

año 2003

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

índice

página

- 1er trimestre 2
- 2º trimestre 19
- 3er trimestre 38
- 4º trimestre + informe anual 54

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



primer trimestre 2003

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
provincia de barcelona	3
comunidad de madrid	8
breve comparativa de precios barcelona - madrid	13

si quieres recibir en tu email cada tres meses el informe idealista, completo y gratuito, puedes solicitarlo mandando un mensaje a: recibir.informe@idealista.com

metodología y objetivos

todas las viviendas analizadas para este estudio son de segunda mano y proceden tanto de particulares como de profesionales inmobiliarios. se encuentran o se encontraron ofertadas en la base de datos de idealista durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2003 y el 31 de marzo de 2003

los precios que se analizan corresponden a las últimas actualizaciones realizadas por los vendedores a los precios de las viviendas que tienen anunciadas en idealista; son precios de salida, por lo que no siempre tienen que coincidir con el precio final de la operación que se cierre entre comprador y vendedor

todas las viviendas analizadas pasaron los controles de calidad en cuanto a la información facilitada sobre metros cuadrados construidos, 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. igualmente se han descartado aquellos inmuebles cuyos precios de salida estaban clara y desproporcionadamente fuera de mercado en sus correspondientes áreas geográficas ya que su inclusión en la muestra de análisis hubiera provocado fuertes distorsiones en los resultados finales

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 2003

para más información sobre la metodología no dudes en ponerte en contacto con nosotros: metodologia.informes@idealista.com

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 **3.349 viviendas (1.990 de barcelona capital y 1.359 de 19 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2003 y el 31 de marzo de 2003

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes municipios de las comarcas de barcelona:

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

evolución del precio por m²: barcelona capital

el precio medio del metro cuadrado en barcelona capital se sitúa en 2.845 €, lo que supone un incremento de un 3,3% respecto al trimestre anterior

este incremento representa una moderada subida de los precios de salida de las viviendas si se compara con los incrementos experimentados en barcelona en el cuarto trimestre del 2002 (10%) y sobre todo en relación con el primer trimestre de 2002 (7%)

- el distrito donde más suben los precios es ciutat vella: con un incremento del 11,1%, esta subida es muy superior a la de los demás distritos. en esta céntrica zona el precio medio se sitúa en 2.767 €/m².
- la siguiente subida más importante, de un 6%, se produce en horta guinardó que alcanza un precio de 2.642 €/m²
- se producen ligeras bajadas de los precios que están pidiendo los vendedores de les corts y sarriá-san gervasi, que curiosamente son los dos distritos más caros de barcelona. dadas las fuertes subidas que estos dos distritos tuvieron a lo largo del 2002 (les corts se encareció más de un 30% y sarriá-sant gervasi un 27%), no es de extrañar que los vendedores hayan tenido que revisar ligeramente a la baja los precios de oferta de sus viviendas, que ya no tienen una salida tan rápida
- a pesar del ligero descenso, sarriá-sant gervasi sigue siendo el distrito más caro de barcelona, con un precio medio de 3.688 €/m². les corts es el siguiente distrito más caro, con un precio de 3.394 €/m², seguido de eixample (3.237 €/m²)
- con una subida del 5,5%, gràcia llega por primera vez a un precio medio de 3.000 euros por metro cuadrado
- nou barris experimenta una subida similar a la media de la ciudad: un 3,1%. con un precio medio por metro cuadrado de 2.275 €, sigue siendo el distrito más económico de barcelona
- después de nou barris, los distritos más económicos son sant andreu, con un precio de 2.462€/m², seguido de horta guinardó (2.642 €/m²) y ciutat vella (2.767 €/m²)

precio por m ² distrito	a 31-03-2003	variación trimestral*
ciutat vella	2.767	11,1%
eixample	3.237	4,3%
gràcia	3.000	5,5%
horta guinardó	2.642	6,1%
les corts	3.394	-3,9%
nou barris	2.275	3,1%
sant andreu	2.462	2,6%
sant martí	2.735	3,1%
sants-montjuïc	2.634	0,8%
sarrià-sant gervasi	3.688	-1,4%
barcelona capital (media)	2.940	3,3%

* variación experimentada en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2003

evolución del precio por m²: otros municipios de barcelona

el 2003 se estrena con ajustes generalizados a la baja en los municipios de las comarcas de barcelona. durante el primer trimestre, más de la mitad de los 19 municipios analizados experimentan bajadas entre un 2% y un 5%

durante el 2002, los vendedores de la mayoría de los municipios barceloneses subieron paulatinamente los precios de salida que pedían por sus viviendas. a lo largo del año, las subidas fueron cada vez mayores y en la mayoría de los municipios se superaron ampliamente incrementos por encima del 20%, del 30% y hasta del 40%. en el inicio de este año se han corregido estas subidas, ajustándolas a la realidad del mercado con ligeras bajadas en los precios

- seis municipios experimentan bajadas en torno al 5%: cornellà de llobregat, hospitalet de llobregat, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès y sant pere de ribes
- en santa coloma de gramenet, viladecans, rubí y sant joan despi los precios bajan entre un 3,9% y un 2%
- badalona es el municipio donde más sube el precio este trimestre: un 7,5%. su precio medio se sitúa en 2.033 €/m²
- el municipio más caro es sitges, que experimenta una subida del 3,4%. su precio medio se sitúa en 3.103 €/m². es el único municipio donde el precio del metro cuadrado supera los 3.000 euros
- a pesar de la bajada experimentada durante este trimestre, sant cugat del vallès sigue siendo el segundo municipio más caro con un precio medio de 2.949 €/m². el tercer municipio más caro es sant just desvern con un precio medio de 2.665 €/m²
- terrassa es el municipio con el precio medio más bajo (1.536 €/m²), aunque durante este trimestre experimenta una subida del 4,8%
- después de terrassa los tres municipios más económicos son, por este orden: sabadell (1.560 €/m²), rubí (1.619 €/m²) y sant vicenç dels horts (1.628 €/m²)

municipios	a 31-03-2003	variación trimestral*
badalona	2.033	7,5%
castelldefels	2.334	4,7%
cornellà de llobregat	2.072	-4,7%
esplugues de llobregat	2.642	-2,5%
gavà	2.166	1,3%
hospitalet de llobregat	2.191	-4,5%
rubí	1.619	-2,5%
sabadell	1.560	-5,0%
sant boi de llobregat	1.780	-5,1%
sant cugat del vallès	2.949	-5,5%
sant feliu de llobregat	2.133	1,6%
sant joan despi	2.192	-2,0%
sant just desvern	2.665	5,5%
sant pere de ribes	1.688	-4,3%
sant vicenç dels horts	1.628	1,1%
santa coloma de gramenet	1.885	-3,9%
sitges	3.103	3,4%
terrassa	1.536	4,8%
viladecans	1.931	-2,3%

* variación experimentada en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2003

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 **6.869 viviendas (4.484 de madrid capital y 2.385 de 21 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2003 y el 31 de marzo de 2003

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

alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, boadilla del monte, collado-villalba, colmenar viejo, coslada, el escorial, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, mostoles, parla, pozuelo de alarcón, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, torrejón de ardoz y tres cantos

(1) nota del departamento de estudios de idealista: en este informe correspondiente al primer trimestre 2003 no están incluidos los municipios de algete, arganda del rey, pinto, torrelodones y villaviciosa de odón, 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 (mínimo 30 anuncios por municipio)

estas poblaciones están ampliamente representadas en la base de datos de idealista, pero mayoritariamente por chalets. este tipo de vivienda está excluido del informe para evitar la distorsión de precios y por lo tanto no hemos podido entrar a valorar la evolución del mercado en estas poblaciones madrileñas

evolución del precio por m²: madrid capital

durante el primer trimestre del 2003, los precios de salida que los vendedores piden por sus viviendas en madrid suben en la mayoría de los distritos, aunque de forma más moderada que en el trimestre anterior. el precio medio de la capital aumenta un 4,1% y se sitúa en 3.128 €/m². este incremento es muy inferior al que experimentaron los precios en el último trimestre de 2002 (8,6%), y también, aunque no tanto, al correspondiente al mismo periodo, primer trimestre de 2002 (5,0%)

