

## Nota de Prensa || Índice Segundo Trimestre 2015

### Las regiones de Cataluña y Madrid comienzan a ejercer de locomotoras de la incipiente recuperación

- Cataluña (1,3%) y la Comunidad de Madrid (+0,6%) fueron las únicas regiones que en el segundo trimestre elevaron sus precios respecto al mismo periodo del año anterior. En Navarra, Cantabria, Asturias, Valencia y Extremadura, los descensos interanuales aún superan el 5%.
- Siete capitales incrementaron en el segundo trimestre sus precios respecto al nivel de hace un año. Se trata de Huesca\* (+5,2%), Barcelona (+4,9%), Málaga (+2,6%), Madrid (+2,5%), Guadalajara (+2,4%), Palma de Mallorca (+0,9%) y León (+0,4%).
- El tiempo medio para vender una vivienda en España es 10,6 meses. En Madrid y Barcelona, el plazo se reduce a algo más de seis meses.
- El porcentaje de ingresos anuales necesarios para pagar el primer año de la hipoteca ha descendido en España hasta el 23%, frente al 33% de 2007.

(\*) Datos provisionales

**Madrid, 30 de junio de 2015.** Barcelona y Madrid lideran el crecimiento de precios en un mercado residencial que empieza a consolidar los primeros indicios de recuperación. Cataluña (1,3%) y la Comunidad de Madrid (+0,6%) fueron las únicas regiones que en el segundo trimestre elevaron sus precios respecto al mismo periodo del año anterior, según el índice Tinsa IMIE Mercados Locales publicado hoy.

El informe se renueva a partir de este trimestre para incluir nuevos indicadores del mercado residencial desde una perspectiva local. Además de la estadística habitual de precios por Comunidades Autonómicas, provincias y capitales, el nuevo informe analiza en ocho grandes provincias cómo se ha comportado el precio en función de las características de la vivienda (tipología y número de dormitorios) y estima la tasa de esfuerzo y el grado de liquidez (tiempos medios de venta), entre otros aspectos.

La estadística también se adentra también en cinco grandes capitales para aportar datos sobre el nivel de precios por distrito, su evolución en el último año, así como el esfuerzo financiero necesario para afrontar la compra de una vivienda en cada zona.



Como decíamos anteriormente, si analizamos la evolución en el primer semestre del año, encontramos cinco regiones donde los precios están por encima del cierre de 2014. Se trata de Cataluña (+1,9%), Comunidad de Madrid (0,7%), Galicia y Castilla-La Mancha (+0,6%) y País Vasco (+0,3%).

Desde máximos de 2007, Castilla-La Mancha (-52,6%) es la única Comunidad Autónoma que supera el 50% de ajuste. Otras diez regiones superan el 40%, lideradas por las regiones de Cataluña (-49,9%), Comunidad Valenciana y Aragón (-48,7%), Navarra (-48,6%) y Madrid (-47,3%). En el extremo contrario, la menor caída de precios en estos ocho años se registra en Extremadura (-30,9%), Islas Baleares (-31,3%) y Galicia (-32,7%).

Este trimestre no está disponible la estadística de precios, por considerarse no representativa, en La Rioja y en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla.

## Provincias (Anexo 2)

Seis provincias registraron incrementos de precio en el segundo trimestre respecto al mismo periodo del año anterior: Barcelona (+3,4%), Cuenca\* (+1,2%), Tarragona (+0,8%), Madrid (+0,6%), León (+0,4%) y Huesca (+0,3%). Salvo en Barcelona y Madrid, donde la evolución de los últimos trimestres parece apuntalar esta tendencia, en el resto habrá que esperar para comprobar si esta tendencia se consolida.



**Evolución interanual por provincias**

- Variación interanual, descenso acorde a la media nacional (±1%)
- Variación interanual, descenso inferior a la media nacional
- Variación interanual, variación positiva
- Variación interanual, descenso superior a la media nacional

En lado de los descensos de precios, al menos 15 provincias registran todavía caídas interanuales de precios superiores al 5%. El ajuste es la nota más característica en la mayoría de las provincias de Andalucía, Castilla y León, y el Cantábrico occidental.

