

Residencial *prime*

Research, 2020-21



RESIDENCIAL PRIME

En este informe analizamos los datos del mercado residencial *prime*, centrándonos en los efectos ocasionados por la crisis sanitaria del COVID-19. Partimos de una visión del mercado residencial en general, estudiando los últimos datos disponibles y estimando previsiones para finales del 2020 y en algunos casos incluso ofreciendo pronósticos para el año 2021.

En el segmento residencial *prime*, al igual que en otras principales ciudades mundiales como Berlín, París o Londres, Madrid muestra una visión optimista del mercado a cierre de 2021, según se analiza en nuestro informe *Prime Global Forecast*.

El análisis de la demanda siempre ha sido uno de los componentes más significativos para este mercado y con la situación vivida en la actualidad es más importante si cabe tener un conocimiento acertado de cada perfil de comprador para poder adaptar los diferentes modelos de viviendas a sus necesidades.

En el centro de la capital destacan representativos barrios que aportan un valor añadido al mercado no sólo por su oferta de viviendas *prime* si no por sus diferentes características y puntos de interés

que catalogan estas áreas como las más *trendy* de Madrid.

Para establecer el análisis del mercado de las viviendas más exclusivas, nos hemos basado en propiedades por encima de los 900.000€ situadas en las principales zonas *prime* de la capital dentro de los distritos de Chamartín, Salamanca, Retiro, Chamberí y Centro. Se han analizado tanto los últimos datos de oferta como el número de transacciones de estas áreas, así como, la evolución de los precios desde los últimos cuatro años.

Cada vez existen más proyectos que combinan la implementación de residencias súper *prime* dentro de hoteles, proporcionando exclusividad, confort y privacidad para los propietarios. En nuestro país contamos con dos grandes ejemplos como son el hotel Mandarin Oriental en Barcelona o el reciente inaugurado Four Seasons en Madrid.

El mercado residencial *prime* ha demostrado su fortaleza frente a la crisis sanitaria ya que es uno de los sectores que mejor ha mitigado sus efectos, esperando que la recuperación llegue el año que viene y el sector continúe con la buena marcha que mantenía en la época precovid.

CONTENIDOS

04
OVERVIEW

08
UN TIPO DE VIVIENDA
PRIME PARA CADA TIPO DE
COMPRADOR *PRIME*

10
UN PASEO POR LOS BARRIOS
MÁS *TRENDY* DE LA CAPITAL

20
ANÁLISIS DE MERCADO *PRIME*
EN MADRID

22
¿QUIÉN DIJO COCHE? MADRID
ES PARA VIVIR SUS PASEOS

24
BRANDED RESIDENCES

Edición y contenidos:

Knight Frank Research
research@es.knightfrank.com

OVERVIEW

MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA

TRANSACCIONES

Dado el momento excepcional que estamos viviendo durante los últimos meses, la economía a nivel mundial se ha visto paralizada y han variado, como era de esperar, las previsiones de crecimiento a nivel mundial. Según las últimas estimaciones del Fondo Monetario Internacional*, el PIB español cerrará 2020 con una caída del 12,8% pero con una previsión de recuperación gradual alcanzando el 7,2% en 2021, un valor muy superior al que se espera de media en la zona euro (5,2%).

En cuanto al número de transacciones en nuestro país, según datos oficiales, la cifra registrada hasta agosto de 2020 ha sido de más de 240.000 operaciones de compra-venta, un descenso cercano al 25% en comparación con el mismo periodo del año anterior, y esperando que el año finalice con unas 330.000 transacciones, aproximadamente entre un -25 y un -30% de variación interanual. Sin embargo, nos encontramos lejos de los datos registrados en la

anterior crisis, donde la estimación de cierre de 2020 supera en casi un 19% los datos que se registraron en 2013.

Según nuestra encuesta *Global Buyer Sentiment Survey* realizada a más de 700 potenciales compradores de todo el mundo entre el 5 y el 23 de junio de 2020, y tras haber vivido el confinamiento, entre los principales motivos de compra de vivienda para los encuestados en España se encuentran la mejora de su residencia familiar habitual, seguido por la adquisición de una casa de vacaciones en un destino con sol y de un mejor acceso a una atención médica de calidad.

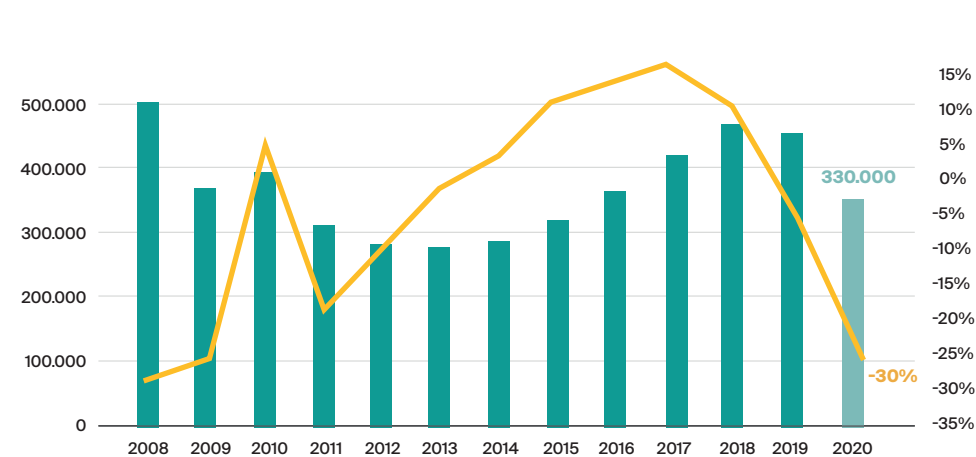
En el caso de la Comunidad de Madrid se espera que el año cierre con cerca de las 50.000 transacciones, casi un 40% más que las operaciones firmadas en el mínimo registrado en 2013.

En 2021 se espera que haya una fuerte recuperación, estimándose un crecimiento de las transacciones del 20% tanto a nivel nacional como en Madrid.

PRECIOS

El precio medio de vivienda libre en España se sitúa, a datos del primer semestre de 2020, en unos 1.625 €/m², valor ligeramente inferior al precio medio de 2019, registrado en 1.640 €/m². En la Comunidad de Madrid el incremento ha sido cercano al 30% en comparación con el precio mínimo, que se dio en 2014, aunque durante este segundo trimestre el precio de la vivienda libre se ha situado en unos 2.590 €, un -1,4% por debajo del precio medio alcanzado en 2019. Es de prever que el precio medio a cierre

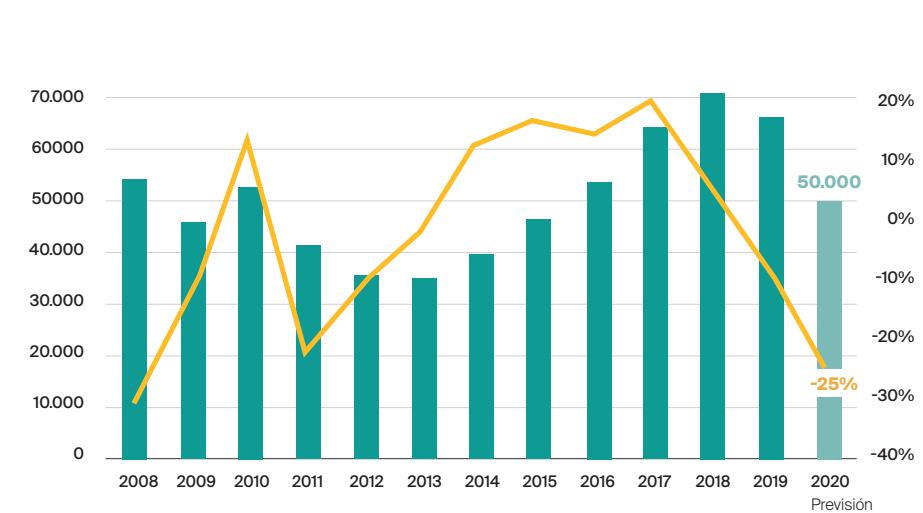
Evolución transacciones residenciales en España



Fuente: Knight Frank Research / INE

*Estimaciones actualizadas por el FMI en octubre de 2020.

Evolución transacciones residenciales en Madrid



Fuente: Knight Frank Research / INE

En 2021 se espera que haya una fuerte recuperación, estimándose un crecimiento de las transacciones del 20% tanto a nivel nacional como en Madrid.

de 2020 baje entre un 8% y un 10% respecto al año anterior a nivel nacional, aunque debido a la previsible escasez de demanda y al incremento de oferta, se estima de nuevo un crecimiento de alrededor de un 6% en 2021.

