

# Análisis Comparativo de Mercado (ACM)

## Datos solicitados:

Localización del inmueble:	Calle Goya, 115, 28009 Madrid
Número de dormitorios:	3
Fecha de realización del informe:	19-02-2020
Radio de búsqueda desde la propiedad:	1200 metros



# Índice

## 1. Estadísticas de Población

1. Número de habitantes del municipio y comparativa por sexo
2. Censo extranjeros
3. Lugar de procedencia de los extranjeros en el municipio
4. Tasa de paro del municipio

## 2. Oferta de viviendas actual

1. Anuncios publicados en portales

## 3. Estadística compraventa de viviendas

1. Número de viviendas principales en el municipio según número de estancias
2. Número de viviendas vendidas durante los últimos años
3. Número de viviendas vendidas por trimestres
4. Estimación del número de viviendas de 3 dormitorios vendidas en el municipio
5. Estimación del número de viviendas de 3 dormitorios vendidas en el municipio por trimestres
6. Estimación del número de viviendas de 3 dormitorios vendidas en el radio escogido
7. Número de viviendas construidas en el municipio según su año de construcción
8. Evolución del precio medio
9. Evolución del IPV (índice de precios de la vivienda)
10. Estadísticas de tiempo de venta y volumen de gastos asociados en función al precio de venta

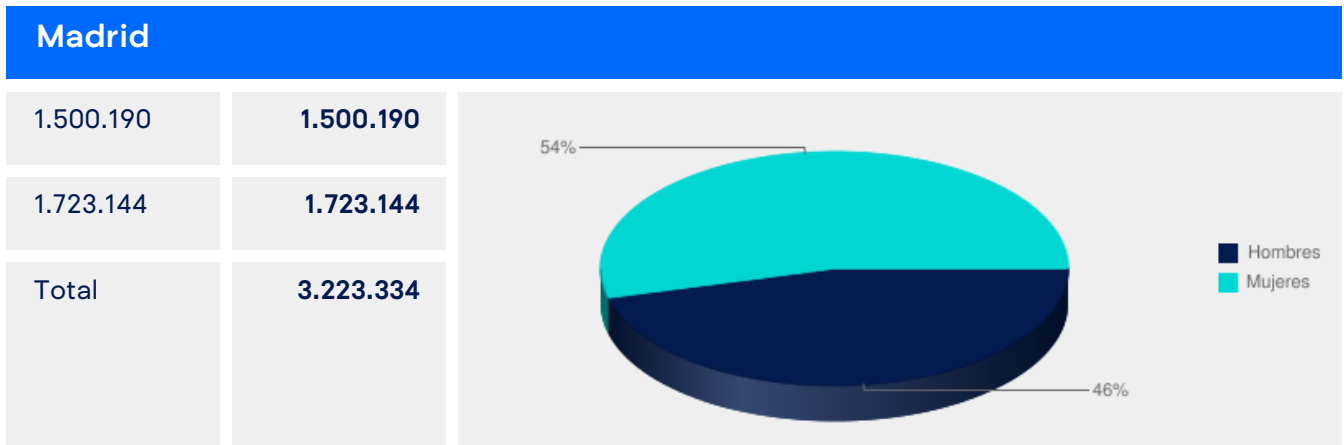
## 4. Otros Datos de Interés

1. Importe medio del impuesto de plusvalía en el municipio
2. Importe medio a pagar del impuesto sobre el Incremento Patrimonial según beneficio bruto

