

año 2005

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

## índice

página

- 1er trimestre 2
- 2º trimestre 21
- 3er trimestre 38
- 4º trimestre + informe anual 56

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

## primer trimestre 2005



---

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

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

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 diciembre de 2004 y el 28 de marzo de 2005; y han pasado el control de calidad en cuanto a la información publicada en idealista, en concreto: precio, metros cuadrados construidos 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

**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 y del precio que inicialmente puso a su vivienda- y por lo tanto de los precios medios recogidos y publicados en este informe

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 construido 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 primera quincena de julio de 2005**

para más información sobre la metodología no dudes en ponerte en contacto con nosotros: [metodologia.informes@idealista.com](mailto: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 **3.978 viviendas (2.575 de barcelona capital y 1.403 de 15 municipios de las comarcas barcelonesas)**, durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2004 y el 28 de marzo de 2005

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes 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, esplugues de llobregat, gavà, hospitalet de llobregat, rubí, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, sant joan despí, santa coloma de gramenet, sitges y viladecans

## evolución del precio por m<sup>2</sup>: barcelona capital

ajenos a la ralentización del mercado observada en otras ciudades, los barceloneses han continuado subiendo el precio de sus ofertas; hasta un 4,8% más por las viviendas que tenían a la venta durante el primer trimestre de 2005

el incremento interanual superó ligeramente el aumento de 2004. si el año pasado los precios subieron un 18,3%, entre marzo de 2004 y marzo de 2005 los precios han subido hasta un 18,6%

el precio del metro cuadrado en barcelona capital alcanza, de media, 4.092 euros/m<sup>2</sup>. esta cifra supera el rango medio de madrid capital, lo que refuerza la posición de liderazgo de barcelona como la capital más cara de españa

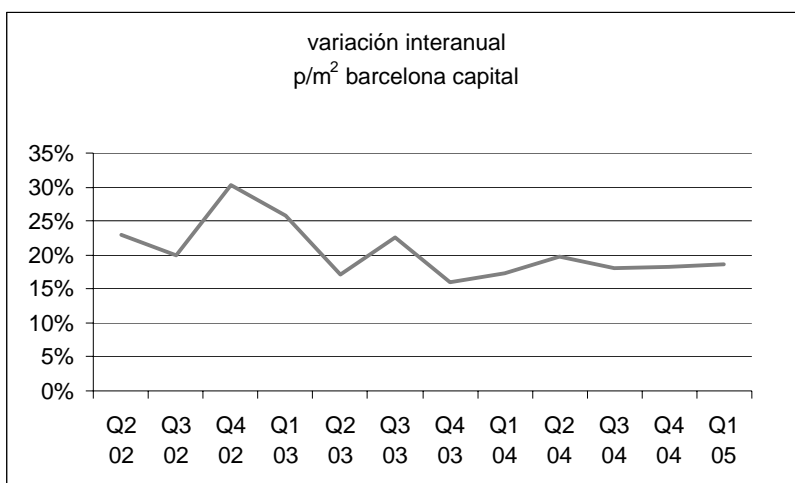
- la estabilización de precios está lejos de producirse en barcelona, o al menos eso piensan los vendedores que de nuevo han vuelto a subir sus pretensiones económicas por las viviendas usadas que presentan al mercado. en concreto, en los primeros tres meses del año el incremento medio, del 4.8%, ha estado incluso por encima de la subida que se produjo en el cuarto trimestre de 2004, cuando los precios subieron un 4,3%, y muy cerca del 4,6% que registraron los precios en el primer trimestre de 2004
- la fuerte subida de este primer trimestre ha empujado también al alza la media interanual, pasando de un incremento del 18,3% en 2004 a 18,6% en el periodo comprendido entre marzo de 2004 y marzo de 2005. con estos datos, se prevé una subida media que, este año, volverá a superar casi con toda probabilidad los dos dígitos
- el distrito donde más subieron los precios fue ciutat vella, donde se incrementaron un 7,3%. el precio medio del distrito se sitúa en 3.869 euros por metro cuadrado. este incremento es incluso superior a la subida que experimentó en el último trimestre de 2004 (3,6%), cuando ciutat vella fue uno de los distritos con uno de los incrementos más bajos de barcelona. la subida también puede explicarse por los planes de rehabilitación municipal que están mejorando barrios enteros, como es el caso de la barceloneta

- después de ciutat vella hay tres distritos que también registran fuertes incrementos: sarrià-sant gervasi (5,5%), horta-guinardó (5,3%) y nou barris (5,2%). merece la pena observar que las fuertes subidas están afectando tanto al distrito más caro de la ciudad (sarrià) como al que tiene el precio medio más económico (nou barris), lo que puede ser valorado como una señal de que los vendedores aún confían que haya recorrido al alza en los precios, que no necesariamente tiene que traducirse por operaciones efectivamente cerradas
- es llamativa la fuerte subida del 5,3% de horta-guinardó. este distrito, que acoge en su área el barrio de el carmel, todavía no ha visto repercutido en sus precios los recientes incidentes que han afectado a numerosas viviendas y ciudadanos. lo más probable es que los inmuebles que fueran a salir a la venta y que están más cercanos a la zona afectada no hayan entrado en el mercado para evitar que se compren a la baja
- les corts y gràcia son los distritos donde menos se incrementaron los precios durante este primer trimestre de 2005. tan sólo un 1,2% y un 1,5% respectivamente
- los distritos actualmente más caros de barcelona son sarrià-sant gervasi, que ya casi alcanza los 5.000 euros por metro cuadrado (4.988 €/m<sup>2</sup>), les corts (4.593 €/m<sup>2</sup>) y eixample (4.355 €/m<sup>2</sup>). El cuarto distrito con precios por encima de los cuatro mil euros por metro cuadrado es gràcia, donde el precio medio está situado en 4.060 euros/m<sup>2</sup>
- todos los distritos de barcelona superan ya los tres mil euros por metro cuadrado. incluso nou barris, el más económico, tiene ya precios que superan esa barrera y actualmente este distrito tiene situado su precio medio por metro cuadrado en 3.200 euros. le siguen horta-guinardó (3.459 €/m<sup>2</sup>) y sant andreu (3.488 €/m<sup>2</sup>)

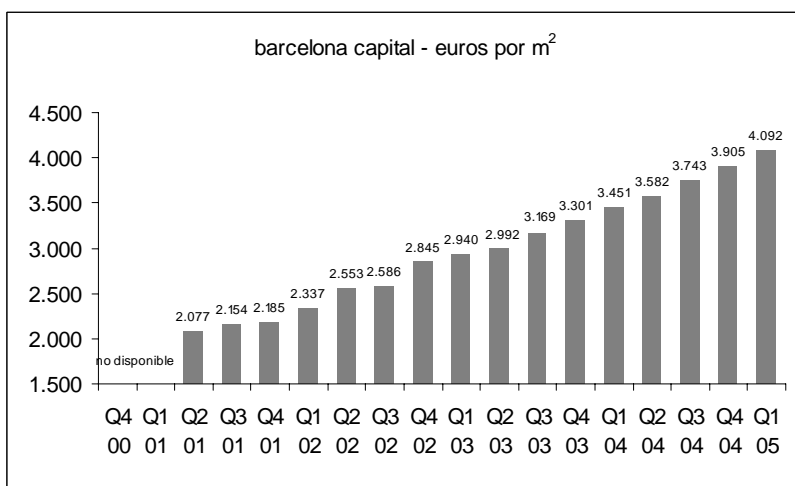
**precio por m2 en barcelona capital**

<b>distrito</b>	<b>31-dic-04</b>	<b>28-mar-05</b>	<b>incremento I trimestre</b>
ciutat vella	3.607	3.869	7,3%
eixample	4.200	4.355	3,7%
gràcia	4.001	4.060	1,5%
horta guinardó	3.285	3.459	5,3%
les corts	4.539	4.593	1,2%
nou barris	3.042	3.200	5,2%
sant andreu	3.371	3.488	3,5%
sant martí	3.825	3.932	2,8%
sants-montjuic	3.470	3.580	3,2%
sarrià-sant gervasi	4.727	4.988	5,5%
<b>barcelona</b>	<b>3.905</b>	<b>4.092</b>	<b>4,8%</b>

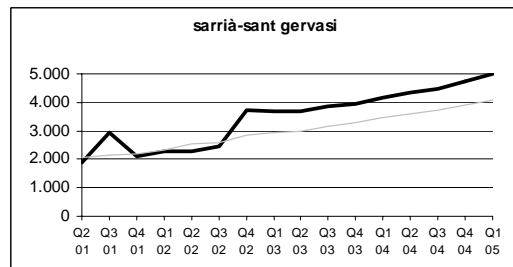
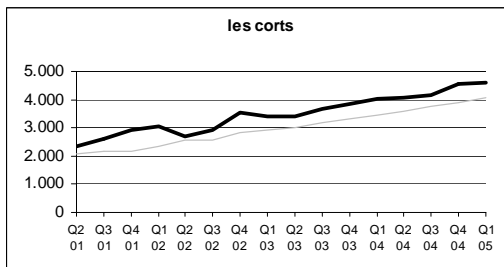
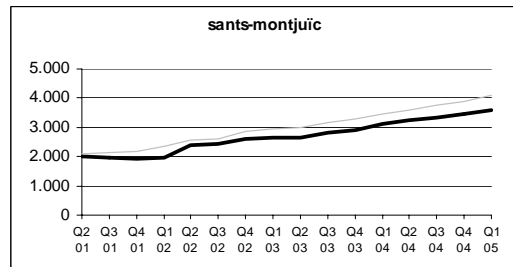
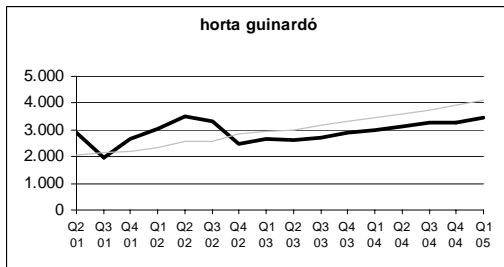
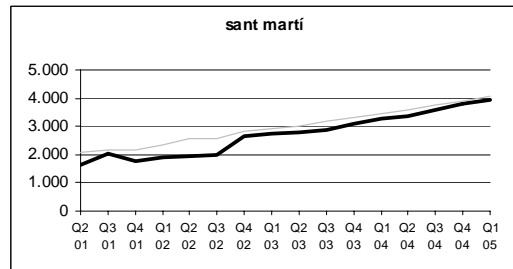
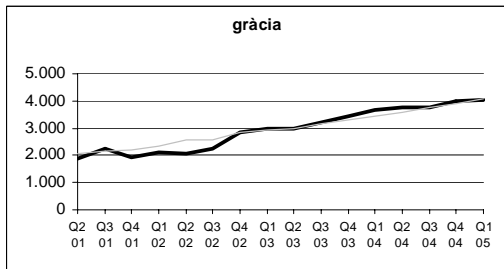
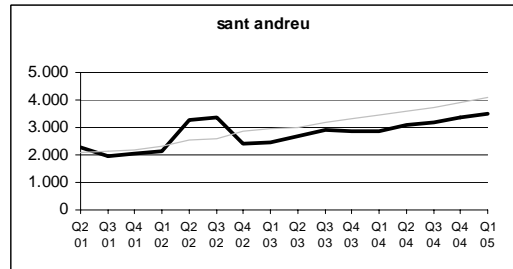
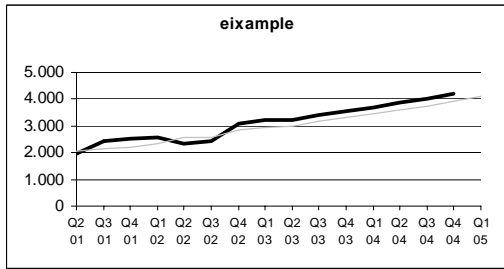
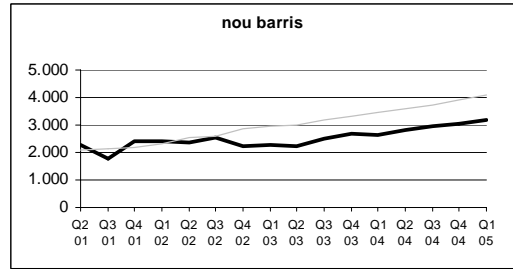
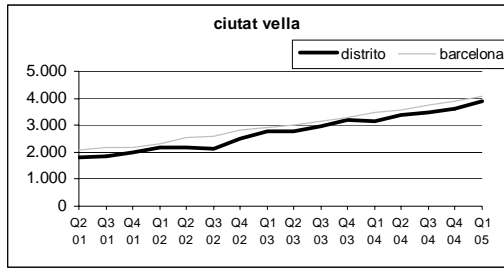
**evolución histórica interanual, 2002-2005**



**evolución histórica trimestral, 2001-2005**



comparativa històrica por districtos en barcelona, 2001-2005



## evolución del precio por m<sup>2</sup>: municipios de barcelona

como viene siendo habitual en los últimos años, la mayoría de los municipios barceloneses analizados sufren fuertes incrementos del precio medio, superiores incluso a la media de barcelona capital

no obstante algunos municipios registran variaciones prácticamente insignificantes que parecen indicar una ralentización en esas zonas

dos municipios, sant feliu de llobregat y viladecans, incluso registran ligeras bajadas del 1,2 y 1,8 respectivamente

otros dos municipios, sant cugat del vallès y sitges, tienen actualmente precios medios por encima de la media de barcelona capital

- las subidas más llamativas, superiores al 10%, se producen en tres municipios: sitges (13,1%), esplugues de llobregat (11,7%) y sant cugat del vallès (11,3%)  
en el caso sant cugat del vallès y sitges, estos dos municipios tienen precios que incluso son superiores a la media de barcelona capital si en la ciudad condal el precio medio está actualmente situado en 4.092 €/m<sup>2</sup>, sant cugat del vallès y sitges tienen unos precios medios de 4.212 €/m<sup>2</sup> y 4.129 €/m<sup>2</sup> respectivamente  
son los únicos municipios que tienen precios por encima de los cuatro mil euros por metro cuadrado, algo que ni siquiera los municipios de la comunidad de madrid consiguen  
el tercer municipio más caro de las comarcas de barcelona es sant joan despí, con un precio medio de 3.454 €/m<sup>2</sup> y una subida en los primeros tres meses del año del 7%
- también hay subidas llamativas en hospitalet de llobregat (9,8%), sant boi de llobregat (9,7%) y castelldefels (9,6%)
- en dos municipios se aprecia una ligera bajada del precio de oferta de las viviendas usadas. son viladecans (-1,8%) y sant feliu de llobregat (-1,2%). otro municipio donde la variación de precios es muy ligera es badalona donde aumentan un 1,6%
- los municipios con el precio medio más bajo son sabadell (2.433 €/m<sup>2</sup>), rubí (2.669 €/m<sup>2</sup>) y santa coloma de gramenet (2.798 €/m<sup>2</sup>)

## precio por m2 en barcelona provincia

<b>municipios</b>	<b>31-dic-04</b>	<b>28-mar-05</b>	<b>incremento I trimestre</b>
badalona	2.773	2.816	1,6%
castelldefels	2.946	3.229	9,6%
cornellà de llobregat	3.217	3.288	2,2%
esplugues de llobregat	3.403	3.801	11,7%
gavà	2.983	3.068	2,8%
hospitalet de llobregat	2.895	3.178	9,8%
rubí	2.565	2.669	4,1%
sabadell	2.370	2.433	2,7%
sant boi de llobregat	2.690	2.952	9,7%
sant cugat del vallès	3.786	4.212	11,3%
sant feliu de llobregat	3.176	3.137	-1,2%
sant joan despí	3.228	3.454	7,0%
santa coloma de gramenet	2.638	2.798	6,1%
sitges	3.650	4.129	13,1%
viladecans	2.701	2.652	-1,8%

**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 **15.153 viviendas (10.370 de madrid capital y 4.783 de 27 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 31 de diciembre y el 28 de marzo de 2005

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 27 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, arganda, boadilla del monte, brunete, ciempozuelos, collado villalba, colmenar viejo, coslada, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, móstoles, parla, pozuelo de alarcón, rivas-vaciamadrid, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos

## evolución del precio por m<sup>2</sup>: madrid capital

los vendedores madrileños pidieron, de media, un 1,5% más por sus inmuebles en los primeros tres meses de 2005

el incremento del primer trimestre fue inferior al del cuarto trimestre de 2004, cuando los precios registraron un 3,1% de subida, y el más bajo de los últimos cinco años en el mismo periodo

el incremento interanual se reduce del 7,5% de 2004 al 6,7% entre marzo 2004 y marzo 2005

el precio medio de la vivienda de segunda mano en madrid capital se sitúa en 3.845 euros/m<sup>2</sup>

- los vendedores han iniciado este año confiados en la buena marcha del mercado, incrementando los precios de oferta que están pidiendo por sus viviendas de segunda mano un 1,5% más, de media, en madrid capital. el precio medio por metro cuadrado está situado actualmente en 3.845 euros
- no obstante, parece que la ralentización tantas veces anunciada empieza a ser algo más que un aviso: el incremento que se ha producido en el primer trimestre de 2005 es inferior al que se registró el último trimestre de 2004, un 3,1%, y es el más bajo de los últimos cinco años en el mismo periodo: en 2001, durante el primer trimestre la subida fue del 6,9%; en 2002, el incremento alcanzó el 5%; en 2003 y 2004 la subida fue del 4,1% y del 2,2% respectivamente, en los tres primeros meses de este año
- el incremento interanual ha pasado del 7,5% en 2004 al 6,7% entre marzo de 2004 y marzo de 2005, lo que adelanta una posible desaceleración en las subidas, que pueden ser cada vez menores y parecen confirmar la madurez de los precios
- en los primeros tres meses del año, los distritos que más han subido de precio son los que estuvieron más comedidos en el último trimestre del año pasado  
el distrito donde más suben los precios es usera, que experimenta un incremento del 4,3%, y contrasta con el ligero descenso (-1,3%) que experimentaron los precios de este distrito en el último trimestre de 2004  
a pesar de esta subida, usera es el cuarto distrito más económico de madrid, con un precio medio por metro cuadrado de 2.876 euros

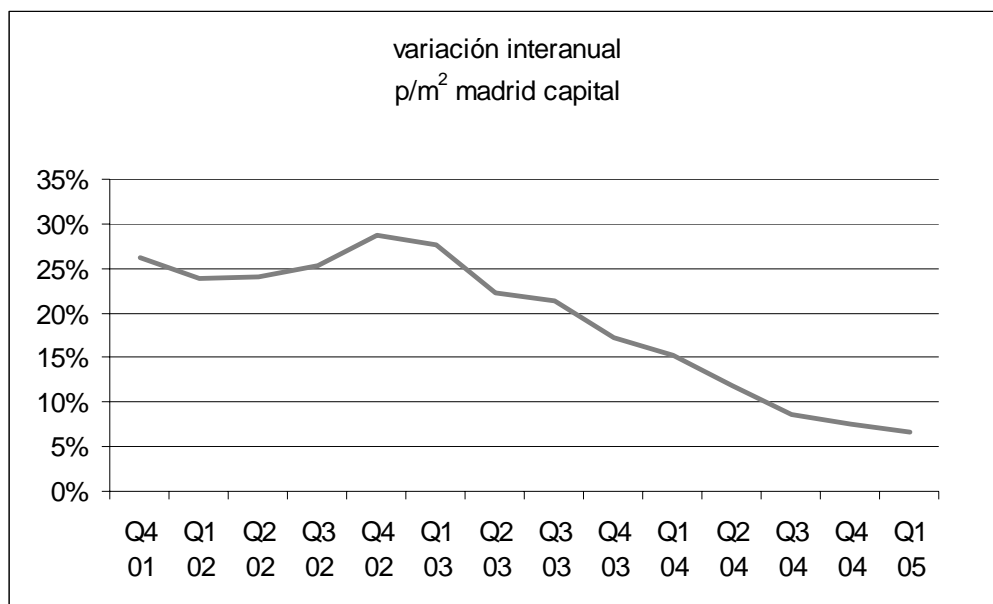
- después de usera, las mayores subidas, superiores al 3%, se han producido en los distritos de san blas (3,6%), salamanca (3,5%), carabanchel (3,5%) y moncloa (3,4%)
- en un tercio de los distritos de la capital los precios prácticamente no se han movido, con ligeras variaciones por debajo del uno por ciento: vicálvaro (el único distrito que registra decrementos, con una imperceptible bajada del -0,2%), moratalaz (0,0%), chamartín (0,2%), hortaleza (0,3%), villaverde (0,3%), chamberí (0,8%) y retiro (0,8%)
- los cuatro distritos más caros de madrid son salamanca (4.769 €/m<sup>2</sup>), chamberí y chamartín -que tienen precios muy similares: 4.558 €/m<sup>2</sup> y 4.535 €/m<sup>2</sup>, respectivamente- y retiro, 4.123 €/m<sup>2</sup>. es llamativo que en tres de ellos los precios apenas se han movido desde finales del año pasado
- en el distrito de moncloa se superan por primera vez los 4.000 euros por metro cuadrado. el precio medio se sitúa en 4.031 €/m<sup>2</sup>
- los distritos más económicos de la capital son villaverde (2.710 €/m<sup>2</sup>), villa de vallecas (2.778 €/m<sup>2</sup>) y puente de vallecas (2.847 €/m<sup>2</sup>). en otros dos distritos más, usera y carabanchel (2.926 €/m<sup>2</sup>), los precios no superan los tres mil euros por metro cuadrado

en 16 distritos de madrid, los precios medios ya superan (en algunos casos ampliamente) los 3.000 euros por metro cuadrado; en los cinco distritos restantes, los precios medios superan los dos mil quinientos euros por metro cuadrado

