



INFORME TRIMESTRAL

2013

Índice Mercados Locales

1<sup>er</sup> Trimestre || CCAA y Provincias

índice

índice tinsa

# ÍNDICE

- Contenido del informe.....pag. 1
- Síntesis de resultados.....pag. 2
- Mapa General de CCAA.....pag. 3
- Información detallada:
  - Galicia.....pag. 4
  - Principado de Asturias.....pag. 6
  - Cantabria.....pag. 7
  - La Rioja.....pag. 8
  - C. Foral de Navarra.....pag. 9
  - Castilla y León.....pag.10
  - Aragón.....pag.14
  - Cataluña.....pag.16
  - Madrid.....pag.18
  - Comunidad Valenciana.....pag. 19
  - Castilla-La Mancha.....pag.21
  - Extremadura.....pag.24
  - Andalucía.....pag.26
  - Región de Murcia.....pag.29
  - Islas Canarias.....pag.30
  - Islas Baleares.....pag.32
  - Ceuta.....pag.33
  - Melilla.....pag.34
- Gráfico de Variación Interanual (CCAA).....pag.35
- Gráfico de Variación Interanual (Provincias).....pag.36
- Notas metodológicas.....pag.37

## 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

El descenso experimentado por el índice general en el primer trimestre de 2013, un 12,1%, ha sido similar al del periodo anterior, cuarto trimestre de 2012, que registró una bajada del 12%. El decremento acumulado en este indicador nacional desde máximos, es decir, desde el comienzo de la crisis, alcanza ya el 35,3% para el conjunto del país, situándose el valor actual en niveles del año 2004.

Tomando en consideración las Comunidades Autónomas, la caída más acusada del valor de los inmuebles residenciales la ha experimentado Navarra, un 20,7%, seguida de Cataluña, donde se ha reducido un 19% en el último año. Es preciso mencionar también los descensos por encima del 15%, de Aragón, Castilla-La Mancha y Galicia, en las que se ha alcanzado el 17,5%, 16,4% y 16,3% de bajada respectivamente.

Tras examinar los datos contenidos en este informe, se aprecia que han tenido un comportamiento similar al nacional tres Comunidades Autónomas: Región de Murcia (12,3%), Andalucía y (12%) y Cantabria (11,8%).

Dentro del grupo de Comunidades Autónomas, cuyo decremento es inferior al experimentado por del índice obtenido para el conjunto de la nación, se encuentran tanto Castilla y León, donde se registró un 11,1%, como las Islas Baleares, con un 10,4%. También cerca, pero con caídas sensiblemente superiores a la media española, están la Comunidad de Madrid (13,1%), Ceuta (13,3%), Islas Canarias (13,4%) y la Comunidad Valenciana (14,3%).

El menor descenso de valor lo ha registrado la Comunidad Autónoma de Extremadura, donde se ha reducido tan sólo un 7,4%, seguida muy de cerca por la Ciudad de Melilla con un 7,5%. Registran valores también por debajo del 10%, La Rioja, un 8,6%, y el principado de Asturias, un 9,6%.

A nivel provincial destacan, este primer trimestre del año, por presentar las variaciones más significativas: Barcelona (-21,3%), Ávila (-21%), Navarra (-20,7%), Toledo (-19,3%) y Zaragoza (-19,1%), superando las tres primeras la barrera del 20%.

Por el contrario, entre aquellas en las que el recorte interanual ha sido más moderado, podemos citar a Badajoz (6,8%), Córdoba (7%), la Ciudad Autónoma de Melilla (7,5%), y Cádiz (8,2%). Durante este trimestre, primero del año, ninguna provincia ha presentado ascensos.

En cuanto a los descensos acumulados, desde que se alcanzaron los valores máximos, ya son siete las provincias que alcanzan porcentajes iguales o superiores al 45%, a saber: Barcelona (48,5%), cuyo índice actual se sitúa en valores próximos a los alcanzados en el segundo trimestre de 2003, Zaragoza (48,2%) con un índice a día de hoy similar al que tenía en el tercer trimestre del 2002, Toledo (47,3%), Guadalajara (47%), Almería (46,3%), Málaga (45,9%) y Girona (45%).

En el otro extremo, entre las provincias que mostraron comportamientos acumulados menos negativos desde el comienzo de la crisis, destacan, además de las Ciudades Autónomas de Ceuta (20,3%), y Melilla (11,4%), las provincias de Lugo (16%), Orense (18,3%) y Zamora (20%).

Volviendo al análisis de las diferentes Comunidades Autónomas, las variaciones más acusadas, desde los valores máximos alcanzados, han tenido lugar en Cataluña (-46,4%), Aragón (-46%) y Castilla-La Mancha (-44,7%) mientras que las menores se han dado, sin contar Melilla (-11,4%) y Ceuta (-20,3%), en Extremadura (-25,1%) y el Principado de Asturias (-26%).

## COMUNIDADES AUTÓNOMAS

### MAPA RESUMEN 17 COMUNIDADES

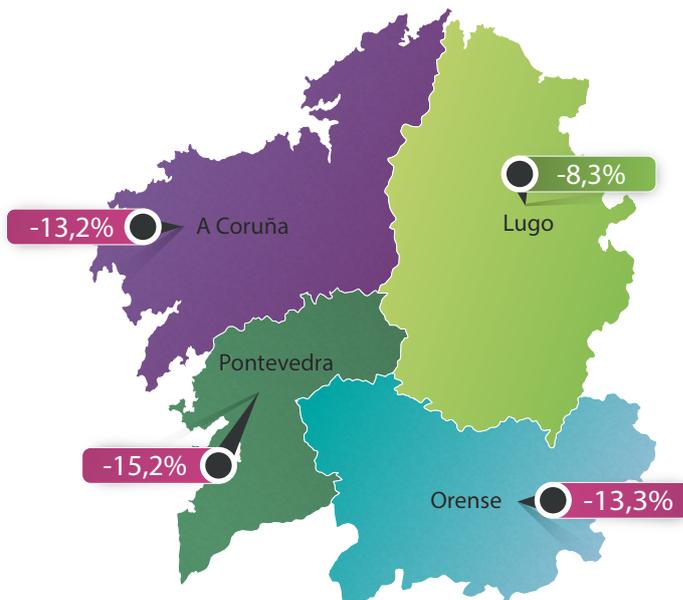
Índice Imie || Variación Interanual



- Índice Imie
- Variación Interanual, descenso acorde a la media nacional
- Variación Interanual, descenso superior a la media nacional
- Variación Interanual, inferior a la media nacional

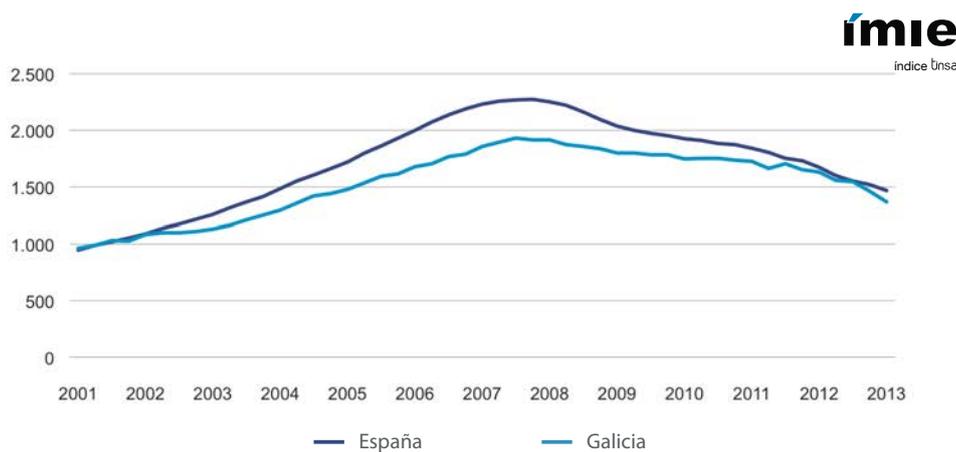
# GALICIA

## ÍNDICE IMIE



	Índice T1 2013	Var. Interanual	Var. Acumulado
A Coruña	1.267	♥ -13,2%	♥ -29,7%
* Lugo	1.656	♥ -8,3%	♥ -16,0%
* Orense	1.144	♥ -13,3%	♥ -18,3%
Pontevedra	1.487	♥ -15,2%	♥ -26,6%
Galicia	1.365	♥ -16,3%	♥ -29,3%

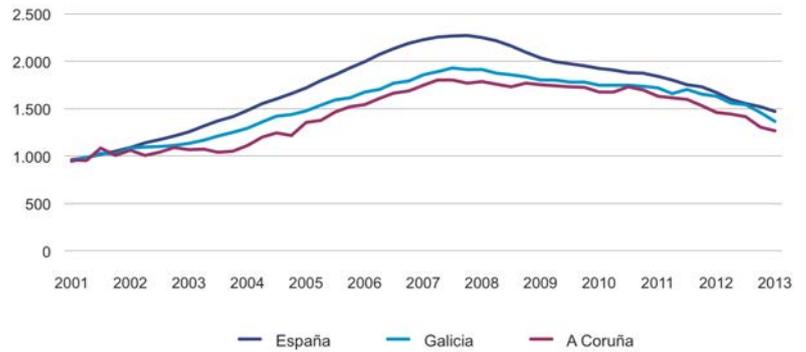
♥ Descenso superior a la media nacional    ♥ Descenso inferior a la media nacional    ~ Descenso acorde a la media nacional



## A CORUÑA

Variación:  
Interanual  
-13,2%   
Descenso superior a la media nacional

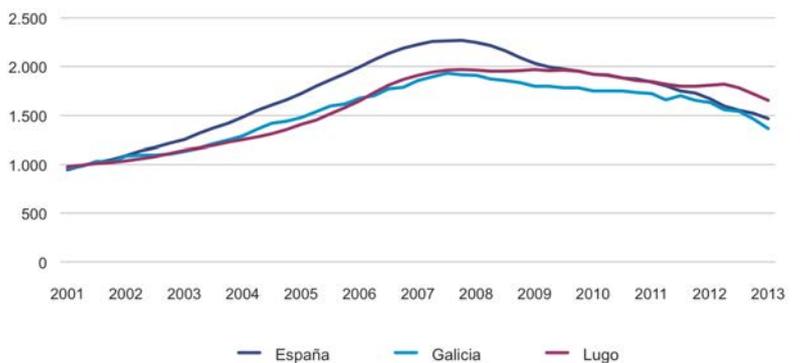
Índice Imie **1.267**



## LUGO

Variación:  
Interanual  
-8,3%   
Descenso inferior a la media nacional

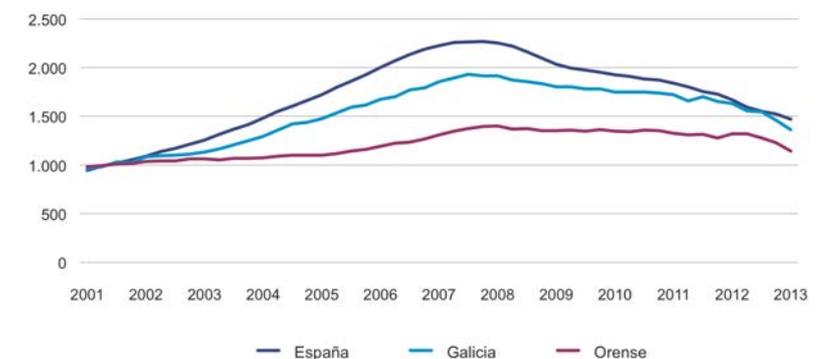
Índice Imie **1.656\***



## ORENSE

Variación:  
Interanual  
-13,3%   
Descenso superior a la media nacional

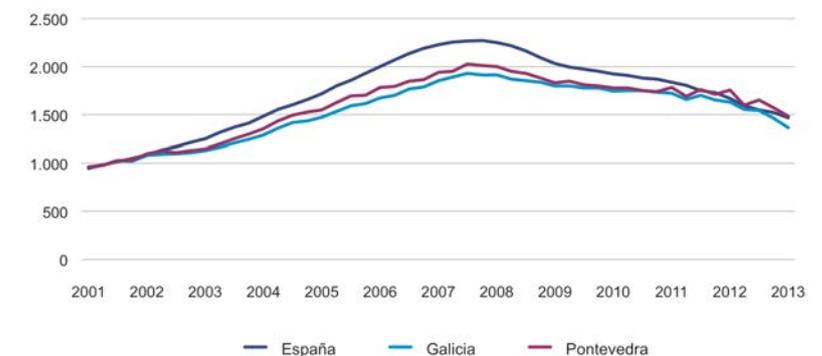
Índice Imie **1.144\***



## PONTEVEDRA

Variación:  
Interanual  
-15,2%   
Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.487**



