COAM

Informe datos de visado – octubre 2026

OBJETO

Se redacta la presente nota, para mostrar la evolución de los datos de visado en los **tres primeros trimestres de 2026**.

INFORMACIÓN

La información, extraída de los datos de expedientes de proyectos de ejecución y básicos y de ejecución, y de los certificados finales de obra, visados en el COAM, se compone de las siguientes tablas de datos:

- Datos globales:
  - Metros cuadrados totales visados de proyectos de obra nueva desde el año 2019.
  - Metros cuadrados totales visados de proyectos de rehabilitación desde el año 2019.

- Datos generales separados por usos, con gráficas comparativas:
  - Metros cuadrados totales visados de proyectos de obra nueva desde el año 2019.
  - Metros cuadrados totales visados de proyectos de rehabilitación desde el año 2019.

- Comparativas de 2025-2026, de obra nueva y de rehabilitación, de metros cuadrados, con usos desglosados:
  - General
  - Uso residencial (m2 y nº de viviendas)
  - Uso administrativo
  - Uso comercial
  - Uso deportivo
  - Uso docente y cultural
  - Uso hostelería y restauración
  - Uso industrial
  - Uso residencial comunitario
  - Uso sanitario

- Resultados encuesta visado.

COMENTARIOS

En los tres primeros trimestres de 2026, respecto al mismo periodo de 2025, se observa que el número de expedientes de obra nueva se ha incrementado un 2,81%, con un importante aumento de la superficie afectada de un 32,16% (elevado en el último trimestre: 27,79%).
En rehabilitación en el mismo periodo, se ha reducido el número de expedientes (-1,40%), con subida en la superficie global (8,67%), a pesar del significativo descenso en este último trimestre (-10,79%).

El uso residencial, aunque como es habitual sigue siendo mayoritario tanto en obra nueva (en torno al 76% en nº de expedientes y 43,82% en superficie) como en rehabilitación (aproximadamente 78% en nº de expedientes y 41,32% en superficie), no lo es de forma tan marcada.
Se observa que, para el uso residencial en edificios de viviendas, los datos más destacados son, el incremento de superficie de obra nueva y nº de viviendas, mientras que, en rehabilitación, se reducen ambos parámetros.

Con referencia a otros usos, hay un incremento en obra nueva en todos los usos, excepto industrial y sanitario; siendo más elevado en administrativo, comercial y residencial comunitario.
En rehabilitación, incremento más destacado también en usos administrativo y comercial; y reducción más marcada en industrial.

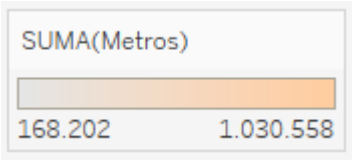
Se incluyen datos, también de este primer semestre, de estadísticas sobre la finalidad de la edificación, uso de sistemas de industrialización y uso de metodologías BIM.

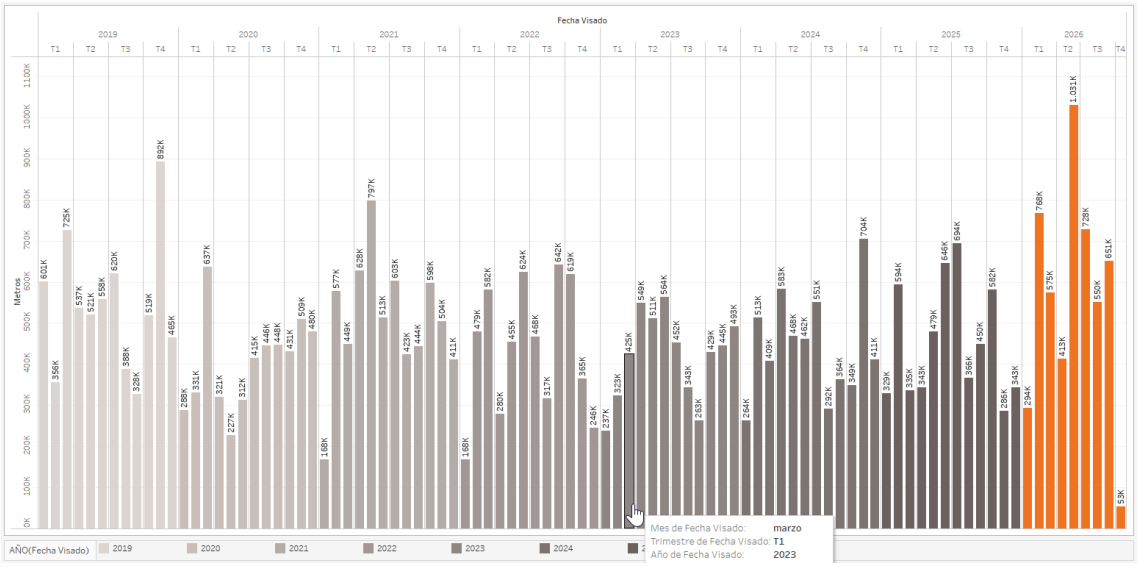
DATOS GLOBALES

Tablas de datos generales de **metros cuadrados** de proyectos de ejecución y proyectos básicos y de ejecución, y certificados finales de obra, visados, por meses.

Proyectos. Obra nueva

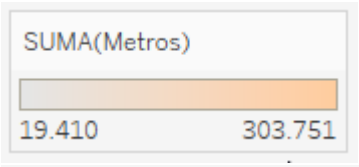
		Obra Nueva							
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
T1	enero	601.395	287.534	168.488	168.202	237.383	263.772	328.595	293.594
	febrero	355.994	331.181	576.879	478.647	323.397	513.053	593.842	767.936
	marzo	725.371	636.911	448.802	581.757	424.689	408.563	335.369	574.695
T2	abril	536.544	320.714	628.239	279.620	549.164	582.986	343.258	588.803
	mayo	520.830	227.459	796.946	454.570	511.159	468.209	478.824	412.751
	junio	557.662	312.217	512.755	624.273	563.821	461.722	645.731	1.030.558
T3	julio	620.060	414.923	603.017	467.650	452.038	551.309	693.892	728.103
	agosto	388.335	445.764	423.020	317.292	343.182	291.980	366.492	550.446
	septiembre	327.843	447.950	443.724	642.162	263.360	363.570	449.707	651.176
T4	octubre	518.534	431.404	598.269	619.013	429.485	348.518	581.789	
	noviembre	892.064	509.338	503.960	364.917	444.968	703.904	286.275	
	diciembre	464.815	480.171	410.908	245.524	492.738	411.010	342.558	
Total general		6.509.447	4.845.566	6.115.007	5.243.628	5.035.382	5.368.597	5.446.332	5.598.063

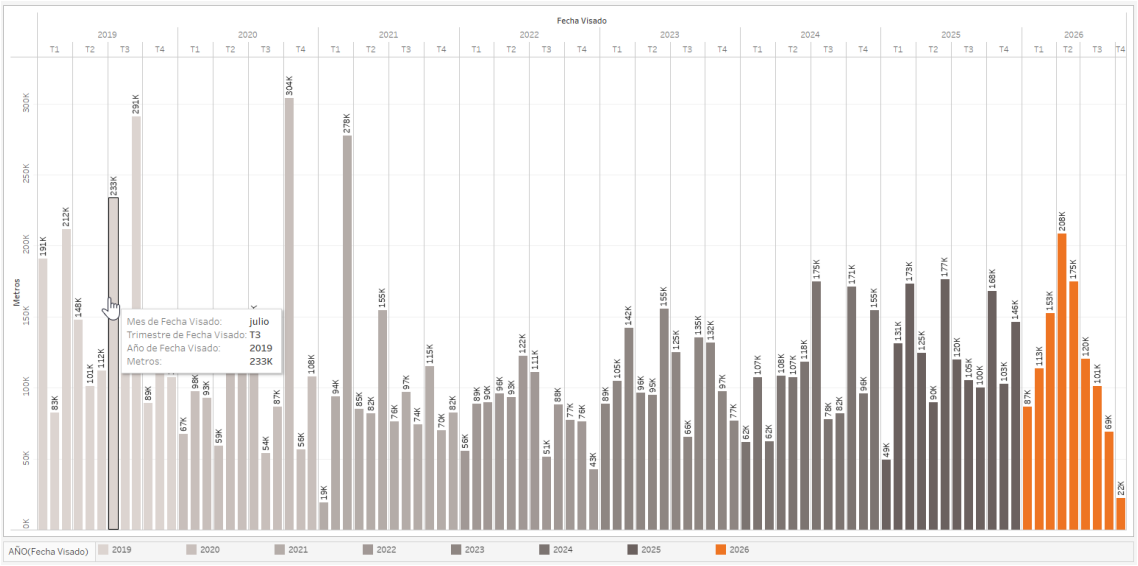




Proyectos. Rehabilitación

		Rehabilitación							
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
T1	enero	190.619	67.485	19.410	55.524	88.666	61.666	49.385	86.743
	febrero	82.537	97.735	94.102	88.596	105.009	107.295	131.162	113.431
	marzo	211.721	92.663	277.527	89.827	142.019	62.126	173.386	152.657
T2	abril	147.690	59.195	84.914	96.096	96.424	108.153	124.570	136.660
	mayo	100.940	113.211	81.880	93.490	94.689	107.347	89.777	208.467
	junio	112.014	118.757	154.767	122.236	155.451	118.098	176.520	174.750
T3	julio	233.222	142.456	76.069	110.993	125.115	174.531	119.587	120.310
	agosto	126.712	54.148	97.058	51.252	65.564	77.757	105.364	101.020
	septiembre	291.136	86.767	74.359	87.978	135.119	82.080	100.240	68.772
T4	octubre	89.435	303.751	115.175	77.281	131.764	170.941	167.857	
	noviembre	127.177	56.314	70.212	76.161	97.488	95.929	102.840	
	diciembre	107.107	108.100	82.388	42.766	76.769	154.682	146.163	
Total general		1.820.312	1.300.583	1.227.861	992.201	1.314.078	1.320.604	1.486.850	1.162.811





