

Newsletter



ÚLTIMAS NOTICIAS DE
MERCADO INMOBILIARIO

Carolina Roca (ASPRIMA) insta a Arganda del Rey a agilizar los trámites para estimular el sector inmobiliario

En medio del reto que presentan los altos precios de la vivienda en la zona sureste de Madrid, Carolina Roca, presidenta de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA) y líder del Grupo Inmobiliario Roca, ofrece una visión clave sobre el mercado inmobiliario en Arganda del Rey.

Roca subraya que Arganda del Rey se ha convertido en un "punto estratégico" en el panorama inmobiliario, impulsado por el crecimiento y la demanda derivados, entre otros factores, del estancamiento de licencias en Rivas Vaciamadrid.

La presidenta de ASPRIMA destaca el significativo aumento en la demanda de viviendas en la zona, especialmente evidente en las promociones del Grupo Roca. "Hace unos años entregamos 50 viviendas en Arganda, cuando la demanda era menos intensa. Ahora notamos que mucha gente de Rivas se está mudando allí", señala.

Nueva ordenanza de licencias

En cuanto a las medidas necesarias para impulsar aún más el mercado inmobiliario en Arganda del Rey, Roca enfatiza la colaboración entre el sector privado y las autoridades municipales. "Debemos comenzar a modificar la ordenanza municipal de licencias", comenta.

Roca se refiere al caso del Ayuntamiento de Madrid, donde la simplificación de los procesos de licencias ha reducido significativamente los tiempos de tramitación.

Según Roca, este enfoque debería aplicarse a municipios como Arganda del Rey, donde la agilización de los trámites podría atraer inversiones y dinamizar

el mercado.

"Eso debe permear a todos los municipios, especialmente a aquellos que ven la necesidad de atraer inversión para producir vivienda en su municipio. No es lo mismo decirle a un inversor que su inversión tendrá 12 meses de tramitación de licencia que tres; la decisión de invertir se verá claramente influida por este hecho. Estoy convencida de que, una vez que empiecen a adaptarse esas ordenanzas, la situación cambiará. Es crucial hacerlo en los municipios que no solo han decidido ofrecer más viviendas al mercado, sino también en aquellos que tienen déficit de recursos humanos y técnicos", destaca.

Así, Carolina Roca insta a los municipios a adaptarse a las nuevas realidades del mercado inmobiliario, especialmente en aquellos con carencias en recursos humanos y técnicos. "Es fundamental dar ese paso", señala, destacando también la iniciativa de la Comunidad de Madrid de establecer una oficina aceleradora para asesorar a los municipios en la actualización de sus ordenanzas.

En este contexto, exhorta a Arganda del Rey a fortalecer sus equipos técnicos y abordar un cambio de ordenanza de licencias para aprovechar su potencial de crecimiento.

"Creo que Arganda vuelve a tener una proyección muy importante, y sería conveniente reforzar sus equipos técnicos y abordar un cambio en la ordenanza de licencias. Hay voluntad, como ciudad, de facilitar y flexibilizar la puesta de vivienda en el mercado, especialmente si se trata de vivienda protegida", concluye.

Fuente: El Diario de Arganda.

El Banco de España calcula que hacen falta 600.000 viviendas nuevas en España hasta 2025

El Banco de España ha destacado la urgente necesidad de construir 600.000 viviendas en España hasta el año 2025 para suplir el déficit de inmuebles en el país. Este déficit se ha agravado a pesar de que hay casi 4 millones de viviendas vacías o desocupadas, según recoge la institución en su 'Informe anual de 2023'. El organismo ha señalado que el déficit de vivienda se debe a

varios factores, entre ellos la falta de suelo para construir y la concentración del déficit en cinco provincias principales del país: Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga y Alicante.

Factores que contribuyen al déficit de vivienda

El Banco de España apunta que, entre los factores que contribuyen a la falta de viviendas, se encuentran el



Hay 4 millones de viviendas en España que están vacías o desocupadas

aumento de los costos de construcción, la escasez de mano de obra cualificada y el progresivo envejecimiento de los trabajadores en el sector de la construcción.