## 5. Conclusiones

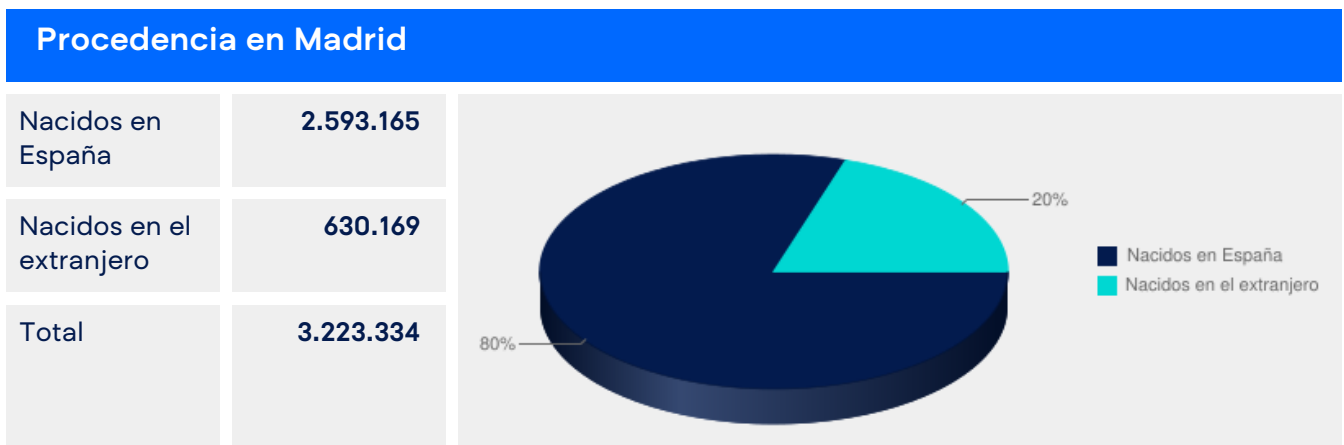
# 1. Estadísticas de Población

## 1.1. Número de habitantes del municipio y comparativa por sexo



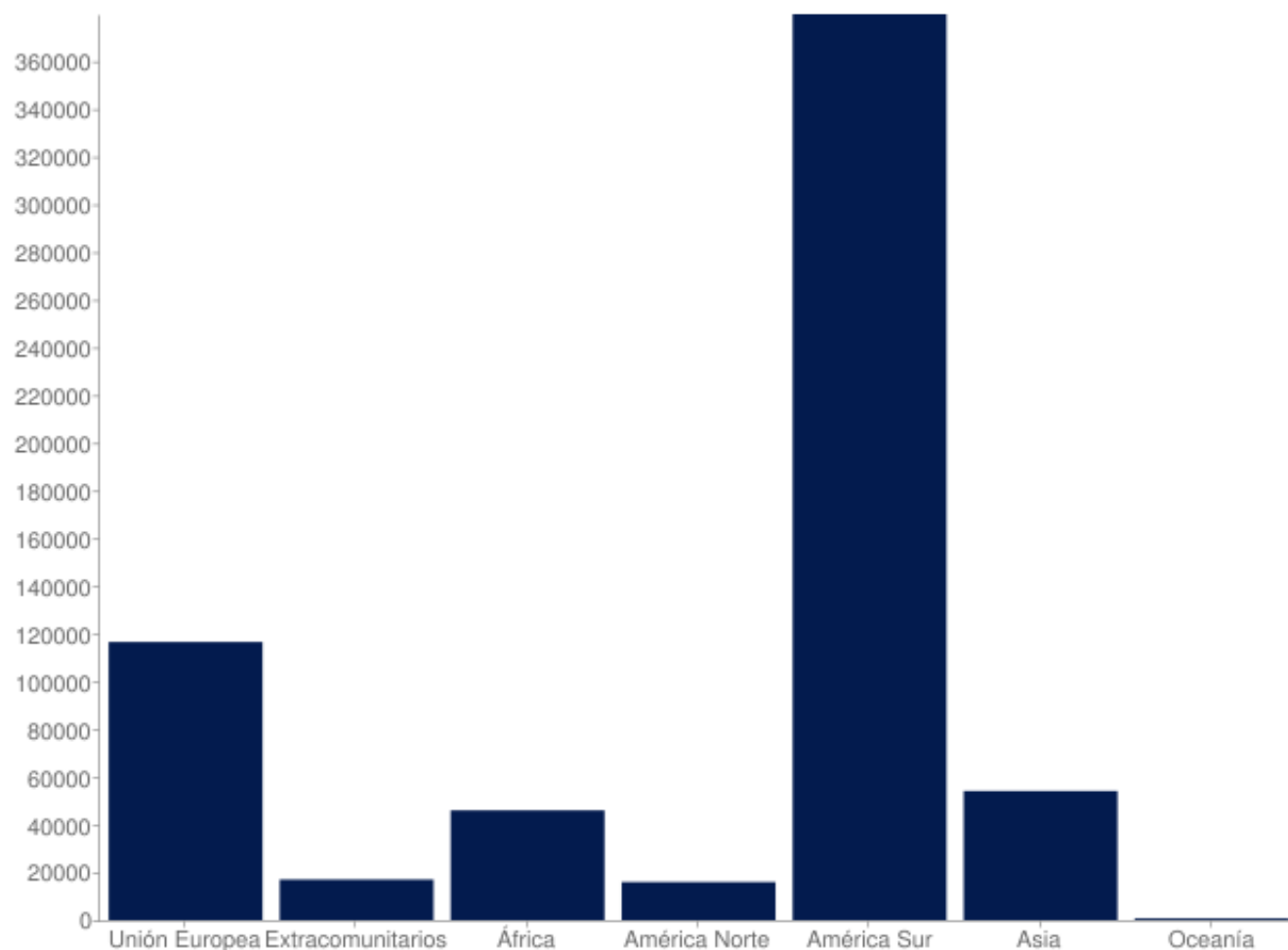
Fuente: INE

## 1.2. Censo extranjeros



Fuente: INE

### 1.3. Lugar de procedencia de los extranjeros en el municipio



Fuente: INE

## 1.4. Tasa de paro del municipio

### Desempleo en el municipio

Según el último dato disponible, este es el número de personas en situación de desempleo en Madrid (Madrid)

Enero 2020	Enero 2019
<b>166337</b> personas	<b>165911</b> personas

Conclusiones: La tasa de desempleo ha ascendido un 0,00 respecto al año anterior.

