

RESEARCH



MADRID

RESIDENCIAL *PRIME* 2016

CONTEXTO MACROECONÓMICO



OFERTA



DEMANDA



PRECIOS

Los activos residenciales *prime*, valor refugio para los inversores

“Los datos macro apuntan una tendencia positiva, pero no debemos obviar la incertidumbre que provoca la falta de Gobierno. La inercia empuja la economía pero con estabilidad, el crecimiento sería exponencial”.

ERNESTO TARAZONA
Socio, Director Residencial & Suelo

Son numerosos los factores que afectan al comportamiento del mercado residencial *prime* a nivel global. La última edición de Índice Internacional Residencial *Prime* (PIRI, por sus siglas en inglés) publicado en The Wealth Report, reflejaba esta realidad. Mientras que algunos mercados *prime* de segunda residencia como Francia e Italia aún estaban recuperándose de la crisis, otros mercados como Londres alcanzaban sus máximos históricos. La buena noticia es que muy pocos mercados incluidos en el PIRI experimentaron descensos en los precios.

En cuanto a cómo se comportan las plazas españolas recogidas en el índice (Madrid, Barcelona, Ibiza, Marbella y Mallorca), todas registran crecimiento en los precios.

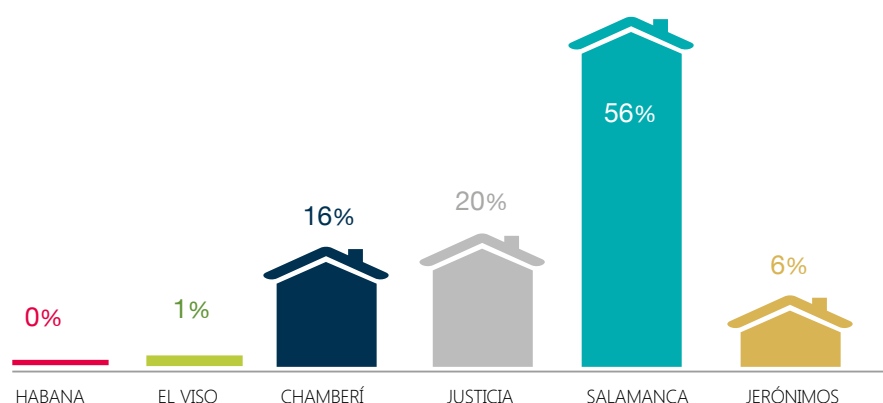
En el caso de Madrid, las zonas *prime* consideradas por Knight Frank registraron un aumento interanual del 3%, lo que responde a un crecimiento moderado y estable del sector. Además, tal y como adelantábamos en el anterior informe, el sector residencial *prime* en Madrid ha experimentado un cambio relevante. El potencial de crecimiento de ciertas zonas de la ciudad es ya un hecho, registrando una tendencia al alza en los precios.

Los activos residenciales *prime* se han convertido de nuevo en valor refugio para los inversores. En un momento económico marcado por la volatilidad de los mercados y los tipos de interés negativos, el sector inmobiliario –particularmente el residencial de lujo– se convierte en la elección más segura para el inversor.

Mientras que el Brexit puede afectar a algún sector en particular del inmobiliario, el residencial *prime* en Madrid no solo no se ve afectado sino que en casos puntuales puede verse beneficiado si los inversores deciden apostar por Madrid frente a Londres.

Aunque los datos macro siguen apuntando una tendencia positiva (turismo batiendo récords, magníficas infraestructuras y buenas previsiones de creación de empleo), no podemos obviar la situación de incertidumbre política que España viene viviendo desde hace 10 meses. La actividad en el sector residencial *prime* ha sido buena en estos meses, en gran parte por la inercia que empuja la economía pero desde Knight Frank estamos convencidos de que con una estabilidad en el Gobierno, el crecimiento del sector sería exponencial.

GRÁFICO 1
Distribución del stock disponible por distrito (%)



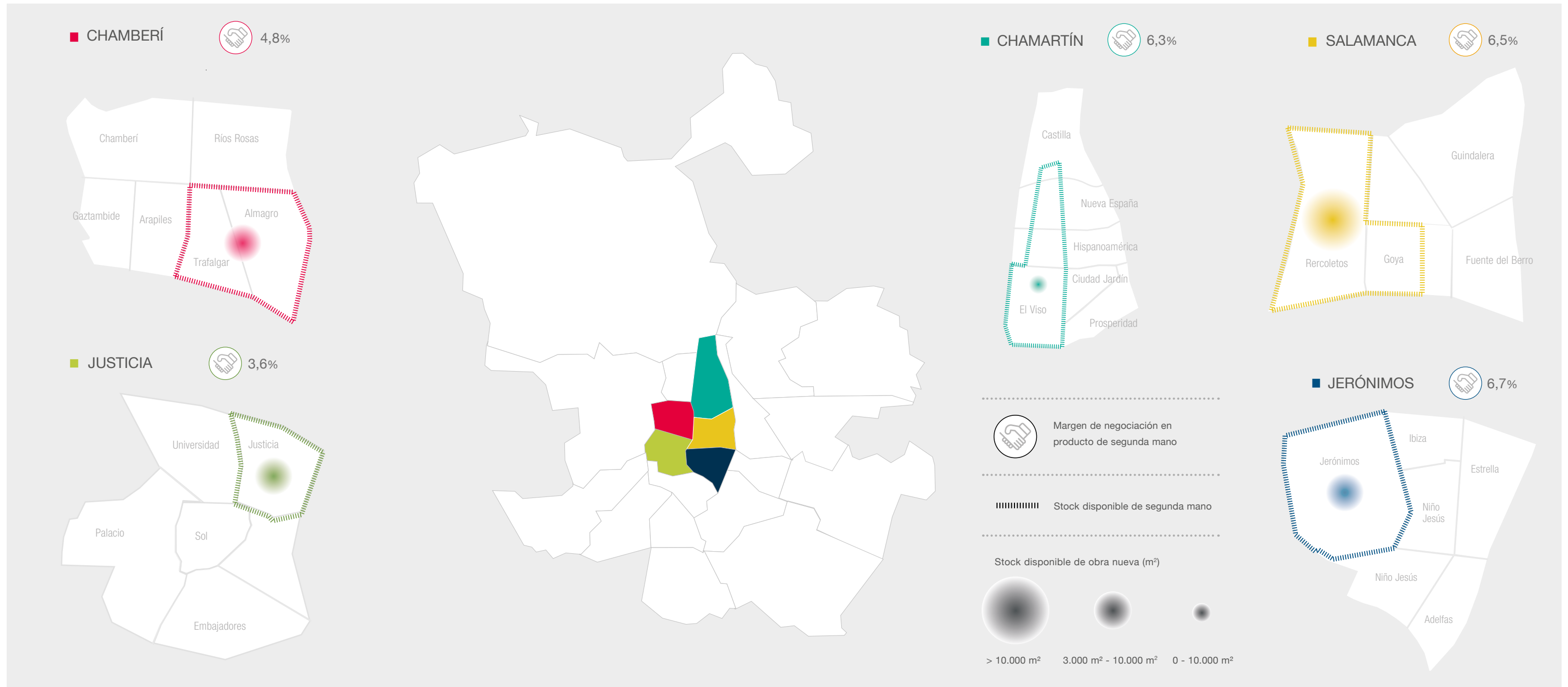
Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 2
Distribución del stock disponible por tipología (%)



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 3
Localización del stock disponible en la zona *prime* de Madrid



Fuente: Knight Frank

Por primera vez, aumenta la oferta de obra nueva *prime* en Madrid

El elemento diferenciador en términos de oferta de producto *prime* es el considerable aumento del stock de obra nueva respecto al año pasado. Si en 2014 la

obra nueva de lujo suponía tan solo el 30% del total de la oferta, en 2015 ha aumentado hasta alcanzar el 60%. Consecuentemente, el tamaño del mercado también ha aumentado. La oferta disponible en venta suma 820M€, un 17% más que el año anterior.

La comercialización de los proyectos sigue una tendencia de mejora paulatina. La absorción de stock ha sido de un

31%, siguiendo la misma línea que el año anterior. Cabe destacar como el comprador de producto *prime* se decanta cada vez más por la obra nueva, alcanzando una absorción cercana al 40%. En años anteriores, esta cifra se situaba en el entorno del 30%.

Por distritos, el 56% de la oferta se concentra principalmente en el barrio de Salamanca (tanto oferta de obra nueva

como segunda mano), líder indiscutible sobre todo en proyectos de obra nueva.

