



tinsa úmie

Mercados Locales

4^{to} trimestre de 2021

CCA, Provincias y Capitales

Informe **TRIMESTRAL**



ÍNDICE

1. CONTENIDO DEL INFORME	3
2. RESUMEN EJECUTIVO	4
3. EVOLUCIÓN DE VALORES.....	7
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	7
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS.....	9
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALS.....	12
Análisis detallado por distritos en las 5 mayores capitales	15
Madrid	15
Barcelona.....	16
Valencia.....	17
Sevilla.....	18
Zaragoza.....	19
4. INDICADORES FINANCIEROS.....	20
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias	20
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias	21
Mapa de esfuerzo financiero neto por CCAA y provincias	22
Mapas de esfuerzo financiero por distritos en las 5 mayores capitales.....	23
5. INDICADORES DE ACTIVIDAD	24
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias.....	24
6. NOTAS METODOLÓGICAS	25

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, que pueden consultarse online en la herramienta IMIE Interactivo de la página web de Tinsa, 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.

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, y Zaragoza) 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 cinco mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) referentes al precio €/m² de la vivienda, la variación interanual y la rentabilidad bruta del alquiler, medida como valor de alquiler (€/año) dividido por valor de venta (€). 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 anual, 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 provincial de esfuerzo neto financiero, medido como porcentaje del salario anual familiar disponible necesario para pagar el primer año de hipoteca. 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 cinco mayores capitales. *Fuente: Tinsa*

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

La estadística IMIE Mercados Locales del cuarto trimestre de 2021 refleja que el mercado residencial ha consolidado en la recta final del año la tendencia alcista iniciada en los trimestres precedentes, tras los ajustes de valor registrados en las tasaciones durante los meses finales de 2020 como consecuencia de la pandemia. La variación media del precio de la vivienda en España durante 2021 ha sido de un 4,3%.

En el último trimestre de 2021, se ha registrado un impulso notable en todas las variables representativas de la actividad en el sector inmobiliario. Precios, compraventas y visados registran crecimientos con los que alcanzan o superan las cifras de 2019. En general, se observa una reactivación de la actividad respecto al periodo 2014-2020. Esto podría ser indicativo de una fase expansiva del ciclo inmobiliario, en la que la demanda es superior a la oferta y la construcción comienza a reactivarse con prudencia.

Los precios registran una tendencia al alza acentuada por las comparaciones con el mismo periodo del año anterior, correspondiente al periodo de mayores caídas. De esta forma, la variación media refleja mejor la intensidad de los crecimientos experimentados durante 2021.

La demanda evidencia su capacidad de compra con recursos propios, según se observa en la proporción de hipotecas sobre compraventas y ratios de endeudamiento, ambas estables y equilibradas en los últimos meses. Asimismo, retoman impulso las preferencias por tipologías con mayores espacios, que se habían ralentizado durante los trimestres centrales de 2021, con cuotas por encima de 2020 y 2019. Los tipos de interés, históricamente bajos, animan las decisiones de compra, mayoritariamente con finalidad de uso, aunque también puede existir una demanda de inversión profesionalizada, que se canaliza hacia el sector inmobiliario atraída por las mayores rentabilidades frente a otros productos financieros de riesgo similar.

Las cifras de visados acumuladas durante el año muestran como en 2021 el ritmo de concesión de visados supera las cifras de 2020 y alcanza los niveles de 2019. Se espera una normalización en los próximos trimestres de las cadenas suministros y de los costes de materias primas, que limite las tensiones que esta situación está ejerciendo en los costes de construcción y precios finales del producto inmobiliario nuevo. Al mismo tiempo, pueden surgir tensiones derivadas de la escasez de mano de obra en el sector, que ya registró incrementos en el momento de máxima actividad del periodo anterior previo a la crisis sanitaria.

El sector inmobiliario se encuentra en un escenario de crecimiento, si bien no exento de factores de riesgo. La aparición de nuevas variantes del coronavirus y la persistencia de la inflación durante un periodo más largo del esperado podrían erosionar la confianza del consumidor en la recuperación, así como su poder adquisitivo. De esta forma, la demanda de producto residencial no está libre de experimentar cierto desgaste a pesar de haber mostrado hasta ahora una solidez que ha superado las expectativas iniciales.

La cifra provisional del informe Tinsa IMIE Mercados Locales del cuarto trimestre de 2021 registra una variación media durante 2021 del 4,3%. Esto se corresponde con un valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España de 1.470 €/m².

En el cuarto trimestre de 2021, el precio medio nacional se sitúa un 22,8 % por encima de su mínimo tras la pasada crisis económica y un 28,2 % por debajo del máximo de la primera década del siglo.

Comunidades Autónomas

Las variaciones interanuales continúan mostrando una tendencia alcista generalizada con cifras positivas de intensidad variable en la totalidad de las comunidades autónomas. Bajo estas variaciones interanuales de intensidad media y elevada se encuentran dinámicas en las que se han superado los valores de partida previos a la crisis sanitaria y otras en las que, tras haber experimentado intensas caídas, se sitúan próximos o a cierta distancia por debajo de dichos valores de partida.

El total de comunidades, frente a las 17 del tercer trimestre y las 13 del segundo trimestre, registran variaciones positivas respecto al cuarto trimestre de 2020. El grueso de las comunidades registra variaciones interanuales en el rango 5-10 %, frente al rango 4,5-8 % del trimestre precedente. En el extremo superior, con fuertes incrementos por encima del 10 %, se encuentran Galicia, Andalucía y Madrid y por encima del 12 % se encuentran Baleares y País Vasco. Con fuertes crecimientos se sitúan también Galicia (10,3 % frente al previo 9,2%) recuperando el punto de partida tras las intensas caídas registradas durante 2020, Islas Baleares (12,2 % frente al anterior 11,9 %) y País Vasco (14,3 % frente al anterior 11,6 %) en clara tendencia ascendente. Andalucía y Madrid aceleran el crecimiento este trimestre con incrementos del 10,6 % y 11,3 % respectivamente, a distancia de los incrementos interanuales del 5,7 y 6,7 % del tercer trimestre. Los crecimientos más contenidos se registran en Castilla y León y Ceuta con 2,9 y 1,2 %.

En términos de variaciones medias de 2021, la práctica totalidad de comunidades registra crecimientos y cuatro de ellas se sitúan en el entorno de la estabilización, correspondientes a Navarra, La Rioja, Castilla y León y Aragón. El grueso de las comunidades ha registrado crecimientos en el rango 2-6 % durante los meses de 2021, frente al incremento interanual del 5-10 % si se compara con el cuarto trimestre del 2020, caracterizado por las mayores caídas. Así, las comunidades con mayores crecimientos en 2021 son País Vasco (9,4 %) y Baleares (9,3 %).

Aumenta la distancia desde los mínimos post crisis en la Comunidad de Madrid (48,2 %), Cataluña (33,4 %) e Islas Baleares (34,7 %), mientras las comunidades de Castilla y León, Extremadura y Cantabria no alcanzan el 7 % desde los valores mínimos registrados en el ciclo anterior. Un total de 10 sobre 19 CCAA se sitúan por debajo de 12 % sobre los mínimos post crisis. En el tramo intermedio se encuentran Navarra, Islas Canarias y País Vasco, así como Andalucía y Comunidad Valenciana.

En un contexto de incremento generalizado de precios, se produce una reducción de la distancia respecto a los máximos registrados en el ciclo anterior. Las comunidades que acortan distancia respecto a máximos están lideradas por Islas Baleares, -8,2% por debajo, seguida por Madrid, País Vasco y Canarias entre el 30 y el 20 % de distancia de los máximos. Las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla mantienen unos niveles próximos a los máximos con un -15,1 y -6,8 % respectivamente. Aún así, todavía un total de 13 sobre 19 comunidades autónomas se alejan más de un 30 % respecto a los máximos post crisis.

Provincias

En términos generales, la evolución de las provincias es similar a la dinámica observada en las comunidades autónomas, con la excepción de Cuenca, Málaga, Santa Cruz de Tenerife y Lugo, que registran notables incrementos frente al resto de provincias de la comunidad autónoma.

A lo largo del territorio nacional, también se encuentran provincias que, perteneciendo a una misma comunidad autónoma, presentan comportamientos heterogéneos. Es el caso de las comunidades de Castilla y León y Galicia, donde los valores medios muestran un comportamiento interprovincial divergente. En el caso de Castilla y León, se registran caídas contenidas en Palencia y Valladolid e incrementos moderados en Ávila, Burgos y Salamanca. En el caso de Galicia, se observan elevados incrementos en las provincias con gran línea de costa de A Coruña y Pontevedra, frente a caídas en Ourense y un repunte del crecimiento en Lugo. En contraposición, muestran un comportamiento más homogéneo las provincias pertenecientes a Andalucía y Comunidad Valenciana.

La práctica totalidad de las provincias (49 de un total de 52) muestran este trimestre incrementos respecto al cuarto trimestre de 2020, registrando más de la mitad de ellas variaciones entre el 4 y el 10 %. Estas variaciones suponen una superación de las caídas de valor de 2020 en más de la mitad de las provincias y confirman un entorno de recuperación. Tan solo 3 provincias de un total de 52 registran caídas de precios respecto al cuarto trimestre de 2020, Orense (-5,5 %) Palencia (-2,3 %) y Valladolid (-1,3 %).

Catorce provincias registran acentuados aumentos interanuales por encima del 10 %, de forma heterogénea a lo largo del territorio nacional, entre las que destacan por su tendencia sostenida Málaga, Huelva, Islas Baleares, Santa Cruz de Tenerife, Pontevedra, Madrid y Vizcaya.

En términos de variaciones medias de 2021, la intensidad de crecimientos se modera entre el 2-6 % de la mitad de las provincias frente al 4-10 % en variación interanual. Los crecimientos se distribuyen de forma heterogénea a lo largo de la geografía. Las cifras negativas más acentuadas se encuentran en Ourense y Palencia.

Los mayores valores unitarios provinciales se encuentran en Guipúzcoa (2.508 €/m²), Baleares (2.504 €/m²), Madrid (2.426 €/m²), Vizcaya (2.210 €/m²) y Barcelona (2.156 €/m²). En el extremo opuesto, los menores valores unitarios se localizan en Ciudad Real (656 €/m²), Ourense (736 €/m²) y Cáceres (736 €/m²).

La vivienda tiene un valor inferior a la mitad de los máximos de una década atrás en tres provincias: La Rioja, Toledo y Guadalajara. En el extremo opuesto, entre las provincias que más se aproximan a los valores máximos experimentados en el pasado, destaca Islas Baleares (-8,3 %), seguida de Santa Cruz de Tenerife (-22,4 %). Las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla presentan los valores más próximos a los máximos de la década pasada, situándose a menos del 15% respecto a máximos. A cierta distancia, se encuentran Madrid, un 23,7 % por debajo de máximos, y Barcelona, un 34,3 %.

Capitales

Un total de 48 capitales presentan incrementos interanuales de precio, con un dinamismo generalizado en todas las geografías. Los descensos interanuales minimizan su presencia y únicamente afectan a cuatro capitales con intensidad moderada, a excepción de Palencia y Huesca, en donde la intensidad de los descensos es mayor. El grueso de las capitales mantiene la evolución favorable iniciada en el primer trimestre de 2021.

Seis capitales arrojan cifras inferiores a la mitad de sus máximos pre-crisis: Logroño, Ciudad Real, Palencia, Guadalajara, Lleida y Zaragoza. En cifras más próximas a máximos se encuentran San Sebastián (-9 %) Palma de Mallorca (-14,5 %), y Santa Cruz de Tenerife (-19,8 %), además de Ceuta y Melilla.

