

INFORME TRIMESTRAL **2012**
Ímie Mercados Locales

2° Trimestre || CCAA y Provincias

ímie

índice Insa

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.16
 - Cataluña.....pag.18
 - Madrid.....pag.21
 - Comunidad Valenciana.....pag.22
 - Castilla-La Mancha.....pag.24
 - Extremadura.....pag.27
 - Andalucía.....pag.29
 - Región de Murcia.....pag.33
 - Islas Canarias.....pag.34
 - Islas Baleares.....pag.36
 - Ceuta.....pag.37
 - Melilla.....pag.38
 - País Vasco.....pag.39
- Gráfico de Variación Interanual (CCAA).....pag.40
- Gráfico de Variación Interanual (Provincias).....pag.41
- Notas metodológicas.....pag.42

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, en 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 de contenido:

- 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.
- Los resultados se acompañan de comentarios sobre el comportamiento de cada mercado local, procedentes de nuestros expertos en cada zona, más de 1.200 en todo el país. Adicionalmente se incorpora una comparación gráfica de la evolución del índice de cada provincia, con el de la propia Comunidad y España, desde el año base hasta el trimestre de referencia.
- 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 variación del índice general indica una mayor intensidad de la caída en el segundo trimestre, cuyo recorte interanual asciende al 11,5% frente al 9,2% del trimestre anterior. En este mismo sentido se han comportado la mayor parte de los territorios y provincias del Estado, siendo la más destacada, en cuanto a su variación negativa la Comunidad de La Rioja, cuya bajada interanual fue del 22,6%, recorte que la devuelve a valores medios del año 2003.

Otras Comunidades y Territorios con una variación interanual negativa relevante fueron Cataluña, con un descenso del 18%, seguida por Aragón (-16,3%), Comunidad Valenciana (-14%), Castilla – La Mancha (-13,8%) y Madrid (13,8%).

Por otro lado, el grupo de Comunidades con descensos similares a los producidos en el conjunto del Estado fueron: Castilla y León (-11,8%), Andalucía (-11,6%), Navarra (-11,5%), Murcia (-10,8%), Canarias (-10,6%) y Baleares (-10,5%).

En último lugar, las menos afectadas por el descenso en el valor en el segundo trimestre del año han sido: Extremadura (-10,1%), Galicia (-6,2%), Asturias (-5,2%), Ceuta (-4%), Cantabria (-3,6%) y Melilla (-3,3%).

Descendiendo a nivel provincial destacan, por presentar un descenso más acusado en este segundo trimestre junto a La Rioja (ya mencionada en el apartado de Comunidades) las siguientes provincias: Tarragona (19%), Toledo (-18,7%), Zaragoza (-18,6%), Almería (18,1%) y Segovia (18%)

En el otro extremo, y entre aquellas en las que la variación interanual ha sido más moderada o prácticamente inexistente, podemos citar a Cuenca (-0,1%) y Orense (0%). Por último Lugo es la única provincia que, provisionalmente, presenta un leve ascenso del 2,1% durante el segundo trimestre.

Analizando los descensos acumulados desde máximos, cabe destacar la situación del Cuadrante Noreste peninsular, que recoge los mayores recortes liderados por la propia comunidad de La Rioja que ya ha corregido sus valores un 39,7%, seguida muy de cerca por Cataluña (-39,3%), Aragón (-37,8%) y la Comunidad Valenciana (-36,2%). Dentro de este grupo destacado, aunque ubicada en la zona central e influida en su comportamiento por Madrid, situaríamos también a Castilla – La Mancha con un descenso desde máximos que alcanza ya el 38,9% de media.

Es precisamente en estos ámbitos donde se encuentran las provincias con recortes acumulados por encima del 40%. Estas son las siguientes: Toledo (-43,1%), Guadalajara (-41,1%), Zaragoza (-40,4%), Tarragona (-40,2%) y Barcelona (-40%). A ellas se unen otras con descensos desde máximos también muy relevantes como La Rioja (ya mencionada por partida doble) Almería (-39,2%), Málaga (-39,1%), Girona (-37,2%) y Valencia (-37,2%).

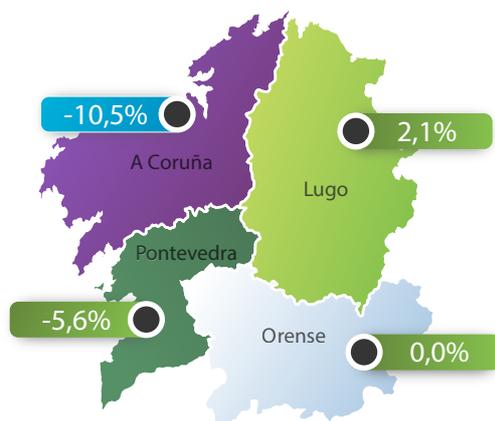
En sentido contrario, las provincias que mostraron comportamientos acumulados menos negativos fueron aquellas con menor densidad de población y con un mercado de segunda residencia menos activo, fundamentalmente en el cuadrante Noroeste. Destacan Soria (-13,8%), Zamora (-10,2%), Orense (-6,5%) y Lugo (-5,7%), a las que se unen, por otras circunstancias, Ceuta y Melilla cuyos datos ya reflejamos en el apartado de Comunidades.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

MAPA RESUMEN 17 COMUNIDADES

Índice ÍMIE || Variación Interanual





GALICIA
ÍNDICE ÍMIE

El descenso del valor de las viviendas en la Comunidad Gallega se ha moderado en el segundo trimestre del año, situándose en un 5,2% frente al 6,2% del primer trimestre.

En la provincia de La Coruña, no se ha producido prácticamente ninguna variación entre los dos primeros trimestres del año, situándose la bajada interanual en torno al 10,5%, más acusada en aquellos inmuebles que no se ajustan a las necesidades actuales de la demanda, como por ejemplo, las viviendas situadas en plantas elevadas que no disponen de ascensor.

La situación actual refleja un descenso acusado de la actividad promotora e incluso en el mercado de segunda mano, donde apenas existen transacciones. No obstante, existe una clara diferencia entre los municipios de A Coruña, Oleiros y la zona de la Cross en Culleredo con respecto al resto de municipios de la zona. En los mencionados el descenso de actividad y de precios es más moderado en las zonas con alto atractivo residencial.

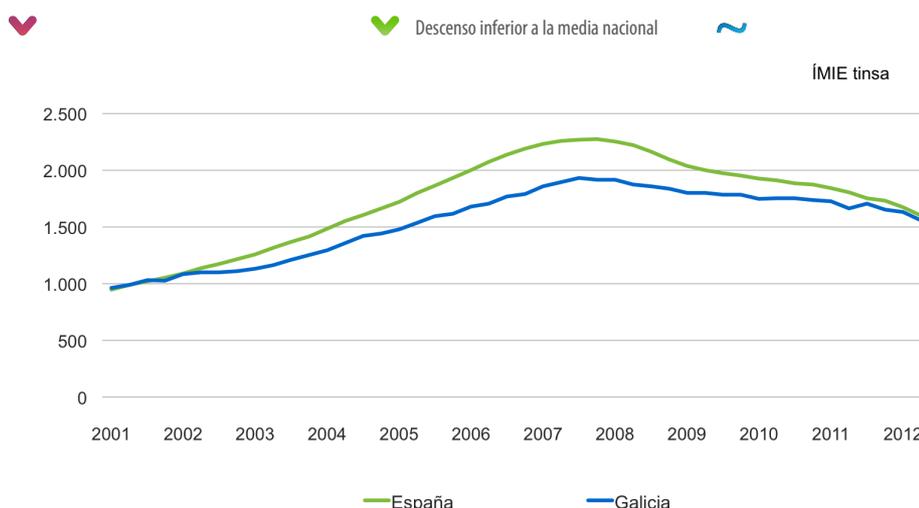
La actividad en el mercado residencial de la provincia de Lugo continúa en una tónica similar a la del inicio de año, con escasas transacciones. No obstante, el valor de las viviendas en la provincia apenas está experimentando variación respecto al 2011. Si en el primer trimestre descendía sólo un 1,6%, en el segundo trimestre presenta un incremento del 2,1%, siendo la única provincia en todo el territorio nacional en la que se produce este hecho.

Orense presenta una situación muy similar, de modo que los valores de las viviendas no han experimentado variación respecto al segundo trimestre de 2011. Como en el resto del mercado, la mayor parte de las transacciones se producen en inmuebles pertenecientes a las entidades financieras, especialmente en el centro urbano de la capital, donde la demanda presenta además un mayor poder adquisitivo favoreciendo la transacción.

Un elemento reseñable en la capital es la derogación del PGOU y la entrada en vigor del aprobado en 1.986. Tras este hecho, muchas de las zonas urbanizables, incluso zonas urbanas con elevado aprovechamiento urbanístico hasta hace bien poco, han pasado a ser suelo rústico provocando, con ello, un motivo añadido de parón en la actividad.

Es en Pontevedra dónde más se ha incrementado el descenso interanual, pasando del 1,7% del primer trimestre al 5,6% del segundo. A pesar de este aumento, el mercado parece haberse reactivado ligeramente, motivado por el crecimiento en la actividad de las EE.FF. Las zonas de costa son las que más están sufriendo los ajustes, respecto a lo que ocurre en el interior, especialmente en aquellas que concentran urbanizaciones y promociones de segunda residencia que no llegaron a terminarse. Precisamente en el mercado de vivienda vacacional de segunda mano, se detectan oportunidades atractivas con descensos relevantes en el precio.

	Índice T2 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
A Coruña	1.442	~ -10,5%	▼ -20,0%
Lugo	1.858	▲ 2,1%	▼ -5,7%
Orense	1.309	= 0,0%	▼ -6,5%
Pontevedra	1.598	▼ -5,6%	▼ -21,1%
Galicia	1.557	▼ -6,2%	▼ -19,4%



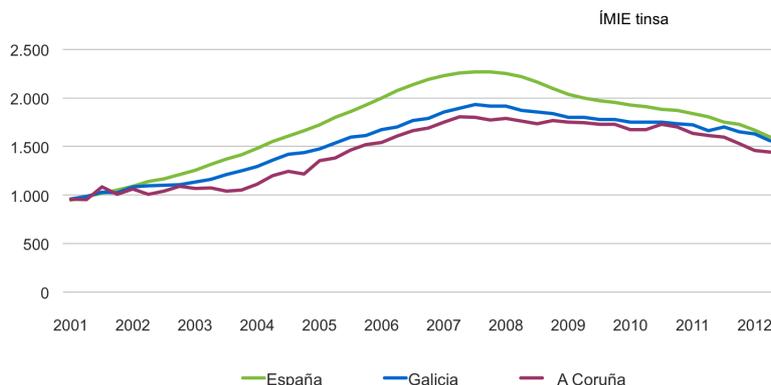
A CORUÑA

Variación:
Interanual
-10,5%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.442**



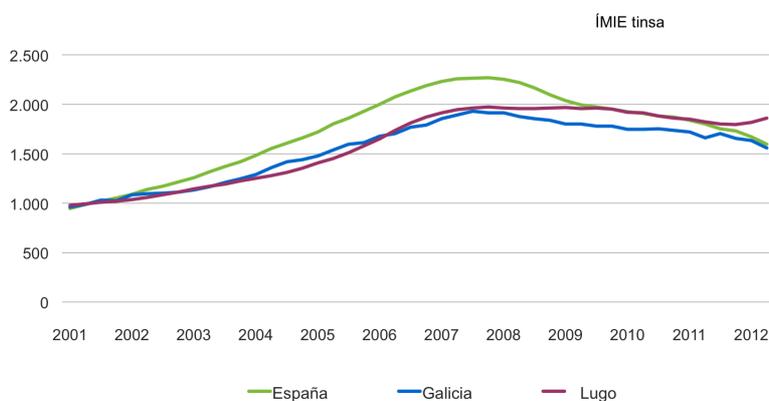
LUGO

Variación:
Interanual
2,1%



Variación positiva

Índice ÍMIE **1.858**



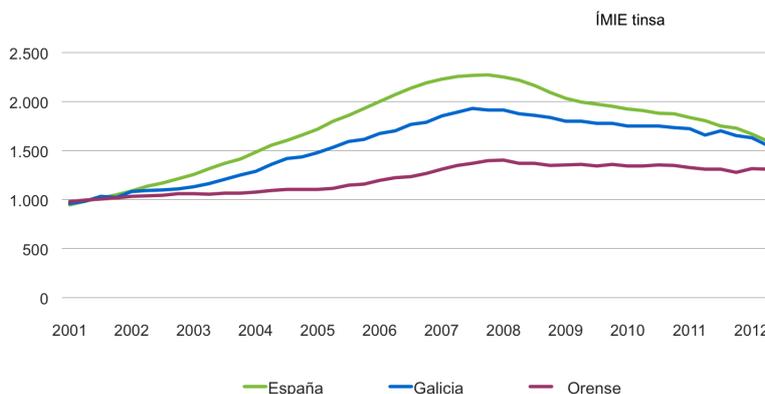
ORENSE

Variación:
Interanual
0,0%



Se mantiene sin cambios

Índice ÍMIE **1.309**



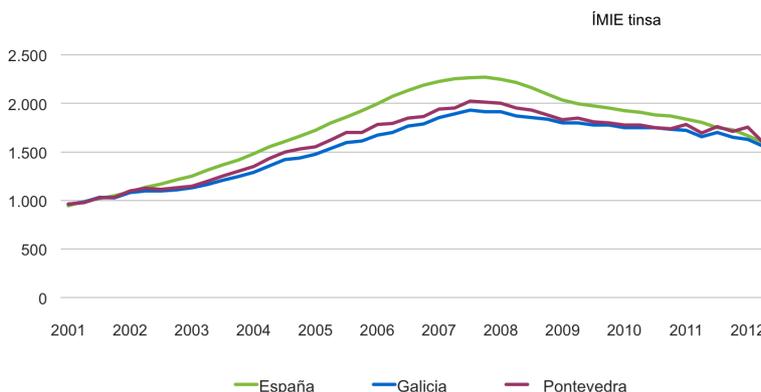
PONTEVEDRA

Variación:
Interanual
-5,6%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.598**



PRINCIPADO de ASTURIAS

ÍNDICE ÍMIE



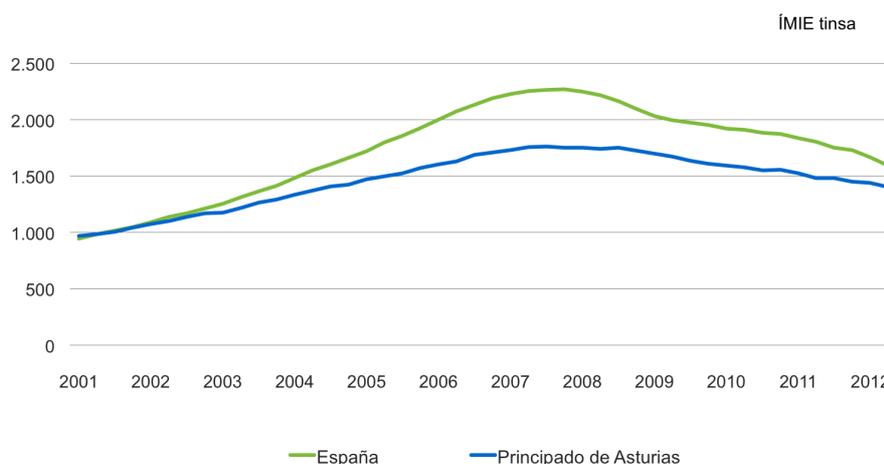
El descenso interanual en el valor de las viviendas se mantiene invariable en el Principado. Los dos primeros trimestres del año reflejan una bajada ligeramente superior al 5% respecto a 2011. No obstante, la variación acumulada desde el segundo trimestre de 2007, momento en el que alcanza su máximo, se sitúa ya por encima del 20%.

El segmento de mercado más afectado por el descenso, es la vivienda nueva situada en la franja costera y cuyo uso previsible es el de vivienda vacacional. En especial, presentan mayores descensos aquellas que cuentan con calidades más elevadas y como consecuencia, precios más altos.

Dentro del mercado de primera residencia, se está experimentando un incremento del acceso a la vivienda a través del alquiler en detrimento de la compra.

	Índice T2 2012	Var. Interanual	Var. Acumulada
Principado de Asturias	1.404	▼-5,2%	▼-20,4%

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



CANTABRIA

ÍNDICE ÍMIE

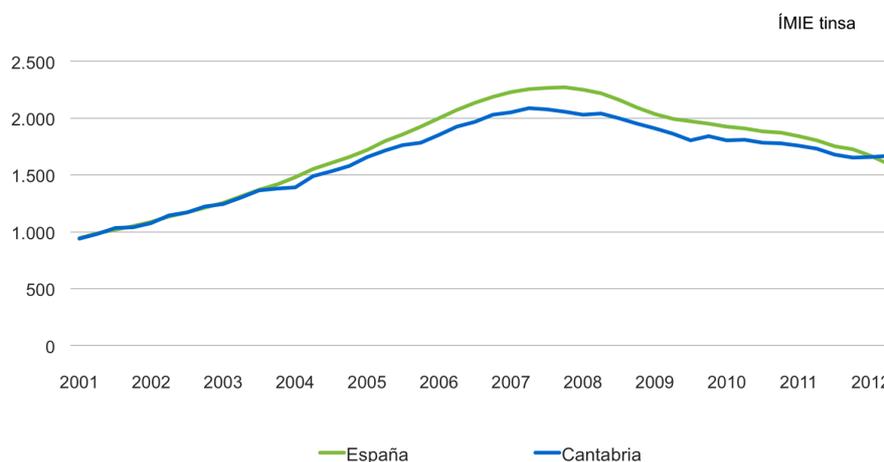


Si bien la situación continúa reflejando un moderado descenso en el valor de las viviendas debido, fundamentalmente, a la abundante cantidad de inmuebles ofertados tanto por promotores para vivienda nueva como por particulares e inmobiliarias para segunda mano, añadiendo además la gran oferta de inmuebles propiedad de entidades financieras, en el segundo trimestre la variación negativa interanual mejora dos puntos porcentuales, situándose en el 3.6%. El descenso es más acusado en obra nueva que en viviendas de segunda mano.

