

UNA DÉCADA DEL MERCADO INMOBILIARIO PRIME EN MADRID

Evolución y tendencias

DIZA Consultores

Diciembre 2025



Fernando Pinto Hernández
(Profesor de Economía Aplicada de la
Universidad Rey Juan Carlos)



María Luisa Medrano García
(Profesora de Economía Financiera y
Contabilidad de la Universidad Rey
Juan Carlos).

Directores técnicos del informe elaborado por DIZA Market.

Contenido

RESUMEN EJECUTIVO 03

INTRODUCCIÓN 05

ANÁLISIS COMUNIDAD DE MADRID 07

Evolución general de los precios corrientes (2014-2025) 07

Evolución de los precios: pre-covid y post-covid 08

Evolución de la edad mediana de los compradores 09

ANÁLISIS PRINCIPALES MUNICIPIOS PRIME 12

Comparativa Municipios precios corrientes (2014-2025) 12

Comparativa Municipios precios pre-covid y post-covid 14

Comparativa Municipios evolución edad mediana de los compradores 16

Comparativa Municipios Variación de la edad de los compradores 18

ANÁLISIS CÓDIGOS POSTALES PRIME DE MADRID 21

Comparativa CP precios corrientes (2014-2025) 21

Comparativa CP precios pre-covid y post-covid 22

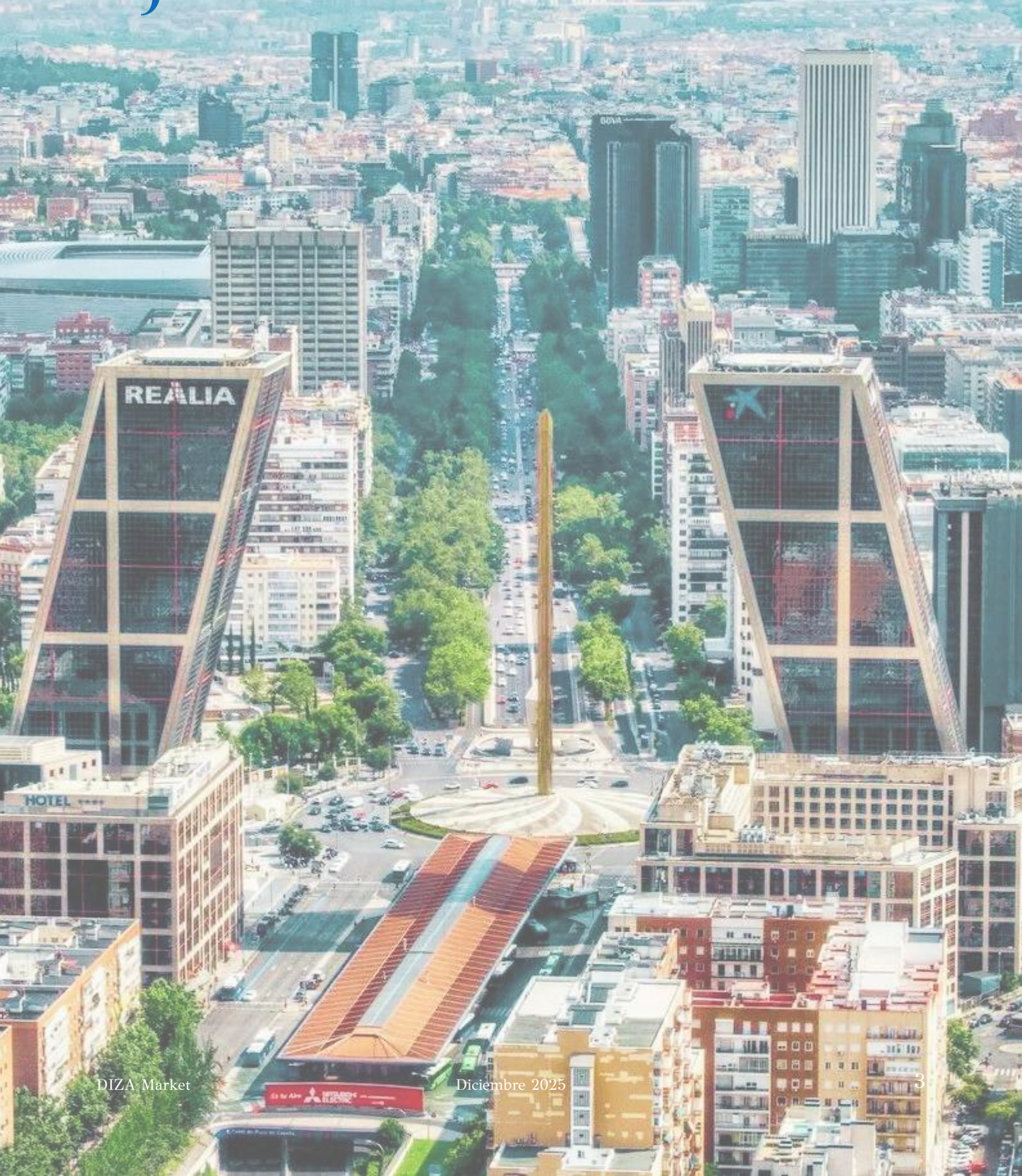
Comparativa CP evolución edad mediana de los compradores 23

Comparativa CP variación edad de los compradores 25

INDICADOR DE ACCESIBILIDAD AL PRIME (M2 por millón €) 27

CONCLUSIONES E IMPLICACIONES 30

Resumen ejecutivo



Durante la última década (2014–2025), el mercado prime de Madrid ha mostrado un comportamiento excepcionalmente robusto, caracterizado por una apreciación sostenida de los precios, una creciente internacionalización de la demanda y un cambio profundo en la estructura demográfica del comprador. La revalorización acumulada del 95,26% en el precio por metro cuadrado sitúa a Madrid entre los mercados residenciales de alta gama más dinámicos de Europa, manteniendo al mismo tiempo un diferencial competitivo respecto a los principales hubs prime del continente.

El análisis de esta década realizado por DIZA Market revela tres tendencias clave:

Consolidación del crecimiento pre-pandemia (2014–2019)

Impulsado por la mejora macroeconómica, la estabilidad institucional y el retorno progresivo de compradores nacionales e internacionales.

Resiliencia sin precedentes durante el Covid-19 (2020)

Con una caída moderada del precio (–1,51%) que confirma la naturaleza defensiva del segmento prime.

Aceleración post-pandemia (2021–2025)

Marcada por un incremento acumulado del 54,33%, la entrada de compradores más jóvenes y móviles, y la expansión del interés hacia nuevos enclaves prime dentro y fuera de la capital.

La mediana de edad del comprador (que pasa de 43 a 47 años) convive con un descenso de la edad del comprador de algunas localizaciones prime, señal de una profunda renovación interna del segmento, con mayor presencia de compradores internacionales y profesionales altamente globalizados. Los resultados por municipios y por códigos postales prime muestran una creciente polarización del mercado: los enclaves tradicionales (Recoletos, Castellana, Jerónimos) mantienen rentabilidades y precios máximos, mientras que zonas en transición (Goya, Ibiza, Almagro, Justicia) experimentan la mayor aceleración relativa y registran perfiles demográficos más jóvenes. En conjunto, los datos confirman que Madrid ha completado su transición desde un mercado prime emergente a un mercado prime plenamente global, competitivo y estructuralmente tensionado por la escasez de oferta disponible.

Introducción

El presente informe, realizado por DIZA Market de la consultora inmobiliaria DIZA Consultores, ofrece una lectura detallada, rigurosa y comparativa de la evolución del mercado residencial Prime en Madrid a lo largo del periodo 2014–2025. A partir de los indicadores clave (precio medio por metro cuadrado, variaciones interanuales y edad mediana del comprador) se proporciona una interpretación integral del funcionamiento interno del segmento, así como de sus tendencias emergentes y de los factores que explican su dinamismo reciente.

El análisis se organiza en cuatro bloques:

1 Comunidad de Madrid

Donde se estudia la evolución general del precio prime, la diferencia estructural entre el ciclo pre y post-Covid, y la transformación demográfica del comprador.

2 Municipios

Con un foco en los mercados suburbanos y periurbanos de alta gama, que han experimentado cambios significativos en la demanda y en la configuración de edades.

3 Códigos Postales Prime

Que permiten observar el comportamiento granular de los enclaves más exclusivos de la capital, así como las divergencias en precio, dinamismo y composición del comprador.

4 Indicador de Accesibilidad al Madrid Prime “Metros cuadrados por 1 millón de euros”

Clave para evaluar el posicionamiento de Madrid frente a otras capitales europeas.

