

año 2006

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

índice

página

- 1er trimestre 2
- 2º trimestre 17
- 3er trimestre 32
- 4º trimestre + informe anual 47

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

primer trimestre 2006



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

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 2005 y el 31 de marzo de 2006; 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

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 julio de 2006

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

provincia de barcelona

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano barcelonés, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **5.332 viviendas (3.103 de barcelona capital y 2.229 de 20 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2005 y el 31 de marzo de 2006

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes 20 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, mataró, prat de llobregat, 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 m²: barcelona capital

barcelona continúa su particular senda alcista en los precios de la vivienda de segunda mano sin atender a las continuas llamadas a la contención

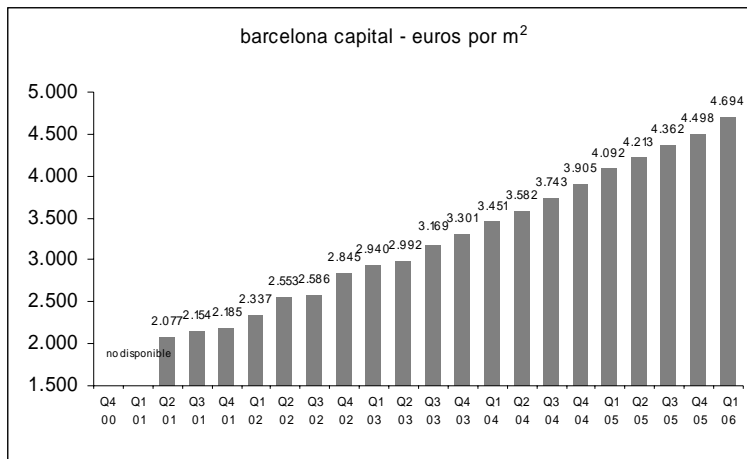
el precio medio de la vivienda usada experimentó en el primer trimestre una subida del 4,3%. El precio medio del metro cuadrado se sitúa actualmente en 4.694 euros

- **la mitad de los distritos barceloneses suben más del 5%**. el fuerte crecimiento que se vive en la ciudad condal ha llevado a que la mitad de sus diez distritos hayan tenido un incremento medio superior al 5% en sólo 3 meses. **el que más subió fue les corts**, donde el precio medio que piden los propietarios por cada metro cuadrado ha crecido un 8,3%. actualmente se piden en este distrito 5.288 euros por cada metro cuadrado, y todo apunta a que esta zona barcelonesa se va recuperando de la ralentización que vivió a finales de 2005, cuando los precios bajaron un 0,5%
- **tras les corts, el distrito que más sube es sants montjuïc**. este distrito también ha vivido un fuerte crecimiento en sus precios, con una subida del 7,2% que ha colocado el metro cuadrado en 4.177 euros frente al 1,8% que crecieron en el anterior trimestre
- **ciutat vella sigue en su línea alcista**, animada por la rehabilitación de muchas zonas del casco antiguo de la ciudad. el precio medio por metro cuadrado ha llegado hasta los 4.579 euros, lo que supone una diferencia del 6,8% respecto a los últimos datos obtenidos por idealista.com correspondientes al cuarto trimestre de 2005
- **gràcia apenas se mueve**. durante los tres primeros meses del año, los precios en gràcia se mantuvieron planos y apenas se han movido, tras registrar un incremento del 0,8% hasta los 4.620 euros/m²
- **en tres distritos ya se pide, de media, más de cinco mil euros por metro cuadrado**. a finales de 2005 solo en sarrià-sant gervasi y les corts los precios estaban por encima de la cota de los 5.000 euros por metro cuadrado; pero en el primer trimestre se ha unido a estas dos áreas el distrito de eixample, que tras experimentar una subida del 3,3% ya cuenta con un precio medio por metro cuadrado de 5.072 euros
- **en barcelona ningún distrito baja de los tres mil quinientos euros por metro cuadrado**. el distrito más asequible, a pesar de unos altos precios medios, es nou barris, donde los propietarios piden 3.653 euros/m². solo en este distrito y en el de horta guinardó los precios están por debajo de los cuatro mil euros por metro cuadrado. les sigue sant andreu donde sin embargo los precios ya superan la cota de los cuatro mil (4.026 euros/m²)

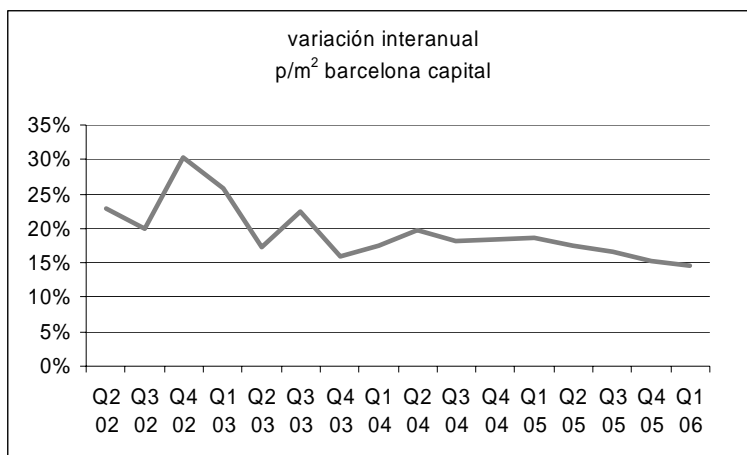
precio por m2 en barcelona capital

distritos	31-dic-05	31-mar-06	incremento I trimestre
ciutat vella	4.287	4.579	6,8%
eixample	4.909	5.072	3,3%
gràcia	4.585	4.620	0,8%
horta guinardó	3.845	3.972	3,3%
les corts	4.884	5.288	8,3%
nou barris	3.428	3.653	6,5%
sant andreu	3.829	4.026	5,1%
sant martí	4.230	4.423	4,6%
sants-montjuïc	3.897	4.177	7,2%
sarrià-sant gervasi	5.352	5.559	3,9%
media barcelona	4.498	4.694	4,3%

evolución histórica de precios, trimestral, 2001-2006



evolución histórica porcentual, interanual, 2002-2006



evolución del precio por m²: municipios de barcelona

los municipios de barcelona siguen la estela de la capital catalana y continúan su escalada de precios, en muchos casos con subidas trimestrales superiores al 5%

- **sant cugat del vallès se ha convertido en el municipio más caro** de la provincia de barcelona en este primer trimestre de 2006, tras situar su metro cuadrado en 4.583 euros y experimentar una subida trimestral del 8,1%, el segundo incremento más alto de todos los municipios barceloneses analizados por idealista.com, tras mataró (8,4%). de hecho, sant cugat ostenta precios que nada tienen que envidiar a la mayoría de los distritos barceloneses y sólo cuatro de los diez distritos de la capital catalana tienen un precio superior al de este municipio. por su parte **sitges ha perdido la posición de cabeza en el ranking de localidades más caras de barcelona**. de todas maneras sus precios han seguido subiendo hasta situarse en 4.572 euros/m². estos dos municipios, junto con esplugues de llobregat (4.224 euros/m² y 7,4%) son los únicos cuyo precio medio supera los cuatro mil euros por metro cuadrado de todos los municipios incluidos en los estudios que idealista.com realiza trimestralmente
- **dos municipios de barcelona han registrado caídas de precios: cornellà de llobregat y vilanova i la geltrú**. en el primero de ellos, el precio medio ha bajado en el primer trimestre de los 3.754 euros/m² a finales de 2005 a los 3.698 euros/m² actuales, lo que supone un decremento del 1,5%, que parece compensar el espectacular incremento que tuvo este municipio durante el último trimestre de 2005, cuando sus precios crecieron un 11,2%

en vilanova i la geltrú los precios también varían a la baja pero mucho más ligeramente que en cornellà, y la caída es de un escaso -0,2%, lo que deja el precio medio por metro cuadrado en 3.240 euros, frente a los 3.247 euros que costaba a finales de 2005
- **la lista de municipios analizados por idealista que se sitúan por debajo de los tres mil euros es cada vez más pequeña**. sólo tres municipios de los 20 analizados en este informe han registrado un precio medio de salida inferior a los 3.000 euros, frente a los cinco que estaban en esa franja de precios al terminar 2005. se trata de igualada (2.167 euros/m²; 0,4%), rubí (2.731 euros/m²; 0,4%) y terrassa (2.741 euros/m²; 1,1%). los dos municipios que en los tres primeros meses de 2006 han visto como sus precios superaban por primera vez la cota de los tres mil euros por metro cuadrado son: mataró (3.064 euros/m²; 8,4%) y sabadell (3.045 euros/m²; 5,7%)
- **igualada es el municipio más barato de los veinte analizados por idealista.com**. este municipio, que durante 2005 fue el que registró una de las mayores subidas de todas las poblaciones barcelonesas, con un incremento del 20,6%, parece que ha comenzado el año ajustando los precios de oferta de sus viviendas usadas, y registra una imperceptible subida del 0,4% lo que deja el precio medio por metro cuadrado en 2.167 euros

precio por m2 en barcelona provincia

municipios	31-dic-05	31-mar-06	incremento I trimestre
badalona	3.392	3.604	6,3%
castelldefels	3.597	3.714	3,2%
cornellà de llobregat	3.754	3.698	-1,5%
esplugues de llobregat	3.933	4.224	7,4%
gavà	3.258	3.313	1,7%
hospitalet de llobregat	3.561	3.759	5,6%
igualada	2.159	2.167	0,4%
mataró	2.827	3.064	8,4%
prat de llobregat	3.077	3.196	3,9%
rubí	2.721	2.731	0,4%
sabadell	2.880	3.045	5,7%
sant boi de llobregat	3.261	3.427	5,1%
sant cugat del vallès	4.241	4.583	8,1%
sant feliu de llobregat	3.306	3.432	3,8%
sant joan despí	3.882	3.954	1,8%
santa coloma de gramenet	3.100	3.338	7,7%
sitges	4.324	4.572	5,7%
terrassa	2.710	2.741	1,1%
viladecans	3.100	3.234	4,3%
vilanova i la geltru	3.247	3.240	-0,2%

nota del departamento de estudios de idealista.com:

- para la realización de este informe se han analizado únicamente aquellos municipios que han mantenido, durante el periodo de estudio, una media constante de 50 o más anuncios de viviendas en venta de segunda mano
- aquellas poblaciones 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 **17.038 viviendas (11.416 de madrid capital y 5.622 de 34 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2005 y el 31 de marzo de 2006

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 34 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, pinto, pozuelo de alarcón, rivas-vaciamadrid, las rozas, san fernando de henares, san martin de la vega, san sebastián de los reyes, sevilla la nueva, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos, valdemoro, villanueva de la cañada y villanueva del pardillo

evolución del precio por m²: madrid capital

el precio medio de la vivienda de segunda mano en madrid capital experimentó una subida del 1,9% en el primer trimestre de 2006

el precio medio del metro cuadrado se sitúa en 4.138 euros

- los tres primeros meses del año 2006 han continuado la senda alcista con que terminó 2005; si durante el cuarto trimestre del año pasado los precios se habían encarecido un 2,5%, desde enero las viviendas de segunda mano madrileñas han experimentado una subida media algo inferior, del 1,9%, que es en todo caso mayor que la registrada durante el mismo periodo del año pasado, cuando en el primer trimestre de 2005 los precios subieron un 1,5%

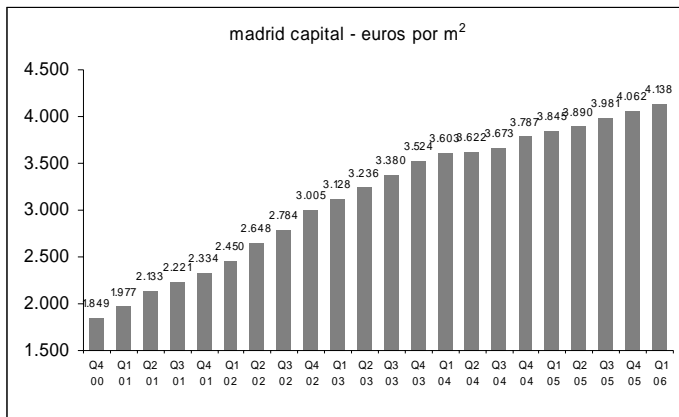
el precio medio del metro cuadrado de vivienda usada se situó a 31 de marzo en 4.138 euros

- **moratalaz fue el distrito madrileño que más subió, un 4,3%**; le siguieron fuencarral (4,2%) y villa de vallecas (4,1%). en estas tres áreas los precios quedaron en 3.468 euros/m², 4.003 euros/m² y 3.206 euros/m² respectivamente
- **ciudad lineal cae mínimamente de precio, un 0,3%**. de hecho, en este distrito el metro cuadrado sale 10 euros de media más barato ahora que en las navidades pasadas: frente a los 3.962 euros que costaba el metro cuadrado a 31 de diciembre de 2005, actualmente el precio medio está en 3.952 euros
- **en barajas, san blas y villaverde los precios apenas se mueven**, y suben un 0,4%, 0,5% y 0,6% respectivamente, lo que deja el metro cuadrado de vivienda usada en estos distritos en 3.684 euros, 3.604 euros y 2.858 euros respectivamente
- **aumenta la lista de los distritos con precios medios superiores a cuatro mil euros por metro cuadrado**. a finales de 2005 ya eran siete los distritos que superaban (algunos ampliamente) los cuatro mil euros por metro cuadrado: centro, chamartín, chamberí, moncloa, retiro, salamanca y tetuán. a esta lista se han sumado, en primavera, dos nuevos distritos: arganzuela, que ya está situado en 4.043 euros/m², y fuencarral, que se estrena con 4.003 euros/m²
- **solo en villaverde los precios están por debajo de los tres mil euros**. los otros distritos más económicos de la capital son carabanchel (3.127 euros/m²; 2,4%) y usera (3.189 euros/m²; 2,7%)
- **los distritos más caros, los de siempre, encabezados por salamanca**, que está ya cercano a los cinco mil euros por metro cuadrado (4.983 euros/m²; 2,4%), seguido de cerca por chamberí (4.981 euros/m², 3,1%) y chamartín (4.929 euros/m²; 1,8%)

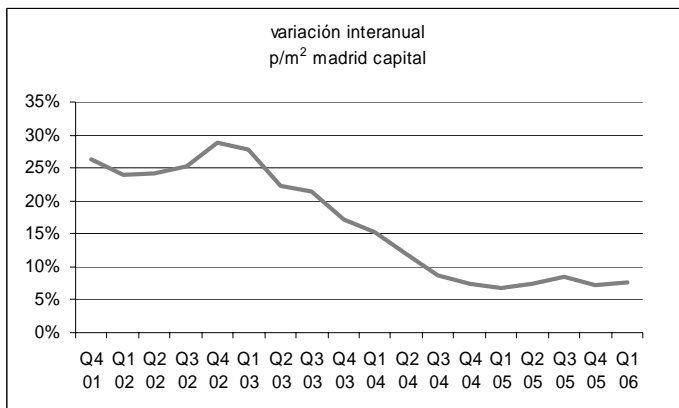
precio por m2 en madrid capital

distritos	31-dic-05	31-mar-06	incremento I trimestre
arganzuela	3.929	4.043	2,9%
barajas	3.671	3.684	0,4%
carabanchel	3.053	3.127	2,4%
centro	4.289	4.433	3,3%
chamartín	4.840	4.929	1,8%
chamberí	4.830	4.981	3,1%
ciudad lineal	3.962	3.952	-0,3%
fuencarral	3.843	4.003	4,2%
hortaleza	3.815	3.913	2,6%
latina	3.198	3.311	3,5%
moncloa	4.197	4.296	2,4%
moratalaz	3.324	3.468	4,3%
pueblo de vallecas	3.187	3.228	1,3%
retiro	4.343	4.424	1,9%
salamanca	4.868	4.983	2,4%
san blas	3.587	3.604	0,5%
tetuan	4.026	4.170	3,6%
usera	3.105	3.189	2,7%
vicálvaro	3.363	3.423	1,8%
villa de vallecas	3.079	3.206	4,1%
villaverde	2.842	2.858	0,6%
media madrid	4.062	4.138	1,9%

evolución histórica trimestral, 2000-2006



evolución histórica porcentual interanual, 2001-2006



evolución del precio por m²: municipios de madrid

todos los municipios suben de precio menos uno: tres cantos

otros tres apenas se mueven: el escorial, torrelodones y galapagar registran subidas inferiores al uno por ciento

aumentan los municipios que superan los tres mil euros por metro cuadrado: de ocho a finales de 2005 ya son once en la primavera de 2006

- **dos municipios subieron significativamente de precio en los primeros tres meses del año: brunete y san fernando de henares;** en ambos casos los incrementos superaron o igualaron el ocho por ciento; en concreto brunete subió un 8,5% y san fernando de henares un 8%. los precios medios están actualmente fijados en 2.779 euros/m² para brunete y 3.360 euros/m² para san fernando
- **tres cantos cae de precio, mínimamente.** este municipio del norte de madrid vio como sus precios registraron un ligero decremento del 0,6%, y actualmente el metro cuadrado sale 20 euros de media más barato que a finales del año pasado. sin embargo esta población se encuentra entre la media docena de las áreas más caras y exclusivas de la comunidad por lo que probablemente la caída sea más temporal que el inicio de una tendencia. el precio medio está actualmente situado en tres cantos en 3.262 euros/m²
- **el escorial, torrelodones y galapagar registraron subidas inferiores al uno por ciento,** en concreto los incrementos fueron del 0,7% en los tres casos y los precios actualmente están fijados en 2.534 euros/m², 2.911 euros/m² y 2.331 euros/m² respectivamente
- **los municipios más caros de la comunidad son -aparte de madrid capital-, pozuelo de alarcón, alcobendas, majadahonda, san fernando de henares y las rozas.** en las cinco poblaciones se supera la media de 3.300 euros por metro cuadrado; en concreto, cuentan con precios medios fijados en 3.675 euros, 3.563 euros, 3.498 euros, 3.360 euros y 3.337 euros respectivamente
- **las poblaciones más asequibles de las analizadas por idealista.com son, por este orden: san martín de la vega, galapagar, ciempozuelos, aranjuez y collado villalba.** en las cinco los precios quedan por debajo de los 2.400 euros por metro cuadrado, siendo la más barata san martín de la vega, con 2.192 euros/m²
- **de los 34 municipios analizados por idealista, solo siete registran subidas iguales o inferiores a madrid capital,** lo que podría entenderse como un aumento importante de las poblaciones en el interés de los compradores, que ven más viable comprar en las sucesivas coronas metropolitanas de la capital antes que en madrid

- **aumenta la lista de los municipios con precios medios superiores a tres mil euros por metro cuadrado.** a finales de 2005 ya eran ocho las poblaciones madrileñas que superaban (algunas ampliamente) los tres mil euros por metro cuadrado: alcobendas, boadilla del monte, majadahonda, pozuelo de alarcón, las rozas, san fernando de henares, san sebastián de los reyes y tres cantos

a este listado se suman durante los primeros meses de 2006 tres nuevos municipios que acaban de superar la frontera de los tres mil: coslada, getafe y villanueva de la cañada, que registran precios medios por metro cuadrado situados en 3.013 euros, 3.037 euros y 3.115 euros respectivamente

precio por m2 en madrid provincia

municipios	31-dic-05	31-mar-06	incremento I trimestre
alcalá de henares	2.658	2.742	3,2%
alcobendas	3.458	3.563	3,0%
alcorcón	2.839	2.909	2,4%
alpedrete	2.588	2.695	4,1%
aranjuez	2.269	2.382	5,0%
arganda	2.367	2.444	3,3%
boadilla del monte	3.104	3.231	4,1%
brunete	2.560	2.779	8,5%
ciempozuelos	2.292	2.338	2,0%
collado villalba	2.347	2.393	2,0%
colmenar viejo	2.667	2.714	1,8%
coslada	2.878	3.013	4,7%
escorial (el)	2.517	2.534	0,7%
fuenlabrada	2.403	2.496	3,9%
galapagar	2.314	2.331	0,7%
getafe	2.939	3.037	3,3%
leganés	2.845	2.936	3,2%
majadahonda	3.274	3.498	6,8%
móstoles	2.359	2.457	4,1%
parla	2.362	2.421	2,5%
pinto	2.647	2.746	3,7%
pozuelo de alarcón	3.570	3.675	2,9%
rivas-vaciamadrid	2.743	2.796	1,9%
rozas de madrid (las)	3.221	3.337	3,6%
san fernando de henares	3.111	3.360	8,0%
san martín de la vega	2.090	2.192	4,9%
san sebastián de los reyes	3.070	3.188	3,8%
sevilla la nueva	2.549	2.680	5,1%
torrejón de ardoz	2.451	2.499	1,9%
torrelodones	2.890	2.911	0,7%
tres cantos	3.282	3.262	-0,6%
valdemoro	2.352	2.490	5,9%
villanueva de la cañada	2.934	3.115	6,2%
villanueva del pardillo	2.776	2.919	5,1%

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 período comprendido entre el 31 de diciembre de 2005 y el 31 de marzo de 2006

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 m²: valencia capital

valencia sigue viviendo su particular boom inmobiliario y mantiene un crecimiento fuerte en el precio de la vivienda de segunda mano

el precio medio de las viviendas usadas en valencia experimentó una subida del 3,7% en el primer trimestre de 2006

el precio medio se sitúa en 2.602 euros/m²

- la vivienda usada subió en valencia capital un 3,7% durante los tres primeros meses del año. a pesar de ser un incremento relevante, queda muy lejos del registro que se produjo durante el cuarto trimestre de 2005, cuando los propietarios subieron los precios medios de sus ofertas un 6,7%. aunque aún es pronto para poder consolidar una tendencia, todo apunta a que los precios en valencia podrían iniciar, durante 2006, una suave tendencia a la moderación

con el incremento experimentado en los tres primeros meses del año el precio medio en valencia está situado actualmente en 2.602 euros por metro cuadrado

- **la mayoría de los distritos valencianos suben por encima del 5% en el primer trimestre.** en once de los dieciséis distritos analizados por idealista.com, las subidas durante los tres primeros meses del año fueron altas, superando la cota del cinco por ciento. a la cabeza se sitúa campanar, el distrito donde más subieron los precios, un 9,1%, lo que deja el precio medio por metro cuadrado en esta zona valenciana en 2.885 euros

tras campanar, las mayores subidas se han producido en poblats maritims, donde los propietarios piden un 8,5% más que hace tres meses (2.302 euros/m²) y aljirós (2.423 euros/m²; 7,9%)

- **sólo benicalap ha registrado bajadas de precio.** este distrito ha pasado de 2.217 euros/m² a finales de 2005 a los actuales 2.188 euros/m², lo que supone un descenso del 1,3% en los primeros tres meses del año
- **rascanya se recupera.** en el último trimestre de 2005 este distrito vivió una caída del 1,2% pero con el comienzo del año parece repuntar el interés de los propietarios de viviendas usadas de esta zona por pedir más dinero por sus ofertas. así los precios se han recuperado en el primer trimestre, subiendo un 5,5% hasta situarse en los 2.020 euros/m². este repunte puede ser también debido a lo atractivo de los precios en este distrito, el más asequible de la capital valenciana. le siguen l'olivereta (2.041 euros/m²; 3%) y jesús (2.136 euros/m²; 5,5%)
- **sólo 2 distritos superan los tres mil euros por metro cuadrado:** l'eixample es el más caro de la ciudad (3.262 euros/m²; 0,4%). el segundo distrito en esta lista es el pla del real, con un precio de 3.122 euros/m² y una subida trimestral de 2,4%

precio por m2 en valencia capital

distritos	31-dic-05	31-mar-06	incremento I trimestre
alirós	2.246	2.423	7,9%
benicalap	2.217	2.188	-1,3%
benimaclet	2.415	2.552	5,6%
camins al grau	2.731	2.879	5,4%
campanar	2.644	2.885	9,1%
ciutat vella*	n.d.	n.d.	n.a.
el pla del real	3.049	3.122	2,4%
extramurs	2.510	2.657	5,9%
jesús	2.025	2.136	5,5%
l´eixample	3.249	3.262	0,4%
l´olivereta	1.981	2.041	3,0%
la saïdia	2.199	2.341	6,5%
patraix	2.074	2.179	5,1%
poblats marítims	2.121	2.302	8,5%
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	2.274	2.287	0,6%
rascanya	1.915	2.020	5,5%
media valencia	2.510	2.602	3,7%

(*) 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

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

segundo trimestre 2006



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

metodología y objetivos

todas las viviendas analizadas para este estudio son de segunda mano y proceden tanto de particulares como de profesionales inmobiliarios; se encuentran o se encontraron ofertadas en la base de datos de idealista durante el período comprendido entre el 31 de marzo y el 30 de junio de 2006; 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

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 octubre de 2006

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

provincia de barcelona

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano barcelonés, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **6.964 viviendas (3.944 de barcelona capital y 3.020 de 20 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 31 de marzo y el 30 de junio de 2006

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes 20 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, mataró, prat de llobregat, rubí, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, sant joan despí, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa, viladecans y vilanova i la geltrú

evolución del precio por m²: barcelona capital

barcelona parece haber ralentizado el ritmo de crecimiento de los precios con un incremento del 2,1%, lo que supone una reducción frente al anterior trimestre, cuando creció un 4,3%

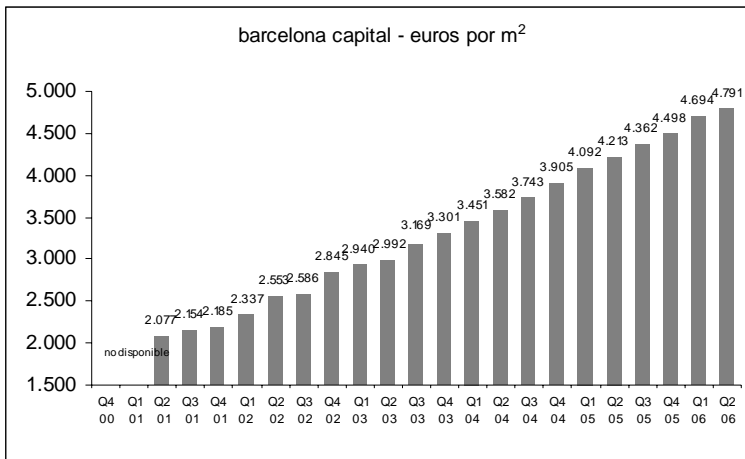
el precio medio del metro cuadrado se sitúa actualmente en 4.791 euros

- el precio por metro cuadrado en barcelona creció durante el segundo trimestre de 2006 un 2,1%, hasta dejarlo en 4.791 euros. todavía es una subida importante, aunque es inferior al 4,3% que creció en el primer trimestre de este año. todo parece indicar que las subidas anuales de 2004 (18,3%) y 2005 (15,2%) no se van a repetir este año. de todas maneras, esta tendencia se tendrá que ver confirmada en los próximos meses
- **ningún distrito barcelonés ha registrado bajadas de precio y en 3 casos los incrementos de precio han sido superiores al 5%:** sants montjuïc (5,6%), nou barris (5,4%) y sant andreu (5,1%). en 7 de los 10 distritos de la ciudad condal los incrementos han sido superiores a la media de la ciudad: gràcia (3,8%), horta guinardó (3,6%), sant martí (3,6%) y les corts (3,0%), además de sants montjuïc, nou barris y sant andreu
- **los distritos más caros son los que han tenido subidas más comedidas:** sarrià sant gervasi sólo subió un 0,7%, l'eixample creció el 2% y les corts (3,0%). llama la atención que **ciutat vella**, que no es uno de los distritos más caros de barcelona, **haya subido sólo un 1,2%**. probablemente se trate de un ajuste realizado por los propietarios tras la fuerte subida que vivió este distrito en el primer trimestre de 2006 (6,8%)
- **sarrià sant gervasi sigue siendo el distrito más caro** de la capital catalana, a pesar de la débil subida registrada en este trimestre. actualmente, el metro cuadrado cuesta 5.597 euros
- les corts y l'eixample, junto a sarrià sant gervasi, son los únicos distritos cuyo precio por metro cuadrado supera los cinco mil euros: en les corts el precio es de 5.288 euros/m² y en l'eixample de 5.072 euros/m²
- **sólo nou barris se sitúa por debajo de los cuatro mil euros.** en el segundo trimestre de 2006 nou barris es ya el único distrito barcelonés con un precio inferior a los cuatro mil euros: 3.850 euros/m². horta guinardó, que hasta ahora no había superado esta cota, entre abril y junio se ha situado en 4.117 euros/m²
- sant andreu sigue siendo el tercer distrito más barato de barcelona, a pesar del fuerte incremento vivido en la primavera. en la actualidad el precio medio por metro cuadrado está situado en 4.233 euros

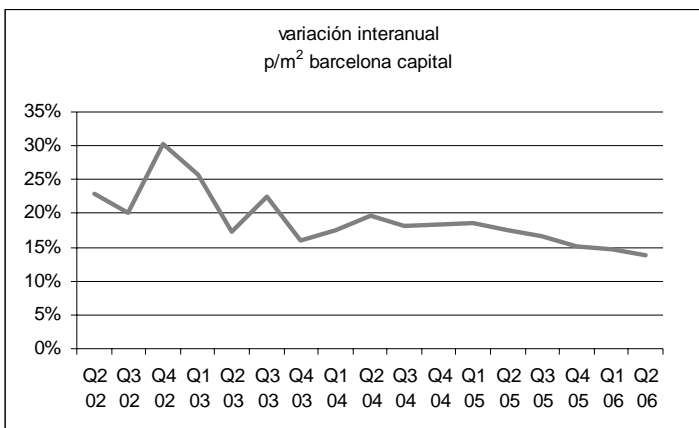
precio por m2 en barcelona capital

distritos	31-mar-06	30-jun-06	incremento II trimestre
ciutat vella	4.579	4.632	1,2%
eixample	5.072	5.172	2,0%
gràcia	4.620	4.796	3,8%
horta guinardó	3.972	4.117	3,6%
les corts	5.288	5.445	3,0%
nou barris	3.653	3.850	5,4%
sant andreu	4.026	4.233	5,1%
sant martí	4.423	4.583	3,6%
sants-montjuïc	4.177	4.412	5,6%
sarrià-sant gervasi	5.559	5.597	0,7%
media barcelona	4.694	4.791	2,1%

evolución histórica de precios, trimestral, 2001-2006



evolución histórica porcentual, interanual, 2002-2006



evolución del precio por m²: municipios de barcelona

los municipios de barcelona ajustan sus precios. los que más subieron en el pasado han vivido meses de estancamiento, mientras los que mantuvieron los precios se muestran más dinámicos

- durante el segundo trimestre de 2006 los propietarios de viviendas de segunda mano en venta ajustaron los precios de oferta que están pidiendo. así, en aquellas poblaciones que vivieron fuertes subidas en los tres primeros meses del año, los propietarios han moderado sus pretensiones y los precios suben por debajo del 2%, mientras que aquellos municipios que experimentaron una contención de precios en el mismo periodo sufren incrementos superiores al 5% en el segundo trimestre
- **igualada es la localidad donde más han subido los precios** con un incremento del 8% y el precio por metro cuadrado a 2.340 euros tras una subida en los tres primeros meses del año de sólo un 0,4%. terrassa también ha vivido un ascenso importante en sus precios: 2.942 euros/m² y un incremento del 7,3%. **castelldefels ha duplicado su porcentaje de subida**, 6,4% frente al 3,2% que crecieron los precios en los tres primeros meses del año. el precio medio por metro cuadrado se encuentra en 3.951 euros
- **l'hospitalet no para**. es una clara excepción a estos ajustes, y sus precios siguen manteniendo una fuerte tendencia alcista y han subido un 5% tras haber vivido un incremento del 5,6% en el primer trimestre. actualmente está en 3.946 euros/m²
- **badalona, mataró y sabadell han tenido un crecimiento significativamente inferior** a las altas tasas registradas en el anterior trimestre. los precios en estos municipios han subido un 1,6%, 1% y un 0,1% respectivamente frente a la subida de los 3 primeros meses. sant feliu de llobregat también ha registrado una subida inferior al dos por ciento: 1,4%
- **vilanova i la geltrú se estanca**. sus precios sólo subieron un 0,7% (hasta los 3.264 euros) y en el anterior trimestre cayó un 0,2%, lo que podría indicar cierto estancamiento en este mercado costero
- **sant cugat del vallès es el único municipio que ha registrado caídas** en sus precios de salida. el metro cuadrado ha pasado de 4.583 euros a los actuales 4.457 euros, lo que supone un descenso del 2,8%. este descenso probablemente se deba al ajuste que los propietarios están realizando a sus ofertas, especialmente tras el fuerte incremento que vivió este municipio durante el primer trimestre, cuando los precios subieron un 8,1%
- gracias a la bajada de sant cugat, **sitges vuelve a ser el municipio más caro** de cuantos analiza idealista.com en la provincia de barcelona, con 4.709 euros/m². sólo cuatro distritos de la capital catalana tienen un precio por metro cuadrado superior a esta localidad turística: sarrià sant gervasi, les corts, eixample y gràcia. una vez más, el tercero en la lista de los más caros vuelve a ser, tras sitges y sant cugat, esplugues de llobregat (4.351 euros/m²)
- **igualada sigue teniendo el metro cuadrado más barato** de los municipios que analiza idealista.com, con 2.340 euros/m², a pesar de ser el municipio con mayor subida este trimestre. junto a rubí y terrassa son los únicos que tienen un precio medio inferior a los tres mil euros por metro cuadrado (2.892 euros/m² y 2.942 euros/m² respectivamente)

precio por m2 en barcelona provincia

municipio	31-mar-06	30-jun-06	incremento II trimestre
badalona	3.604	3.661	1,6%
castelldefels	3.714	3.951	6,4%
cornellà de llobregat	3.698	3.899	5,4%
esplugues de llobregat	4.224	4.351	3,0%
gavà	3.313	3.497	5,6%
hospitalet de llobregat	3.759	3.946	5,0%
igualada	2.167	2.340	8,0%
mataro	3.064	3.094	1,0%
prat de llobregat	3.196	3.398	6,3%
rubí	2.731	2.892	5,9%
sabadell	3.045	3.047	0,1%
sant boi de llobregat	3.427	3.543	3,4%
sant cugat del vallès	4.583	4.457	-2,8%
sant feliu de llobregat	3.432	3.480	1,4%
sant joan despi	3.954	4.113	4,0%
santa coloma de gramenet	3.338	3.502	4,9%
sitges	4.572	4.709	3,0%
terrassa	2.741	2.942	7,3%
viladecans	3.234	3.354	3,7%
vilanova i la geltru	3.240	3.264	0,7%

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
- aquellas poblaciones 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 **17.581 viviendas (12.153 de madrid capital y 5.428 de 34 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 31 de marzo y el 30 de junio de 2006

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 34 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, pinto, pozuelo de alarcón, rivas-vaciamadrid, las rozas, san fernando de henares, san martin de la vega, san sebastián de los reyes, sevilla la nueva, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos, valdemoro, villanueva de la cañada y villanueva del pardo

evolución del precio por m²: madrid capital

el precio medio de la vivienda de segunda mano en madrid capital experimentó una subida del 2% en el segundo trimestre de 2006

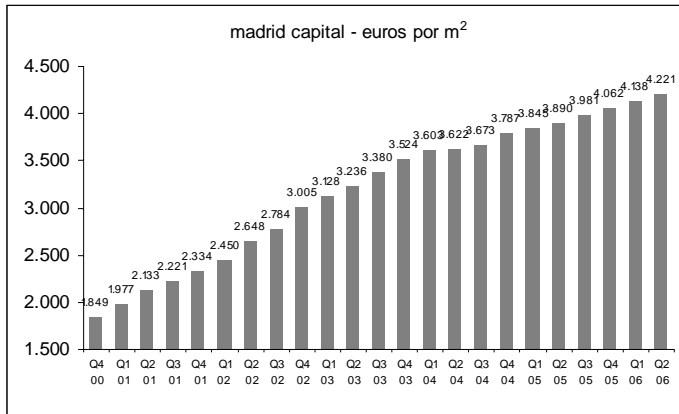
el precio medio del metro cuadrado se sitúa en 4.221 euros

- el segundo trimestre del año no varía en cuanto a la tendencia de los últimos años: los propietarios siguen aumentando los precios de oferta de sus viviendas de segunda mano, y entre abril y junio estas subidas representaron un dos por ciento más de media para madrid capital, lo que deja el metro cuadrado situado en 4.221 euros, frente a los 4.138 euros del primer trimestre del año
- la subida aplicada por los propietarios a los precios que están pidiendo por sus viviendas durante el segundo trimestre es incluso superior en una décima respecto al periodo anterior, cuando la subida fue, entre enero y marzo de 2006, de un 1,9%; el dato del segundo trimestre de este año también es mayor que el mismo periodo del año pasado, cuando entre abril y junio de 2005 los precios de oferta subieron un 1,2%
- **carabanchel fue el distrito madrileño que más subió, un 6,5%**. la subida producida en este distrito probablemente se vea retocada en los próximos meses. la entrada masiva de producto en la base de datos de idealista a un precio superior a las ofertas que había con anterioridad ha empujado a esta zona de madrid a ostentar un récord en cuanto a subidas, que es posible que se corrija a la baja en próximos informes
- **tras carabanchel, los distritos que más subieron durante el segundo trimestre fueron villaverde (3,4%), centro (3,2%) y vicálvaro (2,9%)**. en el caso de villaverde, quizá la subida sea debida a que este distrito es todavía el más barato de la ciudad y el único que aún mantiene sus precios por debajo de los tres mil euros por metro cuadrado, al estar situado su precio medio en 2.956 euros/m²
- **hortaleza y usera apenas se mueven**; el primero subió 0,4% y el segundo un 0,6%. en el caso de hortaleza, el fuerte desarrollo urbanístico producido en este distrito, en concreto en el pau de sanchinarro, puede estar ya produciendo un estancamiento de los precios, debido en buena parte a la sobreoferta que está comenzando a acumularse en este distrito
- **tres distritos ya superan la cota de los cinco mil euros**. por primera vez en madrid capital, tres distritos tienen un precio medio superior a 5.000 euros por metro cuadrado. son chamberí, que con una subida del 1,7% y 5.068 euros/m² se sitúa como el más caro de la capital; le siguen salamanca (1,4%; 5.050 euros/m²) y chamartín (2%; 5.027 euros/m²)
- **tras villaverde - el más barato de la ciudad-, los distritos más económicos son usera, villa de vallecas y puente de vallecas**. en estos dos últimos la subida trimestral fue del 1,6% y 2,4% respectivamente, y el metro cuadrado está actualmente situado en 3.257 euros/m² y 3.307 euros/m² respectivamente

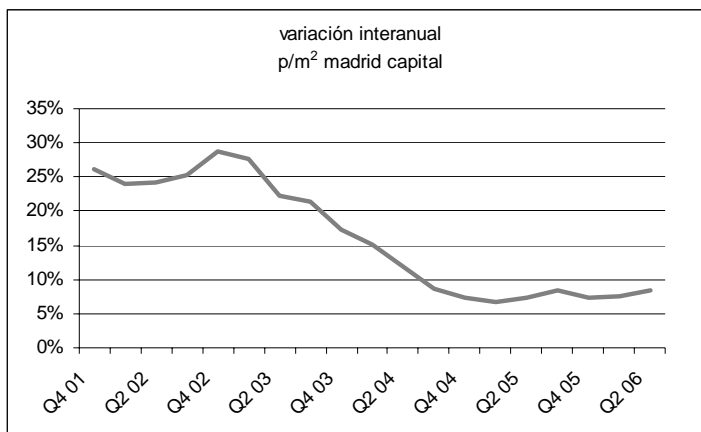
precio por m2 en madrid capital

distritos	31-mar-06	30-jun-06	incremento II trimestre
arganzuela	4.043	4.094	1,2%
barajas	3.684	3.759	2,0%
carabanchel	3.127	3.330	6,5%
centro	4.433	4.576	3,2%
chamartín	4.929	5.027	2,0%
chamberí	4.981	5.068	1,7%
ciudad lineal	3.952	4.052	2,5%
fuencarral	4.003	4.096	2,3%
hortaleza	3.913	3.928	0,4%
latina	3.311	3.386	2,3%
moncloa	4.296	4.362	1,5%
mortalaz	3.468	3.554	2,5%
pueblo de vallecas	3.228	3.307	2,4%
retiro	4.424	4.534	2,5%
salamanca	4.983	5.050	1,4%
san blas	3.604	3.650	1,3%
tetuan	4.170	4.239	1,6%
usera	3.189	3.209	0,6%
vicálvaro	3.423	3.523	2,9%
villa de vallecas	3.206	3.257	1,6%
villaverde	2.858	2.956	3,4%
media madrid	4.138	4.221	2,0%

evolución histórica trimestral, 2000-2006



evolución histórica porcentual interanual, 2001-2006



evolución del precio por m²: municipios de madrid

cinco municipios caen de precio: el escorial, san fernando de henares, san martín de la vega, san sebastián de los reyes y villanueva del pardillo

cuatro municipios apenas se mueven de precio: ciempozuelos, pinto, valdemoro y villanueva de la cañada

