

JERÓNIMOS, DONDE MÁS CRECE EL €/M²

JUNIO 2017

- El barrio más *prime* de Madrid se ha convertido en una de las zonas más demandadas, llegando a incrementarse en más de un 13% el precio de sus viviendas.
- La oferta de vivienda es en su mayoría de segunda mano y no alcanza las expectativas de la demanda, sí cubiertas por proyectos de rehabilitación como Montalbán 11.

El atractivo de la capital para perfiles internacionales

Sus precios, la fortaleza del dólar y sus nuevos proyectos, contribuyen a incrementar el *appealing* de la ciudad para el comprador internacional. Aunque éste sigue siendo principalmente latinoamericano (mexicanos, venezolanos, peruanos y colombianos), fuentes como nuestra web mostraron 162 nacionalidades buscando vivienda en Madrid en los doce últimos meses.

El mercado residencial en Madrid, una evolución extraordinaria

Madrid tiene en estos momentos todo lo necesario para convertirse en un *hub* global.

En términos económicos, la ciudad crece por encima del 3% y España es reconocido por el FMI como ejemplo de recuperación dentro de Europa. A esto hay que sumarle que nuestras infraestructuras son inigualables en el continente, contamos con seguridad física y jurídica y 3 de los 10 mejores *Business Schools* del mundo se encuentran en nuestra capital, según Financial Times. En términos de divisa, la situación es, en la actualidad, muy favorable para compradores de Estados Unidos y existe, todavía, fácil acceso a financiación hipotecaria. El precio de la vivienda en la capital crece a un ratio del 4-5% interanual y todo esto concluye con una expectativa de crecimiento continua, al menos durante 4 años.

Todo esto ayuda a que Madrid sea cada vez más atractivo y la llegada de

promotores e inversores más internacionales es ya real. Estos nuevos actores más sofisticados entienden mucho más las necesidades del comprador actual (tanto nacional como internacional) y esto provoca que emerjan proyectos mucho más a la altura de cualquier ciudad internacional.

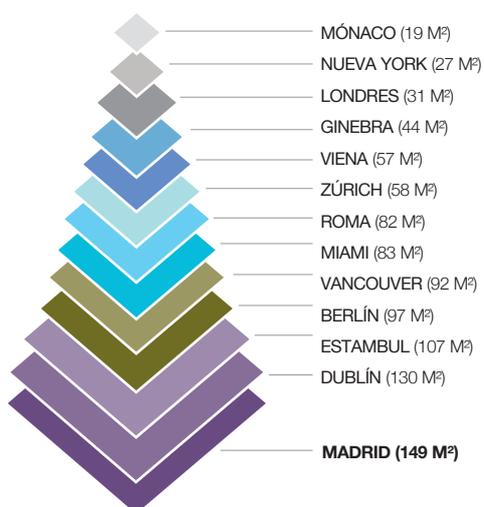
Location, location, location ha sido siempre lo más destacado en Madrid. A esto ahora le sumamos conceptos nuevos y extraordinarios que harán que estos compradores puedan disfrutar ya de estancias y superficies más amplias, calidades de más alto nivel o zonas comunes mucho más pensadas para el confort.

El incremento en los precios en viviendas *prime* en Madrid ha sido de casi un 5% en 6 meses

Madrid ocupa el 18º lugar del índice de Knight Frank "*Prime Global Cities*" donde se analiza el movimiento del mercado residencial de lujo en 41 ciudades. La capital española se posiciona por delante de ciudades como París, Londres o Roma.

GRÁFICO 1

¿Cuántos m² se puede comprar con 1M€ en zona *prime*?



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 2

Top 20 | primer trimestre 2017

% variación precio propiedad residencial de lujo en la ciudad de Madrid

POSICIÓN	CIUDAD	12 MESES Mar 16 - Mar 17	6 MESES Sep 16 - Mar 17	3 MESES Dic 16 - Mar 17	DIRECCIÓN MERCADO
1	Cantón	36,2%	20,2%	12,1%	▲
2	Pekín	22,9%	4,6%	2,0%	▼
3	Toronto	22,2%	13,5%	8,5%	▲
4	Shanghái	19,8%	9,3%	2,7%	▼
5	Seúl	17,6%	4,2%	0,4%	▲
6	Sidney	10,7%	5,1%	2,8%	▲
7	Estocolmo	10,7%	4,7%	5,4%	▲
8	Berlín	8,7%	6,7%	3,0%	▼
9	Melburne	8,6%	3,9%	1,4%	▲
10	Vancouver	7,9%	-6,3%	1,5%	▼
11	Tel Aviv	7,7%	-1,6%	0,0%	▲
12	Ciudad del Cabo	7,7%	4,3%	1,9%	▼
13	Hong Kong	5,3%	3,0%	1,0%	▲
14	Miami	4,1%	0,6%	0,3%	▲
15	Singapur	4,0%	3,3%	1,9%	▲
16	Dublín	3,7%	2,8%	2,3%	▲
17	Edimburgo	3,0%	1,5%	1,1%	▲
18	MADRID	3,0%	4,9%	2,6%	▲
19	París	2,6%	1,8%	1,4%	▲
20	Los Angeles	2,5%	-0,6%	0,1%	▼

Fuente: Knight Frank "*Prime Global Cities Index*" 2017

La oferta en Jerónimos no cubre su demanda, que requiere viviendas con amplias superficies y calidades de lujo

El barrio de Jerónimos es actualmente la zona más exclusiva de Madrid en un ámbito muy limitado. Conocido como "Little Paris" por sus fachadas históricas, su localización es inmejorable, a corta distancia del Triángulo del Arte, entre los mayores espacios verdes de Madrid, el Retiro y el Jardín Botánico y muy cerca de una gran oferta comercial y gastronómica.

