

año 2001

informes trimestrales del precio de la vivienda de segunda mano en madrid

índice	página
1er trimestre: madrid	2
2º trimestre: madrid	11
3er trimestre: madrid y barcelona	22
4º trimestre: madrid y barcelona	51
barrios de madrid anual	78
informe anual: madrid	88

- **evolución del precio de la vivienda de segunda mano en la comunidad de madrid**

primer trimestre 2001

este informe ha sido preparado por el departamento de estudios de idealista. su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de españa, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente

la información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios. en estos casos, idealista ofrece asesoramiento profesional específico

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. la inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. en cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida

© idealista, libertad y control s.a. 2001

metodología y objetivos

para la realización de este primer análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano madrileño, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de 7.408 viviendas (3.583 de madrid capital y 3.825 de 24 municipios de la comunidad autónoma), durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2000 y el 31 de marzo de 2001

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes municipios de la comunidad autónoma: alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, algete, arganda, boadilla del monte, collado villalba, colmenar viejo, coslada, el escorial, fuenlabrada, getafe, majadahonda, móstoles, parla, pinto, pozuelo de alarcón, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos, y villaviciosa de odón

las viviendas analizadas son de segunda mano y su procedencia es tanto de particular como de agencia inmobiliaria. todas ellas se encuentran o se han encontrado ofertadas en la base de datos de idealista, y pasaron los controles de calidad en cuanto a la información facilitada sobre metros cuadrados, precio, ubicación y tipología (número de dormitorios)

idealista cuenta con la más detallada base de datos del mercado inmobiliario en madrid, lo que permite analizar de manera cuantitativa y cualitativa la evolución de la compra-venta de vivienda en nuestra comunidad

con la publicación trimestral de este informe idealista quiere traer transparencia y claridad a la información inmobiliaria existente en el mercado madrileño

el siguiente informe sobre la evolución del precio de la vivienda en madrid se publicará en la segunda quincena de julio de 2001

evolución del precio por m²: madrid capital

la vivienda de segunda mano en madrid experimenta en el primer trimestre una subida del 6,9%

el precio de la vivienda de segunda mano en el municipio de madrid se sitúa a 31 de marzo de 2001 en el récord histórico de 328.923 ptas./m². esto significa un incremento del 6,9% respecto del precio de la vivienda al 31 de diciembre de 2000

los distritos que aumentan sus precios por encima de ese 6,9% son: hortaleza, vicálvaro, chamartín, moncloa-aravaca, carabanchel, moratalaz, arganzuela, y villa de vallecas

de estos distritos, destacan especialmente las subidas producidas en hortaleza, vicálvaro y chamartín, donde los precios suben por encima del 12%

los distritos que registran menores incrementos son: barajas, villaverde, usera y centro. en todos ellos, los precios aumentan por debajo del 4%

los datos muestran que la demanda de vivienda en madrid capital se mantiene con toda su fortaleza. esto se explica, en parte, por la buena situación económica y del empleo, así como por la estabilidad de los tipos de interés

pero existen otros factores que contribuyen a una escasez de vivienda que favorece la subida de los precios, como el retraso que han experimentado los tan esperados PAUS (planes de actuación urbanística); la desaparición de la peseta física en marzo del 2002 con la entrada del euro, y los cambios demográficos experimentados en la comunidad de madrid, incluyendo, entre otros, la influencia de la inmigración

asimismo, a la hora de realizar una inversión, la situación actual en los mercados bursátiles puede haber provocado un interés del inversor por regresar a valores tradicionales y seguros como es el mercado inmobiliario

en definitiva, se han dado una serie de condiciones económicas, laborales y bursátiles que han llevado, en sólo 3 meses, a que las viviendas se encarezcan en torno al 7% como media, aunque en algunos distritos esta cifra prácticamente se ha duplicado. sin embargo, no parece que este ritmo de crecimiento de los precios pueda mantenerse a lo largo del año

es evidente que existe una fuerte descompensación entre la oferta y la demanda en el municipio de madrid

esto es debido, según apuntan las asociaciones de promotores, a la escasez de suelo en el que poder edificar nuevas viviendas. es urgente acelerar el desarrollo de los proyectos urbanísticos pendientes. en caso contrario, corremos el riesgo de estar presenciando una burbuja inmobiliaria como la sucedida a finales de los ochenta, con precios disparados por la escasez de la oferta y que acabó desembocando en una fuerte crisis del sector

precio por m ² distrito	a 31-3-2001	incremento trimestral *
arganzuela	341.692	7,0%
barajas	295.695	0,1%
carabanchel	241.724	7,6%
centro	330.484	3,5%
chamartín	449.032	12,0%
chamberí	402.967	5,5%
ciudad lineal	357.079	6,2%
fuencarral	366.547	5,1%
hortaleza	373.339	12,8%
latina	262.241	4,7%
moncloa-aravaca	359.247	8,0%
moratalaz	297.620	7,5%
puente de vallecas	239.148	6,8%
retiro	382.963	2,8%
salamanca	433.746	5,1%
san blas	296.479	6,3%
tetuán	367.210	3,7%
usera	229.908	2,7%
vicálvaro	267.942	12,2%
villa de vallecas	226.077	7,0%
villaverde	197.595	0,2%
* madrid capital (media)	328.923	6,9%

* incremento experimentado en el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2000 y 31 de marzo de 2001

evolución del precio por m²: otros municipios

el incremento máximo de precios se produjo en parla, getafe y coslada. bajaron los precios en alcorcón, las rozas y móstoles

tomando como medida de análisis el incremento producido en el precio por metro cuadrado en madrid capital del 6,9%, los municipios que en el primer trimestre de 2001 sufrieron un porcentaje por encima de esa cifra fueron, por este orden: parla, coslada, getafe, pozuelo de alarcón, torrejón de ardoz y tres cantos

el municipio que más ha subido, parla, partía de valores más bajos y es donde el precio creció con más fuerza, por encima del 14%

los municipios cuyos precios subieron por debajo del punto porcentual fueron boadilla del monte, Alcalá de Henares y Fuenlabrada, que se situaron, respectivamente, en el 0,9%, 0,4% y 0,3%

bajaron los precios en alcorcón (-2,8%), las rozas (-2,3%) y móstoles (-0,3%)

los cinco municipios actualmente más caros de madrid por m2 son, por este orden: alcobendas, pozuelo de alarcón, majadahonda, tres cantos y san sebastián de los reyes

los cinco más baratos son, por este orden: parla, móstoles, Alcalá de Henares, Torreldones y El Escorial

en nuestra opinión, los precios de la vivienda de segunda mano han experimentado subidas moderadas o incluso bajadas en municipios en los que se ha producido un mayor desarrollo urbanístico en los últimos años. es decir, en aquellos municipios donde se ha producido una explosión urbanística que ha generado una mayor oferta, los precios actualmente tienden a la estabilización o la baja. éste es el caso de Alcalá de Henares y Boadilla, en los que se han desarrollado nuevos barrios en los últimos dos años, como la Garena en Alcalá y el sector B en Boadilla

precio por m ² municipios	a 31-3-2001	incremento trimestral *
alcalá de henares	176.623	0,4%
alcobendas	316.771	4,1%
alcorcón	226.460	-2,8%
algete	189.331	1,3%
arganda	187.352	2,4%
boadilla del monte	215.438	0,9%
collado villalba	197.061	1,1%
colmenar viejo	221.729	6,2%
coslada	217.586	9,4%
el escorial	178.981	6,9%
fuenlabrada	188.022	0,3%
getafe	213.763	9,3%
majadahonda	282.336	1,4%
móstoles	173.951	-0,3%
parla	164.641	14,3%
pinto	203.060	5,5%
pozuelo de alarcón	283.647	8,4%
rozas de madrid (las)	236.789	-2,3%
san fernando de henares	224.208	5,8%
san sebastián de los reyes	271.492	5,1%
torrejón de ardoz	188.321	7,1%
torrelodones	185.331	6,5%
tres cantos	277.617	7,0%
villaviciosa de odón	195.548	2,5%

* incremento experimentado en el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2000 y 31 de marzo de 2001

precio medio por tipo de vivienda: madrid capital

las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio que, como media, supera los 50 millones de pesetas. las viviendas de 2 y 3 dormitorios se mantienen por debajo de los 30 millones de pesetas

la media en madrid capital para una vivienda de dos dormitorios es de 22.5 millones de pesetas. no obstante, todavía es posible encontrar este una vivienda de este tipo por debajo de esa cifra en carabanchel, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, tetuán, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde

la media en madrid capital para una vivienda de tres dormitorios es de 28 millones de pesetas. no obstante, todavía es posible encontrar una vivienda de este tipo por debajo de esa cifra en carabanchel, ciudad lineal, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde

los precios se disparan por encima de los 50 millones de pesetas para las viviendas de 4 dormitorios en la mayoría de los distritos. no obstante, en 9 de los 21 distritos de la capital todavía es posible encontrar este tipo de vivienda por debajo de los 30 millones (son los casos de arganzuela, carabanchel, latina, moratalaz, puente de vallecas, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde)

los distritos más caros son chamartín, chamberí y salamanca. en los dos primeros, las viviendas de dos dormitorios están por encima de los 30 millones. en el distrito de salamanca, la de tres dormitorios cuesta más de 50 millones y, en los 3 distritos, las de cuatro superan los 60 millones, aunque en el caso de chamartín esta cifra es ampliamente rebasada, llegando a costar este tipo de vivienda por encima de los 72 millones

los distritos más económicos son, usera, vicálvaro, puente de vallecas y villaverde

los datos muestran una fuerte estratificación de la ciudad; donde las diferencias de precios son muy grandes entre los distintos distritos

los distritos situados dentro de la m-30 muestran un mayor grado de homogeneidad en sus precios. en casi todos, un piso con dos dormitorios supera los 25 millones. sólo en tetuán se pueden encontrar este tipo de viviendas por debajo de esta cifra

en los distritos situados entre la m-30 y la m-40 encontramos mayor heterogeneidad. el más caro es hortaleza, debido al desarrollo urbanístico que ha vivido este distrito en los últimos años. los más económicos son carabanchel y usera

fuera de la m-40 es donde encontramos el distrito más económico de madrid capital: villaverde. por su posición geográfica, muy alejado del centro urbano y con unas calidades de construcción más económicas, villaverde es la opción más barata para comprar un piso en madrid capital

encontramos valores elevados en el distrito de barajas, en el que se ha producido uno de los desarrollos urbanísticos más fuertes de madrid en los últimos años. este distrito se ha beneficiado de la creación del campo de las naciones y la llegada del metro, lo que ha permitido a los vendedores fijar un precio más alto para sus productos. actualmente, una vivienda de dos dormitorios cuesta, en barajas, lo mismo que en retiro y es más caro que en arganzuela, centro, moncloa o salamanca

independientemente de que se elija una zona más o menos cara para vivir, las

viviendas de cuatro dormitorios se presentan como una alternativa casi inalcanzable para familias de ingresos medios, debido a que la oferta de este tipo de viviendas es escasa en nuestra ciudad y a que este tipo de viviendas se encuentran sobre todo en las zonas más caras, donde alcanzan precios por encima de los 50 millones de pesetas

precio medio por número de dormitorios a 31-03-2001

distrito	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
arganzuela	25.224.627	32.414.627	36.931.579
barajas	30.833.333	34.945.000	45.166.667
carabanchel	16.673.129	19.570.112	25.150.000
centro	25.037.521	32.376.639	53.444.000
chamartín	32.551.667	49.139.423	72.487.879
chamberí	32.745.833	43.666.667	61.976.923
ciudad lineal	24.921.429	27.791.579	58.075.862
fuencarral	28.504.000	41.586.885	60.214.286
hortaleza	32.912.857	32.461.111	51.474.074
latina	17.773.500	21.257.653	35.484.375
moncloa-aravaca	27.818.182	35.653.704	70.004.348
moratalaz	19.500.000	24.202.174	38.457.143
puente de vallecas	14.879.730	20.063.918	27.576.923
retiro	30.720.833	32.652.778	64.572.414
salamanca	28.969.737	53.630.769	66.137.931
san blas	21.116.071	28.365.517	46.616.667
tetuán	21.523.106	32.965.686	52.537.500
usera	15.281.081	20.185.616	22.362.500
vicálvaro	13.250.000	20.676.923	25.475.000
villa de vallecas	19.785.714	21.469.231	27.900.000
villaverde	12.858.824	15.801.042	23.057.895
madrid (media)	22.563.482	28.252.968	51.094.989

qué casa se puede comprar un madrileño

el ratio entre el coste de la vivienda y el salario anual es una medida, reconocida internacionalmente, que usan los profesionales del sector inmobiliario para calcular el esfuerzo en la compra de una vivienda por parte de un comprador

para obtenerlo, se mide cuántos años necesitaría una persona para comprarse una casa en el hipotético caso que destinara todo su sueldo a este objetivo

con los precios medios de la vivienda en el municipio de madrid y si tomamos un salario medio de 2.760.000 pesetas netas al año⁽¹⁾, el ratio sería el siguiente:

8,2 años para una vivienda de 2 dormitorios,

10,2 años para una vivienda de 3 dormitorios, y

18,5 años para una vivienda de 4 dormitorios

⁽¹⁾ fuente: instituto nacional de estadística (ine), octubre 2000

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

comprar fuera de madrid resulta más económico. ¿verdadero o falso?

dependiendo del municipio por el que se opte, esta afirmación que hace unos años podría valer, hoy ya no es cierta. actualmente, una vivienda de dos dormitorios es más barata, en media, en madrid capital que en alcobendas, algete, boadilla del monte, majadahonda, pozuelo de alarcón, las rozas, san sebastián de los reyes, torrelodones y tres cantos, donde el precio medio supera los 22 millones

si se opta por una vivienda de 3 dormitorios, madrid sigue saliendo más rentable económicamente que alcobendas, boadilla del monte, el escorial, majadahonda, pozuelo de alarcón, las rozas, san sebastián de los reyes, torrelodones, tres cantos y villaviciosa de odón, donde el precio medio para este tipo de casa se sitúa por encima de los 28 millones

en el caso de una vivienda de 4 dormitorios, sale más barata comprarla en madrid capital que en alcobendas, majadahonda, pozuelo de alarcón, las rozas, torrelodones y villaviciosa de odón

el municipio donde los tres tipos de viviendas (con dos, tres y cuatro dormitorios) son más caras es pozuelo de alarcón. este municipio, situado en la carretera de la coruña, se enclava en la zona más cara de los alrededores de madrid. a pozuelo de alarcón le siguen, en este área, majadahonda, las rozas y torrelodones. todos ellos, enlazados por la nacional VI, son los más caros de la comunidad de madrid, llegando incluso a superar los precios medios de madrid capital

el municipio más económico en todas las tipologías es parla. otros municipios con valores reducidos son alcalá de henares, arganda, collado villalba, fuenlabrada, pinto, san fernando de henares y torrejón de ardoz

por menos de 15 millones, se puede comprar una casa con dos dormitorios en alcalá de henares, coslada, parla y pinto

por menos de 25 millones, una casa de 3 dormitorios se puede encontrar en alcalá de henares, alcorcón, arganda, collado villalba, coslada, fuenlabrada, getafe, móstoles, parla, pinto, san fernando de henares y torrejón de ardoz

precio medio por número de dormitorios a 31-03-2001

municipio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
alcalá de henares	14.639.423	16.495.863	29.100.000
alcobendas	34.012.500	32.662.000	57.214.286
alcorcón	21.461.111	21.320.370	34.076.190
algete	25.000.000	25.492.000	39.166.667
arganda	15.500.000	19.228.571	30.500.000
boadilla del monte	24.660.000	32.025.909	44.651.613
collado villalba	16.617.500	20.770.513	27.036.458
colmenar viejo	19.750.000	26.677.778	33.731.250
coslada	13.533.333	20.577.000	30.956.250
el escorial	15.600.000	28.450.000	41.818.182
fuenlabrada	18.564.286	17.388.051	25.676.389
getafe	17.733.333	20.983.673	30.594.118
majadahonda	33.016.667	39.602.632	52.248.571
móstoles	18.336.364	19.220.631	23.210.909
parla	12.700.000	13.631.628	19.916.667
pinto	13.900.000	19.825.000	26.425.000
pozuelo de alarcón	37.821.053	49.870.270	63.030.952
rozas de madrid (las)	31.114.762	39.112.349	54.950.820
san fernando de henares	18.418.750	22.223.256	19.583.333
san sebastián de los reyes	26.363.636	31.248.837	43.636.364
torrejón de ardoz	18.539.683	18.351.957	21.303.161
torrelodones	28.250.000	34.170.000	53.344.444
tres cantos	28.766.667	38.560.000	42.710.345
villaviciosa de odón	19.500.000	37.654.545	67.055.556

para más información

para recibir gratuitamente el informe trimestral de evolución de vivienda de idealista, puedes enviar un email a hola@idealista.com solicitando ser incluido en la lista de distribución

este informe ha sido preparado por el departamento de estudios de idealista. su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de españa, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente

la información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios. en estos casos, idealista ofrece asesoramiento profesional específico

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. la inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. en cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida

© idealista, libertad y control s.a. 2001

evolución del precio de la vivienda de segunda mano en la comunidad de madrid

segundo trimestre 2001

este informe ha sido preparado por el departamento de estudios de idealista. su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de españa, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente

la información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios. en estos casos, idealista ofrece asesoramiento profesional específico

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. la inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. en cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida

© idealista, libertad y control s.a. 2001

metodología y objetivos

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano madrileño, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de 5.017 viviendas (2.874 de madrid capital y 2.143 de 24 municipios de la comunidad autónoma), durante el período comprendido entre el 31 de marzo de 2001 y el 30 de junio de 2001

