

INFORME TRIMESTRAL **2012** **Ímie Mercados Locales**

3^{er} Trimestre || CCAA y Provincias

ímie

índice tinsa

ÍNDICE

- Contenido del informe.....	pag. 2
- Síntesis de resultados.....	pag. 3
- Mapa General de CCAA.....	pag. 4
- Información detallada:	
- Galicia.....	pag. 5
- Principado de Asturias.....	pag. 7
- Cantabria.....	pag. 8
- La Rioja.....	pag. 9
- C. Foral de Navarra.....	pag. 10
- Castilla y León.....	pag. 11
- Aragón.....	pag. 15
- Cataluña.....	pag. 17
- Madrid.....	pag. 19
- Comunidad Valenciana.....	pag. 20
- Castilla-La Mancha.....	pag. 22
- Extremadura.....	pag. 25
- Andalucía.....	pag. 27
- Región de Murcia.....	pag. 30
- Islas Canarias.....	pag. 31
- Islas Baleares.....	pag. 33
- Ceuta.....	pag. 34
- Melilla.....	pag. 35
- Gráfico de Variación Interanual (CCAA).....	pag. 36
- Gráfico de Variación Interanual (Provincias).....	pag. 37
- Notas metodológicas.....	pag. 38

CONTENIDO del INFORME

El documento recoge la evolución del valor unitario de mercado de las viviendas en cada una de las Comunidades Autónomas y Provincias del Estado Español, con excepción del País Vasco, en cuyos territorios Tinsa no dispone por el momento de muestra suficiente para elaborar un indicador representativo. Dicha evolución se refleja a través de un conjunto de índices con base 1000 en el año 2001. Queremos insistir, para evitar errores de interpretación, que se trata de números índice y en ningún caso de euros por metro cuadrado. De su comparación sólo pueden obtenerse conclusiones acerca de la evolución relativa entre dos períodos de tiempo, sin que sea posible determinar qué provincias poseen valores medios más altos o más bajos.

A esta nueva colección de índices la denominamos IMIE Mercados Locales, con el fin de diferenciarlos de los 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 IMIE Mercados Locales se obtienen trimestralmente frente a la producción mensual de los IMIE Grandes Mercados. Por lo demás, todos ellos proceden de la misma base de datos y comparten metodología y año base, resultando perfectamente comparables. Con el fin de poder cruzar la evolución del Índice General con la de cada indicador local, recurrimos a promediar los datos del primero en cada trimestre natural.

En cuanto a la organización del informe, hemos distribuido su contenido en cinco grandes bloques:

- Una síntesis de resultados, que recoge lo más destacado de la evolución de los distintos índices por territorios, comparándola con el comportamiento medio del conjunto del país.
- Un mapa general por CCAA con el último índice y la variación interanual correspondiente a cada una de ellas.
- El cuerpo principal del informe, con los resultados detallados dentro de cada CCAA y sus provincias. Se incorpora una tabla con el último índice correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor, y unos iconos coloreados específicamente para indicar cómo ha sido su comportamiento respecto a la media nacional.
- Un resumen en gráficos de las variaciones interanuales por cada territorio, con el fin de obtener una visión conjunta de los resultados.
- Una breve reseña metodológica sobre la construcción de los índices.

SÍNTESIS de RESULTADOS

La caída del índice general en el tercer trimestre de este año ha sido idéntica a la del anterior, del 11,5%, mientras que en el primero resultó sensiblemente inferior, del 9,2%.

El descenso más acusado lo ha experimentado Cataluña, un 19,1%, seguida de Navarra, donde se han reducido los precios un 16,8% en el último año. También hay que destacar los decrementos de Islas Baleares y Aragón, que se sitúan en el 15,4% y 15% respectivamente.

Las Comunidades Autónomas con bajadas interanuales similares a la nacional han sido la valenciana (12,5%), Murcia (11,6%) y Andalucía (11,2%).

Sensiblemente inferiores al decremento del índice obtenido para el conjunto del Estado han resultado el 9,9%, registrado tanto en Extremadura como en Castilla y León, el 9,3% de Galicia y el 8,0 % de Cantabria. También cerca, pero con caídas ligeramente superiores a la media española, están La Rioja (13,4%), Canarias (13,7%), Castilla-La Mancha (14,6%) y Madrid (14,7%).

A nivel provincial, destacan, por presentar las variaciones más significativas, las siguientes provincias: Toledo (-20,6%), Tarragona (-20,4%), Barcelona (-19,1%), Segovia (-17,4%) y Navarra (-16,8%).

En el otro extremo, presentan ligeros ascensos en este tercer trimestre las provincias de Lugo y Ávila, un 1,4% y un 0,6% respectivamente, y, entre aquellas en las que el recorte interanual ha sido más moderado, podemos citar a Orense (0,9%), la Ciudad Autónoma de Melilla (2,2%), y Asturias (3,7%).

Analizando los descensos acumulados desde que se alcanzaron los valores máximos, ya son seis las provincias que alcanzan porcentajes superiores al 40%, a saber: Toledo (46,5%), cuyo índice actual se sitúa en valores próximos a los alcanzados en el segundo trimestre de 2003, Barcelona (43,4%) con un índice a día de hoy similar al que tenía a finales de ese mismo año, Tarragona (42,7%), Guadalajara (42,6%), Zaragoza (41,8%) y Málaga (40%). A ellas se les unen otras con descensos desde los valores más altos registrados también relevantes como Almería (39,3%), Girona (38%) y Cuenca (37,9%).

Por el contrario, las provincias que mostraron comportamientos acumulados menos negativos se dan fundamentalmente en Galicia, el norte de Castilla y León y Asturias, destacando en concreto Orense (7,1%), Lugo (7,5%), y Zamora (11,4%). El mercado también se ha mantenido muy estable desde 2001 en la Ciudad Autónoma de Melilla, donde las variaciones desde los valores más altos han sido tan sólo del -4,6%.

Agrupando por Comunidades Autónomas, se han producido las variaciones más acusadas desde máximos en Cataluña (-42,1%), Castilla-La Mancha (-41,3%), y Aragón (-40,5%) y las menores, sin contar Ceuta y Melilla, en Asturias (-19,2%) y Galicia (-20,1%).

En el caso concreto de Ceuta, mencionar que los datos correspondientes a este trimestre no se consideran estadísticamente representativos, motivo por el cual no se reflejan en el presente informe.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

MAPA RESUMEN 17 COMUNIDADES

Índice ÍMIE || Variación Interanual



Índice Ímie

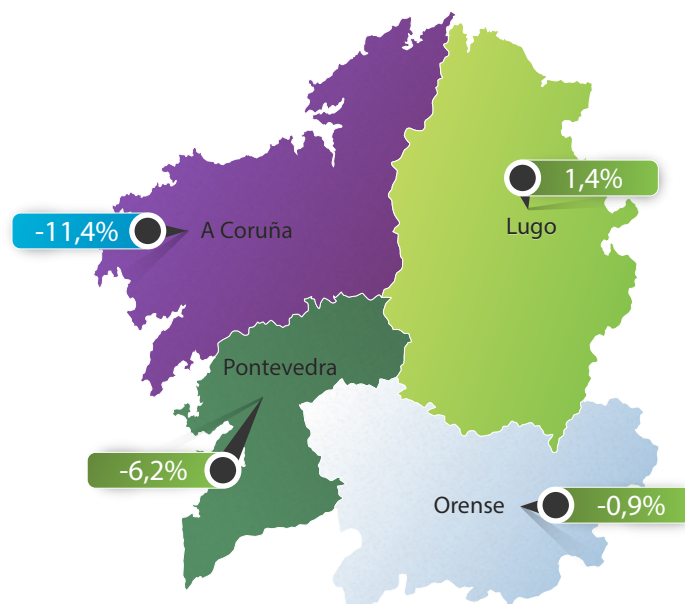
Variación Interanual, descenso acorde a la media nacional

Variación Interanual, descenso superior a la media nacional

Variación Interanual, inferior a la media nacional

GALICIA

ÍNDICE ÍMIE

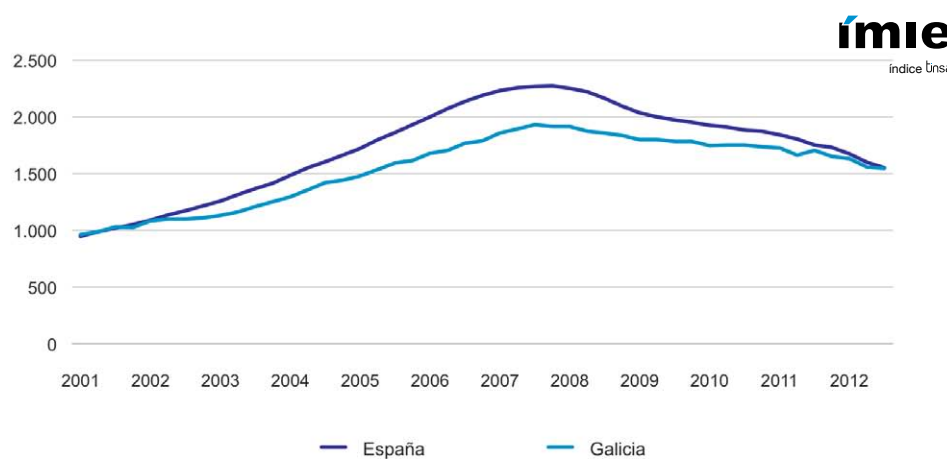


	Índice T3 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
A Coruña	1.416	~ -11,4%	✓ -21,4%
Lugo	1.823	▲ 1,4%	✓ -7,5%
Orense	1.301	✓ -0,9%	✓ -7,1%
Pontevedra	1.652	✓ -6,2%	✓ -18,4%
Galicia	1.543	✓ -9,3%	✓ -20,1%