Además, hay un déficit de formación profesional, y la escasez de inversiones en la adquisición y promoción de nuevo suelo urbano también es un problema. Otro factor que ha contribuido al menor 'stock' de vivienda disponible es el auge del alquiler de temporada y vacacional en los últimos años,

lo que ha reducido la oferta de vivienda residencial en el mercado.

Viviendas vacías y desocupadas

El informe también señala que casi 4 millones de viviendas en España están vacías o desocupadas, de las cuales una proporción significativa se encuentra en mal estado, y unas 450.000 forman parte del 'stock' de vivienda nueva sin vender. Muchas de estas viviendas están en zonas con menor dinamismo geográfico o en



La población en la Comunidad de Madrid, supera ya la barrera de los 7 millones

La Comunidad de Madrid cerró 2023 con un incremento de 86,572 nuevos habitantes, superando la barrera de los 7 millones de residentes y alcanzando un total de 7,000,621 habitantes. Los datos fueron publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Entre esta población, 3,352,591 eran hombres y 3,648,030 mujeres, de los cuales 1,112,554 eran extranjeros y 5,888,067 españoles.

La Comunidad de Madrid experimentó un aumento poblacional del 0,44% en el cuarto trimestre de 2023, llegando a 7,000,621 habitantes. Esta cifra posiciona a la región en el segundo puesto a nivel nacional en términos de crecimiento poblacional, según el INE. Los mayores incrementos se dieron en Melilla (+0,64%), Comunidad de Madrid (+0,44%), Comunitat Valenciana (+0,41%), Murcia (+0,23%) y Navarra (+0,18%). Por otro lado, Aragón (+0,01%), La Rioja (+0,03%), Castilla y León (+0,07%) y Galicia (+0,08%) registraron los menores crecimientos.

El INE informa que la población de España aumentó un 0,18% de media, alcanzando los 48,6 millones de habitantes, impulsada principalmente por el incremento de personas nacidas en el extranjero. En el cuarto trimestre, el número de extranjeros aumentó en 72,504 personas, totalizando 6,491,502 a 1 de enero de 2024. Además, la población española también creció, con un aumento de 13,366 personas.

En cuanto a las principales nacionalidades de inmigrantes durante el cuarto trimestre, destacan la colombiana (con 42,600 llegadas a España), la venezolana (27,300) y la marroquí (25,800).

Fuente: INE



Nuevas viviendas de obra nueva VPP en El Escorial

ciudades con más de 250.000 habitantes, donde suponen aproximadamente 400.000 unidades. A pesar de este número, no todas las viviendas vacías son adecuadas para el uso residencial, ya que muchas no cumplen con las preferencias actuales de los hogares o no se encuentran en áreas con demanda de vivienda.

Crecimiento del mercado del alquiler

En relación con el mercado del alquiler, el Banco de España ha observado un aumento de 1,3 millones de viviendas en el parque de alquiler desde 2007. En 2022, los jóvenes menores de 30 años representaron el 60% del total de inquilinos, casi duplicando su presencia desde 2006. La otra gran tendencia es el aumento de la población de origen extranjero que participa en el mercado del alquiler. Ambos grupos se concentran en hogares con menor nivel de renta.

Por otro lado, en 2023 las comunidades autónomas con

mayor peso de viviendas en alquiler fueron Madrid (23,7%), Cataluña (24,9%), Canarias (28,5%) e Islas Baleares (30,9%), frente a un promedio nacional del 18,7%. En cuanto a los precios, el Banco de España ha señalado que entre 2015 y 2022, estos han acumulado un incremento del 28,5%. Además, se estima que los particulares son propietarios del 92% de las viviendas en alquiler, mientras que el 8% pertenece a personas jurídicas privadas. En este contexto, las viviendas arrendadas por particulares propietarios de más de 10 inmuebles representan un máximo estimado del 7% en el parque de alquiler en su conjunto.

