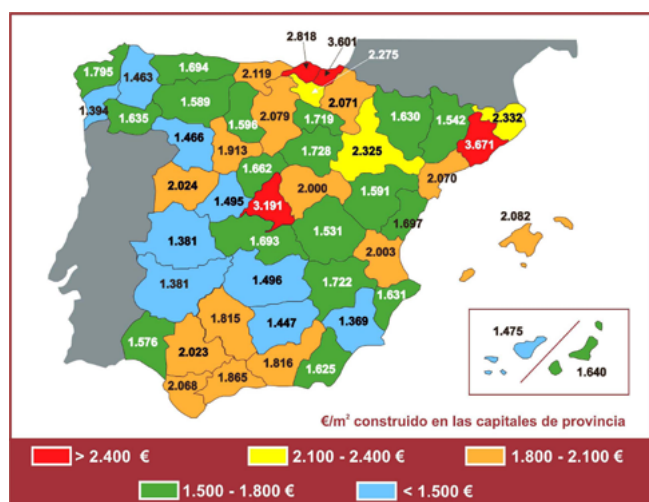
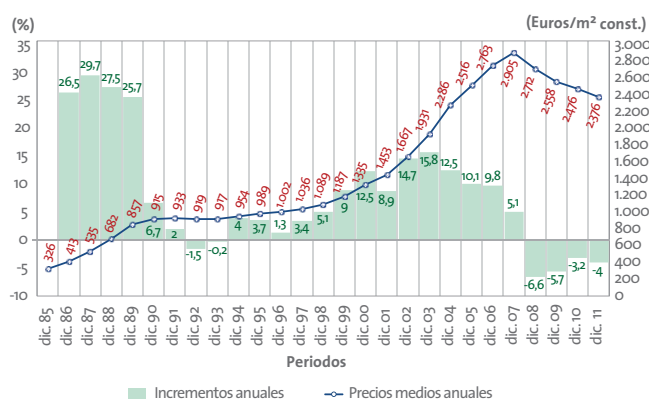


# Mercado Inmobiliario

	Precio Medio €/m <sup>2</sup>	Variación 6 meses	Variación 12 meses
<b>PRECIO MEDIO</b>			
<b>Capitales Provincia</b>	2.376	-1,8	-4



Evolución de precios medios e incrementos anuales



En este Boletín se presenta la evolución de los Precios Medios de Mercado de las viviendas nuevas de promoción libre, ofertadas en España durante el presente año.

Los datos que presentamos son el resultado del análisis de la base de datos con los precios medios de vivienda nueva en capitales de provincia a 31 de diciembre de 2011, procedentes del estudio directo del mercado.

Las conclusiones a las que hemos llegado están fundamentadas en los datos de 2011, correspondientes a más de 75.000 viviendas de diferentes tipos, tamaños y ubicaciones, en construcción o terminadas, en más de 5.000 diferentes promociones inmobiliarias.

Durante el año 2011 el comportamiento del mercado de viviendas nuevas de tipo medio en capitales de provincia ha presentado las siguientes características:

- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia ha disminuido un 4% respecto al alcanzado en diciembre de 2010 (del cual un 1,8% corresponde a este último semestre).
- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia se ha situado en 2.376 €/m<sup>2</sup> construido, lo que supone 213.800 euros para una vivienda de tipo medio de 90 m<sup>2</sup>.
- El índice inmobiliario de ST se ha situado en 728,8 a 31-12-2011, lo que representa un 7,9% anual acumulativo de incremento de los precios desde diciembre de 1985.
- El precio medio de la vivienda nueva en el resto de las ciudades estudiadas que no son capitales de provincia se ha situado en 1.833 €/m<sup>2</sup> que representa una disminución del 3,8%.

- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 100.000 habitantes que no son capitales de provincia se ha situado en 2.014 €/m<sup>2</sup> que representa una disminución anual del 3,5%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 50.000 habitantes se ha situado en 1.848 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 4,3%.

- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 25.000 habitantes se ha situado en 1.713 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 3,9%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con población inferior a 25.000 habitantes se ha situado en 1.669 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 3,2%.