En términos de variaciones medias en 2021, 40 capitales registran incrementos; 6 capitales crecen por encima del 10 % durante los meses del 2021 y 13 de ellas se sitúan en el entorno de la estabilización (crecimientos por debajo del 1,5 %). Registran cifras negativas contenidas Palencia, Soria, Huesca, Cáceres y Pamplona.

Las capitales más caras son San Sebastián (4.088 €/m²), Barcelona (3.310 €/m²) y Madrid (3.127 €/m²), seguidas a cierta distancia por Bilbao y Girona. Las más baratas, Lugo (961 €/m²), Ourense (958 €/m²) y Zamora (1.023 €/m²).

Distritos de las cinco mayores capitales

En Barcelona, la mayor parte de los distritos experimentan incrementos de precio en el último trimestre, aunque en tasas interanuales se mantienen por debajo de los niveles del mismo periodo de 2020. Gràcia es el distrito más revalorizado durante el año, seguido de Nou Barris y Sants-Montjuïc.

Los distritos de Madrid reflejan aumentos de precio generalizados en el último trimestre, que contribuyen a variaciones anuales vigorosas, especialmente en zonas periféricas o más alejadas del centro. En Valencia, Sevilla y Zaragoza se registran incrementos interanuales generalizados en los precios, si bien en el último trimestre se observan señales de ralentización en algunas zonas.

Los distritos más caros, con cifras superiores a los 4.000 €/m², son Salamanca, Chamberí, Chamartín, Centro y Retiro en el caso de Madrid, y Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y Eixample en Barcelona.

Esfuerzo financiero y cuota hipotecaria mensual

Los españoles destinan de media el 20,9 % de sus ingresos familiares disponibles a afrontar el primer año de hipoteca. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se situó en 136.622 euros. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 598 euros.

Las diferencias geográficas en el nivel de esfuerzo financiero, que relaciona rentas familiares con el importe medio de las hipotecas en cada zona, continúan siendo significativas en España. De acuerdo con las cifras provinciales de hipoteca media publicadas por el INE, Málaga y Baleares serían las dos provincias con un esfuerzo financiero medio más elevado, por encima de 27 %, seguidas por Santa Cruz de Tenerife, Madrid, Guipúzcoa, Barcelona y Vizcaya, por encima del 21 %. En el extremo opuesto, Ávila, Lugo y La Rioja, quedarían por debajo de una tasa de 15,5 %.

En las dos capitales principales, Madrid y Barcelona, el esfuerzo financiero neto alcanza un 21,9 % y 24 %, respectivamente. En Madrid supera la tasa del 26 % el distrito de Salamanca, Centro y Chamberí. Seguidas de los distritos de Moncloa-Aravaca, Arganzuela, Chamartín con tasas entre el 22 y el 25 %. En Barcelona, el distrito de Les Corts registra la mayor tasa de esfuerzo superando el 34 %, seguida de Sarrià-San Gervasio, Gracia y Sant Andreu con valores por encima del 24 %.

La cuota mensual hipotecaria más elevada se registra en la provincia de Baleares (883 euros), seguida de Madrid (800 euros) y Barcelona (759 euros). Muy por encima del pago promedio que se realiza en Lugo (345), Jaén (346 euros) y Ávila (350), las provincias con las cuotas más reducidas.

Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler se sitúa en el entorno de la estabilización y alcanza el 4,6 % en la ciudad de Madrid, mientras se mantiene en un 4,1 % en Barcelona y alcanza el 5,1 % en Zaragoza.

En la división por distritos de estas ciudades se perciben, como en meses precedentes, cifras de rentabilidad en el centro de Barcelona y Madrid algo superiores a sus distritos colindantes. Aparte de este hecho, el esquema centro-periferia en lo que respecta a rentabilidades contenidas y más elevadas, respectivamente, sigue patente en estas capitales.

3

EVOLUCIÓN DE VALORES

ESPAÑA

	4T 2021*	3T 2021	2T 2021	1T 2020
Variación Interanual	8,6%	6,1%	1,9%	0,6%
Valor €/m ² *	1.470 €/m ²			
Variación trimestral	1,8%			
Variación media 2021	4,3%			
Variación desde mínimos *	22,8%			
Variación desde máximos*	-28,2%			

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

COMUNIDADES AUTÓNOMAS
Evolución interanual del valor medio



- 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 4T 2021	Variación Interanual	Variación Media 2021	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Andalucía	1.243 €/m ²	▲ 10,6%	4,3%	1,4%	▼ -36,5%	▲ 13,4%
Aragón	1.096 €/m ²	▲ 6,7%	0,9%	1,1%	▼ -46,2%	▲ 10,6%
Asturias (Principado de)	1.212 €/m ²	▲ 8,4%	5,8%	-0,7%	▼ -32,1%	▲ 10,9%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.504 €/m ²	▲ 12,2%	9,3%	1,1%	▼ -8,2%	▲ 34,7%
Canarias (Islas)	1.376 €/m ²	▲ 7,5%	5,5%	-1,0%	▼ -28,0%	▲ 20,2%
Cantabria	1.250 €/m ²	▲ 6,6%	2,7%	-0,6%	▼ -40,1%	▲ 6,6%
Castilla y León	945 €/m ²	▲ 2,9%	0,1%	-1,4%	▼ -42,8%	▲ 2,9%
Castilla-La Mancha	831 €/m ²	▲ 9,7%	6,4%	0,9%	▼ -49,9%	▲ 10,7%
Cataluña	1.913 €/m ²	▲ 4,4%	2,8%	-0,2%	▼ -34,7%	▲ 33,4%
Comunidad Valenciana	1.093 €/m ²	▲ 6,4%	2,7%	1,2%	▼ -42,2%	▲ 12,7%
Extremadura	758 €/m ²	▲ 6,6%	2,6%	-0,2%	▼ -31,8%	▲ 6,6%
Galicia	1.087 €/m ²	▲ 10,3%	6,8%	-0,4%	▼ -30,9%	▲ 10,3%
Madrid (Comunidad de)	2.427 €/m ²	▲ 11,3%	4,8%	1,7%	▼ -23,7%	▲ 48,2%
Murcia (Región de)	990 €/m ²	▲ 7,6%	5,7%	-0,3%	▼ -43,2%	▲ 11,2%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.223 €/m ²	▲ 9,1%	-1,9%	3,2%	▼ -38,8%	▲ 26,2%
País Vasco	2.327 €/m ²	▲ 14,3%	9,4%	2,7%	▼ -27,2%	▲ 21,7%
Rioja (La)	851 €/m ²	▲ 8,4%	-1,1%	-0,4%	▼ -52,8%	▲ 11,1%
Ceuta	1.807 €/m ²	▲ 4,6%	0,6%	-0,9%	▼ -15,1%	▲ 8,5%
Melilla	1.758 €/m ²	▲ 1,2%	6,0%	-1,2%	▼ -6,8%	▲ 26,6%

▲ 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

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional +8,6%



- 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%

PROVINCIAS

	Valor €/m ² 4T 2021	Variación Interanual	Variación Media 2021	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
ANDALUCÍA						
Almería	987 €/m ²	▲ 6,8%	-0,2%	2,1%	▼ -48,5%	▲ 7,6%
Cádiz	1.338 €/m ²	▲ 8,6%	2,6%	1,0%	▼ -35,6%	▲ 10,2%
Córdoba	997 €/m ²	▲ 10,6%	5,9%	0,7%	▼ -40,2%	▲ 10,6%
Granada	1.040 €/m ²	▲ 8,8%	4,5%	0,9%	▼ -33,8%	▲ 10,2%
Huelva	1.135 €/m ²	▲ 11,4%	5,6%	-0,8%	▼ -46,5%	▲ 11,4%
Jaén	780 €/m ²	▲ 4,9%	2,3%	-1,2%	▼ -37,1%	▲ 4,9%
Málaga	1.740 €/m ²	▲ 14,0%	7,6%	1,7%	▼ -31,4%	▲ 36,6%
Sevilla	1.334 €/m ²	▲ 9,3%	6,4%	0,2%	▼ -35,0%	▲ 13,4%
ARAGÓN						
Huesca	1.094 €/m ²	▲ 9,5%	5,3%	2,9%	▼ -36,0%	▲ 16,2%
Teruel	740 €/m ²	▲ 14,1%	5,7%	2,8%	▼ -31,2%	▲ 16,1%
Zaragoza	1.149 €/m ²	▲ 5,4%	0,0%	0,5%	▼ -49,4%	▲ 10,8%
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)						
Principado de Asturias	1.212 €/m ²	▲ 8,4%	5,8%	-0,7%	▼ -32,1%	▲ 10,9%
BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)						
Islas Baleares	2.504 €/m ²	▲ 12,2%	9,3%	1,1%	▼ -8,2%	▲ 34,7%
CANARIAS (ISLAS)						
Palmas (Las)	1.382 €/m ²	▲ 5,2%	4,0%	-0,3%	▼ -33,7%	▲ 18,7%
Santa Cruz de Tenerife	1.347 €/m ²	▲ 10,9%	6,5%	-1,2%	▼ -22,4%	▲ 22,6%
CANTABRIA						
Cantabria	1.250 €/m ²	▲ 6,6%	2,7%	-0,6%	▼ -40,1%	▲ 6,6%
CASTILLA Y LEÓN						
Ávila	780 €/m ²	▲ 5,7%	3,6%	-0,2%	▼ -49,2%	▲ 8,3%
Burgos	1.018 €/m ²	▲ 4,0%	-0,9%	-1,4%	▼ -46,0%	▲ 4,0%
León	771 €/m ²	▲ 3,6%	-1,0%	-0,5%	▼ -37,6%	▲ 3,6%
Palencia	820 €/m ²	▼ -2,3%	-5,9%	-6,5%	▼ -44,4%	▲ 5,5%
Salamanca	1.125 €/m ²	▲ 4,0%	-1,2%	0,7%	▼ -37,5%	▲ 4,0%
Segovia	961 €/m ²	▲ 2,0%	0,0%	-2,5%	▼ -46,5%	▲ 2,0%
Soria	755 €/m ²	▲ 1,0%	-0,5%	1,1%	▼ -47,2%	▲ 1,1%
Valladolid	1.075 €/m ²	▼ -1,3%	-0,6%	-0,4%	▼ -38,2%	▲ 9,9%
Zamora	837 €/m ²	▲ 9,2%	7,1%	-3,0%	▼ -34,8%	▲ 9,2%
CASTILLA LA MANCHA						
Albacete	837 €/m ²	▲ 8,5%	1,3%	0,9%	▼ -44,1%	▲ 8,5%
Ciudad Real	656 €/m ²	▲ 7,3%	5,2%	-0,6%	▼ -43,1%	▲ 7,3%
Cuenca	819 €/m ²	▲ 26,5%	17,7%	3,8%	▼ -41,2%	▲ 35,2%
Guadalajara	1.046 €/m ²	▲ 7,7%	3,5%	1,1%	▼ -50,3%	▲ 13,1%
Toledo	794 €/m ²	▲ 7,7%	5,6%	0,7%	▼ -51,6%	▲ 14,6%

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

PROVINCIAS



CATALUÑA

	Valor €/m ² 4T 2021	Variación Interanual	Variación Media 2021	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Barcelona	2.156 €/m ²	▲ 4,1%	2,4%	0,0%	▼ -34,3%	▲ 35,9%
Gerona/Girona	1.525 €/m ²	▲ 9,1%	3,9%	2,0%	▼ -42,9%	▲ 21,1%
Lérida/Lleida	936 €/m ²	▲ 14,2%	7,8%	0,2%	▼ -46,0%	▲ 14,2%
Tarragona	1.238 €/m ²	▲ 7,6%	5,2%	0,9%	▼ -47,4%	▲ 12,7%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.192 €/m ²	▲ 5,2%	2,8%	0,6%	▼ -39,7%	▲ 11,0%
Castellón/Castellón	967 €/m ²	▲ 4,9%	3,7%	1,6%	▼ -46,0%	▲ 12,3%
Valencia/València	1.079 €/m ²	▲ 8,2%	3,6%	1,2%	▼ -41,8%	▲ 19,4%



EXTREMADURA

Badajoz	779 €/m ²	▲ 11,3%	5,7%	0,1%	▼ -33,7%	▲ 11,3%
Cáceres	738 €/m ²	▲ 1,7%	-2,0%	-0,3%	▼ -29,0%	▲ 3,3%



GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.099 €/m ²	▲ 8,3%	8,2%	-2,8%	▼ -32,4%	▲ 8,3%
Lugo	829 €/m ²	▲ 19,1%	4,9%	6,4%	▼ -29,4%	▲ 19,1%
Orense/Ourense	736 €/m ²	▼ -5,5%	-6,9%	-2,9%	▼ -34,1%	▲ 0,0%
Pontevedra	1.197 €/m ²	▲ 11,0%	6,9%	0,5%	▼ -28,0%	▲ 12,8%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.426 €/m ²	▲ 11,3%	4,8%	1,7%	▼ -23,7%	▲ 48,2%
--------	------------------------	---------	------	------	----------	---------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	990 €/m ²	▲ 7,6%	5,7%	-0,3%	▼ -43,2%	▲ 11,2%
--------	----------------------	--------	------	-------	----------	---------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.223 €/m ²	▲ 9,1%	-1,8%	3,2%	▼ -38,8%	▲ 26,2%
---------	------------------------	--------	-------	------	----------	---------



PAÍS VASCO

Álava/Araba	1.693 €/m ²	▲ 14,2%	3,9%	1,5%	▼ -37,1%	▲ 21,4%
Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.508 €/m ²	▲ 4,9%	1,8%	1,8%	▼ -25,8%	▲ 20,1%
Vizcaya/Bizkaia	2.210 €/m ²	▲ 12,5%	8,0%	3,0%	▼ -33,7%	▲ 15,7%



RIOJA (LA)

La Rioja	851 €/m ²	▲ 8,4%	-1,1%	-0,4%	▼ -52,7%	▲ 11,2%
----------	----------------------	--------	-------	-------	----------	---------



CEUTA

Ceuta	1.807 €/m ²	▲ 4,6%	0,6%	-0,9%	▼ -15,1%	▲ 8,5%
-------	------------------------	--------	------	-------	----------	--------



MELILLA

Melilla	1.758 €/m ²	▲ 1,2%	6,0%	-1,2%	▼ -6,8%	▲ 26,6%
---------	------------------------	--------	------	-------	---------	---------

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

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional +8,6%



Se incluye Vigo, por considerarse un mercado tan representativo como la capital de su provincia.

- 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 4T 2021	Variación Interanual	Variación Media 2021	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Almería	1.173 €/m ²	▲ 4,4%	3,0%	1,6%	▼ -44,7%	▲ 10,0%
Cádiz	2.054 €/m ²	▲ 4,2%	3,0%	-0,2%	▼ -31,4%	▲ 16,6%
Córdoba	1.330 €/m ²	▲ 9,1%	4,7%	0,9%	▼ -42,4%	▲ 10,8%
Granada	1.583 €/m ²	▲ 5,5%	3,8%	-1,5%	▼ -35,1%	▲ 18,9%
Huelva	1.115 €/m ²	▲ 11,0%	5,9%	0,6%	▼ -45,8%	▲ 15,8%
Jaén	1.062 €/m ²	▲ 3,2%	0,6%	-1,0%	▼ -43,5%	▲ 3,2%
Málaga	1.830 €/m ²	▲ 14,9%	9,8%	1,5%	▼ -24,2%	▲ 51,6%
Sevilla	1.776 €/m ²	▲ 7,7%	6,2%	-0,5%	▼ -32,8%	▲ 24,4%



ARAGÓN

Huesca	1.108 €/m ²	▼ -5,3%	-2,8%	-1,6%	▼ -44,5%	▲ 8,9%
Teruel	1.075 €/m ²	▲ 20,9%	8,6%	5,2%	▼ -39,3%	▲ 21,3%
Zaragoza	1.361 €/m ²	▲ 4,9%	0,9%	-0,2%	▼ -51,4%	▲ 16,7%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	1.338 €/m ²	▲ 8,7%	8,8%	-2,1%	▼ -33,2%	▲ 12,4%
--------	------------------------	--------	------	-------	----------	---------



BALEARES (ISLAS)/BALEARS (ILLES)

Palma de Mallorca	2.284 €/m ²	▲ 9,0%	6,4%	0,4%	▼ -14,5%	▲ 44,9%
-------------------	------------------------	--------	------	------	----------	---------



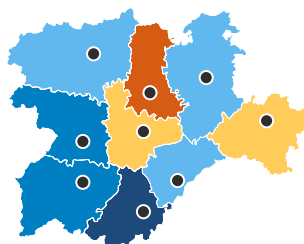
CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.526 €/m ²	▲ 4,0%	5,6%	-0,9%	▼ -25,9%	▲ 19,9%
Santa Cruz de Tenerife	1.394 €/m ²	▲ 6,4%	5,1%	-0,1%	▼ -19,8%	▲ 25,9%



CANTABRIA

Santander	1.679 €/m ²	▲ 0,8%	5,1%	-1,7%	▼ -35,9%	▲ 14,6%
-----------	------------------------	--------	------	-------	----------	---------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	1.006 €/m ²	▲ 15,6%	12,5%	-0,9%	▼ -49,2%	▲ 19,2%
Burgos	1.215 €/m ²	▲ 4,8%	1,0%	-1,2%	▼ -48,3%	▲ 4,8%
León	1.081 €/m ²	▲ 2,0%	5,8%	-2,7%	▼ -37,7%	▲ 4,0%
Palencia	835 €/m ²	▼ -20,8%	-13,2%	-10,4%	▼ -53,2%	▲ 0,0%
Salamanca	1.449 €/m ²	▲ 8,1%	0,5%	1,1%	▼ -39,4%	▲ 8,5%
Segovia	1.262 €/m ²	▲ 3,2%	2,5%	-0,8%	▼ -49,3%	▲ 3,7%
Soria	904 €/m ²	▼ -3,7%	-4,2%	-2,9%	▼ -49,7%	▲ 0,0%
Valladolid	1.252 €/m ²	▼ -1,4%	1,4%	-1,1%	▼ -41,2%	▲ 15,3%
Zamora	1.023 €/m ²	▲ 8,5%	11,5%	-3,6%	▼ -34,9%	▲ 15,9%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.079 €/m ²	▲ 9,3%	2,9%	0,6%	▼ -49,1%	▲ 11,1%
Ciudad Real	925 €/m ²	▼ -0,1%	3,1%	-1,3%	▼ -55,0%	▲ 3,2%
Cuenca	1.097 €/m ²	▲ 17,2%	15,0%	1,7%	▼ -44,8%	▲ 23,5%
Guadalajara	1.221 €/m ²	▲ 6,8%	5,3%	-0,9%	▼ -53,2%	▲ 18,4%
Toledo	1.265 €/m ²	▲ 1,7%	2,5%	1,8%	▼ -45,0%	▲ 13,9%

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

CAPITALES



CATALUÑA

	Valor €/m ² 4T 2021	Variación Interanual	Variación Media 2021	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Barcelona	3.310 €/m ²	▲ 4,8%	2,9%	0,0%	▼ -25,5%	▲ 51,0%
Gerona/Girona	1.769 €/m ²	▲ 6,8%	4,2%	-0,9%	▼ -41,6%	▲ 29,2%
Lérida/Lleida	1.021 €/m ²	▲ 3,7%	2,8%	-2,6%	▼ -51,8%	▲ 17,6%
Tarragona	1.391 €/m ²	▲ 8,0%	5,9%	0,9%	▼ -45,3%	▲ 30,8%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.399 €/m ²	▲ 5,7%	7,0%	-0,4%	▼ -28,6%	▲ 34,5%
Castellón/Castellón	963 €/m ²	▲ 9,2%	7,3%	1,4%	▼ -49,0%	▲ 20,8%
Valencia/València	1.536 €/m ²	▲ 6,7%	4,2%	2,2%	▼ -36,1%	▲ 40,9%



EXTREMADURA

Badajoz	1.137 €/m ²	▲ 3,6%	0,0%	1,7%	▼ -38,8%	▲ 10,0%
Cáceres	1.002 €/m ²	▲ 3,8%	-2,1%	1,9%	▼ -37,6%	▲ 3,8%



GALICIA

Coruña (La)	1.676 €/m ²	▲ 6,0%	10,7%	-2,9%	▼ -24,7%	▲ 13,1%
Lugo	961 €/m ²	▲ 23,7%	5,7%	9,1%	▼ -27,0%	▲ 23,7%
Orense/Ourense	958 €/m ²	▲ 3,9%	2,7%	-4,6%	▼ -33,9%	▲ 7,1%
Pontevedra	1.238 €/m ²	▲ 7,7%	4,0%	2,1%	▼ -27,3%	▲ 12,7%
Vigo	1.516 €/m ²	▲ 10,2%	9,0%	1,3%	▼ -27,2%	▲ 23,3%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.127 €/m ²	▲ 10,5%	5,8%	1,0%	▼ -21,3%	▲ 57,0%
--------	------------------------	---------	------	------	----------	---------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.140 €/m ²	▲ 8,8%	5,0%	-0,1%	▼ -35,9%	▲ 16,6%
--------	------------------------	--------	------	-------	----------	---------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Pamplona	1.756 €/m ²	▲ 15,2%	-1,7%	7,1%	▼ -37,7%	▲ 38,5%
----------	------------------------	---------	-------	------	----------	---------



PAÍS VASCO

Bilbao	2.499 €/m ²	▲ 20,2%	13,7%	2,9%	▼ -32,8%	▲ 23,7%
San Sebastián	4.088 €/m ²	▲ 17,4%	9,2%	3,6%	▼ -9,0%	▲ 57,7%
Vitoria	2.006 €/m ²	▲ 17,7%	12,7%	1,4%	▼ -32,9%	▲ 39,6%



RIOJA (LA)

Logroño	1.091 €/m ²	▲ 8,6%	0,6%	-0,1%	▼ -55,1%	▲ 24,1%
---------	------------------------	--------	------	-------	----------	---------



CEUTA

Ceuta	1.807 €/m ²	▲ 4,6%	0,6%	-0,9%	▼ -15,1%	▲ 8,5%
-------	------------------------	--------	------	-------	----------	--------



MELILLA

Melilla	1.758 €/m ²	▲ 1,2%	6,0%	-1,2%	▼ -6,8%	▲ 12,0%
---------	------------------------	--------	------	-------	---------	---------

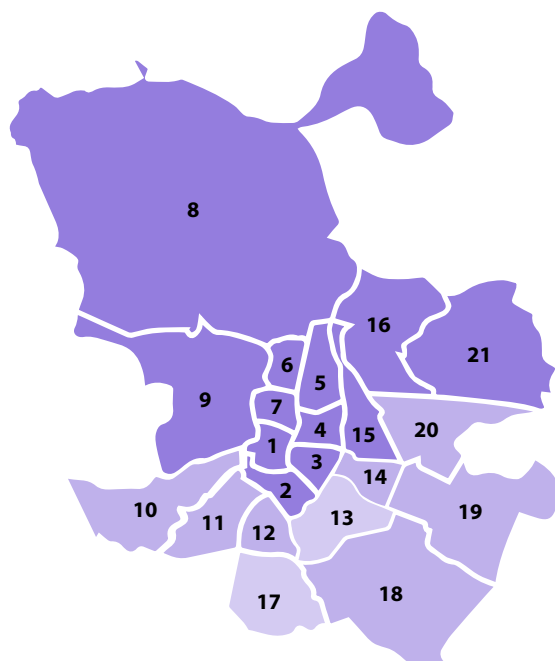
▲ Incremento superior al 10%	▼ Descenso entre el 0 y el -5%	▼ Descenso superior a la media	▲ Incremento superior a la media
▲ Incremento entre el 5 y el 10%	▼ Descenso entre el -5 y el -10%	▼ Descenso inferior a la media	▲ Incremento inferior a la media
▲ Incremento entre el 0 y el 5%	▼ Descenso superior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

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALAS

MADRID

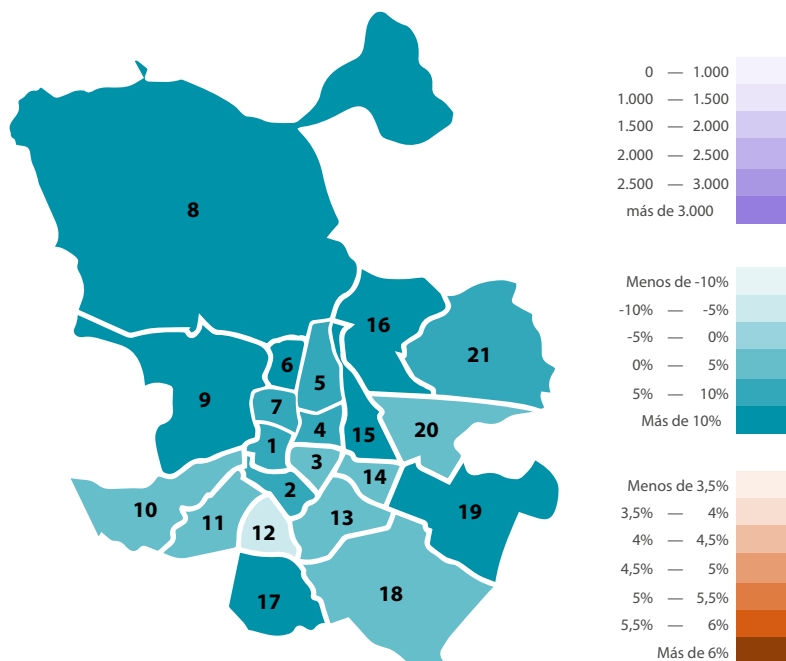
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **3.127 €/m²**



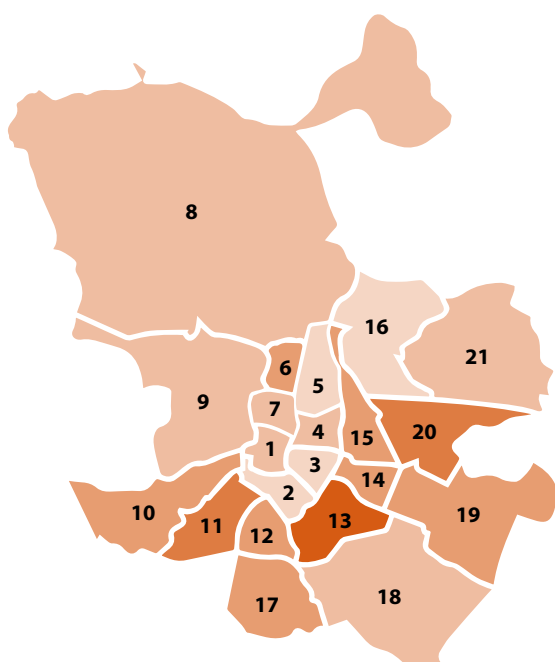
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **10,5%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,6%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Centro	4.604	5,3%	4,4%
2 Arganzuela	3.862	5,5%	3,8%
3 Retiro	4.386	3,0%	3,9%
4 Salamanca	5.387	6,7%	4,1%
5 Chamartín	4.755	7,0%	3,5%
6 Tetuán	3.775	13,1%	4,8%
7 Chamberí	5.045	5,4%	4,0%
8 Fuencarral-El Pardo	3.525	10,7%	4,4%
9 Moncloa-Aravaca	3.837	12,0%	4,2%
10 Latina	2.308	3,1%	4,9%
11 Carabanchel	2.170	2,3%	5,0%
12 Usera	2.029	-5,8%	4,9%
13 Puente de Vallecas	1.875	2,8%	5,9%
14 Moratalaz	2.493	3,1%	4,5%
15 Ciudad Lineal	3.041	12,8%	4,5%
16 Hortaleza	3.486	15,7%	3,6%
17 Villaverde	1.816	13,2%	4,9%
18 Villa de Vallecas	2.235	1,8%	4,4%
19 Vicálvaro	2.344	14,3%	4,9%
20 San Blas	2.419	2,5%	5,4%
21 Barajas	3.092	9,6%	4,0%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

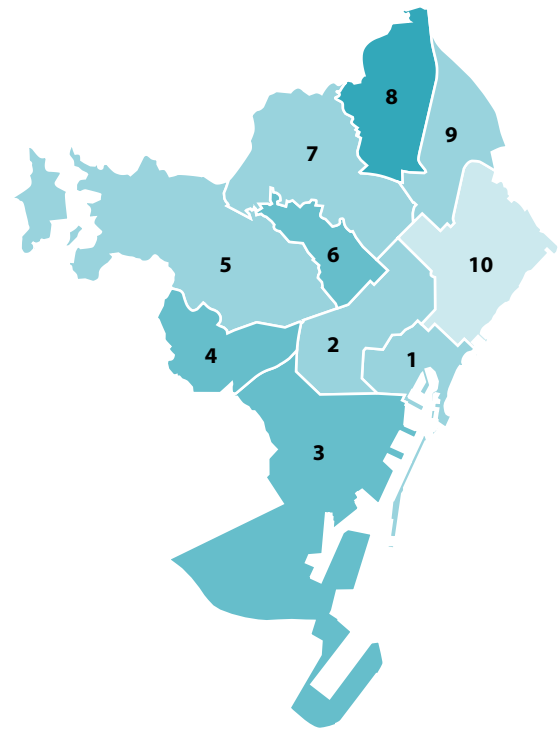
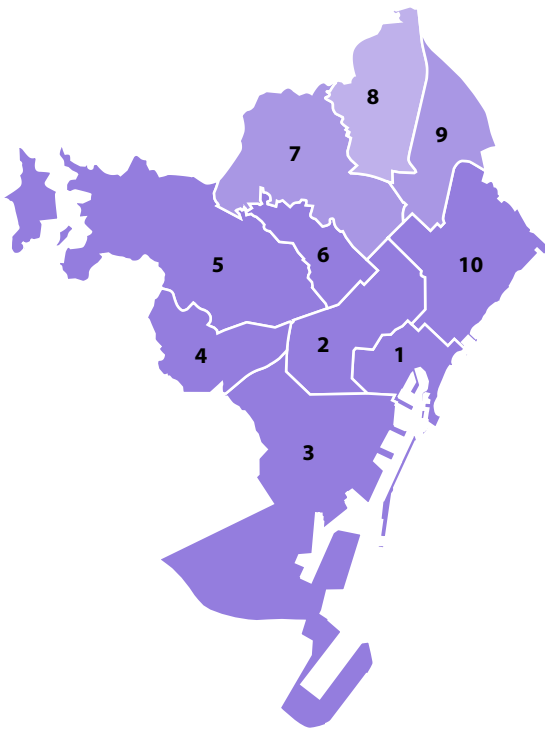
BARCELONA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **3.310 €/m²**

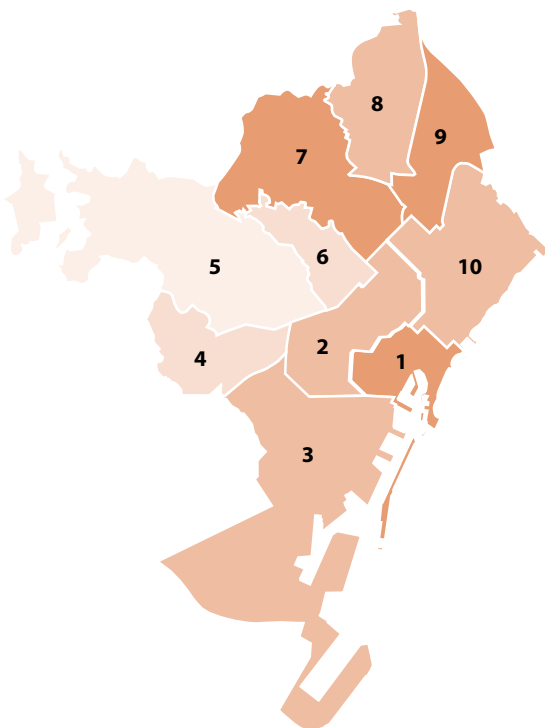
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **4,8%**

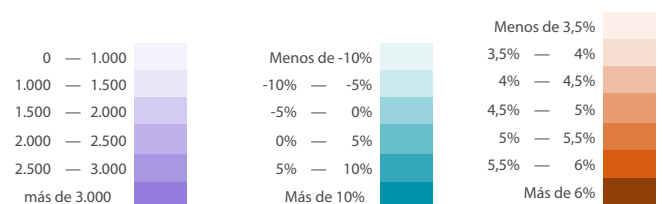


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,1%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	3.596	-2,8%	4,6%
2 L'Eixample	4.036	-3,1%	4,0%
3 Sants-Montjuïc	3.129	1,7%	4,1%
4 Les Corts	4.293	0,2%	3,5%
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.665	-1,2%	3,3%
6 Gràcia	3.965	4,9%	3,7%
7 Horta Guinardó	2.911	-1,6%	4,5%
8 Nou Barris	2.392	2,9%	4,4%
9 Sant Andreu	2.901	-2,8%	4,7%
10 Sant Martí	3.299	-6,2%	4,0%



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

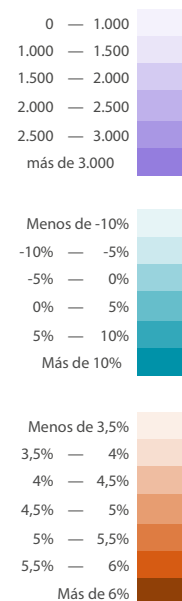
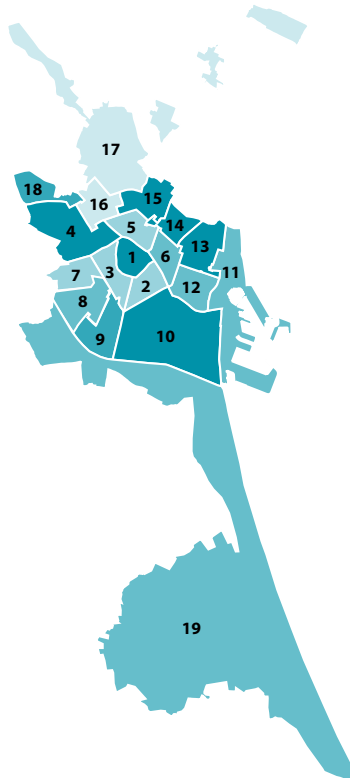
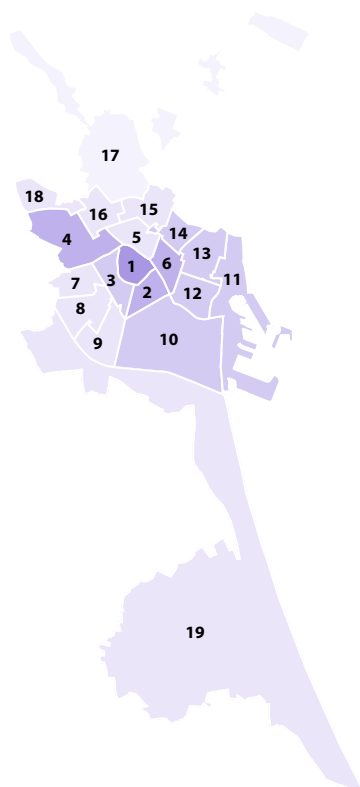
VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.536 €/m²**

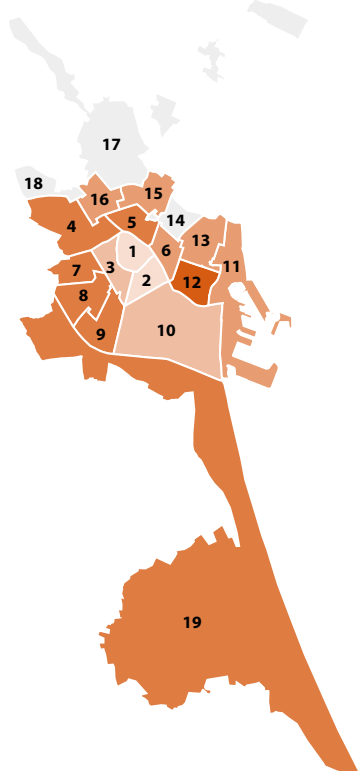
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **6,7%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,8%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	2.783	16,5%	3,7%
2 L'Eixample	2.381	-1,2%	3,7%
3 Extramurs	1.818	-1,8%	4,3%
4 Campanar	2.021	20,9%	5,0%
5 La Saïdia	1.431	-2,3%	5,4%
6 El Pla del Real	2.347	0,3%	4,7%
7 L'Olivereta	1.273	-2,4%	5,3%
8 Patraix	1.367	0,1%	5,1%
9 Jesús	1.330	9,2%	5,1%
10 Quatre Carreres	1.643	12,2%	4,4%
11 Poblats Marítims	1.603	4,6%	4,7%
12 Camins al Grau	1.657	3,9%	5,6%
13 Algirós	1.721	15,6%	4,5%
14 Benimaclet	1.593	23,9%	N.D.
15 Rascanya	1.400	23,1%	4,5%
16 Benicalap	1.326	-8,0%	4,9%
17 Poblados del Norte	946	-6,6%	N.D.
18 Poblados del Oeste	1.069	6,9%	N.D.
19 Poblados del Sur	1.344	3,9%	5,2%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

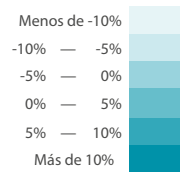
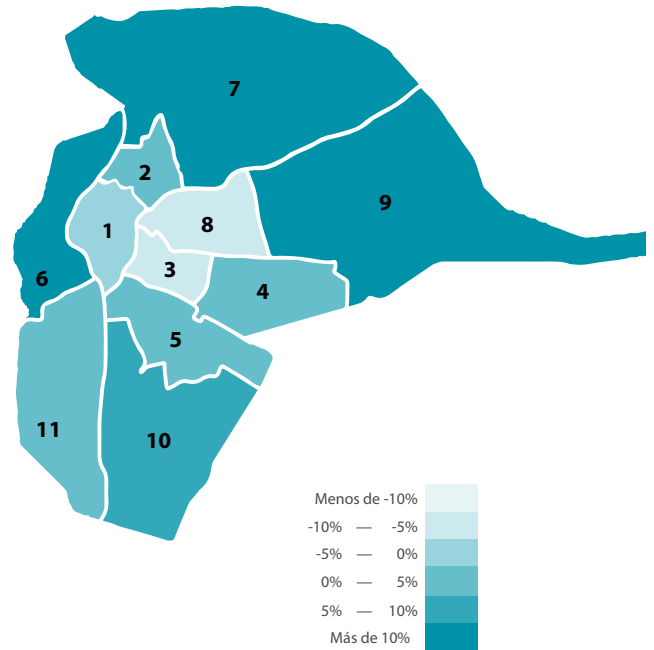
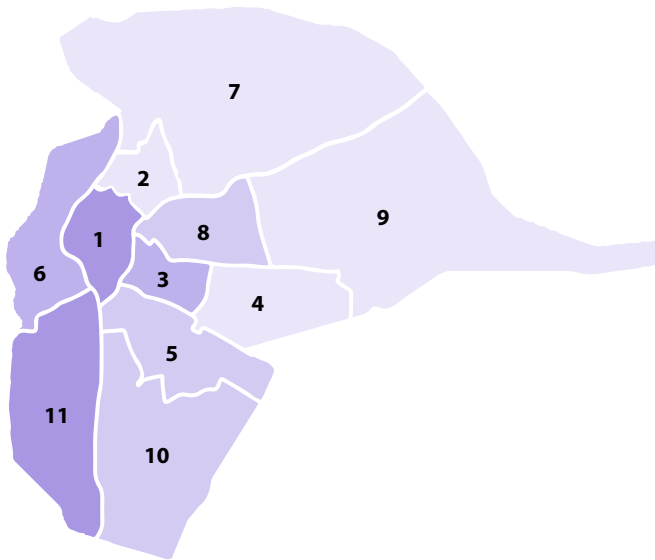
SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.776 €/m²**

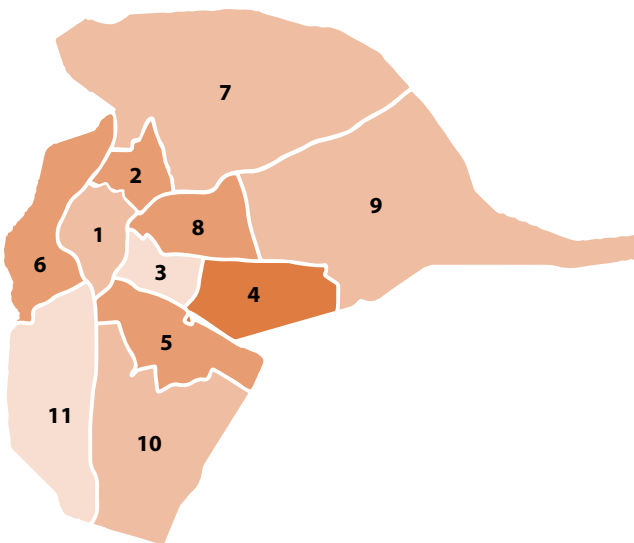
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

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

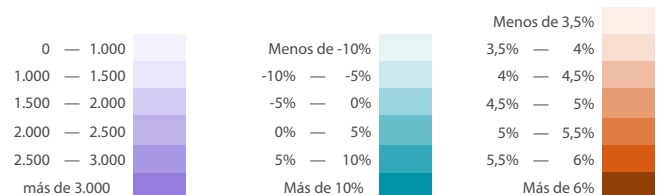


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,5%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Antiguo	2.773	-1,5%	4,1%
2 Macarena	1.489	0,5%	4,6%
3 Nervión	2.343	-5,7%	3,7%
4 Cerro - Amate	1.108	0,2%	5,3%
5 Sur	1.950	2,7%	4,6%
6 Triana	2.499	14,9%	4,7%
7 Norte	1.290	10,2%	4,4%
8 San Pablo - Santa Justa	1.774	-14,0%	4,6%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.398	12,0%	4,3%
10 Bellavista - La Palmera	1.727	5,0%	4,2%
11 Los Remedios	2.531	0,4%	4,1%



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

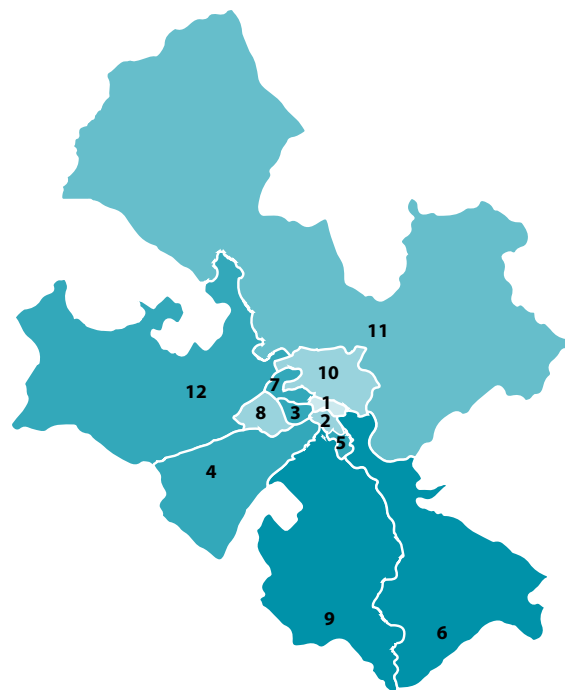
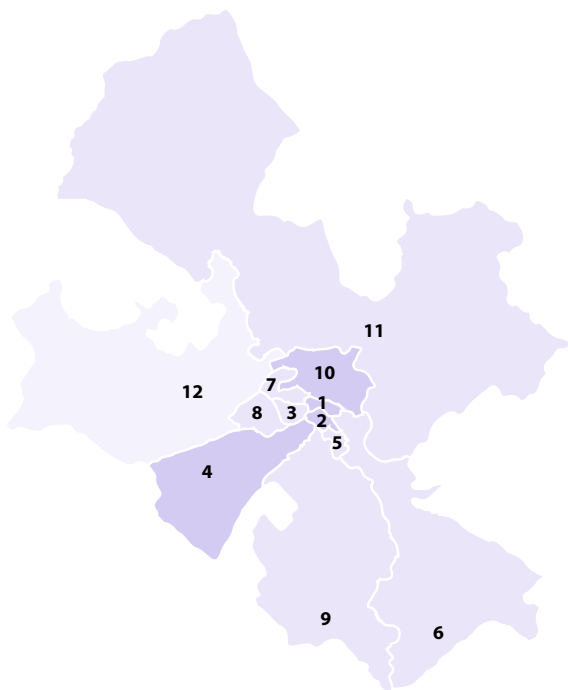
ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.361 €/m²**

