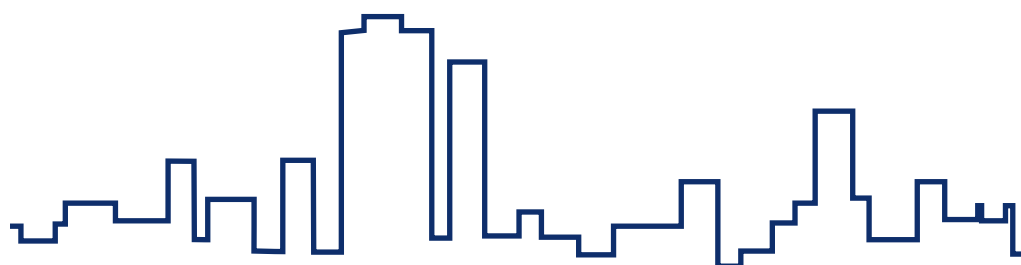


INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA

diciembre 2011

IMIP
Índice
del Mercado
Inmobiliario
pisos.com



INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

1 ¿Cómo ha sido 2011 para la vivienda?	3
a Oferta	3
b Demanda	7
c Stock, precio y ratios de esfuerzo	12
d Financiación	15
e Conclusiones	18
2 Resumen ejecutivo	19
3 IMIP - Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com	21
4 Informe Anual de Precios de Venta	23
a Por Comunidades Autónomas	23
a1 Evolución precios 2011: Comparativa España/CCAA	25
b Por provincias	32
b1 Evolución precios 2011: Comparativa CCAA/provincias	33
c Por capitales de provincia	38
c1 Evolución precios 2011: Comparativa provincias/capitales de provincias	39
d Por distritos	52
e Por municipios	54
5 Tabla resumen de precios y variaciones	55
6 Tabla resumen de municipios	58
7 Análisis de Oferta y Demanda	67
8 Notas sobre el informe	73

Por César Barrasa, especialista en Research. Instituto de Empresa (IE)

1 ¿Cómo ha sido 2011 para la vivienda?

Finalizado 2011, el sector residencial español sigue mostrando todavía grandes signos de debilidad, registrando una tendencia descendente en todos sus parámetros significativos. Vamos a analizar en detalle cómo se han comportado a lo largo del año las variables que influyen en la oferta, la demanda, los precios y la financiación.

Desde el lado de la oferta, se podría decir que los datos de los nueve primeros meses del año marcan un nivel de actividad pobre, sin llegar a mostrar claramente si se ha tocado suelo. El consumo de cemento se han situado en cifras que no se observaban desde la primera mitad de los años 70, y tanto el número de viviendas visadas como el de iniciadas, nos retrotraen a niveles anteriores a 1985. Si 2010 ya fue un ejercicio sin fuerza, en 2011 se han continuado registrando caídas, sin llegar a adivinarse aún el ansiado cambio de ciclo.

En cuanto a la demanda, las conclusiones tampoco permiten muchas alegrías. Los grandes indicadores macroeconómicos muestran una economía española estancada en el tercer trimestre y con amenaza de recesión a corto plazo. Por su parte, el mercado laboral muestra unas cifras insostenibles (más de 5 millones de desempleados) que no van a cambiar de forma inmediata.

Estas circunstancias han dado lugar a que, durante los nueve primeros meses de 2011, el número de transmisiones de viviendas haya caído casi un 30% respecto a los registros del mismo periodo de 2010. Este descenso se eleva hasta el 43% si nos referimos a viviendas nuevas y se rebaja al 20% en segunda mano.

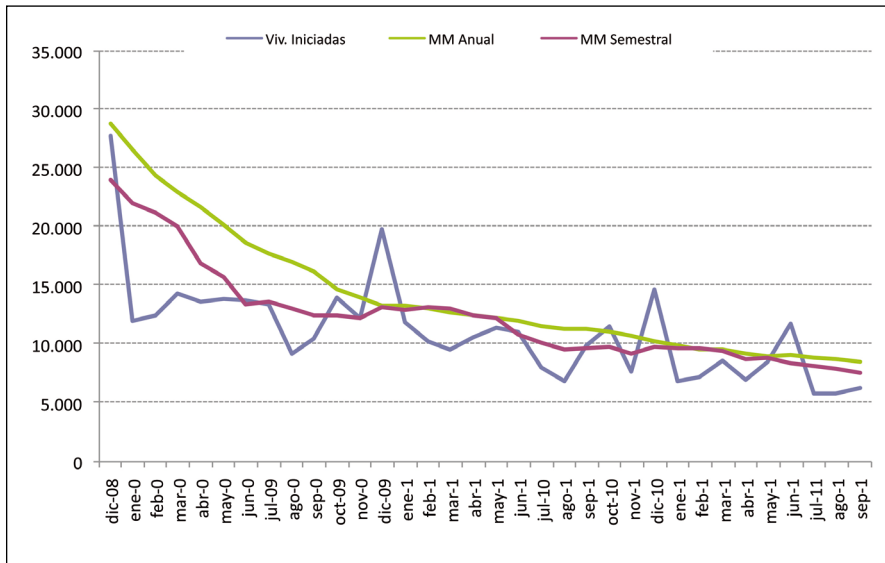
La crisis sigue haciéndose notar en la evolución del precio medio de la vivienda. Según el Ministerio de Fomento, éste cayó en el tercer trimestre de 2011 desde los máximos alcanzados en 2008 cerca del 18% en términos nominales y casi un 25% en términos reales. Asimismo, el descenso en la renta disponible de los hogares y el incremento de los costes de financiación dan lugar a que los ratios de esfuerzo descendan de forma aún más lenta o incluso presenten registros superiores a finales de 2010.

Por último, hay que destacar la falta de financiación tanto para el comprador como para el promotor. La economía española y sus principales agentes (familias y empresas no financieras) presentan un altísimo grado de apalancamiento, pero hasta que no se produzca el verdadero saneamiento inmobiliario del sector financiero y el crédito vuelva a fluir, no se alcanzará la normalidad.

a. OFERTA

Durante los nueve primeros meses de 2011 se ha registrado una actividad sensiblemente inferior a la mostrada durante el mismo periodo de 2010. El número total de viviendas iniciadas entre enero y septiembre de 2011 fue de 68.285 unidades, un 24% menos que en el mismo periodo del pasado año. Si realizamos la comparativa en términos intertrimestrales el descenso ha sido algo superior. Entre julio y septiembre de 2011 la cifra de viviendas iniciadas ha sido casi un 28% menor a la del mismo periodo de 2010.

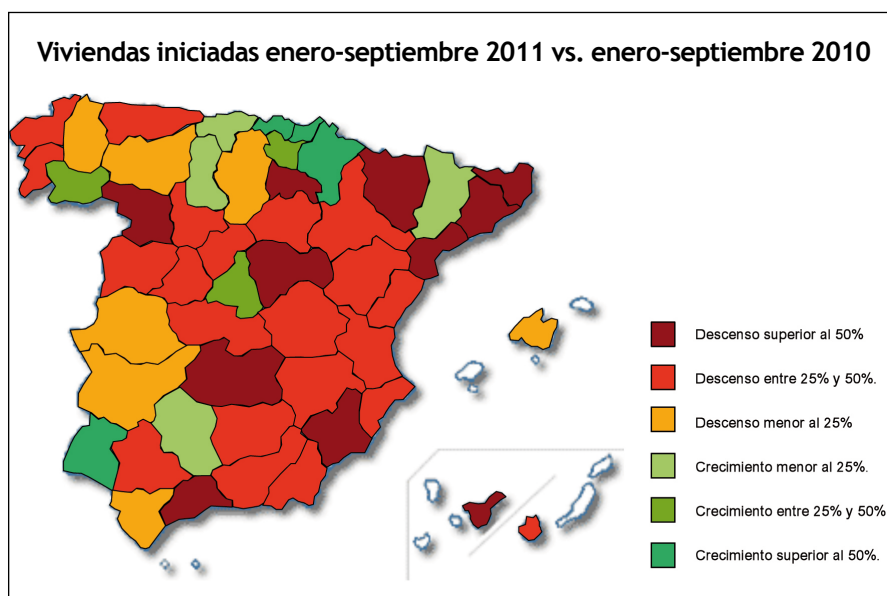
Tanto el número de viviendas visadas como el de iniciadas, nos retrotraen a niveles anteriores a 1985



Fuente: INE-Ministerio de Fomento

11 provincias presentan una caída de viviendas iniciadas de enero a septiembre de 2011 que supera el 50% frente al mismo periodo de 2010

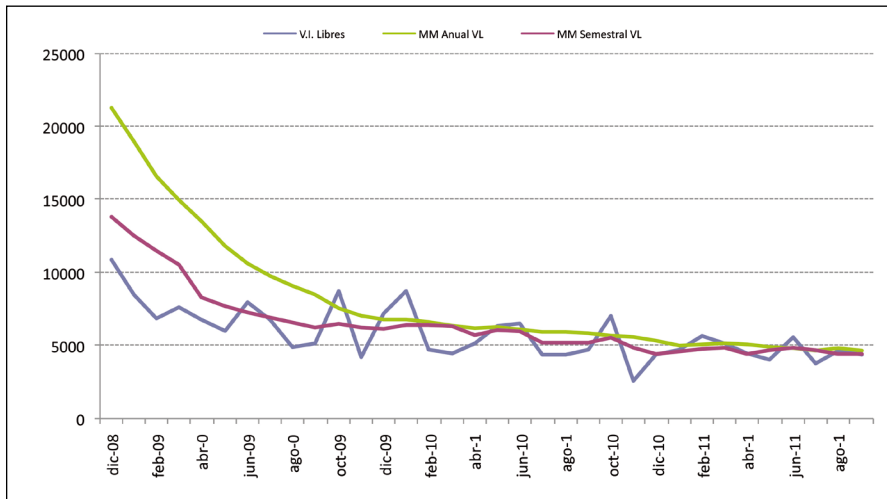
El estudio de este parámetro por provincias revela que 11 de ellas acumulan un número de viviendas iniciadas en los nueve primeros meses de 2011 superior al del mismo periodo de 2010. Sería ideal que esta tendencia fuese consolidándose en estas provincias y extendiéndose al resto. Sin embargo, en el extremo contrario, otras 11 provincias presentan una caída de producción que supera el 50% frente al mismo periodo del pasado ejercicio.



Fuente: INE-Ministerio de Fomento

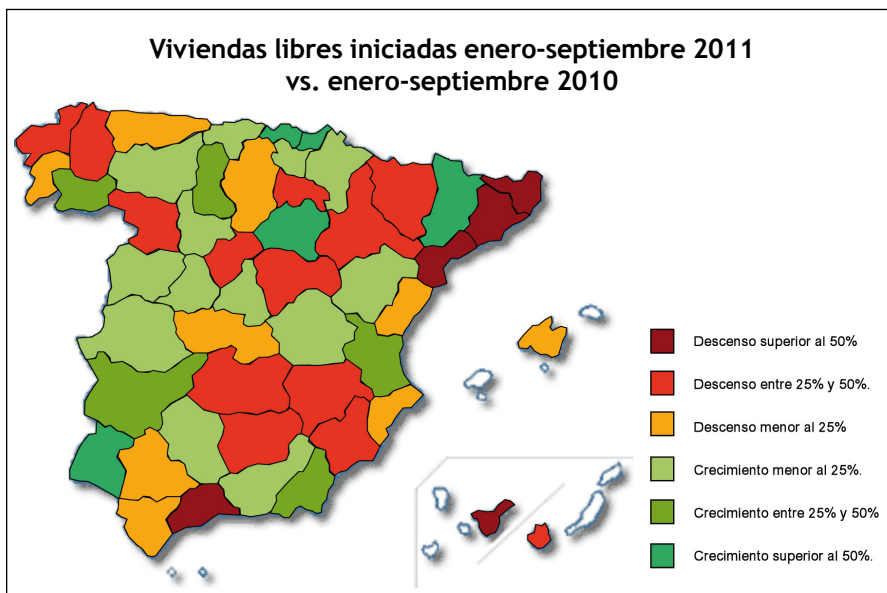
Si analizamos separadamente vivienda libre y vivienda protegida en ambos periodos, los resultados son dispares. La caída de la producción en la primera ha sido más reducida: 42.068 unidades, un 14% menos. Al enfrentar el tercer trimestre de 2010 y el de 2011, la caída apenas ha sido de un 5,2%. En este sentido, se podría estar cerca de tocar suelo.

23 provincias acumulan un número de viviendas iniciadas libres de enero a septiembre de este año superior al mismo intervalo de 2010



Fuente: INE-Ministerio de Fomento

Por provincias, el cambio de tendencia respecto a la vivienda libre es mucho mayor que en el conjunto de viviendas iniciadas.

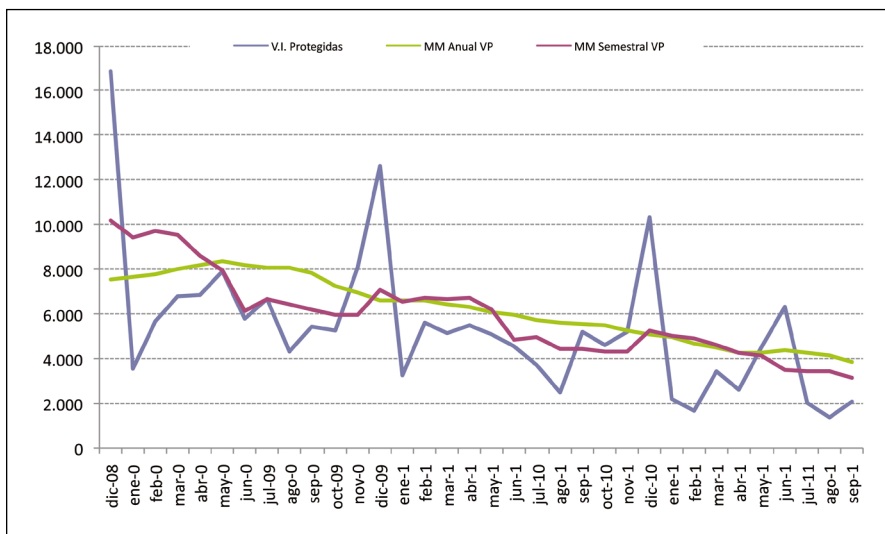


Fuente: INE-Ministerio de Fomento

Son 23 las provincias que acumulan un número de viviendas iniciadas libres de enero a septiembre de este año superior al mismo intervalo de 2010. Los crecimientos oscilan entre el 1,7% de Córdoba y el 169% de Guipúzcoa. En el extremo opuesto, solo cinco provincias presentan caídas superiores al 50%.

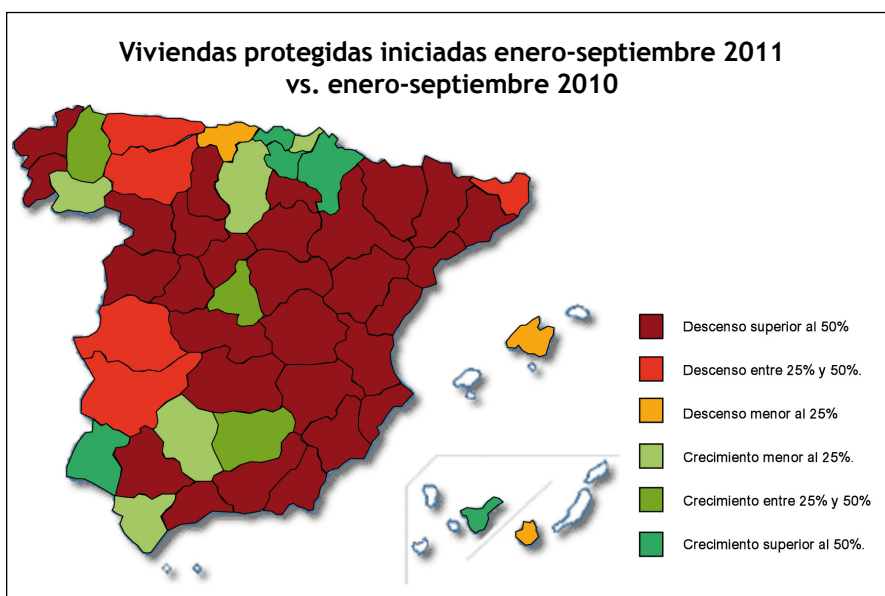
Los datos de la vivienda protegida son menos alentadores. En los nueve primeros meses de 2011 se iniciaron algo más de 26.000 unidades, el 38% del total de viviendas iniciadas. Respecto a los mismos meses de 2010, el descenso supera el 35%. Si la comparativa la hacemos entre el tercer trimestre de 2011 y el tercer trimestre de 2010, la caída supera el 53%. La producción de vivienda protegida sigue mostrando una tendencia decreciente más pronunciada, siendo más difícil vaticinar los mínimos que aventuren un cambio de tendencia.

La producción de vivienda protegida sigue mostrando una tendencia decreciente más pronunciada



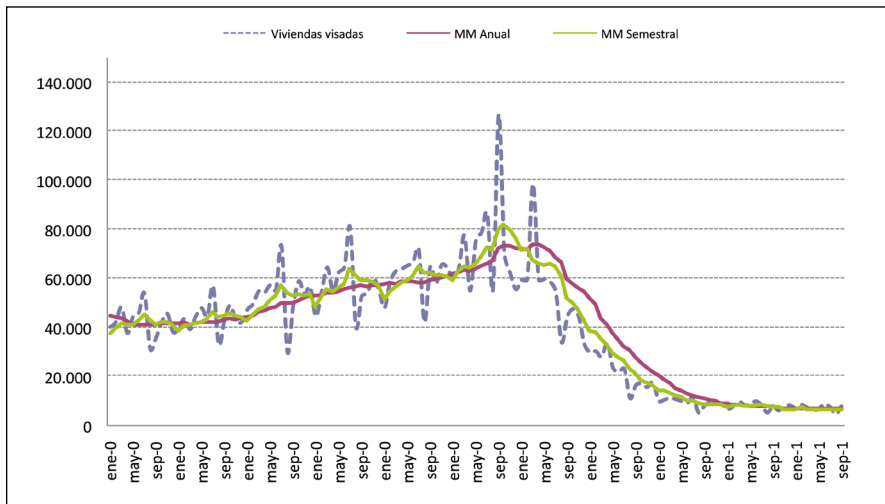
Fuente: INE-Ministerio de Fomento

29 provincias descienden su producción de vivienda protegida por encima del 50% al comparar los nueve primeros meses de 2011 con los mismos meses de 2010. Por el contrario, en 13 provincias la producción sube, destacando Álava, Vizcaya, Huelva, Santa Cruz de Tenerife y Navarra, donde el crecimiento supera el 50% de un año a otro.



Fuente: INE-Ministerio de Fomento

El número de viviendas visadas permite conocer por adelantado el futuro de la promoción de viviendas. La serie desde 2001 permite descubrir la magnitud de la crisis en la construcción, haciéndose patente el desplome desde finales del primer semestre de 2007. Entre 2005 y 2007, la media mensual de viviendas visadas superó las 62.000 unidades. Este parámetro ha ido cayendo hasta alcanzar una media de 8.000 unidades entre enero de 2009 y septiembre de 2011, un 87% menos.



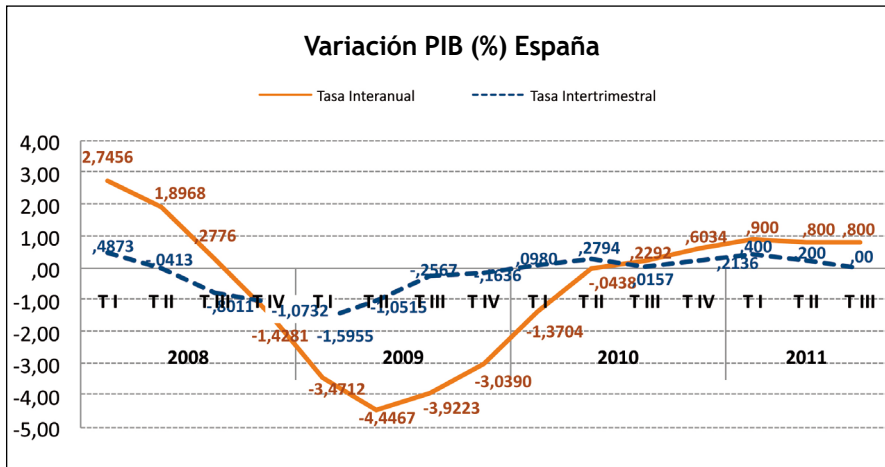
Fuente: INE-Ministerio de Fomento

b. DEMANDA

España, a pesar de ser un país de compradores, muestra en este momento una demanda muy débil. Es indispensable, para la reactivación del mercado, que los futuros propietarios tengan capacidad económica real y confianza en sus ingresos presentes y futuros.

La situación económica de España en la actualidad es muy preocupante. Los datos del tercer trimestre muestran un frenazo y, en términos intertrimestrales, se observa una tasa de crecimiento nula después de seis trimestres positivos consecutivos. En tasa interanual, se mantiene en el 0,8%, acumulando desde el segundo trimestre de 2010 cinco trimestres de subida. Otras economías de la zona Euro también están viendo mermado su crecimiento, realizando previsiones para 2012 poco halagüeñas.

Es indispensable que
los futuros propietarios
tengan capacidad
económica real
y confianza en sus
ingresos presentes
y futuros

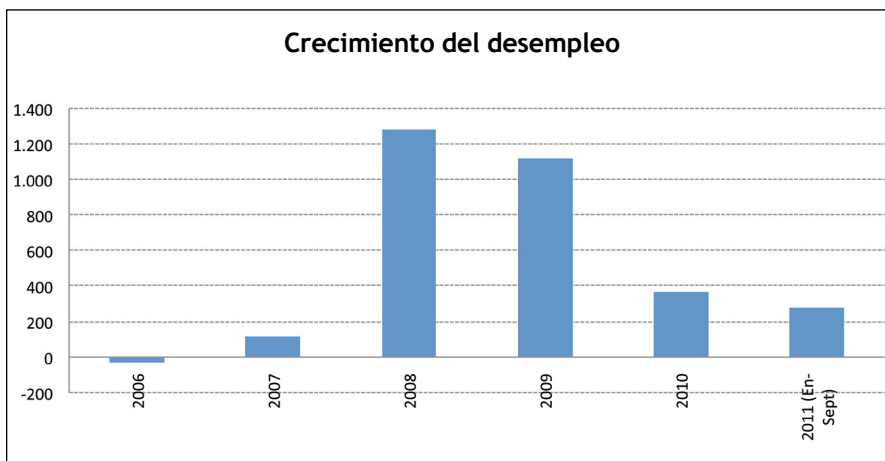


Fuente: INE-Contabilidad Nacional

La Comisión Europea ha estimado que el PIB en España en 2011 será del 0,7% en términos interanuales. Este porcentaje se extiende también a 2012. En el último trimestre del año nuestra economía puede incluso decrecer, para estancarse en el primer semestre de 2012.

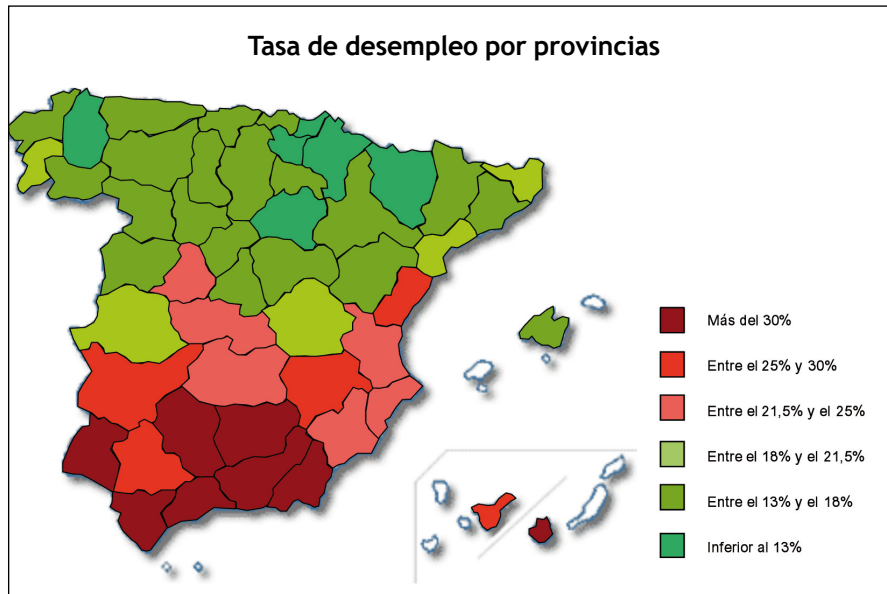
El fundamento de esta situación está en que la demanda nacional no va a ser la locomotora que fue hace años, debido a que los hogares no dan más de sí en estos momentos. Asimismo, las administraciones públicas están recortando gastos, mientras que las exportaciones se comportarán algo peor que en los últimos trimestres. El bajo nivel de actividad económica durante los primeros nueve meses de 2011 ha fomentado el desempleo, una auténtica lacra.

La realidad del paro es dramática en la zona sur de nuestro país y en el archipiélago canario



Fuente: INE-EPA 3er. Trimestre

A finales de septiembre de 2011 se alcanzaron casi 5 millones de personas desempleadas, una cifra que se superará al cierre del año. La tendencia aún será ligeramente creciente durante los primeros meses de 2012. La realidad del paro es dramática en la zona sur de nuestro país y en el archipiélago canario.

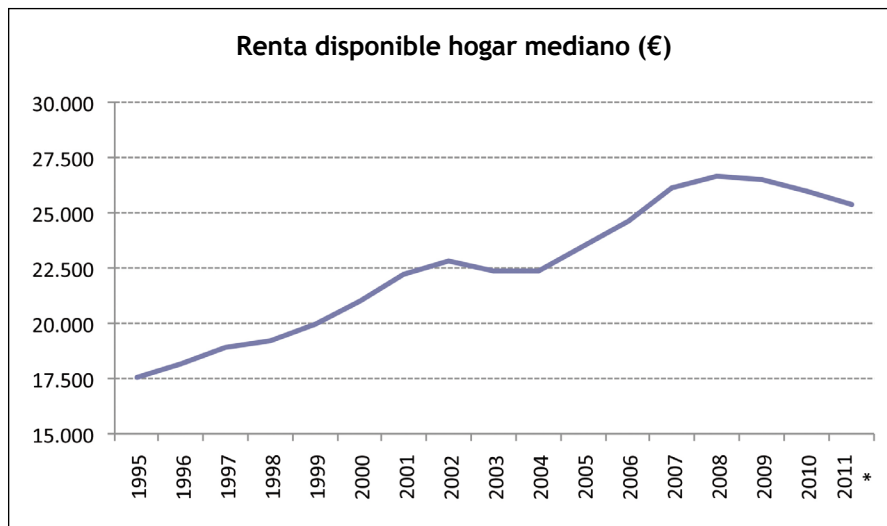


Fuente: INE-EPA 3er. Trimestre

Las Palmas, Granada, Málaga, Cádiz, Huelva, Córdoba, Jaén y Almería están por encima del 30% de paro

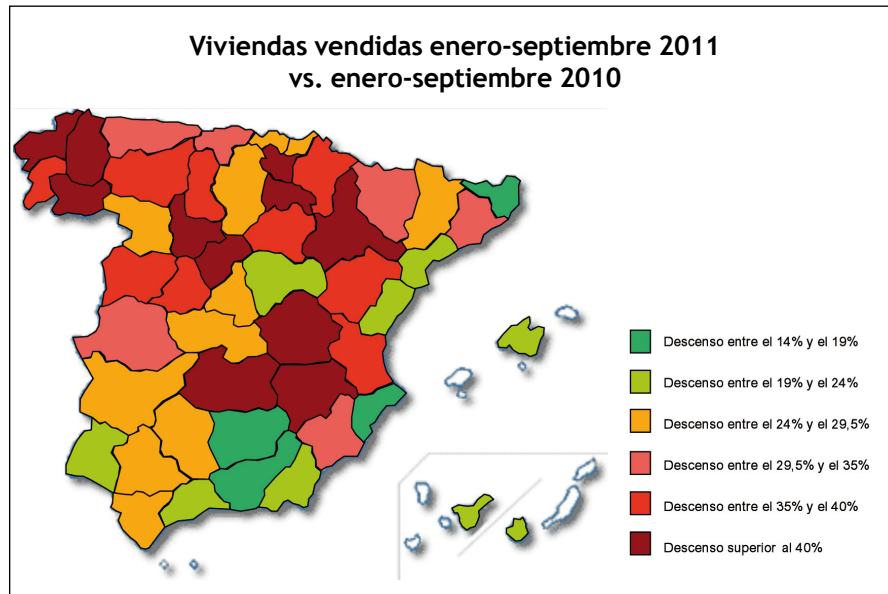
Si a finales del tercer trimestre de 2011 la tasa de desempleo nacional superaba el 21,5%, el rango de resultados entre provincias es muy elevado. Provincias como Álava, Guipúzcoa, Navarra, Lugo, Soria o Huesca registran una tasa de paro inferior al 12%. Por encima del 30% están Las Palmas, Granada, Málaga, Cádiz, Huelva, Córdoba, Jaén y Almería.

Todo esto explica el gran recorte en la renta disponible de los hogares, que tiene como consecuencia una merma en la capacidad de la demanda a la hora de comprar una vivienda.



Fuente: Banco de España

Durante el tercer trimestre de 2011 se transmitieron un total de 75.462 viviendas. Esta cifra es la segunda más baja de la serie disponible, solamente por detrás de las 74.455 unidades que se vendieron en el primer trimestre de este año. En los nueve primeros meses del presente ejercicio se hicieron 240.673 operaciones, cifra un 29,4% inferior a la registrada en el mismo periodo de 2010.

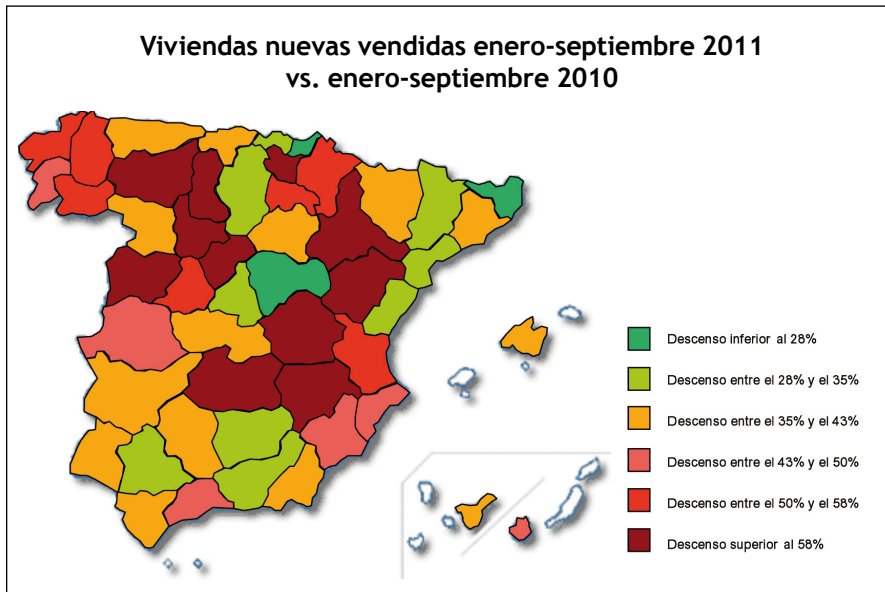


Fuente: Ministerio de Fomento

Por provincias hay diferencias sustanciales. Girona, Alicante, Jaén y Granada marcan caídas entre el 14% y 19% respecto a 2010, mientras que A Coruña, Lugo, Orense, Valladolid, Segovia, La Rioja, Álava, Zaragoza, Albacete, Ciudad Real y Cuenca el descenso supera el 40%.

