

RESEARCH



# MADRID

RESIDENCIAL *PRIME*

OTOÑO 2017



CONTEXTO ECONÓMICO

OFERTA

DEMANDA

PRECIOS

# CONTEXTO ECONÓMICO

La economía española crece por encima de la media de la zona euro. Se retoma la tendencia positiva de meses anteriores aumentando la confianza del consumidor.

La recuperación de la economía española sigue mostrándose fuerte, con un crecimiento del 3% en el segundo trimestre de 2017, y el consumo, la inversión y el sector exterior contribuyendo al crecimiento de forma más equilibrada que en los años previos a la crisis. El Fondo Monetario Internacional ha señalado que la economía española se encuentra en una fase madura de la recuperación, con previsiones de crecimiento por encima de la media de la zona euro, y en posición de enfrentarse a retos pendientes como la reducción del desempleo estructural y de la deuda pública y el aumento de la productividad.

Aunque la recuperación económica es sólida y el riesgo de deflación ha desaparecido, la inflación sigue sin alcanzar el objetivo del Banco Central Europeo del 2%, lo que sumado a la fortaleza del euro frente al dólar, está retrasando la toma de decisiones sobre la retirada de los estímulos monetarios por parte del BCE.

## Mercado residencial en España

En el actual contexto de facilidad para el acceso al crédito y bajos tipos de interés, la inversión en activos inmobiliarios se sitúa como una de las opciones más rentables para los inversores, favoreciendo, además, la compraventa de viviendas y el repunte de los precios en el mercado residencial. Se están acortando los plazos de comercialización y el número total de transacciones de vivienda en España en el segundo trimestre de 2017 ha superado las 141.000, un 14,7% superior al mismo trimestre del 2016, aunque muy por debajo aún del máximo histórico registrado en el segundo trimestre de 2006 con 251.000 transacciones.

Según los últimos datos del INE para el conjunto de España, los precios de la vivienda de obra nueva han crecido en el segundo trimestre de 2017 un 4,4%

con respecto al mismo trimestre del año anterior, porcentaje que se eleva hasta el 5,8% en el caso de la vivienda de segunda mano. Aunque la tendencia es alcista en todo el país, siguen existiendo diferencias significativas entre Comunidades Autónomas. En Madrid o Cataluña el crecimiento del precio de la vivienda de obra nueva se eleva hasta el 7,6% y el 7,8% respectivamente en los últimos 12 meses, incremento superado por la vivienda de segunda mano, cuyos precios han aumentado un 9,5% en Cataluña y un 11,4% en la Comunidad de Madrid en tasas interanuales.

Los precios de la vivienda de obra nueva en la Comunidad de Madrid han crecido un 39% desde el nivel mínimo alcanzado a mediados de 2013. En la misma línea, los precios de la segunda mano han crecido un 30,2% desde finales de 2013. Sin embargo, los precios medios actuales tanto de segunda mano como de obra nueva, están aún en niveles de 2011.



“Ciudades como Madrid, Berlín, París y Dublín, han visto cómo han aumentado sus precios en vivienda prime de segunda mano durante los últimos meses. Destaca Madrid con un incremento cercano al 11% en el segundo trimestre con respecto al año anterior”

CARLOS ZAMORA  
Director de Residencial

GRÁFICO 1  
Precio vivienda de obra nueva (por CCAA)



Fuente: Knight Frank Research | INE

GRÁFICO 2  
Precio vivienda de 2ª mano (por CCAA)