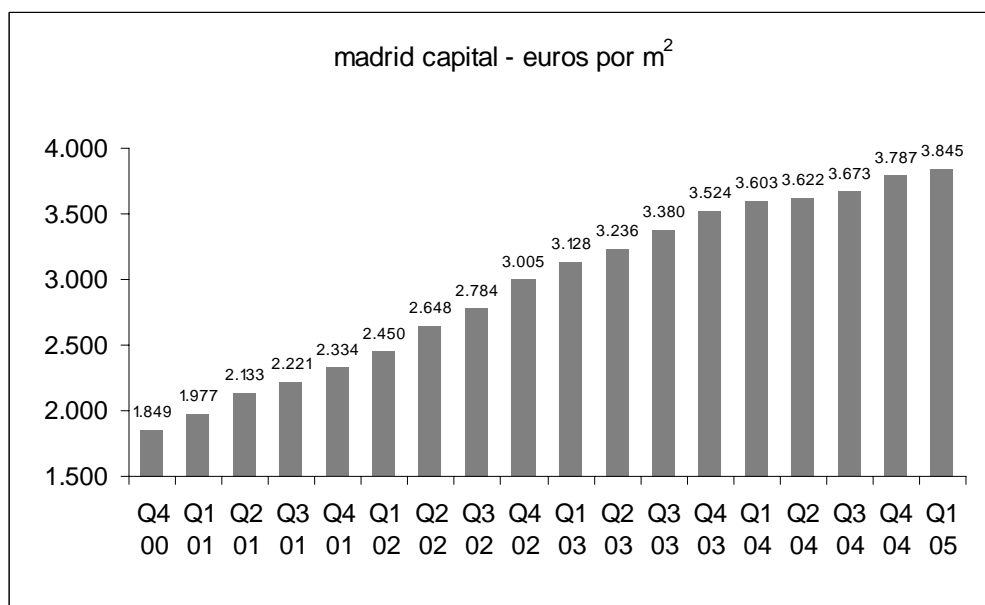
**precio por m2 en madrid capital**

<b>distritos</b>	<b>31-dic-04</b>	<b>28-mar-05</b>	<b>incremento I trimestre</b>
arganzuela	3.637	3.741	2,9%
barajas	3.443	3.521	2,3%
carabanchel	2.827	2.926	3,5%
centro	3.870	3.950	2,1%
chamartín	4.526	4.535	0,2%
chamberí	4.523	4.558	0,8%
ciudad lineal	3.581	3.662	2,3%
fuencarral	3.666	3.711	1,2%
hortaleza	3.575	3.584	0,3%
latina	2.970	3.021	1,7%
moncloa	3.898	4.031	3,4%
moratalaz	3.134	3.134	0,0%
pueblo de vallecas	2.799	2.847	1,7%
retiro	4.089	4.123	0,8%
salamanca	4.610	4.769	3,5%
san blas	3.224	3.341	3,6%
tetuan	3.831	3.916	2,2%
usera	2.756	2.876	4,3%
vicálvaro	3.105	3.099	-0,2%
villa de vallecas	2.705	2.778	2,7%
villaverde	2.703	2.710	0,3%
<b>madrid</b>	<b>3.787</b>	<b>3.845</b>	<b>1,5%</b>

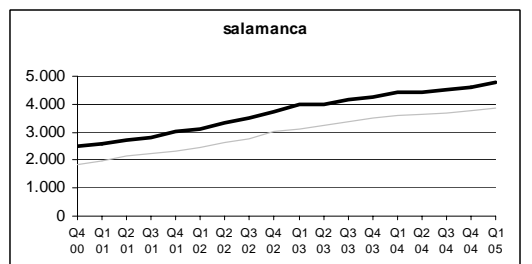
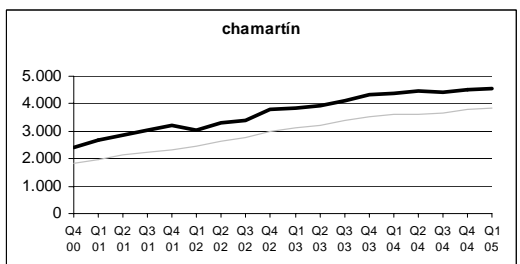
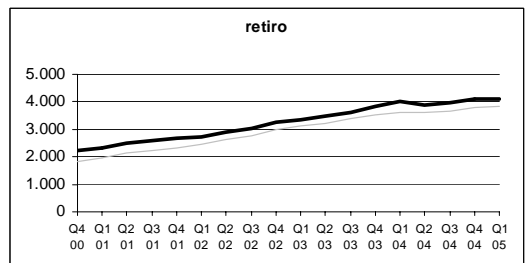
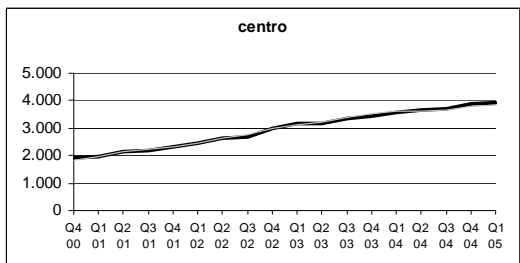
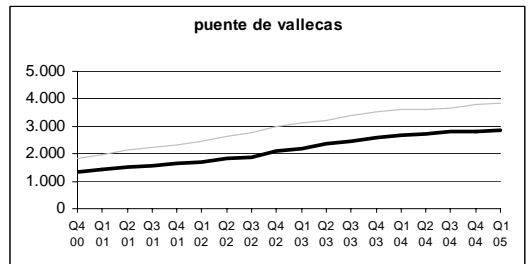
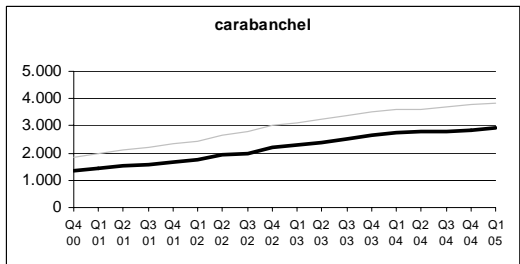
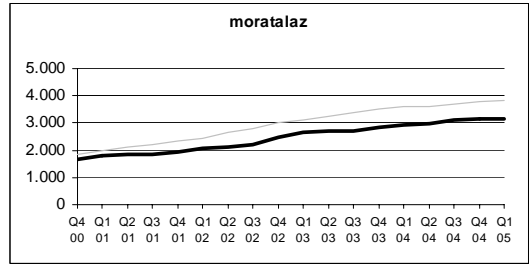
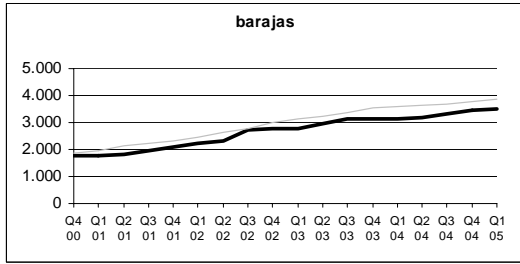
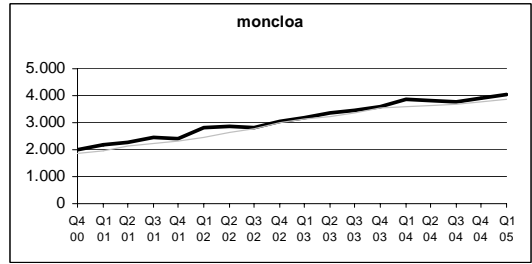
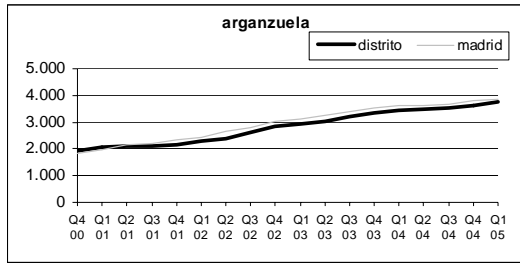
evolución histórica interanual, 2001-2005



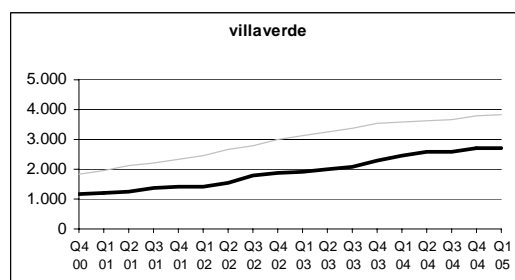
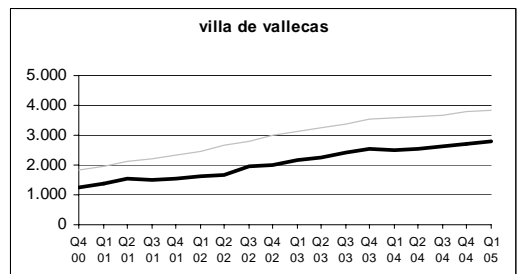
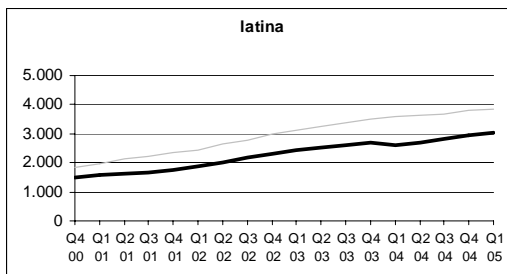
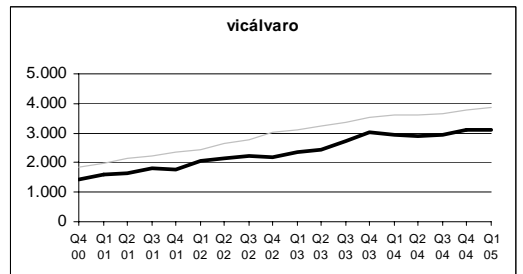
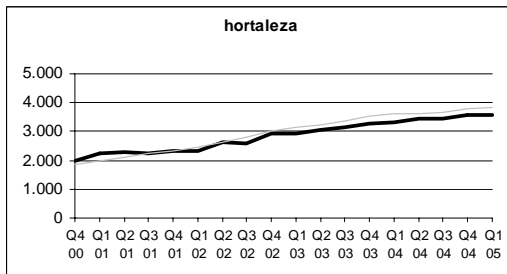
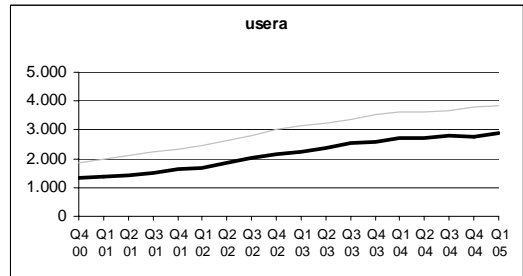
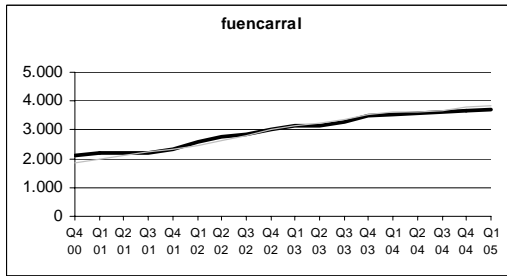
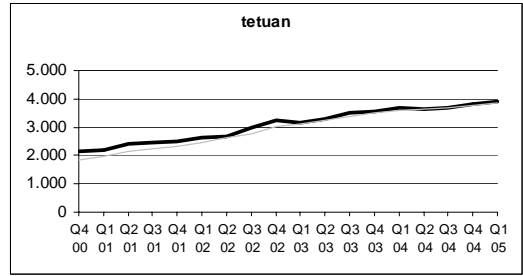
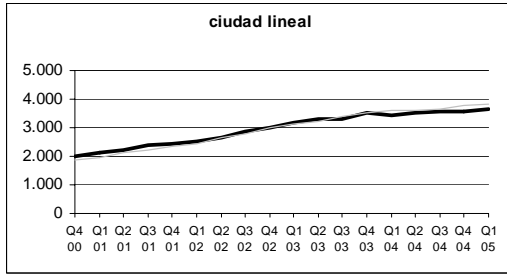
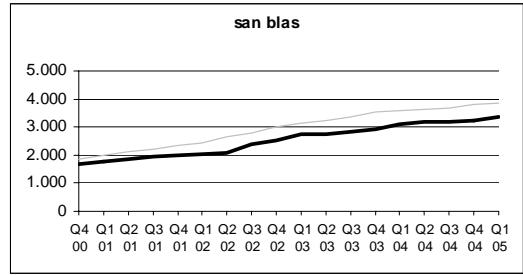
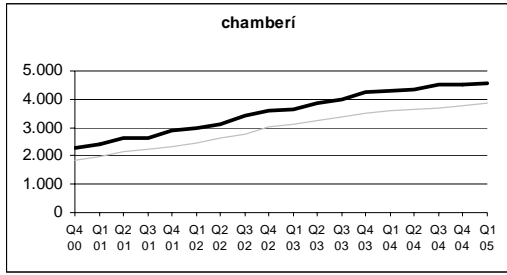
evolución histórica trimestral, 2000-2005



comparativa histórica por distritos en madrid, 2000-2005



comparativa histórica por distritos en madrid, 2000-2005



## evolución del precio por m<sup>2</sup>: municipios de madrid

la tendencia hacia una estabilización de precios, que se inició el último trimestre de 2004, parece confirmarse durante el primer trimestre de 2005. la mayoría de los municipios analizados tienen subidas de precios inferiores al 3%

boadilla del monte es el único municipio que registra decrementos, del 2,7%. en otros siete los precios apenas varían, con subidas inferiores al uno por ciento

- **parla y brunete, los municipios que más suben de precio, por encima del 5%**  
parla, con una subida del precio medio del 5,9% es el municipio donde los vendedores subieron más los precios de salida durante este primer trimestre. sin embargo, con un precio medio de 2.082 €/m<sup>2</sup>, parla sigue siendo uno de los municipios más económicos de los analizados  
  
en brunete la subida fue del 5,8%, con lo que el precio medio se sitúa en 2.526 €/m<sup>2</sup>
- **siete municipios registran incrementos por debajo del 1%**  
los menores incrementos en los primeros tres meses del año se produjeron en majadahonda (0,2%), aranjuez (0,3%), collado-villalba (0,4%), arganda (0,5%), getafe (0,5%), alcalá de henares (0,6%) y alpedrete (0,7%)
- **en boadilla del monte los precios caen ligeramente**  
después de una subida de apenas un 1% en el último trimestre de 2004, boadilla del monte experimenta una pequeña bajada del 2,7%. no obstante, este municipio sigue en la franja alta de precios de las poblaciones analizadas por idealista.com, y con un precio medio situado en 2.909 €/m<sup>2</sup>, es actualmente el séptimo municipio más caro de la comunidad de madrid
- **en cinco municipios el precio medio supera los 3.000 euros por metro cuadrado**  
los municipios más caros y los únicos donde el precio medio supera los 3.000 euros por metro cuadrado son: alcobendas (3.418 €/m<sup>2</sup>), pozuelo de alarcón (3.411 €/ m<sup>2</sup>), tres cantos (3.163 €/m<sup>2</sup>), majadahonda (3.071 €/m<sup>2</sup>) y las rozas (3.017 €/m<sup>2</sup>)
- **después de las subidas de este trimestre, no hay ningún municipio donde el precio medio sea inferior a 2.000 euros por metro cuadrado**  
los municipios más económicos son: aranjuez (2.056 €/m<sup>2</sup>), parla (2.082 €/m<sup>2</sup>), arganda (2.104 €/m<sup>2</sup>) y collado-villalba (2.219 €/m<sup>2</sup>)

**precio por m2 en madrid provincia**

<b>municipios</b>	<b>31-dic-04</b>	<b>28-mar-05</b>	<b>incremento I trimestre</b>
alcalá de henares	2.341	2.355	0,6%
alcobendas	3.382	3.418	1,1%
alcorcón	2.626	2.714	3,3%
alpedrete	2.383	2.400	0,7%
aranjuez	2.050	2.056	0,3%
arganda	2.093	2.104	0,5%
boadilla del monte	2.990	2.909	-2,7%
brunete	2.388	2.526	5,8%
ciempozuelos	2.024	2.073	2,4%
collado villalba	2.211	2.219	0,4%
colmenar viejo	2.457	2.561	4,2%
coslada	2.655	2.717	2,3%
fuenlabrada	2.166	2.238	3,3%
galapagar	2.217	2.277	2,7%
getafe	2.705	2.719	0,5%
leganés	2.443	2.555	4,6%
majadahonda	3.066	3.071	0,2%
móstoles	2.187	2.242	2,5%
parla	1.967	2.082	5,9%
pozuelo de alarcón	3.323	3.411	2,6%
rivas-vaciamadrid	2.322	2.381	2,6%
rozas de madrid (las)	2.954	3.017	2,1%
san fernando de henares	2.700	2.765	2,4%
san sebastián de los reyes	2.890	2.960	2,4%
torrejón de ardoz	2.221	2.292	3,2%
torrelodones	2.730	2.848	4,3%
tres cantos	3.109	3.163	1,7%

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

## segundo trimestre 2005



---

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

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

especificando claramente en el texto del mensaje la dirección de correo electrónico donde quieres que te mandemos el informe. en caso contrario no podremos hacértelo llegar

si ya te enviamos el informe, no es necesario que solicites recibirlo para próximos envíos.

