

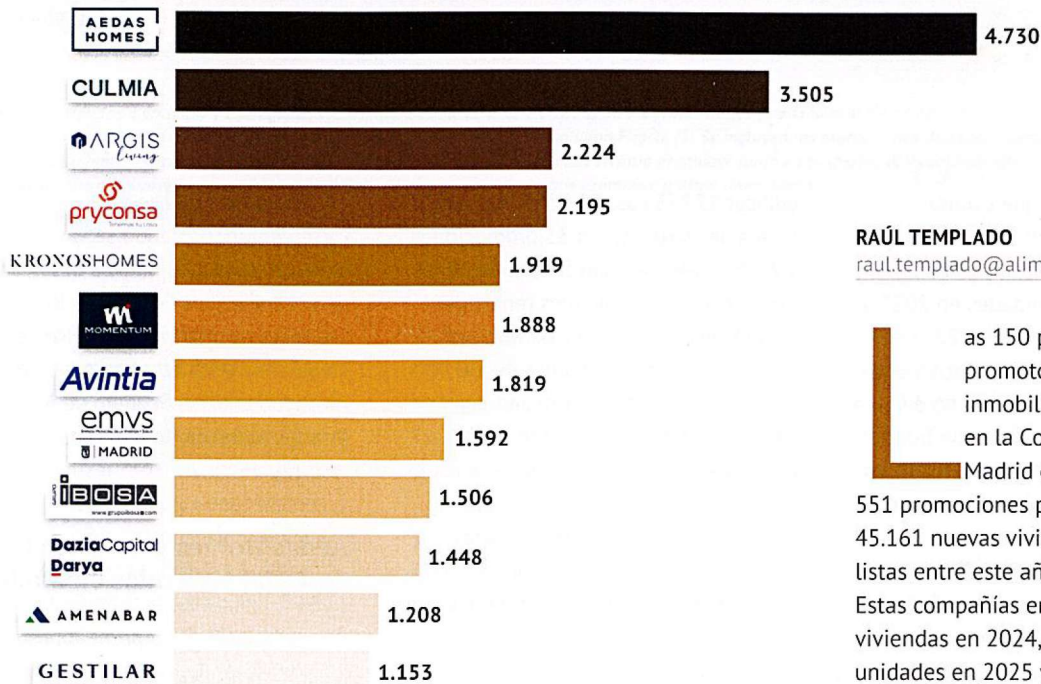


Aedas, Culmia, Argis y Pryconsa lideran la vivienda de nueva construcción en la Comunidad de Madrid

Junto a Kronos, Momentum, Avintia, la EMVS, Ibossa, Dazia, Gestilar y Amenabar concentran más de 56% de las 45.161 viviendas que se entregarán entre 2024 y 2026



Las promotoras con más viviendas en curso hasta 2026 en la Comunidad de Madrid



RAÚL TEMPLADO
raul.templado@alimarket.es

Las 150 principales promotoras y gestoras inmobiliarias que operan en la Comunidad de Madrid están desarrollando 551 promociones para construir 45.161 nuevas viviendas que estarán listas entre este año 2024 y 2026. Estas compañías entregarán 17.262 viviendas en 2024, otras 19.933 unidades en 2025 y las restantes 7.966 casas en 2026. No obstante, esta cartera irá aumentando en los próximos meses con el lanzamiento

Fuente: Alimarket Construcción

Principales promotoras y gestoras por número de viviendas en curso en la Comunidad de Madrid con entregas entre 2024 y 2026

| Promotora/Gestora | Sede | Promociones | Viviendas | Entrega prevista | | | Entregadas | |
|---------------------------|-----------------------|-------------|-----------|------------------|-------|------|------------|-------|
| | | | | 2024 | 2025 | 2026 | 2022 | 2023 |
| 1 AEDAS HOMES | Madrid | 37 | 4.730 | 2.243 | 2.487 | | 476 | 1.579 |
| 2 CULMIA | Madrid | 20 | 3.505 | 1.489 | 2.016 | | 142 | 274 |
| 3 ARGIS LIVING (1) | S.S. de los Reyes (M) | 8 | 2.224 | 695 | 1.169 | 360 | | 420 |
| 4 PRYCONSA | Madrid | 25 | 2.195 | 982 | 627 | 586 | 517 | 470 |
| 5 KRONOS (2) | Madrid | 8 | 1.919 | 114 | 1.330 | 475 | 87 | 471 |
| 6 MOMENTUM | Madrid | 3 | 1.888 | 1.888 | | | 1.023 | 1.657 |
| 7 AVINTIA REAL ESTATE (3) | Pozuelo (M) | 17 | 1.819 | | 1.819 | | | 796 |
| 8 EMVS MADRID | Madrid | 19 | 1.592 | 606 | 893 | 93 | 173 | 665 |
| 9 IBOSA | Madrid | 13 | 1.506 | 196 | 368 | 942 | 10 | 85 |
| 10 DAZIA CAPITAL | Madrid | 9 | 1.448 | 15 | 1.350 | 83 | 68 | 27 |
| 11 AMENABAR (4) | San Sebastián (GUI) | 10 | 1.208 | 745 | 188 | 275 | 680 | 663 |
| 12 GESTILAR | Madrid | 5 | 1.153 | 1.023 | 130 | | | 459 |
| 13 PECSA | Madrid | 13 | 915 | | 838 | 77 | | 53 |
| 14 GESBRÓ VIVIENDAS | Madrid | 9 | 854 | | 441 | 413 | 34 | 273 |
| 15 HII REAL ESTATE | Guadalajara | 16 | 814 | 332 | 247 | 235 | 497 | 122 |
| 16 VÍA AGORA | Madrid | 7 | 770 | 70 | 700 | | 29 | 67 |
| 17 ASG HOMES | Madrid | 5 | 727 | 669 | 30 | 28 | | 146 |
| 18 HABITAT INMOBILIARIA | Madrid | 8 | 714 | 224 | 201 | 289 | 398 | |
| 19 FCC REAL ESTATE | Madrid | 8 | 634 | 180 | 211 | 243 | 216 | 309 |
| 20 PREMIER ESPAÑA | Madrid | 12 | 626 | 141 | 301 | 184 | 145 | 182 |
| 21 ASENTIS | Pozuelo (M) | 9 | 620 | 549 | 49 | 22 | 514 | 189 |
| 22 URBAS | Madrid | 4 | 562 | | 150 | 412 | | 12 |
| 23 Q21 REAL ESTATE | Madrid | 9 | 551 | 128 | 241 | 182 | | 88 |
| 24 ACCIONA | Alcobendas (M) | 3 | 536 | 504 | | 32 | 409 | |
| 25 GINKGO GESTIÓN | Madrid | 10 | 536 | 48 | 488 | | | 70 |

continúa >

de nuevos proyectos que estarán terminados a partir de la segunda mitad de 2025. Estas compañías entregaron 14.727 unidades en 2023 y otras 13.810 viviendas en 2022.

La vivienda en alquiler poco a poco va ganando peso en el mercado de obra nueva de la región gracias a un build to rent ya consolidado, y a la aparición en el último año de numerosos proyectos de colaboración público-privada destinados al alquiler asequible, así como la llegada de nuevos modelos de alojamientos flexible (coliving, cohousing, senior living, etc.).

La ciudad de Madrid albergará la mayor parte de estas viviendas, con 216 nuevos residenciales activos para

edificar 17.775 casas (el 39% del total). Alcalá de Henares, con 33 promociones y 2.886 viviendas; San Sebastián de los Reyes, con 2.562 unidades repartidas en 111 proyectos; y Tres Cantos, con 2.387 viviendas distribuidas en 21 residenciales, son los otros municipios de la región donde más ladrillo se moverá en los próximos años.

Además, en Getafe hay en marcha 1.992 viviendas; en Móstoles, otras 1.931 unidades; en Colmenar Viejo se levantarán 1.464 casas; Alcobendas acogerá 1.376 viviendas; en Boadilla del Monte se construirán 1.188 unidades; mientras que en Torrejón de Ardoz se levantarán 1.141 viviendas y otras 1.062 en Valdemoro.