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes amunicipios de la comunidad autónoma: alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, algete, arganda, boadilla del monte, collado villalba, colmenar viejo, coslada, el escorial, fuenlabrada, getafe, majadahonda, móstoles, parla, pinto, pozuelo de alarcón, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos y villaviciosa de odón

las viviendas analizadas son de segunda mano y proceden de particulares y de agencias inmobiliarias. todas ellas se encuentran o se encontraron ofertadas durante el período mencionado en la base de datos de idealista, y pasaron los controles de calidad en cuanto a la información facilitada sobre metros cuadrados, precio, ubicación y tipología (número de dormitorios)

idealista cuenta con la más detallada base de datos del mercado inmobiliario en madrid, lo que permite analizar de manera cuantitativa y cualitativa la evolución de la compra-venta de vivienda en nuestra comunidad

con la publicación trimestral de este informe idealista quiere traer transparencia y claridad a la información inmobiliaria existente en el mercado madrileño

el siguiente informe sobre la evolución del precio de la vivienda en madrid se publicará en la primera quincena de octubre de 2001

evolución del precio por m²: madrid capital

la vivienda de segunda mano en madrid experimenta en el segundo trimestre una subida media del 7,9 %

el precio medio por m² se sitúa en la cantidad récord de 354.953 pesetas

los precios siguen sin detenerse en la capital. el precio medio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano se sitúa a 30 de junio de 2001 en el récord histórico de 354.953 ptas./m². esto significa un incremento del 7,9% respecto al precio de la vivienda a 31 de marzo de 2001

los distritos que aumentan sus precios por encima de ese 7,9% son: retiro, tetuán, chamberí y villa de vallecas

de estos distritos, destaca especialmente la subida producida en villa de vallecas, donde los precios suben por encima del 14%

los distritos que registran menores incrementos son: barajas, vicálvaro y fuencarral. en todos ellos los precios aumentan por debajo del 1,5%

los distritos más caros son por este orden: chamartín, salamanca, chamberí, retiro y tetuán, distrito que supera por primera vez las 400.000 pesetas por m²

chamartín se consolida como el distrito más caro de la capital con un precio por m² que asciende a 473.449 pesetas

la tan anunciada ralentización económica por distintos agentes económicos durante esta primera parte del año 2001 no parece que esté afectando a los precios de la vivienda en madrid capital, que siguen escalando posiciones a un ritmo vertiginoso, aupados por una demanda fuerte y una oferta escasa

esta subida se debe en parte a la buena situación de la economía y al aumento de la renta, pero también tiene un factor financiero a su favor: la bajada de los tipos de interés en la zona euro

las administraciones públicas no han sabido reaccionar con la suficiente previsión a esta explosión de la demanda y esperan que el mercado se ajuste por sí solo. sin embargo, su intervención es necesaria para crear un componente básico en la oferta de vivienda: la creación de suelo urbano

ya comenzamos a ver algunos indicios de la bajada de actividad en el sector inmobiliario: el número de viviendas que se proyecta construir en España en el año 2001, 475.000, es un 20% inferior a las cifras de 2000

sigue existiendo una fuerte descompensación entre la oferta y la demanda de vivienda en el municipio de madrid y los madrileños cada vez encuentran más difícil acceder a una vivienda en su ciudad

precio por m² distrito	a 30-6-2001	incremento trimestral *
arganzuela	354.031	3,6%
barajas	298.878	1,1%
carabanchel	251.417	4,0%
centro	353.721	7,0%
chamartín	473.449	5,4%
chamberí	436.804	8,4%
ciudad lineal	368.909	3,3%
fuencarral	365.955	-0,2%
hortaleza	382.325	2,4%
latina	271.820	3,7%
moncloa-aravaca	378.472	5,4%
moratalaz	305.391	2,6%
puente de vallecas	253.232	5,9%
retiro	416.289	8,7%
salamanca	450.707	3,9%
san blas	310.256	4,6%
tetuán	401.052	9,2%
usera	236.890	3,0%
vicálvaro	271.111	1,2%
villa de vallecas	258.176	14,2%
villaverde	209.927	6,2%
* madrid capital (media)	354.953	7,9%

* incremento experimentado en el periodo comprendido entre el 31 de marzo de 2001 y 30 de junio de 2001

resumen del comportamiento de precios en el primer semestre en madrid capital

los precios suben en el primer semestre de 2001 un 15,4 %, pasando de las 307.692 pesetas por m2 del 31 de diciembre de 2000 a 354.953 pesetas por m2 el 30 de junio de 2001

precio por m ² distrito	a 30-6-2001	incremento semestral *
arganzuela	354.031	10,9%
barajas	298.878	1,2%
carabanchel	251.417	11,9%
centro	353.721	10,8%
chamartín	473.449	18,1%
chamberí	436.804	14,4%
ciudad lineal	368.909	9,7%
fuencarral	365.955	4,9%
hortaleza	382.325	15,5%
latina	271.820	8,5%
moncloa-aravaca	378.472	13,8%
moratalaz	305.391	10,3%
puente de vallecas	253.232	13,1%
retiro	416.289	11,7%
salamanca	450.707	9,2%
san blas	310.256	11,2%
tetuán	401.052	13,3%
usera	236.890	5,8%
vicálvaro	271.111	22,2%
villa de vallecas	258.176	6,5%
villaverde	209.927	6,2%
* madrid capital (media)	354.953	7,9%

* incremento experimentado en el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2000 y 30 de junio de 2001

evolución del precio por m²: otros municipios

el incremento máximo de precios se produjo en alcorcón, san sebastián de los reyes, pozuelo, colmenar viejo y majadahonda

tomando como medida de análisis el incremento producido en el precio por metro cuadrado en madrid capital del 7,9%, los municipios que en el segundo trimestre de 2001 sufrieron un porcentaje por encima de esa cifra fueron, por este orden: alcorcón, pozuelo de alarcón, san sebastián de los reyes, colmenar viejo y majadahonda

el municipio que más ha subido, alcorcón (11,7%), había registrado una bajada en el primer trimestre de precios (-2,8%). en el periodo analizado, es el municipio donde el precio creció ahora con más fuerza, por encima del 11%

los cinco municipios actualmente más caros de madrid por m2 son, por este orden: alcobendas, pozuelo de alarcón, majadahonda, san sebastián de los reyes y tres cantos. san sebastián de los reyes asciende un puesto en el ranking respecto al primer trimestre desplazando a tres cantos a un quinto lugar en relación a su anterior posición en el primer trimestre

pozuelo de alarcón alcanza las 312.000 pesetas por m2, y tras crecer más de un 10 % durante el segundo trimestre, se sitúa cada vez más cerca de alcobendas, que con un precio por m2 de 321.128, está a la cabeza de los municipios que en la comunidad de madrid tiene el precio más caro

los precios en san sebastián de los reyes se acercan a los del municipio limítrofe, alcobendas. se sitúan tan solo un 7 % por debajo, cuando la diferencia a 31 de diciembre era del 15 %

bajaron los precios en algete (-4,3%), parla (-2,8%) fuenlabrada (0,2%) y villaviciosa de odón (-0,2%)

los municipios cuyos precios subieron menos del 1,5% fueron boadilla del monte, alcobendas y san fernando de henares, que tuvieron un aumento, respectivamente, del 1,2%, 1,4% y 0,7%

los cinco municipios más baratos son, por este orden: parla, algete, el escorial, móstoles, y fuenlabrada. abandonan esta clasificación de cola alcalá de henares y torrelodones

los precios han experimentado una importante subida en este segundo trimestre en la mayoría de los municipios analizados

no obstante el precio medio por m2 sigue estando por debajo del de madrid capital

precio por m² municipios	a 30-6-2001	incremento trimestral *
alcalá de henares	189.782	7,5%
alcobendas	321.128	1,4%
alcorcón	252.887	11,7%
algete	181.109	-4.3%
arganda	190.653	1,8%
boadilla del monte	217.988	1,2%
collado villalba	192.738	3,0%
colmenar viejo	243.913	10,0%
coslada	233.273	7,2%
el escorial	184.791	3,2%
fuenlabrada	187.679	-0,2%
getafe	228.647	7,0%
majadahonda	308.553	9,3%
móstoles	186.362	7,1%
parla	160.006	-2,8%
pinto	208.078	2,5%
pozuelo de alarcón	312.461	10,2%
rozas de madrid (las)	247.420	4,5%

san fernando de henares	225.862	0,7%
san sebastián de los reyes	299.212	10,2%
torrejón de ardoz	191.599	1,7%
torrelodones	194.276	4,8%
tres cantos	293.691	5,8%
villaviciosa de odón	195.216	-0,2%

* incremento experimentado en el periodo comprendido entre el 31 de marzo de 2001 y 30 de junio de 2001

resumen del comportamiento de precios en el primer semestre: otros municipios

los precios suben en el primer semestre de 2001 en un rango que va desde el 0,1% en fuenlabrada hasta el 19,4 % en pozuelo de alarcón

precio por m ² municipios	a 30-6-2001	incremento semestral *
alcalá de henares	189.782	7,9%
alcobendas	321.128	5,5%
alcorcón	252.887	8,5%
algete	181.109	-3,1%
arganda	190.653	4,2%
boadilla del monte	217.988	2,1%
collado villalba	192.738	4,2%
colmenar viejo	243.913	16,8%
coslada	233.273	17,3%
el escorial	184.791	10,4%
fuenlabrada	187.679	0,1%
getafe	228.647	16,9%
majadahonda	308.553	10,8%
móstoles	186.362	6,8%
parla	160.006	11,1%
pinto	208.078	8,1%
pozuelo de alarcón	312.461	19,4%
rozas de madrid (las)	247.420	2,1%
san fernando de henares	225.862	6,6%
san sebastián de los reyes	299.212	15,8%
torrejón de ardoz	191.599	9,0%

torrelodones	194.276	11,6%
tres cantos	293.691	13,2%
villaviciosa de odón	195.216	2,3%

* incremento experimentado en el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2000 y 30 de junio de 2001

los precios descienden solamente en el término municipal de algete (-3,1%)

aunque los precios bajaron en parla, fuenlabrada y villaviciosa de odón durante el último trimestre, esta disminución se compensa con la subida que estos municipios sufrieron durante el primero, acumulando subidas en el conjunto del primer semestre de 2001

precio medio por tipo de vivienda: madrid capital

las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio que, como media, supera los 54 millones de pesetas. las viviendas de 2 y 3 dormitorios se sitúan en 25.419.661 y 30.633.148 respectivamente

la media en madrid capital para una vivienda de dos dormitorios es de 25,4 millones de pesetas. no obstante, todavía es posible encontrar una vivienda de este tipo por debajo de esa cifra en arganzuela, carabanchel, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, tetuán, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde

la media en madrid capital para una vivienda de tres dormitorios es de 30,6 millones de pesetas. no obstante, todavía es posible encontrar una vivienda de este tipo por debajo de esa cifra en carabanchel, ciudad lineal, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde

los precios se disparan por encima de los 54 millones de pesetas para las viviendas de 4 dormitorios en la mayoría de los distritos. no obstante, en 5 de los 21 distritos de la capital todavía es posible encontrar este tipo de vivienda por debajo de los 30 millones (son los casos de carabanchel, latina, puente de vallecas, usera y villaverde)

los distritos más caros son chamartín y salamanca. las viviendas de dos dormitorios están por encima de los 35 millones. para viviendas de cuatro dormitorios, salamanca supera como media los 80 millones y chamartin los 77. en las de tres dormitorios salamanca sigue siendo la más cara con una media de 48,5 millones, por encima de los 46,6 de chamberí

los distritos más económicos son, usera, vicálvaro, puente de vallecas y villaverde

los datos muestran una fuerte estratificación de la ciudad: las diferencias de precios son muy grandes entre los distintos distritos. aquellos situados dentro de la m-30 muestran un mayor grado de homogeneidad en sus precios. en casi todos, un piso con dos dormitorios se sitúa entre 25 y 35 millones, y sólo en tetuán se puede encontrar este tipo de viviendas por debajo de esa cifra

en los distritos situados entre la m-30 y la m-40 encontramos mayor heterogeneidad. el más caro es hortaleza, debido al desarrollo urbanístico que ha vivido este distrito en los últimos años. los más económicos son carabanchel y usera

fuera de la m-40 es donde encontramos el distrito más económico de madrid

capital: villaverde. por su posición geográfica, muy alejado del centro urbano y con unas calidades de construcción más económicas, villaverde es la opción más barata para comprar un piso en madrid capital

encontramos valores elevados en el distrito de barajas, en el que se ha producido uno de los desarrollos urbanísticos más fuertes de madrid en los últimos años. este distrito se ha beneficiado de la creación del campo de las naciones y la llegada del metro, lo que ha permitido a los vendedores fijar un precio más alto para sus inmuebles

independientemente de que se elija una zona más o menos cara para vivir, las viviendas de cuatro dormitorios se presentan como una alternativa casi inalcanzable para familias de ingresos medios, debido a que la oferta de este tipo de viviendas es escasa en nuestra ciudad y a que este tipo de viviendas se encuentran sobre todo en las zonas más caras, donde alcanzan precios por encima de los 54 millones de pesetas

precio medio por número de dormitorios a 30-06-2001

distrito	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
arganzuela	24.818.085	32.648.077	40.031.667
barajas	29.500.000	31.241.250	45.271.429
carabanchel	18.039.189	21.378.369	26.923.529
centro	28.999.438	35.536.607	47.692.000
chamartín	39.960.431	46.686.275	77.186.667
chamberí	29.894.595	41.815.000	62.981.579
ciudad lineal	28.760.169	30.044.186	51.706.897
fuencarral	27.431.250	43.872.581	65.318.919
hortaleza	33.047.115	38.404.808	56.686.667
latina	17.843.382	22.213.548	31.076.000
moncloa-aravaca	35.653.333	38.438.571	73.187.500
moratalaz	19.284.375	28.865.000	43.133.333
pueblo de vallecas	16.068.679	20.816.026	27.833.333
retiro	31.000.000	40.530.303	59.109.524
salamanca	36.555.682	48.510.526	80.304.348
san blas	18.830.000	26.281.395	55.290.000
tetuán	23.322.414	38.273.333	74.975.000
usera	16.491.667	19.329.787	29.033.333
vicálvaro	14.150.000	20.255.556	34.400.000
villa de vallecas	17.340.000	24.729.630	32.500.000
villaverde	14.893.333	17.073.077	26.454.545
madrid (media)	25.419.661	30.633.148	54.817.895

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

los precios medios oscilan entre 15 y 62 millones de pesetas. los precios máximos se sitúan en los municipios que enlaza la nacional VI

el municipio donde los tres tipos de viviendas (con dos, tres y cuatro dormitorios) son más caras es pozuelo de alarcón. este municipio, situado en la carretera de la coruña, se enclava en la zona más cara de los alrededores de madrid. a pozuelo de alarcón le siguen, en este área, majadahonda, las rozas y torrelodones. en todos ellos los precios medios llegan a superar a los de madrid capital. aunque el precio por m2 es superior en la capital, las superficies son más grandes en otros municipios y hacen que los precios medios por vivienda sean mayores

el municipio más económico en todas las tipologías es parla

otros municipios con valores reducidos son alcalá de henares, arganda, collado villalba, fuenlabrada, pinto, san fernando de henares y torrejón de ardoz

no se puede acceder a viviendas de dos dormitorios por menos de quince millones en ninguno de los municipios analizados

por menos de 20 millones, una casa de 3 dormitorios se puede encontrar en alcalá de henares, arganda, fuenlabrada, getafe, móstoles, parla, pinto y torrejón de ardoz

por menos de 15 millones, se puede comprar una casa con dos dormitorios en alcalá de henares, coslada, parla y pinto

precio medio por número de dormitorios a 30-06-2001

municipio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
alcalá de henares	19.991.304	17.461.806	30.400.000
alcobendas	24.886.667	29.491.509	53.357.143
alcorcón	24.421.429	24.443.478	35.095.455
algete	20.833.333	24.828.281	37.966.667
arganda	15.500.000	17.680.000	27.250.000
boadilla del monte	31.985.714	34.192.308	51.262.059
collado villalba	21.625.000	23.865.625	28.958.000
colmenar viejo	27.833.333	30.641.667	36.000.000
coslada	15.900.000	22.740.625	30.300.000
el escorial	18.375.000	22.886.364	38.625.000
fuenlabrada	17.884.615	17.685.338	24.275.000
getafe	18.031.250	19.248.214	36.787.500
majadahonda	32.028.571	41.772.340	46.710.870
móstoles	18.218.182	18.245.625	22.976.136
parla	15.500.000	14.370.513	18.628.571
pinto	15.487.500	18.630.000	22.066.667
pozuelo de alarcón	38.915.385	47.477.419	61.569.231
rozas de madrid (las)	31.838.462	36.715.865	50.480.769

san fernando de henares	18.387.500	20.575.000	28.750.000
san sebastián de los reyes	25.189.474	30.210.714	40.631.188
torrejón de ardoz	17.843.396	18.649.020	23.364.375
torrelodones	26.000.000	42.637.500	54.427.273
tres cantos	30.171.429	38.627.679	50.287.500
villaviciosa de odón	26.500.000	34.720.000	48.545.455

qué casa se puede comprar un madrileño

el ratio entre el coste de la vivienda y el salario anual es una medida, reconocida internacionalmente, que usan los profesionales del sector inmobiliario para calcular el esfuerzo en la compra de una vivienda por parte de un comprador

para obtenerlo, se mide cuántos años necesitaría una persona para comprarse una casa en el hipotético caso que destinara todo su sueldo a este objetivo

con los precios medios de la vivienda en el municipio de madrid y si tomamos un salario medio de 2.760.000 pesetas netas al año⁽¹⁾, el ratio sería el siguiente:

9,2 años para una vivienda de 2 dormitorios,

11,1 años para una vivienda de 3 dormitorios, y

19,8 años para una vivienda de 4 dormitorios

tipología	1 ^{er} trimestre 2001	2 ^o trimestre 2001	variación
dos dormitorios	8,2	9,2	12,2%
tres dormitorios	10,2	11,1	8,8%
cuatro dormitorios	18,5	19,8	7,0%

en definitiva, el esfuerzo en la compra de una vivienda de segunda mano de dos dormitorios en madrid ha aumentado, en un solo trimestre, un 12,2%

para la compra de una vivienda de tres dormitorios, el incremento supera el 8% (8,8%) y de un 7,0% para viviendas de cuatro dormitorios

⁽¹⁾ fuente: instituto nacional de estadística (ine), octubre 2000

para más información

para recibir gratuitamente el informe trimestral de evolución de vivienda de idealista, puedes enviar un email a fencinar@idealista.com solicitando ser incluido en la lista de distribución

este informe ha sido preparado por el departamento de estudios de idealista. su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados

internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de españa, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente

la información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios. en estos casos, idealista ofrece asesoramiento profesional específico

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. la inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. en cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida

© idealista, libertad y control s.a. 2001

evolución del precio de la vivienda de segunda mano en barcelona y madrid



tercer trimestre 2001

este informe ha sido preparado por el departamento de estudios de idealista. su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de españa, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente

la información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios. en estos casos, idealista ofrece asesoramiento profesional específico

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. la inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. en cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida

índice

metodología y objetivos	2
comunidad autónoma de madrid	3
provincia de barcelona	15
breve comparativa de precios barcelona - madrid	24
análisis de los resultados	27

metodología y objetivos

las viviendas analizadas son de segunda mano y proceden tanto de particulares como de agencias inmobiliarias. todas ellas se encuentran o se encontraron ofertadas en la base de datos de idealista durante el período comprendido entre el 30 de junio de 2001 y el 30 de septiembre de 2001

todas las viviendas analizadas pasaron los controles de calidad en cuanto a la información facilitada sobre metros cuadrados, precio, ubicación y tipología (número de dormitorios)

idealista cuenta con la base de datos más detallada del mercado inmobiliario en barcelona y madrid, lo que permite analizar de manera cuantitativa y cualitativa la evolución de la compra-venta de vivienda en ambos mercados

con la publicación trimestral de este informe idealista quiere traer transparencia y claridad a la información inmobiliaria existente en los mercados donde está presente

el siguiente informe sobre la evolución del precio de la vivienda en madrid se publicará en la primera quincena de enero de 2002

comunidad de madrid

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano madrileño, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **5.533 viviendas (3.277 de madrid capital y 2.256 de 26 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 30 de junio de 2001 y el 30 de septiembre de 2001

