



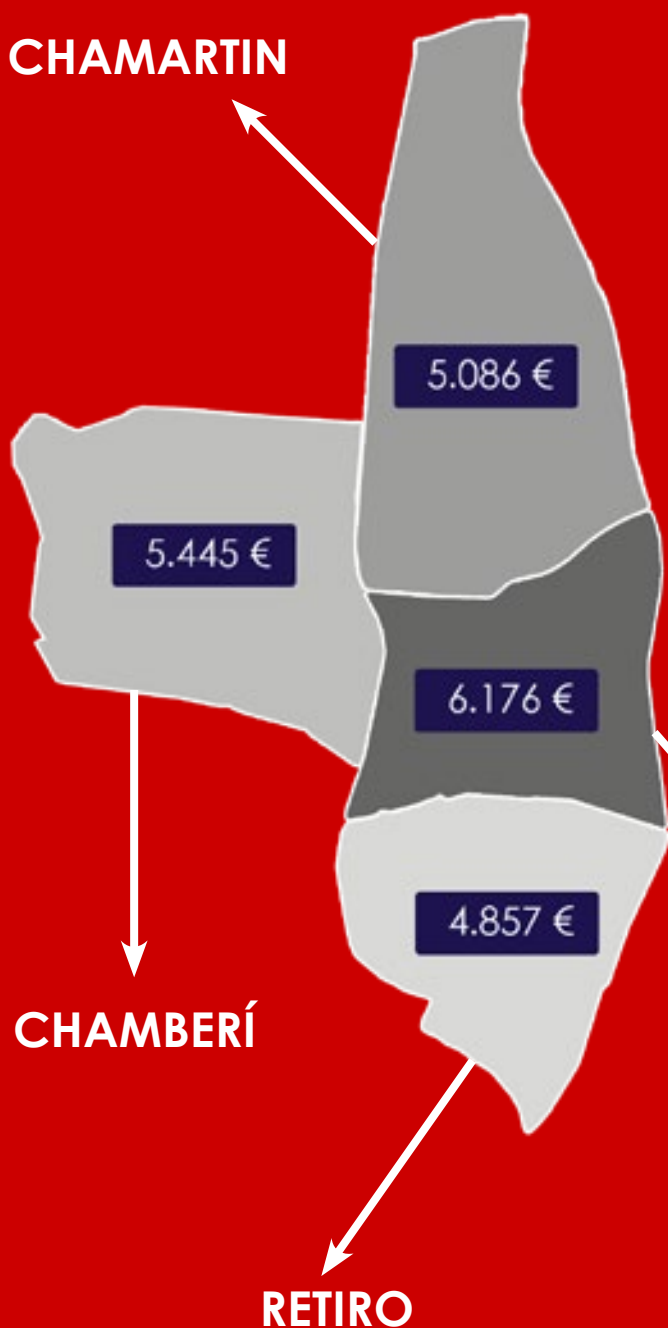
INFORME INMOBILIARIO EN MADRID



MR BY MÓNICA RESINO
Expertos en Gestión Inmobiliaria Exclusiva

RESUMEN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID

CHAMARTÍN

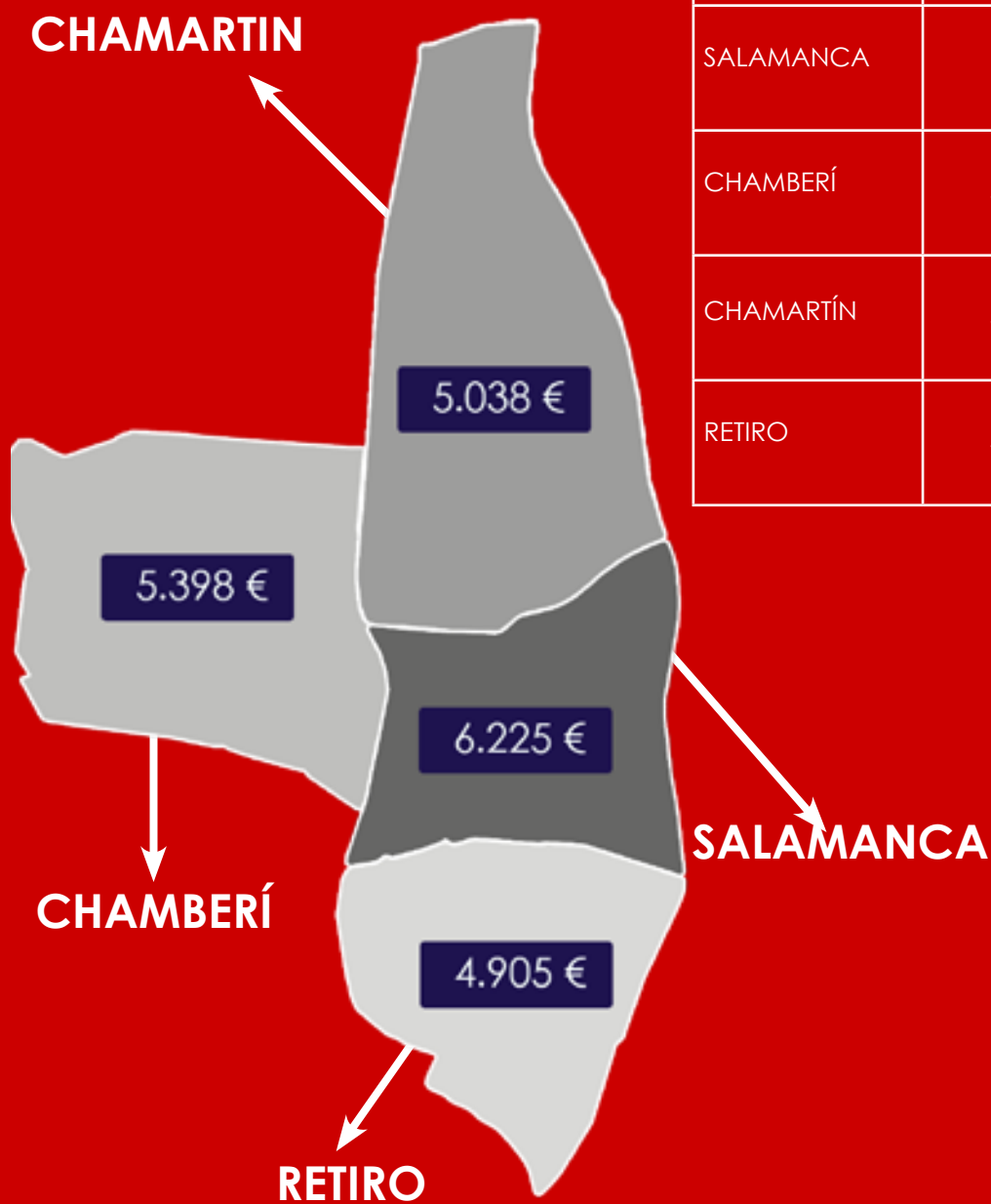


DISTRITO	MARZO 2019 €/m2	VALOR INTERANUAL	VALOR TRIMESTRAL
SALAMANCA	6.176€	1,2%	0,4%
CHAMBERÍ	5.445€	8,3%	1,1%
CHAMARTÍN	5.086€	4,9%	3,3%
RETIRO	4.857€	11,4%	2,1%

SALAMANCA

RETIRO

RESUMEN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID



DISTRITO	ABRIL 2019 €/m2	VALORACIÓN MENSUAL
SALAMANCA	6.225€	0,8%
CHAMBERÍ	5.398€	-0,8%
CHAMARTÍN	5.038€	-0,9%
RETIRO	4.905€	1,0%

VALORACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID

POR MR by MÓNICA RESINO

MARZO

Se observa que el mercado se sigue mostrando activo en cuanto a ventas y alquileres. En venta son pocos los inmuebles que muestran un precio medio igual o inferior a 4000€/m². La gran mayoría supera el valor indicado y precisa reforma, tardando en este caso algo más en venderse debido a la valoración de reforma y a la negociación que acompaña.

