*Research*

# Madrid Insight
## 2022

Actualización sobre las últimas tendencias del mercado residencial de lujo en la capital española, basada en los principales datos y previsiones de Knight Frank.

### KEY FINDINGS

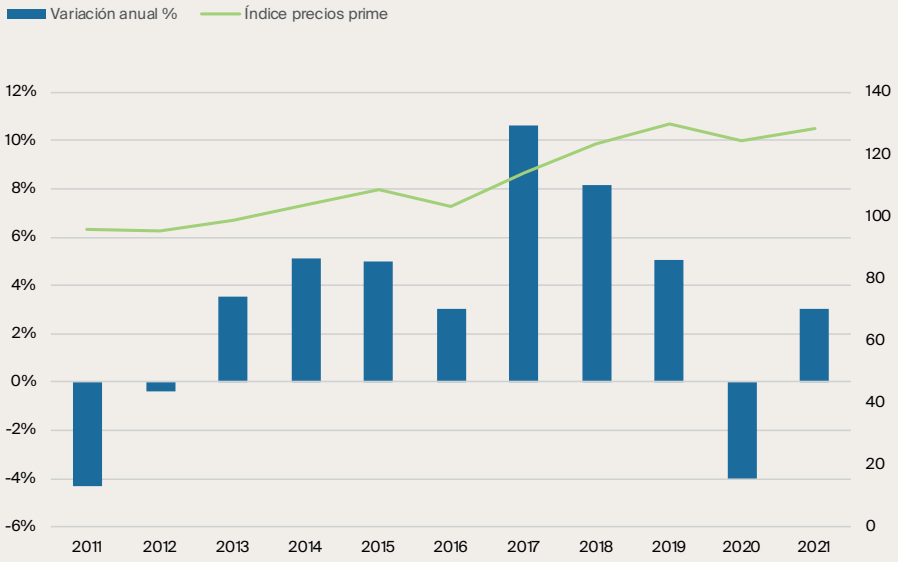
Los precios residenciales prime se han incrementado en un 45,5% durante la última década hasta 2021. Las previsiones de los expertos de Knight Frank señalan que se incrementarán en un 6% a cierre de 2022.

El Global Residential Cities Index de Knight Frank sitúa a Madrid como una de las 100 ciudades del mundo donde más crecieron los precios residenciales en el último año: un 7,2% en el último trimestre de 2021 respecto al mismo periodo de 2020.

Se registraron 87.500 transacciones de compraventa en Madrid en 2021, un 62% más que en 2020 y un 33% más que en 2019.

En 2021 se inició la construcción de 20.600 viviendas en Madrid, un 43% más que en 2020. Además, se completaron otras 16.600, lo que supone un incremento del 23% frente a las terminadas en el año anterior.

### Precios residencial prime
*Madrid*. 2011-2021*




Fuente: Knight Frank Research. *Precios a T4.

España es uno de los países del mundo que más atrae a las grandes fortunas. El informe The Wealth Report de Knight Frank coloca a nuestro país entre los 15 principales territorios en cuanto a número de residentes con grandes patrimonios. Buena parte de ese atractivo se debe a su capital: Madrid. El mercado inmobiliario residencial de lujo en Madrid incrementó sus precios en un 3% en 2021, lo que refleja que, a pesar de las restricciones aún existentes el pasado año y que limitaron la entrada de potenciales inversores extranjeros, los grandes patrimonios no perdieron de vista las excelentes oportunidades que se encuentran en la capital española. No solo el apartado residencial vive un buen momento en España y en Madrid. Los expertos de Knight Frank en España auguran que el 2022 será un año récord de inversión inmobiliaria en términos generales. En este sentido, Knight Frank señala que los segmentos que más destacarán serán el sector hotelero y el de la vivienda destinada al alquiler. Entre los principales desafíos a los que se enfrenta el inmobiliario español es el endurecimiento de la política monetaria (como consecuencia del aumento de la inflación). La incertidumbre en este contexto ha provocado que el Gobierno de España trabaje en distintas medidas para paliar los posibles efectos económicos, que ya se empiezan a notar.

### A continuación, destacamos algunas de las últimas tendencias:

### 1 Aumentan las grandes fortunas en España

El informe The Wealth Report de Knight Frank sitúa a España como uno de los 15 países con mayor número de grandes fortunas residiendo entre sus fronteras. En concreto, el territorio español ocupa el 11º lugar, con un total de 11.685 residentes con grandes patrimonios. Esto supone un incremento del 12% con respecto al año anterior. Madrid cuenta con 2.903 residentes con grandes fortunas, ocupando el puesto 23 a nivel mundial.

Estas cifras demuestran que España y Madrid son uno de los principales destinos para los ricos a nivel global.