## 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 28 de marzo y el 27 de junio de 2005; y han pasado el control de calidad en cuanto a la información publicada en idealista, en concreto: precio, metros cuadrados construidos 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

**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 y del precio que inicialmente puso a su vivienda- y por lo tanto de los precios medios recogidos y publicados en este informe

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 oferta 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 construido 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, 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 2005**

para más información sobre la metodología no dudes en ponerte en contacto con nosotros: [metodologia.informes@idealista.com](mailto: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 **4.546 viviendas (2.837 de barcelona capital y 1.709 de 16 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 28 de marzo y el 27 de junio de 2005

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes 16 municipios de las comarcas de barcelona, en los que idealista ha tenido una base de datos estable, con un mínimo de 50 inmuebles, que permita una suficiente estandarización de los resultados:

badalona, castelldefels, cornellá de llobregat, esplugues de llobregat, gavà, hospitalet de llobregat, igualada, mataró, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant joan despí, santa coloma de gramenet, sitges, viladecans, vilanova i la geltrú

## evolución del precio por m<sup>2</sup>: barcelona capital

el precio de la vivienda de segunda mano en barcelona sube un 3% en el segundo trimestre del 2005. la subida en los primeros seis meses del año fue del 7,9%

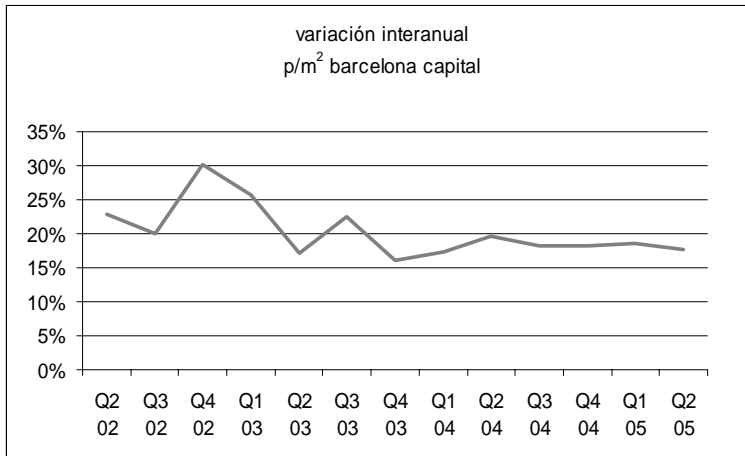
el precio medio del metro cuadrado de una vivienda de segunda mano es, actualmente, 4.213 euros

- la subida de los precios de la vivienda de segunda mano en barcelona capital entre abril y junio ha sido del 3%, un aumento casi dos puntos por debajo del registrado en el primer trimestre de este año (4,8%) y también inferior al que se produjo en el mismo periodo del año pasado, cuando en el segundo trimestre los precios subieron un 3,8%
- durante los primeros seis meses de 2005 los precios de oferta en barcelona capital siguen incrementándose a un fuerte ritmo, aunque en porcentajes inferiores a la subida de 2004. en junio del año pasado el precio de la vivienda ya se había encarecido en el primer semestre un 8,5% mientras que este año la subida de los precios de la vivienda durante los primeros seis meses es menor, del 7,9%. el precio medio de oferta está situado actualmente en 4.213 euros/m<sup>2</sup>
- durante el segundo trimestre de este año, dos distritos experimentan fuertes subidas por encima del 5%. curiosamente estos distritos son nou barris, el distrito más económico de la ciudad, y sarrià-sant gervasi, el más caro. nou barris sube un 6,2% con lo que su precio medio se sitúa en 3.399 euros por metro cuadrado. en sarrià la subida es del 5,2% y el precio alcanza los 5.249 euros/m<sup>2</sup>
- en dos distritos se producen ligerísimas variaciones a la baja, con lo que los precios se quedan prácticamente igual que en marzo pasado. en ciutat vella se produce un decremento del 0,1% respecto al trimestre anterior, quizás para compensar la fuerte subida del 7% que sufrió durante los primeros meses de este año. después de esta bajada el precio en ciutat vella se sitúa en 3.865 euros/m<sup>2</sup>. en sant andreu el precio baja un 0,7% y el precio medio se sitúa en 3.465 euros/m<sup>2</sup>
- las menores subidas se producen en horta-guinardó y sant martí. el aumento de precio en ambos distritos es del 1,1% , es decir en torno a 40 euros más por metro cuadrado respecto al trimestre anterior
- los distritos más caros son sarrià-san gervasi (5.249 euros/m<sup>2</sup>), les corts (4.777 euros/m<sup>2</sup>) y eixample (4.499 euros/m<sup>2</sup>). sarrià es el único que supera los 5.000 euros/m<sup>2</sup>
- los distritos más económicos son nou barris (3.399 euros/m<sup>2</sup>), sant andreu (3.465 euros/m<sup>2</sup>) y ciutat vella (3.865 euros/m<sup>2</sup>)

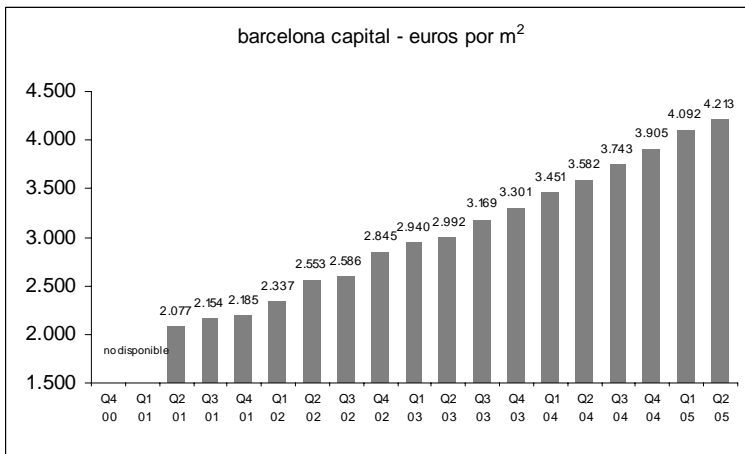
**precio por m2 en barcelona capital**

<b>distritos</b>	<b>28-mar-05</b>	<b>27-jun-05</b>	<b>incremento II trimestre</b>
ciutat vella	3.869	3.865	-0,1%
eixample	4.355	4.499	3,3%
gràcia	4.060	4.254	4,8%
horta guinardó	3.459	3.498	1,1%
les corts	4.593	4.777	4,0%
nou barris	3.200	3.399	6,2%
sant andreu	3.488	3.465	-0,7%
sant martí	3.932	3.974	1,1%
sants-montjuic	3.580	3.660	2,3%
sarrià-sant gervasi	4.988	5.249	5,2%
<b>barcelona</b>	<b>4.092</b>	<b>4.213</b>	<b>3,0%</b>

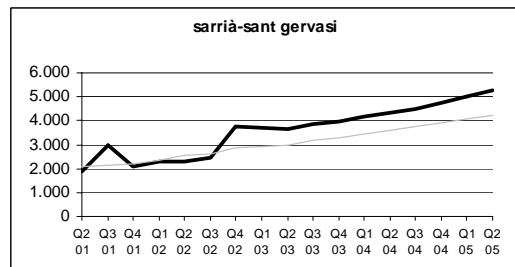
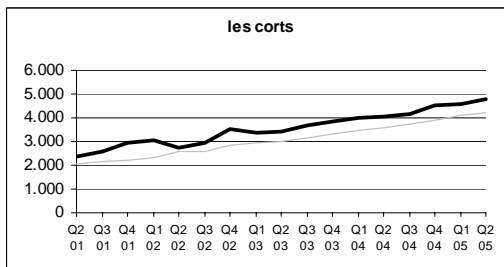
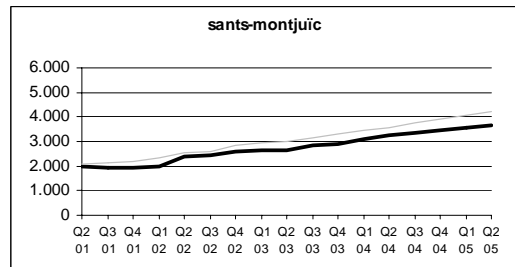
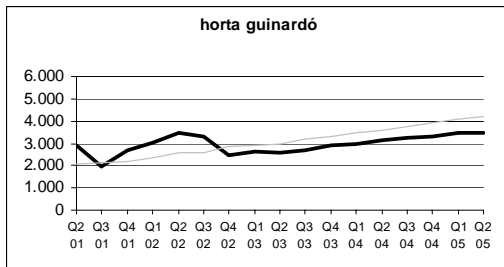
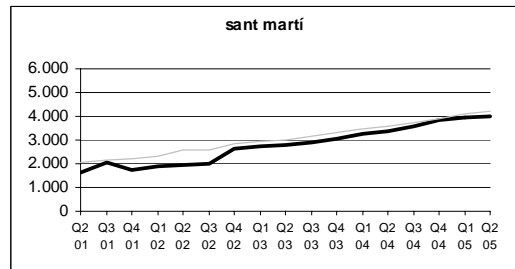
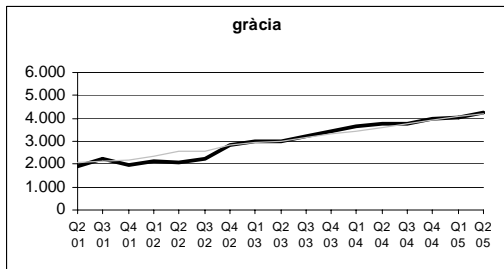
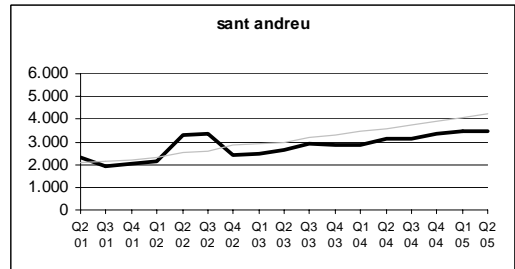
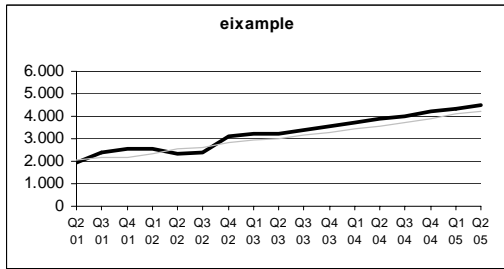
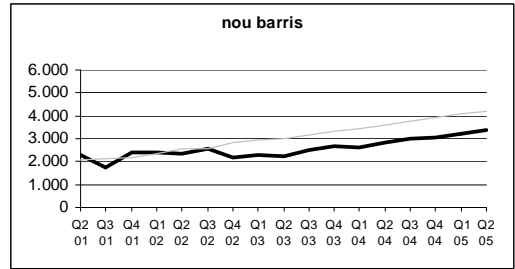
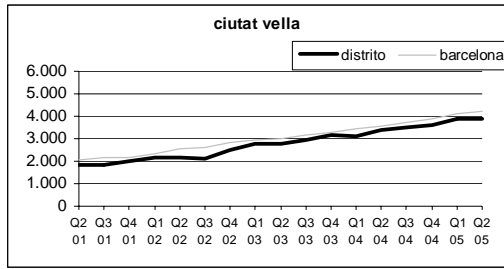
**evolución histórica interanual, 2002-2005**



**evolución histórica trimestral, 2001-2005**



comparativa històrica por districtes en barcelona, 2001-2005



## evolución del precio por m<sup>2</sup>: municipios de barcelona

en la mayoría de los municipios de barcelona los precios de oferta subieron durante el segundo trimestre de 2005. la mayor subida se produce en dos de los municipios con el precio medio más bajo

como contraste, hay cuatro municipios donde los precios bajan, compensando de esta manera los incrementos que experimentaron en meses pasados

- de abril a junio las subidas más llamativas de los precios de oferta se produjeron en viladecans (12,5% de incremento respecto al trimestre anterior), igualada (12,4%) y mataró (12,1%). estos dos últimos se sitúan entre los municipios más económicos analizados por idealista en barcelona
- también tienen subidas notables badalona (7,8%), hospitalet de llobregat (7,2%) y sabadell (5,9%). en el resto de los municipios el incremento es inferior al 5%
- las bajadas se producen en sitges (-3,6%), esplugues de llobregat (-2,4%), sant cugat del vallès (-1,5%) y sant joan despí (-0,4%). de todos los municipios analizados en el informe de idealista, estas cuatro localidades son las que tienen el precio medio más alto, aun después de la bajada de este trimestre
- sant cugat del vallès es actualmente el municipio más caro de barcelona y el único donde el precio medio supera los 4.000 euros: 4.149 euros/m<sup>2</sup>. le sigue sitges (3.980 euros/m<sup>2</sup>), esplugues de llobregat (3.710 euros/m<sup>2</sup>) y sant joan despí (3.439 euros/m<sup>2</sup>)
- los municipios más económicos, todos por debajo de los 3.000 euros por metro cuadrado, son: igualada (2.137 euros/m<sup>2</sup>), sabadell (2.577 euros/m<sup>2</sup>), mataró (2.743 euros/m<sup>2</sup>) y vilanova i la geltru (2.837 euros/m<sup>2</sup>)

## precio por m2 en barcelona provincia

<b>municipios</b>	<b>28-mar-05</b>	<b>27-jun-05</b>	<b>incremento II trimestre</b>
badalona	2.816	3.034	7,8%
castelldefels	3.229	3.358	4,0%
cornellà de llobregat	3.288	3.305	0,5%
esplugues de llobregat	3.801	3.710	-2,4%
gavà	3.068	3.181	3,7%
hospitalet de llobregat	3.178	3.406	7,2%
igualada	1.902	2.137	12,4%
mataro	2.447	2.743	12,1%
sabadell	2.433	2.577	5,9%
sant boi de llobregat	2.952	3.024	2,5%
sant cugat del vallès	4.212	4.149	-1,5%
sant joan despí	3.454	3.439	-0,4%
santa coloma de gramenet	2.798	2.884	3,1%
sitges	4.129	3.980	-3,6%
viladecans	2.652	2.982	12,5%
vilanova i la geltru	2.706	2.837	4,8%

## 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 **17.253 viviendas (11.262 de madrid capital y 5.991 de 33 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el periodo comprendido entre el 28 de marzo y el 27 de junio de 2005

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 33 municipios de la comunidad autónoma, en los que idealista ha tenido una base de datos estable, con un mínimo de 50 inmuebles, que permita una suficiente estandarización de los resultados:

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

## evolución del precio por m<sup>2</sup>: madrid capital

entre abril y junio de este año el precio de la vivienda de segunda mano sube un 1,2%

el encarecimiento semestral, 2,7%, es similar al que se produjo en los primeros seis meses de 2004

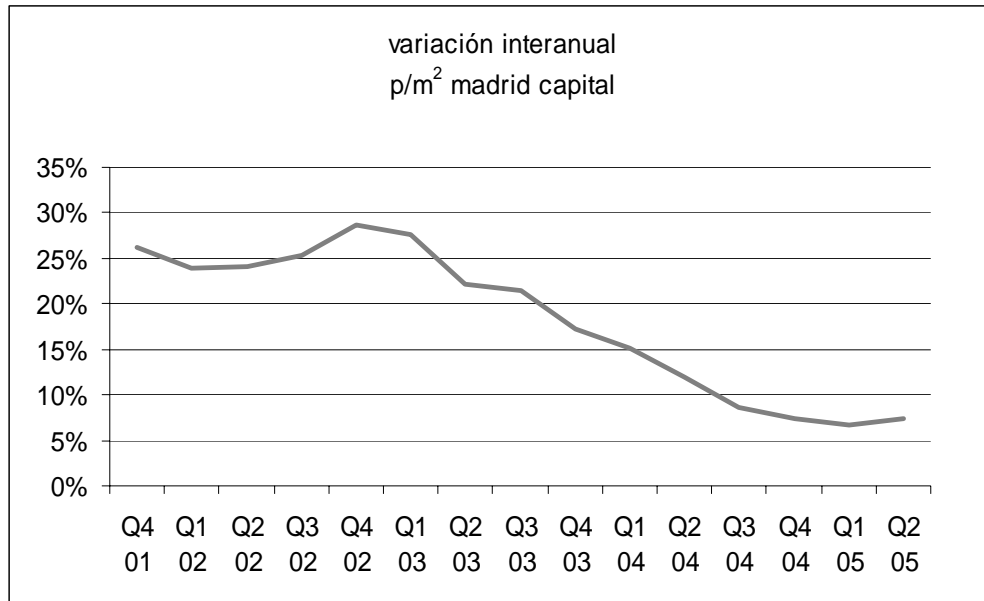
el precio medio está situado en 3.890 euros

- con la subida del 1,2% que se ha producido entre abril y junio en madrid capital, la vivienda se ha encarecido ya un 2,7% durante los seis primeros meses de este año, una cifra muy similar al primer semestre de 2004 (2,8%)
- la subida registrada en este segundo trimestre es la más baja que se ha producido en el mismo periodo de los últimos cinco años (a excepción del incremento que se produjo en 2004, cuando como consecuencia de los acontecimientos del 11-m y todo el periodo electoral y sus consecuencias los precios apenas subieron un 0,5%); por contra, en el segundo trimestre de 2001 el incremento fue del 7,9%; en el segundo trimestre de 2002, del 8,1% y en el segundo trimestre de 2003, del 3,4%
- la subida producida entre abril y junio de este año también es la más baja de todos los periodos trimestrales analizados por idealista en madrid capital (a excepción del segundo trimestre de 2004)
- el distrito donde más han subido los precios entre abril y junio es barajas. el precio medio se incrementa un 4,9% y se sitúa en 3.692 euros/m<sup>2</sup>. el segundo distrito donde más suben los precios es chamartín, un 3%. el precio medio se sitúa en 4.669 euros/m<sup>2</sup>
- en ocho de los veintiún distritos madrileños los precios apenas sufrieron variación entre abril y junio. en dos de ellos se produjeron incluso ligeros decrementos: carabanchel (que bajó un 0,4%) y villaverde (que tuvo un incremento negativo del 0,1%). por su parte, arganzuela, salamanca, chamberí, tetuán, moncloa y fuencarral registraron un incremento de los precios por debajo del 1%
- con las subidas acumuladas de los últimos años ya hay seis distritos donde el precio medio supera los 4.000 euros por metro cuadrado. el más caro es salamanca (4.778 euros/m<sup>2</sup>) seguido por: chamartín (4.669 euros/m<sup>2</sup>), chamberí (4.571 euros/m<sup>2</sup>), retiro (4.197 euros/m<sup>2</sup>), moncloa (4.064 euros/m<sup>2</sup>) y centro (4.047 euros/m<sup>2</sup>)
- por el contrario, aún hay cinco distritos donde se puede comprar a un precio medio por metro cuadrado por debajo de los tres mil euros. villaverde sigue siendo la opción más barata de la capital (2.708 euros/m<sup>2</sup>). le siguen villa de vallecas (2.848 euros/m<sup>2</sup>), carabanchel (2.915 euros/m<sup>2</sup>), puente de vallecas (2.926 euros/m<sup>2</sup>) y usera (2.937 euros/m<sup>2</sup>)

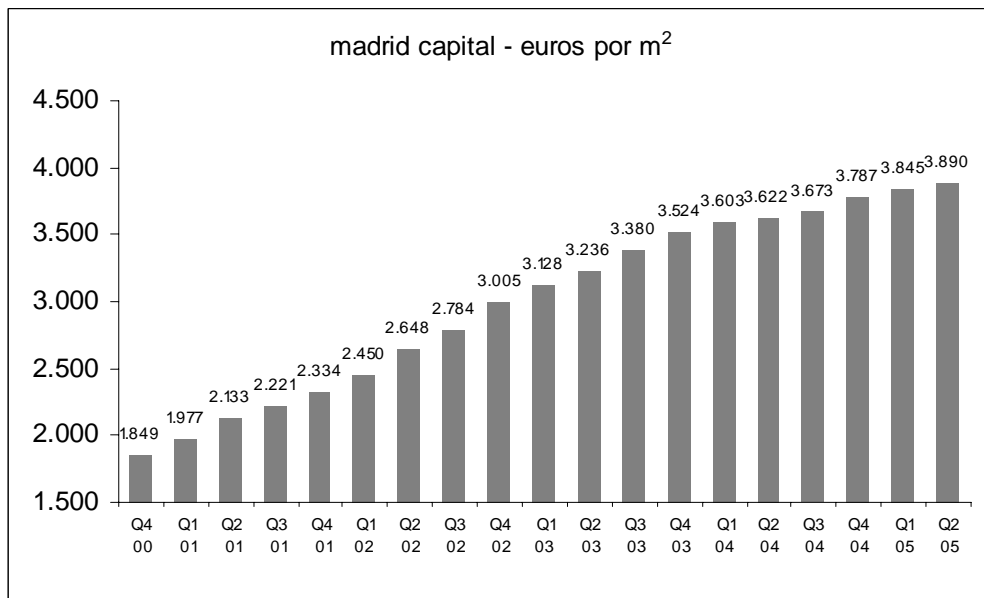
## precio por m2 en madrid capital

<b>distritos</b>	<b>28-mar-05</b>	<b>27-jun-05</b>	<b>incremento II trimestre</b>
arganzuela	3.741	3.747	0,2%
barajas	3.521	3.692	4,9%
carabanchel	2.926	2.915	-0,4%
centro	3.950	4.047	2,5%
chamartín	4.535	4.669	3,0%
chamberí	4.558	4.571	0,3%
ciudad lineal	3.662	3.741	2,2%
fuencarral	3.711	3.746	0,9%
hortaleza	3.584	3.631	1,3%
latina	3.021	3.076	1,8%
moncloa	4.031	4.064	0,8%
moratalaz	3.134	3.202	2,2%
pueblo de vallecas	2.847	2.926	2,8%
retiro	4.123	4.197	1,8%
salamanca	4.769	4.778	0,2%
san blas	3.341	3.397	1,7%
tetuan	3.916	3.929	0,3%
usera	2.876	2.937	2,1%
vicálvaro	3.099	3.159	1,9%
villa de vallecas	2.778	2.848	2,5%
villaverde	2.710	2.708	-0,1%
<b>madrid</b>	<b>3.845</b>	<b>3.890</b>	<b>1,2%</b>

