



imie

MERCADOS LOCALES

INFORME 3^{er} TRIMESTRE 2024
CCAA · PROVINCIAS · CAPITALS

tinsa
by fccumin

Índice

1. Contenido del informe	3
2. Resumen ejecutivo	4
3. Evolución de valores	12
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	12
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS	14
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALS	17
Otros municipios principales	20
Análisis detallado por distritos en las 6 mayores capitales	21
Madrid	21
Barcelona	22
Valencia	23
Sevilla	24
Zaragoza	25
Málaga	26
4. Indicadores financieros	27
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias	27
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias	28
Mapa de esfuerzo teórico anual por CCAA y provincias	29
Mapas de esfuerzo teórico anual por distritos en las 6 mayores capitales	30
5. Indicadores de actividad	31
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias	31
6. Notas metodológicas	32

1 · CONTENIDO DEL INFORME

El documento trata de realizar una radiografía de la situación del mercado residencial, partiendo de la evolución de precios con información procedente de las tasaciones realizadas por Tinsa, completada con otros indicadores financieros y de actividad.

El documento recoge la evolución del valor unitario de mercado de las viviendas en cada una de las Comunidades Autónomas, provincias, y capitales del Estado español. Dicha evolución se refleja a través de un conjunto de series de precios que denominamos Tinsa IMIE Mercados Locales.

Los índices tienen un mayor nivel de desagregación que los índices de Tinsa IMIE Grandes Mercados, cuyo índice general y sus cinco índices zonales representan mercados geográficos mucho más genéricos. Otra diferencia importante entre ambos radica en su periodicidad: los Tinsa IMIE Mercados Locales se obtienen trimestralmente frente a la producción mensual de los Tinsa IMIE Grandes Mercados.

Los datos trimestrales presentados en este informe son provisionales y muestran resultados a cierre de la tercera semana del último mes del trimestre, de forma que pueden surgir ligeras modificaciones con respecto al dato definitivo.

Por lo demás, toda la información procede de la misma base de datos. Las series comparten metodología resultando perfectamente comparables. El dato trimestral del índice general se obtiene promediando los correspondientes datos mensuales.

Por otra parte, se desciende hasta el nivel de distrito en las Grandes Capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga) donde, entre otra información relativa a la actividad del mercado inmobiliario residencial, se ofrecen mapas temáticos que representan en una escala predefinida los niveles de precio en €/m² de cada distrito y su variación interanual.

Como complemento a la situación de los precios, el informe aporta información adicional de interés para analizar el mercado, como es la referente a hipotecas y esfuerzo financiero.

El contenido del informe se ha distribuido en cinco grandes bloques:

1 · Resumen ejecutivo

2 · Análisis de los precios

- Mapas generales por CCAA, provincias y capitales con la variación interanual del precio de la vivienda correspondiente a cada una de ellas, identificada por una gradación de color en función del grado de incremento o de descenso. Se acompaña de tablas que especifican el último valor medio en €/m² correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor y la variación desde su mínimo de la última década. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga) referentes al precio €/m² de la vivienda, la variación interanual y la tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés), como una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años. Se acompaña de una tabla con los datos de estas tres variables por distrito. *Fuente: Tinsa*

3 · Indicadores financieros

- Mapa provincial con el importe de la hipoteca media, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Instituto Nacional de Estadística*
- Mapa provincial con la cuota hipotecaria mensual, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia*
- Mapa de esfuerzo teórico anual en las capitales, medido como porcentaje de la renta anual disponible del hogar medio necesario para pagar el primer año de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda a precios actuales. El porcentaje de esfuerzo está identificado por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias, y por mapas de esfuerzo de compra en los distritos de las seis mayores capitales. *Fuente: elaboración propia a partir de datos de Tinsa, Colegio de Registradores, Agencia Tributaria e INE*

4 · Indicadores de actividad

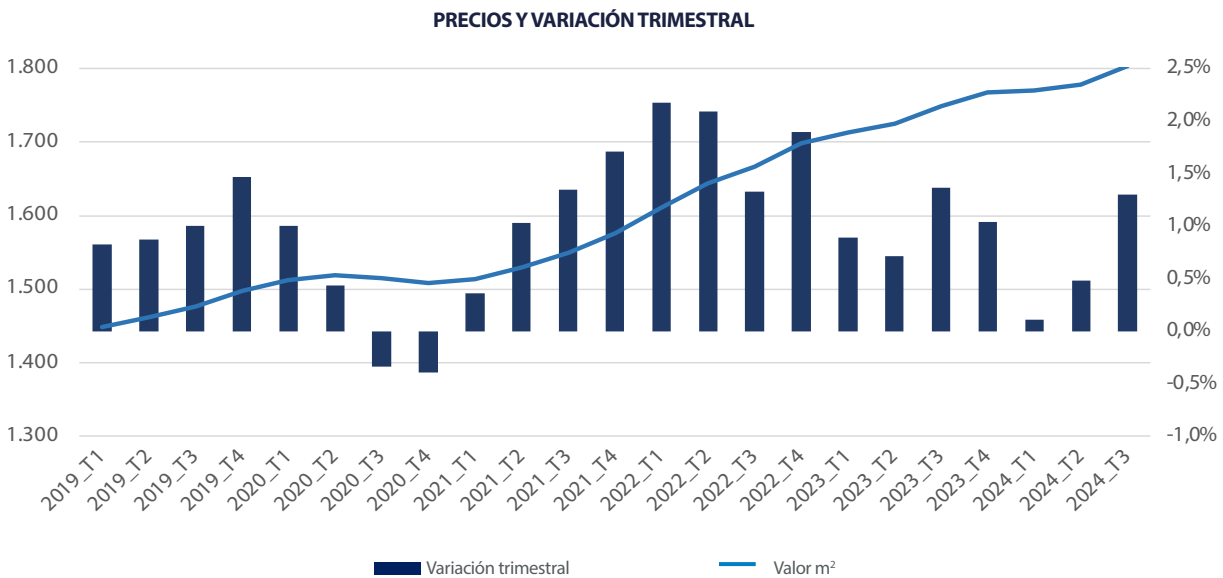
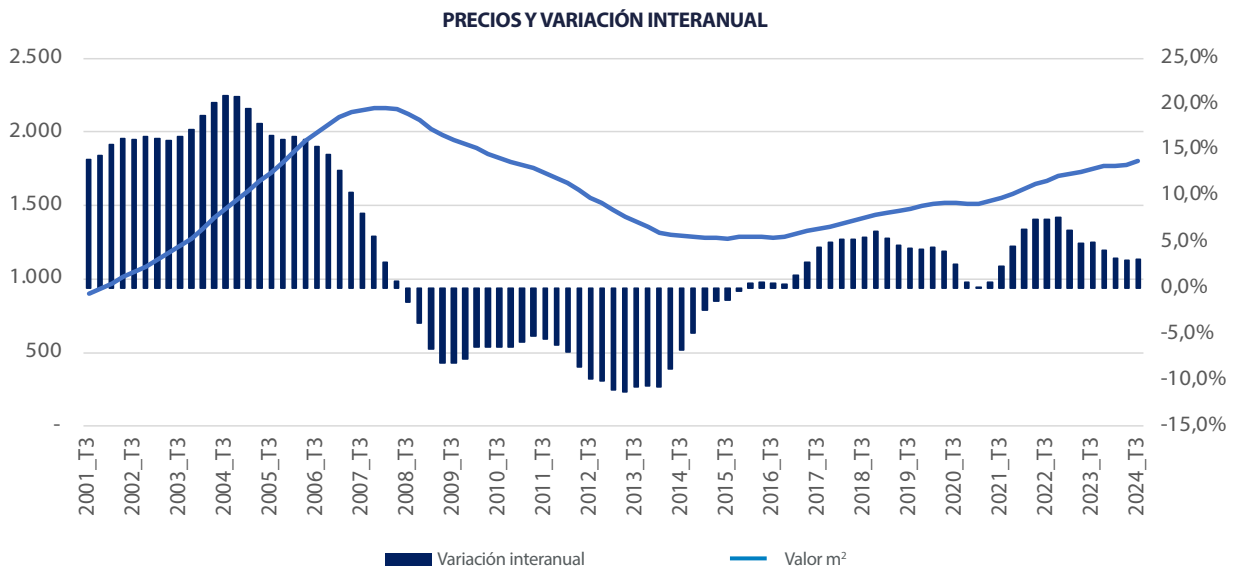
- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma).*

5 · Breve reseña metodológica sobre la construcción de los índices.

2 · RESUMEN EJECUTIVO

Coyuntura general y nacional

En el tercer trimestre de 2024, el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) ha aumentado 3,1% interanual y 1,3% trimestral en términos nominales. Esto supone un leve repunte trimestral que sostiene el impulso del precio residencial en niveles cercanos a la evolución de la inflación.



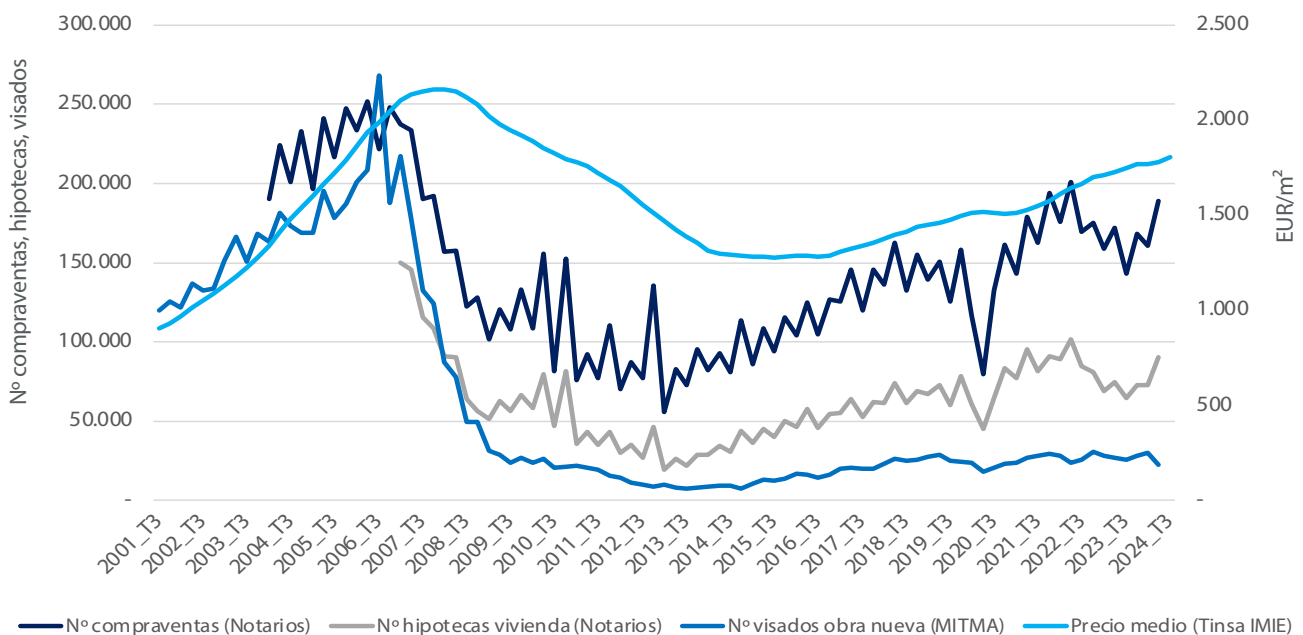
La demanda en España ha continuado resistiendo y entre enero y julio las compraventas de vivienda han registrado una variación con respecto al mismo periodo del año anterior de +8,0 %, según datos de Notaríos, y de -1,3 %, según datos del INE. En ambas fuentes se refleja una estabilización de la demanda residencial en un nivel robusto, superior al volumen promedio transaccionado en el mismo periodo de 2019 y en la fase expansionista 2014-2019.

Este volumen de compraventas se sustenta en una concesión de hipotecas que se ha ido dinamizando durante el año, tras el cese de las subidas de tipos por parte del BCE y el comienzo de las bajadas en el coste de la financiación. Aunque los tipos de interés de referencia continúen en niveles contractivos, la senda de moderación de la inflación, unida a las señales de ralentización de la economía europea, hacen que el mercado espere nuevas reducciones en el coste del dinero durante los próximos meses.

Por su parte, la oferta de vivienda, rígida en el corto plazo, continúa siendo limitada para atender el volumen de demanda existente. En el periodo enero-mayo los visados de obra nueva en España se han incrementado +14,8 %, según datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Este incremento del parque de viviendas es positivo, pero está lejos de atenuar los efectos de la escasez de oferta en las zonas de concentración de la demanda y colmatación de suelo. Su alcance continúa siendo limitado ante los varios años en que el volumen de adición de viviendas al parque residencial se ha mantenido por debajo del nivel de creación de hogares en un momento en el que el stock utilizable heredado de la burbuja de 2007 ya había sido absorbido.

La existencia de una demanda residencial robusta en combinación con una oferta limitada en el corto plazo mantiene el tensionamiento del precio residencial medio, más pronunciado en los polos de empleo y zonas turísticas, en donde el nivel de los precios residenciales en comparación con las rentas medias de la población revela, en ocasiones, problemas de acceso. Aunque la gradual reducción del coste de las hipotecas y, especialmente, el restablecimiento del poder adquisitivo de los hogares tras el episodio inflacionista contribuyen a la reducción de la tasa de esfuerzo de compra, la escasez de oferta en esas zonas requerirá tiempo para subsanarse y, mientras tanto, ante incrementos en la demanda los precios residenciales continuarán tensionándose.

MERCADO DE LA VIVIENDA
Variables principales



Comunidades Autónomas

Los precios muestran dinamismo moderado en la mayoría de las regiones. Los crecimientos interanuales se aceleran o mantienen su intensidad en 11 de 19 comunidades autónomas y las variaciones trimestrales registran un ligero repunte. Destacan los dos archipiélagos, Cantabria, Asturias y Comunidad Valenciana con los mayores crecimientos interanuales, especialmente Asturias y Baleares, que también reflejan los mayores impulsos en el trimestre actual.

En **términos interanuales**, se mantiene o aumenta la intensidad de los incrementos respecto a los registrados en periodos anteriores y el grueso de las comunidades sitúan su precio medio en el rango +2-6 %. Por encima del +6 % se sitúan las comunidades autónomas de Baleares (+8,4 %), Cantabria (+7,1 %), Canarias (+7,0 %), Asturias (+5,8 %) y Comunidad Valenciana (+6,8 %). Por su parte, Madrid (+2,5 %) y Cataluña (+3,6 %) registran variaciones moderadas, aunque crecientes con respecto al segundo trimestre.

Las **variaciones trimestrales** reflejan un impulso moderado, con mayor dinamismo en la cornisa norte y, especialmente, en los archipiélagos. Si en el trimestre anterior 9 de 19 comunidades autónomas registraban estabilización en los precios residenciales, en este trimestre lo hacen 5, frente a una mayoría que muestra variaciones positivas. Los mayores crecimientos trimestrales se observan en Asturias (+3,4 %), Baleares (+2,8 %), Cantabria (2,1 %) y Canarias (+2 %). No se registran caídas significativas.

Los precios continúan alejándose progresivamente de los **valores mínimos alcanzados durante la gran recesión**. La que más se aleja es la Comunidad de Madrid (+68,3 %), seguida de Islas Baleares (+60,5 %) y Cataluña (+51,9 %). En el extremo opuesto, Melilla, Ceuta y Extremadura y Murcia registran precios con revalorizaciones inferiores al +20 %.

En cuanto a la **distancia respecto a máximos alcanzados durante la burbuja de 2007**, Islas Baleares hace varios trimestres que superó el máximo de la serie histórica alcanzado en el tercer trimestre de 2008 y se sitúa +12,6 % por encima. A continuación, se sitúa la Comunidad de Madrid a -6,7 %. En conjunto, 1 comunidad supera máximos, 8 comunidades se sitúan a menos del 20 % de los referentes máximos de la burbuja y 10 comunidades se sitúan a más del 20 %.

Provincias

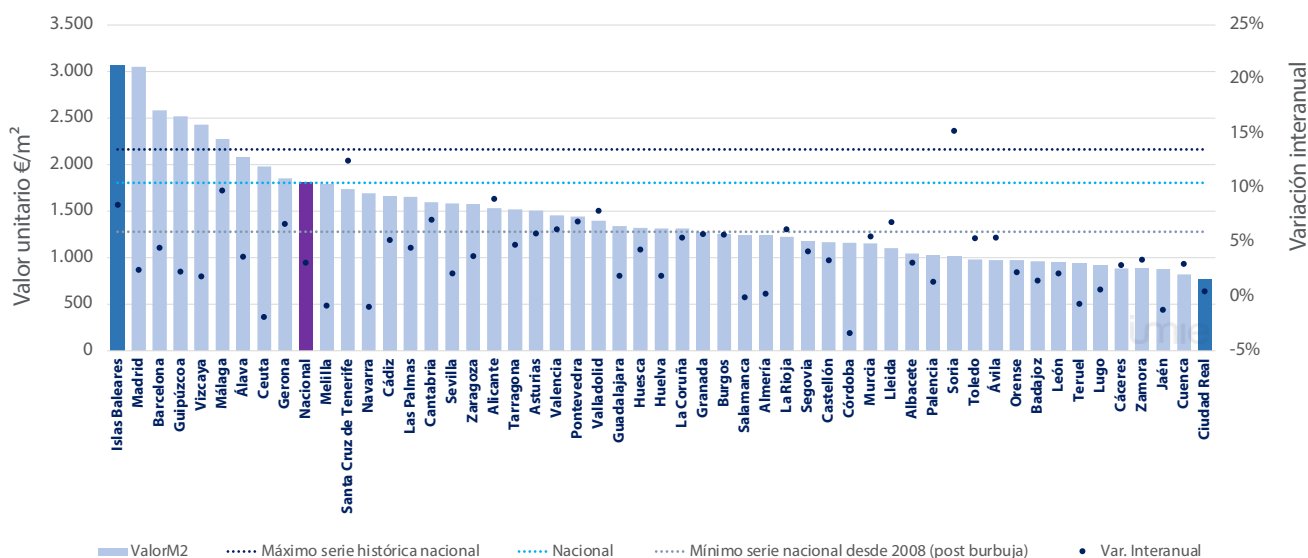
El escenario de dinamismo moderado generalizado en la variación de los precios residenciales se replica a nivel provincial, con un impulso más pronunciado en áreas costeras localizadas.

