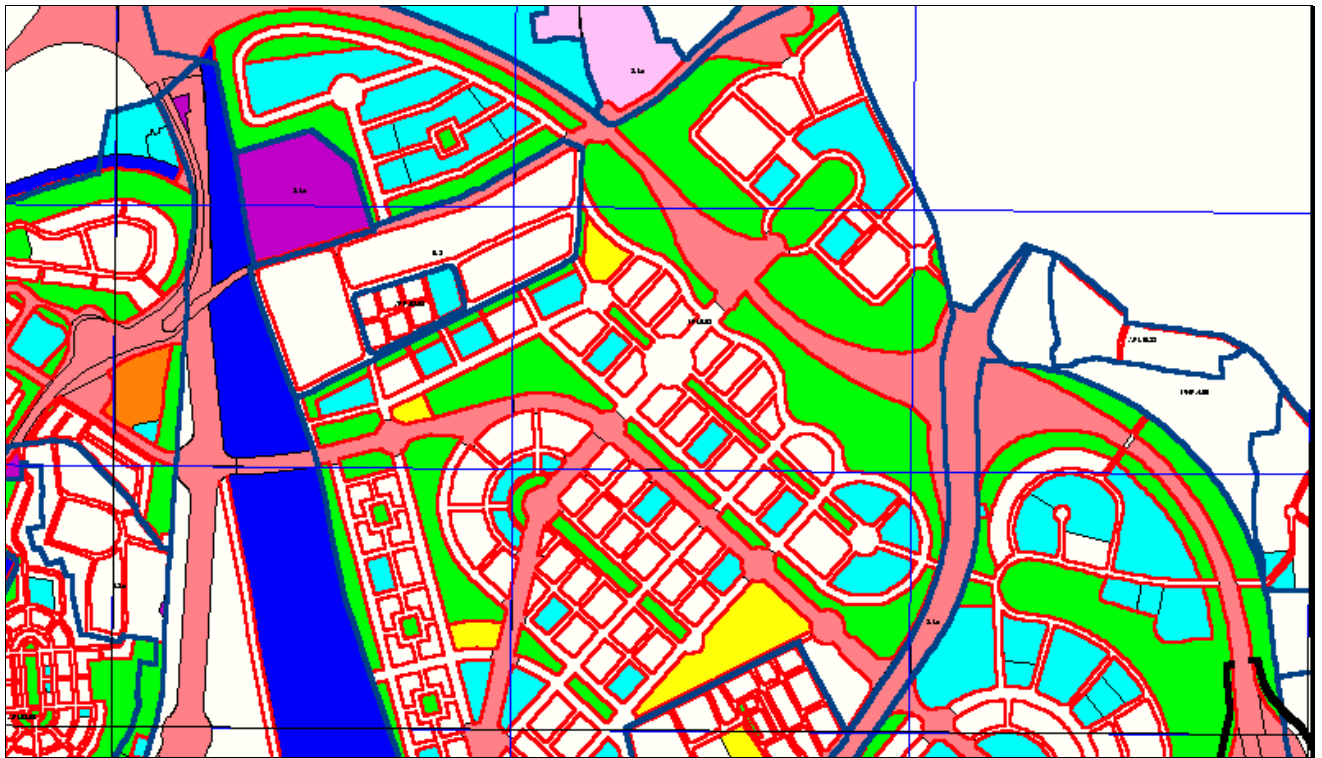


---

# 2º ESTUDIO DE OFERTA DEL SUELO RESIDENCIAL EN MADRID (1996-2000)

---

Departamento Técnico, Área de Ingeniería de Servicios Inmobiliarios, GRUPO 



**Juan Rafael de la Cuadra Blanco**

Jefe del Dpto. Técnico

**GRUPO**



# ÍNDICE

---

## **Resumen:**

- 1) El precio del suelo residencial en el Término Municipal de Madrid ha subido una media del 12% a lo largo de 1999. Dada la repercusión del precio del suelo en el de la vivienda, ello debería implicar una subida media para el 2000 entre el 5 y el 6'5% en el precio de la vivienda.
- 2) El precio del suelo bruto sin desarrollar (PAUs) se ha triplicado en los dos últimos años. Ha pasado de una media de 7.000 Pts por metro cuadrado de suelo a primeros de 1998 a las 20.000 Pts que se pagaron a finales del año 1999. Es la lógica consecuencia del avance en la gestión urbanística.
- 3) El suelo a largo plazo (UZPs del segundo cuatrienio) está ahora mismo en 5.000 Pts, por lo se prevé que experimente una subida similar en los próximos años.

## **1. Metodología y fuentes del estudio**

- a) **Método aplicado y margen de error. Subdistritos homogéneos**
- b) **Grado de desarrollo del PGOUM de Madrid de 1997**
- c) **Los PAUs: solares de licencia inmediata y suelo urbanizable**

## **2. Situación actual**

- a) **Resumen de precios: subida generalizada en todos los distritos**
- b) **Distritos que bajan. Influencia del desarrollo del suelo en su precio**
- c) **El suelo urbanizable en Madrid: los PAUs y UZPs**

## **3. El precio del suelo residencial en Madrid**

- a) **La paradoja de las medias: muestrales y ponderadas**
- b) **Subida de costes financieros y aumento de gastos de construcción**
- c) **El aumento de la compra de suelo urbanizable**

## **4. Conclusiones**

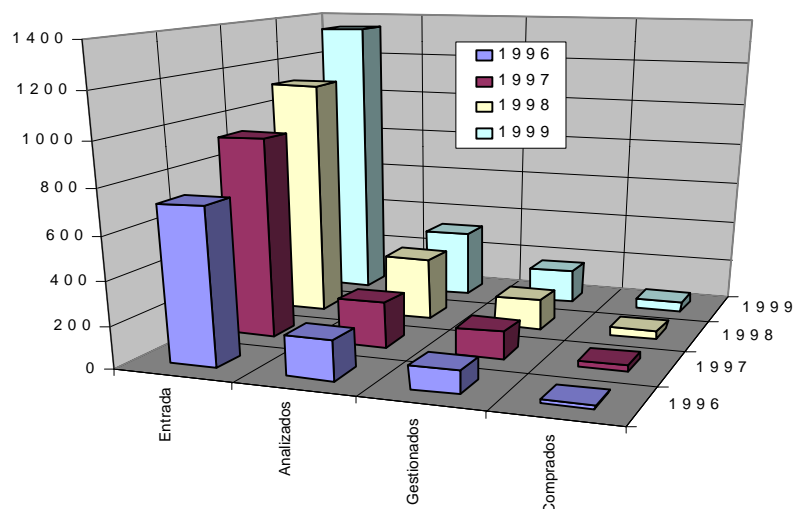
- a) **División de Madrid en franjas Norte-Sur**
- b) **Subida leve del precio final de la vivienda (5-6'5%)**
- c) **Bolsas de inversión en suelo en el Sureste de Madrid**

## 1. Metodología y fuentes del estudio

Según los datos del mercado de suelo que dispone el Grupo i, el suelo ha subido en la práctica totalidad de las zonas de Madrid. Podemos calcular la fiabilidad de los datos en torno al 95%, tomando como base el número de promociones reales de la capital, según nuestro propio estudio censal. Dicho estudio de suelo se ha realizado teniendo en cuenta únicamente el precio de los terrenos cuyos propietarios han mostrado un interés real en vender, y cuyo precio pareció razonable a nuestros asociados.

