

año 2002

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

índice

página

- 1er trimestre 2
- 2º trimestre 30
- 3er trimestre 60
- 4º trimestre + informe anual 90

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



primer trimestre 2002

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

índice

metodología y objetivos	2
provincia de barcelona	3
comunidad de madrid	13
breve comparativa de precios barcelona - madrid	23

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 31 de diciembre de 2001 y el 31 de marzo de 2002

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)

de este informe, a diferencia de los publicados por la compañía durante el año 2001, se han excluido los chalets independientes al desvirtuar su presencia el precio medio en algunas zonas. por este motivo, en las tablas correspondientes a los municipios de las comarcas de barcelona y la comunidad de madrid no aparecen los incrementos sufridos durante el periodo analizado respecto al informe correspondiente al cuarto trimestre del 2001

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 julio 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 **2.695 viviendas (1.611 de barcelona capital y 1.084 de 24 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2001 y el 31 de marzo de 2002

de este informe, a diferencia de los publicados por la compañía durante el año 2001, se han excluido los chalets independientes al desvirtuar su presencia el precio medio en algunas zonas. por este motivo, en las tablas correspondientes a los municipios de las comarcas de barcelona no aparecen los incrementos sufridos durante el periodo analizado respecto al informe correspondiente al cuarto trimestre del 2001

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes municipios de las comarcas barcelonesas: badalona, castelldefels, 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 primer trimestre del año 2002 una subida media del 7%. el precio medio por m² se sitúa en 2.337 €

- la mitad de los diez distritos de la capital experimentan aumentos por encima de ese 7%: les corts (12,8%), sant martí (9,0%), nou barris (8,5%), sants monjuïc (8,6%) y ciutat vella (8,0%)
- solamente hay un distrito, gràcia, donde los precios experimentan un ligero descenso del 0,2%. el precio medio se sitúa en 2.399 € por metro cuadrado
- sant andreu, eixample, sarrià y horta-guinardó experimentan subidas de precios más moderadas, por debajo de la subida media de la ciudad
- sarrià continúa siendo el distrito más caro de la capital, con un precio medio de 3.060 € por metro cuadrado. les corts es el siguiente distrito más caro y, con la subida que ha experimentado este trimestre, los precios se acercan ya a los de sarrià. en les corts el precio medio se sitúa en 3.021 € por metro cuadrado
- los distritos más caros son, por este orden: sarrià-sant gervasi, les corts y eixample, donde los precios medios superan los 2.500 €/m²
- los precios más bajos se encuentran en nou barris, donde el metro cuadrado se sitúa en 1.896 €
- después de nou barris, los distritos más baratos son sant andreu y sants-montjuïc. este último ha experimentado una subida del 8,6% y su precio medio por m² ha superado los 2.000 €/m²
- hay dos distritos que han superado el precio de los 3.000 € por m² sarrià-sant gervasi y les corts

precio medio en € por m²		
distrito	a 31-03-2002	incremento trimestral *
ciutat vella	2.172	8,0%
eixample	2.572	1,7%
sants-montjuïc	2.114	8,6%
les corts	3.021	12,8%
sarrià-sant gervasi	3.060	4,2%
gràcia	2.399	-0,2%
horta guinardó	2.139	5,7%
nou barris	1.896	8,5%
sant andreu	1.980	2,6%
sant martí	2.279	9,0%
barcelona capital (media)	2.337	7,0%

* incremento experimentado en el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2001 y el 31 de marzo de 2002

evolución del precio por m²: otros municipios

sant cugat del vallès es el municipio más caro de barcelona con un precio medio de 2.509 €/m², por encima incluso de la media en la ciudad de barcelona. mataró es el municipio con el precio medio más bajo, 1.228 €/m²

- los cinco municipios más caros de barcelona son por este orden: sant cugat del vallès, sitges, montcada i reixac, esplugues de llobregat y sant joan despí. en todos ellos los precios se sitúan por encima de los 2.000 €/m²
- después de mataró los cuatro municipios más económicos son, por este orden: sant pere de ribes, terrassa, sant vicenç dels horts y sabadell. en todos ellos los precios son inferiores a 1.600 €/m²
- precios inferiores a 1.300 € por m² sólo se encuentran en mataró, sant pere de ribes y terrassa

precio medio en € por m²	
municipios	a 31-03-2002
badalona	1.705
castelldefels	1.959
cerdanyola del vallès	1.767
corbera de llobregat	1.881
cornellà de llobregat	1.917
esplugues de llobregat	2.206
gavá	1.809
hospitalet de llobregat	1.744
mataró	1.228
mollet del vallès	1.552
montcada i reixac	2.246
rubí	1.565
sabadell	1.530
sant boi de llobregat	1.659
sant cugat del vallès	2.509
sant feliu de llobregat	1.858
sant joan despí	2.132
sant just desvern	2.173
sant pere de ribes	1.275
sant vicenç dels horts	1.525
santa coloma de gramenet	1.687
sitges	2.337
terrassa	1.281
viladecans	1.724

nota del departamento de estudios de idealista: a diferencia de informes anteriores publicados durante el año 2001, la compañía ha decidido no incluir en esta tabla los porcentajes relativos a la evolución del precio de segunda mano respecto al cuarto trimestre de 2001

esta decisión se ha basado en el cambio metodológico que hemos introducido en la base de datos que se utiliza como campo de análisis, al excluir los chalets independientes, que desvirtuaban con su presencia el precio medio en algunas zonas

en posteriores informes retomaremos el campo "incremento trimestral" para los municipios de las comarcas de barcelona

precio medio por tipo de vivienda: barcelona capital

en barcelona, las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio medio de 263.330 €, las de tres, 177.960 € y las de dos dormitorios, 154.887

- todavía en seis distritos de los diez de la capital es posible encontrar viviendas de cuatro dormitorios con precios medios más bajos que la media de la ciudad. estos distritos son ciutat vella, sant andreu, nou barris, horta-guinardó, sant martí y sants-monjüic
- en la tipología de tres dormitorios, solamente cuatro distritos tienen precios medios inferiores al precio medio de la ciudad: horta-guinardó, sant andreu, nou barris y sants montjüic
- sarrià-sant gervasi es el distrito más caro de barcelona. las viviendas de dos dormitorios cuestan una media de 263.377 €; las de tres dormitorios, 299.544 € y las de cuatro dormitorios se sitúan en 467.857 €
- les corts es el segundo distrito más caro en todas las tipologías de viviendas. sus precios son los únicos que se acercan a los de sarrià y en ambos son muy superiores a los demás distritos. por ejemplo, en la tipología de cuatro dormitorios son los únicos cuyos precios superan los 400.000 €, muy alejados del tercer distrito más caro, eixample, donde el precio medio en cuatro dormitorios es de 271.697 €
- el distrito más económico es nou barris. es el único donde se puede encontrar una vivienda de cuatro dormitorios por menos de 200.000 € o una de tres por menos de 150.000 €
- después de nou barris, los siguientes distritos donde todas las tipologías de viviendas son más económicas son, por este orden; sant andreu, sants-monjüic y sant martí

precio medio en € por número de dormitorios a 31-03-2002

distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
ciutat vella	126.808	189.069	254.950
horta guinardó	146.001	171.278	238.013
sant andreu	124.284	153.337	209.240
sarrià-sant gervasi	263.377	299.544	467.857
eixample	212.911	220.496	271.697
gràcia	194.836	188.678	241.625
les corts	197.984	272.278	425.903
nou barris	113.716	130.531	184.525
sant martí	154.334	191.578	217.084
sants-montjuïc	131.375	172.741	210.695
barcelona	154.887	177.960	263.330

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

sant cugat del vallès es el municipio donde las viviendas de dos y cuatro dormitorios son más caras, con precios medios de 246.704 € y 325.813 €, respectivamente. las viviendas de tres dormitorios alcanzan el precio medio más alto en sitges: 267.451 €

- los precios más caros de la provincia se encuentran en sant cugat del vallès, sitges, saint joan despí y esplugues de llobregat. las viviendas superan los precios medios de barcelona capital en casi todas las tipologías
- sant cugat del vallès y sitges tienen precios muy superiores a otros municipios. en la tipología de cuatro dormitorios son los únicos cuyos precios medios superan los 300.000 €. en la de tres dormitorios también son los únicos que superan los 250.000 €
- mataró es el municipio donde los tres tipos de viviendas son más económicos, con precios medios de 82.339 € para dos dormitorios, 94.114 € para tres dormitorios y 125.299 € para cuatro dormitorios
- después de mataró, los municipios con precios más asequibles en casi todas las tipologías son sant pere de ribes y terrassa. este último y mataró son los dos únicos municipios de las comarcas de barcelona donde se puede encontrar una vivienda de tres dormitorios por menos de 100.000 €

precio medio en € por número de dormitorios a 31-03-2002

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
hospitalet de llobregat	110.705	129.596	187.175
badalona	129.398	140.739	183.025
mataro	82.339	94.114	125.299
castelldefels	178.503	199.536	225.933
cerdanyola del vallès	129.573	141.311	182.343
santa coloma de gramenet	100.106	119.238	143.175
sant boi de llobregat	113.691	125.398	156.564
cornellà de llobregat	112.890	139.609	193.350
viladecans	108.182	135.642	205.426
terrassa	97.664	108.183	129.194
sabadell	123.959	140.981	170.795
sant cugat del vallès	246.704	259.617	325.813
gavá	143.287	157.181	171.336
esplugues de llobregat	131.821	201.609	230.728
sant pere de ribes	96.316	97.164	155.512
rubi	142.466	138.586	163.219
sant joan despi	159.026	213.503	271.264
sitges	203.623	267.451	318.536
sant just desvern	192.703	203.871	235.379
sant vicenç dels horts	115.394	157.585	128.817
sant feliu de llobregat	157.279	148.142	193.409
mollet del vallès	138.233	133.625	149.151
corbera de llobregat	126.200	139.178	199.233
montcada i reixac	161.672	194.126	164.527

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 17.234 euros brutos al año⁽¹⁾, el ratio sería el siguiente:

8,9 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

(1) fuente: instituto nacional de estadística (ine), salario medio para la comunidad de catalunya octubre 2000

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 **6.239 viviendas (4.360 de madrid capital y 1.879 de 26 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2001 y el 31 de marzo de 2002

de este informe, a diferencia de los publicados por la compañía durante el año 2001, se han excluido los chalets independientes al desvirtuar su presencia el precio medio en algunas zonas. por este motivo, en las tablas correspondientes a los municipios de la comunidad autónoma de madrid no aparecen los incrementos sufridos durante el periodo analizado respecto al informe correspondiente al cuarto trimestre del 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 primer trimestre de 2002 una subida del 5%. el precio medio por m² se sitúa en la cifra de 2.450 €

- los precios continúan su ascenso en la capital. el precio medio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano se sitúa a 31 de marzo de 2002 en 2.450€/m². esto significa un incremento del 5% respecto al precio de la vivienda a 31 de diciembre de 2001
- ocho distritos de la capital aumentan su precio por encima de ese 5%: arganzuela, barajas, centro, fuencarral, latina, moncloa, tetuán, vicálvaro y villa de vallecas
- vicálvaro es el distrito con la subida más espectacular en este trimestre. sus precios son un 16,2% más caros que el trimestre anterior. después de vicálvaro, los distritos con mayor subida son moncloa (12,4%) y fuencarral (11,9%)
- chamartín, villaverde y hortaleza son los únicos distritos donde los precios tienen un ligero descenso (-5,7%, -0,2% y -0,6 %, respectivamente)
- en chamartín el descenso podría deberse a que este es el primer informe de idealista donde no se incluyen las viviendas unifamiliares
- debido al descenso sufrido en chamartín, el distrito de salamanca se convierte en el más caro de la capital, con un precio medio por m² de 3.104 €
- los incrementos más pequeños los experimentaron usera, retiro y salamanca (1,5%, 2,1% y 2,7%, respectivamente)
- los distritos más caros son, por este orden: salamanca, chamartín, chamberí, retiro, moncloa y tetuán
- se mantienen los cinco distritos baratos que registraba el informe anterior de idealista: villaverde, villa de vallecas, usera, puente de vallecas y carabanchel
- villaverde, el distrito más barato de la capital, ha experimentado un ligero descenso del 0,2%. el precio medio se sitúa en 1.433 €

precio medio en € por m²

distrito	a 31-03-2002	incremento trimestral
arganzuela	2.300	6,1%
barajas	2.227	6,0%
carabanchel	1.766	5,0%
centro	2.451	6,3%
chamartín	3.033	-5,7%
chamberí	2.973	3,2%
ciudad lineal	2.537	4,2%
fuencarral	2.601	11,9%
hortaleza	2.331	-0,6%
latina	1.879	6,8%
moncloa-aravaca	2.827	17,4%
moratalaz	2.054	5,2%
pueblo de vallecas	1.710	4,5%
retiro	2.735	2,1%
salamanca	3.104	2,7%
san blas	2.041	3,1%
tetuán	2.646	6,6%
usera	1.663	1,5%
vicálvaro	2.069	16,2%
villa de vallecas	1.641	5,2%
villaverde	1.433	-0,2%
madrid capital (media)	2.450	5,0%

evolución del precio por m²: otros municipios

el municipio más caro en la comunidad de madrid es pozuelo de alarcón con un precio medio de 2.393 €/m². en el otro extremo se encuentra parla, con un precio medio de 1.108 €/m² menos de la mitad del precio en pozuelo de alarcón

