



tinsa
research

Informe TRIMESTRAL

tinsa mie

Mercados Locales
2º Trimestre de 2014
CCAA y Provincias



ÍNDICE

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

En 2013 se produjo una moderación progresiva en la variación del Índice General, que ha continuado en 2014, cerrando el primer trimestre del año con un recorte del 6,7% y, aún menor, del 3,9%, este segundo. Ya los dos últimos trimestres del año 2013 habían registrado bajadas inferiores al 10%; concretamente del 9,3% en el tercero y el 8,3% en el cuarto. El decremento acumulado de este indicador desde el último trimestre de 2007, fecha en la que se alcanzaron los valores máximos, se sitúa en el 39,6% a nivel nacional, siendo el valor medio actual de las viviendas en España semejante al del tercer trimestre de 2003.

Efectuando un análisis por Comunidades Autónomas, la merma interanual más acusada del valor de la vivienda se ha producido en la Comunidad de Madrid, un 9,9%, seguida de La Rioja con un 8,2%, Castilla-La Mancha, un 7,8% y la Comunidad Valenciana, donde se ha reducido un 7,6% en el último año. El resto de regiones han registrado descensos por debajo del 6%.

Las Comunidades Autónomas que han tenido un comportamiento más acorde al nacional son Cataluña (-4,0%) y Cantabria (-4,2%).

Se han producido ascensos interanuales en Extremadura, un (2,8%) y, muy leves, del 0,1%, en Galicia. El menor descenso de valor del uso residencial lo ha registrado Aragón, con una caída del 2%, seguido por las Islas Baleares, con un 3,1%, y Melilla, con un 3,3%.

Castilla-La Mancha y Cataluña son las únicas Comunidades Autónomas que registran descensos acumulados desde su valor máximo superiores al 50%, en concreto de un 51,5% y del 50,6% respectivamente. La Comunidad de Madrid (47,6%), La Rioja (47,4%), Aragón (46,1%) y la Comunidad Valenciana (45,6%) son los siguientes decrementos acumulados más acusados, todos ellos por encima del 45%. A excepción de Melilla, con un recorte del 15,3%, todas las Comunidades han sufrido mermas superiores al 25%. Las menores se dieron en Extremadura (27%) y Galicia (29,7%).

Entre los mayores descensos a nivel provincial destacan, Albacete (-18,1%), única que supera el 15% de caída, seguida de Segovia (-13,1%) y Castellón (-10,5%), las dos provincias que han experimentado un ajuste por encima del 10%. En el extremo contrario, se han encarecido las viviendas en el último año en Huesca (7,1%), Badajoz (5,5%) y A Coruña (2,9%). Con menor intensidad, el precio ha subido en Ávila (1,5%) y Córdoba (0,9%).

Los recortes anuales más moderados se han dado en Cáceres (-1,9%), Barcelona (-2,1%) y Pontevedra (-2,2%), donde el mercado se ha mantenido bastante estable.

En cuanto a los descensos acumulados desde que se alcanzaron los valores máximos para el uso residencial, ya son cinco las provincias que alcanzan porcentajes superiores al 50%: Guadalajara (54,9%), con un nivel de precios similar al que tenía en el tercer trimestre de 2002, Toledo (54,2%), cuyo índice actual se sitúa en valores próximos a los alcanzados también en septiembre de 2002, Tarragona (52,2%) con precios muy parecidos a los que se pagaban en los primeros meses de 2003, Barcelona (51,6%), que presenta cifras semejantes a las de finales de 2002 y Zaragoza (50%) cuyos precios son muy semejantes a los que se pagaban a principios de 2002. Les siguen muy de cerca Girona, Málaga, Madrid, La Rioja y Valencia.

En el otro extremo, la mejor evolución en el precio de la vivienda desde el inicio de la crisis se ha registrado en la Ciudad Autónoma de Melilla (-15,3%) y en las provincias de Orense (-20,3%) y Zamora (-21,6%). En el resto, la caída supera el 25%.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

MAPA RESUMEN 17 COMUNIDADES

Índice IMIE || Variación Interanual



Índice IMIE

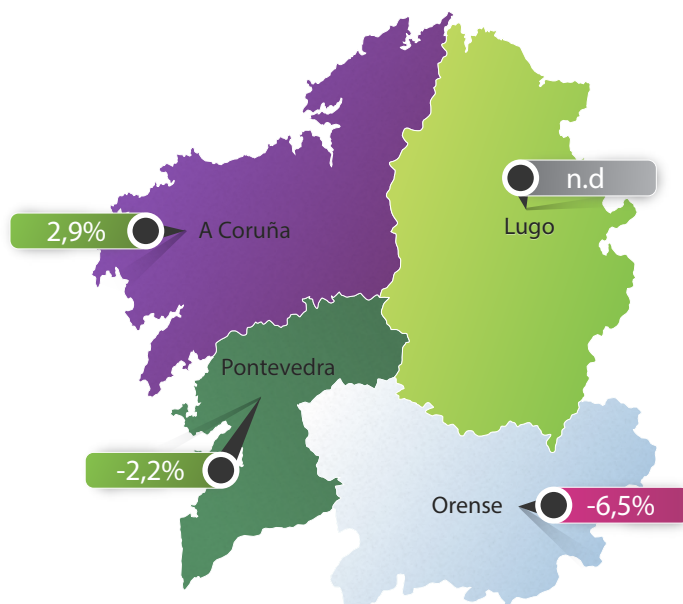
Variación Interanual, descenso acorde a la media nacional

Variación Interanual, descenso superior a la media nacional

Variación Interanual, descenso inferior a la media nacional o variación positiva

GALICIA

Índice Tinsa IMIE



	Índice T2 2014	Var. Interanual	Var. Acumulado
A Coruña	1.267	▲ 2,9%	▼ -29,7%
Lugo	n.d	n.d	n.d
*Orense	1.116	▼ -6,5%	▼ -20,3%
Pontevedra	1.432	▼ -2,2%	▼ -29,3%
Galicia	1.357	▲ 0,1%	▼ -29,7%

▼ Descenso superior a la media nacional

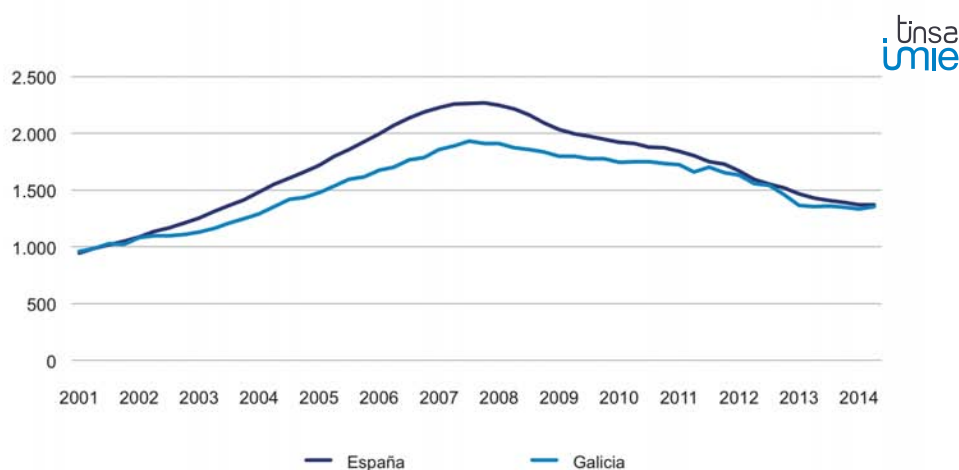
▼ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

▲ Variación positiva

n.d: dato no disponible

*Datos provisionales

tinsa
imie

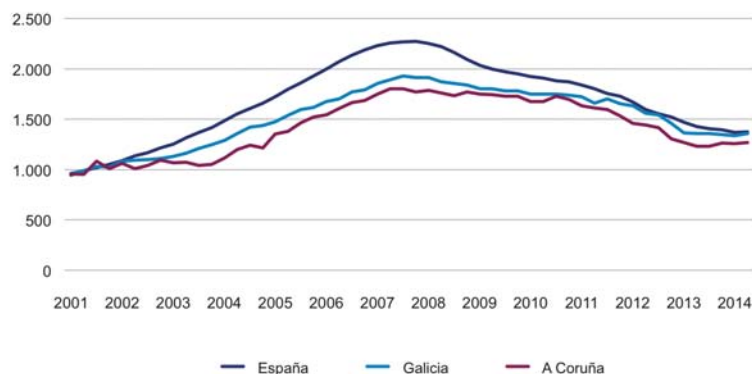
A CORUÑA

Variación:
Interanual
2,9%



Variación positiva

Índice Tinsa IMIE **1.267**

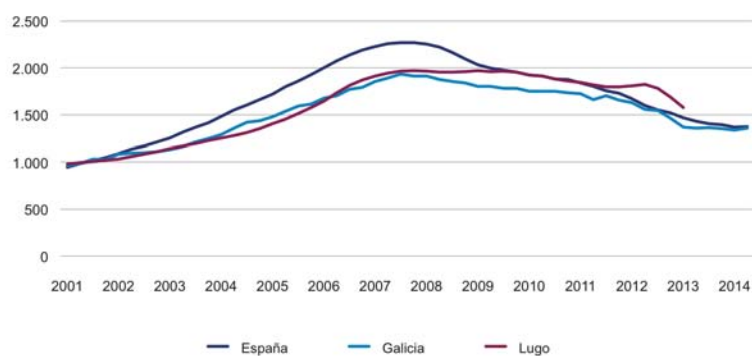


LUGO

Variación:
Interanual
n.d

Dato no disponible

Índice Tinsa IMIE **n.d**



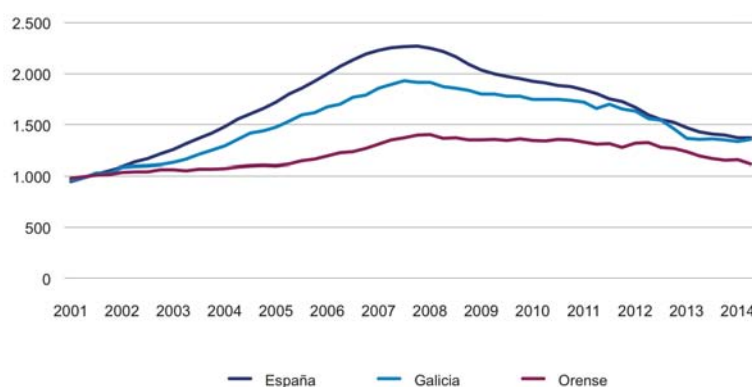
ORENSE

Variación:
Interanual
-6,5%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.116***



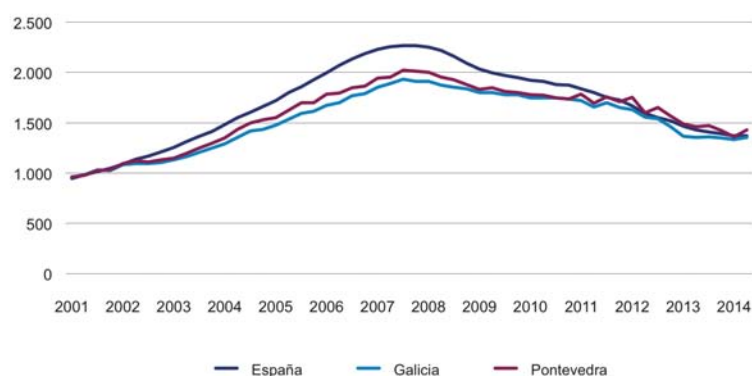
PONTEVEDRA

Variación:
Interanual
-2,2%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.432**