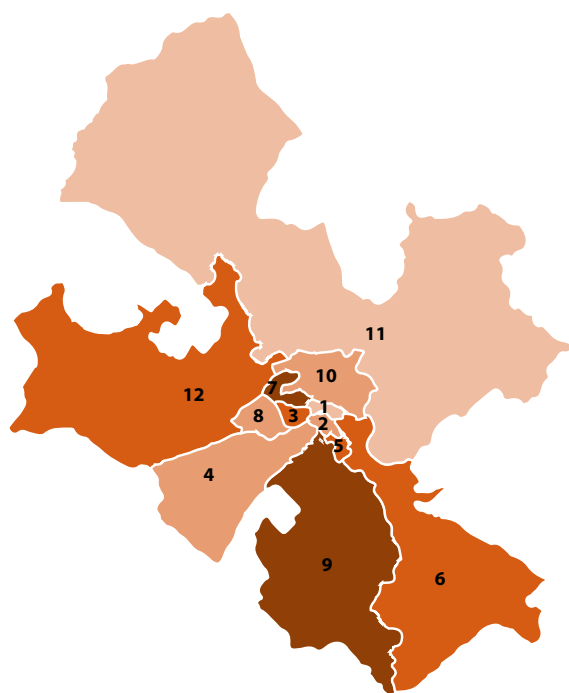
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **4,9%**

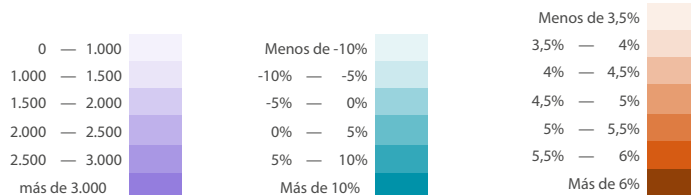


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **5,1%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Histórico	1.645	-5,7%	4,4%
2 Centro	1.820	-3,3%	4,7%
3 Delicias	1.309	8,9%	5,7%
4 Universidad	1.799	6,4%	4,6%
5 San José	1.453	6,5%	5,7%
6 Las Fuentes	1.301	12,7%	5,5%
7 La Almozara	1.380	9,7%	6,3%
8 Oliver - Valdefierro	1.409	-4,2%	4,7%
9 Torrero-La Paz	1.399	10,2%	6,3%
10 Margen Izquierda	1.505	-1,8%	4,7%
11 Barrios rurales del norte	1.030	4,4%	4,0%
12 Barrios rurales del oeste	929	9,7%	5,5%

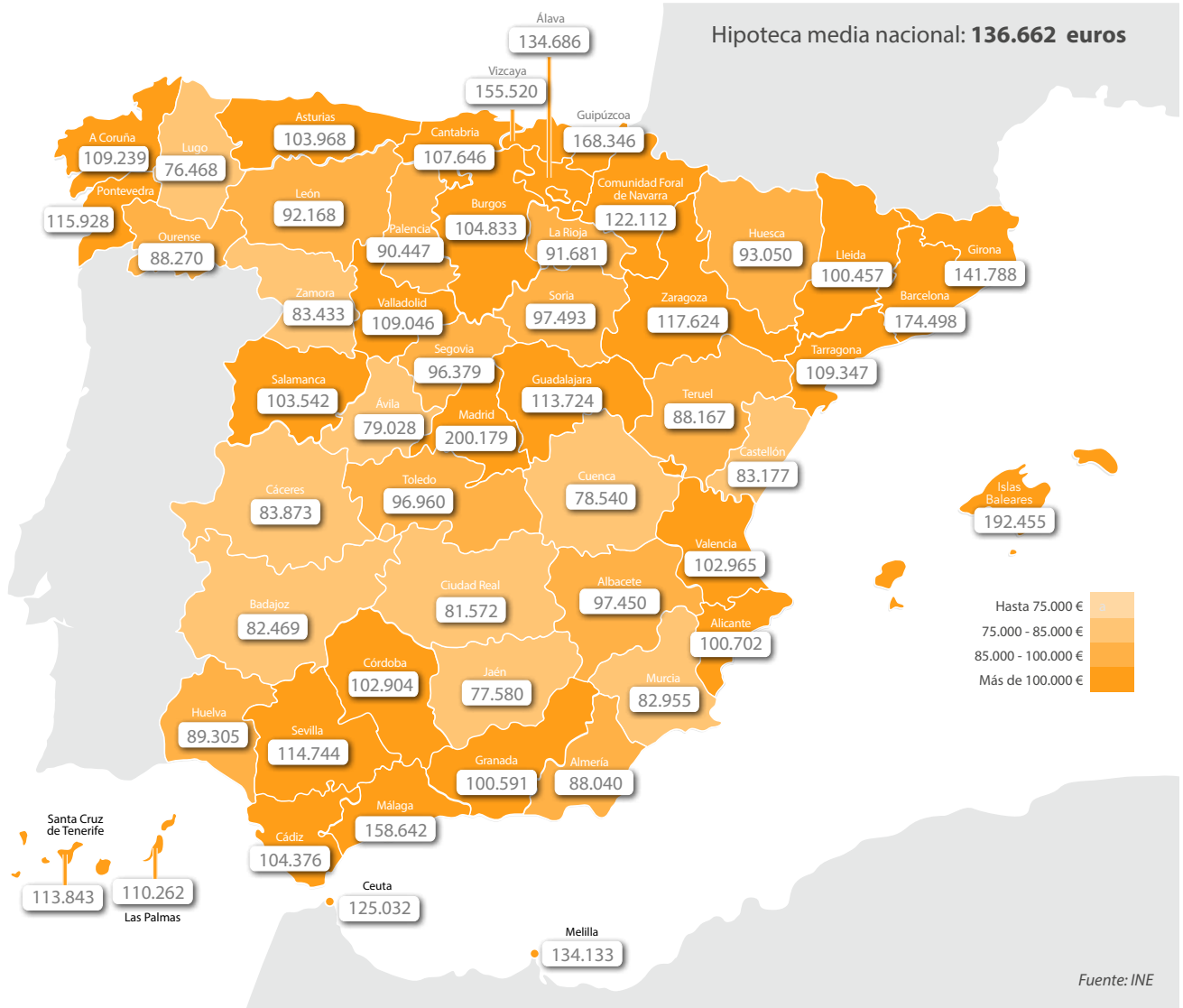


4

INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

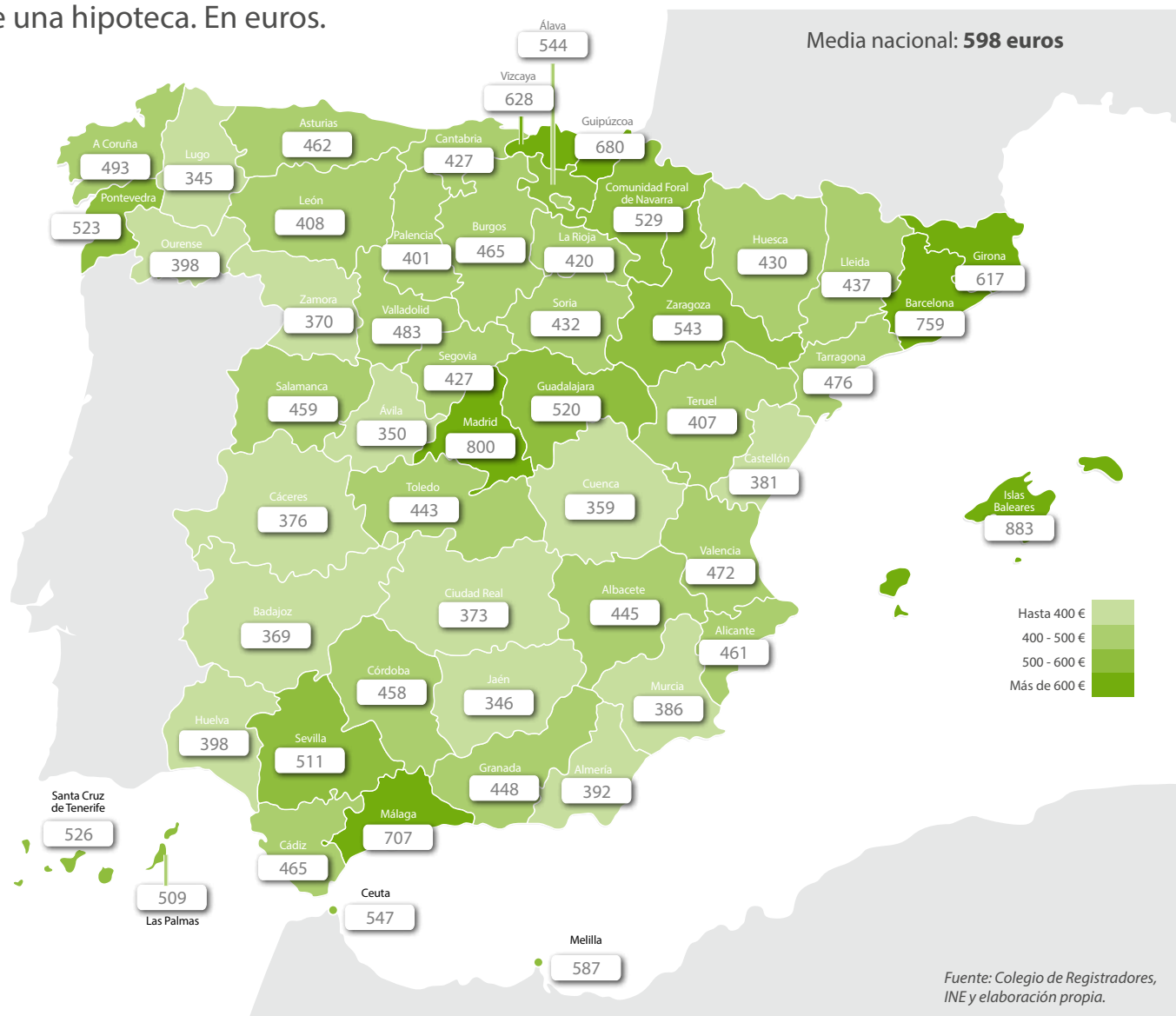
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el tercer trimestre de 2021. En euros.



CCAA	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Extremadura	82.900	Lugo	76.468	Huesca	93.050	Tarragona	109.347
Murcia (Región de)	82.955	Jaén	77.580	Segovia	96.379	Palmas (Las)	110.262
Rioja (La)	91.681	Cuenca	78.540	Toledo	96.960	Guadalajara	113.724
Castilla-La Mancha	96.222	Ávila	79.028	Albacete	97.450	Santa Cruz Tenerife	113.843
Castilla y León	99.648	Ciudad Real	81.572	Soria	97.493	Sevilla	114.744
Comunidad Valenciana	99.972	Badajoz	82.469	Lleida	100.457	Pontevedra	115.928
Asturias (Principado de)	103.968	Murcia (Región de)	82.955	Granada	100.591	Zaragoza	117.624
Galicia	107.641	Castellón	83.177	Alicante	100.702	Navarra (C. Foral de)	122.112
Cantabria	107.646	Zamora	83.433	Córdoba	102.904	Ceuta	125.032
Canarias (Islas)	111.764	Cáceres	83.873	Valencia	102.965	Melilla	134.133
Aragón	111.802	Almería	88.040	Salamanca	103.542	Álava	134.686
Andalucía	115.937	Teruel	88.167	Asturias (Principado de)	103.968	Girona	141.788
Navarra (C. Foral de)	122.112	Ourense	88.270	Cádiz	104.376	Vizcaya	155.520
Ceuta	125.032	Huelva	89.305	Burgos	104.833	Málaga	158.642
Melilla	134.133	Palencia	90.447	Cantabria	107.646	Guipúzcoa	168.346
País Vasco	156.227	Rioja (La)	91.681	Valladolid	109.046	Barcelona	174.498
Cataluña	160.507	León	92.168	Coruña (A)	109.239	Baleares (Islas)	192.455
Baleares (Islas)	192.455					Madrid (Comunidad de)	200.179
Madrid (Comunidad de)	200.179						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

