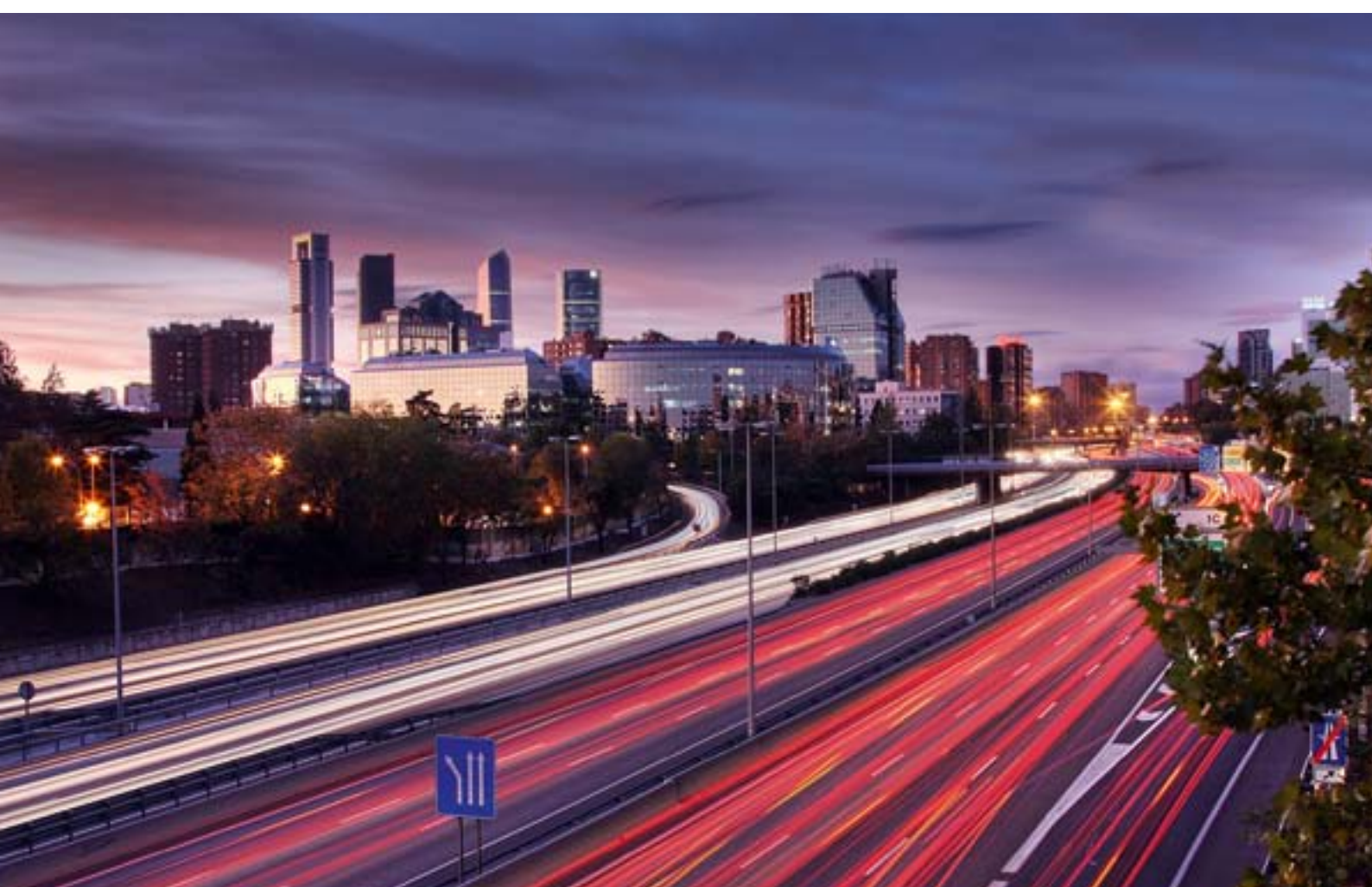


# INFORME INMOBILIARIO

Estudio de oferta  
de vivienda libre  
plurifamiliar nueva en  
el norte de Madrid

1

OCTUBRE 2011



- 1. Objetivo del estudio ..... 4
- 2. Ámbito geográfico del estudio ..... 4
- 3. Características de la muestra ..... 6
- 4. Metodología para la obtención de la información ..... 7
- 5. Datos oficiales complementarios ..... 8
  - 5.1 Datos de población..... 8
  - 5.2 Estimación del parque de viviendas libres..... 8
  - 5.3 Estimación viviendas libres iniciadas y terminadas, CAM..... 8
  - 5.4 Estimación stock viviendas total (incluye protección) ..... 9
  - 5.5 Transacciones de vivienda..... 10
- 6. Datos obtenidos en el conjunto del ámbito geográfico objeto de estudio ..... 11
  - 6.1 Viviendas según nº de dormitorios ..... 11
  - 6.2 Viviendas según rango de precios..... 12
  - 6.3 Viviendas según estado de la promoción ..... 12
  - 6.4 Precio medio en cada zona ..... 13
- 7. Datos de los distritos del norte del municipio de Madrid ..... 14
  - 7.1. Viviendas según nº de dormitorios ..... 14
  - 7.2 Viviendas según rango de precios..... 15
  - 7.3 Viviendas según estado de la promoción ..... 15
- 8. Datos de los municipios de la corona norte ..... 17
  - 8.1 Viviendas según nº de dormitorios ..... 17
  - 8.2 Viviendas según rango de precios..... 18
  - 8.3 Viviendas según estado de la promoción ..... 18
- 9. Estudio pormenorizado por distritos del norte del municipio de Madrid ..... 20
- 10. Estudio pormenorizado por municipios de la corona norte..... 30
- 11. Tabla resumen distritos norte capital y municipios corona norte ..... 36
- 12. Conclusiones ..... 38

Documento elaborado por el  
 departamento de Desarrollo de Negocio  
 de la J. C. de Parque de Valdebebas.  
 Camino de Sintra s/n 28050 Madrid  
 T.: 91 343 08 72

©JUNTA DE COMPENSACIÓN PARQUE DE VALDEBEBAS  
 desarrollodenegocio@valdebebas.es



## 1. Objetivo del estudio

El objetivo de este estudio es cuantificar el stock de viviendas libres plurifamiliares, nuevas, bien terminadas o bien en fase avanzada de construcción en la corona norte de Madrid. Se considerará vivienda en avanzado estado de construcción aquella cuya estructura y cerramientos estén completamente finalizados y sólo queden pendientes trabajos interiores.

Asimismo se pretende obtener datos referidos a superficies, número de dormitorios y precios de la zona objeto de estudio.

El trabajo de campo para conseguir este objetivo se ha realizado durante los meses de Junio y Julio 2011

## 2. Ámbito geográfico del estudio

Dividiremos el estudio de oferta en dos zonas:

1) Distritos del norte del municipio de Madrid, que a su vez se subdividen en barrios.

- Fuencarral- El Pardo
- Hortaleza
- Ciudad Lineal (solo se han analizado los barrios de Atalaya y Costillares, situados más al norte).
- Chamartín (solo se han analizado los barrios Castilla y Nueva España, situados más al norte).
- Barajas

Abarcaremos la zona desde el cruce de la M-30 y la M-40, en Puerta de Hierro, al oeste de Madrid, hasta el aeropuerto de Barajas, situado al este.

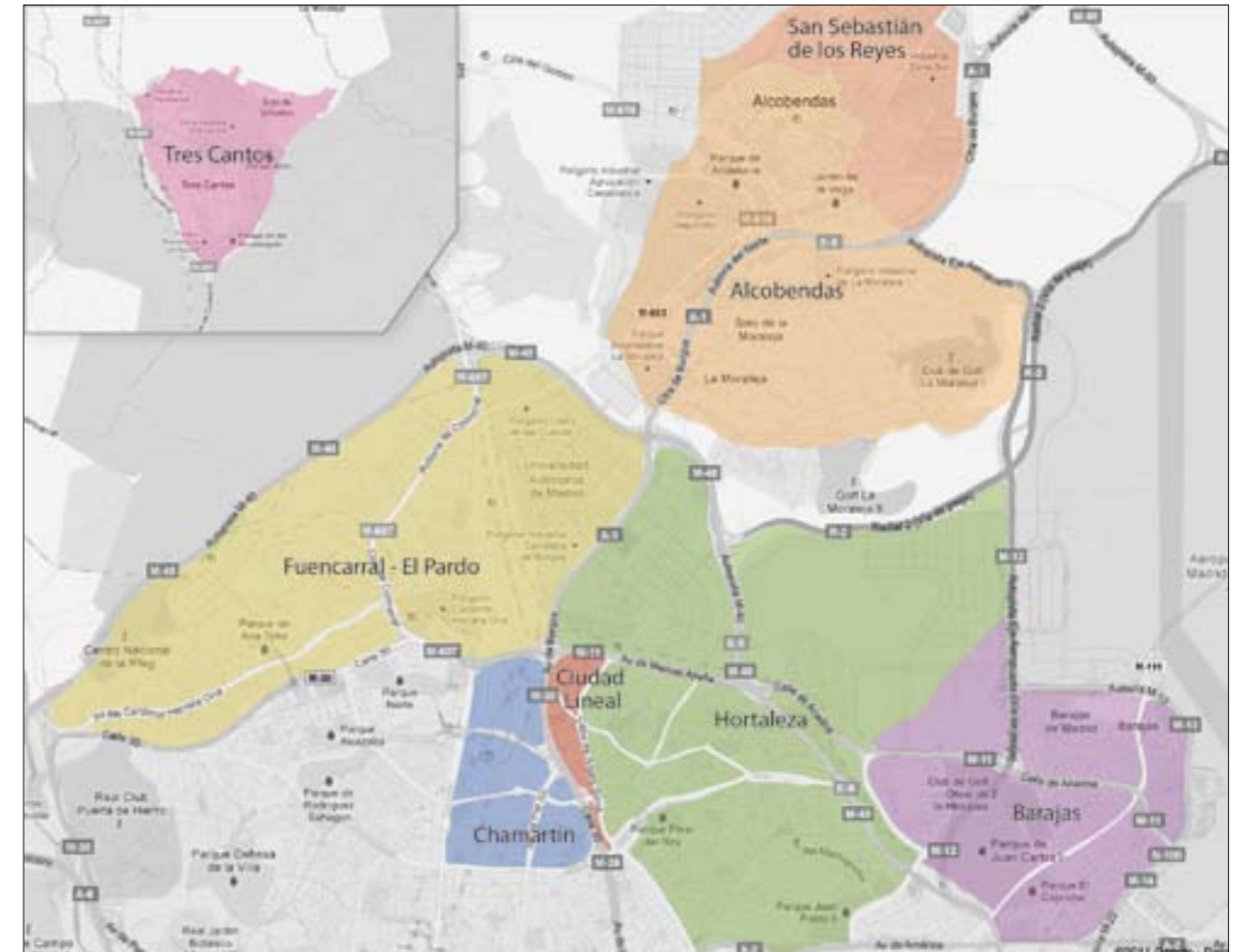
La delimitación por el sur corresponde a la calle Alberto Alcocer y la A-2.