En el caso de la vivienda nueva, el desplome es evidente. Entre enero y septiembre se transmitieron 81.815 viviendas, un 43% menos que en los mismos meses de 2010. La reducción del IVA del 8% al 4% no tuvo el efecto esperado: el total de viviendas nuevas vendidas en el tercer trimestre del año, 24.945 unidades, es la cifra más baja de los últimos siete años.

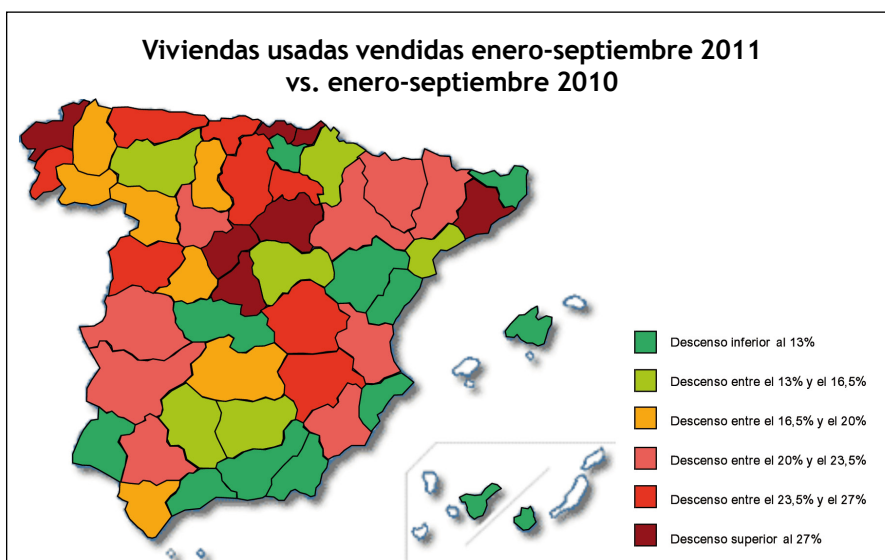
Durante el tercer trimestre de 2011 se transmitieron 75.462 viviendas, la segunda cifra más baja de la serie disponible



Fuente: Ministerio de Fomento

La situación es dispar entre provincias. Girona, Guadalajara y Guipúzcoa caen por debajo del 28%, pero León, Palencia, Salamanca, Segovia, Valladolid, La Rioja, Teruel, Zaragoza, Albacete, Ciudad Real y Cuenca sufren un desplome superior al 58%.

En cuanto a las viviendas usadas, entre enero y septiembre de 2011 vendieron 158.858 unidades, un 19,5% menos que en los mismos meses de 2010.



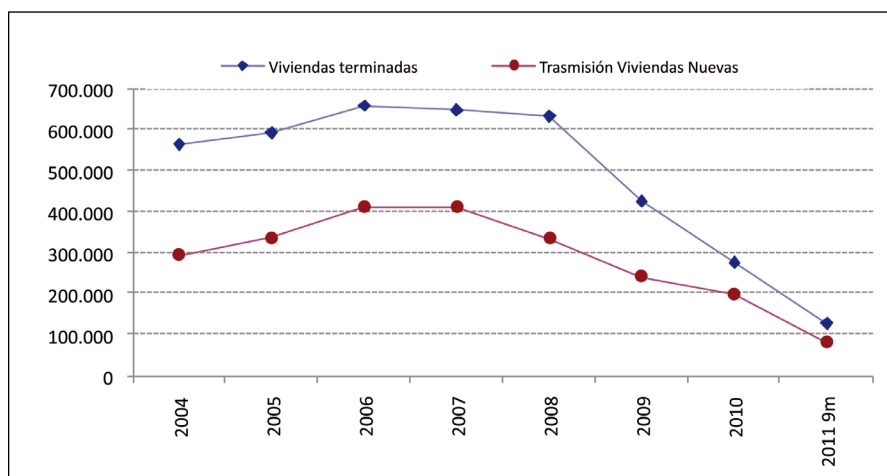
Fuente: Ministerio de Fomento

Entre enero y septiembre de 2011 se transmitieron 81.815 viviendas nuevas, un 43% menos que en los mismos meses de 2010

El comportamiento en las provincias vuelve a marcar diferencias. Frente al crecimiento del 3% en Teruel o los descensos leves, por debajo del 1%, de Huelva y Toledo, llega el contraste de A Coruña, Guipúzcoa, Soria y Madrid, que superan el 30% de caída.

c. STOCK, PRECIO Y RATIOS DE ESFUERZO

A pesar de la tendencia a la baja de viviendas terminadas, la cifra registrada entre enero y septiembre de 2011 sigue siendo superior a viviendas nuevas transmitidas.



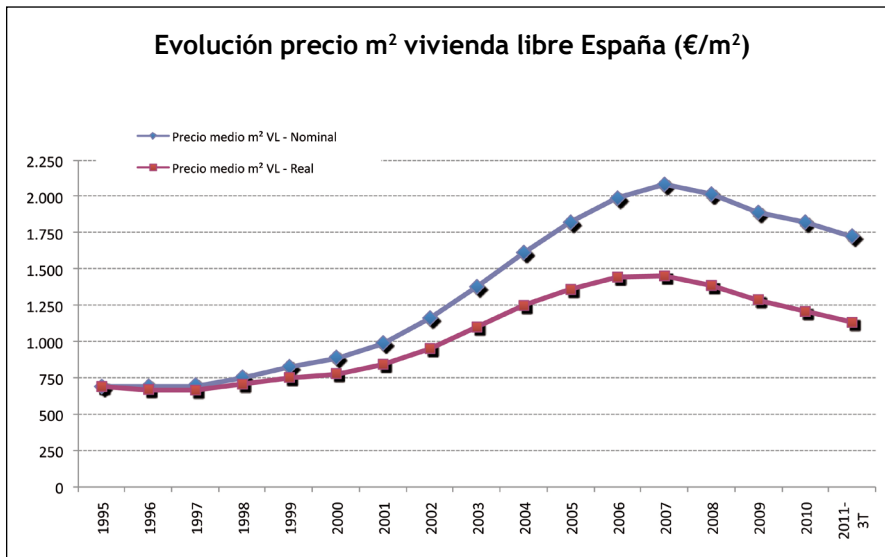
Fuente: Ministerio de Fomento

Así, el stock de viviendas nuevas sin vender sigue creciendo, aunque de forma más reducida. La estimación es de unas 800.000 unidades en stock, cifra que tardará mucho en encontrar salida dados los ritmos de venta actuales.

Por Comunidades Autónomas, Murcia ostenta un número de viviendas nuevas vendidas superior en más de 300 unidades al número de terminadas. Por su parte, la Comunidad Valenciana arroja una diferencia de más de 900 unidades. En términos absolutos, las cifras más altas se han registrado en Cataluña, que supera las 9.600 viviendas terminadas de más que nuevas vendidas. Le siguen Castilla y León (6.300 unidades) Madrid (4.700 unidades).

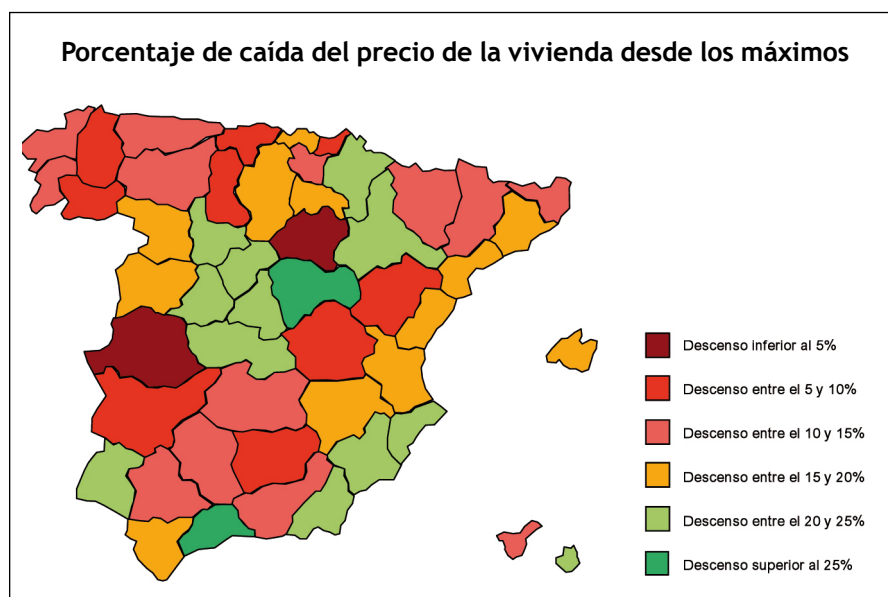
La cifra del stock se estima en 800.000 unidades, un excedente que tardará mucho en encontrar salida dados los ritmos de venta actuales

En lo que respecta a los precios, éstos continúan su trayectoria descendente. Según el Ministerio de Fomento, a finales de septiembre de 2011 el precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre se situaba en 1.729 euros.



Fuente: Ministerio de Fomento

La caída de los precios está siendo mucho más contenida que las subidas registradas hasta llegar a máximos. Desde el techo alcanzado entre finales de 2007 y principios de 2008 hasta el tercer trimestre de 2011, el precio ha caído apenas un 17,7% en términos nominales, situándose en niveles de mediados de 2005. Esto significa que se ha tardado en descender casi cuatro años lo mismo que costó subir en apenas dos años y medio.

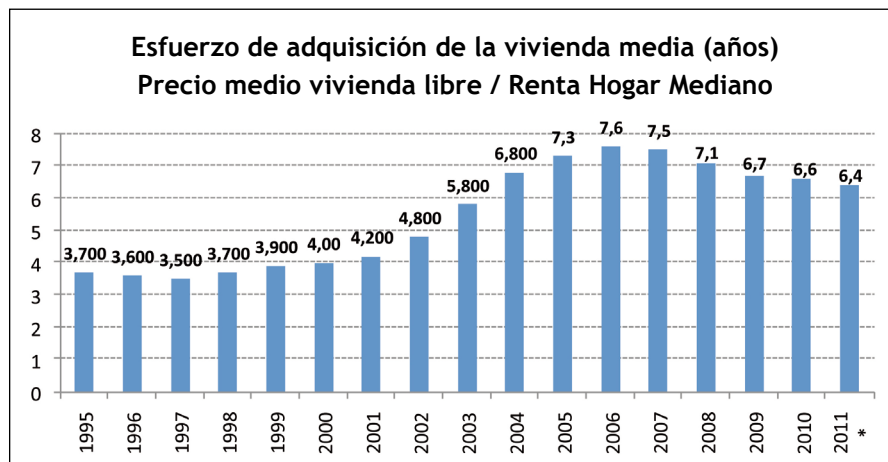


Fuente: Ministerio de Fomento

El precio ha caído
apenas un 17,7%
en términos nominales
desde 2007 hasta ahora

Las provincias donde se han registrado mayores descensos desde el precio máximo han sido Guadalajara y Málaga, con una caída del 28,1% y del 25,7% respectivamente. Por encima del 20% están Madrid, Navarra, Zaragoza, Ávila, Segovia, Valladolid, Toledo, Almería, Huelva, Alicante y Murcia. En el extremo opuesto, Lugo, Orense, Cantabria, Palencia, Guipúzcoa, Teruel, Cuenca, Badajoz y Jaén presentan un ajuste inferior al 10%.

Otro punto de análisis son los indicadores de accesibilidad para la compra de vivienda. A finales de septiembre de 2011 seguían necesitándose 6,4 años por parte de un hogar mediano para adquirir una vivienda media, destinando el 100% de la renta.

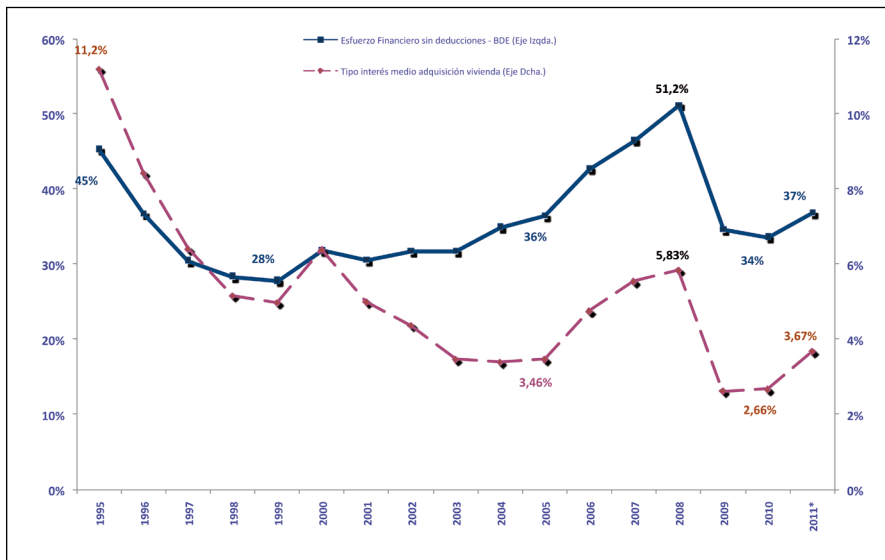


Fuente: Banco de España

Este ratio alcanzó su máximo, 7,6 años, en 2006. De este modo, la accesibilidad ha recortado 1,2 años en los cinco últimos ejercicios. El esfuerzo sigue encontrándose en niveles muy elevados, y debería continuar a la baja hasta situarse en los niveles de finales de los 90: entre 3,5 y 4,5 años. Hoy por hoy, vemos que la caída del precio de la vivienda no se traslada directamente a mejorar este ratio.

Se necesitan 6,4 años
de salario íntegro
para adquirir una
vivienda media

También es importante señalar cómo ha aumentado el esfuerzo financiero de las familias para el pago de la hipoteca.



Fuente: Banco de España

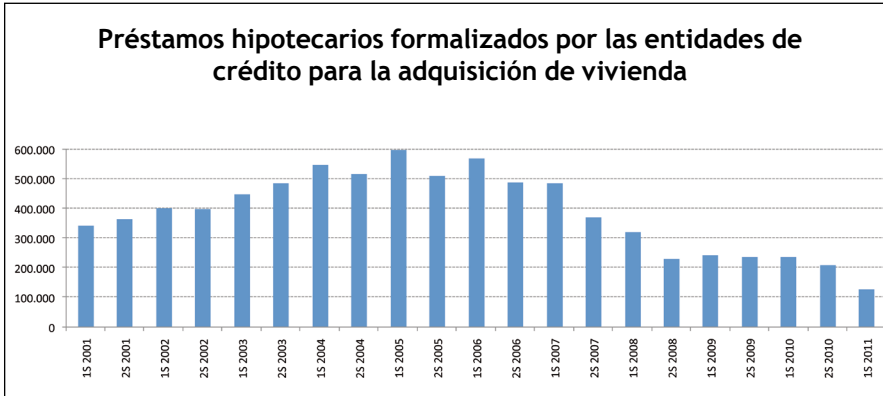
El tipo medio que imponen las entidades en las hipotecas ha pasado del 2,66% de diciembre de 2010 al 3,67% de septiembre de 2011

El tipo medio que imponen las entidades en las hipotecas ha pasado del 2,66% de diciembre de 2010 al 3,67% de septiembre de 2011. Este incremento de 101 puntos básicos ha dado lugar a que el esfuerzo mensual de las familias haya crecido un 10% en nueve meses, pasando del 33,6% de diciembre de 2010 al 36,8% de septiembre de 2011.

d. FINANCIACIÓN

Se trata de un aspecto capital e imprescindible para el correcto funcionamiento del mercado inmobiliario, tanto a la hora de comprar una vivienda como para iniciar nuevos desarrollos.

El número de hipotecas otorgadas por el conjunto total de entidades arroja datos interesantes. Entre el año 2001 y el primer semestre de 2007 se formalizaron semestralmente unos 473.000 nuevos préstamos, un dato expansivo e, incluso, algo irracional. Esta cifra ha ido cayendo sensiblemente hasta el momento actual, y no se observan síntomas de cambio a corto plazo.

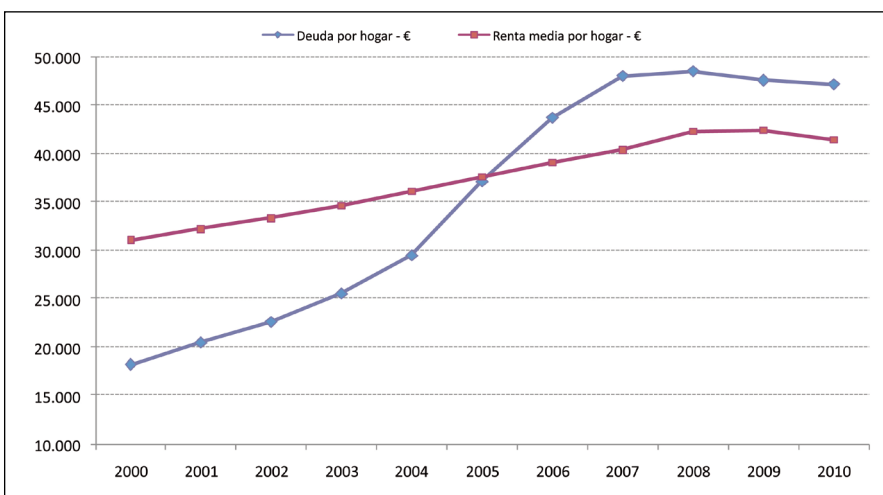


Fuente: Banco de España

Las cifras del primer semestre de 2011 son especialmente esclarecedoras. El número de hipotecas otorgadas ha superado muy ligeramente los 128.000 préstamos. Esta cifra, después de más de tres años de crisis, supone una caída del 38% respecto al segundo semestre de 2010 y del 46% respecto al primer semestre de 2010. La existencia de dificultades para el acceso al crédito no deja lugar a dudas.

Por otro lado, el grado de endeudamiento que soportan ahora mismo las familias es muy alto. En septiembre de 2011 los hogares soportaban un volumen de deuda de casi 795.000 millones de euros, de los que algo más de 655.000 millones eran para la adquisición y rehabilitación de viviendas. Según datos del Banco de España, en septiembre había en España algo más de 17,3 millones de hogares, así que la deuda media por hogar era de casi 46.000 euros. Se trata de una cifra elevada y muy superior (más de 2,5 veces) a la que se registraba hace apenas diez años (algo más de 18.200 euros por hogar).

El número de hipotecas otorgadas en el primer semestre de 2011 ha superado muy ligeramente los 128.000 préstamos



Fuente: Banco de España-INE

**Del total de créditos
 dudosos derivados
 del crédito a
 actividades productivas,
 casi el 60% es de
 origen inmobiliario**

La comparativa entre deuda y renta desde 2000 a 2010 muestra que hace diez años la deuda era apenas el 59% frente a la renta, mientras que en 2010 este ratio ha alcanzado casi el 115%. Este mayor apalancamiento de los hogares junto a la gran exposición de las entidades al sector inmobiliario afecta a la solvencia y a la capacidad de endeudamiento de la demanda futura. El deterioro de la calidad de la cartera de créditos de las entidades, por la morosidad y por las hipotecas de alto riesgo concedidas en el pasado, eleva la prudencia ante la concesión de nuevos préstamos.

En este sentido, el continuo y elevado crecimiento de la morosidad dificulta el flujo del crédito. Según el Banco de España, en octubre de 2011 el volumen de créditos dudosos ascendía a más de 131.000 millones de euros.

Esta cifra debe ser analizada desde varios ángulos:

- Supone alcanzar un porcentaje del 7,4% de créditos dudosos sobre el total del crédito vivo a 'Otros Sectores Residentes (OSR)'. Este volumen de créditos morosos supera el 12% del PIB de nuestro país, lo que es muy preocupante para la economía española.

- Representa una nueva oleada de morosidad. Hasta octubre de 2011, el saldo de créditos dudosos se ha incrementado en más de 24.700 millones de euros sobre la cifra registrada a finales de 2010. El crecimiento del saldo de créditos dudosos entre enero y octubre ha sido superior en más de 10.000 millones al registrado en 2010 (14.000 millones de euros).

Es revelador conocer los datos del total de dudosos relativos a los créditos concedidos a 'Otros Sectores Residentes (OSR)' atendiendo a las categorías relacionadas con el sector inmobiliario: actividades inmobiliarias (crédito al promotor) y adquisición y rehabilitación de viviendas (crédito a hogares).

<i>Datos a Septiembre de 2011</i>	Total Crédito	Créditos dudosos	% dudosos
Total Actividades Productivas	951.096	99.562	10,5%
Actividades Inmobiliarias	303.506	57.577	19,0%
Resto Actividades Productivas	647.590	41.985	6,5%
Financiación Hogares	794.562	27.229	3,4%
Adquisición y Rehabilitación de Viviendas	655.734	17.579	2,7%
Resto Financiación Hogares	138.828	9.650	7,0%

Fuente: Banco de España

Si nos centramos en las actividades productivas, vemos que del total del crédito vivo destinado a actividades inmobiliarias el 19% es dudoso. Así, del total de créditos dudosos derivados del crédito a actividades productivas, casi el 60% es de origen inmobiliario. Según la mayoría de los analistas, una parte importante se destina a la financiación de suelo, que es un activo poco líquido. Es posible que este porcentaje siga creciendo si no tiene lugar el saneamiento real de los balances de los bancos.

La morosidad es muy reducida en los hogares, pues apenas supera el 2,5%. Esto se debe a que en España no se contempla la cancelación de la deuda con la entrega del inmueble, dado que los contratos hipotecarios se rigen por un principio de responsabilidad universal, es decir, que el hipotecado debe cubrir con sus bienes presentes y futuros la parte de deuda que quede tras la subasta.

e. CONCLUSIONES

- Las previsiones para 2012 no son, al menos para la primera mitad del año, especialmente alentadoras.
- A pesar de que existe una voluntad firmemente compradora, hasta que no empiecen a dar fruto las medidas económicas del nuevo Ejecutivo no podremos aventurar que se produzca un cambio de ciclo.
- Para dotar de mayor confianza (intrínseca) y solvencia (de cara a terceros) a la demanda, es necesario que la economía revierta la tendencia de crecimiento del desempleo, consiguiendo que sus cifras se reduzcan de forma consistente y sostenida en el tiempo.
- Para que vuelva a fluir el crédito es necesario que el sistema financiero se sanee de un modo satisfactorio, con el fin de que vuelva a confiar en la solvencia de la demanda.
- Hay compras que se están dilatando porque la demanda estima que todavía no se ha producido el ajuste total en los precios. Hasta que no se vean en el mercado claros indicadores de estabilidad, las compras no serán efectivas.
- Medidas como la recuperación de la deducción por vivienda o el mantenimiento del IVA en el 4% tendrán a corto plazo una incidencia marginal. Deberían promoverse actuaciones que impulsen el alquiler para tratar de cambiar, aunque sea muy lentamente, la tendencia casi obsesiva hacia la compra.

Debería promoverse
el alquiler para tratar
de cambiar esa
tendencia casi obsesiva
hacia la compra

2 Resumen ejecutivo

■ **IMIP.** El Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com para España ha alcanzado 82,97 puntos en diciembre de 2011, lo que supone un descenso del precio medio por metro cuadrado si nos basamos en la primera referencia (100) de 2009. El valor de la vivienda ha descendido en todas las Comunidades Autónomas. Los índices más bajos del mes se dan en Castilla-La Mancha, Aragón, Canarias, Cataluña y Navarra.

■ **COMUNIDADES AUTÓNOMAS.** El precio de la vivienda en España ha sido de 2.106 euros por metro cuadrado en diciembre de 2011, marcando una caída del -0,84% respecto al mes anterior. Frente al mes de septiembre, el descenso es del -2,04%. Comparando con junio, el ajuste es del -3,52%, mientras que la bajada frente a diciembre de 2010 es del -9,42%. Las subidas resultan escasas en los cuatro periodos analizados. Mensualmente, suben Navarra, Extremadura, Aragón y Galicia, repitiendo la primera junto con Cataluña trimestralmente. A nivel semestral, todo son caídas, mientras que de un año a otro, Navarra vuelve a destacar con un ligero repunte. Respecto a las caídas, Madrid y Canarias están muy presentes en todas las variaciones analizadas. Frente a diciembre del pasado año, Castilla-La Mancha, Melilla y Aragón son las regiones que más retroceden. Las regiones más caras son País Vasco, Madrid, Cataluña, Cantabria y Baleares, mientras que las más baratas son Castilla-La Mancha, Extremadura, Canarias, Murcia y Comunidad Valenciana.

■ **PROVINCIAS.** El número de incrementos registrados en las diferentes variaciones analizadas va decayendo a medida que el margen de tiempo es mayor: 17 de noviembre a diciembre de 2011, 12 de septiembre a diciembre de 2011, 9 de junio a diciembre de 2011 y 3 de diciembre de 2010 a diciembre de 2011. Palencia, Ourense, Huesca, A Coruña y León suelen repetir en los primeros puestos positivos, mientras que los registros negativos suelen afectar más a Madrid, Ávila, Teruel, Alicante y Las Palmas. Guipúzcoa, Vizcaya, Barcelona, Álava y Madrid son las provincias más caras, mientras que Ciudad Real, Cuenca, Ávila, Toledo y Cáceres son las más baratas.

■ **CAPITALES DE PROVINCIAS.** También en este nivel, la cantidad de subidas se reduce cuando se amplía el periodo estudiado: mensualmente son 11 las capitales que crecen, trimestralmente son 8, y aunque semestralmente repunta a 10, de un año a otro vuelve a bajar a 6. Los primeros lugares de incremento en los meses comparados suelen contar con Palencia, Ourense, Tarragona y Pontevedra. Por su parte, Guadalajara aparece en los cinco primeros puestos del listado de descensos de las cuatro variaciones analizadas. Donostia-San Sebastián es la capital más cara con un precio medio por metro cuadrado de 5.483 euros. Próxima a los 4.000 está Bilbao, seguida de cerca por Barcelona y Madrid. Por su parte, Ávila, Lleida, Soria, Cáceres, Cuenca y Teruel son las más baratas, marcando precios medios por debajo de los 1.600 euros por metro cuadrado.

El precio de la vivienda
en España ha sido
de 2.106 €/m² en
diciembre de 2011

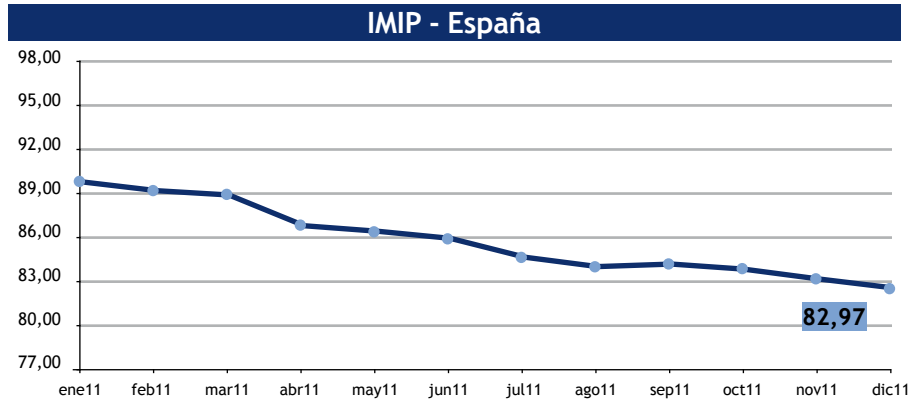
■ **DISTRITOS.** En diciembre de 2011, los barrios madrileños donde se registran los precios por metro cuadrado más altos son Salamanca, Chamartín y Chamberí, mientras que los más bajos están en Villaverde, Puente de Vallecas y Usera. En Barcelona, las casas más caras están en Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y L'Eixample, y las más baratas en Nou Barris, Sant Andreu y Horta-Guinardó. En cuanto a Valencia, los precios más altos se localizan en Ciutat Vella, L'Eixample y El Pla del Real, mientras que los más ajustados están en Pobles de l'Oest, L'Olivereta y Jesús.

■ **MUNICIPIOS.** Los incrementos más representativos del último trimestre están en Seseña (Toledo), Santa Eulalia del Río (Ibiza) y Torre Pacheco (Murcia), mientras que las caídas más pronunciadas se dan en Alcobendas (Madrid), Orihuela (Alicante) y Benissa (Alicante). Respecto a junio de 2011, las alzas más llamativas se dan en Seseña (Toledo), Salobreña (Granada) y San Roque (Cádiz), y las negativas apuntan a Amposta (Tarragona), San Cristóbal de la Laguna (Santa Cruz de Tenerife) y Ontinyent (Valencia). Respecto al año pasado, los municipios que más se encarecen son Vera (Almería), Roquetas de Mar (Almería) y Arteixo (A Coruña), y los que más se abaratan son Alcalá de Henares (Madrid), Sueca (Valencia) y Ontinyent (Valencia). Por encima de los 4.000 euros por metro cuadrado se sitúan los municipios de Sitges (Barcelona), Getxo (Vizcaya) y Leioa (Vizcaya), mientras que por debajo de los 1.000 euros encontramos a Tobarra (Albacete), L'Ollería (Valencia), Ontinyent (Valencia), Almoradí (Alicante), Jumilla (Murcia), Elda (Alicante), Santa Fe (Granada), Alguazas (Alicante) y Villanueva de la Serena (Badajoz).

Alcalá de Henares,
 Sueca y Ontinyent son
 los municipios que más
 han bajado en 2011

3 IMIP - Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com

El Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com se ha colocado en 82,97 puntos en el mes de diciembre de 2011 en España.



El IMIP ha terminado
2011 en 82,97 puntos,
frente a los 91,60
de 2010

Ninguna región se sitúa por encima de la primera referencia, correspondiendo los índices más bajos a Castilla-La Mancha, Aragón, Canarias, Cataluña y Navarra, que han arrojado diferencias frente a inicios de 2009 de 32,05, 24,44, 23,80, 20,57 y 20,44 puntos respectivamente.

