



PROYECTO TRINITY

En colaboración con:



OBJETIVO

La demanda es solvente, constante -necesidad de 40.000 nuevos hogares cada año- y con una demanda embalsada de más de 175.000 viviendas en la actualidad.

Los datos Macro de Madrid (pirámide poblacional, PIB, renta per cápita, paro, etc.) son, en conjunto, los mejores de España.

Madrid ha superado a Roma, Berlín y otras ciudades europeas en inversión y compite con París y Londres, cuyas áreas metropolitanas son más maduras y tienen menos capacidad de crecimiento.

La oferta que vamos a poner en el mercado será de 115.000 viviendas a corto-medio plazo y más de 260.000 viviendas en los próximos años, monitorizada por nuestra plataforma LandCam. Tenemos todo lo necesario para ello: capacidad productiva, capacidad de financiación por parte de las entidades bancarias, pero sobre todo y lo más importante, suelo en desarrollo que va a devenir en finalista.

Tanto la fiscalidad como la seguridad jurídica son más proclives a la realización de inversiones si las comparamos con el resto de España.

Tiene uno de los mejores HUB de comunicación de Europa.

La colaboración entre los organismos públicos (CAM y ayuntamientos del área metropolitana) y los actores privados (promotores, consultoras, bancos, financiadores privados, tasadores, juntas de compensación, etc.) es excelente. Existe en la comunidad un gran pacto por la vivienda.

“El objetivo es exponer a los inversores las causas por las que, a nuestro juicio, la Comunidad de Madrid y en concreto su gran área metropolitana es el lugar más idóneo para invertir en la producción de vivienda de toda Europa”





ALCANCE

- Realizar este dossier institucional, desarrollando las bondades de la CAM (demanda, seguridad jurídica, potencia económica, etc).
- Involucrar a las administraciones, tanto autonómica como a los principales municipios con suelo en desarrollo (Madrid, Alcobendas, Pozuelo, Alcorcón, San Sebastián de los Reyes, etc.) en este proyecto.
- Poner el foco en la Comunidad de Madrid como alternativa de inversión inmobiliaria mundial.
- Centrarnos en la financiación residencial (vivienda asequible fundamentalmente) y Living.
- Servir de soporte para asistir a los eventos y ferias de inversión inmobiliaria europeos y mundiales para captar inversión.
- Vivienda asequible/protegida: Aquella que tiene un precio máximo de venta fijado por la Administración.

NO ES ALCANCE DEL PROYECTO

- Sustituir a los departamentos de inversión de cada promotora asociada a ASPRIMA. El dossier y el roadshow se centran en la oportunidad genérica. Cada promotora tendrá su estrategia y su formato para atraer dichos inversores.
- Buscar inversión para otros sectores inmobiliarios como hotelero, oficina, etc. Sólo nos centraremos en solventar el reto de la vivienda.
- Plazos de proyecto. Este proyecto es plurianual, actualizándose cada año y sumando las aportaciones de las entidades que se vayan incorporando al proyecto.



Pacto Regional por la Vivienda

Impulsado por la Comunidad de Madrid y conformado por 22 Asociaciones y Colegios profesionales del sector

Medidas de choque y cambios normativos estructurales tanto en la administración autonómica como en las municipales.

