

En el distrito de Chamartín, los barrios de Ciudad Jardín y Prosperidad toman impulso gracias a las nuevas actuaciones y mejoras, transformándose en nuevos focos de interés para inversores, empresas y residentes.



knightfrank.es/investigación-de-mercados

# Ciudad Jardín y Prosperidad

MADRID | ABRIL 2020

## ZONA DE INFLUENCIA



### BARRIO CIUDAD JARDÍN

Últ. datos Padrón Municipal e Idealista

RENDA MEDIA FAMILIAR

**44.965 €/año**

POBLACIÓN

**18.459 hab**



### BARRIO PROSPERIDAD

Últ. datos Padrón Municipal e Idealista

RENDA MEDIA FAMILIAR

**47.616 €/año**

POBLACIÓN

**36.287 hab**

## Reformas y nuevas aperturas

En el distrito de Chamartín se encuentran los barrios de Prosperidad y Ciudad Jardín que cada vez cobran más importancia gracias a las rehabilitaciones de antiguos edificios, modernización de usos e implantación de nuevos negocios que se están produciendo en los últimos tiempos. Ejemplo de ello es la reciente inauguración, en la zona de Prosperidad del sexto espacio coworking de Impact Hub en Madrid.

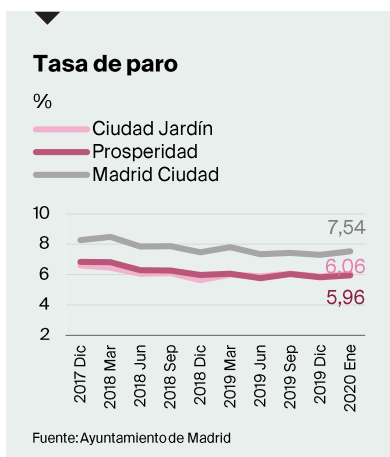
También en el sector de las oficinas se han producido rehabilitaciones como la

del edificio LH135, que anteriormente era un edificio industrial y que tras su transformación se han creado espacios diferentes en los que cada uno cuenta con un color diferente. En el ámbito de la restauración el famoso cocinero Ovillo se ha sumado a la elección de la zona para reconvertir una antigua nave industrial, donde se fabricaban bolsos para firmas de lujo, en un espacio gastronómico con una propuesta de cocina clásica internacional respetando el espíritu del local anterior.

Para el sector residencial la transformación vino de la promotora Tiuna en una de las calles principales,

Pradillo, con su proyecto Pradillo 34 que ayudo a transformar y dar nivel a la zona. Seguido también de Caledonian con su exclusivo complejo residencial "Caledonian Javier Ferrero" diseñado por el afamado y mundialmente reconocido arquitecto Marcio Kogan. El proyecto formado por 3 edificios, dos de los cuales han conseguido transformar su uso y reconvertirlos, cuenta con aproximadamente 100 casas de lujo y zonas comunes con spa, piscina exterior y zonas ajardinadas. Además, la promotora y constructora se ha comprometido en repavimentar, ajardinar e iluminar la calle Javier Ferrero lo que aportará mayor valor añadido a la zona. O Metrovacesa que consiguió un cambio de uso de un suelo industrial para levantar su promoción de 67 viviendas en Nieremberg 14.

Los barrios de Prosperidad y Ciudad Jardín tiene mucho potencial de desarrollo. La zona está sufriendo (en el sentido positivo) una transformación considerable, será como el "SOHO" neoyorquino pero de Madrid, con promociones modernas de obra nueva, muchas empresas de marketing, medios y agencias de publicidad contando también con "coworkings", zonas verdes y parques, pequeños comercios y muchos restaurantes y bares.



## Oferta y precios de la zona de influencia

Teniendo en cuenta como zona de influencia los barrios de Ciudad Jardín y Prosperidad, observamos como la oferta de obra nueva es mucho más reducida que la de segunda mano. Las tipologías también varían según el tipo de vivienda, ya que en obra nueva podemos encontrar en pequeña proporción estudios, mientras que en segunda mano desaparecen y en cambio existen viviendas de 5 o más dormitorios. En ambas, las tipologías de 2 y 3 dormitorios suman más del 50% de la oferta total. Destacan las viviendas de 1 y 2 dormitorios de obra nueva con el 32% respectivamente. En segunda mano la tipología de 4 dormitorios es la tercera con mayor volumen, un 20% del total.

