

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 España, segundo país más turístico del mundo
- 6 ¿Quienes són los compradores?
- 8 ¿Qué se espera por parte de la demanda?
- 9 Transacciones y precios zonas prime
- 10 ¿Qué está pasando con la oferta?
- 10 ¿Y los precios?
- 11 *Branded residences*: la experiencia de vida que marca tendencia en Madrid
- 12 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 Caprari

Director, Head of Research, Marketing & PR

¿Por qué Madrid?

Madrid se ha consolidado como uno de los destinos más atractivos de Europa para compradores e inversores de alto patrimonio en el mercado residencial prime. Y no es de extrañar, ya que Madrid es sinónimo de calidad de vida, arte, cultura, gastronomía y educación, entre otros aspectos.

Madrid es la capital europea del sol porque ofrece casi 3.000 horas soleadas al año (media anual de los últimos 30 años).

Se sitúa por delante de ciudades mediterráneas como Atenas (2.773 horas), Niza (2.810 horas) o Roma (2.533 horas).

Esto se complementa con una oferta gastronómica reconocida internacionalmente, con 31 restaurantes con estrella Michelin.

Además, destacan 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 e IE Business School.

Madrid también podría ser denominada como “la capital europea del deporte”, debido a los grandes eventos deportivos que alberga, desde la inauguración del renovado estadio Santiago Bernabéu, donde el 16 de noviembre de 2025 se disputó el primer partido de la NFL de Estados Unidos (National Football League), en España.

Otro gran acontecimiento deportivo que llegará a la capital española será la Fórmula 1 en 2026. Casi un 25% de las ventas de entradas se han realizado fuera de España, siendo los principales compradores internacionales de Reino Unido, México y Estados Unidos.

Este atractivo internacional se ve reforzado por la potente oferta cultural de la ciudad. El Paisaje de la Luz, declarado

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

Patrimonio Mundial por la UNESCO, junto con el futuro Museo de las Colecciones Reales y una red de museos de prestigio internacional, refuerzan Madrid 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.

Esta proyección global también se refleja en el interés de las grandes marcas internacionales. Chanel ha elegido la capital española para abrir su mayor flagship store en Europa, ubicado en el número 16 de la exclusiva calle Ortega y Gasset. En la misma línea, Forbes ha decidido que Madrid sea la ciudad para ubicar Forbes House: su primer club privado en el mundo.



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

España, segundo país más turístico del mundo

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.

Con estos buenos datos, el sector hotelero de Madrid también crece y atraviesa una nueva era dorada. Desde 2019 se han inaugurado 11 nuevos hoteles de 5 estrellas, 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 4 establecimientos adicionales que añadirán más de 270 habitaciones a la oferta existente.

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.

Del total, los millennials han sido el grupo generacional más numeroso (45%), seguidos por la Generación X (29%), como refleja el Gráfico 1.

Gráfico 2. Origen del comprador de residencial prime.