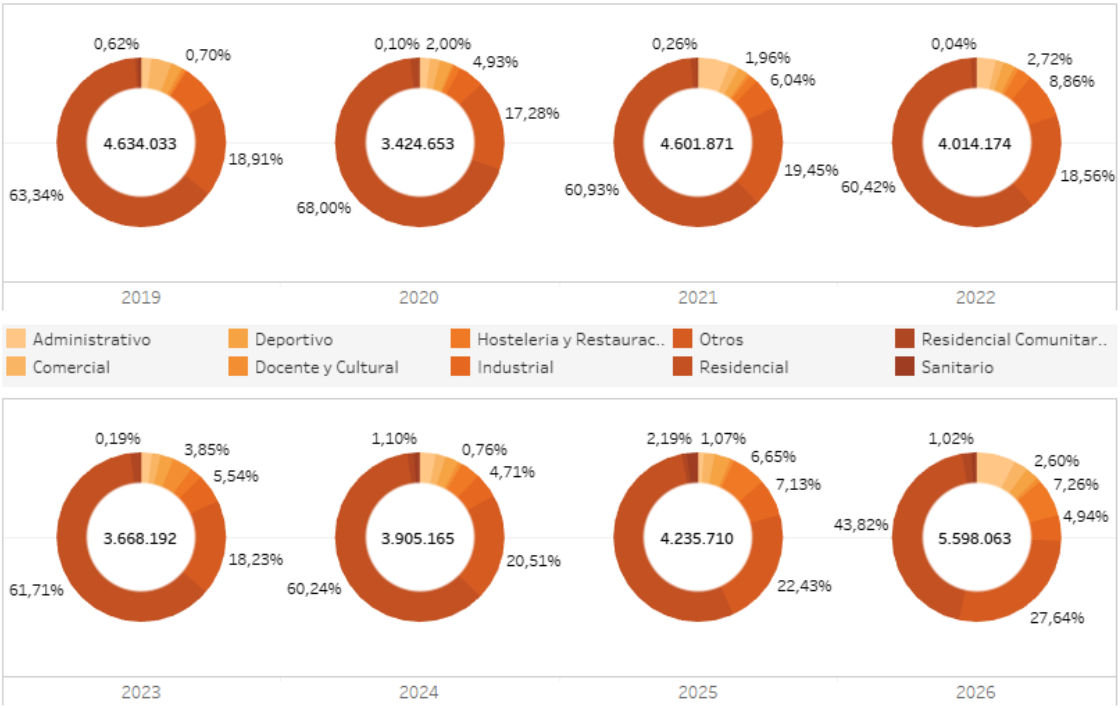
DATOS GENERALES POR USOS

Tablas de datos generales de **metros cuadrados por usos** de proyectos de ejecución y proyectos básicos y de ejecución, y certificados finales de obra, visados, por años desde 2019:
Los datos corresponden a los tres primeros trimestres de cada año.

Proyectos. Obra nueva

Estadísticas de Edificación Obra Nueva para todos los usos, tres primeros trimestres 2019-2026

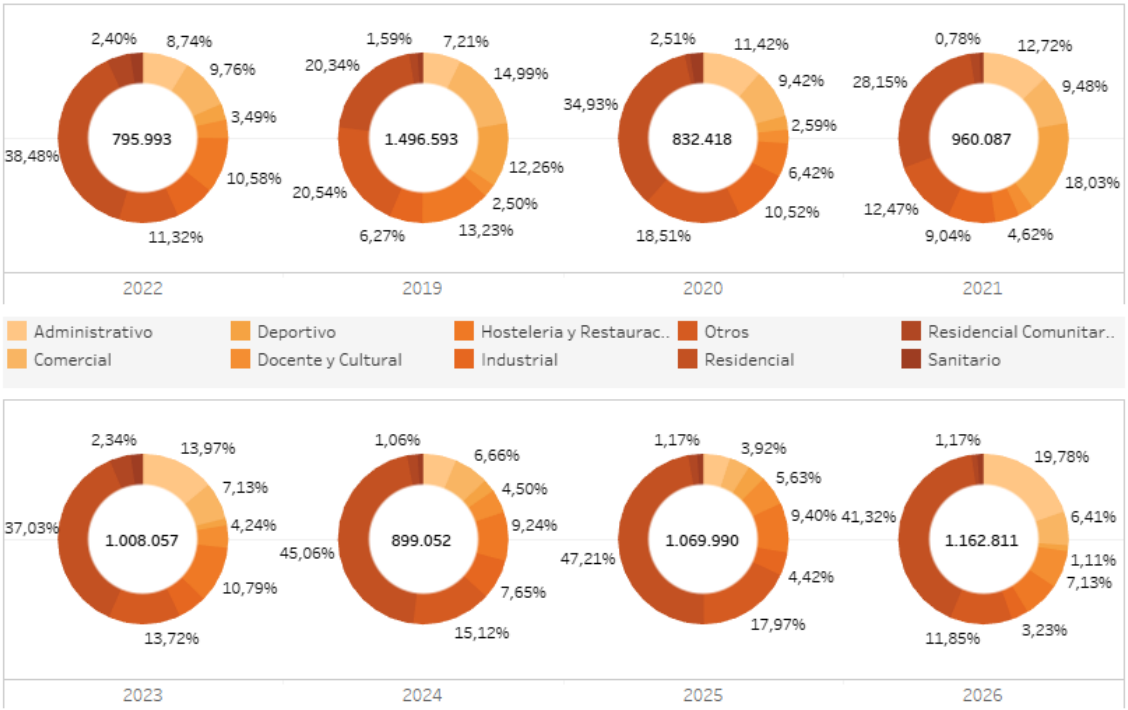
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Residencial	2.935.160	2.328.863	2.803.969	2.425.379	2.263.658	2.352.573	2.272.359	2.453.061
Administrativo	89.549	68.637	282.183	148.230	75.245	119.999	45.155	418.165
Comercial	181.378	66.345	84.520	62.447	61.952	75.107	89.616	150.237
Deportivo	97.439	80.629	90.094	89.303	92.502	101.171	132.091	145.763
Docente y Cultural	32.420	14.418	29.822	34.553	141.377	29.747	30.254	45.027
Hosteleria y Restauracion	19.662	44.840	72.944	109.153	85.627	150.099	281.648	406.417
Industrial	345.716	168.717	277.777	355.739	203.211	183.785	302.177	276.679
Residencial Comunitario	27.586	57.001	53.610	42.635	69.061	49.075	39.407	98.595
Sanitario	28.683	3.465	11.778	1.761	6.948	42.779	92.835	56.834
Otros	876.439	591.738	895.175	744.972	668.611	800.830	950.166	1.547.286



Rehabilitación. Obra nueva

Estadísticas de Edificación Rehabilitación para todos los usos, tres primeros trimestres 2019-2026

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Residencial	304.472	290.782	270.236	306.300	373.263	405.108	505.179	480.428
Administrativo	107.851	95.040	122.077	69.561	140.830	56.687	54.484	229.952
Comercial	224.355	78.426	90.995	77.724	71.846	59.836	41.989	74.555
Deportivo	183.427	21.867	173.091	24.445	13.247	21.649	37.305	12.934
Docente y Cultural	37.426	21.548	28.225	27.749	42.706	40.491	60.218	82.886
Hosteleria y Restauracion	197.932	53.470	44.325	84.238	108.767	83.092	100.566	80.281
Industrial	93.866	87.589	86.799	60.718	54.920	68.757	47.242	37.604
Residencial Comunitario	23.832	8.686	17.134	36.010	40.580	17.989	18.189	12.770
Sanitario	16.009	20.922	7.461	19.119	23.597	9.515	12.558	13.632
Otros	307.424	154.088	119.743	90.129	138.301	135.928	192.261	137.768



COMPARATIVA TERCER TRIMESTRE 2025/2026:

Proyectos:

Obra nueva y rehabilitación

		2025				2026			
		Num Expedientes	% Dif. Num. Expedientes	Metros	% Dif Superficie m2	Num Expedientes	% Dif. Num. Expedientes	Metros	% Dif Superficie m2
	Total	**636**		**1.510.090**		**690**	**8,49%**	**1.929.726**	**27,79%**
Obra Nueva	Residencial	511		741.320		542	6,07%	968.326	30,62%
	Administrativo	15		28.062		20	33,33%	30.337	8,11%
	Comercial	19		45.886		32	68,42%	72.739	58,52%
	Deportivo	301		28.504		343	13,95%	62.905	120,69%
	Docente y Cultural	7		16.469		6	-14,29%	16.442	-0,16%
	Hosteleria y Restauracion	13		117.553		14	7,69%	134.032	14,02%
	Industrial	33		165.261		21	-36,36%	104.400	-36,83%
	Residencial Comunitario	2		702		6	200,00%	44.291	6.208,94%
	Sanitario	1		11.118		3	200,00%	3.148	-71,69%
	Otros	129		355.214		175	35,66%	493.105	38,82%