Fuente: Catastro

### Desempleo en la provincia

Según el último dato disponible, este es el número de personas en situación de desempleo en la provincia de Madrid

Enero 2020	Enero 2019
<b>350749</b> personas	<b>350606</b> personas

Conclusiones: La tasa de desempleo ha ascendido un 0,00 respecto al año anterior.

Fuente: Catastro

## Desempleo según sector del municipio

Tasas de desempleo por sectores respecto a Enero 2019 en el municipio de Madrid (Madrid)

Agricultura	Industria	Construcción	Servicios
Desciende un 0,03	Desciende un 0,04	Desciende un 0,02	Aumenta un 0,01

Fuente: Catastro

## Desempleo según sector de la provincia

Tasas de desempleo por sectores respecto a Enero 2019 en la provincia de Madrid

Agricultura	Industria	Construcción	Servicios
Desciende un 0,03	Desciende un 0,03	Desciende un 0,03	Aumenta un 0,01

Fuente: Catastro

La tasa de paro **ha aumentado** siendo este un indicador decrecimiento de la zona.

## 2. Oferta de viviendas actual

### 2.1. Anuncios publicados en portales

	Superficie	Dormitorios	Precio	Enlace
Testigo 1	70 m <sup>2</sup>	2	103.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 2	50 m <sup>2</sup>	2	235.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 3	50 m <sup>2</sup>	2	349.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 4	122 m <sup>2</sup>	4	349.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 5	148 m <sup>2</sup>	4	359.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 6	76 m <sup>2</sup>	2	384.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 7	169 m <sup>2</sup>	4	479.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 8	107 m <sup>2</sup>	3	498.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 9	73 m <sup>2</sup>	2	525.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 10	157 m <sup>2</sup>	4	570.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 11	103 m <sup>2</sup>	2	615.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 12	94 m <sup>2</sup>	2	620.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 13	131 m <sup>2</sup>	4	660.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 14	112 m <sup>2</sup>	3	665.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 15	140 m <sup>2</sup>	4	690.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 16	227 m <sup>2</sup>	4	750.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 17	102 m <sup>2</sup>	3	795.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 18	213 m <sup>2</sup>	4	799.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 19	150 m <sup>2</sup>	4	860.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 20	188 m <sup>2</sup>	4	990.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 21	215 m <sup>2</sup>	4	1.295.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 22	138 m <sup>2</sup>	3	1.384.740,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 23	160 m <sup>2</sup>	3	1.700.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 24	226 m <sup>2</sup>	2	1.815.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
Testigo 25	204 m <sup>2</sup>	3	2.200.000,00 €	<a href="#">Ver anuncio</a>
<b>Precio medio por m<sup>2</sup></b>			<b>5.748,83 €</b>	

NOTA: Por motivos técnicos, en esta relación sólo aparecen las 25 viviendas más cercanas a la dirección introducida en el documento que se ha generado.



Distribución de las viviendas en venta de esta zona.

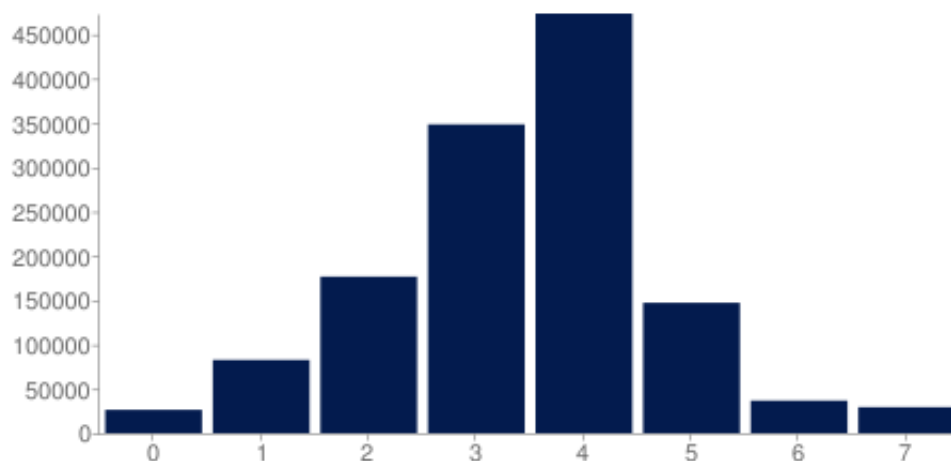
Fuente: Nestoria.es



## 3. Estadística compraventa de viviendas

### 3.1. Número de viviendas principales en el municipio según número de estancias

Número de estancias	Número de viviendas
0	26.356
1	82.678
2	176.599
3	348.341
4	473.339
5	147.108
6	36.746
7 o más	29.365
<b>Total</b>	<b>1.320.532</b>



