



MERCADO RESIDENCIAL PRIME DE MADRID

2º TRIMESTRE DE 2026:

Accesibilidad, revalorización, evolución trimestral
e impacto geopolítico

Julio 2026



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.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
1.1 Resumen ejecutivo.	6
2. SEMÁFORO DE ACCESIBILIDAD	8
2.1. Lectura del semáforo 2026.	11
3. EVOLUCIÓN DATOS 2T 2026	12
3.1. Precio por m ²	14
3.2. Número de compraventas.	16
3.3. Superficie media.	18
3.4. Importe medio de compraventa.	20
3.5 DIZA IAR (índice de accesibilidad real)	22
3.6 Compradores nacionales y extranjeros.	25
4. IMPACTO DEL CIERRE DEL ESTRECHO DE ORMUZ	28
4.1 Resultados de la accesibilidad (DIZA IAR)	30
4.2 Resultados sobre el €/m ² de los CPs prime.	31
4.3 Ormuz como refuerzo del activo refugio.	33
5. CONCLUSIONES	35





1. Introducción

El mercado prime de Madrid encadena en el primer y segundo trimestre de 2026 nuevos mínimos de accesibilidad. El DIZA IAR medio —calculado como media simple de las 20 zonas analizadas— retrocede desde 1,20 en 4T 2025 hasta 1,15 en 2T 2026, prolongando una senda descendente que el modelo de panel identifica como una tendencia de carácter estructural, y no meramente coyuntural.

Esta pérdida de accesibilidad se produce en un contexto de precios al alza y menor actividad transaccional. Entre el 1T y el 2T de 2026, el precio medio por metro cuadrado avanza un +3,2%, mientras que las compraventas acumuladas a doce meses se contraen un -7,3%. La combinación de precios crecientes y volúmenes de operación a la baja apunta a un mercado que ajusta principalmente por cantidades, no por precios. Este comportamiento es característico de una oferta rígida frente a una demanda todavía solvente, especialmente en los segmentos de mayor capacidad adquisitiva.

El deterioro se aprecia con claridad en el semáforo de accesibilidad DIZA IAR. Con un capital de referencia de un millón de euros, ya no es posible adquirir la vivienda tipo en 9 de las 20 zonas prime analizadas en el segundo trimestre de 2026. Esta cifra se mantiene respecto al 1T 2026, pero supone un salto muy significativo frente al dato anual de 2025 utilizado en el semáforo histórico, cuando solo 4 zonas se situaban por debajo del umbral crítico de accesibilidad. Si la comparación se realiza con el dato trimestral de 4T 2025, la referencia es de 8 zonas en rojo, lo que confirma que el deterioro se acelera en el arranque de 2026 y se consolida en el 2T 2026.



El análisis econométrico refuerza esta lectura. La evolución del DIZA IAR no responde únicamente a oscilaciones trimestrales, sino a una compresión progresiva y persistente de la accesibilidad en el mercado prime madrileño. Además, el shock asociado al cierre del Estrecho de Ormuz no deprime de forma significativa los precios del segmento prime.

Por el contrario, los resultados apuntan a una consolidación de Madrid prime como activo resiliente ante la incertidumbre geopolítica: el componente contractivo sobre el precio pierde significatividad estadística, mientras que el DIZA IAR se sitúa por encima de lo que cabría esperar según la senda tendencial descendente. Este resultado no indica un deterioro adicional de la accesibilidad atribuible a Ormuz, sino una desviación positiva frente a la tendencia estructural del mercado.

El Informe DIZA Market 4 confirma que el prime madrileño ha entrado en una fase de mayor selectividad estructural. La cuestión central ya no es únicamente el encarecimiento del metro cuadrado, sino la reducción efectiva del universo de compradores capaces de acceder a la vivienda tipo en las zonas más exclusivas de Madrid.



1.1 Resumen ejecutivo

- **Deterioro continuado de la accesibilidad.**

El DIZA IAR, definido como el cociente entre un capital de referencia de 1.000.000 euros y el importe medio de compraventa de la vivienda tipo, prolonga su descenso trimestre a trimestre en la mayoría de las zonas analizadas. Esta dinámica confirma una pérdida persistente de accesibilidad que el modelo econométrico identifica como una tendencia estructural, con una caída secular próxima a 0,15 puntos de índice por año, independiente de shocks puntuales. Entre 4T 2025 y 2T 2026, las pérdidas más intensas se concentran en 28046 Plaza Castilla-4 Torres, que pasa de 1,001 a 0,877; 28016 Hispanoamérica, de 1,305 a 1,114; y, especialmente, La Moraleja, que retrocede de 0,675 a 0,464 y marca el mínimo histórico de todo el universo prime analizado. El patrón es inequívoco: la pérdida de accesibilidad no responde a un episodio aislado, sino a una compresión sostenida del poder adquisitivo inmobiliario en el segmento alto.

- **El precio por metro cuadrado no se detiene.**

El precio medio por metro cuadrado encadena nuevas subidas en prácticamente todas las zonas, sin que se observe todavía un signo claro de agotamiento del ciclo alcista. Entre 1T y 2T 2026, destacan los impulsos de 28046 Plaza Castilla-4 Torres (+7,1%), 28016 Hispanoamérica (+6,8%), 28010 Almagro (+5,5%) y La Moraleja (+4,7%). La mediana intertrimestral, situada en torno al +2,8%, confirma que la apreciación del prime madrileño avanza a un ritmo muy superior al de la inflación general. Esta evolución apunta a fundamentos propios del segmento prime, oferta restringida, escasez de producto comparable y demanda de elevada solvencia, más que a un mero arrastre nominal del mercado residencial.

- **Las compraventas se enfrían.**

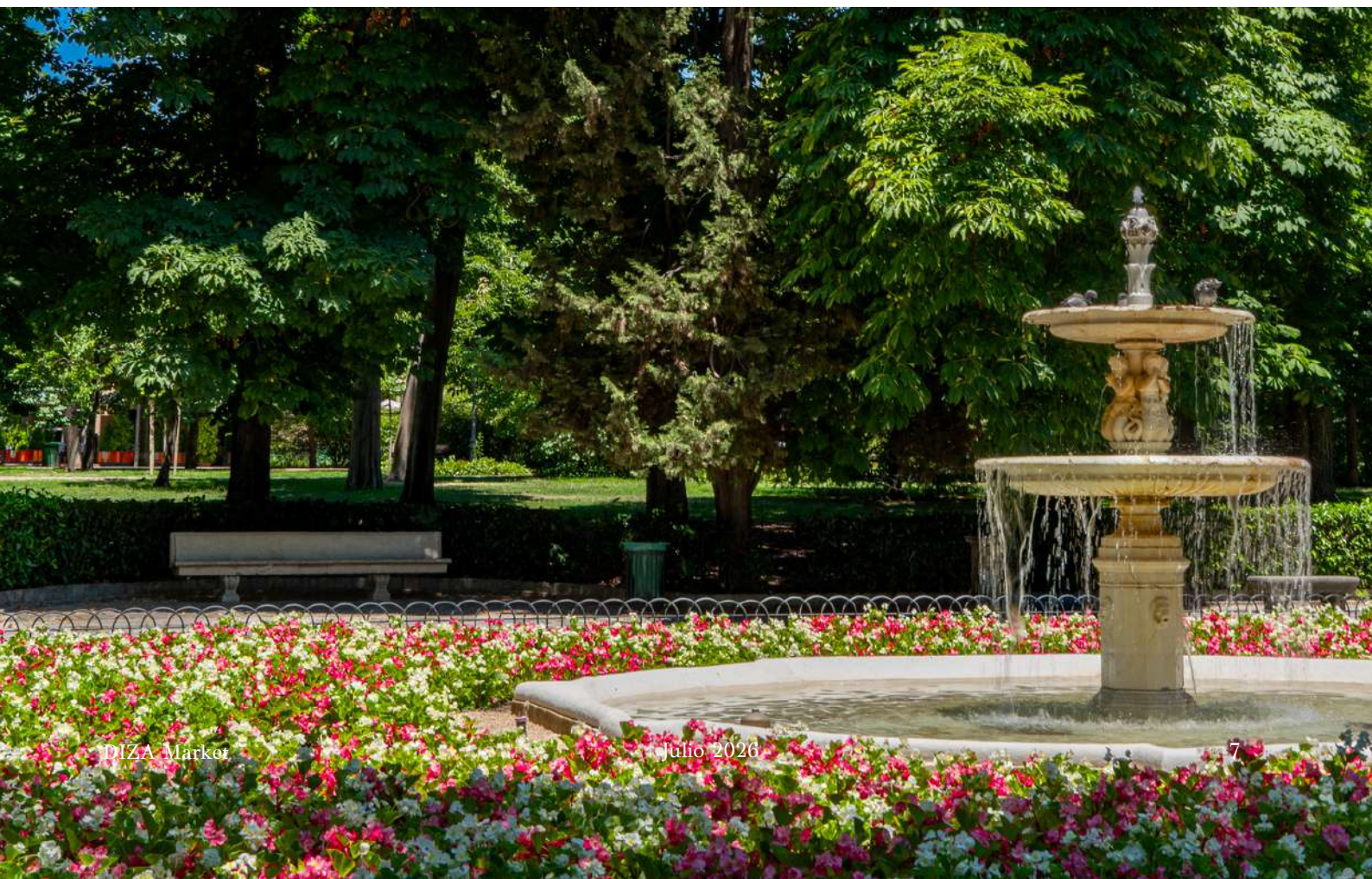
El volumen de compraventas acumulado a doce meses cae un -7,3% de media entre 1T y 2T 2026, reflejando un mercado que ajusta por cantidades y no por precios. La contracción es especialmente visible en municipios de elevada rotación, como Alcobendas, que acumula una caída del -17,4% entre 4T 2025 y 2T 2026, y Majadahonda, con un descenso intertrimestral del -13,5%. También se aprecia enfriamiento en buena parte de los códigos postales prime, donde la escasez de producto, los precios récord y los mayores tiempos de comercialización reducen el número de operaciones cerradas. Solo Tres Cantos sostiene e incluso amplía levemente su actividad, en contraste con el resto del universo analizado. La lectura conjunta es clara: la demanda se vuelve más selectiva, pero los precios no corrigen.

