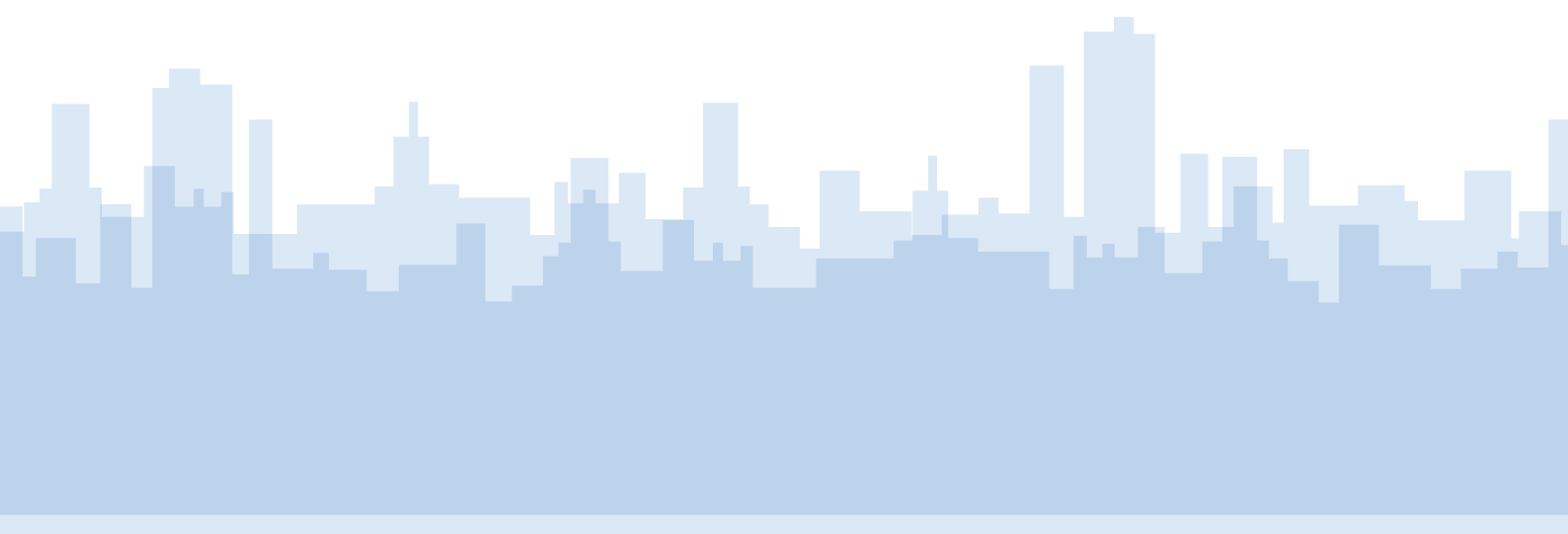


junio
2012

INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA



03	Resumen visual
04	¿Cuándo tocará suelo el mercado residencial?
19	Resumen ejecutivo
21	IMIP Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com
23	Informe semestral de precios de venta
23	Por comunidades autónomas
25	Por provincias
27	Por capitales de provincia
29	Por distritos
31	Por municipios
33	Tabla resumen de precios y variaciones
36	Tabla resumen de municipios
45	Notas sobre el informe

ESPAÑA

2.006 €/m²

IMIP: Índice Mercado Inmobiliario – pisos.com

VARIACIÓN ANUAL



COMUNIDADES AUTÓNOMAS



LA MÁS CARA:
PAÍS VASCO 3.611€/m²



LA MÁS BARATA:
CASTILLA-LA MANCHA 1.201€/m²

	MARZO 2012	% VAR. SEMESTRAL		MARZO 2012	% VAR. SEMESTRAL
ESPAÑA	2.006€/m²	-4,74%		2.113€/m ²	N/D
ANDALUCÍA	1.880€/m ²	-2,90%		1.615€/m ²	-3,71%
ARAGÓN	1.717€/m ²	-9,65%		1.426€/m ²	-2,46%
ASTURIAS	2.053€/m ²	-4,07%		2.085€/m ²	-1,38%
BALEARES	2.231€/m ²	-3,64%		1.972€/m ²	-1,20%
CANARIAS	1.584€/m ²	-3,89%		2.549€/m ²	-0,92%
CANTABRIA	2.311€/m ²	-1,08%		1.924€/m ²	-6,91%
CASTILLA-LA MANCHA	1.201€/m ²	-5,11%		1.624€/m ²	-2,05%
CASTILLA Y LEÓN	1.641€/m ²	-4,91%		1.896€/m ²	-4,74%
CATALUÑA	2.271€/m ²	-8,29%		3.611€/m ²	-3,08%
CEUTA					
COMUNIDAD VALENCIANA					
EXTREMADURA					
GALICIA					
LA RIOJA					
MADRID					
MELILLA					
MURCIA					
NAVARRA					
PAÍS VASCO					



NO SUBE NINGUNA REGIÓN



LAS QUE MÁS BAJAN:
ARAGÓN, CATALUÑA, MELILLA, CASTILLA-LA MANCHA Y CASTILLA Y LEÓN

N/D - Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida

PROVINCIAS



LAS QUE MÁS SUBEN:

- 1 OURENSE 13,15%
- 2 PALENCIA 7,11%
- 3 MÁLAGA 0,54%
- 4 ÁVILA 0,52%
- 5 PONTEVEDRA -0,05%



LAS QUE MÁS BAJAN:

- 1 JAÉN -13,42%
- 2 HUELVA -10,64%
- 3 TERUEL -10,26%
- 4 ZARAGOZA -10,13%
- 5 HUESCA -8,74%

CAPITALES DE PROVINCIA



LAS QUE MÁS SUBEN:

- 1 OURENSE 15,83%
- 2 CUENCA 4,32%
- 3 PALENCIA 2,93%
- 4 CÁDIZ 2,33%
- 5 SALAMANCA 0,90%



LAS QUE MÁS BAJAN:

- 1 HUELVA -9,09%
- 2 JAÉN -8,45%
- 3 TARRAGONA -8,37%
- 4 ZARAGOZA -8,28%
- 5 HUESCA -8,26%

MUNICIPIOS



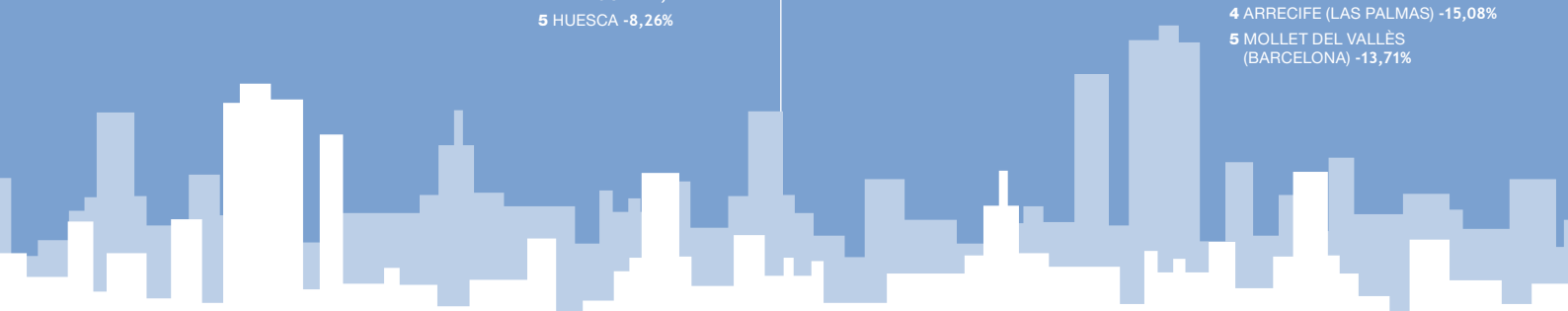
LOS QUE MÁS SUBEN:

- 1 ALCOBENDAS (MADRID) 21,51%
- 2 ALTEA (ALICANTE) 18,10%
- 3 ORIHUELA (ALICANTE) 15,61%
- 4 ALBORAYA (VALENCIA) 15,02%
- 5 BENISSA (ALICANTE) 12,72%



LOS QUE MÁS BAJAN:

- 1 BURRIANA (CASTELLÓN) -27,26%
- 2 ADRA (ALMERÍA) -23,96%
- 3 CIUTADELLA DE MENORCA (BALEARES) -17,92%
- 4 ARRECIFE (LAS PALMAS) -15,08%
- 5 MOLLET DEL VALLÈS (BARCELONA) -13,71%



¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

POR **CÉSAR BARRASA**
ESPECIALISTA EN RESEARCH
INSTITUTO DE EMPRESA (IE)

Llegamos a la mitad del año y todavía no hay luz sobre la evolución de la economía española ni tampoco, como era de prever, sobre el mercado residencial, sino más bien bastantes sombras:

- La economía española ha vuelto a entrar en recesión al encadenar dos trimestres seguidos de crecimiento económico negativo.
- En el último trimestre se ha crecido en casi 370.000 desempleados, cerrando el primer semestre con una tasa de paro del 24,4%, superior a la prevista por el Gobierno para todo 2012.
- La confianza del consumidor ha caído hasta niveles no vistos desde finales de 2008 o principios de 2009, cuando estalló la actual crisis.
- Los niveles de producción residencial siguen marcando, en términos absolutos, nuevos mínimos respecto a los últimos 20 años.
- Las cifras de formación de hogares, aun siendo positivas, muestran una demanda cuantitativamente más débil respecto a trimestres anteriores.
- La baja actividad económica, con el consiguiente aumento del desempleo, sigue haciendo que crezca la desconfianza de la demanda, al tiempo que su nivel de solvencia se va reduciendo.
- El volumen de transacciones de vivienda sigue cayendo, aunque con menor virulencia. Por tipologías, en vivienda nueva las operaciones han bajado un 32% en el primer trimestre de 2012 respecto al mismo periodo de 2011. En cuanto a la segunda mano, éstas han crecido algo más del 9%. En mi opinión, esta subida podría deberse al gran peso que tiene la vivienda usada en la cartera de las entidades financieras.
- Aunque los precios se han seguido ajustando, incluso de un modo más acelerado, el esfuerzo para la adquisición de una vivienda ha caído de un modo mucho más suave. Así, además de bajar el precio, también se ha reducido la renta del hogar mediano, por lo que el descuento en el importe de los pisos no se ha trasladado en el mismo porcentaje a un menor esfuerzo de los hogares para comprarlos.
- El stock de viviendas nuevas sin vender sigue en niveles altísimos (entre 700.000 y 1.000.000 de unidades) y, aunque sí se ha registrado un ligero cambio de tendencia, no se aprecian indicios sólidos para darles salida en 2014-2015, tal y como afirmaban ciertos informes.
- El nivel de financiación del sector inmobiliario sigue siendo muy elevado, tanto desde el punto de vista de las actividades inmobiliarias como de los hogares. Las cifras registradas a finales de marzo de 2012 muestran un riesgo inmobiliario de las entidades financieras de casi 950.000 millones de euros, con un desapalancamiento de apenas el 3,6% desde el máximo alcanzado el segundo trimestre de 2010.
- La morosidad continúa al alza, incluso a más velocidad que en trimestres anteriores, superando a finales de marzo el 8,4% sobre el total de los créditos concedidos a 'Otros Sectores Residentes' y muy cerca ya del máximo que se alcanzó en el año 1993 (8,9%). En términos de Producto Interior Bruto (PIB), los 147.968 millones de euros de créditos dudosos registrados a finales del primer trimestre de 2012 alcanzan ya el 13,8% del mismo, porcentaje que dobla el máximo alcanzado en la pasada crisis de los años 90.

¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

En estos momentos, cuando Europa acaba de tender una mano a España abriendo una línea de crédito de hasta 100.000 millones de euros, es necesario reflexionar y preguntarse hacia dónde va el sector inmobiliario. El saneamiento de la banca es una condición necesaria para la reactivación y el correcto funcionamiento de la economía española. Además, es vital que se desarrollen con efectividad las reformas financieras promovidas por el Gobierno.

No obstante, considero que este rescate no será suficiente para que el crédito vuelva a fluir a las empresas y hogares españoles. Servirá para que las entidades financieras, sobre todo, las más débiles, puedan llevar sus niveles de provisiones hasta los exigidos por las dos reformas financieras hechas por el Gobierno, ajustando de forma más realista el valor de sus activos. En este sentido, no supondrá -al menos en el corto plazo- una reanudación del crédito a unas empresas y familias, que ya de por sí están muy endeudadas, y que lo que requieren es completar un proceso serio de desapalancamiento antes de volver a acceder a nuevo crédito.

Si es cierto que debería servir para ver un ajuste más profundo y rápido de los precios en el mercado inmobiliario, sobre todo residencial, al poder deshacerse los bancos de sus inmuebles, o incluso poder hacer posibles quitas sobre determinados créditos inmobiliarios a precios más bajos de los registrados hasta ahora.

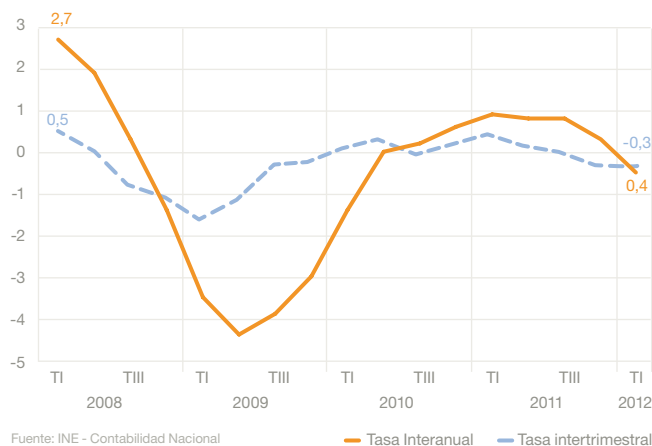
Este rescate no será suficiente para que el crédito vuelva a fluir a las empresas y hogares españoles

1. EL ENTORNO MACROECONÓMICO

Desde un punto de vista técnico, **la economía española ha entrado en recesión en el primer trimestre del año al encadenarse dos trimestres consecutivos de crecimiento negativo intertrimestral**. El PIB ha descendido en estos tres meses un 0,3% respecto a los tres precedentes, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). En términos interanuales se ha pasado de un crecimiento positivo del 0,3% en el último trimestre de 2011 a una caída del 0,4% en el primer trimestre de 2012.

A pesar que la debilidad de la actividad económica a nivel europeo, tanto la Unión Europea como el conjunto de la Zona Euro, han registrado en el mismo periodo un crecimiento nulo (0%) frente a la caída registrada en nuestro país. Por países, destacan con crecimiento intertrimestral positivo, Alemania (0,5%) y Austria (0,2%). Francia registró crecimiento cero y en el lado de las caídas están Holanda y el Reino Unido, ambas con una bajada de un 0,2%, e Italia, con una bajada de un 0,8%.

VARIACIÓN PIB (% ESPAÑA)



¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

Desde el punto de vista de la demanda, el descenso del PIB se debería a un mayor ajuste experimentado por el conjunto nacional de la misma: la caída de un 3,2% en el primer trimestre de 2012 frente al 2,9% de descenso registrado en el último trimestre de 2011.

Igualmente, tendría su explicación en una menor aportación del sector exterior, pues la aportación neta en el último trimestre del pasado año fue de 3,2%, mientras que en el primer trimestre del año fue de 2,8%.

Dentro del capítulo del gasto, **el consumo final de los hogares ha continuado cayendo en términos interanuales (-0,6%), aunque a menor ritmo que en el trimestre anterior.** Sin embargo, sí se ha experimentado una mayor caída en el gasto de las Administraciones Públicas, que se ha contraído un 5,2% respecto al primer trimestre de 2011. La formación bruta de capital fijo continúa su espiral descendente (-8,2% frente al -6,2% del cuarto trimestre de 2011), debido en gran medida a la caída superior al 10% experimentada, respecto al mismo periodo de 2011, por la demanda de activos fijos de construcción en este trimestre.

En cuanto a la demanda externa, su aportación neta en este primer trimestre al conjunto del PIB español, ha sido de 2,8%. La razón de que este impacto haya sido menor que en el trimestre pasado (3,2%) se debe fundamentalmente a que, si bien las importaciones han caído un 7,2% respecto a hace un año, las exportaciones han crecido a un ritmo mucho menor que en el trimestre precedente (2,2% frente al 5,2% del cuarto trimestre de 2011).

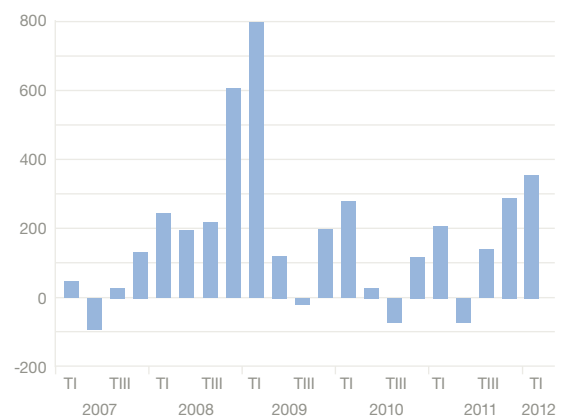
Realizando el mismo análisis desde el lado de la oferta deben destacarse los siguientes aspectos:

- La construcción sigue cayendo. En el último trimestre de 2011 descendió un 3,7% interanualmente, mientras que en el primer trimestre de 2012 la bajada ha sido del 5,3%.

- Respecto a la industria, después de encadenar seis trimestres consecutivos de crecimiento desde el segundo trimestre de 2010, en el último trimestre de 2011 cayó un 0,4% interanual. En el primer trimestre de 2012 cayó un 3%.

La consecuencia lógica de esta caída en la actividad económica de nuestro país es el aumento en la cifra de personas desempleadas. Conforme a los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA), en el primer trimestre de 2012 el número de parados alcanzó las 5.639.500 personas.

CRECIMIENTO DEL NÚMERO DE **DESEMPLEADOS** ('000 PERSONAS)



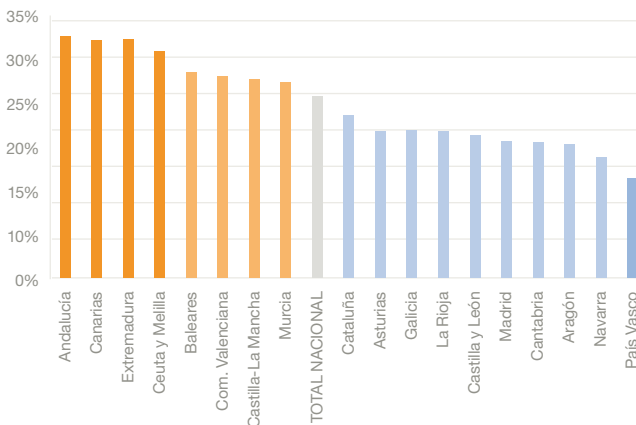
Fuente: INE - EPA 1º Trimestre 2012

En este periodo ha crecido el número de desempleados en casi 366.000 personas, lo que ha supuesto más de 4.000 nuevos parados diarios. Es difícil saber cuántos son consecuencia directa de la baja actividad económica y cuántos tienen su origen en la aplicación de la Reforma Laboral aprobada por el Gobierno en febrero. En cualquier caso, es todo un drama que supera la cifra del último trimestre de 2011 y que, en términos absolutos, solo se sitúa por detrás de los crecimientos en esta variable vistos en el último trimestre de 2008 y el primero de 2009.

¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

En términos relativos, esta cifra de desempleados supone alcanzar una tasa de paro del 24,44%, porcentaje no visto en nuestro país desde finales del año 1994. Asimismo, es una tasa más elevada que la considerada por el Gobierno en su cuadro macroeconómico 2012-2015 para el presente ejercicio.

TASA PARO - EPA 1T 2012



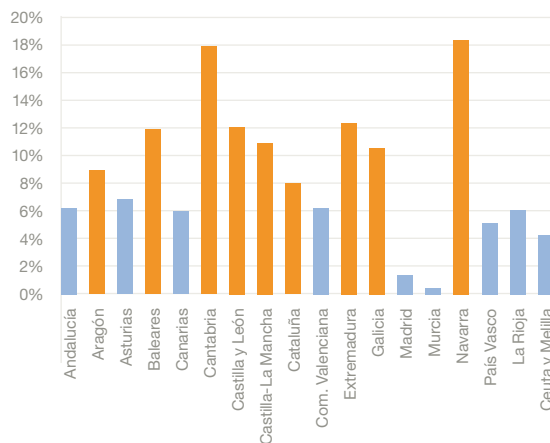
Fuente: INE - EPA 1º Trimestre 2012

Por autonomías, los peores resultados se observan en Andalucía, Canarias y Extremadura. En estas regiones se registran tasas superiores al 30% de desempleo, mientras que en el extremo opuesto las dos comunidades con menor desempleo son Navarra y el País Vasco, con unas tasas del 16,34% y 13,56%, respectivamente.

A nivel provincial, destacan negativamente las provincias de Cádiz, Almería, Málaga y Huelva, que presentan tasas de desempleo superiores al 34%. En el lado contrario están Álava, Vizcaya y Soria, que andan por debajo del 15%, incluso, en la provincia de Guipúzcoa, el porcentaje de personas sin empleo se sitúa por debajo del 11%.

Otro aspecto que puede ser reflejo de la situación actual es el incremento de desempleados que se ha producido en el primer trimestre con respecto a la cifra que

CRECIMIENTO DESEMPLEADOS 1T 2012 (% RESPECTO 4T 2011)



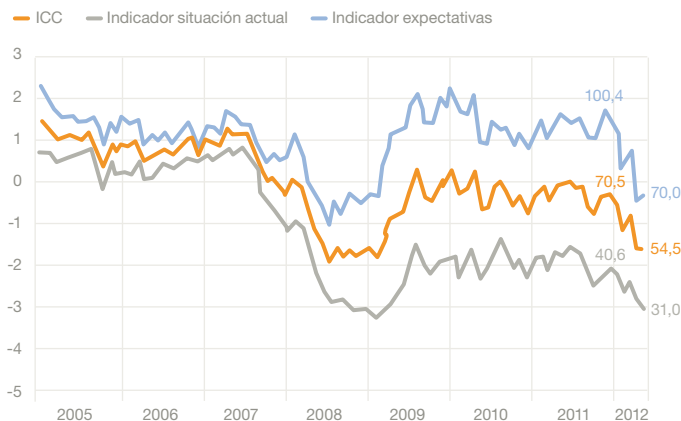
Fuente: INE - EPA 1º Trimestre 2012

se registraba a finales de 2011. Mientras que a nivel nacional el incremento ha sido de casi el 7%, el mayor desde el primer trimestre de 2010, en el análisis por autonomías se observan situaciones tan dispares como que en Madrid o Murcia este crecimiento ha sido inferior al 2%. En el lado contrario, en Cantabria o Navarra la cifra de desempleados se ha incrementado en tres meses en un 18%.

¿Cuál es la consecuencia más inmediata ante estos datos? **Existe una gran falta de confianza en el consumidor, tanto en la situación actual como en las perspectivas a corto plazo.** Según un estudio realizado por el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), el Índice de Confianza del Consumidor se situaba en el mes de mayo de 2012 en 50,5 puntos, 23,8 puntos menos hace 12 meses. En el caso del Indicador de la Situación Actual, el valor registrado en mayo era de 31 puntos, 18 puntos menos que en mayo de 2011. Respecto al Indicador de Expectativas (para los próximos 6 meses), los 70 puntos registrados en mayo de 2012 suponen un descenso de 29,6 puntos respecto a la cifra recogida en mayo de 2011.

¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

COMPARATIVA DE LA **CONFIANZA** DEL CONSUMIDOR (ICC)



Fuente: CIS

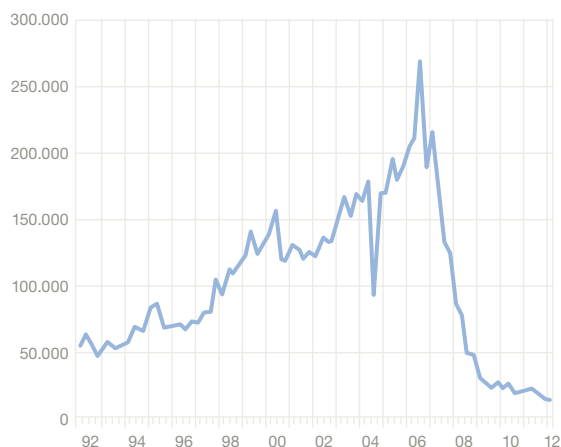
Si comparamos la situación actual con la que tenía el consumidor en el momento de las últimas elecciones (hace apenas 6 meses), se observa cómo ha habido un gran descenso, tanto en el Indicador de Situación Actual como, sobre todo, en el de Expectativas, que ha llevado a que el ICC haya descendido 20 puntos desde el mes de noviembre hasta ahora. Esto puede deberse, tanto a que **el ciudadano medio no haya visto resultados positivos tangibles en las nuevas medidas que ha implementado el Gobierno actual**, como a que tampoco confía verlos, al menos a corto plazo.

En el primer trimestre de 2012 se visaron unas 14.200 viviendas: un nuevo mínimo en la serie trimestral de los últimos 20 años

2. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA OFERTA RESIDENCIAL

El número de viviendas visadas en nuestro país, indicador adelantado de lo que puede ser el comportamiento a corto plazo de las viviendas iniciadas, continúa su descenso en el primer trimestre de 2012.

VIVIENDAS VISADAS POR TRIMESTRE

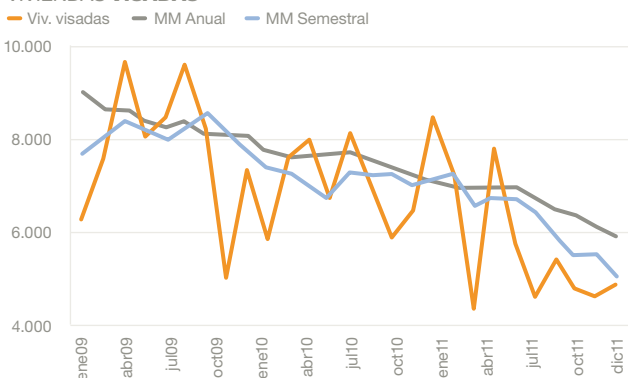


Fuente: Banco de España

En los primeros tres meses de 2012 se visaron una cifra ligeramente superior a las 14.200 unidades. Esto supone marcar un nuevo mínimo en la serie trimestral de los últimos 20 años, registrándose una caída del 10% respecto al último trimestre de 2011 y de un 35% respecto al mismo trimestre del pasado ejercicio. Si en términos trimestrales observamos cómo, al menos hasta ahora, no se ha tocado fondo, la serie mensual tampoco aventura cambios.

¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

VIVIENDAS VISADAS

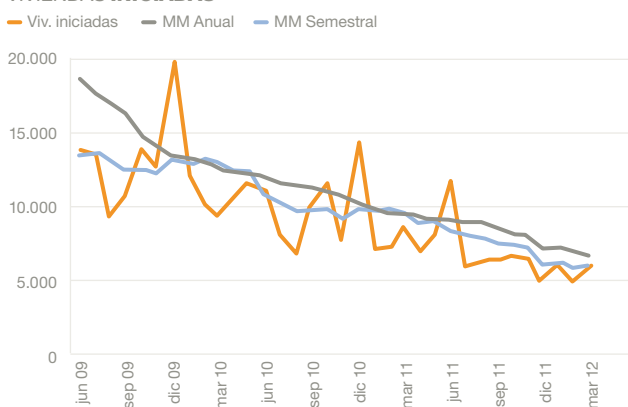


Fuente: Banco de España

No parece previsible, al menos a corto plazo, un corte al alza de la media semestral sobre la anual que permitiese aventurar una reactivación a futuro de la actividad residencial que se encuentra bajo mínimos.

Durante el primer trimestre de 2012 se han iniciado en España un total de 16.734 viviendas. 11.116 de ellas han sido viviendas libres y 5.618 protegidas. Estas cifras suponen una caída del 27% respecto al mismo trimestre de 2011.

VIVIENDAS INICIADAS



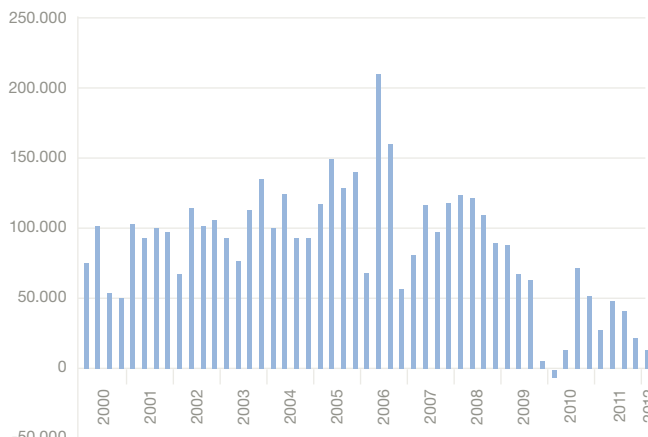
Fuente: Ministerio de Fomento

En marzo de 2012 se iniciaron 3.842 viviendas libres, un 25% menos de las que se iniciaron en marzo de 2011, y 2.060 viviendas protegidas, un 42% menos que un año antes. Estas cifras suponen retrotraerse a registros vistos a principios de los años 80.

3. LA SITUACIÓN DE LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDAS

Los futuros compradores no se han materializado en el primer trimestre de 2012, más allá del interés intrínseco y propio de los españoles de ser propietarios. **Los 14.000 nuevos hogares creados en el primer trimestre de 2012 suponen una caída del 36% sobre la cifra registrada en el último trimestre de 2011, y una caída del 50% sobre los hogares creados en el mismo trimestre de 2011.**

CRECIMIENTO HOGARES (UNIDADES)



Fuente: Banco de España

Lógicamente, esta caída en la creación de nuevos hogares, consecuencia directa de la situación económica que vive el país, incide en la demanda inmediata de viviendas. No obstante, la tendencia descendente es preocupante a la hora de pensar qué puede suceder a corto-medio plazo. Si ya en informes precedentes señalábamos que, al menos a corto y medio plazo, la cifra anual de formación de nuevos hogares tenderá a los niveles de los años 80 y 90 (en torno a 175.000 hogares), la evolución de parámetros, como el desempleo, será clave a la hora de dinamizar esta variable.

Después de un 'boom' residencial como el que hemos vivido, es muy difícil que en España,

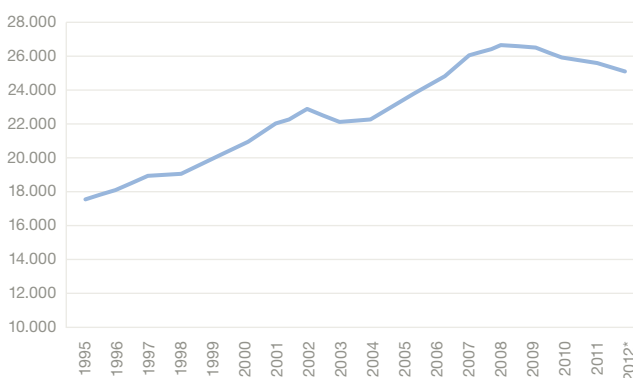
¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

Pese a contar con una gran demanda potencial de vivienda, la realidad nos muestra, cuantitativamente, que ésta es menor y más débil que en años precedentes

donde más del 37% de la población de entre 20 y 29 años está en paro, exista una demanda consistente de primera vivienda. Es un drama social inmediato y, desde el enfoque de este informe, una auténtica incógnita cuándo este colectivo podrá adquirir seguridad en su empleo y una capacidad de pago que les permita afrontar la decisión de compra de una vivienda, con su correspondiente hipoteca.

Fruto de la situación económica que estamos viviendo y a la que se ha hecho referencia (caída PIB, desempleo, etc.), la renta disponible del hogar mediano sigue ajustándose, habiendo registrado una caída en el primer trimestre de 2012 del 1,5% respecto a los datos de cierre de 2011. Pese a contar con una gran demanda potencial de vivienda, la realidad nos muestra, cuantitativamente, que ésta es menor y más débil que en años precedentes.

RENTA DISPONIBLE HOGAR MEDIANO (€)



Fuente: Banco de España

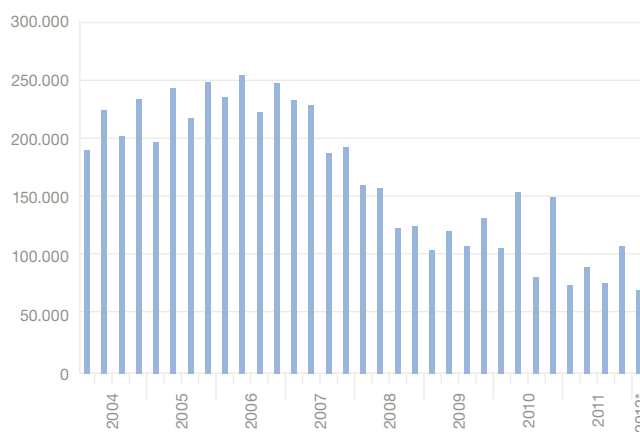
* Dato a marzo 2012

Según el Ministerio de Fomento, durante el primer trimestre de 2012 hubo algo más de 70.200 compraventas, unas 17.700 de vivienda nueva y unas 52.500 de segunda mano. Este ratio 25%-75% puede deberse, según mi opinión, a que una parte importante de las transmisiones provienen de inmuebles de los balances de la banca. Las entidades

están apostando por precios agresivos y por condiciones de financiación ventajosas.

La cifra de transmisiones de viviendas en los tres primeros meses de 2012 marca un nuevo mínimo de toda la serie histórica, por detrás incluso de la del primer trimestre de 2011. En este periodo, la cifra registrada fue tan baja debido a que se adelantó la compra en 2010 por la restricción en enero de 2011 de la deducción por compra de vivienda habitual para rentas superiores a los 24.107,20 euros.

Nº TOTAL DE TRANSMISIONES DE VIVIENDA



Fuente: Ministerio de Fomento

* Provisional

Así pues, la caída en el número de transmisiones sería del 5,7% respecto al primer trimestre de 2011. A nivel provincial sigue observándose una gran divergencia en el comportamiento de esta variable. En 36 se han registrado, respecto a los tres primeros meses de 2011, un menor número total de transacciones de vivienda, mientras que en las 16 restantes, se han registrado incrementos.

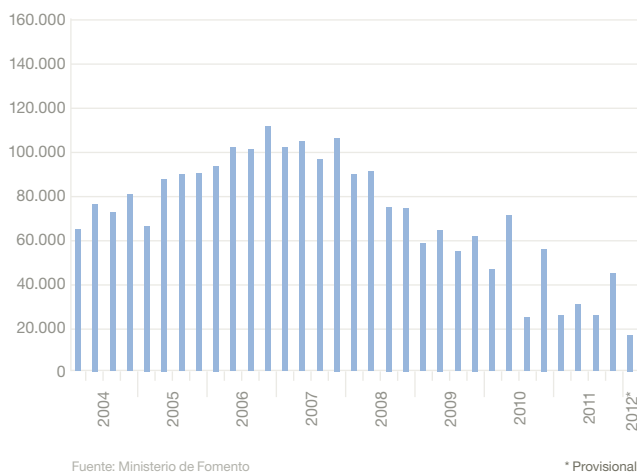
Los mayores descensos se han registrado en las provincias de Vizcaya (41%), Albacete, Lugo y Guadalajara (entre el 30% y el 40%). Las bajadas entre el 20% y el 30% se dan en Teruel, Ceuta, Madrid, La Rioja, Navarra,

¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

Palencia y Cantabria. Por el lado contrario, en las provincias de Castellón, Jaén, Huesca, Huelva, Santa Cruz de Tenerife y Girona se han transmitido entre un 10% y un 20% más de viviendas. En las de Burgos y Barcelona el crecimiento ha sido de entre el 20% y el 30%, y en las de Zaragoza, Cuenca y Melilla, el incremento ha sido superior al 30%.

Si nos centramos en la vivienda nueva, las casi 17.700 unidades transmitidas suponen un nuevo récord negativo en la serie que, desde 2004, publica el Ministerio de Fomento. Hay que destacar la importancia de la evolución en la transmisión de viviendas nuevas, ya que el comportamiento tendrá incidencia directa en las previsiones de absorción del stock de vivienda nuevas sin vender.

TRANSMISIONES DE VIVIENDA NUEVA



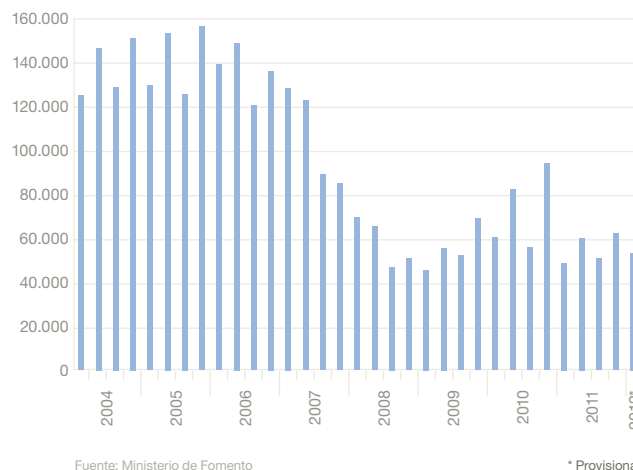
En el primer trimestre de 2012 se ha producido, respecto al mismo trimestre de 2011, un descenso de casi el 33% en el número de viviendas nuevas transmitidas.

En 40 provincias se han registrado descensos, mientras que solo en 12 la cifra de viviendas nuevas vendidas entre enero y marzo de 2012 ha sido superior a la registrada en idéntico periodo de 2011. Veamos el comportamiento por provincias:

- Descensos superiores al 50%: Valladolid, Cantabria, Ávila, Lugo, Albacete, Vizcaya, La Rioja, Palencia y Albacete.
- Descensos entre el 40% y el 50%: Baleares, Santa Cruz de Tenerife, Alicante, Badajoz, León, Córdoba, Ourense, Pontevedra, Madrid, Las Palmas, Murcia, Granada y Toledo.
- Descensos entre el 20% y el 40%: A Coruña, Cádiz, Almería, Asturias, Valencia, Teruel, Salamanca, Málaga, Lleida, Tarragona, Guipúzcoa y Castellón.
- Descensos inferiores al 20%: Álava, Barcelona, Sevilla, Cáceres, Ceuta y Segovia.
- Crecimientos inferiores al 20%: Zamora, Ciudad Real, Burgos, Huesca, Navarra, Soria y Girona.
- Crecimientos entre el 20% y el 50%: Huelva, Zaragoza y Jaén.
- Crecimientos superiores al 50%: Melilla y Cuenca.

