

año 2004

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

índice

página

- 1er trimestre 2
- 2º trimestre 16
- 3er trimestre 33
- 4º trimestre + informe anual 54

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

I trimestre 2004



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

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 2004 y el 28 de marzo de 2004

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 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 **3.078 viviendas (2.109 de barcelona capital y 969 de 18 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 28 de marzo de 2004

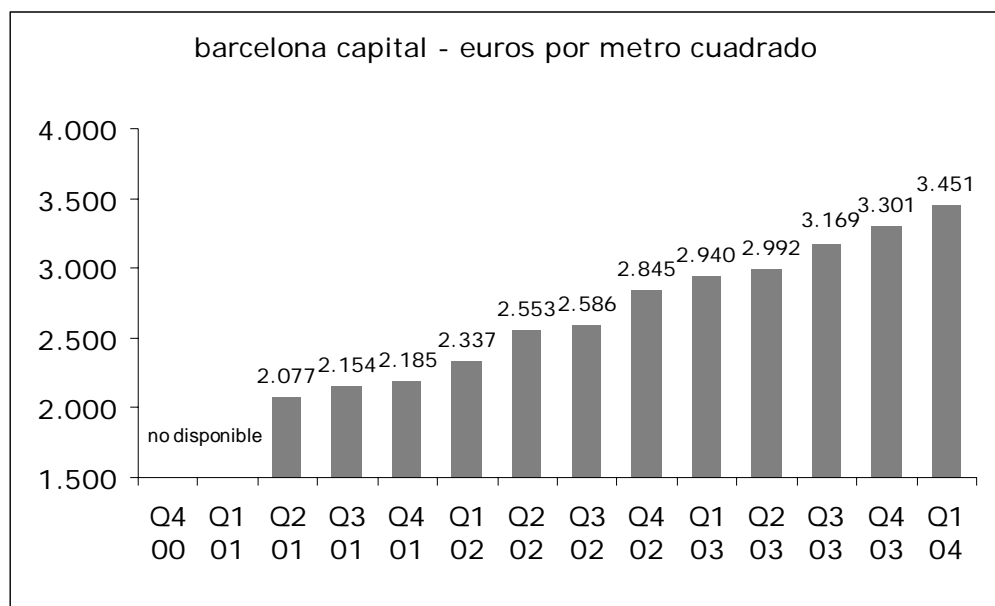
se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes 18 municipios de las comarcas de barcelona:

badalona, castelldefels, cornellà de llobregat, espluges de llobregat, hospitalet de llobregat, manresa, rubí, sabadell, sant andreu de la barca, sant cugat de vallès, sant feliu de llobregat, sant just desvern, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa, viladecans, vilafranca del penedès, vilanova i la geltrú

evolución del precio por m²: barcelona capital

barcelona sigue mostrando un fuerte empuje en sus precios, con una importante subida del 4,6% en el primer trimestre de 2004. el precio medio por metro cuadrado queda situado en 3.451 euros

- la evolución de los precios en los tres últimos años no se mantiene en barcelona en una misma dirección y de manera uniforme. si en el primer trimestre de 2002 los precios se escalaron un 7%, en el mismo periodo en 2003 bajaron más de la mitad, un 3,3%, para volver a subir en los primeros meses de 2004 hasta un 4,6%. aunque este último incremento está más en consonancia con la subida del cuarto trimestre de 2003, cuando los precios crecieron en barcelona un 4,2%
- dos distritos registran decrementos: ciutat vella, que baja un 1,5% y tiene un precio medio por metro cuadrado de 3.136 euros; y nou barris, que baja un 0,8%, con un precio medio por metro cuadrado de 2.642 euros
- dos distritos registran la máxima e idéntica subida, un 7,1%. son gràcia (3.663 euros/m²) y sants-montjuïc (3.110 euros/m²). les siguen otros dos distritos que suben también por encima de la media de la capital: sant martí (6,7%, 3.283 euros/m²) y sarrià-sant gervasi (5,8%, 4.180 euros/m²)
- sarrià-sant gervasi es actualmente el distrito más caro de la ciudad, superando los cuatro mil euros por metro cuadrado, al igual que ocurre en les corts (4,2%, 4.019 euros/m²)
- el distrito más barato de barcelona es actualmente nou barris. le siguen sant andreu (0,4%, 2.880 euros/m²) y horta guinardó (2,5%, 2.971 euros/m²)



precio medio por m2 en barcelona capital

distrito	1-ene-04	28-mar-04	variación trimestral *
ciutat vella	3.183	3.136	-1,5%
eixample	3.546	3.706	4,5%
gràcia	3.421	3.663	7,1%
horta guinardó	2.899	2.971	2,5%
les corts	3.858	4.019	4,2%
nou barris	2.664	2.642	-0,8%
sant andreu	2.869	2.880	0,4%
sant martí	3.077	3.283	6,7%
sants-montjuïc	2.905	3.110	7,1%
sarrià-sant gervasi	3.953	4.180	5,8%
barcelona capital (media)	3.301	3.451	4,6%

* variación experimentada en el período comprendido entre 1 de enero y 28 de marzo de 2004

evolución del precio por m²: municipios de barcelona

evoluciones muy dispares en los precios de los 18 municipios barceloneses analizados: se producen subidas de dos dígitos en un municipio, terrassa; un fuerte decremento en sitges; un tercio de las poblaciones estudiadas registran bajadas de precio y el resto se mantiene con incrementos que oscilan notablemente unos de otros

- **el caso terrassa:** este municipio registra una fuerte subida en comparación con el resto de la muestra, con un 12,7% de aumento y un metro cuadrado que, como media, cuesta 1.782 euros. no obstante y aún con este incremento, terrassa sigue ocupando la tercera posición entre las poblaciones más económicas de barcelona, solo superada por vilafranca del penedès (5,6%, 1.714 euros/m²) y manresa, la más barata (3,2%, 1.209 euros/m²). en estos tres casos, los precios de salida de las viviendas de segunda mano parten de posiciones sensiblemente menores que en el resto de municipios, lo que permite augurar que se producirán nuevos incrementos en los próximos meses

la explicación de la subida de terrassa se encuentra en la evolución que ha tenido la muestra de análisis. por un lado, los anuncios de terrassa que ya estaban en la base de datos de idealista antes del 1 de enero de 2004 han registrado nuevas subidas en los precios que habían puesto los anunciantes. por otro, los anuncios que han entrado en idealista a lo largo del primer trimestre de este año, lo han hecho con precios de salida notablemente superiores a la media que se produjo a finales del 2003. en ambos casos, parece que los propietarios de vivienda de segunda mano de terrassa están confiados en poder aumentar las rentabilidades que pueden obtener por las ventas de sus productos

- **el caso sitges:** este municipio es el reverso del caso terrassa, al registrar en los primeros meses del año una significativa bajada de precios, casi un ocho por ciento (-7,9%), aunque sigue en la lista de los municipios más caros de barcelona con un precio medio por metro cuadrado de 3.041 euros además, si terrassa es el tercero más barato, sitges es el tercero más caro, sólo superado por sant just desvern (-0,8%, 3.109 euros/m²) y sant cugat del vallès, el más caro (-1,5%, 3.231 euros/m²). en estos tres municipios se han registrado bajadas, lo que parece apuntar que los precios ya no dan más de sí. en el caso de sitges, la bajada de precios hace que también pierda el récord de ser el municipio más caro que ostentó en 2003

la explicación de la bajada de sitges es similar a la subida de terrassa, pero a la inversa: los anuncios que ya estaban en la base de datos de idealista antes del 1 de enero de 2004 han bajado sensiblemente de precio y los anuncios que han entrado a lo largo del primer trimestre de este año, lo han hecho con precios de salida inferiores a la media que se produjo a finales del 2003. en el caso de esta ciudad costera, es posible que los propietarios estén teniendo dificultades para cerrar sus operaciones de venta, lo que les puede haber animado a tentar a los posibles compradores con bajadas de precio que hagan más atractivas sus viviendas

- un tercio de los municipios analizados (6 de 18) registran bajadas de precio. fueron, por este orden: sitges, viladecans (-4,9%, 2.320 euros/m²), rubí, (-3,6%, 2.157 euros/m²), vilanova i la geltrú (-2,1%, 2.289 euros/m²), sant cugat del vallès y sant just desvern

precio medio por m2 en barcelona municipios

municipio	1-ene-04	28-mar-04	variación trimestral *
badalona	2.358	2.408	2,1%
castelldefels	2.592	2.756	6,3%
cornellà de llobregat	2.538	2.703	6,5%
esplugues de llobregat	2.863	2.916	1,9%
hospitalet de llobregat	2.514	2.627	4,5%
manresa	1.171	1.209	3,2%
rubí	2.238	2.157	-3,6%
sabadell	1.892	2.036	7,6%
sant andreu de la barca	2.095	2.202	5,1%
sant cugat del vallès	3.279	3.231	-1,5%
sant feliu de llobregat	2.471	2.651	7,3%
sant just desvern	3.133	3.109	-0,8%
santa coloma de gramenet	2.112	2.260	7,0%
sitges	3.303	3.041	-7,9%
terrassa	1.581	1.782	12,7%
viladecans	2.440	2.320	-4,9%
vilafranca del penedès	1.624	1.714	5,6%
vilanova i la geltru	2.338	2.289	-2,1%

* variación experimentada en el período comprendido entre 1 de enero y 28 de marzo de 2004

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 **11.410 viviendas (7.199 de madrid capital y 4.211 de 21 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 28 de marzo de 2004

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 31 municipios de la comunidad autónoma:

alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, alpedrete, aranjuez, boadilla del monte, brunete, ciempozuelos, collado villalba, colmenar viejo, coslada, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, mostoles, parla, pinto, pozuelo de alarcón, rivas-vaciamadrid, las rozas, san fernando de henares, san lorenzo de el escorial, san sebastián de los reyes, sevilla la nueva, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos, valdemoro y villanueva del pardillo

evolución del precio por m²: madrid capital

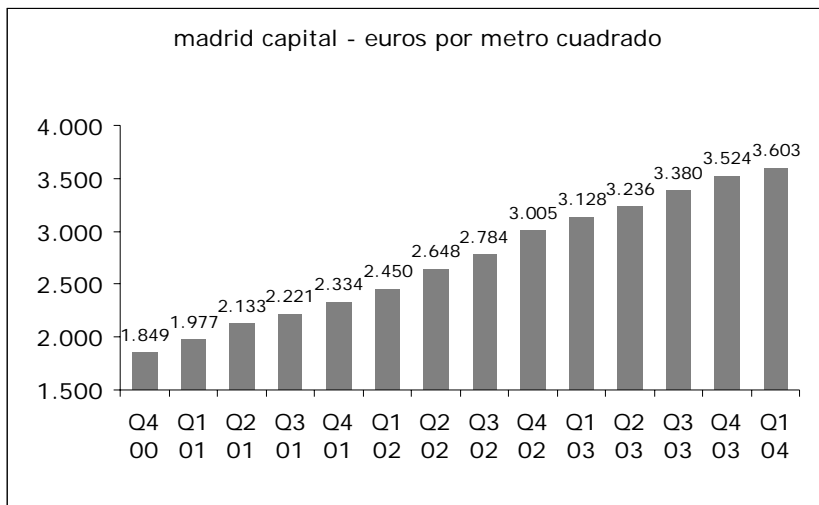
en solo cuatro años el precio de la vivienda en madrid se ha doblado, literalmente. si el 31 de diciembre de 2000 el metro cuadrado salía, como media, a 1.849 euros, actualmente el precio medio del metro cuadrado de una vivienda en venta en madrid capital está situado en 3.603 euros

no obstante, el año empieza con las menores subidas trimestrales de los últimos cuatro años: 2,2%

- el incremento del 2,2% que se produce durante el primer trimestre de 2004 se queda a la mitad del registrado en el mismo periodo hace un año, 4,1%, y del cuarto trimestre de 2003, un 4,3%. el nuevo incremento queda también muy lejos de los registrados en el primer trimestre de 2002 y 2001 que fueron de un 5% y 6,9%, respectivamente
- ningún distrito madrileño registra subidas de dos dígitos y casi en una cuarta parte (5 sobre 21) se producen incluso caídas de precio. el dato más significativo se da en el distrito latina, que baja un 2,8 y deja el metro cuadrado en 2.599 euros/m². le siguen ciudad lineal (-2,4%, 3.455 euros/m²), vicálvaro (-2,3%, 2.938 euros/m²), villa de vallecas (-1,4%, 2.520 euros/m²) y barajas (-0,8%, 3.460 euros/m²)
- otros dos distritos apenas se mueven y registran incrementos inferiores al uno por ciento: fuencarral (0,4%, 3.524 euros/m²) y chamartín (0,9%, 4.361 euros/m²)
- la mayor subida se produce en moncloa –aravaca, un 8%, lo que deja el precio medio del metro cuadrado en 3.882 euros. le siguen: villaverde (6,9%, 2.439 euros/m²) y san blas (5,4%, 3.099 2.520 euros/m²)
- los distritos más caros de madrid son, por orden de precio: salamanca (4,6%, 4.428 euros/m²), chamartín, chamberí (1,4%, 4.295 euros/m²) y retiro (4%, 4.001 euros/m²)
- los distritos más baratos son, por este orden: villaverde (6,9%, 2.439 euros/m²), villa de vallecas, latina y puente de vallecas (2,6%, 2.665 €/ m²)

precio medio por m2 en madrid capital

distrito	1-ene-04	28-mar-04	variación trimestral *
arganzuela	3.363	3.460	2,9%
barajas	3.157	3.131	-0,8%
carabanchel	2.670	2.749	3,0%
centro	3.418	3.580	4,7%
chamartín	4.321	4.361	0,9%
chamberí	4.237	4.295	1,4%
ciudad lineal	3.541	3.455	-2,4%
fuencarral	3.511	3.524	0,4%
hortaleza	3.257	3.335	2,4%
latina	2.674	2.599	-2,8%
moncloa	3.595	3.882	8,0%
moratalaz	2.859	2.937	2,7%
pueblo de vallecas	2.599	2.665	2,6%
retiro	3.848	4.001	4,0%
salamanca	4.235	4.428	4,6%
san blas	2.940	3.099	5,4%
tetuan	3.539	3.702	4,6%
usera	2.592	2.696	4,0%
vicálvaro	3.007	2.938	-2,3%
villa de vallecas	2.556	2.520	-1,4%
villaverde	2.281	2.439	6,9%
madrid capital (media)	3.524	3.603	2,2%



idealista.com

* variación experimentada en el período comprendido entre 1 de enero y 28 de marzo de 2004

evolución del precio por m²: municipios de madrid

ningún municipio de la comunidad de madrid alcanza subidas de dos dígitos, aunque solo en uno de los treinta y uno analizados, aranjuez, se registra un pequeño decremento del 0,8%, quedando el resto en positivo y con incrementos que oscilan entre el 0,4% de san fernando de henares al 8,5% de coslada

- aranjuez es el único municipio que ve bajar sus precios un 0,8%. actualmente el metro cuadrado en esta localidad madrileña está en 1.878 euros por metro cuadrado y es el segundo más barato de la comunidad, únicamente superado por ciempozuelos (6%, 1.851 euros/m²)
- los municipios que han tenido un mayor incremento han sido, por este orden, coslada (8,5%, 2.462 euros/m²), brunete (7,2%, 2.278 euros/m²), getafe (6,8%, 2.559 euros/m²), móstoles (6,8%, 2.019 euros/m²) y alcobendas (6,2%, 3.506 euros/m²). éste último municipio es actualmente el más caro de la comunidad de madrid
- los municipios que tuvieron los menores incrementos de precio fueron, por este orden: san fernando de henares (2.509 euros/m²), pozuelo de alarcón (3.193 euros/m²) y rivas-vaciamadrid (2.233 euros/m²). en ninguno de ellos los precios superaron el uno por ciento y sus incrementos fueron del 0,4%, 0,5% y 0,7% respectivamente
- los municipios más caros, después de alcobendas, son actualmente pozuelo de alarcón, majadahonda (4,7%, 2.979 euros/m²) y tres cantos (1,4%, 2.872 euros/m²)
- después de ciempozuelos y aranjuez, los municipios más económicos son: parla (3,8%, 1.994 euros/m²), móstoles y valdemoro (5,4%, 2.027 euros/m²). como curiosidad, entre pinto y valdemoro hay 220 euros por metro cuadrado de diferencia. pinto registró una subida del 4,6% y tiene un precio medio por metro cuadrado de 2.247 euros

precio medio por m2 en madrid municipios

municipio	1-ene-04	28-mar-04	variación trimestral *
alcalá de henares	2.068	2.130	3,0%
alcobendas	3.300	3.506	6,2%
alcorcón	2.556	2.589	1,3%
alpedrete	2.220	2.322	4,6%
aranjuez	1.893	1.878	-0,8%
boadilla del monte	2.661	2.787	4,7%
brunete	2.125	2.278	7,2%
ciempozuelos	1.746	1.851	6,0%
collado villalba	2.026	2.101	3,7%
colmenar viejo	2.216	2.341	5,7%
coslada	2.269	2.462	8,5%
fuenlabrada	1.958	2.031	3,7%
galapagar	2.035	2.089	2,7%
getafe	2.396	2.559	6,8%
leganés	2.228	2.349	5,5%
majadahonda	2.846	2.979	4,7%
móstoles	1.890	2.019	6,8%
parla	1.921	1.994	3,8%
pinto	2.148	2.247	4,6%
pozuelo de alarcón	3.177	3.193	0,5%
rivas-vaciamadrid	2.219	2.233	0,7%
rozas de madrid (las)	2.686	2.802	4,3%
san fernando de henares	2.500	2.509	0,4%
san lorenzo de el escorial	2.167	2.229	2,9%
san sebastián de los reyes	2.606	2.679	2,8%
sevilla la nueva	2.055	2.098	2,1%
torrejón de ardoz	1.981	2.073	4,6%
torrelodones	2.447	2.480	1,4%
tres cantos	2.833	2.872	1,4%
valdemoro	1.923	2.027	5,4%
villanueva del pardillo	2.430	2.459	1,2%

* variación experimentada en el período comprendido entre 1 de enero y 28 de marzo de 2004

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

II trimestre 2004



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	9

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 31 de marzo de 2004 y el 25 de junio de 2004

