

INFORME MENSUAL DE PRECIOS DE VENTA

noviembre 2011

IMIP
Índice
del Mercado
Inmobiliario
pisos.com



1 Resumen ejecutivo	3
2 IMIP - Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com	4
3 Informe Mensual de Precios de Venta	6
a Por Comunidades Autónomas	6
b Por provincias	8
c Por capitales de provincia	9
4 Tabla resumen de precios y variaciones	10
5 Notas sobre el informe	13

1 Resumen ejecutivo

■ **IMIP.** El Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com para España ha alcanzado los 83,67 puntos en noviembre de 2011, lo que supone un descenso del precio medio por metro cuadrado si nos basamos en la primera referencia (100) de 2009. El valor de la vivienda ha descendido en todas las Comunidades Autónomas. Los índices más bajos del mes se dan en Castilla-La Mancha, Aragón, Canarias, Navarra y Cataluña.

■ **COMUNIDADES AUTÓNOMAS.** El precio de la vivienda en España ha sido de 2.123 euros por metro cuadrado en noviembre de 2011, marcando una caída del -1,08% con respecto al mes anterior. Frente a noviembre de 2010, el descenso es del -9,36%. Mensualmente, repuntan Navarra, Aragón y País Vasco. Los descensos más altos se han registrado en Canarias, Asturias y Extremadura. Con respecto al pasado año, no sube ninguna región. Los mayores ajustes en este periodo los marcan Castilla-La Mancha, Melilla y Canarias. Las regiones más caras son País Vasco, Madrid, Cataluña, Cantabria y Baleares, mientras que las más baratas son Castilla-La Mancha, Extremadura, Canarias, Murcia y Comunidad Valenciana.

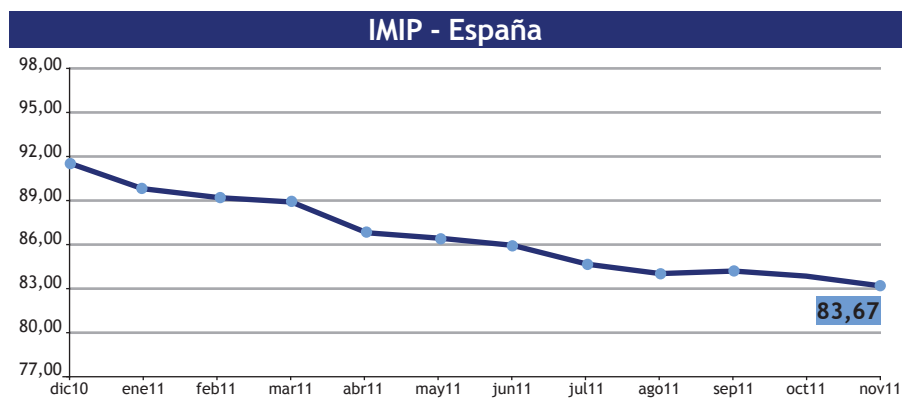
■ **PROVINCIAS.** 10 provincias crecen entre octubre y noviembre de 2011. Destacan Orense, Huesca y Palencia con una subida superior al 3%. Los descensos mensuales más llamativos se localizan en Las Palmas de Gran Canaria, que desciende más del 3%; y Guadalajara, Castellón, Badajoz, Asturias y Lugo, que caen más allá del 2%. Frente a noviembre de 2010 hay dos incrementos, León y A Coruña, ambas por encima del 7%. Los descensos más intensos los protagonizan Cuenca, que recorta más del 18%; y Toledo, Teruel, Ciudad Real y Guadalajara, que se ajustan más del 16%. Guipúzcoa, Vizcaya, Madrid, Barcelona y Álava son las provincias más caras, mientras que Ciudad Real, Cuenca, Ávila, Toledo y Cáceres son las más baratas.

