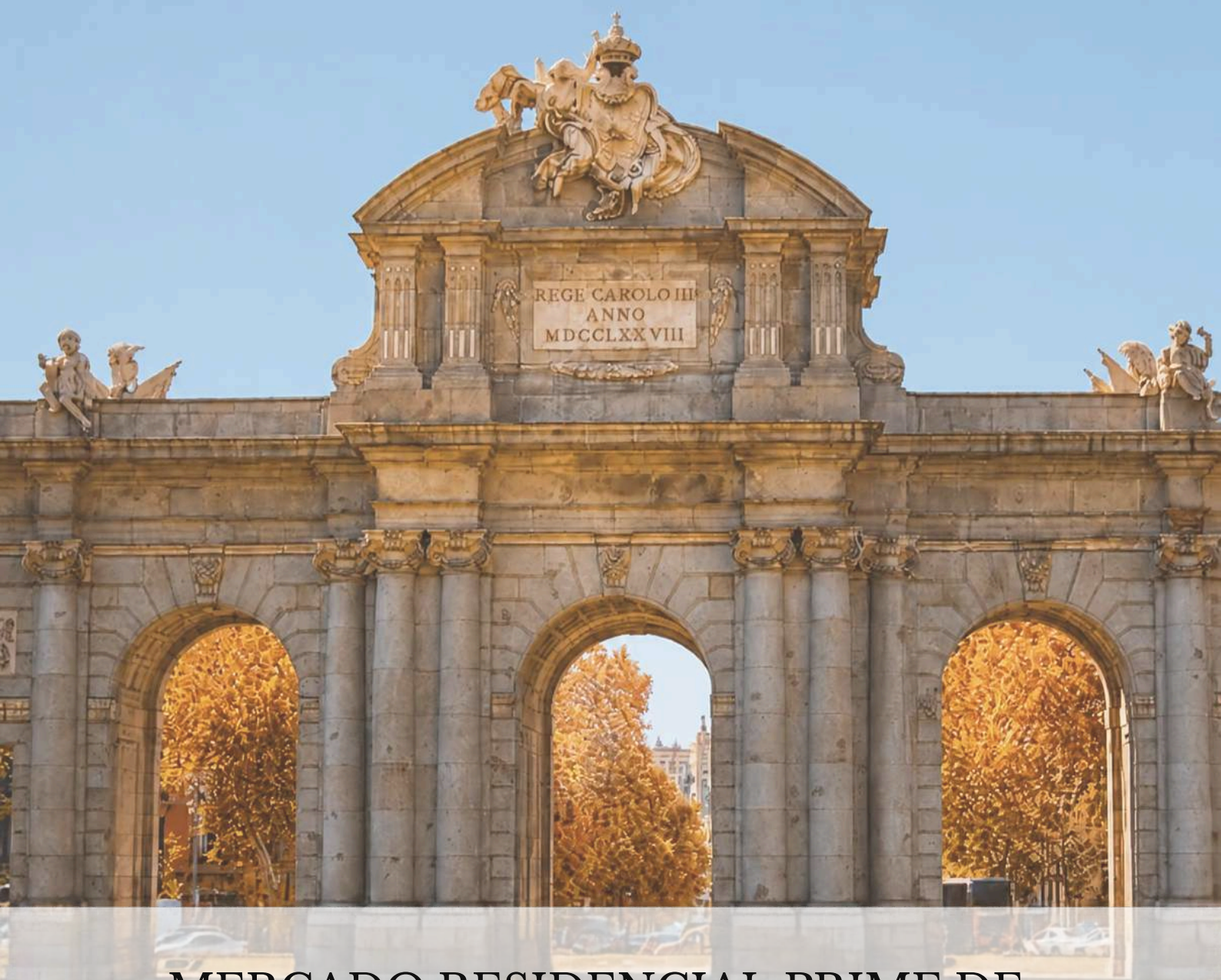




MERCADO RESIDENCIAL PRIME DE MADRID 3º TRIMESTRE DE 2026:

Evolución trimestral y análisis del eje
residencial prime de la A-6

Octubre 2026



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



Dra. María Luisa Medrano
(Profesora de Economía Financiera de
la Universidad Rey Juan Carlos)

Directores técnicos del informe elaborado por DIZA Market.

Indice

1. Introducción	8
2. El mercado residencial prime de Madrid y su accesibilidad	9
2.2 Factores que explican el encarecimiento	10
2.3 La accesibilidad como medida de la barrera de entrada	11
4. El mercado prime de Madrid, trimestre a trimestre	16
4.1 Precio medio por m ²	17
4.2 Número de compraventas	18
4.3 Superficie media	20
4.4 Importe medio de compraventa	21
4.5 DIZA IAR (índice de accesibilidad real)	22
4.6 Compradores nacionales y extranjeros	23
5. Perfil sociodemográfico del comprador	24
5.1 La edad del comprador	25
5.2 Naturaleza jurídica: el peso del comprador patrimonial	26
5.3 Nacionalidades del comprador extranjero	27
5.4 Síntesis: dos perfiles de comprador en el mercado Prime	29
6. A-6: El eje residencial prime de Madrid	31
6.1 Ámbito de estudio y fuentes	32
6.2 Indicadores clave del eje residencial prime A-6	33
6.3 Precio y accesibilidad por anillos	35
6.4 Revalorización a largo plazo (2014–2025)	36
6.5 El producto: obra nueva y tipología	37
6.6 Perfil del comprador: edad, naturaleza jurídica y origen	38
6.7 Dinámica reciente de la actividad dentro del periodo analizado	39
6.8 El eje residencial prime A-6 frente al núcleo DIZA y a sus municipios	40
6.9 Perfil residencial y perspectivas del eje A-6	42
7. La Moraleja y la A-6 como referentes residenciales prime	44
7.1 Vivienda, perfil del comprador y accesibilidad (La Moraleja y eje residencial prime de la A-6)	46
7.2 Pérdida histórica de accesibilidad y revalorización	48
7.3 Lectura comparativa	50
8. Conclusiones	51





Resumen ejecutivo

La accesibilidad media del mercado residencial prime de Madrid vuelve a descender en las veinte zonas analizadas. La actualización identificada como **3T 2026**, con datos acumulados a doce meses disponibles hasta julio, sitúa el DIZA IAR medio en **1,12 viviendas tipo por millón de euros**, frente a 1,20 en 4T 2025, 1,17 en 1T 2026 y 1,15 en 2T 2026. El índice encadena tres descensos consecutivos y muestra una pérdida continuada de capacidad de adquisición para un mismo capital.

El encarecimiento convive con una menor actividad. Entre las actualizaciones de 2T y 3T, el precio por m² aumenta un **3,0 % de media**, con subidas en dieciocho de las veinte zonas. Las compraventas acumuladas a doce meses disminuyen en diecinueve, con una variación media por zona del **-8,5 %**. En once zonas, el importe medio de compraventa supera ya el millón de euros, frente a nueve en la actualización anterior. Pozuelo de Alarcón cruza por primera vez ese umbral en su promedio municipal.

Con motivo de la apertura de la oficina DIZA Consultores Zarzuela, en Valdemarín (Aravaca), esta edición incorpora el especial **«A-6: el eje residencial prime de Madrid»**. El análisis profundiza en el perfil del comprador y compara este eje con La Moraleja. La A-6 conserva mayor accesibilidad relativa dentro del segmento prime: diez de sus doce códigos postales registran importes medios inferiores al millón de euros. La diversidad residencial del eje y su mayor proporción de vivienda nueva entre las compraventas permiten identificar diferencias relevantes entre ambos mercados.

DIZA IAR medio 3T26 1,12 media simple de las 20 zonas	Precio €/m ² 2T→3T +3,0 % media de variaciones por zona	Compraventas 2T→3T -8,5 % media de variaciones por zona	Zonas con IAR < 1 11 de 20 importe medio > 1 M€
--	---	--	--

Claves del informe

- **La pérdida de accesibilidad se intensifica en varias zonas metropolitanas.**

El DIZA IAR desciende en dieciséis de las veinte zonas respecto a la actualización anterior y en dieciocho desde 4T 2025. Las mayores caídas recientes corresponden a Pozuelo de Alarcón (-10,7 %), La Moraleja (-10,3 %), Alcobendas (-7,2 %), Boadilla del Monte (-7,0 %) y Majadahonda (-6,7 %). La Moraleja registra el menor IAR de las veinte zonas, con 0,416. El cruce de Pozuelo por debajo de 1 afecta a su promedio municipal: dentro del municipio siguen existiendo viviendas con importes inferiores al millón de euros.

El precio aumenta en casi todos los ámbitos analizados.

La subida media del precio por m² alcanza el 3,0 % entre 2T y 3T y el 9,1 % desde 4T 2025. Destacan Boadilla del Monte (+8,9 %), Tres Cantos (+6,8 %), Ibiza-Niño Jesús (+6,2 %), Alcobendas (+6,0 %) y Almagro (+5,1 %). Las únicas excepciones son Jerónimos (-4,3 %) y Cudalcampo (-1,3 %).

La contracción de las compraventas se generaliza.

La variación media por zona es del -8,5 %, frente al -7,3 % de la actualización anterior. El agregado territorial sin duplicidades pasa de 43.349 a 41.856 operaciones (-3,4 %) y acumula un descenso del 11,2 % desde 4T 2025. Tres Cantos se suma a la caída (-15,2 %), mientras Boadilla es el único ámbito que incrementa las operaciones (+15,8 %).

El precio y el tamaño de las viviendas determinan conjuntamente su importe.

El importe medio de compraventa aumenta un 3,2 % de media entre las zonas. Los mayores incrementos corresponden a Pozuelo de Alarcón (+12,0 %) y La Moraleja (+11,5 %), donde también crece la superficie media vendida: de 200 a 214 m² y de 301 a 326 m², respectivamente. En La Moraleja, el importe medio alcanza 2.401.906 €. Estos cambios muestran la importancia de analizar el precio por m² junto con la superficie y la composición de las operaciones.



La residencia y la forma jurídica de compra completan el perfil del comprador.

Recoletos y La Moraleja mantienen las mayores cuotas extranjeras, del 32,0 % y del 27,6 %. Sin embargo, presentan perfiles diferentes. En siete códigos postales de la capital, las personas jurídicas concentran aproximadamente entre el 33 % y el 48 % de las compras, junto con una presencia relevante de extranjeros no residentes. En los municipios metropolitanos predominan las personas físicas y los compradores extranjeros residentes en España. La Moraleja combina su elevada cuota extranjera con un 85,6 % de compras realizadas por personas físicas. La nacionalidad debe interpretarse junto con estos otros indicadores.

La A-6 conserva mayor margen de acceso dentro del segmento prime.

La variación media por zona es del -8,5 %, frente al -7,3 % de la actualización anterior. El Sus doce códigos postales reúnen 4.267 compraventas, con un importe medio ponderado de 825.791 € y un DIZA IAR agregado de 1,211. Diez registran importes medios inferiores al millón de euros; Aravaca (28023) y Pozuelo (28223) superan ese umbral. El 90,4 % de los compradores es de nacionalidad española. El promedio del eje reúne, no obstante, viviendas y entornos residenciales diversos, por lo que debe completarse con la lectura de cada código postal.

La Moraleja y la A-6 presentan distintas escalas de acceso y composición residencial.

El importe medio de La Moraleja es 2,91 veces el del eje, por la combinación de un precio por m² más elevado y una mayor superficie media. La vivienda nueva representa el 0,6 % de sus compraventas, frente al 11,8 % en la A-6. Los compradores de hasta 40 años suponen, respectivamente, el 22,4 % y el 38,9 %. La comparación permite distinguir mercados con diferencias en importe, tamaño de vivienda, oferta nueva y perfil del comprador.



1. Introducción

Esta edición de DIZA Market analiza la evolución del mercado residencial prime de Madrid a través de veinte zonas que comprenden municipios, códigos postales y ámbitos residenciales de referencia. El informe examina conjuntamente los precios, las compraventas, las superficies y el perfil del comprador para comprender cómo cambia la capacidad de adquisición de vivienda en cada mercado.

El principal indicador es el DIZA IAR (Índice de Accesibilidad Real), calculado como un millón de euros dividido entre el importe medio de compraventa. Expresa cuántas viviendas tipo de cada ámbito representa ese capital de referencia. Un valor inferior a 1 indica que el importe medio supera el millón de euros; un valor superior a 1 señala que permanece por debajo del millón de euros. Su evolución permite comparar la capacidad de compra de un mismo capital entre zonas y a lo largo del tiempo.

La actualización identificada como 3T 2026 utiliza datos acumulados a doce meses disponibles hasta julio de 2026. Las variaciones entre actualizaciones comparan esos periodos sucesivos de doce meses. Para la perspectiva histórica se emplean datos anuales de 2014 a 2025, distinguiéndolos de las referencias utilizadas en el seguimiento trimestral. Esta edición amplía el análisis sociodemográfico e incorpora el especial “A-6: el eje residencial prime de Madrid”, organizado en doce códigos postales. Su comparación con La Moraleja permite examinar diferencias en vivienda, perfil del comprador y accesibilidad, así como el papel de la obra nueva en la composición de las operaciones.

Los indicadores describen las viviendas efectivamente transmitidas en cada ámbito. Por ello, las diferencias entre zonas deben interpretarse considerando tanto el precio como la superficie y la tipología del producto vendido. Los agregados territoriales de compraventas evitan duplicidades entre municipios y códigos postales, mientras que los datos desagregados permiten reconocer la diversidad interna de cada mercado.



2. El mercado residencial prime de Madrid y su accesibilidad

2.1 Una década de revalorización

El mercado residencial prime de Madrid ha experimentado en la última década una revalorización intensa y sostenida. El importe medio de compraventa de las veinte zonas del núcleo DIZA ha pasado de unos 394.000 € en 2014 a algo más de 1.038.000 € en 3T 2026: se ha multiplicado por 2,6. El encarecimiento alcanza a todas las zonas, aunque con distinta intensidad. El importe medio se multiplica por algo más de 2 en Majadahonda, Ciudalcampo y Tres Cantos, y por 3 o más en La Moraleja, Ibiza-Niño Jesús y Plaza Castilla-4 Torres.

Esta evolución combina dos efectos que conviene distinguir: la subida del precio por metro cuadrado y los cambios en el tamaño y la tipología de las viviendas vendidas. En el eje residencial prime de la A-6, la media de las medianas postales casi se duplica entre 2014 y 2025 (+97,8 %). El importe medio de compraventa es la magnitud que determina la barrera de entrada para el comprador, porque recoge ambos efectos.

2.2 Factores que explican el encarecimiento

Tres factores ayudan a contextualizar esta trayectoria: el coste de la financiación, la demanda internacional y la escasez de oferta.

Tipos de interés. Entre mediados de 2014 y mediados de 2022, el Banco Central Europeo mantuvo el tipo de la facilidad de depósito en terreno negativo, y el euríbor a un año cotizó por debajo de cero desde 2016. La financiación barata y la baja rentabilidad de los activos alternativos favorecieron el desplazamiento del ahorro y del patrimonio hacia el inmobiliario.

El endurecimiento monetario de 2022-2023 no frenó, sin embargo, la pérdida de accesibilidad en el segmento prime: el IAR medio cayó de 1,77 en 2022 a 1,54 en 2023, uno de los mayores descensos anuales de la serie. Este comportamiento es coherente con un mercado en el que una parte relevante de las compras se financia con recursos propios o se canaliza a través de sociedades; en siete códigos postales de la capital, las personas jurídicas representan entre el 33 % y el 48 % de las compras.

Tras el ciclo de bajadas iniciado en 2024, el BCE ha vuelto a subir los tipos en 2026: en junio situó la facilidad de depósito en el 2,25 % y en septiembre, en el 2,50 %. El euríbor a un año se situó en julio de 2026 en el 2,855 %, 0,776 puntos por encima de su nivel de un año antes. El periodo analizado en esta edición, con datos hasta julio, coincide con un descenso de las compraventas en 19 de las 20 zonas mientras los precios siguen subiendo. La subida de tipos de septiembre es posterior a la ventana de datos y su efecto, si lo hubiera, se reflejará en ediciones posteriores.

Demanda internacional. Madrid se ha consolidado como destino de compradores extranjeros de alto patrimonio, pero su peso es muy desigual dentro del universo analizado. La cuota de compradores extranjeros alcanza el 32,0 % en Recoletos (CP 28001) y el 27,6 % en La Moraleja, mientras que en el eje residencial prime de la A-6, el 90,4 % de los compradores tiene nacionalidad española. La supresión del visado de residencia por inversión inmobiliaria (golden visa), efectiva desde el 3 de abril de 2025, no ha interrumpido la pérdida de accesibilidad: el número de zonas en rojo ha pasado de ocho al cierre de 2025 a once en 3T 2026. Su umbral de 500.000 € quedaba ya, en 2025, por debajo del importe medio de 18 de las 20 zonas, lo que limita su relevancia directa para este segmento.

Escasez de oferta. El Banco de España estima en su Informe Anual 2025 un déficit acumulado cercano a 750.000 viviendas entre 2021 y 2025: solo en 2025 se crearon unos 240.000 hogares, frente a unas 92.000 viviendas terminadas. La mitad de ese déficit se concentra en seis provincias, entre ellas Madrid. En las zonas prime la restricción es más intensa, porque se trata de tejidos urbanos consolidados con escasa capacidad para generar nueva oferta y donde el mercado se nutre casi exclusivamente de vivienda usada. La vivienda nueva representa el 0,6 % de las compraventas en La Moraleja y el 11,8 % en el eje residencial prime de la A-6. Boadilla del Monte, con un peso destacado de la obra nueva, es la única zona en la que aumentan las compraventas en este trimestre.