- el incremento más importante durante este primer trimestre se produce en san blas (8,9%), debido probablemente a la elección de madrid en la candidatura olímpica española en detrimento de sevilla. la mayoría de las infraestructuras, instalaciones y desarrollos urbanísticos que se realizarían en madrid en caso de ser elegida ciudad olímpica se dirigirían al distrito de san blas. en todo caso, la decisión no se tomará hasta el 2005 por lo que sería mejor tener precaución con las inversiones que se realicen en este distrito
- hay siete distritos donde aún se producen subidas superiores al 5%: centro, ciudad lineal, fuencarral, moncloa, moratalaz, salamanca y vicálvaro
- en dos distritos, tetuán y hortaleza, hay bajada de precios del 1,8% y del 0,4%, respectivamente. después de las fuertes subidas que se produjeron en ambos distritos durante 2002, (un 30,3% en tetuán y un 25,8% en hortaleza), parece que los vendedores se han visto obligados a revisar ligeramente sus precios a la baja para mejorar sus ofertas
- salamanca, chamartín, chamberí y retiro son los distritos más caros de la capital con un precio medio de 3.979 €/m², 3.827 €/m², 3.644 €/m² y 3.350 €/m², respectivamente
- el distrito más económico de la capital de nuevo es villaverde. con un precio medio de 1.927 €/m² es el único de la capital donde se encuentran viviendas por menos de 2.000 €/m²
- el segundo distrito con los precios más baratos es villa de vallecas, aunque en este trimestre el precio medio ha superado por primera vez los 2.000 euros por metro cuadrado: 2.161€/m²

precio medio en €por m²		
distrito	a 31-03-2003	variación trimestral*
arganzuela	2.935	3,3%
barajas	2.786	0,5%
<u>carabanchel</u>	<u>2.313</u>	<u>4,5%</u>
centro	3.159	5,9%
chamartín	3.827	1,4%
<u>chamberí</u>	<u>3.644</u>	<u>1,6%</u>
ciudad lineal	3.171	5,2%
fuencarral	3.156	5,1%
<u>hortaleza</u>	<u>2.937</u>	<u>-0,4%</u>
latina	2.419	4,3%
moncloa-aravaca	3.183	5,1%
<u>moratalaz</u>	<u>2.667</u>	<u>7,7%</u>
puente de vallecas	2.190	3,4%
retiro	3.350	2,8%
<u>salamanca</u>	<u>3.979</u>	<u>7,3%</u>
san blas	2.731	8,9%
tetuán	3.175	-1,8%
<u>usera</u>	<u>2.259</u>	<u>3,9%</u>
vicálvaro	2.342	7,3%
villa de vallecas	2.161	8,5%
villaverde	1.927	3,8%
<u>madrid capital (media)</u>	<u>3.128</u>	<u>4,1%</u>

* variación experimentada en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2003

evolución del precio por m²: otros municipios de madrid

durante el primer trimestre de 2003 los precios de los municipios madrileños han experimentado variaciones muy dispares. mientras algunos municipios como Alcalá de Henares mantienen fuertes subidas, otros, como Las Rozas o Tres Cantos han sufrido bajadas

- tres municipios experimentan fuertes subidas, superiores al 10%: Alcalá de Henares (15,6%); Getafe (12,3%) y San Fernando de Henares (10,2%)
- otros tres municipios sufren bajadas en sus precios: Collado-Villalba (-0,9%); Las Rozas (-1,4%) y Tres Cantos (1,2%). el que más ha bajado en el primer trimestre, Las Rozas, fue el municipio que mayores subidas registró durante 2002, un 66% anual. este espectacular incremento parece que ha tocado techo y los vendedores están ajustando a la realidad del mercado lo que piden por sus viviendas
- en siete municipios de los 21 analizados los precios suben por debajo de un 5%: Coslada (3,4%), El Escorial (0,1%), Leganés (4,4%), Majadahonda (3,2%), Parla (0,5%), Pozuelo de Alarcón (3,6%) y San Sebastián de los Reyes (3,2%)
- el municipio más caro de los analizados es Alcobendas que experimenta una subida del 5,8%. este incremento es más bajo que el que tuvo durante el último trimestre del 2002 (12,7%). el precio medio de Alcobendas se sitúa en 2.939 €/m²
- después de Alcobendas, los municipios más caros son Pozuelo de Alarcón, Majadahonda y Las Rozas con un precio de 2.636€/m², 2.541€/m² y 2.522 €/m², respectivamente
- Parla es el municipio más barato de todos los analizados. después de experimentar una ligera subida del 0,5% durante el primer trimestre de este año, su precio medio se sitúa en 1.381 €/m²
- después de Parla, los cuatro municipios más económicos son: El Escorial (hay que recordar que la muestra no incluye chalets), Móstoles y Torrejón de Ardoz con unos precios medios de 1.472 €/m², 1.650 €/m² y 1.690 €/m², respectivamente

precio en € por m²		
municipios	a 31-03-2003	variación trimestral*
alcalá de henares	1.826	15,6%
alcobendas	2.939	5,8%
alcorcón	2.127	5,8%
boadilla del monte	2.419	5,5%
collado villalba	1.675	-0,9%
colmenar viejo	1.949	6,6%
coslada	1.959	3,4%
el escorial	1.472	n/d*
fuenlabrada	1.760	7,1%
galapagar	1.823	7,9%
getafe	1.985	12,3%
leganés	1.994	4,4%
majadahonda	2.541	3,2%
móstoles	1.650	7,2%
parla	1.381	0,5%
pozuelo de alarcón	2.636	3,6%
rozas de madrid (las)	2.522	-1,4%
san fernando de henares	2.118	10,2%
san sebastián de los reyes	2.330	3,2%
torrejón de ardoz	1.690	5,8%
tres cantos	2.425	-1,2%

idealista

*la variación de precio de el escorial no está disponible porque este municipio no apareció en el informe del cuarto trimestre del 2002, al no contar entonces con suficientes registros en la base de datos para obtener una variación objetiva de precios sin distorsiones

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

la vivienda en madrid capital es un 6% más cara, como media, que en barcelona. la diferencia se acentúa si se comparan los distritos más caros de las dos ciudades. el madrileño distrito de salamanca es un 7,3% más caro que el barcelonés sarrià-sant gervasi y su precio medio está ya muy cerca de 4.000 euros por metro cuadrado

- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en barcelona se sitúa en 2.940 €
- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en madrid se sitúa en 3.128 €
- los 3 distritos más caros de barcelona son: sarrià-sant gervasi, 3.688 €/m², les corts, 3.394 €/m² y eixample, 3.237 €/m²
- los 3 distritos más caros de madrid son: salamanca, 3.979 €/m²; chamartín, 3.827 €/m² y chamberí; 3.644 €/m²

cuadro comparativo madrid – barcelona

madrid		barcelona		
distrito	precio / m ²	distrito	precio / m ²	diferencia
salamanca	3.979 €	sarrià-sant gervasi	3.688 €	7,3%
chamartín	3.827 €	les corts	3.394 €	11,3%
chamberí	3.644 €	eixample	3.237 €	11,2%
precio medio madrid	3.128 €	precio medio barcelona	2.940 €	6%

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

vivir en la mayoría de los municipios cercanos a barcelona es más caro que vivir en los que rodean a madrid. las diferencias pueden ser tan notables como el caso de sant cugat del vallés y pozuelo de alarcón. aunque ambos municipios se encuentran entre los más caros de su zona, la localidad barcelonesa es casi un 12% más cara que la madrileña

- los cinco municipios más caros de barcelona son: sitges (3.103 €/m²), sant cugat del vallès (2.949 €/m²), sant just desvern (2.665 €/m²) espluges de llobregat (2.482 €/m²) y castelldefels (2.334 €/m²)
- los cinco municipios más caros de madrid son: alcobendas (2.939 €/m²), pozuelo de alarcón (2.636 €/m²), majadahonda (2.541 €/m²), las rozas (2.522 €/m²) y tres cantos (2.425 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de barcelona son: terrassa (1.536 €/m²), sabadell (1.560 €/m²), rubí (1.619 €/m²) sant vicenç dels horts (1.628 €/m²), y sant pere de ribes (1.688 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de madrid son: parla (1.381 €/m²), el escorial (1.472 €/m²), móstoles (1.650 €/m²), collado-villalba (1.675 €/m²) y torrejón de ardoz (1.690 €/m²)

comparativa de municipios.- los más caros

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
alcobendas	2.939 €	sitges	3.103 €	5,6%
pozuelo	2.636 €	sant cugat del vallès	2.949 €	11,9%
majadahonda	2.541 €	sant just desvern	2.665 €	4,9%
las rozas	2.522 €	esplugues de llobregat	2.482 €	1,6%
tres cantos	2.454 €	castelldefels	2.334 €	4,9%

comparativa de municipios.- los más baratos

cuadro comparativo madrid - barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
parla	1.381 €	terrassa	1.536 €	11,2%
el escorial	1.472 €	sabadell	1.560 €	6%
móstoles	1.650 €	rubí	1.619 €	1,9
collado-villalba	1.675 €	sant vicenç dels horts	1.628 €	2,8
torrejón de ardoz	1.690 €	sant pere de ribes	1.688 €	0,1