PRINCIPADO de ASTURIAS

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

Var. Acumulado

Principado de Asturias

1.190

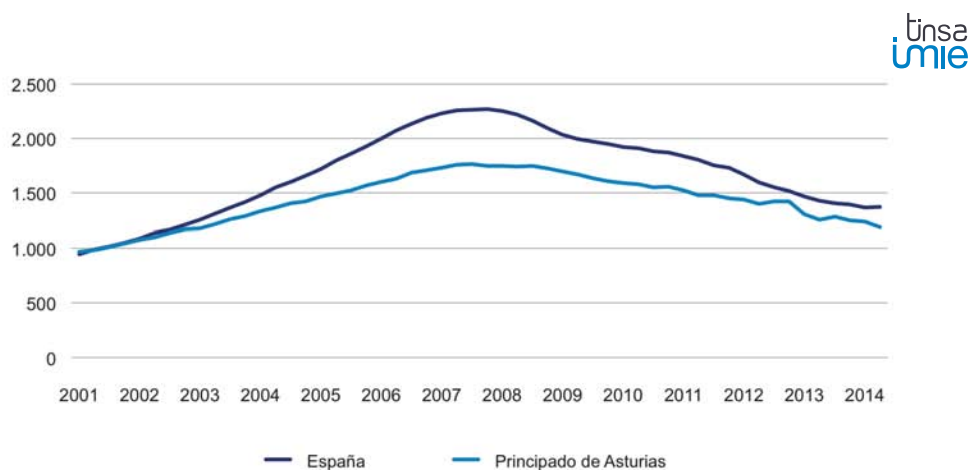
♥ -5,1%

♥ -32,5%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



CANTABRIA

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

Var. Acumulado

Cantabria

1.348

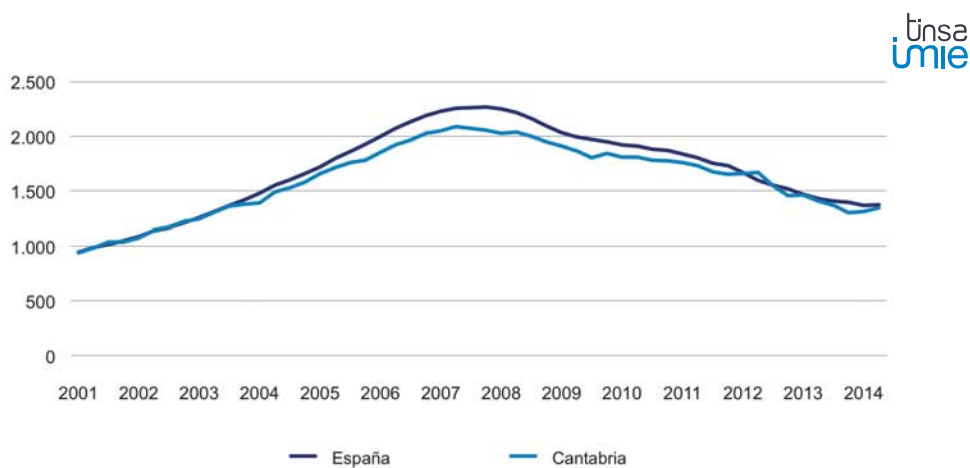
~ -4,2%

✓ -35,5%

♥ Descenso superior a la media nacional

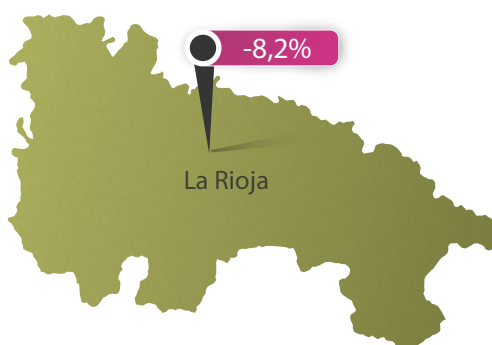
✓ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



LA RIOJA

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

Var. Acumulado

La Rioja

1.157

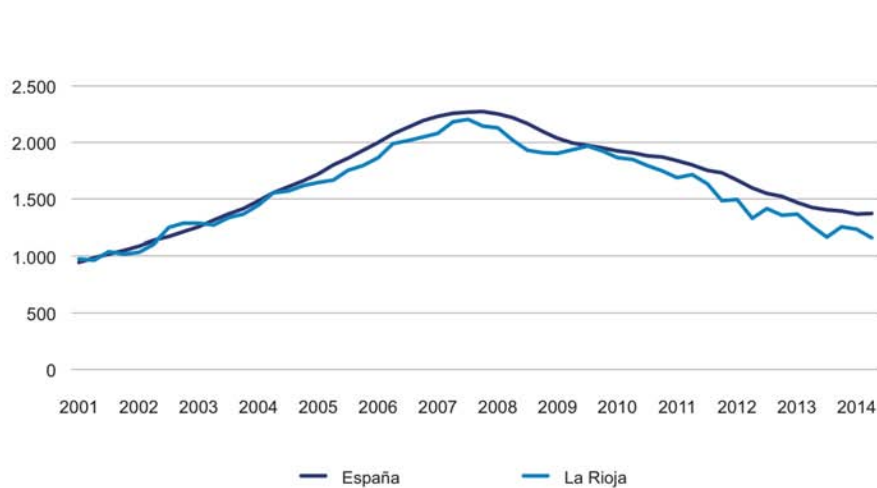
~ -8,2%

♥ -47,4%

♥ Descenso superior a la media nacional

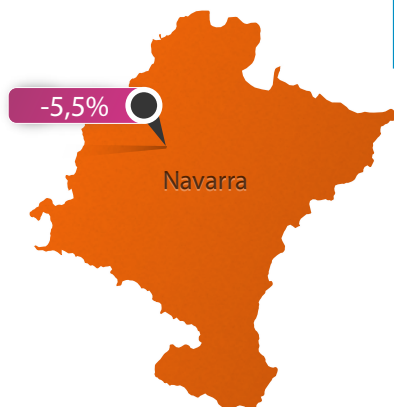
♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



COMUNIDAD FORAL de NAVARRA

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

Var. Acumulado

Navarra

1.061

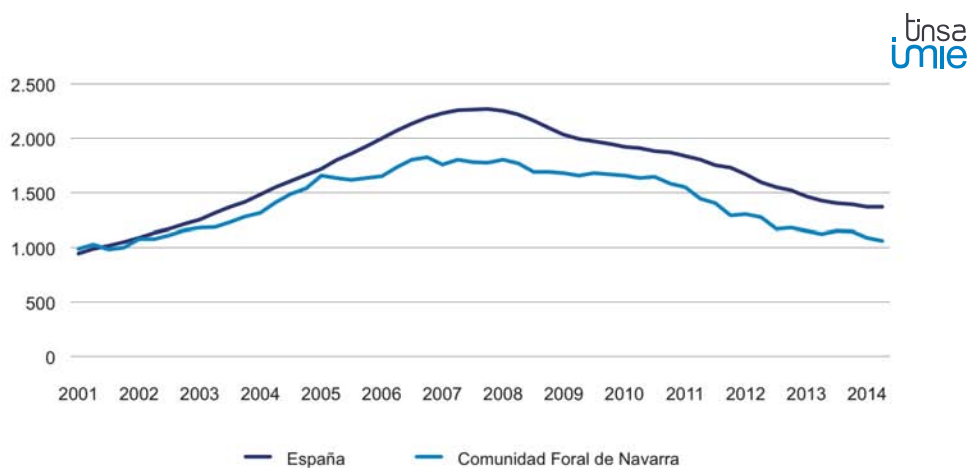
♥ -5,5%

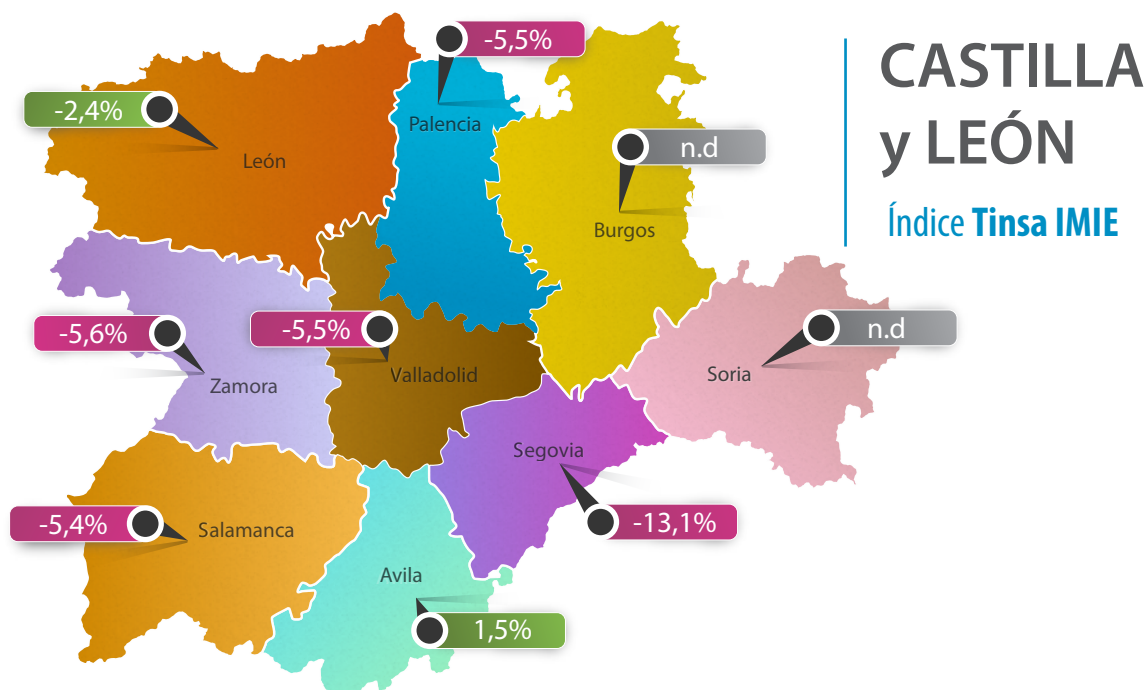
♥ -41,8%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional





	Índice T2 2014	Var. Interanual	Var. Acumulado
Ávila	1.156	▲ 1,5%	♥ -44,2%
Burgos	n.d.	n.d.	n.d.
León	1.169	▲ -2,4%	▲ -27,9%
*Palencia	1.305	♥ -5,5%	▲ -33,0%
Salamanca	1.223	♥ -5,4%	▲ -32,0%
Segovia	1.164	♥ -13,1%	~ -40,2%
Soria	n.d.	n.d.	n.d.
Valladolid	1.140	♥ -5,5%	~ -39,4%
*Zamora	1.463	♥ -5,6%	▲ -21,6%
Castilla y León	1.078	♥ -5,9%	~ -38,5%

♥ Descenso superior a la media nacional

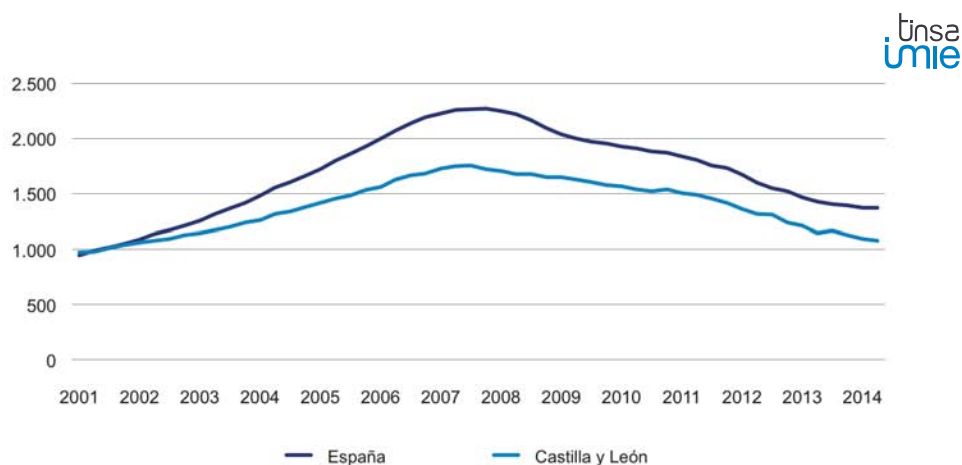
▲ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

▲ Variación positiva

n.d.: dato no disponible

*Datos provisionales



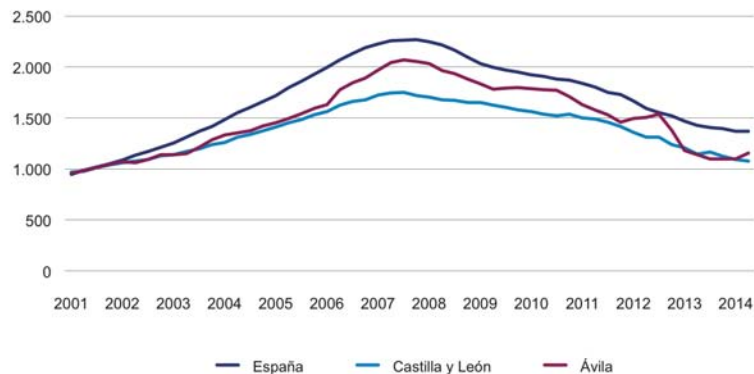
ÁVILA

Variación:
Interanual
1,5%



Variación positiva

Índice Tinsa IMIE **1.156**

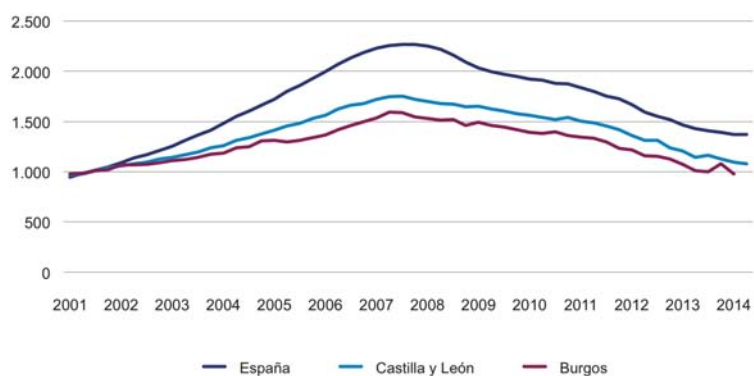


BURGOS

Variación:
Interanual
n.d

Dato no disponible

Índice Tinsa IMIE **n.d**



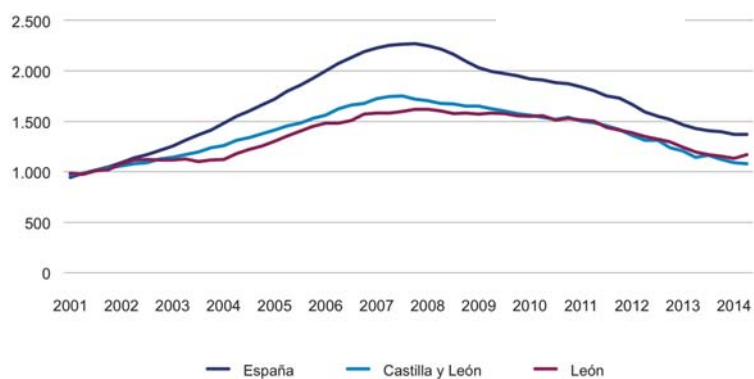
LEÓN

Variación:
Interanual
-2,4%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.169**