PRECIOS MEDIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (a diciembre de 2011) • CAPITALES DE PROVINCIA							
COMUNIDAD	CAPITAL	€/m <sup>2</sup> dic-2011	€/m <sup>2</sup> dic-2010	Var. (%) 2º. Sem.	Var. (%) Anual	Var. (%) 11/85	IIC
<b>ANDALUCIA</b>		<b>1.855</b>	<b>1.975</b>	<b>-3,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>7,5</b>	<b>648,6</b>
	ALMERIA	1.625	1.744	-4,5	-6,8	8,8	888,0
	CADIZ	2.068	2.200	-2,6	-6,0	8,4	804,7
	CORDOBA	1.815	1.855	-0,7	-2,2	7,9	720,2
	GRANADA	1.816	1.912	-0,4	-5,0	7,7	680,1
	HUELVA	1.576	1.644	-0,7	-4,1	7,2	608,5
	JAEN	1.447	1.496	-0,8	-3,3	8,3	803,9
	MALAGA	1.865	1.990	-3,1	-6,3	6,4	504,1
	SEVILLA	2.023	2.205	-5,7	-8,3	7,6	678,9
<b>ARAGON</b>		<b>2.245</b>	<b>2.415</b>	<b>-2,8</b>	<b>-7,0</b>	<b>8,2</b>	<b>782,2</b>
	HUESCA	1.630	1.699	-1,5	-4,1	6,9	560,1
	TERUEL	1.591	1.598	0,0	-0,4	7,4	639,0
	ZARAGOZA	2.325	2.511	-3,0	-7,4	8,4	807,3
<b>ASTURIAS</b>	OVIEDO	1.694	1.755	-0,9	-3,5	6,3	484,0
<b>BALEARES</b>	PALMA DE MALLORCA	2.082	2.176	-1,4	-4,3	8,8	901,3
<b>CANARIAS</b>		<b>1.579</b>	<b>1.637</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>6,9</b>	<b>570,0</b>
	LAS PALMAS	1.640	1.669	-1,2	-1,7	7,3	623,6
	STA. CRUZ TENERIFE	1.475	1.582	-2,6	-6,8	6,3	486,8
<b>CANTABRIA</b>	SANTANDER	2.119	2.207	-1,5	-4,0	7,5	658,1
<b>CASTILLA LEON</b>		<b>1.824</b>	<b>1.891</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>8,0</b>	<b>735,5</b>
	AVILA	1.495	1.614	-2,9	-7,4	8,5	830,6
	BURGOS	2.079	2.090	-0,3	-0,5	9,2	990,0
	LEON	1.589	1.665	-2,2	-4,6	6,5	512,6
	PALENCIA	1.596	1.600	-0,2	-0,2	7,0	580,4
	SALAMANCA	2.024	2.142	-1,0	-5,5	9,0	937,0
	SEGOVIA	1.662	1.784	-6,4	-6,8	8,9	923,3
	SORIA	1.728	1.800	-1,5	-4,0	9,1	960,0
	VALLADOLID	1.913	1.993	-2,4	-4,0	7,5	652,9
	ZAMORA	1.466	1.462	0,0	0,3	8,4	814,4
<b>CASTILLA LA MANCHA</b>		<b>1.706</b>	<b>1.771</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,7</b>	<b>7,6</b>	<b>663,8</b>
	ALBACETE	1.722	1.783	-1,9	-3,4	9,0	935,9
	CIUDAD REAL	1.496	1.623	-4,4	-7,8	5,5	402,2
	CUENCA	1.531	1.562	-0,3	-2,0	6,8	548,7
	GUADALAJARA	2.000	2.078	-1,0	-3,8	8,5	836,8
	TOLEDO	1.693	1.717	-1,1	-1,4	6,8	547,9

