

Madrid Insight 2023

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

KEY FINDINGS



Los precios residenciales prime en Madrid se han incrementado un 6% durante 2022. Las previsiones de Knight Frank señalan que estos seguirán creciendo en un 4% en 2023.



Según el informe *The Wealth Report 2023* de Knight Frank, Madrid será una de las seis ciudades que experimentará un mayor crecimiento.



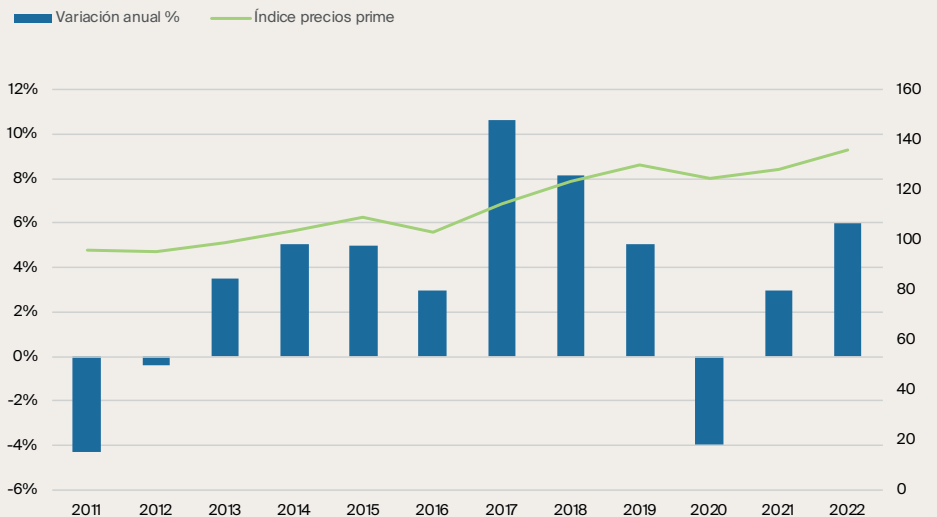
Se espera que el número de transacciones de vivienda libre ⁽¹⁾ en la capital suponga un 2,7% más que el año anterior.



Según la previsión de cierre de 2022, las viviendas iniciadas se encuentran alrededor de un 35% por encima de la media de los últimos diez años, mientras que las terminadas también son casi un 35% superior a esta media.

Precios residencial prime

Madrid*. 2011-2022



Fuente: Knight Frank Research. *Precios a T4.

Según *The Wealth Report 2023* de Knight Frank, Estados Unidos, Reino Unido, Australia y España son los primeros lugares para la compra de viviendas. Respecto a España, buena parte de su atractivo se debe a su capital: Madrid. Aunque el escenario actual de subidas de los tipos de interés y la alta inflación está creando una situación de incertidumbre general, el precio medio de la vivienda prime en la ciudad se ha visto mucho menos afectado, ya que ha cerrado el año con un crecimiento del 6% y esperando que el 2023 también sea un buen año para el sector esperando una subida de un 4%. Desde una visión global en cuanto al sector inmobiliario, desde Knight Frank se espera que para 2023, en general, y debido a la coyuntura económica, las cifras de inversión en Real Estate sean más contenidas con operaciones en las que los precios puedan ajustarse y en las que inversores oportunistas tendrán un gran papel en el mercado. Entre los retos a los que se enfrenta el sector residencial están el descenso del ahorro de los hogares, así como el aumento de los costes de financiación de las hipotecas. Gracias a la idiosincrasia de los compradores potenciales de vivienda prime, las situaciones descritas anteriormente no afectarían de

manera significativa a la inversión en este tipo de activo.

A continuación, destacamos algunas de las últimas tendencias:

1 Los grandes patrimonios son cada vez más diversos, tanto en geografía como por tipo de activo.

The Wealth Report 2023 sitúa a España en el top de destinos para comprar vivienda, por delante de otras localizaciones como Francia. Según este informe, los UHNWIs* (*ultra-high-net-worth-individuals*) en España tienden a preferir el sector residencial y especialmente las zonas más prime de las ciudades. Esto continúa indicando el atractivo de la propiedad como valor refugio durante la incertidumbre económica.

(1) Vivienda que se puede negociar libremente en el mercado ya que no se encuentra bajo ningún régimen de protección oficial o público.

*Individuos con un patrimonio igual o mayor a \$30M incluyendo su vivienda habitual.

2 El desarrollo residencial se mantiene por encima de la media de los últimos diez años.

Aunque las previsiones para el cierre de 2022 son de una reducción de las viviendas iniciadas del 20% en comparación con el año anterior, así como un 22% menos para las terminadas, si analizamos la media de estas cifras durante los últimos diez años, las viviendas iniciadas se encuentran alrededor de un 35% por encima mientras que las terminadas también son casi un 35% superior a esta media. Estos datos dejan ver que, aunque la situación es complicada aún nos encontramos muy por encima de los datos que se registraron en los años de la anterior crisis.