Es reseñable también que algunos proyectos de obra nueva están saliendo al mercado con un número de unidades superior a la media. Dada la exclusividad de un proyecto de lujo y, sobre todo, por sus características arquitectónicas y técnicas, el número de unidades que salen a la venta son limitadas, no llegando a superar en la mayoría de los casos las 15 ó 20

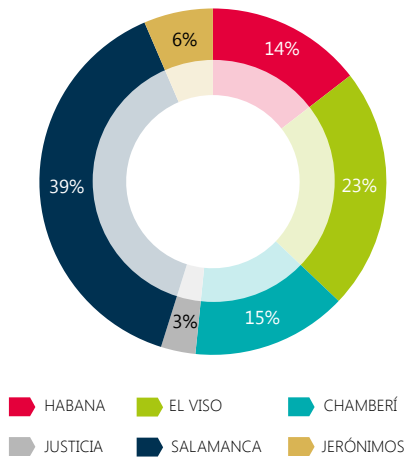
unidades. Sin embargo complejos como Lagasca 99 han salido al mercado con más de 40 unidades, un hecho atípico en el mercado.

El tipo de vivienda predominante en oferta, en función del número de dormitorios, son las de 4 y 5 dormitorios, que suman casi el 80% del total ofertado. Esto supone un cambio de tendencia frente a años anteriores, donde la tipología de 3 dormitorios era la más abundante.

El Viso, una de las zonas más demandadas

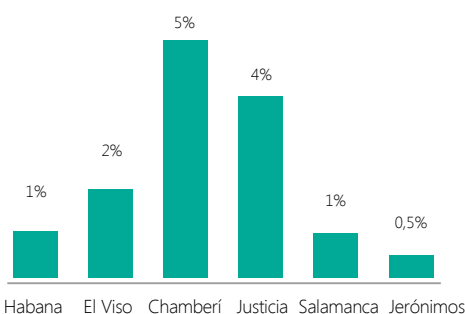
Continúa aumentando el número de compradores y por tanto el número de transacciones. De hecho, a primer trimestre de 2016, las transacciones de vivienda *prime* (tanto obra nueva como segunda mano) han aumentado un 30% frente al mismo periodo del año anterior.

GRÁFICO 4
Preferencia de la demanda por zona (%)



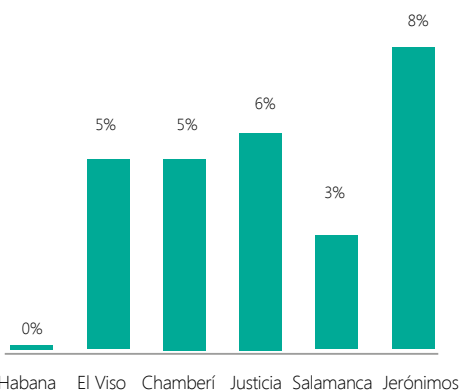
Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 5
Diferencial 2ª mano 2015 vs 2016 (€/m²)



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 6
Diferencial obra nueva 2015 vs 2016 (€/m²)



Fuente: Knight Frank

La confianza de los compradores de producto *prime* sigue mejorando, y eso se refleja en que el margen de negociación entre el precio de salida de un activo y el precio de cierre de la transacción apenas supera el 5,5% de media.

La zona más demandada sigue siendo Salamanca (39%), sin embargo destaca el aumento de interés en El Viso. Si en el informe anterior ya destacábamos que era una zona que adquiriría mayor protagonismo, en este informe constatamos ya el aumento del interés de la demanda, pasando de un 8% a un 23%.

Más del 56% de la demanda se decanta por viviendas a reformar, ya que prima adaptar la vivienda a calidades y acabados personalizados, obteniendo además mayor eficiencia energética.

En cuanto a la procedencia del comprador, la balanza sigue situando al comprador local (70%) por encima del internacional (30%), siguiendo la misma tendencia que el año pasado. Latinoamericanos (venezolanos y mexicanos) y europeos son los compradores más activos.

Precios

Los precios en zona *prime* mantienen la tendencia al alza moderada

El comportamiento de los precios en las zonas *prime* de Madrid sigue su tendencia al alza, con incrementos

moderados. Cabe destacar que no hay ningún distrito que experimente descensos. Podemos hablar de una media de crecimiento del 3%, aunque en distritos como Jerónimos, el incremento interanual en obra nueva llega a alcanzar el 8%. En segunda mano, los distritos que han visto mayor aumento de precios son Chamberí y Justicia, con un 5% y un 4%, respectivamente.

Las zonas más caras siguen siendo Salamanca y Jerónimos, con precios medios de repercusión entre 7.800€/m² y 8.200€/m².