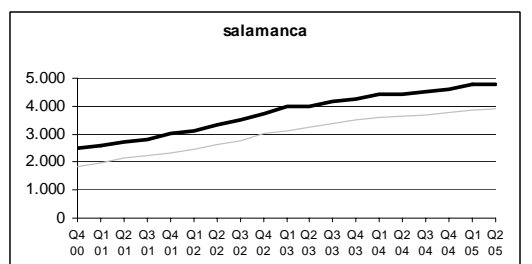
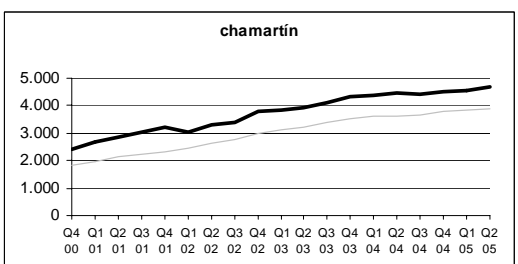
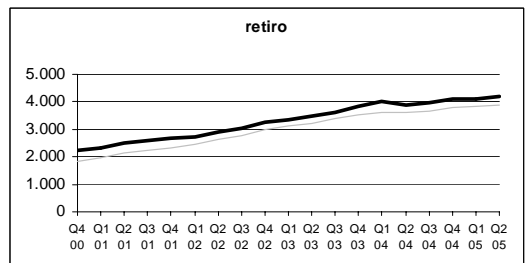
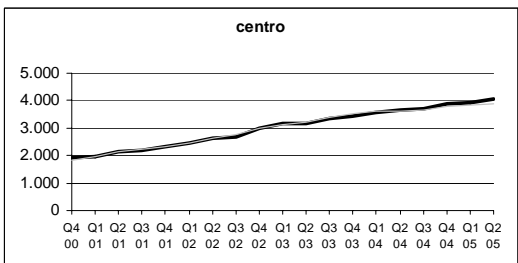
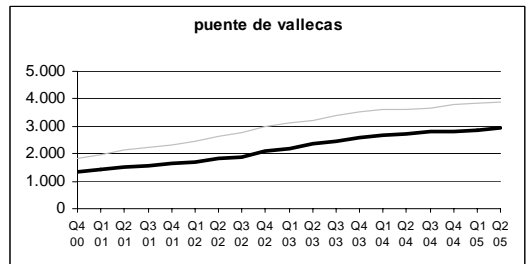
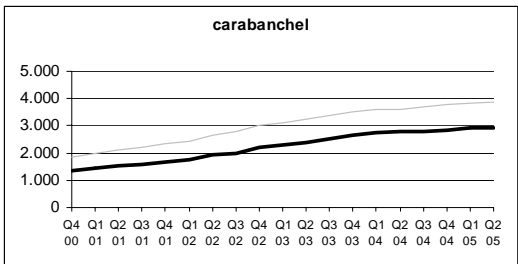
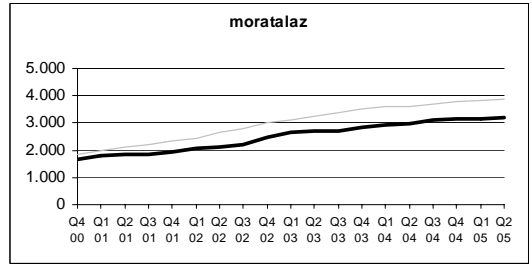
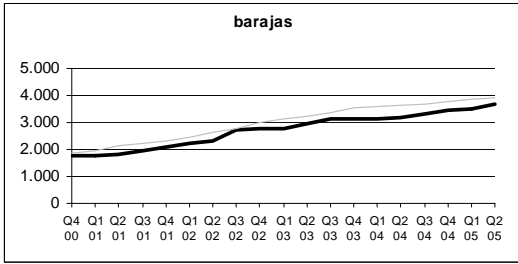
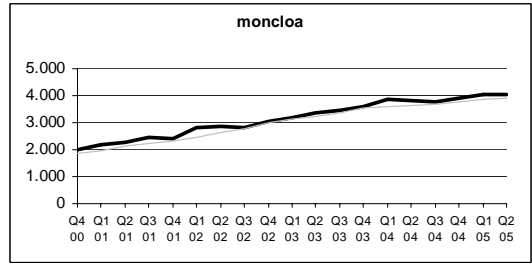
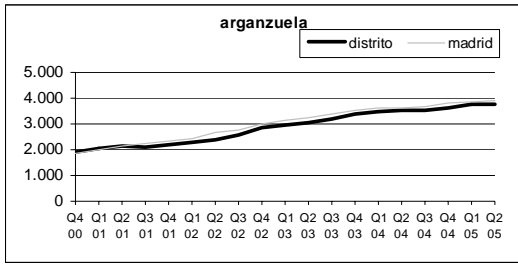
### evolución histórica interanual, 2001-2005



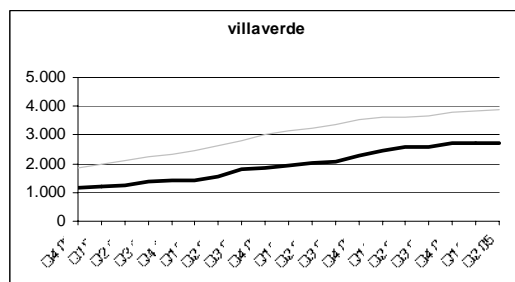
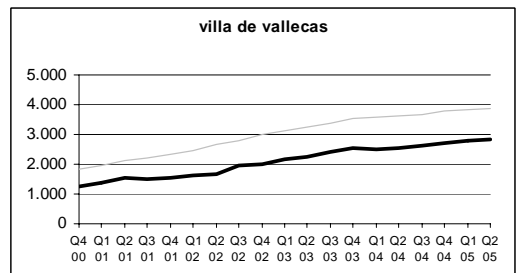
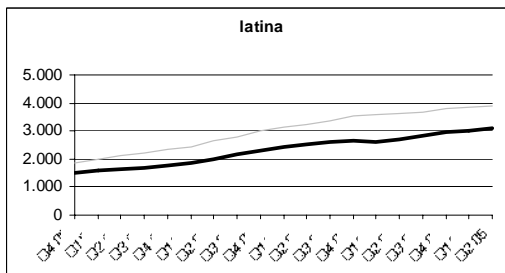
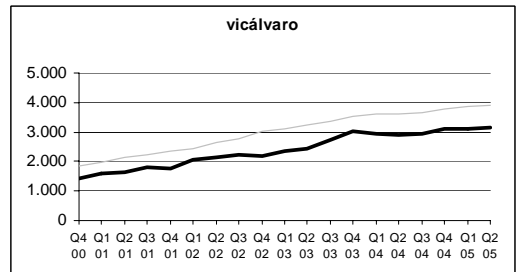
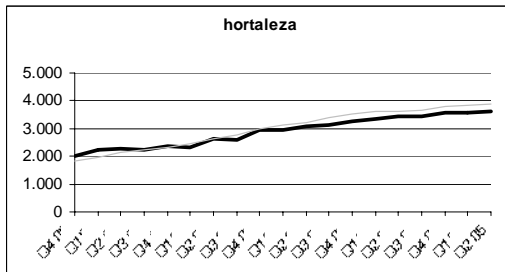
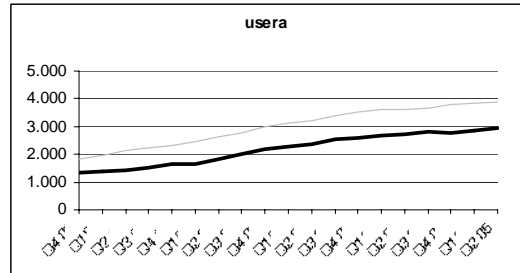
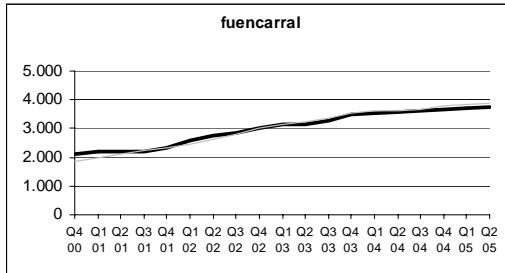
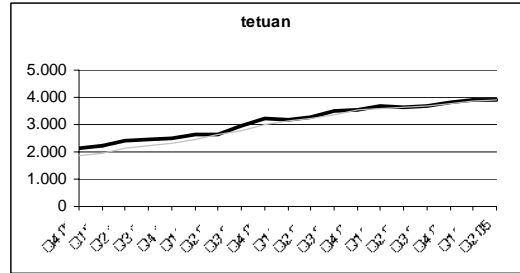
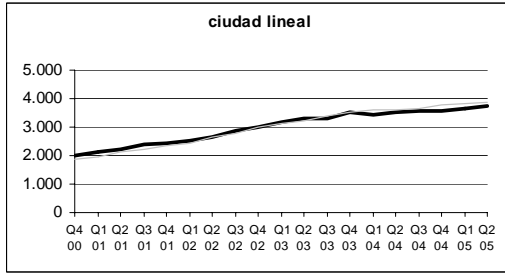
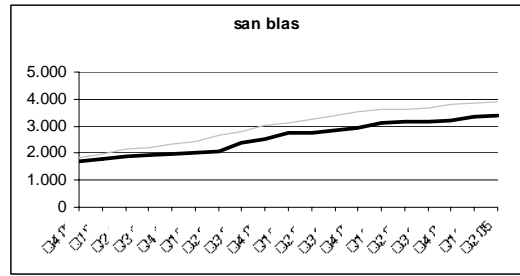
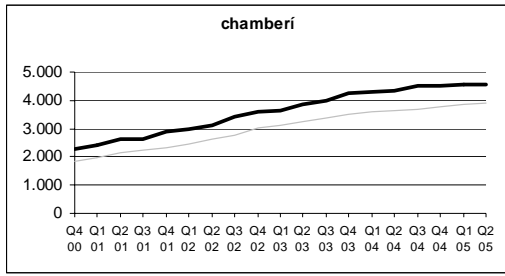
### evolución histórica trimestral, 2000-2005



comparativa histórica por distritos en madrid, 2000-2005



comparativa histórica por distritos en madrid, 2000-2005



## evolución del precio por m<sup>2</sup>: municipios de madrid

casi todos los municipios analizados registran ligeras subidas de precio durante el segundo trimestre de 2005, aunque solamente dos experimentan subidas superiores al 5%

cinco municipios registran caídas de precio y otros cinco apenas varían

- las mayores subidas se producen en alcalá de henares (6%) y parla (5,4%). este último, con un precio medio de 2.195 euros/m<sup>2</sup>, se encuentra entre los municipios más económicos de los treinta y tres analizados por idealista.com
- en brunete el precio medio cae un 3,2% respecto al trimestre anterior y se sitúa en 2.446 euros/m<sup>2</sup>
- en otros cuatro municipios también hay bajadas, aunque tan ligeras que el precio prácticamente se mantiene igual que el trimestre pasado. se trata de san lorenzo de el escorial (-0,1%; 2.494 euros/m<sup>2</sup>); galapagar (-0,2%; 2.271 euros/m<sup>2</sup>); san fernando de henares (-0,4%; 2.755 euros/m<sup>2</sup>) y colmenar viejo (-0,5%; 2.548 euros/m<sup>2</sup>)
- en cinco municipios se producen imperceptibles subidas de precio, inferiores al uno por ciento. se trata de alcobendas (0,1%; 3.422 euros/m<sup>2</sup>); torrelodones (0,4%; 2.858 euros/m<sup>2</sup>); majadahonda (0,4%; 3.083 euros/m<sup>2</sup>); móstoles (0,4%; 2.251 euros/m<sup>2</sup>) y arganda del rey (0,7%; 2.119 euros/m<sup>2</sup>)
- el municipio más económico de los analizados es san martín de la vega (1.963 euros/m<sup>2</sup>), donde el precio medio no llega a 2.000 euros por metro cuadrado a pesar de registrar un incremento entre abril y junio del 2,1%. después de san martín de la vega, los municipios con el precio medio más bajo son: aranjuez (2.106 euros/m<sup>2</sup>), arganda del rey (2.119 euros/m<sup>2</sup>), ciempozuelos (2.128 euros/m<sup>2</sup>) y parla (2.195 euros/m<sup>2</sup>)
- pozuelo de alarcón se convierte en este segundo trimestre en el municipio más caro de la comunidad, superando por primera vez a alcobendas, que tradicionalmente había sido la población con los precios más altos. Actualmente el precio medio por metro cuadrado en pozuelo está situado en 3.481 euros/m<sup>2</sup>, mientras que alcobendas sale solo un poco más barato: 3.422 euros/m<sup>2</sup>
- otros cuatro municipios tienen precios medios superiores a los tres mil euros por metro cuadrado: tres cantos (3.219 euros/m<sup>2</sup>), las rozas (3.092 euros/m<sup>2</sup>), majadahonda (3.083 euros/m<sup>2</sup>) y boadilla del monte (3.037 euros/m<sup>2</sup>). casi a punto de entrar en esta exclusiva lista, se queda a las puertas san sebastián de los reyes (2.998 euros/m<sup>2</sup>)

precio por m2 en madrid provincia

<b>municipios</b>	<b>28-mar-05</b>	<b>27-jun-05</b>	<b>incremento II trimestre</b>
alcalá de henares	2.355	2.507	6,4%
alcobendas	3.418	3.422	0,1%
alcorcón	2.714	2.752	1,4%
alpedrete	2.400	2.462	2,6%
aranjuez	2.056	2.106	2,4%
arganda	2.104	2.119	0,7%
boadilla del monte	2.909	3.037	4,4%
brunete	2.526	2.446	-3,2%
ciempozuelos	2.073	2.128	2,6%
collado villalba	2.219	2.313	4,3%
colmenar viejo	2.561	2.548	-0,5%
coslada	2.717	2.755	1,4%
escorial (el)	2.387	2.414	1,1%
fuenlabrada	2.238	2.316	3,5%
galapagar	2.277	2.271	-0,2%
getafe	2.719	2.817	3,6%
leganés	2.555	2.629	2,9%
majadahonda	3.071	3.083	0,4%
móstoles	2.242	2.251	0,4%
parla	2.082	2.195	5,4%
pozuelo de alarcón	3.411	3.481	2,1%
rivas-vaciamadrid	2.381	2.498	4,9%
rozas de madrid (las)	3.017	3.092	2,5%
san fernando de henares	2.765	2.755	-0,4%
san lorenzo de el escorial	2.497	2.494	-0,1%
san martín de la vega	1.923	1.963	2,1%
san sebastián de los reyes	2.960	2.998	1,3%
sevilla la nueva	2.299	2.341	1,8%
torrejón de ardoz	2.292	2.335	1,9%
torrelodones	2.848	2.858	0,4%
tres cantos	3.163	3.219	1,8%
valdemoro	2.130	2.223	4,4%
villanueva del pardillo	2.554	2.610	2,2%

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

## tercer trimestre 2005



---

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. 2005

## índice

metodología y objetivos	2
provincia de barcelona	3
comunidad de madrid	9
valencia capital	17

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

[recibir.informe@idealista.com](mailto:recibir.informe@idealista.com)

especificando claramente en el texto del mensaje la dirección de correo electrónico donde quieres que te mandemos el informe. en caso contrario no podremos hacértelo llegar

si ya te enviamos el informe, no es necesario que solicites recibirlo para próximos envíos

## 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 27 de junio y el 26 de septiembre de 2005; y han pasado el control de calidad en cuanto a la información publicada en idealista, en concreto: precio, metros cuadrados construidos 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

**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 y del precio que inicialmente puso a su vivienda- y por lo tanto de los precios medios recogidos y publicados en este informe

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 oferta 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 construido 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, 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, madrid y valencia se publicará en la primera quincena de enero de 2006**

para más información sobre la metodología no dudes en ponerte en contacto con nosotros: [metodologia.informes@idealista.com](mailto: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 **4.541 viviendas (2.701 de barcelona capital y 1.840 de 18 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 27 de junio y el 26 de septiembre de 2005

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes 18 municipios de las comarcas de barcelona, en los que idealista ha tenido una base de datos estable, con un mínimo de 50 inmuebles, que permita una suficiente estandarización de los resultados:

badalona, castelldefels, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, gavà, hospitalet de llobregat, igualada, rubí, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, sant joan despí, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa, viladecans, vilanova i la geltrú

## evolución del precio por m<sup>2</sup>: barcelona capital

el precio medio de salida de la vivienda de segunda mano en barcelona capital sube un 3,5% en el tercer trimestre del año. esta subida es inferior a la del primer trimestre (4,8%), pero superior a la del segundo (3%)

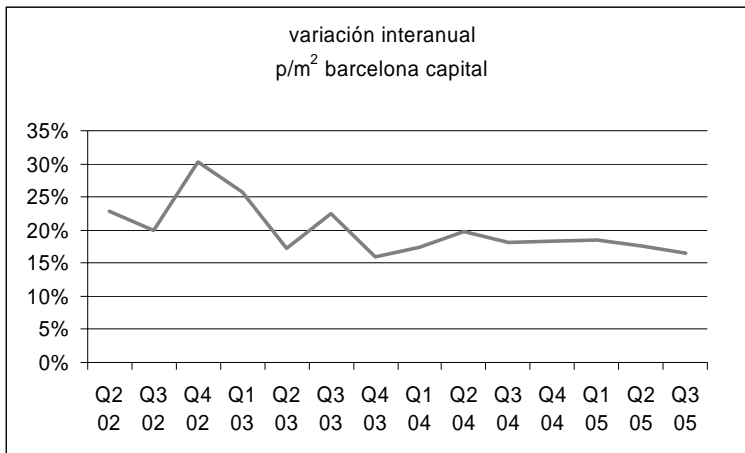
el precio medio del metro cuadrado de una vivienda de segunda mano se sitúa en 4.362 euros

- la subida de los precios de la vivienda de segunda mano en barcelona capital durante el último verano fue del 3,5%, un aumento de medio punto por encima del último dato registrado entre abril y junio (3%) pero inferior al dato del primer trimestre (4,8%) y muy alejado del que se produjo en el mismo periodo del año pasado, cuando en el tercer trimestre de 2004 los precios subieron un 4,5%
- las subidas más fuertes en el tercer trimestre se concentran en cuatro distritos de la capital. se trata de ciutat vella (5,2%), sant martí (5%), sant andreu (4,9%) y sants-montjuïc (4,6%). estos dos últimos distritos se encuentran entre los más económicos de la ciudad por lo que no sería descartable que la demanda siga presionando, en barcelona, en aquellas zonas más asequibles para comprar y esto empuja los precios al alza
- nou barris y sarrià-sant gervasi son los distritos donde el aumento de precio es menor, apenas un 0,3% en nou barris y un ligero 1,2% en sarrià. ambos distritos fueron los que más subieron durante el trimestre anterior (más de un 5%), por lo que parece que los vendedores han corregido sus expectativas con el paso del tiempo y moderado los precios en estos dos distritos
- a pesar de su subida tan ligera, sarrià-sant gervasi tiene un precio medio muy superior al resto de la ciudad: 5.311 €/m<sup>2</sup>. es el único distrito de barcelona que supera los 5.000 euros de precio medio
- después de sarrià, los distritos más caros de barcelona son les corts (4.907 €/m<sup>2</sup>), eixample (4.628 €/m<sup>2</sup>) y gràcia (4.413 €/m<sup>2</sup>)
- sólo hay cuatro distritos con un precio medio inferior a 4.000 euros por metro cuadrado. el distrito con el precio medio más bajo es nou barris (3.410 €/m<sup>2</sup>). le sigue horta guinardó (3.592 €/m<sup>2</sup>), sant andreu (3.636 €/m<sup>2</sup>) y sants-montjuïc (3.829 €/m<sup>2</sup>)