Al igual que en otras localizaciones, la actividad promotora ha descendido en este trimestre de forma considerable y los ritmos de venta son muy bajos. Por ejemplo, los Sectores 3 y 4 de Santander que ya se encuentran urbanizados, pero con la mayoría de los solares vacantes y los inmuebles en los solares ya edificados presentando largos plazos de comercialización.

Sin embargo, hay zonas en las que se está desarrollando alguna actividad. Destacar la Albericia, en la que actualmente se desarrollan promociones con algún régimen de Protección Oficial, cuyas viviendas han sido sorteadas en parte en este trimestre.

En el aspecto legislativo, cabe destacar la aprobación de la Ley de Cantabria 3/2012, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2.001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Según esta modificación, se permite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico (de protección ordinaria), así como la construcción de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural. Se permiten las actuaciones en viviendas que figuren en los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico, formulado por el Ayuntamiento.



LA RIOJA

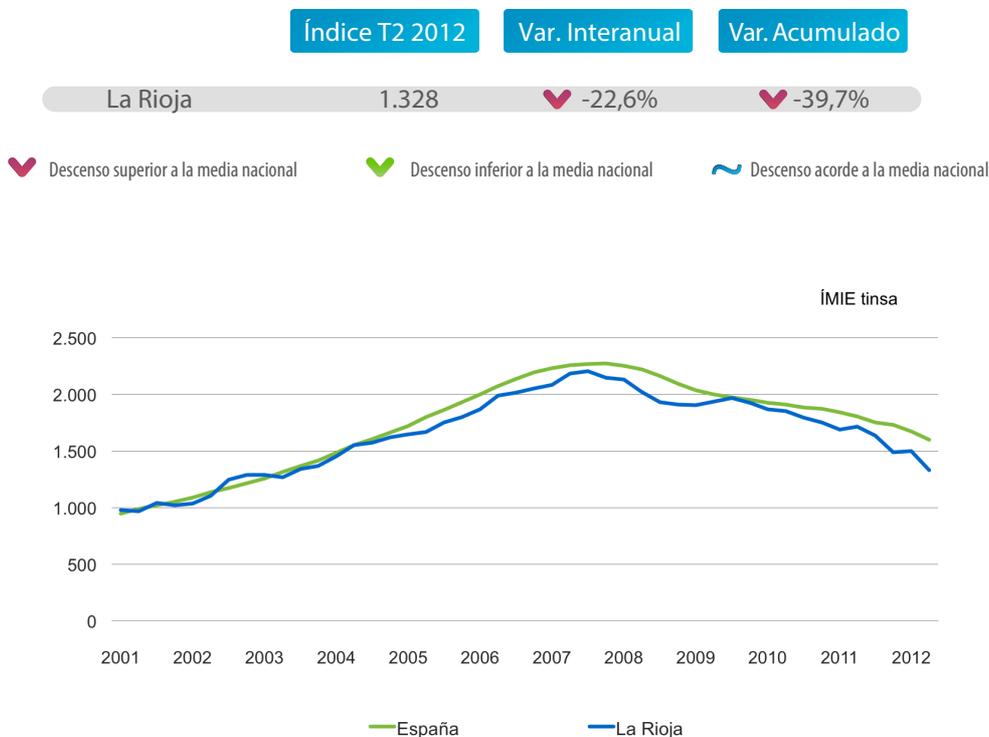
ÍNDICE ÍMIE

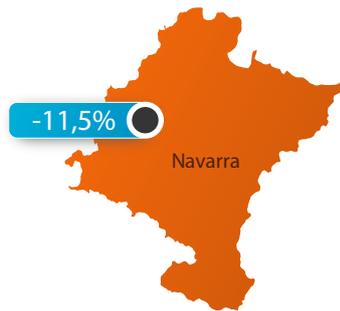


La Rioja es la Comunidad Autónoma que mayor descenso interanual presenta en el segundo trimestre de 2012, elevándose a un 22,6%. Este elevado resultado incrementa notablemente el decremento producido desde el tercer trimestre de 2007, momento en que el índice presenta su valor máximo, situándolo en un 39,7%.

La actividad inmobiliaria se mantiene en niveles parecidos a los del inicio de año, marcada especialmente por la oferta procedente de las entidades financieras. Las viviendas más cercanas al centro, con mejor ubicación y calidades altas, mantienen mejor su probabilidad de venta, disminuyendo sensiblemente en las ubicaciones de la corona metropolitana.

La situación en las principales localidades de la provincia no ha variado respecto al primer trimestre, manteniendo una situación algo más equilibrada que la producida en la capital o en localizaciones de segunda residencia.



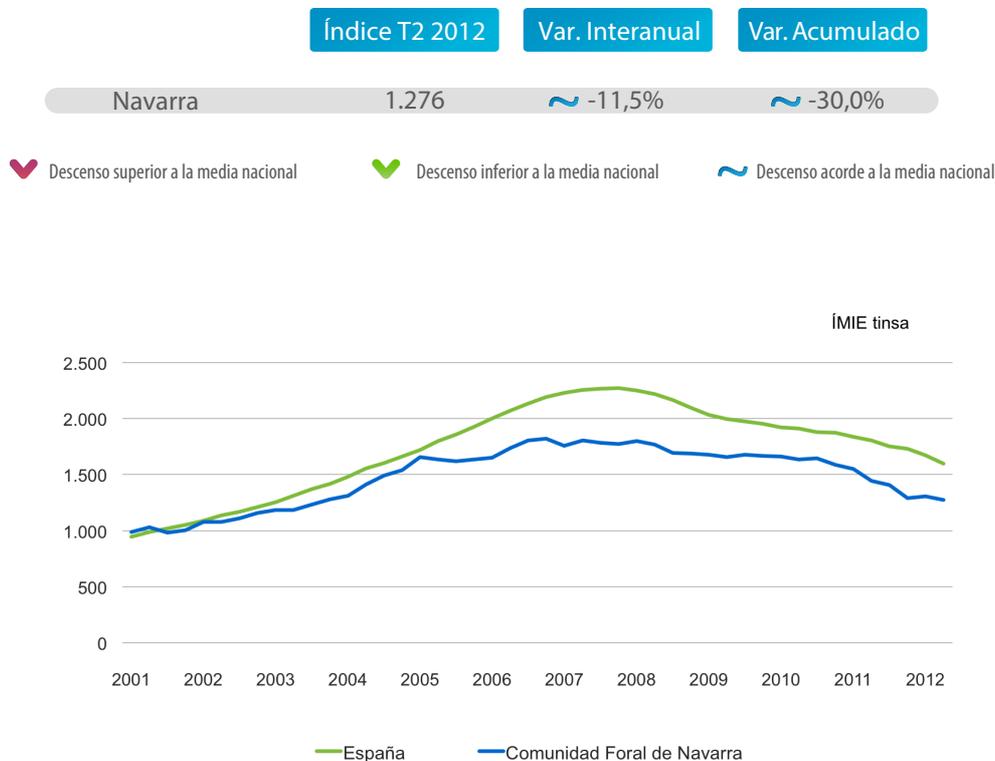


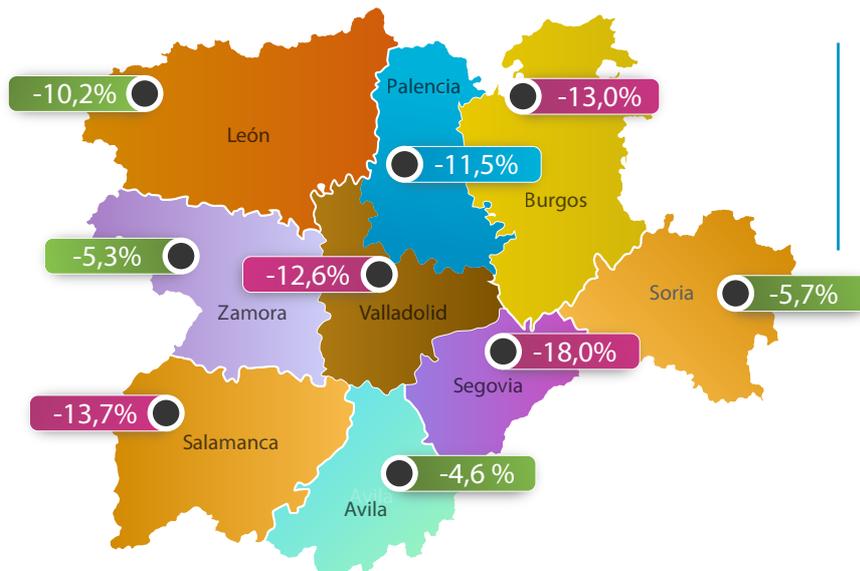
COMUNIDAD FORAL de NAVARRA

ÍNDICE ÍMIE

En Navarra la poca actividad promotora producida en el trimestre en el mercado residencial se dirige a vivienda protegida. El descenso en el valor de las viviendas se ha moderado respecto al trimestre anterior, pasando del 16% al 11,5%.

Dentro del mercado de la capital, las principales áreas de desarrollo están experimentando diferentes niveles de actividad. Así, en el área de Lezkairu, la de mayor atractivo residencial, se están acometiendo obras de promociones que, incluso en algún caso, corresponden a vivienda libre, consolidándose de forma lenta. En Ripagaina, el ritmo de afianzamiento de la zona es algo superior, basado principalmente en el desarrollo de vivienda protegida, al igual que en la zona de Artiberri II, que se encuentra prácticamente consolidada. En localizaciones como Etxebakar o Donapea, y municipios limítrofes con Pamplona, la actividad en nuevos sectores es nula.





CASTILLA y LEÓN

ÍNDICE ÍMIE

La Comunidad Autónoma de Castilla y León ha experimentado un ligero incremento en el descenso del valor de las viviendas respecto al primer trimestre. Esta bajada se sitúa ahora en el 11,8% interanual.

En la provincia de Ávila, el descenso respecto al segundo trimestre de 2011 se ha moderado hasta el 4,6%. El mercado, sobre todo en la capital, ha experimentado pocas variaciones, con una oferta importante que supera a la demanda existente, muy condicionada por un incremento en el nivel de desempleo. La mayor parte de las operaciones existentes se producen en el mercado de segunda mano.

Las ventas continúan siendo escasas en la provincia de Burgos, en la que el descenso del valor de las viviendas en el segundo trimestre respecto a 2011 ha sido del 13%, algo más de tres puntos porcentuales respecto al primer trimestre del año. Hasta el momento no se aprecian signos de recuperación. Se van vendiendo las viviendas de reciente construcción con ritmos muy lentos. En los pueblos del Alfoz de Burgos, el estancamiento continúa siendo muy acusado, incluso para la vivienda unifamiliar que antes se adaptaba a la demanda de residentes en la capital.

Las operaciones que se están realizando, sobre todo en la capital, corresponden a vivienda protegida, habiéndose entregado algunos edificios a sus compradores a lo largo del trimestre. No obstante, existen casos de promociones de vivienda libre que, en localizaciones sin exceso de oferta y con producto adaptado a la demanda, están consiguiendo buenos resultados de venta, incluso sobre plano.

En León el descenso del valor de las viviendas respecto a 2011 se ha situado en el 10,2%. En la zona céntrica de la capital, con menos oferta y donde la principal bajada de precios ya se ha producido, se están produciendo ahora un menor número de transacciones, al estar la mayor parte de los inversores menos interesados. En los sectores nuevos no consolidados, donde se encuentra la mayor parte de la oferta, existe un mayor margen de negociación, entrando también en juego las viviendas propiedad de las entidades financieras. En el resto de la provincia, la actividad es mucho menor, afectada además por la situación de sectores como la minería.

La provincia de Salamanca, ha visto incrementada la bajada interanual en el segundo trimestre hasta el 13,7%. Esta situación se deja notar más en la periferia de la capital y en sus municipios colindantes, donde se concentra un volumen mayor de oferta.

La actividad promotora ha continuado en descenso en el último trimestre, dejándose notar, incluso, en un segmento muy representativo en la provincia como es la autopromoción. En la promoción de viviendas no finalizadas se aprecia un tímido avance de reactivación, promovida por alguna entidad financiera, no así en suelo urbanizable. La mayor parte de las transacciones se realizan en viviendas de segunda mano.

Segovia, presenta una situación un tanto más acusada que las anteriores provincias. En el segundo trimestre, la bajada interanual se ha situado en un 18%, lo que ha incrementado en más de 7 puntos su descenso acumulado desde máximos. Sólo las localizaciones prime y más activas de la capital mantienen mejor los precios, aunque la falta de transacciones también los empuja a la baja.

La actividad de promoción continúa muy estancada, salvo en el segmento de la autopromoción que, aprovechando la bajada de precios en la construcción y la mayor capacidad de negociación con las constructoras, no ha sufrido tanto el descenso. La mayor parte de las operaciones existentes se dan en obra nueva de vivienda libre. Dentro de la capital, el sector Plaza de Toros continúa con la inercia de épocas anteriores. Se mantiene cierta actividad en la rehabilitación de edificios históricos en zonas como Canonjías o el Barrio de San José, impulsada por las ayudas municipales. En el extrarradio, los sectores planificados para la expansión de la ciudad continúan con su desarrollo detenido. Sólo cabe destacar la Colonia Pascual Marín con cierta actividad en la promoción de vivienda unifamiliar.

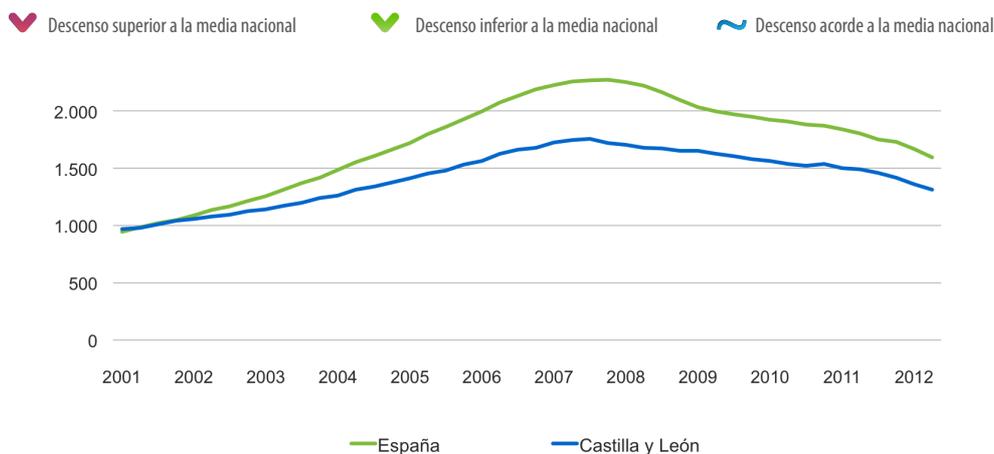
La provincia de Soria mantiene idéntico descenso interanual en el segundo trimestre que en el precedente, situado en el 5,7%. La mayor parte de la actividad promotora se centra en viviendas de protección oficial. Las transacciones corresponden a este tipo de viviendas y a las de segunda mano, siendo muy pocas las que se realizan correspondientes a obra nueva libre. No se está detectando la reanudación de actividad en promociones que paralizaron su desarrollo.

Valladolid también mantiene el descenso interanual que experimentaba en el primer trimestre del año, alcanzando el 12,6%. En la capital, solamente la zona centro, semicentro y primer tramo del Pº de Zorrilla tienen un mercado más estable, aunque escaso, en precios o con bajadas porcentuales menos acusadas. Este mercado se circunscribe a vivienda usada. En el resto de las zonas y municipios del Alfoz se ve reflejada con mayor crudeza la delicada situación actual. La mayor parte de las transacciones se producen en el mercado de segunda mano o de obra nueva protegida. En algunos municipios de la provincia se están promoviendo viviendas en régimen libre con precios situados por debajo del módulo de VPO. Se comienza a ver la reactivación de algunas promociones paralizadas, desarrolladas ahora bajo la tutela de la entidad financiera que controla la actividad del promotor.

La provincia de Zamora tampoco ha experimentado variaciones en el descenso de precios entre el primer y el segundo trimestre de 2012, situándose este en el 5,3% respecto a 2011. La situación de mercado se encuentra directamente influenciada por el mantenimiento de los niveles de desempleo en capital y provincia, que no permite la reactivación de la demanda. Las operaciones se realizan sobre inmuebles pertenecientes a entidades financieras, destacando en la capital la zona de la Av. de Valladolid, donde existe una importante concentración de estos inmuebles y los precios están bajando por encima del resto de áreas de la ciudad.

En la provincia de Palencia el descenso interanual del valor de las viviendas en el segundo semestre es del 11,5%, notablemente superior al que se producía en el anterior periodo. Se aprecia un mayor poder de negociación por parte de la demanda en las operaciones, hecho que podría explicar esta situación. Como en otras provincias, en muchas ocasiones se utiliza la autopromoción como medio para acceder a la vivienda, resultando ahora proporcionalmente mayor a otras opciones. No es un mercado que cuente con un exceso de stock en manos de las entidades financieras, en el que, sin embargo, sí está aumentando la oferta de vivienda protegida.

