

Nota de Prensa || Tercer trimestre 2017

La vivienda se encarece un 20,6% interanual en la ciudad de Barcelona y un 15,5% en Madrid en el tercer trimestre

- El precio medio en España se incrementó un 4% interanual en el tercer trimestre, según el dato provisional reflejado en la estadística Tinsa IMIE Mercados Locales.
- Pese a la tendencia general positiva, los valores son inferiores a los de hace un año en seis comunidades autónomas (encabezadas por Extremadura, Castilla-La Mancha y Murcia), en 22 provincias y en 13 capitales.
- La Comunidad de Madrid se encarece un 10,7% en los primeros nueve meses del año, frente al 8,9% de Cataluña
- Las ciudades de Tarragona (+13,4%), Vitoria* (+10,3%) y Palma de Mallorca (+9,3%) acompañan a las dos grandes capitales en el grupo de ciudades que registraron las mayores subidas interanuales en el trimestre. Por el contrario, las capitales de Ciudad Real (-9,0%), Zamora* (-8,5%) y Cáceres (-8,1%) lideran los descensos.
- El distrito de Ciutat Vella, en Barcelona, se desmarca con un incremento del 28,5% en el último año. Sarrià-Sant Gervasi es el más caro entre las cinco mayores capitales es, con 4.308 €/m², por delante del distrito de Salamanca, en Madrid, que alcanza los 4.215 €/m² (+17,1% interanual).
- El plazo medio de venta en España es 9,1 meses. En las ciudades de Madrid y Barcelona se reduce a 3,2 y 3,4 meses, respectivamente.
- Los españoles destinan de media el 16,6% de los ingresos brutos familiares a pagar el primer año de hipoteca. La cuota mensual media se sitúa en 528 euros.

(*) El asterisco indica que el dato es provisional

Madrid, 29 de septiembre de 2017. – El mercado de la vivienda sigue recuperándose progresivamente en todo el país, aunque con diferencias notables en el ritmo de evolución entre unas zonas y otras. El precio de la vivienda terminada (nueva y usada) alcanzó 1.258 €/m² en el tercer trimestre, un 4% más que en el mismo periodo de 2016, según los datos provisionales del IMIE Mercados Locales. El mercado residencial, con Madrid y Barcelona como mercados más activos, acentuó en el tercer trimestre su evolución positiva, que en el segundo trimestre fue del 2,7% y del 1,8% interanual en el primero. El ajuste acumulado desde máximos se reduce hasta el 38,6%.

"El mercado sigue caracterizado por una recuperación a diferentes velocidades, con una tendencia general positiva impulsada por las buenas perspectivas de crecimiento económico y con las ciudades de Barcelona y Madrid como principales impulsores de la recuperación. En los últimos meses estamos viendo que otras grandes capitales, como Valencia y Sevilla, están asentando la evolución positiva de precios, mientras que Zaragoza va algo más retrasada", afirma Jorge Ripoll, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

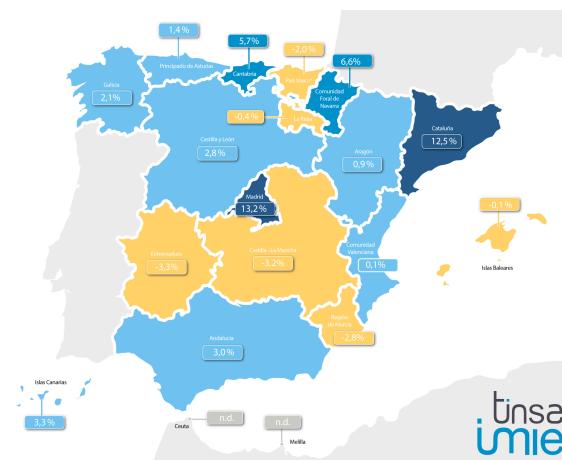
Ripoll recuerda que la situación es de estabilización en la mayoría de los mercados, ya que hasta 13 capitales españolas muestran un precio medio inferior al del tercer trimestre de 2016. "El número de ciudades en esta situación se ha reducido respecto al trimestre anterior, al igual que la intensidad de los descensos, que está, en general, moderándose", afirma.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS (Anexo 1)

