

INFORME INMOBILIARIO DE MADRID

3° 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.

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



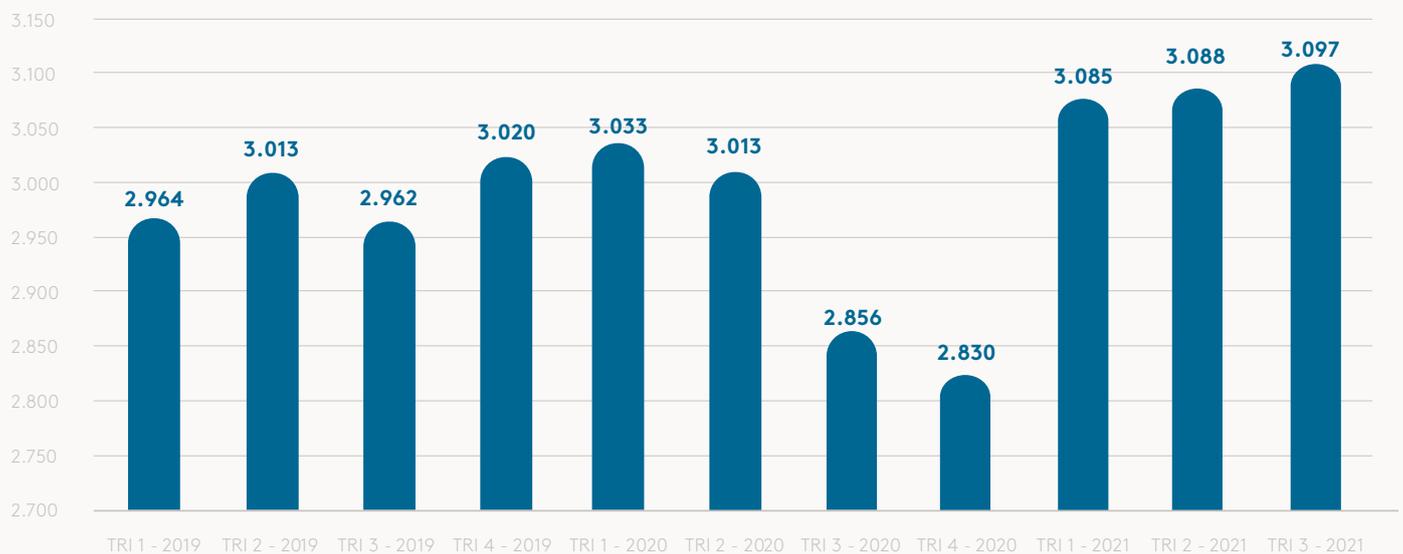
1 PRECIO DE LA VIVIENDA EN VENTA

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 M² 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.

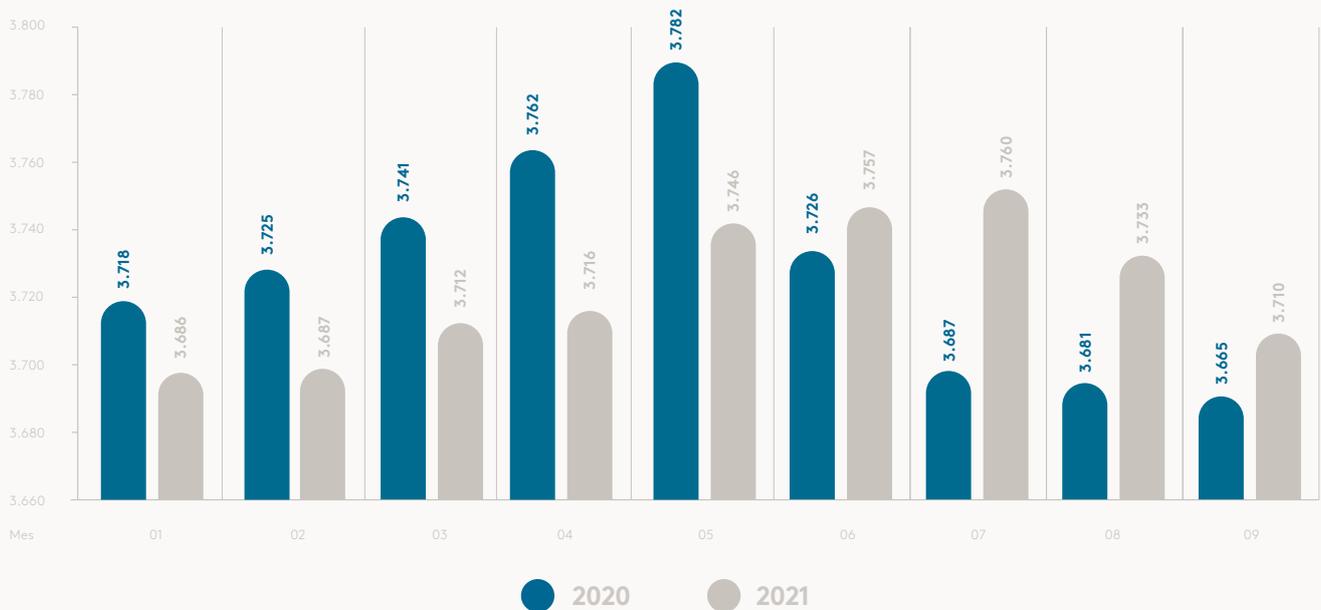
De esta manera, el tercer trimestre de 2021 cerró en Madrid con un valor de tasación por metro cuadrado de **3.097 euros**, lo que supone un 8,43% más que en el mismo periodo del año anterior.