	Índice T2 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Avila	1.508	♥ -4,6%	♥ -27,2%
Burgos	1.161	♥ -13,0%	♥ -27,1%
León	1.352	♥ -10,2%	♥ -16,5%
Palencia	1.570	~ -11,5%	♥ -19,4%
Salamanca	1.393	♥ -13,7%	♥ -22,5%
Segovia	1.396	♥ -18,0%	♥ -28,3%
Soria	1.448	♥ -5,7%	♥ -13,8%
Valladolid	1.342	♥ -12,6%	~ -28,7%
Zamora	1.675	♥ -5,3%	♥ -10,2%
Castilla y León	1.314	~ -11,8%	♥ -25,1%



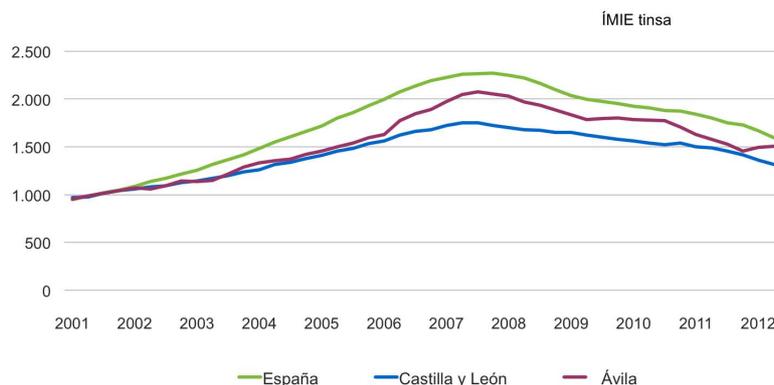
ÁVILA

Variación:
Interanual
-4,6%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.508**



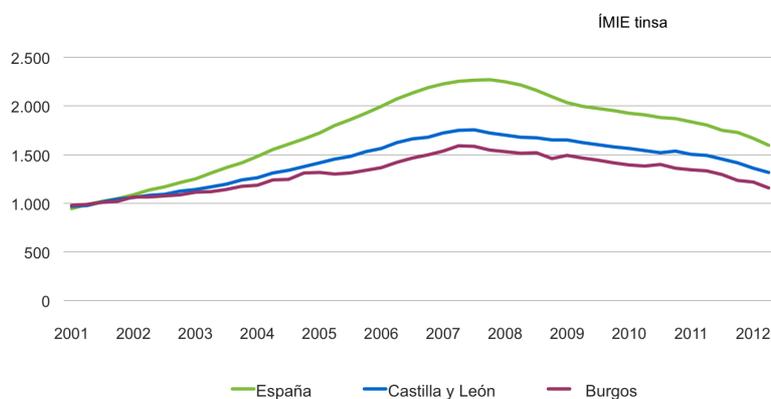
BURGOS

Variación:
Interanual
-13,0%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.161**



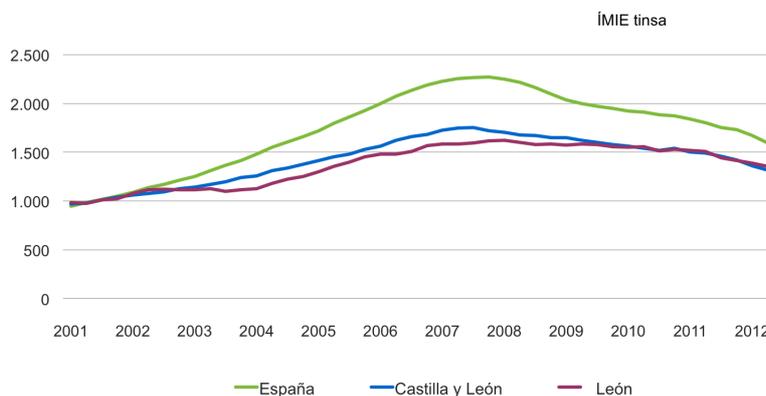
LEÓN

Variación:
Interanual
-10,2%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.352**



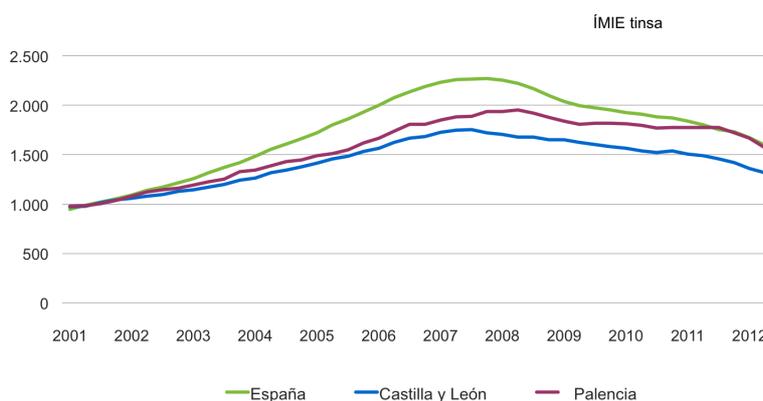
PALENCIA

Variación:
Interanual
-11,5%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.570**



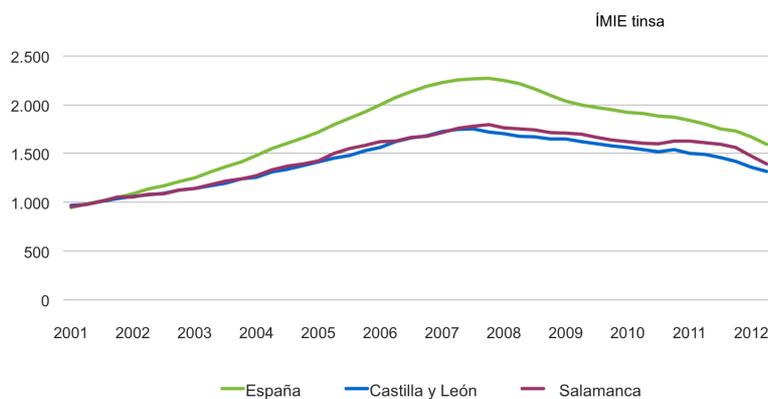
SALAMANCA

Variación:
Interanual
-13,7%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.393**



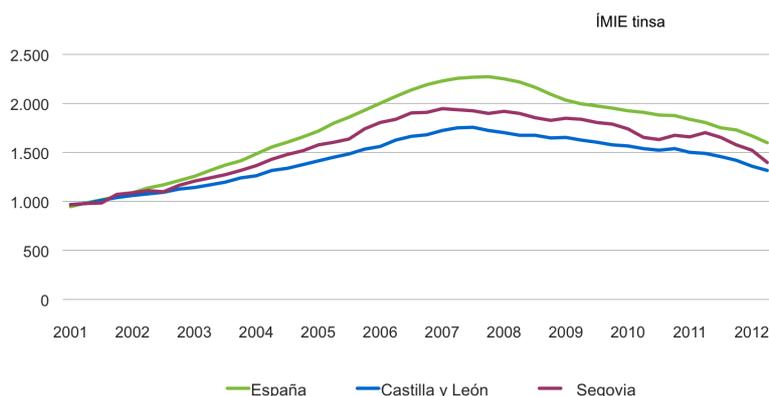
SEGOVIA

Variación:
Interanual
-18,0%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.396**



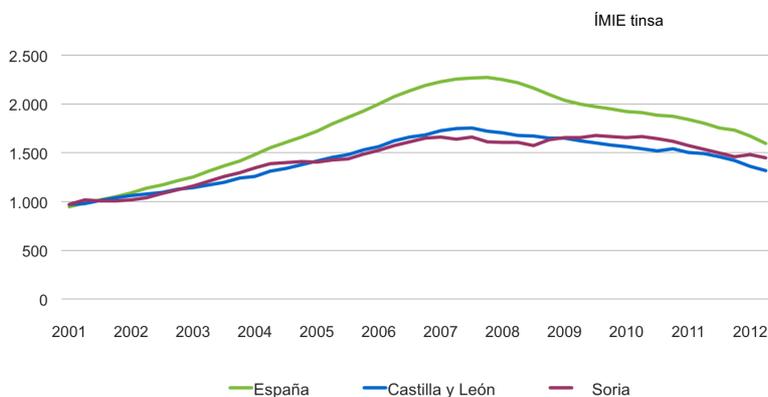
SORIA

Variación:
Interanual
-5,7%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.448**



VALLADOLID

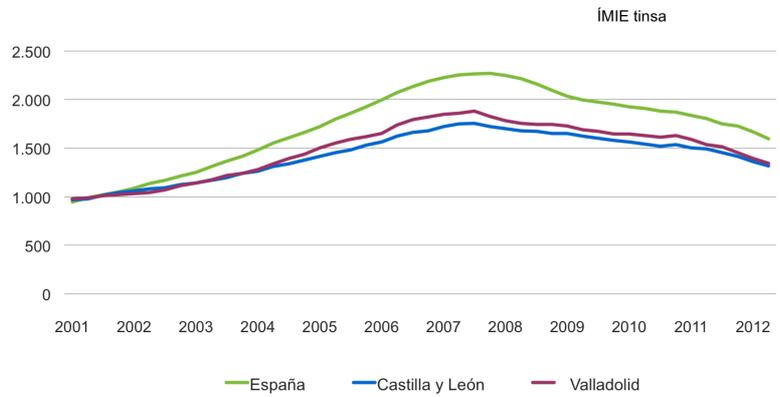
Variación:
Interanual

-12,6%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.342**



ZAMORA

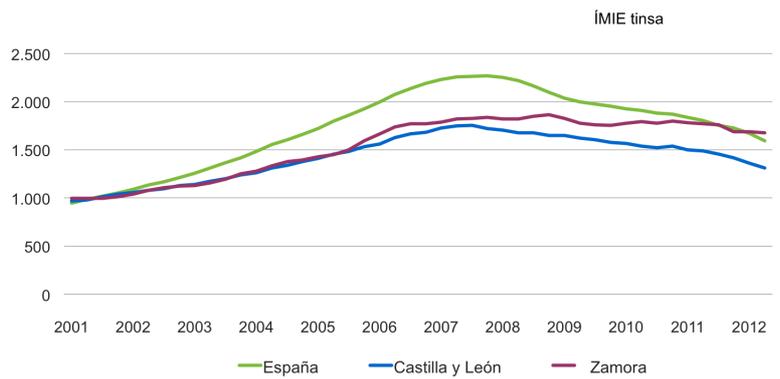
Variación:
Interanual

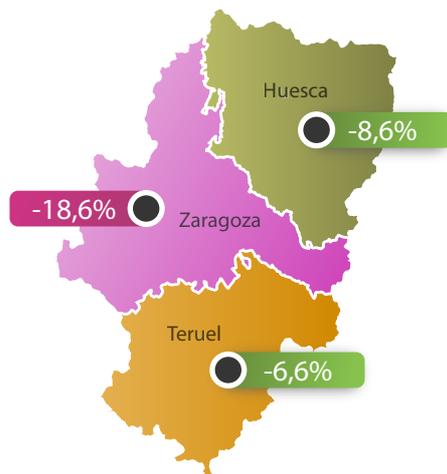
-5,3%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.675**





ARAGÓN

ÍNDICE ÍMIE

Aragón lideró las bajadas producidas en el primer trimestre del año en lo que a Comunidades Autónomas se refiere, situación que no ha mejorado en el segundo, en el que se mantiene un descenso interanual del 16,3%.

En la provincia de Huesca se ha moderado el descenso reflejado en el primer trimestre hasta casi la mitad, quedando ahora en un 8,6% respecto al pasado año. La vivienda en construcción, prácticamente toda VPA, mantiene los mismos precios que en el trimestre anterior, al igual que la vivienda libre terminada pendiente de venta. Las viviendas de segunda mano bajan muy ligeramente el precio. Los descensos se dan en mayor medida en los barrios periféricos y núcleos del entorno de la ciudad, principalmente en barrios con edificación de menor calidad, como en el antiguo barrio obrero del Perpetuo Socorro. Esta situación explica la mejoría de la situación respecto al inicio del año. No se han iniciado nuevas promociones y, como se ha comentado, prácticamente sólo hay en construcción viviendas de protección oficial.

En Teruel se acentúa ligeramente el descenso interanual en el precio, alcanzando el 6,6% en el segundo trimestre. La provincia presenta una situación complicada. En la capital la escasa demanda existente se ve colapsada por la oferta de vivienda de promoción pública. En el resto de la provincia prácticamente no se registran transacciones y en las poblaciones con oferta dirigida a la segunda residencia, como las cercanas a la estación invernal de Javalambre o Valdelinares, el mercado está absolutamente paralizado, con una importante cantidad de inmuebles en venta, muchos de ellos de inversores que los adquirieron en su momento con intención de revender. Es precisamente en estos últimos inmuebles donde los descensos de precio son más acusados, llegándose ya a una situación en la que no hay más recorrido a la baja.

Zaragoza continúa acusando en mayor medida la situación actual del mercado. El descenso interanual ha subido dos puntos porcentuales para acabar el segundo trimestre en un 18,6%. Se observa un incremento de operaciones en el mercado de alquiler y de alquiler con opción a compra. Los mayores decrementos se producen en la vivienda de reciente construcción, sobre todo, en los inmuebles adquiridos en 2006 y primer semestre de 2007, momento en el que alcanzaron su valor más elevado.

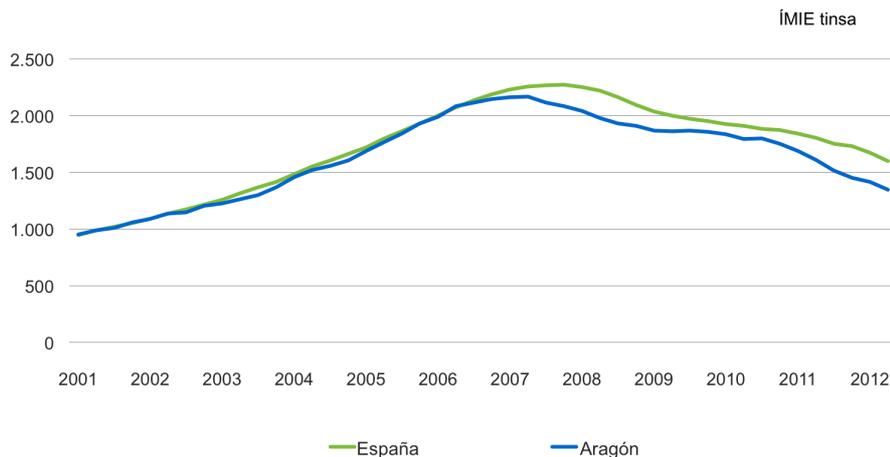
En la capital existen tres zonas donde actualmente se concentran la mayor parte de las transacciones. La zona de Puerto Venecia, colindante con el 3º y 4º cinturón, donde existen promociones de vivienda protegida y cooperativas muy bien comunicadas, cercana al Centro Comercial Puerto Venecia, uno de los que mayor actividad mantiene en la ciudad. Valdespartera, en su mayoría también en el segmento de la vivienda protegida, actualmente muy bien comunicada con el centro por la implantación reciente del tranvía. Por último, Arcosur, donde se prevén más de 20.000 viviendas protegidas. Actualmente en proceso de urbanización y con más de 25 promociones en marcha o en proceso de constitución, mayoritariamente cooperativas de vivienda protegida. La promoción de vivienda libre, situada en zonas que con un buen nivel de infraestructuras y dotaciones, se está iniciando en pequeños edificios cuyas obras se encontraban paralizadas.

	Índice T2 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Huesca	1.676	▼ -8,6%	▼ -31,1%
Teruel	1.640	▼ -6,6%	▼ -16,4%
Zaragoza	1.323	▼ -18,6%	▼ -40,4%
Aragón	1.347	▼ -16,3%	▼ -37,8%

▼ Descenso superior a la media nacional

▼ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



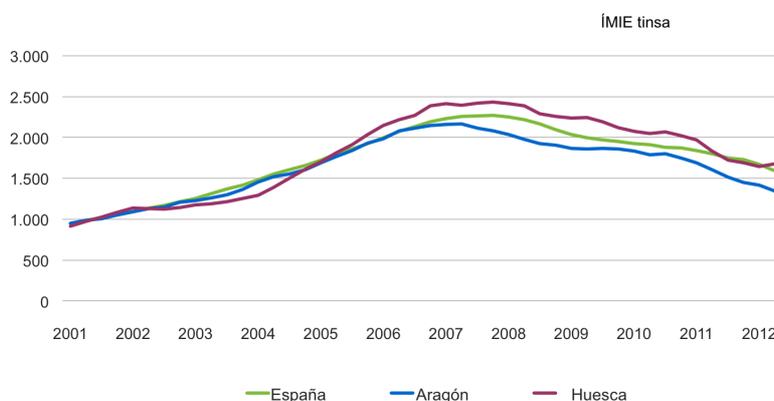
HUESCA

Variación:
Interanual
-8,6%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.676**



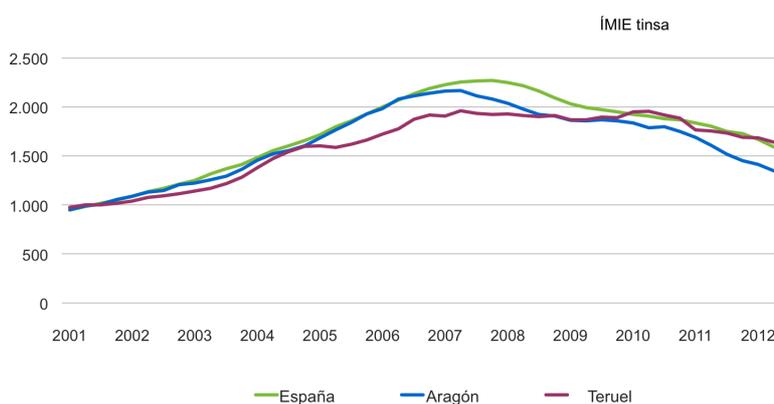
TERUEL

Variación:
Interanual
-6,6%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.640**



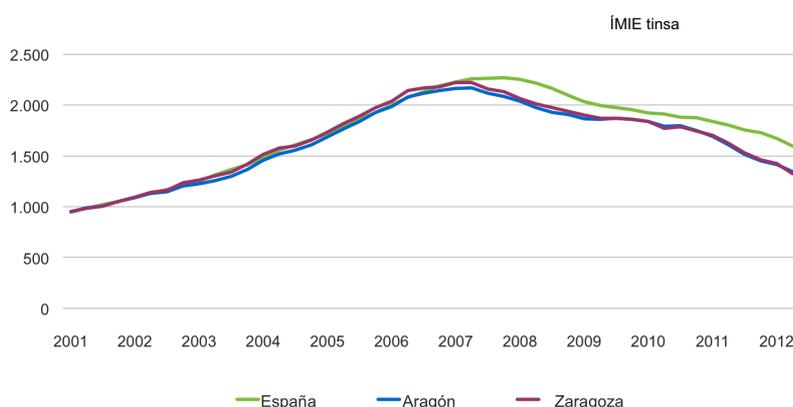
ZARAGOZA

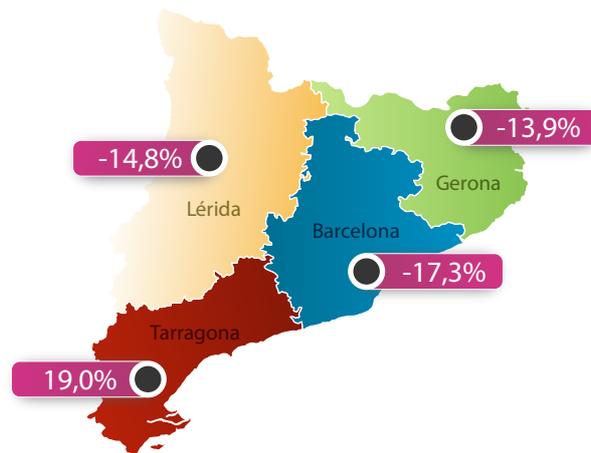
Variación:
Interanual
-18,6%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.323**





CATALUÑA

ÍNDICE ÍMIE

Cataluña ha experimentado un descenso superior en el segundo trimestre al producido en el primero, situándose como la segunda comunidad autónoma con una mayor bajada interanual, concretamente del 18%.

