

RESEARCH RESIDENCIAL



Madrid Insight

2025 / 26

Madrid se afianza como referente global y se consolida en el residencial prime.

knightfrank.es/research



Madrid Insight

2025 / 26

CONTENIDOS

- 4 ¿Por qué Madrid?
- 6 Economía y crecimiento
- 7 Marca Madrid: sinónimo de confianza
- 8 España, segundo país más turístico del mundo
- 9 ¿Quienes són los compradores?
- 10 ¿Qué se espera por parte de la demanda?
- 11 Transacciones y precios zonas prime
- 12 ¿Qué está pasando con la oferta?
- 12 ¿Y los precios?
- 13 *Branded residences*: la experiencia de vida que marca tendencia en Madrid
- 14 Perspectivas y oportunidades

Introducción

El presente informe analiza la evolución de Madrid en un momento clave para su posicionamiento internacional. La capital española ha consolidado en los últimos años un liderazgo económico y social en Europa, respaldado por un crecimiento sostenido, estabilidad institucional y una notable capacidad para atraer inversión y talento global.

Madrid destaca hoy por su entorno favorable para los negocios, un marco fiscal competitivo dentro del contexto europeo, infraestructuras modernas y una calidad de vida diferencial que actúa como motor de atracción. La ciudad refuerza este posicionamiento mediante proyectos estratégicos de alcance internacional que contribuyen a impulsar su visibilidad y competitividad global.

El mercado residencial prime refleja este dinamismo. Con una oferta limitada y una demanda creciente, impulsada por compradores nacionales e internacionales de alto patrimonio, Madrid presenta una sólida evolución en precios y un perfil de inversión estable y sostenible. La llegada de proyectos de gran prestigio y el desarrollo del segmento branded residences reafirman su atractivo en el panorama inmobiliario de lujo europeo.

En este contexto, Madrid se consolida como una ciudad donde economía, innovación, cultura y calidad de vida convergen para definir un nuevo modelo urbano competitivo, moderno y global.

Estamos a su disposición para profundizar en cualquier aspecto del mercado y acompañarle en este momento único en la historia de la ciudad.

Daniel Caprarin

Director, Head of Research, Marketing & PR

¿Por qué Madrid?

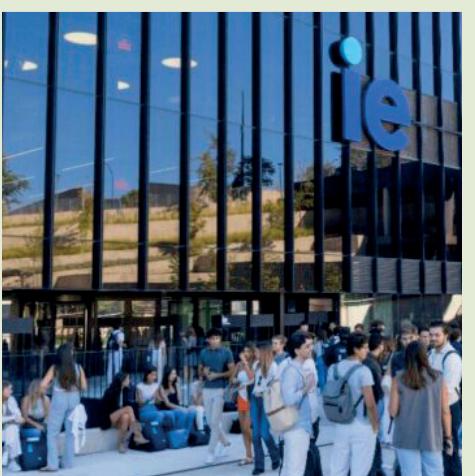
Madrid no solo ha logrado consolidarse como uno de los destinos más atractivos de Europa para compradores e inversores de alto patrimonio, sino que, además, está experimentando un crecimiento sostenido que la sitúa a la vanguardia de la inversión inmobiliaria residencial prime. Y no es de extrañar, ya que Madrid es sinónimo de calidad de vida, arte, cultura, gastronomía y educación, entre otros aspectos.

Entre los muchos factores que hacen atractiva la ciudad, merece hacer mención especial a las horas de sol. Según la agencia de meteorología AEMET, la capital española ofrece casi 3.000 horas de sol al año (2.909, para ser exactos), según la media anual de los últimos 30 años. De esta manera, se sitúa por delante de ciudades mediterráneas como Atenas (2.773 horas), Niza (2.810 horas) o Roma (2.533 horas), así como de otras capitales costeras como Lisboa (2.895 horas), y posiciona Madrid como la capital europea del sol.

Esto se complementa con una oferta cultural y de ocio de primer nivel junto con una gastronomía reconocida internacionalmente, con 31 restaurantes con estrella Michelin.

Además, cuenta con instituciones educativas de alto nivel y reconocimiento global, destacando sus escuelas de negocio con prestigio internacional. Tres de ellas figuran entre el Top 20 de las mejores *business schools* del mundo en la categoría MBA presencial, del exclusivo ranking de Financial Times: IESE, ESADE y IE Business School. En particular, IE Business School ocupa la primera posición mundial en MBA online, un reconocimiento que actúa como un potente altavoz para atraer talento internacional, posicionando a Madrid como un referente de excelencia académica.

Madrid también podría ser denominada como “la capital europea del deporte”, debido a los grandes eventos deportivos que alberga, desde la inauguración del re-



Madrid cuenta con instituciones educativas de alto nivel y reconocimiento global, destacando sus escuelas de negocio con prestigio internacional



KNIGHT FRANK



KNIGHT FRANK



Madrid también podría ser denominada como “la capital europea del deporte”, debido a los grandes eventos deportivos que alberga

La capital española también se consolida como un referente cultural y de conectividad en Europa. El Paisaje de la Luz, declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO, junto con el futuro Museo de las Colecciones Reales y una red de museos de prestigio internacional, refuerzan su posición como destino imprescindible para los amantes del arte y la historia.

A ello se suma su excelente accesibilidad internacional, con conexiones aéreas, ferroviarias y por carretera que facilitan la llegada de visitantes de todo el mundo. Un hito clave será el lanzamiento previsto inicialmente en 2027 del tren directo entre Lisboa y Madrid, que unirá de forma rápida dos de las capitales más vibrantes de Europa.

Otro gran acontecimiento deportivo que llegará a la capital española será la Fórmula 1 en 2026, un evento que reforzará la proyección internacional de Madrid. La venta de entradas ha sido extraordinaria: la preventa, con un total de 25.000 entradas, se agotó en apenas dos minutos y se generó una lista de espera de 235.000 personas, cuando el aforo total está previsto para 110.000 espectadores entre tribunas, entrada general y zonas VIP. Días después, con la apertura de la venta al público, se vendió cerca del 50% del aforo de grada en solo unas horas, generando una gran expectación en el extranjero. De hecho, casi un 25% de las ventas se han realizado fuera de España, siendo los principales compradores internacionales de Reino Unido, México y Estados Unidos.

