

Madrid Insight 2024

Informe residencial que analiza el comportamiento de las viviendas más exclusivas de la capital, ubicadas en zonas *prime*, y con un precio mínimo de 1.000.000 €.

KEY FINDINGS



Los precios a nivel mundial de las viviendas *prime* siguen aumentando de manera constante.



Madrid se convierte en la ciudad europea donde más crecen los precios de la vivienda *prime*.



El número de personas con alto patrimonio ha aumentado y se espera que lo siga haciendo en los próximos años.



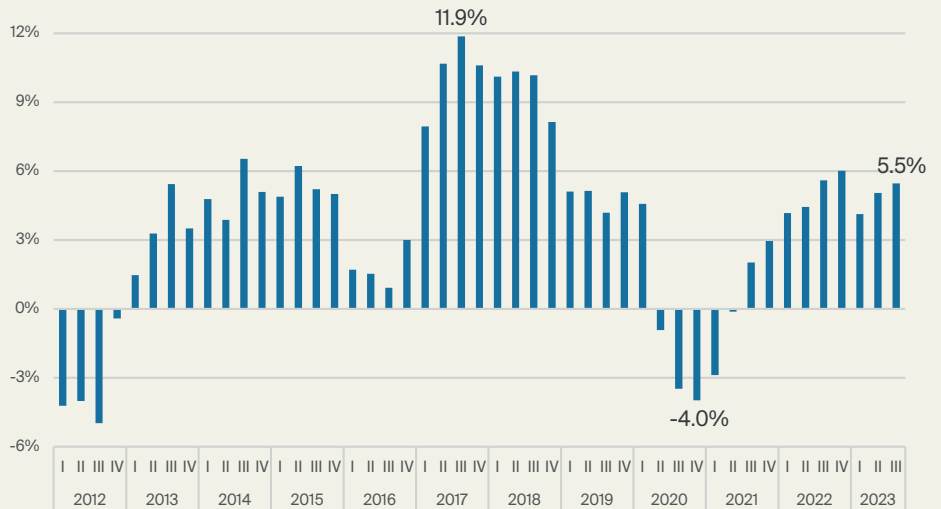
El precio medio *prime* en Madrid aumentará un 6,5% en 2023, superando las estimaciones de principio de año, y continuará aumentando en 2024 con un crecimiento del 5%.

El precio medio de las viviendas de alto standing se sigue incrementando de manera constante a nivel mundial. En concreto, los precios de estos activos han aumentado de media un 2,1% en los últimos 12 meses*, lo que supone la mayor tasa de crecimiento registrada desde el tercer trimestre de 2022.

De esta forma y según el *Prime Global Index* de Knight Frank, se confirma que los mercados inmobiliarios siguen mostrando signos de estabilización a pesar de la incertidumbre económica mundial, con el 67% de las 46 ciudades analizadas experimentando un crecimiento anual.

Pese a todo eso, el entorno de tipos de interés más alto está ralentizando esta senda alcista, que redujo el crecimiento de los precios al 2% en los últimos tres meses (julio-septiembre 2023). Madrid ha sido la ciudad europea donde más han crecido los precios de la vivienda *prime* en el tercer trimestre de 2023, por delante de

Gráfico 1. Variación anual precio medio prime Madrid



Fuente: Knight Frank Research

capitales como París, Londres o Frankfurt.

El fuerte desarrollo de la ciudad se espera que continúe en los próximos años y se debe, por un lado, al atractivo económico de la capital y a la confianza que Madrid ofrece a los inversores locales e internacionales y, por otro lado, al complicado contexto que están sufriendo otros mercados europeos.

En los últimos 12 meses*, el precio del metro cuadrado *prime* en Madrid ha subido un 5,5%, sólo por detrás de Dubái, Shanghái y Manila según el *Prime Global Index* de Knight Frank (Gráfico 1).

La afluencia de inversores nacionales e internacionales de elevado poder adquisitivo está detrás de este auge.

El comportamiento de los precios de la vivienda *prime* en el tercer trimestre de 2023 no es un hecho aislado. Es consecuencia de una tendencia que se empezó a consolidar a partir del tercer trimestre de 2021. Desde entonces, las variaciones anuales de cada trimestre han oscilado entre el 2% y el 6%.

Antes del Covid19, en el periodo comprendido entre 2013-2019, la media del crecimiento anual de trimestres era del 5,8%.

A continuación, destacamos algunas de las últimas tendencias:

1. La demanda de viviendas *prime* se mantiene robusta

El número de personas con alto patrimonio se espera que se incremente a nivel global en los próximos años, lo cual va a sostener una demanda robusta de viviendas *prime*.

En concreto, en el caso de Madrid, el número de personas con patrimonio neto de 1 millón de dólares o más, aumentará un 30% hasta 2027 en comparación con el volumen de personas poseedores de patrimonios de esta categoría registrado a finales de 2022.

Por otro lado, el número de personas con patrimonio neto a partir de 30 millones de dólares se incrementará un 10% hasta 2027 en comparación con el número de personas con un patrimonio de esta categoría registrado a finales de 2022.

En un mercado de viviendas *prime* tan maduro como el de Madrid, esta potencial demanda está elevando su nivel de exigencia en cuanto a calidades, detalle de los acabados, vistas, altura de las viviendas y *amenities*.

2. Madrid: atractiva y competitiva

La capital española combina el atractivo de un mercado que ofrece sólidos fundamentales para el residencial *prime* con un alto nivel de competitividad en términos monetarios: - con 1 millón de dólares se puede adquirir 3 veces más superficie *prime* en Madrid comparado con Londres. A nivel mundial, Madrid se sitúa en el puesto 17 en el ranking de precios por superficie de un total de 46 ciudades que el informe de *Prime Global Cities* de Knight Frank analiza (Gráfico 2).

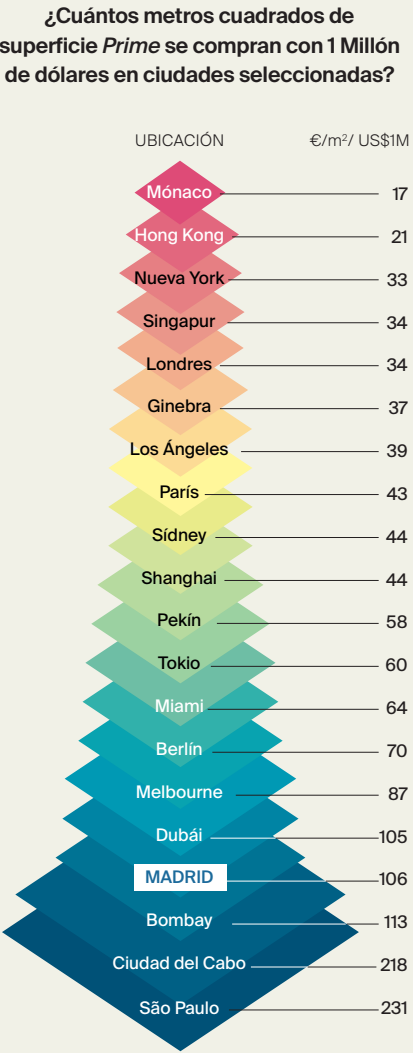
3. Limitado impacto de la subida de los tipos de interés en la demanda de viviendas *prime*

Los compradores de viviendas *prime*, en general, no suelen necesitar financiación para la adquisición de este tipo de producto, y si optan por financiar parte del precio, no acostumbra ser un porcentaje significativo. Es por eso que el incremento de los tipos de interés no ha provocado un enfriamiento en la demanda de viviendas de lujo ni se espera que lo provoque. Adicionalmente, el mercado de hipotecas no se encuentra tensionado, lo cual no supone un impedimento en la obtención de financiación para este tipo de compradores. El ratio de hipotecas y compraventa de viviendas era de un 57% a finales del segundo trimestre de 2023, lejos de los valores alcanzados en la época de la Gran Crisis Financieras de 2007-2008, cuando se firmaban más hipotecas que viviendas transaccionadas (Gráfico 3).

4. El lujo en el sector hotelero, la restauración y el retail high street consolidan la oferta *prime* de Madrid

En los últimos 5 años (2018-2023 S1) se han inaugurado 8 nuevos hoteles de cinco estrellas, sumando más de 2.000 nuevas camas, lo que representa un incremento del 20% comparado con 2018. Knight Frank Research utiliza el aumento de hoteles de lujo como un “indicador adelantado” de la futura demanda potencial de viviendas *prime* en Madrid por parte de clientes extranjeros. Este escenario está contemplado bajo la hipótesis de que los hoteles de lujo dan servicio en su mayor parte a los turistas extranjeros.

Gráfico 2.



Fuente: Knight Frank Wealth

Al incremento en la oferta de hoteles de lujo le acompaña un aumento de la gastronomía de alta gama. Tres nuevos restaurantes en la capital han sido añadidos a la Guía Michelin 2023. La gastronomía de lujo es otro reclamo que la capital dispone para atraer más público con alto poder adquisitivo.