En la provincia de Barcelona la bajada de precios se ha situado en el segundo trimestre en el 17,3% interanual, cinco puntos por encima de la experimentada en el primero.

En los últimos meses se observa una ligera reactivación de la actividad promotora. Se han iniciado nuevas promociones residenciales, ubicadas en solares céntricos de numerosas poblaciones del área metropolitana de Barcelona, generalmente por encima de los 50.000 habitantes. La demanda sigue sin mostrar síntomas de reactivación, si bien el descenso del número de transacciones de viviendas se moderó en el trimestre. Se trata de obras de tamaño medio (una veintena de viviendas como máximo) muy bien situadas, que están en trama urbana muy consolidada y en los centros urbanos de poblaciones de tamaño medio y grande. El seguimiento económico está supervisado por la propia entidad financiera, siendo habitual la monitorización de los proyectos inmobiliarios de principio a fin del proceso por parte de técnicos de la propia entidad o por terceros independientes.

La oferta de inmuebles a la venta se ha incrementado en este trimestre precedente, en su mayor parte, de inmuebles propiedad de las entidades financieras. Este hecho se ha producido incluso en la costa.

La situación en Tarragona también ha experimentado un cambio similar. El descenso interanual en el segundo trimestre se eleva al 19%, incrementándose casi siete puntos. La oferta actual de obra nueva en el mercado de la capital dispone, tanto de vivienda protegida como de vivienda libre que, con escasas promociones, cubren la demanda actual. La mayor parte de las transacciones se producen en la primera de las tipologías. La oferta procedente de entidades financieras se centra en la periferia de la capital donde, además, se acusa más la bajada en los precios.

En la costa, el exceso de oferta es elevado pero no tanto como en otras provincias del mediterráneo. La situación respecto a la oferta es similar a la descrita, con predominio de las ofertas de inmuebles procedentes de las entidades financieras.

En Lleida, la situación de los valores se mantiene en baremos parecidos a los del anterior trimestre, reflejando una bajada del 14,8%. No obstante, el descenso está siendo más acentuado en la provincia que en la capital. Dentro de ésta, el descenso se deja notar en mayor medida cuanto más nos alejamos del centro y, especialmente, en zonas con hogares con un poder adquisitivo medio-bajo o bajo.

La mayor parte de las transacciones se están realizando sobre activos pertenecientes a las entidades financieras. De manera muy puntual y esporádica se están iniciando o terminando promociones dentro de la capital y ocasionalmente en alguna otra ciudad de cierta importancia dentro de la provincia. La urbanización de suelo residencial se encuentra totalmente parada.

Gerona ha experimentado también un empeoramiento de la situación, de modo que el descenso interanual del valor en el segundo trimestre es del 13,9%, duplicando el sufrido en el anterior trimestre. Especialmente, este descenso se ha dejado notar en mayor medida en la zona de Salt, aumentando también el número de viviendas desocupadas. La mayor parte de las transacciones se realizan sobre activos pertenecientes a entidades financieras, experimentando mayores descuentos aquellas que no cumplen las expectativas de la demanda por su estado, situación, entorno, etc.

Índice T2 2012

Var. Interanual

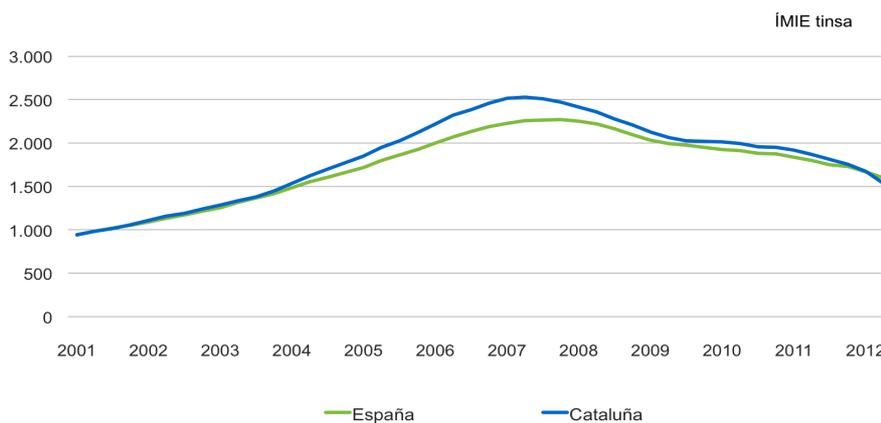
Var. Acumulado

Barcelona	1.508	♥ -17,3%	♥ -40,0%
Gerona	1.774	♥ -13,9%	♥ -37,2%
Lérida	1.567	♥ -14,8%	♥ -33,5%
Tarragona	1.588	♥ -19,0%	♥ -40,2%
Cataluña	1.535	♥ -18,0%	♥ -39,3%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



BARCELONA

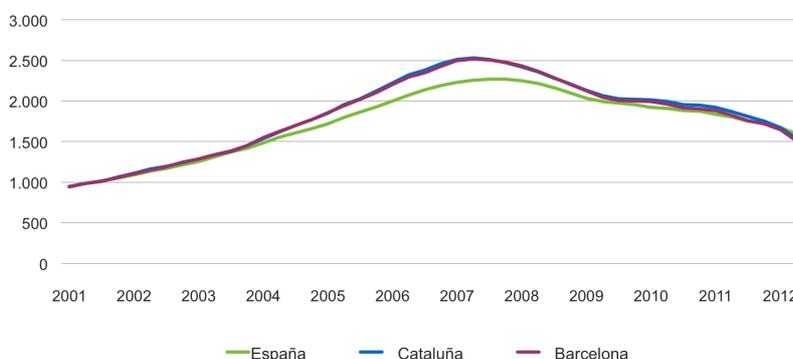
Variación:
Interanual

-17,3%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.508**



GERONA

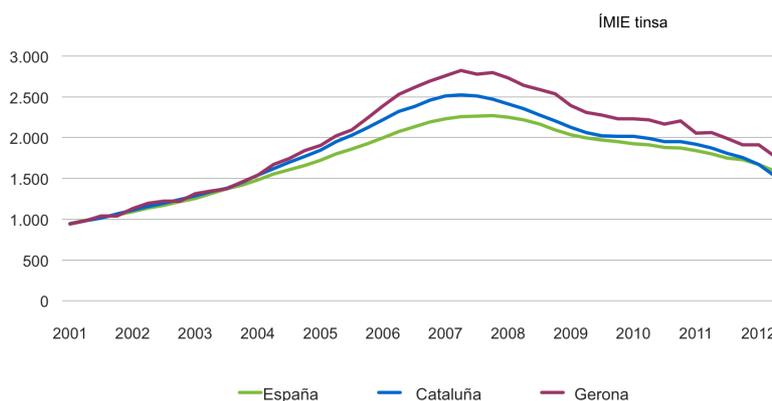
Variación:
Interanual

-13,9%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.774**



LÉRIDA

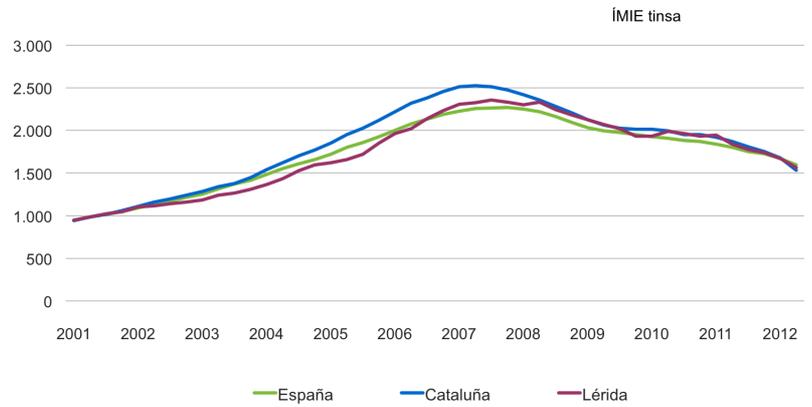
Variación:
Interanual

-14,8%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.567**



TARRAGONA

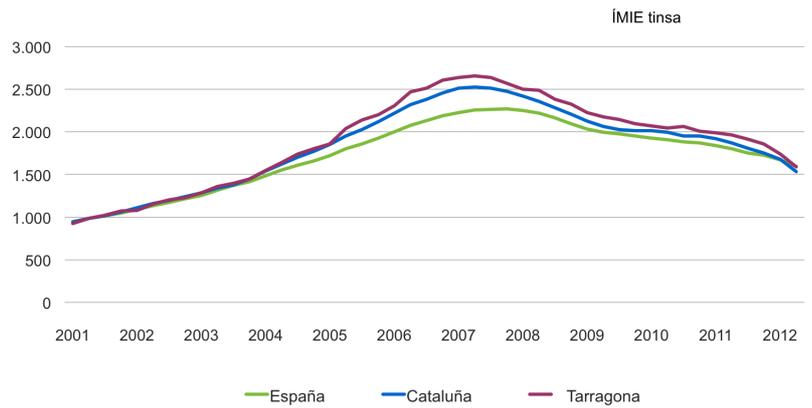
Variación:
Interanual

-19,0%



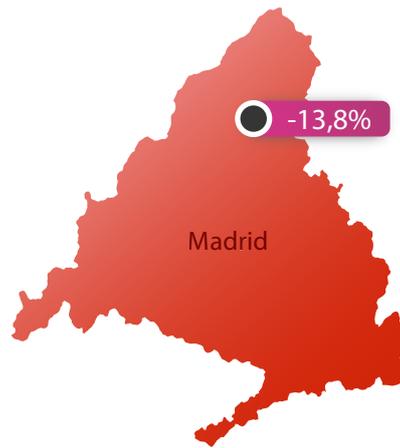
Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.588**



MADRID

ÍNDICE ÍMIE

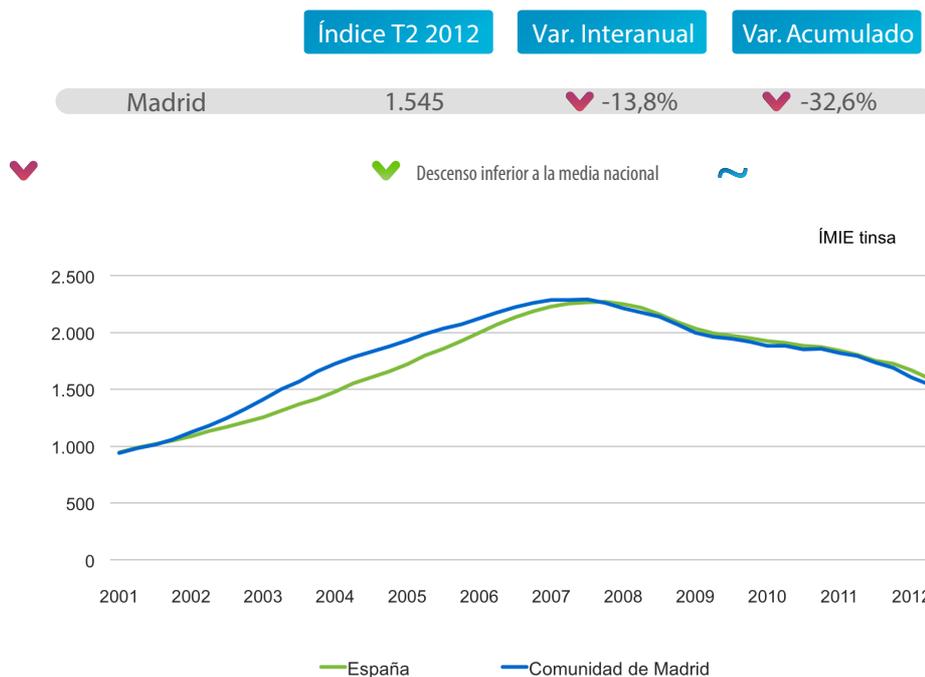


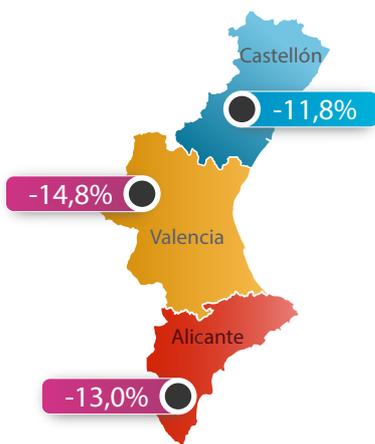
En la provincia de Madrid el descenso interanual en el valor producido en el segundo trimestre es del 13,8%, algo más alto que el registrado a principios de año, muy posiblemente como consecuencia del incremento de la oferta, sobre todo, procedente de entidades financieras. Las zonas más sensibles al descenso del precio se centran en las áreas de periferia con nivel económico bajo y con una demanda no solvente. Muy relacionado con estas zonas se encuentra la salida al mercado a precios muy competitivos de las viviendas que quedan vacías como consecuencia del regreso a su país de la población inmigrante.

La actividad promotora continúa descendiendo, iniciándose obras de vivienda libre en localizaciones céntricas y de tamaño reducido, normalmente bajo la tutela y supervisión de una entidad financiera. La mayor parte de la obra nueva corresponde a vivienda protegida que sigue su curso por los compromisos adquiridos de las administraciones públicas.

Se está generando una bolsa de inmuebles de muy difícil venta (malas ubicaciones, interiores, plantas bajas, con escasez de iluminación ó ventilación), favorecida por la salida al mercado de inmuebles con características muy atractivas para el comprador a precios asequibles, lo que provoca que aún caiga más el precio de los peores productos. Si se dispone de liquidez aparecen ya grandes oportunidades de compra.

También cabe destacar que, en las zonas de expansión de reciente creación, las promociones de obra nueva son en su mayoría de vivienda protegida, que es la que marca a la baja de forma indirecta y como consecuencia de la gran oferta actual, la referencia de precio de la zona.





COMUNIDAD VALENCIANA

ÍNDICE ÍMIE

La situación en la Comunidad Valenciana ha experimentado un ligero empeoramiento, ascendiendo el descenso interanual de los valores a un 14% en el segundo trimestre.

En Alicante, la situación económica continúa empujando a los valores a la baja, de modo que el descenso interanual se sitúa en un 13%. La actividad sigue siendo muy reducida, habiéndose detectado únicamente un incremento en la oferta de inmuebles que proceden de las entidades financieras. Especialmente en este tipo de bienes, se están produciendo transacciones en inmuebles con precios situados como máximo en 120.000-150.000€, cuyo valor de mercado puede ser en ocasiones superior.

No se aprecian signos de reactivación de edificaciones en construcción o de edificios en proyecto. Igualmente sucede en los suelos urbanizables, salvo en aquellos casos en que se encontraban avanzadas las obras de urbanización y se han finalizado y recepcionado.

Castellón también ha experimentado un empeoramiento de su situación, produciéndose una bajada del 11,8% interanual en el segundo trimestre. El volumen de viviendas a la venta continúa siendo elevado, habiéndose incrementado también la oferta proveniente de entidades financieras. Las zonas de segunda residencia, tanto en la costa como en la montaña, están experimentando descensos más importantes en el precio.

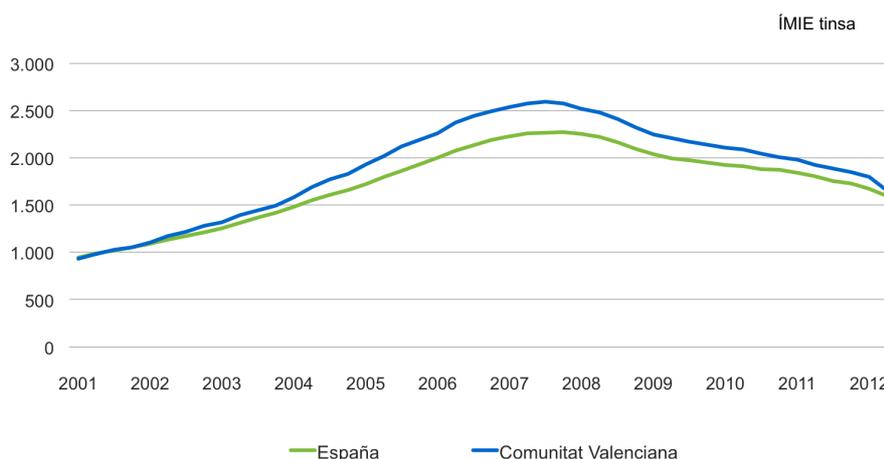
En estos momentos, el PGOU de Castellón del año 2.000 está pendiente de la ejecución de una sentencia, que obligaría a realizar otra vez su exposición pública, lo que está paralizando aun más la posible actividad promotora. No obstante, sí se está produciendo la finalización de obras en curso paralizadas, tuteladas por las entidades financieras.