La delimitación por el norte corresponde a la linde del término municipal.

2) Municipios de la corona norte:

- Alcobendas (advertencia: en el apartado 6.4 de este documento se hacen distinciones con respecto a La Moraleja, por desvirtuar la media de precios de oferta así como otros datos, de este municipio objeto de estudio).
- San Sebastián de Los Reyes.
- Tres Cantos.

## ÁMBITO GEOGRÁFICO OBJETO DE ESTUDIO



### 3. Características de la muestra

El estudio se ceñirá a promociones residenciales de viviendas plurifamiliares libres, nuevas, ubicadas en el ámbito geográfico descrito, incluyéndose también viviendas de obra nueva que nunca hayan sido habitadas, comercializadas por particulares.

Las promociones objeto de estudio son bien en régimen de cooperativa o de comunidad de bienes o bien, en régimen de promoción directa.

La población comprendida en el ámbito geográfico reseñado, expresada en número de habitantes, se distribuye de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE MADRID	AÑO 2010
FUENCARRAL-EL PARDO	229.758
HORTALEZA	174.686
BARAJAS	45.797
CHAMARTÍN (28% S/POBLACIÓN TOTAL DISTRITO)	40.926
CASTILLA	17.115
NUEVA ESPAÑA	23.811
CIUDAD LINEAL (11% S/POBLACIÓN TOTAL DISTRITO)	24.795
ATALAYA	1.725
COSTILLARES	23.070
<b>TOTAL</b>	<b>515.962</b>

\*FUENTE: PADRÓN MUNICIPAL DEL EXCMO. AYTO. DE MADRID

MUNICIPIOS CORONA NORTE	AÑO 2010
ALCOBENDAS	110.080
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	78.157
TRES CANTOS	41.147
<b>TOTAL</b>	<b>229.384</b>

\*FUENTE: DG DE ECONOMÍA, ESTADÍSTICA E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA, COMUNIDAD DE MADRID

<b>TOTAL POBLACIÓN OBJETO DE ESTUDIO</b>	<b>745.346</b>
--	----------------

### 4. Metodología para la obtención de la información

Para completar la base de datos de la que poder extraer conclusiones, se han efectuado las siguientes acciones:

- **Llamadas telefónicas**
- **Visitas físicas a las promociones**
- **Consulta de información en Internet.**

Las Webs consultadas se detallan a continuación:

- [www.idealista.com](http://www.idealista.com)
- [www.fotocasa.com](http://www.fotocasa.com)
- [www.pisos.com](http://www.pisos.com)
- [www.obranueva.net](http://www.obranueva.net)
- [www.urbaniza.com](http://www.urbaniza.com)
- [www.canaltucasa.com](http://www.canaltucasa.com)

También se ha consultado la información disponible en las páginas Webs propias de las siguientes promotoras:

- Agra SL
- Aldear
- Altamira Real State
- Área Norte
- BBVA
- Caja Duero
- Cimenta
- Clement
- Cogesa
- Coivisa
- Concer
- Cosarasa
- Cronos
- Delta
- Domus
- Duprocom
- Ebrosa
- Filasa
- Gestesa
- Gidelta
- Gifsa
- GLC
- Grupo Lar
- Habitat
- Infoseguros
- Inmo Las Tablas
- Integra
- Juban
- La Fama Industrial
- Laudea
- Mesena
- Metrovacesa
- Monthisa
- Motema
- Petrus
- Proinlasa
- Pryconsa
- Reyas Urbis
- Vía Celere

El método utilizado para la recogida de la información ha consistido en efectuar llamadas telefónicas a cada promoción encontrada en la Web y recopilar la siguiente información: distrito, nombre del proyecto, promotora, dirección, clasificación en obra nueva terminada o fase de construcción (registrando la fecha de finalización prevista), metros cuadrados construidos sin incluir zonas comunes, precio por metro cuadrado construido, precio total de la vivienda (sin I.V.A.), clasificación de la vivienda según dormitorios y clasificación de la vivienda según rango de precios.

Se ha seguido siempre un mismo criterio con respecto a la cuantificación de la superficie de terrazas, patios y jardines, adjudicando a los mismos un coeficiente reductor en función de su tamaño: a los de dimensiones inferiores a 40 m<sup>2</sup>, el 50%; si son superiores, el 33%.

En el caso de no obtener la información mediante la llamada telefónica efectuada, se ha visitado la promoción correspondiente.

La cuantificación y caracterización de la oferta se ha obtenido recorriendo los distintos distritos ubicados al norte del municipio de Madrid, así como los municipios situados en la corona norte de la capital, formada por Alcobendas, San Sebastián de los Reyes y Tres Cantos.

Además de la superficie construida, del número de dormitorios y del precio, se ha comprobado y registrado en la base de datos el estado de desarrollo de la promoción (en fase de construcción o terminada) y su dirección.

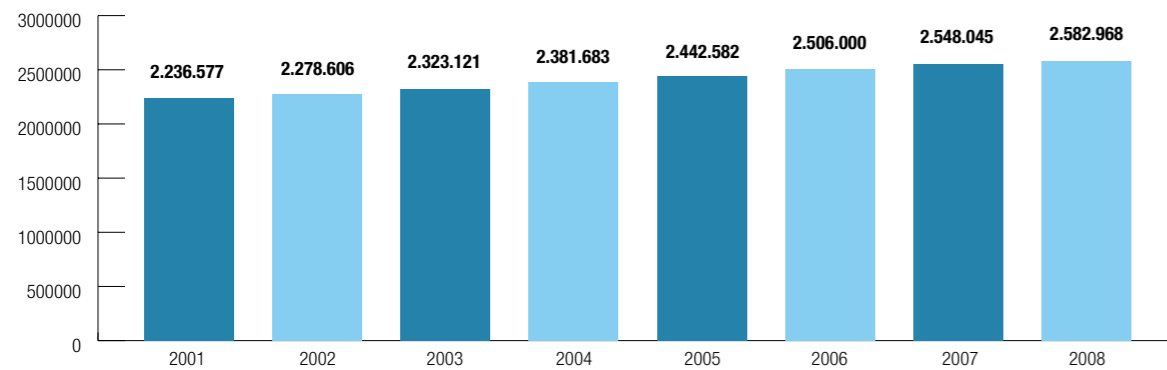
## 5. Datos oficiales complementarios

### 5.1 DATOS DE POBLACIÓN

TOTAL POBLACIÓN MUNICIPIO MADRID	3.284.110
TOTAL POBLACIÓN COMUNIDAD DE MADRID	6.501.717

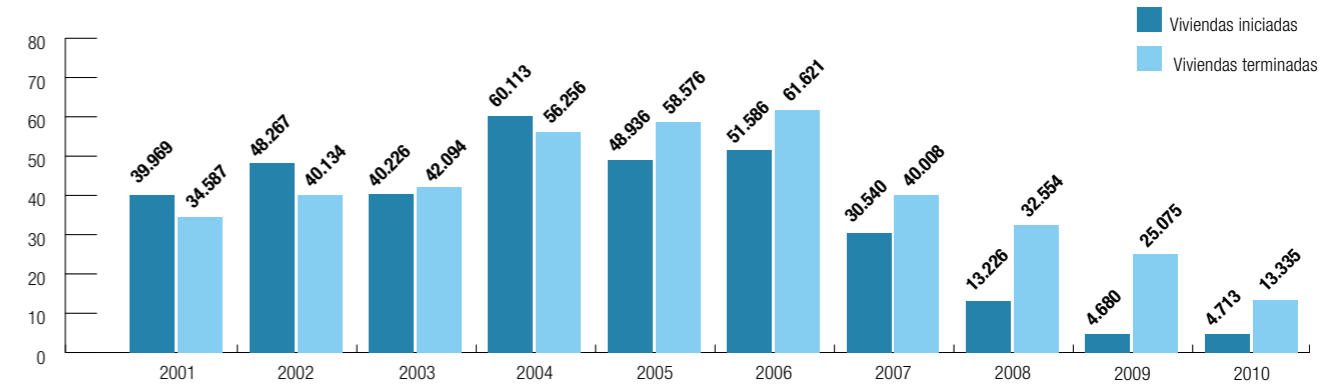
\*FUENTE: DG DE ECONOMÍA, ESTADÍSTICA E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA, COMUNIDAD DE MADRID