## 2 El mercado de vivienda en Madrid está en plena forma

Un indicador de que el mercado inmobiliario residencial de Madrid vive un excelente momento es el número de transacciones que se han registrado. En este sentido, las operaciones de compraventa de vivienda en Madrid alcanzaron las 87.500 unidades en el 2021. Esta cifra supone un incremento del 62% en comparación con el 2020. Pero también confirma la recuperación del mercado residencial madrileño, ya que se superaron las transacciones de 2019, el último año sin Covid, en un 33%. El 2022 ha mantenido esta trayectoria. Entre enero y marzo se registró el récord de transacciones en un primer trimestre de un año.

## 3 La vivienda de segunda mano como gran protagonista

De las cifras récord del 2021, en cuanto a compraventa de viviendas, destaca el excelente comportamiento del tramo de la vivienda de segunda mano. Después de que este segmento se redujera en 2020 en favor de la obra nueva, por el incremento de la oferta y la facilidad de compra sobre plano, el 2021 ha vuelto a ser el año de la vivienda de segunda mano. Así, el 85% del total de operaciones de compraventa que se registraron en Madrid el pasado año fueron del tramo de vivienda de segunda mano. El 15% restante correspondió al tramo de obra nueva, lo que supone un dato positivo, ya que en épocas de crisis no se construía vivienda.

## 4 Se recupera la actividad en la construcción

Los datos del Ministerio de Fomento muestran que la actividad en la construcción de inmuebles residenciales en Madrid también volvió a niveles anteriores al Covid durante el año 2021. En este sentido, se alcanzaron las 20.600 viviendas iniciadas, una cifra mayor que los registros de 2019 y un 43% más que en 2020, cuando la actividad fue menor por el confinamiento. A nivel de viviendas completadas, el 2021 se quedó ligeramente por detrás del 2019, pero superó al 2020 en un 23%, alcanzando los 16.600 inmuebles residenciales terminados. Una buena noticia para el sector inmobiliario ya que estas cifras refuerzan el incremento de venta de viviendas de obra nueva.

## 5 Alza en los precios residenciales

La última edición del Global Residential Cities Index de Knight Frank muestran que los precios residenciales de Madrid también han experimentado un incremento en el último trimestre de 2021 en comparación con el mismo periodo de 2020. La subida ha sido del 7,2%, lo que sitúa a la capital española como una de las 100 ciudades del mundo más destacadas en este sentido, además de en el primer lugar entre los municipios nacionales.

## 6 Los precios prime también remontan

Si el número de operaciones de compraventa se han recuperado de la pandemia, también lo han hecho los precios prime. Durante la última década hasta 2021, los precios del residencial de lujo se han incrementado en un 45,5% en la capital española. En comparación con el 2020, los importes aumentaron en un 3% en Madrid, tras caer en un 4% entre 2019 y 2020 como consecuencia del Covid. Las previsiones de los expertos de Knight Frank apuntan a que estos precios se incrementarán durante el año 2022, hasta cerrar el curso con un 6% más.

## 7 El alquiler en Madrid, a salvo del control de precios

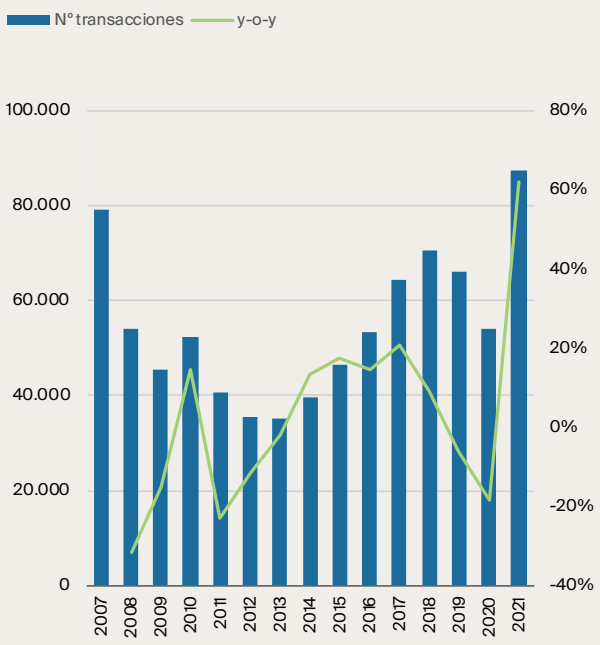
El Gobierno español trabaja en una Ley de Vivienda que pondrá el foco en la accesibilidad de los colectivos vulnerables. Como parte de esta norma, el Ejecutivo plantea la inclusión de controles de precios, como ya se han visto en Cataluña. Sin embargo, la Comunidad de Madrid ya ha anunciado que no aplicará dicha medida. Por tanto, el alquiler en Madrid está protegido. Entre 2014 y 2019, los precios en la capital se incrementaron en 45%, hasta los 16€/m². Sin embargo, con la llegada del Covid, los precios han caído en casi un 9% hasta alcanzar los 14,6€/m². La recuperación de la demanda tras la pandemia y la no aplicación del control de precios pueden llevar a Madrid a volver a los importes anteriores al Covid. No cabe duda de que es un buen momento para el sector del Build-To-Rent.