La consolidación de Madrid como destino de compras de lujo se refleja en la creciente presencia de las principales firmas internacionales de retail. Un ejemplo de ello es la marca Chanel, que ha elegido la capital española para abrir su mayor flagship store en Europa. El local, ubicado en el número 16 de la exclusiva calle Ortega y Gasset, epicentro del denominado “Golden Mile”, se encuentra actualmente en plena reforma para convertirse en un espacio único de referencia.

Economía y crecimiento

La fortaleza económica de España en los últimos años ha jugado un papel fundamental en la atracción de compradores para el mercado residencial prime. Entre 2022 y 2024, la actividad económica del país creció por encima de las principales economías europeas en 2024 frente a Alemania, Reino Unido, Francia e Italia. Las previsiones para 2025 sitúan el crecimiento del PIB español en el 2,9%, frente a un 1,3% en Reino Unido, 0,5% en Italia, 0,7% en Francia y 0,2% en Alemania.

Para 2026 se espera la misma dinámica, con España a la cabeza del crecimiento del PIB en Europa, con unas previsiones de incremento del PIB español del 2% frente a un 1,3% en Reino Unido, 0,9% en Francia y en Alemania y 0,8% en Italia (Gráfico 1).

Este dinamismo económico viene impulsado por Madrid, que se ha convertido desde hace unos años en el motor económico de España, siendo la comunidad autónoma que más aporta al PIB español, con un peso cada vez mayor en la economía nacional. En 2023 aportó casi el 20% del PIB (Gráfico 2).

Gráfico 1. Crecimiento PIB anual España vs principales economías europeas (%).

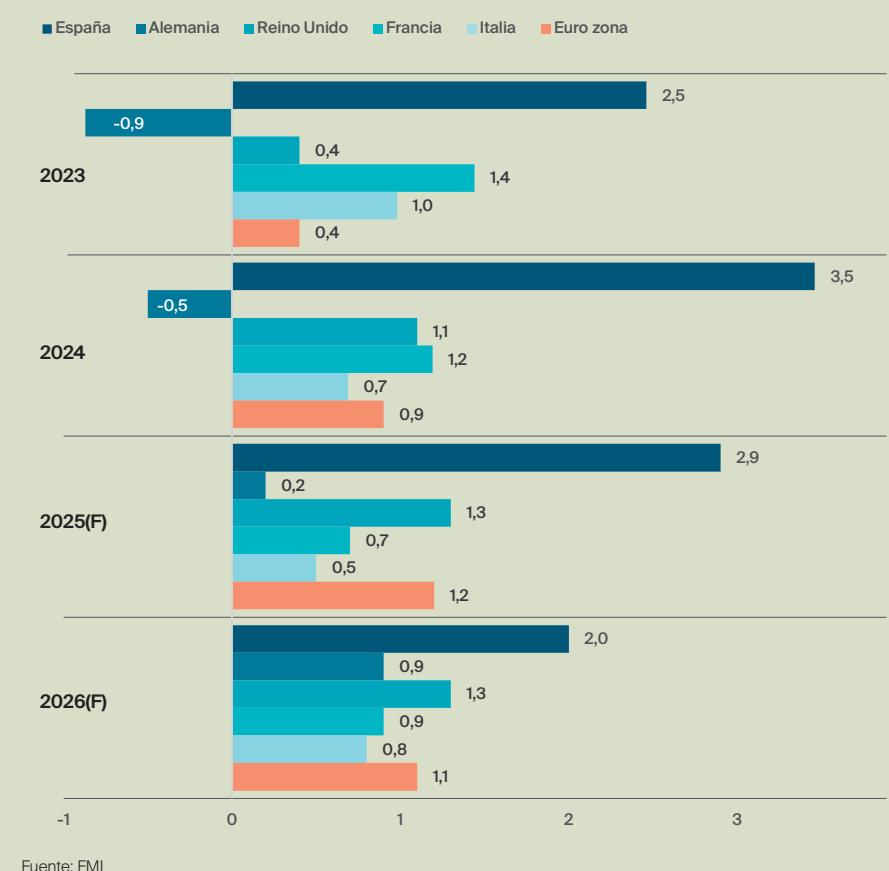


Gráfico 2. Crecimiento PIB principales comunidades España.