### 5.2 ESTIMACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS LIBRES. TOTAL COMUNIDAD DE MADRID



\*FUENTE: MINISTERIO DE FOMENTO, GOBIERNO DE ESPAÑA

### 5.3 ESTIMACIÓN VIVIENDAS LIBRES INICIADAS Y VIVIENDAS LIBRES TERMINADAS. COMUNIDAD DE MADRID



\*FUENTE: MINISTERIO DE FOMENTO, GOBIERNO DE ESPAÑA

### 5.4 ESTIMACIÓN STOCK TOTAL VIVIENDAS ACABADAS A LA VENTA (INCLUYE PROTECCIÓN)

	AÑO 2010	% S/ TOTAL NACIONAL	% S/ PARQUE DE VIVIENDAS CAM	AÑO 2009	% 2010/2009
COMUNIDAD DE MADRID	51.101	7,43	1,72	53.009	-3,60

\*FUENTE: MINISTERIO DE FOMENTO, GOBIERNO DE ESPAÑA

## 5.5 TRANSACCIONES DE VIVIENDA

### 5.5.1 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE NUEVA

	2008	2009	2010	2011 - 1T	2011 - 2T	TOTAL
COMUNIDAD DE MADRID	24.071	20.319	16.152	2.209	2.085	64.936

\*FUENTE: MINISTERIO DE FOMENTO, GOBIERNO DE ESPAÑA

### 5.5.2 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE NUEVA POR MUNICIPIOS (ÁMBITO GEOGRÁFICO OBJETO DE ESTUDIO)

	2008	2009	2010	2011 - 1T	2011 - 2T	TOTAL
MADRID	8.889	6.593	5.532	512	424	21.950
ALCOBENDAS	92	904	240	9	38	1.283
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	348	201	161	8	100	818
TRES CANTOS	19	52	27	0	0	98
<b>TOTAL</b>	<b>9.348</b>	<b>7.750</b>	<b>5.960</b>	<b>529</b>	<b>562</b>	<b>24.149</b>

\*FUENTE: MINISTERIO DE FOMENTO, GOBIERNO DE ESPAÑA

### 5.5.3 TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE PLURIFAMILIAR NUEVA

	2008	2009	2010	2011 - 1T	2011 - 2T	TOTAL
COMUNIDAD DE MADRID	20.833	17.555	13.970	2.084	1.867	56.309

\*FUENTE: MINISTERIO DE FOMENTO, GOBIERNO DE ESPAÑA

## 6. Datos obtenidos en el conjunto del ámbito geográfico objeto de estudio

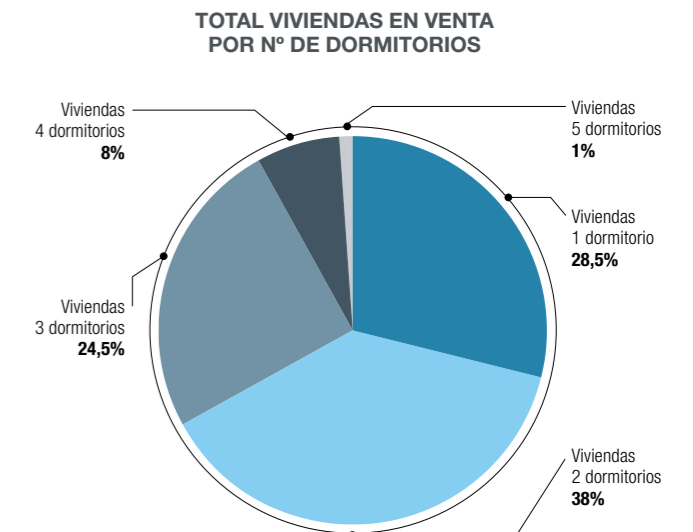
El estudio revela que el stock de vivienda nueva disponible a corto plazo, en los distritos del norte de Madrid capital y en los municipios de la corona norte, es aproximadamente de **767 viviendas**. De estas 767 viviendas, 272 pertenecen a los municipios de Alcobendas, San Sebastián de los Reyes y Tres Cantos mientras que las restantes 495 forman parte de los distritos norte del municipio de Madrid. A continuación clasificaremos estas viviendas según número de dormitorios, rango de precios y estado de la promoción.

### TABLA RESUMEN DE DISTRITOS NORTE CAPITAL Y MUNICIPIOS CORONA NORTE

ZONA	FUENCARRAL - EL PARDO	HORTALEZA	CIUDAD LINEAL (S/ BARRIO COSTILLARES Y ATALAYA)	CHAMARTÍN (S/ BARRIO CASTILLA Y NUEVA ESPAÑA)	BARAJAS	ALCOBENDAS	S.S. DE LOS REYES	TRES CANTOS	TOTAL
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	166	209	17	10	93	129	103	40	<b>767</b>
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA EN FASE DE CONSTRUCCIÓN	69	14	6	5	15	39	57	40	<b>245</b>
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	97	195	11	5	78	90	46	0	<b>522</b>

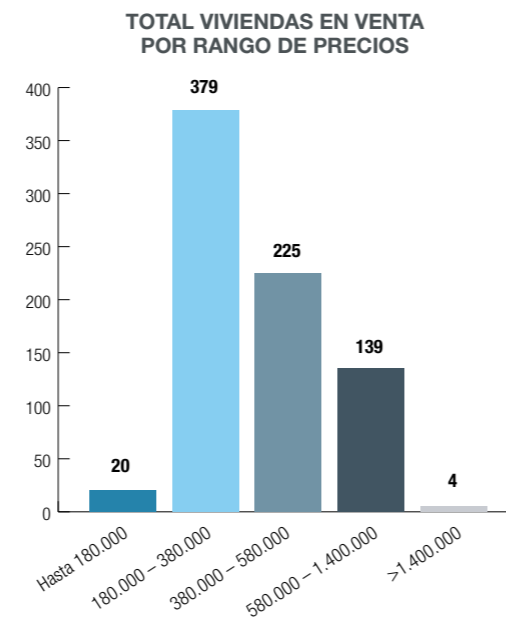
### 6.1 VIVIENDAS SEGÚN Nº DE DORMITORIOS

	Nº VIVIENDAS
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	220
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	288
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	189
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	62
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	8
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>767</b>

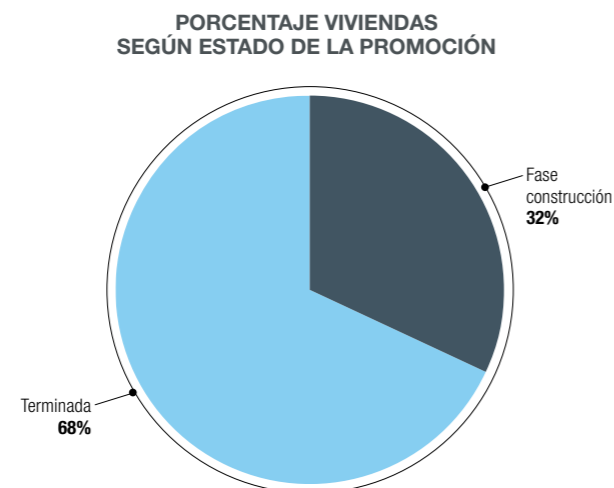


## 6.2 VIVIENDAS SEGÚN RANGO DE PRECIOS

	Nº VIVIENDAS
HASTA 180.000	20
180.000 – 380.000	379
380.000 – 580.000	225
580.000 – 1.400.000	139
>1.400.000	4
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>767</b>



## 6.3 VIVIENDAS SEGÚN ESTADO DE LA PROMOCIÓN



## 6.4 PRECIO MEDIO EN CADA ZONA

Los datos generales para el norte del municipio de Madrid son los siguientes:

- Distritos norte del municipio de Madrid (distritos: Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Ciudad Lineal, Chamartín, Barajas)

M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS MEDIOS	PRECIO MEDIO POR M <sup>2</sup>	PRECIO MEDIO TOTAL (€)
93,45	4.595	436.585

- Municipios de la corona norte (Alcobendas, San Sebastián de los Reyes y Tres Cantos)

M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS MEDIOS	PRECIO MEDIO POR M <sup>2</sup>	PRECIO MEDIO TOTAL (€)
134,31	3.614	480.311

- Presentamos los mismos cálculos para los municipios de la corona norte, **excluyendo** La Moraleja de Alcobendas, ya que dadas sus características particulares distorsiona los resultados:

M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS MEDIOS	PRECIO MEDIO POR M <sup>2</sup>	PRECIO MEDIO TOTAL (€)
123,30	2.956	347.782

Cada una de estas tres variables son medias independientes de los distritos y municipios del norte de Madrid; es decir, para hallar el precio medio total se han sumado todos los precios de las viviendas nuevas en venta y dividido entre el número total de viviendas nuevas en venta. Lo mismo se ha hecho con los metros cuadrados construidos medios y con el precio medio.

Los precios obtenidos durante la recopilación de datos se corresponden con los precios de oferta, desconociéndose los precios de tasación de los inmuebles objeto de estudio, así como los precios correspondientes a transacciones reales.

