

Sesión Ordinaria

**Observatorio de Vivienda y Rehabilitación
de la ciudad de Madrid**

19 de marzo de 2025

2. Dar cuenta del Decreto de 30 de enero de 2025 del Delegado del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda por el que se modifica el Decreto del titular del Área Delegada de Vivienda de 5 de mayo de 2022 por el que se nombraban a los titulares de las vocalías y la Secretaría del Observatorio de Vivienda y Rehabilitación de la ciudad de Madrid.



políticas de
vivienda

MADRID



Observatorio
de Vivienda
y Rehabilitación

BOAM núm. 9.810

3 de febrero de 2025

B) Disposiciones y Actos

Área de Gobierno de Políticas de Vivienda

- 370** *Decreto de 30 de enero de 2025 del Delegado del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda por el que se modifica el Decreto del titular del Área Delegada de Vivienda de 5 de mayo de 2022 por el que se nombraban a los titulares de las vocalías y la Secretaría del Observatorio de Vivienda y Rehabilitación de la ciudad de Madrid.*



políticas de
vivienda

MADRID



Observatorio
de Vivienda
y Rehabilitación

PRIMERO.- Nombramiento de vocales en sustitución de los anteriores.

Gerente EMVS

Representación de la Dirección General de Políticas de Vivienda y Rehabilitación

Colegio Oficial de Administradores de Fincas

Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo

Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid

Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma

Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid

Grupo político municipal Partido Popular

Grupo político municipal Vox

Grupo político municipal Más Madrid

3. Presentación y aprobación de la planificación de la actividad del Observatorio de Vivienda y Rehabilitación de la ciudad de Madrid para el año 2025

2025

Dirección General de Políticas de Vivienda y Rehabilitación
Subdirección General de Vivienda
Servicio de Estrategias de Vivienda



políticas de
vivienda

MADRID



Observatorio
de Vivienda
y Rehabilitación

1º TRIMESTRE

19
MAR

1ª SESIÓN ORDINARIA
OBSERVATORIO

Modificación Decreto vocalías

Presentación:
nuevas líneas de trabajo

SGV remite BORRADOR de Índices y contenidos del informe que elaborará cada GT.
(Estos tres informes, uno por cada GT, constituirán el INFORME ANUAL aprobado por todos).

PRIMERA REUNIÓN GRUPOS TRABAJO - online

ÍNDICE definitivo de los informes de cada GT
Reparto de apartados de cada informe por GT

Sesión:
Planificación trabajos

2º TRIMESTRE

I JORNADAS DEL Observ. VyR: presentación 4 ponencias y mesa redonda

Informe
SGV

ASPRIMA
“Situación de la
oferta y demanda”

CONCOVI
“Acceso a la vivienda
y cooperativas”

FRAVM
“Barrios en
Transición”

Cada integrante elaborará los
contenidos asignados en
cada Informe de los GT

Se realizarán jornada sobre los
apartados desarrollados por los
integrantes de los GT

SEGUNDA REUNIÓN GRUPOS DE TRABAJO - online

Presentación y debate de cada INFORME GT
en base al índice aprobado

Segunda vuelta de los Informes GT

3º

TRIMESTRE

TERCERA REUNIÓN GRUPOS DE TRABAJO – presencial/online

Debate de las nuevas redacciones de
los INFORMES GTs tras las decisiones
de la 2ª Reunión GT

SGV prepara borrador informe anual

*Pendiente de recibir propuestas de
ponencias interesantes*

II JORNADAS DEL Ob VyR: presentación 4 ponencias y mesa redonda

Se presenta borrador informe anual

SGV cierra el INFORME ANUAL

4º

TRIMESTRE

CUARTA REUNIÓN GRUPOS DE TRABAJO - presencial

Presentación y debate del INFORME ANUAL

2ª SESIÓN ORDINARIA
OBSERVATORIO

Presentación y Aprobación
INFORME ANUAL COMÚN

**Acta sesión: Presentación y
aprobación Informe Anual**

4. Presentación por D. Antonio Montero Navarro, Profesor Titular de la Universidad Rey Juan Carlos, Departamento de Economía de la Empresa (A, D y O), Economía Aplicada II y Fundamentos del Análisis Económico del informe “Evolución de la vivienda de uso turístico en Madrid”, en virtud del “Convenio de cooperación horizontal entre el Ayuntamiento de Madrid y la Universidad Rey Juan Carlos (URJC), para la elaboración de estudios e informes y desarrollo de labores de investigación en relación con el observatorio de la vivienda y la rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid”.