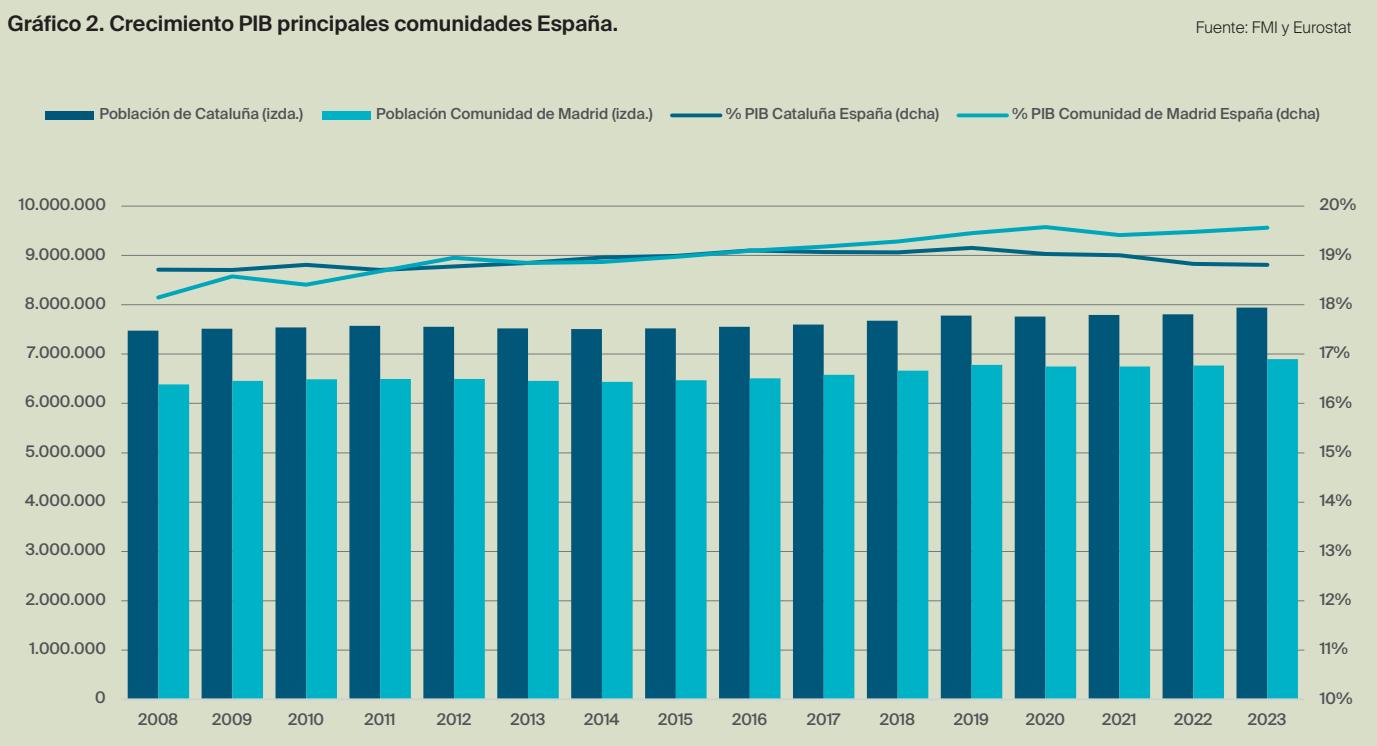


Gráfico 3. Inversión global en Comunidad de Madrid por países (2024).

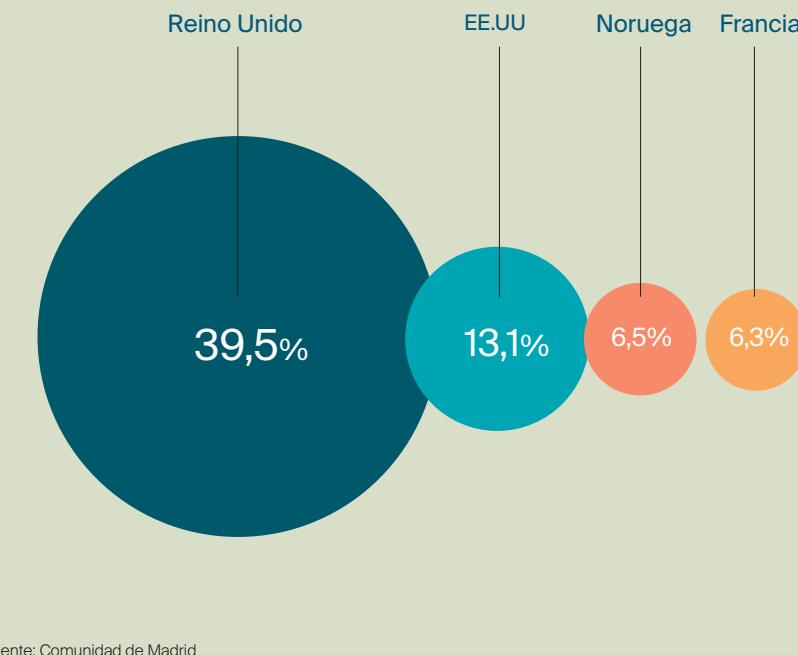
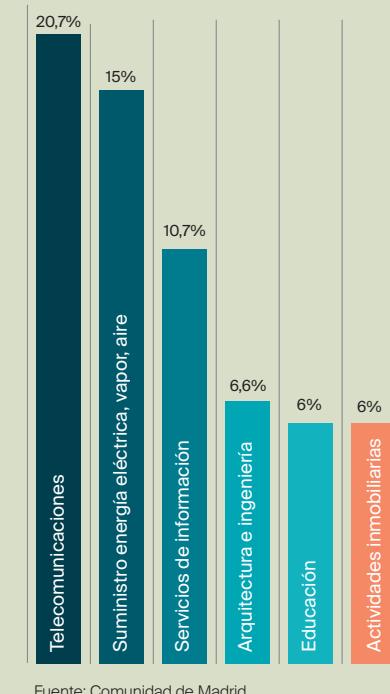


Gráfico 4. Desglose por sectores inversión capital extranjero. Comunidad de Madrid (2024).



43% UHNWIs

Madrid concentra el 43% de los UHNWIs (Ultra-High-Net-Worth-Individuals), es decir, personas con un patrimonio igual o superior a los US\$30 millones

+10% > 2027

(I) Inversión bruta: operaciones de no residentes que supongan participación en sociedades españolas no cotizadas, participación superior al 10% en sociedades españolas cotizadas, constitución o ampliación de dotación de sucursales de empresas extranjeras, así como otras formas de inversión en entidades o contratos registrados en España (fundaciones, cooperativas, agrupaciones de interés económico), en las que el capital invertido sea superior a 3 M€.

Marca Madrid: sinónimo de confianza

Gran parte del atractivo de la capital española que se acaba de enumerar, como las horas de sol, la cultura, gastronomía, etc, llevan años siendo así. ¿Entonces, qué ha hecho que sea ahora cuando Madrid brilla con luz propia?

La otra parte del éxito se podría resumir perfectamente en una palabra: confianza.

A lo largo de los años, Madrid ha consolidado e impulsado la confianza entre los inversores. Esto es gracias a la seguridad jurídica que ofrece la ciudad, en un contexto de alteraciones internacionales tanto a nivel político como económico.

Por otra parte, Madrid concentra el 43% de los UHNWIs (Ultra-High-Net-Worth-Individuals), es decir, personas con un patrimonio igual o superior a los US\$30 millones), lo que consolida su papel como epicentro de la riqueza y la inversión en el país. Las previsiones apuntan a un incremento del 10% en este grupo hasta 2027, y de un 30% de los HNWIs (individuos con un patrimonio igual o superior a US\$1 millón).