### Datos de estudio de solares en el Grupo i

Fase	1996	1997	1998	1999
Entrada	721	933	1.112	1.343
Analizados	183 (25%)	213 (23%)	298 (27%)	323 (24%)
Gestionados	105 (57%)	129 (61%)	140 (47%)	162 (50%)
Comprados	17 (16%)	28 (22%)	38 (27%)	45 (28%)



A ello hemos añadido operaciones de las que hemos tenido conocimiento y las subastas de suelo público realizadas por el Ayuntamiento. Hemos elegido este método, mejor que el de una muestra más amplia, porque así descartábamos los propietarios que sacan su producto al mercado a precios desorbitados, seguramente sin intención real de venta, datos que hubieran distorsionado significativamente la muestra. Estos datos entran dentro de la lógica de los ofrecidos recientemente por la *División de Estudios* del Área de Consultoría y Estudios del Grupo i, que anunciaron una subida interanual del precio de la vivienda en 1999 del 6,7%.

Año	Gestionado C.A.M. por Grupo i		Comprado C.A.M. por Grupo i	
	Finalista	Urbanizable	Finalista	Urbanizable
1996	567.935 m <sup>2</sup> e	658.596 m <sup>2</sup> e	70.215 m <sup>2</sup> e	100.203 m <sup>2</sup> e
1997	645.212 m <sup>2</sup> e	1.090.425 m <sup>2</sup> e	85.584 m <sup>2</sup> e	131.168 m <sup>2</sup> e
1998	709.737 m <sup>2</sup> e	2.129.210 m <sup>2</sup> e	109.237 m <sup>2</sup> e	230.710 m <sup>2</sup> e
1999	889.590 m <sup>2</sup> e	2.404.745 m <sup>2</sup> e	126.256 m <sup>2</sup> e	305.109 m <sup>2</sup> e

Hemos preferido dividir Madrid por subdistritos municipales de precios homogéneos, ante la tremenda diferencia de precios que existían en algunos distritos. Por ejemplo, el distrito de Salamanca, lo hemos separado en Marqués de Salamanca y Fuente del Berro, Ciudad Lineal en Arturo Soria y Pueblo Nuevo, etc. Además hay distritos donde los nuevos suelos sin urbanizar distorsionarían demasiado el precio, como Vallecas, donde hay tres niveles diferentes de precios: el suelo urbanizado (casco histórico y alrededores consolidados, suelo urbanizable en marcha y reservas para el segundo cuatrienio del Plan General). Sería un dato tan poco fiable como si preguntáramos a un frutero el precio medio de la fruta, sin detenernos en diferenciar las manzanas de las piñas, o -ya exagerando- de cada uva.

La mayoría de estos datos pueden consultarse en nuestra página web, donde encontrarán datos actualizados: <http://www.grupoi.es>

The screenshot shows two overlapping browser windows. The background window is titled 'Grupo i - Microsoft Internet Explorer' and shows the website 'http://www.grupoi.es'. The foreground window is titled 'C:\0-SHARE\3inet\ind-vco.htm - Microsoft Internet Explorer - [Tr...' and displays a page titled 'Madrid, término municipal (2º sem. 1999) (Precios en Pts/m²)'. The page contains a table with the following data:

Distrito	Precio mínimo	Pr. medio ponderado	Precio máximo
Aravaca - Moncloa	257.143	329.012	446.101
Arganzuela	242.170	279.976	341.268
Barajas	188.444	241.760	309.766
Carabanchel	149.155	221.781	295.552
Centro	252.500	309.004	352.285
Chamartín	331.588	413.379	517.305
Chamberí	312.864	373.526	429.500
Ciudad Lineal	231.709	326.296	495.968
Fuencarral - El Pardo	208.856	247.891	273.797
Hortaleza	217.079	323.477	411.726

## 2. Situación actual

### 2.1. Resumen de precios: subida generalizada en todos los distritos

Otra vez Madrid queda dividido en bandas de precios muy diferentes con una división muy clara: suelos dentro de la M-30 (almendra central), suelos entre ésta y la M-40, y los suelos exteriores. El factor *autopista urbana* resulta determinante en el cambio de escala de los precios, sobre todo dada la escasa movilidad geográfica de los madrileños.

#### ANÁLISIS DEL MERCADO DE SUELO RESIDENCIAL EN MADRID EN 1996-2000

Repercusión del suelo en Pts/m<sup>2</sup>e (incluidos gastos de urbanización)