- los municipios más caros se reparten entre la nacional VI y la nacional I. por este orden son: pozuelo de alarcón, alcobendas, san sebastián de los reyes, majadahonda y tres cantos. en todos ellos los precios superan los 2.000 €/m²
- los precios en parla están muy por debajo de los demás municipios. la localidad más económica después de parla es pinto, donde el precio medio es de 1.234 €/m²
- los cinco municipios más baratos son parla, pinto, móstoles, collado-villalba y alcalá de henares, donde los precios no superan los 1.320 €/m²
- coslada sigue siendo el municipio más caro de los situados en el eje de la nacional II, con un precio medio de 1.583 €/m². sin embargo, los precios en san fernando de henares son ya bastante similares: 1580 €/m²

precio medio en € por m ²	
municipios	a 31-03-2007
alcalá de henares	1.310
parla	1.108
alcobendas	2.249
pinto	1.234
alcázar de alarcón	2.393
pozuelo de alarcón	2.393
algete	1.370
rozas de madrid (las)	2.070
arganda del rey	1.380
san fernando de henares	1.580
boadilla del monte	1.850
san sebastián de los reyes	2.480
collado villalba	1.310
torrejón de ardoz	1.310
colmenar viejo	1.620
torrelodones	1.620
coslada	1.583
tres cantos	2.080
villaviciosa de odón	1.480
ruenfabrada	1.550
getafe	1.655
galapagar	1.413
leganés	1.545
majadahonda	2.089

nota del departamento de estudios de idealista: a diferencia de informes anteriores publicados durante el año 2001, la compañía ha decidido no incluir en esta tabla los porcentajes relativos a la evolución del precio de segunda mano respecto al cuarto trimestre de 2001

esta decisión se ha basado en el cambio metodológico que hemos introducido en la base de datos que se utiliza como campo de análisis, al excluir los chalets independientes, que desvirtuaban con su presencia el precio medio en algunas zonas

en posteriores informes retomaremos el campo "incremento trimestral" para los municipios de la comunidad autónoma de madrid

precio medio por tipo de vivienda: madrid capital

las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio medio de 354.932 €. las viviendas de 2 y 3 dormitorios se sitúan en 169.892 € y 215.058 € respectivamente

- el precio medio en madrid capital para una vivienda de dos dormitorios es de 169.892 €. sin embargo, todavía es posible encontrar viviendas con precios por debajo de esa cifra en diez de los 21 distritos de la capital: arganzuela, carabanchel, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde
- el precio medio en madrid capital para una vivienda de tres dormitorios es de 215.058 €. 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. en ninguno de estos distritos el precio de la vivienda de tres dormitorios supera los 200.000 €
- los precios se disparan por encima de los 300.000 € para las viviendas de 4 dormitorios en diez de los veintiún distritos. sólo en dos distritos de la capital, usera y villaverde, es posible encontrar viviendas de 4 dormitorios por menos de 180.000 €
- moncloa, que ha experimentado una subida del 12,5% del precio medio por m² en este trimestre, se convierte en el distrito donde los pisos de cuatro dormitorios son más caros. el precio se sitúa en una media de 504.400 €
- en la tipología de tres dormitorios, el más caro es el distrito de salamanca, con un precio medio de 325.348 €, seguido de moncloa (323.914 €) y chamartín (310.897 €)
- el distrito más económico en todas las tipologías es villaverde, con unos precios muy inferiores a la media. puente de vallecas, villa de vallecas y usera son también distritos económicos donde, por ejemplo, las viviendas de tres dormitorios no superan los 150.000 €

precio medio en € por número de dormitorios a 31-03-2002

distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
arganzuela	163.343	226.439	270.653
barajas	205.983	223.383	315.474
carabanchel	122.632	145.101	197.920
centro	174.478	257.132	320.617
chamartín	253.629	310.897	478.828
chamberí	223.151	305.092	451.019
ciudad lineal	187.678	206.297	390.927
fuencarral	171.607	267.983	399.538
hortaleza	170.279	221.379	292.668
latina	131.541	151.700	214.467
moncloa-aravaca	208.385	323.914	504.400
moratalaz	165.688	175.872	283.080
puente de vallecas	115.332	133.360	184.536
retiro	218.758	267.411	370.592
salamanca	238.206	325.348	462.891
san blas	140.107	175.041	252.689
tetuán	176.261	241.104	377.079
usera	130.609	142.052	172.408
vicálvaro	115.652	193.359	216.000
villa de vallecas	122.649	142.072	187.820
villaverde	98.675	121.469	149.715
madrid (media)	169.892	215.058	354.932

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

considerando solamente los precios medios, la vivienda más económica que se puede encontrar en uno de los municipios madrileños analizados es un piso de dos dormitorios situado en parla (87.169 €). mientras que la más cara sería una vivienda de cuatro habitaciones ubicada en torrelodones (450.759 €)

- pozuelo de alarcón es la localidad donde los pisos de dos y tres dormitorios son más caros, con precios medios de 251.263 € y 305.285 €, respectivamente. en torrelodones se encuentran las viviendas de cuatro dormitorios más caras
- el escorial, parla y pinto son los únicos municipios donde se puede encontrar una vivienda de dos dormitorios por debajo de 100.000 €
- el municipio donde las viviendas de dos y tres dormitorios son más económicas es parla, donde cuestan, respectivamente, 87.169 € y 88.892 €. mientras que las viviendas más económicas de cuatro dormitorios se encuentran en el escorial, con un precio medio de 141.238 €, y móstoles donde cuestan una cifra similar, 141.661 €
- móstoles, parla, pinto y arganda del rey son los cuatro municipios donde se puede encontrar una vivienda de 3 dormitorios por menos de 120.000 €

precio medio en € por número de dormitorios a 31-03-2002

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
alcalá de henares	140.674	121.437	163.701
alcobendas	242.351	218.470	303.007
alcorcón	164.316	158.323	189.844
algete	123.809	147.382	162.273
arganda	119.480	109.390	238.902
boadilla del monte	193.726	217.371	249.000
collado villalba	110.220	141.702	153.266
colmenar viejo	139.056	178.433	211.857
coslada	113.591	143.283	208.889
escorial (el)	91.654	154.761	141.238
fuenlabrada	113.862	120.331	159.822
galapagar	126.865	144.194	163.171
getafe	116.730	138.181	213.447
leganés	114.450	125.712	183.197
majadahonda	229.697	256.204	320.415
móstoles	125.893	115.440	141.661
parla	87.169	88.892	144.243
pinto	92.609	111.612	132.223
pozuelo de alarcón	251.263	305.285	415.728
rozas de madrid (las)	211.875	252.395	302.538
san fernando de henares	113.141	127.843	161.071
san sebastián de los reyes	139.630	181.661	421.200
torrejón de ardoz	119.386	127.894	153.050
torrelodones	199.836	199.137	450.759
tres cantos	199.430	223.872	254.428
villaviciosa de odón	152.257	183.309	224.178

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 bruto de 19.413 euros al año⁽¹⁾, el ratio a 31 de marzo de 2002 se sitúa en los siguientes valores:

8,7 años para una vivienda de 2 dormitorios,

11,1 años para una vivienda de 3 dormitorios y

19 años para una vivienda de 4 dormitorios

(1) fuente: instituto nacional de estadística; salario medio en la comunidad de madrid (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 marzo un 4,8% más caro en madrid que en barcelona. el precio medio de madrid se sitúa en 2.450 €/m², mientras que en barcelona es de 2.337 €/m²

- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en barcelona se sitúa en 2.337 €
- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en Madrid se sitúa en 2.450 €
- los 3 distritos más caros de barcelona son: sarrià-sant gervasi, 3.060 €/m²; les corts, 3021 €/m² y eixample, 2.572 €/m²
- los 3 distritos más caros de madrid son: salamanca, 3.104 €, chamartín, 3.033 € y chamberí, 2.973 €/m²

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid distrito	precio / m ²	barcelona distrito	precio / m ²	diferencia
salamanca	3.215 €	sarrià-sant gervasi	3.060 €	5,0%
chamartín	3.033 €	les corts	3.021 €	0,39%
chamberí	2.973 €	eixample	2.572 €	15,5%

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 4,8% (sant cugat del vallès vs. pozuelo de alarcón) hasta un 10,8% (mataró vs. parla)

- los cinco municipios más caros de barcelona son: sant cugat del vallès (2.509 €/m²), sitges (2.337 €/m²), montcada i reixac (2.246 €/m²), espluges de llobregat (2.206 €/m²) y sant joan despí (2.132 €/m²)
- los cinco municipios más caros de madrid son: pozuelo de alarcón (2.393 €/m²), alcobendas (2.249 €/m²), san sebastián de los reyes (2.182 €/m²), majadahonda (2.089 €/m²) y tres cantos (2.060 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de barcelona son: mataró (1.228 €/m²), sant pere de ribes (1.275 €/m²), terrassa (1.281 €/m²), sant vicenç dels horts (1.525€/m²) y sabadell (1.530 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de madrid son: parla (1.108 €/m²), pinto (1.234€/m²), móstoles (1.271 €/m²), collado villalba (1.313 €/m²), Alcalá de Henares (1.319 €/m²)

comparativa de municipios.- los más caros

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
pozuelo de alarcón	2.393 €	sant cugat del vallès	2.509 €	4,8%
alcobendas	2.249 €	sitges	2.337 €	3,9%
san Sebastián de los reyes	2.182 €	montcada i reixac	2.246 €	2,9%
majadahonda	2.089 €	sant joan despí	2.132 €	3,4%
tres cantos	2.060 €	espluges de llobregat	2.206 €	7,0%

comparativa de municipios.- los más baratos

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
parla	1.108 €	mataró	1.228 €	10,8%
pinto	1.234 €	sant pere de ribes	1.275 €	3,3%
móstoles	1.271 €	terrassa	1.281 €	0,7%
collado villalba	1.313 €	sant vicenç dels horts	1.525 €	16%
alcalá de henares	1.319 €	sabadell	1.530 €	15,9%

análisis de los resultados

en el primer trimestre del año 2002 los precios volvieron a subir, y mucho. en concreto un 7% en barcelona y un 5% en madrid

este primer índice del año contradice los pronósticos que se venían apuntando a finales del 2001, que apostaban por una subida ligera de los precios. no obstante, muchos analistas coinciden en que el mercado tenderá a la moderación en el incremento de la vivienda a lo largo del año, especialmente durante el segundo semestre

es posible que la entrada del euro en vigor el 1 de enero haya contribuido a subir los precios: los vendedores han redondeado al alza el precio que están pidiendo por las viviendas al pasarlo a euros y esto se ha notado en el mercado

por el momento se mantienen controlados dos de los factores más importantes a la hora de comprarse una casa: los tipos de interés siguen bajos (el euribor a un año se sitúa a 3,6%) y la economía continua estable. es cierto que empieza a haber algunos signos negativos como el aumento del paro registrado. pero todavía la comunidad europea prevé para españa un crecimiento del 2% a lo largo del año 2002, una cifra bastante superior a la media europea

las cifras del paro registrado en diciembre fueron las peores desde 1993, con un aumento de 15.968 parados respecto al mes anterior. con este indicador negativo la economía puede ralentizarse a lo largo del año y es lógico pensar que a medida que se enfríe la economía, la demanda de vivienda también disminuirá y los precios dejarán de experimentar subidas

finalmente, durante los últimos años han sido muchos los compradores que han podido acceder a una vivienda, por lo que la demanda es actualmente menos intensa que en ejercicios pasados y en los próximos meses todo apunta a que saldrá más oferta al mercado, los compradores podrán escoger entre más y mejor producto, sin sentirse presionados y pudiendo negociar un mejor precio de cierre

para más información

fernando encinar

91 701 02 69

fencinar@idealista.com

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



segundo trimestre 2002

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 31 de marzo de 2002 y el 30 de junio de 2002

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). se han excluido las viviendas unifamiliares de este informe porque su presencia desvirtuaba el precio medio en algunas zonas

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 octubre 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 **2.659 viviendas (1.614 de barcelona capital y 1.045 de 21 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 31 de marzo de 2002 y el 30 de junio de 2002

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes municipios de la comunidad autónoma ⁽¹⁾:

badalona, castelldefels, cerdanyola del vallès, corbera de llobregat, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, gavá, hospitalet de llobregat, mollet del vallès, rubí, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, sant joan despí, sant just desvern, sant vicenç dels horts, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa y viladecans

(1) nota del departamento de estudios de idealista: en este informe correspondiente al segundo trimestre 2002 no están incluidos los municipios de mataró, montcada i reixac y sant pere de ribes al no contar en la base de datos de idealista.com en el periodo contemplado una muestra suficientemente representativa para obtener datos objetivos y fiables

evolución del precio por m² : barcelona capital

la vivienda de segunda mano en barcelona experimenta en el segundo trimestre del año 2002 una subida media del 8,9%. el precio medio por m² se sitúa en 2.544 €

- a diferencia del trimestre pasado cuando la mitad de los distritos de barcelona tuvieron incrementos de precios por encima de la media de la ciudad, este trimestre solamente dos distritos aumentan el precio por encima del 8,9%: sarrià-sant gervasi (11,1%) y hortaguinardó (10,1%)
- además, dos distritos experimentan un descenso de precios: sant andreu baja 2,9% y gràcia un 2,3%
- sarrià continúa siendo el distrito más caro de la capital, con un precio medio de 3.400 € por metro cuadrado. les corts es el siguiente distrito más caro con un precio medio de 3.154 euros por metro cuadrado. son los únicos distritos que superan los 3.000 euros por metro cuadrado y sus precios son notablemente más elevados que en el resto de la ciudad
- después de sarrià y les corts, eixample es el tercer distrito más caro de la ciudad, con un precio medio de 2.720 €/m². el cuarto distrito más caro, aunque a gran distancia de los tres primeros es sant martí, con un precio medio de 2.412 €/m²
- los precios más bajos se encuentran en nou barris, donde el metro cuadrado se sitúa a 1.935 €. es el único distrito de la ciudad con precios por debajo de los 2.000 €
- después de nou barris, los distritos más baratos son sant andreu y ciutat-vella con unos precios medios, respectivamente de 2.052 €/m² y 2.181 €/m²

precio por m²		
distrito	a 30-06-2002	variación trimestral *
ciutat vella	2.181	0,4%
eixample	2.720	5,8%
sants-montjüic	2.282	7,9%
les corts	3.154	4,4%
sarriá-sant gervasi	3.400	11,1%
gràcia	2.344	-2,3%
horta guinardó	2.356	10,1%
nou barris	1.935	2,1%
sant andreu	2.052	-2,9%
sant martí	2.412	5,8%
barcelona capital (media)	2.544	8,9%

