



tinsa úmie

Mercados Locales

2^{do} trimestre de 2019

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
5. INDICADORES DE ACTIVIDAD	23
Liquidez (plazo medio de venta) por CCAA, provincias y 5 mayores capitales.....	23
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, esfuerzo financiero o plazos medios de venta.

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; la variación acumulada en lo que va de año (diferencia entre el último trimestre del año anterior y el trimestre analizado) y la experimentada en el mismo periodo del año anterior. *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*
- Mapas municipales para las cinco ciudades principales analizadas de rentabilidad bruta del alquiler, medida como valor de alquiler (€/año) dividido por valor de venta (€). Detalle de distritos con gradación de color en función del porcentaje. *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 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. *Fuente: Tinsa.*

4 · Indicadores de actividad

- Mapa con la liquidez por provincias, entendida como plazo medio para vender una vivienda. Se acompaña con una tabla por CCAA, provincias y las cinco mayores capitales. *Fuente: Tinsa*
- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 10.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Fomento.*

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

2

RESUMEN EJECUTIVO

La cifra provisional del informe Tinsa IMIE Mercados Locales del segundo trimestre de 2019 alcanza un 3,0 % de incremento interanual en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, significando un valor medio de 1.350 €/m². De las principales capitales de provincia ya sólo Valencia ve aumentar su valor medio por encima del 10 %, si bien Palma de Mallorca, Zaragoza y Sevilla varían en más de un 8 %. Madrid y especialmente Barcelona muestran claros signos de estabilización, quedando la variación trimestral nacional de valor medio por debajo de un 1 %.

Asturias es la única comunidad autónoma que presenta una ligera variación negativa en términos anuales y, como en el trimestre previo, quince provincias registran descenso interanual (sin incluir Ceuta y Melilla).

El precio medio nacional encadena con este once trimestres consecutivos de incremento —si bien en esta ocasión es apenas significativo, de un solo euro—, con una revalorización acumulada desde el mínimo post-crisis de un 12,8 %, situándose un 34,1 % por debajo del precio máximo de 2007.

Comunidades Autónomas

Sólo tres regiones (Navarra, Aragón y la Comunidad de Madrid) se encarecen en más de un 5 % en términos anuales; en términos trimestrales destacan La Rioja, Navarra y País Vasco, todas superando el 3 % de incremento. Las mayores caídas trimestrales de valor se dan en Castilla y León (2,4 %) y el Principado de Asturias (3,4 %).

Castilla-La Mancha continúa con valores más de un 50 % inferiores a sus máximos de la pasada década, mientras que Baleares y la Comunidad de Madrid dejan dicha diferencia por debajo del 30 % (sólo un 20 % en el caso de Baleares). La Comunidad de Madrid y Cataluña se han apreciado desde mínimos un 43 % y 32 %, respectivamente. Con incrementos acumulados inferiores al 5 % encontramos las regiones de Extremadura, Cantabria, Galicia y Castilla-La Mancha.

Provincias

En este trimestre no se constatan ya incrementos anuales superiores al 10 % en ninguna provincia, mostrando nueve de ellas subidas entre un 5 % y un 8 %, entre las que se encuentran Málaga, Valencia y Madrid. Hasta veintiocho provincias reducen su valor medio en variable cuantía respecto al trimestre previo.

Los mayores valores provinciales se encuentran en Guipúzcoa (2.432 €/m²), Madrid (2.336 €/m²), Baleares (2.183 €/m²), Barcelona (2.153 €/m²) y Vizcaya (2.059 €/m²). Los menores, en Ciudad Real (633 €/m²), Teruel (673 €/m²), Cuenca (679 €/m²) y Lugo (736 €/m²).

En cinco provincias la vivienda tiene un valor inferior a la mitad de máximos de una década atrás: Toledo, Guadalajara, Cuenca, Tarragona y Castellón.

Capitales

Cuatro capitales de provincia registran encarecimientos anuales superiores al 10 %: Valencia, Orense, Girona y Burgos. Las dos grandes capitales, Madrid y Barcelona, reducen sustancialmente sus pasados incrementos. La primera crece anualmente un 6,6 % y la Ciudad Condal un 1,6 % (en este caso, con caída trimestral de un 1,7 %). Catorce capitales —si incluimos Ceuta y Melilla— experimentan descensos respecto al mismo periodo del año previo.

Once capitales arrojan cifras inferiores a la mitad de sus máximos pre-crisis, incluyendo Zaragoza. En números más próximos a dichos valores de la pasada década se encuentran Palma de Mallorca, Orense, San Sebastián, Madrid y Barcelona (entre un 20 % y un 25 % por debajo).

Las más caras del país continúan siendo San Sebastián (3.449 €/m²), Barcelona (3.333 €/m²) y Madrid (3.013 €/m²), seguidas a distancia por Bilbao y Palma de Mallorca. Entre las más baratas se encuentran Lugo, Castellón, Ávila y Teruel, por debajo todas ellas de 950 €/m².

Es destacable que el aumento inter-trimestral de valor en las ciudades de Barcelona y Madrid es prácticamente nulo. Pese a ello, ambas son junto con San Sebastián (3.427 €/m²) las capitales más caras del país, con un valor medio de 3.389 €/m² y 2.964 €/m², respectivamente. Entre las ciudades más baratas, por debajo de los 1.000 €/m² de media, se encuentran Lugo, Ávila, Castellón, Soria, Lleida, Cáceres, Cuenca y Zamora.

Distritos de las cinco mayores capitales

Continúa el patrón general de mayor incremento anual en distritos periféricos de las tres principales ciudades –Madrid, Barcelona y Valencia–, en tanto que en Zaragoza y Sevilla el encarecimiento más notorio aún se registra en sus distritos centrales.

En Barcelona no se aprecian encarecimientos superiores a dos dígitos en ningún distrito, dándose una corrección en Ciutat Vella y los mayores incrementos en algunos distritos de la periferia cercana. Algo análogo sucede en Madrid, con algún puntual ajuste en términos interanuales (Hortaleza) y subidas de dos dígitos en Carabanchel, Villaverde y Vicálvaro (también aún en el céntrico de Salamanca). En Valencia, de nuevo, son numerosos los distritos con incrementos notables. En Sevilla y Zaragoza, tanto en el centro como en la periferia, varios distritos anotan incrementos de más de dos dígitos.

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

Tiempo medio de venta de una vivienda (liquidez)

El plazo medio de venta de una vivienda en España, que pone en relación la oferta de viviendas en el mercado con el ritmo de compraventas, se sitúa en 8,2. La ciudad de Madrid tiene el plazo más reducido, con 3,6 meses, seguida entre las grandes capitales por Zaragoza (3,8 meses), Sevilla (5,1 meses), Barcelona (6,5 meses) y Valencia (7,6 meses).

Las provincias con mayor liquidez son, con menos de seis meses de plazo medio, Madrid, Navarra, Las Palmas, Zaragoza, Guipúzcoa y Sevilla. Por el contrario, Girona, Salamanca, Cantabria y Ourense muestran plazos de trece meses o superiores.

Esfuerzo financiero y cuota hipotecaria mensual

Los españoles destinan de media el 20,2 % 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 123.282 euros en el primer trimestre de 2019 (último dato disponible). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 579 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. Islas Baleares, donde se destina un 26,6% de los ingresos para una hipoteca media de 160.862 euros, Málaga (26,5%) y Barcelona (22,9%) son las provincias que realizan un mayor esfuerzo financiero, frente a las provincias de Soria y Lleida (por debajo del 15 %).

En las ciudades de Madrid y Barcelona el esfuerzo financiero medio es de un 21,1 % y 25,8 %, respectivamente. Varios distritos de ambas ciudades registran cotas entre un 25 % y 30 % o incluso ligeramente superiores. Es el caso en Madrid de Moncloa-Aravaca (30,6 %), Salamanca (30,5 %), Chamberí (25,9 %) y Chamartín (25,6 %). En Barcelona, destacan Sarríà (29,2 %), Ciutat Vella (28,5 %), Ensanche (28,1 %), Gracia (27,4 %) y Les Corts (27,0 %).

La cuota mensual hipotecaria más elevada se registra en las provincias de Baleares (830 euros), seguida de Barcelona (791 euros), muy por encima del pago promedio que se realiza en Cuenca (359 euros), Jaén (357 euros) y Badajoz (347 euros), provincias con las cuotas más reducidas.

Compraventas y visados de obra nueva sobre parque

El volumen de compraventa de viviendas en España durante los últimos cuatro trimestres de que se tiene registro (hasta el primer trimestre de 2019) alcanza las 22,8 transacciones de viviendas por cada 1.000 viviendas existentes en el país, frente a las 22,7 compraventas que reflejaba el indicador en el trimestre anterior. Málaga y Alicante se mantienen como las provincias donde más compraventas se realizan en proporción a su parque residencial: 37,3 y 33,7 transacciones por cada 1.000 unidades construidas, respectivamente. También las provincias de Baleares, Madrid y Almería registraron en los últimos cuatro trimestres una ratio de compraventas sobre parque residencial cercano a 30. Por el contrario, las provincias menos dinámicas en términos de compraventas son Ourense (7,7 compraventas por cada 1.000 construidas en la provincia), Zamora (10,3 transacciones) y Lugo (12,0).

En cuanto a la actividad de construcción de viviendas, se aprobaron en España 4,1 visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas existentes en el país en el mismo periodo (estimación a partir de datos de Fomento). Las provincias de Navarra, Madrid, Málaga y Vizcaya destacan con más de seis visados aprobados por cada 1.000 viviendas en sus respectivos parques residenciales. La actividad promotora es residual en las provincias de Ourense, Zamora, Teruel y Ávila, donde se han aprobado menos de 1,5 visados por cada millar de viviendas en su parque.

Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler se sitúa alrededor del 4,4 % en las ciudades de Madrid, Valencia y Sevilla, mientras que se reduce hasta un 4,0 % en Barcelona y asciende hasta un 4,7 % en Zaragoza.

En la división por distritos de estas ciudades se perciben cifras de rentabilidad en el centro de Barcelona (Ciutat Vella), Madrid (Centro) y Valencia (Ciutat Vella) algo superiores a sus distritos colindantes. Este hecho a priori anómalo acaso responda al efecto de alquiler turístico (muy localizado en estas áreas) sobre la oferta de alquiler residencial tradicional y, por tanto, sobre su precio medio.

Aparte de este hecho, el esquema centro-periferia en lo que respecta a rentabilidades contenidas y más elevadas, respectivamente, sigue patente en estas capitales, manteniendo cifras similares a las obtenidas en el trimestre previo.