Por otro lado, aquellos inmuebles que se ofrecen reformados o a estrenar, lógicamente salen con un precio más elevado, pero son más demandados, siempre y cuando, su importe no suba de 4500€/m², en cuyo caso no tardan mucho tiempo en venderse.

Los inmuebles más demandados gozan de superficie construida entre 70-90m² y 90-120m², con precios que varían entre 350.000€ y 430.000€ y entre 430.000€ y

600.000€, respectivamente, aplicable a todos los barrios de Chamartín a excepción de El Viso, donde estos valores son algo mayores.

Pero la realidad es que la demanda no está equiparada con la oferta, puesto que el mayor número de inmuebles ofertados, corresponden a los que disponen de superficie construida igual o superior a 150m², que representan un 34% del total en los barrios de Nueva España e Hispanoamérica y hasta un 60% en El Viso.

De ello se traduce, resumiendo:

- En viviendas de 40 a 180m²: más demanda que oferta, en general.
- En viviendas de >150m²: mucha más oferta que demanda.

En barrios de Nueva España e Hispanoamérica, se puede apreciar que la oferta es algo superior a la demanda, pero no en las superficies de >150m².

VALORACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID

POR MR by MÓNICA RESINO

ABRIL

El mercado sigue estando muy activo, con la incorporación de nuevos inmuebles en venta y alquiler, así como retirada de pisos comprados o alquilados.

Se han contabilizado las nuevas propiedades en venta anunciadas por particulares, en el mes de abril, por barrios en Chamartín, obteniendo el resultado contemplado a continuación:

NUEVAS PUBLICACIONES VENTA	
BARRIO	Nº INMUEBLES
Castilla	14
Nueva España	6
Hispanoamérica	16
Prosperidad	14
El Viso	4

Los precios de venta y alquiler siguen estando aproximadamente en las mismas cifras que meses anteriores, si bien, se observan cada vez más anuncios de bajada de precio.

PREVISIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO PARA EL RESTO DEL AÑO 2019

Nuestras previsiones para el resto del año se orientan hacia una estabilización de los precios.

Muy lentamente se viene observando que, si bien todavía aparecen bastantes inmuebles nuevos, muchos se mantienen más de 6 meses en venta, por lo que cada vez con más frecuencia se observan inmuebles con bajada sucesivas de precios.

Precios que por otro lado, estaban llegando a estar fuera de lógica, ya que se había producido una subida exponencial desde el 2017.

Ese año, los precios eran precios ajustados y razonables de mercado, por lo que poco a poco, el número de operaciones fue aumentando, empezó a aumentar la oferta y al estar los precios correctos o de mercado, se perfeccionaron gran número de operaciones, lo que desembocó en una verti-

ginosa subida de precios durante el 2018, año en el que hubo gran cantidad de operaciones, los precios aumentaron mucho, incluso en algunas zonas demasiado.

Esta tendencia que durante, los primeros meses del 2019 se mantuvo, se ha ido ralentizando poco a poco, empezando a observarse que los precios (decididos unilateralmente por los propietarios sin tener en cuenta en la mayoría de los casos la opinión de profesionales del sector) han ido bajando poco a poco.

¿QUIERES QUE TU CASA SE VENDA EN EL MENOS TIEMPO POSIBLE?

Contacta con nosotros



MR BY MÓNICA RESINO
Expertos en Gestión Inmobiliaria Exclusiva

Paseo de la Castellana 182 Planta 9
28046 Madrid (Spain)

Email: mr@mrlujourbano.com

91 266 46 32

www.mrlujourbano.com



GUÍA DEL BUEN VENDEDOR