* variación experimentada en el período comprendido entre el 31 de marzo de 2002 y el 30 de junio de 2002

evolución del precio por m²: otros municipios

en la mayoría de los municipios de barcelona siguen subiendo los precios, aunque la subida es inferior al 5% en casi la mitad de las localidades analizadas. además hay dos municipios donde el precio desciende ligeramente

- el incremento más llamativo se produce en sitges, el municipio más caro de barcelona. el precio medio por metro cuadrado aumenta un 17% y se sitúa en 2.734 €/m², por encima incluso de la ciudad de barcelona
- en hospitalet de llobregat el precio también sufre un fuerte incremento del 16%. el precio del m² se sitúa en 2.023 €/m² y de esta forma se convierte en el quinto municipio más caro de los analizados
- los dos municipios donde hay una ligera bajada de precios son sant boi de llobregat (-1,3%) y corbera de llobregat (-0,1%)
- terrassa es el municipio con el precio medio más bajo: 1.364 €/m²
- los cinco municipios más caros de barcelona son por este orden: sitges, sant cugat del vallès, esplugues de llobregat, sant just desvern.y hospitalet de llobregat. en todos ellos los precios se sitúan por encima de los 2.000 €/m²
- después de terrassa los cuatro municipios más económicos son, por este orden: sant vicenç dels horts, sabadell, rubí y sant boi de llobregat. solamente rubí y sant boi superan el precio de 1.600 €/m²

municipios	a 30-06-2002	variación trimestral
badalona	1.787	4,8%
castelldefels	1.992	1,7%
cerdanyola del vallès	1.842	4,2%
corbera de llobregat	1.879	-0,1%
cornellà de llobregat	1.919	0,1%
esplugues de llobregat	2.336	5,9%

gavá	1.881	4,0%
hospitalet de llobregat	2.023	16%
mollet del vallès	1.692	9%
rubí	1.609	2,8%
sabadell	1.579	3,2%
sant boi de llobregat	1.637	-1,3%
sant cugat del vallès	2.595	3,4%
sant feliu de llobregat	2.019	8,7%
sant joan despi	2.165	1,5%
sant just desvern	2.327	7,1%
sant vicenç dels horts	1.576	3,3%
santa coloma de gramenet	1.750	3,7%
sitges	2.734	17%
terrassa	1.364	6,5%
viladecans	1.849	7,3%

precio medio por tipo de vivienda: barcelona capital

en barcelona, las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio medio de 284.650 €, las de tres, 207.782 € y las de dos dormitorios, 161.395 €

- en seis distritos de los diez de la capital es posible encontrar viviendas de cuatro dormitorios con precios medios más bajos que la media de la ciudad. estos distritos son sant andreu, eixample, gràcia, nou barris, sant martí y sants-monjüic
- en la tipología de tres dormitorios, solamente cuatro distritos tienen precios medios inferiores al precio medio de la ciudad: horta-guinardó, sant andreu, nou barris y sants montjüic
- sarrià-sant gervasi es el distrito más caro de barcelona. las viviendas de dos dormitorios cuestan una media de 263.426 €; las de tres dormitorios, 331.444 € y las de cuatro dormitorios se sitúan en 511.870 €
- les corts es el segundo distrito más caro en viviendas de cuatro y tres dormitorios. en la tipología de dos dormitorios es el tercero más caro detrás de sarrià y eixample
- el distrito más económico es nou barris. es el único donde se puede encontrar una vivienda de cuatro dormitorios por menos de 200.000, a gran distancia del siguiente más económico, el distrito de sant andreu donde el precio medio de una vivienda de cuatro dormitorios cuesta 210.257 €
- después de nou barris, los dos distritos donde todas las tipologías de viviendas son más económicas son, por este orden: sant andreu, y sants-monjüic

precio medio por número de dormitorios a 30-06-2002			
distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
ciutat vella	141.658	213.950	285.871
horta guinardó	149.032	193.411	308.222
sant andreu	140.657	170.577	219.257
sarrià-sant gervasi	263.426	331.444	511.870
eixample	220.366	247.458	281.471
gràcia	166.400	232.926	281.101
les corts	180.543	271.353	387.658
nou barris	126.126	142.028	167.875
sant martí	138.596	212.066	254.454
sants-montjuïc	147.047	183.625	228.745
barcelona	161.395	207.782	284.650

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

sant cugat del vallès es el municipio donde todas las tipologías de viviendas son más caras. el precio medio de una vivienda de cuatro dormitorios es 377.908 €; una vivienda de tres dormitorios tiene un precio medio de 301.293 € y una de dos, 265.902 €

- los precios más caros de la provincia se encuentran en sant cugat del vallès, sitges, sant joan despí y sant just desvern
- sant cugat del vallès y sitges son los únicos municipios donde la vivienda de cuatro dormitorios tiene un precio superior a 300.000 € (377.908 € y 340.575 €), con lo que superan ampliamente la media de barcelona capital: 284.650 €
- las viviendas de tres dormitorios en sant cugat tienen un precio medio de 301.293€. como media, son más caras que las que están situadas en barcelona capital, excepto las ubicadas en el distrito de sarrià-san gervasi
- sant vicenç dels horts, con un precio medio de 127.535 € para viviendas de cuatro dormitorios, es el municipio donde estas viviendas son más económicas. en la tipología de tres dormitorios, viladecans es el municipio donde el precio medio de estas viviendas es más económico: 111.737 €
- en la tipología de dos dormitorios el municipio más económico es cerdanyola del vallès, el único donde estas viviendas no llegan a los 100.000 €

precio medio por número de dormitorios a 30-06-2002

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
badalona	117.387	139.553	182.792
castelldefels	176.153	205.472	235.348
cerdanyola del vallès	97.364	178.301	180.312
corbera de llobregat	-	158.116	144.243
cornellà de llobregat	119.133	160.320	184.882
esplugues de llobregat	149.476	232.049	238.521
gavá	152.176	170.952	161.273
hospitalet de llobregat	134.471	136.242	206.157
mataró	113.140	148.603	182.307
mollet del vallès	124.410	140.235	142.240
rubí	140.045	148.041	175.604
sabadell	149.051	148.371	155.136
sant boi de llobregat	123.981	134.652	177.609
sant cugat del vallès	287.464	301.293	377.908
sant feliu de llobregat	278.269	160.343	197.205
sant joan despí	188.414	201.180	288.875
sant just desvern	203.683	211.688	251.935
sant pere de ribes	132.385	157.886	166.314
sant vicenç dels horts	-	143.642	127.535
santa coloma de gramenet	106.746	117.970	179.302
sitges	157.470	265.902	340.575
terrassa	118.316	128.700	153.387
viladecans	144.243	111.737	188.317

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 17.234 euros brutos al año⁽¹⁾, el ratio sería el siguiente:

9,3 años para una vivienda de 2 dormitorios,

12 años para una vivienda de 3 dormitorios y

16,5 años para una vivienda de 4 dormitorios

(1) fuente: instituto d'estadística de catalunya, salario medio para la comunidad de catalunya octubre 2000

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 **4.807 viviendas (3.393 de madrid capital y 1.414 de 25 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 31 de marzo de 2002 y el 30 de junio de 2002

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 24 municipios de la comunidad autónoma ⁽¹⁾:

alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, algete, arganda del rey, boadilla del monte, collado villalba, colmenar viejo, coslada, el escorial, fuenlabrada, getafe, majadahonda, móstoles, parla, pozuelo de alarcón, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos y villaviciosa de odón

(1) nota del departamento de estudios de idealista: en este informe correspondiente al segundo trimestre 2002 no están incluidos los municipios de galapagar, leganés y pinto, al no contar en la base de datos de idealista.com en el periodo contemplado una muestra suficientemente representativa para obtener datos objetivos y fiables

evolución del precio por m²: madrid capital

la vivienda de segunda mano en madrid experimenta en el segundo trimestre de 2002 una subida del 8,1%. el precio medio por m² se sitúa en la cifra de 2.648 €. los 21 distritos de la capital experimentan subidas en sus precios

- en madrid capital continúa subiendo el precio de los pisos. el precio medio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano se sitúa a 30 de junio de 2002 en 2.648 €/m². esto significa un incremento del 8,1% respecto al precio de la vivienda a 31 de marzo de 2002
- sin embargo, la mayoría de los distritos de la ciudad experimentan subidas inferiores a la media. solamente en cuatro distritos aumentan los precios por encima de un 8%: carabanchel, hortaleza, usera y chamartín
- en ningún distrito se observa una bajada de precios. los incrementos más suaves se producen en tetuán, donde los precios aumentan un 0,4%, villa de vallecas (0,6%), moncloa (1,3%) y san blas (2,2%)
- el distrito de salamanca sigue siendo el más caro de la capital, con un precio medio por m² de 3.329 €
- los distritos de salamanca, chamartín y chamberí son los más caros de madrid y los únicos donde el precio medio supera los 3.000 euros, muy por encima de la media de la ciudad
- los cinco distritos más baratos de madrid son, por este orden: villaverde, villa de vallecas, puente de vallecas, usera y carabanchel. en todos ellos el precio medio por metro cuadrado no supera los 2.000 €
- villaverde, el distrito más barato de la capital, ha experimentado un aumento de precios del 7,2%. el precio medio del m² se sitúa en 1.536 €

precio en €por m²

distrito	a 30-06-2002	variación trimestral *
arganzuela	2.400	4,3%
barajas	2.301	3,3%
carabanchel	1.924	8,9%
centro	2.625	7,1%
chamartín	3.310	9,1%
chamberí	3.103	4,4%
ciudad lineal	2.669	5,2%
fuencarral	2.740	5,3%
hortaleza	2.615	12,2%
latina	1.992	6,0%
moncloa-aravaca	2.865	1,3%
moratalaz	2.129	3,7%
pueblo de vallecas	1.816	6,2%
retiro	2.899	6,0%
salamanca	3.329	7,2%
san blas	2.085	2,2%
tetuán	2.656	0,4%
usera	1.852	11,4%
vicálvaro	2.152	4,0%
villa de vallecas	1.651	0,6%
villaverde	1.536	7,2%
madrid capital (media)	2.648	8,1%

* variación experimentada en el período comprendido entre el 31 de marzo de 2002 y el 30 de junio de 2002

evolución del precio por m²: otros municipios

los municipios madrileños experimentan casi todos una subida de precios, aunque en la mayoría el incremento no es superior al 5%. también hay cuatro poblaciones donde los precios disminuyen

- los municipios donde el incremento de precios es más elevado son torrelodones, donde el precio aumenta un 11,9%; parla, donde el precio sube un 10,5% y collado villalba, con un incremento del 9,8%
- disminuyen los precios respecto al trimestre anterior en arganda del rey (-0,3%), colmenar viejo (-0,8%), boadilla del monte (-3,4%) y tres cantos (-4,25)
- el municipio más caro de la comunidad de madrid es pozuelo de alarcón con un precio medio de 2.444 €/m². en el otro extremo se encuentra parla, con un precio medio de 1.224 €/m², menos de la mitad del precio en pozuelo de alarcón
- los municipios más caros se reparten entre la nacional VI y la nacional I. por este orden son: pozuelo de alarcón, alcobendas, san sebastián de los reyes, majadahonda y las rozas. en todos ellos los precios superan los 2.000 €
- los precios en parla están muy por debajo de los demás municipios. la localidad más económica después de parla es arganda del rey, donde el precio medio es de 1.330 €/m²
- los cinco municipios más baratos son, por este orden: parla, arganda del rey, móstoles, fuenlabrada y torrejón de ardoz. en los cuatro primeros los precios no superan los 1.400 €/m²

precio en € por m²		
municipios	a 30-06-2002	variación trimestral
alcalá de henares	1.417	7,4%
alcobendas	2.305	2,5%
alcorcón	1.731	2,6%
algete	1.423	7,8%
arganda del rey	1.330	-0,3%
boadilla del monte	1.792	-3,4%
collado villalba	1.442	9,8%
colmenar viejo	1.684	-0,8%
coslada	1.662	5,0%
el escorial	1.488	3,6%
fuenlabrada	1.382	3,9%
getafe	1.746	5,5%
majadahonda	2.235	7,0%
móstoles	1.381	8,7%
parla	1.224	10,5%
pozuelo de alarcón	2.444	2,1%
rozas de madrid (las)	2.139	3,1%
san fernando de henares	1.644	4,1%
san sebastián de los reyes	2.252	3,2%
torrejón de ardoz	1.414	6,3%
torrelodones	1.817	11,9%
tres cantos	1.974	-4,2%
villaviciosa de odón	1.882	0,1%

precio medio por tipo de vivienda: madrid capital

el precio medio de una vivienda de cuatro dormitorios en madrid capital es de 393.941 €. una vivienda de tres dormitorios cuesta como media 238.240 € y una de dos, 195.958 €. sin embargo, las diferencias entre barrios son notables

- salamanca es el distrito donde las viviendas de dos y tres dormitorios alcanzan el precio medio más alto: 290.912 € y 364.118 € respectivamente. sin embargo el precio medio más alto de una vivienda de cuatro dormitorios se encuentra en el distrito de chamartín: 576.057 €
- en los distritos de salamanca, chamartín y moncloa, los precios se disparan por encima de 500.000 euros para las viviendas de cuatro dormitorios
- en el otro extremo se encuentra villaverde que es el distrito más económico en todas las tipologías. los precios medios para dos, tres y cuatro dormitorios son, respectivamente: 113.416 €, 125.287 € y 135.027 €
- después de villaverde, los distritos más económicos en todas las tipologías son puente de vallecas y villa de vallecas
- el precio medio en madrid capital para una vivienda de dos dormitorios es de 195.958 €. sin embargo, todavía es posible encontrar viviendas con precios por debajo de esa cifra en trece de los 21 distritos de la capital: arganzuela, barajas, carabanchel, ciudad lineal, 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 238.240 €. no obstante, todavía es posible encontrar precios medios por debajo de esa cifra en arganzuela, carabanchel, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, tetuán, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde.