Con respecto a la vivienda de segunda mano, se han registrado, en el primer trimestre de este año, un total de casi 52.600 compraventas. Esta cifra supone un crecimiento del 9,1% respecto al dato del mismo periodo de 2011.

TRANSMISIONES DE VIVIENDA DE SEGUNDA MANO



¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

La proporción de transmisiones en este trimestre ha sido de casi tres viviendas de segunda mano por cada vivienda nueva, circunstancia que viene claramente condicionada por el objetivo de la banca de aligerar su cartera de activos.

Al igual que en los casos anteriores, el comportamiento geográfico ha sido dispar. En 32 provincias se han registrado crecimientos en el número de compraventas de viviendas de segunda mano, mientras que en las 20 restantes los resultados de este trimestre han sido peores que los del primer trimestre de 2011:

- Incrementos superiores al 40%: Melilla y Castellón.
- Incrementos entre el 20% y el 40%: Lleida, Ávila, Málaga, Cuenca, Las Palmas, Burgos, Valladolid, Barcelona, Santa Cruz de Tenerife y Zaragoza.
- Incrementos inferiores al 20%: Cantabria, León, Pontevedra, Valencia, Badajoz, Córdoba, Huelva, Toledo, La Rioja, Guadalajara, Asturias, Murcia, Almería, Alicante, Salamanca, Tarragona, Ourense, Granada, Huesca, Girona.
- Caídas inferiores al 20%: Ciudad Real, Jaén, Soria, Cádiz, Sevilla, Cáceres, A Coruña, Zamora, Álava, Palencia, Madrid, Guipúzcoa, Baleares, Lugo, Albacete, Teruel y Segovia.
- Caídas superiores al 20%: Ceuta, Vizcaya y Navarra.

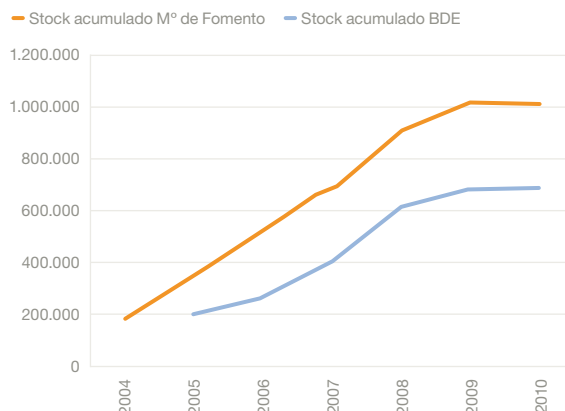
La proporción de transmisiones en este trimestre ha sido de casi tres viviendas de segunda mano por cada una nueva, circunstancia que viene claramente condicionada por los pisos de la banca

4. EL STOCK ESTIMADO DE VIVIENDA NUEVA SIN VENDER

El stock de vivienda nueva sin vender es clave para entender la actual situación del sector y su evolución futura. En los últimos tiempos se han publicado varios informes que marcan un plazo de tres o cuatro ejercicios (2014-2015) como plazo de absorción máxima. El objetivo es calcular de forma aproximada esta cifra de unidades nuevas pendientes de venta y su posible desarrollo en los próximos años.

Tanto el Ministerio de Fomento como el Banco de España, calculan el número de viviendas sin vender en un año restando a las viviendas terminadas en ese año, la cifra de transmisiones de viviendas nuevas de ese ejercicio, y las viviendas de autopromoción, cooperativas y comunidades de propietarios.

COMPARATIVA DEL STOCK ACUMULADO ANUAL DE VIVIENDA NUEVA



Fuente: Banco de España

A finales de 2010, la cifra de viviendas nuevas sin vender oscilaba entre las casi 690.000 unidades que facilitaba el Ministerio de Fomento y el millón aproximado del Banco de España. ¿Cómo intentar explicar esta diferencia de alrededor de 300.000 viviendas?

- En primer lugar, el Ministerio de Fomento considera que hasta el ejercicio 2005 no existía stock acumulado de viviendas sin vender,

¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

mientras que el Banco de España estima que ya en 2004 se registró una cifra importante y sensible de viviendas nuevas que no se vendieron (casi 190.000, según los datos que pueden estimarse del Banco de España).

- Por otro lado, las cifras de viviendas de autopromoción, cooperativa y comunidades de propietarios varían. Conforme a mi experiencia, estas tipologías tienen un mayor auge en momentos de crisis como el actual o el vivido entre 1992-1997, que no en periodos expansivos como el vivido entre 2000 y 2007. El Banco de España estimaba esta cifra entre 70.000 y 80.000 viviendas al año, mientras que el Ministerio de Fomento lo ha ido variando de año en año.

La cifra total de autopromoción considerada por el Ministerio de Fomento para 2005-2010 es un 20% superior a la estimada por el Banco de España (601.000 unidades frente a 480.000, respectivamente), por lo que el crecimiento anual del stock es sensiblemente inferior. Si sumamos las casi 190.000 unidades de stock generadas en 2004 más las 130.000 de diferencia en el concepto de autopromoción, obtenemos una brecha de algo más de 300.000 viviendas entre ambos cálculos. En mi opinión, a finales de 2010, la cifra global de viviendas sin vender se situaba más cerca de la estimada por el Banco de España que de la calculada por el Ministerio de Fomento.

En cuanto a la evolución del total de stock, sí se observa en 2010 un cambio de tendencia, muy suave, con un ligero descenso en la cifra global de viviendas nuevas sin vender. Esta circunstancia ha sido debida, fundamentalmente, al descenso en el número de viviendas terminadas en el año 2010, casi el 35%, si bien la caída en el stock global puede considerarse prácticamente irrelevante, ya que las ventas de viviendas nuevas en 2010 fue más de un 18% menor a la registrada en 2009.

En cuanto al año 2011 y el primer trimestre de 2012, sin datos oficiales publicados hasta la fecha, estimo que esta tendencia descendente del stock continúa, aunque todavía de forma muy suave. Esta impresión está fundamentada en los siguientes datos (estimando una cifra de autopromoción de aproximadamente el 30% del total de viviendas terminadas, porcentaje ligeramente superior al registrado en 2010):

Viviendas terminadas 2011 (Fomento) (1):	179.351 unidades
Transmisión viviendas nuevas 2011 (Fomento) (2):	127.880 unidades
Otras formas de promoción (Estimación propia – 30% V.T.) (3):	53.805 unidades
Aumento (+) / Reducción (-) del Stock (1) – (2) – (3):	-2.334 unidades

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Viviendas terminadas (Mº Fomento) (1)	563.923	591.604	658.510	647.179	632.218	424.459	276.883
Trasmisión Viv.Nuevas (Estad. Notarios) (2)	295.242	336.478	410.192	412.439	333.426	241.053	199.731
Otras Formas de Promoción (Mº Fom.) (3)		59.942	170.139	94.461	98.922	108.874	77.673
Stock Inicial Año - Mº Fomento (4)		0	195.184	273.363	413.642	613.512	688.044
"Viviendas sin vender - Mº Fomento (1) - (2) - (3) = (5)"		195.184	78.179	140.279	199.870	74.532	-521
Stock Final Año - Mº Fomento (4) + (5)		195.184	273.363	413.642	613.512	688.044	687.523
Otras Formas de Promoción (BdE) (3)	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Stock Inicial Año - Mº Fomento (4)	0	188.681	363.807	532.125	686.865	905.657	1.009.063
"Viviendas sin vender - Mº Fomento (1) - (2) - (3) = (5)"	188.681	175.126	168.318	154.740	218.792	103.406	-2.848
Stock Final Año - Mº Fomento (4) + (5)	188.681	363.807	532.125	686.865	905.657	1.009.063	1.006.215

Fuente: Ministerio de Fomento

¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

Como puede observarse, aunque las viviendas terminadas siguen en clara progresión descendente, la transmisión de viviendas nuevas muestra idéntica tendencia, por lo que la cifra de stock sigue bajando de forma muy lenta.

¿Qué podemos esperar en los próximos años del stock? Algunos informes apuntan que para 2014-2015 gran parte de este inventario ya se habría vendido, con la consecuente necesidad de reactivar la producción para dar respuesta a la demanda. Retomando los cálculos, la cifra de viviendas nuevas sin vender podría estimarse a finales de 2011 entre 685.000 y 1.000.000 de unidades, así que vamos a ver dónde estaríamos a finales de 2015.

VIVIENDAS TERMINADAS

Una ley no escrita afirma que, en un mercado normal, una promoción de viviendas iniciada en un año X se terminará, como promedio, dos años después.

	Viviendas
Viviendas iniciadas entre 1991 y 1999	2.882.060
Viviendas terminadas entre 1993 y 2001	2.841.821
Viviendas iniciadas entre 2000 y 2009	5.517.591
Viviendas terminadas entre 2002 y 2011	4.996.124

Fuente: Ministerio de Fomento

Entre 1993 y 2001 se finalizaron el 98,6% de las viviendas iniciadas entre los años 1991 y 1999, quedando apenas 40.000 unidades que se terminarían en años posteriores. Sin embargo, entre los años 2000 y 2009 se iniciaron más de 5,5 millones de viviendas, de las cuales, más de 500.000 aún no se han finalizado. A esta cifra, habría que añadir las iniciadas entre 2010 y 2011, cuya finalización debería completarse entre el presente año y 2013, y que suman otras 210.000 unidades.

Por todo lo anterior, podríamos estimar que en el momento actual habría, en distinto grado de avance del proyecto, algo más de 725.000 viviendas, a las que habría que añadir las que se

La cifra de viviendas que se terminarían entre 2012 y 2015 podría alcanzar hasta un máximo de entre 825.000 y 850.000 nuevas viviendas

iniciarán en 2012 y 2013, cuyo plazo de entrega debiera situarse entre 2014 y 2015, y que siendo conservadores, podríamos cifrar en 120.000 unidades (60.000 de media por año, un 31% menos que las iniciadas en 2011).

Conforme a estos cálculos la cifra de viviendas que se terminarían entre 2012 y 2015 podría alcanzar hasta un máximo de entre 825.000 y 850.000 nuevas viviendas.

TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS

En el año 2011 la compraventa de viviendas nuevas se situó en algo más de 125.000, un 35% menos que en 2010. Esta tendencia sigue a la baja, pues como ya hemos visto durante el primer trimestre de 2012, la transmisión de viviendas nuevas ha caído de nuevo otro 32% respecto al primer trimestre de 2011. Esta circunstancia es debida a que, además de la menor demanda y su mayor debilidad, la compraventa de viviendas de segunda mano prima en el momento actual, debido a la gran oferta de inmuebles en manos de las entidades financieras.

OTRAS FORMAS DE PROMOCIÓN

Ante la ausencia de datos oficiales, considero que entre 2012 y 2015 cerca del 35% de las viviendas terminadas lo serán bajo este régimen.

Así pues, podemos establecer varios escenarios:

- **Stock inicial de viviendas sin vender a 1 de enero de 2012:** 850.000 unidades, que sería la media entre las calculadas según los datos del Banco de España y del Ministerio de Fomento.
- **Otras formas de promoción:** 35% del total de las viviendas terminadas en este periodo.

¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

- **Viviendas terminadas:** sobre el total de 825.000 unidades señaladas antes, considero que en el **Escenario A** se terminarían, en el periodo 2012-2015, el 75% de las mismas, en el **Escenario B**, el 60%, y en el **Escenario C**, un 40%.
- **Viviendas nuevas vendidas:** Para el **Escenario A (el más desfavorable)** estimo una cifra de compraventas entre 2012 y 2015 de 500.000 unidades, en el **Escenario B** de 600.000 viviendas en el mismo periodo y en el **Escenario C (el más favorable para la desaparición del stock)** de 800.000.

Con estas premisas, y siempre bajo la incertidumbre que conllevan las previsiones en un escenario como el actual, a finales de 2015 las cifras de stock podrían situarse entre algo más de 200.000 viviendas en el escenario más optimista y las 750.000 del escenario menos favorable para el segmento residencial.

Mi opinión es que, de acuerdo a la situación económica en que nos encontramos y las perspectivas a corto y medio plazo, el stock de viviendas nuevas sin vender seguirá siendo a finales de 2015 superior a las 500.000 unidades. Los problemas existentes que afectan a la confianza y a la solvencia de la demanda por un lado, y a la financiación por otro, tendrán difícil solución, al menos, antes del final de 2013 o principios de 2014.

	Escenario A (más desfavorable)	Escenario B	Escenario C (más optimista)
Viviendas nuevas sin vender 2011 (Promedio Mº Fomento y BdE)	850.000	850.000	850.000
Viviendas terminadas 2012-2015	618.750	247.500	247.500
Otras Formas de Promoción (35% de las viviendas terminadas)	216.563	86.625	86.625
Viv. Nuevas vendidas 2012-2015	500.000	800.000	800.000
Stock Fin 2015	752.188	210.875	210.875

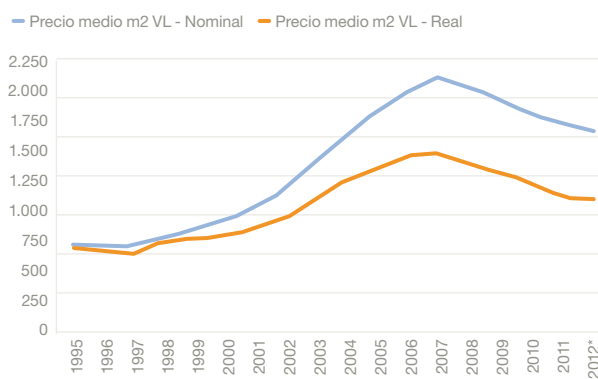
5. EL PRECIO Y LOS RATIOS DE ESFUERZO

Durante los primeros tres meses de 2012 se ha producido una aceleración en el descenso de los precios medios de la vivienda libre. Los datos publicados por el Ministerio de Fomento y el Índice de Precio de Vivienda (IPV), indicador elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), lo certifican.

Este ajuste en el precio medio de la vivienda libre, tanto nueva como de segunda mano, atiende a varias razones. En primer lugar, es consecuencia directa de la situación de gran debilidad y de la falta de confianza de la demanda, pero también es fruto del gran volumen de oferta de viviendas existente, así como de la escasez de financiación.

Según los datos publicados por el Ministerio de Fomento, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre se situó, en marzo de 2012, en 1.649,3 euros.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA (€/M²)



Fuente: Ministerio de Fomento

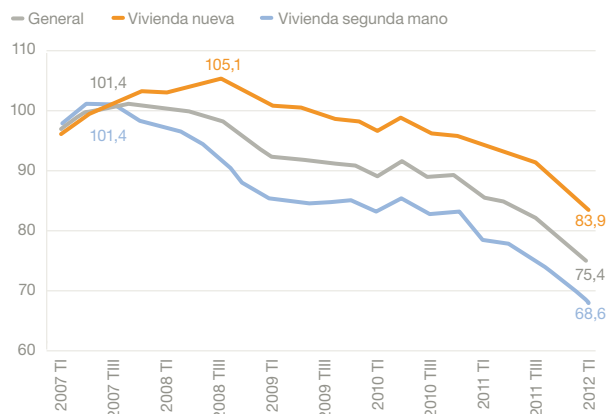
* Datos a Marzo de 2012

¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

En el caso de la vivienda nueva, en el primer trimestre de 2012 ésta marcó un precio de 1.671,5 euros por metro cuadrado, mientras la de segunda mano se situó en 1.637,5 por metro cuadrado, apenas un 2% menos.

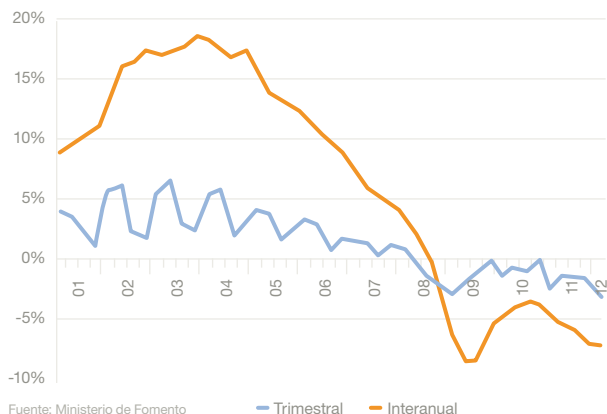
Para el conjunto de la vivienda libre, la caída trimestral del precio fue del 3,1%, que es la mayor de los 16 trimestres consecutivos de descensos que llevamos registrados en el valor de este parámetro. El ajuste trimestral de la vivienda nueva ha sido del 2,9%, mientras que en la segunda mano ha sido del 3,2%.

ÍNDICE PRECIO DE VIVIENDA - BASE 2007



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

EVOLUCIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA



Fuente: Ministerio de Fomento

En términos interanuales, el descenso sufrido por este parámetro se ha situado en el 7,2%, la tercera mayor caída desde el segundo y tercer trimestre de 2009 que registraron, ambos, un descenso del 8,3% con respecto al mismo periodo de 2008. Esta circunstancia puede suponer un aviso de que el ajuste en el precio de la vivienda libre pueda precipitarse en los próximos meses, y más con la circunstancia del rescate.

Como contrapunto, se aporta la evolución del Índice de Precio de la Vivienda (IPV), publicado por el INE y calculado en base a los precios recogidos en las estadísticas notariales, que reflejarían los precios de transmisión de operaciones realizadas.

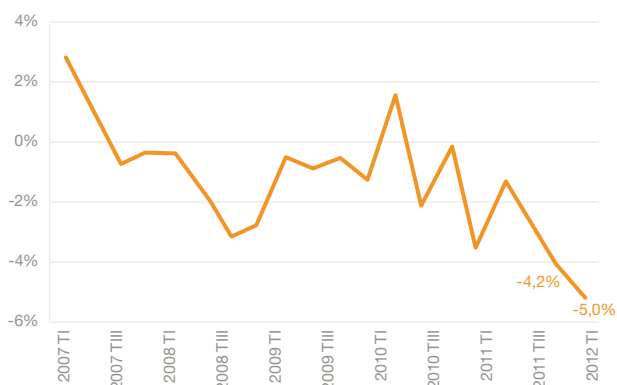
A finales del primer trimestre de 2012, el valor recogido por este Índice para el conjunto de la vivienda libre se ha situado en 75,4 puntos, cuatro puntos menos que a finales de 2011 y 26 puntos menos que el máximo alcanzado en el tercer trimestre de 2007. En el caso de la vivienda nueva, los 83,9 puntos registrados suponen 4,2 puntos menos que el trimestre anterior y 21,2 puntos menos que en tercer trimestre de 2008, cuando tocó techo. Para la vivienda de segunda mano, este valor se situó en 68,6 puntos, 3,7 puntos menos que en diciembre de 2011 y 32,8 puntos menos que el máximo del tercer trimestre de 2007.

Para el conjunto de la vivienda libre, y al igual que en el caso de los precios facilitados por el Ministerio de Fomento, la tendencia bajista de esta variable se está acelerando conforme transcurren los últimos trimestres, habiendo sido de un 5% en los primeros trimestres de 2012 frente al 4,2% registrado en el último trimestre de 2011.

La tendencia bajista del precio de la vivienda se está acelerando conforme transcurren los últimos trimestres

¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

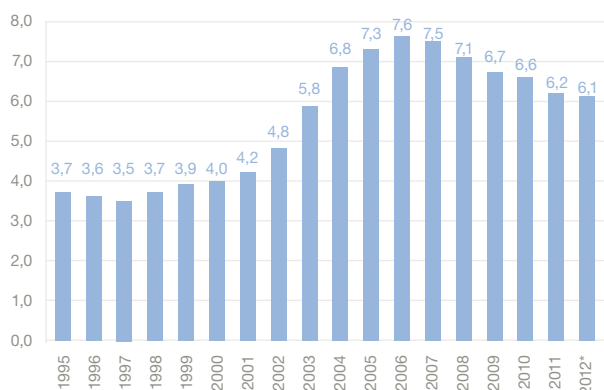
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE I.P.V.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Para la vivienda nueva, la caída respecto a los datos de diciembre de 2011 ha sido del 4,8%, mientras que en caso de la vivienda de segunda mano, este porcentaje se ha elevado hasta el 5,1%. A pesar de este sensible ajuste, el esfuerzo para la adquisición de la vivienda media, medido en términos del cociente entre el precio medio de la vivienda libre respecto a la renta del hogar mediano español, no ha sufrido un descenso proporcional a los ajustes observados en los precios. Entre diciembre de 2011 y marzo de 2012, este ratio ha pasado de 6,2 a 6,1 anualidades con un descenso de apenas el 1,6%.

ESFUERZO ANUAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA MEDIA (PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE/RENTA HOGAR MEDIANO)



Fuente: Banco de España

* Datos a Marzo de 2012

Este indicador sigue mostrando un valor muy alto para que pueda preverse, al menos a corto plazo, un cambio de ciclo en el mercado residencial. Además, si la renta de los hogares sigue mostrando una tendencia a la baja, consecuencia de la situación, los ajustes que deberán sufrir los precios de la vivienda deberán ser más severos para llevar este ratio a valores razonables, como los registrados a finales de los 90 o principios de la década de los 2000.

6. LA FINANCIACIÓN

Durante el primer trimestre de 2012, la constitución de nuevas hipotecas ha continuado su camino descendente, paralelo al ya visto en relación con la transmisión de viviendas. Relativo al comportamiento de las entidades financieras, se llevan escuchando desde hace tiempo bastantes opiniones en relación a que es la escasez de nueva financiación para la compra de viviendas la causa directa del parón del mercado residencial español.

Esta escasez de crédito se deriva de la combinación de cuatro factores. En primer lugar, está el elevadísimo riesgo inmobiliario que tienen las entidades financieras en sus balances: casi 950.000 millones de euros entre financiación a las familias para compra y rehabilitación de viviendas, más los créditos concedidos a empresas para actividades inmobiliarias. Por otro lado, tenemos una demanda media más débil cuantitativamente y con menor grado de solvencia. Asimismo, nos consta un altísimo nivel de endeudamiento de las familias y, por último, existen unos criterios más restrictivos de las entidades financieras a la hora de conceder nuevas hipotecas, salvo para el producto que tengan en su cartera.

Durante el primer trimestre de 2012 se han constituido un total de 80.500 hipotecas para la adquisición de viviendas, un 43,4% menos que las constituidas en el mismo periodo de 2011. La tendencia de este parámetro sigue siendo bajista, con unas

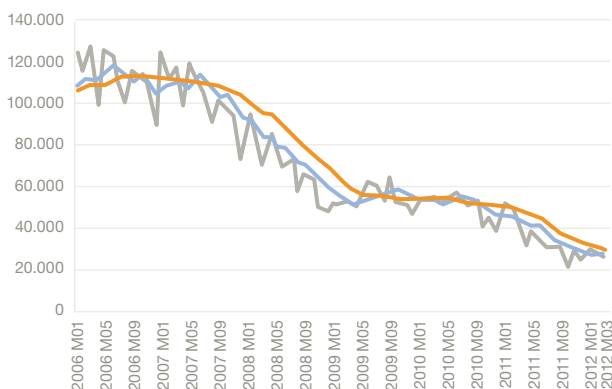
¿CUÁNDO TOCARÁ SUELO EL MERCADO RESIDENCIAL?

El importe de la hipoteca media contratada en marzo supone un descenso del 7,7% respecto al mismo mes de 2011 y una caída del 31,9% respecto al máximo alcanzado en agosto de 2007

medias móviles anuales y semestrales que no muestran indicativo de haber tocado fondo.

NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDA

— Número Hip. Vivienda — MM Anual — MM Semestral

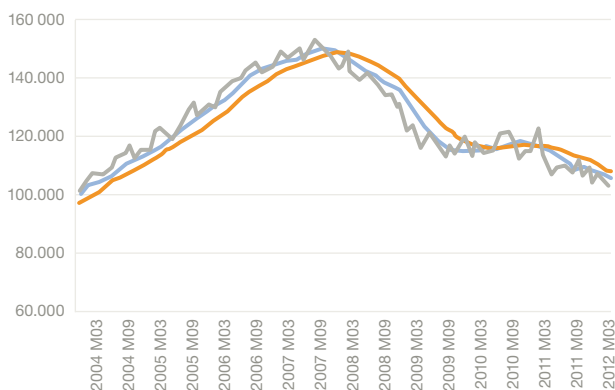


Fuente: Instituto Nacional de Estadística

El importe medio de las nuevas hipotecas contratadas también sigue a la baja. El pasado mes de marzo marcó un registro de casi 103.800 euros, importe no visto desde el mes de diciembre de 2003.

IMPORTE MEDIO DE LAS NUEVAS HIPOTECAS SOBRE VIVIENDA

— Importe Medio Hipoteca Vivienda (€) — MM Anual — MM Semestral



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

El importe de la hipoteca media contratada en marzo supone un descenso del 7,7% respecto del mismo mes de 2011 y una caída del 31,9% respecto al máximo alcanzado en agosto de 2007. En términos trimestrales, el importe medio registrado para las hipotecas

para vivienda ha sido, en el primer trimestre de 2012, de casi 105.300 euros, lo que supone una caída del 10,8% respecto al mismo periodo de 2011 (118.005 euros), y del 30,3% respecto al máximo alcanzado en el tercer trimestre de 2007 (151.064 euros).

Conforme a la información facilitada por el Banco de España en junio de 2012, las cifras de morosidad registradas durante el primer trimestre de 2012, no solo no han dejado de crecer, sino que incluso lo han hecho a mayor velocidad que en trimestres precedentes:

- En marzo de 2012, el volumen de créditos dudosos ascendió hasta 147.968 millones de euros, lo que supone aproximadamente un 13,8% del PIB español. En el primer trimestre de este ejercicio, esta cifra se ha visto aumentada en más de 12.000 millones de euros, deterioro trimestral máximo observado desde el cuarto trimestre de 2008.
- En términos absolutos, la mayor parte de este incremento de créditos dudosos lo ha sido en la categoría de 'Financiación de actividades productivas' (10.000 millones de euros). Sin embargo, el incremento del parámetro 'Financiación a hogares', en solo tres meses, ha visto crecer su saldo en más de 2.100 millones de euros, un 122% del incremento registrado durante todo el año 2011.

Datos a Marzo de 2012	Total Crédito	Créditos dudosos	% dudosos
Total Actividades Productivas	935.176	116.963	12,5%
Actividades Inmobiliarias	295.696	67.421	22,8%
Resto Actividades Productivas	639.480	49.542	7,7%
Financiación Hogares	782.441	29.804	3,8%
Adquisición y Rehabilitación de Viviendas	649.602	19.938	3,1%
Resto Financiación Hogares	132.839	9.866	7,4%

Fuente: Banco de España

RESUMEN EJECUTIVO

IMIP

El Índice del Mercado Inmobiliario **pisos.com** para España ha alcanzado los 79,04 puntos en junio de 2012, 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, Cataluña, Canarias y Navarra.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

El precio de la vivienda en España ha sido de 2.006 euros por metro cuadrado en junio de 2012, marcando una caída del -0,89% con respecto al mes anterior. Frente a junio de 2011, el descenso es del -8,09%. Trimestralmente, la caída es del -2,26%, mientras que la bajada semestral es del 4,74%. Únicamente se dan repuntes en las variaciones mensual (La Rioja, Extremadura y Andalucía) y trimestral (Extremadura, La Rioja, Canarias, Murcia y Cantabria). Respecto a los ajustes, el caso más destacable es el de Aragón, que encabeza el ranking de descensos en todas las variaciones. Las regiones más caras son País Vasco, Madrid, Cantabria, Cataluña y Baleares, mientras que las más baratas son Castilla-La Mancha, Extremadura, Canarias, Comunidad Valenciana y Murcia.

PROVINCIAS

Del conjunto de incrementos registrados durante las variaciones analizadas destacan, frente a mayo, Palencia, que casi llega al 3%. Trimestralmente, vuelve a ser esta provincia la que despunta, rozando el 4,5%. En la comparativa semestral, Palencia es superada con creces por Ourense*, que sube por encima del 13%, mientras que interanualmente, la provincia gallega vuelve a destacar por encima del 29%. En el lado de las caídas, en el último mes, Cuenca, Teruel y Jaén caen más del 3%, y en el último trimestre, es esta última la que más cae: más del 10%. En el último semestre, también es Jaén la que más se ajusta, con un porcentaje mayor al 13%, mientras que frente al pasado año es Zaragoza la que más se ha rebajado, con una rebaja de más del 16%. Guipúzcoa, Vizcaya, Madrid, Álava y Barcelona son las provincias más caras, mientras que Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Ávila y Teruel son las más baratas.

*NOTA: El incremento interanual tan elevado en Ourense provincia se debe a la variación en la muestra. En el último año se ha multiplicado por diez, marcando el mínimo en julio de 2011. Esta subida progresiva ha provocado que el precio de la oferta haya ido al alza de forma considerable. Es un dato representativo debido al peso actual de la muestra. Casi el 80% de los inmuebles están en Ourense capital.

RESUMEN EJECUTIVO

CAPITALES DE PROVINCIA

Las subidas más llamativas de mayo a junio del presente año se localizan en Palencia y Cádiz, por encima del 2%. En el último trimestre, la que más repunta es Cádiz, que supera el 5%. Semestralmente, la subida más representativa se da en Ourense*, de más del 15%. En el último año, vuelve a ser Ourense la que protagoniza el ranking, con un porcentaje de incremento superior al 28%. En cuanto a los descensos, en el último mes Jaén, Tarragona y Guadalajara caen por encima del 3%. Trimestralmente, la referencia es Jaén, con una caída superior al 8%, mientras que semestralmente, la mayor bajada viene de la mano de Huelva, que sobrepasa el 9%. En el último año, el ajuste más intenso, tiene lugar en la capital zaragozana, que cae más de un 15%. Donostia-San Sebastián es la capital más cara con un precio medio por metro cuadrado de 5.310 euros. Por encima de los 3.700 está Bilbao, Barcelona se queda muy cerca de los 3.500, y Cádiz, Madrid y A Coruña saltan la barrera de los 3.000 euros. Por su parte, Ávila, Lleida, Soria y Cáceres son las más baratas, marcando precios medios por debajo de los 1.500 euros por metro cuadrado.

*NOTA: El incremento interanual tan elevado en Ourense capital se debe a la variación en la muestra. En el último año se ha multiplicado por diez, marcando el mínimo en junio de 2011. Esta subida progresiva ha provocado que el precio de la oferta haya ido al alza de forma considerable. Es un dato representativo debido al peso actual de la muestra.

El precio de la vivienda en España ha sido de 2.006 euros por metro cuadrado en junio de 2012

DISTRITOS

En junio de 2012, los distritos madrileños donde se registran los precios por metro cuadrado más altos son Salamanca, Chamartín y Chamberí, mientras que los más bajos están en Villaverde, Usera y Puente de Vallecas. Semestralmente, destaca el leve incremento del Puente de Vallecas, mientras que los distritos que más caen son Villaverde, Vicálvaro y Latina. En Barcelona, las casas más caras están en Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y L'Eixample y las más baratas en Nou Barris, Horta-Guinardó y Sant Andreu. Las únicas subidas semestrales se registran Gràcia y Sant Andreu, mientras que las bajadas más intensas en este periodo está protagonizada por Nou Barris. En cuanto a Valencia, los precios más altos se localizan en Ciutat Vella, L'Eixample y El Pla del Real, mientras que los más bajos están en L'Olivereta, Pobles de l'Oest y Jesús. Campanar y Pobles del Nord son la cara y la cruz en las mayores subidas y bajadas semestrales

MUNICIPIOS

Los incrementos más representativos del último trimestre están en Puerto del Rosario (Las Palmas), Altea (Alicante) y Antequera (Málaga), mientras que las caídas más pronunciadas se dan en Burriana (Castellón), Almoradí (Alicante) y Jumilla (Murcia). Con respecto al último semestre, los municipios que más repuntan son Alcobendas (Madrid), Altea (Alicante) y Orihuela (Alicante). Las que más han visto decrecer su precio son Burriana (Castellón), Adra (Almería) y Ciutadella de Menorca (Baleares). Frente al año pasado, los municipios que más se encarecen son Alboraya (Valencia), Alcobendas (Madrid) y Altea (Alicante), y los que más se abaratan son Burriana (Castellón), Amposta (Tarragona) y Algeciras (Cádiz). 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 900 euros encontramos a Almoradí (Alicante), Jumilla (Murcia), Onda (Castellón), L' Olleria (Valencia), Ontinyent (Valencia) y Valdepeñas (Ciudad Real).

IMIP ÍNDICE DEL MERCADO INMOBILIARIO PISOS.COM

El Índice del Mercado Inmobiliario **pisos.com** se ha colocado en 79,04 puntos en el mes de junio de 2012 en España.

Ninguna región se sitúa por encima de la primera referencia, correspondiendo los índices más bajos a Castilla-La Mancha, Aragón, Cataluña, Canarias y Navarra, que han arrojado diferencias frente a inicios de 2009 de 35,52, 31,73, 27,16, 26,77 y 24,22 puntos respectivamente.

IMIP JUNIO 2012 – ESPAÑA



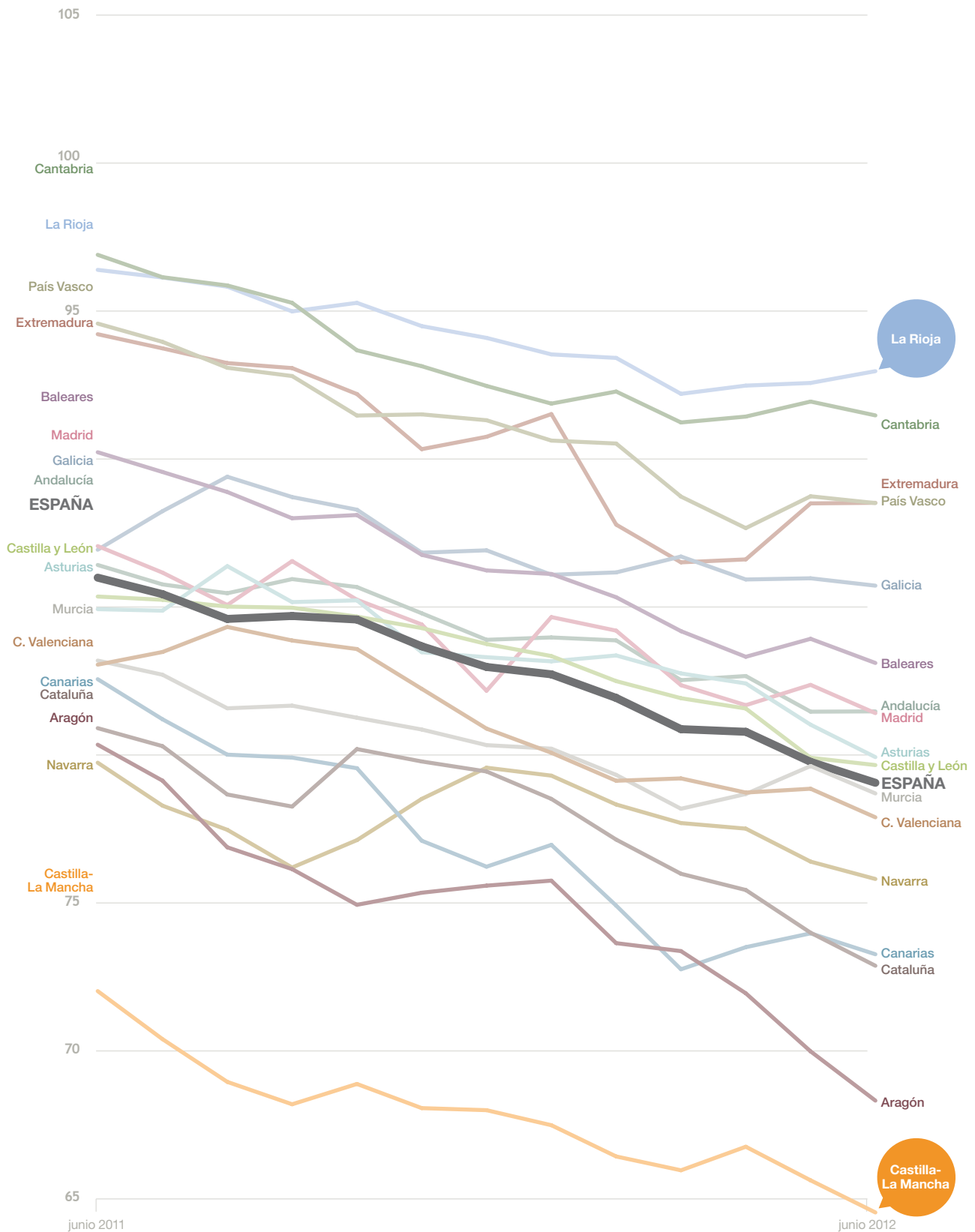
IMIP JUNIO 2012 – COMUNIDADES AUTÓNOMAS



ESPAÑA	79,04	Ceuta	n/d
Andalucía	81,46	C. Valenciana	77,87
Aragón	68,27	Extremadura	88,53
Asturias	79,91	Galicia	85,72
Baleares	83,10	La Rioja	92,99
Canarias	73,23	Madrid	81,40
Cantabria	91,49	Melilla	n/d
Castilla-La Mancha	64,48	Murcia	78,68
Castilla y León	79,64	Navarra	75,78
Cataluña	72,84	País Vasco	88,52

● Sube ● Sube o baja menos de 0,5 ● Baja n/d - Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida

IMIP ÍNDICE DEL MERCADO INMOBILIARIO PISOS.COM



INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Según el informe semestral de precios de venta elaborado por **pisos.com**, la vivienda en España en junio de 2012 tiene un precio medio de 2.006 euros por metro cuadrado. Esta cifra marca un descenso del -0,89% frente al mes de mayo, cuando el precio medio fue de 2.024 euros por metro cuadrado. La caída trimestral es del -2,26% y la semestral es del -4,74%. En junio de 2011 el precio se situaba en 2.183 euros por metro cuadrado, por lo que el descenso interanual alcanza el 8,09%.

Variaciones mensuales: La Rioja (0,43%), Extremadura (0,02%) y Andalucía (0,02%) son las regiones que incrementan sus precios de venta respecto a mayo de 2012. Los descensos más significativos se localizan en Aragón (-2,39%), Castilla-La Mancha (-1,66%) y Cataluña (-1,51%).