- **Polarización del comprador:**

El reparto entre demanda nacional y extranjera muestra una bifurcación cada vez más nítida por segmentos. La cuota nacional gana peso en municipios y códigos postales intermedios, donde el comprador local concentra la mayor parte de la actividad. En cambio, el núcleo ultra-prime, con Recoletos y La Moraleja como principales referencias, intensifica su exposición a la demanda foránea, que supera el 31% en ambos casos. El mercado prime madrileño se articula así en dos circuitos diferenciados: un entorno metropolitano dominado por comprador nacional y un núcleo patrimonial de capital internacional, con sensibilidades distintas al precio, al ciclo económico y a los shocks geopolíticos.

- **Ormuz no deprime el prime madrileño.**

El modelo econométrico de panel con efectos fijos, recalculado incorporando los datos de 2T 2026, confirma que el efecto contractivo asociado al cierre del Estrecho de Ormuz sobre el precio por metro cuadrado de los códigos postales prime se atenúa todavía más: pasa de -2,51% en la estimación previa a -2,02%, sin significatividad estadística. En paralelo, el coeficiente asociado al DIZA IAR es positivo y significativo, lo que indica que la accesibilidad se sitúa por encima de lo que cabría esperar según la senda tendencial descendente. El shock geopolítico, lejos de penalizar de forma clara al activo inmobiliario prime, refuerza la lectura de Madrid prime como un mercado sólido ante la incertidumbre.



2. Semáforo de accesibilidad



El mapa de calor sintetiza la evolución de la accesibilidad real en cada una de las zonas prime analizadas entre 2014 y el segundo trimestre de 2026. Su objetivo es ofrecer una lectura visual e inmediata de un proceso que las tablas posteriores desarrollan con mayor detalle numérico.

La escala cromática opera como un semáforo de accesibilidad. El color verde identifica aquellas zonas con una accesibilidad relativamente holgada dentro del universo prime, con un DIZA IAR superior a 2. El amarillo refleja una accesibilidad intermedia, ya tensionada, con valores entre 1 y 2. Finalmente, el rojo señala un acceso severamente restringido, con un DIZA IAR inferior a 1, umbral a partir del cual un capital de referencia de un millón de euros no permite adquirir la vivienda tipo de la zona.

La progresiva sustitución de los verdes iniciales por amarillos y, posteriormente, por rojos no representa únicamente una pérdida gradual de accesibilidad, sino un verdadero cambio de régimen. A lo largo de la última década, el prime madrileño ha dejado de ser simplemente un mercado caro para convertirse en un mercado crecientemente selectivo, en el que la barrera de entrada ya no se mide solo en términos de precio elevado, sino también de exclusión efectiva de determinados tramos de demanda solvente.

La diagonal cromática que recorre la tabla de izquierda a derecha expresa gráficamente esta transformación estructural: zonas que en 2014 presentaban niveles de accesibilidad comparativamente amplios han ido desplazándose hacia situaciones de tensión y, en los enclaves más exclusivos, hacia niveles de accesibilidad claramente restrictivos.

Cada celda muestra el DIZA IAR de la zona en el período correspondiente.

- **Verde** = alta accesibilidad, $IAR > 2$.
- **Amarillo** = accesibilidad media, IAR entre 1 y 2.
- **Rojo** = baja accesibilidad, $IAR < 1$.

El DIZA IAR se define como el cociente entre un capital de referencia fijo de 1.000.000 euros y el importe medio de compraventa de la zona. Por tanto, expresa el número de viviendas tipo que podrían adquirirse con dicho capital y permite comparar directamente la accesibilidad entre zonas y períodos.

Las columnas 2026 T1 y 2026 T2 se han calculado con los importes medios de los informes acumulados a enero y abril de 2026, respectivamente. La serie 2014–2025 procede de la Figura 1 del Informe DIZA Market 3, garantizando la continuidad metodológica entre las distintas ediciones.



FIGURA 1. Mapa de calor del DIZA IAR en las 20 zonas prime de Madrid 2014–2026, con detalle 2026 T1 y 2026 T2

ZONA	TIPO	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 T1	2026 T2
MADRID	Municipio	5,784	5,259	4,781	4,441	4,057	3,604	3,397	3,426	3,299	3,000	2,828	2,562	2,209	2,173
ALCOBENDAS	Municipio	3,537	3,275	3,033	2,869	2,543	2,326	2,286	2,190	2,243	1,992	1,935	1,661	1,487	1,465
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	2,734	2,508	2,301	2,122	1,927	1,764	1,699	1,530	1,643	1,425	1,324	1,199	1,130	1,116
MAJADAHONDA	Municipio	2,942	2,724	2,523	2,494	2,208	2,037	2,204	2,110	1,974	1,817	1,816	1,629	1,482	1,478
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	3,016	2,766	2,538	2,469	2,229	2,092	2,070	2,053	1,664	1,506	1,558	1,369	1,248	1,255
TRES CANTOS	Municipio	4,632	4,328	4,045	3,961	3,469	3,559	3,315	3,472	3,618	2,689	2,859	2,552	2,242	2,216
28001 RECOLETOS	CP	1,791	1,494	1,486	1,384	1,253	1,121	1,022	1,111	1,033	0,878	0,808	0,703	0,626	0,617
28002 PROSPERIDAD	CP	3,756	3,416	3,105	3,174	2,700	2,350	2,227	2,238	2,243	2,043	1,843	1,782	1,459	1,527
28004 JUSTICIA	CP	4,036	3,703	3,398	3,095	2,539	2,305	2,262	2,226	2,170	1,879	1,909	1,716	1,448	1,481
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	1,908	1,773	1,735	1,670	1,448	1,190	1,117	1,217	1,204	1,022	0,922	0,874	0,757	0,726
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	2,954	2,650	2,605	2,348	2,039	1,786	1,584	1,626	1,591	1,420	1,340	1,191	0,997	1,015
28010 ALMAGRO	CP	2,564	2,413	2,428	2,185	1,991	1,673	1,614	1,522	1,612	1,421	1,285	1,118	1,011	1,035
28014 JERÓNIMOS	CP	2,523	2,351	2,334	2,234	1,891	1,585	1,480	1,254	1,501	1,361	1,222	1,135	1,021	0,984
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	3,197	2,933	2,691	2,204	2,178	1,924	1,816	1,785	1,755	1,703	1,599	1,449	1,232	1,114
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	2,334	2,141	1,965	1,856	1,615	1,371	1,304	1,364	1,403	1,104	1,137	1,056	0,923	0,852
28046 PLAZA CASTILLA-4TORRES	CP	2,808	2,600	2,407	2,098	2,040	1,740	1,442	1,271	1,637	1,424	1,320	1,083	0,985	0,877
28109 LA MORALEJA	Urbanización	1,280	1,174	1,077	1,028	0,878	0,785	0,905	0,784	0,867	0,724	0,649	0,582	0,503	0,464
28223 LA FINCA	Urbanización	2,248	2,062	1,892	1,854	1,656	1,531	1,506	1,315	1,491	1,254	1,169	1,044	0,979	0,971
28707 CIUDAD DEL CAMPO	Urbanización	1,714	1,586	1,469	1,399	1,302	1,210	1,161	1,179	1,096	0,980	0,935	0,859	0,758	0,813
28023 ARAVACA	Urbanización	1,858	1,704	1,563	1,475	1,548	1,368	1,255	1,373	1,259	1,104	1,054	1,048	0,848	0,829

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).



3. Evolución datos 2T 2026 Madrid Prime



Este apartado constituye el núcleo cuantitativo del Informe DIZA Market 4, al sistematizar, parámetro a parámetro, la evolución de los principales datos que alimentan el Índice de Accesibilidad Residencial DIZA (DIZA IAR).