2.3 La accesibilidad como medida de la barrera de entrada

El DIZA IAR traduce esa barrera a una medida comparable: cuántas viviendas tipo de cada zona pueden adquirirse con un capital fijo de 1.000.000 €. Al mantener constante el capital en términos nominales, el índice refleja la pérdida de capacidad de compra que supone el encarecimiento. En 2014, quince de las veinte zonas superaban un IAR de 2 y en ninguna el importe medio alcanzaba el millón de euros. En 3T 2026, solo dos zonas siguen por encima de 2 y en once zonas el importe medio supera ya el millón de euros. El semáforo de accesibilidad muestra cómo se ha producido este desplazamiento, zona a zona y año a año.



Semáforo de accesibilidad (DIZA IAR, 2014 – 3T 2026)

FIGFIGURA 1. SEMÁFORO DE ACCESIBILIDAD (DIZA IAR, 2014 - 3T 2026)

El mapa de calor resume la evolución de la accesibilidad real en las zonas prime entre 2014 y el tercer trimestre de 2026, y permite apreciar de un vistazo la trayectoria que las tablas siguientes recogen en detalle. La escala cromática actúa como un semáforo: el verde indica una accesibilidad relativamente holgada dentro del universo analizado (IAR superior a 2); el amarillo, una situación intermedia, aunque ya tensionada (IAR entre 1 y 2); y el rojo, una accesibilidad muy restringida (IAR inferior a 1), cuando un millón de euros no alcanza para cubrir el importe medio de compraventa de la zona. El tránsito de los verdes iniciales a los amarillos y rojos refleja un deterioro sostenido de la accesibilidad y una barrera de entrada cada vez más elevada. La columna de 3T 2026, incorporada en esta edición, prolonga esa tendencia y sitúa por primera vez en rojo el indicador municipal de Pozuelo de Alarcón (IAR 0,997).

FIGURA 1. Mapa de calor del DIZA IAR en las 20 zonas prime de Madrid (2014 - 2026, con detalle 2026 T1, T2 y T3)

ZONA	TIPO	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 T1	2026 T2	2026 T3
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	2.140
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	1.360
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	0.997
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	1.379
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	1.167
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	2.152
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	0.610
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	1.486
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	1.493
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	0.713
28009 IBIJA-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	0.973
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	0.969
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	1.059
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	1.109
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	0.889
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	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	0.930
LA MORALEJA (28109)	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	0.416
LA FINCA (28223)	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	0.911
CIUDALCAMPO (28707)	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	0.800
ARAVACA (28023)	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	0.787

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

Cada celda recoge el DIZA IAR de la zona en el período correspondiente. El color indica el nivel de accesibilidad: verde, alta (IAR > 2); amarillo, intermedia (IAR entre 1 y 2); y rojo, baja (IAR < 1). El índice resulta de dividir un capital de referencia fijo de 1.000.000 € entre el importe medio de compraventa de la zona. Expresa cuántas viviendas tipo representa ese capital y permite comparar los resultados entre zonas y períodos.



Lectura del semáforo en 2026

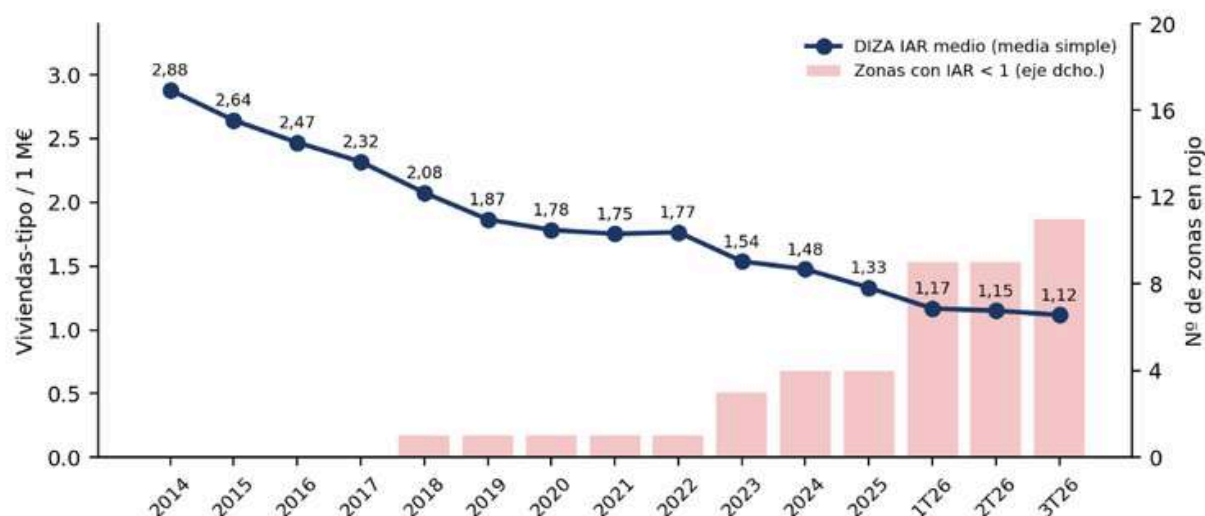
En la actualización de 3T 2026, 11 de las 20 zonas se sitúan en rojo (IAR < 1): La Moraleja (28109) (0,416), 28001 Recoletos (0,610), 28006 Castellana-Lista (0,713), Aravaca (28023) (0,787), Ciudadcampo (28707) (0,800), 28036 Nueva España-Castilla (0,889), Pozuelo (28223) (0,911), 28046 Plaza Castilla-4 Torres (0,930), 28010 Almagro (0,969), 28009 Ibiza-Niño Jesús (0,973) y Pozuelo de Alarcón (0,997). Son dos zonas más que en 2T 2026 y tres más que al cierre de 2025.

Entre 2T y 3T se producen tres entradas y una salida de la zona roja. Almagro e Ibiza-Niño Jesús vuelven a situarse por debajo del umbral de 1,0, tras haberlo superado en la actualización anterior. También entra en rojo, por primera vez, el indicador municipal de Pozuelo de Alarcón: su importe medio de compraventa alcanza 1.003.354 €. En cambio, Jerónimos sale de la zona roja y pasa de 0,984 a 1,059. Esta mejora coincide con un descenso del precio por metro cuadrado (-4,3 %) y de la superficie media de las viviendas transaccionadas (de 119 a 116 m²), por lo que refleja también un cambio en la composición del producto vendido.

En el extremo de mayor accesibilidad, solo Tres Cantos (2,152) y Madrid municipio (2,140) permanecen en verde (IAR > 2). Ambos indicadores continúan descendiendo y se acercan al umbral de 2,0. La zona amarilla queda reducida a siete ámbitos: 28004 Justicia, 28002 Prosperidad, Majadahonda, Alcobendas, Boadilla del Monte, 28016 Hispanoamérica y 28014 Jerónimos. Dos de ellos, Jerónimos (1,059) e Hispanoamérica (1,109), están a menos de un 11 % por encima del umbral rojo.

En DIZA Market 4 se advertía de que el bloque amarillo podía anticipar nuevos cruces al rojo. La actualización de 3T confirma ese desplazamiento: en 11 de las 20 zonas, el importe medio de compraventa supera el millón de euros.

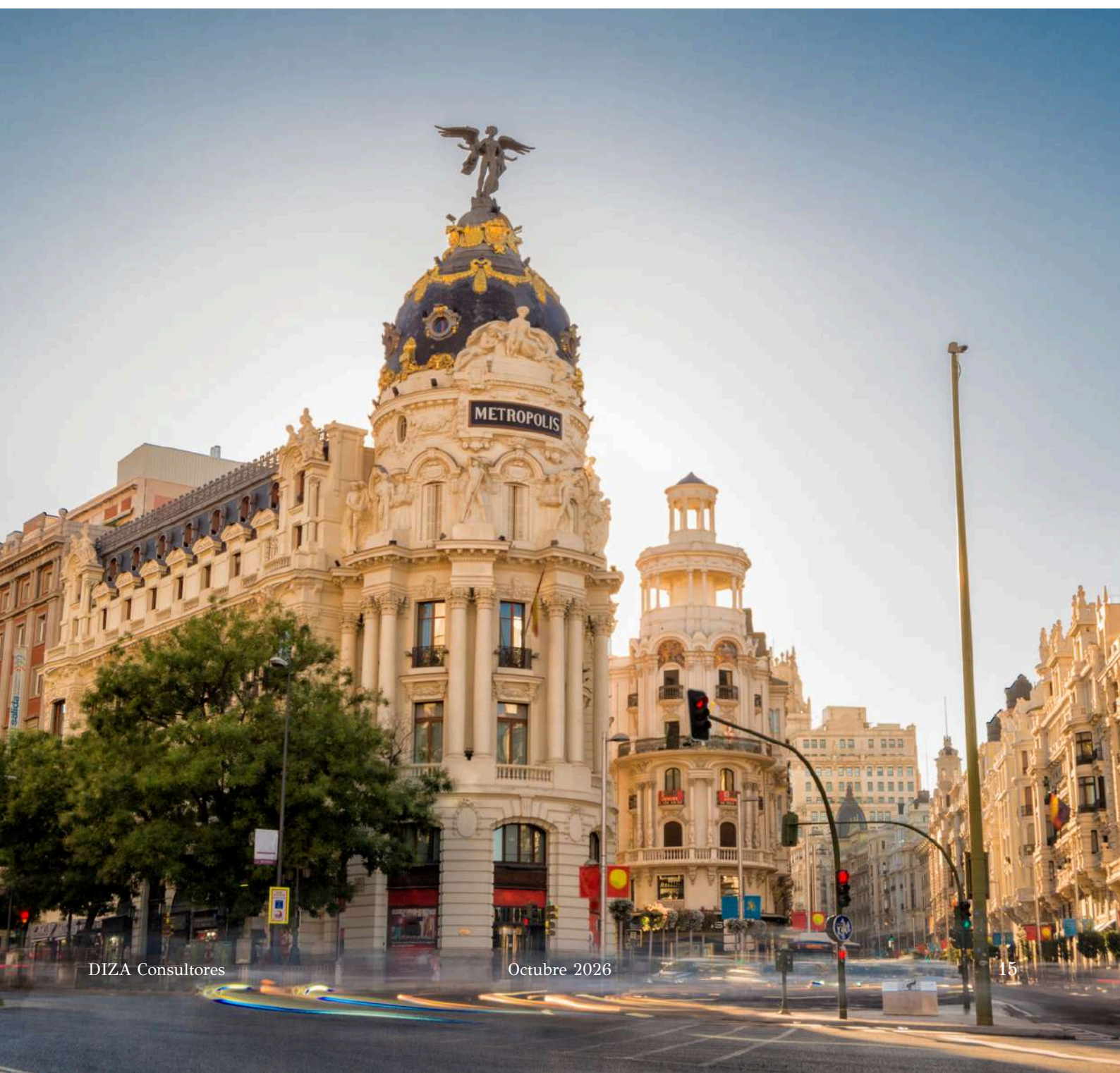
FIGURA 2. Evolución del DIZA IAR medio (media simple de las 20 zonas) y número de zonas en rojo, 2014 - 3T 2026



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

La Figura 2 muestra el deterioro sostenido de la accesibilidad: el IAR medio (media simple de las veinte zonas) desciende de 2,88 viviendas tipo por millón de euros en 2014 a 1,12 en 3T 2026. La caída, del 61 %, refleja la pérdida de capacidad de compra de un capital nominal constante de un millón de euros. En el mismo período, las zonas en rojo pasan de ninguna a once.

Entre 4T 2025 y 3T 2026, el IAR medio retrocede alrededor de 0,03 puntos por actualización trimestral, equivalente a unos 0,11 puntos anualizados. El ritmo reciente es algo más moderado, pero del mismo orden que el descenso estructural de aproximadamente 0,15 puntos anuales estimado por el modelo de panel en ediciones anteriores.



4. El mercado prime de Madrid, trimestre a trimestre



Este apartado presenta la evolución de los siete indicadores que alimentan el análisis de accesibilidad: precio medio por metro cuadrado, número de compraventas, superficie media, importe medio de compraventa, DIZA IAR y cuotas de compradores nacionales y extranjeros. Para cada uno se muestran los valores de las cuatro actualizaciones disponibles (4T 2025, 1T, 2T y 3T 2026) las variaciones entre actualizaciones consecutivas y la variación acumulada entre 4T 2025 y 3T 2026.

Los datos y las tasas correspondientes a 4T 2025, 1T 2026 y 2T 2026 se reproducen sin cambios respecto a DIZA Market 4. Esta edición añade los datos de 3T 2026. Las variaciones de las magnitudes monetarias y del número de compraventas se expresan en porcentajes; las de las cuotas de compradores, en puntos porcentuales (pp). Así se distingue el cambio en la participación de cada grupo de compradores de su variación relativa. Todas las cifras de cabecera corresponden a datos acumulados a doce meses, lo que reduce el efecto de la estacionalidad.

4.1 Precio medio por m²

El precio medio por metro cuadrado prolonga su trayectoria alcista y encadena en 3T 2026 su cuarto avance consecutivo. Entre las actualizaciones de 2T y 3T, el aumento medio por zona es del 3,0 % (igual que la mediana) y los precios suben en 18 de las 20 zonas.

Los mayores incrementos se registran en Boadilla del Monte (+8,9 %, de 3.264 a 3.554 €/m²), Tres Cantos (+6,8 %), Ibiza-Niño Jesús (CP 28009) (+6,2 %), Alcobendas (+6,0 %), Almagro (CP 28010) (+5,1 %), Aravaca (+4,9 %) y Pozuelo de Alarcón (+4,6 %). Cinco de estas siete zonas son municipios metropolitanos o urbanizaciones, lo que destaca el alcance de las subidas más intensas en esta actualización.

Jerónimos (CP 28014) y Ciudalcampo son las únicas zonas donde el precio retrocede: un 4,3 % y un 1,3 %, respectivamente. Estas variaciones deben interpretarse teniendo en cuenta los cambios en la composición de las viviendas transaccionadas. Otras cuatro zonas registran aumentos inferiores al 1 %: Recoletos (CP 28001) (+0,4 %), Majadahonda (+0,5 %), Justicia (CP 28004) (+0,6 %) e Hispanoamérica (CP 28016) (+0,8 %).



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

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026	Var 4T→1T	Var 1T→2T	Var 2T→3T	Var 4T→3T
MADRID	Municipio	4.857 €	5.030 €	5.148 €	5.288 €	+3,6%	+2,3%	+2,7%	+8,9%
ALCOBENDAS	Municipio	5.033 €	5.053 €	5.178 €	5.488 €	+0,4%	+2,5%	+6,0%	+9,0%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	4.214 €	4.358 €	4.491 €	4.697 €	+3,4%	+3,1%	+4,6%	+11,5%
MAJADAHONDA	Municipio	3.699 €	3.800 €	3.950 €	3.969 €	+2,7%	+3,9%	+0,5%	+7,3%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	3.129 €	3.191 €	3.264 €	3.554 €	+2,0%	+2,3%	+8,9%	+13,6%
TRES CANTOS	Municipio	3.292 €	3.504 €	3.635 €	3.883 €	+6,4%	+3,7%	+6,8%	+18,0%
28001 RECOLETOS	CP	11.504 €	11.928 €	12.295 €	12.346 €	+3,7%	+3,1%	+0,4%	+7,3%
28002 PROSPERIDAD	CP	6.702 €	7.001 €	7.152 €	7.328 €	+4,5%	+2,2%	+2,5%	+9,3%
28004 JUSTICIA	CP	7.864 €	7.974 €	8.183 €	8.231 €	+1,4%	+2,6%	+0,6%	+4,7%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	9.526 €	9.934 €	10.144 €	10.471 €	+4,3%	+2,1%	+3,2%	+9,9%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	9.417 €	8.842 €	8.914 €	9.464 €	-6,1%	+0,8%	+6,2%	+0,5%
28010 ALMAGRO	CP	8.601 €	8.740 €	9.221 €	9.687 €	+1,6%	+5,5%	+5,1%	+12,6%
28014 JERÓNIMOS	CP	8.669 €	8.498 €	8.513 €	8.148 €	-2,0%	+0,2%	-4,3%	-6,0%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	6.834 €	7.044 €	7.525 €	7.582 €	+3,1%	+6,8%	+0,8%	+10,9%
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	7.234 €	7.430 €	7.693 €	7.933 €	+2,7%	+3,5%	+3,1%	+9,7%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	6.714 €	7.089 €	7.590 €	7.803 €	+5,6%	+7,1%	+2,8%	+16,2%
LA MORALEJA (28109)	Urbanización	6.412 €	6.834 €	7.158 €	7.357 €	+6,6%	+4,7%	+2,8%	+14,7%
LA FINCA (28223)	Urbanización	4.294 €	4.398 €	4.507 €	4.686 €	+2,4%	+2,5%	+4,0%	+9,1%
CIUDALCAMPO (28707)	Urbanización	3.121 €	3.261 €	3.364 €	3.321 €	+4,5%	+3,2%	-1,3%	+6,4%
ARAVACA (28023)	Urbanización	4.951 €	4.999 €	5.111 €	5.363 €	+1,0%	+2,2%	+4,9%	+8,3%

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

Entre 4T 2025 y 3T 2026, el precio medio por metro cuadrado aumenta un 9,1 % de media (la mediana es del 9,2 %). Las mayores subidas, todas superiores al 10 %, se registran en Tres Cantos (+18,0 %), Plaza Castilla-4 Torres (CP 28046) (+16,2 %), La Moraleja (+14,7 %), Boadilla del Monte (+13,6 %), Almagro (CP 28010) (+12,6 %), Pozuelo de Alarcón (+11,5 %) e Hispanoamérica (CP 28016) (+10,9 %). Jerónimos (CP 28014) es la única zona con un balance negativo (-6,0 %), mientras que Ibiza-Niño Jesús (CP 28009) termina prácticamente sin cambios (+0,5 %), tras recuperar en 3T parte del terreno perdido al inicio del año. La subida acumulada, muy superior a la inflación general del periodo, es coherente con las presiones de oferta en el segmento prime madrileño.