El grueso de las provincias presenta **incrementos interanuales** entre el +3,0 % y +6,5 %. El aumento de precios más intenso durante el último año se registra en Soria (+15,3 %), seguido de Santa Cruz de Tenerife (12,5%), Málaga (9,8 %), Alicante (9 %), Islas Baleares (8,4%) y Valladolid (7,9 %). En el extremo opuesto, las provincias con menor aumento de precios residenciales frente al mismo periodo del año anterior se localizan en Córdoba (-3,4 %), Ceuta (-1,9 %) y Jaén (-1,2 %), que reflejan ligeros retrocesos.

Respecto a las **variaciones trimestrales**, en 14 provincias aumentan los precios medios por encima del +2,0 % y se reduce el número de provincias que registran variaciones prácticamente planas en el entorno del +-1%, pasando de las 29 del trimestre precedente a las 20 del actual. Destaca la activación en el trimestre actual de los precios en las provincias de Valladolid (+5,2 %) y Asturias (+3,4 %), así como el dinamismo sostenido de Baleares (+2,8 %) y Santa Cruz de Tenerife (+2,8 %).

En cuanto a los **principales polos de empleo**, la **provincia de Madrid** registra una variación en los precios residenciales de +2,5 % interanual y +1,4 % trimestral, sosteniendo su impulso con respecto al trimestre anterior. Por su parte, la **provincia de Barcelona** repunta con una variación de +4,5 % interanual (frente a +2,4 % en el segundo trimestre) y +1,8 trimestral (frente a +0,5 % en el segundo trimestre).

RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



Se encuentran algunas comunidades autónomas lo largo del territorio nacional con un **comportamiento interprovincial** divergente, como es el caso de Andalucía, Canarias, Castilla y León, Castilla La Mancha, Comunidad Valenciana y Galicia. En Andalucía, destaca Málaga con un impulso creciente y muy superior al resto de provincias. En Canarias, Santa Cruz de Tenerife registra un aumento muy superior en el precio frente a Las Palmas. En Castilla y León, despuntan Soria y Valladolid, y en Castilla-La Mancha, lo hace Toledo, desbancando a Guadalajara. En Comunidad Valenciana destaca fuertemente Alicante. Finalmente, en Galicia sobresale Pontevedra.

La distancia desde **los máximos de la serie** es excedida desde hace varios trimestres y a un ritmo creciente en las Islas Baleares, situándose +12,6 % por encima. Destaca en el trimestre actual la superación de máximos del ciclo anterior en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, que los excede en +0,7 %. La provincia de Madrid (-6,7 %) se aproxima a máximos, mientras que Barcelona se mantiene más alejada (-20,3 %). La mayor distancia a máximos se da en la provincia de Toledo con un valor actual un -38,3 % por debajo del máximo.

Los **mayores valores unitarios provinciales** continúan su aumento ininterrumpido. En el actual trimestre Baleares (3.071 €/m²) adelanta a Madrid (3.049 €/m²), seguidas de Barcelona (2.582 €/m²), Guipúzcoa (2.516 €/m²), Vizcaya (2.429 €/m²) y Málaga (2.272€/m²). En el extremo opuesto, los **menores valores unitarios** se localizan en Ciudad Real (768 €/m²), Cuenca (821 €/m²) y Jaén (878 €/m²).

Capitales

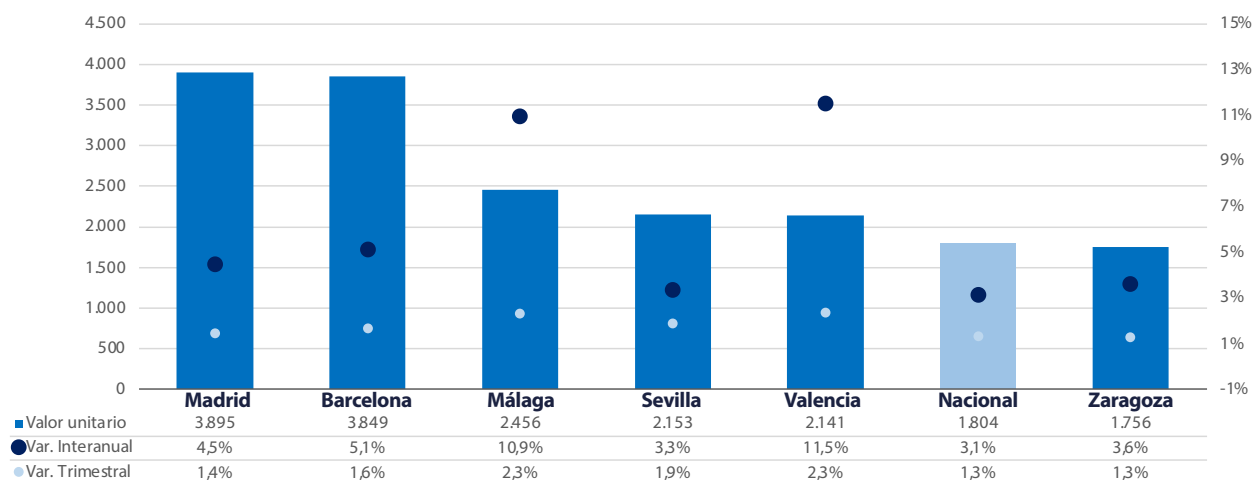
El dinamismo moderado de los precios se extiende a un mayor número de capitales del norte y centro peninsular, con aumentos de precio intensos más allá de las capitales costeras.

El grueso de las capitales registra **variaciones interanuales** positivas, en un rango mayoritario de incrementos interanuales entre el +4,0 % y el +8,0 %. Figuran como excepción las contracciones de Lugo (-4,4 %), Salamanca (-3,1 %) y, en menor intensidad, de Ceuta (-1,9 %), Teruel (-1,1 %), Orense (-0,9 %) y Melilla (-0,9 %). En el extremo contrario, destaca el crecimiento de los precios residenciales con respecto al mismo periodo del año anterior por encima del 10 % en las ciudades de Soria (+23,2 %), Santa Cruz de Tenerife (+11,5 %), Valencia (+11,5 %) y Málaga (+10,9 %). Seguidamente, otras 5 ciudades aumentan sus precios entre un 8 % y un 10 % en el último año: Vigo (+9,7 %), Huesca (+9,1 %), Alicante (+8,8 %), Palma de Mallorca (+8,5 %) y Segovia (+8,3 %). En cuanto a los **polos de empleo**, en la **capital de Madrid** la variación interanual es de +4,5 (frente al +5,0 % del trimestre previo) y en la **capital de Barcelona**, de +5,1 % (frente a +3,8 %).

Las **variaciones trimestrales** registran un impulso generalizado dentro de un rango mayoritario entre el +0,5% y el +2,0 %. Se reducen de 29 a 20 las capitales con variaciones trimestrales planas entre el -1 % y el +1 %. Destacan con aumentos por encima del +4,0 % las capitales de Valladolid (+4,2 %) y Segovia (+4,0 %). A continuación, con aumentos entre el +3,0 % y el +4,0 %, figuran Cuenca, Soria, Vigo, Oviedo y Palma de Mallorca. Otras 9 capitales aumentan sus precios medios entre el 2,0 % y el 3,0 % respecto al trimestre anterior. Las contracciones son limitadas y por debajo del -2 % solo se encuentra Lugo (-2,3 %).

Respecto al **dinamismo de la capital versus la provincia**, un total de 30 capitales presentan aumentos de precio interanuales de mayor intensidad que la provincia en su conjunto. Las capitales con mayores aumentos de precio en el último año frente al de sus respectivas provincias se localizan en Soria, Valencia y Huesca.

RANKING DE VALOR UNITARIO EN LAS PRINCIPALES CAPITALS
(€/m²)



Las **capitales que superan los máximos de la burbuja de 2007** son Palma de Mallorca (+10,1 %) y, por primera vez, la capital de Málaga (+1,3 %). Muy próximas a alcanzar estos máximos se encuentran Santa Cruz de Tenerife (-3,1 %) y Madrid (-3,5%). En el extremo opuesto, las **capitales que más se alejan de sus máximos pre-crisis** son Ciudad Real y Lleida, con precios por debajo del 40 % del valor máximo registrado en la serie.

El ranking de las **capitales más caras** sitúa a San Sebastián en primera posición (4.268 €/m²), seguida por Madrid (3.895 €/m²) y Barcelona (3.849 €/m²). A continuación, a cierta distancia, se encuentran Palma de Mallorca (2.929 €/m²), Bilbao (2.791 €/m²), Cádiz (2.486 €/m²), Málaga (2.456 €/m²) y Vitoria (2.259 €/m²). Las **más baratas** se localizan en Lugo (1.115 €/m²), Zamora (1.117 €/m²) y Ciudad Real (1.125 €/m²).

Distritos de las seis mayores capitales

La totalidad de los distritos de **Madrid** reflejan **incrementos interanuales** de precio entre el 1,0 % y el 9,0 %. Los distritos que registran un mayor aumento de precios respecto al año precedente son Chamberí (+8,3 %), Carabanchel (+8,2 %) y Moratalaz (+8,0 %). Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el -0,1 % de Barajas (única cifra negativa, prácticamente plana) y el 3,6 % de Chamberí.

Los **valores medios** más elevados se localizan en el distrito de Barrio de Salamanca, que ocupa la primera posición superando los 6.000 €/m², seguido de Chamberí, Chamartín y Centro, por encima de los 5.000 €/m². En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Villaverde, Puente de Vallecas y Usera, por debajo de los 2.300 €/m².

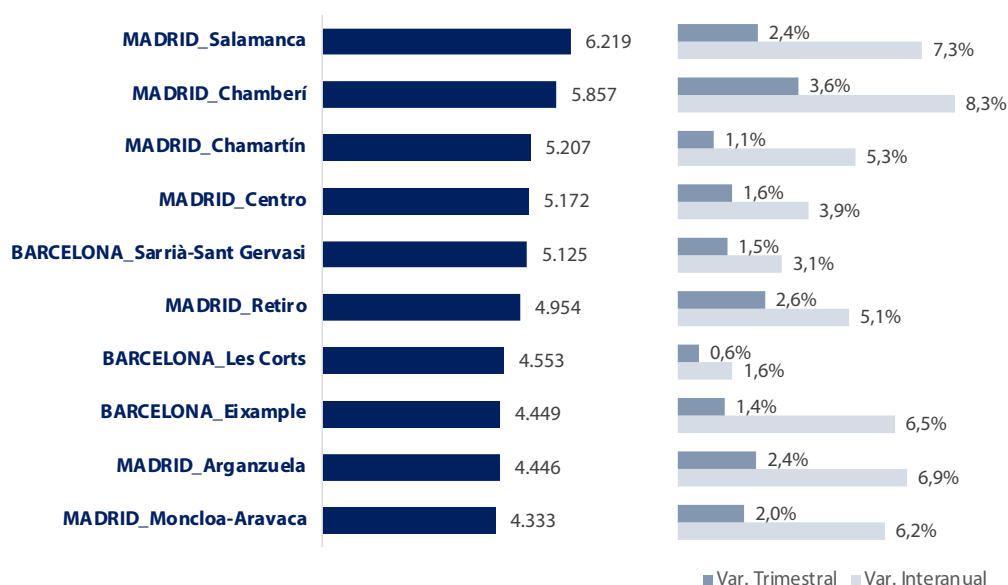
En **Barcelona**, los precios de los distritos experimentan **incrementos interanuales** entre el 1,6 % de Les Corts y el +6,7 % de Sant Martí. Figura como excepción una ligera contracción de -2,0 % en Ciutat Vella. Además de Les Corts, en el extremo alto del rango se sitúan Eixample (+6,5 %) y Sant Andreu (+5,6 %). Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el 0,2 % de Ciutat Vella y el 3,1 % de Sant Andreu.

Los **valores medios** más elevados se localizan en los distritos de Sarrià-San Gervasio, en donde se superan los 5.000 €/m², seguido de Les Corts, Eixample y Gràcia, por encima de los 4.000 €/m². En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Nou Barris, Sant Andreu y Horta-Guinardó por debajo de los 3.100 €/m².

En **Sevilla** se registran **variaciones interanuales** positivas en la totalidad de los distritos que se sitúan entre el +1,4 % de Sur y el 9,9 % de Cerro Amate. Los incrementos más intensos se dan, además de en el distrito de Cerro-Amate, en los distritos Norte Este - Alcosa - Torreblanca y Nervión, con aumentos interanuales por encima del 6,0%. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el 2,9 % registrado en Triana y el -1,7 % registrado en Palmera-Bellavista.

Los **valores unitarios** más elevados se localizan en los distritos de Casco Antiguo, por encima de los 3.000 €/m²; y Los Remedios, por encima de los 2.800 €/m².

TOP 10 DISTRITOS DE MAYOR VALOR UNITARIO
(€/m²)



Valencia muestra **variaciones interanuales** elevadas por encima del 10 % en 11 de los 19 distritos estudiados. El rango de variación comprende entre el +2,0 % de Campanar y el 18,8 % de Poblados del Sur. Por encima del 15 % se sitúa también el distrito de L'Olivereta. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el -0,5 % de Ciutat Vella y el +6,3 % de L'Olivereta.

En cuanto al **valor unitario**, en los primeros puestos se encuentran Ciutat Vella y Ensanche, por encima de los 2.800 €/m². Por encima de 2.500 €/m², se sitúa El Pla del Real.

Zaragoza también recoge un amplio abanico de **variaciones interanuales**, entre el -0,6 % de Delicias y el +13,9 % de San José. Destaca también la variación interanual de +10,7 % en el distrito de La Almozara. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el +0,1 % de Las Fuentes y el 3,6 % de Barrios Rurales Oeste.

Los distritos de Centro y Universidad cuentan con los mayores **valores unitarios** residenciales, por encima de 1.900 €/m².

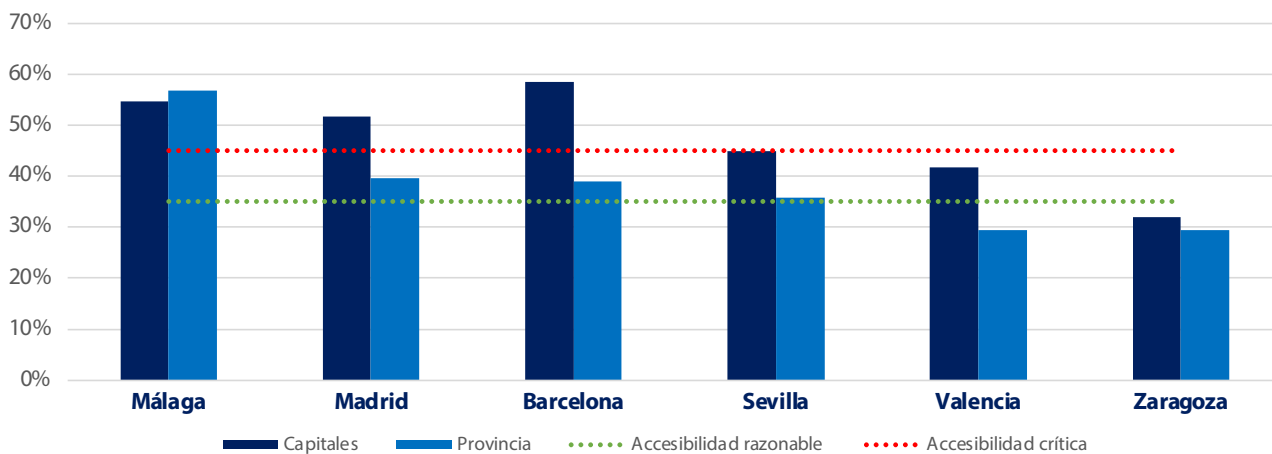
Málaga registra **variaciones interanuales** positivas en todos los distritos, en el rango +6,6 % de Puerto de la Torre y +25,3 % de Palma-Palmilla. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el 2,0 % de Málaga-Este y el 8,4 % de Palma-Palmilla.

Los mayores **valores unitarios** se localizan en los distritos Este, Centro y Teatinos-Universidad, por encima de 2.700 €/m².

En conjunto, los **distritos más caros** se localizan en las ciudades de Madrid y Barcelona, a gran distancia del resto de capitales. Entre los 10 puestos superiores se encuentran 7 distritos de Madrid y 3 de Barcelona, con valores superiores a los 4.300€/m². Barrio de Salamanca en Madrid ocupa el puesto número uno, superando los 6.200 €/m². Seguidamente, se encuentran Chamberí, Chamartín y Centro, también en Madrid. En quinto lugar, aparece el distrito Sarriá-San Gervasio en Barcelona.

La evolución de los distritos con valores unitarios más elevados refleja un elevado dinamismo, especialmente en Madrid y en el distrito de Sarriá-San Gervasio en Barcelona. En conjunto, los aumentos de precio en el último año se mueven entre el 1,6 % de Les Corts y el 8,3 % de Chamberí.