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 M² MADRID CAPITAL (COMPARATIVA)



Datos: Idealista

El valor de mercado en Madrid capital se ha situado durante todo 2021 por debajo de los valores alcanzados en 2020 hasta el mes de junio, momento a partir del cual **los valores de 2021 comienzan a superar a los de 2020**. Los grandes avances en la vacunación producidos a partir de junio de este año y las buenas previsiones para los meses futuros podrían estar detrás de esta mejoría respecto al periodo anterior.

De esta manera, el tercer trimestre de 2021 termina con un precio del metro cuadrado medio anunciado de 3.710 euros, un 1,22% más que en septiembre de 2020.

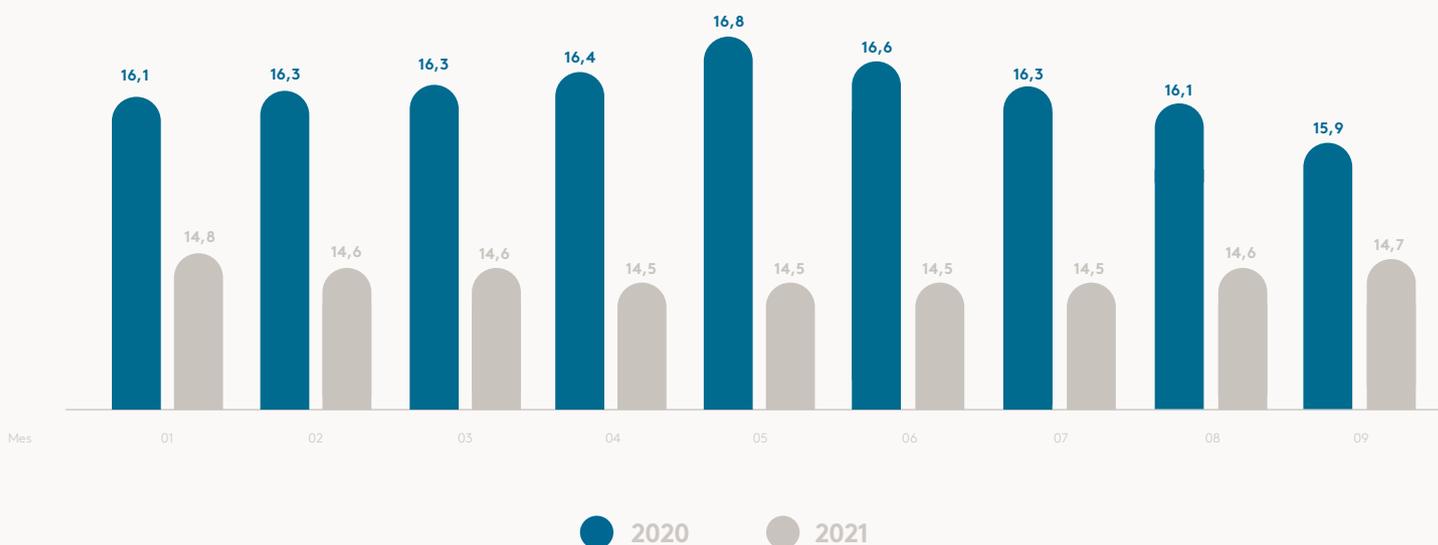
2 PRECIO DEL ALQUILER

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 M² MADRID CAPITAL (MESES)