4.2 Número de compraventas

El volumen de compraventas acumulado a doce meses desciende en 19 de las 20 zonas entre las actualizaciones de 2T y 3T 2026. La variación media por zona es del -8,5 %. Para calcular el total territorial sin duplicidades, se contabiliza una sola vez el conjunto de las operaciones de Madrid, Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Boadilla del Monte y Tres Cantos, y se añaden las correspondientes al CP 28707 (Ciudalcampo).

Con este criterio, el agregado pasa de 43.349 operaciones en 2T 2026 a 41.856 en 3T (-3,4 %). Desde la referencia de 4T 2025, cuando sumaba 47.147 operaciones, acumula un descenso del 11,2 %. El total comprende todo el mercado residencial de los ámbitos incluidos. Los códigos postales de esos municipios se mantienen para el análisis desagregado, pero no se vuelven a sumar al agregado. La Moraleja registra la mayor caída acumulada entre las zonas: un 53,2 %, de 380 a 178 compraventas.

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

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026	Var 4T→1T	Var 1T→2T	Var 2T→3T	Var 4T→3T
MADRID	Municipio	42.577	41.114	39.255	37.994	-3,4%	-4,5%	-3,2%	-10,8%
ALCOBENDAS	Municipio	1.295	1.129	1.070	988	-12,8%	-5,2%	-7,7%	-23,7%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	912	914	854	807	+0,2%	-6,6%	-5,5%	-11,5%
MAJADAHONDA	Municipio	771	748	647	549	-3,0%	-13,5%	-15,1%	-28,8%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	831	810	736	852	-2,5%	-9,1%	+15,8%	+2,5%
TRES CANTOS	Municipio	726	747	751	637	+2,9%	+0,5%	-15,2%	-12,3%
28001 RECOLETOS	CP	738	664	592	557	-10,0%	-10,8%	-5,9%	-24,5%
28002 PROSPERIDAD	CP	915	870	801	738	-4,9%	-7,9%	-7,9%	-19,3%
28004 JUSTICIA	CP	870	838	754	681	-3,7%	-10,0%	-9,7%	-21,7%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	785	718	661	591	-8,5%	-7,9%	-10,6%	-24,7%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	731	818	724	622	+11,9%	-11,5%	-14,1%	-14,9%
28010 ALMAGRO	CP	709	688	627	586	-3,0%	-8,9%	-6,5%	-17,3%
28014 JERÓNIMOS	CP	380	374	341	314	-1,6%	-8,8%	-7,9%	-17,4%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	441	440	429	389	-0,2%	-2,5%	-9,3%	-11,8%
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	402	380	351	296	-5,5%	-7,6%	-15,7%	-26,4%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	191	206	191	164	+7,9%	-7,3%	-14,1%	-14,1%
LA MORALEJA (28109)	Urbanización	380	232	204	178	-38,9%	-12,1%	-12,7%	-53,2%
LA FINCA (28223)	Urbanización	543	555	507	484	+2,2%	-8,6%	-4,5%	-10,9%
CIUDALCAMPO (28707)	Urbanización	35	37	36	29	+5,7%	-2,7%	-19,4%	-17,1%
ARAVACA (28023)	Urbanización	461	479	471	465	+3,9%	-1,7%	-1,3%	+0,9%

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

El encarecimiento de la vivienda convive con una reducción del número de operaciones cerradas. En este trimestre, el ajuste se observa principalmente en el volumen de compraventas. Dos movimientos merecen atención.

Tres Cantos, única excepción al descenso de la actividad en la edición anterior, se suma ahora a la contracción: pasa de 751 a 637 operaciones. La caída en esta zona amplía el enfriamiento a ámbitos más allá de los enclaves de mayor precio. Boadilla del Monte sigue la tendencia opuesta y es la única zona donde aumentan las compraventas (+15,8 %, de 736 a 852). La obra nueva representa el 29,9 % de las operaciones en Boadilla; este dato contextualiza el aumento, aunque no permite atribuirlo directamente a esa variable. Las caídas más moderadas se registran en Aravaca (-1,3 %), Madrid municipio (-3,2 %) y Pozuelo, CP 28223 (-4,5 %).



4.3 Superficie media

La superficie media de las viviendas transaccionadas se mantiene prácticamente estable en el conjunto del universo: la variación media por zona es del +0,2 % en el trimestre. Este resultado agregado oculta cambios de signo opuesto, vinculados a la composición del producto vendido.

Los mayores aumentos se registran en zonas con una presencia destacada de vivienda unifamiliar. La Moraleja prolonga su avance: la superficie media pasa de 301 a 326 m² (+8,3 %) y aumenta un 41,1 % respecto a 4T 2025, cuando era de 231 m². Majadahonda y Pozuelo de Alarcón también registran incrementos del 7,0 %: de 171 a 183 m² y de 200 a 214 m², respectivamente.

En cambio, la superficie media desciende en Plaza Castilla-4 Torres (CP 28046), de 150 a 138 m² (-8,0 %), y en Nueva España-Castilla (CP 28036), de 153 a 142 m² (-7,2 %). En ambas zonas, esta reducción compensa la subida del precio por metro cuadrado y contribuye a la mejora del DIZA IAR en el trimestre. Tres Cantos mantiene la tendencia descendente iniciada a finales de 2025: la superficie media se sitúa en 120 m², un 14,3 % menos que en 4T 2025.

La superficie es un factor clave para interpretar el importe medio de compraventa, que resulta del precio por metro cuadrado y los metros cuadrados transaccionados. Por ello, los cambios en la superficie pueden amplificar o amortiguar el efecto de las variaciones del precio unitario sobre el importe medio y la accesibilidad.

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

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026	Var 4T→1T	Var 1T→2T	Var 2T→3T	Var 4T→3T
MADRID	Municipio	91 m ²	90 m ²	89 m ²	88 m ²	-1,1%	-1,1%	-1,1%	-3,3%
ALCOBENDAS	Municipio	136 m ²	133 m ²	132 m ²	134 m ²	-2,2%	-0,8%	+1,5%	-1,5%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	203 m ²	203 m ²	200 m ²	214 m ²	+0,0%	-1,5%	+7,0%	+5,4%
MAJADAHONDA	Municipio	174 m ²	178 m ²	171 m ²	183 m ²	+2,3%	-3,9%	+7,0%	+5,2%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	257 m ²	251 m ²	244 m ²	241 m ²	-2,3%	-2,8%	-1,2%	-6,2%
TRES CANTOS	Municipio	140 m ²	127 m ²	124 m ²	120 m ²	-9,3%	-2,4%	-3,2%	-14,3%
28001 RECOLETOS	CP	133 m ²	134 m ²	132 m ²	133 m ²	+0,8%	-1,5%	+0,8%	+0,0%
28002 PROSPERIDAD	CP	96 m ²	98 m ²	92 m ²	92 m ²	+2,1%	-6,1%	+0,0%	-4,2%
28004 JUSTICIA	CP	89 m ²	87 m ²	83 m ²	81 m ²	-2,2%	-4,6%	-2,4%	-9,0%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	129 m ²	133 m ²	136 m ²	134 m ²	+3,1%	+2,3%	-1,5%	+3,9%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	111 m ²	113 m ²	110 m ²	109 m ²	+1,8%	-2,7%	-0,9%	-1,8%
28010 ALMAGRO	CP	116 m ²	113 m ²	105 m ²	107 m ²	-2,6%	-7,1%	+1,9%	-7,8%
28014 JERÓNIMOS	CP	119 m ²	115 m ²	119 m ²	116 m ²	-3,4%	+3,5%	-2,5%	-2,5%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	112 m ²	115 m ²	119 m ²	119 m ²	+2,7%	+3,5%	+0,0%	+6,3%
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	144 m ²	146 m ²	153 m ²	142 m ²	+1,4%	+4,8%	-7,2%	-1,4%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	149 m ²	143 m ²	150 m ²	138 m ²	-4,0%	+4,9%	-8,0%	-7,4%
LA MORALEJA (28109)	Urbanización	231 m ²	291 m ²	301 m ²	326 m ²	+26,0%	+3,4%	+8,3%	+41,1%
LA FINCA (28223)	Urbanización	233 m ²	232 m ²	228 m ²	234 m ²	-0,4%	-1,7%	+2,6%	+0,4%
CIUDALCAMPO (28707)	Urbanización	395 m ²	404 m ²	366 m ²	377 m ²	+2,3%	-9,4%	+3,0%	-4,6%
ARAVACA (28023)	Urbanización	232 m ²	236 m ²	236 m ²	237 m ²	+1,7%	+0,0%	+0,4%	+2,2%

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

4.4 Importe medio de compraventa

El importe medio de compraventa, calculado a partir del precio por metro cuadrado y la superficie media, es el denominador del DIZA IAR y, por tanto, determina directamente el resultado del índice. En 3T 2026 aumenta un 3,2 % de media por zona y acumula una subida del 9,8 % desde 4T 2025. Los mayores incrementos se producen en ámbitos donde crecen tanto el precio unitario como la superficie transaccionada.

Pozuelo de Alarcón registra el mayor aumento trimestral (+12,0 %), de 895.931 a 1.003.354 €, y supera por primera vez el millón de euros en el indicador municipal. Le siguen La Moraleja (+11,5 %, hasta 2.401.906 €), Alcobendas (+7,7 %), Boadilla del Monte (+7,5 %), Majadahonda (+7,1 %), Almagro (CP 28010) (+6,8 %) y Pozuelo (CP 28223) (+6,6 %).

La Moraleja destaca también por su variación acumulada: desde 4T 2025, su importe medio aumenta un 62,2 %. En ese período, el precio por metro cuadrado sube un 14,7 % y la superficie media, un 41,1 %. La evolución conjunta de ambos factores explica el notable incremento del importe medio.

En el sentido contrario, el importe medio descende en Jerónimos (CP 28014) (-7,1 %), Plaza Castilla-4 Torres (CP 28046) (-5,6 %) y Nueva España-Castilla (CP 28036) (-4,1 %) y, en menor medida, Justicia (CP 28004) (-0,8 %). En estas zonas, la menor superficie media transaccionada contribuye a la caída; en Jerónimos se suma el retroceso del precio por metro cuadrado. Estos resultados muestran por qué el precio unitario, por sí solo, no basta para valorar la accesibilidad: también importa la superficie de las viviendas vendidas.

TABLA 4. Importes medios de compraventas (€) y tasas de variación

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026	Var 4T→1T	Var 1T→2T	Var 2T→3T	Var 4T→3T
MADRID	Municipio	440.097 €	452.783 €	460.288 €	467.226 €	+2,9%	+1,7%	+1,5%	+6,2%
ALCOBENDAS	Municipio	685.649 €	672.622 €	682.735 €	735.216 €	-1,9%	+1,5%	+7,7%	+7,2%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	855.584 €	884.886 €	895.931 €	1.003.354 €	+3,4%	+1,2%	+12,0%	+17,3%
MAJADAHONDA	Municipio	643.480 €	674.819 €	676.744 €	725.131 €	+4,9%	+0,3%	+7,1%	+12,7%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	803.657 €	801.517 €	796.977 €	856.682 €	-0,3%	-0,6%	+7,5%	+6,6%
TRES CANTOS	Municipio	459.950 €	445.975 €	451.273 €	464.656 €	-3,0%	+1,2%	+3,0%	+1,0%
28001 RECOLETOS	CP	1.530.733 €	1.597.815 €	1.620.427 €	1.638.381 €	+4,4%	+1,4%	+1,1%	+7,0%
28002 PROSPERIDAD	CP	644.098 €	685.289 €	655.071 €	673.071 €	+6,4%	-4,4%	+2,7%	+4,5%
28004 JUSTICIA	CP	695.992 €	690.411 €	675.201 €	669.741 €	-0,8%	-2,2%	-0,8%	-3,8%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	1.226.164 €	1.320.513 €	1.377.837 €	1.402.553 €	+7,7%	+4,3%	+1,8%	+14,4%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	932.996 €	1.003.269 €	984.860 €	1.027.330 €	+7,5%	-1,8%	+4,3%	+10,1%
28010 ALMAGRO	CP	1.001.145 €	988.679 €	966.408 €	1.032.052 €	-1,2%	-2,3%	+6,8%	+3,1%
28014 JERÓNIMOS	CP	1.030.354 €	979.143 €	1.016.582 €	944.383 €	-5,0%	+3,8%	-7,1%	-8,3%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	766.127 €	811.435 €	897.627 €	901.402 €	+5,9%	+10,6%	+0,4%	+17,7%
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	1.041.732 €	1.082.864 €	1.173.516 €	1.125.329 €	+3,9%	+8,4%	-4,1%	+8,0%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	998.988 €	1.015.557 €	1.139.760 €	1.075.698 €	+1,7%	+12,2%	-5,6%	+7,7%
LA MORALEJA (28109)	Urbanización	1.481.140 €	1.986.566 €	2.154.011 €	2.401.906 €	+34,1%	+8,4%	+11,5%	+62,2%
LA FINCA (28223)	Urbanización	999.520 €	1.021.336 €	1.029.414 €	1.097.464 €	+2,2%	+0,8%	+6,6%	+9,8%
CIUDALCAMPO (28707)	Urbanización	1.234.385 €	1.318.665 €	1.229.531 €	1.250.645 €	+6,8%	-6,8%	+1,7%	+1,3%
ARAVACA (28023)	Urbanización	1.148.333 €	1.179.101 €	1.206.076 €	1.269.860 €	+2,7%	+2,3%	+5,3%	+10,6%

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

4.5 DIZA IAR (índice de accesibilidad real)

El DIZA IAR expresa cuántas viviendas tipo representa un capital de referencia de 1.000.000 € según el importe medio de compraventa de cada zona. Así, permite interpretar y comparar la accesibilidad entre zonas y a lo largo del tiempo. Como el índice es inversamente proporcional al importe medio, ambos evolucionan en sentidos opuestos.

Entre las actualizaciones de 2T y 3T 2026, el IAR disminuye en 16 de las 20 zonas. Los mayores retrocesos se registran en Pozuelo de Alarcón (-10,7 %), La Moraleja (-10,3 %), Alcobendas (-7,2 %), Boadilla del Monte (-7,0 %), Majadahonda (-6,7 %), Almagro (CP 28010) (-6,4 %) y Pozuelo (CP 28223) (-6,2 %). Por primera vez en la serie, los cinco descensos trimestrales más pronunciados corresponden a municipios y urbanizaciones metropolitanas.

Cuatro zonas mejoran su IAR: Jerónimos (CP 28014) (+7,6 %), Plaza Castilla-4 Torres (CP 28046) (+6,0 %), Nueva España-Castilla (CP 28036) (+4,3 %) y Justicia (CP 28004) (+0,8 %). En las tres primeras, el aumento del índice coincide con una reducción de la superficie media transaccionada.

Desde 4T 2025, el IAR desciende en 18 de las 20 zonas. Las mayores caídas acumuladas corresponden a La Moraleja (-38,4 %), Hispanoamérica (CP 28016) (-15,0 %), Pozuelo de Alarcón (-14,7 %) y Castellana-Lista (CP 28006) (-12,6 %). Las celdas de cada período utilizan el mismo código cromático que la Figura 1.

TABLA 5. Evolución del DIZA IAR y tasas de variación

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026	Var 4T→1T	Var 1T→2T	Var 2T→3T	Var 4T→3T
MADRID	Municipio	2.272	2.209	2.173	2.140	-2,8%	-1,6%	-1,5%	-5,8%
ALCOBENDAS	Municipio	1.458	1.487	1.465	1.360	+2,0%	-1,5%	-7,2%	-6,7%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	1.169	1.130	1.116	0.997	-3,3%	-1,2%	-10,7%	-14,7%
MAJADAHONDA	Municipio	1.554	1.482	1.478	1.379	-4,6%	-0,3%	-6,7%	-11,3%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	1.244	1.248	1.255	1.167	+0,3%	+0,6%	-7,0%	-6,2%
TRES CANTOS	Municipio	2.174	2.242	2.216	2.152	+3,1%	-1,2%	-2,9%	-1,0%
28001 RECOLETOS	CP	0.653	0.626	0.617	0.610	-4,1%	-1,4%	-1,1%	-6,6%
28002 PROSPERIDAD	CP	1.553	1.459	1.527	1.486	-6,1%	+4,7%	-2,7%	-4,3%
28004 JUSTICIA	CP	1.437	1.448	1.481	1.493	+0,8%	+2,3%	+0,8%	+3,9%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	0.816	0.757	0.726	0.713	-7,2%	-4,1%	-1,8%	-12,6%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	1.072	0.997	1.015	0.973	-7,0%	+1,8%	-4,1%	-9,2%
28010 ALMAGRO	CP	0.999	1.011	1.035	0.969	+1,2%	+2,4%	-6,4%	-3,0%
28014 JERÓNIMOS	CP	0.971	1.021	0.984	1.059	+5,1%	-3,6%	+7,6%	+9,1%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	1.305	1.232	1.114	1.109	-5,6%	-9,6%	-0,4%	-15,0%
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	0.960	0.923	0.852	0.889	-3,9%	-7,7%	+4,3%	-7,4%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	1.001	0.985	0.877	0.930	-1,6%	-11,0%	+6,0%	-7,1%
LA MORALEJA (28109)	Urbanización	0.675	0.503	0.464	0.416	-25,5%	-7,8%	-10,3%	-38,4%
LA FINCA (28223)	Urbanización	1.000	0.979	0.971	0.911	-2,1%	-0,8%	-6,2%	-8,9%
CIUDALCAMPO (28707)	Urbanización	0.810	0.758	0.813	0.800	-6,4%	+7,3%	-1,6%	-1,2%
ARAVACA (28023)	Urbanización	0.871	0.848	0.829	0.787	-2,6%	-2,2%	-5,1%	-9,6%

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

4.6 Compradores nacionales y extranjeros

La cuota de compradores nacionales aumenta en 11 de las 20 zonas entre 2T y 3T 2026, y se mantiene estable en otras dos. Desde 4T 2025, los mayores incrementos se registran en Justicia (CP 28004), con 7,3 puntos porcentuales (pp), hasta el 72,9 %; Castellana-Lista (CP 28006), también con 7,3 pp, hasta el 76,3 %; y Jerónimos (CP 28014), con 5,9 pp.