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes municipios de la comunidad autónoma: alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, algete, arganda del rey, boadilla del monte, collado villalba, colmenar viejo, coslada, el escorial, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, móstoles, parla, pinto, pozuelo de alarcón, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos y villaviciosa de odón

evolución del precio por m²: madrid capital

la vivienda de segunda mano en madrid experimenta en el tercer trimestre una subida media del 4,1%. el precio medio por m² se sitúa en la cifra récord de 369.568 pesetas

- los precios siguen sin detenerse en la capital. el precio medio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano se sitúa a 30 de septiembre de 2001 en el récord histórico de 369.568 ptas/m². esto significa un incremento del 4,1% respecto al precio de la vivienda a 30 de junio de 2001
- los distritos que aumentan sus precios por encima de ese 4,1% son: barajas, carabanchel, chamartín, ciudad lineal, moncloa, usera, vicálvaro y villaverde
- de estos distritos, destaca especialmente la subida producida en vicálvaro, donde los precios suben casi el 11%
- por primera vez en lo que va de año, se observa que hay distritos en madrid que acusan importantes bajadas. se trata de villa de vallecas (-3,6%) y hortaleza (-2,1%)
- arganzuela (-0,8%), fuencarral (-0,5%) y chamberí (-0,3%) ajustan también sus precios con bajadas moderadas durante el trimestre
- los distritos que registran incrementos positivos menores son: tetuán, moratalaz y latina. en ellos los precios aumentan entre el 1,5 y el 2,9%
- los distritos más caros son por este orden: chamartín, salamanca, chamberí, retiro, tetuán y ciudad lineal. éste último supera por primera vez las 400.000 pesetas por m²
- chamartín se consolida como el distrito más caro de la capital con un precio por m² que asciende a 508.370 pesetas, tras subir un 7,4% en el trimestre y casi un 27% desde diciembre de 2000
- los distritos más baratos son, por este orden: villaverde, villa de vallecas, usera, puente de vallecas y carabanchel
- villaverde, aunque tuvo un incremento en el tercer trimestre del 8,4%, sigue siendo el distrito más barato de la capital con un precio por m² que se sitúa en 227.655 pesetas

precio por m ² distrito	a 30-9-2001	incremento trimestral *
arganzuela	351.355	-0,8%
barajas	327.817	9,7%
carabanchel	263.594	4,8%
centro	366.712	3,7%
chamartín	508.370	7,4%
chamberí	435.309	-0,3%
ciudad lineal	401.144	8,7%
fuencarral	364.293	-0,5%
hortaleza	374.388	-2,1%
latina	279.801	2,9%
moncloa-aravaca	408.430	7,9%
moratalaz	309.965	1,5%
puente de vallecas	262.437	3,6%
retiro	431.623	3,7%
salamanca	465.346	3,2%
san blas	321.285	3,6%
tetuán	406.949	1,5%
usera	250.847	5,9%
vicálvaro	300.586	10,9%
villa de vallecas	248.763	-3,6%
villaverde	227.655	8,4%
madrid capital (media)	369.568	4,1%

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 30 de junio de 2001 y 30 de septiembre de 2001

si bien el incremento producido en el trimestre analizado es más moderado que en los dos anteriores, no deja de ser una preocupante subida superior al 4% en tan solo tres meses

no obstante, si se tiene en cuenta que los precios subieron este trimestre la mitad de lo que subieron el trimestre anterior (7,9%), podemos empezar a pensar que estamos acercándonos al final del vertiginoso crecimiento que se ha venido produciendo en madrid desde 1999, lo que apuntaría una ligera desaceleración de la compra-venta inmobiliaria

resumen del comportamiento de precios hasta septiembre de 2001 en madrid capital

los precios suben en los tres primeros trimestres de 2001 un 20,1%, pasando de las 307.692 pesetas por m² a 31 de diciembre de 2000 a 369.568 pesetas por m² el 30 de septiembre de 2001

- en estos 9 meses todos los distritos suben por encima del 10%, excepto fuencarral que lo hace un 4,5%
- los distritos que suben por encima del 20% son chamartín, moncloa-aravaca y vicálvaro

precio por m ² distrito	a 30-9-2001	incremento 2001 *
arganzuela	351.355	10,0%
barajas	327.817	11,0%
carabanchel	263.594	17,3%
centro	366.712	14,8%
chamartín	508.370	26,8%
chamberí	435.309	14,0%
ciudad lineal	401.144	19,3%
fuencarral	364.293	4,5%
hortaleza	374.388	13,1%
latina	279.801	11,7%
moncloa-aravaca	408.430	22,8%
moratalaz	309.965	12,0%
pueblo de vallecas	262.437	17,2%
retiro	431.623	15,9%
salamanca	465.346	12,8%
san blas	321.285	15,2%
tetuán	406.949	14,9%
usera	250.847	12,1%
vicálvaro	300.586	25,9%
villa de vallecas	248.763	17,7%
villaverde	227.655	15,4%
madrid capital (media)	369.568	20,1%

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2000 y 30 de septiembre de 2001

evolución del precio por m² en el tercer trimestre: otros municipios

el mayor incremento de precios se produjo en alcobendas, torrelodones y villaviciosa de odón. bajaron los precios en getafe, parla y pinto

- tomando como medida de análisis el incremento producido en el precio por metro cuadrado en madrid capital del 4,1%, los municipios que en el tercer trimestre de 2001 tuvieron un porcentaje por encima de esa cifra fueron, por este orden: alcobendas, torrelodones, villaviciosa de odón, coslada, el escorial, pozuelo de alarcón y san fernando de henares
- los cinco municipios actualmente más caros de la comunidad de madrid por m² son, por este orden: alcobendas, pozuelo de alarcón, majadahonda, tres cantos y san sebastián de los reyes
- el municipio que más ha subido, alcobendas, sitúa sus precios en 366.200 ptas por m² y se consolida como el más caro de la comunidad, tras madrid capital
- es destacable que en el tercer trimestre ha habido algunos municipios (7) cuyos precios han experimentado crecimientos moderados que no superan el 1%: alcalá de henares, alcorcón, arganda del rey, boadilla del monte, galapagar, majadahonda y san sebastián de los reyes. en concreto, en estos dos últimos, el incremento ha sido de 0,0%, por primera vez en lo que va de año
- bajaron los precios en pinto (-2,2%), getafe (-1,0%) y parla (-0,2%)
- los cinco más baratos son, por este orden: parla, algete, alcalá de henares, móstoles y arganda del rey. abandonan esta clasificación de cola durante el tercer trimestre el escorial y fuenlabrada

precio por m²		
municipios	a 30-9-2001	incremento trimestral *
alcalá de henares	189.968	0,1%
alcobendas	366.200	14,0%
alcorcón	255.334	1,0%
algete	184.719	2,0%
arganda del rey	192.100	0,8%
boadilla del monte	219.769	0,8%
collado villalba	196.020	1,7%
colmenar viejo	246.546	1,1%
coslada	249.267	6,9%
el escorial	197.101	6,7%
fuenlabrada	193.700	3,2%
getafe	226.458	-1,0%
galapagar	200.379	1,0%
leganés	231.245	2,0%
majadahonda	308.545	0,0%
móstoles	190.180	2,0%
parla	159.685	-0,2%
pinto	203.429	-2,2%
pozuelo de alarcón	331.776	6,2%
rozas de madrid (las)	247.816	0,2%
san fernando de henares	236.046	4,5%
san sebastián de los reyes	299.345	0,0%
torrejón de ardoz	197.314	3,0%
torrelodones	211.108	8,7%
tres cantos	301.922	2,8%
villaviciosa de odón	211.413	8,3%

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 30 de junio de 2001 y 30 de septiembre de 2001

la evolución de los precios en este tercer trimestre muestra una tendencia alcista en la mayoría de los municipios pero es destacable que ya se está empezando a producir un estancamiento en los precios de muchos de ellos, con bajadas o incrementos muy pequeños. esto contrasta con las subidas generalizadas que observábamos en los dos trimestres anteriores

resumen del comportamiento de precios hasta septiembre de 2001: otros municipios

los precios suben en los primeros tres trimestres de 2001 en un rango que va desde el 2,2% en las rozas hasta el 26,8% en pozuelo de alarcón. los precios descienden solamente en el término municipal de algete (-1,2%)

- solo superan el incremento de madrid (20,1%) los siguientes municipios: alcobendas, coslada, pozuelo de alarcón y torrelodones

precio por m ² municipios	a 30-9-2001	incremento 2001*
alcalá de henares	189.968	8,0%
alcobendas	366.200	20,3%
alcorcón	255.334	9,6%
algete	184.719	-1,2%
arganda	192.100	5,0%
boadilla del monte	219.769	2,9%
collado villalba	196.020	5,9%
colmenar viejo	246.546	18,1%
coslada	249.267	25,3%
el escorial	197.101	17,7%
fuenlabrada	193.700	3,3%
getafe	226.458	15,8%
galapagar	200.379	14,2%
leganés	231.245	11,9%
majadahonda	308.545	10,8%
móstoles	190.180	9,0%
parla	159.685	10,9%
pinto	203.429	5,7%
pozuelo de alarcón	331.776	26,8%
rozas de madrid (las)	247.816	2,2%
san fernando de henares	236.046	11,4%
san sebastián de los reyes	299.345	15,9%
torrejón de ardoz	197.314	12,2%
torrelodones	211.108	21,3%
tres cantos	301.922	16,4%
villaviciosa de odón	211.413	10,8%

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2000 y 30 de septiembre de 2001

precio medio por tipo de vivienda: madrid capital

las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio que, como media, supera los 55 millones de pesetas. las viviendas de 2 y 3 dormitorios se sitúan en 26.114.932 ptas y 32.489.784 ptas respectivamente

- el precio medio en madrid capital para una vivienda de dos dormitorios es de 26,1 millones de pesetas. no obstante, todavía es posible encontrar precios medios por debajo de esa cifra en carabanchel, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, tetuán, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde
- el precio medio en madrid capital para una vivienda de tres dormitorios es de 32,5 millones de pesetas. no obstante, todavía es posible encontrar precios medios por debajo de esa cifra en carabanchel, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde
- los precios se disparan por encima de los 50 millones de pesetas para las viviendas de 4 dormitorios en nueve de los veintidós distritos. no obstante, en 4 de ellos todavía es posible encontrar este tipo de vivienda por debajo de los 30 millones (son los casos de villa de vallecas, puente de vallecas, usera y villaverde)
- los distritos más caros son chamartín y salamanca. las viviendas de dos dormitorios están por encima de los 35 millones. para viviendas de cuatro dormitorios, chamartín supera como media los 80 millones y salamanca los 72. en las de tres dormitorios los precios de ambos distritos se disparan ya por encima de los 50 millones
- los distritos más económicos son usera, villa de vallecas, puente de vallecas y villaverde

los distritos situados dentro de la m-30 muestran un mayor grado de homogeneidad en sus precios. en casi todos, un piso con dos dormitorios se sitúa entre 25 y 40 millones. sólo en tetuán se puede encontrar este tipo de viviendas por debajo de esa cifra

en los distritos situados entre la m-30 y la m-40 encontramos mayor heterogeneidad. los más caros son hortaleza y fuencarral. los más económicos carabanchel y usera

fuera de la m-40 es donde encontramos el distrito más económico de madrid capital: villaverde. por su posición geográfica, muy alejado del centro urbano y con unas calidades de construcción más económicas, villaverde es la opción más barata para comprar un piso en madrid capital. por el contrario el distrito de barajas es el más caro de esta área

independientemente de que se elija una zona más o menos cara para vivir, las viviendas de cuatro dormitorios se presentan como una alternativa casi inalcanzable para familias de ingresos medios, debido a que la oferta de este tipo de viviendas es escasa en nuestra ciudad y a que este tipo de viviendas se encuentran sobre todo en las zonas más caras, donde alcanzan precios por encima de los 55 millones de pesetas que es la media de la capital

precio medio por número de dormitorios a 30-09-2001

distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
arganzuela	26.461.435	34.284.135	32.284.615
barajas	27.520.000	34.427.273	49.058.333
carabanchel	18.783.239	21.638.760	30.352.632
centro	29.370.690	39.470.968	42.459.091
chamartín	39.128.652	54.133.824	82.670.270
chamberí	27.998.649	41.736.905	62.903.261
ciudad lineal	30.645.455	36.973.786	61.269.231
fuencarral	26.472.414	41.118.462	64.289.474
hortaleza	29.986.486	34.879.688	53.365.000
latina	18.389.286	22.264.748	33.371.429
moncloa-aravaca	36.614.815	40.098.913	67.578.947
moratalaz	20.528.571	27.083.333	45.416.667
pueblo de vallecas	16.285.278	21.527.903	28.298.571
retiro	34.308.333	46.153.947	60.153.333
salamanca	36.313.636	52.644.545	72.565.517
san blas	19.900.000	27.977.083	48.337.500
tetuán	22.101.343	35.553.636	75.409.524
usera	18.527.143	20.419.811	28.328.571
vicálvaro	22.369.231	23.166.667	32.000.000
villa de vallecas	19.600.000	22.288.750	29.433.333
villaverde	16.602.941	19.050.000	25.800.000
madrid (media)	26.114.932	32.489.748	55.694.841

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

los precios medios oscilan entre 12 y 65 millones de pesetas. los máximos se sitúan en los municipios que enlaza la nacional VI

- el municipio donde los tres tipos de viviendas (con dos, tres y cuatro dormitorios) son más caros es pozuelo de alarcón. este municipio, situado en la carretera de la coruña, se enclava en la zona más cara de los alrededores de madrid. a pozuelo de alarcón le siguen, en esta área, majadahonda, las rozas y torrelodones. todos ellos, enlazados por la nacional VI, son los más caros de la comunidad de madrid (excepto alcobendas, el más caro de la comunidad por precio medio del m² y situado en la nacional I)
- algunos municipios de la nacional VI llegan a superar los precios medios de madrid capital ya que, aunque el precio por m² es superior en la capital, las superficies son más grandes en otros municipios y hacen que los precios medios por vivienda sean mayores
- el municipio más económico en todas las tipologías es parla, donde se puede acceder a viviendas de dos dormitorios desde doce millones. otros municipios con valores reducidos son alcalá de henares, arganda, collado villalba, fuenlabrada, pinto, san fernando de henares y torrejón de ardoz
- por menos de 20 millones, una casa de 3 dormitorios se puede encontrar en alcalá de henares, arganda, fuenlabrada, móstoles, parla y torrejón de ardoz

precios medios por número de dormitorios a 30-09-2001

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
alcalá de henares	22.811.364	18.093.793	30.617.241
alcobendas	33.000.000	36.212.821	55.591.667
alcorcón	24.968.750	25.309.859	30.495.833
algete	18.050.000	27.507.143	39.350.000
arganda	15.221.429	18.285.714	22.225.000
boadilla del monte	30.316.667	37.517.857	47.975.227
collado villalba	22.354.533	23.497.985	26.749.900
colmenar viejo	20.700.000	31.549.500	33.077.778
coslada	17.585.714	23.633.333	38.080.000
el escorial	20.083.333	27.818.182	43.383.333
fuenlabrada	18.883.333	18.033.228	24.485.714
galapagar	20.616.250	24.234.419	36.894.643
getafe	16.280.769	23.722.368	37.414.286
leganés	19.158.750	20.048.837	36.469.231
majadahonda	35.050.000	42.182.653	51.240.000
móstoles	17.544.444	19.065.625	24.409.574
parla	12.475.000	14.418.056	18.114.286
pinto	16.025.000	21.387.500	22.440.000
pozuelo de alarcón	41.992.857	49.554.286	65.748.485
rozas de madrid (las)	32.592.683	39.004.722	56.276.471
san fernando de henares	18.300.000	20.563.793	37.437.500
san sebastián de los reyes	28.484.615	30.547.059	43.478.217
torrejón de ardoz	18.302.128	19.139.378	24.480.263
torrelodones	33.760.000	45.437.500	54.416.667
tres cantos	35.160.000	38.860.000	49.062.500
villaviciosa de odón	32.500.000	28.000.000	50.372.727

qué casa se puede comprar un madrileño

el ratio entre el coste de la vivienda y el salario anual es una medida, reconocida internacionalmente, que usan los profesionales del sector inmobiliario para calcular el esfuerzo en la compra de una vivienda por parte de un comprador

para obtenerlo, se mide cuántos años necesitaría una persona para comprarse una casa en el hipotético caso que destinara todo su sueldo a este objetivo

con los precios medios de la vivienda en el municipio de madrid y si tomamos un salario medio de 2.760.000 pesetas netas al año⁽¹⁾, el ratio sería el siguiente:

9,5 años para una vivienda de 2 dormitorios,

11,8 años para una vivienda de 3 dormitorios y

20,2 años para una vivienda de 4 dormitorios

<u>tipología</u>	<u>segundo trimestre 2001 *</u>	<u>tercer trimestre 2001 *</u>	<u>variación</u>
dos dormitorios	9,2	9,5	3,3 %
tres dormitorios	11,1	11,8	6,3 %
cuatro dormitorios	19,8	20,2	2,0 %

* en años

el esfuerzo en la compra de vivienda ha aumentado un 6,3 % en un solo trimestre para la compra de la vivienda de tres dormitorios, y para las de dos y cuatro dormitorios un 3,3 % y un 2,0 % respectivamente

(1) fuente: instituto nacional de estadística (ine), octubre 2000

provincia de barcelona

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano barcelonés, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **2.867 viviendas (1.214 de barcelona capital y 1.653 de 24 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 30 de junio de 2001 y el 30 de septiembre de 2001

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes municipios de la comunidad autónoma: badalona, casteldefels, cerdanyola del vallès, corbera de llobregat, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, gavá, hospitalet de llobregat, mataro, mollet del vallès, montcada i reixac, rubí, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, sant joan despí, sant just desvern, sant pere de ribes, sant vicenç dels horts, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa y viladecans

evolución del precio por m² : barcelona capital

la vivienda de segunda mano en barcelona experimenta en el tercer trimestre una subida media del 1,7%. el precio medio por m² se sitúa en la cantidad récord de 351.312 pesetas

