



tinsa úmie

Mercados Locales

4^{to} trimestre de 2020

CCAA, Provincias y Capitales

Informe **TRIMESTRAL**



ÍNDICE

1. CONTENIDO DEL INFORME	3
2. RESUMEN EJECUTIVO	4
3. EVOLUCIÓN DE VALORES.....	6
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	6
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS.....	8
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALS.....	11
Análisis detallado por distritos en las 5 mayores capitales	14
Madrid	14
Barcelona.....	15
Valencia.....	16
Sevilla.....	17
Zaragoza.....	18
4. INDICADORES FINANCIEROS.....	19
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias	19
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias	20
Mapa de esfuerzo financiero neto por CCAA y provincias	21
Mapas de esfuerzo financiero por distritos en las 5 mayores capitales.....	22
5. INDICADORES DE ACTIVIDAD	23
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias.....	23
6. NOTAS METODOLÓGICAS	24

1

CONTENIDO
DEL INFORME

El documento trata de realizar una radiografía de la situación del mercado residencial, partiendo de la evolución de precios con información procedente de las tasaciones realizadas por Tinsa, completada con otros indicadores financieros y de actividad.

El documento recoge la evolución del valor unitario de mercado de las viviendas en cada una de las Comunidades Autónomas, provincias, y capitales del Estado español. Dicha evolución se refleja a través de un conjunto de series de precios que denominamos Tinsa IMIE Mercados Locales.

Los índices, que pueden consultarse online en la herramienta IMIE Interactivo de la página web de Tinsa, tienen un mayor nivel de desagregación que los índices de Tinsa 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 Tinsa IMIE Mercados Locales se obtienen trimestralmente frente a la producción mensual de los Tinsa IMIE Grandes Mercados.

Por lo demás, toda la información procede de la misma base de datos. Las series comparten metodología resultando perfectamente comparables. El dato trimestral del índice general se obtiene promediando los correspondientes datos mensuales.

Por otra parte, se desciende hasta el nivel de distrito en las Grandes Capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, y Zaragoza) donde, entre otra información relativa a la actividad del mercado inmobiliario residencial, se ofrecen mapas temáticos que representan en una escala predefinida los niveles de precio en €/m² de cada distrito y su variación interanual.

Como complemento a la situación de los precios, el informe aporta información adicional de interés para analizar el mercado, como es la referente a hipotecas y esfuerzo financiero.

El contenido del informe se ha distribuido en cinco grandes bloques:

1 · Resumen ejecutivo

2 · Análisis de los precios

- Mapas generales por CCAA, provincias y capitales con la variación interanual del precio de la vivienda correspondiente a cada una de ellas, identificada por una gradación de color en función del grado de incremento o de descenso. Se acompaña de tablas que especifican el último valor medio en €/m² correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor y la variación desde su mínimo de la última década. Este trimestre se ha incluido también la evolución desde el primer trimestre de 2020, momento en el que se inició la crisis sanitaria en España, y constituye, por tanto, un punto de referencia para analizar el impacto del covid-19 en el mercado residencial. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las cinco mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) referentes al precio €/m² de la vivienda, la variación interanual y la rentabilidad bruta del alquiler, medida como valor de alquiler (€/año) dividido por valor de venta (€). Se acompaña de una tabla con los datos de estas tres variables por distrito. *Fuente: Tinsa*

3 · Indicadores financieros

- Mapa provincial con el importe de la hipoteca media, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Instituto Nacional de Estadística.*
- Mapa provincial con la cuota hipotecaria anual, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.*
- Mapa provincial de esfuerzo neto financiero, medido como porcentaje del salario anual familiar disponible necesario para pagar el primer año de hipoteca. El porcentaje de esfuerzo está identificado por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias, y por mapas de esfuerzo de compra en los distritos de las cinco mayores capitales. *Fuente: Tinsa*

4 · Indicadores de actividad

- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma).*

5 · Breve reseña metodológica sobre la construcción de los índices.

2

RESUMEN EJECUTIVO

La cifra provisional del informe Tinsa IMIE Mercados Locales del cuarto trimestre de 2020, considerando el promedio de cifras medias mensuales, supone un descenso interanual de 1,7 % en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, significando un valor medio de 1.351 €/m². Ello implica un ajuste de 2,3 % respecto al primer trimestre de 2020, fecha de referencia precovid anterior a un segundo trimestre en el que las consecuencias del estado de alarma y consiguiente confinamiento alteraron la dinámica del mercado y la obtención de valores medios representativos. La variación respecto a la media del tercer trimestre supone un -0,7 %.

Todas las comunidades, considerando valores medios de toda la muestra trimestral, muestran descensos tanto interanuales como respecto al momento inmediato precovid (primer trimestre) de distinta cuantía, mientras que cinco regiones registran escasa variación trimestral (Murcia, Cataluña, País Vasco y Baleares).

El valor medio desciende en la ciudad de Madrid un 6,3 % en tasa anual, cayendo un 6,7 % respecto al primer trimestre del año. Barcelona experimenta un ajuste interanual del 5,8 % y del 5,2 % frente al primer trimestre. Por regiones, La Rioja, Extremadura, Castilla y León, Aragón, Andalucía y Navarra muestran los mayores descensos tanto anuales como durante el periodo de covid, alcanzando cifras de dos dígitos.

El precio medio nacional se sitúa en el cuarto trimestre de 2020 un 12,8 % por encima de su mínimo tras la pasada crisis económica, quedando un 34,0 % por debajo del máximo de la primera década del siglo.

Comunidades Autónomas

Con valores medios inferiores a los de un año atrás (y comienzos de 2020) generalizados, las variaciones trimestrales muestran cierta contención del ajuste en varias regiones; aun con descenso intertrimestral, Cataluña y la Comunidad de Madrid moderan la pendiente reciente, al igual que la Comunidad Valenciana. Otras comunidades como Asturias, Castilla-La Mancha, Murcia o Baleares continúan cerca de valores medios del último ciclo. Comunidades con apreciación inmediata anterior al fin del último ciclo expansivo, tales como Navarra, Aragón o Andalucía, experimentan un cambio más apreciable en su tendencia.

Provincias

Tan solo la provincia de Castellón registra un valor medio superior al de un año atrás, mostrando todas las provincias descensos respecto al primer trimestre del año. No obstante, nueve provincias terminan el año con valores medios superiores a los del tercer trimestre, con Valladolid y Cuenca por encima de una tasa del 5 %.

Los mayores valores provinciales se dan en Guipúzcoa (2.408 €/m²), Baleares (2.232 €/m²), Madrid (2.181 €/m²) y Barcelona (2.072 €/m²). Los menores, en Ciudad Real (611 €/m²), Cuenca (648 €/m²), y Teruel (649 €/m²).

Capitales

También los descensos interanuales y desde el momento precovid son generalizados, si bien con mayor número de excepciones. Algunas capitales principales como Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla o Málaga atenúan o cortan la senda descendente en el cuarto trimestre. Hasta veinticuatro capitales registran aumento de distinta cuantía respecto al trimestre previo.

Las capitales más caras son San Sebastián (3.518 €/m²), Barcelona (3.160 €/m²) y Madrid (2.830 €/m²). Las más baratas, Lugo (777 €/m²), Ávila (870 €/m²) y Castellón (882 €/m²).

Distritos de las cinco mayores capitales

En Barcelona los descensos más significativos en tasa trimestral se dan en dos de los distritos principales: Ciutat Vella y Eixample; el resto de la capital (excepto Sant Martí) muestra menores variaciones. En Madrid, al contrario, los distritos Centro y Arganzuela registran leves incrementos trimestrales, si bien la tónica general es de descenso dentro y fuera de la M-30. Distritos del resto de ciudades principales no apuntan aún a patrones geográficos consolidados más allá de descensos anuales mayoritarios.

Los distritos más caros, ubicados en Madrid y Barcelona y con cifras superiores a 4.000 €/m², son los de Salamanca, Chamberí, Centro, Chamartín y Retiro (Madrid), y Sarrià-Sant Gervasi y Les Corts (Barcelona).

Esfuerzo financiero y cuota hipotecaria mensual

Los españoles destinan de media el 21,4 % de sus ingresos familiares disponibles a afrontar el primer año de hipoteca. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se situó en 133.976 euros en el tercer trimestre de 2020 (último dato disponible). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 610 euros.

De acuerdo con las cifras provinciales de hipoteca media publicadas por el INE para el primer tercer trimestre del año, Málaga y Baleares serían las dos provincias con un esfuerzo financiero medio más elevado (por encima de 25 %). En el lado opuesto, Castellón, Álava, Soria, Palencia, Lugo y Cuenca quedarían por debajo de una tasa de 15 %.

En las dos capitales principales, Madrid y Barcelona, el esfuerzo financiero neto alcanza un 19,8 % y 22,9 %, respectivamente. En Madrid los distritos de Chamberí y Moncloa-Aravaca superan la tasa del 25 %, algo que en Barcelona sucede en los distritos de Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi y Gràcia.

La cuota mensual hipotecaria provincial más elevada se registra en Baleares (864 euros), seguida de Madrid (851 euros) y Barcelona (786 euros), muy por encima del pago promedio que se realiza en Castellón (245 euros), Cuenca (332 euros), Ávila (343 euros) y Jaén (346 euros).

Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler se sitúa por encima del 4 % en las ciudades de Madrid, Valencia, Zaragoza y Sevilla, mientras que consiste en un 3,8 % en Barcelona.

La composición por distritos en estas ciudades de las tasas medias de rentabilidad no registra cambios reseñables, si bien la situación actual del mercado podría introducir alteraciones o cambios de tendencia de detección futura.

Balance y perspectivas

Los primeros descensos de valor comenzaron a registrarse con prontitud tras la irrupción del covid y sus efectos sobre la oferta (en primera instancia) y demanda (a continuación) en el mercado residencial. El hecho de que ya durante el verano fueran generalizados apuntaba al comienzo de una tendencia de ajuste, siempre en un contexto de extrema incertidumbre vinculada a la situación sanitaria y macroeconómica. Las cifras de compraventas han mostrado tanto un impacto inmediato y contundente hasta el verano como cifras relativamente positivas en meses posteriores, con mejor comportamiento hasta la fecha en la obra nueva; es de esperar que la demanda en los últimos meses de 2020 haya vuelto a acusar el empeoramiento reciente de la situación sanitaria. La confluencia de elementos contrapuestos —shock de oferta, deterioro de fundamentales económicos, restricciones parciales o completas, asimetría geográfica en ajustes y descuentos, expectativas de depreciación y oportunidades, etc.— determina la compleja identificación no ya de una tendencia futura sino de la propia actual, extremadamente supeditada a imprevistos coyunturales pero de gran calado. El año cierra con valores medios disminuidos, aunque con ajuste atenuado en diversos mercados, al menos en los últimos compases del ejercicio.

La actividad del mercado durante 2021 seguirá sujeta a la evolución de la pandemia y a los daños acumulados en la economía española, así como a su capacidad de recuperación, la del resto de Europa y la vuelta de cierta normalidad en la movilidad internacional, entre un sinfín de factores. El próximo año podría volver a mostrar escenarios puntuales de afectación significativa tanto positiva como negativa, dentro de una tendencia aún por definir. Los valores medios residenciales, en consecuencia, podrían ahondar su ajuste apenas comenzado o verse sostenidos por un mercado reactivado.