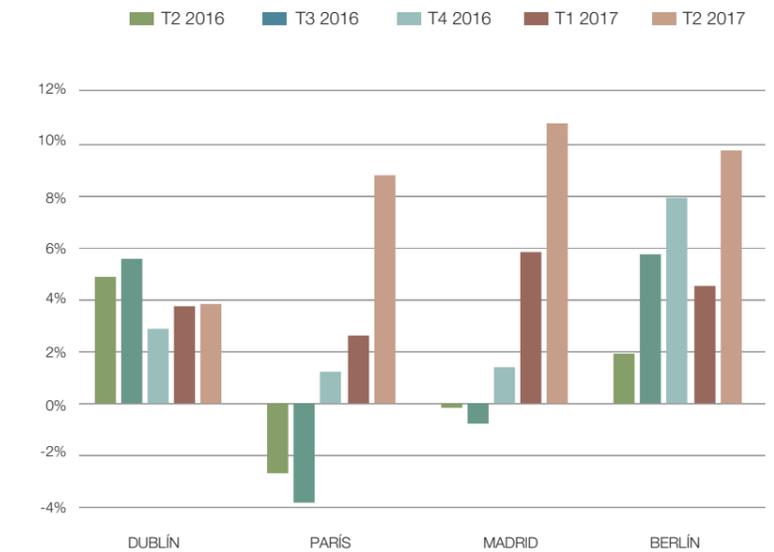
## Mercado residencial prime

Los precios de las viviendas prime se vieron menos afectados durante la crisis. No obstante, también se están observando crecimientos de precios en estas viviendas. Ciudades como Madrid (10,7%), Berlín (9,7%), París (8,8%) y Dublín (3,8%), han visto cómo han aumentado sus precios en vivienda prime durante los últimos meses. Destaca Madrid con un incremento cercano al 11% en el segundo trimestre. Su alta calidad de vida, sus infraestructuras, seguridad física y jurídica y sus equipamientos en cuanto a ocio, cultura y educación, la convierten en el escenario idóneo para nuevos proyectos a la altura de cualquier ciudad mundial. Además, ofrece ventajas muy competitivas en la fiscalidad y mantenimiento de los edificios para el comprador internacional.

A la vista de los datos macro presentados, podemos afirmar que no estamos ante una burbuja de precios sino que nos encontramos en un ciclo expansivo tras la crisis y esperamos que el crecimiento sea sostenido, moderándose de cara al año que viene.

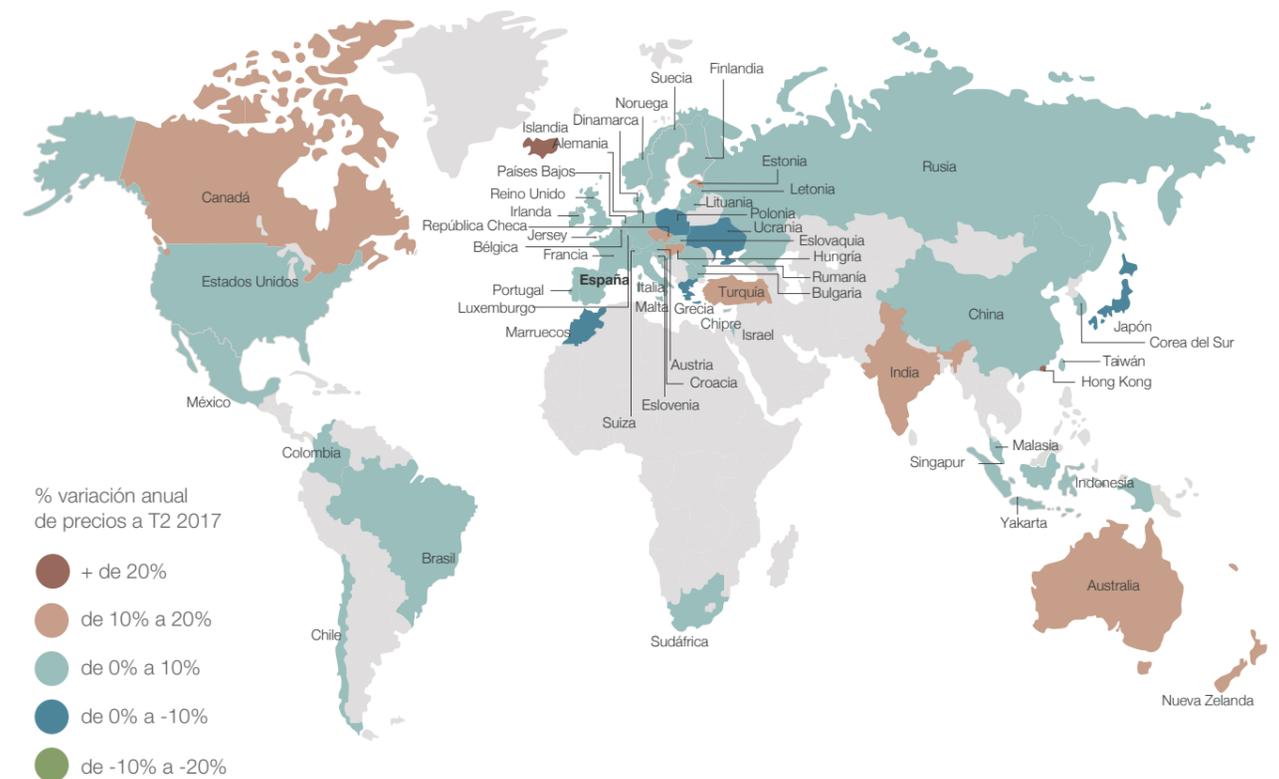
GRÁFICO 4  
¿Resurgimiento europeo?