Por otro lado, el lujo en el *retail high street* se ha mantenido resiliente durante la pandemia y desde finales de 2022 se ha empezado a registrar cierta presión al alza en las rentas *prime* de los locales ubicados en las principales calles comerciales de Madrid, empujadas principalmente por el sector de lujo.

5. Evolución de precios en zonas *prime* Madrid

Casi todas las áreas *prime* de la ciudad de Madrid han experimentado un incremento superior al 5% a cierre de tercer trimestre

de 2023, a excepción de la zona de El Viso (Chamartín), donde se mantienen en línea con los valores de 2022. El barrio de Justicia (distrito Centro) lidera este crecimiento con un aumento del 8% en el precio por metro cuadrado. Le siguen Almagro (Chamberí) y Jerónimos (Retiro), ambos con un incremento del 7%, y por último Recoletos y Castellana (Salamanca) con un 5%. En comparación con los precios de hace cinco años, estos aumentos son más pronunciados en algunas de las zonas, así, Salamanca ha crecido más de un 22% respecto a 2018, Chamberí y Retiro alrededor de un 13%, Chamartín algo más de un 6%, y Centro un 4% (Gráfico 4).

6. Branded residences

El informe *Global Branded Residences 2023* de Knight Frank resalta que el mercado mundial de este tipo de residencias, viviendas con servicios de hotel gestionadas en su mayoría por operadores hoteleros internacionales de lujo, aumentará un 55% hasta 2026. El análisis destaca la existencia de 186 proyectos activos en todo el mundo, a los que se sumarán otros 32 nuevos cuyo lanzamiento está previsto en este año. Norteamérica lidera con casi el 40% de los proyectos, seguida por Asia-Pacífico y Europa. Los operadores Ritz-Carlton y Four Seasons son actualmente los líderes en cuanto a cuota de mercado.

En España, la oferta hotelera de lujo ha experimentado un notable crecimiento, especialmente en Madrid, Mallorca y Málaga, donde cada vez llegan más marcas de lujo internacionales, muchas de ellas con proyectos *Branded Residences* ya implementados en otras regiones del mundo.

En Madrid, después del éxito en 2020 de Four Seasons Private Residences Madrid, con 22 residencias privadas y una repercusión media de 15.500 €/m², el mercado de las *Branded Residences* está en auge, otros tres desarrollos están en marcha: Mandarin Oriental (Hermosilla 47), Sagasta 27 e Infantas 40. En total se esperan alrededor de 80 viviendas bajo esta modalidad con diversas tipologías. El precio medio rondaría entre 12.000 €/m² y 20.000 €/m². Se espera que persista la demanda de este tipo de viviendas, respaldada por los pilares de la creación de riqueza, el turismo y los sólidos fundamentos de inversión, consolidando así la trayectoria de crecimiento del sector.

7. Obra nueva *prime*: escasa oferta de viviendas frente a una demanda robusta

En el conjunto de los nueve *primeros* meses de 2023 se ha registrado un descenso del 30% aproximadamente en el volumen de viviendas *prime* de obra nueva en Madrid comparado con el mismo periodo de 2020. Este comportamiento se debe principalmente a tres factores:

- Encarecimiento de los costes de construcción:

Los principales materiales que se utilizan en la construcción de viviendas como el acero, el hormigón y la madera han visto incrementar sus precios desde 2022.

Las previsiones es que los precios de estos materiales de construcción se mantengan por encima de los niveles registrados a principios de 2019.

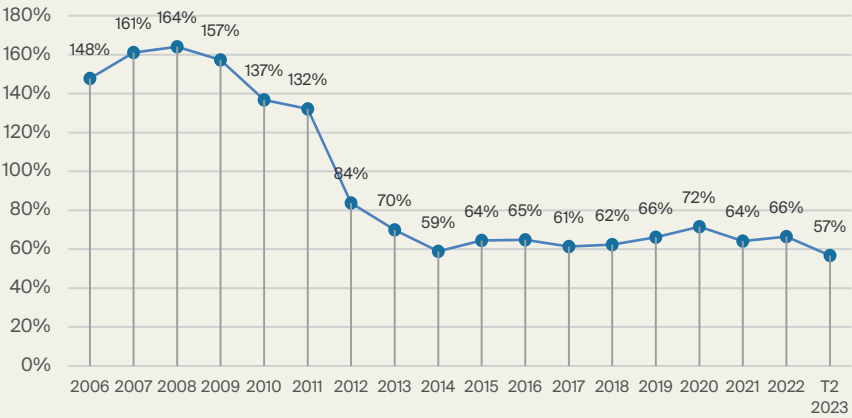
- Incremento de los tipos de interés:

Aunque los compradores de viviendas *prime* no dependen de manera significativa de financiación bancaria, los promotores sí. Como consecuencia de las sucesivas subidas de los tipos de interés la financiación repercute en los costes totales de construcción.