ESFUERZO TEÓRICO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES Y LAS RESPECTIVAS PROVINCIAS

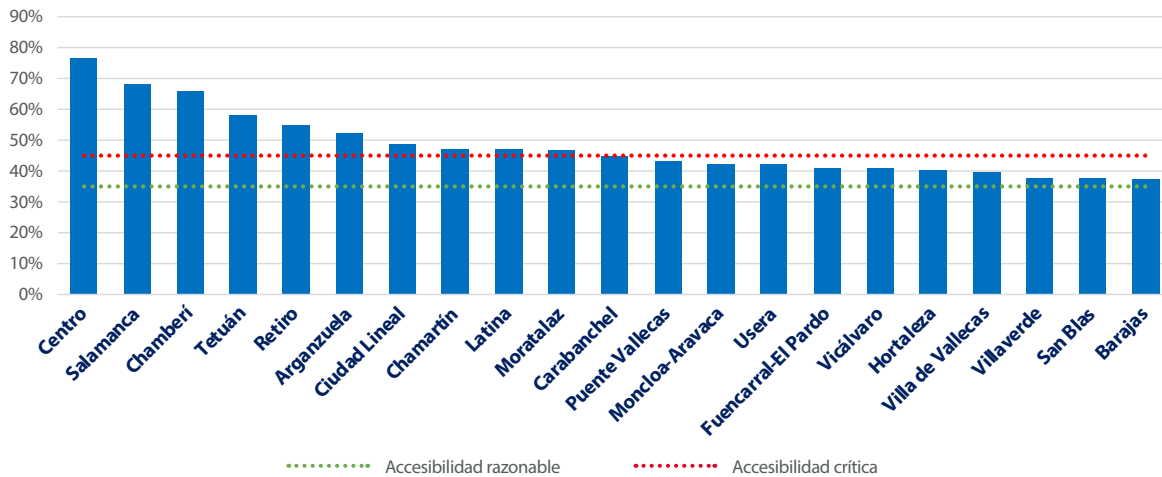


Cuota hipotecaria mensual

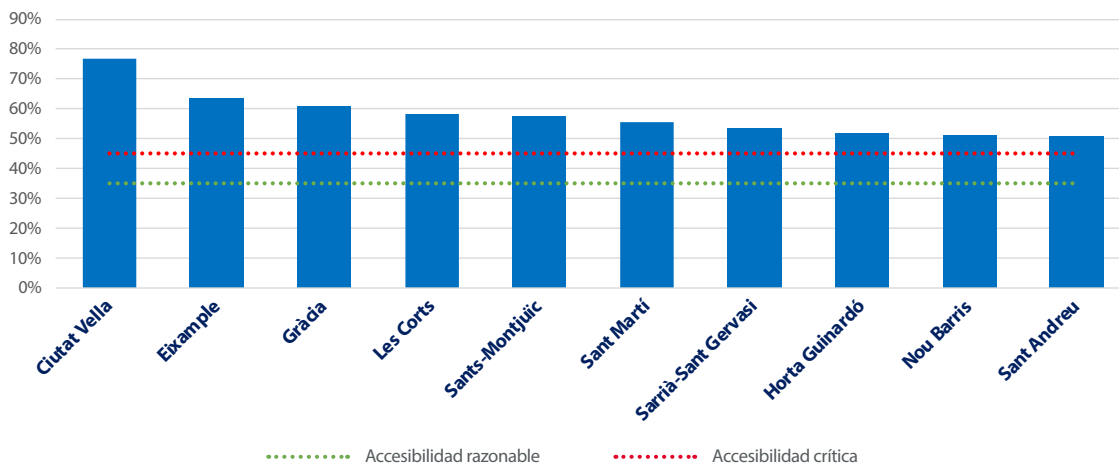
Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España en el tercer trimestre de 2024 se situó en 140.837 €. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 712 euros en un entorno de tipos de interés de referencia que comienzan a descender, pero continúan en niveles elevados.

La ratio préstamo/valor medio nacional se situó en 63,0 % en el segundo trimestre (frente a 61,5 % en el primer trimestre de 2024) y los préstamos que superaron el 80 % del valor de la vivienda que financiaban se correspondieron con un 7,3 % del total (frente al 6,7 % que supusieron en el primer trimestre), según datos del Banco de España. Estas cifras comienzan a reflejar el giro gradual hacia una suavización de la política monetaria, aunque se mantengan los criterios conservadores en la concesión de riesgos. La tasa de dudosidad en segundo trimestre de 2024 se situó en el 2,53 (frente al 2,65 % registrado en el primer trimestre), manteniendo uno de los niveles más bajos de los últimos tres años.

ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE MADRID CAPITAL



ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE BARCELONA CAPITAL



Esfuerzo teórico anual

La presente ratio de esfuerzo teórico anual es un ejercicio teórico que simula el porcentaje de renta disponible que un hogar medio tendría que destinar al pago de la primera cuota de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda media a los precios actuales. Con ello se busca medir cómo de accesible es para un hogar medio el adquirir una primera vivienda en las distintas zonas del territorio nacional.

Según este indicador, los españoles destinarían de media un 34,9% (frente al 34,5% del trimestre anterior) de su renta disponible al pago de la primera cuota anual de una hipoteca con las características mencionadas (es decir, una hipoteca con una ratio préstamo/valor del 80%).

En el trimestre actual el número de **provincias que superan el 35%** (nivel de esfuerzo considerado razonable) se sitúa en 9. Estas son Islas Baleares, Málaga, Cádiz, Madrid, Alicante, Barcelona, Sevilla, Pontevedra y Salamanca. El caso de mayor tensionamiento continúa situándose en Islas Baleares, donde la población local se enfrenta a una tasa de esfuerzo del 64,4%. Le sigue la provincia de Málaga, con tasa de esfuerzo del 56,8%.

El análisis del **esfuerzo teórico de compra en las capitales** refleja que en 17 capitales del total de 52 se supera el nivel de esfuerzo de 35 % considerado razonable. Las tensiones más elevadas, en donde la población local afrontaría esfuerzos teóricos de acceso a una vivienda por encima del 50 % de su renta disponible, se localizan en Barcelona, Palma de Mallorca, Cádiz, San Sebastián, Málaga y Madrid. A continuación, entre el 40 % y el 50 %, se sitúan las capitales de Salamanca, Sevilla, A Coruña, Pamplona, Granada, Valencia, Santander y Bilbao. Finalmente, con esfuerzos entre el 35 % y 40 %, se encuentran Segovia, Alicante y Bilbao.

El **esfuerzo teórico en las seis capitales principales** supera el límite del 35 % considerado razonable en cinco de ellas. Se trata de Barcelona (58,5 %), Málaga (54,6 %), Madrid (51,6 %), Sevilla (45 %) y Valencia (41,7 %). Permanece dentro de lo razonable Zaragoza, con una tasa de esfuerzo de 32 %.

Tasa de crecimiento anual compuesto a 5 años

La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años.

Esta tasa a nivel nacional registra un valor de 4,1 %, y abarca un rango entre +0,9 % y 6,6 % en el conjunto de provincias. Los valores máximos se registran en Málaga, Islas Baleares y Valencia, por encima del 6 %, seguidos de Guadalajara, Santa Cruz de Tenerife, La Rioja, Zaragoza y Toledo, con crecimientos medios por encima del 5 %.

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

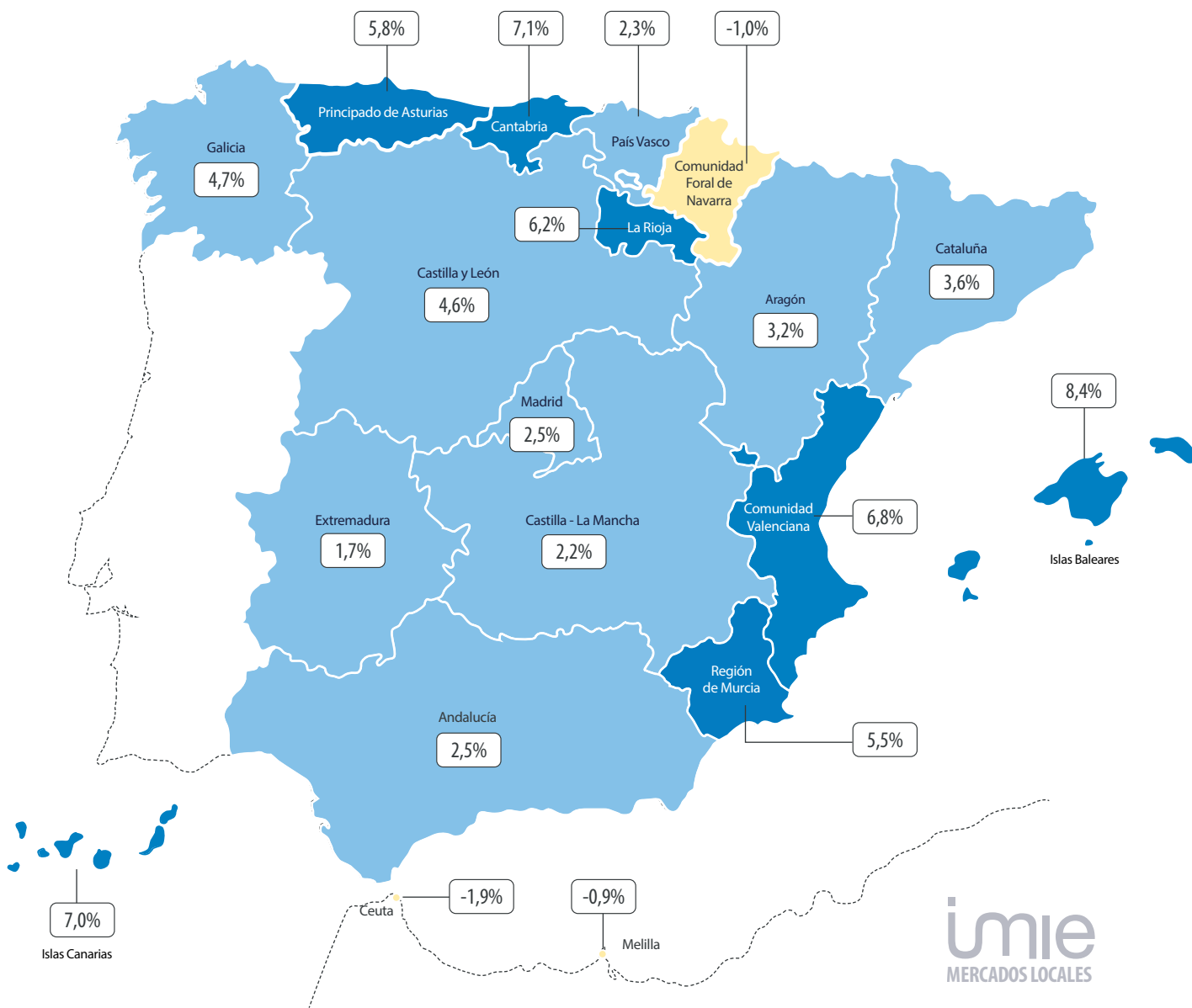
Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

3 · EVOLUCIÓN DE VALORES

	Variaciones interanuales en el último año				Trimestre actual*			
ESPAÑA	3,1%	3,2%	3,3%	4,1%	1.804	1,3%	-16,6%	41,3%
	3T 2024*	2T 2024	1T 2024	4T 2023	€/m ²	Variación trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

* Dato provisional a partir del Índice IMIE General y de Grandes Mercados (datos mensuales trimestralizados)

COMUNIDADES AUTÓNOMAS · Variación Interanual



Incremento superior al 10% ■ Descenso entre el 0 y el -5% ■
 Incremento entre el 5 y el 10% ■ Descenso entre el -5 y el -10% ■
 Incremento entre el 0 y el 5% ■ Descenso superior al -10% ■

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	VALOR €/M ² 3T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Andalucía	1.554 €/m ²	▲ 2,5%	0,8%	▼ -21,0%	▲ 35,4%
Aragón	1.480 €/m ²	▲ 3,2%	1,1%	▼ -26,6%	▲ 38,1%
Asturias (Principado de)	1.505 €/m ²	▲ 5,8%	3,4%	▼ -14,4%	▲ 27,9%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	3.071 €/m ²	▲ 8,4%	2,8%	▼ 12,6%	▲ 60,5%
Canarias (Islas)	1.654 €/m ²	▲ 7,0%	2,0%	▼ -13,4%	▲ 37,4%
Cantabria	1.597 €/m ²	▲ 7,1%	2,1%	▼ -23,6%	▲ 26,2%
Castilla y León	1.195 €/m ²	▲ 4,6%	2,0%	▼ -24,0%	▲ 23,5%
Castilla-La Mancha	1.034 €/m ²	▲ 2,2%	0,9%	▼ -36,4%	▲ 29,3%
Cataluña	2.254 €/m ²	▲ 3,6%	1,5%	▼ -22,1%	▲ 51,9%
Comunidad Valenciana	1.437 €/m ²	▲ 6,8%	1,5%	▼ -23,5%	▲ 41,4%
Extremadura	935 €/m ²	▲ 1,7%	1,4%	▼ -12,5%	▲ 18,8%
Galicia	1.291 €/m ²	▲ 4,7%	1,5%	▼ -14,2%	▲ 21,9%
Madrid (Comunidad de)	3.049 €/m ²	▲ 2,5%	1,4%	▼ -6,7%	▲ 68,3%
Murcia (Región de)	1.151 €/m ²	▲ 5,5%	0,8%	▼ -34,0%	▲ 18,5%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.693 €/m ²	▼ -1,0%	-0,8%	▼ -18,4%	▲ 41,2%
País Vasco	2.376 €/m ²	▲ 2,3%	1,0%	▼ -20,5%	▲ 23,3%
Rioja (La)	1.224 €/m ²	▲ 6,2%	1,6%	▼ -26,7%	▲ 37,5%
Ceuta	1.976 €/m ²	▼ -1,9%	-0,3%	▼ -8,0%	▲ 14,8%
Melilla	1.787 €/m ²	▼ -0,9%	-1,2%	▼ -2,8%	▲ 13,0%

▲ Incremento superior al 10%

▲ Incremento entre el 5 y el 10%

▲ Incremento entre el 0 y el 5%

▼ Descenso entre el 0 y el -5%

▼ Descenso entre el -5 y el -10%

▼ Descenso superior al -10%

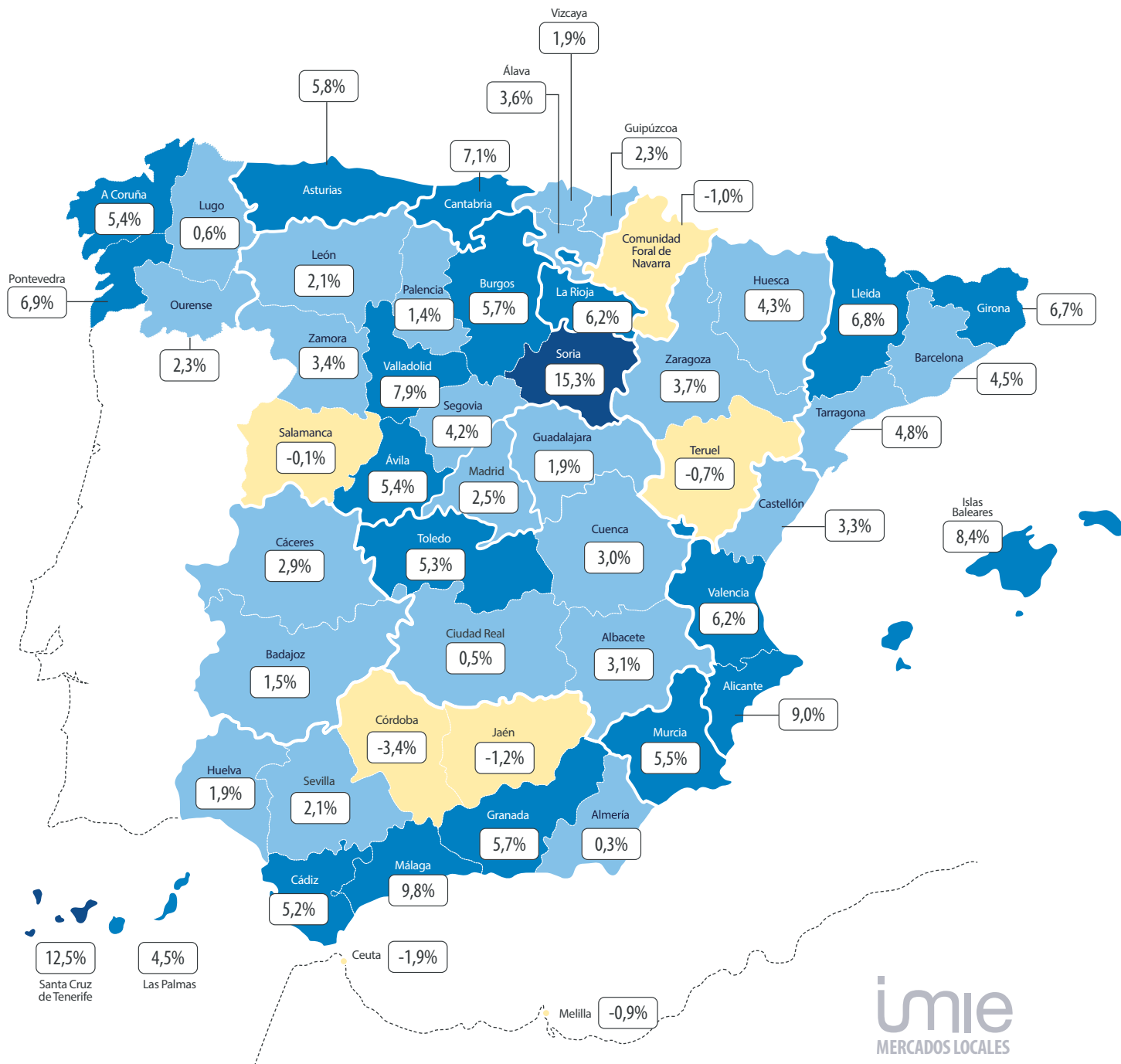
▼ Descenso superior a la media

▼ Descenso inferior a la media

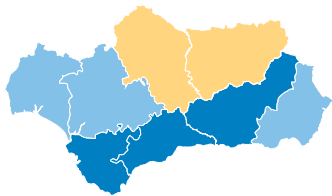
▲ Incremento superior a la media

▲ Incremento inferior a la media

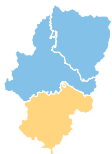
PROVINCIAS · Variación Interanual



Incremento superior al 10% ■ Descenso entre el 0 y el -5% ■
 Incremento entre el 5 y el 10% ■ Descenso entre el -5 y el -10% ■
 Incremento entre el 0 y el 5% ■ Descenso superior al -10% ■

PROVINCIAS

ANDALUCÍA

	VALOR €/M ² 3T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.233 €/m ²	▲ 0,3%	0,1%	▼ -35,3%	▲ 26,9%
Cádiz	1.655 €/m ²	▲ 5,2%	0,3%	▼ -21,0%	▲ 29,0%
Córdoba	1.161 €/m ²	▼ -3,4%	-1,8%	▼ -30,7%	▲ 17,9%
Granada	1.273 €/m ²	▲ 5,7%	1,7%	▼ -19,9%	▲ 29,0%
Huelva	1.311 €/m ²	▲ 1,9%	0,5%	▼ -35,3%	▲ 19,6%
Jaén	878 €/m ²	▼ -1,2%	-0,2%	▼ -27,9%	▲ 9,8%
Málaga	2.272 €/m ²	▲ 9,8%	2,5%	▼ -11,1%	▲ 69,1%
Sevilla	1.582 €/m ²	▲ 2,1%	1,0%	▼ -22,6%	▲ 27,8%


ARAGÓN

Huesca	1.319 €/m ²	▲ 4,3%	2,4%	▼ -22,4%	▲ 29,8%
Teruel	943 €/m ²	▼ -0,7%	-1,8%	▼ -13,7%	▲ 17,2%
Zaragoza	1.577 €/m ²	▲ 3,7%	1,2%	▼ -31,1%	▲ 40,6%