Para cada uno de los siete parámetros analizados (precio medio por metro cuadrado, número de compraventas, superficie media, importe medio de compraventa, DIZA IAR, porcentaje de compradores nacionales y porcentaje de compradores extranjeros) se recoge el valor absoluto correspondiente a los últimos tres trimestres disponibles: 4T 2025, 1T 2026 y 2T 2026. Junto a estos valores, se incorporan las tasas de variación entre trimestres consecutivos (4T 2025-1T 2026 y 1T 2026-2T 2026), así como la variación acumulada del período completo (4T 2025-2T 2026).

Esta triple lectura permite diferenciar el impulso específico de cada trimestre del balance agregado del semestre, facilitando la identificación de posibles cambios de tendencia, ajustes coyunturales o comportamientos persistentes en el mercado residencial analizado. De este modo, el informe no se limita a mostrar la evolución puntual de cada variable, sino que permite interpretar su trayectoria reciente y su contribución a la accesibilidad inmobiliaria.

En las magnitudes monetarias y de volumen, las variaciones se expresan en términos porcentuales. En cambio, en el caso del reparto de compradores nacionales y extranjeros, las variaciones se presentan en puntos porcentuales (pp), evitando así la ambigüedad que supondría aplicar tasas relativas sobre cuotas de participación.

Todas las cifras corresponden a datos acumulados a doce meses, criterio metodológico que permite suavizar la estacionalidad propia de cada trimestre y dotar a las series de una mayor estabilidad estadística. Esta aproximación refuerza la comparabilidad temporal de los datos y contribuye a una lectura más robusta de la evolución reciente del mercado.



3.1 Precio medio por m²

El precio medio por metro cuadrado mantiene una senda claramente alcista en prácticamente todas las zonas del universo prime analizado, encadenando subidas en los tres trimestres considerados y sin mostrar señales evidentes de inflexión. La mediana de la variación intertrimestral entre 1T y 2T 2026 se sitúa en torno al +2,8%, una magnitud que, anualizada de forma simple, equivale a un ritmo próximo al +12% anual. Este avance se sitúa muy por encima de las referencias habituales de crecimiento de rentas e inflación, lo que confirma que la apreciación del prime madrileño responde a dinámicas propias del segmento: oferta restringida, escasez de producto comparable y persistencia de una demanda de elevada solvencia.

Los mayores impulsos del último trimestre corresponden a 28046 Plaza Castilla-4 Torres (+7,1%), 28016 Hispanoamérica (+6,8%), 28010 Almagro (+5,5%) y La Moraleja (+4,7%). Se trata de zonas en las que la presión de demanda se concentra sobre un parque especialmente limitado, lo que amplifica el impacto de cada nueva operación sobre los valores medios registrados.

En el lado opuesto, 28009 Ibiza-Niño Jesús y 28014 Jerónimos son las únicas zonas que registran retrocesos en el conjunto del semestre. En ambos casos, la evolución parece responder más a efectos de composición del producto vendido (tipología, superficie, calidad del activo o localización concreta dentro del código postal) que a una corrección genuina de los valores unitarios del mercado.

La homogeneidad del signo alcista en zonas muy heterogéneas por precio, tamaño medio, tipología y perfil de demanda refuerza la interpretación de que el motor de la apreciación es estructural y compartido, y no el resultado de tensiones aisladas en barrios concretos. El prime madrileño sigue encareciéndose de forma transversal, incluso en un contexto de menor volumen de compraventas, lo que confirma que el ajuste del mercado se está produciendo principalmente por cantidades y no por precios.

La tabla 1 muestra el precio medio por metro cuadrado en 4T 2025, 1T 2026 y 2T 2026, así como las variaciones entre trimestres consecutivos y la variación acumulada del semestre. Las cifras corresponden a datos acumulados a doce meses, lo que permite suavizar la estacionalidad y facilita una comparación más robusta entre zonas y períodos.



TABLA 1. Evolución del precio medio por m² (€/m²) y tasas de variación

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	Var 4T→1T	Var 1T→2T	Var 4T→2T
MADRID	Municipio	4857 €	5030 €	5148 €	+3,6%	+2,3%	+6,0%
ALCOBENDAS	Municipio	5033 €	5053 €	5178 €	+0,4%	+2,5%	+2,9%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	4214 €	4358 €	4491 €	+3,4%	+3,1%	+6,6%
MAJADAHONDA	Municipio	3699 €	3800 €	3950 €	+2,7%	+3,9%	+6,8%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	3129 €	3191 €	3264 €	+2,0%	+2,3%	+4,3%
TRES CANTOS	Municipio	3292 €	3504 €	3635 €	+6,4%	+3,7%	+10,4%
28001 RECOLETOS	CP	11.504 €	11.928 €	12.295 €	+3,7%	+3,1%	+6,9%
28002 PROSPERIDAD	CP	6702 €	7001 €	7152 €	+4,5%	+2,2%	+6,7%
28004 JUSTICIA	CP	7864 €	7974 €	8183 €	+1,4%	+2,6%	+4,1%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	9526 €	9934 €	10.144 €	+4,3%	+2,1%	+6,5%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	9417 €	8842 €	8914 €	-6,1%	+0,8%	-5,3%
28010 ALMAGRO	CP	8601 €	8740 €	9221 €	+1,6%	+5,5%	+7,2%
28014 JERÓNIMOS	CP	8669 €	8498 €	8513 €	-2,0%	+0,2%	-1,8%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	6834 €	7044 €	7525 €	+3,1%	+6,8%	+10,1%
28036 NUEVA ESPAÑA- CASTILLA	CP	7234 €	7430 €	7693 €	+2,7%	+3,5%	+6,3%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	6714 €	7089 €	7590 €	+5,6%	+7,1%	+13,0%
28109 LA MORALEJA	Urbanización	6412 €	6834 €	7158 €	+6,6%	+4,7%	+11,6%
28223 LA FINCA	Urbanización	4294 €	4398 €	4507 €	+2,4%	+2,5%	+5,0%
28707 CIUDAD DEL CAMPO	Urbanización	3121 €	3261 €	3364 €	+4,5%	+3,2%	+7,8%
28023 ARAVACA	Urbanización	4951 €	4999 €	5111 €	+1,0%	+2,2%	+3,2%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).

3.2 Número de compraventas

El volumen de compraventas acumulado a doce meses se modera de forma prácticamente generalizada, dibujando el reverso cuantitativo de la presión alcista de los precios. Entre 1T y 2T 2026, la contracción media alcanza el -7,3%, y 19 de las 20 zonas analizadas registran descensos en el número de operaciones. Este comportamiento confirma un enfriamiento de la actividad transaccional en buena parte del universo prime madrileño.

El ajuste resulta especialmente visible en municipios de elevado volumen, como Alcobendas, que registra una caída del -5,2% intertrimestral y del -17,4% acumulado en el semestre; Majadahonda, con un descenso del -13,5% entre 1T y 2T 2026; y Boadilla del Monte, con una reducción del -9,1%. También se observa una moderación significativa en buena parte de los códigos postales prime, con caídas relevantes en 28001 Recoletos (-10,8%), 28004 Justicia (-10,0%), 28010 Almagro (-8,9%) y 28014 Jerónimos (-8,8%).

Entre las urbanizaciones, destaca especialmente La Moraleja, donde el número de compraventas cae un -12,1% entre 1T y 2T 2026 y acumula un retroceso del -46,3% desde 4T 2025. Esta evolución refleja con claridad la menor profundidad transaccional de los enclaves ultra-prime, donde la escasez de producto disponible, los precios récord y una demanda cada vez más selectiva reducen la rotación y pueden prolongar los plazos de comercialización.

La lectura económica es clara: el mercado está ajustando por cantidades, no por precios. Ante una oferta rígida, el encarecimiento no provoca una corrección inmediata de los valores unitarios ni expulsa por completo a la demanda solvente del segmento, pero sí reduce el número de operaciones efectivamente cerradas. En otras palabras, el mercado prime sigue sosteniendo precios elevados, aunque con menor profundidad transaccional.

Tres Cantos constituye la única excepción relevante, al sostener e incluso ampliar ligeramente su actividad, con un avance del +0,5% intertrimestral y del +3,4% acumulado. Este comportamiento resulta coherente con su posición en zona verde dentro del semáforo de accesibilidad y con un perfil de comprador mayoritariamente nacional, menos expuesto a los umbrales de exclusión que ya operan en los enclaves ultra-prime.

La evolución de las compraventas confirma una fase de mayor selectividad del mercado. La demanda no desaparece, pero se concentra en operaciones más específicas, mientras que la oferta disponible en las zonas más exclusivas continúa siendo insuficiente para generar un ajuste relevante en precios.