Analizando el comportamiento de los precios en los últimos cuatro trimestres, la provincia de Barcelona es el mercado con indicios más claros de recuperación. Apuntan también en la misma dirección las provincias de Madrid, Vizcaya, Girona y Toledo, entre otras. En una situación de estabilización se encontrarían provincias como Cádiz, Málaga, Sevilla, Lleida, Alicante o Zaragoza. La tendencia apunta todavía a escenarios de ajuste en Valencia, Almería, Córdoba, Segovia, Jaén o Las Palmas, entre otras.

Nueve provincias muestran descensos de precios superiores al 50% desde máximos de 2007: Barcelona, Girona, Ávila, Valencia, Almería, Zaragoza, Tarragona, Guadalajara y Toledo. En estas dos últimas el descenso de precios acumulado alcanza el 55,1% y el 55,8%, respectivamente. Las provincias que menos han sufrido la crisis en términos de descenso de precio son Teruel\* (-23,1%), Cáceres (-28,2%) y León (-29,9%).

Este trimestre no está disponible la estadística de precios, por considerarse no representativa, en las provincias de Ceuta, Melilla, Orense, Lugo, La Rioja y Soria.

## Capitales (Anexo 3)

Siete capitales incrementaron en el segundo trimestre sus precios respecto al nivel de hace un año. Se trata de Huesca\* (+5,2%), Barcelona (+4,9%), Málaga (+2,6%), Madrid (+2,5%), Guadalajara (+2,4%), Palma de Mallorca (+0,9%) y León (+0,4%). Las ciudades de Burgos y León se mantuvieron estables, con un crecimiento plano del 0%.

Al enfocar el análisis en municipios concretos, se potencia el mensaje de comportamientos dispares. Al menos cuatro capitales de provincia (Córdoba, Almería, Oviedo y Ávila) ajustaron a la baja sus precios por encima del 10% en tasa interanual. En otras once capitales, los descensos superan el 5% en el último año.

Desde el punto máximo del ciclo anterior, la capital que más ha visto reducido su precio medio es Guadalajara, con un 59,5% de caída desde 2007. Le siguen en intensidad del ajuste Ávila (-57,4%), Tarragona (-56,7%), Zaragoza (-56,2%) y Valencia (-54,2%). En el extremo contrario, los menores descensos acumulados desde máximos se sitúan en León (-31,1%), Santa Cruz de Tenerife (-35,8%) y Las Palmas de Gran Canaria (-36,8%).

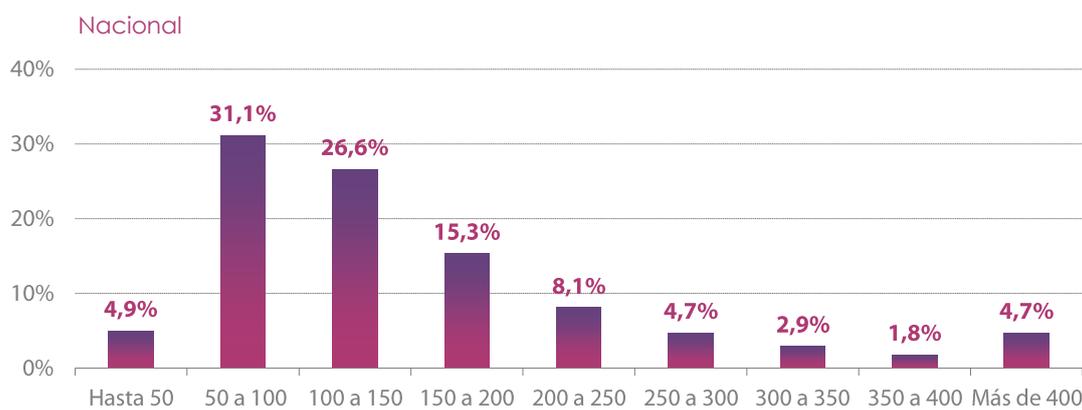
Este trimestre no está disponible la estadística de precios, por considerarse no representativa, en las capitales de Ceuta, Coruña, Logroño, Lugo, Melilla, Orense, Soria, Teruel, Toledo, Zamora, Girona, Palencia y Pontevedra.