PRECIOS MEDIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (a diciembre de 2011) • CAPITALES DE PROVINCIA							
COMUNIDAD	CAPITAL	€/m <sup>2</sup> dic-2011	€/m <sup>2</sup> dic-2010	Var. (%) 2º. Sem.	Var. (%) Anual	Var. (%) 11/85	IIC
<b>CATALUNYA</b>		<b>3.367</b>	<b>3.510</b>	<b>-1,3</b>	<b>-4,1</b>	<b>9,6</b>	<b>1.082,6</b>
	BARCELONA	3.671	3.821	-1,3	-3,9	9,9	1.150,8
	GIRONA	2.332	2.417	0,0	-3,5	7,5	656,9
	LLEIDA	1.542	1.635	-0,3	-5,7	8,6	856,7
	TARRAGONA	2.070	2.204	-2,2	-6,1	7,6	678,7
<b>EXTREMADURA</b>		<b>1.381</b>	<b>1.421</b>	<b>-1,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>7,2</b>	<b>605,7</b>
	BADAJOS	1.381	1.389	-0,6	-0,6	7,1	595,3
	CACERES	1.381	1.473	-1,7	-6,2	7,3	622,1
<b>GALICIA</b>		<b>1.643</b>	<b>1.665</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,3</b>	<b>7,0</b>	<b>584,7</b>
	A CORUÑA	1.795	1.824	-0,1	-1,6	7,4	636,5
	LUGO	1.463	1.484	0,3	-1,4	7,2	609,6
	OURENSE	1.635	1.659	-0,5	-1,4	7,1	592,4
	PONTEVEDRA	1.394	1.394	0,0	0,0	5,7	421,1
<b>LA RIOJA</b>	LOGROÑO	1.719	1.833	-3,1	-6,2	5,3	384,6
<b>MADRID</b>	MADRID	3.191	3.290	-1,5	-3,0	7,7	687,7
<b>MURCIA</b>	MURCIA	1.369	1.435	-1,3	-4,6	6,0	456,3
<b>NAVARRA</b>	PAMPLONA	2.071	2.235	-4,8	-7,3	8,1	753,1
<b>EUSKADI</b>		<b>2.845</b>	<b>2.965</b>	<b>-1,9</b>	<b>-4,0</b>	<b>8,0</b>	<b>737,0</b>
	GASTEIZ / VITORIA	2.275	2.437	-2,9	-6,6	9,6	1.083,3
	DONOSTIA / SAN SEBASTIAN	3.601	3.682	-0,4	-2,2	7,0	575,2
	BILBO / BILBAO	2.818	2.933	-2,3	-3,9	8,1	755,5
<b>VALENCIA</b>		<b>1.870</b>	<b>1.931</b>	<b>-0,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>8,1</b>	<b>757,1</b>
	ALICANTE	1.631	1.714	-0,4	-4,8	7,4	647,2
	CASTELLON DE LA PLANA	1.697	1.758	-2,2	-3,5	8,4	819,8
	VALENCIA	2.003	2.055	-0,6	-2,5	8,3	794,8
<b>MEDIA NACIONAL A DICIEMBRE 2011</b>		<b>2.376</b>	<b>2.476</b>	<b>-1,8</b>	<b>-4,0</b>	<b>7,9</b>	<b>728,8</b>

PRECIOS MÁS ALTOS (DIC - 2011)	
Barcelona	3.671 €/m <sup>2</sup>
Donostia / San Sebastián	3.601 €/m <sup>2</sup>
Madrid	3.191 €/m <sup>2</sup>

PRECIOS MÁS BAJOS (DIC - 2011)	
Murcia	1.369 €/m <sup>2</sup>
Cáceres	1.381 €/m <sup>2</sup>
Badajoz	1.381 €/m <sup>2</sup>

VARIACIONES MÁS ACUSADAS (12 meses)	
Sevilla	-8,3%
Ciudad Real	-7,8%
Ávila	-7,4%

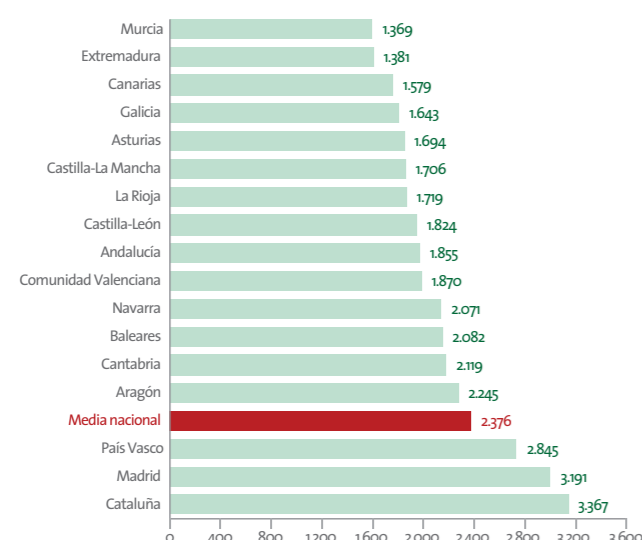
VARIACIONES MENOS ACUSADAS (12 meses)	
Zamora	0,3%
Pontevedra	0,0%
Palencia	-0,2%

Extremadura es la única Comunidad Autónoma multi-provincial en la que todas las capitales tienen sus precios medios de vivienda nueva por debajo de 1.500 €/m<sup>2</sup>.