Variación anual en precios de vivienda prime (%)



Fuente: Knight Frank Research

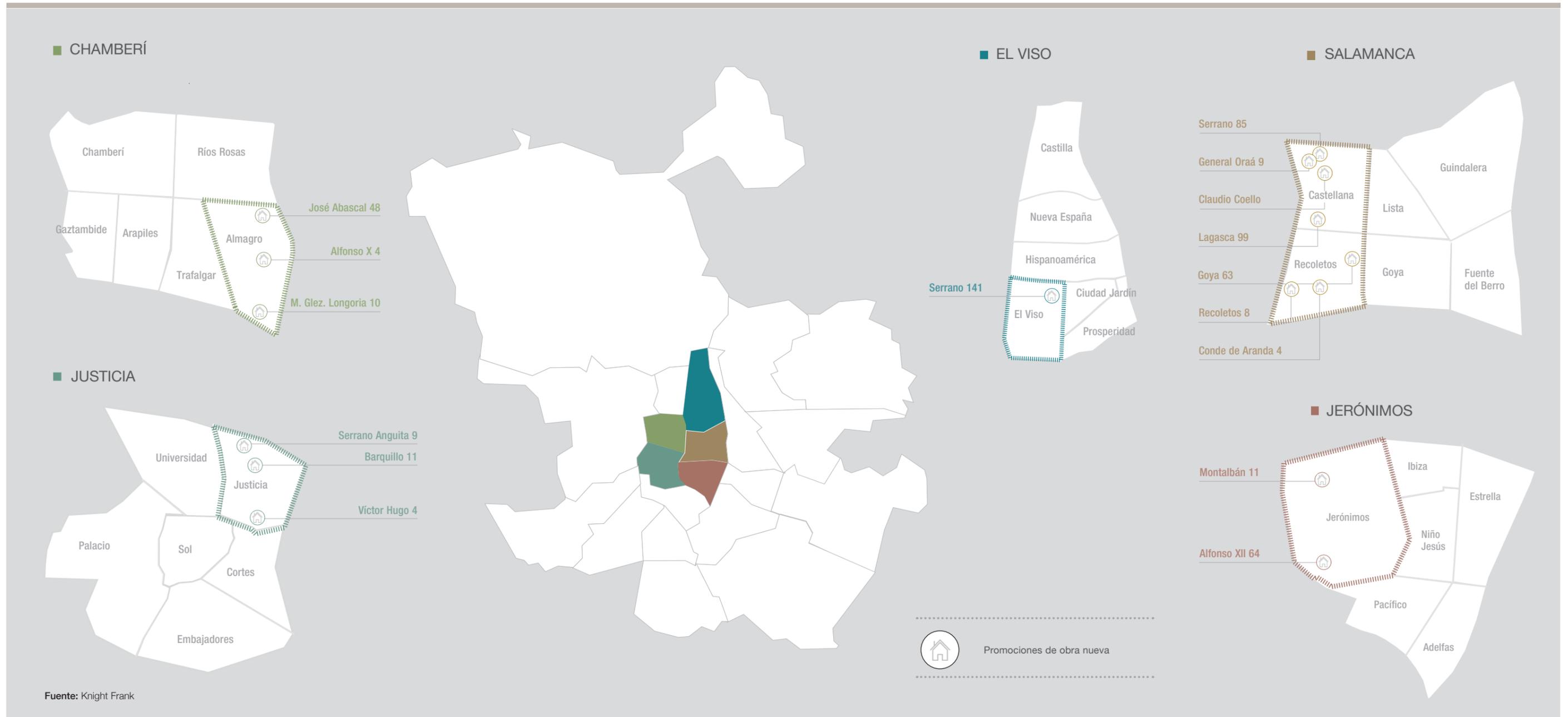
GRÁFICO 3  
Índice de precios de vivienda residencial global  
Seguimiento sobre 55 países a T2 2017 (%)



Fuente: Knight Frank Research  
Basado en los datos disponibles más recientes

# MAPA DE ZONAS PRIME

STOCK DISPONIBLE Obra nueva: 12,1% | Segunda mano: 87,9%



## CHAMBERÍ

STOCK DISPONIBLE:  
OBRA NUEVA: 11,3%  
SEGUNDA MANO: 88,7%

Superficie (Ha): 93,79  
Población (1-1-2016): 19.701  
Densidad (hab/Ha.): 210  
% extranjeros: 12,2  
Número de hogares: 7.942  
Locales puerta de calle: 1.046

## JUSTICIA

STOCK DISPONIBLE:  
OBRA NUEVA: 30,0%  
SEGUNDA MANO: 70,0%

Superficie (Ha): 73,94  
Población (1-1-2016): 16.420  
Densidad (hab/Ha.): 222  
% extranjeros: 18,5  
Número de hogares: 8.326  
Locales puerta de calle: 1.712

## EL VISO

STOCK DISPONIBLE:  
OBRA NUEVA: 2,2%  
SEGUNDA MANO: 97,8%

Superficie (Ha): 170,92  
Población (1-1-2016): 17.018  
Densidad (hab/Ha.): 100  
% extranjeros: 11,1  
Número de hogares: 6.005  
Locales puerta de calle: 845

## SALAMANCA

STOCK DISPONIBLE: OBRA NUEVA: 11,9% | SEGUNDA MANO: 88,1%

### RECOLETOS

Superficie (Ha): 87,31  
Población (1-1-2016): 15.484  
Densidad (hab/Ha.): 177  
% extranjeros: 13,7  
Número de hogares: 6.533  
Locales puerta de calle: 1.382