precio medio por número de dormitorios a 30-06-2002			
distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
arganzuela	178.244	223.330	260.418
barajas	138.313	249.523	335.265
carabanchel	135.042	160.676	205.717
centro	222.283	262.562	341.305
chamartín	277.622	340.169	576.057
chamberí	249.936	341.271	486.046
ciudad lineal	189.192	229.715	405.946
fuencarral	210.400	270.512	416.590
hortaleza	199.763	276.613	318.952
latina	140.853	164.385	222.544
moncloa-aravaca	199.843	355.227	536.999
moratalaz	136.881	199.118	269.457
pueblo de vallecas	119.549	151.097	180.336
retiro	211.691	307.415	456.015
salamanca	290.912	364.118	510.256
san blas	135.939	191.056	250.066
tetuán	183.542	232.297	385.785
usera	129.700	163.658	196.333
vicálvaro	155.192	181.168	215.120
villa de vallecas	128.984	151.918	187.065
villaverde	113.416	125.287	135.027
madrid (media)	195.958	238.240	393.941

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

pozuelo de alarcón es la localidad donde todas las tipologías de pisos tienen un precio medio más caro. además los precios son bastante superiores a los demás municipios

- en la tipología de cuatro dormitorios, un piso cuesta en pozuelo una media de 432.247 €, el único municipio donde sube de 400.000 euros. en la tipología de tres dormitorios, el precio es de 318.292 € es la única localidad con un precio superior a los 300.000€; en dos dormitorios el precio se sitúa en 260.882 €
- en el otro extremo se sitúa parla, el municipio más barato de la comunidad para viviendas de tres dormitorios y el segundo más económico para viviendas de cuatro dormitorios. los precios medios para estas dos tipologías son, respectivamente, 107.330 € y 146.887 €
- después de pozuelo, los cuatro municipios donde las viviendas de cuatro dormitorios son más caras se reparten entre la nacional VI y la nacional I. son, por este orden: san sebastián de los reyes, majadahonda, las rozas y alcobendas
- el municipio donde las viviendas de cuatro dormitorios son más económicas es el escorial, donde cuestan una media de 137.752 €
- las viviendas mas económicas de dos dormitorios se encuentran en pinto. es el único municipio donde es posible encontrar este tipo de vivienda por debajo de 100.000 €

precios medios por número de dormitorios a 30-06-2002

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
alcalá de henares	149.287	135.037	170.204
alcobendas	223.464	207.409	311.894
alcorcón	158.183	151.464	208.921
algete	123.007	159.057	-
arganda	106.909	125.784	149.924
boadilla del monte	188.033	264.647	253.197
collado villalba	132.788	150.639	173.631
colmenar viejo	124.710	161.218	198.334
coslada	106.949	163.891	181.809
escorial (el)	132.523	144.841	137.752
fuenlabrada	122.875	127.388	165.262
getafe	138.985	150.200	-
majadahonda	236.902	276.458	346.015
móstoles	129.568	131.421	159.854
parla	-	107.330	146.887
pozuelo de alarcón	260.882	318.292	432.247
las rozas (de madrid)	225.404	252.299	343.411
san fernando de henares	127.865	141.315	-
san sebastián de los reyes	160.013	191.738	381.442
torrejón de ardoz	139.837	140.118	171.513
torrelodones	211.785	192.441	-
tres cantos	210.354	230.371	278.676
villaviciosa de odón	159.394	176.650	-

*en la tipología de cuatro dormitorios se han eliminado los datos de varios municipios donde el mayor número de registros corresponde a chalets y, por lo tanto, no podrían estar incluidos en este informe

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 19.413 euros al año⁽¹⁾, el ratio a 30 de junio de 2002 se sitúa en los siguientes valores:

10 años para una vivienda de 2 dormitorios,

12,2 años para una vivienda de 3 dormitorios y

20,3 años para una vivienda de 4 dormitorios

(2) fuente: instituto nacional de estadística; salario medio en la comunidad de madrid (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 30 de junio un 4% más caro en madrid que en barcelona, un porcentaje inferior al trimestre pasado. pero por primera vez el distrito más caro de barcelona, sarrià-san gervasi, supera en un 2% el precio medio del distrito de salamanca, el más caro de madrid

- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en barcelona se sitúa en 2.544 €
- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en Madrid se sitúa en 2.648 €
- los 3 distritos más caros de barcelona son: sarrià-sant gervasi, 3.400 €/m²; les corts, 3.154 €/m² y eixample, 2.720 €/m²
- los 3 distritos más caros de madrid son: salamanca, 3.329 €, chamartín, 3.310 € y chamberí, 3.103 €/ m²

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid distrito	precio / m ²	barcelona distrito	precio / m ²	diferencia
salamanca	3.329 €	sarrià-sant gervasi	3.400 €	2%
chamartín	3.310 €	les corts	3.154 €	4,9%
chamberí	3.103 €	eixample	2.720 €	14%
precio medio madrid	2.648 €	precio medio barcelona	2.544 €	4%

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 3,7% (espluges de llobregat vs. san sebastián de los reyes) hasta un 13,7% (rubí vs. torrejón de ardoz)

- los cinco municipios más caros de barcelona son: sitges (2.734 €/m²), sant cugat del vallès (2.595 €/m²), espluges de llobregat (2.336 €/m²), sant just desvern (2.327 €/m²) y hospitalet de llobregat (2.023 €/m²)
- los cinco municipios más caros de madrid son: pozuelo de alarcón (2.444 €/m²), alcobendas (2.305 €/m²), san sebastián de los reyes (2.252 €/m²), majadahonda (2.235 €/m²) y las rozas (2.139 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de barcelona son: terrassa (1.364 €/m²), sant vicenç dels horts (1.576 €/m²), sabadell (1.579 €/m²), mataró (1.590 €/m²) y rubí (1.609 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de madrid son: parla (1.224 €/m²), arganda del rey (1.330 €/m²), móstoles (1.381 €/m²), fuenlabrada (1.382 €/m²), torrejón de ardoz (1.414 €/m²)

comparativa de municipios.- los más caros

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
pozuelo de alarcón	2.444 €	sitges	2.734 €	11,8%
alcobendas	2.305 €	sant cugat del vallès	2.595 €	12,5%
san sebastián de los reyes	2.252 €	esplugues de llobregat	2.336 €	3,7%
majadahonda	2.235 €	sant just desvern	2.327 €	3,9%
las rozas	2.139 €	hospitalet de llobregat	2.023 €	5,7%

comparativa de municipios.- los más baratos

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
parla	1.224 €	terrassa	1.364 €	10,2%
arganda del rey	1.330 €	sant vicenç dels horts	1.576 €	15,6%
móstoles	1.381 €	sabadell	1.579 €	12,5%
fuenlabrada	1.382 €	mataró	1.590 €	15%
torrejón de ardoz	1.414 €	rubí	1.609 €	13,7%

análisis de los resultados

los vendedores que actualmente están en el proceso de vender una vivienda aspiran a conseguir las mismas altas revalorizaciones que obtuvieron los que vendieron su casa durante los tres últimos años, cuando se produjeron varios factores que dispararon el precio de las viviendas como el boom de la economía española, el descenso de la tasa de desempleados, una fortísima bajada de los tipos de interés, el acceso a la vivienda de la generación del baby boom y la salida de dinero negro al mercado antes de la entrada en vigor del euro

sin embargo, los vendedores actuales aún no se han dado cuenta de que el ciclo ha cambiado, con la desaparición de algunos de los elementos que empujaron el precio al alza y la aparición de nuevos factores que influirán negativamente en la demanda

para los vendedores, esta nueva situación dificultará no sólo mantener el precio que solicitan por su vivienda sino el mismo hecho de cerrar la venta. estos son algunos datos:

- los tipos de interés han subido de forma constante desde diciembre del 2001. el euribor ha subido 67 puntos básicos en los primeros cinco meses, pasando de 3,29% en diciembre de 2001 a 3,96% en mayo de 2002. se espera que a final de año el banco central europeo suba el tipo oficial de referencia. dado el alto grado de endeudamiento de las familias españolas, el banco de españa ya ha advertido del peligro que supone esta subida de tipos de interés, que incluso puede llegar a provocar la depreciación real del valor de la vivienda
- en los últimos años miles de personas han podido acceder a una vivienda en propiedad. las condiciones económicas favorables y una situación laboral estable permitió que el mercado inmobiliario se dinamizara. pero este fenomeno está decayendo. si añadimos el descenso de la natalidad que sufre españa después de 1970, es lógico pensar que en los próximos años menos personas tendrán necesidad de comprarse una casa, incluso teniendo en cuenta la llegada constante de extranjeros que, de todas formas, prefieren inicialmente alquilar
- idealista ha constatado una notable ralentización de la demanda. hace un año, un anuncio en idealista tenía una vida media de mes y medio. actualmente se ha elevado este periodo a tres meses, lo que pone de manifiesto el esfuerzo y la dificultad que actualmente conlleva la venta de una vivienda, tardándose el doble en vender una vivienda hoy que hace un año

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



segundo trimestre 2002

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

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 31 de marzo de 2002 y el 30 de junio de 2002

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). se han excluido las viviendas unifamiliares de este informe porque su presencia desvirtuaba el precio medio en algunas zonas

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 octubre 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 **2.659 viviendas (1.614 de barcelona capital y 1.045 de 21 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 31 de marzo de 2002 y el 30 de junio de 2002

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes municipios de la comunidad autónoma ⁽¹⁾:

badalona, castelldefels, cerdanyola del vallès, corbera de llobregat, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, gavá, hospitalet de llobregat, mollet del vallès, rubí, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, sant joan despí, sant just desvern, sant vicenç dels horts, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa y viladecans

(1) nota del departamento de estudios de idealista: en este informe correspondiente al segundo trimestre 2002 no están incluidos los municipios de mataró, montcada i reixac y sant pere de ribes al no contar en la base de datos de idealista.com en el periodo contemplado una muestra suficientemente representativa para obtener datos objetivos y fiables

evolución del precio por m² : barcelona capital

la vivienda de segunda mano en barcelona experimenta en el segundo trimestre del año 2002 una subida media del 8,9%. el precio medio por m² se sitúa en 2.544 €

- a diferencia del trimestre pasado cuando la mitad de los distritos de barcelona tuvieron incrementos de precios por encima de la media de la ciudad, este trimestre solamente dos distritos aumentan el precio por encima del 8,9%: sarrià-sant gervasi (11,1%) y hortaguinardó (10,1%)
- además, dos distritos experimentan un descenso de precios: sant andreu baja 2,9% y gràcia un 2,3%
- sarrià continúa siendo el distrito más caro de la capital, con un precio medio de 3.400 € por metro cuadrado. les corts es el siguiente distrito más caro con un precio medio de 3.154 euros por metro cuadrado. son los únicos distritos que superan los 3.000 euros por metro cuadrado y sus precios son notablemente más elevados que en el resto de la ciudad
- después de sarrià y les corts, eixample es el tercer distrito más caro de la ciudad, con un precio medio de 2.720 €/m². el cuarto distrito más caro, aunque a gran distancia de los tres primeros es sant martí, con un precio medio de 2.412 €/m²
- los precios más bajos se encuentran en nou barris, donde el metro cuadrado se sitúa a 1.935 €. es el único distrito de la ciudad con precios por debajo de los 2.000 €
- después de nou barris, los distritos más baratos son sant andreu y ciutat-vella con unos precios medios, respectivamente de 2.052 €/m² y 2.181 €/m²

precio por m²		
distrito	a 30-06-2002	variación trimestral *
ciutat vella	2.181	0,4%
eixample	2.720	5,8%
sants-montjüic	2.282	7,9%
les corts	3.154	4,4%
sarriá-sant gervasi	3.400	11,1%
gràcia	2.344	-2,3%
horta guinardó	2.356	10,1%
nou barris	1.935	2,1%
sant andreu	2.052	-2,9%
sant martí	2.412	5,8%
barcelona capital (media)	2.544	8,9%

* variación experimentada en el período comprendido entre el 31 de marzo de 2002 y el 30 de junio de 2002

evolución del precio por m²: otros municipios

en la mayoría de los municipios de barcelona siguen subiendo los precios, aunque la subida es inferior al 5% en casi la mitad de las localidades analizadas. además hay dos municipios donde el precio desciende ligeramente

- el incremento más llamativo se produce en sitges, el municipio más caro de barcelona. el precio medio por metro cuadrado aumenta un 17% y se sitúa en 2.734 €/m², por encima incluso de la ciudad de barcelona
- en hospitalet de llobregat el precio también sufre un fuerte incremento del 16%. el precio del m² se sitúa en 2.023 €/m² y de esta forma se convierte en el quinto municipio más caro de los analizados
- los dos municipios donde hay una ligera bajada de precios son sant boi de llobregat (-1,3%) y corbera de llobregat (-0,1%)
- terrassa es el municipio con el precio medio más bajo: 1.364 €/m²
- los cinco municipios más caros de barcelona son por este orden: sitges, sant cugat del vallès, esplugues de llobregat, sant just desvern.y hospitalet de llobregat. en todos ellos los precios se sitúan por encima de los 2.000 €/m²
- después de terrassa los cuatro municipios más económicos son, por este orden: sant vicenç dels horts, sabadell, rubí y sant boi de llobregat. solamente rubí y sant boi superan el precio de 1.600 €/m²

municipios	a 30-06-2002	variación trimestral
badalona	1.787	4,8%
castelldefels	1.992	1,7%
cerdanyola del vallès	1.842	4,2%
corbera de llobregat	1.879	-0,1%
cornellà de llobregat	1.919	0,1%
esplugues de llobregat	2.336	5,9%

gavá	1.881	4,0%
hospitalet de llobregat	2.023	16%
mollet del vallès	1.692	9%
rubí	1.609	2,8%
sabadell	1.579	3,2%
sant boi de llobregat	1.637	-1,3%
sant cugat del vallès	2.595	3,4%
sant feliu de llobregat	2.019	8,7%
sant joan despi	2.165	1,5%
sant just desvern	2.327	7,1%
sant vicenç dels horts	1.576	3,3%
santa coloma de gramenet	1.750	3,7%
sitges	2.734	17%
terrassa	1.364	6,5%
viladecans	1.849	7,3%

precio medio por tipo de vivienda: barcelona capital

en barcelona, las viviendas de cuatro dormitorios tienen un precio medio de 284.650 €, las de tres, 207.782 € y las de dos dormitorios, 161.395 €