### Distribución de la variación de precios medios por Comunidades Autónomas respecto a 2010:

Galicia	-1,3%	Media Nacional	-4,0%
Extremadura	-2,8%	Cantabria	-4,0%
Madrid	-3,0%	Catalunya	-4,1%
Com. Valenciana	-3,2%	Baleares	-4,3%
Asturias	-3,5%	Murcia	-4,6%
Canarias	-3,5%	Andalucía	-6,1%
Castilla-León	-3,5%	La Rioja	-6,2%
Castilla-La Mancha	-3,7%	Aragón	-7,0%
Euskadi	-4,0%	Navarra	-7,3%

Precios medios de mercado de viviendas por comunidades autónomas  
Poblaciones capitales de provincia - diciembre 2011 (Euros/m<sup>2</sup> const.)



### Metodología empleada en las tablas

Los valores unitarios medios se calculan mediante la ponderación de los valores obtenidos para cada municipio con su número de habitantes.

La información contenida en las distintas columnas corresponde a los siguientes conceptos:

- 1 Precio medio por m<sup>2</sup> vivienda nueva a dic.2011.
- 2 Precio medio por m<sup>2</sup> vivienda nueva a dic.2010.
- 3 Variación precios viv. nueva en los últimos 6 meses.
- 4 Variación precios viv. nueva en los últimos 12 meses.
- 5 Variación interanual respecto a dic.1985.
- 6 Índice Inmobiliario ST: Incremento del precio medio de vivienda nueva (base 100 dic. 1985).

PRECIOS MÁS ALTOS - media provincial (DIC - 2011)	
Guipúzcoa	2.498 €/m <sup>2</sup>
Vizcaya	2.453 €/m <sup>2</sup>
Barcelona	2.415 €/m <sup>2</sup>

PRECIOS MÁS BAJOS - media provincial (DIC - 2011)	
Zamora	965 €/m <sup>2</sup>
Badajoz	969 €/m <sup>2</sup>
Guadalajara	994 €/m <sup>2</sup>

VARIACIONES MÁS ACUSADAS POR PROVINCIAS (12 meses)	
Córdoba	-8,8%
Ciudad Real	-6,3%
Toledo	-6,0%

VARIACIONES MENOS ACUSADAS POR PROVINCIAS (12 meses)	
Salamanca	0,0%
Palencia	0,0%
Valladolid	0,0%

### Distribución porcentual de los precios medios:

Durante el año 2011 los precios han disminuido en 48 de las 50 capitales de provincia respecto al año anterior.

- El 58% de las capitales tienen precios medios inferiores a 1.800 €/m<sup>2</sup>.
- El 34% de las capitales tienen precios medios comprendidos entre 1.801 y 2.400 €/m<sup>2</sup>.
- El 8% de las capitales restantes tienen precios medios superiores a 2.400 €/m<sup>2</sup>.

### Distribución porcentual de variaciones de los precios medios:

- El 4% de las capitales ha experimentado subidas de precios entre el 0% y el 0,5%.
- El 14% de las capitales ha experimentado caídas de precios de hasta el 3%.
- El 34% de las capitales restantes ha experimentado caídas de precios superiores al 3%.