## 7. Datos obtenidos en los distritos del norte del municipio de Madrid

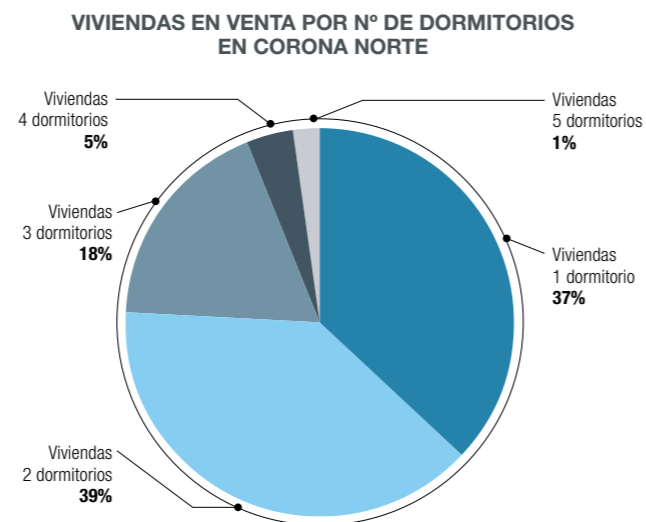
**TABLA RESUMEN POR DISTRITOS Y STOCK (TERMINADO Y EN CONSTRUCCIÓN)**

ZONA	FUENCARRAL - EL PARDO	HORTALEZA	CIUDAD LINEAL (S/ BARRIO COSTILLARES Y ATALAYA)	CHAMARTÍN (S/ BARRIO CASTILLA Y NUEVA ESPAÑA)	BARAJAS	TOTAL
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	166	209	17	10	93	<b>495</b>
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA EN FASE DE CONSTRUCCIÓN	69	14	6	5	15	<b>109</b>
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	97	195	11	5	78	<b>386</b>

El grueso del stock se encuentra en el distrito de Hortaleza, seguido de Fuencarral–El Pardo y Barajas. Esto se debe, entre otras causas, a que los barrios Ciudad Lineal y Chamartín tienen pocas posibilidades de aumentar la construcción de vivienda nueva ya que están muy consolidados desde hace tiempo. El poco stock de vivienda nueva en Ciudad Lineal y Chamartín norte lo constituyen promociones lujosas de grandes dimensiones; por su proximidad al centro urbano, el precio por metro cuadrado es superior a la media.

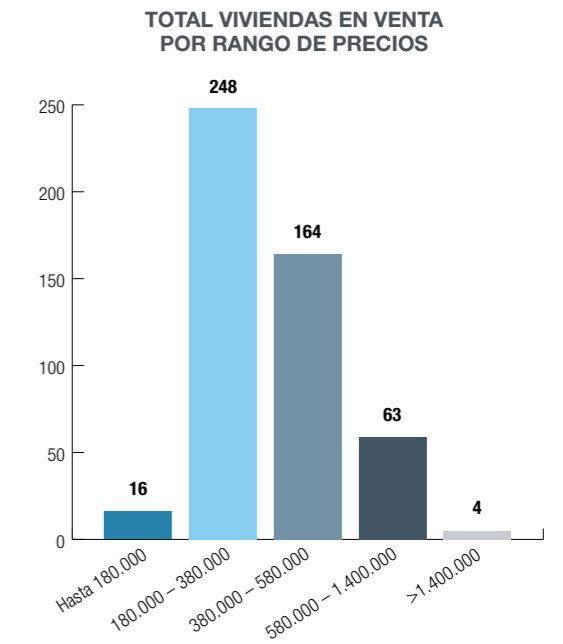
### 7.1 VIVIENDAS SEGÚN Nº DE DORMITORIOS

	Nº VIVIENDAS
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	<b>184</b>
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	<b>193</b>
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	<b>88</b>
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	<b>24</b>
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	<b>6</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>495</b>



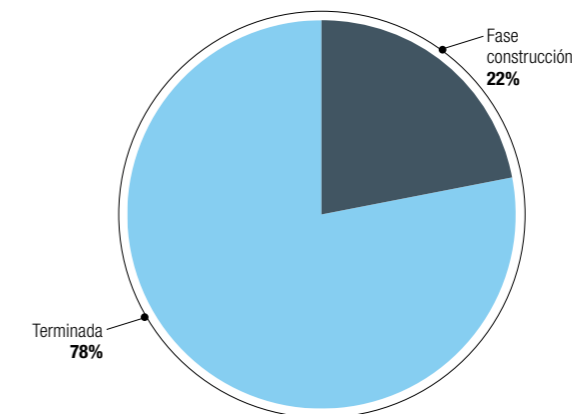
### 7.2 VIVIENDAS SEGÚN RANGO DE PRECIOS

	Nº VIVIENDAS
HASTA 180.000	<b>16</b>
180.000 – 380.000	<b>248</b>
380.000 – 580.000	<b>164</b>
580.000 – 1.400.000	<b>63</b>
>1.400.000	<b>4</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>495</b>

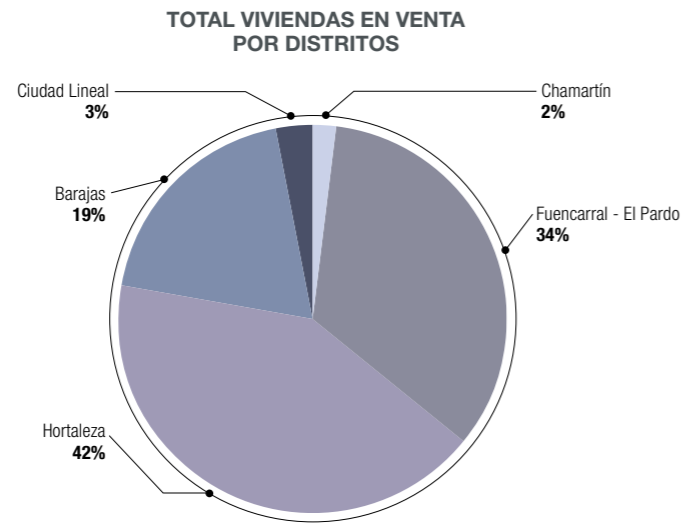


### 7.3 VIVIENDAS SEGÚN ESTADO DE LA PROMOCIÓN

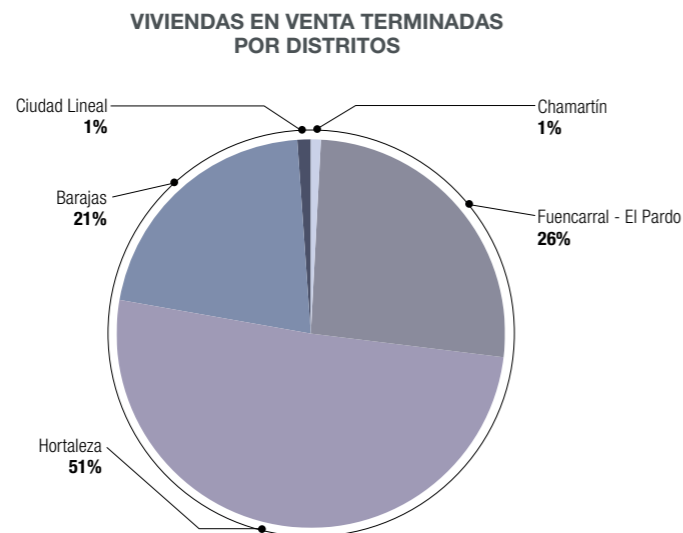
**PORCENTAJE VIVIENDAS SEGÚN ESTADO DE LA PROMOCIÓN**



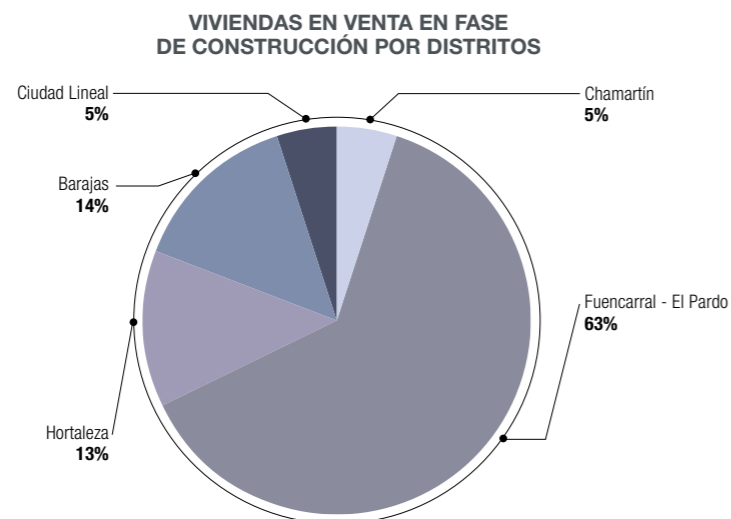
El siguiente gráfico representa el porcentaje de viviendas sin vender que hay en cada uno de los distritos.



El siguiente gráfico muestra la distribución de viviendas en venta terminadas de los distintos distritos del norte de Madrid.



El siguiente gráfico muestra la distribución de viviendas en venta en fase de construcción de los distintos distritos del norte de Madrid.