TABLA 2. Evolución del número de compraventas (acumulado 12 meses) y tasas de variación

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	Var 4T→1T	Var 1T→2T	Var 4T→2T
MADRID	Municipio	42.577	41.114	39.255	-3,4%	-4,5%	-7,8%
ALCOBENDAS	Municipio	1.295	1.129	1.070	-12,8%	-5,2%	-17,4%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	912	914	854	+0,2%	-6,6%	-6,4%
MAJADAHONDA	Municipio	771	748	647	-3,0%	-13,5%	-16,1%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	831	810	736	-2,5%	-9,1%	-11,4%
TRES CANTOS	Municipio	726	747	751	+2,9%	+0,5%	+3,4%
28001 RECOLETOS	CP	738	664	592	-10,0%	-10,8%	-19,8%
28002 PROSPERIDAD	CP	915	870	801	-4,9%	-7,9%	-12,5%
28004 JUSTICIA	CP	870	838	754	-3,7%	-10,0%	-13,3%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	785	718	661	-8,5%	-7,9%	-15,8%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	731	818	724	+11,9%	-11,5%	-1,0%
28010 ALMAGRO	CP	709	688	627	-3,0%	-8,9%	-11,6%
28014 JERÓNIMOS	CP	380	374	341	-1,6%	-8,8%	-10,3%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	441	440	429	-0,2%	-2,5%	-2,7%
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	402	380	351	-5,5%	-7,6%	-12,7%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	191	206	191	+7,9%	-7,3%	+0,0%
28109 LA MORALEJA	Urbanización	380	232	204	-38,9%	-12,1%	-46,3%
28223 LA FINCA	Urbanización	543	555	507	+2,2%	-8,6%	-6,6%
28707 CIUDAD DEL CAMPO	Urbanización	35	37	36	+5,7%	-2,7%	+2,9%
28023 ARAVACA	Urbanización	461	479	471	+3,9%	-1,7%	+2,2%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).

3.3 Superficie media

La superficie media transaccionada se mantiene relativamente estable en el conjunto del universo analizado, aunque con oscilaciones relevantes en determinadas zonas. Estas variaciones responden, en buena medida, a cambios en la composición del producto efectivamente vendido, el denominado efecto mix, más que a transformaciones estructurales inmediatas de la tipología edificatoria.

El caso más llamativo es La Moraleja, cuya superficie media pasa de 231 m² en 4T 2025 a 301 m² en 2T 2026, lo que supone un incremento acumulado del +30,3% en el semestre. Este movimiento es coherente con una mayor presencia relativa de operaciones sobre viviendas de gran tamaño, especialmente producto unifamiliar de elevado importe absoluto. La combinación de mayor precio por metro cuadrado y mayor superficie media explica buena parte del intenso deterioro de la accesibilidad registrado en esta urbanización, que alcanza el nivel de DIZA IAR más bajo de todo el universo prime analizado.

En sentido contrario, destacan los descensos de Tres Cantos, donde la superficie media retrocede de 140 m² a 124 m² entre 4T 2025 y 2T 2026, y de Ciudad del Campo, que pasa de 395 m² a 366 m². También se observan reducciones relevantes en 28010 Almagro y 28004 Justicia, asociadas previsiblemente a una mayor presencia de operaciones sobre viviendas de menor tamaño dentro del conjunto transaccionado. En estos casos, la reducción de superficie puede amortiguar parcialmente el impacto del aumento del precio unitario sobre el importe medio final.

Conviene subrayar que estas variaciones de superficie no son neutrales para el análisis de accesibilidad. El importe medio de compraventa depende de la combinación entre el precio por metro cuadrado y la superficie media de la vivienda transmitida. Por tanto, un incremento del precio unitario puede verse amplificado si, además, aumenta el tamaño medio de las viviendas vendidas; del mismo modo, una reducción de superficie puede suavizar parcialmente el efecto del encarecimiento del metro cuadrado.

La superficie media debe interpretarse junto al precio por metro cuadrado y con el importe medio de compraventa. Su evolución permite identificar hasta qué punto el deterioro del DIZA IAR responde exclusivamente al encarecimiento del mercado o también a cambios en el tipo de producto que efectivamente se está transmitiendo en cada zona.

TABLA 3. Evolución de la superficie media (m²) y tasas de variación

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	Var 4T→1T	Var 1T→2T	Var 4T→2T
MADRID	Municipio	91 m ²	90 m ²	89 m ²	-1,1%	-1,1%	-2,2%
ALCOBENDAS	Municipio	136 m ²	133 m ²	132 m ²	-2,2%	-0,8%	-2,9%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	203 m ²	203 m ²	200 m ²	+0,0%	-1,5%	-1,5%
MAJADAHONDA	Municipio	174 m ²	178 m ²	171 m ²	+2,3%	-3,9%	-1,7%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	257 m ²	251 m ²	244 m ²	-2,3%	-2,8%	-5,1%
TRES CANTOS	Municipio	140 m ²	127 m ²	124 m ²	-9,3%	-2,4%	-11,4%
28001 RECOLETOS	CP	133 m ²	134 m ²	132 m ²	+0,8%	-1,5%	-0,8%
28002 PROSPERIDAD	CP	96 m ²	98 m ²	92 m ²	+2,1%	-6,1%	-4,2%
28004 JUSTICIA	CP	89 m ²	87 m ²	83 m ²	-2,2%	-4,6%	-6,7%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	129 m ²	133 m ²	136 m ²	+3,1%	+2,3%	+5,4%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	111 m ²	113 m ²	110 m ²	+1,8%	-2,7%	-0,9%
28010 ALMAGRO	CP	116 m ²	113 m ²	105 m ²	-2,6%	-7,1%	-9,5%
28014 JERÓNIMOS	CP	119 m ²	115 m ²	119 m ²	-3,4%	+3,5%	+0,0%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	112 m ²	115 m ²	119 m ²	+2,7%	+3,5%	+6,3%
28036 NUEVA ESPAÑA- CASTILLA	CP	144 m ²	146 m ²	153 m ²	+1,4%	+4,8%	+6,3%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	149 m ²	143 m ²	150 m ²	-4,0%	+4,9%	+0,7%
28109 LA MORALEJA	Urbanización	231 m ²	291 m ²	301 m ²	+26,0%	+3,4%	+30,3%
28223 LA FINCA	Urbanización	233 m ²	232 m ²	228 m ²	-0,4%	-1,7%	-2,1%
28707 CIUDAD DEL CAMPO	Urbanización	395 m ²	404 m ²	366 m ²	+2,3%	-9,4%	-7,3%
28023 ARAVACA	Urbanización	232 m ²	236 m ²	236 m ²	+1,7%	+0,0%	+1,7%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).



3.4 Importe medio de compraventa

El importe medio de compraventa, resultado de la combinación entre el precio por metro cuadrado y la superficie media de la vivienda transmitida, constituye el denominador directo del DIZA IAR y, por tanto, la variable que determina de forma inmediata la accesibilidad. Cualquier movimiento del índice puede descomponerse en dos factores: la evolución del precio unitario y los cambios en la superficie media del producto efectivamente vendido.

Su evolución combina, por tanto, el empuje sostenido de los precios con los cambios de tamaño asociados al producto transaccionado en cada zona. El ejemplo más claro es La Moraleja, donde la coincidencia de un precio por metro cuadrado al alza (+11,6% en el semestre) y una superficie media en fuerte expansión dispara el importe medio de compraventa desde 1.481.140 euros en 4T 2025 hasta 2.154.011 euros en 2T 2026. Esto supone un incremento acumulado del +45,4%, el mayor de todo el universo analizado, y explica el intenso deterioro de su accesibilidad hasta marcar el mínimo histórico del DIZA IAR.

Movimientos también relevantes, aunque de menor magnitud, se observan en 28016 Hispanoamérica, con un avance acumulado del +17,2%; 28046 Plaza Castilla-4 Torres, con un +14,1%; 28036 Nueva España-Castilla, con un +12,7%; y 28006 Castellana-Lista, con un +12,4%. En todos estos casos, el incremento del importe medio responde a una combinación de precios unitarios crecientes y, en varios de ellos, superficies medias también al alza.

Por el contrario, allí donde la superficie media se reduce, el importe medio puede moderarse e incluso retroceder pese al aumento del precio por metro cuadrado. Es lo que ocurre en 28010 Almagro, donde el importe medio cae un -3,5% en el semestre, y en 28004 Justicia, con un descenso del -3,0%. En ambos casos, la reducción del tamaño medio de las viviendas transmitidas compensa el encarecimiento del metro cuadrado y contiene el importe final de compraventa.

Esta evidencia confirma que la accesibilidad de una zona no puede inferirse únicamente a partir del precio por metro cuadrado. El análisis del DIZA IAR exige observar de forma conjunta el precio unitario, la superficie media y el importe medio de compraventa. Solo esta lectura integrada permite distinguir si la pérdida de accesibilidad procede del encarecimiento del mercado, de un desplazamiento hacia producto de mayor tamaño o de la combinación simultánea de ambos factores.