La corrección interanual de los valores en la provincia de Valencia se situó en un -14,8%. En líneas generales, se ha dejado notar en el mercado una mayor presencia de ofertas relevantes en inmuebles pertenecientes a entidades financieras. Se percibe con una mayor intensidad en la zona de costa, dónde se están dando ejemplos de comercialización de un gran volumen de viviendas en un periodo muy corto de tiempo, pertenecientes, en la mayor parte de los casos, a promociones de obra nueva. Esta reactivación moderada en el producto vacacional durante el segundo trimestre del año es un hecho habitual en la zona, debido a la marcada temporalidad en la utilización de dichos inmuebles.

La actividad dentro del sector continúa siendo muy baja y con pocas expectativas de recuperación a corto plazo, no detectándose en el trimestre reactivación, ni en nuevas promociones, ni en la finalización de obras paralizadas.

	Índice T2 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Alicante	1.447	♥ -13,0%	♥ -34,0%
Castellón	1.733	~ -11,8%	♥ -35,6%
Valencia	1.753	♥ -14,8%	♥ -37,2%
Comunidad Valenciana	1.653	♥ -14,0%	♥ -36,2%

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



ALICANTE

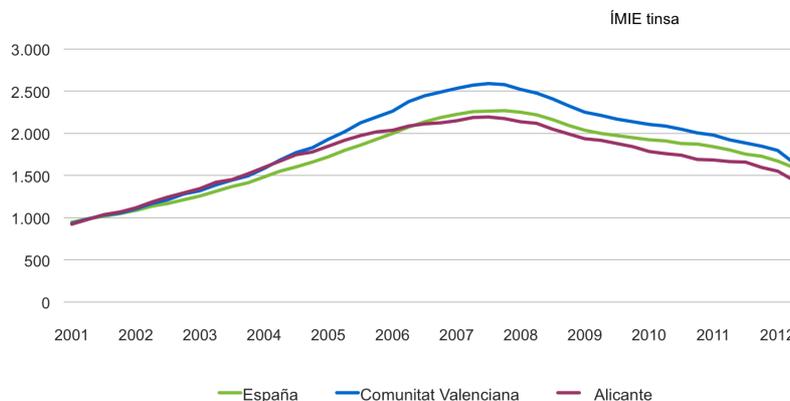
Variación:
Interanual

-13,0%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.447**



CASTELLÓN

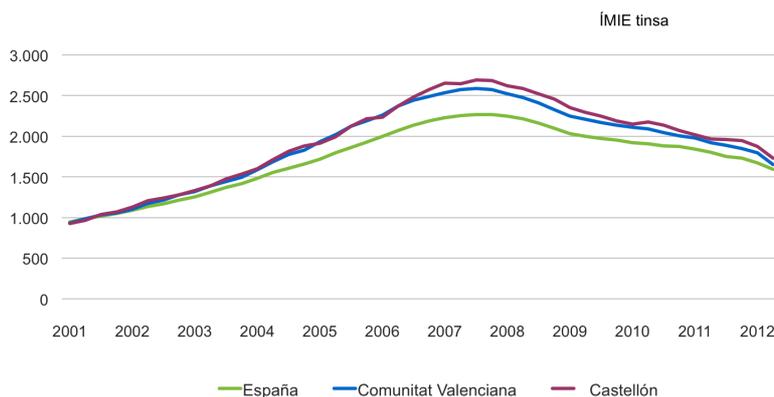
Variación:
Interanual

-11,8%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.733**



VALENCIA

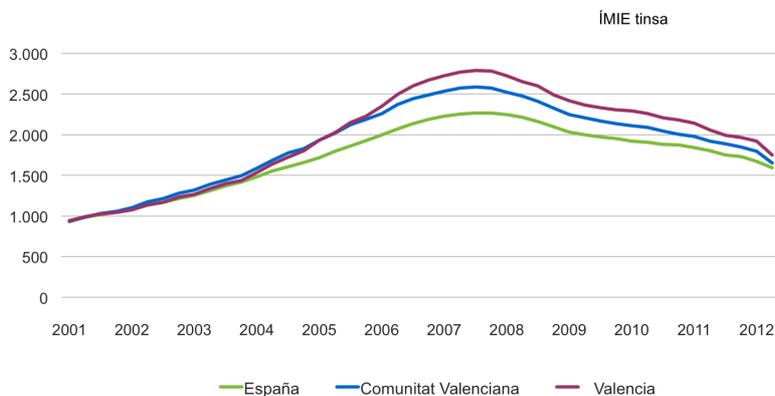
Variación:
Interanual

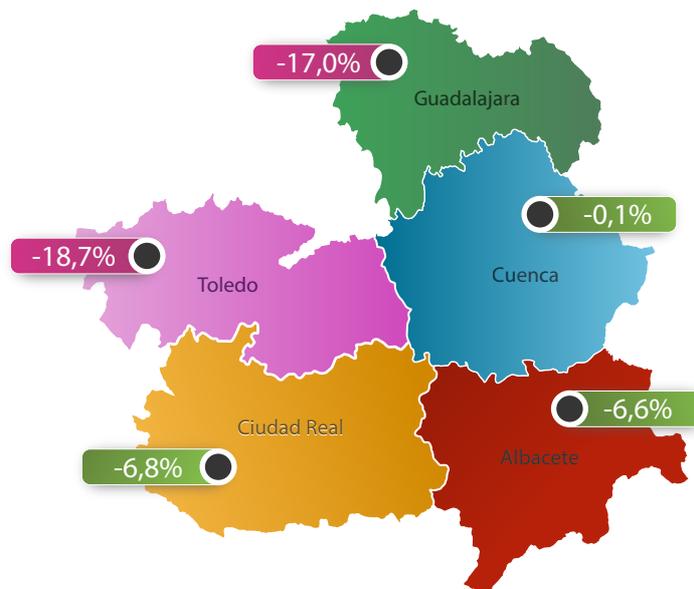
-14,8%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.753**





CASTILLA-LA MANCHA

ÍNDICE ÍMIE

En Castilla –La Mancha también ha empeorado en el segundo trimestre la situación respecto al valor de las viviendas. El descenso respecto al mismo periodo de 2011 se sitúa en un 13,8%, casi cinco puntos por encima del anterior trimestre.

Albacete es la única provincia en la que se produce una ligera mejoría de la situación respecto al primer trimestre. La bajada interanual del valor es del 6,6%, frente al 7,8% anterior. En el mercado de segunda mano, cabe destacar el creciente volumen de viviendas que pertenecen a inmigrantes que vuelven a sus países de origen (viviendas de 40/50 años de edad en bloques sin ascensor ni calefacción), lo que ha originado una fuerte caída del precio de las mismas.

Durante el trimestre no se han producido apenas inicios de obras, continuando la construcción de algunos proyectos anteriores cuyas ventas se desarrollan a un ritmo lento, a pesar de las ofertas realizadas por los promotores. En las zonas nuevas de expansión (Sectores), donde se están ejecutando la mayor parte de las promociones, hay un fuerte descenso del ritmo de ventas, existiendo incluso obras paralizadas (sobre todo en el Sector 11 y Sector 12) como consecuencia de la falta de ventas. Esta situación provoca que algunas obras proyectadas no se hayan empezado. Hay que señalar también las dificultades que tiene la administración para poner en el mercado nuevas viviendas protegidas ante la falta de fondos para su financiación.

El porcentaje de descenso en el valor de las viviendas de Ciudad Real ha sido del 6,8%, superior al registrado a principios del presente año. La actividad en el mercado no presenta signos de reactivación respecto al anterior trimestre. Muchas de las transacciones se llevan a cabo dentro del mercado de obra nueva libre, que continúa siendo el producto preferido de la escasa demanda. La existencia de oferta de vivienda terminada provoca que las promociones paralizadas no muestren signos de reactivación. El otro gran volumen de operaciones pertenece a inmuebles propiedad de las entidades financieras.

Al igual que sucedía en el primer trimestre, el valor de las viviendas apenas muestra signos de modificación en la provincia de Cuenca, donde la variación se situó en el -0,1%. La actividad en la capital permanece sin mostrar signos de reactivación, máxime cuando el nuevo POM (Programa de Ordenación Municipal) se ha paralizado y las expectativas generadas por la posible llegada a la ciudad de familias que trabajan en Madrid con la llegada del AVE, no se han cumplido. Las promociones que se encontraban en marcha, han concluido sus obras o están a punto de hacerlo. Sólo se ha iniciado una pequeña promoción de vivienda protegida. El mercado se encuentra centrado en operaciones de segunda mano. Dentro de la provincia, cabe destacar la situación de Tarancón, donde se construyeron muchos inmuebles en los años anteriores al comienzo de la crisis que no encontraron comprador y que han conformado un importante stock que continúa sin tener salida en el mercado.

Guadalajara sigue acusando un descenso del valor superior a otras provincias de la Comunidad, situado en el trimestre en el 17%. En las zonas periféricas de los principales municipios, correspondientes a desarrollos sin consolidar, se producen mayores bajadas de precio, mientras que en las zonas céntricas y consolidadas los precios tienden a estabilizarse. Se mantiene una ligera actividad que se ha visto incrementada con la convocatoria de ferias inmobiliarias, como intento de activar la demanda. El ritmo es similar al del trimestre anterior. Las promociones de viviendas no finalizadas, no muestran signos de reactivación.

Toledo ha experimentado uno de los mayores descensos interanuales en el valor de las viviendas del trimestre, con un 18,7%. Principalmente motivado por la fuerte competencia entre la oferta de las entidades financieras y los particulares que impulsa el precio a la baja. La situación se agrava más en las localizaciones más rurales y alejadas de los núcleos principales de población y en los productos menos adaptados a las necesidades de la demanda.

En el mercado de la provincia también se está dejando notar la reducción en el número de inmigrantes, tanto de cara a los futuros desarrollos de suelo previstos como en la oferta actual, a través de las viviendas que ponen a la venta o dejan vacías.

Se muestran signos de actividad en la finalización de promociones paralizadas que ahora pertenecen a las entidades financieras.

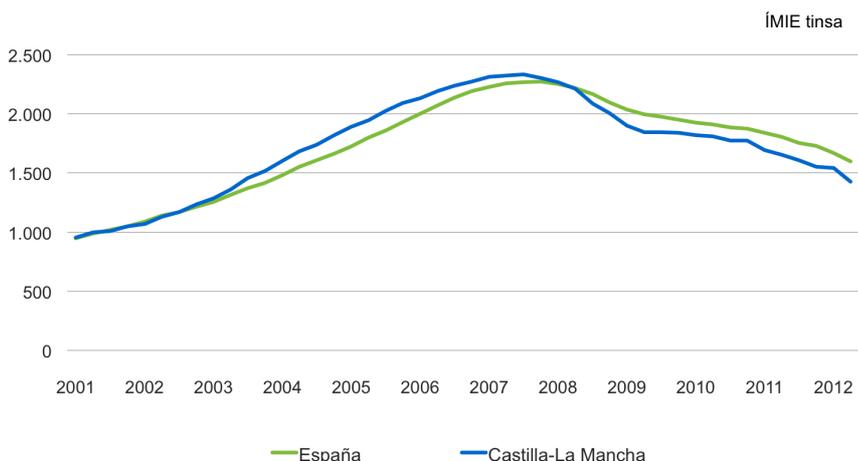
Índice T2 2012

Var. Interanual

Var. Acumulado

Albacete	1.710	▼ -6,6%	▼ -23,5%
Ciudad Real	1.354	▼ -6,8%	▼ -25,6%
Cuenca	1.325	▼ -0,1%	▼ -31,9%
Guadalajara	1.547	▼ -17,0%	▼ -41,1%
Toledo	1.412	▼ -18,7%	▼ -43,1%
Castilla - La Mancha	1.426	▼ -13,8%	▼ -38,9%

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



ALBACETE

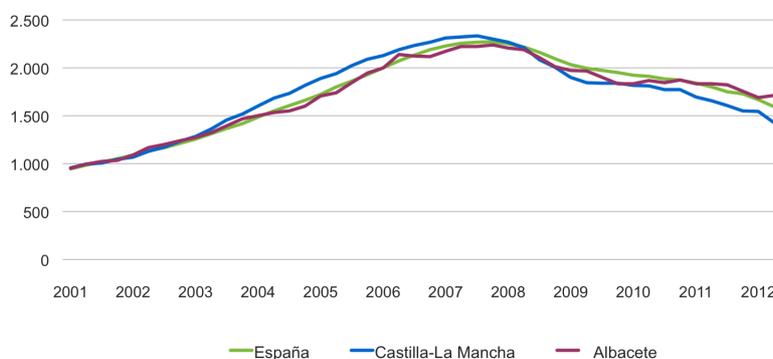
Variación:
Interanual

-6,6%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.710**



CIUDAD REAL

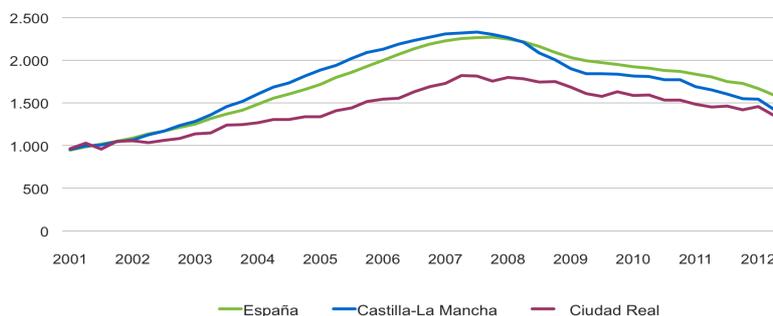
Variación:
Interanual

-6,8%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.354**



CUENCA

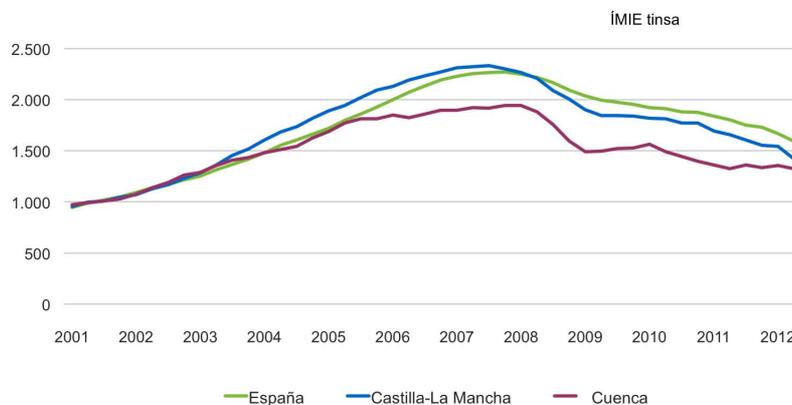
Variación:
Interanual

-0,1%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.325**



GUADALAJARA

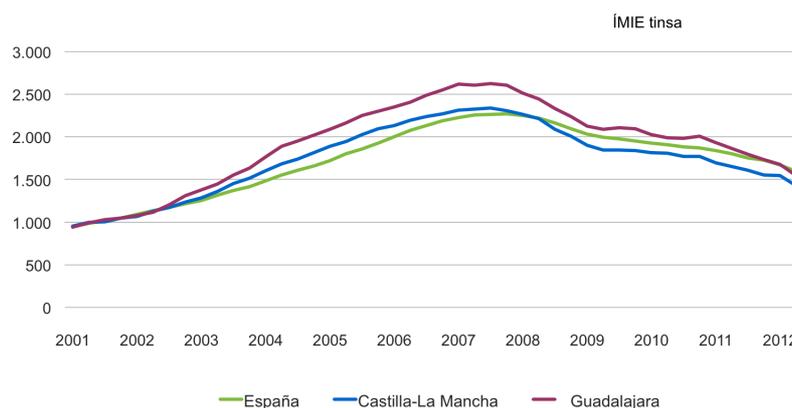
Variación:
Interanual

-17,0%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.547**



TOLEDO

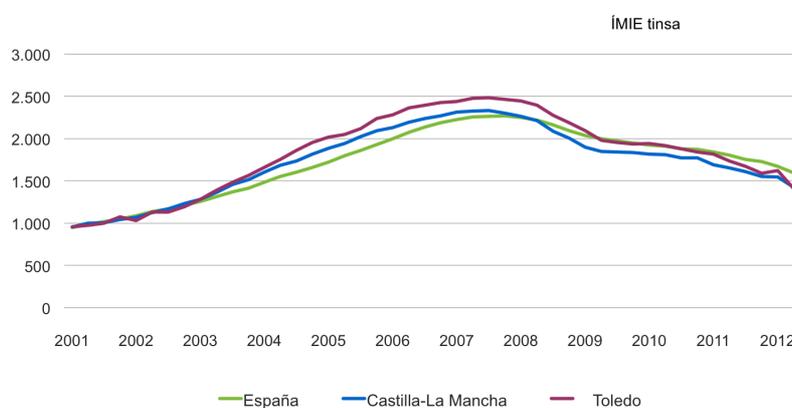
Variación:
Interanual

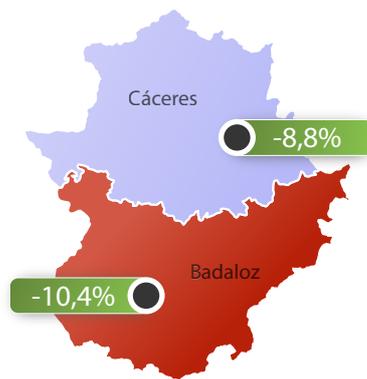
-18,7%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.412**





EXTREMADURA

ÍNDICE ÍMIE

El empeoramiento de la situación en Extremadura, respecto al valor de las viviendas, ha sido bastante notable en el segundo trimestre de año, pasando de un descenso interanual en el primer trimestre del 5,8% al 10,1% actual.