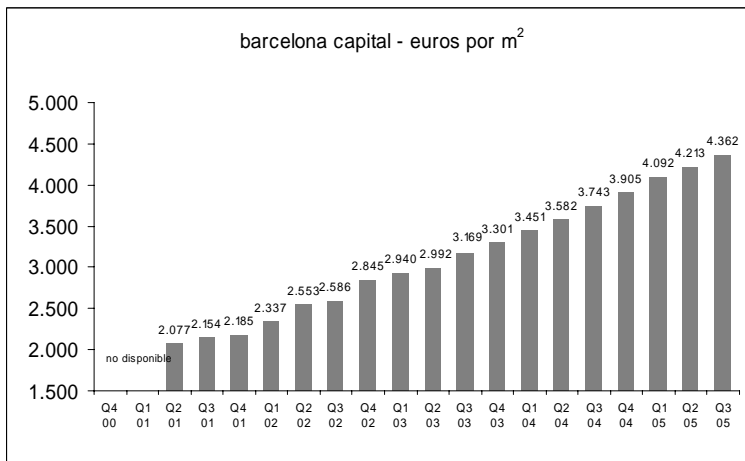
**precio por m2 en barcelona capital**

distritos			incremento
	27-jun-05	26-sep-05	III trimestre
ciutat vella	3.865	4.067	5,2%
eixample	4.499	4.628	2,9%
gràcia	4.254	4.413	3,7%
horta guinardó	3.498	3.592	2,7%
les corts	4.777	4.907	2,7%
nou barris	3.399	3.410	0,3%
sant andreu	3.465	3.636	4,9%
sant martí	3.974	4.172	5,0%
sants-montjuïc	3.660	3.829	4,6%
sarrià-sant gervasi	5.249	5.311	1,2%
<b>barcelona</b>	<b>4.213</b>	<b>4.362</b>	<b>3,5%</b>

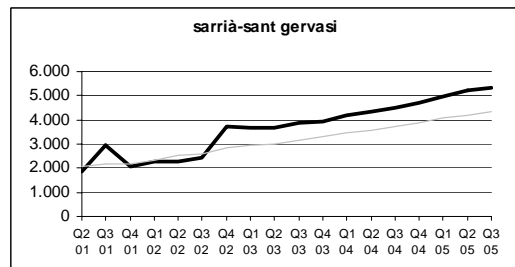
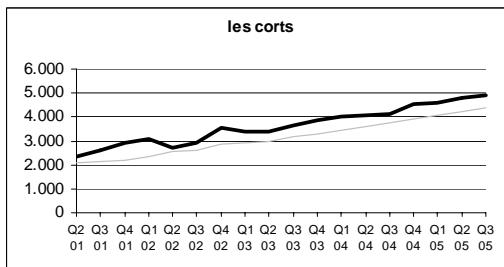
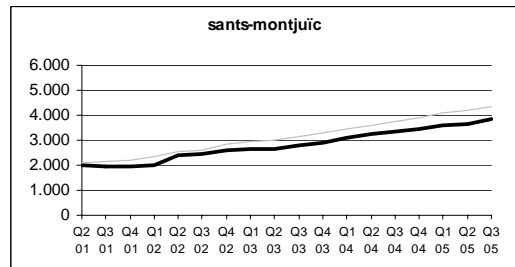
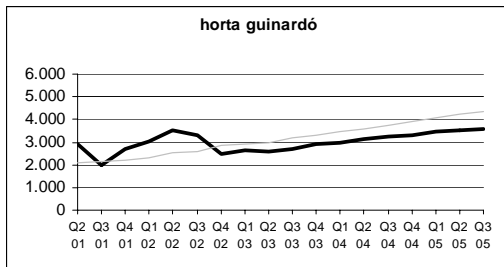
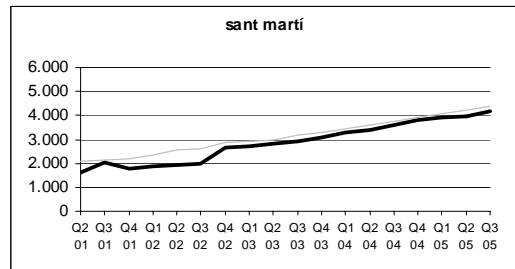
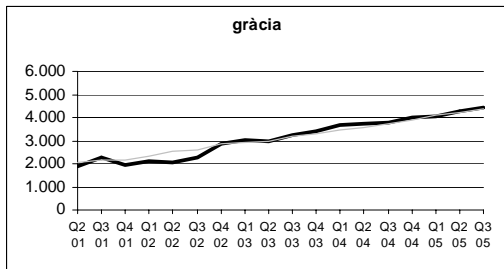
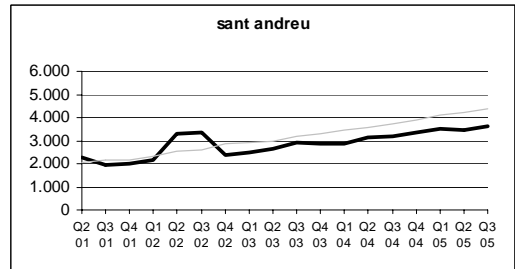
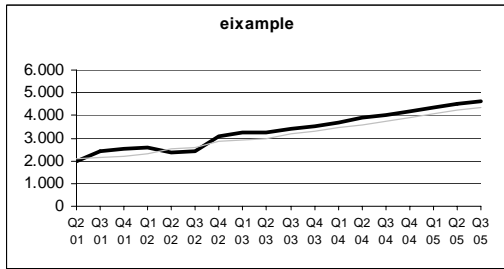
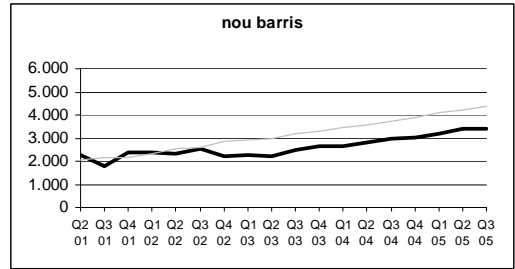
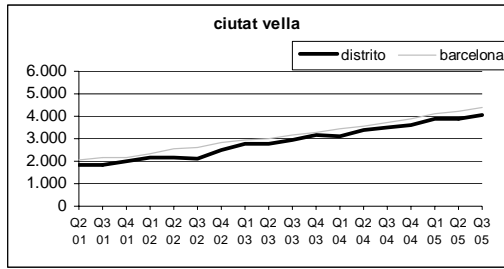
**evolución histórica interanual, 2002-2005**



**evolución histórica trimestral, 2001-2005**



comparativa històrica por districtos en barcelona, 2001-2005



## evolución del precio por m<sup>2</sup>: municipios de barcelona

durante el tercer trimestre de 2005 los precios de la vivienda de segunda mano suben en la mayoría de los municipios barceloneses analizados. sin embargo, las subidas (por debajo del 4%) son muy inferiores a los incrementos sufridos durante el segundo trimestre de este año

- en la mayoría de los municipios la subida ha sido inferior al 4%. este dato contrasta con las fuertes subidas que muchos municipios barceloneses experimentaron durante el trimestre pasado. en igualada, por ejemplo, la subida de este trimestre se sitúa en el 2,5%, frente al 12,4% que subieron los precios durante el trimestre anterior. en hospitalet de llobregat, los precios subieron un 2,7% frente al 7,2% de subida del trimestre anterior; y en badalona la subida ha sido del 3,1%, menos de la mitad que el trimestre anterior (7,8%), lo que parece evidenciar que frente a subidas fuertes en un periodo concreto, los vendedores se ven forzados a corregir o moderar sus expectativas en los meses siguientes
- el mayor incremento durante este trimestre y única excepción a la tendencia de moderación de precios ha sido sant joan despi, con un incremento del 9%. curiosamente, este municipio fue una de las dos únicas localidades que durante el trimestre anterior sufrieron un incremento negativo de precio
- después de sant joan despi, las subidas más fuertes durante este trimestre se producen en sitges (6,1%), santa coloma de gramenet (5,7%), vilanova i la geltrú (4,7%) y sant boi de llobregat (4,1%). son los únicos municipios donde el incremento de precio es superior al 4%
- hay tres municipios donde el precio sufre una variación negativa: viladecans (-3,8%), rubí (-0,8) y terrassa (-0,4%). viladecans fue otro de los municipios barceloneses analizados que más subió durante el trimestre pasado (12,5%)
- los municipios más caros de los analizados son: sitges (4.224 euros/m<sup>2</sup>); sant cugat del vallès (4.222 euros/m<sup>2</sup>) y esplugues de llobregat (3.843 euros/m<sup>2</sup>)
- los municipios más económicos -todos por debajo de los 3.000 euros por metro cuadrado- son: igualada (2.191 euros/m<sup>2</sup>), terrassa (2.429 euros/m<sup>2</sup>), rubí (2.561 euros/m<sup>2</sup>) y sabadell (2.665 euros/m<sup>2</sup>)

## precio por m2 en barcelona provincia

<b>municipios</b>	<b>27-jun-05</b>	<b>26-sep-05</b>	<b>incremento III trimestre</b>
badalona	3.034	3.129	3,1%
castelldefels	3.358	3.455	2,9%
cornellà de llobregat	3.305	3.377	2,2%
esplugues de llobregat	3.710	3.843	3,6%
gavà	3.181	3.211	0,9%
hospitalet de llobregat	3.406	3.498	2,7%
igualada	2.137	2.191	2,5%
rubí	2.581	2.561	-0,8%
sabadell	2.577	2.665	3,4%
sant boi de llobregat	3.024	3.149	4,1%
sant cugat del vallès	4.149	4.222	1,8%
sant feliu de llobregat	3.259	3.305	1,4%
sant joan despí	3.439	3.750	9,0%
santa coloma de gramenet	2.884	3.049	5,7%
sitges	3.980	4.224	6,1%
terrassa	2.438	2.429	-0,4%
viladecans	2.982	2.870	-3,8%
vilanova i la geltru	2.837	2.970	4,7%

## 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 **15.744 viviendas (10.308 de madrid capital y 5.436 de 32 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el periodo comprendido entre el 27 de junio y el 26 de septiembre de 2005

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 32 municipios de la comunidad autónoma, en los que idealista ha tenido una base de datos estable, con un mínimo de 50 inmuebles, que permita una suficiente estandarización de los resultados:

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

## evolución del precio por m<sup>2</sup>: madrid capital

el precio de salida de las viviendas de segunda mano de madrid capital entre julio y septiembre aumenta un 2,3%

este porcentaje es superior a las tímidas subidas experimentadas durante los dos primeros trimestres del año, cuando el precio de salida se incrementó un 1,5% y 1,2%, respectivamente

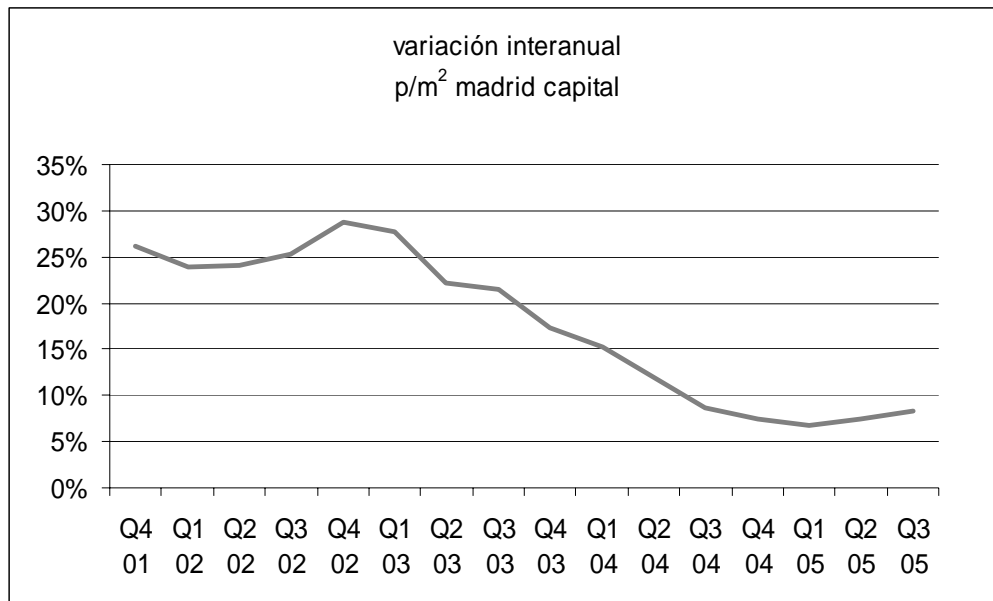
el precio medio en la capital ya roza los 4.000 euros: 3.981 euros por metro cuadrado

- las mayores subidas de precio se producen en los distritos de puente de vallecas (3,9%), chamberí (3,8%) y latina (3,2%)
- en otros cinco distritos la subida de precios supera la media de la ciudad: san blas (2,8%), villa de vallecas (2,8%), arganzuela (2,6%), vicálvaro (2,4%) y hortaleza (2,4%)
- hay variaciones negativas en barajas (-2,5%) y fuencarral (-0,9%). curiosamente, en el trimestre anterior barajas fue el distrito donde los precios de salida se incrementaron más, un 4,9%. parece que los vendedores han ajustado sus expectativas a medida que han pasado los meses. por el contrario, fuencarral sigue en una tónica de estabilización de precios similar a la del trimestre anterior, cuando el precio subió un 0,9%
- en siete distritos de los 21 de la capital el precio medio ya supera los 4.000 euros por metro cuadrado. mientras que los distritos más caros de madrid son salamanca (4.859 €/m<sup>2</sup>), chamberí (4.744 €/m<sup>2</sup>) y chamartín (4.731 €/m<sup>2</sup>), también se registran precios medios que superan los 4.000 euros por metro cuadrado en retiro (4.290 €/m<sup>2</sup>), moncloa (4.121 €/m<sup>2</sup>), centro (4.108 €/m<sup>2</sup>) y tetuán (4.008 €/m<sup>2</sup>)
- cada vez quedan menos distritos madrileños donde los precios sean inferiores a los 3.000 euros por metro cuadrado. si en primavera había ya solo cinco, durante el verano el distrito de puente de vallecas, tras registrar el mayor incremento de la capital en el tercer trimestre, ha dejado este grupo y ya solo hay cuatro distritos donde los precios son inferiores a 3.000 euros/m<sup>2</sup>. el precio medio más bajo se da en villaverde (2.754 €/m<sup>2</sup>), seguido de villa de vallecas (2.927 €/m<sup>2</sup>), carabanchel (2.970 €/m<sup>2</sup>) y usera (2.986 €/m<sup>2</sup>)

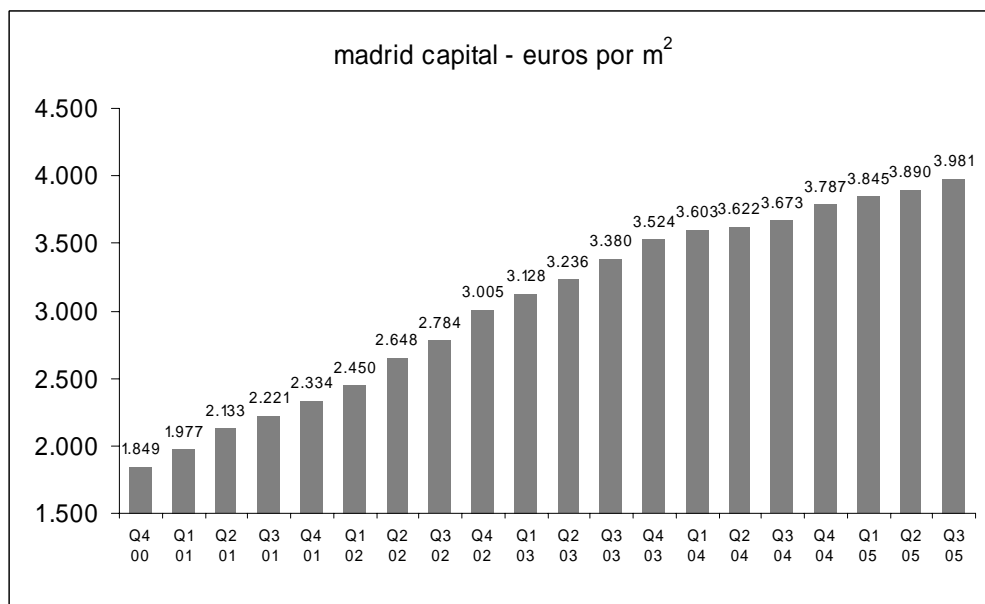
**precio por m2 en madrid capital**

<b>distritos</b>	<b>27-jun-05</b>	<b>26-sep-05</b>	<b>incremento III trimestre</b>
arganzuela	3.747	3.845	2,6%
barajas	3.692	3.599	-2,5%
carabanchel	2.915	2.970	1,9%
centro	4.047	4.108	1,5%
chamartín	4.669	4.731	1,3%
chamberí	4.571	4.744	3,8%
ciudad lineal	3.741	3.829	2,3%
fuencarral	3.746	3.713	-0,9%
hortaleza	3.631	3.717	2,4%
latina	3.076	3.173	3,2%
moncloa	4.064	4.121	1,4%
moratalaz	3.202	3.256	1,7%
puente de vallecas	2.926	3.039	3,9%
retiro	4.197	4.290	2,2%
salamanca	4.778	4.859	1,7%
san blas	3.397	3.493	2,8%
tetuan	3.929	4.008	2,0%
usera	2.937	2.986	1,7%
vicálvaro	3.159	3.235	2,4%
villa de vallecas	2.848	2.927	2,8%
villaverde	2.708	2.754	1,7%
<b>madrid</b>	<b>3.890</b>	<b>3.981</b>	<b>2,3%</b>