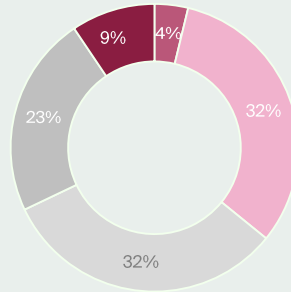
Los precios medios de venta en viviendas plurifamiliares alcanzan los 5.600€/m<sup>2</sup> en obra nueva y unos 4.500€/m<sup>2</sup> en segunda mano. En el caso de las unifamiliares solo existe oferta de segunda mano, cuyo precio medio de venta es de unos 5.500€/m<sup>2</sup>.

La promoción de Caledonian se establece en la zona con un precio ligeramente superior a la media, 6.500€/m<sup>2</sup>, debido tanto a sus altas calidades como a los servicios "concierge" estilo hotel 5\* que ofrece. Todo ello satisfaciendo las necesidades de los compradores que hasta la fecha no se interesaban en la zona como inversores, solteros que buscan vivienda de reposición o matrimonios y parejas sin hijos.

### Oferta obra nueva

Zona de influencia\*. Marzo 2020

■ Estudio ■ 1 dorm ■ 2 dorm  
■ 3 dorm ■ 4 dorm

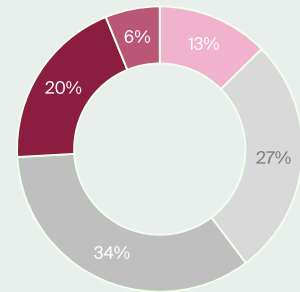


Fuente: Knight Frank Research e Idealista Data. \* Zona de influencia: barrios de Prosperidad y Ciudad Jardín.

### Oferta segunda mano

Zona de influencia\*. Marzo 2020

■ 1 dorm ■ 2 dorm  
■ 3 dorm ■ 4 dorm  
■ 5 dorm o más

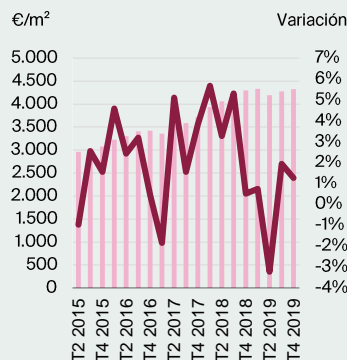


Fuente: Knight Frank Research e Idealista Data. \* Zona de influencia: barrios de Prosperidad y Ciudad Jardín.

### Evolución precio medio

Zona de influencia\*

■ Precio medio  
■ Variación

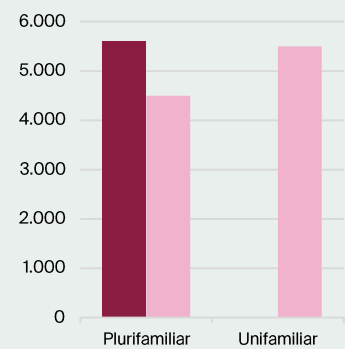


Fuente: Knight Frank Research e Idealista Data. \* Zona de influencia: barrios de Prosperidad y Ciudad Jardín.

### Precios medios de venta

Zona de influencia\*. Marzo 2020

■ Obra nueva ■ Segunda mano



Fuente: Knight Frank Research e Idealista Data. \* Zona de influencia: barrios de Prosperidad y Ciudad Jardín.

**COVID-19:** En Europa y en el resto del mundo, la actividad se está viendo afectada en todos los sectores debido al brote de coronavirus (COVID-19). A fecha de este informe, consideramos que debemos dar menos peso a la evidencia previa para mostrar nuestra opinión de mercado actual. Dado el futuro incierto que el impacto del COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario y los escasos comparables recientes, este informe pretende proporcionar información del mercado tal como los vemos en este momento, pero es importante resaltar que por la actual situación se pueden producir rápidos cambios en el mismo. Por favor, póngase en contacto con nuestros equipos si desea más detalles o recibir una actualización sobre las condiciones del mercado.

#### Residencial

Carlos Zamora  
Partner, Head of Residential  
+34 600 919 041  
[Carlos.Zamora@es.knightfrank.com](mailto:Carlos.Zamora@es.knightfrank.com)

#### Research

Rosa Uriol  
Head of Research  
+34 600 919 114  
[Rosa.Uriol@es.knightfrank.com](mailto:Rosa.Uriol@es.knightfrank.com)

## Publicaciones recientes



Snapshot Residencial T4 2019



Obra Nueva Madrid. 2019

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español:** [knightfrank.es/investigacion-de-mercados](http://knightfrank.es/investigacion-de-mercados) y en **inglés:** [knightfrank.com/research](http://knightfrank.com/research)



Knight Frank Research proporciona asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a un amplio abanico de clientes en todo el mundo, incluidos promotores, inversores, organismos financieros, instituciones corporativas y cualquier otra tipología de cliente con necesidades inmobiliarias específicas. Aviso importante: © Knight Frank España, S.A.U. 2020. 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.