INFORME BREVE | MERCADO RESIDENCIAL PRIME Y SU ENTORNO

Precios al alza. Menos operaciones.

Análisis de las zonas seleccionadas de Madrid y las señales que conviene mirar antes de vender o comprar.

+3,0 %

Aumento medio por zona del precio por m².

19 de 20

Zonas con descenso de las compraventas acumuladas.

Un mercado más caro y con menos actividad

Entre las dos últimas actualizaciones de las cifras consultadas, el precio por metro cuadrado sube en dieciocho de las veinte zonas. Las compraventas acumuladas a doce meses disminuyen en diecinueve.

El agregado territorial sin duplicidades pasa de 43.349 a 41.856 operaciones, un descenso del 3,4 %. Incluye todo el mercado residencial de los territorios considerados, no solo viviendas de lujo.

Lectura de RATH: el contexto de precios no garantiza la venta de una vivienda concreta. También importa observar la actividad y lo que ocurre con el inmueble que se está comercializando.

Cómo leer las fechas y el alcance

Este informe de RATH se prepara en noviembre de 2026. La referencia estadística más reciente corresponde a los doce meses disponibles hasta julio. No son cifras exclusivas de julio a septiembre.

El universo combina municipios completos y códigos postales vinculados al mercado prime. No representa por sí solo toda la Comunidad de Madrid.

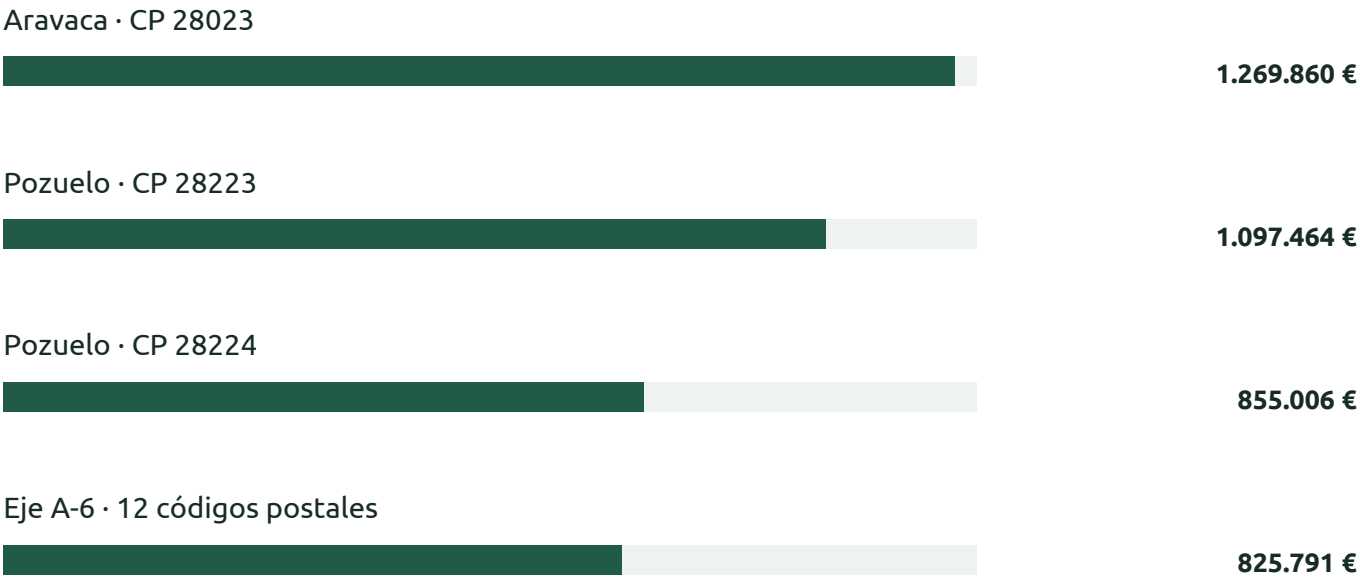
UBICACIÓN | LAS MEDIAS NO DESCRIBEN TODAS LAS VIVIENDAS

El noroeste reúne mercados distintos

El especial A-6 analiza doce códigos postales de Madrid, Pozuelo, Majadahonda, Boadilla y Las Rozas. Registra 4.267 compraventas y un importe medio ponderado de 825.791 €.