3

EVOLUCIÓN DE VALORES

ESPAÑA 2T 2019 (media nacional)

Variación Interanual * **+3,0%**

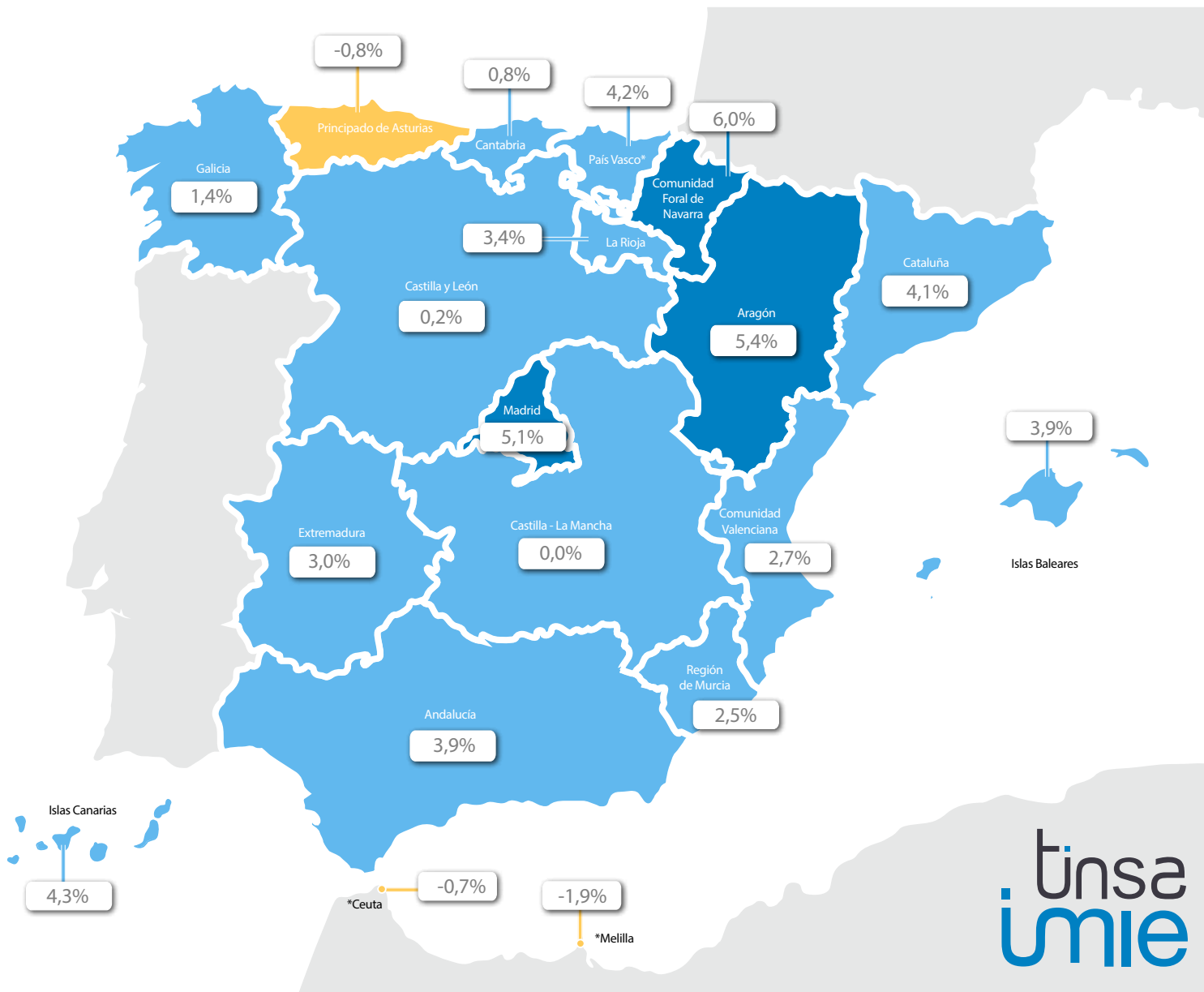
Variación desde máximos * **-34,1%**

Valor medio 2T * **1.350 €/m²**

1T 2019	4T 2018	3T 2018
4,9%	5,8%	4,9%

*El dato es provisional.

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%

* Datos provisionales

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>



COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Evolución interanual del valor medio

	Valor 2T 2019	Var. Interanual	Var. Máximos	Var.Acum. 2019	Var.Acum. 2018
Andalucía	1.234 €/m ²	▲ 3,9%	▼ -37,0%	0,9%	2,7%
Aragón	1.114 €/m ²	▲ 5,4%	▼ -45,3%	2,0%	3,8%
Asturias (Principado de)	1.160 €/m ²	▼ -0,8%	▼ -35,0%	-3,8%	4,1%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.183 €/m ²	▲ 3,9%	▼ -20,0%	1,8%	3,9%
Canarias (Islas)	1.340 €/m ²	▲ 4,3%	▼ -29,9%	2,7%	3,8%
Cantabria	1.230 €/m ²	▲ 0,8%	▼ -41,1%	-3,0%	-2,5%
Castilla y León	1.011 €/m ²	▲ 0,2%	▼ -38,8%	-2,1%	4,9%
Castilla-La Mancha	783 €/m ²	▲ 0,0%	▼ -52,8%	-1,0%	4,2%
Cataluña	1.900 €/m ²	▲ 4,1%	▼ -35,2%	0,7%	3,1%
Comunidad Valenciana	1.060 €/m ²	▲ 2,7%	▼ -43,9%	-0,5%	4,4%
Extremadura	770 €/m ²	▲ 3,0%	▼ -30,7%	0,2%	-2,4%
Galicia	1.065 €/m ²	▲ 1,4%	▼ -32,3%	-3,1%	-1,4%
Madrid (Comunidad de)	2.336 €/m ²	▲ 5,1%	▼ -26,5%	1,3%	6,8%
Murcia (Región de)	959 €/m ²	▲ 2,5%	▼ -45,0%	-0,3%	2,1%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.183 €/m ²	▲ 6,0%	▼ -40,8%	4,5%	-0,1%
*País Vasco	2.116 €/m ²	▲ 4,2%	▼ -33,8%	3,7%	1,3%
Rioja (La)	933 €/m ²	▲ 3,4%	▼ -48,2%	4,2%	7,8%
*Ceuta	1.744 €/m ²	▼ -0,7%	▼ -18,1%	0,8%	-1,1%
*Melilla	1.683 €/m ²	▼ -1,9%	▼ -10,8%	-2,3%	3,7%

▲ 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

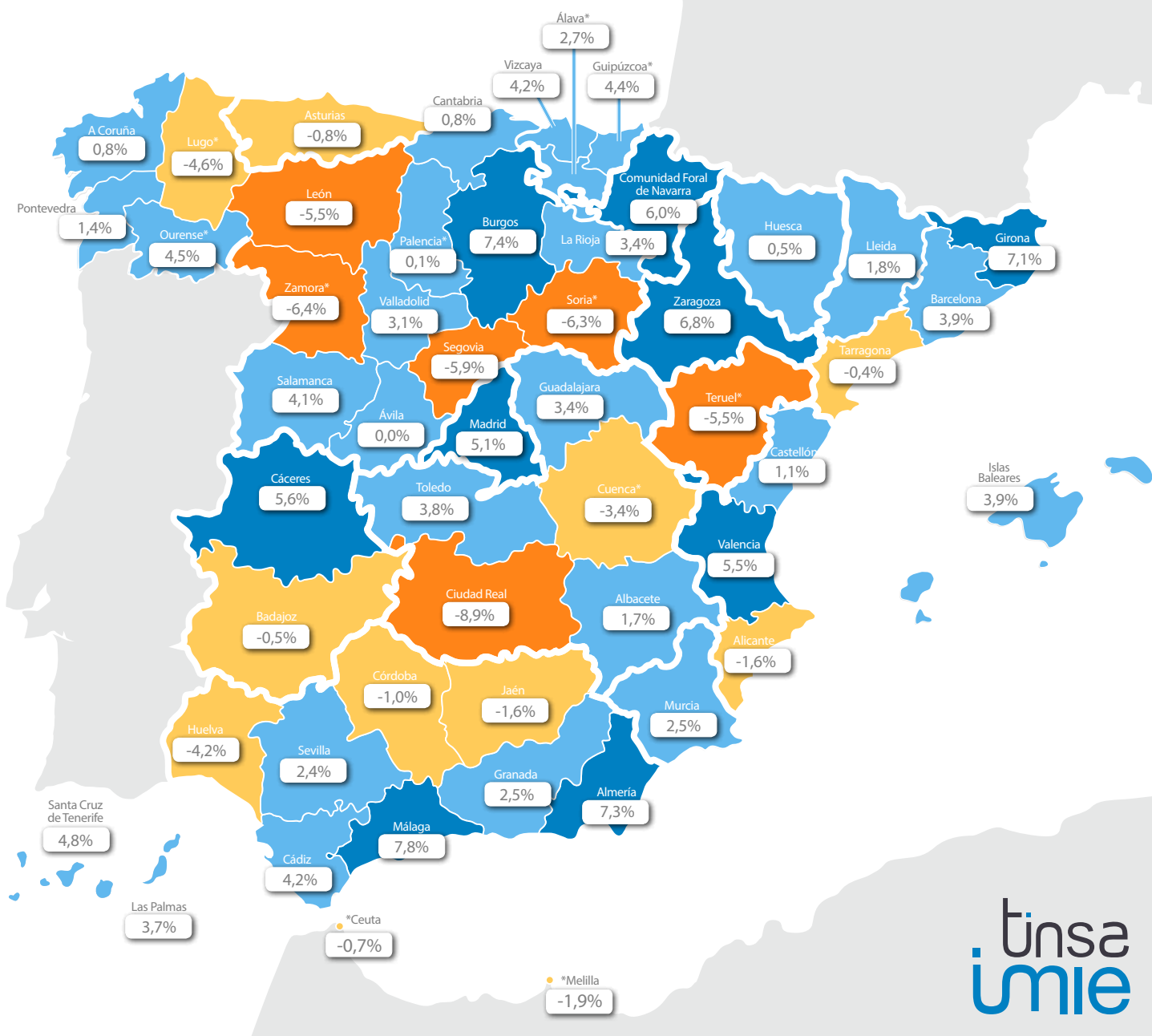
▼ Descenso inferior a la media

*Datos provisionales

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio

Media Nacional +3,0%



- 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%

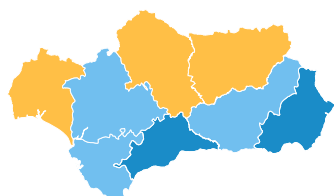
* Datos provisionales

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>



PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio



ANDALUCÍA

	Valor 2T 2019	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 2019	Var.Acum. 2018
Almería	1.029 €/m ²	▲ 7,3%	▼ -46,3%	2,0%	1,8%
Cádiz	1.310 €/m ²	▲ 4,2%	▼ -36,9%	0,6%	0,0%
Córdoba	959 €/m ²	▼ -1,0%	▼ -42,5%	1,0%	2,2%
Granada	1.044 €/m ²	▲ 2,5%	▼ -33,6%	-0,1%	0,9%
Huelva	1.067 €/m ²	▼ -4,2%	▼ -49,8%	-4,4%	-0,1%
Jaén	772 €/m ²	▼ -1,6%	▼ -37,7%	-1,5%	-0,6%
Málaga	1.659 €/m ²	▲ 7,8%	▼ -34,6%	3,7%	5,7%
Sevilla	1.291 €/m ²	▲ 2,4%	▼ -37,1%	1,5%	2,8%



ARAGÓN

Huesca	1.000 €/m ²	▲ 0,5%	▼ -41,5%	1,5%	-1,4%
*Teruel	673 €/m ²	▼ -5,5%	▼ -37,5%	-4,2%	-1,4%
Zaragoza	1.185 €/m ²	▲ 6,8%	▼ -47,8%	3,3%	5,1%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.160 €/m ²	▼ -0,8%	▼ -35,0%	-3,8%	4,1%
------------------------	------------------------	---------	----------	-------	------



BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Islas Baleares	2.183 €/m ²	▲ 3,9%	▼ -20,0%	1,8%	3,9%
----------------	------------------------	--------	----------	------	------

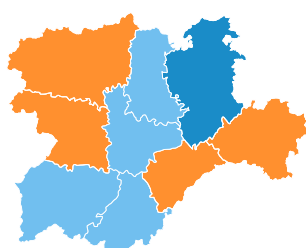


CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.368 €/m ²	▲ 3,7%	▼ -34,4%	2,0%	5,7%
Santa Cruz de Tenerife	1.299 €/m ²	▲ 4,8%	▼ -25,1%	3,7%	1,1%

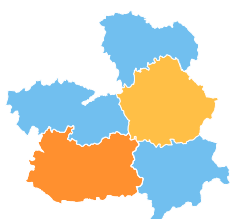
CANTABRIA

Cantabria	1.230 €/m ²	▲ 0,8%	▼ -41,1%	-3,0%	-2,5%
-----------	------------------------	--------	----------	-------	-------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	801 €/m ²	▲ 0,0%	▼ -47,9%	-1,1%	0,8%
Burgos	1.102 €/m ²	▲ 7,4%	▼ -41,5%	-1,0%	0,7%
León	830 €/m ²	▼ -5,5%	▼ -32,8%	-2,9%	8,2%
*Palencia	977 €/m ²	▲ 0,1%	▼ -33,7%	1,1%	0,9%
Salamanca	1.166 €/m ²	▲ 4,1%	▼ -35,3%	-0,3%	-3,6%
Segovia	951 €/m ²	▼ -5,9%	▼ -47,1%	-6,9%	2,4%
*Soria	895 €/m ²	▼ -6,3%	▼ -37,5%	-1,2%	2,5%
Valladolid	1.142 €/m ²	▲ 3,1%	▼ -34,4%	2,9%	8,1%
*Zamora	815 €/m ²	▼ -6,4%	▼ -36,6%	-3,2%	-0,8%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	875 €/m ²	▲ 1,7%	▼ -41,6%	4,5%	1,8%
Ciudad Real	633 €/m ²	▼ -8,9%	▼ -45,0%	-11,1%	1,2%
*Cuenca	679 €/m ²	▼ -3,4%	▼ -51,3%	-1,0%	-3,5%
Guadalajara	982 €/m ²	▲ 3,4%	▼ -53,3%	-0,4%	2,3%
Toledo	741 €/m ²	▲ 3,8%	▼ -54,8%	0,2%	1,5%

▲ 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
 *Datos provisionales

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio



CATALUÑA

	Valor 2T 2019	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 2019	Var.Acum. 2018
Barcelona	2.153 €/m ²	3,9%	-34,4%	0,2%	3,3%
Gerona/Girona	1.463 €/m ²	7,1%	-45,2%	5,1%	0,2%
Lérida/Lleida	899 €/m ²	1,8%	-48,2%	-3,9%	4,8%
Tarragona	1.168 €/m ²	-0,4%	-50,4%	-2,0%	4,0%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.148 €/m ²	-1,6%	-41,9%	-4,0%	4,1%
Castellón/Castellón	895 €/m ²	1,1%	-50,0%	3,1%	1,6%
Valencia/València	1.042 €/m ²	5,5%	-43,8%	1,0%	5,2%



EXTREMADURA

Badajoz	782 €/m ²	-0,5%	-33,5%	1,3%	-0,5%
Cáceres	754 €/m ²	5,6%	-27,5%	-0,8%	-3,0%



GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.103 €/m ²	0,8%	-32,1%	-4,7%	-1,3%
*Lugo	736 €/m ²	-4,6%	-37,3%	-1,5%	0,1%
*Orense/Ourense	888 €/m ²	4,5%	-20,5%	2,2%	-2,7%
Pontevedra	1.137 €/m ²	1,4%	-31,6%	-3,9%	-2,4%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.336 €/m ²	5,1%	-26,5%	1,3%	6,8%
--------	------------------------	------	--------	------	------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	959 €/m ²	2,5%	-45,0%	-0,3%	2,1%
--------	----------------------	------	--------	-------	------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.183 €/m ²	6,0%	-40,8%	4,5%	-0,1%
---------	------------------------	------	--------	------	-------



PAÍS VASCO

*Álava/Araba	1.622 €/m ²	2,7%	-39,8%	-1,7%	-0,9%
*Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.432 €/m ²	4,4%	-28,0%	2,6%	2,9%
Vizcaya/Bizkaia	2.059 €/m ²	4,2%	-38,3%	4,7%	1,4%



RIOJA (LA)

La Rioja	933 €/m ²	3,4%	-48,2%	4,2%	7,8%
----------	----------------------	------	--------	------	------



CEUTA

*Ceuta	1.744 €/m ²	-0,7%	-18,1%	0,8%	-1,1%
--------	------------------------	-------	--------	------	-------



MELILLA

*Melilla	1.683 €/m ²	-1,9%	-10,8%	-2,3%	3,7%
----------	------------------------	-------	--------	-------	------

▲ 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

*Datos provisionales

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio



ANDALUCÍA	Valor 2T 2019	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 2019	Var.Acum. 2018
Almería	1.142 €/m ²	▲ 7,1%	▼ -46,1%	-0,5%	-0,8%
Cádiz	1.933 €/m ²	▲ 2,8%	▼ -35,4%	0,2%	-3,0%
Córdoba	1.310 €/m ²	▲ 0,9%	▼ -43,3%	3,1%	5,6%
Granada	1.535 €/m ²	▲ 5,2%	▼ -37,0%	1,7%	4,2%
Huelva	1.060 €/m ²	▲ 3,4%	▼ -48,4%	-1,9%	0,4%
Jaén	1.064 €/m ²	▼ -3,2%	▼ -43,4%	0,1%	-2,9%
Málaga	1.653 €/m ²	▲ 6,3%	▼ -31,6%	1,3%	10,0%
Sevilla	1.714 €/m ²	▲ 8,1%	▼ -35,1%	7,6%	4,8%



ARAGÓN

*Huesca	1.050 €/m ²	▲ 3,0%	▼ -47,3%	3,2%	-1,3%
*Teruel	947 €/m ²	▼ -7,2%	▼ -46,5%	-5,2%	-3,2%
Zaragoza	1.356 €/m ²	▲ 8,9%	▼ -51,6%	3,7%	4,7%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

*Oviedo	1.251 €/m ²	▲ 2,3%	▼ -37,5%	-0,6%	0,8%
---------	------------------------	--------	----------	-------	------



BALEARES (ISLAS)/BALEARS (ILLES)

Palma de Mallorca	2.125 €/m ²	▲ 8,9%	▼ -20,4%	5,5%	6,0%
-------------------	------------------------	--------	----------	------	------



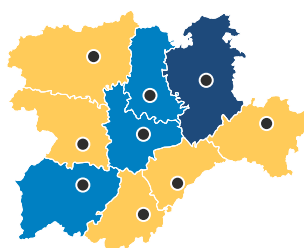
CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.474 €/m ²	▲ 5,5%	▼ -28,5%	5,1%	3,3%
Santa Cruz de Tenerife	1.266 €/m ²	▲ 7,5%	▼ -27,1%	6,6%	-3,2%



CANTABRIA

Santander	1.538 €/m ²	▲ 3,2%	▼ -41,3%	-0,8%	-5,5%
-----------	------------------------	--------	----------	-------	-------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	913 €/m ²	▼ -0,7%	▼ -53,9%	-1,2%	1,4%
Burgos	1.394 €/m ²	▲ 12,4%	▼ -40,7%	-1,1%	-2,4%
León	1.067 €/m ²	▼ -4,3%	▼ -38,5%	-1,1%	7,3%
*Palencia	1.162 €/m ²	▲ 5,4%	▼ -34,9%	4,2%	0,7%
Salamanca	1.448 €/m ²	▲ 6,4%	▼ -39,5%	1,3%	-5,5%
*Segovia	1.227 €/m ²	▼ -0,8%	▼ -50,7%	-1,0%	1,2%
*Soria	999 €/m ²	▼ -2,1%	▼ -44,4%	1,9%	-2,7%
Valladolid	1.320 €/m ²	▲ 8,4%	▼ -38,0%	4,6%	5,8%
*Zamora	978 €/m ²	▼ -4,4%	▼ -37,7%	-2,0%	1,7%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.116 €/m ²	▲ 5,7%	▼ -47,7%	10,9%	6,4%
Ciudad Real	957 €/m ²	▲ 0,4%	▼ -53,4%	-8,3%	3,3%
*Cuenca	986 €/m ²	▼ -1,4%	▼ -50,4%	-1,4%	2,2%
Guadalajara	1.180 €/m ²	▲ 5,0%	▼ -54,8%	1,1%	7,7%
*Toledo	1.120 €/m ²	▼ -2,9%	▼ -51,3%	-2,2%	3,0%