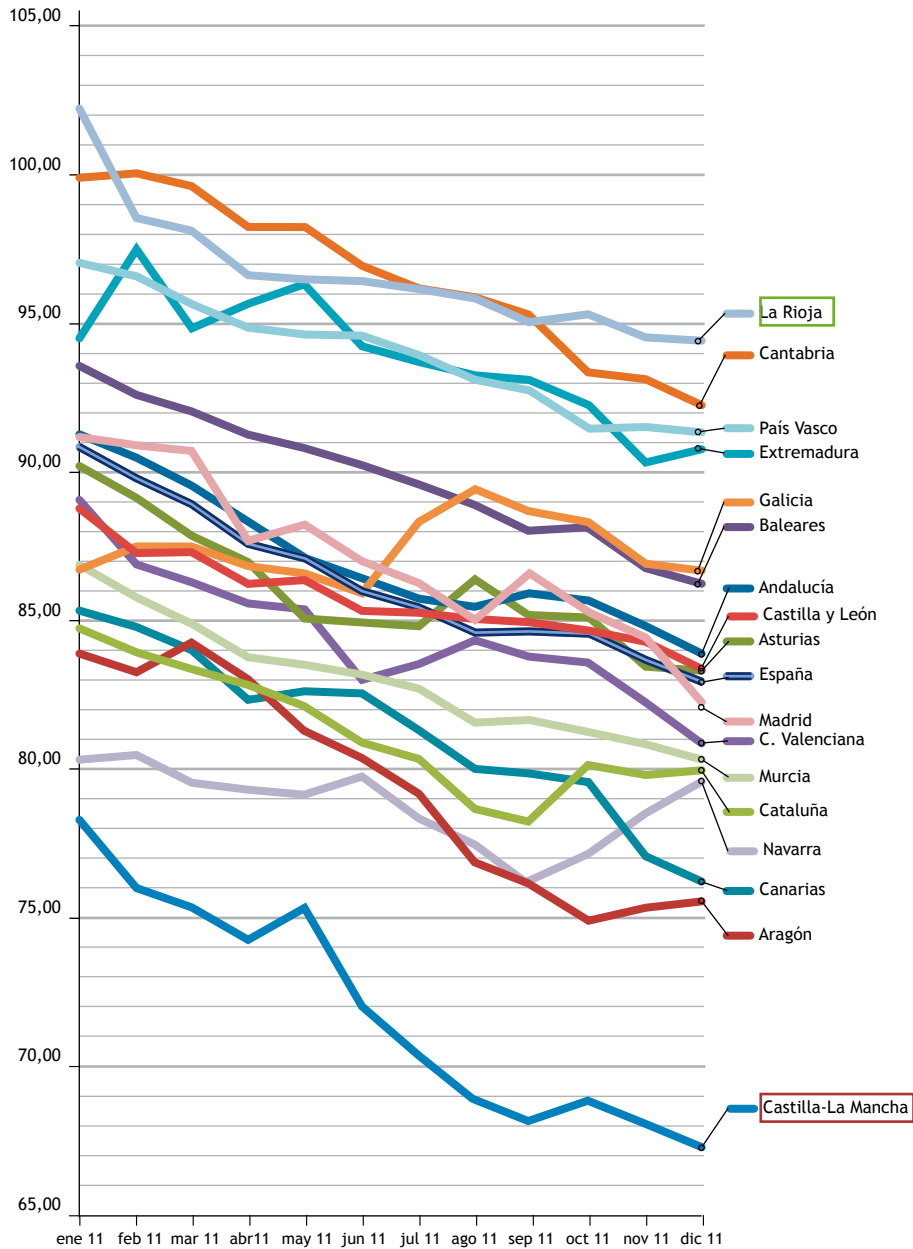
IMIP - diciembre 2011		
ESPAÑA	↘	82,97
Andalucía	↘	83,89
Aragón	→	75,56
Asturias	→	83,30
Baleares	↘	86,24
Canarias	↘	76,20
Cantabria	↘	92,49
Castilla-La Mancha	→	67,95
Castilla y León	↘	83,75
Cataluña	→	79,43
Ceuta		n/d
Comunidad Valenciana	↘	80,88
Extremadura	→	90,77
Galicia	→	86,92
La Rioja	→	94,12
Madrid	↘	82,16
Melilla		n/d
Murcia	↘	80,32
Navarra	↗	79,56
País Vasco	→	91,33

n/d - Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida

↘ baja → sube o baja menos de 0,5 ↗ sube

Los índices más bajos
corresponden a Castilla-
La Mancha, Aragón,
Canarias, Cataluña y
Navarra

IMIP - Comunidades Autónomas



La Rioja alcanza el mayor índice, el más bajo corresponde a Castilla-La Mancha

4 Informe Anual de Precios de Venta

a. POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Según el informe anual de precios de venta elaborado por pisos.com, la vivienda en España en diciembre de 2011 tiene un precio medio de 2.106 euros por metro cuadrado. Esta cifra marca un descenso del -0,84% frente al mes de noviembre, cuando el precio medio fue de 2.123 euros por metro cuadrado. La caída es del -2,04% frente al mes de septiembre y del -3,52% frente al mes de junio. En diciembre de 2010 el precio se situaba en 2.325 euros por metro cuadrado, por lo que el descenso interanual alcanza el -9,42%.

Variaciones mensuales: Navarra (1,33%), Extremadura (0,46%), Aragón (0,32%) y Galicia (0,10%) son las únicas que marcan una evolución positiva respecto a noviembre. Los descensos más significativos se localizan en Madrid (-2,74%), Comunidad Valenciana (-1,67%), Canarias (-1,16%), Andalucía (-1,07%) y Cantabria (-0,73%).

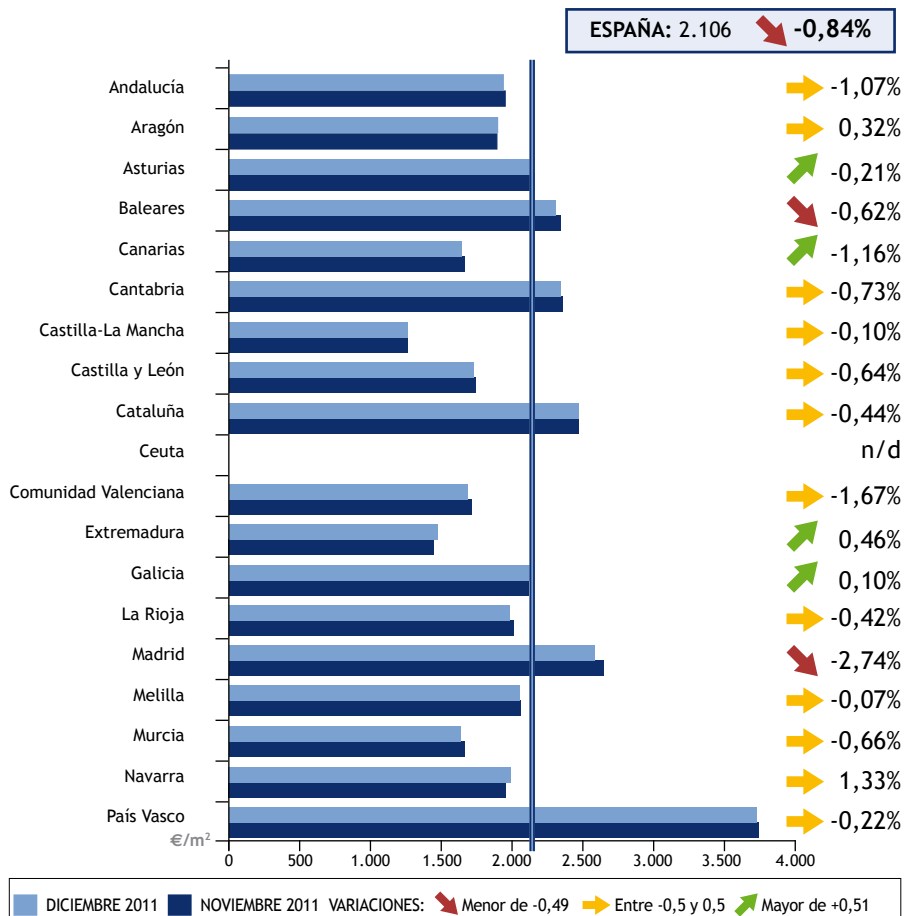
Variaciones trimestrales: Navarra (4,44%) y Cataluña (1,52%) son las dos regiones que suben frente a septiembre, mientras que las bajadas más llamativas se dan en Madrid (-5,09%), Canarias (-4,63%), Comunidad Valenciana (-3,57%), Cantabria (-2,96%) y Extremadura (-2,51%).

Variaciones semestrales: Las caídas se extienden a todas las regiones, arrojando los porcentajes más amplios Canarias (-7,70%), Melilla (-5,98%), Aragón (-5,95%), Madrid (-5,64%) y Castilla-La Mancha (-5,61%).

Variaciones interanuales: El único porcentaje positivo frente a diciembre de 2010 es el de Navarra (0,08%). En cuanto a los ajustes, los más llamativos tienen lugar en Castilla-La Mancha (-15,57%), Melilla (-13,20%), Aragón (-11,84%), Canarias (-11,80%) y Madrid (-11,13%).

El precio medio de la vivienda en España cayó un -9,42% frente al año pasado

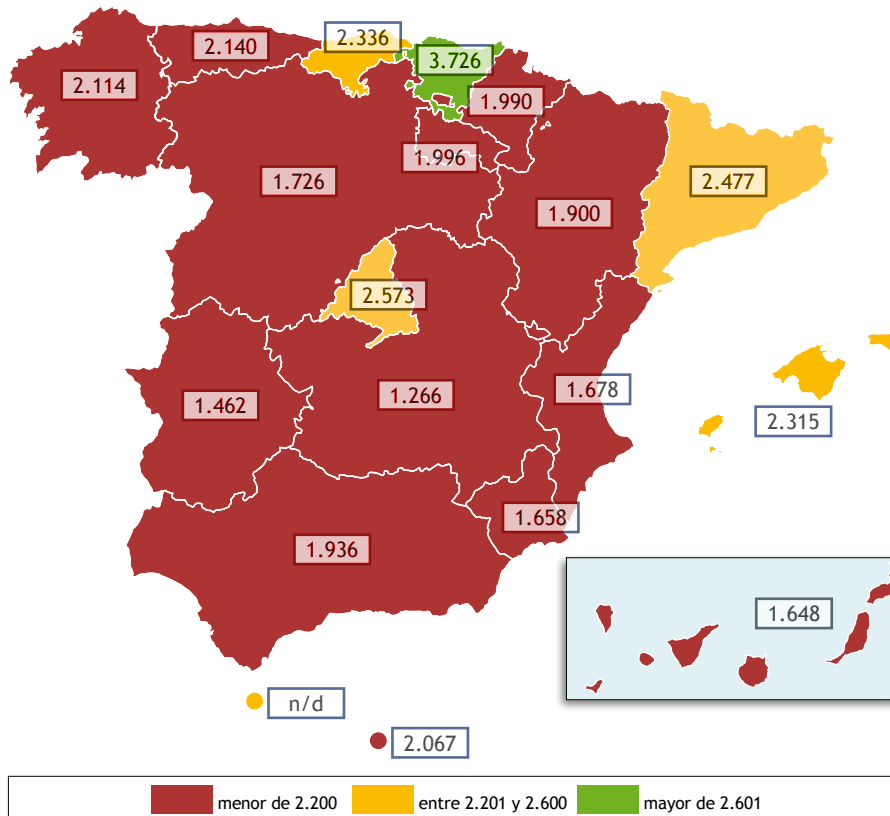
Variación mensual de los precios de venta



Las regiones más caras son País Vasco (3.726 €/m²), Madrid (2.573 €/m²) y Cataluña (2.477 €/m²), mientras que las más baratas son Castilla-La Mancha (1.266 €/m²), Extremadura (1.462 €/m²) y Canarias (1.648 €/m²).

Entre el País Vasco, la región más cara, y Castilla-La Mancha, la más barata, hay una diferencia de casi 2.500 euros por metro cuadrado

Precios de venta (€/m²)



L@s más-L@s menos

Variación anual de los precios de venta (%)

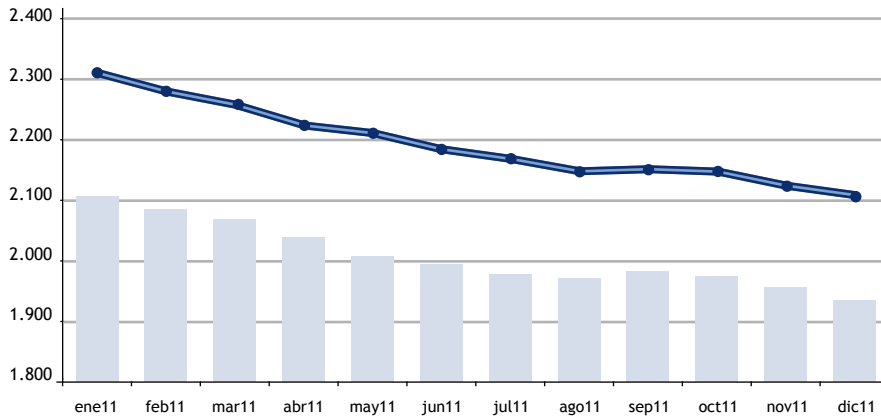
1 Navarra	0,08	1 Castilla-La Mancha	-15,57
2 Galicia	-0,26	2 Melilla	-13,20
3 Extremadura	-2,86	3 Aragón	-11,84
4 Castilla y León	-5,39	4 Canarias	-11,80
5 País Vasco	-6,28	5 Madrid	-11,13

Precios de venta (€/m²)

1 País Vasco	3.726	1 Castilla-La Mancha	1.266
2 Madrid	2.573	2 Extremadura	1.462
3 Cataluña	2.477	3 Canarias	1.648
4 Cantabria	2.336	4 Murcia	1.658
5 Baleares	2.315	5 Comunidad Valenciana	1.678

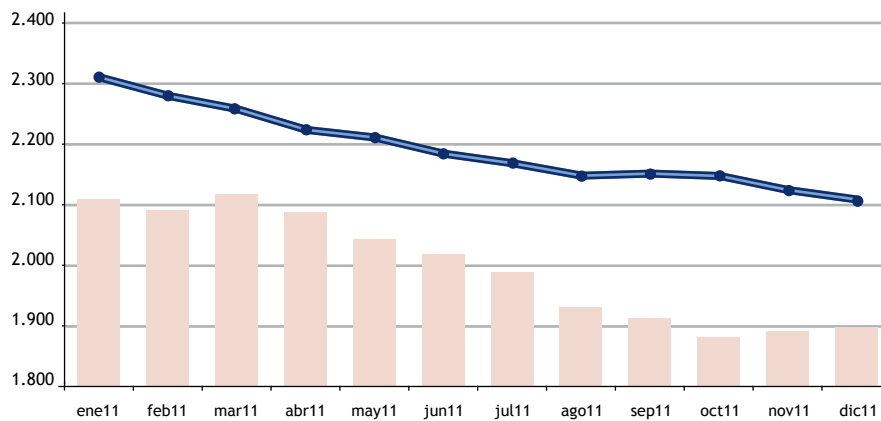
a1. Evolución precios 2011: comparativa España/CCAA

Comparativa España/Andalucía



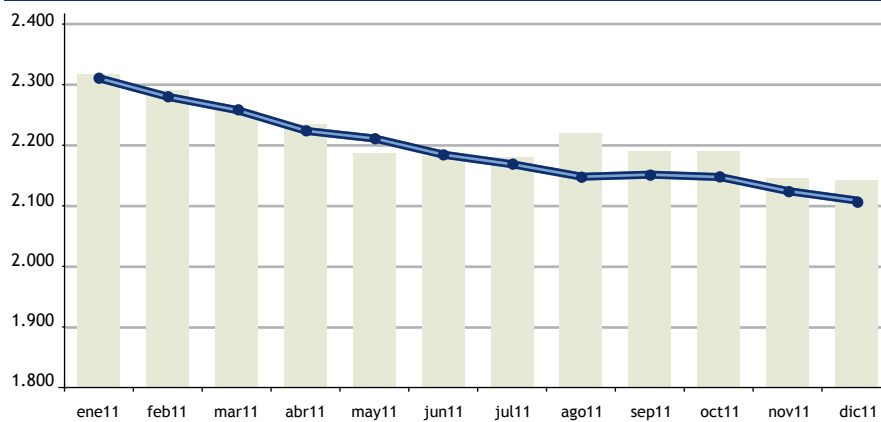
Andalucía ha presentado una evolución de precios en 2011 a la baja, pero muy moderada

Comparativa España/Aragón



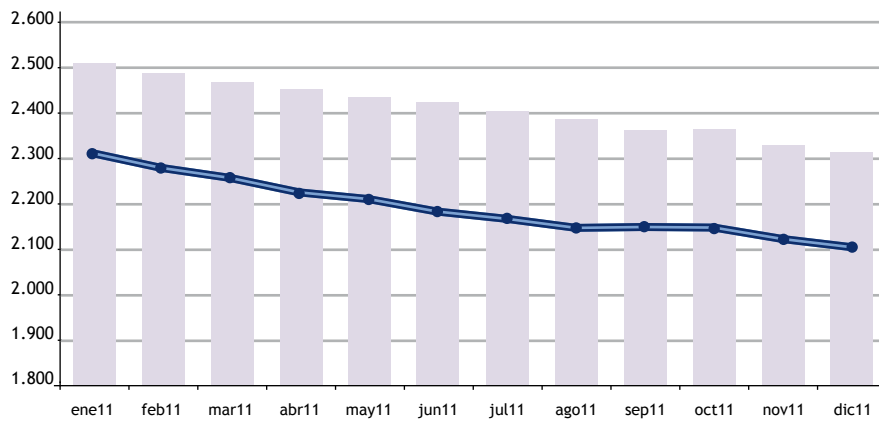
Con una bajada interanual de casi el 12%, Aragón es la tercera región que más ha caído frente a 2010

Comparativa España/Asturias



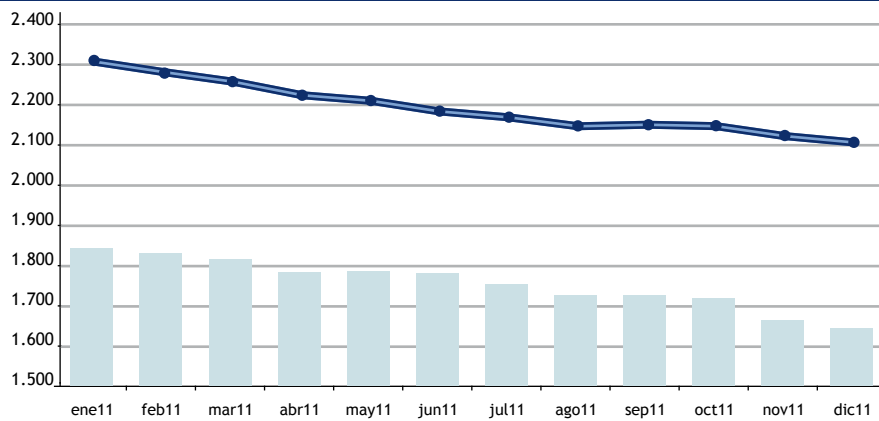
El duelo entre la media española y la asturiana, bastante igualadas, terminó con una ligera ventaja de la asturiana

Comparativa España/Baleares



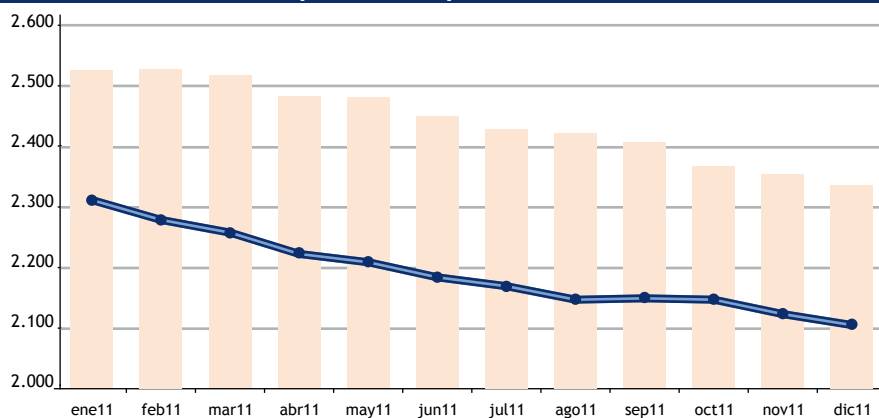
El metro cuadrado en Baleares se ha recortado unos 200 euros en un año

Comparativa España/Canarias



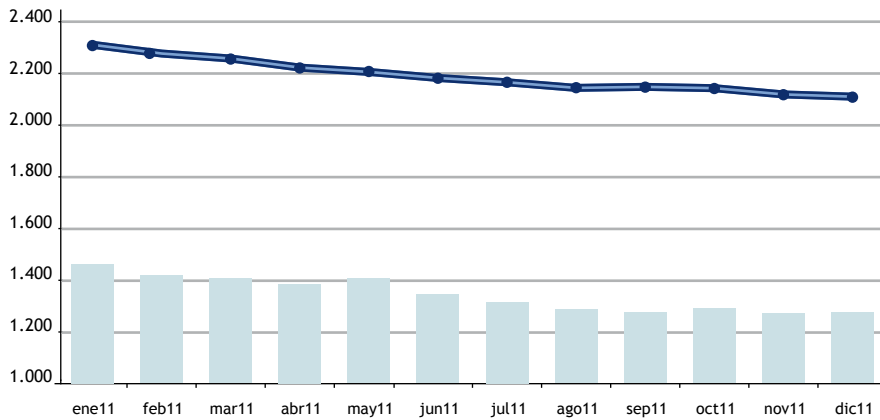
Aun con un recorrido de caída suave, los precios en Canarias van muy debajo de la media nacional

Comparativa España/Cantabria



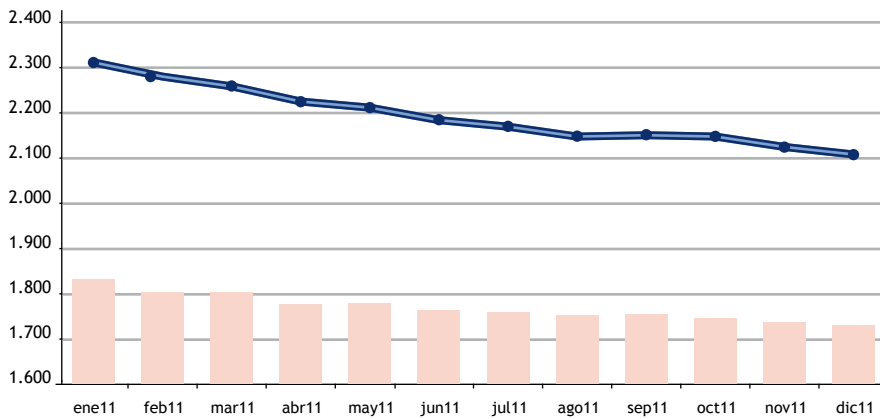
Cantabria es una de las regiones que sobresale en la comparativa de precios frente al país

Comparativa España/Castilla-La Mancha



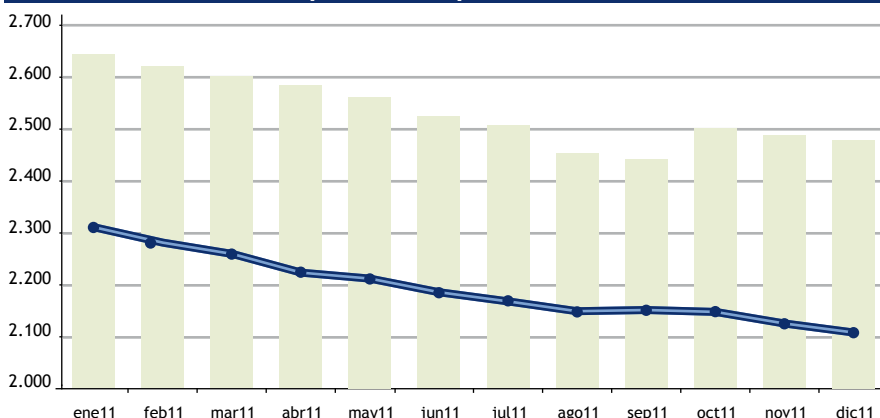
Castilla-La Mancha
lanza el descenso
interanual más
marcado, pero también
el precio medio
más bajo

Comparativa España/Castilla y León



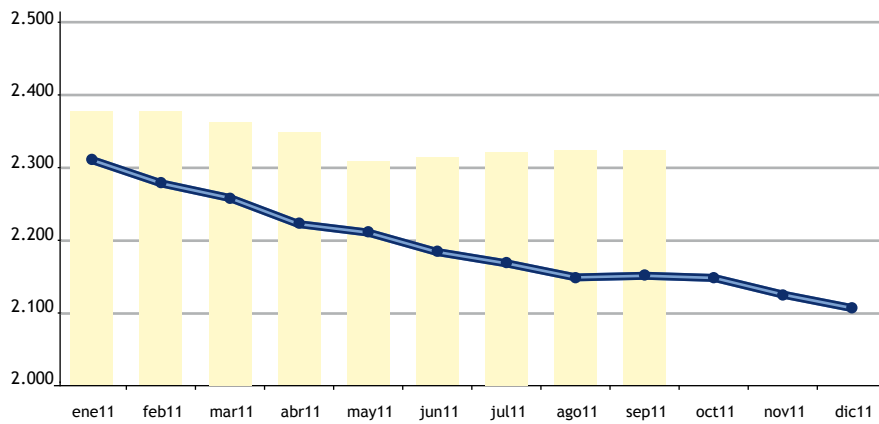
Castilla y León
no registró grandes
altibajos de precios,
pero éstos han
permanecido alejados
de la media española

Comparativa España/Cataluña



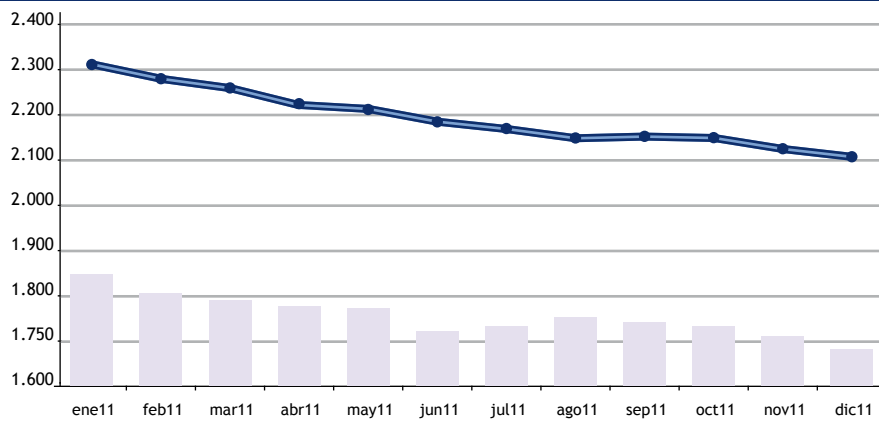
Los precios en la tercera
comunidad más cara,
Cataluña, iniciaron
en octubre una leve
mejoría

Comparativa España/Ceuta



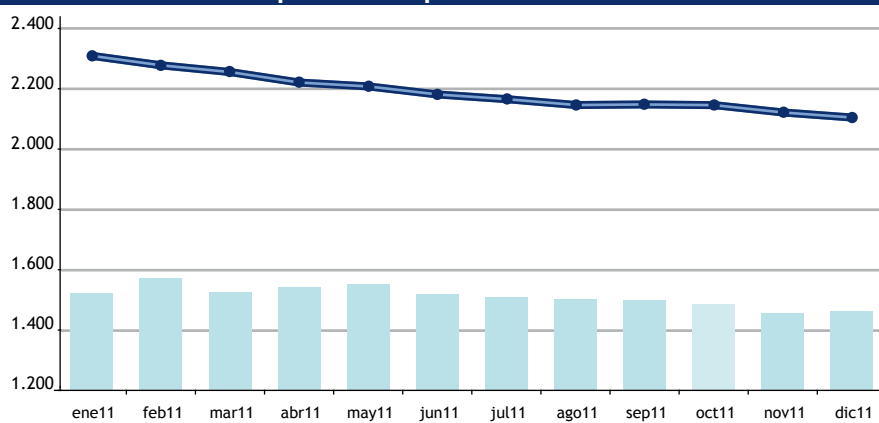
En la segunda mitad del año los precios remontaron en Ceuta, aunque no alcanzaron el nivel de enero

Comparativa España/Comunidad Valenciana



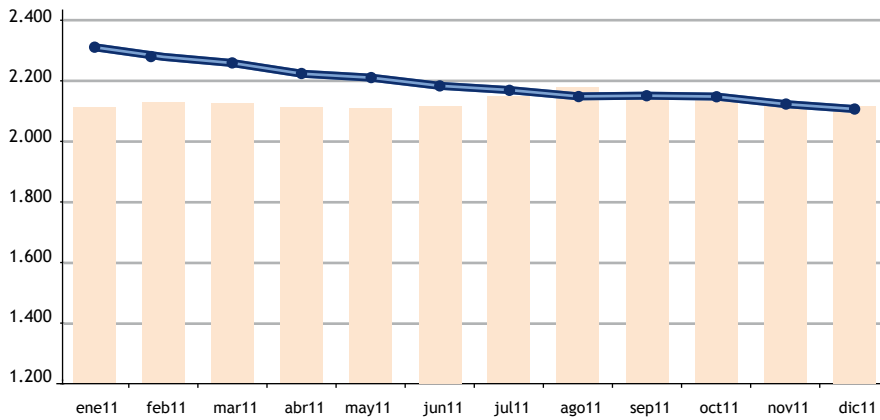
El último cuatrimestre del año marcó un claro descenso en los índices de la Comunidad Valenciana

Comparativa España/Extremadura



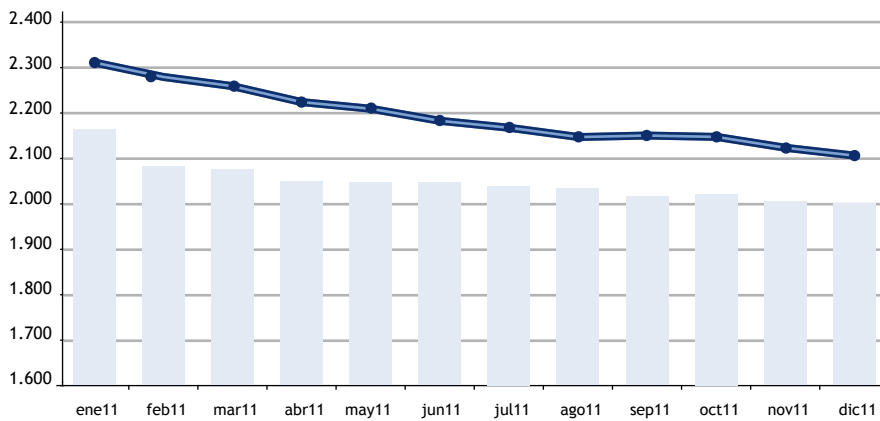
Los altibajos de precio en Extremadura, una de las regiones más asequibles, fueron casi inapreciables

Comparativa España/Galicia



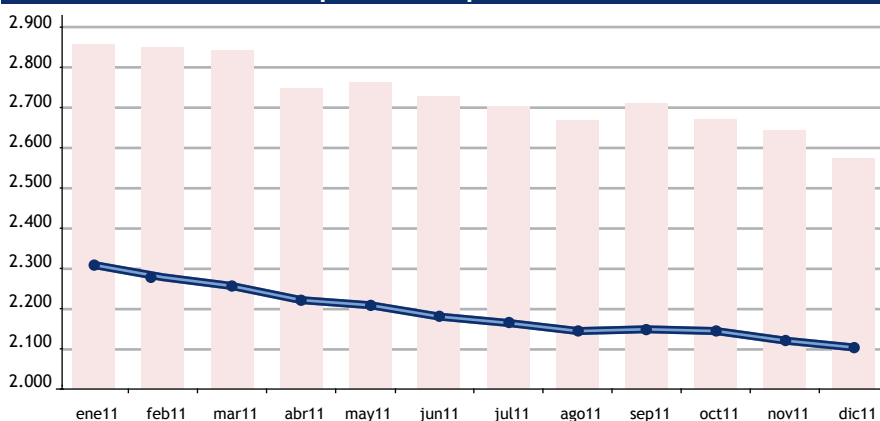
Galicia ha recortado poco sus precios en 2011, hasta superar la media española en agosto

