

Cuadernos Temáticos



Instituto de Estadística
Comunidad de Madrid

Nº 8 · JUNIO 2006

Especial > La vivienda en la Comunidad de Madrid

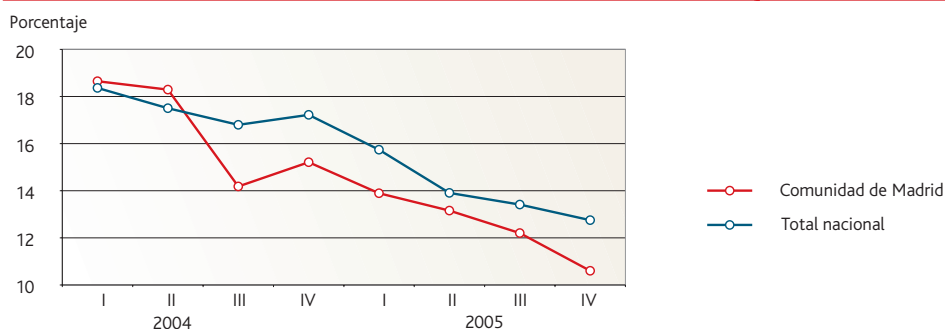
- 1 La desaceleración del precio del metro cuadrado resulta más intensa en la Comunidad de Madrid
- 4 Salamanca, Chamberí y Centro: los distritos más caros de la capital
- 5 Pozuelo de Alarcón, Alcobendas y Majadahonda, los más caros entre el resto de municipios
- 7 El valor medio escriturado de las viviendas en nuestra Comunidad es el más elevado de España
- 8 El porcentaje de viviendas protegidas compradas en la Comunidad de Madrid es más elevado que en el resto de España
- 10 Las compraventas con un valor entre 150.000 y 300.000 euros son las más frecuentes en la Comunidad de Madrid
- 13 Los madrileños tardan menos tiempo en encontrar una vivienda
- 14 En la Comunidad de Madrid hay una mayor proporción de jóvenes entre los compradores de vivienda
- 15 Los madrileños optan mayoritariamente por las viviendas multifamiliares
- 19 El esfuerzo financiero de los hogares de la Comunidad para adquirir una vivienda ha caído ocho puntos porcentuales desde 1996
- 21 El 75,6 por 100 de los hogares que viven en viviendas de alquiler en la Comunidad de Madrid pagan menos de 500 euros al mes
- 22 Los titulares de alquileres en la Comunidad de Madrid son más jóvenes que en el resto de España

➔ La desaceleración del precio del metro cuadrado resulta más intensa en la Comunidad de Madrid

En los últimos dos años el precio en la Comunidad de Madrid del metro cuadrado en vivienda libre ha crecido sistemáticamente por debajo de la media nacional.

En ambas series se observa una clara desaceleración, que resulta mucho más intensa en la Comunidad de Madrid. Durante el año 2005 el ritmo medio de crecimiento de los precios fue del 12,5 por 100 (10,6 por 100 en el último trimestre de 2005), mientras que en España el crecimiento fue del 14,0 por 100 (12,8 por 100 en el cuarto trimestre de 2005).

Tasa de crecimiento interanual del precio del metro cuadrado en vivienda libre

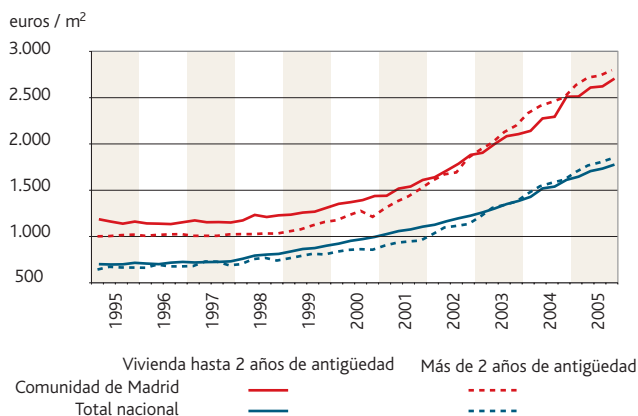


Fuente: Ministerio de Vivienda

➔ El precio del m² de vivienda libre de menos de dos años alcanzó en nuestra Comunidad los 2.730 euros a finales de 2005

Desde principios de 1998 se inicia, tanto en España como en la Comunidad de Madrid, un notable crecimiento del precio del metro cuadrado en la vivienda libre, lo que ha situado el precio medio en nuestra Comunidad en 2730 euros por m² al final de 2005. En la medida en que se mantenga el crecimiento más moderado del precio en la Comunidad de Madrid (ver gráfico anterior), la diferencia de precios entre la Comunidad de Madrid y el resto de España disminuirá.

Evolución del precio del metro cuadrado en vivienda libre

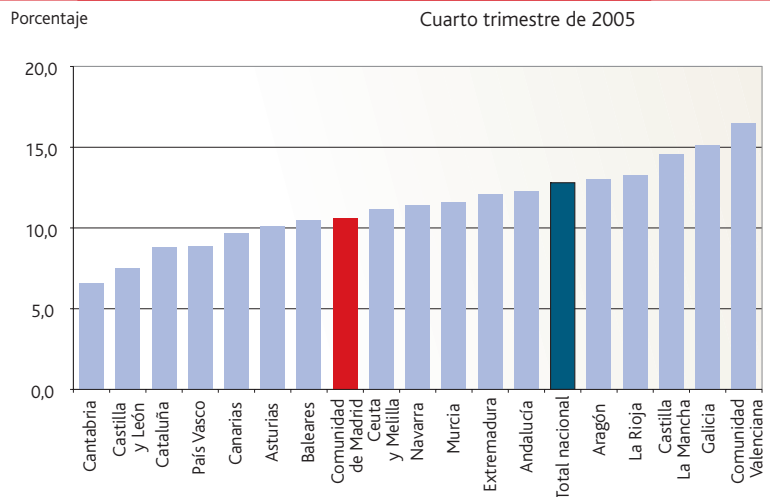


Fuente: Ministerio de Vivienda

➔ El precio de la vivienda libre creció en la Comunidad de Madrid muy por debajo de la media nacional durante 2005

La Comunidad en la que menos crecieron los precios de las viviendas libres en 2005 fue Cantabria, con un 6,6 por 100. Los mayores aumentos se registraron en la Comunidad Valenciana (16,5 por 100). La Comunidad de Madrid se mantuvo en el grupo de aquellas en las que el precio del m² creció por debajo de la media nacional. En el cuarto trimestre nuestra Comunidad, con un 10,6 por 100 se sitúa en niveles bastante inferiores al 12,8 por 100 nacional.