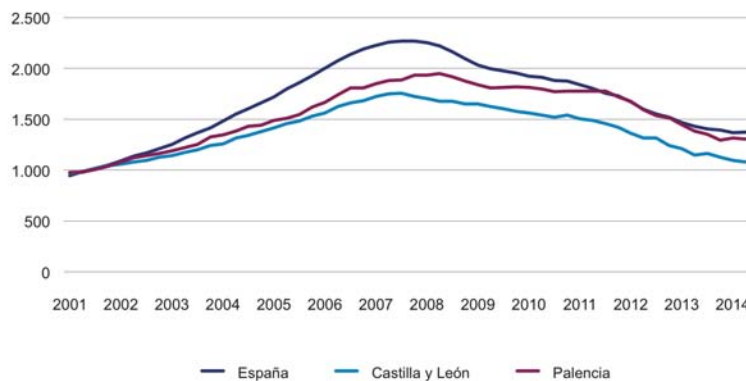
PALENCIA

Variación:
Interanual
-5,5%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.305***



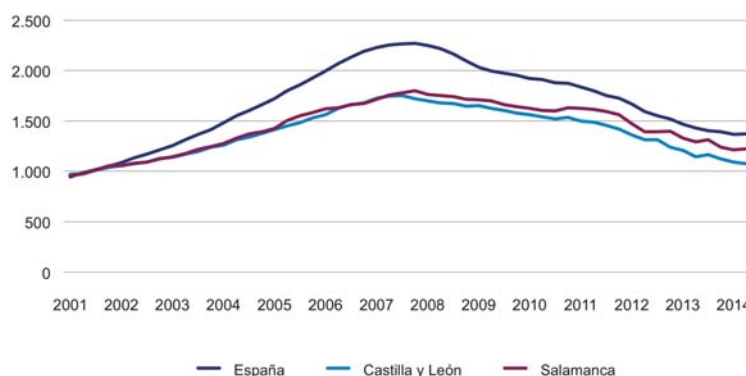
SALAMANCA

Variación:
Interanual
-5,4%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.223**



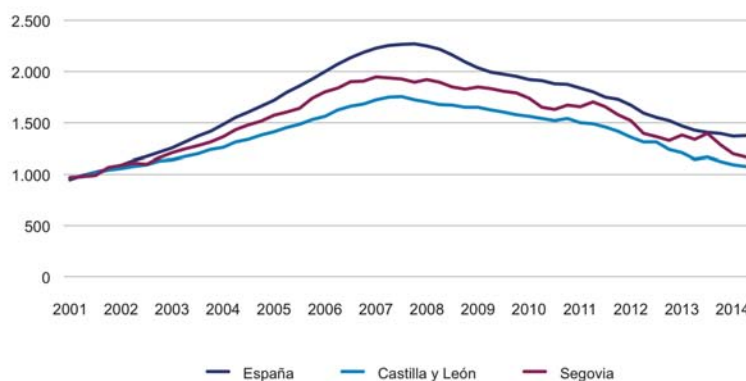
SEGOVIA

Variación:
Interanual
-13,1%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.164**

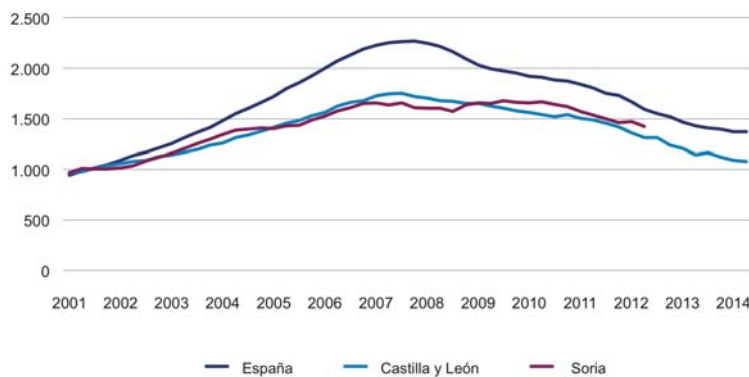


SORIA

Variación:
Interanual
n.d

Dato no disponible

Índice Tinsa IMIE **n.d**

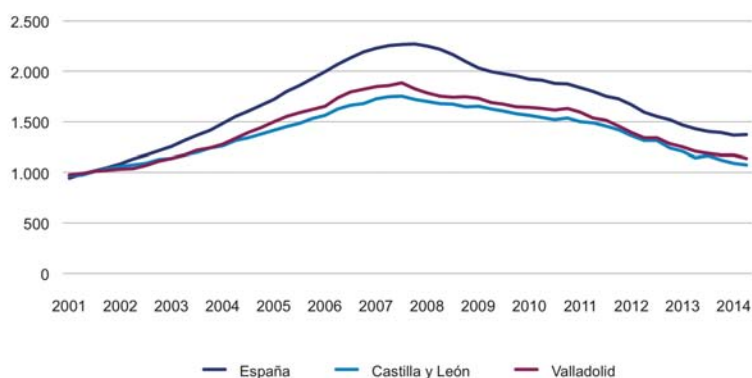


VALLADOLID

Variación:
Interanual
-5,5%

Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.140**

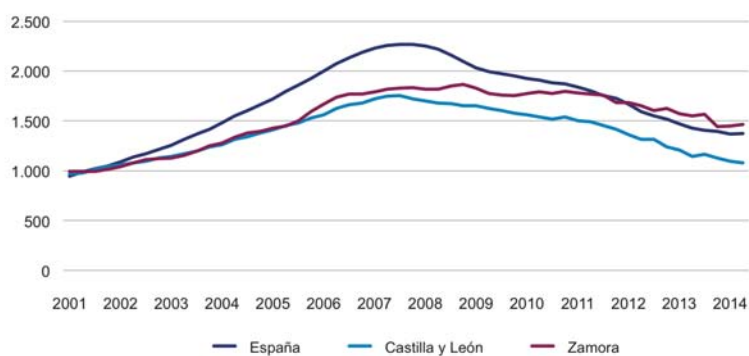


ZAMORA

Variación:
Interanual
-5,6%

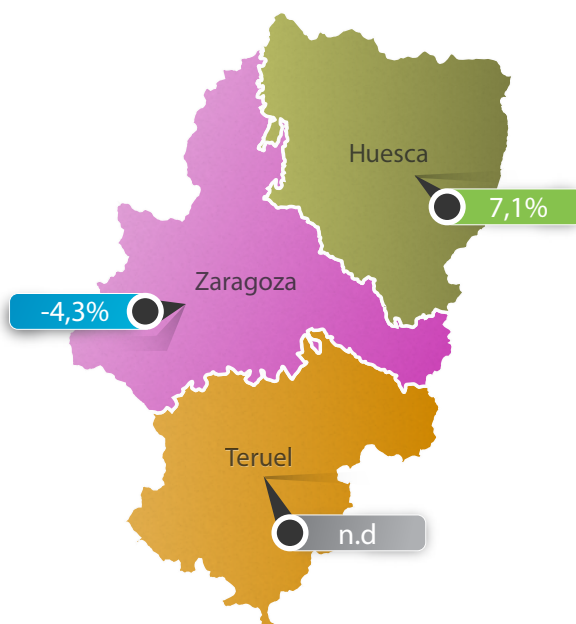
Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.463***



ARAGÓN

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

Var. Acumulado

Huesca	1.514	▲ 7,1%	▼ -37,8%
Teruel	n.d	n.d	n.d
Zaragoza	1.111	◡ -4,3%	▼ -50,0%
Aragón	1.168	▼ -2,0%	▼ -46,1%