TABLA 4. Evolución del importe medio de compraventa (€) y tasas de variación

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	Var 4T→1T	Var 1T→2T	Var 4T→2T
MADRID	Municipio	440.097 €	452.783 €	460.288 €	+2,9%	+1,7%	+4,6%
ALCOBENDAS	Municipio	685.649 €	672.622 €	682.735 €	-1,9%	+1,5%	-0,4%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	855.584 €	884.886 €	895.931 €	+3,4%	+1,2%	+4,7%
MAJADAHONDA	Municipio	643.480 €	674.819 €	676.744 €	+4,9%	+0,3%	+5,2%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	803.657 €	801.517 €	796.977 €	-0,3%	-0,6%	-0,8%
TRES CANTOS	Municipio	459.950 €	445.975 €	451.273 €	-3,0%	+1,2%	-1,9%
28001 RECOLETOS	CP	1.530.733 €	1.597.815 €	1.620.427 €	+4,4%	+1,4%	+5,9%
28002 PROSPERIDAD	CP	644.098 €	685.289 €	655.071 €	+6,4%	-4,4%	+1,7%
28004 JUSTICIA	CP	695.992 €	690.411 €	675.201 €	-0,8%	-2,2%	-3,0%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	1.226.164 €	1.320.513 €	1.377.837 €	+7,7%	+4,3%	+12,4%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	932.996 €	1.003.269 €	984.860 €	+7,5%	-1,8%	+5,6%
28010 ALMAGRO	CP	1.001.145 €	988.679 €	966.408 €	-1,2%	-2,3%	-3,5%
28014 JERÓNIMOS	CP	1.030.354 €	979.143 €	1.016.582 €	-5,0%	+3,8%	-1,3%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	766.127 €	811.435 €	897.627 €	+5,9%	+10,6%	+17,2%
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	1.041.732 €	1.082.864 €	1.173.516 €	+3,9%	+8,4%	+12,7%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	998.988 €	1.015.557 €	1.139.760 €	+1,7%	+12,2%	+14,1%
28109 LA MORALEJA	Urbanización	1.481.140 €	1.986.566 €	2.154.011 €	+34,1%	+8,4%	+45,4%
28223 LA FINCA	Urbanización	999.520 €	1.021.336 €	1.029.414 €	+2,2%	+0,8%	+3,0%
28707 CIUDAD DEL CAMPO	Urbanización	1.234.385 €	1.318.665 €	1.229.531 €	+6,8%	-6,8%	-0,4%
28023 ARAVACA	Urbanización	1.148.333 €	1.179.101 €	1.206.076 €	+2,7%	+2,3%	+5,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).

3.5 DIZA IAR (índice de accesibilidad real)

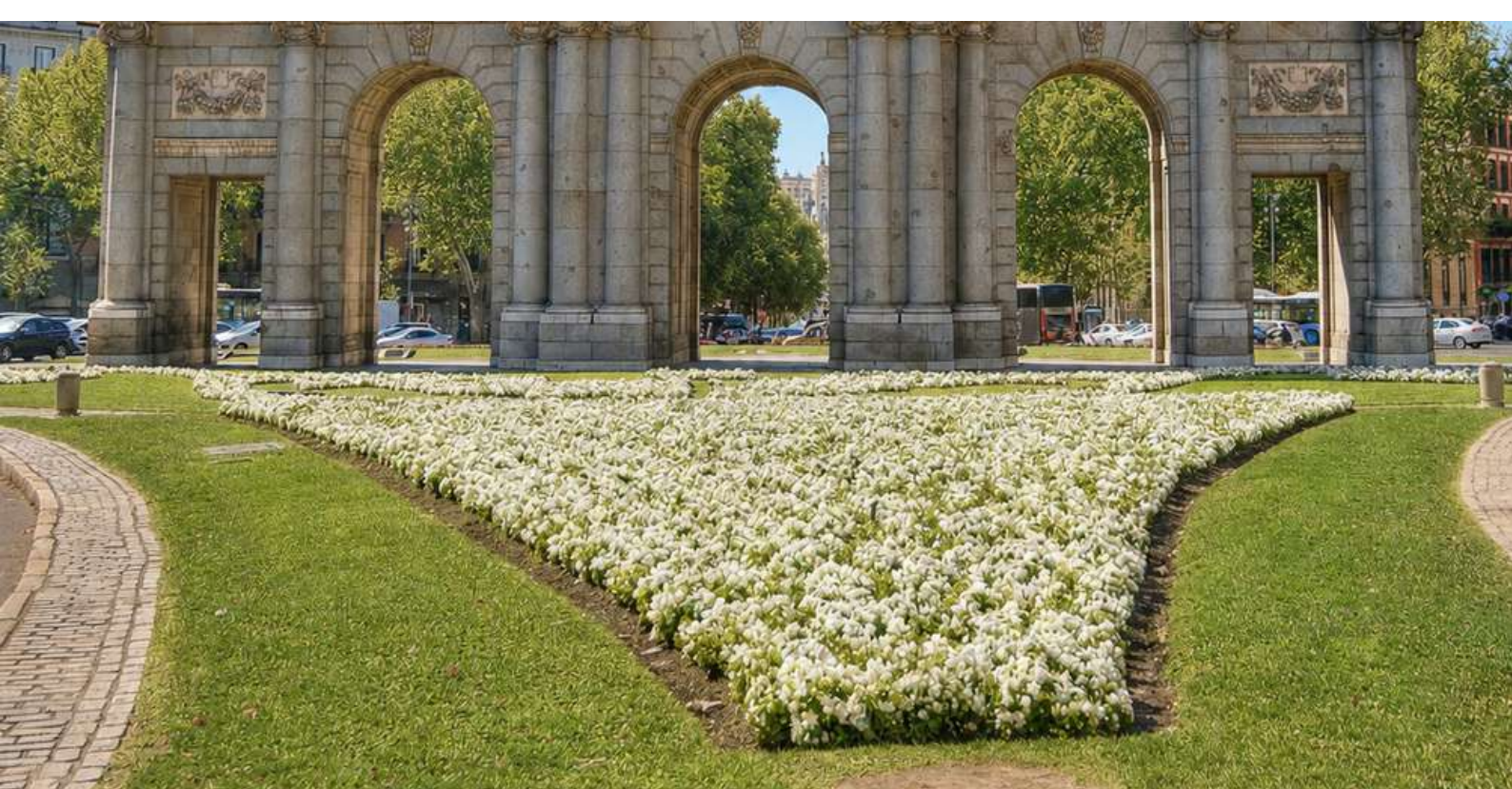
El DIZA IAR sintetiza en un único indicador la accesibilidad real del segmento prime madrileño. El índice expresa cuántas viviendas tipo de cada zona pueden adquirirse con un capital de referencia de 1.000.000 euros, lo que lo convierte en una medida directamente interpretable y comparable entre zonas de muy distinto nivel de precios y a lo largo del tiempo.

Por construcción, su evolución es la imagen inversa del importe medio de compraventa: cuanto mayor es el importe medio de la vivienda tipo, menor es el DIZA IAR y, por tanto, menor es la accesibilidad. En consecuencia, el índice permite integrar en una sola medida el efecto combinado del precio por metro cuadrado y de la superficie media transaccionada.

Entre 4T 2025 y 2T 2026, el DIZA IAR retrocede en 13 de las 20 zonas analizadas, confirmando una pérdida de accesibilidad ampliamente extendida dentro del universo prime. Los descensos más pronunciados se concentran en La Moraleja, donde el índice cae un -31,3%, hasta situarse en 0,464, el nivel más bajo de toda la muestra; 28016 Hispanoamérica, con un retroceso del -14,6%; 28046 Plaza Castilla-4 Torres, con una caída del -12,4%; 28036 Nueva España-Castilla, con un -11,2%; y 28006 Castellana-Lista, con un -11,0%.

El deterioro es especialmente relevante porque afecta tanto a enclaves tradicionalmente ultra-prime como a zonas que hasta fechas recientes se mantenían próximas al umbral de accesibilidad media. En el segundo trimestre de 2026, 9 de las 20 zonas presentan ya un DIZA IAR inferior a 1, lo que significa que un capital de referencia de un millón de euros no permite adquirir la vivienda tipo de la zona. Esta cifra se mantiene respecto al 1T 2026, aunque con cambios en la composición: 28014 Jerónimos vuelve a situarse por debajo del umbral de 1, mientras que 28009 Ibiza-Niño Jesús lo recupera ligeramente, hasta alcanzar un DIZA IAR de 1,015.





En sentido contrario, un grupo reducido de zonas mejora ligeramente su accesibilidad en el conjunto del semestre. Destacan 28010 Almagro, con un avance del +3,6%; 28004 Justicia, con un +3,1%; Tres Cantos, con un +1,9%; 28014 Jerónimos, con un +1,3%; Boadilla del Monte, con un +0,9%; Alcobendas, con un +0,5%; y Ciudad del Campo, con un +0,4%. Estas mejoras no responden necesariamente a una corrección de precios, sino en muchos casos a cambios en la composición del producto vendido, especialmente por reducción de la superficie media o moderación del importe medio de compraventa.

La lectura del índice confirma, por tanto, que la pérdida de accesibilidad no depende únicamente del encarecimiento del metro cuadrado. El DIZA IAR capta el efecto final sobre el comprador, incorporando tanto el precio unitario como el tamaño medio de la vivienda transmitida.

Por ello, resulta especialmente útil para distinguir entre zonas donde el deterioro procede de precios más altos, zonas donde se explica por un cambio hacia producto de mayor tamaño y zonas donde ambos factores actúan simultáneamente.