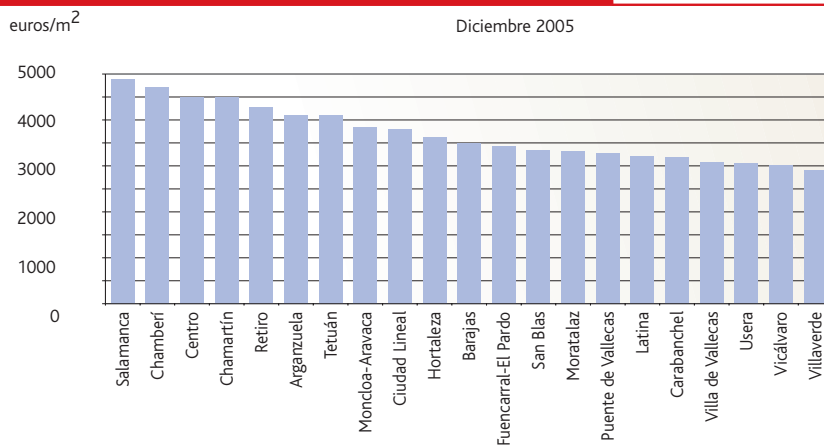
Crecimiento anual del precio del metro cuadrado en vivienda libre



Fuente: Ministerio de Vivienda

➔ Salamanca, Chamberí y Centro: los distritos más caros de la capital

Precios de la vivienda nueva y usada, por distritos de la capital



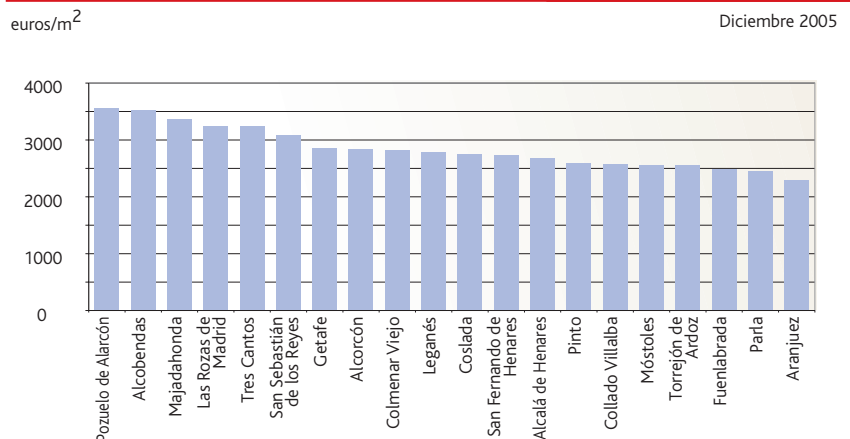
Los distritos de Salamanca, Chamberí y Centro son, por este orden, los más caros a la hora de adquirir una vivienda en la capital. En los tres se supera un precio medio de 4500 euros por m². En el otro extremo se sitúan los distritos de Usera, Vicálvaro y Villaverde. Este último es en el único distrito de la capital en el que el precio medio por m² es inferior a los 3000 euros.

Fuente: Tasamadrid

➔ Pozuelo de Alarcón, Alcobendas y Majadahonda: los más caros entre el resto de municipios

El ranking de precios del metro cuadrado de vivienda en los municipios más poblados de la Comunidad, a excepción de la capital, está encabezado por Pozuelo de Alarcón, Alcobendas y Majadahonda, en los que se superan los 3360 euros por m². Mucho más barata resulta una vivienda en Fuenlabrada, Parla o Aranjuez, donde el precio medio no superó en 2005 los 2500 euros por m².

Precios de la vivienda nueva y usada. Principales municipios de la Comunidad de Madrid



Fuente: Tasamadrid

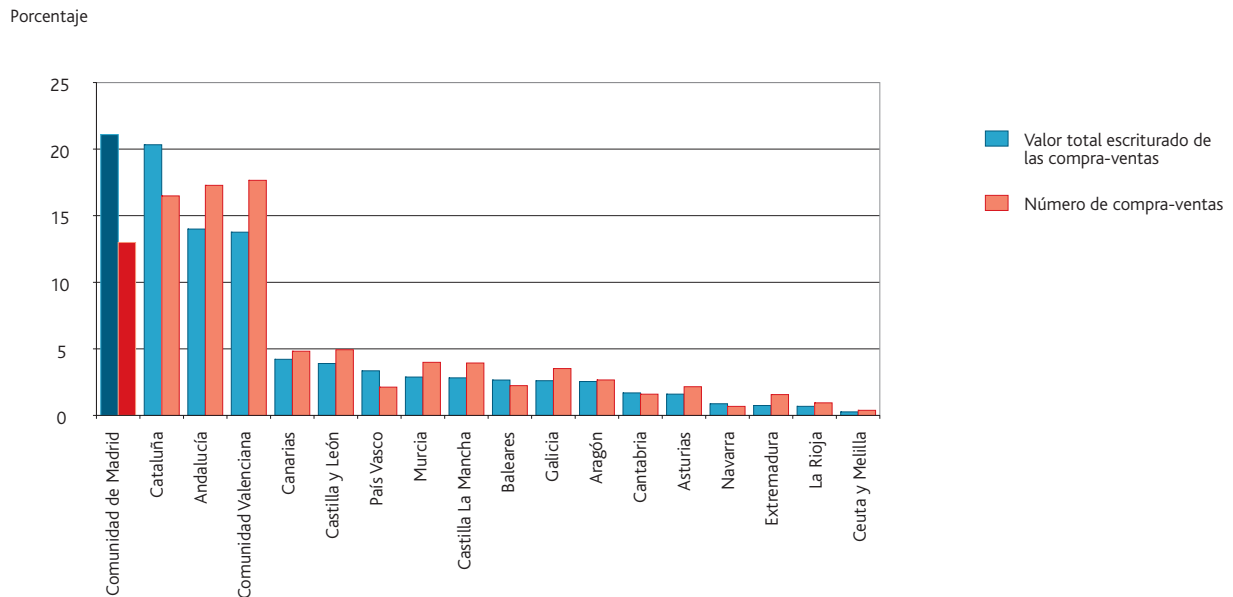
➔ El mercado inmobiliario en la Comunidad de Madrid es el primero de España en términos de valor total escriturado y el cuarto según el número total de compraventas

El mercado de la vivienda libre en la Comunidad de Madrid se caracteriza por un elevado dinamismo. De acuerdo con el valor total escriturado en las

compraventas de viviendas, el mercado madrileño se sitúa como el primer mercado de España. Si atendemos al número de compraventas, la Comunidad

de Madrid se sitúa en cuarto lugar, por detrás de la Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña.

Peso de cada Comunidad Autónoma en el mercado de vivienda libre en España. 2004

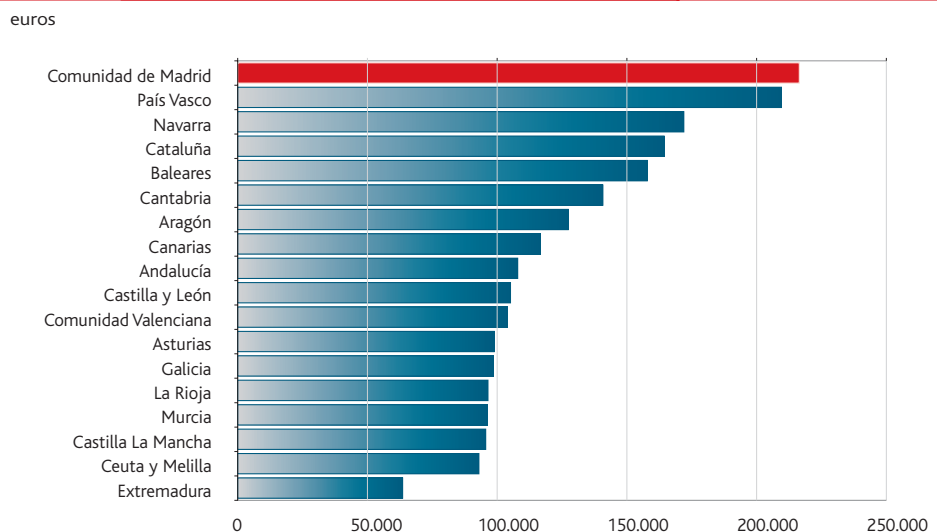


Fuente: Ministerio de Vivienda

➔ El valor medio escriturado de las viviendas en nuestra Comunidad es el más elevado de España