3

EVOLUCIÓN DE VALORES

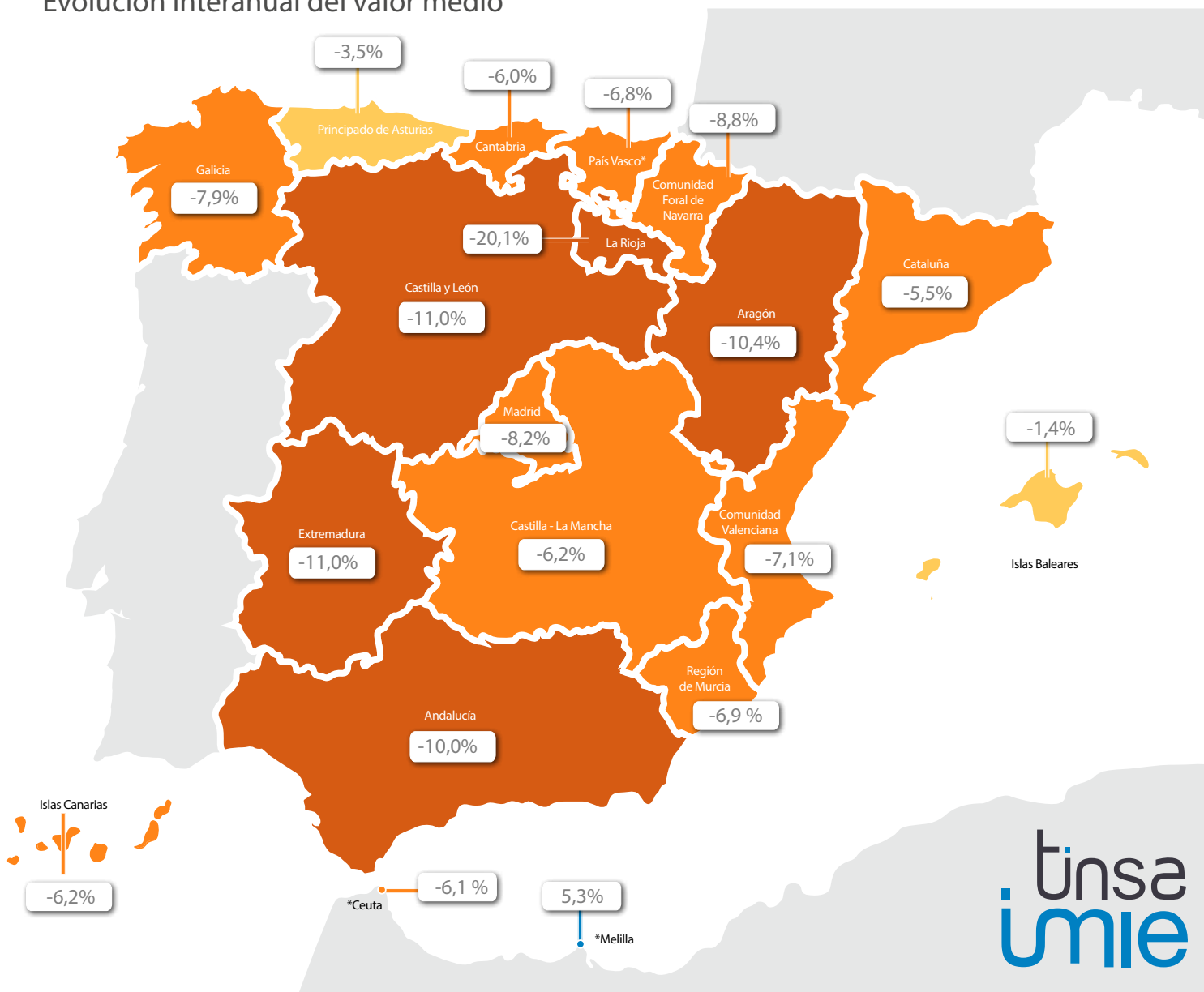
ESPAÑA

	4T 2020*	3T 2020	2T 2020	1T 2020
Variación Interanual	-1,7%	-0,4%	n.d.	2,5%
Valor €/m ² *	1.351 €/m ²			
Variación precovid (1T 20)	-2,3%			
Variación trimestral	-0,7%			
Variación desde mínimos *	+12,8%			
Variación desde máximos*	-34,0%			

*Dato provisional a partir del Índice IMIE General y de Grandes Mercados (datos mensuales trimestralizados)

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Evolución interanual del valor medio



- Incremento superior al 10%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso superior al -10%

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	Valor €/m ² 4T 2020	Variación Interanual	Variación precovid (1T 20)	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Andalucía	1.124 €/m ²	▼ -10,0%	-9,4%	-3,1%	▼ -42,6%	▲ 2,6%
Aragón	1.027 €/m ²	▼ -10,4%	-11,0%	-2,9%	▼ -49,6%	▲ 3,6%
Asturias (Principado de)	1.118 €/m ²	▼ -3,5%	-4,9%	-3,1%	▼ -37,3%	▲ 2,4%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.232 €/m ²	▼ -1,4%	-3,0%	0,9%	▼ -18,2%	▲ 20,0%
Canarias (Islas)	1.280 €/m ²	▼ -6,2%	-5,5%	-3,5%	▼ -33,1%	▲ 11,8%
Cantabria	1.173 €/m ²	▼ -6,0%	-9,3%	-1,8%	▼ -43,8%	▲ 0,0%
Castilla y León	918 €/m ²	▼ -11,0%	-9,6%	-1,7%	▼ -44,4%	▲ 0,0%
Castilla-La Mancha	757 €/m ²	▼ -6,2%	-5,0%	-1,2%	▼ -54,3%	▲ 0,8%
Cataluña	1.833€/m ²	▼ -5,5%	-5,8%	-0,2%	▼ -37,4%	▲ 27,8%
Comunidad Valenciana	1.027 €/m ²	▼ -7,1%	-6,6%	-1,7%	▼ -45,7%	▲ 6,0%
Extremadura	711 €/m ²	▼ -11,0%	-10,2%	-1,4%	▼ -36,0%	▲ 0,0%
Galicia	985 €/m ²	▼ -7,9%	-7,9%	-1,4%	▼ -37,4%	▲ 0,0%
Madrid (Comunidad de)	2.181 €/m ²	▼ -8,2%	-9,1%	-2,4%	▼ -31,4%	▲ 33,2%
Murcia (Región de)	920 €/m ²	▼ -6,9%	-5,9%	-0,3%	▼ -47,2%	▲ 3,4%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.121 €/m ²	▼ -8,8%	-12,6%	-7,2%	▼ -43,9%	▲ 15,7%
País Vasco	2.041 €/m ²	▼ -6,8%	-4,2%	0,3%	▼ -36,2%	▲ 6,7%
Rioja (La)	785 €/m ²	▼ -20,1%	-15,9%	-9,1%	▼ -56,4%	▲ 2,5%
Ceuta	1.728 €/m ²	▼ -6,1%	-6,8%	-3,3%	▼ -18,8%	▲ 3,8%
Melilla	1.738 €/m ²	▲ 5,3%	1,3%	5,5%	▼ -7,9%	▲ 25,1%

▲ Incremento superior al 10%

▲ Incremento entre el 5 y el 10%

▲ Incremento entre el 0 y el 5%

▼ Descenso entre el 0 y el -5%

▼ Descenso entre el -5 y el -10%

▼ Descenso superior al -10%

▼ Descenso superior a la media

▼ Descenso inferior a la media

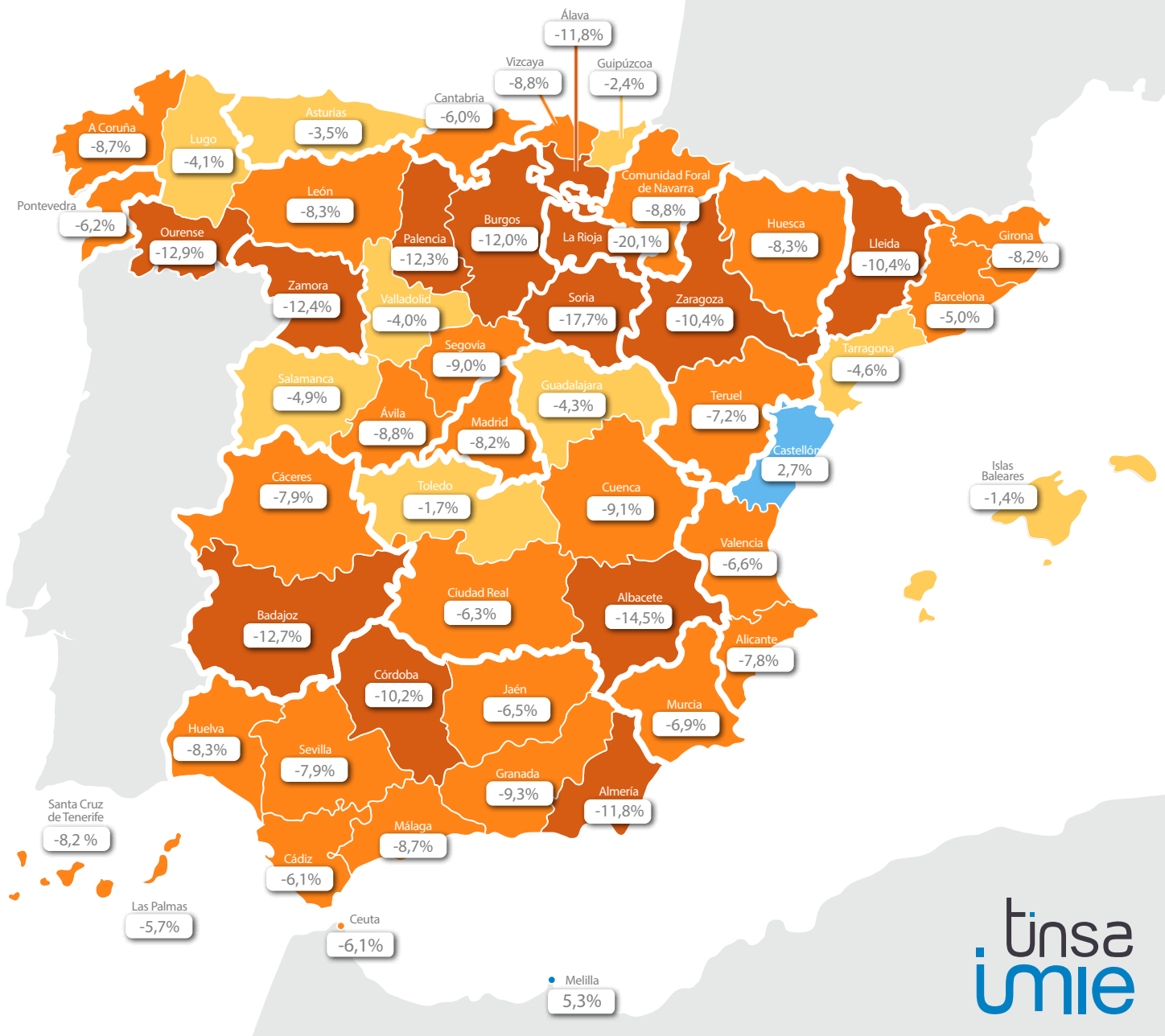
▲ Incremento superior a la media

▲ Incremento inferior a la media"

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio

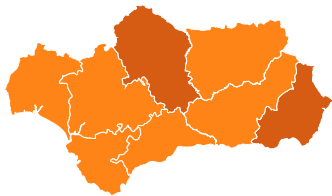
Variación nacional -1,7%



- Incremento superior al 10%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso superior al -10%

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>

PROVINCIAS



ANDALUCÍA

	Valor €/m ² 4T 2020	Variación Interanual	Var. precovid (1T 2020)	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Almería	924 €/m ²	▼ -11,8%	-7,2%	-2,5%	▼ -51,7%	▲ 0,7%
Cádiz	1.232 €/m ²	▼ -6,1%	-7,6%	-5,1%	▼ -40,7%	▲ 1,5%
Córdoba	902 €/m ²	▼ -10,2%	-8,1%	-1,3%	▼ -45,9%	▲ 0,0%
Granada	956 €/m ²	▼ -9,3%	-8,1%	-2,2%	▼ -39,2%	▲ 1,3%
Huelva	1.019 €/m ²	▼ -8,3%	-9,3%	-5,9%	▼ -52,0%	▲ 0,0%
Jaén	743 €/m ²	▼ -6,5%	-7,8%	-3,0%	▼ -40,1%	▲ 0,0%
Málaga	1.527 €/m ²	▼ -8,7%	-9,3%	-1,3%	▼ -39,8%	▲ 19,8%
Sevilla	1.220 €/m ²	▼ -7,9%	-6,0%	-0,9%	▼ -40,5%	▲ 3,7%