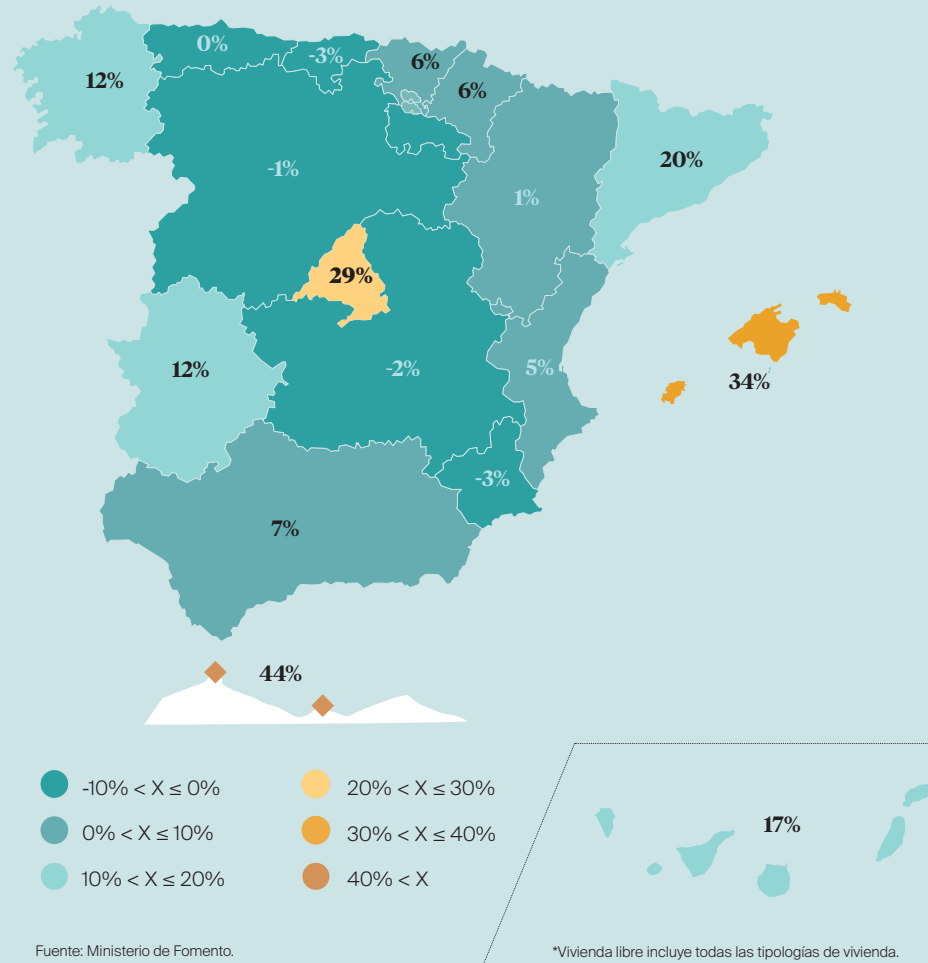
Las comunidades autónomas de Madrid, Baleares, Cataluña o Canarias son las que más crecimiento han experimentado en el segundo trimestre del año respecto al mínimo de cada comunidad del periodo comprendido entre 2004 y 2019. En Madrid el incremento ha sido cercano al 30% en comparación con el precio mínimo, que se dio en 2014, aunque durante este segundo trimestre el precio de la vivienda libre se ha situado en unos 2.590 €, un -1,4% por debajo del precio medio alcanzado en 2019. En la Comunidad de Madrid se esperan una bajada y posterior crecimiento más suave que a nivel nacional, alrededor de un -6% en 2020 y un crecimiento de un 4% en 2021.

Destaca el mercado residencial de alquiler, que evoluciona favorablemente durante esta crisis sanitaria, donde los precios del alquiler continúan con una tendencia alcista en España, habiendo registrado durante el mes de octubre los 11,3 €/m². Las posibles consecuencias de la crisis como las dificultades para hacer frente a los gastos de una compra-venta, que suponen entre el 20 o 30% del precio de la vivienda, o la necesidad de una mayor flexibilidad y movilidad laboral, están impulsando este mercado donde en ciudades como Madrid el precio medio ha alcanzado los 15,7 €/m² a cierre de octubre.



Precios vivienda libre*

Variación T2 2020 sobre el precio mínimo registrado en el periodo 2004-2019



España T2 2020

Obra nueva: **1.900 €/m²**
 Segunda mano: **1.600 €/m²**

Madrid T2 2020

Obra nueva: 3.000 €/m²
 Segunda mano: 2.600 €/m²

Baleares T2 2020

Obra nueva: 2.800 €/m²
 Segunda mano: 2.300 €/m²

Cataluña T2 2020

Obra nueva: 2.300 €/m²
 Segunda mano: 2.000 €/m²

Ceuta y Melilla T2 2020

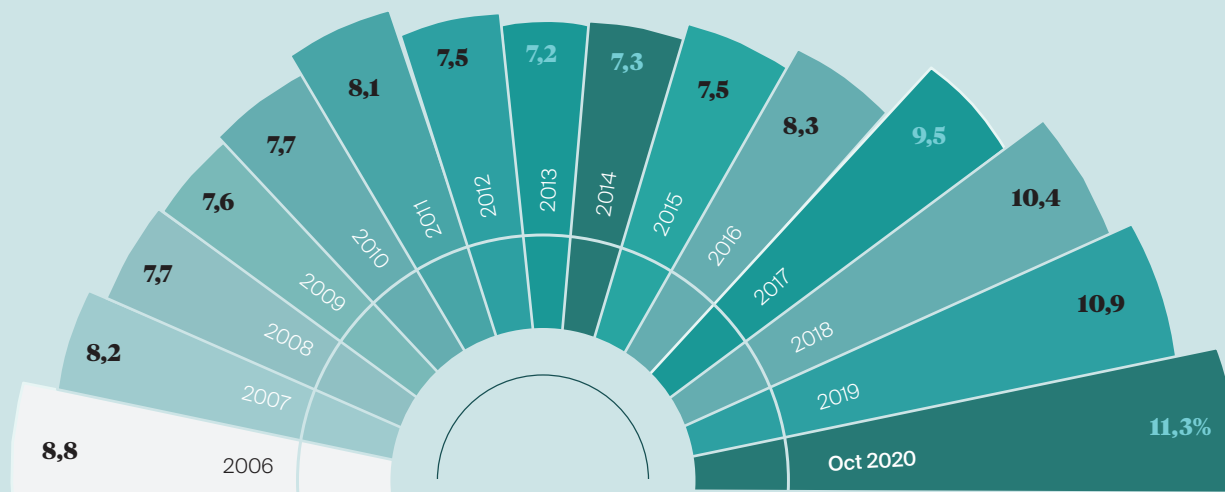
Obra nueva: 1.900 €/m²
 Segunda mano: 1.700 €/m²

Canarias T2 2020

Obra nueva: 1.700 €/m²
 Segunda mano: 1.500 €/m²

España. Evolución precio medio vivienda alquiler

2006 - Octubre 2020. €/m²



Fuente: Idealista

Previsión: variación anual de precios

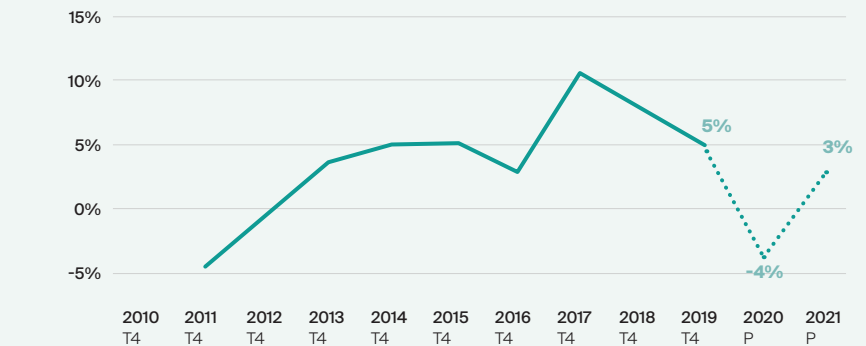
- FUERTE CRECIMIENTO (5%+)
- LIGERO CRECIMIENTO (0,1% A 4,9%)
- SIN O LIGERO DESCENSO (0%-4,9%)
- FUERTE DESCENSO (-5%+)

2021

- Ciudad del Cabo
- Shanghái
- Auckland
- Berlín
- Ginebra
- Lisboa
- Londres
- Los Ángeles
- Madrid
- Melburne
- Miami
- Mónaco
- París
- Sidney
- Vancouver
- Viena
- Singapur
- Buenos Aires

La actual demanda y la consideración como valor refugio de las residencias prime madrileñas han provocado que el impacto de la pandemia sobre ellas haya sido menor.

Previsión evolución variación en precios residencial prime Madrid



Fuente: Knight Frank Research

MERCADO RESIDENCIAL PRIME

The Knight Frank's Prime Global Forecast 2021 analiza 22 ciudades principales, entre las que se encuentra Madrid, y estima en qué dirección se moverán los precios residenciales prime a cierre de 2021 en comparación con el cierre de 2020. En función de las previsiones de demanda y oferta, los conocimientos sobre la crisis en cada uno de los mercados y las medidas públicas de estímulo económico anunciadas en cada país, se obtiene un escenario de recuperación en 2021 para la mayoría de cada ciudad analizada. Ciudad del Cabo y Shanghái se sitúan a la cabeza en 2021, con un crecimiento previsto del 5%, aunque una serie de mercados europeos como Berlín y Madrid se colocan ligeramente por detrás.

En nuestro informe *The Prime Global Cities Index*, donde se analiza el crecimiento de los precios prime en más de 40 ciudades a nivel mundial, Madrid ocupaba el puesto noveno durante los primeros meses de 2020, con un crecimiento interanual de precios prime del 4,6%. La inestabilidad generada por la pandemia que comenzó en marzo en la ciudad,

ha provocado, como era de esperar, que los precios tengan un fuerte retroceso durante el segundo trimestre, si bien se espera una pronunciada recuperación en 2021.

En el segmento residencial prime madrileño se observa un escenario diferente al que se prevé a nivel nacional o al de Madrid en general, ya que se espera un impacto más suavizado en el precio medio sobre estas propiedades debido a su demanda y a su consideración como valor refugio. Según la evolución en este segmento, se prevé un descenso aproximado de un 4% a cierre de 2020, con un posterior crecimiento del 3% en 2021.

Según la *Global Buyer Sentiment Survey*, basada en los datos extraídos entre el 5 y el 23 de junio de 2020, casi el 65% de los residentes en España permanecerían en su misma ciudad si decidieran cambiar de vivienda tras haber vivido la pandemia. Un dato muy revelador para el mercado residencial nacional y madrileño ya que teniendo en cuenta al resto de países encuestados, la cifra baja a un 40% de los compradores los que permanecerían en la misma ciudad.

VIVIENDAS PRIME

PARA CADA TIPO DE COMPRADOR PRIME

JÓVENES

Perfil:

- +25 años
- Solteros o con pareja
- *Urban lifestyle*

Necesitan:

- A partir de 1 dormitorio
- 1 ó 2 plazas de garaje
- Edificios modernos y vivienda bien equipada tecnológicamente
- Buen acceso a transporte público y/o aeropuerto
- Buenas vistas

Fuente de ingresos

- Patrimonio familiar
- Sectores profesionales punteros: publicidad, tecnología, deporte, etc.