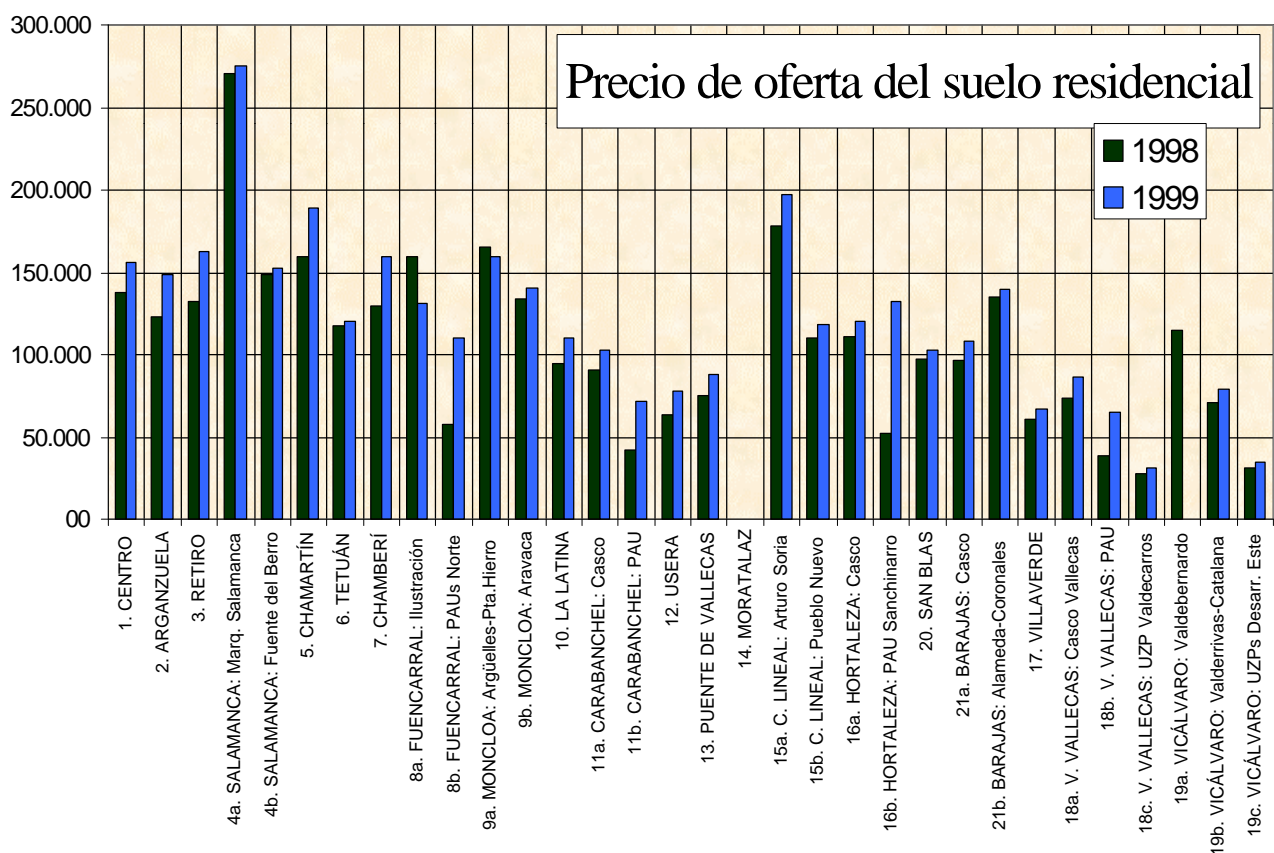
Districtos	1996	Dif.	1997	Dif.	1998	Dif.	1999
1. CENTRO	125.700	4,9%	131.800	4,6%	137.800	13,0%	155.700
2. ARGANZUELA	94.900	15,9%	110.000	11,8%	123.000	21,0%	148.800
3. RETIRO	112.300	2,4%	115.000	14,7%	131.900	23,2%	162.500
4a. SALAMANCA: Marq. Salamanca	245.700	0,9%	248.000	9,3%	271.100	1,5%	275.100
4b. SALAMANCA: Fuente del Berro	102.600	7,2%	110.000	35,3%	148.800	2,6%	152.700
5. CHAMARTÍN	140.500	4,1%	146.200	9,1%	159.500	18,7%	189.300
6. TETUÁN	124.900	0,2%	125.100	-6,1%	117.500	2,0%	119.800
7. CHAMBERÍ	115.600	4,0%	120.200	7,8%	129.600	23,1%	159.600
8a. FUENCARRAL: Ilustración	123.500	5,3%	130.100	22,4%	159.300	-17,6%	131.200
8b. FUENCARRAL: PAUs Norte	38.800	10,1%	42.700	35,8%	58.000	90,0%	110.200
9a. MONCLOA: Argüelles-Pta.Hierro	182.000	-11,5%	161.000	2,8%	165.500	-3,5%	159.700
9b. MONCLOA: Aravaca	109.800	5,0%	115.300	16,6%	134.400	4,7%	140.700
10. LA LATINA	77.700	4,5%	81.200	16,0%	94.200	17,1%	110.300
11a. CARABANCHEL: Casco	82.300	5,7%	87.000	3,9%	90.435	13,7%	102.800
11b. CARABANCHEL: PAU	27.700	10,8%	30.700	37,1%	42.100	69,8%	71.500
12. USERA	40.300	25,3%	50.500	25,9%	63.600	22,6%	78.000
13. PUENTE DE VALLECAS	78.800	6,6%	84.000	-10,7%	75.000	18,0%	88.500
14. MORATALAZ	--	--	--	--	--	--	--
15a. C. LINEAL: Arturo Soria	163.200	1,7%	165.900	7,4%	178.200	10,6%	197.100
15b. C. LINEAL: Pueblo Nuevo	95.000	8,6%	103.200	7,1%	110.500	7,2%	118.500
16a. HORTALEZA: Casco	90.000	21,7%	109.500	1,6%	111.200	8,4%	120.500
16b. HORTALEZA: PAU Sanchinarro	33.600	3,0%	34.600	51,2%	52.300	153,3%	132.500
20. SAN BLAS	76.200	27,7%	97.300	-0,2%	97.100	6,3%	103.200
21a. BARAJAS: Casco	85.900	13,6%	97.600	-1,1%	96.500	12,0%	108.100
21b. BARAJAS: Alameda-Coronaes	111.600	16,7%	130.200	3,8%	135.200	3,3%	139.700
17. VILLAVERDE	40.500	28,9%	52.200	15,1%	60.100	11,3%	66.900
18a. V. VALLECAS: Casco Vallecás	62.700	8,3%	67.900	8,2%	73.500	17,4%	86.300
18b. V. VALLECAS: PAU	25.700	12,8%	29.000	31,7%	38.200	70,7%	65.200
18c. V. VALLECAS: UZP Valdecarros	--	--	--	--	27.600	14,1%	31.500
19a. VICÁLVARO: Valdebernardo	62.400	33,0%	83.000	38,6%	115.000	--	--
19b. VICÁLVARO: Valderrivas-Catalar	--	--	55.000	28,2%	70.500	11,8%	78.800
19c. VICÁLVARO: UZPs Desarr. Este	--	--	30.600	2,3%	31.300	10,2%	34.500

**Nota:** Cifras medias ponderadas por subdistritos en Pts/m<sup>2</sup>e. Los PAUs y UZPs se han calculado dividiendo su precio en Pts/m<sup>2</sup>s por el aprovechamiento tipo fijado en el Plan General, homogeneizando a vivienda libre y añadiéndole la previsión de gastos de urbanización (15.000-20.000 Pts).

Fuente: Grupo i (datos propios)

Los distritos donde se han vendido este año el mayor número de metros cuadrados edificables han sido los de Villaverde y San Blas (APEs y APRs), Hortaleza-Sanchinarro y Vallecas-UZPs. Ello se debe, sin duda, a que el suelo no finalista (el urbanizable) es más barato que el resto del suelo del distrito (el de licencia inmediata), y a que allí están las mayores bolsas de suelo.