Fuente: Knight Frank Research

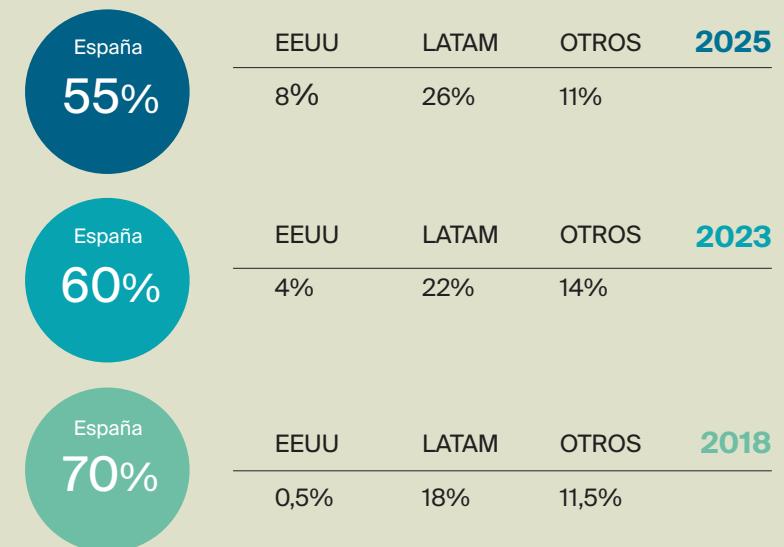
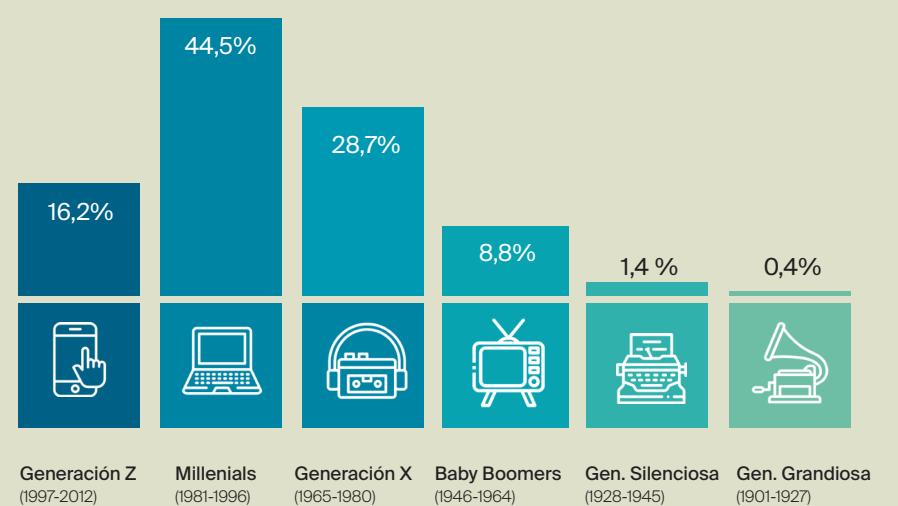


Gráfico 1. Desglose participantes encuesta *European Lifestyle Report* por generación.



Fuente: Knight Frank Research

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

¿Quiénes son los compradores?

Como muestra el Gráfico 2, en 2025 los compradores españoles representaron el 55% del total, frente al 60% en 2023 y al 70% en 2018. Por origen, destacan especialmente compradores de Latinoamérica (26%), seguidos por Estados Unidos (8%). En 2018 los compradores procedentes de Estados Unidos apenas representaban el 0,5%.

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



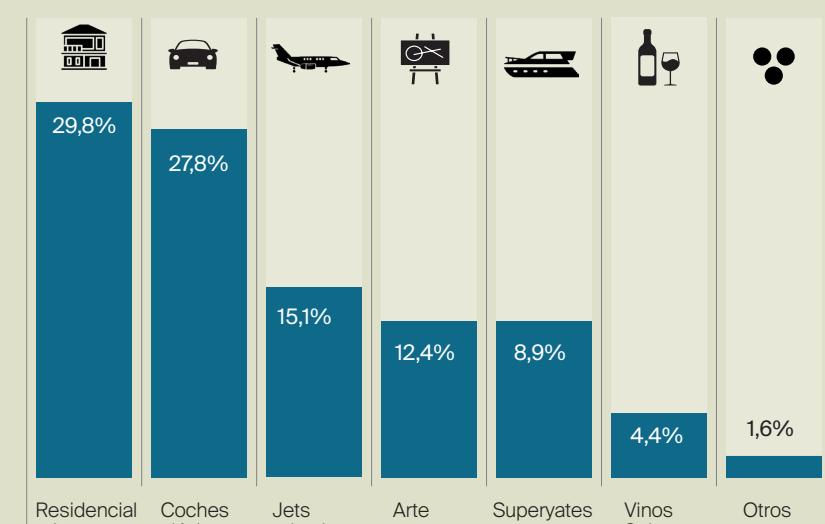
¿Qué se espera por parte de la demanda?

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 (Gráfico 3).

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.