Una oferta que se irá incrementando cuando se vayan materializando los nuevos desarrollos de la capital (Los Cerros, Los Berrocales, Los Ahijones, Madrid Nuevo Norte, La Solana de Valdebebas, etc.) o de localidades como Pozuelo de Alarcón (Arpo) y Alcorcón (Retamar de la Huerta).

Aedas Homes promueve más de 4.700 viviendas en Madrid

Aedas Homes, la primera promotora a nivel nacional por número de viviendas en curso (9.484), también lidera la promoción inmobiliaria de obra nueva en la Comunidad de

.../ Principales promotoras y gestoras por número de viviendas en curso en la Comunidad de Madrid con entregas entre 2024 y 2026

| Promotora/Gestora | Sede | Promociones | Viviendas | Entrega prevista | | | Entregadas | | |
|-------------------|-----------------|--------------------------|-----------|------------------|------|------|------------|------|-----|
| | | | | 2024 | 2025 | 2026 | 2022 | 2023 | |
| 26 | NEINOR HOMES | Bilbao (BI) | 5 | 479 | 113 | 126 | 240 | 225 | 171 |
| 27 | EGIDO | Pinto (M) | 11 | 474 | 140 | 248 | 86 | 126 | 95 |
| 28 | IKASA | Madrid | 5 | 389 | 104 | 241 | 44 | 91 | 148 |
| 29 | ROCA | Alcorisa (TE) | 3 | 378 | | 378 | | | |
| 30 | FOGESA (5) | Getafe (M) | 5 | 354 | 78 | 127 | 149 | | 204 |
| 31 | EMSULE | Leganés (M) | 3 | 350 | | | 350 | | |
| 32 | SALAS | Sabadell (B) | 5 | 335 | | 20 | 315 | | |
| 33 | GRUPO VIVIR (5) | Leganés (M) | 7 | 319 | 165 | 154 | | | 57 |
| 34 | AELCA | Madrid | 6 | 296 | 121 | 84 | 91 | | 94 |
| 35 | NIDRA HOMES | Madrid | 2 | 290 | | | 290 | 108 | |
| 36 | INGESCASA | Madrid | 6 | 285 | 115 | 170 | | | |
| 37 | LOBE | Zaragoza | 3 | 277 | | 277 | | | 258 |
| 38 | GRUPO LAR | Madrid | 1 | 273 | | 273 | | 80 | 347 |
| 39 | LIBRA GESTIÓN | Madrid | 5 | 263 | 149 | 85 | 29 | 29 | |
| 40 | Q LIVING | Madrid | 3 | 253 | 167 | 86 | | | |
| 41 | METROVACESA | Madrid | 3 | 249 | 94 | 155 | | | 133 |
| 42 | VÍVEME | Pozuelo (M) | 7 | 237 | 92 | 28 | 117 | 267 | 48 |
| 43 | LOCARE | Villaviciosa de Odón (M) | 3 | 234 | 161 | 73 | | 811 | 36 |
| 44 | LAYETANA | Barcelona | 1 | 224 | | 224 | | 154 | |
| 45 | SANTA GEMA | Madrid | 4 | 218 | 218 | | | | 123 |
| 46 | ZANDA HOMES | Alcobendas (M) | 7 | 218 | 147 | 71 | | 42 | 71 |
| 47 | AVANTESPACIA | A Coruña | 3 | 213 | | 64 | 149 | | 43 |
| 48 | GRUPO EM | Leganés (M) | 3 | 211 | 102 | 109 | | | |
| 49 | INMOGLACIAR | Madrid | 3 | 203 | 50 | | 153 | | |
| 50 | IDENTY VIVIENDA | Getafe (M) | 4 | 202 | 40 | 162 | | | 12 |

El número de viviendas a entregar y entregadas corresponde al número de viviendas de las promociones finalizadas al cierre del año indicado.

(1) Se incluyen las 1.039 viviendas que Argis promueve para su plataforma de coliving Flipco. (2) Se incluyen las promociones de Stay, su división build to rent, que Kronos desarrolla junto a Nuveen Real Estate. (3) Se incluyen las 838 viviendas que Avintia promueve junto a Pecs para el Ayuntamiento de Madrid. (4) Se incluye una promoción que promueve junto a CP Grupo. (5) Se incluye una promoción que promueve junto a Único Homes.