En Badajoz el descenso se sitúa en el 10,4%. La mayor parte de la actividad en la capital corresponde a inmuebles pertenecientes a las entidades financieras. En algunos casos se comercializan productos con valor unitario por debajo del coste de reposición (Ronda Sur); con una muy buena relación calidad precio, dados los descuentos actuales (Ronda Norte); o en viviendas en altura o adosadas en régimen de protección pública con valores por debajo de los módulos (Cerro Gordo); en zonas como Barrio de San Fernando/ San Roque, en general, las viviendas protegidas comienzan a venderse por debajo de su valor máximo. Existen previsiones de inicio de nuevas promociones en el próximo trimestre.

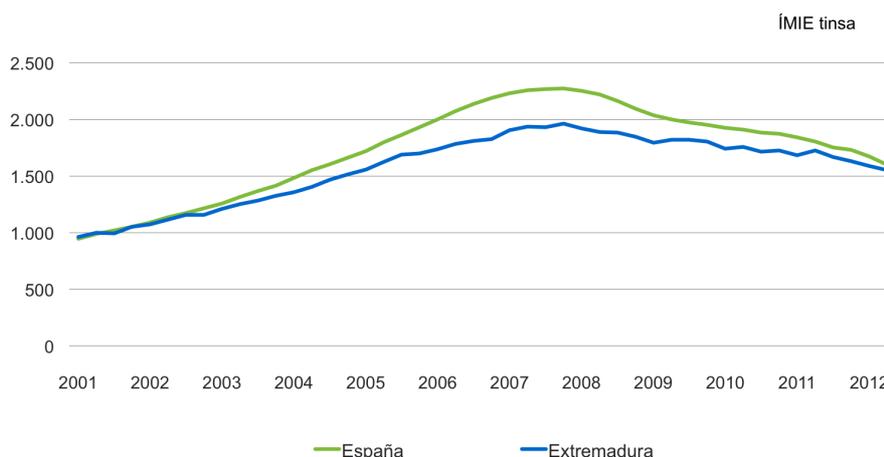
En Mérida se ha dejado notar esta mayor acentuación en el descenso del precio. Las zonas de mayor atractivo comercial de la ciudad (Zona Centro) sufren bajadas más moderadas, ya que siguen teniendo una demanda potencial latente. Las zonas periféricas y alejadas del centro de la ciudad acusan en mayor medida los descensos. No se percibe todavía la continuación de obras para concluir promociones paralizadas. En zonas como Villanueva de la Serena o Don Benito, el descenso de los valores está siendo mucho más moderado. En algunos productos se está dejando notar mayor demanda que oferta. En Zafra, no existen prácticamente transacciones. El descenso en el precio es más en la periferia con mayor volumen de oferta que en el centro de la localidad.

En la provincia de Cáceres el descenso del valor ha sido de un 8,8%. En la capital, las bajadas más acusadas se encuentran en zonas de nueva creación o expansión de la ciudad como Montesol, Mejostilla, Casa Plata, Macondo y Vistahermosa. También se están notando mayores descensos en zonas residenciales de renta más baja. En el resto de la provincia quizá sea Plasencia la localidad en la que más se ha dejado notar el descenso del precio. En las zonas más rurales como Coria, Moraleja, Valencia de Alcántara o Navalmoral, el mercado no experimenta grandes variaciones.

La mayor parte de las operaciones en la capital corresponden a segunda mano o a activos de las entidades financieras, que también están tutelando el desarrollo de alguna obra nueva o paralizada. En el resto de la provincia se deja notar cierta actividad de autopromoción y algunas pequeñas promociones de vivienda protegida.

	Índice T2 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Badajoz	1.641	▼ -10,4%	▼ -22,5%
Cáceres	1.468	▼ -8,8%	▼ -18,5%
Extremadura	1.549	▼ -10,1%	▼ -20,9%

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



BADAJOS

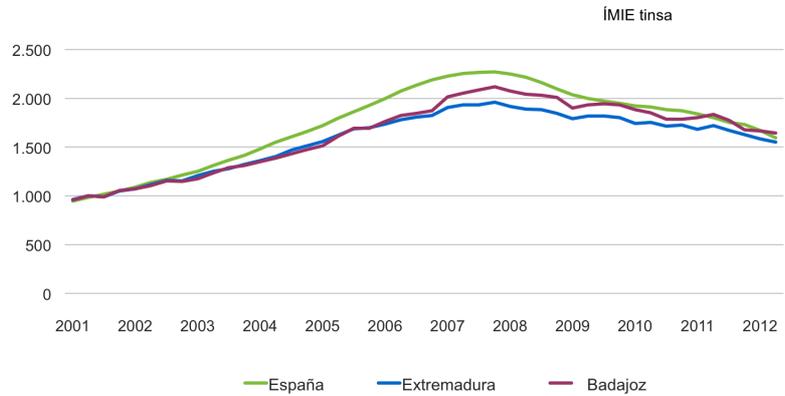
Variación:
Interanual

-10,4%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.641**



CÁCERES

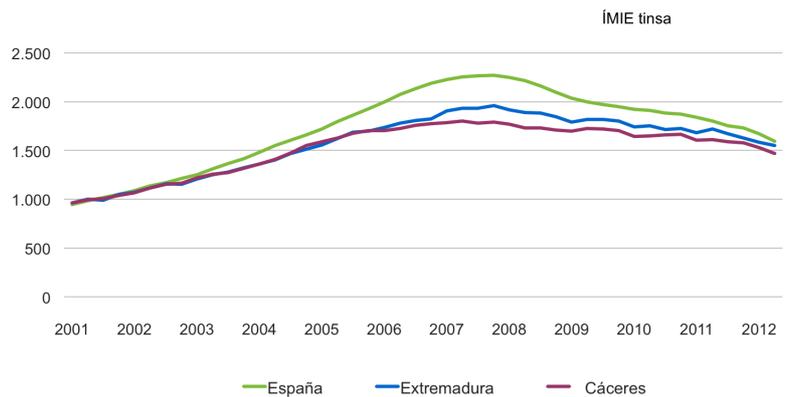
Variación:
Interanual

-8,8%



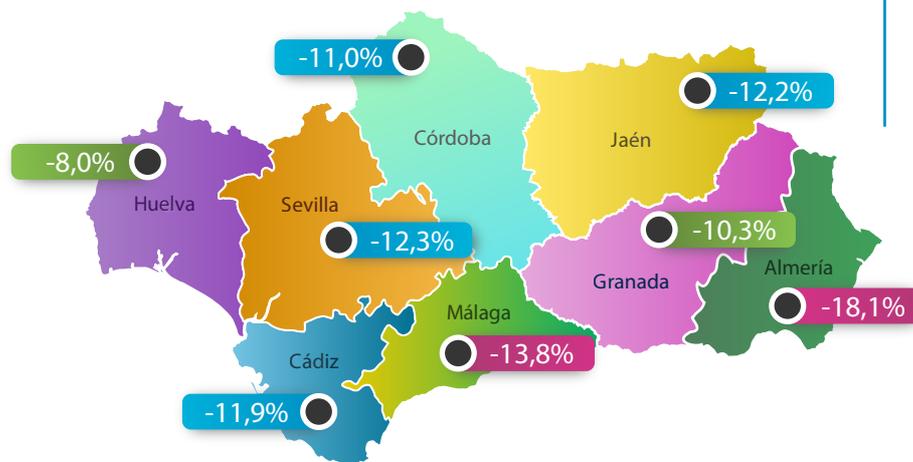
Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.468**



ANDALUCÍA

ÍNDICE ÍMIE



En la Comunidad Andaluza, la variación del valor de las viviendas en el segundo trimestre respecto a 2011 ha sido de un -11,6%, reflejando una situación similar a la que se producía en el primer trimestre del año.

La situación del desempleo en Almería presenta una situación quizá más compleja que en otras provincias andaluzas, con sectores completamente paralizados muy relacionados con la construcción, como el de la minería. Esto explica que se mantenga el descenso del valor de las viviendas, que se sitúa en un 18,1% interanual, siendo uno de los más elevados a nivel nacional.

Un importante volumen de viviendas en oferta corresponden a obra nueva terminada que, actualmente, está saliendo al mercado con ofertas muy importantes, pero en productos poco adaptados a la demanda, como segunda residencia mal ubicada o viviendas en zonas marginales. En la capital, aunque el mercado está bastante paralizado, se siguen produciendo transacciones y los precios, aunque se han corregido a la baja, se mantienen con descuentos sin caídas significativas. En cuanto al mercado de segunda residencia y la costa, apenas se producen transacciones, correspondiendo a inmuebles propiedad de las entidades financieras con precios muy competitivos.

En la provincia de Cádiz la bajada interanual del valor se situó en un 11,9%, dato similar al que se produjo en el primer trimestre. Actualmente existe oferta de obra nueva en la capital, tanto de vivienda protegida como libre, localizada principalmente en dos promociones. En el mercado de la costa gaditana, el número de operaciones continúa en descenso, si bien parece haberse reactivado cierto interés por parte de la demanda extranjera.

En la provincia de Córdoba se ha producido una ligerísima mejoría respecto al inicio del año. No obstante, el valor de las viviendas ha sufrido un descenso de 11% interanual. En la capital, la zona del centro administrativo-comercial de la ciudad, ha experimentado una oscilación menor en los precios que el resto de la ciudad. La nueva apertura de un centro comercial (Hipercor) en el sector del PP-O5, ha reactivado la aceleración en la gestión de suelos tales como los PAU PP-O-3 y O-4 "Huerta de Santa Isabel Este y Oeste", así como la edificación en sectores próximos como PP-O-1, PP-O4, PP-O-5, PP-O-7. Todos estos sectores se ubican en la zona de Poniente (Oeste) de la ciudad, que es la de mayor expansión de la ciudad. La zona de Levante sin embargo se encuentra prácticamente paralizada.

La obra nueva que se edifica es en régimen de cooperativas y en promociones (20-30 viviendas) gracias, en gran medida, a que en algunos sectores se han modificado algunos parámetros urbanísticos, como poder segregar manzanas en parcelas más pequeñas de las que los proyectos de Reparcelación habían aprobado. La otra modalidad es vivienda protegida con mejores ritmos de venta.

En Granada se ha acentuado el ritmo de descenso, hasta situarse en un 10,3% interanual. El mercado de la capital está estabilizado en precios y operaciones. En el área metropolitana, especialmente en lo que llamaríamos una segunda corona, los precios experimentan descenso por encima de la media. En la costa, mercado típico de segunda residencia, siguen los descensos de precios con operaciones muy reducidas.

La actividad tradicional, promotores en obra nueva e inmobiliarias en segunda mano, continúa descendiendo, viéndose compensada por la oferta que proviene de entidades financieras. Se han reactivado algunas promociones, que estaban paralizadas, bajo el control de la entidad financiera que sostiene la financiación.

En la provincia de Huelva se ha experimentado una sensible mejoría, de modo que el descenso interanual es del 8%, medio punto menos que el primer trimestre. Los precios de las viviendas de segunda mano se han mantenido durante este último trimestre. Los mayores ajustes se producen en promociones de nueva construcción, entregadas hace 3-4 años, con viviendas pendientes de vender.

En la capital, los mayores descensos de precios y la mayor heterogeneidad en los mimos se da en zonas como la Barriada del Carmen, La Orden, Fuentespiña, Pérez Cubillas y Torrejón. En ellas la oferta es muy abundante y proviene principalmente de embargos y daciones en pago. Se está comenzando a urbanizar un nuevo desarrollo: "Ensanche Sur", realizando movimientos de tierras, si bien, únicamente se prevé la construcción de un centro comercial.

El descenso interanual en la provincia de Jaén se sitúa en el segundo trimestre en los dos dígitos, concretamente en el 12,2%. La mayor parte de las operaciones se realizan en el mercado de segunda mano, existiendo un amplio margen de negociación que rebaja notablemente el precio de oferta.

La provincia de Málaga ha acusado un mayor ajuste en el segundo trimestre, con una bajada del 13,8%, cinco puntos mayor que la del primer trimestre. En lo que respecta a la capital, las bajadas han sido bastante uniformes, siendo algo superior en la zona centro y en aquellas zonas donde los edificios tienen cierta antigüedad y una mayor depreciación funcional. Concretamente en aquellos barrios de la capital donde se localiza población con un nivel adquisitivo medio o bajo, existe una oferta de vivienda de primera residencia muy superior al resto de la capital y con bajadas muy notables de precio, en algún caso con valor de venta muy por debajo de los de mercado, dado que el producto suele ser en mayor medida viviendas plurifamiliares reformadas y de cierta antigüedad.

Los descensos continúan siendo más acusados en la oferta de segunda residencia, que se extiende también a la primera residencia de estos municipios (destacar municipios como: Manilva, Estepona, Benalmádena o Torrox). Aún así, se observan descensos inferiores a los de otros momentos de la crisis. Destacar el respecto, que la venta entre la población europea se ha visto aumentada respecto a años anteriores y en porcentajes elevados. En muchos casos se comercializan paquetes de viviendas que permiten abaratar los precios finales de venta.

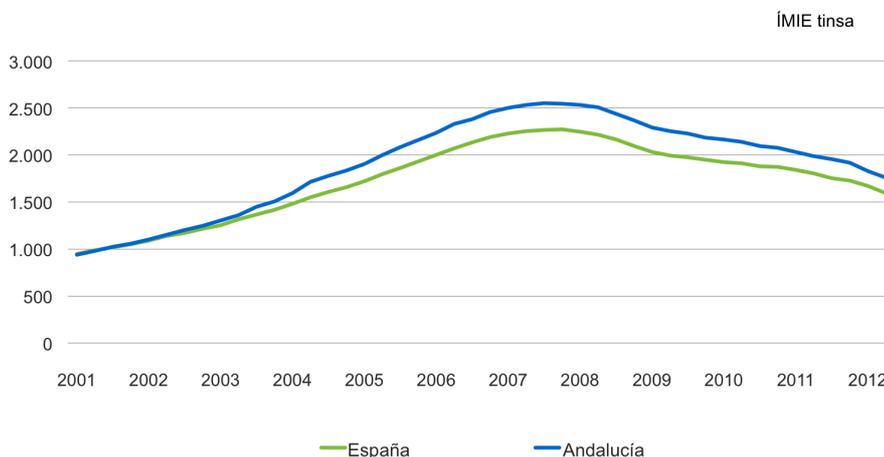
Los municipios del interior presentan una pendiente menos acusada. Destacar entre los municipios no costeros Vélez Málaga, con descensos más acusados debidos a la mayor oferta actual existente.

En la provincia de Sevilla, el descenso interanual se situó en el segundo trimestre en el 12,3%, algo más de un punto por debajo de la registrada en los meses anteriores. La variación negativa anual, que se viene produciendo de manera continúa, desde 2008, se va moderando lentamente de manera general en la provincia, aunque todavía existen importantes correcciones en los precios en algunas zonas del Área Metropolitana como Mairena del Aljarafe, Tomares, Alcalá de Guadaíra o Dos Hermanas. Otras zonas de esta área, con menor suelo disponible en su momento y menor oferta actual, presentan precios ofertados más estables y con variaciones a la baja más moderadas.

En la capital el descenso se ha moderado en el trimestre. Son los barrios periféricos los que más acusan este descenso (Bellavista, Pino Montano, Polígono San Pablo, Cero-Amate,...) mientras que en el resto de la ciudad, aunque los plazos de venta también se siguen prolongando, no se aprecian bajadas tan marcadas. En algunas zonas también se está dejando notar la salida de población inmigrante.