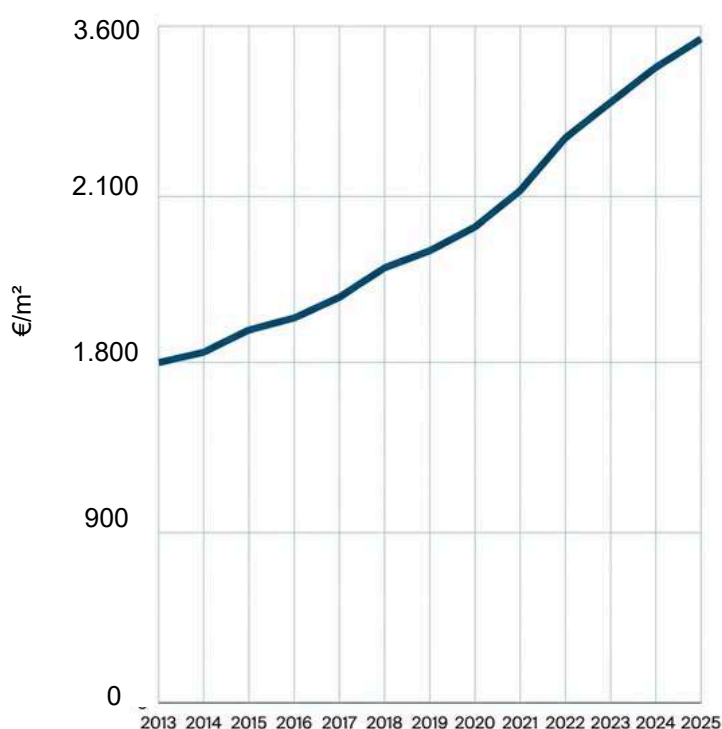
La metodología utilizada parte de datos longitudinales homogéneos, generando una visión coherente y comparable de la evolución del mercado prime madrileño, así como de las dinámicas internas que definen su comportamiento en la actualidad.



Análisis de la Comunidad de Madrid: Evolución general de los precios corrientes (2014-2025)

El mercado prime madrileño presenta entre 2014 y 2025 una trayectoria ascendente consistente, con incrementos acumulados que reflejan tanto la recuperación económica previa a la pandemia como, especialmente, la aceleración posterior. Durante los primeros años del periodo analizado, el comportamiento del precio muestra un crecimiento sólido pero ordenado, impulsado por el retorno progresivo de la demanda solvente y por la consolidación de Madrid como destino residencial de alta calidad.

FIGURA 1: Evolución del precio de la vivienda (€/m²) en la Comunidad de Madrid (2014-25)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.

A partir de 2021, la intensidad del crecimiento de los precios en la Comunidad de Madrid aumenta de forma notable, lo que sugiere un cambio de régimen en la formación del precio: la demanda internacional se intensifica, la escasez de producto rehabilitado premium se vuelve más evidente y los compradores jóvenes de alto poder adquisitivo adquieren mayor protagonismo dentro del segmento.

Estas dinámicas quedan reflejadas en la evolución longitudinal del precio por metro cuadrado durante toda la década analizada.

Evolución de los precios pre-covid y post-covid

La comparación entre las dos etapas que conforman la década (el ciclo pre-Covid (2014–2019) y el ciclo post-Covid (2020–2025) permite identificar con precisión un cambio estructural en el comportamiento del mercado prime en la Comunidad de Madrid.

Durante el periodo pre-Covid, los precios siguen una trayectoria ascendente pero contenida, acompañada de incrementos anuales que oscilan entre el 4% y el 8%.

Este crecimiento, que se traduce en un aumento acumulado del 28,45%, responde a un contexto de recuperación económica, normalización del crédito y creciente interés por ubicaciones centrales con un stock muy limitado de inmuebles de alta calidad.

El mercado opera, por tanto, dentro de un régimen de expansión ordenada, donde el factor determinante no es la aceleración abrupta de la demanda, sino la consolidación progresiva del atractivo de Madrid como destino residencial de gama alta.



En contraste, el periodo post-Covid registra una intensificación notable del ritmo de crecimiento, con variaciones anuales significativamente superiores y un incremento acumulado del 54,33%. Este comportamiento confirma que la pandemia actuó como catalizador, no como freno. Factores como el teletrabajo internacional, la búsqueda de calidad de vida, la movilidad de patrimonios latinoamericanos y europeos, y la creciente demanda de viviendas rehabilitadas con estándares premium impulsaron los precios a un nivel superior de tensión estructural.

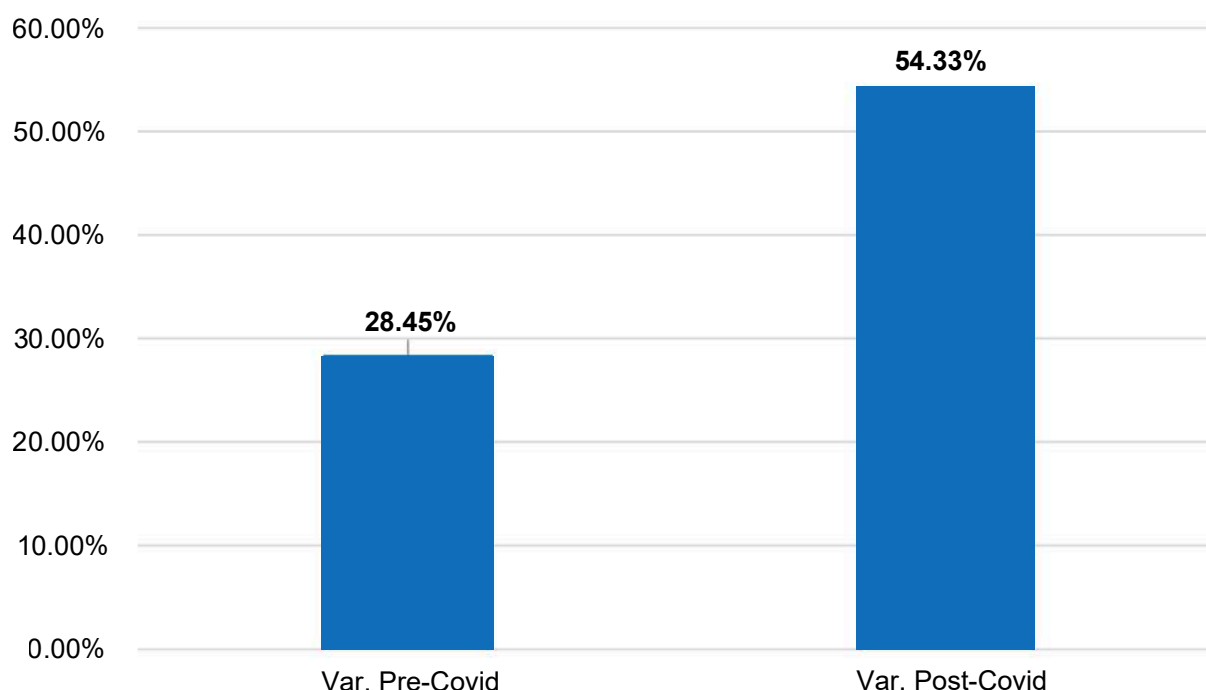
En términos de dinámica de mercado, el contraste es claro:

Antes de 2020, el prime crecía apoyado en el ciclo económico.

Después de 2020, crece apoyado en un reposicionamiento global de Madrid y en un desajuste persistente entre oferta y demanda cualificada.

La magnitud de este diferencial se visualiza nítidamente en la comparación longitudinal de ambos tramos.

FIGURA 2: Comparativa variación de los precios en el periodo Pre-Covid y Post-Covid en la Comunidad de Madrid.



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.

Evolución de la edad mediana de los compradores

La edad mediana del comprador prime es un indicador crucial para comprender la composición y la evolución demográfica del segmento. Entre 2014 y 2025, este indicador experimenta una transición significativa que refleja tanto el mantenimiento del comprador patrimonial tradicional como la entrada progresiva de perfiles más jóvenes, altamente cualificados y con fuerte movilidad internacional.

Durante la primera mitad del periodo (2014–2019), la mediana se mantiene estable en el intervalo 43–44 años, lo que es consistente con un mercado liderado por adquisiciones de reposición, compradores nacionales de elevado poder adquisitivo y patrimonios consolidados que priorizan estabilidad residencial y activos de calidad en localizaciones centrales.

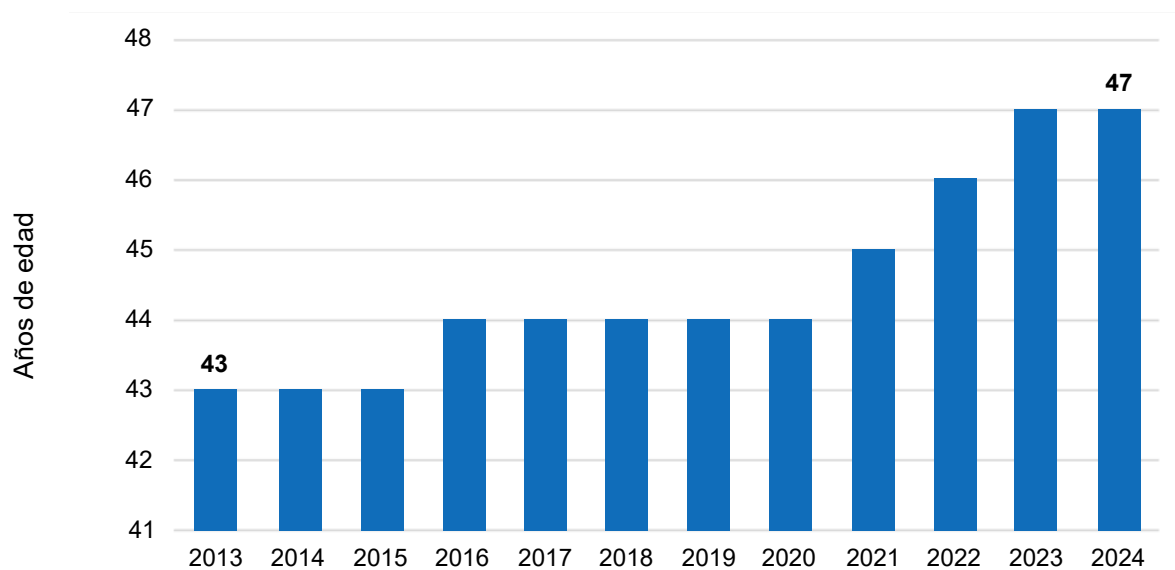
Esta estabilidad demográfica es típica de mercados prime en fase de madurez. Sin embargo, a partir de 2021, coincidiendo con la aceleración post-pandemia, el segmento comienza a mostrar un desplazamiento demográfico. La mediana asciende gradualmente hasta alcanzar 47 años en 2023–2024, reflejando un incremento en la proporción de compradores patrimoniales internacionales y europeos que eligen Madrid como destino de residencia principal o secundaria. No obstante, este ascenso superficial de la mediana convive con un fenómeno estructural de signo opuesto: el descenso de la edad de los compradores de determinadas localizaciones prime, que se reduce de forma continuada

desde 2014 y cae con especial intensidad a partir de 2021. Esta divergencia, mediana estable-alcista frente a rejuvenecimiento efectivo en la distribución interna, revela una reconfiguración del segmento prime.