ARAGÓN

Huesca	999 €/m ²	▼ -8,3%	-0,8%	-0,6%	▼ -41,5%	▲ 6,1%
Teruel	649 €/m ²	▼ -7,2%	-11,6%	1,7%	▼ -39,7%	▲ 1,7%
Zaragoza	1.090 €/m ²	▼ -10,4%	-12,4%	-2,9%	▼ -52,0%	▲ 5,1%

ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.118 €/m ²	▼ -3,5%	-4,9%	-3,1%	▼ -37,3%	▲ 2,4%
------------------------	------------------------	---------	-------	-------	----------	--------

BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Islas Baleares	2.232 €/m ²	▼ -1,4%	-3,0%	0,9%	▼ -18,2%	▲ 20,0%
----------------	------------------------	---------	-------	------	----------	---------

CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.314 €/m ²	▼ -5,7%	-4,2%	-1,6%	▼ -37,0%	▲ 12,8%
Santa Cruz de Tenerife	1.215 €/m ²	▼ -8,2%	-8,4%	-7,4%	▼ -30,0%	▲ 10,5%

CANTABRIA

Cantabria	1.173 €/m ²	▼ -6,0%	-9,3%	-1,8%	▼ -43,8%	▲ 0,0%
-----------	------------------------	---------	-------	-------	----------	--------

CASTILLA Y LEÓN

Ávila	738 €/m ²	▼ -8,8%	-8,7%	2,5%	▼ -52,0%	▲ 2,5%
Burgos	979 €/m ²	▼ -12,0%	-12,6%	-8,1%	▼ -48,0%	▲ 0,0%
León	744 €/m ²	▼ -8,3%	-10,3%	-3,3%	▼ -39,8%	▲ 0,0%
Palencia	839 €/m ²	▼ -12,3%	-12,8%	-6,3%	▼ -43,1%	▲ 0,0%
Salamanca	1.082 €/m ²	▼ -4,9%	-7,2%	-5,9%	▼ -39,9%	▲ 0,0%
Segovia	942 €/m ²	▼ -9,0%	-7,0%	-4,4%	▼ -47,6%	▲ 0,0%
Soria	748 €/m ²	▼ -17,7%	-2,6%	-1,7%	▼ -47,7%	▲ 0,0%
Valladolid	1.089 €/m ²	▼ -4,0%	-6,0%	5,6%	▼ -37,5%	▲ 11,3%
Zamora	767 €/m ²	▼ -12,4%	-8,4%	-3,3%	▼ -40,3%	▲ 0,0%

CASTILLA LA MANCHA

Albacete	771 €/m ²	▼ -14,5%	-13,0%	-6,9%	▼ -48,5%	▲ 0,0%
Ciudad Real	611 €/m ²	▼ -6,3%	-5,3%	-2,7%	▼ -47,0%	▲ 0,0%
Cuenca	648 €/m ²	▼ -9,1%	-8,7%	6,9%	▼ -53,5%	▲ 6,9%
Guadalajara	971 €/m ²	▼ -4,3%	-5,1%	-2,3%	▼ -53,9%	▲ 5,1%
Toledo	737 €/m ²	▼ -1,7%	-1,3%	0,1%	▼ -55,1%	▲ 6,4%

- ▲ Incremento superior al 10%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso inferior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media"
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%
- ▼ Descenso superior al -10%

PROVINCIAS

Valor €/m ² 4T 2020	Variación Interanual	Var. precovid (1T 2020)	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
-----------------------------------	-------------------------	----------------------------	-------------------------	-----------------------	-----------------------

CATALUÑA

Barcelona	2.072 €/m ²	▼ -5,0%	-5,5%	0,0%	▼ -36,8%	▲ 30,6%
Gerona/Girona	1.398 €/m ²	▼ -8,2%	-8,2%	0,4%	▼ -47,7%	▲ 11,0%
Lérida/Lleida	819 €/m ²	▼ -10,4%	-5,0%	-8,2%	▼ -52,8%	▲ 0,0%
Tarragona	1.150 €/m ²	▼ -4,6%	-5,0%	0,6%	▼ -51,2%	▲ 4,7%

COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.133 €/m ²	▼ -7,8%	-5,3%	-1,3%	▼ -42,7%	▲ 5,5%
Castellón/Castellón	921 €/m ²	▲ 2,7%	-0,2%	0,3%	▼ -48,6%	▲ 7,0%
Valencia/València	997 €/m ²	▼ -6,6%	-7,5%	-1,8%	▼ -46,2%	▲ 10,4%

EXTREMADURA

Badajoz	700 €/m ²	▼ -12,7%	-9,8%	-5,0%	▼ -40,4%	▲ 0,0%
Cáceres	726 €/m ²	▼ -7,9%	-9,9%	-0,4%	▼ -30,2%	▲ 1,6%

GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.015 €/m ²	▼ -8,7%	-6,8%	-0,9%	▼ -37,5%	▲ 0,0%
Lugo	696 €/m ²	▼ -4,1%	-5,2%	-7,8%	▼ -40,7%	▲ 0,0%
Orense/Ourense	779 €/m ²	▼ -12,9%	-14,5%	-6,3%	▼ -30,3%	▲ 0,0%
Pontevedra	1.078 €/m ²	▼ -6,2%	-7,1%	-0,7%	▼ -35,1%	▲ 1,6%

MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.181 €/m ²	▼ -8,2%	-9,1%	-2,4%	▼ -31,4%	▲ 33,2%
--------	------------------------	---------	-------	-------	----------	---------

MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	920 €/m ²	▼ -6,9%	-5,9%	-0,3%	▼ -47,2%	▲ 3,4%
--------	----------------------	---------	-------	-------	----------	--------

NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.121 €/m ²	▼ -8,8%	-12,6%	-7,2%	▼ -43,9%	▲ 15,7%
---------	------------------------	---------	--------	-------	----------	---------

PAÍS VASCO

Álava/Araba	1.465 €/m ²	▼ -11,8%	-12,8%	-4,6%	▼ -45,6%	▲ 5,1%
Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.408 €/m ²	▼ -2,4%	-1,8%	-0,8%	▼ -28,7%	▲ 15,3%
Vizcaya/Bizkaia	1.966 €/m ²	▼ -8,8%	-4,0%	-0,7%	▼ -41,1%	▲ 2,9%

RIOJA (LA)

La Rioja	785 €/m ²	▼ -20,1%	-15,9%	-9,1%	▼ -56,4%	▲ 2,5%
----------	----------------------	----------	--------	-------	----------	--------

CEUTA

Ceuta	1.728 €/m ²	▼ -6,1%	-6,8%	-3,3%	▼ -18,8%	▲ 3,8%
-------	------------------------	---------	-------	-------	----------	--------

MELILLA

Melilla	1.738 €/m ²	▲ 5,3%	1,3%	5,5%	▼ -7,9%	▲ 25,1%
---------	------------------------	--------	------	------	---------	---------

▲ Incremento superior al 10%	▼ Descenso entre el 0 y el -5%	▼ Descenso superior a la media	▲ Incremento superior a la media
▲ Incremento entre el 5 y el 10%	▼ Descenso entre el -5 y el -10%	▼ Descenso inferior a la media	▲ Incremento inferior a la media
▲ Incremento entre el 0 y el 5%	▼ Descenso superior al -10%		

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional -1,7%



Se incluye Vigo, por considerarse un mercado tan representativo como la capital de su provincia.

- Incremento superior al 10%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>

CAPITALES



ANDALUCÍA	Valor €/m ² 4T 2020	Variación Interanual	Var. precovid (1T 2020)	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Almería	1.123 €/m ²	▼ -4,5%	-2,6%	4,9%	▼ -47,0%	▲ 5,4%
Cádiz	1.972 €/m ²	▼ -2,1%	-2,0%	-3,0%	▼ -34,1%	▲ 11,9%
Córdoba	1.219 €/m ²	▼ -8,3%	-8,0%	-1,7%	▼ -47,2%	▲ 1,5%
Granada	1.500 €/m ²	▼ -3,3%	-5,5%	-2,3%	▼ -38,5%	▲ 12,7%
Huelva	1.004 €/m ²	▼ -7,0%	-8,9%	-3,0%	▼ -51,1%	▲ 4,3%
Jaén	1.029 €/m ²	▼ -8,2%	-7,9%	-3,7%	▼ -45,3%	▲ 0,0%
Málaga	1.593 €/m ²	▼ -9,6%	-8,3%	-0,3%	▼ -34,0%	▲ 32,0%
Sevilla	1.649 €/m ²	▼ -7,6%	-5,3%	0,3%	▼ -37,6%	▲ 15,5%



ARAGÓN

Huesca	1.170 €/m ²	▼ -4,3%	4,8%	2,2%	▼ -41,3%	▲ 15,0%
Teruel	889 €/m ²	▼ -11,2%	-13,5%	0,3%	▼ -49,8%	▲ 0,3%
Zaragoza	1.297 €/m ²	▼ -6,8%	-10,4%	-2,8%	▼ -53,7%	▲ 11,2%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	1.231 €/m ²	▼ -2,3%	-4,2%	-2,7%	▼ -38,5%	▲ 3,4%
--------	------------------------	---------	-------	-------	----------	--------



BALEARES (ISLAS)/BALEARIS (ILLES)

Palma de Mallorca	2.096 €/m ²	▼ -6,0%	-7,1%	1,1%	▼ -21,5%	▲ 32,9%
-------------------	------------------------	---------	-------	------	----------	---------



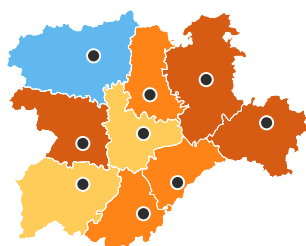
CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.467 €/m ²	▼ -2,9%	-0,5%	2,4%	▼ -28,8%	▲ 15,3%
Santa Cruz de Tenerife	1.310 €/m ²	▼ -4,2%	-0,9%	-4,3%	▼ -24,6%	▲ 18,3%



CANTABRIA

Santander	1.665 €/m ²	▲ 5,4%	-0,3%	6,4%	▼ -36,4%	▲ 13,7%
-----------	------------------------	--------	-------	------	----------	---------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	870 €/m ²	▼ -8,8%	-8,0%	0,2%	▼ -56,1%	▲ 3,1%
Burgos	1.159 €/m ²	▼ -14,8%	-14,8%	-7,9%	▼ -50,7%	▲ 0,0%
León	1.059 €/m ²	▲ 0,0%	-2,7%	1,7%	▼ -39,0%	▲ 1,9%
Palencia	1.054 €/m ²	▼ -8,3%	-11,1%	-0,7%	▼ -41,0%	▲ 0,0%
Salamanca	1.340 €/m ²	▼ -4,5%	-7,5%	-9,2%	▼ -44,0%	▲ 0,3%
Segovia	1.222 €/m ²	▼ -5,6%	-5,2%	0,4%	▼ -50,9%	▲ 0,4%
Soria	938 €/m ²	▼ -13,6%	-2,5%	-6,5%	▼ -47,8%	▲ 0,0%
Valladolid	1.270 €/m ²	▼ -0,7%	-4,9%	10,4%	▼ -40,4%	▲ 17,0%
Zamora	943 €/m ²	▼ -12,4%	-8,4%	6,8%	▼ -40,0%	▲ 6,8%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	987 €/m ²	▼ -11,5%	-11,4%	-5,5%	▼ -53,5%	▲ 1,6%
Ciudad Real	926 €/m ²	▼ -0,6%	1,0%	-1,3%	▼ -54,9%	▲ 3,3%
Cuenca	936 €/m ²	▼ -5,1%	-5,0%	5,4%	▼ -52,9%	▲ 5,4%
Guadalajara	1.144 €/m ²	▼ -4,0%	-4,3%	-2,0%	▼ -56,1%	▲ 10,9%
Toledo	1.244 €/m ²	▲ 8,8%	8,0%	-0,6%	▼ -45,9%	▲ 12,1%

