

# REPORTE DE MERCADO MADRID

# 20 22



Breve *REPORTE DE MERCADO  
INMOBILIARIO DE MADRID*  
con un enfoque práctico para  
inversiones inteligentes y efectivas



  
**PREMIER  
PERSONAL  
BROKERS**  
M A D R I D

# Primero hablemos de Madrid

En Madrid viven de manera permanente (empadronadas) unas **3.3 millones de personas.**



Son estos quienes más demandan inmuebles en Madrid.

## VALORACIÓN COMPRVENTA DE VIVIENDAS

Comunidad Autónoma	Variación acum. 21-20	Comunidad Autónoma	Variación acum. 21-20
1 Navarra	41,1%	10 Castilla la Mancha	31,5%
2 Comunidad de Madrid	39,2%	11 Galicia	30,2%
3 Andalucía	38,5%	12 Región de Murcia	29,9%
4 La Rioja	38,3%	13 Aragón	23,4%
5 Castilla y León	33,9%	14 Extremadura	22,7%
6 Cataluña	33,4%	15 Canarias	22,6%
7 Comunidad Valenciana	33,2%	16 Asturias	20,1%
8 Cantabria	32,1%	17 País Vasco	16,7%
9 Baleares	31,7%		

Madrid es la segunda comunidad autónoma de España con aumento en la compraventa de viviendas en el año 2021 con respecto al año 2020 con un 39,2% de crecimiento.

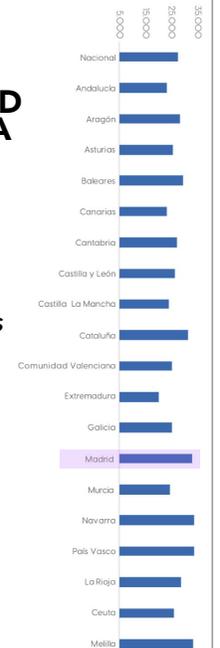
## MOVIMIENTO ANUAL IPC EN MADRID



Observamos un incremento significativo en el IPC esto va a incidir directamente en el aumento de precio de los inmuebles y la tendencia se mantendrá durante todo el año.

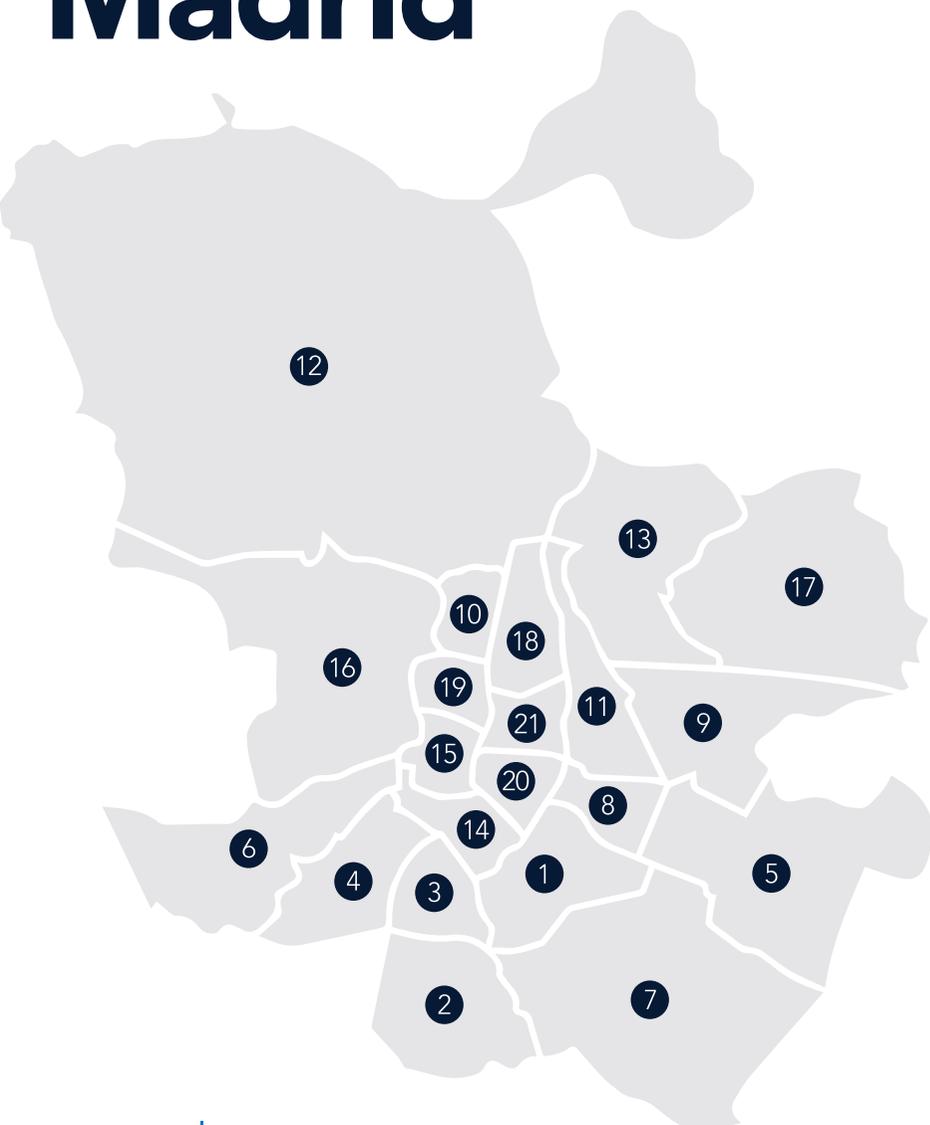
## RENDA MEDIA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