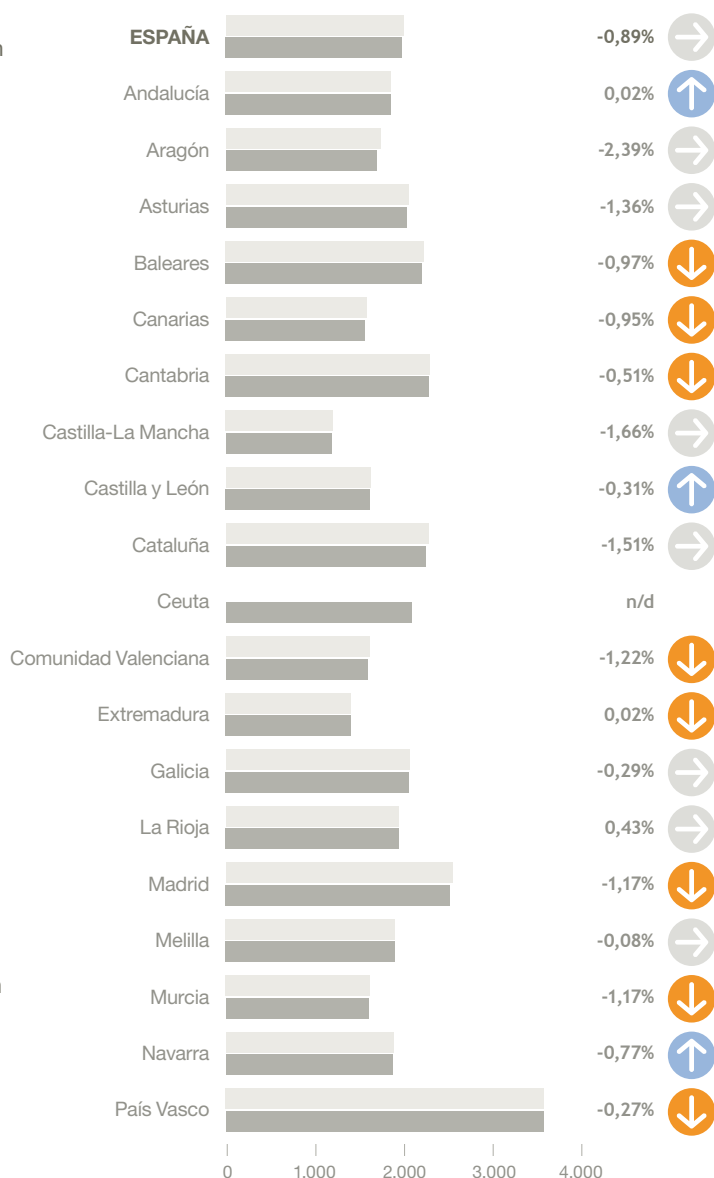
Variaciones trimestrales: Extremadura (2,34%), La Rioja (0,83%), Canarias (0,70%), Murcia (0,66%) y Cantabria (0,27%) son las autonomías que suben, mientras que las bajadas más llamativas se dan en Aragón (-6,91%), Cataluña (-4,10%) y Melilla (-3,91%).

Variaciones semestrales: Todas las regiones bajan, arrojando los porcentajes más altos Aragón (-9,65%), Cataluña (-8,29%) y Melilla (-6,91%).

Variaciones interanuales: Las caídas se extienden a todas las regiones, registrándose los porcentajes más intensos en Aragón (-15,03%), Melilla (-12,48%) y Canarias (-11,29%).

Las regiones más caras en junio de 2012 son País Vasco (3.611 €/m²), Madrid (2.549 €/m²) y Cantabria (2.311 €/m²), mientras que las más baratas son Castilla-La Mancha (1.201 €/m²), Extremadura (1.426 €/m²) y Canarias (1.584 €/m²).

VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA



Mayo 2012
Junio 2012

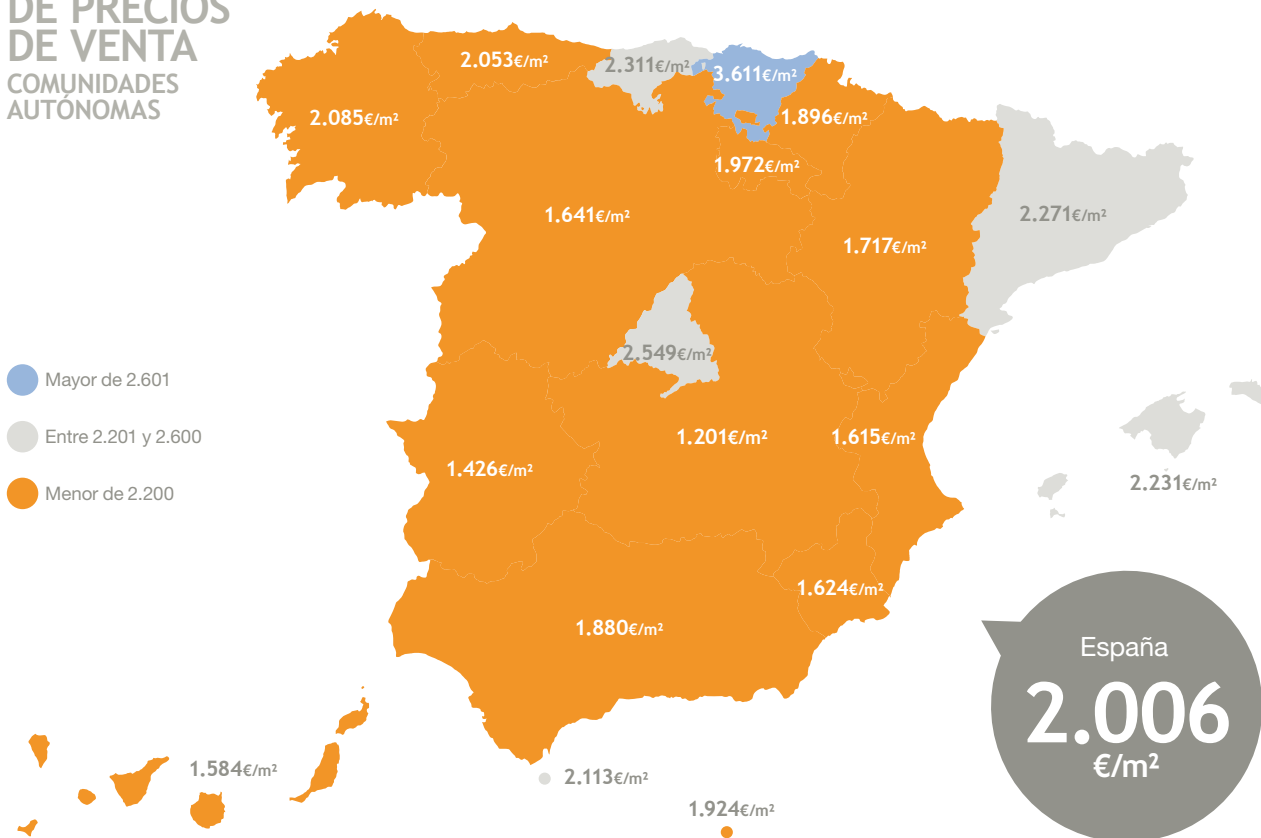
↑ Sube*
→ Sube o baja menos de 0,5*
↓ Baja*

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

* Variación respecto al porcentaje abril 2012 - mayo 2012

INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA COMUNIDADES AUTÓNOMAS

PRECIOS DE VENTA (€/m²)



España
2.006
€/m²

PRECIOS DE VENTA (€/m ²)	VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)	VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)	VARIACIÓN SEMESTRAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)	VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)
1 País Vasco 3.611	1 La Rioja 0,43	1 Extremadura 2,34	1 Madrid -0,92	1 Galicia -1,41
2 Madrid 2.549	2 Extremadura 0,02	2 La Rioja 0,83	2 Cantabria -1,08	2 La Rioja -3,57
3 Cantabria 2.311	3 Andalucía 0,02	3 Canarias 0,70	3 La Rioja -1,20	3 Navarra -4,95
4 Cataluña 2.271	4 Melilla -0,08	4 Murcia 0,66	4 Galicia -1,38	4 Murcia -5,43
5 Baleares 2.231	5 País Vasco -0,27	5 Cantabria 0,27	5 Murcia -2,05	5 Cantabria -5,62
5 Murcia 1.624	5 C. Valenciana -1,22	5 Castilla y León -2,77	5 Castilla y León -4,91	5 Cataluña -9,96
4 C. Valenciana 1.615	4 Asturias -1,36	4 Asturias -3,44	4 Castilla-La Mancha -5,11	4 Castilla-La Mancha -10,43
3 Canarias 1.584	3 Cataluña -1,51	3 Melilla -3,91	3 Melilla -6,91	3 Canarias -11,29
2 Extremadura 1.426	2 Castilla-La Mancha -1,66	2 Cataluña -4,10	2 Cataluña -8,29	2 Melilla -12,48
1 Castilla-La Mancha 1.201	1 Aragón -2,39	1 Aragón -6,91	1 Aragón -9,65	1 Aragón -15,03

INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA

PROVINCIAS

PROVINCIAS

Según el informe semestral de precios de venta de **pisos.com**, las caídas dominan el panorama de la vivienda a nivel provincial. El número de incrementos registrados decae a medida que el margen de tiempo es mayor: 10 en la variación mensual, 10 en la trimestral, cuatro en la semestral y tres en la interanual.

Variaciones mensuales: Las provincias que han registrado un aumento mayor en sus precios de venta han sido Palencia (2,84%), Cádiz (1,49%), Burgos (1,31%), Badajoz (0,88%) y Álava (0,61%). Aquellas que han registrado un descenso mayor han sido Cuenca (-3,71%), Teruel (-3,71%), Jaén (-3,47%), Castellón (-2,83%) y Zaragoza (-2,78%).

Variaciones trimestrales: Las subidas más significativas las arrojan Palencia (4,46%), Badajoz (3,29%), Ourense (2,26%), Albacete (1,92%) y Las Palmas (1,27%), mientras que las bajadas más marcadas han tenido lugar en Jaén (-10,27%), Teruel (-9,68%), Zaragoza (-8,39%), Ciudad Real (-7,37%) y Cuenca (-5,69%).

Variaciones semestrales: Ourense (13,15%), Palencia (7,11%), Málaga (0,54%) y Ávila (0,52%) son las provincias que crecen. Los ajustes los lideran Jaén (-13,42%), Huelva (-10,64%), Teruel (-10,26%), Zaragoza (-10,13%) y Huesca (-8,74%).

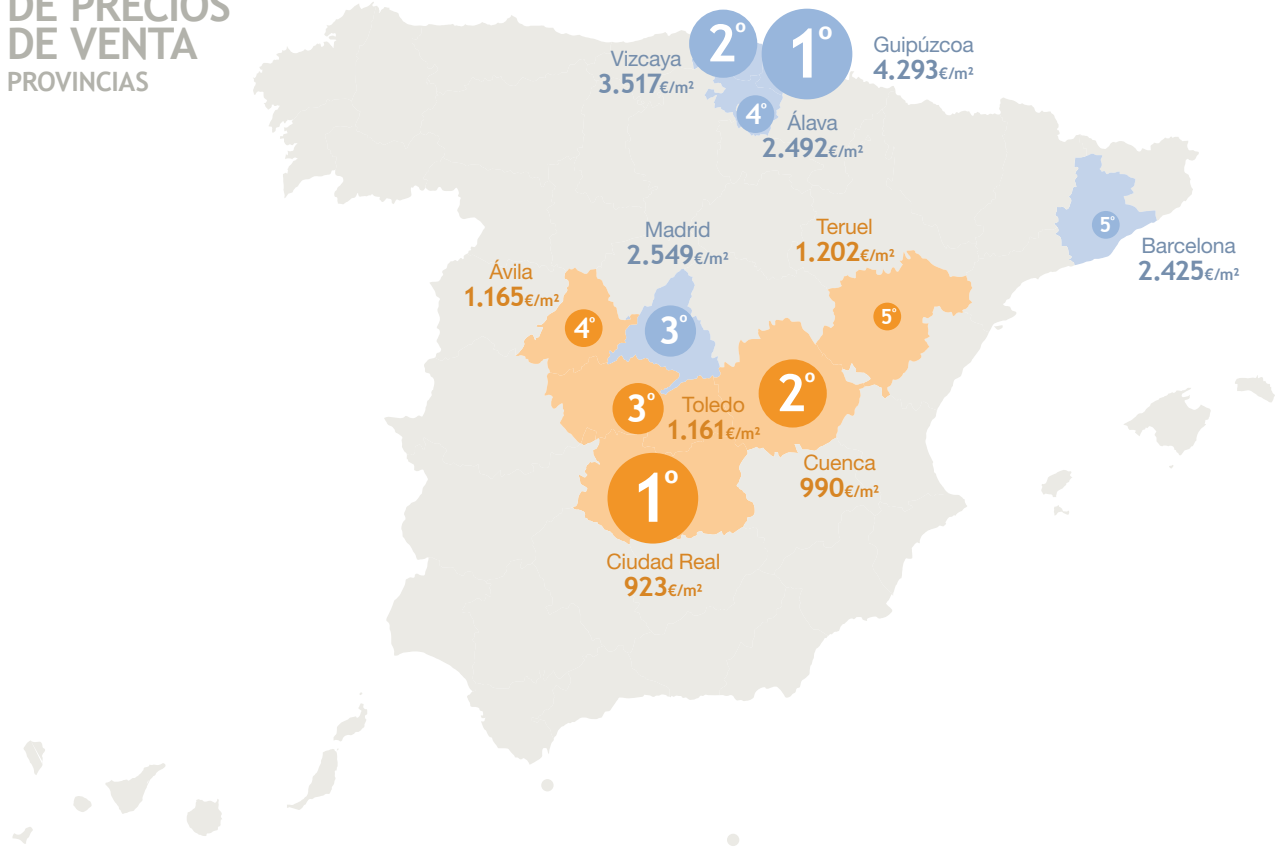
Variaciones interanuales: Ourense (29,57%), Palencia (12,84%) y León (0,37%) son las provincias que suben. Zaragoza (-16,33%), Santa Cruz de Tenerife (-13,63%), Teruel (-13,45%), Jaén (-13,17%) y Huelva (-12,49%) protagonizan las caídas.

En la clasificación de las provincias por precio en junio de 2012, el informe semestral coloca en primera posición a Guipúzcoa, con 4.293 euros por metro cuadrado. Le siguen Vizcaya (3.517 €/m²), Madrid (2.549 €/m²), Álava (2.492 €/m²) y Barcelona (2.425 €/m²). En la parte baja de la tabla, Ciudad Real cierra la clasificación con 923 euros por metro cuadrado. Otras provincias económicas son Cuenca (990 €/m²), Toledo (1.161 €/m²), Ávila (1.165 €/m²) y Teruel (1.202 €/m²).

La provincia más cara para comprar una vivienda es Guipúzcoa, mientras que la más barata es Ciudad Real

INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA PROVINCIAS

PRECIOS DE VENTA (€/m²)



PRECIOS DE VENTA (€/m²)

VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

VARIACIÓN SEMESTRAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Guipúzcoa	4.293
2	Vizcaya	3.517
3	Madrid	2.549
4	Álava	2.492
5	Barcelona	2.425

1	Palencia	2,84
2	Cádiz	1,49
3	Burgos	1,31
4	Badajoz	0,88
5	Álava	0,61

1	Palencia	4,46
2	Badajoz	3,29
3	Ourense	2,26
4	Albacete	1,92
5	Las Palmas	1,27

1	Ourense	13,15
2	Palencia	7,11
3	Málaga	0,54
4	Ávila	0,52
5	Pontevedra	-0,05

1	Ourense	29,57
2	Palencia	12,84
3	León	0,37
4	Alicante	-0,56
5	A Coruña	-0,77

5	Teruel	1.202
4	Ávila	1.165
3	Toledo	1.161
2	Cuenca	990
1	Ciudad Real	923

5	Zaragoza	-2,78
4	Castellón	-2,83
3	Jaén	-3,47
2	Teruel	-3,71
1	Cuenca	-3,71

5	Cuenca	-5,69
4	Ciudad Real	-7,37
3	Zaragoza	-8,39
2	Teruel	-9,68
1	Jaén	-10,27

5	Huesca	-8,74
4	Zaragoza	-10,13
3	Teruel	-10,26
2	Huelva	-10,64
1	Jaén	-13,42

5	Huelva	-12,49
4	Jaén	-13,17
3	Teruel	-13,45
2	Santa Cruz de Tenerife	-13,63
1	Zaragoza	-16,33

INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA

CAPITALES DE PROVINCIA

CAPITALES DE PROVINCIA

El análisis semestral realizado por **pisos.com** en las capitales de provincia da como resultado 15 incrementos, tanto en la comparativa mensual como en la trimestral. Sin embargo, en la semestral los incrementos caen a seis. De un año a otro, vuelven a remontar a ocho.

Variaciones mensuales: Los porcentajes positivos más representativos se dan en Palencia (2,68%), Cádiz (2,05%), Badajoz (1,70%), Ávila (1,48%) y Burgos (1,19%). En el lado de los recortes, destacan Jaén (-3,85%), Tarragona (-3,44%), Guadalajara (-3%), Pontevedra (-2,94%) y Zaragoza (-2,79%).

Variaciones trimestrales: Cádiz (5,39%), Ourense (3,53%), Cuenca (3,34%), Toledo (3,05%) y Córdoba (1,91%) son las capitales de provincia que más han incrementado su precio. Jaén (-8,08%), Zaragoza (-6,44%), Sevilla (-6,09%), Ciudad Real (-3,99%) y Pontevedra (-3,95%) son las que más han bajado en este periodo.

Variaciones semestrales: Las seis capitales que más han subido son Ourense (15,83%), Cuenca (4,32%), Palencia (2,93%), Cádiz (2,33%), Salamanca (0,90%) y Málaga (0,68%). En el lado contrario despuntan Huelva (-9,09%), Jaén (-8,45%), Tarragona (-8,37%), Zaragoza (-8,28%) y Huesca (-8,26%).

Variaciones interanuales: Las ocho capitales que han crecido son Ourense (28,04%), Palencia (14,67%), Pontevedra (4,04%), León (3,70%), Cuenca (2,77%), Cádiz (2,42%), A Coruña (0,51%) y Málaga (0,29%). Las protagonistas de las caídas frente al pasado año resultan ser Zaragoza (-15,17%), Santa Cruz de Tenerife (-14,11%), Almería (-11,26%), Castellón de la Plana (-11,03%) y Ciudad Real (-10,73%).

Ordenando las capitales de provincia por precio, el informe semestral de junio de 2012 coloca a la cabeza a Donostia-San Sebastián con 5.310 euros por metro cuadrado. Le siguen Bilbao (3.763 €/m²), Barcelona (3.490 €/m²), Cádiz (3.242 €/m²) y Madrid (3.181 €/m²). La capital de Ávila cierra la tabla con 1.378 euros por metro cuadrado. Otras ciudades económicas son Lleida (1.426 €/m²), Soria (1.440 €/m²), Cáceres (1.473 €/m²), Ciudad Real (1.547 €/m²) y Santa Cruz de Tenerife (1.570 €/m²).