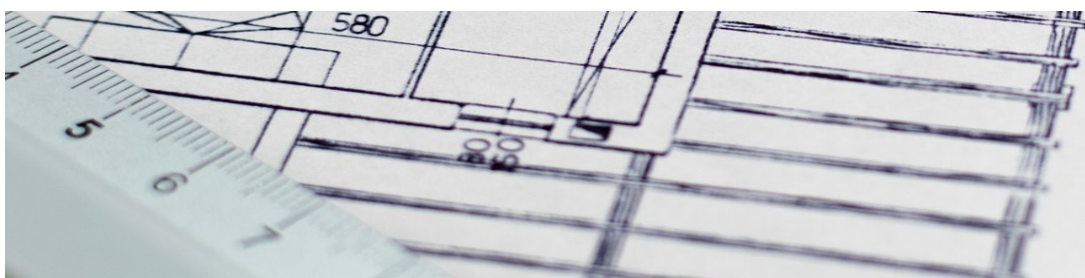
Crecimiento de la compraventa de viviendas por parte de extranjeros

El informe destaca que las adquisiciones de viviendas por parte de extranjeros alcanzaron su máximo histórico de 134,000 en 2022. A pesar de que esta cifra se redujo en 2023, todavía representa el 19,3% del total de

compraventas, en comparación con el 7,1% registrado en 2007. Las compras de extranjeros se centran principalmente en zonas turísticas, impulsadas por la alta demanda de segundas viviendas de no residentes. No obstante, el Banco de España ha destacado que la mayor parte de la compraventa de extranjeros proviene de residentes que han llegado a la economía en los últimos años.

Dificultades para abordar el déficit de viviendas

El director general de Economía y Estadística del Banco de España, Ángel Gavilán, ha advertido que "ya no se puede actuar" sobre este déficit de viviendas porque las viviendas que se construirán hasta 2025 "ya están anunciadas". La institución ha señalado que, dado los efectos sociales y económicos adversos asociados con las dificultades de acceso a la vivienda, es justificable la adopción de medidas correctoras. Sin embargo, también reconoció que es "difícil vislumbrar"





Nuevas viviendas de obra nueva VPP en Brunete

un impacto significativo a corto plazo dada la magnitud del problema diagnosticado.

Recomendaciones del Banco de España

El Banco de España recomienda que las medidas adoptadas tengan un horizonte temporal amplio e involucren a todas las administraciones con responsabilidades en vivienda. Además, la institución sugiere que se ponga un foco especial en el estímulo de la oferta de vivienda, especialmente en el mercado del alquiler y el alquiler social.

Las medidas propuestas por el Banco de España incluyen:

1. Revisar la tributación de la vivienda: El banco sugiere aumentar la tributación sobre la propiedad recurrente de inmuebles (por ejemplo, el IBI) para mejorar el acceso a la vivienda. Sin embargo, este incremento debería ir acompañado de una reducción del resto de impuestos sobre la adquisición para evitar una carga impositiva excesiva sobre este activo.
2. Fomentar la colaboración público-privada para promover el alquiler: El banco también recomienda impulsar la oferta de alquiler social, así como fomentar la colaboración entre el sector público y privado para promover el alquiler.
3. Reforzar la seguridad jurídica y la certidumbre regulatoria: El Banco de España sugiere agilizar los procedimientos administrativos y judiciales en caso de impago de alquileres, así como incrementar las compensaciones a propietarios con inquilinos vulnerables que no pueden pagar las rentas del alquiler y para quienes el sector público no ha ofrecido alternativas habitacionales.
4. Mejorar la gestión de los procesos administrativos

relacionados con políticas de suelo y urbanismo: El banco sugiere mejorar estos procesos para aumentar la oferta de viviendas y facilitar la construcción de nueva vivienda.

Alerta sobre el control de precios del alquiler

El Banco de España ha advertido sobre los posibles efectos negativos del control de precios del alquiler de forma sostenida sin medidas estructurales que aumenten la oferta. Según el banco, este control puede provocar problemas de acceso, contracción de la oferta o proliferación de otros usos de alquiler, como el turístico. Aunque reconoce que estas medidas han sido introducidas para reducir el sobre-esfuerzo de los hogares más vulnerables, estudios internacionales han documentado los efectos adversos de estas políticas.