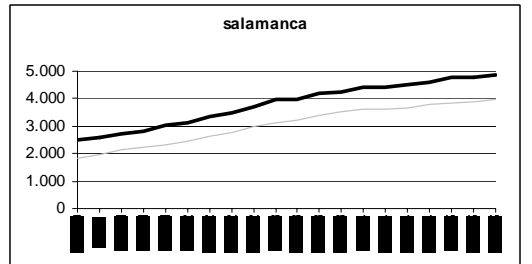
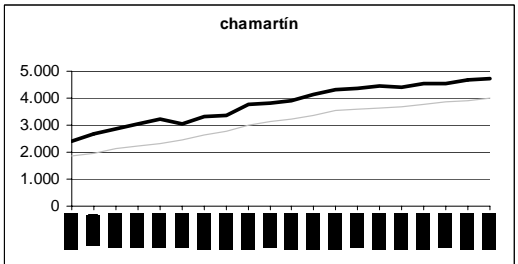
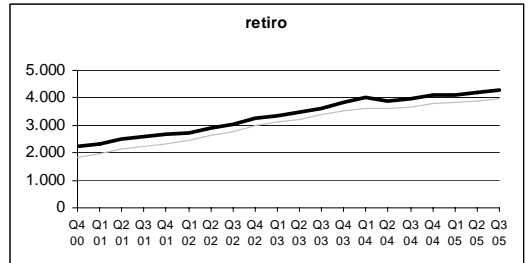
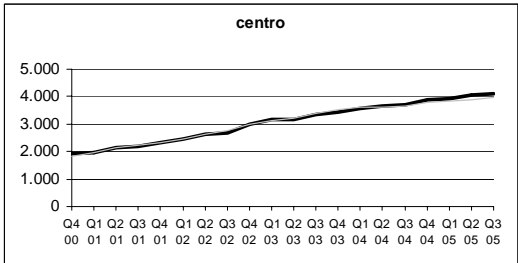
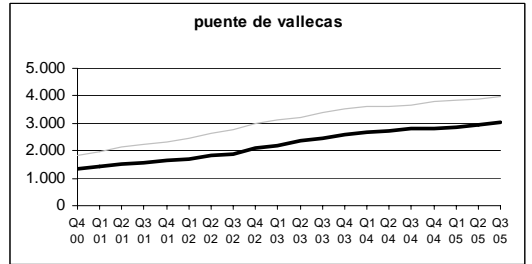
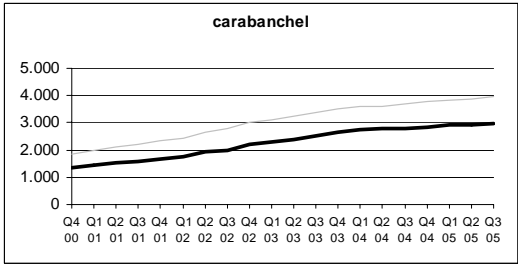
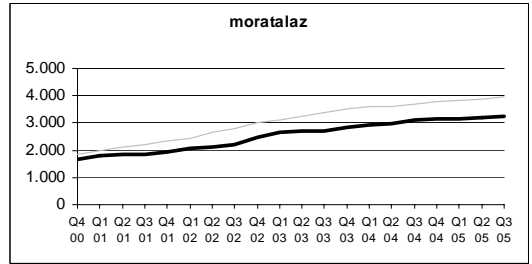
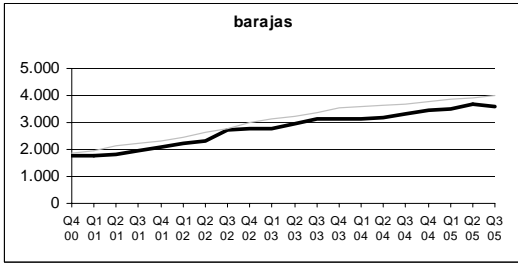
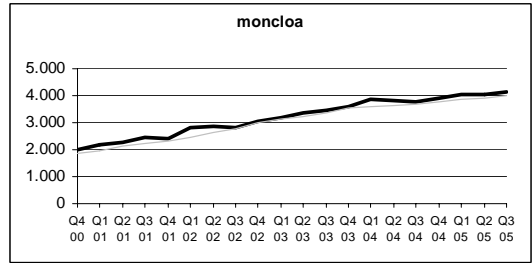
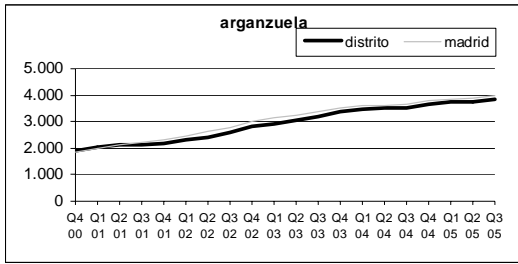
### evolución histórica interanual, 2001-2005



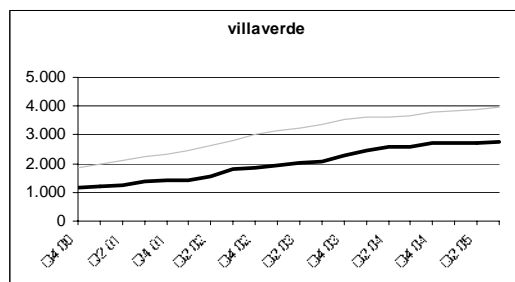
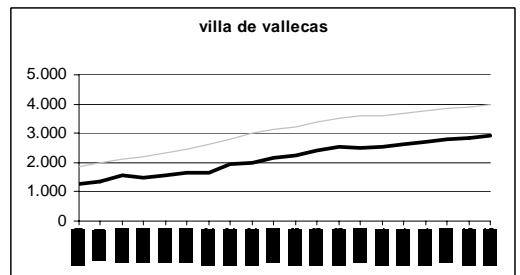
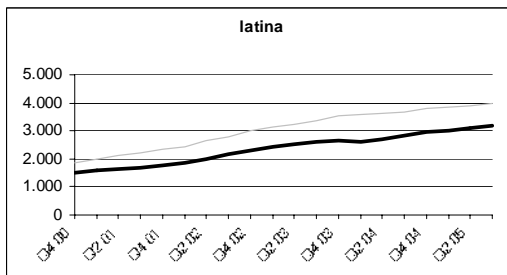
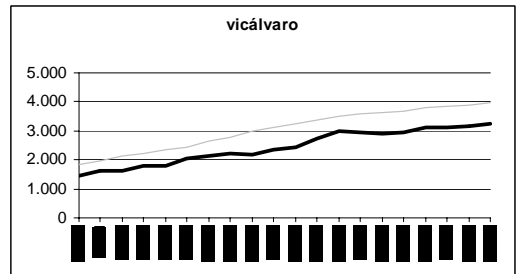
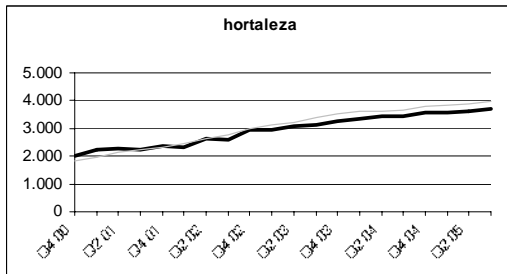
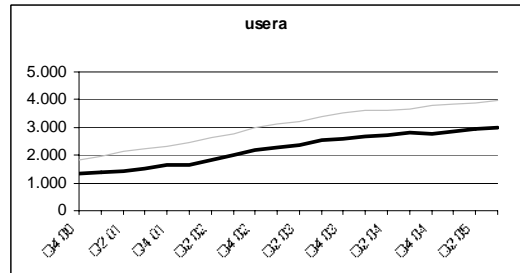
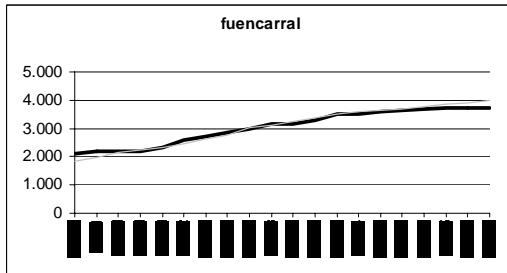
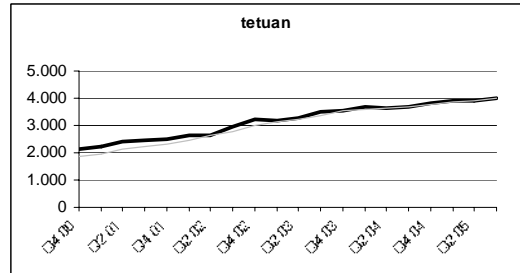
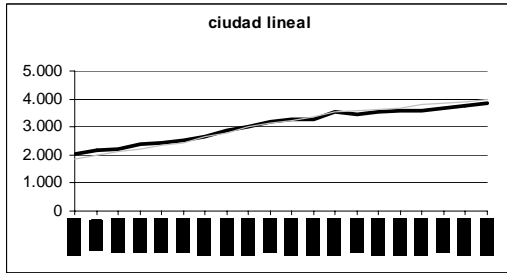
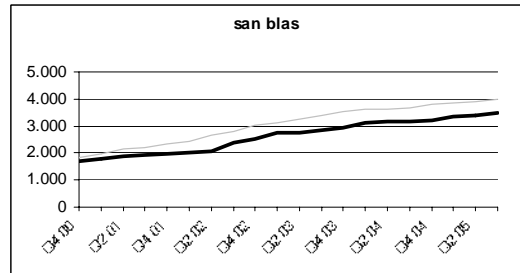
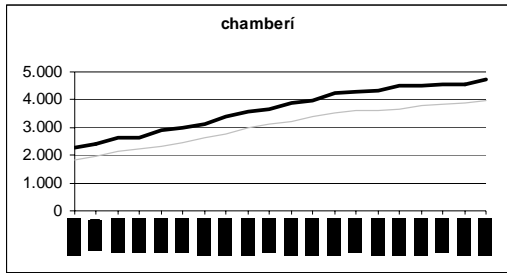
### evolución histórica trimestral, 2000-2005



comparativa histórica por distritos en madrid, 2000-2005



comparativa histórica por distritos en madrid, 2000-2005



## evolución del precio por m<sup>2</sup>: municipios de madrid

casi todos los municipios analizados registran subidas de precio durante el tercer trimestre de 2005, aunque en la mayoría el incremento es inferior al 3%

sólo hay tres municipios donde el incremento es superior al 5%

- san fernando de henares es el municipio que sufre la subida más notable durante este trimestre (8,9%) y alcanza así por primera vez un precio medio de 3.001 euros/m<sup>2</sup>. después de san fernando, los dos municipios con mayores incrementos durante este trimestre, superiores al 5%, son sevilla la nueva (6,6% y un precio medio de 2.497 euros/m<sup>2</sup>) y rivas-vaciamadrid (5,4% de incremento; 2.633 euros/m<sup>2</sup>)
- en el otro extremo se encuentran cuatro municipios con incrementos negativos: alcobendas (-2,8%), torrelodones (-2,2%), brunete (-0,8%) y villanueva del pardillo (-0,1%)
- también hay un grupo de municipios cuyos precios prácticamente no se han movido durante el verano, subiendo apenas por debajo del 1%. se trata de galapagar (0,9%), getafe (0,6%), majadahonda (0,8%), móstoles (0,9%), pozuelo de alarcón (0,9%) y tres cantos (0,3%)
- en los municipios más caros el precio medio supera ampliamente los 3.000 euros por metro cuadrado. el más caro es pozuelo de alarcón (3.512 euros/m<sup>2</sup>), seguido por alcobendas (3.326 euros/m<sup>2</sup>), tres cantos (3.229 euros/m<sup>2</sup>), las rozas (3.202 euros/m<sup>2</sup>) y majadahonda (3.108 euros/m<sup>2</sup>)
- después de las subidas de este trimestre ya en ningún municipio de los analizados por idealista.com el precio medio es inferior a 2.000 euros/m<sup>2</sup>. san martín de la vega era el único que en el segundo trimestre todavía tenía un precio medio por debajo de los dos mil euros (1.963 euros/m<sup>2</sup>) pero el incremento del 4% que ha registrado durante el verano ha puesto el precio medio en esta población en 2.042 euros. no obstante, este municipio sigue siendo el más económico de los analizados. le siguen ciempozuelos y aranjuez, con precios medios muy similares: 2.166 euros y 2.168 euros por metro cuadrado, respectivamente

**precio por m2 en madrid provincia**

<b>municipios</b>	<b>27-jun-05</b>	<b>26-sep-05</b>	<b>incremento III trimestre</b>
alcalá de henares	2.507	2.597	3,6%
alcobendas	3.422	3.326	-2,8%
alcorcón	2.752	2.818	2,4%
alpedrete	2.462	2.578	4,7%
aranjuez	2.106	2.168	3,0%
arganda	2.119	2.217	4,6%
boadilla del monte	3.037	3.123	2,8%
brunete	2.446	2.428	-0,8%
ciempozuelos	2.128	2.166	1,8%
collado villalba	2.313	2.340	1,2%
colmenar viejo	2.548	2.621	2,9%
coslada	2.755	2.807	1,9%
escorial (el)	2.414	2.484	2,9%
fuenlabrada	2.316	2.372	2,4%
galapagar	2.271	2.291	0,9%
getafe	2.817	2.835	0,6%
leganés	2.629	2.729	3,8%
majadahonda	3.083	3.108	0,8%
móstoles	2.251	2.270	0,9%
parla	2.195	2.241	2,1%
pozuelo de alarcón	3.481	3.512	0,9%
rivas-vaciamadrid	2.498	2.633	5,4%
rozas de madrid (las)	3.092	3.202	3,6%
san fernando de henares	2.755	3.001	8,9%
san martín de la vega	1.963	2.042	4,0%
san sebastián de los reyes	2.998	3.046	1,6%
sevilla la nueva	2.341	2.497	6,6%
torrejón de ardoz	2.335	2.378	1,8%
torrelodones	2.858	2.796	-2,2%
tres cantos	3.219	3.229	0,3%
valdemoro	2.223	2.270	2,1%
villanueva del pardillo	2.610	2.606	-0,1%

## valencia

por primera vez incluimos en el informe trimestral de idealista un análisis del mercado de vivienda de segunda mano de la comunidad valenciana, en concreto de la capital. en este primer estudio únicamente ofrecemos el precio medio por metro cuadrado, segmentado por distritos; en el siguiente informe ya podremos ofrecer la evolución de los precios, al igual que otros municipios de la comunidad

para la realización de este primer análisis de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano de la ciudad de valencia, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **1.102 viviendas**, durante el periodo comprendido entre el 27 de junio y el 26 de septiembre de 2005

se han analizado 16 distritos de valencia capital en los que idealista ha tenido una base de datos estable, con un mínimo de 40 inmuebles, que permita una suficiente estandarización de los resultados. en tres distritos, pobles de l'oest, pobles del nord y pobles del sud, la muestra es claramente insuficiente para poder extraer datos fiables y por lo tanto han sido descartados para este estudio

### precio por m2 en valencia capital

<b>distritos</b>	<b>26-sep-05</b>
algirós	2.023
benicalap	2.106
benimaclet	2.092
camins al grau	2.353
campanar	2.470
ciutat vella*	n.d.
el pla del real	2.914
extramurs	2.446
jesús	1.842
l'eixample	2.932
l'olivereta	1.815
la saïdia	2.154
patraix	1.893
poblats marítims	1.979
pobles de l'oest	n.d.
pobles del nord	n.d.
pobles del sud	n.d.
quatre carreres	2.247
rascanya	1.939
<b>valencia</b>	<b>2.353</b>

(\*) los datos del distrito de ciutat vella de valencia están disponibles a partir del tercer trimestre de 2006. con anterioridad a esa fecha los números de este distrito se vieron distorsionados por algunos inmuebles del distrito de ciutat vella de barcelona. este error, que se produjo solo en este distrito valenciano, fue identificado en el verano de 2006 y el equipo de idealista retiró toda la información de ciutat vella con anterioridad a ese momento. en concreto los informes de los que se retiraron los datos de ciutat vella fueron: tercer y cuarto trimestre de 2005 y primer y segundo trimestre de 2006

si quieres comentar cualquier aspecto relacionado con este distrito puedes escribirnos a [metodologia.informes@idealista.com](mailto:metodologia.informes@idealista.com)

## evolución anual 2005 del precio de la vivienda de segunda mano en barcelona, madrid y valencia



---

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

---

© idealista, libertad y control s.a. 2006

## índice

metodología y objetivos	2
provincia de barcelona	4
comunidad de madrid	10
valencia capital	19

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

[recibir.informe@idealista.com](mailto:recibir.informe@idealista.com)

especificando claramente en el cuerpo del mensaje la dirección de correo electrónico donde quieres que te mandemos el informe. en caso contrario no podremos hacértelo llegar

si ya te enviamos el informe, no es necesario que solicites recibirlo para próximos envíos

## 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, madrid y valencia a lo largo del año 2005

el informe anual, a diferencia de los análisis trimestrales, incorpora un estudio de los barrios de las capitales de barcelona y madrid, que incluimos una vez al año para poder tener suficiente muestra representativa de todos los barrios que permita obtener conclusiones válidas y contrastadas

para el análisis de los municipios de las provincias de barcelona y madrid se han seleccionado aquellos que han mantenido, durante el periodo contemplado, una media constante de 50 o más anuncios de vivienda, para poder manejar datos sólidos y fiables

muestra del análisis:  
barcelona

para obtener la evolución del precio de segunda mano en barcelona a lo largo de 2005, se han analizado **5.022 viviendas**:

- 2.757 de barcelona capital
- 2.265 de 21 municipios de las comarcas

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y sus respectivos barrios, así como los siguientes 21 municipios: badalona, castelldefels, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, gavà, hospitalet de llobregat, igualada, manresa, mataró, prat de llobregat, rubí, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliú de llobregat, sant joan despí, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa, viladecans y vilanova i la geltrú

muestra del análisis:  
madrid

para obtener la evolución del precio de segunda mano en madrid a lo largo de 2005, se han analizado **16.010 viviendas**:

- 10.609 de la capital
- 5.401 de 32 municipios

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y sus respectivos barrios, así como los siguientes 32 municipios de la comunidad autónoma: alcalá de henares, alcobendas, alcorcón, alpedrete, aranjuez, arganda, boadilla del monte, brunete, ciempozuelos, collado villalba, colmenar viejo, coslada, el escorial, fuenlabrada, galapagar, getafe, leganés, majadahonda, móstoles, parla, pozuelo de alarcón, rivasa-vaciamadrid, las rozas, san fernando de henares, san martín de la vega, san sebastián de los reyes, sevilla la nueva, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos, valdemoro y villanueva del pardillo

muestra del análisis:  
valencia

para obtener la evolución del precio de segunda mano en valencia a lo largo del segundo semestre de 2005, se han analizado **1.400 viviendas** de valencia capital

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 2004 y el 31 de diciembre de 2005, 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 oferta

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

**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 y 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, madrid y valencia 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, madrid y valencia correspondiente al 1<sup>er</sup> trimestre de 2006, se publicará en la primera quincena de abril 06**

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

## evolución del precio por m<sup>2</sup>: barcelona capital

el precio medio de la vivienda usada en barcelona capital se incrementó un 15,2% durante 2005, una fortísima subida que en todo caso queda por debajo del incremento de 2004, cuando los precios subieron un 18,3%

el precio medio por metro cuadrado está situado actualmente en 4.498 euros

- **barcelona, la capital más cara de españa:** durante 2005 barcelona consolidó su posición de referencia como la capital más cara de españa, que había adquirido en 2004 superando a madrid, y ha vuelto a marcar subidas de precio muy fuertes: un 15,2% de aumento lo que deja el precio medio por metro cuadrado en 4.498 euros
- **2005, el año en que menos han subido los precios.** si en 2004 barcelona rebasó el 18,3% de subida, durante 2005 los precios han seguido creciendo pero no tanto, aunque el aumento del 15,2% no deja de ser un porcentaje notorio, si se compara con otras zonas donde la moderación de precios y las subidas por debajo de dos dígitos ya son una realidad

en todo caso parece que barcelona va, poco a poco, reduciendo sus índices de crecimiento y el incremento de 2005 se sitúa por debajo de los aumentos que se produjeron en años anteriores: en 2002 la subida fue del 30,2% y en 2003 el incremento registrado fue del 16%

- **sólo un distrito, les corts, registra una subida de un dígito, 7,6%.** los otros nueve distritos barceloneses marcan incrementos de dos dígitos, siendo ciutat vella el que más sube, casi un 19% (18,8%), seguida de horta guinardó (17,1%) y eixample (16,9%). estos tres distritos han registrado subidas incluso superiores a la media de la capital
- **sant martí, el distrito que más subió en 2004, modera su trayectoria.** este distrito barcelonés, que ha visto cómo su fisonomía cambiaba radicalmente en los últimos años con desarrollos urbanísticos como el barrio de lujo diagonal mar y el parque tecnológico 22@, registró en 2004 una fortísima subida del 24,3%. pero en 2005 las cosas han cambiado y tras les corts es el distrito que más ha moderado sus incrementos, subiendo en todo caso un 10,6% y dejando el precio por metro cuadrado en 4.230 euros
- **el distrito más económico de barcelona es nou barris,** donde a pesar de registrar una subida anual del 12,7%, el precio medio es el más moderado de toda la capital, al quedar situado en los 3.428 euros por metro cuadrado. tras nou barris, los distritos más económicos de barcelona son sant andreu (13,6%; 3.829 euros/m<sup>2</sup>) y horta guinardó (3.845 euros/m<sup>2</sup>)

- **el distrito más caro de barcelona, sarrià-sant gervasi, es el único donde los precios ya superan los 5.000 euros por metro cuadrado**, con un incremento del 13,2% durante 2005. tras sarrià-sant gervasi, los distritos donde sale más caro comprarse una casa usada son eixample (4.909 euros/m<sup>2</sup>) y les corts (4.884 euros/m<sup>2</sup>)