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



segundo trimestre 2003

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
provincia de barcelona	3
comunidad de madrid	8
breve comparativa de precios barcelona - madrid	13
variaciones interanuales	16

si quieres recibir en tu email cada tres meses el informe idealista, completo y gratuito, puedes solicitarlo mandando un mensaje a: recibir.informe@idealista.com

metodología y objetivos

todas las viviendas analizadas para este estudio son de segunda mano y proceden tanto de particulares como de profesionales inmobiliarios. se encuentran o se encontraron ofertadas en la base de datos de idealista durante el período comprendido entre el 1 de abril de 2003 y el 27 de junio de 2003

los precios que se analizan corresponden a las últimas actualizaciones realizadas por los vendedores a los precios de las viviendas que tienen anunciadas en idealista; son precios de salida, por lo que no siempre tienen que coincidir con el precio final de la operación que se cierre entre comprador y vendedor

todas las viviendas analizadas pasaron los controles de calidad en cuanto a la información facilitada sobre metros cuadrados construidos, 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. igualmente se han descartado aquellos inmuebles cuyos precios de salida estaban clara y desproporcionadamente fuera de mercado en sus correspondientes áreas geográficas ya que su inclusión en la muestra de análisis hubiera provocado fuertes distorsiones en los resultados finales

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 2003

para más información sobre la metodología no dudes en ponerte en contacto con nosotros: metodologia.informes@idealista.com

provincia de barcelona

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano barcelonés, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **2.924 viviendas (1.900 de barcelona capital y 1.024 de 17 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 1 de abril de 2003 y el 27 de junio de 2003

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes municipios de las comarcas de barcelona:

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, sitges, terrassa y viladecans

evolución del precio por m²: barcelona capital

el precio de la vivienda en la ciudad de barcelona capital experimenta una ligera subida del 1,8%, un incremento inferior al que tuvo durante el primer trimestre del año, cuando subió un 3,3%, y que parece confirmar una tendencia en el mercado hacia la estabilización de precios. el metro cuadrado se sitúa en 2.992 euros

- el incremento en lo que va de año (los primeros seis meses) todavía se mantiene en un solo dígito, 5,2%, mientras el incremento interanual del precio entre junio 2002 y junio 2003 es del 17,2%. aunque aún se trata de una cifra bastante elevada, es importante destacar que supone el crecimiento interanual más bajo desde el año 2001 en barcelona y que se aleja notablemente del incremento del 30,2% del año 2002
- en seis de los diez distritos se producen decrementos de precio que suponen una estabilización de facto: ciutat vella, eixample, gràcia, horta guinardó, nou barris y sarriá-sant gervasi. en todos ellos, excepto en sarriá, se produjeron fuertes subidas durante el primer trimestre del año, que oscilaron entre el 11% de ciutat vella y el 3% de nou barris, que no han podido mantenerse y que han obligado a los vendedores a rebajar el precio de sus ofertas
- sant andreu, con una subida del 8,4%, consigue que los resultados para la media de la ciudad salgan positivos y no se produzca un decremento generalizado en barcelona. el precio medio en sant andreu se sitúa en 2.669 euros/m²
- en los tres distritos restantes, les corts, sant-martí y sants-montjuïc, se producen pequeñas subidas de precios del 0,3%, 2,4% y 1,1%
- sarriá-sant gervasi, aunque ha experimentado una ligera bajada de precios por segundo trimestre consecutivo (-1,4% en el primer trimestre y -0,7% en este segundo trimestre), sigue siendo el distrito más caro de la ciudad; el precio medio se sitúa en 3.663 euros/m²
- después de sarriá-sant gervasi, los distritos más caros son les corts (3.405 euros/m²) y eixample (3.229 euros/m²)
- nou barris es el distrito más económico de barcelona con un precio medio de 2.220 euros/m²

idealista

- después de nou barris, los distritos más económicos son horta guinardó (2.607 euros/m²), sants-montjuïc (2.662 euros/m²) y sant andreu (2.669 euros/m²)

precio por m² distrito	a 27-06-2003	variación trimestral*
ciutat vella	2.759	-0,3%
eixample	3.229	-0,2%
gràcia	2.998	-0,1%
horta guinardó	2.607	-1,3%
les corts	3.405	0,3%
nou barris	2.220	-2,4%
sant andreu	2.669	8,4%
sant martí	2.799	2,4%
sants-montjuïc	2.662	1,1%
sarrià-sant gervasi	3.663	-0,7%
barcelona capital (media)	2.992	1,8%

* variación experimentada en el período comprendido entre el 1 de abril y el 27 de junio de 2003

evolución del precio por m²: otros municipios de barcelona

durante este trimestre la mayoría de los municipios barceloneses parecen tender a la estabilización. diez de los diecisiete municipios analizados quedan por debajo del incremento de barcelona capital, aunque en la mayoría de ellos se producen bajadas o subidas mínimas; sin embargo, seis localidades de las 17 analizadas todavía experimentan subidas por encima del 5%

- en ocho municipios se producen bajadas de precios: badalona, casteldefels, esplugues de llobregat, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, sant pere de ribes y terrassa
- la subida de precios más llamativa se produce en gavà, donde la vivienda vale, como media, un 12,4% más que el trimestre anterior. el precio medio se sitúa en 2.434 euros/m²
- sant just desvern es el segundo municipio donde más suben los precios. después de una subida del 11,7%, sant just pasa a ser el municipio más caro de los analizados, con un precio medio de 2.977 euros/m², y desplaza a sitges, que pasa a una segunda posición con un precio medio de 2.915 euros/m²
- también se producen subidas superiores al 5% en viladecans (9,2%), rubí (7,6%), sant joan despí (6,4%) y hospitalet de llobregat (6,3%)
- terrassa es el municipio con el precio medio más bajo: 1.515 euros/m²
- después de terrassa, los tres municipios más económicos son, por este orden: sabadell (1.615 euros/m²), sant pere de ribes (1.652 euros/m²) y sant boi de llobregat (1.742 euros/m²)

municipios	a 27-06-2003	variación trimestral*
badalona	1.937	-4,7%
castelldefels	2.292	-1,8%
cornellà de llobregat	2.141	3,3%
esplugues de llobregat	2.404	-3,2%
gavà	2.434	12,4%
hospitalet de llobregat	2.329	6,3%
rubí	1.742	7,6%
sabadell	1.615	3,5%
sant boi de llobregat	1.742	-2,2%
sant cugat del vallès	2.903	-1,5%
sant feliu de llobregat	2.087	-2,2%
sant joan despí	2.333	6,4%
sant just desvern	2.977	11,7%
sant pere de ribes	1.652	-2,1%
sitges	2.915	-6,1%
terrassa	1.515	-1,4%
viladecans	2.109	9,2%

* variación experimentada en el período comprendido entre el 1 de abril y el 27 de junio de 2003

comunidad de madrid

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano madrileño, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **7.718 viviendas (5.004 de madrid capital y 2.714 de 22 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 1 de abril de 2003 y el 27 de junio de 2003

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 22 municipios de la comunidad autónoma:

alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, boadilla del monte, collado-villalba, colmenar viejo, coslada, el escorial, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, mostoles, parla, pozuelo de alarcón, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, torrejón de ardoz, torrelodones y tres cantos

evolución del precio por m²: madrid capital

el precio de la vivienda de segunda mano en madrid capital sube un 3,4% en el segundo trimestre de 2003. este incremento es inferior al que se produjo durante los tres primeros meses del año (4,1%) y es el más bajo de los registrados por idealista en los periodos trimestrales de los últimos cuatro años. el precio medio del metro cuadrado se sitúa en 3.236 euros