torrejón de ardoz registra la mayor subida de los municipios analizados, un 8,6%

- **solo un municipio registra una espectacular subida: torrejón de ardoz**, donde en solo tres meses los precios pedidos por los propietarios que están intentando vender sus viviendas de segunda mano han subido un 8,6%. en esta población el precio medio por metro cuadrado está actualmente situado en 2.714 euros/m²
- **entre abril y junio cinco municipios de madrid bajaron de precio**. las bajadas oscilaron entre el -3% de san fernando de henares y el -0,8% de san sebastián de los reyes. en medio quedan el escorial (-2,8%), san martin de la vega (-1,6%) y villanueva del pardillo (-1%)
- **otros cuatro municipios apenas se mueven, con oscilaciones positivas por debajo del uno por ciento**. entre pinto y valdemoro, durante el segundo trimestre de 2006, no hay más que una imperceptible subida del 0,3%, aunque los precios varían entre uno y otro municipio: en pinto el precio por metro cuadrado está situado en 2.753 euros y en valdemoro el precio es más bajo, 2.496 euros/m². los otros dos municipios restantes son villanueva de la cañada y ciempozuelos; en ambos la subida es idéntica, del 0,6%, pero no así los precios, 3.133 euros/m² y 2.352 euros/m²
- **pozuelo de alarcón se sitúa como el municipio actualmente más caro de la comunidad de madrid**. con una fuerte subida del 6,6%, los precios en este municipio están casi rozando la cota de los cuatro mil euros (3.917 euros/m²). le sigue alcobendas, que tradicionalmente era la población más cara de la comunidad pero que está conteniendo sus precios en los últimos meses. de hecho, en el segundo trimestre subió un 1,6%, lo que ha dejado el precio medio por metro cuadrado en 3.620 euros
- **las dos poblaciones más asequibles de las analizadas por idealista.com son san martín de la vega y ciempozuelos**. son los únicos municipios donde todavía los precios quedan por debajo de los 2.400 euros por metro cuadrado

precio por m2 en madrid provincia

municipio	31-mar-06	30-jun-06	incremento II trimestre
alcalá de henares	2.742	2.808	2,4%
alcobendas	3.563	3.620	1,6%
alcorcón	2.909	3.079	5,9%
alpedrete	2.695	2.778	3,1%
aranjuez	2.382	2.517	5,7%
arganda	2.444	2.585	5,8%
boadilla del monte	3.231	3.288	1,8%
brunete	2.779	2.916	4,9%
ciempozuelos	2.338	2.352	0,6%
collado villalba	2.393	2.441	2,0%
colmenar viejo	2.714	2.782	2,5%
coslada	3.013	3.106	3,1%
escorial (el)	2.534	2.464	-2,8%
fuenlabrada	2.496	2.603	4,3%
galapagar	2.331	2.452	5,2%
getafe	3.037	3.099	2,1%
leganés	2.936	3.032	3,3%
majadahonda	3.498	3.578	2,3%
móstoles	2.457	2.485	1,2%
parla	2.421	2.462	1,7%
pinto	2.746	2.753	0,3%
pozuelo de alarcón	3.675	3.917	6,6%
rivas-vaciamadrid	2.796	2.918	4,4%
rozas de madrid (las)	3.337	3.407	2,1%
san fernando de henares	3.360	3.258	-3,0%
san martín de la vega	2.192	2.156	-1,6%
san sebastián de los reyes	3.188	3.161	-0,8%
sevilla la nueva	2.680	2.715	1,3%
torrejón de ardoz	2.499	2.714	8,6%
torrelodones	2.911	2.998	3,0%
tres cantos	3.262	3.350	2,7%
valdemoro	2.490	2.496	0,3%
villanueva de la cañada	3.115	3.133	0,6%
villanueva del pardillo	2.919	2.889	-1,0%

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 **1.995 viviendas**, durante el período comprendido entre el 31 de marzo y el 30 de junio de 2006

se han analizado 16 distritos de valencia capital 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

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 m²: valencia capital

valencia sigue su particular boom inmobiliario, y prácticamente duplica su tasa de crecimiento en el segundo trimestre de 2006, con un incremento del 6,1% frente al 3,7% del primer trimestre

el precio medio solicitado por los propietarios de la vivienda de segunda mano se sitúa en 2.761 euros/m²

- en los últimos tres meses la mayoría de los distritos que tuvieron subidas importantes en el primer trimestre han vivido incrementos discretos o incluso bajadas de precio. en cambio los que mantuvieron su precio en el mismo periodo han crecido de forma notable
- **dos distritos valencianos han vivido incrementos de precio superiores a los dos dígitos** en la primavera de 2006: quatre carreres (11,9%) y extramurs (10,3%). en el caso de quatre carreres se trata de una recuperación tras haber subido tan sólo un 0,3% en el invierno. extramurs es más llamativo, dado que en el primer trimestre ya subió un 5,9%. en próximos informes se podrá confirmar esta fuerte tendencia de incremento de precios
- **l'eixample ajusta al alza**. se observa una posible corrección hacia arriba y ya es el tercer distrito en el que más han subido los precios, un 7,2%. en el anterior periodo de estudio lo hicieron un 0,4%
- **en tres distritos de valencia han caído los precios**. poblats maritims ha tenido un descenso del 1,7% (2.262 euros/m²) tras haber sido en el primer trimestre el distrito que más subió (8,5% y 2.302 euros/m²). la bajada en camins al grau ha sido del 0,8% hasta los 2.856 euros/m², mientras que la saïdia ha caído un 0,6% y ha dejado el metro cuadrado en 2.326 euros
- **l'eixample el más caro**. ocupa, una vez más, el primer lugar en el ranking de distritos más caros de valencia. su metro cuadrado se cotiza ya a 3.496 euros. el pla del real (3.203 euros/m²) y campanar (3.014 euros/m²) son, junto a l'eixample, los únicos distritos de la capital valenciana que superan los tres mil euros por metro cuadrado. ninguno de los estudiados baja de los dos mil euros
- **l'olivereta vuelve a ser el más barato**. en cuanto a los distritos más económicos de la ciudad l'olivereta ha vuelto a recuperar el puesto de distrito más barato, con 2.132 euros/m² y una subida del 4,4%
- **sólo tres distritos por debajo de 2.200 euros por metro cuadrado**. rascanya, que en el anterior informe era el más económico, ha vivido un subida del 6,2%, que ha colocado el precio por metro cuadrado en 2.145 euros. junto a jesús (2.173 euros/m² y 1,8%) son los únicos distritos de la ciudad por debajo de los dos mil doscientos euros

precio por m2 en valencia capital

distrito			incremento
	31-mar-06	30-jun-06	1 trimestre
aljørós	2.423	2.515	3,8%
benicalap	2.188	2.328	6,4%
benimaclet	2.552	2.670	4,7%
camins al grau	2.879	2.856	-0,8%
campanar	2.885	3.014	4,4%
ciutat vella*	n.d.	n.d.	n.a.
el pla del real	3.122	3.203	2,6%
extramurs	2.657	2.929	10,3%
jesús	2.136	2.173	1,8%
l'èixample	3.262	3.496	7,2%
l'olivereta	2.041	2.132	4,4%
la saïdia	2.341	2.326	-0,6%
patraix	2.179	2.259	3,7%
poblats marítims	2.302	2.262	-1,7%
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	2.287	2.558	11,9%
rascanya	2.020	2.145	6,2%
media valencia	2.602	2.761	6,1%

(*) 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

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

tercer trimestre 2006



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

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 30 de junio y el 30 de septiembre de 2006; 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

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 segunda quincena de enero de 2007

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

provincia de barcelona

para la realización de este análisis sobre la evolución y el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario de segunda mano barcelonés, el departamento de estudios de idealista ha analizado una muestra de **8.957 viviendas (4.169 de barcelona capital y 4.788 de 20 municipios de la provincia)**, durante el período comprendido entre el 30 de junio y el 30 de septiembre de 2006

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y los siguientes 20 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, mataró, prat de llobregat, rubí, sabadell, sant boi de llobregat, sant cugat del vallès, sant feliu de llobregat, sant joan despí, santa coloma de gramenet, sitges, terrassa, viladecans y vilanova i la geltrú

evolución del precio por m²: barcelona capital

barcelona ha parado el ritmo de crecimiento de los precios con un incremento del 0,7%, lo que supone el menor incremento en cinco años

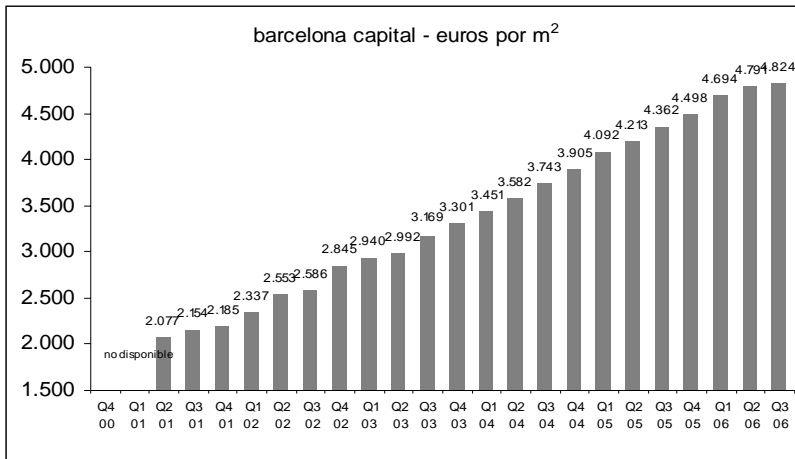
el precio medio del metro cuadrado se sitúa actualmente en 4.824 euros

- el precio por metro cuadrado en barcelona creció durante el tercer trimestre de 2006 un 0,7 %, hasta quedar en 4.824 euros. el incremento más bajo registrado desde que idealista.com inició el análisis del mercado barcelonés, en 2001. este dato confirma la tendencia de ralentización progresiva que se inició en el primer trimestre y que se apuntaba en el segundo trimestre de este año, cuando las subidas fueron del 4,3% en el primer trimestre y del 2% en el segundo
- **dos distritos barceloneses registran caídas de precio.** ciutat vella baja un 1,4% en tres meses, pasando de 4.632 euros/m² a los actuales 4.565 euros/m². **horta guinardó** también ha visto reducidos sus precios de salida frente al segundo trimestre del año en un 1,2%, y ha pasado de 4.117 euros/m² a 4.067 euros/m²
- **los distritos más caros registran subidas inferiores al 1%.** les corts ha incrementado sus precios en un 0,4%, y el metro cuadrado se ha quedado en 5.469 euros. muy parecida ha sido la evolución trimestral de sarrià sant gervasi, que subió un 0,7% por segundo trimestre consecutivo (5.635 euros/m²)
- **nou barris**, a pesar de ser el distrito más barato de la ciudad, también ha vivido una subida inferior al uno por ciento, (0,9%). en este caso, parece tratarse de un ajuste de precio tras experimentar una fuerte subida del 5,4% durante el segundo trimestre. es un distrito que probablemente seguirá con una tendencia alcista
- el distrito de **sant andreu sube** por segundo trimestre consecutivo, y en el verano de 2006 ha experimentado el mayor crecimiento de la ciudad: 5,1%, tras subir un 4,2% en el segundo trimestre. actualmente el metro cuadrado está situado de media en 4.410 euros
- la segunda mayor subida se ha producido en sant martí, donde el precio de los pisos ha crecido un 2,8% hasta los 4.710 euros/m². gràcia es el tercer distrito en el que los precios crecieron más de un dos por ciento, con un 2,1% (4.896 euros/m²)
- sarrià sant gervasi (0,7%, 5.635 euros/m²), les corts (0,4%, 5.469 euros/m²) y l'eixample (1,3%, 5.238 euros/m²) son los únicos distritos de barcelona cuyo precio supera los cinco mil euros por metro cuadrado. **sólo nou barris (0,9%, 3.886 euros/m²) baja de los cuatro mil euros por metro**, seguido por horta guinardó (-1,2%, 4.067 euros/m²) y sant andreu (4,2%, 4.410 euros/m²)

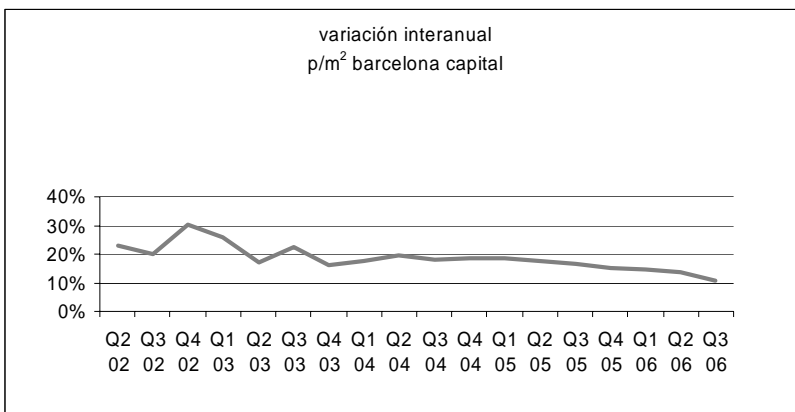
precio por m2 en barcelona capital

distritos	30-jun-06	30-sep-06	incremento III trimestre
ciutat vella	4.632	4.565	-1,4%
eixample	5.172	5.238	1,3%
gràcia	4.796	4.896	2,1%
horta guinardó	4.117	4.067	-1,2%
les corts	5.445	5.469	0,4%
nou barris	3.850	3.886	0,9%
sant andreu	4.233	4.410	4,2%
sant martí	4.583	4.710	2,8%
sants-montjuic	4.412	4.469	1,3%
sarrià-sant gervasi	5.597	5.635	0,7%
media barcelona	4.791	4.824	0,7%

evolución histórica de precios, trimestral, 2001-2006



evolución histórica porcentual, interanual, 2002-2006



evolución del precio por m²: municipios de barcelona

los municipios de barcelona, en su mayoría, han tenido un comportamiento parejo al de la capital, aunque se aprecia que algunos mercados locales mantienen altos niveles de crecimiento mientras otros presentan caídas