### CASTELLANA

Superficie (Ha): 77,34  
Población (1-1-2016): 16.842  
Densidad (hab/Ha.): 218  
% extranjeros: 14,6  
Número de hogares: 6.820  
Locales puerta de calle: 959

## JERÓNIMOS

STOCK DISPONIBLE:  
OBRA NUEVA: 32,6%  
SEGUNDA MANO: 67,4%

Superficie (Ha): 190,64  
Población (1-1-2016): 7.031  
Densidad (hab/Ha.): 37  
% extranjeros: 9,3  
Número de hogares: 2.776  
Locales puerta de calle: 304

# OFERTA PRIME

“El alto porcentaje de edificios emblemáticos que se encuentra en Jerónimos y en Justicia potencia el desarrollo de nuevos proyectos de rehabilitación integral”

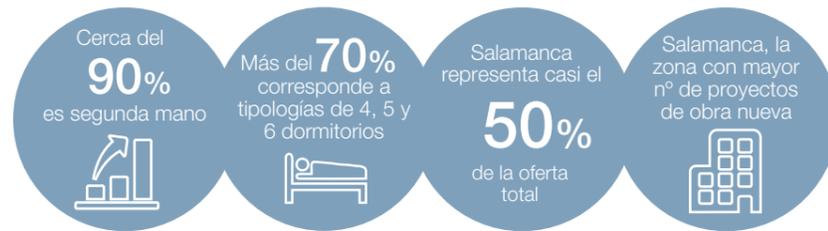
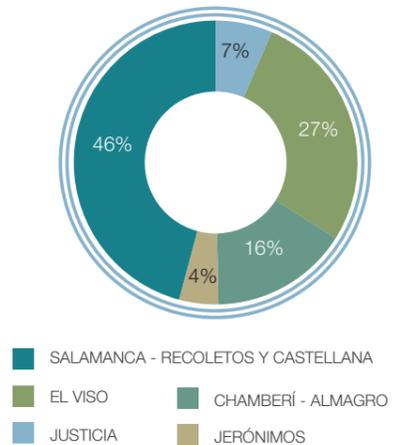
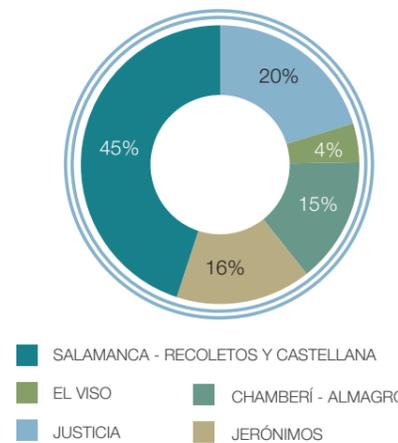


GRÁFICO 5 Stock disponible de segunda mano a T2 2017 (%)



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 6 Stock disponible de obra nueva a T2 2017 (%)



Fuente: Knight Frank Research

Los barrios súper prime de Salamanca, Recoletos y Castellana, concentran casi el 50% de la oferta total, debido a que suman un área más extensa y a las características de su población. En segundo lugar se encuentra El Viso, donde abundan viviendas unifamiliares, con un cuarto del stock disponible total. Le sigue Chamberí, con un 15% y Justicia con un 8%. Por último, Jerónimos donde la oferta es muy limitada.

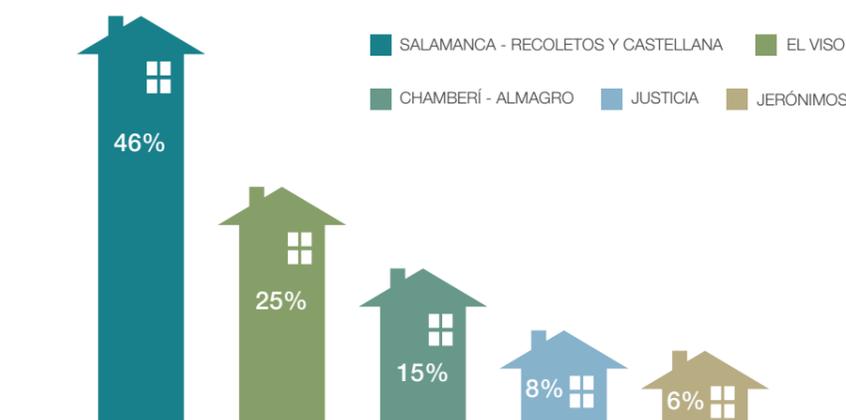
En las zonas prime destacadas la distribución por áreas en el caso de las viviendas de segunda mano es similar a la distribución total, ya que la segunda mano representa cerca del 90% de la oferta.