▲ 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

*Datos provisionales

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio



CATALUÑA

	Valor 2T 2019	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 2019	Var.Acum. 2018
Barcelona	3.333 €/m ²	▲ 1,6%	▼ -25,0%	-1,4%	4,9%
*Gerona/Girona	1.707 €/m ²	▲ 13,1%	▼ -43,6%	7,0%	1,7%
Lérida/Lleida	954 €/m ²	▲ 9,8%	▼ -55,0%	1,8%	-6,9%
Tarragona	1.213 €/m ²	▲ 0,6%	▼ -52,3%	-8,5%	4,8%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.225 €/m ²	▼ -1,8%	▼ -37,5%	-7,7%	5,5%
Castellón/Castellón	890 €/m ²	▲ 3,7%	▼ -52,9%	5,1%	1,3%
Valencia/València	1.437 €/m ²	▲ 11,4%	▼ -40,2%	2,8%	7,8%



EXTREMADURA

Badajoz	1.044 €/m ²	▼ -6,2%	▼ -43,8%	0,2%	6,7%
Cáceres	1.015 €/m ²	▲ 4,6%	▼ -36,8%	0,6%	-3,5%



GALICIA

*Coruña (La)	1.593 €/m ²	▲ 2,4%	▼ -28,4%	1,3%	2,3%
*Lugo	846 €/m ²	▲ 0,1%	▼ -35,8%	3,8%	-2,4%
*Orense/Ourense	1.147 €/m ²	▲ 13,6%	▼ -20,8%	9,2%	-4,4%
*Pontevedra	1.141 €/m ²	▼ -1,7%	▼ -33,1%	-0,3%	-0,5%
Vigo	1.339 €/m ²	▲ 5,6%	▼ -35,7%	-4,4%	-0,4%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.013 €/m ²	▲ 6,6%	▼ -24,2%	1,6%	8,7%
--------	------------------------	--------	----------	------	------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.137 €/m ²	▲ 6,8%	▼ -36,1%	-1,7%	4,8%
--------	------------------------	--------	----------	-------	------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

*Pamplona	1.643 €/m ²	▲ 9,0%	▼ -41,7%	3,9%	6,0%
-----------	------------------------	--------	----------	------	------



PAÍS VASCO

*Vitoria	1.671 €/m ²	▲ 0,5%	▼ -44,1%	0,5%	-0,7%
*San Sebastián	3.449 €/m ²	▲ 3,3%	▼ -23,2%	2,0%	4,7%
Bilbao	2.301 €/m ²	▲ 3,9%	▼ -38,1%	3,7%	6,2%



RIOJA (LA)

Logroño	1.156 €/m ²	▲ 8,2%	▼ -52,4%	7,7%	7,1%
---------	------------------------	--------	----------	------	------



CEUTA

*Ceuta	1.744 €/m ²	▼ -0,7%	▼ -18,1%	0,8%	-1,1%
--------	------------------------	---------	----------	------	-------



MELILLA

*Melilla	1.683 €/m ²	▼ -1,9%	▼ -10,8%	-2,3%	3,7%
----------	------------------------	---------	----------	-------	------

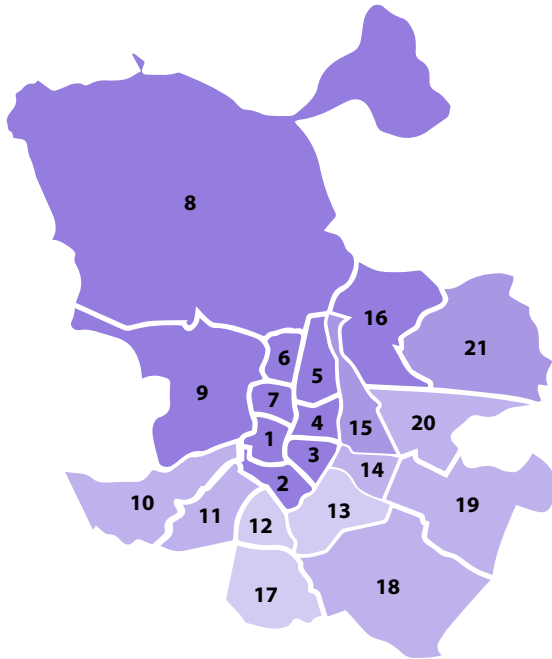
- ▲ Incremento superior al 10%
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso superior al -10%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▼ Descenso inferior a la media
- *Datos provisionales

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

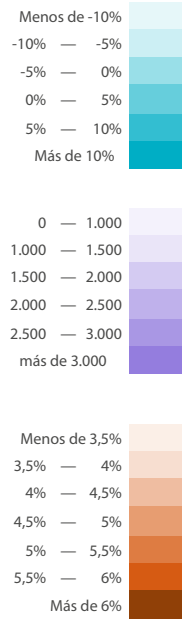
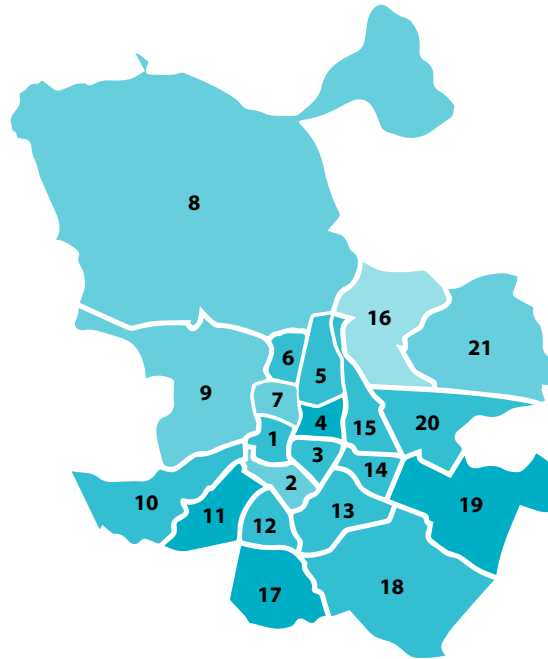
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **3.013 €/m²**



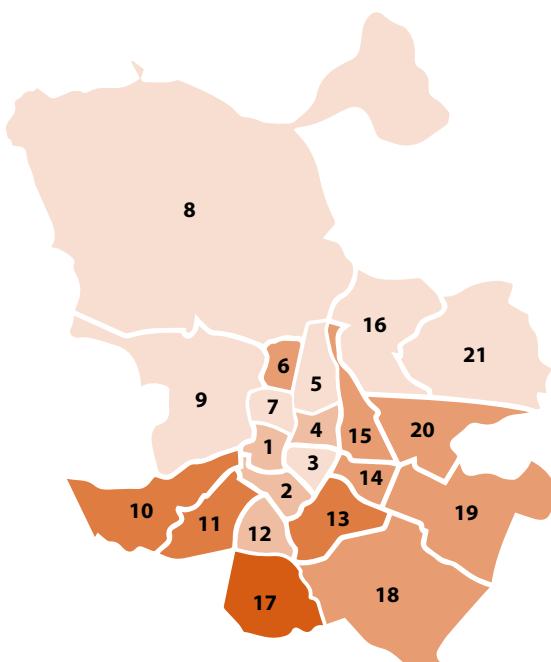
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

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



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Centro	4.440	1,7%	4,4%
2 Arganzuela	3.777	4,2%	4,0%
3 Retiro	4.130	6,5%	3,6%
4 Salamanca	5.161	11,1%	4,0%
5 Chamartín	4.499	9,3%	3,6%
6 Tetuán	3.419	9,1%	4,5%
7 Chamberí	4.709	3,0%	3,8%
8 Fuencarral-El Pardo	3.219	0,0%	3,8%
9 Moncloa-Aravaca	3.552	2,7%	3,7%
10 Latina	2.176	9,7%	5,0%
11 Carabanchel	2.102	14,3%	5,2%
12 Usera	1.843	7,9%	4,2%
13 Puente de Vallecas	1.767	6,6%	5,3%
14 Moratalaz	2.408	6,2%	4,9%
15 Ciudad Lineal	2.812	7,6%	4,7%
16 Hortaleza	3.066	-2,3%	3,7%
17 Villaverde	1.604	12,2%	5,9%
18 Villa de Vallecas	2.209	8,9%	4,5%
19 Vicálvaro	2.272	15,3%	4,6%
20 San Blas	2.397	5,0%	4,9%
21 Barajas	2.960	1,9%	3,7%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

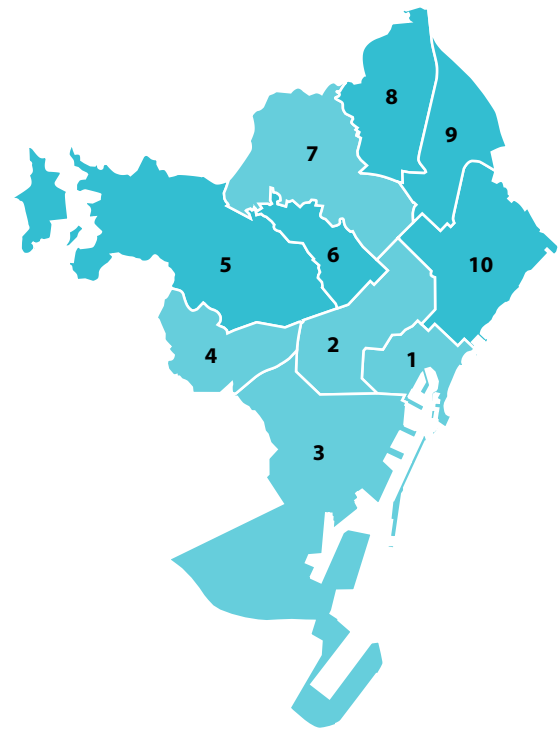
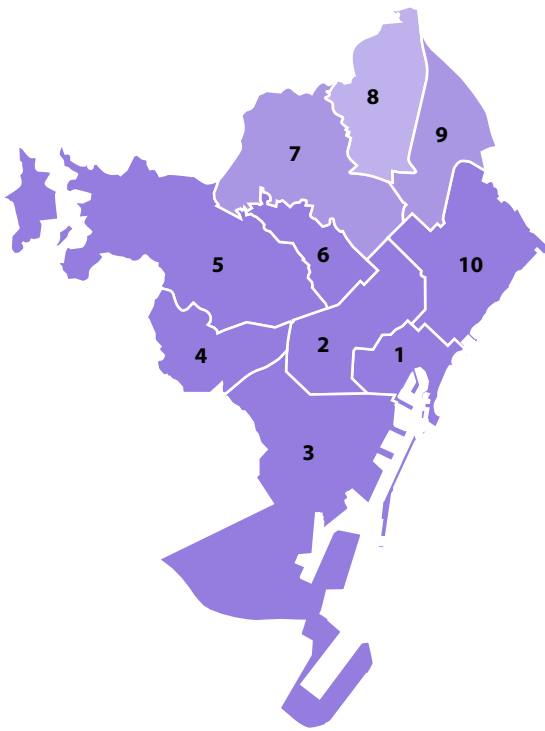
BARCELONA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **3.333 €/m²**

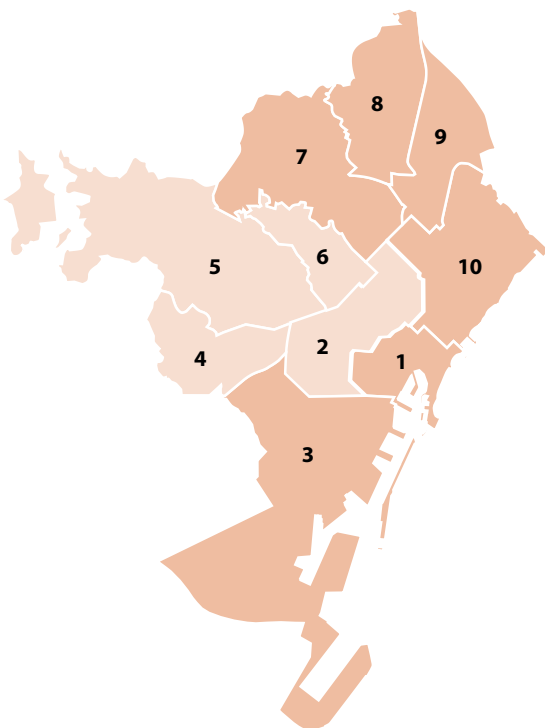
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+1,6%**

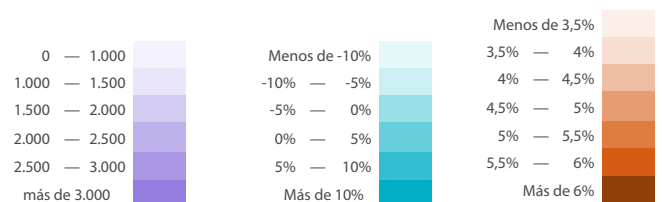


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **+4,0%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	3.730	-2,6%	4,4%
2 L'Eixample	4.168	4,1%	3,7%
3 Sants-Montjuïc	3.216	0,3%	4,1%
4 Les Corts	4.190	2,1%	3,5%
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.744	5,2%	3,6%
6 Gràcia	3.910	8,4%	3,5%
7 Horta Guinardó	2.843	0,5%	4,1%
8 Nou Barris	2.421	6,2%	4,2%
9 Sant Andreu	2.927	9,3%	4,3%
10 Sant Martí	3.288	6,0%	4,0%



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

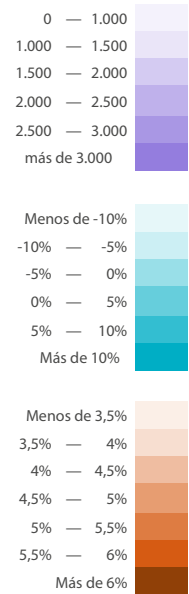
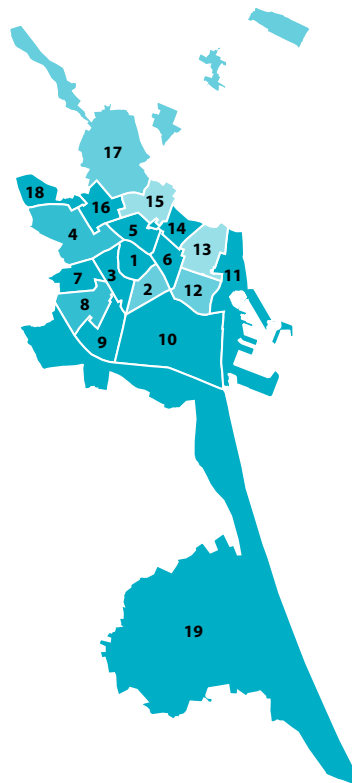
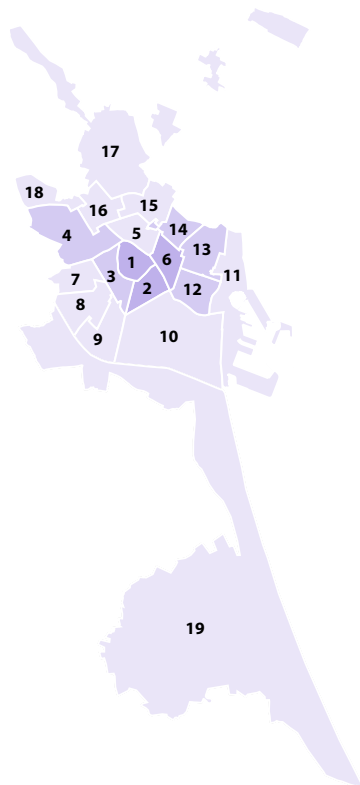
VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.437 €/m²**

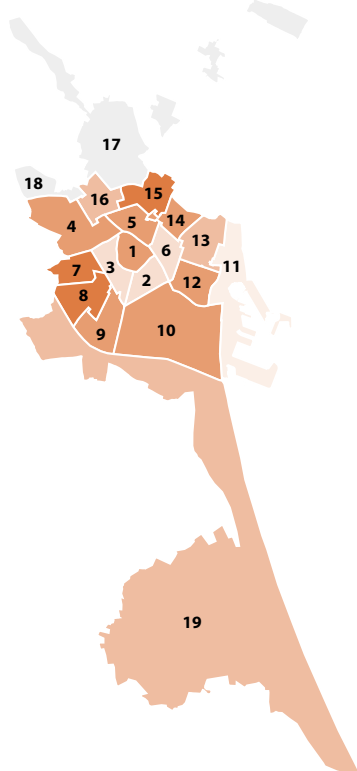
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+11,4%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	2.495	14,6%	4,6%
2 L'Eixample	2.211	3,9%	3,8%
3 Extramurs	1.760	13,1%	3,6%
4 Campanar	1.637	6,2%	4,5%
5 La Saïdia	1.419	24,4%	4,8%
6 El Pla del Real	2.211	13,8%	3,8%
7 L'Olivereta	1.127	24,9%	5,4%
8 Patraix	1.224	9,6%	5,2%
9 Jesús	1.076	15,5%	4,9%
10 Quatre Carreres	1.400	15,3%	4,6%
11 Poblad Marítims	1.380	24,3%	2,9%
12 Camins al Grau	1.588	4,3%	4,6%
13 Algirós	1.500	-1,1%	4,3%
14 Benimaclet	1.548	12,6%	4,5%
15 Rascanya	1.059	-1,1%	5,1%
16 Benicalap	1.151	22,9%	4,1%
17 Poblad del Norte	1.067	4,5%	N.D.
18 Poblad del Oeste	1.119	64,0%	N.D.
19 Poblad del Sur	1.203	9,6%	4,4%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALAS

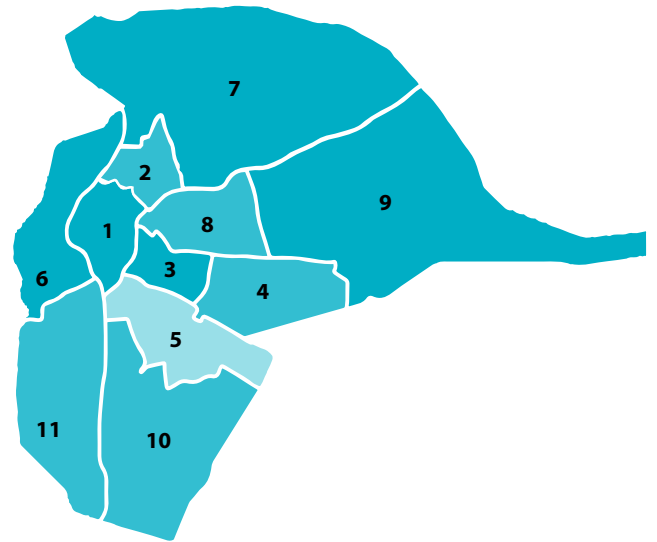
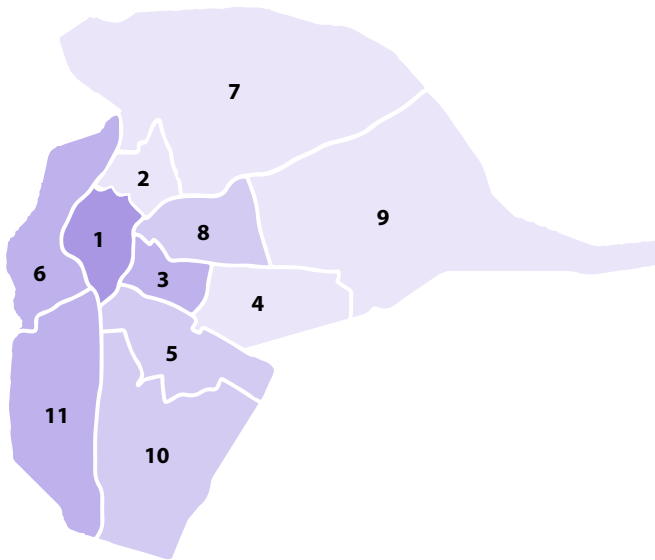
SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.714 €/m²**

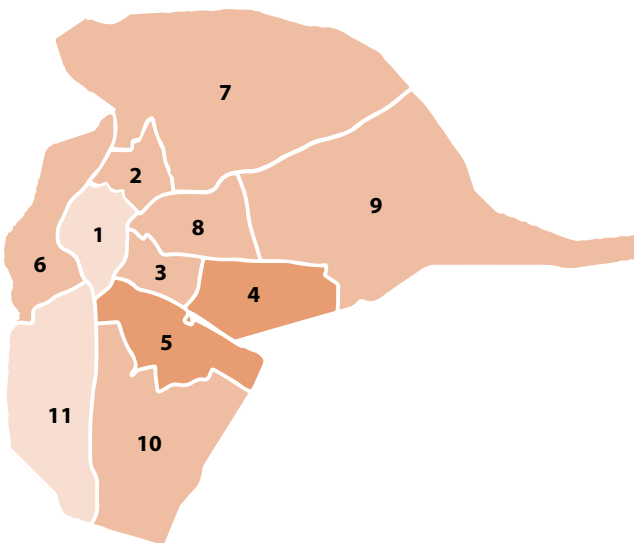
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+8,1%**