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

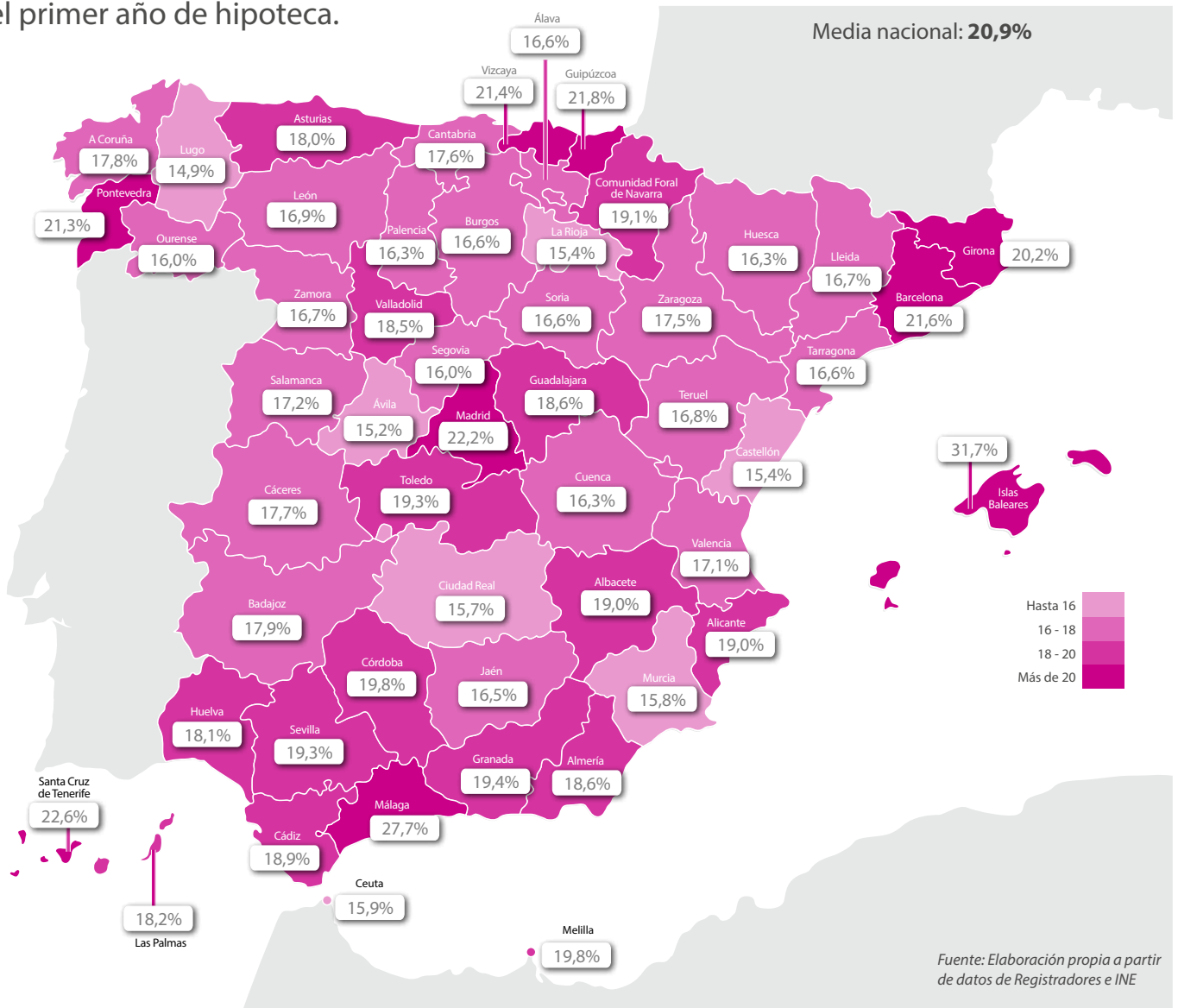


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

CCAA	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Extremadura	371	Lugo	345	Segovia	427	Coruña (A)	493
Murcia (Región de)	386	Jaén	346	Huesca	430	Palmas (Las)	509
Rioja (La)	420	Ávila	350	Soria	432	Sevilla	511
Castilla-La Mancha	440	Cuenca	359	Lleida	437	Guadalajara	520
Castilla y León	442	Badajoz	369	Toledo	443	Pontevedra	523
Comunidad Valenciana	458	Zamora	370	Albacete	445	Santa Cruz Tenerife	526
Asturias (Principado de)	462	Ciudad Real	373	Granada	448	Navarra (C. Foral de)	529
Cantabria	472	Cáceres	376	Córdoba	458	Zaragoza	543
Galicia	486	Castellón	381	Salamanca	459	Álava	544
Canarias (Islas)	516	Murcia (Región de)	386	Alicante	461	Ceuta	547
Aragón	516	Almería	392	Asturias (Principado de)	462	Melilla	587
Andalucía	516	Huelva	398	Burgos	465	Girona	617
Navarra (C. Foral de)	529	Ourense	398	Cádiz	465	Vizcaya	628
Ceuta	547	Palencia	401	Valencia	472	Guipúzcoa	680
Melilla	587	Teruel	407	Cantabria	472	Málaga	707
Pais Vasco	631	León	408	Tarragona	476	Barcelona	759
Cataluña	698	Rioja (La)	420	Valladolid	483	Madrid (Comunidad de)	800
Madrid (Comunidad de)	800					Baleares (Islas)	883
Baleares (Islas)	883						

ESFUERZO FINANCIERO NETO

Porcentaje de los ingresos familiares disponibles destinado al pago del primer año de hipoteca.

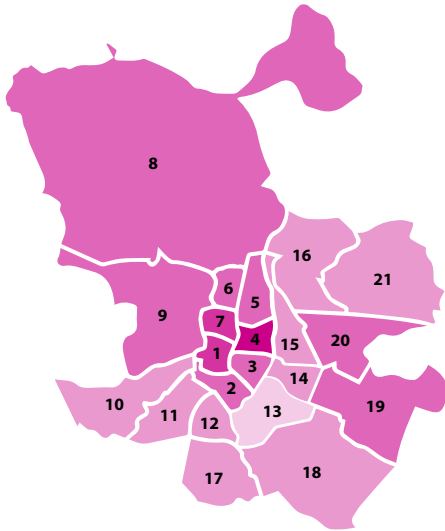


CCAA	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo
Rioja (La)	15,4%	Lugo	14,9%	Zamora	16,7%	Cádiz	18,9%
Murcia (Región de)	15,8%	Ávila	15,2%	Lleida	16,7%	Alicante	19,0%
Ceuta	15,9%	Rioja (La)	15,4%	Teruel	16,8%	Albacete	19,0%
Aragón	17,3%	Castellón	15,4%	León	16,9%	Navarra (C. Foral de)	19,1%
Castilla y León	17,4%	Ciudad Real	15,7%	Valencia	17,1%	Toledo	19,3%
Comunidad Valenciana	17,5%	Murcia (Región de)	15,8%	Salamanca	17,2%	Sevilla	19,3%
Cantabria	17,6%	Ceuta	15,9%	Zaragoza	17,5%	Granada	19,4%
Extremadura	17,9%	Ourense	16,0%	Cantabria	17,6%	Córdoba	19,8%
Asturias (Principado de)	18,0%	Segovia	16,0%	Cáceres	17,7%	Melilla	19,8%
Castilla La Mancha	18,6%	Palencia	16,3%	Coruña (A)	17,8%	Girona	20,2%
Galicia	19,0%	Huesca	16,3%	Badajoz	17,9%	Pontevedra	21,3%
Navarra (C. Foral de)	19,1%	Cuenca	16,3%	Asturias (Principado de)	18,0%	Vizcaya	21,4%
Melilla	19,8%	Jaén	16,5%	Huelva	18,1%	Barcelona	21,6%
Canarias (Islas)	20,1%	Álava	16,6%	Palmas (Las)	18,2%	Guipúzcoa	21,8%
País Vasco	20,7%	Burgos	16,6%	Valladolid	18,5%	Madrid (Comunidad de)	22,2%
Cataluña	20,8%	Soria	16,6%	Guadalajara	18,6%	Santa Cruz Tenerife	22,6%
Andalucía	21,4%	Tarragona	16,6%	Almería	18,6%	Málaga	27,7%
Madrid (Comunidad de)	22,2%					Baleares (Islas)	31,7%
Baleares (Islas)	31,7%						

ESFUERZO FINANCIERO NETO EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

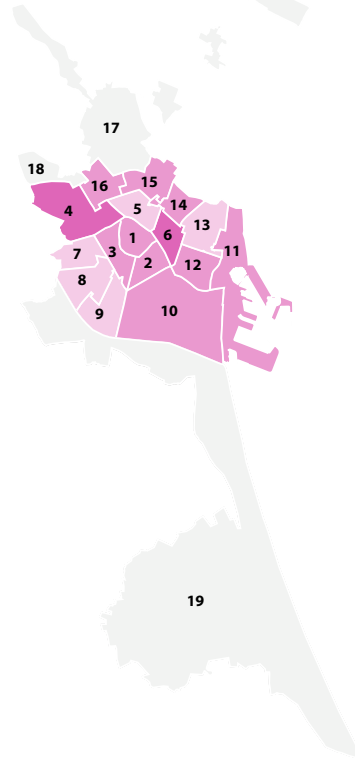
Media de la capital: **21,9%**



Distrito	Esfuerzo
1 Centro	28,4%
2 Arganzuela	23,5%
3 Retiro	21,2%
4 Salamanca	32,2%
5 Chamartín	22,7%
6 Tetuán	21,3%
7 Chamberí	28,0%
8 Fuencarral-El Pardo	22,3%
9 Moncloa-Aravaca	24,5%
10 Latina	15,3%
11 Carabanchel	15,8%
12 Usera	15,4%
13 Puente de Vallecas	13,1%
14 Moratalaz	16,4%
15 Ciudad Lineal	19,6%
16 Hortaleza	18,7%
17 Villaverde	15,7%
18 Villa de Vallecas	18,2%
19 Vicálvaro	21,1%
20 San Blas	20,2%
21 Barajas	17,0%

VALENCIA

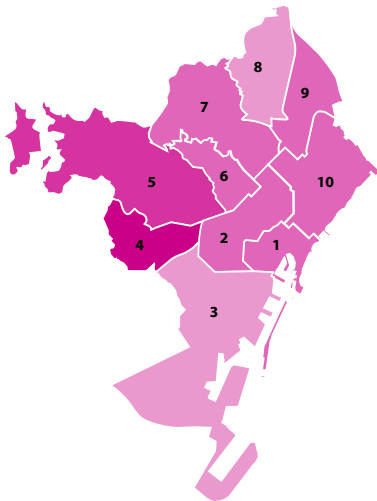
Media de la capital: **17,3%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	16,8%
2 L'Eixample	15,7%
3 Extramurs	17,8%
4 Campanar	20,5%
5 La Saïdia	10,7%
6 El Pla del Real	20,1%
7 L'Olivereta	13,9%
8 Patraix	14,3%
9 Jesús	14,3%
10 Quatre Carreres	19,9%
11 Poblats Marítims	16,3%
12 Camins al Grau	15,3%
13 Algirós	14,8%
14 Benimaclet	17,7%
15 Rascanya	19,3%
16 Benicalap	16,2%
17 Poblados del Norte	N.D.
18 Poblados del Oeste	N.D.
19 Poblados del Sur	N.D.