El principal dato que llama la atención de los resultados anuales ha sido la fuerte subida de los precios en los PAUs. Esta subida es totalmente lógica y previsible, ya que se trataban de suelos sin desarrollar. El precio del suelo bruto es siempre entre 5 y 15 veces menor que el ya desarrollado, aunque esté en la misma zona. Por ejemplo, el precio de Montecarmelo, que está a poco más de 500 metros de una zona consolidada como Mirasierra, acabará por ponerse algo por debajo de su mismo precio. Y sin embargo no puede tener el mismo valor cuatro años antes de que se puedan poner ladrillos, ya que la mayoría de las promotoras no pueden tener inmovilizado su capital durante ese tiempo. Ese es el valor que le sacan los especuladores, las grandes promotoras e inversoras y los propietarios que ven subir sus plusvalías. Al estar ya preparándose los Proyectos de Compensación y estar muy cercano el comienzo del proceso constructivo en los PAUs, los precios se han duplicado este año en la mayoría de ellos. Debemos destacar Sanchinarro, el primer PAU donde comenzaron las obras de urbanización, impulsadas por el Hipercor que se ubicará junto a la N-I.



Datos en Pts/m<sup>2</sup>e (fuentes: Grupo i)

Esa es la causa de que el suelo urbanizable a medio plazo (UZPs) no haya experimentado en cambio la misma subida, ya que no se ha movido su desarrollo urbanístico aún. Previsiblemente su primer aumento espectacular de precio se dará en 2001, cuando puedan aprobarse sus primeros planes parciales.

El resto de los distritos han tenido unas subidas entre el 10 y el 23%, sobre todo en los que el suelo era escaso en 1997, y en los que las Bolsas de Suelo del Plan General se han desarrollado según su proceso lógico. Es el caso de Arganzuela con sus APEs, el ensanche de Barajas, Valderrivas-La Catalana y Vallecas. Distritos que estaban a un nivel bajísimo hace dos años se han puesto a su nivel lógico una vez que las nuevas infraestructuras y barrios han mejorado la media general. Por ejemplo Villaverde, estando más cerca de Madrid que Getafe y Leganés, era mucho más barato que estos, y ha subido un 65% desde 1996. Madrid se va igualando, ya no van quedando barrios malos y las mayores subidas se dan en los barrios baratos de la periferia.

<b>Viviendas 1997-2005</b>			
<b>Distritos</b>		<b>Nº viv.</b>	<b>%</b>
C	01. Centro	396	0,1%
	02. Arganzuela	16.962	5,6%
	03. Retiro	1.882	0,6%
	04. Salamanca	1.700	0,6%
	05. Chamartín	3.318	1,1%
	06. Tetuán	6.684	2,2%
	07. Chamberí	2.413	0,8%
N	09. Moncloa-Aravaca	10.303	3,4%
	08. Fuencarral	43.647	14,5%
S	10. La Latina	15.031	5,0%
	11. Carabanchel	19.389	6,5%
	12. Usera	8.146	2,7%
	13. Puente de Vallecas	4.738	1,6%
	14. Moratalaz	2.750	0,9%
E	15. Ciudad Lineal	7.284	2,4%
	16. Hortaleza	26.491	8,8%
	20. San Blas	17.765	5,9%
	21. Barajas	6.361	2,1%
SE	17. Villaverde	14882	5,0%
	18. Villa de Vallecas	23.639	7,9%
	19. Vicálvaro	66.517	22,2%
<b>TOTAL</b>		<b>300.298</b>	<b>100%</b>

Fuente: Plan General de Madrid 1997; elaboración: Grupo i

## **2.2. Distritos que bajan. Influencia del desarrollo en su precio**

El agotamiento de los APEs (suelo desarrollado sin gestionar) ha hecho que las promotoras comenzaran a comprar en los APRs (suelo urbano sin desarrollar), que al ser más baratos precisamente por su falta de desarrollo, ha bajado las medias de algunos distritos donde los APRs abundaban. Éste ha sido el caso de Moncloa-

Puerta de Hierro y Fuencarral-Ilustración. El problema es que estos suelos tardarán aún un tiempo en desarrollarse completamente.

En el año 1999, tras la sequía de la suspensión de concesión de licencias del Nuevo Plan General del 97, ha aumentado ligeramente el suelo disponible en el mercado, aunque hacia finales de año dio muestras de agotamiento. Pese a una subida generalizada de los precios, ha surgido mucho suelo nuevo, como los APEs de Arganzuela que, aunque más caros que el resto de la zona, han rebajado la media general del municipio. Pese a no ser suelo finalista, los compradores han empezado a asumir riesgos (es decir, el tener que comprar suelo a 1 o 2 años vista, pendiente de que las Juntas de Compensación lleven un ritmo razonable). De hecho, las grandes promotoras tienen ya claro que tienen que posicionarse en las grandes operaciones.

### 2.3. El suelo urbanizable en Madrid: los PAUs y UZPs

Llevamos al menos cuatro años oyendo que los PAUs estarán preparados para poner ladrillos en seis meses, plazo mágico que parece no comprometer a nada, pero que juega con la ilusión de muchos compradores que embarcan su dinero en proyectos que acaban con retrasos no de meses, si no de años. Por ejemplo, un diario madrileño titulaba el día 14 de diciembre de 1996 «Madrid; en un año, ladrillos en Montecarmelo y Las Tablas». Desde entonces, la noticia se ha repetido cada cierto tiempo con el mismo plazo, seis meses para ponerse en marcha y otros seis para poner ladrillos.

Viviendas totales		Viviendas totales (PAUs)	
PAUs	73.681	Arr.Fres. TOT	2.754
Chamart	11.665	Montecarmelo	8.547
UZPs.2	55.118	Las Tablas	12.272
UZPs.3	41.542	Sanchin. PP	12.718
<b>TOTAL</b>	<b>140.464</b>	Vallecas TOT	26.049
		Caraban. TOT	11.341
		<b>TOTAL</b>	<b>73.681</b>

Fuente: Plan General de Madrid 1997; elaboración: Grupo i

Ahora que ya han comenzado las obras de urbanización en la mayoría de los PAUs y que las Juntas empiezan a aprobar internamente sus Proyectos de Compensación, sería bueno recordar los plazos de gestión de suelo. Una vez que la Junta aprueba la documentación, se da audiencia a todos los afectados, con un plazo mínimo de un mes. Este plazo, en la práctica suele ser mayor, para evitar inseguridades jurídicas. Tras resolverse las alegaciones, por una mayoría de 2/3 de las cuotas, se redacta el documento definitivo que se presenta al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. Sería pues perfectamente razonable pensar que finalmente se aprueben, por fin, dichos Proyectos de Compensación antes de verano. A continuación, se inscriben las parcelas resultantes en el Registro de Propiedad, momento en el que se tiene su pleno dominio.