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

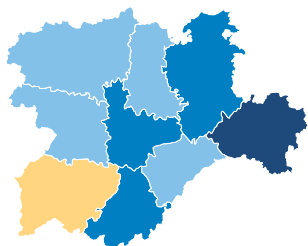
Principado de Asturias	1.505 €/m ²	▲ 5,8%	3,4%	▼ -14,4%	▲ 27,9%
------------------------	------------------------	--------	------	----------	---------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

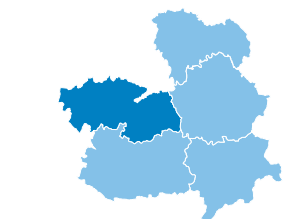
Islas Baleares	3.071 €/m ²	▲ 8,4%	2,8%	▼ 12,6%	▲ 60,5%
----------------	------------------------	--------	------	---------	---------


CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.650 €/m ²	▲ 4,5%	1,5%	▼ -20,7%	▲ 35,1%
Santa Cruz de Tenerife	1.735 €/m ²	▲ 12,5%	2,8%	▼ 0,7%	▲ 49,5%


CANTABRIA

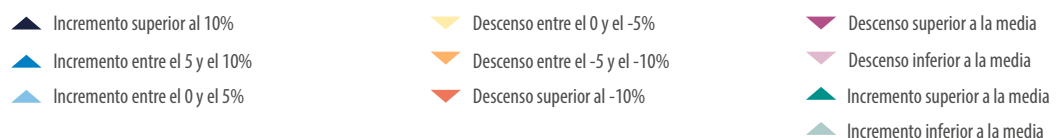
Cantabria	1.597 €/m ²	▲ 7,1%	2,1%	▼ -23,6%	▲ 26,2%
-----------	------------------------	--------	------	----------	---------


CASTILLA Y LEÓN

Ávila	973 €/m ²	▲ 5,4%	2,4%	▼ -30,9%	▲ 23,3%
Burgos	1.257 €/m ²	▲ 5,7%	-0,1%	▼ -30,1%	▲ 19,6%
León	951 €/m ²	▲ 2,1%	0,7%	▼ -19,3%	▲ 14,7%
Palencia	1.021 €/m ²	▲ 1,4%	0,8%	▼ -26,0%	▲ 7,8%
Salamanca	1.239 €/m ²	▼ -0,1%	0,5%	▼ -25,9%	▲ 16,4%
Segovia	1.175 €/m ²	▲ 4,2%	2,2%	▼ -30,7%	▲ 17,0%
Soria	1.018 €/m ²	▲ 15,3%	2,6%	▼ -25,8%	▲ 28,3%
Valladolid	1.394 €/m ²	▲ 7,9%	5,2%	▼ -17,4%	▲ 33,4%
Zamora	881 €/m ²	▲ 3,4%	0,6%	▼ -22,7%	▲ 11,2%

CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.045 €/m ²	▲ 3,1%	0,1%	▼ -27,0%	▲ 22,3%
Ciudad Real	768 €/m ²	▲ 0,5%	0,0%	▼ -31,4%	▲ 10,6%
Cuenca	821 €/m ²	▲ 3,0%	2,8%	▼ -34,0%	▲ 23,8%
Guadalajara	1.338 €/m ²	▲ 1,9%	0,9%	▼ -33,8%	▲ 39,5%
Toledo	978 €/m ²	▲ 5,3%	2,0%	▼ -38,3%	▲ 34,5%



PROVINCIAS

CATALUÑA

	VALOR €/M ² 3T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	2.582 €/m ²	▲ 4,5%	1,8%	▼ -20,3%	▲ 56,1%
Gerona/Girona	1.853 €/m ²	▲ 6,7%	1,8%	▼ -29,0%	▲ 34,7%
Lérida/Lleida	1.102 €/m ²	▲ 6,8%	1,9%	▼ -35,2%	▲ 22,1%
Tarragona	1.517 €/m ²	▲ 4,8%	1,4%	▼ -34,3%	▲ 32,1%


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.530 €/m ²	▲ 9,0%	1,7%	▼ -22,1%	▲ 37,3%
Castellón/Castellón	1.167 €/m ²	▲ 3,3%	1,2%	▼ -33,5%	▲ 28,6%
Valencia/València	1.453 €/m ²	▲ 6,2%	1,4%	▼ -22,0%	▲ 49,5%


EXTREMADURA

Badajoz	958 €/m ²	▲ 1,5%	1,3%	▼ -14,6%	▲ 18,8%
Cáceres	881 €/m ²	▲ 2,9%	0,7%	▼ -18,6%	▲ 14,3%


GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.310 €/m ²	▲ 5,4%	0,7%	▼ -15,9%	▲ 17,4%
Lugo	918 €/m ²	▲ 0,6%	-0,8%	▼ -20,3%	▲ 15,1%
Orense/Ourense	970 €/m ²	▲ 2,3%	1,2%	▼ -3,6%	▲ 17,4%
Pontevedra	1.440 €/m ²	▲ 6,9%	2,2%	▼ -10,4%	▲ 28,4%


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.049 €/m ²	▲ 2,5%	1,4%	▼ -6,7%	▲ 68,3%
---------------	------------------------	--------	------	---------	---------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.151 €/m ²	▲ 5,5%	0,8%	▼ -34,0%	▲ 18,5%
---------------	------------------------	--------	------	----------	---------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.693 €/m ²	▼ -1,0%	-0,8%	▼ -18,4%	▲ 41,2%
----------------	------------------------	---------	-------	----------	---------


PAÍS VASCO

Álava/Araba	2.081 €/m ²	▲ 3,6%	1,8%	▼ -23,1%	▲ 38,3%
Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.516 €/m ²	▲ 2,3%	2,4%	▼ -14,0%	▲ 25,2%
Vizcaya/Bizkaia	2.429 €/m ²	▲ 1,9%	0,6%	▼ -21,7%	▲ 18,4%


RIOJA (LA)

La Rioja	1.224 €/m ²	▲ 6,2%	1,6%	▼ -26,7%	▲ 37,5%
-----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


CEUTA

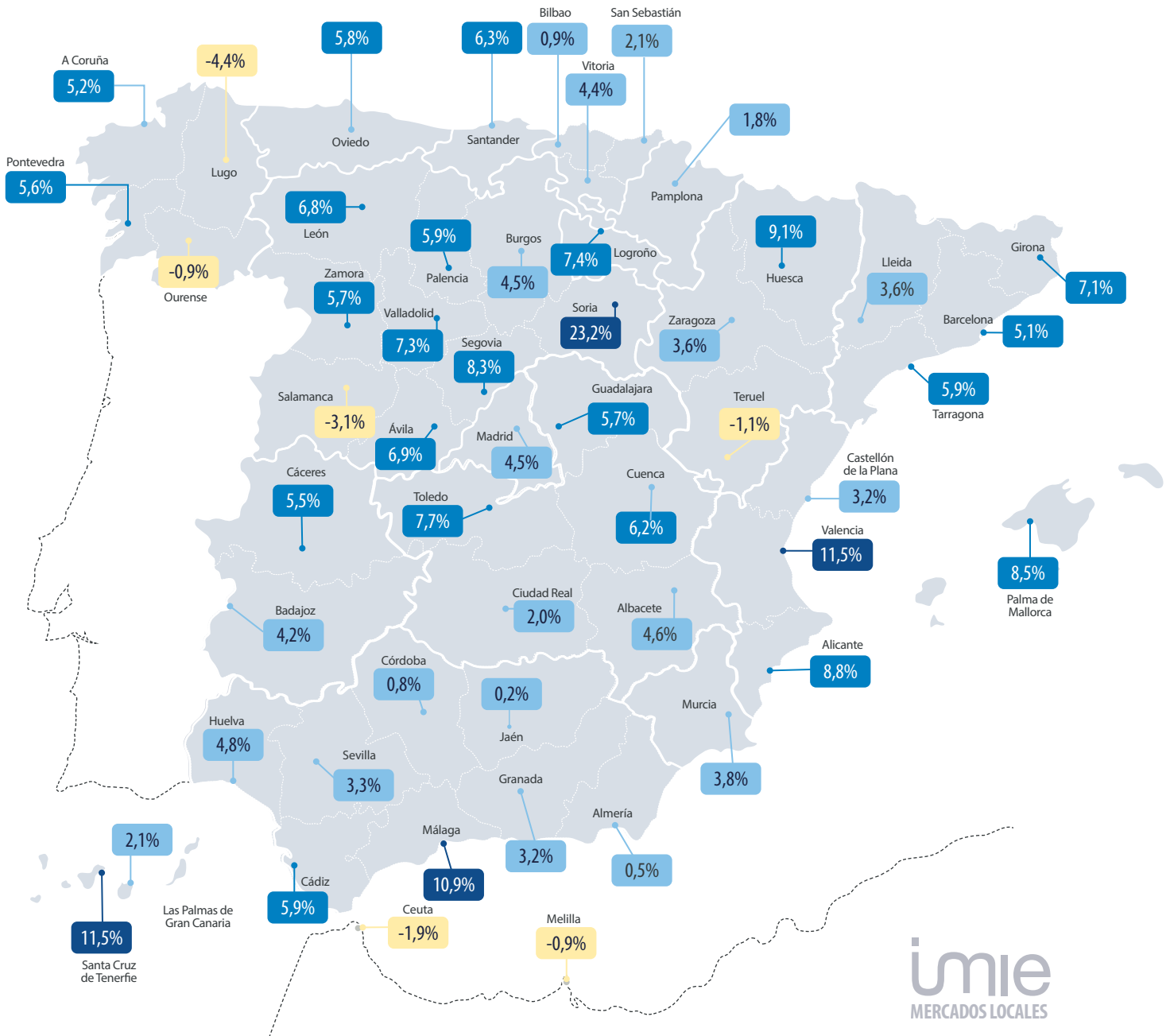
Ceuta	1.976 €/m ²	▼ -1,9%	-0,3%	▼ -8,0%	▲ 14,8%
--------------	------------------------	---------	-------	---------	---------


MELILLA

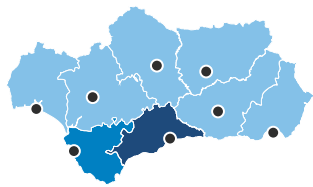
Melilla	1.787 €/m ²	▼ -0,9%	-1,2%	▼ -2,8%	▲ 13,0%
----------------	------------------------	---------	-------	---------	---------

▲ Incremento superior al 10%	▼ Descenso entre el 0 y el -5%	▼ Descenso superior a la media
▲ Incremento entre el 5 y el 10%	▼ Descenso entre el -5 y el -10%	▼ Descenso inferior a la media
▲ Incremento entre el 0 y el 5%	▼ Descenso superior al -10%	▲ Incremento superior a la media
		▲ Incremento inferior a la media

CAPITALES · Variación Interanual



Incremento superior al 10% ■ Descenso entre el 0 y el -5% ■
 Incremento entre el 5 y el 10% ■ Descenso entre el -5 y el -10% ■
 Incremento entre el 0 y el 5% ■ Descenso superior al -10% ■

CAPITALES

ANDALUCÍA

	VALOR €/m ² 3T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.486 €/m ²	▲ 0,5%	-0,7%	▼ -29,1%	▲ 30,0%
Cádiz	2.486 €/m ²	▲ 5,9%	1,6%	▼ -15,6%	▲ 36,1%
Córdoba	1.621 €/m ²	▲ 0,8%	-0,9%	▼ -30,3%	▲ 21,5%
Granada	1.872 €/m ²	▲ 3,2%	0,6%	▼ -24,9%	▲ 27,1%
Huelva	1.326 €/m ²	▲ 4,8%	0,7%	▼ -34,1%	▲ 22,5%
Jaén	1.263 €/m ²	▲ 0,2%	-0,5%	▼ -36,1%	▲ 6,6%
Málaga	2.456 €/m ²	▲ 10,9%	2,3%	▲ 1,3%	▲ 81,5%
Sevilla	2.153 €/m ²	▲ 3,3%	1,9%	▼ -20,7%	▲ 41,6%


ARAGÓN

Huesca	1.550 €/m ²	▲ 9,1%	2,7%	▼ -23,6%	▲ 34,5%
Teruel	1.350 €/m ²	▼ -1,1%	-0,7%	▼ -25,3%	▲ 18,3%
Zaragoza	1.756 €/m ²	▲ 3,6%	1,2%	▼ -37,0%	▲ 37,3%


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	1.577 €/m ²	▲ 5,8%	3,3%	▼ -22,0%	▲ 20,3%
--------	------------------------	--------	------	----------	---------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

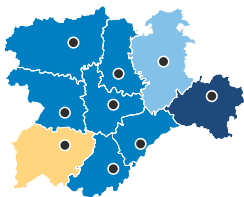
Palma de Mallorca	2.929 €/m ²	▲ 8,5%	3,1%	▼ 10,1%	▲ 78,5%
-------------------	------------------------	--------	------	---------	---------


CANARIAS (ISLAS)

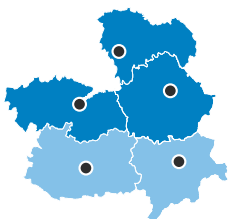
Palmas (Las)	1.776 €/m ²	▲ 2,1%	0,2%	▼ -14,8%	▲ 29,0%
Santa Cruz de Tenerife	1.696 €/m ²	▲ 11,5%	2,0%	▼ -3,1%	▲ 40,1%


CANTABRIA

Santander	1.975 €/m ²	▲ 6,3%	2,6%	▼ -25,7%	▲ 26,0%
-----------	------------------------	--------	------	----------	---------


CASTILLA Y LEÓN

Ávila	1.198 €/m ²	▲ 6,9%	2,3%	▼ -36,3%	▲ 29,3%
Burgos	1.558 €/m ²	▲ 4,5%	0,3%	▼ -33,6%	▲ 14,6%
León	1.336 €/m ²	▲ 6,8%	2,5%	▼ -24,4%	▲ 21,1%
Palencia	1.274 €/m ²	▲ 5,9%	2,9%	▼ -28,8%	▲ 6,8%
Salamanca	1.625 €/m ²	▼ -3,1%	-0,5%	▼ -32,4%	▲ 11,0%
Segovia	1.601 €/m ²	▲ 8,3%	4,0%	▼ -36,3%	▲ 23,0%
Soria	1.331 €/m ²	▲ 23,2%	3,7%	▼ -29,2%	▲ 35,4%
Valladolid	1.614 €/m ²	▲ 7,3%	4,2%	▼ -23,6%	▲ 30,9%
Zamora	1.117 €/m ²	▲ 5,7%	1,6%	▼ -30,3%	▲ 10,6%


CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.390 €/m ²	▲ 4,6%	1,9%	▼ -34,3%	▲ 26,0%
Ciudad Real	1.125 €/m ²	▲ 2,0%	0,6%	▼ -43,3%	▲ 10,9%
Cuenca	1.254 €/m ²	▲ 6,2%	3,9%	▼ -36,6%	▲ 16,0%
Guadalajara	1.668 €/m ²	▲ 5,7%	1,2%	▼ -33,8%	▲ 37,5%
Toledo	1.509 €/m ²	▲ 7,7%	1,0%	▼ -35,9%	▲ 21,5%

▲ Incremento superior al 10%
 ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
 ▲ Incremento entre el 0 y el 5%

▼ Descenso entre el 0 y el -5%
 ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
 ▼ Descenso superior al -10%

▼ Descenso superior a la media
 ▼ Descenso inferior a la media
 ▲ Incremento superior a la media
 ▲ Incremento inferior a la media

CAPITALES

CATALUÑA

	VALOR €/m ² 3T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007/2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	3.849 €/m ²	▲ 5,1%	1,6%	▼ -11,2%	▲ 65,1%
Gerona/Girona	2.128 €/m ²	▲ 7,1%	0,4%	▼ -26,5%	▲ 42,6%
Lérida/Lleida	1.229 €/m ²	▲ 3,6%	-1,1%	▼ -41,4%	▲ 23,9%
Tarragona	1.646 €/m ²	▲ 5,9%	1,6%	▼ -35,6%	▲ 32,3%


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.677 €/m ²	▲ 8,8%	1,2%	▼ -14,6%	▲ 43,2%
Castellón/Castellón	1.191 €/m ²	▲ 3,2%	0,8%	▼ -36,9%	▲ 27,4%
Valencia/València	2.140 €/m ²	▲ 11,5%	2,3%	▼ -11,4%	▲ 77,0%


EXTREMADURA

Badajoz	1.352 €/m ²	▲ 4,2%	1,8%	▼ -23,8%	▲ 24,0%
Cáceres	1.228 €/m ²	▲ 5,5%	1,2%	▼ -24,4%	▲ 18,2%


GALICIA

Coruña (La)	1.965 €/m ²	▲ 5,2%	1,2%	▼ -11,1%	▲ 24,0%
Lugo	1.115 €/m ²	▼ -4,4%	-2,3%	▼ -18,6%	▲ 20,8%
Orense/Ourense	1.268 €/m ²	▼ -0,9%	-1,0%	▼ -15,3%	▲ 9,5%
Pontevedra	1.463 €/m ²	▲ 5,6%	0,4%	▼ -9,5%	▲ 22,9%


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.895 €/m ²	▲ 4,5%	1,4%	▼ -3,5%	▲ 81,7%
---------------	------------------------	--------	------	---------	---------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.341 €/m ²	▲ 3,8%	-1,0%	▼ -30,6%	▲ 22,7%
---------------	------------------------	--------	-------	----------	---------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Pamplona	2.224 €/m ²	▲ 1,8%	0,9%	▼ -20,6%	▲ 50,9%
-----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


PAÍS VASCO

Bilbao	2.791 €/m ²	▲ 0,9%	0,9%	▼ -19,1%	▲ 27,3%
San Sebastián	4.268 €/m ²	▲ 2,1%	0,3%	▼ -9,6%	▲ 40,1%
Vitoria	2.259 €/m ²	▲ 4,4%	1,8%	▼ -24,0%	▲ 43,7%


RIOJA (LA)

Logroño	1.562 €/m ²	▲ 7,4%	2,2%	▼ -33,6%	▲ 45,5%
----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


CEUTA

Ceuta	1.976 €/m ²	▼ -1,9%	-0,3%	▼ -8,0%	▲ 14,8%
--------------	------------------------	---------	-------	---------	---------