	Índice T2 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Almería	1.409	♥ -18,1%	♥ -39,2%
Cádiz	1.940	~ -11,9%	~ -29,9%
Córdoba	1.808	~ -11,0%	~ -30,0%
Granada	1.607	♥ -10,3%	♥ -24,6%
Huelva	1.819	♥ -8,0%	♥ -32,1%
Jaén	1.749	~ -12,2%	♥ -21,3%
Málaga	1.521	♥ -13,8%	♥ -39,1%
Sevilla	1.857	~ -12,3%	~ -29,5%
Andalucía	1.757	~ -11,6%	♥ -31,1%

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



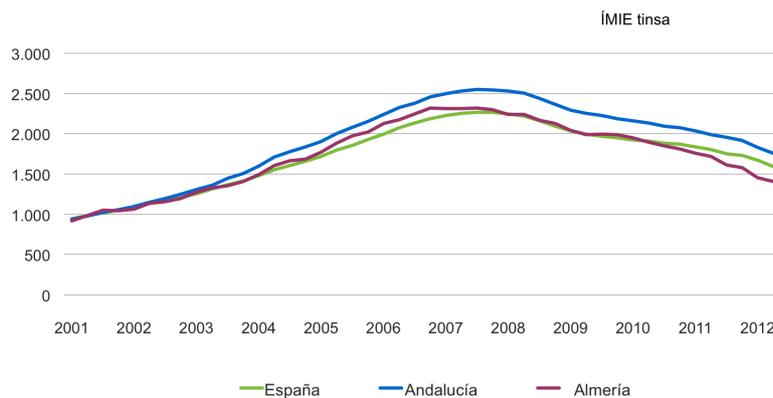
ALMERÍA

Variación:
Interanual
-18,1%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.409**



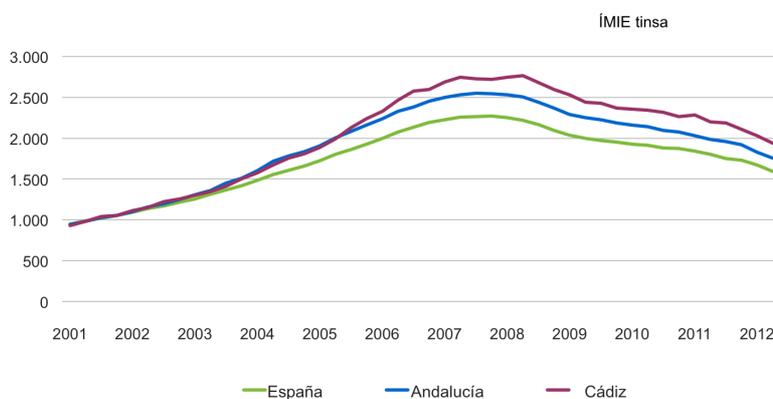
CÁDIZ

Variación:
Interanual
-11,9%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.940**



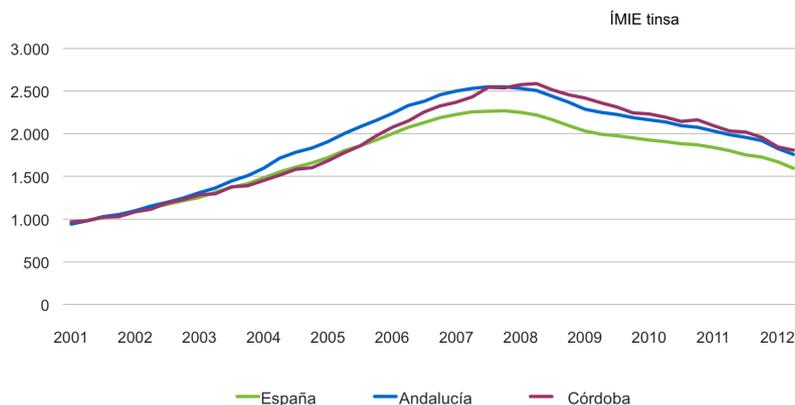
CÓRDOBA

Variación:
Interanual
-11,0%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.808**



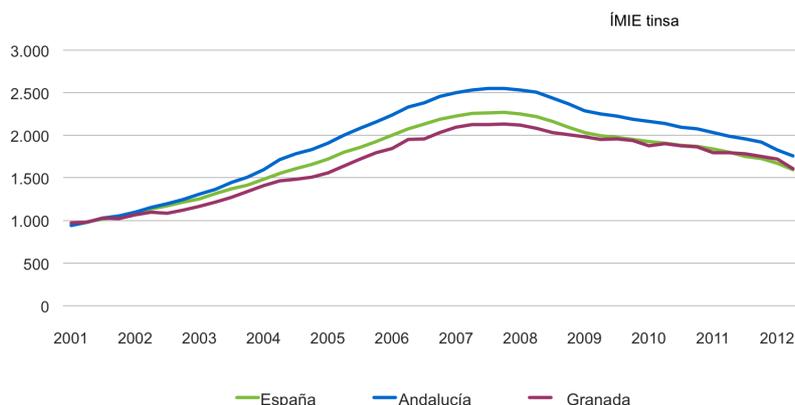
GRANADA

Variación:
Interanual
-10,3%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.607**



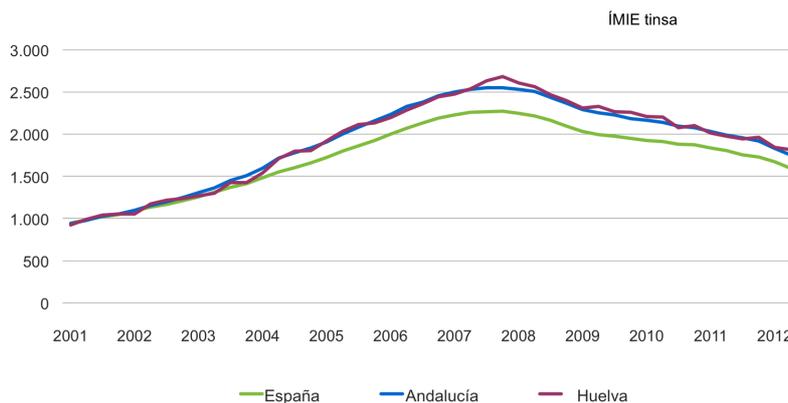
HUELVA

Variación:
Interanual
-8,0%



Descenso inferior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.819**



30

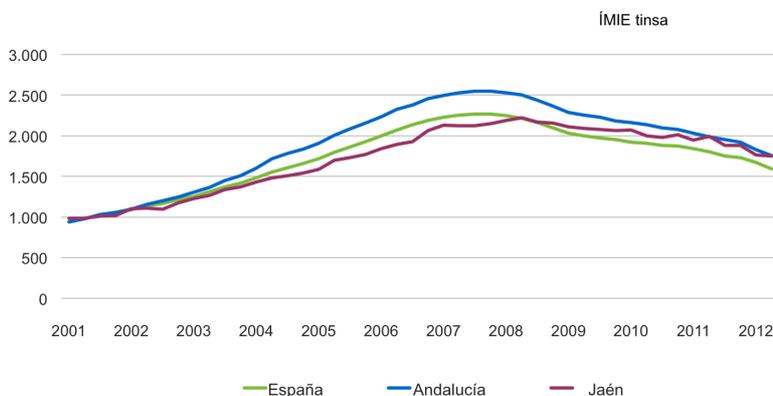
JAÉN

Variación:
Interanual
-12,2%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.749**



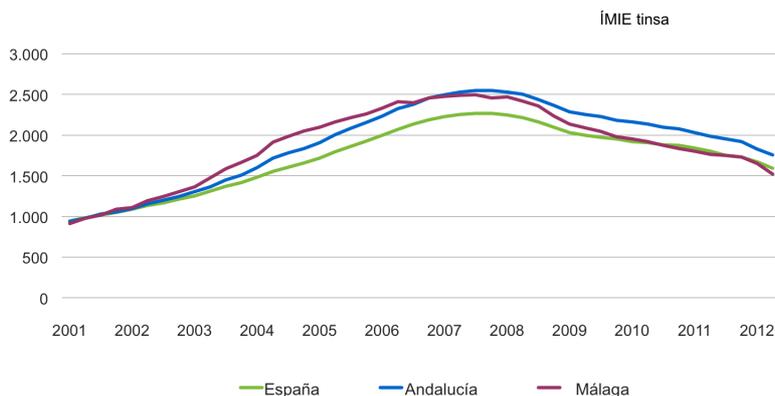
MALAGA

Variación:
Interanual
-13,8%



Descenso superior a la media nacional

Índice ÍMIE **1.521**



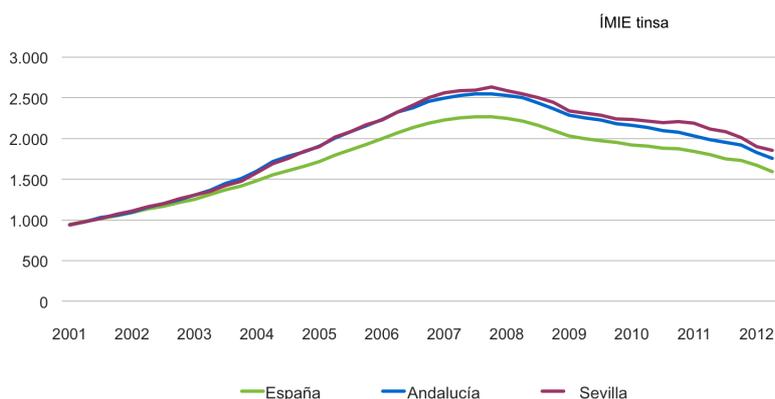
SEVILLA

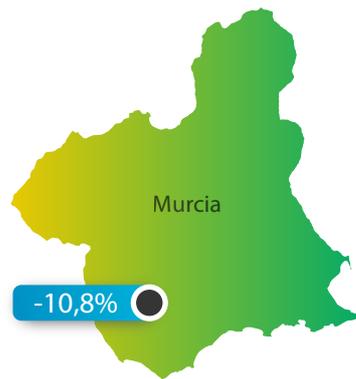
Variación:
Interanual
-12,3%



Descenso acorde a la media nacional

Índice ÍMIE **1.857**





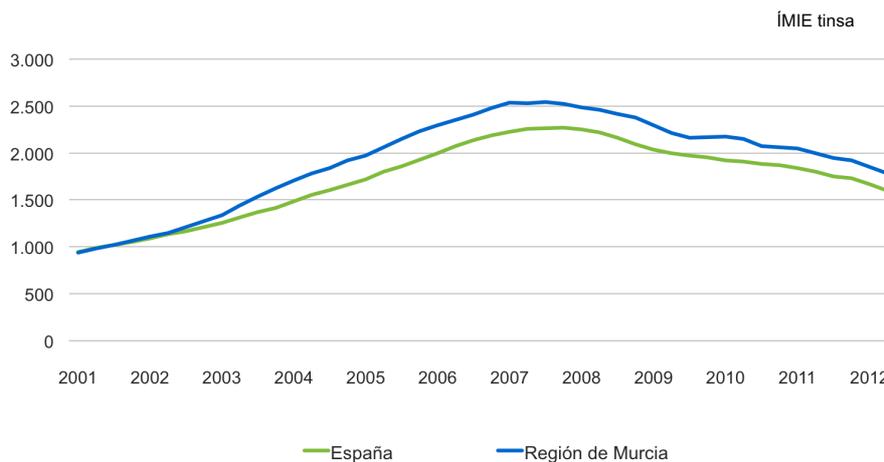
REGIÓN de MURCIA

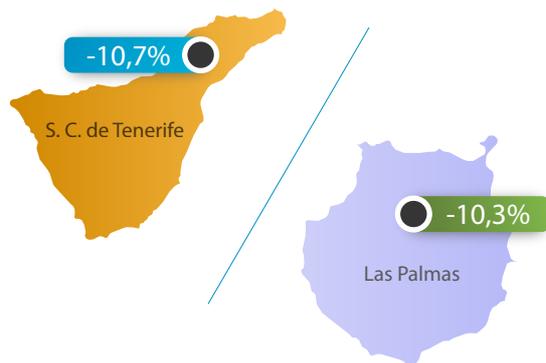
ÍNDICE ÍMIE

En la Región de Murcia el descenso interanual en el valor de las viviendas producido en el segundo trimestre ha sido del 10,8%, algo más de un punto porcentual por encima del nivel alcanzado a principio del año. La bajada se está dejando notar más en las urbanizaciones orientadas a la vivienda vacacional, donde la demanda está siendo muy baja. En nuevas zonas de expansión, en las que se alcanzaron unos valores más altos, el precio está descendiendo pero no se consiguen cruzar operaciones. La actividad continúa siendo muy baja, siendo muy escasas las nuevas promociones iniciadas en la provincia.

	Índice T2 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Murcia	1.781	~ -10,8%	~ -29,9%

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





ISLAS CANARIAS

ÍNDICE ÍMIE

Canarias ha experimentado un notable descenso en el valor de las viviendas en el segundo trimestre del año, de modo que comparado con el mismo periodo de 2011 se sitúa en el 10,6%, lo que ha elevado el acumulado desde máximos casi cuatro puntos, hasta el 29%.

En la provincia de Las Palmas la bajada interanual fue del 10,3%. Este descenso es más evidente en operaciones de viviendas de segunda mano comercializadas por particulares, en las que está habiendo un mayor margen de maniobra. Se podrían destacar también las áreas de la periferia de los centros urbanos, correspondientes a ensanches urbanizados y edificados a partir del 2000, que experimentaron un crecimiento muy rápido y que no han llegado a terminar de enlazar con el centro urbano tradicional faltos, en muchas ocasiones, de equipamientos y dotaciones. En ellos existen edificaciones de nueva promoción que, aún en buena parte, se encuentran sin ocupar y un importante volumen de oferta en manos de inversores que comienza a salir ahora al mercado.

La actividad en las islas continúa en niveles similares a los del primer trimestre del año, si bien se ha producido un incremento en el volumen de oferta.

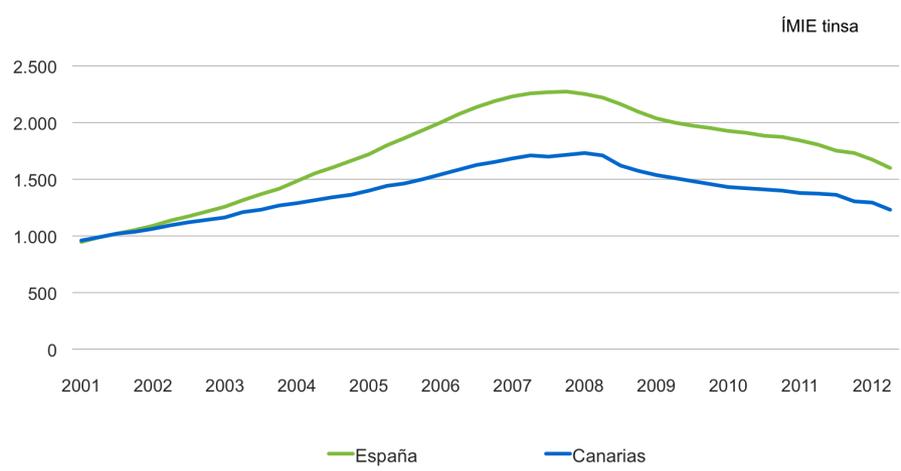
En la provincia de Santa Cruz de Tenerife la bajada interanual producida ha sido de un 10,7%, por encima de la que se produjo en el trimestre anterior. Se ha detectado un ligero incremento de la actividad en la zona más céntrica de la capital, donde el descenso en los precios se ha moderado. Sigue siendo muy baja en la periferia, en la que los precios continúan cayendo de forma más acentuada, como en zonas de Taco, Barranco Grande, El Sobradillo, La Gallega o Tincer.

En las áreas costeras, con mayor volumen de vivienda vacacional, se ha observado este trimestre una mayor actividad relacionada con la estacionalidad de este mercado, lo que ha provocado una cierta ralentización en la caída del precio.

En los núcleos cercanos a las zonas turísticas, como Granadilla, San Miguel, Arona, Adeje, Guia Isora y Santiago del Teide, se observa una notable bajada en el precio de venta, relacionado con el importante volumen de oferta existente. Este descenso se va moderando conforme nos vamos acercando a áreas de segunda residencia.

	Índice T2 2012	Var. Interanual	Var. Acumulado
Las Palmas	1.268	♥ -10,3%	~ -30,7%
Santa Cruz de Tenerife	1.183	~ -10,7%	♥ -26,8%
Islas Canarias	1.229	~ -10,6%	~ -29,0%

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



LAS PALMAS

Variación:

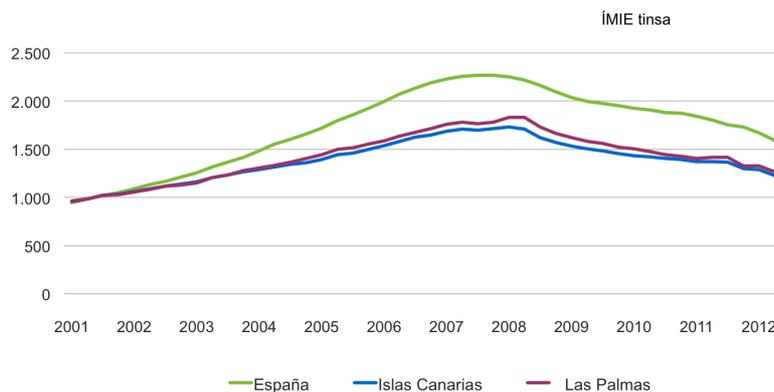
Interanual

-10,3%



Descenso inferior a la media nacional

1.268



SANTA CRUZ DE TENERIFE

Variación:

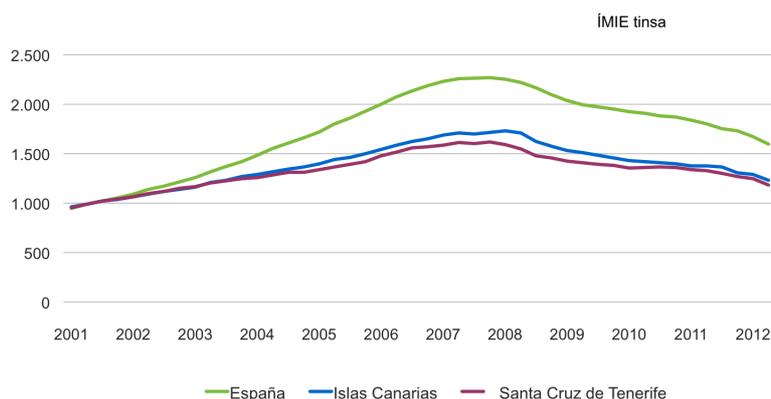
Interanual

-10,7%



Descenso acorde a la media nacional

1.183



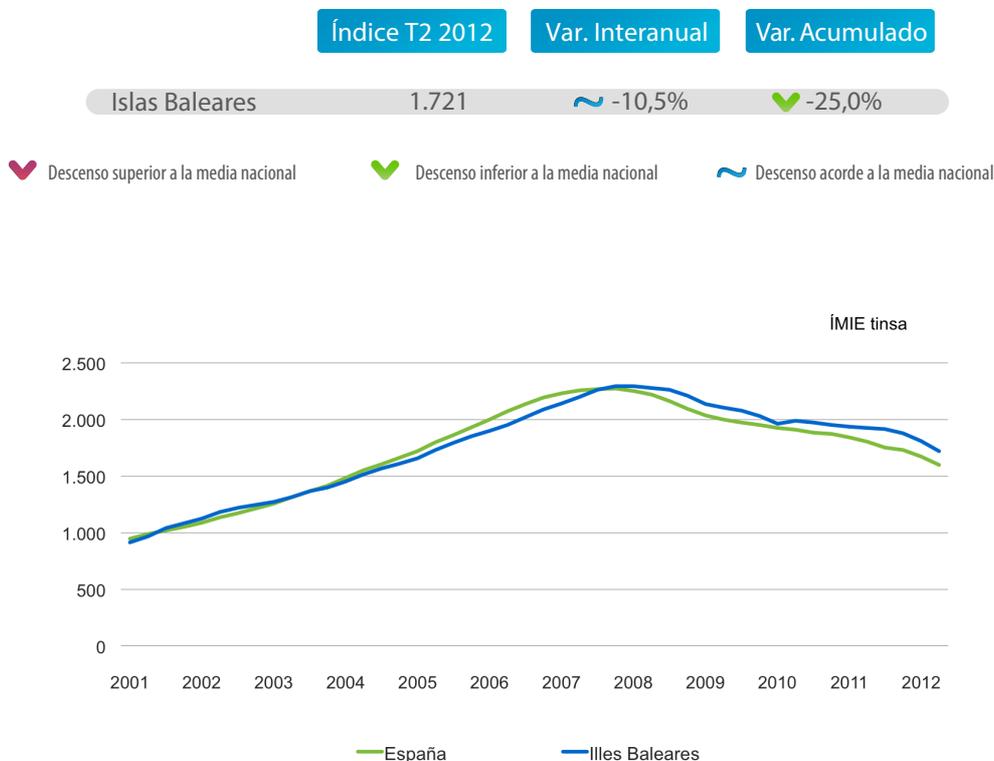
ISLAS BALEARES

ÍNDICE ÍMIE



Baleares ha experimentado un empeoramiento en la situación respecto al primer trimestre del año, de modo que el descenso interanual en el segundo ha sido de un 10,5% frente al 6,5% anterior. El descenso está siendo más patente en las zonas y edificios más degradados, como por ejemplo en San Agustín o Son Gotleu. Por el contrario, las viviendas situadas en el tramo alto de valores, están siendo menos sensibles a las bajadas de valor.