## 8 ¿Qué puedo comprar con un millón de dólares en Madrid?

Una buena forma de comparar entre distintos mercados residenciales a nivel global es analizar lo que un millón de dólares te permite comprar en cada uno de ellos, en términos de espacio de inmueble residencial. En este sentido, la ciudad más exclusiva es Mónaco, con 14,6 m² a cambio de un millón de dólares. La capital española se encuentra entre las 20 principales de todas las analizadas por Knight Frank. En concreto, por un millón de dólares se pueden adquirir 105,5 m², lo que la ubica como la cuarta ciudad más exclusiva en esta línea. Madrid se encuentra solo por detrás de Londres, París y Berlín en valor relativo.

## Transacciones en residencial

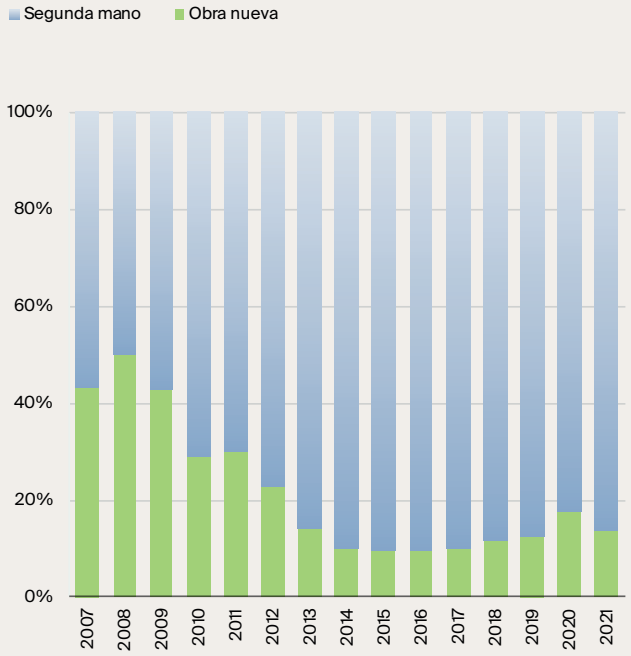
*Madrid*. 2007-2021*




Fuente: Knight Frank Research, Ministerio de Fomento
* Vivienda libre en Comunidad Autónoma de Madrid

## % transacciones ON vs SM sobre el total

*Madrid. 2007-2021*




Fuente: Knight Frank Research, Ministerio de Fomento

## 9 Madrid, un oasis con todo

La capital española ofrece una amplia variedad de opciones para disfrutar del tiempo libre. Desde espectáculos deportivos, con dos equipos de fútbol entre los principales del mundo, hasta una oferta gastronómica incomparable, con más de 20 restaurantes con estrella Michelin. También un insuperable catálogo cultural, con musicales, obras teatrales, conciertos, etc. La mítica Gran Vía madrileña es buena prueba de ello. Además, Madrid cuenta con un gran número de hoteles de cinco estrellas. No es de extrañar que los grandes patrimonios sitúen a la capital española como uno de los 20 lugares del mundo que ofrece un mejor estilo de vida para ellos.

## 10 Una ciudad con vocación internacional

Un aspecto muy destacado de Madrid es que es una ciudad que recoge numerosas nacionalidades. No es extraño pasear por la capital de España y encontrarse con residentes de orígenes muy distintos: desde ciudadanos latinoamericanos hasta asiáticos, pasando por habitantes procedentes de otros países europeos. Es uno de los factores que aporta una gran riqueza a Madrid. Esto se ve favorecido por el gran número de empresas multinacionales que apuestan por la capital española como hogar para sus sedes corporativas. No en vano las grandes fortunas sitúan a Madrid entre las 15 ciudades más atractivas para invertir. Madrid parece estar siempre cerca, gracias a que el aeropuerto de Barajas tiene conexión directa con 171 destinos de los que 146 son internacionales.

