

CITYFRACTION · GUÍA · RENTA CORTA

Invertir en propiedades en Madrid siendo extranjero

Madrid es la puerta a Europa para muchos latinoamericanos. Te contamos qué implica comprar un piso siendo extranjero, cómo ha cambiado la regulación turística y cómo invertir con montos pequeños.

6 min de lectura · cityfraction.com/blog/invertir-en-propiedades-en-madrid-siendo-extranjero

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-896R-Z7QR · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-896R-Z7QR

PUNTOS CLAVE

• Un extranjero puede comprar vivienda en España, pero necesita NIE, notario, inscripción registral y cumplir obligaciones fiscales como no residente.

• España eliminó en 2025 la visa de residencia por inversión inmobiliaria (golden visa); comprar no da derecho a residir.

• Madrid ha endurecido las reglas de viviendas de uso turístico, sobre todo en el distrito Centro: no cualquier piso puede ponerse en Airbnb.

• Las fracciones permiten exposición a alojamientos turísticos de Madrid desde 50 USD, sin trámites de compra en España.

• Los ingresos en euros diversifican frente al peso y al dólar, pero añaden riesgo cambiario.

Por qué Madrid interesa a inversionistas latinoamericanos

Madrid es la capital política y económica de España y una de las ciudades más visitadas de Europa. A su oferta cultural (el Prado, el Reina Sofía, el Thyssen), su gastronomía y el fútbol se suman las ferias de IFEMA, los congresos y las sedes de grandes empresas, que traen viajeros de negocios durante todo el año.

Para un latinoamericano, además, hay cercanía cultural: el idioma es el mismo, hay vuelos directos desde varias capitales de la región y muchas familias tienen vínculos con España. Invertir allí es también una forma de tener activos en euros, una moneda distinta al peso y al dólar.

La ciudad, además, tiene una demanda menos estacional que los destinos de playa. Entre semana llegan viajeros de negocios y asistentes a congresos; los fines de semana, turistas nacionales e internacionales; y los grandes eventos deportivos y musicales llenan la ciudad en fechas concretas. Esa mezcla no elimina los meses flojos, pero los suaviza.

Qué necesita un extranjero para comprar un piso en Madrid

España no prohíbe que un extranjero compre vivienda, pero el proceso tiene varios pasos. Necesitas un NIE (número de identificación de extranjero), normalmente una cuenta bancaria española para pagar y domiciliar gastos, firmar la escritura ante notario e inscribir la compra en el Registro de la Propiedad. Si financias con hipoteca, los bancos suelen pedir más requisitos y un porcentaje de entrada mayor a los no residentes.

En la compra pagas impuestos y gastos de notaría, registro y gestoría. Después, cada año, tienes obligaciones como no residente: el impuesto sobre la renta de no residentes por los alquileres que cobres (o incluso por la simple tenencia del inmueble si no lo alquilas), el impuesto municipal sobre bienes inmuebles y, según el valor de tu patrimonio, otros impuestos. Los tipos y reglas cambian, así que conviene un asesor fiscal en España.

- NIE y, en la práctica, cuenta bancaria española.
- Escritura ante notario e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Impuestos de compra y gastos de cierre.
- Declaraciones anuales como no residente.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-896R-Z7QR · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-896R-Z7QR

El fin de la golden visa

Durante años, comprar vivienda por encima de cierto monto en España permitía solicitar una visa de residencia por inversión. Ese programa se eliminó en 2025. Hoy comprar un inmueble en España no da derecho a residir allí, y quien quiera mudarse debe buscar otra vía migratoria.

Esto cambia la lógica de la inversión: ya no se compra para obtener la residencia, sino por el rendimiento y la diversificación que el activo pueda dar.

> Comprar fracciones en CityFraction tampoco otorga ningún permiso de residencia ni beneficio migratorio.

Pisos turísticos: una regulación cada vez más estricta

El Ayuntamiento de Madrid ha restringido las nuevas viviendas de uso turístico, especialmente en el distrito Centro, y exige licencias y condiciones específicas, como acceso independiente en muchos casos. España, además, creó un registro nacional de arrendamientos de corta duración. Muchas comunidades de propietarios también pueden limitar la actividad en sus edificios.

Para quien compra un piso con la idea de ponerlo en Airbnb, esto significa que no basta con comprar: hay que verificar si ese inmueble concreto puede operar como alojamiento turístico. Para los alojamientos que ya operan con su licencia o en formato hotelero, la regulación significa menos competencia nueva. Pero también es un riesgo: las reglas pueden seguir cambiando.