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN MADRID

19 DE MARZO DE 2025



políticas de
vivienda

MADRID



Universidad
Rey Juan Carlos

- 1. Objetivos y descripción del trabajo técnico**
- 2. El entorno de los alojamientos turísticos en Madrid**
- 3. Las características de las viviendas de uso turístico en Madrid**
- 4. El servicio de las viviendas de uso turístico en Madrid**
- 5. Análisis estratégico de las viviendas de uso turístico en Madrid**
- 6. Impacto de las viviendas de uso turístico en Madrid**

OBJETIVO: reflejar y conocer de forma detallada la situación del alojamiento turístico en la ciudad de Madrid, así como el impacto que puede estar generando en las zonas residenciales donde se produce.

METODOLOGÍA: recogida de información primaria (*mystery shopping*). Distritos Centro, Chamberí, Arganzuela y Retiro. Viviendas registradas y no registradas.

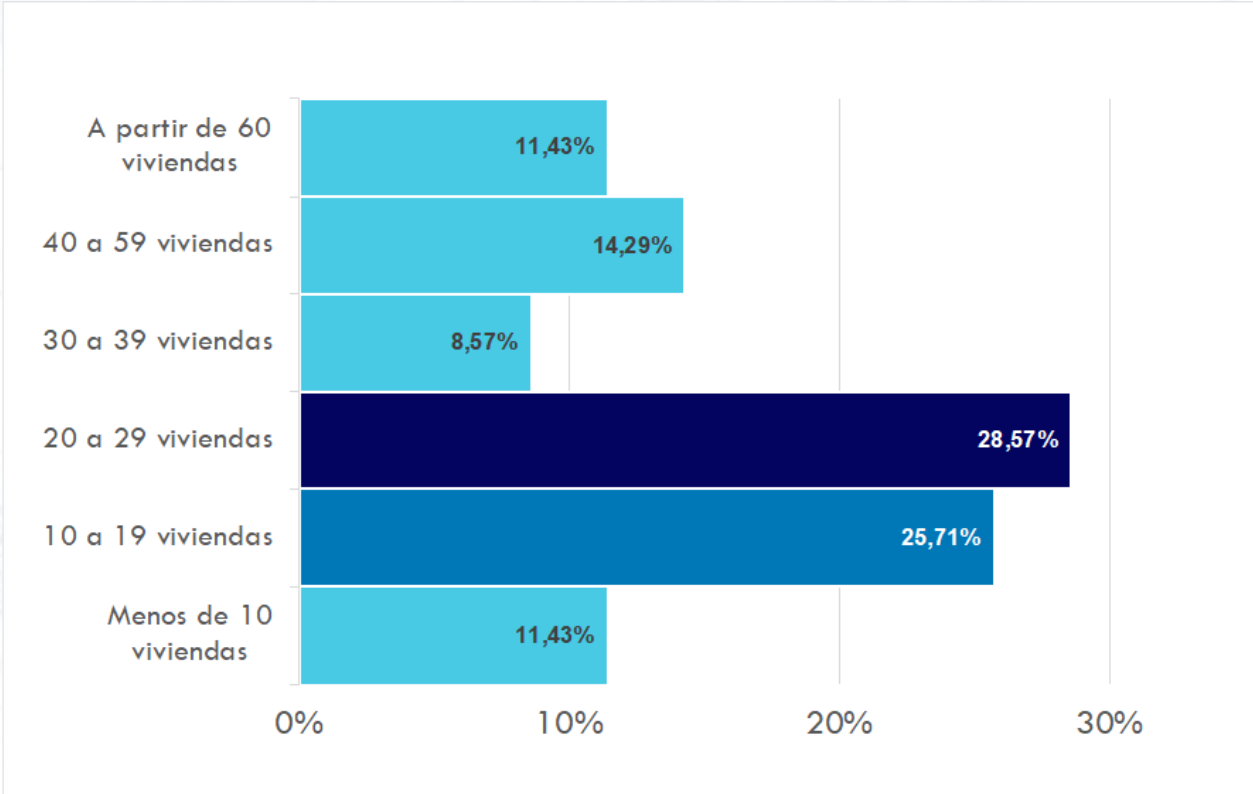
Análisis de datos secundarios

Evolución de la vivienda de Uso Turístico en Madrid

El entorno de los alojamientos turísticos en Madrid

- Las viviendas de uso turístico se sitúan en zonas bien equipadas en cuanto a restauración, ocio y compras, así como en lo referente a centros sanitarios.
- Es relativamente habitual (31,2%) la presencia de más de una VUT en un edificio.
- Mayoritariamente no están aisladas, sino en edificios donde conviven con viviendas habituales.

