



LA MARAZUELA - LAS ROZAS

JUNIO 2018

- La creciente demanda y la limitada oferta de obra nueva en Las Rozas está aumentando el interés por La Marazuela, uno de los barrios con mayor desarrollo del noroeste de Madrid.
- Zonas verdes, naturaleza, bienestar y buenas conexiones en una de las áreas más consolidadas, convierten a esta zona en la opción perfecta para aquellos que buscan el lugar idóneo para establecer el hogar familiar.
- Aún hay recorrido para futuros incrementos de precios, aunque a tasas menores que las del último año.

Una de las zonas más atractivas de Madrid, con capacidad de crecimiento en un entorno privilegiado

Madrid se expande hacia el noroeste. La escasez de suelo dentro de la M30 unido a la elevada demanda residencial en una de las zonas periféricas más *prime*, ha hecho proliferar el desarrollo de promociones de nueva construcción en los últimos años.

El desarrollo en los municipios del noroeste de Madrid es equiparable al que pudo haber hace años en zonas como La Moraleja o Puerta de Hierro.

Situado a unos 25 km del centro de Madrid, Las Rozas es uno de los municipios más extensos de la Comunidad y uno de los que tiene una renta per cápita más elevada. Además, sus buenas comunicaciones con el centro de la capital y su cercanía a algunas de las zonas de oficinas más consolidadas atraen a profesionales con un nivel adquisitivo alto, así como a familias jóvenes residentes en la zona.

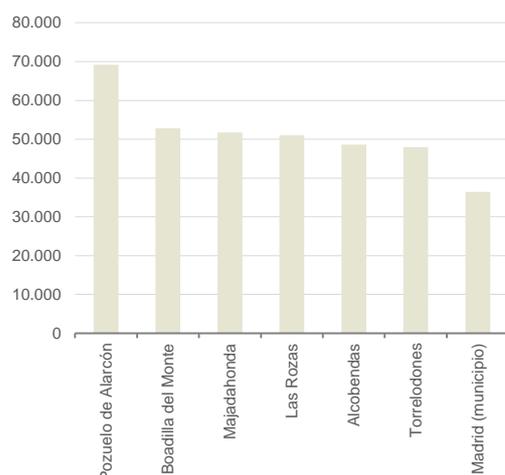
Entre los atractivos de Las Rozas, se encuentra su privilegiado enclave, rodeado de parques naturales y zonas verdes. Prácticamente la mitad de su término municipal se corresponde con el Parque Regional de la Cuenca del Manzanares y con el Parque Regional del río Guadarrama.

La calidad en cuanto a servicios educativos, culturales, sanitarios y deportivos, son elementos que resultan definitivos a la hora de buscar una vivienda de reposición para la población que reside en los municipios vecinos.

Durante años, el barrio de La Marazuela ha disfrutado de unas infraestructuras e inversiones inferiores a otros barrios del municipio. Obras paralizadas, como las del Centro de Salud que ya está en funcionamiento, falta de tejido comercial y barreras arquitectónicas que aislaban a sus vecinos del resto del municipio, limitaban el impulso de La Marazuela.

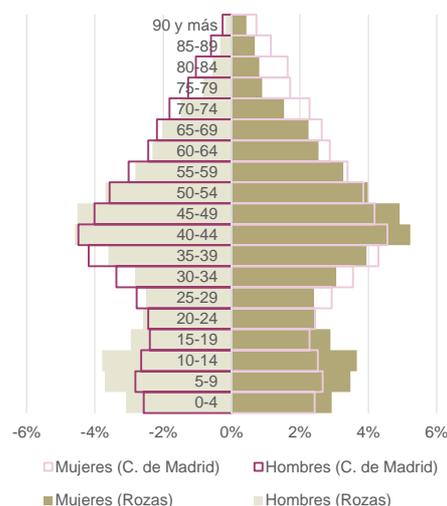
Entre las inversiones recientes encontramos el soterramiento de la línea de alta tensión, un plan integral de mejora de las aceras y calles, un nuevo parque de 8.287 m² en la calle Tulipán y mejoras en el alumbrado. Todas estas inversiones avivan el desarrollo residencial de la zona, una de las áreas más prometedoras del noroeste de la región.

GRÁFICO 1
Renta Bruta per cápita. Municipios con mayores rentas, Madrid. 2015



Fuente: AEAT

GRÁFICO 2
% Población por grupos de edad y sexo
Las Rozas y Comunidad de Madrid



Fuente: INE. Padrón de Habitantes

Datos del Municipio de Las Rozas

Población (2017):	95.071
Extranjeros por 1.000 hab (2017):	81,6
- Americana (%):	3,1 %
- Africana (%):	0,67 %
- Asiática (%):	0,98 %
Crecimiento vegetativo:	554
Afiliados a la Seg. Social (2018):	37.788
Licencias de obra concedidas (2016):	29
- % Rehabilitación edificios:	34,48 %
Urbanismo	
- Suelo urbano en % (2016):	46,40 %
- Suelo urbanizable en % (2016):	3,41 %

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Desde 2013, el número de transacciones residenciales en Las Rozas ha seguido una tendencia creciente. En 2017 crecieron un 19%, situándose en niveles previos a la crisis.

En este nuevo ciclo se observa un mayor desequilibrio entre las transacciones de obra nueva y segunda mano. La limitada oferta de nuevos proyectos en el municipio ha reducido el porcentaje de las transacciones de obra nueva sobre el total al 7% en 2017 y al 2% en lo que va de 2018, desde el 20% de 2014.

