Informe de mercado
Madrid 2016

ENGEL & VÖLKERS

ÍNDICE

Carta del director 04

Coyuntura internacional 05

Economía española

- Coyuntura macroeconómica 08
- Situación financiera de los hogares 10
- Evolución del crédito 12

Sector inmobiliario

- Normalización del mercado 12
- Evolución de los precios 14
- Hipotecas y compraventas 16

Comunidad de Madrid

- Radiografía de la Comunidad 18
- Mercado inmobiliario 19

Madrid, por zonas

- Centro 20
- Chamartín 21
- Chamberí 22
- Retiro 23
- Salamanca 24
- Ciudad Lineal/Hortaleza 25
- Moncloa 26
- Boadilla del Monte 27

Alquiler 28

Inversión 29

Carta del director

Paloma Pérez Bravo
Directora General de Engel & Völkers Madrid

"2015 significó un punto de inflexión en el mercado inmobiliario de Madrid. En su conjunto, el año fue de moderada recuperación y estabilización de los precios medios. Puede afirmarse que fue el año de la estabilización previa al repunte.

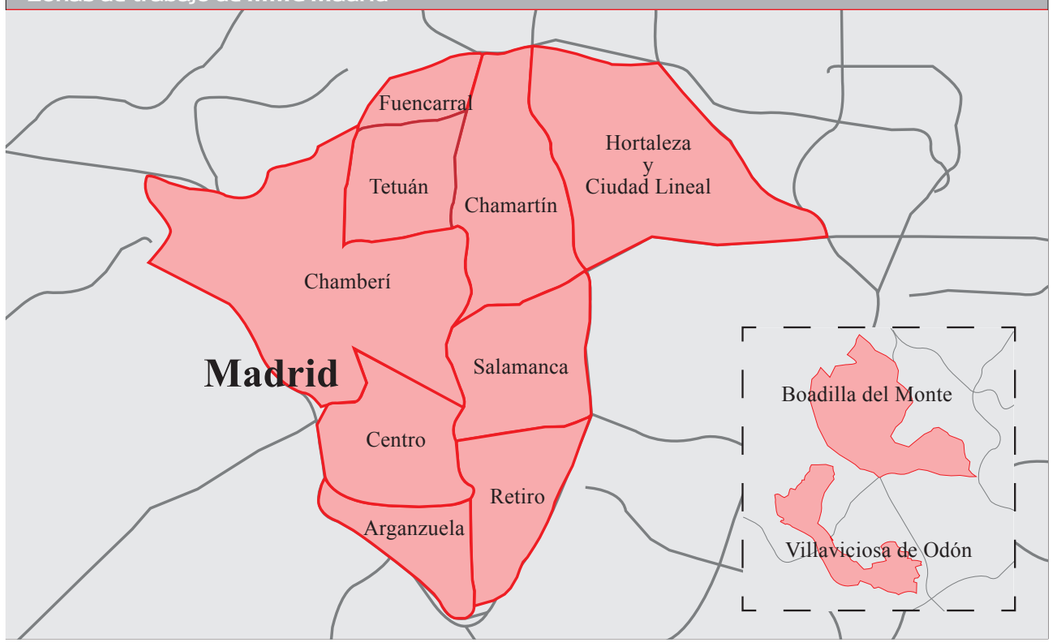
La confianza volvió entre los inversores de grandes carteras de activos para su posterior alquiler debido a la mayor rentabilidad frente a otras alternativas, lo que ha colocado a Madrid en la tercera posición del mercado de la inversión solo por detrás de Berlín y Dublín. Tanto en venta como en alquiler el volumen de transacciones se ha incrementado en una media del 17%.

En relación a los precios, la evolución ha sido muy desigual entre zonas. Hemos asistido a bajadas del 30% en algunas áreas de la capital y a subidas de hasta el 4% en otras. El precio medio en Madrid en 2015 se situaba en torno a los 2.800€/m2 frente a los 2.846€/m2 de 2014, lo que significa una bajada del 2% interanual y del 35% desde 2007.

En 2016 podemos esperar una consolidación de la recuperación, con subidas de precios que seguirán siendo desiguales debido a la existencia de un gran stock de viviendas provenientes de la banca, por un lado, y a la incipiente escasez de oferta en determinadas zonas, por otro. Asimismo, durante este año será especialmente significativa la vuelta de la promoción inmobiliaria en aquellas zonas de la capital donde empieza a escasear la segunda mano.

Al margen del nuevo escenario político, la tendencia positiva de las variables macroeconómicas debería pronosticar un año 2016 favorable para el sector inmobiliario madrileño".

Zonas de trabajo de MMC Madrid



Coyuntura internacional

La economía global sigue creciendo, aunque a un ritmo relativamente moderado. El crecimiento mundial se situará en 2016 entre el 3,3% y el 3,4%, según los principales organismos internacionales como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) y el Fondo Monetario Internacional (FMI). En los países desarrollados, el debilitamiento de las secuelas de la crisis, el apoyo prolongado de la política monetaria y la vuelta a la neutralidad fiscal han respaldado una aceleración del crecimiento y una caída del desempleo a nivel general. Según el último informe del FMI, las condiciones financieras siguen siendo favorables y los tipos de interés se mantienen en niveles históricamente bajos.

El descenso de los precios del petróleo y de otras materias primas explica también la mejoría de la demanda en la mayoría de las economías avanzadas, que son importadoras netas de materias primas, aunque la desaceleración en los mercados emergentes implicará una caída de las exportaciones. Es precisamente el menor empuje de los mercados emergentes el factor que puede debilitar la recuperación global pues neutralizará el dinamismo de los países desarrollados.

La recuperación se encuentra en una etapa más avanzada en Estados Unidos y Reino Unido. En Estados Unidos, el crecimiento continuará por el abaratamiento de la energía, el menor lastre fiscal y la mejora del mercado de la vivienda. Este fortalecimiento de la economía ha conducido a la Reserva Federal a subir los tipos de interés por primera vez en nueve años. El pasado 16 de diciembre, la institución presidida por Janet Yellen decidió un alza de 25 puntos básicos, hasta el 0,25%-0,50%. La medida contribuirá a un mayor fortalecimiento del dólar, aunque el lastre que supone para las exportaciones una divisa más fuerte será compensado por los factores positivos citados. Para Reino Unido se prevé un crecimiento sostenido gracias también a la caída del petróleo y la recuperación ininterrumpida de los salarios.

Las perspectivas apuntan a una recuperación más moderada en la zona euro y Japón. La primera se beneficiará de la caída del precio del petróleo, la distensión monetaria y la depreciación del euro. En Japón, el repunte gradual refleja el respaldo del aumento de la remuneración real y la subida de la Bolsa así como la caída de los precios del petróleo y las materias primas.

Respecto a los países emergentes, la caída de las materias primas supone un importante elemento desestabilizador. No obstante, los pronósticos reflejan una normalización parcial de las condiciones en los países con dificultades económicas en 2015 (entre ellos, Brasil, Rusia y algunos países de América Latina y Oriente Medio), el efecto contagio derivado del repunte de las economías avanzadas y la relajación de las sanciones impuestas a Irán. El crecimiento en China se enfriará más, pero de manera gradual.

Materias primas más baratas

Mención especial merecen los movimientos de las materias primas. El precio del petróleo ha sufrido una fuerte caída debido al debilitamiento de la demanda mundial, a las perspectivas de aumento de la producción gracias al acuerdo nuclear con Irán y a los cambios en la economía de China - con una clara desaceleración de la inversión en materias primas y actividad manufacturera-. Este último factor explica también el descenso de los precios de los metales, que además se han visto afectados por la expansión de la oferta tras el auge de la inversión en el sector minero. El resultado de todo ello es el impacto que ha empezado a observarse sobre el crecimiento de los países exportadores de materias primas.

Inflación controlada

El descenso de los precios de las materias primas generará una vez más presiones a la baja sobre el nivel de inflación en las economías avanzadas en los próximos meses y podría retrasar el repunte previsto de la inflación subyacente a medida que progresa la recuperación. La inflación subyacente se ha mantenido más estable, pero en términos generales aún está muy por debajo de los objetivos de los bancos centrales. La inflación seguirá siendo atenuada, pese al nivel creciente del empleo y del potencial de crecimiento a medio plazo.

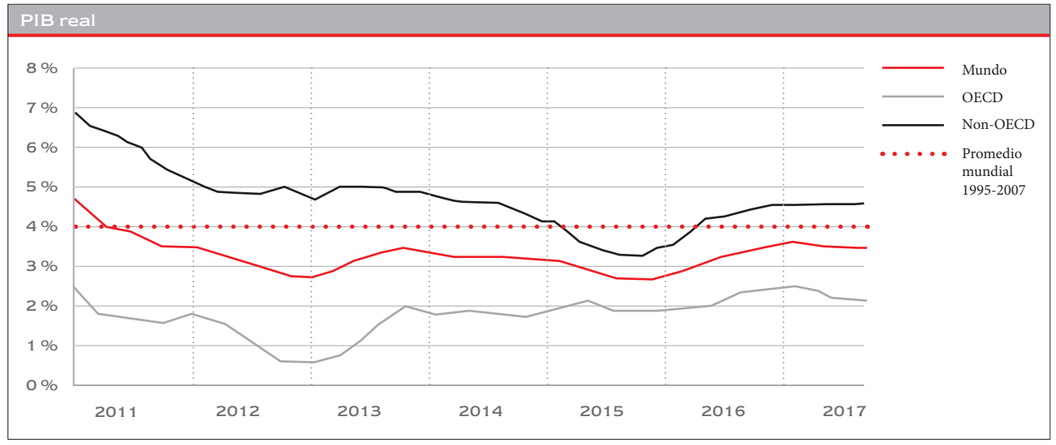
Mercado inmobiliario

El crecimiento moderado, la inflación controlada y los bajos tipos de interés dibujan un escenario favorable para el sector inmobiliario. El último informe trimestral Global Housing Watch, publicado por el FMI en diciembre de 2015, constata la recuperación de los precios en 60 países, si bien advierte de que la tendencia al alza es lenta y divergente. Aunque están lejos de los niveles previos a la crisis, los precios han subido en

países como Qatar, Irlanda, Hong Kong, Estados Unidos, Colombia y España, mientras que han retrocedido en Ucrania, Rusia, Letonia y más ligeramente en Brasil, Chile, México y Perú.

Estas son las previsiones para los principales mercados del mundo:

- En Estados Unidos, la mejora del mercado laboral - con 2,6 millones de nuevos empleos creados en el último año, la caída de la tasa de paro al 5,1% y el aumento gradual de los salarios- es uno de los principales factores que explican la tendencia positiva del sector tanto en ventas como en precios. Las buenas perspectivas para 2016 también se

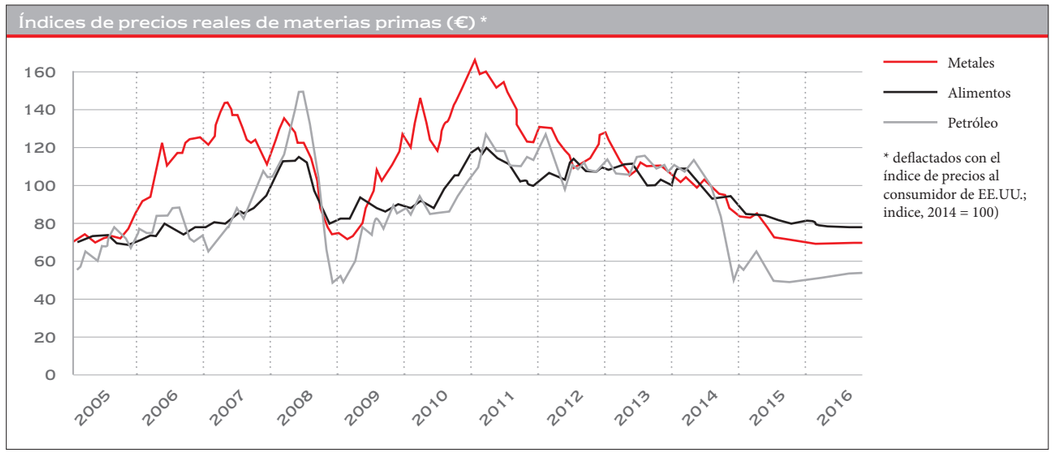


Fuente: OCDE

apoyan en la demanda prevista de los 'millenials', jóvenes que entran en la treintena y buscan su primera casa; los propietarios que perdieron su vivienda durante la crisis y ahora vuelven al mercado inmobiliario animados por unos precios razonables y una mayor disponibilidad del crédito con buenas condiciones de financiación; y la mejora de la confianza de las empresas constructoras.