La proporción de compradores extranjeros sigue siendo especialmente elevada en Recoletos (CP 28001), donde alcanza el 32,0 % —33,2 % en 2T—, y en La Moraleja, con un 27,6 %. En esta última, la cuota baja 4,2 pp durante el trimestre, aunque permanece 4,0 pp por encima de su nivel de 4T 2025. También aumenta la participación extranjera en Plaza Castilla-4 Torres (CP 28046), que llega al 12,4 % (+5,2 pp desde 4T 2025), y en Majadahonda, donde sube 2,0 pp en el trimestre, hasta el 10,7 %.

La composición por nacionalidad varía entre zonas y, en algunas, cambia de forma apreciable entre actualizaciones. Estas diferencias describen el origen de los compradores, pero deben leerse junto con otros rasgos del perfil, como su residencia y la naturaleza jurídica de la compra.

Las variaciones se expresan en puntos porcentuales (pp). Los valores de 3T 2026 se presentan con un decimal y se calculan a partir de las cuotas notariales disponibles con dos decimales.

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

ZONA	TIPO	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026	Δ 4T→1T	Δ 1T→2T	Δ 2T→3T	Δ 4T→3T
MADRID	Municipio	85,6%	86,2%	87,0%	87,1%	+0,6 pp	+0,8 pp	+0,1 pp	+1,5 pp
ALCOBENDAS	Municipio	83,2%	82,6%	82,1%	83,5%	-0,5 pp	-0,5 pp	+1,4 pp	+0,3 pp
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	87,5%	88,5%	89,3%	88,3%	+0,9 pp	+0,8 pp	-1,0 pp	+0,8 pp
MAJADAHONDA	Municipio	91,4%	92,0%	91,3%	89,3%	+0,6 pp	-0,7 pp	-2,0 pp	-2,1 pp
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	83,1%	85,0%	85,9%	86,7%	+1,9 pp	+0,9 pp	+0,8 pp	+3,6 pp
TRES CANTOS	Municipio	88,5%	91,3%	92,1%	92,1%	+2,9 pp	+0,8 pp	+0,0 pp	+3,6 pp
28001 RECOLETOS	CP	70,4%	68,5%	66,8%	68,0%	-1,9 pp	-1,7 pp	+1,2 pp	-2,4 pp
28002 PROSPERIDAD	CP	90,0%	91,2%	92,1%	92,1%	+1,2 pp	+0,9 pp	+0,0 pp	+2,1 pp
28004 JUSTICIA	CP	65,6%	68,6%	72,2%	72,9%	+3,0 pp	+3,6 pp	+0,7 pp	+7,3 pp
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	69,0%	71,0%	74,1%	76,3%	+2,1 pp	+3,1 pp	+2,2 pp	+7,3 pp
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	s/d	72,3%	76,9%	76,7%	s/d	+4,6 pp	-0,2 pp	s/d
28010 ALMAGRO	CP	76,9%	78,1%	79,1%	77,5%	+1,2 pp	+1,0 pp	-1,6 pp	+0,6 pp
28014 JERÓNIMOS	CP	69,1%	70,6%	74,2%	75,0%	+1,5 pp	+3,6 pp	+0,8 pp	+5,9 pp
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	91,9%	92,7%	92,6%	93,6%	+0,8 pp	-0,1 pp	+1,0 pp	+1,7 pp
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	90,4%	91,2%	92,4%	93,0%	+0,8 pp	+1,2 pp	+0,6 pp	+2,6 pp
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	92,8%	88,4%	88,5%	87,6%	-4,3 pp	+0,0 pp	-0,9 pp	-5,2 pp
LA MORALEJA (28109)	Urbanización	76,4%	68,9%	68,2%	72,4%	-7,5 pp	-0,7 pp	+4,2 pp	-4,0 pp
LA FINCA (28223)	Urbanización	84,2%	86,6%	87,4%	86,9%	+2,5 pp	+0,8 pp	-0,5 pp	+2,7 pp
CIUDALCAMPO (28707)	Urbanización	87,0%	87,5%	88,0%	88,2%	+0,5 pp	+0,6 pp	+0,2 pp	+1,2 pp
ARAVACA (28023)	Urbanización	92,6%	92,3%	93,0%	92,8%	-0,4 pp	+0,7 pp	-0,2 pp	+0,2 pp

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

5. Perfil sociodemográfico del comprador



5.1 La edad del comprador

Los compradores de los códigos postales de Madrid prime tienen mayor edad que los de los municipios metropolitanos y las urbanizaciones. La media de las edades medianas es de 47,3 años en Madrid prime, frente a 44,2 y 44,7 años, respectivamente. Destacan Recoletos y Jerónimos, con una edad mediana de 52 años, seguidos de Castellana-Lista e Ibiza-Niño Jesús, con 51 años. En estas zonas, menos del 30% de los compradores tiene 40 años o menos. En Jerónimos, el grupo de 51 a 60 años concentra el 40,8% de las compraventas.

Prosperidad presenta el perfil más joven: el 52,5% de las compras corresponde a personas de 40 años o menos. Esta proporción también supera el 40% en Nueva España-Castilla, Tres Cantos, Madrid municipio, Hispanoamérica y Alcobendas. En todas estas zonas, el grupo más numeroso es el de 31 a 40 años.

La Moraleja tiene un perfil diferente. Su edad mediana es de 47 años, pero solo el 2,0% de los compradores tiene menos de 31 años, la proporción más baja del conjunto analizado. El grupo predominante es el de 41 a 50 años, con el 37,6% de las compras.

Las zonas más caras tienden a tener compradores de mayor edad. En las 19 zonas con datos representativos, la correlación de la edad mediana con el precio por m² es de +0,67 y con el DIZA IAR, de -0,41. Esta relación sugiere que acceder a estos mercados puede requerir un patrimonio que se acumula con los años, aunque los datos no permiten atribuirla únicamente a este factor.

TABLA 7. Perfil de Madrid Prime y naturaleza jurídica

ZONA	TIPO	< 31 años	31-40	41-50	51-60	61-70	> 70	Edad mediana (2025)	≤ 40 años	% físicas	% jurídicas
MADRID	Municipio	10,4%	32,8%	24,2%	17,9%	10,1%	4,7%	43 años	43,2%	83,9%	16,2%
ALCOBENDAS	Municipio	9,0%	31,6%	28,1%	18,6%	7,8%	4,8%	45 años	40,6%	91,0%	9,0%
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	8,9%	29,5%	28,0%	20,5%	8,8%	4,4%	43 años	38,4%	86,2%	13,8%
MAJADAHONDA	Municipio	6,5%	28,3%	26,8%	21,5%	10,8%	6,1%	46 años	34,8%	91,7%	8,3%
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	7,2%	27,3%	32,1%	20,5%	9,0%	3,9%	45 años	34,5%	87,7%	12,3%
TRESCANTOS	Municipio	8,2%	35,3%	24,7%	17,0%	10,0%	4,9%	43 años	43,5%	97,8%	2,2%
28001 RECOLETOS	CP	8,2%	18,0%	20,7%	29,5%	17,1%	6,6%	52 años	26,2%	52,1%	48,0%
28002 PROSPERIDAD	CP	17,6%	34,9%	19,1%	12,9%	12,3%	3,2%	42 años	52,5%	82,6%	17,4%
28004 JUSTICIA	CP	10,2%	18,1%	26,6%	26,2%	15,8%	3,1%	48 años	28,3%	66,0%	34,0%
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	6,9%	20,0%	17,1%	32,0%	17,3%	6,7%	51 años	26,9%	53,8%	46,2%
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	8,4%	16,3%	24,7%	30,2%	13,0%	7,3%	51 años	24,7%	54,3%	45,8%
28010 ALMAGRO	CP	12,4%	22,4%	18,3%	26,9%	16,0%	4,1%	46 años	34,8%	65,8%	34,2%
28014 JERÓNIMOS	CP	4,3%	15,6%	19,4%	40,8%	13,7%	6,2%	52 años	19,9%	63,7%	36,3%
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	10,0%	31,2%	23,5%	14,6%	14,6%	6,2%	42 años	41,2%	85,6%	14,4%
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	7,6%	36,8%	20,5%	19,9%	10,4%	4,8%	43 años	44,4%	87,6%	12,4%
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	10,6%	22,7%	17,0%	34,0%	12,8%	2,8%	46 años	33,3%	67,1%	32,9%
LA MORALEJA (28109)	Urbanización	2,0%	20,5%	37,6%	26,3%	9,3%	4,4%	47 años	22,4%	85,6%	14,4%
POZUELO (28223)	Urbanización	9,8%	27,9%	26,6%	24,0%	8,6%	3,2%	44 años	37,7%	83,7%	16,3%
CIUDALCAMPO (28707)	Urbanización	9,7%	31,5%	26,3%	18,5%	9,5%	4,5%	44 años	41,2%	87,8%	12,2%
ARAVACA (28023)	Urbanización	10,1%	28,8%	30,2%	18,6%	8,8%	3,5%	43 años	38,9%	82,7%	17,3%
Referencia: eje prime A-6 (12 CP, ponderado)	Eje prime	9,1%	29,8%	27,9%	19,5%	9,5%	4,2%	45,2 años	38,9%	89,1%	10,9%

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

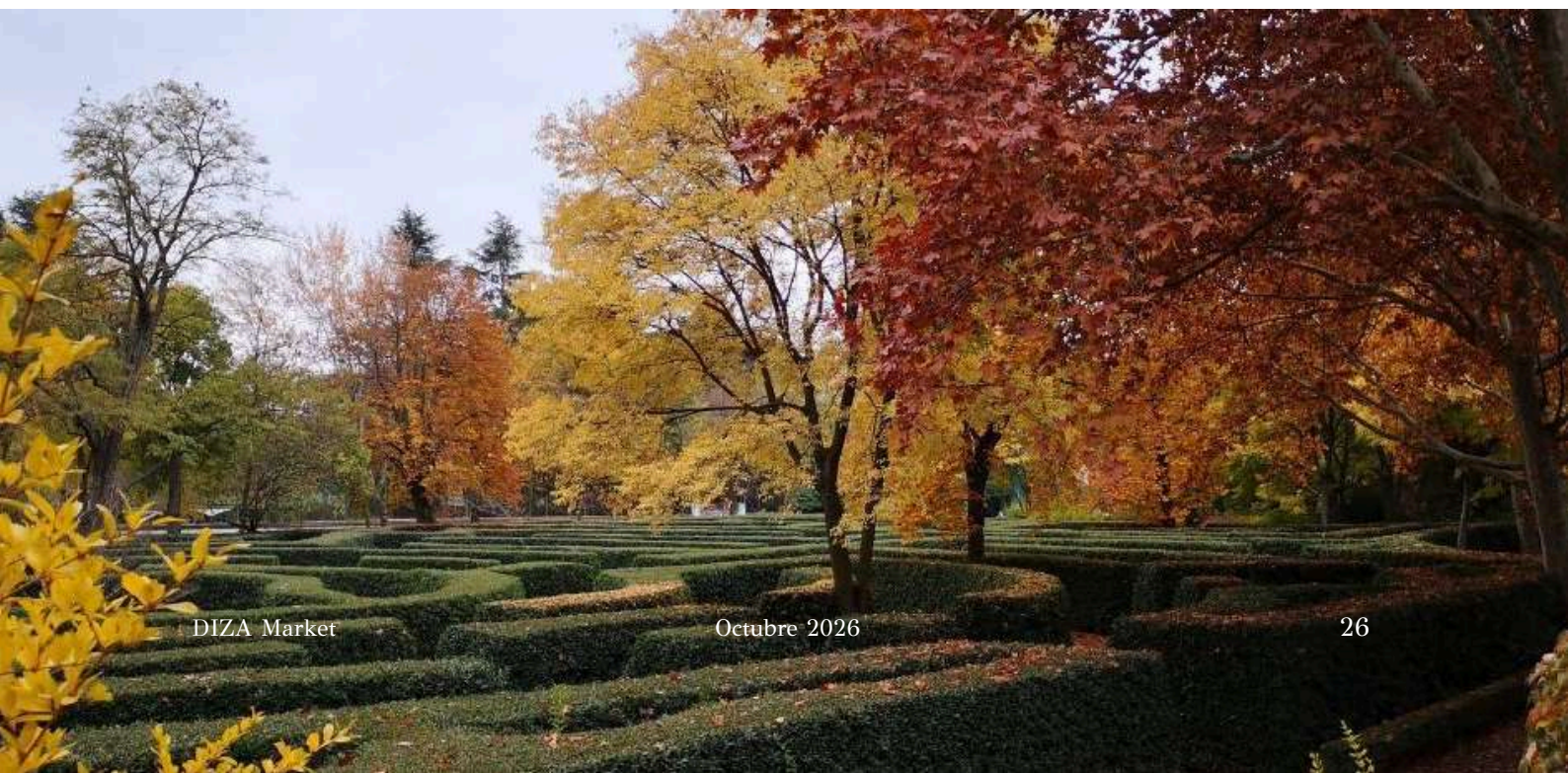
5.2 Naturaleza jurídica: el peso del comprador patrimonial

El reparto entre personas físicas y jurídicas es probablemente el indicador que mejor discrimina entre los dos circuitos del mercado prime. En siete códigos postales de la almendra las sociedades protagonizan más de un tercio de las compraventas o se aproximan a ese umbral: 28001 Recoletos (48,0%), 28006 Castellana-Lista (46,2%), 28009 Ibiza-Niño Jesús (45,8%), 28014 Jerónimos (36,3%), 28010 Almagro (34,2%), 28004 Justicia (34,0%) y 28046 Plaza Castilla-4 Torres (32,9%).

En el resto del universo la presencia de personas jurídicas se sitúa entre el 12% y el 18%, con la excepción de los municipios con demanda más residencial: Alcobendas (9,0%), Majadahonda (8,3%) y, sobre todo, Tres Cantos, donde el 97,8% de las compraventas corresponde a particulares. En promedio, las personas jurídicas representan el 32,2% de las compraventas en los códigos postales de la almendra, frente al 16,0% en las urbanizaciones y el 10,3% en los municipios metropolitanos (10,9% en el eje residencial A-6).

La compra a través de sociedad está estrechamente asociada al nivel de precios (correlación de +0,86 con el precio €/m²), a la edad del comprador (+0,83 con la edad mediana) y, sobre todo, a la presencia de compradores extranjeros no residentes (+0,94)

Es la huella de un comprador patrimonial (family offices, sociedades patrimoniales, vehículos de inversión y estructuras de tenencia de no residentes), para el que la vivienda prime es, además de un bien de uso, un activo de cartera. Las urbanizaciones de lujo del norte y oeste, en cambio, se compran mayoritariamente a título personal: en La Moraleja las personas físicas protagonizan el 85,6% de las compraventas, en Pozuelo 28223 el 83,7% y en Aravaca el 82,7%.



5.3 Nacionalidades del comprador extranjero

La Tabla 8 recoge la cuota de compradores nacionales y extranjeros de cada zona y las cinco principales nacionalidades extranjeras, e incorpora además el peso de los compradores no residentes sobre el total de compradores extranjeros.

La primera regularidad es la omnipresencia de Italia, que figura entre las cinco primeras nacionalidades en las 19 zonas con dato representativo y ocupa el primer lugar, sola o empatada, en 13 de ellas, desde Madrid municipio (16,8% de los compradores extranjeros) hasta 28002 Prosperidad (21,1%) o 28036 Nueva España-Castilla (20,0%). Francia aparece en 15 zonas, México en 11 y Estados Unidos en 10.

La segunda regularidad es geográfica. El capital latinoamericano y estadounidense se concentra en los códigos postales de la almendra: México encabeza el origen extranjero en 28006 Castellana-Lista (26,7%) y 28010 Almagro (16,2%) y comparte el primer puesto en 28001 Recoletos (18,5%, empatado con Estados Unidos) y en 28009 Ibiza-Niño Jesús (18,2%, empatado con Italia); Estados Unidos lidera en 28014 Jerónimos (19,6%); Colombia aparece entre los principales orígenes de 28006 y 28004, y Venezuela en 28006. Se trata, además, de un comprador en buena medida no residente: en 28001 Recoletos los no residentes suponen el 56,3% de los compradores extranjeros, en 28010 Almagro el 47,5%, en 28009 Ibiza-Niño Jesús el 45,5% y en 28006 Castellana-Lista el 43,0%. En Recoletos, por ejemplo, los estadounidenses no residentes (15,5% de los compradores extranjeros) quintuplican a los residentes (2,9%).

En los municipios metropolitanos, por el contrario, el comprador extranjero es residente en más del 88% de los casos y su composición es distinta: junto a Italia y Francia destaca China, entre las dos primeras nacionalidades en Alcobendas (13,5%), Majadahonda (13,9%), Boadilla del Monte (12,2%) y Madrid municipio (11,0%), así como en Pozuelo 28223 (11,9%), en coherencia con una demanda extranjera integrada en el tejido residencial y empresarial metropolitano.