- madrid parece acabar, en el segundo trimestre de este año, la racha alcista experimentada por los precios de la vivienda de segunda mano en los últimos cuatro años y registra una subida del 3,4%, el incremento más bajo desde verano de 2000. no obstante, los precios siguen apuntando alto y en lo que va de año, el incremento semestral queda en el 7,7%, y el interanual (junio 2002-junio 2003) todavía supera ampliamente el 20% (22,2%)
- durante este segundo trimestre, puente de vallecas es el distrito donde más suben los precios, un 7,3%. a pesar de esta subida, y con un precio medio de 2.350 euros/m², sigue siendo el tercer distrito más económico de la capital, después de villaverde y villa de vallecas
- puente de vallecas, carabanchel, chamberí y moncloa son los únicos distritos donde el precio sube por encima del 5%
- en ningún distrito hay bajadas, aunque en cuatro de ellos la subida es tan ligera que se puede hablar de estabilización de precios. se trata de centro, donde la variación respecto al trimestre anterior es del 0,4%, hortaleza (0,3%), salamanca (0,3%) y san blas (1,1%). en este último distrito, tras la subida del 8,9% del primer trimestre provocada probablemente por el efecto "*madrid olímpico*", los precios han vuelto a comportarse de manera más moderada, a la espera de lo que pueda ocurrir en el verano del 2005
- los distritos más caros de la capital siguen siendo salamanca, chamartín y chamberí con un precio medio respectivamente de 3.993euros/m², 3.932euros/m² y 3.865euros/m²
- villaverde es el distrito más económico de la ciudad, aunque este trimestre sufre un incremento importante del 4,8%. su precio medio se sitúa en 2.020 euros/m². con esta subida, ya no quedan en la capital distritos con un precio medio inferior a 2.000 euros/m²

idealista

- después de villaverde, los distritos con el precio medio más bajo son villa de vallecas, puente de vallecas y usera (que coinciden este trimestre con el mismo precio) y carabanchel

precio medio en euros por m²		
distrito	a 27-06-2003	variación trimestral*
arganzuela	3.042	3,7%
barajas	2.933	5,3%
<u>carabanchel</u>	<u>2.396</u>	<u>3,6%</u>
centro	3.171	0,4%
chamartín	3.932	2,7%
<u>chamberí</u>	<u>3.865</u>	<u>6,1%</u>
ciudad lineal	3.292	3,8%
fuencarral	3.164	0,3%
<u>hortaleza</u>	<u>3.062</u>	<u>4,3%</u>
latina	2.530	4,6%
moncloa-aravaca	3.370	5,9%
<u>moratalaz</u>	<u>2.707</u>	<u>1,5%</u>
puente de vallecas	2.350	7,3%
retiro	3.485	4,0%
<u>salamanca</u>	<u>3.993</u>	<u>0,3%</u>
san blas	2.760	1,1%
tetuán	3.282	3,4%
<u>usera</u>	<u>2.350</u>	<u>4,0%</u>
vicálvaro	2.425	3,5%
villa de vallecas	2.258	4,5%
villaverde	2.020	4,8%
<u>madrid capital (media)</u>	<u>3.236</u>	<u>3,4%</u>

* variación experimentada en el período comprendido entre el 1 de abril y el 27 de junio de 2003

evolución del precio por m²: otros municipios de madrid

durante el segundo trimestre de este año, sube el precio medio de la vivienda en la mayoría de los 22 municipios madrileños analizados, aunque en varias localidades también se producen variaciones tanto positivas como negativas mínimas, que apuntan a una estabilización de precios

- el municipio donde más suben los precios es alcorcón. con un incremento del 10%, el precio medio se sitúa en 2.338 euros/m²
- otros municipios con fuertes subidas son tres cantos (7,9%), parla (7%), collado villalba (6,9%) y san fernando de henares (6,7%)
- se producen bajadas en alcobendas (-3,5%) y alcalá de henares (-1,8%), así como subidas mínimas en fuenlabrada (0,7%), majadahonda (1,1%), las rozas (0,4%) y san sebastián de los reyes (1%)
- el municipio más caro es alcobendas con un precio medio de 2.835 euros/m², seguido de pozuelo de alarcón (2.803 euros/m²), tres cantos (2.615 euros/m²) y majadahonda (2.568 euros/m²)
- a pesar de la fuerte subida experimentada durante este trimestre, parla es el municipio más barato de todos los analizados. su precio medio se sitúa en 1.477 euros/m²
- después de parla, los tres municipios más económicos son: el escorial (hay que recordar que la muestra no incluye chalets), móstoles y torrejón de ardoz con unos precios medios de 1.525 euros/m², 1.745 euros/m² y 1.762 euros/m², respectivamente

precio en euros por m² municipios	a 27-06-2003	variación trimestral*
alcalá de henares	1.793	-1,8%
alcobendas	2.835	-3,5%
alcorcón	2.338	10%
boadilla del monte	2.521	4,2%
collado villalba	1.790	6,9%
colmenar viejo	2.059	5,6%
coslada	2.057	5%
el escorial	1.525	3,6%
fuenlabrada	1.771	0,7%
galapagar	1.861	2,1%
getafe	2.096	5,6%
leganés	2.110	5,8%
majadahonda	2.568	1,1%
móstoles	1.745	5,7%
parla	1.477	7%
pozuelo de alarcón	2.803	6,4%
rozas de madrid (las)	2.533	0,4%
san fernando de henares	2.259	6,7%
san sebastián de los reyes	2.353	1,0%
torrejón de ardoz	1.762	4,3%
torrelodones	2.252	n/d*
tres cantos	2.615	7,9%

*la variación de precio de torrelodones no está disponible porque este municipio no apareció en el informe del primer trimestre del 2003, al no contar entonces con suficientes registros (pisos, ya que los chalets no se incluyen)

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

la vivienda en madrid capital es un 7,5% más cara, como media, que en barcelona

si se comparan los tres distritos más caros de cada ciudad, las diferencias son aún más llamativas. un piso en el madrileño distrito de salamanca es un 8,3% más caro que en el de sarrià; una vivienda en chamartín cuesta como media un 13,4% más que en les corts; y comprarse casa en chamberí resulta un 16,5% más caro que en eixample

- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en barcelona se sitúa en 2.992 euros
- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en madrid se sitúa en 3.236 euros
- los 3 distritos más caros de barcelona son: sarrià-sant gervasi, 3.663 euros /m², les corts, 3.405 euros/m² y eixample, 3.229 euros/m²
- los 3 distritos más caros de madrid son: salamanca, 3.993 euros/m²; chamartín, 3.932 euros/m² y chamberí; 3.865 euros /m²

cuadro comparativo madrid – barcelona

madrid		barcelona		
distrito	precio / m ²	distrito	precio / m ²	diferencia
salamanca	3.993	sarrià-sant gervasi	3.663	8,3%
chamartín	3.932	les corts	3.405	13,4%
chamberí	3.865	eixample	3.229	16,5%
madrid precio medio	3.236	barcelona precio medio	2.992	7,5%

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

vivir en la mayoría de los municipios de barcelona es más caro que vivir en los que rodean a madrid

todavía es más caro si se elige uno de los municipios con precios altos de las comarcas de barcelona, donde como media una vivienda cuesta casi un 6% (5,8%) más que en sus homónimos madrileños

- los cinco municipios más caros de barcelona son: sant just desvern (2.977 euros/m²), sitges (2.915 euros/m²), sant cugat del vallès (2.903 euros/m²), gavà (2.434 euros/m²) y espluges de llobregat (2.404 euros/m²)
- los cinco municipios más caros de madrid son: alcobendas (2.835 euros/m²), pozuelo de alarcón (2.803 euros/m²), tres cantos (2.615 euros/m²), majadahonda (2.568 euros/m²) y las rozas (2.533 euros/m²)
- los cinco municipios más baratos de barcelona son: terrassa (1.536 euros/m²), sabadell (1.615 euros/m²), sant pere de ribes (1.652 euros/m²), sant boi de llobregat y rubí (1.742 euros/m²), y badalona (1.937 euros/m²)
- los cinco municipios más baratos de madrid son: parla (1.477 euros/m²), el escorial (1.525 euros/m²), móstoles (1.745 euros/m²), torrejón de ardoz (1.762 euros/m²) y fuenlabrada (1.771 euros/m²)

comparativa de municipios.- los más caros

cuadro comparativo madrid – barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
alcobendas	2.835	sant just desvern	2.977	4,8%
pozuelo	2.803	sitges	2.915	3,8%
tres cantos	2.615	sant cugat del vallès	2.903	9,9%
majadahonda	2.568	gavà	2.434	5,5%
las rozas	2.533	esplugues de llobregat	2.404	5,4%

comparativa de municipios.- los más baratos

cuadro comparativo madrid – barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
parla	1.477	terrassa	1.515	2,6%
el escorial	1.525	sabadell	1.615	5,6%
móstoles	1.745	sant pere de ribes	1.652	5,3%
torrejón de ardoz	1.762	sant boi de llobregat/rubí	1.742	1,1
fuenlabrada	1.771	badalona	1.937	8,6

variaciones interanuales

poco a poco los incrementos interanuales van descendiendo y los valores apuntan a una tendencia a la estabilización y moderación de los precios