El análisis del mercado de la vivienda libre de acuerdo con el valor medio escriturado también sitúa a nuestra Comunidad, con 216.443 euros, en primer lugar, seguida muy de cerca por el País Vasco (209.569 euros). Ambas Comunidades son las únicas en las que se superaron los 200.000 euros de valor medio. A más distancia se sitúan Navarra, Cataluña y Baleares, las tres por encima de los 150.000 euros.

Valor medio escriturado de las compra-ventas de vivienda libre. 2004



Fuente: Ministerio de Vivienda

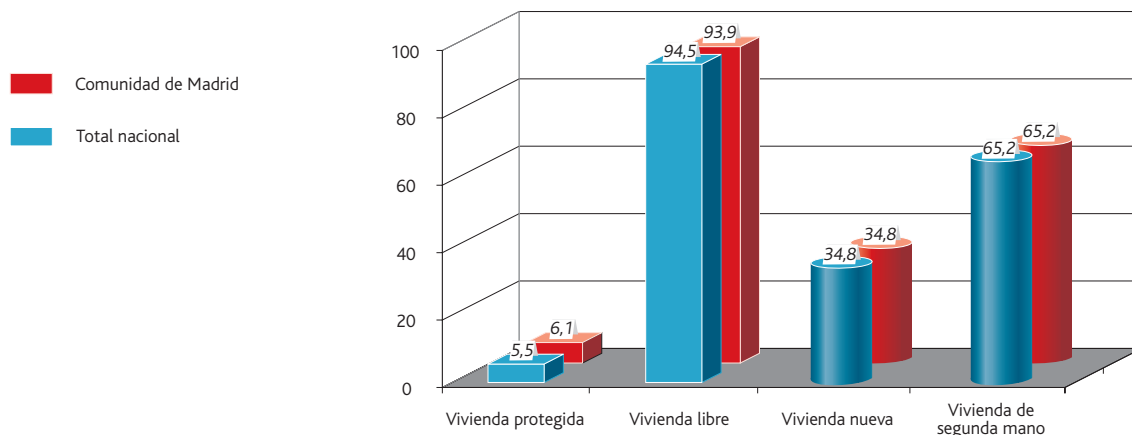
➔ El porcentaje de viviendas protegidas compradas en la Comunidad de Madrid es más elevado que en el resto de España

La proporción de viviendas protegidas respecto al total de compraventas en 2004 fue superior en la Comunidad de Madrid (6,1 por 100) que en el total nacional (5,5 por 100).

Por otra parte, se observa que la proporción de compraventas de vivienda nueva es coincidente en la Comunidad de Madrid y en el total nacional (34,8 por 100 del total).

Tipología de las viviendas objeto de compra-ventas inmobiliarias en 2004

Porcentaje

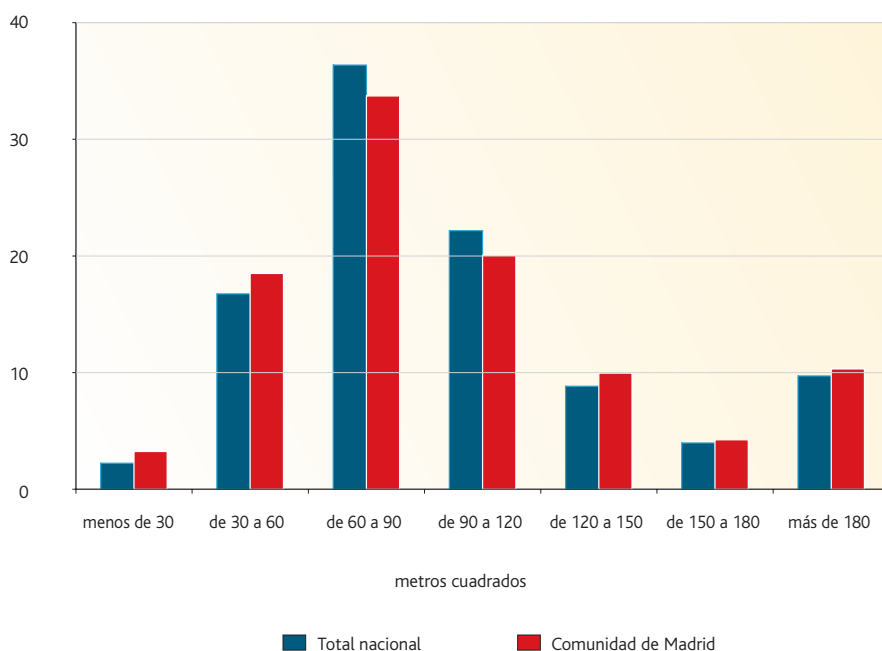


Fuente: Ministerio de Vivienda

➔ Las viviendas compradas en 2004 en nuestra Comunidad fueron de un tamaño medio similar a las del resto de España

Distribución de las compra-ventas inmobiliarias según la superficie de la vivienda. 2004

Porcentaje



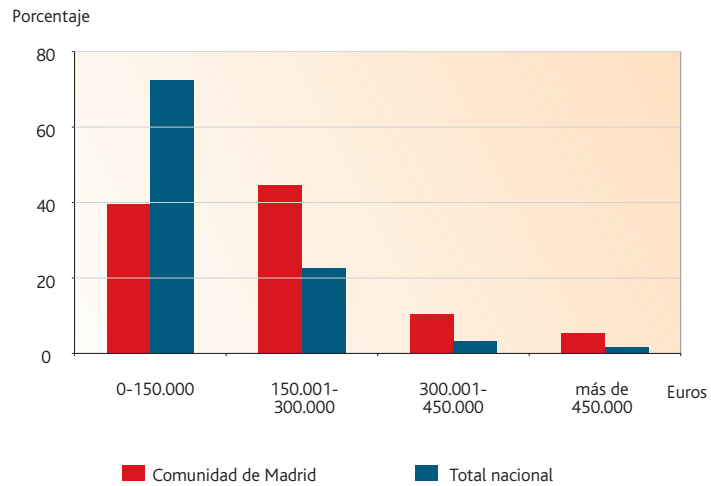
La distribución por tamaño de las viviendas vendidas en la Comunidad de Madrid muestra pocas diferencias respecto a la del total nacional. La proporción de ventas de viviendas pequeñas (menos de 60 m²) es algo superior en la Comunidad de Madrid (21,7 por 100 frente al 19,0 por 100 en España). Lo mismo sucede con las ventas de viviendas de gran tamaño (más de 120 m²): 24,5 por 100 frente al 22,5 por 100 nacional. Así, la proporción de viviendas de tamaño intermedio en la Comunidad de Madrid es del 53,8 por 100 (58,5 por 100 en el conjunto de España).