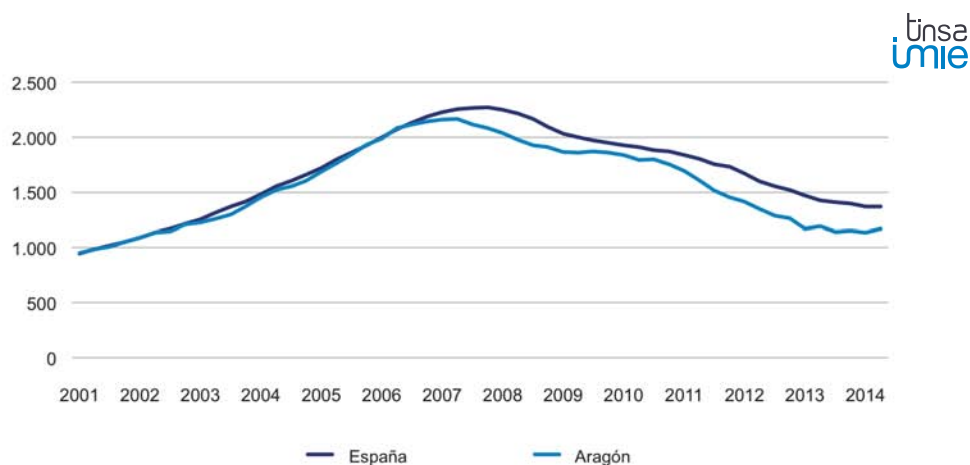
▼ Descenso superior a la media nacional

▼ Descenso inferior a la media nacional

◡ Descenso acorde a la media nacional

▲ Variación positiva

n.d: dato no disponible

tinsa
imie

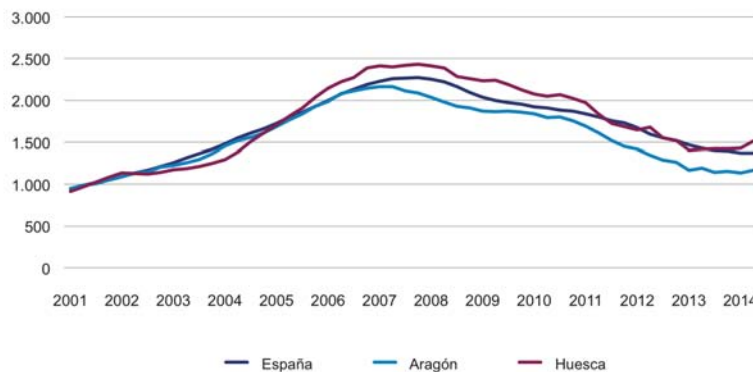
HUESCA

Variación:
Interanual
7,1%



Variación positiva

Índice Tinsa IMIE **1.514**

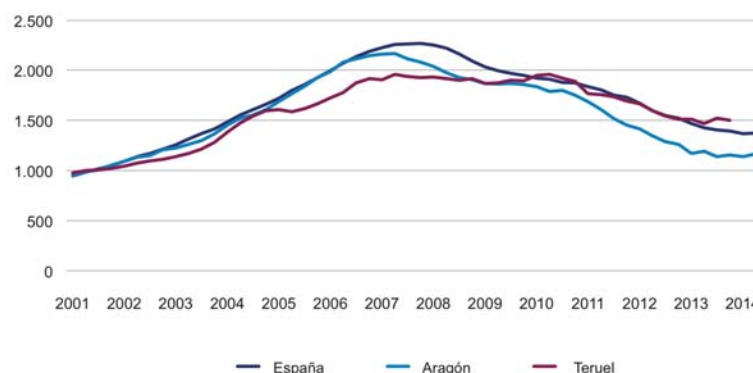


TERUEL

Variación:
Interanual
n.d

Dato no disponible

Índice Tinsa IMIE **n.d**



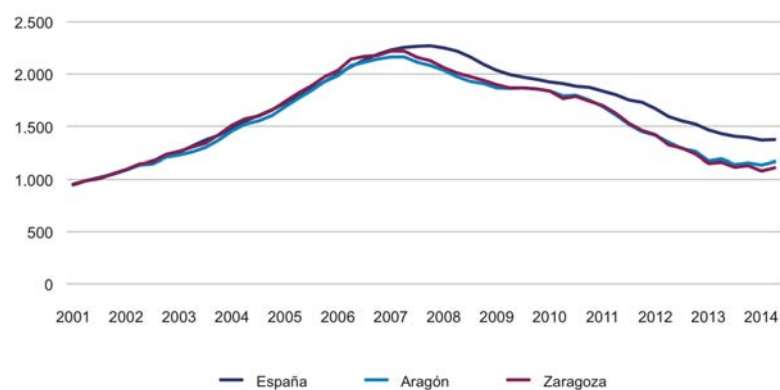
ZARAGOZA

Variación:
Interanual
-4,3%



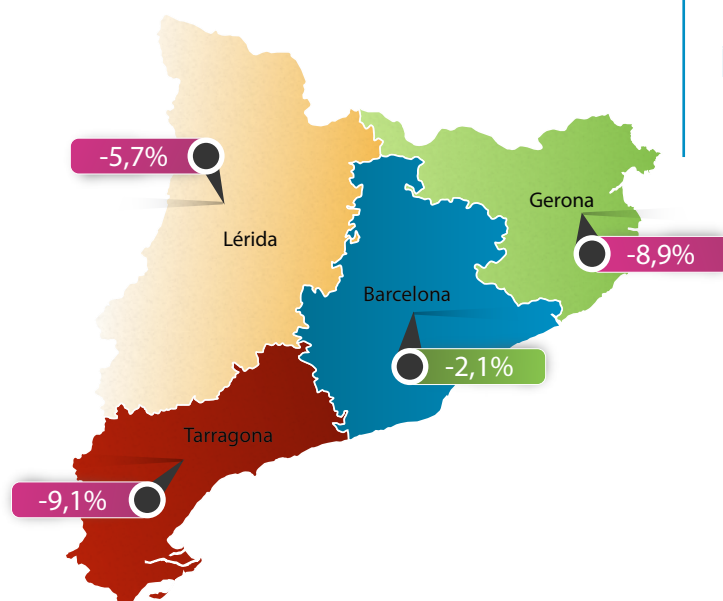
Descenso acorde a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.111**



CATALUÑA

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

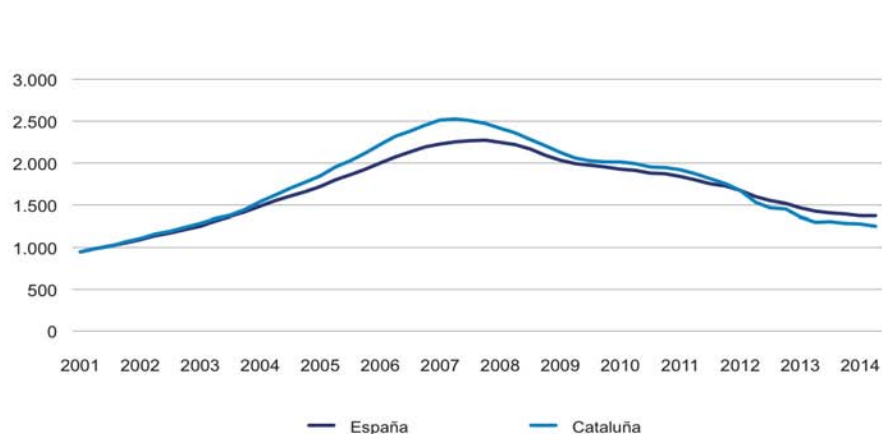
Var. Acumulado

Barcelona	1.216	▼ -2,1%	♥ -51,6%
Gerona	1.431	♥ -8,9%	♥ -49,4%
Lérida	1.293	♥ -5,7%	♥ -45,1%
Tarragona	1.268	♥ -9,1%	♥ -52,2%
Cataluña	1.249	~ -4,0%	♥ -50,6%

♥ Descenso superior a la media nacional

▼ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

tinsa
imie

BARCELONA

Variación:

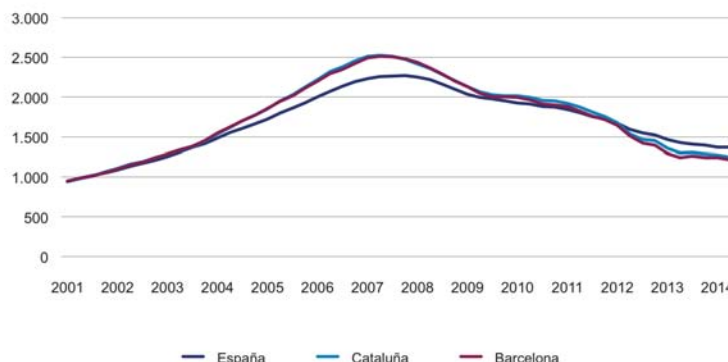
Interanual

-2,1%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.216**



GERONA

Variación:

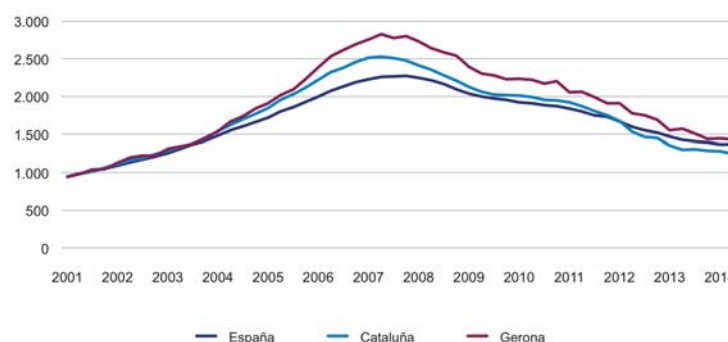
Interanual

-8,9%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.431**



LÉRIDA

Variación:

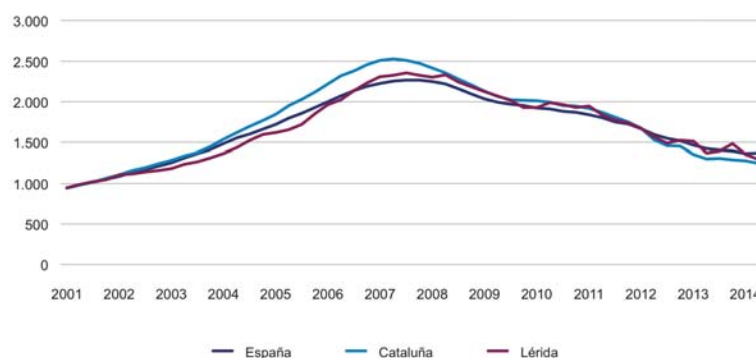
Interanual

-5,7%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.293**



TARRAGONA

Variación:

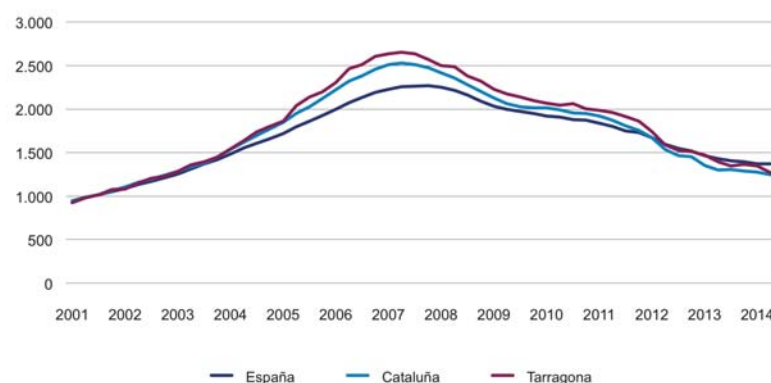
Interanual

-9,1%



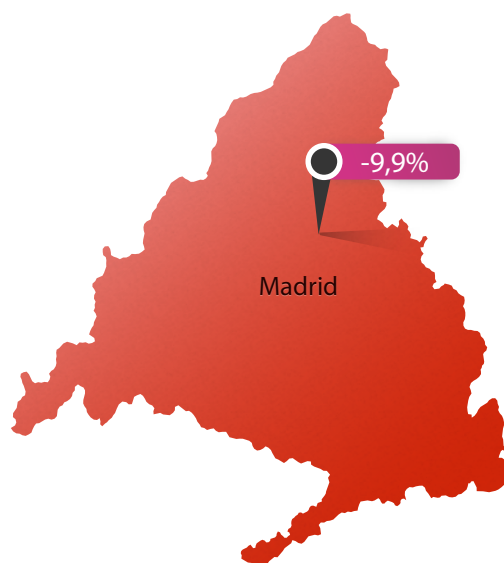
Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.268**



COMUNIDAD de MADRID

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

Var. Acumulado

Comunidad de Madrid

1.202

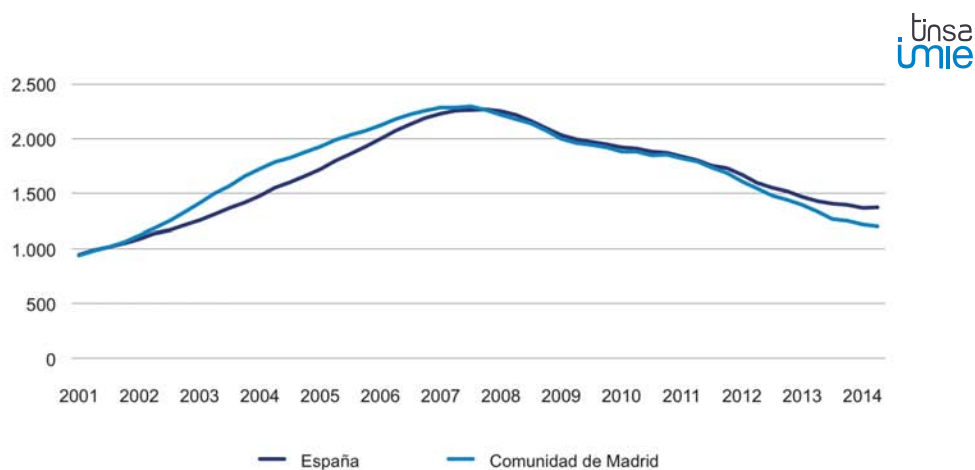
♥ -9,9%

♥ -47,6%

♥ Descenso superior a la media nacional

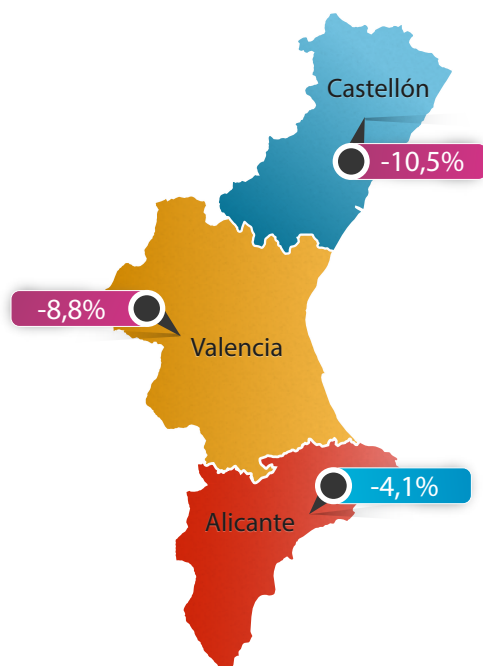
♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



COMUNIDAD VALENCIANA

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

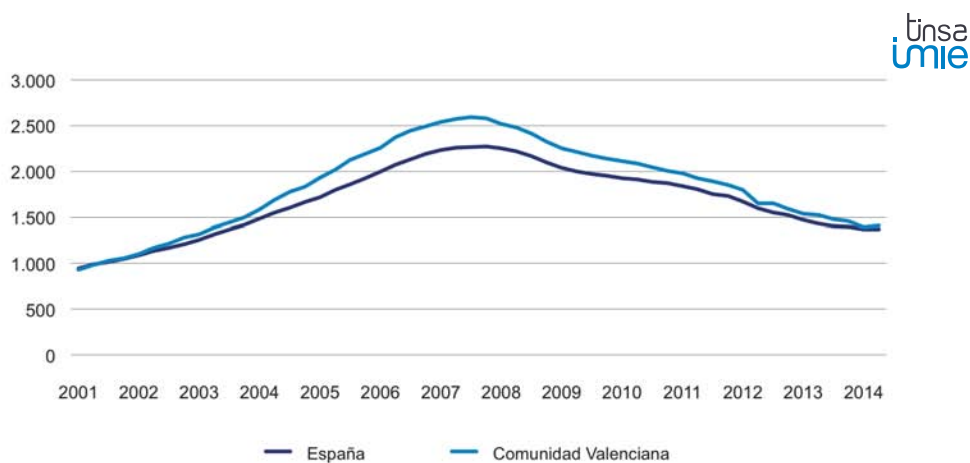
Var. Acumulado

Alicante	1.240	~ -4,1%	♥ -43,5%
Castellón	1.455	♥ -10,5%	♥ -45,9%
Valencia	1.479	♥ -8,8%	♥ -47,0%
Comunidad Valenciana	1.410	♥ -7,6%	♥ -45,6%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



