



Síntesis del Estudio de Mercado de Vivienda Nueva en 2012 Madrid y Área Metropolitana

© Sociedad de Tasación, S.A.

El presente documento es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A. la información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores en forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal, comercial o de inversión. Consecuentemente Sociedad de Tasación, S.A., no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial, del mismo, para uso no comercial, citando como fuente Sociedad de Tasación SA.

Principales Conclusiones



**Principales Conclusiones del
Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva
en Madrid a 31 de diciembre de 2012
Realizado por ST - Sociedad de Tasación**

Durante el año 2012 el precio medio de la vivienda nueva en Madrid capital ha disminuido el 6,5% en relación al que tenía en diciembre de 2011.

Principales Conclusiones

- El precio de la vivienda nueva de tipo medio en Madrid capital se ha situado al final del segundo semestre de 2012 en 2.982 €/m² construido, situándose en el nivel de junio de 2004 en Euros nominales.
- La disminución del precio medio en Madrid capital en el segundo semestre de 2012 (2,1%) ha sido menor que la disminución de la media nacional (3,2%) en el mismo período.
- El precio de la vivienda nueva de tipo medio en los principales municipios del área metropolitana de Madrid se ha situado en 2.072 €/m² construido, con una disminución de precios anual del 7,2%.
- Las disminuciones de precios anuales más altas entre las poblaciones de más de 50.000 habitantes se han dado en:

	<u>Var.</u>	<u>Precio Medio</u>
Coslada	-13,2%	1.900 €/m ²
Torrejón de Ardoz	-13,1%	1.664 €/m ²
Móstoles	-9,2%	1.816 €/m ²

- Las disminuciones de precios anuales más bajas entre las poblaciones de más de 50.000 habitantes se han dado en:

	<u>Var.</u>	<u>Precio Medio</u>
Alcobendas	-4,1%	2.530 €/m ²
Alcorcón	-4,5%	2.195 €/m ²
Leganés	-4,9%	2.099 €/m ²

Evolución

En base a los datos analizados, constatamos que durante el año 2012 se ha mantenido la tendencia a la reducción de precios, más acusada que en el año anterior. Los factores que han influido en esta situación son principalmente económicos:

- La tasa de crecimiento de la economía española ha empeorado sensiblemente en 2012 respecto a 2011.
- La tasa de desempleo, continúa su tendencia creciente, lo que acentúa la incertidumbre sobre la estabilidad laboral, incidiendo negativamente en las iniciativas para la adquisición de una nueva vivienda.
- La disminución de los tipos de interés de referencia para la obtención de financiación en la adquisición de viviendas, no es una medida suficiente para compensar la situación de precariedad en que se encuentran actualmente gran parte de las economías familiares.

- La próxima desaparición de los incentivos fiscales para la adquisición de vivienda a partir del mes de enero y la expectativa de aumento del IVA a partir de enero de 2013, ha favorecido el aumento de transacciones en el último trimestre del año, pese al mantenimiento de las condiciones altamente selectivas para la concesión de financiación por parte de las entidades financieras.
- Precios que, pese a la disminución registrada, continúan en muchos casos por encima del poder adquisitivo de las familias, que, adicionalmente a la incertidumbre sobre la estabilidad laboral, afrontan en muchos casos una reducción de los ingresos.

Previsión

Es probable que en un futuro inmediato continúe la bajada del precio de la vivienda libre, cuando la desaparición de los incentivos fiscales y el aumento del IVA a partir de enero de 2013 haga disminuir previsiblemente el número de transacciones.

En el mismo sentido, el descenso de los precios continuará dependiendo en buena medida de la capacidad de los promotores para soportar sus niveles actuales de endeudamiento, y también de la necesidad de liquidez en las carteras inmobiliarias de las entidades financieras.

El stock de vivienda nueva continuará reduciéndose lentamente, básicamente a causa de la muy limitada aportación de obra nueva, y por la tendencia creciente a la reconversión de parte de las viviendas disponibles hacia alguna modalidad de protección o alquiler.

Es previsible que continúe el proceso de reducción en las superficies y en el programa de las nuevas viviendas, proceso que se viene observando desde hace varios semestres, como solución para reducir el precio de adquisición, y al mismo tiempo adecuarse a las necesidades de las distintas configuraciones familiares.

Madrid, enero 2013

MADRID CAPITAL POR DISTRITOS MUNICIPALES

**PRECIO UNITARIO MEDIO DE VIVIENDA NUEVA EN MADRID
POR DISTRITOS MUNICIPALES (a 31 de Diciembre de 2012)
Euros / m2 construido**

Nº	Distrito Municipal	PRECIOS MEDIOS		VARIACIÓN ANUAL
		12/12	12/11	
1	CENTRO	4.032	4.202	- 4,0%
2	ARGANZUELA	3.319	3.607	- 8,0%
3	RETIRO	3.560	3.849	- 7,5%
4	SALAMANCA	4.934	5.483	- 10,0%
5	CHAMARTIN		4.325	
6	TETUAN	3.082	3.283	- 6,1%
7	CHAMBERI	4.467	4.681	- 4,6%
8	FUENCARRAL- PARDO	2.981	3.227	- 7,6%
9	MONCLOA- ARAVACA	3.767	4.041	- 6,8%
10	LATINA	2.474	2.768	- 10,6%
11	CARABANCHEL	2.471	2.746	- 10,0%
12	USERA	2.191	2.502	- 12,4%
13	PUENTE VALLECAS	2.393	2.593	- 7,7%
15	CIUDAD LINEAL	3.305	3.630	- 9,0%
16	HORTALEZA	3.322	3.539	- 6,1%
17	VILLAVERDE	2.073	2.254	- 8,0%
18	VILLA DE VALLECAS	2.377	2.558	- 7,1%
19	VICALVARO		2.572	
20	SAN BLAS	2.569	2.746	- 6,4%
21	BARAJAS	2.683	2.932	- 8,5%
MEDIA DE MADRID		2.982	3.191	- 6,5%

Fuente: SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

NOTA: En los distritos de Chamartín y Vicalvaro no se ha dispuesto de información suficiente durante el segundo semestre de 2012 para obtener resultados concluyentes.

**PRECIO UNITARIO MEDIO DE VIVIENDA NUEVA EN MADRID
POR DISTRITOS MUNICIPALES (a 31 de Diciembre de 2012)
Euros /m2 construido**

Nº	Distrito Municipal	PRECIOS MEDIOS		INCREMENTO SEMESTRAL
		12/12	06/12	
1	CENTRO	4.032	4.060	- 0,7%
2	ARGANZUELA	3.319	3.408	- 2,6%
3	RETIRO	3.560	3.818	- 6,8%
4	SALAMANCA	4.934	4.950	- 0,3%
5	CHAMARTIN		3.958	
6	TETUAN	3.082	3.212	- 4,0%
7	CHAMBERI	4.467	4.571	- 2,3%
8	FUENCARRAL- PARDO	2.981	3.061	- 2,6%
9	MONCLOA- ARAVACA	3.767	3.803	- 0,9%
10	LATINA	2.474	2.619	- 5,5%
11	CARABANCHEL	2.471	2.665	- 7,3%
12	USERA	2.191	2.385	- 8,1%
13	PUENTE VALLECAS	2.393	2.563	- 6,6%
15	CIUDAD LINEAL	3.305	3.309	- 0,1%
16	HORTALEZA	3.322	3.514	- 5,5%
17	VILLAVERDE	2.073	2.086	- 0,6%
18	VILLA DE VALLECAS	2.377	2.413	- 1,5%
19	VICALVARO		2.563	
20	SAN BLAS	2.569	2.737	- 6,1%
21	BARAJAS	2.683	2.689	- 0,2%
MEDIA DE MADRID		2.982	3.045	- 2,1%

Fuente: SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

NOTA: En los distritos de Chamartín y Vicalvaro no se ha dispuesto de información suficiente durante el segundo semestre de 2012 para obtener resultados concluyentes.

PRECIO DE VIVIENDA NUEVA EN MADRID (DICIEMBRE 2012)

Distrito Municipal	Euros / m2 Const. mín - máx	Observaciones
1 CENTRO	3402 - 5268	<p>Parque de vivienda fundamentalmente usada, con alguna pequeña intervención o rehabilitación de edificación antigua.. Algunas diferencias según barrios del distrito: en Sol, Universidad, Cortes y Palacio, grandes superficies, mayor calidad en la construcción y menor tendencia a la bajada de precios que en otras zonas de Madrid; en Embajadores, calidades inferiores, superficies menores y con mayor tendencia a la baja. Prácticamente no existen solares disponibles (alguna rehabilitación integral que suele ofrecer vivienda de escasa superficie, manteniendo fachadas y cuerpos de escalera). Zona muy cotizada, con gran actividad social y empresarial, tanto a nivel nacional como internacional, que mantiene precios elevados, aunque en descenso contenido, de menor entidad en la segunda mitad del año. Se sigue observando actividad en las transacciones de vivienda de alto nivel.</p> <p>No existen promociones de obra nueva pero si unidades a la venta en obras finalizadas hace más de dos años.</p>
2 ARGANZUELA	3104 - 3572	<p>Parque de viviendas muy variado sin una tipología específica. Es difícil localizar obra nueva en curso, tan solo se detecta alguna actividad en Legazpi y Delicias. Nivel de actividad de transacción muy bajo. Frente a la sede de Repsol, en el eje de Méndez Álvaro, se han despejado algunos solares por derribo de antiguas naves, pero no se detecta actividad edificatoria relevante. No se aprecia tampoco desarrollo en los terrenos de la antigua fábrica Mahou, junto al estadio Calderón. Demanda escasa y acumulación de oferta, con precios a la baja de forma apreciable incluso en las mejores zonas, con pocas expectativas de cambio de tendencia.</p>
3 RETIRO	2626 - 4655	<p>Predominio del mercado secundario en edificio residencial. Entorno consolidado, en manzana cerrada, dentro de la trama urbana con acceso a todo tipo de servicios. Ha descendido radicalmente el número de promociones de vivienda nueva. Operaciones inmobiliarias prácticamente paralizadas, con plazos de comercialización muy lentos. Stock en aumento tanto de obra nueva como de segunda mano, pese a la importante bajada de los precios, principalmente en el segundo semestre del año. No se prevé cambio en la tendencia.</p>
4 SALAMANCA	4570 - 8500	<p>Predomina la vivienda plurifamiliar. Desarrollo inmobiliario consolidado. La mayoría de las promociones corresponden a rehabilitaciones de edificios antiguos en Castellana, Recoletos, Lista y Goya. Existen promociones de nueva planta en el barrio de Guindalera y, en menor grado, en Fuente del Berro. No se prevé ninguna gran intervención futura. el stock de vivienda existente experimenta dificultades para su colocación, pese a la importante reducción de precios experimentada. Hay que tener en cuenta que Salamanca es el barrio en que más resistencia al descenso de precios se produjo al inicio de la situación de crisis inmobiliaria.</p>
5 CHAMARTIN		<p>No se detecta actividad suficiente en el barrio para poder obtener resultados concluyentes sobre la evolución de los precios. Demanda prácticamente paralizada en el mercado primario, con actividad edificatoria prácticamente nula, donde siguen paralizados los proyectos de la Operación Chamartín. Se aprecia tendencia al aumento de la opción de alquiler sobre la de venta.</p>

PRECIO DE VIVIENDA NUEVA EN MADRID (DICIEMBRE 2012)

Distrito Municipal	Euros / m2 Const. mín - máx	Observaciones
6 TETUAN	2544 - 4180	El mercado inmobiliario continúa como en los periodos anteriores. Las escasas promociones en curso se orientan hacia el alquiler o el régimen de cooperativa. Algunas promociones no empezadas intentan vender los terrenos y se observan estructuras paralizadas sin finalizar. Pequeñas promociones de obra nueva de pocas unidades, en sustitución de las antiguas casas de principios del siglo pasado. Los precios continúan con tendencia a la baja, pudiendo encontrar ofertas en muy buenas condiciones en función de la necesidad de liquidez inmediata del vendedor.
7 CHAMBERI	2802 - 6056	Construcción de obra nueva prácticamente inexistente, centrándose la actividad en este sector únicamente en la edificación ya acabada en periodos anteriores. Demanda muy escasa, en la que se aprecia un cambio en el perfil del comprador potencial, que anteriormente era una persona joven en busca de su primera vivienda (1 dormitorio, 1 baño), mientras ahora se da con más frecuencia la pareja estable, de entre 40- 50 años que busca cambio de vivienda, con necesidades de financiación externa de menor cuantía. Se trata de uno de los barrios de Madrid con caídas de precios inferiores a la media en este último año.
8 FUENCARRAL- PARDO	2482 - 3835	Situación mantenida respecto a periodos anteriores. Predominio de la vivienda plurifamiliar, conviviendo con unifamiliares en Mirasierra y Fuentelareina (puerta de hierro). Siguen en venta las mismas promociones detectadas en periodos anteriores, con un mercado en situación de atonía generalizada. Gran variedad en el tipo de inmueble ofertado, tanto por programa como por calidades. No se conceden nuevas licencias de obras para Tablas y Montecarmelo. En Arroyofresno, la situación se mantiene pendiente de desalojo de las parcelas ocupadas, habiéndose ampliado el plazo de ejecución de la parte restante. Precios con tendencia decreciente acusada, aunque algo suavizada en el último trimestre.
9 MONCLOA- ARAVACA	3287 - 5970	Abundante oferta, tanto de vivienda unifamiliar como plurifamiliar, indistintamente en obra nueva y en el mercado secundario. Tendencia a ofrecer los inmuebles tanto en opción de compra como de alquiler. Mayor oferta de vivienda de gran tamaño, con demanda escasa. Precios en descenso, en torno a la media del municipio, pero más acusado en vivienda usada, sin previsión de cambio en la tendencia.
10 LATINA	1689 - 2829	Oferta mayoritaria de vivienda plurifamiliar usada, aunque también se mantienen las ofertas de promociones nuevas detectadas en periodos anteriores. No hay actividad productiva de vivienda nueva, y la oferta de VPO es muy moderada. Amplia oferta de viviendas en venta y también en la modalidad de alquiler. Demanda escasa. Descensos de precios muy acusado, mantenido a lo largo de todo el año, y con pocas expectativas de cambio para los próximos meses.
11 CARABANCHEL	1511 - 2535	La vivienda nueva se concentra principalmente en el PAU y existe alguna renovación puntual en la zona más consolidada. La tipología más habitual es la de vivienda de 1-2 dormitorios en urbanización cerrada con piscina y equipamiento deportivo. El volumen de promociones en régimen de venta libre privada es muy similar al de protección oficial. Movimiento a nivel de transacciones prácticamente paralizado, a pesar de la importante reducción de precios, sobre todo en la segunda mitad del año, por lo que se mantiene el importante stock producido en épocas anteriores.

PRECIO DE VIVIENDA NUEVA EN MADRID (DICIEMBRE 2012)

Distrito Municipal	Euros / m2 Const. mín - máx	Observaciones
12 USERA	1337 - 2297	Promoción pública predominante en Orcasitas y Orcasur con tipología de bloque abierto y calidades modestas. Actividad constructiva paralizada. Este barrio experimenta la bajada de precios más acusada de todo Madrid, fundamentalmente por la importante oferta de vivienda protegida y por la salida al mercado de gran cantidad de vivienda usada a precios muy bajos, que se convierte en una alternativa de elección ante las dificultades que se experimentan para la financiación externa.
13 PUENTE VALLECAS	1800 - 2805	Escasez de transacciones, en las que predomina el mercado secundario sobre la vivienda nueva, habiendo descendido radicalmente el número de inmuebles en construcción. Plazos de comercialización muy lentos, con demanda muy débil. Stock en aumento tanto de obra nueva como de segunda mano. Precios a la baja con tendencia algo superior a la media del municipio. No se prevén cambios en la tendencia.
15 CIUDAD LINEAL	3042 - 4813	El desarrollo inmobiliario se puede considerar terminado ante la inexistencia de solares vacantes de dimensiones apreciables. La escasa actividad se centra en pequeñas promociones por sustitución de edificación antigua, que incrementan el stock sin que se aprecie aumento de la demanda. Ritmos de venta muy lentos, observándose promociones terminadas hace 4 ó 5 años que siguen ofertando viviendas tanto en venta como en alquiler. Bajadas de precios por encima de la media del municipio, aunque muy contenida en la segunda mitad del año. A corto plazo no se prevén cambios.
16 HORTALEZA	2141 - 4422	Stock de viviendas relativamente estabilizado. Desarrollo edificatorio y ritmos de venta razonables en la comercialización de promociones, con descensos algo inferiores a la media del municipio, aunque más acusados en la segunda mitad del año. Volumen previsto de vivienda protegida importante, adjudicado en su totalidad. En vivienda libre cabe esperar tendencia a la estabilización de precios a medio o largo plazo.
17 VILLAVERDE	1877 - 2273	Promociones de obra nueva en zonas periféricas, con escasa incidencia de la rehabilitación. Desarrollo inmobiliario muy parado. a obra nueva no se vende pese la tendencia descendente de los precios, que supera la media del municipio. Se aprecia cierta actividad en transacción de los productos de mejor calidad y ubicación, en los que habitualmente el comprador no necesita financiación. No se aprecian perspectivas de cambio.
18 VILLA DE VALLECAS	1612 - 2621	Ensanche de Vallecas en fase de consolidación, aunque la incertidumbre económica general afecta muy sensiblemente a la comercialización. No existen promociones nuevas de mercado libre. Gran cantidad de viviendas finalizadas sin vender y obras paradas a mitad de su ejecución. Próximamente comenzará alguna promoción de vivienda protegida promovida por la Empresa Municipal de Vivienda, con precios de venta inferiores a los precios de mercado libre, que experimentan un descenso ligeramente superior a la media del municipio.
19 VICALVARO		No se ha detectado actividad inmobiliaria suficiente para obtener resultados concluyentes sobre la evolución de los precios. Mercado prácticamente paralizado.
20 SAN BLAS	1976 - 4148	Parque de viviendas estancado, con plazos de venta muy largos. No existen nuevas intervenciones públicas ni privadas. A corto plazo no se prevé ningún desarrollo importante. Oferta de alquiler con opción a compra en auge, con precios que varían prácticamente en la misma medida que la media del municipio.

PRECIO DE VIVIENDA NUEVA EN MADRID (DICIEMBRE 2012)

Distrito Municipal	Euros /m2 Const. mín - máx	Observaciones
21 BARAJAS	2198 - 3290	Urbanizado desde hace aproximadamente 4 años y en proceso de consolidación. Predominio de la vivienda protegida o en régimen de cooperativa. Precios con acusada tendencia decreciente, en mayor medida que la media del municipio, si bien parecen observar cierta tendencia a estabilizarse en el último trimestre.
Media Ponderada	2.982	Variación entre Dic - 2011 y Dic - 2012 - 6,5%

MADRID AREA METROPOLITANA

PRECIO DE VIVIENDA NUEVA ÁREA METROPOLITANA DE MADRID (DICIEMBRE 2012)

Municipio	Euros / m2 Const. mín - máx	Observaciones
<u>CORREDOR DEL HENARES</u> SAN FERNANDO DE HENARES	0 - 0	<p>No se detecta oferta significativa para establecer una evolución de precios respecto al semestre anterior. No obstante, es de considerar que en el primer semestre del año, los precios se redujeron en un 8,1%.</p> <p>No hay grandes intervenciones en curso en suelo residencial, limitándose la actividad a actuaciones muy puntuales de pequeñas dimensiones.</p>
TORREJON DE ARDOZ	1471 - 2462	<p>El municipio acumula en el año uno de los descensos de precios más significativos del área metropolitana de Madrid.</p> <p>Producción de vivienda casi paralizada. Las unidades de obra nueva que se comercializan son sólo de edificios ya terminados, en los que la entrega es inmediata.</p> <p>Oferta muy superior a la demanda.</p> <p>Las bajadas de precios más acusadas se dan en el mercado secundario.</p> <p>Importante presencia de viviendas procedentes de activos bancarios, con ofertas a la baja muy agresivas.</p> <p>Algunas de las grandes promociones que están a la venta actualmente están ya ofertadas por entidades financieras.</p> <p>Se detectan varias ofertas de vivienda nueva libre con precios inferiores a los de protección oficial. Aún así, la demanda se muestra muy débil.</p>
ALCALA DE HENARES	1586 - 2545	<p>No se aprecian variaciones significativas en la situación general del municipio respecto al anterior periodo analizado.</p> <p>Producción de vivienda nueva casi paralizada, excepto alguna iniciativa en vivienda protegida, o pequeña promoción por sustitución de edificación antigua.</p> <p>Oferta significativa de vivienda usada de calidad baja, tanto en venta como en alquiler. Barrios con deterioro socioeconómico importante. Aumento de la oferta de viviendas adjudicadas a bancos.</p> <p>Ventas lentas y difíciles en promociones terminadas o próximas a terminar, de viviendas libres significativas en los precios.</p> <p>Se aprecian descensos acusados de precios en el mercado secundario, principalmente en los barrios más populares, con demanda escasa. El descenso en los precios de vivienda nueva ha sido significativo en el segundo semestre del año.</p>
COSLADA	1753 - 2312	<p>Mercado prácticamente paralizado, pese a la reducción significativa de precios a lo largo del año.</p> <p>Algunas intervenciones en curso están prácticamente paralizadas, aunque se mantiene cierta actividad en alguna nueva actuación por recalificación de suelo industrial, como en la Calle Luis Braille, con 1690 viviendas de venta libre y 400 plazas de aparcamiento.</p> <p>En desarrollo La Rambla, con una parcela ya construida (actualmente en venta de vivienda libre), otra para vivienda protegida (en construcción, iniciativa de la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada) y otra libre (parada).</p> <p>Detenidos los proyectos de La Barrancosa y el Barrio de Jarama</p>

PRECIO DE VIVIENDA NUEVA ÁREA METROPOLITANA DE MADRID (DICIEMBRE 2012)

Municipio	Euros / m2 Const. mín - máx	Observaciones
<u>ZONA NORTE</u>		
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	2105 - 2875	Poca producción de vivienda nueva, predominantemente en vivienda plurifamiliar, desarrollada principalmente mediante pequeñas promociones por sustitución de edificación antigua en el centro, mientras en la periferia siguen en marcha las grandes intervenciones, aunque a un ritmo mucho más lento que en periodos anteriores. Continúa la tendencia a la reducción de precios, ante una demanda muy débil, tendencia que parece acentuarse en el segundo semestre del año.
ALCOBENDAS	1974 - 5576	el municipio mantiene una tendencia continuada y relativamente uniforme a la baja durante todo el año, si bien en menor intensidad que en otros municipios del entorno. El parque de viviendas está formado por vivienda plurifamiliar como tipología dominante casi exclusiva, con pequeñas promociones en el centro, por sustitución de edificación antigua. La actividad edificatoria en las zonas periféricas se encuentra muy ralentizada, casi detenida, excepto en las promociones de vivienda protegida. No se aprecian expectativas de cambio en la tendencia actual.
<u>ZONA OESTE</u>		
BOADILLA DEL MONTE	2137 - 2953	Los grandes desarrollos apuntados en ocasiones anteriores, aparecen en muchos casos terminados pero sin que se detecte actividad de transacciones significativas. Precios con bajadas significativas a lo largo de todo el año, principalmente en aquellas unidades comercializadas por las inmobiliarias asociadas a entidades de crédito.
ROZAS DE MADRID (LAS)	1760 - 3069	El mercado general de viviendas en el municipio se compone de pisos de pequeño tamaño en el centro y de medio y gran tamaño en las zonas periféricas más modernas. Las intervenciones actuales se centran sobre todo en zonas periféricas, con unos plazos de ejecución cada vez más largos, hasta llegar a la paralización en algunos casos. El descenso de los precios se ha mantenido uniforme a lo largo del año.
MAJADAHONDA	2027 - 4002	Los nuevos enclaves urbanísticos de la población se encuentran finalizados. Sólo se aprecia alguna actividad en Rozas-Martin donde continúan las ventas de dos promociones a ritmo muy lento y con importantes bajadas en los precios. Desequilibrio entre oferta y demanda que se mantiene, lo que ha producido un descenso de precios más acusado en la segunda mitad del año.
POZUELO DE ALARCON	2317 - 3435	Pequeñas promociones plurifamiliares en solares pequeños, por sustitución de la edificación antigua, varias de ellas paradas. Continúa detenido el P.P. ARPO. Los precios continúan una tendencia uniforme a la baja.

