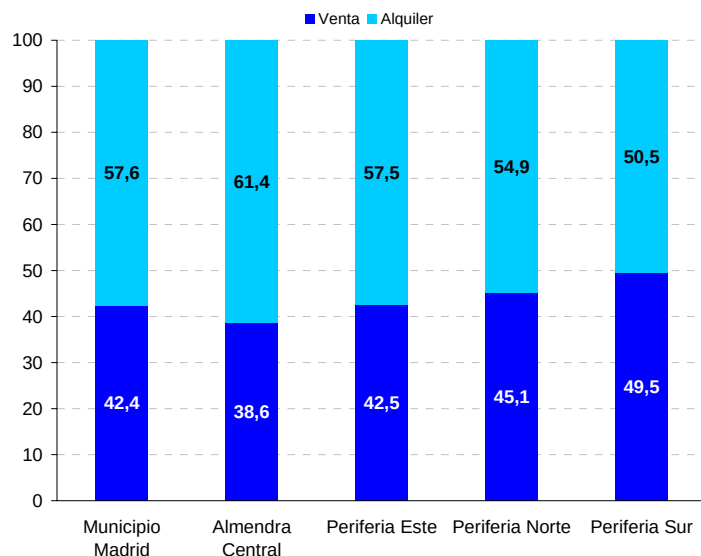
Locales

El 57,6% de la oferta de locales del municipio se encuentra en alquiler, 2,8 puntos porcentuales más que hace un año

Las proporciones de locales ofertados en venta y alquiler correspondientes al primer trimestre del año muestran que sigue siendo mayor la de alquiler que la de venta: 57,6% frente al 42,4%, respectivamente. El alquiler aumenta respecto al primer trimestre del 2008 en 2,8 puntos porcentuales. Por otro lado indicar que la distribución de la oferta es similar a la de hace un año en todas las áreas.

En la oferta en alquiler, continúan siendo Centro y Tetuán como los distritos con mayor oferta, ambos registran subidas respecto al primer trimestre de 2008. Barajas continúa siendo el distrito con menor oferta y se aprecian incrementos significativos en Ciudad Lineal y Chamartín. Por otro lado, destaca la caída de la oferta en Latina, que pasa del 6,8% al 4,7% de la oferta total de la ciudad y Salamanca que pasa del 7,8% al 5,3%.

Locales en venta y alquiler por áreas urbanas (%)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

La superficie media de los locales ofertados en alquiler en Madrid es de 143,6 m²

La superficie media de los locales en venta continúa aumentando, situándose en este trimestre en los 162,2 m², unos 10,2 m² más que en el primer trimestre del año 2008. En el caso de los locales ofertados en alquiler descienden de 150 m² a 143,6 m².

Superficies medias de los locales ofertados (m²)

		Superficie media en venta (m ²)	Superficie media en alquiler (m ²)
MUNICIPIO MADRID		162,0	143,6
ALMENDRA CENTRAL	CENTRO	131,0	120,1
	ARGANZUELA	201,1	166,0
	RETIRO	166,6	148,1
	SALAMANCA	185,4	137,2
	CHAMARTIN	196,5	153,5
	TETUAN	138,1	134,4
	CHAMBERI	148,6	118,7
PERIFERIA ESTE	MORATALAZ	93,5	73,7
	CIUDAD LINEAL	149,6	101,0
	VICALVARO	352,5	168,8
	SAN BLAS	187,3	184,7
PERIFERIA NORTE	FUENCARRAL-EL PARDO	209,3	218,0
	MONCLOA-ARAVACA	166,7	139,5
	HORTALEZA	199,8	117,1
	BARAJAS	176,5	91,7
PERIFERIA SUR	LATINA	123,0	122,5
	CARABANCHEL	187,9	215,0
	USERA	145,0	193,3
	PUENTE DE VALLECAS	121,1	119,1
	VILLAVERDE	180,1	134,4
	VILLA DE VALLECAS	188,8	229,4

Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

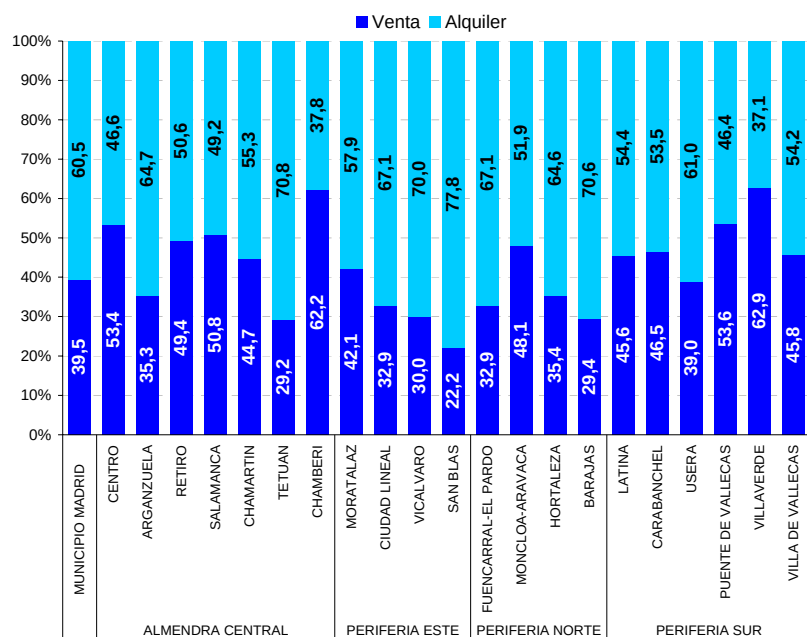
Garajes

En las cuatro áreas de la ciudad la oferta de plazas en alquiler supera a la de venta

En el primer trimestre de 2009, el 39,5% de las plazas de garaje se ofertaban en régimen de venta, lo que supone un descenso del 5,3% respecto al primer trimestre del año anterior. Se mantiene así la tendencia iniciada en 2007, en la que el alquiler predomina sobre la compra.

En todas las áreas la oferta en alquiler supera a la de venta, con un 59,4% en la Almendra Central, un 70,9% en la Periferia Este, un 64,2% en la Periferia Norte y un 51,8% en la Periferia Sur. En términos interanuales se aprecian aumentos en las proporciones de la Almendra Central y la Periferia Este. En las periferias Norte y Sur los porcentajes son similares a los de hace un año. Desagregando por distritos, San Blas vuelve a ser el distrito donde más peso tiene el alquiler (77,8% de su oferta total). En el otro lado Villaverde donde el 62,9% de la oferta está puesta a la venta.

Plazas de aparcamiento en venta y alquiler (%)

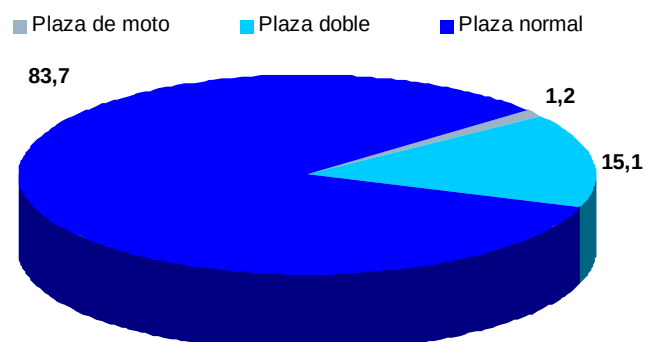


Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

La oferta de plazas más numerosa es la de plazas de tamaño estándar en régimen de alquiler

Del total de la oferta y considerando las diferentes tipologías, se observa que el 47,5% del total se corresponde con plazas de tamaño normal en alquiler, el 33,1% son plazas normales en venta, el 8,5% son plazas dobles en alquiler, el 6% plazas dobles en venta, el 4,4% plazas de moto en alquiler y el 0,5% se corresponde con plazas de moto en venta. Considerando sólo la oferta en venta, las más abundantes son las plazas estándar o normales (83,7%), aunque su proporción se reduce respecto a 2008 (94,6%). Las plazas dobles suponen el 15,1% de la oferta, siendo esta la tipología que más aumenta en el último año al tiempo que la oferta de plazas para moto se mantiene en el 1,2% de la oferta total.

