

SQ INSIGHTS – VOL. 01

# ¿Está cara Madrid?

---

Un análisis del mercado inmobiliario madrileño en perspectiva internacional. Precios, demanda, oferta y las razones detrás de la evolución del mercado.

## Contexto: Madrid como destino de inversión

---

Madrid se ha consolidado como la **segunda ciudad europea más atractiva para la inversión inmobiliaria**, solo por detrás de Londres, según el informe *“Tendencias emergentes en inversión inmobiliaria Europa 2025”* de PwC y Urban Land Institute.

En apenas cinco años, la capital española ha saltado del **octavo puesto al segundo**, dejando atrás a París.

Los factores que impulsan este posicionamiento son claros: **estabilidad económica**, calidad de vida excepcional, infraestructuras de referencia internacional y, sobre todo, **precios aún competitivos** en comparación con otras grandes capitales mundiales.

Pero si Madrid es tan atractiva para invertir, ¿por qué existe tanta preocupación por el precio de la vivienda? En este análisis intentamos responder a una pregunta que está en boca de todos: **¿está realmente cara Madrid?**

## ¿Por qué nos preguntamos si Madrid está cara?

La vivienda se ha convertido en la **principal preocupación de los españoles**. El 40% de la población la sitúa como el primer problema del país – un récord histórico que supera a la inmigración y los problemas políticos. En Madrid la preocupación es aún mayor pues **los precios de Madrid duplican a los del resto de España** y esta brecha no para de aumentar desde 2015.

**40%**

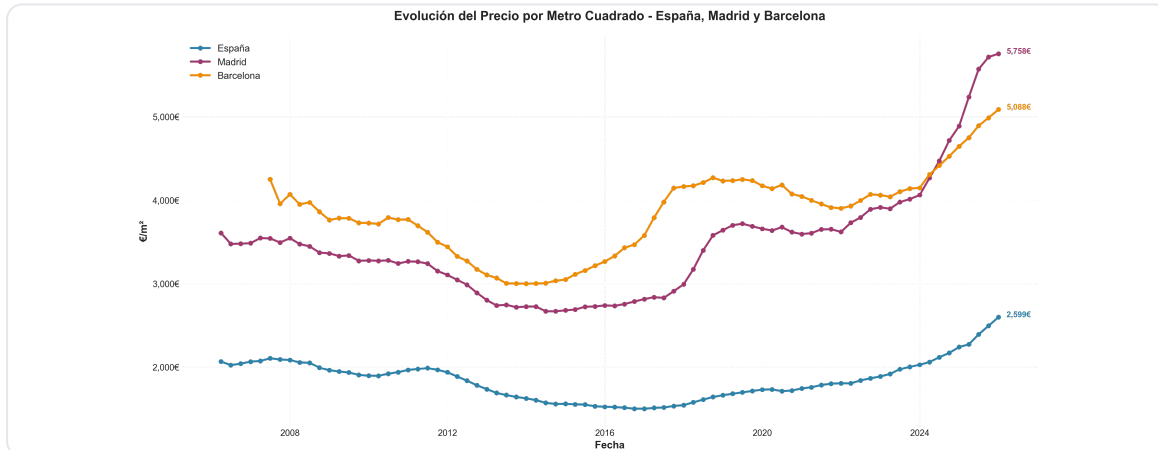
LA SITUAN COMO  
PRIMER PROBLEMA  
DEL PAÍS

**18,9%**

INMIGRACIÓN

**19,2%**

PROBLEMAS  
POLÍTICOS



Evolución del precio por m<sup>2</sup> en Madrid vs. media española. Fuente: Idealista.

## La evolución de los precios

Los datos explican esta inquietud. El precio por metro cuadrado en Madrid ha experimentado un crecimiento notable en los últimos años.