En términos operativos, significa que el core del mercado sigue dominado por compradores consolidados, aunque el peso relativo de perfiles jóvenes (30–45 años), expatriados, profesionales tecnológicos y directivos globales crece de manera sustancial. Este grupo suele mostrar mayor preferencia por viviendas rehabilitadas, tipologías con diseño contemporáneo y enclaves emergentes dentro del prime tradicional.

La dinámica se aprecia con claridad en la evolución gráfica de la edad mediana.

FIGURA 3: Evolución de la edad mediana del comprador prime (2014–2025)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.



Análisis de los principales municipios prime de la CAM

El análisis elaborado por DIZA Market toma como referencia los 5 municipios con mayores precios por metro cuadrado de la Comunidad de Madrid, confirmando el liderazgo de Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Tres Cantos y Boadilla del Monte en el periodo analizado.

Comparativa Municipios precios corrientes (2014-2025)

La evolución del precio entre los municipios prime de la Comunidad de Madrid durante el periodo 2014-2025 refleja un proceso de divergencia territorial progresiva, caracterizado por una intensificación del valor en aquellos municipios con mayor disponibilidad de vivienda unifamiliar de alta calidad y por una consolidación del atractivo en áreas con acceso directo a servicios premium, entornos verdes y buena conectividad con la capital. En esta década, municipios tradicionalmente asociados al segmento de alto standing, como Alcobendas (con especial relevancia de La Moraleja), Pozuelo de Alarcón y Majadahonda, exhiben un comportamiento de precios particularmente dinámico, alineado con la combinación de factores de oferta y demanda que caracterizan al mercado prime suburbano:



parcelas amplias, privacidad, tipologías unifamiliares, elevada seguridad y un ecosistema educativo internacional de referencia. De forma paralela, la presión de demanda experimentada en Madrid capital, especialmente en los códigos postales prime, ha generado un efecto de desbordamiento progresivo hacia municipios limítrofes. Esta expansión no responde únicamente a una búsqueda de mayor superficie por parte del comprador post-Covid, sino también a un fenómeno estructural: el reposicionamiento del área metropolitana como extensión natural del mercado prime urbano.

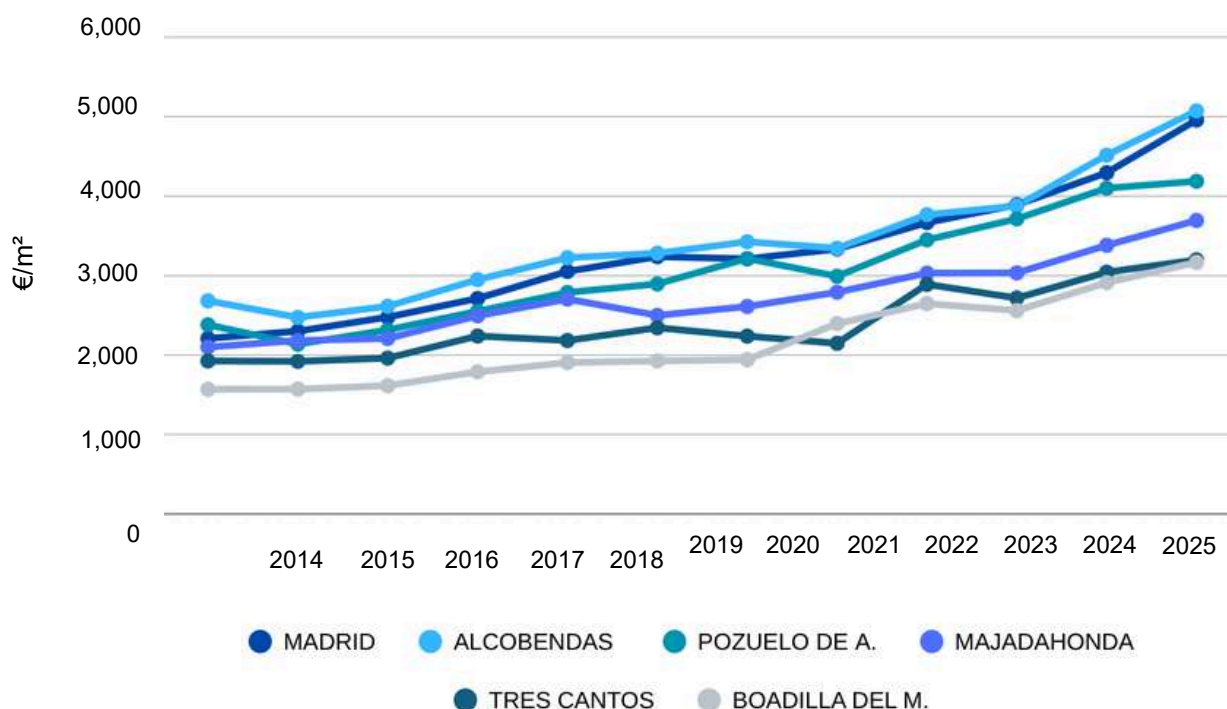


En el periodo analizado por DIZA Market, el crecimiento de precios en municipios prime es coherente con dos dinámicas complementarias:

- Traslado de compradores patrimoniales desde el centro hacia ubicaciones con mayor privacidad y amplitud, especialmente a partir de 2020.
- Entrada de nuevos compradores jóvenes y expatriados con preferencias por entornos suburbanos de alta calidad, beneficiados por sistemas híbridos de trabajo y alta conectividad.

Estas tendencias quedan recogidas de manera consolidada en la evolución de precios de los municipios prime de la CAM, incluyendo Madrid capital, entre 2014–2025.

FIGURA 4: Comparativa de precios corrientes por municipios Prime de la Comunidad de Madrid (2014–2025)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.

Comparativa Municipios precios pre-covid y post-covid

La diferenciación entre el ciclo pre-Covid (2014–2019) y el ciclo post-Covid (2020–2025) permite comprender la distinta velocidad a la que han evolucionado los municipios prime respecto a Madrid capital y entre sí. Mientras que en la etapa pre-pandémica el crecimiento en los municipios de alta gama fue sostenido pero relativamente uniforme, la etapa posterior muestra un incremento notablemente más dinámico y heterogéneo, impulsado por cambios profundos en las preferencias residenciales y en la movilidad de los compradores. En el periodo pre-Covid, el incremento de precios en los municipios prime se explican fundamentalmente por:

- Una demanda estable de familias de alto patrimonio.
- La limitada disponibilidad de vivienda unifamiliar bien ubicada.
- La búsqueda de entornos residenciales consolidados con alta calidad urbanística.

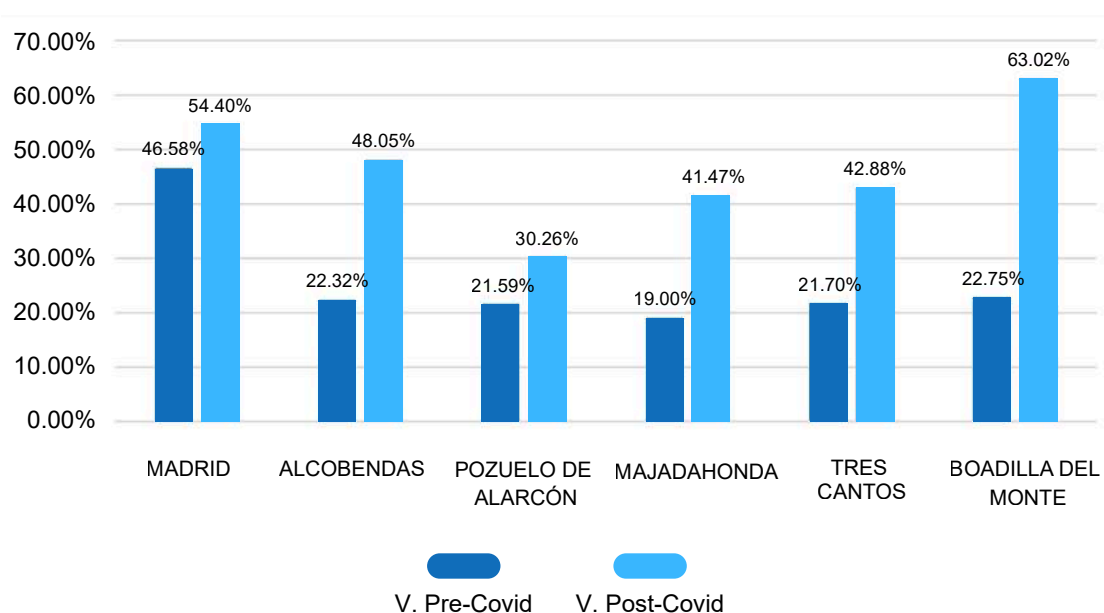


Esta etapa se caracteriza por un comportamiento ordenado del precio, con variaciones anuales moderadas y un papel dominante de la demanda nacional. Sin embargo, el periodo post-Covid introduce un cambio de patrón. A partir de 2021, se observa un crecimiento más acelerado de los precios en municipios con dotaciones premium (seguridad, urbanizaciones cerradas, proximidad a colegios internacionales) y una reasignación significativa de la demanda, marcada por:

- Teletrabajo y modelos laborales híbridos, que permiten valorar distancias mayores sin pérdida de funcionalidad.
- Búsqueda de viviendas con mayor superficie útil, jardines y privacidad, atributos especialmente valorados tras la pandemia.
- Incremento del interés internacional por zonas residenciales de alta calidad fuera del centro urbano.
- Presión creciente sobre el mercado de viviendas unifamiliares, cuyo flujo de oferta es muy limitado.