La Comunidad de Madrid, con un incremento interanual del 13,2%, y Cataluña, con un 12,5%, despiutan como las regiones donde más se han incrementado los valores medios en los últimos 12 meses, a gran distancia de Navarra (+6,6%), Cantabria (+5,7%) o Islas Canarias (+3,3%). En el otro extremo, Extremadura (-3,3%), Castilla-La Mancha (-3,2%) y Región de Murcia (-2,8%) son las regiones que encabezan los descensos en tasa interanual.

Si se analiza aisladamente la evolución durante 2017, entre enero y septiembre la Comunidad de Madrid registra una subida del 10,7%, frente al 8,9% de Cataluña. La región madrileña, con un precio medio de 2.004 €/m², se refuerza este trimestre como la Comunidad Autónoma más cara, por delante de País Vasco, que, con 1.931 €/m² de valor medio (dato provisional), también se ha visto superada este trimestre por Islas Baleares, donde la media está en 1.953 €/m².

Evolución interanual CCAA



Las Comunidades Autónomas que mantienen una mayor diferencia de precios respecto a máximos son La Rioja, donde el valor medio es un 56,1% inferior al de hace 10 años, seguida de Castilla-La Mancha (-53,7%) y Aragón (-49,8%). Las regiones donde más se ha contenido el valor medio desde la crisis son Baleares (-28,4%), Galicia (-32%) y Extremadura (-32,2%).

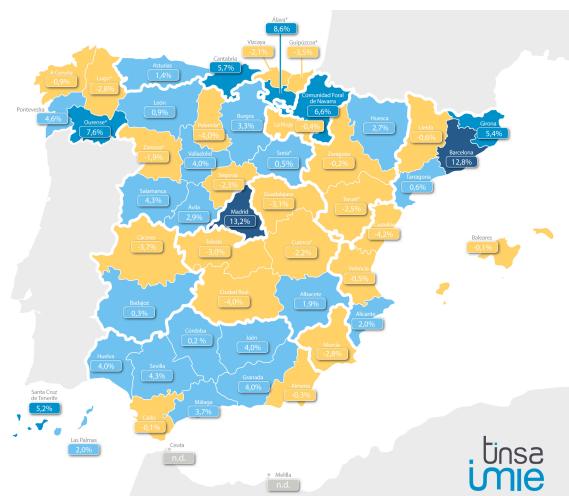
Este trimestre no está disponible la estadística de precios, por no considerarse representativa, en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla.

PROVINCIAS (Anexo 2)

Álava* (+8,6%) y Ourense* (+7,6%) destacan este trimestre entre las provincias que más se han revalorizado en el último año, junto a Madrid y Barcelona, donde el crecimiento alcanza el doble dígito: un 13,2% en la Comunidad de Madrid y un 12,8% en la provincia de Barcelona. Junto a ellas, Navarra (+6,6%), Cantabria (+5,7%), Girona (+5,4%) y Santa Cruz de Tenerife (+5,2%) completan el grupo de provincias que han registrado un mayor incremento interanual de precios en el tercer trimestre.

Un total de 22 provincias (excluyendo las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, para las que la estadística no está disponible) han visto reducido su valor medio en los últimos 12 meses. La provincia de Castellón lidera los descensos interanuales, con una caída del 4,2%, seguida de Ciudad Real y Palencia, donde el precio se ha reducido un 4% en el último año.

Evolución interanual Provincias



La provincia de Madrid (2.004 €/m²) iguala este trimestre el precio medio de la provincia de Barcelona (2.003 €/m²) y Guipúzcoa se mantiene como la provincia más cara: 2.080 €/m².