La Moraleja confirma su singularidad. Es, tras Recoletos, la zona con mayor cuota extranjera del universo (27,6%), pero su comprador foráneo es mayoritariamente residente (solo el 15,7% son no residentes), procede de Europa y del Cono Sur (Italia, Francia, Argentina, Reino Unido y Portugal) y compra mayoritariamente como persona física. Su internacionalización es, por tanto, residencial y familiar, propia de directivos y profesionales expatriados con hijos en edad escolar, y no patrimonial como la de Recoletos. El caso inverso es 28046 Plaza Castilla-4 Torres: con solo un 12,4% de compradores extranjeros presenta, sin embargo, un perfil claramente patrimonial (32,9% de personas jurídicas y un tercio de no residentes entre sus compradores extranjeros).

TABLA 8. Compradores nacionales y extranjeros en las 20 zonas del núcleo y principales nacionalidades extranjeras (3T 2026)

ZONA	TIPO	% nacionales	% extranjeros	No residentes (% s/ extranj.)	Principales nacionalidades (% sobre el total de compradores extranjeros)
MADRID	Municipio	87,11%	12,89%	11,4%	Italia (16,8%); China (11,0%); Francia (9,1%); Estados Unidos (5,1%); México (4,3%)
ALCOBENDAS	Municipio	83,54%	16,46%	7,1%	China (13,5%); Italia (13,5%); Portugal (7,1%); Francia (6,5%); Argentina (5,3%)
POZUELO DE ALARCÓN	Municipio	88,28%	11,72%	7,7%	Italia (13,2%); Francia (9,9%); México (9,9%); Estados Unidos (8,8%); China (7,7%)
MAJADAHONDA	Municipio	89,26%	10,74%	6,2%	Italia (16,9%); China (13,9%); Francia (13,9%); Argentina (6,2%); Rumanía (6,2%)
BOADILLA DEL MONTE	Municipio	86,69%	13,31%	8,7%	Italia (16,5%); China (12,2%); Alemania (7,0%); Francia (6,1%); México (6,1%)
TRES CANTOS	Municipio	92,11%	7,89%	0,0%	Italia (16,1%); Francia (8,9%); Estados Unidos (8,9%); China (7,1%); Polonia (7,1%)
28001 RECOLETOS	CP	67,97%	32,03%	56,3%	México (18,5%); Estados Unidos (18,5%); Italia (9,7%); Francia (6,8%); Alemania (4,9%)
28002 PROSPERIDAD	CP	92,08%	7,92%	5,3%	Italia (21,1%); Francia (17,5%); Alemania (10,5%); Argentina (8,8%); Portugal (7,0%)
28004 JUSTICIA	CP	72,90%	27,10%	35,0%	Italia (18,6%); Estados Unidos (14,3%); Francia (9,3%); México (7,1%); Colombia (5,7%)
28006 CASTELLANA-LISTA	CP	76,25%	23,75%	43,0%	México (26,7%); Colombia (10,5%); Italia (9,3%); Venezuela (8,1%); Estados Unidos (7,0%)
28009 IBIZA-NIÑO JESÚS	CP	76,67%	23,33%	45,5%	Italia (18,2%); México (18,2%); Estados Unidos (13,6%); Francia (6,8%); Reino Unido (5,7%)
28010 ALMAGRO	CP	77,48%	22,52%	47,5%	México (16,2%); Italia (14,1%); Estados Unidos (11,1%); Alemania (9,1%); Irlanda (7,1%)
28014 JERÓNIMOS	CP	75,00%	25,00%	25,0%	Estados Unidos (19,6%); México (16,1%); Francia (8,9%); Italia (8,9%); Alemania (7,1%)
28016 HISPANOAMÉRICA	CP	93,59%	6,41%	16,7%	Italia (16,7%); Reino Unido (12,5%); Argentina (8,3%); Alemania (8,3%); Portugal (8,3%)
28036 NUEVA ESPAÑA-CASTILLA	CP	92,99%	7,01%	10,0%	Italia (20,0%); México (15,0%); Francia (10,0%); Portugal (10,0%); Dinamarca (5,0%)
28046 PLAZA CASTILLA-4 TORRES	CP	87,61%	12,39%	33,4%	Argentina (13,3%); Alemania (13,3%); Portugal (13,3%); Estados Unidos (13,3%); Italia (6,7%)
LA MORALEJA (28109)	Urbanización	72,39%	27,61%	15,7%	Italia (13,7%); Francia (11,8%); Argentina (9,8%); Reino Unido (9,8%); Portugal (7,8%)
LA FINCA (28223)	Urbanización	86,90%	13,10%	11,9%	Italia (13,6%); China (11,9%); Francia (10,2%); México (10,2%); Rumanía (8,5%)
CIUDALCAMPO (28707)	Urbanización	88,15%	11,85%	7,2%	Italia (14,5%); China (11,2%); Rumanía (10,0%); Francia (6,7%); Portugal (4,4%)
ARAVACA (28023)	Urbanización	92,84%	7,16%	22,6%	Reino Unido (19,4%); Francia (16,1%); Italia (12,9%); Argentina (9,7%); Países Bajos (9,7%)

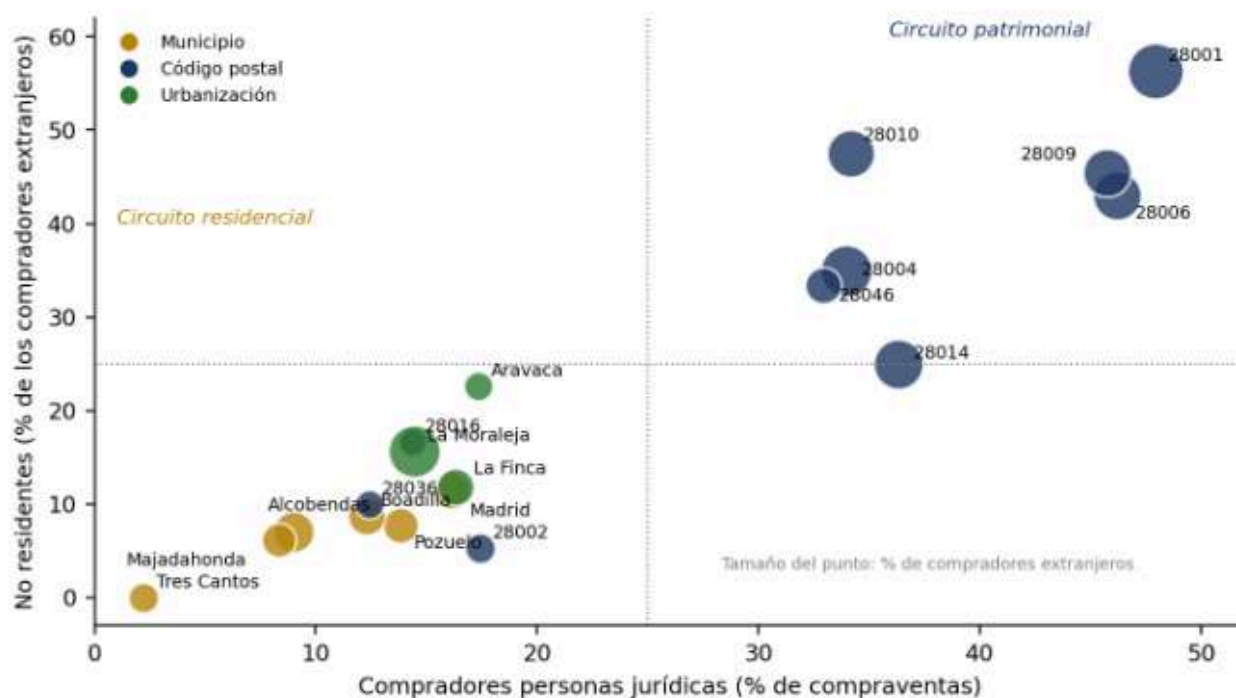
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).



5.4 Síntesis: dos perfiles de comprador en el mercado Prime

En el mercado prime de Madrid se distinguen dos perfiles de comprador: uno con mayor presencia de sociedades y extranjeros no residentes, y otro en el que predominan las compras a título personal y los extranjeros que viven en España. La Figura 3 muestra cómo se distribuyen estos perfiles entre las zonas analizadas.

FIGURA 3. Personas jurídicas y compradores no residentes en las zonas del núcleo DIZA (3T 2026)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado

La figura 3 permite identificar dos grupos principales:

El perfil patrimonial destaca en siete códigos postales de Madrid prime: Recoletos, Castellana-Lista, Ibiza-Niño Jesús, Almagro, Justicia, Jerónimos y Plaza Castilla-4 Torres. En estas zonas, más del 32% de las compras se realiza a través de sociedades y al menos el 25% de los compradores extranjeros no reside en España. La edad mediana del comprador se sitúa entre 46 y 52 años.

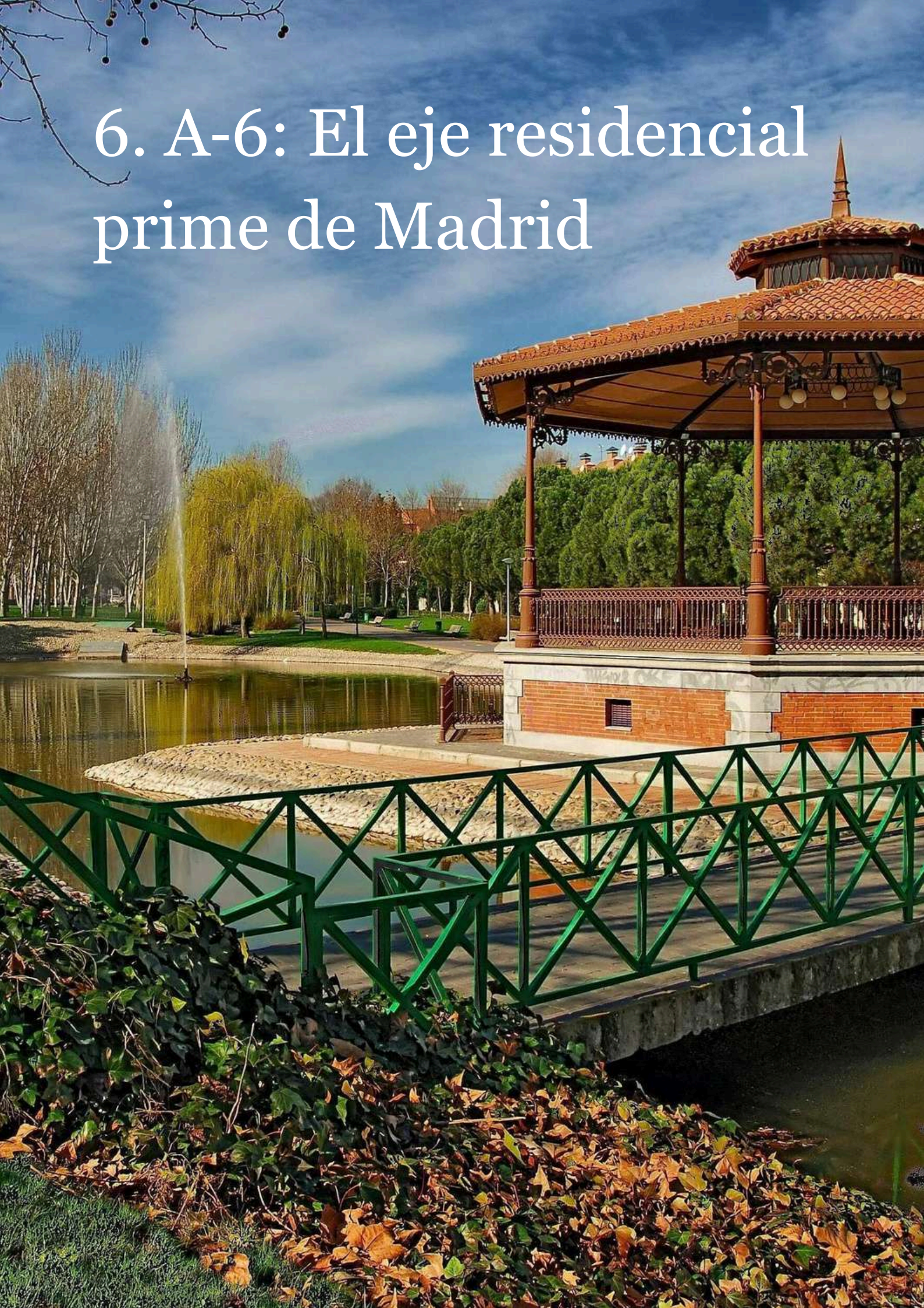
El perfil residencial predomina en los municipios metropolitanos, las urbanizaciones y las zonas de perfil familiar de Madrid, como Prosperidad, Hispanoamérica y Nueva España-Castilla. Más del 82% de las compras se realiza a título personal y la mayoría de los compradores extranjeros reside en España. La edad mediana oscila entre 42 y 47 años.

La diferencia principal está en el perfil del comprador, más que en su nacionalidad. La Moraleja, con un 27,6% de compradores extranjeros, presenta un perfil residencial, mientras que Plaza Castilla-4 Torres, con un 12,4%, muestra un perfil patrimonial.

La accesibilidad también guarda relación con estas características. El DIZA IAR tiende a ser menor donde hay más compras mediante sociedades (correlación de $-0,44$), mayor presencia extranjera ($-0,40$) y compradores de mayor edad ($-0,41$). Estas relaciones ayudan a describir el mercado, aunque no explican por sí solas las diferencias de accesibilidad.



6. A-6: El eje residencial prime de Madrid



Con motivo de la apertura de la sede DIZA Consultores «Zarzuela», en el Camino de la Zarzuela, 11 (Valdemarín), este informe DIZA Market incorpora, por primera vez, un análisis monográfico del eje residencial de la A-6, que conecta el noroeste de la capital con los municipios de Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Las Rozas de Madrid y su área de influencia inmediata en Boadilla del Monte.

Se trata del principal eje de expansión del prime metropolitano madrileño: concentra algunas de las urbanizaciones de mayor prestigio de la región, una elevada dotación de colegios internacionales, centros sanitarios y parques empresariales, y un parque residencial en el que conviven la vivienda unifamiliar de gran formato y el piso familiar de nueva generación.

Su análisis permite responder a una pregunta que el semáforo de la Figura 1 deja abierta: hasta dónde se ha propagado la pérdida de accesibilidad del núcleo prime hacia su periferia natural y qué rasgos diferencian a la demanda que se desplaza hacia el oeste.

6.1 Ámbito de estudio y fuentes

El eje residencial prime de la A-6 se estudia mediante doce códigos postales, agrupados en tres conjuntos (anillos) descriptivos. El anillo interior comprende Puerta de Hierro y sus ámbitos postales adyacentes (28040 y 28035) y Aravaca (28023); el intermedio, Pozuelo de Alarcón (28223 y 28224); y el exterior, Majadahonda (28220, 28221 y 28222), Boadilla del Monte (28660) y Las Rozas (28231, 28232 y 28290).

Boadilla se integra en el anillo exterior porque no se sitúa sobre la propia autovía, sino en su área de influencia, y su posición respecto de la capital es más próxima a la de Majadahonda y Las Rozas que a la de Pozuelo. Las agrupaciones facilitan la lectura territorial y no constituyen una medida de distancia o tiempo de viaje. Los indicadores corresponden al código postal completo.

En particular, el CP 28223 incluye las urbanizaciones de Somosaguas, Prado de Somosaguas, La Finca, Monteclaro, Monte Alina, Prado Largo, Fuente de la Salud y Lomas de Pozuelo, además de buena parte del casco urbano de Pozuelo pueblo y ámbitos no residenciales como el Campus de Somosaguas y la Ciudad de la Imagen, y se diferencia del CP 28224, asociado al entorno de la Estación y la Avenida de Europa. Aravaca (CP 28023) incorpora enclaves como Valdemarín, Diplomáticos,



El Plantío, La Florida, Las Escorzoneras y Fuente del Rey; en Las Rozas, el eje incluye El Golf y Las Matas. Estas menciones orientan la descripción territorial y no permiten atribuir los promedios postales a cada urbanización.

Aravaca (CP 28023) y Pozuelo (CP 28223) aparecen tanto en el análisis habitual de DIZA Market como en el especial del eje prime de la A-6, pero no se suman dos veces: sus operaciones ya están incluidas en los totales municipales de Madrid y Pozuelo, igual que ocurre con los códigos postales de Majadahonda y Boadilla. En Boadilla, las cifras publicadas para el municipio y para el CP 28660 coinciden, y así se recogen, aunque ambos ámbitos no tienen por qué ser territorialmente idénticos. La única aportación nueva del especial son las 903 operaciones de los códigos postales 28231, 28232 y 28290 de Las Rozas (queda fuera el 28230, correspondiente al casco urbano), con las que el volumen residencial del conjunto del informe asciende a 42.759 operaciones, sin duplicidades.

6.2 Indicadores clave del eje residencial prime A-6

Los doce códigos postales del eje prime de la A-6 registran 4.267 compraventas en los doce meses analizados. Este volumen se mantiene como agregado propio del especial y no se suma íntegramente al núcleo, puesto que ambos universos comparten ámbitos territoriales.

Como puede verse en la Tabla 9, el precio medio ponderado por compraventas es de 4.235 €/m², un 19,9 % inferior al de Madrid municipio (5.288 €/m²). La superficie media ponderada alcanza 197 m² y el importe medio ponderado, 825.791 €. El DIZA IAR agregado del eje es 1,211, calculado como 1.000.000 € dividido entre ese importe. La media simple de sus doce IAR es 1,34 y su mediana, 1,28; estos indicadores deben diferenciarse de la media simple de las veinte zonas del núcleo.

La A-6 conserva opciones de acceso dentro del segmento prime: diez de sus doce códigos postales presentan un importe medio de compraventa inferior al millón de euros. Aravaca (IAR 0,787) y Pozuelo 28223 (0,911) superan ese importe de referencia. Los otros diez se sitúan en amarillo, con diferencias relevantes entre Las Rozas 28231 (1,921), próxima al umbral verde, y Majadahonda 28221 (1,115), Boadilla 28660 (1,167) o Pozuelo 28224 (1,170), más cercanas al umbral rojo. La comparación con La Moraleja se desarrolla en el apartado 7.