Así, municipios como Boadilla del Monte, Madrid Capital y ciertos enclaves de Alcobendas (La Moraleja), han experimentado tasas de apreciación significativas, superiores a las de la etapa 2014–2019. El resultado es un mapa territorial más polarizado, donde los municipios con producto prime consolidado concentran buena parte del crecimiento post-pandemia. El diferencial entre ambos ciclos, pre y post-Covid, se visualiza claramente en la representación gráfica comparativa de las variaciones acumuladas por municipio.

FIGURA 5: Comparativa de precios por municipio de la Comunidad de Madrid: Pre-Covid vs post-Covid



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.

Comparativa Municipios evolución edad mediana de los compradores

La evolución de la edad mediana de los compradores en los principales municipios prime de la Comunidad de Madrid ofrece una lectura complementaria a la dinámica de precios, revelando cambios en el perfil sociodemográfico de la demanda y en las preferencias residenciales asociadas al ciclo post-Covid. Durante el periodo pre-Covid (2014–2019), la edad mediana del comprador en municipios prime se mantiene relativamente estable, reflejando un predominio de perfiles patrimoniales consolidados (familias de entre 45 y 55 años) que buscan viviendas unifamiliares de alta calidad, cercanía a colegios internacionales, elevada privacidad y entornos residenciales maduros. En este contexto, municipios como Pozuelo de Alarcón, Boadilla del Monte y La Moraleja presentan una composición de compradores coherente con su carácter histórico de enclaves de alto poder adquisitivo.

Sin embargo, el ciclo post-Covid (2020–2025) introduce una transformación demográfica significativa. El aumento de la flexibilidad laboral, el interés por viviendas de mayor superficie y la reevaluación del equilibrio entre vida urbana y residencial generan una entrada creciente de compradores más jóvenes dentro del segmento prime suburbano, especialmente en los rangos de 35 a 45 años.



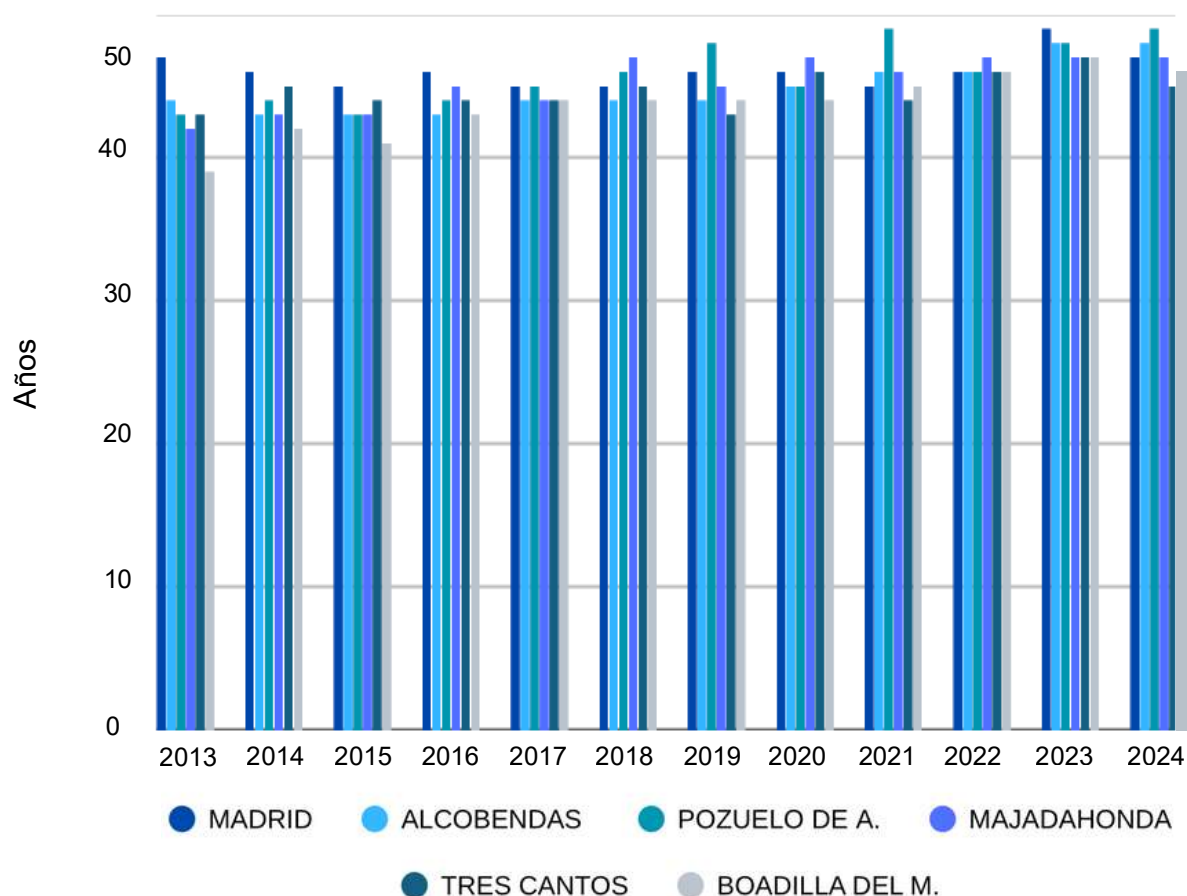
Este cambio se observa de manera más intensa en municipios con:

- Mayor disponibilidad de vivienda unifamiliar moderna o recientemente renovada.
- Urbanizaciones con servicios premium.
- Buena conectividad con el centro de Madrid.
- Entornos verdes de calidad.

Asimismo, se aprecia un incremento del comprador extranjero que elige residir en el área metropolitana, no solo en la capital. Estos perfiles, altamente globalizados y con mayor movilidad profesional, tienden a mostrar preferencias por zonas residenciales consolidadas y bien comunicadas, reforzando la demanda y reduciendo la edad efectiva de ciertos mercados de municipios prime.

El resultado es un mapa demográfico más heterogéneo, donde algunos municipios mantienen un perfil comprador maduro y estable, mientras que otros incorporan de manera creciente a compradores jóvenes de alto poder adquisitivo, especialmente en la etapa post-pandemia.

FIGURA 6: Evolución de la edad mediana de los compradores de municipios Prime de la Comunidad de Madrid (2014–2025)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.

Comparativa Municipios

Variación de la edad de los compradores

El análisis de DIZA Market de la variación de la edad de los compradores entre 2014 y 2025 (más allá de los niveles absolutos de la mediana) permite identificar los municipios que están experimentando una transformación más profunda en su estructura de demanda. Este indicador, al capturar el cambio intertemporal, resulta especialmente útil para detectar procesos de renovación demográfica, relevo generacional o, por el contrario, consolidación de un perfil comprador adulto y patrimonial. En términos generales, los municipios tradicionalmente asociados a un comprador maduro, como Pozuelo de Alarcón (49 años), Alcobendas (La Moraleja) (48 años) y Majadahonda (47 años), presentan variaciones moderadas, reflejando la estabilidad de su base de demanda: familias con un alto nivel de ingresos, patrimonios consolidados y preferencias por viviendas unifamiliares de gran tamaño.

En estas áreas, la variación de la edad del comprador tiende a ser contenida, coherente con un segmento dominado por decisiones residenciales estratégicas y de largo plazo.

En contraste, otros municipios muestran una variación más acusada en la edad de los compradores, especialmente aquellos que han experimentado un aumento significativo de demanda post-pandemia. En estas zonas emergentes dentro del ecosistema prime suburbano, aparecen patrones demográficos diferentes: compradores más jóvenes, profesionales altamente cualificados, expatriados que priorizan conectividad y calidad espacial, y familias que aprovechan la mayor flexibilidad laboral para optar por localizaciones que combinan acceso a Madrid con entornos residenciales de alto valor.