Solo ocho capitales de provincia se encarecen en el último año: Ourense, Palencia, Pontevedra, León, Cuenca, Cádiz, A Coruña y Málaga

INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA

CAPITALES DE PROVINCIA

PRECIOS DE VENTA (€/m²)



PRECIOS DE VENTA (€/m²)

VARIACIÓN MENSUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

VARIACIÓN SEMESTRAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Donostia S. Sebastián	5.310
2	Bilbao	3.763
3	Barcelona	3.490
4	Cádiz	3.242
5	Madrid	3.181

1	Palencia	2,68
2	Cádiz	2,05
3	Badajoz	1,70
4	Ávila	1,48
5	Burgos	1,19

1	Cádiz	5,39
2	Ourense	3,53
3	Cuenca	3,34
4	Toledo	3,05
5	Córdoba	1,91

1	Ourense	15,83
2	Cuenca	4,32
3	Palencia	2,93
4	Cádiz	2,33
5	Salamanca	0,90

1	Ourense	28,04
2	Palencia	14,67
3	Pontevedra	4,04
4	León	3,70
5	Cuenca	2,77

5	Ciudad Real	1.547
4	Cáceres	1.473
3	Soria	1.440
2	Lleida	1.426
1	Ávila	1.378

5	Zaragoza	-2,79
4	Pontevedra	-2,94
3	Guadalajara	-3,00
2	Tarragona	-3,44
1	Jaén	-3,85

5	Pontevedra	-3,95
4	Ciudad Real	-3,99
3	Sevilla	-6,09
2	Zaragoza	-6,44
1	Jaén	-8,08

5	Huesca	-8,26
4	Zaragoza	-8,28
3	Tarragona	-8,37
2	Jaén	-8,45
1	Huelva	-9,09

5	Ciudad Real	-10,73
4	Castellón de la Plana	-11,03
3	Almería	-11,26
2	Santa Cruz de Tenerife	-14,11
1	Zaragoza	-15,17

INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA

DISTRITOS

DISTRITOS

Uno de los factores más decisivos a la hora de establecer el precio de un inmueble es la localización. Tener una referencia de precio de la zona es esencial, y cuanto más acotada sea, mucho mejor. En este informe semestral, publicamos el precio por metro cuadrado de junio de 2012 de los distritos de las principales ciudades españolas, así como su variación trimestral y semestral.

En **Madrid**, llama la atención que el distrito de Puente de Vallecas (0,33%) sea el único que crezca semestralmente, frente a los cuatro incrementos recogidos trimestralmente, siendo el más llamativo el de Villa de Vallecas (5,22%). En cuanto a las bajadas las más representativas del último semestre se dan en Villaverde (-11,27%) y Vicálvaro (-10,39%). Los distritos más caros son Salamanca (4.802 €/m²), Chamartín (4.560 €/m²) y Chamberí (4.265 €/m²), mientras que los más baratos son Villaverde (1.689 €/m²), Usera (1.902 €/m²), Puente de Vallecas (1.976 €/m²).

En **Barcelona**, solo el distrito de Sant Andreu sube en las dos comparativas, incrementando su precio un 1,08% trimestralmente y un 0,92% semestralmente. En el lado de las caídas, es Nou Barris quien marca la pauta, bajando registrando un -10,32% trimestral y un -13,37% semestral. Sarrià-Sant Gervasi (4.654 €/m²), Les Corts (4.504 €/m²) y L'Eixample (4.013 €/m²) son los distritos de Barcelona más caros, mientras que los más baratos son Nou Barris (2.255 €/m²), Horta-Guinardó (2.691 €/m²) y Sant Andreu (2.925 €/m²).

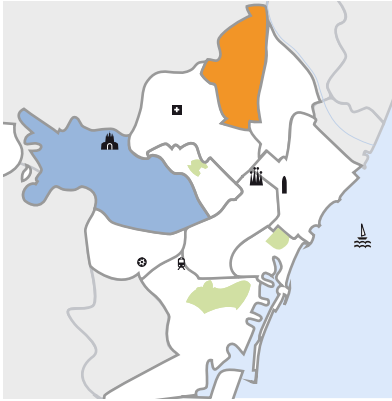
En **Valencia**, La Saïdia (4,82%) encabeza las variaciones trimestrales con gran diferencia mientras que Pobles del Nord (-12,62%) le da la réplica por el lado inverso. Semestralmente, los repuntes son poco llamativos, pero en la parte baja Pobles del Nord (-22%) vuelve a marcar la pauta. Ciutat Vella (2.891 €/m²), L'Eixample (2.861 €/m²) y El Pla del Real (2.852 €/m²) son los distritos más caros de la capital valenciana. Entre los más baratos destacan L'Olivereta (1.333 €/m²), Pobles de l'Oest (1.345 €/m²) y Jesús (1.386 €/m²).

Los distritos más caros de Madrid y Barcelona capital superan los 4.500 euros por metro cuadrado, mientras que el de Valencia no llega a los 3.000

INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA

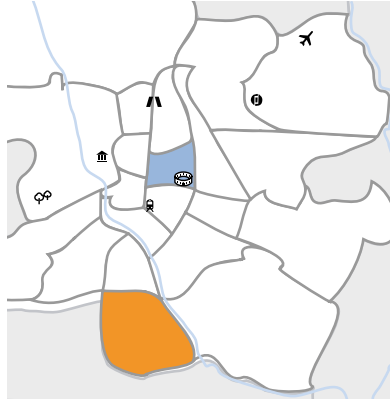
DISTRITOS

BARCELONA



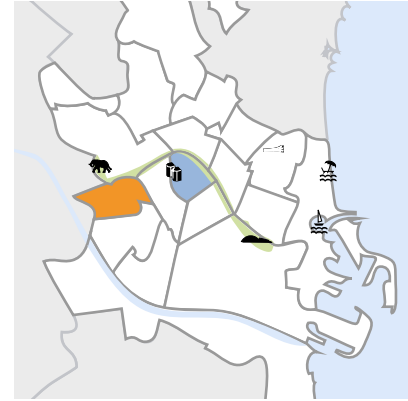
- Sarrià-Sant Gervasi **4.654€/m²**
- Nou Barris **2.255€/m²**
- ▲ Gràcia **2,94%**
- ▼ Nou Barris **-13,37%**

MADRID



- Salamanca **4.802€/m²**
- Villaverde **1.689€/m²**
- ▲ Puente de Vallecas **0,33%**
- ▼ Villaverde **-11,27%**

VALENCIA



- Ciutat Vella **2.891€/m²**
- L'Olivereta **1.333€/m²**
- ▲ Campanar **1,95%**
- ▼ Pobles del Nord **-22,00%**

DISTRITO	Junio 2012	% Var. Semestral
Ciutat Vella	3.164	-3,85%
L'Eixample	4.013	-2,38%
Gràcia	3.682	2,94%
Horta-Guinardó	2.691	-8,12%
Les Corts	4.504	-4,25%
Nou Barris	2.255	-13,37%
Sant Andreu	2.925	0,92%
Sant Martí	3.114	-8,47%
Sants-Montjuïc	3.057	-5,27%
Sarrià-Sant Gervasi	4.654	-2,14%

DISTRITO	Junio 2012	% Var. Semestral
Arganzuela	3.165	-7,31%
Barajas	3.004	-8,93%
Carabanchel	2.106	-4,25%
Centro	3.903	-3,78%
Chamartín	4.560	-2,30%
Chamberí	4.265	-4,37%
Ciudad Lineal	2.843	-4,95%
Fuencarral-El Pardo	3.206	-8,23%
Hortaleza	3.611	-0,05%
Latina	2.038	-9,34%
Moncloa-Aravaca	3.624	-8,92%
Moratalaz	2.294	-4,62%
Puente de Vallecas	1.976	0,33%
Retiro	3.943	-4,94%
Salamanca	4.802	-2,10%
San Blas	2.521	-4,83%
Tetuán	3.234	-7,33%
Usera	1.902	-8,06%
Vicálvaro	2.180	-10,39%
Villa de Vallecas	2.574	-0,73%
Villaverde	1.689	-11,27%

DISTRITO	Junio 2012	% Var. Semestral
Algirós	1.888	-7,84%
Benicalap	1.567	-11,86%
Benimaclet	1.753	-10,60%
Camins al Grau	2.118	-5,30%
Campanar	2.074	1,95%
Ciutat Vella	2.891	-6,50%
El Pla del Real	2.852	1,12%
Extramurs	2.061	-4,19%
Jesús	1.386	-8,75%
L'Eixample	2.861	0,84%
L'Olivereta	1.333	-10,99%
La Saïdia	1.663	0,80%
Patraix	1.509	-3,70%
Poblats Marítims	1.481	-8,03%
Pobles de l'Oest	1.345	-6,89%
Pobles del Nord	1.389	-22,00%
Pobles del Sud	1.546	-11,86%
Quatre Carreres	1.729	-2,95%
Rascanya	1.428	-10,99%

● El más caro ● El más barato ▲ El que más sube ▼ El que más baja

INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA

MUNICIPIOS

MUNICIPIOS

El análisis de los municipios del informe semestral de junio de 2012 elaborado por **pisos.com** ha abarcado un total de 369, sin contar las capitales de provincia. En el análisis trimestral, hay 64 municipios que suben de precio, 275 que caen. Semestralmente suben 49 y bajan 290. Interanualmente, existen 35 municipios que crecen y 304 que disminuyen.

Variaciones trimestrales: Los incrementos más señalados tienen lugar en Puerto del Rosario, en Las Palmas (13,83%), Altea, en Alicante (10,49%) y Antequera, en Málaga (9,10%). Las localizaciones que más han bajado son Burriana, en Castellón (-17,28%), Almoradí, en Alicante (-14,25%) y Jumilla, en Murcia (-13,43%).

Variaciones semestrales: Alcobendas, en Madrid (21,51%), Altea, en Alicante (18,10%) y Orihuela, en Alicante (15,61%). Los mayores descuentos se dan en Burriana, en Castellón (-27,26%), Adra, en Almería (-23,96%) y Ciutadella de Menorca, en Baleares (-17,92%).

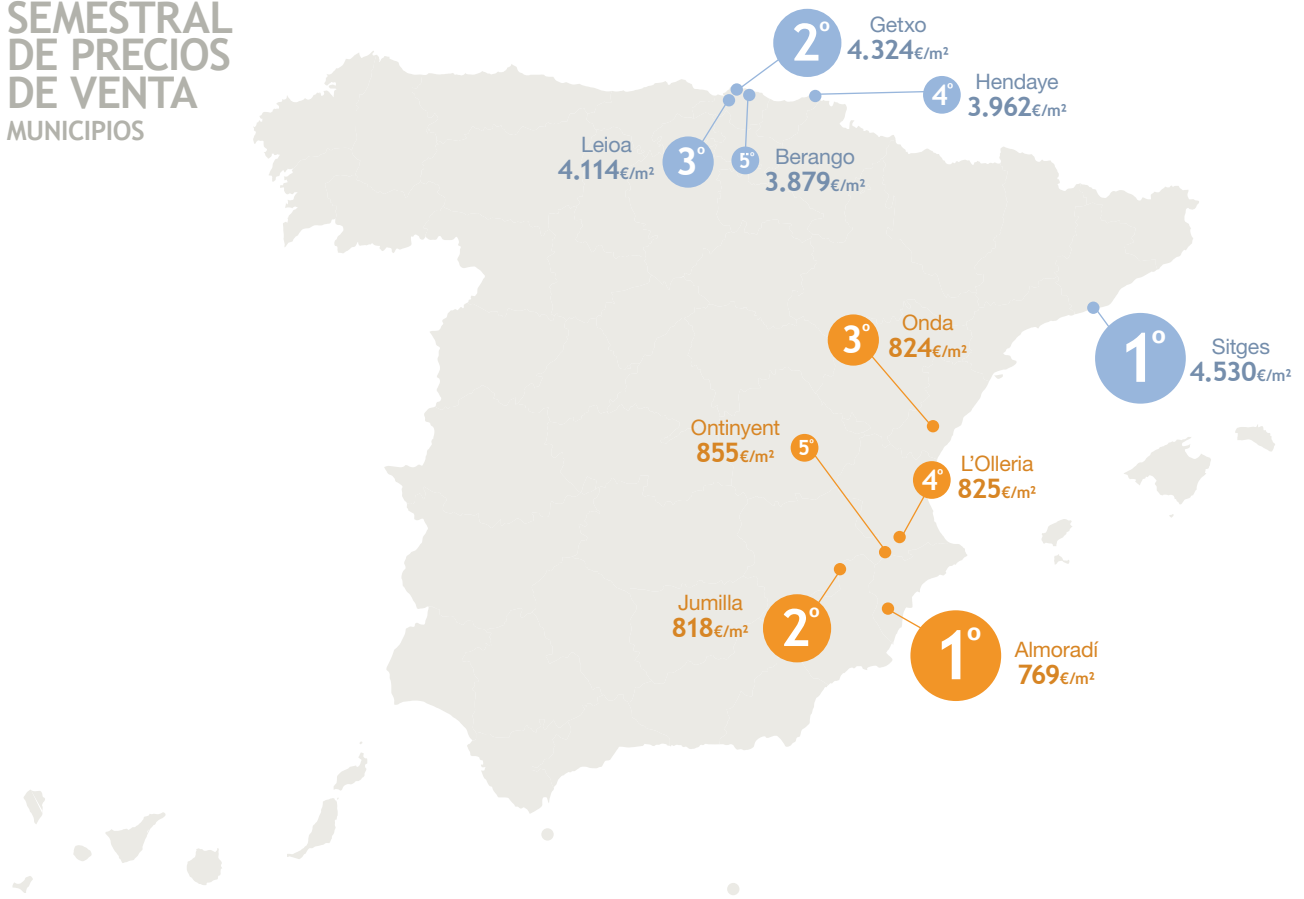
Variaciones interanuales: Los municipios que más crecen son Alboraya, en Valencia (19,84%), Alcobendas, en Madrid (19,23%) y Altea, en Alicante (16,15%). Las que más han visto decrecer su precio medio son Burriana, en Castellón (-29,91%), Amposta, en Tarragona (-27,26%) y Algeciras, en Cádiz (-25,82%).

Ordenando los municipios por precio (sin tener en cuenta las capitales de provincia), en junio de 2012 se colocan en los primeros puestos Sitges, en Barcelona (4.530 €/m²), Getxo, en Vizcaya (4.324 €/m²), Leioa, en Vizcaya (4.114 €/m²), Hendaye, en Guipúzcoa (3.962 €/m²) y Berango, en Vizcaya (3.879 €/m²). En cuanto a los más baratos, cierra la tabla Almoradí, en Alicante, con 769 euros por metro cuadrado. Otros municipios baratos son Jumilla, en Murcia (818 €/m²), Onda, en Castellón (824 €/m²), L' Olleria, en Valencia (825 €/m²) y Ontinyent, en Valencia (855 €/m²).

Sitges, en Barcelona, es el municipio más caro, mientras que Almoradí, en Alicante, es el más barato

INFORME SEMESTRAL DE PRECIOS DE VENTA MUNICIPIOS

PRECIOS DE VENTA (€/m²)



PRECIOS DE VENTA (€/m²)

1	Sitges (Valencia)	4.530
2	Getxo (Vizcaya)	4.324
3	Leioa (Vizcaya)	4.114
4	Hendaye (Guipúzcoa)	3.962
5	Berango (Vizcaya)	3.879

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Puerto del Rosario (Las Palmas)	13,83
2	Altea (Alicante)	10,49
3	Antequera (Málaga)	9,10
4	Alcobendas (Madrid)	8,42
5	Torre-Pacheco (Murcia)	7,03

VARIACIÓN SEMESTRAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Alcobendas (Madrid)	21,51
2	Altea (Alicante)	18,10
3	Orihuela (Alicante)	15,61
4	Alboraya (Valencia)	15,02
5	Benissa (Alicante)	12,72

VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS DE VENTA (%)

1	Alboraya (Valencia)	19,84
2	Alcobendas (Madrid)	19,23
3	Altea (Alicante)	16,15
4	Seseña (Toledo)	13,81
5	Salobreña (Granada)	11,35

5	Ontinyent (Alicante)	855
4	L'Olleria (Valencia)	825
3	Onda (Castellón)	824
2	Jumilla (Murcia)	818
1	Almoradí (Alicante)	769

5	Hellín (Albacete)	-12,73
4	Villarreal/Vila-Real (Castellón)	-12,84
3	Jumilla (Murcia)	-13,43
2	Almoradí (Alicante)	-14,25
1	Burriana (Castellón)	-17,28

5	Mollet del Vallès (Barcelona)	-13,71
4	Arrecife (Las Palmas)	-15,08
3	Ciudadella de Menorca (Balears)	-17,92
2	Adra (Almería)	-23,96
1	Burriana (Castellón)	-27,26

5	Ciudadella de Menorca (Balears)	-22,79
4	Salt (Girona)	-23,15
3	Algeciras (Cádiz)	-25,82
2	Ampostà (Tarragona)	-27,26
1	Burriana (Castellón)	-29,91

TABLA RESUMEN DE PRECIOS Y VARIACIONES

A P C Mayor precio por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A mes P mes C mes Mayor subida mensual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A sem P sem C sem Mayor subida semestral por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A año P año C año Mayor subida anual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A P C Menor precio por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A mes P mes C mes Mayor bajada mensual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A sem P sem C sem Mayor bajada semestral por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

A año P año C año Mayor bajada anual por Autonomía (A), Provincia (P) y Capital (C)