La demanda procedente del exterior también contribuirá a la dinamización del sector, pese a la subida del dólar tras el alza de tipos por parte de la Reserva Federal. El pasado mes de diciembre, el Gobierno de Barack Obama aprobó una medida con la que suaviza un impuesto establecido hace 35 años sobre la inversión inmobiliaria foránea. La nueva ley, que iguala el tratamiento de los fondos de pensiones extranjeros que invierten en el mercado inmobiliario al de los fondos estadounidenses -entre otros aspectos-, abrirá la puerta a mayores compras por parte del capital foráneo. En 2015, los extranjeros realizaron el 16% de las adquisiciones de vivienda en Estados Unidos, pero también invirtieron en oficinas y centros comerciales atraídos por las rentabilidades y la percepción de que son activos seguros, llevando en este caso los precios incluso a niveles récord.

- La escasez de oferta será el motor del mercado inmobiliario en Reino Unido, donde las previsiones apuntan a subidas de precios de entre el 3% y el 6% en 2016, aunque podrían ser mayores en determinadas ciudades. La falta de stock, junto a la creciente demanda al calor de programas como 'Help to Buy', impulsarán el sector en los próximos meses como ya lo han hecho durante el pasado ejercicio. Los últimos datos disponibles de la Oficina Nacional de Estadísticas (ONS, por sus siglas en inglés) muestran que el precio medio de la vivienda en suelo británico marcó un nuevo récord el pasado mes



Fuente: FMI

de octubre en 288.000 libras, tras una subida del 7,7% en términos interanuales, mientras que la oferta de nuevas viviendas cayó a mínimos durante 2015.

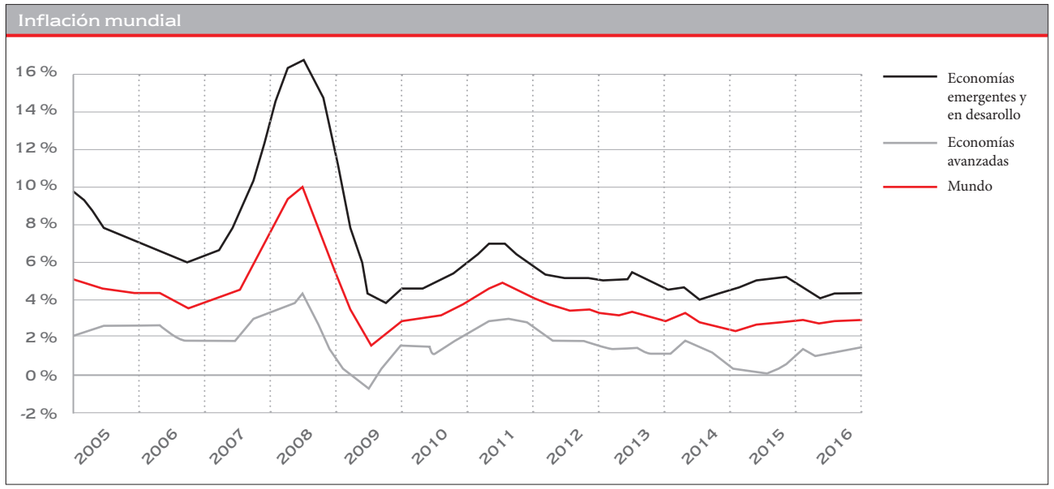
Para evitar un calentamiento excesivo del sector, el Gobierno británico ha establecido recientemente un impuesto extra del 3% a las compras de segunda vivienda o destinadas al alquiler. En ciudades como Londres, los precios han subido hasta un 40% desde 2013 - el precio medio de una vivienda en la capital es de 537.000 libras, máximo histórico - debido a las fuertes compras de extranjeros, sobre todo, de China, Rusia y Oriente Medio.

- La evolución del sector inmobiliario en los países de la zona euro en 2016 será desigual aunque, en líneas generales y según un reciente informe del Banco Central Europeo (BCE), tras una evolución irregular con continuas subidas y bajadas "hay signos crecientes de que los precios de la vivienda en la zona euro finalmente han entrado en una fase alcista sostenible".

Los bajos tipos de interés y la mejoría de los mercados laborales en los distintos Estados miembros favorecerán esa tendencia positiva. No obstante, la entidad advierte de que esta no será tan pronunciada como en anteriores etapas.

Irlanda, Alemania y Austria son los países que han registrado una mayor recuperación de los precios en los últimos meses, mientras que en Francia, Italia y Grecia continúan a la baja.

Desde el punto de vista de la inversión, ciudades como Berlín, Dublín, Madrid y Hamburgo siguen liderando el ranking y todo apunta a que la estabilidad económica, la confianza y el flujo de capitales mantendrán elevados los niveles de actividad y las rentabilidades. La inversión total en el sector inmobiliario europeo alcanzó en 2014 los 218.000 millones de euros, un 28% más que un año antes.



Fuente: FMI

Economía española

Coyuntura macroeconómica

La recuperación de la economía española se consolidará durante 2016. Aunque los retos son todavía considerables, el crecimiento del producto interior bruto (PIB) se acercará este año al 3% - frente al 3,2% de 2015 - apoyado principalmente en una sólida demanda interna con todos sus componentes en tasas positivas, incluida la inversión en construcción que, tras el profundo ajuste sufrido en los últimos años, comienza a recuperarse. Por su parte, el sector exterior mantiene su dinamismo, favorecido por el aumento de la competitividad y las mejores perspectivas de crecimiento de nuestros socios comerciales.

Este escenario influirá positivamente en el mercado laboral, con previsiones que apuntan a la creación de unos 445.000 puestos de trabajo y el posible descenso de la tasa de paro a niveles inferiores al 20% durante este ejercicio. A la reducción paulatina del número de parados se unirá un ligero descenso de la población activa.

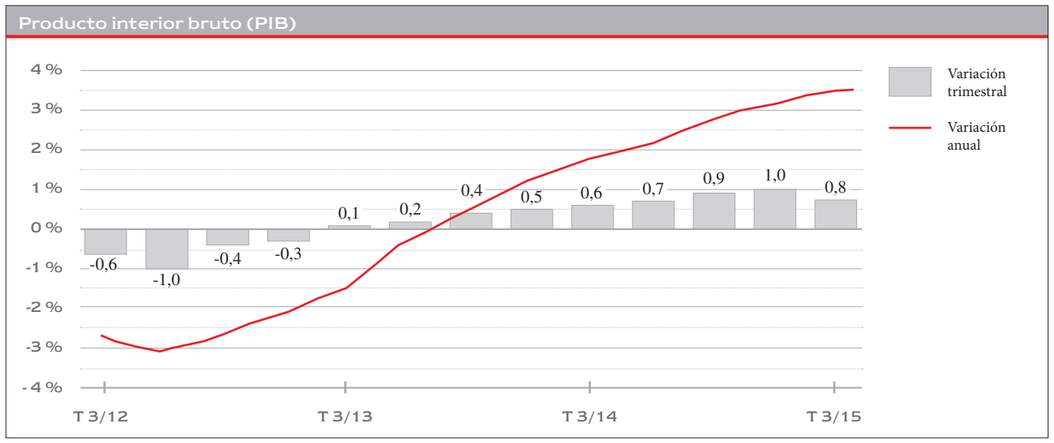
Pese al positivo escenario, se apreciará una ralentización gradual del ritmo de crecimiento respecto al registrado en 2015. El motivo es el agotamiento del impacto positivo que diversos shocks externos han tenido sobre la economía en los últimos trimestres, como la caída del precio del petróleo y de otras materias primas, el ciclo electoral o la

rebaja del IRPF. Además, pesa la incertidumbre política.

Aunque la inflación volverá a terreno positivo, se mantendrá en tasas moderadas. En un escenario central, en el que el precio del petróleo se recupere hasta los 45 dólares por barril, la inflación podría terminar 2016 en el entorno del 1,2% en términos interanuales.

La recuperación de la actividad y la mejora de los costes de financiación han llevado a las administraciones públicas a implementar una política fiscal ligeramente expansiva en 2015. No obstante, aún hay desequilibrios - como el alto nivel de deuda - que justifican ajustes y reformas adicionales que acentúen la capacidad de crecimiento de la economía, aseguren la sostenibilidad a largo plazo de las cuentas públicas y permitan el cumplimiento de los objetivos de déficit.

En un contexto de mejora de las variables macro, las perspectivas del consumo de los hogares continúan siendo



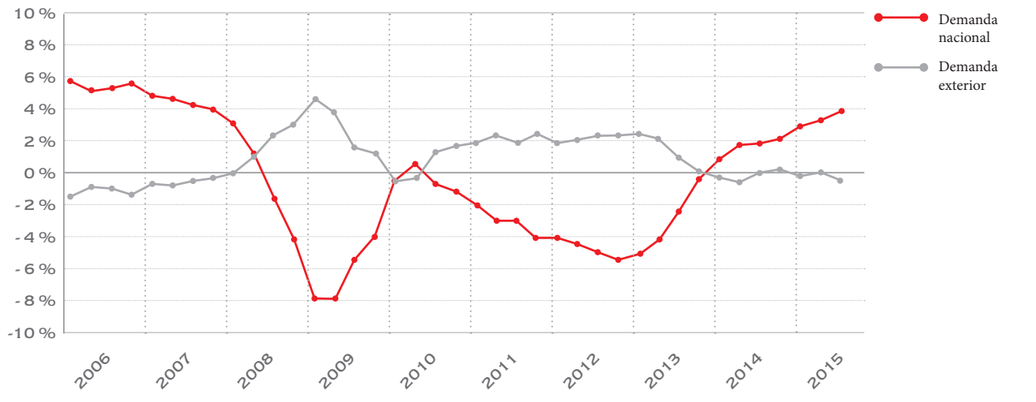
Fuente: INE

favorables. La creación de empleo, la menor presión fiscal y la ausencia de tensiones inflacionistas contribuirán a la recuperación de la renta real disponible de las familias durante los próximos trimestres. El crecimiento previsto de la riqueza inmobiliaria, las expectativas de que los tipos de interés oficiales permanezcan en niveles históricamente bajos y el ajuste del ahorro también impulsarán el gasto familiar. Por último, las nuevas operaciones de financiación al consumo seguirán aumentando y sustentarán el gasto de los hogares a medio plazo, sobre todo en bienes duraderos, cuya demanda comienza a normalizarse.