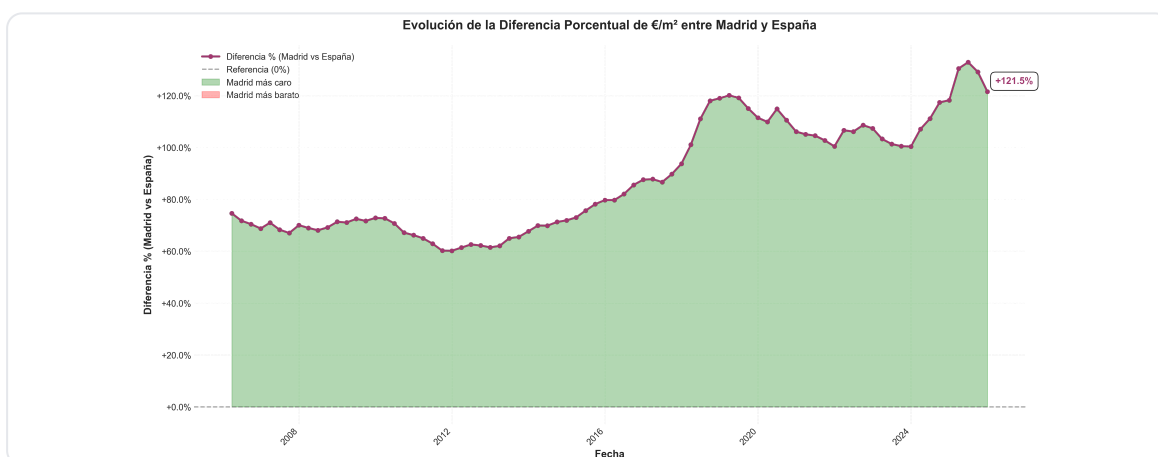
### BRECHA DE PRECIOS MADRID VS. MEDIA ESPAÑOLA

Diferencia histórica (precio/m<sup>2</sup>)

**~75% superior**

Diferencia actual (precio/m<sup>2</sup>)

**>120% superior**



*Brecha de precio Madrid vs. media española. Fuente: Idealista.*

Desde 2015, los precios en Madrid se han duplicado en términos nominales aunque ajustado por inflación, el incremento real se sitúa en torno al 70%.

## El problema de los salarios

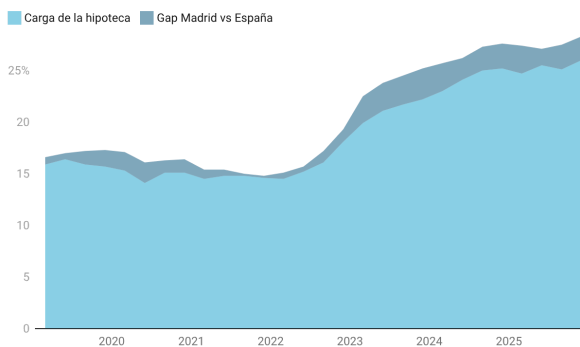
**Estos aumentos no han sido acompañados de un crecimiento proporcional de los salarios.** En España, mientras que los precios han duplicado los salarios sólo han crecido entre un 40-45% nominalmente desde 2006. Los salarios reales apenas han variado mientras la vivienda se ha encarecido significativamente. En este contexto, lo normal es que estemos preocupados por el incremento de los precios en un bien tan básico como la vivienda.

### SALARIOS VS. PRECIOS DESDE 2006

Crecimiento nominal de sueldos	<b>40-45%</b>
Nivel general de precios (IPC)	<b>~50%</b>
Salarios reales	<b>Prácticamente estancados</b>

### La tasa de esfuerzo y su gap con España ha aumentado

Cada vez tenemos que dedicar más % de nuestra renta para la compra de una vivienda



Source: Idealista - Created with Datawrapper

Tasa de esfuerzo: porcentaje de ingresos destinado a hipoteca. Fuente: Idealista.

## ¿Estamos ante una burbuja?

Las burbujas suelen aparecer donde no se habla de ellas o donde nunca las ha habido antes, el peligro real está en los mercados que se asume crecimiento infinito. No es el caso de Real State (todos tenemos en mente lo que pasó) y **aunque la percepción sea diferente, la situación actual es diferente a la burbuja de 2006**. Hemos crecido la mitad en el doble del tiempo y **actualmente hay un gravísimo problema de oferta de viviendas**.

### CRECIMIENTO DE PRECIOS: ENTONCES VS. AHORA

1996 – 2006 (10 años)

Precios x3

2007 – Hoy (~20 años)

+60-80%

Conclusión

La mitad en el doble de tiempo

### El problema de la oferta

La construcción tampoco tiene nada que ver con aquella época.

**850.000**

VIVIENDAS/AÑO EN 2006

**115.000**

VISADOS OBRA NUEVA 2025

En 2006 se construían unas 850.000 viviendas al año para una población que crecía en 600.000 personas anuales. En 2025, se han aprobado apenas **115.000 visados de obra nueva** para una población que sigue creciendo por encima del medio millón.

El caso de Madrid es aún más extremo: se construyen **16.000 viviendas al año** para una población que crece en **100.000-120.000 personas**. La escasez de vivienda es un ejemplo sencillo de oferta y demanda.