Comparativa España/La Rioja



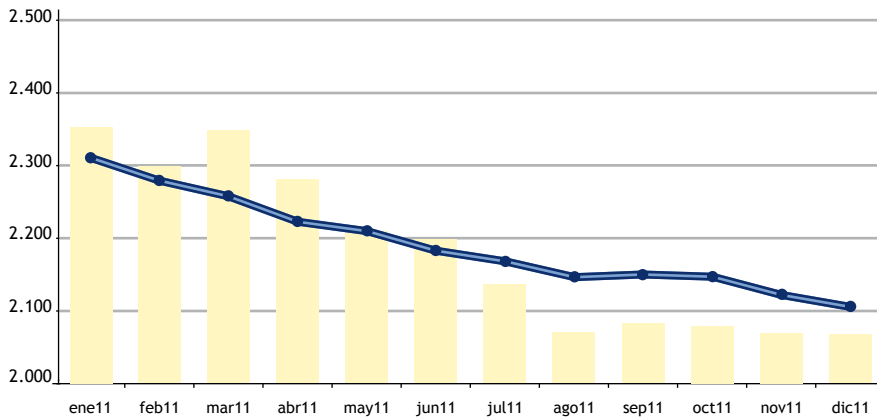
La evolución de los precios en La Rioja y España es similar, pero el país supera las marcas de la región

Comparativa España/Madrid



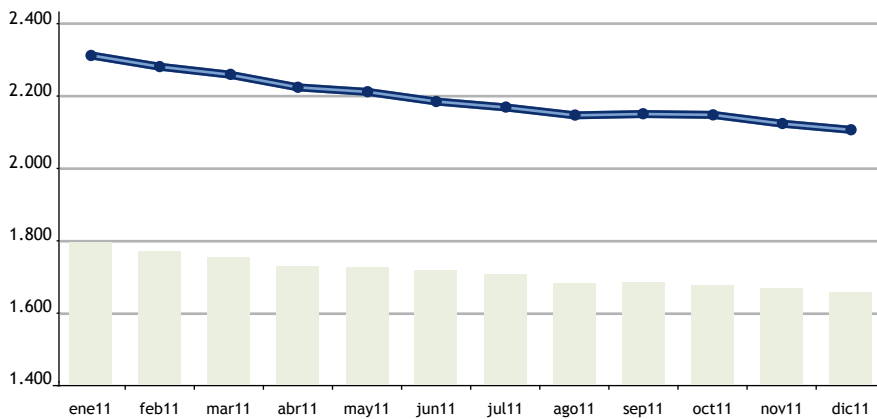
A pesar de haber caído más de un 11% en un año, Madrid sigue siendo la segunda autonomía más cara

Comparativa España/Melilla



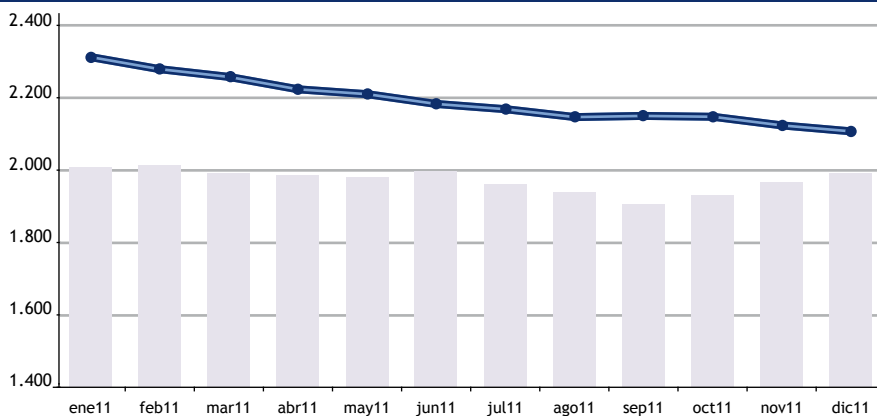
La ciudad de Melilla muestra ajustes en sus precios muy bruscos a partir del verano de 2011

Comparativa España/Murcia



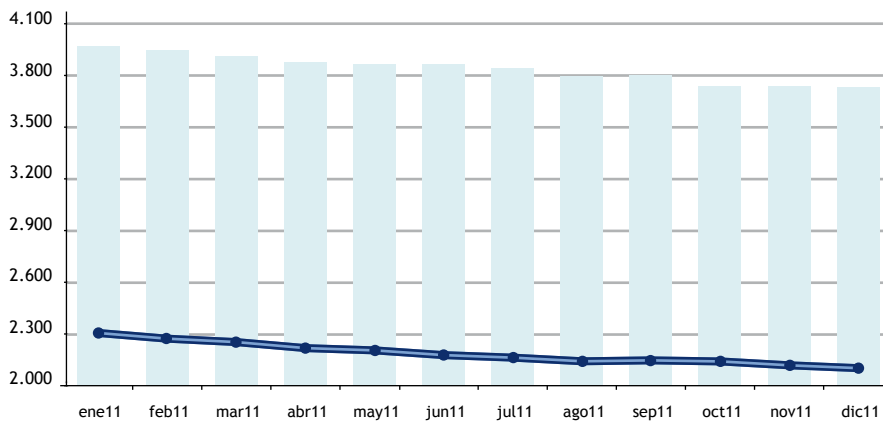
Murcia ha arrojado un descenso interanual muy similar al recogido por España

Comparativa España/Navarra



Los precios en Navarra descendieron desde julio, pero en diciembre recuperaron el nivel que tenían en enero

Comparativa España/País Vasco



El País Vasco es la región
que supera con más
ventaja mes a mes
los precios de la
media nacional

b. POR PROVINCIAS

Según el informe anual de precios de venta de pisos.com, las caídas dominan el panorama de la vivienda a nivel provincial. Los aumentos mensuales son 17, trimestrales 12, semestrales 9 e interanuales 3.

Variaciones mensuales: Las provincias que han registrado un aumento mayor en sus precios de venta en el último mes han sido Palencia (3,57%), Ourense (3,48%) y Huesca (2,64%), Navarra (1,34%) y Sevilla (1,16%). Aquellas que han registrado un descenso mayor han sido Ávila (-3,04%), Teruel (-2,99%), Madrid (-2,67%), Alicante (-2,66%) y Málaga (-2,47%).

Variaciones trimestrales: Las subidas más significativas frente a septiembre de 2011 se han registrado en Ourense (10,83%), Palencia (5,42%), Huesca (5,07%), Navarra (4,44%) y Tarragona (3,50%), mientras que los descuentos más marcados se han producido en Guadalajara (-6,47%), Madrid (-5,09%), Las Palmas (-4,83%), Alicante (-4,70%) y Ávila (-4,31%).

Variaciones semestrales: Las subidas más altas están protagonizadas por Ourense (14,52%), Palencia (5,35%), León (4,54%), A Coruña (3,71%) y Huesca (0,93%), mientras que las bajadas más relevantes apuntan a Soria (-7,71%), Santa Cruz de Tenerife (-7,69%), Castellón (-7,51%), Las Palmas (-6,92%) y Zaragoza (-6,90%).

Variaciones interanuales: A Coruña (6,83%), León (5,61%) y Navarra (0,08%) son las provincias donde se recogen incrementos al tomar como referencia diciembre del pasado año. Los descensos los lideran Teruel (-17,28%), Cuenca (-17,15%), Ciudad Real (-15,12%), Guadalajara (-14,43%) y Toledo (-13,79%).

En la clasificación de las provincias por precio en diciembre de 2011, el informe anual coloca en primera posición a Guipúzcoa, con 4.547 euros por metro cuadrado. Le siguen Vizcaya (3.587 €/m²), Barcelona (2.627 €/m²), Álava (2.599 €/m²) y Madrid (2.573 €/m²). En la parte baja de la tabla, Ciudad Real cierra la clasificación con 999 euros por metro cuadrado. Otras provincias económicas son Cuenca (1.041 €/m²), Ávila (1.159 €/m²), Toledo (1.251 €/m²) y Cáceres (1.278 €/m²).

La provincia que más
crece en 2011 es
A Coruña (6,83%),
mientras que la que
más cae es Teruel
(-17,28%)

L@s más-L@s menos

Variación anual de los precios de venta (%)

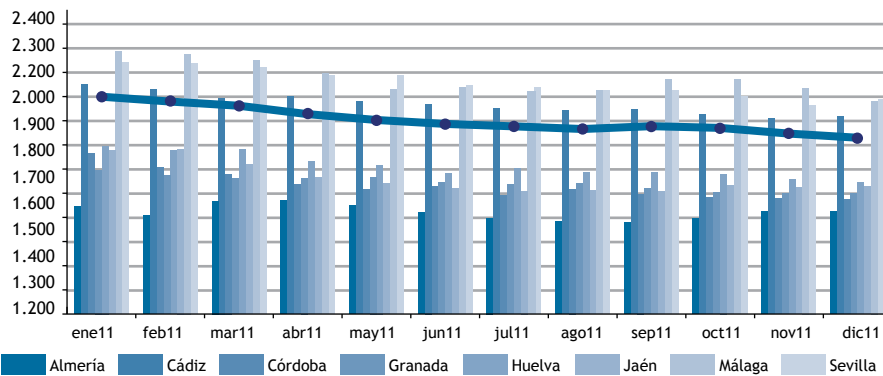
1	Coruña (A)	6,83	1	Teruel	-17,28
2	León	5,61	2	Cuenca	-17,15
3	Navarra	0,08	3	Ciudad Real	-15,12
4	Ourense	-1,02	4	Guadalajara	-14,43
5	Palencia	-1,53	5	Toledo	-13,79

Precios de venta (€/m²)

1	Guipúzcoa	4.547	1	Ciudad Real	999
2	Vizcaya	3.587	2	Cuenca	1.041
3	Barcelona	2.627	3	Ávila	1.159
4	Álava	2.599	4	Toledo	1.251
5	Madrid	2.573	5	Cáceres	1.278

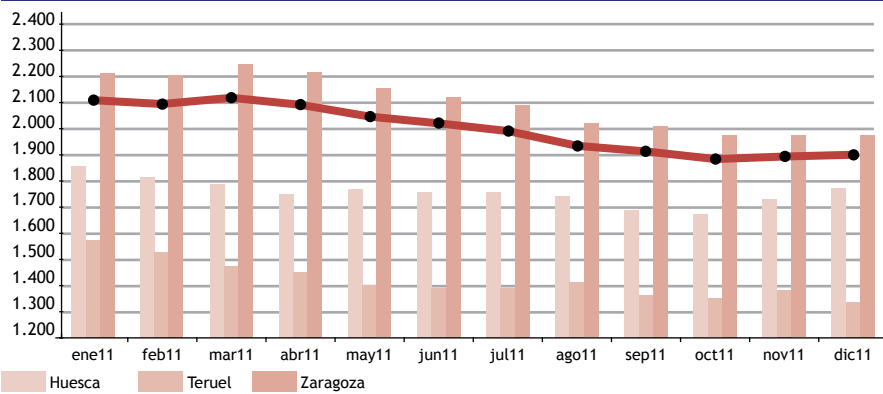
b1. Evolución precios 2011: comparativa CCAA/provincias

Comparativa Andalucía/provincias



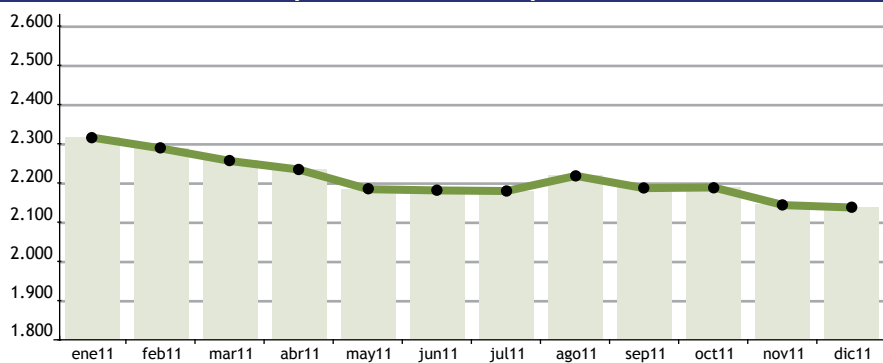
Málaga y Sevilla se asientan como las provincias más caras de Andalucía

Comparativa Aragón/provincias



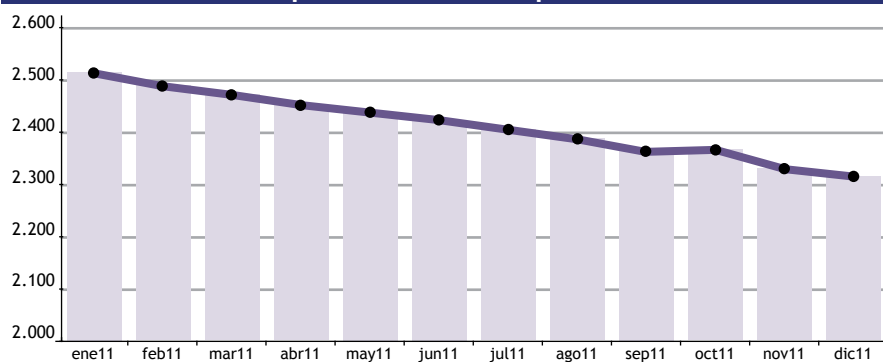
La provincia de Zaragoza se mantiene en 2011 por encima de los 1.900 €/m²

Comparativa Asturias/provincia



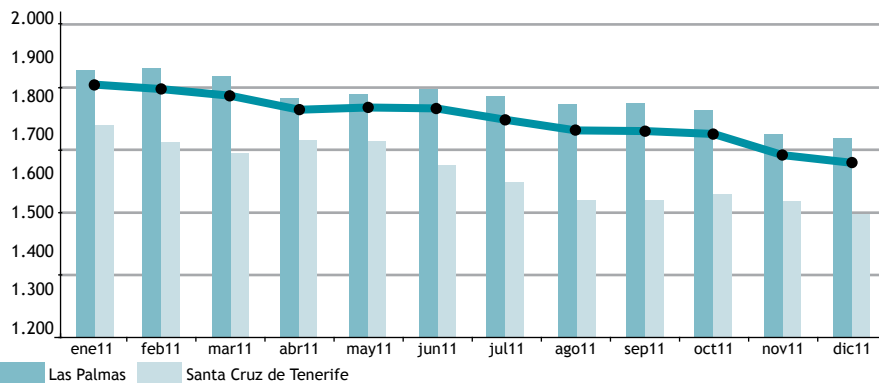
Asturias marcó su precio más alto en enero y el más bajo en diciembre

Comparativa Baleares/provincia



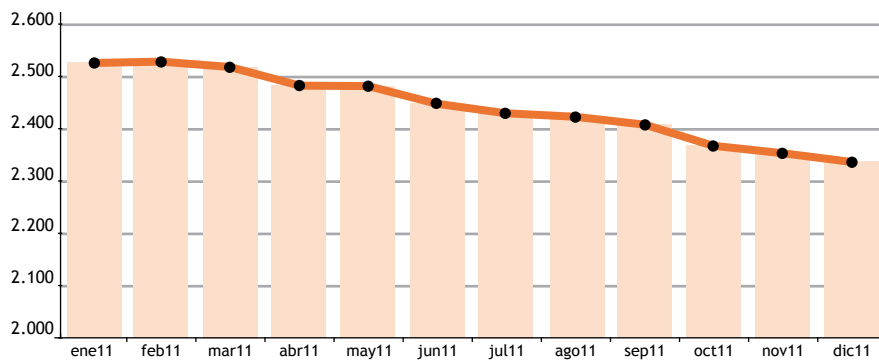
El ajuste en Baleares ha sido muy moderado a lo largo de todo el ejercicio

Comparativa Canarias/provincias



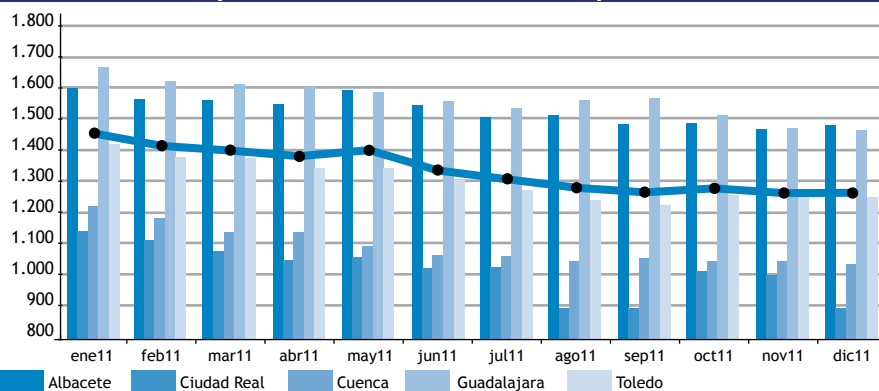
Las Palmas superó en todos los meses la media de la provincia

Comparativa Cantabria/provincia



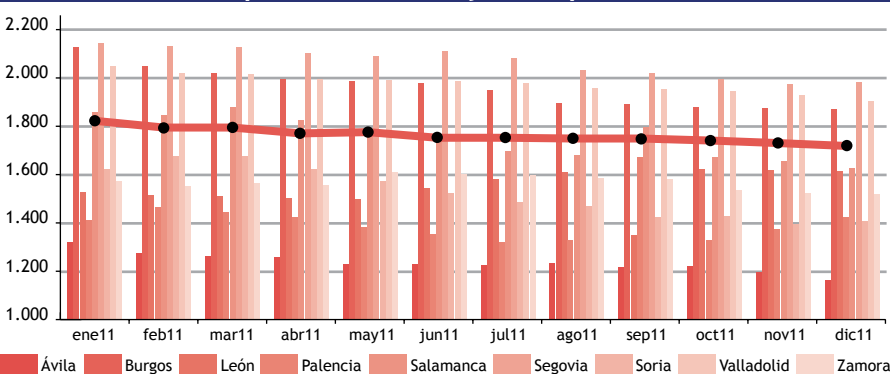
La barrera de los 2.500 €/m² solo se superó en Cantabria en el primer trimestre de 2011

Comparativa Castilla-La Mancha/provincias



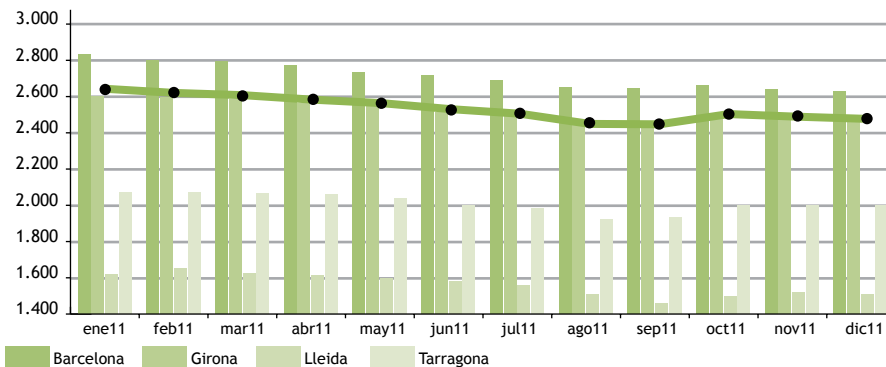
Albacete y Guadalajara son las únicas provincias que superan la media regional a lo largo del año

Comparativa Castilla y León/provincias



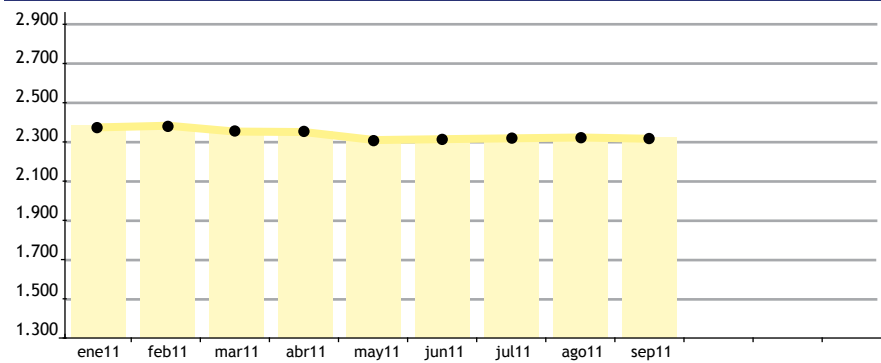
Segovia y Ávila arrojan los máximos y mínimos de Castilla y León respectivamente

Comparativa Cataluña/provincias



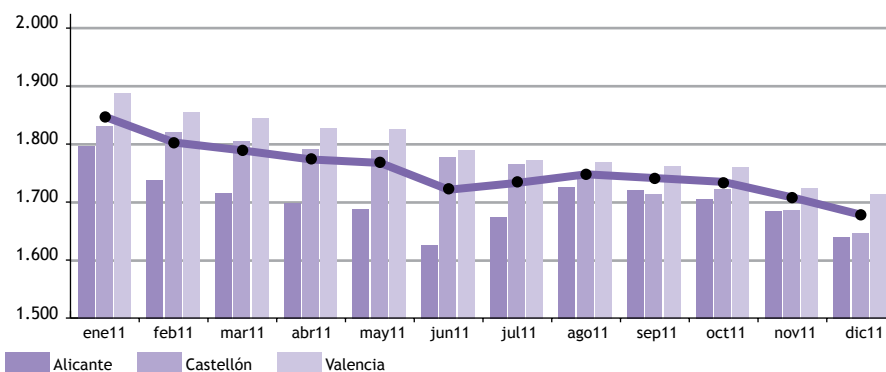
Los precios en Barcelona y Tarragona superaron la media autonómica

Comparativa Ceuta/provincia



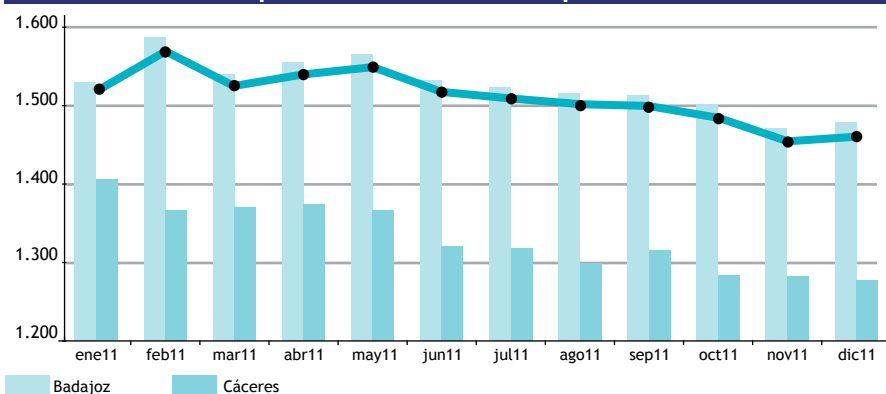
El descenso de precios fue casi imperceptible en Ceuta durante todo el año

Comparativa Comunidad Valenciana/provincias



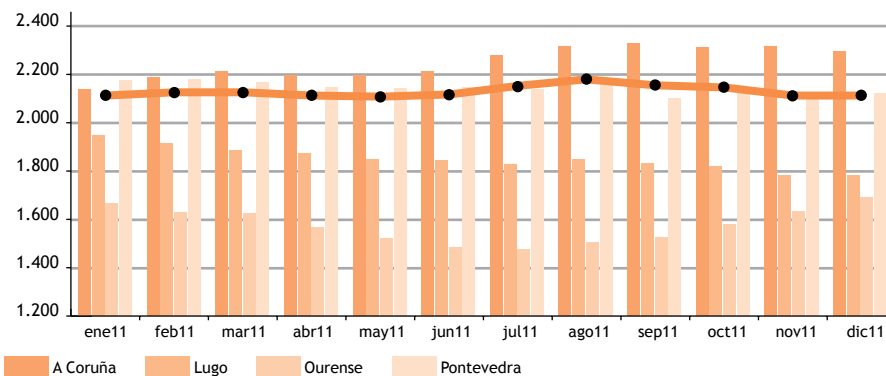
Alicante registra los precios más bajos de la Comunidad Valenciana, y solo en septiembre supera por poco a Castellón

Comparativa Extremadura/provincias



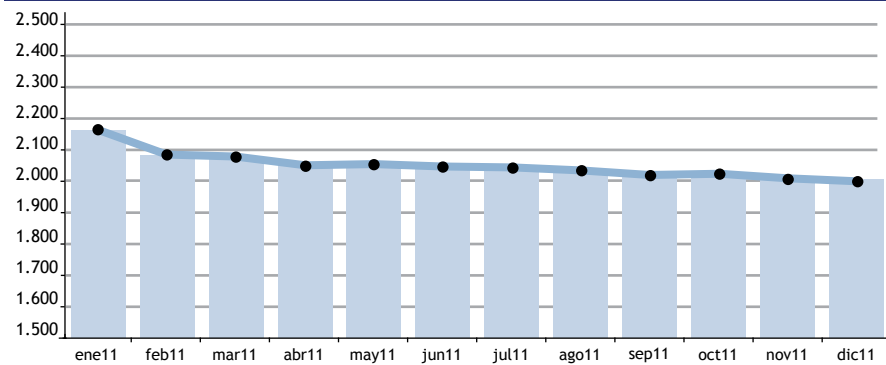
Badajoz mantiene unos precios medios muy similares a los de Extremadura en 2011

Comparativa Galicia/provincias



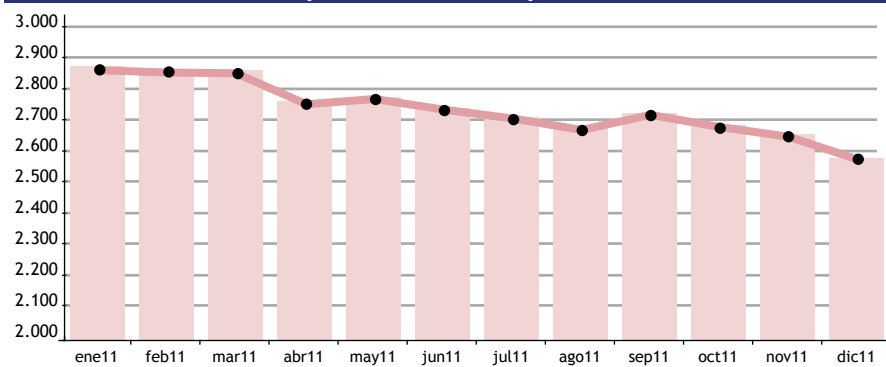
Ourense marca,
con diferencia,
los precios más bajos
de todas las
provincias gallegas

Comparativa La Rioja/provincia



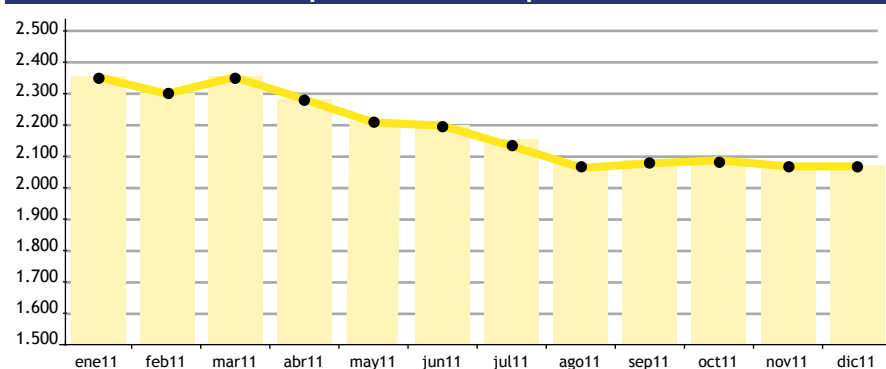
La Rioja ha presentado
una caída muy suave
que ha dejado su media
por debajo de los
2.000 €/m²

Comparativa Madrid/provincia



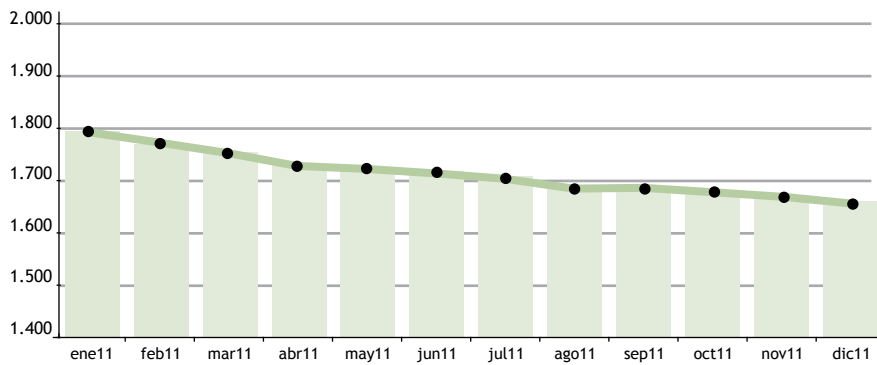
En Madrid los precios
sufrieron dos caídas
interesantes: en abril
y en diciembre

Comparativa Melilla/provincia



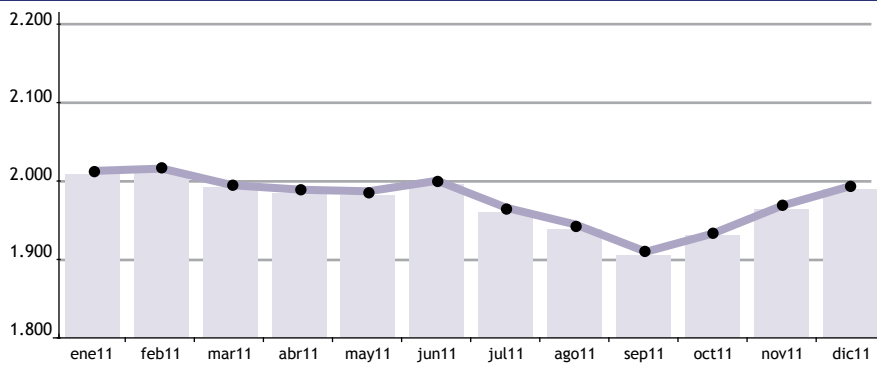
El retroceso en Melilla
se fue estabilizando
a partir del mes
de agosto de 2011

Comparativa Murcia/provincia



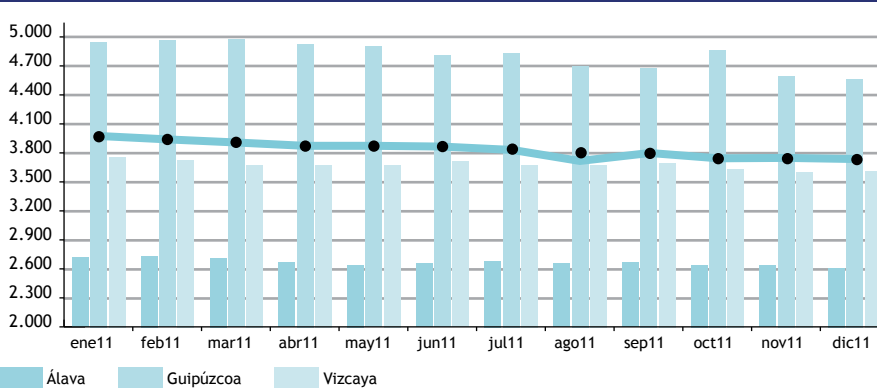
Murcia fue ajustando su precio por metro cuadrado de un modo contenido a lo largo del año

Comparativa Navarra/provincia



En el tercer trimestre, Navarra acusó con más fuerza las caídas, pero remontó en el cuarto trimestre

Comparativa País Vasco/provincias



Álava es la provincia vasca que mantiene sus precios medios de un modo más estable

c. POR CAPITALES DE PROVINCIA

El análisis anual realizado por pisos.com en las capitales de provincia da como resultado 11 incrementos de precio de noviembre a diciembre de 2011, mientras que, al remontarnos a septiembre, se producen 8 subidas. La comparativa frente a junio presenta 10 incrementos. De cara a diciembre de 2010 son 6 capitales las que suben.

