

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



---

este informe ha sido preparado por el departamento de estudios de idealista. su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de españa, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente

la información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. la inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. en cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida

---

© idealista, libertad y control s.a. 2006

## índice

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

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

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

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

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

## metodología y objetivos

este informe anual de idealista pretende reflejar de una forma clara y sencilla la evolución de precios de la vivienda de segunda mano en los mercados de barcelona, madrid y valencia a lo largo del año 2005

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

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

muestra del análisis:  
barcelona

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

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

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

muestra del análisis:  
madrid

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

- 10.609 de la capital
- 5.401 de 32 municipios

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

muestra del análisis:  
valencia

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

periodo y requisitos  
de la muestra

todas las viviendas objeto de este informe están o estuvieron publicadas en la base de datos de idealista durante el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2004 y el 31 de diciembre de 2005, y cumplen los siguientes requisitos:

- son **viviendas de segunda mano**
- su origen es tanto **de particular como de profesional**, agencia inmobiliaria o similares

- han **pasado el control de calidad** en cuanto a la información publicada en idealista, en concreto: precio, metros cuadrados y no duplicidad, es decir, no hay anuncios repetidos de la misma vivienda y por lo tanto ninguna vivienda ha sido contabilizada más de una vez para su análisis en este informe

tipologías, precios  
medios y de oferta

**los precios que se proporcionan en este informe son medios.** eso significa que, obviamente, hay viviendas por encima de ese precio y otras con precios más baratos. se han excluido las viviendas unifamiliares de este informe porque su presencia desvirtuaba el precio medio en algunas zonas

**se han descartado aquellos inmuebles cuyos precios de salida estaban clara y desproporcionadamente fuera de mercado** en sus correspondientes áreas geográficas, ya que su inclusión en la muestra de análisis hubiera provocado fuertes distorsiones en los resultados finales. esta desproporción se ha medido mediante el cálculo de la desviación típica (método "sesgado" o "n") del precio medio por metro cuadrado para cada distrito o municipio según corresponda, y descartando aquellos inmuebles cuyo precio medio por metro cuadrado supere una desviación típica por encima de la media

**el informe idealista está elaborado con precios de oferta**, es decir, todos los precios que se analizan corresponden a las últimas actualizaciones realizadas por los vendedores a los precios de las viviendas que tienen anunciadas en idealista y que por lo tanto representan los datos más frescos y actuales del mercado

en esta época de negociaciones generalizadas, **los precios medios de este informe no tienen por qué coincidir con el precio final de la operación que se cierre entre comprador y vendedor** -que puede ser más bajo de lo que al vendedor le gustaría y del precio que inicialmente puso a su vivienda- y por lo tanto de los precios medios recogidos y publicados en este informe

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

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

**el siguiente informe sobre la evolución del precio de la vivienda de segunda mano en los mercados de barcelona, madrid y valencia correspondiente al 1<sup>er</sup> trimestre de 2006, se publicará en la primera quincena de abril 06**

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

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

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

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

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

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

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

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

## los barrios de barcelona

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

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

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

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

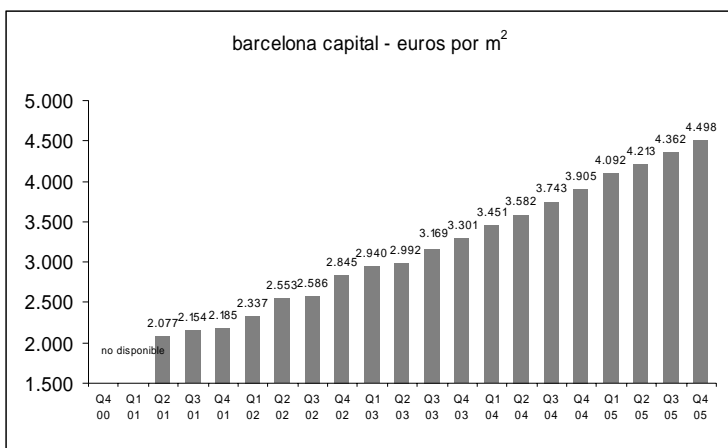
tras pedralbes, los barrios más caros de barcelona son el ya mencionado la barceloneta, seguido de los dos barrios de sarrià-sant gervasi que analiza este informe: sarrià, que tiene –al igual que la barceloneta- un precio medio por metro cuadrado situado en 5.575 euros; y sant gervasi, que siendo un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