Madrid lidera la renta media en España superando los 35.000€ anuales entonces podemos afirmar que son los Madrileños quienes gozan de una mejor calidad de vida y poder adquisitivo.



# Así se divide Madrid

## DISTRITOS



- |    |                       |    |                       |
|----|-----------------------|----|-----------------------|
| 1  | Puente de Vallecas    | 12 | Fuencarral - El Prado |
| 2  | Villaverde            | 13 | Hortaleza             |
| 3  | Usera                 | 14 | Arganzuela            |
| 4  | Carabanchel           | 15 | Centro                |
| 5  | Vicálvaro             | 16 | Moncloa - Aravaca     |
| 6  | Latina                | 17 | Barajas               |
| 7  | Villa de Vallecas     | 18 | Chamartín             |
| 8  | Moratalaz             | 19 | Chamberí              |
| 9  | San Blas - Canillejas | 20 | Retiro                |
| 10 | Tetuán                | 21 | Salamanca             |
| 11 | Ciudad Lineal         |    |                       |



# Madrid: Zona Centro

Es el más histórico y antiguo de los 21 distritos municipales que conforman Madrid, es además el distrito más multicultural. Urbanísticamente hablando esta conformado mayoritariamente por manzanas irregulares y calles estrechas, edificaciones muy antiguas y pisos muy pequeños, los barrios de este distrito son, sin duda, los que mejor conservan el aroma medieval y castizo de la capital madrileña. A su vez, es en ellos dónde se aglomeran los mayores centros de atracción turística, con zonas tan emblemáticas como la Puerta del Sol, Plaza Mayor, la Plaza de España, la Plaza de Cibeles, el Paseo del Prado, el Palacio Real, la Gran Vía entre otros. es la zona de mayor demanda turística para alquileres de corta y mediana estancia y es de las zonas de mayor valor por mt<sup>2</sup>.

Palacio Real / Sol - Gran Vía / La Latina / Lavapiés / Barrio de Las Letras / Atocha / Chueca / Malasaña / Justicia



**POBLACIÓN**  
140.473 Hab.



**VIVIENDAS  
PEQUEÑAS**



**ZONA  
TURÍSTICA**

**PRECIO ALQUILER M2**



**PRECIO VENTA M2**



# Madrid: Zona Sur

Son los distritos más vulnerables de Madrid, siendo además los que agrupan a casi la mitad de la población de la ciudad (un 44,26%).