		2025				2026			
		Num Expedientes	% Dif. Num. Ex..	Metros	% Dif Superficie..	Num Expedientes	% Dif. Num. Ex..	Metros	% Dif Superficie..
	Total	**856**		**325.190**		**773**	**-9,70%**	**290.102**	**-10,79%**
Rehabilitación	Residencial	705		145.115		605	-14,18%	122.024	-15,91%
	Administrativo	20		25.141		25	25,00%	36.491	45,15%
	Comercial	24		13.211		41	70,83%	29.783	125,45%
	Deportivo	30		2.629		21	-30,00%	3.436	30,71%
	Docente y Cultural	21		28.639		22	4,76%	28.293	-1,21%
	Hosteleria y Restauracion	23		27.613		26	13,04%	16.570	-39,99%
	Industrial	13		27.764		15	15,38%	8.437	-69,61%
	Residencial Comunitario	3		2.330		5	66,67%	3.172	36,11%
	Sanitario	11		7.941		5	-54,55%	3.467	-56,34%
	Otros	73		44.808		66	-9,59%	38.430	-14,23%

COMPARATIVA TRES PRIMEROS TRIMESTRES 2025/2026:

Proyectos:

Obra nueva y rehabilitación

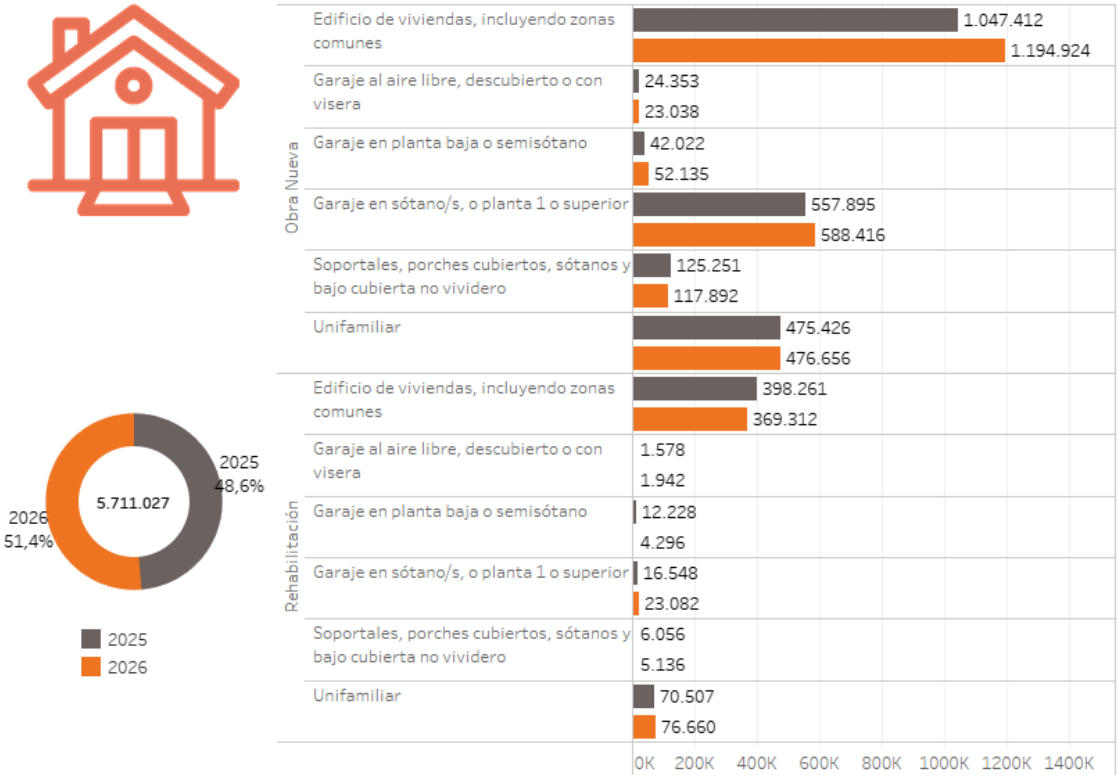
		2025				2026			
		Num Expedientes	% Dif. Num. Expedientes	Metros	% Dif Superficie m2	Num Expedientes	% Dif. Num. Expedientes	Metros	% Dif Superficie m2
Obra Nueva	Total	2.032		4.235.710		2.089	2,81%	5.598.063	32,16%
	Residencial	1.576		2.272.359		1.600	1,52%	2.453.061	7,95%
	Administrativo	38		45.155		60	57,89%	418.165	826,06%
	Comercial	62		89.616		90	45,16%	150.237	67,64%
	Deportivo	984		132.091		1.024	4,07%	145.763	10,35%
	Docente y Cultural	13		30.254		14	7,69%	45.027	48,83%
	Hosteleria y Restauracion	33		281.648		44	33,33%	406.417	44,30%
	Industrial	78		302.177		85	8,97%	276.679	-8,44%
	Residencial Comunitario	13		39.407		15	15,38%	98.595	150,19%
	Sanitario	5		92.835		6	20,00%	56.834	-38,78%
	Otros	404		950.166		463	14,60%	1.547.286	62,84%

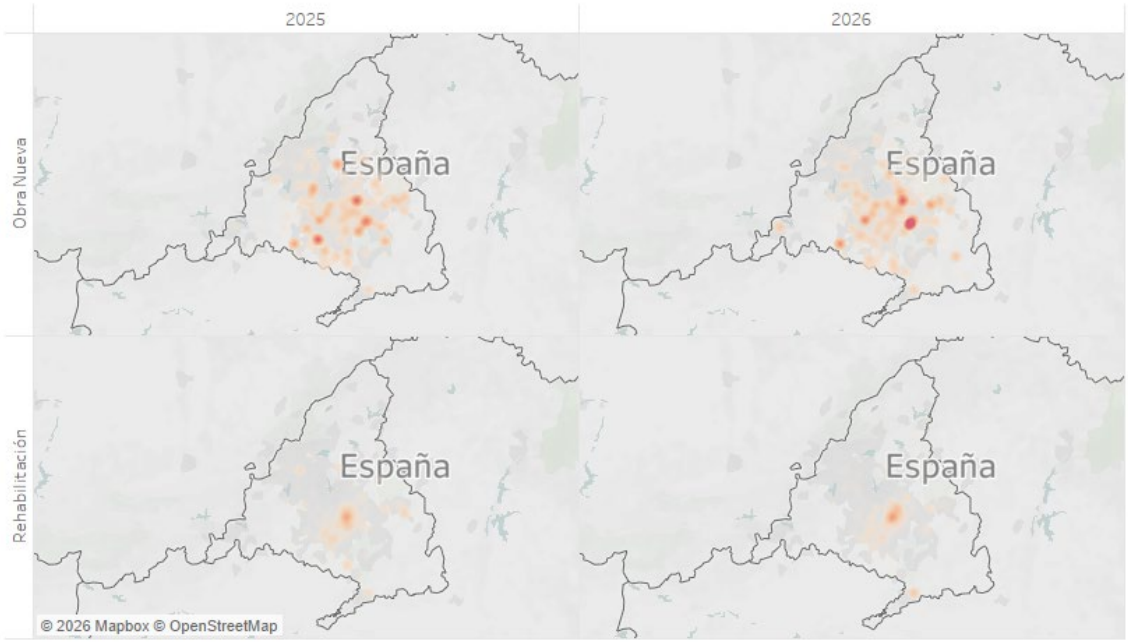
		2025				2026			
		Num Expedientes	% Dif. Num. Expedientes	Metros	% Dif Superficie m2	Num Expedientes	% Dif. Num. Expedientes	Metros	% Dif Superficie m2
Rehabilitación	Total	2.507		1.069.990		2.472	-1,40%	1.162.811	8,67%
	Residencial	2.077		505.179		1.930	-7,08%	480.428	-4,90%
	Administrativo	77		54.484		103	33,77%	229.952	322,05%
	Comercial	76		41.989		112	47,37%	74.555	77,56%
	Deportivo	79		37.305		90	13,92%	12.934	-65,33%
	Docente y Cultural	50		60.218		61	22,00%	82.886	37,64%
	Hosteleria y Restauracion	68		100.566		85	25,00%	80.281	-20,17%
	Industrial	49		47.242		67	36,73%	37.604	-20,40%
	Residencial Comunitario	16		18.189		20	25,00%	12.770	-29,79%
	Sanitario	24		12.558		28	16,67%	13.632	8,56%
	Otros	181		192.261		192	6,08%	137.768	-28,34%

