

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

Índice

metodología y objetivos	2
provincia de barcelona	3
comunidad de madrid	8
valencia capital	13

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

recibir.informe@idealista.com

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

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

metodología y objetivos

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, castelldelfels, 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 feliù 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

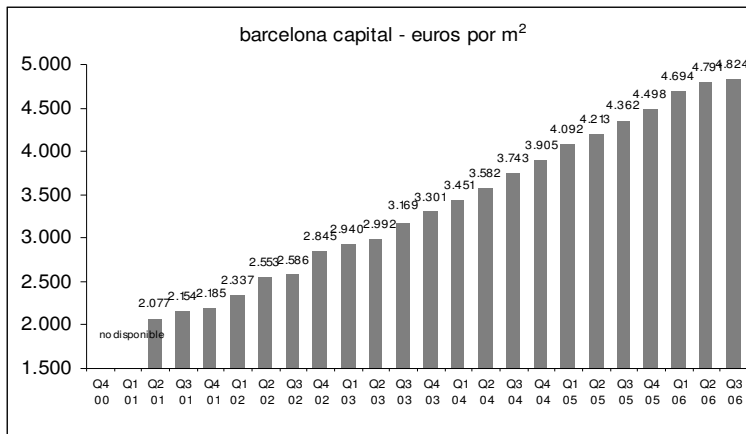
el precio medio del metro cuadrado se sitúa actualmente en 4.824 euros

- 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)

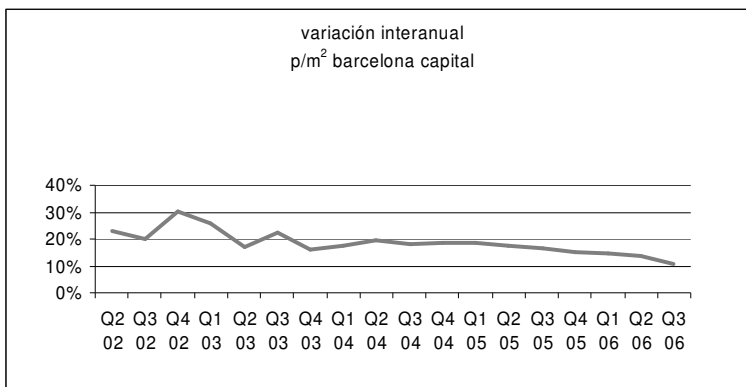
precio por m2 en barcelona capital

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-montjuïc	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 montjuïc) 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, móstoles, parla, pinto, pozuelo de alarcón, rivascaciamadrid, 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, 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)

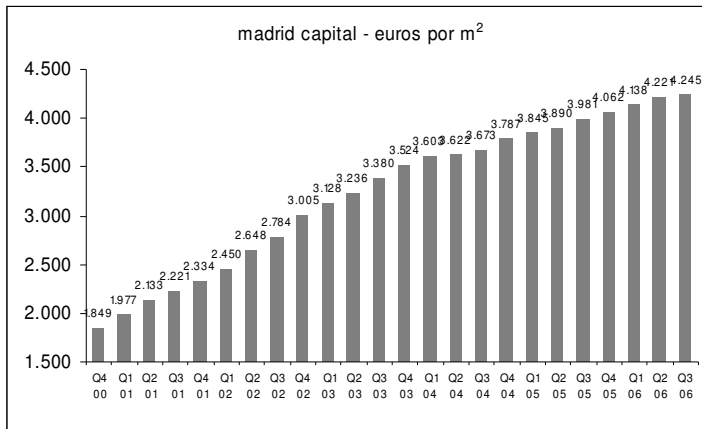
esta subida rompe la tendencia de los últimos cuatro trimestres, en los que se registraron incrementos en torno al dos por ciento, y también es el dato más bajo de los analizados en varios años en el mismo periodo: en el tercer trimestre de 2005, 2004, 2003 y 2002 se produjeron subidas del 2,3%, 1,4%,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

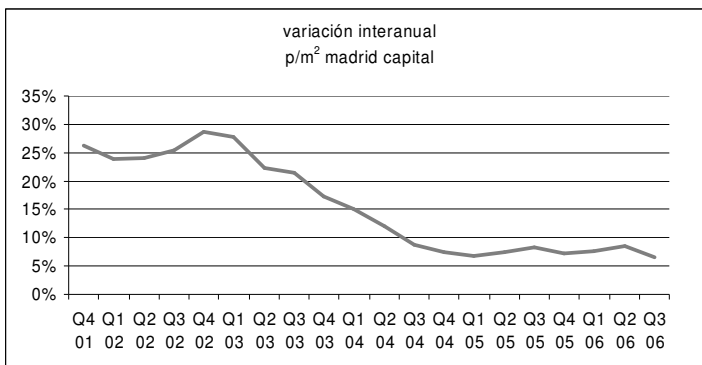
precio por m2 en madrid capital

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%
moralaz	3.554	3.564	0,3%
pueblo 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%); rivas-vaciamadrid (-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

el precio del metro cuadrado en el distrito valenciano de ciutat vella se ha desplomado en el tercer trimestre de 2006, con un descenso del 21,3% en el precio de salida de la vivienda de segunda mano

- **ciutat vella sufrió un espectacular descenso en el precio medio del metro cuadrado de vivienda usada. en solo tres meses ha bajado más del veinte por ciento (21,3%).** no obstante este distrito mantiene su liderazgo como el más caro de la ciudad y ha pasado de 4.632 euros/m² a 3.646 euros/m² en tres meses

honestamente, nos ha sorprendido enormemente este dato. hemos revisado minuciosamente la muestra utilizada como base para este análisis, hemos mirado una a una todas las viviendas que utilizamos para obtener este dato, hemos consultado con el equipo de idealista.com en valencia y la única conclusión a la que hemos llegado es que efectivamente, se ha producido una bajada brusca del precio medio de la vivienda usada en ciutat vella, debido fundamentalmente a dos motivos: por un lado, en lo que respecta a los precios medios, las viviendas que ya estaban anunciadas en idealista para el informe del segundo trimestre y que seguían activas para la elaboración del informe del tercer trimestre no han tenido oscilaciones de precio, aparte de unas pocas que bajaron ligeramente. pero se ha producido, entre julio y septiembre, una entrada masiva de producto de ciutat vella en la base de datos de idealista.com, procedente de particulares y profesionales inmobiliarios, a un precio inferior al que se había registrado en este distrito antes del tercer trimestre

por otra parte, la base de datos de idealista es especialmente sensible al tamaño de las viviendas. hasta ahora, la muestra de ciutat vella estaba compuesta por un importante número de anuncios de apartamentos y pisos pequeños, que suelen tener un precio medio por metro cuadrado mayor. la aparición en el mercado y en nuestra base de datos de viviendas más grandes, que tienen una repercusión del precio por metro cuadrado menor, ha hecho descender sensiblemente la media del distrito

en todo caso estaremos atentos durante los próximos meses a la evolución de los precios para descubrir si estamos ante una situación puntual o si se trata de un ajuste sostenido en el tiempo

- **otros 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**, aunque ciutat vella mantiene su posición como más caro de la ciudad. una vez más, le sigue l'eixample donde los precios crecieron un 1,5% hasta los 3.549 euros/m². junto a estos dos distritos, 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
algorós	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	4.632	3.646	-21,3%
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%