La tabla incorpora el mismo código cromático del semáforo de accesibilidad utilizado en la Figura 1: verde para valores superiores a 2, amarillo para valores entre 1 y 2, y rojo para valores inferiores a 1. Esta lectura permite seguir, zona a zona, el tránsito entre distintos regímenes de accesibilidad y visualizar cómo el prime madrileño avanza hacia una estructura cada vez más selectiva

**TABLA 5. Evolución del DIZA IAR y tasas de variación
(con semáforo de accesibilidad)**

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	Var 4T→1T	Var 1T→2T	Var 4T→2T
MADRID	Municipio	2,272	2,209	2,173	-2,8%	-1,6%	-4,4%
ALCOBENDAS	Municipio	1,458	1,487	1,465	+2,0%	-1,5%	+0,5%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	1,169	1,130	1,116	-3,3%	-1,2%	-4,5%
MAJADAHONDA	Municipio	1,554	1,482	1,478	-4,6%	-0,3%	-4,9%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	1,244	1,248	1,255	+0,3%	+0,6%	+0,9%
TRES CANTOS	Municipio	2,174	2,242	2,216	+3,1%	-1,2%	+1,9%
28001 RECOLETOS	CP	0,653	0,626	0,617	-4,1%	-1,4%	-5,5%
28002 PROSPERIDAD	CP	1,553	1,459	1,527	-6,1%	+4,7%	-1,7%
28004 JUSTICIA	CP	1,437	1,448	1,481	+0,8%	+2,3%	+3,1%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	0,816	0,757	0,726	-7,2%	-4,1%	-11,0%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	1,072	0,997	1,015	-7,0%	+1,8%	-5,3%
28010 ALMAGRO	CP	0,999	1,011	1,035	+1,2%	+2,4%	+3,6%
28014 JERÓNIMOS	CP	0,971	1,021	0,984	+5,1%	-3,6%	+1,3%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	1,305	1,232	1,114	-5,6%	-9,6%	-14,6%
28036 NUEVA ESPAÑA- CASTILLA	CP	0,960	0,923	0,852	-3,9%	-7,7%	-11,2%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	1,001	0,985	0,877	-1,6%	-11,0%	-12,4%
28109 LA MORALEJA	Urbanización	0,675	0,503	0,464	-25,5%	-7,8%	-31,3%
28223 LA FINCA	Urbanización	1,000	0,979	0,971	-2,1%	-0,8%	-2,9%
28707 CIUDAD DEL CAMPO	Urbanización	0,810	0,758	0,813	-6,4%	+7,3%	+0,4%
28023 ARAVACA	Urbanización	0,871	0,848	0,829	-2,6%	-2,2%	-4,8%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).

3.6 Compradores nacionales y extranjeros

El reparto entre compradores nacionales y extranjeros revela dinámicas claramente diferenciadas según el tipo de zona, y constituye una de las señales más relevantes del informe sobre la creciente segmentación del mercado prime madrileño.

En términos generales, la cuota de compradores nacionales gana peso en buena parte del universo analizado, especialmente en municipios metropolitanos y en códigos postales de perfil prime intermedio. Entre 4T 2025 y 2T 2026, destacan los avances de 28004 Justicia (+6,6 pp), 28006 Castellana-Lista (+5,2 pp), 28014 Jerónimos (+5,2 pp), Tres Cantos (+3,7 pp), La Finca (+3,2 pp) y Boadilla del Monte (+2,8 pp). Esta evolución apunta a una recomposición parcial de la demanda hacia el comprador local en aquellas zonas donde el producto, aun siendo prime, mantiene una base de mercado más amplia y menos dependiente del capital internacional.

En contraste, los enclaves de mayor exposición internacional muestran una evolución distinta. 28001 Recoletos reduce la cuota de comprador nacional del 70,4% al 66,8%, mientras que el peso de compradores extranjeros aumenta del 29,6% al 33,2%. Es decir, la cuota extranjera gana +3,6 puntos porcentuales dentro del total de compradores. El caso más intenso es La Moraleja, donde la cuota extranjera pasa del 23,6% al 31,8%, con un avance acumulado de +8,3 puntos porcentuales. Estos datos refuerzan la condición de ambos enclaves como núcleos patrimoniales de capital global, menos dependientes de las condiciones financieras del comprador doméstico y más vinculados a decisiones de inversión, preservación de valor y localización residencial de alto nivel.

También resulta significativo el comportamiento de 28046 Plaza Castilla-4 Torres, donde la cuota de compradores extranjeros aumenta +4,3 pp en el semestre, hasta situarse en el 11,5%. Aunque no alcanza los niveles de internacionalización de Recoletos o La Moraleja, su evolución confirma que determinadas zonas prime del norte de Madrid están ganando atractivo relativo para perfiles de demanda no nacional.

El resultado es un mercado dual. Por un lado, se consolida un circuito metropolitano y de prime intermedio dominado por el comprador nacional, con mayor sensibilidad a renta, financiación y precio final. Por otro, se refuerza un circuito ultra-prime, con mayor presencia de comprador extranjero y una lógica más patrimonial, menos dependiente del ciclo local y más conectada con la movilidad internacional del capital.

Las variaciones se expresan en puntos porcentuales (pp) porque se trata de cuotas sobre el total de compradores. Así, si la cuota extranjera pasa del 29,6% al 33,2%, el cambio es de +3,6 pp. Esta medida permite reflejar con claridad el desplazamiento entre compradores nacionales y extranjeros, que conjuntamente suman el 100%.

TABLA 6. Evolución del porcentaje de compradores nacionales y variación en puntos porcentuales

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	Δ 4T→1T	Δ 1T→2T	Δ 4T→2T
MADRID	Municipio	85,6%	86,2%	87,0%	+0,6 pp	+0,8 pp	+1,4 pp
ALCOBENDAS	Municipio	83,2%	82,6%	82,1%	-0,5 pp	-0,5 pp	-1,0 pp
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	87,5%	88,5%	89,3%	+0,9 pp	+0,8 pp	+1,7 pp
MAJADAHONDA	Municipio	91,4%	92,0%	91,3%	+0,6 pp	-0,7 pp	-0,1 pp
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	83,1%	85,0%	85,9%	+1,9 pp	+0,9 pp	+2,8 pp
TRES CANTOS	Municipio	88,5%	91,3%	92,1%	+2,9 pp	+0,8 pp	+3,7 pp
28001 RECOLETOS	CP	70,4%	68,5%	66,8%	-1,9 pp	-1,7 pp	-3,6 pp
28002 PROSPERIDAD	CP	90,0%	91,2%	92,1%	+1,2 pp	+0,9 pp	+2,1 pp
28004 JUSTICIA	CP	65,6%	68,6%	72,2%	+3,0 pp	+3,6 pp	+6,6 pp
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	69,0%	71,0%	74,1%	+2,1 pp	+3,1 pp	+5,2 pp
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	s/d	72,3%	76,9%	s/d	+4,6 pp	s/d
28010 ALMAGRO	CP	76,9%	78,1%	79,1%	+1,2 pp	+1,0 pp	+2,2 pp
28014 JERÓNIMOS	CP	69,1%	70,6%	74,2%	+1,5 pp	+3,6 pp	+5,2 pp
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	91,9%	92,7%	92,6%	+0,8 pp	-0,1 pp	+0,7 pp
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	90,4%	91,2%	92,4%	+0,8 pp	+1,2 pp	+2,0 pp
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	92,8%	88,4%	88,5%	-4,3 pp	+0,0 pp	-4,3 pp
28109 LA MORALES	Urbanización	76,4%	68,9%	68,2%	-7,5 pp	-0,7 pp	-8,3 pp
28223 LA FINCA	Urbanización	84,2%	86,6%	87,4%	+2,5 pp	+0,8 pp	+3,2 pp
28707 CIUDAD DEL CAMPO	Urbanización	87,0%	87,5%	88,0%	+0,5 pp	+0,6 pp	+1,0 pp
28023 ARAVACA	Urbanización	92,6%	92,3%	93,0%	-0,4 pp	+0,7 pp	+0,4 pp

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).