## Plazos de desarrollo de los PAUs

Nombre PG'97('85)	UE	PAU	PPO	Delim.UE	Bases/Estat	Junt.comp.	Proy.exp	Proy.urb/obras	Proy.comp
UZI 0.06 "Arroyo del Fresno" (PAU II.1)	UE1	(D) 24.05.99	(D) 29.09.99	--	--	--	--	-- / (2)	--
	UE2			--	--	--	--	-- / --	--
UZI 0.07 "Montecarmelo" (PAU II.2)	--	(D) 9.09.96	(D) 29.11.96	(D) 23.03.98	(D) 14.07.98	(D) 10.12.98	(D) 12.01.00	-- / (2)	Prepar. (1)
UZI 0.08 "Las Tablas" (PAU II.3)	--	(D) 9.09.96	(D) 29.11.96	(D) 27.03.98	(D) 14.07.98	(D) 10.12.98	(D) 12.01.00	-- / (2)	Prepar. (1)
UZI 0.09 "Sanchinarro" (PAU II.4)	--	(D) 9.09.96	(D) 14.12.99	(D) 26.06.98	(D) 26.06.98	(D) 25.11.98	(D) 19.01.00	(D) 23.12.98 / (2)	Preparado
UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas" (Ex-PAU II.5)	UE1	PGOUM 97	(D) 28.01.99	(D) 28.01.99	(D) 26.11.99	--	--	-- / --	--
	UE2			(D) 28.01.99	(D) 26.11.99	--	--	-- / --	--
	UE3			(D) 28.01.99	(D) 26.11.99	--	--	-- / --	--
	UE4			(D) 28.01.99	(D) 26.11.99	--	--	-- / --	--
	UE5			(D) 28.01.99	(D) 26.11.99	--	--	-- / --	--
	UE6			(D) 28.01.99	(D) 26.11.99	--	--	-- / --	--
UZI 0.10 "Ensanche de Carabanchel" (PAU II.6)	UE1	(D) 9.09.96	(D) 29.11.96	(D) 26.06.98	(D) 18.09.99	(D) 4.03.99	(D) 5.11.99	(D) 29.07.99 / (2)	--
	UE2			(D) 26.06.98	(D) 18.09.99	(D) 4.03.99	(D) 21.01.00	(D) 29.07.99 / (2)	--
	UE3			(D) 28.05.98	(D) 18.09.99	(D) 4.03.99	(I) 19.11.99	(D) 29.07.99 / (2)	--

(1) Los Proyectos de Compensación de Las Tablas y Montecarmelo fueron aprobados con carácter provisional por los Consejos Rectores de las Juntas de Compensación el 14 de septiembre de 1999 y con carácter definitivo el 1 de diciembre de 1999, previo a su aprobación, quedando desde el 22 de diciembre en exposición pública para las alegaciones de los afectados, con un mes de plazo. Se prevé su presentación en el Ayuntamiento en febrero.

(2) Obras de urbanización comenzadas.

*Fuentes: Plan General de Madrid, BOCAM, Boletín del Ayuntamiento de Madrid, anuncios en periódicos y web Gerencia  
Datos actualizados a 1.02.2000  
Elaboración: Grupo i*

En ese momento, y no otro, los más madrugadores podrán solicitar licencia de obras al Ayuntamiento, siempre que se prepare rápidamente el Proyecto Básico de las viviendas. Sin embargo el Ayuntamiento necesitará un tiempo prudencial (nunca menos de tres a cinco meses) para estudiar la documentación aportada. Teniendo en cuenta la dificultad de las actuales normativas urbanísticas, que en el caso de los PAUs los técnicos apenas conocen, y de los numerosos reglamentos nuevos que condicionan el proyecto, no podemos ser optimistas en los plazos.

Otro asunto es el de las Obras de Urbanización. Aunque la ley permite simultanear las obras de edificación con las de urbanización -eso sí, avalando fuertemente las cantidades finales- la licencia no podrá concederse hasta que la urbanización haya alcanzado unas infraestructuras mínimas.

Es por todo ello que resulta temerario pensar que se concedan licencias en los PAUs antes del segundo semestre de 2001, momento en el que legalmente podrán empezar las ventas de las distintas promociones. Por ello, será difícil que se comience a poner ladrillos antes del segundo semestre del año que viene.

### 3. El precio del suelo residencial en Madrid

#### 3.1. La paradoja de las medias: muestrales y ponderadas

Dado que estamos sacando medias de muestras muy heterogéneas, debemos advertir que la media *muestral* se ha calculado como la media aritmética de las medias ponderadas de los subdistritos, y sólo indica la "sensación" individual de cada

suelo en concreto, sin tener en cuenta su abundancia ni el que haya aumentado o disminuido en cantidad. No hemos querido reflejar, como el año pasado, la media *ponderada* (media matemática real de todo el suelo), ya que las Bolsas de Suelo se han "desplazado" a zonas más baratas, y por tanto no se trata del mismo tipo de suelo.

## Medias muestrales del suelo residencial en Madrid en 1996-99

Repercusión del suelo en Pts/m<sup>2</sup>e (incluidos gastos de urbanización)

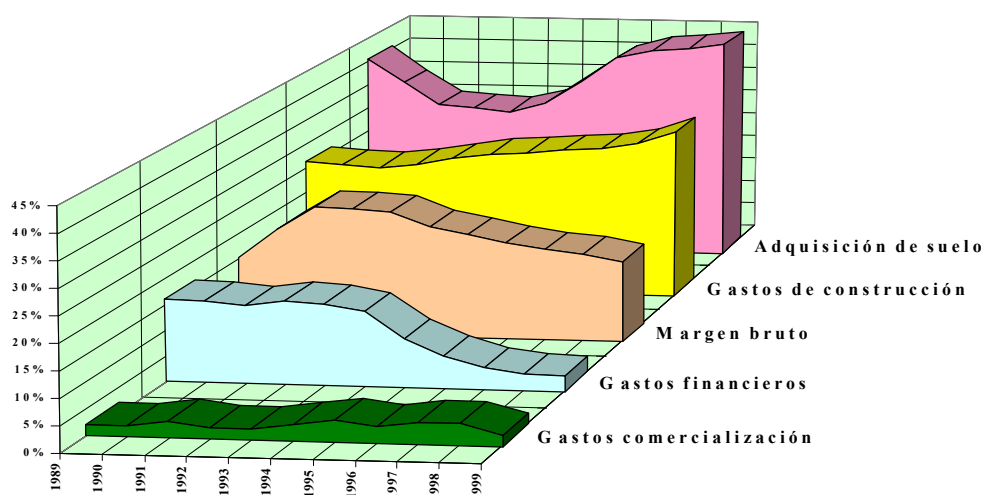
Zonas	1996	Dif.	1997	Dif.	1998	Dif.	1999
Media muestral Interior M-30	132.800	4%	138.300	10%	152.400	12%	<b>170.500</b>
Media muestral Noroeste	113.600	-1%	112.300	15%	129.300	5%	<b>135.500</b>
Media muestral Sur	61.400	9%	66.700	10%	73.100	24%	<b>90.300</b>
Media muestral Nordeste	93.700	13%	105.500	6%	111.600	18%	<b>131.400</b>
Media muestral Sureste M-40	47.900	11%	53.000	12%	59.500	2%	<b>60.600</b>
<b>TOTAL (media muestral)</b>	<b>89.900</b>	<b>6%</b>	<b>95.300</b>	<b>10%</b>	<b>105.200</b>	<b>12%</b>	<b>117.700</b>

Fuente: Grupo i

Por otra parte, la situación económica se prevé que continúe estabilizándose, bajo la acción protectora del Euro. Las rentas familiares seguirán subiendo y el paro parece haberse controlado suficientemente. Aunque los tipos de interés deberán situarse al nivel de 1998, los compradores de pisos se están acostumbrando a subir los plazos de amortización, por lo que las cuotas mensuales se reducirán sustancialmente, mejorando el acceso a la vivienda. Este es uno de los índices que más han favorecido la actual expansión. El *esfuerzo de compra* (índice de accesibilidad) sobre la renta familiar ha bajado desde el 50% de 1990 al actual 26% de 1999.