La actividad en las islas ha continuado en descenso. Ni siquiera en las RES (reservas estratégicas de suelo) destinadas al desarrollo de promociones de viviendas de protección oficial, generalmente de promoción privada, como por ejemplo las zonas de Son Bordoy en Palma, Magalluf en Calvià y Son Servera, aún teniendo su gestión ya finalizada, se han dado síntomas de reactivación hasta el momento. No obstante, la publicación el 23 de junio de la Ley 7/2012 de Medidas Urgentes para la Ordenación Urbanística Sostenible y la inminente aprobación del Proyecto de Ley del Turismo, debería ayudar a la reactivación del mercado local.



CEUTA

ÍNDICE ÍMIE



En Ceuta prácticamente no ha variado la situación actual respecto a la del primer trimestre. El descenso el valor de las viviendas ha sido de un 4% interanual, levemente inferior al registrado en el primer trimestre. Aunque los precios en la zona centro, mejor dotada, han permanecido más o menos estables, en la periferia el aumento de la oferta está alterando los precios de forma moderada a la baja.

La actividad promotora no se ha reactivado, si bien se ha incrementado el volumen de viviendas a la venta. La escasa oferta de obra nueva se localiza en el centro, con buenos ritmos de venta. El endurecimiento de las condiciones de financiación no está permitiendo el desarrollo de suelos en el extrarradio.

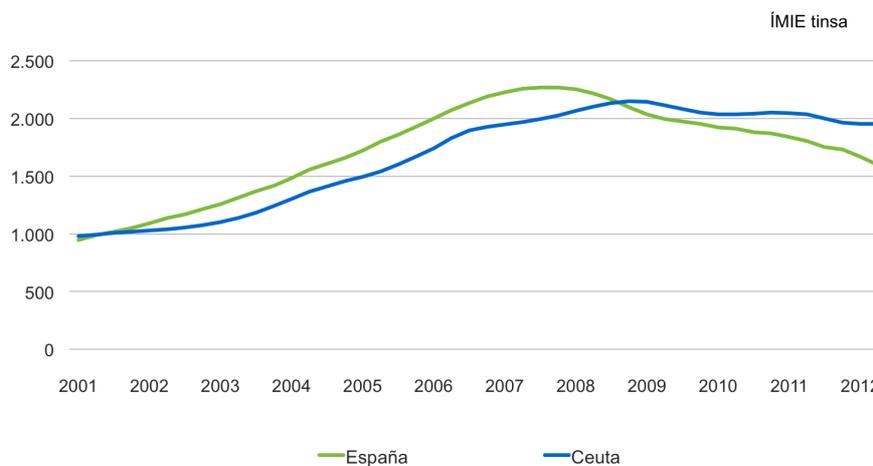
Índice T2 2012

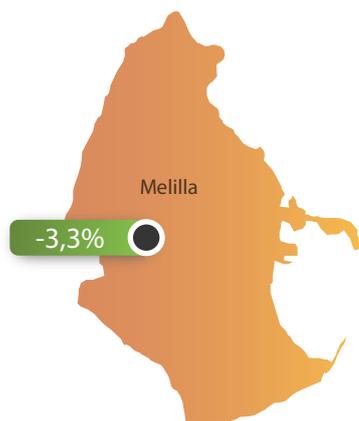
Var. Interanual

Var. Acumulado

Ceuta	1.955	▼ -4,0%	▼ -9,1%
-------	-------	---------	---------

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





MELILLA

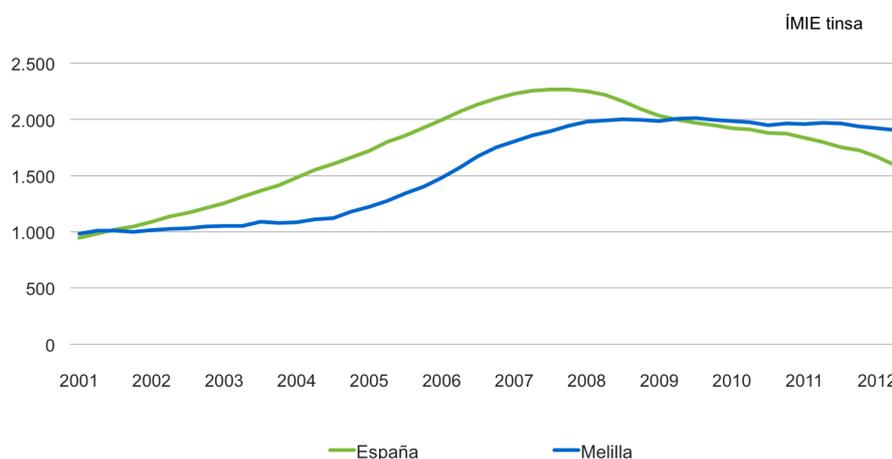
ÍNDICE ÍMIE

Al igual que en Ceuta, la situación se mantiene en Melilla con pocos cambios. El descenso interanual correspondiente al segundo trimestre ha sido del 3,3%, ligeramente superior al del inicio de 2012.

Se continúa observando una disminución de la actividad inmobiliaria debida a la generalizada situación de dificultades de financiación, que comparte con el resto del territorio nacional, acompañada de la circunstancia particular de la paralización de licencias por encontrarse en periodo de alegaciones el nuevo PGOU, cuya aprobación inicial ya se realizó con un importante retraso respecto a las fechas previstas y cuya aprobación definitiva no se prevé en fechas muy próximas, por la cantidad de alegaciones recogidas y la complejidad de la situación de zonas en situación irregular.

La actividad existente se da en proporción similar entre vivienda de segunda mano y obra nueva, destacando levemente esta última. La escasa promoción de vivienda protegida no experimenta mejor acogida, debido a las dificultades para responder a los requisitos exigidos de pagos y financiación establecidos.

Las características y tamaño reducido de las promociones ejecutadas en la zona de Melilla hacen que el efecto sobre los precios de la necesidad de liquidación de stock, no se esté dando como en otras zonas de la península. Aunque se sigue en una suave tendencia de disminución del precio, dicho descenso está muy contenido en las zonas de mayor cotización, como son primera línea de playa y centro urbano.





PAÍS VASCO

ÍNDICE ÍMIE

La actividad inmobiliaria en el País Vasco tampoco presenta actualmente signos de reactivación, con descensos interanuales que superan el 50%. Si atendemos a la demanda potencial existente, la situación debería mejorar, existiendo margen para la edificación de nuevas viviendas, pero las dificultades de financiación actuales no lo permiten.

Al no disponer de datos suficientemente representativos para la elaboración de un índice IMIE, tomamos como referencia los datos oficiales publicados por Eustat, Instituto de Estadística del País Vasco, correspondientes al primer trimestre del año. Estos datos están calculados tomando como referencia el precio del m² útil. Según los mismos, la vivienda nueva libre ha experimentado un descenso interanual del 1,8% y la usada del 1,1% tomando como referencia toda la Comunidad Autónoma.

La existencia de una oferta de viviendas mayor en Álava, ha provocado un mayor descenso en los precios, que Eustat cifraba en el primer trimestre del año en un 1,9% para la vivienda nueva y un 5% para la usada. En este segundo trimestre del año, se observa una bajada más acentuada, ya que no han mejorado, ni las condiciones de la oferta, ni de la financiación. En la capital, en los nuevos sectores de Zabalgana y Salburua, se empieza a ofertar viviendas VPO por debajo del precio máximo de venta legal acercándose, a este último, los precios de las viviendas libres.

Se está observando un cambio importante en el sistema de acceso a la vivienda de modo que, actualmente, dos de cada tres inscritos en el servicio de vivienda del Gobierno Vasco en Álava sólo demande vivienda en alquiler.

En Guipuzcoa, los datos ofrecidos por Eustat para el primer trimestre, reflejaban para la provincia el mayor descenso interanual en el precio, con un 4% para la vivienda nueva y un 7% para la usada. La actividad residencial continúa paralizada en el segundo semestre, observándose una bajada aún mayor en los precios. Esta situación se ve acentuada en las zonas periféricas de las grandes ciudades y en las poblaciones menos relevantes, en las que el precio también se incrementó proporcionalmente en mayor medida que en las ubicaciones más consolidadas.

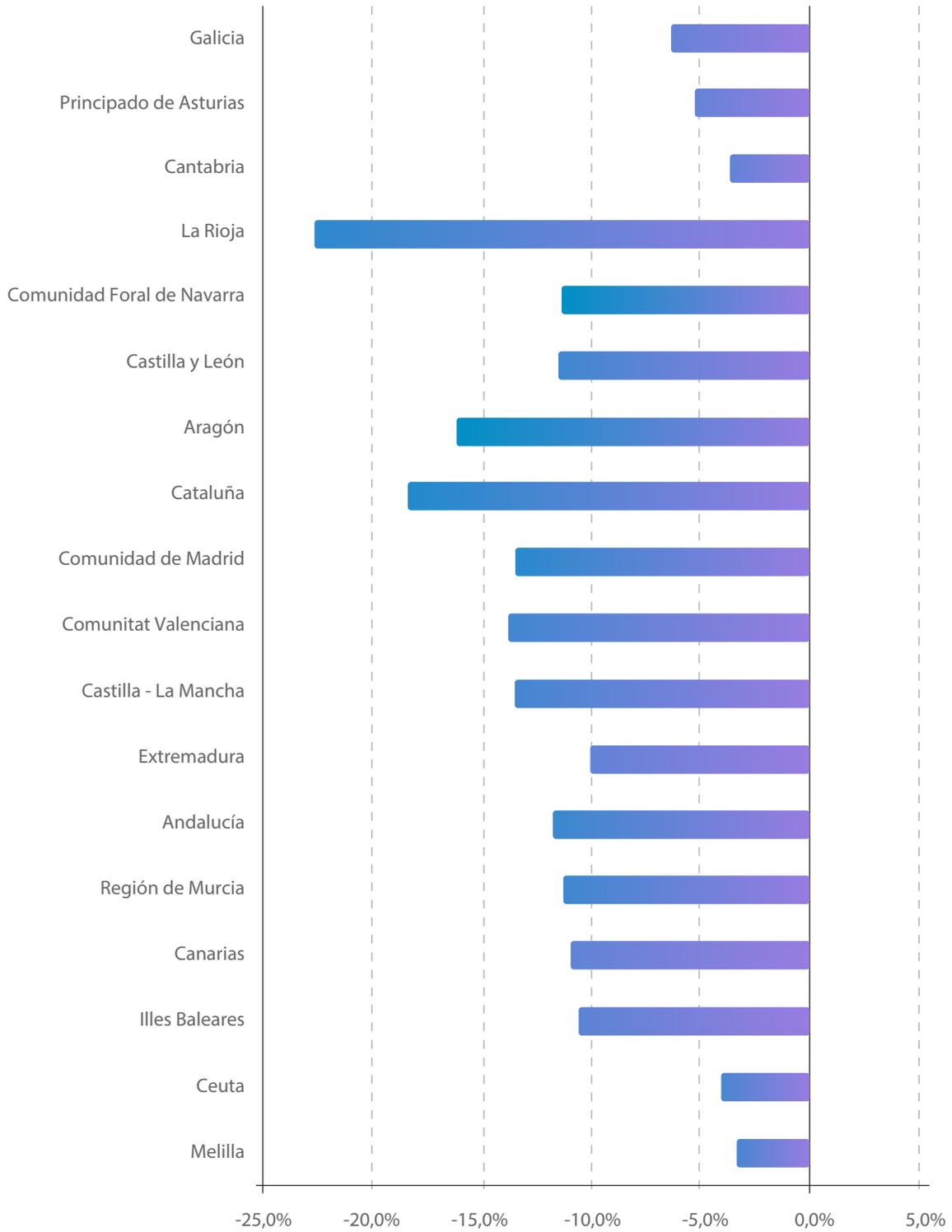
La mayor parte de las transacciones que se realizan corresponden a activos procedentes de las entidades financieras, con descuentos importantes y mayores posibilidades de financiación. El aumento de la oferta de vivienda protegida se está dejando notar en la provincia, siendo proporcionalmente mayor a la de vivienda libre.

Por último, los resultados para el primer trimestre reflejaban en Vizcaya un descenso del 0,6% en vivienda libre y un incremento del 2,2% en la de segunda mano. En el último trimestre se ha acentuado este descenso, así como el parón de la actividad promotora. Este hecho es extensible a toda la provincia. Se deja notar un repunte de la demanda orientada a la vivienda en alquiler.



CCAA

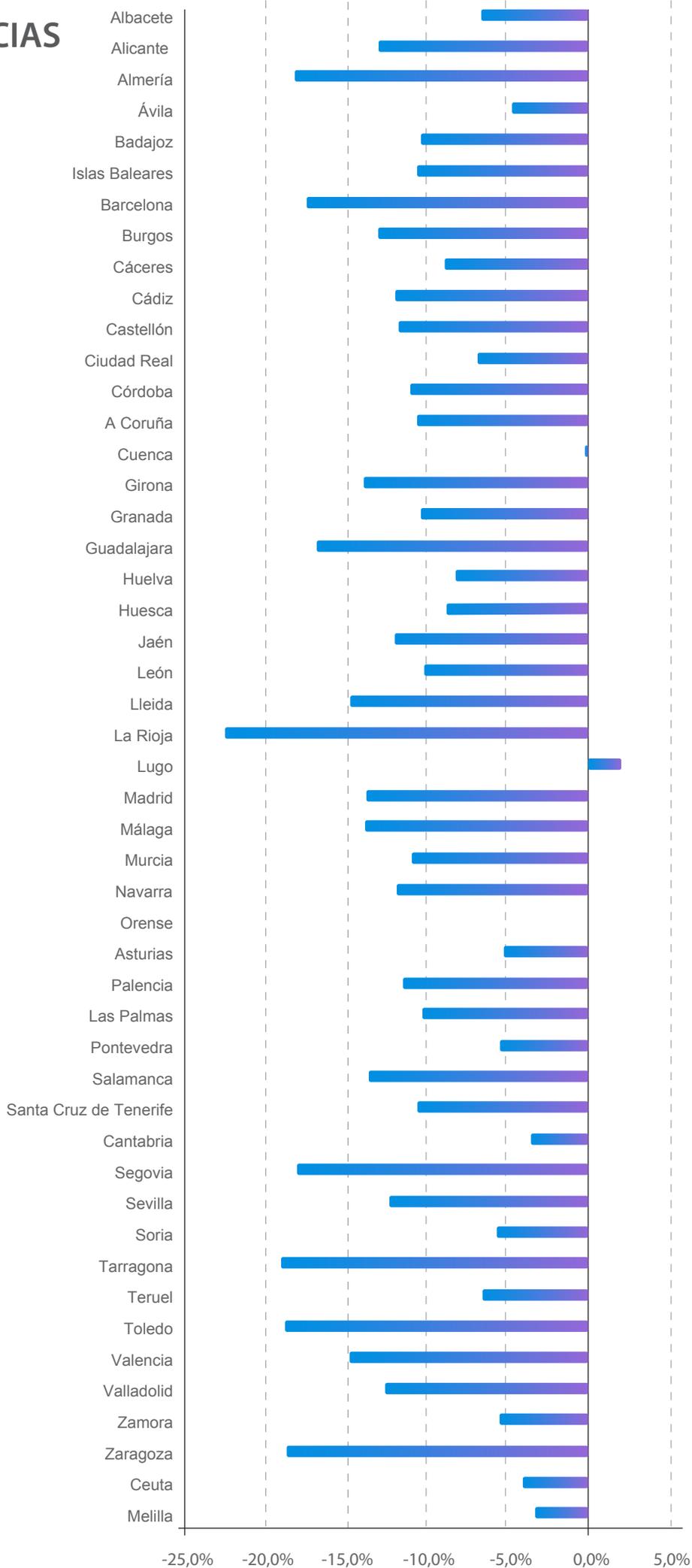
Variación Interanual





PROVINCIAS

Variación Interanual



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.

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

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

índice tinsa
índice tinsa