Impacto del alquiler turístico

El banco también ha señalado que el auge del alquiler turístico ha desplazado parte de la oferta de vivienda residencial, contribuyendo a incrementos en los precios de compra y alquiler. No obstante, el banco recomienda condicionar una posible regulación restrictiva del alquiler turístico a una evaluación global de su impacto económico.

En resumen, el Banco de España ha subrayado la urgente necesidad de aumentar la oferta de viviendas en España para abordar el déficit actual. Esto implicará superar desafíos como la falta de suelo para construir, el aumento de costos y la escasez de mano de obra cualificada. Además, ha señalado la importancia de coordinar los esfuerzos entre diferentes administraciones y adoptar un enfoque a largo plazo para solucionar los problemas de acceso a la vivienda.

Fuentes: Banco de España, RTVE y La Sexta.

El Ayuntamiento de Brunete da luz verde al inicio del Ensanche Sur

El Ayuntamiento de Brunete ha aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector SR-5 Ensanche Sur, uno de los ocho sectores residenciales en que se divide el Plan Urbanístico del municipio. Este proyecto prevé la construcción de un total de 20,000 nuevas viviendas en los próximos años, una cifra cuatro veces superior a la del futuro gran desarrollo de ARPO en Pozuelo de Alarcón.

Brunete, situado en la zona oeste de la Comunidad de Madrid, limita con los municipios de Villanueva de la Cañada, Villaviciosa de Odón y Boadilla del Monte. Estos tres municipios ya tienen muy poco suelo disponible para nuevos desarrollos residenciales debido al boom de la construcción en los últimos años.

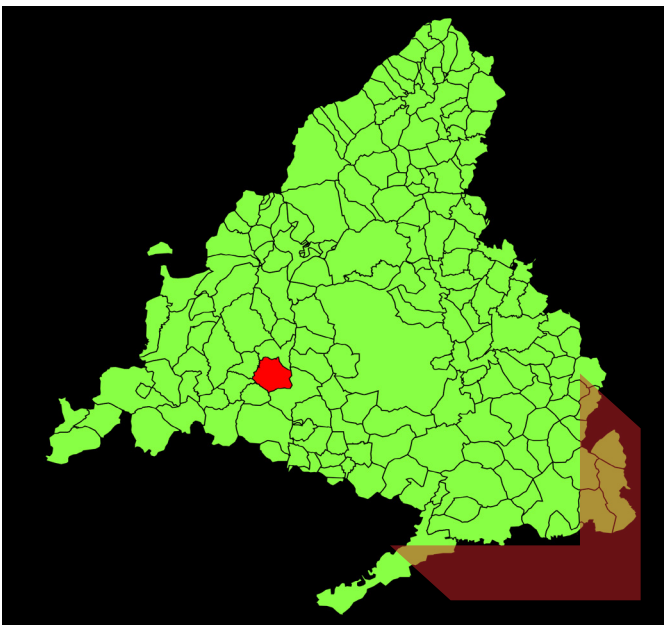
El plan general de Brunete fue aprobado en 2007 y es-

tableció ocho sectores de suelo urbanizable residencial con capacidad para más de 20,000 nuevas viviendas. Desde entonces, los propietarios tienen la responsabilidad de iniciar la gestión urbanística de cada uno de estos sectores, que ya contaban con una ordenación pormenorizada incluida en el plan general.

La demanda de vivienda en la región es alta y se absorben rápidamente los proyectos y parcelas disponibles. La comercialización de viviendas protegidas es particularmente rápida, ya que son las primeras en desaparecer cuando se inicia la venta en un nuevo ámbito.

El crecimiento de la población en la Comunidad de Madrid es notable, con un incremento del 31.8% desde el comienzo del siglo, lo que equivale a más de 1,650,000 nuevos residentes. Esta coyuntura hace que el crecimiento de los municipios periurbanos sea de vital importancia.