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 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 **3.635 viviendas (2.466 de barcelona capital y 1.169 de 18 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 1 de abril y el 25 de junio de 2004

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes 17 municipios de las comarcas de barcelona, en los que idealista ha tenido una base de datos estable, de cómo mínimo 30 inmuebles, que permita una suficiente estandarización de los resultados:

badalona, castelldefels, cornellá de llobregat, esplugues de llobregat, rubí, sabadell, sant andreu de la barca, sant cugat del vâlles, sant feliu de llobregat, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa, viladecans, vilafranca del penedès, vilanova i la geltrú

evolución del precio por m²: barcelona capital

el precio de la vivienda de segunda mano en barcelona sube un 3,8% en el segundo trimestre del 2004

la subida en los primeros seis meses del año ha sido del 8,5%

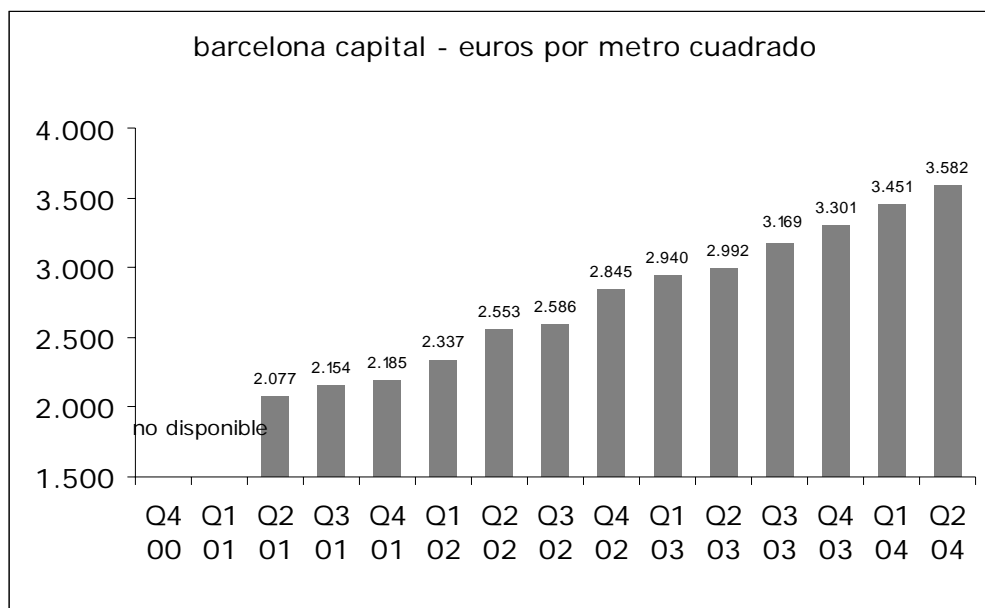
el precio medio del metro cuadrado de una vivienda de segunda mano está, actualmente, en 3.582 euros

- el mercado inmobiliario en lo que respecta a vivienda usada sigue fuerte en barcelona, donde se ha registrado un incremento entre abril y junio del 3,8%, mientras que la subida en los seis primeros meses de 2004 fue del 8,5%. el precio medio de salida por metro cuadrado queda a finales de junio establecido en 3.582 euros
- la subida del segundo trimestre, aunque demuestra que los vendedores de vivienda de segunda mano barceloneses siguen animados a seguir pidiendo, de salida, más dinero por sus ofertas, supone un retroceso frente al último dato conocido de este año: en el primer trimestre la subida fue del 4,6%. la comparación de ambos incrementos parece evidenciar síntomas de desaceleración en el precio de salida de las viviendas de segunda mano, y es probable que en el segundo semestre del año estos incrementos vayan suavizándose. en todo caso, barcelona tiene muchas posibilidades de registrar nuevamente subidas de dos dígitos en 2004
- ningún distrito barcelonés registra decrementos. el que estuvo más comedido en el segundo trimestre fue les corts, que tuvo una leve subida del 1,4% y tiene un precio medio de 4.074 euros por metro cuadrado. este distrito también está siendo el que está manteniendo mejor sus precios en lo que va de año: en el primer semestre registró el incremento más bajo de toda la capital catalana, un 5,6%
- tras les corts, los distritos que menores subidas han registrado son gràcia (2,4%, 3.751 euros/m²) y sant martí (2,7%, 3.370 euros/m²)
- sant andreu fue el distrito que más subió en el segundo trimestre, al registrar un 8,1% de subida (3.113 euros/m²). le siguen ciutat vella (7,7%, 3.377 euros/m²) y nou barris (7,2%, 2.833 euros/m²). éste último es actualmente el distrito más barato de barcelona y el único que aún mantiene sus precios por debajo de la barrera psicológica de los tres mil euros por metro cuadrado. le siguen como los más económicos sant andreu y horta guinardó (5,7%, 3.140 euros/m²)

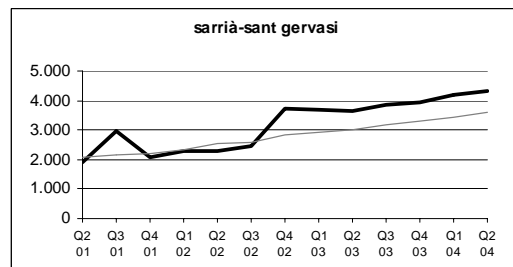
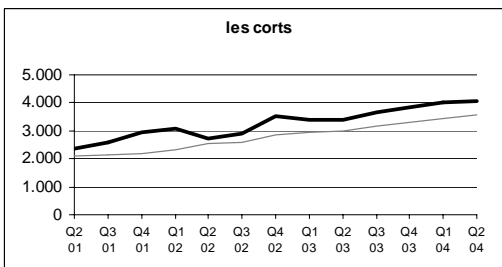
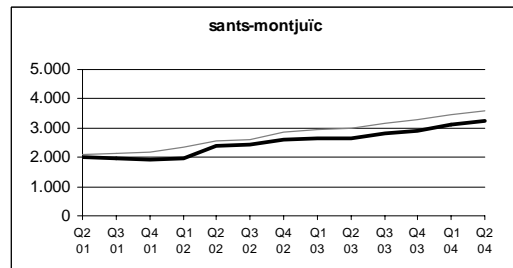
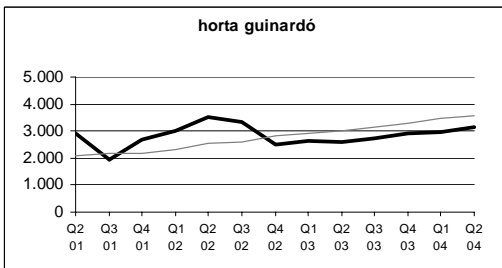
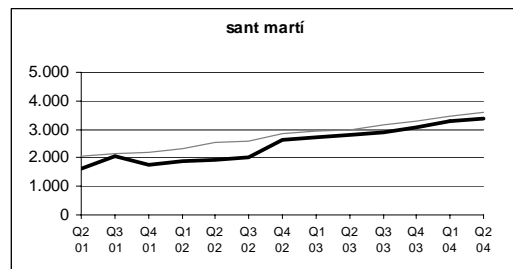
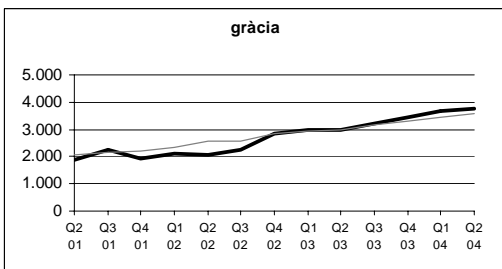
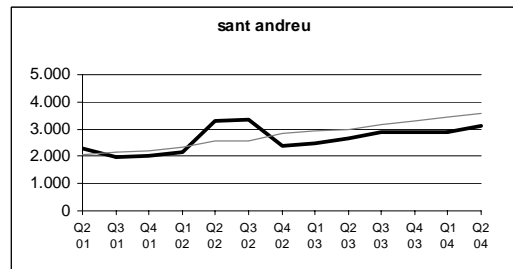
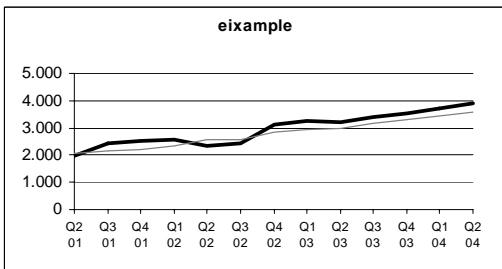
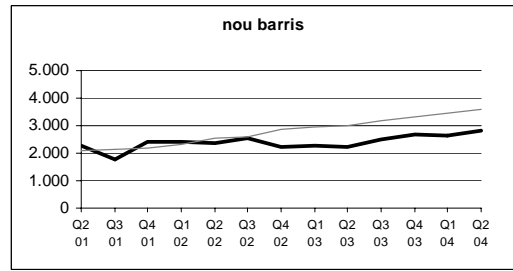
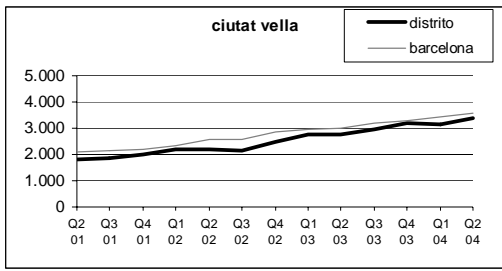
precio medio por m2 en barcelona capital

distrito	31-dic-03	31-mar-04	25-jun-04	variación semestral	variación II trimestre
ciutat vella	3.183	3.136	3.377	6,1%	7,7%
eixample	3.546	3.706	3.889	9,7%	4,9%
gràcia	3.421	3.663	3.751	9,7%	2,4%
horta guinardó	2.899	2.971	3.140	8,3%	5,7%
les corts	3.858	4.019	4.074	5,6%	1,4%
nou barris	2.664	2.642	2.833	6,3%	7,2%
sant andreu	2.869	2.880	3.113	8,5%	8,1%
sant martí	3.077	3.283	3.370	9,5%	2,7%
sants-montjuïc	2.905	3.110	3.245	11,7%	4,3%
sarrià-sant gervasi	3.953	4.180	4.327	9,5%	3,5%
barcelona capital (media)	3.301	3.451	3.582	8,5%	3,8%

evolución histórica trimestral, 2001-2004



comparativa històrica por districtes en barcelona, 2001-2004



evolución del precio por m²: municipios de barcelona

terrassa continua con fuertes subidas mientras que sólo un municipio registró decrementos en el segundo trimestre (esplugues de llobregat) y también en los primeros seis meses del año

dos municipios más también ven caer sus precios en el primer semestre del año. de enero a junio los precios son más bajos en sitges y vilanova i la geltrú

- **el caso terrassa:** este municipio registra por segundo trimestre consecutivo una fortísima subida de precios en comparación con el resto de la muestra, con un 8,8% de aumento y un metro cuadrado que, como media, cuesta 1.939 euros. en lo que va de año, también esta población bate récord en el incremento que se ha producido de enero a junio, con una subida del 22,6%. no obstante y a pesar de estos aumentos tan marcados, terrassa es el segundo municipio más barato de los analizados y esta puede ser la explicación al comportamiento de los precios: sigue siendo una población asequible al presupuesto de muchos compradores, que han visto como sus primeras opciones se les "iba de precio" y están tensando la demanda en aquellas ubicaciones que aún salen económicas. terrassa es un ejemplo
- esplugues de llobregat es el único municipio que en el segundo trimestre de 2004 ve caer sus precios, un -2,2%, lo que deja el precio medio por metro cuadrado en 2.852 euros. el índice semestral también es negativo, con un 0,4% de bajada
- otros dos municipios también registran decrementos en los primeros seis meses del año: vilanova i la geltrú (-0,9%, 2.318 euros/m²) y sitges (-0,7%, 3.280 euros/m²)
- los municipios que más suben en el segundo trimestre son, por este orden: castelldefels (9,9%, 3.028 euros/m²), viladecans (9,8%, 2.548 euros/m²), terrassa, sant andreu de la barca (8,2%, 2.383 euros/m²) y sant cugat del vallès (8,1%, 3.494 euros/m²)
- los municipios que menos crecen entre abril y junio son gavà y vilanova i la geltrú. en ambos casos la subida es idéntica, del 1,3%, aunque los precios son bien diferentes: mientras en vilanova i la geltrú el precio medio está situado en 2.318 euros/m², en gavà el metro cuadrado sale, de media, en 3.129 euros

precio por m2 en barcelona municipios

municipio	31-dic-03	31-mar-04	25-jun-04	variación semestral	variación II trimestre
badalona	2.358	2.408	2.498	5,9%	3,7%
castelldefels	2.592	2.756	3.028	16,8%	9,9%
cornellà de llobregat	2.538	2.703	2.858	12,6%	5,7%
esplugues de llobregat	2.863	2.916	2.852	-0,4%	-2,2%
gavà	2.972	3.088	3.129	5,3%	1,3%
hospitalet de llobregat	2.514	2.627	2.704	7,6%	2,9%
rubí	2.238	2.157	2.292	2,4%	6,3%
sabadell	1.892	2.036	2.116	11,9%	3,9%
sant andreu de la barca	2.095	2.202	2.383	13,7%	8,2%
sant cugat del vallès	3.279	3.231	3.494	6,5%	8,1%
sant feliu de llobregat	2.471	2.651	2.770	12,1%	4,5%
santa coloma de gramenet	2.112	2.260	2.310	9,3%	2,2%
sitges	3.303	3.041	3.280	-0,7%	7,9%
terrassa	1.581	1.782	1.939	22,6%	8,8%
viladecans	2.440	2.320	2.548	4,4%	9,8%
vilafranca del penedès	1.624	1.714	1.761	8,4%	2,7%
vilanova i la geltru	2.338	2.289	2.318	-0,9%	1,3%

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 **13.842 viviendas (8.870 de madrid capital y 4.972 de 30 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 31 de marzo y el 25 de junio de 2004

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 30 municipios de la comunidad autónoma, en los que idealista ha tenido una base de datos estable, de cómo mínimo 30 inmuebles, que permita una suficiente estandarización de los resultados:

alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, alpedrete, aranjuez, boadilla del monte, brunete, ciempozuelos, collado villalba, colmenar viejo, coslada, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, mostoles, parla, pinto, pozuelo de alarcón, rivas-vaciamadrid, las rozas, san fernando de henares, san lorenzo de el escorial, san sebastián de los reyes, sevilla la nueva, torrelodones, tres cantos, valdemoro y villanueva del pardillo

evolución del precio por m²: madrid capital

el precio de la vivienda de segunda mano en madrid sube un 0,5% en el segundo trimestre del 2004

la subida en los primeros seis meses del año ha sido del 2,8%

el precio medio del metro cuadrado de una vivienda de segunda mano está, actualmente, en 3.622 euros

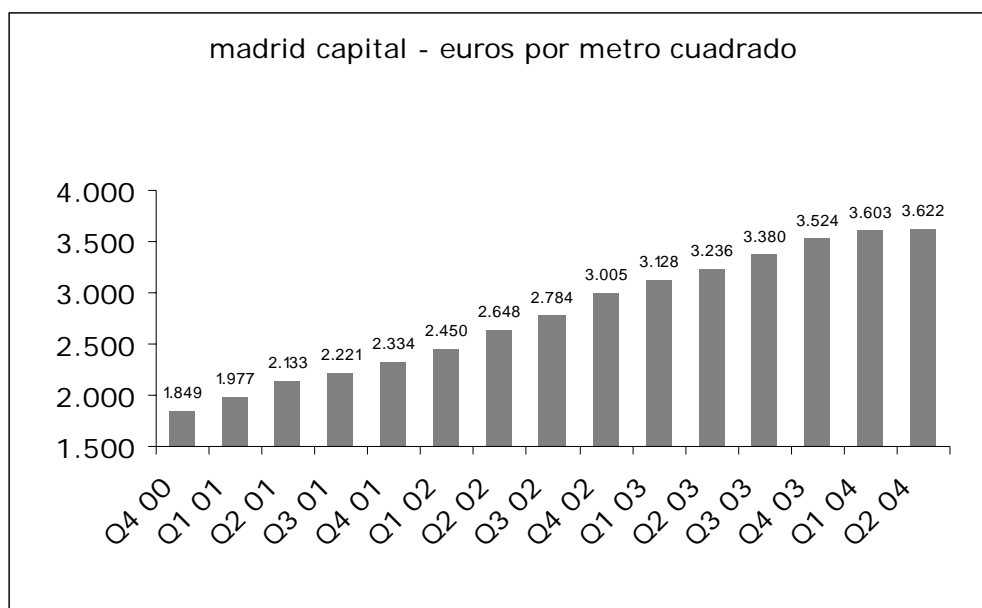
- por segundo trimestre consecutivo, el incremento registrado por el precio de la vivienda de segunda mano en madrid, un 0,5%, ha sido el menor de los últimos cuatro años e inferior al del trimestre inmediatamente anterior (2,2%). el precio medio del metro cuadrado está situado en 3.622 euros
- el incremento del precio de la vivienda de segunda mano en lo que va de año fue del 2,8%, lo que permite aventurar, para todo el año, una subida que probablemente se quedará en un sólo dígito
- cuatro distritos registran bajada de precios. el dato más significativo se produce en retiro, que baja un 3% y deja el metro cuadrado en 3.881 euros. le siguen, con caídas menores: tetuán (-1,8%, 3.637 euros/m²), moncloa (-1,5%, 3.822 euros/m²) y vicálvaro (-0,9%, 2.910 euros/m²). éste último distrito es también el que más ha bajado de precio en los primeros seis meses del año: un 3,2%
- villaverde es el distrito que está teniendo una actividad más dinámica en lo que va de año. es el que más sube tanto en el segundo trimestre (5,2%) como en los primeros seis meses del año (12,5%) pero sin embargo y a pesar de estos espectaculares incrementos, este distrito sigue con el segundo precio más barato en madrid: 2.565 euros /m². solo le supera villa de vallecas, el distrito más económico de la capital, en el que se está pidiendo 2.540 euros/m² y que se está comportando muy moderadamente en sus incrementos: 0,8% en el segundo trimestre y -0,6% en lo que va de año
- tras villaverde, los distritos que más suben en el segundo trimestre son latina (4,2%, 2.708 euros/m²), hortaleza (2,9%, 3.433 euros/m²), centro (2,7%, 3.675 euros/m²) y san blas (2,5%, 3.175 euros/m²)
- los distritos más caros de madrid, los únicos que superan los cuatro mil euros por metro cuadrado, son los de siempre: chamartín, chamberí y salamanca. dependiendo de cómo haya evolucionado su precio durante el periodo analizado, lo único que varía de un informe a otro es cuál de ellos es el más caro. esta vez le toca a chamartín encabezar la lista, al registrar un 2,5% de subida y un precio medio por metro cuadrado de

