

SITUACIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE LOS DESARROLLOS DEL SURESTE



MADRID
OCTUBRE 2018

ÍNDICE

1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN
2. SITUACIÓN DE LOS DESARROLLOS DEL SURESTE
3. MERCADO RESIDENCIAL EN EL ENSANCHE DE VALLECAS Y EL CAÑAVERAL
4. DEMANDA POTENCIAL EN LOS DESARROLLOS DEL SURESTE

1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

– Madrid es la tercera metrópoli de Europa Occidental

- Comunidad de Madrid: 3.182.247 habitantes
- Ciudad de Madrid: 6.507.184 habitantes

– La población se concentra en Municipio de Madrid y en el sureste de la corona Metropolitana.

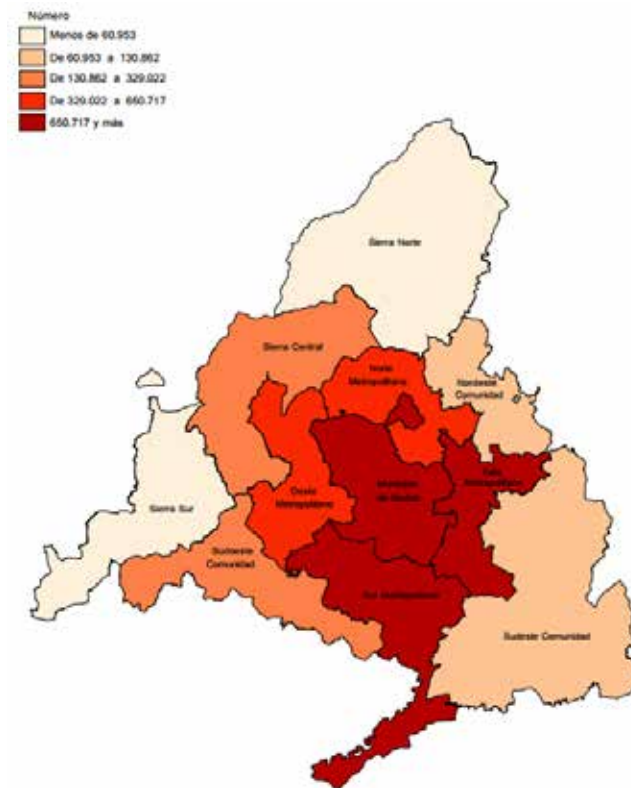
– Crecimiento demográfico ascendente

Población	2001	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
C. de Madrid	5.372	6.082	6.272	6.387	6.459	6.490	6.499	6.496	6.454	6.437	6.467	6.507
% Var. Anual	--	--	3,12%	1,84%	1,12%	0,48%	0,14%	-0,05%	-0,63%	-0,27%	0,47%	0,62%
Madrid Capital	2.957	3.132	3.213	3.256	3.273	3.265	3.234	3.207	3.165	3.142	3.166	3.183
% Var. Anual	--	--	2,58%	1,33%	0,53%	-0,24%	-0,97%	-0,81%	-1,31%	-0,73%	0,75%	0,55%