Algunos barrios como Justicia y Jerónimos cuentan con un mayor peso de la vivienda nueva que el resto de zonas. La oferta de obra nueva

representa cerca de un tercio sobre la oferta total del barrio de Jerónimos y el 30% en Justicia. Esta mayor presencia de la obra nueva se debe al interés que los proyectos de rehabilitación en estas zonas suscitan en los compradores y la escasa oferta de segunda mano. Así, mientras que entre las dos suman el 11% del total de la oferta disponible de segunda mano, cuentan con el 36% del mercado de obra nueva. En el caso de Almagro, la obra nueva y la segunda mano representan un porcentaje similar sobre el total.

La zona con mayor número de proyectos de obra nueva de lujo es Salamanca. En la actualidad cuenta con 7 promociones prime con oferta disponible, el 45% de la oferta total de obra nueva.

GRÁFICO 7 Distribución del stock disponible por zona a T2 2017. Segunda mano y obra nueva. (%)



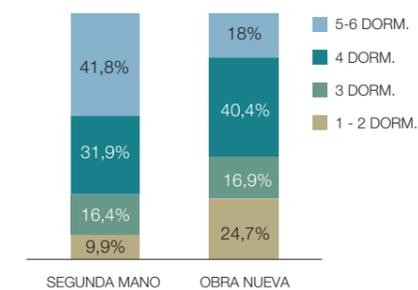
Fuente: Knight Frank Research

Las características de las viviendas prime, con superficies entre 200 y 600 m<sup>2</sup>, permiten disponer de un mayor número de dormitorios por vivienda.

En cuanto a la comparativa por número de dormitorios, las tipologías más encontradas son las de 4 dormitorios. En años anteriores ya se observaba un cambio de tendencia, dejando de ser la tipología de 3 dormitorios la más abundante.

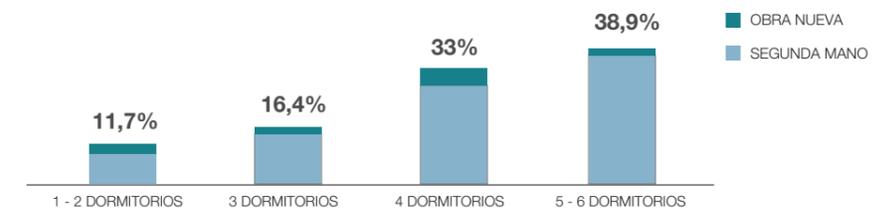
Existen diferencias entre la distribución por tipologías de la obra nueva y la segunda mano. Las viviendas de 5 y 6 dormitorios representan más del 40% de la oferta total de segunda mano, porcentaje que se reduce hasta el 18% en el caso de la obra nueva. Sin embargo, las viviendas prime de 4 dormitorios tienen una mayor presencia en las promociones de obra nueva que en la oferta de segunda mano. Con respecto a las viviendas de 1 y 2 dormitorios, representan casi un 25% de la oferta total de obra nueva prime, porcentaje similar a la suma de las de 1, 2 y 3 dormitorios para las viviendas de segunda mano.

GRÁFICO 8 Stock disponible por tipología (Segunda mano y obra nueva)



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 9 Stock disponible por número de dormitorios (Segunda mano y obra nueva)



Fuente: Knight Frank Research



“El Viso, donde abundan las viviendas unifamiliares, supone el 25% de la oferta total disponible”

JOSÉ FARÍA  
Director de Residencial Prime



Bº DE SALAMANCA

## TENDENCIAS EN NUEVOS PROYECTOS

Durante los últimos años la vivienda *prime* está viviendo grandes avances. Además de las características básicas como seguridad 24 horas, varias plazas de garaje por vivienda, amplias zonas verdes, pistas deportivas al aire libre, gimnasio con spa o piscina *infinity*, los nuevos proyectos integran otros elementos que están revolucionando el mercado residencial creando espacios innovadores y altamente deseables para vivir entre los perfiles más altos y a la altura de un comprador internacional mucho más sofisticado.

### PILARES DE LA NUEVA VIVIENDA PRIME



**Localización**  
La ubicación de una vivienda marca un estilo de vida. Las zonas vibrantes son las más demandadas.



**Exclusividad**  
Vivienda única y personalizada. Desde la elección de la distribución hasta el detalle en los materiales.



**Certificados energéticos**  
LEED, BREEAM o el reciente *Nearly Zero Energy Buildings*, obligatorio en 2020 en la UE, con un consumo de energía casi nulo.



**Arquitectura**  
Edificios emblemáticos con fachada protegida o de arquitectura singular. Diseñados por arquitecto de renombre.



**Tecnología**  
Últimos sistemas para el máximo confort: control preciso de luminosidad, temperatura, sistemas de autolimpieza, etc.



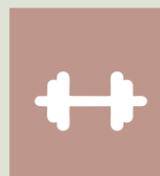
**Seguridad**  
Instalación de los métodos de acceso más eficaces como el reconocimiento facial o a través de huella dactilar.