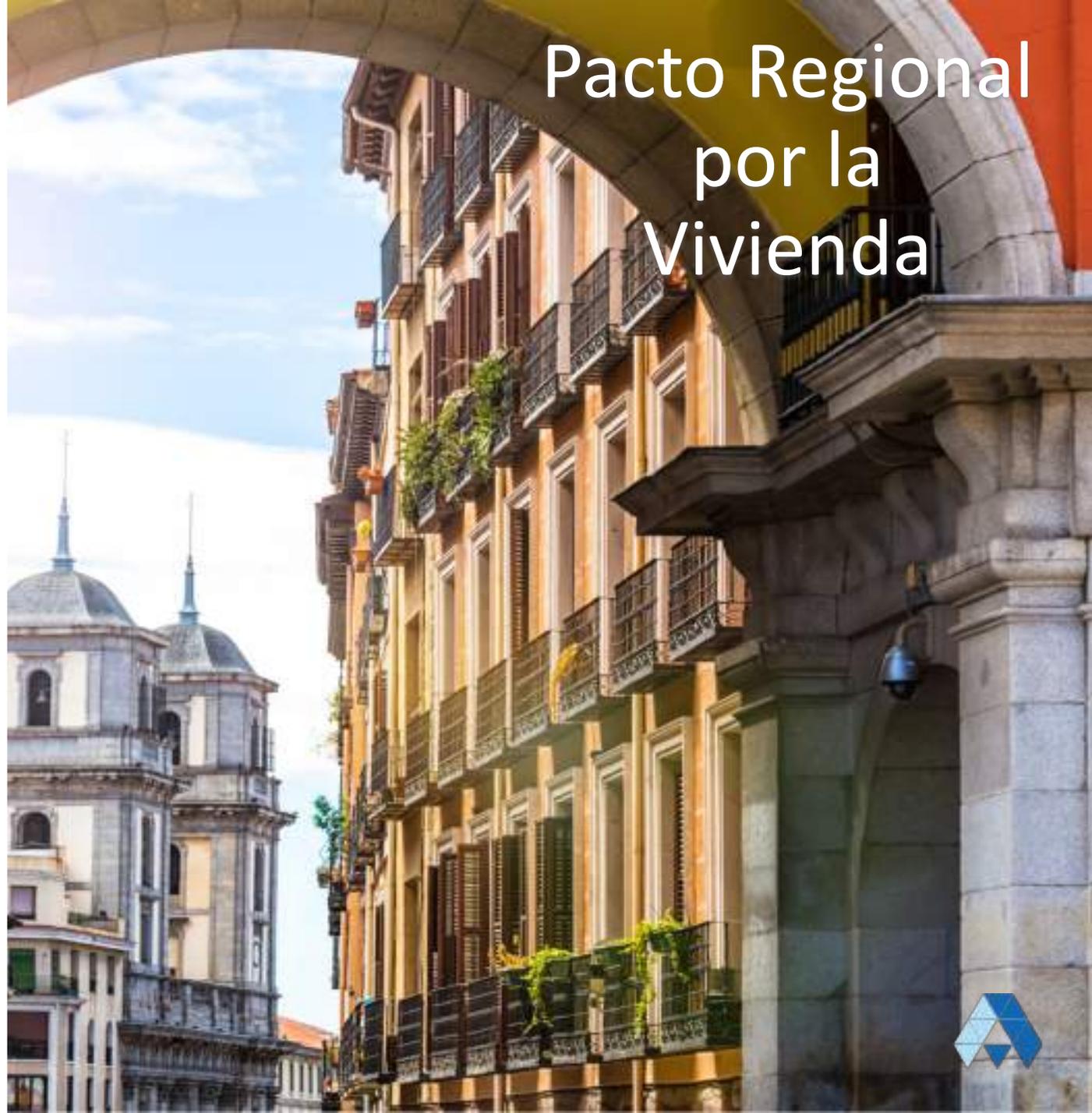
Objetivo primordial: reducir los plazos de tramitación de las licencias, para lo que se ha modificado la Ley del Suelo autonómica, las Normas Urbanísticas y la ordenanza de la ciudad de Madrid, digitalización de licencias. En menos de un año, hemos pasado de una media de 12 meses para la obtención de licencias de obra y 4 meses para la obtención de LPO, a 3 meses y 0 meses .

Se han actualizado los precios máximos de la vivienda asequible, que llevaban congelados desde el año 2008, para viabilizar y aumentar la rentabilidad de la vivienda asequible, tanto en alquiler como en venta.

Además se ha establecido una formula automática de actualización de precios anual, para conferir seguridad económica a la inversión.

Inaplicación de la limitación de los límites de precios del alquiler establecidos a nivel estatal.

Cambios estructurales en urbanismo y vivienda (flexibilización, simplificación y seguridad jurídica): nueva Ley del Suelo, nuevo plan General de la ciudad de Madrid, nuevo Reglamento de Vivienda



Oferta de Vivienda en la CAM

LOS BERROCALES

- Fase 1:** Residencial (14 parcelas), Residencial PL (4 parcelas), Residencial VPO (14 parcelas)
- Fase 2:** Residencial (20 parcelas), Residencial PL (30 parcelas), Residencial VPO (4 parcelas)
- Fase 3:** Residencial (40 parcelas), Residencial PL (14 parcelas), Residencial VPO (14 parcelas)
- Fase 4:** Residencial (30 parcelas), Residencial PL (30 parcelas), Residencial VPO (30 parcelas)



LOS AHIJONES



DISTRITO CASTELLANA NORTE



VALDECARROS

- Fase 1:** Residencial (14 parcelas), Residencial PL (14 parcelas), Residencial VPO (3 parcelas)
- Fase 2:** Residencial (10 parcelas), Residencial PL (3 parcelas)
- Fase 3:** Residencial (10 parcelas), Residencial PL (26 parcelas), Residencial VPO (10 parcelas)
- Fase 4:** Residencial (10 parcelas), Residencial PL (26 parcelas), Residencial VPO (7 parcelas)
- Fase 5:** Residencial (10 parcelas), Residencial VPO (8 parcelas)
- Fase 6:** Residencial (30 parcelas), Residencial PL (30 parcelas), Residencial VPO (15 parcelas)
- Fase 7:** Residencial (30 parcelas), Residencial PL (30 parcelas), Residencial VPO (15 parcelas)



LOS CERROS

- Fase 1:** Residencial (10 parcelas), Residencial PL (4 parcelas), Residencial VPO (6 parcelas)
- Fase 2:** Residencial (10 parcelas), Residencial PL (10 parcelas)
- Fase 3:** Residencial (10 parcelas), Residencial PL (4 parcelas), Residencial VPO (4 parcelas)



Concretamente en la ciudad de Madrid, hay 5 ámbitos, (Los Berrocales, Ahijones, Los Cerros, Valdecarros y Madrid Nuevo que tienen una extensión de que superan 41.000.000m²/superficie, que albergarán más de 116.000 viviendas y cubrirá las necesidades de población de unos 350.000 habitantes. En definitiva, realizar una nueva ciudad dentro de la ciudad.

Entorno Macro, Madrid comparado con Ille de France, Londres, Lazio y Berlín

Población y Pirámide Poblacional

Ille de France

Ille France		Miles
Población 80+	80+	543,736
Población 75-79	75-79	375,770
Población 70-74	70-74	489,775
Población 65-69	65-69	546,676
Población 60-64	60-64	665,169
Población 55-59	55-59	758,397
Población 50-54	50-54	805,768
Población 45-49	45-49	816,344
Población 40-44	40-44	834,887
Población 35-39	35-39	863,619
Población 30-34	30-34	904,963
Población 25-29	25-29	829,605
Población 20-24	20-24	814,191
Población 15-19	15-19	786,544
Población 10-14	10-14	799,760
Población 5-9	5-9	776,047
Población 0-4	0-4	760,854
Total Población	Total	12.372,100

Londres

Londres		Miles
Población 80+	80+	306.928
Población 75-79	75-79	224.749
Población 70-74	70-74	271.100
Población 65-69	65-69	337.622
Población 60-64	60-64	459.479
Población 55-59	55-59	550.471
Población 50-54	50-54	589.552
Población 45-49	45-49	627.219
Población 40-44	40-44	734.262
Población 35-39	35-39	788.949
Población 30-34	30-34	809.036
Población 25-29	25-29	768.499
Población 20-24	20-24	556.714
Población 15-19	15-19	536.689
Población 10-14	10-14	551.400
Población 5-9	5-9	570.530
Población 0-4	0-4	545.651
Total Población	Total	9.228.849

Berlín

Berlín		Miles
Población 80+	80+	242.349
Población 75-79	75-79	125.172
Población 70-74	70-74	160.763
Población 65-69	65-69	177.816
Población 60-64	60-64	230.787
Población 55-59	55-59	258.539
Población 50-54	50-54	234.209
Población 45-49	45-49	222.624
Población 40-44	40-44	269.735
Población 35-39	35-39	311.738
Población 30-34	30-34	329.086
Población 25-29	25-29	271.820
Población 20-24	20-24	203.356
Población 15-19	15-19	161.456
Población 10-14	10-14	173.463
Población 5-9	5-9	193.306
Población 0-4	0-4	195.573
Total Población	Total	3.761.790

Lazio

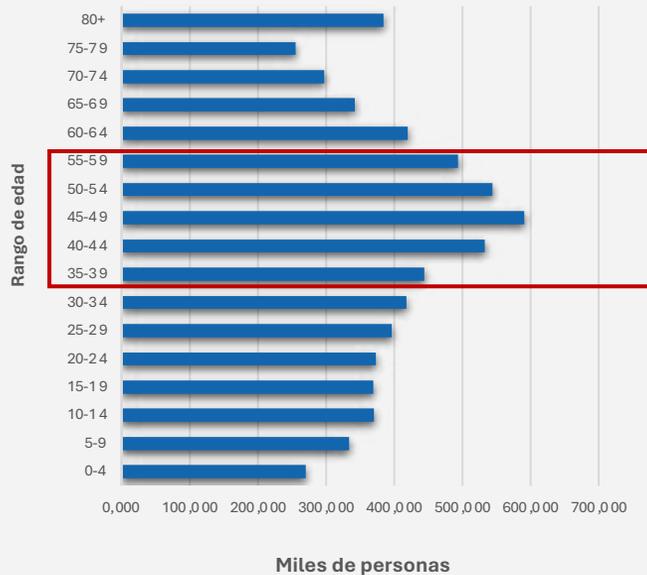
Lazio		Miles
Población 80+	80+	418.428
Población 75-79	75-79	253.988
Población 70-74	70-74	304.460
Población 65-69	65-69	340.823
Población 60-64	60-64	403.050
Población 55-59	55-59	476.613
Población 50-54	50-54	484.090
Población 45-49	45-49	454.540
Población 40-44	40-44	387.214
Población 35-39	35-39	340.191
Población 30-34	30-34	312.363
Población 25-29	25-29	279.153
Población 20-24	20-24	269.719
Población 15-19	15-19	276.552
Población 10-14	10-14	277.265
Población 5-9	5-9	246.643
Población 0-4	0-4	200.503
Total Población	Total	5.725.595