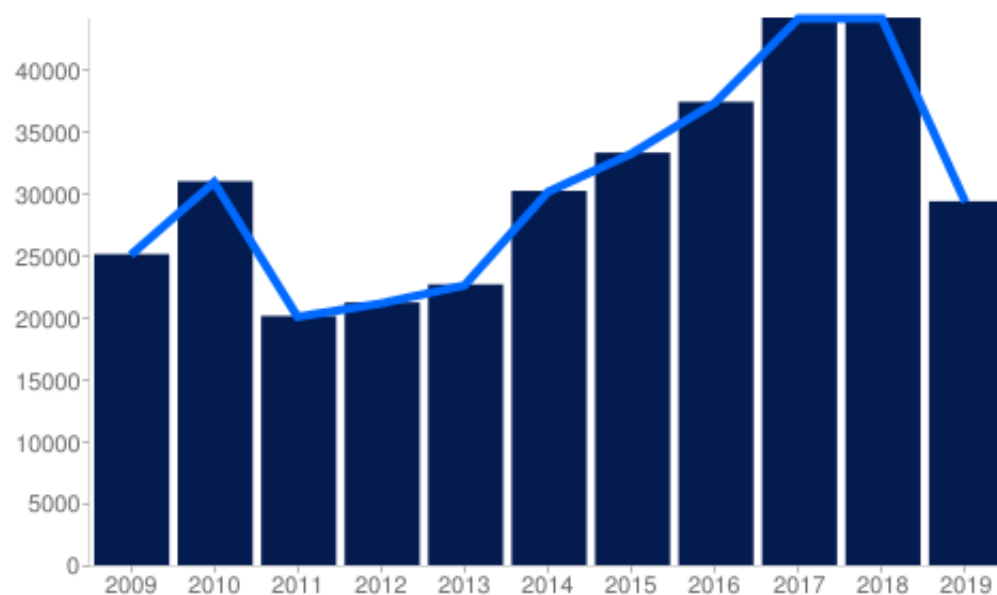
Fuente: INE

\* El INE denomina estancia a todo habitáculo de una vivienda con más de 4 m<sup>2</sup> excluyendo baños, pasillos y terrazas

### 3.2. Número de viviendas vendidas durante los últimos años

Año	Número de viviendas
2011	20.114
2012	21.202
2013	22.657
2014	30.206
2015	33.286
2016	37.387
2017	44.183
2018	44.178
2019	29.363

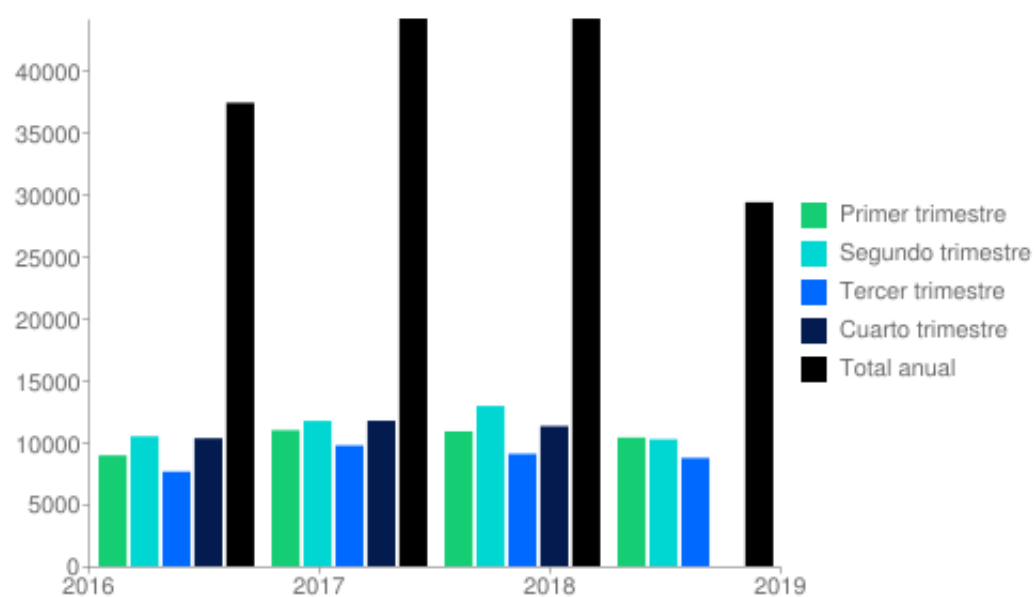
\*2019: Datos disponibles sólo hasta el tercer trimestre.