- en barcelona el precio subió, a lo largo de 2002, un 30,2%. durante el periodo comprendido entre junio 2002 y junio de este año, el aumento ha sido sensiblemente menor, del 17,2%, lo que significa que en los últimos 12 meses el incremento ha sido un 43% inferior al periodo de enero a diciembre de 2002
- si se mantuviera en barcelona el ritmo de descenso de los primeros seis meses del año, podríamos asistir a un incremento que quede por debajo del 10% para 2003
- aunque madrid también baja, no hay un descenso tan acusado y frente al 28,7% de subida anual en 2002, el interanual comprendido de junio 2002 a junio 2003 todavía sigue fuerte y se queda en 22,2%, un 22,6% menos que en el interanual de enero a diciembre de 2002
- con el precedente del primer semestre, madrid todavía puede quedarse muy por encima del 10% a finales de año

	<u>Q2 2001</u>	<u>Q3 2001</u>	<u>Q4 2001</u>	<u>Q1 2002</u>	<u>Q2 2002</u>	<u>Q3 2002</u>	<u>Q4 2002</u>	<u>Q1 2003</u>	<u>Q2 2003</u>
madrid (euro/m²)	2.133	2.221	2.334	2.450	2.648	2.784	3.005	3.128	3.236
evolución trimestral				5,0%	8,1%	5,1%	7,9%	4,1%	3,4%
evolución interanual				23,9%	24,1%	25,3%	28,7%	27,7%	22,2%
barcelona (euro/m²)	2.077	2.154	2.185	2.337	2.553	2.586	2.845	2.940	2.992
evolución trimestral				7,0%	9,2%	1,3%	10,0%	3,3%	1,8%
evolución interanual					22,9%	20,0%	30,2%	25,8%	17,2%

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

tercer trimestre 2003

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
provincia de barcelona	3
comunidad de madrid	8
breve comparativa de precios barcelona - madrid	13

si quieres recibir en tu email cada tres meses el informe idealista, completo y gratuito, puedes solicitarlo mandando un mensaje a: recibir.informe@idealista.com

metodología y objetivos

todas las viviendas analizadas para este estudio son de segunda mano y proceden tanto de particulares como de profesionales inmobiliarios. se encuentran o se encontraron ofertadas en la base de datos de idealista durante el período comprendido entre el 1 de julio de 2003 y el 26 de septiembre de 2003

los precios que se analizan corresponden a las últimas actualizaciones realizadas por los vendedores a los precios de las viviendas que tienen anunciadas en idealista; son precios de salida, por lo que no siempre tienen que coincidir con el precio final de la operación que se cierre entre comprador y vendedor

todas las viviendas analizadas pasaron los controles de calidad en cuanto a la información facilitada sobre metros cuadrados construidos, 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. igualmente se han descartado aquellos inmuebles cuyos precios de salida estaban clara y desproporcionadamente fuera de mercado en sus correspondientes áreas geográficas ya que su inclusión en la muestra de análisis hubiera provocado fuertes distorsiones en los resultados finales

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 enero de 2004

para más información sobre la metodología no dudes en ponerte en contacto con nosotros: metodologia.informes@idealista.com

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 **2.286 viviendas (1.628 de barcelona capital y 658 de 16 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 1 de junio de 2003 y el 26 de septiembre de 2003

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes municipios de las comarcas de barcelona:

badalona, castelldefels, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, 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, santa coloma de gramenet, sitges y terrassa

evolución del precio por m²: barcelona capital

si en el segundo trimestre de este año los precios en barcelona moderaron su subida y se mantuvieron en un discreto 1,8%, el verano ha calentado los objetivos de los vendedores que han empujado al alza sus pretensiones económicas. en la ciudad de barcelona el precio medio por metro cuadrado se sitúa en 3.169 €, un 5,9% más alto que el trimestre anterior

- por primera vez, los precios en barcelona capital rebasan la frontera de los 3.000 euros por metro cuadrado, quedando en 3.169 €/m²
- la subida más fuerte se produce en el distrito más económico de la ciudad, nou barris. su precio ha pasado de 2.220 €/m² en el trimestre pasado a 2.510 €/ m² este trimestre, lo que supone un incremento del 13,1%

las causas pueden deberse a que en este distrito es donde los compradores encuentran las viviendas más baratas, lo que produce mayor dinamismo del mercado y unas expectativas mejores en los vendedores, que empujan sus precios al alza para obtener mayores rentabilidades a su operación

- también se han producido subidas importantes en sant andreu (8,9%, 2.907 €/m²) y les corts (8%, 3.678 €/m²)
- después de nou barris, los distritos más económicos son horta guinardó y sants montjuïc, con un precio medio de 2.711 €/ m² y 2.824€/ m², respectivamente
- sarriá-sant gervasi, el distrito más caro de la ciudad, ha tenido una subida del 5,4% y deja el precio medio por metro cuadrado en un precio de 3.862 euros
- después de sarriá-sant gervasi, los distritos más caros son les corts y eixample (5,7%, 3.415 €/m²)

precio por m²		
distrito	a 26-09-2003	variación trimestral*
ciutat vella	2.966	7,5%
eixample	3.415	5,7%
gràcia	3.217	7,3%
horta guinardó	2.711	4,0%
les corts	3.678	8,0%
nou barris	2.510	13,1%
sant andreu	2.907	8,9%
sant martí	2.896	3,5%
sants-montjuïc	2.824	6,1%
sarrià-sant gervasi	3.862	5,4%
barcelona capital (media)	3.169	5,9%

* variación experimentada en el período comprendido entre 1 de julio y 26 de septiembre de 2003

evolución del precio por m²: otros municipios de barcelona

durante este trimestre el precio ha subido de forma generalizada en todos los municipios barceloneses analizados. las subidas varían desde el 3% de hospitalet de llobregat y cornellà de llobregat, al 13,3% de sant pere de ribes

- los incrementos más notables se producen en sant pere de ribes (13,3%, 1.872 €/m²), sant boi de llobregat (12,9%, 1.965 €/m²) y sant feliu de llobregat (12,3%, 2.344 €/m²). en todos ellos, las subidas superan los dos dígitos
- con las subidas de este trimestre, por primera vez el precio supera los 3.000 euros en los tres municipios más caros de las comarcas de barcelona: sitges (3.147€/ m²), sant just desvern (3.121 €/ m²) y sant cugat del vallès (3.099 €/ m²); las subidas registradas en estas tres poblaciones son del 8%, 4,8% y 6,7% respectivamente
- en el otro extremo, ninguno de los tres municipios más económicos, terrassa, sabadell y rubí, alcanzan los 2.000 €/ m², aunque el segundo de ellos sí ha experimentado una fuerte subida en el tercer trimestre, llegando al 9,9% y con un precio medio de 1,775 euros. los otros dos mantienen moderadas subidas, de un 3,6% para terrassa (1,570 €/m²) y 4,4% para rubí (1.819 €/m²)

municipios	a 26-09-2003	variación trimestral*
badalona	2.047	5,7%
castelldefels	2.438	6,4%
cornellà de llobregat	2.206	3,0%
esplugues de llobregat	2.522	4,9%
hospitalet de llobregat	2.399	3,0%
rubí	1.819	4,4%
sabadell	1.775	9,9%
sant boi de llobregat	1.965	12,9%
sant cugat del vallès	3.099	6,7%
sant feliu de llobregat	2.344	12,3%
sant joan despí	2.452	5,1%
sant just desvern	3.121	4,8%
sant pere de ribes	1.872	13,3%
santa coloma de gramenet	2.093	4,2%
sitges	3.147	8,0%
terrassa	1.570	3,6%