La mejor evolución acumulada en 2017 (entre enero y septiembre) corresponde a Madrid (+10,7%), Barcelona (+9,3%) y Navarra (+8,5%), seguidas de Huelva y Álava, con crecimientos del 6,5% y del 6,2%, respectivamente, en los nueve primeros meses del año.

Pese a la incipiente recuperación, hasta en siete provincias el valor se ha reducido más de la mitad en los últimos diez años. Es el caso de Toledo, donde el descenso acumulado desde máximos de 2007 es del 57%. Le siguen La Rioja (-56,1%), Guadalajara (-56,1%) y Zaragoza (-53,3%).

CAPITALES (Anexo 3)

La tendencia positiva de precios va extendiéndose progresivamente a nuevas capitales de provincia y se reduce a 13 el número de ciudades con variación interanual negativa de precios. Son, principalmente, enclaves del interior, ubicados en las dos Castillas, Extremadura y sur de Aragón. Los descensos en tasa interanual están liderados por Ciudad Real (-9,0%), seguida de Zamora* (-8,5%) y Cáceres (-8,1%).

En el extremo contrario, Barcelona (+20,6%) y Madrid (+15,5%) siguen ejerciendo de motores de la recuperación. Aunque se han revalorizado un 44,4% y un 24,9%, respectivamente, desde que tocaran suelo, el precio medio en Barcelona está todavía un 28,3% por debajo de su máximo y un 37,4% en el caso de Madrid.

Otras capitales que han registrado crecimientos significativos en tasa interanual en este trimestre son Tarragona (+13,4%), Vitoria* (+10,3%), Palma de Mallorca (+9,3%), Pamplona* (+9,1%) y Málaga (7,6%).



Barcelona amplía la brecha de precio con San Sebastián y alcanza los 3.184 €/m² frente a los 2.997 €/m² de la capital vasca, que se mantiene por encima de Madrid (2.488 €/m²) y Bilbao (2.204 €/m²).

Logroño (-6,5% interanual este trimestre) es la capital donde más se ha reducido el precio medio durante la crisis: un 61,3% respecto a máximos. En otras 12 capitales la vivienda ha perdido más de la mitad de su valor desde 2007, lideradas por Guadalajara (-58,4%), Zaragoza (-57,4%) y Castellón (-55,8%).

Este trimestre no está disponible la estadística de precios, por no considerarse representativa, en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, así como en las capitales de Burgos, Lugo y Toledo.

ANÁLISIS POR DISTRITOS EN LAS CINCO MAYORES CAPITALES

Ciutat Vella y Sants-Monjuïc son los distritos que más han aumentado su precio medio en Barcelona capital en el último año, con un incremento del 28,5% y del 26%, respectivamente. La tendencia al alza se extiende por toda la ciudad, hasta el punto de que en siete de los diez distritos que conforman la ciudad el precio medio se ha incrementado más de un 15% en el último año. Tan solo uno, Les Corts, se encarece menos del 10%. Junto a los dos distritos mencionados al principio, Sant Martí (+19,5%) y Sant Andreu (+18,1%) son los que más han aumentado su valor medio en tasa interanual.

Al igual que en Barcelona, en Madrid son los distritos más céntricos los que registran un mayor incremento de precios. Salamanca (+17,1%), Retiro (+16,5%) y Centro (+15,1%) lideran los incrementos, que también se han empezado a extender a distritos más periféricos de la ciudad, como Villa de Vallecas (+13,9%) o Usera (+12,2%).

Los incrementos interanuales más destacados en las otras tres grandes capitales se sitúan en los distritos sevillanos de Macarena (+15%) y Sur (+13,8%). En Valencia, destacan Algirós (+9,2%) y Ciutat Vella (+9,1%) y, en Zaragoza, San José (+8,1%) y Oliver-Valdefierro (+7,1%).

En términos de precios €/m², el distrito más caro sigue siendo el barcelonés Sarrià-Sant Gervasi, con 4.308 €/m². El distrito de Salamanca, en Madrid, ha reducido distancias este trimestre y alcanza los 4.215 €/m².