Tipología de plazas de aparcamiento en venta (%)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda.

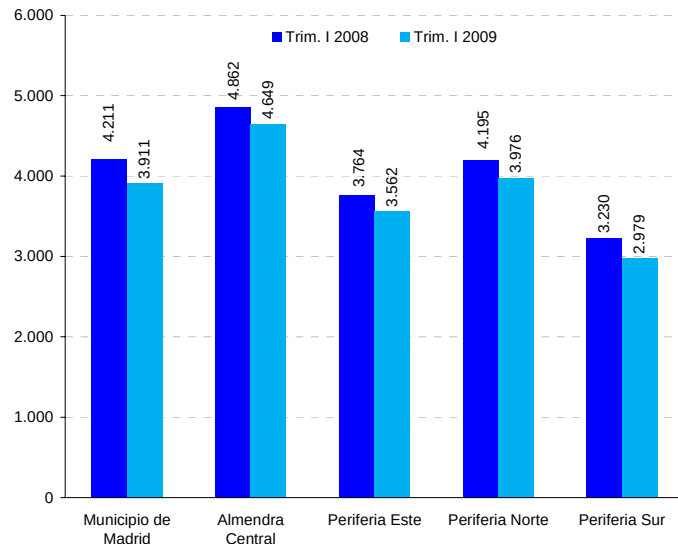
Precios

Vivienda usada en venta

El precio medio unitario de la vivienda usada desciende un 7,1% respecto al primer trimestre de 2008 situándose en 3.911 €/m²

La vivienda usada que se localiza en oferta en venta en el primer trimestre del 2009 tiene un precio unitario medio de 3.911€/m², lo que se traduce en un descenso interanual del 7,1%. El descenso es más acusado en la Periferia Sur al alcanzar el 7,8%, mientras que la menor bajada es al de la Almendra Central (4,4%). En las Periferias Este y Norte los descensos interanuales fueron del 5,4% y 5,2%, respectivamente.

Precios medios unitarios de oferta de vivienda por áreas urbanas (€/m²)

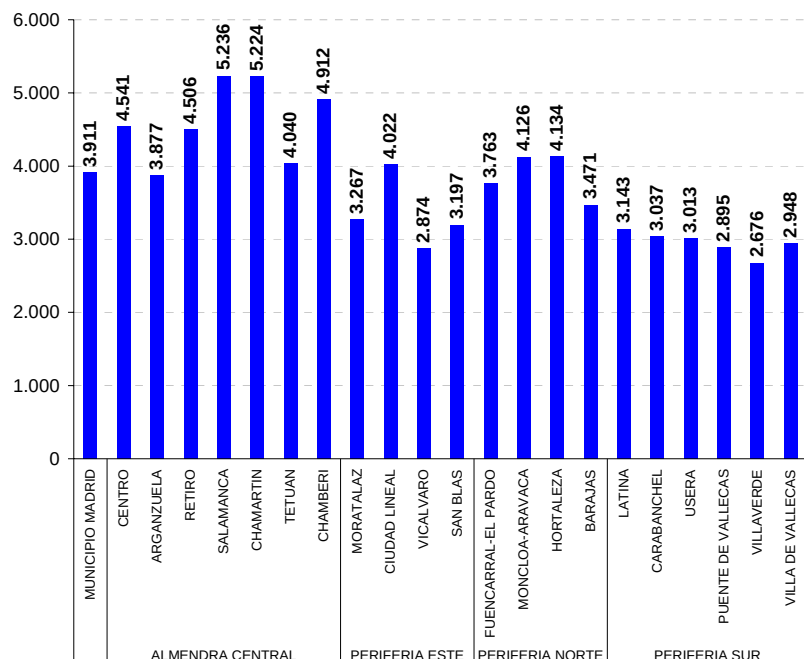


Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

En términos interanuales el precio medio unitario baja en todos los distritos menos en Carabanchel

Se aprecia una bajada generalizada del precio medio unitario de la vivienda usada en todos los distritos salvo en Carabanchel, donde la vivienda subió un 0,8%. Los descensos se han movido entre la de la ligera bajada en Salamanca (0,7%) y la de Vicálvaro donde las viviendas bajaron un 14,5% interanual. Así, el distrito de con los mayores precios medios unitarios es Salamanca (5.236 €/m²), seguido muy de cerca por Chamartín (5.224 €/m²). El descenso de precios ha hecho posible que cada vez sean más los distritos con un precio medio unitario inferior a los 3.000 €/m².

Precio medio unitario de vivienda usada en venta por distritos (€/m²)



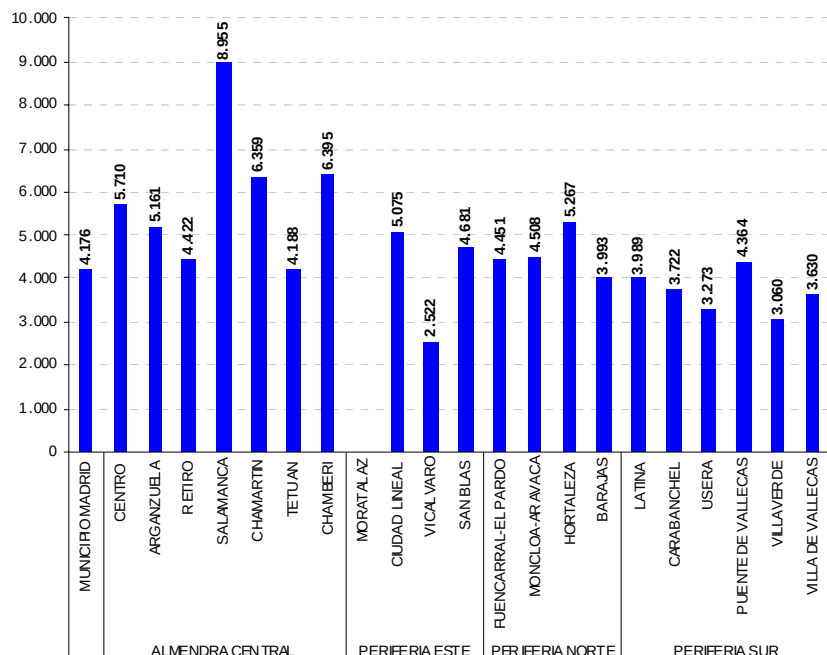
Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Vivienda nueva en venta

El precio medio unitario de la vivienda nueva baja un 16,3% interanual, hasta los 4.176 €/m²

El precio medio en Madrid de una vivienda nueva asciende a 380.031 euros, siendo su superficie media de 91 m², lo que da lugar a un precio medio unitario de 4.176 €/m², una bajada interanual del 16,3%. El precio del metro cuadrado más caro del municipio se mantiene en Salamanca, todo ello a pesar de la caída del 6,2% en los últimos doce meses. Vicalvaro es el distrito con el precio medio unitario más bajo, habiendo descendido un 17,4% respecto al primer trimestre de 2008.