Además, según datos de la Comunidad de Madrid, la región se ha consolidado en 2024 como el principal destino de inversión extranjera en España, concentrando el 67,1% de la inversión bruta^(I) del total nacional. Entre los países que más han invertido (Gráfico 3) destacan Reino Unido (39,5%), Estados Unidos (13,1%), Noruega (6,5%) y Francia (6,3%). En cuanto a los sectores que han captado mayor volumen de capital extranjero (Gráfico 4), sobresalen las telecomunicaciones (20,7%), el suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire (15%), los servicios de información (10,7%), los servicios técnicos de arquitectura e ingeniería (6,6%), la educación (6%) y las actividades inmobiliarias (6%).

En este escenario donde Madrid brilla, la apertura del primer Forbes House en Madrid no es casualidad. Forbes ha elegido Madrid para abrir su primer club privado en el mundo y eso va a reforzar el papel de la ciudad como capital global de negocios. Forbes House Madrid ofrecerá recursos únicos para permitir que su comunidad de miembros, compuesta por líderes influyentes del mundo empresarial, la cultura, los medios de comunicación, la política y el deporte, se conecten y colaboren.

España, segundo país más turístico del mundo

Desde hace años, España es el segundo país más turístico del mundo y con fuertes aspiraciones para ser el primero.

Entre los años 2010 y 2024, el número de turistas extranjeros que han visitado España se ha incrementado casi un 80%. Este incremento ha sido posible gracias a un cambio estructural en la llegada de turistas a nuestro país.

El Gráfico 5 muestra la evolución mensual de las llegadas de turistas extranjeros a España entre 2016 y 2024. Al comparar las cifras de enero de 2024 con las de enero de 2016, se observa un incremento del 35%, equivalente a casi 1,25 millones de personas. Como se aprecia en el gráfico, los meses con mayor crecimiento han sido enero, febrero, marzo, noviembre y diciembre, mientras que agosto registra un

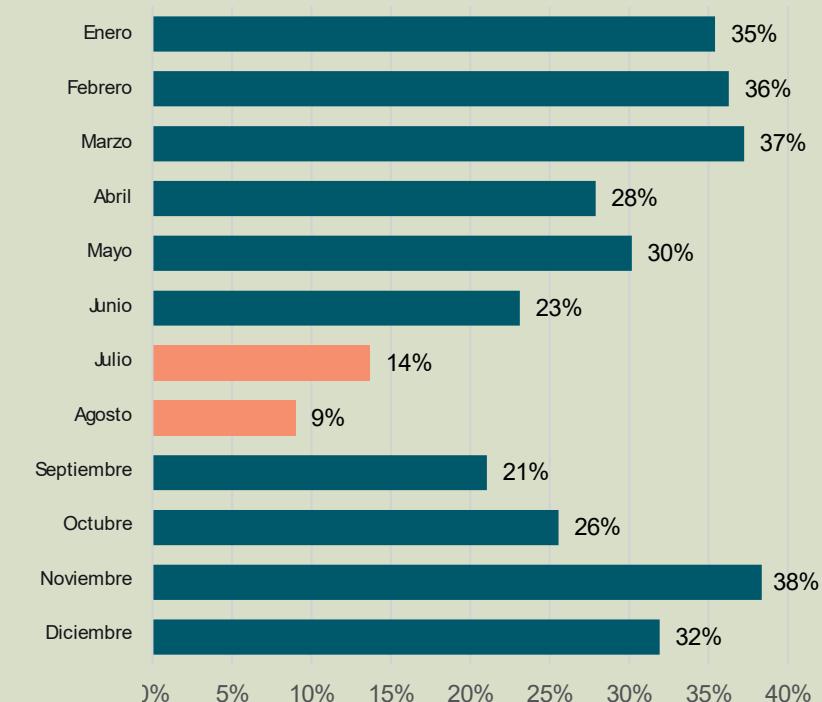
Para 2025 se prevé superar los 100 millones de visitantes, lo que asegura un flujo constante de demanda internacional.

aumento más moderado, del 9%, en el mismo periodo. Esta dinámica muestra que España ha dejado de ser un país estacional y los turistas llegan durante todo el año.

Para 2025 se prevé superar los 100 millones de visitantes, lo que asegura un flujo constante de demanda internacional. Por este motivo, el Aeropuerto de Madrid se convertirá en uno de los mayores de la Unión Europea, al pasar de una capacidad actual de 70 millones de pasajeros a 90 millones, con una fecha de finalización prevista para 2031. La inversión estimada asciende a 2.400 millones de euros, con posibilidad de alcanzar los 4.000 millones en 2026, para dar respuesta al récord histórico de tráfico aéreo que registra la ciudad.

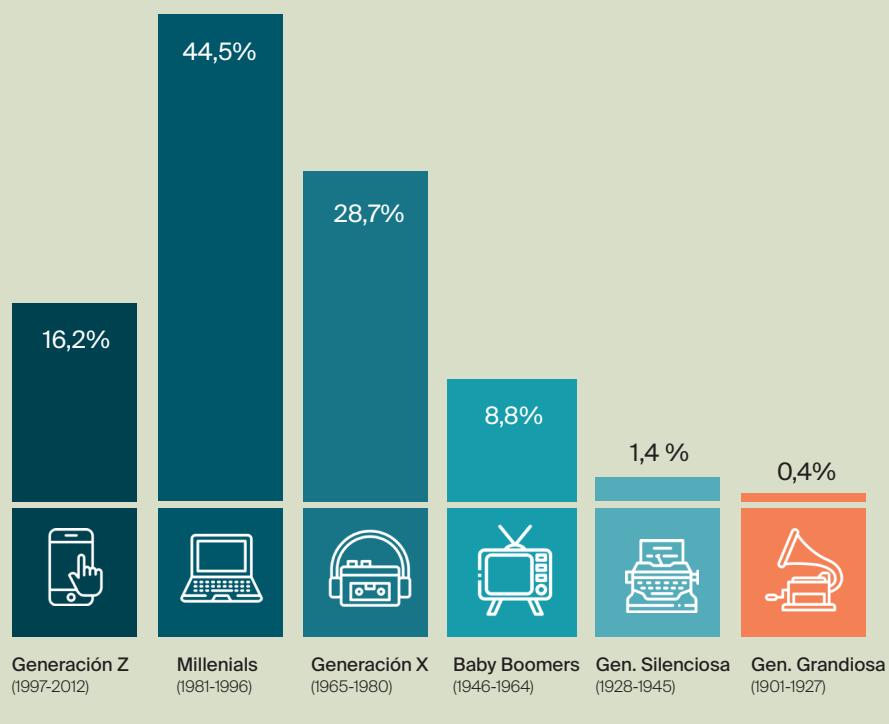
Con estos buenos datos, el sector hotelero de Madrid también crece y atraviesa una nueva era dorada impulsada por la

Gráfico 5. Variación turistas internacionales 2016 vs 2024.