## Evolución de los componentes del coste de una promoción

Años	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Gastos financieros	16%	16%	15%	16%	16%	15%	9%	6%	4%	3%	3%
Gastos comercialización	2%	2%	3%	2%	2%	3%	4%	3%	4%	4%	2%
Margen bruto	15%	21%	26%	25%	25%	22%	21%	19%	18%	17%	16%
Adquisición de suelo	41%	35%	31%	30%	30%	32%	37%	42%	43%	44%	45%
Gastos de construcción	26%	26%	25%	26%	28%	29%	29%	30%	30%	31%	34%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



Fuentes: Grupo i

### 3.2. Subida de costes financieros y aumento de los costes de la construcción

Los promotores llevan algo más de un año quejándose de la progresiva subida de los costes de materiales y mano de obra, que algunos han cuantificado entre el 10 y el 15% de media sobre el coste de construcción, aunque hay algunos capítulos que se han destacado más, como los ladrillos y bovedillas -que se llegaron a duplicar- y la mano de obra.

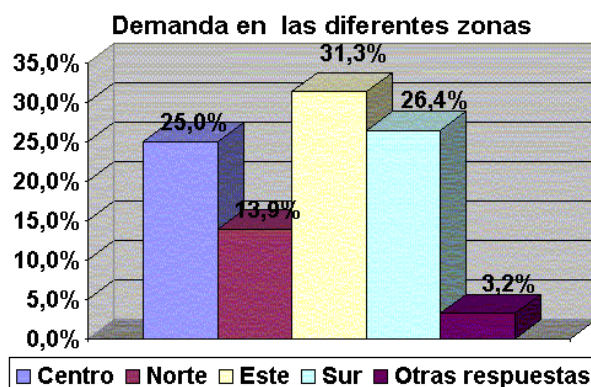
Durante los próximos meses veremos como otros motivo para el incremento de los costes de construcción de la vivienda van restando margen sobre ventas a los promotores. La aparición de nuevas leyes de control a la construcción subirán previsiblemente los costes de construcción en otro 8,5%. Lo cierto es que también las viviendas serán mejores.

#### Aumento del precio del coste de construcción en las viviendas

Norma	Concepto	% s/ PEC
LOE	Seguros y laboratorio	3,00%
ICT (telecomun.)	Proyecto y certificado final	1,50%
LMCE (CAM)	Estudio geotécnico	0,10%
EHE	Aumento resistencia hormigón y control	0,70%
Ascensores	Aumento de la seguridad	0,70%
Seguridad y Salud	Coordinador y elementos constructivos	2,50%
Otros	Suelos contaminados, incendios, etc.	--
<b>TOTAL</b>		<b>8,50%</b>

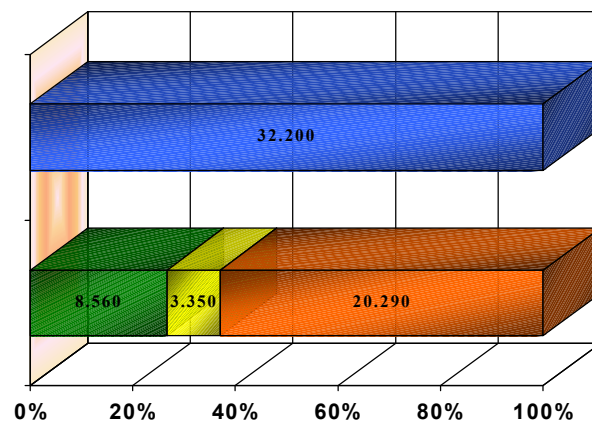
Elaboración: Grupo i

La demanda se está cubriendo con creces. La Comunidad de Madrid preveía en el Plan Regional de Estrategia Territorial (PRET) una necesidad de 35.000 viviendas al año, y este año se han construido casi el doble de esta cantidad. Aunque se prevé que este año siga habiendo demanda suficiente, los promotores han comenzado ya a notar una bajada de visitas en las casetas y la disminución de las listas de espera. Tampoco sabemos con exactitud cómo influirá la puesta en el mercado de la enorme cantidad de vivienda protegida (un 50%) que la Comunidad ha impuesto en los suelos urbanizables.



Nuestro propio estudio de demanda en el Término municipal de Madrid preveía una demanda entre junio de 1999 y de 2001 de 32.000 viviendas. Dado que nuestro último estudio censal recogía la cifra de 8.560 viviendas vendidas hasta diciembre de 1999, con un *stock* sin vender de 3.350 viviendas, restarían 20.290 viviendas hasta completar la demanda. Eso significa que este año todavía hay demanda para cubrir la fuerte afluencia de oferta que se prevé para el año 2000. Lo que sí deberá hacer la demanda es reubicarse, porque no habrá viviendas suficientes en las zonas demandadas (Norte con el 14% y Centro con el 25%). Muchos de estos compradores se tendrán que conformar con viviendas de segunda mano.