INDICADORES FINANCIEROS Y DE ACTIVIDAD

- Tiempo medio de venta de una vivienda (liquidez): 9,1 meses.
- Esfuerzo financiero de compra: 16,6% de los ingresos brutos familiares.
- Importe medio de nuevas hipotecas: 113.130 euros.
- Cuota hipotecaria: 528 euros/mes.
- Compraventas / parque existente: 19,5 transacciones por cada 1.000 viviendas.
- Visados de obra nueva / parque existente: 2,6 visados por cada 1.000 viviendas.

Plazo medio de venta (liquidez)

El mercado de compraventa aumenta su dinamismo. El plazo medio de venta de una vivienda en España, que se obtiene a partir de la oferta de viviendas y del ritmo de transacciones, se ha reducido hasta 9,1 meses desde los 9,5 meses del trimestre anterior.

Excluyendo Ceuta y Melilla, las provincias donde menos se tarda en vender una vivienda son Madrid (4,5 meses) y, Santa Cruz de Tenerife (5,7 meses). Entre seis y siete meses se tarda en las provincias de Las Palmas, Barcelona y Zaragoza.

Las ciudades de Madrid y Barcelona son mercados muy líquidos, con plazos medios de venta de 3,2 y 3,4 meses, respectivamente. Entre las cinco grandes capitales, Valencia y Sevilla son las que muestran los plazos más dilatados, con 8,7 y 6,4 meses, respectivamente.

El plazo de venta supera los 12 meses de media en 15 provincias, aunque en ninguna se alcanza ya el año y medio. Los tiempos de comercialización más dilatados se encuentran en Ávila (17,1 meses), Cantabria (16,9) y Segovia (15,2 meses).

COMUNIDADES	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)
Canarias	5,9	Ceuta	3,1	Lugo	9,5	Guadalajara	12,0
Aragón	8,0	Madrid	4,5	Granada	9,6	Palencia	12,0
Extremadura	8,1	Melilla	5,3	Córdoba	9,8	Toledo	12,3
Cataluña	8,7	Santa Cruz de Tenerife	5,7	Almería	9,8	Valencia	12,6
Andalucía	9,1	Las Palmas	6,1	León	10,1	Girona	13,4
País Vasco	9,6	Barcelona	6,6	Huelva	10,2	Castellón	13,5
Comunidad Valenciana	11,5	Zaragoza	7,0	Alicante	10,2	Tarragona	13,7
Castilla y León	11,9	Guipúzcoa	7,2	Huesca	10,3	Zamora	13,8
Castilla - La Mancha	12,2	Jaén	7,3	Cádiz	10,3	A Coruña	13,9
Galicia	13,4	Navarra	7,6	Cuenca	10,4	Pontevedra	14,0
5 GRANDES CAPITALES		Badajoz	7,7	Álava	10,5	Asturias	14,2
Madrid	3,2	Soria	8,0	Vizcaya	10,7	Ciudad Real	14,3
Barcelona	3,4	Málaga	8,4	Albacete	10,7	Ourense	14,5
Zaragoza	5,5	Baleares (Illes)	8,5	La Rioja	10,9	Salamanca	14,9
Sevilla	6,4	Sevilla	8,6	Teruel	11,1	Segovia	15,2
Valencia	8,7	Cáceres	8,8	Lleida	11,3	Cantabria	16,9
		Valladolid	8,8	Murcia	11,3	Ávila	17,1
				Burgos	11,8		

Esfuerzo financiero

Los españoles destinan de media el 16,6% de los ingresos brutos familiares a pagar el primer año de hipoteca. Las Comunidades Autónomas que muestran un esfuerzo financiero inferior a la media son La Rioja (13,2%), Región de Murcia (13,3%) y Castilla y León (14,2%),

En el extremo contrario, en Islas Baleares, Andalucía y Cataluña se requiere un porcentaje mucho más elevado de los ingresos familiares para comprar una vivienda con financiación. En Baleares, el esfuerzo alcanza el 21,2% de los ingresos brutos familiares, en Andalucía el 17,6% y en Cataluña el 16,7%.