En el tercer trimestre de 2015, la renta bruta disponible de los hogares aumentó un 1,1%, hasta los 161.648 millones de euros, según los últimos datos disponibles del Instituto Nacional de Estadística (INE). Ese incremento respondió al alza de la remuneración percibida por los asalariados, entre otros aspectos. La tasa de ahorro bajó al 4,5% de esa renta disponible debido a que los hogares españoles gastaron más en consumo (+3,1%). En este contexto, la percepción de las familias sobre su situación económica está en máximos de los últimos 15 años.

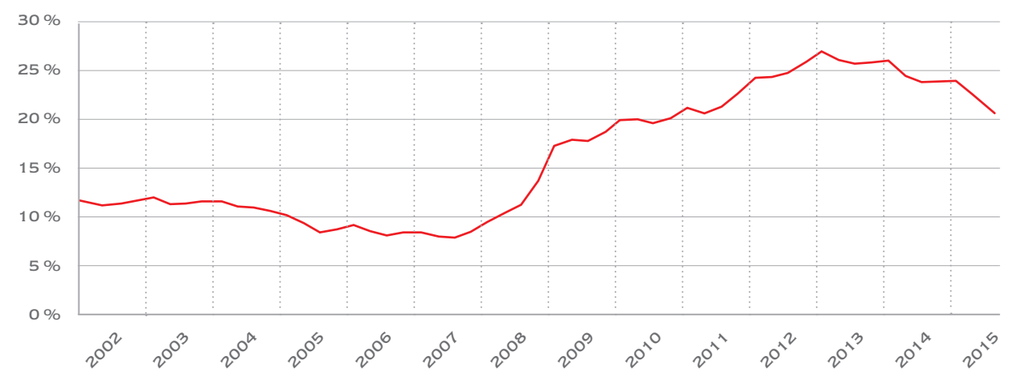
La mejora de la situación financiera de los hogares se explica también en el marco del proceso de desendeudamiento llevado a cabo durante la crisis. Al cierre de 2015, la deuda de las familias se situó en 723.528 millones de euros, 24.949 millones menos que un año antes, según el Banco de España, lo que supone el nivel más bajo desde 2006. En torno al 80% de ese endeudamiento está asociado a la adquisición de vivienda.

Demanda nacional y exterior (aportaciones al crecimiento del PIB)



Fuente: INE

Tasa de paro (Encuesta de Población Activa)

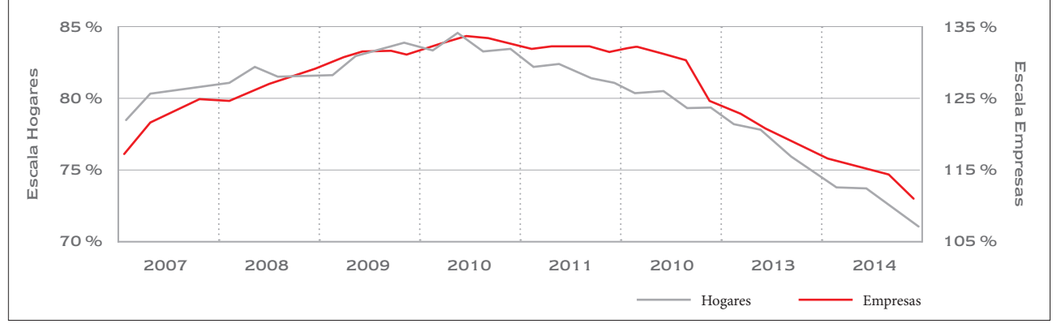


Fuente: INE

Índice de Precios de Consumo (IPC), Índice general, Variación anual

Fuente: INE

Deuda hogares y sociedades no financieras



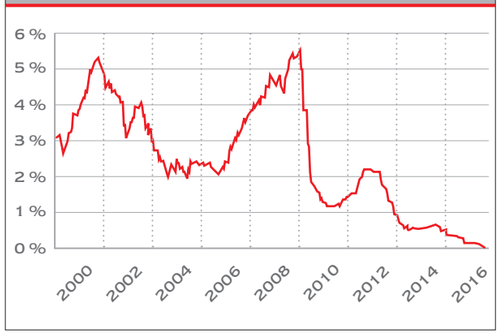
Evolución del crédito

La reactivación del crédito y la mejora de las condiciones en el acceso a la financiación bancaria coinciden con la salida de la recesión, las medidas del Banco Central Europeo (BCE) y la reestructuración del sector bancario español. Ahora se observa, además, una mayor solvencia de la demanda de crédito, que responde a factores como la recuperación económica, el aumento de la rentabilidad empresarial y la mejora de la posición financiera de empresas y familias. La reducción del endeudamiento de empresas y familias también propicia la aparición de demanda solvente. En las familias, por ejemplo, ha bajado el número de años de renta bruta disponible necesario para cancelar sus préstamos, aumentando por tanto su solvencia.

Por el lado de la oferta, la fortaleza de los bancos tras el saneamiento, la mejora en el acceso a la financiación en los mercados mayoristas y el aumento de la competencia (reducción de márgenes) son factores que contribuyen a la recuperación del crédito.

La demanda de préstamos para la compra de vivienda ha aumentado desde principios de 2014 como consecuencia, principalmente, del aumento en la confianza del consumidor y de la caída de los tipos de interés. El Euribor a doce meses, el índice de referencia para calcular las hipotecas, se ha situado en 2015 por debajo del 0,1% por primera vez en su historia. En particular, cerró enero en el 0,042%, lo que supuso un nuevo mínimo histórico y permitió un nuevo abaratamiento de las hipotecas. Un ejemplo práctico. Para una hipoteca de unos 100.000 euros, con un plazo de amortización de 25 años y que se revisara en enero, la cuota bajaría de 345,95 a 335,09 euros, 10,86 euros mensuales menos.

Euribor a 12 meses



Sector inmobiliario

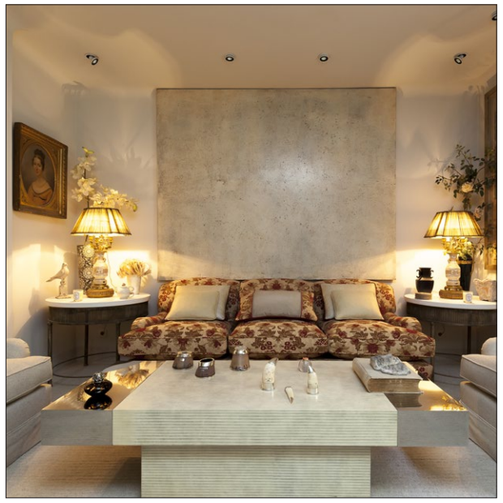
Normalización del mercado

La recuperación del mercado inmobiliario español seguirá su curso a lo largo de 2016. El propio Fondo Monetario Internacional (FMI), en su Informe sobre España n.15/232 (FMI, 2015), señalaba que “hay signos de que el sector inmobiliario podría haber experimentado un punto de inflexión. Tras un largo período a la baja, los precios de la vivienda comenzaron a aumentar de forma moderada en la segunda mitad de 2014 - aunque de manera desigual territorialmente - y la inversión y el empleo en la construcción han empezado a recuperarse”.

Las cifras constatan esta mejoría. La mayor inversión en construcción responde a la aceleración del componente residencial y se refleja en la tendencia creciente de los visados de obra nueva (edificación), el aumento del número de tasaciones y de hipotecas sobre vivienda, el crecimiento del nuevo crédito y el incremento de las operaciones de compraventa. Además, la superficie de solares urbanos vendidos - considerada la antesala del desarrollo de nuevas promociones residenciales - también muestra una evolución positiva.

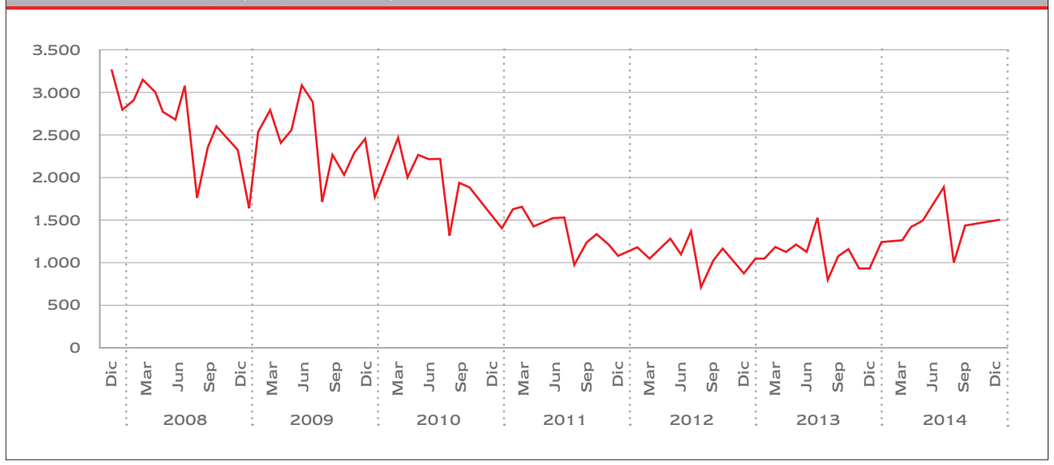
No obstante, hay que precisar que nos encontramos más ante una estabilización del sector que ante una fuerte recuperación debido a que las cifras de partida son muy bajas, muy lejos de los precios y del volumen de operaciones que se realizaron cuando el mercado estaba en plena ebullición. El Banco de España comparte esta visión al hablar de un escenario de mejora pero moderada y algo discontinua.

Para Engel & Völkers, la estabilización y el dinamismo progresivo del mercado son positivos pues alejan el riesgo de una nueva burbuja inmobiliaria y evitan distorsiones en los precios que puedan conducir a un desencuentro entre oferta y demanda. De esta manera, además, el sector constructor e inmobiliario tendrá de nuevo una mayor contribución al crecimiento económico, más moderada que en los años anteriores a la crisis pero más acorde con su participación en la estructura productiva de España.



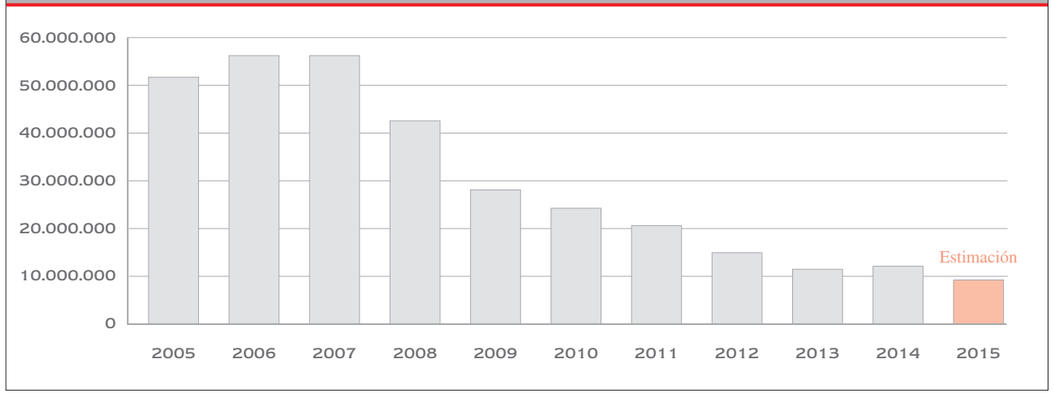
En este entorno de normalización y teniendo en cuenta la evolución favorable del euribor, el empleo y la economía, en 2016 debería consolidarse la recuperación con una mejora en la calidad de oferta y demanda. La obra nueva debería suplir la falta de producto en zonas exclusivas, mientras que en el lado de la demanda el comprador oportunista debería dar paso a compradores de valor.