COMPARATIVA DE LOS TRES PRIMEROS TRIMESTRES 2025/2026, CON USOS DESGLOSADOS

USO RESIDENCIAL m2 – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

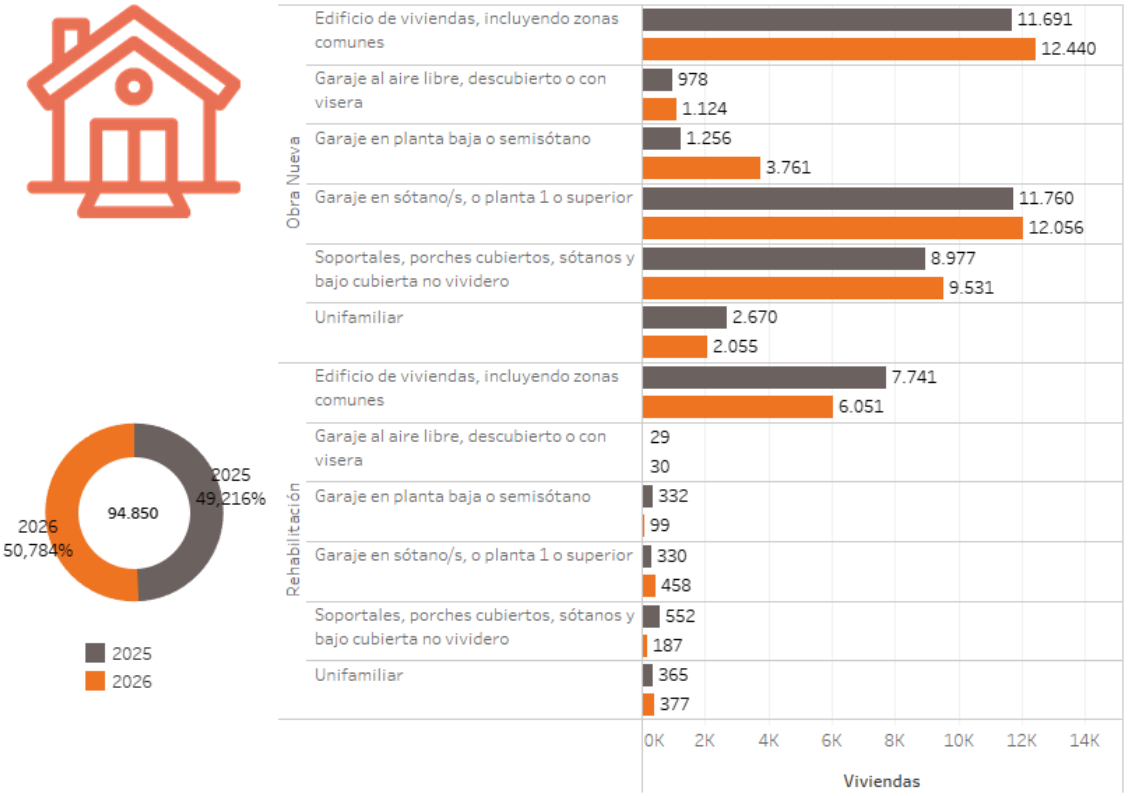
Proyectos

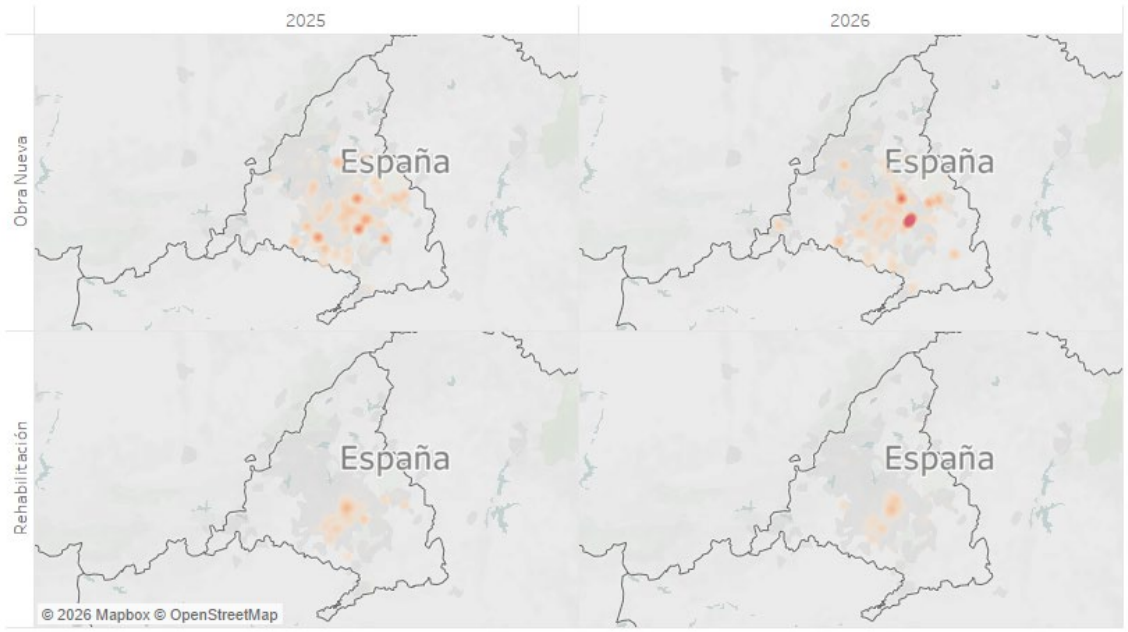




USO RESIDENCIAL número de viviendas – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