En el ámbito provincial, Álava (12,9%) y Castellón (13%) son los territorios que realizan un menor esfuerzo financiero para afrontar el pago de la cuota anual, mientras que Málaga lidera las mayores tasas de esfuerzo, con un 21,8%, seguido de Baleares (21,2%) y de la provincia de Santa Cruz de Tenerife (17,6%).

El porcentaje de ingresos brutos familiares necesario para comprar se incrementa en las grandes capitales. En Barcelona es necesario destinar el 24,7% a pagar el primer año de hipoteca, por encima del 23,3% de Madrid. En la capital de España, es el distrito de Moncloa-Aravaca el que exige una mayor proporción de ingresos (37,9%), aunque los supera en Barcelona el distrito de Sarrià-Sant Gervasi, con una tasa de esfuerzo del 40,8%.

Hipoteca media y cuota mensual

La hipoteca media en España ascendió a 113.130 euros en el segundo trimestre del año (último dato disponible), frente a los 148.037 euros de 2007, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). La cuota promedio destinada a la amortización de la hipoteca es 528 euros mensuales, casi un 40% menos que hace diez años.

Extremadura y Murcia son las regiones con la hipoteca media más reducida (72.941 euros y 77.585 euros, respectivamente), prácticamente la mitad que en Madrid e Islas Baleares, donde la hipoteca media asciende a 158.570 euros y 146.217 euros, respectivamente, según el INE.

A nivel provincial, Lugo (71.998 euros), Badajoz (72.441 euros) y Castellón (73.505 euros) destacan con las hipotecas con valor medio más reducido. En el extremo contrario, tras Madrid y Baleares, las hipotecas de mayor importe medio se localizan en las provincias de Barcelona (143.172 euros) y de Guipúzcoa (140.796 euros).

En términos de amortización hipotecaria, los vecinos de las provincias de Badajoz, Cáceres, Jaén y Lugo pagan menos de 350 euros mensuales de media, frente a los 528 euros del promedio nacional. En el otro extremo, la cuota hipotecaria más alta se sitúa en Baleares, donde los 713 euros mensuales, 34 euros más que en la Comunidad de Madrid.

Compraventas y visados de obra nueva

Analizar el número de compraventas de viviendas que se realizan en un territorio comparándolo con el parque construido permite identificar los mercados más dinámicos proporcionalmente a su tamaño. Las provincias de Málaga, Alicante y Baleares, las tres con un claro componente turístico, son las que mayor número de transacciones de vivienda han registrado en los últimos cuatro trimestres (año móvil) en relación al tamaño de su parque de viviendas: 33,3 viviendas por cada 1.000 existentes en la provincia de Málaga; 29,4 en Alicante y 28,8 en Baleares. Por el contrario, los mercados con menos dinamismo son Ourense, con apenas 6,6 viviendas vendidas por cada 1.000 construidas; y las provincias de Zamora y Teruel, con 9,4 y 9,5 viviendas respectivamente por cada 1.000 existentes.

En lo referente a la actividad promotora, las provincias de Madrid, Navarra y Vizcaya continúan siendo las que más visados de obra nueva registraron en el conjunto de los últimos cuatro trimestres proporcionalmente al tamaño de su parque de viviendas. En la Comunidad de Madrid se concedieron en el último año 5,4 visados por cada 1.000 viviendas existentes en la provincia, por encima de los 4,4 visados de Navarra y los 4,3 de

Vizcaya. Entre las zonas menos activas, destacan las provincias de Tarragona y Lugo (0,7 visados por cada millar de unidades ya construidas en ambos casos), seguidas de Valencia, Pontevedra y Zamora, con un visado por cada 1.000 viviendas existentes.