Evolución de la población de la Comunidad de Madrid y Madrid Capital

Datos: miles de habitantes

Fuente: Ayuntamiento de Madrid y Comunidad de Madrid



Fuente: Estadística de la Comunidad de Madrid

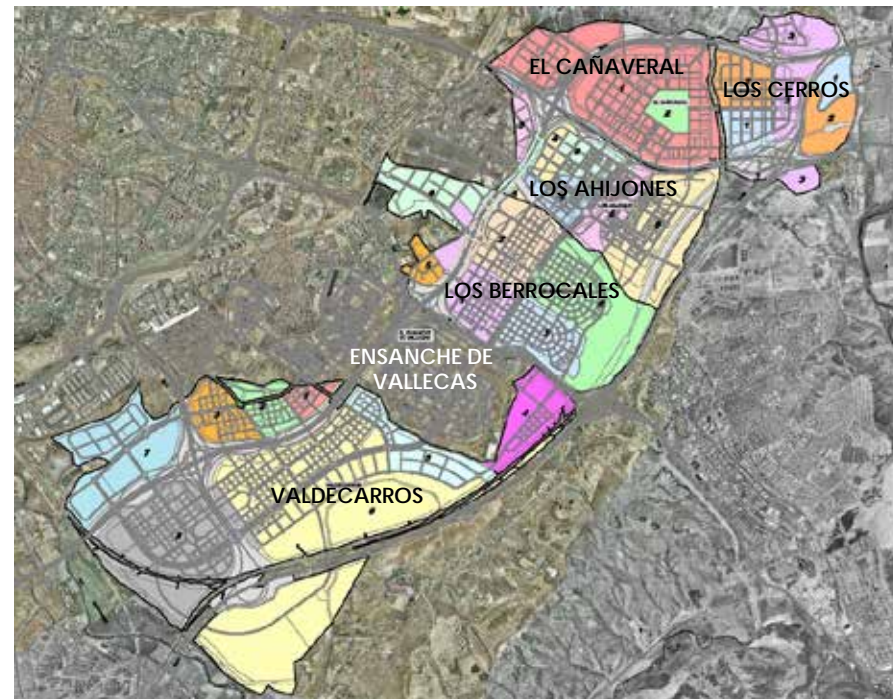
2. SITUACIÓN DE LOS DESARROLLOS DEL SURESTE

- En conjunto más de 145.000 viviendas, el 50 % de ellas son protegidas.
- Únicos ámbitos en desarrollo
 - Ensanche de Vallecas – Casi 90 % desarrollado
 - El Cañaveral – Mas del 30 % desarrollado.

Viviendas desarrolladas por ámbito

Ámbito	Viviendas programadas	Viviendas por desarrollar	% desarrollado
Ensanche de Vallecas	26.044	3.003	88 %
El Cañaveral	14.000	9.709	31 %
Los Cerros	12.848	12.848	0 %
Los Ahijones	15.401	15.401	0 %
Los Berrocales	22.471	22.471	0 %
Valdecarros	47.523	47.523	0 %

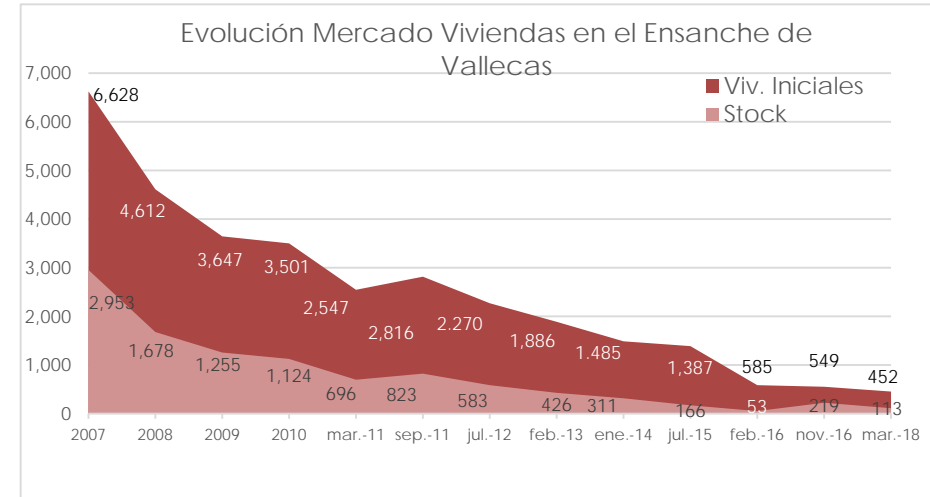
Fuente: Elaboración propia a partir del planeamiento del Ayuntamiento de Madrid y último informe de Edificabilidad remanente. Datos actualizados a 1 de enero de 2018.