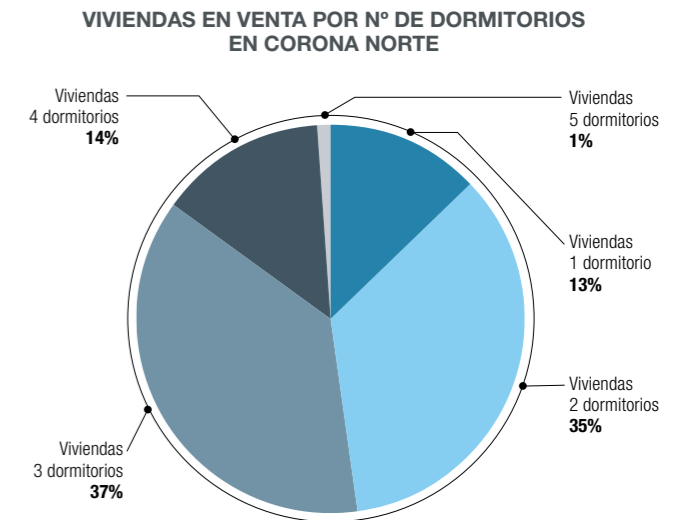
## 8. Datos obtenidos en los municipios de la corona norte

**TABLA RESUMEN DE MUNICIPIOS DE LA CORONA NORTE**

ZONA	ALCOBENDAS	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	TRES CANTOS	TOTAL
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	129	103	40	<b>272</b>
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA EN FASE DE CONSTRUCCIÓN	39	57	40	<b>136</b>
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	90	46	0	<b>136</b>

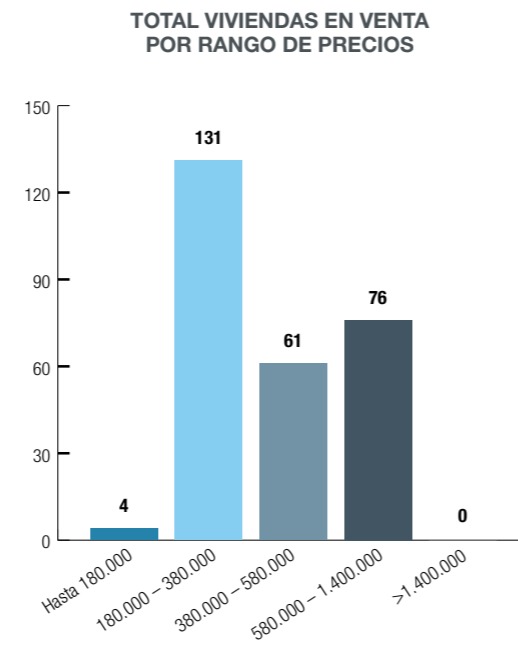
### 8.1 VIVIENDAS SEGÚN Nº DE DORMITORIOS

	Nº VIVIENDAS
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	<b>36</b>
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	<b>95</b>
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	<b>101</b>
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	<b>38</b>
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	<b>2</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>272</b>

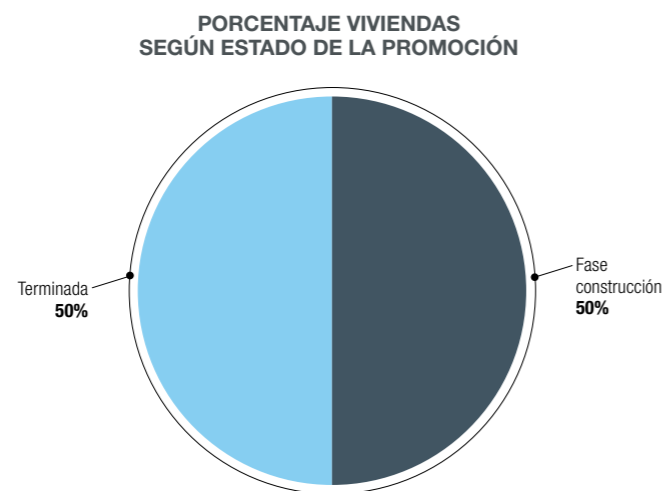


### 8.2 VIVIENDAS SEGÚN RANGO DE PRECIOS

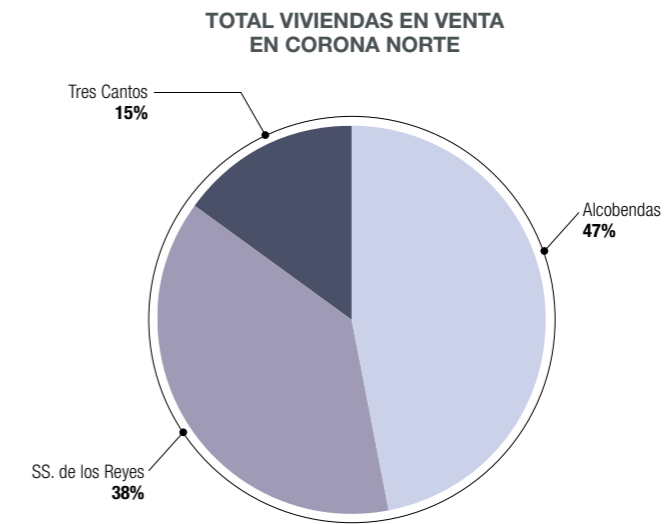
	Nº VIVIENDAS
HASTA 180.000	4
180.000 – 380.000	131
380.000 – 580.000	61
580.000 – 1.400.000	76
>1.400.000	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>272</b>



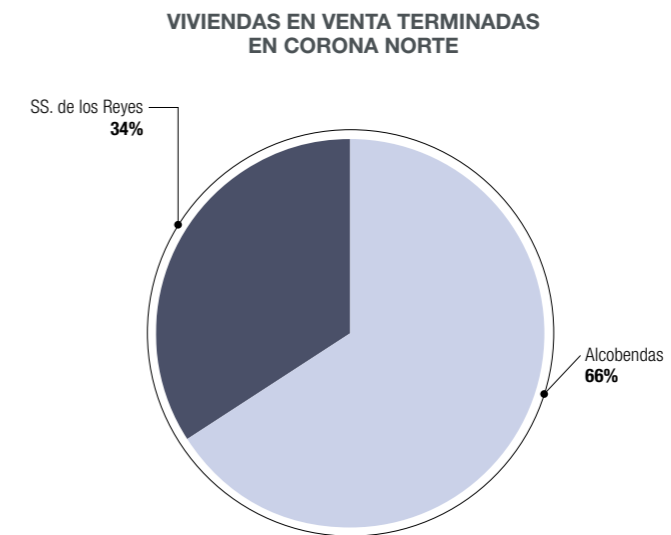
### 8.3 VIVIENDAS SEGÚN ESTADO DE LA PROMOCIÓN



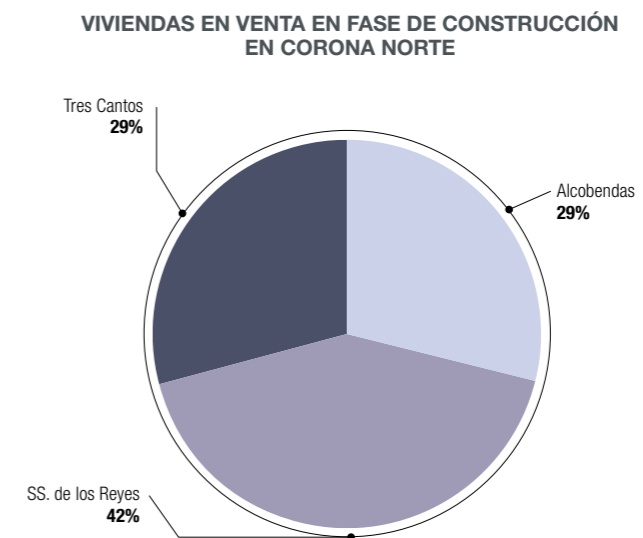
El siguiente gráfico muestra el porcentaje de viviendas en venta que hay en cada uno de los municipios de la corona norte:



El siguiente gráfico muestra el porcentaje de viviendas nuevas acabadas en venta de los distintos municipios de la corona norte de Madrid.



El siguiente gráfico muestra la distribución de viviendas nuevas en fase de construcción de los distintos municipios de la primera corona norte de Madrid.



## 9. Estudio pormenorizado por distritos del norte del municipio de Madrid

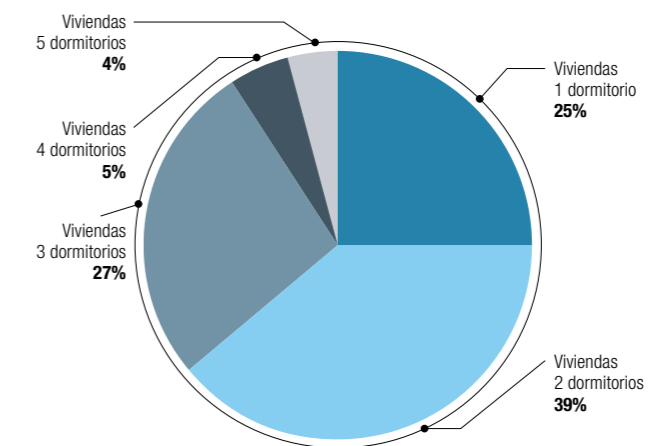
### 9.1 FUENCARRAL - EL PARDO

DISTRITO	FUENCARRAL - EL PARDO
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	166
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA NO TERMINADA	69
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	97
m <sup>2</sup> VIVIENDA MAYOR	304
m <sup>2</sup> VIVIENDA MENOR	38
PRECIO VIVIENDA MÁS CARA (SIN I.V.A)	1.350.000
PRECIO VIVIENDA MÁS BARATA (SIN I.V.A)	179.400
MÁXIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	6.158
MÍNIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	2.204
PRECIO MEDIO POR m <sup>2</sup>	4.270
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDAS EN m <sup>2</sup>	108,72
<b>PRECIO MEDIO TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>476.022</b>

#### Viviendas según nº de dormitorios

	FUENCARRAL - EL PARDO
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	42
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	65
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	45
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	8
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	6
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>166</b>

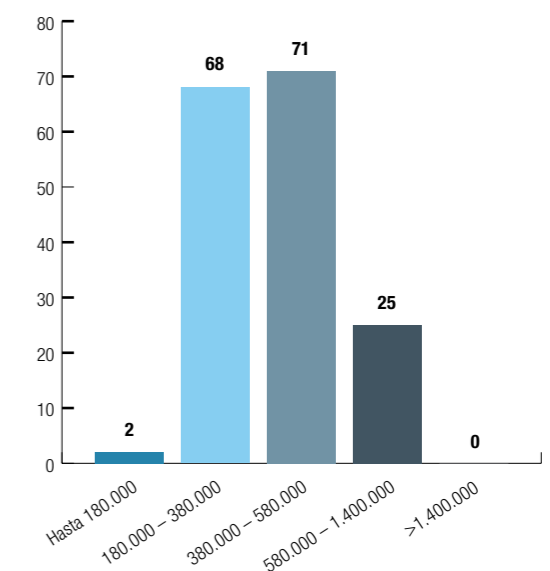
VIVIENDAS EN VENTA POR Nº DE DORMITORIOS EN FUENCARRAL - EL PARDO



#### Viviendas según rango de precios

	FUENCARRAL - EL PARDO
HASTA 180.000	2
180.000 – 380.000	68
380.000 – 580.000	71
580.000 – 1.400.000	25
>1.400.000	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>166</b>