Fuente: Ministerio de Vivienda

Las compraventas con un valor entre 150.000 y 300.000 euros son las más frecuentes en la Comunidad de Madrid

La distribución de las viviendas objeto de compraventa en 2004 según el valor escriturado, pone de manifiesto diferencias significativas entre la Comunidad de Madrid y el conjunto de España. Así, el tramo de las viviendas comprendidas entre 150.000 y 300.000 euros, supone el 44,8 por 100 del total en la Comunidad de Madrid, mientras que en España sólo el 22,6 por 100 de las ventas se situaron en ese intervalo. En España el intervalo más frecuente es el de las viviendas de menos de 150.000 euros (el 72,6 por 100), mientras que en la Comunidad de Madrid en este intervalo se situaron el 39,5 por 100 de las compraventas.

Distribución de las compra-ventas inmobiliarias según el valor escriturado. 2004



Fuente: Ministerio de Vivienda

El número de viviendas libres construidas en 2005 cuadruplica las de 1995, mientras que el de viviendas protegidas se acelera fuertemente

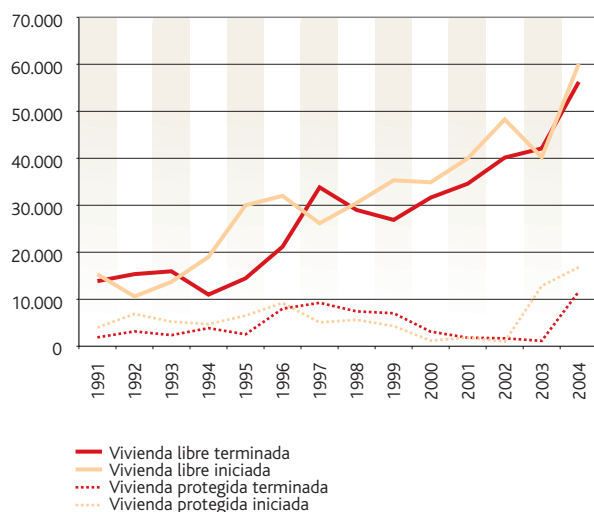
Las series históricas de viviendas iniciadas y terminadas permiten apreciar el cambio estructural que se ha producido en la actividad de la construcción de viviendas tanto en la Comunidad de Madrid como en el conjunto de España. Frente a unas cifras anuales inferiores a 15.000 viviendas libres en la Comunidad de

Madrid en la primera mitad de los años 90, hemos pasado en una década a cifras en el entorno de las 60.000 viviendas libres. El mismo fenómeno de aceleración de la construcción de vivienda se observa en el resto de España. Pero en la Comunidad de Madrid se produce, además, un fenómeno de aceleración

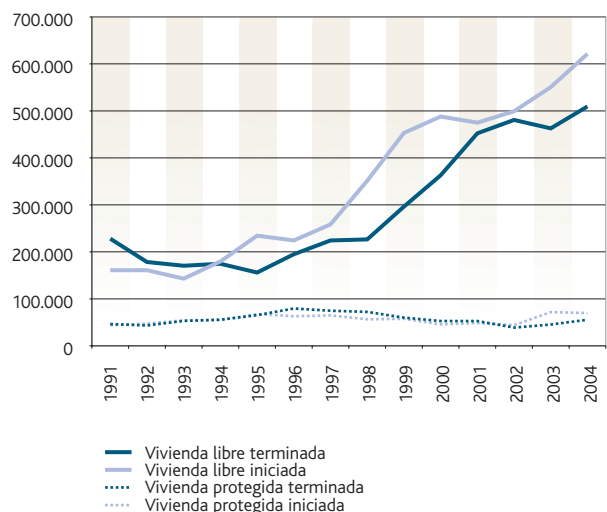
notable de la construcción de vivienda protegida desde 2002, algo que no se observa en el conjunto del territorio nacional. De este modo, en 2004 se iniciaron 16.800 viviendas protegidas en nuestra Comunidad y en los nueve primeros meses de 2005 esta cifra ya supuso 14.277 viviendas.

Actividad de la construcción en viviendas

Comunidad de Madrid
número de viviendas



Total nacional
número de viviendas



Fuente: Ministerio de Vivienda

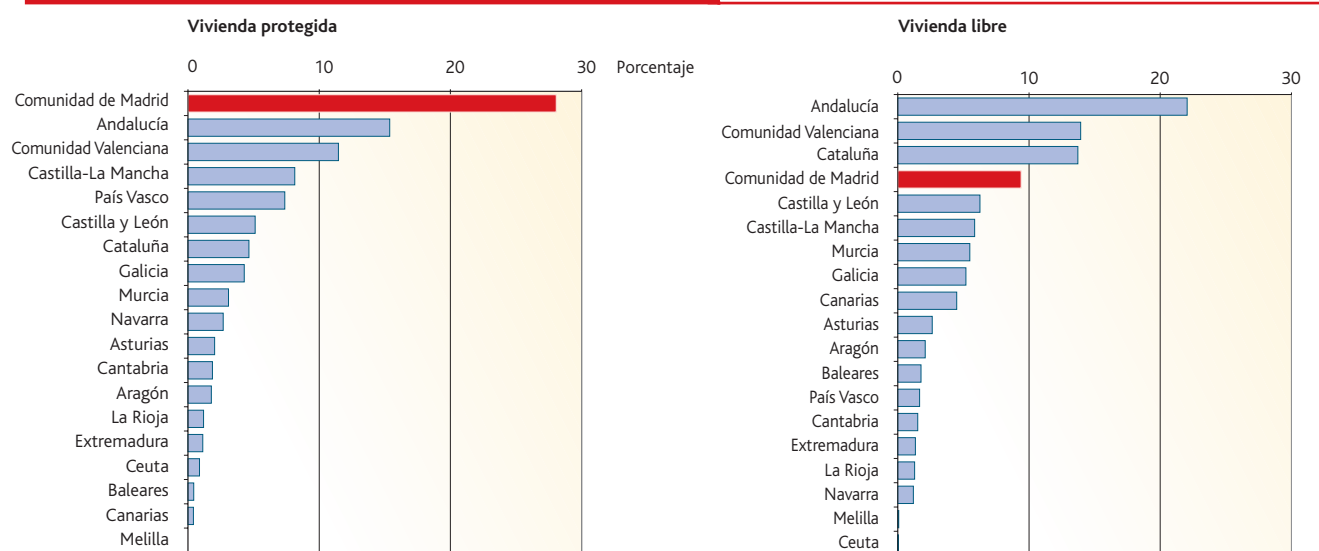
➔ La Comunidad de Madrid lidera la construcción de vivienda protegida en España

La Comunidad de Madrid ocupa el liderazgo indiscutido en construcción de vivienda protegida. Nuestra Comunidad ocupó en 2004 el cuarto puesto en el ranking de construcción de vivienda libre, con el 9,4 por 100 del total de las viviendas de estas características

construidas en España. Sin embargo, cuando los datos se refieren a vivienda protegida, la Comunidad de Madrid se sitúa en primer lugar: el 28 por 100 de las viviendas protegidas construidas en 2004 se realizaron en nuestra Comunidad. Este porcentaje, además, coincide con el

registrado en los primeros nueve meses de 2005. Andalucía, la siguiente Comunidad en esta estadística, y con una población muy superior a la madrileña, se sitúa a gran distancia, con un 15,4 por 100.