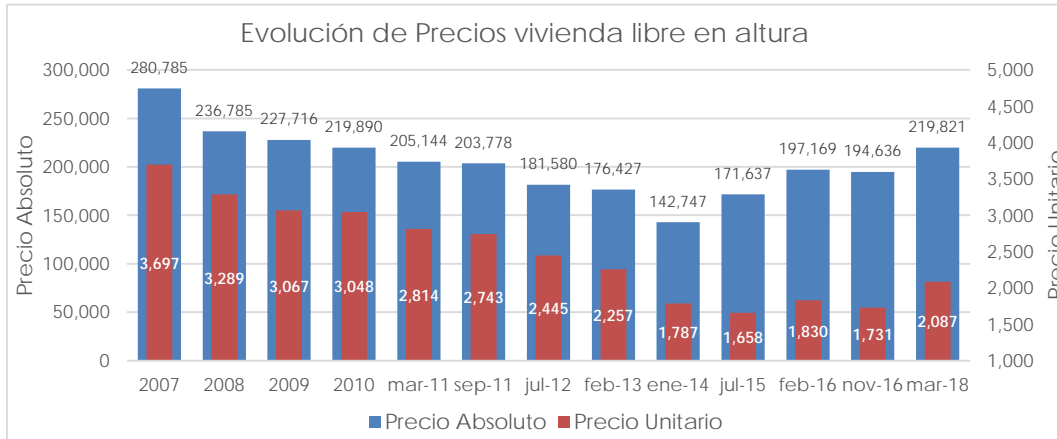
3. MERCADO RESIDENCIAL EN EL CAÑAVERAL Y ENSANCHE DE VALLECAS

ENSANCHE DE VALLECAS

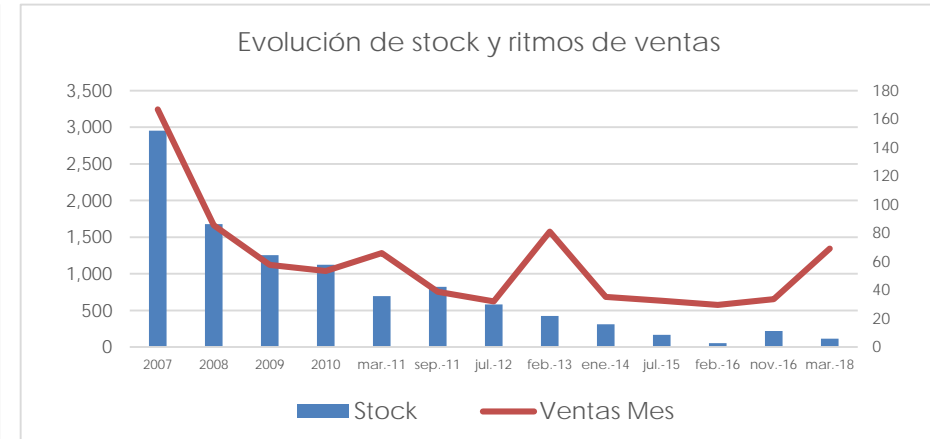
- Stock de solo 304 viviendas.
- Ritmo de ventas medio de 70 viviendas mensuales.
- Agotamiento del stock: 4 meses (sin nuevas promociones).
- Incremento de precios medio anual: 17 %



Fuente: Estudios de mercado realizados por Foro Consultores



Fuente: Elaboración propia a través de estudios de mercado realizados por Foro Consultores

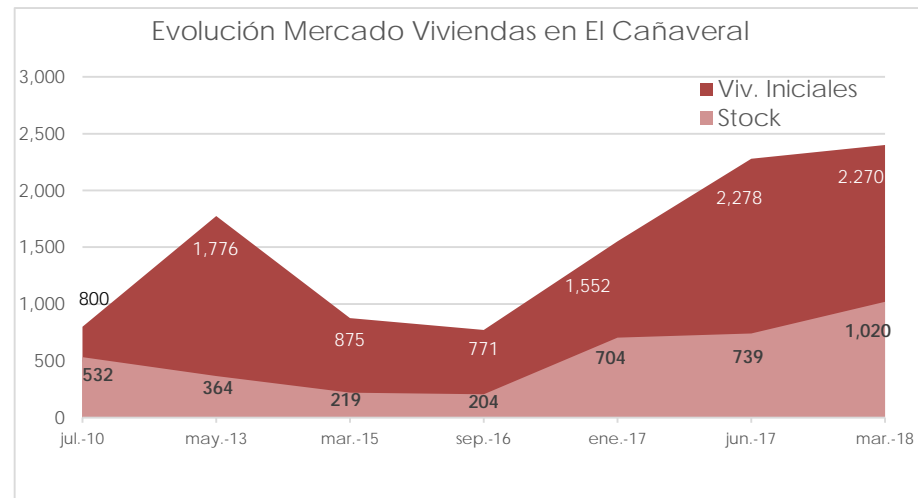


Fuente: Elaboración propia a través de estudios de mercado realizados por Foro Consultores