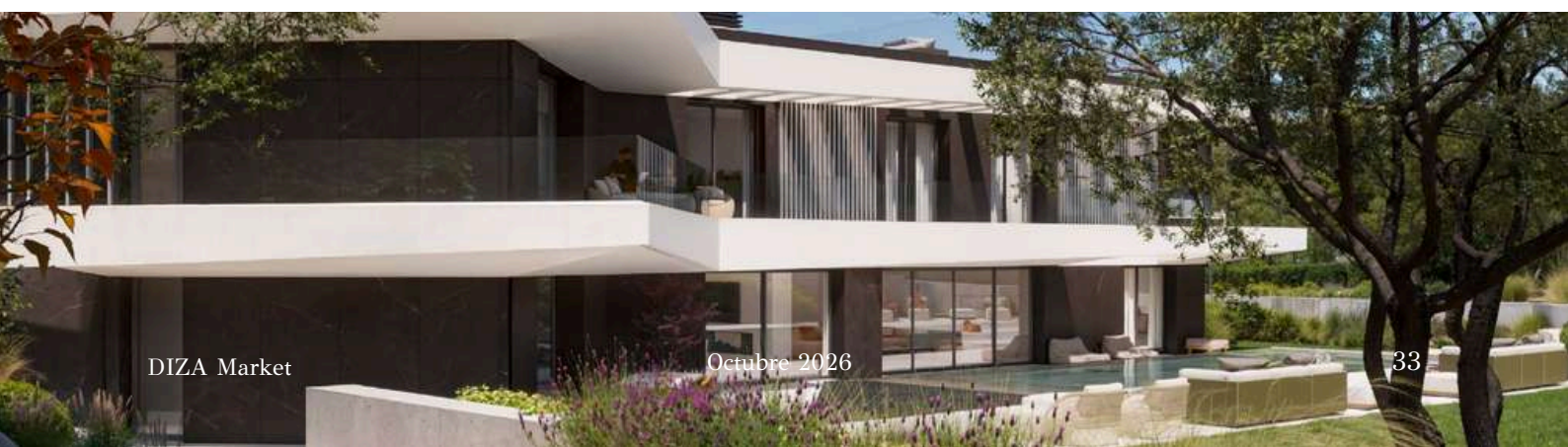


TABLA 9. Datos del eje residencial prime de la A-6 en el 3T 2026

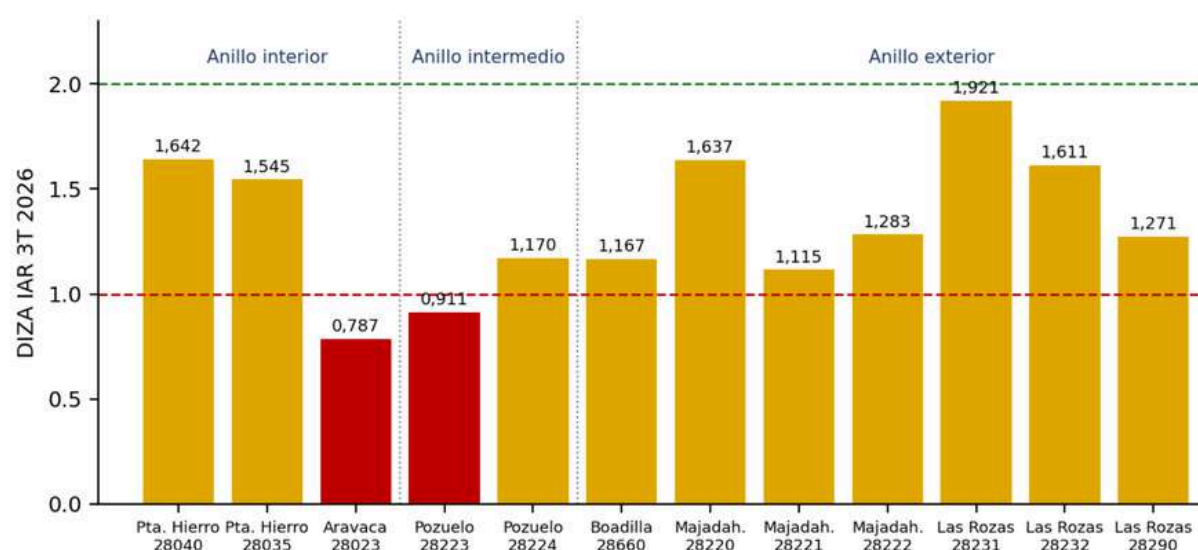
CP / zona	Municipio · distrito	Anillo	Precio €/m²	Compra-ventas	Importe medio	Sup. media	DIZA IAR	% nac.
Ciudad Universitaria (28040)	Madrid · Moncloa-Aravaca	Interior	5.593 €	81	608.888 €	109 m²	1,642	95,8%
Puerta de Hierro (28035)	Madrid · Fuencarral-El Pardo	Interior	4.806 €	608	647.098 €	135 m²	1,545	95,1%
Aravaca (28023)	Madrid · Moncloa-Aravaca	Interior	5.363 €	465	1.269.860 €	237 m²	0,787	92,8%
Pozuelo (28223)	Pozuelo de Alarcón	Intermedio	4.686 €	484	1.097.464 €	234 m²	0,911	86,9%
Pozuelo (28224)	Pozuelo de Alarcón	Intermedio	4.718 €	320	855.006 €	181 m²	1,170	90,1%
Boadilla (28660)	Boadilla del Monte	Exterior	3.554 €	852	856.682 €	241 m²	1,167	86,7%
Majadahonda (28220)	Majadahonda	Exterior	3.951 €	281	610.920 €	155 m²	1,637	89,3%
Majadahonda (28221)	Majadahonda	Exterior	3.745 €	127	896.476 €	239 m²	1,115	91,2%
Majadahonda (28222)	Majadahonda	Exterior	4.247 €	146	779.508 €	184 m²	1,283	87,2%
Las Rozas (28231)	Las Rozas de Madrid	Exterior	3.786 €	345	520.666 €	138 m²	1,921	91,7%
Las Rozas (28232)	Las Rozas de Madrid	Exterior	3.536 €	375	620.775 €	176 m²	1,611	93,9%
Las Rozas (28290)	Las Rozas de Madrid	Exterior	3.039 €	183	786.839 €	259 m²	1,271	88,2%
Eje Prime A-6 (ponderado)	12 códigos postales	Total	4.235 €	4.267	825.791 €	197 m²	1,211	90,4%
Referencia: Madrid municipio	Madrid	n.a.	5.288 €	37.994	467.226 €	88 m²	2,140	87,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado

FIGURA 4. DIZA IAR de los códigos postales del eje residencial A-6 por anillo (3T 2026)

La Figura 4 ordena los doce códigos postales del eje prime de la A-6 por anillos. Ninguno alcanza el verde, y los dos que están en rojo, Aravaca (0,787) y Pozuelo 28223 (0,911), pertenecen a los anillos interior e intermedio.

El anillo exterior mantiene todos sus códigos postales en amarillo, aunque con una amplitud notable, desde el 1,115 de Majadahonda 28221 hasta el 1,921 de Las Rozas 28231. La dispersión dentro de cada anillo es mayor que la diferencia entre anillos, lo que anticipa que la distancia a la capital no basta, por sí sola, para explicar la accesibilidad.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado

6.3 Precio y accesibilidad por anillos

La lectura por anillos revela el rasgo más característico del eje residencial prime de la A-6. El precio unitario desciende de forma ordenada a medida que el eje se aleja de la capital: 5.086 €/m² de media ponderada en el anillo interior, 4.699 €/m² en el intermedio y 3.648 €/m² en el exterior, una caída del 28% entre extremos. La accesibilidad, sin embargo, no sigue ese patrón.

El anillo menos accesible no es el interior (IAR agregado de 1,117) sino el intermedio, cuyo IAR agregado (0,999) se sitúa ya, por muy poco, por debajo del umbral rojo. Allí se combina un precio unitario solo un 8% inferior al del interior con una superficie media ponderada (213 m²) un 22% superior a la del anillo interior (174 m²) y algo mayor que la del exterior (202 m²). El anillo exterior, con un importe medio ponderado de 730.028 €, conserva una accesibilidad claramente superior (1,370).

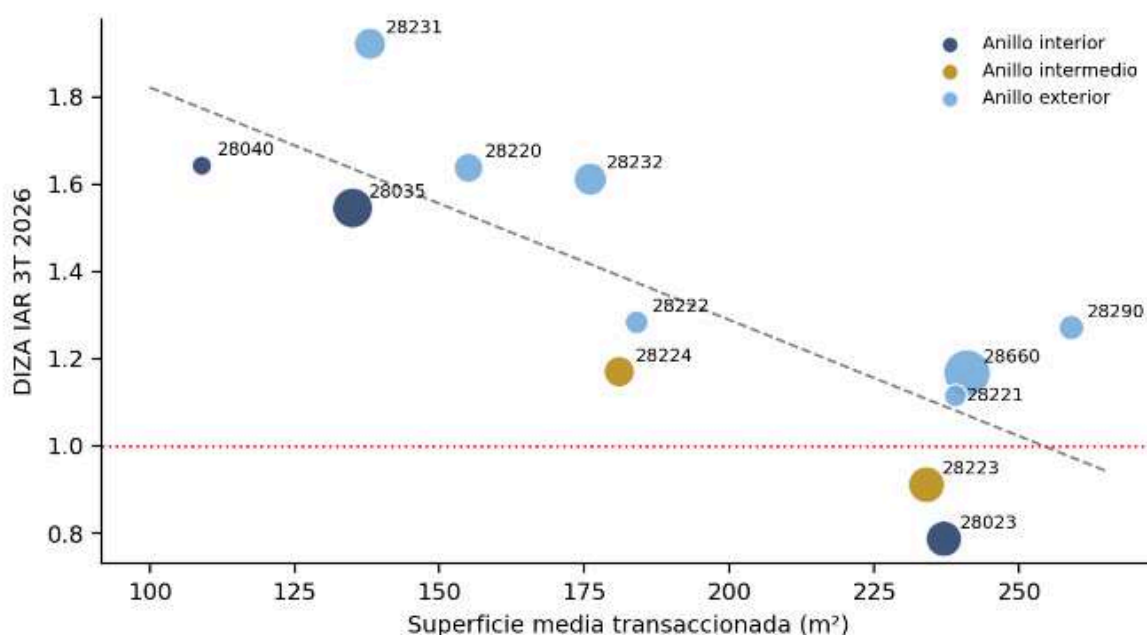
TABLA 10. Indicadores agregados del eje residencial prime de la A-6 por anillo (3T 2026)

Anillo	Códigos postales	Compraventas	Precio €/m ² (pond.)	Importe medio (pond.)	Sup. (pond.)	IAR agregado	% nac. (pond.)	Tasa var. precios 2025 (Notariado)
Anillo interior	28040, 28035, 28023	1.154	5.086 €	895.356 €	174 m ²	1,117	94,3%	11,7%
Anillo intermedio	28223, 28224	804	4.699 €	1.000.963 €	213 m ²	0,999	88,2%	5,7%
Anillo exterior	28660, 28220, 28221, 28222, 28231, 28232, 28290	2.309	3.648 €	730.028 €	202 m ²	1,370	89,3%	9,3%
Eje prime A-6	28040, 28035, 28023, 28223, 28224, 28660, 28220, 28221, 28222, 28231, 28232, 28290	4.267	4.235 €	825.791 €	197 m ²	1,211	90,4%	9,3%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado

La explicación es tipológica y se aprecia con nitidez en la Figura 5. En el conjunto de los doce códigos postales, la correlación entre la superficie media y el DIZA IAR es de 0,80, mientras que la correlación entre el precio €/m² y el IAR es de apenas 0,21. Dicho de otro modo, en el eje residencial A-6 la barrera de entrada la fija el tamaño del producto, no su precio unitario: cada 10 m² adicionales de superficie media se asocian, según la recta de ajuste, a una pérdida de unas 0,05 viviendas-tipo por millón de euros.

FIGURA 5. Superficie media transaccionada y DIZA IAR en el eje residencial A-6 (3T 2026)



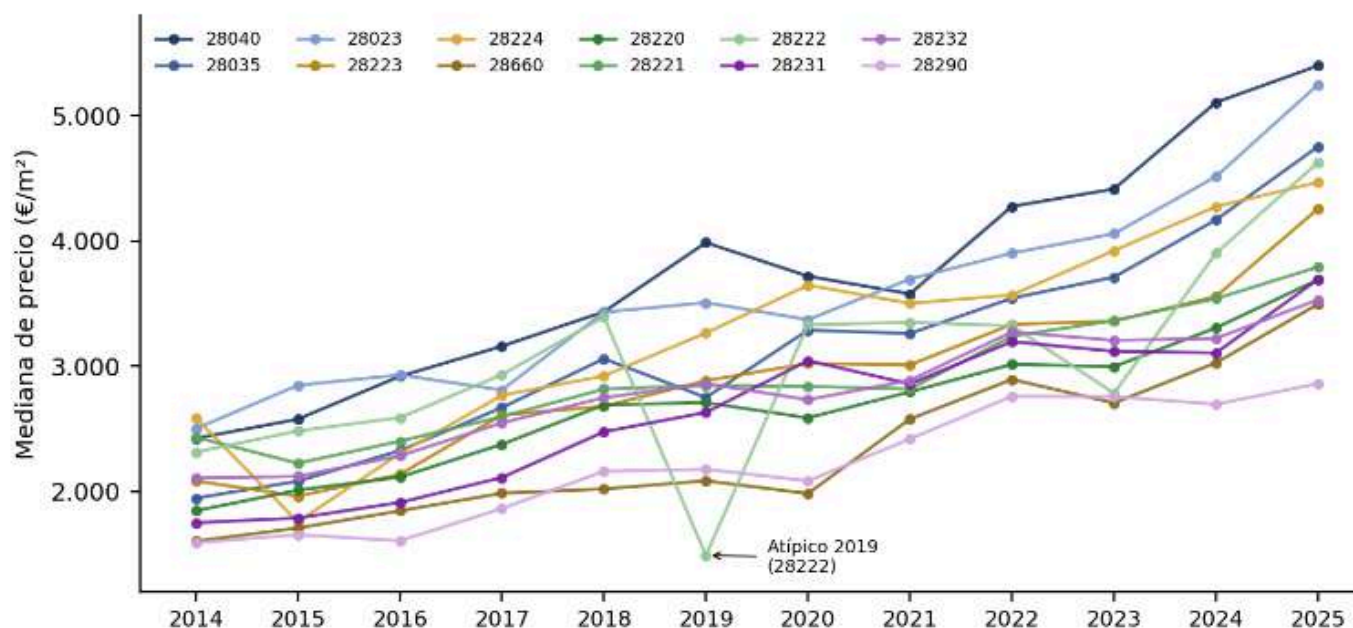
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado)

Esta constatación tiene una implicación metodológica relevante para la serie DIZA MARKET, que refuerza lo ya observado en La Moraleja en las ediciones anteriores: en los mercados de vivienda unifamiliar, el seguimiento del precio €/m² es un indicador insuficiente de la accesibilidad efectiva. El DIZA IAR, al trabajar sobre el importe medio de la operación, captura el doble efecto precio-superficie que determina el capital realmente necesario para acceder a la zona.

6.4 Revalorización a largo plazo (2014–2025)

Los informes notariales publican la mediana anual del precio €/m² de cada código postal desde 2014 (Figura 6; serie completa en la Tabla A.1 del anexo). La media simple de las medianas de los doce códigos postales ha pasado de 2.098 €/m² en 2014 a 4.150 €/m² en 2025 (+97,8%; tasa de crecimiento anual compuesto del 6,4%). Ocho de los doce códigos postales duplican o prácticamente duplican su mediana, con un rango que va del +55,9% de Majadahonda 28221 al +144,3% de Puerta de Hierro 28035. En el último año, la variación media de la mediana es del +12,3%, con máximos en Pozuelo 28223 (+19,7%) y Las Rozas 28231 (+18,9%).

FIGURA 6. Trayectoria de la mediana de precio (€/m²) de los códigos postales del eje residencial A-6, 2014–2025



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

6.5 El producto: obra nueva y tipología

El eje presenta una estructura de producto muy diferenciada entre códigos postales, que explica buena parte de su dispersión en superficie y, por tanto, en accesibilidad. La obra nueva representa el 11,8% de las compraventas del conjunto (media ponderada), pero se concentra en tres zonas: Boadilla del Monte (29,9%), Pozuelo 28223 (17,2%) y Aravaca (14,8%). En el resto del eje la vivienda nueva es marginal o inexistente: por debajo del 3% en los dos códigos postales de Puerta de Hierro y en Las Rozas 28231 y 28232, y nula en Majadahonda 28221, donde el 100% de las operaciones corresponde a segunda mano. La escasez de suelo finalista y de promoción nueva en la mayor parte del eje es, por tanto, un rasgo estructural que refuerza la rigidez de oferta ya identificada en el núcleo prime.

La tipología confirma la naturaleza familiar del eje. Las casas representan el 28,1% de las compraventas (media ponderada), frente a un peso muy inferior en la almendra central, y alcanzan su máximo en Las Rozas 28290 (47,0%), Boadilla (38,5%), Aravaca (38,3%), Pozuelo 28224 (35,6%), Pozuelo 28223 (35,1%) y Majadahonda 28221 (33,9%). En el extremo opuesto, Puerta de Hierro 28040 es un mercado prácticamente exclusivo de pisos (98,8%) y 28035 lo es en su gran mayoría (88,3%). El caso de Boadilla merece mención específica: es la única zona del universo DIZA que aumenta sus compraventas en el trimestre (+15,8%), y lo hace con el mayor peso de obra nueva de todo el eje, lo que sugiere que la entrega de nuevas promociones está sosteniendo un volumen que en el resto del eje se contrae.