MELILLA

Melilla	1.787 €/m ²	▼ -0,9%	-1,2%	▼ -2,8%	▲ 13,0%
----------------	------------------------	---------	-------	---------	---------

▲ Incremento superior al 10%	▼ Descenso entre el 0 y el -5%	▼ Descenso superior a la media
▲ Incremento entre el 5 y el 10%	▼ Descenso entre el -5 y el -10%	▼ Descenso inferior a la media
▲ Incremento entre el 0 y el 5%	▼ Descenso superior al -10%	▲ Incremento superior a la media
		▲ Incremento inferior a la media

OTROS MUNICIPIOS PRINCIPALES

Municipios cuyo mercado residencial es considerado relevante dada su densidad de población y su volumen de actividad

		VALOR €/M ² 3T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS	
ALICANTE	Alcoy/Alcoi	848	▲ 3,1%	-2,5%	▼ -36,1%	▲ 11,0%	
	Benidorm	1.936	▲ 11,0%	4,6%	▼ -21,0%	▲ 40,6%	
	Elche/Elx	1.305	▲ 5,0%	1,5%	▼ -26,0%	▲ 25,3%	
	Elda	869	▼ -2,8%	-1,6%	▼ -34,2%	▲ 9,0%	
	Orihuela	1.603	▲ 10,6%	1,6%	▼ -25,2%	▲ 30,3%	
ALMERÍA	Torrevieja	1.600	▲ 9,6%	4,1%	▼ -25,9%	▲ 29,1%	
	Ejido (EI)	1.091	▲ 1,5%	0,6%	▼ -39,8%	▲ 21,7%	
	Roquetas de Mar	1.264	▲ 7,3%	3,0%	▼ -36,5%	▲ 25,9%	
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	Avilés	1.235	▲ 3,3%	0,8%	▼ -23,6%	▲ 21,4%	
	Gijón	1.754	▲ 2,7%	0,8%	▼ -19,9%	▲ 29,3%	
	Mérida	909	▲ 1,3%	-0,4%	▼ -26,0%	▲ 9,6%	
BADAJOS							
BARCELONA	Badalona	2.369	▲ 3,3%	0,4%	▼ -18,5%	▲ 57,2%	
	Cerdanyola del Vallès	2.514	▲ 2,9%	-0,6%	▼ -21,4%	▲ 47,8%	
	Cornellà de Llobregat	2.623	▲ 6,0%	1,5%	▼ -25,7%	▲ 58,7%	
	Granollers	2.147	▲ 3,3%	2,9%	▼ -27,5%	▲ 48,9%	
	Hospitalet de Llobregat (L)	2.474	▲ 3,2%	1,2%	▼ -30,0%	▲ 63,4%	
	Manresa	1.487	▲ 2,8%	1,9%	▼ -40,1%	▲ 34,2%	
	Mataró	2.170	▲ 3,0%	0,4%	▼ -28,7%	▲ 47,8%	
	Prat de Llobregat (EI)	2.533	▲ 3,6%	2,5%	▼ -21,8%	▲ 46,9%	
	Rubí	2.092	▲ 3,3%	0,1%	▼ -30,6%	▲ 56,4%	
	Sabadell	2.086	▲ 2,6%	0,3%	▼ -32,7%	▲ 51,1%	
	Sant Boi de Llobregat	2.368	▲ 1,3%	0,9%	▼ -27,1%	▲ 49,3%	
	Sant Cugat del Vallès	3.123	▲ 2,0%	0,1%	▼ -11,4%	▲ 49,5%	
	Santa Coloma de Gramenet	2.077	▲ 6,0%	2,6%	▼ -36,5%	▲ 49,3%	
	Terrassa	2.011	▲ 4,2%	1,3%	▼ -30,9%	▲ 62,5%	
	Viladecans	2.465	▲ 4,1%	2,2%	▼ -24,1%	▲ 43,9%	
	Vilanova i la Geltrú	2.256	▲ 2,7%	1,6%	▼ -23,1%	▲ 50,9%	
	CÁDIZ	Algeciras	1.220	▲ -0,5%	-1,8%	▼ -32,8%	▲ 16,0%
		Chiclana de la Frontera	1.990	▲ 13,6%	2,0%	▼ -22,7%	▲ 32,6%
		Jerez de la Frontera	1.382	▲ 6,4%	0,9%	▼ -26,4%	▲ 27,2%
		Línea de la Concepción (La)	1.357	▲ 6,2%	-0,3%	▼ -33,0%	▲ 26,2%
		Puerto de Santa María (EI)	2.050	▲ 4,5%	2,6%	▼ -13,5%	▲ 36,3%
		San Fernando	1.565	▲ 9,6%	2,0%	▼ -28,8%	▲ 27,2%
Sanlúcar de Barrameda		1.589	▲ 9,7%	2,3%	▼ -26,6%	▲ 33,6%	
Torrelavega		1.204	▲ 9,2%	3,6%	▼ -34,9%	▲ 14,8%	
CANTABRIA	Santiago de Compostela	1.444	▼ 1,2%	1,8%	▼ -16,7%	▲ 16,9%	
CORUÑA (A)							
GRANADA	Motril	1.366	▲ 4,5%	0,1%	▼ -27,6%	▲ 35,4%	
GUIPÚZCOA	Irún	2.342	▲ 5,4%	0,3%	▼ -27,4%	▲ 30,0%	
JAÉN	Linares	821	▲ 1,5%	1,4%	▼ -38,0%	▲ 4,2%	
LEÓN	Ponferrada	798	▲ 3,7%	-0,5%	▼ -28,8%	▲ 6,6%	
MADRID (COMUNIDAD DE)	Alcalá de Henares	2.137	▲ 4,5%	0,7%	▼ -25,9%	▲ 49,0%	
	Alcobendas	3.643	▲ 2,6%	0,7%	▼ -4,4%	▲ 58,5%	
	Alcorcón	2.498	▲ 2,2%	0,9%	▼ -17,8%	▲ 51,6%	
	Coslada	2.298	▲ 4,8%	2,1%	▼ -26,2%	▲ 45,8%	
	Fuenlabrada	2.021	▲ 4,5%	1,8%	▼ -25,6%	▲ 46,7%	
	Getafe	2.505	▲ 6,6%	1,2%	▼ -15,0%	▲ 58,0%	
	Leganés	2.238	▲ 1,5%	-0,2%	▼ -23,7%	▲ 44,9%	
	Majadahonda	3.604	▲ 2,0%	-0,1%	▼ -2,5%	▲ 50,5%	
	Móstoles	2.129	▲ 5,3%	2,1%	▼ -20,7%	▲ 55,0%	
	Parla	1.698	▲ 3,0%	0,7%	▼ -36,0%	▲ 49,7%	
	Pozuelo de Alarcón	3.889	▲ 6,4%	2,3%	▼ 1,2%	▲ 48,9%	
	Rozas de Madrid (Las)	3.277	▲ 5,6%	2,1%	▼ 0,9%	▲ 57,8%	
	San Sebastián de los Reyes	3.072	▲ 3,0%	0,7%	▼ -9,4%	▲ 59,4%	
	Torrejón de Ardoz	2.227	▲ 2,3%	0,6%	▼ -19,8%	▲ 64,1%	
	MÁLAGA	Marbella	3.006	▲ 12,1%	3,0%	▼ 1,4%	▲ 60,8%
		Vélez-Málaga	1.900	▲ 9,4%	3,3%	▼ -12,7%	▲ 64,8%
	MURCIA (REGIÓN DE)	Cartagena	1.242	▲ 7,7%	1,4%	▼ -36,2%	▲ 23,9%
Lorca		1.045	▲ 5,5%	-0,6%	▼ -26,6%	▲ 18,1%	
Telde		1.354	▲ 2,7%	0,5%	▼ -23,6%	▲ 24,2%	
PALMAS (LAS)							
PONTEVEDRA	Vigo	1.846	▲ 9,7%	3,3%	▼ -14,3%	▲ 34,1%	
SANTA CRUZ DE TENERIFE	Laguna (La)	1.509	▲ 11,4%	4,2%	▼ -8,2%	▲ 38,3%	
SEVILLA	Alcalá de Guadaira	1.420	▲ 10,0%	2,4%	▼ -29,3%	▲ 24,6%	
	Dos Hermanas	1.659	▲ 2,9%	0,1%	▼ -23,5%	▲ 29,7%	
TARRAGONA	Reus	1.384	▲ 4,2%	2,4%	▼ -35,1%	▲ 33,4%	
TOLEDO	Talavera de la Reina	924	▲ 1,6%	0,9%	▼ -50,9%	▲ 29,0%	
VALENCIA	Gandía	1.229	▲ 5,1%	-0,2%	▼ -29,9%	▲ 35,0%	
	Sagunto/Sagunt	1.256	▲ 10,2%	2,4%	▼ -27,6%	▲ 44,7%	
	Torrent	1.375	▲ 5,5%	2,1%	▼ -27,8%	▲ 51,0%	
VIZCAYA	Barakaldo	2.250	▼ -0,1%	1,0%	▼ -29,2%	▲ 17,3%	
	Getxo	2.962	▲ 3,4%	0,6%	▼ -17,2%	▲ 23,3%	
	Portugalete	2.221	▼ -1,4%	-1,2%	▼ -34,7%	▲ 8,6%	

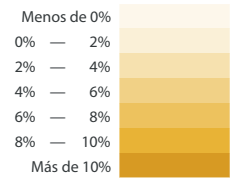
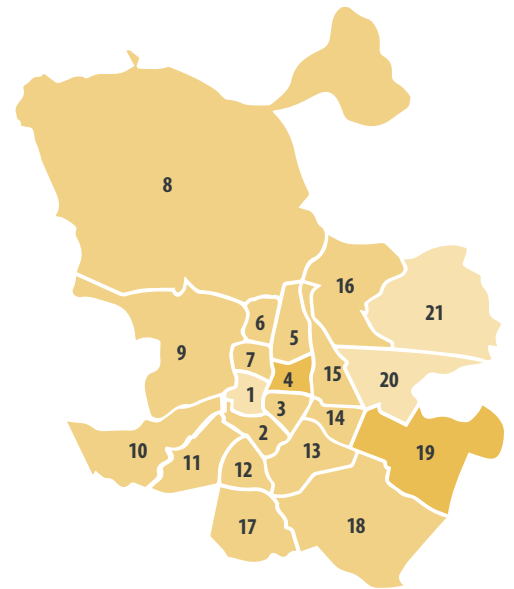
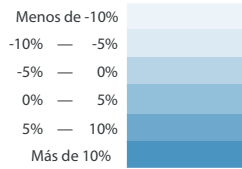
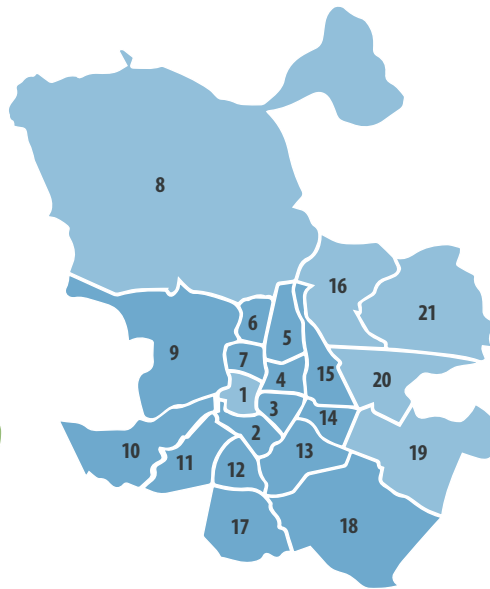
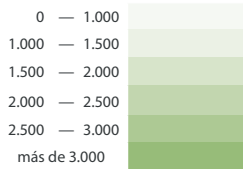
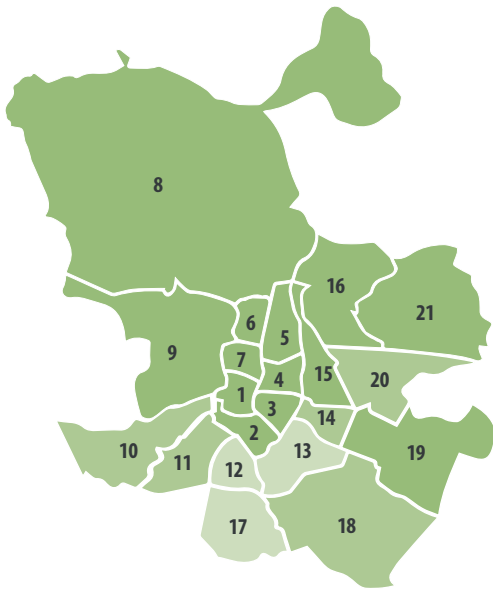
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

MADRID

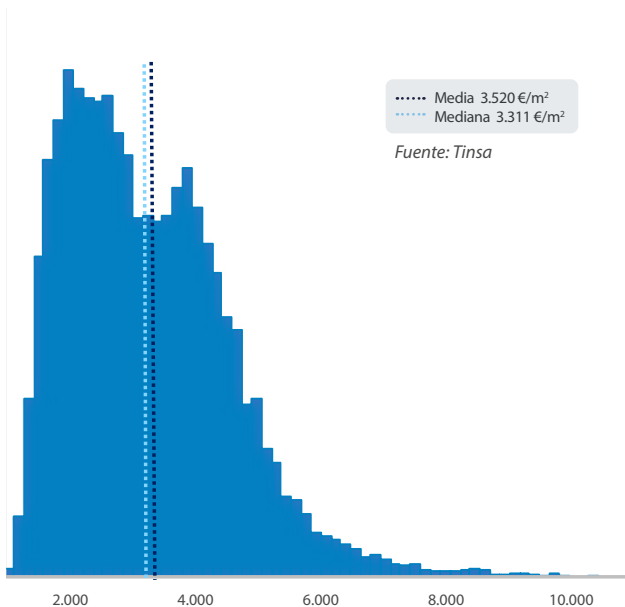
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.895€/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **4,5%**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **5,0%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES
POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Centro	5.172	3,9%	3,9%
2 Arganzuela	4.446	6,9%	4,3%
3 Retiro	4.954	5,1%	4,9%
4 Salamanca	6.219	7,3%	6,0%
5 Chamartín	5.207	5,3%	4,8%
6 Tetuán	4.094	6,9%	5,2%
7 Chamberí	5.857	8,3%	5,4%
8 Fuencarral-El Pardo	4.025	3,2%	4,4%
9 Moncloa-Aravaca	4.333	6,2%	4,0%
10 Latina	2.632	6,9%	5,2%
11 Carabanchel	2.563	8,2%	5,7%
12 Usera	2.287	6,2%	5,1%
13 Puente de Vallecas	2.185	6,2%	4,9%
14 Moratalaz	2.917	8,0%	4,9%
15 Ciudad Lineal	3.429	7,7%	5,2%
16 Hortaleza	4.041	4,2%	4,6%
17 Villaverde	2.132	7,4%	4,8%
18 Villa de Vallecas	2.827	5,2%	4,7%
19 Vicálvaro	3.051	3,4%	6,0%
20 San Blas	2.781	3,6%	3,7%
21 Barajas	3.517	1,3%	3,8%

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

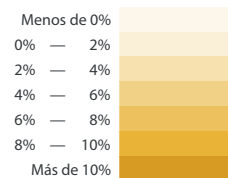
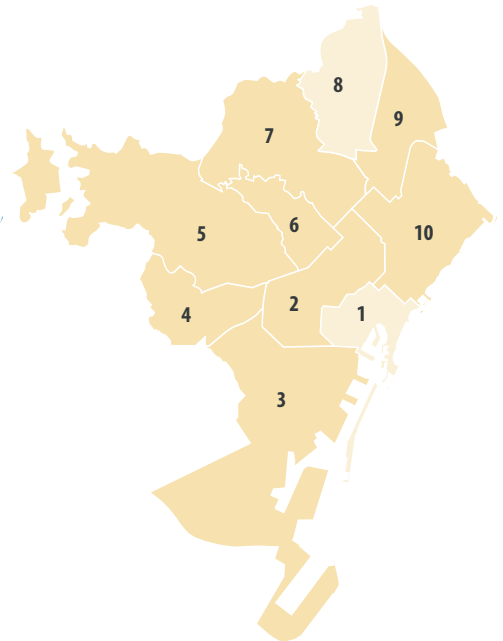
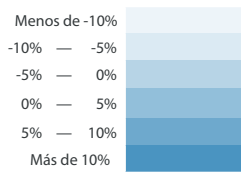
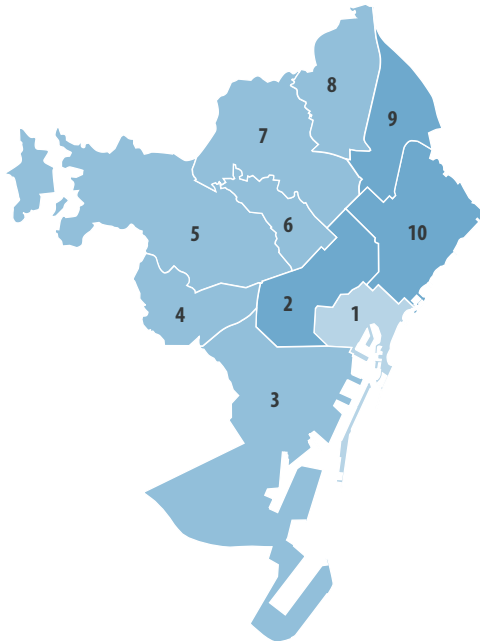
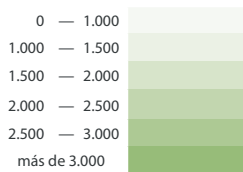
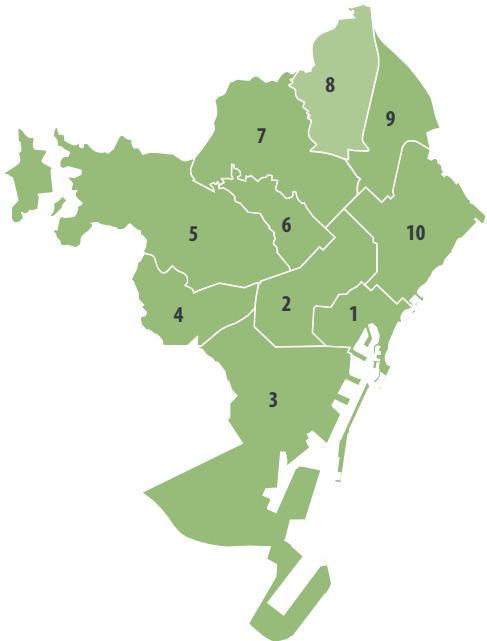
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

BARCELONA

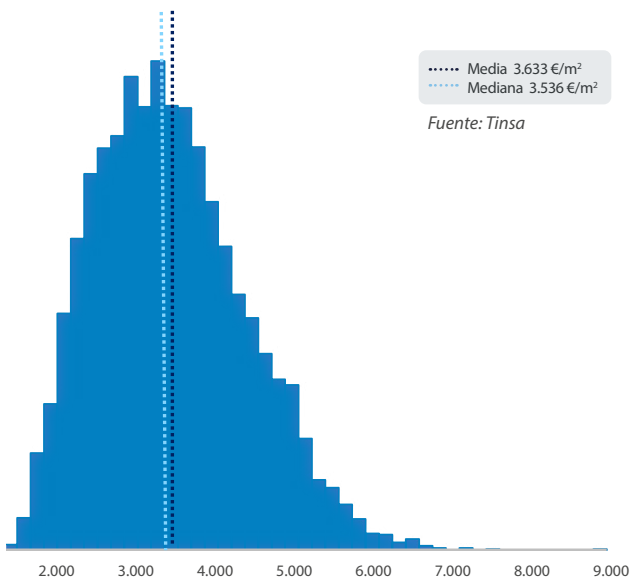
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.849 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **5,1%**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **2,3%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



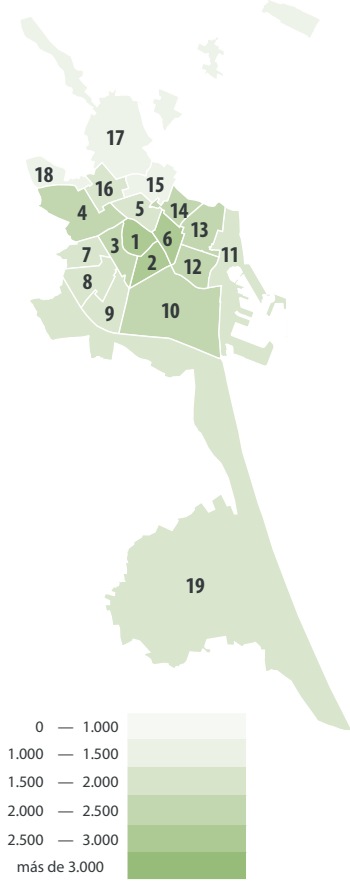
DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Ciutat Vella	3.742	-2,0%	0,7%
2 L'Eixample	4.449	6,5%	2,2%
3 Sants-Montjuïc	3.460	4,5%	2,1%
4 Les Corts	4.553	1,6%	2,5%
5 Sarrià-Sant Gervasi	5.125	3,1%	2,7%
6 Gràcia	4.161	2,8%	2,2%
7 Horta Guinardó	3.126	4,0%	2,4%
8 Nou Barris	2.534	3,7%	1,7%
9 Sant Andreu	3.186	5,6%	2,8%
10 Sant Martí	3.716	6,7%	3,2%

(* La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

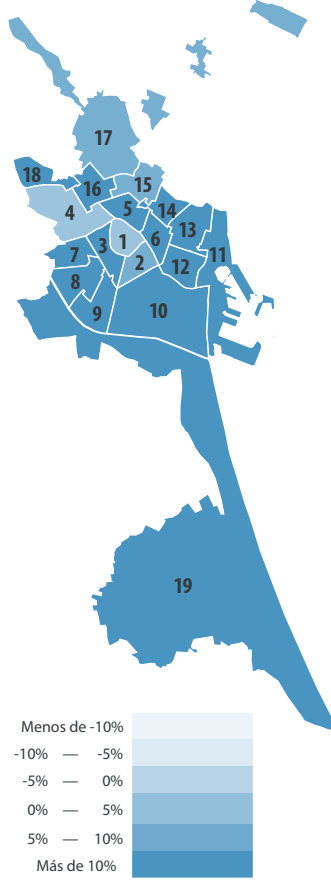
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

VALENCIA

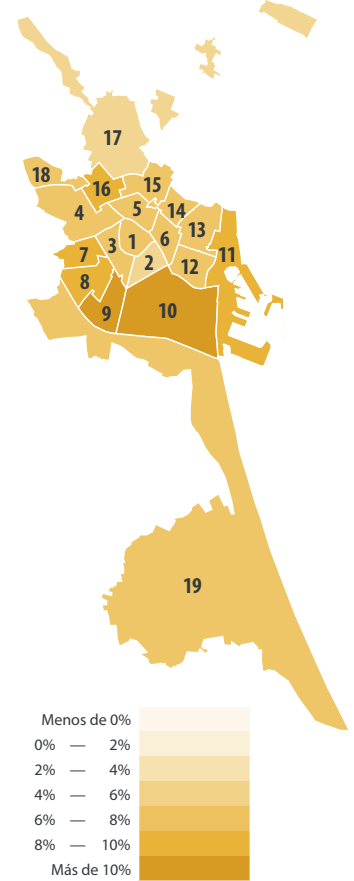
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.140 €/m²**



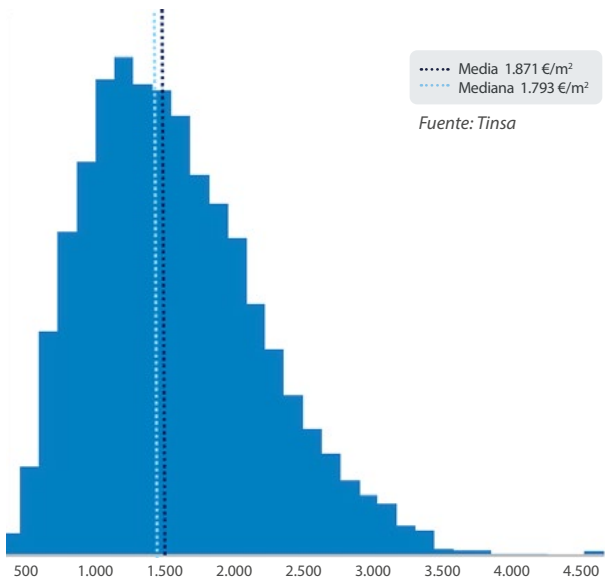
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **11,5%**



CAGR (5 años)*
Media de la capital: **7,9%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES
POR VALOR UNITARIO



..... Media 1.871 €/m²
..... Mediana 1.793 €/m²
Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Ciutat Vella	2.991	4,9%	6,8%
2 L'Eixample	2.889	8,5%	5,9%
3 Extramurs	2.383	14,3%	7,0%
4 Campanar	2.266	2,0%	7,9%
5 La Saïdia	1.800	11,3%	7,6%
6 El Pla del Real	2.656	12,4%	6,2%
7 L'Olivereta	1.635	18,1%	9,7%
8 Patraix	1.802	11,4%	8,3%
9 Jesús	1.750	14,6%	11,0%
10 Quatre Carreres	2.186	13,5%	10,7%
11 Poblats Marítims	1.921	8,9%	9,1%
12 Camins al Grau	2.122	12,2%	6,9%
13 Algirós	2.127	10,0%	7,4%
14 Benimaçlet	2.048	13,4%	7,2%
15 Rascanya	1.463	7,5%	6,0%
16 Benicalap	1.788	6,6%	9,3%
17 Poblad del Norte	1.396	7,8%	5,9%
18 Poblad del Oeste	1.300	12,6%	7,0%
19 Poblad del Sur	1.658	18,8%	7,3%

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

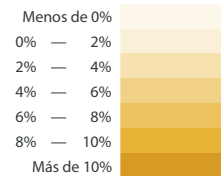
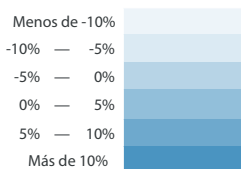
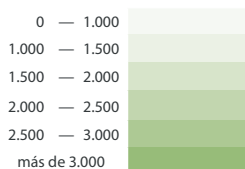
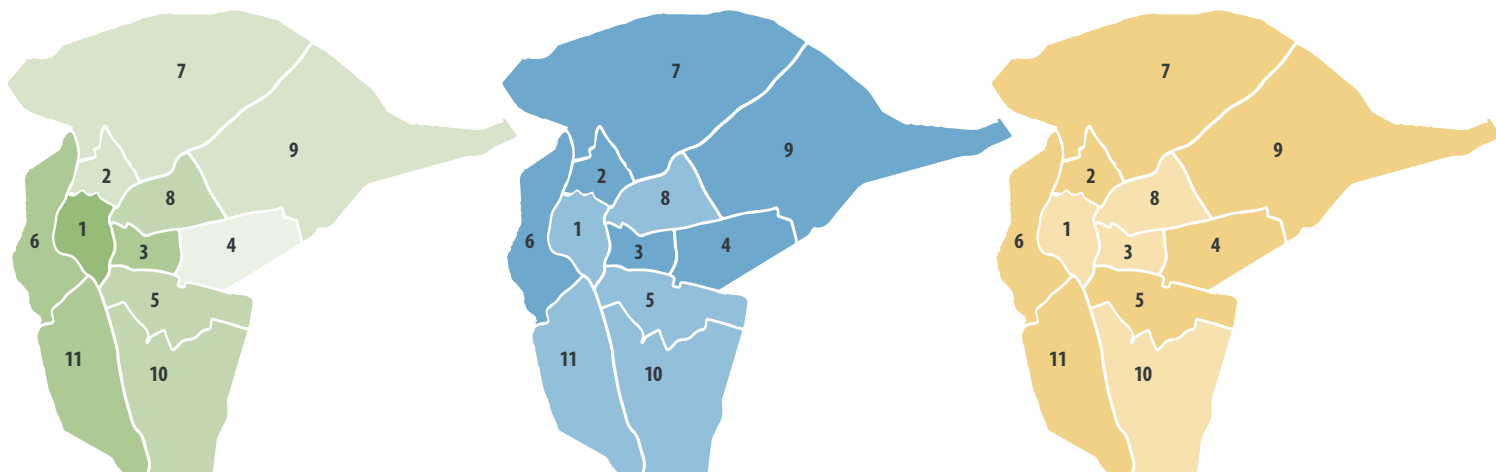
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

SEVILLA

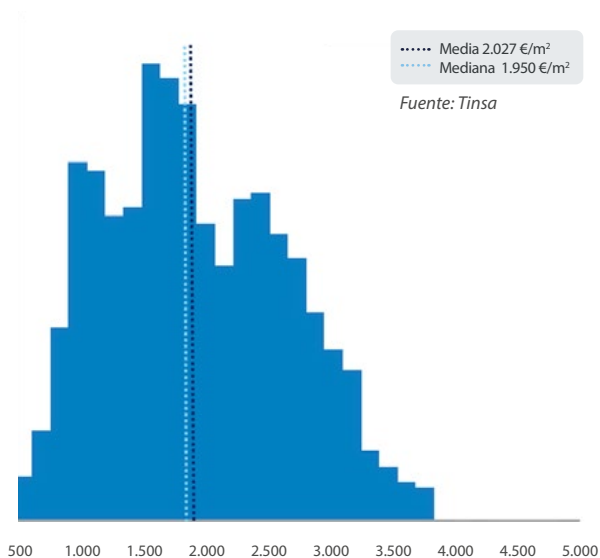
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.153 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **3,3%**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **4,1%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Casco Antiguo	3.095	4,7%	3,6%
2 Macarena	1.735	5,4%	5,5%
3 Nervión	2.795	6,0%	3,8%
4 Cerro - Amate	1.300	9,9%	4,4%
5 Sur	2.271	1,4%	5,2%
6 Triana	2.691	5,5%	5,1%
7 Norte	1.617	7,3%	4,4%
8 San Pablo - Santa Justa	2.001	3,5%	3,5%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.758	6,9%	4,3%
10 Bellavista - La Palmera	2.072	2,0%	3,8%
11 Los Remedios	2.873	3,3%	4,7%

(* La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

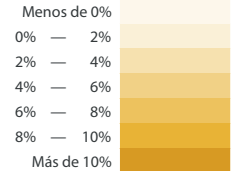
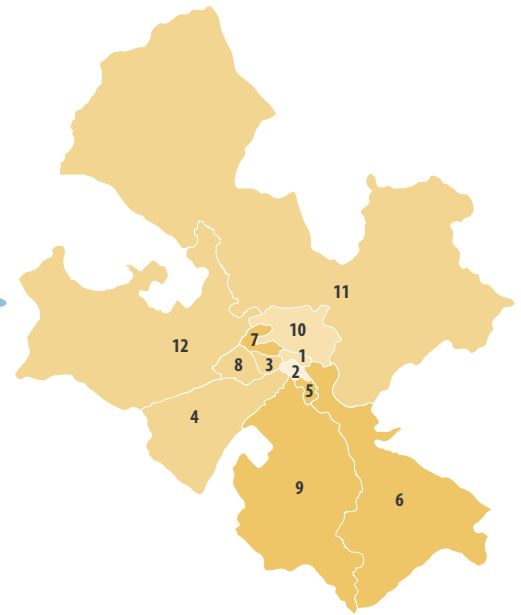
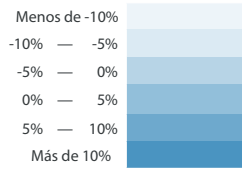
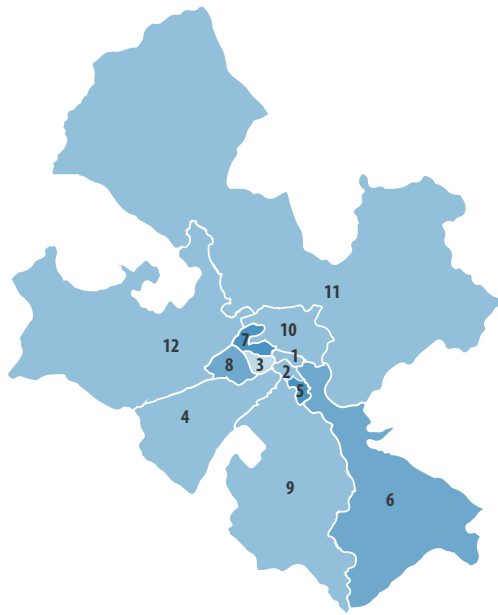
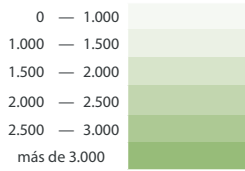
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

ZARAGOZA

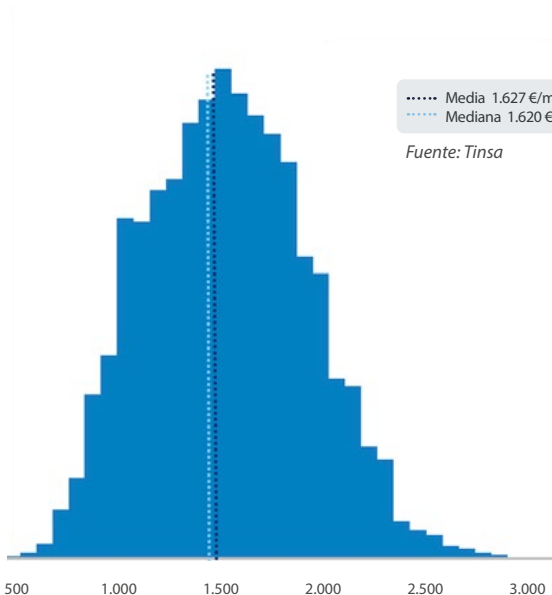
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.756 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **3,6%**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **4,6%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Casco Histórico	1.713	3,7%	3,4%
2 Centro	2.018	1,8%	1,7%
3 Delicias	1.504	-0,6%	5,6%
4 Universidad	1.991	4,5%	4,0%
5 San José	1.748	13,9%	6,4%
6 Las Fuentes	1.436	6,9%	7,1%
7 La Almozara	1.692	10,7%	6,7%
8 Oliver - Valdefierro	1.749	5,2%	5,4%
9 Torrero-La Paz	1.545	1,3%	6,3%
10 Margen Izquierda	1.746	4,6%	3,6%
11 Barrios rurales del norte	1.291	1,5%	4,1%
12 Barrios rurales del oeste	1.163	3,2%	4,9%

(* La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

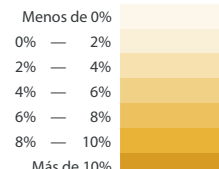
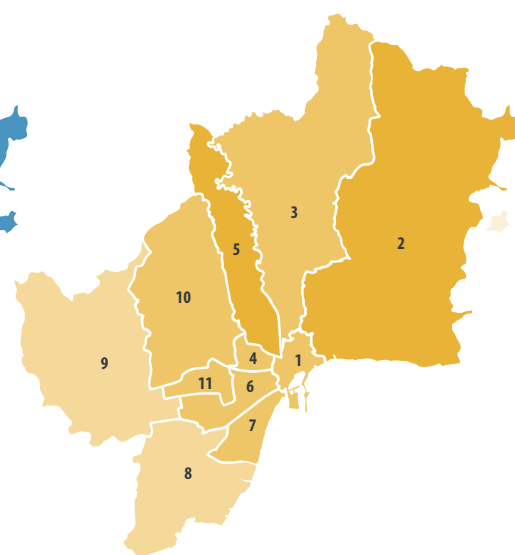
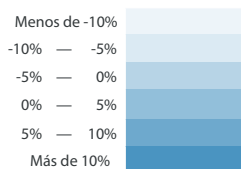
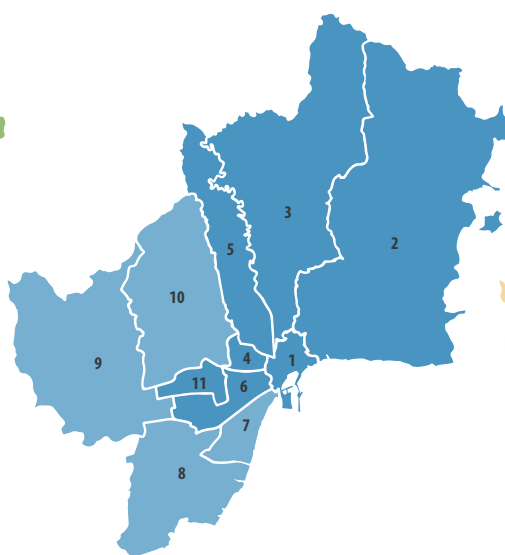
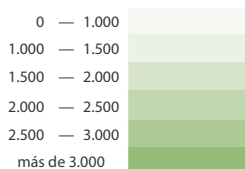
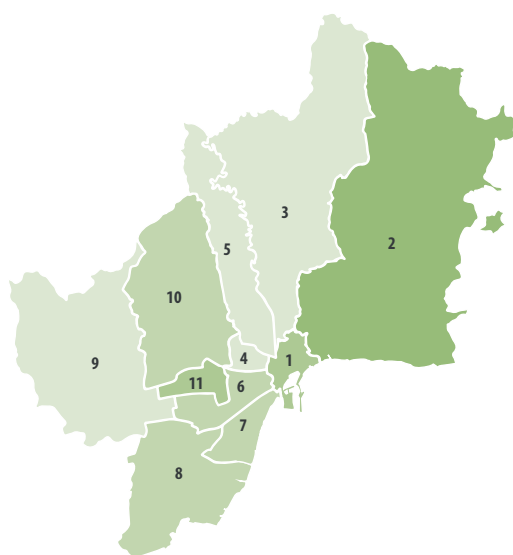
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