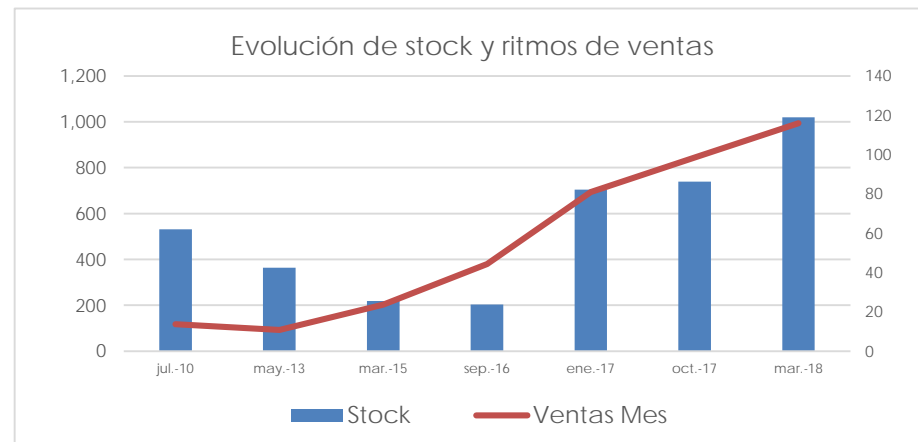
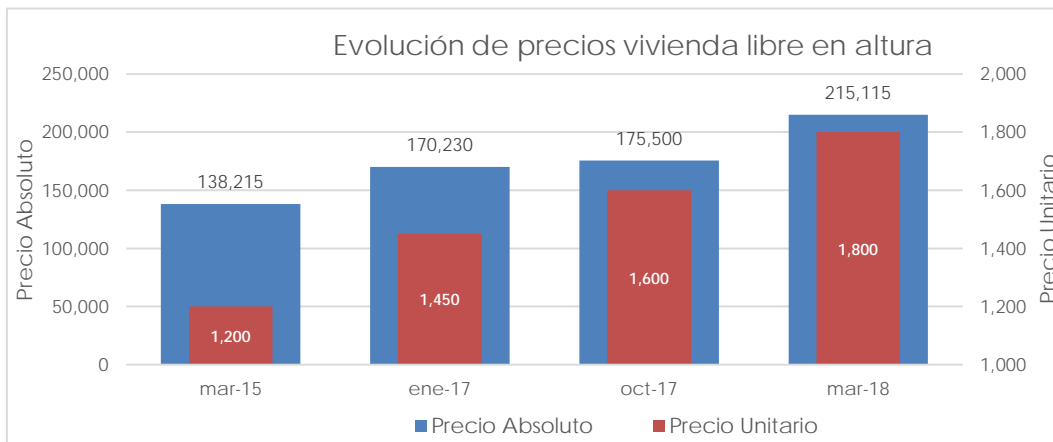
3. MERCADO RESIDENCIAL EN EL ENSANCHE DE VALLECAS Y EL CAÑAVERAL

EL CAÑAVERAL

- Stock de 1.063 viviendas.
- Ritmo de ventas medio de casi 116 viviendas mensuales.
- Agotamiento del stock: 8 meses (sin nuevas promociones).
- Incremento de precios medio anual: 25 %



Fuente: Estudios de mercado realizados por Foro Consultores



Fuente: Elaboración propia a través de estudios de mercado realizados por Foro Consultores

3. MERCADO RESIDENCIAL EN EL ENSANCHE DE VALLECAS Y EL CAÑAVERAL

AGOTAMIENTO DE LA OFERTA EN EL ENSANCHE DE VALLECAS Y EL CAÑAVERAL

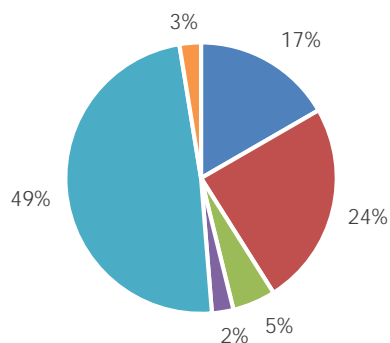
- Con los ritmos de ventas que se registran actualmente, el remanente de vivienda indicado por el Ayuntamiento de Madrid se agotará en un periodo entre 5 y 6 años.