Fuente: Fomento

### 3.3. Número de viviendas vendidas por trimestres

Año	Trimestre	Número de viviendas
2017	T.1	10.977
	T.2	11.726
	T.3	9.739
	T.4	11.741
2018	T.1	10.879
	T.2	12.931
	T.3	9.065
	T.4	11.303
2019	T.1	10.383
	T.2	10.244
	T.3	8.736
	T.4	No disponemos de datos

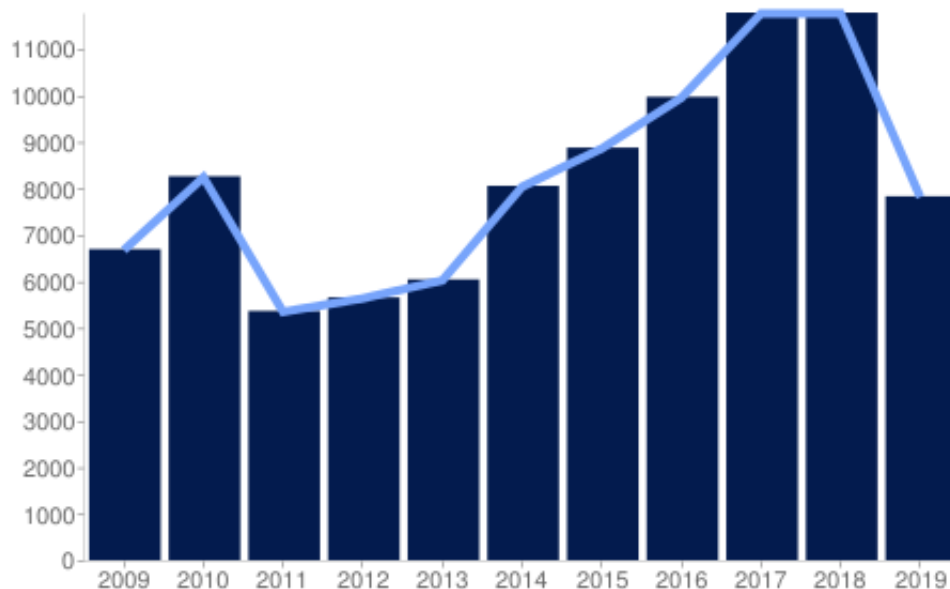


Fuente: Fomento

### 3.4. Estimación del número de viviendas de 3 dormitorios vendidas en el municipio

Año	Viviendas vendidas
2011	5364
2012	5654
2013	6042
2014	8056
2015	8877
2016	9971
2017	11783
2018	11782
2019	7831

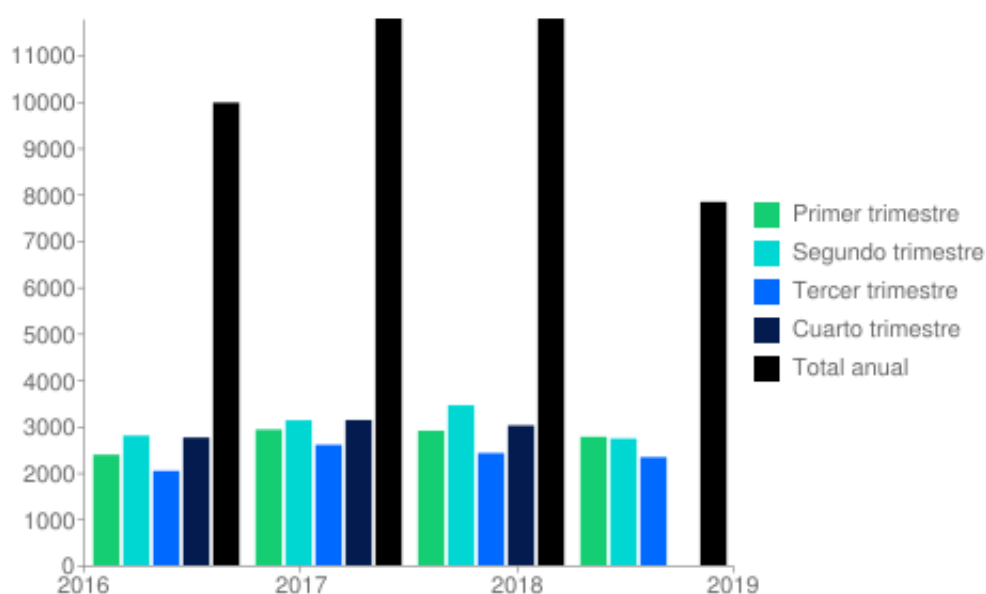
\*2019: Datos disponibles sólo hasta el tercer trimestre.