Fuente: INE

Gráfico 6. Desglose participantes encuesta *European Lifestyle Report* por generación.



Fuente: Knight Frank Research

apertura de establecimientos de lujo. Desde 2019 se han inaugurado once nuevos hoteles de este segmento, lo que ha supuesto un incremento de unas 1.550 camas, cerca de un 15% más respecto a ese año. Hasta 2027 se prevé la apertura de cuatro establecimientos adicionales que añadirán más de 270 habitaciones a la oferta existente. Desde el departamento de Research de Knight Frank, monitorizamos estas aperturas como uno de los indicadores adelantados de la futura demanda de viviendas prime en la ciudad, bajo la hipótesis de que cuantos más viajeros de alto poder adquisitivo reciba Madrid, mayor es la probabilidad de que algunos de ellos se conviertan en compradores del segmento residencial más exclusivo.

Por todos los motivos mencionados, Madrid se posiciona ya como la tercera ciudad preferida en Europa para las personas con altos patrimonios que buscan reubicar su residencia. Así lo revela el informe *European Lifestyle 2025* de Knight Frank, basado en una encuesta a más de 700 individuos de alto patrimonio (HNWIs) en 11 países y territorios, entre ellos Reino Unido, Estados Unidos, Bélgica, Francia, Alemania, Italia, Irlanda, Países Bajos, Portugal, España y Suiza. En conjunto, los participantes representan más de 30 nacionalidades. Del total, los millennials han sido el grupo generacional más numeroso (45%), seguidos por la Generación X (29%), como refleja el Gráfico 6.

¿Quiénes son los compradores?

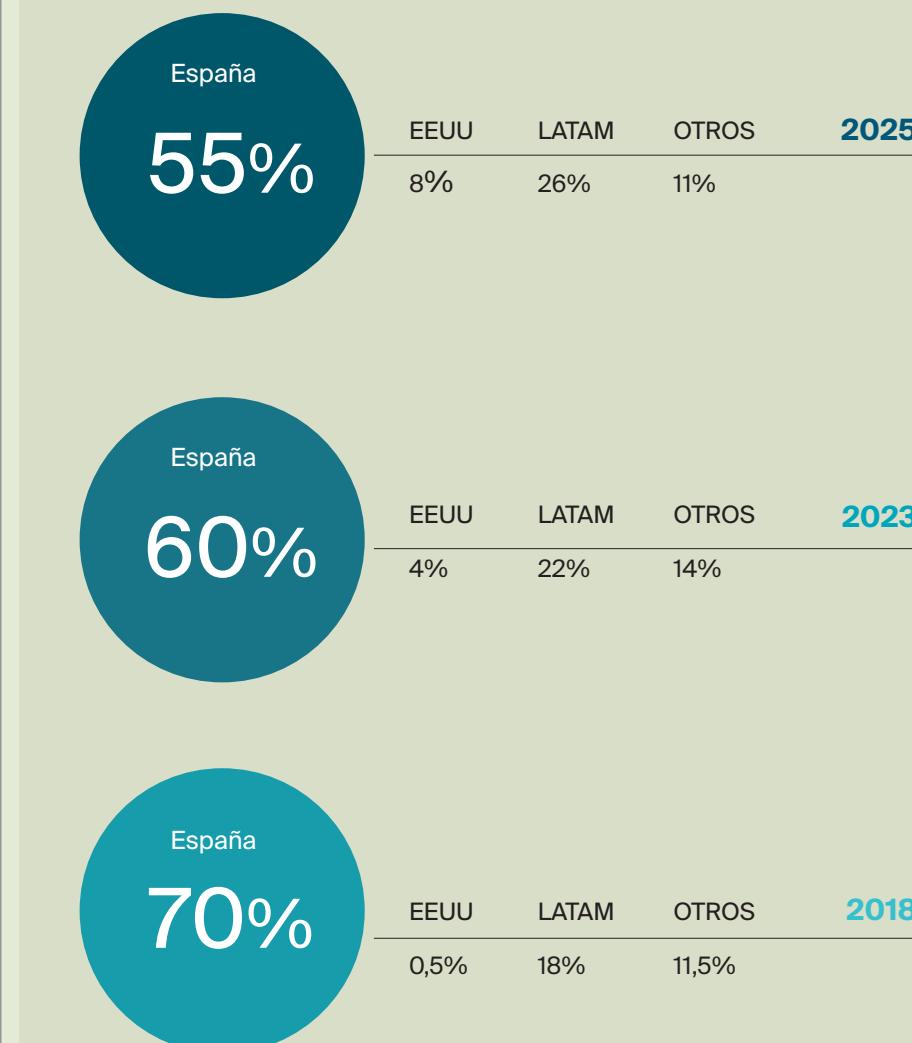
El perfil del comprador de viviendas prime en Madrid muestra un equilibrio entre la demanda nacional e internacional.

Como muestra el Gráfico 7, en 2025 los compradores españoles representaron el 55% del total, frente al 60% en 2023 y al 70% en 2018. Este descenso progresivo confirma la creciente relevancia del comprador extranjero, que ya supone el 45% de las transacciones.

Por origen, destacan especialmente compradores de Latinoamérica (26%), seguidos por Estados Unidos (8%).

La presencia de inversores estadounidenses representa una gran oportunidad para el mercado residencial prime de la

Gráfico 7. Origen del comprador de residencial prime.