Gráfico 8. Número de viviendas de los edificios en los que se sitúan las VUT

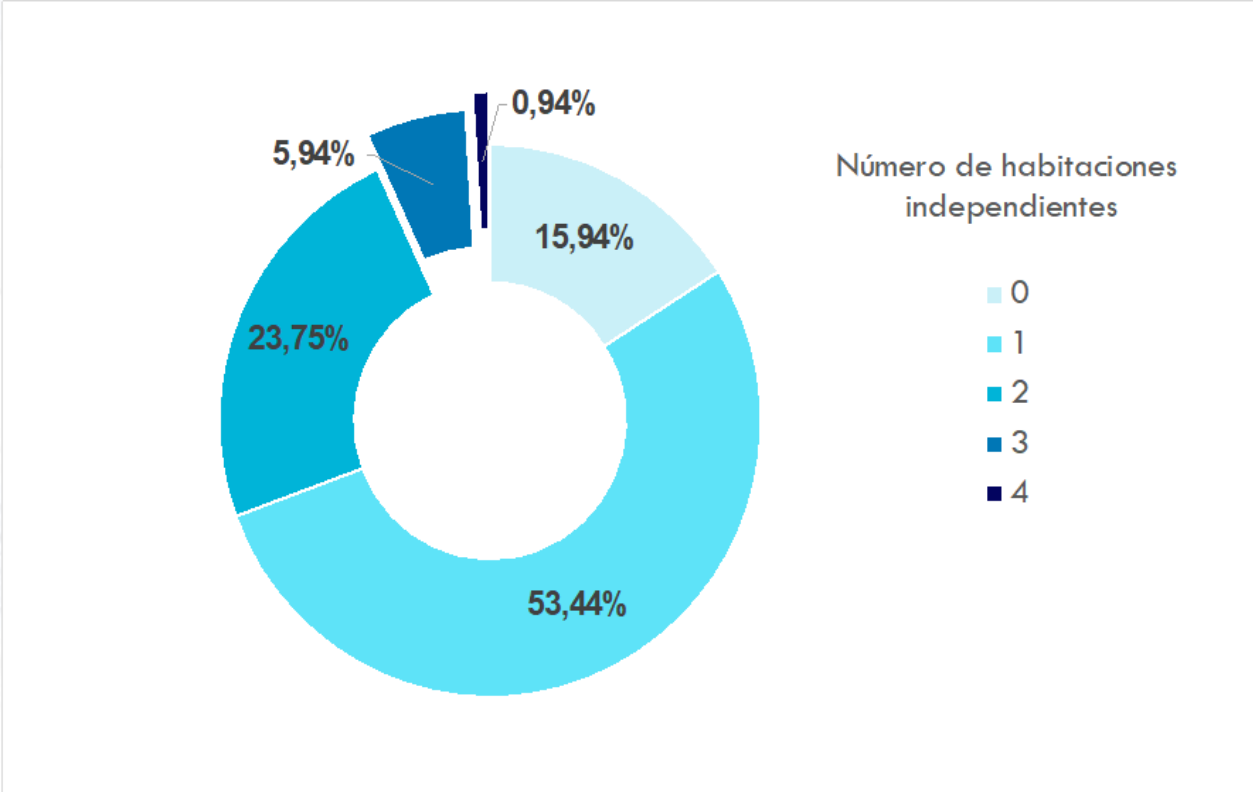


Evolución de la vivienda de Uso Turístico en Madrid

Las características de las viviendas de uso turístico en Madrid

- Los tamaños más frecuentes son relativamente pequeños: un 65,6% tienen menos de 60 metros cuadrados, con diferencias sensibles entre distritos.
- De forma coherente, las capacidades máximas son reducidas: un 83,9% de la muestra observada pueden alojar a un máximo de 4 personas.
- Esta superficie se distribuye, de forma muy mayoritaria, en viviendas con ninguna o una habitaciones independientes.