Compra directa frente a fracciones

Con fracciones no compras el piso a tu nombre: adquieres derechos económicos sobre el ingreso neto de un alojamiento concreto. Por eso no necesitas NIE ni notario para la compra, empiezas con 50 USD y puedes repartir tu capital entre Madrid y otras ciudades. A cambio, no decides sobre el inmueble ni capturas toda su valorización como lo haría un dueño único.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-896R-Z7QR · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-896R-Z7QR

Diferencias principales		
Aspecto	**Comprar un piso**	**Comprar fracciones**
Monto mínimo	El precio del piso más gastos	50 USD por fracción
Trámites en España	NIE, notario, registro, cuenta bancaria	Ninguno para la compra
Licencia turística	La tramitas o verificas tú	La gestiona el operador del alojamiento
Gestión de huéspedes	Tuya o de un operador que contratas	Del operador
Diversificación	Concentrada en un inmueble	Repartida entre activos y ciudades
Salida	Vender el inmueble	Mercado secundario o venta instantánea

Resumen educativo. Los costos, impuestos y condiciones dependen de cada caso.

Qué mirar en un alojamiento turístico de Madrid

Antes de invertir en cualquier alojamiento de la ciudad, sea comprando un piso o fracciones, conviene revisar unas pocas cosas. La primera es el formato en que opera: una vivienda de uso turístico con licencia, un apartamento turístico dentro de un edificio dedicado o una habitación en un establecimiento hotelero no tienen los mismos riesgos regulatorios. La segunda es la ubicación respecto a lo que buscan sus huéspedes: el viajero de ocio quiere caminar al centro; el de negocios prefiere estar cerca de la Castellana, de IFEMA o de una buena conexión de metro y tren.

La tercera son las reseñas. En Madrid la competencia es enorme, y la calificación de los huéspedes define en buena medida la ocupación y la tarifa que se pueden sostener. Un alojamiento con cientos de reseñas y buena nota tiene un historial que vale más que cualquier promesa. Por último, mira los costos: limpieza, lavandería, suministros, comunidad, seguros, comisiones de plataforma e impuestos locales. Todos se descuentan antes de repartir el ingreso.

- Formato y situación regulatoria del alojamiento.
- Ubicación frente al tipo de huésped.
- Número de reseñas y calificación.
- Desglose de costos y rentabilidad neta estimada.

Los alojamientos de Madrid en CityFraction

Hoy hay alojamientos en dos zonas con perfiles distintos. Suites You Gran Vía está en el centro, donde se concentra el turismo de ocio: teatros, compras, museos y vida nocturna. Sercotel Togumar Chamartín está en el norte de la ciudad, cerca del Paseo de la Castellana, el estadio Santiago Bernabéu y la estación de Chamartín, con más demanda de negocios y eventos.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-896R-Z7QR · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-896R-Z7QR

En cada ficha encuentras fotos, calificación de huéspedes, tarifa por noche, finanzas estimadas y simulador. La primavera y el otoño suelen ser las temporadas más fuertes; en pleno verano el calor y las vacaciones locales cambian el tipo de demanda.

Riesgos y cómo pensarlos

Los principales riesgos de un alojamiento turístico en Madrid son los cambios regulatorios, la competencia de hoteles y otros alojamientos, la estacionalidad, el aumento de costos y la variación del euro frente a tu moneda. Ninguno se elimina por completo, pero se pueden diversificar: combina Madrid con destinos de temporadas distintas y revisa siempre el desglose de cada ficha.

Y recuerda que, si eres residente fiscal en tu país, normalmente debes declarar los ingresos que recibas por tus fracciones. Consulta con tu asesor.

Preguntas frecuentes

¿Un extranjero puede comprar vivienda en Madrid?

Sí. Necesita NIE, firmar ante notario, inscribir la compra en el Registro de la Propiedad y cumplir sus obligaciones fiscales como no residente.

¿Comprar una propiedad en España da la residencia?

Ya no. España eliminó en 2025 la visa de residencia por inversión inmobiliaria.

¿Puedo poner cualquier piso de Madrid en Airbnb?

No. Madrid exige licencia y condiciones para las viviendas de uso turístico y restringe las nuevas en el distrito Centro; además la comunidad de propietarios puede limitarlo.

¿Necesito NIE para comprar fracciones de un alojamiento en Madrid?

No. Compras fracciones desde tu cuenta de CityFraction, sin trámites de compra en España.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos