

TÍTULO DEL ESTUDIO: Estudio de la Oferta y la Demanda de vivienda en el Municipio de Madrid.

ÓRGANO PROMOTOR: Observatorio Municipal de la Vivienda.

OBJETIVO DEL ESTUDIO: analizar las dinámicas de la oferta y demanda de viviendas.

METODOLOGÍA: se ha dividido la ciudad en cuatro zonas, que reflejan y representan mercados y procesos diferenciados tanto en sus características más estructurales como en su evolución:

- Almendra Central (Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí)
- Periferia Este (Moratalaz, Vicálvaro, San Blas y Ciudad Lineal)
- Periferia Norte (Fuencarral-El Pardo, Moncloa-Aravaca, Hortaleza y Barajas)
- Periferia Sur (Latina, Carabanchel, Usera, Villaverde, Puente y Villa de Vallecas)

La **toma de datos de oferta** para los tres usos planteados (vivienda, local y garaje) es de carácter muestral, siendo

suficientemente representativo de cada zona preestablecida, efectuándose una selección en función de la distribución geográfica, características, precio etc., de la oferta total existente a una fecha determinada.

Se ha realizado un **seguimiento trimestral** de los inmuebles captados, a través del porcentaje de viviendas, garajes y locales vendidos en cada estrato como indicador de los ritmos de venta y de aquellas viviendas, locales y garajes que, permaneciendo en venta, hayan modificado su oferta.

TEMAS ANALIZADOS: las **Variables de análisis** para los diferentes usos, han sido las siguientes:

Vivienda

1. Precio por m²
2. Precio por vivienda
3. Renta mensual de las viviendas en alquiler
4. Superficie media
5. Antigüedad media

Locales

1. Precio por m²
2. Precio por local
3. Renta mensual de los locales en alquiler
4. Superficies

Garajes

1. Precio por plaza
2. Renta mensual por plaza