* variación experimentada en el período comprendido entre 1 de julio y 26 de septiembre de 2003

comunidad de madrid

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano madrileño, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **7.652 viviendas (5.058 de madrid capital y 2.594 de 21 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 1 de junio de 2003 y el 26 de septiembre de 2003

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y 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, torrelodones y tres cantos

evolución del precio por m²: madrid capital

el verano ha calentado los objetivos de los vendedores madrileños, que han empujado significativamente al alza sus pretensiones económicas. así, la vivienda de segunda mano en madrid capital sube un 4,5% en el tercer trimestre de 2003 y alcanza un precio medio de 3.380 euros por metro cuadrado

- las subidas más llamativas se producen en vicálvaro con un 12,7% (2.733 €/m²), usera (8,4%, 2.546 €/m²) y barajas (7%, 3.139 €/m²)
- en dos distritos se producen incrementos mínimos: ciudad lineal, que mantiene los precios del trimestre pasado (0%, 3.293 €/m²) y moratalaz, que sube un 0,1% y donde el precio por metro cuadrado ha variado 4 euros en los últimos tres meses, alcanzando los 2.711 euros por metro cuadrado
- también tienen escasos incrementos los distritos de villaverde (2,2%, 2.064 €/m²), hortaleza (2,5%, 3.140 €/m²), moncloa-aravaca (2,7%, 3.461 €/m²) y san blas (2,7%, 2.834 €/m²)
- los distritos de salamanca y chamartín superan, por primera vez, los 4.000 euros por metro cuadrado, siguen al frente de los distritos más caros de la capital y registran subidas trimestrales de 4,9% y 4,7% respectivamente. el precio medio está actualmente en 4.187 €/m² para salamanca y 4.117 €/m² para chamartín
- los distritos más baratos son, por este orden: villaverde, donde el metro cuadrado es menos de la mitad que en el distrito más caro; villa de vallecas (6,6%, 2.406 €/m²) y puente de vallecas (4,6%, 2.458 €/m²)

precio medio en €por m²		
distrito	a 26-09-2003	variación trimestral*
arganzuela	3.207	5,4%
barajas	3.139	7,0%
<u>carabanchel</u>	<u>2.518</u>	<u>5,1%</u>
centro	3.346	5,5%
chamartín	4.117	4,7%
<u>chamberí</u>	<u>3.988</u>	<u>3,2%</u>
ciudad lineal	3.293	0,0%
fuencarral	3.276	3,5%
<u>hortaleza</u>	<u>3.140</u>	<u>2,5%</u>
latina	2.615	3,4%
moncloa-aravaca	3.461	2,7%
<u>moratalaz</u>	<u>2.711</u>	<u>0,1%</u>
puente de vallecas	2.458	4,6%
retiro	3.631	4,2%
<u>salamanca</u>	<u>4.187</u>	<u>4,9%</u>
san blas	2.834	2,7%
tetuán	3.499	6,6%
<u>usera</u>	<u>2.546</u>	<u>8,4%</u>
vicálvaro	2.733	12,7%
villa de vallecas	2.406	6,6%
villaverde	2.064	2,2%
<u>madrid capital (media)</u>	<u>3.380</u>	<u>4,5%</u>

* variación experimentada en el período comprendido entre 1 de junio y 26 de septiembre de 2003

evolución del precio por m²: otros municipios de madrid

durante el tercer trimestre del año sube el precio medio de la vivienda de segunda mano en la mayoría de los 21 municipios madrileños analizados. sólo ocho localidades subieron por encima del incremento de madrid mientras que el resto mantuvo sus subidas por debajo del 4,5% registrado en la capital e incluso dos registraron decrementos de precio

- se producen bajadas en boadilla del monte y coslada, que registran un descenso idéntico del 0,8% y donde los precios medios quedan en 2.502 €/m² para boadilla y 2.041 €/m² para coslada
- los municipios que han tenido un mayor incremento han sido, por este orden, alcobendas (17,3%, 3.325 €/m²), parla (10,6%, 1.635 €/m²), Alcalá de Henares (7,0%, 1.918 €/m²), Getafe (6,8%, 2.237 €/m²) y Pozuelo de Alarcón (6,4%, 2.984 €/m²)
- se produjeron subidas ligeras en Alcorcón (0,6%, 2.352 €/m²), Tres Cantos (1,3%, 2.650 €/m²), Collado Villalba (2,2%, 1.829 €/m²) y Torreloayón (2,3%, 2.304 €/m²)
- el municipio más caro es alcobendas, al que siguen pozuelo de alarcón, tres cantos, majadahonda (3,1%, 2.648 €/m²) y las rozas (2,5%, 2.597 €/m²)
- después de parla, los municipios más económicos son: torrejón de ardoz (2,6%, 1.808 €/m²), collado villalba, móstoles (5,6%, 1.843 €/m²) y fuenlabrada (5,7%, 1.871 €/m²)

precio en € por m² municipios	a 26-09-2003	variación trimestral*
alcalá de henares	1.918	7,0%
alcobendas	3.325	17,3%
alcorcón	2.352	0,6%
boadilla del monte	2.502	-0,8%
collado villalba	1.829	2,2%
colmenar viejo	2.146	4,3%
coslada	2.041	-0,8%
fuenlabrada	1.871	5,7%
galapagar	1.929	3,7%
getafe	2.237	6,8%
leganés	2.185	3,6%
majadahonda	2.648	3,1%
móstoles	1.843	5,6%
parla	1.635	10,6%
pozuelo de alarcón	2.984	6,4%
rozas de madrid (las)	2.597	2,5%
san fernando de henares	2.334	3,3%
san sebastián de los reyes	2.477	5,3%
torrejón de ardoz	1.808	2,6%
torrelodones	2.304	2,3%
tres cantos	2.650	1,3%

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

la vivienda en madrid capital es un 6,7% más cara, como media, que en barcelona. pero si se comparan los tres distritos más caros de cada ciudad, las diferencias se agrandan. un piso en el madrileño distrito de salamanca es, como media, un 8,4% más caro que en el de sarrià; una vivienda en chamartín cuesta como media un 11,9% más que en les corts; y comprarse casa en chamberí resulta un 16,8% más caro que en eixample

- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en barcelona se sitúa en 3.169 €
- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en madrid se sitúa en 3.380 €
- los 3 distritos más caros de barcelona son: sarrià-sant gervasi, 3.862 €/m², les corts, 3.678 €/m² y eixample, 3.415 €/m²
- los 3 distritos más caros de madrid son: salamanca, 4.187 €/m²; chamartín, 4.117 €/m² y chamberí; 3.988 €/m²

cuadro comparativo madrid – barcelona

madrid		barcelona		
distrito	precio / m ²	distrito	precio / m ²	diferencia
salamanca	4.187 €	sarrià-sant gervasi	3.862 €	8,4%
chamartín	4.117 €	les corts	3.678 €	11,9%
chamberí	3.988 €	eixample	3.415 €	16,8%
precio medio madrid	3.380 €	precio medio barcelona	3.169 €	6,7%

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

con algunas excepciones, vivir en los municipios que rodean a madrid es más caro que vivir en los municipios cercanos a barcelona. una de las excepciones más llamativas es sant cugat del vallès (el tercer municipio barcelonés más caro) que es un 16,9% más caro que tres cantos (el tercero más caro de madrid)