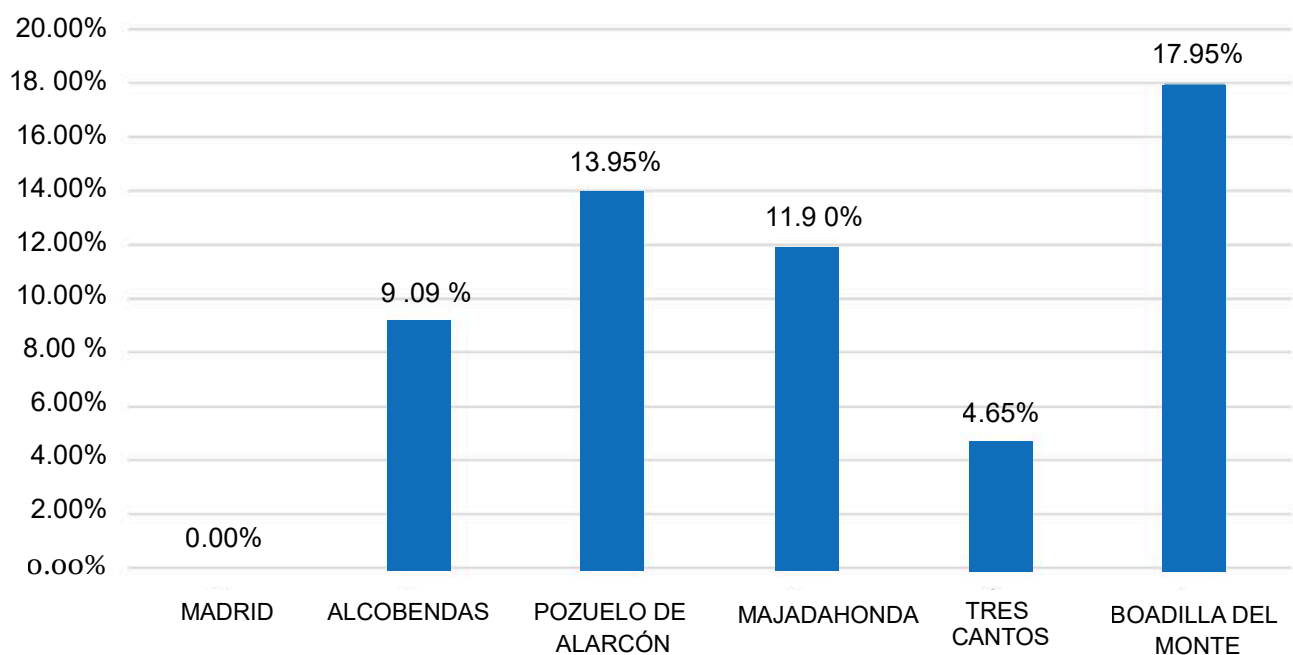


Este fenómeno resulta más evidente en municipios que han incrementado su atractivo relativo tras 2020, bien por la incorporación de nueva oferta residencial de calidad, por mejoras en accesibilidad y transporte, o por un reposicionamiento en la percepción del comprador. En ellos, la variación de la edad mediana se configura como un indicador anticipado de un cambio estructural en la composición de la demanda. En conjunto, estos patrones indican que:

- La demanda prime suburbana ya no es demográficamente homogénea.
- La edad del comprador es hoy un reflejo directo del posicionamiento de cada municipio dentro del ecosistema prime post-Covid.

El análisis comparado de estas variaciones queda sintetizado en la visualización correspondiente.

FIGURA 7: Comparativa de variación de la edad de los compradores por municipios de la Comunidad de Madrid (2014–2025)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.





Análisis por códigos postales Prime

DIZA Market ha analizado la evolución de los precios en los códigos postales prime de la ciudad de Madrid, seleccionando los cinco con mayor precio por metro cuadrado (28001, 28006, 28009, 28010 y 28014). Estos códigos conforman el núcleo del mercado residencial de alta gama de la capital, donde se concentra una parte muy significativa de la oferta de vivienda de lujo. Su comportamiento durante la última década permite identificar patrones diferenciados de apreciación, resiliencia y transformación demográfica, útiles para comprender el funcionamiento interno del mercado prime y su posicionamiento relativo dentro de la ciudad. Cada uno de estos enclaves opera como un micro-mercado autónomo, con dinámicas específicas determinadas por la calidad del stock residencial, el grado de consolidación urbanística, el nivel de demanda internacional y la disponibilidad extremadamente reducida de inmuebles rehabilitados con estándares premium. La comparativa entre ellos permite visualizar de forma sintética qué zonas concentran mayor intensidad de crecimiento, cuáles presentan perfiles compradores más estables y qué códigos postales están experimentando procesos de renovación o transición dentro del segmento de lujo.

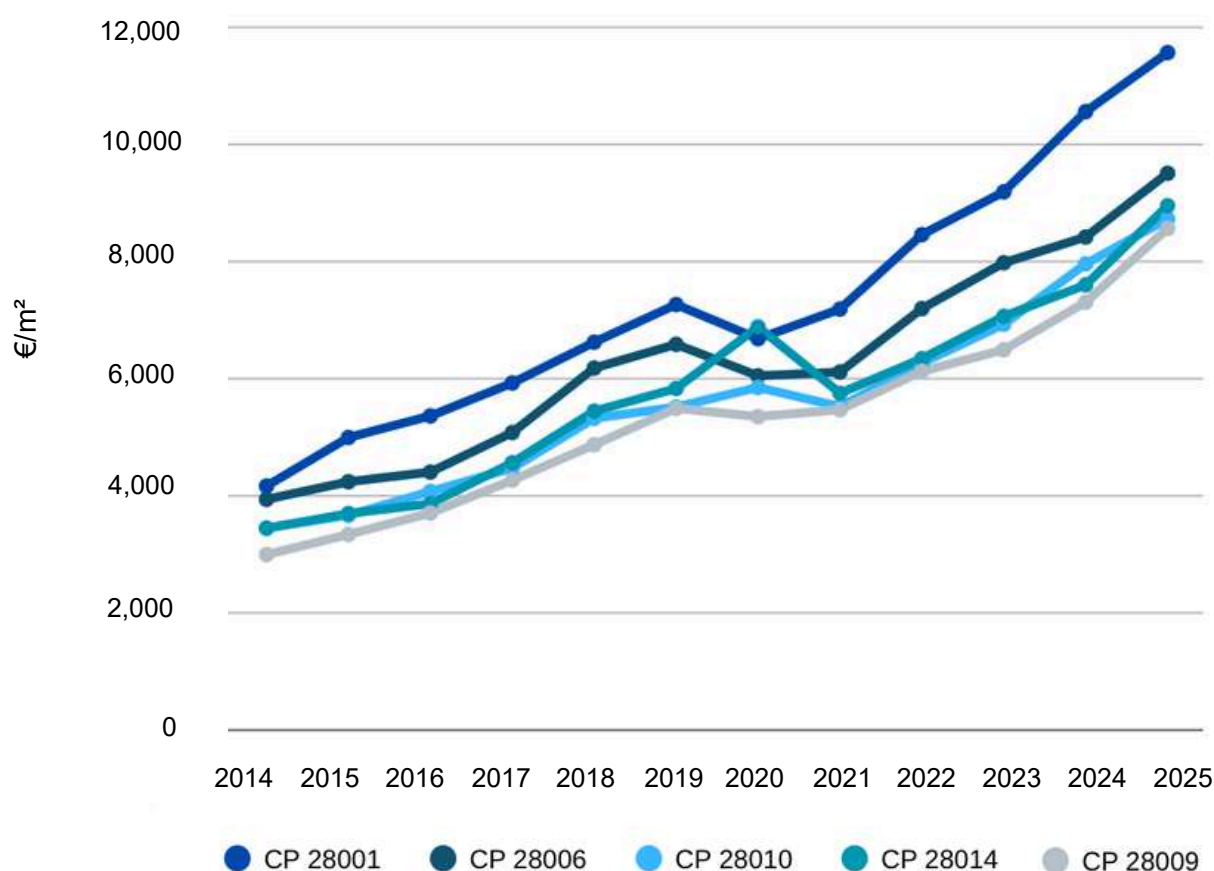


Comparativa CP precios corrientes (2014-2025)

La evolución de los precios corrientes en los cinco códigos postales prime muestra una tendencia ascendente sostenida en todo el periodo, pero con intensidades claramente diferenciadas. Los enclaves de mayor consolidación histórica — 28001 (Recoletos), 28006 (Castellana) y 28014 (Jerónimos) — mantienen los niveles de precio más elevados, caracterizados por una baja elasticidad de demanda y una rotación extremadamente reducida. En contraste, códigos postales como 28009 (Ibiza–Niño Jesús) y 28010 (Almagro–Trafalgar–Justicia) presentan los mayores ritmos de crecimiento relativo, consecuencia de una demanda en expansión y de un reposicionamiento progresivo de estas áreas dentro del ecosistema prime, especialmente tras 2020. El análisis comparado permite observar:

- Un liderazgo estructural y estable de 28001.
- Un crecimiento robusto en 28006 y 28014, sostenido por stock de alta calidad arquitectónica.
- Una aceleración intensa en 28009 y 28010, reflejo de su consolidación como zonas prime emergentes.

FIGURA 8: Comparativa de precios corrientes por Código Postal Prime (2014–2025)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.