Fuente: Alimarket Construcción

Madrid. La compañía tiene en marcha 37 promociones para construir 4.730 viviendas hasta 2025 en la región, sin incluir aún proyectos que empezará a comercializar próximamente y estarán listos en 2026. Aedas Homes reparte su cartera entre 14 municipios madrileños, destacando las 1.208 casas que promueve en Madrid, 786 en Alcalá de Henares, 548 en Alcorcón y 488 viviendas en Móstoles. Gran parte de esta cartera, 3.582 unidades, corresponden a las promociones de vivienda asequible destinada al alquiler

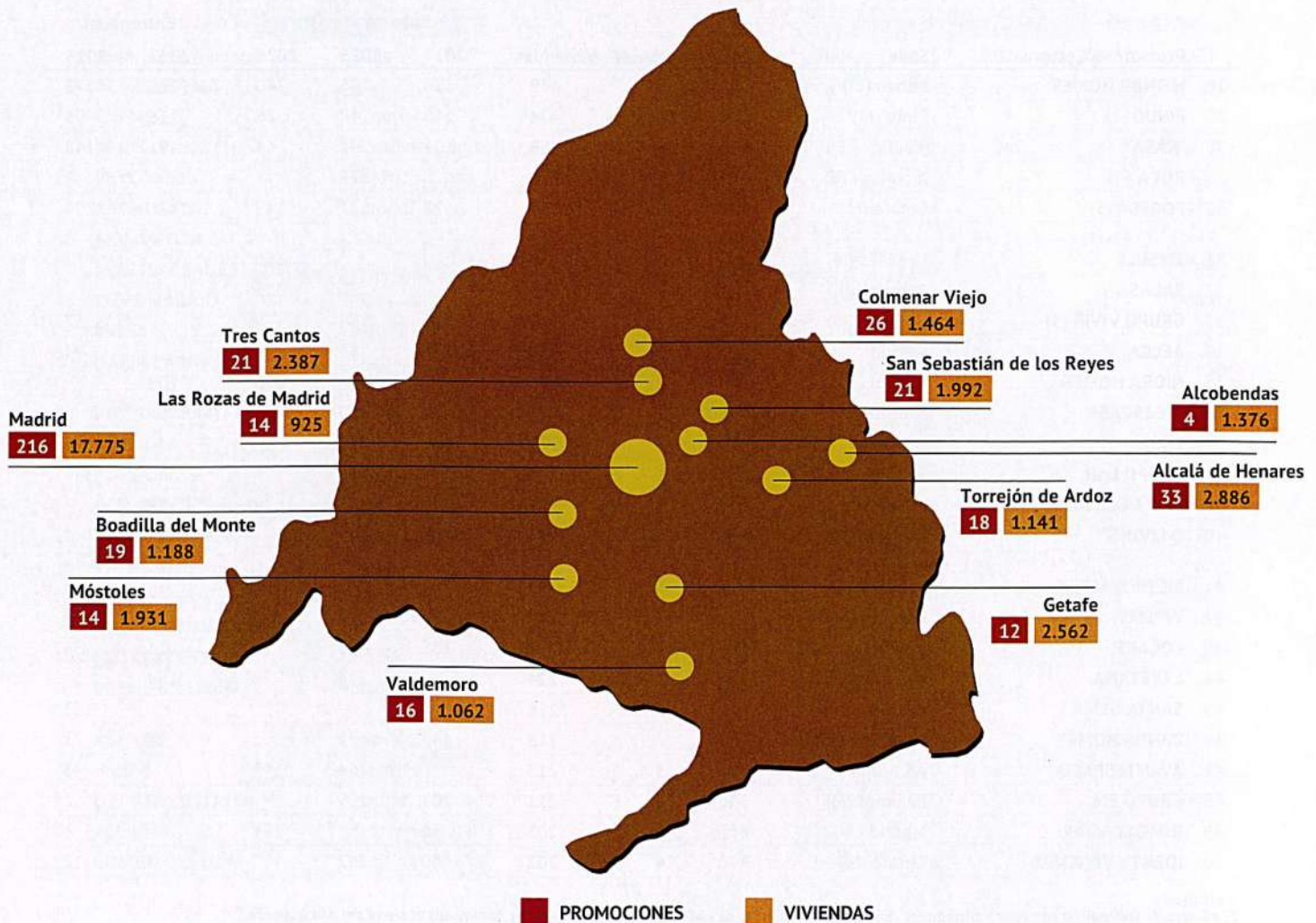
dentro del Plan Vive de la Comunidad de Madrid, y que la promotora, controlada por el gestor de fondos Castlake, desarrolla como promotora delegada para Avalon Properties.

Culmia, tercera promotora nacional por volumen de viviendas en curso (5.381), por detrás de Aedas Homes y Metrovacesa, suma 20 residenciales y 3.505 futuras viviendas en la Comunidad de Madrid. Al igual que Aedas Homes, estas promociones se entregarán entre este año y 2025, por lo que su cartera en la región se

incrementará a medida que inicie la comercialización de nuevos proyectos.

La promotora, controlada por el fondo Oaktree, ha engordado su cartera gracias a la colaboración público-privada, pues todas sus viviendas en la región corresponden a los diferentes lotes de vivienda asequible destinada al alquiler que sacaron a concurso tanto el Ayuntamiento como la Comunidad de Madrid. Sus proyectos en curso se reparten entre Madrid capital (861 viviendas) y los municipios de Boadilla del Monte (542), Getafe (492), San

Las principales ciudades de la Comunidad de Madrid donde las promotoras tienen más viviendas en curso



(*) Se incluyen los datos de otro centenar de promotoras con promociones en curso.

Fuente: Alimarket Construcción

Sebastián de los Reyes (488), Pinto (422), Alcalá de Henares (300), Tres Cantos (209) y Colmenar Viejo (191).

La compañía de origen israelí Argis, especialista también en el desarrollo de lofts y alojamientos flexibles, asciende hasta el tercer puesto en la región, con una cartera formada por diez promociones para edificar 2.224 casas entre 2024 y 2026. Tres de estos residenciales corresponden a viviendas build to rent que promueve para Flipco, su propia plataforma de coliving, que tiene cuatro proyectos con un total de

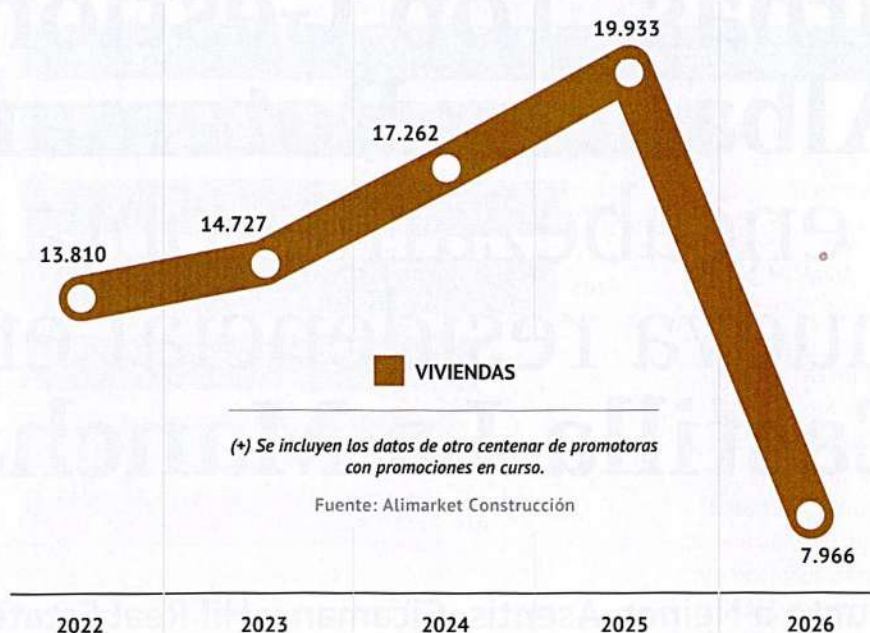
1.039 viviendas en desarrollo repartidos entre Madrid capital, San Sebastián de los Reyes y Tres Cantos, y que aspira a alcanzar en los próximos años una cartera de 5.000 unidades.