- los cinco municipios más caros de barcelona son: sitges (3.147 €/m²), sant just desvern (3.121 €/ m²), sant cugat del vallès (3.099 €/m²), esplugues de llobregat (2.522 €/ m²) y sant joan despí (2.452 €/m²)
- los cinco municipios más caros de madrid son: alcobendas (3.325 €/m²), pozuelo de alarcón (2.984 €/m²), tres cantos (2.650 €/m²), majadahonda (2.648 €/m²) y las rozas (2.567 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de barcelona son: terrassa (1.570 €/m²), sabadell (1.775 €/m²), rubí (1.819 €/ m²), sant pere de ribes (1.872 €/m²) y sant boi de llobregat (1.965 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de madrid son: parla (1.635 €/m²), torrejón de ardoz (1.808 €/m²), collado-villalba (1829 €/ m²), móstoles (1.843 €/m²) y fuenlabrada (1.871 €/m²)

comparativa de municipios.- los más caros

cuadro comparativo madrid – barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
alcobendas	3.325 €	sitges	3.147 €	5,7%
pozuelo	2.984 €	sant just desvern	3.121 €	4,6%
tres cantos	2.650 €	sant cugat del vallès	3.099 €	16,9%
majadahonda	2.648 €	esplugues de llobregat	2.522 €	5%
las rozas	2.567 €	sant joan despí	2.452 €	4,7%

comparativa de municipios.- los más baratos

cuadro comparativo madrid – barcelona

madrid municipio	precio / m²	barcelona municipio	precio / m²	diferencia
parla	1.635 €	terrassa	1.570 €	4,1%
torrejón	1.808 €	Sabadell	1.775 €	1,9%
collado-villalba	1.829 €	rubí	1.819 €	0,5%
móstoles	1.843 €	sant pere de ribes	1.872 €	1,6%
fuenlabrada	1.871 €	sant boi de llobregat	1.965€	5%

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



cuarto trimestre 2003

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. 2004

índice

metodología y objetivos	2
provincia de barcelona	3
comunidad de madrid	8
breve comparativa de precios barcelona - madrid	13

si quieres recibir en tu email el informe idealista,
puedes solicitarlo mandando un mensaje a:
recibir.informe@idealista.com

metodología y objetivos

todas las viviendas analizadas para este estudio son de segunda mano y proceden tanto de particulares como de profesionales inmobiliarios. se encuentran o se encontraron ofertadas en la base de datos de idealista durante el período comprendido entre el 1 de octubre de 2003 y el 31 de diciembre de 2003

los precios que se analizan corresponden a las últimas actualizaciones realizadas por los vendedores a los precios de las viviendas que tienen anunciadas en idealista; son precios de salida, por lo que no siempre tienen que coincidir con el precio final de la operación que se cierre entre comprador y vendedor

todas las viviendas analizadas pasaron los controles de calidad en cuanto a la información facilitada sobre metros cuadrados construidos, 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. igualmente se han descartado aquellos inmuebles cuyos precios de salida estaban clara y desproporcionadamente fuera de mercado en sus correspondientes áreas geográficas ya que su inclusión en la muestra de análisis hubiera provocado fuertes distorsiones en los resultados finales

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

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

el siguiente informe sobre la evolución del precio de la vivienda en los mercados de barcelona y madrid se publicará en la primera quincena de abril de 2004

para más información sobre la metodología no dudes en ponerte en contacto con nosotros:
metodologia.informes@idealista.com

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 **2.609 viviendas (1.758 de barcelona capital y 851 de 15 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 1 de octubre de 2003 y el 31 de diciembre de 2003

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes municipios de las comarcas de barcelona:

badalona, castelldefels, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, hospitalet de llobregat, manresa, prat de llobregat, sabadell, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, sant joan despí, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa y vilanova i la geltrú

evolución del precio por m²: barcelona capital

en el último trimestre del año los precios de la vivienda de segunda mano en barcelona subieron, aunque de forma más moderada que el trimestre anterior. frente al 5,9% de subida experimentada entre julio y septiembre de 2003, entre octubre y diciembre los precios se incrementaron un 4,2%. el precio medio de la vivienda de segunda mano en barcelona es de 3.301 euros por metro cuadrado

- el mayor incremento durante este trimestre se produce en ciutat vella (7,3%). el precio medio se sitúa en 3.183 €/m²
- la mitad de los distritos de la ciudad experimentan subidas inferiores al 5%: eixample, les corts, sant andreu, sants-montjuïc y sarrià-sant gervasi
- en sant andreu hay una ligera bajada del 1,3%. hay que recordar que éste fue el distrito donde más subieron los precios durante el trimestre anterior. el precio medio se sitúa en 2.869 €/m²
- después de sant andreu la menor subida se produce en sarrià-sant gervasi, el distrito más caro de la ciudad. con una subida del 2,4%, el precio medio alcanza ya casi los 4.000 euros por metro cuadrado: 3.953 €/m²
- en les corts, el segundo distrito más caro, los precios subieron durante este trimestre un 4,9%. el precio medio es de 3.858 €/m²
- de los diez distritos de la ciudad, solamente cuatro tienen un precio medio por metro cuadrado inferior a 3.000 euros. son nou barris, sant andreu, horta guinardó y sants montjuïc
- nou barris es el distrito más económico con un precio medio de 2.664 €/m², aunque durante el último trimestre de 2003 experimentó una subida del 6,2%, una de las más altas de la ciudad

precio por m²		
distrito	31-12-2003	variación trimestral*
ciutat vella	3.183	7,3%
eixample	3.546	3,9%
<u>gràcia</u>	<u>3.421</u>	<u>6,3%</u>
horta guinardó	2.899	6,9%
les corts	3.858	4,9%
<u>nou barris</u>	<u>2.664</u>	<u>6,2%</u>
sant andreu	2.869	-1,3%
sant martí	3.077	6,2%
<u>sants-montjuïc</u>	<u>2.905</u>	<u>2,9%</u>
sarrià-sant gervasi	3.953	2,4%
 barcelona capital (media)	 3.301	 4,2%

* variación experimentada en el período comprendido entre el 1 de septiembre y el 31 de diciembre de 2003

evolución del precio por m²: otros municipios de barcelona

durante el último trimestre del año el precio de la vivienda de segunda mano sube en casi todos los municipios analizados. sin embargo, en la mayoría de las poblaciones la subida se sitúa en torno al 5%, algo muy similar a lo que ocurrió el trimestre anterior

- solamente en tres municipios los precios suben por encima del 10%: badalona, donde la subida es del 15,2%, cornellà de llobregat, con una subida del 15,0%; y esplugues de llobregat, donde el incremento es del 13,5%
- en el otro extremo se encuentra sant joan despí, donde se produce una ligera bajada de precios del 2,9%. el precio medio se sitúa en 2.380 €/m²
- después de sant joan despí, el menor incremento de precios se produce en terrassa y santa coloma de gramenet, donde apenas hay una ligera variación del 0,7% y 0,9%, respectivamente
- manresa es el municipio donde el precio medio por metro cuadrado es menor: 1.171 €/m²
- los siguientes municipios más económicos y donde el precio medio no llega a los 2.000 €/m² son terrassa (1.581 €/m²) y sabadell (1.892 €/m²)
- los municipios más caros de los analizados son sitges y sant cugat del vallès, con precios medios de 3.303 €/m² y 3.279 €/m², respectivamente. son las únicas poblaciones donde se supera el umbral de los 3.000 €/m²
- después de sitges y sant cugat, los municipios más caros son esplugues de llobregat (2.863 €/m²) y castelldefels (2.592 €/m²)

municipios	31-12-2003	variación trimestral*
badalona	2.358	15,2%
castelldefels	2.592	6,3%
cornellà de llobregat	2.538	15,0%
esplugues de llobregat	2.863	13,5%
hospitalet de llobregat	2.514	4,8%
manresa	1.171	n.d ¹
prat de llobregat	2.440	n.d
sabadell	1.892	6,6%
sant cugat del vallès	3.279	5,8%
sant feliu de llobregat	2.471	5,4%
sant joan despí	2.380	-2,9%
santa coloma de gramenet	2.112	0,9%
sitges	3.303	4,9%
terrassa	1.581	0,7%
vilanova i la geltru	2.338	n.d

* variación experimentada en el período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2003

¹ los municipios de manresa, prat de llobregat y vilanova i la geltru no aparecieron en el informe del tercer trimestre del 2003, por lo que no está disponible la variación de precio respecto a ese trimestre

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 **9.493 viviendas (6.440 de madrid capital y 3.053 de municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 1 de octubre de 2003 y el 31 de diciembre de 2003

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y 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, torrelodones y tres cantos

evolución del precio por m²: madrid capital

el precio de la vivienda de segunda mano en madrid capital sube un 4,3% en el tercer trimestre de 2003, una subida prácticamente igual a la que experimentaron los precios durante el trimestre anterior (4,5%). el precio medio de la capital se sitúa en 3.524 euros por metro cuadrado