TABLA 7. Evolución del porcentaje de compradores extranjeros y variación en puntos porcentuales

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	Δ 4T→1T	Δ 1T→2T	Δ 4T→2T
MADRID	Municipio	14,4%	13,8%	13,0%	-0,6 pp	-0,8 pp	-1,4 pp
ALCOBENDAS	Municipio	16,8%	17,4%	17,9%	+0,5 pp	+0,5 pp	+1,0 pp
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	12,5%	11,5%	10,7%	-0,9 pp	-0,8 pp	-1,7 pp
MAJADAHONDA	Municipio	8,6%	8,0%	8,7%	-0,6 pp	+0,7 pp	+0,1 pp
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	16,9%	15,0%	14,1%	-1,9 pp	-0,9 pp	-2,8 pp
TRES CANTOS	Municipio	11,6%	8,7%	7,9%	-2,9 pp	-0,8 pp	-3,7 pp
28001 RECOLETOS	CP	29,6%	31,5%	33,2%	+1,9 pp	+1,7 pp	+3,6 pp
28002 PROSPERIDAD	CP	10,1%	8,8%	7,9%	-1,2 pp	-0,9 pp	-2,1 pp
28004 JUSTICIA	CP	34,4%	31,4%	27,8%	-3,0 pp	-3,6 pp	-6,6 pp
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	31,0%	29,0%	25,9%	-2,1 pp	-3,1 pp	-5,2 pp
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	s/d	27,7%	23,1%	s/d	-4,6 pp	s/d
28010 ALMAGRO	CP	23,1%	21,9%	20,9%	-1,2 pp	-1,0 pp	-2,2 pp
28014 JERÓNIMOS	CP	30,9%	29,4%	25,8%	-1,5 pp	-3,6 pp	-5,2 pp
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	8,1%	7,3%	7,4%	-0,8 pp	+0,1 pp	-0,7 pp
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	9,6%	8,8%	7,6%	-0,8 pp	-1,2 pp	-2,0 pp
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	7,3%	11,6%	11,5%	+4,3 pp	-0,1 pp	+4,3 pp
28109 LA MORALEJA	Urbanización	23,6%	31,1%	31,8%	+7,5 pp	+0,7 pp	+8,3 pp
28223 LA FINCA	Urbanización	15,8%	13,4%	12,6%	-2,4 pp	-0,8 pp	-3,2 pp
28707 CIUDAD DEL CAMPO	Urbanización	13,0%	12,5%	12,0%	-0,5 pp	-0,6 pp	-1,0 pp
28023 ARAVACA	Urbanización	7,4%	7,7%	7,0%	+0,4 pp	-0,7 pp	-0,4 pp

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).

4. Impacto del cierre del Estrecho de Ormuz.



Para cuantificar el efecto del cierre del Estrecho de Ormuz sobre el mercado residencial prime de Madrid, se han reestimado dos modelos de panel con efectos fijos por zona (estimador within) incorporando ya los datos del segundo trimestre de 2026. Esta especificación permite controlar las características estructurales de cada enclave que permanecen relativamente constantes en el tiempo (prestigio del barrio, dotaciones, centralidad, localización o posicionamiento patrimonial) y aislar, en la medida de lo posible, la variación temporal atribuible a cada factor.

El primer modelo toma como variable dependiente el DIZA IAR, centrado respecto a la media histórica de cada zona, y se estima sobre las 20 zonas del universo analizado. Su objetivo es medir el impacto de los distintos episodios sobre la accesibilidad real. El segundo modelo emplea como variable dependiente el logaritmo del precio medio por metro cuadrado y se estima sobre los 10 códigos postales prime, subconjunto en el que la demanda inversora e internacional tiene mayor presencia y donde el posible mecanismo de capital refugio debería observarse con mayor nitidez.

Ambas especificaciones incorporan una tendencia secular continua, que captura la evolución estructural del mercado, y un conjunto de variables ficticias asociadas a los principales episodios geopolíticos del período: COVID-19, guerra de Ucrania, conflicto de Gaza y cierre del Estrecho de Ormuz. De este modo, el modelo permite descomponer la evolución del mercado entre su componente tendencial y las desviaciones asociadas a cada shock.

Nota metodológica. Los modelos se estiman mediante panel con efectos fijos por zona, lo que permite controlar las características estructurales de cada enclave que no cambian en el tiempo. Las variables geopolíticas identifican el efecto medio común de cada episodio sobre el conjunto del panel, una vez descontada la tendencia secular. Dado el número limitado de zonas y la ventana todavía breve del episodio de Ormuz, los resultados deben interpretarse con prudencia y actualizarse conforme se incorporen nuevas observaciones.

4.1 Resultados de la accesibilidad (DIZA IAR)

La Tabla 8 recoge los resultados del modelo de panel con efectos fijos aplicado al DIZA IAR para las 20 zonas analizadas entre 2014 y el segundo trimestre de 2026. El resultado principal es la confirmación de una pérdida estructural de accesibilidad en el mercado prime madrileño. La tendencia secular presenta un coeficiente de $-0,1513$, estadísticamente significativo al 1%, lo que implica una caída media aproximada de 0,15 puntos de DIZA IAR por año, al margen de los shocks geopolíticos considerados.

Este resultado confirma que el deterioro de la accesibilidad no responde únicamente a episodios coyunturales, sino a una dinámica persistente de compresión del poder adquisitivo inmobiliario en el segmento prime. La accesibilidad cae de forma estructural porque el importe medio de compraventa crece de manera sostenida, impulsado tanto por el encarecimiento del metro cuadrado como, en determinadas zonas, por el desplazamiento hacia producto de mayor superficie y mayor importe absoluto.

En cuanto a los episodios geopolíticos, el COVID-19 presenta un coeficiente negativo, aunque no significativo, por lo que no puede afirmarse que tuviera un efecto adicional estadísticamente robusto sobre la accesibilidad una vez descontada la tendencia secular. En cambio, los episodios de Ucrania y Gaza muestran coeficientes positivos y significativos, lo que sugiere una moderación relativa de la caída del DIZA IAR durante esos períodos respecto a la senda tendencial.

El resultado más relevante corresponde al cierre del Estrecho de Ormuz. El coeficiente estimado es $+0,2305$, significativo al 1%, y constituye el mayor coeficiente positivo del modelo. Este signo debe interpretarse con precisión: una vez descontada la caída estructural de la accesibilidad, el período asociado a Ormuz presenta un DIZA IAR superior al que cabría esperar por la mera extrapolación de la tendencia secular. Es decir, el shock no acelera el deterioro de la accesibilidad en términos relativos, sino que aparece asociado a una desviación positiva frente a la senda tendencial.

Esta evidencia es compatible con la lectura de un mercado prime resiliente ante episodios geopolíticos. Lejos de producirse un ajuste brusco o una corrección generalizada, el segmento mantiene su atractivo relativo y su condición de activo patrimonial. No obstante, dado que el episodio de Ormuz se identifica todavía sobre una ventana temporal limitada, su interpretación debe considerarse prudente y abierta a revisión en próximas ediciones del informe.

TABLA 8. Modelo de panel (efectos fijos): impacto geopolítico sobre el DIZA IAR (20 zonas, 2014–2T 2026)

Variable	Coef.	Estad. t	Signif.	Lectura
Tendencia secular	-0,1513	-20,15	***	Caída estructural $\approx 0,15$ pts de IAR por año, al margen de shocks.
COVID-19 (2020)	-0,0846	-1,45	n.s.	Ligero deterioro adicional, no significativo.
Ucrania (2022-23)	+0,1033	+2,13	**	Modera la caída del IAR (efecto contención).
Gaza (2023-24)	+0,1163	+2,06	**	Con el 2T 2026 pasa a ser significativo al 5%.
Ormuz (2025-26)	+0,2305	+3,18	***	Mayor coeficiente del modelo: capital refugio; SE REFUERZA con el 2T 2026.

$N = 280$ observaciones (20 zonas $\times$ 14 períodos: 12 cierres anuales 2014-2025 más 1T y 2T de 2026). R^2 within = 0,847. Significatividad: * $p < 0,10$ ** $p < 0,05$ *** $p < 0,01$.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).

4.2 Resultados sobre el precio €/m² de los CPs prime

La Tabla 9 presenta los resultados del modelo de panel con efectos fijos aplicado al logaritmo del precio medio por metro cuadrado de los 10 códigos postales prime. Al emplearse una variable dependiente en logaritmos, los coeficientes se transforman en impactos porcentuales aproximados, lo que facilita la interpretación económica de los resultados.

El primer resultado relevante es la intensidad de la tendencia secular. El precio por metro cuadrado de los códigos postales prime muestra una apreciación estructural anual del +8,44%, estadísticamente significativa al 1%. Este coeficiente confirma que la revalorización del prime madrileño no depende únicamente de episodios coyunturales, sino que responde a una dinámica persistente de oferta restringida, escasez de producto comparable y demanda solvente creciente.

El episodio COVID-19 presenta un coeficiente positivo y significativo, con un impacto estimado del +7,44%. Este resultado es coherente con la hipótesis de activo refugio: en un contexto de elevada incertidumbre y abundante liquidez, parte del capital disponible pudo desplazarse hacia activos inmobiliarios prime, considerados bienes físicos de preservación patrimonial.



Por el contrario, la guerra de Ucrania aparece como el único episodio con un efecto contractivo robusto sobre los precios, con un impacto estimado del -6,80%, significativo al 1%. Este resultado es coherente con el endurecimiento monetario posterior, el encarecimiento del capital y el aumento de los costes financieros. El conflicto de Gaza muestra también un efecto negativo, del -3,60%, aunque con una significatividad más débil, lo que aconseja una lectura prudente.

En el caso de Ormuz, el impacto estimado sobre el precio por metro cuadrado es del -2,02%, pero carece de significatividad estadística. Además, al incorporar el 2T 2026, el coeficiente se atenúa respecto a la estimación previa, que era de -2,51%. Por tanto, no puede afirmarse que el cierre del Estrecho de Ormuz haya generado una corrección significativa de los precios en los códigos postales prime. La lectura más prudente es que el mercado absorbe el shock sin una caída estadísticamente robusta del precio unitario.