Viviendas de su elección



FAMILIAS & SINGLES

Perfil:

- +35 años
- Singles o con pareja sin/con niños dependientes
- *Urban and country lifestyle*

Necesitan:

- A partir de 3 dormitorios
- A partir de 2 plazas de garaje
- Edificios con buenas zonas comunes (piscina, jardines y espacio infantil) y vivienda con amplios espacios
- Buenos accesos a carreteras principales
- Cerca de zona de trabajo y/o colegio

Fuente de ingresos

- Profesiones mediáticas como deportistas, políticos o pertenecientes al mundo del espectáculo, entre otras
- Negocios propios e inversiones

Viviendas de su elección



RETIRADOS PROFESIONALES

Perfil:

- +55 años
- Single o con pareja sin/con hijos independientes
- *Urban and country lifestyle*

Necesitan:

- A partir de 3 dormitorios
- A partir 2 plazas de garaje
- Vivienda de un planta y con espacios al aire libre
- Buen acceso a transporte público y a carreteras principales
- Buenas vistas

Fuente de ingresos

- Patrimonio familiar
- Éxito alcanzado durante su carrera profesional
- Negocios propios e inversiones

Viviendas de su elección



VIVIENDA EN ALTURA

Vivienda en edificio con varias alturas y donde sus habitantes comparten zonas comunes. Suele contar con más de un dormitorio y estancias amplias.



DÚPLEX / TRÍPLEX

Piso de dos o tres plantas en edificio comunitario que permite, en la mayoría de los casos, tener ambientes bien diferenciados y mayor independencia entre estancias.



APARTAMENTO / ESTUDIO

Vivienda de menores dimensiones donde las estancias se concentran en un único espacio o donde solo el dormitorio se encuentra separado del resto.



ÁTICO

Vivienda que ocupa la última planta del edificio y que suele contar con una amplia terraza. Sus vistas es una de sus principales ventajas. Aunque se trata de una tipología muy valorada históricamente, la crisis sanitaria ha incrementado la demanda en este tipo de vivienda por la necesidad que se ha generado por contar con mayor espacio al aire libre.



BAJO CON JARDÍN

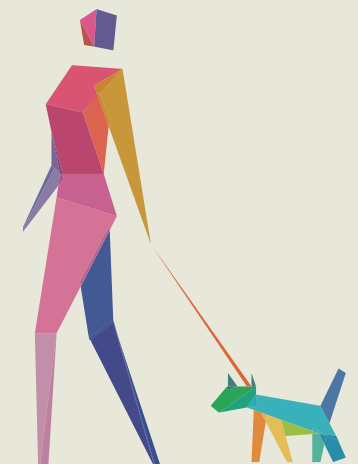
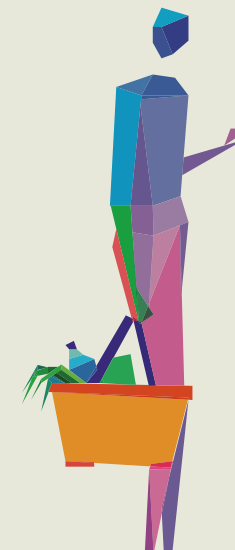
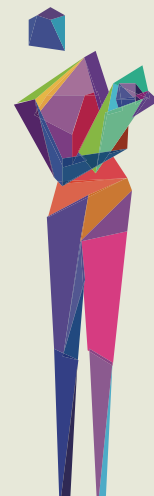
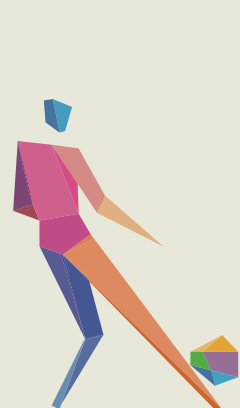
Piso que ocupa la planta baja de un edificio comunitario en el que se puede disfrutar de un jardín para uso propio. Al igual que en los áticos, la pandemia ha impulsado el atractivo de esta categoría donde los jardines han subido posiciones como uno de los principales requisitos en una vivienda.



UNIFAMILIAR

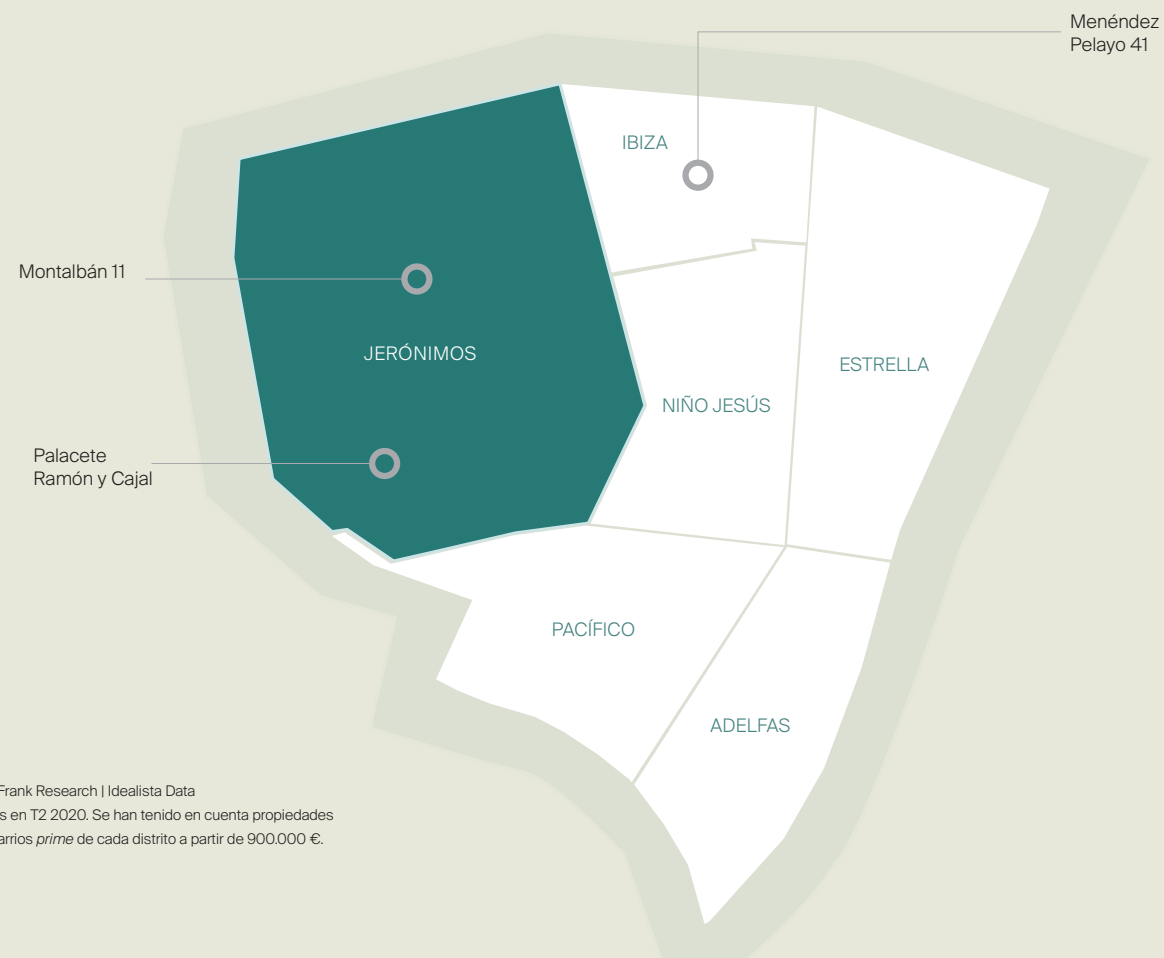
Vivienda independiente que suele contar con parcela propia y amplias dimensiones. Frecuentemente dividida en varias plantas, es la tipología que ofrece mayor privacidad al no contar con vecindario compartiendo el mismo edificio. Considerado durante el confinamiento como la vivienda estrella debido a que el aislamiento y el espacio, tanto en casa como al aire libre, se han convertido en los puntos fuertes en los hogares. Estas preferencias probablemente se mantendrán en el tiempo sabiendo que el teletrabajo permanecerá y crear un espacio confortable para trabajar será un objetivo de muchas familias. Los datos son respaldados por los resultados de la *Global Buyer Sentiment Survey* que revelan que a un 65% de los encuestados en España, el confinamiento les ha afectado para preferir ahora más este tipo de vivienda sobre otra. Además, casi el 75% manifiesta la importancia de disponer de grandes zonas ajardinadas y suficiente espacio exterior, y un 64% valora también más ahora las zonas de estudio o trabajo.

★ DE ALTA DEMANDA A RAÍZ DE LA PANDEMIA



LOS BARRIOS MÁS TRENDY DE MADRID

OFERTA DE OBRA NUEVA



Fuente: Knight Frank Research | Idealista Data
 *Datos extraídos en T2 2020. Se han tenido en cuenta propiedades dentro de los barrios *prime* de cada distrito a partir de 900.000 €.