3 La compraventa de residencial continúa en niveles positivos ante la situación de incertidumbre.

Aunque en la actualidad la subida de tipos de interés hacen más difícil las condiciones para poder adquirir una vivienda, el 2022 ha cerrado con cifras positivas tanto para el país como para la capital, lo que implica un crecimiento de un 2,7% en Madrid en comparación con el año anterior y muy por encima de años anteriores, por ejemplo, casi un 20% si lo comparamos con la época pre-pandemia (año 2019).

4 La vivienda de segunda mano sigue siendo la tipología más destacada para la compra.

Históricamente el número de transacciones de segunda mano cuentan con una proporción mucho mayor que la de vivienda nueva, principalmente debido a la diferencia de oferta entre una y otra. Durante este último año, las transacciones de segunda mano han representado la gran mayoría, con un 88%, mientras que las de obra nueva tan solo el 12%, aun así, este dato es ligeramente superior a los registrados durante los años 2014 hasta 2017, en los cuales las transacciones de obra nueva representaron la proporción más baja.

5 Los precios de vivienda en la capital siguen creciendo por encima de la media nacional.

Según los últimos datos publicados, la evolución de precios de la vivienda libre ha tenido una tendencia positiva en general tanto a nivel nacional como en Madrid, esperando que la región de Madrid tenga un crecimiento del 5% a cierre de 2022.

6 Madrid será una de las seis ciudades del mundo en las que más crecerá el precio de viviendas de lujo.

El crecimiento experimentado por los precios del residencial prime en la capital ha sido el más pronunciado desde 2018, lo que hace reforzar la buena situación en la que se encuentra el mercado, así como su resiliencia ante situaciones de incertidumbre económica como la vivida actualmente. Las previsiones para el próximo año también son positivas ya que se espera que los precios sigan aumentando, en concreto se prevé un aumento de un 4%. Según las previsiones elaboradas por Knight Frank y publicadas en *The Wealth Report 2023*, este incremento sitúa a la capital en el sexto lugar de las ciudades con mayores crecimientos.

7 ¿Qué puedo comprar con un millón de dólares en Madrid? ⁽²⁾

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 17 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 106 m², lo que la ubica como la quinta ciudad europea más exclusiva en esta línea. Madrid se encuentra solo por detrás de Mónaco, Londres, París y Berlín.

8 Madrid, destino de ocio

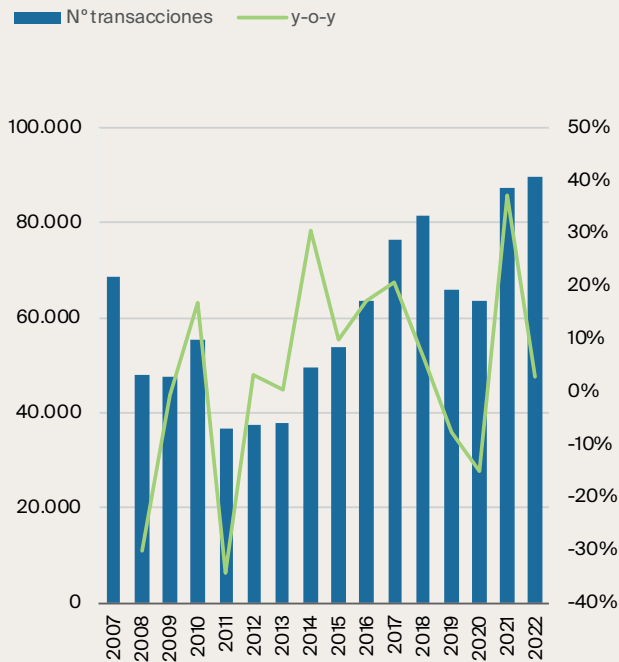
La capital española ofrece una amplia variedad de opciones para disfrutar del tiempo libre. Desde espectáculos deportivos, con dos equipos de fútbol entre los principales del mundo, hasta una oferta gastronómica incomparable, con cerca de 25 restaurantes con estrella Michelin.

También un insuperable catálogo cultural, con musicales, obras teatrales, conciertos, etc. La mítica Gran Vía madrileña es buena prueba de ello, donde se registra un footfall medio mensual de unos 2,5 M de personas. Además, Madrid cuenta con un gran número de hoteles de cinco estrellas, cerca de los 40 establecimientos, y con proyección de que sigan creciendo en los próximos años.

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.

Transacciones en residencial

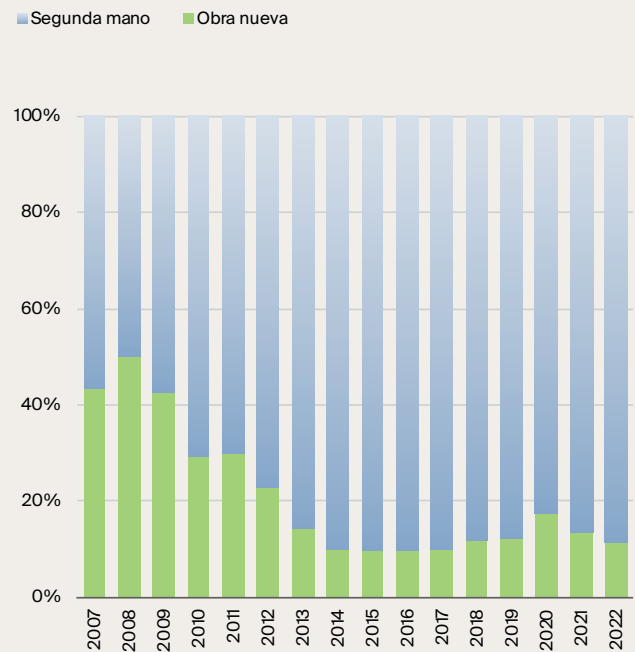
Madrid*. 2007-2022 (P)