Los Distritos de Carabanchel, Moratalaz, Puente de Vallecas, San Blas - Canillejas, Usera, Vicálvaro, Villa de Vallecas y Villaverde su renta media es la cuarta parte que la de los diez distritos más favorecidos. Además, cuentan con niveles más altos de desempleo e inmigración, arrastrando déficits educativos, medioambientales y de salud.

Es una zona típica de clase media trabajadora que ofrece viviendas de tamaño medio a precios asequibles, zona rodeada de parques, con excelente conexión de transporte y donde hay gran oferta comercial y de servicios.

Madrid Río / Pente de Vallecas / Legazpi / Delicias



**POBLACIÓN**  
539.430 Hab.



**VIVIENDAS**  
MEDIANAS



**ZONA**  
MEDIA TRABAJADORA

**PRECIO ALQUILER M2**



**PRECIO VENTA M2**



# Madrid: Zona Este

La zona tradicional de mayor atractivo por su glamour, considerada la Milla de Oro de Madrid, donde se encuentran los comercios y restaurantes más importantes de la ciudad.

Los barrios como Goya, la Castellana o Recoletos, dentro del distrito de Salamanca, son las favoritas para aquellos que cuentan con mayor poder adquisitivo, concentra la mayor renta per cápita de la ciudad y sin duda, estas zonas son de las mejores para vivir en Madrid, pero también de las más costosas.

Retiro / Salamanca



**POBLACIÓN**  
268.260 Hab.



**VIVIENDAS  
GRANDES**



**ZONA  
LUJO**

**PRECIO ALQUILER M2**



**PRECIO VENTA M2**

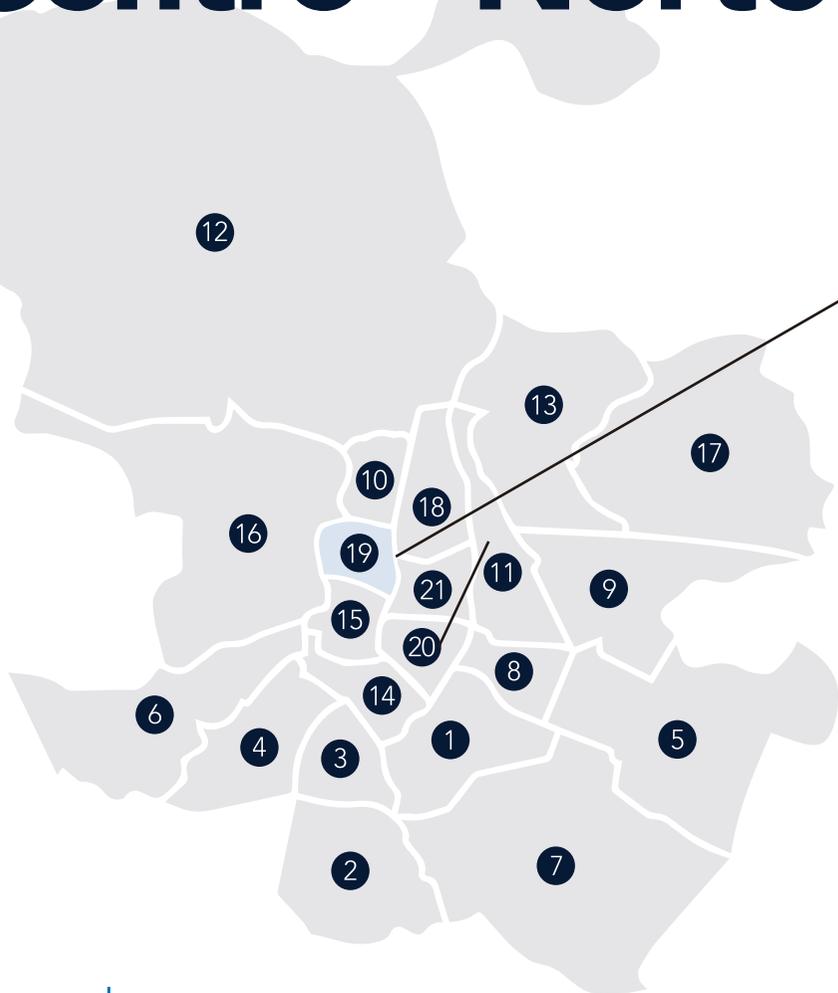


# Madrid: Zona Centro - Norte

Es un distrito compuesto por seis barrios: Gaztambide, Arapiles, Trafalgar, Almagro, Ríos Rosas y Vallehermoso. Unas zonas son aristocráticas, otras universitarias; unas están salpicadas de árboles y otras de bares, unas tienen forma sesentera y otras palaciegas.