- ▲ Incremento superior al 10%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso inferior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%
- ▼ Descenso superior al -10%

CAPITALES



CATALUÑA

	Valor €/m ² 4T 2020	Variación Interanual	Var. precovid (1T 2020)	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Barcelona	3.160 €/m ²	▼ -5,8%	-5,2%	-0,9%	▼ -28,8%	▲ 44,2%
Gerona/Girona	1.656 €/m ²	▼ -0,8%	-10,3%	1,5%	▼ -45,3%	▲ 20,9%
Lérida/Lleida	985 €/m ²	▲ 1,8%	1,1%	-7,8%	▼ -53,5%	▲ 13,4%
Tarragona	1.288 €/m ²	▼ -0,2%	2,8%	-4,0%	▼ -49,4%	▲ 21,1%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.324 €/m ²	▼ -1,3%	1,0%	1,5%	▼ -32,4%	▲ 27,3%
Castellón/Castellón	882 €/m ²	▼ -1,3%	0,0%	-1,3%	▼ -53,3%	▲ 10,6%
Valencia/València	1.439 €/m ²	▼ -2,1%	-5,0%	1,7%	▼ -40,1%	▲ 32,0%



EXTREMADURA

Badajoz	1.097 €/m ²	▲ 0,5%	-3,1%	-4,9%	▼ -41,0%	▲ 6,1%
Cáceres	965 €/m ²	▼ -9,4%	-7,7%	-2,3%	▼ -39,9%	▲ 0,0%



GALICIA

Coruña (La)	1.581 €/m ²	▼ -2,1%	-1,9%	5,6%	▼ -29,0%	▲ 6,7%
Lugo	777 €/m ²	▼ -6,9%	-12,6%	-3,8%	▼ -41,0%	▲ 0,0%
Orense/Ourense	922 €/m ²	▼ -20,3%	-21,6%	3,1%	▼ -36,4%	▲ 3,1%
Pontevedra	1.150 €/m ²	▲ 1,7%	-5,9%	-1,4%	▼ -32,5%	▲ 4,7%
Vigo	1.376 €/m ²	▲ 1,6%	-1,6%	3,0%	▼ -33,9%	▲ 11,9%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.830 €/m ²	▼ -6,3%	-6,7%	-0,9%	▼ -28,8%	▲ 42,1%
--------	------------------------	---------	-------	-------	----------	---------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.048 €/m ²	▼ -11,3%	-10,7%	0,6%	▼ -41,1%	▲ 7,2%
--------	------------------------	----------	--------	------	----------	--------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

*Pamplona	1.524 €/m ²	▼ -12,5%	-16,3%	-5,9%	▼ -46,0%	▲ 20,2%
-----------	------------------------	----------	--------	-------	----------	---------



PAÍS VASCO

Bilbao	2.150 €/m ²	▼ -2,3%	-1,4%	1,6%	▼ -42,2%	▲ 6,4%
Vitoria	3.518 €/m ²	▲ 1,4%	-2,3%	0,2%	▼ -21,7%	▲ 35,7%
San Sebastián	1.716 €/m ²	▼ -0,8%	-2,4%	1,3%	▼ -42,6%	▲ 19,4%



RIOJA (LA)

Logroño	1.005 €/m ²	▼ -22,3%	-16,2%	-3,4%	▼ -58,6%	▲ 14,3%
---------	------------------------	----------	--------	-------	----------	---------



CEUTA

Ceuta	1.728 €/m ²	▼ -6,1%	-6,8%	-3,3%	▼ -18,8%	▲ 3,8%
-------	------------------------	---------	-------	-------	----------	--------



MELILLA

Melilla	1.738 €/m ²	▲ 5,3%	1,3%	5,5%	▼ -7,9%	▲ 10,7%
---------	------------------------	--------	------	------	---------	---------

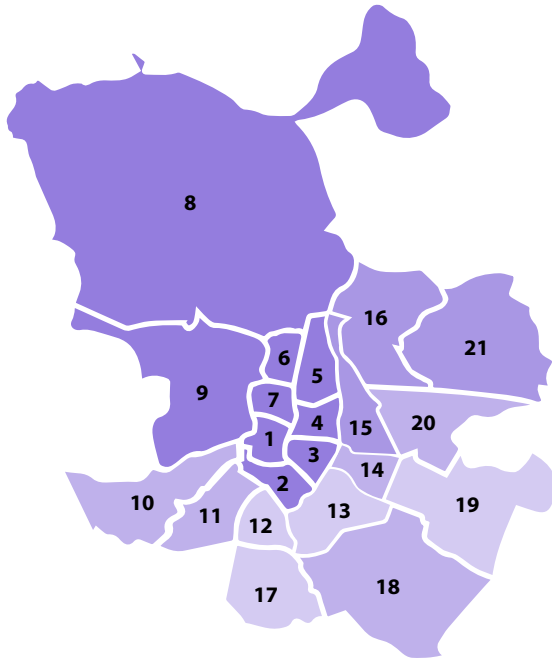
▲ Incremento superior al 10%	▼ Descenso entre el 0 y el -5%	▼ Descenso superior a la media	▲ Incremento superior a la media
▲ Incremento entre el 5 y el 10%	▼ Descenso entre el -5 y el -10%	▼ Descenso inferior a la media	▲ Incremento inferior a la media
▲ Incremento entre el 0 y el 5%	▼ Descenso superior al -10%		

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALLES

MADRID

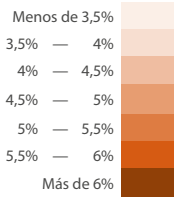
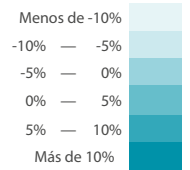
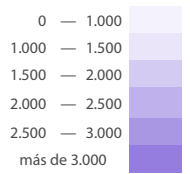
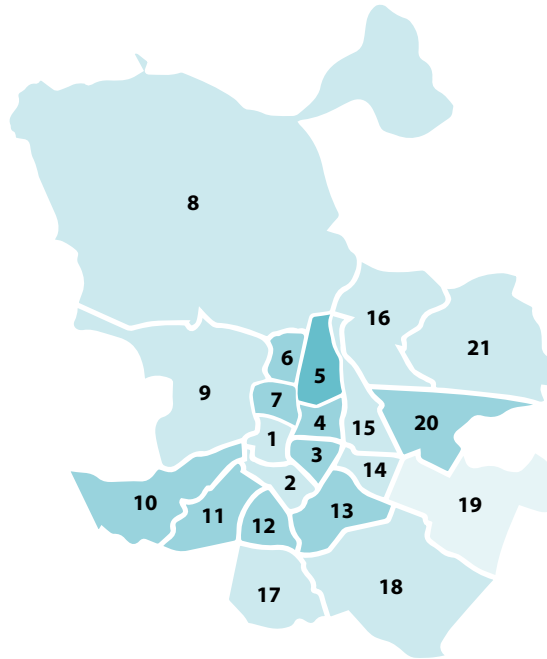
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **2.830 €/m²**



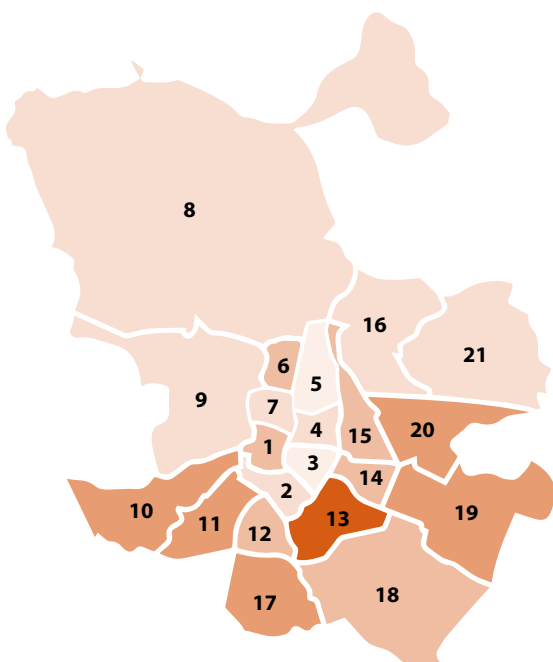
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-6,3%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,2%**



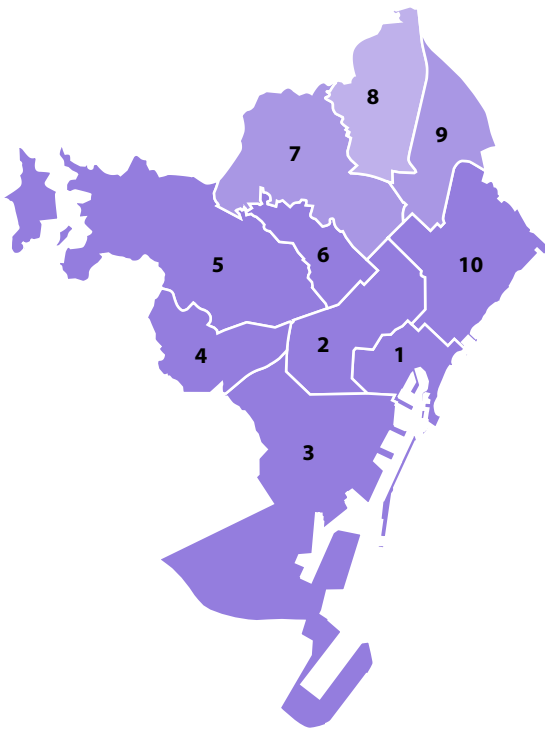
Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Centro	4.403	-6,4%	4,1
2 Arganzuela	3.675	-8,5%	3,5
3 Retiro	4.174	-1,1%	3,3
4 Salamanca	4.847	-1,7%	3,5
5 Chamartín	4.382	1,9%	3,4
6 Tetuán	3.311	-2,1%	4,3
7 Chamberí	4.743	-3,2%	3,7
8 Fuencarral-El Pardo	3.008	-9,1%	3,8
9 Moncloa-Aravaca	3.310	-9,1%	3,7
10 Latina	2.159	-2,2%	4,7
11 Carabanchel	2.041	-3,5%	4,9
12 Usera	1.842	-4,0%	4,3
13 Puente de Vallecas	1.813	-0,6%	5,5
14 Moratalaz	2.340	-5,6%	4,1
15 Ciudad Lineal	2.680	-6,5%	4,4
16 Hortaleza	2.959	-6,8%	3,6
17 Villaverde	1.601	-8,0%	4,8
18 Villa de Vallecas	2.082	-6,3%	4,3
19 Vicálvaro	1.988	-12,2%	4,5
20 San Blas	2.222	-5,0%	4,8
21 Barajas	2.818	-6,0%	3,5

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

BARCELONA

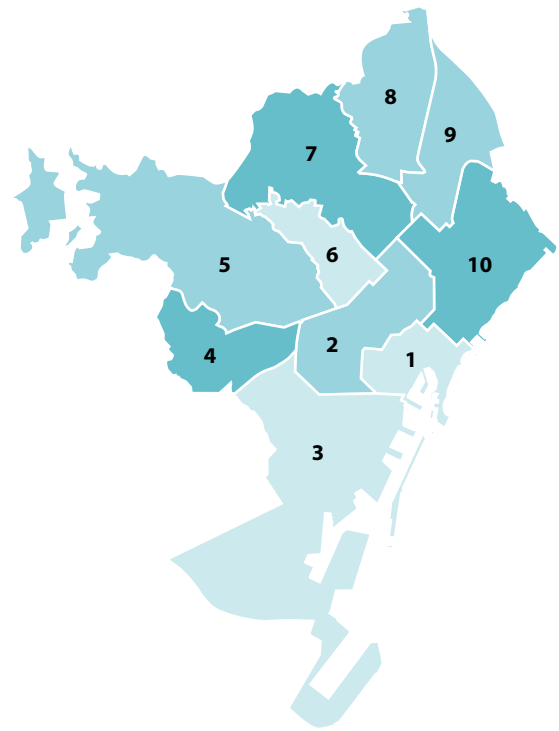
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **3.160 €/m²**



