

# INFORME INMOBILIARIO DE MADRID

2º TRIMESTRE DE 2021

VIVENDEX

PEOPLE &  
PROPERTIES

# METODOLOGÍA

Este informe inmobiliario ha sido elaborado analizando fuentes de información externas a Vivendex. Para ello, se ha procedido a realizar una lectura y posterior previsión de los datos por parte de expertos inmobiliarios de nuestra agencia.

Para obtener una información más detallada sobre el mercado inmobiliario en Madrid o

profundizar en alguno de sus distritos, ponte en contacto con nuestro equipo Vivendex en este municipio llamando al 91 282 53 43 o escribiendo a [madrid@vivendex.com](mailto:madrid@vivendex.com).

Si necesitas comprar o vender, también podemos realizar un estudio de precio personalizado a tus necesidades y características del inmueble objeto de la transacción.



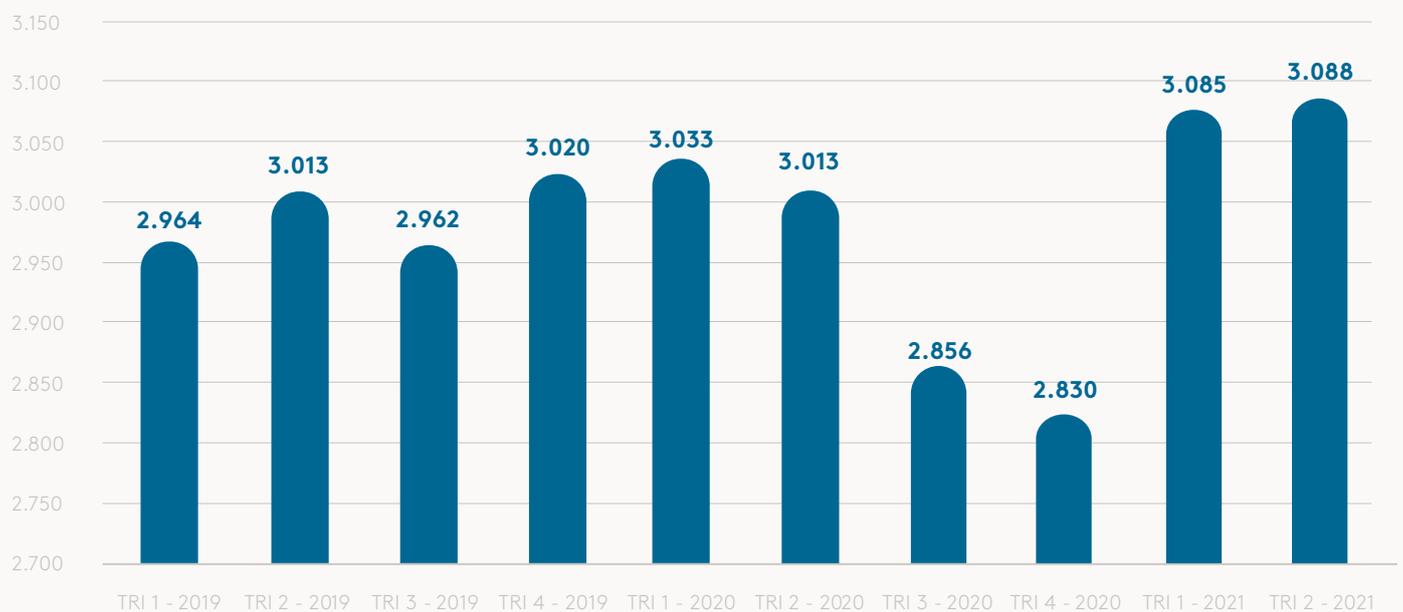
# 1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA

Para comprender la evolución del precio por metro cuadrado en la ciudad de Madrid, hemos analizado dos fuentes de información de distinta naturaleza: Tinsa e Idealista.

## 1.1 Precio de la vivienda en venta - Evolución

Para comprobar la evolución de la vivienda en Madrid trimestre a trimestre, acudiremos a Tinsa, Sociedad de la Tasación Homologada.

### PRECIO M<sup>2</sup> MADRID CAPITAL (EVOLUCIÓN)



Datos Tinsa

El Covid-19 parece haber afectado de manera considerable al precio del metro cuadrado en Madrid durante el último semestre de 2020. Con la llegada de 2021, el precio de tasación de los inmuebles en Madrid no solo **se ha recuperado sino que también se ha elevado ligeramente respecto a periodos anteriores** a la pandemia.