4.470 euros. le sigue salamanca (0,3%, 4.440 euros/m²) y chamberí (1,3%, 4.348 euros/m²)

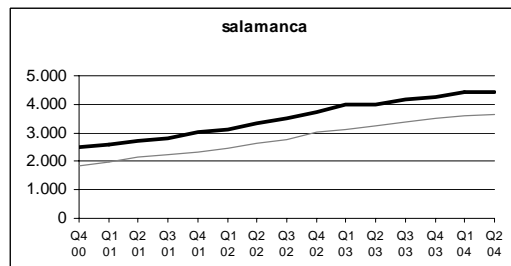
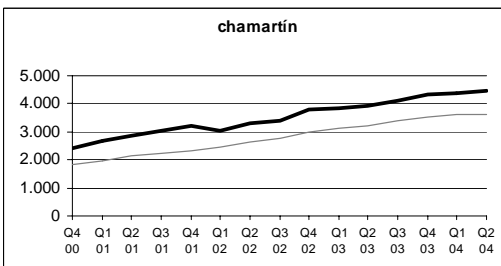
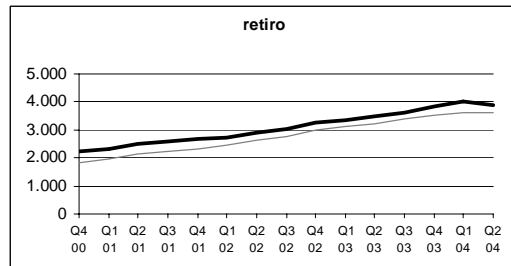
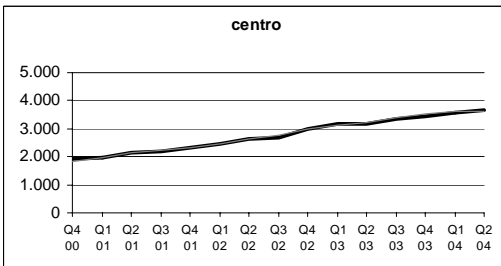
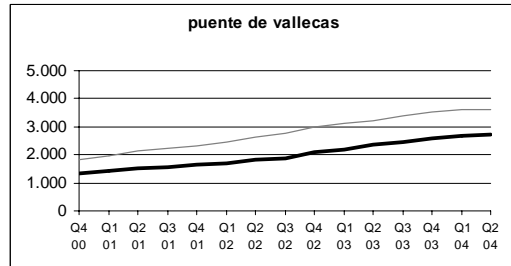
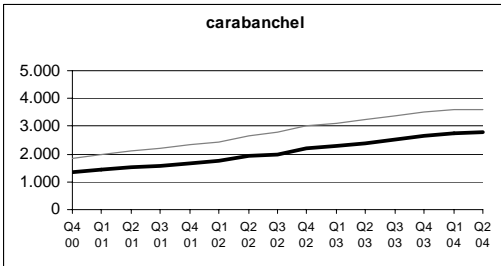
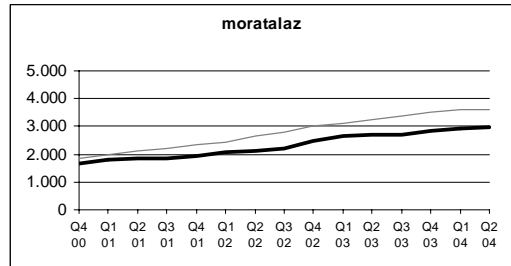
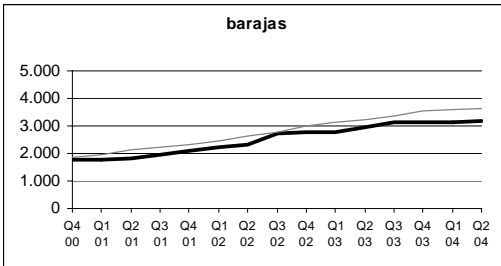
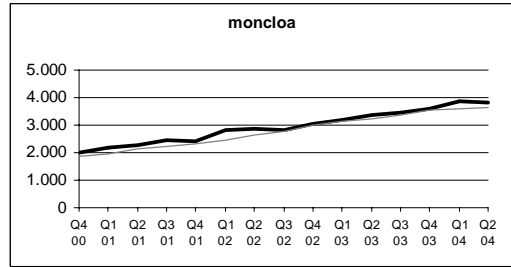
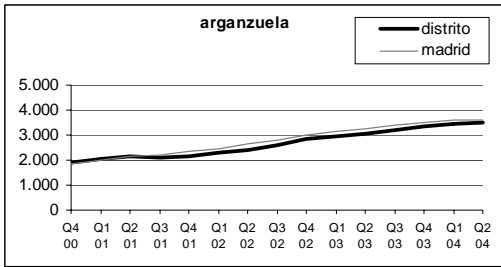
precio por m2 en madrid capital

distrito	31-dic-03	31-mar-04	25-jun-04	variación semestral	variación II trimestre
arganzuela	3.363	3.460	3.505	4,2%	1,3%
barajas	3.157	3.131	3.182	0,8%	1,6%
carabanchel	2.670	2.749	2.802	5,0%	2,0%
centro	3.418	3.580	3.675	7,5%	2,7%
chamartín	4.321	4.361	4.470	3,4%	2,5%
chamberí	4.237	4.295	4.348	2,6%	1,3%
ciudad lineal	3.541	3.455	3.529	-0,3%	2,1%
fuencarral	3.511	3.524	3.591	2,3%	1,9%
hortaleza	3.257	3.335	3.433	5,4%	2,9%
latina	2.674	2.599	2.708	1,3%	4,2%
moncloa	3.595	3.882	3.822	6,3%	-1,5%
moratalaz	2.859	2.937	2.992	4,7%	1,9%
puente de vallecas	2.599	2.665	2.707	4,2%	1,6%
retiro	3.848	4.001	3.881	0,9%	-3,0%
salamanca	4.235	4.428	4.440	4,8%	0,3%
san blas	2.940	3.099	3.175	8,0%	2,5%
tetuan	3.539	3.702	3.637	2,8%	-1,8%
usera	2.592	2.696	2.722	5,0%	1,0%
vicálvaro	3.007	2.938	2.910	-3,2%	-0,9%
villa de vallecas	2.556	2.520	2.540	-0,6%	0,8%
villaverde	2.281	2.439	2.565	12,5%	5,2%
madrid capital (media)	3.524	3.603	3.622	2,8%	0,5%

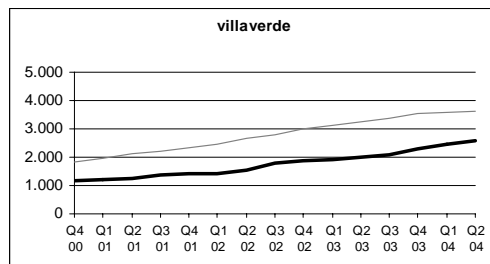
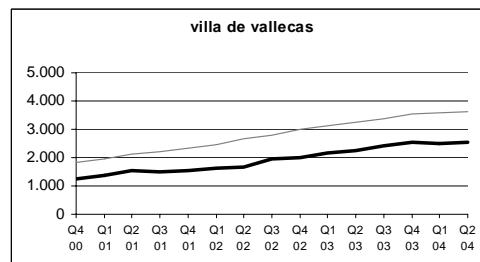
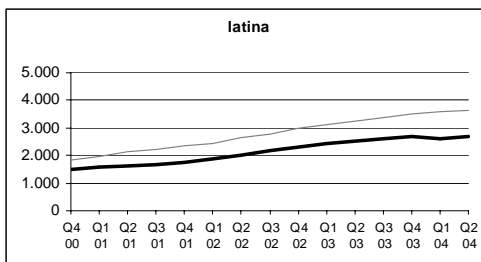
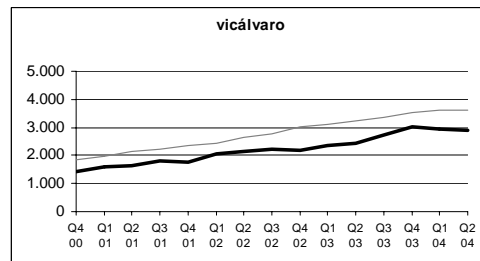
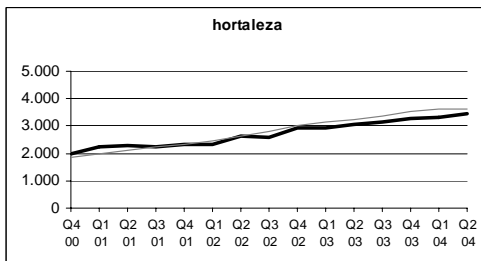
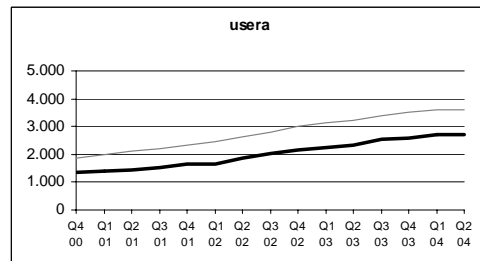
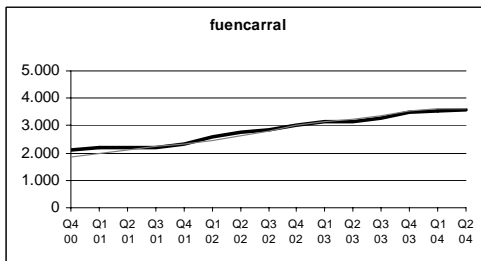
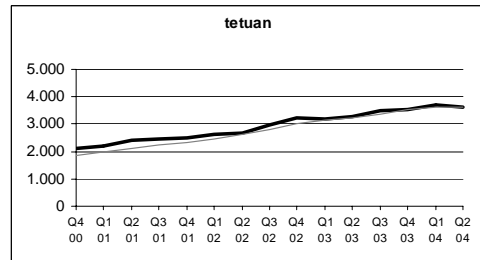
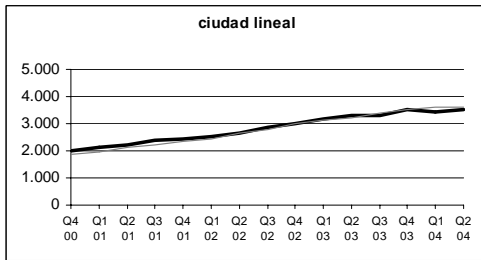
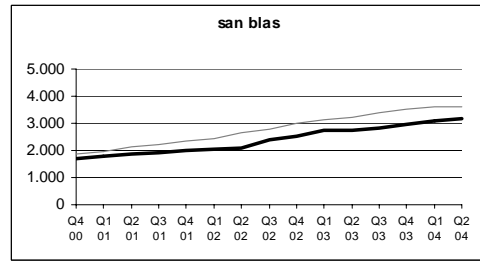
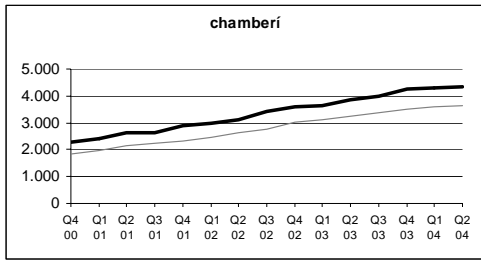
evolución histórica trimestral, 2000-2004



comparativa histórica por distritos en madrid, 2000-2004



comparativa histórica por distritos en madrid, 2000-2004



evolución del precio por m²: municipios de madrid

mientras las subidas mayores se producen en boadilla del monte y brunete (ambos municipios suben un 5,3%), siete municipios registran caídas de precio, que van desde la bajada del 2,2% de aranjuez al 0,2% de alcorcón

- si en el primer trimestre del año el único municipio que vio caer sus precios fue aranjuez, en el segundo trimestre ya son siete los municipios que registran decrementos, siendo de nuevo aranjuez el que vive la mayor caída, un 2,2% (1.836 euros/m²). le siguen majadahonda (-1,5%, 2.934 euros/m²), torrelodones (-0,9%, 2.457 euros/m²), coslada (-0,7%, 2.446 euros/m²), alcobendas (-0,5%, 3.487 euros/m²), villanueva del pardillo (-0,3%, 2.452 euros/m²) y alcorcón (-0,2%, 2.584 euros/m²)
- los municipios que han tenido un mayor incremento han sido, por este orden, boadilla del monte (5,3%, 2.936 euros/m²), brunete (5,3%, 2.400 euros/m²), Alcalá de Henares (5%, 2.237 euros/m²), San Fernando de Henares (4,8%, 2.631 euros/m²) y Valdemoro (4,3%, 2.115 euros/m²)
- en el primer semestre de 2004 sólo un distrito ha registrado decrementos y ha sido aranjuez (-3%). por el contrario los que más han subido, por encima de dos dígitos son: brunete (12,9%), Getafe (11%, 2.660 euros/m²), boadilla del monte (10,3%), Móstoles (10%, 2.078 euros/m²) y Valdemoro (10%)
- los dos únicos municipios que superan la barrera psicológica de los tres mil euros por metro cuadrado son alcobendas (el más caro de la comunidad de Madrid), cuyo precio medio por m² está en 3.487 euros, y Pozuelo de Alarcón (3.294 euros/m²)
- también son dos los únicos municipios donde se puede comprar una vivienda por debajo de los dos mil euros por metro cuadrado: aranjuez y Ciempozuelos (1.855 euros/m²)

precio por m2 en madrid municipios

municipio	31-dic-03	31-mar-04	25-jun-04	variación semestral	variación II trimestre
alcalá de henares	2.068	2.130	2.237	8,2%	5,0%
alcobendas	3.300	3.506	3.487	5,7%	-0,5%
alcorcón	2.556	2.589	2.584	1,1%	-0,2%
alpedrete	2.220	2.322	2.347	5,7%	1,1%
aranjuez	1.893	1.878	1.836	-3,0%	-2,2%
boadilla del monte	2.661	2.787	2.936	10,3%	5,3%
brunete	2.125	2.278	2.400	12,9%	5,3%
ciempozuelos	1.746	1.851	1.855	6,2%	0,2%
collado villalba	2.026	2.101	2.134	5,4%	1,6%
colmenar viejo	2.216	2.341	2.421	9,3%	3,4%
coslada	2.269	2.462	2.446	7,8%	-0,7%
fuenlabrada	1.958	2.031	2.049	4,6%	0,9%
galapagar	2.035	2.089	2.121	4,2%	1,5%
getafe	2.396	2.559	2.660	11,0%	3,9%
leganés	2.228	2.349	2.388	7,2%	1,6%
majadahonda	2.846	2.979	2.934	3,1%	-1,5%
móstoles	1.890	2.019	2.078	10,0%	3,0%
parla	1.921	1.994	2.013	4,8%	1,0%
pinto	2.148	2.247	2.312	7,6%	2,9%
pozuelo de alarcón	3.177	3.193	3.294	3,7%	3,1%
rivas-vaciamadrid	2.219	2.233	2.267	2,2%	1,5%
rozas de madrid (las)	2.686	2.802	2.857	6,4%	2,0%
san fernando de henares	2.500	2.509	2.631	5,2%	4,8%
san lorenzo de el escorial	2.167	2.229	2.247	3,7%	0,8%
san sebastián de los reyes	2.606	2.679	2.695	3,4%	0,6%
sevilla la nueva	2.055	2.098	2.161	5,2%	3,0%
torrelodones	2.447	2.480	2.457	0,4%	-0,9%
tres cantos	2.833	2.872	2.952	4,2%	2,8%
valdemoro	1.923	2.027	2.115	10,0%	4,3%
villanueva del pardillo	2.430	2.459	2.452	0,9%	-0,3%

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

III trimestre 2004



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	10

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 y el 25 de septiembre de 2004

es importante resaltar que todos 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, en esta época de negociaciones generalizadas, no tienen por qué 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. esta desproporción se ha medido mediante el cálculo de la desviación típica (método "sesgado" o "n") del precio medio por metro cuadrado para cada distrito o municipio según corresponda, y descartando aquellos inmuebles cuyo precio medio por metro cuadrado supere una desviación típica por encima de la media

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 segunda quincena de enero de 2005

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 **3.756 viviendas (2.498 de barcelona capital y 1.258 de 12 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 1 de julio y el 25 de septiembre de 2004