Visados de obra nueva (uso residencial)



Fuente: Ministerio de Fomento

Evolución del consumo de cemento en España



Datos en toneladas. Fuente: Oficemen

Evolución de los precios

Tras caer más de un 30% desde el máximo alcanzado en el primer trimestre de 2008, los precios de la vivienda registraron el año pasado la primera subida desde 2007. El precio medio de la vivienda nueva en España se incrementó un 2,9%, según la Sociedad de Tasación, aunque se observó una evolución dispar entre las Comunidades Autónomas, con subidas en 11 de las 17 y caídas en el resto.

Los últimos datos del Ministerio de Fomento (basado en tasaciones) apuntan en la misma dirección y muestran que el precio medio del metro cuadrado de vivienda libre en España se situó en 1.476 euros en el tercer trimestre de 2015, lo que supone un aumento del 1,4% respecto al mismo periodo de 2014. Por CCAA, 12 presentaron crecimientos interanuales, destacando Madrid (3,5%), Baleares (3,2%), Aragón (3,1%), La Rioja (2,9%), Canarias (2,4%), Navarra y Comunidad Valenciana (2,1%). Por el contrario, seis comunidades aún mostraron caídas interanuales, con Asturias (-3,6%) y País Vasco (-1,4%) a la cabeza. En líneas generales, las mayores subidas se dan en las mejores zonas de las ciudades, donde el producto de calidad escasea.

Por municipios de más de 25.000 habitantes, los precios más elevados de la vivienda libre se presentan en San Sebastián, 3.136,6 €/m², Getxo, 2.739,41 €/m², Barcelona, 2.521,1 €/m², Ibiza, 2.496,1 €/m², Calvià, 2.474,3 €/m², Madrid, 2.466,3 €/m² y Pozuelo de Alarcón, 2.451,7 €/m². Todos ellos con una importante presencia de Engel & Völkers.

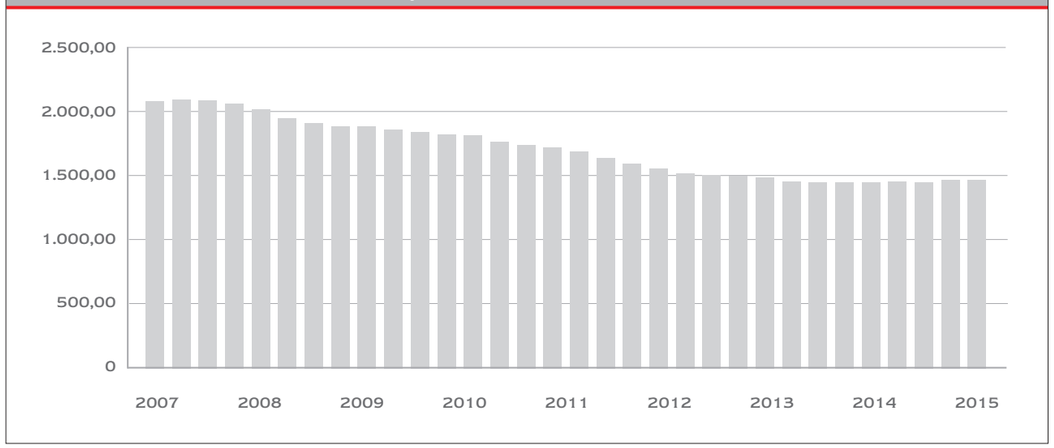
Si en lugar de las tasaciones se observan las compraventas, como en el índice de precios del INE, se aprecia también una tendencia dispar en función de la tipología de vivienda. La subida del índice de precios de la vivienda (IPV) en el tercer trimestre de 2015 fue del 4,5%, con un aumento del 4,3% - seis décimas menos que en el trimestre anterior - en el caso de la vivienda nueva y del 4,5% siete décimas más- en el de la vivienda de segunda mano.

El mayor incremento de precios es el calculado por los registradores de la propiedad, con una subida media interanual de los pisos del 6,6% en el tercer trimestre de 2015. En cualquier caso, lo que ha permitido este repunte ha sido minorar la caída desde máximos hasta el entorno del 29%, encontrándonos en la actualidad con precios medios similares a los de 2004.

Son varios los factores que explican la evolución dispar de los precios:

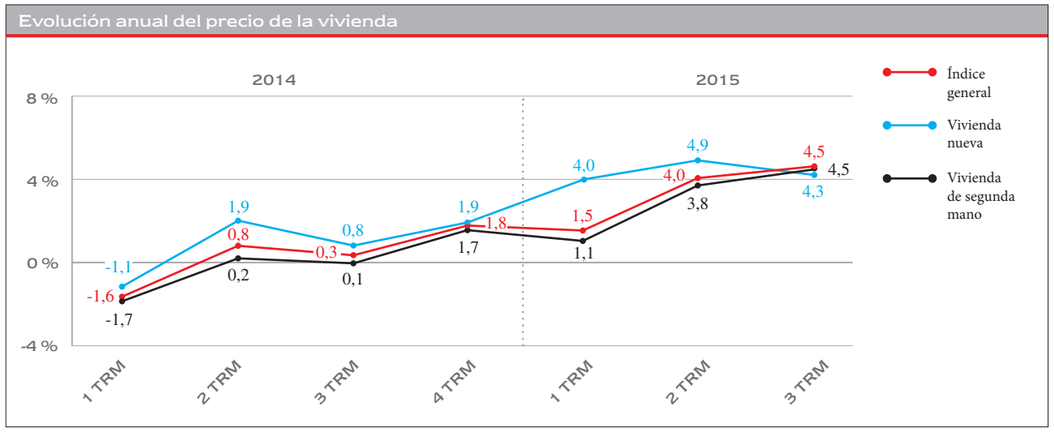
- Gran parte de la demanda actual proviene de compradores que han esperado a que los precios toquen fondo e inversores de bolsa en busca de mejores retornos de inversión. Este tipo de demanda tiene dos características principales: busca precios muy bajos y desaparece con el tiempo.
- La banca está siendo mucho más prudente en sus tasaciones y en sus valoraciones de riesgos por lo que solo se están cerrando operaciones ajustadas en precio. Adicionalmente, la constante expectativa de subida de tipos no anima al comprador a hacer ofertas al alza.
- Respecto al aumento de entrada de capital extranjero, durante 2015 el inversor se centró principalmente en suelo, hoteles y edificios a rehabilitar, por lo que su influencia en el precio de la vivienda no ha sido decisiva.
- A todo lo anterior se une la existencia de un gran stock de viviendas existentes provenientes de la banca que, con grandes descuentos, mantienen precios medios bajos en zonas no-premium.

Evolución del m² de la vivienda libre en España



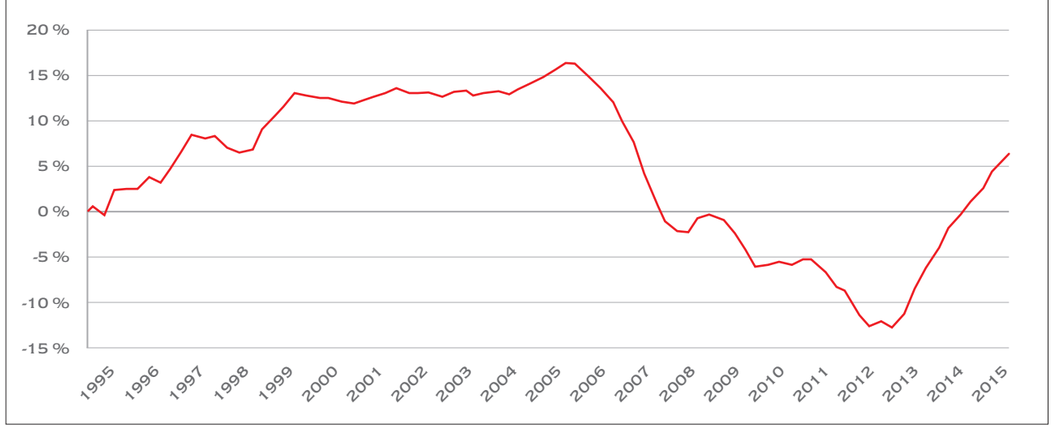
Datos en euros. Fuente: Ministerio de Fomento

Evolución anual del precio de la vivienda



Fuente: INE

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas. Evolución de tasas de variación interanuales.



Fuente: Registradores de la Propiedad

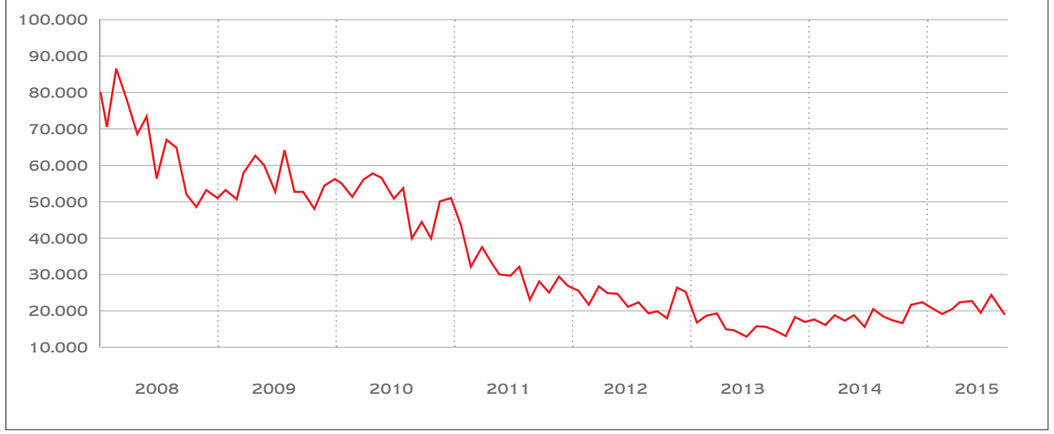
Las estadísticas de hipotecas y compraventas también apuntalan la normalización del sector. Respecto a las primeras, el último dato disponible del INE muestra que el pasado noviembre se constituyeron 19.247 nuevas hipotecas para la compra de una vivienda, lo que supone un incremento del 16,4% en tasa interanual y la decimoctava subida mensual consecutiva. Aun cuando este incremento es significativo, de nuevo es el bajo punto de partida de las comparaciones el que parece indicar un crecimiento mayor. De hecho, en 2005 y 2006 las hipotecas contratadas se situaban por encima de las 100.000 mensuales.

También la compraventa de viviendas muestra más estabilización que crecimiento sostenido. Según el INE, en diciembre de 2015 hubo 27.625 operaciones, lo que supone un 6,8% más en relación al mismo mes de 2014 pero un 3,9% menos respecto a noviembre. La cifra aún está lejos de las 121.687 operaciones de enero de 2007, en pleno boom. En todo 2015 se realizaron 354.132 compraventas de viviendas, un 11,1% más que en 2014. De particular interés resulta el análisis de la ratio viviendas hipotecadas/viviendas vendidas. El hecho de que el número de hipotecas concedidas sea inferior al de pisos vendidos sugiere que buena parte de las transmisiones de viviendas se están realizando con compras en efectivo y, muy probablemente, un número importante de ellas no están siendo realizadas por hogares sino por inversores especializados.

Vivienda de segunda mano

El motor de la mejora sigue siendo la vivienda de segunda mano, segmento en el que Engel & Völkers es uno de los líderes del sector. Mientras la compraventa de vivienda nueva se redujo un 33,7% en 2015, las transmisiones de vivienda de segunda mano aumentaron un 37,2%.