Gráfico 16. Distribución de las VUT en función del número de habitaciones

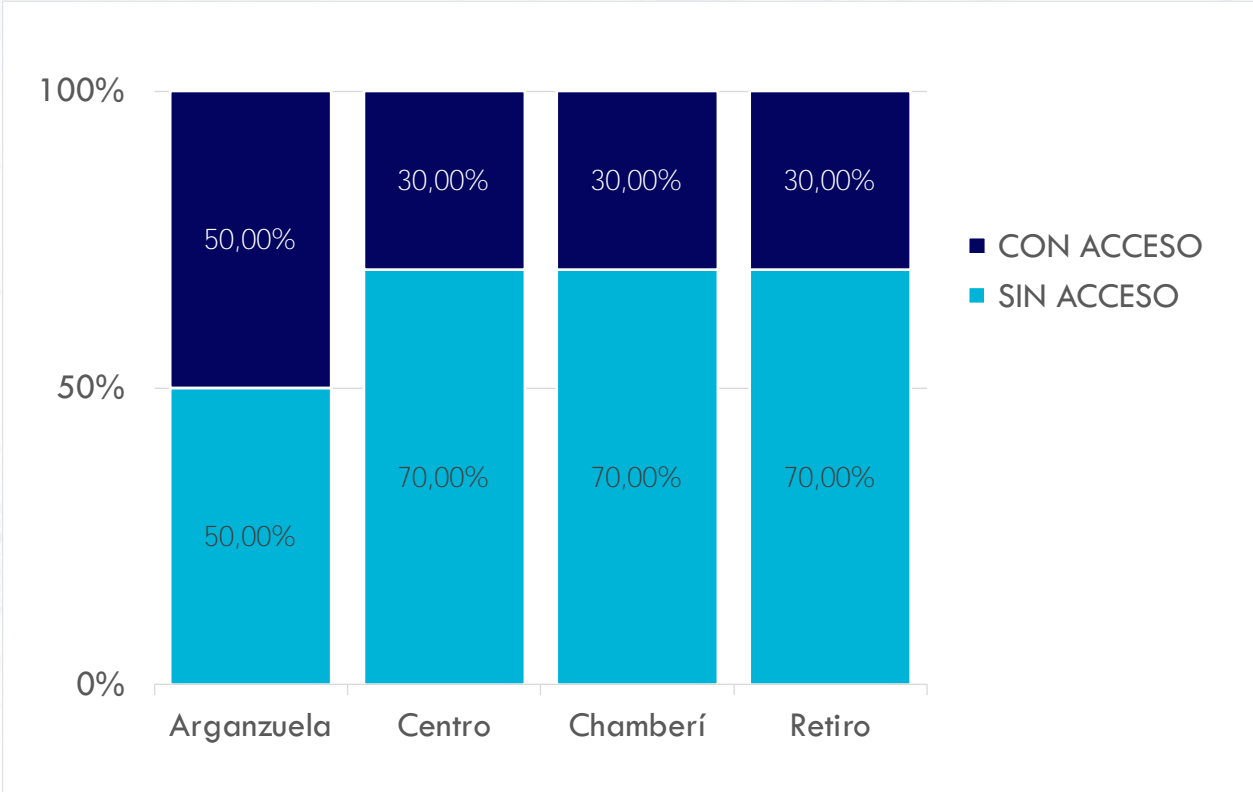


Evolución de la vivienda de Uso Turístico en Madrid

Las características de las viviendas de uso turístico en Madrid

- La superficie por persona (determinante del confort) se sitúa muy mayoritariamente (77,2%) entre los 10 y los 20 metros cuadrados.
- Un 35% de las viviendas visitadas, un 22,9% de las observadas, contaban con acceso independiente, requerido por la normativa.