Variaciones mensuales: Las subidas más representativas frente al mes pasado tienen lugar en Palencia (3,54%), Ourense (2,92%), Tarragona (2,89%), Pamplona (2,18%) y Sevilla (2,08%). Los descensos más intensos tienen como protagonistas a las ciudades de Ávila (-3,55%), Toledo (-3,33%), Teruel (-3,22%), Valladolid (-3,03%) y Guadalajara (-3,01%).

Variaciones trimestrales: Palencia (9,43%), Pamplona (9,09%), Tarragona (8,87%), Pontevedra (7,07%) y Ourense (4,78%) son las capitales de provincia que más han incrementado su precio con respecto a septiembre de 2011. Guadalajara (-9,52%), Teruel (-5,30%), Madrid (-4,70%), Toledo (-4,70%) y Badajoz (-4,36%) son las que más han bajado en este periodo.

Variaciones semestrales: Los repuntes más marcados de junio a diciembre de 2011 se localizan en Pontevedra (11,70%), Palencia (11,41%), Ourense (10,54%), Pamplona (6,83%) y León (6,73%). Respecto a las caídas, las más pronunciadas tienen lugar en Santa Cruz de Tenerife (-9,74%), Guadalajara (-8,57%), Zaragoza (-7,51%), Badajoz (-6,97%) y Las Palmas de Gran Canaria (-6,71%).

Variaciones interanuales: Las 6 capitales que más han visto incrementado su precio frente a diciembre de 2010 han sido A Coruña (8,74%), Pontevedra (2,90%), Cádiz (1,95%), Jaén (1,83%), León (0,82%) y Palencia (0,80%). Las que más han bajado con respecto al pasado año resultan ser Guadalajara (-18,32%), Soria (-17,25%), Santa Cruz de Tenerife (-17,09%), Cuenca (-15,49%) y Ávila (-15,26%).

Ordenando las capitales de provincia por precio, el informe anual de diciembre de 2011 coloca a la cabeza a Donostia-San Sebastián con 5.483 euros por metro cuadrado. Le siguen Bilbao (3.888 €/m²), Barcelona (3.693 €/m²), Madrid (3.233 €/m²) y A Coruña (3.177 €/m²). La capital de Ávila cierra la tabla con 1.385 euros por metro cuadrado. Otras capitales económicas son Lleida (1.450 €/m²), Soria (1.504 €/m²), Cáceres (1.518 €/m²) y Cuenca (1.539 €/m²).

La capital de A Coruña
arroja la subida
de precios más
marcada frente a 2010,
superando el 8%

Los más-Los menos (€)

Variación anual de los precios de venta (%)

1 Coruña (A)	8,74	1 Guadalajara	-18,32
2 Pontevedra	2,90	2 Soria	-17,25
3 Cádiz	1,95	3 Santa Cruz de Tenerife	-17,09
4 Jaén	1,83	4 Cuenca	-15,49
5 León	0,82	5 Ávila	-15,26

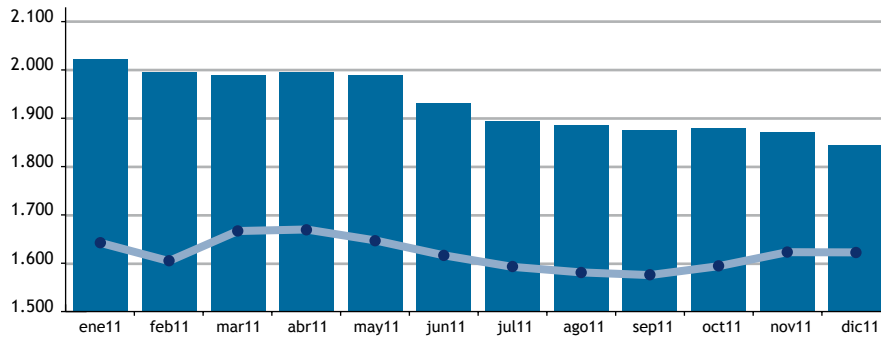
Precios de venta (€/m²)

1 Donostia-San Sebastián	5.483	1 Ávila	1.385
2 Bilbao	3.888	2 Lleida	1.450
3 Barcelona	3.693	3 Soria	1.504
4 Madrid	3.233	4 Cáceres	1.518
5 Coruña (A)	3.177	5 Cuenca	1.539

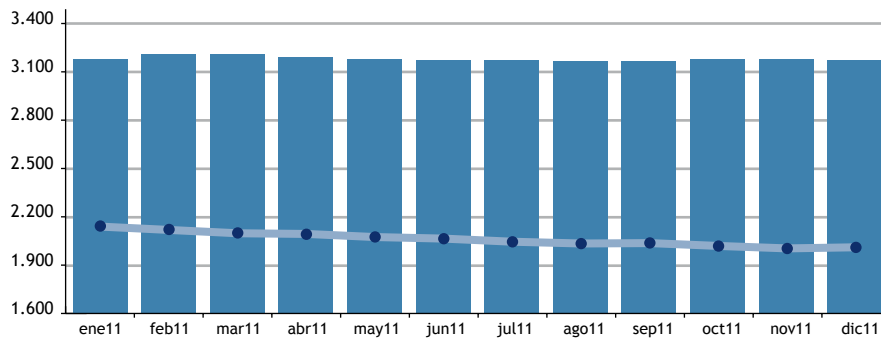
c1. Evolución precios 2011: comparativa provincias (●—●)/capitales de provincias (■)

ANDALUCÍA

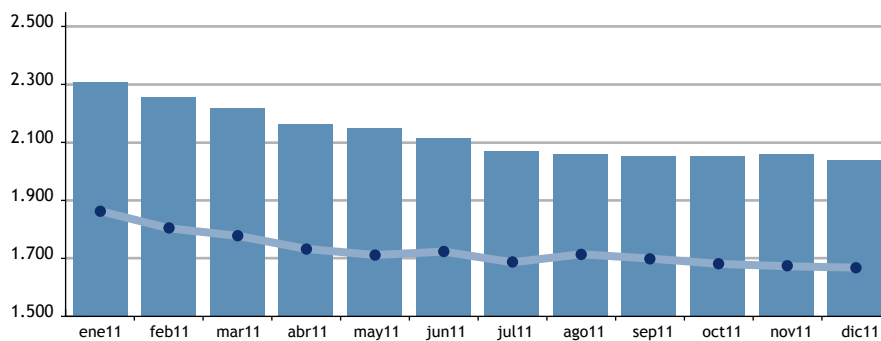
Comparativa Almería/Almería capital



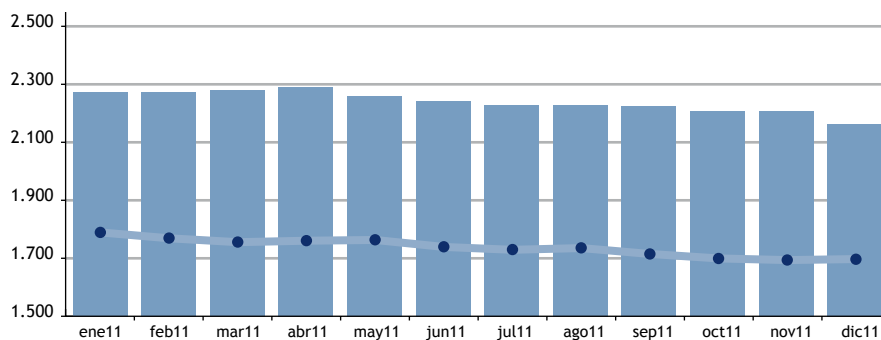
Comparativa Cádiz/Cádiz capital



Comparativa Córdoba/Córdoba capital



Comparativa Granada/Granada capital



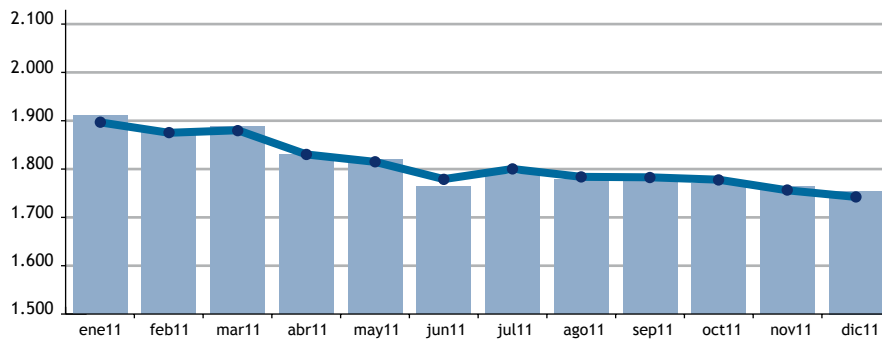
La capital de Almería experimentó un descenso más progresivo que la provincia

Los precios medios en Cádiz capital mostraron una evolución estable en 2011

A pesar de haberse ajustado intensamente, Córdoba capital sigue siendo más cara que la provincia

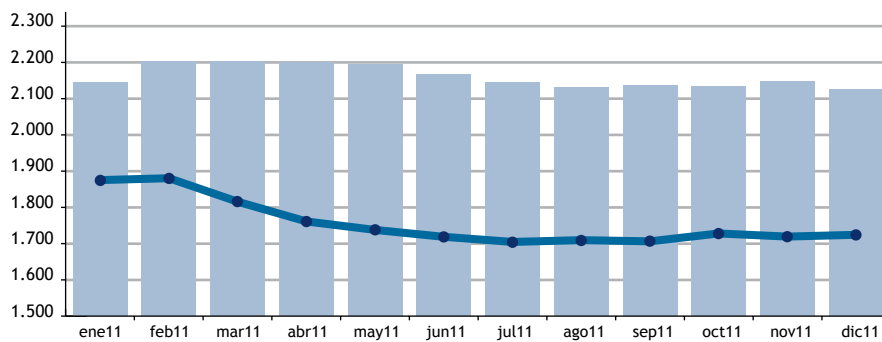
Los ajustes en Granada provincia y su capital han resultado muy discretos

Comparativa Huelva/Huelva capital



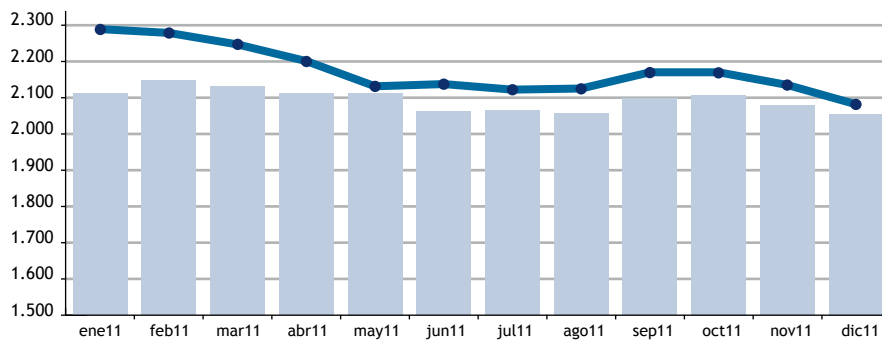
Huelva es una de las pocas capitales donde los precios están igualados con la media provincial

Comparativa Jaén/Jaén capital



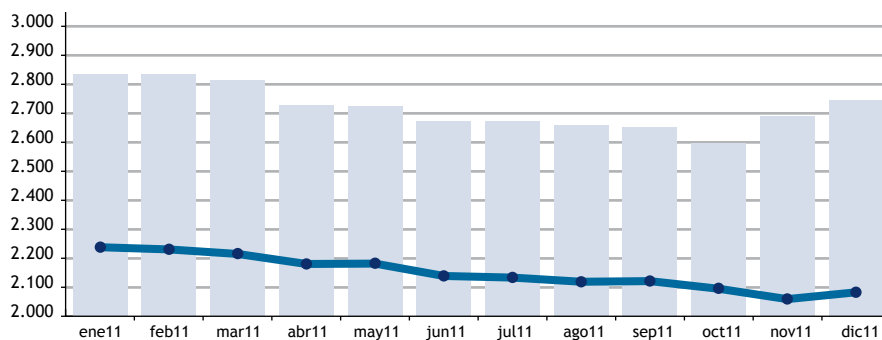
La bajada ha sido superior en la provincia de Jaén que la registrada en la capital

Comparativa Málaga/Málaga capital



Aunque han caído, los precios en la provincia de Málaga superan los de su capital

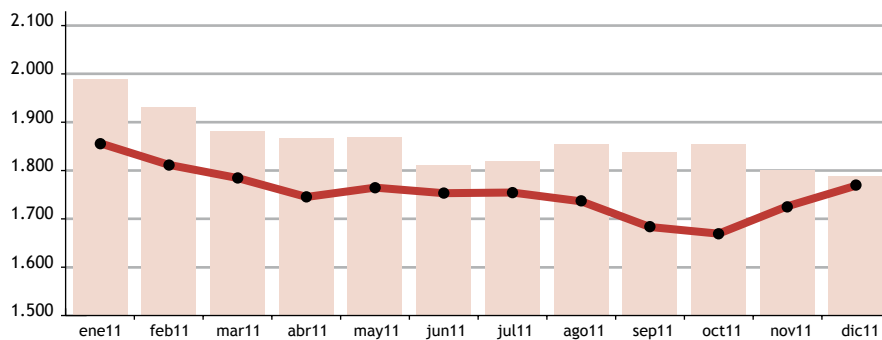
Comparativa Sevilla/Sevilla capital



La amplia distancia del precio de Sevilla capital frente a su provincia se mantuvo en 2011

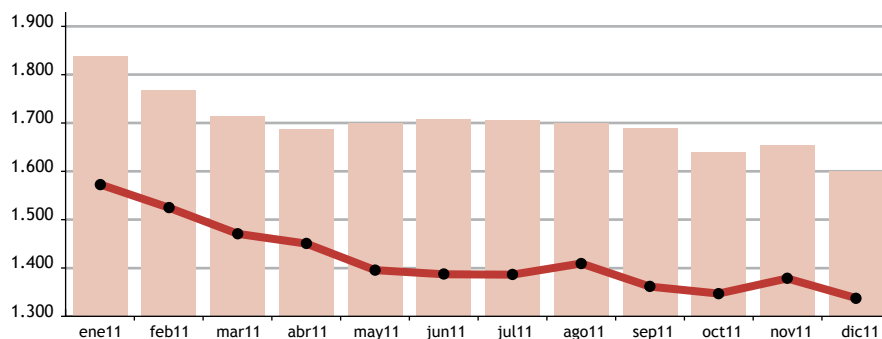
ARAGÓN

Comparativa Huesca/Huesca capital



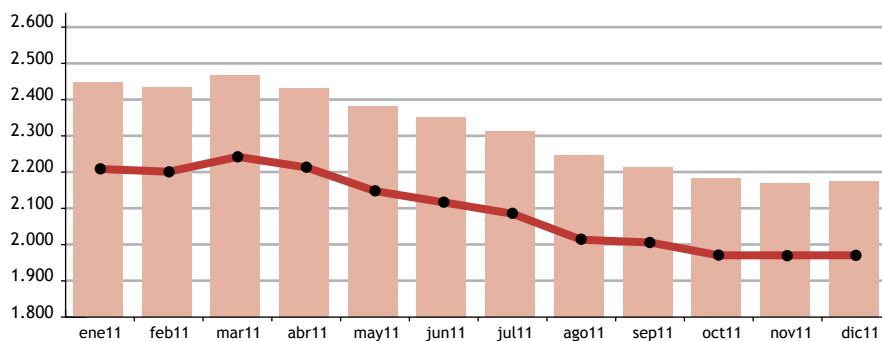
Huesca capital y provincia acercaron posiciones a finales de año

Comparativa Teruel/Teruel capital



La diferencia entre los precios de Teruel capital y provincia se mantuvo estable todo el año

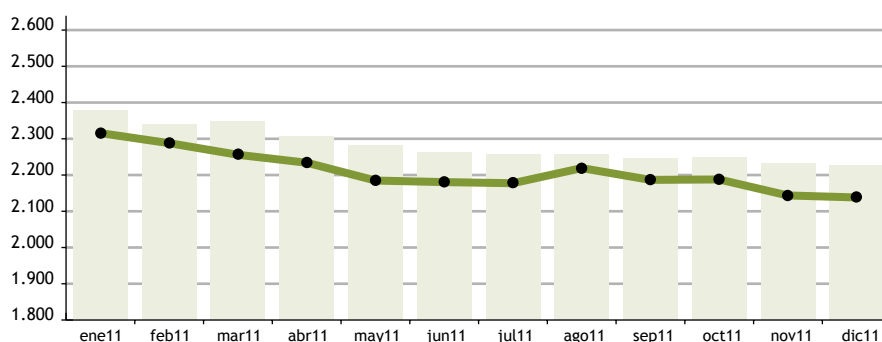
Comparativa Zaragoza/Zaragoza capital



La evolución de los precios de Zaragoza provincia y capital fue muy similar

ASTURIAS

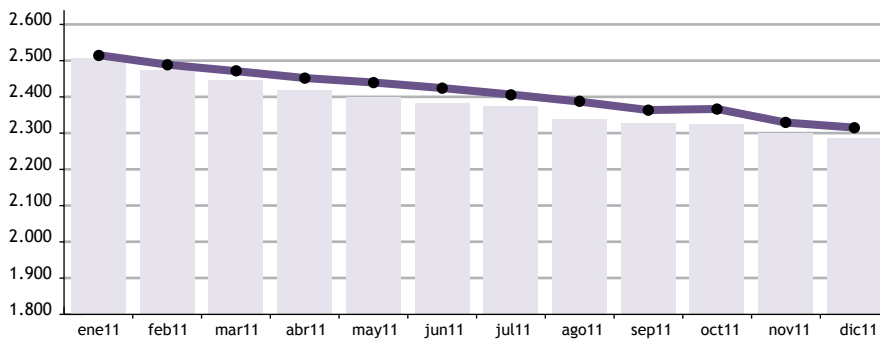
Comparativa Asturias/Oviedo



Agosto es el mes en el que Asturias y Oviedo acercan más sus respectivos precios medios

ISLAS BALEARES

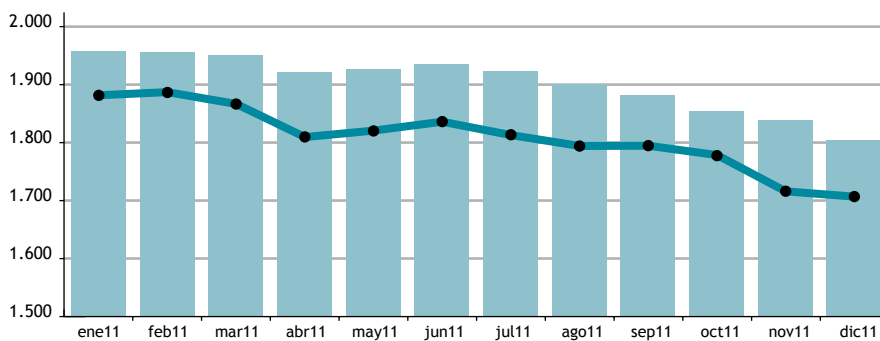
Comparativa Islas Baleares/Palma de Mallorca



La provincia balear se mantiene por encima de Palma de Mallorca a lo largo de 2011

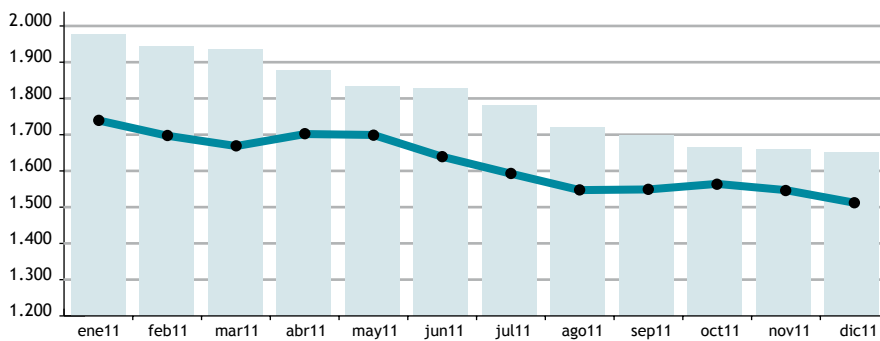
CANARIAS

Comparativa Las Palmas/Las Palmas de Gran Canaria



El recorrido de los precios en Las Palmas de Gran Canaria fue muy parecido al de su provincia

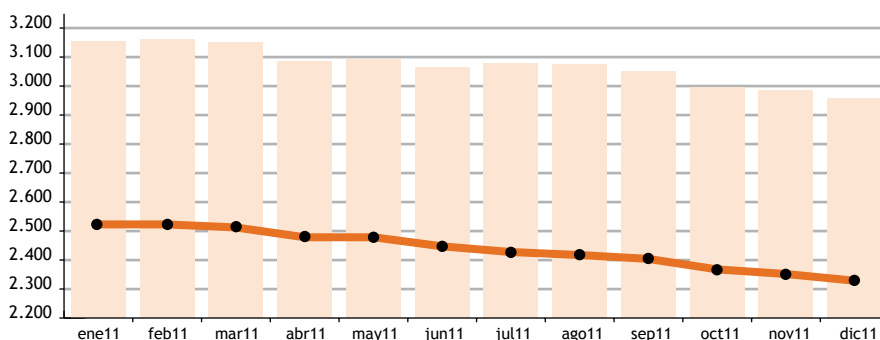
Comparativa Santa Cruz de Tenerife/Santa Cruz de Tenerife



La tendencia a la baja en la capital de Santa Cruz de Tenerife acercó su precio al de la provincia a finales de año

CANTABRIA

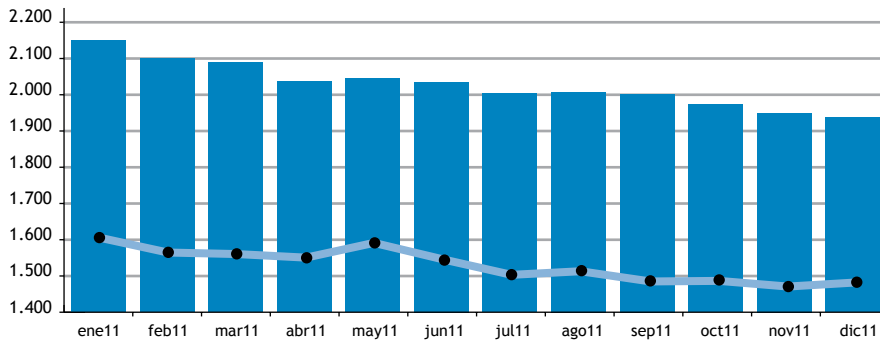
Comparativa Cantabria/Santander



La brecha entre los precios de Cantabria y Santander sigue siendo muy amplia

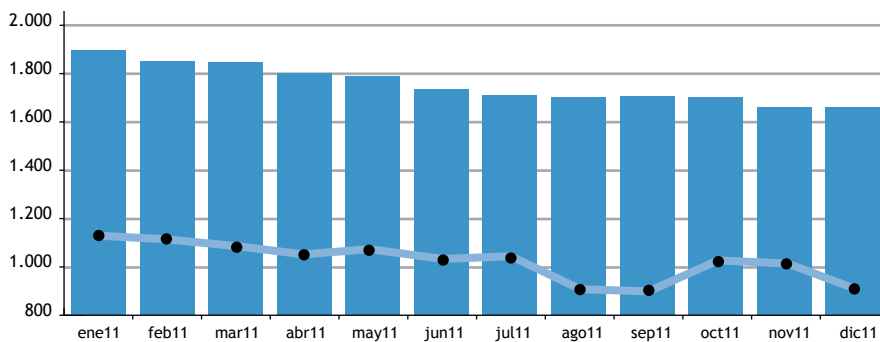
CASTILLA-LA MANCHA

Comparativa Albacete/Albacete capital



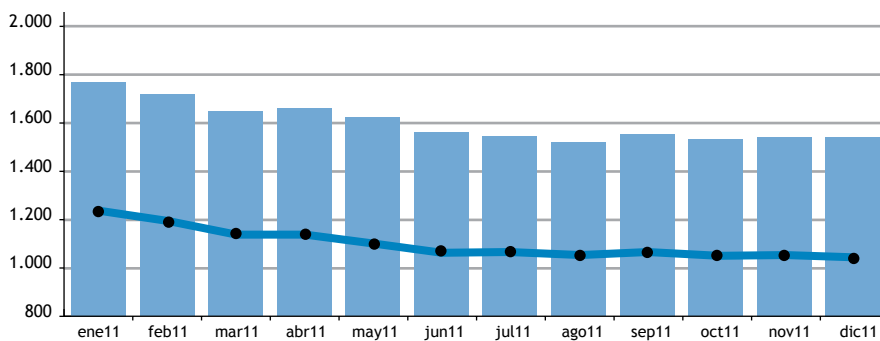
El margen entre Albacete y su capital apenas se reduce en 2011

Comparativa Ciudad Real/Ciudad Real capital



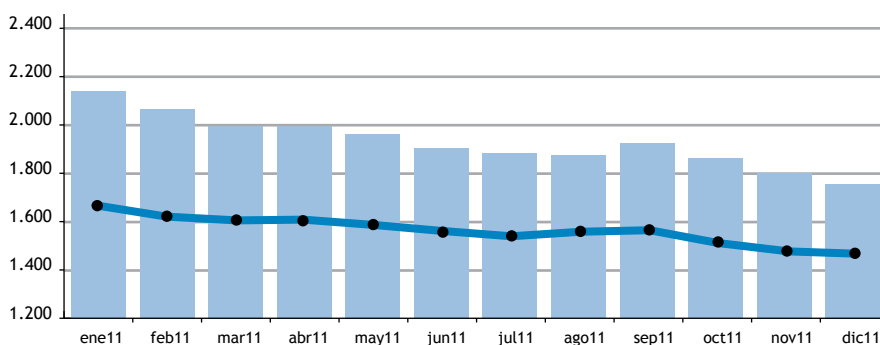
Los pronunciados ajustes en Ciudad Real provincia a final del verano no repercutieron en la capital

Comparativa Cuenca/Cuenca capital



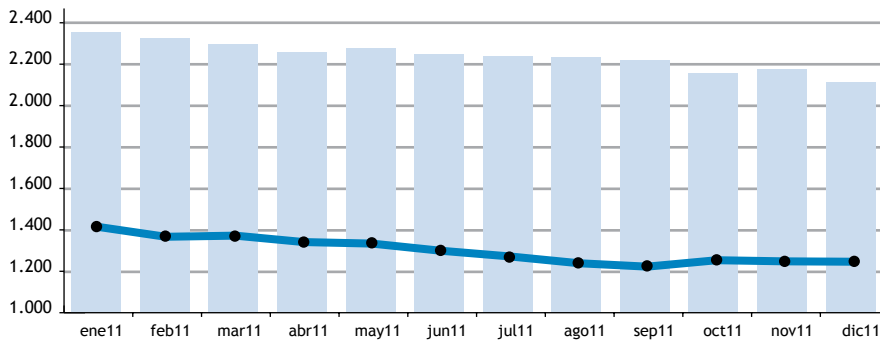
La estabilidad define los precios de la capital y provincia conquenses a partir del segundo semestre

Comparativa Guadalajara/Guadalajara capital



Abril marca el cambio de millar en la capital de Guadalajara

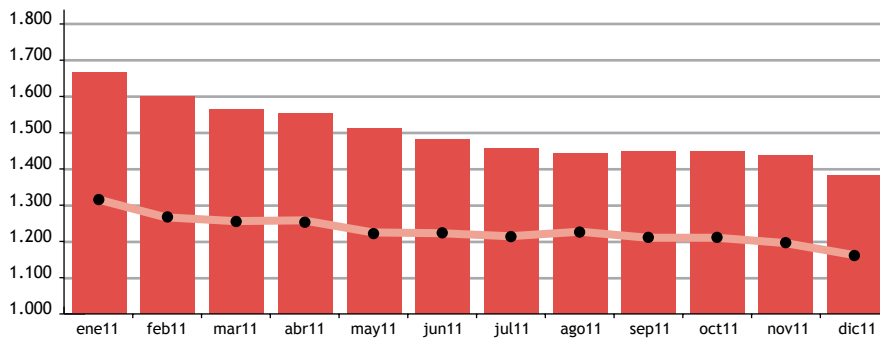
Comparativa Toledo/Toledo capital



Toledo capital define una diferencias más amplias frente a su provincia

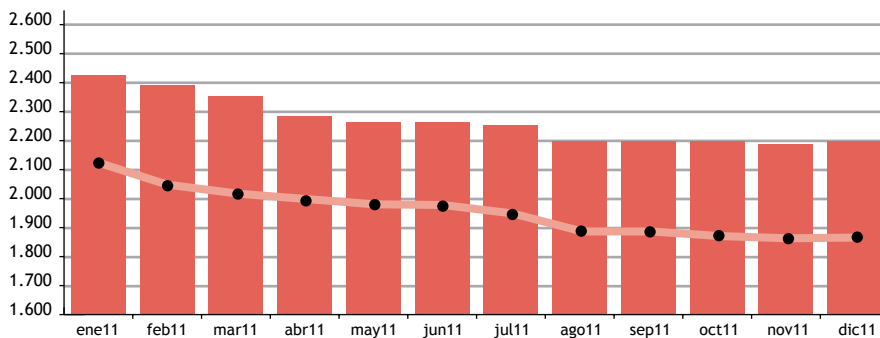
CASTILLA Y LEÓN

Comparativa Ávila/Ávila capital



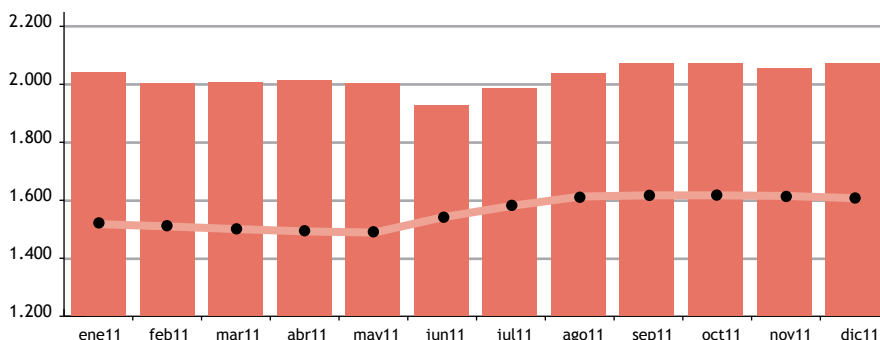
El descenso mes a mes en la capital de Ávila ha sido realmente acusado