**Unión de conceptos**  
Integración de arte con arquitectura, o servicios de hotel 5\* en residencias privadas, crean experiencias únicas.



**Espacios verdes**  
Jardines y patios con exótica vegetación o especies singulares proyectando sensación de bienestar.



**Zonas comunes**  
Amplio gimnasio con los últimos avances deportivos, sala de cine, salón *gourmet*, bodega o guardería son algunos ejemplos.



**GUISANDO 25**  
Opción de personalizar el diseño interior



**FSPRM**  
Servicios del hotel Four Seasons en las 22 residencias exclusivas



**MONTALBÁN 11**  
Integración del arte con la arquitectura a través de la *Ambientación Cromática* llevada a cabo en el edificio por el reputado artista franco-venezolano Carlos Cruz-Diez. Única iniciativa en España hasta la fecha.



**SERRANO141**  
Diseño del prestigioso arquitecto Rafael Robledo



**SERRANO 85**  
Edificio *art-decò* completamente rehabilitado

# TRANSACCIONES

La zona más demandada de la capital sigue siendo Salamanca, concentrando más del 60% de las transacciones de vivienda *prime* de segunda mano en el último año. En segundo lugar se encuentra El Viso seguido por Almagro y Jerónimos. Por último, en Justicia tienen lugar tan solo el 3% de las transacciones totales de vivienda *prime*.

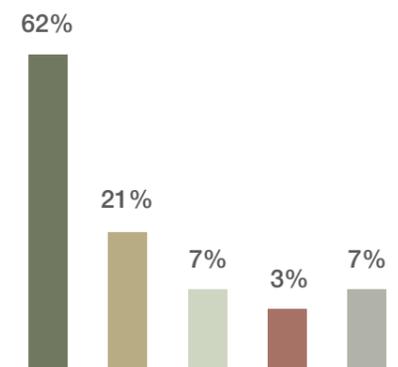
En cuanto a la procedencia de los compradores, el nacional ha protagonizado dos tercios de las transacciones de vivienda *prime* en la capital, observándose un aumento del comprador de otras provincias que disfruta, además, de las bonificaciones fiscales de la Comunidad. Sin embargo, los internacionales van ganando cada vez más peso, especialmente latinoamericanos y el resto de europeos, que suman un 18% y un 11% de la demanda respectivamente.

Por un lado, los lazos culturales e históricos existentes con los países latinoamericanos, así como la cercanía y el marco institucional que compartimos con los europeos, son factores que refuerzan y aumentan el atractivo de nuestro país como destino de la inversión desde estos mercados.

Es fundamental, y ya está ocurriendo, que los nuevos actores entiendan las necesidades del comprador actual para que las nuevas promociones se adecúen a sus requerimientos en cuanto a estancias y superficies amplias, calidades superiores, búsqueda de exclusividad con la incorporación de los últimos avances tecnológicos, en favor del máximo confort y de la eficiencia energética.

“Hay una importante entrada de compradores internacionales de vivienda *prime*, especialmente de Latinoamérica, que, cada vez más, se sienten atraídos por Madrid”

GRÁFICO 10  
Distribución geográfica de las transacciones. 2017. (%)



Fuente: Knight Frank Research

# ¿CÓMO ES EL COMPRADOR DE VIVIENDA *PRIME*?

**CALIDAD**  
Dispuestos a pagar un precio acorde al mejor producto

**GARANTÍA EXCLUSIVIDAD**

**OCIO**  
Gran atracción por la cultura, el arte y los viajes

**TECNOLOGÍA**  
Interesados en las últimas novedades

**COMPROMISO**  
Respetuosos con el medio ambiente

**EXIGENCIA**  
con su entorno profesional y personal

Fuente: Knight Frank Research

## CHAMBERÍ

Familias españolas para uso propio e inversores para alquilar a jóvenes estudiantes y extranjeros. Buscan pisos entre 2-4 dormitorios y entre 100-250 m<sup>2</sup> a un paso de las zonas de moda donde se dan cita cultura y ocio.

## EL VISO

Familias europeas con hijos que demandan amplias viviendas en altura o unifamiliares. Buscan viviendas de más de 250 m<sup>2</sup> con amplios espacios al aire libre.

Diplomáticos extranjeros destinados en la capital. Buscan una vivienda por la proximidad a la zona con mayor número de embajadas.

## JERÓNIMOS

Familias españolas y latinoamericanas. Buscan viviendas de más de 200 m<sup>2</sup>, edificios nobles y tranquilidad cerca de espacios verdes y zonas culturales.

## JUSTICIA

Jóvenes profesionales, ejecutivos e inversores. Buscan viviendas de dos dormitorios en torno a los 100 m<sup>2</sup>, muy cerca de las zonas de ocio por excelencia.