N/D Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Mayo 2012	Junio 2012	% Var. Mensual	% Var. Semestral	% Var. Interanual
ANDALUCÍA			1.880	1.880	0,02%	-2,90%	-5,75%
	ALMERÍA	Almería	1.579 1.732	1.565 1.711	-0,90% -1,23%	-3,55% -7,21%	-3,23% -11,26%
	CÁDIZ	Cádiz	1.933 3.177	1.962 3.242	1,49% 2,05%	-2,63% 2,33%	-5,14% 2,42%
	CÓRDOBA	Córdoba	1.533 2.005	1.538 2.013	0,33% 0,43%	-7,97% -1,18%	-10,95% -4,62%
	GRANADA	Granada	1.622 2.029	1.621 2.021	-0,05% -0,35%	-4,60% -6,50%	-6,91% -9,71%
	HUELVA	Huelva	1.597 1.592	1.558 1.594	-2,44% 0,12%	-10,64% -9,09%	-12,49% -9,60%
	JAÉN	Jaén	1.548 2.023	1.494 1.945	-3,47% -3,85%	-13,42% -8,45%	-13,17% -10,15%
	MÁLAGA	Málaga	2.084 2.057	2.093 2.067	0,39% 0,47%	0,54% 0,68%	-2,04% 0,29%
	SEVILLA	Sevilla	1.974 2.621	1.942 2.565	-1,64% -2,12%	-6,97% -6,41%	-9,40% -3,92%
ARAGÓN			1.759	1.717	-2,39%	-9,65%	-15,03%
	HUESCA	Huesca	1.635 1.676	1.616 1.639	-1,11% -2,16%	-8,74% -8,26%	-7,89% -9,38%
	TERUEL	Teruel	1.248 1.628	1.202 1.597	-3,71% -1,89%	-10,26% -0,09%	-13,45% -6,35%
	ZARAGOZA	Zaragoza	1.823 2.052	1.772 1.994	-2,78% -2,79%	-10,13% -8,28%	-16,33% -15,17%
ASTURIAS			2.081	2.053	-1,36%	-4,07%	-5,91%
	ASTURIAS	Oviedo	2.081 2.150	2.053 2.123	-1,36% -1,26%	-4,07% -4,51%	-5,91% -6,03%
BALEARES			2.253	2.231	-0,97%	-3,64%	-7,91%
	ISLAS BALEARES	Palma de Mallorca	2.253 2.201	2.231 2.181	-0,97% -0,91%	-3,64% -4,49%	-7,91% -8,36%

sem
sem
mes

mes sem año

año
año
C

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Mayo 2012	Junio 2012	% Var. Mensual	% Var. Semestral	% Var. Interanual
CANARIAS			1.599	1.584	-0,95%	-3,89%	-11,29%
	LAS PALMAS		1.687	1.678	-0,52%	-1,78%	-8,58%
		Las Palmas de Gran Canaria	1.769	1.771	0,09%	-1,84%	-8,43%
	SANTA CRUZ DE TENERIFE		1.430	1.416	-0,95%	-6,44%	-13,63%
		Santa Cruz de Tenerife	1.604	1.570	-2,12%	-4,84%	-14,11%
CANTABRIA			2.323	2.311	-0,51%	-1,08%	-5,62%
	CANTABRIA		2.323	2.311	-0,51%	-1,08%	-5,62%
		Santander	2.906	2.869	-1,28%	-2,91%	-6,29%
CASTILLA-LA MANCHA			1.221	1.201	-1,66%	-5,11%	-10,43%
	ALBACETE		1.454	1.461	0,47%	-1,22%	-5,24%
		Albacete	1.917	1.924	0,36%	-0,59%	-5,40%
	CIUDAD REAL		940	923	-1,82%	-7,55%	-10,23%
		Ciudad Real	1.570	1.547	-1,42%	-6,61%	-10,73%
	CUENCA		1.028	990	-3,71%	-4,91%	-7,36%
		Cuenca	1.634	1.605	-1,76%	4,32%	2,77%
	GUADALAJARA		1.420	1.402	-1,22%	-4,29%	-9,91%
		Guadalajara	1.768	1.715	-3,00%	-1,65%	-10,08%
	TOLEDO		1.182	1.161	-1,74%	-7,23%	-11,24%
		Toledo	2.076	2.078	0,12%	-1,58%	-7,73%
CASTILLA Y LEÓN			1.646	1.641	-0,31%	-4,91%	-6,70%
	ÁVILA		1.170	1.165	-0,46%	0,52%	-4,73%
		Ávila	1.358	1.378	1,48%	-0,51%	-6,95%
	BURGOS		1.777	1.800	1,31%	-3,59%	-8,83%
		Burgos	2.117	2.143	1,19%	-1,80%	-5,05%
	LEÓN		1.547	1.545	-0,13%	-3,99%	0,37%
		León	1.997	1.999	0,10%	-2,83%	3,70%
	PALENCIA		1.475	1.517	2,84%	7,11%	12,84%
		Palencia	1.694	1.740	2,68%	2,93%	14,67%
	SALAMANCA		1.558	1.524	-2,21%	-6,13%	-12,11%
		Salamanca	2.207	2.189	-0,84%	0,90%	-3,40%
	SEGOVIA		1.926	1.890	-1,87%	-4,27%	-10,10%
		Segovia	2.388	2.369	-0,80%	-2,33%	-6,63%
	SORIA		1.360	1.360	0,01%	-2,99%	-10,47%
		Soria	1.389	1.440	N/D	N/D	N/D
	VALLADOLID		1.797	1.782	-0,85%	-6,12%	-9,95%
		Valladolid	2.003	1.985	-0,87%	-4,87%	-8,88%
	ZAMORA		1.422	1.415	-0,47%	-6,43%	-11,51%
		Zamora	1.599	1.596	-0,22%	-3,56%	-8,55%
CATALUÑA			2.306	2.271	-1,51%	-8,29%	-9,96%
	BARCELONA		2.462	2.425	-1,48%	-7,68%	-10,63%
		Barcelona	3.530	3.490	-1,14%	-5,50%	-7,39%
	GIRONA		2.352	2.324	-1,16%	-5,92%	-7,52%
		Girona	2.301	2.263	-1,66%	-5,72%	-10,12%
	LLEIDA		1.432	1.396	-2,57%	-6,65%	-11,35%
		Lleida	1.464	1.426	-2,64%	-1,65%	-6,49%
	TARRAGONA		1.896	1.873	-1,18%	-5,97%	-5,96%
		Tarragona	1.980	1.912	-3,44%	-8,37%	-7,74%
CEUTA			N/D	2.113	N/D	N/D	N/D
	CEUTA		N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

A

P

mes

P

C

P
mes
A
mes




COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	CAPITAL DE PROVINCIA	Mayo 2012	Junio 2012	% Var. Mensual	% Var. Semestral	% Var. Interanual
COMUNIDAD VALENCIANA			1.635	1.615	-1,22%	-3,71%	-6,23%
	ALICANTE	Alicante/Alacant	1.643	1.619	-1,45%	-1,24%	-0,56%
			1.719	1.696	-1,34%	-3,86%	-0,19%
	CASTELLÓN	Castellón de la Plana	1.615	1.569	-2,83%	-4,61%	-11,78%
			1.660	1.632	-1,66%	-6,17%	-11,03%
	VALENCIA	Valencia	1.633	1.623	-0,63%	-5,46%	-9,48%
			2.017	1.998	-0,95%	-5,60%	-10,19%
EXTREMADURA			1.425	1.426	0,02%	-2,46%	-6,06%
	BADAJOS	Badajoz	1.442	1.454	0,88%	-1,67%	-5,15%
			1.647	1.675	1,70%	-3,17%	-9,92%
	CÁCERES	Cáceres	1.281	1.260	-1,64%	-1,40%	-4,61%
			1.486	1.473	-0,87%	-2,96%	-7,08%
GALICIA			2.091	2.085	-0,29%	-1,38%	-1,41%
	A CORUÑA	A Coruña	2.205	2.193	-0,56%	-4,32%	-0,77%
			3.116	3.105	-0,37%	-2,27%	0,51%
	LUGO	Lugo	1.750	1.749	-0,05%	-1,73%	-4,98%
			1.871	1.874	0,13%	-0,24%	-2,84%
	OURENSE	Ourense	1.910	1.905	-0,24%	13,15%	29,57%
			2.148	2.144	-0,15%	15,83%	28,04%
	PONTEVEDRA	Pontevedra	2.122	2.119	-0,15%	-0,05%	-1,06%
			1.676	1.627	-2,94%	-6,85%	4,04%
LA RIOJA			1.963	1.972	0,43%	-1,20%	-3,57%
	LA RIOJA	Logroño	1.963	1.972	0,43%	-1,20%	-3,57%
			2.174	2.186	0,54%	-0,64%	-3,31%
MADRID			2.580	2.549	-1,17%	-0,92%	-6,51%
	MADRID	Madrid	2.580	2.549	-1,17%	-0,92%	-6,51%
			3.217	3.181	-1,13%	-1,63%	-7,26%
MELILLA			1.926	1.924	-0,08%	-6,91%	-12,48%
	MELILLA		1.926	1.924	-0,08%	-6,91%	-12,48%
MURCIA			1.643	1.624	-1,17%	-2,05%	-5,43%
	MURCIA	Murcia	1.643	1.624	-1,17%	-2,05%	-5,43%
			2.052	2.025	-1,34%	-6,20%	-10,10%
NAVARRA			1.910	1.896	-0,77%	-4,74%	-4,95%
	NAVARRA	Pamplona/Iruña	1.910	1.896	-0,77%	-4,74%	-4,95%
			2.587	2.550	-1,41%	-7,15%	-0,81%
PAÍS VASCO			3.620	3.611	-0,27%	-3,08%	-6,44%
	ÁLAVA	Vitoria-Gasteiz	2.476	2.492	0,61%	-4,14%	-5,99%
			2.766	2.785	0,66%	-2,40%	-4,64%
	GUIPÚZCOA	Donostia-San Sebastián	4.296	4.293	-0,07%	-5,58%	-10,65%
			5.321	5.310	-0,20%	-3,15%	-9,20%
	VIZCAYA	Bilbao	3.533	3.517	-0,45%	-1,94%	-4,14%
			3.779	3.763	-0,41%	-3,21%	-5,73%






A

P
C

TABLA RESUMEN DE MUNICIPIOS

 Municipio con mayor precio/m²
 Municipio con mayor subida semestral
 Municipio con mayor subida anual

 Municipio con menor precio/m²
 Municipio con mayor bajada semestral
 Municipio con mayor bajada anual

N/D Dato no disponible por no superar la muestra mínima establecida

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	Marzo 2012	Junio 2012	% Var. Semestral	% Var. Interanual
ANDALUCÍA			1.905	1.880	-2,90%	-5,75%
	ALMERÍA		1.607	1.565	-3,55%	-3,23%
		Adra	1.338	1.170	-23,96%	-21,67%
		Ejido (El)	1.470	1.396	-5,96%	-2,55%
		Roquetas de Mar	1.800	1.733	-2,53%	-0,97%
		Vera	1.622	1.557	-0,01%	-3,04%
	CÁDIZ		1.969	1.962	-2,63%	-5,14%
		Algeciras	1.216	1.169	-12,72%	-25,82%
		Chiclana de la Frontera	2.310	2.306	0,11%	-1,88%
		Chipiona	2.024	2.070	2,22%	-4,21%
		Conil de la Frontera	2.853	2.811	3,76%	5,21%
		Jerez de la Frontera	1.417	1.375	-4,18%	-11,28%
		Línea de la Concepción (La)	1.817	1.761	-4,54%	-9,46%
		Puerto de Santa María (El)	2.606	2.514	-3,56%	-6,62%
		Puerto Real	1.914	2.010	5,96%	3,47%
		Rota	2.101	1.986	-1,57%	-7,83%
		San Fernando	2.065	2.062	-2,15%	0,59%
		San Roque	1.849	1.788	-10,53%	-2,29%
		Sanlúcar de Barrameda	1.533	1.589	-3,73%	-3,86%
	CÓRDOBA		1.581	1.538	-7,97%	-10,95%
	GRANADA		1.629	1.621	-4,60%	-6,91%
		Almuñécar	2.136	2.086	-3,12%	-5,22%
		Armillá	1.251	1.235	-2,24%	-7,77%
		Churriana de la Vega	1.205	1.189	-4,11%	-10,85%
		Gabias (Las)	1.110	1.111	-4,87%	-10,36%
		Motril		1.686	N/D	N/D
		Padul	1.120	1.058	-3,02%	-14,28%
		Salobreña	1.989	2.052	-1,54%	11,35%
		Santa Fe	965	936	-3,53%	-11,72%
	HUELVA		1.644	1.558	-10,64%	-12,49%

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	Marzo 2012	Junio 2012	% Var. Semestral	% Var. Interanual
	JAÉN		1.665	1.494	-13,45%	-13,20%
	MÁLAGA		2.082	2.093	0,54%	-2,04%
		Alhaurín de la Torre	2.094	2.071	-0,66%	-1,65%
		Antequera	1.394	1.521	5,07%	-2,08%
		Benahavís	2.646	2.583	-2,09%	-3,51%
		Benalmádena	2.185	2.179	4,71%	5,25%
		Cártama	1.733	1.757	-1,51%	-6,87%
		Casares	1.503	1.434	-5,20%	-8,05%
		Estepona	2.020	1.996	-2,07%	-8,83%
		Fuengirola	2.028	2.104	2,87%	4,03%
		Manilva	1.574	1.522	-1,56%	-5,51%
		Marbella	2.648	2.682	0,82%	-3,75%
		Mijas	1.832	1.863	-0,06%	-3,13%
		Rincón de la Victoria	2.174	2.122	-3,05%	-6,10%
		Ronda	1.669	1.659	-3,04%	-4,52%
		Torremolinos	2.256	2.261	-1,18%	-5,30%
		Torrox	2.097	2.036	2,35%	-5,19%
		Vélez-Málaga	1.891	1.877	0,35%	-2,14%
	SEVILLA		2.041	1.942	-6,97%	-9,40%
		Alcalá de Guadaira	1.771	1.717	-5,08%	-7,10%
		Dos Hermanas	1.809	1.813	-2,47%	-8,37%
		Écija	1.309	1.251	-3,40%	-5,73%
		Espartinas		1.618	N/D	N/D
		Mairena del Aljarafe		1.461	N/D	N/D
		Tomares		1.820	N/D	N/D
ARAGÓN			1.844	1.717	-9,65%	-15,03%
	HUESCA		1.694	1.616	-8,74%	-7,89%
		Barbastro		1.071	N/D	N/D
		Jaca		2.114	N/D	N/D
	TERUEL		1.331	1.202	-10,26%	-13,46%
	ZARAGOZA		1.934	1.772	-10,13%	-16,33%
ASTURIAS			2.126	2.053	-4,07%	-5,91%
	ASTURIAS		2.126	2.053	-4,07%	-5,91%
		Avilés	1.837	1.837	2,53%	-4,25%
		Gijón	2.455	2.388	-3,35%	-5,95%
		Llanes	2.082	2.091	-5,85%	-8,62%
		Siero	1.452	1.404	-6,55%	-11,36%
BALEARES			2.260	2.231	-3,64%	-7,91%
	BALEARES		2.260	2.231	-3,64%	-7,91%
		Alcúdia	2.495	2.468	-2,69%	-6,22%
		Calvià	3.126	3.115	-1,88%	-3,33%
		Ciutadella de Menorca	2.276	2.123	-17,92%	-22,79%
		Eivissa	3.418	3.532	2,95%	1,92%
		Inca	1.797	1.704	-8,09%	-9,39%
		Llucmajor	2.275	2.225	-2,90%	-7,57%
		Mahón	2.268	2.148	-5,25%	-9,08%
		Manacor	1.592	1.552	-5,02%	-9,05%
		Marratxí	2.399	2.362	-1,50%	-5,18%
		Mercadal (Es)	2.600	2.527	-2,07%	-10,21%
		Pobla (Sa)	1.622	1.562	-2,86%	-6,34%
		Sant Lluís	3.117	2.902	-5,54%	-8,87%

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	Marzo 2012	Junio 2012	% Var. Semestral	% Var. Interanual
		Santa Eulalia del Río	3.069	3.053	-0,39%	6,93%
		Santa Margalida	2.176	2.181	-1,46%	-3,12%
CANARIAS			1.573	1.584	-3,89%	-11,29%
	LAS PALMAS		1.657	1.678	-1,78%	-8,58%
		Agüimes	1.285	1.302	-2,65%	-8,83%
		Antigua	1.845	1.810	-3,66%	-0,58%
		Arrecife	1.131	1.067	-15,08%	-21,39%
		Arucas	1.455	1.478	-1,24%	-2,61%
		Mogán	2.706	2.707	0,56%	0,52%
		Oliva (La)	1.799	1.690	-9,72%	-7,20%
		Puerto del Rosario	1.360	1.548	5,81%	8,23%
		San Bartolomé de Tirajana	2.556	2.554	4,07%	-2,52%
		Santa Lucía de Tirajana	1.229	1.241	-4,30%	-6,15%
		Telde	1.372	1.352	-4,11%	-11,62%
	SANTA CRUZ DE TENERIFE		1.413	1.416	-6,44%	-13,63%
		Adeje		1.727	N/D	N/D
		Arona	1.319	1.335	-10,20%	-14,18%
		Granadilla de Abona	1.136	1.198	-4,80%	-8,68%
		San Cristóbal de la Laguna	1.573	1.603	-0,87%	-16,40%
CANTABRIA			2.305	2.311	-1,08%	-5,62%
	CANTABRIA		2.305	2.311	-1,08%	-5,62%
		Astillero (El)	2.080	2.026	-3,24%	-5,31%
		Bareyo	2.193	2.188	-2,00%	-6,35%
		Camargo	2.084	2.045	-3,25%	-5,76%
		Castro-Urdiales	2.636	2.712	1,42%	-2,50%
		Laredo	2.497	2.549	-2,38%	-8,48%
		Miengo	2.406	2.408	2,71%	4,71%
		Noja	2.653	2.626	-1,74%	-8,04%
		Piélagos	1.844	1.856	-0,56%	-5,44%
		Torrelavega	1.500	1.444	-3,96%	-8,46%
CASTILLA-LA MANCHA			1.228	1.201	-5,11%	-10,43%
	ALBACETE		1.433	1.461	-1,22%	-5,24%
		Hellín	1.120	977	-3,51%	-10,92%
	CIUDAD REAL		997	923	-7,55%	-10,23%
		Manzanares		970	N/D	N/D
		Valdepeñas		855	N/D	N/D
	CUENCA		1.050	990	-4,94%	-7,39%
	GUADALAJARA		1.441	1.402	-4,29%	-9,91%
		Azuqueca de Henares		1.625	N/D	N/D
		Cabanillas del Campo		1.399	N/D	N/D
		Casar (El)	1.513	1.433	-7,89%	-11,89%
	TOLEDO		1.185	1.161	-7,23%	-11,24%
		Illescas	1.249	1.226	-9,07%	-9,86%
		Ocaña		1.349	N/D	N/D
		Seseña	1.370	1.356	-0,19%	13,81%
		Talavera de la Reina	1.029	998	-8,54%	-21,05%
CASTILLA Y LEÓN			1.688	1.641	-4,91%	-6,70%
	ÁVILA		1.185	1.165	0,52%	-4,73%
	BURGOS		1.800	1.800	-3,59%	-8,83%
		Miranda de Ebro		1.340	N/D	N/D
		Valle de Mena	2.038	1.938	-4,22%	-7,62%
	LEÓN		1.593	1.545	-3,99%	0,37%
		Ponferrada	1.412	1.354	-2,99%	-3,42%

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	Marzo 2012	Junio 2012	% Var. Semestral	% Var. Interanual
		San Andrés del Rabanedo		1.622	N/D	N/D
		Sarriegos		1.352	N/D	N/D
		Valverde de la Virgen		1.521	N/D	N/D
		Villaquilambre	1.741	1.723	-0,83%	-2,57%
	PALENCIA		1.452	1.517	7,11%	12,84%
	SALAMANCA		1.609	1.524	-6,13%	-12,11%
	SEGOVIA		1.953	1.890	-4,27%	-10,10%
	SORIA		1.395	1.360	-2,99%	-10,47%
	VALLADOLID		1.818	1.782	-6,12%	-9,95%
		Arroyo de la Encomienda	1.676	1.678	-4,30%	-6,11%
	ZAMORA		1.495	1.415	-6,43%	-11,51%
CATALUÑA			2.368	2.271	-8,29%	-9,96%
	BARCELONA		2.524	2.425	-7,68%	-10,63%
		Abrera	2.330	2.282	-4,44%	-8,65%
		Ametlla del Vallès (L')	2.314	2.305	-3,77%	-3,48%
		Argentona	2.394	2.428	-0,10%	0,90%
		Badalona	2.692	2.570	-10,66%	-10,42%
		Balenyà	2.036	1.951	-6,83%	-4,89%
		Barberà del Vallès	2.546	2.463	-4,49%	-7,81%
		Bigues i Riells	2.097	1.980	-5,36%	-6,64%
		Caldes de Montbui	2.292	2.238	-2,88%	-4,08%
		Canet de Mar	2.409	2.353	-2,79%	-5,27%
		Canovelles	2.167	2.114	-5,25%	-5,55%
		Cardedeu	2.606	2.511	-3,85%	-7,28%
		Castellar del Vallès	2.734	2.681	-3,44%	-1,71%
		Castelldefels	3.478	3.359	-2,99%	-6,79%
		Centelles	2.068	2.033	-1,58%	-4,08%
		Cerdanyola del Vallès	2.795	2.676	-6,81%	-13,75%
		Cornellà de Llobregat	2.523	2.471	-6,47%	-10,82%
		Esparreguera	2.383	2.261	-4,44%	-7,34%
		Esplugues de Llobregat	3.277	3.162	-9,93%	-13,79%
		Franqueses del Vallès (Les)	2.660	2.585	-4,71%	-6,38%
		Garriga (La)	2.639	2.559	-5,06%	-5,78%
		Gavà	3.501	3.484	0,34%	-3,35%
		Granollers	2.458	2.389	-5,82%	-10,98%
		Hospitalet de Llobregat (L')	2.376	2.249	-10,12%	-16,42%
		Igualada	1.579	1.523	-8,27%	-17,59%
		Lliçà D'Amunt	2.172	2.069	-6,21%	-4,95%
		Llinars del Vallès	2.328	2.335	-2,39%	-2,32%
		Malgrat de Mar	2.341	2.217	-11,47%	-12,15%
		Manlleu	1.472	1.329	-12,17%	-15,44%
		Manresa	1.736	1.652	-10,64%	-15,07%
		Martorell	2.219	2.089	-7,39%	-13,97%
		Masnou (El)	3.089	3.034	-4,70%	-8,58%
		Mataró	2.557	2.442	-7,79%	-14,93%
		Mollet del Vallès	2.281	2.133	-13,71%	-14,69%
		Monistrol de Montserrat	2.034	1.954	-8,30%	-14,32%
		Montornès del Vallès	2.295	2.219	-3,60%	-5,62%
		Olesa de Montserrat	2.473	2.350	-6,66%	-9,44%
		Palafolls	2.133	2.094	-12,86%	-13,31%
		Palau-Solità i Plegamans	2.377	2.290	-9,38%	-7,48%