Datos Idealista

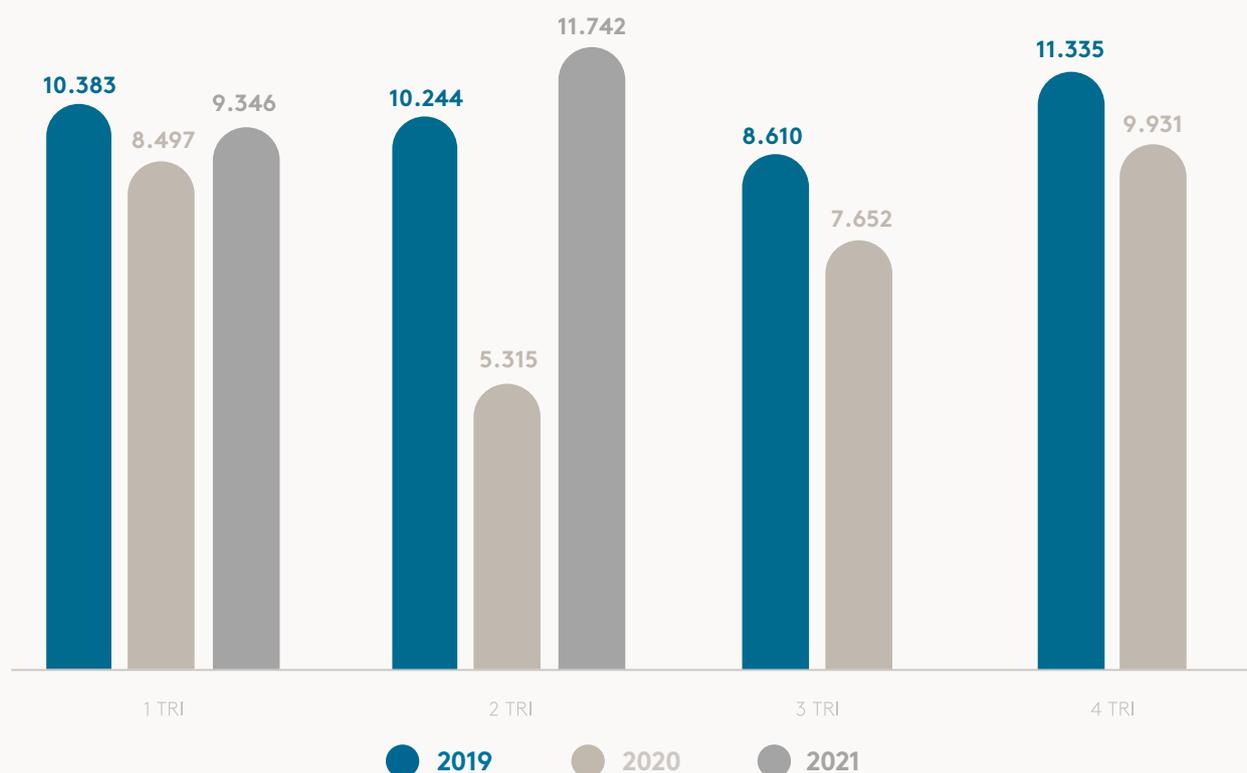
Las restricciones de movilidad instauradas a raíz de la pandemia han provocado que una parte importante de los arrendadores que rentabilizaban sus viviendas por medio del alquiler vacacional, hayan tenido que pasarse al alquiler tradicional, **aumentando la oferta de vivienda disponible** y, consecuentemente,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

En el mes de septiembre de 2021 podemos observar una bajada interanual del precio del alquiler en Madrid del 7,54%.

3 NÚMERO DE COMPRAVENTAS

Aunque todavía no se han hecho públicos los datos referidos al tercer 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 junio 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.

De esta manera, en el segundo trimestre de 2021 se han cerrado 11.742 operaciones de compraventa en Madrid, lo que supone un 120,92% más que en el mismo periodo del año anterior. En la capital no se registraba un valor de compraventa tan alto desde finales de 2017.

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

Durante 2021 se ha venido recuperando la actividad inmobiliaria, alcanzando **un incremento en las zonas prime de la capital de hasta el 10%** gracias en buena medida al retorno de extranjeros.

El dinamismo se ha agenciado del día a día de la inmobiliaria, empujado por la combinación perfecta que nos ofrece la **alta liquidez** del sistema, **los bajos tipos de interés** y **la falta de rentabilidad** (y sobre todo estabilidad) de los productos financieros alternativos.

Sin embargo, habrá que esperar hasta 2022 para que la cantidad de transacciones regresen a niveles previos a la pandemia.

Del mismo modo, los precios continuarán con una **tendencia alcista**, apoyados principalmente por unos costes de financiación asequibles y provocando una mayor demanda.

La zona Recoletos – Salamanca y Jerónimos acapara más de la mitad de la inversión de las zonas prime de Madrid, siendo la nacionalidad del comprador en su gran mayoría latinoamericana y provocando una sobrevaloración de los precios con la que no se puede competir a nivel nacional.



VIVENDEX | PEOPLE & PROPERTIES