Distribución por Comunidades Autónomas de la vivienda iniciada. 2004

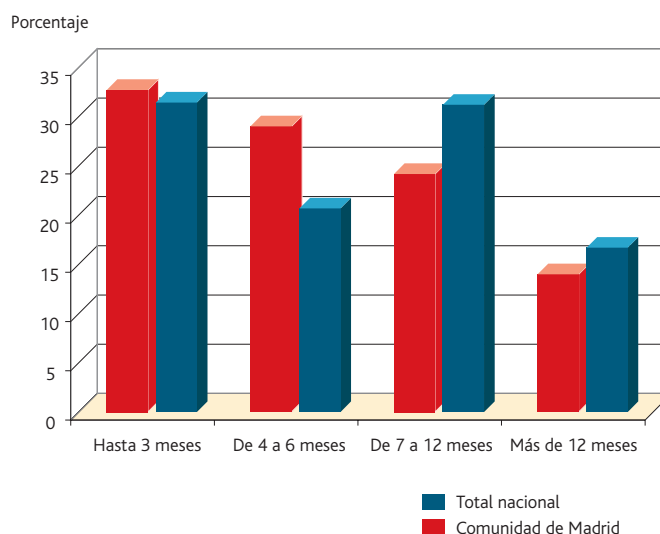


Fuente: Ministerio de Vivienda

➔ Los madrileños tardan menos tiempo en encontrar una vivienda

El 61,7 por 100 de las compras de vivienda en la Comunidad de Madrid se realizan después de un período medio de búsqueda inferior a seis meses, mientras que con este plazo sólo se producen el 52,1 por 100 de las compras en el conjunto de España. La principal diferencia se centra en el intervalo de 3 a 6 meses de búsqueda, ya que con plazos menores (hasta tres meses) las proporciones de ventas son bastante similares en la Comunidad de Madrid y en España

Distribución de las compras de vivienda por tiempo de búsqueda

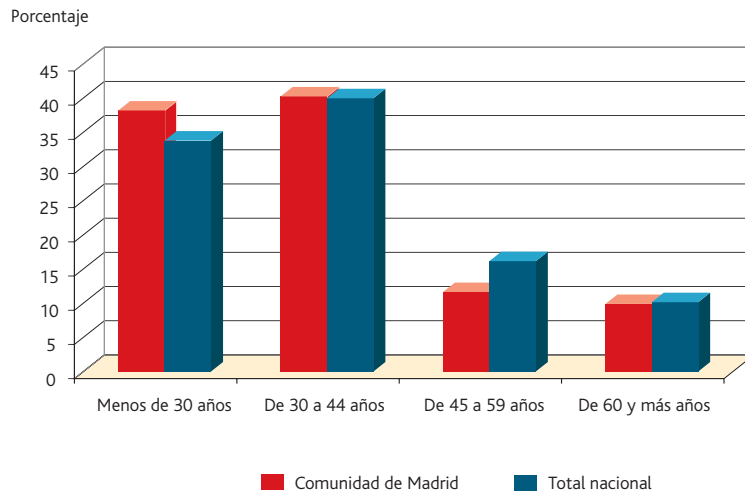


Fuente: Ministerio de Vivienda. Encuesta de demanda de vivienda. 2003

➔ En la Comunidad de Madrid hay una mayor proporción de jóvenes entre los compradores de vivienda

Mientras que el 38,2 por 100 de los compradores de vivienda en nuestra Comunidad tienen menos de 30 años, el porcentaje se reduce hasta el 33,8 por 100 en el total nacional. En la franja intermedia (de 30 a 44 años) la proporción ya resulta muy similar, ya que el 40,2 por 100 de las compras de vivienda realizadas en nuestra Comunidad corresponden a compradores en esta franja, frente al 40,0 por 100 en España.

Distribución de las compras de vivienda por edad del comprador



Fuente: Ministerio de Vivienda. Encuesta de demanda de vivienda. 2003

➔ Los madrileños optan mayoritariamente por las viviendas multifamiliares

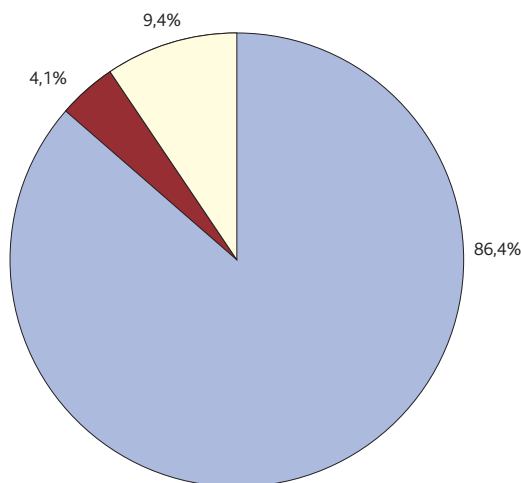
La mayor densidad de población en la Comunidad de Madrid produce que el 86,4 por 100 de las viviendas adquiridas en la Comunidad sean multifamiliares, una proporción mucho más elevada que

en el conjunto de España, donde es el 69,4 por 100. La siguiente opción de acuerdo con las preferencias de los residentes en nuestra Comunidad es la de la vivienda unifamiliar pareada, que

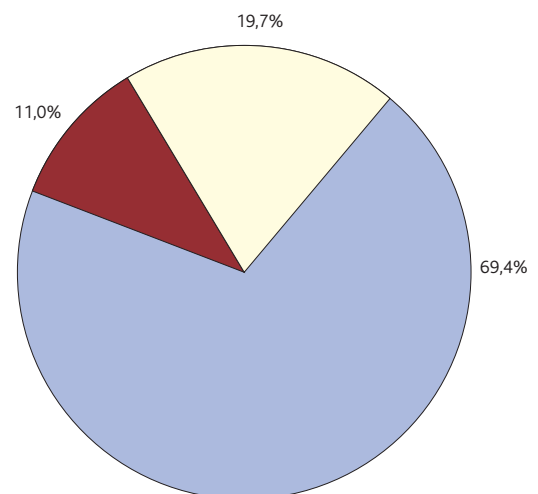
eligen el 9,4 por 100 de los compradores, frente al 19,7 por 100 de los españoles. El resto eligen viviendas unifamiliares independientes.