Los datos provinciales de compraventas y visados están disponibles en la página 22 del informe alojado en www.tinsa.es.



Descarga aquí el informe completo Tinsa IMIE Mercados Locales 3T 2017:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2017/tinsa-imie-mercados-locales-tercer-trimestre-2017.pdf>

Acerca de IMIE Mercados Locales

IMIE Mercados Locales recoge la evolución del valor de mercado unitario de las viviendas en cada una de las Comunidades Autónomas, provincias, y capitales del Estado español a partir de las tasaciones de vivienda libre terminada que realiza la compañía en el periodo analizado. Dicha evolución se refleja a través de un conjunto de índices con base 1.000 en el año 2001, que denominamos Tinsa IMIE Mercados Locales, y de los valores medios de mercado que mostramos en este informe. El dato trimestral es la media de los tres meses que componen el periodo analizado.

Puede consultarse de forma dinámica la evolución de los distintos índices y valores del IMIE Mercados locales en la página web de Tinsa (<https://www.tinsa.es/precio-vivienda>). Los informes pueden descargarse en <https://www.tinsa.es/servicio-de-estudios/>.

Tinsa participa en el Panel de Precios de Vivienda en España (www.preciosdevivienda.es), una iniciativa de la que forman parte instituciones públicas, empresas privadas y asociaciones que publican y/o difunden informes y estadísticas sobre esta materia.

Contacto para los medios de comunicación:

Susana de la Riva

Directora de Marketing y Comunicación
susana.delariva@tinsa.com
91 372 7769 / 629426603

Diego de la Fuente

Técnico de Marketing y Comunicación
diego.delafuente@tinsa.com
913 727 500 (ext.2265)

ANEXO 1: COMUNIDADES AUTÓNOMAS



(*) El dato en estas localizaciones es provisional.

(**) El dato en estas localizaciones no se incluye porque no se considera representativo.

Para descargar el informe:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2017/tinsa-imie-mercados-locales-tercer-trimestre-2017.pdf>

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

ANEXO 2: PROVINCIAS

	Variación interanual (%)	
Madrid	13,2%	
Barcelona	12,8%	
Álava*	8,6%	
Orense*	7,6%	
Comunidad F. de Navarra	6,6%	
Cantabria	5,7%	
Girona	5,4%	
Santa Cruz de Tenerife	5,2%	
Pontevedra	4,6%	
Salamanca	4,3%	
Sevilla	4,3%	
Jaén	4,0%	
Valladolid	4,0%	
Granada	4,0%	
Huelva	4,0%	
Málaga	3,7%	
Burgos	3,3%	
Ávila	2,9%	
Huesca	2,7%	
Alicante	2,0%	
Las Palmas	2,0%	
Albacete	1,9%	
Principado de Asturias	1,4%	
León	0,9%	
Tarragona	0,6%	
Soria*	0,5%	
Badajoz	0,3%	
Córdoba	0,2%	
Cádiz		-0,1%
Baleares		-0,1%
Zaragoza		-0,2%
Almería		-0,3%
La Rioja		-0,4%
Valencia		-0,5%
Lleida		-0,6%
A Coruña		-0,9%
Zamora*		-1,9%
Vizcaya		-2,1%
Cuenca		-2,2%
Segovia		-2,3%
Teruel*		-2,5%
Lugo*		-2,8%
Región de Murcia		-2,8%
Toledo		-3,0%
Guadalajara		-3,1%
Guipúzcoa*		-3,5%
Cáceres		-3,7%
Palencia*		-4,0%
Ciudad Real		-4,0%
Castellón		-4,2%
**Melilla		N.D
**Ceuta		N.D

(*) El dato en estas localizaciones es provisional.