## los barrios de barcelona

- **la barceloneta fue, por segundo año consecutivo, el barrio de barcelona que más subió en 2005, con un 23% de incremento**. esta subida se añade al espectacular incremento que registró este mismo barrio en 2004 (41,5%). el precio medio por metro cuadrado de vivienda usada se situaba en este barrio, a 31 de diciembre, en 5.575 euros

otros cuatro barrios registran también subidas superiores al 20% durante 2005, situándose dos de ellos, al igual que la barceloneta, en el distrito de ciutat bella: gotic (22%) y raval (20,4%). los otros dos distritos que batieron récords de subida son horta (22,9%) situado en horta guinardó, y estació nord (21,3%) situado en el eixample

el caso de barceloneta es un indicador claro del impacto que está provocando la rehabilitación de viviendas en los precios de esta zona. la recuperación de casas antiguas de 35 a 50 metros cuadrados son un poderoso reclamo para jóvenes compradores por su ubicación junto al mar, en el centro urbano de la ciudad, bien comunicadas y con un reciente espíritu cosmopolita. el tirón que está produciéndose en la barceloneta se ha "exportado" a otros barrios vecinos del mismo distrito, como gotic y el raval

- **el barrio más caro de barcelona es pedralbes**; comprarse una casa en esta selecta zona barcelonesa del distrito de les corts cuesta más de un millón de las antiguas pesetas por metro cuadrado (6.298 euros/m<sup>2</sup>), aunque durante 2005 ha moderado su crecimiento, con un incremento medio de un solo dígito, 9,2%

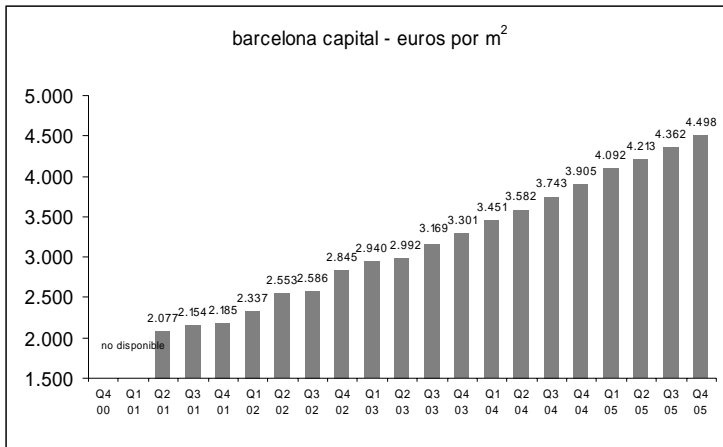
tras pedralbes, los barrios más caros de barcelona son el ya mencionado la barceloneta, seguido de los dos barrios de sarrià-sant gervasi que analiza este informe: sarrià, que tiene –al igual que la barceloneta- un precio medio por metro cuadrado situado en 5.575 euros; y sant gervasi, que siendo un poco más barato que su vecino no deja de tener unos precios que muy pocos pueden pagar: 5.311 euros/m<sup>2</sup>

- **los barrios que menos subieron en 2005 son ciutat meridiana-vallbona (nou barris), seguido de poble nou (sant martí) y bordeta-hostafrancs (sants-montjuïc)**. el caso del barrio de nou barris es llamativo ya que sus precios virtualmente no se han movido durante 2005 con una subida de 0,1% y teniendo en cuenta la inflación, en realidad los precios de oferta de vivienda usada de este barrio han caído en términos reales; las subidas tan moderadas de poble nou (5,1%) y bordeta-hostafrancs (5,7%) si bien no suponen caídas reales, sitúan los precios en estos barrios muy cercanos a los que tenían hace un año

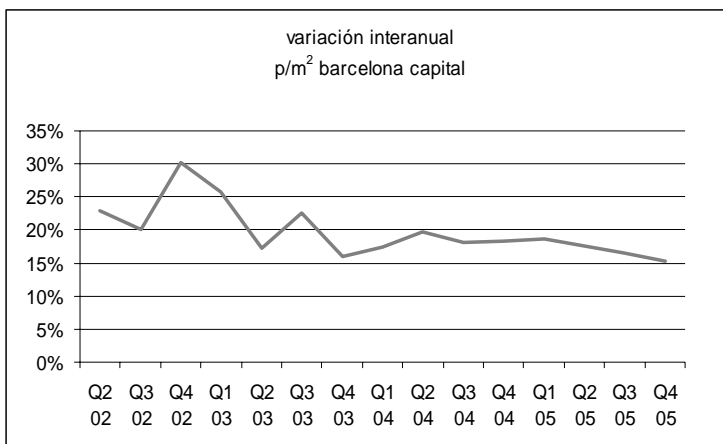
**precio por m2 en barcelona capital**

distrito	31-dic-04	26-sep-05	31-dic-05	incremento anual 04-05	incremento IV trimestre
ciutat vella	3.607	4.067	4.287	18,8%	5,4%
eixample	4.200	4.628	4.909	16,9%	6,1%
gràcia	4.001	4.413	4.585	14,6%	3,9%
horta guinardó	3.285	3.592	3.845	17,1%	7,0%
les corts	4.539	4.907	4.884	7,6%	-0,5%
nou barris	3.042	3.410	3.428	12,7%	0,5%
sant andreu	3.371	3.636	3.829	13,6%	5,3%
sant martí	3.825	4.172	4.230	10,6%	1,4%
sants-montjuïc	3.470	3.829	3.897	12,3%	1,8%
sarrià-sant gervasi	4.727	5.311	5.352	13,2%	0,8%
<b>barcelona capital (media)</b>	<b>3.905</b>	<b>4.362</b>	<b>4.498</b>	<b>15,2%</b>	<b>3,1%</b>

**evolución histórica de precios, trimestral, 2001-2005**



**evolución histórica porcentual, interanual, 2002-2005**



## barcelona, barrio a barrio

### precio por m2 barrios en barcelona capital

distrito	barrio	31-dic-04	31-dic-05	incremento anual 04-05
<b>ciutat vella</b>		<b>3.607</b>	<b>4.287</b>	<b>18,8%</b>
	barceloneta	4.532	5.575	23,0%
	gotic	3.681	4.489	22,0%
	parc	3.734	4.340	16,2%
	raval	3.307	3.982	20,4%
<b>eixample</b>		<b>4.200</b>	<b>4.909</b>	<b>16,9%</b>
	dreta eixample	4.587	5.254	14,5%
	esquerra eixample	4.281	4.999	16,8%
	estació nord	3.808	4.621	21,3%
	sagrada familia	3.901	4.593	17,7%
	sant antoni	3.889	4.545	16,9%
<b>gràcia</b>		<b>4.001</b>	<b>4.585</b>	<b>14,6%</b>
	gràcia	3.983	4.745	19,2%
	vallcarca	3.792	4.233	11,6%
<b>horta guinardó</b>		<b>3.285</b>	<b>3.845</b>	<b>17,1%</b>
	guinardó	3.469	4.031	16,2%
	horta	3.115	3.829	22,9%
	vall d'hebron	n.d.	n.d.	n.a.
<b>les corts</b>		<b>4.539</b>	<b>4.884</b>	<b>7,6%</b>
	les corts	4.278	4.665	9,1%
	pedralbes	5.770	6.298	9,2%
<b>nou barris</b>		<b>3.042</b>	<b>3.428</b>	<b>12,7%</b>
	ciutat meridiana-vallbona	2.832	2.834	0,1%
	roquetes-verdum	2.995	3.387	13,1%
	vilapicina-turó de la peira	3.309	3.602	8,9%
<b>sant andreu</b>		<b>3.371</b>	<b>3.829</b>	<b>13,6%</b>
	bon pastor	n.d.	n.d.	n.a.
	congrés	n.d.	n.d.	n.a.
	sagrera	3.445	4.060	17,8%
	sant andreu	3.548	3.992	12,5%
	trinitat vella	n.d.	n.d.	n.a.
<b>sant martí</b>		<b>3.825</b>	<b>4.230</b>	<b>10,6%</b>
	barri besòs	3.233	3.634	12,4%
	clot	3.683	4.101	11,3%
	fort pius	3.996	4.630	15,9%
	poble nou	4.482	4.709	5,1%
	verneda	3.244	3.658	12,8%
<b>sants-montjuïc</b>		<b>3.470</b>	<b>3.897</b>	<b>12,3%</b>
	bordeta-hostafrancs	3.541	3.742	5,7%
	font de la guatlla	3.396	3.940	16,0%
	poble-sec	3.360	3.825	13,8%
	sants	3.587	4.184	16,6%
	zona franca-port	3.049	3.444	13,0%
	montjuïc	n.d.	n.d.	n.a.
<b>sarrià-sant gervasi</b>		<b>4.727</b>	<b>5.352</b>	<b>13,2%</b>
	sant gervasi	4.700	5.311	13,0%
	sarrià	4.996	5.575	11,6%
	vallvidrera-les planes	n.d.	n.d.	n.a.

## evolución del precio por m<sup>2</sup>: municipios de barcelona

durante 2005 los precios de la vivienda de segunda mano subieron con fuerza en los municipios de barcelona en porcentajes que oscilaron en su mayoría alrededor del 20%, aunque hubo otras poblaciones con incrementos inferiores al 5%

- los municipios de barcelona vivieron durante 2005 importantes subidas de precio. **8 de los 21 municipios** analizados (l'hospitalet de llobregat, badalona, castelldefels, sabadell, sant boi de llobregat, igualada, terrassa y sant joan despi) **han vivido incrementos superiores al 20%**
- **sólo 3 municipios tuvieron subidas de un dígito**: sant feliu de llobregat (4,1%), rubí (6,1%) y gavà (9,2%). éste último parece que no acaba de recuperarse del efecto de la construcción de la tercera pista del aeropuerto de barcelona
- **la subida más espectacular se ha producido en l'hospitalet de llobregat, donde el precio medio ha subido un 23%**, pasando de los 2.895 euros/m<sup>2</sup> de media el año pasado a los actuales 3.561 euros/m<sup>2</sup>. también se han producido subidas importantes en badalona (22,3%; 3.392 euros/m<sup>2</sup>) y castelldefels (22,1%; 3.597 euros/m<sup>2</sup>)
- **sitges sigue encabezando el ranking de los municipios más caros de barcelona**, con 4.324 euros/m<sup>2</sup> y una subida del 18,4%. le sigue de cerca sant cugat del vallès, que también ha superado los 4.000 euros por metro cuadrado y se ha situado en 4.241 euros/m<sup>2</sup>, con una subida del 12%. esplugues de llobregat es el tercero en el ranking, aunque su nivel de precios se queda en 3.933 euros/m<sup>2</sup>, por debajo aún de la barrera psicológica que suponen los 4.000 euros
- únicamente **en 7 municipios de barcelona el precio medio por metro cuadrado baja de 3.000 euros/m<sup>2</sup>**. se trata de manresa (11,6%), igualada (20,6%), terrassa (20,4%), rubí (6,1%), mataró (14,6%), sabadell (21,5%) y vilanova i la geltrú (18,1%)

**precio por m2 en barcelona provincia**

<b>distrito</b>	<b>31-dic-04</b>	<b>26-sep-05</b>	<b>31-dic-05</b>	<b>incremento anual 04-05</b>	<b>incremento IV trimestre</b>
badalona	2.773	3.129	3.392	22,3%	8,4%
castelldefels	2.946	3.455	3.597	22,1%	4,1%
cornellà de llobregat	3.217	3.377	3.754	16,7%	11,2%
esplugues de llobregat	3.403	3.843	3.933	15,6%	2,3%
gavà	2.983	3.211	3.258	9,2%	1,5%
hospitalet de llobregat	2.895	3.498	3.561	23,0%	1,8%
igualada	1.790	2.191	2.159	20,6%	-1,5%
manresa	1.843	1.967	2.057	11,6%	4,6%
mataro	2.467	2.771	2.827	14,6%	2,0%
prat de llobregat	2.693	2.858	3.077	14,3%	7,7%
rubi	2.565	2.561	2.721	6,1%	6,2%
sabadell	2.370	2.665	2.880	21,5%	8,1%
sant boi de llobregat	2.690	3.149	3.261	21,2%	3,6%
sant cugat del vallès	3.786	4.222	4.241	12,0%	0,4%
sant feliu de llobregat	3.176	3.305	3.306	4,1%	0,0%
sant joan despí	3.228	3.750	3.882	20,3%	3,5%
santa coloma de gramenet	2.638	3.049	3.100	17,5%	1,7%
sitges	3.650	4.224	4.324	18,4%	2,4%
terrassa	2.250	2.429	2.710	20,4%	11,6%
viladecans	2.701	2.870	3.100	14,8%	8,0%
vilanova i la geltru	2.535	2.970	2.995	18,1%	0,8%

**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 m<sup>2</sup>: madrid capital

el precio medio de la vivienda de segunda mano en madrid capital experimentó una subida del 7,3% durante 2005, un incremento prácticamente idéntico al que se registró en 2004 (7,5%)

el precio medio del metro cuadrado se sitúa en 4.062 euros

- **por segundo año consecutivo madrid capital registró un incremento anual de un solo dígito, 7,3%**, una subida prácticamente idéntica a la que se produjo en 2004, cuando los precios subieron un 7,5%, y el crecimiento anual más bajo desde que idealista inició la publicación trimestral de su informe de evolución de precios de vivienda de segunda mano, hace cinco años

el incremento registrado durante 2005 está lejano de los índices que se produjeron en madrid durante los años más fuertes del boom inmobiliario, cuando la capital tuvo espectaculares aumentos: en 2001 se produjo un incremento del 26,2%; en 2002 incluso subió hasta el 28,7% para reducirse al 17,3% en 2003

el precio medio del metro cuadrado de vivienda usada en madrid capital, se situaba, a 31 de diciembre de 2005, en los 4.062 euros

- **puente de vallecas, el distrito que más subió, un 13,9%**; le siguieron villa de vallecas (13,8%), usera (12,7%), san blas (11,2%), centro (10,8%) y ciudad lineal (10,6%). estos seis distritos son los únicos que registraron subidas por encima de dos dígitos. es probable que el intenso desarrollo urbanístico de promociones de obra nueva que se vienen produciendo en los últimos años en la mayoría de estas áreas hayan empujado los precios al alza de las viviendas usadas del entorno

en todo caso, y a pesar de las fuertes subidas registradas en 2005, en la mayoría de estos distritos todavía pueden encontrarse las viviendas más baratas de madrid: puente de vallecas, villa de vallecas y usera se encuentran entre los distritos madrileños más económicos, junto con carabanchel y el que encabeza el ranking de la zona más asequible de la capital: villaverde, donde aún el precio medio está situado por debajo de los 3.000 euros por metro cuadrado

- **fuencarral, el distrito que menos sube: un 4,8%. le siguen tetuán**, que después de varios años registrando fuertes subidas se ha moderado notablemente durante 2005 con una subida del 5,1% **y villaverde**, que con un idéntico porcentaje al de tetuán, ha visto como su crecimiento se corregía severamente, si se tiene en cuenta el fortísimo aumento que sufrió en 2004, cuando se convirtió en el distrito madrileño que más subió, un 18,5%

- **los tres distritos más caros de madrid capital son salamanca, chamartín y chamberí;** los tres superan los 4.800 euros de media por metro cuadrado y también han tenido subidas durante 2005 muy similares: salamanca, el más caro, subió un 5,6% mientras que chamartín y chamberí subieron con un porcentaje casi idéntico: 6,9% y 6,8% respectivamente

## los barrios de madrid

- **el barrio san pascual, del distrito de ciudad lineal, fue el barrio que más subió en 2004 pero ha caído en 2005.** en 2004 este barrio madrileño registró la mayor subida de los 128 barrios de la capital, un 32,1%. pero durante 2005 los precios ni siquiera han podido mantenerse o estancarse en esta zona de madrid y los propietarios se han visto obligados a bajar sus ofertas casi un cuatro por ciento (3,9%), dejando el precio medio en 4.224 euros/m<sup>2</sup>

**no ha sido el único barrio que ha visto caer el precio de sus viviendas en 2005.** otros seis barrios han sufrido variaciones negativas. el que más bajó de precio fue el casco histórico de barajas, que registró una marcada caída del 6,1%. le siguen san pascual, de ciudad lineal; amposta, de san blas (-1,7%); goya, de salamanca (-1,4%) y san cristóbal y butarque, ambos en el distrito de villaverde, que registran caídas del -2% y -0,3% respectivamente

### subidas por debajo de la inflación: caídas reales de precio

12 barrios han visto cómo sus precios subían pero tan discretamente que aumentaron por debajo de la inflación registrada en 2005 del 3,7%, lo que supone una caída real de precios: en arganzuela, el barrio de delicias (3,5%); en chamberí, ríos rosas (0,1%); en ciudad lineal, concepción (1,7%) y san juan bautista (0,2%); en fuencarral, mirasierra (0,8%) y pilar (0,5%); en latina, campamento (2,3%); en moncloa, argüelles (2,4%); en retiro, ibiza (1,5%) y niño jesus (1,2%); en tetuán, castillejos (1,9%) y en vicálvaro, ambroz (2,7%)

- **casa de campo, el barrio que más subió con diferencia respecto al resto: un 24,2%.** esta zona del distrito de moncloa ha visto cómo en un solo año sus precios se disparaban, debido probablemente al inicio de las obras de soterramiento de la m-30 que han comenzado en 2005 y a la apertura del centro comercial de príncipe pío. estos dos hechos, unidos a la escasa oferta de vivienda de segunda mano en un barrio donde existe una importantísima zona verde, han provocado una espectacular subida y un precio medio situado a 31 de diciembre en 4.499 euros/m<sup>2</sup>

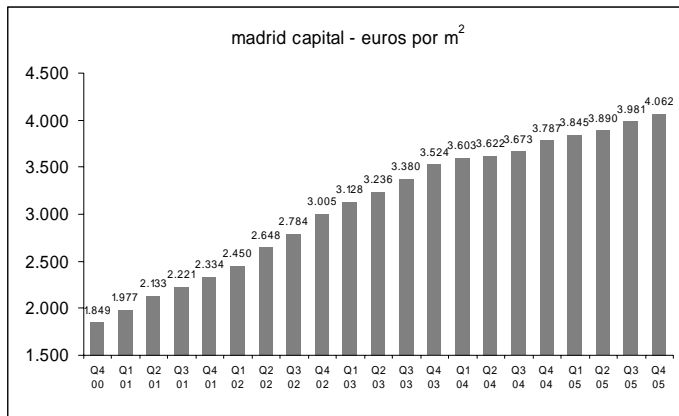
**otros siete barrios siguen a casa de campo en el ranking de las zonas que más subieron de madrid en 2005,** por encima del quince por ciento. son, por este orden: orcasitas, del distrito de usera, que registró un aumento del 20,9%; portazgo, de puente de vallecas (18,6%); santa eugenia, de villa de vallecas (17,8%); buena vista, de carabanchel (17,6%); palomeras bajas, de puente de vallecas (16,7%); vista alegre, de carabanchel (15,6%) y valdezarza, de moncloa (15,6%)

- **los barrios más caros de madrid, por encima de los 5.500 euros por metro cuadrado.** la zona más exclusiva de madrid es el barrio de recoletos (salamanca) donde el metro cuadrado supera el millón de las antiguas pesetas (6.055 euros). le siguen almagro, de chamberí (5.727 euros/m<sup>2</sup>); castellana, de salamanca (5.591 euros/m<sup>2</sup>); y nueva españa (5.533 euros/m<sup>2</sup>) y el viso (5.510 euros/m<sup>2</sup>), de chamartín