Fuente: Knight Frank Research

capital, ya que Estados Unidos lidera el ranking mundial de multimillonarios y concentra la mayor riqueza del planeta, casi el 40% del total mundial de personas con un patrimonio superior a los US\$10M, y el 40% de los ultra ricos a nivel mundial con un patrimonio mayor de US\$100M.

Por otro lado, en los meses recientes se ha detectado una llegada creciente de compradores desde Reino Unido motivados por la búsqueda de destinos más favorables fiscalmente, entre otros factores.

¿Qué se espera por parte de la demanda?

La nueva generación de grandes patrimonios muestra una preferencia clara por el inmobiliario. Según el informe *Wealth Report 2025* de Knight Frank, el 29,8% de la Next Gen (18-35 años) sitúa la vivienda prime como su activo preferido, por delante de coches clásicos, jets privados o arte (Gráfico 8).

También se prevé un aumento de la riqueza global durante 2025. En 2024, el número de grandes patrimonios creció un 4,4% respecto al año anterior, alcanzando a las personas con activos iguales o superiores a 10 millones de dólares. Todas las regiones registraron avances, lideradas por América del Norte (+5,2%) y Asia (+5,0%), mientras que en Europa el incremento fue más moderado, del 1,4% anual.

Es decir, tanto la futura generación de personas con alto patrimonio, como los actuales compradores de residencial seguirán dinamizando el mercado residencial prime.

Por otro lado, la demanda se enfrenta a varios desafíos, como pueden ser las barreras regulatorias, la alta competencia por las viviendas disponibles o los impuestos, tal como se refleja en el Gráfico 9.

Gráfico 9. Desafíos para los compradores.

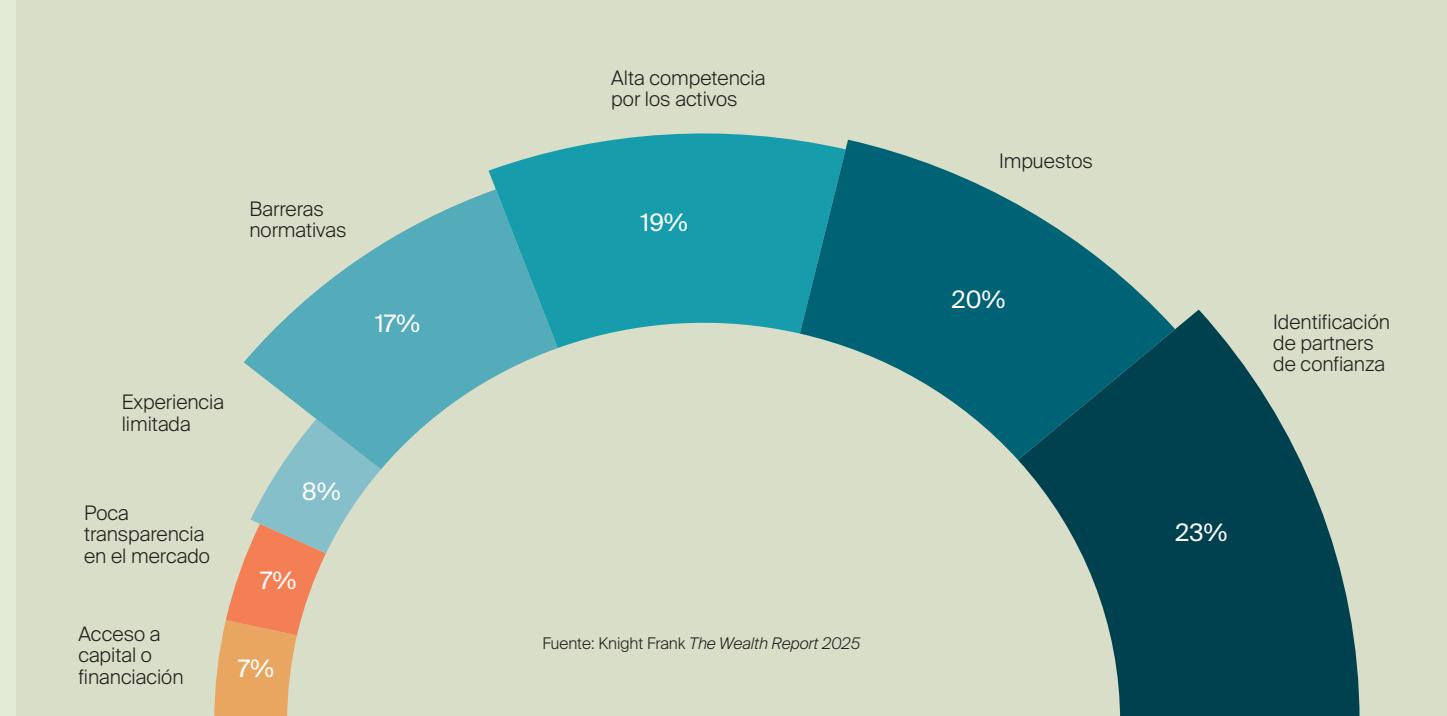
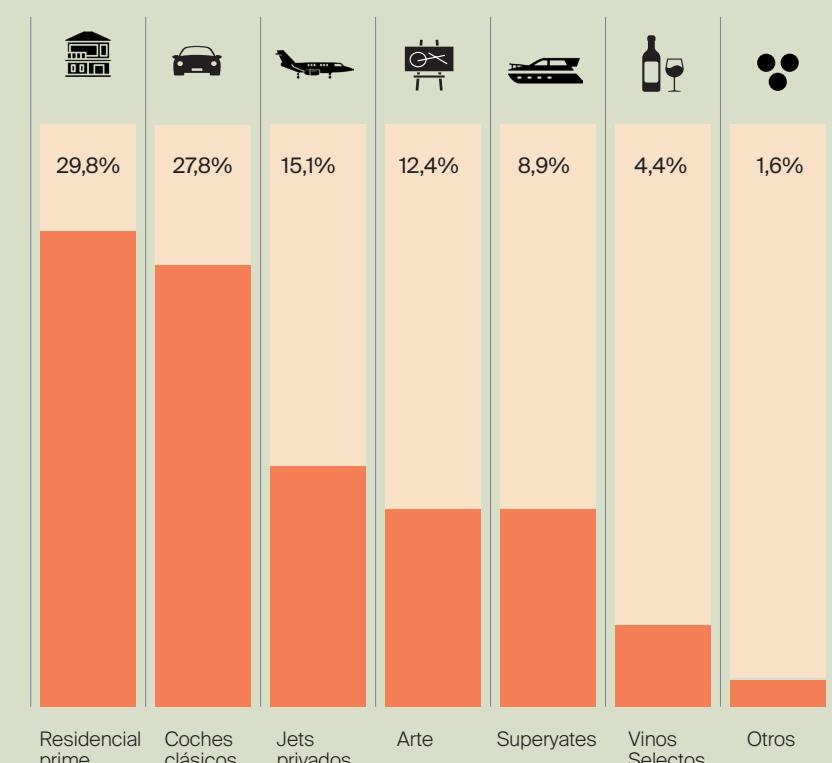