♥ Descenso superior a la media nacional

✓ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

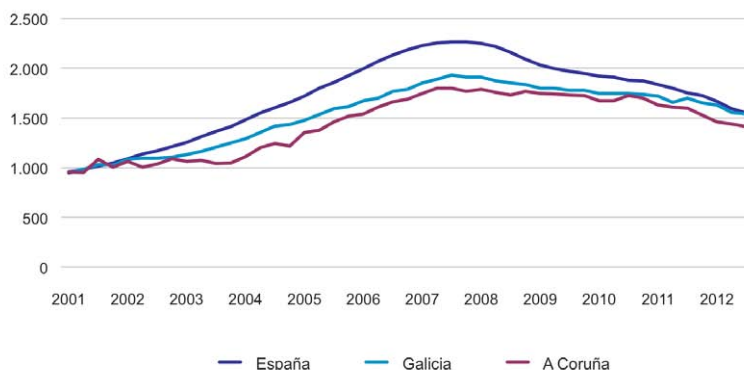


A CORUÑA

Variación:
Interanual
-11,4%

Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.416**

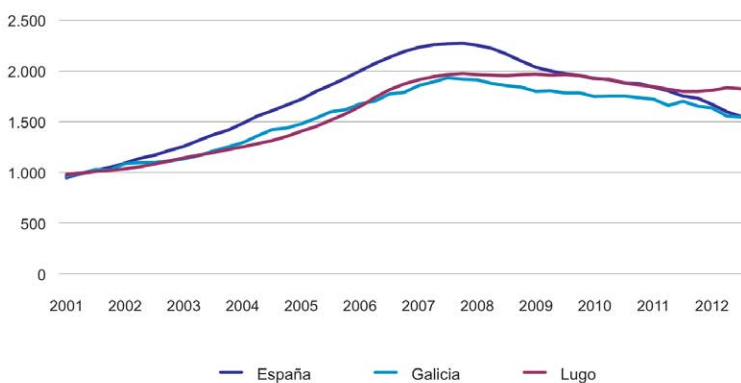


LUGO

Variación:
Interanual
1,4%

Variación positiva

Índice ÍMIE **1.823**

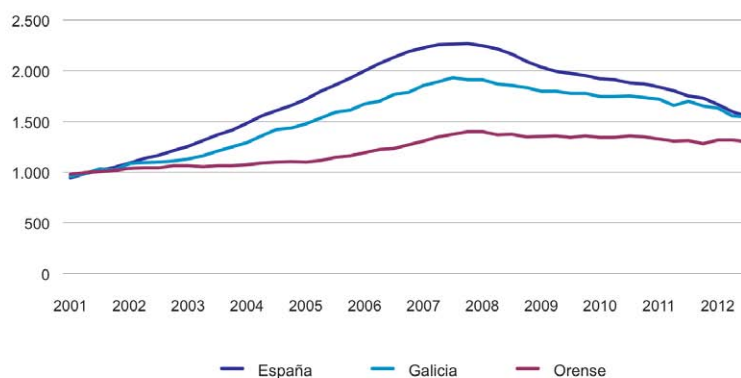


ORENSE

Variación:
Interanual
-0,9%

Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.301**

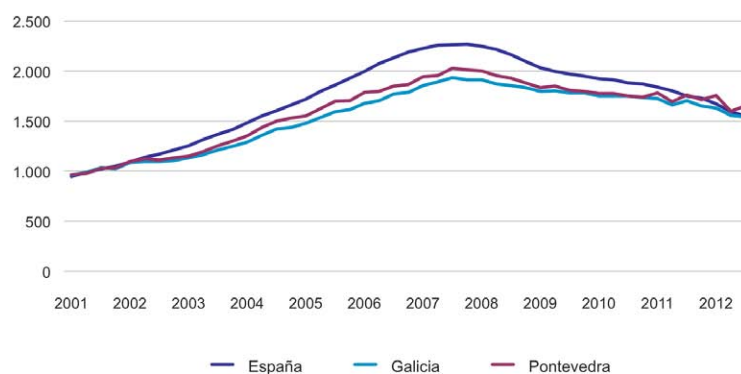


PONTEVEDRA

Variación:
Interanual
-6,2%

Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.652**



PRINCIPADO de ASTURIAS

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

Var. Acumulado

Principado de Asturias

1.425

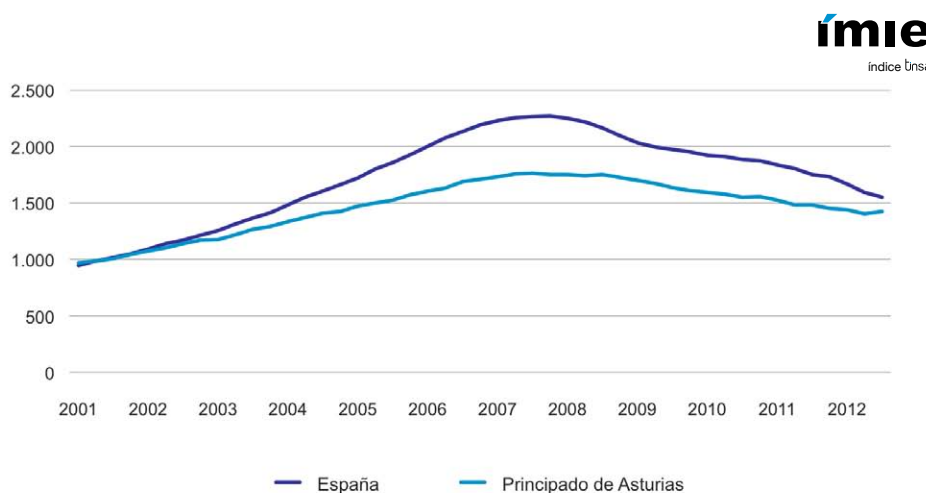
▼ -3,7%

▼ -19,2%

♥ Descenso superior a la media nacional

▼ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



CANTABRIA

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

Var. Acumulado

Cantabria

1.544

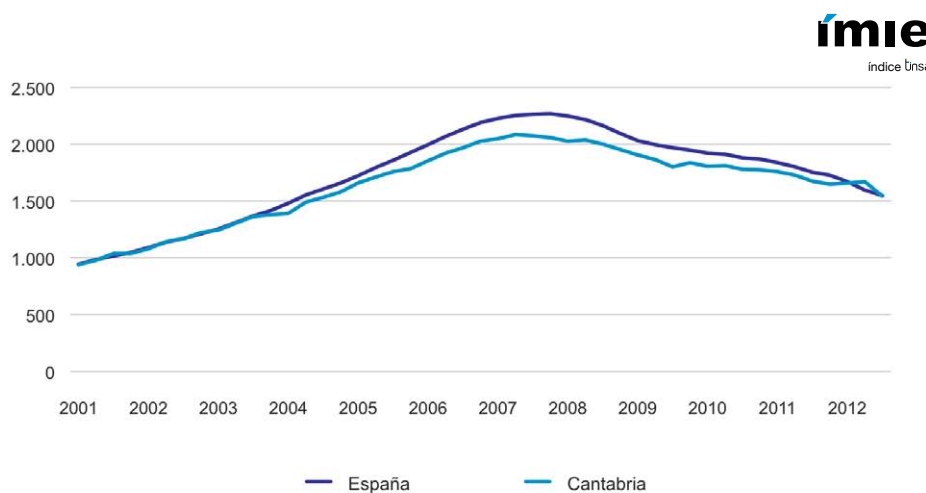
▼ -8,0%

▼ -26,0%

♥ Descenso superior a la media nacional

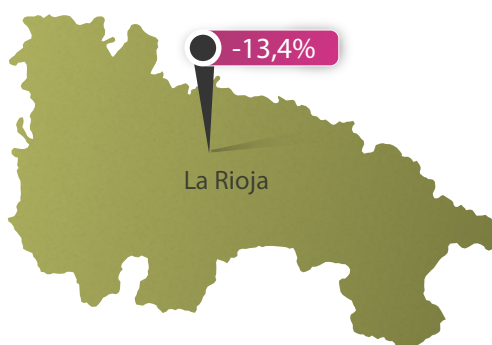
▼ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



LA RIOJA

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

Var. Acumulado

La Rioja

1.414

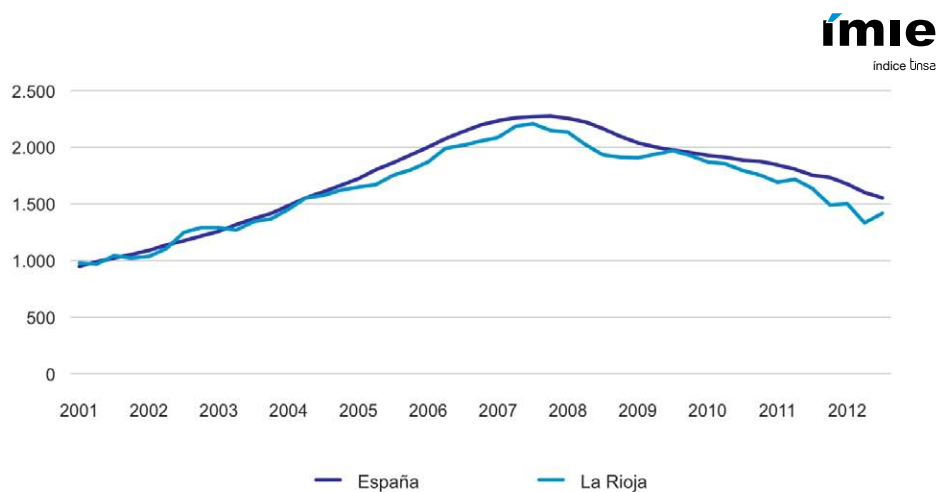
♥ -13,4%

♥ -35,8%

♥ Descenso superior a la media nacional

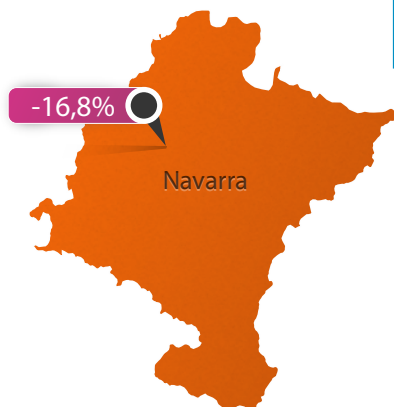
♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



COMUNIDAD FORAL de NAVARRA

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

Var. Acumulado

Navarra

1.170

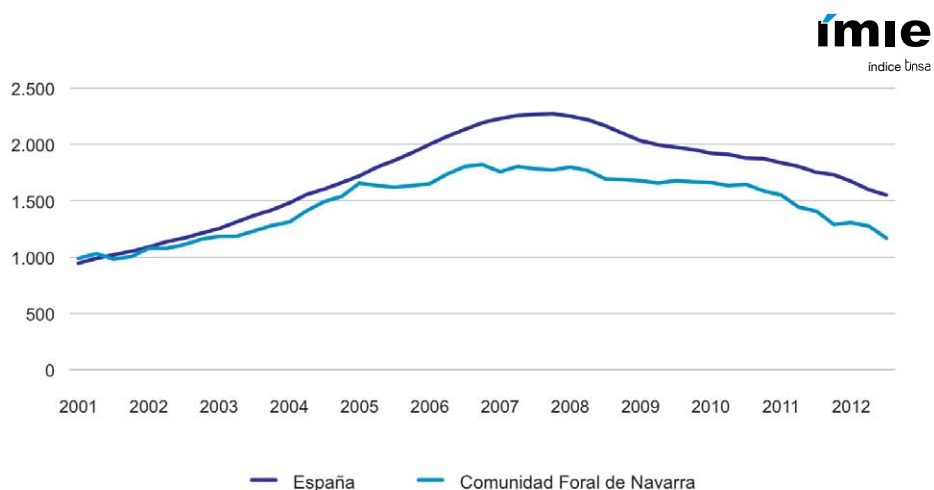
♥ -16,8%

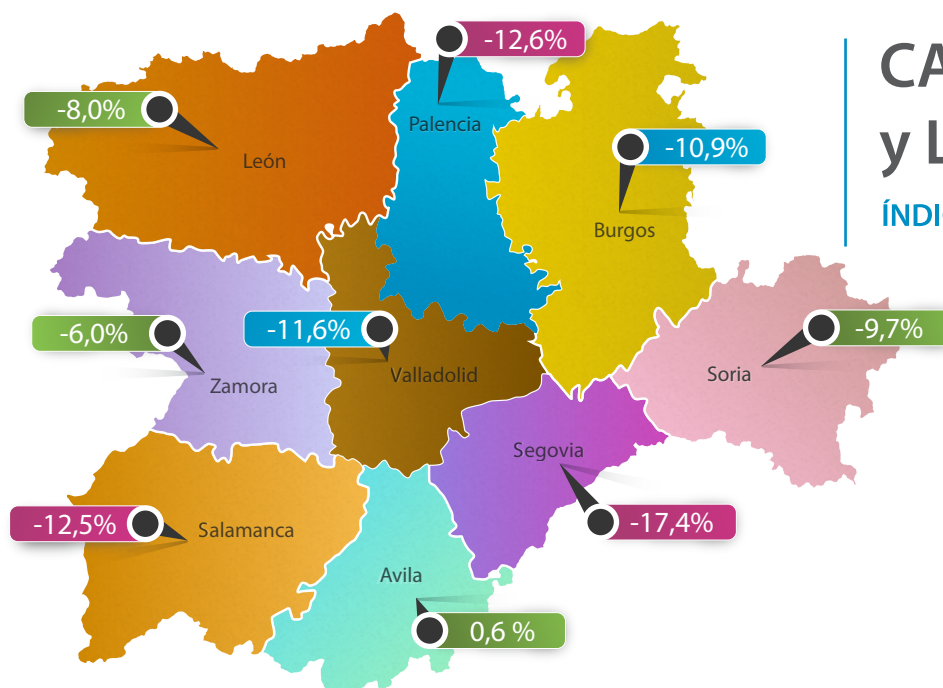
♥ -35,8%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



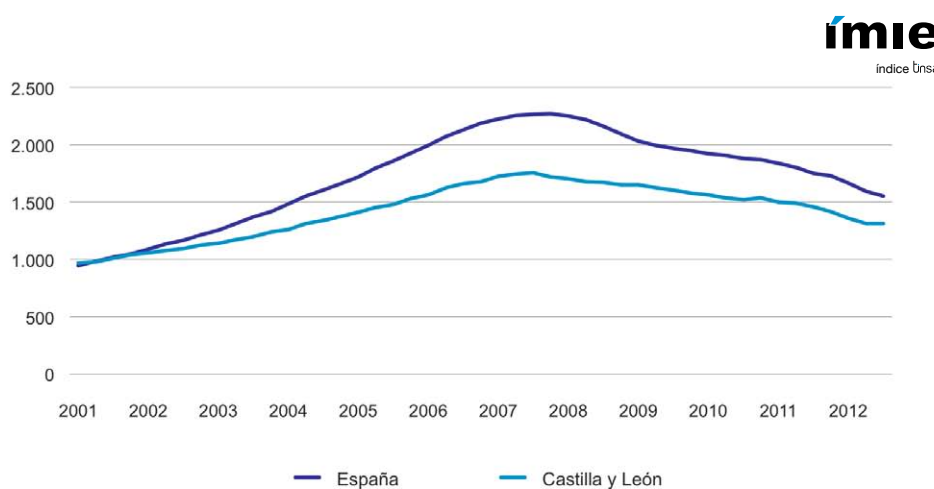


	Índice T3 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Ávila	1.539	0,6%	-25,7%
Burgos	1.154	-10,9%	-27,5%
León	1.325	-8,0%	-18,2%
Palencia	1.550	-12,6%	-20,4%
Salamanca	1.394	-12,5%	-22,5%
Segovia	1.365	-17,4%	-29,9%
Soria	1.351	-9,7%	-19,5%
Valladolid	1.340	-11,6%	-28,8%
Zamora	1.652	-6,0%	-11,4%
Castilla y León	1.312	-9,9%	-25,2%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



