

Compraventa de vivienda en Madrid

Información por distritos

Junio de 2015

Compraventa de vivienda en la Ciudad de Madrid. 2014.

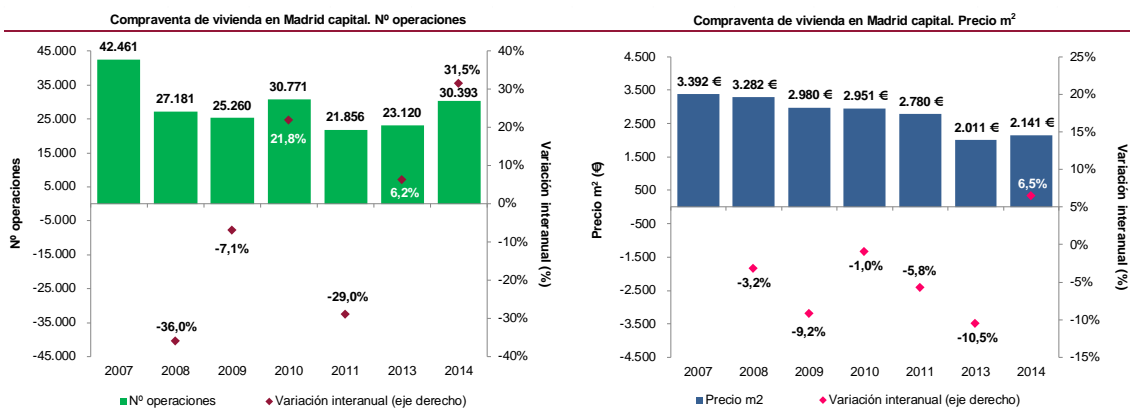
Resumen ejecutivo

- El mercado inmobiliario de la ciudad de Madrid completa un ejercicio marcado por el repunte de la actividad.
- El número de compraventas registró en el conjunto del 2014 una expansión del 31,5%.
- El precio del m² de las viviendas compradas en 2014 creció un 6,5% respecto a 2013.
- En 2014, solo dos distritos muestran una caída del número de operaciones y prácticamente la mitad de ellos reinician una senda ascendente del precio por m²

Con los últimos datos conocidos para el mes de diciembre, **el mercado inmobiliario madrileño completa un ejercicio marcado por el repunte de la actividad.** Con todo, las cifras pueden estar influidas por el efecto base provocado por el fin de la desgravación fiscal por vivienda habitual finalizada en 2012 que motivó un adelanto de las compras de 2013.

El número de compraventas de Madrid ciudad registró en el conjunto del 2014 una expansión del 31,5% hasta las 30.393 operaciones, frente a las 23.120 registradas el año anterior. Madrid capital representó el 8,3% de las compraventas realizadas en el conjunto nacional en 2014.

En términos de precio, **el metro cuadrado de las viviendas compradas en Madrid en 2014 fue de 2.141 €, un 6,5% más caro que el año anterior y un 71,2% superior al precio medio del m² observado en el conjunto de España, 1.251 €.**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado

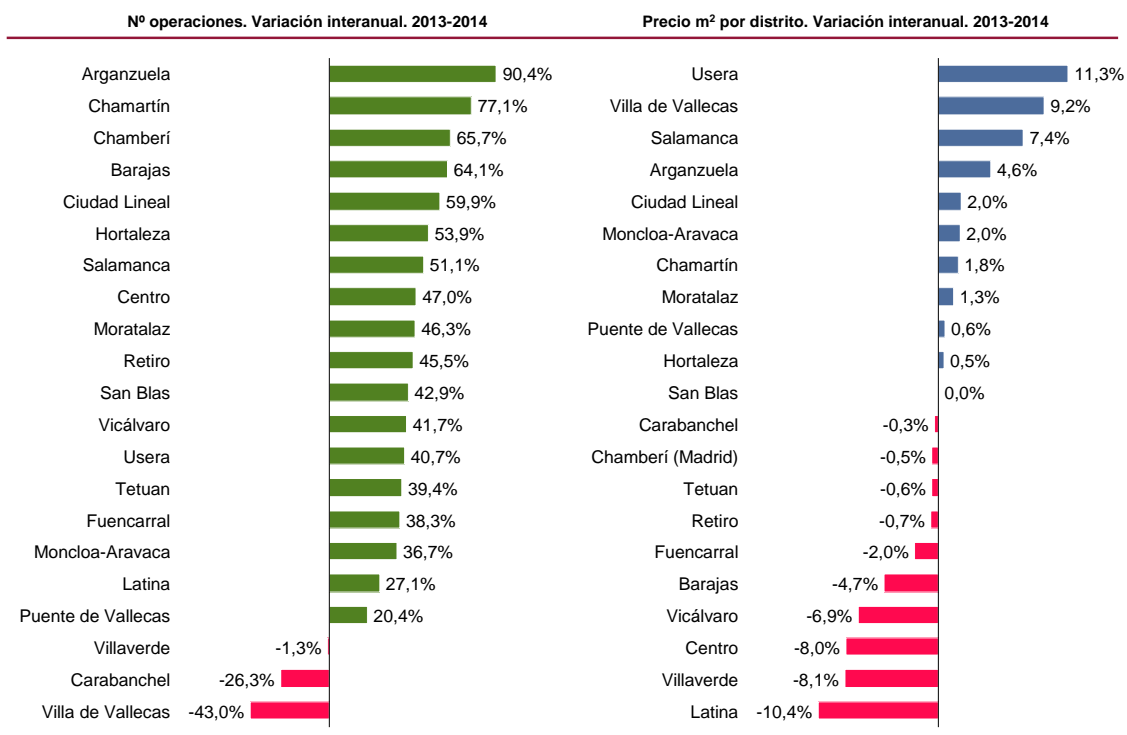
Por distritos, solo se observan caídas de las compraventas en tres zonas, y prácticamente la mitad de los distritos registran aumentos del precio m² en 2014.

En 2014, **Villa de Vallecas**, **Carabanchel** o **Villaverde**, continúan registrando un ajuste en el número de operaciones (-43,0%, -26,3% y -1,3%, respectivamente). La fuerte contracción experimentada por el número de transacciones de vivienda en los distritos de Villa de Vallecas y Carabanchel podría deberse al efecto base provocado por el repunte de la actividad en dichos distritos en 2013, impulsado por las ventas de la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid y el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Por el contrario, **Arganzuela se revela como el distrito más dinámico de la capital**, con un incremento de las compraventas del 90,4%. **Le siguen Chamartín (77,1%), Chamberí (65,7%), Barajas (64,1%) y Ciudad Lineal (59,9%).**

Al igual que en número de operaciones, el precio del m² ha evolucionado de manera muy distinta según distritos. **Las zonas donde el m² se ha encarecido más en 2014** fueron **Usera (11,3%), Villa de Vallecas (9,2%), Salamanca (7,4%) y Arganzuela (4,6%).**

Por su parte, **aún existe un gran número de distritos madrileños donde continúa el ajuste en precios.** Este es el caso de **Latina**, que ha experimentado un ajuste del 10,4%. Le siguen **Villaverde (-8,1%), zona Centro (-8,0%) y Vicálvaro (-6,9%).**