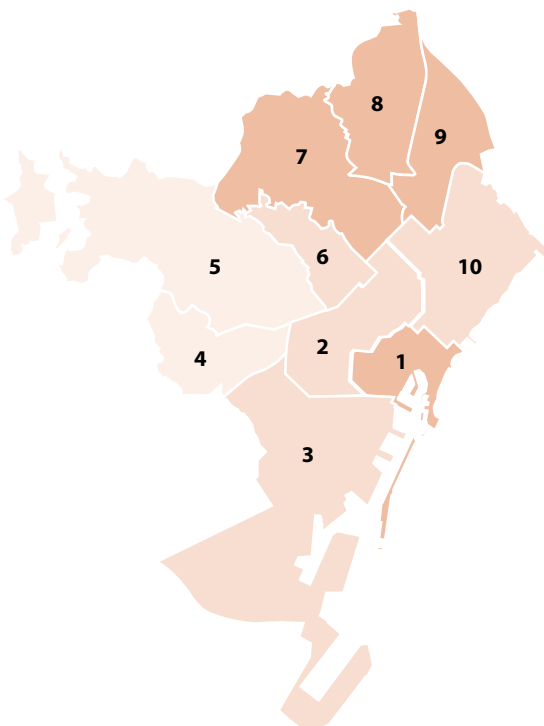
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-5,8%**

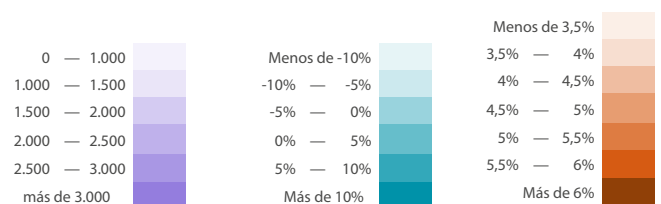


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **3,8%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	3.491	-7,0%	4,3
2 L'Eixample	3.938	-3,2%	3,9
3 Sants-Montjuïc	3.119	-5,6%	3,7
4 Les Corts	4.275	0,4%	3,4
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.649	-2,2%	3,2
6 Gràcia	3.681	-5,2%	3,5
7 Horta Guinardó	2.939	0,2%	4,1
8 Nou Barris	2.364	-1,1%	4,1
9 Sant Andreu	2.911	-0,4%	4,0
10 Sant Martí	3.226	0,4%	3,9



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

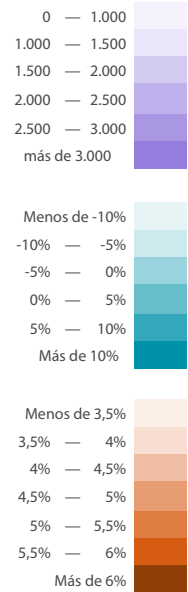
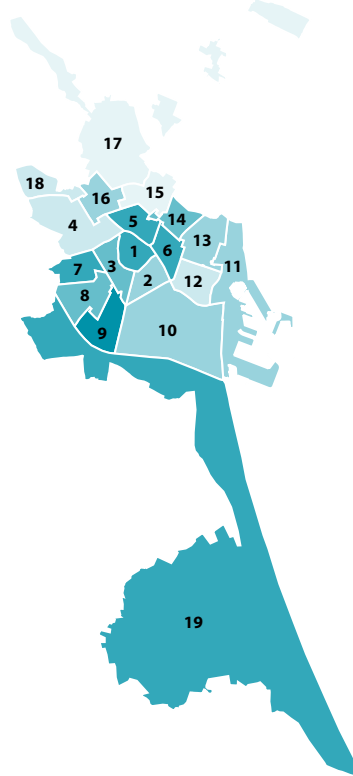
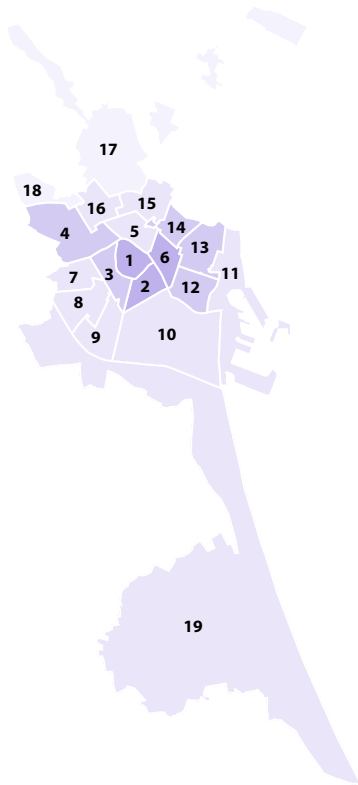
VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.439 €/m²**

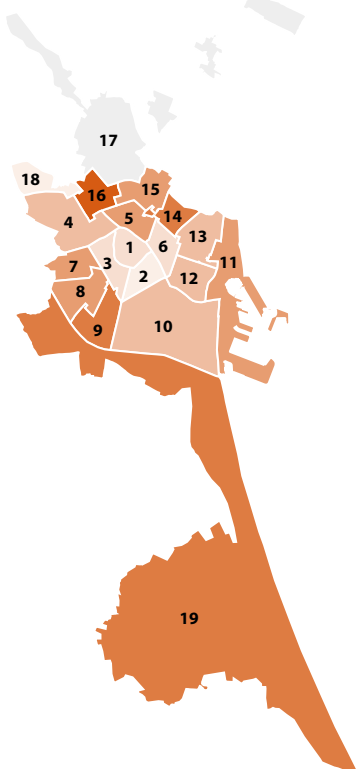
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-2,1%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,4%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	2.283	9,5%	3,8
2 L'Eixample	2.445	-1,4%	3,3
3 Extramurs	1.848	0,3%	3,8
4 Campanar	1.594	-5,1%	4,4
5 La Saïdia	1.399	5,3%	4,6
6 El Pla del Real	2.119	8,0%	3,8
7 L'Olivereta	1.178	7,4%	4,6
8 Patraix	1.403	2,3%	4,7
9 Jesús	1.209	11,4%	5,0
10 Quatre Carreres	1.431	-1,0%	4,1
11 Poblad Marítims	1.449	-3,7%	4,5
12 Camins al Grau	1.606	-7,2%	4,1
13 Algirós	1.569	-0,1%	4,4
14 Benimaclet	1.506	1,8%	5,0
15 Rascanya	1.066	-15,7%	4,9
16 Benicalap	1.319	-1,5%	5,5
17 Poblad del Norte	924	-18,0%	N.D.
18 Poblad del Oeste	848	-7,2%	0,0
19 Poblad del Sur	1.189	6,6%	5,1

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

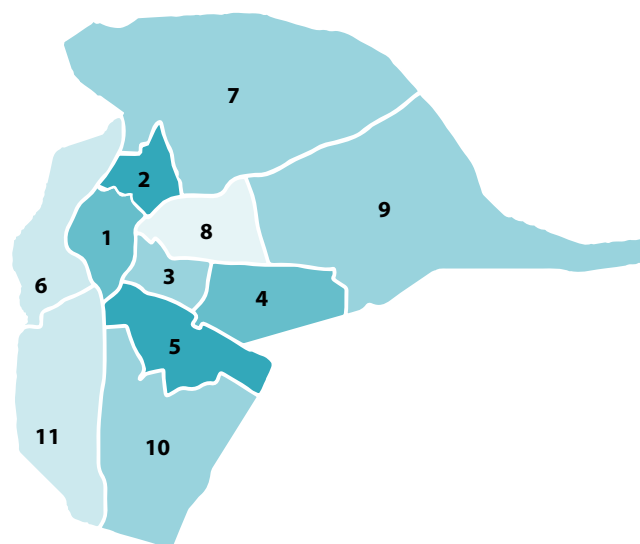
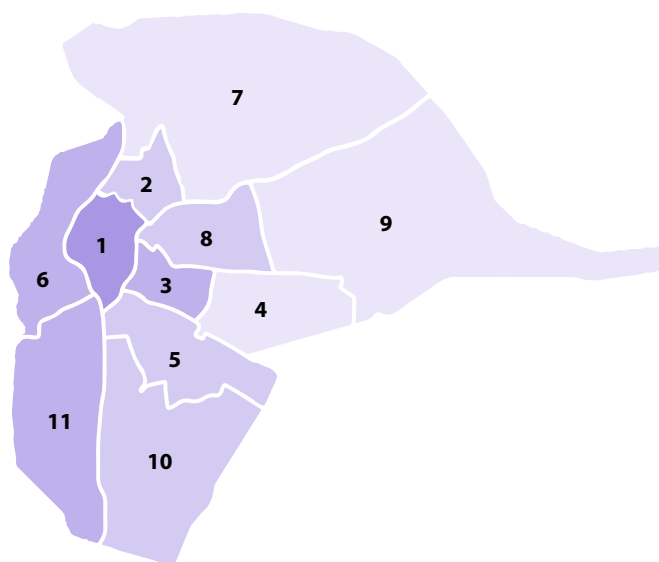
SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.649 €/m²**

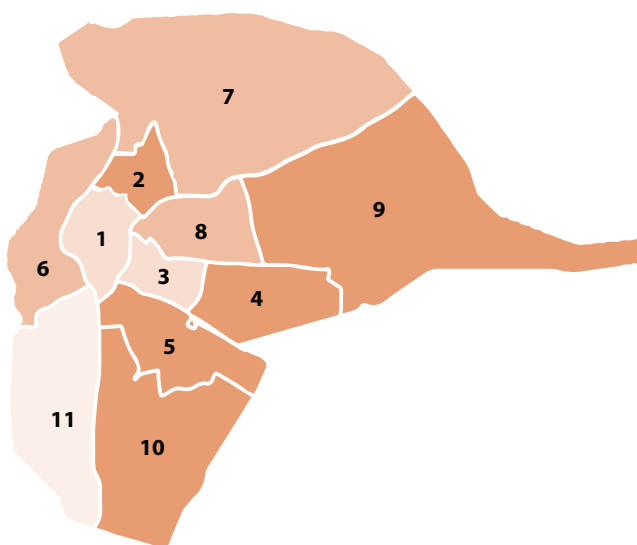
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-7,6%**

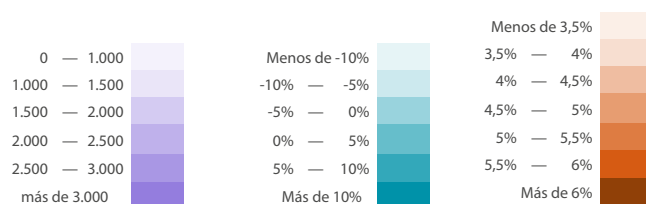


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,5%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Antiguo	2.725	0,1%	3,9
2 Macarena	1.504	6,9%	4,6
3 Nervión	2.335	-4,0%	3,7
4 Cerro - Amate	1.077	0,5%	4,8
5 Sur	1.783	-2,0%	4,6
6 Triana	2.211	-5,8%	4,0
7 Norte	1.198	-4,5%	4,4
8 San Pablo - Santa Justa	1.746	-11,1%	4,4
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.353	-1,3%	4,6
10 Bellavista - La Palmera	1.546	-4,5%	4,5
11 Los Remedios	2.374	-6,3%	3,2