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	Marzo 2012	Junio 2012	% Var. Semestral	% Var. Interanual
		Pineda de Mar	2.338	2.295	-2,81%	-6,65%
		Premià de Dalt	2.546	2.376	-7,81%	-13,69%
		Premià de Mar	2.720	2.432	-12,50%	-12,41%
		Roca del Vallès (La)	2.299	2.258	-6,17%	-11,17%
		Rubí	2.333	2.300	-3,73%	-8,87%
		Sabadell	2.158	2.058	-7,32%	-14,03%
		Sant Andreu de Llavaneres	2.740	2.480	-6,48%	-9,49%
		Sant Antoni de Vilamajor	2.240	2.149	-7,22%	-10,40%
		Sant Boi de Llobregat	2.340	2.236	-11,30%	-15,90%
		Sant Celoni	2.186	2.241	0,10%	1,49%
		Sant Cugat del Vallès	3.681	3.586	-3,69%	-6,32%
		Sant Feliu de Codines	2.020	1.981	-2,31%	-3,95%
		Sant Feliu de Llobregat	2.944	2.695	-9,84%	-15,20%
		Sant Joan Despí	3.193	3.151	-1,69%	-7,98%
		Sant Pere de Ribes	2.663	2.549	-3,68%	-9,22%
		Sant Vicenç de Castellet	1.921	1.854	-8,15%	-8,43%
		Santa Coloma de Gramenet	2.308	2.346	-0,72%	-5,30%
		Santa Eulàlia de Ronçana	2.310	2.269	-3,20%	-5,83%
		Sitges	4.683	4.530	-3,59%	-4,51%
		Terrassa	2.157	2.031	-8,99%	-14,50%
		Tona	1.995	1.971	-1,57%	-4,54%
		Tordera	1.820	1.729	-6,84%	-10,38%
		Torelló	1.551	1.390	-12,88%	-15,20%
		Vic	1.923	1.830	-7,65%	-14,16%
		Viladecans	2.672	2.670	-0,42%	-2,26%
		Vilafranca del Penedès	1.729	1.561	-9,92%	-12,78%
		Vilanova i la Geltrú	2.437	2.409	-2,90%	-8,12%
	GIRONA		2.389	2.324	-5,92%	-7,52%
		Begur	3.619	3.553	-4,24%	-5,37%
		Blanes	2.307	2.261	-6,70%	-9,41%
		Caldes de Malavella	1.991	1.888	-8,34%	-11,30%
		Calonge	3.090	2.899	-4,98%	-5,78%
		Castelló D'Empúries	2.471	2.421	-4,19%	0,33%
		Castell-Platja D'Aro	3.693	3.572	-4,10%	-4,11%
		Escala (L')	2.719	2.637	-3,34%	-3,50%
		Figueras	1.780	1.749	-4,97%	-6,03%
		Llagostera	2.037	1.934	-4,16%	-8,78%
		Llançà	2.602	2.455	-0,78%	1,58%
		Lloret de Mar	2.899	2.960	3,06%	-2,59%
		Olot	1.683	1.563	-8,57%	-18,09%
		Palafrugell	2.094	1.997	-7,73%	-8,88%
		Palamós	3.056	2.949	-6,09%	-5,89%
		Riells i Viabrea	2.260	2.234	1,06%	2,26%
		Roses	2.533	2.453	-5,92%	-5,96%
		Salt	1.524	1.492	-9,57%	-23,15%
		Sant Feliu de Guíxols	2.719	2.686	-3,25%	-3,20%
		Santa Cristina D'Aro	2.636	2.560	-5,97%	-3,45%
		Sils	2.126	2.030	-4,54%	-7,86%
	LLEIDA		1.433	1.396	-6,65%	-11,35%
	TARRAGONA		1.921	1.873	-5,97%	-5,96%
		Alcanar	1.823	1.833	-2,73%	-6,05%

M

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	Marzo 2012	Junio 2012	% Var. Semestral	% Var. Interanual
		Amposta	1.086	976	-12,92%	-27,26%
		Calafell	2.305	2.239	-5,71%	-7,77%
		Cambrils	2.579	2.542	-3,06%	-4,08%
		Mont-Roig del Camp	2.375	2.197	-6,19%	-4,23%
		Reus	1.731	1.666	-6,11%	-7,60%
		Salou	2.675	2.539	-6,73%	-7,27%
		Sant Carles de la Ràpita	1.651	1.570	-6,09%	-13,29%
		Torredembarra	2.240	2.155	-6,72%	-6,60%
		Vendrell (El)	2.094	2.079	-3,64%	-4,24%
CEUTA			N/D	N/D	N/D	N/D
	CEUTA		N/D	N/D	N/D	N/D
COMUNIDAD VALENCIANA			1.643	1.615	-3,71%	-6,23%
	ALICANTE		1.642	1.619	-1,24%	-0,56%
		Alcoy/Alcoi	1.108	1.068	-4,05%	-4,45%
		Alfàs del Pi (L')	2.217	2.267	-0,04%	-4,07%
		Almoradí	897	769	-13,27%	-10,72%
		Altea	2.650	2.928	18,10%	16,15%
		Benidorm	2.640	2.625	1,73%	-5,52%
		Benissa	2.267	2.324	12,72%	-1,13%
		Calpe/Calp	2.238	2.172	-0,70%	-1,28%
		Campello (El)	2.263	2.298	4,30%	3,12%
		Cocentaina	1.192	1.077	-3,05%	-4,86%
		Dénia	2.061	2.020	-2,41%	-5,15%
		Elche/Elx	1.290	1.158	-12,97%	-5,43%
		Elda	979	912	-5,24%	-8,67%
		Guardamar del Segura	1.721	1.649	-5,24%	-6,07%
		Ibi	1.005	917	-12,20%	-13,63%
		Jávea/Xàbia	2.127	2.113	1,23%	-5,29%
		La Villajoyosa/Vila Joiosa		1.949	N/D	N/D
		Moraira		2.926	N/D	N/D
		Muro de Alcoy	1.269	1.211	-1,14%	-1,28%
		Mutxamel	1.528	1.442	-7,96%	-12,42%
		Nucia (La)	1.859	1.812	-6,27%	-6,93%
		Orihuela	1.596	1.642	15,61%	3,87%
		Pedreguer	1.644	1.529	-7,95%	-14,07%
		Petrer	1.136	1.091	-1,72%	-5,94%
		San Vicente del Raspeig	1.707	1.631	-4,75%	-7,01%
		Sant Joan D'Alacant	1.692	1.633	-2,91%	-6,82%
		Santa Pola	1.716	1.708	-4,99%	1,15%
		Torrevieja	1.431	1.472	10,83%	6,70%
	CASTELLÓN		1.589	1.569	-4,61%	-11,78%
		Alcalà de Xivert		1.852	N/D	N/D
		Almazora/Almassora	1.349	1.335	-7,91%	-16,81%
		Benicarló	1.559	1.529	-6,15%	-11,09%
		Benicasim/Benicàssim	2.643	2.578	-5,12%	-5,25%
		Burriana	1.162	961	-27,26%	-29,91%
		Moncofa		1.638	N/D	N/D
		Onda		824	N/D	N/D
		Oropesa del Mar/Orpesa	2.041	1.960	-3,46%	-13,71%
		Peñíscola	1.951	1.947	-3,58%	-5,28%
		Vall D'Uixó (La)	1.280	1.238	-3,69%	-6,34%



COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	Marzo 2012	Junio 2012	% Var. Semestral	% Var. Interanual
VALENCIA		Villarreal/Vila-Real	1.359	1.185	-12,38%	-19,76%
		Vinaròs	1.638	1.605	-7,72%	-12,17%
			1.654	1.623	-5,46%	-9,48%
		Alaquàs	1.402	1.429	-4,87%	-11,03%
		Albal	1.331	1.311	-1,98%	-8,23%
		Alboraya	2.528	2.607	15,02%	19,84%
		Aldaia	1.451	1.524	-2,88%	-2,69%
		Alzira	1.210	1.246	-0,62%	-4,87%
		Bétera	1.725	1.744	0,68%	-3,55%
		Burjassot	1.447	1.383	-8,32%	-12,98%
		Cañada (La)	2.030	1.966	-5,88%	-10,71%
		Carcaixent	1.176	1.118	-4,10%	-7,99%
		Catarroja	1.333	1.278	-3,23%	-6,94%
		Chiva	1.665	1.653	-3,09%	-6,90%
		Cullera	2.093	2.073	-6,05%	-11,01%
		Eliana (L')	1.921	1.818	-5,52%	-6,55%
		Gandia	1.414	1.379	-4,55%	-10,25%
		Godella	2.051	2.006	-5,38%	-13,19%
		Godolleta	1.636	1.581	-1,59%	-2,91%
		Llíria	1.564	1.539	-4,37%	-4,87%
		Manises	1.513	1.559	-0,24%	-3,92%
		Massamagrell	1.040	1.092	-10,92%	-17,43%
		Mislata	1.520	1.503	-9,38%	-13,44%
		Montserrat	1.382	1.313	-8,52%	-9,63%
		Oliva	1.239	1.168	-4,11%	-13,97%
		Ollería (L')	843	825	4,25%	1,41%
		Ontinyent	846	855	7,80%	-8,67%
		Paterna	1.678	1.680	-2,29%	-5,91%
		Pobla de Vallbona (La)	1.539	1.531	-1,26%	-4,79%
		Puçol	1.772	1.749	-5,15%	-4,70%
		Puig	2.025	1.963	1,85%	-1,47%
		Riba-Roja de Túria	1.538	1.501	-5,47%	-7,45%
	Rocafort	2.185	2.178	-1,35%	-5,92%	
	Sagunto/Sagunt	1.388	1.361	-4,35%	-7,07%	
	Sueca	1.501	1.449	-4,51%	-13,15%	
	Tavernes de la Valdigna	1.490	1.488	4,66%	-1,89%	
	Torrent	1.440	1.398	-11,72%	-13,67%	
	Turís	1.422	1.376	-2,67%	-3,80%	
	Xàtiva	1.128	1.120	3,20%	-2,32%	
	Xirivella	1.297	1.313	-1,63%	-9,10%	
EXTREMADURA			1.393	1.426	-2,46%	-6,06%
	BADAJOS		1.408	1.454	-1,67%	-5,15%
		Don Benito	1.239	1.172	-4,68%	-5,63%
		Mérida	1.282	1.180	-8,58%	-11,06%
		Villanueva de la Serena	1.006	973	-1,54%	-3,76%
	CÁCERES		1.268	1.260	-1,40%	-4,61%
		Plasencia		1.332	N/D	N/D
GALICIA			2.109	2.085	-1,38%	-1,41%
	A CORUÑA		2.237	2.193	-4,32%	-0,77%
		Ames	1.476	1.474	-2,63%	1,00%
		Arteixo	1.856	1.831	-2,25%	0,56%



COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	Marzo 2012	Junio 2012	% Var. Semestral	% Var. Interanual
		Cambre	1.664	1.663	0,50%	-3,89%
		Culleredo	2.147	2.167	0,50%	1,09%
		Oleiros	2.144	2.116	-0,98%	2,07%
		Portomarín	1.224	1.197	-4,00%	-4,87%
		Sada	2.013	2.031	1,31%	4,08%
		Santiago de Compostela	2.549	2.517	-2,35%	-10,32%
	LUGO		1.775	1.749	-1,73%	-4,98%
	OURENSE		1.863	1.905	13,15%	29,57%
	PONTEVEDRA		2.140	2.119	-0,05%	-1,06%
		Ponteareas	1.334	1.296	-3,34%	-6,41%
		Porriño (O)	1.479	1.410	-0,89%	-6,33%
		Salceda de Caselas	1.289	1.269	-3,54%	-11,50%
		Tomíño	1.351	1.261	-7,98%	-11,04%
		Vigo	2.615	2.560	-0,73%	-3,34%
LA RIOJA			1.956	1.972	-1,20%	-3,57%
	LA RIOJA		1.956	1.972	-1,20%	-3,57%
		Lardero	2.097	2.115	0,93%	-1,78%
		Villamediana de Iregua	1.920	2.015	5,57%	6,90%
MADRID			2.579	2.549	-0,92%	-6,51%
	MADRID		2.579	2.549	-0,92%	-6,51%
		Alcalá de Henares	1.731	1.682	-7,77%	-18,53%
		Alcobendas	3.523	3.820	21,51%	19,23%
		Alcorcón	2.026	1.955	-8,63%	-17,95%
		Alpedrete	2.093	2.002	-4,39%	-8,52%
		Aranjuez		1.497	N/D	N/D
		Arganda del Rey	1.584	1.567	0,77%	-11,85%
		Arroyomolinos		1.821	N/D	N/D
		Boadilla del Monte	2.329	2.294	-6,23%	-5,29%
		Ciempozuelos		1.721	N/D	N/D
		Collado Villalba	2.160	2.150	-0,90%	-3,85%
		Colmenar Viejo	2.499	2.479	-1,32%	-5,92%
		Coslada	2.104	2.149	-10,88%	-4,03%
		Fuenlabrada	1.834	1.812	-3,66%	-9,19%
		Galapagar	1.822	1.808	-3,12%	-6,30%
		Getafe	1.802	1.794	-5,89%	-13,50%
		Leganés	2.094	2.138	0,19%	-7,19%
		Majadahonda	3.171	3.162	-2,43%	-7,27%
		Meco	1.460	1.389	1,16%	-14,23%
		Molar (El)	2.059	2.020	-3,97%	-7,13%
		Moralzarzal	2.160	2.141	-2,80%	-3,86%
		Móstoles	1.680	1.687	-5,85%	-10,57%
		Parla	1.470	1.471	-3,49%	-12,11%
		Pozuelo de Alarcón	3.270	3.260	-2,87%	-5,17%
		Rivas-Vaciamadrid	2.062	2.003	-4,90%	-8,26%
		Rozas de Madrid (Las)	2.634	2.567	-4,42%	-7,92%
		San Martín de la Vega	1.679	1.634	-4,24%	-9,45%
		San Sebastián de los Reyes	2.543	2.475	-2,05%	-6,56%
		Torrejón de Ardoz	1.718	1.652	-10,97%	-21,11%
		Torrelodones	1.975	1.851	-9,74%	-12,96%
		Tres Cantos		2.437	N/D	N/D
		Valdemorillo	1.720	1.688	-4,86%	-10,70%



COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	Marzo 2012	Junio 2012	% Var. Semestral	% Var. Interanual
		Valdemoro	1.766	1.667	-7,33%	-10,97%
		Villaviciosa de Odón	2.357	2.241	-11,35%	-13,28%
MELILLA			2.003	1.924	-6,91%	-12,48%
	MELILLA		2.003	1.924	-6,91%	-12,48%
MURCIA			1.613	1.624	-2,05%	-5,43%
	MURCIA		1.613	1.624	-2,05%	-5,43%
		Águilas	1.812	1.772	-1,42%	-3,55%
		Alcantarilla	1.216	1.194	-5,01%	-6,21%
		Alcázares (Los)	1.905	1.829	-4,28%	-1,78%
		Alguazas	970	926	-5,98%	-8,70%
		Caravaca de la Cruz	1.238	1.153	-2,28%	-1,10%
		Cartagena	1.555	1.476	-8,50%	-10,98%
		Ceutí	1.150	1.100	-5,22%	-6,76%
		Jumilla	944	818	-7,89%	-11,00%
		Lorca	1.739	1.701	-2,19%	-4,20%
		Manga del Mar Menor (La)	2.078	2.058	-1,57%	-3,80%
		Mazarrón	1.632	1.616	-2,89%	-6,58%
		Molina de Segura	1.422	1.389	-0,80%	-4,11%
		Pedanías de Cartagena	1.601	1.588	2,91%	0,17%
		Pedanías de Murcia	1.565	1.565	0,35%	0,35%
		Puerto Lumbreras	1.541	1.436	-5,63%	-10,39%
		San Javier	1.513	1.375	-9,67%	-12,49%
		San Pedro del Pinatar	1.311	1.376	4,05%	-2,50%
		Santomera	1.243	1.223	-1,19%	-3,01%
		Torre-Pacheco	1.450	1.552	0,29%	8,06%
		Unión (La)	1.256	1.187	-10,60%	-17,24%
		Yecla	1.008	989	-1,52%	-6,26%
NAVARRA			1.943	1.896	-4,74%	-4,95%
	NAVARRA		1.943	1.896	-4,74%	-4,95%
		Estella/Lizarra	1.806	1.726	-4,86%	-7,80%
		Tudela	1.752	1.587	-10,83%	-9,68%
PAÍS VASCO			3.620	3.611	-3,08%	-6,44%
	ÁLAVA		2.516	2.492	-4,14%	-5,99%
	GUIPÚZCOA		4.306	4.293	-5,58%	-10,65%
		Hendaye		3.962	N/D	N/D
		Hernani		3.350	N/D	N/D
		Irun	3.217	3.110	-8,59%	-14,37%
	VIZCAYA		3.535	3.517	-1,94%	-4,14%
		Amorebieta-Etxano	2.944	2.904	-2,02%	-5,48%
		Balmaseda	2.530	2.483	-3,48%	-3,59%
		Barakaldo	3.141	3.120	-0,21%	-5,06%
		Berango	3.920	3.879	-2,74%	-3,85%
		Bermeo	2.751	2.767	-2,72%	-3,34%
		Durango		3.108	N/D	N/D
		Getxo	4.344	4.324	-1,36%	-1,75%
		Leioa	4.030	4.114	2,33%	3,04%
		Portugalete	3.481	3.421	-1,71%	-3,40%
		Santurtzi	3.291	3.244	-3,73%	-7,56%
		Sestao		2.511	N/D	N/D
		Sopelana	3.836	3.807	-1,68%	-1,17%
		Zalla	2.609	2.512	-6,84%	-8,28%

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 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 y distritos de Madrid, Barcelona y Valencia.
- ▶ 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 de viviendas de segunda mano 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**

pisos.com