Pryconsa, que lideraba la promoción en la Comunidad de Madrid antes de la llegada de los programas público-privados de vivienda asequible, desciende hasta el cuarto escalón, con una cartera formada por 25 promociones para levantar 2.195 viviendas hasta 2026. No obstante, es la compañía que más promociones

en curso tiene en la capital, con 1.324 viviendas, y además está presente en otras zonas de gran crecimiento como Alcalá de Henares (235 viviendas), Torrejón de Ardoz (176), Parla (162) y Valdemoro (100). La mayor parte de sus promociones las desarrolla Prygesa, su filial especializada en vivienda en régimen de cooperativa.

Otras ocho compañías cuentan con una cartera en la región que oscila entre las 1.000 y 2.000 viviendas en curso. Dos de ellas, Kronos y Amenabar, son las únicas junto a las tres anteriores

Evolución de las entregas previstas de las principales promotoras y gestoras en Madrid



mencionadas que se cuelan también en el top ten nacional por volumen de viviendas en desarrollo.

Así, Kronos, a través de sus enseñas Kronos Homes (viviendas para la venta) y Stay (viviendas para el alquiler), suma ocho proyectos para construir 1.919 casas hasta 2026. Cuatro de estos residenciales bajo la modalidad build to rent son fruto de la alianza que mantiene con Nuveen Real Estate y se localizan en Los Berrocales (846 unidades), Cuatro Vientos (516) y Alcalá de Henares (332).

Por su parte, el grupo guipuzcoano Amenabar suma 10 promociones y 1.208 viviendas en curso, concentradas en cuatro ubicaciones: Madrid (684), Alcobendas (188), Parla (176) y Alcalá de Henares (84).

También Momentum Real Estate dispone de una cartera importante formada por 1.888 viviendas. Casi todas ellas corresponden a los apartamentos flexibles que promueve para la firma Node. Así, en Alcobendas desarrolla un complejo formado por 827 unidades y en

Carabanchel otro con 997 alojamientos, ambos con finalización en este 2024. Otra de las compañías que ha impulsado su negocio de promoción inmobiliaria ha sido el grupo Avintia, gracias a la adjudicación de varios lotes para construir 838 viviendas de alquiler asequible en régimen de derecho de superficie para el Ayuntamiento de Madrid, en alianza con la también constructora y promotora Pecsca. Además de estos proyectos, Avintia también está desarrollando dos promociones para el Ayuntamiento de Móstoles, ambas situadas en el PAU-4 de la localidad, que elevan su cartera en la región hasta las 1.819 viviendas.

Ibosa, con 13 promociones y 1.506 viviendas, Dazia Capital, con 1.448 casas repartidas en nueve promociones, y Gestilar, con cinco proyectos para edificar 1.153 viviendas, suman también más de un millar de viviendas. Entre los primeros puestos destaca la presencia de una sociedad pública, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) de Madrid, que a comienzos de este

2024 sumaba 19 promociones y 1.592 viviendas en la capital.

Pecsca (915 viviendas), Gesbró (854), Hi! Real Estate (814), Vía Ágora (770), ASG Homes (770), Habitat Inmobiliaria (714), FCC Real Estate (634), Premier España (626), Asentis (620), Urbas (562), Q21 Real Estate (551) y Acciona (536) son otras de las compañías que mantienen también una intensa actividad en la región.

Si comparamos este ranking con el informe nacional, destaca la poca presencia que tienen en Madrid algunos grandes grupos inmobiliarios. Es el caso de Metrovacesa, que a nivel nacional suma más de 80 promociones para desarrollar 5.381 viviendas hasta 2026, pero que sólo tiene tres desarrollos activos en Madrid (256 casas). Le sucede lo mismo a Aelca (cuarta promotora nacional), con 296 viviendas en Madrid repartidas en seis promociones, y a Vía Célere (décima en el ranking nacional), con sólo dos promociones en curso ubicadas en Boadilla del Monte (80 viviendas).