- los distritos que aumentan sus precios por encima de ese 1,7% son: nou barris (4,7%), eixample (4,0%), ciutat vella (3,6%), sant andreu (2,5%) sants-montjuïc (2,3%) y sarrià-sant gervasi (1,9%)
- los distritos que aumentan sus precios por debajo de ese 1,7% son: sant martí (1,3%), horta guinardó (1 %) y gràcia (0,4%). les corts aumenta justo un 1,7 %
- los distritos más caros son por este orden: sarrià-sant gervasi, les corts y eixample, donde los precios medios superan las 400.000 pesetas por m²
- los distritos más baratos son: nou barris, ciutat vella y sants-montjuïc
- los precios mínimos se encuentran en nou barris, donde se sitúan por debajo de las 300.000 pesetas, concretamente 292.833 ptas/m²
- ninguno de los distritos alcanza un precio medio superior a las 500.000 pesetas por m², siendo el más caro sarrià-sant gervasi, donde los precios se sitúan ligeramente por encima de las 450.000 pesetas

precio por m²		
distrito	a 30-9-2001	incremento trimestral *
ciutat vella	313.402	3,6%
eixample	407.818	4,0%
sants-montjuïc	321.013	2,3%
les corts	419.327	1,7%
sarrià-sant gervasi	456.011	1,9%
gràcia	381.320	0,4%
horta guinardó	326.640	1,0%
nou barris	292.833	4,7%
sant andreu	323.780	2,5%
sant martí	336.336	1,3%
barcelona capital (media)	351.312	1,7%

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 30 de junio de 2001 y 30 de septiembre de 2001

evolución del precio por m²: otros municipios

el incremento máximo de precios se produjo en sant joan despi, sitges y san cugat del vallès. bajaron los precios en mollet del vallès

- tomando como medida de análisis el incremento producido en el precio por metro cuadrado en barcelona capital del 1,7%, los municipios que en el tercer trimestre de 2001 tuvieron un incremento por encima de esa cifra fueron, por este orden: sant joan despi, sitges, san cugat del vallès, terrassa, esplugues de llobregat, sant just desvern, montcada i reixac, santa coloma de gramenet, sant boi de llobregat, castelldefels, corbera de llobregat y badalona
- sitges (367.300 ptas/m²) y esplugues de llobregat (352.776 ptas/m²) son los municipios más caros de la provincia. sus precios incluso superan a los de barcelona capital. por encima de las 300.000 pesetas por m² se sitúan también san just desvern, sant cugat del vallès, castelldefels y sant joan despi
- los municipios más económicos son corbera de llobregat, sant pere de ribes, sant vicent dels horts, rubí y terrasa
- es destacable que en el tercer trimestre ha habido municipios (9) cuyos precios han experimentado crecimientos moderados que no superan el 1%. entre ellos se encuentran: cornellà de llobregat, gavá, hospitalet de llobregat, mataró, rubí, sabadell, sant feliu de llobregat, sant pere de ribes y viladecans
- sólo en el municipio de mollet del vallés bajaron los precios (-1,1%)

precio por m²		
municipios	a 30-9-2001	incremento trimestral *
badalona	264.480	1,8%
castelldefels	306.795	2,0%
cerdanyola del vallès	277.165	1,3%
corbera de llobregat	192.943	1,8%
cornellà de llobregat	297.936	0,9%
esplugues de llobregat	352.776	3,8%
gavá	278.212	0,1%
hospitalet de llobregat	295.608	0,3%
mataró	207.178	0,8%
mollet del vallès	224.326	-1,1%
montcada i reixac	282.158	2,3%
rubi	203.500	1,0%
sabadell	229.411	0,2%
sant boi de llobregat	263.314	2,1%
sant cugat del vallès	319.662	4,3%
sant feliu de llobregat	298.637	0,0%
sant joan despi	301.824	4,9%
sant just desvern	348.879	3,5%
sant pere de ribes	197.450	0,1%
sant vicenç dels horts	202.746	1,6%
santa coloma de gramenet	265.322	2,3%
sitges	367.300	4,3%
terrassa	203.965	4,3%
viladecans	267.704	0,8%

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 30 de junio de 2001 y 30 de septiembre de 2001

precio medio por tipo de vivienda: barcelona capital

las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio medio de 39.190.271 pesetas, las de tres 27.841.168 y las de dos dormitorios 21.887.606

- la media en barcelona capital para una vivienda de dos dormitorios es de 21,9 millones de pesetas. no obstante, todavía es posible encontrar precios medios por debajo de esa cifra en los distritos de nou barris, ciutat vella, horta guinardó, sant martí, sant andreu y sants-montjuïc
- la media en barcelona capital para una vivienda de tres dormitorios es de 27,8 millones de pesetas. no obstante, todavía es posible encontrar precios medios por debajo de esa cifra en nou barris, ciutat vella, horta guinardó, sant martí, sant andreu y sants-montjuïc
- los precios se sitúan por encima de los 40 millones de pesetas para las viviendas de 4 dormitorios en cinco de los diez distritos. en sarrià-sant gervasi y en les corts superan los 50 millones
- los distritos más caros son sarrià-sant gervasi y les corts. en sarrià-sant gervasi, por ejemplo, las viviendas de dos dormitorios están por encima de los 45 millones. las de tres dormitorios los precios de ambos distritos se sitúan por encima de los 40 millones, y las viviendas de cuatro dormitorios superan como media los 59 millones
- los distritos más económicos son nou barris, sant andreu y sants-montjuïc

precio medio por número de dormitorios a 30-09-2001

distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
ciutat vella	18.430.333	27.008.824	40.275.250
horta guinardó	19.753.205	24.372.000	37.454.107
sant andreu	21.310.000	24.561.214	31.555.000
sarrià-sant gervasi	47.333.333	49.704.348	59.142.857
eixample	28.802.708	34.904.462	41.174.091
gràcia	23.200.000	28.193.590	43.875.000
les corts	28.730.000	40.163.636	53.469.118
nou barris	17.270.588	20.636.528	29.900.000
sant martí	20.406.897	27.243.929	31.101.176
sants-montjuïc	21.596.667	25.471.037	33.190.517
barcelona	21.887.606	27.841.168	39.190.271

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 30 de junio de 2001 y 30 de septiembre de 2001

qué casa se puede comprar un barcelonés

el ratio entre el coste de la vivienda y el salario anual es una medida, reconocida internacionalmente, que usan los profesionales del sector inmobiliario para calcular el esfuerzo en la compra de una vivienda por parte de un comprador

para obtenerlo, se mide cuántos años necesitaría una persona para comprarse una casa en el hipotético caso que destinara todo su sueldo a este objetivo

con los precios medios de la vivienda en el municipio de barcelona y si tomamos un salario medio de 2.760.000 pesetas netas al año⁽¹⁾, el ratio sería el siguiente:

7,9 años para una vivienda de 2 dormitorios,

10,1 años para una vivienda de 3 dormitorios y

14,2 años para una vivienda de 4 dormitorios

(1) fuente: instituto nacional de estadística (ine), octubre 2000

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

las viviendas más caras se encuentran en sant just desvern y en sitges

- los precios más caros de la provincia se encuentran en sant just desvern, sitges, sant cugat del vallès y esplugues de llobregat. las viviendas superan los precios medios de barcelona capital en todas las tipologías.
- los precios medios más económicos se encuentran por el contrario en mataró, montcada i reixac y hospitalet de llobregat

precios medios por número de dormitorios a 30-09-2001

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
badalona	17.697.826	22.661.709	30.402.857
castelldefels	24.858.696	33.130.833	48.735.366
cerdanyola del vallès	22.862.500	24.879.268	37.758.974
corbera de llobregat	12.500.000	27.214.286	40.772.727
cornellà de llobregat	19.521.591	21.828.421	29.295.238
esplugues de llobregat	23.066.667	42.115.789	64.202.727
gavá	17.325.000	22.400.000	27.423.810
hospitalet de llobregat	16.139.063	20.808.505	29.275.926
mataró	16.160.000	16.504.459	22.726.667
mollet del vallès	20.983.333	21.826.667	26.500.000
montcada i reixac	18.200.000	20.785.714	27.081.250
rubí	21.521.429	24.845.344	32.150.000
sabadell	16.622.500	20.640.741	28.007.143
sant boi de llobregat	16.866.667	20.213.971	26.776.471
sant cugat del vallès	35.000.000	46.909.375	61.772.727
sant feliu de llobregat	20.290.000	22.398.214	39.089.583
sant joan despí	25.375.000	38.112.500	50.235.000
sant just desvern	29.166.667	48.011.111	86.036.364
sant pere de ribes	13.650.000	15.042.857	48.866.667
sant vicenç dels horts	21.000.000	28.340.000	27.638.889
santa coloma de gramenet	16.625.000	19.611.321	30.957.895
sitges	28.916.667	35.390.909	67.125.000
terrassa	16.725.000	18.137.200	26.142.857
viladecans	18.800.000	21.822.000	35.596.154

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 30 de junio de 2001 y 30 de septiembre de 2001

comparativa de precios de la vivienda de segunda mano en las capitales de barcelona y madrid

el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano es un 5,2% más caro en madrid que en barcelona. el precio medio de madrid se sitúa en 369.568 ptas/m², mientras que en barcelona queda en 351.312 ptas/m²

- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en barcelona se sitúa en 351.312 ptas. este precio ha aumentado un 1,7% desde el 30 de junio de este año
- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en Madrid se sitúa en 369.000 ptas. este precio ha aumentado un 4,1% desde el 30 de junio de este año
- los 3 distritos más caros de barcelona son: sarrià-sant gervasi (456.011 ptas/m²), les corts (419.327 ptas/m²) y eixample (407.818 ptas/m²)
- los 3 distritos más caros de madrid son: chamartín (508.370 ptas/m²), salamanca (465.346 ptas/m²) y chamberí (435.309 ptas/m²)

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid distrito	ptas / m ²	barcelona distrito	ptas / m ²	diferencia (%)
chamartín	508.370	sarrià-sant gervasi	456.011	10,2
salamanca	465.346	les corts	419.327	9,8
chamberí	435.309	eixample	407.818	6,3

comparativa de precios de la vivienda de segunda mano en los municipios de barcelona y madrid

vivir en los municipios de barcelona es más caro que en los de madrid. la diferencia puede variar entre un 0,3 (sitges vs. alcobendas) hasta un 17,2 (corbera de llobregat vs. parla)

- los cinco municipios más caros de barcelona son: sitges (367.300 ptas/m²), espluges de llobregat (352.776 ptas/ m²), sant just desvern (348.879 ptas/ m²), sant cugat del vallès (319.662 ptas/ m²), castelldelfels (306.795 ptas/ m²)
- los cinco municipios más caros de madrid son: alcobendas (366.200 ptas/ m²), pozuelo de alarcón (331.776 ptas/ m²), majadahonda (308.545 ptas/ m²), tres cantos (301.922 ptas/ m²) y san sebastián de los reyes (299.345 ptas/ m²)
- los cinco municipios más baratos de barcelona son: corbera de llobregat (192.943 pts/m²), sant pere de ribes (197.450 pts/m²), sant vicenç dels horts (202.746 pts/m²), rubí (203.500 pts/m²), terrassa (203.965 pts/m²)
- los cinco municipios más baratos de madrid son: parla (159.685 pts/m²), algete (184.719 pts/m²), Alcalá de Henares (189.968 pts/m²), Móstoles (190.180 pts/m²), Arganda del Rey (192.100 pts/m²)

comparativa de municipios.- los más caros

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	ptas / m²	barcelona municipio	pts / m²	diferencia (%)
alcobendas	366.200	sitges	367.300	0,3
pozuelo de alarcón	331.776	espluges de llobregat	352.776	5,9
majadahonda	308.545	sant just desvern	348.879	11,5
tres cantos	301.922	sant cugat del vallès	319.662	5,5
san sebastián de los reyes	299.345	castelldefels	306.795	2,4

comparativa de municipios.- los más baratos

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	ptas / m²	barcelona municipio	ptas / m²	diferencia (%)
parla	159.685	corbera de llobregat	192.943	17,2
algete	184.719	sant pere de ribes	197.450	6,4
alcalá de henares	189.968	sant vicenç dels hort	202.746	6,3
móstoles	190.180	rubí	203.500	6,5
arganda del rey	192.100	terrassa	203.965	5,8

análisis de los resultados

el incremento de las precios de la vivienda de segunda mano, tanto en madrid como en barcelona, ha sido más moderado que en el trimestre anterior, lo que apunta a una ligera desaceleración de los precios que venían aumentando de forma vertiginosa desde 1999

la fuerte expansión del mercado inmobiliario se ha visto favorecida en los últimos años por diversos factores, como son: bajos tipos de interés, expansión económica, efecto euro y la escasez del suelo

para más información

gonzalo moro

91 701 40 30

gmoro@idealista.com

fernando encinar

91 701 02 69

fencinar@idealista.com

evolución del precio de la vivienda de segunda mano en barcelona y madrid



cuarto trimestre 2001

este informe ha sido preparado por el departamento de estudios de idealista. su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de España, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente

la información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios. en estos casos, idealista ofrece asesoramiento profesional específico

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. la inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. en cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida

índice

metodología y objetivos	2
provincia de barcelona	3
comunidad de madrid	14
breve comparativa de precios barcelona - madrid	24

metodología y objetivos

todas las viviendas analizadas para este estudio son de segunda mano y proceden tanto de particulares como de agencias inmobiliarias. se encuentran o se encontraron ofertadas en la base de datos de idealista durante el período comprendido entre el 30 de septiembre y el 31 de diciembre de 2001

todas las viviendas analizadas pasaron los controles de calidad en cuanto a la información facilitada sobre metros cuadrados, precio, ubicación y tipología (número de dormitorios)

idealista cuenta con la base de datos más detallada del mercado inmobiliario en barcelona y madrid, lo que permite analizar de manera cuantitativa y cualitativa la evolución de la compra-venta de vivienda en ambos mercados

con la publicación trimestral de este informe idealista quiere traer transparencia y claridad a la información inmobiliaria existente en los mercados donde está presente

el siguiente informe sobre la evolución del precio de la vivienda en los mercados de barcelona y madrid se publicará en la primera quincena de abril de 2002

provincia de barcelona

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano barcelonés, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **2.924 viviendas (1.355 de barcelona capital y 1.569 de 24 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 30 de septiembre de 2001 y el 31 de diciembre de 2001

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes municipios de la comunidad autónoma: badalona, casteldefels, cerdanyola del vallès, corbera de llobregat, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, gavá, hospitalet de llobregat, mataro, mollet del vallès, montcada i reixac, rubí, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, sant joan despí, sant just desvern, sant pere de ribes, sant vicenç dels horts, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa y viladecans

evolución del precio por m² : barcelona capital

la vivienda de segunda mano en barcelona experimenta en el cuarto trimestre una subida media del 3,5%. el precio medio por m² se sitúa en la cantidad récord de 2.185 € (363.477 ptas)

- los distritos que aumentan sus precios por encima de ese 3,5% son: sarrià-sant gervasi (7,1%) ciutat vella (6,8%), les corts (6,3%) y gràcia (5%)
- el distrito más caro, sarrià, es el que acumula mayor subida durante el trimestre, un 7,1%
- los distritos que aumentan sus precios por debajo de ese 3,5% son: eixample (3,2%), horta guinardó (3,1 %) y sants-montjuic (0,8%). sant martí aumenta justo un 3,5 %
- los precios descienden ligeramente en dos de los diez distritos barceloneses: nou barris (-0,7%) y sant andreu (-0,9%)
- los distritos más caros son por este orden: sarrià-sant gervasi, les corts y eixample, donde los precios medios superan los 2.500 €/m² (415.965 pesetas)
- los distritos más baratos son: nou barris, sant andreu y sants-montjuic. en los tres distritos los precios no llegan a 2.000 €/m² (332.772 ptas)
- los precios mínimos se encuentran en nou barris, donde el metro cuadrado se sitúa en 1.748 € (290.809 ptas)
- ninguno de los distritos alcanza un precio medio superior a los 3.000 € (500.000 pesetas por m² aprox), siendo el más caro sarrià-sant gervasi, donde los precios se sitúan bastante cerca de esta marca, 2.936 € (488.484 ptas)

precio por m²		
distrito	a 31-12-2001	incremento trimestral *
ciutat vella	2.011 € 334.668 ptas	6,8%
eixample	2.529 € 420.736 ptas	3,2%
sants-montjuïc	1.946 € 323.716 ptas	0,8%
les corts	2.679 € 445.750 ptas	6,3%
sarrià-sant gervasi	2.936 € 488.484 ptas	7,1%
gràcia	2.405 € 400.239 ptas	5,0%
horta guinardó	2.024 € 336.709 ptas	3,1%
nou barris	1.748 € 290.809 ptas	-0,7%
sant andreu	1.929 € 320.896 ptas	-0,9%
sant martí	2.091 € 347.978 ptas	3,5%
barcelona capital (media)	2.185 €€ 363.477 ptas s	3,5%

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 30 de septiembre de 2001 y 31 de diciembre de 2001

evolución del precio por m²: otros municipios

el incremento máximo de precios se produjo en sant vicenç dels horts, corbera de llobregat y gavá, con incrementos superiores al 10% en todos ellos. bajaron los precios en ocho municipios, destacando el descenso de rubi, con una bajada del 7,9%

- tomando como medida de análisis el incremento producido en el precio por metro cuadrado en barcelona capital del 3,5%, los municipios que en el cuarto trimestre de 2001 tuvieron un incremento por encima de esa cifra fueron, por este orden: sant vicenç dels horts, corbera de llobregat, gavá, sabadell, montcada i reixac, sant cugat del vallès, sitges, castelldelfels, badalona, terrasa y cornellà de llobregat
- los cinco municipios más caros de barcelona son sitges, esplugues de llobregat, sant cugat del vallès, sant just desvern y castelldelfels. en todos ellos los precios se sitúan por encima de los 2.000 €/m² (332.772 ptas/m²), salvo en castelldelfels, donde el precio está ligeramente por debajo (1.934 €/m²)
- es destacable que en el cuarto trimestre ha habido municipios (8) cuyos precios han experimentado descenso de precios. entre ellos se encuentran: rubí, sant just desvern, sant joan despi, esplugues de llobregat, hospitalet de llobregat, mollet del vallès, viladecans, y sant boi de llobregat
- el municipio de mollet del vallés es el único que baja sus precios por segundo trimestre consecutivo (-0,8%)
- los cinco municipios más económicos son: rubi, sant pere de ribes, mataro, terrasa y corbera de llobregat, con precios en todos ellos inferiores a las 220.000 ptas/m² o 1.322 €
- los precios son inferiores a los 1.200 € (200.000 ptas) por m² en rubi y sant pere de ribes

precio por m²		
municipios	a 31-12-2001	incremento trimestral *
badalona	1.663 € 276.677 ptas	4,6%
castelldefels	1.934 € 321.862 ptas	4,9%
cerdanyola del vallès	1.691 € 281.424 ptas	1,5%
corbera de llobregat	1.308 € 217.647 ptas	12,8%
cornellà de llobregat	1.859 € 309.394 ptas	3,8%
esplugues de llobregat	2.078 € 345.788 ptas	-2,0%
gavá	1.873 € 311.649 ptas	12,0%
hospitalet de llobregat	1.742 € 289.916 ptas	-1,9%
mataró	1.250 € 208.037 ptas	0,4%
mollet del vallès	1.338 € 222.547 ptas	-0,8%
montcada i reixac	1.819 € 302.704 ptas	7,3%
rubi	1.126 € 187.379 ptas	-7,9%
sabadell	1.483 € 246.742 ptas	7,6%
sant boi de llobregat	1.577 € 262.359 ptas	-0,4%
sant cugat del vallès	2.052 € 341.371 ptas	6,8%
sant feliu de llobregat	1.842 € 306.437 ptas	2,6% * * *
sant joan despi	1.778 € 295.764 ptas	-2,0%
sant just desvern	2.041 € 339.541 ptas	-2,7%
sant pere de ribes	1.193 € 198.466 ptas	0,5%
sant vicenç dels horts	1.411 € 234.810 ptas	15,8%
santa coloma de gramenet	1.602 € 266.521 ptas	0,5%
sitges	2.341 € 389.524 ptas	6,1%
terrassa	1.273 € 211.885 ptas	3,9%
viladecans	1.600 € 266.208 ptas	-0,6%

incremento experimentado en el período comprendido entre el 30 de septiembre de 2001 y 31 de diciembre de 2001

precio medio por tipo de vivienda: barcelona capital

las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio medio de 253.331 € (42.150.704 ptas), las de tres 171.401 € (28.518.653 ptas) y las de dos dormitorios 145.441 € (24.194.343 ptas)