MÁLAGA

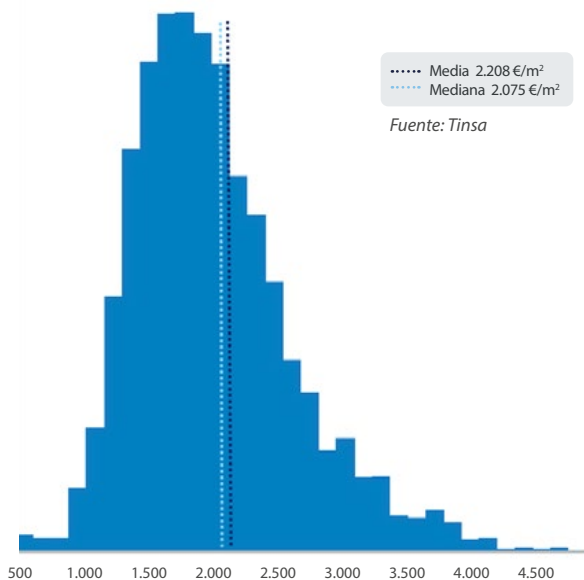
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.456 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **10,9%**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **7,6%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



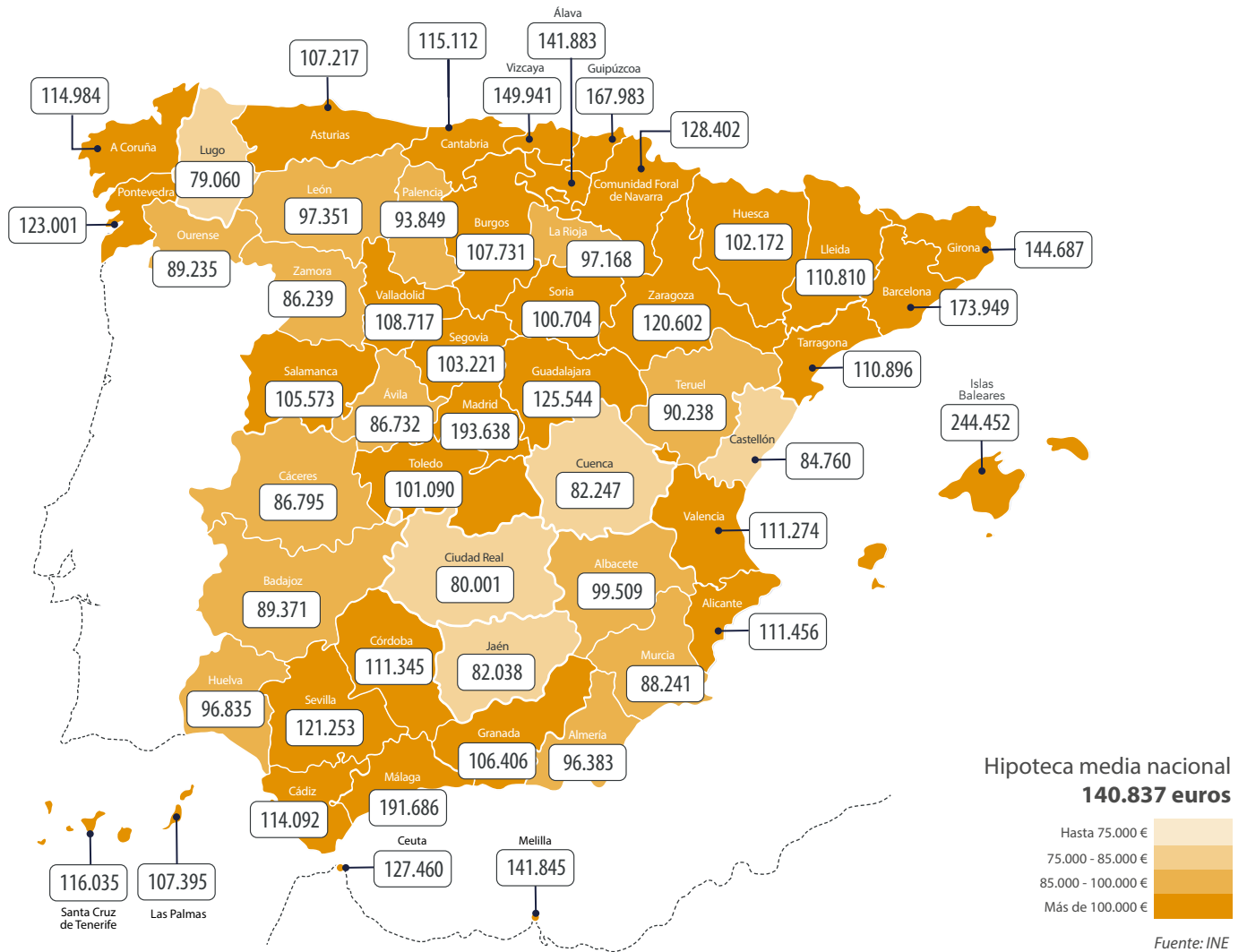
DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Centro	2.959	13,8%	7,9%
2 Málaga Este	3.376	12,6%	9,0%
3 Ciudad Jardín	1.665	10,9%	7,9%
4 Bailén-Miraflores	1.936	10,4%	7,7%
5 Palma-Palmilla	1.934	25,3%	9,5%
6 Cruz de Humilladero	2.080	12,1%	7,9%
7 Carretera Cádiz	2.381	9,0%	7,3%
8 Churriana	2.101	9,9%	5,9%
9 Campanillas	1.682	7,4%	5,6%
10 Puerto de la Torre	2.195	6,6%	7,5%
11 Teatinos-Universidad	2.736	11,7%	6,8%

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

4 · INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

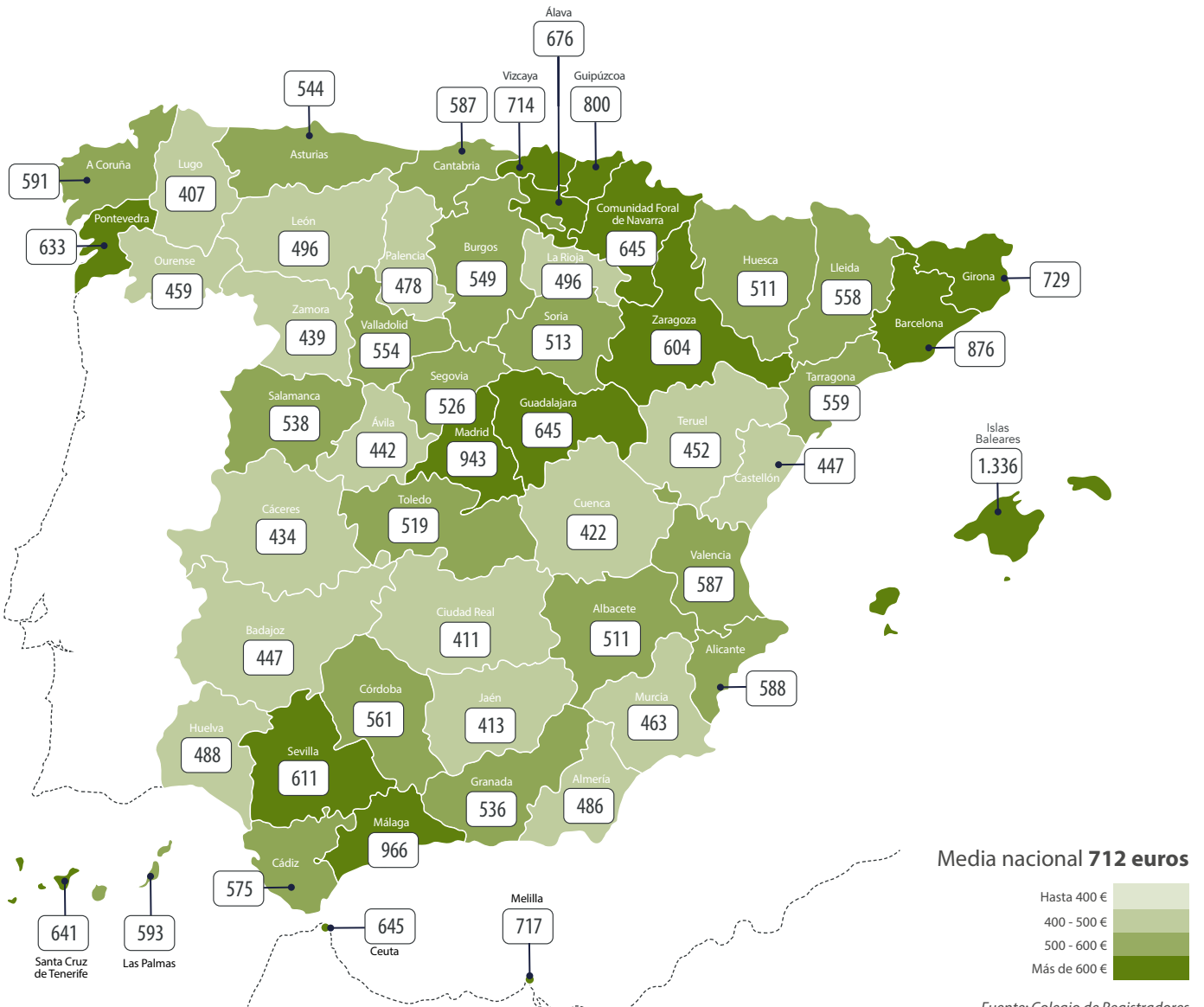
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el trimestre anterior. En euros.



CCAA	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Murcia (Región de)	88.241	Lugo	79.060	Soria	100.704	Cantabria	115.112
Extremadura	89.658	Ciudad Real	80.001	Toledo	101.090	Santa Cruz de Tenerife	116.035
Rioja (La)	97.168	Jaén	82.038	Huesca	102.172	Zaragoza	120.602
Castilla - La Mancha	101.900	Cuenca	82.247	Segovia	103.221	Sevilla	121.253
Castilla y León	102.648	Castellón	84.760	Salamanca	105.573	Pontevedra	123.001
Asturias (Principado de)	107.217	Zamora	86.239	Granada	106.406	Guadalajara	125.544
Comunidad Valenciana	108.079	Ávila	86.732	Asturias (Principado de)	107.217	Ceuta	127.460
Canarias (Islas)	109.209	Cáceres	86.795	Palmas (Las)	107.395	Navarra (C. Foral de)	128.402
Galicia	113.134	Murcia (Región de)	88.241	Burgos	107.731	Melilla	141.845
Cantabria	115.112	Orense	89.235	Valladolid	108.717	Álava	141.883
Aragón	116.068	Badajoz	89.371	Lleida	110.810	Gerona	144.687
Ceuta	127.460	Teruel	90.238	Tarragona	110.896	Vizcaya	149.941
Navarra (C. Foral de)	128.402	Palencia	93.849	Valencia	111.274	Guipúzcoa	167.983
Andalucía	129.998	Almería	96.383	Córdoba	111.345	Barcelona	173.949
Melilla	141.845	Huelva	96.835	Cádiz	114.092	Baleares (Islas)	244.452
País Vasco	154.186	Rioja (La)	97.168	Málaga	191.686		
Cataluña	160.701	León	97.351	Ceuta	127.460		
Madrid (Comunidad de)	193.638	Albacete	99.509	Melilla	141.845		
Baleares (Islas)	244.452						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

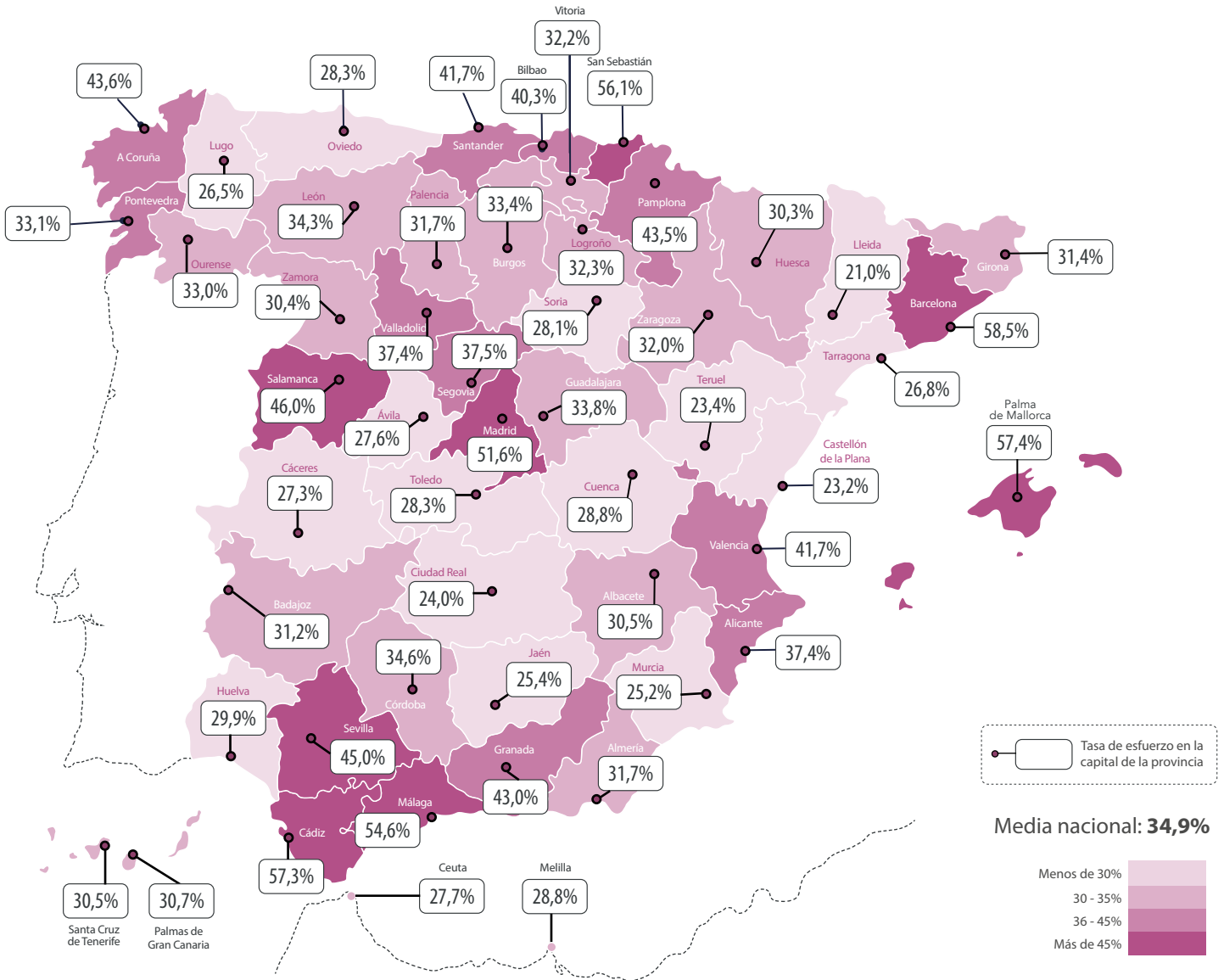
Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros.



CCAA	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	449	Lugo	407	Huesca	511	Palmas (Las)	593
Murcia (Región de)	463	Ciudad Real	411	Soria	513	Zaragoza	604
Rioja (La)	496	Jaén	413	Toledo	519	Sevilla	611
Castilla y León	523	Cuenca	422	Segovia	526	Pontevedra	633
Castilla - La Mancha	523	Cáceres	434	Granada	536	Santa Cruz de Tenerife	641
Asturias (Principado de)	544	Zamora	439	Salamanca	538	Ceuta	645
Comunidad Valenciana	570	Ávila	442	Asturias (Principado de)	544	Guadalajara	645
Aragón	581	Castellón	447	Burgos	549	Navarra (C. Foral de)	645
Galicia	582	Badajoz	447	Valladolid	554	Álava	676
Cantabria	587	Teruel	452	Lleida	558	Vizcaya	714
Canarias (Islas)	603	Orense	459	Tarragona	559	Melilla	717
Ceuta	645	Murcia (Región de)	463	Córdoba	561	Gerona	729
Navarra (C. Foral de)	645	Palencia	478	Cádiz	575	Guipúzcoa	800
Andalucía	655	Almería	486	Valencia	587	Barcelona	876
Melilla	717	Huelva	488	Cantabria	587	Madrid (Comunidad de)	943
País Vasco	735	Rioja (La)	496	Alicante	588	Málaga	966
Cataluña	810	León	496	Coruña (La)	591	Baleares (Islas)	1.336
Madrid (Comunidad de)	943	Albacete	511				
Baleares (Islas)	1.336						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL

Porcentaje de la renta disponible del hogar medio destinada al pago del primer año de una hipoteca que financia el 80% del valor de una vivienda media.



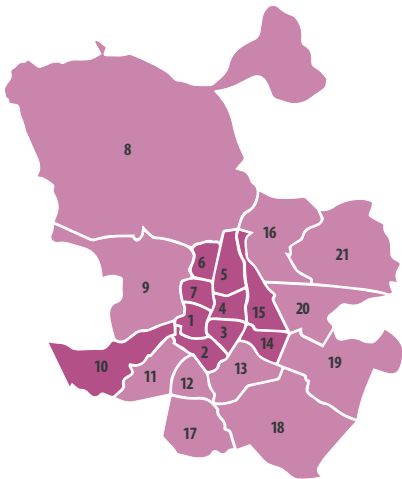
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AGT, INE y Registradores. El cálculo incluye estimaciones sobre la renta y puede estar sujeto a revisiones una vez los datos definitivos estén disponibles.