Gráfico 27. Disponibilidad de acceso independiente en viviendas visitadas

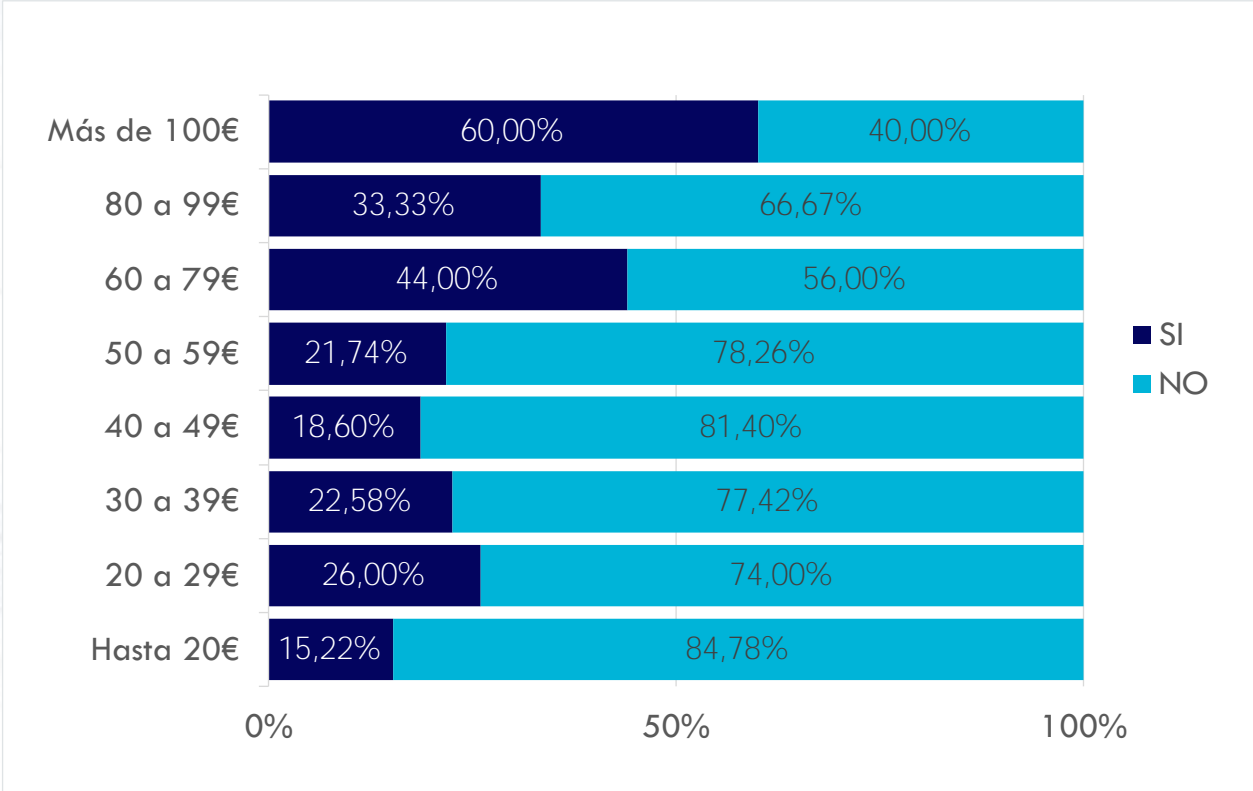


Evolución de la vivienda de Uso Turístico en Madrid

El servicio de las viviendas de uso turístico en Madrid

- El servicio está muy profesionalizado, predominando la explotación por parte de empresas especializadas o de propietarios dedicados a esta actividad.
- En un 74,2% de los casos no se puede conocer la localización exacta de la vivienda hasta que se realiza la reserva, muy especialmente en Chamberí (96,3%).
- Un 24,1% aceptan una petición de visita. Esto es más frecuente en las que tienen un precio más alto por persona y noche.