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

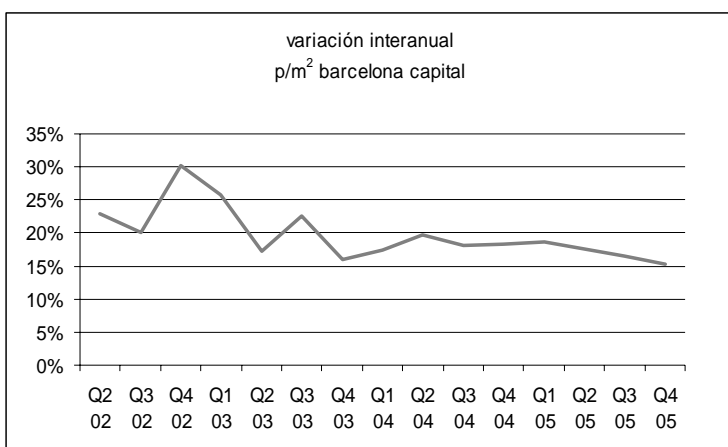
**precio por m2 en barcelona capital**

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

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



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



## barcelona, barrio a barrio

### precio por m2 barrios en barcelona capital

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

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

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

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

**precio por m2 en barcelona provincia**

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

**nota del departamento de estudios de idealista.com:**

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

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

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

el precio medio del metro cuadrado se sitúa en 4.062 euros

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

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

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

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

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

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

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

## los barrios de madrid

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

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

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

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

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

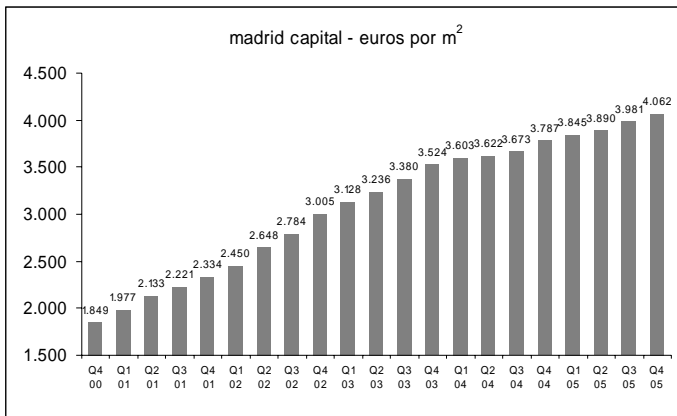
**otros siete barrios siguen a casa de campo en el ranking de las zonas que más subieron de madrid en 2005,** por encima del quince por ciento. son, por este orden: orcasitas, del distrito de usera, que registró un aumento del 20,9%; portazgo, de puente de vallecas (18,6%); santa eugenia, de villa de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

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

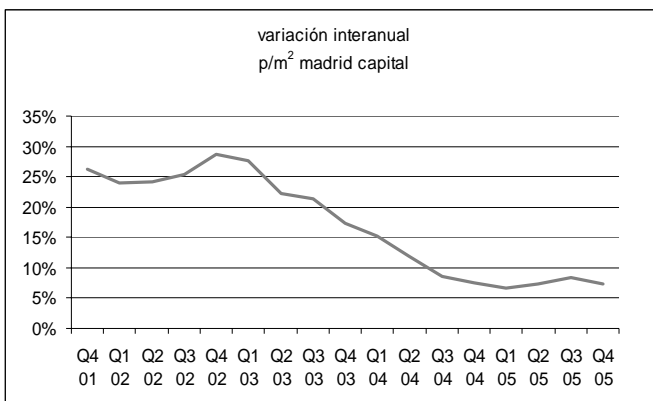
precio por m2 en madrid capital

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

evolución histórica trimestral, 2000-2005



evolución histórica porcentual interanual, 2001-2005



## madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

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

## madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

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

## madrid, barrio a barrio

precio por m2 barrio en madrid capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