■ **CAPITALES DE PROVINCIAS.** En el último mes son 18 las capitales de provincia que suben de precio, marcando las primeras posiciones Ourense, Sevilla y Pamplona, creciendo por encima del 3%; y Tarragona, Pontevedra y Palencia, por encima del 2,5%. Respecto a las bajadas, las más representativas han tenido lugar en Guadalajara, Huesca y Badajoz, que bajan más del 3%; y Valencia, que se ajusta por encima del 2%. Comparando con noviembre de 2010, únicamente tres capitales se encarecen, aunque es A Coruña la que despunta acercándose a la barrera del 8%. Por el lado contrario, es Cuenca la capital que más ve reducir sus precios, más de un 18%; seguida de Guadalajara, Cáceres y Santa Cruz de Tenerife, que caen más de un 16%. Donostia-San Sebastián es la capital más cara con un precio medio por metro cuadrado de 5.519 euros. Próxima a los 4.000 está Bilbao, seguida por Barcelona y Madrid. Por su parte, Ávila, Lleida, Cáceres y Cuenca son las más baratas, marcando precios medios por debajo de los 1.600 euros por metro cuadrado.

El precio de la vivienda
 en España ha sido de
 2.123 €/m² en
 noviembre de 2011

2 IMIP - Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com

El Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com se ha colocado en 83,67 puntos en el mes de noviembre de 2011 en España.



El Índice del Mercado Inmobiliario pisos.com se ha colocado, con 83,67 puntos, en el registro más bajo en lo que va de año

Ninguna región se sitúa por encima de la primera referencia, correspondiendo los índices más bajos a Castilla-La Mancha, Aragón, Canarias, Navarra y Cataluña, que han arrojado diferencias frente a inicios del año 2009 de 31,98, 24,68, 22,92, 21,50 y 20,23 puntos respectivamente.

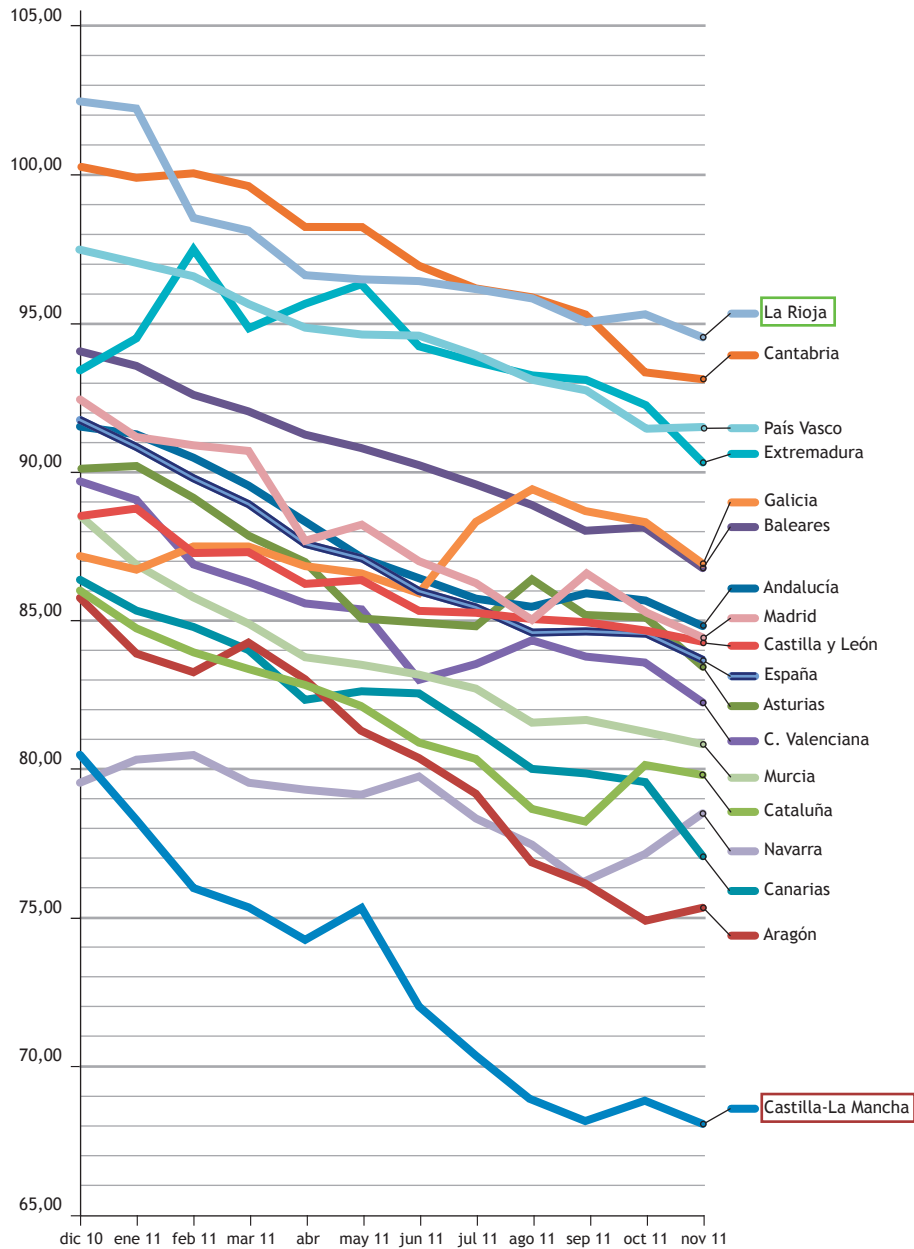
IMIP - noviembre 2011		
ESPAÑA	↘	83,67
Andalucía	↘	84,79
Aragón	→	75,32
Asturias	↘	83,47
Baleares	↘	86,77
Canarias	↘	77,08
Cantabria	↘	93,16
Castilla-La Mancha	↘	68,02
Castilla y León	→	84,29
Cataluña	→	79,77
Ceuta		n/d
Comunidad Valenciana	↘	82,23
Extremadura	↘	90,35
Galicia	↘	86,84
La Rioja	↘	94,52
Madrid	↘	84,41
Melilla		n/d
Murcia	→	80,85
Navarra	↗	78,50
País Vasco	→	91,53

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

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

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

IMIP - Comunidades Autónomas



Ninguna comunidad autónoma ha conseguido situarse por encima de la primera referencia

3 Informe Mensual de Precios de Venta

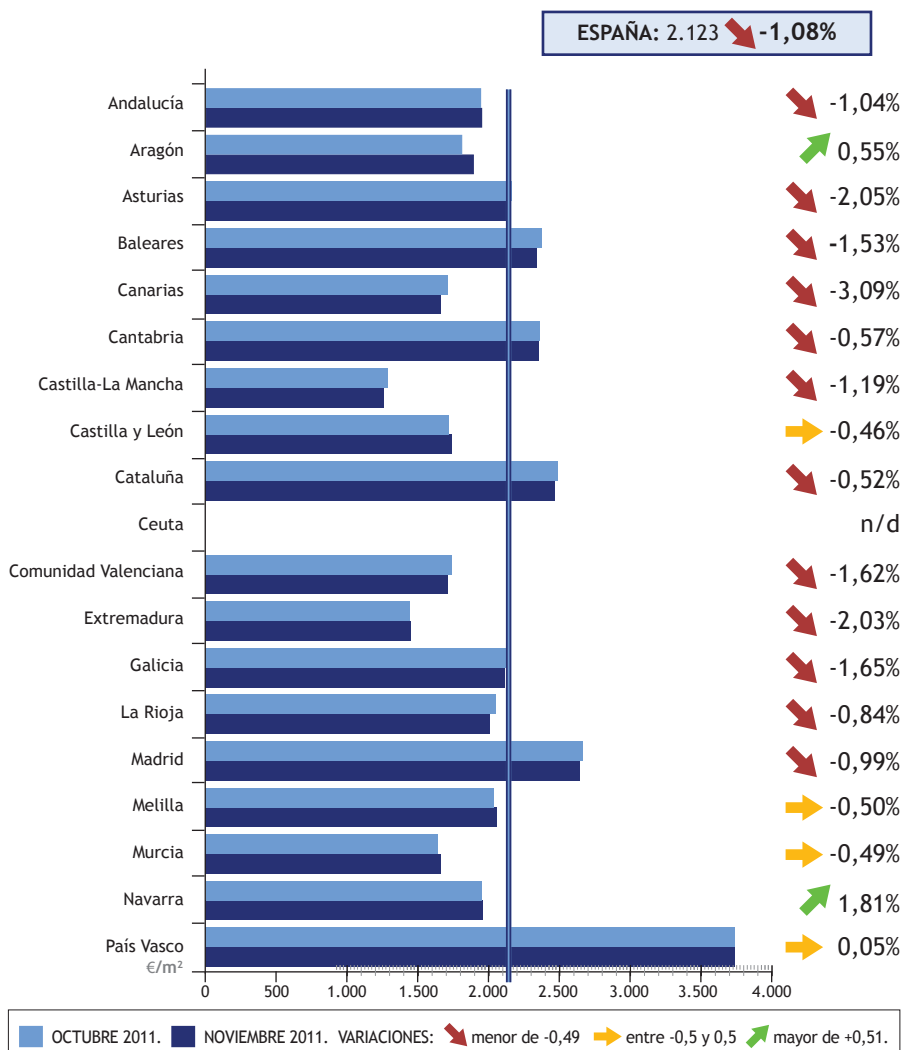
a. POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Según el informe mensual de precios de venta elaborado por pisos.com, la vivienda en España en noviembre de 2011 tiene un precio medio de 2.123 euros por metro cuadrado. Esta cifra marca un descenso del -1,08% frente al mes de octubre de 2011, cuando el precio medio fue de 2.147 euros por metro cuadrado. En noviembre de 2010 el precio se situaba en 2.343 euros por metro cuadrado, por lo que el descenso interanual alcanza el -9,36%.