## VALOR DE LA VIVIENDA MÁS VENDIDA

De acuerdo a las tasaciones realizadas por Tinsa, la vivienda más vendida en España se encuentra en el rango de 50.000 a 100.000 euros (31%), seguida de las de 100.000 a 150.000 (26%). Entre ambos aglutinan el 57% del mercado. En la provincia de Barcelona, la vivienda tipo se desplaza a la siguiente franja de valor, entre 100.000 y 150.000 euros, en la que se sitúan casi un 25% de las operaciones.

El segmento más alto de viviendas (por encima de 400.000 euros) aglutina un significativo 19% en Baleares, que recoge el efecto de la existencia de un mercado de villas de lujo. También es relevante el 9,7% que supone en Madrid y el 7,6% en Barcelona. Por el contrario, en las provincias de Valencia y Zaragoza, las viviendas más baratas, las de menos de 50.000 euros, alcanzan una cuota más significativa que en el resto de provincias analizadas: en torno al 10% de las operaciones.

### Vivienda tipo: distribución por tramos de valor



Fuente: Tinsa

## TASA DE ESFUERZO

El ajuste de precios realizado durante la crisis y la reducción de las condiciones financieras respecto a los años de *boom* ha derivado en una significativa reducción del esfuerzo financiero bruto para la compra de una vivienda. El porcentaje de ingresos anuales

necesarios para pagar el primer año de la hipoteca se sitúa actualmente en un 23% como media en España, frente al 33% de 2007. Es decir, se ha reducido casi un 30%.

A los compradores de la provincia de Málaga, que alcanzaron un esfuerzo del 44% en 2007, que había descendido hasta el nivel del 30% el año pasado. En Baleares, se ha pasado de destinar el 41% de los ingresos al pago de la cuota hipotecaria a solo un 27%.

Si en lugar de tomar como referencia el pago de la hipoteca media el cálculo se hace sobre el valor de mercado de la vivienda de acuerdo a los datos de Tinsa, el comprador que más esfuerzo ha de realizar para afrontar la compra es el de Islas Baleares, que necesita una media de 12,2 años para pagar un inmueble, frente a los 5,8 años de la media española. Esta ratio llegó a alcanzar en Baleares un máximo de 15,9 años en 2007, frente a los 8,1 años de la media española. En el extremo opuesto, la menor tasa de esfuerzo entre las ocho provincias analizadas para comprar una vivienda media en 2015 la encontramos en Zaragoza, con 4,4 años.

Años de salario	España	Madrid	Barcelona	Sevilla	Valencia	Zaragoza	Málaga	Canarias	Baleares
Máximo años	8,1	8,3	9,4	8,2	7,6	7,3	11,6	8,2	15,9
Años actuales	5,8	4,9	6,1	6,3	4,7	4,4	7,5	6,0	12,2

Fuente: Elaboración propia

El nivel de endeudamiento medio en España o Loan to Value (LTV), que indica qué porcentaje del valor de la vivienda está financiado, se situó en el 61% en 2014. Baleares y en menor medida Canarias, con un amplio espectro de público extranjero, presentan porcentajes de financiación menores.

## LIQUIDEZ

El tiempo medio de venta de una vivienda en España es 10,6 meses. El cálculo, que toma en consideración la oferta neta existente y el ritmo de compraventas en cada provincia, sitúa a Cantabria, Segovia y Álava como las provincias españolas menos líquidas a la hora de vender un inmueble, ya que necesitan de media entre 18 y 24 meses.

Si descendemos el análisis a las cinco grandes ciudades, encontramos que Madrid y Barcelona son las capitales más líquidas, con plazos de venta de 6,4 y 6,6 meses, respectivamente. Valencia ocuparía la cola de las principales ciudades, con una liquidez de 15,1 meses.

## PRECIO DE LA VIVIENDA POR TIPOLOGÍAS

Los precios de la vivienda plurifamiliar (pisos) se han comportado mejor en el último año que la vivienda unifamiliar. Mientras que la primera ha abaratado de media un 2,7%, los adosados lo han hecho una media en España un 2,9% y la vivienda unifamiliar aislada un 3,2%. En las provincias de Barcelona, Madrid y Málaga, los pisos han evolucionado al alza en términos interanuales, con un 4%, 0,9% y 0,4%, respectivamente.