- durante el tercer trimestre de 2006 los propietarios de viviendas de segunda mano en venta han ajustado los precios que piden por sus viviendas. de todas maneras, en ocho de los veinte municipios que analiza idealista.com en barcelona se registraron subidas superiores al 2%
- **cuatro de los veinte municipios analizados registran caídas de precio.** se trata de sant joan despí, donde el precio de la vivienda usada ha caído un 3,7% hasta quedarse en 3.960 euros/m² frente a los 4.113 euros/m² que pedían los propietarios hace tres meses. vilanova i la geltrú ha visto caer sus precios en un 2,7% hasta 3.174 euros/m²
- **sabadell también ha registrado una bajada de precio** hasta los 2.992 euros/m² (-1,8%), mientras que el descenso ha sido menos pronunciado en castelldefels (-0,3%), donde el metro cuadrado se sitúa a 3.941 euros
- **viladecans registró la mayor subida de los municipios analizados por idealista: 9,5%.** en tres meses ha dejado el precio en 3.671 euros/m². terrassa y el prat de llobregat también han experimentado subidas del 6,7% y el 6,2% respectivamente, y actualmente el precio por metro cuadrado está situado en 3.139 euros/m² y 3.608 euros/m², respectivamente
- sant cugat se ha recuperado de la caída de precios que vivió en el segundo trimestre (-2,8%) con un incremento del precio por metro cuadrado del 4,3% que lo ha dejado en 4.647 euros
- **sitges vuelve a ser el municipio más caro de la provincia de barcelona,** con 4.847 euros/m² y un crecimiento del 2,9%, seguido por sant cugat. sólo los cuatro distritos más baratos de barcelona capital (nou barris, horta guinardó, sant andreu y sants montjüic) tienen un precio medio inferior al de estas dos localidades
- sólo esplugues de llobregat tiene también un precio por encima de los cuatro mil euros por metro cuadrado (4.364 euros/m²), con una subida del 0,3%
- **igualada es el municipio más barato** de los analizados por idealista.com en barcelona. una subida del 1,3% ha dejado el precio en 2.371 euros/m². **sabadell se ha unido,** con la bajada de los precios, **al grupo de localidades que tienen un precio inferior a los tres mil euros** por metro cuadrado (-1,8%, 2.992 euros/m²). le acompaña rubí, que a pesar de tener una subida del 3,5% ha dejado el precio en 2.993 euros/m²

precio por m2 en barcelona provincia

municipio	30-jun-06	30-sep-06	incremento III trimestre
badalona	3.661	3.700	1,1%
castelldefels	3.951	3.941	-0,3%
cornellà de llobregat	3.899	3.950	1,3%
esplugues de llobregat	4.351	4.364	0,3%
gavà	3.497	3.578	2,3%
hospitalet de llobregat	3.946	3.983	0,9%
igualada	2.340	2.371	1,3%
mataro	3.094	3.225	4,2%
prat de llobregat	3.398	3.608	6,2%
rubí	2.892	2.993	3,5%
sabadell	3.047	2.992	-1,8%
sant boi de llobregat	3.543	3.592	1,4%
sant cugat del vallès	4.457	4.647	4,3%
sant feliù de llobregat	3.480	3.484	0,1%
sant joan despí	4.113	3.960	-3,7%
santa coloma de gramenet	3.502	3.559	1,6%
sitges	4.709	4.847	2,9%
terrassa	2.942	3.139	6,7%
viladecans	3.354	3.671	9,5%
vilanova i la geltru	3.264	3.174	-2,7%

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
- aquellas poblaciones 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 **20.883 viviendas (12.500 de madrid capital y 8.383 de 34 municipios de la comunidad autónoma)**, durante el período comprendido entre el 30 de junio y 30 de septiembre de 2006

se han analizado los 21 distritos de madrid capital y los siguientes 34 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, pinto, pozuelo de alarcón, rivas-vaciamadrid, las rozas, san fernando de henares, san martin de la vega, san sebastián de los reyes, sevilla la nueva, torrejón de ardoz, torrelodones, tres cantos, valdemoro, villanueva de la cañada y villanueva del pardillo

evolución del precio por m²: madrid capital

el precio medio de la vivienda de segunda mano en madrid capital experimentó una subida de apenas medio punto (0,6%) en el tercer trimestre de 2006

el precio medio se sitúa en 4.245 euros por m²

- el verano ha traído sorpresas en el precio de la vivienda usada en madrid capital, que sube de media algo más de medio punto, 0,6%, el incremento más bajo registrado desde que idealista.com inició el análisis del mercado madrileño, en el año 2000, a excepción del segundo trimestre de 2004, cuando el precio medio subió 0,5% (un dato que se vio afectado por los atentados terroristas del 11m y las elecciones generales)

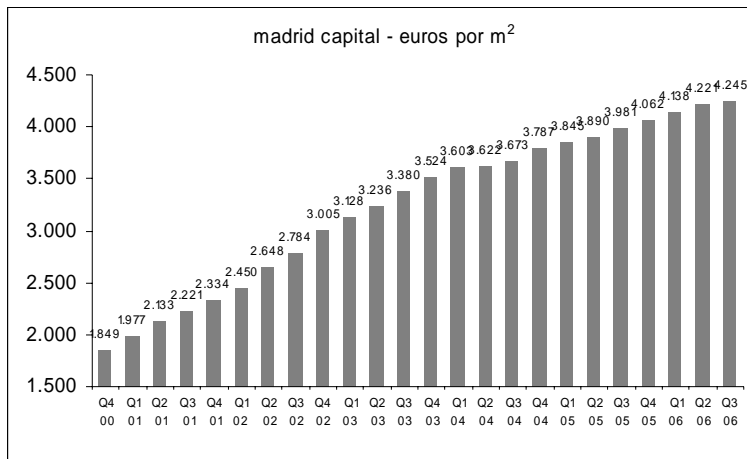
esta subida rompe la tendencia de los últimos cuatro trimestres, en los que se registraron incrementos en torno al dos por ciento, y también es el dato más bajo de los analizados en varios años en el mismo periodo: en el tercer trimestre de 2005, 2004, 2003 y 2002 se produjeron subidas del 2,3%, 1,4%, 4,5% y 5,1% respectivamente

- **moncloa es el distrito que más sube, un 4,4%**. la subida en este distrito es, de lejos, la mayor de las registradas en la capital, e incluso dobla a los incrementos producidos en los distritos que, junto con moncloa, más subieron de precio durante el verano: usera (2,5%), hortaleza (2,4%), villa de vallecas (2,2%) y arganzuela (2%)
- **cinco distritos registran caídas de precio**. vicálvaro es el distrito madrileño que sufre una bajada más pronunciada, con un decremento del 4,1%, que traducido en euros supone un descuento de 145 euros, lo que hace que ahora salga más barato comprar que a comienzos del verano. le siguen san blas, que cae un 1,4%, y chamartín, centro y tetuán, que registran variaciones negativas por debajo del uno por ciento: -0,7%, -0,4% y -0,2% respectivamente
- **chamartín cae de la cota de los cinco mil**, al bajar de 5.027 euros/m² que registró en el segundo trimestre a 4.993 euros/m² tras el verano. será interesante seguir este distrito en próximos meses y confirmar si esta bajada es puntual o se aleja de la cota donde ya solo están salamanca (5.094 euros/m²) y chamberí (5.082 euros/m²), los dos únicos distritos donde los precios superan los cinco mil euros
- **fuencarral no se mueve**. durante los meses de julio a septiembre el distrito de fuencarral subió un euro, de 4.096 euros/m² a 4.097 euros/m²
- **cinco distritos suben por debajo del uno por ciento**. curiosamente, entre los distritos que menos subidas registraron hay un poco de todo. por un lado están algunos de los más caros de la ciudad, como salamanca (que sube un 0,9%) o chamberí (que aumenta su precio medio un 0,3%) junto a otros más asequibles como puente de vallecas (0,6%), ciudad lineal (0,4%) y moratalaz (0,3%)
- **villaverde es por dos euros el único distrito que está por debajo de los tres mil euros**, con un precio medio por metro cuadrado de 2.998 euros. los otros distritos más económicos son usera (3.289 euros/m²), puente de vallecas (3.325 euros/m²) y villa de vallecas (3.329 euros/m²)

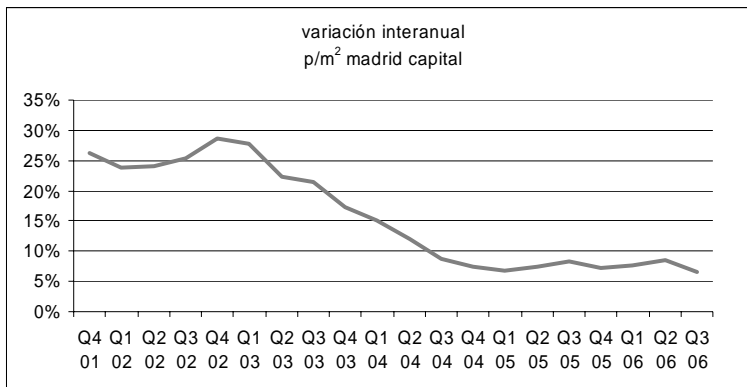
precio por m2 en madrid capital

distritos	30-jun-06	30-sep-06	incremento III trimestre
arganzuela	4.094	4.174	2,0%
barajas	3.759	3.801	1,1%
carabanchel	3.330	3.380	1,5%
centro	4.576	4.557	-0,4%
chamartín	5.027	4.993	-0,7%
chamberí	5.068	5.082	0,3%
ciudad lineal	4.052	4.069	0,4%
fuencarral	4.096	4.097	0,0%
hortaleza	3.928	4.021	2,4%
latina	3.386	3.450	1,9%
moncloa	4.362	4.555	4,4%
moratalaz	3.554	3.564	0,3%
puente de vallecas	3.307	3.325	0,6%
retiro	4.534	4.621	1,9%
salamanca	5.050	5.094	0,9%
san blas	3.650	3.600	-1,4%
tetuán	4.239	4.229	-0,2%
usera	3.209	3.289	2,5%
vicálvaro	3.523	3.378	-4,1%
villa de vallecas	3.257	3.329	2,2%
villaverde	2.956	2.998	1,4%
media madrid	4.221	4.245	0,6%

evolución histórica trimestral, 2000-2006



evolución histórica porcentual interanual, 2001-2006



evolución del precio por m²: municipios de madrid

ocho municipios caen de precio. la mayor caída se produce en torrejón de ardoz y la menor, en alcobendas

otros siete apenas se mueven de precio, con subidas por debajo del uno por ciento

- **torrejón de ardoz reajusta precios.** este municipio del este de la comunidad de madrid tuvo en el segundo trimestre una espectacular subida del 8,6%, la mayor de todas las poblaciones analizadas por idealista.com. este aumento ha sido revisado a la baja entre julio y septiembre, con una caída del 2,1% en los precios de vivienda usada
- **entre julio y septiembre siete municipios de madrid bajaron de precio, aparte de torrejón.** entre los que bajan, repite por segundo mes consecutivo san fernando de henares, que suma a la bajada del tres por ciento en el segundo trimestre una nueva caída de 0,3% en el tercer trimestre. los otros municipios que ven caer sus precios son: arganda (-2%); leganés (-0,9%); aranjuez (-0,8%); sevilla la nueva (-0,5%); rivasiaciamadrid (-0,3%) y alcobendas (-0,2%)
- **otros siete municipios apenas se mueven, con oscilaciones positivas por debajo del uno por ciento:** coslada y alcorcón se sitúan como los municipios que registran un menor incremento positivo; en ambos los precios suben un 0,2%; fuenlabrada y tres cantos casi se acercan al uno por ciento, con una subida idéntica del 0,9%. en medio quedan colmenar viejo (0,3%); valdemoro (0,4%) y getafe (0,7%)
- **san sebastián de los reyes sube con fuerza.** tras registrar un ligero decremento entre abril y junio del -0,8%, este municipio del norte de la comunidad ha registrado una fuerte subida del 7,4% que probablemente se corregirá en próximos meses. otros tres municipios han tenido incrementos por encima del cinco por ciento: villanueva del pardillo (6,5%), brunete (6%) y boadilla del monte (5,8%)
- **pozuelo de alarcón se sitúa como el municipio más caro de la comunidad de madrid, tras la capital.** con una subida del 2,6%, este municipio es el único, a excepción de madrid capital, en el que los precios superan por primera vez la cota de los cuatro mil euros (4.019 euros/m²). le sigue majadahonda (1,8%; 3.642 euros/m²) y alcobendas, que tradicionalmente era la población más cara de la comunidad pero que debido a la moderación de precio que lleva acumulando a lo largo del año está actualmente en una tercera posición. la caída de precios entre julio y septiembre ha dejado el precio medio por metro cuadrado en 3.612 euros
- **las dos poblaciones más asequibles de las analizadas por idealista.com son san martín de la vega, ciempozuelos y aranjuez.** son los únicos municipios donde todavía los precios quedan por debajo de los 2.500 euros por metro cuadrado

precio por m2 en madrid provincia

municipio	30-jun-06	30-sep-06	incremento III trimestre
alcalá de henares	2.808	2.899	3,3%
alcobendas	3.620	3.612	-0,2%
alcorcón	3.079	3.085	0,2%
alpedrete	2.778	2.880	3,7%
aranjuez	2.517	2.498	-0,8%
arganda	2.585	2.534	-2,0%
boadilla del monte	3.288	3.478	5,8%
brunete	2.916	3.091	6,0%
ciempozuelos	2.352	2.419	2,9%
collado villalba	2.441	2.536	3,9%
colmenar viejo	2.782	2.790	0,3%
coslada	3.106	3.111	0,2%
escorial (el)	2.464	2.548	3,4%
fuenlabrada	2.603	2.626	0,9%
galapagar	2.452	2.507	2,3%
getafe	3.099	3.121	0,7%
leganés	3.032	3.006	-0,9%
majadahonda	3.578	3.642	1,8%
móstoles	2.485	2.511	1,0%
parla	2.462	2.522	2,4%
pinto	2.753	2.791	1,4%
pozuelo de alarcón	3.917	4.019	2,6%
rivas-vaciamadrid	2.918	2.909	-0,3%
rozas de madrid (las)	3.407	3.513	3,1%
san fernando de henares	3.258	3.249	-0,3%
san martín de la vega	2.156	2.255	4,6%
san sebastián de los reyes	3.161	3.396	7,4%
sevilla la nueva	2.715	2.702	-0,5%
torrejón de ardoz	2.714	2.656	-2,1%
torrelodones	2.998	3.134	4,5%
tres cantos	3.350	3.380	0,9%
valdemoro	2.496	2.507	0,4%
villanueva de la cañada	3.133	3.191	1,9%
villanueva del pardillo	2.889	3.076	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 **2.080 viviendas**, durante el período comprendido entre el 30 de junio y el 30 de septiembre de 2006

se han analizado 16 distritos de valencia capital 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