ALICANTE

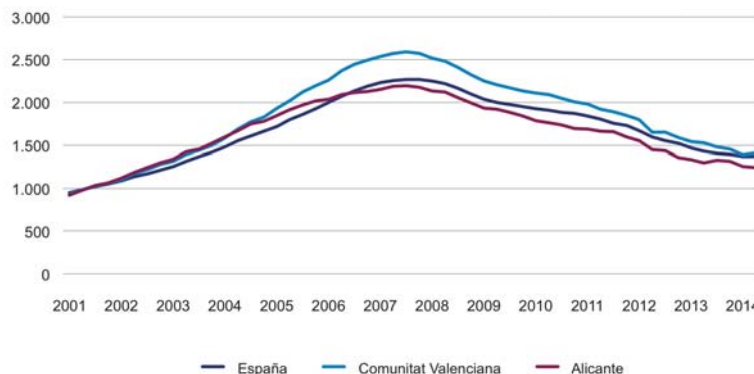
Variación:
Interanual

-4,1%



Descenso acorde a la media nacional

Índice Tinsa IMIE 1.240



CASTELLÓN

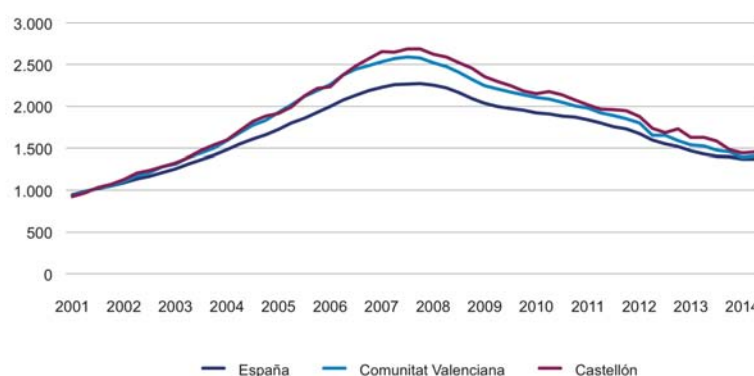
Variación:
Interanual

-10,5%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE 1.455



VALENCIA

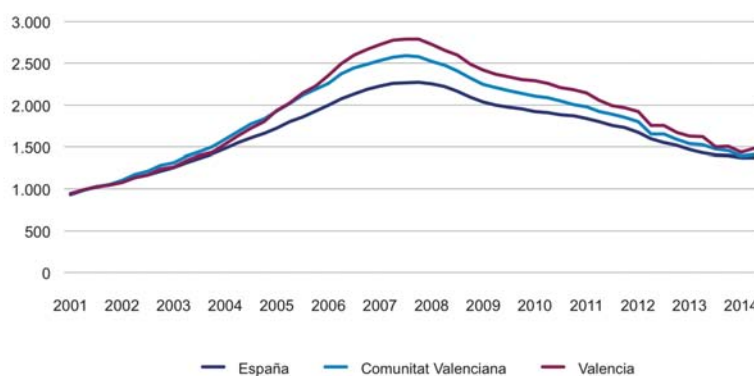
Variación:
Interanual

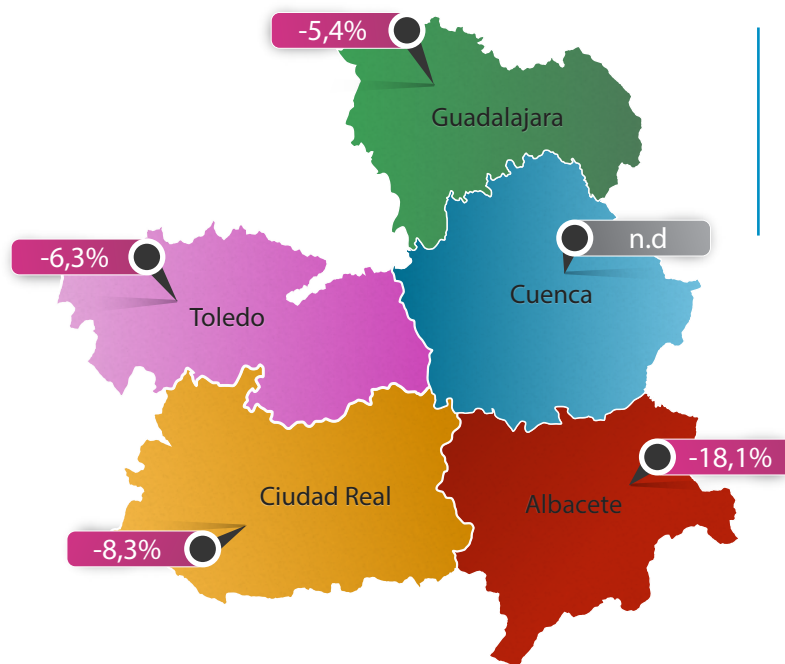
-8,8%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE 1.479





CASTILLA-LA MANCHA

Índice Tinsa IMIE

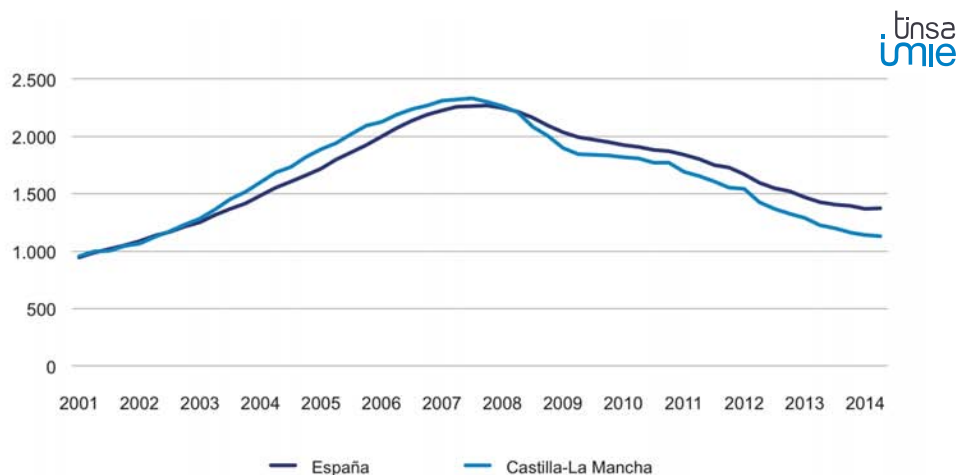
	Índice T2 2014	Var. Interanual	Var. Acumulado
Albacete	1.254	♥ -18,1%	♥ -43,9%
Ciudad Real	1.207	♥ -8,3%	♥ -33,7%
Cuenca	n.d	n.d	n.d
Guadalajara	1.184	♥ -5,4%	♥ -54,9%
Toledo	1.137	♥ -6,3%	♥ -54,2%
Castilla - La Mancha	1.132	♥ -7,8%	♥ -51,5%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

*Datos no disponibles



ALBACETE

Variación:

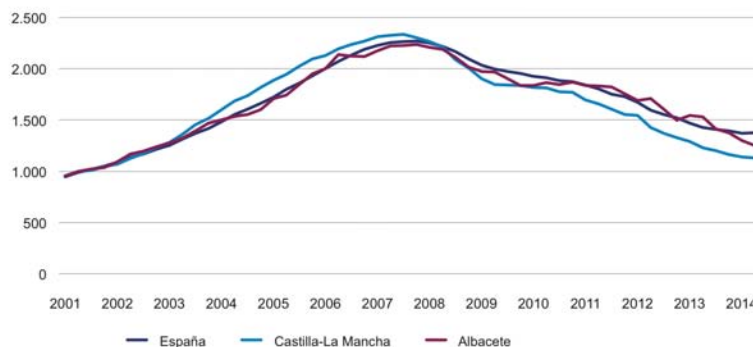
Interanual

-18,1%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE 1.254



CIUDAD REAL

Variación:

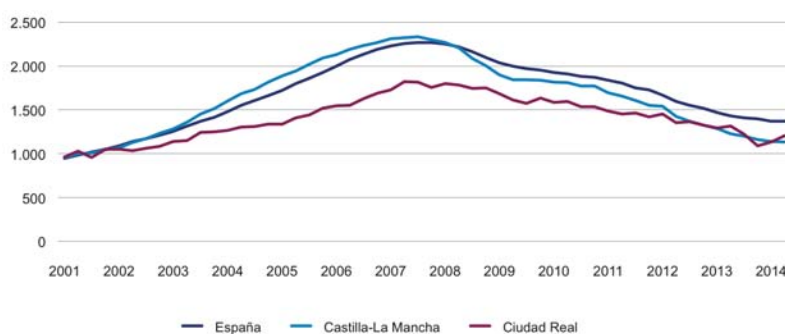
Interanual

-8,3%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE 1.207



CUENCA

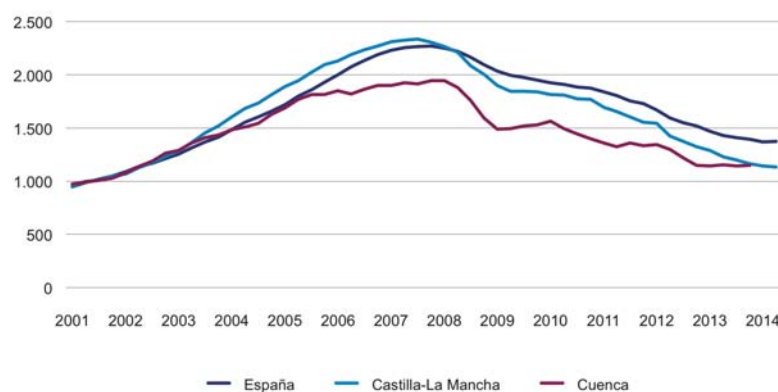
Variación:

Interanual

n.d

Dato no disponible

Índice Tinsa IMIE n.d



GUADALAJARA

Variación:

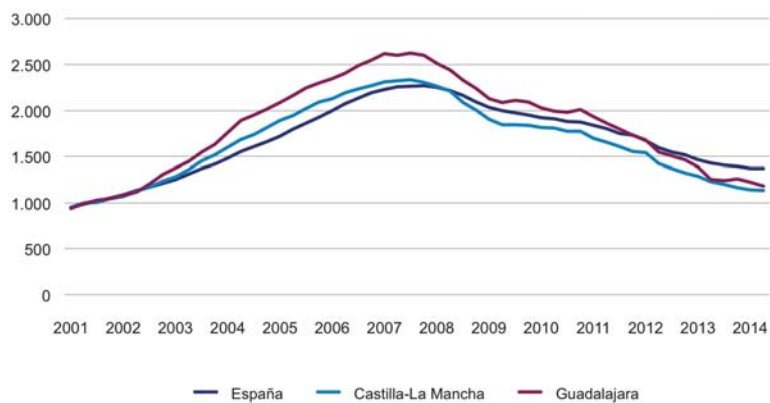
Interanual

-5,4%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.184**



TOLEDO

Variación:

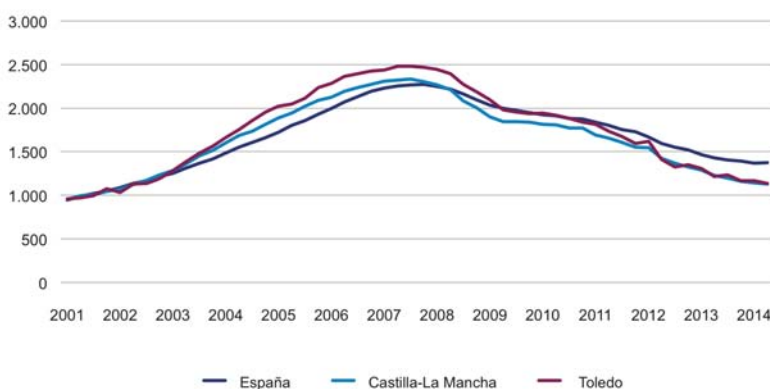
Interanual

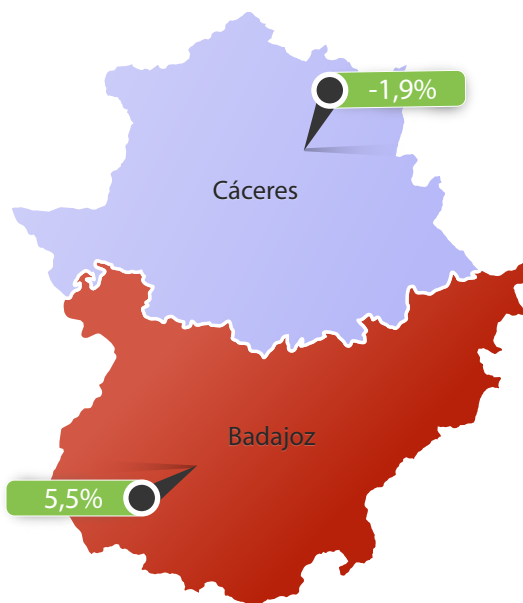
-6,3%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.137**