## La demanda se ha disparado

Más relevante aún son los datos de demanda. Si la medimos como el número de personas interesadas por cada anuncio (una especie de “interés per cápita”):

**x4**

LA DEMANDA EN MADRID SE HA MULTIPLICADO POR 4 RESPECTO A 2019

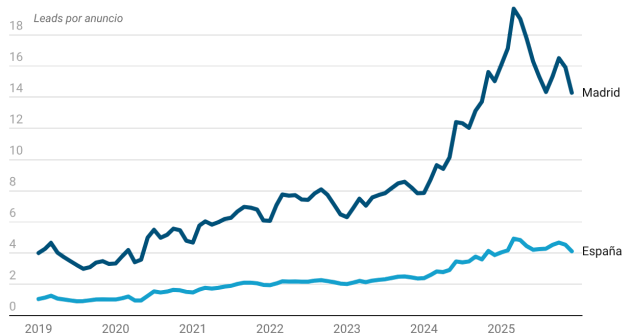
Y esta demanda **no es solo internacional**, como suele creerse.

### DEMANDA EXTRANJERA (DATOS IDEALISTA)

España (total)	11-12%
Madrid	~5%
Recoletos (zona prime)	>30%

### La demanda de Madrid se ha triplicado desde 2018

Crecimientos constantes en España también pero mucha diferencia a nivel absoluto

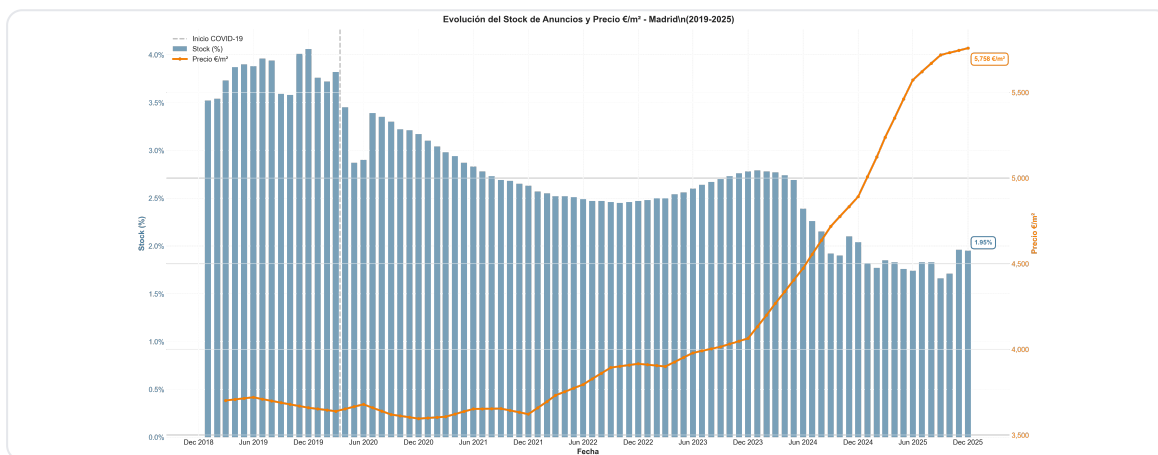


Source: Idealista • Created with Datawrapper

*Demanda multiplicada por 4 desde 2019. Fuente: Idealista.*

## La oferta no acompaña

La oferta, tensionada por esa demanda, ha caído con el paso de los años. La evolución del stock de anuncios es otra evidencia del interés por Madrid: esa demanda consume la oferta existente y presiona al alza los precios.



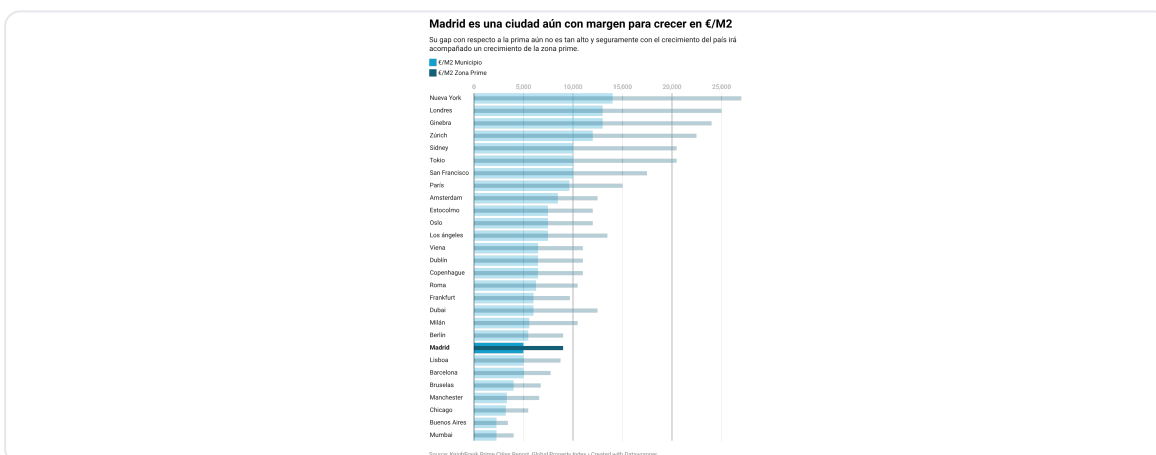
Evolución del stock de anuncios en Madrid. Fuente: Idealista.