- en seis distritos de los diez de la capital es posible encontrar viviendas de cuatro dormitorios con precios medios más bajos que la media de la ciudad. estos distritos son sant andreu, eixample, gràcia, nou barris, sant martí y sants-monjüic
- en la tipología de tres dormitorios, solamente cuatro distritos tienen precios medios inferiores al precio medio de la ciudad: horta-guinardó, sant andreu, nou barris y sants montjüic
- sarrià-sant gervasi es el distrito más caro de barcelona. las viviendas de dos dormitorios cuestan una media de 263.426 €; las de tres dormitorios, 331.444 € y las de cuatro dormitorios se sitúan en 511.870 €
- les corts es el segundo distrito más caro en viviendas de cuatro y tres dormitorios. en la tipología de dos dormitorios es el tercero más caro detrás de sarrià y eixample
- el distrito más económico es nou barris. es el único donde se puede encontrar una vivienda de cuatro dormitorios por menos de 200.000, a gran distancia del siguiente más económico, el distrito de sant andreu donde el precio medio de una vivienda de cuatro dormitorios cuesta 210.257 €
- después de nou barris, los dos distritos donde todas las tipologías de viviendas son más económicas son, por este orden: sant andreu, y sants-monjüic

precio medio por número de dormitorios a 30-06-2002			
distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
ciutat vella	141.658	213.950	285.871
horta guinardó	149.032	193.411	308.222
sant andreu	140.657	170.577	219.257
sarrià-sant gervasi	263.426	331.444	511.870
eixample	220.366	247.458	281.471
gràcia	166.400	232.926	281.101
les corts	180.543	271.353	387.658
nou barris	126.126	142.028	167.875
sant martí	138.596	212.066	254.454
sants-montjuïc	147.047	183.625	228.745
barcelona	161.395	207.782	284.650

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

sant cugat del vallès es el municipio donde todas las tipologías de viviendas son más caras. el precio medio de una vivienda de cuatro dormitorios es 377.908 €; una vivienda de tres dormitorios tiene un precio medio de 301.293 € y una de dos, 265.902 €

- los precios más caros de la provincia se encuentran en sant cugat del vallès, sitges, sant joan despí y sant just desvern
- sant cugat del vallès y sitges son los únicos municipios donde la vivienda de cuatro dormitorios tiene un precio superior a 300.000 € (377.908 € y 340.575 €), con lo que superan ampliamente la media de barcelona capital: 284.650 €
- las viviendas de tres dormitorios en sant cugat tienen un precio medio de 301.293€. como media, son más caras que las que están situadas en barcelona capital, excepto las ubicadas en el distrito de sarrià-san gervasi
- sant vicenç dels horts, con un precio medio de 127.535 € para viviendas de cuatro dormitorios, es el municipio donde estas viviendas son más económicas. en la tipología de tres dormitorios, viladecans es el municipio donde el precio medio de estas viviendas es más económico: 111.737 €
- en la tipología de dos dormitorios el municipio más económico es cerdanyola del vallès, el único donde estas viviendas no llegan a los 100.000 €

precio medio por número de dormitorios a 30-06-2002

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
badalona	117.387	139.553	182.792
castelldefels	176.153	205.472	235.348
cerdanyola del vallès	97.364	178.301	180.312
corbera de llobregat	-	158.116	144.243
cornellà de llobregat	119.133	160.320	184.882
esplugues de llobregat	149.476	232.049	238.521
gavá	152.176	170.952	161.273
hospitalet de llobregat	134.471	136.242	206.157
mataró	113.140	148.603	182.307
mollet del vallès	124.410	140.235	142.240
rubí	140.045	148.041	175.604
sabadell	149.051	148.371	155.136
sant boi de llobregat	123.981	134.652	177.609
sant cugat del vallès	287.464	301.293	377.908
sant feliu de llobregat	278.269	160.343	197.205
sant joan despí	188.414	201.180	288.875
sant just desvern	203.683	211.688	251.935
sant pere de ribes	132.385	157.886	166.314
sant vicenç dels horts	-	143.642	127.535
santa coloma de gramenet	106.746	117.970	179.302
sitges	157.470	265.902	340.575
terrassa	118.316	128.700	153.387
viladecans	144.243	111.737	188.317

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 17.234 euros brutos al año⁽¹⁾, el ratio sería el siguiente:

9,3 años para una vivienda de 2 dormitorios,

12 años para una vivienda de 3 dormitorios y

16,5 años para una vivienda de 4 dormitorios

(1) fuente: instituto d'estadística de catalunya, salario medio para la comunidad de catalunya octubre 2000

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 **4.807 viviendas (3.393 de madrid capital y 1.414 de 25 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 31 de marzo de 2002 y el 30 de junio de 2002

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 24 municipios de la comunidad autónoma ⁽¹⁾:

alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, algete, arganda del rey, boadilla del monte, collado villalba, colmenar viejo, coslada, el escorial, fuenlabrada, getafe, majadahonda, móstoles, parla, pozuelo de alarcón, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos y villaviciosa de odón

(1) nota del departamento de estudios de idealista: en este informe correspondiente al segundo trimestre 2002 no están incluidos los municipios de galapagar, leganés y pinto, al no contar en la base de datos de idealista.com en el periodo contemplado una muestra suficientemente representativa para obtener datos objetivos y fiables

evolución del precio por m²: madrid capital

la vivienda de segunda mano en madrid experimenta en el segundo trimestre de 2002 una subida del 8,1%. el precio medio por m² se sitúa en la cifra de 2.648 €. los 21 distritos de la capital experimentan subidas en sus precios

- en madrid capital continúa subiendo el precio de los pisos. el precio medio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano se sitúa a 30 de junio de 2002 en 2.648 €/m². esto significa un incremento del 8,1% respecto al precio de la vivienda a 31 de marzo de 2002
- sin embargo, la mayoría de los distritos de la ciudad experimentan subidas inferiores a la media. solamente en cuatro distritos aumentan los precios por encima de un 8%: carabanchel, hortaleza, usera y chamartín
- en ningún distrito se observa una bajada de precios. los incrementos más suaves se producen en tetuán, donde los precios aumentan un 0,4%, villa de vallecas (0,6%), moncloa (1,3%) y san blas (2,2%)
- el distrito de salamanca sigue siendo el más caro de la capital, con un precio medio por m² de 3.329 €
- los distritos de salamanca, chamartín y chamberí son los más caros de madrid y los únicos donde el precio medio supera los 3.000 euros, muy por encima de la media de la ciudad
- los cinco distritos más baratos de madrid son, por este orden: villaverde, villa de vallecas, puente de vallecas, usera y carabanchel. en todos ellos el precio medio por metro cuadrado no supera los 2.000 €
- villaverde, el distrito más barato de la capital, ha experimentado un aumento de precios del 7,2%. el precio medio del m² se sitúa en 1.536 €

precio en €por m²

distrito	a 30-06-2002	variación trimestral *
arganzuela	2.400	4,3%
barajas	2.301	3,3%
carabanchel	1.924	8,9%
centro	2.625	7,1%
chamartín	3.310	9,1%
chamberí	3.103	4,4%
ciudad lineal	2.669	5,2%
fuencarral	2.740	5,3%
hortaleza	2.615	12,2%
latina	1.992	6,0%
moncloa-aravaca	2.865	1,3%
moratalaz	2.129	3,7%
pueblo de vallecas	1.816	6,2%
retiro	2.899	6,0%
salamanca	3.329	7,2%
san blas	2.085	2,2%
tetuán	2.656	0,4%
usera	1.852	11,4%
vicálvaro	2.152	4,0%
villa de vallecas	1.651	0,6%
villaverde	1.536	7,2%
madrid capital (media)	2.648	8,1%

* variación experimentada en el período comprendido entre el 31 de marzo de 2002 y el 30 de junio de 2002

evolución del precio por m²: otros municipios

los municipios madrileños experimentan casi todos una subida de precios, aunque en la mayoría el incremento no es superior al 5%. también hay cuatro poblaciones donde los precios disminuyen

- los municipios donde el incremento de precios es más elevado son torrelodones, donde el precio aumenta un 11,9%; parla, donde el precio sube un 10,5% y collado villalba, con un incremento del 9,8%
- disminuyen los precios respecto al trimestre anterior en arganda del rey (-0,3%), colmenar viejo (-0,8%), boadilla del monte (-3,4%) y tres cantos (-4,25)
- el municipio más caro de la comunidad de madrid es pozuelo de alarcón con un precio medio de 2.444 €/m². en el otro extremo se encuentra parla, con un precio medio de 1.224 €/m², menos de la mitad del precio en pozuelo de alarcón
- los municipios más caros se reparten entre la nacional VI y la nacional I. por este orden son: pozuelo de alarcón, alcobendas, san sebastián de los reyes, majadahonda y las rozas. en todos ellos los precios superan los 2.000 €
- los precios en parla están muy por debajo de los demás municipios. la localidad más económica después de parla es arganda del rey, donde el precio medio es de 1.330 €/m²
- los cinco municipios más baratos son, por este orden: parla, arganda del rey, móstoles, fuenlabrada y torrejón de ardoz. en los cuatro primeros los precios no superan los 1.400 €/m²

precio en € por m²		
municipios	a 30-06-2002	variación trimestral
alcalá de henares	1.417	7,4%
alcobendas	2.305	2,5%
alcorcón	1.731	2,6%
algete	1.423	7,8%
arganda del rey	1.330	-0,3%
boadilla del monte	1.792	-3,4%
collado villalba	1.442	9,8%
colmenar viejo	1.684	-0,8%
coslada	1.662	5,0%
el escorial	1.488	3,6%
fuenlabrada	1.382	3,9%
getafe	1.746	5,5%
majadahonda	2.235	7,0%
móstoles	1.381	8,7%
parla	1.224	10,5%
pozuelo de alarcón	2.444	2,1%
rozas de madrid (las)	2.139	3,1%
san fernando de henares	1.644	4,1%
san sebastián de los reyes	2.252	3,2%
torrejón de ardoz	1.414	6,3%
torrelodones	1.817	11,9%
tres cantos	1.974	-4,2%
villaviciosa de odón	1.882	0,1%

precio medio por tipo de vivienda: madrid capital

el precio medio de una vivienda de cuatro dormitorios en madrid capital es de 393.941 €. una vivienda de tres dormitorios cuesta como media 238.240 € y una de dos, 195.958 €. sin embargo, las diferencias entre barrios son notables

- salamanca es el distrito donde las viviendas de dos y tres dormitorios alcanzan el precio medio más alto: 290.912 € y 364.118 € respectivamente. sin embargo el precio medio más alto de una vivienda de cuatro dormitorios se encuentra en el distrito de chamartín: 576.057 €
- en los distritos de salamanca, chamartín y moncloa, los precios se disparan por encima de 500.000 euros para las viviendas de cuatro dormitorios
- en el otro extremo se encuentra villaverde que es el distrito más económico en todas las tipologías. los precios medios para dos, tres y cuatro dormitorios son, respectivamente: 113.416 €, 125.287 € y 135.027 €
- después de villaverde, los distritos más económicos en todas las tipologías son puente de vallecas y villa de vallecas
- el precio medio en madrid capital para una vivienda de dos dormitorios es de 195.958 €. sin embargo, todavía es posible encontrar viviendas con precios por debajo de esa cifra en trece de los 21 distritos de la capital: arganzuela, barajas, carabanchel, ciudad lineal, 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 238.240 €. no obstante, todavía es posible encontrar precios medios por debajo de esa cifra en arganzuela, carabanchel, latina, moratalaz, puente de vallecas, san blas, tetuán, usera, vicálvaro, villa de vallecas y villaverde.

precio medio por número de dormitorios a 30-06-2002			
distritos	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
arganzuela	178.244	223.330	260.418
barajas	138.313	249.523	335.265
carabanchel	135.042	160.676	205.717
centro	222.283	262.562	341.305
chamartín	277.622	340.169	576.057
chamberí	249.936	341.271	486.046
ciudad lineal	189.192	229.715	405.946
fuencarral	210.400	270.512	416.590
hortaleza	199.763	276.613	318.952
latina	140.853	164.385	222.544
moncloa-aravaca	199.843	355.227	536.999
moratalaz	136.881	199.118	269.457
pueblo de vallecas	119.549	151.097	180.336
retiro	211.691	307.415	456.015
salamanca	290.912	364.118	510.256
san blas	135.939	191.056	250.066
tetuán	183.542	232.297	385.785
usera	129.700	163.658	196.333
vicálvaro	155.192	181.168	215.120
villa de vallecas	128.984	151.918	187.065
villaverde	113.416	125.287	135.027
madrid (media)	195.958	238.240	393.941

precio medio por tipo de vivienda: otros municipios

pozuelo de alarcón es la localidad donde todas las tipologías de pisos tienen un precio medio más caro. además los precios son bastante superiores a los demás municipios