Brunete se sitúa en un tercer cinturón en la zona oeste de la Comunidad de Madrid, un área de gran valor y atractivo ambiental. En el primer cinturón se encuentra Pozuelo de Alarcón, en el segundo cinturón están Boadilla del Monte y Villaviciosa de Odón, y en el tercer cinturón, además de Brunete, se encuentran localidades como Villanueva de la Cañada. Estos municipios son clave para el desarrollo futuro de la región.





Grupo Roca Brilla en SIMA 2024: viviendas asequibles de y calidad en el Sector Inmobiliario

La Feria Inmobiliaria de Madrid (SIMA) ha cerrado su 25ª edición con cifras récord, consolidándose como un evento clave en el sector. Con más de 19.000 visitantes, un 19% más respecto al año anterior, SIMA 2024 no solo ha atraído a una mayor audiencia, sino que ha destacado por la diversidad y calidad de sus ofertas residenciales.

Perfil de los Visitantes en SIMA 2024:

Los visitantes de SIMA 2024 han mostrado una variedad de intereses y necesidades en el mercado inmobiliario:

- Compradores de primera residencia: Este grupo sigue siendo el más numeroso, representando un 63% del total de visitantes.

- Compradores de segunda residencia: Ha habido un aumento notable en este perfil, que ahora constituye el 13% de los asistentes, un incremento de tres puntos porcentuales.

- Inversores: Este segmento se mantiene estable, con un 22% del total

de visitantes, demostrando un interés continuo en el mercado inmobiliario como una opción de inversión sólida.

Oferta Residencial en SIMA 2024

SIMA 2024 ha presentado una oferta residencial impresionante, con alrededor de 17.000 viviendas disponibles. Aproximadamente la mitad de estas propiedades están ubicadas en la Comunidad de Madrid, destacando la región como un punto focal de desarrollo y atractivo residencial.

Presencia de Grupo Roca en SIMA 2024:

Grupo Inmobiliario Roca ha sido uno de los participantes destacados en esta edición de SIMA. Con un stand estratégico ha aprovechado esta oportunidad para mostrar sus desarrollos actuales de Valdemoro y Arganda como sus futuros proyectos en El Escorial y en Brunete, que prometen redefinir el panorama inmobiliario en el oeste de Madrid.



Proyectos Destacados de Grupo Roca

- Residencial Agustina de Aragón en Valdemoro:

Este proyecto, cuya entrega está prevista para febrero de 2026, representa un avance significativo en términos de sostenibilidad y eficiencia energética. Con certificado energético A, las viviendas están equipadas con geotermia y placas fotovoltaicas, ofreciendo un hogar moderno y ecológico.

- Residencial Castillo del Álamo en Arganda del Rey:

Con obras ya iniciadas y entrega programada para después del verano de 2025, este desarrollo se centra en ofrecer viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) y de Protección Pública de Precio Obligatorio (VPPO). Este proyecto no solo garantiza calidad y diseño innovador, sino también asequibilidad para una mayor cantidad de compradores.

Durante los días de la feria, que se extendió hasta el 25 de mayo, Grupo Roca invitó a todos los asistentes a visitar su stand. Pudieron conocer de primera mano los detalles de cómo sus proyectos están marcando la

diferencia en el sector inmobiliario con desarrollos únicos y accesibles.

El equipo de Grupo Roca estuvo para respondiendo a todas las preguntas de las autoridades que vinieron a visitar el stand como de los futuros vecinos de los residenciales y ofrecer información detallada sobre cómo sus viviendas se ajustan a las expectativas de un hogar perfecto. Con una atención personalizada y una visión clara hacia el futuro, Grupo Roca está comprometido en ofrecer soluciones habitacionales que combinan innovación, asequibles de y calidad.

Un Futuro Prometedor con Grupo Roca:

La presencia de Grupo Roca en SIMA 2024 no solo subraya su posición como un líder en el sector, sino también su compromiso con la innovación y la sostenibilidad en el desarrollo inmobiliario. Los visitantes que se acercaron al stand D1-04 del pabellón 4 tuvieron la oportunidad de descubrir de primera mano el futuro de la vivienda, marcado por la excelencia y la dedicación de Grupo Roca.