Precio medio unitario de la vivienda nueva ofertada por distritos (€/m²)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Vivienda usada en alquiler

La renta media en Madrid alcanzó los 1.065 €/mes, un 13,4% menos que en el primer trimestre de 2008

La renta media de la vivienda usada en alquiler en Madrid se situó en los 1.065 euros mensuales, lo que supone un descenso del 13,4% respecto al primer trimestre de 2008. Distinguiendo por áreas municipales, la renta media en la Periferia Norte fue la más elevada al alcanzar los 1.282 euros mensuales, aún así la renta en este trimestre fue un 5,4% más baja que la del mismo trimestre del año anterior. En segundo lugar se situó la Almendra Central donde la renta media fue de 1.184 euros al mes, abaratándose un 12,8% en el mismo periodo. En la Periferia Este la renta media bajó a una tasa interanual del 6,2%, hasta los 1.016 euros al mes. De nuevo la renta media más económica fue la de la Periferia Sur, la cual, tras descender un 10,5% en los últimos doce meses, se situó en 809 euros mensuales.

La renta media unitaria en Madrid fue de 12,5 €/m²/mes, 1,2 euros menos que hace un año

El tamaño medio de la vivienda en alquiler en el municipio es de 85,4 m², siendo las más grandes las de la Periferia Norte (110,7 m²) y las más pequeñas la de la Periferia Sur (76,3 m²). Así, la renta media unitaria en Madrid fue de 12,5 €/m²/mes (1,2 € menos que hace un año). En todas las áreas urbanas descendió la renta media unitaria situándose entre los 14,4 €/m²/mes de la Almendra Central y los 10,6 €/m²/mes de la Periferia Sur.

Renta mensual y superficies de las vivienda en alquiler por áreas urbanas

	Alquiler mensual (€/mes)	Superficie (m ²)	Unitario mensual (€/m ² /mes)
Municipio Madrid	1.065	85,4	12,5
Almendra Central	1.184	82,2	14,4
Periferia Este	1.016	88,9	11,4
Periferia Norte	1.282	110,7	11,6
Periferia Sur	809	76,3	10,6

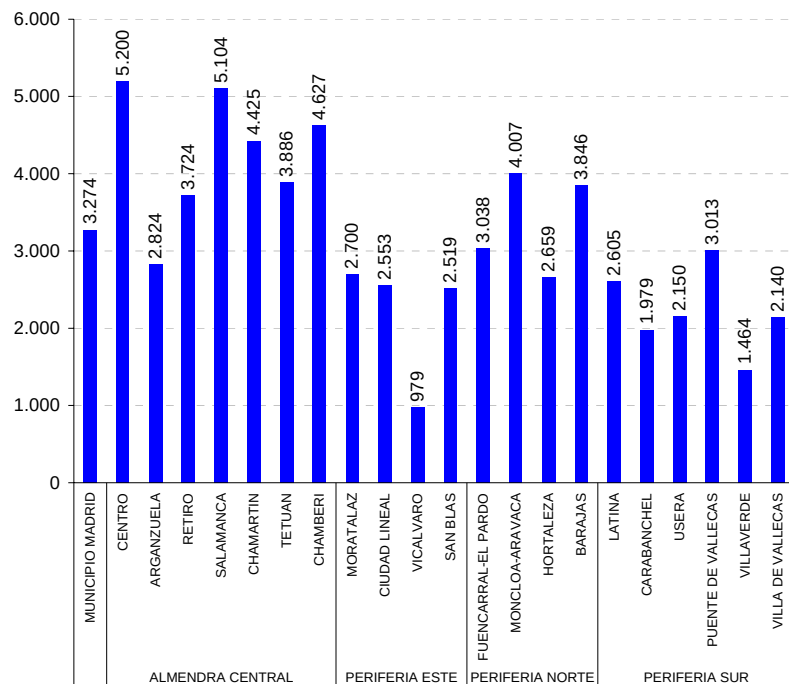
Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Locales

El precio medio unitario de los locales ofertados en venta en Madrid se sitúa en 3.274 €/m², un 17,1% menos que hace un año

El precio medio unitario de los locales ofertados en venta en Madrid se sitúa en 3.274 €/m², un 17,1% menos que en el primer trimestre de 2008. De este modo el precio de venta del local medio en Madrid fue de 530.940 euros, un 11,6% menos que hace un año. El precio medio unitario baja en todas las áreas urbanas en términos interanuales: en la Almendra Central el descenso fue del 8,6%, en la Periferia Este del 23,5%, en la Periferia Norte del 24,0% y en la Periferia Sur, el área más barata, del 6,4%.

Precio medio unitario de venta de locales por distritos (€/m²)

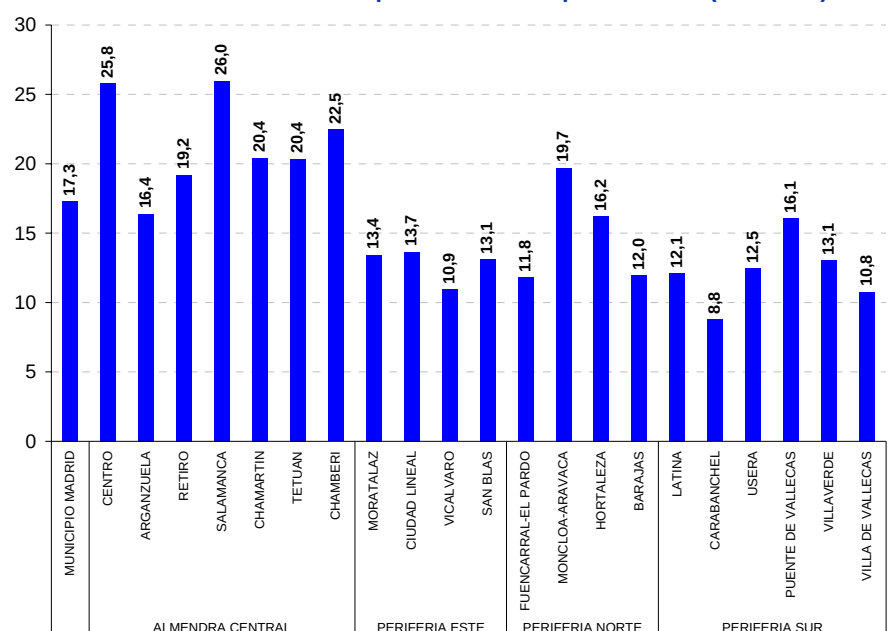


Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

La renta media unitaria en el municipio de Madrid baja hasta los 17,3 €/m²/mes

El precio unitario medio de alquiler en el municipio de Madrid desciende desde los 20,5 €/m²/mes del primer trimestre de 2008 hasta los 17,3 €/m²/mes actuales. En todos los distritos cae la renta media unitaria de los locales, con caídas que van de los 2,4 € de Salamanca, que sigue siendo el distrito más caro (26 €/m²/mes), hasta los 19,6 € de Carabanchel, que por otro lado es el distrito con la renta más económica (8,8 €/m²/mes).

Renta media unitaria de alquiler de locales por distritos (€/m²/mes)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Garajes

El precio de una plaza de garaje ofertada en venta en este trimestre fue de 40.339 €, un 2% más que hace un año

El precio medio en venta de una plaza de garaje en el primer trimestre de 2009 ascendió a 40.339 euros, un 2% más que en el mismo periodo del año anterior (39.546 euros). Considerando únicamente las plazas de tamaño estándar, las más numerosas, el precio fue un 4,3% superior al del primer trimestre de 2008. El precio de estas plazas varió entre los 48.172 € en la Almendra Central y los poco más de 25.000 euros de la Periferia Sur.