- la media en barcelona capital para una vivienda de dos dormitorios es de 145.441 € ó 24,2 millones de pesetas. no obstante, todavía es posible encontrar precios medios por debajo de esa cifra en los distritos de nou barris, ciutat vella, horta guinardó, sant martí, sant andreu y sants-montjuïc
- la media en barcelona capital para una vivienda de tres dormitorios es de 171.401 € (28,5 millones de pesetas). no obstante, todavía es posible encontrar precios medios por debajo de esa cifra en nou barris, ciutat vella, horta guinardó, sant martí, sant andreu y sants-montjuïc
- los precios se sitúan por encima de los 240.405 € (40 millones de pesetas) para las viviendas de 4 dormitorios por primera vez en barcelona, tras superar esta barrera durante el último trimestre del año
- sarrià-sant gervasi se configura como el distrito más caro de barcelona, con una clara diferencia de precios respecto al resto, asemejándose más a los precios de chamartín en madrid que al resto de la ciudad. las viviendas de dos dormitorios están por encima de los 45 millones de pesetas, concretamente 276.799 € (46.055.556 ptas), las de cuatro dormitorios se sitúan en 426.869 €, más de 70 millones de pesetas (71.025.000 pesetas)
- los precios son también elevados en gràcia, eixample y les corts, dónde los precios superan las medias de la capital en todas las tipologías
- los distritos más económicos son nou barris, sant andreu y sants-montjuïc

precio medio por número de dormitorios a 31-12-2001

distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
ciutat vella	122.361 € 20.359.160 ptas	189.531 € 31.535.265 ptas	217.416 € 36.175.000 ptas
horta guinardó	132.908 € 22.114.024 ptas	155.416 € 25.859.009 ptas	262.806 € 43.727.273 ptas
sant andreu	127.354 € 21.190.000 ptas	147.474 € 24.537.534 ptas	187.448 € 31.188.696 ptas
sarrià-sant gervasi	276.799 € 46.055.556 ptas	285.481 € 47.500.000 ptas	426.869 € 71.025.000 ptas
eixample	198.675 € 33.056.757 ptas	207.711 € 34.560.256 ptas	255.012 € 42.430.357 ptas
gràcia	157.946 € 26.280.000 ptas	181.199 € 30.149.057 ptas	293.680 € 48.864.286 ptas
les corts	167.940 € 27.942.857 ptas	239.995 € 39.931.818 ptas	273.898 € 45.572.727 ptas
nou barris	114.170 € 18.996.296 ptas	126.352 € 21.023.192 ptas	189.559 € 31.540.000 ptas
sant martí	141.253 € 23.502.564 ptas	184.455 € 30.690.698 ptas	197.849 € 32.919.355 ptas
sants-montjuïc	130.347 € 21.687.838 ptas	165.949 € 27.611.538 ptas	203.962 € 33.936.486 ptas
barcelona	145.411 € 24.194.343 ptas	171.401 € 28.518.653 ptas	253.331 € 42.150.704 ptas

* incremento experimentado en el periodo comprendido entre el 30 de septiembre de 2001 y 31 de diciembre de 2001

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

las viviendas más caras se encuentran en sant just desvern y en sitges

- los precios más caros de la provincia se encuentran en sant just desvern, sant cugat del vallès, sitges, casteldefels y esplugues de llobregat. las viviendas superan los precios medios de barcelona capital en casi todas las tipologías
- los precios medios más económicos se encuentran por el contrario en mataró, montcada i reixac y hospitalet de llobregat

precios medios por número de dormitorios a 31-12-2001

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
	116.920 €	132.636 €	184.338 €
badalona	19.453.846 ptas	22.068.750 ptas	30.671.212 ptas
	179.823 €	237.782 €	367.256 €
castelldefels	29.920.000 ptas	39.563.514 ptas	61.106.207 ptas
	132.742 €	153.160 €	234.908 €
cerdanyola del vallès	22.086.364 ptas	25.483.750 ptas	39.085.417 ptas
	98.366 €	213.860 €	309.057 €
corbera de llobregat	16.366.667 ptas	35.583.333 ptas	51.422.727 ptas
	110.559 €	133.736 €	203.558 €
cornellà de llobregat	18.395.455 ptas	22.251.842 ptas	33.869.231 ptas
	117.949 €	243.027 €	411.618 €
esplugues de llobregat	19.625.000 ptas	40.436.364 ptas	68.487.500 ptas
	128.890 €	157.601 €	184.636 €
gavá	21.445.455 ptas	26.222.619 ptas	30.720.833 ptas
	103.757 €	131.878 €	178.935 €
hospitalet de llobregat	17.263.636 ptas	21.942.689 ptas	29.772.222 ptas
	87.447 €	100.458 €	136.790 €
mataró	14.550.000 ptas	16.714.868 ptas	22.760.000 ptas
	142.240 €	149.412 €	139.635 €
mollet del vallès	23.666.667 ptas	24.860.000 ptas	23.233.333 ptas
	161.672 €	138.984 €	142.740 €
montcada i reixac	26.900.000 ptas	23.125.000 ptas	23.750.000 ptas
	128.526 €	143.486 €	215.062 €
rubí	21.385.000 ptas	23.874.107 ptas	35.783.333 ptas
	114.793 €	134.741 €	168.515 €
sabadell	19.100.000 ptas	22.419.048 ptas	28.038.462 ptas
	103.574 €	125.939 €	162.464 €
sant boi de llobregat	17.233.333 ptas	20.954.545 ptas	27.031.818 ptas
	198.635 €	312.038 €	493.010 €
sant cugat del vallès	33.050.000 ptas	51.918.750 ptas	82.030.000 ptas
	122.036 €	145.166 €	183.028 €
sant feliu de llobregat	20.305.000 ptas	24.153.571 ptas	30.453.333 ptas
	198.763 €	236.498 €	268.161 €
sant joan despi	33.071.429 ptas	39.350.000 ptas	44.618.182 ptas
	166.480 €	297.871 €	551.824 €
sant just desvern	27.700.000 ptas	49.561.538 ptas	91.815.789 ptas
	82.038 €	100.313 €	204.175 €
sant pere de ribes	13.650.000 ptas	16.690.625 ptas	33.971.818 ptas
	138.233 €	159.860 €	211.005 €
sant vicenç dels horts	23.000.000 ptas	26.598.437 ptas	35.108.333 ptas
	98.232 €	118.122 €	160.370 €
santa coloma de gramenet	16.344.444 ptas	19.653.846 ptas	26.683.333 ptas
	211.771 €	366.879 €	357.602 €
sitges	35.235.714 ptas	61.043.486 ptas	59.500.000 ptas
	113.846 €	126.499 €	159.539 €
terrassa	18.942.308 ptas	21.047.727 ptas	26.545.000 ptas
	102.172 €	134.299 €	191.746 €
viladecans	17.000.000 ptas	22.345.455 ptas	31.903.846 ptas

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 30 de septiembre de 2001 y 31 de diciembre de 2001

qué casa se puede comprar un barcelonés

el ratio entre el coste de la vivienda y el salario anual es una medida, reconocida internacionalmente, que usan los profesionales del sector inmobiliario para calcular el esfuerzo en la compra de una vivienda por parte de un comprador

para obtenerlo, se mide cuántos años necesitaría una persona para comprarse una casa en el hipotético caso que destinara todo su sueldo a este objetivo

con los precios medios de la vivienda en el municipio de barcelona y si tomamos un salario medio de 2.760.000 pesetas netas al año⁽¹⁾, el ratio sería el siguiente:

8,8 años para una vivienda de 2 dormitorios,

10,3 años para una vivienda de 3 dormitorios y

15,3 años para una vivienda de 4 dormitorios

<u>tipología</u>	<u>30 sep 2001*</u>	<u>31 dic 2001 *</u>	<u>variación</u>
dos dormitorios	7,9	8,8	10,5 %
tres dormitorios	10,1	10,3	2,4 %
cuatro dormitorios	14,2	15,3	7,6 %

* en años

el esfuerzo de los barceloneses en la compra de una vivienda de dos dormitorios ha aumentado un 10,5 % durante el último trimestre del año, un 7,6 % para las de cuatro dormitorios y un 2,4 % para las viviendas de tres dormitorios

(1) fuente: instituto nacional de estadística (ine), octubre 2000

análisis de los resultados

el incremento de los precios por m² en barcelona capital en el último trimestre ha sido superior al del trimestre anterior. sin embargo los municipios de la provincia han mostrado un comportamiento desigual, con ocho municipios que han visto bajar sus precios durante el período analizado mientras que en el trimestre anterior sólo uno de ellos lo hacía. este dato es muy significativo de cara a anticipar una ralentización del sector, que abandonará el boom de precios de los últimos años durante el 2002

comunidad de madrid

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano madrileño, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **7.092 viviendas (4.501 de madrid capital y 2.591 de 26 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 30 de septiembre y el 31 de diciembre de 2001

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes municipios de la comunidad autónoma: alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, algete, arganda del rey, boadilla del monte, collado villalba, colmenar viejo, coslada, el escorial, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, móstoles, parla, pinto, pozuelo de alarcón, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos y villaviciosa de odón

evolución del precio por m²: madrid capital

la vivienda de segunda mano en madrid experimenta en el cuarto trimestre del año 2001 una subida media del 5,1%. el precio medio por m² se sitúa en la cifra récord de 2.334 € (388.313 pesetas)

- el precio medio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano se sitúa a 31 de diciembre de 2001 en el récord histórico de 2.334 €/m² (388.313 ptas/m²). esto significa un incremento del 5,1% respecto al precio de la vivienda a 30 de septiembre de 2001
- aunque supera la cifra obtenida en el tercer trimestre (4,1%), el incremento del cuarto periodo del año confirma el descenso de la subida en el segundo semestre del 2001, al no alcanzarse los niveles de los dos primeros trimestres del año, que se situaron por encima del 7% en ambos casos
- los distritos que aumentan sus precios por encima de ese 5,1% son: chamberí, usera, salamanca, barajas, carabanchel, fuencarral y chamartín
- de estos distritos, destaca especialmente la subida producida en chamberí, que pasa del 10%
- hay dos distritos que bajan sus precios durante el trimestre: moncloa (-1,9%) y vicálvaro (-1,5%)
- los distritos más caros son por este orden: chamartín, salamanca, chamberí, retiro, tetuán, ciudad lineal y moncloa. en todos ellos los precios son superiores a los 2.400 €/m² (400.000 pesetas/m²)
- chamartín y salamanca incluso superan los 3.000 €/m² (499.158 pesetas/m²)
- los distritos más baratos son, por este orden: villaverde, villa de vallecas, puente de vallecas, usera y carabanchel
- villaverde es el distrito más barato de la capital con un precio por m² que se sitúa en 1.436 € (238.956 pesetas/m²)

precio por m ²		
distrito	a 31-12-01	incremento trimestral
arganzuela	2.168 € 360.704 ptas	2,7%
barajas	2.101 € 349.617 ptas	6,7%
carabanchel	1.682 € 279.838 ptas	6,2%
centro	2.305 € 383.524 ptas	4,6%
centro	2.305 € 383.524 ptas	4,6%
chamartín	3.215 € 534.934 ptas	5,2%
chamberí	2.882 € 479.601 ptas	10,2%
ciudad lineal	2.435 € 405.222 ptas	1,0%
fuencarral	2.325 € 386.898 ptas	6,2%
hortaleza	2.345 € 390.219 ptas	4,2%
latina	1.759 € 292.664 ptas	4,6%
moncloa-aravaca	2.407 € 400.530 ptas	-1,9%
moratalaz	1.953 € 324.944 ptas	4,8%
pueblo de vallecas	1.637 € 272.352 ptas	3,8%
retiro	2.678 € 445.612 ptas	3,2%
salamanca	3.022 € 502.801 ptas	8,0%
san blas	1.980 € 329.469 ptas	2,5%
tetuán	2.482 € 412.890 ptas	1,5%
usera	1.639 € 272.745 ptas	8,7%
vicálvaro	1.780 € 296.133 ptas	-1,5%
villa de vallecas	1.560 € 259.482 ptas	4,3%
villaverde	1.436 € 238.956 ptas	5,0%
madrid capital (media)	2.334 € 388.313 ptas	5,1%

evolución del precio por m²: otros municipios

el mayor incremento de precios se produjo en el escorial, pinto, parla y algete. los precios disminuyeron en colmenar viejo, arganda del rey, san sebastián de los reyes, villaviciosa de odón, san fernando de henares y collado villalba

- el escorial es el municipio que registra la mayor subida de toda la comunidad de madrid con un 19%
- tomando como medida de análisis el incremento producido en el precio por metro cuadrado en madrid capital del 5,1%, los municipios que en el tercer trimestre de 2001 tuvieron un porcentaje por encima de esa cifra fueron, por este orden: el escorial, pinto, parla, algete, boadilla del monte, tres cantos y leganés
- los cinco municipios más caros de la comunidad de madrid por m² son, por este orden: alcobendas, pozuelo de alarcón, tres cantos, majadahonda y san sebastián de los reyes
- alcobendas y pozuelo de alarcón superan los 2.000 €/m² (332.772 pesetas/m²), los precios se sitúan en 2.296 €/m² y 2.060 €/m² respectivamente (382.064 y 342.813 pesetas)
- seis municipios han bajado en sus precios y en porcentajes tan altos como el 6% en colmenar viejo, 4,2% en arganda del rey y entre un 3,1% y un 0,2% de bajada en san sebastián de los reyes, villaviciosa de odón, san fernando de henares y collado villalba
- los cinco municipios más baratos son, por este orden: parla, arganda, Alcalá de Henares, collado villalba y Móstoles

precio por m²		
municipios	a 31-12-2001	incremento trimestral
alcalá de henares	1.158 €	1,4%
	192.717 ptas	
alcobendas	2.296 €	4,3%
	382.064 ptas	
alcorcón	1.590 €	3,6%
	264.571 ptas	
algete	1.246 €	12,2%
	207.342 ptas	
arganda del rey	1.744 €	-4,2%
	184.100 ptas	
boadilla del monte	1.426 €	8,0%
	237.284 ptas	
collado villalba	1.176 €	-0,2%
	195.603 ptas	
colmenar viejo	1.393 €	-6,0%

	231.850 ptas	
coslada	1.513 €	1,0%
	251.782 ptas	
el escorial	1.410 €	19,0%
	234.600 ptas	
fuenlabrada	1.224 €	5,1%
	203.640 ptas	
getafe	1.250 €	3,8%
	207.908 ptas	
galapagar	1.401 €	3,0%
	233.185 ptas	
leganés	1.465 €	5,4%
	243.673 ptas	
majadahonda	1.926 €	3,8%
	320.400 ptas	
móstoles	1.197 €	4,7%
	199.137 ptas	
parla	1.106 €	15,3%
	184.055 ptas	
pinto	1.431 €	17,0%
	238.075 ptas	
pozuelo de alarcón	2.060 €	3,3%
	342.813 ptas	
rozas de madrid (las)	1.541 €	3,5%
	256.440 ptas	
san fernando de henares	1.400 €	-1,3%
	232.934 ptas	
san sebastián de los reyes	1.744 €	-3,1%
	290.109 ptas	
torrejón de ardoz	1.241 €	4,6%
	206.430 ptas	
torrelodones	1.289 €	1,6%
	214.479 ptas	
tres cantos	1.946 €	7,2%
	323.785 ptas	
villaviciosa de odón	1.236 €	-2,7%
	205.730 ptas	

precio medio por tipo de vivienda: madrid capital

las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio que, como media es de 368.499 € (61.313.045 pesetas). las viviendas de 2 y 3 dormitorios se sitúan en 163.044 € (27.128.175 ptas) y 198.441 € (33.017.828 ptas) respectivamente