Comparativa Burgos/Burgos capital



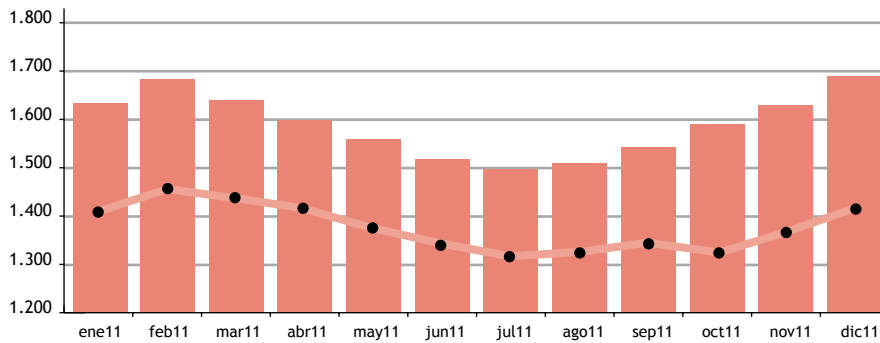
La evolución de Burgos provincia camina casi paralela a la de su capital

Comparativa León/León capital



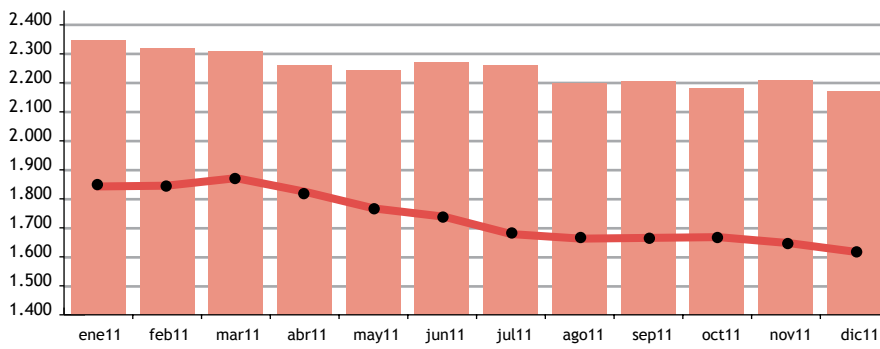
León provincia crece de forma sostenida, mientras los repuntes de la capital son más contenidos

Comparativa Palencia/Palencia capital



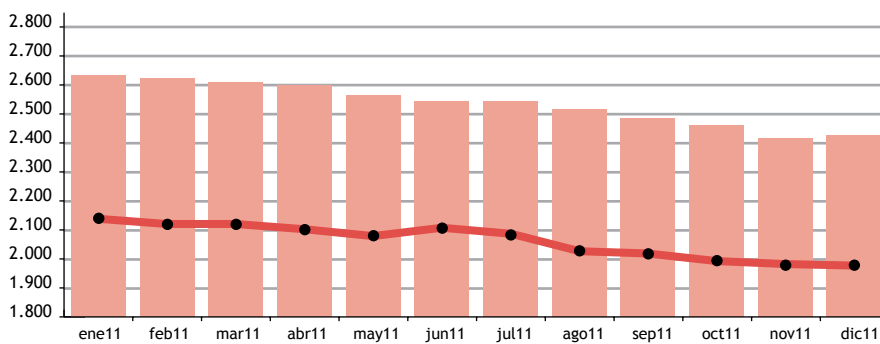
Las variaciones en Palencia y su capital caminan de la mano durante 2011

Comparativa Salamanca/Salamanca capital



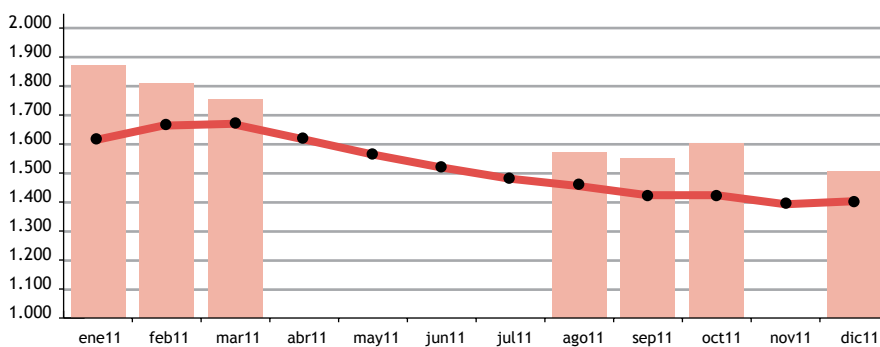
La trayectoria de los precios en Salamanca provincia y capital resulta muy dispar

Comparativa Segovia/Segovia capital



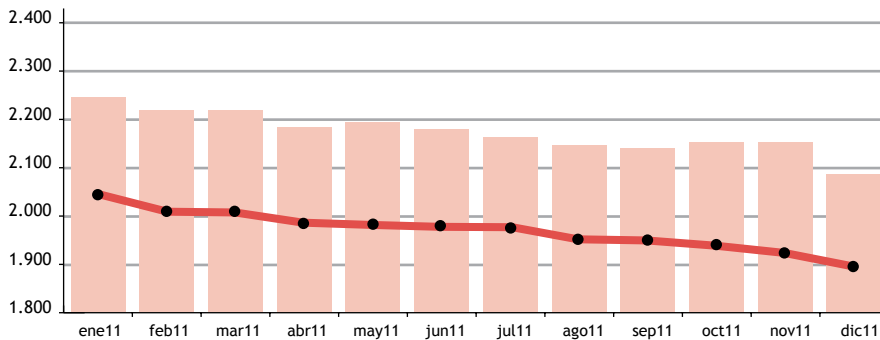
La diferencia entre Segovia provincia y capital se movió en 2011 en torno a los 400-500 euros

Comparativa Soria/Soria capital



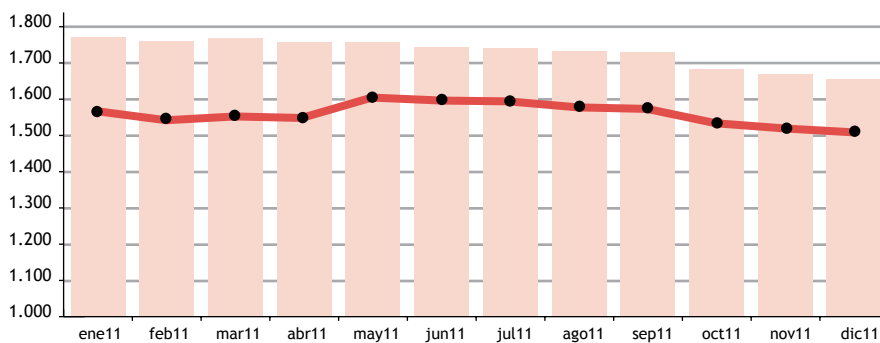
La ausencia de datos en Soria capital hace complicado valorar el comportamiento de la ciudad

Comparativa Valladolid/Valladolid capital



La provincia de Valladolid emite una línea más estable que la de la capital, con más altibajos

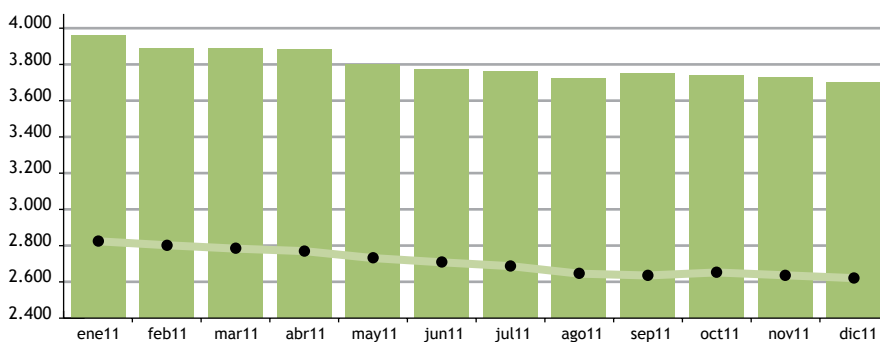
Comparativa Zamora/Zamora capital



La capital zamorana profundiza sus descensos en el último trimestre, mientras que la provincia sube a mediados de año para volver a bajar de nuevo

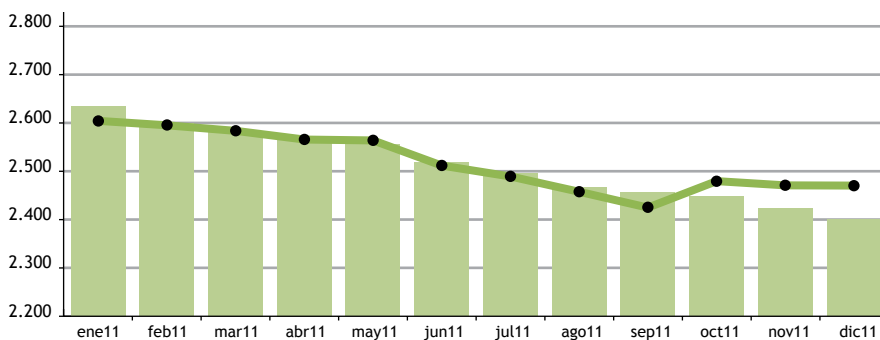
CATALUÑA

Comparativa Barcelona/Barcelona capital



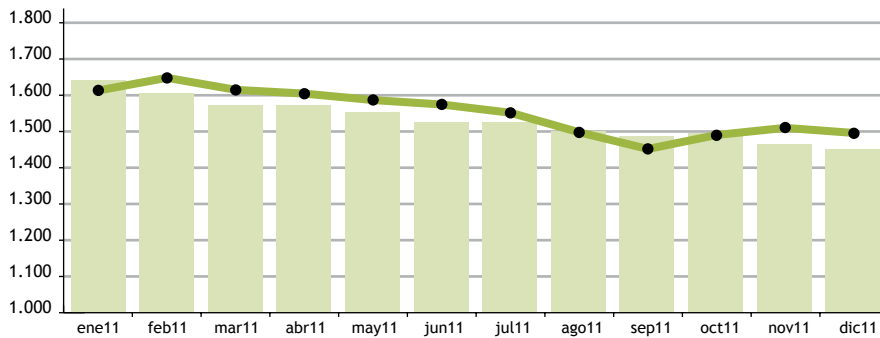
Evolución a baja muy moderada tanto en Barcelona provincia como en su capital

Comparativa Girona/Girona capital



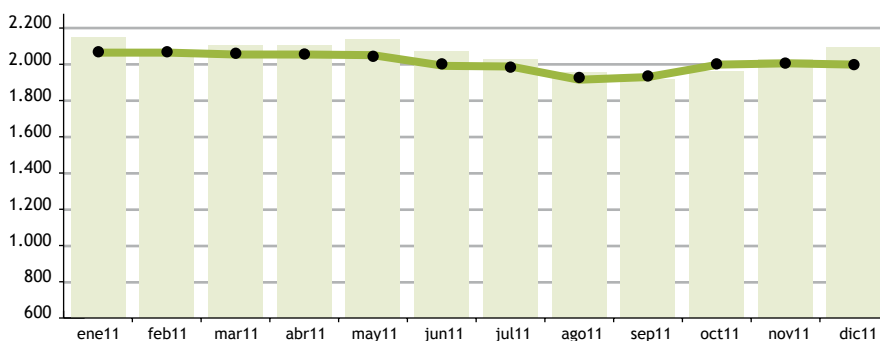
En el último trimestre de 2011 la provincia de Girona rebasa los precios de su capital

Comparativa Lleida/Lleida capital



Son escasos los meses en los que la capital de Lleida supera los precios de su provincia

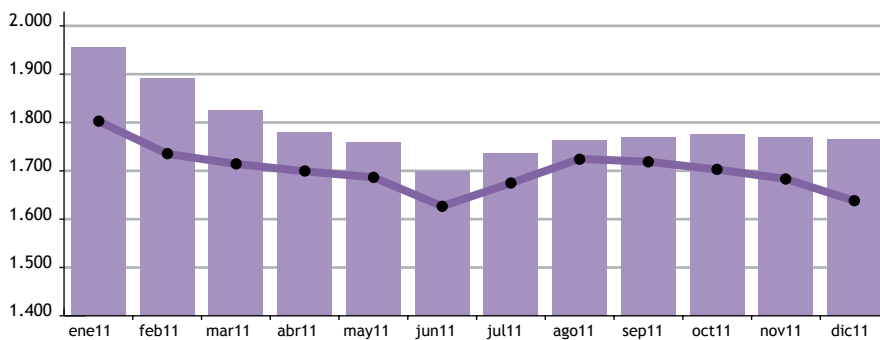
Comparativa Tarragona/Tarragona capital



El verano refleja una curva de gran calado para Tarragona y su capital

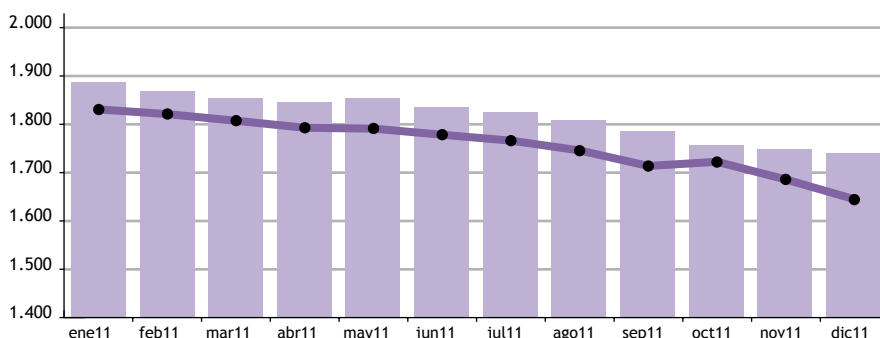
COMUNIDAD VALENCIANA

Comparativa Alicante/Alicante capital



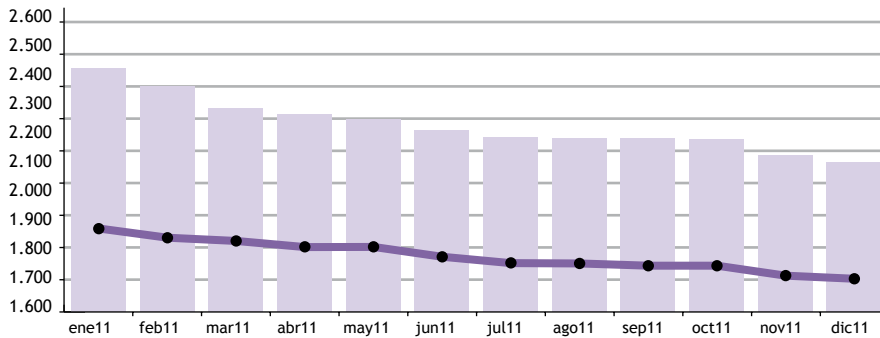
La capital alicantina baja con intensidad hasta mitad de año para estabilizarse después

Comparativa Castellón/Castellón de la Plana



Un leve repunte en mayo en Castellón de la Plana no ha impedido que en general la trayectoria haya sido negativa

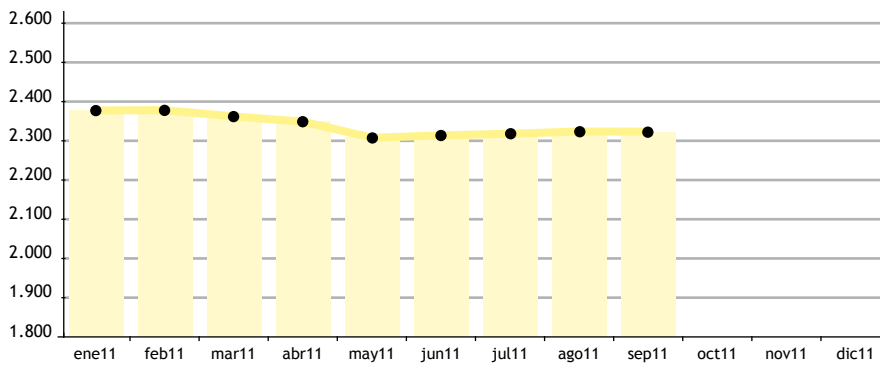
Comparativa Valencia/Valencia capital



La distancia entre los precios de Valencia capital y provincia es bastante acusada

CEUTA

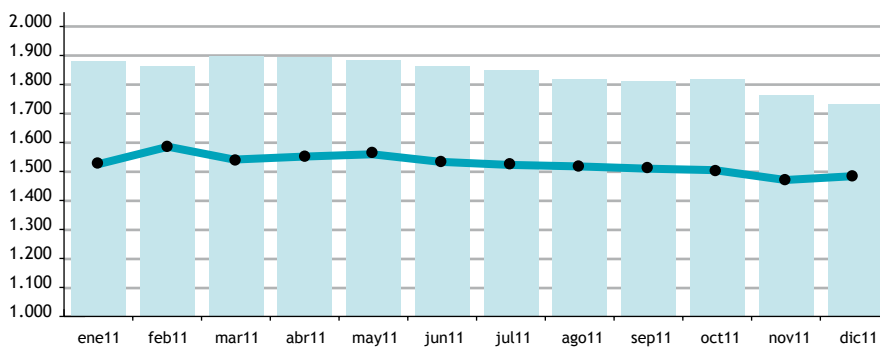
Comparativa Ceuta / Ceuta capital



Ceuta ha registrado variaciones mínimas a lo largo de 2.011

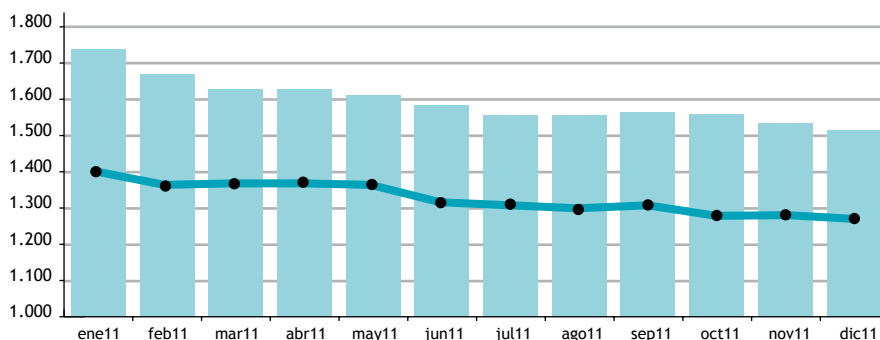
EXTREMADURA

Comparativa Badajoz/Badajoz capital



Badajoz capital reduce sensiblemente la distancia frente a su provincia en 2011

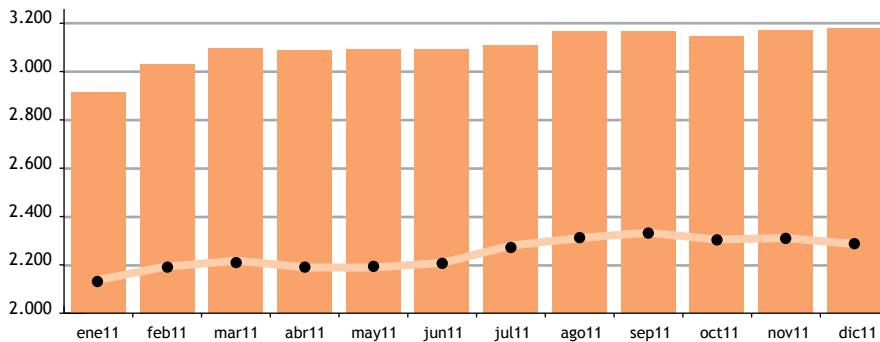
Comparativa Cáceres/Cáceres capital



Los precios de la capital de Cáceres presentan una tendencia a la baja más marcada que la de la provincia

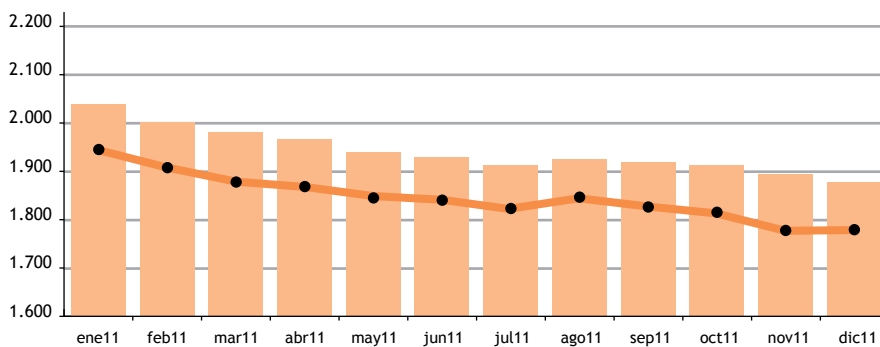
GALICIA

Comparativa A Coruña/A Coruña capital



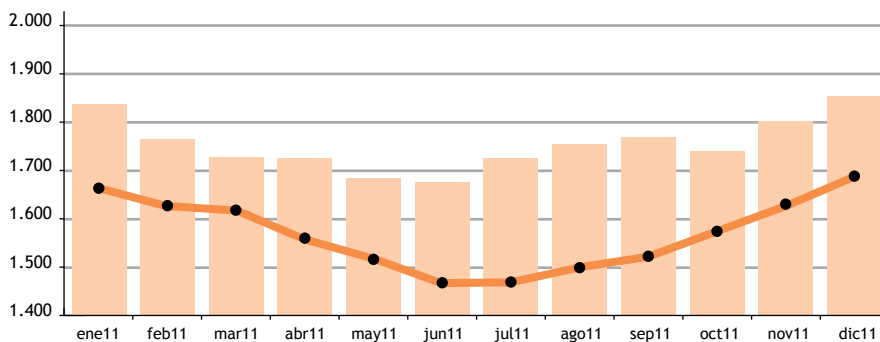
A Coruña y su capital presentan una evolución al alza en 2011

Comparativa Lugo/Lugo capital



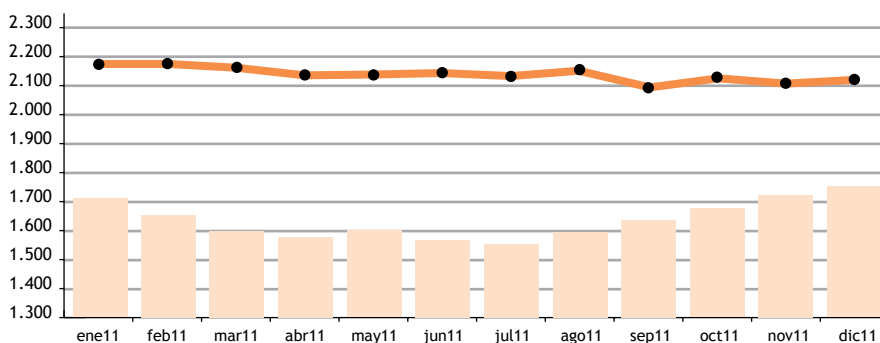
La evolución mes a mes de Lugo y su capital resulta muy pareja

Comparativa Ourense/Ourense capital



Los meses estivales marcaron el punto de inflexión en Ourense y su capital

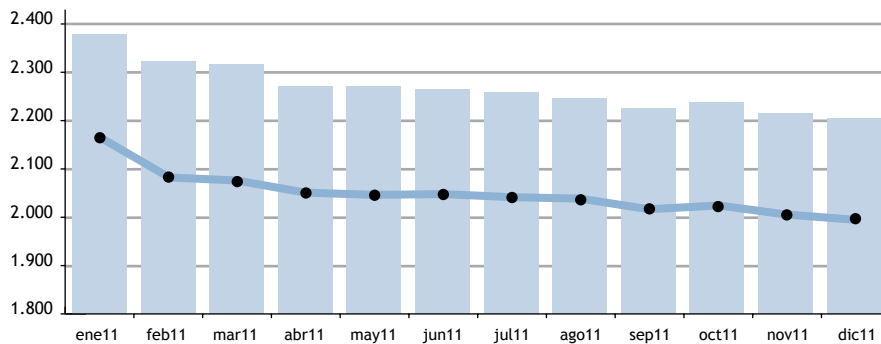
Comparativa Pontevedra/Pontevedra capital



La diferencia de precios entre Pontevedra y su capital es una de las mayores de España

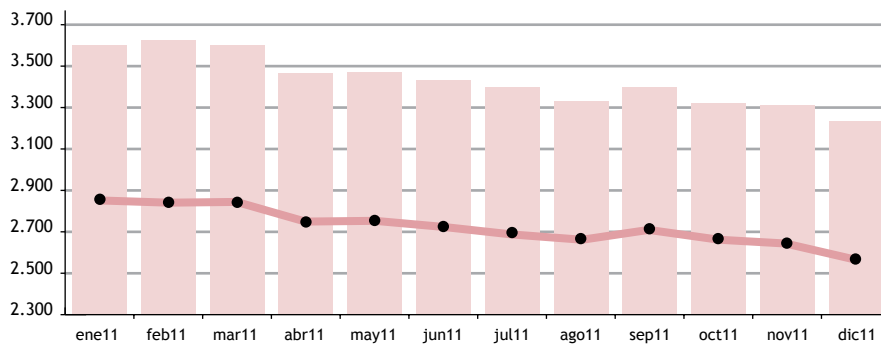
LA RIOJA

Comparativa La Rioja/Logroño



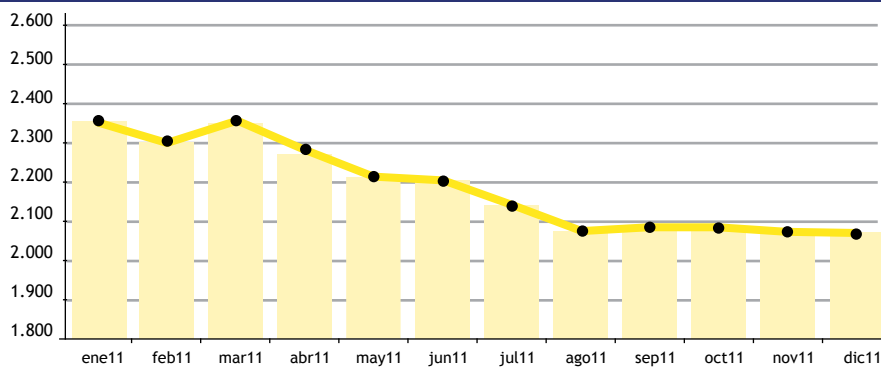
MADRID

Comparativa Madrid/Madrid capital



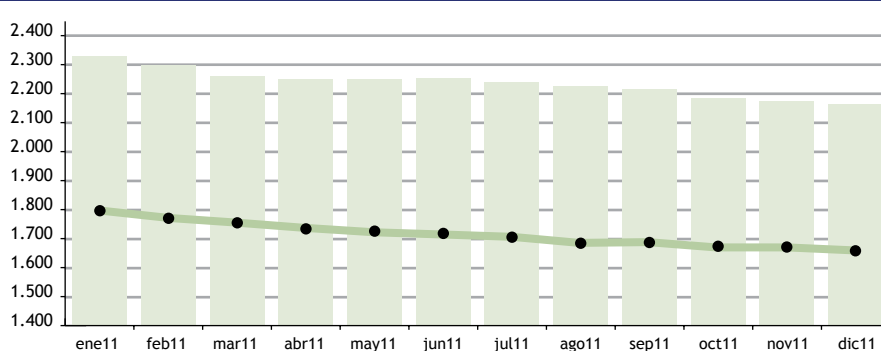
MELILLA

Comparativa Melilla/Melilla



MURCIA

Comparativa Murcia/Murcia capital



La bajada de precios en Logroño resulta algo mayor a principios de año que al final

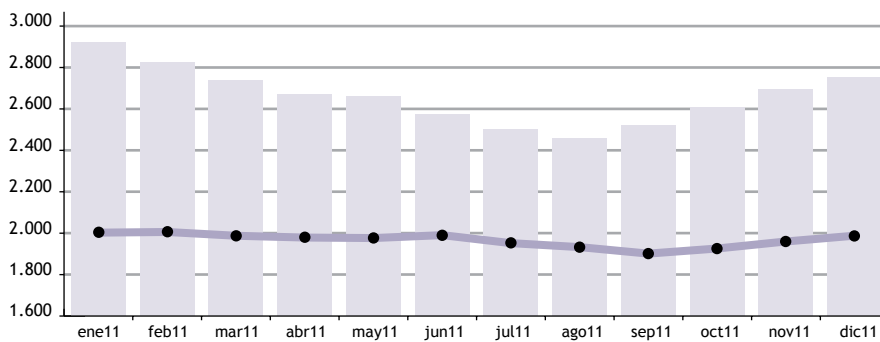
Las alzas del primer trimestre remitieron en los siguientes meses para entrar en la senda del ajuste en Madrid capital

Melilla baja intensamente desde el primer trimestre para establecerse en el cuarto

La estabilidad es la seña de identidad de los precios en Murcia y su capital

NAVARRA

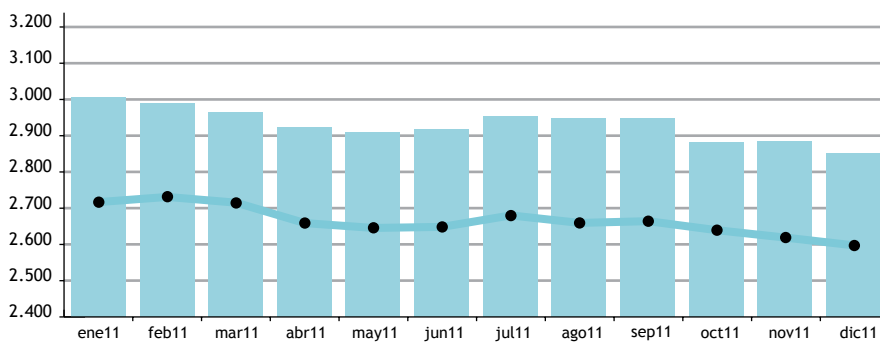
Comparativa Navarra/Pamplona



La marcha de los precios en Navarra ha sido más constante que el de Pamplona, con variaciones más señaladas

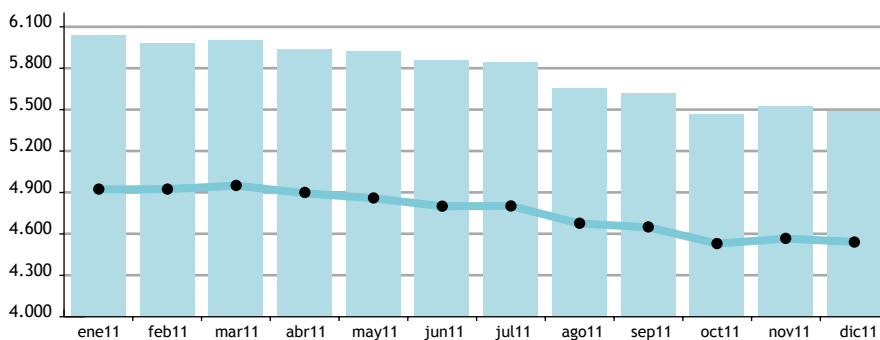
PAÍS VASCO

Comparativa Álava/Vitoria



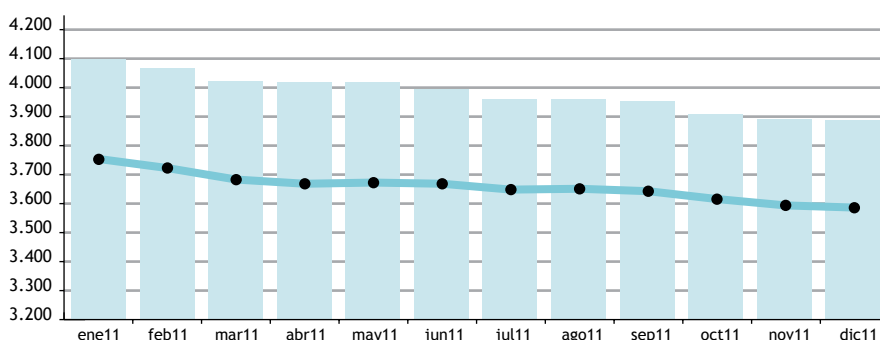
Álava y Vitoria presentan una evolución casi paralela en cuestión de variaciones de precio

Comparativa Guipúzcoa/Donostia-San Sebastián



La caída de precios en Donostia-San Sebastián ha sido muy progresiva

Comparativa Vizcaya/Bilbao



Las mayores bajadas en Bilbao se dan a comienzos de año; luego se mantienen por trimestres

d. POR DISTRITOS

La importancia de la localización es fundamental. Analizar los datos por zona ayuda a orientar tanto a compradores como a vendedores. Lo más importante a la hora de tomar una decisión de compra o establecer un precio de oferta es tener una referencia, y cuanto más acotada sea esta, mejor. Los precios por metro cuadrado registrados en los distritos de las capitales de Madrid, Barcelona y Valencia guardan notables diferencias.