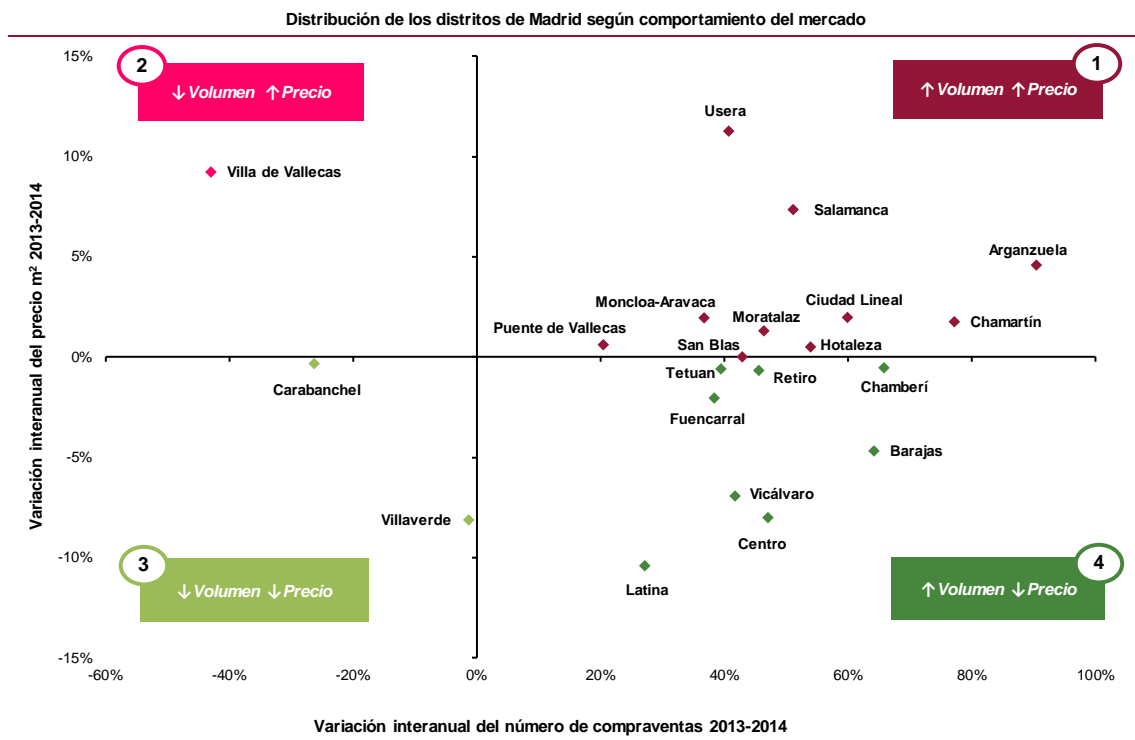


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado

En resumen, podemos clasificar a los diferentes distritos de Madrid en cuatro cuadrantes en función del crecimiento o decrecimiento observado tanto en el número de operaciones como del precio en el período 2013-2014.

La mitad de las zonas de Madrid en 2014 fueron mercados dinámicos, donde además de las operaciones, se incrementó el precio del m².

Todo ello confirma que, en general, una gran parte de los distritos de Madrid vuelva a ser un mercado atractivo para inversores y deba ser tenido en cuenta a la hora de tomar decisiones de compra.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado

Anexo. Tablas correspondientes a compraventa de vivienda en Madrid

Compraventa de vivienda en Madrid Capital por distritos. Nº operaciones

Distritos de Madrid	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Arganzuela	2.151	1.426	1.382	1.732	1.016	1.259	987	1.879
Barajas	746	419	485	602	334	422	237	389
Carabanchel	1.862	1.306	1.160	1.562	1.081	1.216	2.125	1.566
Centro	1.767	1.157	1.076	1.345	1.035	1.172	1.155	1.698
Chamartín	1.252	1.034	984	1.378	808	921	953	1.688
Chamberí	1.782	1.226	1.316	1.551	1.110	1.319	1.340	2.221
Ciudad Lineal	1.338	923	864	1.221	847	965	984	1.573
Fuencarral	1.757	1.227	875	1.306	875	803	767	1.061
Hortaleza	2.658	2.237	1.858	2.145	3.220	1.536	1.579	2.430
Latina	1.358	809	864	1.310	943	1.000	963	1.224
Moncloa-Aravaca	2.002	897	1.001	1.324	942	1.035	1.052	1.438
Moratalaz	579	359	408	580	300	427	397	581
Otros distritos	7.269	4.142	3.589	2.808	567			
Puente de Vallecas	2.808	1.358	1.274	1.624	1.217	1.456	1.411	1.699
Retiro	1.189	910	1.097	1.444	815	981	1.164	1.694
Salamanca	1.782	1.016	1.339	2.249	1.731	1.551	1.480	2.236
San Blas	2.036	943	1.043	1.159	770	858	728	1.040
Tetuan	2.371	1.376	1.360	1.827	1.144	1.454	1.550	2.161
Usera	1.908	1.089	768	1.109	1.023	1.131	981	1.380
Vicálvaro	566	377	408	413	277	336	307	435
Villa de Vallecas	2.060	2.506	1.636	1.398	1.342	1.259	2.210	1.260
Villaverde	1.220	444	473	684	459	667	750	740
Madrid	42.461	27.181	25.260	30.771	21.856	21.768	23.120	30.393

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado

Compraventa de vivienda en Madrid Capital por distritos. Nº operaciones. Tasa de variación interanual (%)