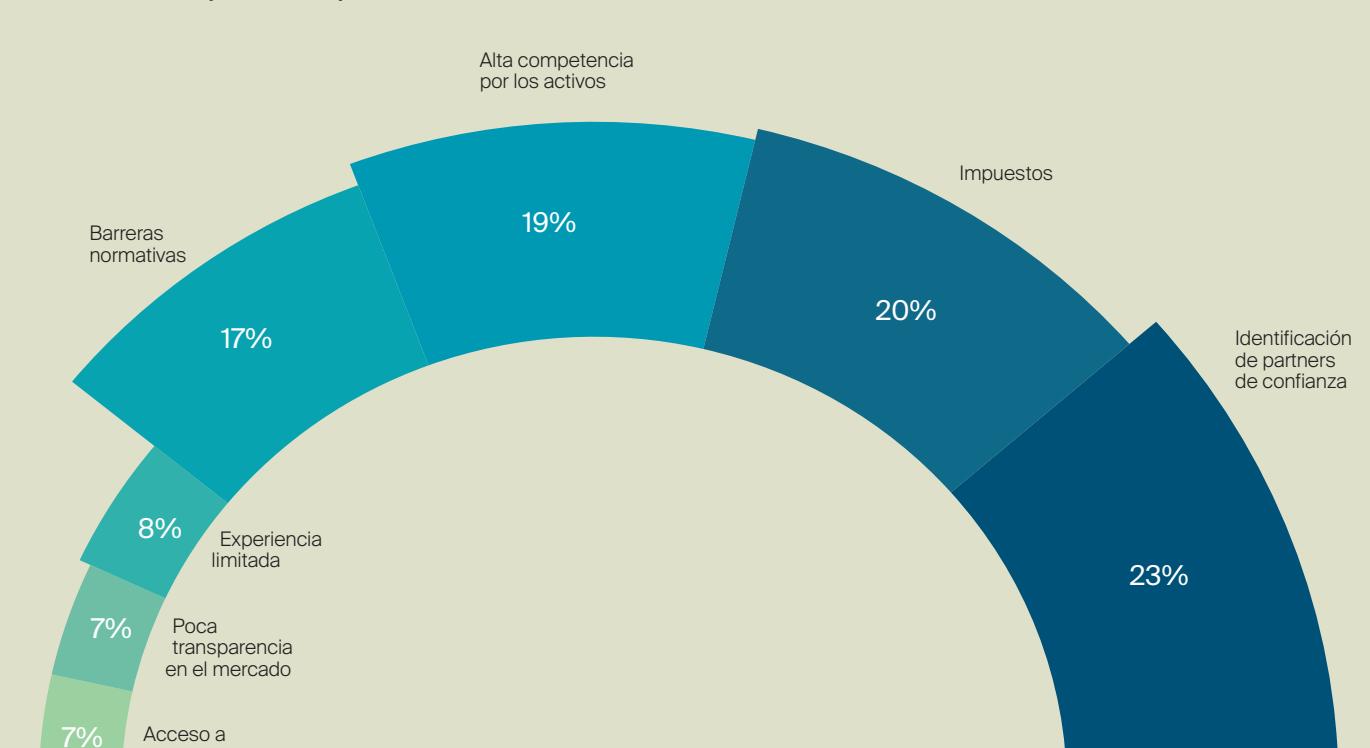
Por otro lado, la demanda se enfrenta a varios desafíos, como pueden ser las barreras regulatorias, la alta competencia por las viviendas disponibles o los impuestos, tal como se refleja en el (Gráfico 4).

Gráfico 3. ¿Dónde invierten los high-net-worth individuals (HNWI)?



