

# El espejismo de los precios del lujo en Madrid: bajadas silenciosas en el segmento premium

Por Redacción

El mercado de la vivienda de lujo en Madrid empieza a mostrar signos de corrección: el 15% de los inmuebles premium han bajado su precio de salida durante el primer trimestre de 2025. Gonzalo Robles, CEO de UXBAN, señala que la sobrevaloración impulsada por expectativas poco realistas está generando un stock creciente, especialmente en zonas como Salamanca-Recoletos o Goya. Aunque la demanda se mantiene sólida, el ajuste refleja un retorno a la racionalidad frente a precios inflados que el comprador ya no está dispuesto a asumir.

## Entradas relacionadas:

- [Los 7 pecados capitales en la venta de vivienda de lujo](#)
- [Vender una vivienda en España: una carrera de fondo llena de obstáculos](#)

Ante la situación actual de inestabilidad política y económica y viniendo de varios años consecutivos con demanda disparada y oferta escasa y poco interesante de viviendas premium, comienza a incrementarse el stock de casas de lujo debido a una sobrevaloración por parte de los vendedores; unos precios inflados que no engañan al comprador.

Gonzalo Robles, CEO de Uxban, firma inmobiliaria fundada en 2014 y enfocada en el diseño y promoción de viviendas de alto standing apunta la tendencia que puede frenar el ritmo de las operaciones y hacer menos líquido un mercado que tiene una gran solidez.

## Espejismos muy reales

“Cada vez es más frecuente recibir llamadas o mensajes que alertan sobre una bajada en el precio de algunas viviendas de lujo en Madrid. Y esto no significa que el precio €/m<sup>2</sup> vaya a descender, ya que el mercado sigue teniendo una posición muy sólida y unas perspectivas bastante favorables a medio plazo, sino que algunos vendedores están queriendo anticipar unas ganancias en la venta en base a proyecciones de crecimiento del mercado irreales. Se ha instaurado una singular “tarifa plana” de 10.000 euros por metro cuadrado o más para reforma integral en amplias zonas de la capital”.

En el primer trimestre de 2025 más de 100 casas han bajado su precio considerando únicamente las cuatro zonas más demandadas de Barrio de Salamanca (descontando Guindalera y Fuente del Berro). Eso supone casi el 15% de las 700 viviendas que están en venta actualmente que reúnen las condiciones para ser considerada como potencialmente de lujo (estado, superficie, altura, finca).

## Eje Salamanca-Recoletos a la cabeza

Salamanca Recoletos es la zona que congrega el 30% de esas correcciones de precio, el doble por ejemplo que Castellana. Esto se debe a que, al ser el área con mayor demanda y crecimiento interanual de los precios en 2024 (+12%), infla una burbuja de expectativas en los vendedores que descuentan un incremento a futuro similar todos los años.

Por otro lado, hay operaciones de segunda mano por encima de los 20.000 €/m<sup>2</sup> en viviendas impecables en todos los aspectos. “Para vender por encima de los 13.000 €/m<sup>2</sup> una casa para reforma integral, ésta debe ser top tanto en ubicación como en fachada y calidad de los elementos comunes”, apunta el CEO de Uxban que añade un ejemplo real “dos viviendas exactamente iguales salieron en venta en un emblemático edificio de la zona en 2024 (con apenas unos meses de decalaje) con casi un millón de euros de diferencia en su precio. Mientras que la que estaba en precio de mercado se vendió, la otra tendrá que seguir a la espera de comprador...”.

La zona de Goya concentra el 40% de las bajadas de precio, dato que se entiende fácilmente si tenemos en cuenta que el asking price en esta zona ha crecido por encima del 27% en los últimos doce meses. “Un ritmo inasumible para los compradores y que escenifica muy bien esta “pasada de frenada” de algunos vendedores, sobre todo, los vendedores particulares”, comenta Gonzalo Robles.

En otros barrios prime de Madrid, como Almagro, Jerónimos o El Viso también se producen estas modificaciones de precio con porcentajes ligeramente superiores. “Todo ello a pesar de que es casi imposible contar con una cuantificación exacta ya que hay muchos vendedores que prefieren no mostrar debilidad a la hora de posicionar su precio y sólo muestran sus verdaderas cartas una vez que tienen una oferta encima de la mesa. Las negociaciones en realidad pueden concluir con bajadas de hasta el 10% en esas expectativas infladas”, afirma el CEO de Uxban.

## Madrid, ciudad de lujo

Desde que comenzó el rally ascendente en 2022, la vivienda de lujo en Madrid ha crecido más de un 20% y por este motivo la ciudad está posicionada en un top mundial a nivel de inversión.

“Las subidas de precio en el mercado de la segunda mano se seguirán produciendo, a un ritmo menor pero estable. Sin embargo, seguiremos encontrando cada vez más en el mercado opciones de compra con descuento respecto a su precio oficial, dado que la euforia se ha apoderado también de los vendedores y los ha llevado a sobrealimentar las expectativas que luego el mercado no puede cumplir en un espacio corto de tiempo”, finaliza Robles.