Si comparamos la población y pirámide con las grandes áreas metropolitanas Madrid con sus 6.836.89 todavía está lejos de los 12.372.100 habitantes de la zona más poblada de Europa (Ille de France) y por detrás de Londres 9.226.849 pero supera con creces ya Lazio y Berlín, con respecto a la pirámide Ille de France y Londres tiene una buena pirámide para comprar vivienda segmento de 30 a 50, no tanto Lazio que tiene una población mucha más envejecida



Comunidad de Madrid

Población y Pirámide Poblacional, y concentración geográfica



PIB y PIB per Cápita

	Valor	Variación anual
2016	212.548	4,00
2017	221.114	4,03
2018	227.025	2,67
2019	234.180	3,15
2020	208.799	-10,84
2021	221.896	6,27
2022	238.051	7,28
2023	244.659	2,78
2024	248.902	1,73
2025	253.628	1,90

	PIB/Cápita
2016	32.950
2017	33.949
2018	34.421
2019	34.982
2020	30.927
2021	32.812
2022	35.031
2023	35.785
2024	36.259
2025	36.830
	Euros

Paro y Deuda Pública.

	Nº. Desempleo	Tasa de desempleo
2016	528,630	15,7
2017	447,509	13,3
2018	416,106	12,2
2019	367,935	10,6
2020	434,758	12,5
2021	409,387	11,6
2022	403,030	11,2
2023	383,434	10,5
2024	371,624	10,1
2025	361,876	9,8
Escala	Miles de personas	%

	Deuda total (Millones de €)	Deuda (%PIB)
2014	25.414	13,0%
2015	28.683	14,0%
2016	30.417	14,4%
2017	32.783	14,8%
2018	33.448	14,5%
2019	33.469	13,8%
2020	34.601	15,8%
2021	34.410	14,5%
2022	34.824	13,3%
3T 2023	36.360	13,0%
Escala	Millones de euros	%

La Comunidad de Madrid tiene **6.836.891** habitantes, con una gran concentración urbana. El área metropolitana de Madrid cuenta con **5.666.676** habitantes en sus **27** municipios. Es el área metropolitana más poblada de España y la segunda de la Unión Europea, por detrás de la de París (fuente OCDE).

Madrid tiene un PIB **253.628M€**, y un PIB per **36.830€/hab.**



Entorno Macro, Madrid comparado con Ille de France, Londres, Lazio y Berlín

PIB. Si comparamos el PIB de la Comunidad de Madrid con el de otras grandes regiones europeas nos situamos en tercer lugar. Sus 244.659M€ de PIB están por detrás tan sólo del área de Ille France con 743.547M€ (el mayor de Europa) y Londres 519.601M€, pero por encima de Lazio 201.802 M€ y Berlín 155.039M€. Pero sin duda, el dato más destacado es que Madrid crece por encima de sus homologas europeas -a excepción de Londres- desde el fin de la pandemia (años 2021, 2022, 2023).