Fuente: Fomento

### 3.5. Estimación del número de viviendas de 3 dormitorios vendidas en el municipio por trimestres

Año	Trimestre	Viviendas vendidas en el municipio
2017	T.1	2927
	T.2	3127
	T.3	2597
	T.4	3131
2018	T.1	2901
	T.2	3449
	T.3	2418
	T.4	3014
2019	T.1	2769
	T.2	2732
	T.3	2330
	T.4	No disponemos de datos

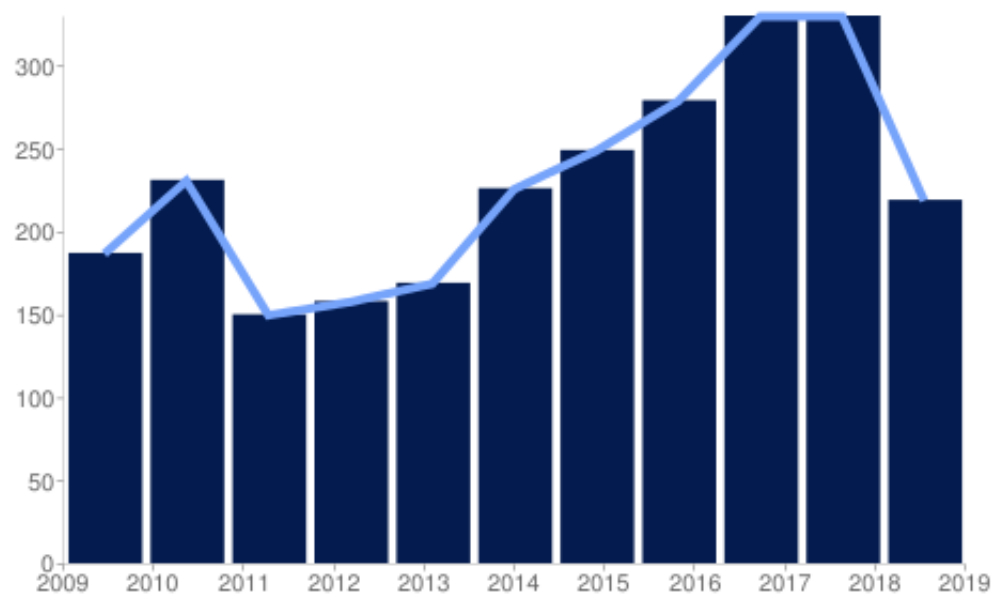


Fuente: Fomento

### 3.6. Estimación del número de viviendas de 3 dormitorios vendidas en el radio escogido

Año	Viviendas vendidas en el radio
2011	150
2012	158
2013	169
2014	226
2015	249
2016	279
2017	330
2018	330
2019	219

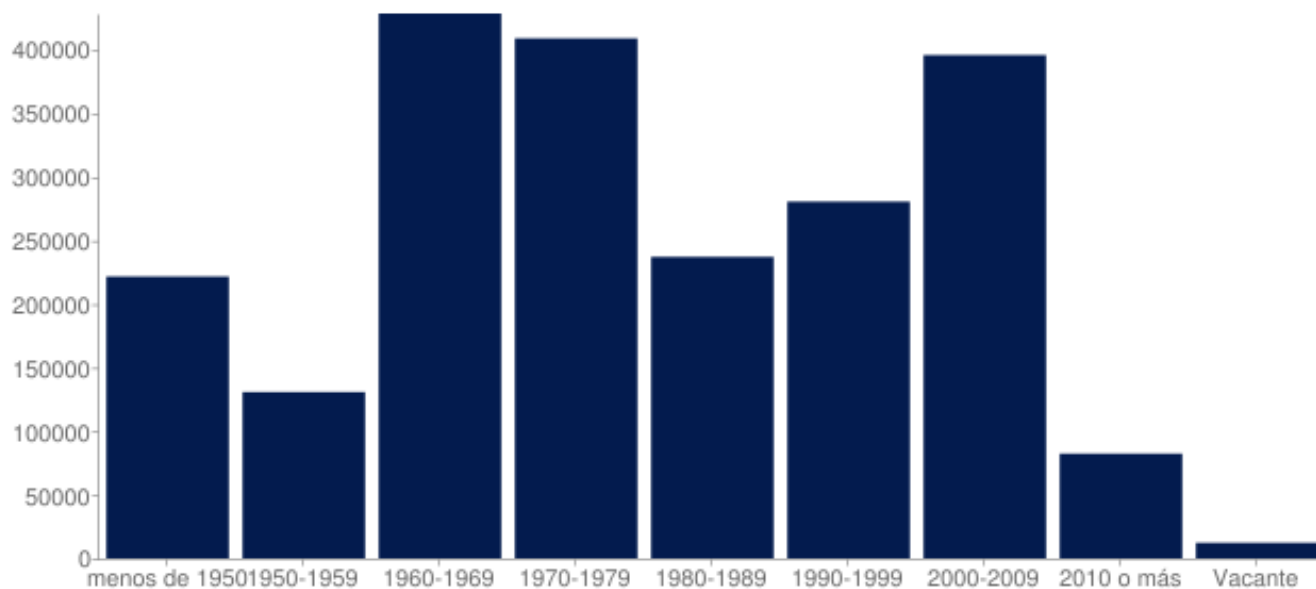
\*2019: Datos disponibles sólo hasta el tercer trimestre.