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 m²: valencia capital

la ciudad de valencia registra una caída del 0,1% y el metro cuadrado se ha situado en 2.758 euros

- **cinco distritos han sufrido bajadas de precio:** se trata de **poblats maritims**, que ha caído un 4,0% hasta los 2.172 euros/m². este es el segundo trimestre consecutivo en el que los precios caen en este distrito, tras bajar un 1,7% en el segundo cuarto del año. en **rascanya** los propietarios piden un **3,9% menos** por sus viviendas que hace tres meses (2.061 euros/m²). también se han producido caídas en los precios de salida en **benimaclet** (-2,1%, 2.613 euros/m²), en **patraix** (-1,0%, 2.237 euros/m²) y en el distrito de **jesús** (-0,6%, 2.160 euros/m²)
- sólo **algorós ha experimentado un crecimiento trimestral superior al cinco por ciento** (5,2%, 2.644 euros/m²). la segunda subida más fuerte ha sido el pla del real (2,9%, 3.294 euros/m²), seguido por camins al grau (2,5%, 2.929 euros/m²). en campanar los precios han crecido un 2,2% hasta los 3.079 euros/m², un porcentaje algo superior al registrado en extramurs, donde crecieron un 2,1%, dejando el metro en 2.992 euros/m²
- tras este trimestre de bajadas de precio **ningún distrito valenciano tiene un precio por metro cuadrado superior a cuatro mil euros**. ciutat vella es el distrito más caro, con 3.646 euros/m², mientras en l'eixample los precios crecieron un 1,5% hasta los 3.549 euros/m². junto a este distrito, sólo el pla del real (2,9%, 3.294 euros/m²) y campanar tienen precios medios por encima de los tres mil euros
- las bajadas de precio también han alterado el mapa de los distritos más económicos. así l'olivereta deja de ser el más barato gracias a una subida del 1,5% y se sitúa el tercero en este ranking con 2.164 euros/m². los distritos de **rascanya y jesús**, en cambio, con sus bajadas de precio se han colocado como **primer y segundo distritos más económicos** (2.061 euros/m² y 2.160 euros/m² respectivamente)

precio por m2 en valencia capital

	30-jun-06	30-sep-06	incremento III trimestre
alirós	2.515	2.644	5,2%
benicalap	2.328	2.372	1,9%
benimaclet	2.670	2.613	-2,1%
camins al grau	2.856	2.929	2,5%
campanar	3.014	3.079	2,2%
ciutat vella*	n.d.	3.646	n.a.
el pla del real	3.203	3.294	2,9%
extramurs	2.929	2.992	2,1%
jesús	2.173	2.160	-0,6%
l´eixample	3.496	3.549	1,5%
l´olivereta	2.132	2.164	1,5%
la saïdia	2.326	2.355	1,3%
patraix	2.259	2.237	-1,0%
poblats marítims	2.262	2.172	-4,0%
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	2.558	2.592	1,3%
rascanya	2.145	2.061	-3,9%
media valencia	2.761	2.758	-0,1%

(*) 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

evolución anual 2006 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. 2007

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 2006

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 2006, se han analizado **8.561 viviendas**:

- 4.658 de barcelona capital
- 3.903 de 20 municipios de las comarcas

se han analizado los 10 distritos de barcelona capital y sus respectivos barrios, así como los siguientes 20 municipios: badalona, castelldefels, cornellà de llobregat, esplugues de llobregat, gavà, hospitalet de llobregat, igualada, 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 2006, se han analizado **21.714 viviendas**:

- 13.153 de la capital
- 8.561 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, 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

muestra del análisis:
valencia

para obtener la evolución del precio de segunda mano en valencia a lo largo del segundo semestre de 2006, se han analizado **2.264 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 2005 y el 29 de diciembre de 2006, 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. por 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^{er} trimestre de 2007, se publicará en la primera quincena de abril 07

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

evolución del precio por m²: barcelona capital

el precio medio de la vivienda usada en barcelona capital se incrementó un 8,2% durante 2006, la subida más baja desde 2002

- **el mercado inmobiliario en barcelona ha pisado el freno.** durante 2006 barcelona consolidó su posición de referencia como la capital más cara de españa, con 4.865 euros/m² y una subida del 8,2%. por primera vez, el incremento ha sido de un solo dígito, algo que no se producía desde que idealista.com comenzó a estudiar el mercado inmobiliario barcelonés en 2001
- **parece superada la etapa de incrementos superiores al 15%.** los propietarios de viviendas parecen haber entendido que el ciclo ha cambiado y todo apunta a que no seguirán subiendo el precio, por lo menos al ritmo que lo venía haciendo hasta ahora

barcelona	2002	2003	2004	2005	2006
incremento anual	30,2%	16,0%	18,3%	15,2%	8,2%

- se observa, además, una importante desaceleración en la segunda mitad del año 2006, con incrementos del 0,7% y 0,9% en el tercer y cuarto trimestre del ejercicio
- **sólo tres distritos han vivido subidas de un solo dígito:** gràcia, con un incremento del 6,4%; l'eixample, con el 6,7%; y sarrià sant gervasi, 9%, que a su vez entre los más caros de la ciudad. todos los demás han tenido subidas de dos dígitos, superiores a la media de la capital
- **la subida más importante se ha dado en el distrito de les corts,** con un 15,8% hasta los 5.657 euros/m², una subida que casi duplica la media de la capital catalana. sants-montjuic ha experimentado una escalada del 14,4% en el precio de sus pisos, seguido por sant andreu, con un 13,4%
- **sarrià sigue siendo el distrito más caro.** 5.833 euros es lo que se pide por el metro cuadrado de vivienda usada en sarrià, le sigue les corts, con 5.657 euros/m² y l'eixample, con 5.240 euros/m². son los tres únicos de barcelona cuyo precio supera los cinco mil euros. hace un año sarrià fue el único que registraba este precio
- **sant martí ha moderado su ritmo de crecimiento** (11,9%, 4.733 euros/m²), pero ya ha superado en precio a ciutat vella (10%, 4.714 euros/m²), un distrito que tradicionalmente tenía precios superiores. la entrega de muchas promociones de diagonal mar y el parque tecnológico 22@ siguen mejorando cada día esta zona
- **nou barris es el distrito más barato de la ciudad condal.** sus precios han crecido un 12% hasta los 3.840 euros/m² pero se ha quedado como único por debajo de los cuatro mil euros por metro cuadrado. en diciembre de 2005 eran tres los distritos que estaban por debajo de esta cifra, además de nou barris: horta guinardó, sant andreu y sants-montjuic

- **sant andreu ya es más caro que horta guinardó:** con 4.355 euros/m² ha dejado a horta, con 4.229 euros/m², como segundo distrito más económico de la ciudad
- cuatro distritos han sufrido caídas de precio en el último trimestre del año: nou barris y sant andreu registraron variaciones negativas del 1,2%; gràcia bajó un 0,3% y sants-montjuïc se dejó 0,2% a finales de año

los barrios de barcelona

- **el barrio de les corts sube un 18% hasta 5.505 euros/m²** y es el que ha tenido la mayor subida de precios de la ciudad junto bordeta-hostafrancs, que con la misma subida ha dejado su metro cuadrado en 4.414 euros. en ambos casos duplican de largo el incremento medio vivido en barcelona

también se han vivido fuertes subidas en verneda, en el distrito de sant martí, donde el precio creció un 16%, y parc, en ciutat vella, con 15,6%. éste repite prácticamente la subida de 2005, cuando incrementó sus precios en un 16,2%

la barceloneta, tras ser el barrio barcelonés con mayores subidas de precio en 2004 y 2005 (41,5% y 23%, respectivamente) ha interrumpido su ritmo para convertirse en **el barrio con menor subida de toda la ciudad, 2,2%**. se trata de una subida inferior a la inflación, que en 2006 fue del 2,7%, por lo que se ha producido una bajada real de precio. de todas maneras sus precios siguen siendo muy elevados (5.696 euros/m²), muy por encima de parc e incluso más altos que en los históricamente señoriales barrios de les corts o esquerra eixample (5.337 euros/m²). parece que la rehabilitación de viviendas junto al mar ha sido el responsable de este tirón, aunque este bajo porcentaje de subida indica que los precios podrían haber tocado techo en este barrio

- **el barrio más caro de barcelona sigue siendo pedralbes;** comprarse una casa en esta zona barcelonesa del distrito de les corts cuesta casi siete mil euros por metro cuadrado (6.903 euros/m², 9,6%). la subida de 2006 ha sido más alta que la registrada en 2005, cuando los precios crecieron un 9,2%, y se encuentra un punto por encima de la media de crecimiento de la ciudad

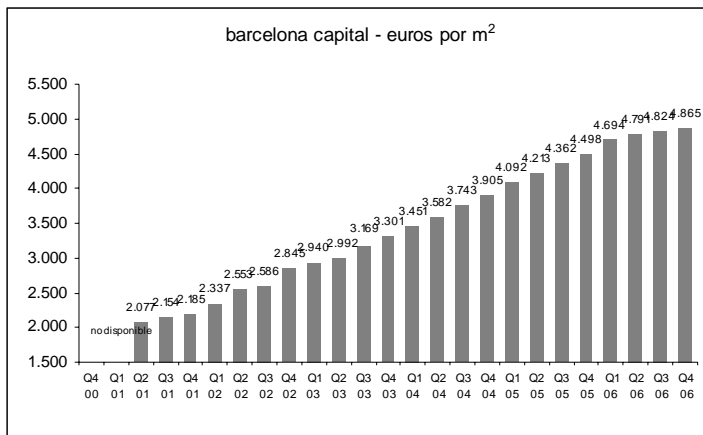
tras pedralbes, los barrios más caros de barcelona son los dos barrios del distrito de sarrià sant gervasi: el metro cuadrado en sarrià tiene un precio de 6.369 euros mientras que en sant gervasi se piden 5.766 euros por metro cuadrado. el cuarto barrio más caro es dreta eixample, con 5.755 euros/m²

- **sólo 3 de los 30 barrios analizados en este informe tienen un precio inferior a los cuatro mil euros por metro cuadrado:** roquetes-verdum, con 3.803 euros/m²; vilapicina turò de la peira, con 3.933 euros/m²; y barri besòs, con 3.951 euros/m². hace un año eran doce los barrios que se encontraban por debajo de esta cifra y sólo pedralbes superaba los seis mil euros por metro cuadrado

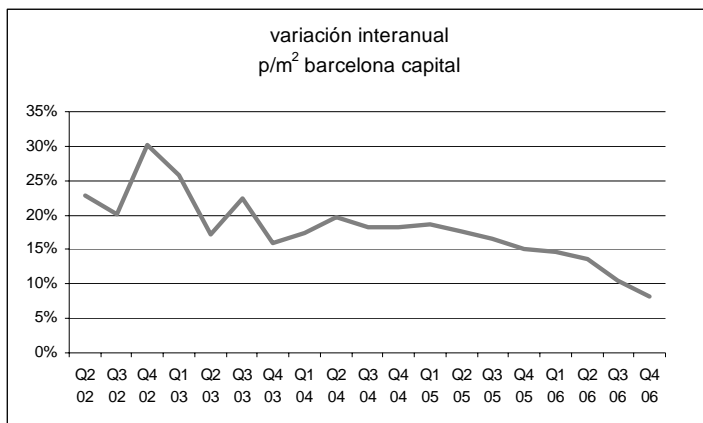
precio por m2 en barcelona capital

distrito	31-dic-05	30-sep-06	29-dic-06	incremento anual 05-06	incremento IV trimestre
ciutat vella	4.287	4.565	4.714	10,0%	3,3%
eixample	4.909	5.238	5.240	6,7%	0,0%
gràcia	4.585	4.896	4.880	6,4%	-0,3%
horta guinardó	3.845	4.067	4.229	10,0%	4,0%
les corts	4.884	5.469	5.657	15,8%	3,4%
nou barris	3.428	3.886	3.840	12,0%	-1,2%
sant andreu	3.829	4.410	4.355	13,7%	-1,2%
sant martí	4.230	4.710	4.733	11,9%	0,5%
sants-montjuic	3.897	4.469	4.458	14,4%	-0,2%
sarrià-sant gervasi	5.352	5.635	5.833	9,0%	3,5%
barcelona	4.498	4.824	4.865	8,2%	0,9%

evolución histórica de precios, trimestral, 2001-2006



evolución histórica porcentual, interanual, 2002-2006



barcelona, barrio a barrio

precio por m2 barrios en barcelona capital

distrito	barrio	31-dic-05	29-dic-06	incremento anual 05-06
ciutat vella		4.287	4.714	10,0%
	barceloneta	5.575	5.696	2,2%
	gotic	4.489	4.837	7,8%
	parc	4.340	5.017	15,6%
	raval	3.982	4.437	11,4%
eixample		4.909	5.240	6,7%
	dreta eixample	5.254	5.755	9,5%
	esquerra eixample	4.999	5.377	7,6%
	estació nord	4.621	4.976	7,7%
	sagrada familia	4.593	4.962	8,0%
	sant antoni	4.545	4.837	6,4%
gràcia		4.585	4.880	6,4%
	gràcia	4.745	4.966	4,6%
	vallcarca	4.233	4.676	10,5%
horta guinardó		3.845	4.229	10,0%
	guinardó	4.031	4.429	9,8%
	horta	3.829	4.103	7,1%
	vall d'hebron	n.d.	n.d.	n.a.
les corts		4.884	5.657	15,8%
	les corts	4.665	5.505	18,0%
	pedralbes	6.298	6.903	9,6%
nou barris		3.428	3.840	12,0%
	ciutat meridiana-vallbona	2.834	n.d.	n.a.
	roquetes-verdum	3.387	3.803	12,3%
	vilapicina-turó de la peira	3.602	3.933	9,2%
sant andreu		3.829	4.355	13,7%
	bon pastor	n.d.	n.d.	n.a.
	congrés	n.d.	n.d.	n.a.
	sagrera	4.060	4.439	9,3%
	sant andreu	3.992	4.520	13,2%
	trinitat vella	n.d.	n.d.	n.a.
sant martí		4.230	4.733	11,9%
	barri besòs	3.634	3.951	8,7%
	clot	4.101	4.549	10,9%
	fort pius	4.630	5.088	9,9%
	poble nou	4.709	5.374	14,1%
	verneda	3.658	4.243	16,0%
sants-montjuïc		3.897	4.458	14,4%
	bordeta-hostafrancs	3.742	4.414	18,0%
	font de la guatlla	3.940	4.526	14,9%
	poble-sec	3.825	4.256	11,3%
	sants	4.184	4.593	9,8%
	zona franca-port	3.444	n.d.	n.a.
	montjuïc	n.d.	n.d.	n.a.
sarrià-sant gervasi		5.352	5.833	9,0%
	sant gervasi	5.311	5.766	8,6%
	sarrià	5.575	6.369	14,2%
	vallvidrera-les planes	n.d.	n.d.	n.a.