- en la tipología de cuatro dormitorios, un piso cuesta en pozuelo una media de 432.247 €, el único municipio donde sube de 400.000 euros. en la tipología de tres dormitorios, el precio es de 318.292 €, es la única localidad con un precio superior a los 300.000€; en dos dormitorios el precio se sitúa en 260.882 €
- en el otro extremo se sitúa parla, el municipio más barato de la comunidad para viviendas de tres dormitorios y el segundo más económico para viviendas de cuatro dormitorios. los precios medios para estas dos tipologías son, respectivamente, 107.330 € y 146.887 €
- después de pozuelo, los cuatro municipios donde las viviendas de cuatro dormitorios son más caras se reparten entre la nacional VI y la nacional I. son, por este orden: san sebastián de los reyes, majadahonda, las rozas y alcobendas
- el municipio donde las viviendas de cuatro dormitorios son más económicas es el escorial, donde cuestan una media de 137.752 €
- las viviendas mas económicas de dos dormitorios se encuentran en pinto. es el único municipio donde es posible encontrar este tipo de vivienda por debajo de 100.000 €

precios medios por número de dormitorios a 30-06-2002

municipios	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
alcalá de henares	149.287	135.037	170.204
alcobendas	223.464	207.409	311.894
alcorcón	158.183	151.464	208.921
algete	123.007	159.057	-
arganda	106.909	125.784	149.924
boadilla del monte	188.033	264.647	253.197
collado villalba	132.788	150.639	173.631
colmenar viejo	124.710	161.218	198.334
coslada	106.949	163.891	181.809
escorial (el)	132.523	144.841	137.752
fuenlabrada	122.875	127.388	165.262
getafe	138.985	150.200	-
majadahonda	236.902	276.458	346.015
móstoles	129.568	131.421	159.854
parla	-	107.330	146.887
pozuelo de alarcón	260.882	318.292	432.247
las rozas (de madrid)	225.404	252.299	343.411
san fernando de henares	127.865	141.315	-
san sebastián de los reyes	160.013	191.738	381.442
torrejón de ardoz	139.837	140.118	171.513
torrelodones	211.785	192.441	-
tres cantos	210.354	230.371	278.676
villaviciosa de odón	159.394	176.650	-

*en la tipología de cuatro dormitorios se han eliminado los datos de varios municipios donde el mayor número de registros corresponde a chalets y, por lo tanto, no podrían estar incluidos en este informe

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 19.413 euros al año⁽¹⁾, el ratio a 30 de junio de 2002 se sitúa en los siguientes valores:

10 años para una vivienda de 2 dormitorios,

12,2 años para una vivienda de 3 dormitorios y

20,3 años para una vivienda de 4 dormitorios

(3) fuente: instituto nacional de estadística; salario medio en la comunidad de madrid (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 30 de junio un 4% más caro en madrid que en barcelona, un porcentaje inferior al trimestre pasado. pero por primera vez el distrito más caro de barcelona, sarrià-san gervasi, supera en un 2% el precio medio del distrito de salamanca, el más caro de madrid

- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en barcelona se sitúa en 2.544 €
- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en Madrid se sitúa en 2.648 €
- los 3 distritos más caros de barcelona son: sarrià-sant gervasi, 3.400 €/m²; les corts, 3.154 €/m² y eixample, 2.720 €/m²
- los 3 distritos más caros de madrid son: salamanca, 3.329 €, chamartín, 3.310 € y chamberí, 3.103 €/ m²

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid distrito	precio / m ²	barcelona distrito	precio / m ²	diferencia
salamanca	3.329 €	sarrià-sant gervasi	3.400 €	2%
chamartín	3.310 €	les corts	3.154 €	4,9%
chamberí	3.103 €	eixample	2.720 €	14%
precio medio madrid	2.648 €	precio medio barcelona	2.544 €	4%

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 3,7% (espluges de llobregat vs. san sebastián de los reyes) hasta un 13,7% (rubí vs. torrejón de ardoz)

- los cinco municipios más caros de barcelona son: sitges (2.734 €/m²), sant cugat del vallès (2.595 €/m²), espluges de llobregat (2.336 €/m²), sant just desvern (2.327 €/m²) y hospitalet de llobregat (2.023 €/m²)
- los cinco municipios más caros de madrid son: pozuelo de alarcón (2.444 €/m²), alcobendas (2.305 €/m²), san sebastián de los reyes (2.252 €/m²), majadahonda (2.235 €/m²) y las rozas (2.139 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de barcelona son: terrassa (1.364 €/m²), sant vicenç dels horts (1.576 €/m²), sabadell (1.579 €/m²), mataró (1.590 €/m²) y rubí (1.609 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de madrid son: parla (1.224 €/m²), arganda del rey (1.330 €/m²), móstoles (1.381 €/m²), fuenlabrada (1.382 €/m²), torrejón de ardoz (1.414 €/m²)

comparativa de municipios.- los más caros

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
pozuelo de alarcón	2.444 €	sitges	2.734 €	11,8%
alcobendas	2.305 €	sant cugat del vallès	2.595 €	12,5%
san sebastián de los reyes	2.252 €	esplugues de llobregat	2.336 €	3,7%
majadahonda	2.235 €	sant just desvern	2.327 €	3,9%
las rozas	2.139 €	hospitalet de llobregat	2.023 €	5,7%

comparativa de municipios.- los más baratos

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
parla	1.224 €	terrassa	1.364 €	10,2%
arganda del rey	1.330 €	sant vicenç dels horts	1.576 €	15,6%
móstoles	1.381 €	sabadell	1.579 €	12,5%
fuenlabrada	1.382 €	mataró	1.590 €	15%
torrejón de ardoz	1.414 €	rubí	1.609 €	13,7%

análisis de los resultados

los vendedores que actualmente están en el proceso de vender una vivienda aspiran a conseguir las mismas altas revalorizaciones que obtuvieron los que vendieron su casa durante los tres últimos años, cuando se produjeron varios factores que dispararon el precio de las viviendas como el boom de la economía española, el descenso de la tasa de desempleados, una fortísima bajada de los tipos de interés, el acceso a la vivienda de la generación del baby boom y la salida de dinero negro al mercado antes de la entrada en vigor del euro

sin embargo, los vendedores actuales aún no se han dado cuenta de que el ciclo ha cambiado, con la desaparición de algunos de los elementos que empujaron el precio al alza y la aparición de nuevos factores que influirán negativamente en la demanda

para los vendedores, esta nueva situación dificultará no sólo mantener el precio que solicitan por su vivienda sino el mismo hecho de cerrar la venta. estos son algunos datos:

- los tipos de interés han subido de forma constante desde diciembre del 2001. el euribor ha subido 67 puntos básicos en los primeros cinco meses, pasando de 3,29% en diciembre de 2001 a 3,96% en mayo de 2002. se espera que a final de año el banco central europeo suba el tipo oficial de referencia. dado el alto grado de endeudamiento de las familias españolas, el banco de españa ya ha advertido del peligro que supone esta subida de tipos de interés, que incluso puede llegar a provocar la depreciación real del valor de la vivienda
- en los últimos años miles de personas han podido acceder a una vivienda en propiedad. las condiciones económicas favorables y una situación laboral estable permitió que el mercado inmobiliario se dinamizara. pero este fenomeno está decayendo. si añadimos el descenso de la natalidad que sufre españa después de 1970, es lógico pensar que en los próximos años menos personas tendrán necesidad de comprarse una casa, incluso teniendo en cuenta la llegada constante de extranjeros que, de todas formas, prefieren inicialmente alquilar
- idealista ha constatado una notable ralentización de la demanda. hace un año, un anuncio en idealista tenía una vida media de mes y medio. actualmente se ha elevado este periodo a tres meses, lo que pone de manifiesto el esfuerzo y la dificultad que actualmente conlleva la venta de una vivienda, tardándose el doble en vender una vivienda hoy que hace un año

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



año 2002

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. 2003

Índice

metodología y objetivos	2
evolución de precios en barcelona	4
evolución de precios en madrid	9
valoración de la situación inmobiliaria	18
qué puede pasar en el 2003	21

metodología y objetivos

este segundo informe anual de idealista pretende reflejar de una forma clara y sencilla la evolución de precios de la vivienda de segunda mano en los mercados de barcelona y madrid a lo largo del año 2002

muestra de análisis:
barcelona

para obtener la evolución de precio de segunda mano en barcelona a lo largo del 2002, se han analizado **3.862 viviendas**:

- 2.121 de barcelona capital
- 1.737 de 19 municipios de las comarcas

se han analizado los 10 distritos de la ciudad y sus respectivos barrios, así como los siguientes 19 municipios: badalona, castelldefels, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, gavà, hospitalet de llobregat, 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

muestra del análisis:
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 **5.731 viviendas**:

- 3.956 de la capital
- 1.775 de 21 municipios

en madrid se analizaron los 21 distritos de madrid capital con sus respectivos barrios, además de los siguientes 21 municipios de la comunidad autónoma: Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Boadilla del Monte, Collado-Villalba, Colmenar Viejo, Coslada, Fuenlabrada, Galapagar, Getafe, Leganés, Majadahonda, Móstoles, Parla, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas, San Fernando de Henares, San Sebastián de los Reyes, Torrejón de Ardoz, Torreloayuno y Tres Cantos

los municipios elegidos para el estudio en ambas regiones son aquellos que han tenido la suficiente representación en la base de datos de idealista durante el periodo analizado para no suponer un riesgo de distorsión en el precio de la zona

periodo y requisitos de la muestra

todas las viviendas objeto de este informe están o estuvieron publicadas en la base de datos de idealista durante el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2001 y el 31 de diciembre de 2002, y cumplen los siguientes requisitos:

- son **viviendas de segunda mano**
- su origen es tanto **de particular como de profesional**, agencia inmobiliaria o similares
- han **pasado el control de calidad** en cuanto a la información publicada en idealista, especialmente: precio, metros cuadrados y no duplicidad, es decir, que no hay anuncios repetidos de la misma vivienda

tipologías, precios medios y de salida

los precios que se proporcionan en este informe son medios. eso significa que, obviamente, hay viviendas por encima de ese precio y otras con precios más baratos. en cuanto a las tipologías, se han tenido en cuenta la clasificación estandar de idealista: ático, piso, estudio y duplex. sin embargo, para procurar que la media refleje de la forma más adecuada la realidad, se han eliminado los chalets porque "engordaban" el precio medio de las zonas donde abunda este tipo de construcción y distorsionaban la realidad del mercado

un aspecto importante es que el informe idealista está elaborado a partir de los **precios de salida**, es decir, el que los vendedores ponen a sus viviendas, que a veces puede no corresponder con el precio final, ya que cada vez es más común que el comprador y el vendedor negocien y el precio final de compraventa sea más bajo de lo que al vendedor le gustaría. no obstante, en escasas ocasiones el precio negociado a la baja supera el 10% del total y el precio medio de un distrito o municipio que hacemos público puede ser un buen elemento de referencia

objetivos del informe

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 de segunda mano en ambos mercados. el objetivo de este informe no es otro que obtener una foto fija del mercado en un momento y periodo concreto y conocer su evolución, que ayude a compradores y vendedores en su proceso de compra-venta de una vivienda. no tenemos ningún interés particular en que los precios suban o bajen y los datos que publicamos son estrictamente los obtenidos a partir de nuestra base de datos y tras un proceso minucioso de análisis. en definitiva ejercemos como meros notarios de la realidad y nos empuja el deseo de aportar un poco de luz y transparencia en un mercado donde a veces es difícil saber "cuánto vale una casa"

evolución del precio por m²: barcelona capital

en barcelona se equivocaron los analistas que predecían una bajada de precios. la ciudad condal experimenta un fuerte incremento de precios del 30,2% a lo largo del año 2002. con esta subida, el precio del metro cuadrado de la vivienda de segunda mano se sitúa en 2.845 euros

- **todos los distritos de barcelona** durante el año 2002 experimentaron subidas de precios superiores al 20%, excepto gràcia donde los precios subieron un 18,3%
- dos distritos incluso experimentaron subidas superiores al 30%: les corts y sants montjuïc. este último distrito, con una subida del 34,3%, es donde más subieron los precios durante 2002
- los distritos más caros son por este orden: sarrià-sant gervasi, les corts y eixample. son los únicos distritos de la ciudad donde el precio supera los 3.000 €/m²
- los distritos más económicos son nou barris y sant andreu con un precio medio de 2.207 €/m² y 2.399 €/m²
- entre los **barrios de barcelona**, el más caro es pedralbes, en el distrito de les corts. es el único barrio que supera los 4.000 euros por metro cuadrado. los siguientes barrios más caros son los que integran el distrito de sarrià-sant gervasi: vallvidrera-les planes, sarrià y sant gervasi. en todos ellos el precio medio supera los 3.000 €/m²
- solamente hay un barrio en barcelona donde se pueden encontrar precios inferiores a 2.000 €/m²: ciutat meridiana-vallbona, en el distrito de nou barris. es el barrio más económico de la ciudad con un precio medio de 1.970 euros por metro cuadrado
- el segundo barrio más económico es bon pastor, en el distrito de sant andreu, con un precio medio de 2.093 €/m², seguido de roquetes-verdum en nou barris, que tiene un precio de 2.117 €/m²

precio por m2 en barcelona

distrito	barrio	euro/m2 31/12/200	euro/m2 31/12/200	increment
ciutat vella		2.011	2.491	23,9%
	barceloneta		2.752	
	gòtic		2.496	
	parc		2.642	
	raval		2.392	
eixample		2.529	3.104	22,7%
	dreta eixample		3.383	
	esquerra eixample		2.981	
	estació nord		3.015	
	sagrada familia		2.938	
	sant antoni		3.131	
gràcia		2.405	2.845	18,3%
	gràcia		2.894	
	vallcarca		2.690	
horta guinardó		2.024	2.491	23,1%
	guinardó		2.610	
	horta		2.543	
	vall d'hebron		2.702	
les corts		2.679	3.533	31,9%
	les corts		3.376	
	pedralbes		4.386	
nou barris		1.748	2.207	26,3%
	ciutat meridiana-vallbona		1.970	
	roquetes-verdum		2.117	
	vilapicina-turó de la peira		2.434	

precio por m2 barrios en barcelona capital

sant andreu	1.929	2.399	24,4%
bon pastor		2.093	
congres		2.532	
sagrera		2.459	
sant andreu		2.405	
trinitat vella		2.068	
<hr/>			
sant martí	2.091	2.653	26,9%
barri besos		2.441	
clot		2.519	
fort pius		2.807	
poble nou		2.801	
vernedà		2.243	
<hr/>			
sants-montjuïc	1.946	2.614	34,3%
bordeta-hostafrancs		2.533	
font de la guatlla		2.706	
montjuïc		2.747	
poble-sec		2.465	
sants		2.813	
zona franca-port		2.305	
<hr/>			
sarrià-sant gervasi	2.936	3.740	27,4%
sant gervasi		3.558	
sarrià		3.965	
vallvidrera-les planes		3.981	
<hr/>			
media barcelona capital	2.185	2.845	30,2%

nota del departamento de estudios de idealista: no se han incorporado los incrementos de los barrios de barcelona porque éste es el primer estudio anual que idealista realiza de estas zonas de la ciudad de barcelona

evolución anual del precio por m² en barcelona 2002: otros municipios

los municipios barceloneses también experimentaron un gran aumento de precios a lo largo del año 2002. algunos municipios incluso superaron con creces la subida de precios experimentada en barcelona capital