En la zona más cercana al Paseo de la Castellana cuenta con edificios clásicos muy representativos que ofrecen viviendas muy amplias, se concentra buena parte de los edificios con la arquitectura más exquisita de la capital. Este distrito se encuentra a poca distancia a pie de algunos de los atractivos culturales más interesantes de la ciudad y su renombre como importante centro de negocios no para de aumentar.

Es considerado uno de los mejores distritos de Madrid para vivir por su seguridad y tranquilidad.



**POBLACIÓN**  
140.866 Hab.



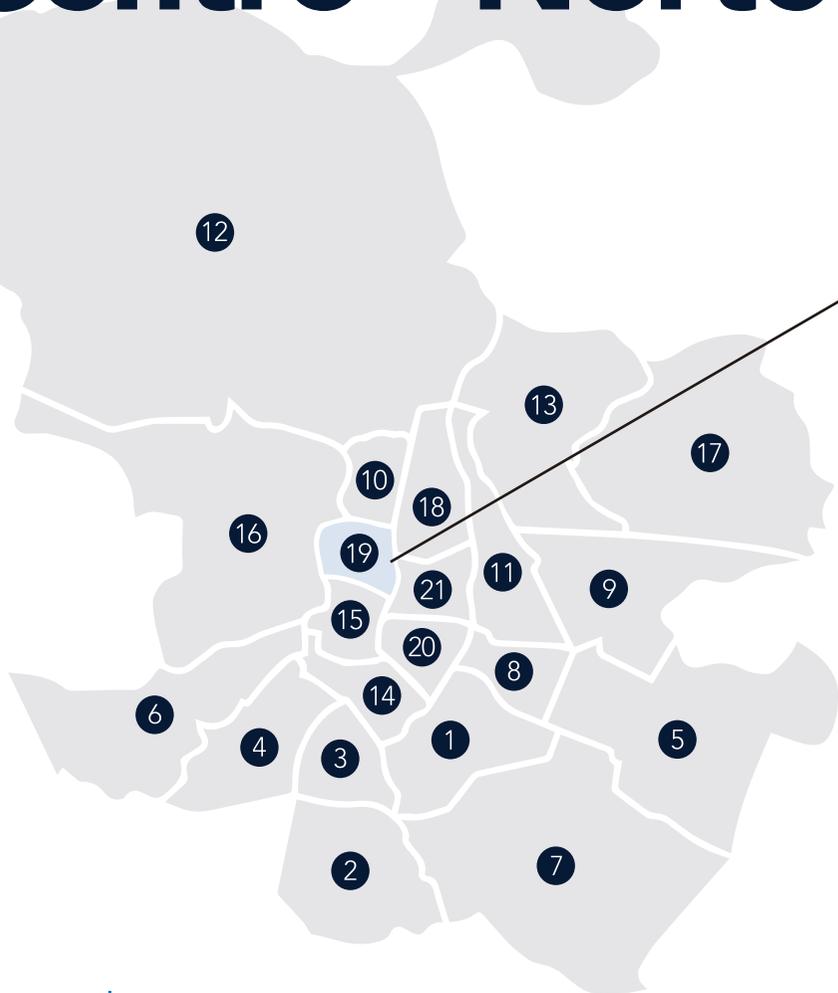
**VIVIENDAS  
GRANDES**



**ZONA  
FAMILIAR**



# Madrid: Zona Centro - Norte



En la actualidad ofrece a sus residentes la combinación perfecta entre una ubicación céntrica inmejorable junto a una excelente calidad de vida, pero con unos precios bastante razonables. El barrio limita con otras zonas de gran atractivo de Madrid como Moncloa por su zona este o el hipster Malasaña por el sur, fundiéndose con el lujoso barrio de Salamanca, a través del Paseo de la Castellana, por su extremo más occidental. Este distrito madrileño por excelencia es discreto y elegante, con una atractiva variedad de restaurantes, boutiques independientes, pequeñas galerías y museos. Sus hermosas calles arboladas se abren paso entre atractivos edificios del siglo pasado y pintorescos espacios públicos.