### PRECIO MEDIO VIVIENDA NUEVA • POBLACIONES NO CAPITALES (POBLACIONES DE MAS DE 50.000 HABITANTES)

COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACION	Precio Medio				
			€/m <sup>2</sup> DIC-2011	€/m <sup>2</sup> DIC-2010	Var. % 2º sem.	Var. % Anual	
ANDALUCIA	ALMERIA	Ejido (El)	1.207	1.280	-0,7	-5,7	
	CADIZ	Algeciras	1.300	1.443	-1,5	-9,9	
	CADIZ	Chiclana de la Frontera	1.483	1.565	-2,6	-5,2	
	CADIZ	Jerez de la Frontera	1.326	1.382	-1,3	-4,1	
	CADIZ	Línea de la Concepción (La)	1.514	1.555	0,0	-2,6	
	CADIZ	Puerto de Santa María (El)	1.630	1.729	0,0	-5,7	
	CADIZ	San Fernando	1.556	1.634	-2,5	-4,8	
	CADIZ	Sanlúcar de Barrameda	1.471	1.550	0,0	-5,1	
	GRANADA	Motril	1.436	1.523	-3,4	-5,7	
	JAEN	Linares	1.256	1.286	-2,3	-2,3	
MALAGA	Fuengirola	1.612	1.759	-5,6	-8,4		
	Marbella	2.040	2.144	-1,6	-4,9		
	Vélez-Málaga	1.504	1.532	-1,8	-1,8		
	SEVILLA	Alcalá de Guadaira	1.480	1.534	-2,2	-3,5	
SEVILLA	Dos Hermanas	1.525	1.581	-1,4	-3,5		
	ASTURIAS	ASTURIAS	Avilés	1.633	1.629	0,2	0,2
ASTURIAS	ASTURIAS	Gijón	1.794	1.848	-0,2	-2,9	
CANTABRIA	CANTABRIA	Torrelavega	1.747	1.747	0,0	0,0	
CASTILLA - LEON	LEON	Ponferrada	1.068	1.101	-1,7	-3,0	
CASTILLA - LA MANCHA	TOLEDO	Talavera de la Reina	1.486	1.597	-3,9	-7,0	
CANARIAS	LAS PALMAS	Telde	1.500	1.545	-1,6	-2,9	
	TENERIFE	San Cristóbal de La Laguna	1.491	1.531	-1,3	-2,6	
CATALUÑA	BARCELONA	Badalona	2.603	2.689	-0,4	-3,2	
	BARCELONA	Cornellà de Llobregat	2.550	2.643	-1,4	-3,5	
	BARCELONA	Granollers	2.453	2.505	-1,8	-2,1	
	BARCELONA	Hospitalet de Llobregat (L')	2.858	2.940	-0,5	-2,8	
	BARCELONA	Manresa	1.815	1.944	-2,5	-6,6	
	BARCELONA	Mataró	2.482	2.610	-1,5	-4,9	
	BARCELONA	Prat de Llobregat (El)	2.623	2.769	-2,6	-5,3	
	BARCELONA	Rubí	2.157	2.227	-0,5	-3,1	
	BARCELONA	Sabadell	2.406	2.525	-1,4	-4,7	
	BARCELONA	Sant Boi de Llobregat	2.301	2.455	-3,3	-6,3	
	BARCELONA	Sant Cugat del Vallès	2.823	3.015	-2,7	-6,4	
	BARCELONA	Santa Coloma de Gramenet	2.501	2.615	-1,9	-4,4	
	BARCELONA	Cerdanyola del Vallès	2.292	2.399	-3,0	-4,5	
	BARCELONA	Terrassa	2.314	2.435	-1,1	-5,0	
	BARCELONA	Viladecans	2.517	2.635	-0,5	-4,5	
	BARCELONA	Vilanova i la Geltrú	2.090	2.195	-2,1	-4,8	
	TARRAGONA	Reus	1.756	1.847	-2,4	-4,9	
	PAIS VASCO / EUSKADI	GUIPUZCOA	Irun	2.590	2.600	0,0	-0,4
	VIZCAYA	Barakaldo	2.478	2.584	-2,4	-4,1	
VIZCAYA	Getxo	2.786	2.968	-2,6	-6,1		
VIZCAYA	Portugalete	2.340	2.345	0,0	-0,2		

PRECIO MEDIO VIVIENDA NUEVA • POBLACIONES NO CAPITALES (POBLACIONES DE MAS DE 50.000 HABITANTES)

COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACION	Precio Medio			
			€/m² DIC-2011	€/m² DIC-2010	Var. % 2º sem.	Var. % Anual
EXTREMADURA	BADAJOS	Mérida	1.085	1.160	-1,7	-6,5
GALICIA	LA CORUÑA	Ferrol	1.291	1.291	0,0	0,0
	LA CORUÑA	Santiago de Compostela	1.663	1.732	-0,8	-4,0
	PONTEVEDRA	Vigo	1.676	1.731	-0,2	-3,2
MADRID	MADRID	Alcalá de Henares	2.184	2.226	-1,9	-1,9
	MADRID	Alcobendas	2.637	2.783	0,0	-5,2
	MADRID	Alcorcón	2.299	2.311	-0,5	-0,5
	MADRID	Coslada	2.190	2.300	-1,6	-4,8
	MADRID	Fuenlabrada	2.145	2.221	-0,5	-3,4
	MADRID	Getafe	2.142	2.142	0,0	0,0
	MADRID	Leganés	2.206	2.255	-1,1	-2,2
	MADRID	Móstoles	1.999	2.204	-4,8	-9,3
	MADRID	Parla	1.839	1.909	-0,8	-3,7
	MADRID	Pozuelo de Alarcón	2.885	2.977	-2,0	-3,1
	MADRID	Rozas de Madrid (Las)	2.461	2.630	-2,5	-6,4
	MADRID	San Sebastián de los Reyes	2.455	2.600	-0,2	-5,6
	MADRID	Torrejón de Ardoz	1.915	1.996	0,0	-4,1
MURCIA	MURCIA	Cartagena	1.493	1.498	-0,3	-0,3
	MURCIA	Lorca	1.142	1.243	-3,2	-8,1
VALENCIA	ALICANTE	Alcoy/Alcoi	1.057	1.074	0,0	-1,6
	ALICANTE	Benidorm	2.042	2.124	0,0	-3,9
	ALICANTE	Elche/Elx	1.350	1.395	-0,4	-3,2
	ALICANTE	Elda	1.022	1.049	0,0	-2,6
	ALICANTE	Orihuela	1.356	1.391	-1,0	-2,5
	ALICANTE	Torreveija	1.405	1.476	-1,2	-4,8
	VALENCIA	Gandia	1.456	1.512	-2,0	-3,7
	VALENCIA	Sagunto/Sagunt	1.307	1.417	-3,0	-7,8
VALENCIA	Torrent	1.423	1.526	-2,4	-6,7	

Fuente: Sociedad de Tasación, S.A.

PRINCIPALES INDICADORES A DICIEMBRE 2011

Inflación (enero a noviembre 2011)	2,2	
Inflación acumulada (Base 100 dic. 1985)	267	
Euribor a 1 año (nov.2010 - nov.2011)	2,035	
Interés Letras del Tesoro a 1 año (nov-2011)	5,02	
Tasa Rentabilidad Interna Deuda Pública (según circular B.E. 5/1994)	4,459	
Interés Crédito Hipotecario (oct-2011)	3,6	
Índice Bolsa de Madrid (a 1-dic-2011)	General	842,83
	Sector Construcción	1101,59
Índice Inmobiliario ST de viviendas (Base 100, dic. 1985)	728,8	

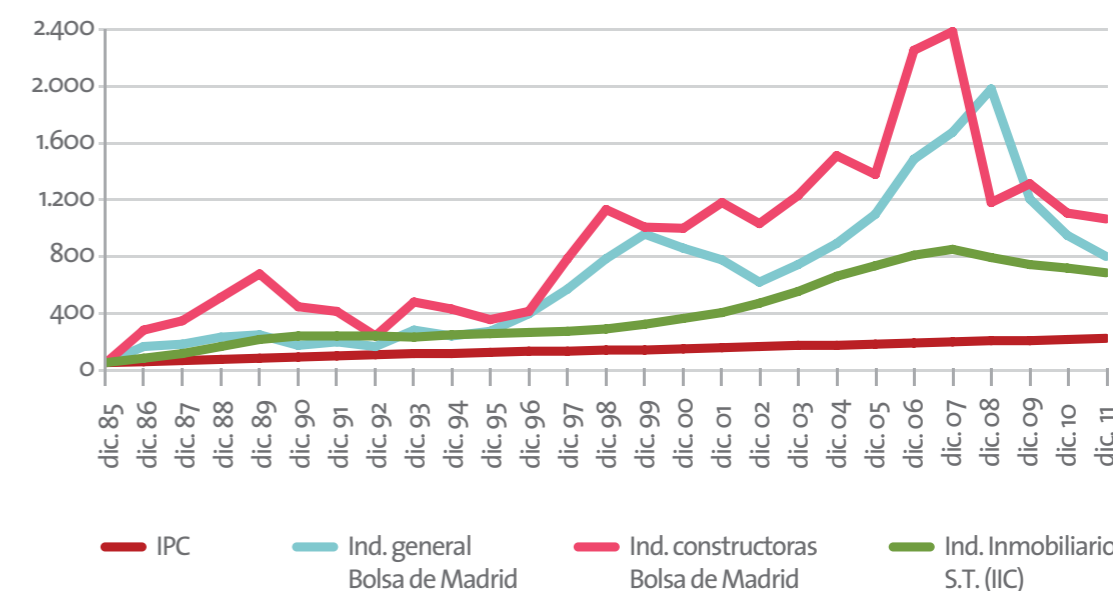
PRECIOS MEDIOS DE VIVIENDA EN LAS CAPITALES DE PROVINCIA EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN 2011 Y PREVISIÓN 2012



Evolución de precios en 2011 (Variación interanual)		Previsión de precios para 2012	
Entre -3% y -9%	Entre 0% y -3%	++ Incremento mayor al 5%	+= Incremento de 2% a 5%
Entre 0% y +3%		- Mantenimiento o disminución	

Evolución comparada de índices

Relación comparada con el índice inmobiliario de ST



Precios medios de mercado de viviendas por comunidades autónomas Poblaciones no capitales de provincia - diciembre 2011 (Euros/m² const.)