# PRINCIPADO de ASTURIAS

## ÍNDICE IMIE



Índice T1 2013

Var. Interanual

Var. Acumulado

Principado de Asturias

1.304

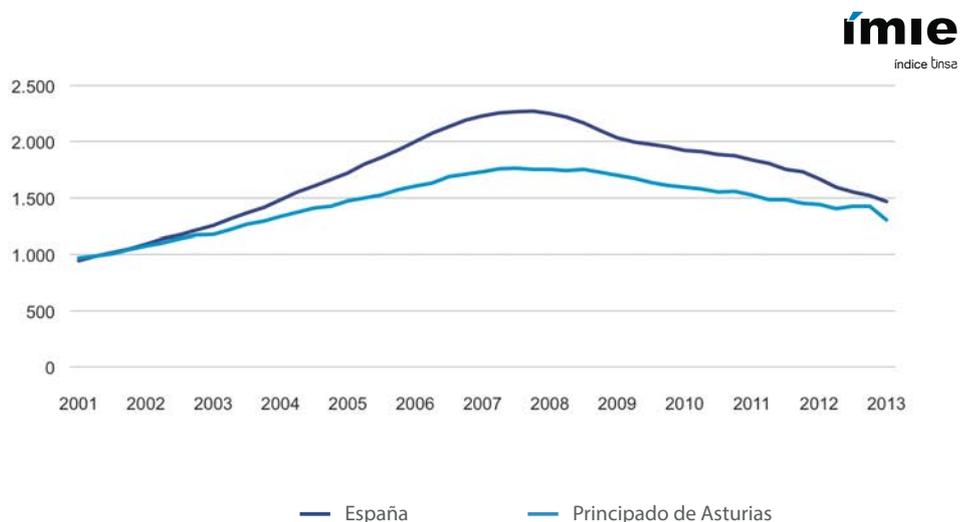
▼ -9,6%

▼ -26,0%

♥ Descenso superior a la media nacional

▼ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



## CANTABRIA

### ÍNDICE IMIE



Índice T1 2013

Var. Interanual

Var. Acumulado

Cantabria

1.464

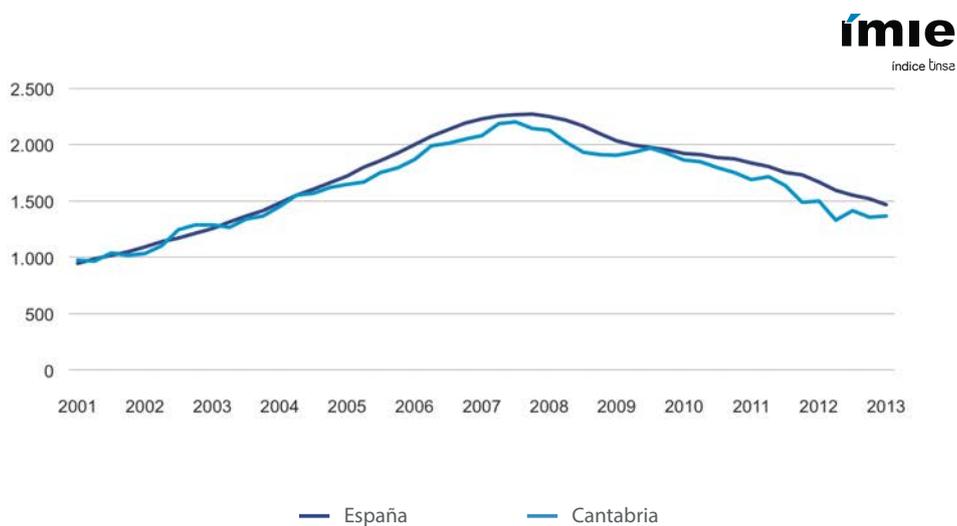
~ -11,8%

✓ -29,9%

♥ Descenso superior a la media nacional

✓ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



# LA RIOJA

## ÍNDICE IMIE



Índice T1 2013

Var. Interanual

Var. Acumulado

La Rioja

1.368

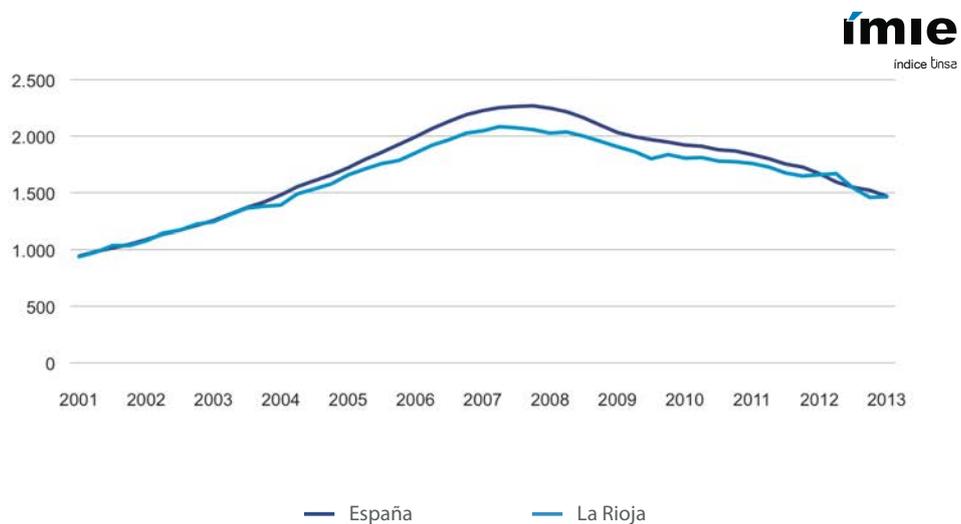
▼ -8,6%

▼ -37,9%

▼ Descenso superior a la media nacional

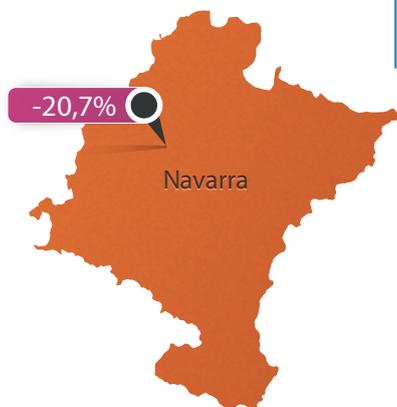
▼ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



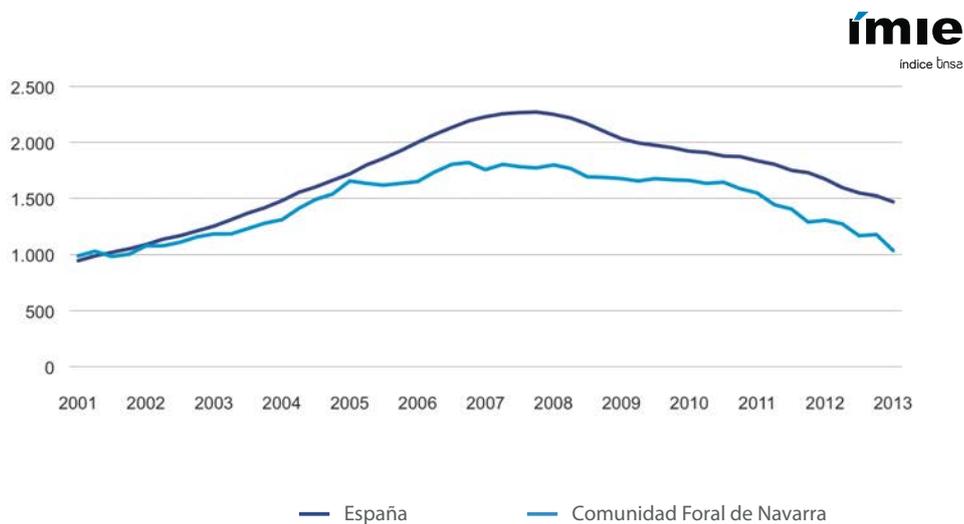
## COMUNIDAD FORAL de NAVARRA

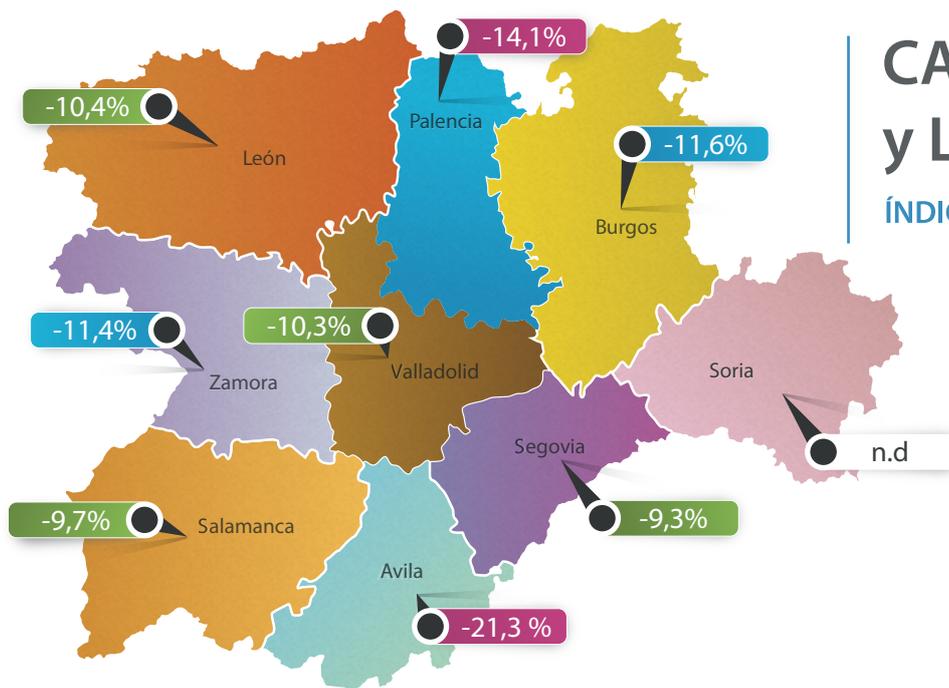
### ÍNDICE IMIE



	Índice T1 2013	Var. Interanual	Var. Acumulado
Navarra	1.034	♥ -20,7%	♥ -43,3%

♥ Descenso superior a la media nacional    ♥ Descenso inferior a la media nacional    ~ Descenso acorde a la media nacional



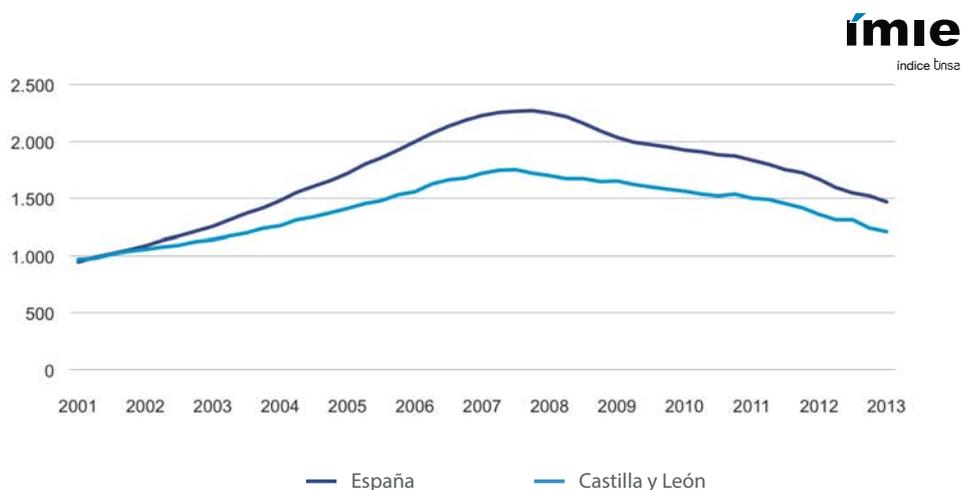


# CASTILLA y LEÓN

## ÍNDICE IMIE

	Índice T1 2013	Var. Interanual	Var. Acumulado
Avila	1.180	♥ -21,0%	♥ -43,1%
Burgos	1.076	~ -11,6%	♥ -32,4%
León	1.244	♥ -10,4%	♥ -23,2%
* Palencia	1.438	♥ -14,1%	♥ -26,2%
Salamanca	1.332	♥ -9,7%	♥ -25,9%
Segovia	1.379	♥ -9,3%	♥ -29,2%
Soria	n.d	n.d	n.d
Valladolid	1.248	♥ -10,3%	♥ -33,7%
* Zamora	1.492	~ -11,4%	♥ -20,0%
<b>Castilla y León</b>	<b>1.209</b>	<b>♥ -11,1%</b>	<b>♥ -31,1%</b>

♥ Descenso superior a la media nacional    ♥ Descenso inferior a la media nacional    ~ Descenso acorde a la media nacional



**ímie**  
índice tnsa

## ÁVILA

Variación:

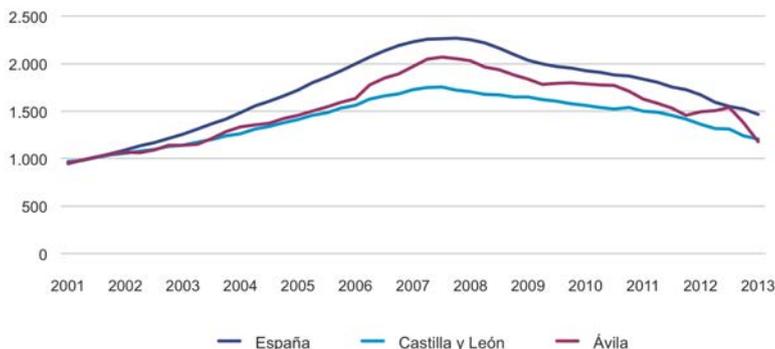
Interanual

-21,0%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.180**



## BURGOS

Variación:

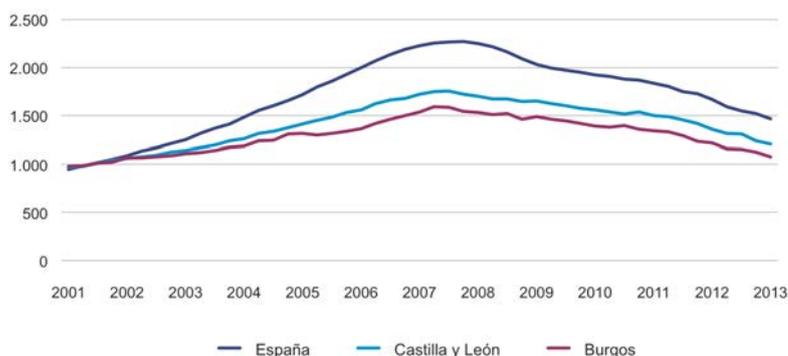
Interanual

-11,6%



Descenso acorde a la media nacional

Índice Imie **1.076**



## LEÓN

Variación:

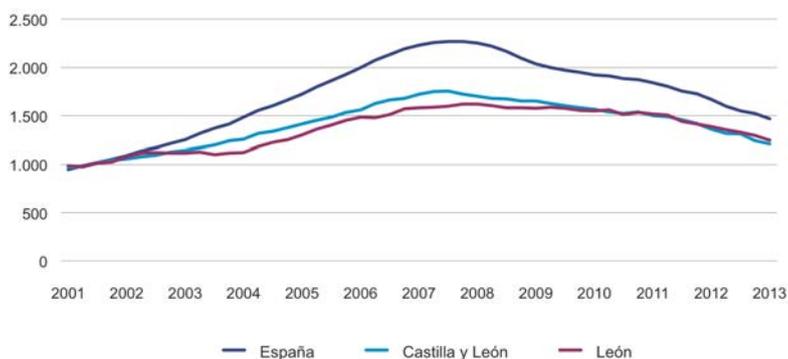
Interanual

-10,4%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.244**



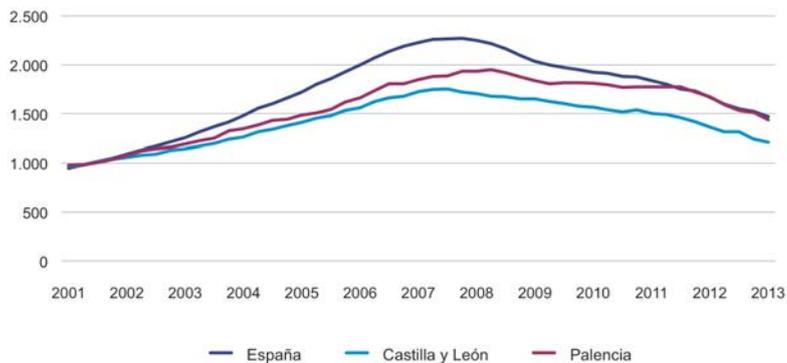
## PALENCIA

Variación:  
Interanual  
-14,1%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.438\***



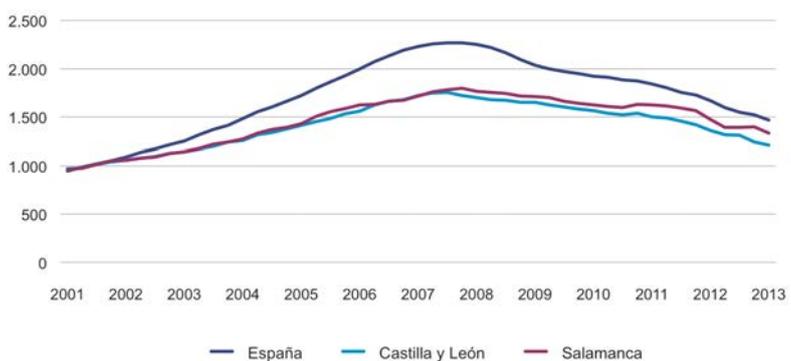
## SALAMANCA

Variación:  
Interanual  
-9,7%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.332**



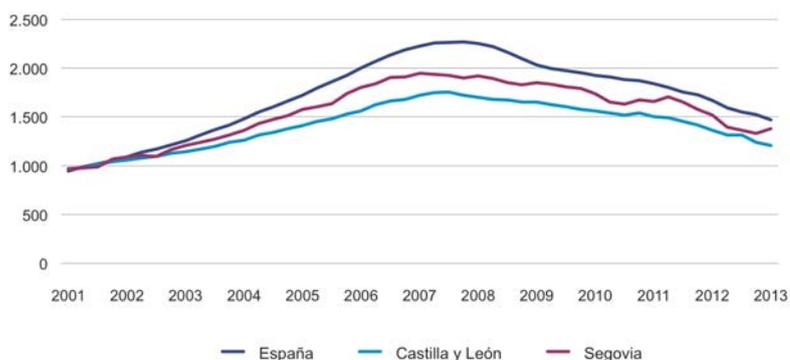
## SEGOVIA

Variación:  
Interanual  
-9,3%



Descenso inferior a la media nacional

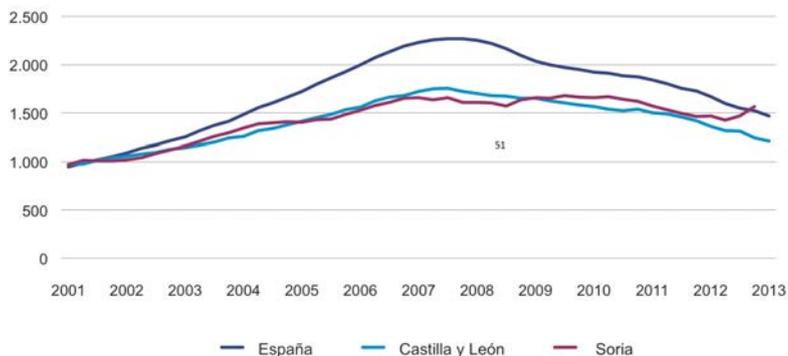
Índice Imie **1.379**



## SORIA

Variación:  
Interanual  
n.d

Índice Imie **n.d\***

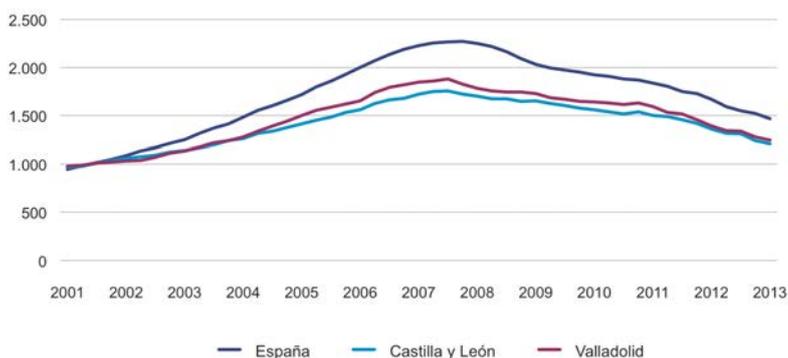


## VALLADOLID

Variación:  
Interanual  
-10,3%

Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.248**

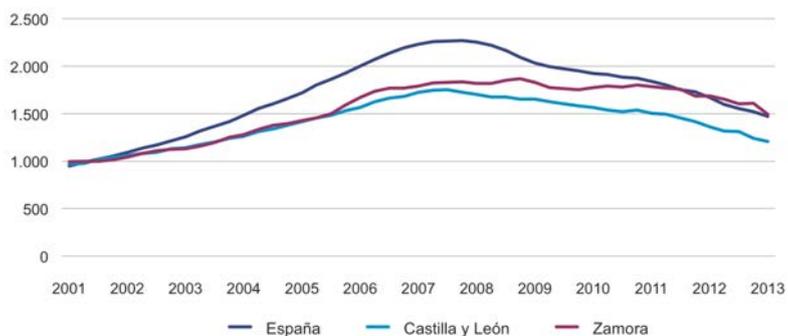


## ZAMORA

Variación:  
Interanual  
-11,4%

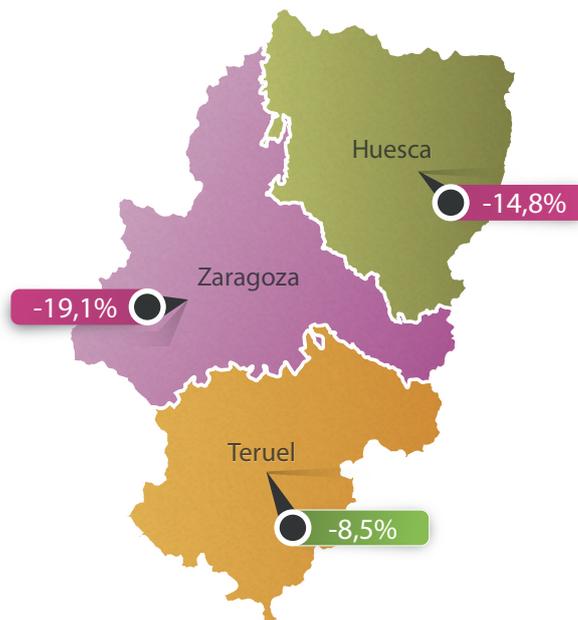
Descenso acorde a la media nacional

Índice Imie **1.492\***



# ARAGÓN

## ÍNDICE IMIE



Índice T1 2013

Var. Interanual

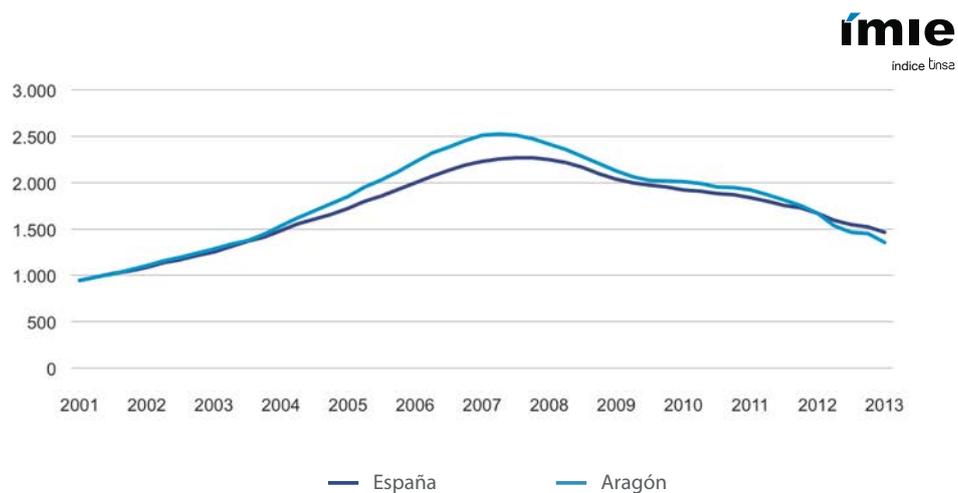
Var. Acumulado

Huesca	1.402	♥ -14,8%	♥ -42,4%
* Teruel	1.525	♥ -8,5%	♥ -22,2%
Zaragoza	1.151	♥ -19,1%	♥ -48,2%
Aragón	1.169	♥ -17,5%	♥ -46,0%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



## HUESCA

Variación:

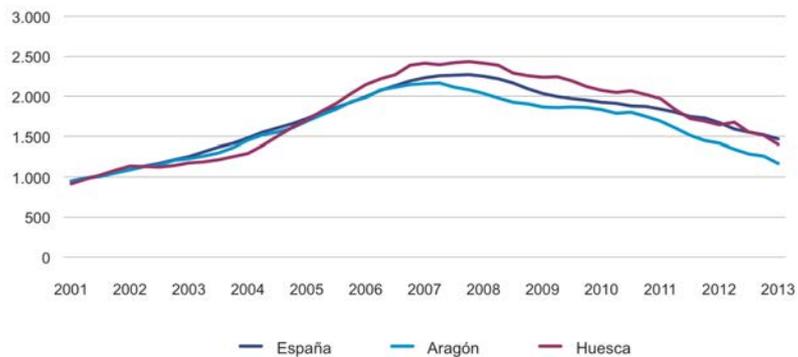
Interanual

-14,8%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.402**



## TERUEL

Variación:

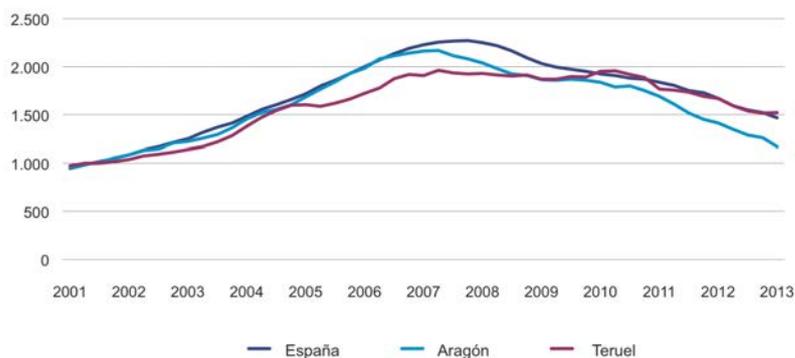
Interanual

-8,5%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.525\***



## ZARAGOZA

Variación:

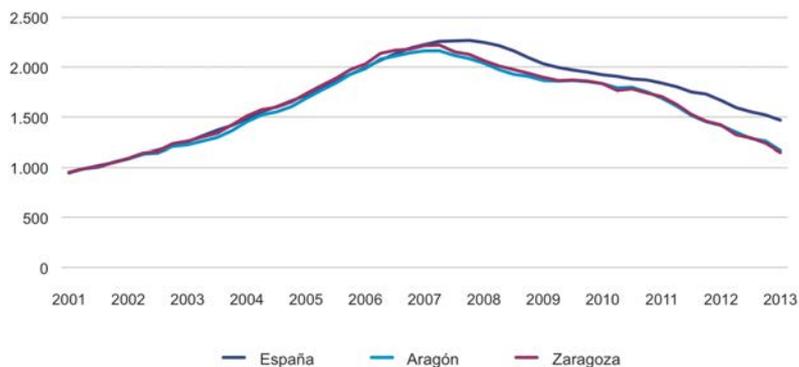
Interanual

-19,1%



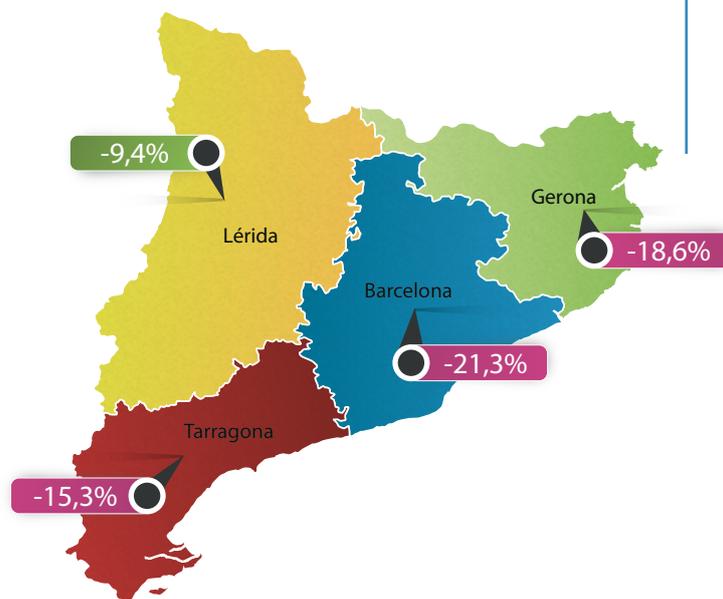
Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.151**



# CATALUÑA

## ÍNDICE IMIE



Índice T1 2013

Var. Interanual

Var. Acumulado

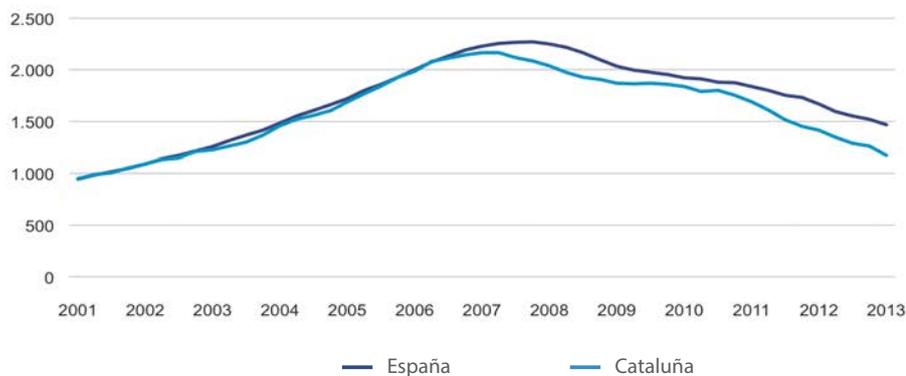
	Índice T1 2013	Var. Interanual	Var. Acumulado
Barcelona	1.294	♥ -21,3%	♥ -48,5%
Gerona	1.554	♥ -18,6%	♥ -45,0%
Lérida	1.515	♥ -9,4%	~ -35,7%
Tarragona	1.474	♥ -15,3%	♥ -44,5%
Cataluña	1.355	♥ -19,0%	♥ -46,4%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

ímie  
índice Inse



## BARCELONA

Variación:

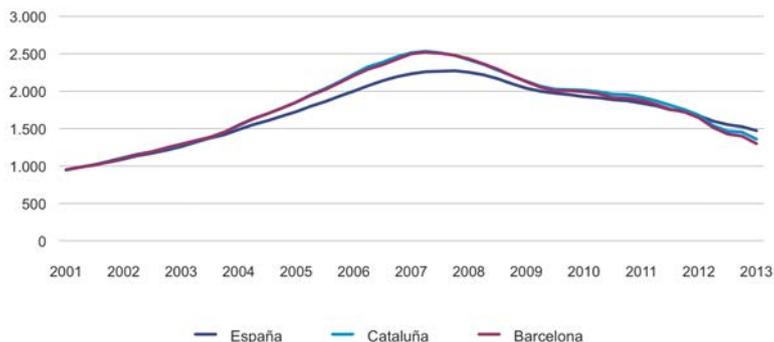
Interanual

-21,3%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.294**



## GERONA

Variación:

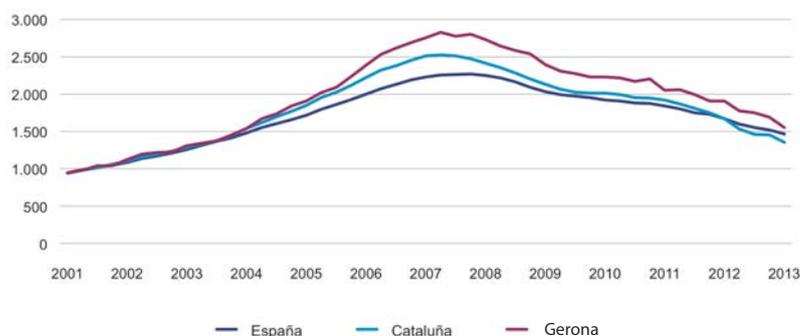
Interanual

-18,6%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.554**



## LÉRIDA

Variación:

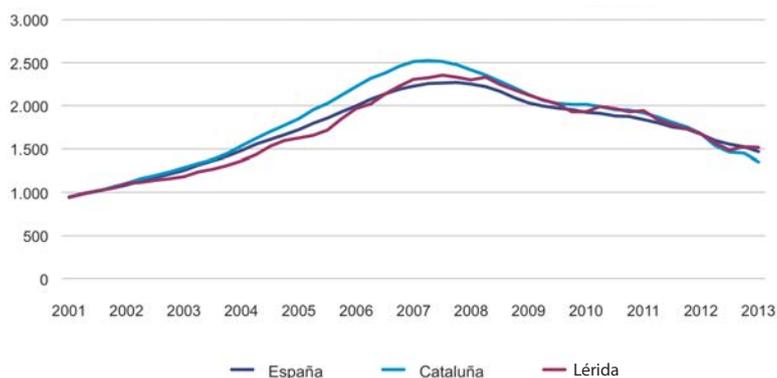
Interanual

-9,4%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.515**



## TARRAGONA

Variación:

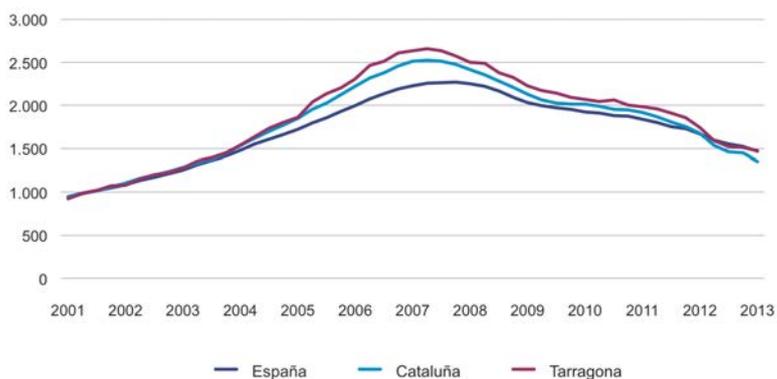
Interanual

-15,3%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.474**



# MADRID

## ÍNDICE IMIE

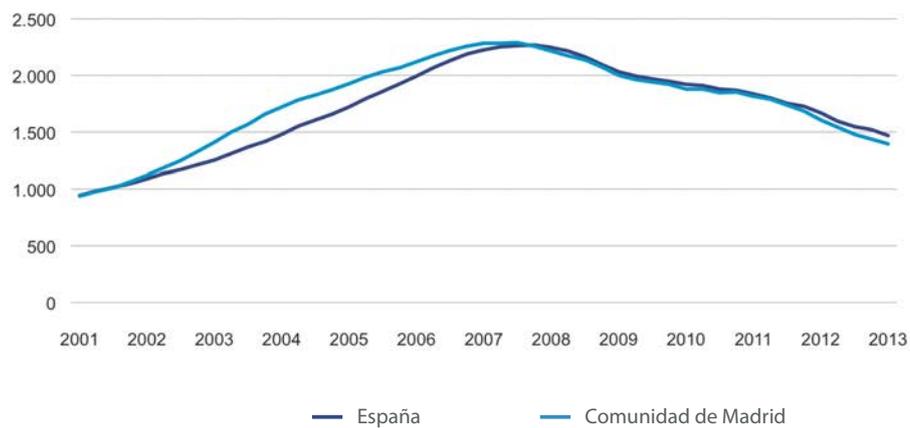


Índice T1 2013      Var. Interanual      Var. Acumulado

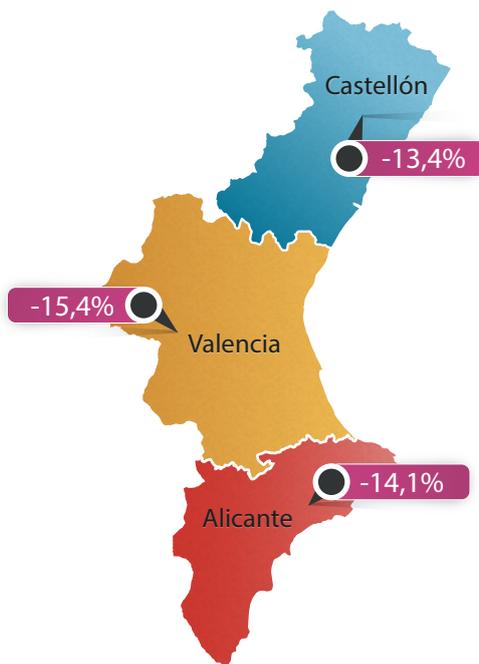
Madrid	1.395	♥ -13,1%	♥ -39,2%
--------	-------	----------	----------

♥ Descenso superior a la media nacional      ♥ Descenso inferior a la media nacional      ~ Descenso acorde a la media nacional

**ímie**  
índice Inse

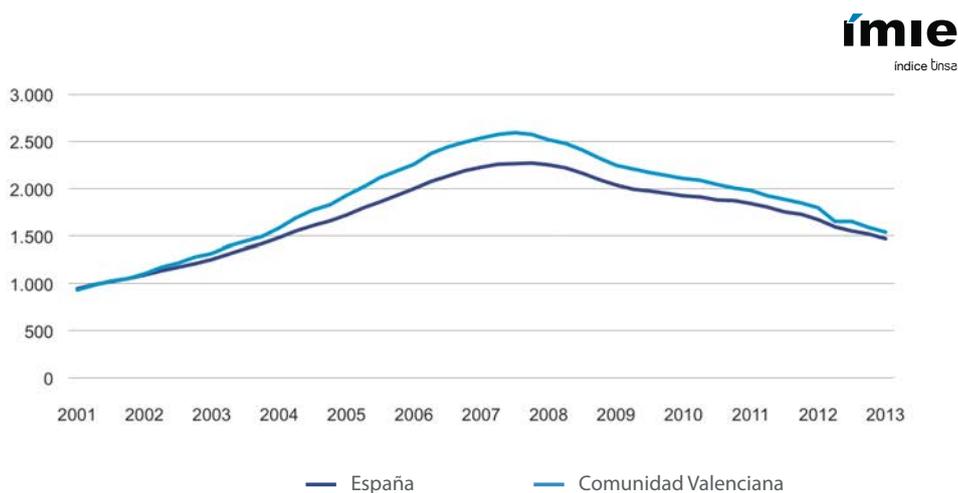


## COMUNIDAD VALENCIANA ÍNDICE ÍMIE



	Índice T1 2013	Var. Interanual	Var. Acumulado
Alicante	1.332	♥ -14,1%	♥ -39,3%
Castellón	1.624	♥ -13,4%	♥ -39,6%
Valencia	1.625	♥ -15,4%	♥ -41,7%
Comunidad Valenciana	1.540	♥ -14,3%	♥ -40,6%

♥ Descenso superior a la media nacional    ♥ Descenso inferior a la media nacional    ~ Descenso acorde a la media nacional



## ALICANTE

Variación:

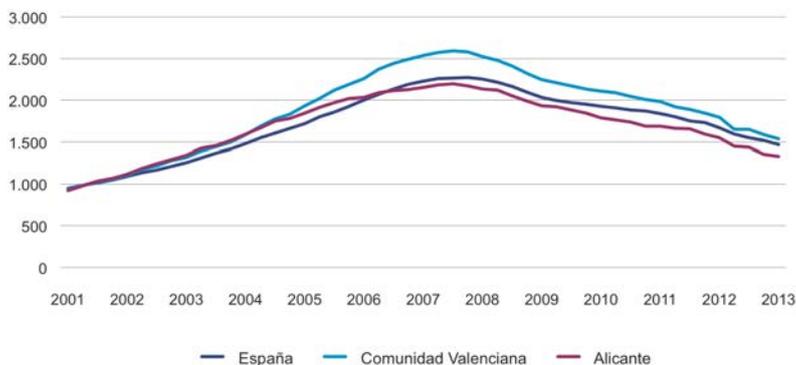
Interanual

-14,1%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.332**



## CASTELLÓN

Variación:

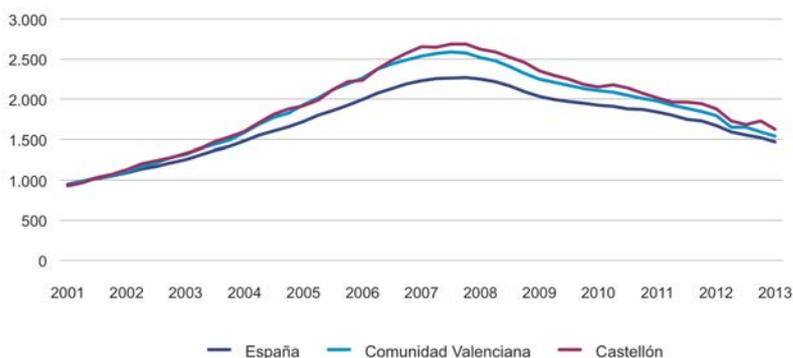
Interanual

-13,4%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.624**



## VALENCIA

Variación:

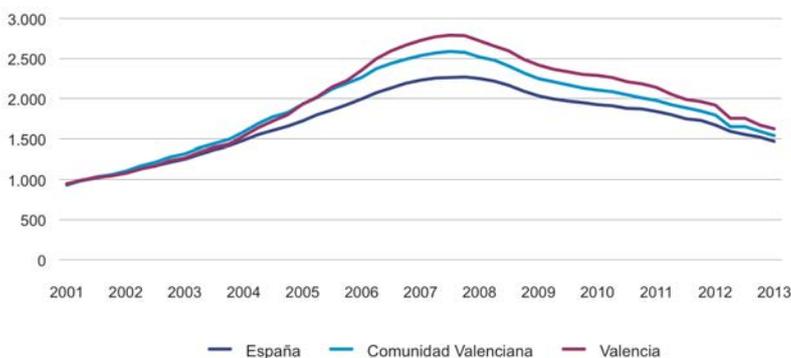
Interanual

-15,4%



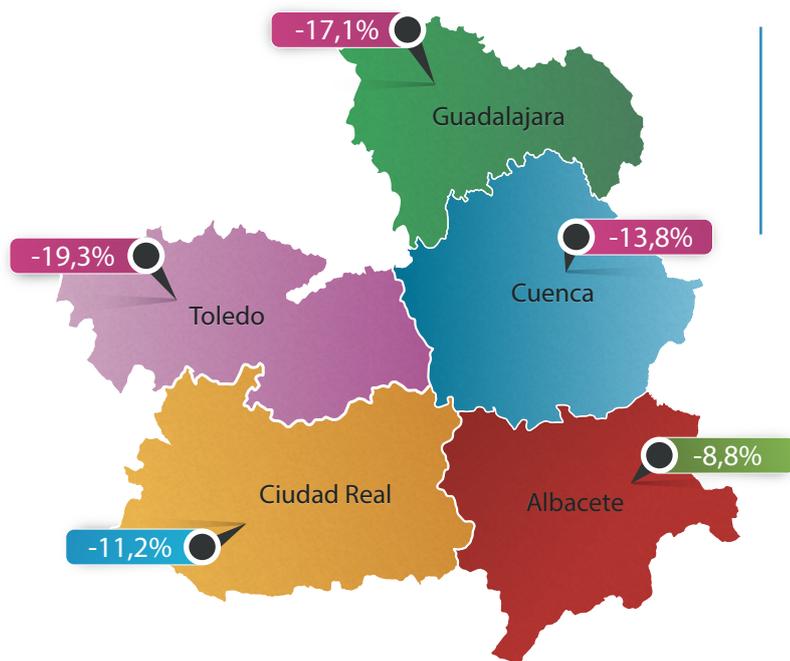
Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.625**



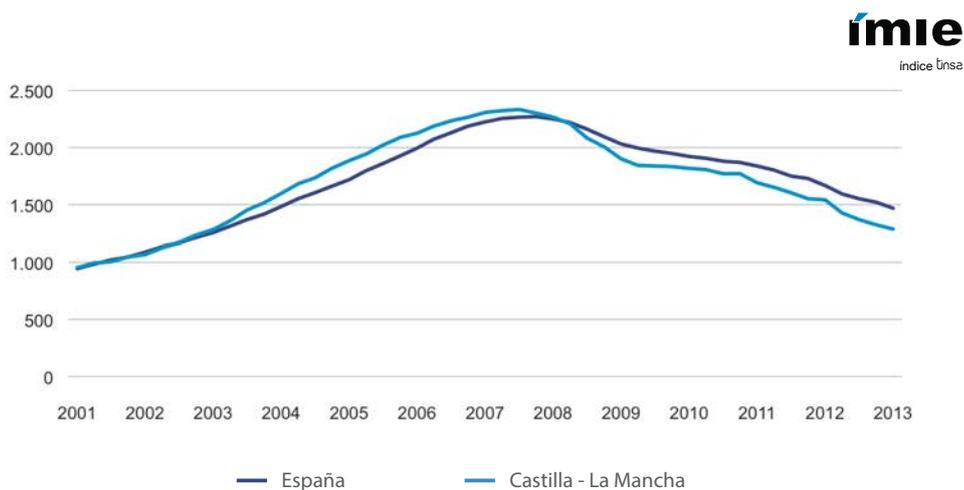
## CASTILLA-LA MANCHA

ÍNDICE IMIE



	Índice T1 2013	Var. Interanual	Var. Acumulado
Albacete	1.542	♥ -8,8%	♥ -31,0%
Ciudad Real	1.292	~ -11,2%	♥ -29,1%
* Cuenca	1.159	♥ -13,8%	♥ -40,4%
Guadalajara	1.390	♥ -17,1%	♥ -47,0%
Toledo	1.308	♥ -19,3%	♥ -47,3%
Castilla - La Mancha	1.290	♥ -16,4%	♥ -44,7%

♥ Descenso superior a la media nacional    ♥ Descenso inferior a la media nacional    ~ Descenso acorde a la media nacional



**ímie**  
índice tinsa

## ALBACETE

Variación:

Interanual

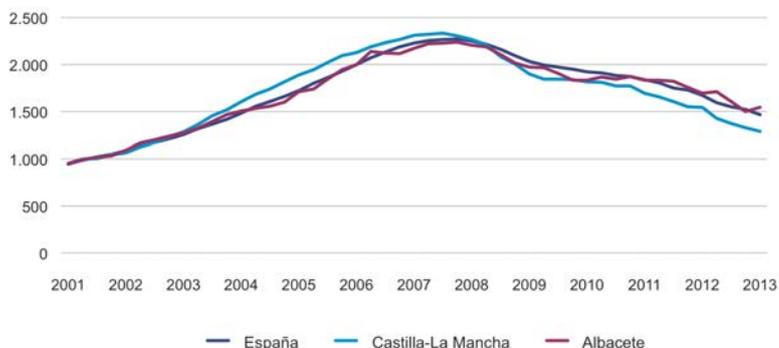
-8,8%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie

1.542



## CIUDAD REAL

Variación:

Interanual

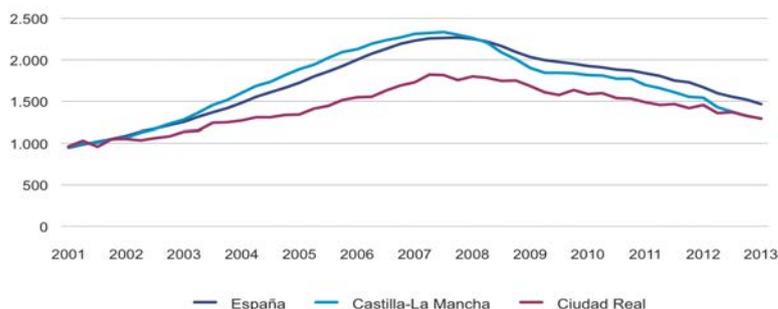
-11,2%



Descenso acorde a la media nacional

Índice Imie

1.292



## CUENCA

Variación:

Interanual

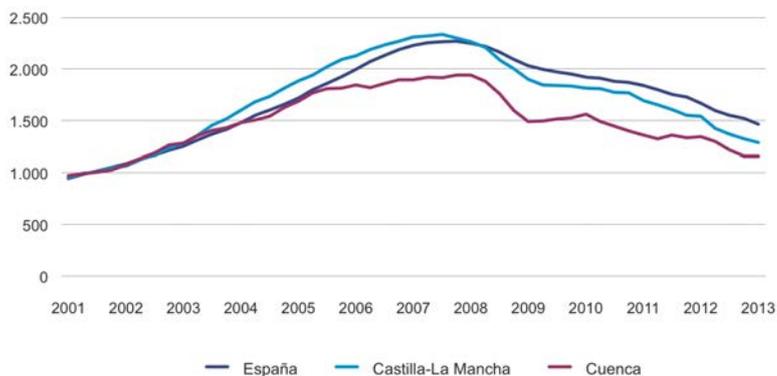
-13,8%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie

1.159\*



## GUADALAJARA

Variación:

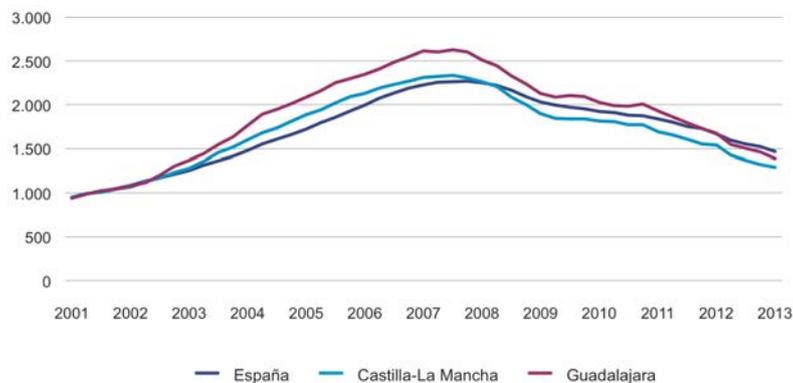
Interanual

-17,1%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.390**



## TOLEDO

Variación:

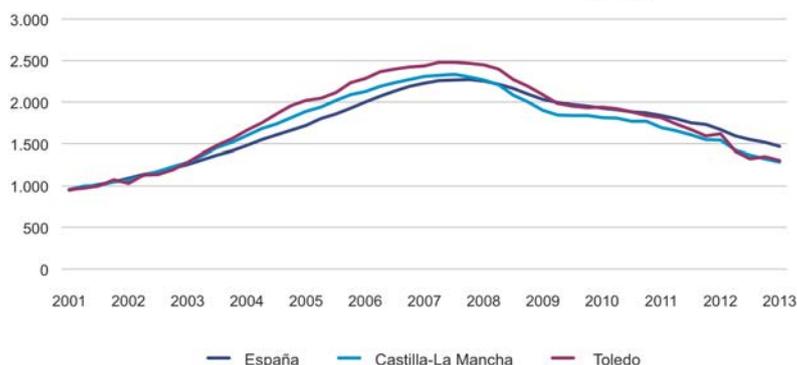
Interanual

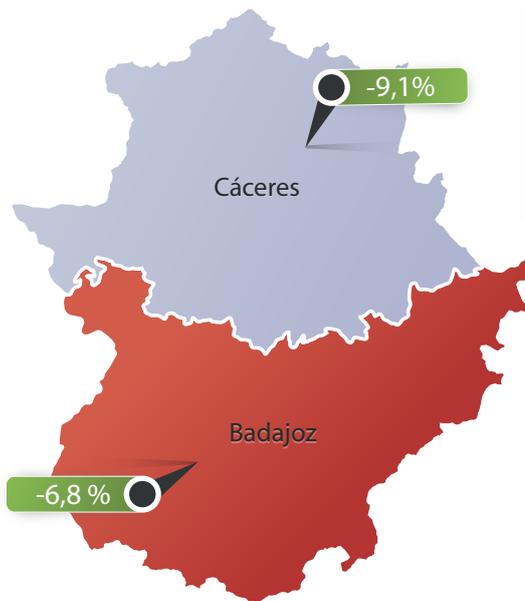
-19,3%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.308**