- el precio medio en madrid capital para una vivienda de dos dormitorios es de 163.044 € (27.128.175 ptas). no obstante, todavía es posible encontrar precios medios por debajo de esa cifra en carabanchel, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, tetuán, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde
- el precio medio en madrid capital para una vivienda de tres dormitorios es de 198.441 € (33.017.828 ptas). no obstante, todavía es posible encontrar precios medios por debajo de esa cifra en carabanchel, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde
- los precios se disparan por encima de los 60 millones de pesetas (360.607 €) para las viviendas de 4 dormitorios en ocho de los veintiún distritos. no obstante, en 4 de ellos todavía es posible encontrar este tipo de vivienda por debajo de los 30 millones o 180.303 € (son los casos de villa de vallecas, puente de vallecas, usera y villaverde)
- los distritos más caros son chamartín y salamanca. las viviendas de dos dormitorios están por encima de los 228.385 € (38 millones de pesetas). para viviendas de cuatro dormitorios, chamartín y salamanca superan como media los 48.810 € (80 millones de pesetas). las viviendas de tres dormitorios se sitúan respectivamente en 342.643 € (57.011.017 pesetas) y 278.266 € (46.299.597 pesetas)
- los distritos más económicos son usera, villa de vallecas, puente de vallecas y villaverde

precio medio por número de dormitorios a 31-12-2001

distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
arganzuela	158.555 € 26.381.287 ptas	212.472 € 35.352.412 ptas	242.618 € 40.368.182 ptas
barajas	183.666 € 30.559.375 ptas	214.274 € 35.652.174 ptas	325.845 € 54.216.000 ptas
carabanchel	112.487 € 18.716.240 ptas	137.982 € 22.958.235 ptas	185.104 € 30.798.636 ptas
centro	166.056 € 27.629.348 ptas	244.197 € 40.630.976 ptas	338.200 € 56.271.795 ptas
chamartín	234.215 € 38.970.162 ptas	342.643 € 57.011.017 ptas	534.152 € 88.875.455 ptas
chamberí	173.795 € 28.917.000 ptas	299.143 € 49.773.134 ptas	462.107 € 76.888.136 ptas
ciudad lineal	181.317 € 30.168.617 ptas	215.965 € 35.933.534 ptas	364.148 € 60.589.130 ptas
fuencarral	187.907 € 31.265.152 ptas	247.148 € 41.121.909 ptas	369.736 € 61.518.852 ptas
hortaleza	196.106 € 32.629.268 ptas	202.271 € 33.655.085 ptas	327.512 € 54.493.333 ptas
latina	119.455 € 19.875.625 ptas	142.204 € 23.660.811 ptas	193.577 € 32.208.571 ptas
moncloa-aravaca	220.985 € 36.768.750 ptas	249.256 € 41.472.727 ptas	485.618 € 80.800.000 ptas
moratalaz	138.775 € 23.090.278 ptas	167.889 € 27.934.375 ptas	296.599 € 49.350.000 ptas
puente de vallecas	108.179 € 17.999.398 ptas	128.463 € 21.374.393 ptas	170.794 € 28.417.733 ptas
retiro	225.380 € 37.500.000 ptas	268.288 € 44.639.351 ptas	382.020 € 63.562.745 ptas
salamanca	228.812 € 38.071.094 ptas	278.266 € 46.299.597 ptas	491.496 € 81.778.125 ptas
san blas	136.345 € 22.685.909 ptas	174.639 € 29.057.534 ptas	308.044 € 51.254.286 ptas
tetuán	163.716 € 27.240.115 ptas	217.830 € 36.243.846 ptas	401.701 € 66.837.500 ptas
usera	121.999 € 20.298.980 ptas	130.500 € 21.713.393 ptas	166.146 € 27.644.444 ptas
vicálvaro	131.889 € 21.944.444 ptas	142.316 € 23.679.310 ptas	228.385 € 38.000.000 ptas
villa de vallecas	118.216 € 19.669.565 ptas	141.318 € 23.513.380 ptas	174.062 € 28.961.538 ptas
villaverde	109.718 € 18.255.556 ptas	115.012 € 19.136.441 ptas	172.858 € 28.761.111 ptas
madrid (media)	163.044 € 27.128.175 ptas	198.441 € 33.017.828 ptas	368.499 € 61.313.045 ptas

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

los precios medios oscilan entre los 86.000 € (14.300.000 pesetas) y los 440.000 € (73.210.000 millones de pesetas). los máximos se sitúan en los municipios que enlaza la nacional VI

- los pisos más caros se encuentran con diferencia en la nacional VI. pozuelo de alarcón tiene los precios medios más altos de la comunidad de madrid en dos y tres dormitorios, mientras que la oferta de cuatro dormitorios en torrelodones es actualmente la más cara. esto se debe a que aunque los precios por m² en torrelodones son más bajos las superficies medias de las viviendas de cuatro dormitorios son mucho más elevadas que en pozuelo o alcobendas
- solo hay cuatro municipios entre los analizados en los que se pueda acceder a viviendas de dos dormitorios por debajo de los 100.000 € (16.638.600 pesetas). estos son parla, pinto, arganda y el escorial
- el municipio más económico en todas las tipologías es parla, donde se puede acceder a viviendas de dos dormitorios desde 86.305 € (14.360.000 pesetas). otros municipios con valores reducidos son alcalá de henares, arganda, collado villalba, fuenlabrada, pinto, san fernando de henares y torrejón de ardoz
- por menos de 120.000 € (unos 20 millones de pesetas), una casa de 3 dormitorios se puede encontrar en alcalá de henares, arganda, fuenlabrada, móstoles, parla y torrejón de ardoz

precios medios por número de dormitorios a 31-12-2001

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
alcalá de henares	130.435 €	109.630 €	177.279 €
	21.702.632 ptas	18.240.945 ptas	29.496.774 ptas
alcobendas	200.588 €	217.958 €	376.978 €
	33.375.000 ptas	36.265.079 ptas	62.723.810 ptas
alcorcón	147.682 €	160.604 €	216.075 €
	24.572.222 ptas	26.722.222 ptas	35.951.852 ptas
algete	126.213 €	175.626 €	332.274 €
	21.000.000 ptas	29.221.739 ptas	55.285.714 ptas
arganda	93.758 €	116.296 €	183.309 €
	15.600.000 ptas	19.350.000 ptas	30.500.000 ptas
boadilla del monte	194.307 €	228.503 €	386.868 €
	32.330.000 ptas	38.019.737 ptas	64.369.412 ptas
collado villaalba	127.362 €	145.299 €	188.064 €
	21.191.200 ptas	24.175.778 ptas	31.291.135 ptas
colmenar viejo	161.011 €	213.731 €	197.733 €
	26.790.000 ptas	35.561.905 ptas	32.900.000 ptas
coslada	111.087 €	138.820 €	214.700 €
	18.483.333 ptas	23.097.778 ptas	35.723.077 ptas
el escorial	99.918 €	171.622 €	301.458 €
	16.625.000 ptas	28.555.556 ptas	50.158.333 ptas
fuenlabrada	111.713 €	120.019 €	159.195 €
	18.587.500 ptas	19.969.440 ptas	26.487.879 ptas
galapagar	135.345 €	148.535 €	233.820 €
	22.519.444 ptas	24.714.123 ptas	38.904.348 ptas
getafe	113.641 €	156.101 €	224.849 €
	18.908.333 ptas	25.973.077 ptas	37.411.765 ptas
leganés	119.601 €	122.075 €	260.318 €
	19.900.000 ptas	20.311.628 ptas	43.313.333 ptas
majadahonda	211.775 €	256.376 €	307.380 €
	35.236.364 ptas	42.657.414 ptas	51.143.750 ptas
móstoles	119.000 €	119.193 €	168.094 €
	19.800.000 ptas	19.832.099 ptas	27.968.478 ptas
parla	86.305 €	104.913 €	133.224 €
	14.360.000 ptas	17.456.000 ptas	22.166.667 ptas
pinto	90.753 €	143.642 €	140.036 €
	15.100.000 ptas	23.900.000 ptas	23.300.000 ptas
pozuelo de alarcón	240.008 €	298.177 €	414.117 €
	39.934.000 ptas	49.612.553 ptas	68.903.333 ptas
rozas de madrid (las)	195.172 €	249.744 €	327.309 €
	32.473.958 ptas	41.553.837 ptas	54.459.688 ptas
san fernando de henares	103.975 €	136.935 €	266.008 €
	17.300.000 ptas	22.784.000 ptas	44.260.000 ptas
san sebastián de los reyes	149.328 €	190.154 €	270.125 €
	24.846.154 ptas	31.638.889 ptas	44.945.000 ptas
torrejón de ardoz	122.158 €	118.891 €	154.197 €
	20.325.424 ptas	19.781.786 ptas	25.656.250 ptas
torrelodones	192.324 €	283.863 €	439.640 €
	32.000.000 ptas	47.230.769 ptas	73.150.000 ptas
tres cantos	224.478 €	259.287 €	336.696 €
	37.350.000 ptas	43.141.667 ptas	56.021.429 ptas
villaviciosa de odón	240.405 €	211.356 €	355.161 €
	40.000.000 ptas	35.166.667 ptas	59.093.750 ptas

qué casa se puede comprar un madrileño

el ratio entre el coste de la vivienda y el salario anual es una medida, reconocida internacionalmente, que usan los profesionales del sector inmobiliario para calcular el esfuerzo en la compra de una vivienda por parte de un comprador

para obtenerlo, se mide cuántos años necesitaría una persona para comprarse una casa en el hipotético caso que destinara todo su sueldo a este objetivo

con los precios medios de la vivienda en el municipio de madrid y si tomamos un salario medio de 2.760.000 pesetas netas al año⁽¹⁾, el ratio a 31 de diciembre de 2001 se sitúa en los siguientes valores:

9,8 años para una vivienda de 2 dormitorios,

12 años para una vivienda de 3 dormitorios y

22,2 años para una vivienda de 4 dormitorios

<u>tipología</u>	<u>tercer trimestre</u> 2001 *	<u>cuarto trimestre</u> 2001 *	<u>variación</u>
dos dormitorios	9,5	9,8	3,5 %
tres dormitorios	11,8	12	1,4 %
cuatro dormitorios	20,2	22,2	10,0 %

* en años

el esfuerzo en la compra de vivienda ha aumentado un 10% en un solo trimestre para la compra de la vivienda de cuatro dormitorios, y para las de dos y tres dormitorios un 3,5% y un 1,4% respectivamente

(1) fuente: instituto nacional de estadística (ine)

comparativa de precios de la vivienda de segunda mano en las capitales de barcelona y madrid

el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano es a 31 de diciembre un 6,8% más caro en madrid que en barcelona. el precio medio de madrid se sitúa en 2.334 €/m² (388.313 ptas/m²), mientras que en barcelona queda en 2.185 €/m² (363.477 ptas/m²)

- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en barcelona se sitúa en 2.334 € (363.477 ptas). este precio ha aumentado un 3,5% desde el 30 de septiembre de este año
- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en Madrid se sitúa en 2.334 € (388.313 ptas). este precio ha aumentado un 5,1% desde el 30 de septiembre de este año
- los 3 distritos más caros de barcelona son: sarrià-sant gervasi, 2.936 €/m² (488.484 ptas/m²), les corts; 2.679 € (445.750 ptas/m²) y eixample; 2.529 € (420.736 ptas/m²)
- los 3 distritos más caros de madrid son: chamartín; 3.215 € (534.934 ptas/m²), salamanca; 3.022 € (502.801 ptas/m²) y chamberí; 2.882 €/ m² (479.601 ptas/m²)

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid distrito	precio / m ²	barcelona distrito	precio / m ²	diferencia
chamartín	3.215 € 534.934 ptas	sarrià-sant gervasi	2.936 € 488.484 ptas	9,5%
salamanca	3.022 € 502.801 ptas	les corts	2.679 € 445.750 ptas	12,8%
chamberí	2.882 € 479.601 ptas	eixample	2.529 € 420.736 ptas	14,0%

comparativa de precios de la vivienda de segunda mano en los municipios de barcelona y madrid

vivir en los municipios de barcelona es más caro que en los de madrid. la diferencia puede variar entre un 0,9% (espluges de llobregat vs. pozuelo de alarcón) hasta un 10,9% (castelldefels vs. san sebastián de los reyes)

- los cinco municipios más caros de barcelona son: sitges (2.341 € ó 389.529 ptas/m²), espluges de llobregat (2.078 € o 345.788 ptas/ m²), sant cugat del vallès (2.052 € ó 341.371 ptas/m²), sant just desvern (2.041 € ó 339.541 ptas/m²) y castelldefels (1.934 € ó 321.862 ptas/ m²)
- los cinco municipios más caros de madrid son: alcobendas (2.296 € ó 382.064 ptas/m²), pozuelo de alarcón (2.060 € ó 342.813 ptas/m²), tres cantos (1.946 € ó 323.785 ptas/m²), majadahonda (1.926 € ó 320.400 ptas/m²) y san sebastián de los reyes (1.744 € ó 290.109 ptas/m²)
- los cinco municipios más baratos de barcelona son: rubi (1.126 € ó 187.379 ptas/m²), sant pere de ribes (1.193 € ó 198.466 ptas/m²), mataro (1.250 € ó 208.037 ptas/m²), terrassa (1.273 € ó 211.885 ptas/m²) y corbera de llobregat (1.308 € ó 217.647 ptas/m²)
- los cinco municipios más baratos de madrid son: parla (1.106 € ó 184.055 ptas/m²), arganda (1.106 € ó 184.100 ptas/m²), Alcalá de Henares (1.158 € ó 192.717 ptas/m²), collado villalba (1.176 € ó 195.603 ptas/m²) y mostoles (1.197 € ó 199.137 ptas/m²)

comparativa de municipios.- los más caros

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
alcobendas	2.296 € 382.064 ptas	sitges	2.341 € 389.529 ptas	2%
pozuelo de alarcón	2.060 € 342.813 ptas	espluges de llobregat	2.078 € 345.788 ptas	0,9%
tres cantos	1.946 € 323.785 ptas	sant cugat del vallès	2.052 € 341.371 ptas	5,4%
majadahonda	1.926 € 320.400 ptas	sant just desvern	2.041 € 339.541 ptas	6%
san sebastián de los reyes	1.744 € 290.109 ptas	castelldefels	1.934 € 321.862 ptas	10,9%

comparativa de municipios.- los más baratos

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
parla	1.106 € 184.055 ptas	rubí	1.126 € 187.379 ptas	1,8%
arganda del rey	1.106 € 184.100 ptas	sant pere de ribes	1.193 € 198.466 ptas	7,9%
alcalá de henares	1.158 € 192.717 ptas	mataro	1.250 € 208.037 ptas	7,9%
collado villalba	1.176 € 195.603 ptas	terrassa	1.273 € 211.885 ptas	8,2%
móstoles	1.197 € 199.137 ptas	corbera de llobregat	1.308 € 217.647 ptas	9,3%

evolución del precio de la vivienda de segunda mano en los barrios de madrid

31 de diciembre de 2001

este informe ha sido preparado por el departamento de estudios de idealista. su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de españa, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente

la información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios. en estos casos, idealista ofrece asesoramiento profesional específico

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. la inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. en cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida

© idealista, libertad y control s.a. 2002

metodología y objetivos

este primer informe idealista de la evolución de precio por metro cuadrado de vivienda de segunda mano segmentado por barrios de madrid supone un esfuerzo de transparencia informativa y ayuda para el comprador y el vendedor

hasta ahora, el departamento de estudios de la compañía ofrecía trimestralmente un resumen del comportamiento del mercado inmobiliario de segunda mano por distritos para la capital. a partir de enero de 2002, hemos iniciado un análisis aún más detallado para facilitar datos más concretos y esperamos de esta forma seguir ayudando y aportando información útil y práctica de cara a nuestros usuarios

las 4.501 viviendas analizadas para la elaboración de este primer informe son de segunda mano y proceden tanto de particulares como de agencias inmobiliarias. todas ellas se encuentran o se encontraron ofertadas en la base de datos de idealista durante el periodo comprendido entre el 30 de septiembre de 2001 y el 31 de diciembre de 2001

existen dos barrios de la capital en los que la oferta existente en la base de datos de idealista no era suficiente para poder ofrecer información objetiva en este estudio sobre ambos. se trata de el goloso en el distrito de fuencarral y horcajo en el distrito de moratalaz

para simplificar el aprendizaje de los nuevos precios en euros y a efectos informativos se ha hecho la conversión redondeando a la unidad de euro

los cinco barrios más caros

distrito	barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
salamanca	castellana	699.140 ptas	4.202 €
chamartín	el viso	634.673 ptas	3.814 €
chamartín	nueva españa	576.840 ptas	3.467 €
retiro	jerónimos	572.670 ptas	3.442 €
salamanca	recoletos	569.507 ptas	3.423 €

los cinco barrios más económicos

distrito	barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
barajas	aeropuerto	184.615 ptas	1.110 €
villaverde	san cristóbal	192.842 ptas	1.159 €
pueblo de vallecas	entrevías	194.717 ptas	1.170 €
usera	orcasitas	215.909 ptas	1.298 €
villaverde	butarque	224.130 ptas	1.347 €

de los 126 barrios analizados:

- 2 superan las 600.000 pts/m2 (3.606 €)
- 9 están entre 500.000 y 600.000 pts /m2 (3.005 y 3.606 €)
- 35 barrios se sitúan entre 400.000 y 500.000 pts/m2 (2.404 y 3.005 €)
- 42 entre 300.000 y 400.000 pts/m2 (1.803 y 2.404 €)
- 35 entre 200.000 y 300.000 pts/m2 (1.202 y 1.803 €)
- solo 3 barrios tienen precios inferiores a 200.000 pts/m2 (1.202 €)

distrito: arganzuela

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
acacias	372.255 ptas	2.237 €
atocha	322.668 ptas	2.312 €
chopera	322.668 ptas	1.939 €
delicias	374.987 ptas	2.254 €
imperial	376.651 ptas	2.264 €
legazpi	384.801 ptas	2.313 €
precio medio distrito	360.704 ptas	2.168 €

distrito: barajas

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
aeropuerto	184.615 ptas	1.110 €
alameda de osuna	331.861 ptas	1.995 €
barrio de corralejos	429.389 ptas	2.581 €
barrio del timón	320.697 ptas	1.927 €
casco histórico de barajas	375.000 ptas	2.254 €

precio medio distrito	349.617 ptas	2.101 €
-----------------------	--------------	---------

distrito: carabanchel

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
abrantes	286.037 ptas	1.719 €
buena vista	267.261 ptas	1.606 €
comillas	292.969 ptas	1.761 €
opañel	270.561 ptas	1.626 €
puerta bonita	276.945 ptas	1.664 €
san isidro	286.417 ptas	1.721 €
vista alegre	301.521 ptas	1.812 €

precio medio distrito	279.838 ptas	1.682 €
-----------------------	--------------	---------

distrito: centro

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
cortes	434.401 ptas	2.611 €
embajadores	350.606 ptas	2.107 €
justicia	415.350 ptas	2.496 €
palacio	434.260 ptas	2.610 €
sol	407.599 ptas	2.450 €
universidad	385.467 ptas	2.317 €

precio medio distrito	383.524 ptas	2.305 €
-----------------------	--------------	---------

distrito: chamartín

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
castilla	473.796 ptas	2.848 €
ciudad jardín	423.846 ptas	2.547 €
el viso	634.673 ptas	3.814 €
hispanoamérica	532.081 ptas	3.198 €
nueva españa	576.840 ptas	3.467 €
prosperidad	449.596 ptas	2.702 €

precio medio distrito	534.934 ptas	3.215 €
-----------------------	--------------	---------

distrito: chamberí

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
almagro	550.476 ptas	3.308 €
arapiles	443.875 ptas	2.668 €
gaztambide	429.810 ptas	2.583 €
ríos rosas	488.990 ptas	2.939 €
trafalgar	485.807 ptas	2.920 €
vallehermoso	501.749 ptas	3.016 €

precio medio distrito	479.601 ptas	2.882 €
-----------------------	--------------	---------

distrito: ciudad lineal

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
atalaya	492.647 ptas	2.961 €
colina	459.368 ptas	2.761 €
concepción	412.064 ptas	2.477 €
costillares	457.780 ptas	2.751 €

idealista.com

pueblo nuevo	337.127 ptas	2.026 €
quintana	389.929 ptas	2.344 €
san juan	481.454 ptas	2.894 €
bautista		
san pascual	463.867 ptas	2.788 €
ventas	323.939 ptas	1.947 €
<hr/>		
precio medio distrito	405.222 ptas	2.435 €
<hr/>		