PRECIO DE VIVIENDA NUEVA ÁREA METROPOLITANA DE MADRID (DICIEMBRE 2012)

Municipio	Euros / m2 Const. mín - máx	Observaciones
<u>ZONA SUR</u> FUENLABRADA	1053 - 3285	Los plazos de venta se van alargando a pesar de la apreciable reducción de precios en la vivienda libre. La actividad inmobiliaria se detecta principalmente en el mercado de la vivienda protegida, principalmente de iniciativa pública, pero al que también se han acogido diversos promotores privados. La tipología predominante es en bloque o manzana cerrada con amplios patios de zonas comunitarias con piscina y zonas deportivas. Expectativas de mercado con oferta mantenida y descenso de precios en general. De modo puntual, algunas viviendas singulares por ubicación pueden mantener precios, aunque cada vez es una situación más excepcional.
PARLA	1366 - 1905	Parque de viviendas prácticamente estabilizado, sin aportación de obra nueva, y con grandes dificultades para la colocación de la oferta existente, pese a la apreciable bajada que han experimentado los precios de forma uniforme a lo largo de todo el año. A ello ha contribuido el amplio parque de vivienda protegida que ha salido al mercado en este último año.
GETAFE	1496 - 2886	Amplio parque de vivienda protegida, con una demanda sostenida, mientras que el de vivienda libre experimenta ligera tendencia a la baja debido a la práctica paralización de la actividad edificatoria y a la apreciable reducción de precios que se observa, una reducción que parece haberse atemperado en el último trimestre.
LEGANES	1679 - 2686	Stock de vivienda mantenido, con posible tendencia al alza por dificultad de acceso al crédito. En vivienda libre la oferta supera ampliamente a la demanda. En vivienda protegida adecuación de la oferta a la demanda. Gran incidencia de vivienda Protegida. Stock mayor en viviendas plurifamiliares Mercado con oferta mantenida y descenso de precios no muy acusado pero constante, y con amplio margen de negociación en las transacciones. Tendencia a ritmos de ventas con plazos más largos.
ALCORCON	1817 - 2763	La oferta de vivienda libre continúa superando ampliamente la demanda, efecto que se ve potenciado por las dificultades crecientes que experimentan los adjudicatarios del extenso parque de vivienda protegida para acceder al crédito. El desarrollo de vivienda libre se ha visto muy reducido, hasta casi paralización. No obstante, no se aprecian descensos de los precios muy acusados en relación a los municipios del entorno, si bien dichos descensos mantienen una línea constante. Mercado de alquiler con rotación importante.
MOSTOLES	1207 - 2560	La actividad edificatoria de vivienda libre continúa detenido en el municipio, debido a la escasez de suelo residencial y sobre todo al gran número de actuaciones de vivienda protegida. No se aprecian intervenciones futuras con visos de iniciarse a corto plazo, y la actividad comercial se centra principalmente en la colocación del amplio parque de vivienda existente, una actividad fuertemente ralentizada pese al importante descenso de precios observado durante el año 2012.
MEDIA PONDERADA	2.072	Variación entre Dic - 2011 y Dic - 2012 - 7,2%