La actual oferta no llega a la centena, siendo casi el 80% de segunda mano.

Los compradores están dispuestos a pagar sensiblemente más por un producto de máxima calidad

Los rangos de precios de venta medios alcanzan los 6.500-7.500€/m² en segunda mano, casi siempre con necesidad de rehabilitación; llegando a los 10.000-11.000€/m² de media para las viviendas de obra nueva. La escasez de oferta y una demanda cada vez más exigente en ascenso, presionan los precios al alza. El potencial comprador está dispuesto a pagar hasta un 50% más por un proyecto de obra nueva o una rehabilitación integral de máxima calidad.

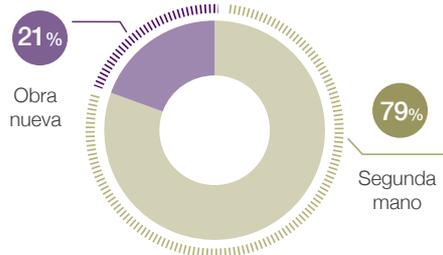
El precio del €/m² en Jerónimos crece exponencialmente, un 13% respecto a 2016

Después de un año de estabilidad, el mercado ha despertado y se observan

GRÁFICO 5
Precio medio de cierre €/m²**. 2016 vs 2017.



GRÁFICO 3
Tipo de oferta prime en Jerónimos*



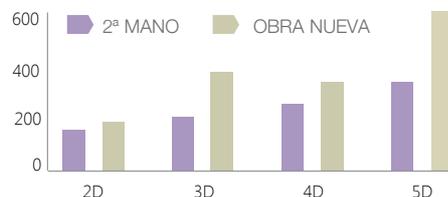
Las tipologías de 3 y 4 dormitorios suman el 59% siendo limitada la oferta para menor número de dormitorios.

La oferta de segunda mano concentra viviendas antiguas, con mayor número de dormitorios pero con menor superficie

media que la obra nueva, siendo un 18% mayor en ésta, 308 m² frente a 261 m².

Por lo tanto, aunque las viviendas de segunda mano prime en la zona cuentan con más dormitorios, no cubren la demanda buscada por el comprador de vivienda de lujo.

GRÁFICO 4
Sup. media por nº dormitorios en Jerónimos*

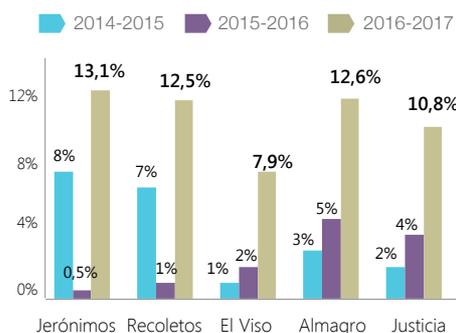


crecimientos de precios elevados muy por encima de años anteriores en zonas súper prime de Madrid.

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% debido al interés que despierta esta zona.

Los datos nos muestran el potencial que tiene Jerónimos, dentro de su extensión, para el desarrollo de nuevos proyectos residenciales que cubran las necesidades de los compradores nacionales e internacionales con un perfil más exigente.

GRÁFICO 6
Crecimiento del precio medio de cierre €/m² en barrios súper prime**

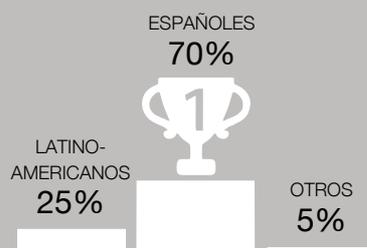


(*) Fuente: Knight Frank (**) Fuente: Knight Frank. Datos basados en observaciones disponibles para propiedades de 2ª mano en Q2 2017 y estimaciones propias. Excluidas operaciones que pueden generar sesgo. Valores de precio medio de cierre redondeados.

¿Quién compra en Jerónimos?

Principalmente comprador español con elevado nivel adquisitivo en búsqueda de exclusividad, en un entorno tranquilo y cercano a espacios verdes en pleno centro de la ciudad.

También comprador internacional, principalmente latinoamericanos que buscan la exclusividad. Otras nacionalidades que muestran interés en las zonas más exclusivas son norteamericanos y otros europeos como suizos, franceses, eslovenos, etc.



PRECIOS DE VENTA EN JERÓNIMOS



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

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

Aviso importante © Knight Frank España, S.A.U. 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.