## SALAMANCA

Españoles, resto de europeos y latinoamericanos. Buscan viviendas en torno a los 200-250 m<sup>2</sup> en zona residencial tranquila pero cerca de las zonas de *shopping* más prestigiosas.

## NACIONALIDADES:



\*No incluye España

Key buyers: Venezuela, México, Suiza y Francia.

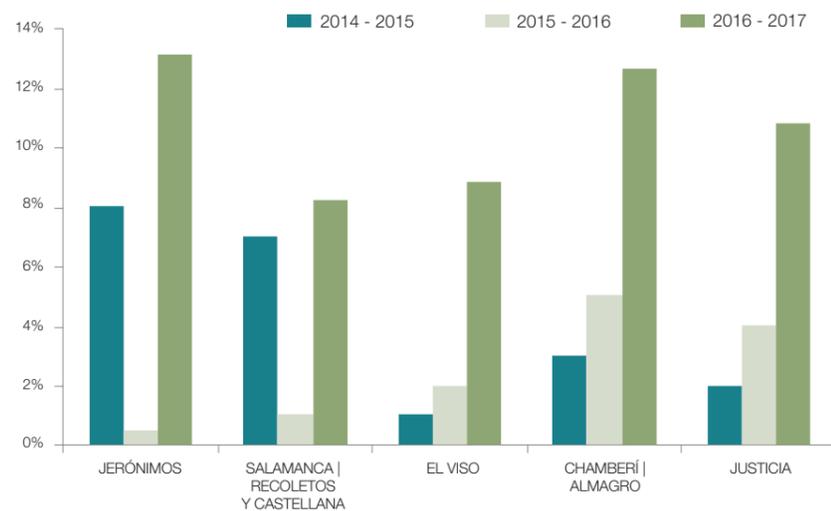


# ANÁLISIS DE PRECIOS

Después de un año de estabilidad, el mercado ha despertado y se observan crecimientos de precios en la vivienda de segunda mano muy por encima de años anteriores en todas las zonas *prime* de Madrid.

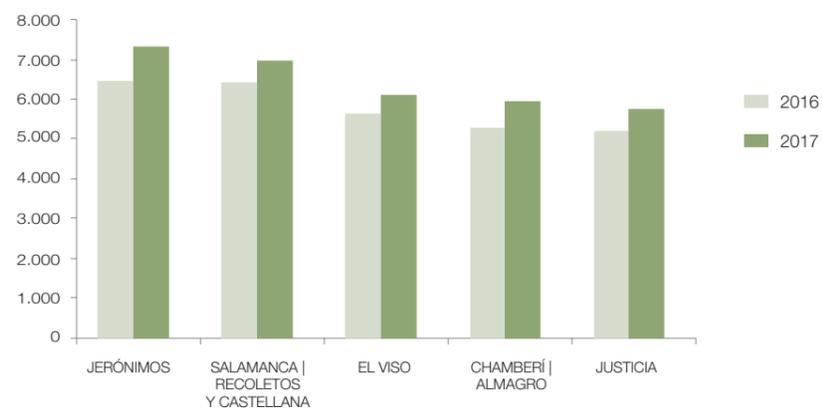
Es destacable la evolución de Jerónimos donde el año pasado los precios permanecieron estables con un incremento de un 0,5%, fundamentalmente por la inestabilidad política, frente al 8% del 2014, disparándose en lo que va de año por encima del 13%. Destaca también el crecimiento de Almagro donde la repercusión media de las mejores viviendas de la zona ha alcanzado los 6.000 €/m<sup>2</sup> frente a los 5.300 €/m<sup>2</sup> del año anterior. En el resto de zonas, se han recogido incrementos en los precios medios de las viviendas *prime* en torno a los 500 - 550 €/m<sup>2</sup>, con tasas que van desde el 8,2% de Salamanca hasta el 10,8% de Justicia.

GRÁFICO 11  
Crecimiento del precio medio de cierre de barrios *prime*. Segunda mano\*.  
Variación anual (%)



Fuente: Knight Frank Research

GRÁFICO 12  
Precio medio de cierre. 2016 vs 2017. Segunda mano\*.  
(€/m<sup>2</sup>)



Fuente: Knight Frank Research

\* No se incluye el análisis de precios de cierre de obra nueva *prime* por considerar que el tamaño de la muestra limita la representatividad del estudio.

El mercado residencial de lujo se mantiene con una tendencia alcista también en el resto del territorio nacional. Además de Madrid, algunas zonas de Ibiza, Mallorca, Marbella y Barcelona, continúan ocupando las primeras posiciones entre las ciudades españolas con los precios más altos en vivienda *prime*.