TABLA 11. Estructura del producto transaccionado en el eje residencial prime A-6 (3T 2026)

CP / zona	% vivienda nueva	% segunda mano	% casas	% pisos	Sup. media	Importe medio	DIZA IAR
Ciudad Universitaria (28040)	2,47%	97,53%	1,23%	98,77%	109 m ²	608.888 €	1,642
Puerta de Hierro (28035)	1,64%	98,36%	11,68%	88,32%	135 m ²	647.098 €	1,545
Aravaca (28023)	14,84%	85,16%	38,28%	61,72%	237 m ²	1.269.860 €	0,787
Pozuelo (28223)	17,15%	82,85%	35,12%	64,88%	234 m ²	1.097.464 €	0,911
Pozuelo (28224)	9,38%	90,62%	35,63%	64,37%	181 m ²	855.006 €	1,170
Boadilla (28660)	29,93%	70,07%	38,50%	61,50%	241 m ²	856.682 €	1,167
Majadahonda (28220)	5,34%	94,66%	18,51%	81,49%	155 m ²	610.920 €	1,637
Majadahonda (28221)	0,00%	100,00%	33,86%	66,14%	239 m ²	896.476 €	1,115
Majadahonda (28222)	8,22%	91,78%	15,07%	84,93%	184 m ²	779.508 €	1,283
Las Rozas (28231)	2,32%	97,68%	18,55%	81,45%	138 m ²	520.666 €	1,921
Las Rozas (28232)	1,07%	98,93%	18,13%	81,87%	176 m ²	620.775 €	1,611
Las Rozas (28290)	8,20%	91,80%	46,99%	53,01%	259 m ²	786.839 €	1,271
Eje prime A-6 (pond.)	11,79%	88,21%	28,05%	71,95%	197 m ²	825.791 €	1,211

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

6.6 Perfil del comprador: edad, naturaleza jurídica y origen

El perfil del comprador del eje residencial A-6 es nítidamente distinto del que caracteriza al núcleo patrimonial de la capital. En primer lugar, es un comprador más joven, en fase de formación o consolidación familiar. La edad mediana oscila entre 42 y 48 años (media de 45,2 años), frente a los 52 años de 28001 Recoletos, y el 38,9% de las compraventas del eje (media ponderada) corresponde a compradores de 40 años o menos. Las Rozas 28231 (48,3% de compradores de hasta 40 años) y Puerta de Hierro 28035 (45,3%) son los códigos postales con la demanda más joven, mientras que Puerta de Hierro 28040 (20,9% de compradores mayores de 60 años) y Majadahonda 28220 (20,1%) presentan el componente sénior más elevado, coherente con procesos de sustitución de vivienda unifamiliar por piso en la misma zona.

El tramo de 31 a 40 años es el más numeroso en siete de los doce códigos postales y el de 41 a 50 años en los cinco restantes, con máximos en Majadahonda 28221 (34,9%) y Boadilla (32,1%). El detalle por tramos de edad y naturaleza jurídica de cada código postal figura en la Tabla A.2 del anexo.

En tercer lugar, es un comprador casi exclusivamente nacional. La cuota de compradores españoles alcanza el 90,4% en el conjunto del eje (media ponderada) y oscila entre el 86,7% de Boadilla y el 95,8% de Puerta de Hierro 28040, frente al 68,0% de Recoletos o el 72,4% de La Moraleja.

La demanda extranjera que sí llega al eje es, además, mayoritariamente residente: el peso de los compradores no residentes es reducido en todo el eje y nulo en Puerta de Hierro 28040, Majadahonda 28221 y Pozuelo 28224, lo que contrasta con el protagonismo de los no residentes en los enclaves ultra-prime (en 28001 Recoletos, por ejemplo, los no residentes estadounidenses y mexicanos superan a los residentes de esas mismas nacionalidades). Por orígenes, Italia figura entre las cinco primeras nacionalidades extranjeras en los doce códigos postales y Francia en once; China aparece en siete (con especial peso en Majadahonda 28220, 20,0%, y Las Rozas 28290, 21,7%) y Argentina en seis. El Reino Unido lidera en Aravaca (19,4%) y en Majadahonda 28221 (21,4%).

Se trata, en suma, de una demanda extranjera de perfil profesional y residencial, integrada en el mercado de trabajo madrileño, muy distinta del capital patrimonial internacional que opera en Recoletos y en otros códigos postales de la almendra.

TABLA 12. Compradores nacionales y extranjeros en el eje residencial A-6 y principales nacionalidades extranjeras

CP / zona	% nacionales	% extranjeros	Principales nacionalidades (% sobre el total de compradores extranjeros)
Ciudad Universitaria (28040)	95,83%	4,17%	Colombia (50,0%); Italia (25,0%); Turquía (25,0%)
Puerta de Hierro (28035)	95,12%	4,88%	Italia (16,1%); Argentina (12,9%); Portugal (9,7%); Colombia (6,5%); Francia (6,5%)
Aravaca (28023)	92,84%	7,16%	Reino Unido (19,4%); Francia (16,1%); Italia (12,9%); Argentina (9,7%); Países Bajos (9,7%)
Pozuelo (28223)	86,90%	13,10%	Italia (13,6%); China (11,9%); Francia (10,2%); México (10,2%); Rumanía (8,5%)
Pozuelo (28224)	90,10%	9,90%	Italia (12,5%); Francia (9,4%); Reino Unido (9,4%); México (9,4%); Estados Unidos (9,4%)
Boadilla (28660)	86,69%	13,31%	Italia (16,5%); China (12,2%); Alemania (7,0%); Francia (6,1%); México (6,1%)
Majadahonda (28220)	89,29%	10,71%	China (20,0%); Italia (16,7%); Francia (13,3%); Austria (6,7%); Rusia (6,7%)
Majadahonda (28221)	91,20%	8,80%	Reino Unido (21,4%); Italia (14,3%); China (7,1%); Francia (7,1%); Irlanda (7,1%)
Majadahonda (28222)	87,23%	12,77%	Francia (22,7%); Italia (18,2%); Argentina (9,1%); China (9,1%); Rumanía (9,1%)
Las Rozas (28231)	91,72%	8,28%	Francia (16,1%); Italia (16,1%); Estados Unidos (9,7%); Argentina (6,5%); China (6,5%)
Las Rozas (28232)	93,85%	6,15%	Italia (20,8%); Argentina (12,5%); Francia (12,5%); Reino Unido (8,3%); Estados Unidos (8,3%)
Las Rozas (28290)	88,17%	11,83%	China (21,7%); Italia (17,4%); Argentina (8,7%); Alemania (4,4%); Francia (4,4%)

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

6.7 Dinámica reciente de la actividad dentro del periodo analizado

Las series mensuales de compraventas de los informes notariales permiten descomponer el volumen de doce meses en cuatro bloques trimestrales consecutivos (agosto–octubre 2025, noviembre 2025–enero 2026, febrero–abril 2026 y mayo–julio 2026) y aproximar así la dinámica más reciente del eje.

El conjunto de los doce códigos postales registra 1.016, 1.126, 1.086 y 1.039 operaciones en cada bloque, de modo que el último trimestre móvil retrocede un 4,3% respecto del anterior, en línea con el enfriamiento del núcleo.

Pero el dato agregado esconde una divergencia muy marcada entre anillos: el anillo intermedio crece un 25,1% (de 175 a 219 operaciones), mientras que el interior cae un 17,0% (de 305 a 253) y el exterior, un 6,4% (de 606 a 567). El detalle por código postal figura en la Tabla A.3 del anexo.

El avance del anillo intermedio descansa en sus dos códigos postales, Pozuelo 28224 (+31,3%) y Pozuelo 28223 (+20,0%). En el anillo exterior, el crecimiento de Boadilla (+11,5%) amortigua los retrocesos de Las Rozas 28232 (-33,0%), 28231 (-29,4%) y 28290 (-27,1%); el mes de junio de 2026 de Boadilla (130 operaciones) es el máximo mensual de toda la serie del eje y coincide con el mayor peso de obra nueva del eje, lo que apunta a la escrituración de promociones terminadas. Boadilla, Majadahonda 28222 (+44,8%, de 29 a 42 operaciones) y Majadahonda 28220 (+9,2%) son las únicas zonas del anillo exterior que ganan actividad. En el interior destacan los retrocesos de Puerta de Hierro 28040 (-34,8%, sobre una base muy reducida), 28035 (-16,9%) y Aravaca (-13,8%).

6.8 El eje residencial prime A-6 frente al núcleo DIZA y a sus municipios

La desagregación por códigos postales aporta una lectura que los datos municipales de las Tablas 1–6 no permiten. En Pozuelo de Alarcón, cuyo IAR municipal (0,997) cruza por primera vez el umbral rojo en este trimestre, la situación de sus dos códigos postales es muy distinta: 28223 (484 compraventas, importe medio de 1.097.464 €) se sitúa en 0,911, mientras que 28224 (320 compraventas, 855.006 €) conserva un IAR de 1,170.

La entrada del municipio en zona roja se explica, por tanto, por el peso del código postal 28223 en su volumen de operaciones y por el salto de su importe medio en el trimestre, no por un deterioro homogéneo de todo el término municipal. En Majadahonda (IAR municipal 1,379) la dispersión interna es aún mayor: entre 28220 (1,637) y 28221 (1,115) media más de medio punto de índice (0,52), reflejo de una diferencia de más de 285.000 € en el importe medio de la operación (610.920 € frente a 896.476 €).

La media ponderada de los importes de los códigos postales de cada municipio reproduce con gran aproximación el dato municipal publicado (desviación inferior al 1% en ambos casos), lo que confirma la coherencia interna de las fuentes.



Aravaca y Pozuelo: de Valdemarín a La Finca, los enclaves super prime del eje

Los dos códigos postales marcados en rojo concentran los enclaves residenciales de mayor nivel del eje residencial prime de la A-6. El CP 28023 de Aravaca incluye Valdemarín, junto al Palacio de la Zarzuela, donde se ubica la nueva sede de DIZA Consultores «Zarzuela», además de Diplomáticos, El Plantío y La Florida. Es el ámbito menos accesible del eje de la A-6: registra 465 compraventas, un precio de 5.363 €/m², superior al de Madrid municipio, y una superficie media de 237 m², con lo que el importe medio alcanza 1.269.860 € (IAR 0,787). Su IAR ha caído un 57,6 % desde 2014 y ya se sitúa en el nivel que tenía La Moraleja en 2019. Es también el código postal del eje con mayor proporción de compradores personas jurídicas (17,3 %) y con la mayor subida de precios en 2025 según los datos del Portal Estadístico del Notariado (+23,7 %).

El CP 28223 agrupa las urbanizaciones super prime de Pozuelo de Alarcón: Somosaguas, Prado de Somosaguas, La Finca, Monteclaro, Monte Alina y Prado Largo. Su importe medio (1.097.464 €; IAR 0,911) y el mayor avance anual de la mediana del eje en 2025 (+19,7 %) explican su entrada en zona roja.

En ambos casos, los promedios postales combinan estos enclaves prime con ámbitos de menor nivel, incluido el casco urbano. Como el Notariado no publica datos por urbanización, cabe esperar que la barrera de entrada en las urbanizaciones de mayor prestigio sea superior a la que reflejan estos indicadores.



En relación con los códigos postales del Madrid prime analizados, el eje de la A-6 ocupa una posición intermedia. Sus dos códigos postales en rojo (Aravaca, 0,787, y Pozuelo 28223, 0,911) se sitúan en la misma franja que Ciudalcampo (0,800) o 28036 Nueva España-Castilla (0,889), pero lejos de los mínimos de La Moraleja (0,416) y Recoletos (0,610). Diez códigos postales del eje A-6 conservan importes medios inferiores al millón de euros, aunque la vivienda-tipo del eje A-6 requiere un capital un 77% superior al de la vivienda-tipo de Madrid municipio (IAR de 2,140).

El Portal Estadístico del Notariado ofrece, para los municipios, un indicador complementario de esfuerzo: los años de renta neta necesarios para la compra. En su último dato publicado (2025), el esfuerzo en Majadahonda (8,01 años), Pozuelo de Alarcón (8,24) y Boadilla del Monte (8,43) es muy similar al de Madrid municipio (8,13), pese a que el importe medio de sus operaciones es entre un 55% y un 115% superior.

La lectura es clara: el eje residencial A-6 es inaccesible en términos absolutos para la demanda media de la región, pero su población residente dispone de rentas que lo hacen comparable en esfuerzo relativo, lo que refuerza su carácter de mercado selectivo, con una barrera de entrada fijada por el nivel de renta más que por el precio unitario.

6.9 Perfil residencial y perspectivas del eje A-6.

El análisis permite agrupar los doce códigos postales del eje residencial prime de la A-6 en cuatro perfiles diferenciados, recogidos en la Tabla 13, que resumen la heterogeneidad del eje y anticipan su evolución previsible.

TABLA 13. Perfil residencial de las zonas del eje A6 por código postal (3T 2026)

Perfil	Códigos postales	Rango DIZA IAR	Rasgos característicos
A. Frontera roja	Aravaca (28023), Pozuelo (28223)	0,787–0,911	Unifamiliar relevante (35–38% casas), obra nueva significativa (15–17%), superficie superior a 230 m ² , mayor presencia de personas jurídicas del eje (16–17%). Prolongación natural del ultra-prime hacia el oeste.
B. Prime urbano compacto	Ciudad Universitaria (28040), Puerta de Hierro (28035)	1,545–1,642	Precios unitarios más altos del eje (4.806–5.593 €/m ²) con pisos de 109–135 m ² ; demanda nacional superior al 95%;
C. Prime familiar en tensión	Majadahonda (28221), Boadilla (28660), Pozuelo (28224), Las Rozas (28290), Majadahonda (28222)	1,115–1,283	Superficies de 181–259 m ² , peso relevante de la vivienda unifamiliar en la mayoría de los casos; zonas a menos de un 30% de la frontera roja.
D. Puerta de entrada	Las Rozas (28231), Majadahonda (28220), Las Rozas (28232)	1,611–1,921	Pisos (81–82%) de 138–176 m ² , importes medios de 520.000–621.000 €, incluye la demanda más joven del eje A-6 (Las Rozas 28231); última franja con accesibilidad holgada.

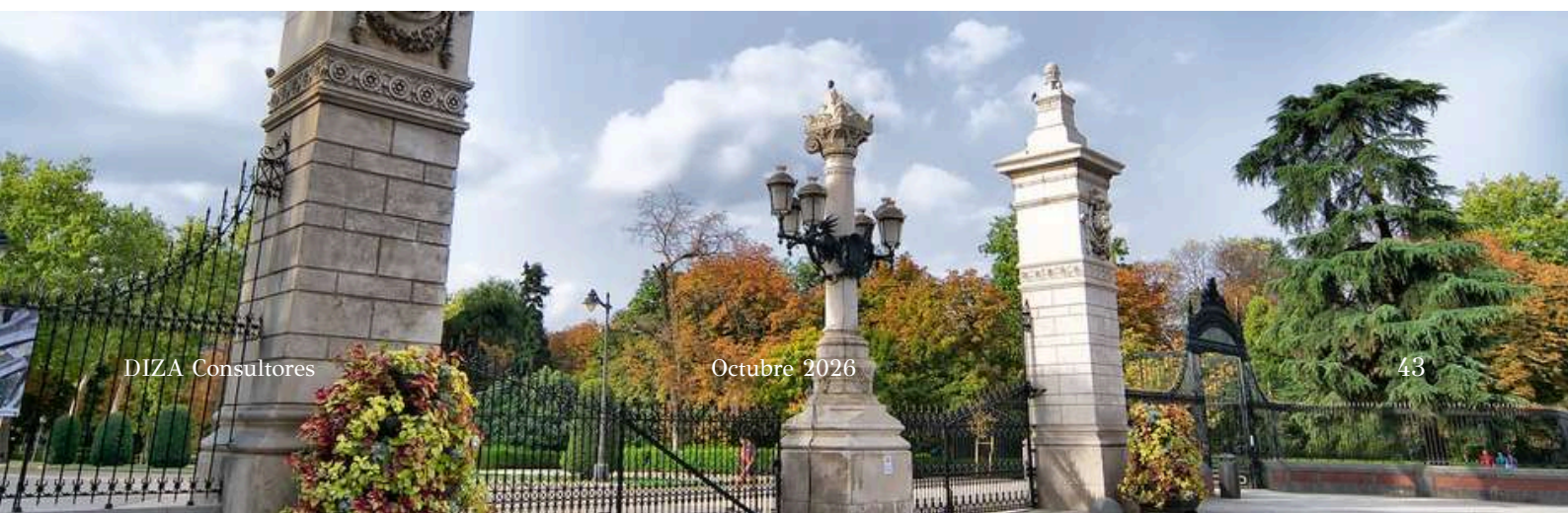
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal Estadístico del Notariado (Consejo General del Notariado).

Como muestra la tabla 13, la evolución de la accesibilidad en el eje residencial A-6 está condicionada, en buena medida, por las zonas del grupo C. Para ilustrar esta dinámica, si su precio por m² aumentara un 9 % anual (una tasa próxima al 9,3 % de variación media publicada para el eje en 2025) y la superficie media se mantuviera estable, Majadahonda (28221), Boadilla (28660) y Pozuelo (28224) entrarían en la zona roja de accesibilidad (IAR inferior a 1) en unos dos años. Las Rozas (28290) y Majadahonda (28222) lo harían en torno a tres años.