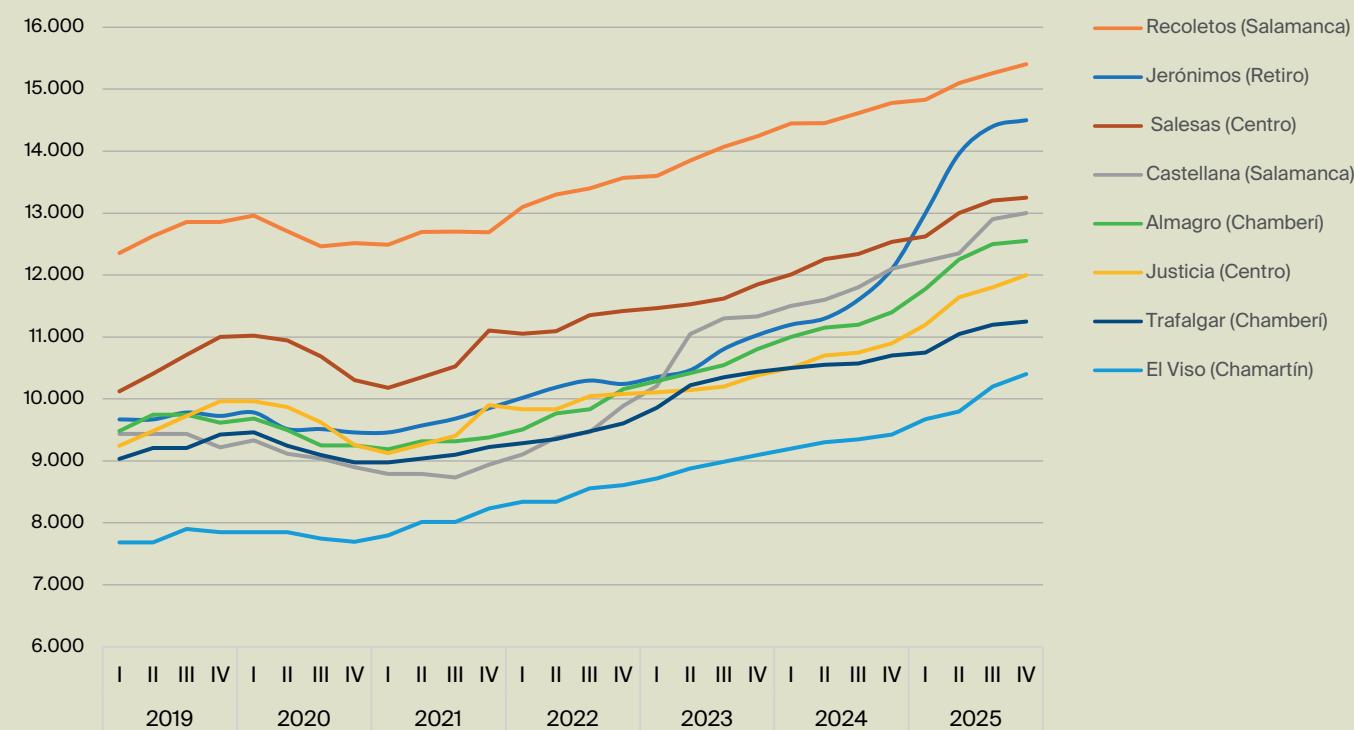
Fuente: Knight Frank The Wealth Report 2025

Gráfico 4. Desafíos para los compradores.



Fuente: Knight Frank The Wealth Report 2025

Gráfico 5. Evolución precio medio barrios prime Madrid interior M-30. €/m²



Fuente: Knight Frank Research

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

Transacciones y precios en zonas prime

Como se observa en el Gráfico 5, el distrito de Salamanca sigue siendo el epicentro del mercado prime. 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. El Viso (Chamartín), reconocido por su ambiente tranquilo, muestra precios que van de 9.700 €/m² a unos 11.000 €/m².

Chamberí y Centro mantienen un atractivo singular, con precios en un rango de 11.300 €/m² a 13.300 €/m².

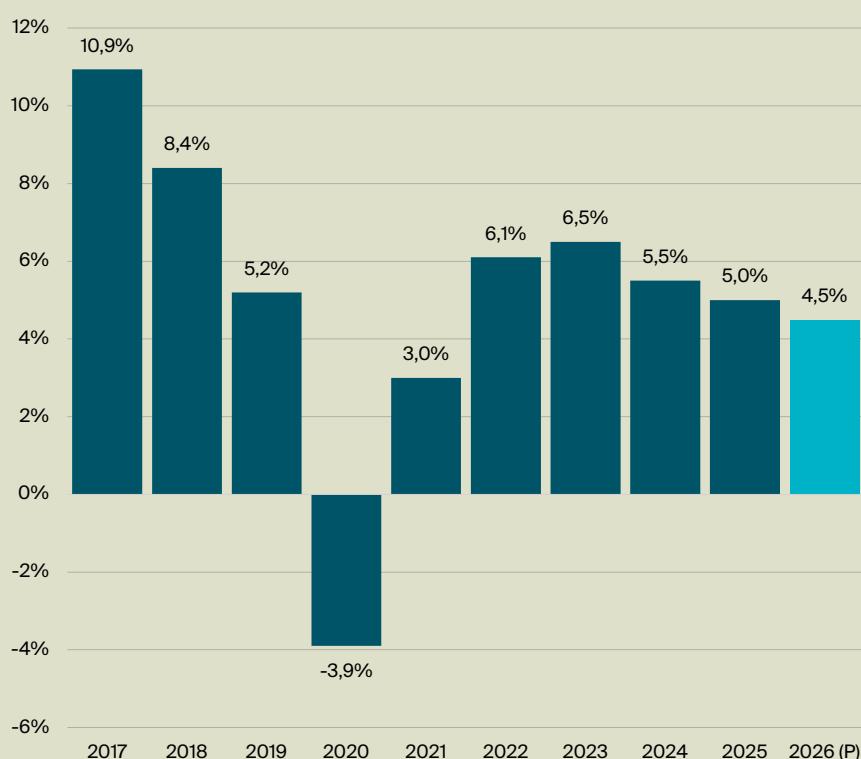
En Chamberí, barrios como Almagro o Trafalgar continúan siendo especialmente demandados por su arquitectura clásica. Por su parte, en el Centro, el barrio de