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes 12 municipios de las comarcas de barcelona, en los que idealista ha tenido una base de datos estable, como mínimo 50 inmuebles a lo largo de todo el periodo de análisis, que permita una suficiente estandarización de los resultados:

badalona, castelldefels, cornellà de llobregat, hospitalet de llobregat, rubí, sabadell, sant andreu de la barca, sant cugat del vallès, sant joan despí, terrassa, viladecans, vilanova i la geltrú

evolución del precio por m²: barcelona capital

el precio de salida de la vivienda usada en barcelona sube un 4,5% en el tercer trimestre

el precio medio por metro cuadrado sale a 3.743 €

por primera vez, el precio medio en barcelona está más caro que madrid

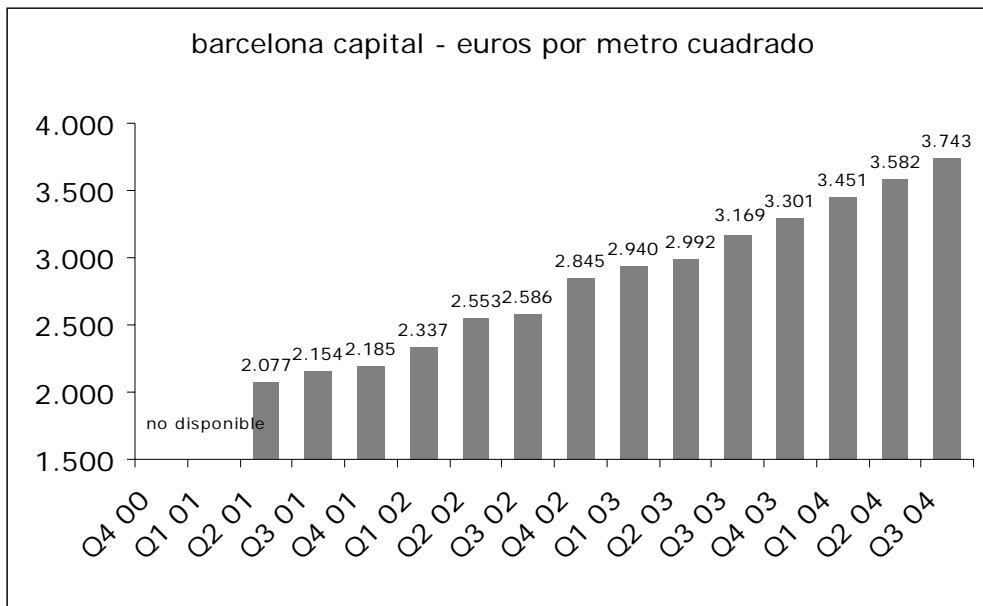
- el mercado inmobiliario en barcelona en lo que respecta a vivienda usada sigue sólido y desoyendo las continuas advertencias que, en los últimos meses y desde diferentes organismos nacionales e internacionales, alertan de un posible agotamiento del ciclo inmobiliario. los datos del tercer trimestre no reflejan temor y por el contrario señalan que los vendedores siguen convencidos de que podrán conseguir más dinero por sus inmuebles, lo que ha producido un incremento medio del 4,5% entre julio y septiembre, quedando el precio medio en 3.743 euros/m²
- las altas subidas que en barcelona se han venido produciendo durante los tres primeros trimestres del año han permitido que, por primera vez, el precio medio de las viviendas usadas en la ciudad condal sea más alto al precio medio de madrid, situado actualmente en 3.673 euros/m², un 1,9% más barato
este dato confirma el comportamiento tan diferente que, durante lo que va de año, se está produciendo en ambas capitales: mientras madrid está moderando sensiblemente sus incrementos respecto a años pasados, con subidas del 2,2% en el primer trimestre, 0,5% en el segundo y 1,4% en el tercero, barcelona sigue una fuerte senda alcista, con subidas muy marcadas: 4,6% en el primer trimestre, 3,8% en el segundo y el ya comentado 4,5% del tercero
- esta última subida se debe, en buena parte, al "tirón" que dos distritos, sant martí y nou barris han dado a la media de la ciudad. si descontáramos estas dos áreas, ninguno de los distritos restantes habría superado la subida que se produjo en barcelona en el segundo trimestre (3,8%) y quedarían muy lejos del incremento del primer trimestre (4,6%) ya que todos quedan en una horquilla de subidas que varían del 3,6% de sarrià-sant gervasi al 0,3% de gràcia
- **el caso sant martí:** el efecto "forum" se ha notado, y cómo, en los precios de salida de vivienda usada. si se tiene en cuenta que en este distrito, además, se están desarrollando importantes proyectos urbanísticos como "22@" y "diagonal mar", se puede comprender que en solo tres meses los precios hayan subido de media un 6,6% y quede el metro cuadrado en 3.595 euros. poco a poco sant martí está alejándose del grupo de las zonas más económicas de barcelona, donde tradicionalmente se había situado, y apunta subidas futuras

- **el caso de nou barris.** ser el distrito más barato de la ciudad, con un precio medio de 2.977 euros/m² (el único distrito que queda por debajo de los tres mil euros por metro cuadrado), tiene sus consecuencias. la más importante, convertir a este distrito en el foco de atracción para una fuerte demanda que está animando a los vendedores a seguir subiendo el precio que piden por sus casas. entre julio y septiembre, en esta área se produjo un incremento del 5,1%
- **ningún distrito barcelonés registra decrementos**
el que estuvo más comedido en el tercer trimestre fue gràcia, que tuvo una ligera subida del 0,3% y tiene un precio medio de 3.763 euros por metro cuadrado. tras gràcia, los distritos que menores subidas han registrado son sant andreu (1,6%; 3.163 euros/m²) y les corts (1,8%; 4.147 euros/m²)
- **los distritos más caros de barcelona** y donde el precio medio está por encima de los cuatro mil euros por metro cuadrado son, actualmente sarrià-sant gervasi (3,6%; 4.484 euros/m²), les corts (1,8%; 4.147 euros/m²) y eixample (3,3%; 4.018 euros/m²)
- **los distritos más económicos de barcelona** son, por este orden: nou barris (5,1%; 2.977 euros/m²), sant andreu (1,6%; 3.163 euros/m²) y horta guinardó (3,6%; 3.253 euros/m²)

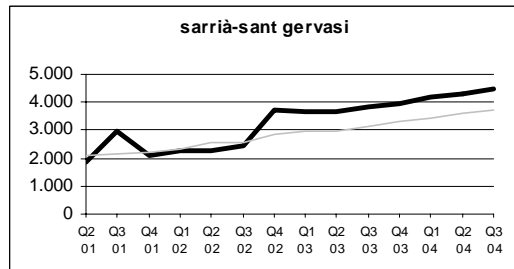
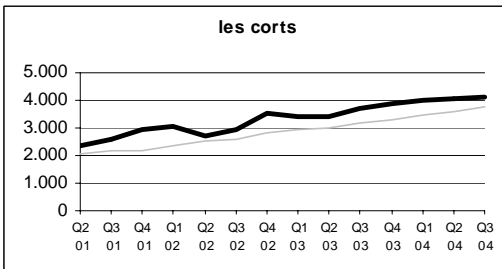
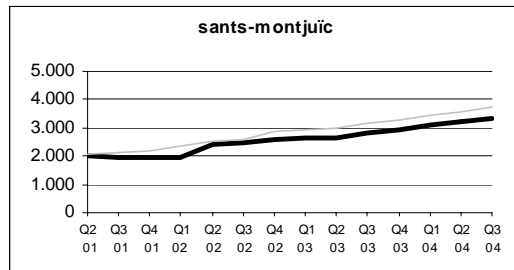
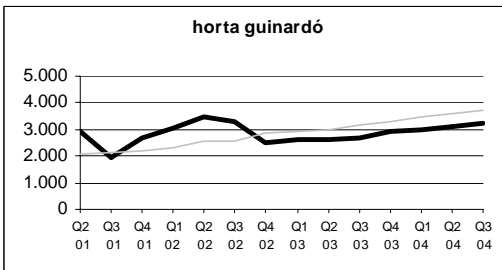
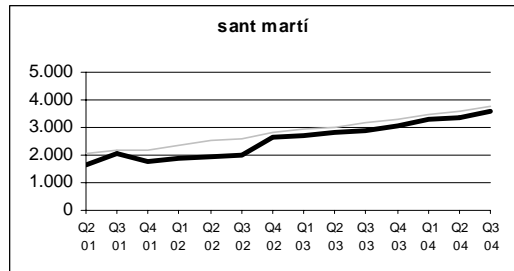
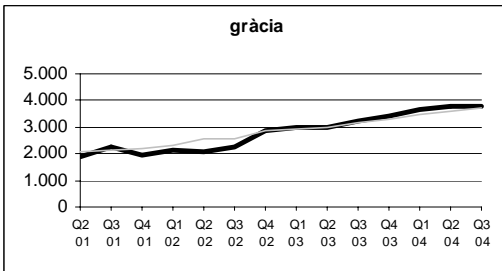
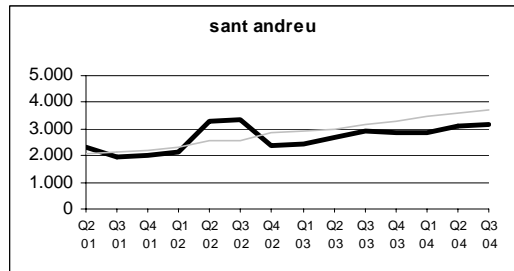
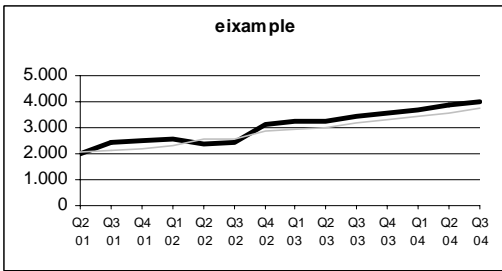
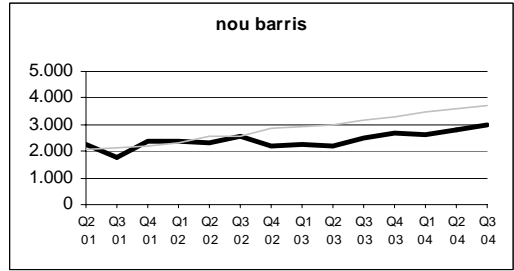
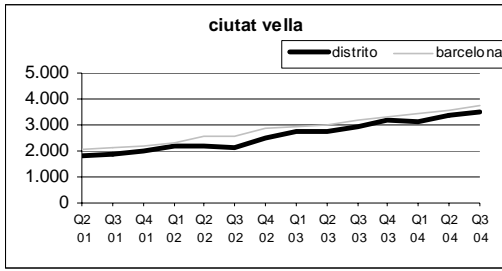
precio por m2 en barcelona capital

distrito	1-jul-04	25-sep-04	variación III trimestre
ciutat vella	3.377	3.484	3,2%
eixample	3.889	4.018	3,3%
gràcia	3.751	3.763	0,3%
horta guinardó	3.140	3.253	3,6%
les corts	4.074	4.147	1,8%
nou barris	2.833	2.977	5,1%
sant andreu	3.113	3.163	1,6%
sant martí	3.370	3.593	6,6%
sants-montjuic	3.245	3.331	2,6%
sarrià-sant gervasi	4.327	4.484	3,6%
barcelona capital (media)	3.582	3.743	4,5%

evolució històrica trimestral, 2001-2004



comparativa històrica por districtes en barcelona, 2001-2004



evolución del precio por m²: municipios de barcelona

tres municipios ven subir fuertemente sus precios, por encima del 9% entre julio y septiembre: terrassa (9,8%), sabadell (9,2%) y badalona (9,1%)

otros tres municipios caen de precio: castelldelfels (-4,8%), viladecans (-3,4%) y rubí (-1,3%)

- terrassa y sabadell son, por una parte, donde más suben los precios en el tercer trimestre pero también estas poblaciones se encuentran entre las más asequibles de barcelona, lo que claramente está atrayendo una alta demanda que anima a los compradores a pedir más por sus ofertas

terrassa, a pesar de un incremento del 9,8% en solo tres meses, continua siendo uno de los municipios más económicos del área de barcelona. con un precio medio de 2.129 euros/m², todavía puede marcar subidas futuras

un caso similar le ocurre a **sabadell**, que a pesar del espectacular incremento del 9,2% en el tercer trimestre, sigue manteniendo un comedido precio medio, situado en 2.311 euros/m²

el caso de badalona, que subió un 9,1% entre julio y septiembre a pesar de haber mantenido el resto del año unas subidas mucho más moderadas (2,1% en el primer trimestre y 3,7% en el segundo), se debe no solo a las buenas comunicaciones que tiene con barcelona capital y la mejora sustancial de las infraestructuras comerciales que se están desarrollando en esta población, sino también por el contagio del efecto "forum", que si en los distritos barceloneses ha afectado con especial fuerza a sant martí, también ha calentado los precios de este municipio, por su cercanía a las instalaciones temporales de este evento, hasta disparar su precio medio a 2.725 euros/m²

- **se producen fuertes caídas en tres municipios: castelldelfels** cae un 4,8% y tiene actualmente un precio medio situado en 2.884 euros por metro cuadrado. le siguen: **viladecans**, que ve cómo el precio medio de la vivienda de segunda mano baja un 3,4%, con un precio medio por metro cuadrado situado en 2.461 euros; y finalmente **rubí**, que a pesar de formar la terna de los municipios más baratos de los analizados, junto a terrassa y sabadell, ve caer sus precios a diferencia de las otras dos poblaciones. en concreto un 1,3%, lo que ha dejado el precio medio por metro cuadrado en 2.262 euros
- los municipios más caros actualmente en las comarcas de barcelona son, por este orden: sant cugat del valls, que a pesar de un ligero ascenso del 0,5% sigue manteniendo con fuerza un precio medio de

idealista.com

3.511 euros/m²; sant joan despí (1,4%; 3.176 euros/m²) y finalmente cornellà de llobregat (2,9%; 2.940 euros/m²)

precio por m2 en barcelona provincia

municipio	1-jul-04	25-sep-04	III trimestre	variación
badalona	2.498	2.725		9,1%
castelldefels	3.028	2.884		-4,8%
cornellà de llobregat	2.858	2.940		2,9%
hospitalet de llobregat	2.704	2.863		5,9%
rubí	2.292	2.262		-1,3%
sabadell	2.116	2.311		9,2%
sant andreu de la barca	2.383	2.412		1,2%
sant cugat del vallès	3.494	3.511		0,5%
sant joan despí	3.131	3.176		1,4%
terrassa	1.939	2.129		9,8%
viladecans	2.548	2.461		-3,4%
vilanova i la geltru	2.318	2.462		6,2%

nota del departamento de estudios de idealista.com:

- para la realización de este informe se han analizado únicamente aquellos municipios que han mantenido, durante el periodo de estudio, una media constante de 50 o más anuncios de viviendas en venta de segunda mano
- aquellos distritos que no alcanzaron esta media han sido obviados de la muestra de análisis obtenida

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 **13.373 viviendas (8.782 de madrid capital y 4.591 de 29 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 1 de julio y el 25 de septiembre de 2004

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 29 municipios de la comunidad autónoma, en los que idealista ha tenido una base de datos estable, como mínimo 50 inmuebles a lo largo de todo el periodo de análisis, que permita una suficiente estandarización de los resultados:

alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, alpedrete, aranjuez, boadilla del monte, brunete, ciempozuelos, collado villalba, colmenar viejo, coslada, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, mostoles, parla, pozuelo de alarcón, rivas-vaciamadrid, las rozas, san fernando de henares, san lorenzo de el escorial, san sebastián de los reyes, sevilla la nueva, torrejón de ardoz, tres cantos, valdemoro y villanueva del pardillo

evolución del precio por m²: madrid capital

el precio de la vivienda de segunda mano en madrid sube un 1,4% en el tercer trimestre del 2004

el precio medio por metro cuadrado sale a 3.673 €

por primera vez, el precio medio en madrid está más barato que barcelona

dos distritos caen de precio

- si tradicionalmente madrid había sido la capital más cara de españa, el tercer trimestre ha dado un vuelco en lo que a vivienda usada se refiere y es en barcelona donde actualmente sale un poco más caro comprar una casa de segunda mano, en concreto un 1,9% más

las altas subidas que se han venido produciendo durante los tres primeros trimestres del año en barcelona, con incrementos del 4,6% en el primer periodo, 3,8% en el segundo y 4,5% en el tercero, frente a incrementos mucho más moderados en madrid (2,2% en el primer trimestre, 0,5% en el segundo y 1,4% en el tercero) han conseguido que una vivienda de segunda mano en madrid cueste, con una media de 3.673 euros/m², un poco más barata que en barcelona, donde sale por 3.743 euros por metro cuadrado

- el incremento del 1,4% producido en el tercer trimestre del año en madrid supera claramente la subida del segundo trimestre, que fue del 0,5%, pero queda por debajo del resultado obtenido en los tres primeros meses del año, cuando se alcanzó un 2,2%

estos datos parecen confirmar, por un lado, el compás de espera que se produjo entre abril y junio en lo que a precios de vivienda de segunda mano en madrid se refiere: el 11-m, las elecciones y la llegada del gobierno socialista enfriaron temporalmente las subidas, que registraron un 0,5% en la pasada primavera

sin embargo, es importante considerar que si comparamos la subida del primer trimestre (2,2%) con la que se ha producido entre julio y septiembre (1,4%), parece apreciarse una evidente desaceleración en los porcentajes de subida, lo que nos permite augurar que no se alcanzarán los dos dígitos de subida anual, a diferencia de lo que ocurrió en años pasados. para 2004 los porcentajes serán casi con toda probabilidad mucho menores, especialmente si tenemos en cuenta que la subida en lo que va de año está situada en un 4,2%

- **dos distritos registran bajada de precios: moncloa y chamartín.**
en el primero se produce el dato más significativo ya que por segundo mes consecutivo los precios en moncloa vuelven a caer otra vez un 1,5%, dejando el precio medio por metro cuadrado en 3.765 euros en chamartín, por su parte, los precios caen un uno por ciento, dejando el metro cuadrado a 4.427 euros de media

- **siete distritos registran subidas por debajo del uno por ciento**
san blas y carabanchel apenas se movieron entre julio y septiembre, registrando ambos un escaso incremento del 0,1%, lo que deja el precio medio del metro cuadrado en 3.177 euros en san blas y 2.806 euros en carabanchel, respectivamente

les siguen: arganzuela (0,2%; 3.513 euros/m²), hortaleza (0,5%; 3.449 euros/m²), villaverde (0,5%; 2.578 euros/m²), vicálvaro (0,8%; 2.932 euros/m²) y el distrito centro (0,8%; 3.704 euros/m²)

- **tres distritos suben por encima del cuatro por ciento**
el distrito de latina es el que más sube entre julio y septiembre, registrando un aumento cercano al cinco por ciento (4,8%) y un precio medio por metro cuadrado de 2.838 euros. a pesar de esta fuerte subida, este distrito sigue siendo uno de los más económicos de la capital, y ocupa la sexta posición entre los más baratos

barajas y moratalaz registran idéntico incremento: 4,2%, aunque sus precios medios para vivienda de segunda mano difieren: 3.316 euros/m² en barajas y 3.119 euros/m² en moratalaz

- **un tercio de los distritos madrileños, los más baratos, por debajo de los tres mil euros por metro cuadrado**
7 distritos madrileños tienen un precio medio por debajo de tres mil euros y configuran el grupo de los más económicos: villaverde, que es el más barato de la capital (0,5%; 2.578 euros/m²); villa de vallecas (2,6%; 2.607 euros/m²), usera (2,6%; 2.794 euros/m²), carabanchel (0,1%; 2.806 euros/m²), puente de vallecas (3,7%; 2.808 euros/m²), latina (4,8%; 2.838 euros/m²) y vicálvaro (0,8%; 2.932 euros/m²)