evolución del precio por m²: municipios de barcelona

durante 2006 la mayoría de los municipios de barcelona continuó con una importante carrera de precios. las diferencias de precio entre la capital barcelonesa y algunas poblaciones cercanas siguen provocando un efecto migratorio hacia estos municipios, lo que está tirando al alza los precios

- los municipios de barcelona vivieron durante 2006 importantes subidas de precio. **14 de los 20 municipios** analizados **han vivido incrementos superiores al 10%**: prat de llobregat, castelldelfels, viladecans, sant cugat del vallès, terrassa, gavà, igualada, mataró, santa coloma de gramenet, rubí, sabadell, sitges, l'hospitalet de llobregat y sant boi de llobregat
- **6 municipios tuvieron subidas de un dígito**: sant joan despí (5,2%), cornellà de llobregat (6,2%), sant feliu de llobregat (7,7%), esplugues de llobregat (8,4%), vilanova i la geltrú (8,7%) y badalona (9%). éste último fue el que más subió durante 2005, un 22,3%, por lo que parece que los precios han madurado y tienden a estabilizarse
- **la subida más espectacular se ha producido en el prat de llobregat, donde el precio medio ha subido un 16,2%**, pasando de los 3.077 euros/m² de media en 2005 a los actuales 3.575 euros/m². también se han producido subidas importantes en castelldelfels (15,6%; 4.157 euros/m²) y viladecans (15,2%; 3.570 euros/m²). dos municipios más han tenido incrementos superiores al 15%: sant cugat del vallès y terrassa, ambos con un 15,1%
- **sant cugat ha arrebatado a sitges la primera posición del ranking de municipios más caros de barcelona**, con 4.883 euros/m². de todas maneras, sitges no se queda atrás y el metro cuadrado ya se cotiza a 4.838 euros/m². esplugues es el tercero de la lista, con 4.262 euros/m². dos municipios más superan los cuatro mil euros por metro cuadrado: castelldelfels (4.157 euros/m²) y sant joan despí (4.082 euros/m²)
- si hace un año eran siete los municipios analizados por idealista.com que bajaban de los tres mil euros por metro cuadrado, esta lista se ha visto reducida a uno solo en 2006: igualada (2.447 euros/m²). le siguen rubí, con 3.060 euros/m² y terrassa, con 3.119 euros/m²

precio por m2 en barcelona provincia

distrito	31-dic-05	30-sep-06	29-dic-06	incremento anual 05-06	incremento IV trimestre
badalona	3.392	3.700	3.696	9,0%	-0,1%
castelldefels	3.597	3.941	4.157	15,6%	5,5%
cornellà de llobregat	3.754	3.950	3.986	6,2%	0,9%
esplugues de llobregat	3.933	4.364	4.262	8,4%	-2,3%
gavà	3.258	3.578	3.732	14,5%	4,3%
hospitalet de llobregat	3.561	3.983	3.983	11,8%	0,0%
igualada	2.159	2.371	2.447	13,3%	3,2%
mataro	2.827	3.225	3.200	13,2%	-0,8%
prat de llobregat	3.077	3.608	3.575	16,2%	-0,9%
rubí	2.721	2.993	3.060	12,5%	2,3%
sabadell	2.880	2.992	3.233	12,3%	8,1%
sant boi de llobregat	3.261	3.592	3.595	10,2%	0,1%
sant cugat del vallès	4.241	4.647	4.883	15,1%	5,1%
sant feliù de llobregat	3.306	3.484	3.559	7,7%	2,2%
sant joan despí	3.882	3.960	4.082	5,2%	3,1%
santa coloma de gramenet	3.100	3.559	3.505	13,1%	-1,5%
sitges	4.324	4.847	4.838	11,9%	-0,2%
terrassa	2.710	3.139	3.119	15,1%	-0,7%
viladecans	3.100	3.671	3.570	15,2%	-2,7%
vilanova i la geltru	2.995	3.174	3.254	8,7%	2,5%

nota del departamento de estudios de idealista.com:

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

evolución del precio por m²: madrid capital

el precio medio de la vivienda de segunda mano en madrid capital experimentó una subida del 5,2% durante 2006, el incremento más bajo de la década

- **el precio medio del metro cuadrado de vivienda usada en madrid capital se situó, a 29 de diciembre de 2006, en 4.274 euros.** con este dato, el incremento del 5,2% producido durante 2006 es el menor de los últimos seis años y parece confirmar el fin del boom inmobiliario y de las espectaculares subidas registradas en lo que va de década en madrid capital

el incremento registrado durante 2006 está lejano de los índices que se produjeron en madrid durante los años más fuertes del boom inmobiliario, cuando la capital llegó a alcanzar espectaculares aumentos

madrid	2001	2002	2003	2004	2005	2006
incrementos anuales	26,2%	28,7%	17,3%	7,5%	7,3%	5,2%

- **carabanchel, con un 12,4% de subida, es el distrito madrileño que más sube en 2006.** tras carabanchel, los distritos donde más subieron los precios fueron: villa de vallecas (9,7%), moratalaz (9,1%) y moncloa (8,9%). en todo caso, y a pesar de las fuertes subidas registradas en 2006, en la mayoría de estos distritos todavía pueden encontrarse las viviendas más baratas de madrid
- **vicálvaro es el distrito que menos sube en 2006, apenas un 0,8%**
- **san blas: el fin del sueño.** este distrito madrileño registró durante años fuertes subidas, alimentadas con la esperanza de obtener, para madrid, el encargo de organizar los juegos olímpicos de 2012. tras perder esta oportunidad, el distrito que estaba llamado a concentrar la mayoría de las actividades deportivas comienza a regresar a su media histórica y poner sus precios en línea con la realidad. **san blas es el segundo distrito donde menos subieron los precios en 2006: un 2,7%**
- **los tres distritos más caros de madrid capital son chamberí, salamanca y chamartín.** los tres superan ya ampliamente los cinco mil euros por metro cuadrado, tras registrar subidas del 6,9%, 5,7% y 6% respectivamente
- **villaverde, el más barato pero ya por encima de los tres mil euros por metro cuadrado.** este distrito del sur de madrid había sido, durante los últimos seis años, el único que mantenía el metro cuadrado de vivienda usada por debajo del medio millón de las antiguas pesetas. en 2006 villaverde ha roto ya este récord, al aumentar un 7,9% sus precios y dejarlos en 3.066 euros/m²
- **durante el cuarto trimestre de 2006 los precios en madrid subieron un 0,7%,** una décima más que en el trimestre anterior cuando los precios se incrementaron un 0,6%. el distrito que más subió fue barajas (4,3%). por el contrario el distrito de latina registró la única bajada (-0,1%)

los barrios de madrid

- **el barrio de san cristóbal, del distrito de villaverde, fue el barrio que más subió en 2006, un 20,1%**. no obstante y a pesar de esta subida, este barrio es el más barato de madrid y el único que aún se mantiene por debajo de los tres mil euros por metro cuadrado (2.777 euros/m²). las mayores subidas tras san cristóbal se produjeron en opañel, en el distrito de carabanchel (19,9%); aposta, en san blas (19,7%); recoletos, en salamanca (15,9%); valdemarín, en moncloa (14,6%) y los barrios de el viso (chamartín) y justicia (centro); ambos registraron incrementos del trece por ciento
- **casa de campo, el barrio del distrito de moncloa que registró la mayor subida en 2005 (24,2%) ha reajustado precios y en 2006 cae un 2%**. pero no ha sido el único. otros tres barrios registran en 2006 caídas de precio: media legua, en el distrito de moratalaz, bajó 1,9%; hellín, en san blas, un 2% y el casco histórico de vicálvaro se dejó un 0,7% en 2006

subidas por debajo de la inflación: caídas reales de precio

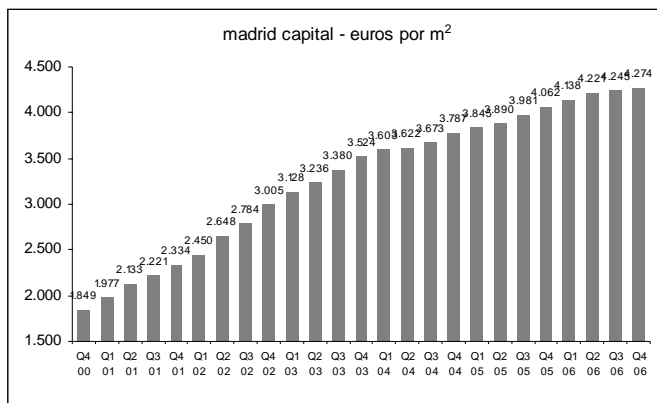
14 barrios han visto cómo sus precios subían pero tan discretamente que aumentaron por debajo de la inflación registrada en 2006, del 2,7%, lo que supone una caída real de precios: en barajas, el barrio del aeropuerto (1,8%); en carabanchel, el barrio de abranes (2,2%); en centro, dos barrios históricos: palacio (1,2%) y sol (0,8%); en chamartín ya son tres barrios: hispanoamérica (2,4%), nueva españa (0,8%) y prosperidad (2,4%); en chamberí, vallehermoso (0%); en ciudad lineal: atalaya (1,6%), colina (1,8%) y san pascual (1,7%). éste último barrio ve caer sus precios por segundo año consecutivo y ya en 2005 registró un decremento del 3,9%. en puente de vallecas, palomera bajas (0,5%) y en san blas, salvador (1,9%) y simancas (0,1%)

- **el barrio más caro de españa: recoletos, en el distrito de salamanca**, en el que los precios superan los siete mil euros por metro cuadrado de media (7.015 euros/m²). por encima de los seis mil euros hay otros tres barrios más: el viso, en chamartín (6.249 euros/m²); almagro, en chamberí (6.164 euros/m²) y castellana, en salamanca (6.135 euros/m²)

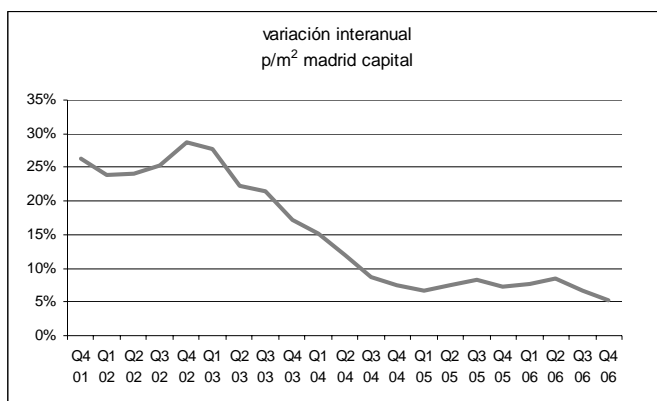
precio por m2 en madrid capital

distrito	31-dic-05	30-sep-06	29-dic-06	incremento anual 05-06	incremento IV trimestre
arganzuela	3.929	4.174	4.257	8,3%	2,0%
barajas	3.671	3.801	3.964	8,0%	4,3%
carabanchel	3.053	3.380	3.433	12,4%	1,6%
centro	4.289	4.557	4.603	7,3%	1,0%
chamartin	4.840	4.993	5.131	6,0%	2,8%
chamberí	4.830	5.082	5.164	6,9%	1,6%
ciudad lineal	3.962	4.069	4.083	3,1%	0,4%
fuencarral	3.843	4.097	4.137	7,6%	1,0%
hortaleza	3.815	4.021	4.085	7,1%	1,6%
latina	3.198	3.450	3.447	7,8%	-0,1%
moncloa	4.197	4.555	4.572	8,9%	0,4%
moratalaz	3.324	3.564	3.626	9,1%	1,8%
pueblo de vallecas	3.187	3.325	3.356	5,3%	0,9%
retiro	4.343	4.621	4.702	8,3%	1,8%
salamanca	4.868	5.094	5.145	5,7%	1,0%
san blas	3.587	3.600	3.686	2,7%	2,4%
tetuan	4.026	4.229	4.229	5,0%	0,0%
usera	3.105	3.289	3.311	6,6%	0,7%
vicálvaro	3.363	3.378	3.389	0,8%	0,3%
villa de vallecas	3.079	3.329	3.377	9,7%	1,5%
villaverde	2.842	2.998	3.066	7,9%	2,3%
madrid capital	4.062	4.245	4.274	5,2%	0,7%