Distribución de las compras de vivienda por tipo de vivienda

Comunidad de Madrid



Total nacional



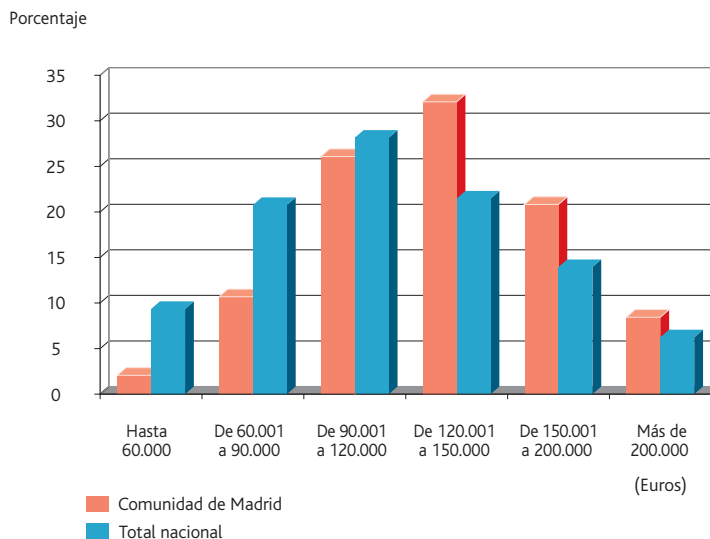
■ Multifamiliar ■ Unifamiliar Independiente ■ Unifamiliar adosada pareada

Fuente: Ministerio de Vivienda. Encuesta de demanda de vivienda. 2003

➔ Casi el 30 por 100 de los demandantes de vivienda en la Comunidad de Madrid están dispuestos a pagar más de 150.000 euros

El 29,2 por 100 de los demandantes de vivienda en nuestra Comunidad están dispuestos a pagar por ella más de 150.000 euros, mientras que en el conjunto de España sólo el 20,2 por 100 de los demandantes están dispuestos a realizar un desembolso de esta magnitud. Sin embargo, la mayor diferencia en cuanto a disposición al pago se produce en el rango de 120.000 a 150.000 euros, cantidades máximas dispuestas a aceptar por un 32,1 por 100 de los demandantes en la Comunidad de Madrid frente a un 21,5 por 100 de los demandantes en el conjunto del territorio nacional.

Distribución de la demanda de vivienda según el precio dispuesto a pagar



Fuente: Ministerio de Vivienda. Encuesta de demanda de vivienda. 2003

➔ La vivienda nueva (terminada o sobre plano) resulta la opción preferida por los compradores en nuestra Comunidad

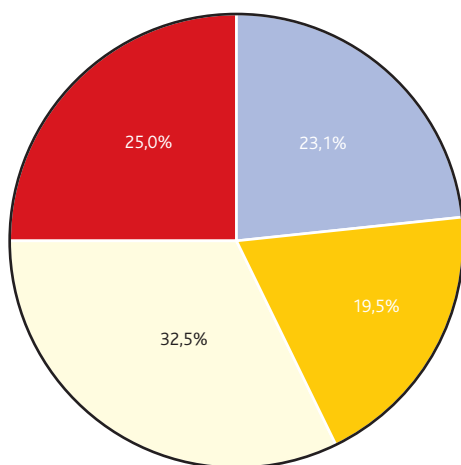
La mayoría (42,6 por 100) de los demandantes de vivienda de la Comunidad de Madrid buscan viviendas de nueva construcción, tanto terminada (19,5 por 100) como sobre plano (23,1 por 100), lo que también sucede en el

conjunto de España (36,2 por 100). A continuación, en ambos casos, le siguen los que se decantan por la compra de vivienda de segunda mano (32,5 por 100 en nuestra Comunidad y 29,5 por 100 en España). Como consecuencia, el

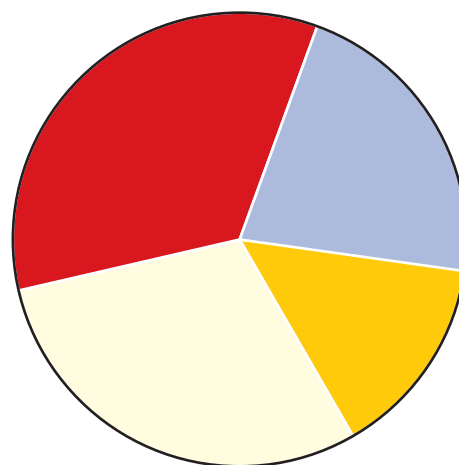
porcentaje de demandantes indecisos sobre la forma de adquisición es en nuestra Comunidad del 25 por 100, frente al 34,3 por 100 en España.

Distribución de la demanda de vivienda por forma de adquisición

Comunidad de Madrid



Total nacional



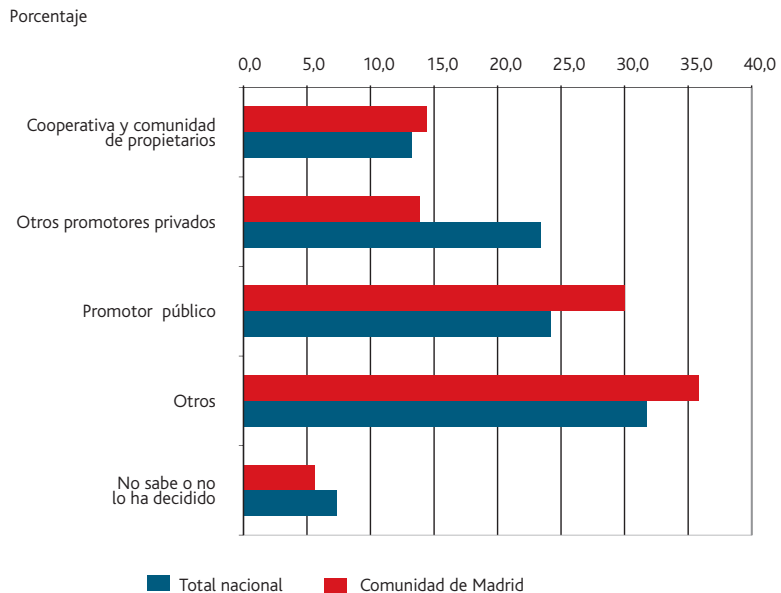
■ Nueva sobre plano o sin terminar
■ Nueva terminada
■ Segunda mano
■ No sabe o no lo ha decidido

Fuente: Ministerio de Vivienda. Encuesta de demanda de vivienda. 2003

➔ La mayor disponibilidad de vivienda protegida aumenta el atractivo de los promotores públicos

La mayor disponibilidad de vivienda protegida en nuestra Comunidad hace que el 30 por 100 de los madrileños demandantes de vivienda tengan como opción preferida la promoción pública, frente a sólo un 24,2 por 100 en el conjunto de España. En la Comunidad de Madrid también resulta mayor la preferencia por las cooperativas y las comunidades de propietarios (14,4 frente al 13,2 por 100).