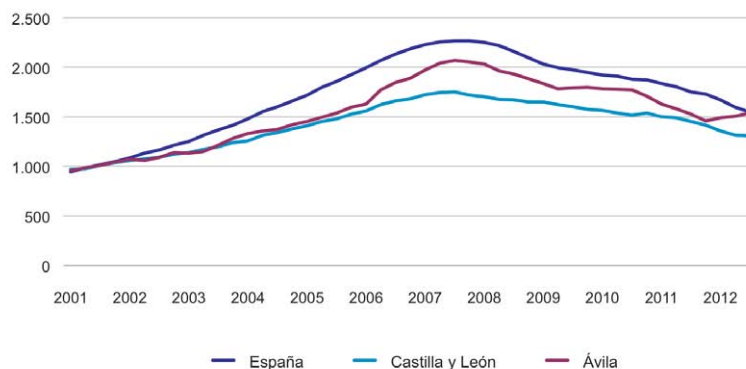
ÁVILA

Variación:
Interanual
0,6%



Variación positiva

Índice ÍMIE 1.539



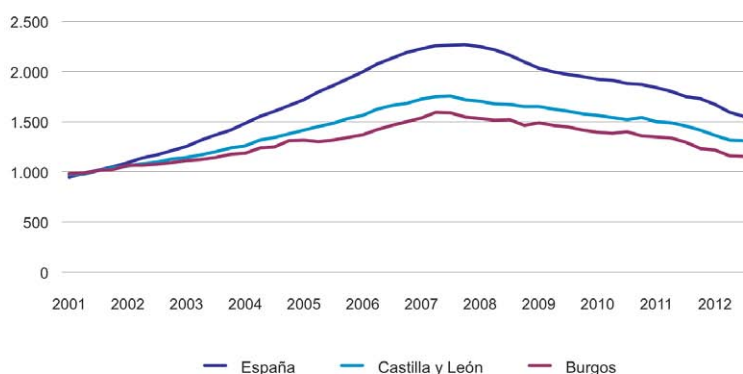
BURGOS

Variación:
Interanual
-10,9%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE 1.154



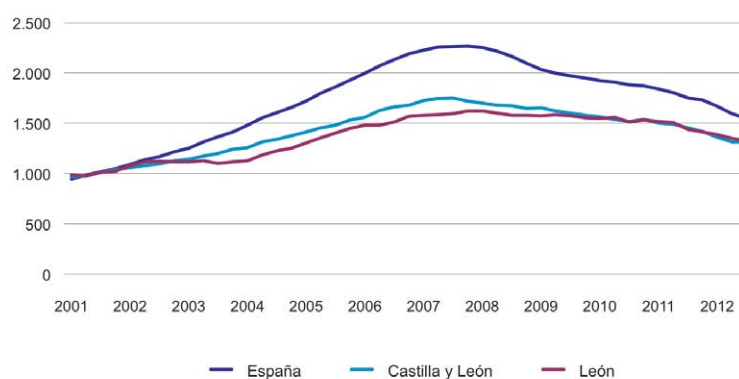
LEÓN

Variación:
Interanual
-8,0%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE 1.325



PALENCIA

Variación:

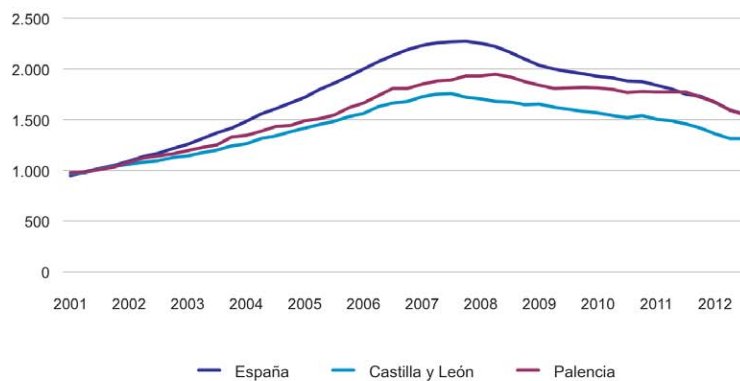
Interanual

-12,6%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.550**



SALAMANCA

Variación:

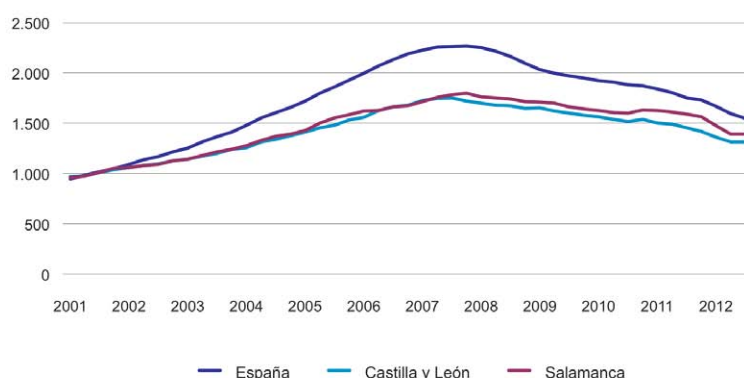
Interanual

-12,5%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.394**



SEGOVIA

Variación:

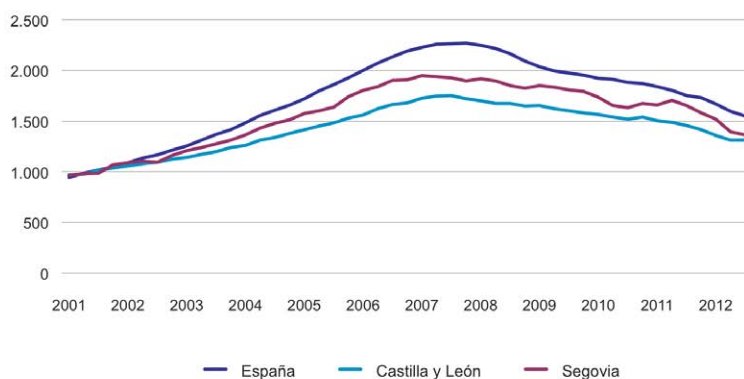
Interanual

-17,4%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.365**



SORIA

Variación:

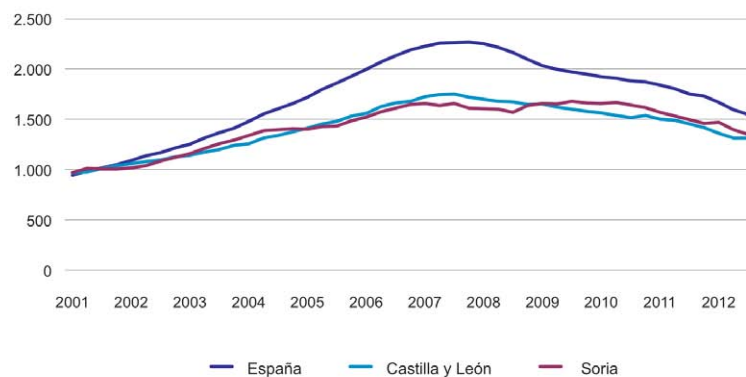
Interanual

-9,7%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE 1.351



VALLADOLID

Variación:

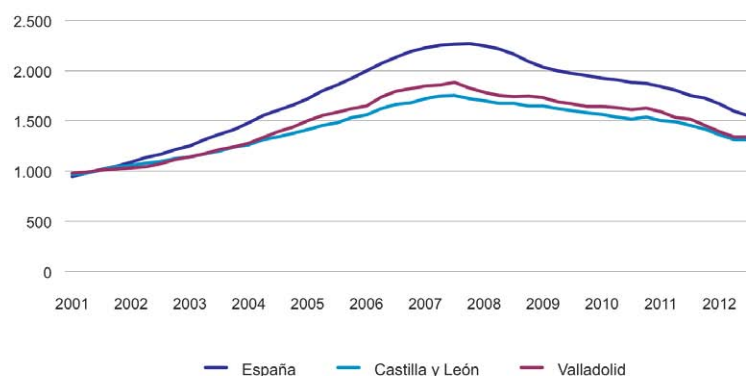
Interanual

-11,6%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE 1.340



ZAMORA

Variación:

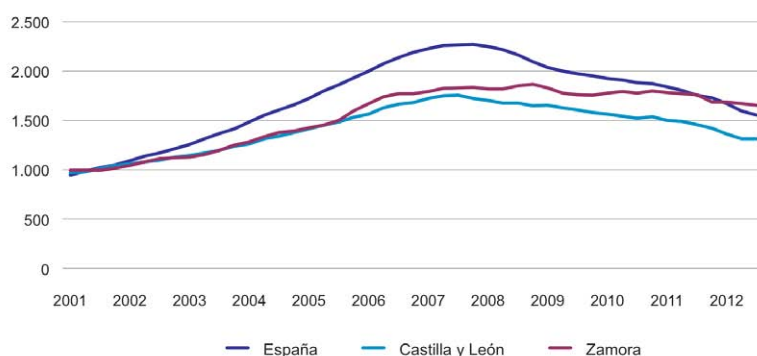
Interanual

-6,0%



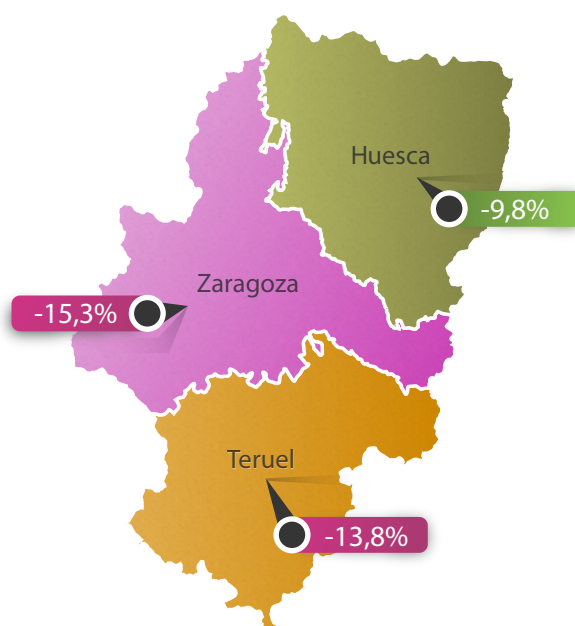
Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE 1.652



ARAGÓN

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

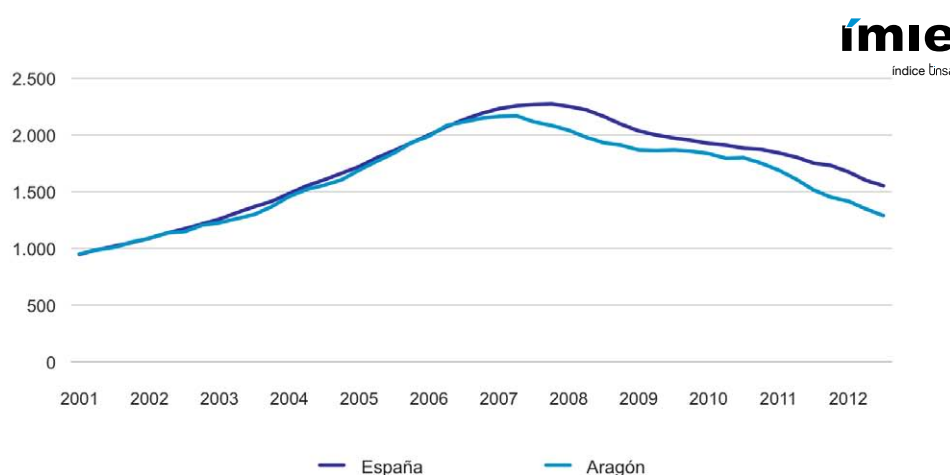
Var. Acumulado

Huesca	1.554	▼ -9,8%	♥ -36,2%
Teruel	1.496	♥ -13,8%	▼ -23,8%
Zaragoza	1.293	♥ -15,3%	♥ -41,8%
Aragón	1.288	♥ -15,0%	♥ -40,5%

♥ Descenso superior a la media nacional

▼ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



HUESCA

Variación:

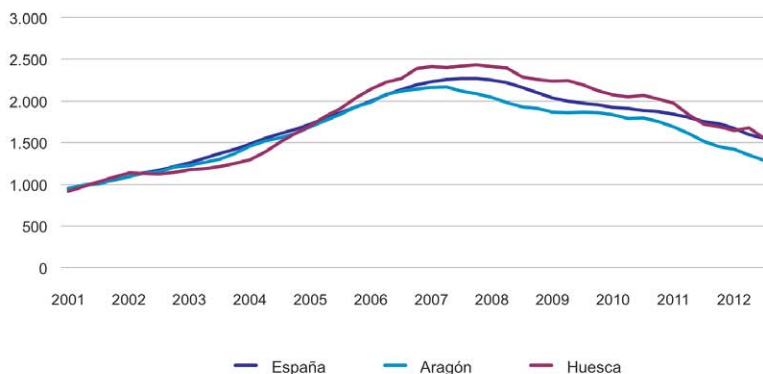
Interanual

-9,8%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.554**



TERUEL

Variación:

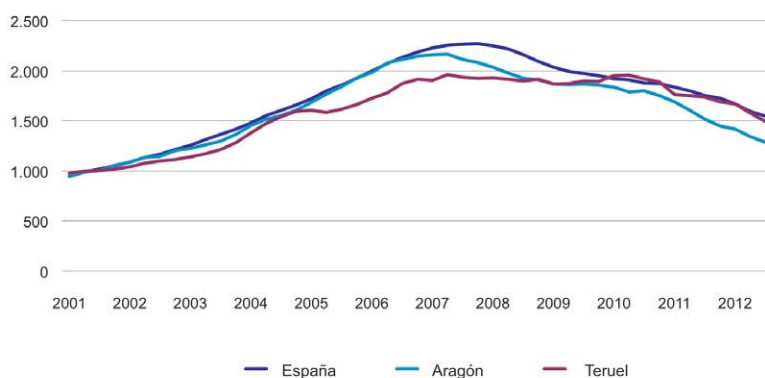
Interanual

-13,8%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.496**



ZARAGOZA

Variación:

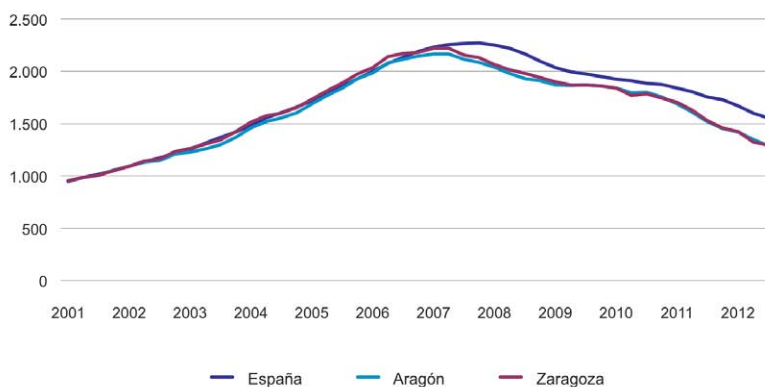
Interanual

-15,3%



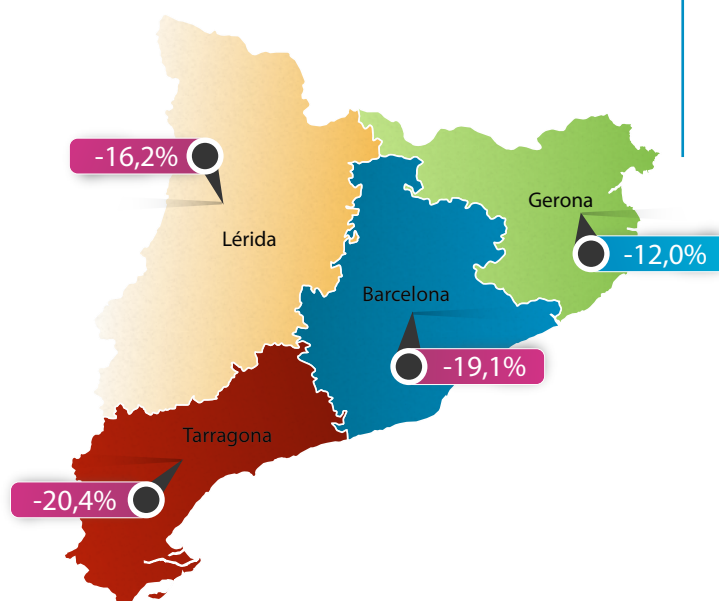
Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.293**



CATALUÑA

ÍNDICE ÍMIE



	Índice T3 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Barcelona	1.422	♥ -19,1%	♥ -43,4%
Gerona	1.753	~ -12,0%	♥ -38,0%
Lérida	1.488	♥ -16,2%	♥ -36,8%
Tarragona	1.523	♥ -20,4%	♥ -42,7%
Cataluña	1.463	♥ -19,1%	♥ -42,1%

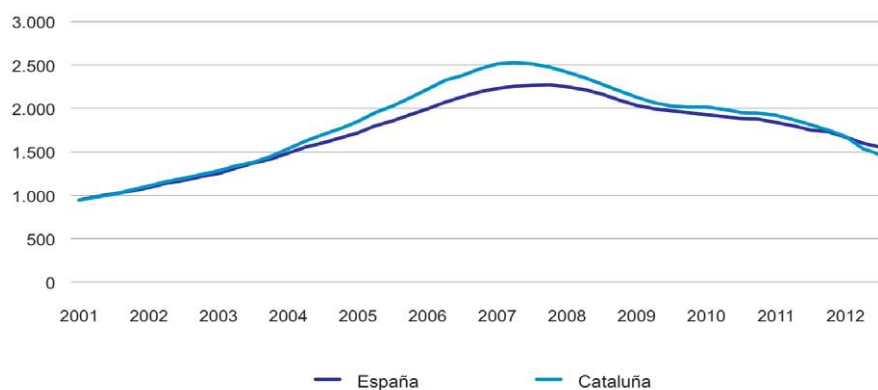
♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

ímie
índice tinsa

ÍMIE tinsa



BARCELONA

Variación:

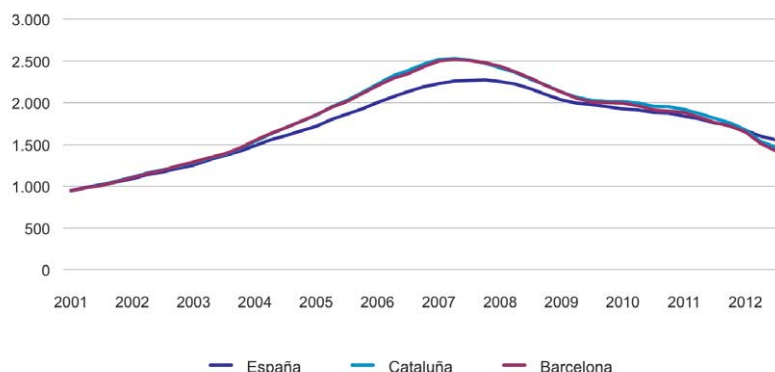
Interanual

-19,1%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE 1.422



GERONA

Variación:

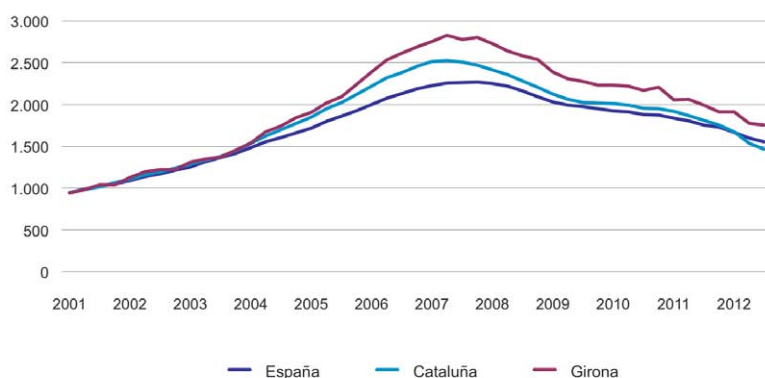
Interanual

-12,0%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE 1.753



LÉRIDA

Variación:

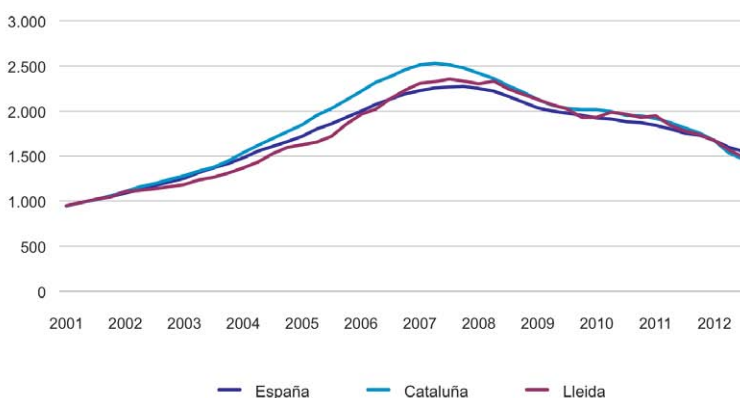
Interanual

-16,2%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE 1.488



TARRAGONA

Variación:

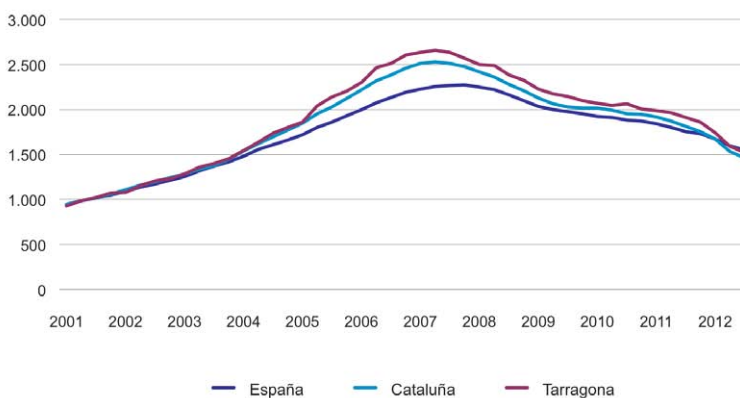
Interanual

-20,4%



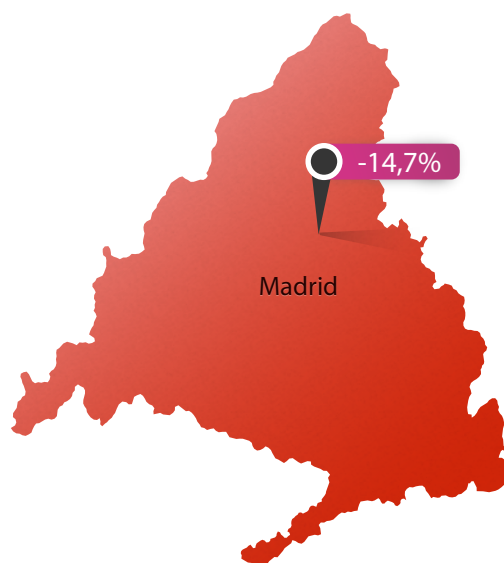
Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE 1.523



MADRID

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

Var. Acumulado

Madrid

1.481

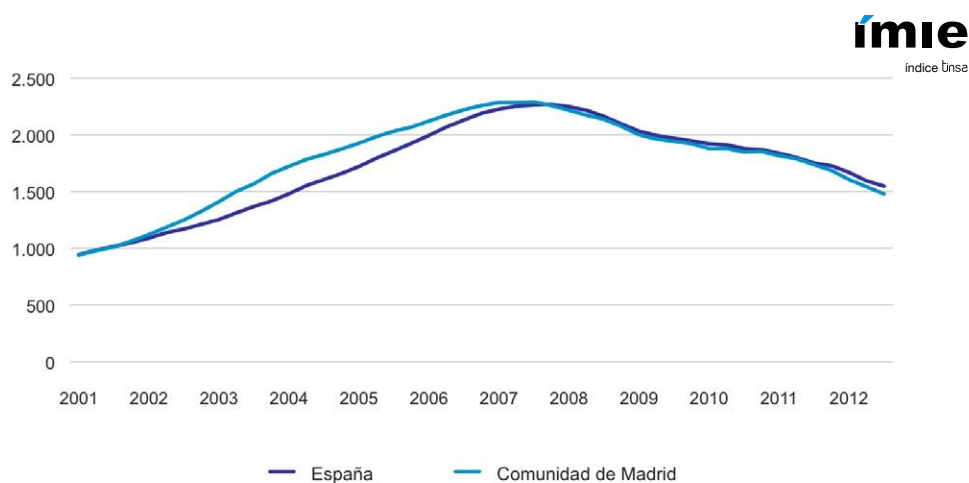
♥ -14,7%

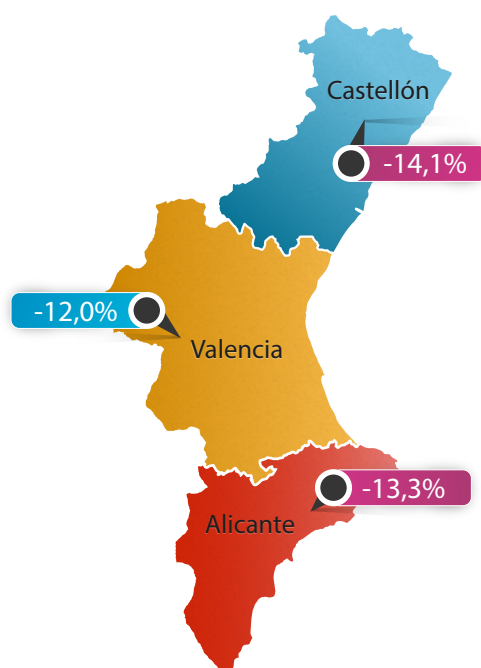
♥ -35,4%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional





COMUNIDAD VALENCIANA

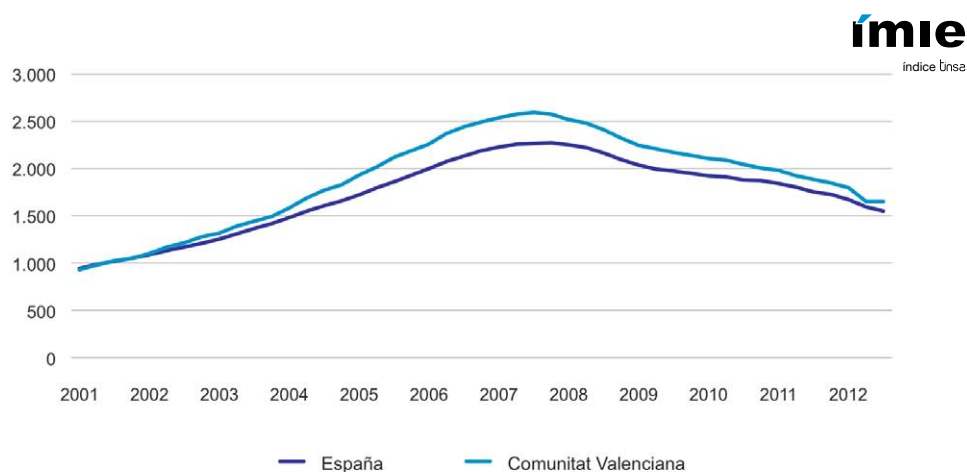
ÍNDICE ÍMIE

	Índice T3 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Alicante	1.437	♥ -13,3%	♥ -34,5%
Castellón	1.686	♥ -14,1%	♥ -37,3%
Valencia	1.753	~ -12,0%	♥ -37,2%
Comunidad Valenciana	1.651	♥ -12,5%	♥ -36,3%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