Fuente: Fomento

### 3.7. Número de viviendas construidas en el municipio según su año de construcción

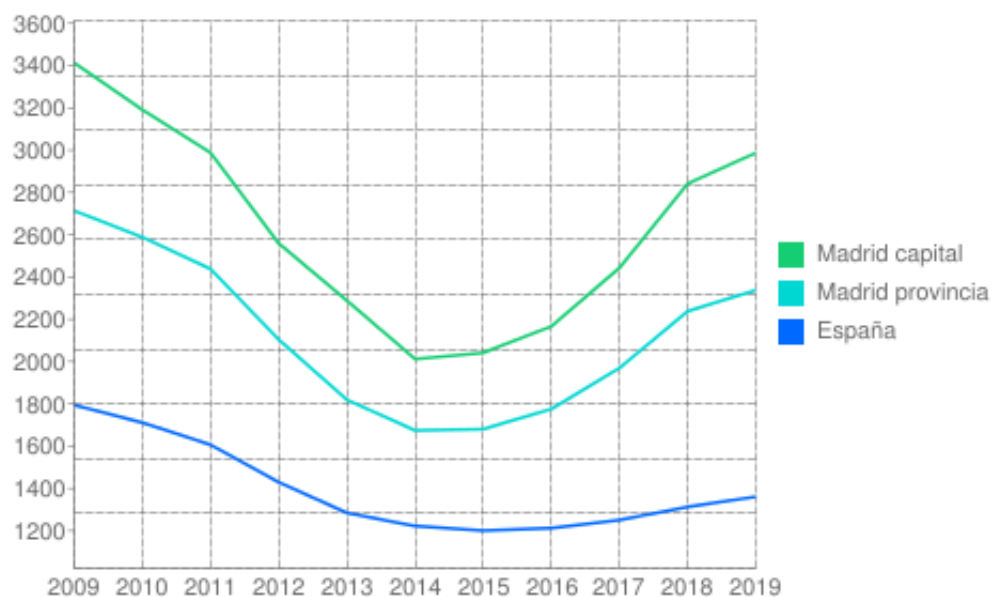
Año	Viviendas construidas
menos de 1950	221663
1950-1959	130831
1960-1969	428474
1970-1979	408950
1980-1989	237121
1990-1999	280577
2000-2009	395793
2010 o más	82400
Vacante	12300



Fuente: INE

### 3.8. Evolución del precio medio

Año	Ámbito	Precio medio
2016	Madrid capital	2166 €/m <sup>2</sup>
	Madrid provincia	1775 €/m <sup>2</sup>
	España	1212 €/m <sup>2</sup>
2017	Madrid capital	2443 €/m <sup>2</sup>
	Madrid provincia	1969 €/m <sup>2</sup>
	España	1250 €/m <sup>2</sup>
2018	Madrid capital	2841 €/m <sup>2</sup>
	Madrid provincia	2238 €/m <sup>2</sup>
	España	1312 €/m <sup>2</sup>
2019	Madrid capital	2987 €/m <sup>2</sup>
	Madrid provincia	2337 €/m <sup>2</sup>
	España	1360 €/m <sup>2</sup>