Los precios de estas propiedades pueden variar en función del tipo de vivienda y de su localización dentro del distrito, con bonitos apartamentos que van desde los 460.000€, hasta increíbles propiedades de lujo a partir de 2.000.000€. El precio medio del m<sup>2</sup> para un apartamento de lujo completamente renovado en Chamberí puede ir desde los 6.500€, con un rendimiento del alquiler de un 4-5%. En definitiva, Chamberí es una excelente área para aquellos que desean invertir o establecerse en él como lugar de residencia principal.

Chamberí – Gaztambide, Arapiles Es la zona más alejada a las universidades y centros de estudio superior, con excelente conectividad.

Chamberí – Almagro, Trafalgar Es céntrico y variado cuenta con edificios clásicos y representativos, los inmuebles son de mayor tamaño y es la mejor alternativa que compite con Salamanca.

Vallehermoso / Castellana.

## PRECIO ALQUILER M2



## PRECIO VENTA M2



# Madrid: Zona Norte

En los últimos años se ha incrementado la demanda por vivir en esta área y está siendo muy cotizada gracias a las buenas comunicaciones y excelentes servicios.

También debemos mencionar que la zona norte cumple con muchos requisitos imprescindibles para vivir, tales como: zonas verdes, espacios deportivos, agenda cultural, colegios, y los más importantes, el apego y los precios.

Es la zona más nueva de la almendra central, donde está ubicado el distrito financiero, corporativo y donde se ubica el estadio Santiago Bernabéu. Los edificios son de mayor tamaño y altura, mayores facilidades viales y mejor equipamiento urbano.

A todo esto, hay que añadir, que la zona norte tiene mucho potencial y cuenta con características muy diferenciadoras con respecto al resto de Madrid. Tiene una gran importancia económica y esto se ve reflejado en una mayor calidad de vida. Son destacables los asentamientos urbanos de la zona, dominados por las urbanizaciones o chalés individuales de lujo.