distrito: fuencarral

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
el goloso	no analizado	no analizado
el pardo	424.658 ptas	2.552 €
fuentelarreina	415.796 ptas	2.499 €
la paz	435.354 ptas	2.617 €
mirasierra	446.101 ptas	2.681 €
peñagrande	347.101 ptas	2.086 €
pilar	365.741 ptas	2.198 €
valverde	362.129 ptas	2.176 €
<hr/>		
precio medio distrito	386.898 ptas	2.325 €
<hr/>		

distrito: hortaleza

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
apóstol santiago	330.866 ptas	1.989 €
canillas	380.954 ptas	2.290 €
palomas	417.091 ptas	2.507 €
pinar del rey	367.150 ptas	2.207 €
piovera	465.289 ptas	2.796 €
valdefuentes	357.537 ptas	2.149 €
<hr/>		
precio medio distrito	390.219 ptas	2.345 €
<hr/>		

distrito: latina

barrio	precio por m2	precio por m2
--------	---------------	---------------

	(pts)	(€)
aluche	297.465 ptas	1.788 €
campamento	267.868 ptas	1.610 €
cuatro vientos	268.657 ptas	1.615 €
los cármenes	284.551 ptas	1.710 €
lucero	284.419 ptas	1.709 €
puerta del ángel	299.669 ptas	1.801 €
águilas	285.099 ptas	1.713 €
precio medio distrito	292.664 ptas	1.759 €

distrito: moncloa-aravaca

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
aravaca	333.209 ptas	2.003 €
argüelles	474.029 ptas	2.849 €
casa de campo	425.815 ptas	2.559 €
ciudad universitaria	399.900 ptas	2.403 €
el plantío	332.539 ptas	1.999 €
valdemarín	516.772 ptas	3.106 €
valdezarza	384.920 ptas	2.313 €
precio medio distrito	400.530 ptas	2.407 €

distrito: moratalaz

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
fontarrón	316.754 ptas	1.904 €
horcajo	no analizado	no analizado
marroquina	363.907 ptas	2.187 €
media legua	328.676 ptas	1.975 €
pavones	318.492 ptas	1.914 €
vinateros	324.841 ptas	1.952 €
precio medio distrito	324.944 ptas	1.953 €

distrito: puente de vallecas

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
entrevías	194.717 ptas	1.170 €
numancia	316.248 ptas	1.901 €
palomeras bajas	282.652 ptas	1.699 €
palomeras sureste	273.676 ptas	1.645 €
portazgo	251.761 ptas	1.513 €
san diego	293.904 ptas	1.766 €
precio medio distrito	272.352 ptas	1.637 €

distrito: retiro

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
adelfas	405.194 ptas	2.435 €
estrella	413.401 ptas	2.485 €
ibiza	453.559 ptas	2.726 €
jerónimos	572.670 ptas	3.442 €
niño jesús	513.083 ptas	3.084 €
pacífico	409.044 ptas	2.458 €
precio medio distrito	445.612 ptas	2.678 €

distrito: salamanca

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
castellana	699.140 ptas	4.202 €
fuentes del berro	420.427 ptas	2.527 €
goya	492.831 ptas	2.962 €
guindalera	417.060 ptas	2.507 €
lista	502.402 ptas	3.019 €
recoletos	569.507 ptas	3.423 €
precio medio distrito	502.801 ptas	3.022 €

distrito: san blas

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
amposta	273.623 ptas	1.645 €
arcos	266.423 ptas	1.601 €
canillejas	307.642 ptas	1.849 €
hellín	268.378 ptas	1.613 €
rejas	253.780 ptas	1.525 €
rosas	355.110 ptas	2.134 €
salvador	383.445 ptas	2.305 €
simancas	358.145 ptas	2.152 €
precio medio distrito	329.469 ptas	1.980 €

distrito: tetuán

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
almenara	377.345 ptas	2.268 €
bellas vistas	347.864 ptas	2.091 €
berruguete	360.724 ptas	2.168 €
castillejos	487.681 ptas	2.931 €
cuatro caminos	476.551 ptas	2.864 €
valdeacederas	366.030 ptas	2.200 €
precio medio distrito	412.890 ptas	2.482 €

distrito: usera

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
almendrales	282.232 ptas	1.696 €
moscardó	272.167 ptas	1.636 €
orcasitas	215.909 ptas	1.298 €
orcasur	290.311 ptas	1.745 €
pradolongo	281.114 ptas	1.690 €
san fermin	262.281 ptas	1.576 €
zofio	275.140 ptas	1.654 €
precio medio	272.745 ptas	1.780 €

distrito

distrito: vicálvaro

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
ambroz	269.295 ptas	1.618 €
casco histórico de vicálvaro	334.629 ptas	2.011 €

precio medio distrito	296.133 ptas	1.780 €
--------------------------	--------------	---------

distrito: villa de vallecas

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
casco histórico de vallecas	257.207 ptas	1.546 €
santa eugenia	275.241 ptas	1.654 €

precio medio distrito	259.482 ptas	1.560 €
--------------------------	--------------	---------

distrito: villaverde

barrio	precio por m2 (pts)	precio por m2 (€)
butarque	224.130 ptas	1.347 €
los rosales	245.656 ptas	1.476 €
los ángeles	241.271 ptas	1.450 €
san andrés	244.328 ptas	1.468 €
san cristóbal	192.842 ptas	1.159 €

precio medio	238.956 ptas	1.436 €
distrito		

este informe ha sido preparado por el departamento de estudios de idealista. su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de españa, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente

la información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios. en estos casos, idealista ofrece asesoramiento profesional específico

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. la inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. en cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida

© idealista, libertad y control s.a. 2002

evolución anual del precio de la vivienda de segunda mano en madrid en 2001



año 2001

este informe ha sido preparado por el departamento de estudios de idealista. su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de españa, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente

la información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios. en estos casos, idealista ofrece asesoramiento profesional específico

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. la inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. en cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida

Índice

metodología y objetivos	2
informe de evolución de precios	3
valoración de la situación inmobiliaria	12
conclusiones	15
qué puede pasar en el 2002	16

metodología y objetivos

las viviendas analizadas son de segunda mano y proceden tanto de particulares como de agencias inmobiliarias. todas ellas se encuentran o se encontraron ofertadas en la base de datos de idealista durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2000 y el 31 de diciembre de 2001

este primer informe anual de idealista pretende reflejar de una forma clara y sencilla la evolución de precios a lo largo del año 2001 en la comunidad de madrid. queremos dar a los usuarios e inversores una herramienta de análisis y de gestión de sus activos inmobiliarios, que les permita saber cuánto puede costar una vivienda, bien para venderla o para comprarla y poder así negociar un precio razonable de mercado

todas las viviendas analizadas pasaron los controles de calidad en cuanto a la información facilitada sobre metros cuadrados, precio, ubicación y tipología (número de dormitorios)

idealista cuenta con la base de datos más detallada del mercado inmobiliario en barcelona y madrid, lo que permite analizar de manera cuantitativa y cualitativa la evolución de la compra-venta de vivienda en ambos mercados

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano madrileño, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de 7.092 viviendas (4.501 de madrid capital y 2.591 de 26 municipios de la comunidad autónoma), durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2000 y el 31 de diciembre de 2001

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes municipios de la comunidad autónoma: alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, algete, arganda del rey, boadilla del monte, collado villalba, colmenar viejo, coslada, el escorial, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, móstoles, parla, pinto, pozuelo de alarcón, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos y villaviciosa de odón

evolución del precio por m²: madrid capital

la vivienda de segunda mano en madrid experimenta en el año 2001 una subida media del 26,2%. el precio medio por m² se sitúa en la cifra récord de 2.334 € (388.313 pesetas)

- el precio medio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano se sitúa a 31 de diciembre de 2001 en el récord histórico de 2.334 €/m² (388.313 ptas/m²), lo que supone un incremento del 26,2% respecto al precio de la vivienda a 31 de diciembre de 2000
- podemos dividir los distritos en tres grupos por el alcance de la subida:
 - los que aumentan sus precios por encima del 22% son: chamartín, chamberí, carabanchel, vicálvaro y villa de vallecas
 - aumentos entre el 18% y el 22%: salamanca, usera, puente de vallecas, villaverde, ciudad lineal, moncloa, centro, retiro, barajas y san blas
 - aumentos por debajo del 18%: hortaleza, moratalaz, latina, tetuán, arganzuela y fuencarral
- la mayor subida en el año se produjo en chamartín con un 33,4%, mientras que el menor incremento tuvo lugar en fuencarral donde los precios subieron un 10,9%
- los distritos más caros son por este orden: chamartín, salamanca, chamberí, retiro, tetuán, ciudad lineal y moncloa. en todos ellos los precios son superiores a los 2.400 €/m² (400.000 ptas/m² aprox). chamartín y salamanca incluso superan estas cifras llegando a 3.000 €/m² (500.000 ptas /m² aprox)
- los distritos más baratos son por este orden: villaverde, villa de vallecas, puente de vallecas, usera y carabanchel
- villaverde es el distrito más barato de la capital con un precio por m² que se sitúa en 1.436 € (238.956 pesetas)

precio por m²		
distrito	a 31-12-01	incremento anual
arganzuela	2.168 € 360.704 ptas	13,0%
barajas	2.101 € 349.617 ptas	18,4%
carabanchel	1.682 € 279.838 ptas	24,6%
centro	2.305 € 383.524 ptas	20,1%
chamartín	3.215 € 534.934 ptas	33,4%
chamberí	2.882 € 479.601 ptas	25,6%
ciudad lineal	2.435 € 405.222 ptas	20,5%
fuencarral	2.325 € 386.898 ptas	10,9%
hortaleza	2.345 € 390.219 ptas	17,9%
latina	1.759 € 292.664 ptas	16,8%
moncloa-aravaca	2.407 € 400.530 ptas	20,4%
moratalaz	1.953 € 324.944 ptas	17,4%
puente de vallecas	1.637 € 272.352 ptas	21,6%
retiro	2.678 € 445.612 ptas	19,6%
salamanca	3.022 € 502.801 ptas	21,8%
san blas	1.980 € 329.469 ptas	18,1%
tetuán	2.482 € 412.890 ptas	16,6%
usera	1.639 € 272.745 ptas	21,8%
vicálvaro	1.780 € 296.133 ptas	24,0%
villa de vallecas	1.560 € 259.482 ptas	22,8%
villaverde	1.436 € 238.956 ptas	21,2%
madrid capital (media)	2.334 € 388.313 ptas	26,2%

evolución anual del precio por m² en 2001: otros municipios

el mayor incremento de precios anual se produjo en el escorial, pozuelo, coslada y alcobendas. las menores subidas se produjeron en arganda, las rozas y villaviciosa de odón

- el escorial es el municipio que registra la mayor subida de toda la comunidad de madrid con un 40,1%
- se pueden distinguir tres grupos de municipios de acuerdo con la subida experimentada en el año:
 - incrementos superiores al 20%: el escorial, pozuelo de alarcón, parla, coslada, alcobendas, tres cantos, pinto y torrelodones
 - incrementos entre el 10% y el 20%: getafe, galapagar, leganés, torrejón de ardoz, majadahonda, mostoles, alcorcón, san sebastián de los reyes, boadilla del monte, colmenar viejo y algete
 - incrementos inferiores al 10%: san fernando de henares, Alcalá de Henares, fuenlabrada, villaviciosa de odón, las rozas de madrid, collado villalba y arganda
- los cinco municipios más caros de la comunidad de madrid por m² durante el 2001 fueron, por este orden: alcobendas, pozuelo de alarcón, tres cantos, majadahonda y san sebastián de los reyes
- alcobendas y pozuelo de alarcón superan los 2.000 €/m². en ambos casos los precios se sitúan en 2.296 €/m² (382.000 ptas/m²) y 2.060 €/m² (342.755 ptas/m²) respectivamente
- solo hay un municipio, arganda, cuyos precios han subido por debajo de la inflación durante el año. esta población ha experimentado una subida de tan solo el 0,6% para situarse en 1.106 €/m² (184.100 pesetas)
- los cinco municipios más baratos son, por este orden: parla, arganda, Alcalá de Henares, collado villalba y mostoles

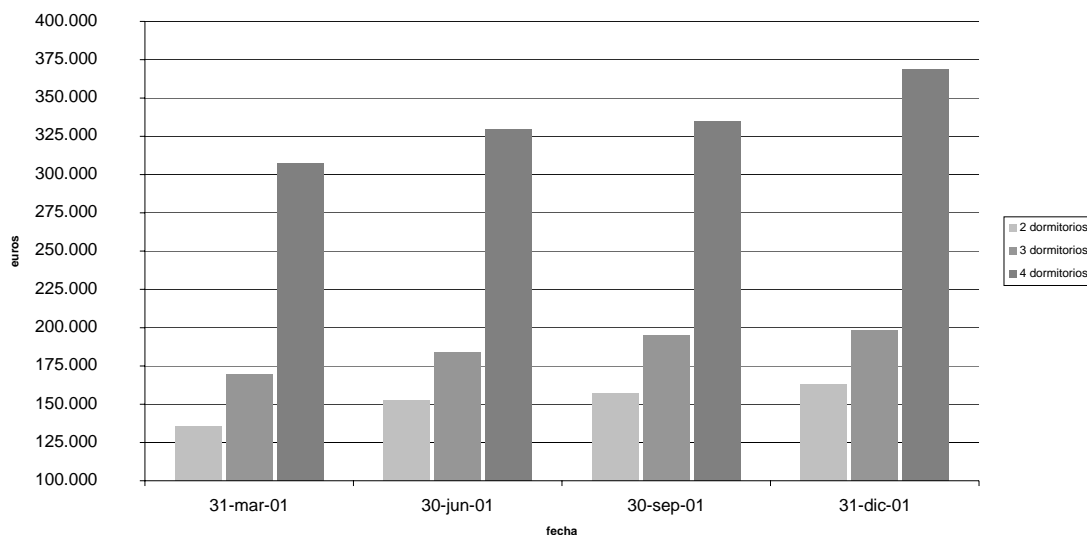
precio por m²		
municipios	a 31-12-2001	incremento anual
alcalá de henares	1.158 € 192.717 ptas	9,5%
alcobendas	2.296 € 382.064 ptas	25,6%
alcorcón	1.590 € 264.571 ptas	13,6%
algete	1.246 € 207.342 ptas	10,9%
arganda del rey	1.744 € 184.100 ptas	0,6%
boadilla del monte	1.426 € 237.284 ptas	11,1%
collado villalba	1.176 € 195.603 ptas	5,7%
colmenar viejo	1.393 € 231.850 ptas	11,0%
coslada	1.513 € 251.782 ptas	26,6%
el escorial	1.410 € 234.600	40,1%
fuenlabrada	1.224 € 203.640 ptas	8,6%
getafe	1.250 € 207.908 ptas	18,4%
galapagar	1.401 € 233.185 ptas	19,2%
leganés	1.465 € 243.673 ptas	17,9%
majadahonda	1.926 € 320.400 ptas	15,1%
móstoles	1.197 € 199.137 ptas	14,1%
parla	1.106 € 184.055 ptas	27,8%
pinto	1.431 € 238.075 ptas	23,7%
pozuelo de alarcón	2.060 € 342.813 ptas	31,0%
rozas de madrid (las)	1.541 € 256.440 ptas	5,8%
san fernando de henares	1.400 € 232.934 ptas	9,9%
san sebastián de los reyes	1.744 € 290.109 ptas	12,3%
torrejón de ardoz	1.241 € 206.430 ptas	17,4%
torrelodones	1.289 € 214.479 ptas	23,2%
tres cantos	1.946 € 323.785 ptas	24,8%
villaviciosa de odón	1.236 € 205.730 ptas	7,8%

precio medio por tipo de vivienda: madrid capital

las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio que, como media es de 368.499 € (61.313.045 pesetas). las viviendas de 2 y 3 dormitorios se sitúan en 163.044 € (27.128.175 pesetas) y 198.441 € (33.017.828 pesetas) respectivamente

	31 mar 2001	30 jun 2001	30 sept 2001	31 dic 2001
2 dormitorios	135.611 € 22.563.842 ptas	152.775 € 25.419.661 ptas	156.954 € 26.114.932 ptas	163.044 € 27.128.175 ptas
3 dormitorios	169.804 € 28.252.968 ptas	184.109 € 30.633.148 ptas	195.267 € 32.489.748 ptas	198.441 € 33.017.828 ptas
4 dormitorios	307.087 € 51.094.989 ptas	329.642 € 54.817.895 ptas	334.733 € 55.694.841 ptas	368.499 € 61.313.045 ptas

evolución precio por tipología madrid capital



precio medio por número de dormitorios a 31-12-2001

distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
arganzuela	158.555 € 26.381.287 ptas	212.472 € 35.352.412 ptas	242.618 € 40.368.182 ptas
barajas	183.666 € 30.559.375 ptas	214.274 € 35.652.174 ptas	325.845 € 54.216.000 ptas
carabanchel	112.487 € 18.716.240 ptas	137.982 € 22.958.235 ptas	185.104 € 30.798.636 ptas
centro	166.056 € 27.629.348 ptas	244.197 € 40.630.976 ptas	338.200 € 56.271.795 ptas
chamartín	234.215 € 38.970.162 ptas	342.643 € 57.011.017 ptas	534.152 € 88.875.455 ptas
chamberí	173.795 € 28.917.000 ptas	299.143 € 49.773.134 ptas	462.107 € 76.888.136 ptas
ciudad lineal	181.317 € 30.168.617 ptas	215.965 € 35.933.534 ptas	364.148 € 60.589.130 ptas
fuencarral	187.907 € 31.265.152 ptas	247.148 € 41.121.909 ptas	369.736 € 61.518.852 ptas
hortaleza	196.106 € 32.629.268 ptas	202.271 € 33.655.085 ptas	327.512 € 54.493.333 ptas
latina	119.455 € 19.875.625 ptas	142.204 € 23.660.811 ptas	193.577 € 32.208.571 ptas
moncloa-aravaca	220.985 € 36.768.750 ptas	249.256 € 41.472.727 ptas	485.618 € 80.800.000 ptas
moratalaz	138.775 € 23.090.278 ptas	167.889 € 27.934.375 ptas	296.599 € 49.350.000 ptas
pueblo de vallecas	108.179 € 17.999.398 ptas	128.463 € 21.374.393 ptas	170.794 € 28.417.733 ptas
retiro	225.380 € 37.500.000 ptas	268.288 € 44.639.351 ptas	382.020 € 63.562.745 ptas
salamanca	228.812 € 38.071.094 ptas	278.266 € 46.299.597 ptas	491.496 € 81.778.125 ptas
san blas	136.345 € 22.685.909 ptas	174.639 € 29.057.534 ptas	308.044 € 51.254.286 ptas
tetuán	163.716 € 27.240.115 ptas	217.830 € 36.243.846 ptas	401.701 € 66.837.500 ptas
usera	121.999 € 20.298.980 ptas	130.500 € 21.713.393 ptas	166.146 € 27.644.444 ptas
vicálvaro	131.889 € 21.944.444 ptas	142.316 € 23.679.310 ptas	228.385 € 38.000.000 ptas
villa de vallecas	118.216 € 19.669.565 ptas	141.318 € 23.513.380 ptas	174.062 € 28.961.538 ptas
villaverde	109.718 € 18.255.556 ptas	115.012 € 19.136.441 ptas	172.858 € 28.761.111 ptas
madrid (media)	163.044 € 27.128.175 ptas	198.441 € 33.017.828 ptas	368.499 € 61.313.045 ptas