#### **Demanda de vivienda nueva en el T.M. de Madrid (jun.1999 - jun.2001)**



*Fuentes: Grupo i (datos propios)*

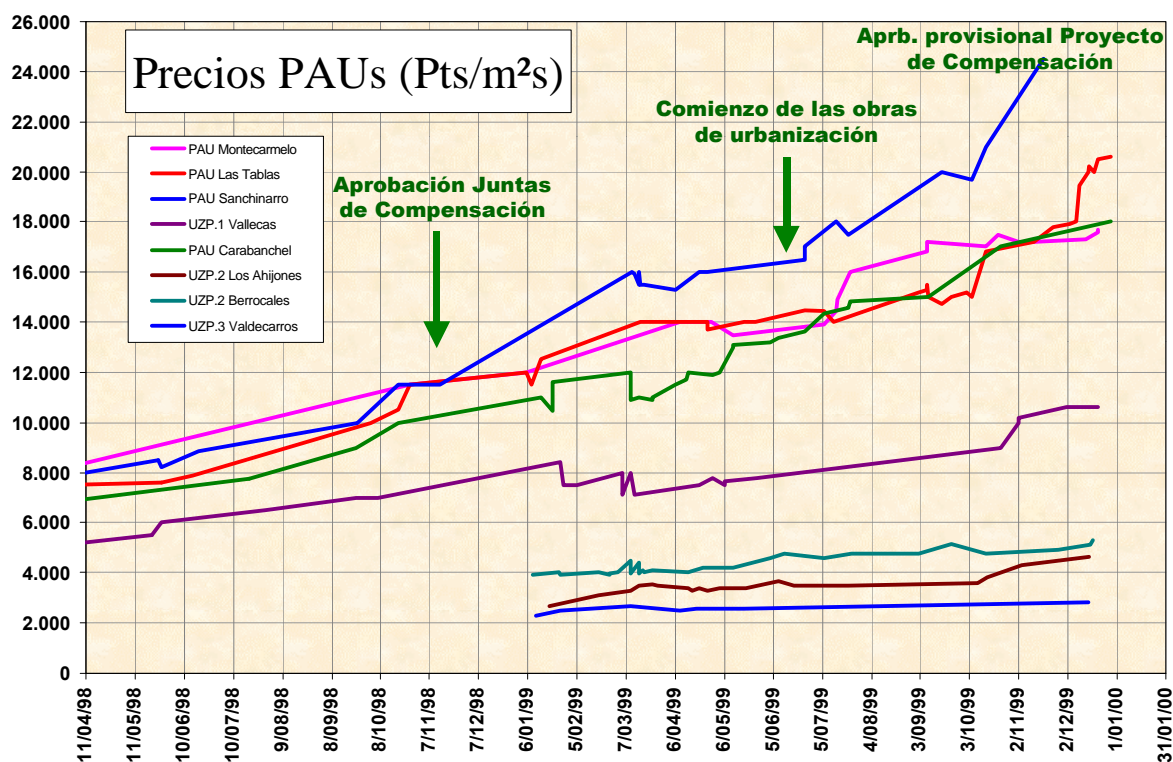
### **3.3. El aumento de la compra del suelo urbanizable**

Por último, debemos hacer referencia a los UZPs, el suelo que el Plan General previó para los próximos años, a partir de 2001. Tenemos que recordar que los PAUs son una operación urbanística que se diseñó en 1993, que los primeros Planes Parciales son de 1995, y que los vigentes actualmente son modificaciones de 1996. Las delimitaciones de la Unidades de Ejecución y las Bases y Estatutos de la Junta son de 1998, mientras que los Proyectos de Expropiación y el comienzo de las obras de urbanización son del pasado 1999.



Está muy claro además que los PAUs eran absolutamente necesarios, pero no está tan claro que los UZPs se desarrollen en unos plazos más o menos cortos. De he-

cho, los PAUs se irán desarrollando en tres fases a lo largo de 12 años para no poner en el mercado simultáneamente todas las viviendas previstas.



Datos en Pts/m<sup>2</sup>s (fuentes: Grupo i)

## 4. Conclusiones

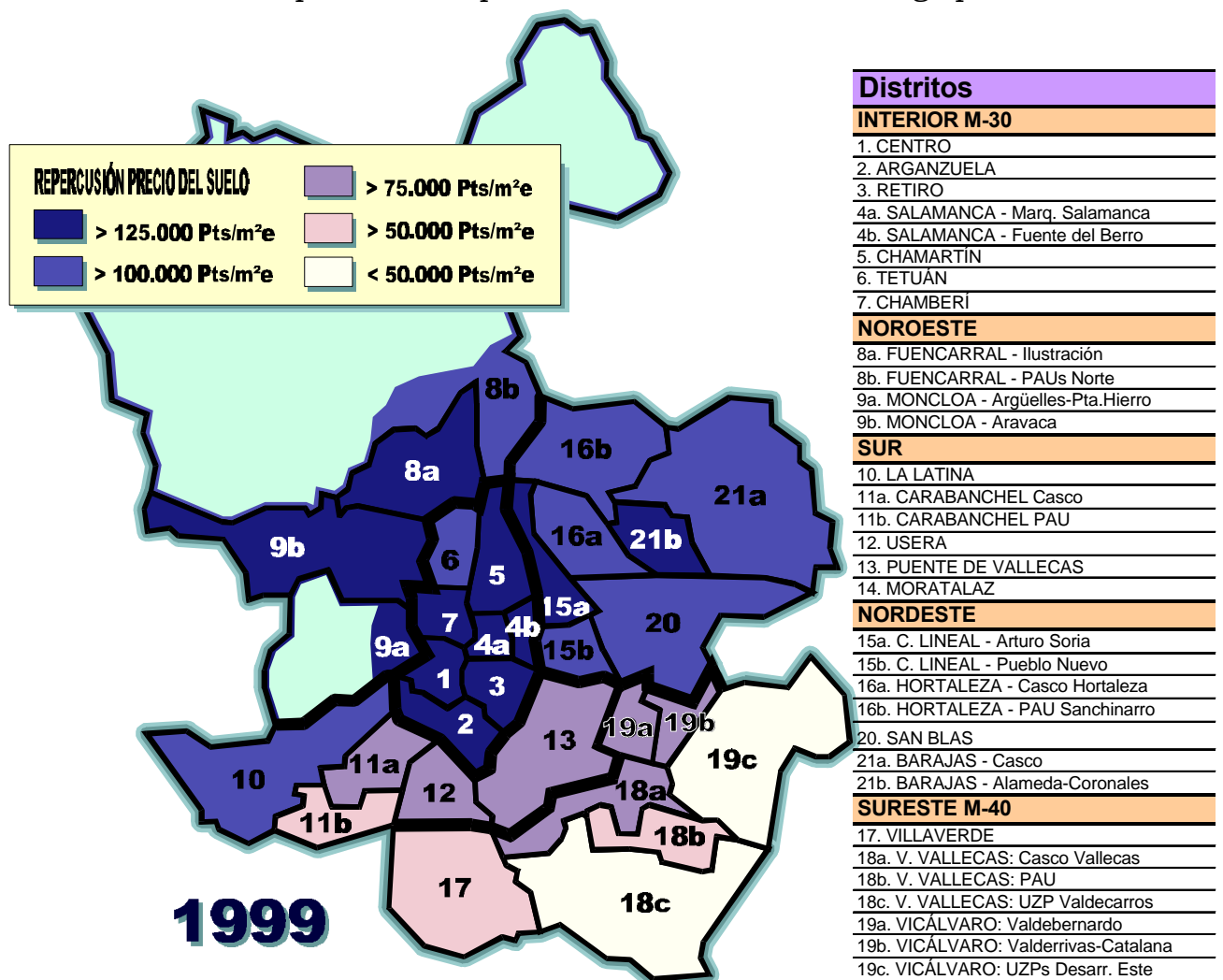
El suelo en la almendra central seguirá subiendo, ya que su demanda, incluso en los momentos de mayor subida, se ha mostrado muy estable. Sin embargo está subida no afectará significativamente a la media, debido a la propia escasez de suelo en el centro, un hecho físicamente irremediable. El suelo en Madrid, en la actualidad demasiado caro, no puede subir ya mucho más sin que los márgenes de los promotores se desmoronen. La prueba de que puede subir aún más está en las altas repercusiones que se pagan en París, Londres o Nueva York.