TOTAL VIVIENDAS EN VENTA POR PRECIOS EN FUENCARRAL - EL PARDO



## 9. ESTUDIO PORMENORIZADO POR DISTRITOS DEL NORTE DEL MUNICIPIO DE MADRID

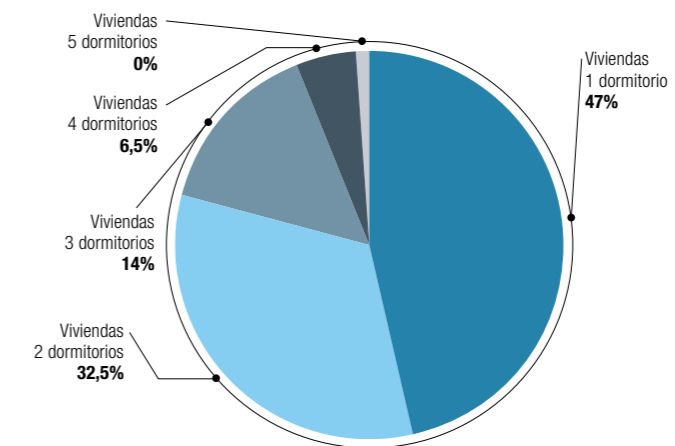
## 9.2 HORTALEZA

DISTRITO	HORTALEZA
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	<b>209</b>
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA NO TERMINADA	<b>14</b>
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	<b>195</b>
m <sup>2</sup> VIVIENDA MAYOR	<b>179</b>
m <sup>2</sup> VIVIENDA MENOR	<b>30,65</b>
PRECIO VIVIENDA MÁS CARA (SIN I.V.A)	<b>1.100.000</b>
PRECIO VIVIENDA MÁS BARATA (SIN I.V.A)	<b>215.000</b>
MÁXIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	<b>10.114</b>
MÍNIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	<b>3.176</b>
PRECIO MEDIO POR m <sup>2</sup>	<b>4.917</b>
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDAS EN m <sup>2</sup>	<b>83</b>
<b>PRECIO MEDIO TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>408.139</b>

## Viviendas según nº de dormitorios

	HORTALEZA
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	<b>97</b>
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	<b>68</b>
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	<b>30</b>
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	<b>14</b>
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	<b>0</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>209</b>

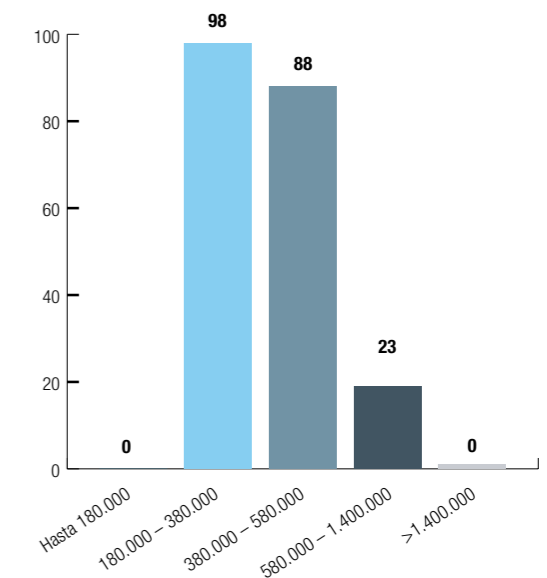
## VIVIENDAS EN VENTA POR Nº DE DORMITORIOS EN HORTALEZA



## Viviendas según rango de precios

	HORTALEZA
HASTA 180.000	<b>0</b>
180.000 – 380.000	<b>98</b>
380.000 – 580.000	<b>88</b>
580.000 – 1.400.000	<b>23</b>
>1.400.000	<b>0</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>209</b>

## TOTAL VIVIENDAS EN VENTA POR PRECIOS EN HORTALEZA



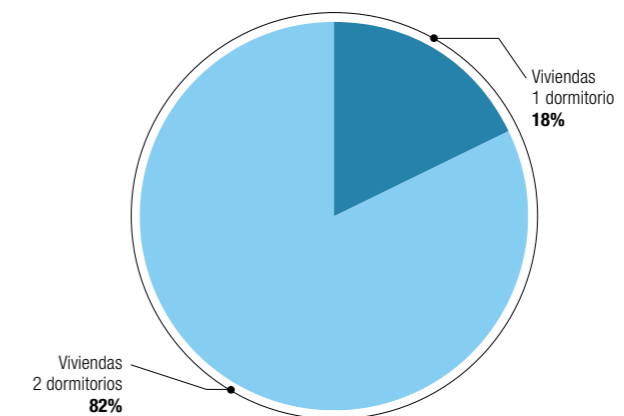
## 9. ESTUDIO PORMENORIZADO POR DISTRITOS DEL NORTE DEL MUNICIPIO DE MADRID

## 9.3 CIUDAD LINEAL

DISTRITO	CIUDAD LINEAL (S/ BARRIO COSTILLARES Y ATALAYA)
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	17
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA NO TERMINADA	6
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	11
m <sup>2</sup> VIVIENDA MAYOR	145,00
m <sup>2</sup> VIVIENDA MENOR	72
PRECIO VIVIENDA MÁS CARA (SIN I.V.A)	1.020.000
PRECIO VIVIENDA MÁS BARATA (SIN I.V.A)	339.900
MÁXIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	7.083
MÍNIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	4.532
PRECIO MEDIO POR m <sup>2</sup>	5.898
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDAS EN m <sup>2</sup>	97
<b>PRECIO MEDIO TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>586.433</b>

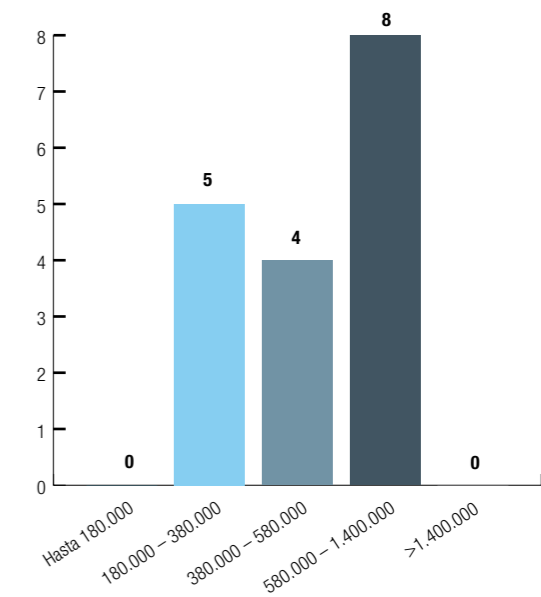
## Viviendas según nº de dormitorios

	CIUDAD LINEAL
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	3
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	14
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	0
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	0
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>17</b>

VIVIENDAS EN VENTA POR Nº DE DORMITORIOS  
EN CIUDAD LINEAL

## Viviendas según rango de precios

	CIUDAD LINEAL
HASTA 180.000	0
180.000 – 380.000	5
380.000 – 580.000	4
580.000 – 1.400.000	8
>1.400.000	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>17</b>

TOTAL VIVIENDAS EN VENTA  
POR PRECIOS EN CIUDAD LINEAL

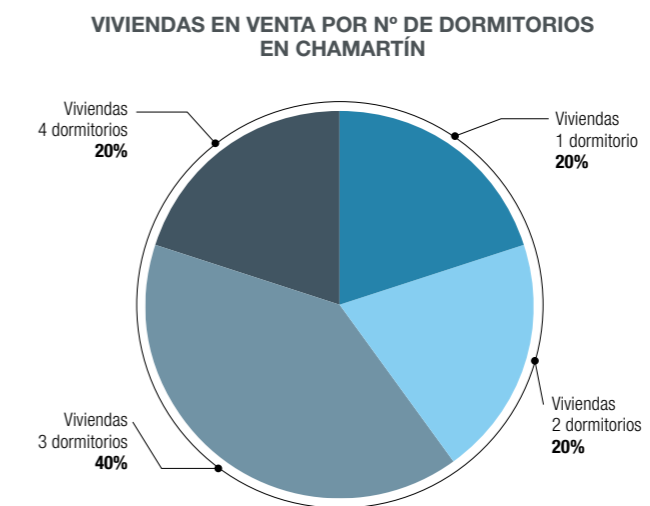
## 9. ESTUDIO PORMENORIZADO POR DISTRITOS DEL NORTE DEL MUNICIPIO DE MADRID

## 9.4 CHAMARTÍN

DISTRITO	CHAMARTÍN
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	10
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA NO TERMINADA	5
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	5
m <sup>2</sup> VIVIENDA MAYOR	343,33
m <sup>2</sup> VIVIENDA MENOR	60
PRECIO VIVIENDA MÁS CARA (SIN I.V.A)	2.950.000
PRECIO VIVIENDA MÁS BARATA (SIN I.V.A)	650.000
MÁXIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	11.000
MÍNIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	6.950
PRECIO MEDIO POR m <sup>2</sup>	8.922
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDAS EN m <sup>2</sup>	180,8
<b>PRECIO MEDIO TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>1.528.620</b>