Distritos de Madrid	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Arganzuela	-33,7%	-3,1%	25,3%	-41,3%	23,9%	-21,6%	90,4%
Barajas	-43,8%	15,8%	24,1%	-44,5%	26,3%	-43,8%	64,1%
Carabanchel	-29,9%	-11,2%	34,7%	-30,8%	12,5%	74,8%	-26,3%
Centro	-34,5%	-7,0%	25,0%	-23,0%	13,2%	-1,5%	47,0%
Chamartín	-17,4%	-4,8%	40,0%	-41,4%	14,0%	3,5%	77,1%
Chamberí	-31,2%	7,3%	17,9%	-28,4%	18,8%	1,6%	65,7%
Ciudad Lineal	-31,0%	-6,4%	41,3%	-30,6%	13,9%	2,0%	59,9%
Fuencarral	-30,2%	-28,7%	49,3%	-33,0%	-8,2%	-4,5%	38,3%
Hortaleza	-15,8%	-16,9%	15,4%	50,1%	-52,3%	2,8%	53,9%
Latina	-40,4%	6,8%	51,6%	-28,0%	6,0%	-3,7%	27,1%
Moncloa-Aravaca	-55,2%	11,6%	32,3%	-28,9%	9,9%	1,6%	36,7%
Moratalaz	-38,0%	13,6%	42,2%	-48,3%	42,3%	-7,0%	46,3%
Otros distritos	-43,0%	-13,4%	-21,8%	-79,8%			
Puente de Vallecas	-51,6%	-6,2%	27,5%	-25,1%	19,6%	-3,1%	20,4%
Retiro	-23,5%	20,5%	31,6%	-43,6%	20,4%	18,7%	45,5%
Salamanca	-43,0%	31,8%	68,0%	-23,0%	-10,4%	-4,6%	51,1%
San Blas	-53,7%	10,6%	11,1%	-33,6%	11,4%	-15,2%	42,9%
Tetuan	-42,0%	-1,2%	34,3%	-37,4%	27,1%	6,6%	39,4%
Usera	-42,9%	-29,5%	44,4%	-7,8%	10,6%	-13,3%	40,7%
Vicálvaro	-33,4%	8,2%	1,2%	-32,9%	21,3%	-8,6%	41,7%
Villa de Vallecas	21,7%	-34,7%	-14,5%	-4,0%	-6,2%	75,5%	-43,0%
Villaverde	-63,6%	6,5%	44,6%	-32,9%	45,3%	12,4%	-1,3%
Madrid	-36,0%	-7,1%	21,8%	-29,0%	-0,4%	6,2%	31,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado

Compraventa de vivienda en Madrid Capital por distritos. Precio medio por m² (€)

Distritos de Madrid	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Arganzuela	3.672 €	3.686 €	3.120 €	3.286 €	2.919 €	2.331 €	2.279 €	2.383 €
Barajas	4.240 €	3.772 €	2.952 €	2.772 €	2.881 €	2.323 €	2.274 €	2.168 €
Carabanchel	2.924 €	2.788 €	2.246 €	2.164 €	1.904 €	1.456 €	1.278 €	1.274 €
Centro	4.052 €	3.610 €	3.391 €	3.385 €	3.054 €	2.665 €	2.737 €	2.518 €
Chamartín	4.714 €	4.703 €	4.246 €	4.135 €	3.901 €	3.371 €	2.910 €	2.962 €
Chamberí	4.625 €	4.719 €	3.894 €	3.804 €	3.318 €	2.952 €	2.870 €	2.855 €
Ciudad Lineal	3.400 €	3.215 €	2.815 €	2.628 €	2.243 €	1.939 €	1.631 €	1.663 €
Fuencarral	3.440 €	3.322 €	3.012 €	2.870 €	2.287 €	2.374 €	2.503 €	2.452 €
Hortaleza	3.124 €	3.421 €	2.890 €	3.285 €	3.946 €	2.554 €	2.284 €	2.296 €
Latina	2.988 €	2.600 €	2.280 €	2.239 €	1.487 €	1.496 €	1.522 €	1.364 €
Moncloa-Aravaca	3.563 €	3.667 €	3.178 €	3.204 €	3.245 €	2.595 €	2.195 €	2.238 €
Moratalaz	3.106 €	2.174 €	2.365 €	2.179 €	1.975 €	1.741 €	1.503 €	1.523 €
Otros distritos	3.339 €	3.195 €	2.882 €	2.839 €	2.855 €			
Puente de Vallecas	2.354 €	1.943 €	2.001 €	1.820 €	1.650 €	1.317 €	1.065 €	1.072 €
Retiro	4.351 €	4.220 €	3.958 €	3.606 €	3.573 €	3.067 €	2.924 €	2.905 €
Salamanca	4.813 €	4.718 €	4.719 €	4.094 €	3.773 €	3.350 €	3.201 €	3.437 €
San Blas	3.217 €	2.882 €	2.611 €	2.659 €	2.301 €	2.017 €	1.534 €	1.534 €
Tetuan	3.702 €	3.318 €	2.985 €	2.890 €	2.655 €	2.175 €	1.959 €	1.947 €
Usera	2.501 €	2.440 €	1.919 €	1.957 €	1.362 €	1.386 €	1.157 €	1.287 €
Vicálvaro	3.073 €	2.914 €	1.524 €	2.268 €	1.761 €	1.873 €	1.627 €	1.514 €
Villa de Vallecas	2.477 €	2.609 €	2.430 €	2.325 €	1.945 €	1.821 €	1.520 €	1.660 €
Villaverde	2.277 €	2.161 €	2.133 €	2.046 €	1.642 €	1.460 €	1.208 €	1.110 €
Madrid	3.392 €	3.282 €	2.980 €	2.951 €	2.780 €	2.247 €	2.011 €	2.141 €