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

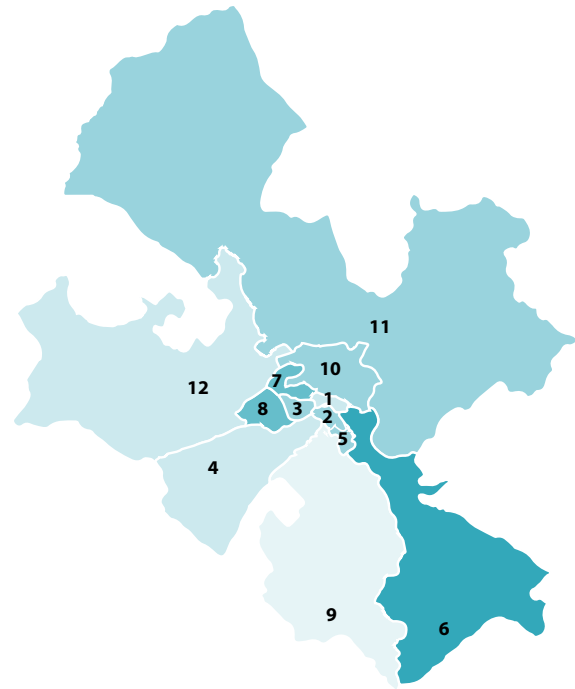
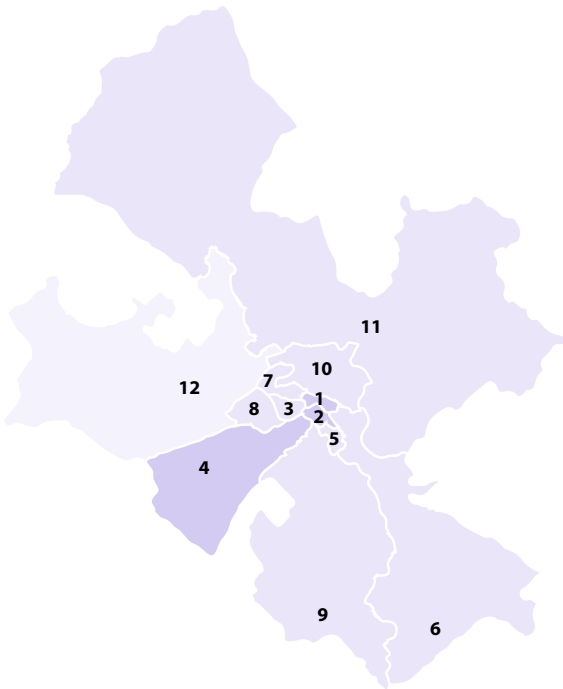
ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.297 €/m²**

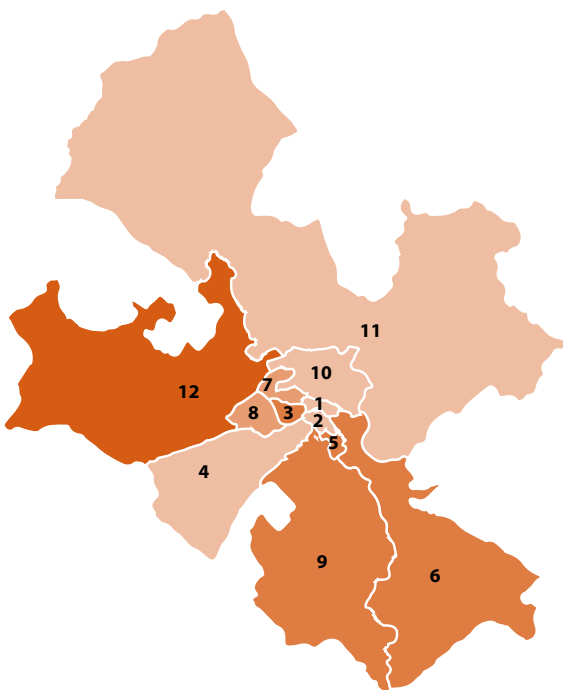
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-6,8%**

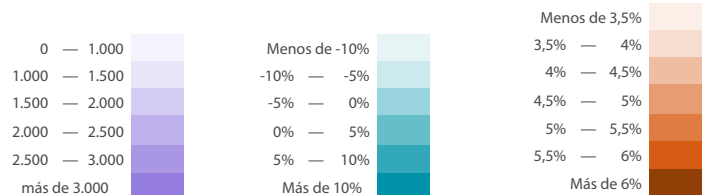


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,7%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Histórico	1.586	-7,0%	4,4
2 Centro	1.904	-2,6%	4,0
3 Delicias	1.219	-0,1%	5,3
4 Universidad	1.635	-10,0%	4,1
5 San José	1.315	-0,7%	5,1
6 Las Fuentes	1.204	5,8%	5,1
7 La Almozara	1.276	2,8%	4,8
8 Oliver - Valdefierro	1.351	2,2%	4,9
9 Torrero-La Paz	1.067	-17,0%	5,1
10 Margen Izquierda	1.457	-1,5%	4,2
11 Barrios rurales del norte	1.032	-3,8%	4,1
12 Barrios rurales del oeste	838	-8,1%	5,5

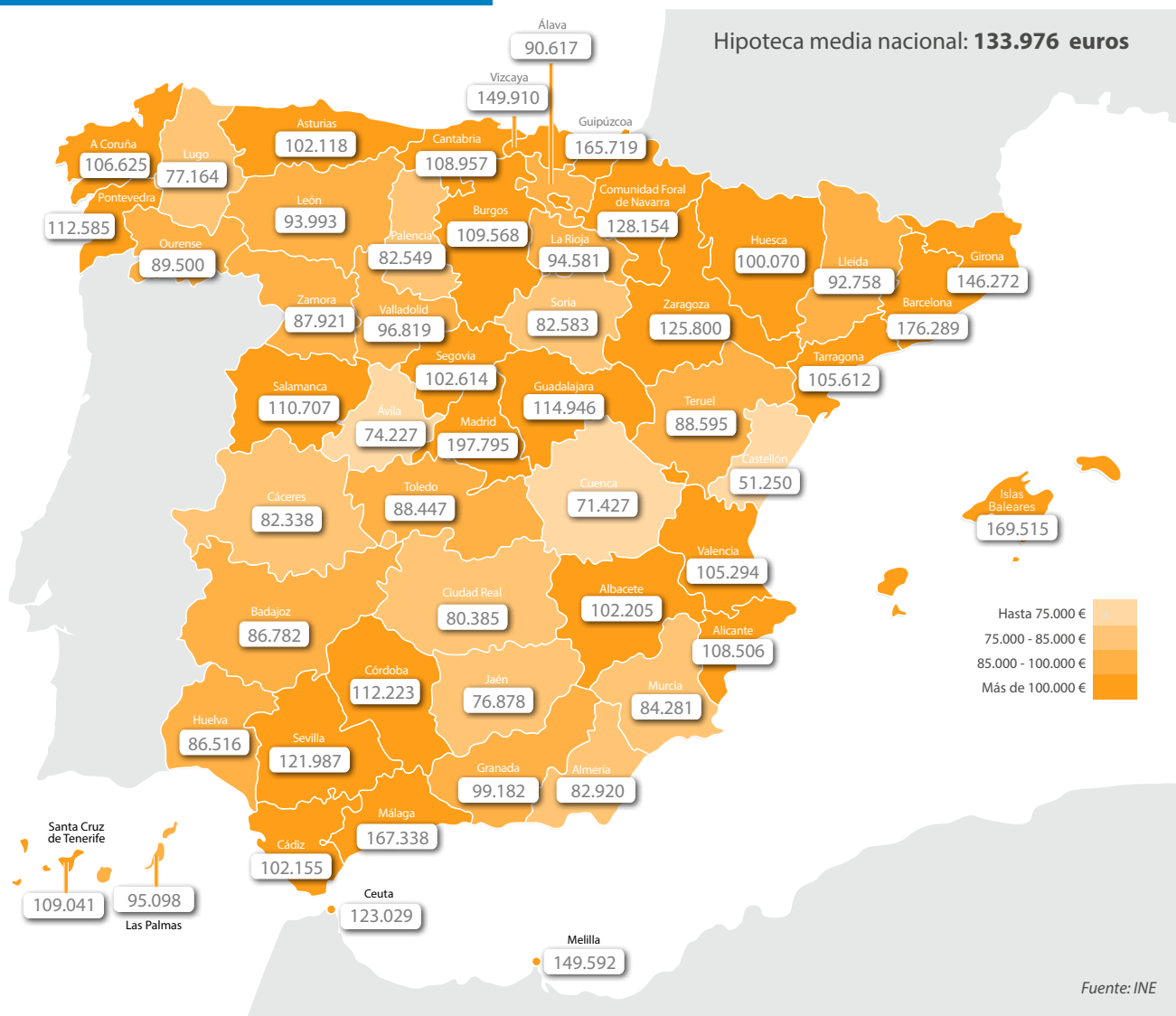


4

INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el tercer trimestre de 2020. En euros.