Gráfico 37. Posibilidad de visita antes de contratar en función de precio

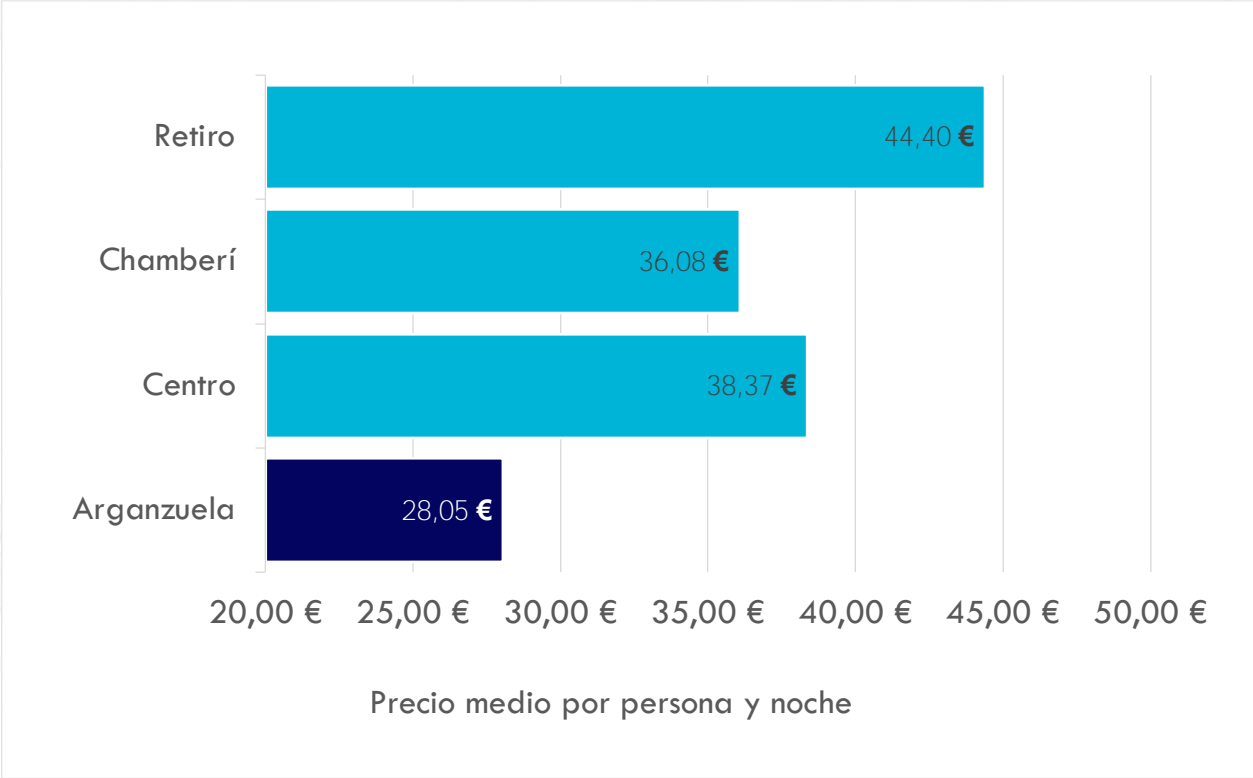


Evolución de la vivienda de Uso Turístico en Madrid

El servicio de las viviendas de uso turístico en Madrid

- El precio por persona y noche se sitúa por debajo de los 40€ en dos terceras partes (67,1%) de los casos. Hay diferencias muy notables entre distritos
- Este precio crece en función del tamaño de la vivienda, alcanzando los 87,73€ de media en las que cuentan con más de 200 metros cuadrados, frente a los 29,58€ promediados por las VUT que tienen entre 40 y 50 metros cuadrados.

Gráfico 46. Precio medio por persona y noche en cada distrito

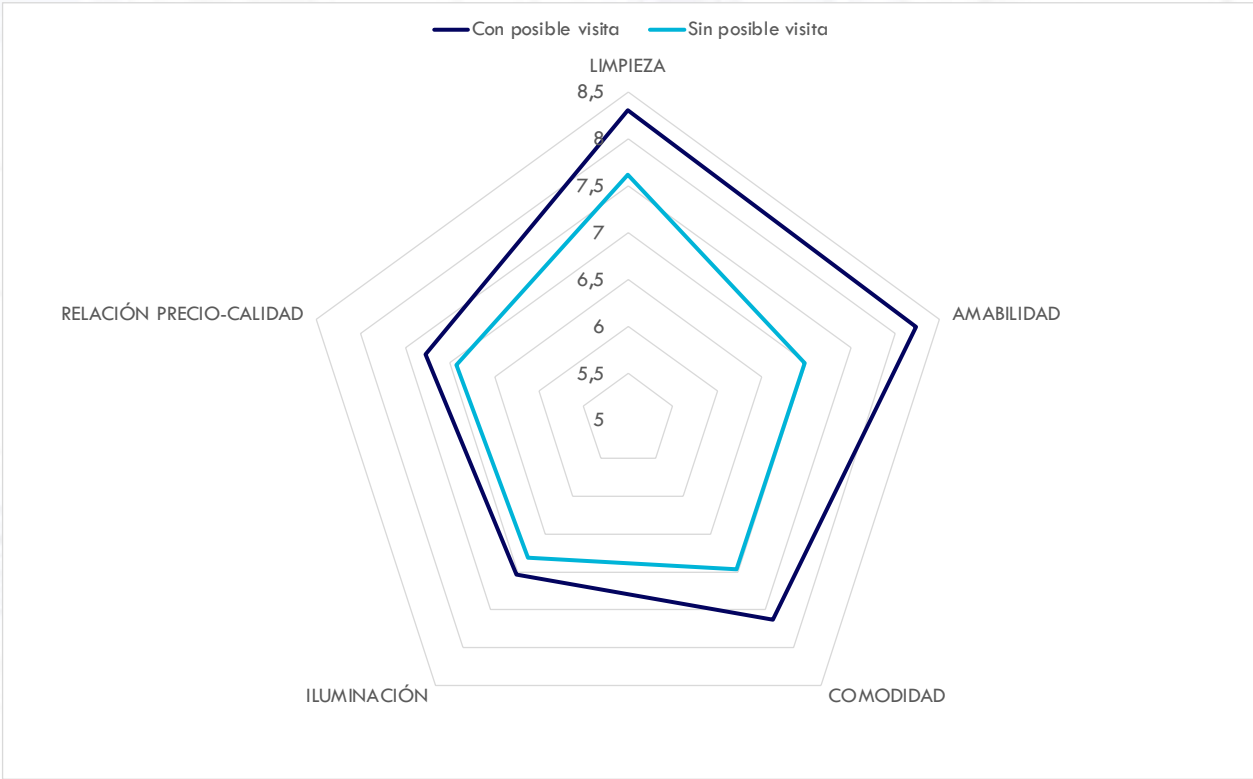


Evolución de la vivienda de Uso Turístico en Madrid

El servicio de las viviendas de uso turístico en Madrid

- Las valoraciones medias de limpieza (8,33), amabilidad (8,1), comodidad (7,83), iluminación (7,13) y relación precio-calidad (7,63) pueden considerarse bastante altas.
- Las valoraciones de las viviendas que ofrecen posibilidad de visita son mucho más altas que las de aquellas que no la ofrecen. También hay diferencias en función de la visibilidad del CIVUT.
- Las VUT de mayor precio por persona y noche destacan por limpieza, comodidad e iluminación, pero no por amabilidad o relación precio-calidad