- **tres distritos, los más caros, por encima de los cuatro mil euros por metro cuadrado**
solo en salamanca, chamberí y chamartín se sitúa el precio medio por encima de los cuatro mil euros por metro cuadrado

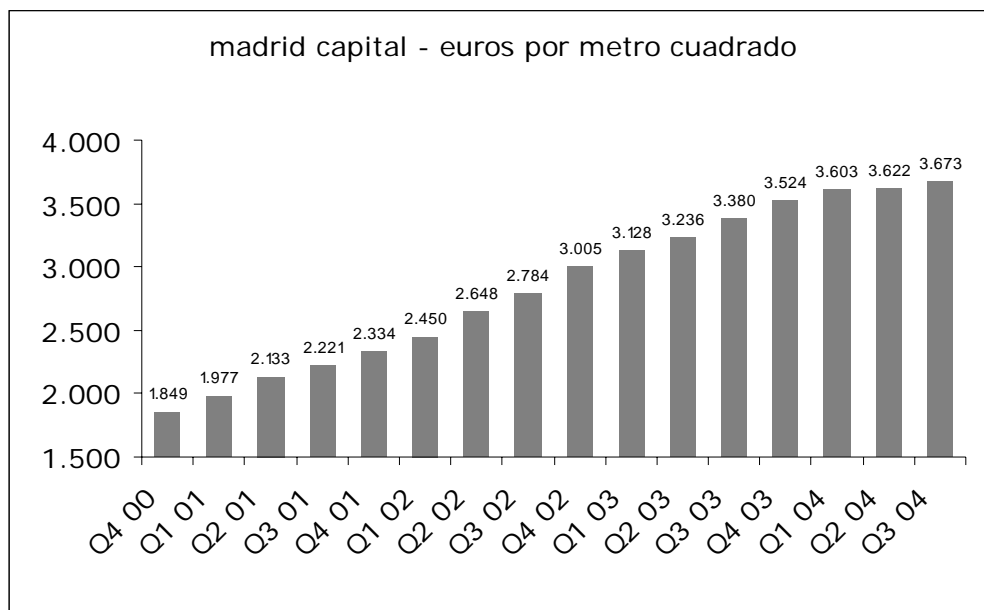
en concreto en salamanca, que actualmente es el más caro de la capital, el metro cuadrado sale de media a 4.519 euros, tras registrar entre julio y septiembre una subida del 1,8%. le sigue en precio chamberí (3,7%; 4.510 euros/m²) y chamartín (1%; 4.427 euros/m²)

retiro, aunque no alcanza los cuatro mil euros por metro cuadrado, se queda muy cerca tras su último incremento del 2,6%, lo que deja el metro cuadrado a 3.980 euros de media

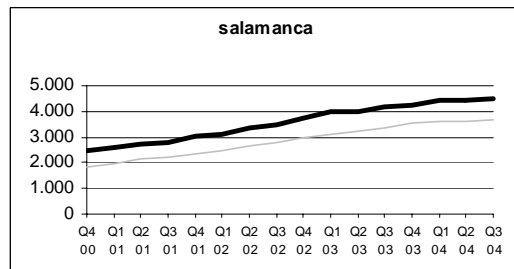
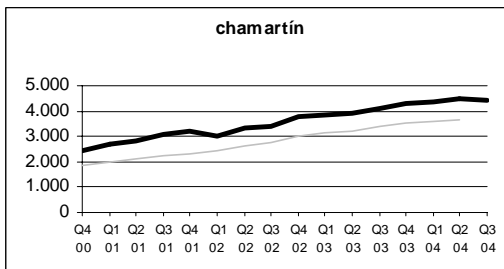
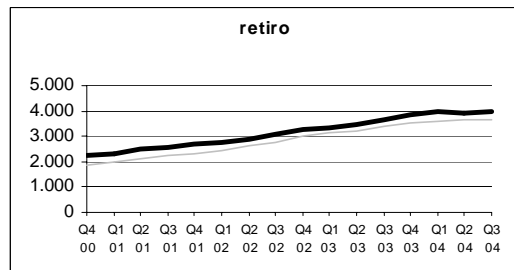
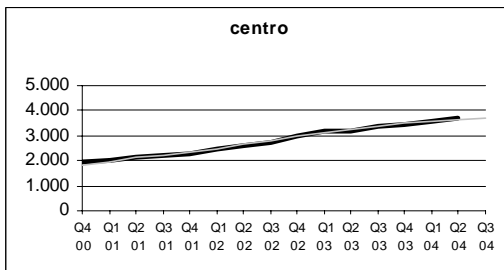
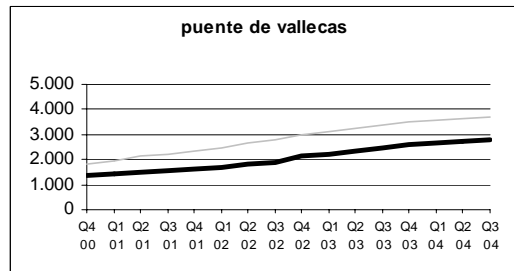
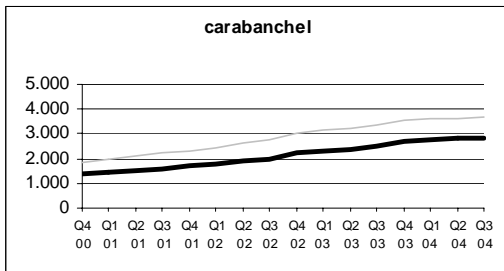
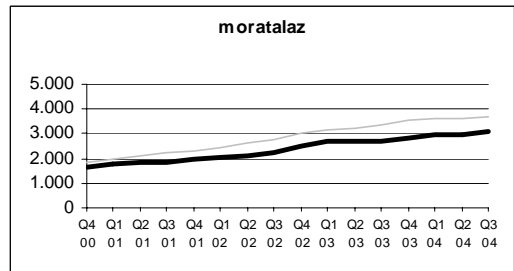
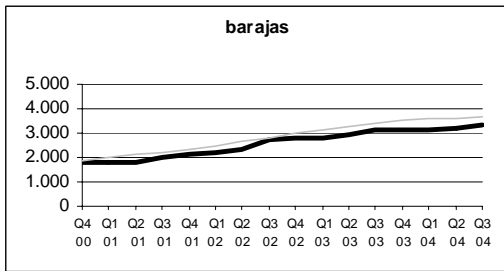
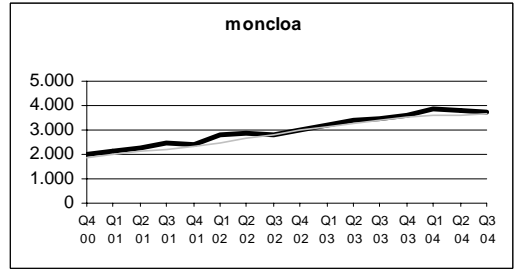
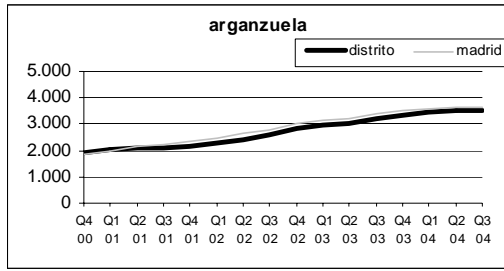
precio por m2 en madrid capital

distrito			variación
	1-jul-04	25-sep-04	III trimestre
arganzuela	3.505	3.513	0,2%
barajas	3.182	3.316	4,2%
carabanchel	2.802	2.806	0,1%
centro	3.675	3.704	0,8%
chamartín	4.470	4.427	-1,0%
chamberí	4.348	4.510	3,7%
ciudad lineal	3.529	3.585	1,6%
fuencarral	3.591	3.632	1,2%
hortaleza	3.433	3.449	0,5%
latina	2.708	2.838	4,8%
moncloa	3.822	3.765	-1,5%
moratalaz	2.992	3.119	4,2%
pueblo de vallecas	2.707	2.808	3,7%
retiro	3.881	3.980	2,6%
salamanca	4.440	4.519	1,8%
san blas	3.175	3.177	0,1%
tetuan	3.637	3.699	1,7%
usera	2.722	2.794	2,6%
vicálvaro	2.910	2.932	0,8%
villa de vallecas	2.540	2.607	2,6%
villaverde	2.565	2.578	0,5%
madrid capital (media)	3.622	3.673	1,4%

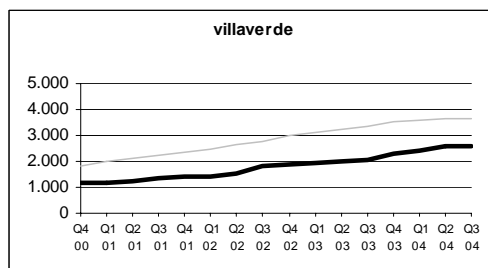
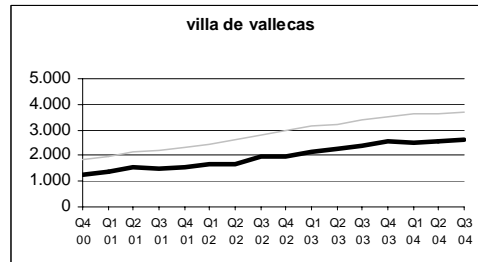
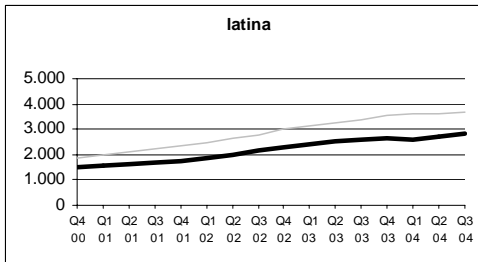
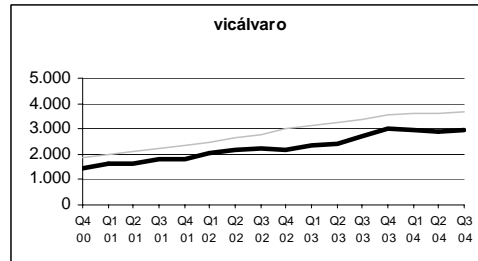
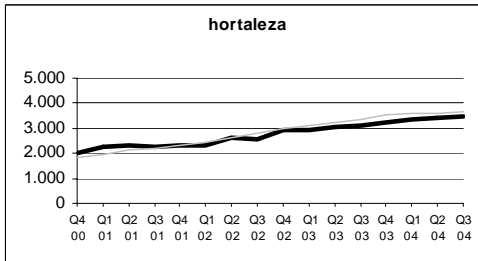
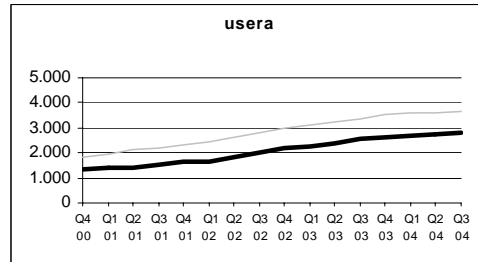
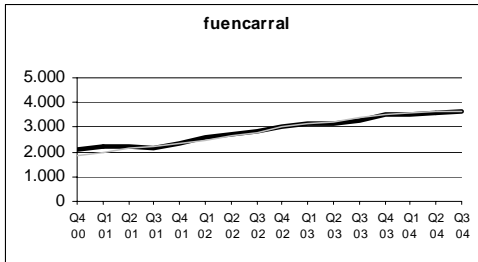
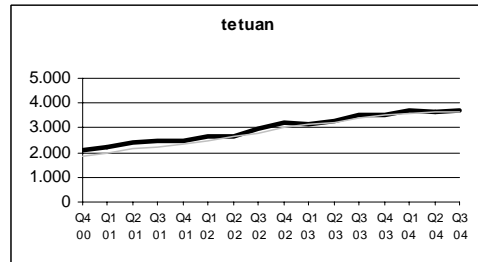
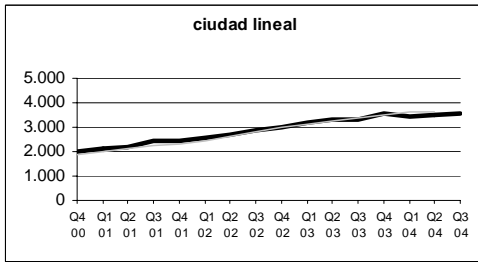
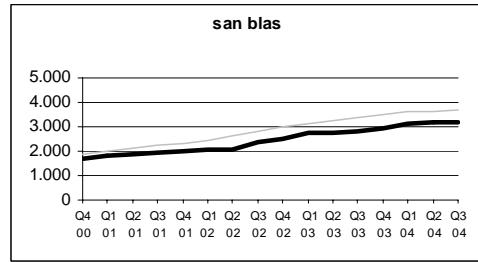
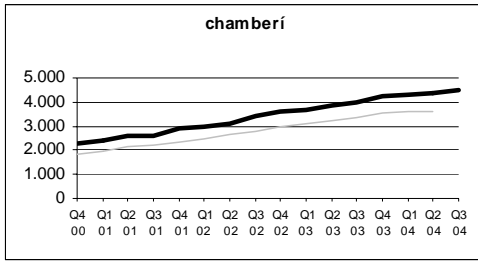
evolución histórica trimestral, 2000-2004



comparativa histórica por distritos en madrid, 2000-2004



comparativa histórica por distritos en madrid, 2000-2004



evolución del precio por m²: municipios de madrid

nueve municipios ven caer sus precios, mientras otros diez se quedan por debajo o al mismo nivel de subida que madrid capital

- **más de un tercio de los veintinueve municipios caen de precio** los más afectados son colmenar viejo y getafe, que registran unos decrementos del 2,5% y 2,1% respectivamente. el precio medio por metro cuadrado está situado actualmente en 2.361 euros en colmenar viejo y 2.604 euros en getafe

también cayeron los precios en **brunete** (-1,8%; 2.357 euros/m²), **alpedrete** (-0,9%; 2.325 euros/m²), **alcobendas** (-0,8%; 3.459 euros/m²), **las rozas** (-0,6%; 2.839 euros/m²), **rivas-vaciamadrid** (-0,6%; 2.254 euros/m²), **leganés** (-0,2%; 2.383 euros/m²) y **valdemoro** (-0,2%; 2.111 euros/m²)

por su parte alcalá de henares es el único municipio de los analizados que no ve variar su precio. con un 0% de incremento, mantiene a la entrada del otoño el mismo precio que tenía cuando llegó el verano, 2.237 euros por metro cuadrado

- **9 municipios registran subidas iguales o menores a madrid** si madrid capital subió en el tercer trimestre un 1,4%, nueve municipios de la comunidad, a pesar de obtener aumentos en sus variaciones entre julio y septiembre, se quedan o al nivel de madrid o, la mayoría, con incrementos inferiores. son: **galapagar** (0,1%; 2.124 euros/m²), **san lorenzo de el escorial** (0,6%; 2.261 euros/m²), **fuenlabrada** (0,7%; 2.063 euros/m²), **boadilla del monte** (0,8%; 2.959 euros/m²), **pozuelo de alarcón** (0,8%; 3.320 euros/m²), **alcorcón** (1,2%; 2.616 euros/m²) y **majadahonda** (1,3%; 2.971 euros/m²). **torrejón de ardoz** y **san fernando de henares**, al igual que madrid capital, suben un 1,4% y tienen un precio medio por metro cuadrado de 2.112 euros y 2.668 euros respectivamente
- **los dos municipios que más suben son san sebastián de los reyes y coslada**. en el primero, el incremento trimestral supone un 5,7% de subida y tiene actualmente el precio medio por metro cuadrado situado en 2.849 euros. en el caso de coslada la subida ha sido también fuerte, del 5,4%, y el precio medio está fijado en 2.577 euros/m²
- **los municipios más baratos son**, actualmente: aranjuez (2,7%; 1.886 euros/m²), ciempozuelos (2,6%; 1.903 euros/m²) y fuenlabrada
- **los municipios más caros de la comunidad de madrid**, todos situados por encima de los tres mil euros por metro cuadrado son: alcobendas, pozuelo de alarcón y tres cantos (3,9%; 3.068 euros/m²)

precio por m2 en madrid provincia

municipio	1-jul-04	25-sep-04	variación III trimestre
alcalá de henares	2.237	2.237	0,0%
alcobendas	3.487	3.459	-0,8%
alcorcón	2.584	2.616	1,2%
alpedrete	2.347	2.325	-0,9%
aranjuez	1.836	1.886	2,7%
boadilla del monte	2.936	2.959	0,8%
brunete	2.400	2.357	-1,8%
ciempozuelos	1.855	1.903	2,6%
collado villalba	2.134	2.177	2,0%
colmenar viejo	2.421	2.361	-2,5%
coslada	2.446	2.577	5,4%
fuenlabrada	2.049	2.063	0,7%
galapagar	2.121	2.124	0,1%
getafe	2.660	2.604	-2,1%
leganés	2.388	2.383	-0,2%
majadahonda	2.934	2.971	1,3%
móstoles	2.078	2.122	2,1%
parla	2.013	2.073	3,0%
pozuelo de alarcón	3.294	3.320	0,8%
rivas-vaciamadrid	2.267	2.254	-0,6%
rozas de madrid (las)	2.857	2.839	-0,6%
san fernando de henares	2.631	2.668	1,4%
san lorenzo de el escorial	2.247	2.261	0,6%
san sebastián de los reyes	2.695	2.849	5,7%
sevilla la nueva	2.161	2.196	1,7%
torrejón de ardoz	2.082	2.112	1,4%
tres cantos	2.952	3.068	3,9%
valdemoro	2.115	2.111	-0,2%
villanueva del pardillo	2.452	2.523	2,9%

nota del departamento de estudios de idealista.com:

- para la realización de este informe se han analizado únicamente aquellos municipios que han mantenido, durante el periodo de estudio, una media constante de 50 o más anuncios de viviendas en venta de segunda mano
- aquellos distritos que no alcanzaron esta media han sido obviados de la muestra de análisis obtenida

evolución anual 2004 del precio de la vivienda de segunda mano en barcelona y madrid



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

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	4
comunidad de madrid	11

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

especificando claramente en el texto del mensaje la dirección de correo electrónico donde quieres que te mandemos el informe

metodología y objetivos

este 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 2004

muestra del análisis: barcelona

para obtener la evolución del precio de segunda mano en barcelona a lo largo de 2004, se han analizado **4.446 viviendas**:

- 2.974 de barcelona capital
- 1.472 de 17 municipios de las comarcas

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y sus respectivos barrios, así como los siguientes 17 municipios: badalona, castelldefels, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, gavà, hospitalet de llobregat, rubí, sabadell, sant adrià de besòs, sant andreu de la barca, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa y viladecans

muestra del análisis: madrid

para obtener la evolución del precio de segunda mano en madrid a lo largo de 2004, se han analizado **14.450 viviendas**:

- 9.628 de la capital
- 4.822 de 27 municipios

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y sus respectivos barrios, así como los siguientes 27 municipios de la comunidad autónoma: alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, alpedrete, aranjuez, boadilla del monte, brunete, ciempozuelos, collado-villalba, colmenar viejo, coslada, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, móstoles, parla, pozuelo de alarcón, rivasa-vaciamadrid, las rozas de madrid, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, sevilla la nueva, torrejón de ardoz, torrelodones y tres cantos

para la realización de este informe se han analizado únicamente aquellos municipios de barcelona y madrid que han mantenido, durante el periodo de estudio, una media constante de 50 o más anuncios de viviendas en venta de segunda mano. Las poblaciones que no alcanzaron esta media han sido obviados de la muestra de análisis obtenida

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 2003 y el 31 de diciembre de 2004, 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, en concreto: precio, metros cuadrados y no duplicidad, es decir, no hay anuncios repetidos de la misma

vivienda y por lo tanto ninguna vivienda ha sido contabilizada más de una vez para su análisis en este informe

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 ha tenido en cuenta la clasificación estándar de idealista: ático, piso, estudio y dúplex

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. esta desproporción se ha medido mediante el cálculo de la desviación típica (método "sesgado" o "n") del precio medio por metro cuadrado para cada distrito o municipio según corresponda, y descartando aquellos inmuebles cuyo precio medio por metro cuadrado supere una desviación típica por encima de la media

el informe idealista está elaborado con precios de oferta, es decir, todos 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 y que por lo tanto representan los datos más frescos y actuales del mercado

en esta época de negociaciones generalizadas, los precios medios de este informe no tienen por qué coincidir con el precio final de la operación que se cierre entre comprador y vendedor, que puede ser más bajo de lo que al vendedor le gustaría, del precio que inicialmente puso a su vivienda y por lo tanto de los precios medios recogidos y publicados en este 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 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 de segunda mano en los mercados de barcelona y madrid, correspondiente al 1^{er} trimestre de 2005, se publicará en la primera quincena de abril - 05

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

evolución del precio por m²: barcelona capital

el precio medio de la vivienda en barcelona capital se incrementó un 18,3% durante el año 2004. esta fortísima subida fue incluso superior a la registrada por los precios en 2003, cuando subieron un 16%

el precio medio por metro cuadrado está situado actualmente en 3.905 euros

- **barcelona, la capital más cara de españa:** si ya en el tercer trimestre de 2004 barcelona superó por primera vez a madrid -que tradicionalmente había sido la capital con los precios más altos-, el cuarto trimestre y el cierre del año ha confirmado esta trayectoria y barcelona termina 2004 con un precio medio situado en 3.905 euros/m² y una subida del 18,3%, a diferencia de madrid que sube un 7,5% y mantiene el metro cuadrado en 3.787 euros

por otra parte, a pesar de las previsiones que se esperaban moderadas para este año, barcelona ha roto la proyección de desaceleración en los incrementos de sus precios. si en 2002 la subida fue del 30,2% y en 2003 el incremento registrado fue del 16%, durante el año 2004, con un índice del 18,3%, se ha superado el ejercicio anterior aunque sin alcanzar los niveles de hace dos años

- **todos los distritos de barcelona experimentaron fuertes subidas de dos dígitos durante 2004**, la mayoría superiores al 15%. solamente en tres distritos los precios subieron por debajo: ciutat vella, horta-guinardó y nou barris, donde el incremento fue del 13,3% en los dos primeros casos y del 14,2% en nou barris
- **la subida más pronunciada se produjo en sant martí, donde los precios se incrementaron un 24,3%**. desde hace varios años la fisonomía de este distrito está cambiando radicalmente gracias a proyectos como el barrio de lujo diagonal mar y el parque tecnológico 22@. y eso se está notando y cómo en los precios. además en 2004 sant martí alojó (junto al municipio de sant adrià de besòs) el desarrollo del fórum de las culturas, lo que ha supuesto un empujón más para que el precio medio de la vivienda usada se sitúe en 3.825 euros por metro cuadrado
- también es llamativa la fuerte subida del 19,6% experimentada por **sarrià-sant gervasi**, que durante 2003 tuvo una subida muy inferior, del 5,7%, y mantiene su liderazgo como el distrito más caro de barcelona, con un precio medio de 4.727 euros por metro cuadrado
- **sants-montjuic** experimentó igualmente durante 2004 una fuerte subida de precios cifrada en un 19,4%. curiosamente, en 2003 este distrito se encontraba entre los tres donde menos habían subido los

precios, un 11,1%. el precio del metro cuadrado está actualmente situado en sants en 3.470 euros

- **el distrito más económico de barcelona es nou barris**, donde a pesar de registrar una subida anual del 14,2%, el precio medio es el más moderado de toda la capital, al quedar situado en los 3.042 euros por metro cuadrado
- tras nou barris, los distritos más económicos de barcelona son horta guinardó (13,3%; 3.285 euros/m²) y sant andreu (17,5%; 3.371 euros/m²)
- tras sarrià-sant gervasi, los distritos más caros de barcelona son les corts (17,7%; 4.539 euros/m²), eixample (13,3%; 4.200 euros/m²) y gràcia (17%; 4.001 euros/m²). en este último distrito por primera vez se supera la media de 4.000 euros por metro cuadrado
- **entre los barrios de barcelona, resulta llamativo el incremento en 2004 del barrio de la barceloneta, donde subieron un 41,5%** esta subida puede estar motivada por la cada vez más frecuente rehabilitación de viviendas antiguas de 35 a 50 metros cuadrados, que son un poderoso reclamo para jóvenes por su ubicación junto al mar. el metro cuadrado de este barrio de ciutat vella está actualmente situado en 4.532 euros, y aunque es un precio muy elevado, la vivienda media es habitualmente un piso de pocos metros, por lo que el precio final puede resultar más asequible en este barrio que en otras zonas de la ciudad
- **el segundo incremento más llamativo fue el de poble nou**, donde los precios subieron un 38,3% y un precio medio de 4.482 euros/m² poble nou, el barrio donde se encuentra la zona de lujo diagonal mar, lleva varios años inmerso en un proceso de rehabilitación de sus zonas más degradadas y además el fórum de las culturas se celebró en su extremo más este, en el límite con el vecino municipio de sant adrià del besòs
- **solamente en dos barrios los precios subieron por debajo del 10% durante 2004: parc**, en el distrito de ciutat vella, donde la subida fue de un 7,5% y el precio medio se sitúa en 3.734 euros/m², y **horta**, en el distrito de horta guinardó, con una subida del 9,7% y un precio medio situado en 3.115 euros/m²
- **el barrio más caro de barcelona es pedralbes**, en el distrito de les corts, donde el precio medio es de 5.770 euros/m². le siguen los barrios de sarrià (12,7%; 4.996 euros/m²), sant gervasi (23,5%; 4.700 euros/m²) y dreia eixample (24,3%; 4.587 euros/m²)
- **el barrio más barato es vall d'hebrón**, en el distrito de horta-guinardó, donde el precio medio está situado en 2.802 euros/m². sólo hay dos barrios más donde el precio medio no supera los 3.000 euros por metro cuadrado: ciutat meridiana-vallbona (22,4%; 2.832 euros/m²) y roquetes-verdum (10,2%; 2.995 euros/m²), ambos en el distrito de nou barris

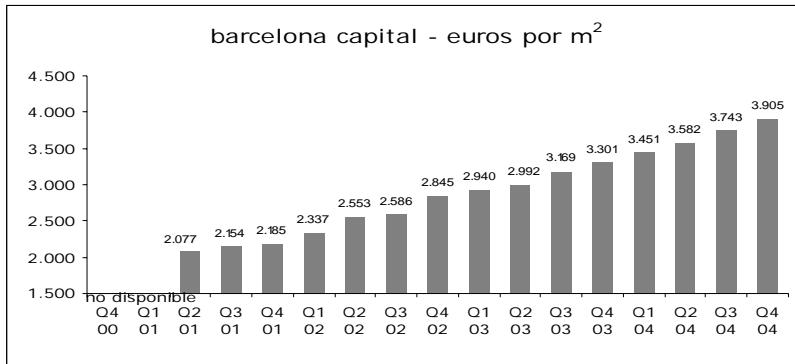
precio por m2 en barcelona capital

distrito	31-dic-02	31-dic-03	30-sep-04	31-dic-04	incremento IV trimestre	incremento anual 03-04	incremento anual 02-03
ciutat vella	2.491	3.183	3.484	3.607	3,6%	13,3%	27,8%
eixample	3.104	3.546	4.018	4.200	4,5%	18,4%	14,3%
gràcia	2.845	3.421	3.763	4.001	6,3%	17,0%	20,2%
horta guinardó	2.491	2.899	3.253	3.285	1,0%	13,3%	16,4%
les corts	3.533	3.858	4.147	4.539	9,4%	17,7%	9,2%
nou barris	2.207	2.664	2.977	3.042	2,2%	14,2%	20,7%
sant andreu	2.399	2.869	3.163	3.371	6,6%	17,5%	19,6%
sant martí	2.653	3.077	3.593	3.825	6,5%	24,3%	16,0%
sants-montjuic	2.614	2.905	3.331	3.470	4,2%	19,4%	11,1%
sarrià-sant gervasi	3.740	3.953	4.484	4.727	5,4%	19,6%	5,7%

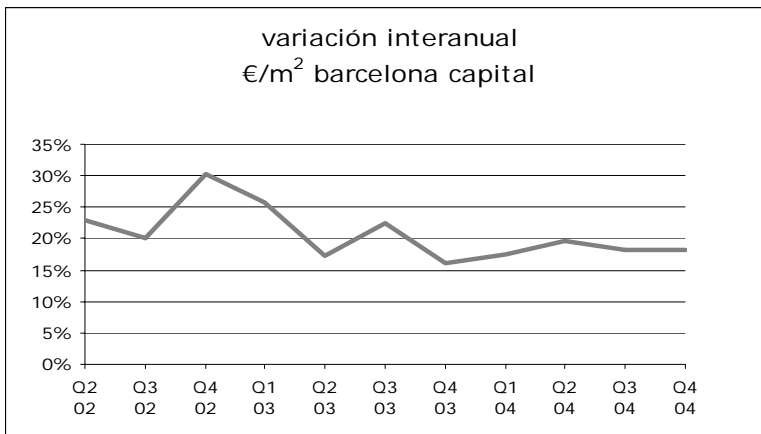
barcelona capital (media)

31-dic-02	31-dic-03	30-sep-04	31-dic-04	incremento IV trimestre	incremento anual 03-04	incremento anual 02-03
2.845	3.301	3.743	3.905	4,3%	18,3%	16,0%

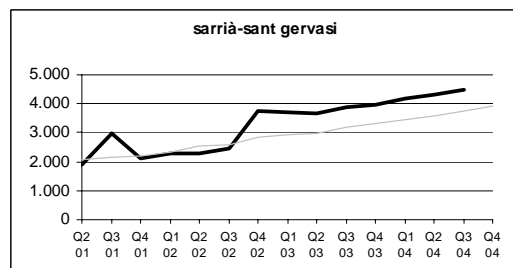
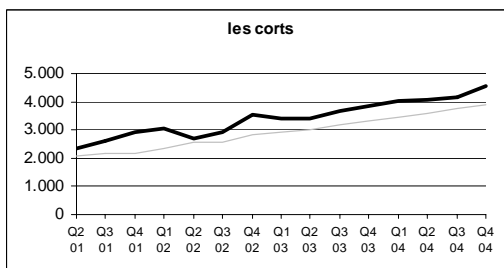
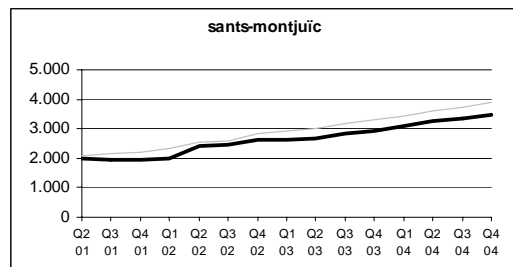
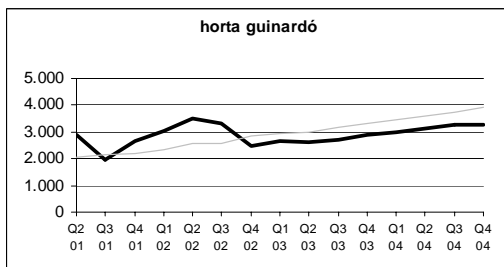
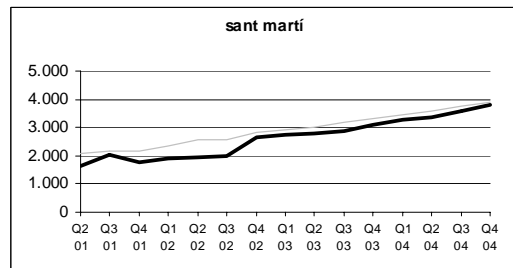
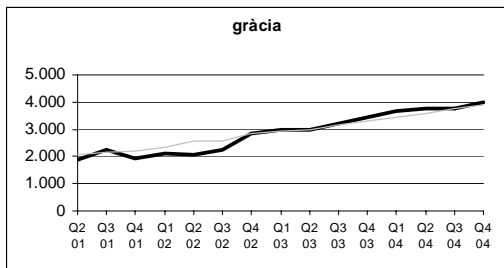
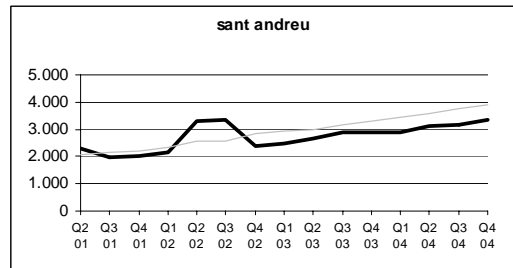
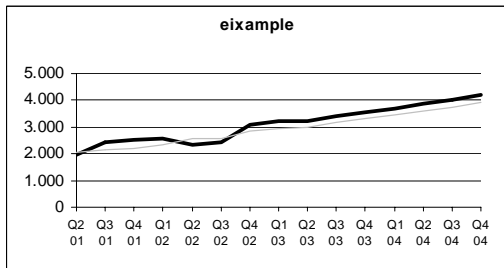
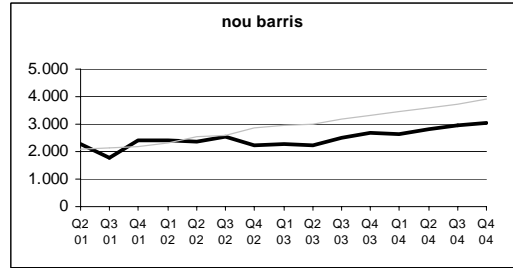
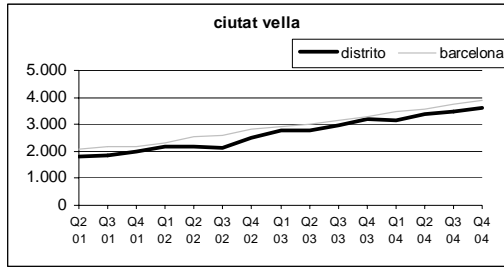
evolución histórica de precios, trimestral, 2000-2004



evolución histórica porcentual, interanual, 2002-2004



comparativa por distritos en barcelona, 2001-2004



barcelona, barrio a barrio

precio por m2 barrios en barcelona capital

distrito	barrio	31-dic-03	31-dic-04	incremento anual 03-04
ciutat vella		3.183	3.607	13,3%
	barceloneta	3.203	4.532	41,5%
	gòtic	3.235	3.681	13,8%
	parc	3.473	3.734	7,5%
	raval	3.001	3.307	10,2%
eixample		3.546	4.200	18,4%
	dreta eixample	3.689	4.587	24,3%
	esquerra eixample	3.691	4.281	16,0%
	estació nord	3.421	3.808	11,3%
	sagrada familia	3.378	3.901	15,5%
	sant antoni	3.406	3.889	14,2%
gràcia		3.421	4.001	17,0%
	gràcia	3.519	3.983	13,2%
	vallcarca	3.116	3.792	21,7%
horta guinardó		2.899	3.285	13,3%
	guinardó	3.005	3.469	15,5%
	horta	2.838	3.115	9,7%
	vall d'hebron	n.d	2.802	n.a
les corts		3.858	4.539	17,7%
	les corts	3.718	4.278	15,0%
	pedralbes	4.606	5.770	25,2%
nou barris		2.664	3.042	14,2%
	ciutat meridiana-vallbona	2.314	2.832	22,4%
	roquetes-verdum	2.717	2.995	10,2%
	vilapicina-turó de la peira	2.659	3.309	24,5%
sant andreu		2.869	3.371	17,5%
	bon pastor	n.d	3.438	n.a
	congrés	n.d	n.d	n.a
	sagrera	2.999	3.445	14,9%
	sant andreu	2.990	3.548	18,7%
	trinitat vella	2.139	n.d	n.a
sant martí		3.077	3.825	24,3%
	barri besòs	2.658	3.233	21,6%
	clot	3.162	3.683	16,5%
	fort pius	3.227	3.996	23,8%
	poble nou	3.241	4.482	38,3%
	verneda	2.735	3.244	18,6%
sants-montjuïc		2.905	3.470	19,4%
	bordeta-hostafrancs	3.082	3.541	14,9%
	font de la guatlla	3.075	3.396	10,4%
	poble-sec	3.001	3.360	11,9%
	sants	2.782	3.587	28,9%
	zona franca-port	2.593	3.049	17,6%
	montjuïc	n.d	n.d	n.a
sarrià-sant gervasi		3.953	4.727	19,6%
	sant gervasi	3.806	4.700	23,5%
	sarrià	4.431	4.996	12,7%
	vallvidrera-les planes	n.d	n.d	n.a

evolución del precio por m²: municipios de barcelona

durante 2004 los precios de la vivienda de segunda mano subieron con fuerza en los municipios de barcelona en porcentajes que oscilaron, en su mayoría, entre un 10% y un 30%