PRECIOS MEDIOS SEGÚN NÚMERO DE HABITANTES

	€/m²	% 12 MESES
Más de 100.000	2.014	-3,5
Más de 50.000	1.848	-4,3
Más de 25.000	1.713	-3,9
Resto	1.669	-3,2

## EVOLUCIÓN

La economía española ha experimentado un leve crecimiento desde 2010, pasando del 0,2% en el tercer trimestre de 2010 al 0,8% en el tercer trimestre de 2011, si bien dicho crecimiento no está aparentemente consolidado, y las expectativas tanto para el cierre del ejercicio como para el próximo año apuntan a una situación de empeoramiento según los expertos.

Los indicadores económicos que han tenido una influencia sobre el comportamiento del mercado inmobiliario han evolucionado del siguiente modo:

El Euribor, que es la referencia de los préstamos hipotecarios, ha mantenido tendencia creciente durante 2011, situándose a final del mes de noviembre en torno al 2%.

El IPC ha experimentado una tendencia ligeramente creciente durante el segundo semestre. La inflación acumulada en los once primeros meses del año ha alcanzado el 2,2% (1,8% en 2010) y la interanual en noviembre se sitúa en el 2,9% (2,3 en 2010).

La evolución de la tasa de desempleo, que ya supera el 20%, mantiene un ritmo ascendente que podría continuar en los próximos meses en función del resultado en la aplicación de posibles nuevas medidas económicas con la entrada en función del nuevo Gobierno.

El mercado inmobiliario de la vivienda ha reducido su nivel de actividad como consecuencia de la continuidad en las dificultades para la obtención de financiación y de los factores enunciados anteriormente. Con carácter general se aprecia una disminución de los precios, que ha sido menos acusada en el segundo semestre del año.

Se observa un importante aumento en la oferta de viviendas con antigüedad entre 1 y 5 años pendientes de primera ocupación, puestas a la venta por los departamentos inmobiliarios de entidades de crédito y por particulares no profesionales del sector. Así mismo, se aprecia una tendencia creciente a la oferta de alquiler con opción de compra.

## PREVISIONES

Las previsiones macroeconómicas para el año 2012 estiman que la economía española podría empeorar su evolución, y que podría entrar en una nueva fase de crecimiento negativo.

La inflación, según la tendencia de los últimos meses, probablemente se estabilizará en torno al 3 %.

El aumento de la inflación y del Euribor respecto al año anterior hace previsible que la renta real disponible para la adquisición de vivienda tenga dificultades para recuperar los niveles de años anteriores. Este efecto se verá potenciado por la incidencia de las tasas de paro y de la incertidumbre laboral asociada.

En el año 2012 la oferta de vivienda nueva seguirá siendo importante, pese a la reducción en el volumen de viviendas iniciadas. La comercialización del stock ya construido será lenta previsiblemente, debido a las causas enunciadas anteriormente. La reducción de dicho stock probablemente será menos lenta en las zonas céntricas de las ciudades por la escasez de inmuebles nuevos ya construidos, y también de suelo edificable.

Es de prever que la demanda mantenga -con algunas excepciones puntuales- la situación de debilidad que la caracteriza en los últimos tiempos, y que continúe la tendencia de crecimiento negativo en los precios hasta que se absorba el excedente de oferta existente. Este crecimiento negativo se podrá producir tanto en las primeras residencias como en las segundas viviendas y en las turísticas.

El incremento de los costes financieros conllevará una reducción de los márgenes comerciales de las promotoras, y puede contribuir a prolongar el período de reducción en los volúmenes de inversión en el mercado inmobiliario que se aprecia actualmente.

Como conclusión, es previsible que en 2012 se mantenga el ajuste en el nivel de la oferta iniciado al final de 2008 para adecuarse a un volumen de demanda inferior al de periodos anteriores.