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

los precios medios oscilan entre los 86.000 € y los 440.000 €. los máximos se sitúan en los municipios que enlaza la nacional VI

- los pisos más caros se encuentran con diferencia en la nacional VI. pozuelo de alarcón tiene los precios medios más altos de la comunidad de madrid en dos y tres dormitorios, mientras que la oferta de cuatro dormitorios en torrelodones es actualmente la más cara. esto se debe a que aunque los precios por m² en torrelodones son más bajos las superficies medias de las viviendas de cuatro dormitorios son mucho más elevadas que en pozuelo o alcobendas.
- solo hay cuatro municipios entre los analizados en los que se pueda acceder a viviendas de dos dormitorios por debajo de los 100.000 € (16.638.600 pesetas). estos son parla, pinto, arganda y el escorial
- el municipio más económico en todas las tipologías es parla, donde se puede acceder a viviendas de dos dormitorios desde 86.305 €. otros municipios con valores reducidos son alcalá de henares, arganda, collado villalba, fuenlabrada, pinto, san fernando de henares y torrejón de ardoz
- por menos de 120.000 € (unos 20.000.000 de pesetas), una casa de 3 dormitorios se puede encontrar en alcalá de henares, arganda, fuenlabrada, móstoles, parla y torrejón de ardoz

precios medios por número de dormitorios a 31-12-2001

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
alcalá de henares	130.435 € 21.702.632 ptas	109.630 € 18.240.945 ptas	177.279 € 29.496.774 ptas
alcobendas	200.588 € 33.375.000 ptas	217.958 € 36.265.079 ptas	376.978 € 62.723.810 ptas
alcorcón	147.682 € 24.572.222 ptas	160.604 € 26.722.222 ptas	216.075 € 35.951.852 ptas
algete	126.213 € 21.000.000 ptas	175.626 € 29.221.739 ptas	332.274 € 55.285.714 ptas
arganda	93.758 € 15.600.000 ptas	116.296 € 19.350.000 ptas	183.309 € 30.500.000 ptas
boadilla del monte	194.307 € 32.330.000 ptas	228.503 € 38.019.737 ptas	386.868 € 64.369.412 ptas
collado villalba	127.362 € 21.191.200 ptas	145.299 € 24.175.778 ptas	188.064 € 31.291.135 ptas
colmenar viejo	161.011 € 26.790.000 ptas	213.731 € 35.561.905 ptas	197.733 € 32.900.000 ptas
coslada	111.087 € 18.483.333 ptas	138.820 € 23.097.778 ptas	214.700 € 35.723.077 ptas
el escorial	99.918 € 16.625.000 ptas	171.622 € 28.555.556 ptas	301.458 € 50.158.333 ptas
fuenlabrada	111.713 € 18.587.500 ptas	120.019 € 19.969.440 ptas	159.195 € 26.487.879 ptas
galapagar	135.345 € 22.519.444 ptas	148.535 € 24.714.123 ptas	233.820 € 38.904.348 ptas
getafe	113.641 € 18.908.333 ptas	156.101 € 25.973.077 ptas	224.849 € 37.411.765 ptas
leganés	119.601 € 19.900.000 ptas	122.075 € 20.311.628 ptas	260.318 € 43.313.333 ptas
majadahonda	211.775 € 35.236.364 ptas	256.376 € 42.657.414 ptas	307.380 € 51.143.750 ptas
móstoles	119.000 € 19.800.000 ptas	119.193 € 19.832.099 ptas	168.094 € 27.968.478 ptas
parla	86.305 € 14.360.000 ptas	104.913 € 17.456.000 ptas	133.224 € 22.166.667 ptas
pinto	90.753 € 15.100.000 ptas	143.642 € 23.900.000 ptas	140.036 € 23.300.000 ptas
pozuelo de alarcón	240.008 € 39.934.000 ptas	298.177 € 49.612.553 ptas	414.117 € 68.903.333 ptas
rozas de madrid (las)	195.172 € 32.473.958 ptas	249.744 € 41.553.837 ptas	327.309 € 54.459.688 ptas
san fernando de henares	103.975 € 17.300.000 ptas	136.935 € 22.784.000 ptas	266.008 € 44.260.000 ptas
san sebastián de los reyes	149.328 € 24.846.154 ptas	190.154 € 31.638.889 ptas	270.125 € 44.945.000 ptas
torrejón de ardoz	122.158 € 20.325.424 ptas	118.891 € 19.781.786 ptas	154.197 € 25.656.250 ptas
torrelodones	192.324 € 32.000.000 ptas	283.863 € 47.230.769 ptas	439.640 € 73.150.000 ptas
tres cantos	224.478 € 37.350.000 ptas	259.287 € 43.141.667 ptas	336.696 € 56.021.429 ptas
villaviciosa de odón	240.405 € 40.000.000 ptas	211.356 € 35.166.667 ptas	355.161 € 59.093.750 ptas

qué casa se puede comprar un madrileño

el ratio entre el coste de la vivienda y el salario anual es una medida, reconocida internacionalmente, que usan los profesionales del sector inmobiliario para calcular el esfuerzo en la compra de una vivienda por parte de un comprador

para obtenerlo, se mide cuántos años necesitaría una persona para comprarse una casa en el hipotético caso que destinara todo su sueldo a este objetivo

con los precios medios de la vivienda en el municipio de madrid y si tomamos un salario medio de 2.760.000 pesetas netas al año⁽¹⁾, el ratio a 31 de diciembre de 2001 se sitúa en los siguientes valores:

9,8 años para una vivienda de 2 dormitorios,

12 años para una vivienda de 3 dormitorios y

22,2 años para una vivienda de 4 dormitorios

<u>tipología</u>	<u>31 mar 2001*</u>	<u>31 dic 2001 *</u>	<u>variación</u>
dos dormitorios	8,2	9,8	19,5%
tres dormitorios	10,2	12	17,6%
cuatro dormitorios	18,5	22,2	20,0%

* en años

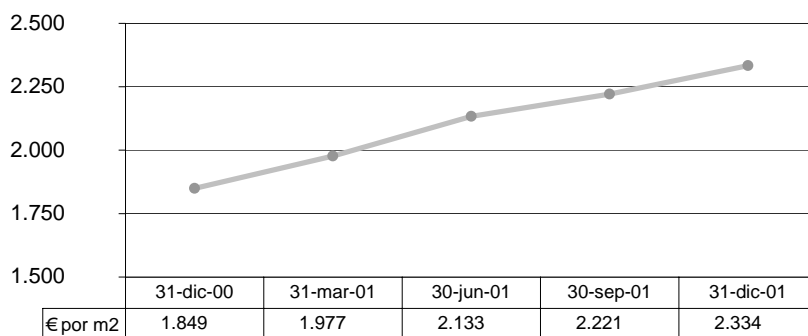
estos datos reflejan la evolución durante los nueve últimos meses del año, en los cuales la evolución del esfuerzo de compra de la vivienda ha sido de entre un 17,6% para las viviendas de tres dormitorios hasta el 20% para las de cuatro dormitorios

(1) fuente: instituto nacional de estadística (ine)

valoración de la situación inmobiliaria

el incremento del precio de la vivienda de segunda mano ha sido constante en la comunidad de madrid durante el año 2001, alcanzando un incremento anual del 26,2% en la capital desde la misma fecha del año pasado. este incremento ha sido superado por el de municipios como el escorial, pozuelo de alarcón, parla y coslada con incrementos de varían entre un 40,1% en el escorial y el 26, 6% de coslada

**coste de la vivienda de segunda mano
madrid capital
evolución intertrimestral**



el crecimiento intertrimestral fue más fuerte durante los dos primeros trimestres del año (6,9% y 7,9% respectivamente), moderándose en el tercer trimestre (4,1% de subida) para volver a acelerarse en el último trimestre con una subida del 5,1%. esto refleja que el sector de la vivienda en madrid no había terminado su espiral alcista con la subida del primer semestre del año sino que tras el bache del tercer trimestre continuó su ascenso hacia un precio que equilibre la escasa oferta de este año con la fortísima demanda pero sin llegar a alcanzar las cuotas del primer semestre del año

este incremento se ha producido de forma generalizada y continuada a lo largo del año desbancando todas las previsiones que existían al respecto hace doce meses. en aquel momento, la mayoría de los analistas apuntaban una subida máxima de entre el 10% y el 15%. sin embargo idealista fue la primera empresa del sector que a la vista del incremento que publicó respecto al primer trimestre del año ya anticipó que la variación al alza para todo el año se podría situar cercana al 30%, como efectivamente ha sucedido

el incremento de precios se ha producido por el fortísimo desequilibrio entre oferta y demanda, que ha presionado los precios al alza continuamente durante el año. vamos a analizar desde el lado de la oferta y la demanda los factores más importantes que han producido este desequilibrio

demanda

- la demanda de los baby boom ha continuado todavía con fuerza durante este año
- inmigración: la gran inmigración que ha continuado recibiendo madrid, sobre todo de inmigrantes extranjeros pero también de otras zonas de españa, ha sido otro de los factores más importantes para la fortaleza de la demanda
- tipos de interés: los tipos de interés y las condiciones del mercado hipotecario han hecho que sigamos contando con unos tipos hipotecarios en mínimos históricos y de los más bajos de europa. la ralentización de la economía europea a lo largo del año ha permitido aún más la bajada del euribor hipotecario
- efecto euro e inversión inmobiliaria: el efecto euro y el atractivo de la inversión inmobiliaria por su seguridad y beneficios fiscales han impulsado notablemente la inversión en vivienda durante el año
- la falta de incentivos fiscales y la baja calidad y cantidad de la oferta de vivienda en alquiler ha continuado impulsando al madrileño a preferir la vivienda en propiedad frente al arrendamiento

oferta

- la falta de suelo finalista para la construcción de nuevas viviendas en la comunidad de madrid ha impedido la salida al mercado de oferta suficiente, ha conducido los precios del suelo a niveles astronómicos y ha dificultado enormemente el trabajo de los promotores viendo algunos incluso peligrar la continuidad de su actividad por esa falta de oferta de suelo
- las administraciones públicas no han reaccionado en los últimos tres años a esta carencia de suelo. no han previsto ni anticipado adecuadamente las necesidades de vivienda para el flujo de inmigración, ni el efecto de las bajadas de interés en la capacidad de compra de vivienda combinados con la fortaleza de la economía española en los últimos cinco años
- la fuerte demanda ha encarecido los costes de construcción de forma notable, ha creado escasez de materiales y ha contribuido al alza de los presupuestos de obra y también los de reformas y rehabilitaciones de casas de segunda mano

- los proyectos de los diferentes paus previstos y las distintas operaciones de suelo en la capital han experimentado retrasos, causados en su mayoría por la dificultad de su gestión y por los propios intereses en juego de los distintos actores: administraciones, propietarios de suelo y constructoras. esto ha provocado que el valor del suelo en algunos de estos paus se haya quintuplicado en los últimos cinco años sin haberse puesto un solo ladrillo en los mismos, con todo lo que ello conlleva para el coste final de la vivienda

conclusiones

el espectacular incremento de precios del sector de la vivienda en la comunidad de madrid vivido en los últimos años, incluido el 2001, no debe conducirnos a un falso sentimiento de aumento de la riqueza, que sólo se genera en determinados niveles: grandes propietarios de suelo, administraciones y entidades poseedoras de activos hipotecarios

la realidad es que la subida de los precios supone un fracaso de la política de vivienda y ha dañado especialmente a las clases medias, que han visto aumentar el esfuerzo que deben hacer para comprarse una vivienda en un 26,8% en sólo un año

además, los vendedores particulares también han salido perjudicados. aunque su vivienda haya subido de precio, también ha aumentado la vivienda que podían comprarse y por lo tanto tienen que hacer un esfuerzo mayor si desean acceder a una vivienda mejor

en definitiva

- el incremento de precios refleja la ineficiencia en la creación de suelo
- sólo satisface a determinados actores minoritarios del sector
- genera frustración en la sociedad

previsiones para el año 2002

los últimos datos de la economía nacional hechos públicos por el ine muestran que se ha reducido un 3,1% la inversión en bienes de equipo durante el tercer trimestre y que el crecimiento del pib ha bajado al 2,6%. el peor dato en cinco años. el propio ine argumenta que el mayor dinamismo de la economía española respecto de las de la zona euro (subida del 1,3%), se debe en gran parte al incremento del consumo de los hogares españoles, por "la demanda de bienes suntuarios", que puede estar causado por el cambio de moneda en enero

la fuerte caída de la inversión en bienes de equipo confirma las expectativas de recesión para el año próximo, así como los datos que provienen de otras economías, especialmente las de japon y EEUU, con importantes bajadas en su pib durante el tercer trimestre

entonces, **qué puede pasar en el 2002**

- **llega el momento de los compradores.** durante los últimos años las personas que se querían comprar una casa se encontraban con un mercado con poco producto, caro y presionados por una enorme demanda que les obligaba a tomar decisiones rápidas y sin tiempo para pensarlo tranquilamente. en general, el año 2002 será un buen año para comprar vivienda: habrá menor demanda, más producto y en consecuencia un menor incremento de los precios
- **hipotecas más baratas.** el año 2002 será un periodo de ralentización económica en la unión europea. una de las pocas salidas que las autoridades monetarias tendrán para intentar minimizar este retroceso será bajar los tipos de interés e intentar así activar la economía permitiendo mayor liquidez
- **menor incremento de precios:** durante los últimos años el mercado ha sufrido espectaculares subidas en el precio de la vivienda provocados por la mejora de la economía española, la bajada de tipos de interés, la llegada del euro, una intensa demanda y una escasa oferta. en el 2002, los precios tenderán a registrar subidas menores a los ejercicios anteriores. en concreto:
 - viviendas asequibles por debajo de 25 millones de pesetas experimentarán un incremento superior al 10% en su precio
 - el resto mantendrán un pequeño incremento de precios ligeramente superior al ipc, o en torno al 5% - 7%
 - algunos productos de difícil salida en el mercado, por tamaño o coste, se verán obligados a bajar su precio para ser vendidos

- **más impuestos:** al menos en la comunidad de madrid, si se mantienen los planes del gobierno autonómico de aumentar el iajd (en viviendas por encima de 30 millones de pesetas supondrá un aumento del 100%). también subirán los valores catastrales y su efecto en el ibi dependerá de cada municipio
- **incremento de la oferta** por:
 - **fin del efecto euro:** la salida del dinero negro antes de la aparición física del euro habrá terminado. la presión que ha venido ejerciendo esta circunstancia sobre el precio de la vivienda durante los dos últimos años desaparecerá. los inversores que compraron producto inmobiliario en pesetas intentarán recuperar su dinero ya convertido en euros
 - **ralentización económica:** españa no se va a ver tan afectada por la recesión económica como otros países pero sin duda la economía española crecerá por debajo de los años anteriores y de las previsiones del gobierno
 - **fin de la demanda de los baby boom:** en su mayoría, los compradores pertenecientes a esta generación ya han cubierto su necesidad de vivienda en los últimos años. la presión que han venido ejerciendo sobre el precio de la oferta habrá acabado y los compradores del 2002 no tendrán que competir y tomar decisiones bajo el influjo de la existencia de muchos interesados
 - **nuevos paus:** en concreto en madrid el inicio de los paus previstos en los años anteriores permitirán un aumento de obra nueva que producirá, incluso, una menor presión sobre el precio de vivienda de segunda mano
- **fin del "todo se vende".** durante los últimos años los profesionales inmobiliarios han asistido a una etapa de bonanza económica que ha permitido un mínimo esfuerzo promocional para conseguir la venta rápida y en precio de sus productos. para el próximo año, los profesionales deberán dedicar mayores recursos económicos, mayor creatividad y esfuerzo a la comercialización de sus productos si quieren cerrar ventas
- **aumento de casas compartidas.** en españa no ha sido habitual la práctica de compartir una vivienda si exceptuamos el sector estudiantil. durante el próximo año comenzará a generalizarse este concepto. habrá usuarios que demandarán viviendas grandes, con buenas dotaciones de servicios y bien comunicadas para compartir mayor espacio por menor precio. y seguirá incrementándose el número de inmigrantes que recurren a esta práctica para ahorrar costes

- **aumento del precio de vivienda en alquiler.** la demanda de alquiler seguirá subiendo lo que presionará los precios al alza. no habrá oferta suficiente para cubrir las necesidades de todas las personas que están buscando una casa para alquilar. a pesar de que saldrá al mercado mucho producto en venta, no creemos que los vendedores decidan destinar la vivienda al alquiler sino que optarán por recuperar su inversión mediante la venta de la casa. en concreto, el aumento del precio será:
 - por encima del 25% para viviendas pequeñas, de 1 y 2 dormitorios, bien comunicadas y habitables
 - por debajo del 10% para viviendas mayores
- **los profesionales inmobiliarios descubrirán que el comprador ya está en la red.** durante el año 2001 el comprador de vivienda ha descubierto las posibilidades que internet permite para buscar casa. este hecho no ha sido asimilado por todos los profesionales inmobiliarios que siguen apostando por utilizar exclusivamente viejas técnicas de comercialización. en el año 2002, los profesionales, presionados en la búsqueda de canales eficientes que les permitan seguir manteniendo su ritmo de ventas, descubrirán las posibilidades de la red y la generación de negocio que supone utilizar internet como herramienta promocional, lo que les permitirá mantenerse y seguir creciendo
- **oficinas más baratas:** el sector inmobiliario de oficinas en madrid ha tocado techo en precios durante el año 2001 y se prevé el cambio de ciclo durante el año próximo. las promotoras están retrasando proyectos previstos para el año próximo. la figura del pre-alquiler ha desaparecido y se espera un incremento de la oferta el año próximo
- **más viviendas turísticas:** la demanda de vivienda turística ha bajado notablemente durante los meses de octubre y noviembre. habrá que esperar unos meses para comprobar si esta tendencia tiene continuidad pero la llegada del euro en otros once países permitirá un aumento en la inversión de los habitantes de estos estados en segunda residencia, lo que beneficiará a españa y su mercado de costa

en resumen, en idealista creemos que el punto de equilibrio entre oferta y demanda se producirá durante el segundo semestre del año, aunque se podría adelantar unos meses dependiendo de la evolución de la economía y el empleo

nuestro consejo para los vendedores es vender durante el primer semestre. a los compradores les aconsejamos que no tengan prisa: habrá mucho producto, se podrá negociar más tranquilamente el precio y si es posible, merecerá la pena esperar unos meses para encontrarse con un mercado inmobiliario más favorable y barato