BARCELONA

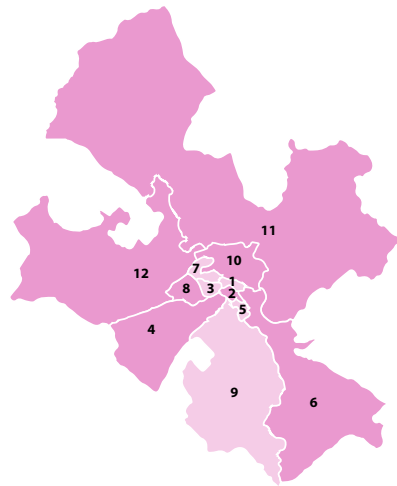
Media de la capital: **24,0%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	20,5%
2 L'Eixample	22,7%
3 Sants-Montjuïc	19,2%
4 Les Corts	34,3%
5 Sarrià-Sant Gervasi	26,6%
6 Gràcia	24,8%
7 Horta Guinardó	20,5%
8 Nou Barris	18,5%
9 Sant Andreu	24,5%
10 Sant Martí	22,4%

ZARAGOZA

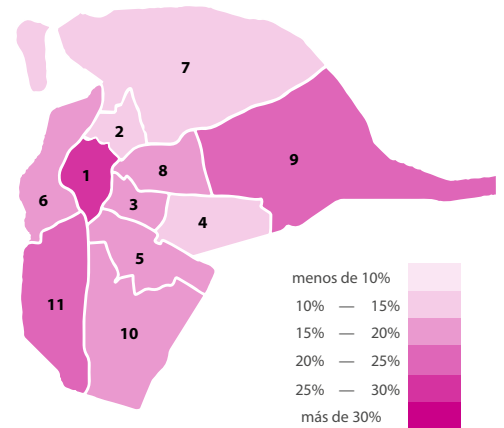
Media de la capital: **15,1%**



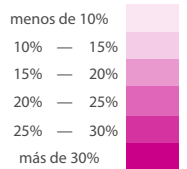
Distrito	Esfuerzo
1 Casco Histórico	12,0%
2 Centro	16,1%
3 Delicias	13,4%
4 Universidad	19,8%
5 San José	13,6%
6 Las Fuentes	16,4%
7 La Almozara	11,2%
8 Oliver - Valdefierro	15,7%
9 Torrero-La Paz	11,4%
10 Margen Izquierda	16,7%
11 Barrios rurales del norte	16,6%
12 Barrios rurales del oeste	16,8%

SEVILLA

Media de la capital: **19,4%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Antiguo	25,2%
2 Macarena	13,4%
3 Nervión	18,2%
4 Cerro - Amate	13,6%
5 Sur	17,8%
6 Triana	19,9%
7 Norte	11,2%
8 San Pablo - Santa Justa	16,6%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	20,7%
10 Bellavista - La Palmera	18,7%
11 Los Remedios	22,9%



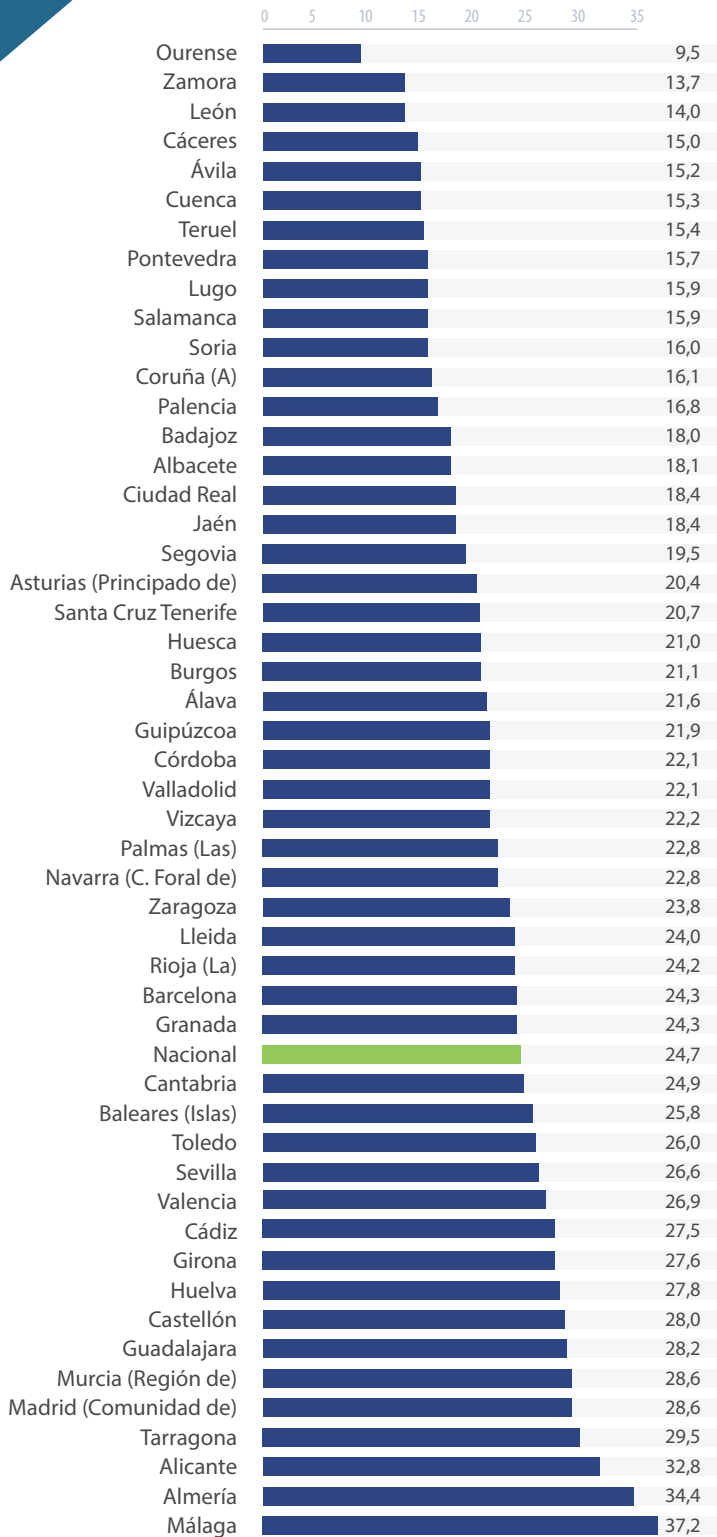
5

INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

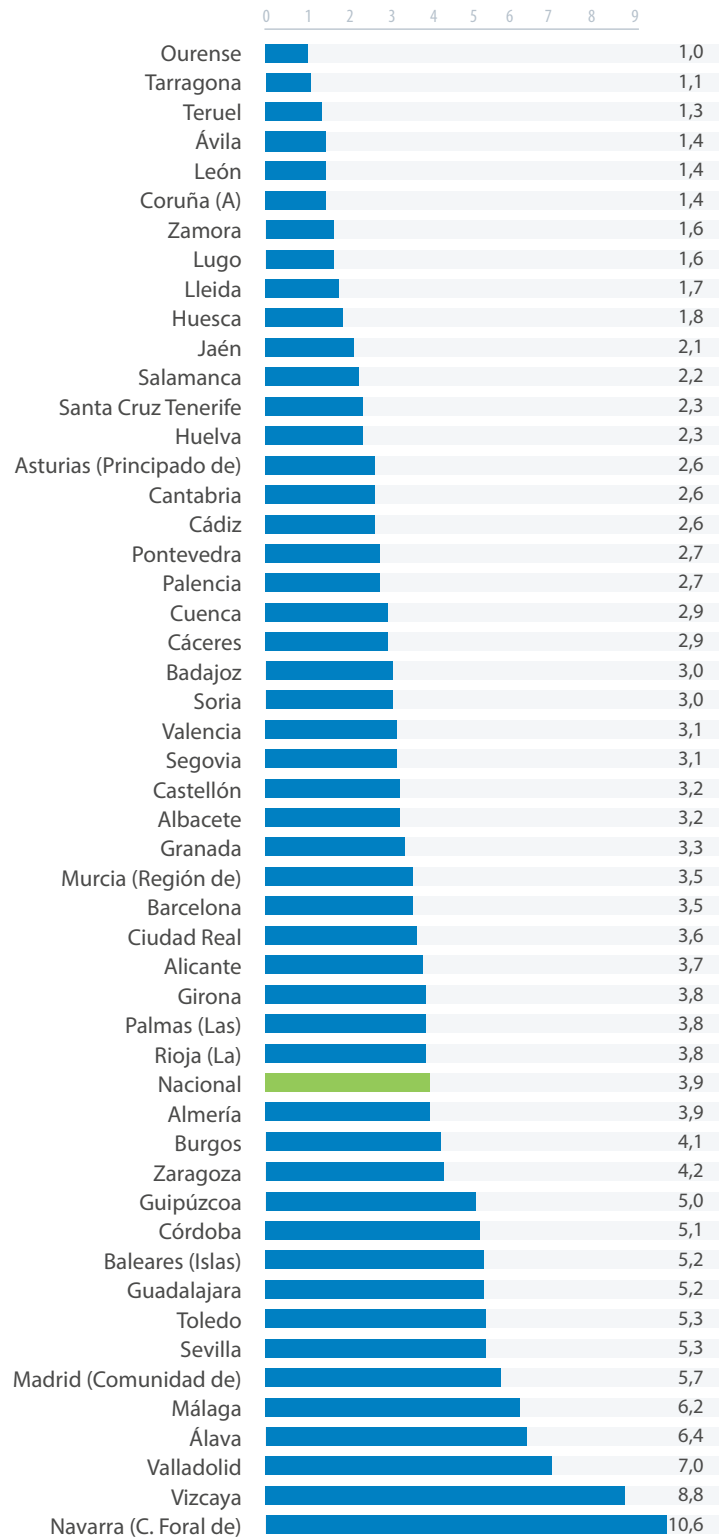
Compraventas sobre parque

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



Visados de obra sobre parque

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



Compraventas de los últimos cuatro trimestres, entre el 4T 2020 y el 3T 2021

Fuente: Mitma

Visados de obra nueva aprobados en los cuatro trimestres anteriores, entre el 4T 2020 y el 3T 2021

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 cerca de 6 millones de registros de valoración, representan más del 25% de las valoraciones 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 1.300 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 Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo. 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. Respecto a la primera, se ha acometido una zonificación de cada mercado provincial atendiendo, en primer lugar, a una división de las áreas urbanas en función de la dimensión del núcleo de población estudiado (número de habitantes) y de la influencia que sobre algunos de ellos ejerce su cercanía a otros núcleos principales (áreas de influencia). Por otro lado, se han considerado las zonas estrechamente vinculadas al segmento de segunda residencia (costa, montaña, insularidad y similares) y aquellas pertenecientes al ámbito rural, con un mercado más pequeño y menos volátil, sobre las que se ha tratado de conservar la división administrativa de comarca siempre que ha sido posible. Respecto a la tipología, se han segmentado los productos teniendo en cuenta el tipo de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), el estado de conservación de los inmuebles (que implícitamente incorpora antigüedad y reformas) y el programa funcional de los mismos (fundamentalmente número de dormitorios).

Fruto de la interacción de ambas clasificaciones surgen los distintos segmentos de cada mercado local, también denominados agrupaciones elementales. Cada una posee un peso dentro de la provincia, que se estima a partir del número de valoraciones realizadas en la propia agrupación elemental durante el último año. La agregación ponderada de las agrupaciones elementales de cada provincia da lugar al índice provincial. La agregación ponderada de las provincias da lugar al índice de cada Comunidad Autónoma.

tinsa
iunie

serviciodeestudios@tinsa.es

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