Proyectos

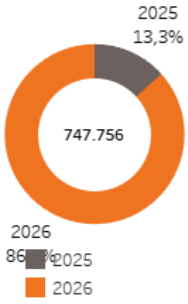


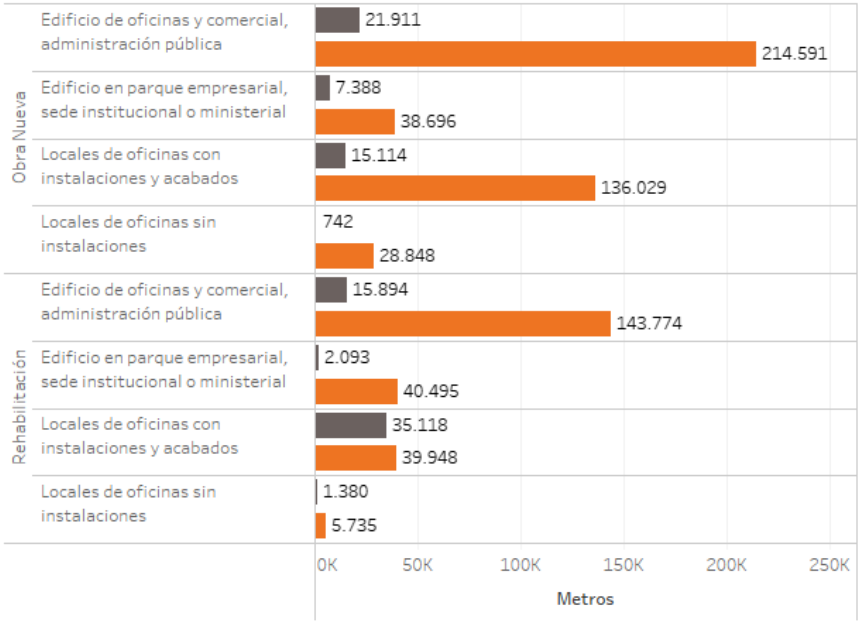


USO ADMINISTRATIVO m2 – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

Proyectos



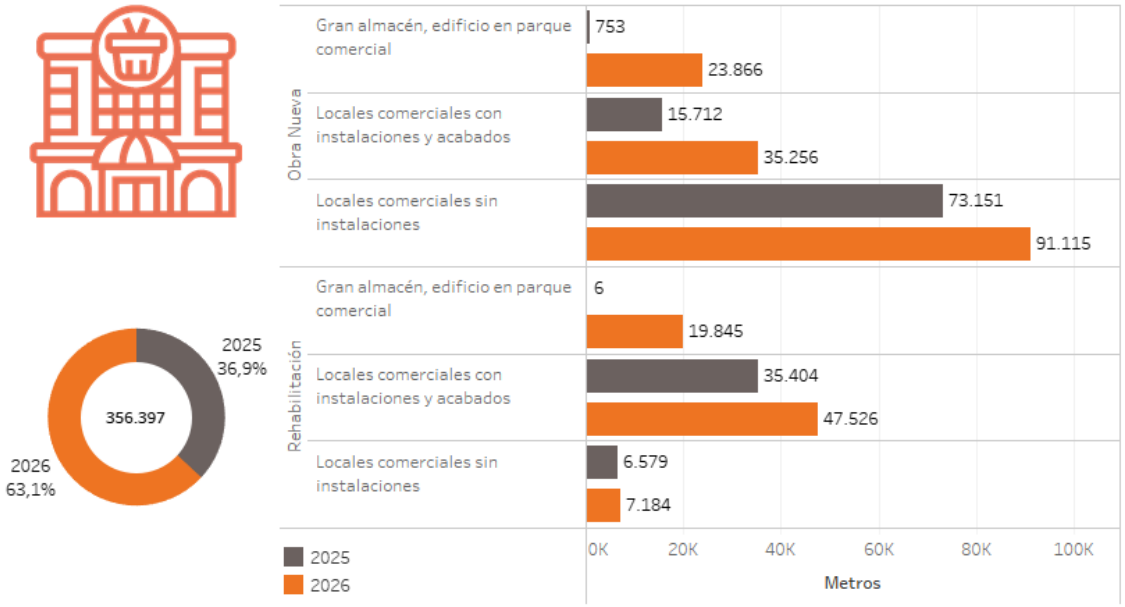


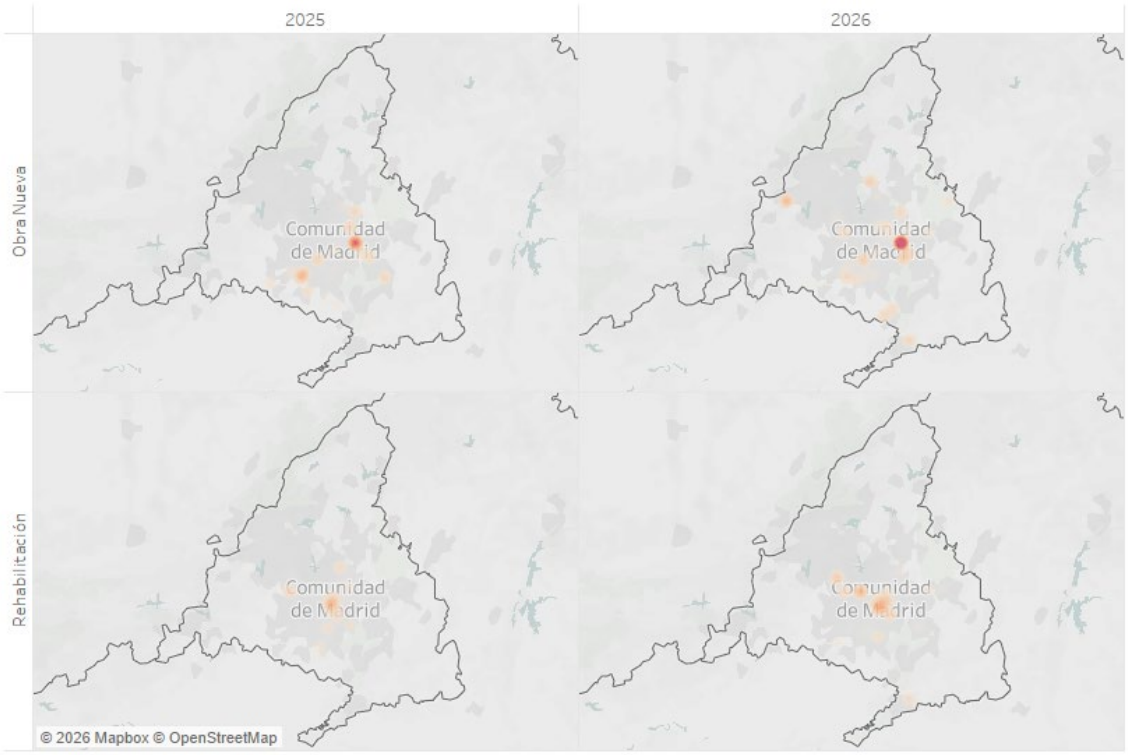




USO COMERCIAL m2 – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

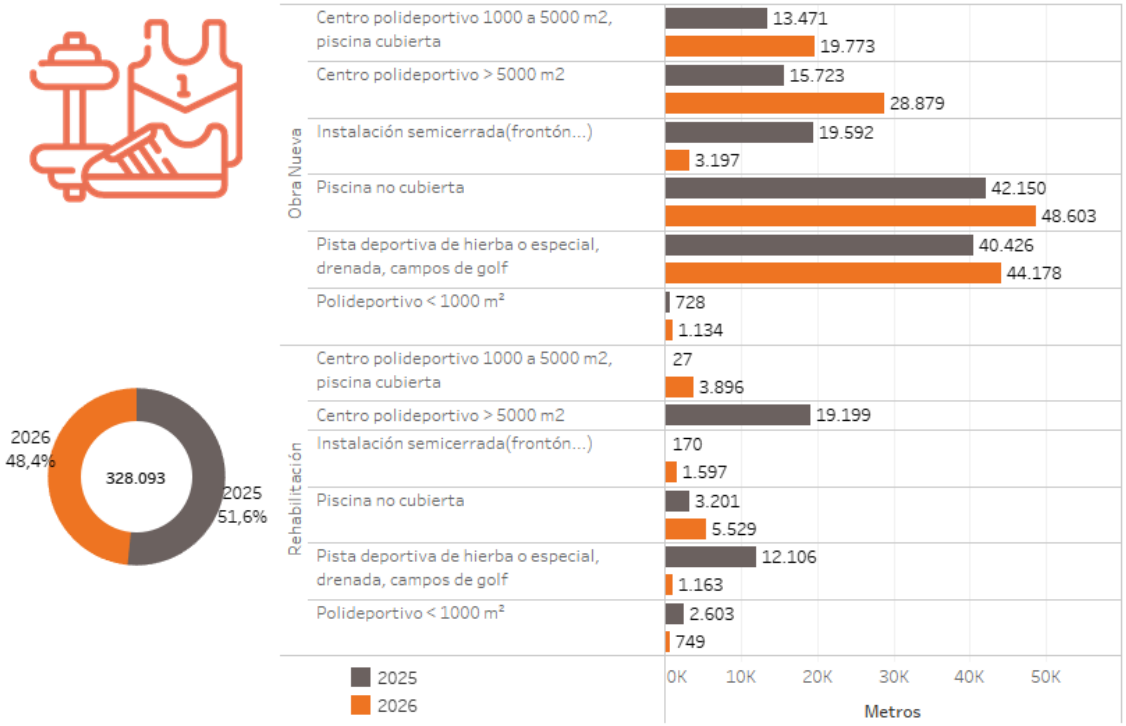
Proyectos





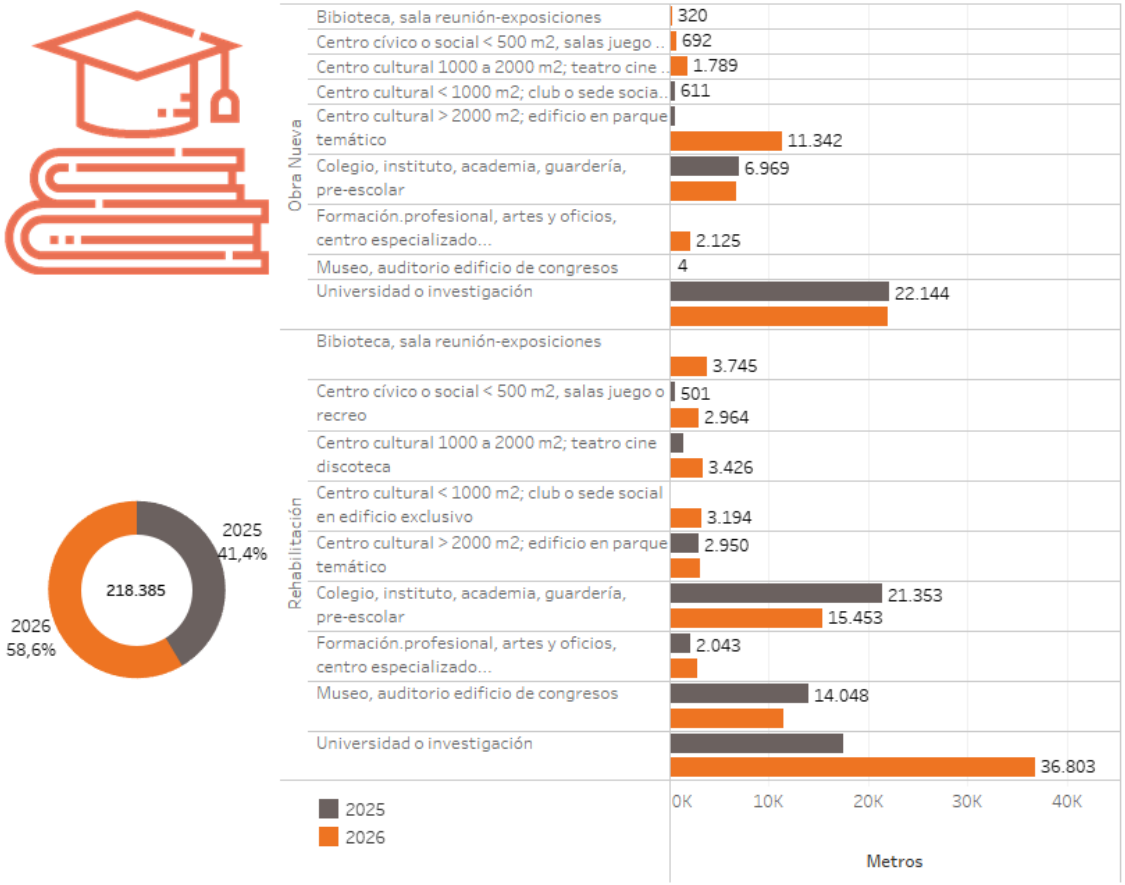
USO DEPORTIVO m2 – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