Navarra (1,81%), Aragón (0,55%) y País Vasco (0,05%) son las únicas regiones que incrementan sus precios de venta respecto al mes de octubre. Los descensos más significativos del último mes se localizan en Canarias (-3,09%), Asturias (-2,05%) y Extremadura (-2,03%). Interanualmente, todas las regiones ajustan sus precios, siendo las que más bajan Castilla-La Mancha (-17,51%), Melilla (-14,95%) y Canarias (-11,72%).

El precio medio de la vivienda en España ha descendido un -1,08% respecto a octubre de 2011

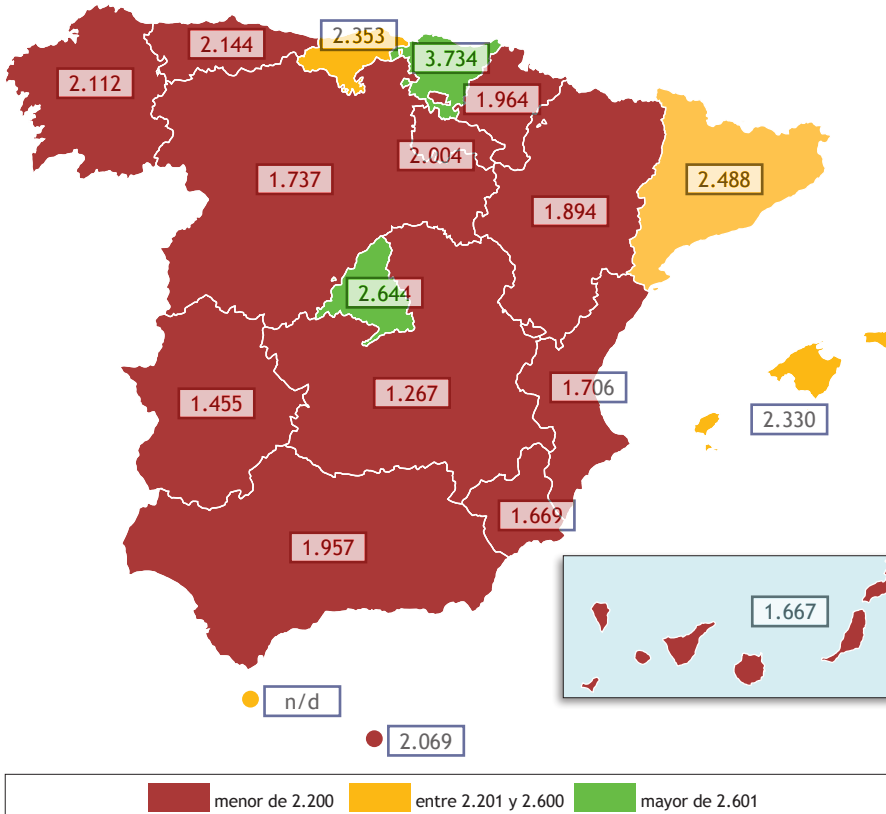
Variación mensual de los precios de venta



Las regiones más caras en noviembre de 2011 son País Vasco (3.734 €/m²), Madrid (2.644 €/m²) y Cataluña (2.488 €/m²), mientras que las más baratas son Castilla-La Mancha (1.267 €/m²), Extremadura (1.455 €/m²) y Canarias (1.667 €/m²).

Castilla-La Mancha,
Extremadura y Canarias
son las comunidades
más baratas de España

Precios de venta (€/m²)



L@s más-L@s menos

Variación mensual de los precios de venta (%)

1 Navarra	1,81	1 Canarias	-3,09
2 Aragón	0,55	2 Asturias	-2,05
3 País Vasco	0,05	3 Extremadura	-2,03
4 Castilla y León	-0,46	4 Galicia	-1,65
5 Murcia	-0,49	5 Comunidad Valenciana	-1,62

Variación interanual de los precios de venta (%)

1 Extremadura	-0,51	1 Castilla-La Mancha	-17,51
2 Galicia	-1,37	2 Melilla	-14,95
3 Navarra	-2,80	3 Canarias	-11,72
4 Castilla y León	-4,18	4 Aragón	-11,64
5 País Vasco	-6,01	5 Murcia	-9,76

Precios de venta (€/m²)

1 País Vasco	3.734	1 Castilla-La Mancha	1.267
2 Madrid	2.644	2 Extremadura	1.455
3 Cataluña	2.488	3 Canarias	1.667
4 Cantabria	2.353	4 Murcia	1.669
5 Baleares	2.330	5 Comunidad Valenciana	1.706

b. POR PROVINCIAS

Según el informe mensual de precios de venta de pisos.com, 10 provincias han crecido con respecto a octubre. Los aumentos con respecto a hace un año se reducen a dos provincias.

Las provincias que han registrado un aumento mayor en sus precios de venta en el último mes han sido Ourense (3,44%), Huesca (3,35%), Palencia (3,19%), Teruel (2,34%) y Navarra (1,81%). Aquellas que han registrado un descenso mayor han sido Las Palmas (-3,40%), Guadalajara (-2,82%), Castellón (-2,13%), Badajoz (-2,07%) y Asturias (-2,05%).

León (7,91%) y A Coruña (7,57%) son las únicas provincias que suben frente a noviembre del pasado año, mientras que las bajadas más llamativas se dan en Cuenca (-18,13%), Toledo (-16,81%), Teruel (-16,53%), Ciudad Real (-16,16%) y Guadalajara (-16,02%).

En la clasificación de las provincias por precio en noviembre de 2011, el informe mensual coloca en primera posición a Guipúzcoa, con 4.573 euros por metro cuadrado. Le siguen Vizcaya (3.595 €/m²), Madrid (2.644 €/m²), Barcelona (2.642 €/m²) y Álava (2.621 €/m²). En la parte baja de la tabla, Ciudad Real cierra la clasificación con 1.007 euros por metro cuadrado. Otras provincias económicas son Cuenca (1.049 €/m²), Ávila (1.195 €/m²), Toledo (1.251 €/m²) y Cáceres (1.282 €/m²).

León (7,91%) y A Coruña (7,57%) son las únicas provincias que suben frente a noviembre del pasado año

L@s más-L@s menos

Variación mensual de los precios de venta (%)

1 Ourense	3,44	1 Palmas (Las)	-3,40
2 Huesca	3,35	2 Guadalajara	-2,82
3 Palencia	3,19	3 Castellón	-2,13
4 Teruel	2,34	4 Badajoz	-2,07
5 Navarra	1,81	5 Asturias	-2,05

Variación interanual de los precios de venta (%)

1 León	7,91	1 Cuenca	-18,13
2 Coruña (A)	7,57	2 Toledo	-16,81
3 Badajoz	-0,23	3 Teruel	-16,53
4 Navarra	-2,80	4 Ciudad Real	-16,16
5 Cádiz	-3,63	5 Guadalajara	-16,02

Precios de venta (€/m²)

1 Guipúzcoa	4.573	1 Ciudad Real	1.007
2 Vizcaya	3.595	2 Cuenca	1.049
3 Madrid	2.644	3 Ávila	1.195
4 Barcelona	2.642	4 Toledo	1.251
5 Álava	2.621	5 Cáceres	1.282

c. POR CAPITALS DE PROVINCIA

El análisis mensual realizado por pisos.com en las capitales de provincia da como resultado 18 incrementos de precio de octubre a noviembre de 2011. La comparativa interanual presenta únicamente tres incrementos en las capitales españolas.

Las tasas positivas mensuales más representativas se dan en Ourense (3,55%), Sevilla (3,39%), Pamplona (3,17%), Tarragona (2,93%) y Pontevedra (2,76%). Aquellas que han registrado un descenso más pronunciado son Guadalajara (-3,58%), Huesca (-3,17%), Badajoz (-3,05%), Valencia (-2,44%) y Lleida (-1,86%). Por su parte, A Coruña (7,97%), Cádiz (4,86%) y Jaén (3,85%) son las únicas capitales que crecen frente al año pasado. Las que más han bajado de precio en este mismo periodo son Cuenca (-18,36%), Guadalajara (-16,86%), Cáceres (-16,42%), Santa Cruz de Tenerife (-16,12%) y Lleida (-15,36%).

Ordenando las capitales de provincia por precio, el informe mensual de noviembre de 2011 coloca a la cabeza a Donostia-San Sebastián con 5.519 euros por metro cuadrado. Le siguen Bilbao (3.891 €/m²), Barcelona (3.723 €/m²), Madrid (3.313 €/m²) y Cádiz (3.171 €/m²). La capital de Ávila cierra la tabla con 1.436 euros por metro cuadrado. Otras capitales de provincia económicas son Lleida (1.466 €/m²), Cáceres (1.534 €/m²), Cuenca (1.540 €/m²) y Palencia (1.632 €/m²).

Donostia-San Sebastián
es la capital más cara,
con 5.519 €/m²

L@s más-L@s menos

Variación mensual de los precios de venta (%)

1 Ourense	3,55	1 Guadalajara	-3,58
2 Sevilla	3,39	2 Huesca	-3,17
3 Pamplona/Iruña	3,17	3 Badajoz	-3,05
4 Tarragona	2,93	4 Valencia	-2,44
5 Pontevedra	2,76	5 Lleida	-1,86

Variación interanual de los precios de venta (%)

1 Coruña (A)	7,97	1 Cuenca	-18,36
2 Cádiz	4,86	2 Guadalajara	-16,86
3 Jaén	3,85	3 Cáceres	-16,42
4 León	-0,01	4 Santa Cruz de Tenerife	-16,12
5 Pontevedra	-1,52	5 Lleida	-15,36

Precios de venta (€/m²)

1 Donostia-San Sebastián	5.519	1 Ávila	1.436
2 Bilbao	3.891	2 Lleida	1.466
3 Barcelona	3.723	3 Cáceres	1.534
4 Madrid	3.313	4 Cuenca	1.540
5 Cádiz	3.171	5 Palencia	1.632