Tetuán / Chamartín / Plaza Castilla



## POBLACIÓN

308.864 Hab.



## VIVIENDAS GRANDES



## ZONA

EJECUTIVO / FINANCIERA

## PRECIO ALQUILER M2



## PRECIO VENTA M2



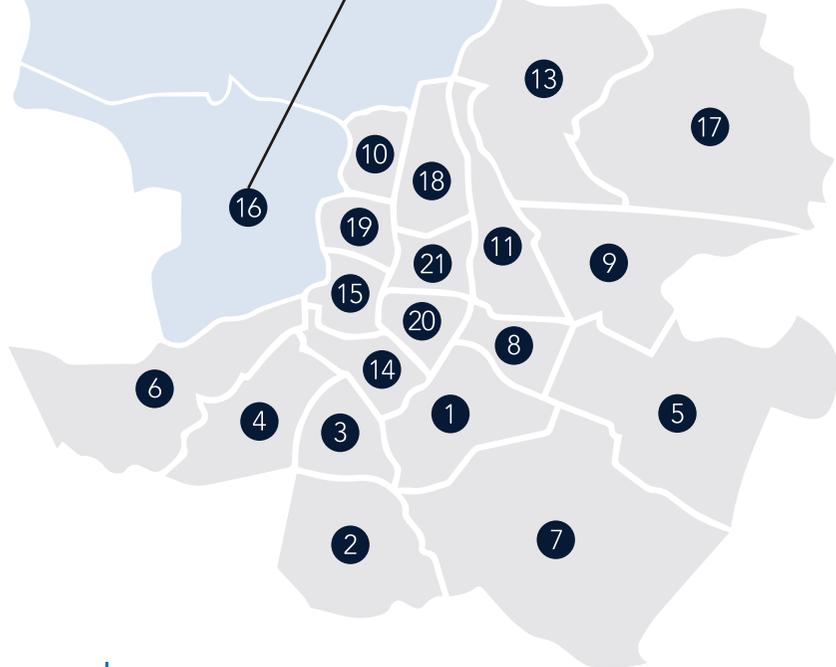
# Madrid: Zona Oeste

Zona amplia muchos espacios verdes netamente residencial de amplias viviendas. Se encuentran unos de los municipios más ricos de la región, principalmente al oeste, triplican en sus ingresos a los residentes de las poblaciones más pobres, en la sierra norte, la sierra sur y la zona sureste. Así se desprende de un estudio del Instituto de Estadística de la Comunidad.

Si se mira de frente el mapa de la Comunidad de Madrid seis municipios, situados al oeste de la capital, sobresalen como los de más renta per cápita: Pozuelo de Alarcón, Las Rozas, Majadahonda, Boadilla del Monte, Villanueva de la Cañada y Torreloa. Tres Cantos, Venturada, Valdeolmos-Alapardo y Cobeña, localizados también alrededor de la capital, pero al norte, completan la lista de las poblaciones más ricas.

Argüelles / Casa de Campo / Pozuelos de Alarcón: es un barrio autónomo e independiente cuenta con todos los servicios muy familiar se caracteriza por ser una zona de mayormente de chalets de clase alta amplias avenidas facilidades de parking, centros comerciales y zonas de esparcimiento.

12



**POBLACIÓN**

371.656 Hab.

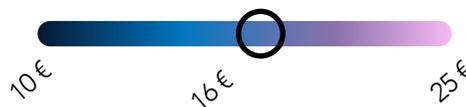


**VIVIENDAS  
GRANDES**



**ZONA  
RESIDENCIAL**

**PRECIO ALQUILER M2**



**PRECIO VENTA M2**



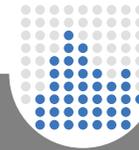
# El mercado inmobiliario de Madrid: tendencias y predicciones para 2022

La Comunidad de Madrid es económicamente una región desarrollada impera el modelo económico de libre mercado, donde existen menos regulaciones y donde los impuestos son más bajos.

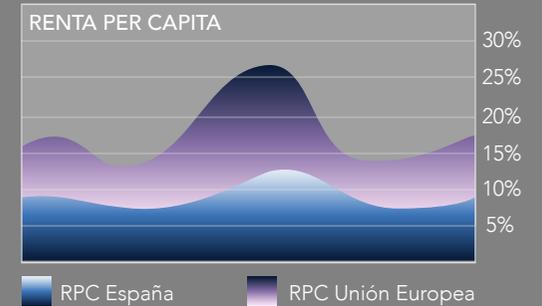
Simplificando, podríamos decir que los Madrileños son los que mayor riqueza y calidad de vida tienen de España.



De los más de 40 millones de inmuebles de España, aproximadamente el 3% se encuentra en venta o en alquiler.



En 2021 fue la mayor cifra de compraventas desde 2007 y en la ciudad de Madrid se tratan un promedio de unas 10.000 viviendas por trimestre.



Madrid supera en un 12% a la media de la renta per cápita, convirtiéndola en la primera economía de España y en un 26,7% a la media de la UE.



El mercado ha crecido y la tendencia se mantendrá en el resto del 2022, tal y como vaticinaban los análisis de tendencias del mercado inmobiliario a comienzos de año, pero no tan fuerza como se esperaba. La inestabilidad causada por el coronavirus sigue latente, una elevada inflación, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, unos altos precios energéticos y una ralentización económica han afectado dicho crecimiento. Sin embargo la incertidumbre dejará buenas oportunidades para invertir en vivienda.