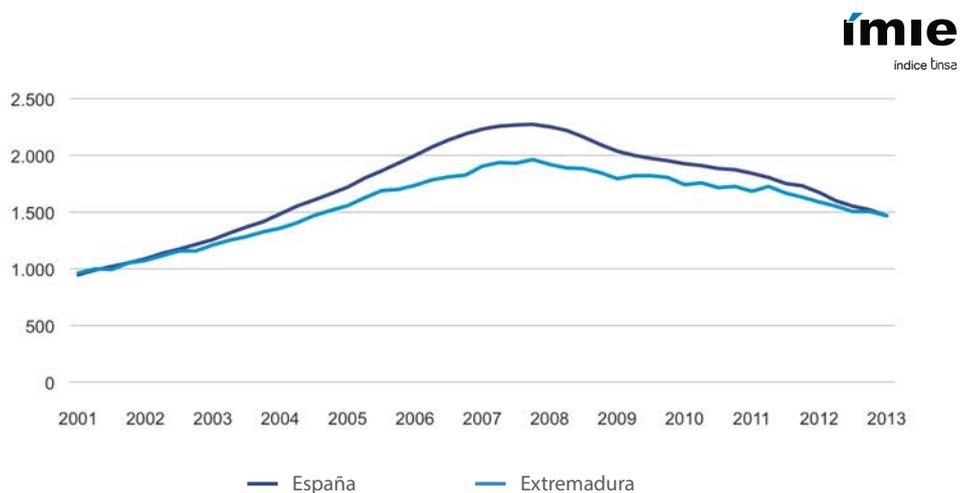


# EXTREMADURA

## ÍNDICE IMIE

	Índice T1 2013	Var. Interanual	Var. Acumulado
Badajoz	1.551	▼ -6,8%	▼ -26,8%
Cáceres	1.392	▼ -9,1%	▼ -22,8%
Extremadura	1.468	▼ -7,4%	▼ -25,1%

♥ Descenso superior a la media nacional    
 ♥ Descenso inferior a la media nacional    
 ~ Descenso acorde a la media nacional



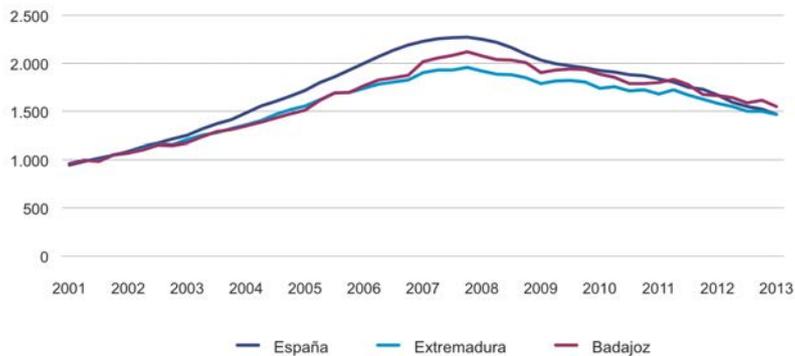
## BADAJOS

Variación:  
Interanual

-6,8%

Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.551**



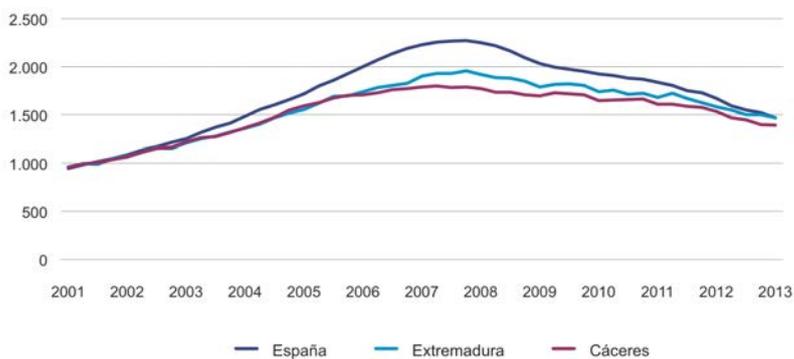
## CÁCERES

Variación:  
Interanual

-9,1%

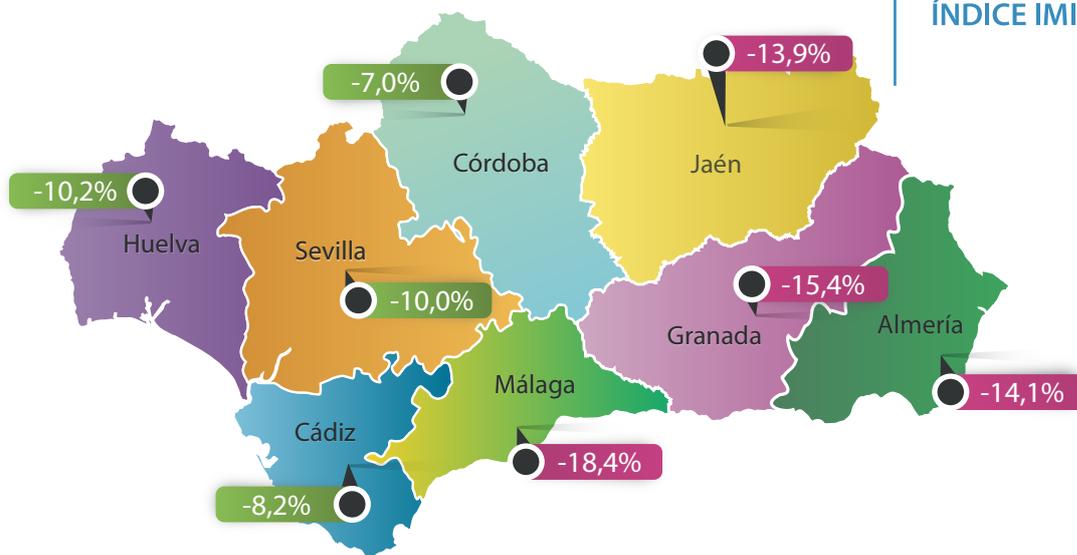
Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.392**



# ANDALUCÍA

## ÍNDICE IMIE



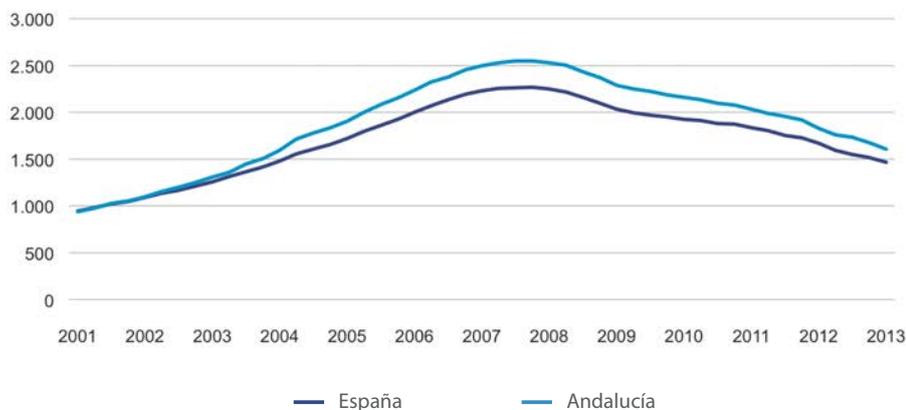
	Índice T1 2013	Var. Interanual	Var. Acumulado
Almería	1.247	♥ -14,1%	♥ -46,3%
Cádiz	1.861	♥ -8,2%	♥ -32,8%
Córdoba	1.716	♥ -7,0%	♥ -33,6%
Granada	1.452	♥ -15,4%	♥ -31,8%
Huelva	1.655	♥ -10,2%	♥ -38,2%
Jaén	1.517	♥ -13,9%	♥ -31,7%
Málaga	1.350	♥ -18,4%	♥ -45,9%
Sevilla	1.708	♥ -10,0%	♥ -35,1%
<b>Andalucía</b>	<b>1.609</b>	~ -12,0%	♥ -36,9%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

**ímie**  
índice Iñsa



## ALMERÍA

Variación:

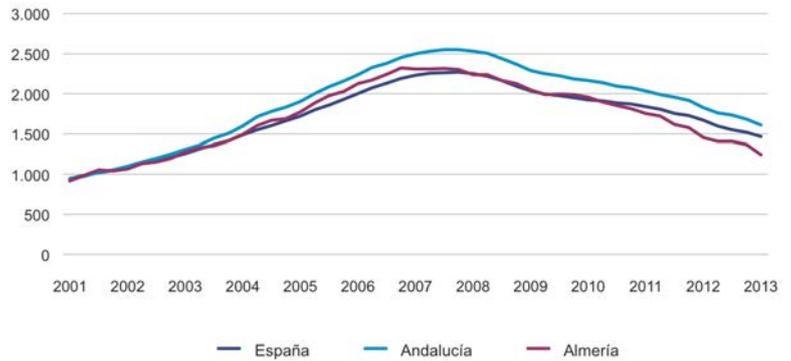
Interanual

-14,1%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.247**



## CÁDIZ

Variación:

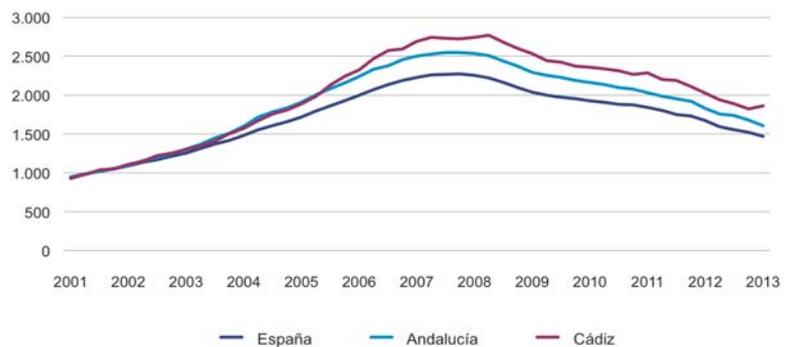
Interanual

-8,2%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.861**



## CÓRDOBA

Variación:

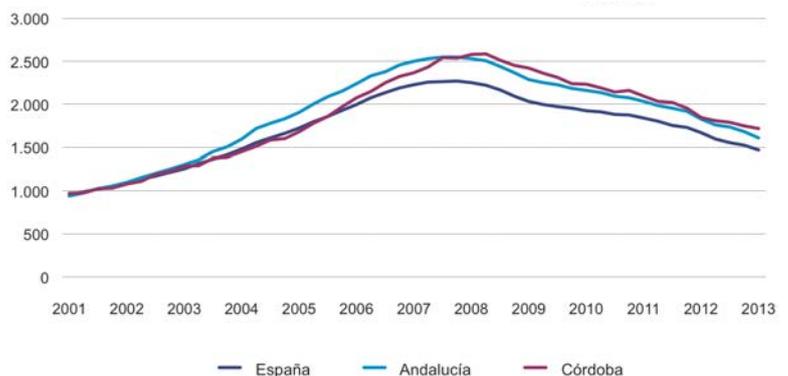
Interanual

-7,0%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.716**



## GRANADA

Variación:

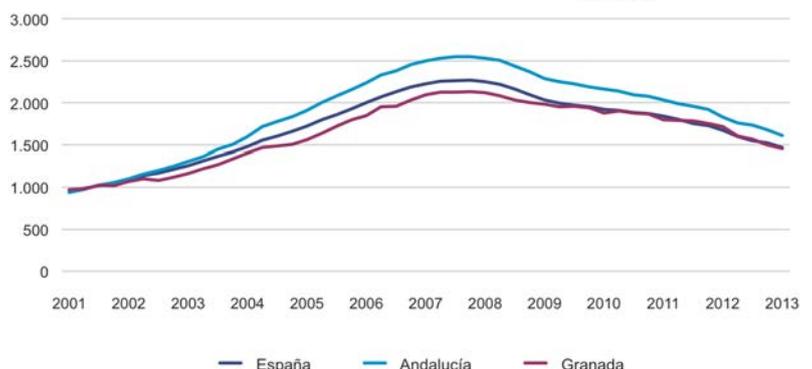
Interanual

-15,4%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.452**



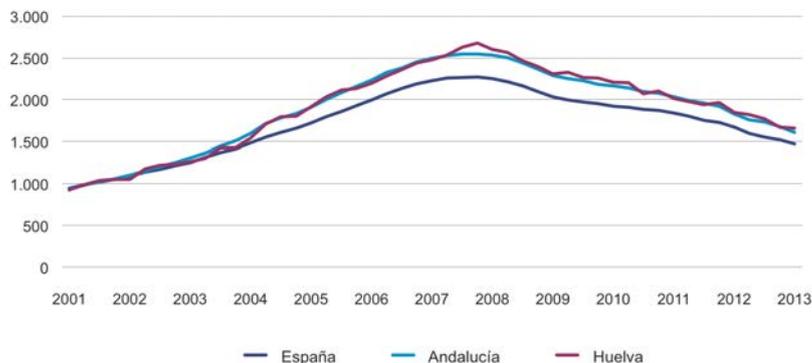
## HUELVA

Variación:  
Interanual  
-10,2%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.655**