## Madrid en perspectiva internacional

Para poner en perspectiva y ver desde otro punto de vista la situación de nuestra capital, **es más acertado comparar Madrid con otras capitales mundiales o ciudades internacionales.** Desde Sophiq, presentamos en nuestro “Afterwork” un informe que calculaba la relación entre el precio de la vivienda en Madrid y el coste de vida en la ciudad.

### Precios por metro cuadrado

Comparando el precio por metro cuadrado del municipio y de la zona prime, Madrid muestra un **recorrido sano respecto al resto de ciudades.** No tenemos precios excesivamente altos en ninguno de los dos segmentos.

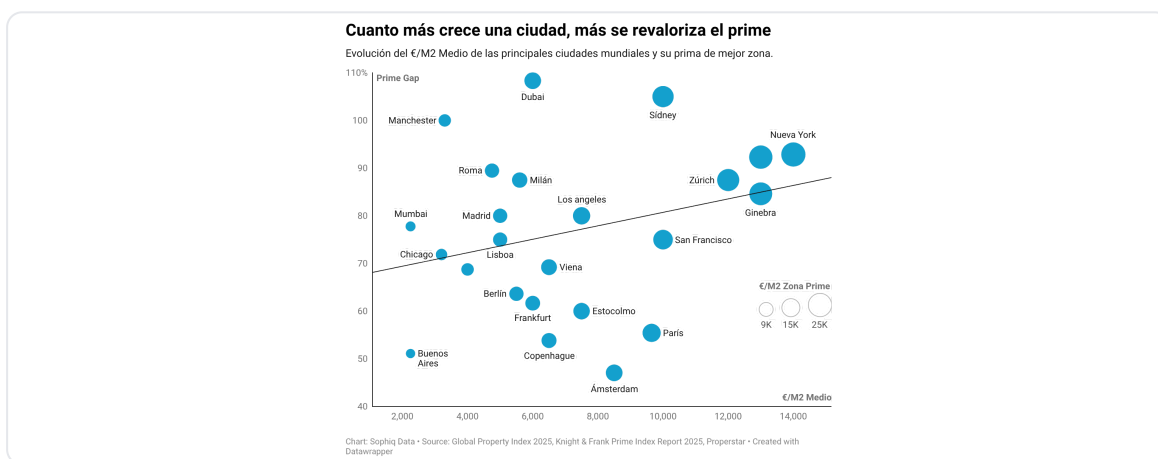


Comparativa de precios por m<sup>2</sup> (municipio y zona prime) entre capitales. Fuente: Knight Frank, Global Property Index.

## El “Prime Gap”

Madrid tiene una relación entre su precio medio y el precio de su zona prime (Salamanca) que podemos llamar “**Prime Gap**”. Este indicador está en torno al **82%**, alineado con la media internacional del **70-80%**.

Además, internacionalmente se observa un patrón: cuanto más crece una ciudad, más se revaloriza su zona prime. Las buenas zonas se revalorizan aún más cuando el precio medio sube. En Londres tenemos Mayfair, en Nueva York Upper East Side, en París Saint-Germain. Madrid tiene **Salamanca**.



Relación entre precio medio y precio prime por ciudad. Fuente: Knight Frank.

## El coste de vida como escala

Para comparar ciudades de forma justa, necesitamos un indicador que tenga en cuenta el poder adquisitivo y el coste de vida. El **Cost of Living Index de Numbeo** hace exactamente eso: mide el precio de bienes, servicios y alquileres en relación a Nueva York (base 100), excluyendo la compra de vivienda para evitar sesgos.

### COST OF LIVING INDEX (NUMBEO, BASE NY = 100)

Suiza	82,3
Reino Unido	50,6
Francia	46,0
España	37,7

Esto significa que el coste de vida en España es aproximadamente un **62% más bajo que en Nueva York**.