Gráfico 8. ¿Dónde invierten los high-net-worth individuals (HNWI)?



Fuente: Knight Frank The Wealth Report 2025

Transacciones y precios en zonas prime

La oferta prime en Madrid se concentra en viviendas situadas dentro de la M-30, principalmente en cinco distritos: Salamanca, Chamartín, Chamberí, Centro y Retiro, donde se registran la mayoría de las transacciones residenciales de alto nivel. Fuera de la M-30 destaca especialmente La Moraleja, una de las zonas más exclusivas y consolidadas del mercado prime madrileño.

Como se observa en el Gráfico 10, el distrito de Salamanca sigue siendo el epicentro del mercado prime, concentrando la mayor parte de las operaciones de alto precio. Dentro del distrito, destacan barrios como Castellana y Recoletos, con precios medios que oscilan actualmente entre los 13.000 €/m² y los 15.400 €/m². Aquí se concentran las viviendas más exclusivas, junto con una oferta comercial y gastronómica de primer nivel, que refuerza su posicionamiento como la zona más prestigiosa de Madrid.

Chamartín, con precios que van de 9.700 €/m² a unos 11.000 €/m², segunda zona por volumen de transacciones prime, combina el atractivo de zonas residenciales consolidadas con la presencia de embajadas

y accesos privilegiados a transporte y servicios de calidad, lo que lo convierte en una opción destacada tanto para familias como para inversores internacionales. En este distrito destaca el barrio de El Viso, reconocido por su ambiente tranquilo, sus avenidas arboladas y una oferta residencial compuesta por viviendas unifamiliares y pisos de alto nivel.

Chamberí y Centro mantienen un atractivo singular, con precios en un rango de 11.300 €/m² a 13.300 €/m², especialmente para inversores interesados en edificios históricos rehabilitados y propiedades con carácter en ubicaciones céntricas. En Chamberí, barrios como Almagro o Trafalgar continúan siendo especialmente demandados por su arquitectura clásica, su oferta de servicios de calidad y su proximidad a zonas de ocio y cultura. Por su parte, en el Centro, el barrio de Justicia sobresale por su ambiente cosmopolita y su vibrante vida urbana. Dentro de él, la zona de Sale-

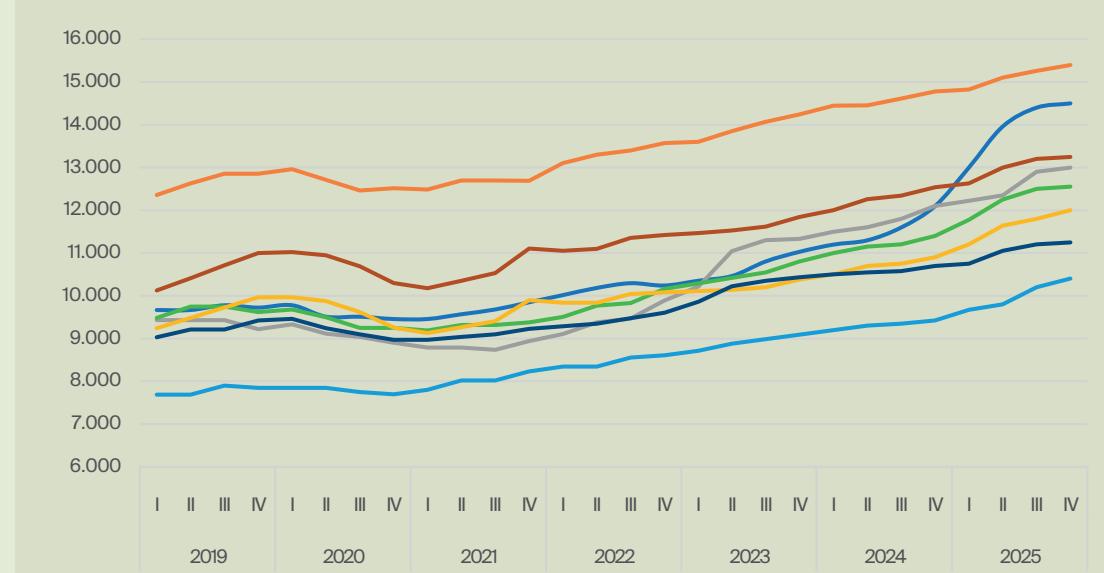
El distrito de Salamanca sigue siendo el epicentro del mercado prime, concentrando la mayor parte de las operaciones de alto precio

sas destaca especialmente por su elegante combinación de boutiques de diseño, restaurantes de tendencia y edificios rehabilitados de gran valor patrimonial, que la consolidan como uno de los enclaves más exclusivos del corazón de Madrid.

En cuanto al distrito de Retiro, se posiciona como una zona con gran potencial de revalorización, con un precio medio de 14.500 €/m². Su atractivo reside en la combinación de la proximidad al pulmón verde de la ciudad, el Parque del Retiro, con una destacada oferta cultural y residencial de alto nivel. El barrio de Jerónimos es el más representativo, reconocido por su ambiente elegante, sus edificios señoriales y una excelente calidad de vida.