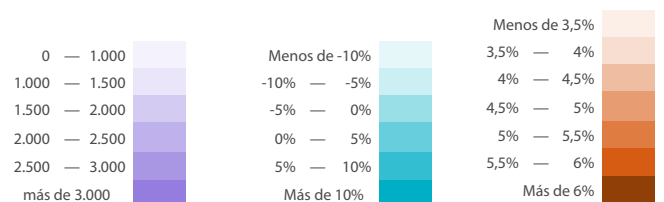


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Antiguo	2.645	10,3%	3,9%
2 Macarena	1.391	6,9%	4,4%
3 Nervión	2.364	10,6%	4,1%
4 Cerro - Amate	1.035	6,2%	4,8%
5 Sur	1.737	-4,8%	4,9%
6 Triana	2.211	14,5%	4,1%
7 Norte	1.169	12,3%	4,0%
8 San Pablo - Santa Justa	1.736	6,5%	4,3%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.363	11,2%	4,5%
10 Bellavista - La Palmera	1.676	6,2%	4,2%
11 Los Remedios	2.381	8,4%	3,9%



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

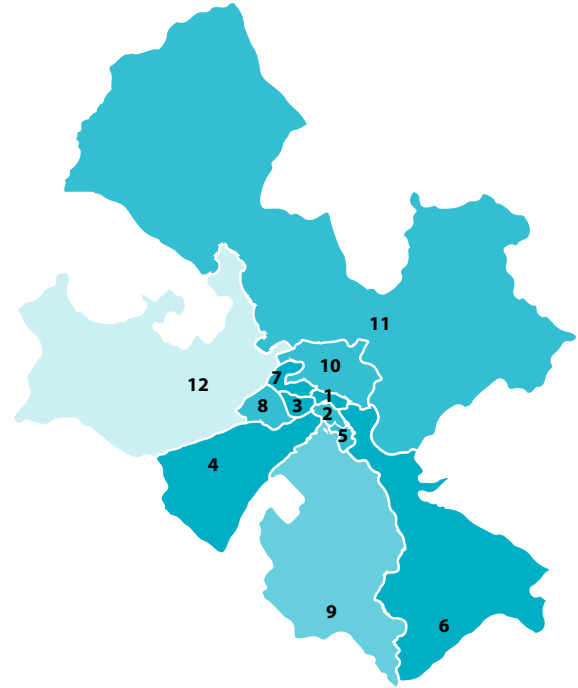
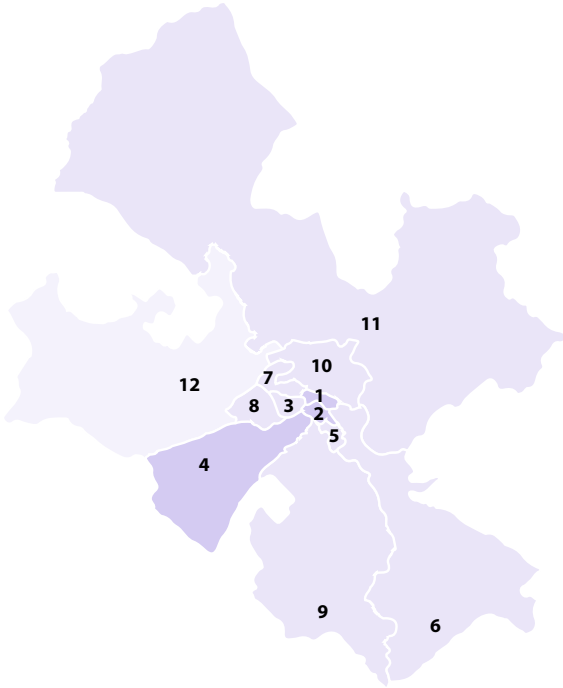
ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.356 €/m²**

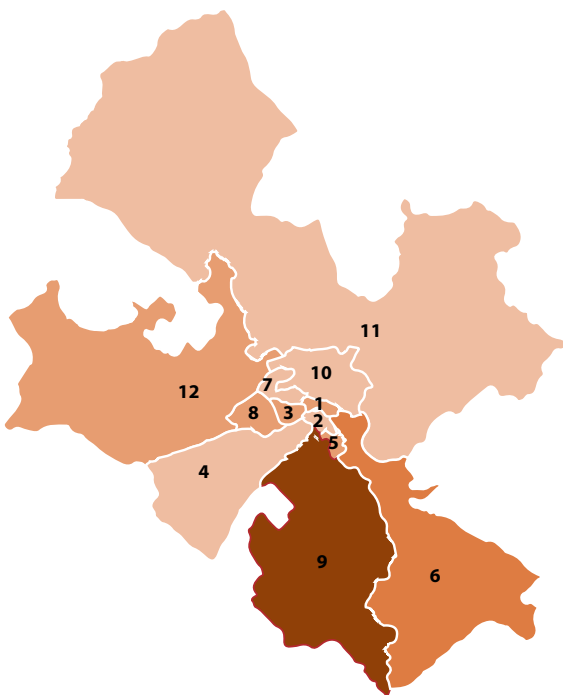
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+8,9%**

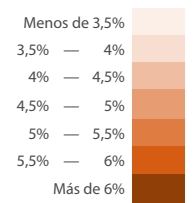
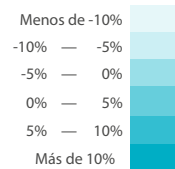
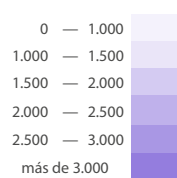


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **+4,7%**

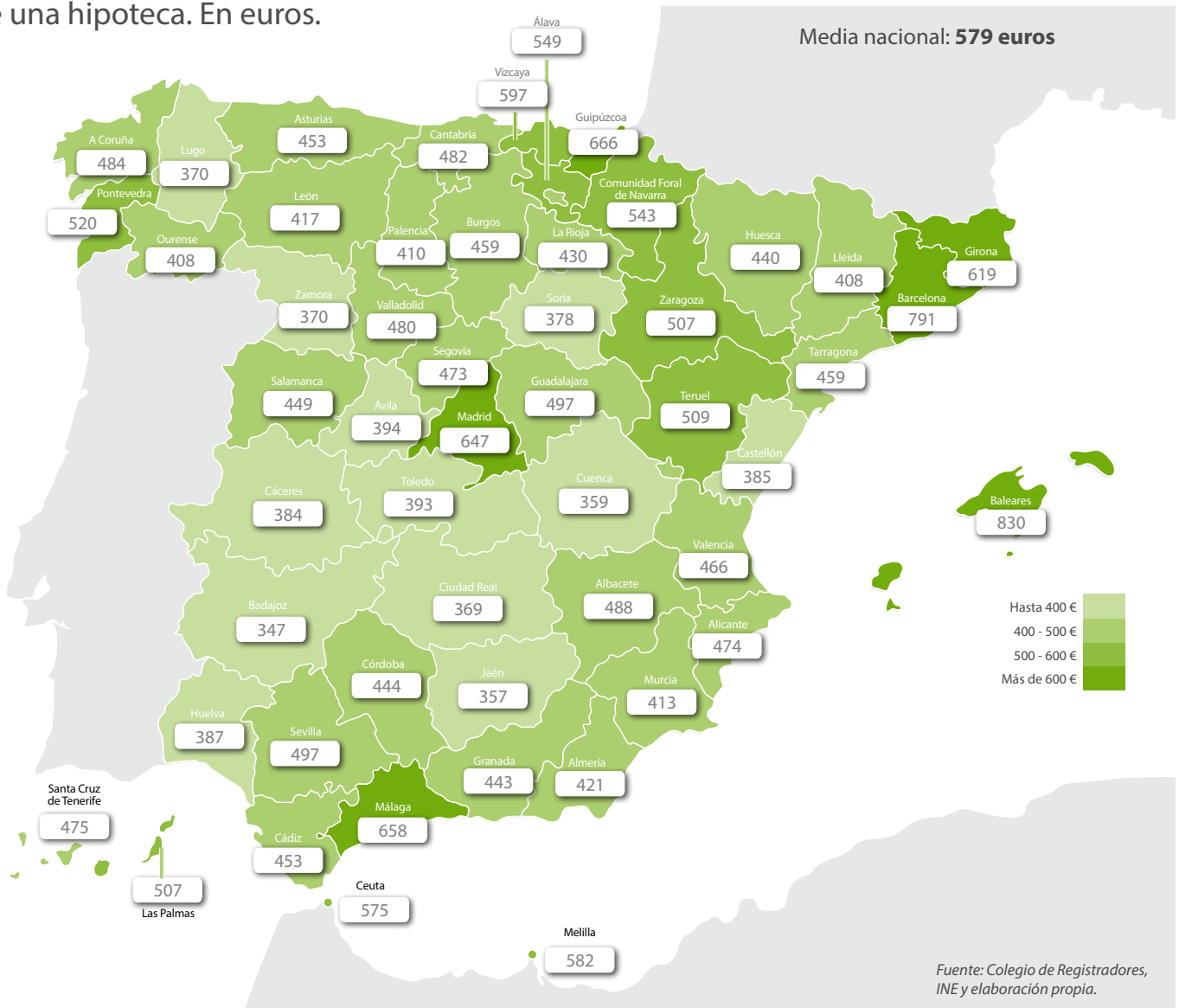


Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Histórico	1.621	32,3%	4,7%
2 Centro	1.893	9,4%	4,1%
3 Delicias	1.228	15,8%	4,9%
4 Universidad	1.769	12,2%	4,4%
5 San José	1.286	5,0%	4,8%
6 Las Fuentes	1.111	23,2%	5,2%
7 La Almozara	1.393	11,4%	4,2%
8 Oliver - Valdefierro	1.291	7,1%	4,7%
9 Torrero-La Paz	1.090	2,8%	6,0%
10 Margen Izquierda	1.471	6,7%	4,2%
11 Barrios rurales del norte	1.107	7,3%	4,1%
12 Barrios rurales del oeste	889	-10,0%	4,8%



CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

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

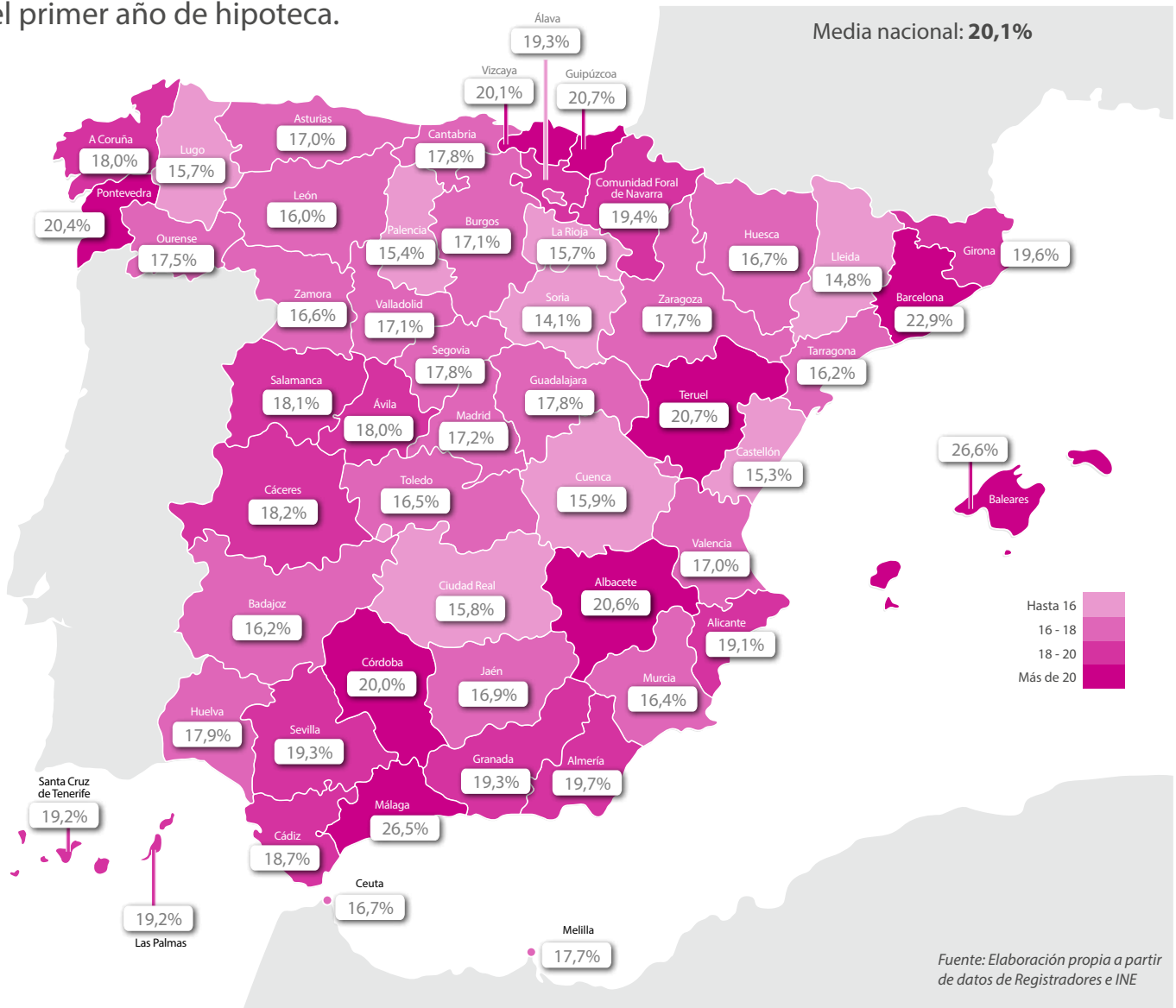


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

CCAA	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Extremadura	358	Badajoz	347	Almería	421	Albacete	488
Murcia (Región de)	413	Jaén	357	Rioja (La)	430	Sevilla	497
Castilla-La Mancha	428	Cuenca	359	Huesca	440	Guadalajara	497
Rioja (La)	430	Ciudad Real	369	Granada	443	Palmas (Las)	507
Castilla y León	444	Lugo	370	Córdoba	444	Zaragoza	507
Asturias (Principado de)	453	Zamora	370	Salamanca	449	Teruel	509
Comunidad Valenciana	461	Soria	378	Asturias (Principado de)	453	Pontevedra	520
Galicia	480	Cáceres	384	Cádiz	453	Navarra (C. Foral de)	543
Cantabria	482	Castellón	385	Burgos	459	Álava	549
Canarias (Islas)	492	Huelva	387	Tarragona	459	Ceuta	575
Aragón	497	Toledo	393	Valencia	466	Melilla	582
Andalucía	502	Ávila	394	Segovia	473	Vizcaya	597
Navarra (C. Foral de)	543	Lleida	408	Alicante	474	Girona	619
Ceuta	575	Ourense	408	Santa Cruz Tenerife	475	Madrid (Comunidad de)	647
Melilla	582	Palencia	410	Valladolid	480	Málaga	658
País Vasco	613	Murcia (Región de)	413	Cantabria	482	Guipúzcoa	666
Madrid (Comunidad de)	647	León	417	Coruña (A)	484	Barcelona	791
Cataluña	726					Baleares (Islas)	830
Baleares (Islas)	830						

ESFUERZO FINANCIERO NETO

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

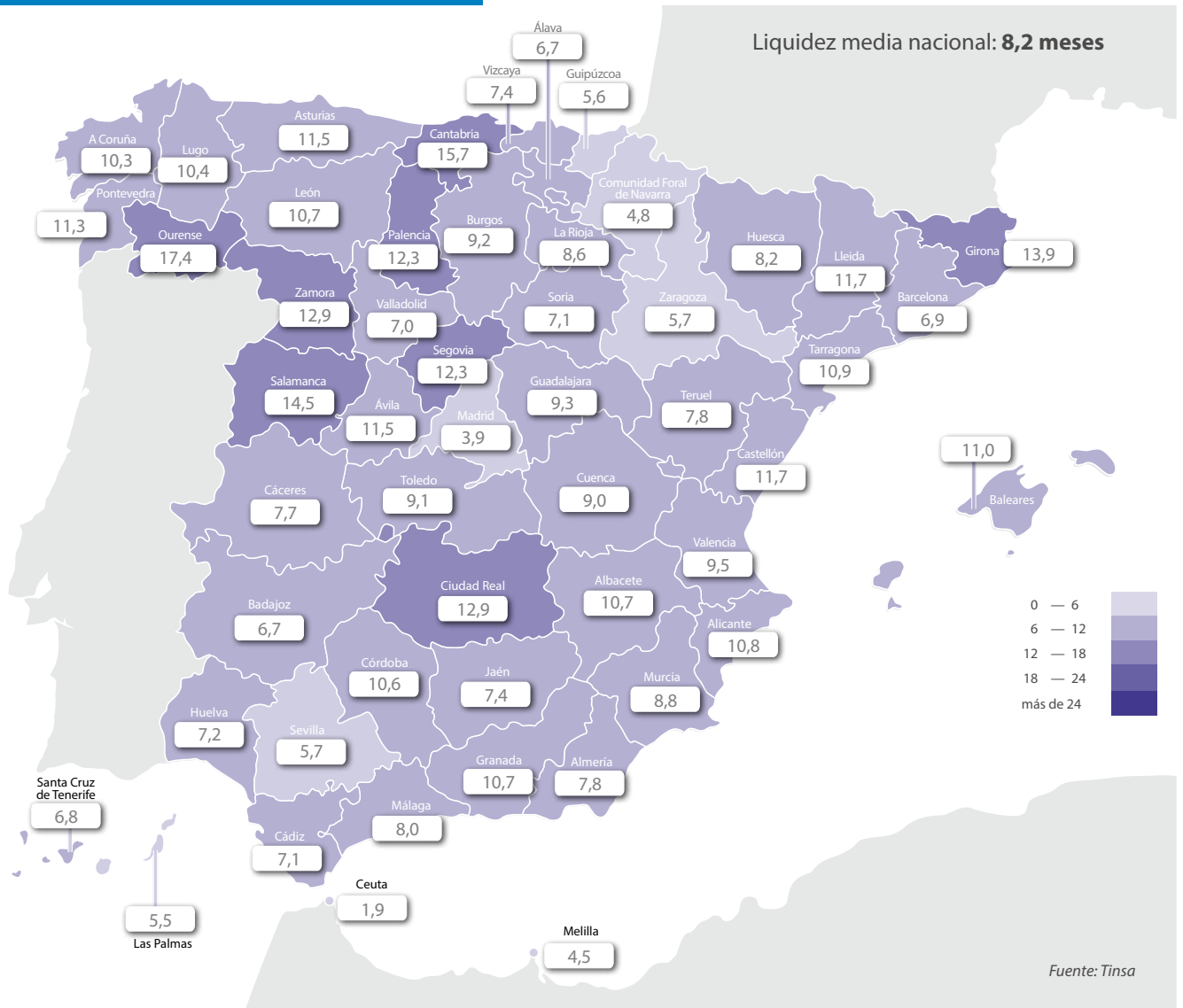


CCAA	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo
Rioja (La)	15,7%	Soria	14,1%	Asturias (Principado de)	17,0%	Alicante	19,1%
Murcia (Región de)	16,4%	Lleida	14,8%	Valencia	17,0%	Santa Cruz Tenerife	19,2%
Ceuta	16,7%	Castellón	15,3%	Valladolid	17,1%	Palmas (Las)	19,2%
Extremadura	16,8%	Palencia	15,4%	Burgos	17,1%	Granada	19,3%
Asturias (Principado de)	17,0%	Lugo	15,7%	Madrid (Comunidad de)	17,2%	Sevilla	19,3%
Castilla y León	17,1%	Rioja (La)	15,7%	Ourense	17,5%	Álava	19,3%
Madrid (Comunidad de)	17,2%	Ciudad Real	15,8%	Melilla	17,7%	Navarra (C. Foral de)	19,4%
Comunidad Valenciana	17,5%	Cuenca	15,9%	Zaragoza	17,7%	Girona	19,6%
Melilla	17,7%	León	16,0%	Segovia	17,8%	Almería	19,7%
Castilla-La Mancha	17,8%	Tarragona	16,2%	Cantabria	17,8%	Córdoba	20,0%
Cantabria	17,8%	Badajoz	16,2%	Guadalajara	17,8%	Vizcaya	20,1%
Aragón	17,9%	Murcia (Región de)	16,4%	Huelva	17,9%	Pontevedra	20,4%
Galicia	18,8%	Toledo	16,5%	Coruña (A)	18,0%	Albacete	20,6%
Canarias	19,2%	Zamora	16,6%	Ávila	18,0%	Guipúzcoa	20,7%
Navarra (C. Foral De)	19,4%	Ceuta	16,7%	Salamanca	18,1%	Teruel	20,7%
País Vasco	20,2%	Huesca	16,7%	Cáceres	18,2%	Barcelona	22,9%
Andalucía	21,2%	Jaén	16,9%	Cádiz	18,7%	Málaga	26,5%
Cataluña	21,8%					Baleares (Islas)	26,6%
Baleares (Islas)	26,6%						

5

INDICADORES DE ACTIVIDAD

LIQUIDEZ: MESES NECESARIOS PARA VENDER UNA VIVIENDA.

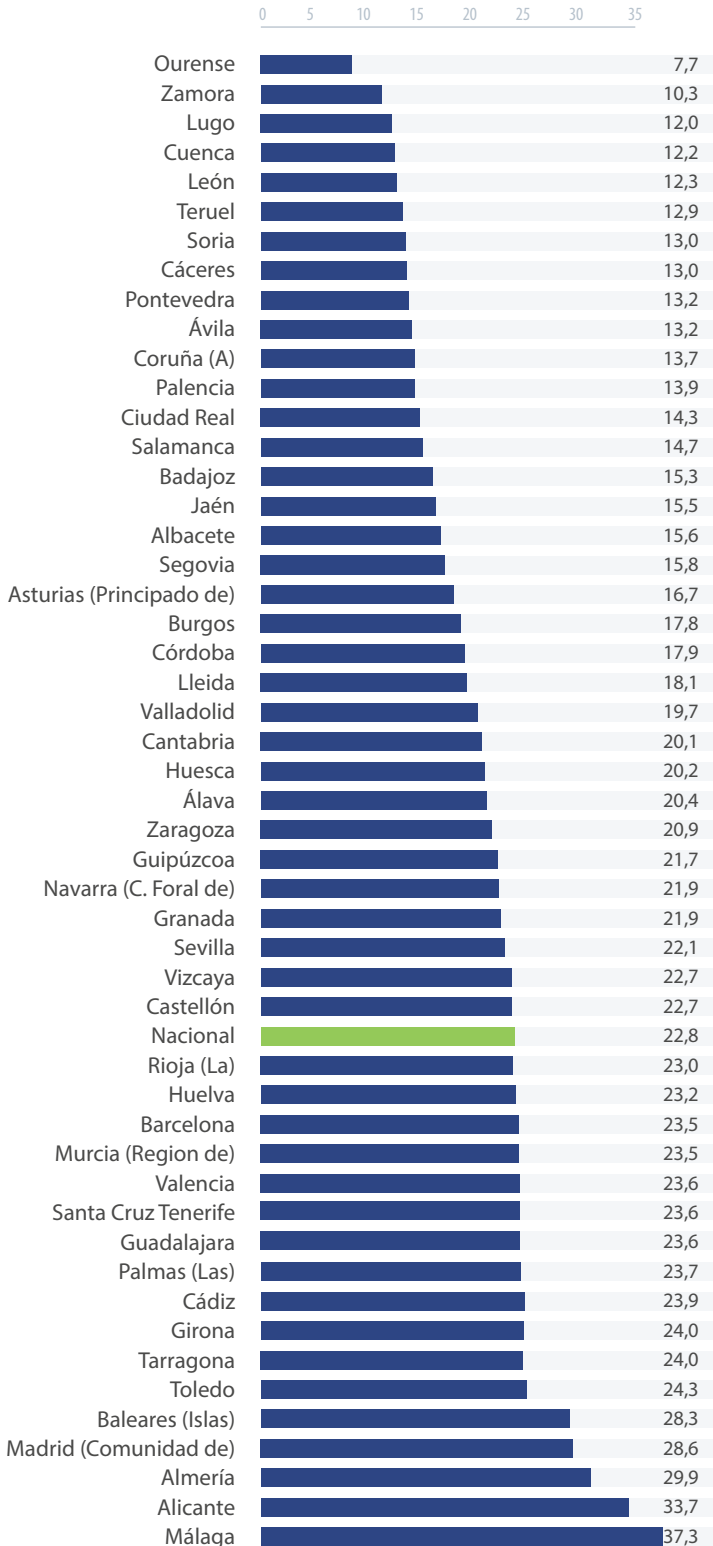


CCAA	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)
Canarias (Islas)	6,2	Ceuta	1,9	Cáceres	7,7	Granada	10,7
Aragón	6,4	Madrid	3,9	Almería	7,8	Alicante	10,8
País Vasco	6,7	Melilla	4,5	Teruel	7,8	Tarragona	10,9
Extremadura	7,1	Navarra	4,8	Málaga	8,0	Balears (Illes)	11,0
Andalucía	7,8	Las Palmas	5,5	Huesca	8,2	Pontevedra	11,3
Cataluña	8,7	Guipúzcoa	5,6	La Rioja	8,6	Asturias	11,5
Castilla - La Mancha	10,0	Zaragoza	5,7	Murcia	8,8	Ávila	11,5
C. Valenciana	10,4	Sevilla	5,7	Cuenca	9,0	Lleida	11,7
Castilla y Leon	10,4	Badajoz	6,7	Toledo	9,1	Castellón	11,7
Galicia	11,3	Álava	6,7	Burgos	9,2	Palencia	12,3
5 GRANDES CAPITALES	Tiempo de venta (en meses)	Santa Cruz de Tenerife	6,8	Guadalajara	9,3	Segovia	12,3
Madrid	3,6	Barcelona	6,9	València	9,5	Zamora	12,9
Zaragoza	3,8	Valladolid	7,0	A Coruña	10,3	Ciudad Real	12,9
Sevilla	5,1	Cádiz	7,1	Lugo	10,4	Girona	13,9
Barcelona	6,5	Soria	7,1	Córdoba	10,6	Salamanca	14,5
Valencia	7,6	Huelva	7,2	Albacete	10,7	Cantabria	15,7
		Vizcaya	7,4	León	10,7	Ourense	17,4
		Jaén	7,4				

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

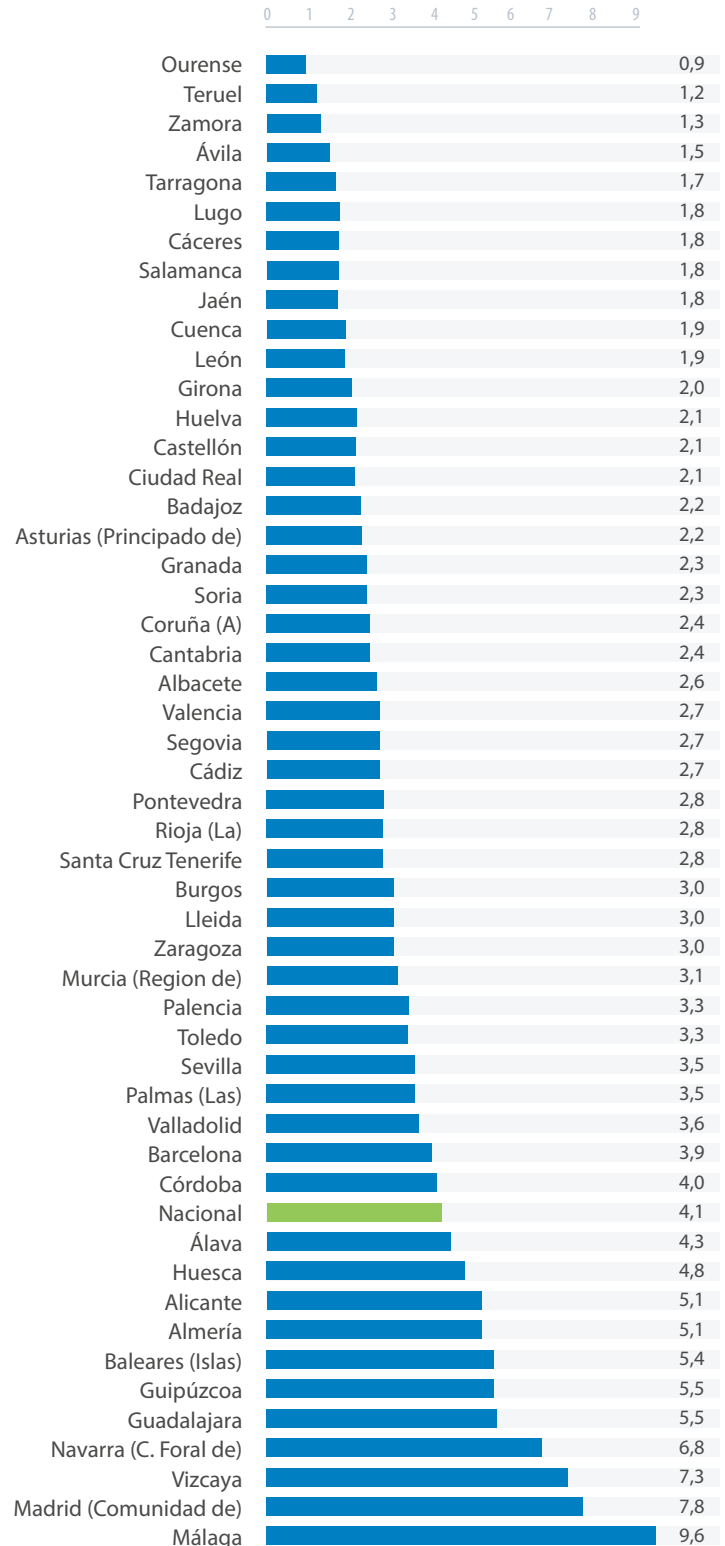
Compraventas sobre parque

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 en los últimos cuatro trimestres, entre el 2T 2018 y el 1T 2019

Fuente: Ministerio de Fomento

*Visados de obra nueva aprobados en los últimos cuatro trimestres: entre el 2T 2018 y el 1T 2019

Fuente: Ministerio de Fomento

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.

* Algunas capitales y provincias presentan menor actividad de mercado por lo que el dato que se ofrece es de carácter provisional, pasando a ser definitivo a medida que se consolida la serie histórica. Las capitales afectadas son, con carácter general, A Coruña, Cuenca, Girona, Huesca, Lugo, Ourense, Oviedo, Palencia, Pamplona, Pontevedra, San Sebastián, Segovia, Soria, Teruel, Toledo, Vitoria y Zamora. En el caso de las provincias, tienen datos provisionales Álava, Cuenca, Guipúzcoa, Lugo, Ourense, Palencia, Soria, Teruel y Zamora. También el dato de País Vasco y de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla es provisional.

tinsa
iunie

serviciodeestudios@tinsa.es

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