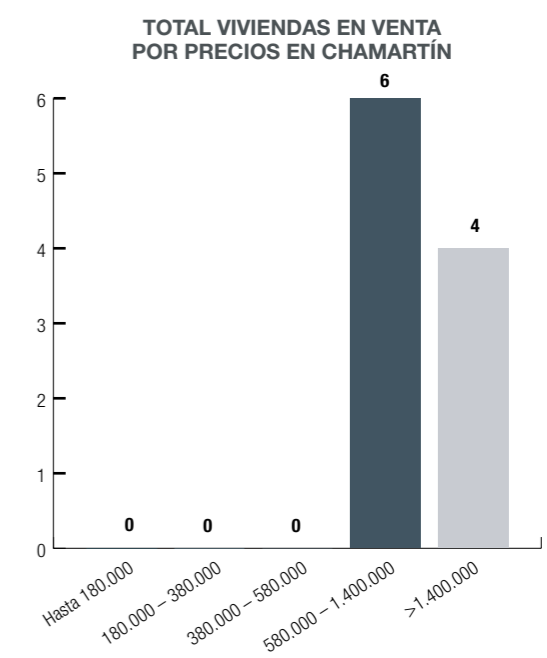
## Viviendas según nº de dormitorios

	CHAMARTÍN
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	2
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	2
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	4
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	2
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>10</b>



## Viviendas según rango de precios

	CHAMARTÍN
HASTA 180.000	0
180.000 – 380.000	0
380.000 – 580.000	0
580.000 – 1.400.000	6
>1.400.000	4
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>10</b>



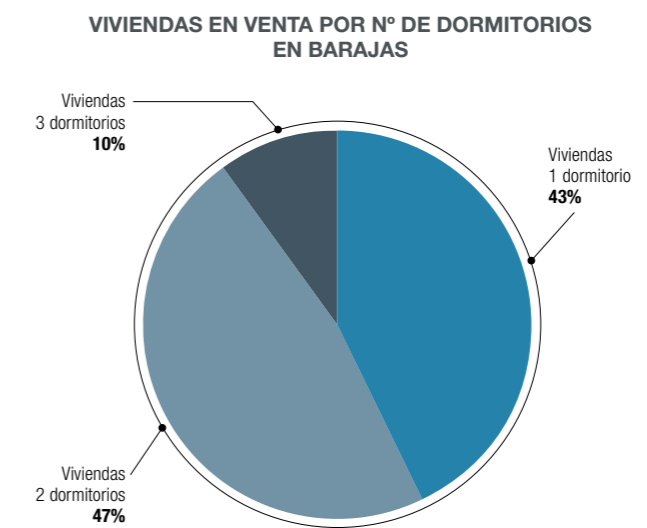
## 9. ESTUDIO PORMENORIZADO POR DISTRITOS DEL NORTE DEL MUNICIPIO DE MADRID

## 9.5 BARAJAS

DISTRITO	BARAJAS
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	93
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA NO TERMINADA	15
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	78
m <sup>2</sup> VIVIENDA MAYOR	192,33
m <sup>2</sup> VIVIENDA MENOR	35,65
PRECIO VIVIENDA MÁS CARA (SIN I.V.A)	679.050
PRECIO VIVIENDA MÁS BARATA (SIN I.V.A)	140.000
MÁXIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	5.338
MÍNIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	2.500
PRECIO MEDIO POR m <sup>2</sup>	3.766
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDAS EN m <sup>2</sup>	72,85
<b>PRECIO MEDIO TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>271.223</b>

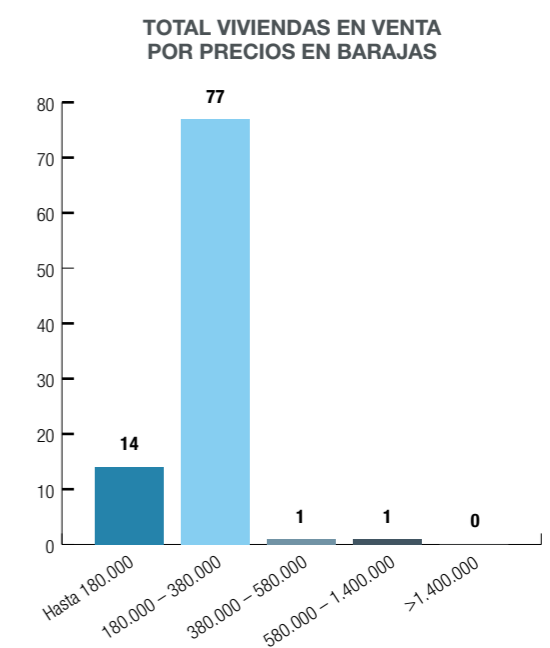
## Viviendas según nº de dormitorios

	BARAJAS
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	40
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	44
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	9
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	0
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>93</b>



## Viviendas según rango de precios

Rango de precios	BARAJAS
HASTA 180.000	14
180.000 – 380.000	77
380.000 – 580.000	1
580.000 – 1.400.000	1
>1.400.000	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>93</b>



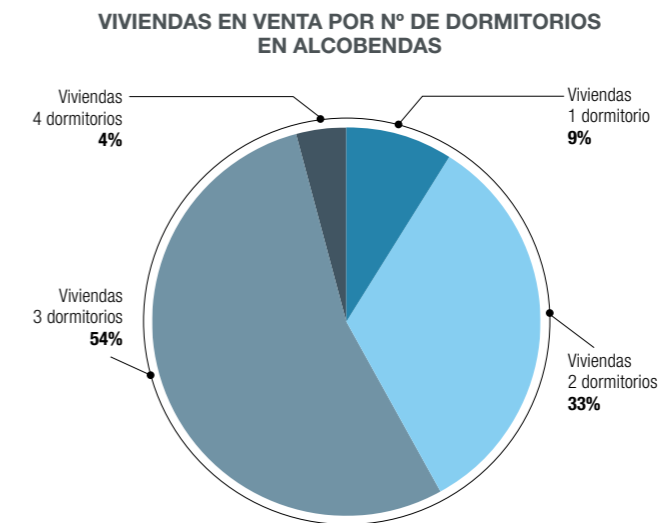
## 10. Estudio pormenorizado por municipios de la corona norte

### 10.1 ALCOBENDAS

DISTRITO	ALCOBENDAS
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	129
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA NO TERMINADA	39
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	90
m <sup>2</sup> VIVIENDA MAYOR	229,00
m <sup>2</sup> VIVIENDA MENOR	38
PRECIO VIVIENDA MÁS CARA (SIN I.V.A)	1.129.325
PRECIO VIVIENDA MÁS BARATA (SIN I.V.A)	175.000
MÁXIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	7.769
MÍNIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	2.712
PRECIO MEDIO POR m <sup>2</sup>	4.589
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDAS EN m <sup>2</sup>	139,77
<b>PRECIO MEDIO TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>641.469</b>

#### Viviendas según nº de dormitorios

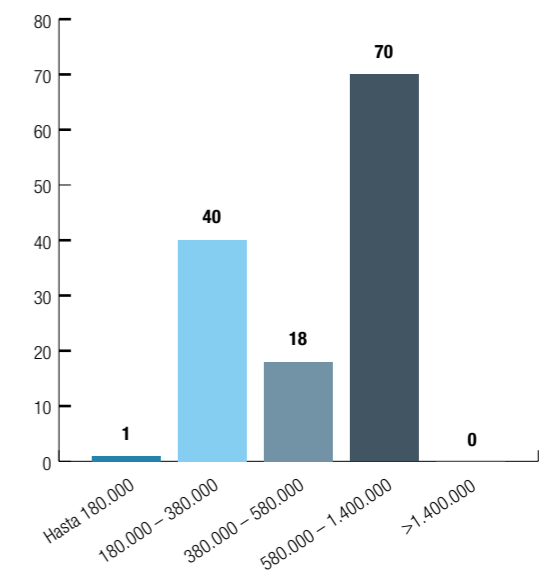
	ALCOBENDAS
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	12
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	43
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	69
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	5
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>129</b>



#### Viviendas según rango de precios

	ALCOBENDAS
HASTA 180.000	1
180.000 – 380.000	40
380.000 – 580.000	18
580.000 – 1.400.000	70
>1.400.000	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>129</b>

#### TOTAL VIVIENDAS EN VENTA POR PRECIOS EN ALCOBENDAS



## 10. ESTUDIO PORMENORIZADO POR MUNICIPIOS DE LA CORONA NORTE

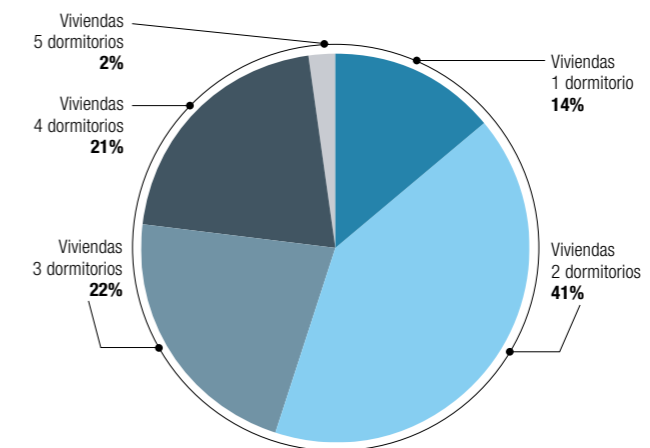
## 10.2 SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

DISTRITO	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	103
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA FASE CONSTRUCCIÓN	57
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	46
m <sup>2</sup> VIVIENDA MAYOR	289,00
m <sup>2</sup> VIVIENDA MENOR	51,00
PRECIO VIVIENDA MÁS CARA (SIN I.V.A)	680.000
PRECIO VIVIENDA MÁS BARATA (SIN I.V.A)	158.247
MÁXIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	3.906
MÍNIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	1.826
PRECIO MEDIO POR m <sup>2</sup>	2.656
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDAS EN m <sup>2</sup>	137,64
<b>PRECIO MEDIO TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>344.658</b>

## Viviendas según nº de dormitorios

	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	14
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	42
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	23
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	22
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	2
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>103</b>