EXTREMADURA

Índice Tinsa IMIE

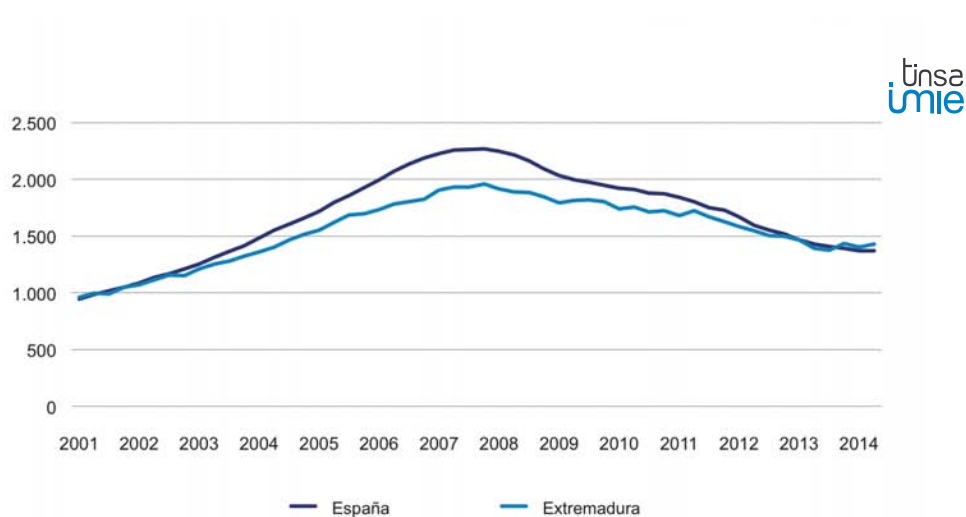
	Índice T2 2014	Var. Interanual	Var. Acumulado
Badajoz	1.537	5,5%	-27,4%
Cáceres	1.333	-1,9%	-26,0%
Extremadura	1.401	2,8%	-27,0%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

▲ Variación positiva



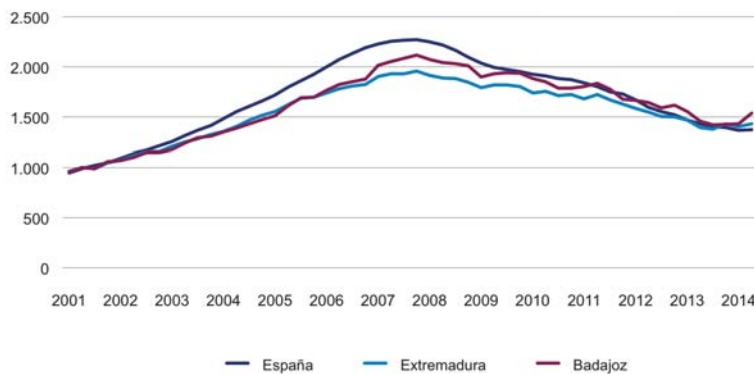
BADAJOS

Variación:
Interanual
5,5%



Variación positiva

Índice Tinsa IMIE **1.537**



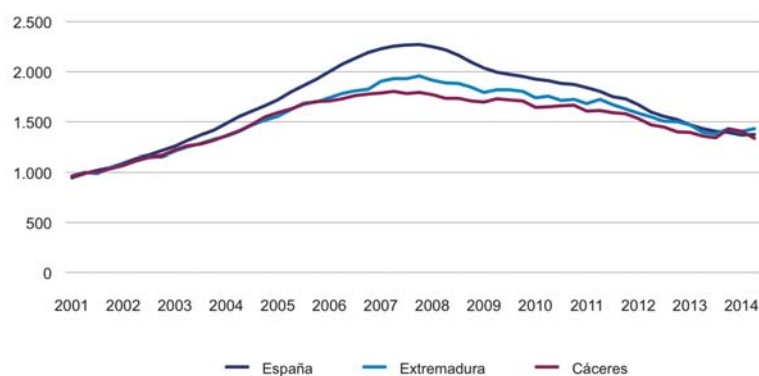
CÁCERES

Variación:
Interanual
-1,9%



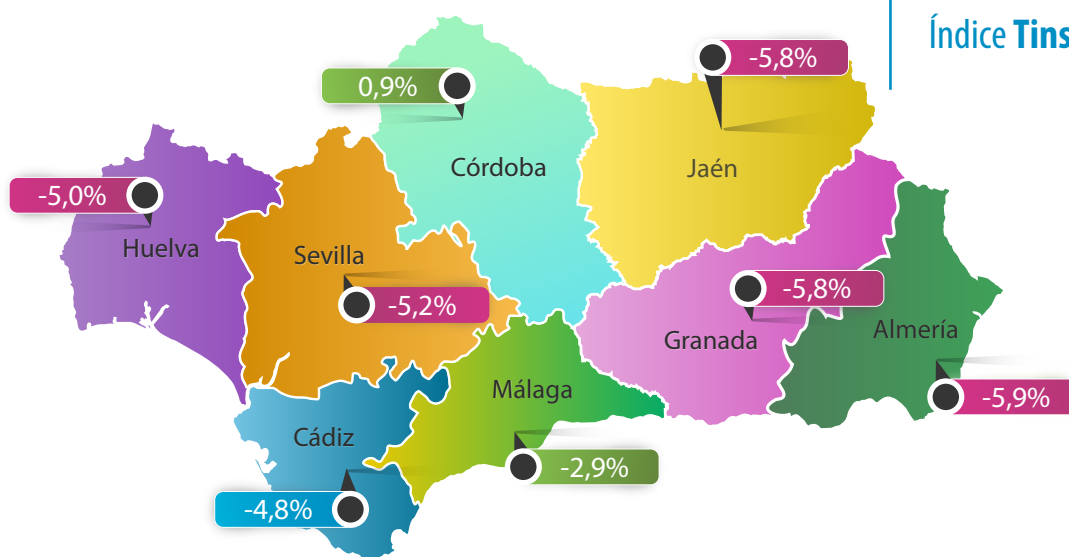
Descenso inferior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.333**



ANDALUCÍA

Índice Tinsa IMIE



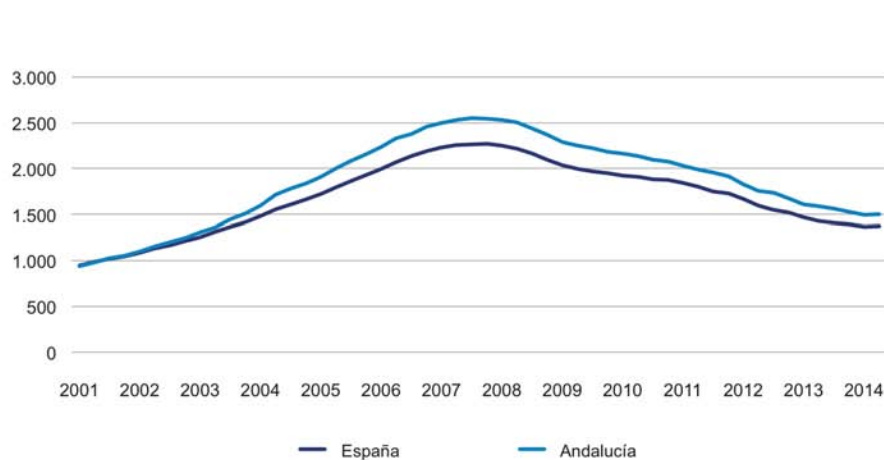
	Índice T2 2014	Var. Interanual	Var. Acumulado
Almería	1.252	♥ -5,9%	♥ -46,0%
Cádiz	1.678	~ -4,8%	~ -39,4%
Córdoba	1.653	▲ 0,9%	▲ -36,0%
Granada	1.382	♥ -5,8%	▲ -35,1%
Huelva	1.523	♥ -5,0%	♥ -43,2%
Jaén	1.472	♥ -5,8%	▲ -33,7%
Málaga	1.283	▲ -2,9%	♥ -48,6%
Sevilla	1.583	♥ -5,2%	~ -39,9%
Andalucía	1.502	♥ -5,3%	♥ -41,1%

♥ Descenso superior a la media nacional

▲ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

▲ Variación positiva

tinsa
imie

ALMERÍA

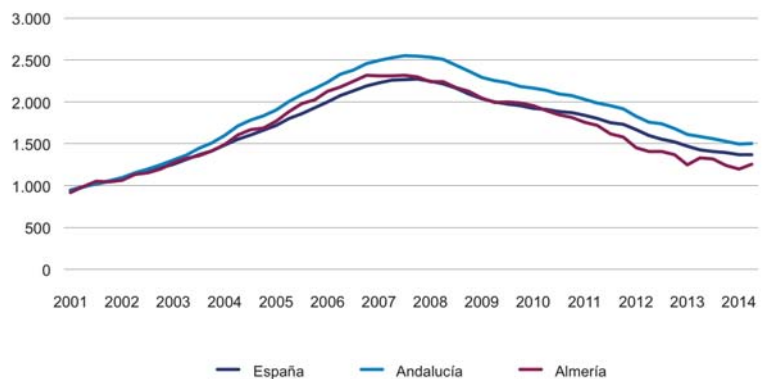
Variación:
Interanual

-5,9%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.252**



CÁDIZ

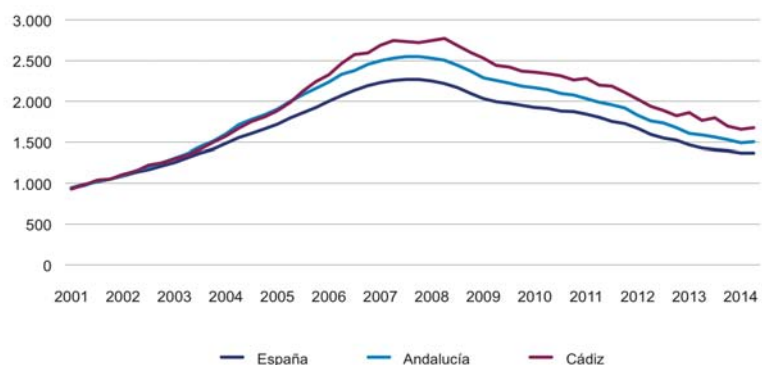
Variación:
Interanual

-4,8%



Descenso acorde a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.678**



CÓRDOBA

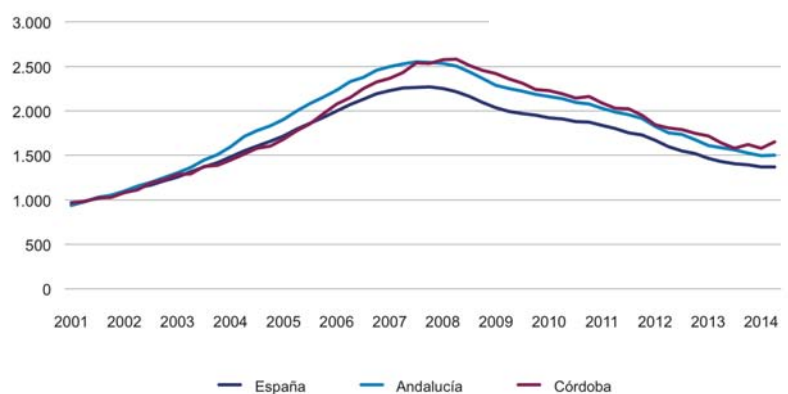
Variación:
Interanual

0,9%



Variación positiva

Índice Tinsa IMIE **1.653**



GRANADA

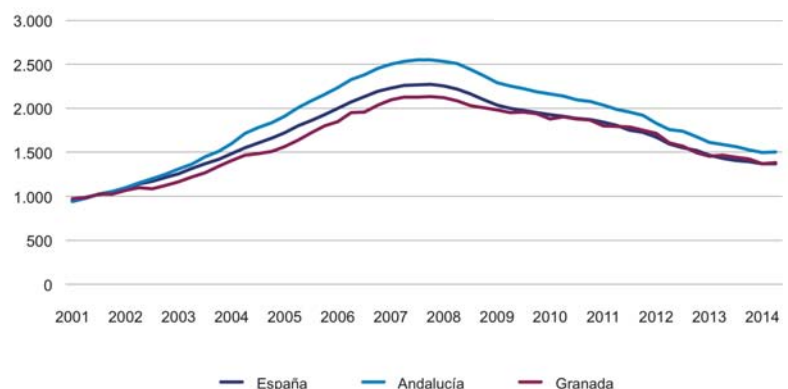
Variación:
Interanual

-5,8%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.382**



HUELVA

Variación:

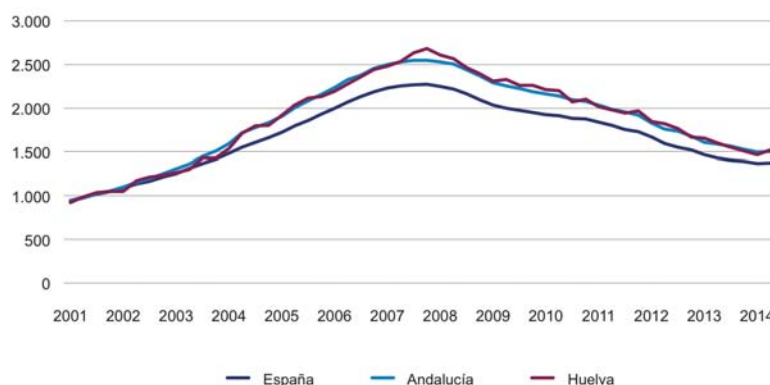
Interanual

-5,0%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.523**



JAÉN

Variación:

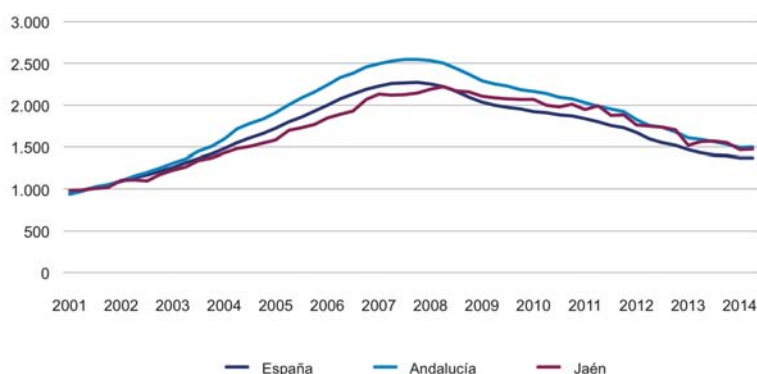
Interanual

-5,8%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.472**



MÁLAGA

Variación:

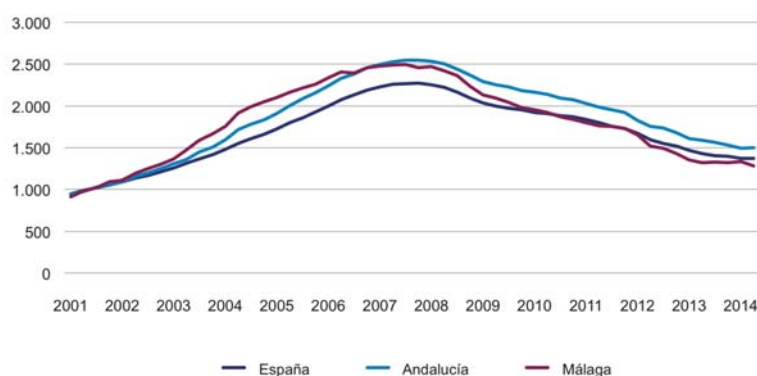
Interanual

-2,9%



Descenso inferior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.283**



SEVILLA

Variación:

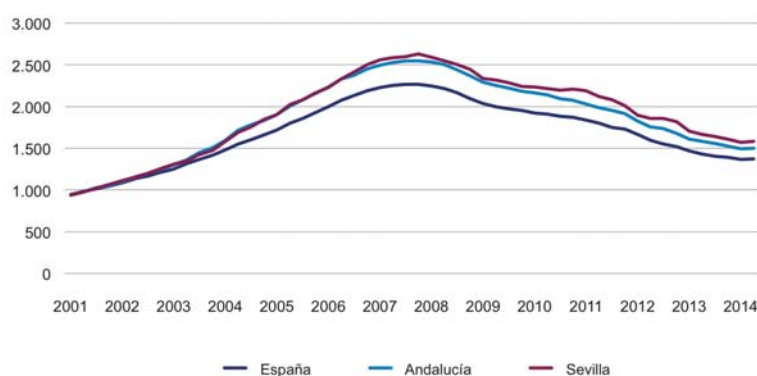
Interanual

-5,2%



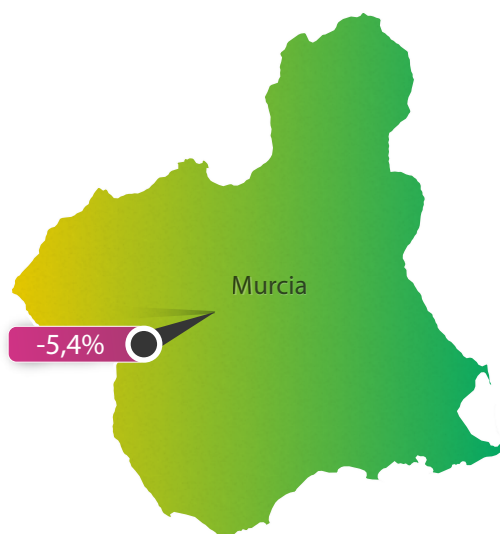
Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.583**



REGIÓN de MURCIA

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

Var. Acumulado

Región de Murcia

1.451

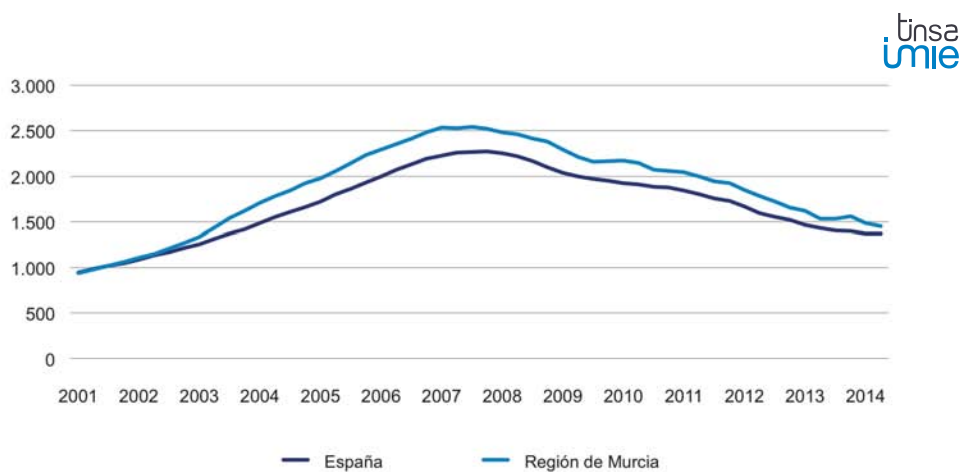
♥ -5,4%

♥ -42,9%

♥ Descenso superior a la media nacional

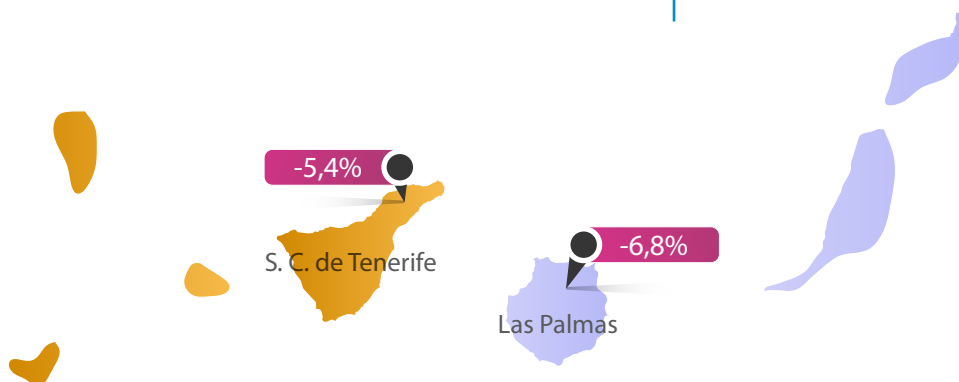
♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



ISLAS CANARIAS

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

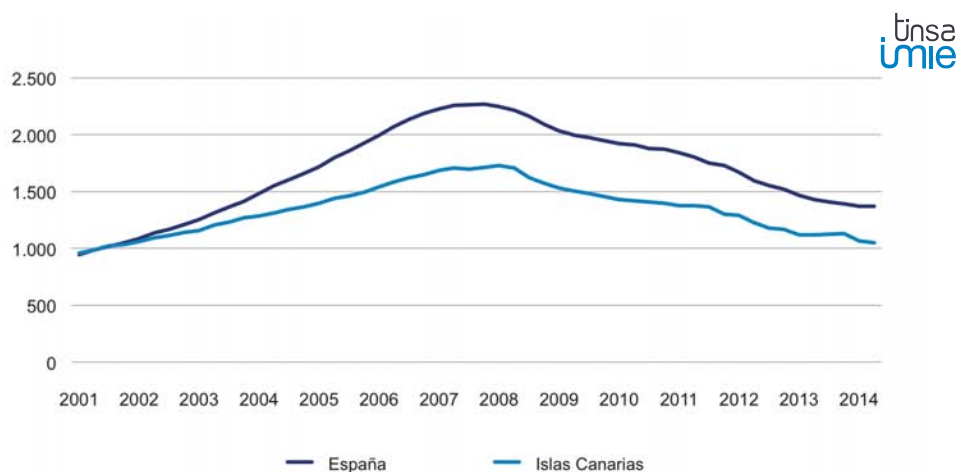
Var. Acumulado

Las Palmas	1.047	♥ -6,8%	♥ -42,8%
Santa Cruz de Tenerife	1.040	♥ -5,4%	♥ -35,7%
Islas Canarias	1.052	♥ -5,9%	~ -39,2%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



LAS PALMAS

Variación:

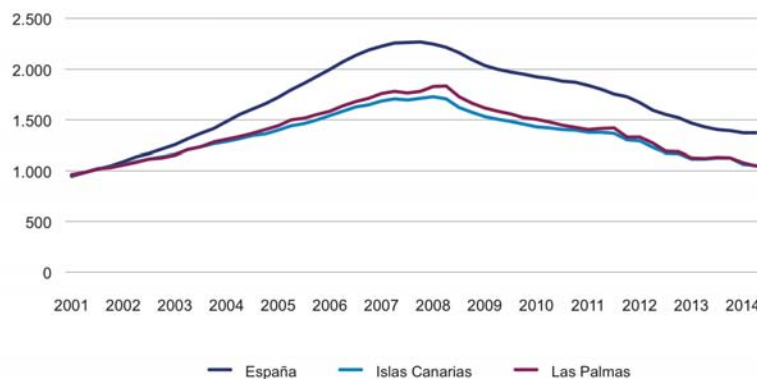
Interanual

-6,8%



Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.047**



SANTA CRUZ DE TENERIFE

Variación:

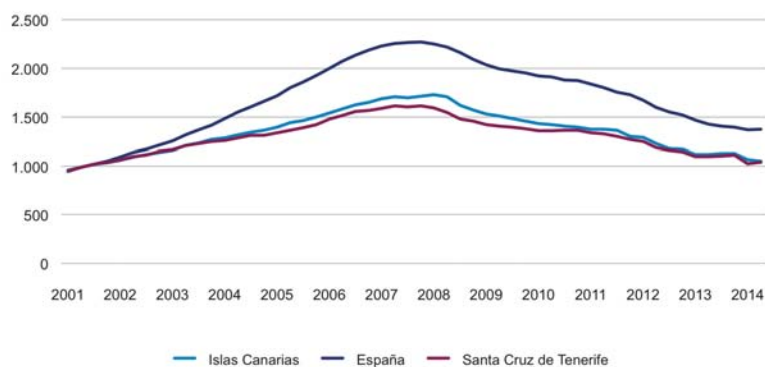
Interanual

-5,4%



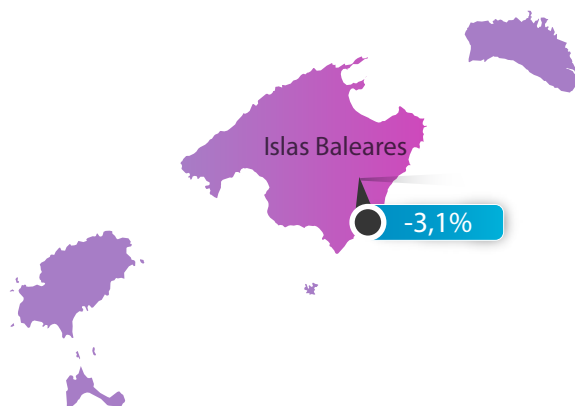
Descenso superior a la media nacional

Índice Tinsa IMIE **1.040**



ISLAS BALEARES

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

Var. Acumulado

Islas Baleares

1.582

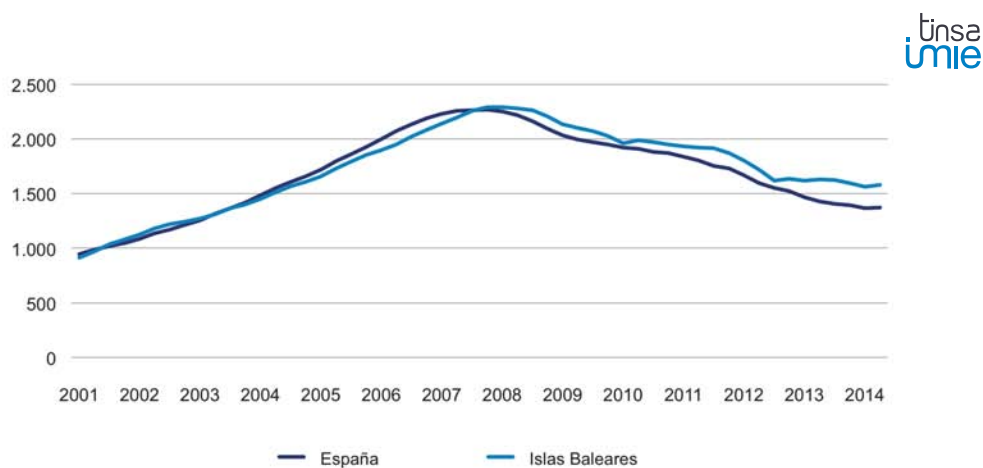
~ -3,1%

▼ -31,0%

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional



CEUTA

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

Var. Acumulado

Ceuta

n.d

n.d

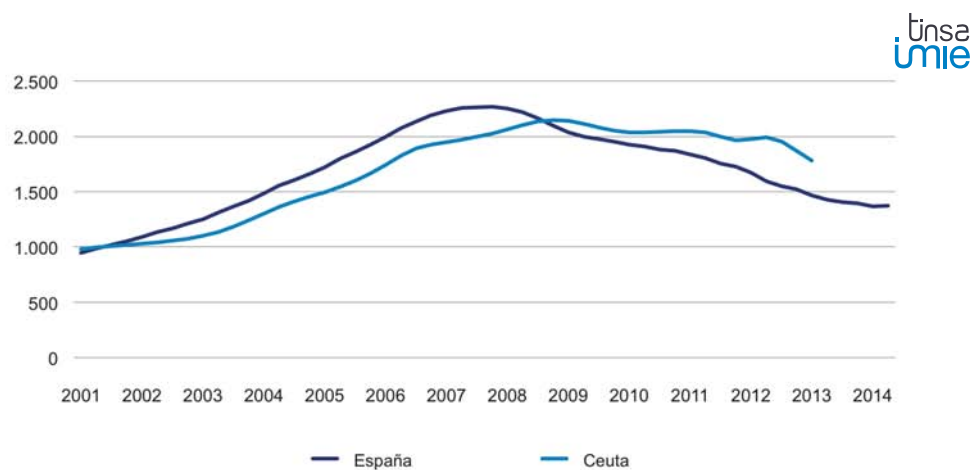
n.d

♥ Descenso superior a la media nacional

♥ Descenso inferior a la media nacional

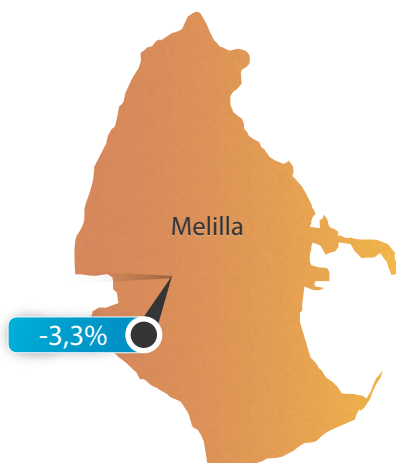
~ Descenso acorde a la media nacional

n.d: dato no disponible



MELILLA

Índice Tinsa IMIE



Índice T2 2014

Var. Interanual

Var. Acumulado

*Melilla

1.706

~ -3,3%

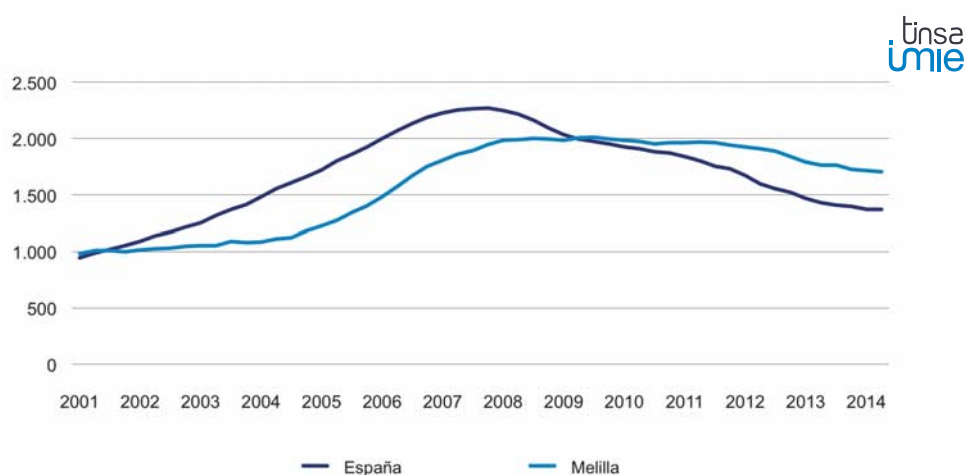
✓ -15,3%

♥ Descenso superior a la media nacional

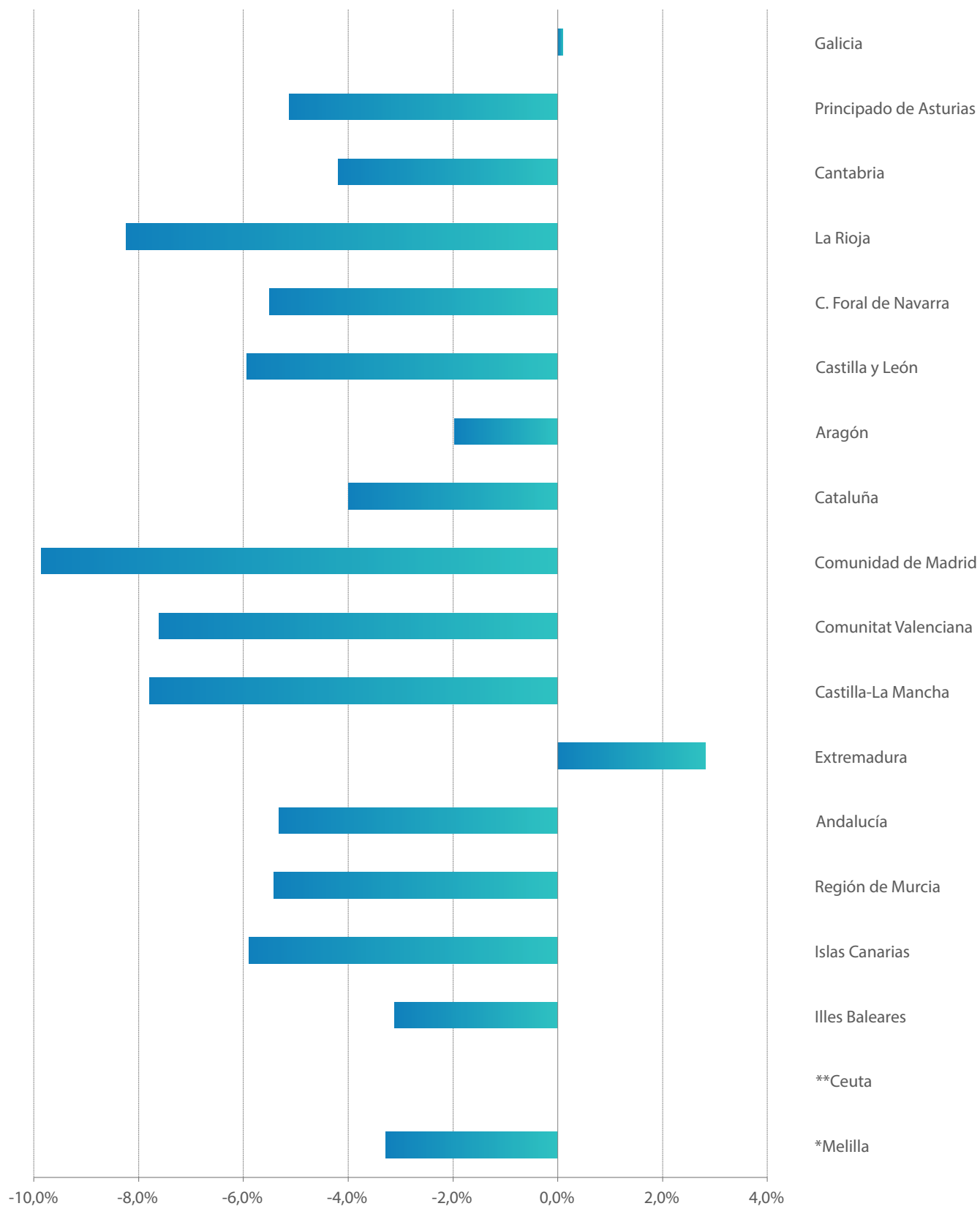
✓ Descenso inferior a la media nacional

~ Descenso acorde a la media nacional

*Datos provisionales

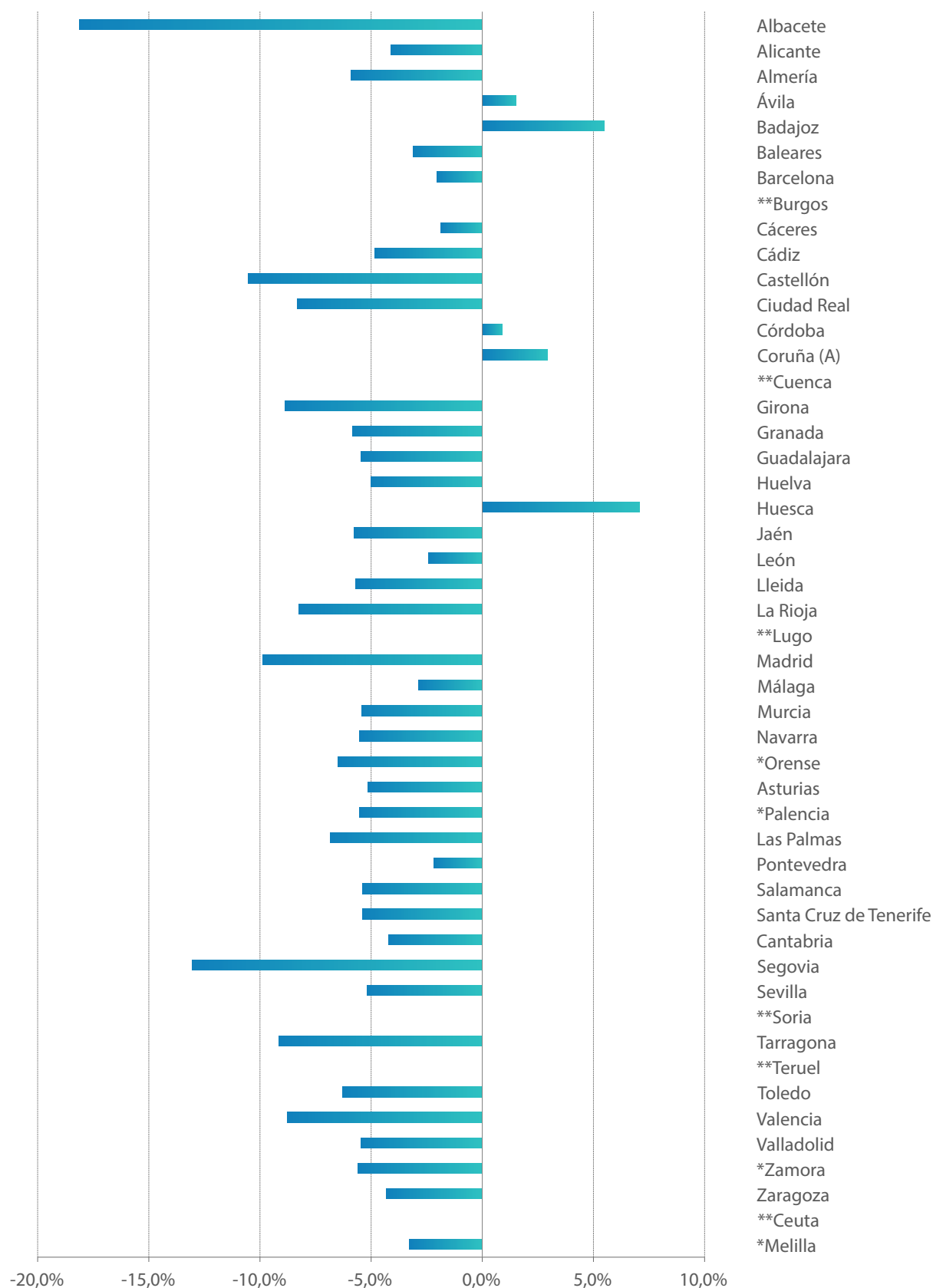


CCAA || Variación Interanual



*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 la serie histórica. Las provincias afectadas son: Orense, Palencia, Zamora, y Melilla.*

*** El dato correspondiente a las provincias de Teruel, Ceuta, Lugo, Soria, Cuenca y Burgos no está disponible para este trimestre.*

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

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