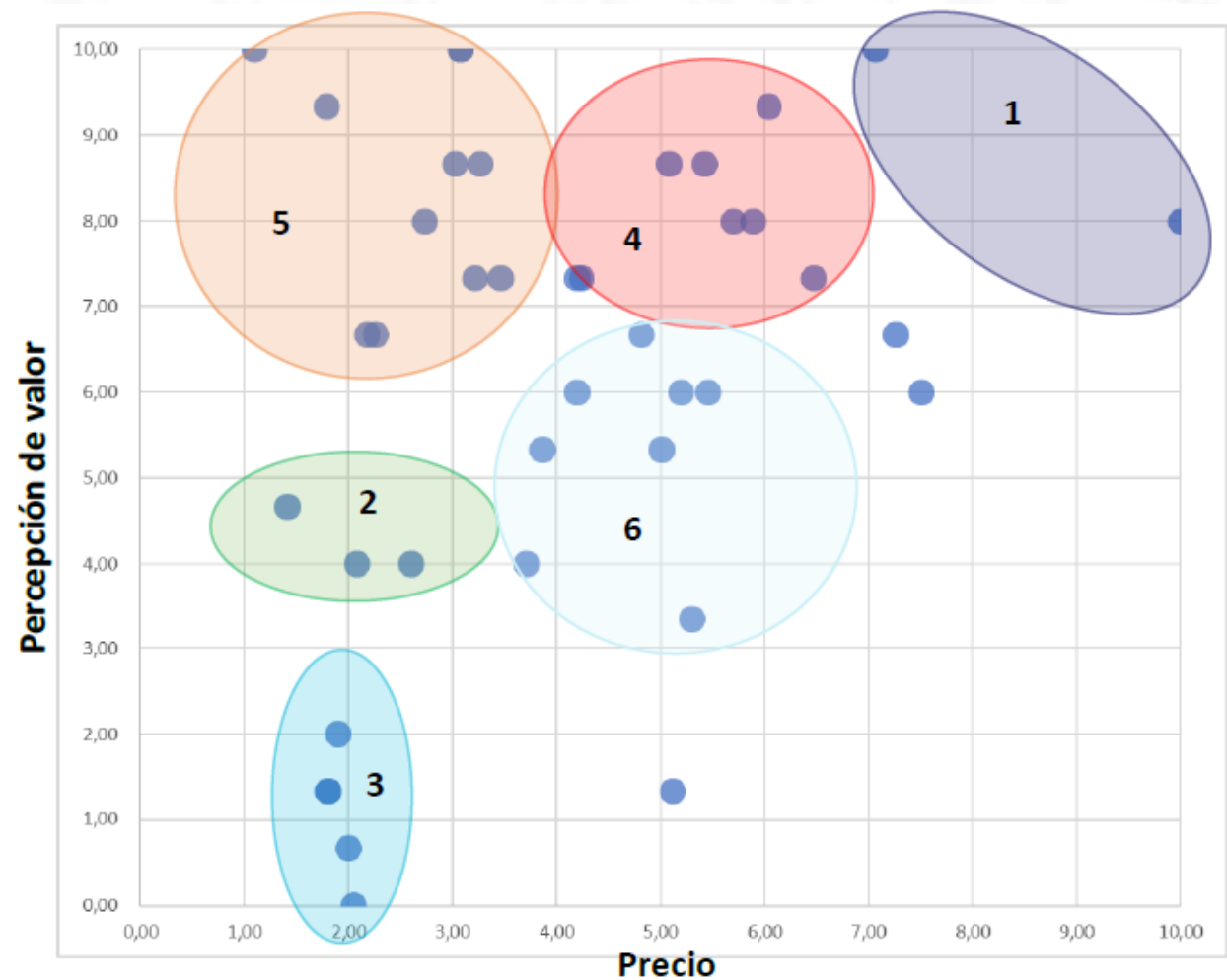
Gráfico 55. Comparación de las valoraciones en función de oferta de visita



Evolución de la vivienda de Uso Turístico en Madrid

Análisis estratégico de las viviendas de uso turístico en Madrid

Gráfico 62. Posicionamiento de las VUT visitadas en el reloj estratégico de Bowman



Evolución de la vivienda de Uso Turístico en Madrid

Impacto de las viviendas de uso turístico en Madrid

- En febrero de 2024 había 16.100 VUT en Madrid (INE), dato que coincide exactamente con el proporcionado por el Ayuntamiento de Madrid en octubre de 2024.
- Siguiendo al INE, el máximo de VUT en la ciudad de Madrid se alcanzó en agosto de 2020 (un total de 16.894). El porcentaje de VUT sobre el total de viviendas en Madrid es el 1,05%.
- Hay diferencias notables por distrito.