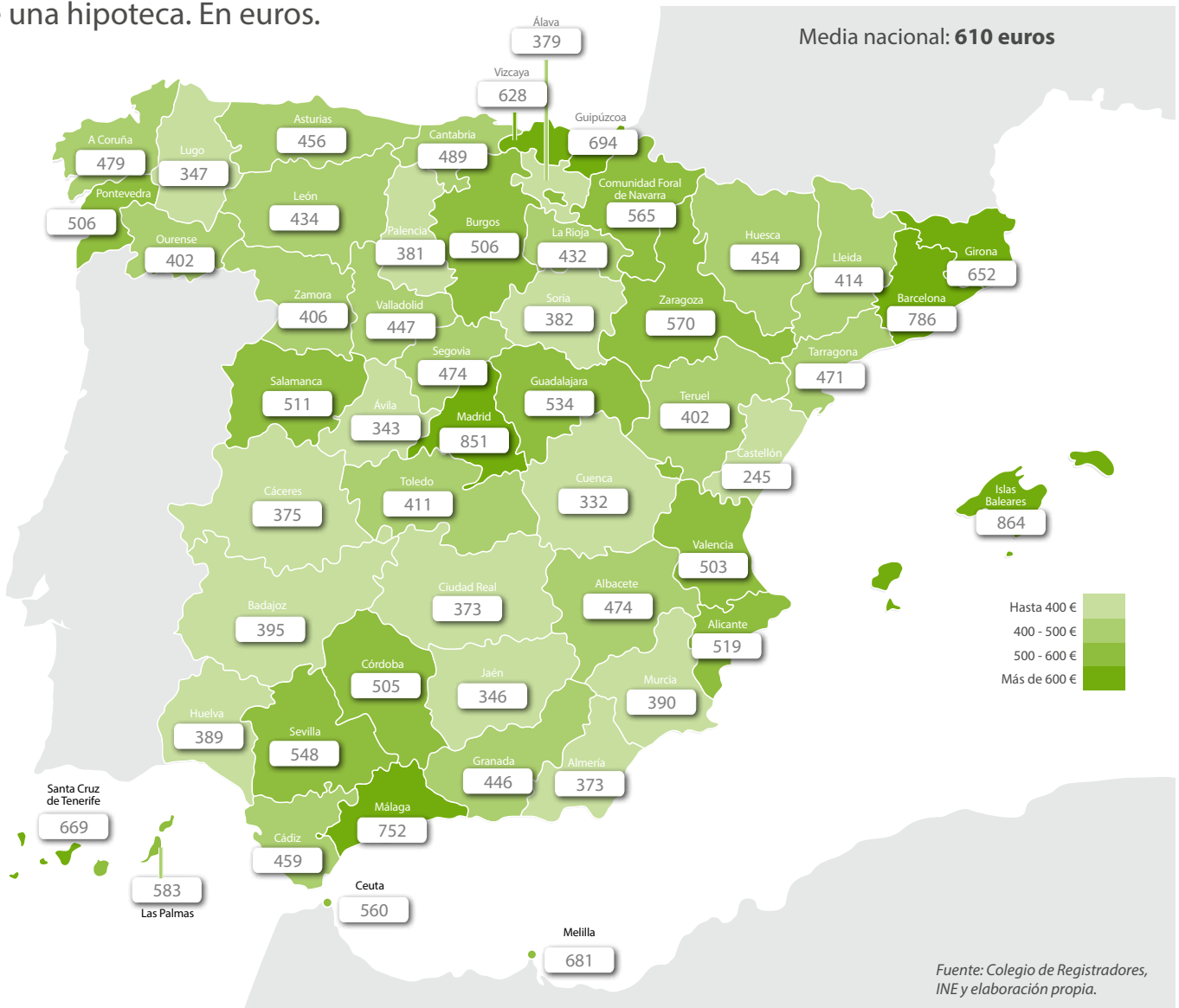


Fuente: INE

CCAA	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Murcia (Región de)	84.281	Castellón	51.250	Álava	90.617	Santa Cruz Tenerife	109.041
Extremadura	85.326	Cuenca	71.427	Lleida	92.758	Burgos	109.568
Castilla-La Mancha	94.338	Ávila	74.227	León	93.993	Salamanca	110.707
Rioja (La)	94.581	Jaén	76.878	Rioja (La)	94.581	Córdoba	112.223
Comunidad Valenciana	96.334	Lugo	77.164	Palmas (Las)	95.098	Pontevedra	112.585
Castilla y León	97.105	Ciudad Real	80.385	Valladolid	96.819	Guadalajara	114.946
Canarias (Islas)	99.427	Cáceres	82.338	Granada	99.182	Sevilla	121.987
Asturias (Principado de)	102.118	Palencia	82.549	Huesca	100.070	Ceuta	123.029
Galicia	105.198	Soria	82.583	Asturias (Principado de)	102.118	Zaragoza	125.800
Cantabria	108.957	Almería	82.920	Cádiz	102.155	Navarra (C. Foral de)	128.154
Aragón	119.161	Murcia (Región de)	84.281	Albacete	102.205	Girona	146.272
Andalucía	121.671	Huelva	86.516	Segovia	102.614	Melilla	149.592
Ceuta	123.029	Badajoz	86.782	Valencia	105.294	Vizcaya	149.910
Navarra (C. Foral de)	128.154	Zamora	87.921	Tarragona	105.612	Guipúzcoa	165.719
País Vasco	138.693	Toledo	88.447	Coruña (A)	106.625	Málaga	167.338
Melilla	149.592	Teruel	88.595	Alicante	108.506	Baleares (Islas)	169.515
Cataluña	163.290	Ourense	89.500	Cantabria	108.957	Barcelona	176.289
Baleares (Islas)	169.515					Madrid (Comunidad de)	197.795
Madrid (Comunidad de)	197.795						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros.

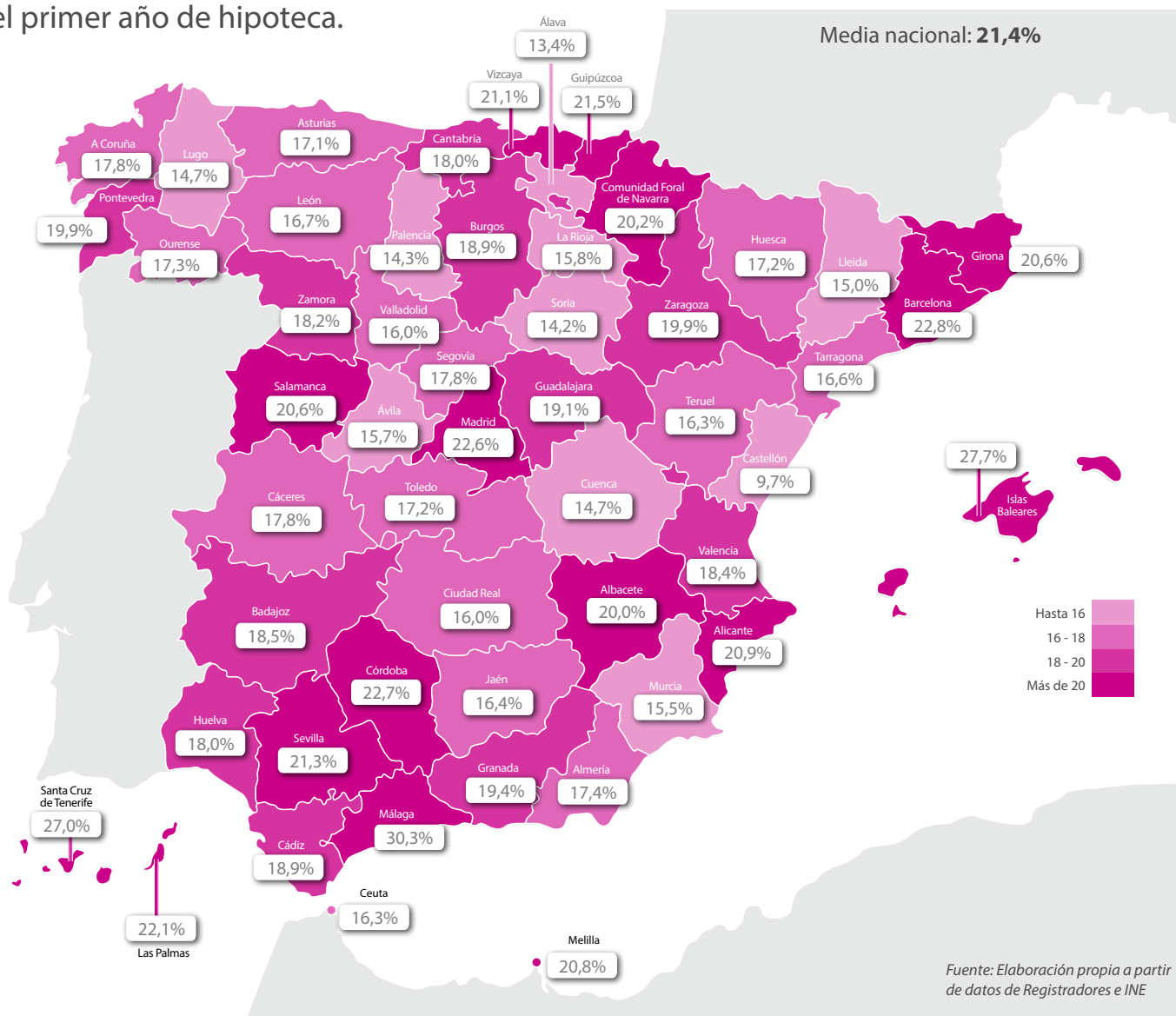


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

CCAA	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Extremadura	388	Castellón	245	Toledo	411	Burgos	506
Murcia (Región de)	390	Cuenca	332	Lleida	414	Salamanca	511
Rioja (La)	432	Ávila	343	Rioja (La)	432	Alicante	519
Castilla-La Mancha	438	Jaén	346	León	434	Guadalajara	534
Castilla y León	449	Lugo	347	Granada	446	Sevilla	548
Asturias (Principado de)	456	Almería	373	Valladolid	447	Ceuta	560
Comunidad Valenciana	461	Ciudad Real	373	Huesca	454	Navarra (C. Foral de)	565
Galicia	473	Cáceres	375	Asturias (Principado de)	456	Zaragoza	570
Cantabria	489	Álava	379	Cádiz	459	Palmas (Las)	583
Aragón	540	Palencia	381	Tarragona	471	Vizcaya	628
Andalucía	547	Soria	382	Segovia	474	Girona	652
Ceuta	560	Huelva	389	Albacete	474	Santa Cruz Tenerife	669
Navarra (C. Foral de)	565	Murcia (Región de)	390	Coruña (A)	479	Melilla	681
País Vasco	581	Badajoz	395	Cantabria	489	Guipúzcoa	694
Canarias (Islas)	610	Teruel	402	Valencia	503	Málaga	752
Melilla	681	Ourense	402	Córdoba	505	Barcelona	786
Cataluña	728	Zamora	406	Pontevedra	506	Madrid (Comunidad de)	851
Madrid (Comunidad de)	851					Baleares (Islas)	864
Baleares (Islas)	864						

ESFUERZO FINANCIERO NETO

Porcentaje de los ingresos familiares disponibles destinado al pago del primer año de hipoteca.

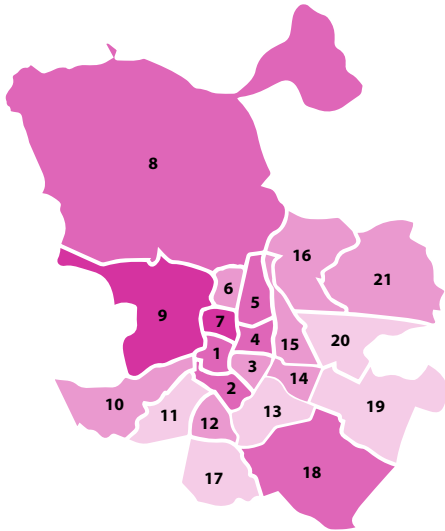


CCAA	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo
Murcia (Región de)	15,5%	Castellón	9,7%	Asturias (Principado de)	17,1%	Pontevedra	19,9%
Rioja (La)	15,8%	Álava	13,4%	Huesca	17,2%	Zaragoza	19,9%
Ceuta	16,3%	Soria	14,2%	Toledo	17,2%	Albacete	20,0%
Asturias (Principado de)	17,1%	Palencia	14,3%	Ourense	17,3%	Navarra (C. Foral de)	20,2%
Castilla y León	17,2%	Lugo	14,7%	Almería	17,4%	Salamanca	20,6%
Comunidad Valenciana	17,5%	Cuenca	14,7%	Cáceres	17,8%	Girona	20,6%
Cantabria	18,0%	Lleida	15,0%	Segovia	17,8%	Melilla	20,8%
Castilla - La Mancha	18,2%	Murcia (Región de)	15,5%	Coruña (A)	17,8%	Alicante	20,9%
Extremadura	18,2%	Ávila	15,7%	Huelva	18,0%	Vizcaya	21,1%
Galicia	18,5%	Rioja (La)	15,8%	Cantabria	18,0%	Sevilla	21,3%
País Vasco	19,1%	Valladolid	16,0%	Zamora	18,2%	Guipúzcoa	21,5%
Aragón	19,4%	Ciudad Real	16,0%	Valencia	18,4%	Palmas (Las)	22,1%
Navarra (C. Foral de)	20,2%	Ceuta	16,3%	Badajoz	18,5%	Madrid (Comunidad de)	22,6%
Melilla	20,8%	Teruel	16,3%	Burgos	18,9%	Córdoba	22,7%
Cataluña	21,9%	Jaén	16,4%	Cádiz	18,9%	Barcelona	22,8%
Madrid (Comunidad de)	22,6%	Tarragona	16,6%	Guadalajara	19,1%	Santa Cruz Tenerife	27,0%
Andalucía	23,1%	León	16,7%	Granada	19,4%	Baleares (Islas)	27,7%
Canarias (Islas)	23,8%					Málaga	30,3%
Baleares (Islas)	27,7%						

ESFUERZO FINANCIERO NETO EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

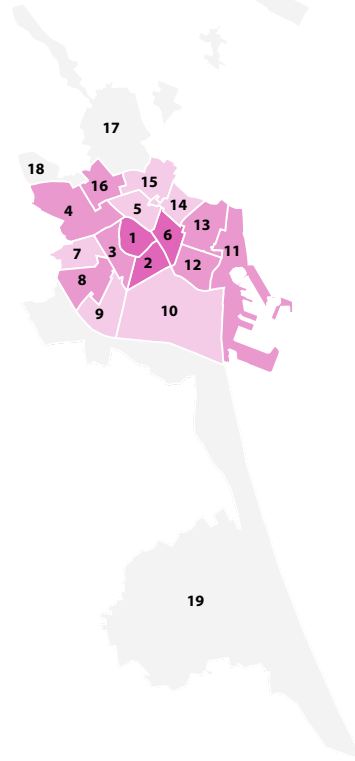
Media de la capital: **19,8%**



Distrito	Esfuerzo
1 Centro	20,8%
2 Arganzuela	22,3%
3 Retiro	17,8%
4 Salamanca	24,6%
5 Chamartín	21,6%
6 Tetuán	17,4%
7 Chamberí	27,5%
8 Fuencarral-El Pardo	20,6%
9 Moncloa-Aravaca	25,9%
10 Latina	15,8%
11 Carabanchel	14,3%
12 Usera	15,2%
13 Puente de Vallecas	12,8%
14 Moratalaz	16,6%
15 Ciudad Lineal	17,2%
16 Hortaleza	19,3%
17 Villaverde	12,6%
18 Villa de Vallecas	20,1%
19 Vicálvaro	13,3%
20 San Blas	14,6%
21 Barajas	16,9%

VALENCIA

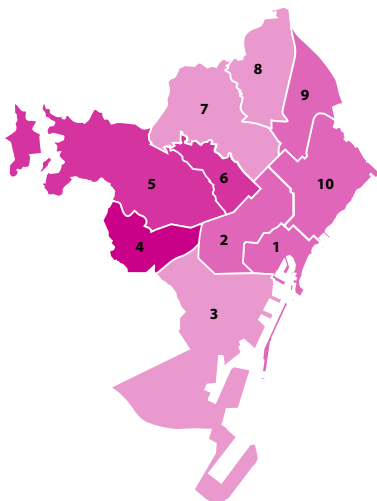
Media de la capital: **17,6%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	20,7%
2 L'Eixample	20,1%
3 Extramurs	18,6%
4 Campanar	19,3%
5 La Saïdia	13,2%
6 El Pla del Real	20,0%
7 L'Olivereta	10,5%
8 Patraix	17,6%
9 Jesús	14,9%
10 Quatre Carreres	14,9%
11 Poblats Marítims	15,0%
12 Camins al Grau	16,3%
13 Algirós	17,7%
14 Benimaclet	14,8%
15 Rascanya	14,8%
16 Benicalap	16,7%
17 Poblados del Norte	N.D.
18 Poblados del Oeste	N.D.
19 Poblados del Sur	N.D.