- Escasez de suelo finalista:

Desde la crisis de 2008 y la recuperación en 2014, la gestión de suelo y tramitación urbanística no ha sido una prioridad para la Administración Pública, siendo poco ágiles en avanzar con los nuevos desarrollos.

Gráfico 3. Ratio hipotecas/transacciones



Fuente: Ministerio de Fomento | INE

8. +29% ha sido el incremento de la riqueza financiera neta de los hogares con mayor patrimonio

En la *primera* mitad de 2023 la riqueza financiera neta de los hogares en España se incrementó un 29% en comparación con la media de los últimos 5 años preCovid19 (Gráfico 5). La riqueza neta es la diferencia entre el valor total de los activos (reales y financieros) que poseen y sus pasivos o fuentes de financiación (deudas).

Desde Knight Frank Research utilizamos esta variable como una aproximación a las familias con mayor patrimonio dado que, según el Instituto Nacional de Estadística: “cabe destacar que una característica rele-

vante de esta medida es la sobrerrepresentación de los hogares con un alto nivel de riqueza en la muestra. La distribución de los activos es muy asimétrica y además algunos de ellos solo están en poder de una pequeña fracción de población.

Solo una pequeña fracción de la población invierte en algunas clases de activos, lo que normalmente sucede en mayor medida en los hogares con un nivel elevado de riqueza.”

9. Diversificación de compradores

El mercado de viviendas *prime* de la capital está cada vez es más reconocido a nivel internacional y eso ha hecho que el abanico de nacionalidades se haya ampliado en los últimos años. Los compradores se están moviendo buscando una calidad de vida superior junto con el disfrute de actividades de ocio, deportivas y culturales.

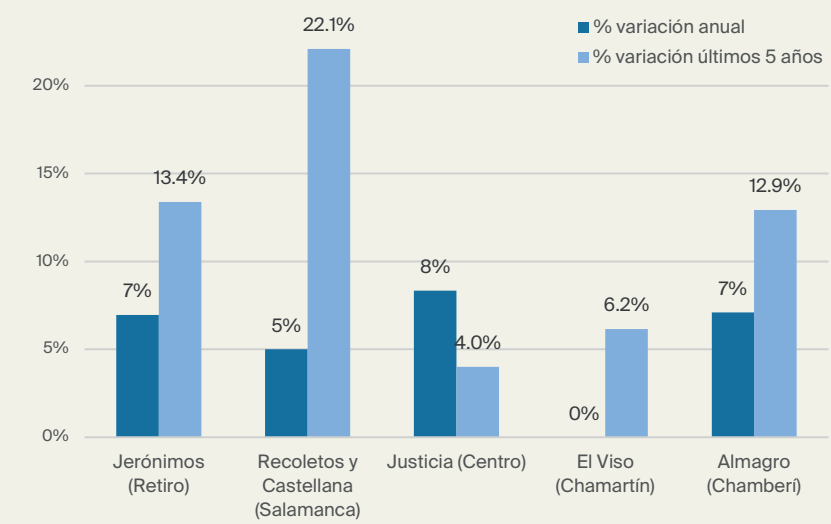
Los compradores nacionales continúan siendo los más destacados, aunque el porcentaje ha bajado del 70% en 2018 al 60% en 2023.

Por regiones geográficas, los compradores de Norteamérica apenas tenían presencia en 2018 en el mercado de viviendas *prime* en Madrid y actualmente representan el 2%. Desde Latinoamérica venía alrededor del 18% de la demanda hace 5 años, y ha pasado a ser el 22% en 2023. Las nacionalidades como México, Venezuela, Colombia y Perú se han reforzado y se han añadido otras como Argentina y Chile.

Los compradores de Europa (sin España) han pasado de representar el 11% en 2018 al 13% en 2023.

También se ha incrementado ligeramente la presencia de compradores de África (representan el 1%) y Oriente Medio, pasando del 1% al 2%.