- hubo un municipio, **terrassa** donde el incremento fue incluso muy superior. los precios subieron un 42% entre diciembre de 2003 y diciembre de 2004. de todas formas, terrassa sigue siendo el municipio más económico de los diecisiete localidades barcelonesas analizadas. su precio medio se sitúa en 2.250 euros por metro cuadrado, todavía bastante más bajo que el precio de los demás municipios
- **5 municipios también sufrieron fuertes incrementos:** sant feliu de llobregat (28,5%; 3.176 euros/m²), cornellà de llobregat (26,8%; 3.217 euros/m²), sant andreu de la barca (25,6%; 2.632 euros/m²), sabadell (25,3%; 2.370 euros/m²) y santa coloma de gramenet (24,9%; 2.638 euros/m²)
- **las menores subidas se produjeron en gavà** (0,4%; 2.983 euros/m²) **y sant adrià de besòs** (6,4%; 2.545 euros/m²). el caso de gavà es llamativo ya que fue el municipio donde más subieron los precios a lo largo de 2003 con un incremento del 39%. la virtual congelación de la subida a lo largo de 2004 parece apuntar un "techo" en los precios de esta localidad barcelonesa
- **los cinco municipios más caros superan ampliamente la barrera de los 3.000 euros por metro cuadrado:** sant cugat del vallès (15,4%; 3.786 euros/m²), sitges (10,5%; 3.650 euros/m²) y tres localidades de la comarca del baix llobregat: esplugues (18,9%; 3.402 euros/m²), sant feliu (3.176 euros/m²) y cabe destacar el fuerte aumento de cornellà (3.217 euros/m²)
- después de terrassa, sabadell, es el municipio donde los precios son más económicos, con un precio medio de 2.370 euros por metro cuadrado. el tercer municipio más económico es sant adrià de besòs donde el metro cuadrado cuesta de media 2.545 euros

precio por m2 en barcelona provincia

municipios	31-dic-02	31-dic-03	30-sep-04	31-dic-04	incremento IV trimestre	incremento anual 03-04	incremento anual 02-03
badalona	1.892	2.358	2.725	2.773	1,8%	17,6%	24,6%
castelldefels	2.228	2.592	2.884	2.946	2,2%	13,7%	16,4%
cornellà de llobregat	2.174	2.538	2.940	3.217	9,4%	26,8%	16,7%
esplugues de llobregat	2.710	2.863	3.236	3.403	5,2%	18,9%	5,6%
gavà	2.138	2.972	2.687	2.983	11,0%	0,4%	39,0%
hospitalet de llobregat	2.294	2.514	2.863	2.895	1,1%	15,2%	9,6%
rubí	1.660	2.238	2.262	2.565	13,4%	14,6%	34,8%
sabadell	1.642	1.892	2.311	2.370	2,6%	25,3%	15,2%
sant adrià de besòs	n.d.	2.393	2.358	2.545	7,9%	6,4%	n.a.
sant andreu de la barca	n.d.	2.095	2.412	2.632	9,1%	25,6%	n.a.
sant boi de llobregat	1.875	2.363	2.299	2.690	17,0%	13,8%	26,0%
sant cugat del vallès	3.119	3.279	3.511	3.786	7,8%	15,4%	5,1%
sant feliu de llobregat	2.100	2.471	2.992	3.176	6,1%	28,5%	17,7%
santa coloma de gramenet	1.962	2.112	2.631	2.638	0,3%	24,9%	7,7%
sitges	3.001	3.303	3.777	3.650	-3,3%	10,5%	10,1%
terrassa	1.466	1.581	2.129	2.250	5,7%	42,3%	7,9%
viladecans	1.976	2.440	2.461	2.701	9,7%	10,7%	23,5%

nota del departamento de estudios de idealista.com:

- para la realización de este informe se han analizado únicamente aquellos municipios que han mantenido, durante el periodo de estudio, una media constante de 50 o más anuncios de viviendas en venta de segunda mano
- aquellas poblaciones que no alcanzaron esta media han sido obviados de la muestra de análisis obtenida

evolución del precio por m²: madrid capital

el precio medio de la vivienda de segunda mano en madrid capital experimentó una subida del 7,5% durante 2004

el precio medio del metro cuadrado se sitúa en 3.787 euros

- **por primera vez, subida de un solo dígito.** tras las fortísimas subidas de dos dígitos producidas en años anteriores, **2004 se cierra en madrid con un incremento del 7,5%**, muy por encima de la inflación pero claramente alejado de los niveles a los que se había acostumbrado el mercado: en 2001 se produjo, en madrid capital, un incremento del 26,2%; en 2002 incluso subió hasta el 28,7% para reducirse al 17,3% en 2003

madrid sube pero mucho menos que barcelona. a diferencia de barcelona, donde los precios se han mantenido fuertes e incluso han registrado importantes subidas (del 18,3%, incluso por encima del índice producido en 2003 cuando los precios subieron un 16%), madrid ha iniciado en 2004 la senda de la desaceleración y la moderación de las subidas de precio, lo que le ha provocado la pérdida del liderazgo de madrid como la capital más cara de españa a favor de barcelona. actualmente el metro cuadrado en madrid se sitúa en 3.787 euros, mientras que en barcelona sube hasta los 3.905 euros/m²

- **villaverde es el distrito donde más subieron los precios durante 2004, un 18,5%**, debido probablemente a que también villaverde es el distrito más económico de la capital, con un precio medio a gran distancia de los demás distritos, 2703 euros/m²
- **solo tres de los 21 distritos madrileños registran incrementos superiores al 10%.** a diferencia del año 2003, cuando excepto tetuán (9,4%) todos los demás distritos madrileños registraron subidas de dos dígitos, este año sólo hay tres distritos donde los precios subieron por encima de un 10%: el ya mencionado distrito de villaverde, centro (13,2%; 3.870 euros/m²) y latina (11,1%; 2.970 euros/m²)
- **dos distritos madrileños tienen subidas por debajo o en el entorno de la inflación registrada en 2004, situada en el 3,2%.** ciudad lineal y vicálvaro subieron un 1,1% y un 3,3% respectivamente. actualmente ciudad lineal tiene un precio medio por metro cuadrado situado en 3.581 euros y vicálvaro lo fija en 3.105 euros el caso de vicálvaro es especialmente llamativo debido al fuerte incremento que este distrito registró en 2003, del 37,8%, que puede haber influido en la contención que a lo largo de todo el año 2004 ha tenido este distrito madrileño

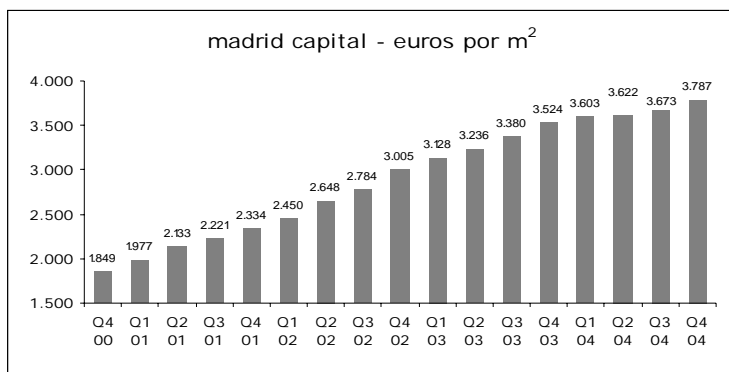
- **hay cuatro distritos en la capital donde el precio medio supera los 4.000 euros por metro cuadrado**
el más caro es el distrito de salamanca, con un precio de 4.610 euros por metro cuadrado y una subida anual del 8,9%. le siguen chamartín (4,7%; 4.526 euros/m²), chamberí (6,7%; 4.523 euros/m²) y retiro (6,3%; 4.089 euros/m²). llama la atención que a excepción de salamanca, los distritos actualmente más caros han subido en el año 2004 por debajo de la media de la capital (7,5%), tras "tirar" de los precios medios en ejercicios anteriores, como el 2003, cuando salamanca registró subidas del 14,2%, chamartín marcó un 14,5%, chamberí un 18,2% y retiro un 18,2%. quizá debido a estas fuertes subidas y a los altos precios pedidos en estas zonas, los incrementos en el 2004 han sido contenidos y moderados
- **en los distritos más económicos el precio medio no llega a 3.000 euros por metro cuadrado:** villaverde (2.703 euros/m²), villa de vallecas (5,9%; 2.705 euros/m²), usera (6,3%; 2.756 euros/m²), puente de vallecas (7,7%; 2.799 euros/m²), carabanchel (5,9%; 2.827 euros/m²) y latina (2.970 euros/m²)
- **en cuanto a los barrios de madrid**, el incremento más llamativo durante 2004 se produjo en san pascual, en el distrito de ciudad lineal, donde los precios de segunda mano subieron un 32,1%
- después de san pascual, aravaca, en el distrito de moncloa, es el barrio donde más subieron los precios durante 2004, un 21,2%. también son llamativas las subidas en tres barrios del distrito de villaverde, el más económico de la ciudad. los ángeles, los rosales y san andrés subieron respectivamente un 20,2%, 18,3% y 19,9%
- en el extremo opuesto, **hay siete barrios donde los datos reflejan caídas de precio**. estos barrios son imperial (distrito de arganzuela), que registra una caída de -2,3%; nueva españa (distrito de chamartín), con una caída de -1,4%; colina y concepción (ambos en el distrito de ciudad lineal) se sitúan en -2,1% y -5,4 respectivamente; piovera (distrito de hortaleza) cae un -3,1% mientras que jerónimos (distrito de retiro) lo hace con un -1,5%
- **recoletos, en el distrito de salamanca y el barrio más caro de madrid, apenas desciende un -0,7%** y se mantiene con un precio medio por metro cuadrado situado en 5.376 euros
- **los otros tres barrios donde el precio medio supera los 5.000 euros por metro cuadrado son: castellana** (salamanca) con 5.376 euros/m², **el viso** (chamartín) con 5.173 euros/m² y **almagro** (chamberí) con 5.141 euros/m²
- **el barrio con el precio medio más bajo es san cristóbal, en el distrito de villaverde:** 2.359 euros/m² y una subida del 11,3%, es el barrio de villaverde donde menos se incrementaron los precios durante 2004
- el segundo barrio donde se encuentran los precios más bajos es orcasitas (6,6%; 2.466 euros/m²) en el distrito de usera. santa

eugenia, en el distrito de villa de vallecas es el tercer barrio más económico (3,6%; 2.587 euros/m²)

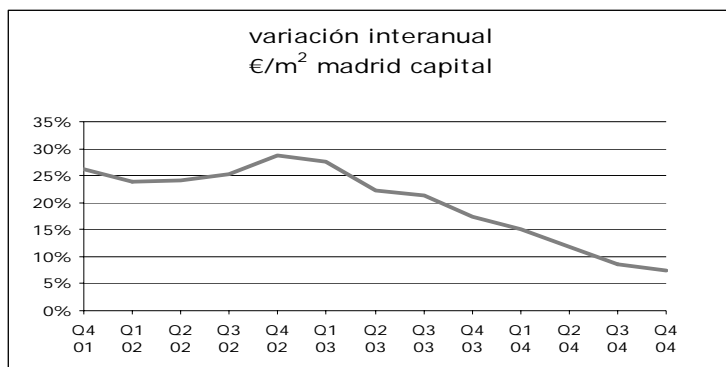
precio por m2 en madrid capital

distrito	31-dic-02	31-dic-03	30-sep-04	31-dic-04	incremento IV trimestre	incremento anual 03-04	incremento anual 02-03
arganzuela	2.841	3.363	3.513	3.637	3,5%	8,2%	18,4%
barajas	2.773	3.157	3.316	3.443	3,8%	9,0%	13,9%
carabanchel	2.213	2.670	2.806	2.827	0,7%	5,9%	20,6%
centro	2.983	3.418	3.704	3.870	4,5%	13,2%	14,6%
chamartín	3.774	4.321	4.427	4.526	2,2%	4,7%	14,5%
chamberí	3.586	4.237	4.510	4.523	0,3%	6,7%	18,2%
ciudad lineal	3.014	3.541	3.585	3.581	-0,1%	1,1%	17,5%
fuencarral	3.002	3.511	3.632	3.666	0,9%	4,4%	16,9%
hortaleza	2.949	3.257	3.449	3.575	3,7%	9,8%	10,5%
latina	2.319	2.674	2.838	2.970	4,6%	11,1%	15,3%
moncloa	3.028	3.595	3.765	3.898	3,5%	8,4%	18,7%
moratalaz	2.476	2.859	3.119	3.134	0,5%	9,6%	15,5%
puente de vallecas	2.118	2.599	2.808	2.799	-0,3%	7,7%	22,7%
retiro	3.257	3.848	3.980	4.089	2,7%	6,3%	18,1%
salamanca	3.709	4.235	4.519	4.610	2,0%	8,9%	14,2%
san blas	2.509	2.940	3.177	3.224	1,5%	9,7%	17,2%
tetuan	3.234	3.539	3.699	3.831	3,6%	8,2%	9,4%
usera	2.173	2.592	2.794	2.756	-1,3%	6,3%	19,3%
vicálvaro	2.182	3.007	2.932	3.105	5,9%	3,3%	37,8%
villa de vallecas	1.992	2.556	2.607	2.705	3,8%	5,9%	28,3%
villaverde	1.857	2.281	2.578	2.703	4,8%	18,5%	22,8%
madrid capital (media)	3.005	3.524	3.673	3.787	3,1%	7,5%	17,3%

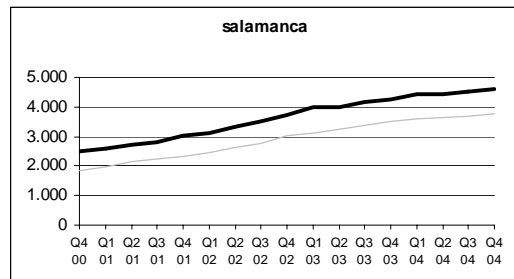
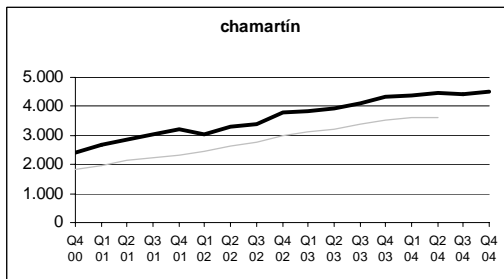
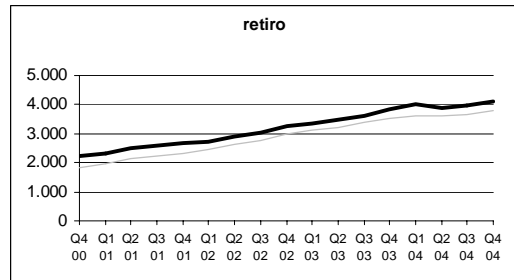
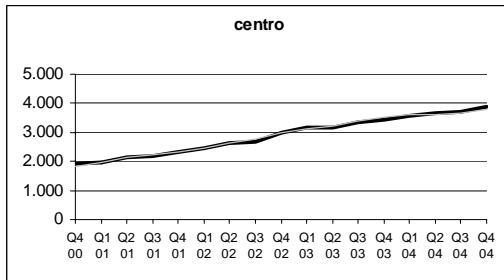
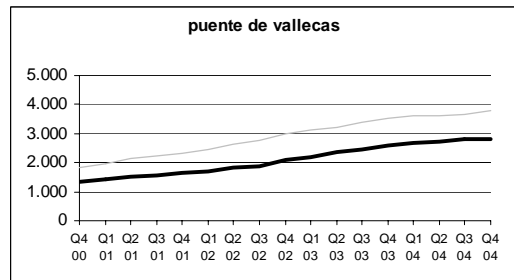
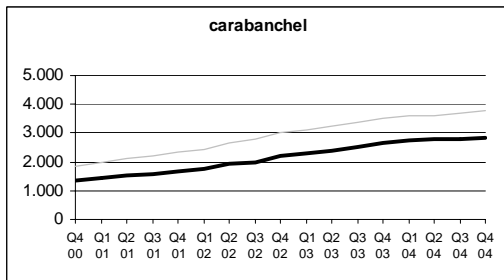
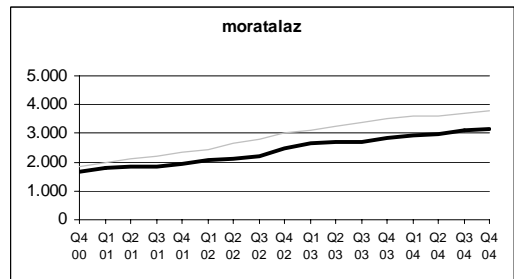
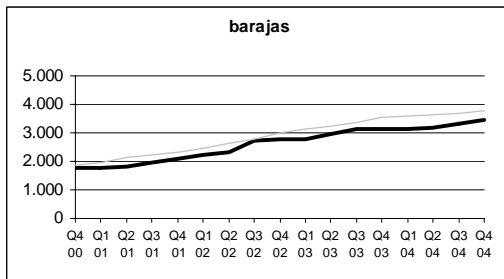
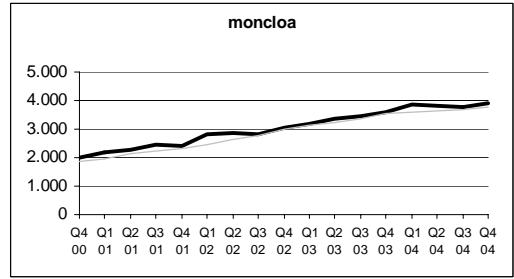
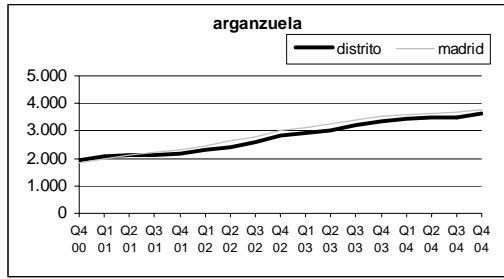
evolución histórica trimestral, 2000-2004