Distribución de la demanda de vivienda según la forma de promoción buscada

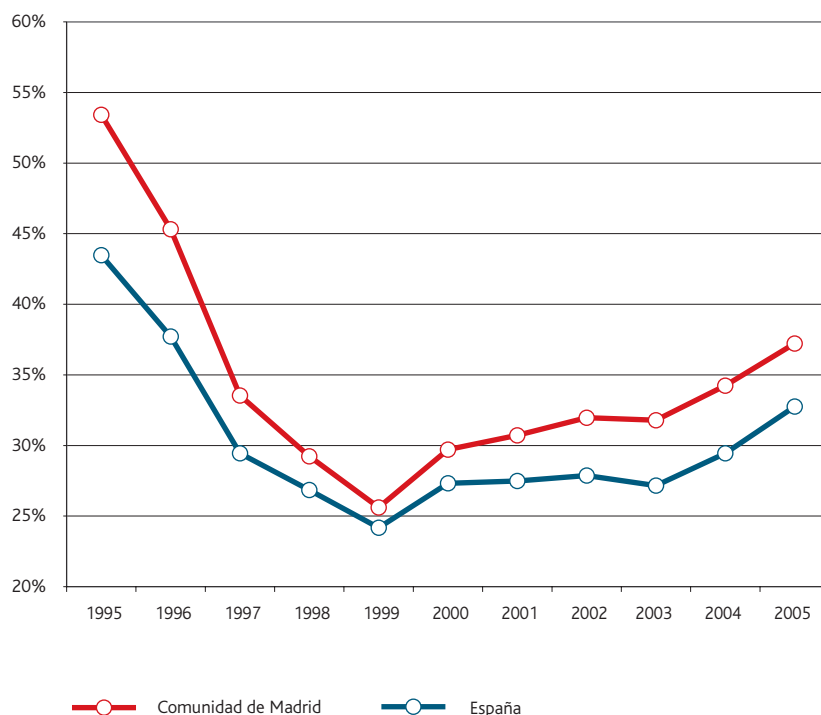


Fuente: Ministerio de Vivienda. Encuesta de demanda de vivienda. 2003

➔ El esfuerzo financiero de los hogares de la Comunidad para adquirir una vivienda ha caído ocho puntos porcentuales desde 1996

Esfuerzo financiero bruto para adquisición de vivienda

Cuota hipotecaria media/Renta media del hogar, en %



El esfuerzo financiero para adquisición de una vivienda (cuota hipotecaria media como porcentaje de la renta media del hogar) en la Comunidad de Madrid se situó en 2005 en el 37,2 por 100, ocho puntos menos que en 1996. El aumento en el número de miembros del hogar con empleo remunerado, la disminución de tipos de interés y la prolongación de los plazos hipotecarios más que compensaron la subida del precio del m² y explican esta evolución. Desde 2000 se observa, sin embargo, un suave perfil ascendente.

Fuente: elaboración propia a partir de Ministerio de Vivienda, INE, Asociación Hipotecaria Española y Banco de España

➔ En la Comunidad de Madrid se observa una menor preferencia por el alquiler como forma de tenencia de vivienda a largo plazo

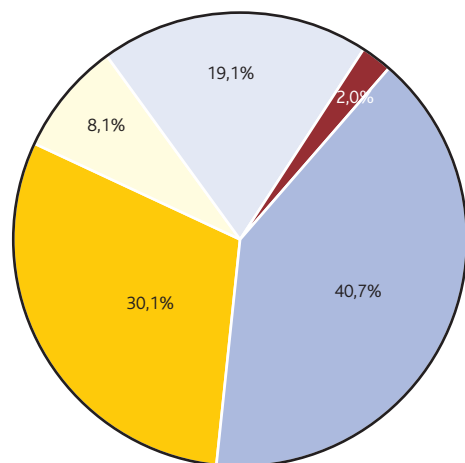
De los hogares madrileños que eligen el alquiler como opción de tenencia de vivienda, el 40,7 por 100 han formalizado un contrato de alquiler indefinido, por debajo del 47,7 por 100 en el con-

junto de España. En los contratos de duración temporal se observa un mayor peso en la Comunidad de Madrid de los contratos de un año de duración (30,1 por 100 frente al 22,8 por 100 en

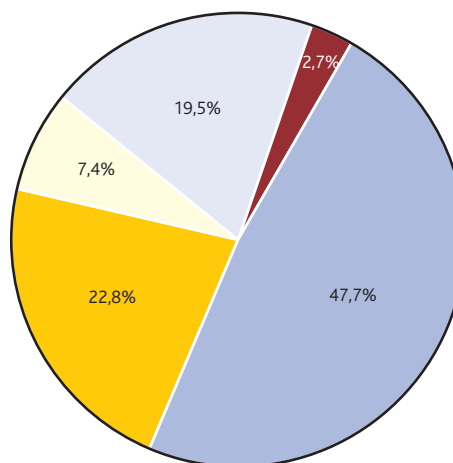
España). Todo ello apunta una menor preferencia hacia el alquiler como opción de tenencia de vivienda a largo plazo.

Viviendas en alquiler según la duración del contrato

Comunidad de Madrid



Total nacional



■ Indefinido ■ Temporal: 1 año ■ Temporal: 2, 3, 4 años ■ Temporal: 5 años ■ Temporal: más de 5 años

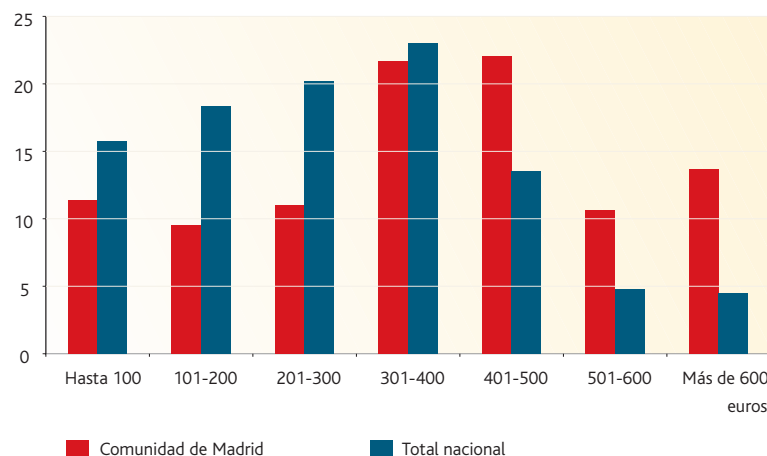
Fuente: Ministerio de Vivienda. Encuesta de demanda de vivienda. 2003

➔ El 75,6 por 100 de los hogares que viven en viviendas de alquiler en la Comunidad de Madrid pagan menos de 500 euros al mes

La mayor parte (43,7 por 100) de los hogares madrileños que residen en viviendas de alquiler pagan una renta mensual comprendida entre 301 y 500 euros. En España el porcentaje de hogares de alquiler en este mismo intervalo es del 36,6 por 100. Un 31,9 por 100 de los hogares madrileños en alquiler deben afrontar una renta mensual inferior a 300 euros (en el resto de España este porcentaje se eleva hasta el 54,2 por 100).