Hipotecas constituidas sobre vivienda en España



Fuente: INE

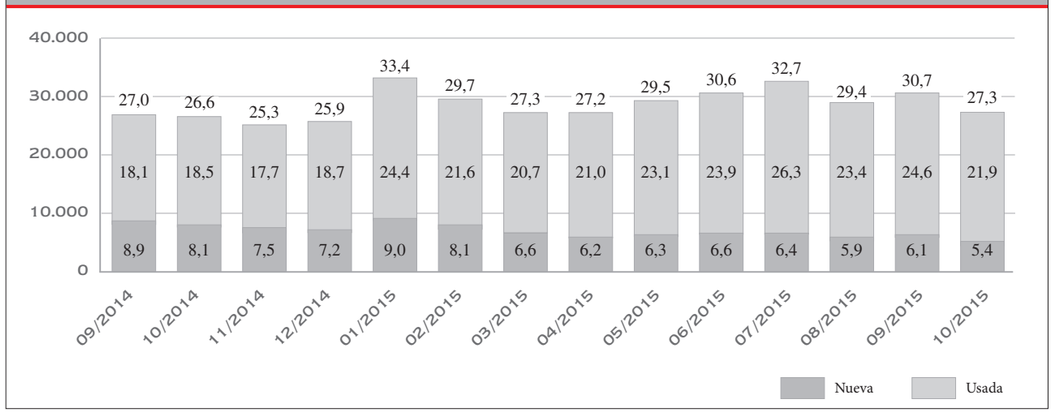
Hay comunidades autónomas con una intensificación notable de la demanda como Baleares, Canarias, Madrid y regiones mediterráneas (Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña, fundamentalmente). Por el contrario, hay otras en las que la recuperación del mercado inmobiliario está siendo mucho más moderada por lo que es de esperar una progresiva homogeneización en los próximos trimestres.

Comprador extranjero

Parte de esta demanda proviene de compradores extranjeros. Según las últimas cifras de los Registradores de la Propiedad, la compra de vivienda por extranjeros se situaba en el tercer trimestre de 2015 en el 13,06% en términos interanuales, el porcentaje más elevado de la serie histórica (últimos diez años), constatando la fortaleza de la demanda foránea de vivienda. En términos absolutos supone alrededor de 45.000 compras de vivienda por extranjeros anualmente. Británicos, franceses y alemanes copan las primeras posiciones del ranking.

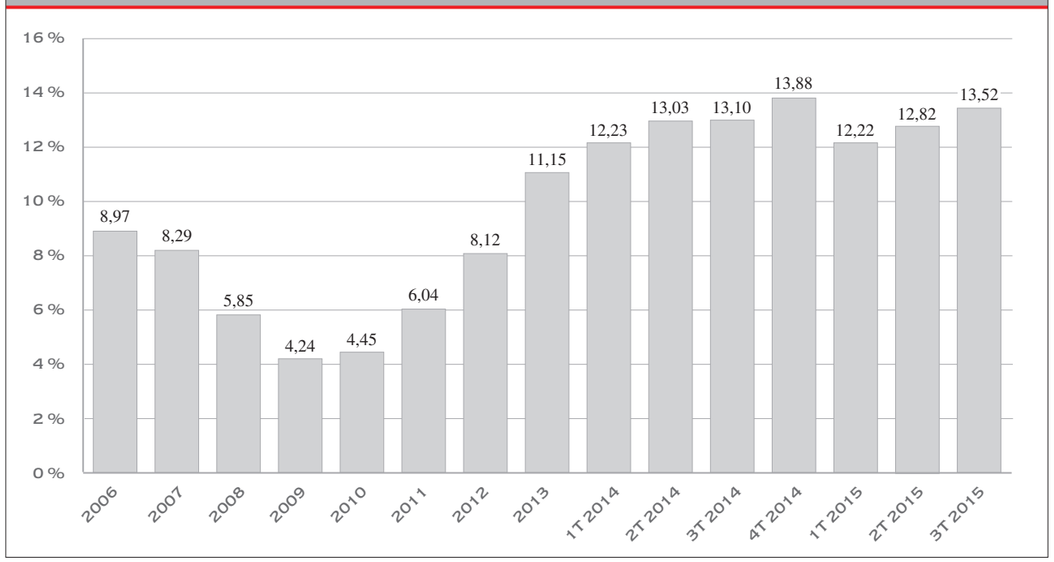
Para este año es previsible que este favorable escenario continúe, potenciado sobre todo por aquellas nacionalidades con un comportamiento en sus divisas favorable con respecto al euro, destacando los británicos.

Número de compraventas de viviendas registradas



Fuente: INE

Compras de vivienda por extranjeros



Fuente: Registradores de la Propiedad

Madrid

Radiografía de la Comunidad

La Comunidad de Madrid es la séptima región de la UE con mayor PIB, siendo una de las más desarrolladas y prósperas de Europa. La región se ha consolidado como el principal motor económico nacional, habiendo resistido mejor la crisis. La economía madrileña salió de la recesión en el segundo trimestre de 2013 y consolidó su recuperación durante 2014.

Tras acelerarse el crecimiento en 2015, las previsiones de la Comunidad de Madrid apuntan a que la economía regional crecerá un 3,1% en 2016. La demanda interna es clave, con un comportamiento más dinámico del consumo y la inversión. Este escenario redundará en una clara mejora del mercado laboral en el que la tasa de paro puede situarse por debajo del 15%, lo que supondrá la creación de más de 118.000 puestos de trabajo.

Reformas que incluyen bajadas impositivas, medidas liberalizadoras y de reducción de trabas administrativas han consolidado a Madrid como la primera Comunidad española en PIB per cápita.

El dinamismo de la región se refleja además en su apuesta por la innovación empresarial. El Gobierno regional potenciará la I+D+i empresarial y el uso de la tecnología como elemento motriz de la productividad, fomentando la inversión privada en proyectos de I+D e incorporando las nuevas tecnologías a las pymes. Por otro lado, Madrid se ha adherido al Plan de Vivienda estatal, lo que permitirá, entre otros factores, impulsar la rehabilitación de edificios y la reactivación del sector. Madrid también quiere potenciar su papel como referente nacional e internacional y mejorar su posicionamiento en

el mercado turístico. Para ello contará, por ejemplo, con nuevas plazas hoteleras (2.000).

Y la calidad de los servicios públicos - transporte, sanidad (moderna, innovadora y sostenible) y educación - la convierten en un destino atractivo para los inversores extranjeros. Madrid mantiene su liderazgo en la creación de empresas en España. En 2015, se crearon en la región 19.964 sociedades mercantiles, lo que representa el 21,1% del total nacional (94.594). Es decir, cada día de 2015 nacieron 55 nuevas empresas en la Comunidad.

La salud de la economía madrileña se refleja en la creciente confianza de los inversores. Según los últimos datos difundidos por el registro de inversiones del Ministerio de Economía, en el segundo trimestre de 2015 Madrid captó 4.229 millones de euros de capital extranjero, lo que representa el 68,8% de la inversión foránea que recibió España en ese periodo (6.150 millones). Hace 22 años, en 1993, ese porcentaje era del 57%.

Mercado inmobiliario

Madrid ofrece una de las mejores rentabilidades entre las capitales europeas. Su privilegiada posición en el mercado de alto standing se consolidó en 2015, un año marcado por la vuelta del cliente nacional y la fuerte demanda del comprador extranjero. En particular, Madrid tiene un atractivo especial para expatriados que están planificando su vuelta a casa y la ven como la ciudad perfecta por su nivel de servicios, su fibra empresarial y las buenas cifras macroeconómicas. Es el caso de muchos inversores sudamericanos que venían de invertir en Miami, donde escasea ya el stock de viviendas, y han encontrado en Madrid un mercado alternativo ideal.

En cuanto a los precios, el equilibrio dominará el panorama porque la banca tiene un gran stock de viviendas que aún tiene que sacar al mercado y presionará los precios a la baja. Sin embargo, la obra nueva despegará con un precio de salida un 20% de media más alto que la segunda mano, lo que impulsará los precios. Nuestras previsiones apuntan a una subida media de entre el 4% y el 5%.

En 2015, el precio medio en la capital fue de 2.802€/m² frente a los 2.846€/m² de 2014, lo que significa un descenso del 2%. En 2007 el precio medio era de 4.301€/m². Si bajamos el análisis a nivel de distrito se observan grandes diferencias, con subidas en 12 de los 21 distritos, sobresaliendo las zonas premium frente a las caídas significativas que aún se producen en las zonas más modestas (por ejemplo, Vallecas registró una bajada del 35% en 2015 respecto a 2014). En el distrito de Salamanca el precio medio se estabilizó en 4.293 €/m² (frente a 4.257€/m² de 2014), lo que supone un aumento del 2%, mientras que en el distrito de Chamartín se situó en 3.734€/m² frente a los 3.767€/m² del año anterior.

En 2016, Salamanca compartirá protagonismo con otros distritos de prestigio que se han puesto de moda como Centro y Retiro. La fuerte demanda, incluso, está provocando que en Centro los precios suban más que en Salamanca.

Madrid, por zonas. Tendencias del mercado

Distrito Centro

Considerado el corazón de la capital española, el distrito Centro alberga las zonas más turísticas y con más historia de Madrid como la Puerta del Sol, la Gran Vía o la Plaza Mayor. Formado por los barrios de Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol, es el epicentro turístico madrileño y donde se concentra buena parte de la actividad cultural y de ocio.

La parte más antigua, conocida como el Madrid de los Austrias, combina la huella dinástica del Palacio Real con el aire popular de la Plaza Mayor y sus alrededores, con la Puerta del Sol como principal reclamo. Además del 'kilómetro cero', famoso punto de encuentro de madrileños y visitantes, o la estatua de El Oso y el Madroño, símbolo de la ciudad, este centro neurálgico que cada 31 de diciembre reúne a miles de personas para dar la bienvenida al nuevo año, incluye la zona comercial más concurrida de la capital. Las grandes superficies comerciales se abren paso entre los cines y teatros más antiguos de la ciudad en la Gran Vía y los primeros rascacielos madrileños como el Edificio Telefónica o la Torre de Madrid.

El barrio de moda: Justicia

La privilegiada ubicación es uno de los puntos fuertes a la hora de buscar una vivienda en el distrito, donde hay un amplio abanico de propiedades y precios. En los últimos meses, cabe destacar el auge que ha experimentado el barrio de Justicia, concretamente la zona de las Salesas que ha sido merecedora del calificativo de "feelgood factor" por parte de diarios como el Financial Times ante el creciente interés turístico, comercial y cultural.

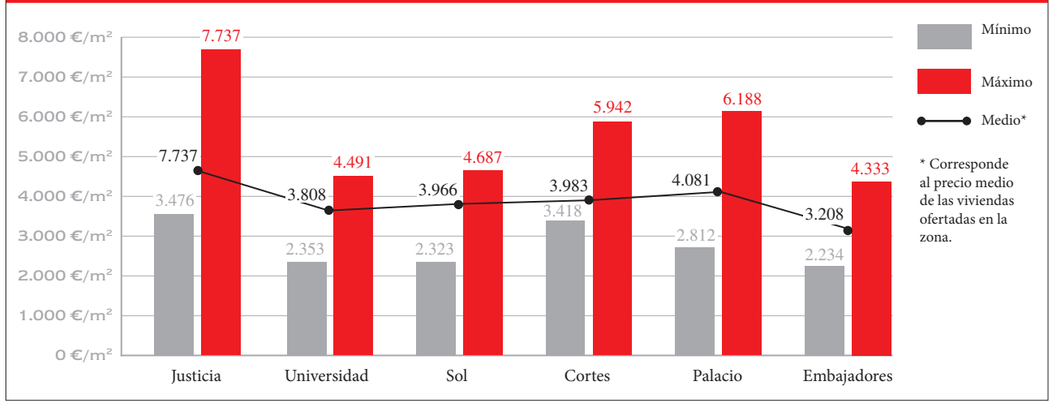
La fuerte y creciente demanda en Justicia, unida a la escasa oferta, ha provocado que se convierta en el barrio más caro del distrito hasta alcanzar precios que superan los 7.500 €/m². Unos niveles que contrastan con los pisos que pueden encontrarse en otras zonas, como Embajadores, a poco más de 2.000 €/m².

La perspectiva para 2016 en el distrito apunta a una tendencia al alza en los precios del 2%-3%. Un moderado pero constante crecimiento ante la dificultad de encontrar fincas rehabilitadas o de nueva construcción en la zona.

Perfil del comprador

Cosmopolita. Esta es la característica más común entre los inversores que eligen el distrito Centro. Compradores de mediana edad que buscan un 'pied a terre' y parejas jóvenes con niños son, junto a extranjeros que llegan de Reino Unido, Alemania, China y Venezuela, el perfil del comprador de una de las zonas con más y mejores posibilidades de acceso al transporte público en la capital.

Precios por metro cuadrado en los barrios de Centro



Distrito Chamartín

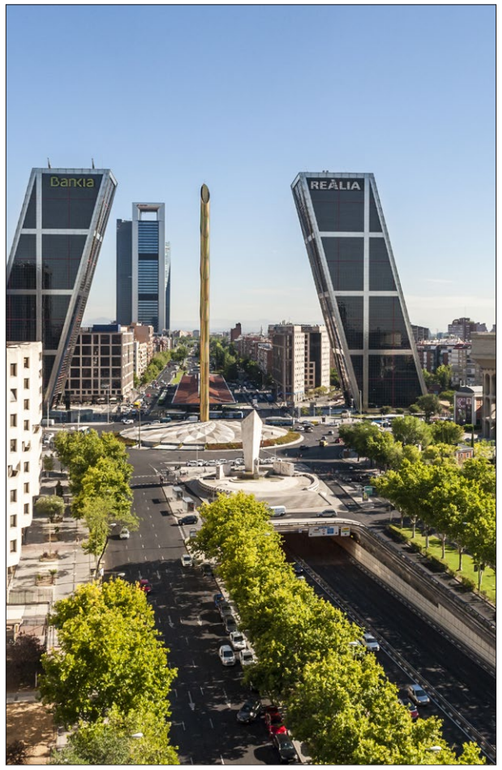
El Viso, Nueva España, Hispanoamérica, Castilla, Prosperidad y Ciudad Jardín son los seis barrios que componen el distrito más caro de Madrid. Situado al norte de la capital, Chamartín aúna el prestigio de zonas residenciales del centro de la ciudad tan codiciadas como El Viso con buena parte del eje financiero del Paseo de la Castellana. Este centro económico, que desemboca en el parque empresarial Cuatro Torres Business Area - que alberga los rascacielos más altos de España -, incluye también la Puerta de Europa, conocida por las dos torres inclinadas que la componen, así como la denominada zona financiera de la M-30.

La cercanía a estos parques empresariales así como la elevada oferta de servicios y de transporte público hacen de Chamartín uno de los preferidos por las familias españolas de clase media-alta a la hora de fijar su lugar de residencia. La presencia de instituciones educativas de prestigio, el alto nivel de los centros sanitarios de la zona, las amplias zonas verdes, la elevada oferta de restauración de calidad y la excelente comunicación del distrito son, junto a lugares de ocio tan destacados como el Auditorio Nacional de Música o el estadio de fútbol Santiago Bernabéu, los puntos fuertes de Chamartín.

Viviendas de hasta 10.000 €/m²

Las viviendas en la zona prime suelen ser más grandes que en otras áreas de la capital. En El Viso, una de las zonas más emblemáticas del distrito, abundan las viviendas unifamiliares con precios que alcanzan los 10.000 €/m². Prevalece la oferta de propiedades representativas con más de cuatro dormitorios de entre 200 m² y 600 m² y con precios de entre uno y 12 millones de euros.

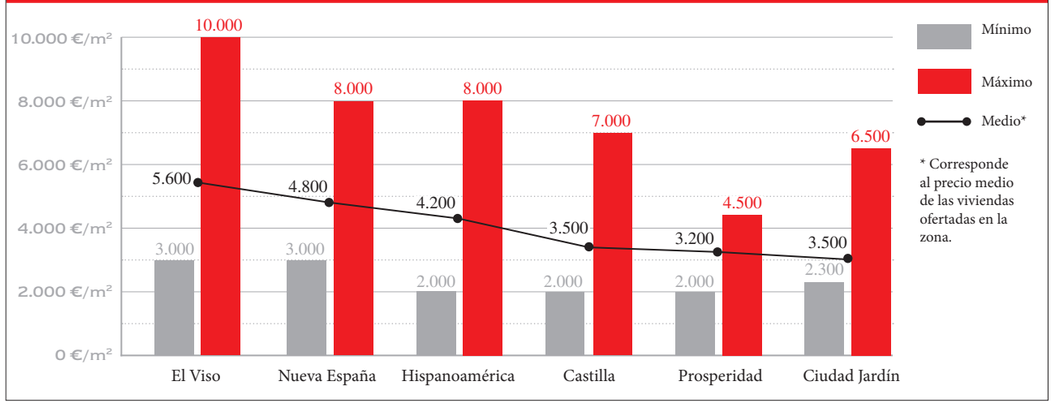
En Hispanoamérica y Nueva España lo más demandado son pisos de entre 200 m² y 400 m² que se sitúan en un



rango de precios desde los 600.000 euros hasta el millón de euros.

Por su parte, en Prosperidad la búsqueda se centra en pisos de hasta 120 m² que no superen los 500.000 euros. En Castilla, donde oferta y precios están muy diversificados, se pueden encontrar viviendas desde los 300.000 euros hasta un millón de euros, mientras que en Ciudad Jardín el rango se acota entre 600.000 y un millón de euros.

Precios por metro cuadrado en los barrios de Chamartín



Distrito Chamberí

Chamberí es sinónimo del Madrid más castizo. Formado por los barrios de Trafalgar, Arapiles, Gaztambide, Vallehermoso, Ríos Rosas y Almagro, este distrito fue el elegido por la aristocracia de los siglos XIX y XX para fijar su residencia. Es, por ello, la zona con más palacios de la capital, edificios únicos por su arquitectura que se encuentran en perfecta armonía con plazas llenas de vida y una excelente oferta de servicios.

El Museo Sorolla, la plaza de Olavide, los Teatros del Canal - un moderno complejo de más de 35.000 metros cuadrados cuyo edificio ganador del Premio Nacional de Arquitectura es obra de Juan Navarro Baldeweg- y el Parque de Santander, la principal zona verde del distrito que ofrece la posibilidad de practicar el golf en pleno centro de Madrid, son muchos de los encantos que llevan al inversor inmobiliario a elegir Chamberí.

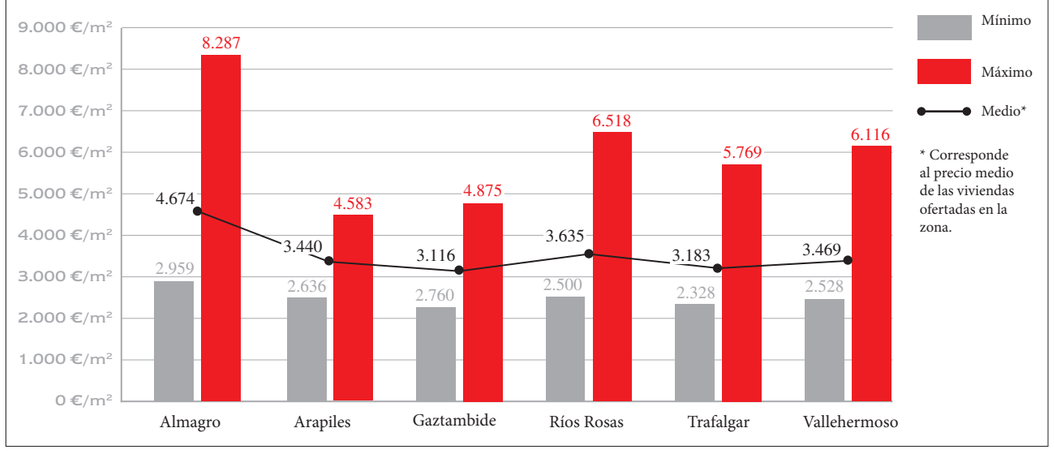
Una de las mejores calles de Europa

La elección de la calle Zurbano por parte del New York Times como una de las mejores de Europa ha sido uno de los detonantes del auge de Almagro. Comparada con la emblemática Park Avenue de Manhattan por el diario neoyorquino, esta calle salpicada de palacetes, casas señoriales con balconadas de época, boutiques, restaurantes y museos con encanto la convierten en un marco inigualable para vivir, invertir y disfrutar del Madrid más auténtico.

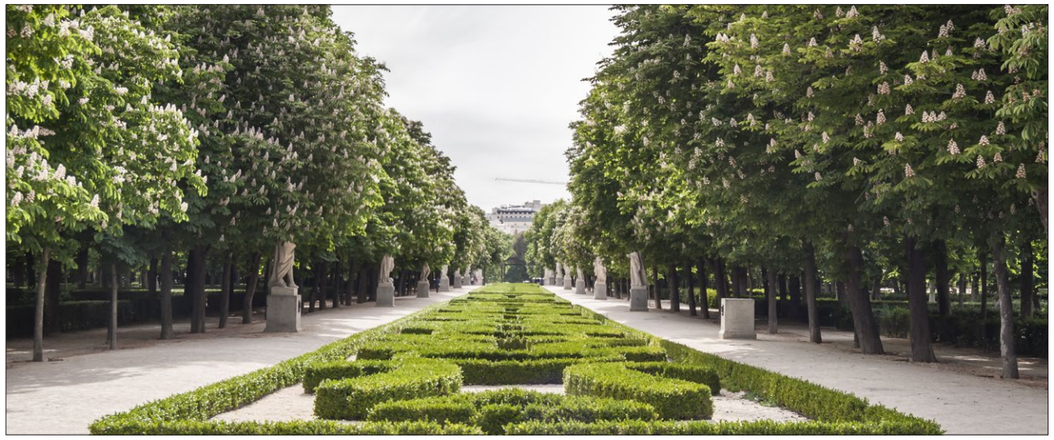
Es en el barrio de Almagro donde se han registrado las operaciones más elevadas del distrito, llegando a pagarse más de 8.000 €/m². Al elevado interés que despierta en los últimos meses se ha unido un nuevo perfil de comprador, los inversores procedentes de países nórdicos como Noruega o Finlandia.

Mientras la búsqueda por parte de parejas jóvenes para una primera residencia se centra en Trafalgar y Arapiles, las familias que deciden comprar una residencia habitual eligen Vallehermoso y Ríos Rosas. Por su parte, los inversores, tanto nacionales como internacionales, prefieren las zonas de Gaztambide y Almagro.

Precios por metro cuadrado en los barrios de Chamberí



Distrito Retiro



Con 125 hectáreas y más de 15.000 árboles, el Parque del Buen Retiro es el pulmón verde del centro de Madrid y el auténtico protagonista de un distrito compuesto por los barrios de Pacífico, Adelfas, Estrella, Ibiza, Jerónimos y Niño Jesús. Con un trazado similar al de su vecino distrito de Salamanca, en Retiro predominan las calles perpendiculares con amplias aceras -muchas de ellas forman bulevares como las calles de Ibiza y Alcalde Sainz de Baranda.

Retiro constituye, junto a Salamanca y Chamberí, el triángulo 'top' del mercado inmobiliario madrileño y una de las opciones preferidas no sólo para la búsqueda de vivienda habitual entre la clase alta española sino también para los compradores extranjeros y los fondos de inversión.

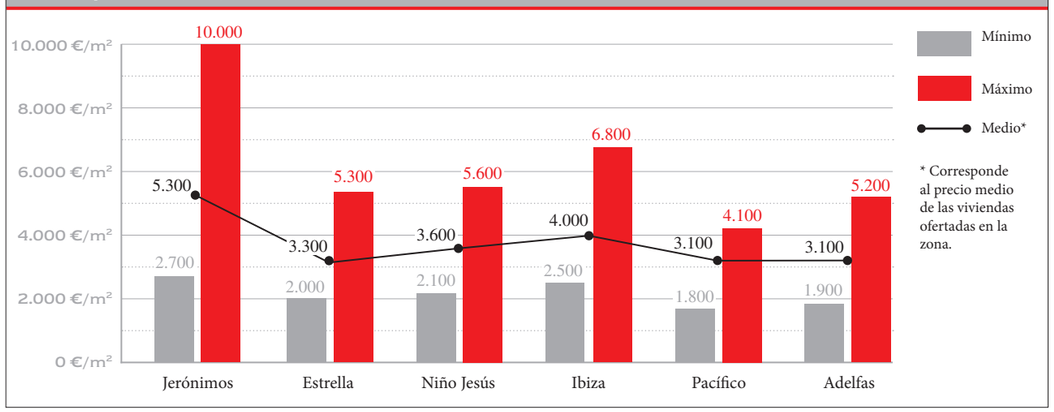
Jerónimos, el barrio más señorial de Madrid

Los monumentos más emblemáticos de Madrid como la Puerta de Alcalá, la plaza de la Cibeles, el Museo del Prado o el Palacio de la Bolsa forman parte del barrio más señorial de la capital: los Jerónimos.

Muy demandado entre las familias españolas más adineradas y por los extranjeros que, por traslado laboral o por inversión, quieren disfrutar de una zona cuajada de edificios singulares, Jerónimos se ha convertido en uno de los barrios más caros de Madrid. Con pisos de hasta 900 metros cuadrados, los precios alcanzan los 10.000 €/m², quintuplicando lo que se paga en algunas zonas de otros barrios del distrito como Pacífico y Adelfas.

En estos últimos, la demanda se centra en pisos entre 50 m² y 150 m² que no superan los 500.000 euros, mientras en las áreas de La Estrella y Niño Jesús el tipo de viviendas más buscado se sitúa entre los 600.000 euros y el millón de euros. De marcado carácter residencial, su cercanía al centro de la ciudad le convierte en una zona muy solicitada por familias.

Precios por metro cuadrado en los barrios de Retiro



Distrito Salamanca

Disfrutar de la noche más exclusiva de Madrid, ir de compras por la Milla de Oro o dejarse ver en los restaurantes más selectos de la capital son algunos de los atractivos del barrio Salamanca. Señorial, torero, clásico y palaciego, el distrito se caracteriza por su especial distribución regular en forma de damero con calles perpendiculares concebido por el Marqués de Salamanca en la segunda mitad del siglo XIX.

Tradicionalmente ha sido la zona preferida para vivir entre la élite política y económica del país, si bien en los últimos 50 años este carácter residencial ha comenzado a fundirse con una importante actividad comercial. No existe empresa de lujo que no se encuentre representada en alguna de las calles o avenidas del distrito.

Tipologías y precios

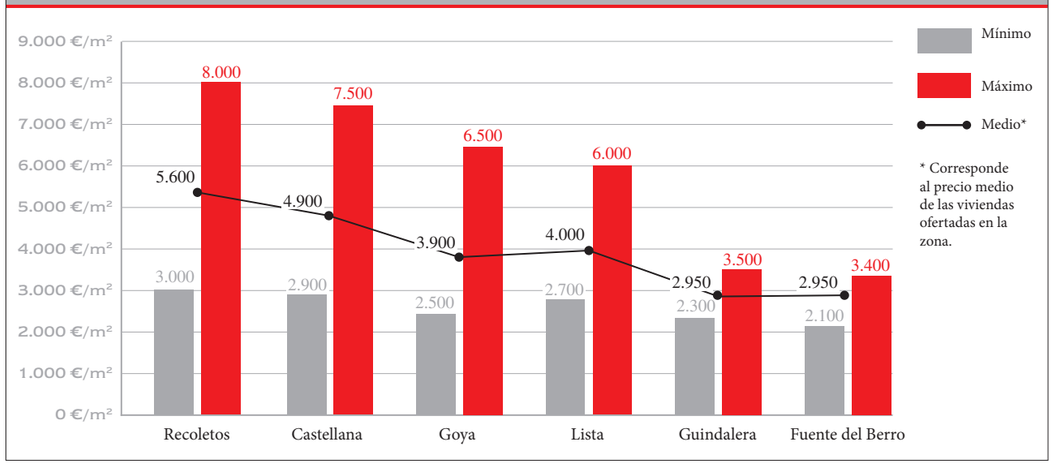
En los seis barrios que lo forman: Recoletos, Castellana, Goya, Lista, Guindalera y Fuente del Berro abundan edificios que conjugan una elevada calidad arquitectónica con la belleza de sus fachadas. En los dos primeros predominan las viviendas de entre 200 m² y 400 m² en fincas desde los años 1890 a 1965, que alcanzan precios de hasta los 8.000 €/m².

A medida que se avanza desde esta almendra central hacia la M-30, en zonas como Goya o Lista, se abre un amplio abanico de propiedades con viviendas desde los 60 m2, aunque la mayor parte de la oferta se centra en viviendas entre los 100 m² y los 200 m². En Guindalera, donde abundan pisos desde los 40 m² a los 160 m², destaca un pequeño pero importante oasis de propiedades de 200-250 m² en el Parque de las Avenidas con un precio medio de en torno a los 2.950 euros/m².

Por último, lo más habitual en Fuente del Berro son las viviendas unifamiliares y adosadas en la Colonia de superficies de 200-300 m² y precios de entre 3.000 €/ m² y 4.000 €/m².

Las propiedades prime del distrito, con precios superiores a los 1,5 millones de euros, son demandadas por clientes extranjeros (franceses, ingleses y suizos), seguidos muy de cerca por latinoamericanos donde destaca una creciente demanda por parte de venezolanos que buscan dos tipos de activos. Por un lado, edificios para promover vivienda nueva o rehabilitar y, por otro, pisos de 150-250 m² en zonas muy exclusivas con espacios abiertos.

Precios por metro cuadrado en los barrios de Salamanca



Distrito Ciudad Lineal - Hortaleza

Lo que son hoy los distritos de Ciudad Lineal y Hortaleza fueron en sus orígenes pequeñas villas. El primero, diseño y obra de don Arturo Soria a finales del siglo XIX, y el segundo, un pueblecito que vio convertir sus campos de vid y cereal en grandes fincas de recreo para disfrute de los nobles y que hoy tiene en el Parque Conde de Orgaz su zona más premium.

Un distrito de contrastes

De los nueve barrios que forman en la actualidad Ciudad Lineal, Engel & Völkers opera en cuatro: Atalaya, Costillares, Colina y San Juan Bautista. Los dos últimos son los más demandados, principalmente entre familias jóvenes españolas de clase media con dos o tres hijos.

En el distrito conviven zonas antiguas caracterizadas por los pisos de 2-3 habitaciones pequeñas con edificios de reciente construcción y completos equipamientos. Esto provoca que la horquilla de precios en la que oscilan las viviendas de Ciudad Lineal sea muy abierta, incluso en calles contiguas. Un buen ejemplo de ello es el barrio de San Juan Bautista, donde se pueden encontrar pisos con precios a 1.600 €/m² junto a comunidades con viviendas de 3-4 dormitorios, piscina, garaje y zonas ajardinadas a 6.000 €/m².

Menos habituales son los chalets, que pueden encontrarse en Atalaya y alguno de pequeño tamaño en Colina.

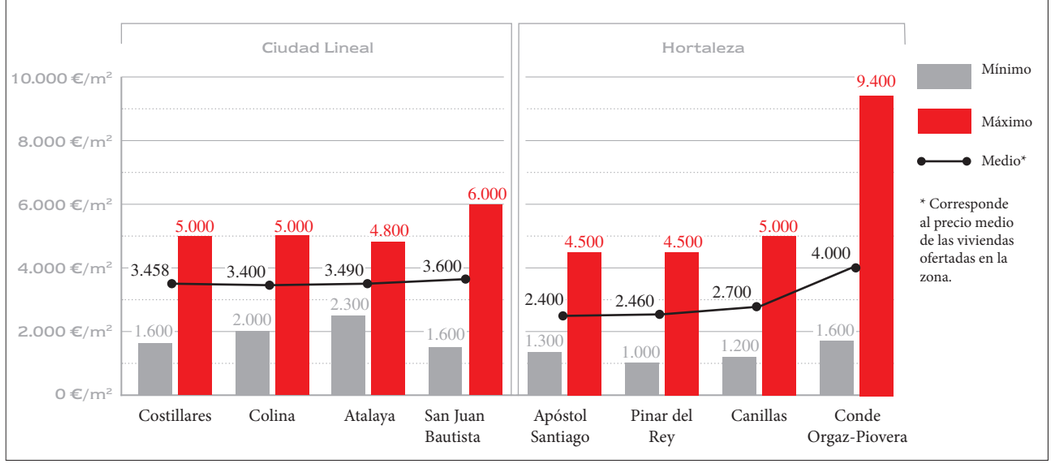
El Parque Conde de Orgaz

Al igual que ocurre con Ciudad Lineal, el distrito de Hortaleza se encuentra dividido en seis barrios: Apóstol Santiago, Pinar del Rey, Canillas, Piovera, Palomas y Valdefuentes, de los que Engel & Völkers cubre los cuatro primeros. El perfil de residentes de estas zonas lo dibujan familias españolas de clase media que en el caso de Piovera cambia de forma contundente, al igual que lo hacen los precios de las viviendas. En la parte más premium del barrio, en el Parque Conde de Orgaz, se encuentran las comunidades más exclusivas de viviendas unifamiliares y pueden alcanzar precios de hasta 9.400 €/m² frente a los 2.500 €/m² de media del resto del distrito.

No es de extrañar que la tasa de paro entre los habitantes del famoso parque sea del 6%, casi la mitad que la tasa del 11% que registra Hortaleza en su conjunto, según los datos a 31 de diciembre de 2014 elaborados por la Dirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid.

Por lo que respecta a los demandantes de residencia en Conde de Orgaz, cabe destacar que se encuentra repartido a partes iguales entre familias españolas de clase alta, muchos de ellos desplazados a Madrid por motivos laborales, y extranjeros, principalmente franceses, que eligen esta zona por la cercanía al Liceo Francés.