CCAA	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO
Murcia (Región de)	24,2 %	Lleida	19,7 %	Segovia	28,3 %	Gerona	32,2 %
Castilla - La Mancha	27,1 %	Teruel	20,8 %	Cáceres	28,6 %	Huelva	32,3 %
Rioja (La)	27,3 %	Ciudad Real	22,1 %	Melilla	28,8 %	Navarra (C. Foral de)	32,3 %
Ceuta	27,7 %	Soria	24,1 %	Zamora	28,9 %	Cantabria	33,5 %
Aragón	28,4 %	Murcia (Región de)	24,2 %	Badajoz	28,9 %	Granada	33,5 %
Melilla	28,8 %	Castellón	24,3 %	Burgos	29,2 %	Vizcaya	33,8 %
Extremadura	29,0 %	Cuenca	24,7 %	Zaragoza	29,4 %	Santa Cruz de Tenerife	34,7 %
Castilla y León	31,0 %	Jaén	24,7 %	Ávila	29,5 %	Guipúzcoa	34,9 %
Asturias (Principado de)	31,3 %	Toledo	25,3 %	Valencia	29,5 %	Salamanca	35,1 %
Comunidad Valenciana	31,6 %	Lugo	26,6 %	Álava	29,9 %	Pontevedra	35,4 %
Canarias (Islas)	31,9 %	Huesca	26,8 %	Córdoba	30,1 %	Sevilla	35,7 %
Navarra (C. Foral de)	32,3 %	Palencia	27,2 %	Orense	30,7 %	Barcelona	38,9 %
Galicia	32,8 %	Rioja (La)	27,3 %	Almería	30,8 %	Alicante	38,9 %
País Vasco	33,2 %	Tarragona	27,5 %	Palmas (Las)	30,8 %	Madrid (Comunidad de)	39,6 %
Cantabria	33,5 %	León	27,6 %	Coruña (La)	31,2 %	Cádiz	41,0 %
Cataluña	35,4 %	Ceuta	27,7 %	Asturias (Principado de)	31,3 %	Málaga	56,8 %
Andalucía	38,5 %	Albacete	27,8 %	Valladolid	31,4 %	Baleares (Islas)	64,4 %
Madrid (Comunidad de)	39,6 %	Guadalajara	28,3 %				
Baleares (Islas)	64,4 %						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

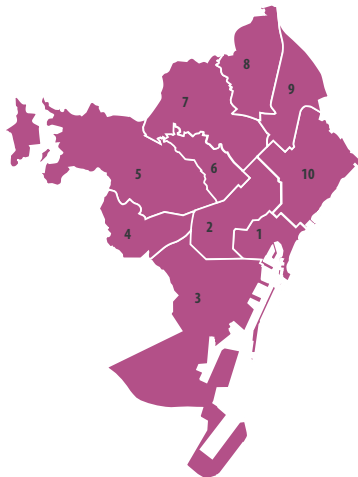
MADRID

Media de la capital: **51,6%**



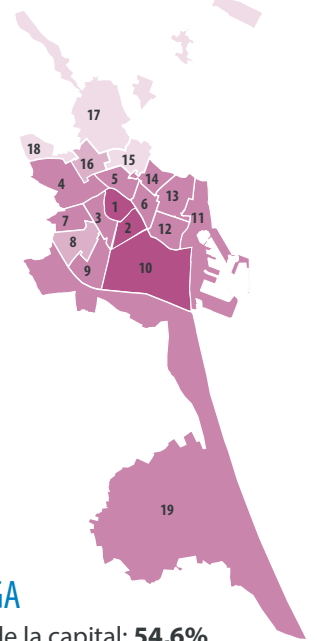
BARCELONA

Media de la capital: **58,5%**



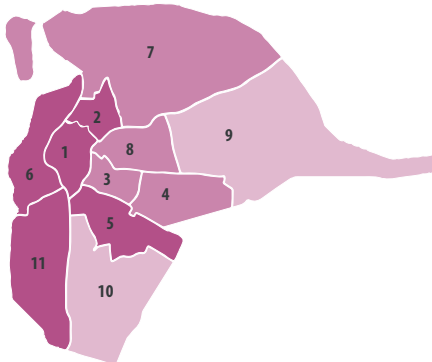
VALENCIA

Media de la capital: **41,7%**



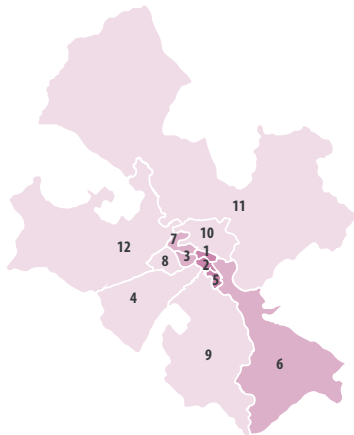
SEVILLA

Media de la capital: **45,0%**



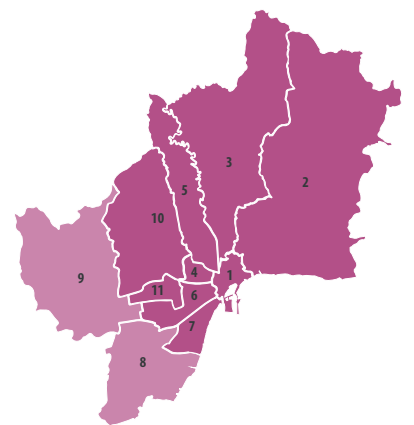
ZARAGOZA

Media de la capital: **32,0%**

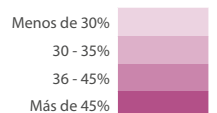


MÁLAGA

Media de la capital: **54,6%**



	MADRID	ESFUERZO	BARCELONA	ESFUERZO	VALENCIA	ESFUERZO	SEVILLA	ESFUERZO	ZARAGOZA	ESFUERZO	MÁLAGA	ESFUERZO
1	Centro	76,9%	Ciutat Vella	76,7%	Ciutat Vella	55,3%	Casco Antiguo	56,4%	Casco Histórico	38,7%	Centro	71,9%
2	Arganzuela	52,5%	L'Eixample	63,4%	L'Eixample	48,2%	Macarena	46,8%	Centro	36,0%	Málaga este	56,8%
3	Retiro	55,0%	Sants-Montjuïc	57,2%	Extramurs	42,6%	Nervión	44,0%	Delicias	34,8%	Ciudad Jardín	47,5%
4	Salamanca	68,2%	Les Corts	58,2%	Campanar	37,5%	Cerro - Amate	41,0%	Universidad	28,1%	Bailén-Miraflores	46,6%
5	Chamartín	47,4%	Sarrià-Sant Gervasi	53,5%	La Saïdia	38,8%	Sur	48,4%	San José	39,2%	Palma-Palmilla	51,5%
6	Tetuán	58,4%	Gràcia	60,8%	El Pla del Real	38,3%	Triana	55,6%	Las Fuentes	34,3%	Cruz de Humilladero	54,6%
7	Chamberí	66,2%	Horta Guinardó	51,7%	L'Olivereta	39,6%	Norte	38,0%	La Almozara	31,5%	Carretera Cádiz	62,0%
8	Fuencarral-El Pardo	41,1%	Nou Barris	50,8%	Patraix	34,5%	San Pablo-Santa Justa	40,5%	Oliver - Valdeferro	26,4%	Churrriana	38,5%
9	Moncloa-Aravaca	42,6%	Sant Andreu	50,6%	Jesús	38,7%	Este-Alcosa-Torreblanca	33,8%	Torrero-La Paz	29,7%	Campanillas	43,9%
10	Latina	47,2%	Sant Martí	55,6%	Quatre Carreres	45,5%	Bellavista-La Palmera	32,5%	Margen Izquierda	28,4%	Puerto de la Torre	50,7%
11	Carabanchel	44,9%			Poblats Marítims	42,6%	Los Remedios	46,9%	Barrios rurales norte	19,6%	Teatinos-Universidad	52,4%
12	Usera	42,6%			Camins al Grau	37,3%			Barrios rurales oeste	21,7%		
13	Puente de Vallecas	43,3%			Algirós	40,9%						
14	Moratalaz	46,6%			Benimaclet	38,6%						
15	Ciudad Lineal	49,0%			Rascanya	29,4%						
16	Hortaleza	40,3%			Benicalap	35,7%						
17	Villaverde	38,0%			Poblados del Norte	22,4%						
18	Villa de Vallecas	39,9%			Poblados del Oeste	29,6%						
19	Vicálvaro	40,9%			Poblados del Sur	36,1%						
20	San Blas	37,7%										
21	Barajas	37,4%										

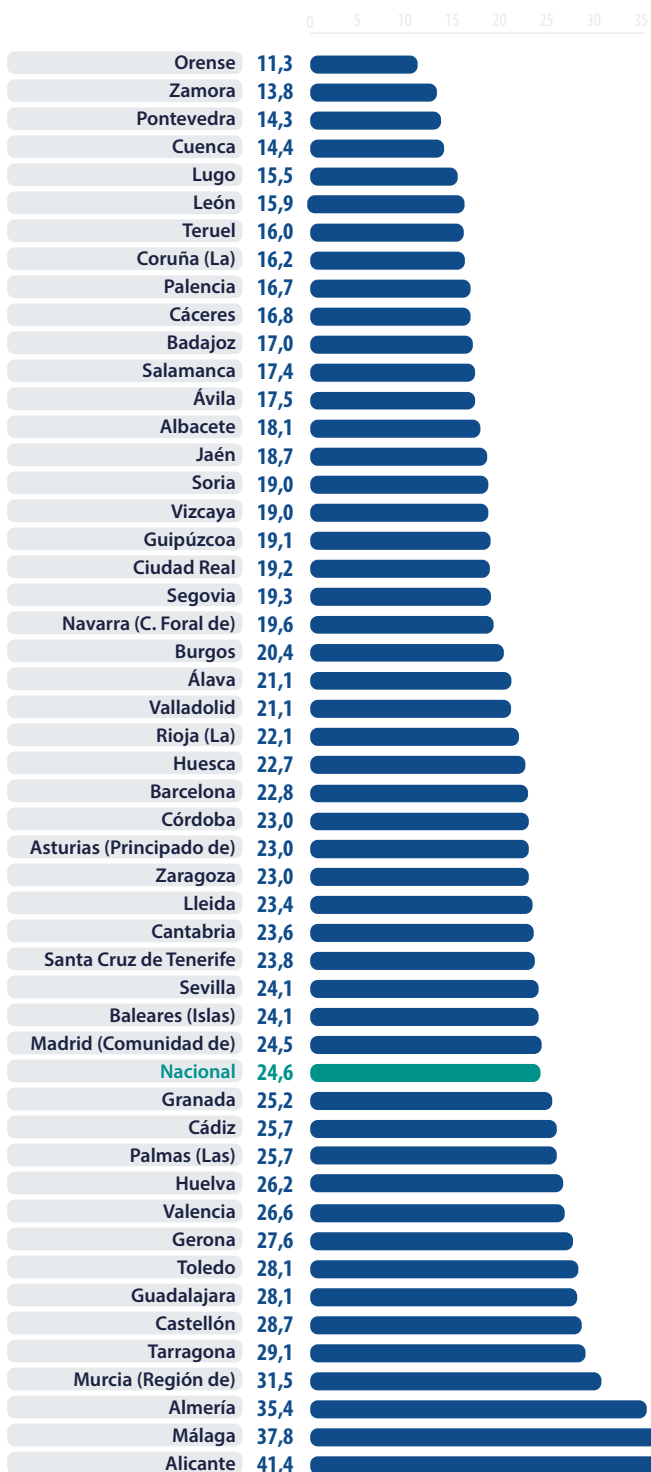


5 • INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

COMPRAVENTAS SOBRE PARQUE

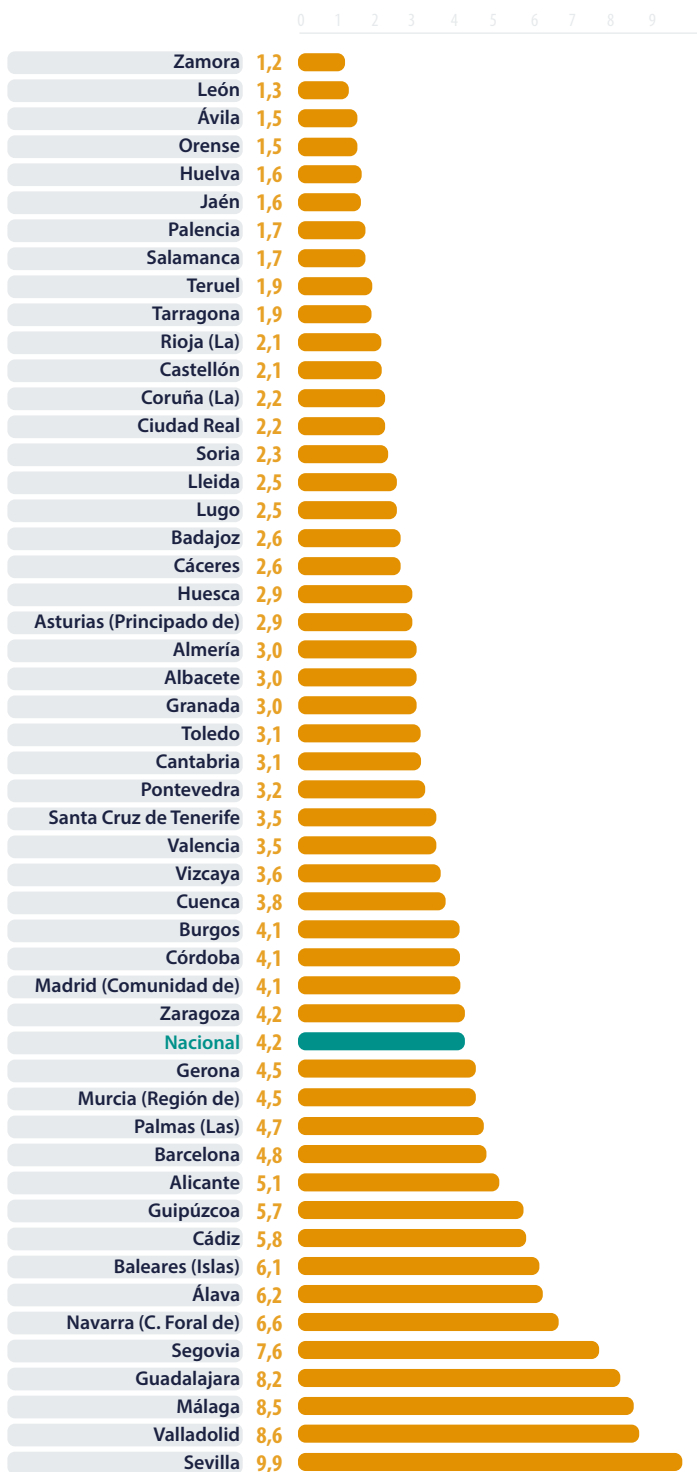
Transmisiones en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Compraventas de los últimos cuatro trimestres, entre el 2T 2023 y 2T 2024
Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA SOBRE PARQUE

Licencias de construcción en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Visados de obra nueva aprobados en el último año móvil,
entre junio 2023 y junio 2024
Fuente: Mitma

6 • NOTAS METODOLÓGICAS

Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con un histórico de más de 6 millones de registros de valoración, representan más del 25% de las valoraciones anuales que se realizan en España. Se trata, con diferencia, de la base de datos más extensa del sector. Los datos son recogidos a diario por un grupo de más de 1.000 técnicos específicamente cualificados (Arquitectos y Arquitectos Técnicos) distribuidos por la totalidad del mercado español. Por lo tanto, el rigor con el que dichos datos son recogidos dista mucho del contenido en otras fuentes, alimentadas por personal no experto.

Las valoraciones se realizan conforme a la normativa del Banco de España establecida en la legislación vigente (Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo a partir de octubre de 2003 y Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo para los datos de la serie previos a dicha fecha). Los informes de valoración se completan a través de una aplicación informática específicamente desarrollada por la compañía, que permite capturar y consolidar los datos recogidos en los informes de manera reglada, facilitando su explotación a posteriori de manera homogénea y recurrente. Cada informe recibido pasa un exhaustivo control de calidad con carácter previo a su envío al cliente, llevado a cabo por un equipo de más de 80 técnicos con amplia experiencia en el tipo de inmueble revisado.

La metodología de cálculo es similar a la empleada en el IMIE General y Grandes Mercados. Sus características principales son las siguientes:

- Variable objeto de medición: el valor por metro cuadrado construido de vivienda libre terminada.
- Frecuencia: trimestral.
- Ámbito geográfico: el conjunto del Estado español.
- Población: todas las tasaciones de vivienda libre terminada realizadas por Tinsa a través del método de comparación y con finalidad hipotecaria.

En cuanto a la clasificación de los productos, se ha llevado a cabo atendiendo a las dos características principales de los inmuebles, representadas por su ubicación y tipología. La depuración de la muestra se realiza agrupando los inmuebles por periodo, nivel geográfico y tipología de vivienda, eliminando los valores extremos de cada conjunto resultante de acuerdo con un criterio multivariante que contempla el valor unitario, la superficie y las características del inmueble.

La metodología de cálculo del IMIE consiste en la aplicación de medias móviles ponderadas con estratificación. Para preparar el cálculo, una vez depurada la muestra, se estudia la distribución del parque de viviendas según su tipología en los distintos ámbitos geográficos del índice, con el objetivo de valorar correctamente la proporción de cada tipo de inmueble. La aplicación de esta estratificación contribuye a detectar cambios en la composición del mercado y reduce el sesgo de selección de la muestra.

La ponderación aplicada utiliza los datos históricos para suavizar el comportamiento presente con el comportamiento pasado, otorgando más peso al presente para que prime la influencia de las nuevas tendencias.

La ventana temporal aplicada en cada serie se determina en función del tamaño de la muestra, que está asociado al dinamismo del mercado en cada agregación territorial. Con ello, se vuelve a priorizar la detección temprana de variaciones en el valor de los inmuebles en aquellos mercados más dinámicos, mientras que, en los menos dinámicos, se prioriza la estabilidad del índice.

imie
MERCADOS LOCALES

serviciodeestudios@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 336 43 36