Gráfico 4. Evolución del precio *prime* por zonas *prime* de Madrid.



Fuente: Knight Frank Research. Datos a T3 2023.

10. Previsiones cierre 2023 y 2024

En cuanto a las previsiones del comportamiento de los precios en el sector residencial en España, se aprecia una polarización entre el mercado de viviendas generalista y el mercado de viviendas *prime*.

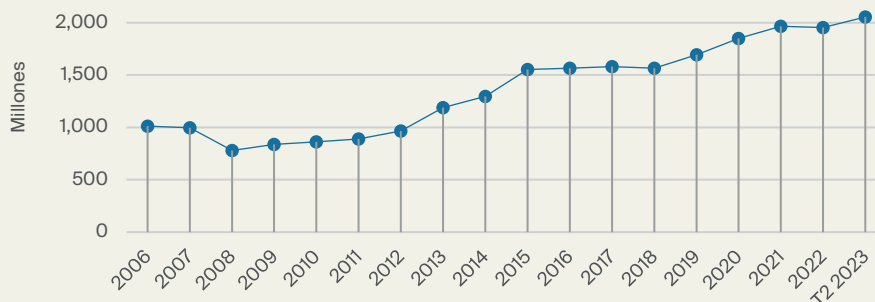
El sector residencial generalista se está viendo afectado por la subida de los tipos de interés pero se espera que los precios medios en España aguanten mejor de lo previsto en 2023, con un aumento de un 1,2% pero con un descenso del 2% para 2024.

Por otro lado, el segmento *prime* en Madrid no se está viendo afectado por la actual situación del país (política y monetaria) y continúa mostrando su resiliencia. Se estima que a cierre de 2023 la variación anual del precio medio de las viviendas de *alto standing* alcance el 6,5%, superando las expectativas de hace algunos meses cuando se estimaba un aumento del 4%. Esto se debe a la disipación de la incertidumbre relacionada con una posible recesión, la cual finalmente no se materializó a lo largo de 2023.

Las proyecciones para 2024 se mantienen robustas indicando un crecimiento anual del 5% (Gráfico 6).

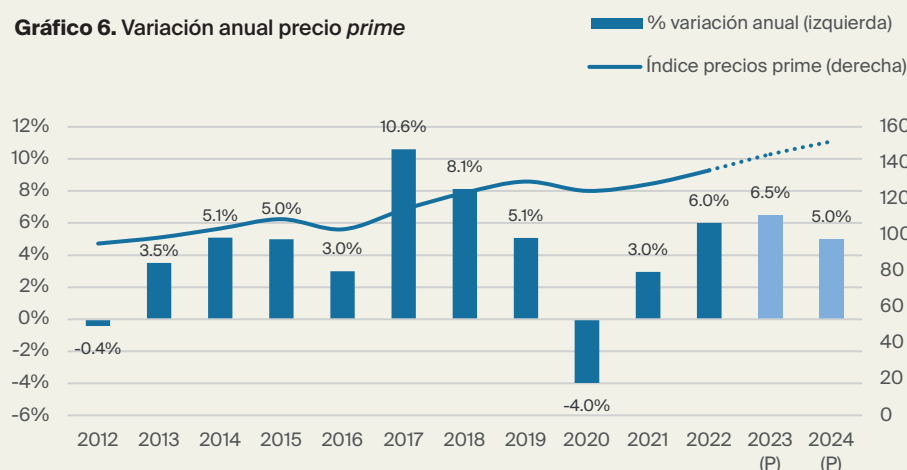
Este incremento sostenido en los precios *prime* esperado para los próximos años viene respaldado por el aumento en el número de personas con patrimonios altos que también se verá sostenido por los fundamentales de las zonas *prime* de la ciudad. Estas áreas han de-

Gráfico 5. Riqueza financiera neta de los hogares (M€)



Fuente: Banco de España

Gráfico 6. Variación anual precio *prime*



Fuente: Knight Frank Prime Global Cities Index.
Datos a cierre de año. Base 100 = T2 2016

mostrado su capacidad para adaptarse a una demanda en constante evolución, mediante la continua transformación de su oferta cultural, comercial y gastronómica, entre otros aspectos,

hacia un perfil cada vez más sofisticado. Este fenómeno consolida la posición de la capital española en el radar de aquellos con un considerable poder adquisitivo.

Contactos

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



Research

Daniel Caprarin
Head of Research
+34 600 919 087
daniel.caprarin@es.knightfrank.com



Sales

Carlos Zamora
Head of Residential
+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.