Precio medio de plazas de garaje de tamaño estándar

	IT 2008 (euros)	IT 2009 (euros)	Variación (%)
MUNICIPIO MADRID	37.663	39.286	4,3
ALMENDRA CENTRAL	43.772	48.172	10,1
CENTRO	69.344	73.125	5,5
ARGANZUELA	38.647	37.733	-2,4
RETIRO	42.178	42.343	0,4
SALAMANCA	58.003	64.072	10,5
CHAMARTIN	39.372	38.230	-2,9
TETUAN	34.006	33.631	-1,1
CHAMBERI	67.667	64.391	-4,8
PERIFERIA ESTE	30.832	28.648	-7,1
MORATALAZ	28.333	27.000	-4,7
CIUDAD LINEAL	31.665	31.118	-1,7
VICALVARO	33.357	26.083	-21,8
SAN BLAS	27.400	26.531	-3,2
PERIFERIA NORTE	33.153	32.804	-1,1
FUENCARRAL-EL PARDO	28.045	29.452	5,0
MONCLOA-ARAVACA	42.486	46.224	8,8
HORTALEZA	30.219	26.546	-12,2
BARAJAS	28.500	28.600	0,4
PERIFERIA SUR	27.422	25.013	-8,8
LATINA	27.477	21.852	-20,5
CARABANCHEL	27.572	27.613	0,1
USERA	29.970	25.591	-14,6
PUENTE DE VALLECAS	28.316	24.012	-15,2
VILLAVEVERDE	25.389	23.543	-7,3
VILLA DE VALLECAS	21.700	26.741	23,2

Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

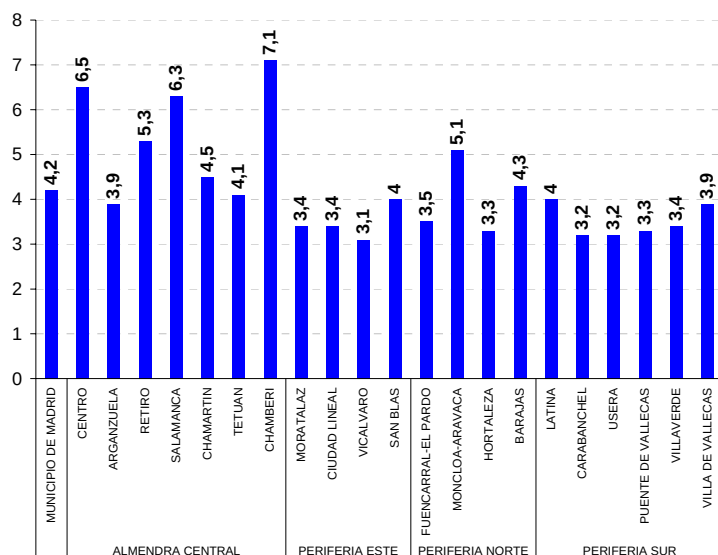
El alquiler medio de las plazas de garaje en Madrid fue de 99 €/mes

El alquiler medio de las plazas de garaje en Madrid ascendió a los 99 euros mensuales, un 2% menos que hace un año. Las plazas en la Almendra Central vuelven a ser las más caras con una renta media de 110 €/mes. Las más baratas en la Periferia Sur, 83€/mes.

La renta media unitaria de una plaza de alquiler en Madrid es de 4,2 €/m²/mes

El alquiler medio unitario de una plaza de garaje en Madrid ascendió a 4,2 €/m²/mes, valor similar a la del primer trimestre de 2008 (4,0 €/m²/mes). La renta media unitaria más elevada fue la de las plazas del distrito de Chamberí (7,1 €/m²/mes), seguida de la de Centro (6,5 €/m²/mes), tras un descenso del 19,8%. Por encima de los 5 €/m²/mes también se encuentran Retiro y Moncloa-Aravaca. En el otro lado, es decir, entre los más bajos, se encuentran las plazas de Vicálvaro (3,1 €/m²/mes) y Carabanchel y Usera, ambas con 3,2 €/m²/mes.

Renta media unitaria de alquiler de garajes por distritos(€/mes)



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Demanda

Relevancia de los negocios, productos residenciales y mercados geográficos

Por segunda vez se reduce la proporción de hogares donde alguno de sus miembros busca vivienda hasta el 15,2%

Por siguiente trimestre se aprecia una reducción de la demanda efectiva de vivienda en la ciudad de Madrid. Durante el primer trimestre de 2008 en el 19,5% de los hogares madrileños había alguna persona buscando vivienda, porcentaje que se redujo hasta el 16,3% en el tercer trimestre del año. En esta ocasión en el 15,2% de los hogares alguno de sus miembros manifestó buscando vivienda de manera activa.

Se observa una reducción del peso de la demanda de alquiler frente a la compra ya que mientras el 64% de los encuestados manifiestan estar buscando una vivienda en régimen de compra, sólo el 36% dijo decantarse por el alquiler, porcentaje inferior a los de trimestres anteriores: 42% hace un año y del 44,5% hace seis meses.

Se reduce notablemente la demanda de vivienda por parte de los ciudadanos extranjeros

La demanda de vivienda de ciudadanos extranjeros ha caído notablemente, representando el 13,4% de la demanda total de vivienda en Madrid. La menor llegada de inmigrantes y la dificultad para obtener créditos y avales están desanimando la demanda de este colectivo. Los extranjeros se decantan en mayor medida por el alquiler, al contrario de los españoles que en el 76,4% de los casos prefiere la compra.

Demanda de vivienda por nacionalidad del demandante

	España	América Latina	Europa	Asia
Alquiler	29,9%	77,6%	75,0%	100,0%
Compra	70,1%	22,4%	25,0%	-

Fuente Observatorio Municipal de Vivienda

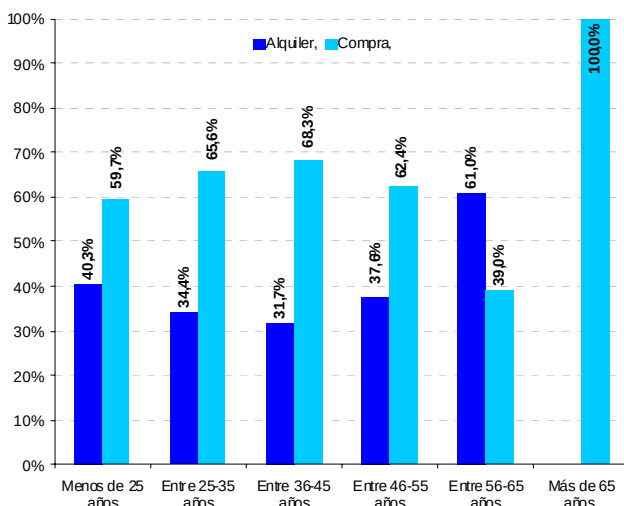
La demanda de vivienda en Madrid se rejuvenece al aumentar la demanda de los jóvenes

La mayor parte de los demandantes, concretamente el 52%, cuenta con una edad situada entre los 25 y los 35 años. Se trata, en la mayor parte de los casos jóvenes que están buscando su primera vivienda, es decir, que están tratando de emanciparse. Este porcentaje ha subido notablemente respecto al trimestre anterior, lo que da lugar a un rejuvenecimiento de la demanda respecto al tercer trimestre del año. Por otro lado, en este trimestre, en la mayoría de las cohortes de edad predomina la demanda de compra frente a la de alquiler.