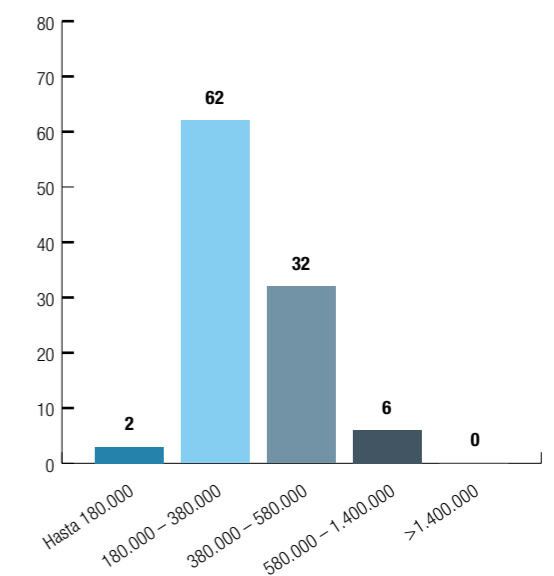
## VIVIENDAS EN VENTA POR Nº DE DORMITORIOS EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES



## Viviendas según rango de precios

	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
HASTA 180.000	3
180.000 – 380.000	62
380.000 – 580.000	32
580.000 – 1.400.000	6
>1.400.000	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>103</b>

## TOTAL VIVIENDAS EN VENTA POR PRECIOS EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES



## 10. ESTUDIO PORMENORIZADO POR MUNICIPIOS DE LA CORONA NORTE

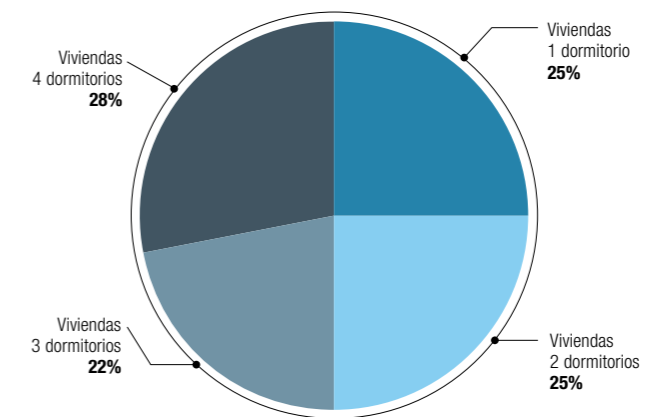
## 10.3 TRES CANTOS

DISTRITO	TRES CANTOS
Nº VIVIENDAS TOTAL EN VENTA	40
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA NO TERMINADA	40
Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA TERMINADA	0
m <sup>2</sup> VIVIENDA MAYOR	160
m <sup>2</sup> VIVIENDA MENOR	64
PRECIO VIVIENDA MÁS CARA (SIN I.V.A)	428.450
PRECIO VIVIENDA MÁS BARATA (SIN I.V.A)	205.860
MÁXIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	3.217
MÍNIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	2.678
PRECIO MEDIO POR m <sup>2</sup>	2.933
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDAS EN m <sup>2</sup>	108,10
<b>PRECIO MEDIO TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>309.885</b>

## Viviendas según nº de dormitorios

	TRES CANTOS
VIVIENDAS 1 DORMITORIO	10
VIVIENDAS 2 DORMITORIOS	10
VIVIENDAS 3 DORMITORIOS	9
VIVIENDAS 4 DORMITORIOS	11
VIVIENDAS 5 DORMITORIOS	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>40</b>

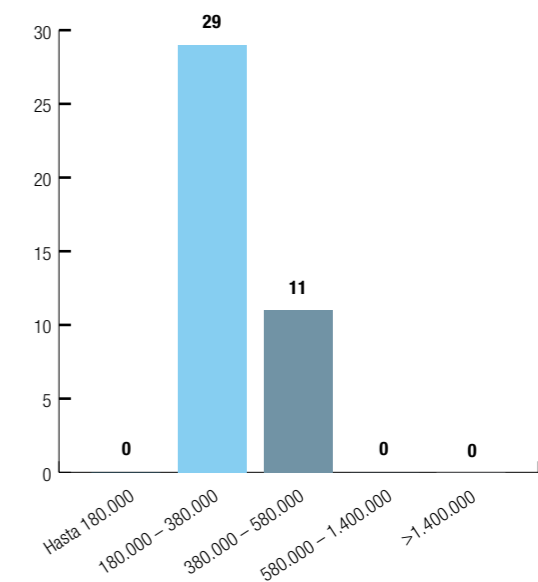
VIVIENDAS EN VENTA POR Nº DE DORMITORIOS EN TRES CANTOS



## Viviendas según rango de precios

	TRES CANTOS
HASTA 180.000	0
180.000 – 380.000	29
380.000 – 580.000	11
580.000 – 1.400.000	0
>1.400.000	0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>40</b>

TOTAL VIVIENDAS EN VENTA POR PRECIOS EN TRES CANTOS



## 11. Tabla resumen distritos norte capital y municipios corona norte

ZONA	FUENCARRAL - EL PARDO	HORTALEZA	CIUDAD LINEAL (S/ BARRIO COSTILLARES Y ATALAYA)	CHAMARTÍN (S/ BARRIO CASTILLA Y NUEVA ESPAÑA)	BARAJAS	ALCOBENDAS	S.S. DE LOS REYES	TRES CANTOS	TOTAL
m <sup>2</sup> VIVIENDA MAYOR	304	179	145,00	343	192,33	229,00	289,00	160	343
m <sup>2</sup> VIVIENDA MENOR	38	30,65	72	60	35,65	38,00	51,00	64	31
PRECIO VIVIENDA MÁS CARA (SIN I.V.A)	1.350.000	1.100.000	1.020.000	2.950.000	679.050	1.129.325	680.000	428.450	2.950.000
PRECIO VIVIENDA MÁS BARATA (SIN I.V.A)	179.400	215.000	339.900	650.000	140.000	175.000	158.247	205.860	140.000
MÁXIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	6.158	10.114	7.083	11.000	5.338	7.769	3.906	3.217	11.000
MÍNIMO PRECIO €/m <sup>2</sup>	2.204	3.176	4.532	6.950	2.500	2.712	1.826	2.678	1.826
PRECIO MEDIO POR m <sup>2</sup>	4.270	4.917	5.898	8.922	3.766	4.589	2.656	2.933	4.745
TAMAÑO MEDIO DE VIVIENDAS EN m <sup>2</sup>	108,72	83	97	180,8	72,85	139,77	137,64	108,10	115
PRECIO MEDIO TOTAL VIVIENDAS	476.022	408.000	586.433	1.528.620	271.223	641.469	344.658	309.885	570.000
POBLACIÓN MEDIA TOTAL DE LA ZONA	230.000	174.000	25.000	41.000	46.000	110.000	78.000	41.000	745.000
RATIO VIVIENDAS/POBLACIÓN (viv/mil habitantes)	0,7	1,2	0,7	0,2	2,0	1,2	1,3	1,0	1,0
NÚMERO PROMOCIONES FASE CONSTRUCCIÓN	5	1	1	1	1	3	3	1	16
NÚMERO PROMOCIONES TERMINADAS	7	9	1	1	5	6	4	0	33

## 12. Conclusiones

- Conforme a las estadísticas oficiales, la población actual de la Comunidad de Madrid es de 6.501.717 habitantes y el stock de vivienda nueva a la venta es de 51.000 unidades, lo que supone aproximadamente una tasa de 8 viviendas/1.000 habitantes.

La población de la zona del presente estudio es de más de 745.000 habitantes y las viviendas en stock ascienden a 767, siendo por tanto, la tasa de disponibilidad actual de sólo 1 vivienda/1.000 habitantes.

- El stock de vivienda libre nueva a la venta, comprendido en la zona objeto de estudio, representa únicamente el 1,5% sobre el total del stock de vivienda nueva en la Comunidad de Madrid.

- Parte del stock de vivienda de la Comunidad de Madrid está compuesto por productos excesivamente caros, mal ubicados o de diseño deficiente lo que conllevará inevitablemente, y en el mejor de los casos, un largo e indeterminado período de absorción.

- Se observa una gran disparidad en los precios de venta en la zona estudiada, observándose que algunos de estos inmuebles se ofrecen a un precio muy superior al que el mercado está dispuesto a pagar. Esta circunstancia induce a pensar que el stock “real” de vivienda a la venta es incluso inferior al que muestran las estadísticas de nuestro estudio.

- De acuerdo con las series históricas, la media de absorción de vivienda libre y nueva en la Comunidad de Madrid en los últimos 8 años ha sido de 4 viviendas/1.000 habitantes. A partir del 2008 se observa una reducción de este ratio hasta 2 viviendas/1.000 habitantes.

Aún deduciendo el efecto de la inversión especulativa en vivienda, el reducido ritmo de absorción actual hace suponer un importante embalsamiento de demanda, que en la medida en que se recupere la economía aflorará, principalmente en la corona norte de Madrid, por ser una de las zonas de la Comunidad que mayor demanda y menor stock dispone.

- Considerando que, una vez se tienda a normalizar la situación económica, el ritmo de absorción neto de viviendas libres pueda ser de 3 viviendas/1.000 habitantes, el stock de la Comunidad de Madrid se liquidaría en 2 años y medio, y en la zona de estudio en un plazo de pocos meses. Esta circunstancia provocará la pronta rotura del stock en la corona norte e inevitablemente un cambio en el modelo de comercialización, pasando de la venta del producto acabado, a la venta sobre plano.

- Dado que el período medio de promoción de edificación es superior a 2 años, se prevé una inevitable escasez de vivienda, con la previsible alza en su precio, lo que generará claras oportunidades de inversión en la zona de estudio.