Tabla 15. Peso absoluto y relativo de la VUT en la ciudad de Madrid

ZONA	Viviendas en alquiler	VUT	VUT/Total	VUT/alquiler
MADRID	317.766	17.034	1,11%	5,36%
Centro	26.070	8.363	9,68%	32,08%
Arganzuela	15.846	827	1,08%	5,22%
Retiro	10.473	579	1,02%	5,53%
Salamanca	18.348	1.357	1,70%	7,40%
Chamartín	15.747	544	0,78%	3,45%
Tetuán	21.483	1.014	1,24%	4,72%
Chamberí	18.390	1.179	1,51%	6,41%
Fuencarral-El Pardo	19.356	196	0,19%	1,01%
Moncloa-Aravaca	10.335	376	0,66%	3,64%
Latina	20.352	279	0,25%	1,37%
Carabanchel	23.715	452	0,41%	1,91%
Usera	11.799	282	0,50%	2,39%
Puente de Vallecas	20.892	362	0,36%	1,73%
Moratalaz	6.372	46	0,11%	0,72%
Ciudad Lineal	20.307	429	0,42%	2,11%
Hortaleza	14.739	287	0,34%	1,95%
Villaverde	11.961	92	0,15%	0,77%
Villa de Vallecas	9.789	51	0,10%	0,52%
Vicálvaro	5.589	25	0,08%	0,45%
San Blas-Canillejas	12.303	233	0,34%	1,89%
Barajas	3.894	61	0,27%	1,57%

Fuente: Ayuntamiento de Madrid

Evolución de la vivienda de Uso Turístico en Madrid

Impacto de las viviendas de uso turístico en Madrid

- Utilizando los datos del INE, el incremento de los precios del alquiler en la ciudad de Madrid entre 2015 y 2022 (15,28%) es inferior al del IPC (19,3%) o al de los alimentos (31,9%). No obstante, los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Madrid señalan un crecimiento del precio del alquiler del 39,9% en el mismo periodo.
- Los datos del Ayuntamiento de Madrid, así como los del propio INE, apuntan a mayores crecimientos de precios en los distritos que tienen los precios más bajos, con más demanda residencial y menos demanda turística.

Tabla 14. Evolución de los precios del alquiler por distritos

	Precio m2 ago-24	feb-15/feb- 23	feb-23/feb-24	feb-24/ago-24
Ciudad de Madrid	19,92 €	4,9%	15,5%	6,6%
01. Centro	23,61 €	5,8%	12,8%	2,3%
02. Arganzuela	19,88 €	5,1%	15,1%	7,1%
03. Retiro	21,04 €	5,3%	15,1%	7,2%
04. Salamanca	24,45 €	5,2%	16,8%	4,8%
05. Chamartín	20,44 €	4,8%	12,8%	4,3%
06. Tetuán	20,00 €	5,8%	13,4%	4,4%
07. Chamberí	23,03 €	5,2%	14,5%	3,1%
08. Fuencarral-El Pardo	16,10 €	4,0%	8,5%	10,2%
09. Moncloa-Aravaca	19,43 €	4,5%	19,5%	5,9%
10. Latina	16,29 €	6,0%	23,6%	3,1%
11. Carabanchel	15,82 €	5,7%	14,2%	10,2%
12. Usera	16,55 €	7,4%	7,5%	13,9%
13. Puente de Vallecas	16,16 €	6,8%	10,9%	11,1%
14. Moratalaz	14,49 €	5,0%	8,1%	10,7%
15. Ciudad Lineal	17,00 €	5,0%	14,3%	5,0%
16. Hortaleza	15,79 €	3,9%	9,4%	6,3%
17. Villaverde	15,25 €	6,4%	15,3%	11,3%
18. Villa de Vallecas	14,35 €	5,0%	14,8%	5,7%
19. Vicálvaro	13,82 €	4,6%	14,3%	7,5%
20. San Blas-Canillejas	14,77 €	5,3%	10,5%	5,6%
21. Barajas	14,60 €	3,9%	11,2%	4,7%

Fuente: Ayuntamiento de Madrid

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN MADRID

19 DE MARZO DE 2025



políticas de
vivienda

MADRID



Universidad
Rey Juan Carlos