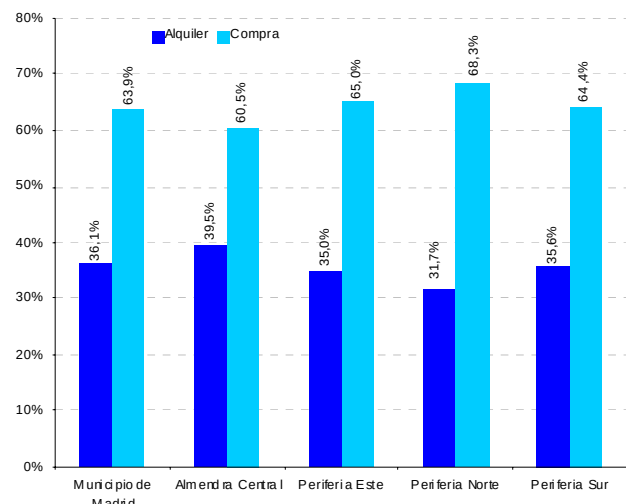
Los residentes en la Almendra Central son los madrileños que más demandan vivienda

La Almendra Central es la zona de Madrid donde más proporción de hogares cuenta con algún miembro buscando vivienda (17,1%). En la Periferia Sur el 16,3% de los hogares cuenta con algún miembro buscando vivienda. La Periferia Este registra el menor porcentaje (13,6%) y en la Periferia Sur se mantiene también por debajo del 14%.

Demanda de vivienda por rango de edad



Régimen de tenencia elegido en la búsqueda por área de residencia del demandante



Fuente Observatorio Municipal de Vivienda

El 66% de la demanda señaló la emancipación como motivo de su búsqueda, el 27% pretendía mejorar de vivienda y sólo el 3% aludió a motivos laborales

En todas las zonas de la ciudad la demanda se decanta más por la propiedad que por el alquiler, siendo los residentes de la Almendra Central los que buscan más viviendas en alquiler.

Si en el último trimestre en el que se hizo la encuesta de demanda, la mayor parte de la misma indicaba que el motivo de la demanda era la mejora de vivienda, esta vez el principal motivo de demanda ha vuelto a ser la emancipación, tal y como sucedía en el primer trimestre de 2008. Así, el 66% de la demanda señaló la emancipación como motivo de su búsqueda, el 27% indicó que pretendía mejorar de vivienda y sólo el 3% aludió a motivos laborales. En los dos primeros casos la búsqueda se dirige hacia la propiedad mientras que en el último se prefiere el alquiler.

El 55,4% de ellos manifiesta estar buscando una vivienda nueva mientras que el 44,6% demanda vivienda usada. Aumenta la preferencia por vivienda nueva, sobre todo entre los potenciales compradores ya que cuando se trata de alquiler se prefieren usadas.

El 72,1% de la demanda busca viviendas en el mismo distrito donde reside en la actualidad, porcentaje inferior al de ediciones anteriores lo que denota una mayor predisposición de la demanda a cambiar de zona de residencia. De hecho, el 7,2% de la buscaba vivienda fuera de Madrid.

Los residentes en la Periferia Este son los más dispuestos a cambiar de lugar de residencia

Los residentes en la Almendra Central son los más proclives a no salirse de esta zona a la hora de buscar vivienda. Por el contrario los residentes en la Periferia Este son los más dispuestos a cambiar de lugar de residencia. Por su parte los de la Periferia Sur son lo que dirigen la demanda, en mayor medida, a otros municipios.

Destino potencial de la demanda de vivienda por área de residencia

Área de residencia	Área de búsqueda					Total
	Almendra Central	Periferia Este	Periferia Norte	Periferia Sur	Otro municipio	
Almendra Central	84,3%	2,5%	4,1%	2,8%	6,3%	100,0%
Periferia Este	8,2%	75,4%	4,4%	5,5%	6,6%	100,0%
Periferia Norte	9,0%	0,6%	80,2%	1,8%	8,4%	100,0%
Periferia Sur	5,0%	1,8%	3,6%	80,6%	9,0%	100,0%

Fuente Observatorio Municipal de Vivienda

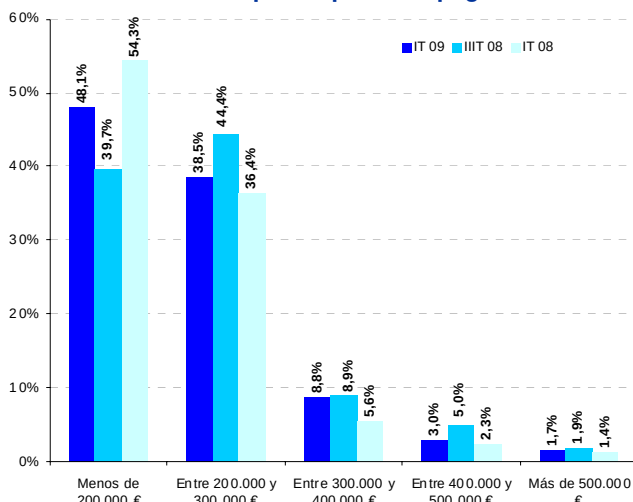
Las viviendas de la Almendra Central son las más demandadas

Las viviendas más demandadas son las de la Almendra Central. Le siguen las de la Periferia Sur donde se concentra el 28,1% de las búsquedas; la Periferia Norte (18,8%) y la Periferia Este (17,4%).

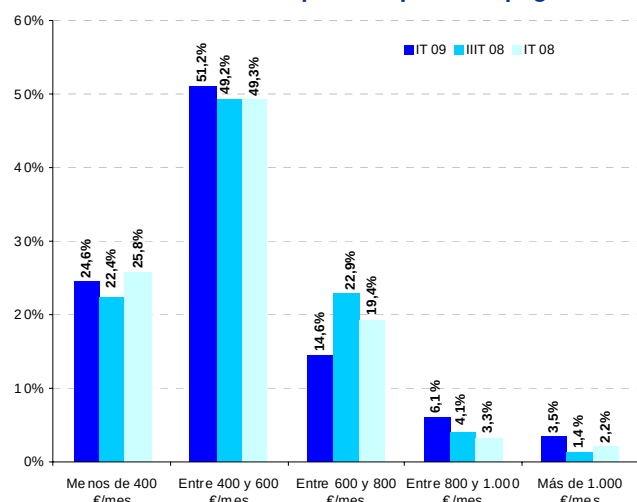
Tanto la demanda de compra como de alquiler tratan de buscar vivienda más baratas que antes

En esta ocasión la demanda de viviendas de menos de 200.000 € ha pasado de representar el 39,7% del tercer trimestre de 2008 a ser el 48,1%. En este trimestre aumenta la proporción de demandantes de rentas bajas. Así, en esta ocasión el 75,8% de la demanda busca viviendas cuyos alquileres sean inferiores a 600 €/mes. Sin embargo los jóvenes han aumentado el precio objetivo de sus alquileres.

Precio de compra dispuesto a pagar



Renta de alquiler dispuesto a pagar



Fuente Observatorio Municipal de Vivienda

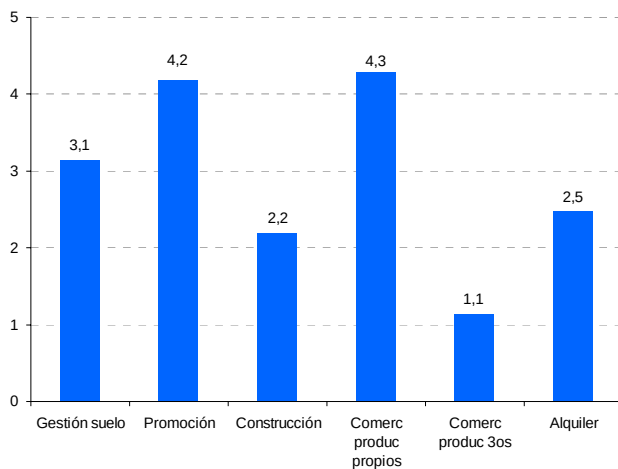
Coyuntura y tendencias

Relevancia de los negocios, productos residenciales y mercados geográficos

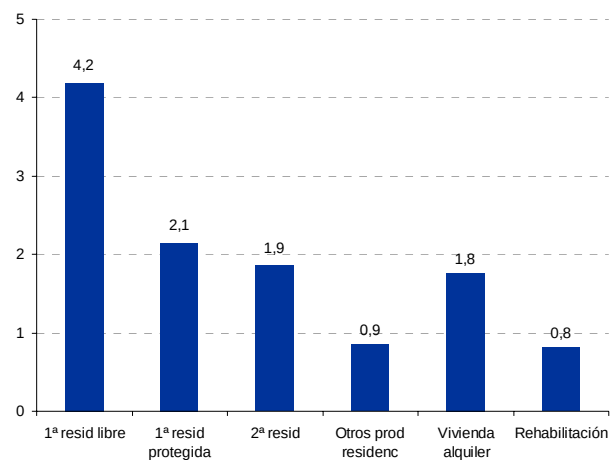
La comercialización de productos propios se convierte en el negocio más relevante, por delante de la promoción