AGOTAMIENTO DEL REMANENTE DE VIVIENDAS			
ÁMBITO	VIVIENDAS REMANENTES A 1 DE ENERO DE 2018	VENTAS ANUALES ESTUDIO DE MERCADO	AGOTAMIENTO REMANENTE (AÑOS)
ENSANCHE DE VALLECAS	3.003	829	3,6
EL CAÑAVERAL	9.709	1.545	6,3
TOTAL	12.712	2.374	5,4

4. DEMANDA POTENCIAL EN LOS DESARROLLOS DEL SURESTE

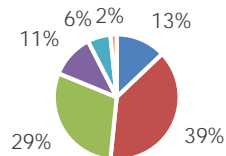
Ficha Técnica

Definición del Universo	Personas con interés en la compra de una vivienda en la zona Sureste de Madrid
Muestra para el análisis	577 interesados
Tipo de encuesta	Envío de E-mailing / Encuesta online



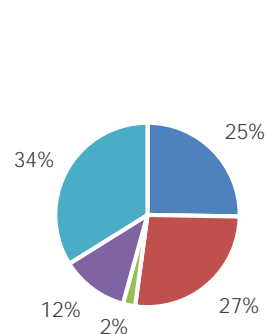
Motivo de compra

- Cambio de vivienda: quiero cambiar de zona
- Cambio de vivienda: quiero una casa más grande
- Cambio de vivienda: quiero una casa más pequeña
- Inversión (para alquilar)
- Primera vivienda
- Segunda vivienda



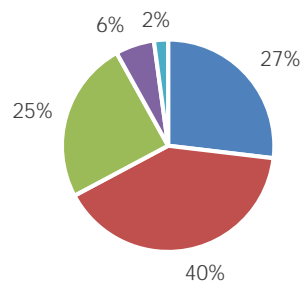
Edad

- Menos de 25 años
- 25 - 35 años
- 36 - 45 años
- 46 - 55 años
- 56 - 65 años
- Más de 65 años



Estado

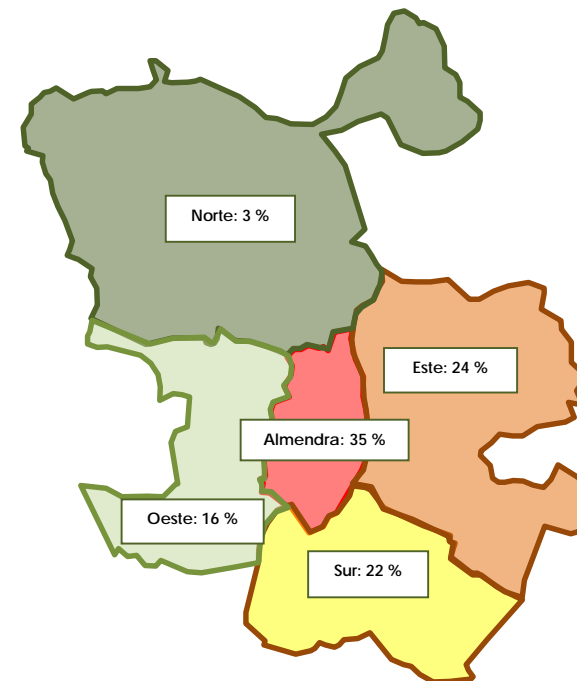
- Casado/a
- En pareja
- Otro
- Separado/a - divorciado/a
- Soltero/a



Unidad familiar

- 1
- 2
- 3
- 4
- Más de 4

Procedencia de la Demanda



Fuente: Elaboración propia.

Motivos de selección	% Respuesta
Cercanía a Madrid	4 %
Cercanía al trabajo	8 %
Le gusta la zona	36 %
Motivos personales/familiares	7 %
Precio Económico	29 %
Producto que ofertan	13 %
s.d.	4 %
Total	100 %

Fuente: Elaboración propia.



Infanta Mercedes 90, 5º planta
28020 Madrid
Tfno: 91 542 42 11

www.foroconsultores.com
www.foroprovivienda.com