Por el contrario, la sensación general que tendrán los que compren viviendas nuevas en los próximos años es que serán efectivamente algo más baratas, pero mucho más alejadas del centro. Se repetirá la salida de los compradores que se dio en los años 70 al cinturón de Madrid, aunque más cerca. Se cambiará Majadahonda por los PAUs al interior de la M-40. Y aunque esto no es lo que demandan los próximos compradores de vivienda, la realidad es que las grandes bolsas de suelo en el centro de Madrid prácticamente se han acabado ya, y las próximas viviendas se harán allí.

**La próxima generación de madrileños vivirá pegada a la M-40, en gran parte en viviendas protegidas, trabajará en el centro y dependerá mucho más de los transportes públicos.**

Como conclusión, y teniendo en cuenta las tendencias observadas en el mercado y su evolución a lo largo del último año podemos avanzar una previsión de precios para el año que viene, siempre teniendo en cuenta que se trata de una media, y que la mayoría de los distritos tenderán a la estabilidad, dándose los mayores crecimientos en los distritos más baratos y en los que el suelo urbanizable se está desarrollando con mayor velocidad:

1. Los precios del Término Municipal se han igualado en tres bandas: almendra central (170.000 Pts/m<sup>2</sup>e), Norte (135.000) y Sureste (60-90.000).
2. El precio de la vivienda seguirá subiendo a lo largo de este año hasta un 5-6'5%, como consecuencia del aumento de costes de suelo (en torno al 12%), materiales y mano de obra (10-15%), a las nuevas normativas que incrementarán la calidad de nuestras viviendas (8%), la estabilización de la demanda y el mantenimiento de la buena situación económica.
3. El precio del suelo de los UZPs sigue en su imparable subida de precios, aproximadamente al mismo ritmo que los PAUs hace cuatro años, por lo que será una buena inversión para las grandes promotoras, o para las medianas que estén dispuestas a invertir a medio-largo plazo.



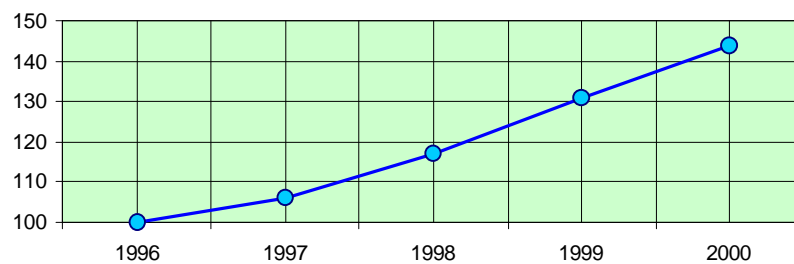
## Precios del suelo residencial en Madrid y previsión para el 2000

Distritos	1999	S.disp.	2000	Dif.
1. CENTRO	155.700	0,1%	160.000	2,8%
2. ARGANZUELA	148.800	5,5%	155.000	4,2%
3. RETIRO	162.500	0,6%	165.000	1,5%
4a. SALAMANCA: Marq. Salamanca	275.100	0,50%	276.000	0,3%
4b. SALAMANCA: Fuente del Berro	152.700		154.000	0,9%
5. CHAMARTÍN	189.300	1,1%	200.000	5,7%
6. TETUÁN	119.800	2,2%	120.000	0,2%
7. CHAMBERÍ	159.600	0,8%	165.000	3,4%
8a. FUENCARRAL: Ilustración	131.200	14,1%	160.000	22,0%
8b. FUENCARRAL: PAUs Norte	110.200		160.000	45,2%
9a. MONCLOA: Argüelles-Pta.Hierro	159.700	1,65%	180.000	12,7%
9b. MONCLOA: Aravaca	140.700	1,7%	150.000	6,6%
10. LA LATINA	110.300	4,9%	115.000	4,3%
11a. CARABANCHEL: Casco	102.800	6,3%	105.000	2,1%
11b. CARABANCHEL: PAU	71.500		110.000	53,8%
12. USERA	78.000	2,6%	80.000	2,6%
13. PUENTE DE VALLECAS	88.500	1,5%	90.000	1,7%
14. MORATALAZ	--	0,9%	--	--
15a. C. LINEAL: Arturo Soria	197.100	2,4%	205.000	4,0%
15b. C. LINEAL: Pueblo Nuevo	118.500		160.000	35,0%
16a. HORTALEZA: Casco	120.500	8,6%	125.000	3,7%
16b. HORTALEZA: PAU Sanchinarro	132.500		160.000	20,8%
20. SAN BLAS	103.200	5,7%	105.000	1,7%
21a. BARAJAS: Casco	108.100	2,1%	110.000	1,8%
21b. BARAJAS: Alameda-Coronaes	139.700		140.000	0,2%
17. VILLAVERDE	66.900	4,8%	70.000	4,6%
18a. V. VALLECAS: Casco Vallecas	86.300	7,6%	88.000	2,0%
18b. V. VALLECAS: PAU	65.200		80.000	22,7%
18c. V. VALLECAS: UZP Valdecarros	31.500		35.000	11,1%
19a. VICÁLVARO: Valdebernardo	--	21,5%	--	--
19b. VICÁLVARO: Valderrivas-Catalana	78.800		85.000	7,9%
19c. VICÁLVARO: UZPs Desarr. Este	34.500		40.000	15,9%
Zonas	1999	S.disp.	2000	Dif.
Media muestral Interior M-30	170.500	11%	174.400	2%
Media muestral Noroeste	135.500	17%	162.500	20%
Media muestral Sur	90.300	16%	100.000	11%
Media muestral Nordeste	131.400	19%	143.600	9%
Media muestral Sureste M-40	60.600	34%	66.400	10%
<b>TOTAL (media muestral)</b>	<b>117.700</b>	<b>100%</b>	<b>129.400</b>	<b>10%</b>

**Nota:** Cifras medias ponderadas por subdistritos en Pts/m<sup>2</sup>e. La previsión para el año 2000 se ha hecho en función del suelo disponible en el distrito (fuente: Plan General de Madrid) y de la evolución del precio en la zona.

Fuente: Grupo i (datos propios)

### Índice repercusión suelo



Año	Reperc. suelo	Índice
1996	89.900	100,0
1997	95.300	106,0
1998	105.200	117,0
1999	117.700	130,9
2000	129.400	143,9