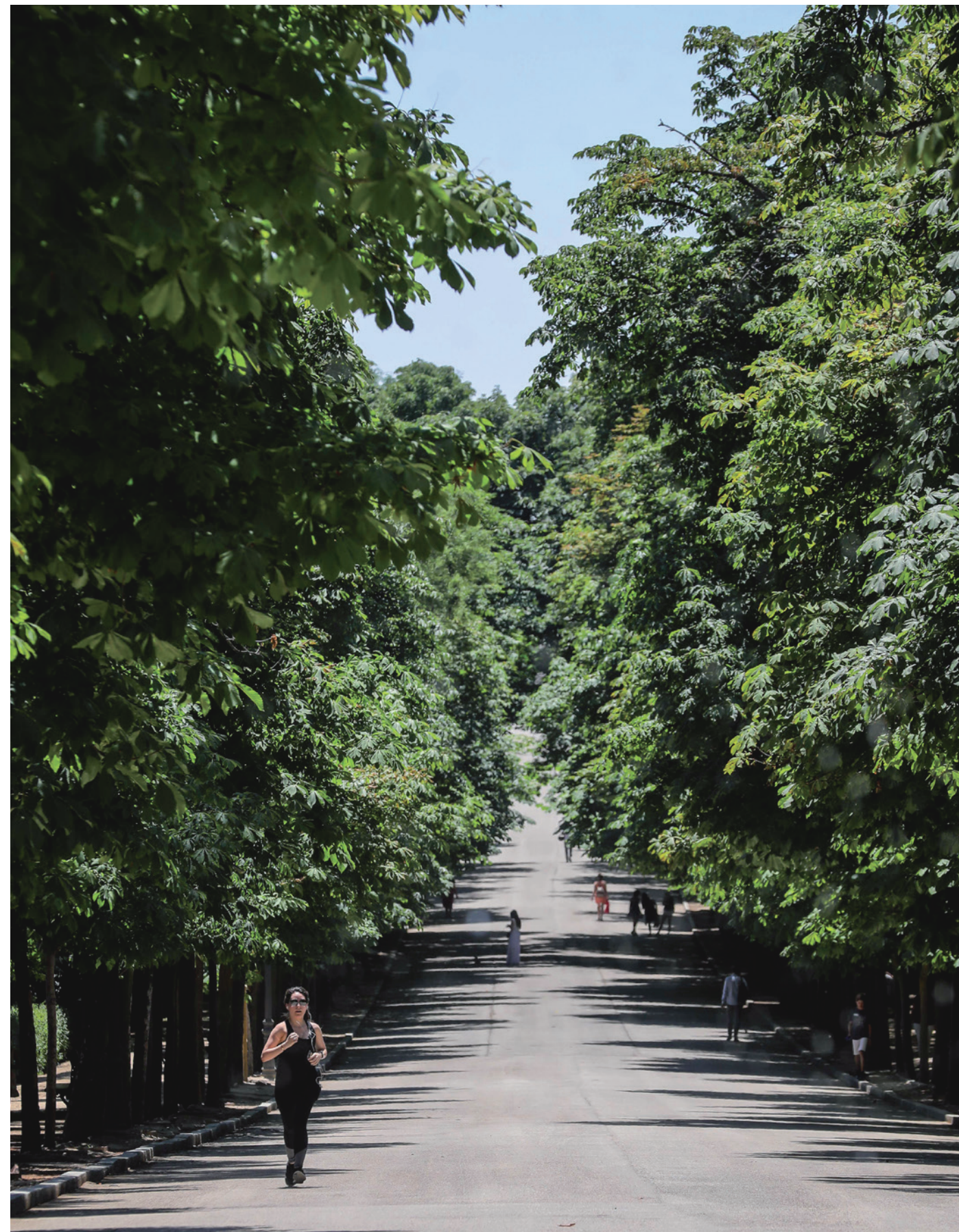
Retiro | Jerónimos

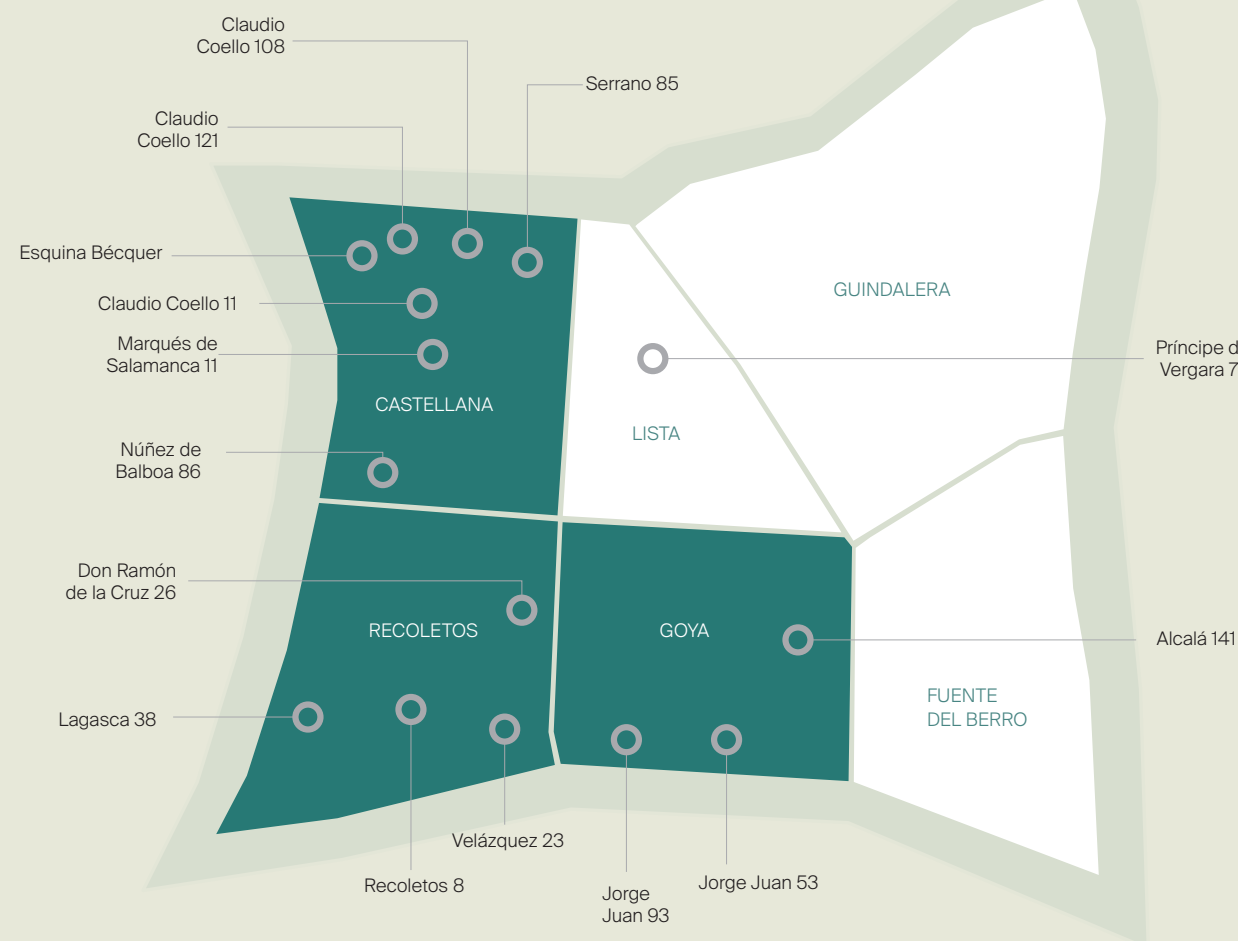
Lugar de referencia cultural y arquitectónica de la capital. En la zona se encuentra el parque del Buen Retiro, un jardín histórico y parque público de los más famosos de la ciudad. También destaca la zona más señorial de esta área con lugares tan emblemáticos como el Jardín Botánico, el Museo del Prado o el Museo Naval. La Iglesia de San Jerónimo el Real, que da nombre al barrio, y por supuesto, uno de los mayores iconos culturales, la Puerta de Alcalá.

Un barrio con señorío e identidad propia, que se ha convertido en una de las mejores zonas residenciales de la ciudad. Su frontera natural con el Parque del Retiro, el principal pulmón de la capital, y estar en pleno corazón de la capital europea, pero a la vez alejado del bullicio de la ciudad, representa un enorme atractivo para los residentes.

A toda esta oferta cultural se ha unido recientemente la apertura de innovadores bares y restaurantes que hacen de la zona un lugar de tapeo.

Precio medio oferta *prime*
8.650
 €/m²





Fuente: Knight Frank Research | Idealista Data
 *Datos extraídos en T2 2020. Se han tenido en cuenta propiedades dentro de los barrios *prime* de cada distrito a partir de 900.000 €.

Salamanca

Castellana | Recoletos | Goya

Salamanca es uno de los distritos más destacados de Madrid de gran riqueza arquitectónica.

Concebido en un principio como zona de uso residencial con el paso del tiempo ha ido sumando otras actividades como la empresarial, la diplomática y principalmente la comercial, donde se encuentran algunas de las calles más exclusivas de la capital como Serrano o Velázquez o la llamada Milla de Oro en el corazón del Barrio de Salamanca.

Podemos encontrar a lo largo del Paseo de Recoletos importantes monumentos, museos y salas de exposiciones como el Museo Arqueológico Nacional o el Museo Lázaro Galdiano, así como reputados restaurantes de cocina de vanguardia.

Precio medio oferta *prime*
9.000
 €/m²

En torno a la calle Villanueva se concentran varias galerías de arte que aportan a la zona mayor protagonismo cultural.

El Paseo de la Castellana es la principal arteria de Madrid que alberga importantes sedes de nivel internacional.

Otra de las calles más relevantes de este distrito es Goya, en la que se encuentran grandes firmas de moda así como gran variedad de cafés y restaurantes. Además, podemos disfrutar de su ambiente nocturno con la presencia de famosos clubs y pubs. En esta calle se ubica el WiZink Center donde se celebran eventos deportivos y multitudinarios conciertos.

Otra de las principales arterias de la capital con una longitud de más de 10 km. y comenzando desde la Puerta del Sol, esta la Calle de Alcalá, que ofrece también una amplia actividad comercial.

Chamberí

Almagro / Trafalgar / Ríos Rosas

Es uno de los distritos más castizos y con más historia de la Capital. Situado en el Centro de Madrid, destaca por su estilo señorial. Ofrece una gran actividad tanto cultural como social, donde podemos encontrar museos, teatros y zonas de ocio con gran variedad de restaurantes y tabernas de barrio.