•En Madrid los distritos de mayor precio son Salamanca (4.905 €/m²), Chamartín (4.668 €/m²), Chamberí (4.460 €/m²), Retiro (4.148 €/m²) y Centro (4.056 €/m²), mientras que los más asequibles de precio son Villaverde (1.903 €/m²), Puente de Vallecas (1.970 €/m²), Usera (2.069 €/m²), Carabanchel (2.199 €/m²) y Latina (2.248 €/m²).

DISTRITOS	
Madrid	Diciembre 2011 (€/m ²)
Salamanca	4.905
Chamartín	4.668
Chamberí	4.460
Retiro	4.148
Centro	4.056
Moncloa-Aravaca	3.979
Hortaleza	3.613
Fuencarral-El Pardo	3.493
Tetuán	3.490
Arganzuela	3.414
Barajas	3.299
Ciudad Lineal	2.991
San Blas	2.649
Villa de Vallecas	2.593
Vicálvaro	2.433
Moratalaz	2.405
Latina	2.248
Carabanchel	2.199
Usera	2.069
Puente de Vallecas	1.970
Villaverde	1.903

Salamanca es el
distrito más caro
de Madrid, mientras
que Villaverde
es el más barato

•En Barcelona las viviendas más caras están en Sarrià-Sant Gervasi (4.756 €/m²), Les Corts (4.704 €/m²), L'Eixample (4.111 €/m²), Gràcia (3.577 €/m²) y Sant Martí (3.402 €/m²) y las más baratas se concentran en Nou Barris (2.603 €/m²), Sant Andreu (2.899 €/m²), Horta-Guinardó (2.929 €/m²), Sants-Montjuïc (3.227 €/m²) y Ciutat Vella (3.291 €/m²).

DISTRITOS	
Barcelona	Diciembre 2011 (€/m ²)
Sarrià-Sant Gervasi	4.756
Les Corts	4.704
L'Eixample	4.111
Gràcia	3.577
Sant Martí	3.402
Ciutat Vella	3.291
Sants-Montjuïc	3.227
Horta-Guinardó	2.929
Sant Andreu	2.899
Nou Barris	2.603

•En Valencia, Ciutat Vella (3.092 €/m²), L'Eixample (2.837 €/m²), El Pla del Real (2.820 €/m²), Camins al Grau (2.237 €/m²) y Extramurs (2.151 €/m²) son los distritos con los precios más altos. En la parte baja del ranking se encuentran Pobles de l'Oest (1.445 €/m²), L'Olivereta (1.498 €/m²), Jesús (1.519 €/m²), Patraix (1.567 €/m²) y Rascanya (1.605 €/m²).

DISTRITOS	
Valencia	Diciembre 2011 (€/m ²)
Ciutat Vella	3.092
L'Eixample	2.837
El Pla del Real	2.820
Camins al Grau	2.237
Extramurs	2.151
Algirós	2.048
Campanar	2.034
Benimaclet	1.961
Quatre Carreres	1.782
Pobles del Nord	1.780
Benicalap	1.778
Pobles del Sud	1.753
La Saïdia	1.650
Poblats Marítims	1.610
Rascanya	1.605
Patraix	1.567
Jesús	1.519
L'Olivereta	1.498
Pobles de l'Oest	1.445

Sarrià-Sant Gervasi
es el distrito más caro
de Barcelona, mientras
que Nou Barris
es el más barato

Ciutat Vella es el
distrito más caro
de Valencia, mientras
que Pobles de l'Oest
es el más barato

e. POR MUNICIPIOS

El análisis de los municipios del informe anual de diciembre de 2011 elaborado por pisos.com ha abarcado un total de 340, sin contar las capitales de provincia. En la comparativa trimestral, hay 71 municipios que suben de precio y 269 que caen. Con respecto a junio de 2010, existen 53 municipios que crecen, uno que se mantiene y 286 que disminuyen. De un año a otro, se registran 18 subidas, un municipio que no varía y 321 bajadas.

Variaciones trimestrales: Las variaciones positivas más representativas frente a septiembre de 2011 se producen en Seseña, en Toledo (16,32%), Santa Eulalia del Río, en Ibiza (7,49%) y Torre-Pacheco, en Murcia (6,47%). Las que más han bajado son Alcobendas, en Madrid (-19,64%), Orihuela, en Alicante (-17,71%) y Benissa, en Alicante (-16,50%).

Variaciones semestrales: Las marcas más destacadas en el plano de las subidas se localizan en Seseña, en Toledo (14,03%), Salobreña, en Granada (13,09%) y San Roque, en Cádiz (9,21%). En cuanto a los descensos, los más intensos hay que buscarlos en Amposta, en Tarragona (-16,47%), San Cristóbal de la Laguna, en Santa Cruz de Tenerife (-15,67%) y Ontinyent, en Valencia (-15,28%).

Variaciones interanuales: Los municipios que más crecen frente a diciembre del pasado año son Vera, en Almería (11,88%), Roquetas de Mar, en Almería (11,69%) y Arteixo, en A Coruña (10,28%). Las que más han visto decrecer su precio medio son Alcalá de Henares, en Madrid (-21,86%), Sueca, en Valencia (-21,81%) y Ontinyent, en Valencia (-21,78%).

Ordenando los municipios por precio (sin tener en cuenta las capitales de provincia), en diciembre de 2011 se colocan en los primeros puestos Sitges, en Barcelona (4.699€/m²), Getxo, en Vizcaya (4.384 €/m²), Leioa, en Vizcaya (4.021 €/m²), Berango, en Vizcaya (3.988 €/m²) y Sopelana, en Vizcaya (3.872 €/m²). En cuanto a los más baratos, el listado lo encabezan Tobarra, en Albacete (759 €/m²), L' Ollería, en Valencia (792 €/m²), Ontinyent, en Valencia (793 €/m²), Almoradí, en Alicante (887 €/m²), Jumilla, en Murcia (888 €/m²).

L@s más-L@s menos					
Variación anual de los precios de venta (%)					
1	Vera	11,88	1	Alcalá de Henares	-21,86
2	Roquetas de Mar	11,69	2	Sueca	-21,81
3	Arteixo	10,28	3	Ontinyent	-21,78
4	Seseña	7,92	4	Arganda del Rey	-21,26
5	Mérida	7,29	5	Meco	-21,17
Precios de venta (€/m ²)					
1	Sitges	4.699	1	Tobarra	759
2	Getxo	4.384	2	Ollería (L')	792
3	Leioa	4.021	3	Ontinyent	793
4	Berango	3.988	4	Almoradí	887
5	Sopelana	3.872	5	Jumilla	888

Los municipios más
baratos de España se
acumulan en Valencia,
Alicante y Murcia

5 Tabla resumen de precios y variaciones

CC.AA	Provincia	Capital de provincia	Var. Mensual (%)	Var. Trimestral (%)	Var. Semestral (%)	Var. Anual (%)	Diciembre 2011
Andalucía			-1,06	-2,40	-2,94	-8,32	1.936
	Almería		-0,11	2,91	0,34	-3,57	1.623
	Almería		-1,35	-1,54	-4,37	-11,09	1.844
	Cádiz		0,34	-1,38	-2,58	-5,62	2.015
	Cádiz		-0,09	0,31	0,10	1,95	3.168
	Córdoba		-0,36	-1,73	-3,24	-11,32	1.671
	Córdoba		-0,91	-0,71	-3,48	-12,77	2.037
	Granada		0,13	-1,08	-2,42	-7,40	1.699
	Granada		-1,99	-2,80	-3,44	-5,27	2.162
	Huelva		-0,82	-2,24	-2,06	-7,86	1.744
	Huelva		-0,50	-1,18	-0,56	-8,63	1.754
	Jaén		0,21	0,99	0,29	-5,49	1.726
	Jaén		-0,99	-0,50	-1,86	1,83	2.125
	Málaga		-2,47	-4,01	-2,56	-9,39	2.081
	Málaga		-1,10	-2,27	-0,39	-3,75	2.053
	Sevilla		1,16	-1,83	-2,61	-8,34	2.087
	Sevilla		2,08	3,46	2,66	-4,04	2.741
Aragón			0,32	-0,73	-5,95	-11,84	1.900
	Huesca		2,64	5,07	0,93	-7,31	1.771
	Huesca		-0,40	-2,59	-1,23	-8,63	1.787
	Teruel		-2,99	-1,83	-3,56	-17,28	1.339
	Teruel		-3,22	-5,30	-6,27	-15,07	1.598
	Zaragoza		0,03	-1,75	-6,90	-12,48	1.972
	Zaragoza		0,31	-1,80	-7,51	-12,81	2.174
Asturias			-0,21	-2,20	-1,92	-7,47	2.140
	Asturias		-0,21	-2,20	-1,92	-7,47	2.140
	Oviedo		-0,23	-0,76	-1,58	-6,11	2.223
Baleares			-0,62	-2,01	-4,44	-8,33	2.315
	Islas Baleares		-0,62	-2,01	-4,44	-8,33	2.315
	Palma de Mallorca		-0,66	-1,85	-4,05	-9,56	2.284
Canarias			-1,15	-4,63	-7,70	-11,80	1.648
	Palmas (Las)		-0,51	-4,83	-6,92	-11,33	1.708
	Palmas de Gran Canaria (Las)		-1,91	-4,15	-6,71	-9,12	1.804
	Tenerife		-2,12	-2,30	-7,69	-10,53	1.514
	Sta. Cruz de Tenerife		-0,58	-2,93	-9,74	-17,09	1.650
Cantabria			-0,73	-2,96	-4,59	-7,75	2.336
	Cantabria		-0,73	-2,96	-4,59	-7,75	2.336
	Santander		-0,89	-3,17	-3,49	-6,25	2.955

La provincia de Teruel
es la que registra
la caída interanual
más pronunciada
de España

INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

CC.AA	Provincia	Capital de provincia	Var. Mensual (%)	Var. Trimestral (%)	Var. Semestral (%)	Var. Anual (%)	Diciembre 2011
Castilla-La Mancha			-0,10	-0,29	-5,61	-15,57	1.266
	Albacete		0,74	-0,23	-4,07	-8,13	1.479
	Albacete		-0,56	-2,95	-4,84	-9,49	1.935
	Ciudad Real		-0,83	0,27	-2,90	-15,12	999
	Ciudad Real		-0,17	-2,16	-4,41	-9,75	1.657
	Cuenca		-0,76	-1,58	-2,58	-17,15	1.041
	Cuenca		-0,13	-0,91	-1,49	-15,49	1.539
	Guadalajara		-0,37	-6,47	-5,87	-14,43	1.465
	Guadalajara		-3,01	-9,52	-8,57	-18,32	1.744
	Toledo		0,01	2,02	-4,33	-13,79	1.251
	Toledo		-3,33	-4,70	-6,24	-11,75	2.112
Castilla y León			-0,64	-1,45	-1,88	-5,39	1.726
	Ávila		-3,04	-4,31	-5,23	-10,81	1.159
	Ávila		-3,55	-4,33	-6,47	-15,26	1.385
	Burgos		0,03	-0,91	-5,44	-12,26	1.867
	Burgos		0,46	-0,13	-3,31	-9,75	2.182
	León		-0,33	-0,40	4,54	5,61	1.609
	León		0,05	-0,72	6,73	0,82	2.058
	Palencia		3,57	5,42	5,35	-1,53	1.416
	Palencia		3,54	9,43	11,41	0,80	1.690
	Salamanca		-1,62	-2,65	-6,37	-13,57	1.623
	Salamanca		-1,61	-1,37	-4,27	-8,20	2.169
	Segovia		0,12	-1,99	-6,10	-6,77	1.975
	Segovia		0,58	-2,13	-4,41	-6,64	2.425
	Soria		0,42	-1,33	-7,71	-11,84	1.402
	Soria		n/d	-2,97	n/d	-17,25	1.504
	Valladolid		-1,39	-2,59	-4,08	-7,02	1.898
	Valladolid		-3,03	-2,56	-4,22	-7,61	2.087
	Zamora		-0,45	-4,04	-5,42	-3,75	1.512
	Zamora		-0,79	-4,32	-5,17	-6,93	1.654
Cataluña			-0,44	1,52	-1,82	-7,64	2.477
	Barcelona		-0,56	-0,58	-3,20	-8,48	2.627
	Barcelona		-0,80	-1,29	-2,00	-8,64	3.693
	Girona		-0,05	1,78	-1,70	-5,52	2.471
	Girona		-1,01	-2,27	-4,66	-10,08	2.401
	Lleida		-1,05	2,98	-5,03	-10,09	1.495
	Lleida		-1,12	-2,51	-4,92	-14,18	1.450
	Tarragona		-0,29	3,50	0,01	-4,83	1.992
	Tarragona		2,89	8,87	0,69	-5,42	2.087
Ceuta			n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
	Ceuta		n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Comunidad Valenciana			-1,64	-3,57	-2,61	-9,76	1.678
	Alicante		-2,66	-4,70	0,69	-10,15	1.640
	Alicante/ Alacant		-0,32	-0,36	3,81	-10,55	1.764
	Castellón		-2,42	-4,04	-7,51	-12,41	1.645
	Castellón de la Plana		-0,61	-2,57	-5,18	-8,44	1.739
	Valencia		-0,67	-2,57	-4,25	-8,82	1.717
	Valencia		-1,09	-3,77	-4,87	-13,40	2.117

Castilla-La Mancha
es la región que más
ha ajustado sus precios
de un año a otro

INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

CC.AA	Provincia	Capital de provincia	Var. Mensual (%)	Var. Trimestral (%)	Var. Semestral (%)	Var. Anual (%)	Diciembre 2011
Extremadura			0,46	-2,51	-3,69	-2,86	1.462
	Badajoz		0,58	-2,28	-3,54	-2,15	1.479
	Badajoz		-1,56	-4,36	-6,97	-5,06	1.730
	Cáceres		-0,35	-2,80	-3,26	-9,02	1.278
	Cáceres		-1,03	-2,94	-4,24	-14,80	1.518
Galicia			0,10	-2,04	-0,03	-0,26	2.114
	Coruña (A)		-0,73	-1,50	3,71	6,83	2.292
	Coruña (A)		0,21	0,33	2,85	8,74	3.177
	Lugo		0,09	-2,63	-3,31	-8,60	1.779
	Lugo		-0,83	-2,06	-2,60	-8,02	1.878
	Ourense		3,48	10,83	14,52	-1,02	1.684
	Ourense		2,92	4,78	10,54	-1,72	1.851
	Pontevedra		0,66	1,25	-1,01	-2,78	2.120
	Pontevedra		1,53	7,07	11,70	2,90	1.746
La Rioja			-0,42	-0,95	-2,39	-7,99	1.996
	Rioja (La)		-0,42	-0,95	-2,39	-7,99	1.996
	Logroño		-0,64	-1,16	-2,69	-7,75	2.200
Madrid			-2,67	-5,09	-5,64	-11,13	2.573
	Madrid		-2,67	-5,09	-5,64	-11,13	2.573
	Madrid		-2,42	-4,70	-5,72	-10,72	3.233
Melilla			-0,07	-0,70	-5,98	-13,20	2.067
	Melilla		-0,07	-0,70	-5,98	-13,20	2.067
Murcia			-0,65	-1,64	-3,45	-9,24	1.658
	Murcia		-0,65	-1,64	-3,45	-9,24	1.658
	Murcia		-0,63	-2,47	-4,17	-7,79	2.159
Navarra			1,34	4,44	-0,22	0,08	1.990
	Navarra		1,34	4,44	-0,22	0,08	1.990
	Pamplona/Iruña		2,18	9,09	6,83	-5,75	2.747
País Vasco			-0,22	-1,62	-3,46	-6,28	3.726
	Álava		-0,83	-2,51	-1,93	-5,91	2.599
	Vitoria-Gasteiz		-1,11	-3,24	-2,30	-5,06	2.853
	Guipúzcoa		-0,58	-2,33	-5,37	-8,06	4.547
	Donostia-San Sebastián		-0,65	-2,33	-6,24	-9,55	5.483
	Vizcaya		-0,23	-1,58	-2,24	-4,58	3.587
	Bilbao		-0,07	-1,60	-2,60	-5,51	3.888

Donostia-San Sebastián
repite de nuevo
como la capital
de provincia más cara

■ Baja más de -0,1 ■ Baja o sube menos de 0,09 ■ Sube más de 0,1 ■ Mínimo ■ Máximo

Nota: n/d - Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida

6 Tabla resumen de municipios

CC.AA	Provincia	Municipio	Variación Trimestral (%)	Variación Semestral (%)	Variación Anual (%)	Diciembre 2011
Andalucía			-2,40	-2,94	-8,32	1.936
	Almería		2,91	0,34	-3,57	1.623
		Adra	3,09	3,02	-5,44	1.539
		Ejido (El)	2,58	3,62	-5,90	1.485
		Roquetas de Mar	3,70	1,60	11,69	1.778
		Vera	6,24	-3,03	11,88	1.557
	Cádiz		-1,38	-2,58	-5,62	2.015
		Algeciras	-12,72	-15,01	-17,09	1.340
		Chiclana de la Frontera	-0,54	-2,00	-0,42	2.303
		Chipiona	-3,32	-6,29	-6,90	2.025
		Conil de la Frontera	1,42	1,39	-0,71	2.709
		Jerez de la Frontera	-4,54	-7,41	-10,79	1.435
		Línea de la Concepción (La)	-4,07	-5,15	-5,05	1.845
		Puerto de Santa María (El)	-2,36	-3,17	-4,44	2.607
		Puerto Real	-1,68	-2,35	-5,11	1.897
		Rota	-7,84	-6,36	-9,09	2.018
		San Fernando	2,69	2,80	1,39	2.108
		San Roque	-4,29	9,21	-14,39	1.998
		Sanlúcar de Barrameda	-0,23	-0,13	-7,34	1.651
	Córdoba		-1,73	-3,24	-11,32	1.671
	Granada		-1,08	-2,42	-7,40	1.699
		Almuñécar	-1,72	-2,17	-5,32	2.153
		Armillá	-3,86	-5,66	-10,82	1.264
		Churriana de la Vega	-6,69	-7,03	-10,92	1.240
		Gabias (Las)	-3,10	-5,77	-10,42	1.168
		Padul	-10,11	-11,61	-12,81	1.091
		Salobreña	-0,92	13,09	-1,83	2.084
		Santa Fe	-4,37	-8,49	-14,83	970
	Huelva		-2,24	-2,06	-7,86	1.744
	Jaén		0,99	0,29	-5,49	1.726
	Málaga		-4,01	-2,56	-9,39	2.081
		Alhaurín de la Torre	-1,60	-0,99	-3,95	2.085
		Antequera	-5,25	-6,80	-9,29	1.447
		Benahavís	-4,57	-1,44	-11,95	2.638
		Benalmádena	-0,10	0,51	-11,51	2.081
		Cártama	-1,54	-5,45	-7,81	1.784
		Casares	-10,43	-3,00	-11,33	1.513
		Estepona	-6,33	-6,90	-11,14	2.038
		Fuengirola	2,07	1,13	-2,64	2.045
		Manilva	-7,45	-4,01	-11,19	1.546
		Marbella	-5,87	-4,53	-12,72	2.660
		Mijas	-3,06	-3,07	-7,82	1.864
		Rincón de la Victoria	-2,65	-3,15	-5,95	2.189
		Ronda	-1,13	-1,53	-5,64	1.711
		Torremolinos	-2,97	-4,17	-10,22	2.288
		Torrox	-6,78	-7,37	-7,32	1.989
		Vélez-Málaga	-2,86	-2,49	-6,01	1.871
	Sevilla		-1,83	-2,61	-8,34	2.087
		Alcalá de Guadaíra	-1,25	-2,13	-5,74	1.809
		Dos Hermanas	-6,32	-6,04	-7,88	1.859
		Écija	-0,62	-2,41	-4,37	1.295

Marbella, con
2.660 €/m², es el
municipio más caro
de Málaga

INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

CC.AA	Provincia	Municipio	Variación Trimestral (%)	Variación Semestral (%)	Variación Anual (%)	Diciembre 2011
Aragón			-0,73	-5,95	-11,84	1.900
	Huesca		5,07	0,93	-7,31	1.771
	Teruel		-1,83	-3,56	-17,28	1.339
	Zaragoza		-1,75	-6,90	-12,48	1.972
Asturias			-2,20	-1,92	-7,47	2.140
	Asturias		-2,20	-1,92	-7,47	2.140
		Avilés	-1,67	-6,61	-9,51	1.792
		Gijón	-1,97	-2,69	-5,16	2.471
		Llanes	-1,21	-2,94	-1,05	2.221
		Siero	-2,95	-5,15	-9,65	1.503
Baleares			-2,01	-4,44	-8,33	2.315
	Islas Baleares		-2,01	-4,44	-8,33	2.315
		Alcúdia	-1,64	-3,63	-4,77	2.536
		Calvià	-1,04	-1,48	-3,45	3.175
		Ciutadella de Menorca	-4,63	-5,93	-5,07	2.587
		Eivissa	-2,10	-0,99	-1,43	3.431
		Inca	-1,22	-1,42	-4,74	1.854
		Llucmajor	-2,28	-4,81	-7,46	2.291
		Mahón	-2,18	-4,03	-9,90	2.267
		Manacor	1,82	-4,25	-7,86	1.634
		Marratxí	-1,86	-3,73	-7,59	2.398
		Mercadal (Es)	-11,41	-8,32	-3,31	2.580
		Pobla (Sa)	-1,64	-3,58	-7,98	1.608
		Sant Lluís	1,07	-3,52	-4,78	3.072
		Santa Eulalia del Río	7,49	7,34	4,29	3.065
		Santa Margalida	0,94	-1,69	-4,41	2.213
Canarias			-4,63	-7,70	-11,80	1.648
	Palmas (Las)		-4,83	-6,92	-11,33	1.708
		Agüimes	-2,65	-6,34	-11,89	1.338
		Antigua	-2,39	3,20	-1,37	1.879
		Arrecife	-8,78	-7,43	-7,70	1.256
		Arucas	0,33	-1,38	-2,93	1.496
		Mogán	2,81	-0,04	-3,55	2.692
		Oliva (La)	0,39	2,79	5,90	1.872
		Puerto del Rosario	5,67	2,29	-5,17	1.464
		San Bartolomé de Tirajana	-4,38	-6,33	-9,98	2.454
		Santa Lucía de Tirajana	-1,95	-1,93	-7,47	1.297
		Telde	-6,44	-7,83	-11,98	1.409
	Santa Cruz de Tenerife		-2,30	-7,69	-10,53	1.514
		Arona	-0,18	-4,43	-7,70	1.487
		Granadilla de Abona	1,32	-4,08	-11,43	1.258
		San Cristóbal de la Laguna	-4,26	-15,67	-8,53	1.617

Eivissa repite en 2011
como el municipio
balear más caro:
3.431 €/m²

INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

CC.AA	Provincia	Municipio	Variación Trimestral (%)	Variación Semestral (%)	Variación Anual (%)	Diciembre 2011
Cantabria			-2,96	-4,59	-7,75	2.336
	Cantabria		-2,96	-4,59	-7,75	2.336
		Astillero (El)	-1,22	-2,14	-5,96	2.094
		Bareyo	-2,50	-4,44	-7,67	2.232
		Camargo	-1,23	-2,60	-5,19	2.114
		Castro-Urdiales	-3,36	-3,87	-2,71	2.674
		Laredo	-7,33	-6,25	-9,08	2.612
		Miengo	0,33	1,94	-4,87	2.345
		Noja	-4,59	-6,41	-7,78	2.672
		Piélagos	-2,76	-4,90	-12,18	1.866
		Torrelavega	-4,93	-4,68	-10,71	1.503
Castilla-La Mancha			-0,29	-5,61	-15,57	1.266
	Albacete		-0,23	-4,07	-8,13	1.479
		Hellín	-1,47	-7,68	-3,56	1.013
		Tobarra	-1,38	-14,72	-11,65	759
	Ciudad Real		0,27	-2,90	-15,12	999
	Cuenca		-1,58	-2,58	-17,15	1.041
	Guadalajara		-6,47	-5,87	-14,43	1.465
		Casar (El)	-3,36	-4,35	-7,54	1.555
	Toledo		2,02	-4,33	-13,79	1.251
		Illescas	-0,47	-0,87	-6,58	1.348
		Seseña	16,32	14,03	7,92	1.359
		Talavera de la Reina	-12,18	-13,68	-19,59	1.092
Castilla y León			-1,45	-1,88	-5,39	1.726
	Ávila		-4,31	-5,23	-10,81	1.159
	Burgos		-0,91	-5,44	-12,26	1.867
		Valle de Mena	-3,43	-3,55	-12,99	2.024
	León		-0,40	4,54	5,61	1.609
		Ponferrada	-0,19	-0,44	-3,33	1.395
		Villaquilambre	-0,56	-1,75	0,45	1.737
	Palencia		5,42	5,35	-1,53	1.416
	Salamanca		-2,65	-6,37	-13,57	1.623
	Segovia		-1,99	-6,10	-6,77	1.975
	Soria		-1,33	-7,71	-11,84	1.402
	Valladolid		-2,59	-4,08	-7,02	1.898
		Arroyo de la Encomienda	-3,05	-1,89	-5,25	1.754
	Zamora		-4,04	-5,42	-3,75	1.512

Seseña, en Toledo,
es la ubicación donde
más crecen los precios
de la vivienda frente
a septiembre y junio

INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

CC.AA	Provincia	Municipio	Variación Trimestral (%)	Variación Semestral (%)	Variación Anual (%)	Diciembre 2011
Cataluña			1,52	-1,82	-7,64	2.477
	Barcelona		-0,58	-3,20	-8,48	2.627
		Abrera	-1,26	-4,41	-8,67	2.388
		Ametlla del Vallès (L')	2,31	0,30	-3,96	2.395
		Argentona	1,47	1,00	-4,72	2.431
		Badalona	-0,96	0,26	-5,83	2.877
		Balenyà	-1,42	2,08	-3,56	2.094
		Barberà del Vallès	-1,78	-3,48	-8,00	2.579
		Bigues I Riells	0,47	-1,35	-3,47	2.093
		Caldes de Montbui	-0,83	-1,23	-6,92	2.304
		Canet de Mar	-0,36	-2,55	-9,23	2.421
		Canovelles	1,20	-0,32	-5,54	2.231
		Cardedeu	-1,23	-3,56	-7,90	2.612
		Castellar del Vallès	5,45	1,79	-3,29	2.776
		Castelldefels	-0,86	-3,92	-9,55	3.462
		Centelles	-1,46	-2,54	-8,13	2.065
		Cerdanyola del Vallès	-7,40	-7,45	-8,43	2.871
		Cornellà de Llobregat	-5,14	-4,65	-11,20	2.643
		Esparreguera	-1,99	-3,04	-16,35	2.366
		Esplugues de Llobregat	-2,92	-4,29	-6,62	3.510
		Franqueses del Vallès (Les)	0,85	-1,75	-8,40	2.713
		Garriga (La)	-0,07	-0,76	-4,93	2.695
		Gavà	0,62	-3,68	-1,20	3.472
		Granollers	-1,58	-5,47	-9,57	2.536
		Hospitalet de Llobregat (L')	-4,35	-7,01	-20,36	2.502
		Igualada	-2,11	-10,16	-16,67	1.660
		Lliçà D'Amunt	-2,72	1,34	-1,06	2.206
		Llinars del Vallès	1,31	0,07	-4,98	2.392
		Malgrat de Mar	1,53	-0,76	-3,95	2.504
		Manlleu	-2,50	-3,73	-11,82	1.514
		Manresa	-3,86	-4,95	-7,00	1.849
		Martorell	-1,88	-7,11	-15,75	2.256
		Masnou (El)	-1,38	-4,06	-8,16	3.184
		Mataró	2,94	-7,75	-4,25	2.648
		Mollet del Vallès	0,65	-1,14	-5,71	2.472
		Monistrol de Montserrat	-3,57	-6,57	-6,85	2.131
		Montornès del Vallès	-2,62	-2,09	-9,15	2.302
		Olesa de Montserrat	-1,02	-2,98	-7,87	2.518
		Palafolls	-0,86	-0,52	-3,21	2.403
		Palau-Solità i Plegamans	4,64	2,10	-0,26	2.527
		Pineda de Mar	-2,55	-3,95	-8,18	2.361
		Premià de Dalt	-4,29	-6,38	-9,05	2.577
		Premià de Mar	1,28	0,10	-7,40	2.780
		Roca del Vallès (La)	-1,38	-5,32	-7,32	2.407
		Rubí	-1,90	-5,34	-9,10	2.389
		Sabadell	-3,55	-7,24	-14,75	2.220
		Sant Andreu de Llavaneres	-1,10	-3,23	-7,01	2.651
		Sant Antoni de Vilamajor	0,34	-3,42	-5,02	2.317
		Sant Boi de Llobregat	-3,44	-5,18	-4,59	2.520
		Sant Celoni	3,15	1,39	-1,31	2.239
		Sant Cugat del Vallès	-1,00	-2,73	-6,96	3.723