4 Tabla resumen de precios y variaciones

CC.AA	Provincia	Capital de provincia	Var. Mensual (%)	Var. Interanual (%)	Noviembre 2011	Octubre 2011
Andalucía			-1,04	-7,71	1.957	1.977
	Almería		1,75	-7,00	1.624	1.596
	Almería		-0,40	-10,24	1.869	1.877
	Cádiz		-0,80	-3,63	2.008	2.024
	Cádiz		0,04	4,86	3.171	3.170
	Córdoba		-0,35	-12,47	1.677	1.683
	Córdoba		0,25	-12,52	2.056	2.051
	Granada		-0,31	-8,94	1.697	1.702
	Granada		0,02	-3,44	2.206	2.205
	Huelva		-1,16	-6,84	1.758	1.779
	Huelva		-0,38	-7,37	1.763	1.769
	Jaén		-0,48	-5,21	1.722	1.730
	Jaén		0,61	3,85	2.146	2.133
	Málaga		-1,50	-7,80	2.134	2.167
	Málaga		-1,40	-4,39	2.076	2.105
	Sevilla		-1,74	-10,30	2.063	2.100
	Sevilla		3,39	-6,71	2.685	2.597
Aragón			0,55	-11,64	1.894	1.884
	Huesca		3,35	-10,97	1.726	1.670
	Huesca		-3,17	-6,73	1.794	1.853
	Teruel		2,34	-16,53	1.381	1.349
	Teruel		0,76	-14,03	1.652	1.639
	Zaragoza		-0,13	-11,64	1.971	1.973
	Zaragoza		-0,65	-11,78	2.168	2.182
Asturias			-2,05	-7,20	2.144	2.189
	Asturias		-2,05	-7,20	2.144	2.189
	Oviedo		-0,79	-5,14	2.228	2.246
Baleares			-1,53	-7,80	2.330	2.366
	Islas Baleares		-1,53	-7,80	2.330	2.366
	Palma de Mallorca		-1,06	-9,04	2.299	2.324
Canarias			-3,09	-11,72	1.667	1.720
	Palmas (Las)		-3,40	-11,59	1.717	1.778
	Palmas de Gran Canaria (Las)		-0,85	-8,01	1.839	1.855
	Sta. Cruz de Tenerife		-1,19	-9,89	1.547	1.565
	Sta. Cruz de Tenerife		-0,26	-16,12	1.660	1.664
Cantabria			-0,57	-7,07	2.353	2.367
	Cantabria		-0,57	-7,07	2.353	2.367
	Santander		-0,38	-5,34	2.981	2.992

Canarias es la región
que más ajusta
sus precios en el
último mes

Las Palmas es la
provincia que arroja
la bajada mensual
más pronunciada

INFORME MENSUAL DE PRECIOS DE VENTA
noviembre 2011

CC.AA	Provincia	Capital de provincia	Var. Mensual (%)	Var. Interanual (%)	Noviembre 2011	Octubre 2011
Castilla-La Mancha			-1,19	-17,51	1.267	1.282
	Albacete		-1,15	-8,85	1.468	1.485
	Albacete		-1,19	-9,77	1.946	1.969
	Ciudad Real		-1,15	-16,16	1.007	1.019
	Ciudad Real		-1,53	-9,72	1.660	1.686
	Cuenca		-0,01	-18,13	1.049	1.049
	Cuenca		0,71	-18,36	1.540	1.530
	Guadalajara		-2,82	-16,02	1.471	1.513
	Guadalajara		-3,58	-16,86	1.798	1.865
	Toledo		-0,63	-16,81	1.251	1.259
	Toledo		1,18	-11,27	2.184	2.159
Castilla y León			-0,46	-4,18	1.737	1.745
	Ávila		-1,36	-8,93	1.195	1.212
	Ávila		-0,88	-10,55	1.436	1.448
	Burgos		-0,38	-11,01	1.866	1.873
	Burgos		-0,65	-9,90	2.172	2.186
	León		-0,18	7,91	1.614	1.617
	León		-0,70	-0,01	2.057	2.071
	Palencia		3,19	-7,38	1.367	1.325
	Palencia		2,59	-5,12	1.632	1.591
	Salamanca		-1,05	-11,60	1.650	1.668
	Salamanca		1,17	-6,09	2.204	2.179
	Segovia		-0,89	-9,35	1.972	1.990
	Segovia		-1,80	-8,62	2.411	2.455
	Soria		-1,86	-13,42	1.396	1.422
	Soria		n/d	n/d	n/d	1.597
	Valladolid		-0,78	-5,71	1.925	1.940
	Valladolid		0,04	-4,47	2.152	2.151
	Zamora		-0,73	-4,06	1.519	1.530
	Zamora		-0,96	-6,31	1.668	1.684
Cataluña			-0,52	-8,69	2.488	2.500
	Barcelona		-0,65	-9,01	2.642	2.659
	Barcelona		-0,24	-10,27	3.723	3.732
	Girona		-0,34	-6,44	2.472	2.480
	Girona		-0,94	-10,53	2.425	2.448
	Lleida		1,42	-12,18	1.511	1.490
	Lleida		-1,86	-15,36	1.466	1.494
	Tarragona		0,16	-7,00	1.998	1.995
	Tarragona		2,93	-10,13	2.028	1.970
Ceuta			n/d	n/d	n/d	n/d
	Ceuta		n/d	n/d	n/d	n/d
Comunidad Valenciana			-1,62	-8,71	1.706	1.734
	Alicante		-1,16	-8,72	1.684	1.704
	Alicante/Alacant		-0,38	-9,61	1.770	1.776
	Castellón		-2,13	-11,37	1.686	1.722
	Castellón de la Plana		-0,38	-8,37	1.750	1.757
	Valencia		-1,93	-8,03	1.728	1.762
	Valencia		-2,44	-12,06	2.140	2.194

Ciudad Real es la
provincia más
económica de España
para comprar una
vivienda

La provincia de León
es la que más sube
de un año a otro

INFORME MENSUAL DE PRECIOS DE VENTA
noviembre 2011

CC.AA	Provincia	Capital de provincia	Var. Mensual (%)	Var. Interanual (%)	Noviembre 2011	Octubre 2011
Extremadura			-2,03	-0,51	1.455	1.485
	Badajoz		-2,07	-0,23	1.471	1.502
	Badajoz		-3,05	-1,70	1.758	1.813
	Cáceres		-0,21	-7,90	1.282	1.285
	Cáceres		-1,84	-16,42	1.534	1.563
Galicia			-1,65	-1,37	2.112	2.147
	Coruña (A)		0,07	7,57	2.309	2.307
	Coruña (A)		0,74	7,97	3.170	3.147
	Lugo		-2,02	-9,04	1.778	1.814
	Lugo		-0,85	-8,24	1.894	1.910
	Ourense		3,44	-5,97	1.627	1.573
	Ourense		3,55	-7,85	1.799	1.737
	Pontevedra		-1,14	-5,47	2.106	2.130
	Pontevedra		2,76	-1,52	1.720	1.674
La Rioja			-0,84	-8,30	2.004	2.021
	Rioja (La)		-0,84	-8,30	2.004	2.021
	Logroño		-0,97	-7,28	2.214	2.235
Madrid			-0,99	-8,84	2.644	2.670
	Madrid		-0,99	-8,84	2.644	2.670
	Madrid		-0,07	-8,87	3.313	3.316
Melilla			-0,50	-14,95	2.069	2.079
	Melilla		-0,50	-14,95	2.069	2.079
Murcia			-0,49	-9,76	1.669	1.677
	Murcia		-0,49	-9,76	1.669	1.677
	Murcia		-0,29	-7,81	2.172	2.179
Navarra			1,81	-2,80	1.964	1.929
	Navarra		1,81	-2,80	1.964	1.929
	Pamplona/Iruña		3,17	-9,45	2.688	2.606
País Vasco			0,05	-6,01	3.734	3.732
	Álava		-0,76	-5,47	2.621	2.641
	Vitoria-Gasteiz		0,04	-3,49	2.885	2.884
	Guipúzcoa		0,84	-8,27	4.573	4.535
	Donostia-San Sebastián		0,97	-9,66	5.519	5.466
	Vizcaya		-0,62	-4,38	3.595	3.617
	Bilbao		-0,44	-5,40	3.891	3.908

■ Baja más de -0,1
 ■ Baja o sube menos de 0,09
 ■ Sube más de 0,1
 Máximos
 Mínimos

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

En Ourense provincia
y capital se recogen
los mayores
incrementos mensuales

Donostia-San Sebastián
sigue siendo la capital
de provincia con los
precios más elevados

5 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.
- Los precios de oferta se expresan en euros por metro cuadrado construido junto con los porcentajes de variación positivos o negativos.
- Los precios medios no son los importes que marcan las operaciones de compraventa, sino el valor que establecen los vendedores de los inmuebles.
- El informe se ha elaborado a partir de la base de datos de anuncios existentes en pisos.com durante el periodo de referencia.
- La muestra comprende anuncios particulares y profesionales de pisos, dúplex, apartamentos, áticos y casas, excluyendo tipologías que puedan desvirtuar la coherencia de los valores.
- El contenido de los anuncios ha pasado un exhaustivo control de calidad basado en filtros estadísticos y de excelencia.
- No se consideran submuestras menores a 32 anuncios publicados para garantizar una mínima representatividad estadística.
- Para más información sobre la metodología, escribanos a: estudios@pisos.com