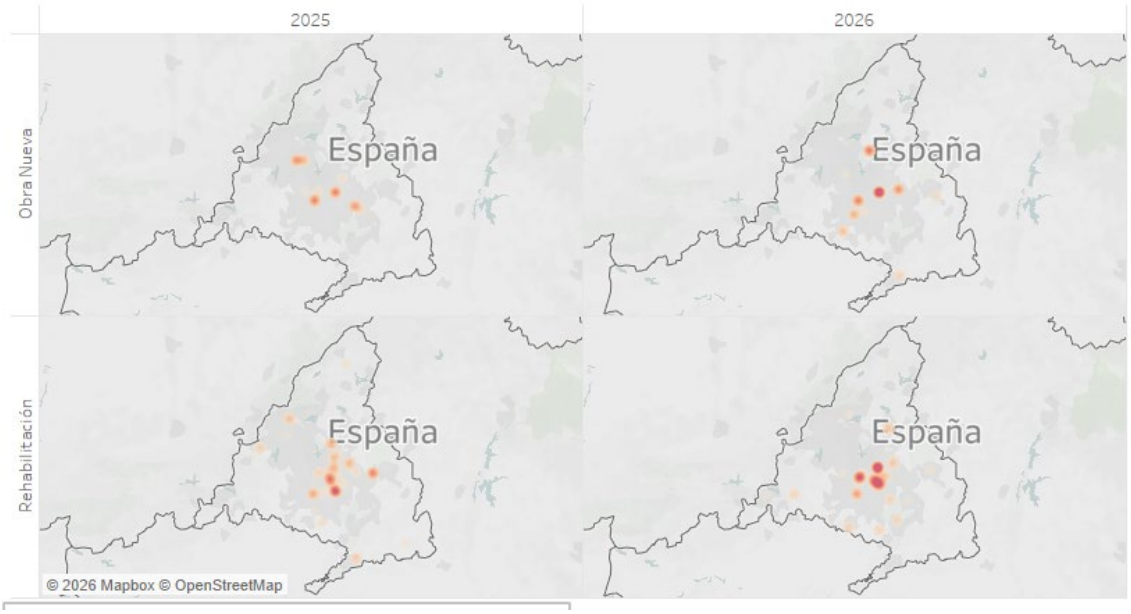
Proyectos



USO DOCENTE Y CULTURAL m2 – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

Proyectos

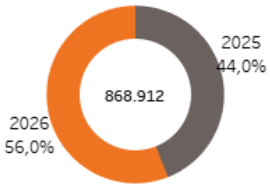


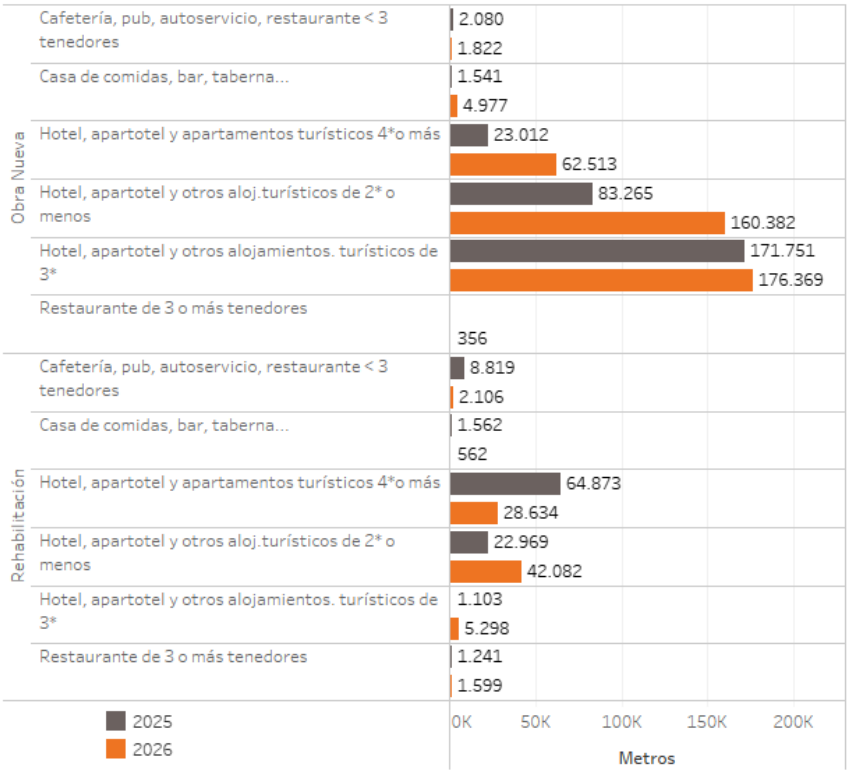


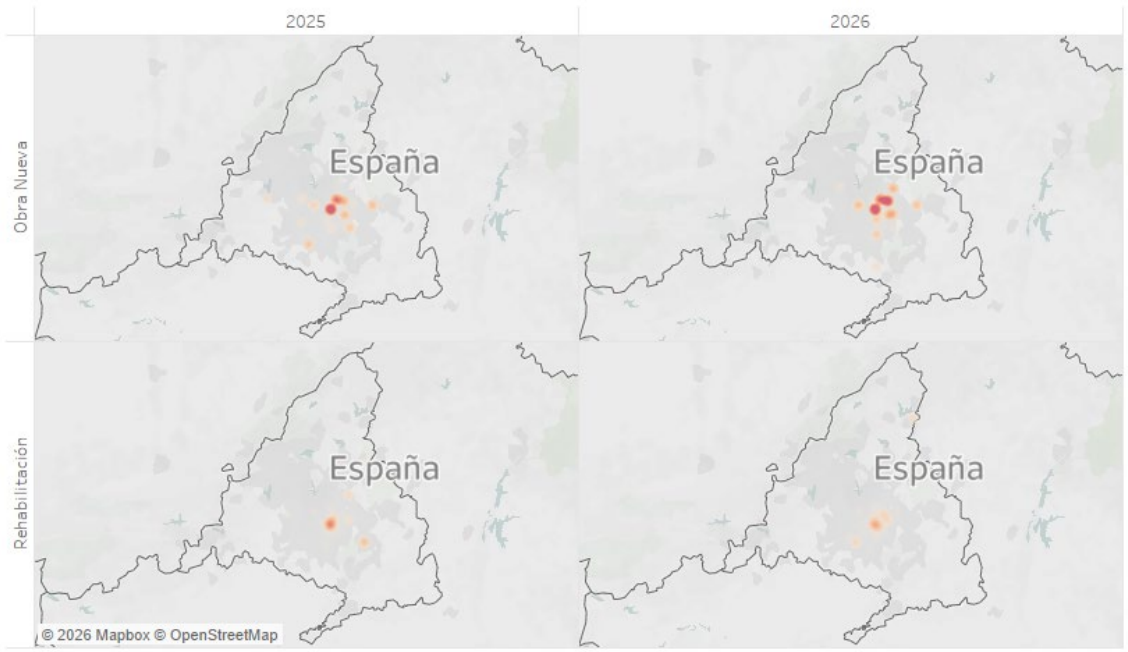
USO HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN m2 – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