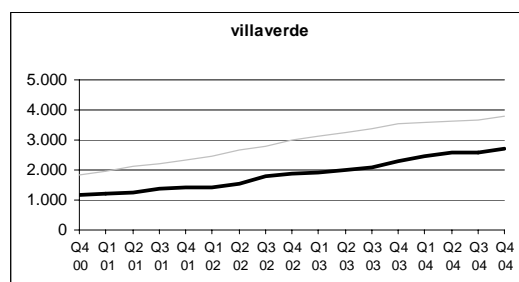
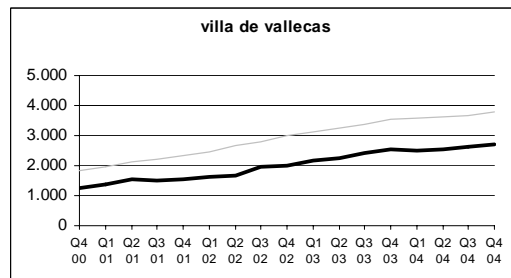
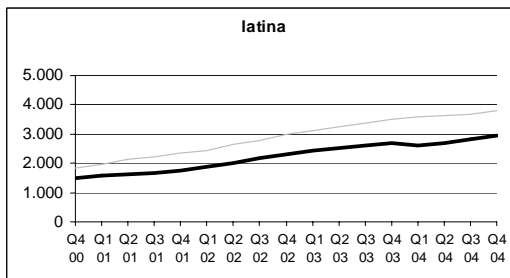
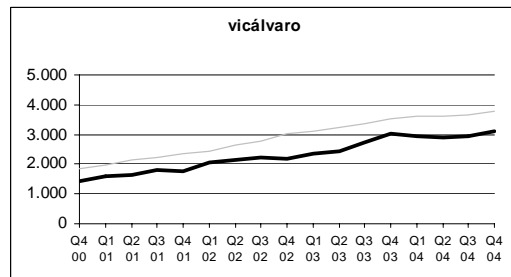
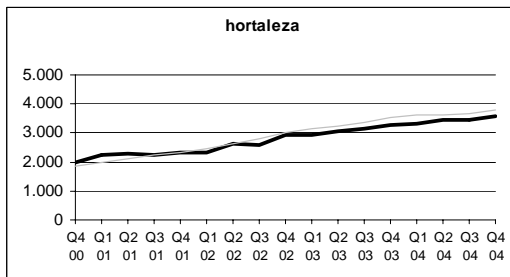
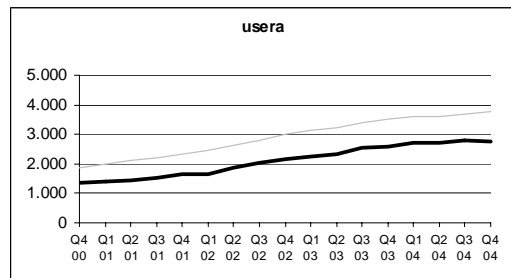
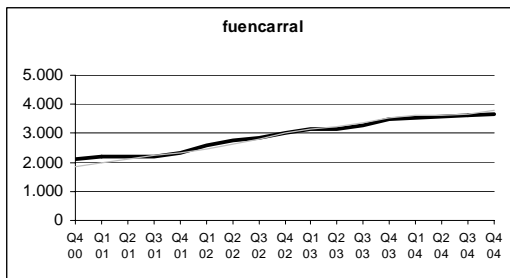
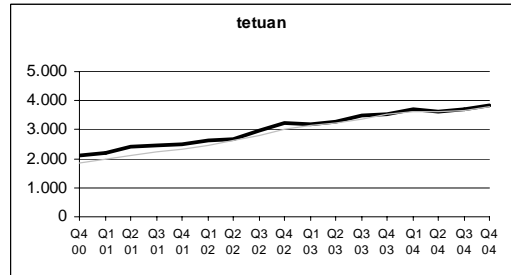
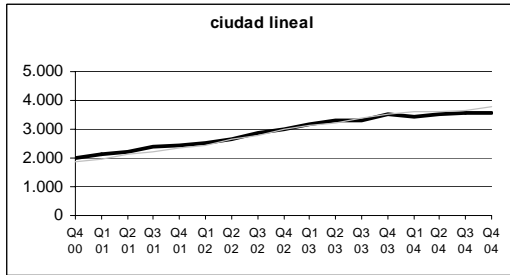
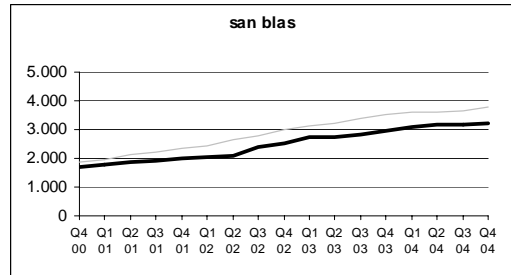
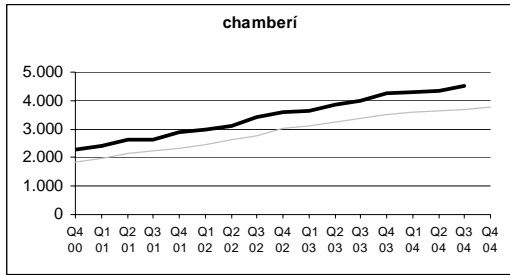
evolución histórica porcentual interanual, 2001-2004



comparativa por distritos en madrid, 2000-2004



comparativa por distritos en madrid, 2000-2004



madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

distito	barrio	31-dic-03	31-dic-04	incremento anual 03-04
arganzuela		3.363	3.637	8,2%
	acacias	3.506	3.793	8,2%
	atocha	3.245	n.d	n.a
	chopera	3.222	3.434	6,6%
	delicias	3.279	3.751	14,4%
	imperial	3.591	3.507	-2,3%
	legazpi	3.320	3.714	11,9%
	palos de moquer	3.297	3.497	6,1%
barajas		3.157	3.443	9,0%
	aeropuerto	n.d	n.d	n.a
	alameda de osuna	2.812	3.226	14,7%
	casco histórico de barajas	2.865	3.218	12,3%
	corralejos	3.685	3.959	7,4%
	timón	2.905	3.389	16,7%
carabanchel		2.670	2.827	5,9%
	abrantes	2.703	2.858	5,7%
	buena vista	2.728	2.840	4,1%
	comillas	2.643	2.851	7,8%
	opañel	2.749	2.844	3,5%
	puerta bonita	2.491	2.771	11,2%
	san isidro	2.549	2.869	12,6%
	vista alegre	2.675	2.784	4,0%
centro		3.418	3.870	13,2%
	cortes	3.683	4.107	11,5%
	embajadores	3.022	3.401	12,5%
	justicia	3.736	4.151	11,1%
	palacio	3.605	4.128	14,5%
	sol	3.502	4.029	15,1%
	universidad	3.352	3.857	15,1%
chamartín		4.321	4.526	4,7%
	castilla	3.806	4.076	7,1%
	ciudad jardín	3.827	4.009	4,8%
	el viso	4.432	5.173	16,7%
	hispanoamérica	4.462	4.852	8,8%
	nueva españa	5.003	4.935	-1,4%
	prosperidad	3.720	3.869	4,0%
chamberí		4.237	4.523	6,7%
	almagro	5.057	5.141	1,7%
	arapiles	4.010	4.369	9,0%
	gatzambide	4.046	4.293	6,1%
	ríos rosas	4.297	4.403	2,5%
	trafalgar	4.107	4.501	9,6%
	vallehermoso	4.201	4.445	5,8%
ciudad lineal		3.541	3.581	1,1%
	atalaya	4.127	4.529	9,7%
	colina	4.165	4.079	-2,1%
	concepción	3.939	3.727	-5,4%
	costillares	3.624	3.782	4,4%
	pueblo nuevo	2.987	3.117	4,3%
	quintana	3.371	3.403	0,9%
	san juan bautista	4.042	4.567	13,0%
	san pascual	3.327	4.397	32,1%
	ventas	3.059	3.162	3,4%

madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

distrito	barrio	31-dic-03	31-dic-04	incremento anual 03-04
fuencarral		3.511	3.666	4,4%
	el goloso	n.d	n.d	n.a
	el pardo	n.d	n.d	n.a
	fuentelarreina	2.547	n.d	n.a
	la paz	3.550	3.645	2,7%
	mirasierra	3.633	3.986	9,7%
	peñagrande	3.135	3.606	15,0%
	pilar	3.399	3.679	8,2%
	valverde	3.323	3.487	4,9%
hortaleza		3.257	3.575	9,8%
	apóstol santiago	2.735	3.083	12,7%
	canillas	3.117	3.514	12,7%
	palomas	3.672	4.156	13,2%
	pinar del rey	3.005	3.261	8,5%
	piovera	4.706	4.560	-3,1%
	valdefuentes	3.170	3.624	14,3%
latina		2.674	2.970	11,1%
	águilas	2.750	2.934	6,7%
	aluche	2.585	2.977	15,1%
	campamento	2.806	3.040	8,3%
	cuatro vientos	3.118	n.d	n.a
	los cármenes	2.850	3.028	6,2%
	lucero	2.631	2.848	8,3%
	puerta del ángel	2.681	3.033	13,1%
moncloa		3.595	3.898	8,4%
	aravaca	2.920	3.540	21,2%
	argüelles	3.889	4.362	12,2%
	el plantío	n.d	n.d	n.a
	casa de campo	3.461	3.622	4,7%
	ciudad universitaria	3.529	3.881	10,0%
	valdemarín	3.799	4.177	10,0%
	valdezarza	3.206	3.307	3,2%
moratalaz		2.859	3.134	9,6%
	fontarrón	2.670	2.919	9,3%
	horcajo	n.d	3.359	n.a
	marroquina	3.293	3.327	1,0%
	media legua	2.908	3.295	13,3%
	pavones	2.575	2.970	15,3%
	vinateros	2.787	3.065	10,0%
pueblo de vallecas		2.599	2.799	7,7%
	entrevías	2.274	2.597	14,2%
	numancia	2.725	3.040	11,5%
	palomeras bajas	2.507	2.778	10,8%
	palomeras sureste	2.550	2.735	7,3%
	portazgo	2.275	2.645	16,3%
	san diego	2.694	2.941	9,2%
retiro		3.848	4.089	6,3%
	adelfas	3.561	3.669	3,0%
	estrella	3.280	3.815	16,3%
	ibiza	4.201	4.515	7,5%
	jerónimos	4.665	4.595	-1,5%
	niño jesús	4.025	4.583	13,9%
	pacífico	3.774	3.853	2,1%

madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

distrito	barrio	31-dic-03	31-dic-04	incremento anual 03-04
salamanca		4.235	4.610	8,9%
	castellana	4.983	5.376	7,9%
	fuente del berro	3.751	4.055	8,1%
	goya	4.194	4.705	12,2%
	guindalera	3.575	3.795	6,1%
	lista	4.192	4.682	11,7%
	recoletos	5.584	5.543	-0,7%
san blas		2.940	3.224	9,7%
	amposta	2.558	3.012	17,8%
	arcos	2.719	2.737	0,7%
	canillejas	2.469	2.906	17,7%
	hellín	2.479	2.745	10,7%
	rejas	3.140	3.200	1,9%
	rosas	3.307	3.558	7,6%
	salvador	3.386	3.512	3,7%
	simancas	3.043	3.391	11,4%
tetuán		3.539	3.831	8,2%
	almenara	3.382	3.638	7,6%
	bellas vistas	3.210	3.523	9,8%
	berruguete	3.208	3.573	11,4%
	castillejos	3.943	4.412	11,9%
	cuatro caminos	3.851	4.152	7,8%
	valdeacederas	3.257	3.475	6,7%
usera		2.592	2.756	6,3%
	almendrales	2.699	2.791	3,4%
	moscardó	2.734	3.007	10,0%
	orcasitas	2.313	2.466	6,6%
	orcasur	2.656	n.d	n.a
	pradolongo	2.576	2.883	11,9%
	san fermin	2.492	2.617	5,0%
	zofio	2.725	2.781	2,0%
vicálvaro		3.007	3.105	3,3%
	ambroz	n.d	2.980	n.a
	casco histórico de vicálvaro	2.977	3.136	5,3%
villa de vallecas		2.556	2.705	5,9%
	casco histórico de vallecas	2.592	2.755	6,3%
	santa eugenia	2.498	2.587	3,6%
villaverde		2.281	2.703	18,5%
	butarque	n.d	2.789	n.a
	los ángeles	2.314	2.782	20,2%
	los rosales	2.310	2.732	18,3%
	san andrés	2.239	2.685	19,9%
	san cristóbal	2.119	2.359	11,3%

evolución del precio por m²: municipios de madrid

durante 2004 se produjo una fuerte desaceleración de los precios de la vivienda usada en los municipios de la comunidad

aunque el precio medio subió en casi todos los municipios analizados, los porcentajes fueron notablemente inferiores a los que se produjeron durante 2003

- **más de la mitad de los municipios analizados (14 de 27) mantienen sus incrementos anuales por debajo de dos dígitos**, mientras en 2003 ninguna de las poblaciones que se estudiaron cumplía este criterio

tres municipios madrileños tienen subidas por debajo de la inflación registrada en 2004, situada en el 3,2%: alcobendas, alcorcón y parla subieron un 2,5%, 2,7% y 2,4% respectivamente, lo que de facto y teniendo en cuenta la inflación que se produjo en 2004, supone que en estas poblaciones los precios reales han caído en 2004 **alcobendas, que además es el municipio más caro de la comunidad**, registra un precio medio por metro cuadrado de 3.382 euros

por su parte **alcorcón y parla** tienen situados sus precios medios en 2.626 euros/m² y 1.967 euros/m² respectivamente

- a diferencia de lo que ocurrió en 2003, cuando la mayoría de los municipios subieron sus precios en porcentajes entre un 20 y un 30 por ciento, **en 2004 el municipio donde más han subido los precios ha sido coslada**, con un 17% de incremento, que queda claramente por debajo de su anterior índice, del 19,8% y lejos del resto de incrementos que se registraron en el ejercicio anterior actualmente coslada tiene un precio medio por metro cuadrado situado en 2.655 euros
- **los otros dos municipios donde más subieron los precios fueron ciempozuelos y móstoles**, donde los incrementos alcanzaron el 16% y el 15,7%, respectivamente, y tienen un precio medio por metro cuadrado situado en 2.024 euros y 2.187 euros se da la circunstancia que estos dos municipios se encuentran entre los más baratos de la comunidad de madrid, lo que puede haber incidido en un alza significativa de sus precios que así y todo se mantienen muy por debajo del resto de precios de las poblaciones madrileñas analizadas

- **solo cuatro municipios, los más caros, superan los 3.000 euros por metro cuadrado:** alcobendas, pozuelo de alarcón (4,6%; 3.323 euros/m²), tres cantos (9,7%; 3.109 euros/m²) y majadahonda (7,7%; 3.066 euros/m²)
- **sólo parla mantiene el precio por debajo de 2.000 euros/m²:** con un precio medio de 1.967 euros/m² es el municipio más económico de los analizados, además de ser la localidad donde menos subieron los precios durante 2004, debido quizá al proceso de digestión de la espectacular subida que parla tuvo en 2003, casi un 40%, de lejos la más alta de madrid
- después de parla, los municipios con un precio medio más bajo de los analizados son ciempozuelos, aranjuez (8,3%; 2.050 euros/m²) y fuenlabrada (10,6%; 2.166 euros/m²)

precio por m2 en madrid provincia

municipio	31-dic-02	31-dic-03	30-sep-04	31-dic-04	incremento IV trimestre	incremento anual 03-04	incremento anual 02-03
alcalá de henares	1.579	2.068	2.237	2.341	4,7%	13,2%	30,9%
alcobendas	2.777	3.300	3.459	3.382	-2,2%	2,5%	18,8%
alcorcón	2.011	2.556	2.616	2.626	0,4%	2,7%	27,1%
alpedrete	n.d	2.220	2.325	2.383	2,5%	7,4%	n.a
aranjuez	n.d	1.893	1.886	2.050	8,7%	8,3%	n.a
boadilla del monte	2.294	2.661	2.959	2.990	1,0%	12,3%	16,0%
brunete	n.d	2.125	2.357	2.388	1,3%	12,4%	n.a
ciempozuelos	n.d	1.746	1.903	2.024	6,4%	16,0%	n.a
collado villalba	1.702	2.026	2.177	2.211	1,5%	9,1%	19,0%
colmenar viejo	1.828	2.216	2.361	2.457	4,1%	10,9%	21,2%
coslada	1.894	2.269	2.577	2.655	3,0%	17,0%	19,8%
fuenlabrada	1.643	1.958	2.063	2.166	5,0%	10,6%	19,2%
galapagar	1.689	2.035	2.124	2.217	4,4%	9,0%	20,5%
getafe	1.767	2.396	2.604	2.705	3,9%	12,9%	35,6%
leganés	1.910	2.228	2.383	2.443	2,5%	9,6%	16,6%
majadahonda	2.462	2.846	2.971	3.066	3,2%	7,7%	15,6%
móstoles	1.540	1.890	2.122	2.187	3,1%	15,7%	22,7%
parla	1.374	1.921	2.073	1.967	-5,1%	2,4%	39,8%
pozuelo de alarcón	2.544	3.177	3.320	3.323	0,1%	4,6%	24,9%
rivas-vaciamadrid	n.d	2.219	2.254	2.322	3,0%	4,6%	n.a
rozas de madrid (las)	2.558	2.686	2.839	2.954	4,1%	10,0%	5,0%
san fernando de henares	1.921	2.500	2.668	2.700	1,2%	8,0%	30,1%
san sebastián de los reye:	2.258	2.606	2.849	2.890	1,4%	10,9%	15,4%
sevilla la nueva	n.d	2.055	2.196	2.226	1,3%	8,3%	n.a
torrejón de ardoz	1.597	1.981	2.112	2.221	5,2%	12,1%	24,1%
torrelodones	1.988	2.447	2.600	2.730	5,0%	11,6%	23,1%
tres cantos	2.454	2.833	3.068	3.109	1,3%	9,7%	15,4%

nota del departamento de estudios de idealista.com:

- para la realización de este informe se han analizado únicamente aquellos municipios que han mantenido, durante el periodo de estudio, una media constante de 50 o más anuncios de viviendas en venta de segunda mano
- aquellas poblaciones que no alcanzaron esta media han sido obviados de la muestra de análisis obtenida