## 11 El lugar donde el lujo se vive

Las grandes fortunas buscan la oportunidad de residir en inmuebles espectaculares, donde el lujo y los servicios y detalles no falten. Por eso, Madrid es una de las ciudades más atractivas ya que cuenta con algunas de las promociones residenciales prime más destacadas. Jorge Juan 93 es un ejemplo claro: mezclando tradición e innovación en un proyecto que contiene todos los amenities para combinar de la mejor manera espacios de ocio y relax con la posibilidad de trabajar de manera cómoda y eficiente. También lo es Teatro Gran Vía 30, que ofrece a sus residentes vistas panorámicas a todo Madrid, gimnasio y rooftop con zona lounge, entre otras características. Todo ello y mucho más, entre las promociones residenciales prime que alberga la capital española.

## NECESITA SABER

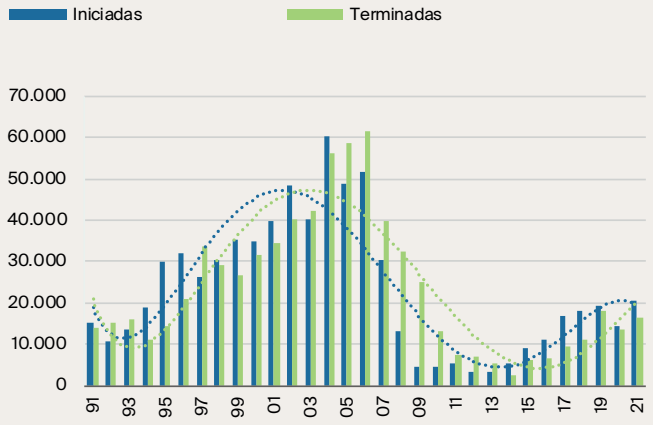
**Motor económico:** Madrid es el motor económico de España. La capital atrae a numerosas empresas multinacionales, que ubican en Madrid sus sedes corporativas en Europa.

**Accesibilidad:** El aeropuerto de Barajas, el quinto de Europa por número de pasajeros, tiene conexión directa con 192 destinos, de los que más de 140 son internacionales.

**El ocio más variado:** Madrid ofrece espectáculos deportivos, conciertos, festivales, representaciones teatrales, museos, más de 20 restaurantes con Estrella Michelin, espacios naturales... Madrid ofrece ocio para todos los gustos.

### Viviendas iniciadas y terminadas

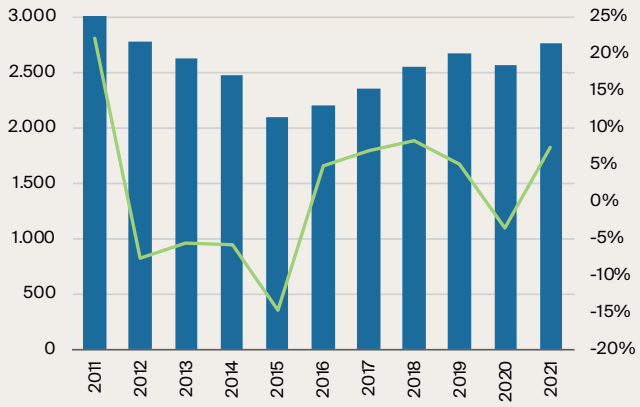
*Madrid. 1991-2021*




Fuente: Ministerio de Fomento

### Precio medio residencial

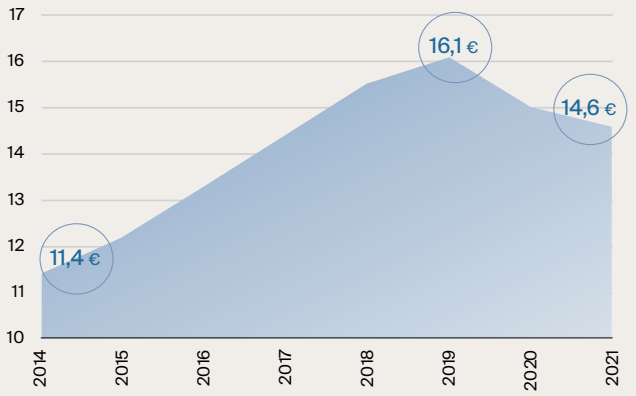
*Madrid*. €/m². 2014-2021*




Fuente: Knight Frank Research, Ministerio de Fomento.
*Vivienda libre en Comunidad Autónoma de Madrid

### Precio medio alquiler residencial

*Madrid. €/m². 2014-2021*




Fuente: Idealista

## Contactos

**Si busca comprar o vender una propiedad, o simplemente necesita asesoramiento, nos encantará oírle.**

**Research**
Rosa Uriol
+34 600 919 114
rosa.uriol
@es.knightfrank.com

**Sales**
Carlos Zamora
+34 600 919 041
carlos.zamora
@es.knightfrank.com

**Escanee los códigos QR para recibir las últimas noticias, views e informes**

MARKET NEWSLETTER

RESEARCH

**The Wealth Report 2022**

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

Knight Frank

**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. 2022. 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.