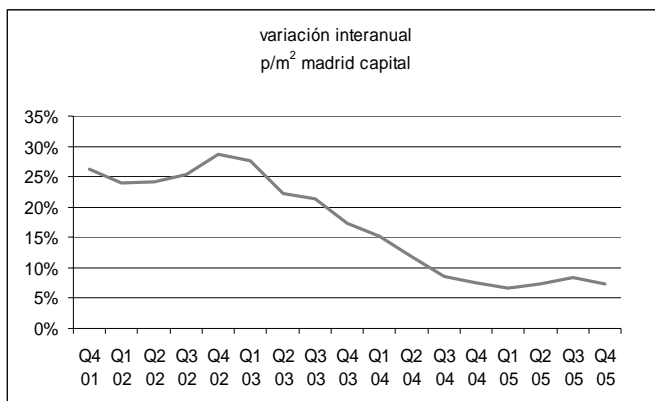
precio por m2 en madrid capital

distrito	31-dic-04	26-sep-05	31-dic-05	incremento anual 04-05	incremento IV trimestre
arganzuela	3.637	3.845	3.929	8,0%	2,2%
barajas	3.443	3.599	3.671	6,6%	2,0%
carabanchel	2.827	2.970	3.053	8,0%	2,8%
centro	3.870	4.108	4.289	10,8%	4,4%
chamartín	4.526	4.731	4.840	6,9%	2,3%
chamberí	4.523	4.744	4.830	6,8%	1,8%
ciudad lineal	3.581	3.829	3.962	10,6%	3,5%
fuencarral	3.666	3.713	3.843	4,8%	3,5%
hortaleza	3.575	3.717	3.815	6,7%	2,6%
latina	2.970	3.173	3.198	7,7%	0,8%
moncloa	3.898	4.121	4.197	7,7%	1,8%
moratalaz	3.134	3.256	3.324	6,0%	2,1%
punto de valdecañas	2.799	3.039	3.187	13,9%	4,9%
retiro	4.089	4.290	4.343	6,2%	1,2%
salamanca	4.610	4.859	4.868	5,6%	0,2%
san blas	3.224	3.493	3.587	11,2%	2,7%
tetuan	3.831	4.008	4.026	5,1%	0,4%
usera	2.756	2.986	3.105	12,7%	4,0%
vicálvaro	3.105	3.235	3.363	8,3%	4,0%
villa de valdecañas	2.705	2.927	3.079	13,8%	5,2%
villaverde	2.703	2.754	2.842	5,1%	3,2%
<b>madrid capital (media)</b>	<b>3.787</b>	<b>3.981</b>	<b>4.062</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,1%</b>

evolución histórica trimestral, 2000-2005



evolución histórica porcentual interanual, 2001-2005



## madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

distito	barrio	31-dic-04	31-dic-05	incremento anual 04-05
<b>arganzuela</b>		<b>3.637</b>	<b>3.929</b>	<b>8,0%</b>
	acacias	3.793	4.178	10,1%
	atocha	n.d	n.d.	n.a.
	chopera	3.434	3.680	7,2%
	delicias	3.751	3.882	3,5%
	imperial	3.507	3.711	5,8%
	legazpi	3.714	4.083	9,9%
	palos de moquer	3.497	3.945	12,8%
<b>barajas</b>		<b>3.443</b>	<b>3.671</b>	<b>6,6%</b>
	aeropuerto	n.d	3.479	n.a
	alameda de osuna	3.226	3.558	10,3%
	casco histórico de barajas	3.218	3.022	-6,1%
	corralejos	3.959	4.232	6,9%
	timón	3.389	3.567	5,3%
<b>carabanchel</b>		<b>2.827</b>	<b>3.053</b>	<b>8,0%</b>
	abrantés	2.858	3.171	10,9%
	buena vista	2.840	3.339	17,6%
	comillas	2.851	3.177	11,5%
	opañel	2.844	2.954	3,9%
	puerta bonita	2.771	3.150	13,7%
	san isidro	2.869	3.219	12,2%
	vista alegre	2.784	3.219	15,6%
<b>centro</b>		<b>3.870</b>	<b>4.289</b>	<b>10,8%</b>
	cortes	4.107	4.610	12,2%
	embajadores	3.401	3.852	13,2%
	justicia	4.151	4.396	5,9%
	palacio	4.128	4.503	9,1%
	sol	4.029	4.591	13,9%
	universidad	3.857	4.337	12,4%
<b>chamartín</b>		<b>4.526</b>	<b>4.840</b>	<b>6,9%</b>
	castilla	4.076	4.486	10,0%
	ciudad jardín	4.009	4.286	6,9%
	el viso	5.173	5.510	6,5%
	hispanoamérica	4.852	5.129	5,7%
	nueva españa	4.935	5.533	12,1%
	prosperidad	3.869	4.245	9,7%
<b>chamberí</b>		<b>4.523</b>	<b>4.830</b>	<b>6,8%</b>
	almagro	5.141	5.727	11,4%
	arapiles	4.369	4.547	4,1%
	gaztambide	4.293	4.634	8,0%
	ríos rosas	4.403	4.406	0,1%
	trafalgar	4.501	5.037	11,9%
	vallehermoso	4.445	4.671	5,1%
<b>ciudad lineal</b>		<b>3.581</b>	<b>3.962</b>	<b>10,6%</b>
	atalaya	4.529	4.898	8,1%
	colina	4.079	4.523	10,9%
	concepción	3.727	3.792	1,7%
	costillares	3.782	4.246	12,3%
	pueblo nuevo	3.117	3.395	8,9%
	quintana	3.403	3.894	14,4%
	san juan bautista	4.567	4.577	0,2%
	san pascual	4.397	4.224	-3,9%
	ventas	3.162	3.514	11,1%

## madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

distrito	barrio	31-dic-04	31-dic-05	incremento anual 04-05
<b>fuencarral</b>		<b>3.666</b>	<b>3.843</b>	<b>4,8%</b>
	el goloso	n.d	n.d.	n.a.
	el pardo	n.d	n.d.	n.a.
	fuentelarreina	n.d	n.d.	n.a.
	la paz	3.645	3.884	6,5%
	mirasierra	3.986	4.016	0,8%
	peñagrande	3.606	3.793	5,2%
	pilar	3.679	3.696	0,5%
	valverde	3.487	3.663	5,1%
<b>hortaleza</b>		<b>3.575</b>	<b>3.815</b>	<b>6,7%</b>
	apóstol santiago	3.083	3.252	5,5%
	canillas	3.514	3.863	10,0%
	palomas	4.156	4.333	4,3%
	pinar del rey	3.261	3.506	7,5%
	piovera	4.560	4.879	7,0%
	valdefuentes	3.624	3.781	4,3%
<b>latina</b>		<b>2.970</b>	<b>3.198</b>	<b>7,7%</b>
	águilas	2.934	3.068	4,6%
	aluche	2.977	3.125	5,0%
	campamento	3.040	3.112	2,3%
	cuatro vientos	n.d	n.d.	n.a.
	los cármenes	3.028	3.274	8,1%
	lucero	2.848	3.257	14,3%
	puerta del ángel	3.033	3.363	10,9%
<b>moncloa</b>		<b>3.898</b>	<b>4.197</b>	<b>7,7%</b>
	aravaca	3.540	4.000	13,0%
	argüelles	4.362	4.468	2,4%
	el plantío	n.d	n.d.	n.a.
	casa de campo	3.622	4.499	24,2%
	ciudad universitaria	3.881	4.075	5,0%
	valdemarín	4.177	4.412	5,6%
	valdezarza	3.307	3.822	15,6%
<b>moratalaz</b>		<b>3.134</b>	<b>3.324</b>	<b>6,1%</b>
	fontarrón	2.919	3.133	7,3%
	horcajo	n.d.	n.d.	n.a.
	marroquina	3.327	3.506	5,4%
	media legua	3.295	3.682	11,8%
	pavones	2.970	3.098	4,3%
	vinateros	3.065	3.214	4,9%
<b>pueblo de vallecas</b>		<b>2.799</b>	<b>3.187</b>	<b>13,9%</b>
	entrevías	2.597	2.874	10,7%
	numancia	3.040	3.270	7,6%
	palomeras bajas	2.778	3.243	16,7%
	palomeras sureste	2.735	3.112	13,8%
	portazgo	2.645	3.138	18,6%
	san diego	2.941	3.257	10,7%
<b>retiro</b>		<b>4.089</b>	<b>4.343</b>	<b>6,2%</b>
	adelfas	3.669	3.945	7,5%
	estrella	3.815	4.016	5,3%
	ibiza	4.515	4.582	1,5%
	jerónimos	4.595	5.190	13,0%
	niño jesús	4.583	4.638	1,2%
	pacífico	3.853	4.142	7,5%

## madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

distrito	barrio	31-dic-04	31-dic-05	incremento anual 04-05
<b>salamanca</b>		<b>4.610</b>	<b>4.868</b>	<b>5,6%</b>
	castellana	5.376	5.591	4,0%
	fuentes del berro	4.055	4.239	4,5%
	goya	4.705	4.637	-1,4%
	guindalera	3.795	4.120	8,6%
	lista	4.682	4.961	6,0%
	recoletos	5.543	6.055	9,2%
<b>san blas</b>		<b>3.224</b>	<b>3.587</b>	<b>11,3%</b>
	amposta	3.012	2.961	-1,7%
	arcos	2.737	3.113	13,8%
	canillejas	2.906	3.185	9,6%
	hellín	2.745	3.029	10,4%
	rejas	3.200	3.587	12,1%
	rosas	3.558	3.772	6,0%
	salvador	3.512	3.877	10,4%
	simancas	3.391	3.771	11,2%
<b>tetuán</b>		<b>3.831</b>	<b>4.026</b>	<b>5,1%</b>
	almenara	3.638	3.879	6,6%
	bellas vistas	3.523	3.895	10,5%
	berruguete	3.573	3.733	4,5%
	castillejos	4.412	4.494	1,9%
	cuatro caminos	4.152	4.312	3,9%
	valdeacederas	3.475	3.743	7,7%
<b>usera</b>		<b>2.756</b>	<b>3.105</b>	<b>12,7%</b>
	almendrales	2.791	3.177	13,8%
	moscardó	3.007	3.232	7,5%
	orcasitas	2.466	2.982	20,9%
	orcasur	n.d	n.d.	n.a.
	pradolongo	2.883	3.231	12,1%
	san fermin	2.617	2.921	11,6%
	zofio	2.781	3.062	10,1%
<b>vicálvaro</b>		<b>3.105</b>	<b>3.363</b>	<b>8,3%</b>
	ambroz	2.980	3.059	2,7%
	casco histórico de vicálvaro	3.136	3.471	10,7%
<b>villa de vallecas</b>		<b>2.705</b>	<b>3.079</b>	<b>13,8%</b>
	casco histórico de vallecas	2.755	3.084	11,9%
	santa eugenia	2.587	3.048	17,8%
<b>villaverde</b>		<b>2.703</b>	<b>2.842</b>	<b>5,1%</b>
	butarque	2.789	2.779	-0,3%
	los ángeles	2.782	2.908	4,5%
	los rosales	2.732	2.975	8,9%
	san andrés	2.685	2.800	4,3%
	san cristóbal	2.359	2.312	-2,0%

## evolución del precio por m<sup>2</sup>: municipios de madrid

durante 2005 se mantiene la desaceleración de los precios de la vivienda usada iniciada en 2004 en los municipios de la comunidad, aunque aún no se aprecian apenas caídas

los porcentajes de subida fueron en su mayoría de menos de dos dígitos

- los 32 municipios de madrid analizados por idealista.com han registrado subidas de precio durante 2005, aunque **la mayoría (19) han vivido incrementos de un solo dígito**, siguiendo la tendencia iniciada el año pasado
- **alcobendas, el municipio que menos subió, registró el año pasado un incremento del 2,3%**. es la única población de la comunidad de madrid en el que se han producido subidas inferiores al ipc de 2005, del 3,7%, de tal forma que podemos decir que en alcobendas que se ha registrado una bajada real del precio de la vivienda de segunda mano. no obstante sigue siendo uno de los municipios más exclusivos de la comunidad y aunque en 2005 fue desbancada de la primera posición entre las poblaciones madrileñas más caras por pozuelo de alarcón, sigue manteniendo unos altos precios por metro cuadrado, por el que se piden de media 3.458 euros
- **tras alcobendas, otros siete municipios sufren subidas inferiores al índice registrado por madrid capital (7,3%)**. los municipios que menos subieron fueron: galapagar (4,4%); tres cantos (5,6%); torrelodones (5,9%); collado villalba (6,2%); san sebastián de los reyes (6,3%); majadahonda (6,8%) y brunete (7,2%)
- **parla, el que más sube**, con un incremento del 20% en 2005. en todo caso este municipio del sur de la comunidad sigue estando en el grupo de las poblaciones más económicas donde comprar una vivienda, con un precio medio por metro cuadrado de 2.362 euros

los otros municipios madrileños que registran mayores subidas, tras parla, también pertenecen al sur de la comunidad: rivas-vaciamadrid, que sube un 18,2% y leganés, que crece un 16,5%

- **sólo 8 de los 32 municipios analizados tienen un precio medio por metro cuadrado superior a los 3.000 euros**. son pozuelo de alarcón, la población actualmente más cara de la comunidad de madrid, con 3.570 euros/m<sup>2</sup> y un incremento del 7,4%. le siguen alcobendas (3.458 euros/m<sup>2</sup>); tres cantos (3.282 euros/m<sup>2</sup>); majadahonda (3.274 euros/m<sup>2</sup>); las rozas (3.221 euros/m<sup>2</sup>); san fernando de henares (3.111 euros/m<sup>2</sup>); boadilla del monte (3.104 euros/m<sup>2</sup>) y san sebastián de los reyes (3.070 euros/m<sup>2</sup>)

**vivir en la capital cada vez sale más caro:** a pesar de los altos precios de algunas poblaciones de la comunidad de madrid, comprarse una casa en cualquiera de estos ocho municipios saldría más barato que comprarla en la mayoría de los distritos de madrid capital. tomando como ejemplo la población más cara de la comunidad, pozuelo de alarcón, comprarse una casa en este municipio saldría más barato que comprarla en 13 de los 21 distritos de la capital

- **los municipios más económicos de los analizados por idealista.com son san martín de la vega**, donde los propietarios piden 2.090 euros/m<sup>2</sup> y los precios han subido en 2005 un 16,4%; **aranjuez**, con 2.269 euros/m<sup>2</sup> y una subida del 10,7%; **y ciempozuelos**, que ha subido un 13,2% hasta los 2.292 euros/m<sup>2</sup>

precio por m2 en madrid provincia

distrito	31-dic-04	26-sep-05	31-dic-05	incremento anual 04-05	incremento IV trimestre
alcalá de henares	2.341	2.597	2.658	13,5%	2,3%
alcobendas	3.382	3.326	3.458	2,3%	4,0%
alcorcón	2.626	2.818	2.839	8,1%	0,8%
alpedrete	2.383	2.578	2.588	8,6%	0,4%
aranjuez	2.050	2.168	2.269	10,7%	4,6%
arganda	2.093	2.217	2.367	13,1%	6,7%
boadilla del monte	2.990	3.123	3.104	3,8%	-0,6%
brunete	2.388	2.428	2.560	7,2%	5,5%
ciempozuelos	2.024	2.166	2.292	13,2%	5,9%
collado villalba	2.211	2.340	2.347	6,2%	0,3%
colmenar viejo	2.457	2.621	2.667	8,5%	1,7%
coslada	2.655	2.807	2.878	8,4%	2,5%
escorial (el)	2.313	2.484	2.517	8,8%	1,3%
fuenlabrada	2.166	2.372	2.403	10,9%	1,3%
galapagar	2.217	2.291	2.314	4,4%	1,0%
getafe	2.705	2.835	2.939	8,7%	3,7%
leganés	2.443	2.729	2.845	16,5%	4,3%
majadahonda	3.066	3.108	3.274	6,8%	5,3%
móstoles	2.187	2.270	2.359	7,9%	3,9%
parla	1.967	2.241	2.362	20,1%	5,4%
pozuelo de alarcón	3.323	3.512	3.570	7,4%	1,7%
rivas-vaciamadrid	2.322	2.633	2.743	18,2%	4,2%
rozas de madrid (las)	2.954	3.202	3.221	9,0%	0,6%
san fernando de henares	2.700	3.001	3.111	15,2%	3,7%
san martín de la vega	1.795	2.042	2.090	16,4%	2,4%
san sebastián de los reyes	2.890	3.046	3.070	6,3%	0,8%
sevilla la nueva	2.226	2.497	2.549	14,5%	2,1%
torrejón de ardoz	2.221	2.378	2.451	10,4%	3,1%
torrelodones	2.730	2.796	2.890	5,9%	3,4%
tres cantos	3.109	3.229	3.282	5,6%	1,7%
valdemoro	2.132	2.270	2.352	10,3%	3,6%
villanueva del pardillo	2.533	2.606	2.776	9,6%	6,5%

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

## valencia

para la realización de este análisis de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano de la ciudad de valencia, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **1.400 viviendas**, durante el periodo comprendido entre el 26 de septiembre y el 31 de diciembre de 2005

se han analizado 16 distritos de valencia capital en los que idealista ha tenido una base de datos estable, con un mínimo de 40 inmuebles, que permita una suficiente estandarización de los resultados. en tres distritos, pobles de l'oest, pobles del nord y pobles del sud, la muestra es claramente insuficiente para poder extraer datos fiables y por lo tanto han sido descartados para este estudio

## evolución del precio por m<sup>2</sup>: valencia capital

la ciudad mostró un gran dinamismo y una demanda fuerte que tiró de modo agresivo de los precios en el último trimestre de 2005

- **5 distritos valencianos han registrado subidas de dos dígitos** en este último trimestre. se trata de camins al grau (16,1%; 2.731 euros/m<sup>2</sup>); benimaclet (15,4%; 2.415 euros/m<sup>2</sup>); alirós (11%; 2.246 euros/m<sup>2</sup>); l'eixample (10,8%; 3.249 euros/m<sup>2</sup>); y jesús (10%; 2.025 euros/m<sup>2</sup>). todos estos distritos han tenido un gran dinamismo en los últimos tres meses del año, que ha provocado que el 75% del producto analizado haya sido renovado en apenas un trimestre. sólo han permanecido en la muestra de campo los inmuebles más caros y aquellos nuevos productos que han entrado en la base de datos de idealista que, vista la fuerza de la demanda, han disparado los precios
- **rascanya** ha sido el único distrito de la ciudad que ha sufrido un descenso en el precio medio. **ha bajado un 1,2%** en el cuarto trimestre del año y ha situado su precio en 1.915 euros/m<sup>2</sup>, **y es también el municipio más barato de la ciudad**, al haber sido superado en precio por l'olivereta (9,2%; 1.981 euros/m<sup>2</sup>). de hecho son los únicos distritos de la capital valenciana cuyo precio está por debajo de los dos mil euros por metro cuadrado

### precio por m2 en valencia capital

distrito	26-sep-05	31-dic-05	incremento IV trimestre
alirós	2.023	2.246	11,0%
benicalap	2.106	2.217	5,2%
benimaclet	2.092	2.415	15,4%
camins al grau	2.353	2.731	16,1%
campanar	2.470	2.644	7,1%
ciutat vella*	n.d.	n.d.	n.a.
el pla del real	2.914	3.049	4,6%
extramurs	2.446	2.510	2,6%
jesús	1.842	2.025	10,0%
l'eixample	2.932	3.249	10,8%
l'olivereta	1.815	1.981	9,2%
la saïdia	2.154	2.199	2,1%
patraix	1.893	2.074	9,5%
poblats marítims	1.979	2.121	7,2%
pobles de l'oest	n.d.	n.d.	n.a.
pobles del nord	n.d.	n.d.	n.a.
pobles del sud	n.d.	n.d.	n.a.
quatre carreres	2.247	2.274	1,2%
rascanya	1.939	1.915	-1,2%
<b>valencia capital (media)</b>	<b>2.353</b>	<b>2.510</b>	<b>6,7%</b>

(\*) los datos del distrito de ciutat vella de valencia están disponibles a partir del tercer trimestre de 2006. con anterioridad a esa fecha los números de este distrito se vieron distorsionados por algunos inmuebles del distrito de ciutat vella de barcelona. este error, que se produjo solo en este distrito valenciano, fue identificado en el verano de 2006 y el equipo de idealista retiró toda la información de ciutat vella con anterioridad a ese momento. en concreto los informes de los que se retiraron los datos de ciutat vella fueron: tercer y cuarto trimestre de 2005 y primer y segundo trimestre de 2006

si quieres comentar cualquier aspecto relacionado con este distrito puedes escribirnos a [metodologia.informes@idealista.com](mailto:metodologia.informes@idealista.com)