En este trimestre la comercialización de productos propios ha sido el negocio más relevante seguido muy de cerca por la promoción. La gestión de suelo pierde relevancia respecto al trimestre anterior y a hace un año. Por su parte, el alquiler conserva una valoración similar a la de hace un año (2,5). El producto residencial por excelencia en Madrid es la primera residencia libre, volviendo a ser el más valorado por los empresarios. La vivienda protegida vuelve a ocupar el segundo puesto y el tercero lo comparten la segunda residencia y el alquiler. Y es que el alquiler a pesar de estar ganando terreno a la propiedad no deja de ser un mercado muy atomizado que se encuentra, sobre todo, en manos de particulares.

Importancia media de los negocios (*)



Importancia media de los productos residenciales (*)



(*) Catalogación: 0 poco relevante a 5 muy relevante

Fuente: Encuesta de Clima Empresarial del Observatorio Municipal de Vivienda

El mercado municipal y el regional obtienen la misma valoración

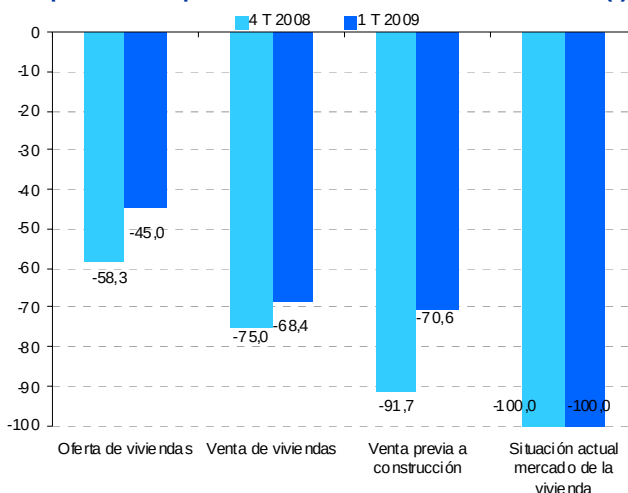
En el primer trimestre del año los mercados referidos a la ciudad y a la región obtuvieron la misma puntuación, 3,7 puntos de 5, algo que también se observó en el primer trimestre de 2008. Sin embargo, en el trimestre anterior la ciudad aventajaba ligeramente a la región.

Actividad, precios y coste

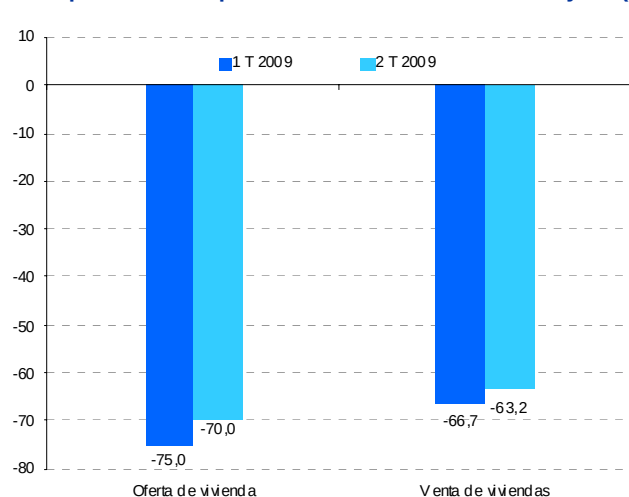
Se reduce la proporción de opiniones negativas sobre la oferta y la demanda de viviendas

La opinión de los empresarios respecto a la situación del mercado de la vivienda sigue siendo mala. Sin embargo, se ha reducido la proporción de empresarios con opiniones negativas sobre la oferta y la demanda de viviendas. Así, aunque la mayoría piensa que la oferta y la venta ha sido peor que la del mismo trimestre del año anterior, esta mayoría ha tenido menos peso que en el trimestre anterior.

Opiniones empresariales sobre actividad 4T 08-1T 09(*)



Expectativas empresariales sobre actividad: 1Tr y 2Tr(*)



(*) Diferencia entre el porcentaje de opiniones favorables y desfavorables sobre la evolución de cada indicador de actividad

Fuente: Encuesta de Clima Empresarial del Observatorio Municipal de Vivienda

Las expectativas sobre oferta y demanda para el próximo trimestre se han recuperado ligeramente aunque siguen siendo negativas

Los saldos de opinión relativos a las expectativas parecen que han mejorado algo respecto al trimestre anterior aunque siguen siendo negativos. Así, la gran mayoría de los empresarios estima que la oferta en el próximo trimestre, el segundo de 2009, será inferior a la que tuvo lugar en el segundo trimestre de 2008, aunque en esta ocasión, la proporción de opiniones negativas ha disminuido algo respecto a la del trimestre anterior. En lo que a ventas se refiere la percepción también es negativa aunque en menor grado que la oferta.

La opinión sobre el comportamiento de los precios sigue los mismos estándares que en los trimestres anteriores, aunque en esta ocasión las perspectivas de bajadas son, si cabe, más intensas que en el trimestre anterior, tal y como reflejan los deterioros de los saldos de opinión (-66,7 en el corto plazo y -83,3 en el medio). Las expectativas a medio plazo son más pesimistas que las de corto plazo. En esta ocasión destaca el deterioro de los saldos de opinión respecto a los recogidos hace un año (-29,8 en el corto plazo y -42,6 en el medio).

Los costes financieros siguen siendo los que más preocupan a los empresarios

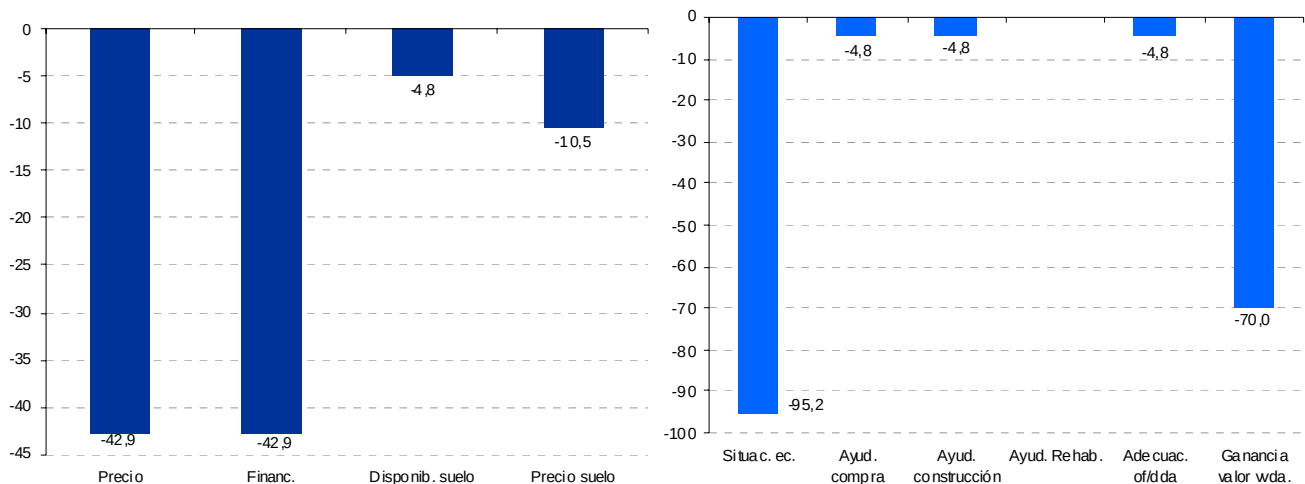
Los costes financieros siguen siendo los que más preocupan a los empresarios del sector de la construcción en el primer trimestre del presente año, más del 76% de los encuestados indican que los costes financieros han sido los costes que más se han incrementado en el trimestre. El resto de costes son señalados por muchos menos empresarios, pero lo que más destaca en este trimestre es que de nuevo el suelo vuelve a suponer un coste creciente para los empresarios.