## Madrid no está cara respecto a su coste de vida

Cuando unimos los datos del coste de vida con los precios de las zonas prime, obtenemos una imagen mucho más fiable. Y el resultado es claro: **Madrid está por debajo de la media** en comparación con otras ciudades y sus respectivos niveles de vida.

0,78

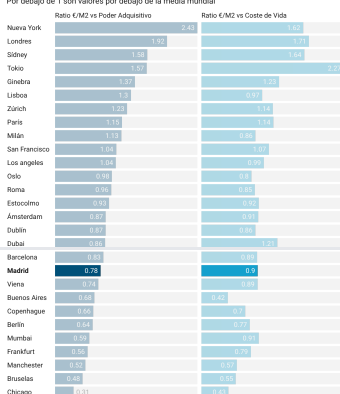
RATIO VS. PODER ADQUISITIVO

0,90

RATIO VS. COSTE DE VIDA

### Madrid no está caro con respecto a su coste de vida

Por debajo de 1 son valores por debajo de la media mundial



## ¿Cuántos días para comprar un metro cuadrado?

También podemos analizar cuánto tiempo tardaría el top 10% de los salarios en comprar un metro cuadrado de zona prime. Este indicador usa datos del World Bank sobre concentración de renta para aproximar el poder adquisitivo de las rentas altas.



*Días de trabajo del top 10% de salarios para comprar 1m<sup>2</sup> prime. Fuente: World Bank, Knight Frank.*

Incluso para aquellas zonas más tensionadas, como son las zonas prime, Madrid tiene una imagen muy positiva frente al panorama internacional. **Los salarios altos tienen más facilidad para acceder a las zonas de lujo.**

Madrid está **por debajo de la media internacional** cuando comparas las zonas prime con el resto de la ciudad. Con un gap del 78% de la zona prime con respecto al resto de la ciudad y una media internacional del 82%. La zona prime de Madrid sigue en una posición muy atractiva para seguir creciendo mientras lo siga haciendo la ciudad.

## Por qué somos optimistas en Sophiq

Ya hemos comentado que la situación aparte de ser muy diferente a la de 2006, ha cambiado mucho desde el punto de vista macroeconómico. La presión de la demanda no solo sigue creciendo sino que dada una mejor situación financiera cada año no hay razones para pensar que esto debería cambiar en el corto plazo.

Según proyecciones del INE, los hogares van a crecer en 250.000 al año en España – 50.000 solo en Madrid– hasta 2039. A esto se suma la llegada de aproximadamente 600.000 inmigrantes anuales que presionan aún más la demanda de vivienda.

El PIB sigue creciendo a ritmos del ~3% interanual, mientras que la tasa de paro en España se sitúa en el 10,5%, un 10% menos que en 2024. En Madrid, el desempleo es aún menor: solo el 8%.

Las transacciones inmobiliarias están en máximos históricos con una tendencia positiva a largo plazo, lo que refleja una demanda sostenida y un mercado saludable que continúa atrayendo tanto a compradores nacionales como internacionales.

### Precios aún por debajo del pico

#### PRECIOS REALES VS. MÁXIMO PRE-CRISIS 2008

1996-2007: Subida nominal	+197%
1996-2007: Subida real (ajustada)	+117%
2024 vs. pico nominal	-6,2%
2024 vs. pico real	-31,3%

A pesar de las subidas recientes, los precios de 2024 seguían aproximadamente un **6,2% por debajo del pico nominal**, y un **31,3% por debajo en términos reales**.

## Conclusión

---

¿Está cara Madrid? **Depende.**

- **Para el ciudadano medio**, la vivienda se ha encarecido significativamente más que los salarios. La preocupación es legítima.
- **En comparación internacional**, Madrid sigue teniendo precios competitivos respecto a su nivel de vida y poder adquisitivo.
- **Para el inversor**, Madrid ofrece rentabilidad, seguridad jurídica y potencial de revalorización.

El problema no es una burbuja especulativa, sino un **desequilibrio estructural entre oferta y demanda** que solo se resolverá construyendo más vivienda.

---

### FUENTES

Análisis elaborado por Sophiq Properties con datos de Idealista, INE, Knight Frank, Global Property Index, World Bank y Numbeo.

Informe “Tendencias emergentes en inversión inmobiliaria Europa 2025” – PwC / Urban Land Institute.

Barómetro del CIS, diciembre 2025.

Cost of Living Index – Numbeo (2025).

*Sophiq Properties es una marca de Atipik Properties SL. Este documento tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento financiero. Los datos presentados son aproximaciones basadas en fuentes públicas y pueden variar según la metodología utilizada.*