Este ejercicio es un escenario ilustrativo, no una previsión. Bajo esos supuestos, hacia 2029 el importe de la vivienda de referencia superaría el millón de euros en siete de los doce códigos postales analizados. La pérdida de accesibilidad para ese capital, hoy concentrada en Aravaca (28023) y Pozuelo (28223), se extendería así hacia el entorno de la M-50.

La oferta constituye el principal factor que puede moderar esta dinámica. En Boadilla, la obra nueva sostiene un volumen creciente de operaciones y muestra la capacidad de los nuevos desarrollos para incorporar vivienda al mercado.

Esa entrada de producto puede ampliar la oferta y modificar el tamaño, el precio y las características de las viviendas transmitidas. Su efecto sobre la accesibilidad deberá evaluarse en los próximos trimestres.



7. La Moraleja y la A-6 como referentes residenciales prime



La Moraleja y el eje residencial prime de la A-6 representan dos perfiles de mercado con diferencias en el producto vendido, el comprador y la accesibilidad. El importe medio de compraventa alcanza los 2.401.906 € en La Moraleja, frente a los 825.791 € del conjunto de los doce códigos postales del eje residencial de la A-6.

La A-6 conserva, por tanto, un mayor margen de acceso para un capital de un millón de euros: diez de sus doce códigos postales registran importes medios inferiores a ese umbral. Esta ventaja convive con una amplia diversidad de viviendas y entornos residenciales, incluidos enclaves de elevada exclusividad.

La comparación enfrenta el CP 28109 con un agregado de doce códigos postales. Los nombres de las urbanizaciones se utilizan como referencias territoriales, mientras que los indicadores reflejan las viviendas efectivamente vendidas en cada ámbito.

Las diferencias observadas responden tanto al precio como al tamaño y a la composición del producto transmitido, por lo que no deben interpretarse como diferencias de valoración entre viviendas equivalentes. Los datos de cabecera corresponden al acumulado de doce meses disponible hasta julio de 2026, identificado en esta edición como 3T 2026.



7.1 Vivienda, perfil del comprador y accesibilidad (La Moraleja y eje residencial prime de la A-6)

TABLA 14. Comparativa del mercado residencial de La Moraleja y el eje residencial prime de la A6

Indicador	La Moraleja CP 28109	Eje residencial prime de la A-6 (12 CP)
Precio medio por m ²	7.357 €	4.235 €
Compraventas en doce meses	178	4.267
Importe medio de compraventa	2.401.906 €	825.791 €
Superficie media	326 m ²	197 m ²
DIZA IAR	0,416	1,211
Casas sobre las compraventas	40,5 %	28,1 %
Vivienda nueva	0,6 %	11,8 %
Compradores extranjeros	27,6 %	9,6 %
Personas jurídicas	14,4 %	10,9 %
Compradores de hasta 40 años	22,4 %	38,9 %
Mediana de precio 2014→2025	+106,7 %	+97,8 %

Nota: en el agregado de la A6, el precio, la superficie, el importe y las cuotas se ponderan por el número de compraventas. El IAR se calcula como 1.000.000 € / importe medio ponderado; no es la media de los IAR de los doce códigos postales. Para la evolución histórica del precio se utiliza la media simple de sus medianas. Los volúmenes de compraventas corresponden a los respectivos ámbitos de análisis. Fuente: elaboración propia a partir del Portal Estadístico del Notariado y del análisis comparativo aportado.



La diferencia de accesibilidad combina un precio unitario más elevado con viviendas de mayor tamaño. En La Moraleja, el precio medio por m² supera en un 73,7 % al del eje de la A-6 y la superficie media es aproximadamente un 65 % mayor. Su importe medio de compraventa resulta, así, 2,91 veces superior. En términos de IAR, el mismo capital ofrece una capacidad de adquisición relativa unas 2,9 veces mayor en el conjunto de la A-6.

El promedio del eje, sin embargo, reúne realidades residenciales distintas. Aravaca (28023) registra un importe medio de 1.269.860 € y Pozuelo (28223), de 1.097.464 €, mientras que Las Rozas (28290) se sitúa en 786.839 €. Este último código postal presenta una proporción de casas incluso superior a la de La Moraleja (47,0 % frente a 40,5 %), con un precio por m² inferior. La A-6 combina, por tanto, enclaves de elevada exclusividad con zonas que conservan un mayor margen de acceso a la vivienda familiar.

El perfil del comprador también marca diferencias. La cuota de compradores extranjeros de La Moraleja casi triplica la de la A-6 (27,6 % frente a 9,6 %), aunque esos compradores son mayoritariamente residentes en España. Las personas físicas protagonizan el 85,6 % de las operaciones, de modo que la mayor presencia internacional convive con un claro predominio de las compras a título personal.

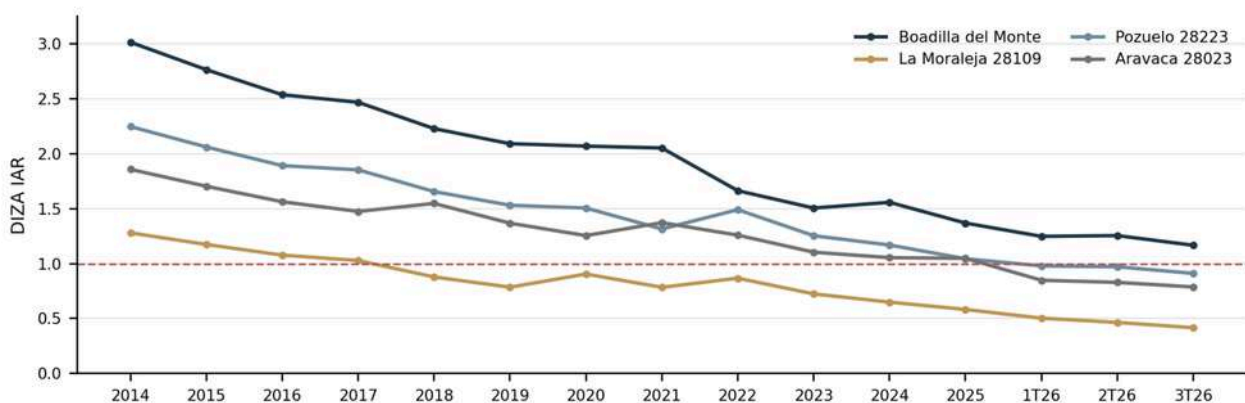
En la A-6 predominan igualmente los compradores nacionales y las personas físicas, pero destaca una mayor presencia de compradores de hasta 40 años: el 38,9 %, frente al 22,4 % de La Moraleja, una diferencia de 16,5 puntos porcentuales. La participación de personas jurídicas también varía dentro del eje: alcanza el 17,3 % en Aravaca y el 16,3 % en Pozuelo (28223), por encima del 14,4 % de La Moraleja. Estos contrastes refuerzan la necesidad de interpretar cada zona según su producto residencial y su composición de compradores.



7.2 Pérdida histórica de accesibilidad y revalorización

La Moraleja y los ámbitos de la A-6 incluidos en la serie histórica del núcleo DIZA comparten una pérdida sostenida de accesibilidad desde 2014. Hasta 3T 2026, el IAR se ha reducido un 67,5 % en La Moraleja, un 57,6 % en Aravaca, un 59,5 % en Pozuelo (28223) y un 61,3 % en Boadilla. En los cuatro ámbitos, un capital de un millón de euros ha perdido más de la mitad de su capacidad de adquisición de la vivienda de referencia. Esta tendencia común convive con diferencias en los niveles de partida y en la accesibilidad que conserva cada mercado.

FIGURA 7. Evolución histórica del DIZA IAR en cuatro ámbitos residenciales



2014–2025: datos anuales de la Figura 1. 2026: ventanas acumuladas a doce meses de las actualizaciones 1T, 2T y 3T. La línea discontinua señala IAR = 1. La figura no representa una serie histórica agregada de los doce códigos postales de la A-6. Fuente: matrices del informe.

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

TABLA 15. Niveles del DIZA IAR y cambios desde 2014 y 2019

Ámbito	2014	2019	2025 ¹	3T26	2014→ 3T26	2019→ 3T26
La Moraleja 28109	1,280	0,785	0,582	0,416	-67,5 %	-47,0 %
Aravaca 28023	1,858	1,368	1,048	0,787	-57,6 %	-42,5 %
Pozuelo 28223	2,248	1,531	1,044	0,911	-59,5 %	-40,5 %
Boadilla municipio	3,016	2,092	1,369	1,167	-61,3 %	-44,2 %

¹ 2025 corresponde al dato anual de la Figura 1, distinto de la referencia trimestral 4T 2025 de la Tabla 5. Cambios calculados sobre los niveles mostrados, con redondeo. Fuente: elaboración propia a partir de las matrices históricas del informe.

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

La perspectiva histórica permite situar los niveles actuales de la A-6 frente a referencias anteriores de La Moraleja. El IAR de Aravaca en 3T 2026 (0,787) es prácticamente igual al de La Moraleja en 2019 (0,785); el de Pozuelo (28223), de 0,911, se aproxima al registrado por La Moraleja en 2020 (0,905); y el de Boadilla, de 1,167, al de La Moraleja en 2015 (1,174). Estas equivalencias ayudan a dimensionar la pérdida de capacidad de compra, pero no establecen un desfase temporal constante ni permiten anticipar que los mercados de la A-6 seguirán la misma trayectoria.

La revalorización entre 2014 y 2025 también presenta magnitudes próximas: la mediana anual del precio aumenta un 106,7 % en La Moraleja, frente al 97,8 % de la media de las medianas de los doce códigos postales de la A-6. En ambos casos, el indicador prácticamente se duplica durante el periodo.

La evolución más reciente de La Moraleja muestra, además, la importancia de la composición de las operaciones. Entre las referencias de 4T 2025 y 3T 2026, las compraventas acumuladas a doce meses pasan de 380 a 178 (-53,2 %), mientras que la superficie media aumenta de 231 a 326 m². Se venden menos viviendas y, en promedio, de mayor tamaño, un cambio que debe tenerse en cuenta al interpretar el importe medio de compraventa. Estos datos, por sí solos, no permiten identificar ni cuantificar un posible desplazamiento de compradores hacia la A-6.

La revalorización a largo plazo es de magnitud similar: la mediana anual de precio de La Moraleja aumenta un 106,7 % entre 2014 y 2025, frente al 97,8 % de la media de las medianas del eje. En la ventana más reciente, sin embargo, las compraventas de La Moraleja caen de 380 a 178 desde 4T 2025 (-53,2 %) mientras su superficie media aumenta de 231 a 326 m², lo que refleja un cambio en la composición de lo vendido. Los datos agregados no permiten afirmar un traslado de compradores hacia la A-6 ni cuantificarlo.



7.3 Lectura comparativa

La A-6 conserva un mayor margen de acceso relativo para un capital de un millón de euros. Diez de sus doce códigos postales presentan importes medios inferiores a ese umbral y el importe medio agregado equivale aproximadamente a un tercio del registrado en La Moraleja. El eje combina, además, una amplia diversidad de superficies, tipologías y entornos residenciales. Aravaca y Pozuelo (28223) superan el millón de euros de importe medio, aunque esos promedios reúnen viviendas y enclaves con características y precios diferentes.

La ventaja actual de la A-6 convive con una pérdida histórica de accesibilidad que también afecta a sus principales mercados. Boadilla ilustra esta coexistencia: pese a una reducción del IAR del 61,3 % desde 2014, mantiene un nivel superior a 1 en 3T 2026. La posición de partida y la evolución del producto vendido resultan, por tanto, esenciales para interpretar la capacidad de compra que conserva cada zona.

Las diferencias en obra nueva, tipología residencial y perfil del comprador aconsejan analizar cada ámbito por separado. La comparación sitúa la accesibilidad actual de ambos mercados y muestra el margen que todavía conserva buena parte de la A-6. Su evolución dependerá de la combinación de precios, superficies, oferta disponible y demanda que se traduzca efectivamente en compraventas.



8. Conclusiones

1. La pérdida de accesibilidad se extiende y Pozuelo supera el millón de euros de importe medio municipal.

El DIZA IAR medio de las veinte zonas (calculado como media simple) desciende de 1,20 en 4T 2025 a 1,17 en 1T, 1,15 en 2T y 1,12 en 3T 2026. Once zonas se sitúan ya por debajo de 1, frente a nueve en la actualización anterior y ocho al cierre de 2025.

Por primera vez, Pozuelo de Alarcón cruza ese umbral en su indicador municipal: el importe medio de compraventa supera el millón de euros, aunque dentro del municipio siguen existiendo viviendas de menor importe.

Desde 2014, el IAR medio de las veinte zonas analizadas ha disminuido aproximadamente un 61 %. La serie muestra una pérdida prolongada de accesibilidad, cuyo deterioro más reciente se concentra especialmente en los municipios del oeste y del norte metropolitano.

2. El mercado combina precios más altos con menor actividad.

El precio por m² aumenta un 3,0 % de media entre las actualizaciones de 2T y 3T y acumula una subida del 9,1 % desde 4T 2025. Los incrementos alcanzan a dieciocho de las veinte zonas; las únicas excepciones son Jerónimos (-4,3 %) y Ciudalcampo (-1,3 %).

Al mismo tiempo, las compraventas acumuladas a doce meses disminuyen en diecinueve zonas, con una variación media del -8,5 %. La contracción se extiende a Tres Cantos, que había mantenido su crecimiento en la edición anterior, mientras Boadilla del Monte es el único ámbito que incrementa las operaciones.

El resultado es un mercado más caro y menos dinámico, con un encarecimiento generalizado de la vivienda y una reducción de la actividad en casi todos los ámbitos analizados.

3. La accesibilidad depende del importe de la vivienda, que combina precio y superficie.

Los mayores aumentos del importe medio se producen donde coinciden un precio por m² más elevado y viviendas vendidas de mayor tamaño. Pozuelo de Alarcón registra una subida del 12,0 % entre 2T y 3T y La Moraleja, del 11,5 %. En esta última, el incremento alcanza el 62,2 % desde 4T 2025, acompañado de un aumento de la superficie media de 231 m² a 326 m².

En los doce códigos postales analizados de la A-6, el IAR presenta una asociación negativa más estrecha con la superficie media (correlación de $-0,80$) que con el precio por m² ($-0,21$). Esta relación debe interpretarse teniendo en cuenta que el tamaño de la vivienda interviene en el cálculo de su importe. El seguimiento del precio unitario debe completarse con la superficie y la composición de las operaciones para comprender la evolución de la accesibilidad.

4. La nacionalidad no basta para caracterizar al comprador del mercado prime.

Desde 4T 2025, la cuota de compradores nacionales aumenta en quince de las diecinueve zonas analizadas. Sin embargo, Recoletos y La Moraleja mantienen una elevada presencia extranjera, del 32,0 % y del 27,6 %, respectivamente.

El análisis sociodemográfico revela diferencias adicionales. En siete códigos postales prime de Madrid (Recoletos, Castellana-Lista, Ibiza-Niño Jesús, Jerónimos, Almagro, Justicia y Plaza Castilla-4 Torres), aproximadamente entre el 33 % y el 48 % de las compraventas corresponde a personas jurídicas. A ello se suma una presencia relevante de extranjeros no residentes (más de la mitad de los compradores extranjeros en Recoletos) y edades medianas de compra de entre 46 y 52 años. Estos rasgos son compatibles con un mayor componente patrimonial, aunque no identifican por sí solos la finalidad de cada adquisición.

En los municipios metropolitanos predomina la compra a título personal y el comprador extranjero suele residir en España. La Moraleja comparte estos dos rasgos pese a su elevada internacionalización. La forma jurídica de compra, la residencia y la edad aportan una lectura más precisa que la distinción entre compradores nacionales y extranjeros.

5. La A-6 conserva mayor accesibilidad relativa, con diferencias importantes entre zonas.

Los doce códigos postales del eje residencial prime de la A-6 reúnen 4.267 compraventas, con un 90,4 % de compradores nacionales. Su importe medio ponderado, de 825.791 €, equivale aproximadamente a un tercio del registrado en La Moraleja, de 2.401.906 €. Diez códigos postales mantienen importes medios inferiores al millón de euros; Aravaca y Pozuelo (28223) superan ese umbral.

Esta ventaja relativa se sitúa dentro del segmento prime y convive con una amplia diversidad de viviendas, superficies y entornos residenciales. La media de las medianas postales de precio ha aumentado un 97,8 % entre 2014 y 2025, con una evolución desigual entre zonas. Majadahonda ilustra el margen que todavía conserva parte del eje de la A-6: su IAR municipal alcanza 1,379 en 3T 2026, aunque ha perdido un 53,1 % desde 2014. Mantener un IAR superior a 1 es compatible con haber experimentado un fuerte deterioro histórico de la capacidad de compra.

6. La obra nueva distingue a los mercados y merece un seguimiento específico.

La vivienda nueva representa el 0,6 % de las operaciones de La Moraleja, frente al 11,8 % del eje residencial prime de la A-6 y al 29,9 % de Boadilla. En esta última coinciden el mayor peso de obra nueva y el crecimiento de las compraventas, una asociación compatible con las entregas de promociones.

La incorporación de nuevas viviendas puede ampliar la oferta y modificar las características del producto vendido. Su contribución a la accesibilidad dependerá de los precios, las superficies y las tipologías incorporadas, por lo que el aumento de operaciones debe analizarse junto con esas variables.

La comparación entre La Moraleja y la A-6 muestra distintos niveles de acceso y diferencias relevantes en vivienda, oferta nueva y perfil del comprador. El seguimiento de los próximos trimestres deberá valorar cómo evolucionan conjuntamente precios, superficies y compraventas en cada ámbito. Las semejanzas históricas permiten contextualizar la pérdida de accesibilidad; cualquier escenario futuro deberá explicitar sus supuestos y distinguirse de una previsión.



DIZA Consultores
Octubre 2026