Influencia de factores sobre el mercado residencial y la actividad

El gasto de financiación y el elevado precio de la vivienda son los factores con peor influencia en el mercado residencial

En este trimestre el precio de la vivienda, que sigue considerándose elevado, y los costes financieros son dos factores que influyen negativamente en el funcionamiento del mercado. Pese a todo, hay que señalar que el porcentaje de empresarios que señalan esto se ha reducido respecto al trimestre anterior, sobre todo el derivado a los costes financieros.

Opiniones empresariales sobre la influencia de factores en el mercado residencial (*)



(*) Diferencia entre el porcentaje de opiniones favorables y desfavorables
Fuente: Encuesta de Clima empresarial del Observatorio Municipal de Vivienda

La actual situación económica y las bajas expectativas de ganancia de valor de la vivienda influyen negativamente en el sector

El nuevo año no ha traído un cambio de la percepción de la situación de la economía y de nuevo prácticamente la totalidad de los encuestados manifiestan que dicha situación tiene una repercusión negativa sobre el mercado residencial. Por otro lado hay que destacar que gran parte de los encuestados también señalaron que las expectativas de ganancia de valor de las viviendas son negativas, algo que perjudica también al mercado. La encuesta vuelve a mostrar que la mayor limitación del mercado viene desde el lado de la demanda. Si en el pasado más reciente parecía que eran factores ligados a la oferta los que limitaban la actividad del sector, hoy más del 90% de los encuestados señalan que la baja demanda es el principal responsable de la pérdida de dinamismo en este mercado.

TABLA RESUMEN

		Centro	Arganzuela	Retiro	Salamanca	Chamartín	Tetuán	Chamberí	ALMENDRA CENTRAL	Moratalaz	Ciudad Lineal	Vicálvaro	San Blas	PERIFERIA ESTE	Fuencarral-El Pardo	Moncloa-Aravaca	Hortaleza	Barajas	PERIFERIA NORTE	Latina	Carabanchel	Usera	Puente de Vallecas	Villaverde	Villa de Vallecas	PERIFERIA SUR	MUNICIPIO MADRID
2ª MANO EN VENTA	Viviendas respecto a Madrid (% oferta)	7,1	5,0	3,3	4,2	6,6	6,9	3,7	36,7	1,8	8,4	0,8	7,9	19,0	5,1	4,6	5,0	1,1	15,7	5,9	6,1	5,3	6,2	3,0	2,2	28,6	100,0
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	-21,4	-16,2	-3,5	-18,9	29,9	-20,0	-1,9	-10,4	-24,4	22,9	-29,1	29,5	14,7	-8,4	13,1	19,3	-37,7	1,3	-3,0	-1,3	-4,1	68,9	-16,2	9,4	6,1	0,0
	Superficie Construida Media (m²)	82,8	85,7	106,5	115,1	108,6	83,8	106,0	96,2	86,7	92,3	80,3	92,4	91,2	119,0	152,2	127,0	132,8	132,1	79,9	80,5	83,6	73,7	83,2	84,7	80,1	96,3
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	3,8	4,4	1,8	9,7	5,3	2,2	5,3	6,1	2,1	8,4	-2,4	10,7	8,3	-4,4	16,2	800,5	16,6	8,2	-2,3	-4,7	1,7	-1,8	-0,1	3,8	-1,3	4,1
	Precio Medio por M² Construido (euros)	4.541	3.877	4.506	5.236	5.224	4.040	4.912	4.649	3.267	4.022	2.874	3.197	3.562	3.763	4.126	4.134	3.471	3.976	3.143	3.037	3.013	2.895	2.676	2.948	2.979	3.911
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	-4,5	-8,1	-7,5	-0,7	-2,3	-8,7	-9,8	-4,4	-8,2	-1,1	-14,5	-10,6	-5,4	-5,9	-8,8	-1,8	-11,4	-5,1	-9,3	0,8	-6,4	-8,6	-9,7	-10,6	-7,8	-7,1
VIVIENDA NUEVA	NÚMERO DE PROMOCIONES	19	4	8	25	6	25	4	91	-	11	5	14	30	11	6	15	10	42	13	18	13	2	4	4	54	217
	SUPERFICIE MEDIA (m²)	73	98	89	110	66	63	58	80	-	74	96	93	88	113	223	95	121	138	75	70	85	56	89	56	72	91
	PRECIO MEDIO UNITARIO (euros/m²)	5.710	5.161	4.422	8.955	6.359	4.188	6.395	5.884	-	5.075	2.522	4.681	4.093	4.451	4.508	5.267	3.993	4.555	3.989	3.722	3.223	4.364	3.060	3.630	3.664	4.176
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	-2,8	1,1	-	-6,2	-30,5	-35,9	-29,8	-22,1	-	-5,3	-17,4	11,4	-2,7	-3,9	-11,4	-24,0	0,2	-11,7	-11,1	-14,4	-9,8	16,4	-19,9	1,0	-6,7	-16,3
2ª MANO ALQUILER	Viviendas respecto a Madrid (% oferta)	7,9	5,4	3,2	6,3	7,0	8,8	4,3	42,9	2,2	7,6	1,4	5,2	16,4	3,3	3,8	4,5	1,4	13,0	6,3	6,8	2,5	6,5	2,6	3,0	27,7	100,0
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	-22,4	-4,4	5,6	-35,1	9,4	3,0	-2,1	-10,4	96,4	-4,3	150,0	-26,2	-1,6	-42,5	-31,0	13,4	-38,9	-25,8	37,6	127,4	7,3	114,5	92,6	-17,6	54,6	0,0
	Superficie Construida Media (m²)	66,0	73,7	91,1	97,9	99,6	73,5	83,2	82,2	85,1	91,3	83,1	88,5	88,9	132,4	104,8	103,0	100,0	110,7	75,5	75,6	80,6	70,4	81,1	84,6	76,3	85,4
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	-12,4	-4,4	-9,3	6,5	-0,9	-7,4	-18,0	-5,5	-4,1	5,9	4,8	0,0	2,0	5,1	-1,2	-0,2	2,8	-0,1	-6,1	4,5	-0,3	-2,7	-10,5	-4,6	-4,9	-5,1
	Alquiler Total Medio (euros/mes)	1.083	937	1.202	1.520	1.391	966	1.299	1.184	904	1.105	849	978	1.016	1.410	1.398	1.137	1.127	1.282	816	813	837	769	799	852	809	1.065
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	-17,2	-10,2	-27,1	1,3	-5,5	-13,3	-22,1	-12,8	-10,2	1,0	-9,5	-10,7	-6,2	-1,7	-1,0	-10,9	3,8	-5,4	-13,0	-4,3	-7,5	-8,9	-8,9	-11,8	-10,6	-13,4
LOCALES	Precio Medio en VENTA (euros/m²)	5.200	2.824	3.724	5.104	4.425	3.886	4.627	4.276	2.700	2.553	979	2.519	2.315	3.038	4.007	2.659	3.846	3.172	2.605	1.979	2.150	3.013	1.464	2.140	2.235	3.274
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	-15,1	-21,5	-3,0	2,6	-7,8	-1,0	-7,9	-8,6	-20,3	-28,1	-59,7	3,0	-23,6	-14,9	-18,7	-45,1	40,0	-23,9	0,4	-9,2	-23,6	19,1	-9,4	-6,0	-6,4	-17,1
	Precio Medio en ALQUILER (euros/mes)	3.101	2.722	2.846	3.565	3.135	2.736	2.666	2.958	991	1.379	1.844	2.425	1.753	2.572	2.747	1.901	1.097	2.343	1.482	1.886	2.408	1.916	1.754	2.471	1.923	2.484
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	-9,0	-36,0	-48,0	-17,8	-24,5	-21,9	18,1	-19,5	-7,8	-19,3	31,2	-52,3	-34,8	-13,5	1,5	-35,9	-39,4	-15,4	14,1	74,3	-40,1	84,5	97,3	67,3	19,1	-19,2
	Precio Medio Unitario en ALQUILER (euros/m²/mes)	25,8	16,4	19,2	26,0	20,4	20,4	22,5	21,5	13,4	13,7	10,9	13,1	12,8	11,8	19,7	16,2	12,0	14,9	12,1	8,8	12,5	16,1	13,1	10,8	12,2	17,3
GARAJES	Precio Medio plaza VENTA (euros)	76.593	40.654	42.343	64.825	41.401	34.583	66.322	49.337	27.000	32.817	26.083	28.421	30.559	29.802	44.562	28.428	31.740	32.656	22.797	28.337	23.500	22.305	23.543	26.741	24.868	40.339
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	7,4	6,2	0,4	5,9	-7,9	-0,3	-28,4	6,0	-4,7	3,5	-13,3	3,7	0,0	0,9	-7,1	-5,9	11,4	-7,5	-17,0	2,7	-21,9	-21,2	-7,3	30,6	-9,1	2,0
	Precio Medio en ALQUILER (euros/mes)	147	97	129	151	112	96	132	110	78	93	78	87	88	84	102	85	82	86	77	81	89	82	83	89	83	99
	VARIACIÓN RESPECTO Trim. I 2008 (%)	-18,4	-6,9	8,4	21,1	2,0	-3,0	18,7	0,0	-4,5	-2,9	-5,0	-7,1	-5,4	-7,2	-10,4	-6,3	5,8	-10,4	-4,0	-8,6	-8,3	-0,9	5,4	6,9	-2,4	-2,0
	Precio Medio Unitario en ALQUILER (euros/m²/mes)	6,5	3,9	5,3	6,3	4,5	4,1	7,1	5,4	3,4	3,4	3,1	4,0	3,5	3,5	5,1	3,3	4,3	4,1	4,0	3,2	3,2	3,3	3,4	3,9	3,5	4,2

Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

Nota metodológica del trabajo de campo de oferta de vivienda, garajes y locales

La **toma de datos de oferta** para los tres usos planteados (vivienda, local y garaje) es de carácter muestral, siendo suficientemente representativo de cada zona preestablecida, efectuándose una selección en función de la distribución geográfica, características, precio etc., de la oferta total existente a una fecha determinada.

Se realizará un **seguimiento trimestral** de los inmuebles captados, a través del porcentaje de viviendas, garajes y locales vendidos en cada estrato como indicador de los ritmos de venta y de aquellas viviendas, locales y garajes que, permaneciendo en venta, hayan modificado su oferta.

Variables de análisis para los diferentes usos.

Vivienda	Locales	Garajes
1. Precio por m ²	1. Precio por m ²	1. Precio por plaza
2. Precio por vivienda	2. Precio por local	2. Renta mensual por plaza
3. Renta mensual de las viviendas en alquiler	3. Renta mensual de los locales en alquiler	
4. Superficie media	4. Superficies	
5. Antigüedad media		

Ejemplo para la interpretación de un saldo de la Encuesta de Clima

Aumento significativo	12,5
Aumento moderado	25,0
Mantenimiento	37,5
Descenso moderado	25,0
Descenso significativo	0,0
NS/NC	0,0

Con los siguientes porcentajes de respuestas sobre la evolución de una variable (suman 100), para obtener el saldo se procede así: se suman las respuestas favorables, que serían “aumento significativo” y “aumento moderado”, lo que da un resultado de 37,5. A esta cifra se le resta la suma de las respuestas desfavorables (“descenso moderado” y “descenso significativo”), es decir, se descuenta 25. El resultado sería 12,5 que es el saldo medio de las respuestas de esta variable. Si el saldo fuera 100 (-100) mayor es el consenso acerca de la evolución muy favorable (muy desfavorable) de la variable de estudio.

Habitación: todas las estancias de una vivienda incluyendo la cocina y las terrazas cerradas de superficie igual o superior a 4 m². No se considerarán los cuartos de baño, aseos, vestíbulos, *halls*, pasillos ni terrazas abiertas.

Hogar: grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar.

Plaza de garaje grande: 30 m² para coches grandes y todo-terrenos.

Plaza de garaje de moto: 5 m² de superficie construida.

Plaza de garaje normal (estándar): 25 m² para coche mediano-pequeño.

Precio total: precio de venta en euros al que se ofertan las viviendas, sin corrección. No incluye a los anejos que se vinculan a cada vivienda (garajes, trasteros) ni otros gastos (fiscales, notariales, financieros).

Precio unitario: cociente entre el precio total de oferta de cada vivienda y la superficie construida de ésta.

Superficie construida: en m², incluye la parte proporcional de zonas comunes que le corresponda a la vivienda (medición establecida en la normativa que regula las tasaciones con finalidad mercado hipotecario).

Vivienda familiar: destinada a ser habitada por una o varias personas, general pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo.

Vivienda nueva: con menos de dos años de antigüedad.

Vivienda usada: aquella con más de dos años de antigüedad.

Calendario de actos del Observatorio Municipal de Vivienda

• Mesas de trabajo

Se ha celebrado la primera ronda de mesas de trabajo proyectadas para el presente año. En esta ocasión los temas a tratar serán los siguientes: “Efectos y consecuencias de la crisis inmobiliaria en Madrid”; “La Política Municipal de Vivienda en Madrid. Los efectos del Plan Estatal de Vivienda y del Plan de Primera Vivienda del Ayuntamiento de Madrid”; “Barrios con carácter en Madrid. La revitalización de los barrios”. Estas mesas dan cabida a los agentes del sector, tanto profesionales como sociales, económicos e institucionales, para recabar su opinión sobre la situación actual de estas cuestiones y recoger experiencias y sugerencias susceptibles de ser trasladadas a la política pública local, de las que se extraerá un documento final de conclusiones.

• Jornadas de conferencias

El 11 de mayo de 2009 se celebrará la tercera Jornada del II Ciclo de Conferencias del Observatorio de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid. La jornada titulada “La financiación de la vivienda social en Europa” contará con la presencia de tres expertos internacionales: Christine Whitehead, de la London School of Economics; Jens Lunde, de la Universidad de Copenhague y Julio Rodríguez, de la Universidad Complutense de Madrid.