Proyectos



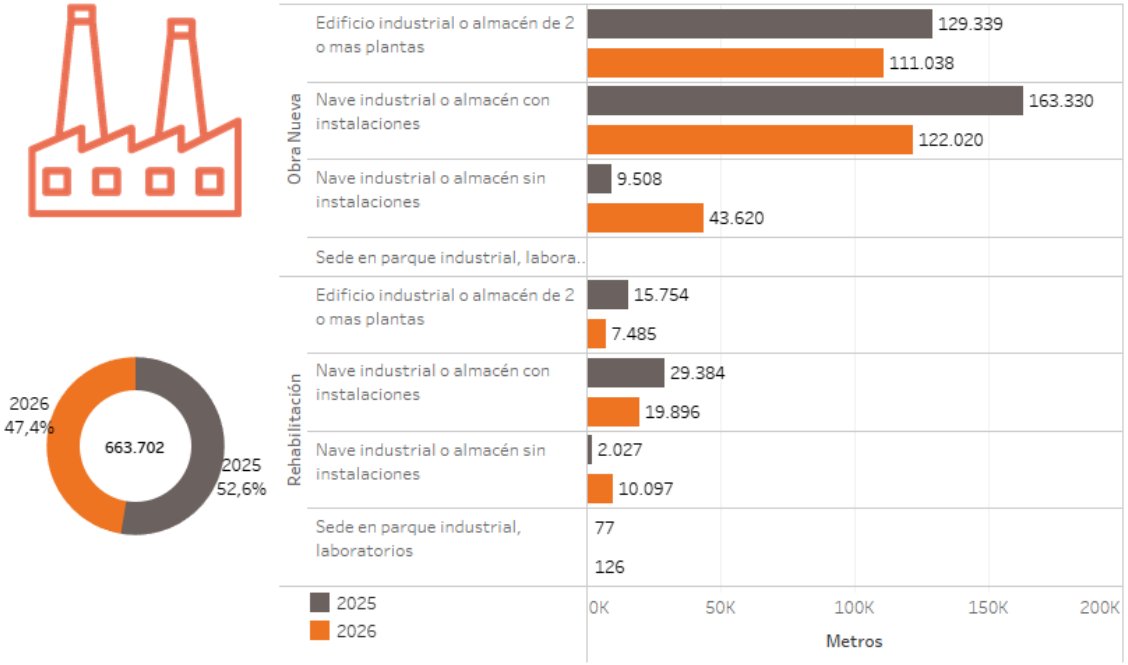


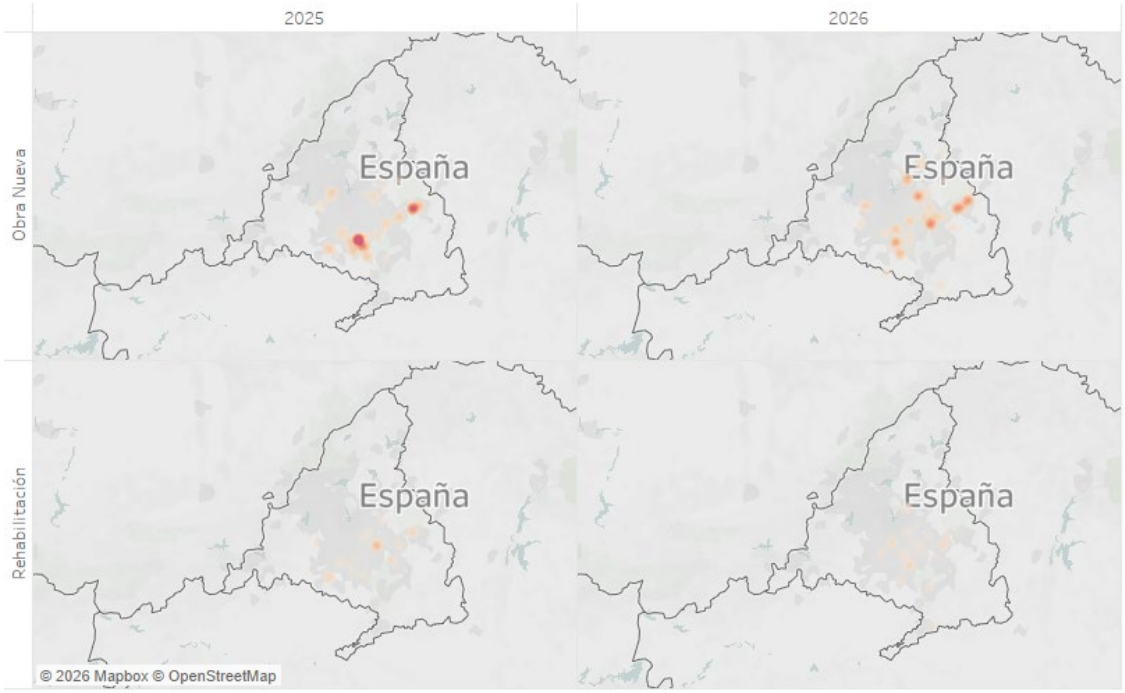




USO INDUSTRIAL m2 – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

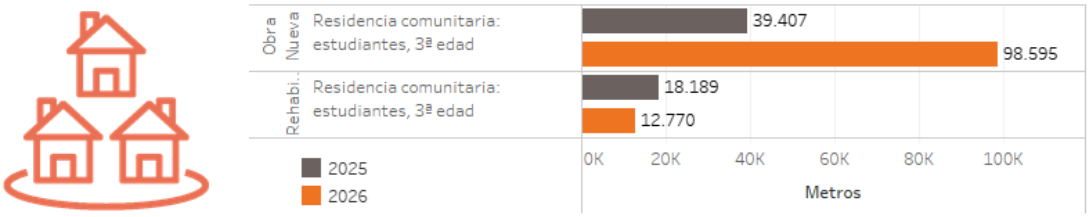
Proyectos

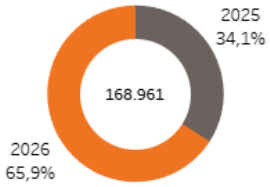


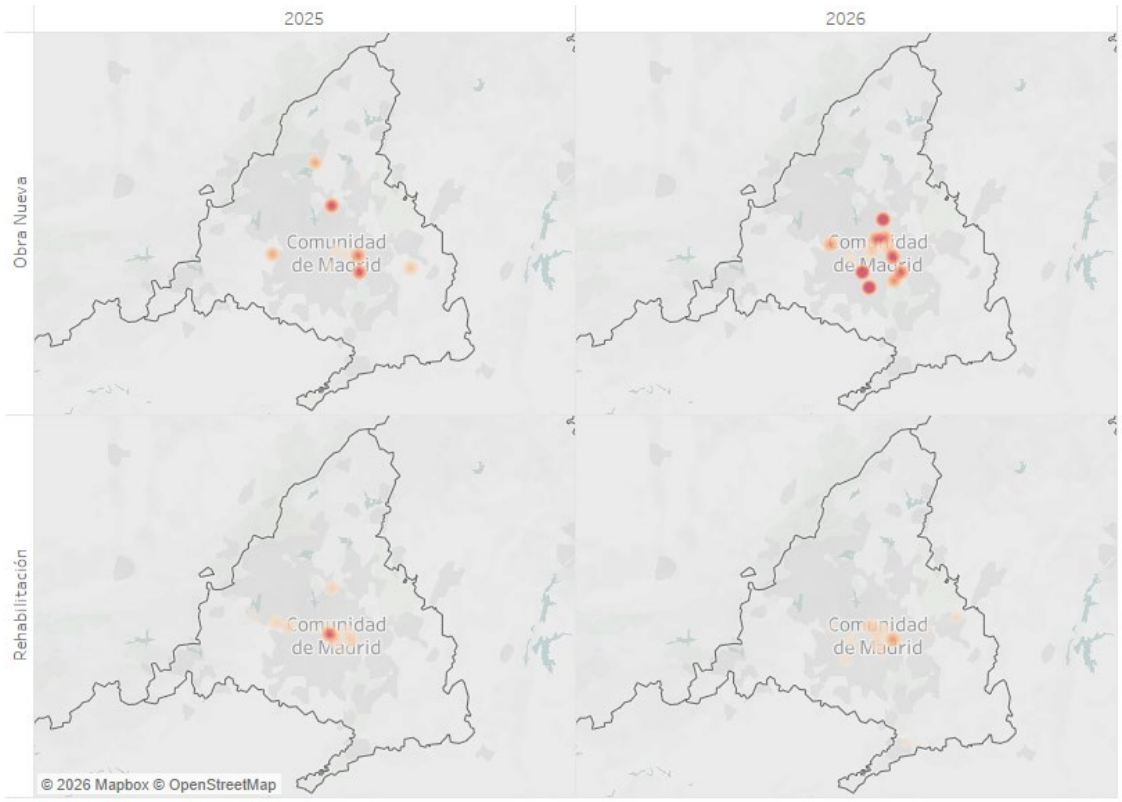


USO RESIDENCIAL COMUNITARIO m2 – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