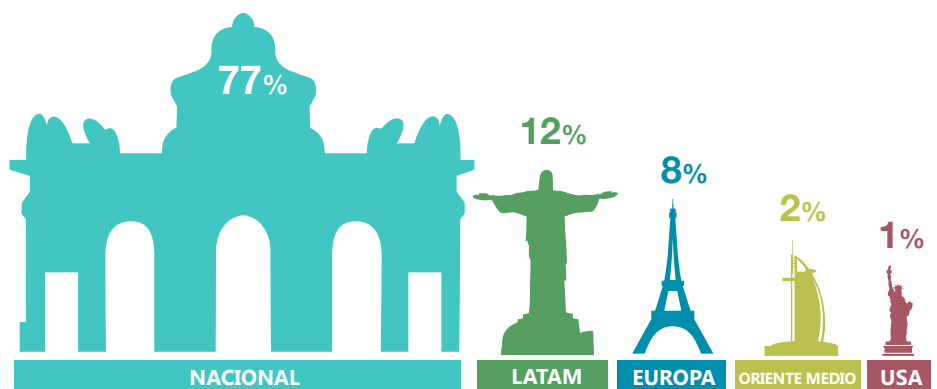
Preveamos un mayor recorrido de precios en zonas como El Viso y Jerónimos, que no solo tienen mayor demanda sino que además se están gestionando mayor número de proyectos que verán la luz en los próximos meses.

Madrid mantendrá su atractivo

Madrid continuará mejorando su posición en el ranking de ciudades europeas. Aunque el residencial de lujo mantenga una tendencia alcista en precios, todavía son precios moderados, lejos de los alcanzados en ciudades europeas como París, Londres o Milán.

El número de transacciones seguirá aumentando, confirmando el buen comportamiento del sector residencial *prime*.

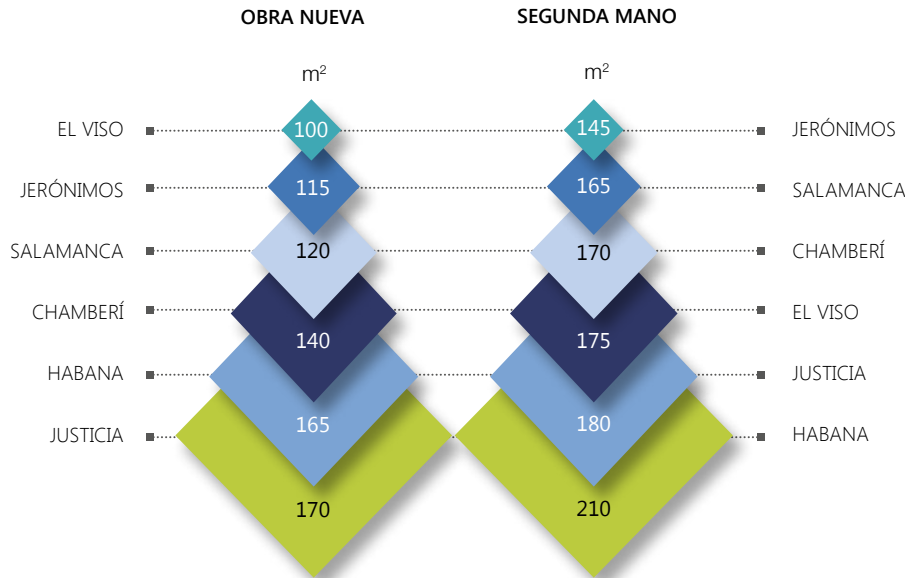
GRÁFICO 7
Demanda por nacionalidad



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 8

¿Cuántos m² prime se obtienen con 1 millón de euros?



El margen de negociación entre comprador y vendedor, que ya es escaso, seguirá ajustándose en los próximos meses.

Mientras que la demanda de carácter nacional seguirá estable, es posible que en próximos meses aumente considerablemente el protagonismo del comprador internacional, especialmente latinoameri-

canos y europeos, en parte por la competitividad de Madrid frente a otros mercados europeos.

El comprador de producto *prime* seguirá siendo un objetivo determinante y estratégico para los bancos que quieran permanecer activos en el negocio inmobiliario residencial de lujo.



GLOBAL BRIEFING
For the latest news, views and analysis on the world of prime property, visit KnightFrankblog.com/global-briefing

RESEARCH

Ernesto Tarazona
Socio - Director Residencial & Suelo
Ernesto.Tarazona@es.knightfrank.com
+34 600 919 065

Nuria Serranos
Directora Adjunta Residencial & Suelo
Nuria.Serranos@es.knightfrank.com
+34 600 919 056

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

Marta González
Directora Adjunta Residencial Lujo
Marta.Gonzalez@es.knightfrank.com
+34 600 919 119

Davinia Benito
Research Residencial & Suelo
Davinia.Benito@es.knightfrank.com
+34 600 919 087

PUBLICACIONES RECIENTES



The Wealth Report 2016



Madrid Suelo 2016



Madrid Obra Nueva 2016



Prime Global Forecast 2016



Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2016

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.