Si miramos la evolución desde máximos, las viviendas unifamiliares se han abaratado menos los pisos. Mientras que éstos se han ajustado de media en España un 44,6%, la unifamiliar adosada lo ha hecho un 37,8% y la aislada un 36,0%. En Baleares, el ajuste en unifamiliar aislada ha sido inferior a la media: un 23,2%.

Los apartamentos (0-1 dormitorios) son, dentro de la categoría plurifamiliar, las viviendas que mejor se han comportado en el último año, con un descenso de precios de solo un 0,1%, frente a las caídas interanuales del 2,9% de las de dos dormitorios, el 3,5% de las de tres y el 2,9% de las de cuatro o más dormitorios

Los pisos más grandes (4 dormitorios o más) se han ajustado menos desde máximos: un 37,4%, una cifra en línea al ajuste experimentado por la vivienda unifamiliar y por debajo del recorte del resto de tipologías, que se sitúan en torno al 45%.

## ANÁLISIS DE GRANDES CAPITALES

El informe Tinsa IMIE Mercados Locales ofrece descendiende a nivel de capitales y distritos para dar una visión más cercana de las variables que pueden ayudar a definir la situación del mercado.

Grandes capitales	Valor unitario (€/m2)	Variación interanual (%)	Liquidez	Esfuerzo (%)
Barcelona	2.389	4,9%	6,6	21,3%
Madrid	2.041	2,5%	6,4	23,4%
Sevilla	1.450	-1,7%	10,0	17,7%
Zaragoza	1.226	-3,8%	6,9	13,9%
Valencia	1.099	-4,4%	15,1	19,5%

## RESUMEN DE INDICADORES DE DISTRITOS

### MADRID

**Distrito más caro:** Chamartín (3.308 €/m<sup>2</sup>).

**Distrito más barato:** Villaverde (1.181 €/m<sup>2</sup>).

**Mejor evolución interanual:** Retiro (+12,6%).

**Peor evolución interanual:** Villa de Vallecas (-8,7%)

**Mayor tasa de esfuerzo:** Moncloa-Aravaca (33,4% de los ingresos anuales)

**Menor tasa de esfuerzo:** Puente de Vallecas (10,9% de los ingresos anuales)

### BARCELONA

**Distritos más caros:** Sarrià – Sant Gervasi (3.501 €/m<sup>2</sup>).

**Distrito más barato:** Nou Barris (1.609 €/m<sup>2</sup>)

**Mejor evolución interanual:** Sants-Montjuic (7,7%).

**Peor evolución interanual:** Les Corts (+0,8%)

**Mayor tasa de esfuerzo:** Sarrià-Sant Gervasi (42,4% de los ingresos anuales)

**Menor tasa de esfuerzo:** Nou Barris (15% de los ingresos anuales)

### VALENCIA

**Distritos más caros:** Ciutat Vella (2.104 €/m<sup>2</sup>).

**Distrito más barato:** Poblados del norte (815 €/m<sup>2</sup>).

**Mejor evolución interanual:** L'Eixample (+7,4%).

**Peor evolución interanual:** Quatro Carreres (-15,6%).

**Mayor tasa de esfuerzo:** El Pla del Real (31,1% de los ingresos anuales).

**Menor tasa de esfuerzo:** Jesús (12,4% de los ingresos anuales)

## SEVILLA

**Distritos más caros:** Casco Antiguo (2.199 €/m<sup>2</sup>)

**Distrito más barato:** Cerro-Amate (966 €/m<sup>2</sup>)

**Mejor evolución interanual:** Triana (+1,2%).

**Peor evolución interanual:** Cerro-Amate (-9,5%)

**Mayor tasa de esfuerzo:** Los Remedios (24,9% de los ingresos anuales).

**Menor tasa de esfuerzo:** Cerro-Amate (13,8% de los ingresos anuales)

## ZARAGOZA

**Distritos más caros:** Centro (1.732 €/m<sup>2</sup>).

**Distrito más barato:** Barrios rurales del Oeste (783 €/m<sup>2</sup>)

**Mejor evolución interanual:** Universidad (+1,9%)

**Peor evolución interanual:** La Almozara (-9,8%)

**Mayor tasa de esfuerzo:** Centro (19,1% de los ingresos anuales)

**Menor tasa de esfuerzo:** Barrios rurales del Oeste (8,6%)

Puede descargarse el informe completo en:

**[www.tinsa.es/es/comunicacion/prensa/2015/imie-mercados-locales-2t](http://www.tinsa.es/es/comunicacion/prensa/2015/imie-mercados-locales-2t)**

### Contacto para medios de comunicación:

Susana de la Riva

Directora de Comunicación y Marketing

[susana.delariva@tinsa.es](mailto:susana.delariva@tinsa.es)

(+34) 91 372 7769 / 629 42 66 03

Ignacio Isla

Dpto. Marketing y Comunicación

[ignacio.isla@tinsa.es](mailto:ignacio.isla@tinsa.es)

913727716

## ANEXO 1: COMUNIDADES AUTÓNOMAS

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Var. Interanual	Var. desde máximos
Cataluña	1,3%	-49,9%
Comunidad de Madrid	0,6%	-47,3%
Illes Balears	-0,4%	-31,3%
Islas Canarias	-1,6%	-40,1%
Castilla-La Mancha	-2,2%	-52,6%
Región de Murcia	-3,0%	-44,6%
*País Vasco	-3,7%	-38,2%
Castilla y León	-4,1%	-41,0%
Galicia	-4,2%	-32,7%
Aragón	-4,8%	-48,7%
Andalucía	-5,0%	-44,0%
Extremadura	-5,4%	-30,9%
Comunidad Valenciana	-5,8%	-48,7%
Principado de Asturias	-6,8%	-37,1%
Cantabria	-8,6%	-41,0%
C. Foral de Navarra	-11,7%	-48,6%

(\*) El dato en estas localizaciones es provisional.

## ANEXO 2: PROVINCIAS

### MEJOR EVOLUCIÓN INTERANUAL

PROVINCIAS	Var. Interanual	Var. desde máximo
Barcelona	3,4%	-50%
*Cuenca	1,2%	-46,8%
Tarragona	0,8%	-51,8%
Madrid	0,6%	-47,3%
León	0,4%	-29,9%
Huesca	0,3%	-41,6%
Santa Cruz de Tenerife	-0,1%	-35,7%
Baleares	-0,4%	-31,3%
Badajoz	-0,5%	-32,7%

### PEOR EVOLUCIÓN INTERANUAL

PROVINCIAS	Var. Interanual	Var. desde máximo
Navarra	-11,7%	-48,6%
Almería	-9,8%	-51,3%
*Zamora	-9,8%	-30,4%
Cantabria	-8,6%	-41,0%
Lleida	-8,6%	-49,8%
*Álava	-8,1%	-43,6%
Burgos	-7,9%	-45,4%
Córdoba	-7,7%	-43,5%
*Guipúzcoa	-7,1%	-39,3%

(\*) El dato en estas localizaciones es provisional.

## ANEXO 3: CAPITALES

### MEJOR EVOLUCIÓN INTERANUAL

CAPITALES	Var. Interanual	Var. desde máximos
*Huesca, Capital	5,2%	-43,8%
Barcelona, Capital	4,9%	-46,2%
Málaga, Capital	2,6%	-47,8%
Madrid, Capital	2,5%	-48,6%
Guadalajara, Capital	2,4%	-59,5%
Palma de Mallorca	0,9%	-39,7%
León, Capital	0,4%	-31,1%
Burgos, Capital	0,0%	-47,8%
Bilbao, Capital	0,0%	-41,6%
Albacete, Capital	-1,0%	-50,6%

### PEOR EVOLUCIÓN INTERANUAL

CAPITALES	Var. Interanual	Var. desde máximos
Ávila, Capital	-13,6%	-57,4%
*Oviedo	-11,9%	-39,8%
Almería, Capital	-10,0%	-47,4%
Córdoba, Capital	-10,0%	-47,7%
Tarragona, Capital	-8,9%	-56,7%
Santander	-8,3%	-42,5%
*San Sebastian, capital	-7,6%	-44,2%
*Vitoria, capital	-7,5%	-47,4%
Valladolid, Capital	-7,3%	-45,6%

(\*) El dato en estas localizaciones es provisional

Observaciones: La ciudad de Vigo se incluye en la estadística porque se considera un mercado tan representativo como la capital de la provincia, Pontevedra.