Las casas más baratas
de Cataluña están
en Manlleu, en la
provincia de Barcelona

INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

CC.AA	Provincia	Municipio	Variación Trimestral (%)	Variación Semestral (%)	Variación Anual (%)	Diciembre 2011
		Sant Feliu de Codines	2,32	-1,68	-2,95	2.027
		Sant Feliu de Llobregat	-6,72	-5,95	-8,69	2.989
		Sant Joan Despí	-4,36	-6,40	-10,37	3.206
		Sant Pere de Ribes	-4,53	-5,75	-11,50	2.646
		Sant Vicenç de Castellet	-0,72	-0,31	-6,62	2.018
		Santa Coloma de Gramenet	-2,34	-4,61	-13,20	2.363
		Santa Eulàlia de Ronçana	-4,13	-2,71	-3,12	2.344
		Sitges	-0,36	-0,96	-4,41	4.699
		Terrassa	-1,05	-6,06	-10,58	2.231
		Tona	-2,25	-3,01	-7,48	2.002
		Tordera	-2,83	-3,81	-8,53	1.856
		Torelló	-1,47	-2,67	-6,16	1.595
		Vic	-0,60	-7,05	-11,72	1.981
		Viladecans	-1,21	-1,85	-8,48	2.682
		Vilafranca del Penedès	-5,52	-3,18	-7,86	1.733
		Vilanova i la Geltrú	-2,26	-5,38	-10,45	2.481
	Girona		1,78	-1,70	-5,52	2.471
		Begur	1,86	-1,18	-0,52	3.710
		Blanes	0,95	-2,91	-10,11	2.424
		Caldes de Malavella	-1,18	-3,23	-10,86	2.060
		Calonge	0,35	-0,85	0,26	3.051
		Castelló D'Empúries	2,98	4,72	2,31	2.527
		Castell-Platja D'Aro	-0,91	-0,01	-2,02	3.724
		Escala (L')	0,06	-0,16	-0,66	2.729
		Figueras	1,24	-1,11	-4,54	1.841
		Llagostera	-3,27	-4,81	-10,67	2.018
		Llançà	0,98	2,38	-2,45	2.474
		Lloret de Mar	-1,57	-5,48	-8,23	2.872
		Olot	-7,70	-10,42	-14,87	1.709
		Palafrugell	1,14	-1,25	-5,69	2.164
		Palamós	2,16	0,22	-2,89	3.141
		Riells i Viabrea	1,10	1,19	-1,30	2.210
		Roses	-1,06	-0,04	-3,20	2.608
		Salt	0,21	-15,02	-19,98	1.650
		Sant Feliu de Guíxols	1,43	0,06	-1,06	2.776
		Santa Cristina D'Aro	1,19	2,67	-1,04	2.722
		Sils	-0,68	-3,48	-8,32	2.127
	Lleida		2,98	-5,03	-10,09	1.495
	Tarragona		3,50	0,01	-4,83	1.992
		Alcanar	1,10	-3,41	-5,49	1.884
		Amposta	-15,67	-16,47	-18,57	1.121
		Calafell	-0,95	-2,18	-9,50	2.375
		Cambrils	-1,55	-1,06	-0,28	2.622
		Mont-Roig del Camp	-0,11	2,09	2,18	2.341
		Reus	1,37	-1,59	-6,86	1.775
		Salou	0,11	-0,58	-2,88	2.722
		Sant Carles de la Ràpita	-2,80	-7,67	-11,17	1.671
		Torredembarra	0,09	0,13	-8,93	2.311
		Vendrell (El)	1,85	-0,63	-10,45	2.157

Los 4.699 €/m²
de Sitges vuelven
a colocarlo como el
municipio más caro
de España

INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

CC.AA	Provincia	Municipio	Variación Trimestral (%)	Variación Semestral (%)	Variación Anual (%)	Diciembre 2011
Ceuta			n/d	n/d	n/d	n/d
	Ceuta		n/d	n/d	n/d	n/d
Comunidad Valenciana			-3,57	-2,61	-9,76	1.678
	Alicante		-4,70	0,69	-10,15	1.640
		Alcoy/Alcoi	-3,16	-0,42	-5,86	1.113
		Alfàs del Pi (L)	-4,80	-4,03	-9,31	2.268
		Almoradí	2,64	2,94	-12,17	887
		Altea	-11,58	-1,65	-4,97	2.480
		Benidorm	-6,49	-7,13	-15,89	2.580
		Benissa	-16,50	-12,28	-17,98	2.062
		Calpe/Calp	-1,96	-0,58	-5,70	2.187
		Campello (El)	-3,63	-1,13	-5,52	2.204
		Cocentaina	-4,23	-1,87	-7,44	1.111
		Dénia	-3,33	-2,80	-3,28	2.070
		Elche/Elx	-3,99	8,66	-11,61	1.331
		Elda	-3,89	-3,62	-11,96	962
		Guardamar del Segura	-3,18	-0,88	-10,62	1.740
		Ibi	2,84	-1,63	-6,05	1.045
		Jávea/Xàbia	-3,17	-6,44	-15,68	2.087
		Muro de Alcoy	0,84	-0,14	-2,09	1.225
		Mutxamel	-2,25	-4,84	-5,97	1.566
		Nucia (La)	-1,72	-0,70	-3,83	1.934
		Orihuela	-17,71	-10,16	0,00	1.420
		Pedreguer	-2,80	-6,65	-10,27	1.661
		Petrer	-3,13	-4,29	-10,43	1.110
		San Vicente del Raspeig	-1,84	-2,37	-4,37	1.712
		Sant Joan D'Alacant	-2,97	-4,03	-5,14	1.682
		Santa Pola	-2,33	6,46	-8,32	1.798
		Torrevieja	-10,62	-3,73	-11,04	1.328
	Castellón		-4,04	-7,51	-12,41	1.645
		Almazora/Almassora	-5,46	-9,67	-13,01	1.449
		Benicarló	-0,51	-5,27	-11,41	1.629
		Benicasim/Benicàssim	-2,01	-0,13	2,14	2.717
		Burriana	2,92	-3,63	-11,81	1.321
		Oropesa del Mar/Orpesa	-4,49	-10,62	-20,39	2.030
		Peñíscola	-4,86	-1,77	-7,94	2.020
		Vall D'Uixó (La)	-4,06	-2,75	-6,35	1.285
		Villarreal/Vila-Real	-5,07	-8,43	-14,52	1.352
		Vinaròs	-1,61	-4,82	-9,59	1.739

El municipio
más asequible de
Alicante es Almoradí,
que también es el
cuarto más barato
de España

INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

Mérida presenta la
única variación anual
al alza de Extremadura

CC.AA	Provincia	Municipio	Variación Trimestral (%)	Variación Semestral (%)	Variación Anual (%)	Diciembre 2011
	Valencia		-2,57	-4,25	-8,82	1.717
		Alaquàs	-4,50	-6,48	-9,51	1.502
		Albal	-8,09	-6,37	-8,27	1.337
		Alboraya	-0,19	4,19	-9,73	2.267
		Aldaia	-1,31	0,20	-2,28	1.569
		Alzira	-2,19	-4,28	-11,03	1.254
		Bétera	-1,66	-4,20	-8,73	1.732
		Burjassot	-6,17	-5,09	-0,38	1.509
		Cañada (La)	-1,27	-5,14	-4,86	2.089
		Carcaixent	-5,47	-4,07	-18,28	1.165
		Catarroja	-1,67	-3,83	-7,45	1.320
		Chiva	-4,02	-3,93	-6,95	1.706
		Cullera	0,80	-5,28	-10,13	2.207
		Eliana (L')	-0,33	-1,09	-4,32	1.924
		Gandia	-3,07	-5,97	-10,48	1.445
		Godella	-5,32	-8,26	-11,70	2.120
		Godolleta	-0,84	-1,34	-4,15	1.607
		Llíria	-1,95	-0,52	-1,11	1.610
		Manises	-2,53	-3,68	-5,67	1.563
		Massamagrell	-3,59	-7,31	-11,70	1.225
		Mislata	-3,86	-4,48	-9,70	1.659
		Montserrat	-3,17	-1,21	-5,51	1.436
		Oliva	-8,06	-10,28	-11,53	1.218
		Ollería (L')	-2,53	-2,72	-6,44	792
		Ontinyent	-14,95	-15,28	-21,78	793
		Paterna	-1,45	-3,71	-6,45	1.719
		Pobla de Vallbona (La)	-2,65	-3,57	-11,35	1.551
		Puçol	-0,95	0,47	-6,70	1.843
		Puig	-2,37	-3,27	-8,35	1.928
		Riba-Roja de Túria	-2,50	-2,10	-14,64	1.588
		Rocafort	-1,80	-4,63	-16,06	2.208
		Sagunto/Sagunt	-2,32	-2,85	-8,74	1.423
		Sueca	-4,88	-9,05	-21,81	1.518
		Tavernes de la Valldigna	-10,90	-6,26	-12,82	1.422
		Torrent	-3,10	-2,21	-6,94	1.584
		Turís	-2,61	-1,16	-8,11	1.414
		Xàtiva	-0,68	-5,36	-14,48	1.085
		Xirivella	-4,13	-7,59	-17,69	1.335
Extremadura			-2,51	-3,69	-2,86	1.462
	Badajoz		-2,28	-3,54	-2,15	1.479
		Don Benito	-1,63	-0,99	-0,41	1.230
		Mérida	-0,63	-2,70	7,29	1.291
		Villanueva de la Serena	-2,23	-2,25	-2,71	988
	Cáceres		-2,80	-3,26	-9,02	1.278

INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

CC.AA	Provincia	Municipio	Variación Trimestral (%)	Variación Semestral (%)	Variación Anual (%)	Diciembre 2011
Galicia			-2,04	-0,03	-0,26	2.114
	Coruña (A)		-1,50	3,71	6,83	2.292
	Ames		5,92	3,72	-3,56	1.513
	Arteixo		-0,39	2,87	10,28	1.874
	Cambre		-2,01	-4,36	-5,70	1.654
	Culleredo		-2,95	0,58	0,98	2.156
	Oleiros		-3,98	3,07	1,86	2.136
	Portomarín		0,17	-0,91	-0,95	1.247
	Sada		-2,79	2,74	-0,99	2.005
	Santiago de Compostela		-8,90	-8,15	-10,50	2.578
	Lugo		-2,63	-3,31	-8,60	1.779
	Ourense		10,83	14,52	-1,02	1.684
	Pontevedra		1,25	-1,01	-2,78	2.120
	Ponteareas		-2,83	-3,17	-5,16	1.341
	Porriño (O)		-5,23	-5,50	-7,12	1.423
	Salceda de Caselas		-7,73	-8,25	-10,03	1.316
	Tomiño		-3,24	-3,32	-4,89	1.370
	Vigo		-2,66	-2,62	-3,04	2.579
La Rioja			-0,95	-2,39	-7,99	1.996
	Rioja (La)		-0,95	-2,39	-7,99	1.996
	Lardero		-0,84	-2,69	-5,28	2.095
	Villamediana de Iregua		2,25	1,26	-1,14	1.909
Madrid			-5,09	-5,64	-11,13	2.573
	Madrid		-5,09	-5,64	-11,13	2.573
	Alcalá de Henares		-5,33	-11,66	-21,86	1.824
	Alcobendas		-19,64	-1,87	-20,68	3.144
	Alcorcón		-6,55	-10,20	-11,53	2.140
	Alpedrete		-2,54	-4,32	-7,21	2.093
	Arganda del Rey		-10,53	-12,53	-21,26	1.555
	Boadilla del Monte		-0,55	0,99	-10,66	2.446
	Collado Villalba		-1,40	-2,98	-5,95	2.169
	Colmenar Viejo		-1,94	-4,67	-6,52	2.512
	Costlada		-4,69	7,69	2,37	2.411
	Fuenlabrada		-4,14	-5,74	-10,11	1.881
	Galapagar		-4,51	-3,28	-8,83	1.867
	Getafe		-6,67	-8,09	-13,00	1.906
	Leganés		-4,81	-7,36	-9,13	2.134
	Majadahonda		-1,14	-4,96	-13,36	3.241
	Meco		-7,61	-15,22	-21,17	1.373
	Molar (El)		0,03	-3,29	-6,42	2.103
	Moralzarzal		-1,28	-1,09	-1,96	2.202
	Móstoles		-3,98	-5,01	-11,64	1.792
	Parla		-10,71	-8,93	-15,05	1.524
	Pozuelo de Alarcón		-2,11	-2,37	-10,23	3.356
	Rivas-Vaciamadrid		-2,36	-3,54	-7,95	2.107
	Rozas de Madrid (Las)		-1,07	-3,66	-11,41	2.686
	San Martín de la Vega		-3,30	-5,44	-8,01	1.706
	San Sebastián de los Reyes		-5,16	-4,61	-11,77	2.527
	Torrejón de Ardoz		-7,83	-11,39	-9,77	1.855
	Torrelorones		-0,45	-3,57	-17,30	2.050

El mayor descenso
frente a 2010
lo protagoniza
la localidad madrileña
de Alcalá de Henares

INFORME ANUAL DE PRECIOS DE VENTA
diciembre 2011

CC.AA	Provincia	Municipio	Variación Trimestral (%)	Variación Semestral (%)	Variación Anual (%)	Diciembre 2011
		Valdemorillo	-6,71	-6,13	-5,21	1.774
		Valdemoro	-2,31	-3,93	-8,71	1.799
		Villaviciosa de Odón	1,26	-2,18	1,52	2.528
Melilla			-0,70	-5,98	-13,20	2.067
	Melilla		-0,70	-5,98	-13,20	2.067
Murcia			-1,64	-3,45	-9,24	1.658
	Murcia		-1,64	-3,45	-9,24	1.658
		Águilas	-2,33	-2,16	-1,33	1.797
		Alcantarilla	-1,74	-1,27	-11,36	1.257
		Alcázares (Los)	1,63	2,61	-2,73	1.911
		Alguazas	1,01	-2,89	-10,86	985
		Caravaca de la Cruz	2,30	1,21	-3,53	1.180
		Cartagena	-0,75	-2,71	-8,61	1.614
		Ceutí	5,54	-1,63	-4,35	1.161
		Jumilla	-1,49	-3,38	-12,16	888
		Lorca	-2,04	-2,06	-1,80	1.739
		Manga del Mar Menor (La)	-0,54	-2,27	-8,11	2.090
		Mazarrón	-3,20	-3,80	-11,12	1.664
		Molina de Segura	-2,28	-3,35	-7,88	1.400
		Pedanías de Cartagena	-5,86	-2,65	-15,91	1.543
		Pedanías de Murcia	1,22	0,00	-3,10	1.559
		Puerto Lumbreras	-1,55	-5,04	-1,27	1.522
		San Javier	-1,36	-3,12	-8,67	1.522
		San Pedro del Pinatar	-3,66	-6,29	-16,10	1.322
		Santomera	0,66	-1,84	-3,29	1.238
		Torre-Pacheco	6,47	7,75	5,75	1.547
		Unión (La)	-4,02	-7,42	-16,59	1.327
		Yecla	-2,08	-4,81	-13,11	1.004
Navarra			4,44	-0,22	0,08	1.990
	Navarra		4,44	-0,22	0,08	1.990
		Estella/Lizarra	-2,55	-3,09	-3,68	1.814
		Tudela	-1,36	1,29	-6,35	1.780
País Vasco			-1,62	-3,46	-6,28	3.726
	Álava		-2,51	-1,93	-5,91	2.599
	Guipúzcoa		-2,33	-5,37	-8,06	4.547
		Irun	-2,50	-6,32	-7,86	3.403
	Vizcaya		-1,58	-2,24	-4,58	3.587
		Amorebieta-Etxano	-1,56	-3,53	-7,17	2.964
		Balmaseda	-0,20	-0,12	-2,04	2.572
		Barakaldo	-2,03	-4,87	-7,27	3.127
		Berango	0,67	-1,15	-1,37	3.988
		Bermeo	-0,30	-0,64	-0,73	2.844
		Getxo	-0,78	-0,39	-2,06	4.384
		Leioa	-0,93	0,70	-1,59	4.021
		Portugalete	-1,79	-1,71	-5,40	3.481
		Santurtzi	-2,78	-3,98	-6,29	3.370
		Sopelana	0,58	0,52	-4,17	3.872
		Zalla	-0,01	-1,54	-4,68	2.697

■ Baja más de -0,1
 ■ Baja o sube menos de 0,09
 ■ Sube más de 0,1
 Mínimo
 Máximo

Nota: n/d - Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida

Vizcaya acumula
la mayoría de los
municipios con los
precios más altos
de España

7 Oferta vs. Demanda

Una de las razones por las que no se cruzan operaciones de compraventa, es la diferencia entre el precio al que están publicados los inmuebles (**precio de oferta**) y el precio que marcan los futuros compradores a la hora de realizar sus búsquedas en Internet (**precio de demanda**). Desde pisos.com nos proponemos cruzar ambos parámetros en diciembre de 2010 y diciembre de 2011 para conocer **cuánto se han acercado y cuánto más deben acercarse ambos valores para que las compras se materialicen**.

Desde hace varios años, pisos.com ha realizado el informe 'Las viviendas más buscadas', que analiza el intervalo de precio más buscado por los usuarios que nos visitan, así como el número de habitaciones y la superficie más demandada. El precio de oferta es el resultado de multiplicar el precio medio por metro cuadrado (recogido en los informes de precio de pisos.com) por la superficie en metros cuadrados de la vivienda media que busca la demanda. Por otro lado, el precio de demanda es el resultado de hallar el punto medio del intervalo de precios marcado en las búsquedas.

Tras la comparativa entre diciembre de 2010 y diciembre de 2011, el análisis de los datos muestra que aún existe una brecha importante entre vendedores y compradores, es decir, entre la oferta y la demanda. **En España, el precio de demanda en diciembre de 2010 se situó en 142.500 euros por una vivienda tipo de 90 metros, cifras que se mantuvieron inalterables en diciembre de 2011. En cuanto a la oferta, en diciembre de 2010 el precio de la vivienda media se situó en 209.237 euros, mientras que en diciembre de 2011 se ajustó hasta los 189.521 euros. La diferencia en 2010 fue de 66.737 euros y en 2011 de 47.021 euros.** Aunque la oferta sigue algo lejos de la demanda, la evolución indica que los vendedores están realizando ajustes en el precio para acercar posturas. Así, la diferencia es menor que hace un año.

Tanto en 2010 como en 2011 existen algunas regiones y provincias en donde las expectativas de precio de la demanda superan a los de la oferta. Este hecho tiene lugar, principalmente, porque las viviendas que están buscando los compradores no coinciden con la oferta de vivienda disponible en el mercado. En este sentido, hay zonas donde la oferta es inexistente o insuficiente. Asimismo, es posible que este desfase tenga lugar porque ya se están cruzando operaciones de compraventa. Por otro lado, existen regiones y provincias donde el precio de oferta sigue siendo marcadamente superior a la inversión que se está dispuesta a hacer desde las familias. En tales casos, los vendedores tendrían que revisar a la baja los precios sin esperar a la negociación posterior. Por otro lado, en este contexto muchas veces la demanda aplica, en un primer momento, un criterio de precio demasiado ajustado, elevando la cuantía durante la negociación con el vendedor.

Aunque la oferta sigue algo lejos de la demanda, la evolución indica que los vendedores están realizando ajustes en el precio para acercar posturas

En 2010, las Comunidades Autónomas donde la demanda superó en mayor medida a la oferta fueron **Madrid (-55.454 euros)**, **Castilla y León (-11.577 euros)**, **Castilla-La Mancha (-7.572 euros)**, **Extremadura (-7.115 euros)** y **Cataluña (-2.980 euros)**, mientras que las provincias donde se dio esta misma situación fueron **Barcelona (-86.687 euros)**, **Álava (-68.743 euros)**, **Toledo (-26.364 euros)**, **Lleida (-11.577 euros)** y **Ciudad Real (-6.615 euros)**. A nivel regional, las brechas que indican que es necesario un mayor ajuste en el precio de oferta son **Baleares (84.805 euros)**, **Asturias (72.484 euros)**, **Cantabria (64.748 euros)**, **Canarias (55.627 euros)** y **Andalucía (47.574 euros)**, mientras que en el marco de las provincias, los precios de oferta necesitan un mayor recorte en **Vizcaya (100.060 euros)**, **Sevilla (77.437 euros)**, **Ourense (70.627 euros)**, **Pontevedra (68.760 euros)** y **Burgos (57.722 euros)**.

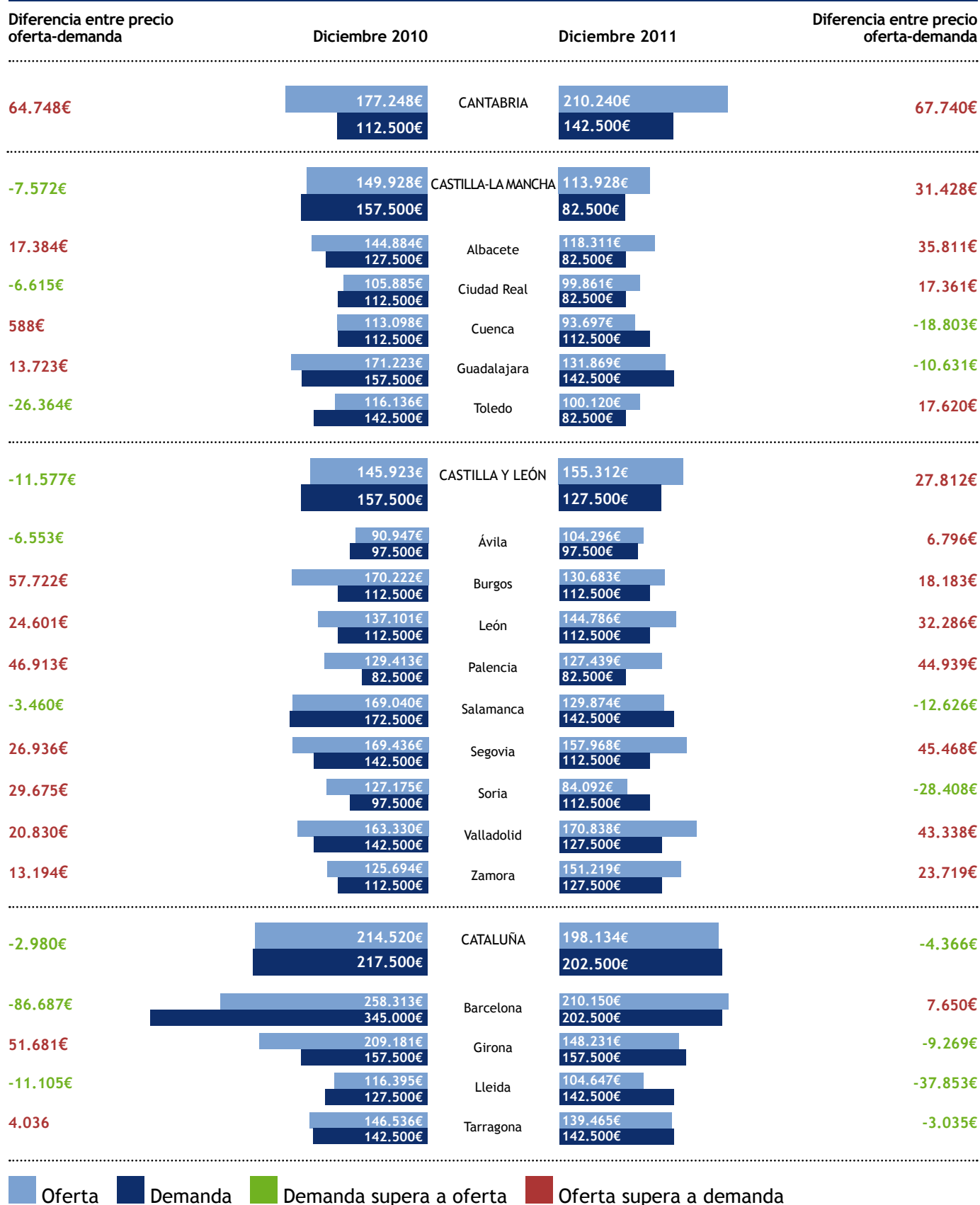
En 2011, la demanda está por encima de la oferta en cuatro regiones: **Madrid (-87.677 euros)**, **Asturias (-14.121 euros)**, **País Vasco (-9.703 euros)** y **Cataluña (-4.366 euros)**. Las provincias donde esta diferencia es mayor son **Lleida (-37.853 euros)**, **Soria (-28.408 euros)**, **Guipúzcoa (-22.199 euros)**, **Cuenca (-18.803 euros)** y **Salamanca (-12.626 euros)**. En cuanto a los lugares donde el precio de los inmuebles sigue estando por encima de las búsquedas de la demanda, en el ámbito de las Comunidades Autónomas encabezan el listado **Baleares (80.876 euros)**, **Cantabria (67.740 euros)**, **Galicia (62.742 euros)**, **Murcia (36.702 euros)** y **Canarias (35.789 euros)**. En cuanto a las provincias, las operaciones serían más difíciles de cerrar en **Jaén (70.550 euros)**, **Cádiz (68.861 euros)**, **Córdoba (67.884 euros)**, **Vizcaya (64.188 euros)** y **Pontevedra (63.306 euros)**.

Oferta vs. Demanda

Diferencia entre precio oferta-demanda	Diciembre 2010		Diciembre 2011	Diferencia entre precio oferta-demanda
66.737€	209.237€ 142.500€	ESPAÑA	189.521€ 142.500€	47.021€
47.754€	190.074€ 142.500€	ANDALUCÍA	174.258€ 142.500€	31.758€
7.117€	134.617€ 127.500€	Almería	113.582€ 112.500€	1.082€
21.965€	149.465€ 127.500€	Cádiz	181.361€ 112.500€	68.861€
34.392€	131.892€ 97.500€	Córdoba	150.384€ 82.500€	67.884€
52.678€	165.178€ 112.500€	Granada	152.954€ 112.500€	40.454€
23.879€	151.379€ 127.500€	Huelva	139.482€ 112.500€	26.982€
36.828€	164.328€ 127.500€	Jaén	138.050€ 67.500€	70.550€
56.273€	183.773€ 127.500€	Málaga	166.509€ 127.500€	39.009€
77.437€	204.937€ 127.500€	Sevilla	187.843€ 142.500€	45.343€
36.510€	194.010€ 157.500€	ARAGÓN	133.026€ 127.500€	5.526€
36.262€	133.762€ 97.500€	Huesca	177.126€ 172.500€	4.626€
845€	113.345€ 112.500€	Teruel	120.545€ 112.500€	8.045€
7.722€	180.222€ 172.500€	Zaragoza	138.012€ 112.500€	25.512€
72.484€	184.984€ 112.500€	ASTURIAS	128.379€ 142.500€	-14.121€
84.805€	227.305€ 142.500€	BALEARES	208.376€ 127.500€	80.876€
55.627€	168.127€ 112.500€	CANARIAS	148.289€ 112.500€	35.789€
50.175€	192.675€ 142.500€	Las Palmas	153.760€ 112.500€	41.260€
39.796€	152.296€ 112.500€	Santa Cruz de Tenerife	90.836€ 82.500€	8.336€

Oferta Demanda Demanda supera a oferta Oferta supera a demanda

Oferta vs. Demanda



Oferta vs. Demanda

Diferencia entre precio oferta-demanda	Diciembre 2010		Diciembre 2011	Diferencia entre precio oferta-demanda
24.804€	167.304€ 142.500€	VALENCIA	150.975€ 127.500€	23.475€
235€	127.735€ 127.500€	Alicante	114.766€ 112.500€	2.266€
22.729€	150.229€ 127.500€	Castellón	115.140€ 112.500€	2.640€
26.924€	169.424€ 142.500€	Valencia	154.488€ 112.500€	41.988€
-7.115€	120.385€ 127.500€	EXTREMADURA	146.172€ 112.500€	33.672€
38.654€	151.154€ 112.500€	Badajoz	133.115€ 112.500€	20.615€
29.860€	112.360€ 82.500€	Cáceres	115.009€ 97.500€	17.509€
35.854€	148.354€ 112.500€	GALICIA	190.242€ 127.500€	62.742€
37.682€	150.182€ 112.500€	A Coruña	160.437€ 112.500€	47.937€
38.784€	136.284€ 97.500€	Lugo	124.560€ 82.500€	42.060€
70.627€	153.127€ 82.500€	Ourense	151.567€ 112.500€	39.067€
68.760€	196.260€ 127.500€	Pontevedra	190.806€ 127.500€	63.306€
37.719€	195.219€ 157.500€	LA RIOJA	179.624€ 157.500€	22.124€
-55.454€	289.546€ 345.000€	MADRID	257.323€ 345.000€	-87.677€
21.901€	164.401€ 142.500€	MURCIA	149.202€ 112.500€	36.702€
21.468€	178.968€ 157.500€	NAVARRA	139.303€ 112.500€	26.803€

Oferta Demanda Demanda supera a oferta Oferta supera a demanda

Oferta vs. Demanda

Diferencia entre precio oferta-demanda	Diciembre 2010		Diciembre 2011	Diferencia entre precio oferta-demanda
12.756€	357.756€ 345.000€	PAÍS VASCO	335.297€ 345.000€	-9.703€
-68.743€	276.257€ 345.000€	Álava	207.934€ 157.500€	50.434€
100.060€	445.060€ 345.000€	Vizcaya	409.188€ 345.000€	64.188€
30.881€	375.881€ 345.000€	Guipúzcoa	322.801€ 345.000€	-22.199€

■ Oferta
 ■ Demanda
 ■ Demanda supera a oferta
 ■ Oferta supera a demanda

8 Notas sobre el informe

SOBRE **pisos.com**

Es un portal inmobiliario situado entre los tres sitios web de referencia del sector en España con 2 millones de usuarios únicos al mes (fuente Nielsen SiteCensus). Cuenta con una oferta de más de 400.000 inmuebles publicados, más de 1.200 promociones de obra nueva y más de 40.000 anuncios particulares. El 70% de las ofertas disponibles en pisos.com hacen referencia a viviendas en venta y un 30% son inmuebles en alquiler. Permite comprar, vender o alquilar con facilidad cualquier tipo de inmueble.

SOBRE **pisos.com** | Gabinete de Estudios

Es el departamento encargado de elaborar el informe de precios de pisos.com. Fue creado en el mes de mayo de 2009. Su principal objetivo es realizar estadísticas sobre el sector que aporten transparencia y calidad.

SOBRE **ie** business school

IE es una institución internacional dedicada a la formación de la elite empresarial con enfoque global, carácter emprendedor y espíritu humanista. IE cuenta con un claustro integrado por más de 500 profesores que, actualmente, imparten clases a alumnos de más de 80 países en titulaciones universitarias -a través de IE University-, programas master, de doctorado y formación a ejecutivos -desde el área de Executive Education-. La plataforma de antiguos alumnos de IE está presente en más de 100 países. IE promueve la investigación y la enseñanza multidisciplinar e integrada, orientada siempre hacia el mercado donde sus alumnos utilizan metodologías innovadoras de aprendizaje combinado, online y presencial.

SOBRE EL INFORME

- El IMIP -Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com representa la variación del precio por metro cuadrado de la vivienda en España por Comunidades Autónomas, tomando como base datos de enero de 2009.
- Los datos están segmentados por Comunidades Autónomas, provincias y capitales de provincia. En los informes trimestrales, semestrales y anuales, se incluyen municipios.
- Los precios de oferta se expresan en euros por metro cuadrado construido junto con los porcentajes de variación positivos o negativos.
- Los precios medios no son los importes que marcan las operaciones de compraventa, sino el valor que establecen los vendedores de los inmuebles.
- El informe se ha elaborado a partir de la base de datos de anuncios existentes en pisos.com durante el periodo de referencia.
- La muestra comprende anuncios particulares y profesionales de pisos, dúplex, apartamentos, áticos y casas, excluyendo tipologías que puedan desvirtuar la coherencia de los valores.
- El contenido de los anuncios ha pasado un exhaustivo control de calidad basado en filtros estadísticos y de excelencia.
- No se consideran submuestras menores a 32 anuncios publicados para garantizar una mínima representatividad estadística.
- Para más información sobre la metodología, escribanos a: estudios@pisos.com