precio por m2 en madrid provincia

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

**nota del departamento de estudios de idealista.com:**

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

## valencia

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

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

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

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

- **5 distritos valencianos han registrado subidas de dos dígitos** en este último trimestre. se trata de camins al grau (16,1%; 2.731 euros/m<sup>2</sup>); benimaclet (15,4%; 2.415 euros/m<sup>2</sup>); alirós (11%; 2.246 euros/m<sup>2</sup>); l'eixample (10,8%; 3.249 euros/m<sup>2</sup>); y jesús (10%; 2.025 euros/m<sup>2</sup>). todos estos distritos han tenido un gran dinamismo en los últimos tres meses del año, que ha provocado que el 75% del producto analizado haya sido renovado en apenas un trimestre. sólo han permanecido en la muestra de campo los inmuebles más caros y aquellos nuevos productos que han entrado en la base de datos de idealista que, vista la fuerza de la demanda, han disparado los precios
- **rascanya** ha sido el único distrito de la ciudad que ha sufrido un descenso en el precio medio. **ha bajado un 1,2%** en el cuarto trimestre del año y ha situado su precio en 1.915 euros/m<sup>2</sup>, **y es también el municipio más barato de la ciudad**, al haber sido superado en precio por l'olivereta (9,2%; 1.981 euros/m<sup>2</sup>). de hecho son los únicos distritos de la capital valenciana cuyo precio está por debajo de los dos mil euros por metro cuadrado
- **ciutat vella sigue siendo el distrito más caro de valencia**. actualmente se piden 4.287 euros/m<sup>2</sup>, lo que supone un aumento del 5,4% y es el único distrito cuyo precio pasa de los 4.000 euros/m<sup>2</sup>

### precio por m2 en valencia capital

distrito	26-sep-05	31-dic-05	incremento IV trimestre
alirós	2.023	2.246	11,0%
benicalap	2.106	2.217	5,2%
benimaclet	2.092	2.415	15,4%
camins al grau	2.353	2.731	16,1%
campanar	2.470	2.644	7,1%
ciutat vella	4.067	4.287	5,4%
el pla del real	2.914	3.049	4,6%
extramurs	2.446	2.510	2,6%
jesús	1.842	2.025	10,0%
l'eixample	2.932	3.249	10,8%
l'olivereta	1.815	1.981	9,2%
la saïdia	2.154	2.199	2,1%
patraix	1.893	2.074	9,5%
poblats marítims	1.979	2.121	7,2%
pobles de l'oest	n.d.	n.d.	n.d.
pobles del nord	n.d.	n.d.	n.d.
pobles del sud	n.d.	n.d.	n.d.
quatre carreres	2.247	2.274	1,2%
rascanya	1.939	1.915	-1,2%
<b>valencia capital (media)</b>	<b>2.353</b>	<b>2.510</b>	<b>6,7%</b>

**LA SEMANA MÁS  
RENTABLE DEL AÑO 2006**

**DEL 4 AL 8  
DE ABRIL**

**salón inmobiliario  
de madrid**

**DEL 4 AL 8 DE ABRIL DE 2006. FERIA DE MADRID**

**[www.saloninmobiliario.com](http://www.saloninmobiliario.com)**

Con el patrocinio de:



Comunicador oficial:

ELMUNDO

Colabora:

asprima

Promueve y organiza:



Más información: 91 781 42 14 / [comercial@qplanner.com](mailto:comercial@qplanner.com)

Grupo Planner. Plaza Marqués de Salamanca, 9. 28006 Madrid