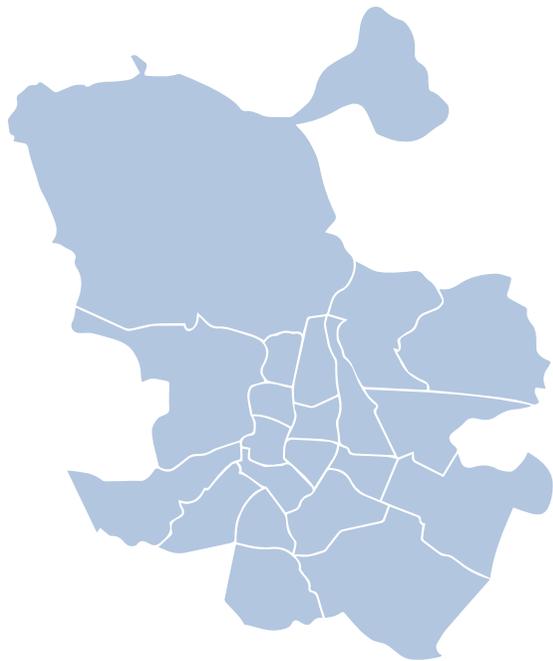
**Es en entornos volátiles es cuando suelen emerger oportunidades interesantes.**

la vivienda siempre ha sido considerada como un valor refugio en situaciones de incertidumbre ya que la vivienda en España es más barata que en otros países Europeos, y eso lo hace aún más interesante, es una de las economías continentales donde la demanda supera la oferta.

Lo que no cambia es el foco. De todos los territorios de España, los que más cuota de mercado acaparan son **Málaga, Alicante, Valencia, Barcelona** y, por supuesto, **Madrid**. La gran capital nacional sigue siendo uno de los principales puntos de interés ya no solo a nivel de consumo en este mercado, sino también a nivel de inversión.



# El mercado inmobiliario de Madrid: tendencias y predicciones para 2022



En Conclusión y respondiendo a la pregunta:

**¿Es un buen momento para invertir en Madrid? La respuesta es "SI"**

Podemos decir que es un buen momento para los compradores que quieran invertir en viviendas para alquilar o reformar-vender.

Las rentas acostumbran a estar indexadas a la inflación, así que los activos inmobiliarios mantendrían su capacidad de generar ingresos, mientras que el porcentaje de alquiler se puede incrementar en los próximos meses, en el marco de una posible subida de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.

Madrid es sin duda una oportunidad de inversión el metro cuadrado se cotiza desde 2.500€/m<sup>2</sup> hasta 15.000€/m<sup>2</sup> según la ubicación y las características del inmueble, y este sigue siendo bastante inferior en comparación a otras capitales de Europa, es una ciudad muy atractiva para estudiantes por su oferta de estudios superiores de alta calidad es también un centro de negocios de habla hispana, con una amplia oferta cultural gastronómica y de entretenimiento, es un hub natural y parada obligada para conectar con Europa y el continente asiático.

Asimismo, se espera que, ya bien entrado en 2022, la recuperación de la economía vuelva a elevar los precios y encarezca todos los inmuebles tanto de alquiler como de compra. Por eso, insisten, estamos en uno de los momentos clave para cambiar de vivienda o entrar a vivir a una nueva por primera vez. Lo que queda claro es que, para acertar con seguridad, ahora es el momento.

Adicionalmente España mantiene el incentivo para extranjeros que quieran tener "visa de residentes", ya que mediante la adquisición de uno a varios inmuebles mayor a €500.000 puede obtenerse la "Golden Visa", En términos generales España ofrece oportunidades de manera sencilla para obtener un estatus legal y gracias a acuerdos vigentes otorga facilidades para los latinoamericanos.

La oferta presente a través de los portales como "Idealista" o "Fotocasa", resultan muy confusas para alguien que va a hacer su primera compra o alquiler en Madrid. Sin embargo el mercado ofrece buenas oportunidades para la inversión o compra pero estas no son evidentes, se requiere de tiempo, paciencia, mucha información, contactos y conocimiento para identificar y posteriormente negociar la compra del inmueble.

*Este reporte se ha realizado mediante el análisis de la base de datos de PREMIER PERSONAL BROKERS S.L. Toda la información contenida en este informe es de carácter general.*

*Las Fuentes externas consultadas han sido: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Colegio de Registradores, AEAT, Catastro, Datsmacro.com, Ayto. Madrid, Ayto. Barcelona, Ayto. Valencia y Ayto. Sevilla.*