Justicia sobresale por su ambiente cosmopolita y su vibrante vida urbana. En él, la zona de Salesas destaca por su elegante combinación de boutiques de diseño, restaurantes de tendencia y edificios rehabilitados, consolidándose como una de las zonas más exclusivas del centro de Madrid.

En cuanto al distrito de Retiro (Jerónimos), se posiciona como una zona con gran potencial de revalorización, con un precio medio de 14.500 €/m².

Fuera de la M-30, La Moraleja destaca como un enclave residencial exclusivo, con un precio medio que oscila entre 6.600 €/m² y 7.100 €/m².

Gráfico 6. Evolución variación precio medio prime Madrid.



Fuente: Knight Frank Research

¿Qué está pasando con la oferta?

La oferta de vivienda prime de obra nueva en Madrid es limitada y no se prevé que esta situación cambie de forma significativa en el corto plazo.

Como ejemplo, en el distrito de Salamanca, la oferta de viviendas de obra nueva ha disminuido cerca de un 20% si se compara 2025 con 2020.

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.

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.

A finales del año 2025, el precio medio de la vivienda prime en Madrid creció un 5,0% comparado con 2024. Y se espera que para 2026 el crecimiento sea del 4,5%

¿Y los precios?

A finales del año 2025, el precio medio de la vivienda prime en Madrid ha crecido un 5,0% comparado con 2024. Y se espera que para 2026 el crecimiento sea del 4,5% consolidando la senda alcista iniciada tras la pandemia (Gráfico 6).

Este ritmo coloca a Madrid como el mercado prime de mayor crecimiento en Europa, superando incluso a capitales consolidadas como Londres y París.

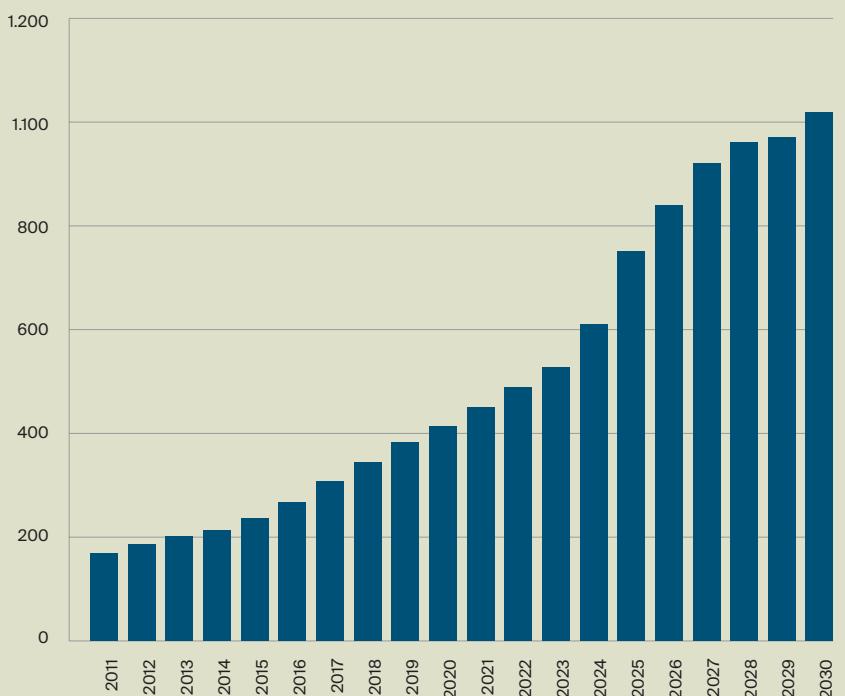
Londres presenta una evolución opuesta: en 2014, con un millón de dólares se podían adquirir 23 m², mientras que en 2024 esa cifra asciende a 34 m².