- en dos distritos de los 21 de la capital los precios experimentan fuertes subidas de dos dígitos: vicálvaro (10%) y villaverde (10,5%)
- a pesar de esta subida, villaverde, con un precio medio de 2.281 €/m², sigue siendo el distrito más económico de la capital y el único donde el precio medio no supera los 2.500 €/m²
- las menores subidas se producen en los distritos de barajas (0,6%), salamanca (1,1%), tetuán (1,2%), usera (1,8%) y centro (2,2%). todos estos distritos experimentaron subidas más fuertes en el trimestre anterior, entre el 8,4% de usera y el 4,9% de salamanca
- aunque son dos de los distritos más caros de la ciudad, chamartín y chamberí suben en el último trimestre del 2003 por encima de la media de la ciudad (5% y 6,3%, respectivamente)
- con la subida experimentada durante este trimestre, chamberí se convierte en el segundo distrito más caro, después de chamartín, con un precio medio de 4.237 €/m². por primera vez se supera en este distrito los 4.000 euros por metro cuadrado
- los precios en salamanca apenas subieron durante este trimestre, por lo que pasa a convertirse en el tercer distrito más caro, con un precio medio de 4.235 €/m²
- después de villaverde, los distritos más económicos son villa de vallecas, con un precio de 2.556 €/m², usera, 2.592 €/m², y puente de vallecas, 2.599 €/m²

idealista

precio medio en € por m²

distrito	a 31-12-2003	variación trimestral*
arganzuela	3.363	4,8%
barajas	3.157	0,6%
<u>carabanchel</u>	<u>2.670</u>	<u>6,0%</u>
centro	3.418	2,2%
chamartín	4.321	5,0%
<u>chamberí</u>	<u>4.237</u>	<u>6,3%</u>
ciudad lineal	3.541	7,6%
fuencarral	3.511	7,2%
<u>hortaleza</u>	<u>3.257</u>	<u>3,7%</u>
latina	2.674	2,3%
moncloa-aravaca	3.595	3,9%
<u>moratalaz</u>	<u>2.859</u>	<u>5,5%</u>
pueblo de vallecas	2.599	5,7%
retiro	3.848	6,0%
<u>salamanca</u>	<u>4.235</u>	<u>1,1%</u>
san blas	2.940	3,7%
tetuán	3.539	1,2%
<u>usera</u>	<u>2.592</u>	<u>1,8%</u>
vicálvaro	3.007	10,0%
villa de vallecas	2.556	6,2%
villaverde	2.281	10,5%
madrid capital (media)	3.524	4,3%

evolución del precio por m²: otros municipios de madrid

el precio de la vivienda de segunda mano en 21 municipios de la comunidad de madrid subió durante el último trimestre de 2003. en la mayoría de las poblaciones el incremento se situó en torno al 5%

- alcobendas es el único municipio donde no suben los precios. con una ligera bajada del 0,7%, los precios en esta localidad se contuvieron después de la tremenda subida del 17% que sufrieron en el trimestre anterior
- este trimestre la subida más espectacular es la de parla, con un 17,5% de incremento. hasta este trimestre, parla solía ser la localidad más económica de las analizadas
- además de parla hay dos municipios más donde los precios subieron por encima del 10%: collado-villalba, que experimentó una subida del 10,8% y coslada, con una subida del 11,2%
- aunque no subieron los precios durante este trimestre, alcobendas es el municipio más caro de los analizados, con un precio medio de 3.300 €/m²
- pozuelo de alarcón, con un precio medio de 3.177 €/m², es el segundo municipio más caro. alcobendas y pozuelo son los únicos donde el precio medio supera los 3.000 euros
- móstoles es el municipio donde el precio medio es más bajo: 1.890 €/m²
- después de móstoles, las poblaciones más económicas son parla, fuenlabrada y torrejón de ardoz. todos ellos tienen en común que el precio medio no supera los 2.000 €/m²

precio en € por m²

municipios	a 31-12-2003	variación trimestral*
alcalá de henares	2.068	7,8%
alcobendas	3.300	-0,7%
alcorcón	2.556	8,7%
boadilla del monte	2.661	6,4%
collado villalba	2.026	10,8%
colmenar viejo	2.216	3,2%
coslada	2.269	11,2%
fuenlabrada	1.958	4,7%
galapagar	2.035	5,5%
getafe	2.396	7,1%
leganés	2.228	2,0%
majadahonda	2.846	7,5%
móstoles	1.890	2,6%
parla	1.921	17,5%
pozuelo de alarcón	3.177	6,5%
rozas de madrid (las)	2.686	3,4%
san fernando de henares	2.500	7,1%
san sebastián de los reyes	2.606	5,2%
torrejón de ardoz	1.981	9,6%
torrelodones	2.447	6,2%
tres cantos	2.833	6,9%

* variación experimentada en el periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2003

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

la vivienda en madrid capital es un 6,3% más cara, como media, que en barcelona. pero si se comparan los tres distritos más caros de cada ciudad, las diferencias son aún más llamativas, ya que en madrid el precio medio en estas zonas ya supera los 4.000 €/m². un piso en el madrileño distrito de chamartín es, como media, un 8,5% más caro que en el de sarrià; una vivienda en chamberí cuesta como media un 8,9% más que en les corts; y comprarse casa en el distrito de salamanca resulta un 16,3% más caro que en eixample

- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en barcelona se sitúa en 3.301 €
- el precio medio del m² de la vivienda de segunda mano en madrid se sitúa en 3.524 €
- los 3 distritos más caros de barcelona son: sarrià-sant gervasi, 3.953 €/m², les corts, 3.858 €/m² y eixample, 3.546 €/m²
- los 3 distritos más caros de madrid son: chamartín, 4.321 €/m²; chamberí, 4.237 €/m² y salamanca, 4.235 €/m²

cuadro comparativo madrid – barcelona

madrid		barcelona		
distrito	precio / m ²	distrito	precio / m ²	diferencia
chamartín	4.321 €	sarrià-sant gervasi	3.953 €	8,5%
chamberí	4.237 €	les corts	3.858 €	8,9%
salamanca	4.235 €	eixample	3.546 €	16,3%
precio medio madrid	3.524 €	precio medio barcelona	3.301 €	6,3%

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

después de las subidas de este trimestre, los municipios madrileños y barceloneses han igualado bastante sus precios, especialmente los más caros. la diferencia de precio más llamativa se produce entre el municipio más económico de madrid (móstoles) y el más económico de barcelona (manresa), ya que el primero es un 38% más caro que el segundo

- los cinco municipios más caros de barcelona son: sitges (3.303 €/m²), sant cugat del vallès (3.279 €/m²), espluges de llobregat (2.863 €/m²), castelldelfels (2.592 €/m²) y cornellà de llobregat (2.538 €/m²)
- los cinco municipios más caros de madrid son: alcobendas (3.300 €/m²), pozuelo de alarcón (3.177 €/m²), majadahonda (2.846 €/m²), tres cantos (2.833 €/m²) y las rozas (2.686 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de barcelona son: manresa (1.171 €/m²); terrassa (1.581 €/m²), sabadell (1.892 €/m²), santa coloma de gramenet (2.112 €/m²) y vilanova i la geltrú (2.338 €/m²)
- los cinco municipios más baratos de madrid son: móstoles (1.890 €/m²), parla (1.921 €/m²), fuenlabrada (1.958 €/m²), torreón de ardoz (1.981 €/m²) y collado-villalba (2.026 €/m²)

comparativa de municipios.- los más caros

cuadro comparativo madrid – barcelona

madrid		barcelona		
municipio	precio / m²	municipio	precio / m²	diferencia
alcobendas	3.300 €	sitges	3.303 €	0,1%
pozuelo	3.177 €	sant cugat del vallès	3.279 €	3,2%
majadahonda	2.846 €	esplugues de llobregat	2.863 €	0,6%
tres cantos	2.833 €	castelldefels	2.592 €	8,5%
las rozas	2.686 €	cornellà de llobregat	2.538 €	5,5%

comparativa de municipios.- los más baratos

cuadro comparativo madrid – barcelona

madrid		barcelona		
municipio	precio / m²	municipio	precio / m²	diferencia
móstoles	1.890 €	manresa	1.171 €	38%
parla	1.921 €	terrassa	1.581 €	17%
fuenlabrada	1.958 €	sabadell	1.892 €	3,4%
torrejón de ardoz	1.981 €	santa coloma de gramenet	2.112 €	6,6%
collado-villalba	2.026 €	vilanova i la geltru	2.338 €	15,4%