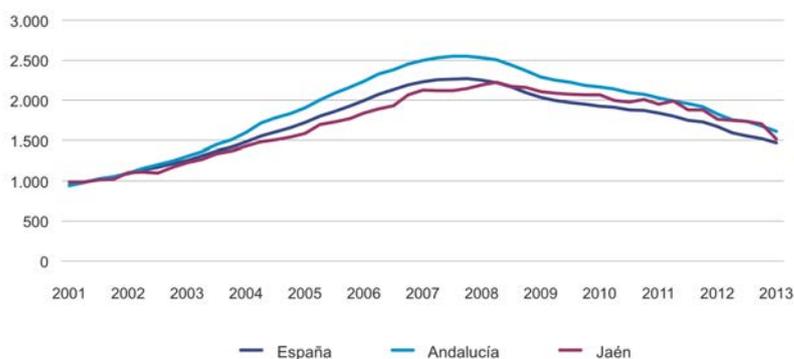
## JAÉN

Variación:  
Interanual  
-13,9%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.517**



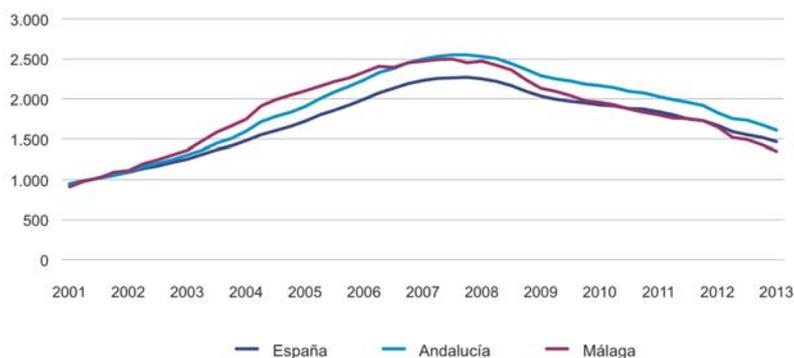
## MÁLAGA

Variación:  
Interanual  
-18,4%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.350**



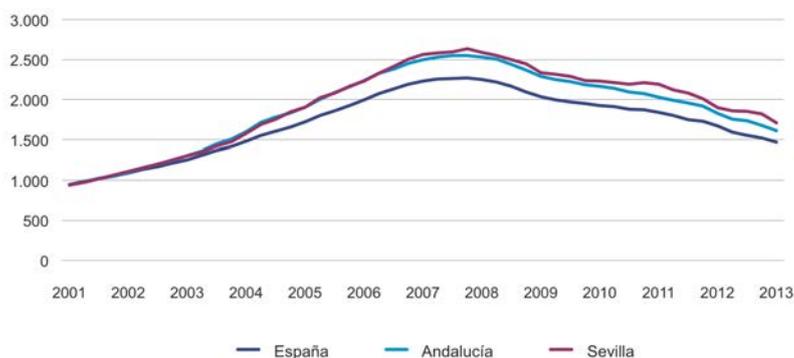
## SEVILLA

Variación:  
Interanual  
-10,0%



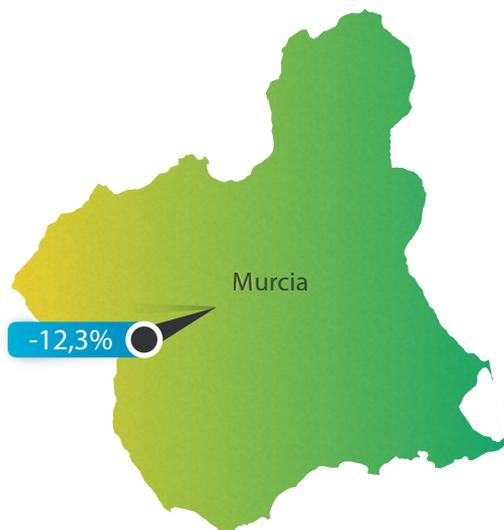
Descenso inferior a la media nacional

Índice Imie **1.708**



## REGIÓN de MURCIA

ÍNDICE IMIE



Índice T1 2013

Var. Interanual

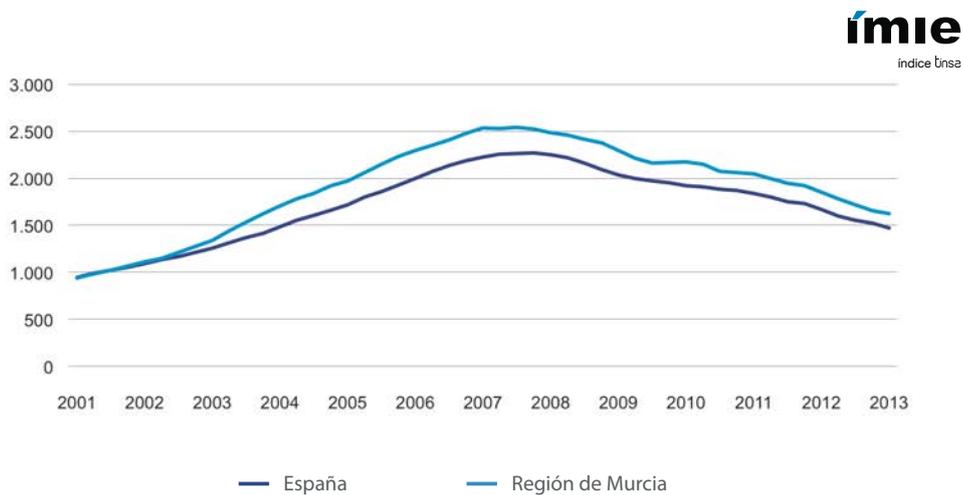
Var. Acumulado

Murcia	1.621	~ -12,3%	~ -36,2%
--------	-------	----------	----------

♥ Descenso superior a la media nacional

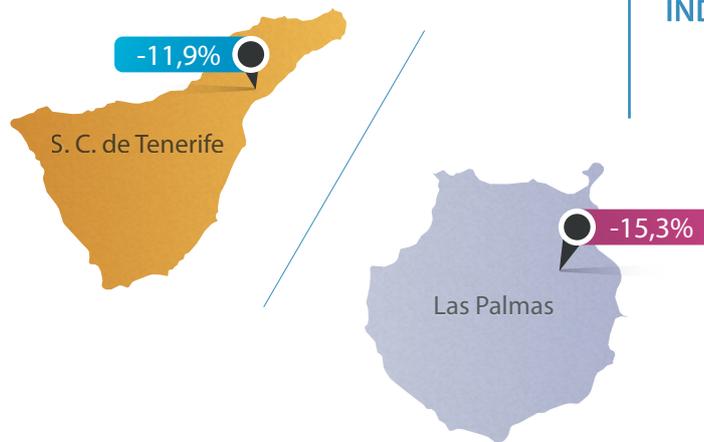
♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



# ISLAS CANARIAS

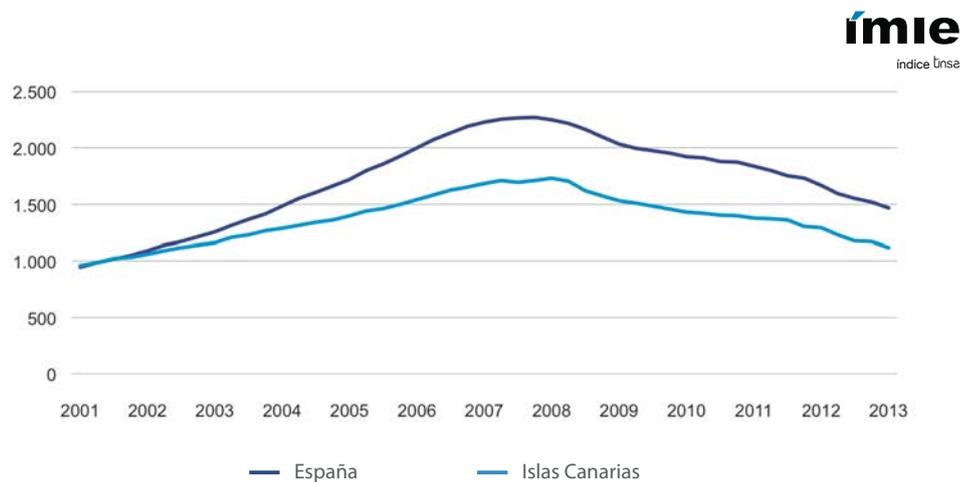
## ÍNDICE IMIE



Índice T1 2013      Var. Interanual      Var. Acumulado

Las Palmas	1.127	♥ -15,3%	♥ -38,4%
Santa Cruz de Tenerife	1.098	~ -11,9%	♥ -32,1%
Islas Canarias	1.118	♥ -13,4%	~ -35,4%

♥ Descenso superior a la media nacional      ♥ Descenso inferior a la media nacional      ~ Descenso acorde a la media nacional



## LAS PALMAS

Variación:

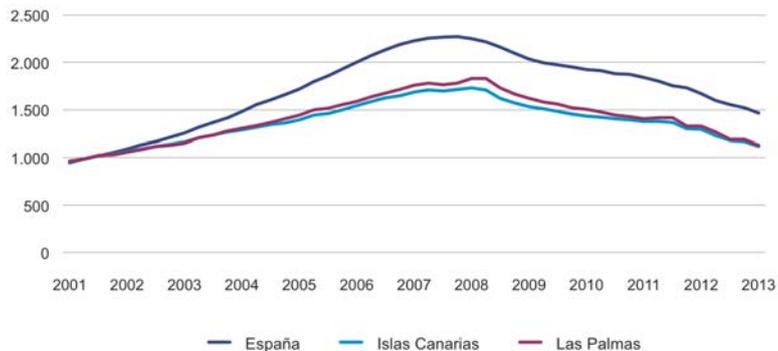
Interanual

-15,3%



Descenso superior a la media nacional

Índice Imie **1.127**



## SANTA CRUZ DE TENERIFE

Variación:

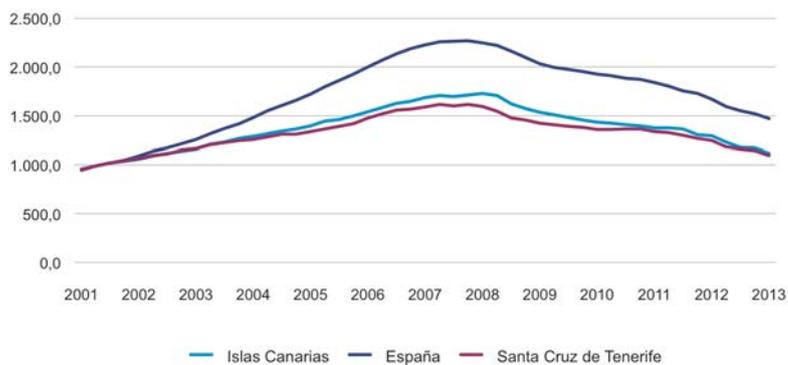
Interanual

-11,9%



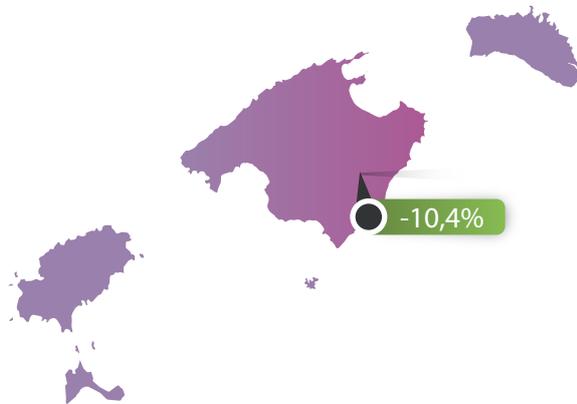
Descenso acorde a la media nacional

Índice Imie **1.098**



# ISLAS BALEARES

## ÍNDICE ÍMIE



Índice T1 2013

Var. Interanual

Var. Acumulado

Islas Baleares

1.619

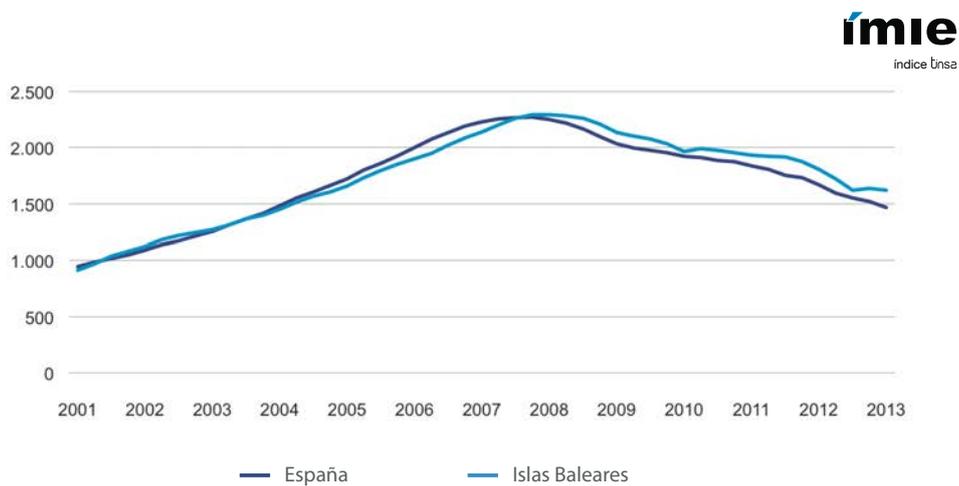
▼ -10,4%

▼ -29,4%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



ímie  
índice ímua

## CEUTA

### ÍNDICE ÍMIE



Índice T1 2013

Var. Interanual

Var. Acumulado

\* Ceuta

1.713

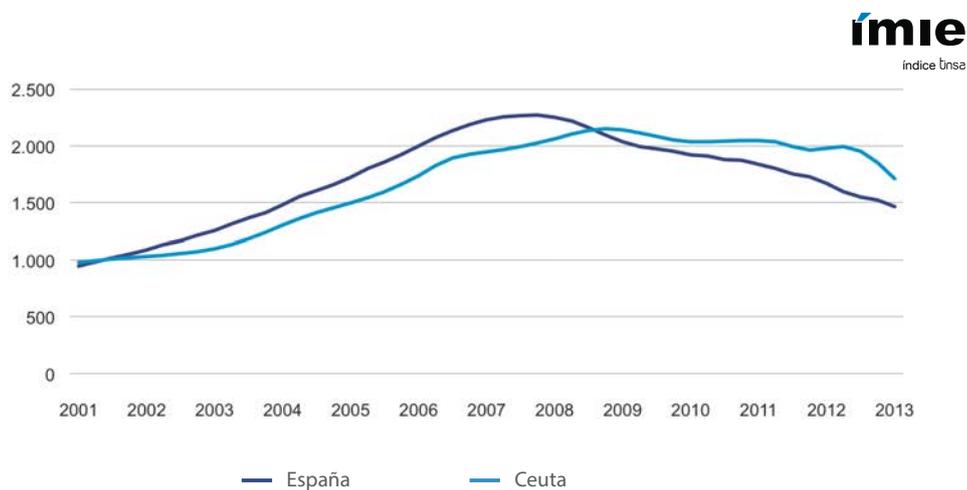
♥ -13,3%

♥ -20,3%

♥ Descenso superior a la media nacional

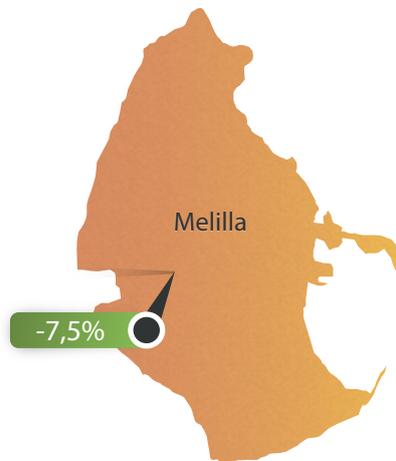
♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



# MELILLA

## ÍNDICE ÍMIE



Índice T1 2013

Var. Interanual

Var. Acumulado

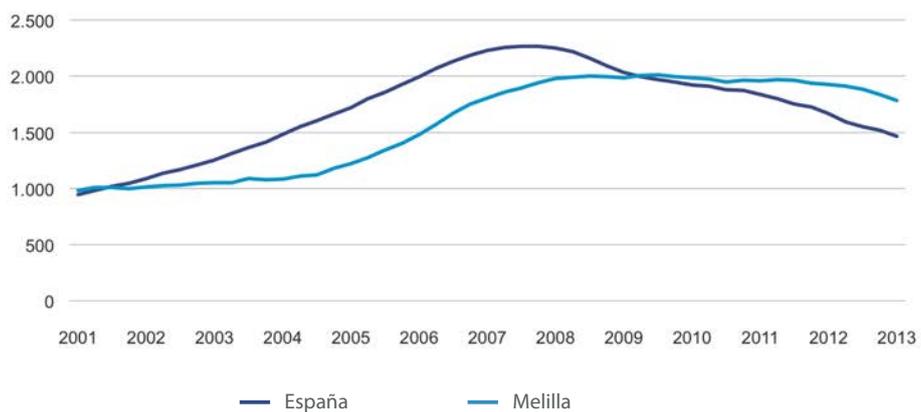
* Melilla	1.783	▼ -7,5%	▼ -11,4%
-----------	-------	---------	----------

♥ Descenso superior a la media nacional

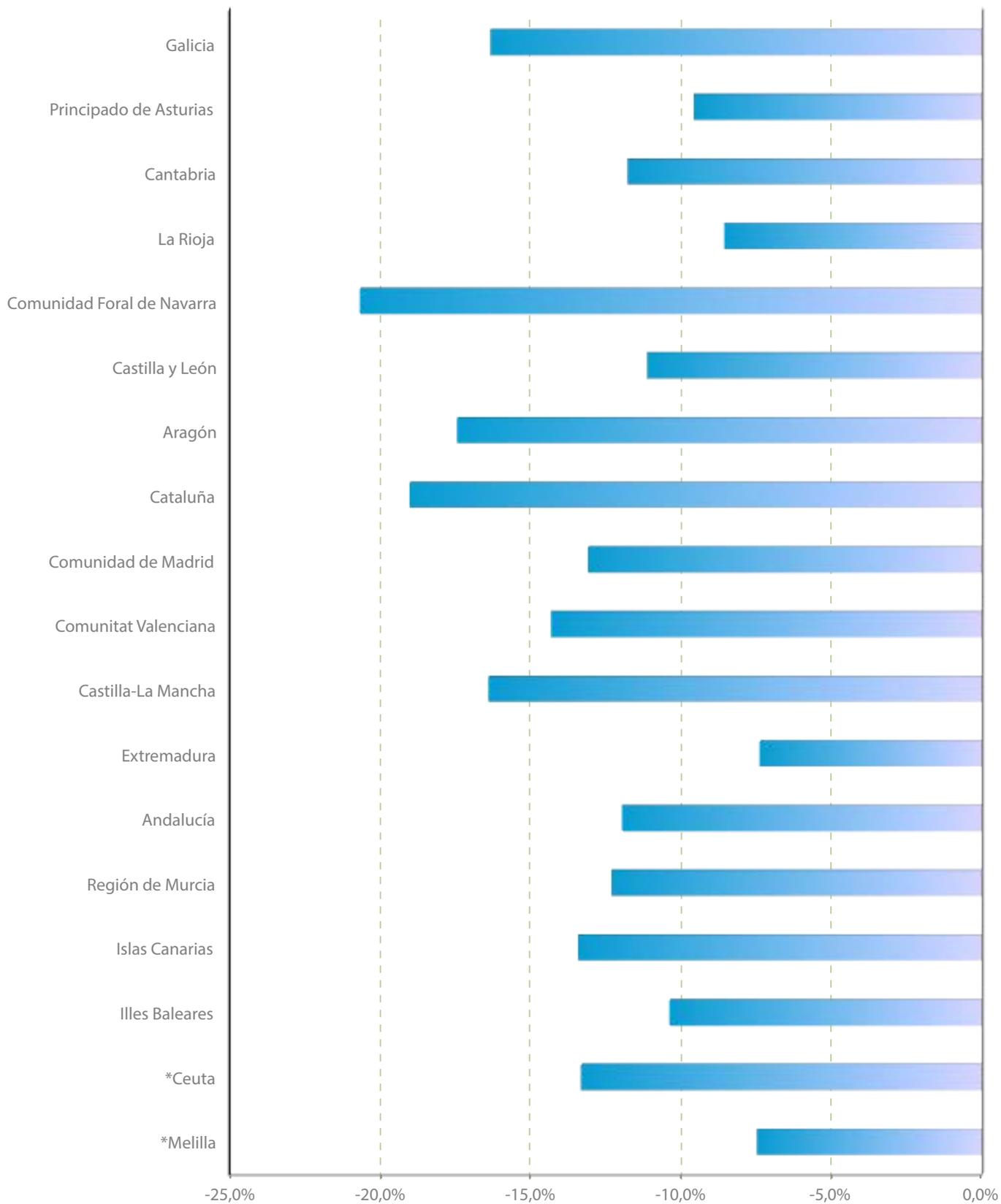
♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

ímie  
Índice Insa

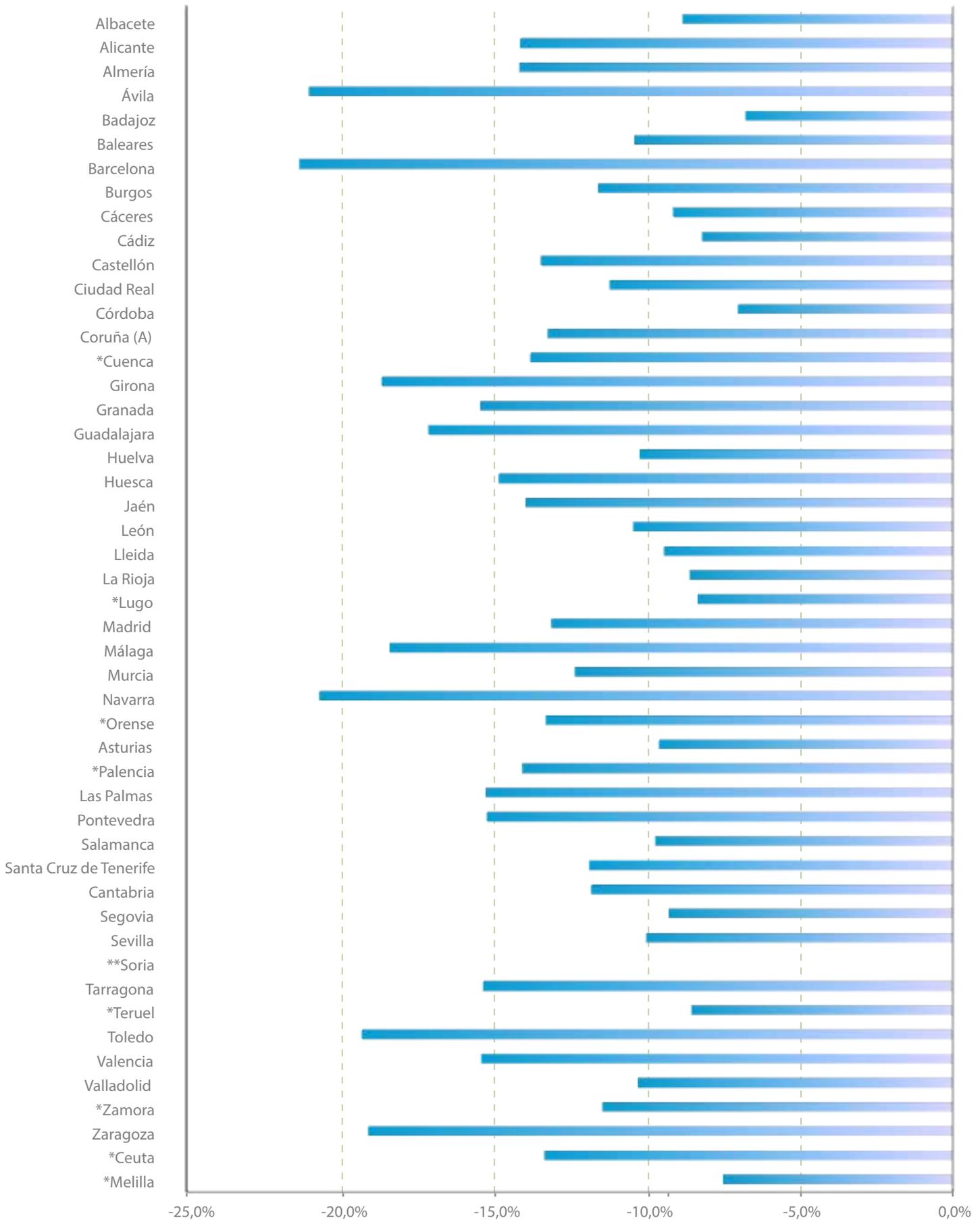


## CCAA || Variación Interanual



\*Datos provisionales  
\*\*No disponible

## PROVINCIAS || Variación Interanual



\*Datos provisionales  
\*\*No disponible

## 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, Teruel, Zamora, Ceuta, y Melilla.*

*\*\* El dato correspondiente a la provincia de Soria no está disponible para este trimestre.*