Comparativa CP precios pre-covid y post-covid

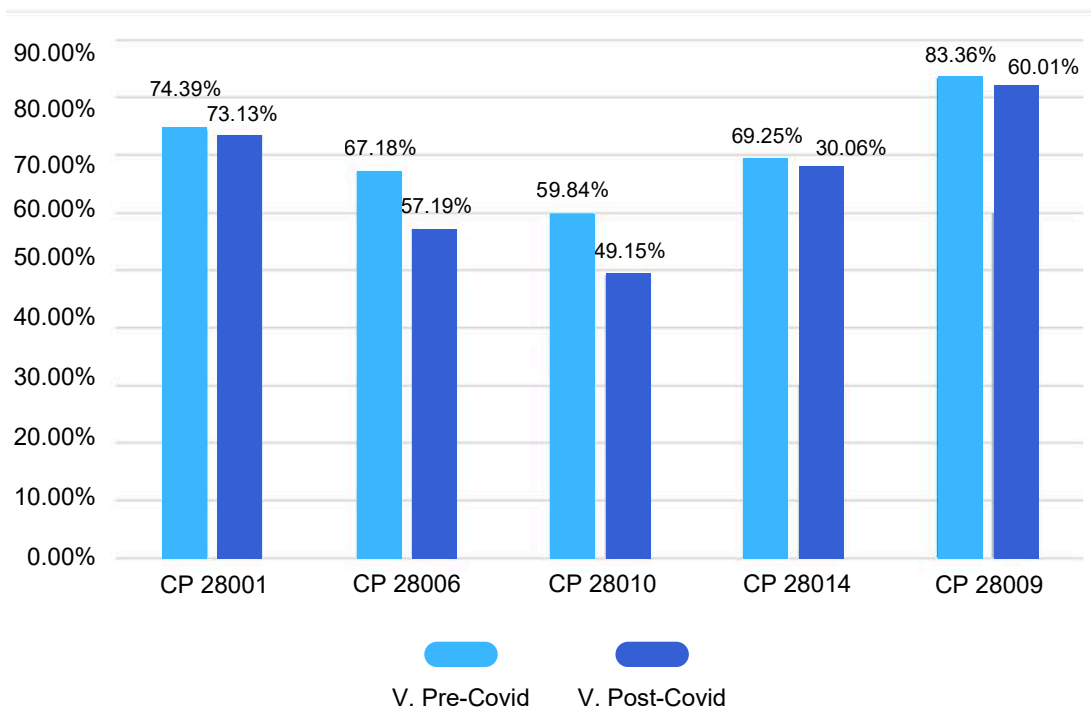
El análisis por periodos revela una divergencia clara entre el comportamiento pre-pandemia (2014–2019) y post-pandemia (2020–2025). Antes del Covid, los cinco códigos postales muestran una evolución ascendente relativamente homogénea, empujada principalmente por demanda nacional, inversión patrimonial tradicional y escasez persistente de oferta en las zonas más consolidadas. En cambio, el periodo post-Covid introduce un cambio de régimen, con:

- Aceleración notable en 28010 y 28009, impulsada por compradores jóvenes, expatriados y perfiles internacionales que encuentran en estas áreas una combinación óptima de estilo de vida urbano, rehabilitación de activos y dinamismo comercial.

- Crecimiento sostenido en 28001, 28006 y 28014, donde la demanda internacional de alto patrimonio continúa siendo dominante y la oferta disponible extremadamente limitada.

Esta diferenciación confirma que la pandemia actuó como vector redistributivo dentro del mercado prime, desplazando parte del crecimiento hacia zonas en transición pero sin debilitar el atractivo estructural de los enclaves tradicionales.

FIGURA 9: Comparativa de precios pre-Covid vs post-Covid por Código Postal Prime de Madrid



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.

Comparativa CP evolución edad mediana de los compradores

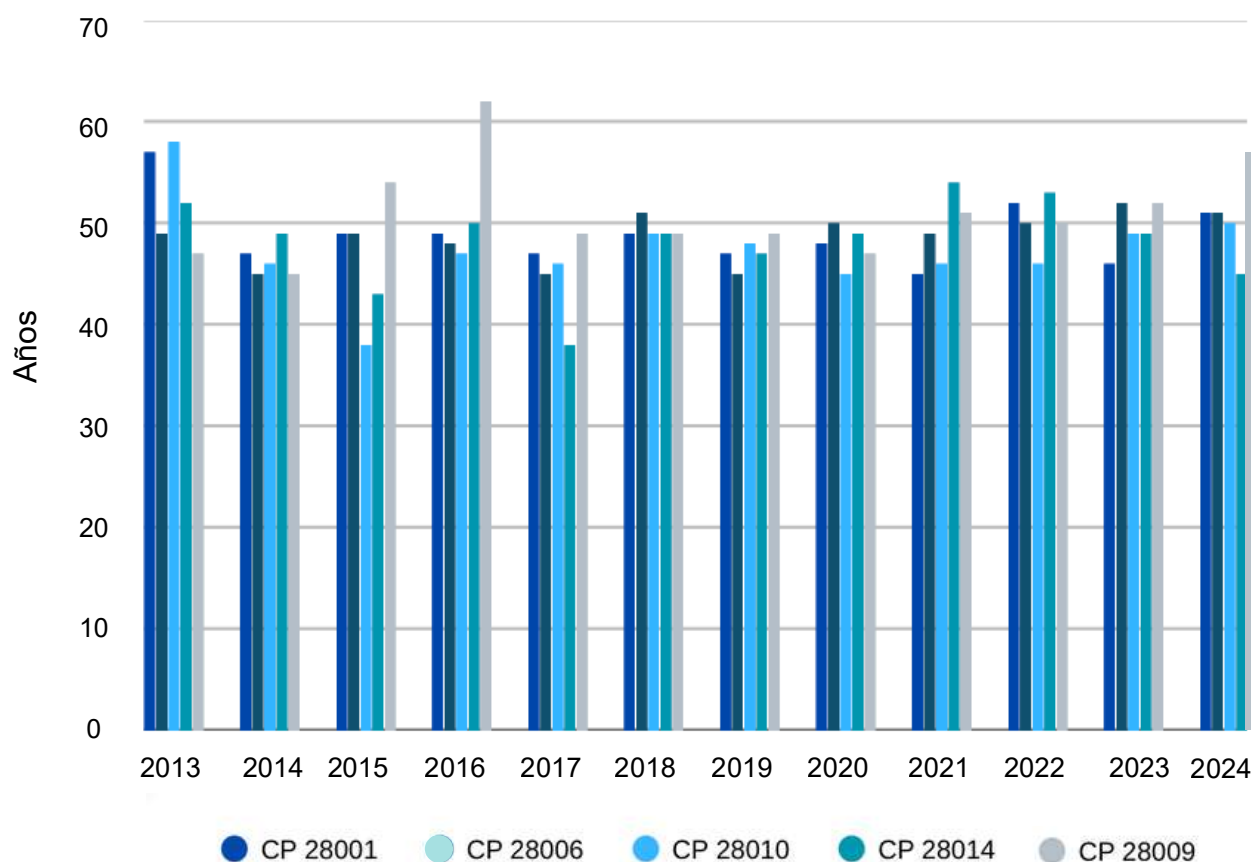
La evolución de la edad mediana por códigos postales revela dos patrones complementarios. En los barrios más consolidados (28001, 28006 y 28014) la edad mediana se mantiene en niveles elevados, consistentes con un perfil comprador patrimonial, nacional e internacional, que prioriza estabilidad, valor arquitectónico y reputación de ubicación.

En contraste, 28010 y 28009 muestran un rejuvenecimiento relativo del comprador, con incrementos moderados en la mediana pero descensos más pronunciados en el índice técnico de edad. Este comportamiento indica una entrada creciente de compradores jóvenes con alta capacidad adquisitiva, atraídos por:

- La oferta de vivienda reformada.
- La proximidad a zonas culturales y gastronómicas.
- La mayor integración con dinámicas urbanas modernas.

En conjunto, la evolución de la edad mediana por CP confirma que el segmento prime en Madrid está experimentando una diversificación generacional, especialmente en las zonas prime emergentes.

FIGURA 10: Evolución de la edad mediana por CP Prime de Madrid (2014–2025)

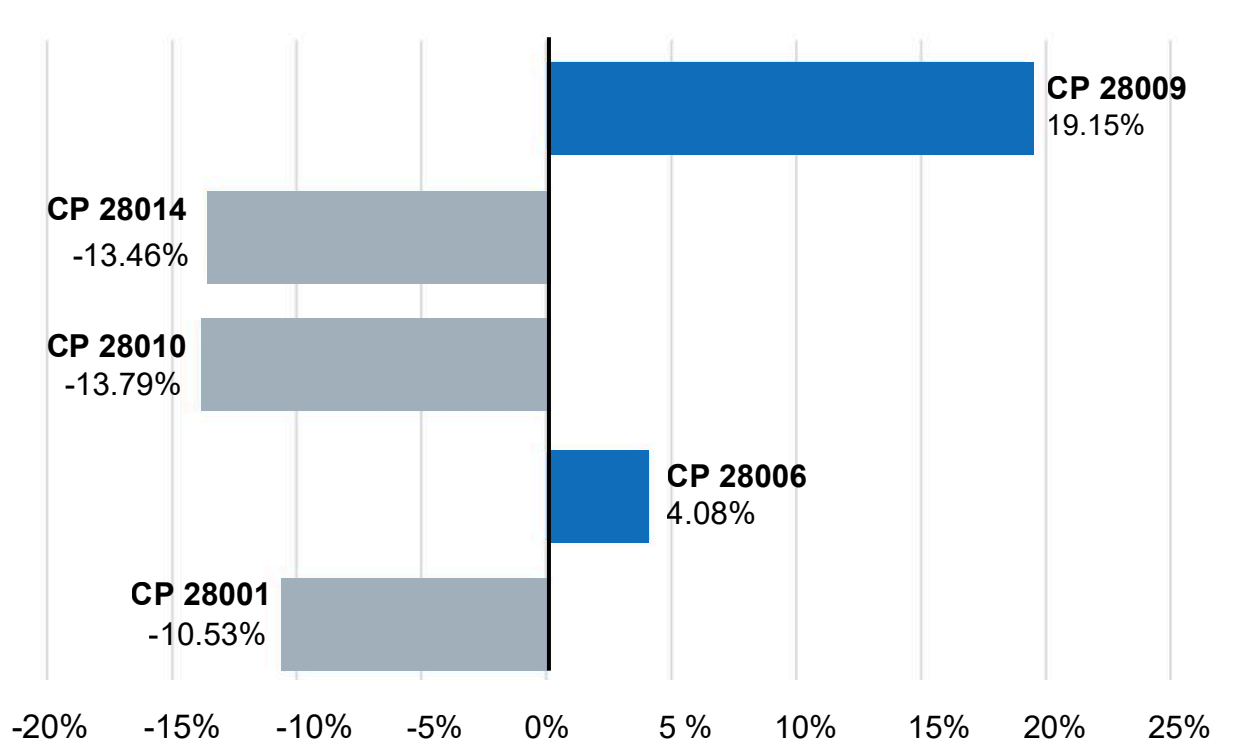


Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.