Precios por metro cuadrado en los barrios de Ciudad Lineal y Hortaleza

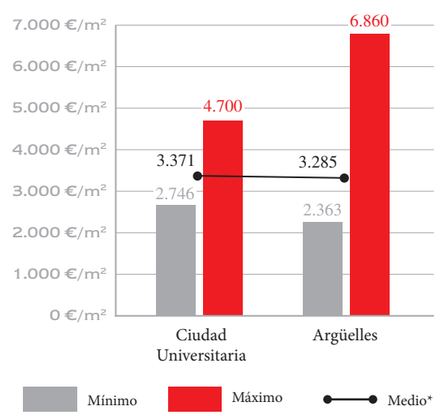


Distrito Moncloa

En el variopinto distrito de Moncloa podemos encontrar desde el mayor parque urbano de España, la Casa de Campo; un antiguo templo egipcio de 2.200 años a tan sólo cinco minutos de la céntrica Plaza de España, el Templo de Debod; o una de las arterias más largas de la capital: la calle Princesa, que acapara la mayor parte de la actividad comercial y de ocio de la zona. Sin olvidar el Arco del Triunfo, el Cuartel General del Ejército del Aire y el Faro de la Moncloa.

De los siete barrios que incluye el distrito, Engel & Völkers centra sus operaciones en dos: Argüelles y Ciudad Universitaria, donde un 10% de sus residentes son extranjeros.

Precios por metro cuadrado en Moncloa



* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.

Tipología de vivienda

Los pisos de 3-4 dormitorios, en una tercera planta, para reformar y con una superficie de 180 m² son las viviendas más demandadas del barrio de Argüelles. El perfil de comprador es un 80% cliente nacional que busca una residencia familiar, mientras que el 20% restante lo forman clientes llegados de Venezuela, Estados Unidos, Luxemburgo, Francia, Alemania e, incluso China, con dos finalidades: la inversión para destinar la vivienda al alquiler o disponer de una segunda residencia.

Este distrito no sólo es atractivo para la gente joven gracias a la cercanía de las residencias universitarias y los colegios mayores a Ciudad Universitaria, sino también para aquellos mayores enamorados de su barrio que venden su vivienda para adquirir otra más pequeña, pero siempre dentro de Moncloa.

Este contraste entre los habitantes, donde el 29,5% de los mayores de 25 años del distrito tienen estudios universitarios según los datos del Padrón Municipal, se observa también en sus principales vías. Así, la activa calle Princesa contrasta con la tranquilidad de otras avenidas como el Paseo del Pintor Rosales o la calle Ferraz, todas ellas plagadas de edificios decimonónicos que fueron residencia de la baja aristocracia de dicho siglo.

Distrito Boadilla del Monte

El sexto municipio más rico de España lleva poco tiempo bajo el paraguas del MMC (Metropolitan Market Center) de Engel & Völkers en Madrid. Pero lo suficiente como para ofrecer a sus clientes 1.372 viviendas en Boadilla del Monte y 592 en Villaviciosa de Odón.

Con una renta media por declarante de 48.242 euros, según la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea), Boadilla del Monte sólo se sitúa por detrás de los municipios barceloneses y madrileños de Matadepera, Pozuelo de Alarcón, San Cugat del Vallès, Villanueva de la Cañada y Teià en el ranking de los pueblos más ricos de España.

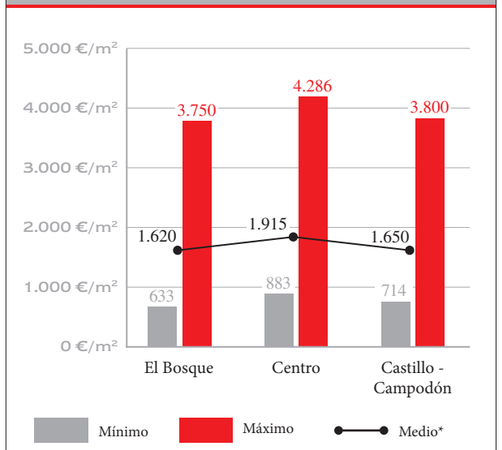
Viviendas unifamiliares en urbanizaciones

La tipología de la vivienda ofertada en estas zonas son en su mayoría chalets individuales, adosados y pareados en urbanizaciones con amplias zonas verdes, grandes medidas de seguridad y donde los residentes valoran la variada oferta de centros de enseñanza de calidad.

De las 11 zonas en las que opera Engel & Völkers en Boadilla del Monte, cabe destacar los precios que pueden alcanzar las viviendas en Valdepastores-Las Encinas y en El Olivar del Mirabal, donde se superan los 5.000 €/m².

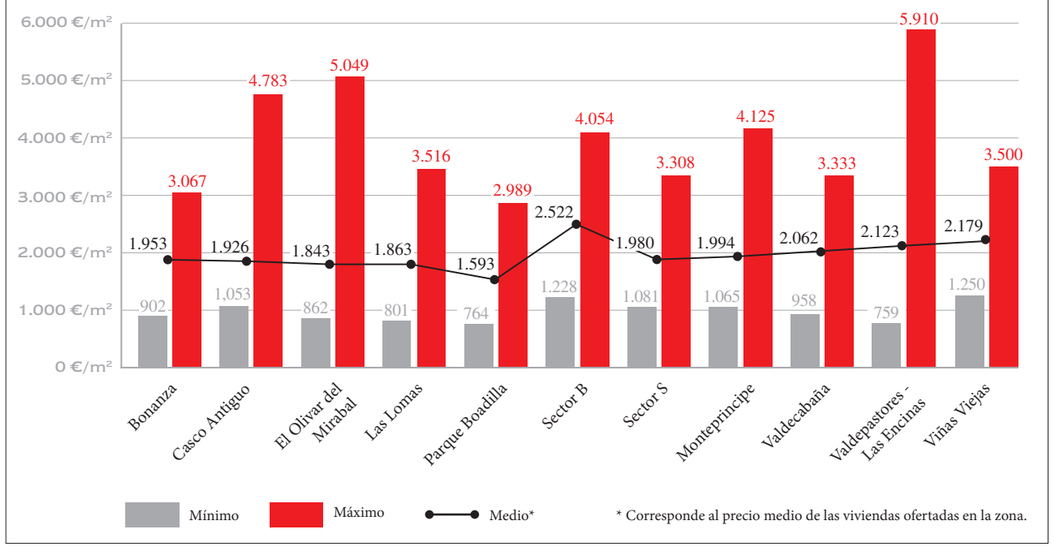
Algo por debajo se sitúan los precios máximos registrados en las tres áreas de Villaviciosa de Odón: El Bosque, Centro y Castillo-Campodón, que quedan en un rango de entre 3.750 €/m² y 4.286 €/m².

Precios por metro cuadrado en Villaviciosa de Odón



* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.

Precios por metro cuadrado en Boadilla del Monte



* Corresponde al precio medio de las viviendas ofertadas en la zona.

Alquiler

El mercado del alquiler se ha convertido en uno de los motores de la recuperación del sector inmobiliario en Madrid, como ya pronosticaba Engel & Völkers en su Informe de mercado 2015. La flexibilidad otorgada por algunos cambios legislativos en los contratos de arrendamientos, el aún inestable mercado de trabajo, el cambio de mentalidad y la elevada rentabilidad que ofrece al propietario han propiciado que los alquileres tengan cada vez un peso mayor en las operaciones de la compañía.

Pese a las buenas perspectivas del mercado de compraventa, el alquiler seguirá ganando terreno tanto entre los arrendatarios como entre los inversores. Respecto a los primeros, para una parte importante de la población la compra es aún inaccesible y opta por alquilar ya que permite una mayor flexibilidad y libertad. Por la parte de los inversores, comprar un piso para arrendar en las zonas más demandadas de las grandes ciudades supone una rentabilidad de en torno al 5%, niveles que no se registraban desde los años del boom inmobiliario y que superan la rentabilidad de otros activos financieros.

Los años de crisis han cambiado el perfil de arrendatario. Ya no sólo alquilan estudiantes o ciudadanos de perfil medio bajo, sino que también ejecutivos o personas de alto nivel adquisitivo con situaciones cambiantes optan por una opción menos comprometida en el tiempo.

Las zonas más demandadas

Engel & Völkers centra sus operaciones de alquiler en los cuatro distritos más demandados de la capital: Centro, Chamartín, Chamberí y Salamanca.

- Centro: Familias unipersonales o parejas jóvenes configuran el perfil de arrendatario en un distrito donde la demanda se concentra en estudios o pequeños apartamentos de uno o dos dormitorios, preferiblemente amueblados, situados en los barrios de Justicia y Palacio. Todos ellos buscan y valoran la amplia oferta cultural y gastronómica de la zona así como la buena comunicación que ofrece el distrito.

- Chamartín: Pisos grandes, de unos 150-250 m², con zonas ajardinadas son lo más buscado entre familias con hijos, tanto españolas como extranjeras, atraídas por la amplia oferta educativa de calidad existente en el distrito. Con una clara preferencia por los barrios de Hispanoamérica y Nueva España, el 90% de los alquileres se concentran en pisos, mientras que el 10% restante lo acaparan las viviendas unifamiliares.

- Chamberí: El barrio de Almagro, seguido de Nuevos Ministerios, es el preferido por los ejecutivos y profesionales liberales que escogen este distrito para vivir. La opción elegida suelen ser pisos de segunda mano de unos 100-150 m² que disponga de una buena oferta comercial, de ocio y de transporte público.

- Salamanca: El prestigio del barrio, la cercanía al Parque del Retiro y las buenas infraestructuras tanto de transporte como de servicios son los principales atractivos que llevan a familias unipersonales y familias jóvenes a decidir alquilar en Salamanca. Con un 18% de extranjeros residentes en el distrito, la mayor parte de los arrendatarios buscan pisos en buen estado y sin amueblar.

Inversión

El año 2015 ha sido el de la recuperación de la inversión en el sector inmobiliario. El cierre de importantes operaciones por parte de grandes fondos internacionales y el protagonismo de las Socimis – ocho comenzaron a cotizar el año pasado en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y una de ellas entró a formar parte del Ibex 35 el pasado mes de diciembre- han sido determinantes.

Tras la cifra de 10.000 millones de euros alcanzada en España durante 2014, que aumentará a los 12.500 millones en 2015, todo apunta a que en 2016 la inversión inmobiliaria se mantendrá en torno a estos niveles. La escasez de activos de calidad en condiciones y localizaciones atractivas presiona al alza los precios por lo que consideramos que el momento actual es una oportunidad única para la inversión en activos inmobiliarios.

Transacciones emblemáticas

Operaciones tan representativas como la venta de Torre Espacio por unos 560 millones de euros, evidencian el buen momento del mercado. La transacción, realizada por el Grupo Villar Mir, no será la única que tendrá lugar en el parque empresarial del norte del Paseo de la Castellana. La corporación del empresario prevé construir una quinta torre en un terreno próximo al que alberga los cuatro rascacielos más altos de España.

También este grupo promueve el gran complejo residencial, comercial y hotelero del proyecto Canalejas. Tras ajustar algunas características del proyecto en el marco del acuerdo alcanzado con el Ayuntamiento de Madrid para su promoción, actualmente pendiente de una decisión judicial, el presidente del Grupo Villar Mir ha asegurado que las viviendas que se construyan serán las "más caras" de Madrid.

El proyecto contempla la construcción, dentro de los históricos edificios a escasos metros de la Puerta del Sol, de un hotel de lujo que explotará la cadena Four Seasons, una galería comercial y unos exclusivos pisos que tendrán acceso a los servicios del hotel y que podrían alcanzar un precio de unos 12.000 €/m².

ENGEL & VÖLKERS MMC Madrid
Calle Génova, 27 - 5ª planta · E-28004 Madrid
Phone: + 34 91 277 45 00
Madridmmc@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.es/madrid

ENGEL & VÖLKERS