Aumento PIB 2021-2023

Madrid	16,33%
Ille de France	12,02%
Londres	16,71%
Lazio	13,40%
Berlín	9,53 %

Previsión Oxford Economics 2024/2025

Madrid	3,63%
Ille de France	2,77%
Londres	2,28%
Lazio	1,75%
Berlín	2,63 %

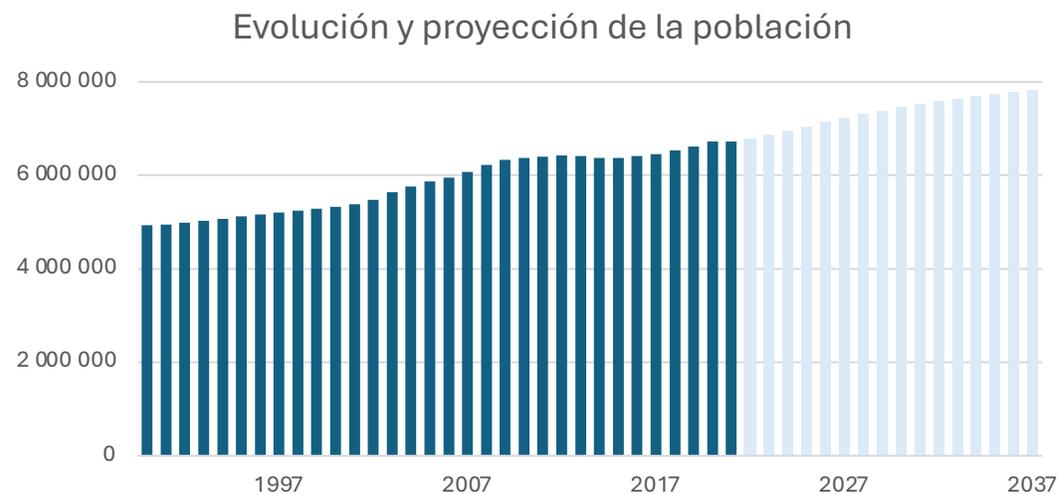
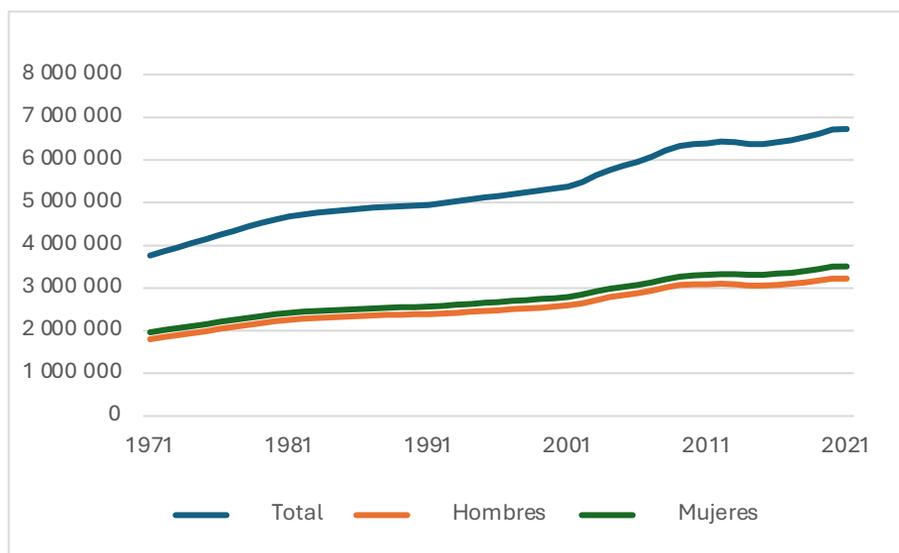
PIB Per cápita En cuanto a la renta per cápita, si comparamos a Madrid con las grandes regiones europeas, todavía estamos lejos de París y Londres. Sin embargo, esta circunstancia se convierte en una oportunidad para el inversor, ya que al crecer los precios de la vivienda de forma paralela a la renta per cápita, entendemos que el precio de vivienda en Madrid tiene todavía recorrido al alza.

Ile de France	60.099 €/hab.
Londres	56.302€/hab.
Madrid	35.785€/hab.
Lazio	35.246€/hab.
Berlín	41.480€/hab.



Entorno Macro, Evolución de población proyecciones de la CAM

Evolución de población. Todos estos buenos datos económicos han hecho que la Comunidad de Madrid se haya convertido en un destino idóneo para vivir, con un crecimiento poblacional en los últimos 20 años (junio 2003-junio 2023) de 1.162.081 habitantes, es decir, un aumento del 20,19%. pero lo más importante su buen estado económico hace que las previsiones del INE y para el periodo analizado (2022-2037), se estima que la Comunidad de Madrid crecerá otro 12,88%, hasta llegar a los 7.808.504 habitantes.