evolución histórica trimestral, 2000-2006



evolución histórica porcentual interanual, 2001-2006



madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

distrito	barrio	31-dic-05	29-dic-06	incremento anual 05-06
arganzuela		3.929	4.257	8,3%
	acacias	4.178	4.453	6,6%
	atocha	n.d.	n.d.	n.a.
	chopera	3.680	3.972	7,9%
	delicias	3.882	4.295	10,6%
	imperial	3.711	4.254	14,6%
	legazpi	4.083	4.251	4,1%
	palos de moquer	3.945	4.246	7,6%
barajas		3.671	3.964	8,0%
	aeropuerto	3.479	3.542	1,8%
	alameda de osuna	3.558	3.744	5,2%
	casco histórico de barajas	3.022	3.388	12,1%
	corralejos	4.232	4.416	4,4%
	timón	3.567	3.945	10,6%
carabanchel		3.053	3.433	12,4%
	abrantés	3.171	3.242	2,2%
	buena vista	3.339	3.532	5,8%
	comillas	3.177	3.429	7,9%
	opañel	2.954	3.542	19,9%
	puerta bonita	3.150	3.263	3,6%
	san isidro	3.219	3.502	8,8%
	vista alegre	3.219	3.439	6,8%
centro		4.289	4.603	7,3%
	cortes	4.610	4.858	5,4%
	embajadores	3.852	4.252	10,4%
	justicia	4.396	4.967	13,0%
	palacio	4.503	4.555	1,2%
	sol	4.591	4.627	0,8%
	universidad	4.337	4.602	6,1%
chamartín		4.840	5.131	6,0%
	castilla	4.486	4.701	4,8%
	ciudad jardín	4.286	4.691	9,5%
	el viso	5.510	6.249	13,4%
	hispanoamérica	5.129	5.252	2,4%
	nueva españa	5.533	5.576	0,8%
	prosperidad	4.245	4.345	2,4%
chamberí		4.830	5.164	6,9%
	almagro	5.727	6.164	7,6%
	arapiles	4.547	5.043	10,9%
	gaztambide	4.634	4.760	2,7%
	ríos rosas	4.406	4.966	12,7%
	trafalgar	5.037	5.224	3,7%
	vallehermoso	4.671	4.673	0,0%
ciudad lineal		3.962	4.083	3,1%
	atalaya	4.898	4.978	1,6%
	colina	4.523	4.605	1,8%
	concepción	3.792	4.110	8,4%
	costillares	4.246	4.717	11,1%
	pueblo nuevo	3.395	3.568	5,1%
	quintana	3.894	4.033	3,6%
	san juan bautista	4.577	4.762	4,0%
	san pascual	4.224	4.295	1,7%
	ventas	3.514	3.712	5,6%

madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

distrito	barrio	31-dic-05	29-dic-06	incremento anual 05-06
fuencarral		3.843	4.137	7,6%
	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	3.884	4.244	9,3%
	mirasierra	4.016	4.239	5,6%
	peñagrande	3.793	4.152	9,5%
	pilar	3.696	3.932	6,4%
	valverde	3.663	3.928	7,2%
hortaleza		3.815	4.085	7,1%
	apóstol santiago	3.252	3.600	10,7%
	canillas	3.863	4.006	3,7%
	palomas	4.333	4.885	12,7%
	pinar del rey	3.506	3.843	9,6%
	plovera	4.879	5.246	7,5%
	valdefuentes	3.781	4.053	7,2%
latina		3.198	3.447	7,8%
	águilas	3.068	3.303	7,7%
	aluche	3.125	3.444	10,2%
	campamento	3.112	3.448	10,8%
	cuatro vientos	n.d.	n.d.	n.a.
	los cármenes	3.274	3.665	11,9%
	lucero	3.257	3.433	5,4%
	puerta del ángel	3.363	3.501	4,1%
moncloa		4.197	4.572	8,9%
	aravaca	4.000	4.427	10,7%
	argüelles	4.468	4.826	8,0%
	el plantío	n.d.	n.d.	n.a.
	casa de campo	4.499	4.408	-2,0%
	ciudad universitaria	4.075	4.543	11,5%
	valdemarín	4.412	5.056	14,6%
	valdezarza	3.822	4.071	6,5%
moratalaz		3.324	3.626	9,1%
	fontarrón	3.133	3.459	10,4%
	horcajo	n.d.	n.d.	n.a.
	marroquina	3.506	3.938	12,3%
	media legua	3.682	3.613	-1,9%
	pavones	3.098	3.398	9,7%
	vinateros	3.214	3.506	9,1%
pueblo de vallecas		3.187	3.356	5,3%
	entrevías	2.874	3.194	11,1%
	numancia	3.270	3.490	6,7%
	palomeras bajas	3.243	3.260	0,5%
	palomeras sureste	3.112	3.367	8,2%
	portazgo	3.138	3.293	5,0%
	san diego	3.257	3.387	4,0%
retiro		4.343	4.702	8,3%
	adelfas	3.945	4.436	12,4%
	estrella	4.016	4.339	8,0%
	ibiza	4.582	4.991	8,9%
	jerónimos	5.190	5.795	11,6%
	niño jesús	4.638	4.916	6,0%
	pacífico	4.142	4.431	7,0%

madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

distrito	barrio	31-dic-05	29-dic-06	incremento anual 05-06
salamanca		4.868	5.145	5,7%
	castellana	5.591	6.135	9,7%
	fuentes del berro	4.239	4.518	6,6%
	goya	4.637	5.121	10,4%
	guindalera	4.120	4.415	7,2%
	lista	4.961	5.299	6,8%
	recoletos	6.055	7.015	15,9%
san blas		3.587	3.686	2,7%
	amposta	2.961	3.545	19,7%
	arcos	3.113	3.303	6,1%
	canillejas	3.185	3.382	6,2%
	hellín	3.029	2.967	-2,0%
	rejas	3.587	3.833	6,9%
	rosas	3.772	3.927	4,1%
	salvador	3.877	3.953	1,9%
	simancas	3.771	3.773	0,1%
tetuán		4.026	4.229	5,0%
	almenara	3.879	4.027	3,8%
	bellas vistas	3.895	4.024	3,3%
	berruguete	3.733	4.012	7,5%
	castillejos	4.494	5.049	12,3%
	cuatro caminos	4.312	4.536	5,2%
	valdeacederas	3.743	3.918	4,7%
usera		3.105	3.311	6,6%
	almendrales	3.177	3.381	6,4%
	moscardó	3.232	3.338	3,3%
	orcasitas	2.982	3.225	8,2%
	orcasur	n.d.	n.d.	n.a.
	pradolongo	3.231	3.630	12,3%
	san fermin	2.921	3.102	6,2%
	zofio	3.062	3.411	11,4%
vicálvaro		3.363	3.389	0,8%
	ambroz	3.059	3.225	5,4%
	casco histórico de vicálvaro	3.471	3.446	-0,7%
villa de vallecas		3.079	3.377	9,7%
	casco histórico de vallecas	3.084	3.460	12,2%
	santa eugenia	3.048	3.207	5,2%
villaverde		2.842	3.066	7,9%
	butarque	2.779	3.039	9,3%
	los ángeles	2.908	3.095	6,4%
	los rosales	2.975	3.071	3,2%
	san andrés	2.800	3.153	12,6%
	san cristóbal	2.312	2.777	20,1%

evolución del precio por m²: municipios de madrid

ningún municipio de los 32 analizados por idealista.com registró decrementos y las subidas fueron altas en la mayoría de ellos: en quince se registran incrementos por encima de dos dígitos

- **brunete, el municipio que más sube en 2006, un 17,8%. le sigue boadilla del monte y pozuelo de alarcón, con subidas del 15% y 14,6% respectivamente.** sin duda el impacto de la llegada de la ciudad santander se ha notado, y cómo, en los precios de la zona. los municipios más cercanos a las nuevas instalaciones del banco santander, que el año pasado registraron subidas moderadas (boadilla del monte registró un incremento del 3,8% mientras que en pozuelo la subida fue del 7,4%) han experimentado un fortísimo aumento, que también se ha producido en municipios del entorno como majadahonda, que marcó una subida del 12,9% en 2006 frente al incremento del 6,8% en 2005
- **torrelodones, por el contrario, es el municipio de los analizados por idealista.com que menos sube en 2006, con un incremento del 1,4%.** es la única población de la comunidad de madrid en el que se han producido en 2006 subidas inferiores a la inflación del 2,7% de tal forma que podemos decir que en torrelodones que se ha registrado una bajada real del precio de la vivienda de segunda mano. tras torrelodones, los municipios que menos variación han sufrido en 2006 han sido sevilla la nueva (2,9%) y san sebastián de los reyes y tres cantos, que han experimentado idéntico incremento: un tres por ciento
- **pozuelo de alarcón, el único municipio madrileño con precios superiores a los cuatro mil euros.** si exceptuamos la capital, pozuelo de alarcón se ha convertido, en 2006, en la población más cara de la comunidad de madrid, con un precio medio por metro cuadrado situado en 4.091 euros. le siguen majadahonda (3.698 euros/m²) y alcobendas (3.603 euros/m²)
- **san martín de la vega, el municipio más barato de los analizados por idealista.com: 2.309 euros/m².** le siguen ciempozuelos (2.508 euros/m²; 9,4%); aranjuez (2.511 euros/m²; 10,7%); parla (2.523 euros/m²; 6,8%) y móstoles (2.560 euros/m²; 8,5%)

precio por m2 en madrid provincia

	31-dic-05	30-sep-06	29-dic-06	incremento anual 05-06	incremento IV trimestre
alcalá de henares	2.658	2.899	2.922	9,9%	0,8%
alcobendas	3.458	3.612	3.603	4,2%	-0,2%
alcorcón	2.839	3.085	3.090	8,8%	0,2%
alpedrete	2.588	2.880	2.801	8,2%	-2,7%
aranjuez	2.269	2.498	2.511	10,7%	0,5%
arganda	2.367	2.534	2.621	10,8%	3,4%
boadilla del monte	3.104	3.478	3.571	15,0%	2,7%
brunete	2.560	3.091	3.015	17,8%	-2,5%
ciempozuelos	2.292	2.419	2.508	9,4%	3,7%
collado villalba	2.347	2.536	2.615	11,4%	3,1%
colmenar viejo	2.667	2.790	2.960	11,0%	6,1%
coslada	2.878	3.111	3.170	10,1%	1,9%
escorial (el)	2.517	2.548	2.641	4,9%	3,7%
fuenlabrada	2.403	2.626	2.621	9,1%	-0,2%
galapagar	2.314	2.507	2.601	12,4%	3,7%
getafe	2.939	3.121	3.116	6,0%	-0,2%
leganés	2.845	3.006	3.116	9,5%	3,7%
majadahonda	3.274	3.642	3.698	12,9%	1,5%
móstoles	2.359	2.511	2.560	8,5%	2,0%
parla	2.362	2.522	2.523	6,8%	0,1%
pozuelo de alarcón	3.570	4.019	4.091	14,6%	1,8%
rivas-vaciamadrid	2.743	2.909	2.927	6,7%	0,6%
rozas de madrid (las)	3.221	3.513	3.593	11,6%	2,3%
san fernando de henares	3.111	3.249	3.356	7,9%	3,3%
san martín de la vega	2.090	2.255	2.309	10,5%	2,4%
san sebastián de los reyes	3.070	3.396	3.162	3,0%	-6,9%
sevilla la nueva	2.549	2.702	2.622	2,9%	-3,0%
torrejón de ardoz	2.451	2.656	2.777	13,3%	4,6%
torrelodones	2.890	3.134	2.930	1,4%	-6,5%
tres cantos	3.282	3.380	3.382	3,0%	0,1%
valdemoro	2.352	2.507	2.633	12,0%	5,0%
villanueva del pardillo	2.776	3.076	3.138	13,0%	2,0%

nota del departamento de estudios de idealista.com:

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

evolución del precio por m²: valencia capital

el crecimiento de los precios en la ciudad ha sido de 9,4% en 2006, dejando el metro cuadrado en 2.747 euros

- el incremento del precio de la vivienda usada en la ciudad de valencia de un solo dígito (9,4%) en 2006 parece indicar que **el mercado valenciano ha madurado y se prepara para el cambio de ciclo**. el precio medio por metro cuadrado de vivienda usada se ha quedado por debajo de los tres mil euros: 2.747 euros/m²
- **tres de los quince distritos han tenido un incremento superior al 15% anual**: algirós (17,8%), campanar (17%) y el pla del real (15,2%)
- **cinco distritos**, en cambio, **han crecido con tasas de un solo dígito**: benimaclet (3,9%), poblats maritims (7%), la saïdia (8%), patraix (8,2%) y camins al grau (9,9%)
- **ciutat vella es el distrito más caro de valencia**, con 3.630 euros/m², seguido de cerca por l'eixample, con 3.607 euros/m². el pla del real es el tercer distrito en cuanto a precios se refiere, ya que el metro cuadrado se cotiza ya a 3.512 euros. dos distritos más superan los tres mil euros: campanar (3.094 euros/m²) y camins al grau (3.001 euros/m²)
- si en 2005 había dos distritos por debajo de los dos mil euros el metro cuadrado, en 2006 ya no queda ninguno. **rascanya sigue siendo el más barato**, pero con un precio de 2.163 euros/m² (13%), así como l'olivereta, con 2.212 euros/m² (11,6%)
- durante el último trimestre del año, la ciudad de valencia registró un decremento. en concreto, el final del año ha producido una ligerísima caída del 0,3% en sus precios, debido fundamentalmente a la contención de los precios en la mayoría de los distritos y a que tres de ellos registraron caídas de precio en el último trimestre de 2006: extramurs (-5,1%), benimaclet (-3,9%) y quatre carreres (-1,6%). por el contrario, solo el pla del real y el distrito jesús tuvieron subidas significativas, del 6,6% y 6,4% respectivamente

precio por m2 en valencia capital

distrito	31-dic-05	30-sep-06	29-dic-06	incremento anual 05-06	incremento IV trimestre
alirós	2.246	2.644	2.646	17,8%	0,1%
benicalap	2.217	2.372	2.458	10,9%	3,6%
benimaclet	2.415	2.613	2.511	3,9%	-3,9%
camins al grau	2.731	2.929	3.001	9,9%	2,5%
campanar	2.644	3.079	3.094	17,0%	0,5%
ciutat vella*	n.d.	3.574	3.630	n.a.	1,6%
el pla del real	3.049	3.294	3.512	15,2%	6,6%
extramurs	2.510	2.992	2.839	13,1%	-5,1%
jesús	2.025	2.160	2.298	13,5%	6,4%
l' eixample	3.249	3.549	3.607	11,0%	1,6%
l' olivereta	1.981	2.164	2.212	11,6%	2,2%
la saïdia	2.199	2.355	2.376	8,0%	0,9%
patraix	2.074	2.237	2.243	8,2%	0,2%
poblats marítims	2.121	2.172	2.270	7,0%	4,5%
quatre carreres	2.274	2.592	2.550	12,2%	-1,6%
rascanya	1.915	2.061	2.163	13,0%	5,0%
valencia	2.510	2.755	2.747	9,4%	-0,3%

(*) 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