Comparativa variación de la edad de los compradores por CP Prime

Esta La evolución del perfil del comprador revela un patrón especialmente significativo en el segmento prime. Cada código postal funciona como un micro-mercado, con cambios diferenciados en la edad del comprador. En algunos códigos postales prime se observa un descenso de la edad, lo que sugiere una renovación generacional; en otros, la edad aumenta, reflejando un perfil más maduro y patrimonial. Estos resultados confirman que el prime de Madrid no se comporta como un mercado único y que, incluso dentro de los enclaves más exclusivos, la demanda evoluciona de forma distinta según la zona. El análisis de DIZA Market confirma que el mercado prime de Madrid aparece demográficamente polarizado: mientras Almagro–Trafalgar–Justicia (28010), Jerónimos (28014) y Recoletos (28001) rejuvenecen, Ibiza–Niño Jesús (28009) y Castellana (28006) envejecen, reforzando la lógica de micro- mercados dentro del prime.

FIGURA 11: Variación de la edad del comprador por CP (2014–2025)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.

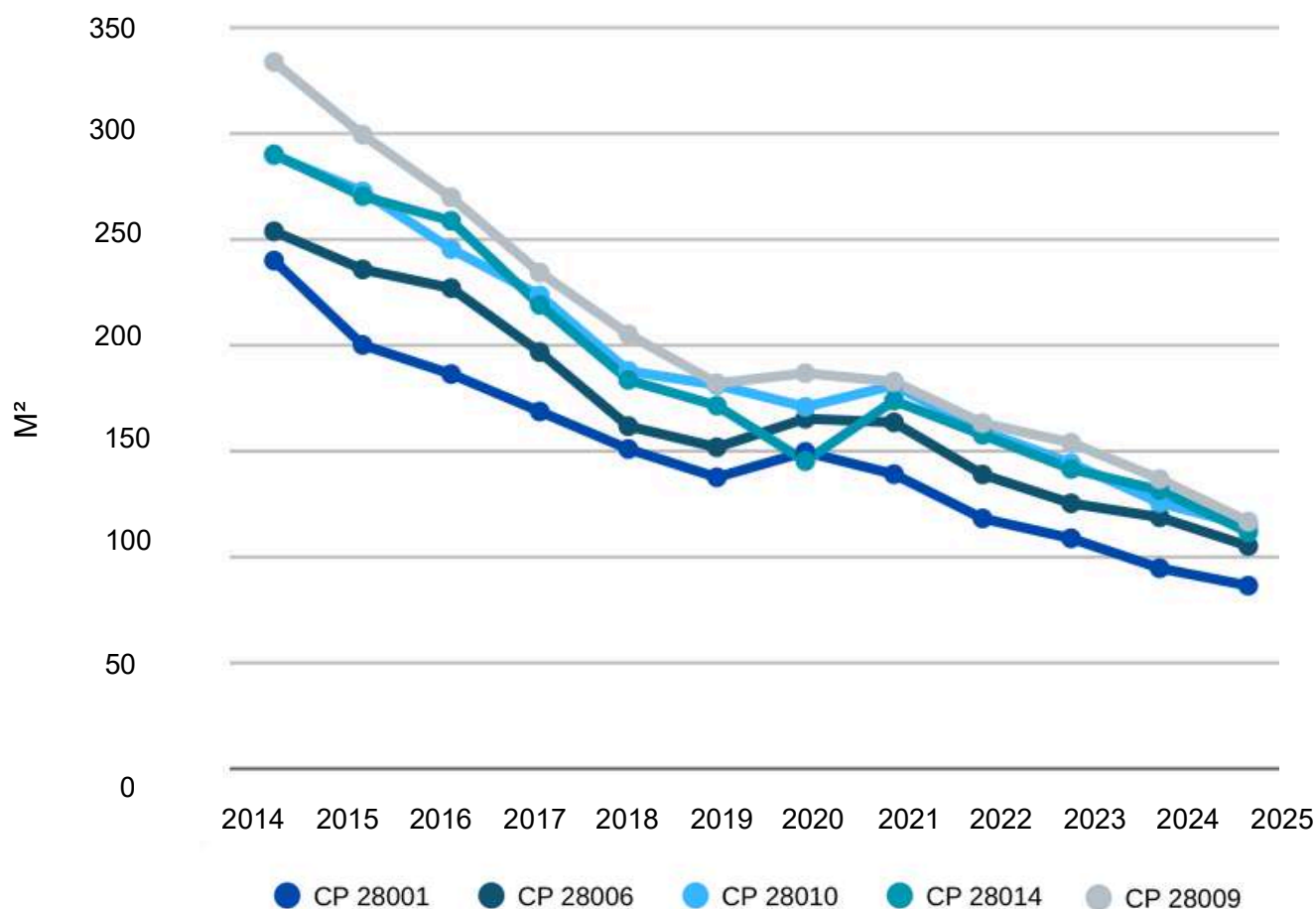
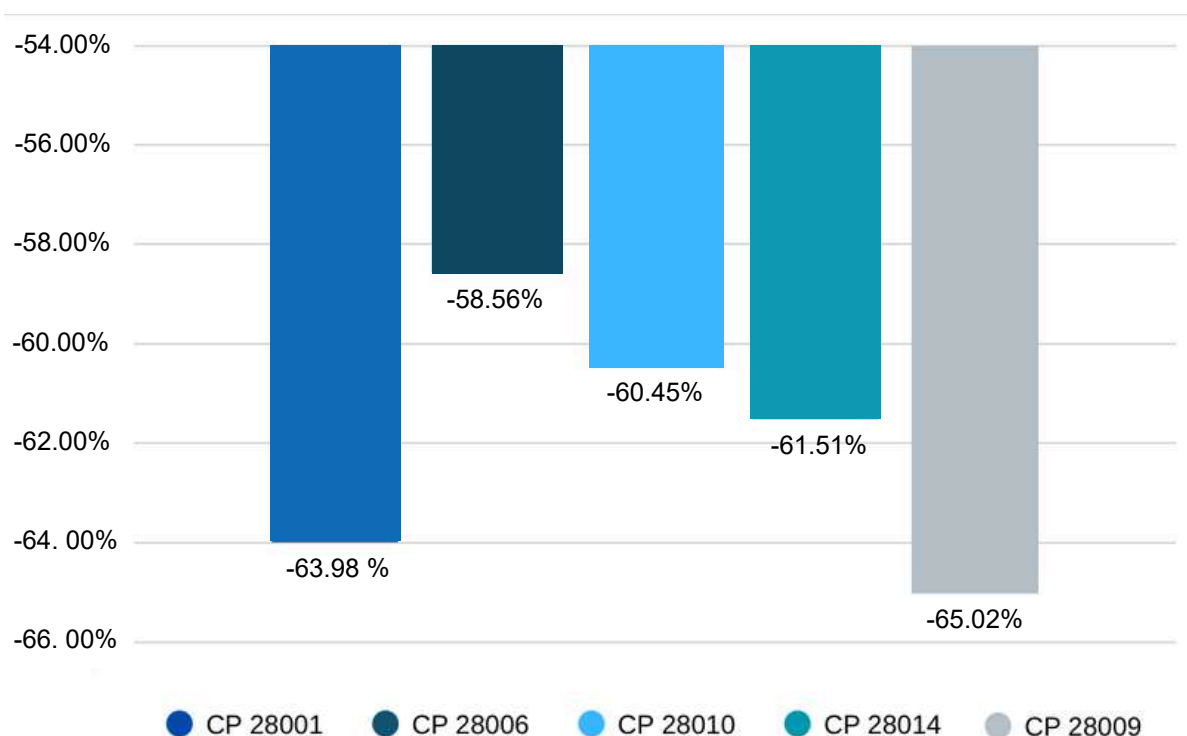


Indicador de accesibilidad al Prime (M² por millón de euros)

El indicador “metros cuadrados adquiribles por 1 millón de euros” constituye una métrica clave para evaluar la accesibilidad relativa del mercado prime y su evolución competitiva a lo largo del tiempo. Este indicador integra simultáneamente la dinámica del precio, la escasez de oferta y el reposicionamiento de cada código postal dentro del ecosistema prime madrileño. Durante la década analizada, esta ratio se contrae de manera significativa, especialmente en 28001 y 28006, donde la combinación de elevada demanda internacional y rotación extremadamente baja provoca una reducción continua de los metros cuadrados accesibles con un presupuesto fijo. En los códigos postales emergentes (28009 y 28010), la contracción también es relevante, aunque partiendo de niveles iniciales más accesibles. En términos comparativos, el indicador refleja:

- El endurecimiento estructural del acceso al prime consolidado.
- La convergencia progresiva entre zonas prime emergentes y tradicionales.
- La tendencia hacia una mayor alineación con mercados prime europeos, donde la oferta escasa y la demanda internacional sostienen ratios de superficie decrecientes.