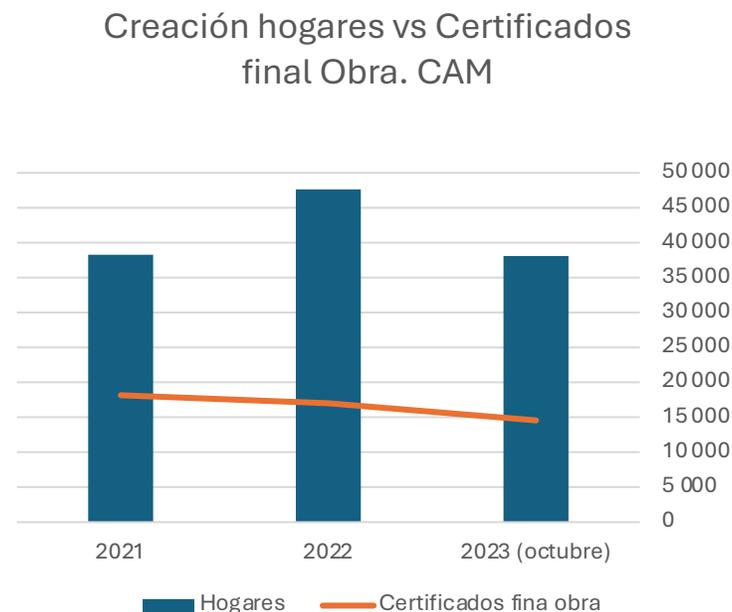
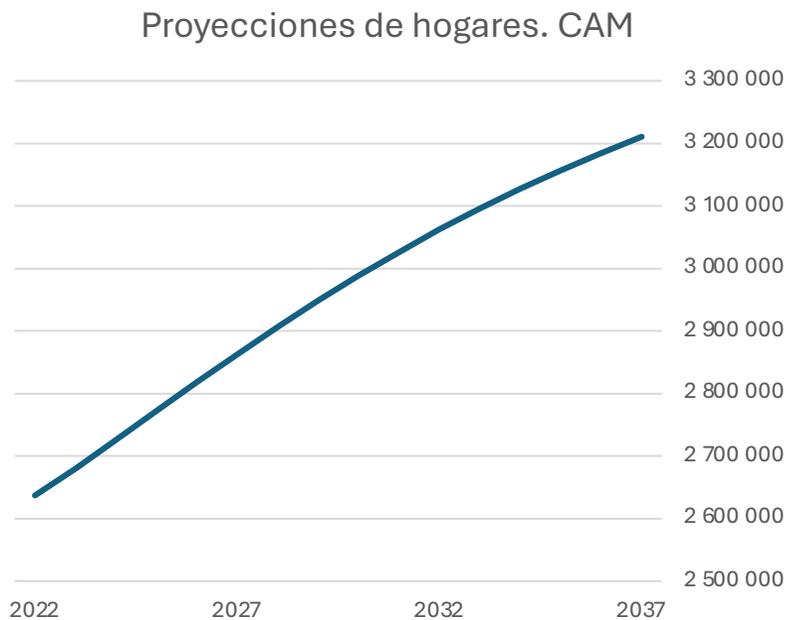
Este crecimiento y los cambios de tipología de viviendas que necesitan las nuevas generaciones (menos hijos, más familias monoparentales y más separaciones y divorcios) provocarán, según el INE, que la Comunidad de Madrid necesite construir viviendas en los próximos 14 años para 573.738 nuevos hogares, pasando el parque de viviendas de 2.636.988 viviendas existentes en diciembre de 2022 hasta las 3.210.726 viviendas en diciembre de 2037. Esto supone construir más de 40.000 viviendas al año, cifra que desde ASPRIMA -como veremos en el apartado dedicado a la oferta de vivienda- estamos monitorizando.



Demanda de Vivienda en la CAM

Como hemos visto anteriormente, el dinamismo de la Comunidad de Madrid como motor de crecimiento nacional y de generación de oportunidades, ha provocado un aumento de población -70.000 personas al año- a la que, en un porcentaje cercano a la mitad, no estamos consiguiendo dar respuesta en términos de producción de viviendas. La última estimación del INE prevé una media de 40.000 hogares nuevos al año frente a las aproximadamente 15.000-17.000 viviendas terminadas de media en los últimos años.

Comunidad de Madrid	Total	Nuevos Hogares
2037	3.210.726	26.307
2036	3.184.419	27.719
2035	3.156.700	29.552
2034	3.127.148	31.389
2033	3.095.759	33.663
2032	3.062.096	35.682
2031	3.026.414	37.564
2030	2.988.850	40.196
2029	2.948.654	42.663
2028	2.905.991	43.637
2027	2.862.354	44.581
2026	2.817.773	45.792
2025	2.771.981	46.388
2024	2.725.593	46.160



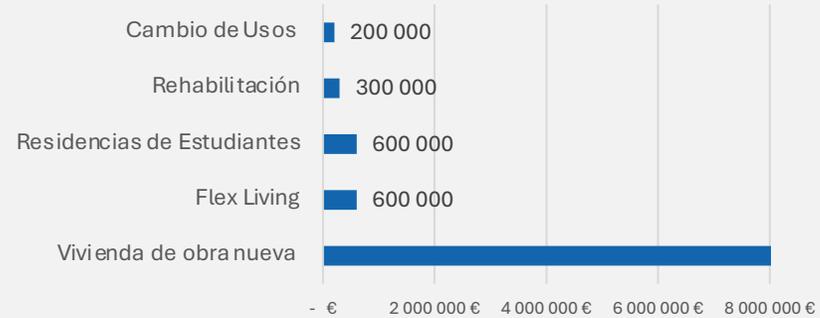
La conclusión por tanto sería, en un escenario conservador, que la necesidad de viviendas en la actualidad en la Comunidad de Madrid podría situarse en 75.000 unidades para hacer frente a la demanda no satisfecha a las que habría que sumar aproximadamente 100.000 viviendas más de demanda embalsada. 175.000 viviendas frente a una producción actual de 15.000-17.000 viviendas año. Sin duda una gran oportunidad para los inversores, ya que Madrid tiene la mayor bolsa de suelo para realizar vivienda a punto de ser suelo finalista.



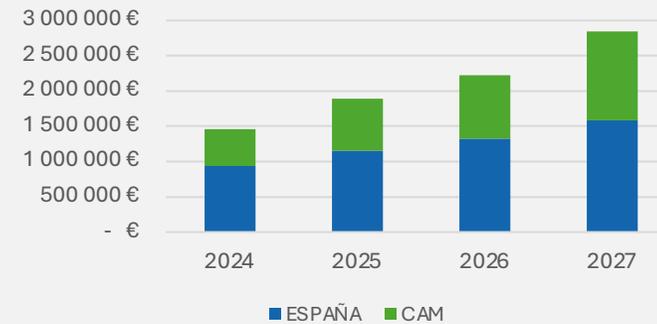
Oportunidades de inversión. El momento es ahora

Después de analizar tanto la demanda como la oferta, y con el objetivo de poner en carga dentro de la Comunidad de Madrid la mayor reserva de suelo urbano de toda Europa, es el momento de hacer las estimaciones de la inversión necesaria para desarrollar todos estos ámbitos. Los cálculos de 2027 de cifra de negocio en vivienda de la CAM asciende a casi 10.000M€, de los cuales 8.100M€ irían a residencial tradicional, 600M€ a Flex Living, 600M€ a Residencias de Estudiantes, 300M€ Rehabilitación y 200M€ Cambios de usos.

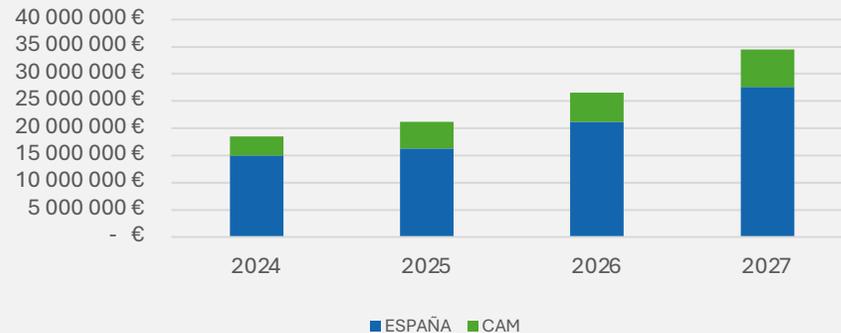
Previsión de inversión 2027



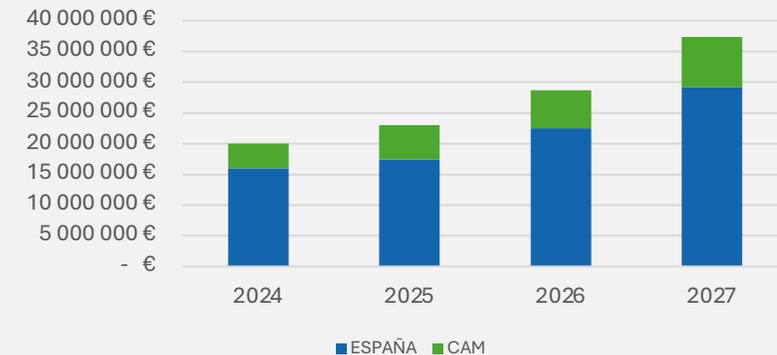
Proyección cifra de negocio de vivienda asequible



Proyecciones de la cifra de negocio vivienda libre



Proyecciones de la cifra de negocio total vivienda libre + vivienda asequible



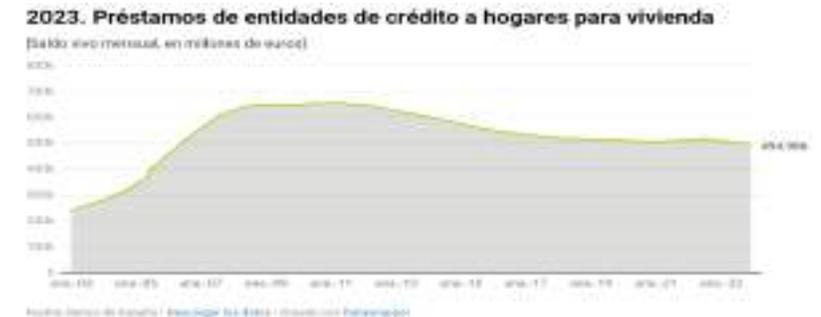
LA SOLVENCIA DE LOS BANCOS ESPAÑOLES COMO GARANTIA DEL FLUJO DEL CREDITO

Esto en gran parte que la banca española, tiene un gran producto para financiar la promoción de viviendas, el Prestamo Hipotecario Promotor (PHP) sus principales características son:

- Aporta la opción de que los compradores de vivienda se subroguen en cualquier de las opciones hipotecarias que decidan
- Otorga a los Promotores Inmobiliarios periodos de carencia durante la fase de obra,
- Exige el cumplimiento de unos estándares financieros comunicados al Banco de España por parte de los Bancos , que aseguran firmeza , seguridad y profesionalización en el análisis
- Permite el acceso a Línea de Avales bancarios que garanticen las cantidades entregadas a cuenta de la compra de la vivienda,
- Permite el acceso a financiación parcial de la compra de suelo en un primer tramo de hasta un 50 % del menor valor tasación / precio, siempre que se cumplen varios condicionantes previos.
- Permite el acceso a la financiación de hasta el 100 % de las certificaciones por obra.
- Obliga a un seguimiento mensual de las operaciones inmobiliarias que permite anticiparse a las posibles desviaciones
- Analiza conjuntamente el cumplimiento de criterios ESG y de financiación verde (Green Finance) de impacto actual importante en nuestra sociedad y nuestro medio ambiente
- Totalmente compatible con la financiación de deuda privada, para compra de suelo.



La banca Española se reconvirtió en la crisis de 2008, siendo en la actualidad una de las más solventes de la UE. la ratio de CET1 se ha elevado al 12,5%, frente al 12,2% de un año antes, con un exceso de recursos propios computables por encima de los mínimos regulatorios y supervisores de 75.000 millones de euros; exceso que representa más del 70% de los recursos mínimos exigibles.



En cuanto a hipotecas, España históricamente ha sido un país de propietarios. El saldo vivo de los créditos hipotecarios en España se situó en diciembre en 494.986 millones de euros casi el 30% de todo el saldo vivo del crédito a los clientes españoles (familias y empresas) según esta la AEB ascendió a finales de 2023 a un total de 1,72 billones de euros,



MADRID ES ARQUITECTURA

La arquitectura madrileña es vanguardia en Europa y el mundo.

Los arquitectos madrileños continúan la mejor tradición complementada con la modernidad más vanguardista. Desde las intervenciones contemporáneas pero respetuosas en los centros urbanos hasta la arquitectura más atrevida en los nuevos desarrollos.

Somos referencia en innovación y tecnología, buscando nuevas formas de living, creando comunidad y mejorando el paisaje urbano para potenciar la vida al aire libre.

Los mejores profesionales, con la mejor tecnología, siguiendo los principios que promueve la Nueva Bauhaus Europea: Búsqueda de la nueva belleza a través de espacios y experiencias que sean enriquecedoras, sostenibles e inclusivos.

Es Tecnología



Es Sostenibilidad



Es Innovación



Es Tradición



Es Vanguardia



Es Comunidad



Stakeholders

Tras la crisis 2008, se ha llevado a cabo una auténtica reconstrucción del sector. Han entrado nuevos actores y se han fortalecido de las empresas que sobrevivieron. Hay un rico ecosistema de promotoras, constructoras, gestoras de cooperativas, operadores de gestión inmobiliaria, consultoras, tasadoras.