ALICANTE

Variación:

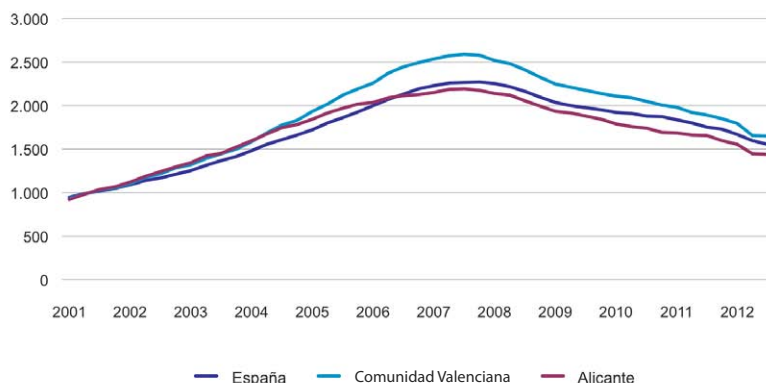
Interanual

-13,3%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE 1.437



CASTELLÓN

Variación:

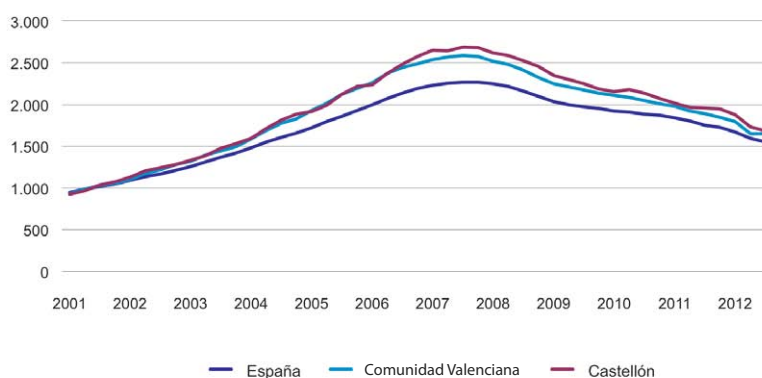
Interanual

-14,1%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE 1.686



VALENCIA

Variación:

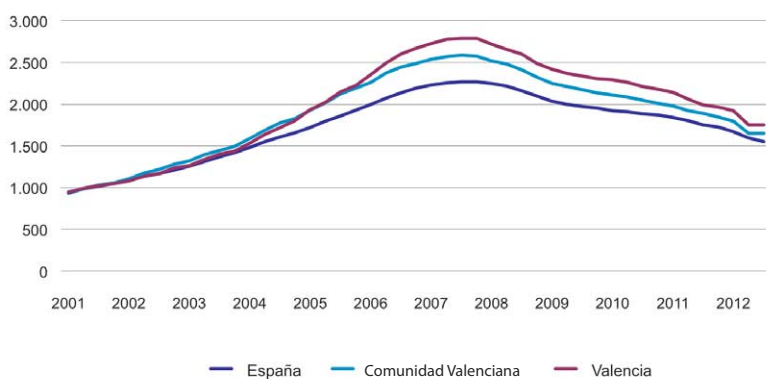
Interanual

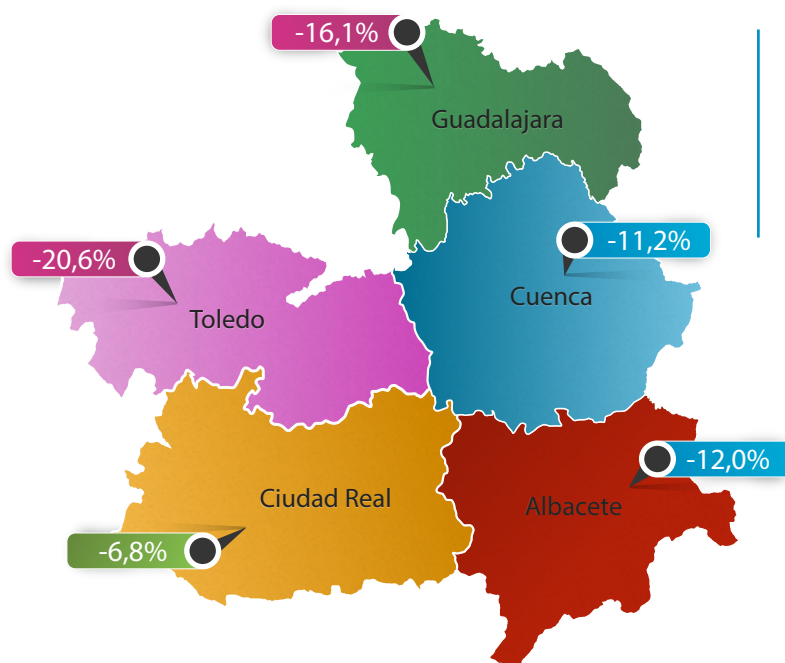
-12,0%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE 1.753





CASTILLA-LA MANCHA

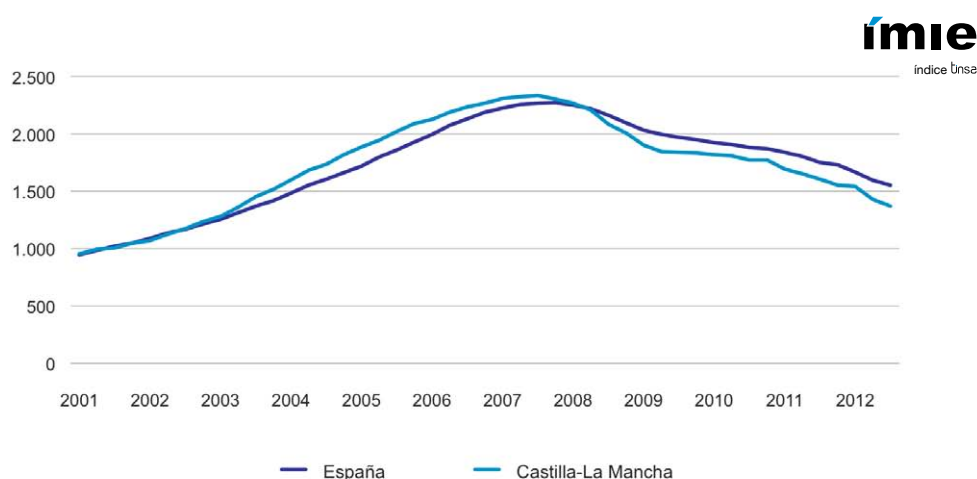
ÍNDICE ÍMIE

	Índice T3 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Albacete	1.603	~ -12,0%	♥ -28,4%
Ciudad Real	1.365	♥ -6,8%	♥ -25,0%
Cuenca	1.207	~ -11,2%	♥ -37,9%
Guadalajara	1.507	♥ -16,1%	♥ -42,6%
Toledo	1.326	♥ -20,6%	♥ -46,5%
Castilla - La Mancha	1.371	♥ -14,6%	♥ -41,3%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



ALBACETE

Variación:

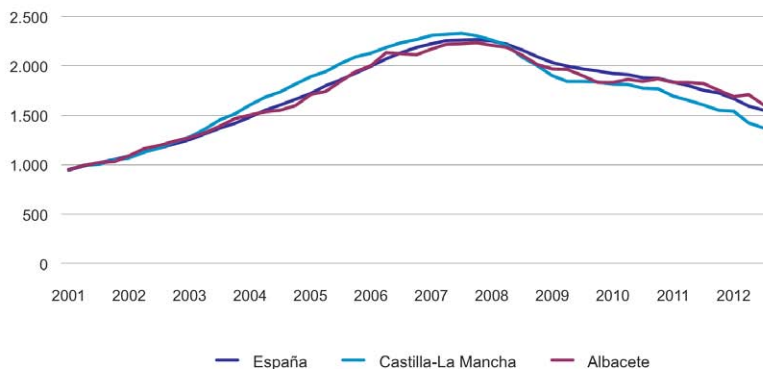
Interanual

-12,0%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.603**



CIUDAD REAL

Variación:

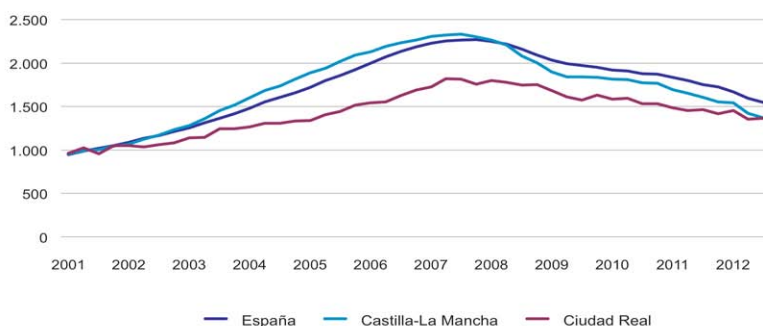
Interanual

-6,8%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.365**



CUENCA

Variación:

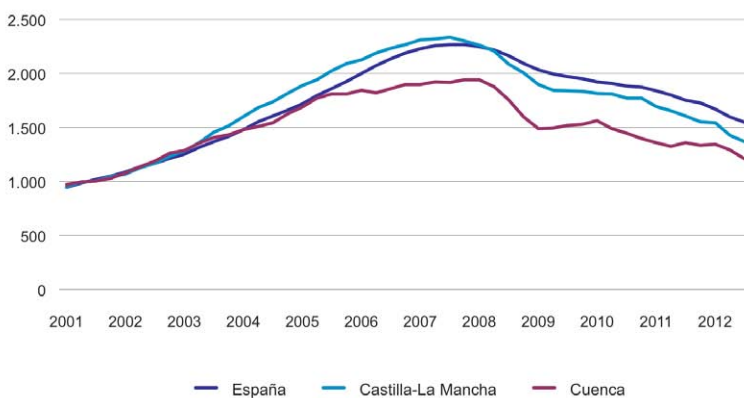
Interanual

-11,2%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.207**



GUADALAJARA

Variación:

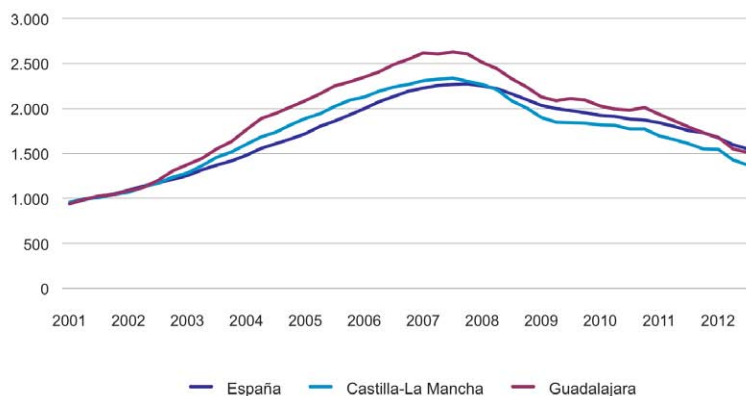
Interanual

-16,1%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.507**



TOLEDO

Variación:

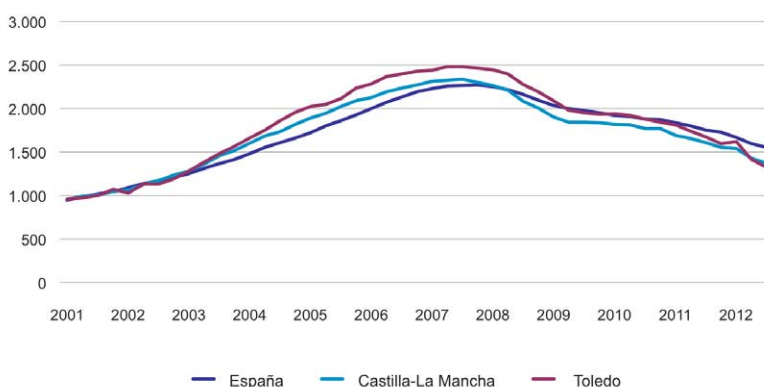
Interanual

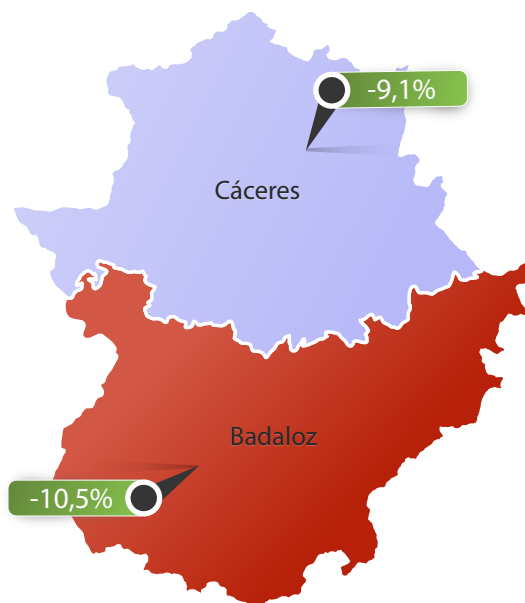
-20,6%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.326**