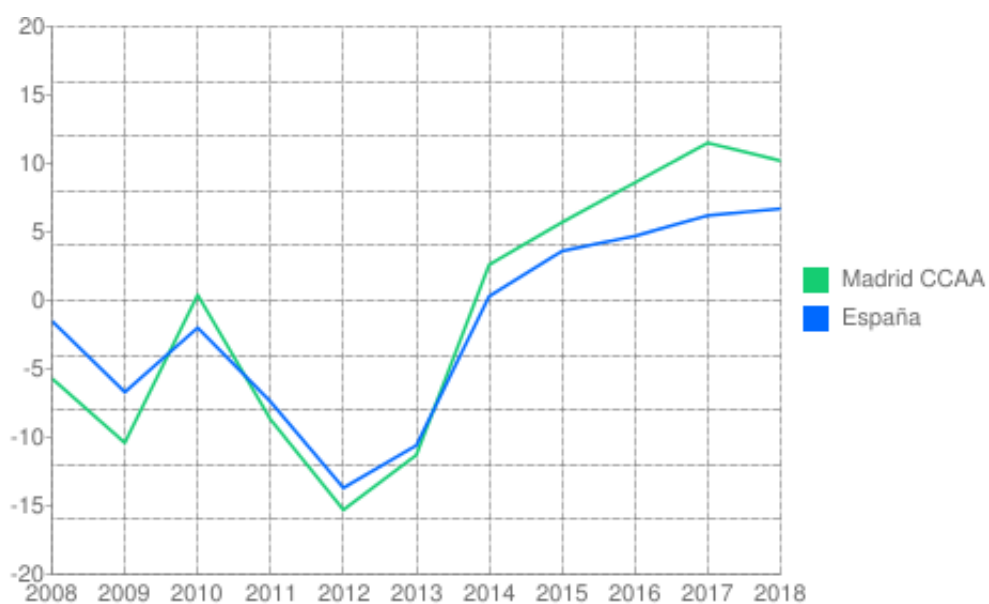


Fuente: Tinsa



### 3.9. Evolución del IPV (índice de precios de la vivienda)

Año	Ámbito	IPV
2015	Madrid CCAA	5.7
	España	3.6
2016	Madrid CCAA	8.6
	España	4.7
2017	Madrid CCAA	11.5
	España	6.2
2018	Madrid CCAA	10.2
	España	6.7



Fuente: INE

### 3.10. Estadísticas de tiempo de venta y volumen de gastos asociados en función al precio de venta

% Incremento/Descenso precio	Tiempo en Días
El precio inicial de la venta estaba entre un +/-5% del precio de mercado	125 días
El precio inicial de la venta era superior a un 6% e inferior a un 10% del precio de mercado	203 días
El precio inicial de la venta era superior a un 11% e inferior a un 19% del precio de mercado	597 días
El precio inicial de la venta era superior a un 20% del precio de mercado	882 días

\* Estos datos estadísticos son de carácter orientativo

## 4. Otros Datos de Interés

### 4.1. Importe medio del impuesto de plusvalía en el municipio

\* Datos calculados en base a 15 años de permanencia de la propiedad con el mismo propietario.

Intervalo del Valor Catastral del Suelo	Impuesto Plusvalía medio
menos de 10.000 €	Hasta 1218 €
Entre 10.001 € - 15.000 €	Hasta 1827 €
Entre 15.001 € - 20.000 €	Hasta 2436 €
Entre 20.001 € - 25.000 €	Hasta 3045 €
Entre 25.001 € - 30.000 €	Hasta 3654 €

Fuente: Apivirtual.com

\* Estos datos estadísticos son de caracter orientativo.

### 4.2. Importe medio a pagar del impuesto sobre el Incremento Patrimonial según beneficio bruto

Rangos de beneficio bruto	Media de importe a pagar
Beneficio hasta 5.000 €	Hasta 949 €
Beneficio entre 5.001 € - 10.000 €	Hasta 1.899 €
Beneficio entre 10.001 € - 15.000 €	Hasta 2.849 €
Beneficio entre 15.001 € - 20.000 €	Hasta 3.799 €
Beneficio entre 20.001 € - 40.000 €	Hasta 7.599 €
Beneficio entre 40.001 € - 60.000 €	Hasta 11.399 €

Fuente: Apivirtual.com

\* Estos datos estadísticos son de caracter orientativo.

# 5. Conclusiones

## Generales ACM

1. En **Madrid** predominan los inmuebles de 4 estancias.
2. Predominan las viviendas construidas entre **1960-1969**.
3. El precio medio por m<sup>2</sup> ha **subido** respecto al año anterior.
4. La tasa de paro **ha aumentado** siendo este un indicador decrecimiento de la zona.
5. El número de viviendas vendidas en el municipio en el último trimestre (según datos disponibles) es de **10.383**
6. Se estima que el número de viviendas construidas en el municipio, de **3** dormitorios, según datos disponibles, es de 176.599.
7. Se estima que en el radio escogido pueden haberse vendido **219** viviendas en el último año.
8. Actualmente (según datos disponibles) el número de viviendas en venta de **3** dormitorios en un radio de **1200** metros de la calle **Calle Goya, 115, 28009 Madrid** es de **32**

Recomendación final de precio: 120.000,00 €