- sant cugat del vallès es el municipio que registra la mayor subida de los municipios barceloneses analizados. sus precios aumentaron un 52% respecto al año anterior
- también tuvieron incrementos llamativos, cercanos al 50%, los municipios de sant pere de ribes (47,9%) y rubí (47,4%)
- incrementos superiores a un 30% se produjeron en esplugues de llobregat y hospitalet
- ninguno de los municipios analizados tuvo incrementos inferiores al 10%. sabadell, con un incremento anual del 10,7%, es el municipio donde los precios estuvieron más contenidos
- el municipio más caro es sant cugat del vallés con un precio medio de 3.119 €/m², seguido de sitges donde el precio medio se sitúa en 3.001 €/m². son los dos únicos municipios de los analizados donde el precio medio supera los 3.000 €/m²
- en el otro extremo se encuentran 9 de los 19 municipios analizados donde el metro cuadrado no supera los 2000 €/m². de ellos, el más económico es terrasa con un precio medio de 1.466 €/m²
- después de terrasa, los municipios más económicos son sant vicenç dels horts (1.610 €/m²), sabadell (1.642 €/m²) y rubí (1.660 €/m²)

precio por m2 en barcelona: otros municipios

	euro/m2 31/12/2001	euro/m2 31/12/2002	incremento
badalona	1.663	1.892	13,8%
castelldefels	1.934	2.228	15,2%
cornellà de llobregat	1.859	2.174	16,9%
esplugues de llobregat	2.078	2.710	30,4%
gavá	1.873	2.138	14,1%
hospitalet de llobregat	1.742	2.294	31,7%
rubí	1.126	1.660	47,4%
sabadell	1.483	1.642	10,7%
sant boi de llobregat	1.577	1.875	18,9%
sant cugat del vallès	2.052	3.119	52,0%
sant feliu de llobregat	1.842	2.100	14,0%
sant joan despí	1.778	2.237	25,8%
sant just desvern	2.041	2.527	23,8%
sant pere de ribes	1.193	1.765	47,9%
sant vicenç dels horts	1.411	1.610	14,1%
santa coloma de gramanet	1.602	1.962	22,5%
sitges	2.341	3.001	28,2%
terrassa	1.273	1.466	15,2%
viladecans	1.600	1.976	23,5%

evolución del precio por m²: madrid capital

en contra de todas las previsiones, la vivienda de segunda mano en madrid no solo no bajó de precio durante el año 2002, sino que además sufrió una espectacular subida del 28,7% respecto al año anterior. el precio medio por m² se sitúa en 3.005 euros

- la subida durante el año 2002 superó incluso a la experimentada durante el 2001, que fue del 26,2%
- en concreto, **de los 21 distritos de madrid**, seis experimentaron subidas del 30%, por encima de la media de la ciudad: arganzuela, barajas, carabanchel, latina, tetuán y usera
- la mayor subida del año se produjo en el distrito de usera con un 32,6% de incremento
- durante el año 2002 todos los demás distritos experimentaron subidas de precios superiores al 20%, excepto chamartín. este distrito, donde se encuentran las viviendas más caras de la ciudad con un precio medio de 3.774 €/m², es curiosamente donde menos subieron los precios: un 17%
- los distritos más caros son por este orden: chamartín, salamanca, chamberí, retiro, tetuán, ciudad lineal y moncloa. en estos siete distritos los precios son superiores a los 3.000 €/m². en el año 2001 solamente los tres distritos más caros (chamartín, salamanca y chamberí) superaban los 3.000 euros de precio medio por metro cuadrado
- los distritos más económicos siguen siendo los mismos que en el año 2001, a pesar de las subidas en torno al 30% que han experimentado casi todos: villaverde, villa de vallecas, puente de vallecas, usera y vicálvaro
- mientras que en 2001 se podía encontrar un piso por menos de 2.000 €/m² en nueve distritos de la capital, en la actualidad solamente se pueden encontrar viviendas por debajo de ese precio en dos distritos: villaverde y villa de vallecas
- villaverde es el distrito más barato de la capital con un precio por m² que se sitúa en 1.857 €

- en cuanto a **los barrios de madrid**, el más caro es jerónimos, en el distrito de retiro, con un precio de 4.640 euros/m². le siguen dos barrios del distrito de salamanca: castellana y recoletos, dos del distrito de chamartín, el viso y nueva españa, almagro (en el distrito de chamberí) y atalaya (ciudad lineal). en todos ellos, el precio supera los 4.000 euros por metro cuadrado
- el barrio más económico es butarque, en villaverde, con un precio de 1.547 €/m². le sigue portazgo (puente de vallecas), san cristóbal (villaverde), amposta (san blas) y santa eugenia (villa de vallecas). en todos ellos el precio es inferior a 2.000 euros por metro cuadrado
- los mayores incrementos a lo largo del año los han sufrido barrios tan dispares como corralejos, en el distrito de barajas (un 58,5%) y san cristóbal (51%) en villaverde; también han tenido incrementos superiores al 50% aluche en el distrito de latina (50,7%) y entrevías (51,3%) en el distrito de puente de vallecas. en todos ellos, a lo largo del año 2002 se produjo un fuerte incremento de vivienda de obra nueva que ha empujado al alza el precio de la vivienda de segunda mano
- sólo algunos barrios contuvieron su precio por debajo del 10% de incremento. fueron: vallehermoso, en el distrito de chamberí (5,8%); quintana, en el distrito de ciudad lineal (6,1%), portazgo, en puente de vallecas (5,4%); castellana, en el distrito de salamanca (5,9%) y el casco histórico de vicálvaro (7,4%)

precio por m2 en madrid capital por distritos

	euro/m2 31/12/2001	euro/m2 31/12/2002	incremento
arganzuela	2.168	2.841	31,0%
barajas	2.101	2.773	32,0%
carabanchel	1.682	2.213	31,6%
centro	2.305	2.983	29,4%
chamartín	3.215	3.774	17,4%
chamberí	2.882	3.586	24,4%
ciudad lineal	2.435	3.014	23,8%
fuencarral	2.325	3.002	29,1%
hortaleza	2.345	2.949	25,8%
latina	1.759	2.319	31,8%
moncloa	2.407	3.028	25,8%
moratalaz	1.953	2.476	26,8%
puente de vallecas	1.637	2.118	29,4%
retiro	2.678	3.257	21,6%
salamanca	3.022	3.709	22,7%
san blas	1.980	2.509	26,7%
tetuan	2.482	3.234	30,3%
usera	1.639	2.173	32,6%
vicálvaro	1.780	2.182	22,6%
villa de vallecas	1.560	1.992	27,7%
villaverde	1.436	1.857	29,3%
media			
madrid capital	2.334	3.005	28,7%

precio por m2 en madrid capital

distrito	barrio	euro/m2 31/12/2001	euro/m2 31/12/2002	incremento
arganzuela		2.168	2.841	31,0%
	acacias	2.237	2.993	33,8%
	atocha	2.312	no disponible	no disponible
	chopera	1.939	2.576	32,9%
	delicias	2.254	3.008	33,5%
	imperial	2.264	2.934	29,6%
	legazpi	2.313	2.714	17,3%
	palos de moguer	no disponible	2.783	no disponible
barajas		2.101	2.773	32,0%
	aeropuerto	1.110	n.d.	n.d.
	alameda de osuna	1.995	2.559	28,3%
	casco histórico de barajas	2.581	n.d.	n.d.
	corralejos	1.927	3.054	58,5%
	timón	2.254	3.019	33,9%
carabanchel		1.682	2.213	31,6%
	abrantes	1.719	2.150	25,1%
	buena vista	1.606	2.127	32,4%
	comillas	1.761	2.405	36,6%
	opañel	1.626	2.262	39,1%
	puerta bonita	1.664	2.106	26,6%
	san isidro	1.721	2.067	20,1%
	vista alegre	1.812	2.226	22,8%
centro		2.305	2.983	29,4%
	cortes	2.611	3.070	17,6%
	embajadores	2.107	2.715	28,9%
	justicia	2.496	3.103	24,3%
	palacio	2.610	3.279	25,6%
	sol	2.450	3.108	26,9%
	universidad	2.317	2.870	23,9%
chamartín		3.215	3.774	17,4%
	castilla	2.848	3.160	11,0%
	ciudad jardín	2.547	3.382	32,8%
	el viso	3.814	4.328	13,5%
	hispanoamérica	3.198	3.980	24,5%
	nueva españa	3.467	4.264	23,0%
	prosperidad	2.702	3.401	25,9%

precio por m2 en madrid capital

distrito	barrio	euro/m2 31/12/2001	euro/m2 31/12/2002	incremento
chamberí		2.882	3.586	24,4%
	almagro	3.308	4.247	28,4%
	arapiles	2.668	3.498	31,1%
	gaztambide	2.583	3.285	27,2%
	ríos rosas	2.939	3.678	25,1%
	trafalgar	2.920	3.511	20,2%
	vallehermoso	3.016	3.191	5,8%
ciudad lineal		2.435	3.014	23,8%
	atalaya	2.961	4.062	37,2%
	colina	2.761	3.545	28,4%
	concepción	2.477	3.451	39,3%
	costillares	2.751	3.429	24,6%
	pueblo nuevo	2.026	2.476	22,2%
	quintana	2.344	2.488	6,1%
	san juan bautista	2.894	3.583	23,8%
	san pascual	2.788	3.115	11,7%
	ventas	1.947	2.557	31,3%
fuencarral		2.325	3.002	29,1%
	el goloso	n.d.	n.d.	n.d.
	el pardo	2.552	n.d.	n.d.
	fuentelarreina	2.499	n.d.	n.d.
	la paz	2.617	3.101	18,5%
	mirasierra	2.681	3.268	21,9%
	peñagrande	2.086	2.401	15,1%
	pilar	2.198	2.944	33,9%
	valverde	2.176	2.472	13,6%
hortaleza		2.345	2.949	25,8%
	apóstol santiago	1.989	2.622	31,8%
	canillas	2.290	2.584	12,8%
	palomas	2.507	2.839	13,2%
	pinar del rey	2.207	2.745	24,4%
	piovera	2.796	3.273	17,1%
	valdefuentes	2.149	n.d.	n.d.
latina		1.759	2.319	31,8%
	águilas	1.788	2.367	32,4%
	aluche	1.610	2.426	50,7%
	campamento	1.615	2.270	40,6%
	cuatro vientos	1.710	n.d.	n.d.
	los cármenes	1.709	2.332	36,5%
	lucero	1.801	2.238	24,3%
	puerta del ángel	1.713	2.238	30,6%

precio por m2 en madrid capital

distrito	barrio	euro/m2 31/12/2001	euro/m2 31/12/2002	incremento
moncloa		2.407	3.028	25,8%
	aravaca	2.003	2.320	15,8%
	argüelles	2.849	3.640	27,8%
	casa de campo	2.559	3.100	21,1%
	ciudad universitaria	2.403	2.687	11,8%
	el plantío	1.999	n.d.	n.d.
	valdemarín	3.106	3.524	13,5%
	valdezarza	2.313	2.808	21,4%
moratalaz		1.953	2.476	26,8%
	fontarrón	1.904	2.622	37,7%
	horcajo	n.d.	n.d.	n.d.
	marroquina	2.187	2.710	23,9%
	media legua	1.975	2.563	29,8%
	pavones	1.914	2.157	12,7%
	vinateros	1.952	2.332	19,5%
pueblo de vallecas		1.637	2.118	29,4%
	entrevías	1.170	1.770	51,3%
	numancia	1.901	2.242	17,9%
	palomeras bajas	1.699	2.100	23,6%
	palomeras sureste	1.645	1.960	19,1%
	portazgo	1.513	1.595	5,4%
	san diego	1.766	2.146	21,5%
retiro		2.678	3.257	21,6%
	adelfas	2.435	2.709	11,3%
	estrella	2.485	2.937	18,2%
	ibiza	2.726	3.374	23,8%
	jerónimos	3.442	4.640	34,8%
	niño jesus	3.084	3.879	25,8%
	pacífico	2.458	3.134	27,5%
salamanca		3.022	3.709	22,7%
	castellana	4.202	4.452	5,9%
	fuentes del berro	2.527	3.185	26,0%
	goya	2.962	3.801	28,3%
	guindalera	2.507	3.116	24,3%
	lista	3.019	3.898	29,1%
	recoletos	3.423	4.369	27,6%

precio por m2 en madrid capital

distrito	barrio	euro/m2 31/12/2001	euro/m2 31/12/2002	incremento
san blas		1.980	2.509	26,7%
	amposta	1.645	1.810	10,0%
	arcos	1.601	2.189	36,7%
	canillejas	1.849	2.132	15,3%
	hellín	1.613	2.306	43,0%
	rejas	1.525	2.251	47,6%
	rosas	2.134	2.949	38,2%
	salvador	2.305	2.898	25,7%
	simancas	2.152	2.768	28,6%
tetuán		2.482	3.234	30,3%
	almenara	2.268	3.023	33,3%
	bellas vistas	2.091	2.821	34,9%
	berruguete	2.168	2.877	32,7%
	castillejos	2.931	3.576	22,0%
	cuatro caminos	2.864	3.621	26,4%
	valdeacederas	2.200	2.814	27,9%
usera		1.639	2.173	32,6%
	almendrales	1.696	2.176	28,3%
	moscardó	1.636	2.159	32,0%
	orcasitas	1.298	n.d.	n.d.
	orcasur	1.745	2.257	29,3%
	pradolongo	1.690	2.221	31,4%
	san fermín	1.576	2.162	37,2%
	zofío	1.654	1.819	10,0%
vicálvaro		1.780	2.182	22,6%
	ambroz	1.618	1.958	21,0%
	casco histórico de vicalvaro	2.011	2.160	7,4%
villa de vallecas		1.560	1.992	27,7%
	casco histórico de vallecas	1.546	2.024	30,9%
	santa eugenia	1.654	1.916	15,8%
villaverde		1.436	1.857	29,3%
	butarque	1.347	1.547	14,8%
	los ángeles	1.476	1.959	32,7%
	los rosales	1.450	2.060	42,1%
	san andrés	1.468	1.922	30,9%
	san cristóbal	1.159	1.750	51,0%

evolución anual del precio por m² en madrid 2002: otros municipios

el mayor incremento de precios a lo largo del 2002 se produjo en las rozas, boadilla del monte, torrelodones y collado-villalba. las menores subidas se produjeron en alcobendas, galapagar y pozuelo de alarcón