Fuente: Knight Frank Research (previsión 2022), Ministerio de Fomento
* Vivienda libre en Comunidad Autónoma de Madrid

% transacciones ON vs SM sobre el total

Madrid. 2007-2022 (P)



Fuente: Knight Frank Research (previsión 2022), Ministerio de Fomento

9

Todas las nacionalidades son madrileñas

Un aspecto muy destacado de Madrid es que es una ciudad que recoge numerosas nacionalidades gracias a su carácter acogedor. 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 extranjeras que apuestan por la región, concentrando actualmente más del 40% de las compañías internacionales que operan en España. Madrid parece estar siempre cerca, gracias a que el aeropuerto de Barajas tiene conexión directa con más de 170 destinos de los que casi 140 son internacionales.

10

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. El Viso Residences es un ejemplo claro, ofreciendo un estilo de vida vanguardista en una de las zonas más prestigiosas de Madrid. Se trata del primer proyecto en la capital diseñado según los estándares Breeam Excellent New Construction, elevando así los niveles de sostenibilidad en las viviendas de lujo de la ciudad. Solo se han seleccionado materiales y sistemas que responden a un estricto criterio de eficiencia energética y mínimas emisiones. De esta manera, la promoción nos lleva a un nuevo nivel de vivienda sostenible enmarcado en un estilo arquitectónico que realiza el barrio de El Viso.

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.



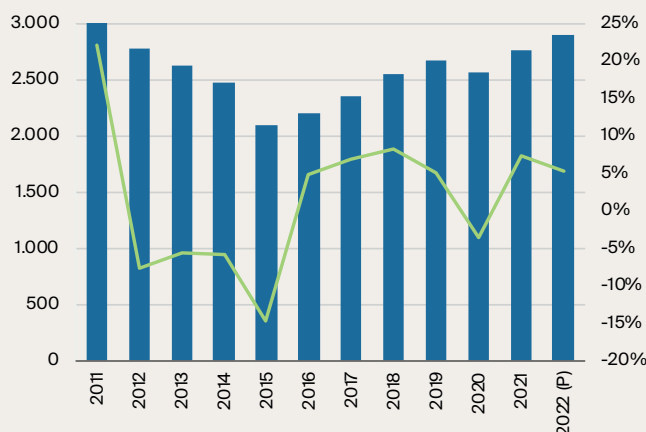
Accesibilidad: El aeropuerto de Barajas, el quinto de Europa por número de pasajeros, tiene conexión directa con más de 170 destinos, de los que casi 140 son internacionales.



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.

Precio medio residencial

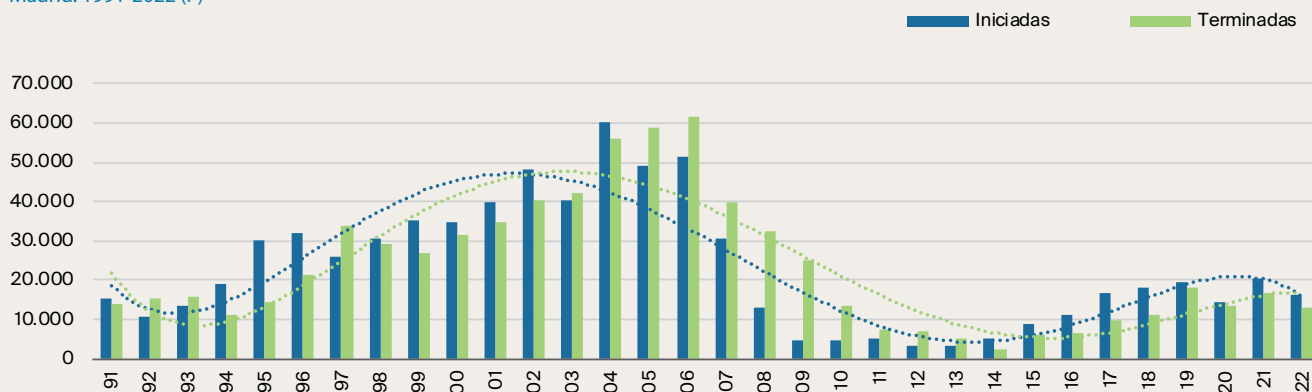
Madrid*. €/m². 2011-2022 (P)



Fuente: Knight Frank Research (previsión 2022), Ministerio de Fomento
*Vivienda libre en Comunidad Autónoma de Madrid

Viviendas iniciadas y terminadas

Madrid. 1991-2022 (P)



Fuente: Knight Frank Research (previsión 2022), Ministerio de Fomento

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 2023



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. 2023. 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.