La oferta gastronómica es muy amplia y de gran calidad, un ejemplo lo tenemos en la calle Ponzano, en el barrio de Ríos Rosas, donde podemos tapear o tomarnos la caña de cerveza mejor tirada de Madrid.

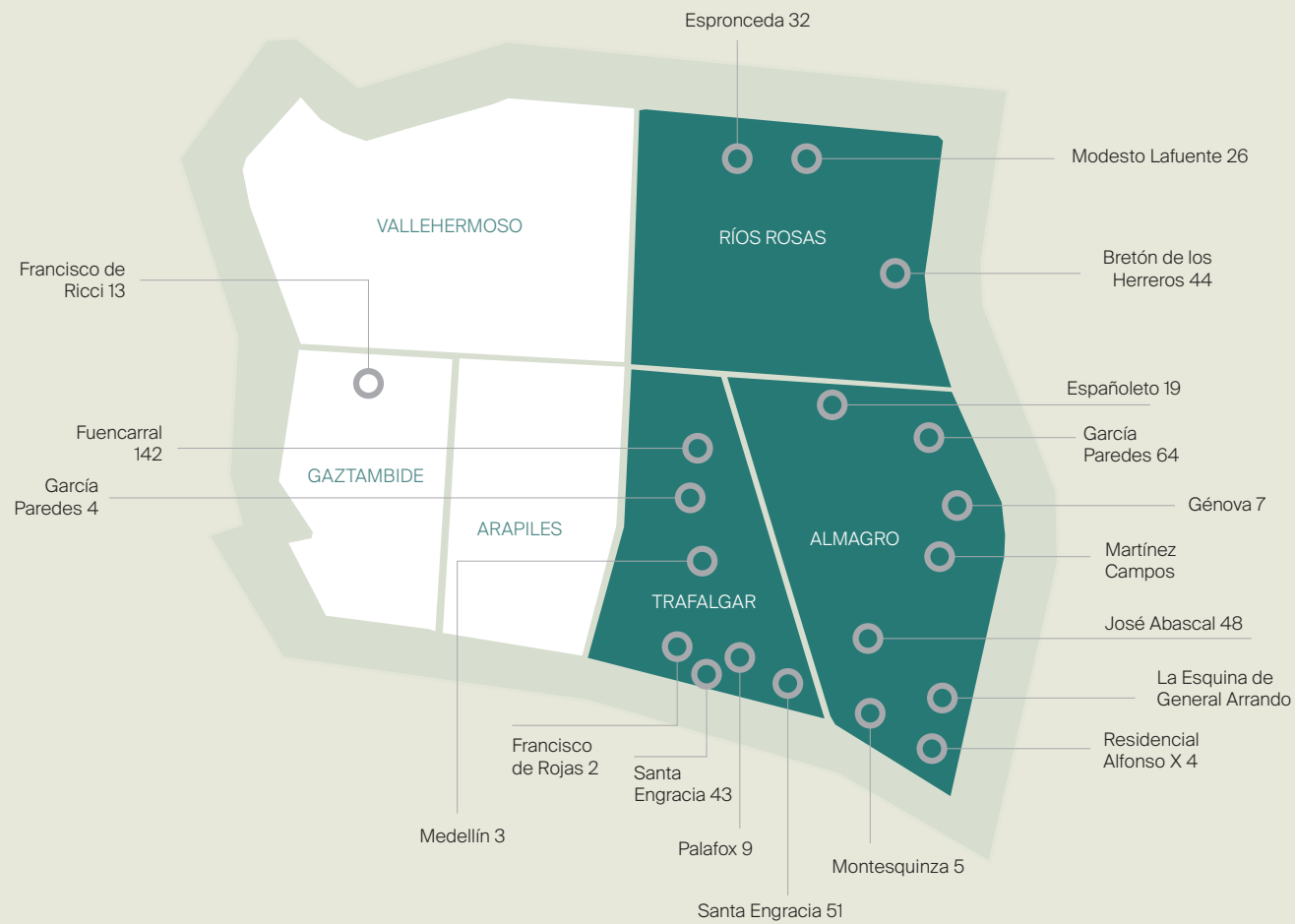
La propuesta intelectual de la zona es variada, destaca el Museo Sorolla o el Museo del Metro en Almagro y el Museo Geominero en



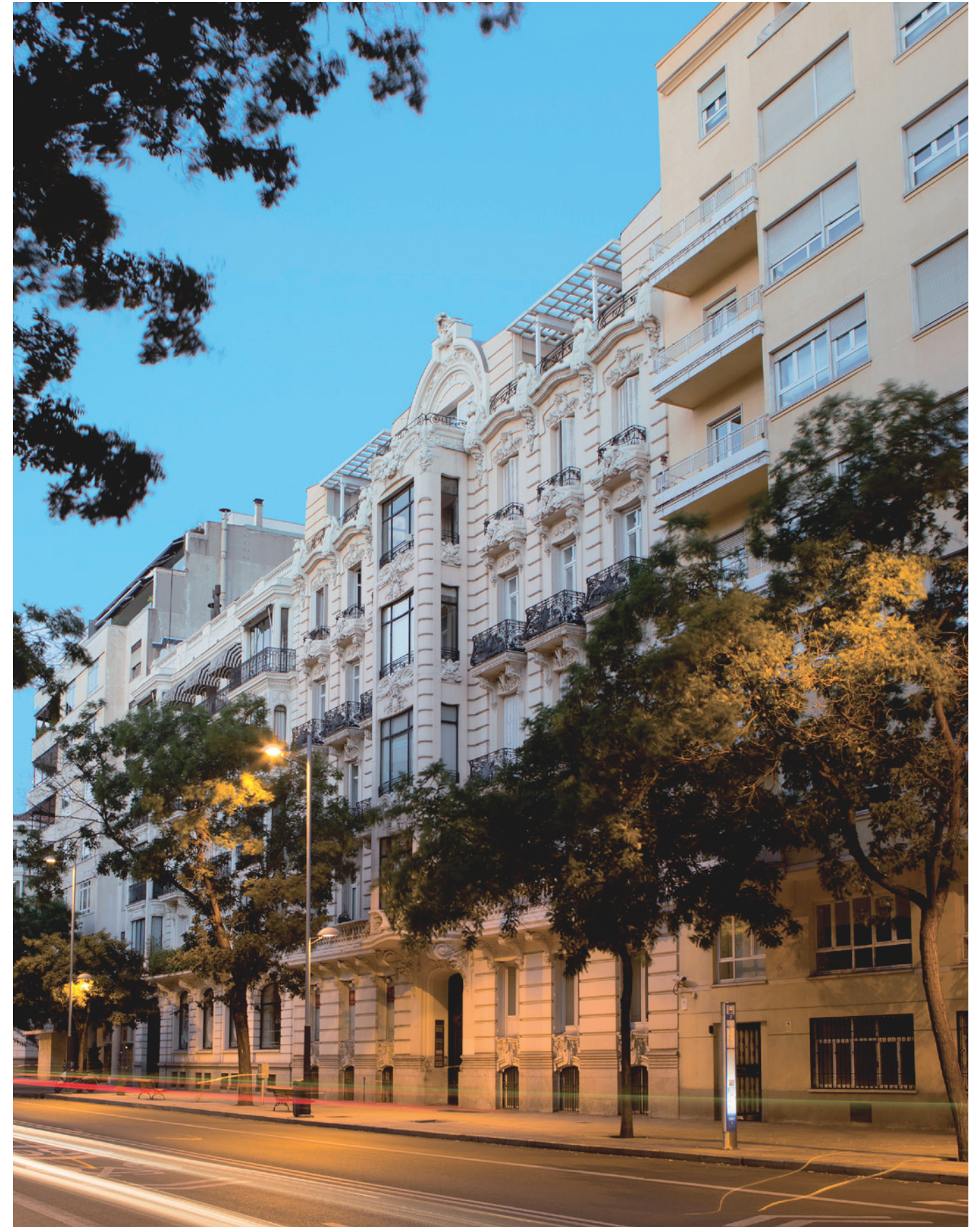
Ríos Rosas. Teatros y cines también son numerosos como Teatro del Canal, Teatro de la Abadía, el Teatro Galileo, los Teatros Luchana, los cines Paz y Proyecciones en la calle Fuencarral.

Podemos destacar la calle Zurbano y la Plaza de Olavide, en los castizos barrios de Trafalgar y Almagro. La primera llena de palacetes, tiendas, restaurantes y museos y la segunda repleta de terrazas donde tomar el aperitivo.

También la calle Ríos Rosas la cual da nombre al barrio y donde se ubica la sede del Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social, así como la presencia de escuelas privadas, como la Scuola Italiana.



Fuente: Knight Frank Research | Idealista Data
*Datos extraídos en T2 2020. Se han tenido en cuenta propiedades dentro de los barrios prime de cada distrito a partir de 900.000 €.