Viviendas en alquiler según importe de la renta

Porcentaje

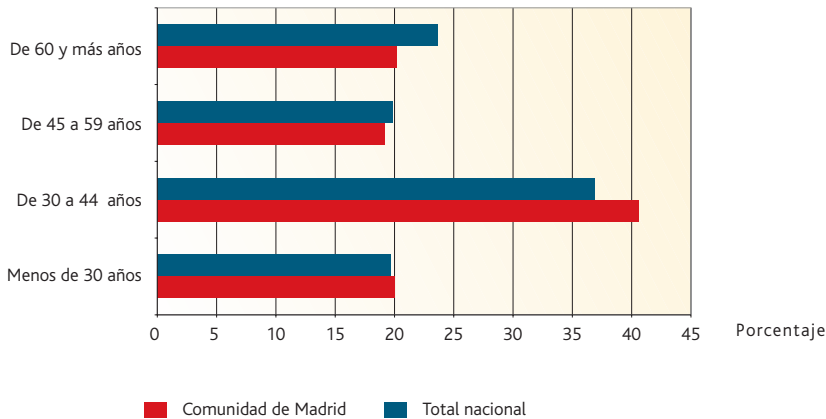


■ Comunidad de Madrid ■ Total nacional

Fuente: Ministerio de Vivienda. Encuesta de demanda de vivienda. 2003

Los titulares de alquileres en la Comunidad de Madrid son más jóvenes que en el resto de España

Viviendas en alquiler según la edad del titular del contrato de arrendamiento



Al igual que ocurre con la vivienda en propiedad (ver gráfico en página 7), el porcentaje de contratos de arrendamiento cuyos titulares son menores de 45 años es significativamente más elevado en la Comunidad de Madrid, con un 60,6 por 100 del total de contratos, que en el conjunto de España, donde esta proporción baja hasta el 56,6 por 100.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Encuesta de demanda de vivienda. 2003

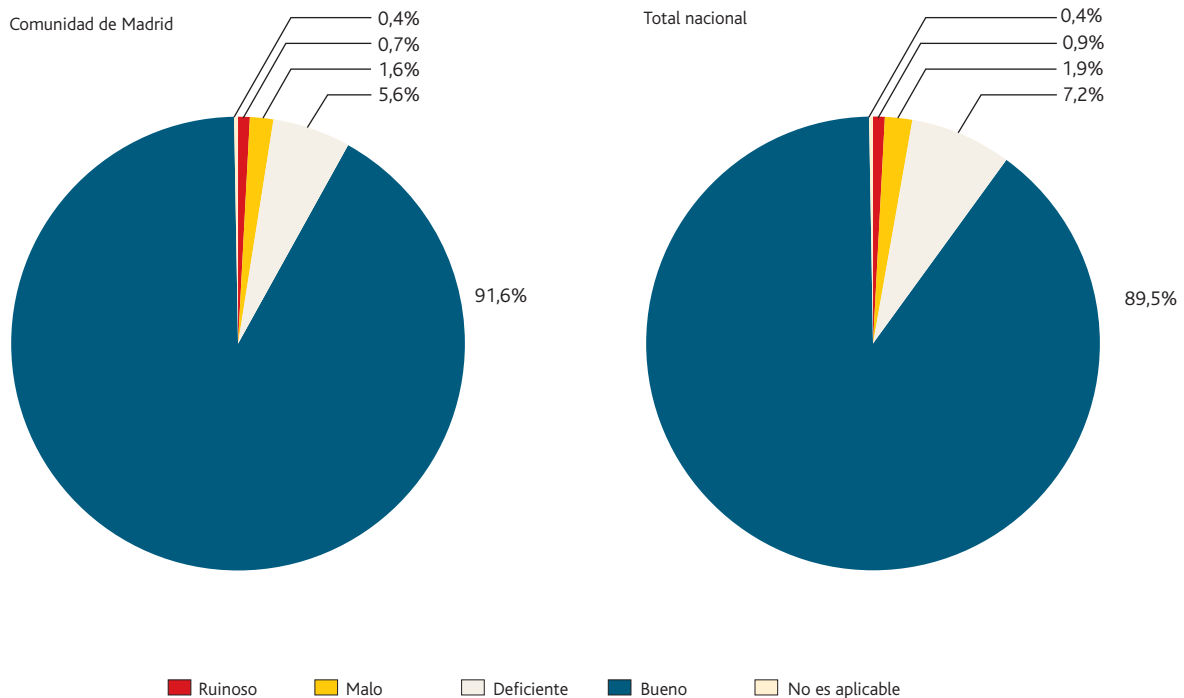
Las viviendas en la Comunidad de Madrid se encuentran en mejor estado que las del resto de España

El estado de las viviendas en la Comunidad de Madrid es mejor que en el resto de España. Así, de acuerdo con el último censo de población y viviendas,

el 91,6 por 100 de las viviendas de la Comunidad se encontraban en buen estado. Por otra parte, el 5,6 por 100 se encontraban en estado deficiente y el

1,6 por 100 en situación ruinososa, mientras que estos porcentajes se elevaban a 7,2 y 1,9 por 100 respectivamente en el conjunto del territorio nacional.

Clasificación del stock de viviendas según el estado del edificio. Censo de viviendas 2001



Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas. 2001

Toda la información a tu alcance estés donde estés

www.madrid.org/iestadis/



Instituto de Estadística
Comunidad de Madrid

Censos Anuario Cuentas Económicas Directorios Callejero Renta Municipal

Callejero
Nomenclátor
NOMECALLES

Key Figures

Resultados
Electorales

Datos básicos

Publicaciones

Otros ámbitos

España

Europa

Internacional

Efemérides

Clasificaciones

Productos
informáticos

Curiosidades
estadísticas

Links
Estadísticos

Nuestro instituto

Aviso legal

Buzón

BANCOS DE DATOS

Baco

Desvan

Divisor

Almudena

Patricia

BDT

GA-Zeta Estadística

NOTICIAS DE COMUNIDAD DE MADRID [RSS](#) ¿QUÉ ES RSS?

- 21/04/2006 **El precio de la vivienda aumentó un 9,7% en los últimos doce meses en la región**
En el primer trimestre de 2006, los precios se incrementaron un 3,2%.
- 19/04/2006 **La productividad media de la Industria manufacturera de la Comunidad de Madrid creció un 3,8% en 2004.**
Disponibles las cuentas económicas de la Industria manufacturera de la Comunidad de Madrid.
- 18/04/2006 **Anuario de la construcción, una nueva herramienta de análisis estructural del sector.**
- 17/04/2006 **El volumen de agua embalsada ha aumentado un 32,9% durante el mes de marzo.**
Los embalses del Canal de Isabel II se encontraban al 52,6% de su capacidad en el mes de marzo; 8 puntos menos que hace un año.
- 12/04/2006 **Los precios crecieron siete décimas en marzo.**
La inflación regional se mantiene en el 3,9%.
- 11/04/2006 **El activo de los establecimientos de la región crece un 8% en 2004 superando los 500 mil millones de euros corrientes.**
Disponibles las Cuentas Patrimoniales de los establecimientos de la Comunidad de Madrid.
- 05/04/2006 **Durante el mes de febrero la producción industrial ha experimentado un descenso del -0,2% sobre el mismo mes del año anterior.**
En el conjunto de España el Índice experimentó una variación del 2,3% con respecto al mismo mes del año anterior.

Coyuntura

Calendario

IPC

Paro Registrado

Afiliados

EPA

IPI

Clima Industrial

Datos Estructurales

Generales

Demográficos

Población

MNP

Migraciones

Proyecciones

Económicos

Cuentas económicas

Directorios

Industria

Servicios

Sociales

Municipios

Informes

Tendencias y
predicciones



MADRID COMUNIDAD DIGITAL

Más información...

NOTICIAS DE ESPAÑA Y DE EUROPA...

Edita: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid
Consejería de Economía e Innovación Tecnológica
C/ Príncipe de Vergara, 108 - 28002 Madrid
e-mail: iestadis@madrid.org
web: http://www.madrid.org/iestadis

ISSN en red: 1699-1338

1ª Edición: junio de 2006



Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA
E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Instituto de Estadística

www.madrid.org