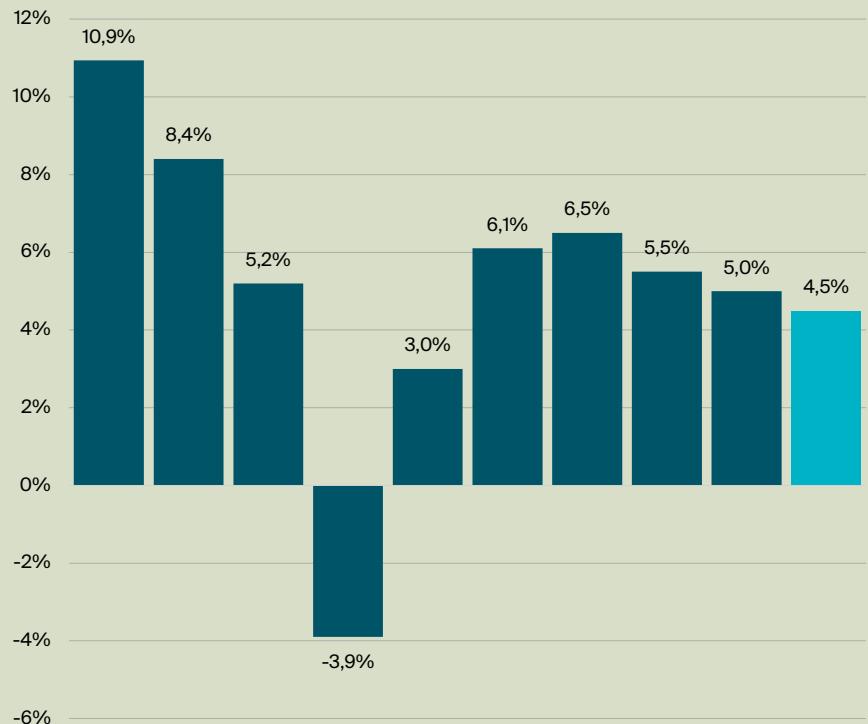
Respecto a una de las zonas prime por excelencia fuera de la M-30, La Moraleja destaca como un enclave residencial exclusivo que concentra viviendas unifamiliares de lujo, con un precio medio que oscila entre 6.600 €/m² y 7.100 €/m². La zona se caracteriza por sus amplios espacios, entornos privados y una completa oferta de servicios de alto nivel, que incluye colegios internacionales, clubes deportivos, campos de golf y una variada oferta gastronómica y comercial. Es una ubicación ideal para quienes buscan tranquilidad, seguridad y privacidad, sin renunciar a la proximidad al centro de Madrid y a sus principales vías de acceso.

Gráfico 10. Evolución precio medio barrios prime Madrid interior M-30. €/m²



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 11. Evolución variación precio medio prime Madrid.



Fuente: Knight Frank Research

¿Qué está pasando con la oferta?

A nivel general, la oferta de vivienda prime de obra nueva en Madrid es limitada y no se prevé que esta situación cambie de forma significativa a corto plazo, debido a la regulación local y al propio estilo urbano de la ciudad.

Al mismo tiempo, se está consolidando un segmento nuevo de viviendas con precios a partir de los 10 millones de euros, tanto en obra nueva como en viviendas de stock existente.

elevados costes de construcción y la poca disponibilidad de suelo. La principal consecuencia de esta escasez es que la demanda se ha desplazado hacia viviendas de stock existente, muchas de ellas rehabilitadas al último detalle.



Perspectivas y oportunidades

Madrid se consolida como un destino global para el prime residencial. Esto viene respaldado por fundamentales claves como la elevada demanda nacional e internacional, la limitada oferta de nueva vivienda y el creciente posicionamiento de la ciudad como referente europeo en estilo de vida. A ello se suma el aumento del número de individuos de alto patrimonio (HNWIs y UHNWIs), que seguirán impulsando la demanda de propiedades de máxima calidad en las ubicaciones más estratégicas de la capital.

Las desventajas asociadas a cambios regulatorios como el fin de la Golden Visa o el ruido de incertidumbre generado por la propuesta fiscal para los no residentes —que ni siquiera llegó a tramitarse para aprobación legal— han tenido un impacto prácticamente nulo en el segmento residencial en Madrid. La solidez de la demanda, su carácter mayoritariamente no especulativo y el peso creciente de compradores internacionales con un horizonte de inversión a largo plazo, han contribuido a mantener la estabilidad del mercado.

La combinación de estabilidad económica, fiscalidad competitiva, seguridad jurídica y una calidad de vida excepcional sitúa a Madrid como alternativa preferente frente a otras capitales

europeas donde los costes fiscales, la presión regulatoria o las tensiones sociopolíticas son más elevadas. Este contexto ha favorecido un perfil de comprador más diverso y global, atraído no solo por el valor patrimonial de los activos, sino también por las oportunidades de inversión, emprendimiento y bienestar personal que ofrece la ciudad.

De cara a los próximos años, Madrid continuará beneficiándose de una base de demanda sólida, una oferta estructuralmente limitada y un creciente interés institucional y privado por activos residenciales de gama alta. La madurez del mercado, la consolidación de la ciudad como *hub* económico y cultural y la llegada de nuevos proyectos y servicios *premium* refuerzan la perspectiva de continuidad en la senda de crecimiento, posicionando a Madrid como uno de los mercados prime con mayor resiliencia y potencial en Europa.

Madrid ha creado su marca propia.



Nos encanta recibir preguntas. Si tienes alguna duda sobre nuestro informe, o si deseas más información o asesoramiento sobre alguna propiedad, estaremos encantados de escucharte.



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



Ana White
Premium Residential Properties Director
+34 600 919 010
ana.white@es.knightfrank.com



Manuel Juzgado
Director, Operations New Developments
+34 600 919 061
manuel.juzgado@es.knightfrank.com



Daniel Caprarin
Director, Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
daniel.caprarin@es.knightfrank.com

Los informes de investigación de Knight Frank se pueden descargar en knightfrank.com/research.

© Knight Frank España, S.A.U. 2025. 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.