FIGURA 12: M² adquiribles por 1 millón de euros (por Código Postal)**FIGURA 13: Variación de los M² adquiribles por 1 millón de euros (por CP)**

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado.



Conclusiones e implicaciones

El análisis DIZA Market de la década 2014–2025 confirma que el mercado residencial prime de Madrid ha completado una transición estructural que lo sitúa de forma definitiva entre los destinos de alta gama más competitivos de Europa. La evolución de precios, la estabilidad de la demanda y la reconfiguración demográfica del comprador evidencian un mercado que no solo ha madurado, sino que ha adquirido profundidad, resiliencia y una capacidad notable de atracción internacional. La revalorización acumulada cercana al 95% no es un fenómeno coyuntural ni un reflejo de dinámicas especulativas, sino el resultado de fundamentos sólidos: la crónica escasez de oferta de calidad en las zonas más consolidadas, la entrada estable y creciente de compradores solventes de múltiples nacionalidades, la mejora sostenida de los determinantes urbanos de la ciudad y la fortaleza institucional y jurídica que Madrid proyecta como destino de inversión patrimonial.

La pandemia de Covid-19 constituye un punto de inflexión especialmente revelador. Mientras otros mercados prime europeos experimentaron ajustes significativos, Madrid apenas registró una corrección marginal y, de hecho, reanudó rápidamente su trayectoria expansiva. La intensidad del crecimiento post-pandemia, con un incremento acumulado superior al 54%, indica no solo resiliencia, sino una fuerte capacidad de adaptación a los cambios globales en las preferencias residenciales. La búsqueda de viviendas de mayor calidad, el auge de la flexibilidad laboral, el reposicionamiento de Madrid en los circuitos internacionales de movilidad de patrimonio y la oferta limitada de activos rehabilitados con estándares premium alimentaron una dinámica de precios que se sostiene hasta 2025 sin señales de agotamiento estructural.



En paralelo, se observa una transformación demográfica silenciosa pero profunda. Aunque la mediana de edad muestra un ascenso moderado, el descenso continuado del índice técnico de edad revela la entrada creciente de compradores jóvenes y globalizados, con mayor movilidad profesional y nuevas exigencias en términos de diseño, eficiencia, conectividad y calidad del espacio habitable. Este rejuvenecimiento relativo no sustituye al comprador patrimonial tradicional (que sigue teniendo un peso determinante en los códigos postales más consolidados), pero sí diversifica la base de demanda y explica la aceleración de determinados micro-mercados que, hasta hace pocos años, no formaban parte del núcleo prime estricto.

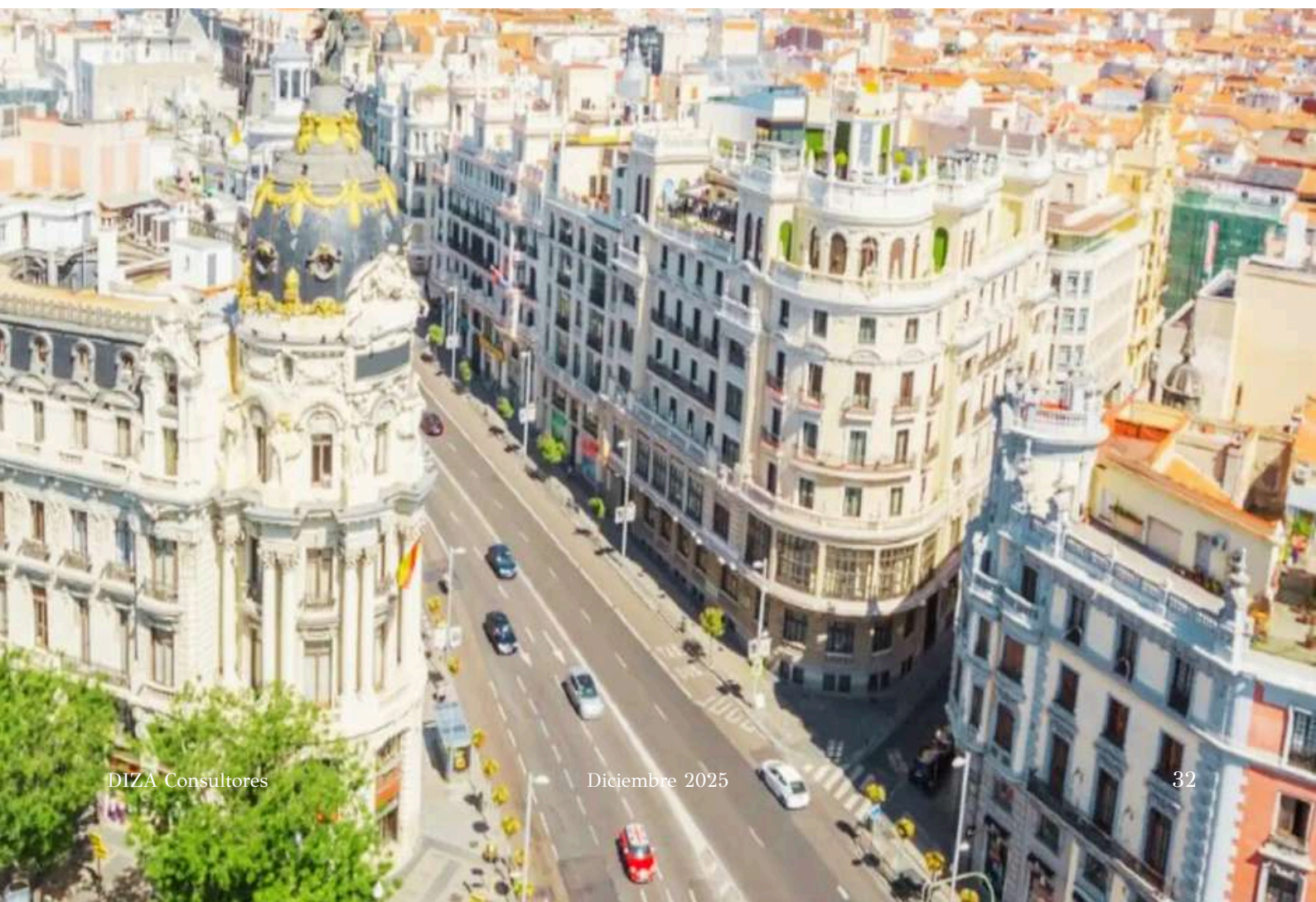
La ciudad se fragmenta así en un conjunto de micro-mercados claramente diferenciados. Los enclaves históricos (Recoletos, Castellana, Jerónimos) mantienen posiciones de liderazgo en precio y estabilidad, con una demanda internacional de alto patrimonio extremadamente fiel y una oferta prácticamente irremplazable. Los códigos postales que han experimentado un reposicionamiento reciente (como Almagro, Justicia, Ibiza y Niño Jesús) muestran patrones de crecimiento más dinámicos y actúan como polos de entrada para compradores jóvenes de elevada capacidad adquisitiva. En paralelo, los municipios prime del entorno metropolitano refuerzan su atractivo, especialmente en mercados de vivienda unifamiliar asociados a la postpandemia, demostrando que el prime madrileño ya no se limita al perímetro urbano inmediato, sino que se despliega como un ecosistema territorial sofisticado.

La lectura conjunta de precio, edad y superficie disponible confirma un estrechamiento estructural del mercado prime. El indicador de metros cuadrados accesibles por un millón de euros se reduce de manera significativa en toda la década, alineando a Madrid con los niveles característicos de otros mercados europeos consolidados. Esa contracción no implica pérdida de competitividad; al contrario, refleja la creciente fortaleza de la demanda solvente y la limitada capacidad de ampliación del stock residencial en ubicaciones de máximo valor. La tensión entre oferta restringida y demanda en expansión es, en segmentos prime, uno de los fundamentos más sólidos de la apreciación futura.



En su conjunto, la evidencia disponible indica que Madrid entra en la próxima década como un mercado prime internacional plenamente consolidado. Presenta un equilibrio excepcional entre estabilidad de valor, dinamismo demográfico, atractivo fiscal relativo, calidad de vida y proyección global. La ciudad combina los atributos tradicionales que históricamente han sustentado su mercado (seguridad, patrimonio, clima, accesibilidad) con nuevos factores que han emergido con fuerza —movilidad internacional del talento, ecosistema cultural y gastronómico, digitalización del trabajo, y un diferencial competitivo de precio que, pese al crecimiento, la mantiene por debajo de otras capitales europeas de referencia.

Para propietarios, inversores y operadores, el mensaje estratégico es claro: el mercado prime madrileño dispone de margen de recorrido, se sostiene sobre fundamentos sólidos y muestra una capacidad notable para absorber nuevas capas de demanda internacional. La próxima fase del ciclo dependerá de la evolución de la oferta rehabilitada, de la capacidad institucional para preservar la competitividad de la ciudad y del grado en que los nuevos compradores globales sigan identificando Madrid como un destino estable, atractivo y eficiente para la inversión residencial de alta gama. Todos los indicadores actuales apuntan a que estas condiciones están presentes y que el segmento continuará su trayectoria expansiva en el medio plazo, reforzando a Madrid como uno de los nodos prime más dinámicos del panorama europeo.





DIZA Consultores

Diciembre 2025