Centro

Justicia / Cortes / Universidad / Palacio

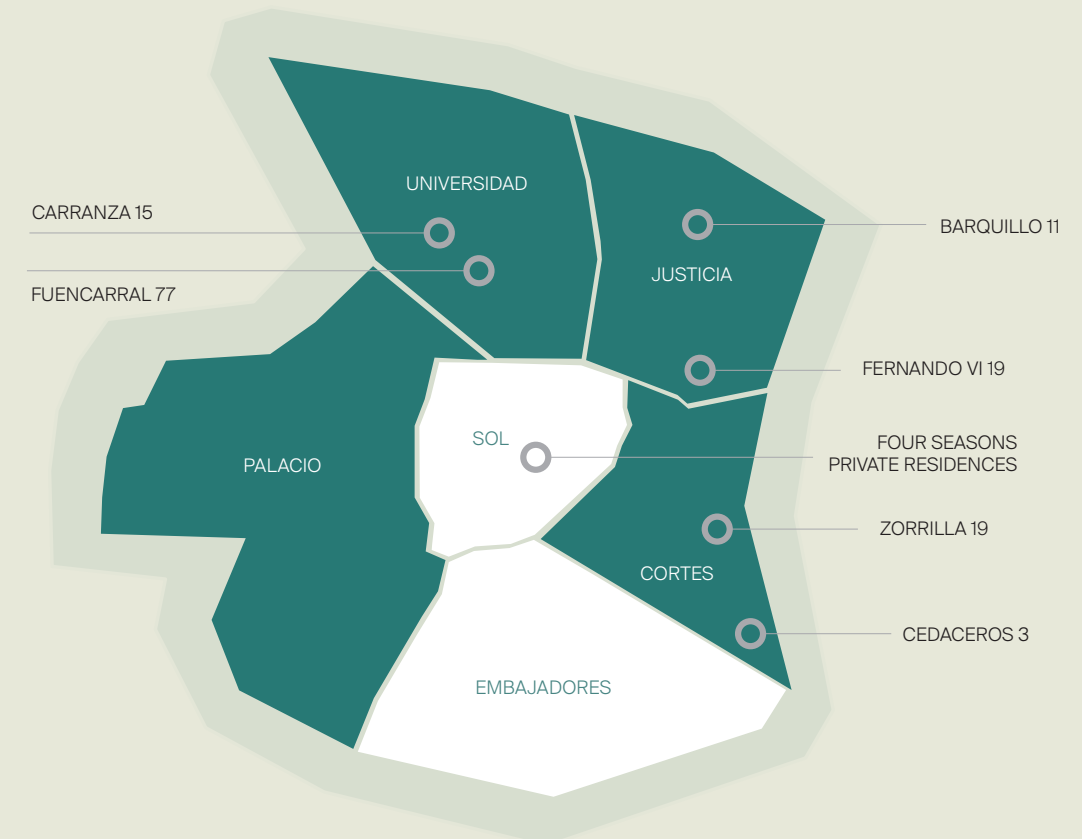
Es el distrito más antiguo y céntrico de la capital. Una de las zona más emblemáticas de este barrio es la zona de Chueca, remodelada y actualizada en los últimos años, muy popular por sus lugares de ocio, múltiples tiendas y comercios. Posee una arquitectura típica castiza con calles estrechas, plazuelas y edificios de balconcillos y su mercado de San Antón, uno de los principales centros gastronómicos de Madrid, es una visita obligada.

Otra de las zonas más importantes de este distrito es el barrio de Las Cortes que toma

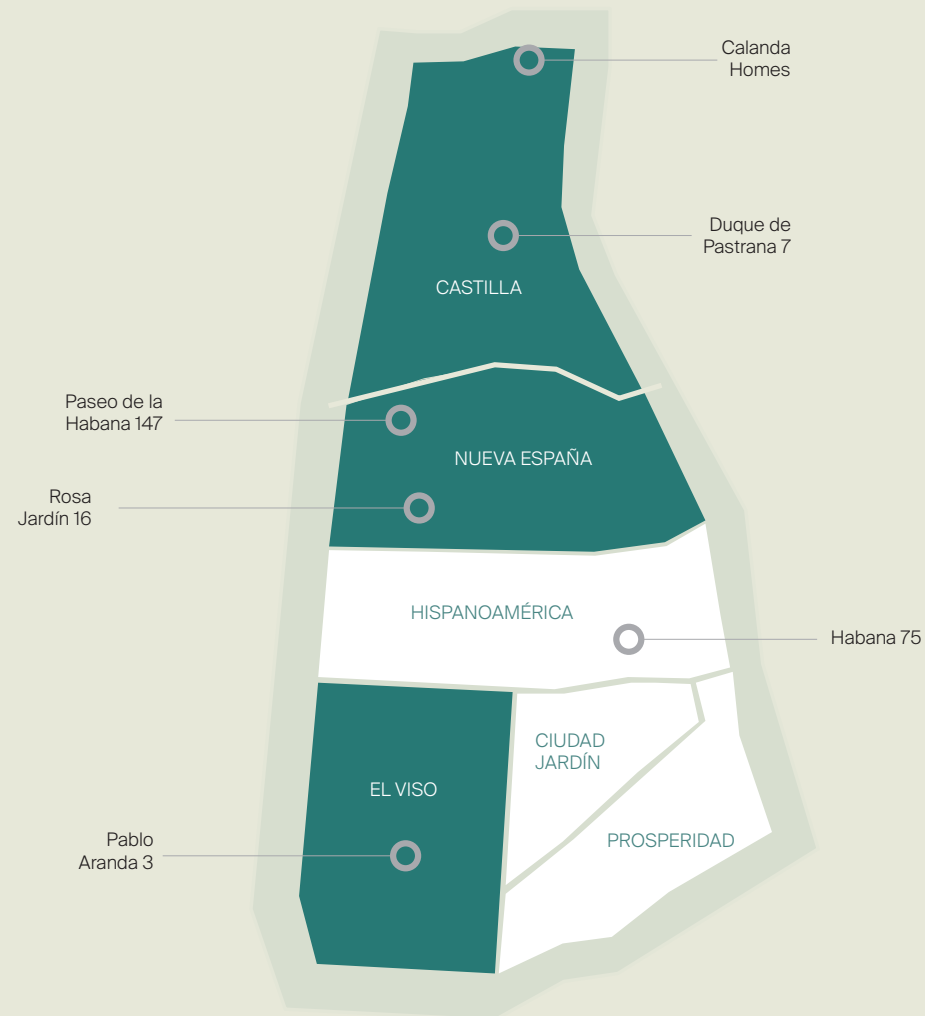


su nombre del Congreso de los Diputados. Dentro del mismo se localiza la zona conocida como el barrio de Las Letras con la calle Huertas y la plaza de Santa Ana, famosas por su gran variedad de bares y terrazas. Otros puntos de interés en este barrio son el teatro Español, el Ateneo de Madrid, la Casa Museo Lope de Vega, el convento de las Trinitarias, el teatro de la Zarzuela y Caixaforum.

El Palacio Real y la Plaza de Oriente, son otros lugares imprescindibles del distrito.



Fuente: Knight Frank Research | Idealista Data
*Datos extraídos en T2 2020. Se han tenido en cuenta propiedades dentro de los barrios *prime* de cada distrito a partir de 900.000 €.



Fuente: Knight Frank Research | Idealista Data
 *Datos extraídos en T2 2020. Se han tenido en cuenta propiedades dentro de los barrios prime de cada distrito a partir de 900.000 €.

Chamartín

Castilla / Nueva España / El Viso

Situado en el distrito de Chamartín El Viso es uno de los barrios más exclusivos de Madrid.

Es un lugar de residencia de famosos y familias adineradas que encuentran en esta zona tranquilidad, seguridad y exclusividad, siendo una zona mayoritariamente residencial. Como puntos de interés tiene el Auditorio Nacional de Música o el Museo de Ciencias.

En cuanto a Nueva España se trata de un barrio muy tranquilo y residencial, elegido por varias embajadas para ubicar sus centros.

El barrio de Castilla, popularmente conocido



por la Plaza de Castilla, es una de las zonas mejor comunicadas de la capital, ya que en ella se encuentra la estación de tren de Chamartín, la estación interurbana de autobuses o las líneas 1,9 y 10 de metro. Además, en este barrio nos encontramos los juzgados de Plaza de Castilla y la Fundación del Canal en la que podemos ver interesantes exposiciones. Los dos edificios inclinados de oficinas más conocidos como Torres Kio, también se ubican en este lugar, lo que le convierte en una de las zonas de negocios más importantes de la ciudad.



MERCADO RESIDENCIAL PRIME MADRID

OFERTA

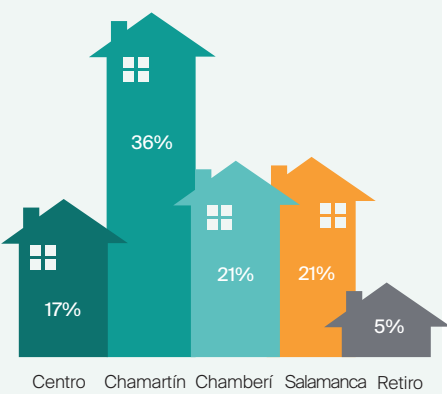
Entre las zonas *prime* analizadas, Chamartín es la que cuenta con mayor stock de vivienda *prime* disponible con casi un 40% del total, en dicha zona cabe destacar el barrio de Nueva España con un 25% de vivienda nueva y un 15% en segunda mano. Otro barrio dentro de la zona analizada a tener en cuenta es El Viso donde la disponibilidad de obra nueva es muy limitada, solo casi un 5%, mientras que es el barrio *prime* donde más oferta disponible de segunda mano encontramos, con alrededor de un 20%.

Muy de cerca le siguen las zonas de Salamanca y Chamberí, entorno a un 20% cada una. En el área de Salamanca destaca el barrio de Castellana con un 12% en obra nueva y un 15% en segunda mano. Mientras que en Chamberí nos encontramos con el barrio de Almagro que representa casi un 20% de vivienda nueva y un poco menos del 15% en segunda mano.

A continuación la zona Centro cuenta con un 17% del stock de vivienda *prime*. El barrio

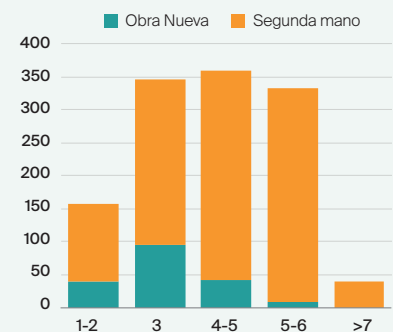
Distribución del stock disponible por zonas *prime*.

Segunda mano y obra nueva. (%)



Fuente: Knight Frank Research | Idealista Data (*)

Stock disponible por número de dormitorios.



Fuente: Knight Frank Research | Idealista Data (*)

de Justicia es que más destaca en esta área con un 7% en segunda mano frente a tan solo un 1% en obra nueva. En el barrio de Palacio, perteneciente a la misma zona, únicamente se encuentra oferta disponible de viviendas *prime* de segunda mano con un 3%.

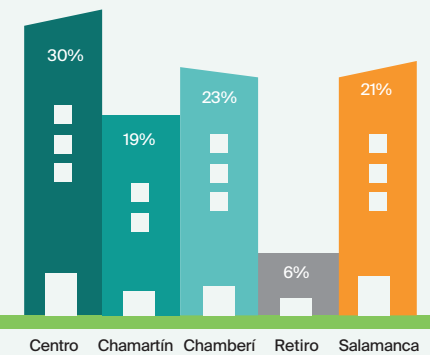
Por último Retiro, es el que menos oferta *prime* posee, con solo un 5% del stock total de vivienda *prime*, en él analizamos el barrio de Jerónimos que tiene un 7% de vivienda *prime* de segunda mano frente a tan solo un 1% en obra nueva.

Analizando las tipologías de las viviendas *prime* que se ofertan en la capital, se observa que del total de las viviendas disponibles, las que cuentan con dormitorios de entre 3 hasta 6 son las más destacadas. En todas las tipologías se observa que las viviendas disponibles de segunda mano son muy superiores a las de obra nueva, siendo en esta última inexistente a partir de 7 dormitorios.

Atendiendo al número de dormitorios en cuanto al total de obra nueva vemos un mayor porcentaje en viviendas de 3 dormitorios con cerca de un 50%, seguidas de las tipologías de

Distribución transacciones por zonas *prime*.

Últimos doce meses



Fuente: Knight Frank Research | Idealista Data (*)

4 y 1-2 dormitorios con un 22% y un 21% respectivamente.

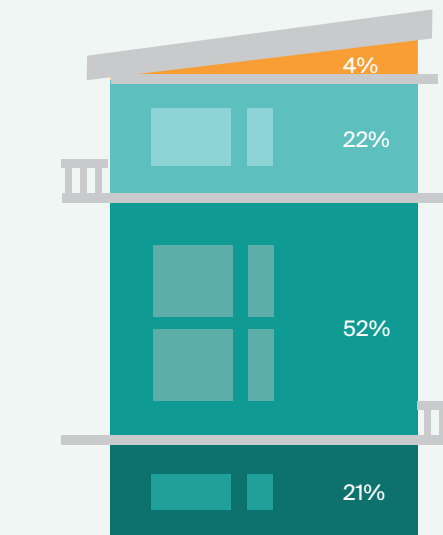
Muy diferente es la distribución por tipología del total del stock disponible de segunda mano, donde las viviendas de entre 4 y 6 dormitorios suponen más de un 60%. Las de 1-2 dormitorios tan solo representan alrededor de un 10% y en cuanto a más de 7 dormitorios un 4%.

TRANSACCIONES

Según los últimos datos disponibles, Centro es la zona *prime* donde mayor número de transacciones de vivienda *prime* se han realizado durante los últimos 12 meses con un 30% de las transacciones totales. Destacan en esta zona los barrios de Universidad y Justicia que representan casi el 15% respectivamente de las transacciones realizadas en los barrios *prime* de todas las zonas analizadas.

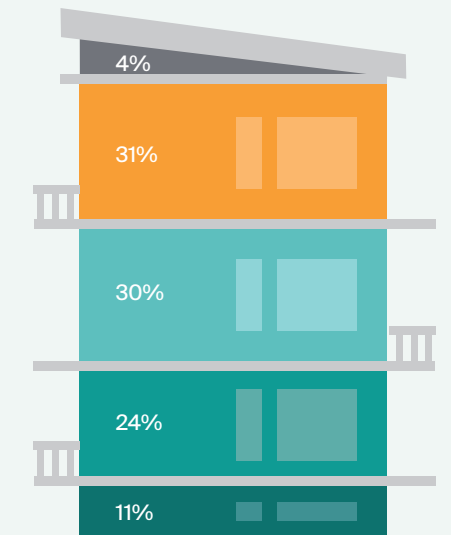
Chamberí y Salamanca se sitúan a continuación de Centro, con más de un 20% cada una de ellas. En el caso de Chamberí el barrio

Stock disponible por tipología de Obra Nueva



Fuente: Knight Frank Research | Idealista Data (*)

Stock disponible por tipología de Segunda Mano



de Almagro representa la mayor parte de las transacciones por barrios *prime* con también casi un 20% del total. Para la zona de Salamanca los barrios de Castellana representa más del 10% del total de los barrios *prime*.

Aunque la mayor parte de los compradores de vivienda *prime* siguen siendo nacionales, hay un gran crecimiento de extranjeros, destacando mejicanos, venezolanos y originarios de otras zonas como Asia, Oriente Próximo, junto con otras nacionalidades europeas, que apuestan por la capital.

PRECIOS

Madrid es uno de los destinos más atractivos para la inversión de residencias *prime* a nivel mundial. Los precios en comparación con otras capitales europeas son más competitivos, lo que atrae al inversor junto con la calidad de los proyectos, que ya se podrían empezar a comparar con los de Londres, París o Nueva York. Para ello requieren una excelente ubicación y/o que se traten de edificios emblemáticos frecuentemente diseñados por arquitectos de renombre, además de contar con una serie de servicios exclusivos, algo difícil de encontrar y que hace que la oferta *prime* en la capital sea escasa por el momento.

Los precios medios de las zonas *prime* de la ciudad de Madrid han ido aumentando desde

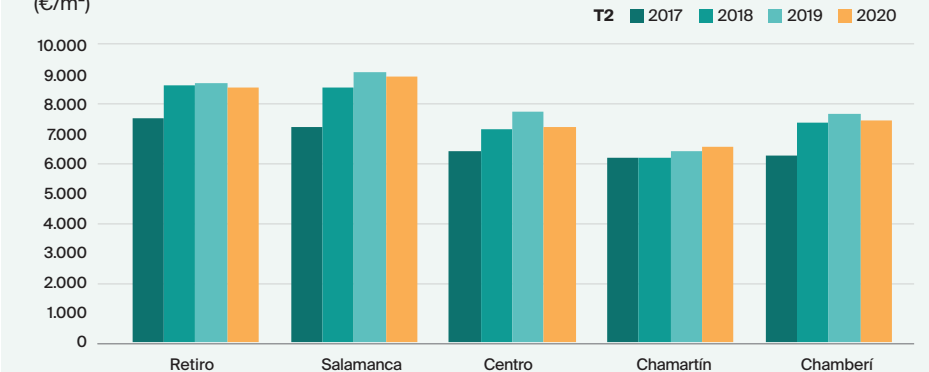
2019 con respecto a los niveles alcanzados en los dos últimos años anteriores, destacando la zona de Centro donde la variación entre el segundo trimestre de 2018 y de 2019 ha sido la mayor, con un 8% y llegando a alcanzar alrededor de los 7.800€/m².

Respecto al segundo trimestre de 2020 y tras la pandemia vivida desde el mes de marzo en nuestro país, los precios medios de las zonas *prime* se han visto afectados, experimentando descensos de alrededor de un -5% en el distrito de Centro, situándose el metro cuadrado en unos 7.300€, y de tan solo un -1% en el caso de la zona *prime* de Salamanca que cuenta con el

mayor precio medio *prime* con unos 9.000€/m². Cabe destacar como la zona *prime* de Chamartín por el momento no ha sufrido bajadas en los precios medios de las viviendas *prime*. Una de las razones podría ser que tras la crisis sanitaria y el confinamiento, las necesidades en la demanda de vivienda han cambiado y la preferencia de las que dispongan de zonas amplias y verdes o terrazas y jardines ha aumentado. En esta zona se encuentra una gran parte de la oferta *prime* de viviendas unifamiliares que cubren estas nuevas necesidades, donde el precio de estas viviendas *prime* supera los 8.000€/m².

Evolución precio medio por distritos *prime*

(€/m²)



Fuente: Knight Frank Research | Idealista Data (*)

(*) Datos extraídos en julio 2020. Se han tenido en cuenta propiedades dentro de los barrios *prime* de cada distrito a partir de 900.000 €.

¿QUIÉN DIJO COCHE?

MADRID ES PARA VIVIR SUS PASEOS

Knight Frank cuenta con una amplia cartera de viviendas residenciales prime localizadas en las mejores ubicaciones de la ciudad para disfrutar cómodamente de la vida. Estos son solo algunos ejemplos de planes a realizar en los distritos que se han analizado a lo largo de este informe y desde algunas de nuestras viviendas en comercialización.

CENTRO

Vivir en un edificio clásico con miradores de forja, y a la vez disfrutar de un diseño interior de autor, y llegar en 5 minutos en bici al Museo del Prado para admirar la última exposición. O pasear durante menos de 10 minutos hasta la Puerta del Sol para comprar el último álbum de tu grupo favorito.

*basado en c/ Cedaceros, 3

CHAMARTÍN

Poder relajarte con las increíbles vistas sobre la ciudad desde una piscina infinity de agua salina, sin prisas, porque tardas menos de 10 min en bici hasta tu restaurante favorito en Paseo de la Habana.

*basado en c/ Duque de Pastrana 7

RETIRO

Vivir en una obra de arte y desayunar con vistas al Retiro mientras planeas tu escapada de fin de semana a Valencia, Sevilla o Barcelona en AVE, que comenzará con un tranquilo paseo de menos de 15 minutos hasta la estación de Atocha.

*basado en c/ Montalbán 11

CHAMBERÍ

Relajarte en un espacio *wellness* o descansar en tu amplio salón de techos abuhardillados y llegar al Retiro en 5 minutos en bici para disfrutar de un buen libro. Regresar a casa haciendo algunas paradas en la calle Serrano para recoger unas compras.

*basado en c/ Génova 7

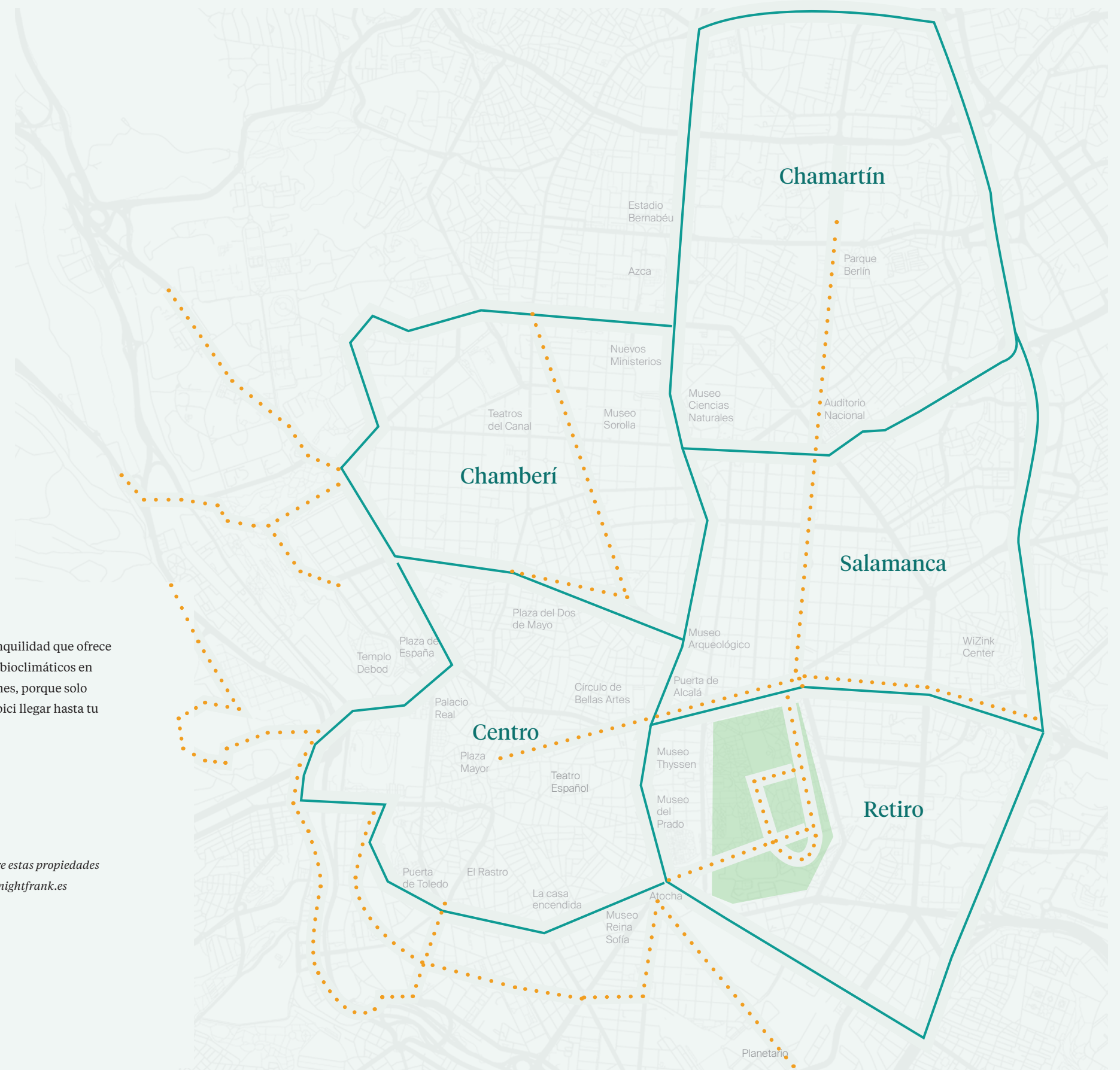
SALAMANCA

Poder recrearte en la tranquilidad que ofrece un jardín con elementos bioclimáticos en tu propia vivienda un lunes, porque solo te llevará 15 minutos en bici llegar hasta tu oficina en Azca.

*basado en c/ Alcalá 141

Para más información sobre estas propiedades en concreto u otras: www.knightfrank.es

Carriles bici



EL PAPEL DE LOS HOTELES EN LAS BRANDED RESIDENCES

Muchos son los países donde las grandes marcas de lujo hoteleras han apostado por implementar residencias super prime dentro de sus hoteles, creciendo y extendiendo así su marca a otros mercados y proporcionando al propietario servicios de alto nivel, ubicaciones excepcionales, instalaciones exclusivas de ocio o incluso el valor añadido de la estética de un establecimiento hotelero.

Hotel Baccarat, Nueva York



Se trata de una tendencia que brinda exclusividad, privacidad y discreción. Además, muchas de estas residencias gozan de haber sido diseñadas por arquitectos de renombre e incluso algunas de ellas poseen obras de arte en su interior.

Los propietarios que demandan este tipo de lujo suelen disponer de propiedades en otras partes del mundo y ven esta opción como una posibilidad de vivienda vacacional en la cual poder disfrutar de su tiempo, centrándose en un estilo de vida más relajado sin preocuparse del mantenimiento de la residencia, e incluso pudiendo generar ingresos, ya que muchos de ellos aprovechan para alquilar la vivienda mientras no disfrutan de ella.

Por parte de los promotores inmobiliarios encargados de la comercialización de estas viviendas, disponen de la ventaja de poder ofrecer a sus clientes una residencia de alta gama que puedan asociar a una gran marca, además de la confianza y calidad de todos los servicios extras así como comodidades ofrecidas por un hotel cinco estrellas.

Entre las ciudades más emblemáticas que ya gozan de este tipo de residencias destaca Nueva York, donde se encuentra, en pleno centro de Manhattan, la torre de cristal del Baccarat Hotel & Residences, con una parte hotelera que ocupa los 12 primeros pisos y el resto de sus 38 pisos están destinados a 60 residencias. Estas viviendas están diseñadas



Hotel Four Seasons, Madrid

por Tony Ingraio y sus propietarios pueden acceder a servicios del hotel como un salón con vista al MoMA, spa con piscina o un restaurante de estilo francés.

Dubai, una de las cunas del lujo, abrirá este año el Royal Atlantis Resort and Residences, un complejo de 43 pisos que también combina un hotel con 231 residencias privadas de diferentes tipos, donde numerosos diseñadores y artesanos han contribuido intentando

satisfacer las necesidades de los residentes más exigentes. Los precios de cada vivienda comienzan en los 2 millones de euros y los áticos llegan a alcanzar los 93 millones de euros.

A Europa también llega esta tendencia como se puede observar por ejemplo en Londres y de la mano de la empresa hotelera Mandarin Oriental, con los apartamentos residenciales del One Hyde Park, obra del arquitecto Richard Rogers y que a parte de su magnífica

One Hyde Park, Londres



Las branded residences entran dentro de la categoría súper y ultra prime y donde, a pesar de la crisis sanitaria, ha habido una actividad positiva registrando importantes ventas. Hong Kong, Nueva York, Los Ángeles y Londres han sido testigo de un buen número de operaciones de viviendas ultra prime pese a las condiciones dadas por la pandemia.



ubicación, a tan solo 5 minutos andando de Harrods, ofrecen a sus propietarios servicios como botones, camarera de habitaciones o seguridad las 24 horas del día.

Las *branded residences* entran dentro de la categoría súper y ultra *prime* y donde, a pesar de la crisis sanitaria, ha habido una actividad positiva registrando importantes ventas. Hong Kong, Nueva York, Los Ángeles y Londres han sido testigo de un buen número de operaciones de viviendas ultra *prime* pese a las condiciones dadas por la pandemia. En el caso de Londres se ha cerrado incluso un mayor número de operaciones de viviendas por encima de los 22 millones de dólares respecto al año anterior, según se recoge en el último informe de Knight Frank que analiza este segmento.

En España esta tendencia aterriza con la transformación de siete edificios históricos



Hotel Mandarin Oriental, Barcelona

donde se alberga el hotel Four Seasons en la capital. Dispone también de 22 residencias de lujo con el concepto de Four Season Branded Residences, ubicadas en las últimas plantas, con un diseño único para cada vivienda y con un precio medio que ronda los 15.000 euros el metro cuadrado. Además, cuentan con acceso

The Royal Atlantis Resort & Residences, Dubai



a los servicios del hotel, entrada privada a los restaurantes y acceso al spa y a la piscina.

En Barcelona se estrena un nuevo modelo en el que las residencias de mega lujo no se encuentran junto al hotel, ya que la cadena hotelera Mandarin Oriental esta desarrollando 34 residencias súper *prime* en pleno paseo de Gràcia. Los propietarios dispondrán de un servicio privado llevado a cabo por 20 empleados y aunque no se encuentren junto al hotel pero si cerca de él, dispondrán del acceso a sus instalaciones.

Esta combinación entre cadenas hoteleras y viviendas ultra *prime* están teniendo gran acogida entre los clientes, la mayoría internacionales, ya que tanto la marca crea un valor añadido a la hora de posicionarse frente a la competencia, por lo que no sería de extrañar que en un futuro veamos más grupos dedicados a los hoteles uniéndose a esta tendencia.

A pesar de la crisis sanitaria, viajar continúa siendo un privilegio muy deseado, no sólo para aquellas personas que desean disfrutar de un descanso puntual en el extranjero, sino también para los propietarios de segundas residencias en otros países. Además, tras el confinamiento se ha visto un incremento del interés por estas segundas viviendas habiendo sido España el segundo país elegido mundialmente para quien considera instalarse en el extranjero después del Covid-19, como reflejan los resultados tomados en junio del 2020 por la

Global Buyer Sentiment Survey.

Residencial

Carlos Zamora
Partner, Head of Residential
+34 600 919 041
Carlos.Zamora@es.knightfrank.com

Research

Rosa Uriol
Head of Research
+34 600 919 114
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

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.

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en español: knightfrank.es/investigacion-de-mercados y en inglés: 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. 2021. 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.