El ranking lo lidera la zona de Es Cubells, en Ibiza, donde con un millón de euros se pueden adquirir 133 m<sup>2</sup>. El segundo puesto lo ocupa el barrio de Jerónimos donde se pueden adquirir 136 m<sup>2</sup>, con un precio por metro cuadrado similar al de otras zonas de las Baleares como Port d'Andratx, Son Vida y Palma, en Mallorca, y el centro de Ibiza. El segundo lugar en la capital lo ocupa la zona de Salamanca donde de media se pueden adquirir 143 m<sup>2</sup> de vivienda *prime*, aunque si nos centramos en el distrito de Recoletos, la superficie que podremos adquirir con esa misma cantidad se reduce a 139 m<sup>2</sup>.

Hay que esperar al puesto 10º del ranking para encontrar alguna zona de la ciudad condal. Con un millón de euros se pueden adquirir 161 m<sup>2</sup> en L'Eixample, 169 m<sup>2</sup> en Sarrià y hasta 183 m<sup>2</sup> en el centro histórico de Barcelona.

Respecto a la comparativa con otros mercados europeos, Mónaco sigue ostentando la primera posición con el metro cuadrado más caro, con precios medios que van entre los 48.600 y los 59.300 €/m<sup>2</sup>. Le sigue Londres entre 27.500 y 33.600 €/m<sup>2</sup> y, en tercer lugar, Ginebra entre 20.200 y 24.700 €/m<sup>2</sup>.

En Madrid, el euro por metro cuadrado en residencial *prime* se sitúa entre los 6.400 y los 7.800 euros por metro cuadrado, menos de la mitad si la comparamos con ciudades como Viena, París o Zúrich. Esta diferencia de precios con otras ciudades europeas, y el recorrido previsto para los próximos años, hace que la vivienda *prime* en Madrid tenga gran atractivo para los inversores internacionales.

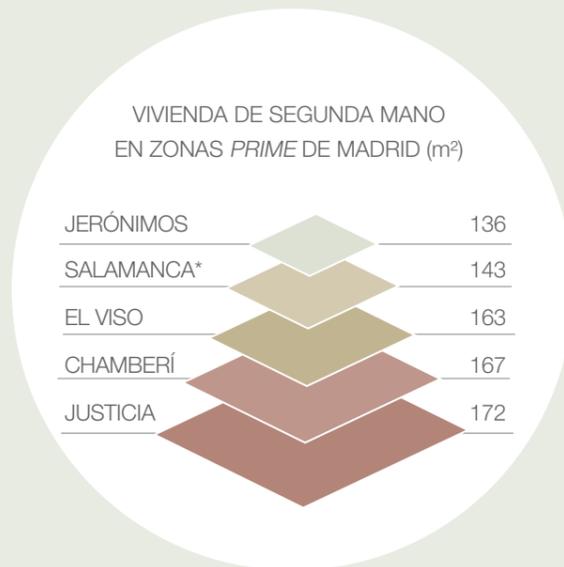
“España ofrece grandes oportunidades de inversión en residencial *prime*, una opción muy atractiva en un entorno como el actual de bajos tipos de interés. Sus buenas conexiones internacionales la convierten en el destino idóneo en comparación con otras ciudades europeas”



# ANÁLISIS DE PRECIOS

GRÁFICO 13  
¿Cuántos m<sup>2</sup> puedo comprar con 1M€?  
(m<sup>2</sup>)

## ÍNDICE ZONAS PRIME BARRIOS TOP DE ESPAÑA



Fuente: Knight Frank Research  
Análisis basado en propiedades representativas de cada una de las zonas.  
\* En el distrito de Salamanca se analizan los barrios de Recoletos y Castellana.

GRÁFICO 14  
Precios residencial de lujo - Top ciudades europeas  
(€/m<sup>2</sup>)



Fuente: Knight Frank Research

## RESEARCH RESIDENCIAL *PRIME*

**Carlos Zamora**  
Director de Residencial  
+34 600 919 041  
Carlos.Zamora@es.knightfrank.com

**José Gregorio Faría**  
Director de Residencial *Prime*  
+34 600 919 116  
JoseGregorio.Faria@es.knightfrank.com

**Rosa Uriol**  
Directora de Research  
+34 600 919 114  
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

**Vanesa Marcos**  
Consultora Senior de Research  
+34 600 919 130  
Vanesa.Marcos@es.knightfrank.com

Knight Frank Research ofrece asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a una amplia gama de clientes en todo el mundo incluyendo particulares, promotores, inversores, instituciones corporativas y el sector público. Todos nuestros clientes reconocen la necesidad de asesoramiento experto e independiente a su compañía, adaptado a sus necesidades específicas.

## INFORMES RECIENTES



[Snapshot Jerónimos T2 2017](#)



[Prime Global Cities Index - T2 2017](#)



[Spain Insight 2017](#)



[Jewellery Special T2 2017](#)

Los estudios de mercado de Knight Frank están disponibles en [www.knightfrank.es/investigacion-de-mercados](http://www.knightfrank.es/investigacion-de-mercados) y en [www.knightfrank.com/research](http://www.knightfrank.com/research)

### Aviso importante

© Knight Frank LLP 2017 – 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.