La Marazuela es uno de los barrios en Las Rozas que mayor desarrollo está experimentando en la actualidad

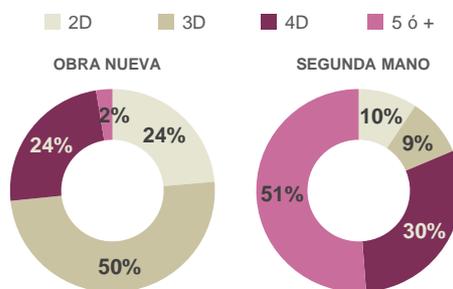
La oferta actual de obra nueva en Las Rozas, se concentra en La Marazuela donde encontramos el 97% de la oferta residencial de obra nueva en Las Rozas. Los nuevos desarrollos en este barrio son, en general, proyectos de viviendas plurifamiliares, la mayoría de 2, 3 y 4 dormitorios, adecuadas a las necesidades del modelo de vida familiar actual. Viviendas sostenibles, modernas, con espacios comunes pensados para el bienestar y la tranquilidad.

El precio medio de las plurifamiliares de segunda mano en La Marazuela se encuentra entre 2.500 y 2.900 €/m², cercano al de la

obra nueva (entre 2.700 y 3.300), mostrando el interés que suscita este tipo de producto en la zona y su limitada oferta.

La segunda mano está más concentrada en viviendas unifamiliares, con mayor superficie, número de habitaciones y parcela, y que además presentan una mayor diferencia de precio con respecto a la oferta obra nueva. Mientras que los nuevos proyectos, muy reducidos en número, tienen un precio en torno a los 3.000 €/m², el de la segunda mano está entre 1.200 - 1.700 €/m² ya que, para parte de la segunda mano de este tipo de producto, resulta difícil satisfacer las expectativas del cliente actual.

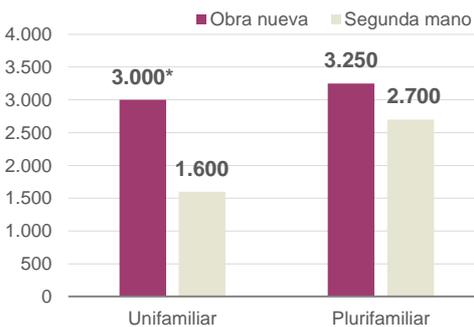
GRÁFICO 4
Oferta* de obra nueva y segunda mano por tipología. La Marazuela



* Unidades disponibles en junio de 2018

Fuente: Knight Frank Research

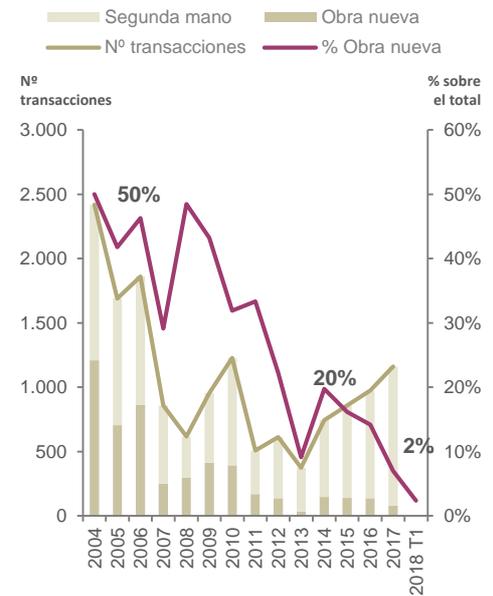
GRÁFICO 6
Precios medios €/m² obra nueva y segunda mano. La Marazuela



* Basado en un número muy reducido de observaciones, lo cual limita la precisión del análisis

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 3
Número de transacciones obra nueva y segunda mano. Las Rozas de Madrid



Fuente: Ministerio de Fomento

¿Quién compra en Las Rozas?

Familias jóvenes con hijos +55%

Entre los 40 y los 60 años. Buscan una vivienda de reposición que les permita disfrutar de una mayor superficie. Viviendas con 3, 4 ó 5 dormitorios en una zona residencial segura, con una amplia oferta educativa de prestigio para sus hijos y rodeada de zonas verdes. Son residentes en los municipios de la zona.

Jóvenes profesionales y parejas +30%

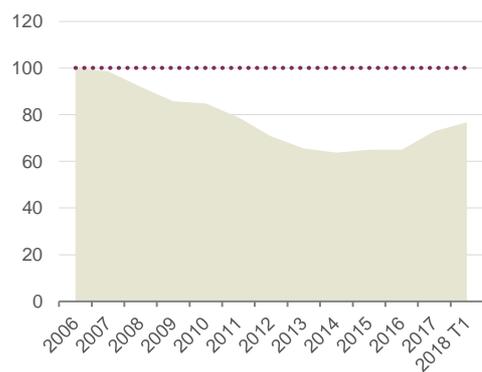
Tienen menos de 40 años y eran ya residentes en la zona. Buscan su primera vivienda, de 2 dormitorios y en zonas próximas a su lugar de trabajo y a su familia y amigos.

Jubilados +15%

Con más de 60 años, buscan una vivienda de reposición, más pequeña que la actual. Viviendas de 2 ó 3 dormitorios en una zona segura. Desean permanecer cerca de sus familias, que también viven en la zona.

Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 5
Evolución de precios residenciales en Las Rozas. Máximo = 100



Fuente: Idealista



RESEARCH

Carlos Zamora

Director de Residencial & Suelo
Carlos.Zamora@es.knightfrank.com
+34 600 919041

Nuria Serranos

Directora de Residencial Core
Nuria.Serranos@es.knightfrank.com
+34 600 919056

Rosa Uriol

Directora de Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919114

Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2018

El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe —ni en su totalidad ni en parte— sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.