BARCELONA

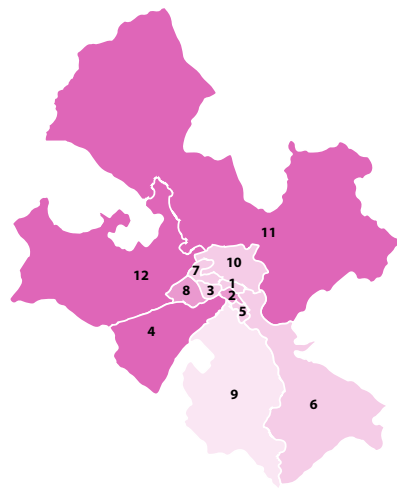
Media de la capital: **22,9%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	20,2%
2 L'Eixample	22,5%
3 Sants-Montjuïc	18,9%
4 Les Corts	30,7%
5 Sarrià-Sant Gervasi	26,0%
6 Gràcia	25,3%
7 Horta Guinardó	19,1%
8 Nou Barris	19,4%
9 Sant Andreu	22,2%
10 Sant Martí	21,9%

ZARAGOZA

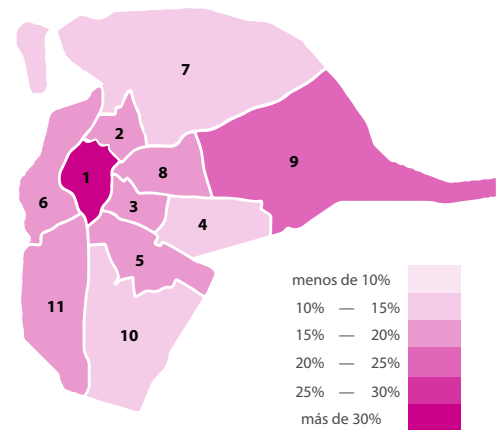
Media de la capital: **14,7%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Histórico	11,2%
2 Centro	18,9%
3 Delicias	10,6%
4 Universidad	20,5%
5 San José	10,5%
6 Las Fuentes	12,5%
7 La Almozara	14,4%
8 Oliver - Valdefierro	15,6%
9 Torrero-La Paz	8,3%
10 Margen Izquierda	14,8%
11 Barrios rurales del norte	21,9%
12 Barrios rurales del oeste	21,6%

SEVILLA

Media de la capital: **18,9%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Antiguo	30,9%
2 Macarena	17,8%
3 Nervión	17,1%
4 Cerro - Amate	13,0%
5 Sur	16,8%
6 Triana	19,3%
7 Norte	10,3%
8 San Pablo - Santa Justa	18,2%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	20,5%
10 Bellavista - La Palmera	14,2%
11 Los Remedios	17,1%

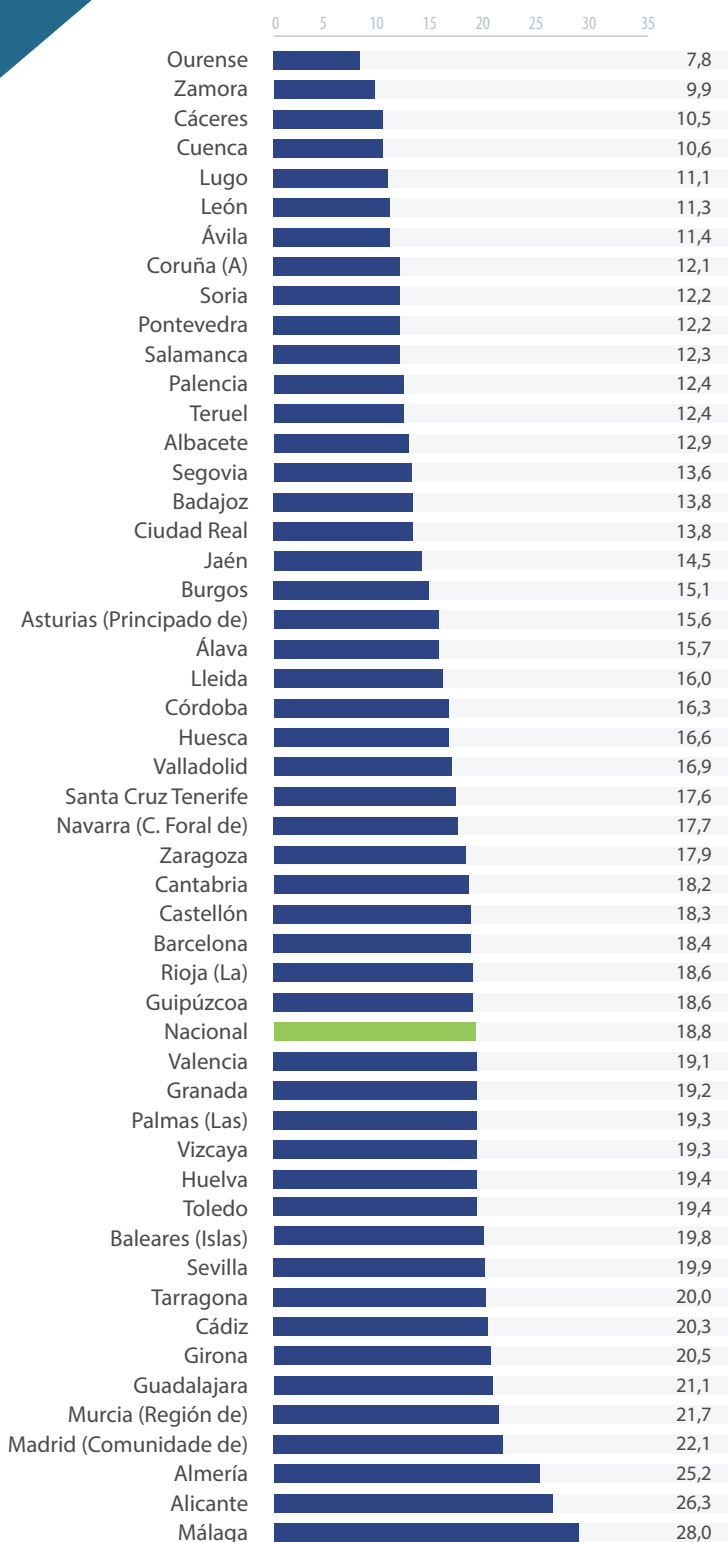
5

INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

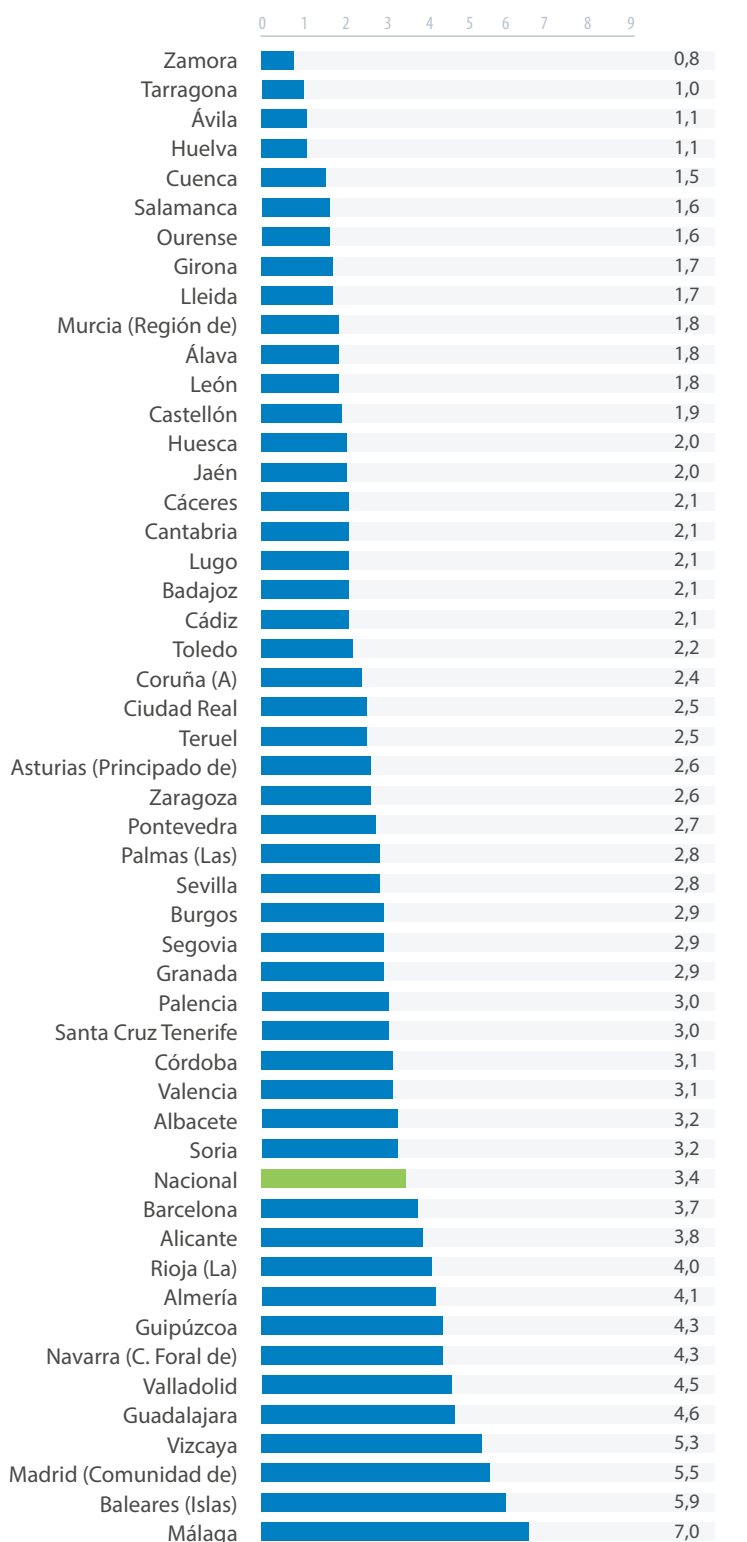
Compraventas sobre parque

Transmisiones en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Visados de obra sobre parque

Licencias de construcción en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Compraventas en los últimos cuatro trimestres, entre el 4T 2019 y el 3T 2020
Fuente: Mitma

Visados de obra nueva aprobados en los últimos cuatro trimestres: entre el 4T 2019 y el 3T 2020
Fuente: Mitma

6

NOTAS METODOLÓGICAS

Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con cerca de 6 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 1.300 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 80 técnicos con amplia experiencia en el tipo de inmueble revisado.

La metodología de cálculo es similar a la empleada en el IMIE General y Grandes Mercados. 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.
- Población: todas las tasaciones de vivienda libre terminada realizadas por Tinsa a través del método de comparación y con finalidad hipotecaria.

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.

tinsa
iunie

serviciodeestudios@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 336 43 36