Proyectos

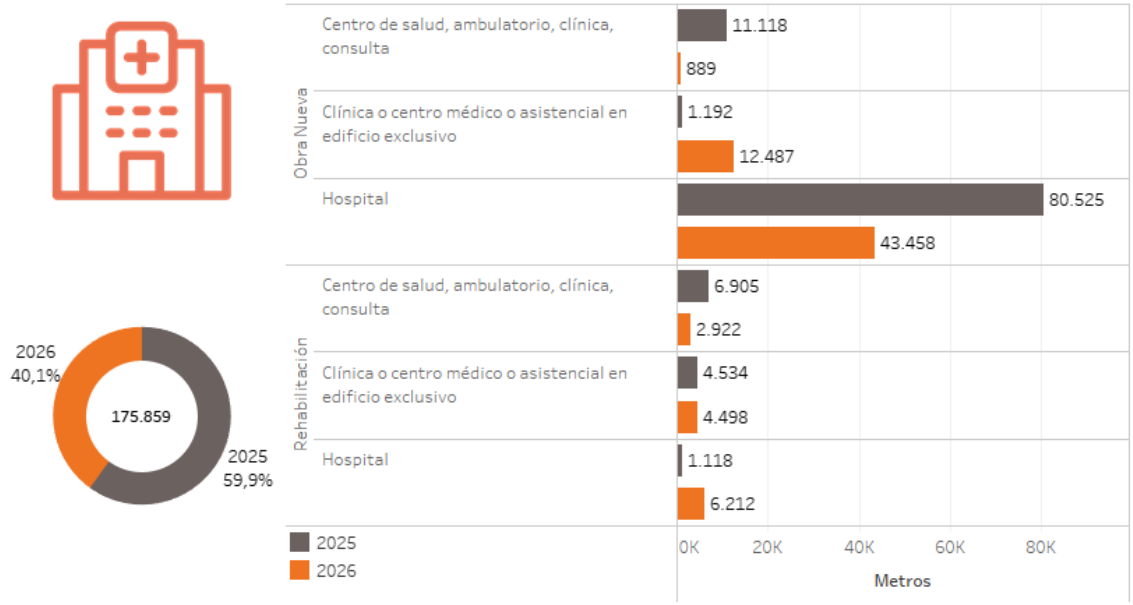


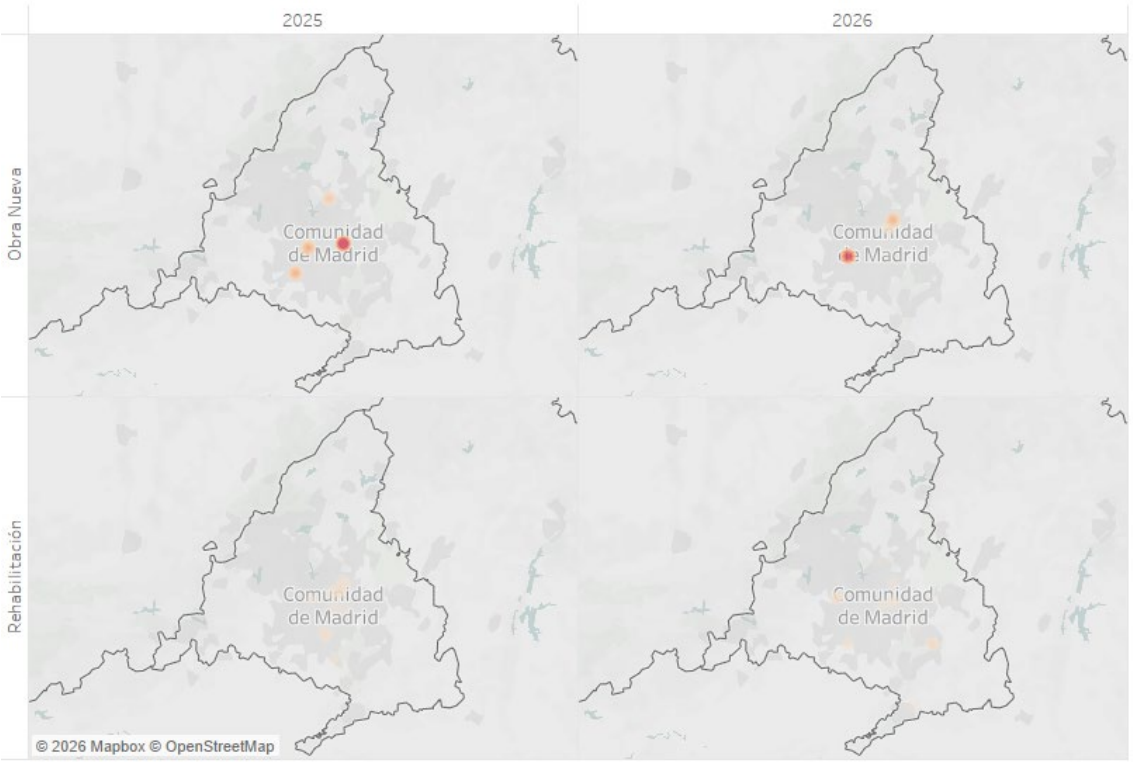




USO SANITARIO m2 – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

Proyectos



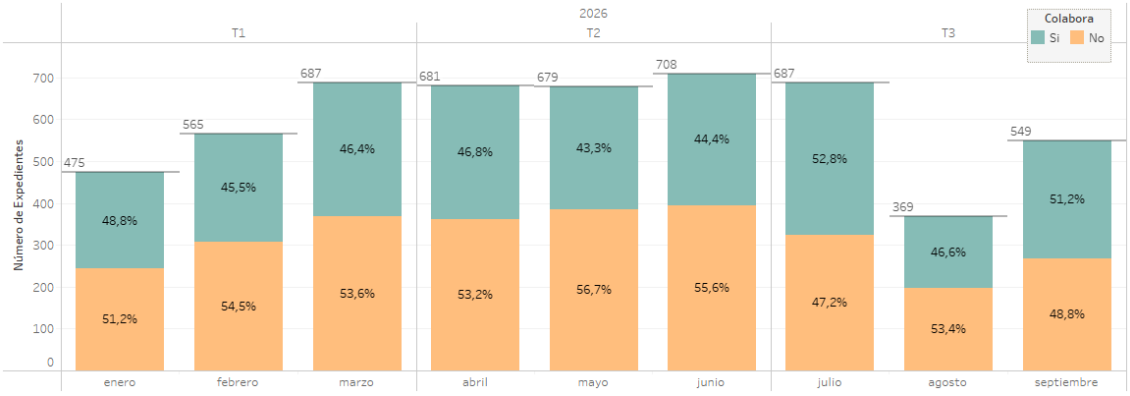


RESULTADOS ENCUESTA VISADO – TRES PRIMEROS TRIMESTRES

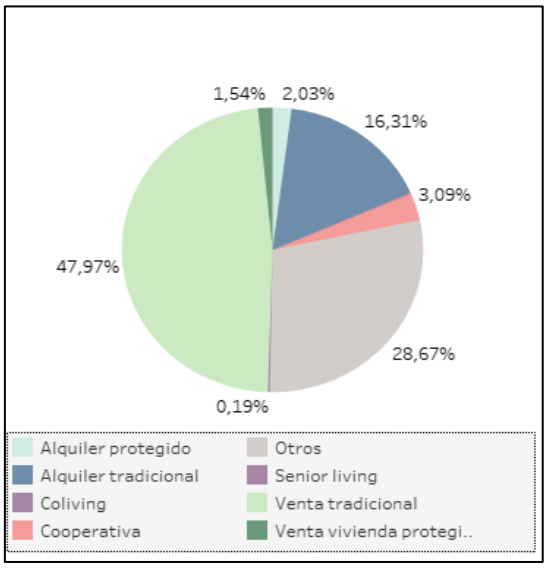
Datos de los tres primeros trimestres de 2026

A mediados de junio de 2024 se integró en la aplicación de visado un breve cuestionario, para hacer una monitorización de la evolución de la edificación en la Comunidad de Madrid. Se adjuntan los datos recogidos correspondientes al primer semestre de 2026.

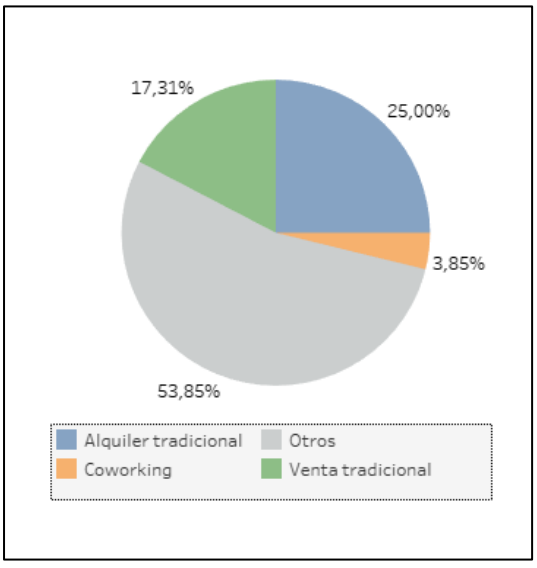
Datos de porcentaje de proyectos de ejecución en los que se ha contestado la encuesta:



Datos sobre la finalidad de la edificación para el caso de uso residencial y uso administrativo:



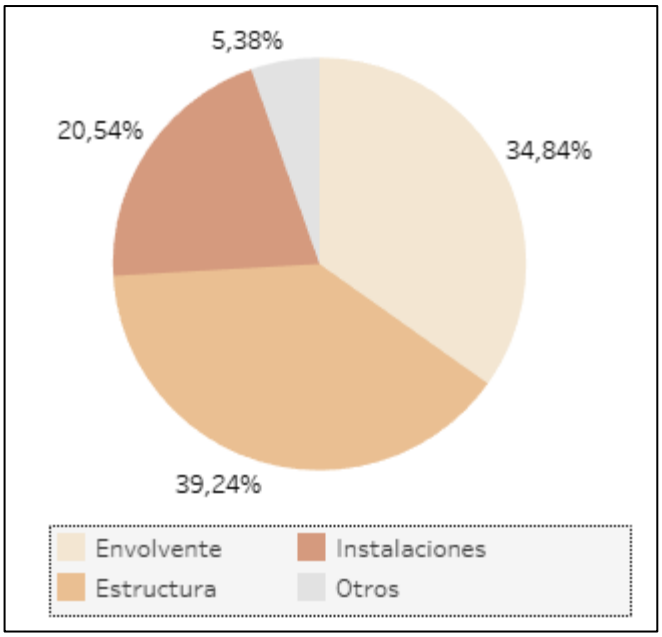
Uso residencial



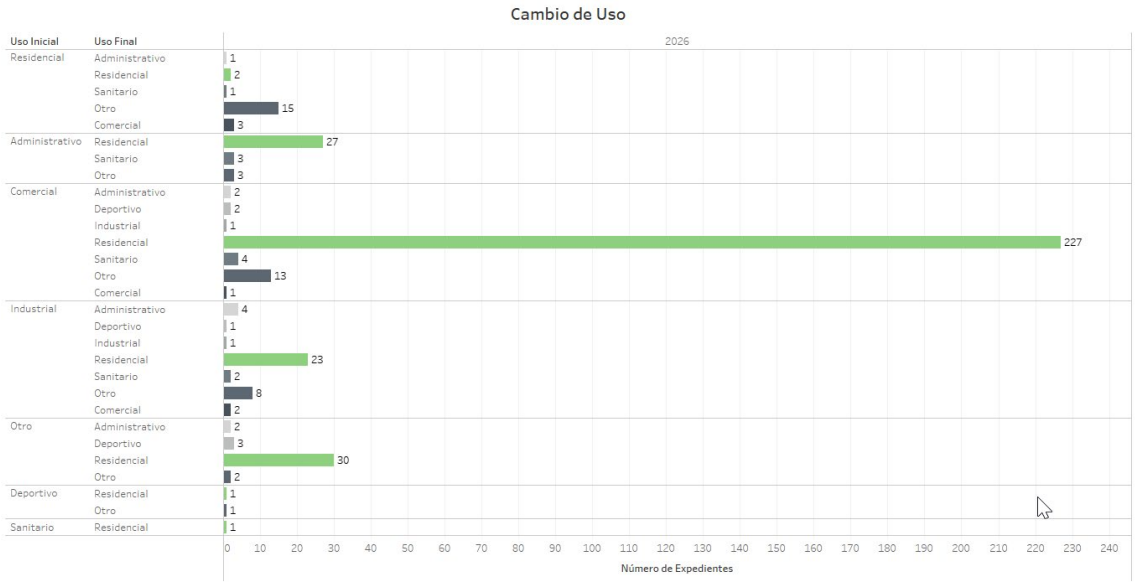
Uso administrativo

Datos sobre el uso de sistemas industrializados en la construcción:

En el 79,89% de los proyectos, en los que ha contestado la encuesta, se indica que no utilizan sistemas industrializados. Con respecto al 20,11% que sí los utiliza, el desglose sería:



Datos de uso inicial y final en los proyectos de cambio de uso:



Datos sobre el uso de metodología BIM en la elaboración del proyecto:

- Sí: 15,92%
- No: 84,08%