El modelo confirma que el precio por metro cuadrado en los códigos postales prime sigue dominado por una tendencia estructural de apreciación. Los shocks geopolíticos pueden introducir desviaciones puntuales, pero la restricción de oferta, la escasez de producto y la profundidad de la demanda patrimonial siguen actuando como soportes fundamentales del mercado.

TABLA 9. Modelo de panel (efectos fijos): impacto geopolítico sobre el precio €/m² de los CPs prime (10 CPs, 2014–2T 2026)

Variable	Impacto %	Estad. t	Signif.	Mecanismo de transmisión
Tendencia secular	+8,44%	+30,27	***	Apreciación estructural autónoma por restricción de oferta y demanda creciente.
COVID-19 (2020)	+7,44%	+3,46	***	Efecto refugio: rotación de capital líquido hacia activos prime físicos.
Ucrania (2022-23)	-6,80%	-4,08	***	Único freno robusto: subida de tipos del BCE encarece el capital.
Gaza (2023-24)	-3,60%	-1,82	*	Incertidumbre en Oriente Medio frena decisiones de inversión.
Ormuz (2025-26)	-2,02%	-0,79	n.s.	Se ATENÚA con el 2T 2026 (de -2,51% a -2,02%); la oferta escasa y el capital refugio de OM compensan la presión.

$N = 140$ observaciones (10 CPs $\times$ 14 períodos: 12 cierres anuales 2014-2025 más 1T y 2T de 2026). $R^2 = 0,969$. Variable dependiente: $\ln(\text{precio €/m}^2)$ centrado. Impacto % = $(e^{\beta} - 1) \times 100$. Significatividad: * $p < 0,10$ ** $p < 0,05$ *** $p < 0,01$.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).

4.3 Ormuz como refuerzo del activo refugio

La incorporación del segundo trimestre de 2026 permite aclarar mejor el efecto del cierre del Estrecho de Ormuz sobre el mercado residencial prime madrileño. La conclusión principal es que Ormuz no ha provocado una corrección significativa de los precios. El mercado no cae, sino que absorbe el shock con notable resistencia.

En el modelo de precios, el impacto estimado de Ormuz sobre el precio por metro cuadrado de los códigos postales prime es del -2,02%, pero este efecto no es estadísticamente significativo. Además, al añadir el dato del 2T 2026, el efecto negativo se reduce respecto a la estimación anterior, que era del -2,51%. Por tanto, no puede afirmarse que Ormuz haya frenado de forma clara la apreciación del prime madrileño. La lectura más prudente es que su impacto sobre los precios es, en la práctica, limitado o incluso nulo.

En el modelo de accesibilidad, el coeficiente de Ormuz es +0,2305 y resulta significativo al 1%. Este resultado debe leerse con cuidado. Como el DIZA IAR aumenta cuando mejora la accesibilidad y disminuye cuando esta se deteriora, un coeficiente positivo significa que, durante el período Ormuz, la accesibilidad se sitúa algo mejor de lo que cabría esperar según la tendencia estructural descendente. Es decir, Ormuz no aparece como un factor que agrave directamente la pérdida de accesibilidad, sino como un episodio en el que el deterioro se modera ligeramente frente a la senda esperada.

La combinación de ambos resultados transmite una idea clara: el cierre del Estrecho de Ormuz no deprime el mercado prime madrileño. Los precios no corrigen de forma significativa y la accesibilidad no empeora más de lo que ya venía marcando la tendencia estructural. El mercado muestra, por tanto, una elevada capacidad de resistencia ante el shock geopolítico.



Esta resiliencia se explica por la propia naturaleza del segmento prime madrileño: una oferta escasa, activos muy localizados, elevada centralidad, compradores con fuerte capacidad patrimonial y presencia de demanda internacional. En este contexto, la incertidumbre geopolítica no se traduce necesariamente en una caída de precios, porque una parte de la demanda sigue viendo el inmobiliario prime como un activo de preservación de valor.

Por ello, la conclusión más sólida es que Ormuz refuerza la lectura del prime madrileño como un mercado resistente y selectivo. No puede afirmarse que el cierre del Estrecho haya impulsado de forma significativa los precios ni que haya agravado directamente la pérdida de accesibilidad. Lo que sí muestra la evidencia es que el mercado mantiene su fortaleza incluso en un contexto de incertidumbre geopolítica.

En definitiva, la pérdida de accesibilidad del prime madrileño sigue siendo clara y estructural, pero su causa principal no es Ormuz. La causa principal es la tendencia de fondo: precios elevados, oferta limitada y una demanda solvente que sigue sosteniendo el mercado. Ormuz actúa más como una prueba de resistencia que como un factor explicativo central del deterioro de la accesibilidad.



5. Conclusiones



1 La accesibilidad sigue deteriorándose trimestre a trimestre.

El DIZA IAR medio (calculado como media simple de las 20 zonas analizadas) desciende de 1,20 en 4T 2025 a 1,15 en 2T 2026, prolongando una trayectoria descendente que no muestra señales claras de inflexión. En el segundo trimestre de 2026, 9 zonas operan ya por debajo del umbral crítico de 1,0, frente a 8 en 4T 2025. Este deterioro no responde a un shock puntual ni a un episodio coyuntural, sino a una dinámica estructural identificada por el modelo econométrico, que estima una caída secular próxima a 0,15 puntos de DIZA IAR por año, independiente de los shocks geopolíticos considerados. La accesibilidad del prime madrileño se erosiona, en suma, por la propia mecánica del mercado: importes medios crecientes, oferta limitada y barreras de entrada cada vez más elevadas.

2 El precio no se detiene; las compraventas se enfrían.

La combinación de precios al alza y volumen de compraventas a la baja dibuja con nitidez un mercado de oferta restringida y rotación decreciente. Entre 1T y 2T 2026, el precio medio por metro cuadrado avanza un +3,2% de media, mientras que las compraventas acumuladas a doce meses retroceden un -7,3%. Este patrón (cantidades que ceden mientras los precios siguen avanzando) es característico de un mercado con oferta rígida y demanda solvente persistente. El ajuste no se produce por una corrección de precios, sino por una reducción del número de operaciones efectivamente cerradas. Mientras no aumente la disponibilidad de producto comparable, la presión sobre la accesibilidad tenderá a mantenerse.



3 El importe medio gobierna la accesibilidad.

La evolución del DIZA IAR demuestra que la accesibilidad no depende únicamente del precio por metro cuadrado, sino del importe medio final de compraventa. Allí donde coinciden una subida del precio unitario y un aumento de la superficie media transaccionada, la barrera de entrada se eleva con especial intensidad. La Moraleja constituye el caso más extremo: su importe medio de compraventa se dispara un +45,4% en el semestre, arrastrando el DIZA IAR hasta el mínimo de todo el universo analizado. Esta evidencia subraya una de las aportaciones metodológicas centrales del índice: el DIZA IAR captura el doble efecto precio-superficie que determina la accesibilidad real, algo que el seguimiento aislado del precio por metro cuadrado no permitiría detectar con la misma precisión.

4 El comprador se polariza.

El reparto entre compradores nacionales y extranjeros confirma una segmentación creciente del mercado. Los municipios metropolitanos y los códigos postales de perfil prime intermedio ganan peso de comprador nacional, mientras que el núcleo ultra-prime (con Recoletos y La Moraleja como principales referencias) intensifica la presencia de demanda extranjera, por encima del 31% en ambos casos. El mercado se estructura así en dos circuitos diferenciados: un entorno metropolitano de demanda mayoritariamente nacional, más sensible a renta, financiación y precio final; y un núcleo patrimonial de capital internacional, más vinculado a decisiones de inversión, preservación de valor y localización residencial de alto nivel. Esta dualidad tiene implicaciones relevantes para el análisis del mercado, porque ambos segmentos responden a determinantes y elasticidades distintas.

5 Ormuz confirma la resiliencia del activo prime.

Con la incorporación de los datos de 2T 2026, el efecto estimado del cierre del Estrecho de Ormuz sobre el precio por metro cuadrado de los códigos postales prime se atenúa hasta el -2,02% y continúa sin ser estadísticamente significativo. Por tanto, no puede afirmarse que Ormuz haya provocado una corrección relevante de los precios. En el modelo de accesibilidad, el coeficiente de Ormuz es positivo y significativo, lo que indica que el DIZA IAR se sitúa por encima de lo que cabría esperar según la senda tendencial descendente. Dicho de otro modo, Ormuz no aparece como la causa del deterioro de la accesibilidad, sino como una prueba de resistencia del mercado. El prime madrileño no se comporta como un activo que corrige con claridad ante la incertidumbre geopolítica, sino como un mercado capaz de absorber el shock sin perder su atractivo patrimonial.

El primer semestre de 2026 deja la imagen de un mercado más caro, más selectivo y más segmentado. El prime madrileño afronta la segunda mitad del año con precios en máximos, accesibilidad en mínimos históricos, una demanda dividida en circuitos cada vez más diferenciados y una notable resiliencia ante la incertidumbre geopolítica. La pérdida de accesibilidad es clara y estructural; la singularidad del mercado reside en que esta erosión convive con precios firmes, menor rotación y una demanda patrimonial que sigue sosteniendo los enclaves de mayor prestigio.





DIZA Consultores
Julio 2026