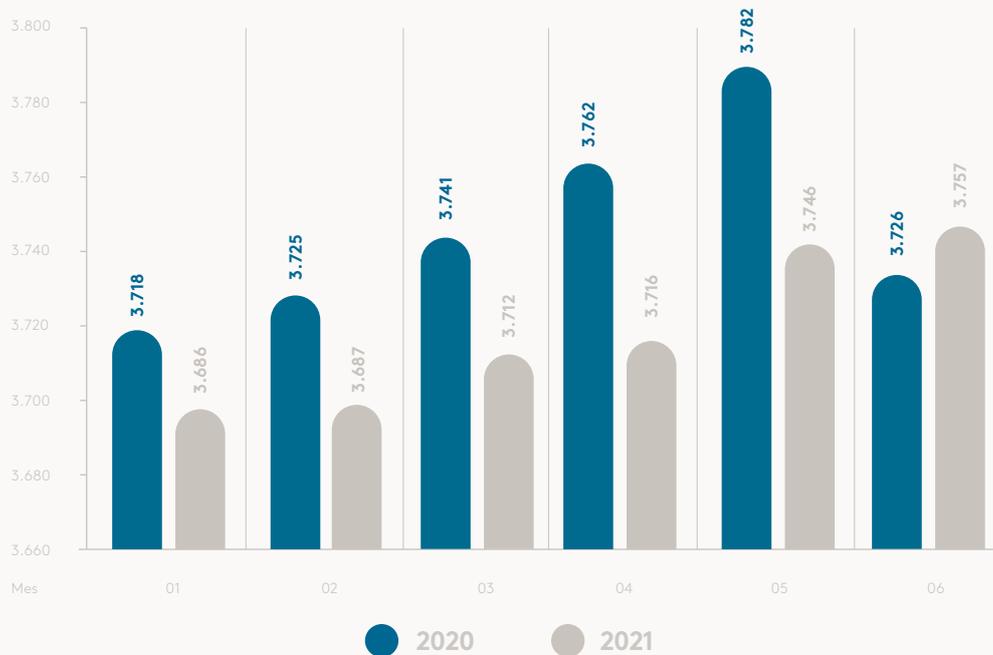
De esta manera, el segundo trimestre de 2021 cerró en Madrid con un valor de tasación por metro cuadrado de **3.088 euros**, lo que supone un 2,48% más que en el mismo periodo del año anterior y un 9,11% más que en el momento más afectado en Madrid por la pandemia, el último trimestre de 2020.

Esta recuperación en el precio de tasación no se ha producido, o al menos no se ha producido con la misma intensidad, en el precio de mercado de los inmuebles, un valor que analizaremos a continuación gracias a los datos aportados por el portal Idealista.

## 1.2 Precio de la vivienda en venta - Comparativa

Para tener el detalle mensual de cómo ha evolucionado el precio de mercado en Madrid, acudimos a Idealista, portal inmobiliario de cabecera.

### PRECIO M<sup>2</sup> MADRID CAPITAL (COMPARATIVA)



Datos: Idealista

Según la información suministrada por Idealista, el valor de mercado en Madrid capital se ha situado durante todo el año por debajo del precio registrado en el mes anterior a excepción del último mes analizado, el mes de junio.

El precio del metro cuadrado en la ciudad de Madrid durante 2021 ha ido ascendiendo progresivamente hasta alcanzar los 3.757 euros en el mes de junio, tan solo un 0,83% por encima al valor alcanzado en el mismo periodo del año anterior.

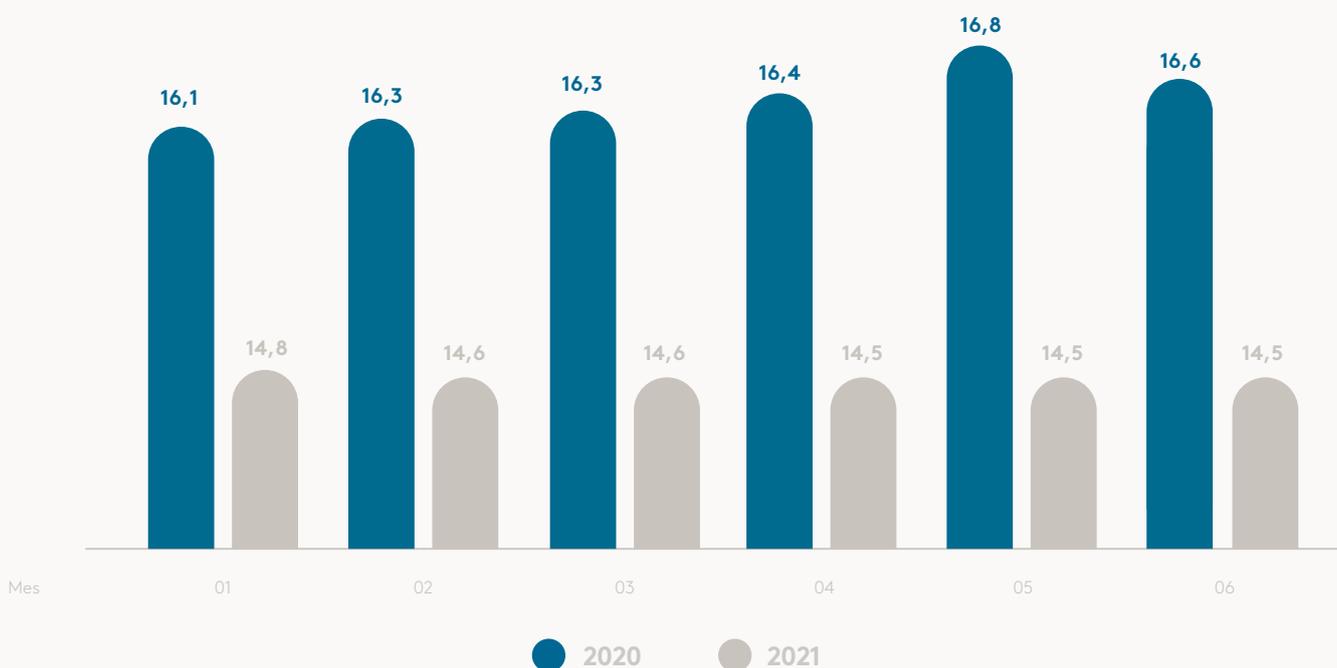
## 2 PRECIO DEL ALQUILER

Una vez analizados los precios de venta, pasaremos a examinar los precios del alquiler para intentar conocer de una manera un poco más completa el mercado inmobiliario en la ciudad.

### 2.1 Precio de la vivienda en alquiler– Evolución

Tal y como muestra el gráfico elaborado a partir de los datos publicados por Idealista, el precio del metro cuadrado de alquiler en la ciudad de Madrid se ha mantenido en 2021 por debajo del alcanzado en 2020 durante todos los meses analizados.

#### PRECIO M<sup>2</sup> MADRID CAPITAL (MESES)



Datos Idealista

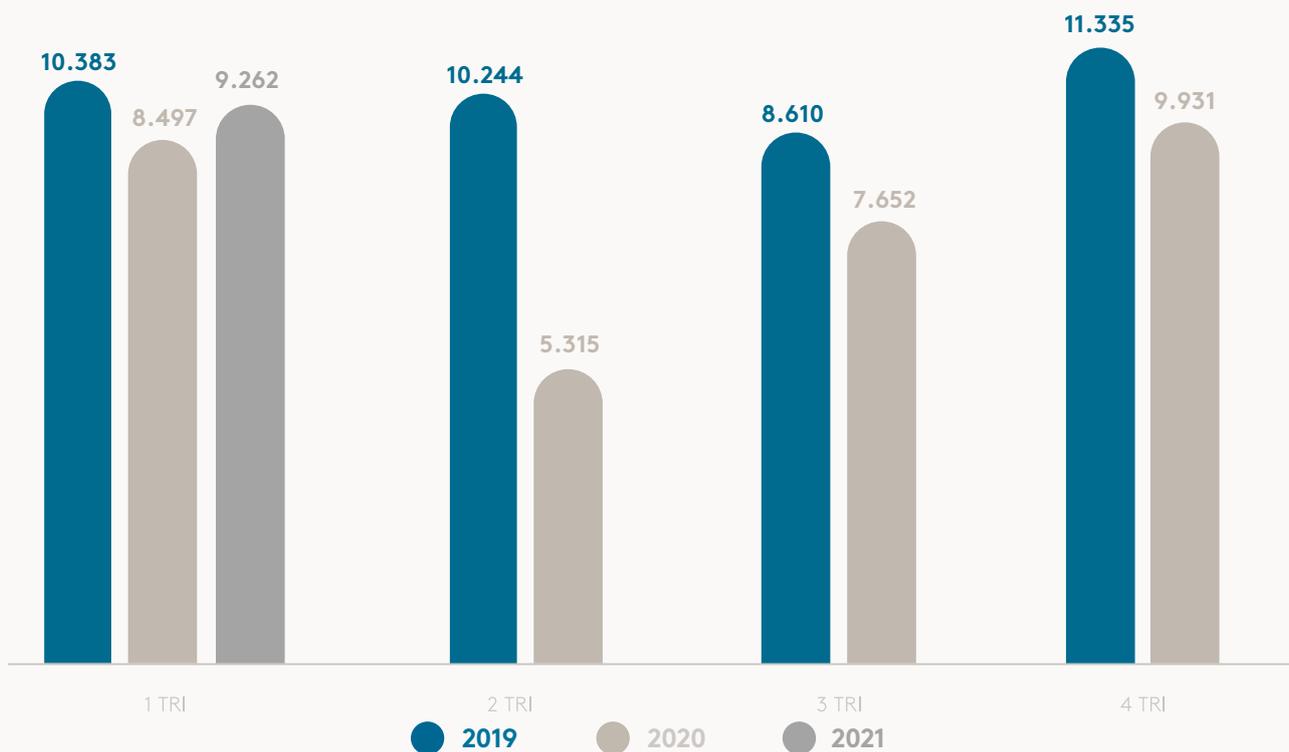
Las restricciones de movilidad instauradas a raíz de la pandemia han provocado que una parte importante de los arrendadores que rentabilizaban sus viviendas por medio del alquiler vacacional, hayan tenido que pasarse al alquiler tradicional, **augmentando la oferta de vivienda disponible** y, consecuentemente, bajando el precio por metro cuadrado.