EXTREMADURA

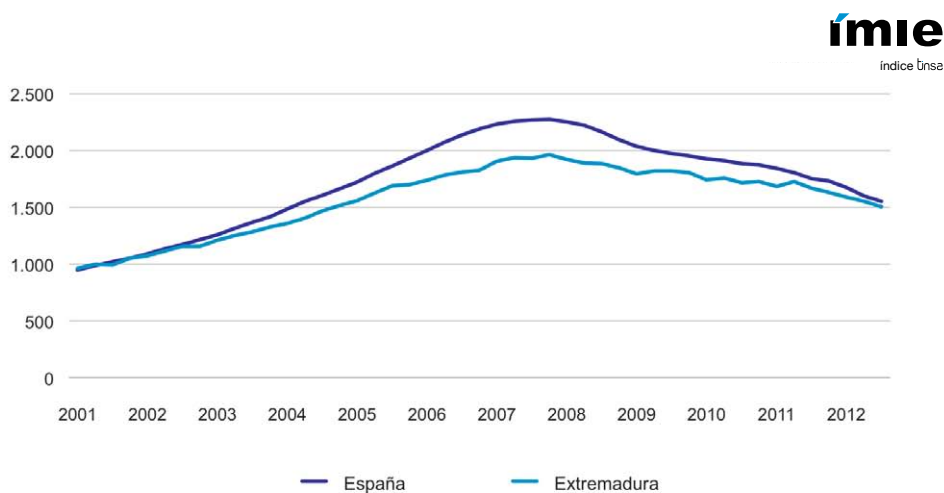
ÍNDICE ÍMIE

	Índice T3 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Badajoz	1.589	▼ -10,5%	▼ -25,0%
Cáceres	1.445	▼ -9,1%	▼ -19,8%
Extremadura	1.503	▼ -9,9%	▼ -23,3%

♥ Descenso superior a la media nacional

▼ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



BADAJOS

Variación:

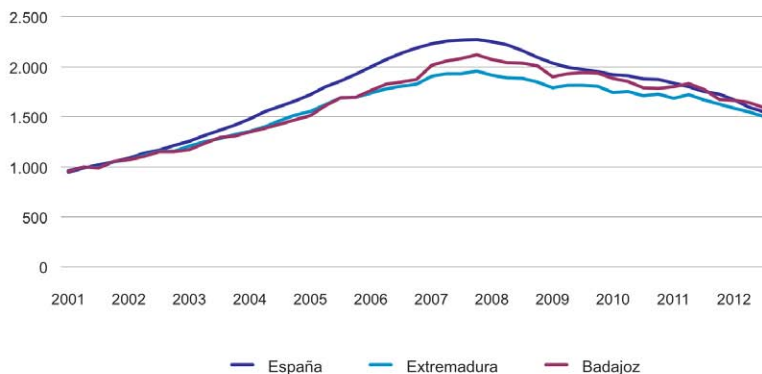
Interanual

-10,5%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.589**



CÁCERES

Variación:

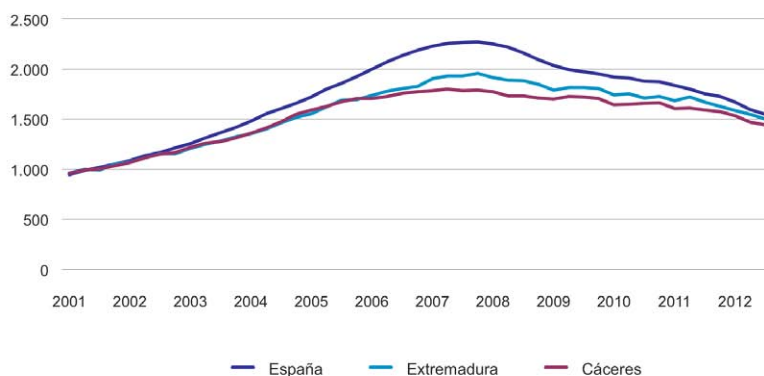
Interanual

-9,1%



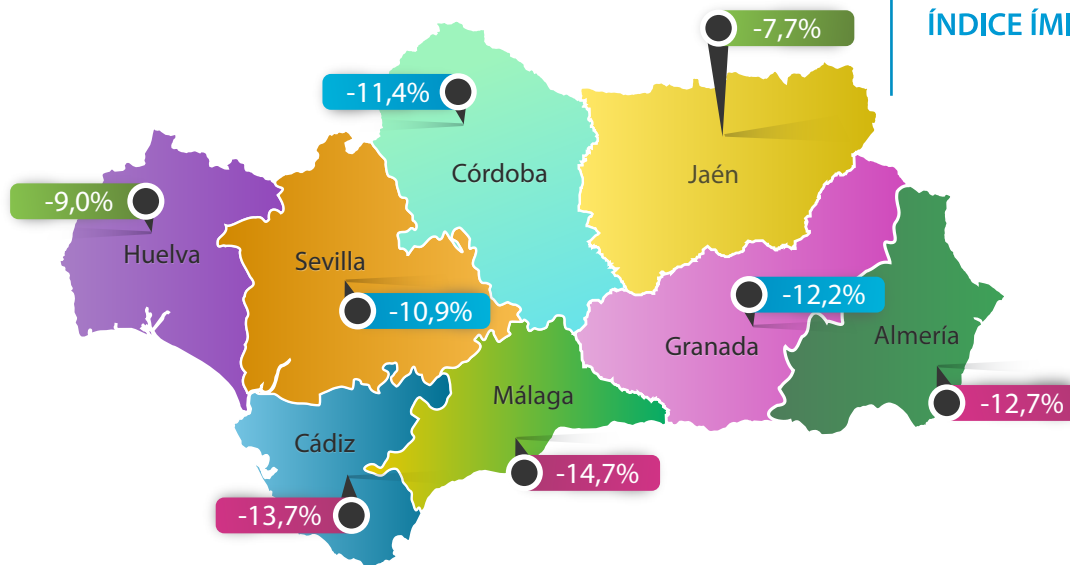
Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.445**



ANDALUCÍA

ÍNDICE ÍMIE

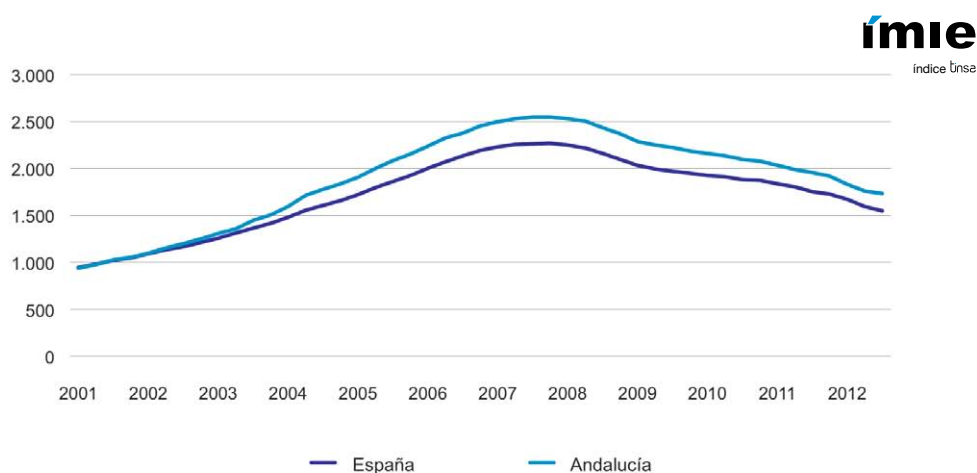


	Índice T3 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Almería	1.409	♥ -12,7%	♥ -39,3%
Cádiz	1.885	♥ -13,7%	♥ -31,9%
Córdoba	1.791	~ -11,4%	♥ -30,7%
Granada	1.566	~ -12,2%	♥ -26,5%
Huelva	1.768	♥ -9,0%	♥ -34,0%
Jaén	1.734	♥ -7,7%	♥ -22,0%
Málaga	1.496	♥ -14,7%	♥ -40,0%
Sevilla	1.856	~ -10,9%	♥ -29,5%
Andalucía	1.736	~ -11,2%	~ -31,9%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



ALMERÍA

Variación:

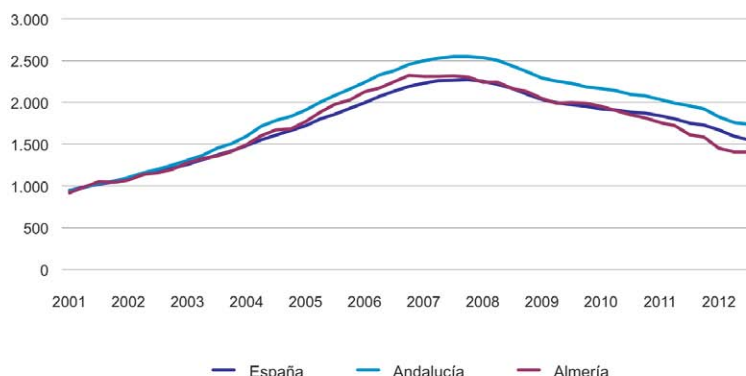
Interanual

-12,7%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE 1.409



CÁDIZ

Variación:

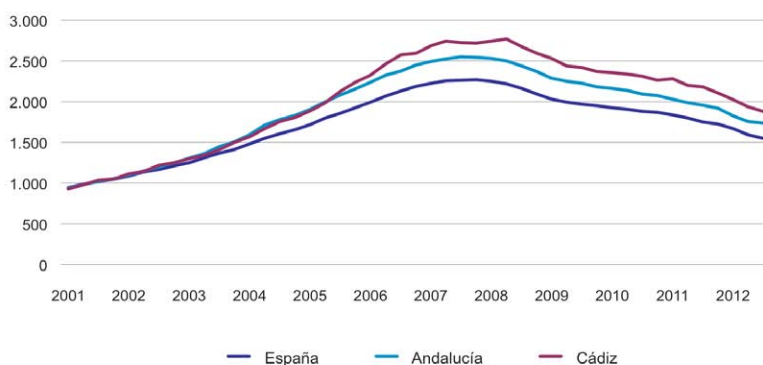
Interanual

-13,7%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE 1.885



CÓRDOBA

Variación:

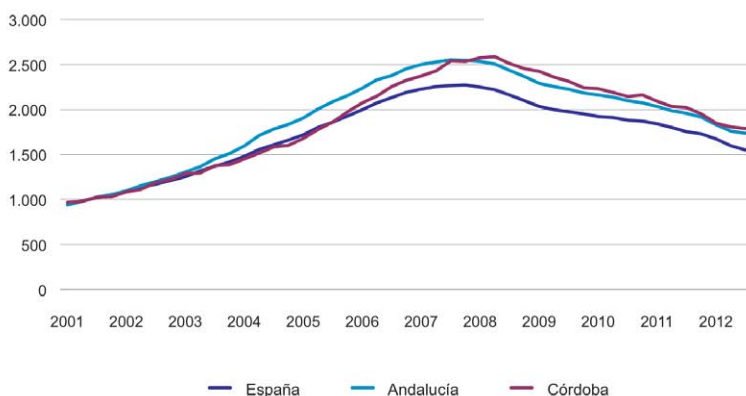
Interanual

-11,4%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE 1.791



GRANADA

Variación:

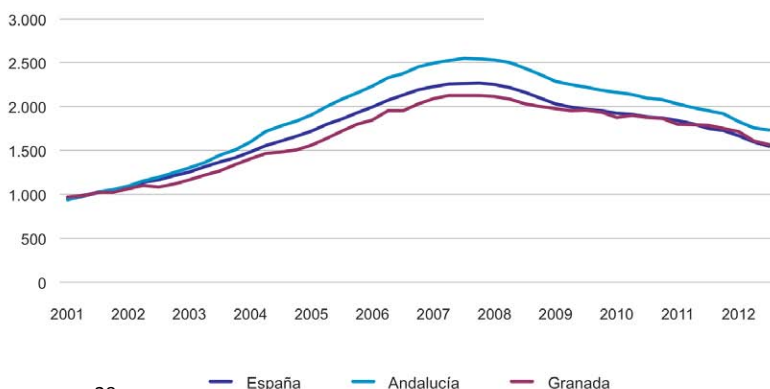
Interanual

-12,2%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE 1.566



HUELVA

Variación:

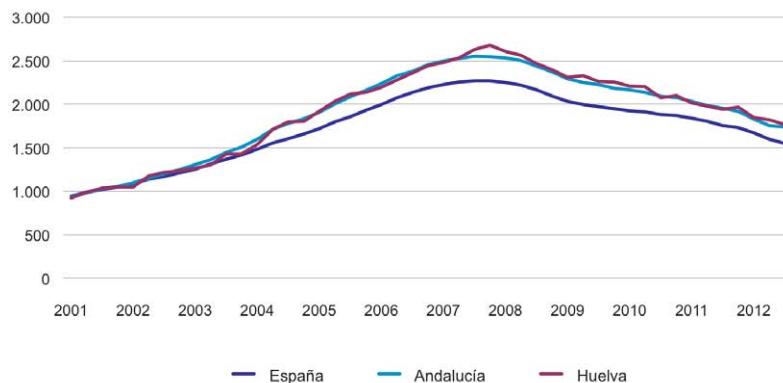
Interanual

-9,0%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.768**



JAÉN

Variación:

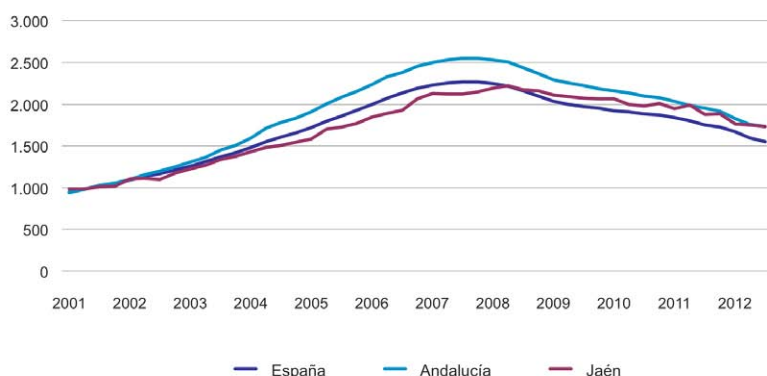
Interanual

-7,7%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.734**



MÁLAGA

Variación:

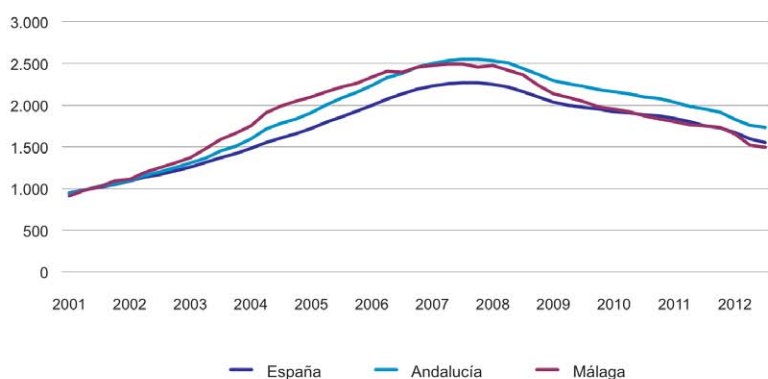
Interanual

-14,7%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.496**



SEVILLA

Variación:

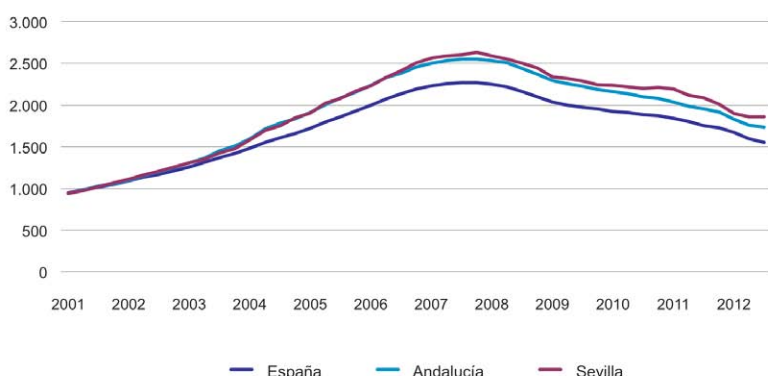
Interanual

-10,9%



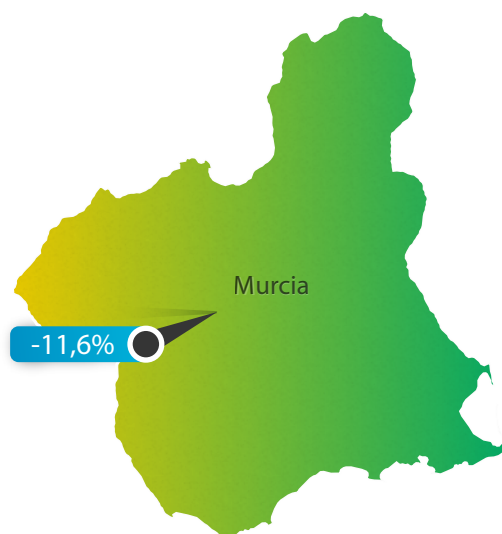
Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.856**



REGIÓN de MURCIA

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

Var. Acumulado

Murcia

1.719

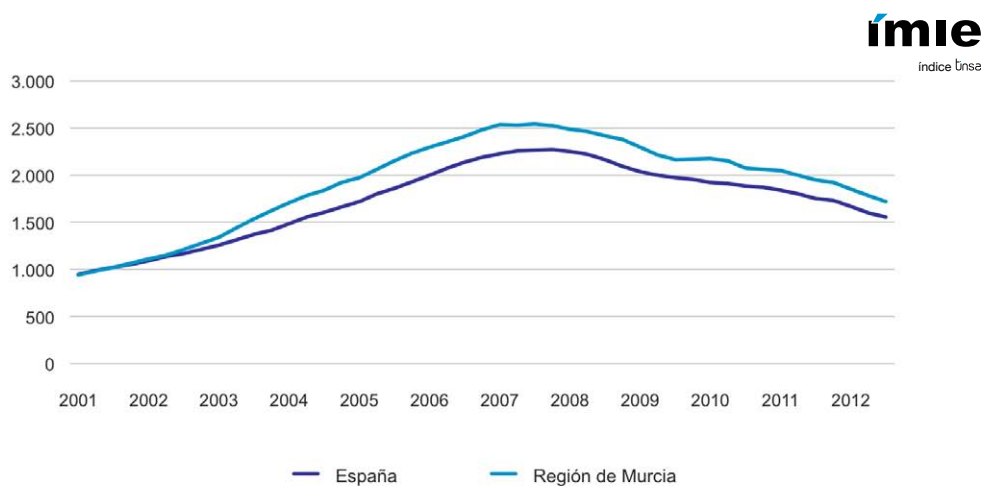
~ -11,6%

~ -32,3%

♥ Descenso superior a la media nacional

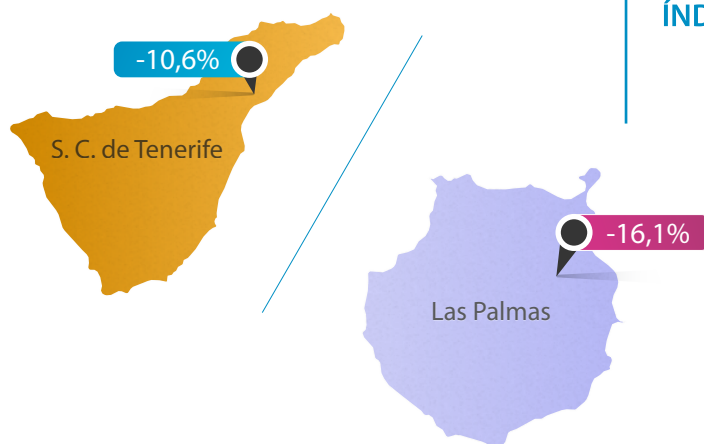
♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



ISLAS CANARIAS

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

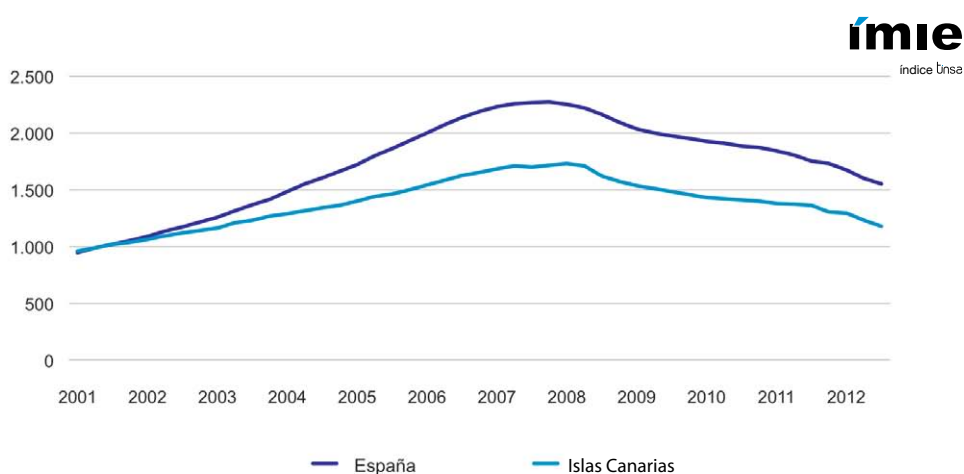
Var. Acumulado

Las Palmas	1.189	♥ -16,1%	♥ -35,1%
Santa Cruz de Tenerife	1.162	~ -10,6%	♥ -28,1%
Islas Canarias	1.176	♥ -13,7%	~ -32,0%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



LAS PALMAS

Variación:

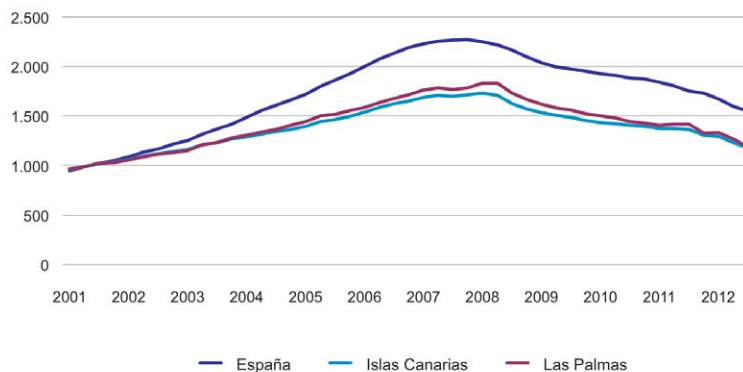
Interanual

-16,1%



Descenso superior a la media nacional

1.189



SANTA CRUZ DE TENERIFE

Variación:

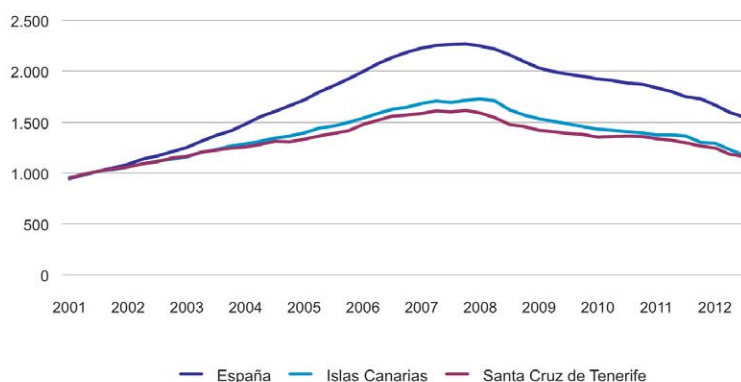
Interanual

-10,6%



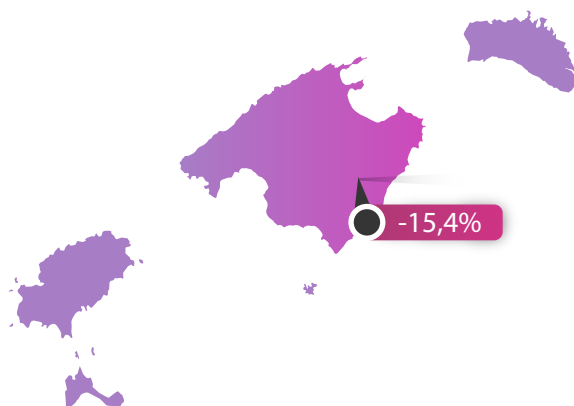
Descenso acorde a la media nacional

1.162



ISLAS BALEARES

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

Var. Acumulado

Islas Baleares

1.620

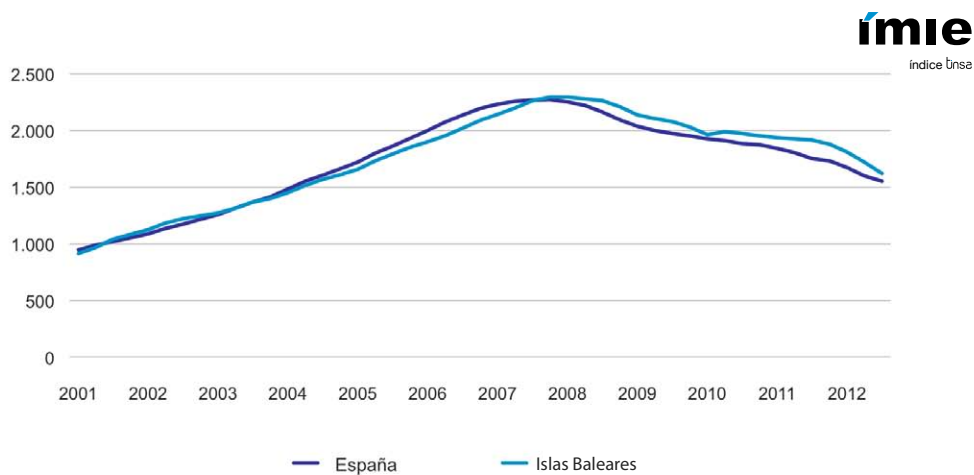
♥ -15,4%

♥ -29,4%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



CEUTA

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

Var. Acumulado

Ceuta

NR

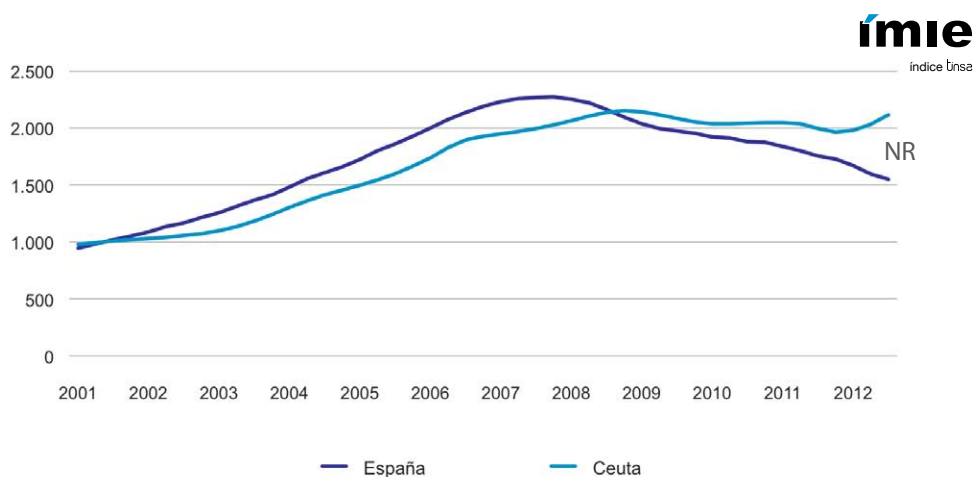
NR

NR

♥ Descenso superior a la media nacional

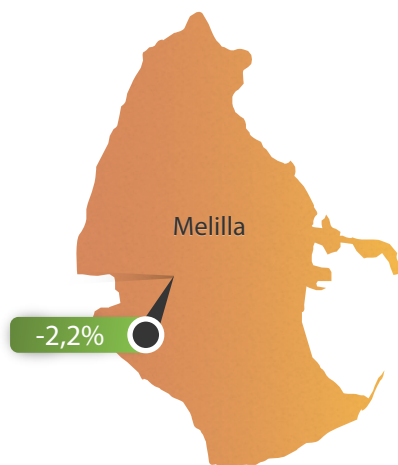
♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



MELILLA

ÍNDICE ÍMIE



Índice T3 2012

Var. Interanual

Var. Acumulado

Melilla

1.920

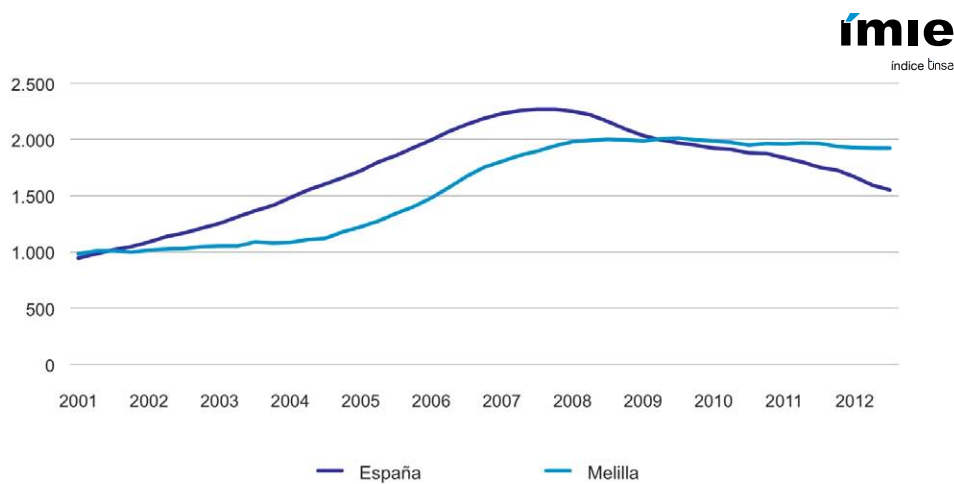
▼ -2,2%

▼ -4,6%

♥ Descenso superior a la media nacional

▼ Descenso inferior a la media nacional

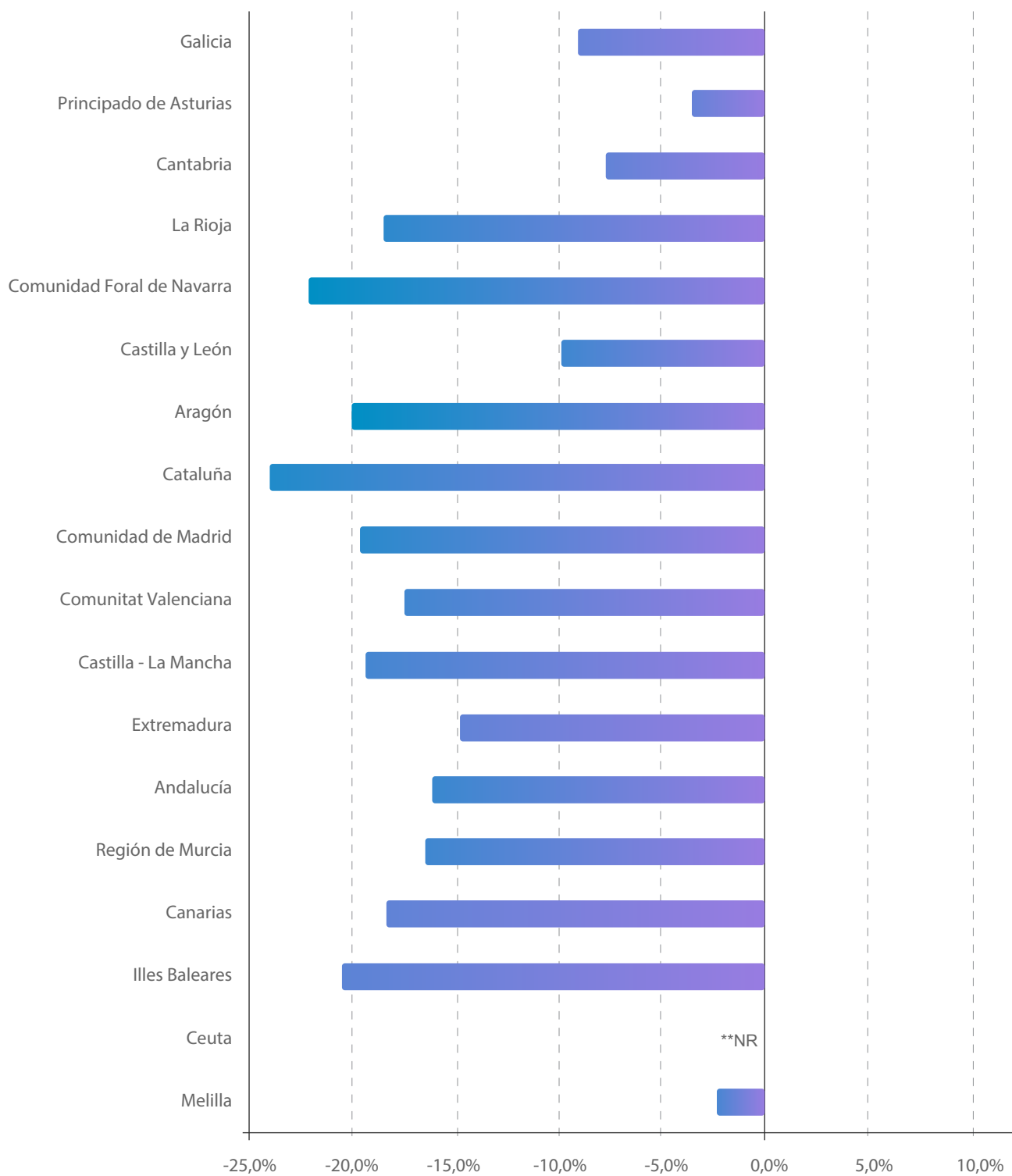
~ Descenso acorde a la media nacional





CCAA

Variación Interanual

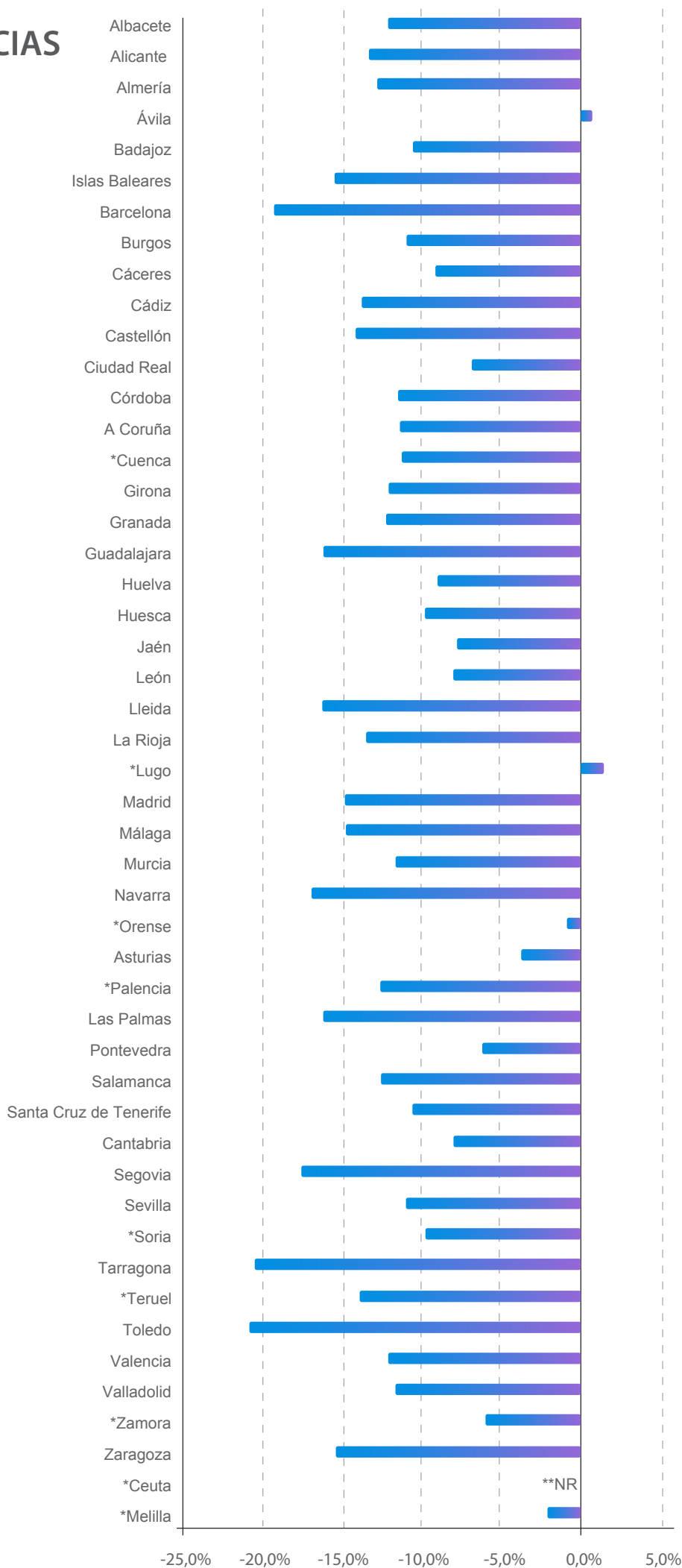


**No representativo



PROVINCIAS

Variación
Interanual



*Datos provisionales
**No representativo

NOTAS METODOLÓGICAS

Los índices IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con cerca de 4 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 1.200 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 100 técnicos con amplia experiencia en el tipo de inmueble revisado.

Respecto al tipo de índices empleado, en la línea de los IMIE General y Grandes Mercados, son de tipo Laspeyres de base móvil. 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, excepto los Territorios Vascos donde Tinsa no cuenta, por el momento, con suficiente información para obtener una serie representativa del mercado.
- Población: todas las tasaciones de vivienda libre terminada realizadas por Tinsa a través del método de comparación y con finalidad hipotecaria.
- Período base: el año 2001, cuyo valor se iguala a 1000.

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 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 de la serie histórica. Las provincias afectadas son: Cuenca, Lugo, Orense, Palencia, Soria, Teruel, Zamora, Ceuta, y Melilla.*

Oficinas Centrales: José Echegaray, 9 "Parque Empresarial" | 28232 - Las Rozas (MADRID)

(+34) 91 372 75 00 (+34) 91 372 75 10 | tinsainfo@tinsa.es

