



Rivas es uno de los municipios con más vivienda visada: más de 1.300 unidades.

En Alcalá de Henares, está prevista la construcción de casi 1.000 viviendas. En la imagen, una promoción de ASG.

**OFERTA** HORTALEZA Y ARGANZUELA EN LA CAPITAL, GETAFE Y RIVAS EN LA REGIÓN

# ¿Dónde está la obra nueva en Madrid?



La oferta de vivienda nueva en Madrid comienza a mostrar signos de recuperación, con más de 200 proyectos para los próximos dos años

**Rocío Ruiz.** Madrid

Con una demanda creciente de compradores y tras años de parón en la construcción, la producción de vivienda nueva en la Comunidad de Madrid comienza a iniciar una tendencia alcista. “La oferta de vivienda nueva comienza a mostrar signos de recuperación, aunque todavía en niveles significativamente inferiores a los de la anterior fase de crecimiento”, explican desde la consultora CBRE.

Después de años con la vivienda de segunda mano como protagonista casi exclusiva de la compraventa de viviendas en la región (en el año 2017, supuso el 88% del total de transacciones), la obra nueva comienza a tomar impulso a medida que la actividad promotora se va intensificando. “Las compraventas de vivienda han superado en 2017 las 80.000 unidades en la provincia de Madrid, creciendo desde 2014 a un ritmo promedio del 16% anual”, señalan desde CBRE.

Por zonas, la ciudad de Madrid concentra la mayoría de operaciones de obra nueva, con un 58% del total. Por distritos, Arganzuela y Hortaleza protagonizan los mayores crecimientos, subraya CBRE en su informe del Mercado Residencial.

A pesar de que Madrid ciudad concentra más de un tercio del total de compraventas de viviendas durante el pasado año, algunos municipios como Rivas, San Sebastián de



Promoción de Gestilar, en Valdebebas (Hortaleza), uno de los desarrollos con más oferta en Madrid.

los Reyes y Alcalá de Henares supusieron casi un 15% del total. Así, en San Sebastián de los Reyes –donde tienen actualmente proyectos grandes inmobiliarias como Neinor, Lar, Pryconsa y Gestilar– las transacciones de obra nueva aumentaron más de un 60% en 2017.

**La construcción crece un 26%**

Este repunte en la demanda tiene su respuesta en la oferta. “Tras la enorme contracción de la producción de vivienda tras la crisis, la construcción vuelve a despegar, alcanzando una tasa de crecimiento del 26% anual. No obstante, las casi 12.000 unidades terminadas en la provincia durante 2017 están todavía lejos del promedio anual alcanzado en los años 90, cuando el volumen era de unas 25.000 unidades al año”.

Como ocurre con el número de compraventas, la ciudad de Madrid

**Madrid ciudad concentra la mayor parte de los proyectos de nueva construcción**

concentra la mayor parte de los proyectos de vivienda de obra nueva. Así, hasta el pasado diciembre, en la capital habían registrados más de 210 proyectos residenciales, lo que supondrá la creación de más de 8.700 viviendas en los próximos dos años. Entre los promotores de estos proyectos figuran inmobiliarias de nuevo cuño, como las cotizadas Aedas y Neinor Homes, o empresas más familiares como Amenabar y Pryconsa. “En la capital, los distritos de Arganzuela y Hortaleza, junto con los distritos del sur Vicálvaro, Villaverde y Villa de Vallecas, con-

centran la mayor parte de la oferta de vivienda nueva, tanto actualmente como de cara a los próximos años”. En este sentido, nuevos desarrollos como Valdebebas (en Hortaleza), el Cañaveral (Vicálvaro), el Parque de Ingenieros en Villaverde o la consolidación de Méndez Álvaro/Planetario son protagonistas de la mayoría de proyectos nuevos en la capital.

Fuera de Madrid ciudad, tres municipios concentran los proyectos con visados de obra nueva: Getafe, donde está previsto la construcción de más de 1.800 viviendas; Rivas-Vaciamadrid, con más de 1.300 unidades; y Alcalá de Henares, con otras casi 1.000 viviendas. Le siguen de cerca Boadilla del Monte, con casi 900 unidades, y Móstoles.

**VIVIENDAS DE OBRA NUEVA VISADAS**

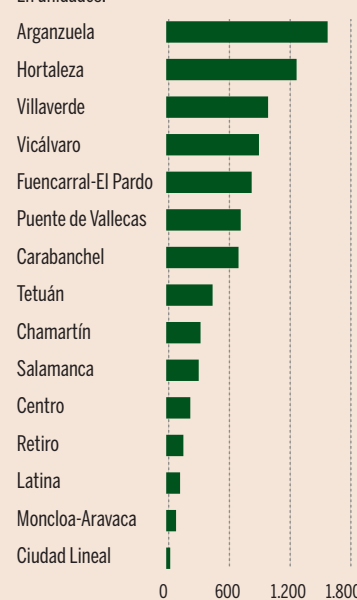
**> Por municipios**

En unidades.



**> Por distritos de Madrid**

En unidades.



**Páginas 28-29** / El precio de la vivienda crece un 6% con subidas del 8% en la compraventa

Fuente: CBRE a partir de Construdatos Expansión