**En el mes de junio de 2021 podemos observar una bajada interanual del precio del alquiler en Madrid del 12,65%.**

### 3 NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos al segundo trimestre de 2021, merece la pena incluir las estadísticas ofrecidas por el Ministerio de Fomento en relación al número de transacciones inmobiliarias registradas en Madrid hasta marzo de este año.

#### Nº DE TRANSACCIONES EN MADRID MINISTERIO DE FOMENTO



Datos del Ministerio de Fomento

Después del parón en el número de transacciones registradas en el segundo trimestre de 2020 a consecuencia de la pandemia, **el número de compraventas ha ido dibujando una progresiva línea ascendente**. Si durante el tercer y el cuarto trimestre de 2020 pudimos apreciar como se materializaron buena parte de las operaciones paralizadas por la pandemia, durante los primeros meses de 2021 vemos que esta tendencia se consolida.

Aunque si bien es cierto que durante los tres primeros meses de 2021 podemos apreciar un número de operaciones algo menor que durante los tres últimos meses del año pasado, el número de compraventas materializadas se posiciona un 9% por encima a las registradas durante el mismo periodo del año anterior.

### Santiago Ramón y Cajal, director de la oficina de Madrid de Vivendex

El tercer trimestre de este 2021 empieza marcado por el aumento de casos de COVID, la 5ª Ola vuelve a agitar la economía y con ella la incertidumbre.

Seguimos en un **año muy inestable** y poco comparable a años anteriores por los efectos de la pandemia. Aunque el aumento del número de vacunados hace pensar que estamos muy encaminados a la estabilidad sanitaria, esta realidad todavía parece un final lejano.

En términos generales, las previsiones del mercado inmobiliario para el próximo trimestre son optimistas, ya que apuntan a una **recuperación económica** que vendrá impulsada por el aumento de las vacunaciones y que permitirá, a su vez, una progresiva reactivación de todos los sectores.

Se intensifica el cambio de **preferencias hacia viviendas más grandes** y a las afueras de la ciudad, buscando siempre zonas ajardinadas.

Los precios en las zonas prime comienzan la tendencia al alza, mientras que en los barrios de Prosperidad y Cruz del Rayo, al norte de la ciudad, se prevé el mayor crecimiento durante los próximos años. **Madrid va a crecer hacia el norte**, debido a la aprobación del proyecto "Madrid Nuevo Norte" en el que se pronostica construir más de 11.000 nuevas viviendas.

El barrio Salamanca- Recoletos- Jerónimos sigue mostrando signos de saturación. Sin ir más lejos, **en abril 2021 se vendió el ático más caro de Madrid por €14,6M**, lo que supone 19K €/m<sup>2</sup>, cifra record en el mercado de lujo de Madrid. La nueva oleada de grandes fortunas mexicanas, unida a la ya existente colonia de venezolanos, hace que la competitividad sea extrema, desestabilizando los precios a valores inimaginables de los cuales el inversor nacional se desmarca.

Los vendedores que se resisten a escuchar ofertas deberán ceder en sus pretensiones si quieren cerrar la venta. Por su parte, los compradores que encuentren una buena oportunidad, no deberán dudar en confirmar la compra si no quieren perder la transacción.



VIVENDEX | PEOPLE & PROPERTIES

[www.vivendex.com](http://www.vivendex.com)