Gráfico 7. ¿Cuántos metros cuadrados de vivienda prime se pueden comprar con 1M\$?



Fuente: Knight Frank Research

Gráfico 8. Evolución mundial Branded Residences basado en 78 marcas



Fuente: Knight Frank The Residence Report 2025/26

Las branded residences han irrumpido con fuerza en el mercado de lujo como un modelo residencial que combina exclusividad, servicios propios de un hotel de cinco estrellas y una experiencia de vida verdaderamente única.

Branded residences: la experiencia de vida que marca tendencia en Madrid

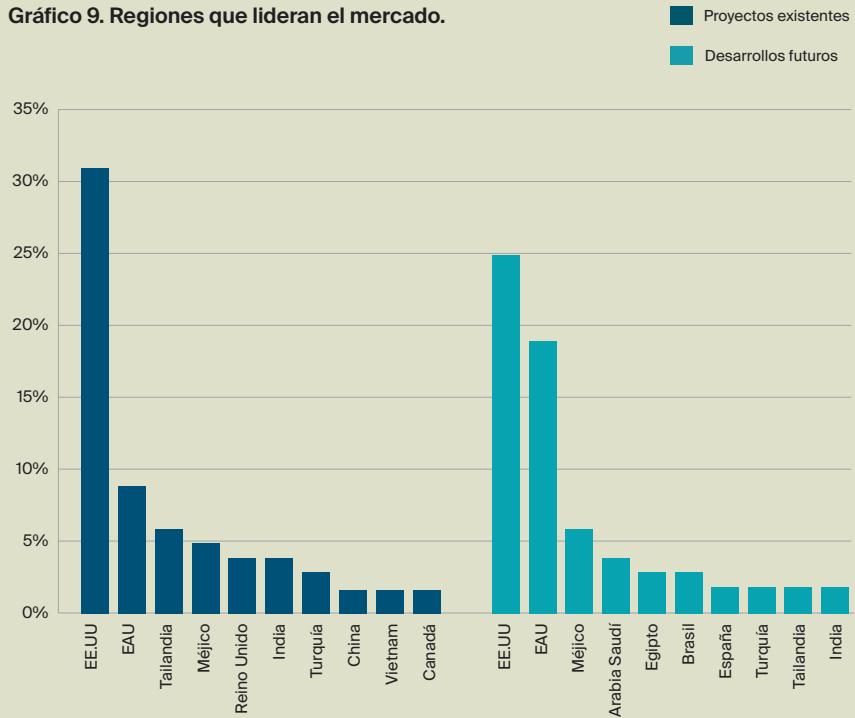
Nuevos proyectos de branded residences en Madrid, como Banyan Tree Padilla Madrid Residences o SLS Madrid Infantas Residences. Además, actualmente existen tres nuevos proyectos en construcción.

La variación de precios de este tipo de viviendas suele situarse entre un +25% y un +35% en comparación con proyectos non-branded, y pueden alcanzar 18.000 €/m² de media, llegando incluso a los 25.000 €/m² en propiedades muy excepcionales.

A nivel internacional, como muestra The Residence Report 2025/26 de Knight Frank, el crecimiento de las branded residences ha sido significativo (Gráfico 8).

Por regiones, América del Norte continúa liderando este segmento a escala mundial, especialmente Estados Unidos (Gráfico 9).

Gráfico 9. Regiones que lideran el mercado.



Fuente: Knight Frank The Residence Report 2025/26



Perspectivas y oportunidades

Madrid se consolida como un destino global para el prime residencial.

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 prime 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.

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, la capital española 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.



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.