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado

Compraventa de vivienda en Madrid Capital por distritos. Precio medio por m² (€). Tasa de variación interanual (%)

Distritos de Madrid	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Arganzuela	0,4%	-15,4%	5,3%	-11,2%	-20,1%	-2,2%	4,6%
Barajas	-11,0%	-21,7%	-6,1%	3,9%	-19,4%	-2,1%	-4,7%
Carabanchel	-4,7%	-19,5%	-3,6%	-12,0%	-23,6%	-12,2%	-0,3%
Centro	-10,9%	-6,1%	-0,2%	-9,8%	-12,7%	2,7%	-8,0%
Chamartín	-0,2%	-9,7%	-2,6%	-5,7%	-13,6%	-13,7%	1,8%
Chamberí	2,0%	-17,5%	-2,3%	-12,8%	-11,0%	-2,8%	-0,5%
Ciudad Lineal	-5,4%	-12,5%	-6,6%	-14,7%	-13,6%	-15,9%	2,0%
Fuencarral	-3,4%	-9,3%	-4,7%	-20,3%	3,8%	5,4%	-2,0%
Hortaleza	9,5%	-15,5%	13,6%	20,1%	-35,3%	-10,6%	0,5%
Latina	-13,0%	-12,3%	-1,8%	-33,6%	0,6%	1,8%	-10,4%
Moncloa-Aravaca	2,9%	-13,3%	0,8%	1,3%	-20,0%	-15,4%	2,0%
Moratalaz	-30,0%	8,8%	-7,9%	-9,4%	-11,8%	-13,7%	1,3%
Otros distritos	-4,3%	-9,8%	-1,5%	0,6%			
Puente de Vallecas	-17,5%	3,0%	-9,0%	-9,4%	-20,2%	-19,1%	0,6%
Retiro	-3,0%	-6,2%	-8,9%	-0,9%	-14,2%	-4,7%	-0,7%
Salamanca	-2,0%	0,0%	-13,2%	-7,8%	-11,2%	-4,4%	7,4%
San Blas	-10,4%	-9,4%	1,8%	-13,5%	-12,3%	-24,0%	0,0%
Tetuan	-10,4%	-10,0%	-3,2%	-8,1%	-18,1%	-10,0%	-0,6%
Usera	-2,5%	-21,3%	2,0%	-30,4%	1,8%	-16,5%	11,3%
Vicálvaro	-5,2%	-47,7%	48,9%	-22,4%	6,4%	-13,1%	-6,9%
Villa de Vallecas	5,3%	-6,9%	-4,3%	-16,4%	-6,4%	-16,5%	9,2%
Villaverde	-5,1%	-1,3%	-4,1%	-19,7%	-11,1%	-17,3%	-8,1%
Madrid	-3,2%	-9,2%	-1,0%	-5,8%	-19,2%	-10,5%	6,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado

Contacto

Helena Merenciano

Gerente

hmerenciano@solchagarecio.es

Tel.: +(34) 91 781 06 51

C/Serrano, 1, 1º derecha

28001, Madrid