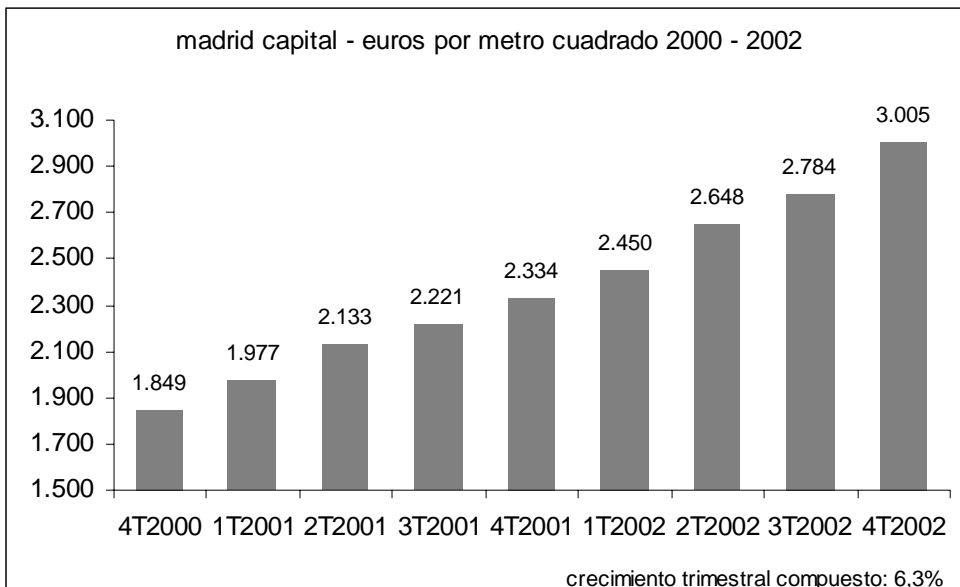
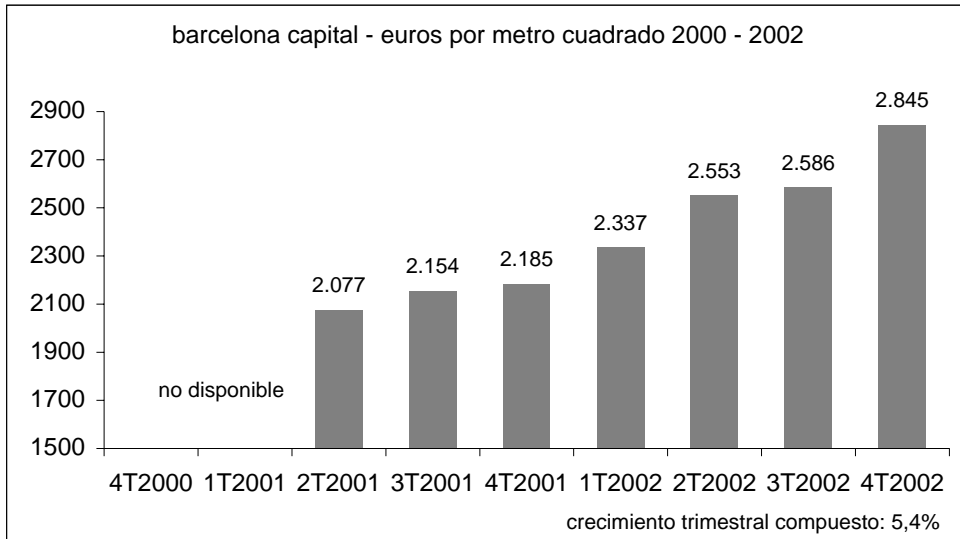
- las rozas es el municipio que registra la mayor subida de toda la comunidad de madrid con un espectacular incremento del 66% respecto al año anterior
- también subieron los precios de forma tremenda en boadilla del monte (60,9%), torrelodones (54,2%), collado-villalba (43,7%) y getafe (41,4%)
- cinco municipios experimentaron incrementos superiores al 30%: san fernando de henares (37,2%); alcalá de henares (36,4%); fuenlabrada (34,2%); colmenar viejo (31,2%); leganés (30,4%)
- el resto de municipios experimentó subidas superiores al 20%. en ningún municipio los precios subieron menos de esa cifra
- los cinco municipios más caros de la comunidad de madrid por m² a finales del 2002 son, por este orden: alcobendas, las rozas, pozuelo de alarcón, majadahonda y tres cantos
- los cinco municipios más baratos son, por este orden: parla, móstoles, alcalá de henares, torreón de ardoz y fuenlabrada

precio por m2 en madrid: otros municipios

municipio	euros/m2 31/12/2001	euros/m2 31/12/2002	incremento
alcalá de henares	1.158	1.579	36,4%
alcobendas	2.296	2.777	20,9%
alcorcón	1.590	2.011	26,5%
boadilla del monte	1.426	2.294	60,9%
collado villalba	1.176	1.702	44,7%
colmenar viejo	1.393	1.828	31,2%
coslada	1.513	1.894	25,2%
fuenlabrada	1.224	1.643	34,2%
getafe	1.250	1.767	41,4%
galapagar	1.401	1.689	20,6%
leganés	1.465	1.910	30,4%
majadahonda	1.926	2.462	27,8%
móstoles	1.197	1.540	28,7%
parla	1.106	1.374	24,2%
pozuelo de alarcón	2.060	2.544	23,5%
rozas de madrid (las)	1.541	2.558	66,0%
san fernando de henares	1.400	1.921	37,2%
san sebastián de los reyes	1.744	2.258	29,5%
torrejón de ardoz	1.241	1.597	28,7%
torrelodones	1.289	1.988	54,2%
tres cantos	1.946	2.454	26,1%

valoración de la situación inmobiliaria

en contra de las previsiones que muchos analistas hicieron a principios del 2002, el precio de la vivienda ha seguido subiendo en la comunidad de madrid y en la provincia de barcelona de manera desproporcionada. los vendedores no se resignan a trasladar al sector la incertidumbre económica y empujaron los precios hasta el 30,2% en barcelona y el 28,7% en madrid



el crecimiento ha sido constante a lo largo del año, moderándose en el tercer trimestre tanto en madrid como en barcelona y con un repunte de la subida en el último trimestre del año en las dos ciudades

¿qué factores han provocado esta fuerte subida a lo largo del año?

- **los tipos de interés.** en diciembre del 2001, el tipo de interés fijado por el banco central europeo estaba situado en el 3,25. en españa esa tasa se traducía a un euribor fijado en el 3,29

entre enero y junio el euribor subió algunas décimas desde el 3,29 en diciembre 2001 hasta el 3,96 de mayo de 2002. pero los analistas se equivocaron cuando pronosticaron que seguirían subiendo y que el año acabaría con unos tipos de interés más elevados que los que vimos a lo largo del 2001

desde junio, los tipos comenzaron a bajar de manera continuada hasta situarse en el 3,12 en octubre. a principios de diciembre el banco central europeo rompió con una racha de un año sin cambios en su política monetaria y recortó los tipos de interés 0,5 puntos, acabando el año con una tasa del 2,75%, el nivel más bajo desde octubre de 1999

- **la escasez en el alquiler.** la grave desprotección legal del propietario ante el impago y la falta de incentivos fiscales han provocado que el producto de alquiler en el mercado sea escaso y de baja calidad, lo que continua impulsando a los ciudadanos a preferir la vivienda en propiedad frente al arrendamiento. es de esperar que las recientes medidas fiscales adoptadas, donde podrán desgravarse tanto los arrendadores como los arrendatarios, disminuyan la presión al alza de los precios de las viviendas en venta
- **el inversor deja la bolsa y entra en el sector.** 2002 fue el año en el que muchos inversores abandonaron la bolsa. esta pérdida de confianza en la renta variable fue motivada por dos efectos fundamentales: 1.- los escándalos corporativos que afectaron a numerosas compañías a nivel mundial y que provocaron una enorme falta de credibilidad en el mercado por parte del inversor; 2.- en nuestro país, esta falta de confianza se agravó por la sobreexposición de grandes compañías españolas en mercados que están en graves aprietos (fundamentalmente argentina)

ante las malas perspectivas en el parqué, una gran mayoría de pequeños y medianos inversores prefirieron refugiar sus intereses en el sector inmobiliario, que incorporó el componente especulativo que estos inversores representan para el mercado

- **el redondeo del euro.** tras la puesta en circulación de la nueva moneda, muchos compradores, a la hora de ponerle precio a sus viviendas, han subido la cifra que piden muy por encima de un simple redondeo

- **el efecto burbuja.** la llegada del euro provocó que durante el año 2001 mucho dinero oculto se invirtiese en vivienda a precios ya exageradamente altos. estos inversores no obstante han visto premiadas sus inversiones durante 2002 con aumentos de precio aún mayores. esta constante situación de subida ha provocado una fe ciega en que los precios "*nunca bajan*" y está incitando a los mismos y nuevos inversores a comprar a precios cada vez más alejados de la realidad económica de nuestro país

previsiones para el año 2003

2002 iba a ser el año en que los precios se iban a moderar. o al menos ésta fue la afirmación que muchos expertos mantuvieron a comienzos de año.

evidentemente, esto no ha ocurrido. se pensó que el mercado se iba a comportar de manera racional y que tras la euforia por la llegada del euro se impondría un cierto sentido de cordura. no se contó con la inercia de los precios al alza y mucho menos con que el sector ignoraría la delicada situación económica española y camparía a sus anchas, no trasladando la mesura al precio de las viviendas y viviendo, por ahora, de la alegría de otros años

para el 2003, los expertos predicen subidas de hasta dos dígitos, que podría suponer desde un 10% a cualquier cifra por debajo de 100. ¿nos equivocaremos de nuevo?; ¿será una tirita que nos hemos puesto antes de tener la herida?

desde idealista creemos que el comprador podrá conseguir la vivienda que le interese por debajo de lo que pide el vendedor. que en cierta forma es una manera de que los precios bajen. quizá este precio final no aparezca en las estadísticas oficiales pero evidentemente, el año 2003 es la puerta a una época más favorable para los compradores, que podrán conseguir viviendas ajustadas a su precio y no al que piden los vendedores de partida

en general, el mercado de vivienda en madrid y barcelona podrá vivir, a lo largo del año, bajo estas variables:

- **la generación del baby boom** ya ha cubierto prácticamente sus necesidades. el efecto que esta inmensa bolsa estancada de demanda ha supuesto para el sector tendrá menos fuerza y ejercerá mucha menos presión sobre la oferta y, por lo tanto, ésta tendrá que aceptar posibles negociaciones si quiere conseguir vender
- si el **conficto bélico ee.uu-iraq** se produce y todo apunta a que va a ocurrir, el efecto de la guerra sobre el mercado inmobiliario español variará fundamentalmente por la duración de la violencia. si la guerra se resuelve en un plazo de tiempo relativamente corto, el mercado prácticamente no notará ningún efecto. sin embargo, si el conflicto se estanca y se alarga en el tiempo, el impacto sobre el sector sería preocupante, especialmente por la agravación de las economías tanto nacional como europea
- **subirá el alquiler.** a pesar de las cientos de miles de viviendas vacías que hay en los mercados de barcelona y madrid, y a pesar de los incentivos fiscales introducidos en la nueva ley del irpf por los organismos públicos que pretenden propiciar el aumento de la oferta, a lo largo del 2003 veremos como el precio de las viviendas de alquiler sigue subiendo. dada la escasa oferta existente en el mercado, los propietarios pedirán cada vez más por sus viviendas, se producirán

tensiones fuertes en los precios y no preveemos que las escasas medidas políticas propicien un aumento y dinamización del mercado

- con una menor demanda, los precios tenderán a estabilizarse y registrarán subidas menores a los ejercicios anteriores. sin embargo, hasta mediados del año no se empezará a apreciar esa tendencia. la inercia del ciclo alcista llevará a muchos a seguir pidiendo altos precios por su vivienda cuando la ponga a la venta. solamente cuando pase el tiempo y constaten la dificultad de vender tan caro como vendió su vecino, tan solo unos meses atrás, los propietarios tendrán que rendirse a la evidencia y plantearse seriamente en rebajar sus pretensiones económicas
- se construirán menos casas. la caída del ciclo económico y la sobreoferta producida en los últimos cuatro años están agotando al sector y este año no sólo veremos menos promociones de obra nueva, sino que podemos asistir a una situación insólita: cuando algunos promotores entreguen las viviendas que actualmente se están construyendo y cuya finalización está prevista para el 2003, pueden encontrarse con que algunos compradores deciden no formalizar la hipoteca, devolver la vivienda y poner al promotor en el aprieto de contar con viviendas construidas, vacías y que tiene que colocar en el mercado rápidamente
- sin embargo, el principal riesgo de la situación inmobiliaria actual es el endeudamiento excesivo de las familias españolas. el español dedica como media el 51% de su sueldo para afrontar el pago de la hipoteca. esta cifra llega al 62% y al 69% en las comunidades de cataluña y madrid, respectivamente. mientras continúen los tipos de interés tan bajos como están actualmente y mientras la economía no entre en recesión, las familias podrán continuar con sus pagos. pero ya el banco de españa y otras entidades han advertido del peligro de una subida de los tipos de interés, lo que podría suponer para muchas familias no poder hacer frente a las cuotas hipotecarias que actualmente están pagando. esta subida, en caso de que se produzca, posiblemente será para finales de año