Importe medio de las operaciones

Acumulado de doce meses disponible hasta julio de 2026.



Diez de los doce códigos postales quedan por debajo del millón de euros de importe medio. Ese umbral describe una media: no indica el precio mínimo necesario para comprar en la zona.

La comparación requiere contexto

Las viviendas vendidas cambian en tamaño, estado y tipología. Los promedios postales tampoco equivalen al precio de una urbanización concreta como La Finca o Valdemarín.

En el conjunto del eje, el 90,4 % de los compradores tiene nacionalidad española. La nacionalidad, por sí sola, no identifica el uso que tendrá cada vivienda.

INTERPRETACIÓN | PRECIO, SUPERFICIE Y COMPOSICIÓN

Qué hay detrás de un importe medio

En La Moraleja, el importe medio de compraventa alcanza 2.401.906 €. Pero las viviendas transmitidas también han cambiado de tamaño.

De 231 a 326 m²

Es la variación de la superficie media entre las referencias identificadas como 4T 2025 y 3T 2026. Una parte del cambio en el importe medio está relacionada con esa composición distinta de lo vendido.

Por eso, un incremento de la media no equivale a que una misma vivienda haya aumentado de valor en idéntica proporción. Para valorar un inmueble hay que buscar referencias comparables.

Precio por m² e importe total

El precio por metro cuadrado permite comparar una característica del producto. El importe total es la cantidad que debe afrontar el comprador por la vivienda. Hay que analizar ambos junto con el tamaño y el estado del inmueble.

Un precio unitario inferior puede corresponder a una vivienda de mayor superficie y, por tanto, a una operación de mayor importe. Las medias de zonas amplias también combinan tipologías distintas.

El presupuesto del comprador

El esfuerzo de compra depende de los ingresos, del ahorro disponible y de la financiación. El presupuesto completo también debe tener en cuenta los impuestos, los gastos de la operación y las posibles reformas.

Estos datos describen operaciones pasadas. No permiten asegurar a qué precio se venderá una vivienda concreta, cuánto tardará o qué valor tendrá en los próximos años.

DECISIONES | LA LECTURA DE RATH

Bajar del dato general a tu vivienda

Si vas a vender

Revisa referencias próximas y viviendas comparables por ubicación, superficie, tipología y estado. El dato de una zona aporta contexto, pero no determina el resultado de tu operación.

Durante la comercialización, observa consultas, visitas, objeciones y ofertas. Esas señales ayudan a entender qué ocurre con tu vivienda, además de lo que indiquen las medias del mercado.

Si vas a comprar

Compara el importe total y las características de cada alternativa. El precio por metro cuadrado debe acompañarse del estado, la superficie y las posibles reformas, junto con el presupuesto completo de la operación.

La conclusión

Los datos estudiados combinan encarecimiento y menor actividad. En RATH, la lectura útil empieza al relacionar ese contexto con una propiedad concreta y el comprador que puede encajar con ella.

¿Estás pensando en vender una vivienda en Madrid? Podemos ayudarte a revisar sus características y las referencias de su entorno para plantear una estrategia de venta.

Fuente, autoría y límites

Análisis editorial de RATH a partir de cifras recogidas en documentación de mercado. La fuente estadística declarada en esa documentación es el Portal Estadístico del Notariado.

Las cifras se han consultado a través de esa fuente secundaria; no se ha reconstruido de forma independiente su base de operaciones. El trabajo de RATH consiste en su selección, contraste interno e interpretación.

Se comparan acumulados de doce meses de distintas actualizaciones, con referencia más reciente hasta julio de 2026. Los promedios reúnen viviendas diferentes; no miden la revalorización de una propiedad idéntica.

Este informe se limita a los ámbitos descritos de Madrid. No es una tasación individual ni atribuye estas tasas a Zaragoza, Cuarte o Eurovillas.

Consultar el Portal Estadístico del Notariado