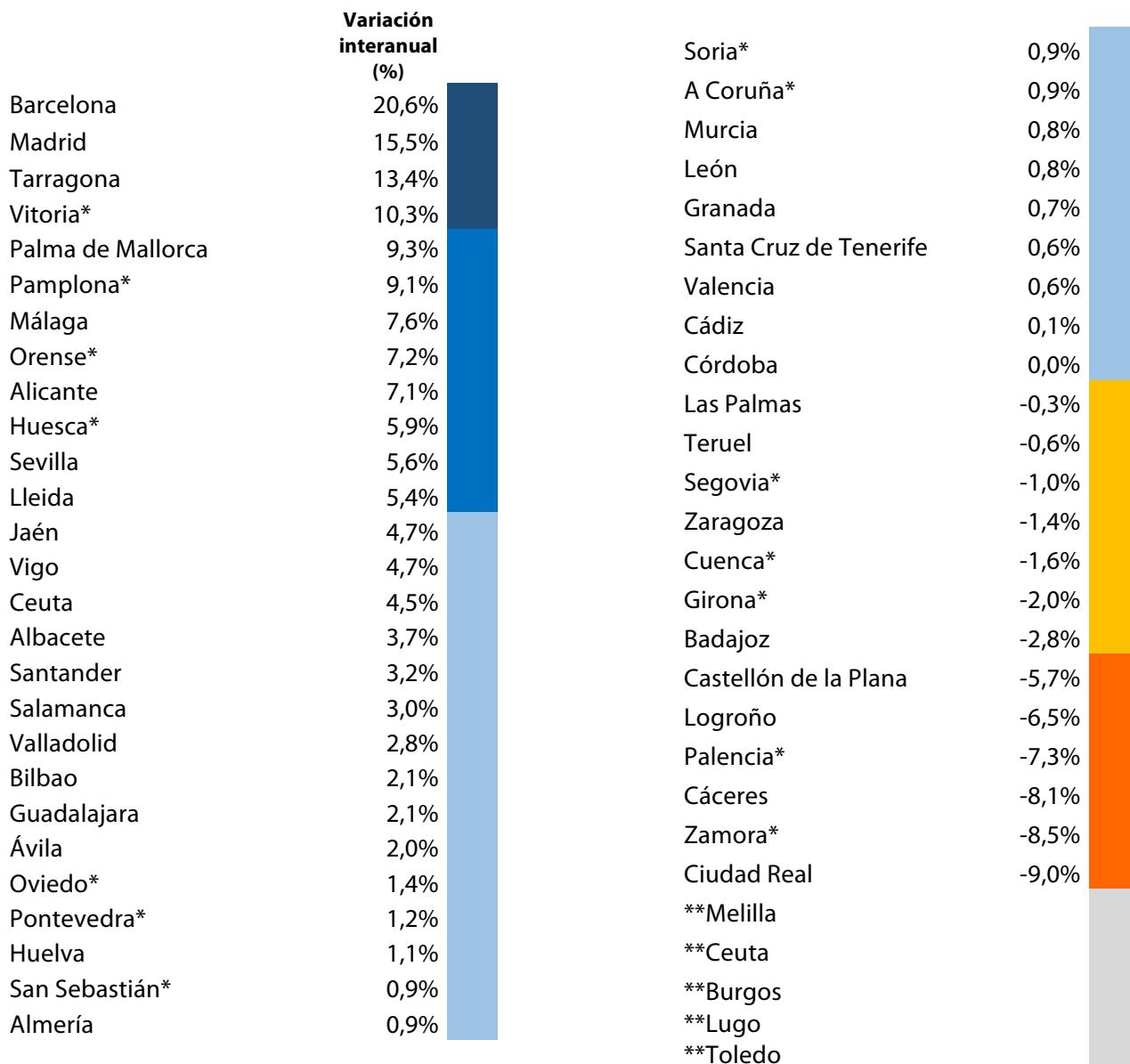
(**) El dato en estas localizaciones no se incluye porque no se considera representativo.

Para descargar el informe:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2017/tinsa-imie-mercados-locales-tercer-trimestre-2017.pdf>

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

ANEXO 3: CAPITALES



(*) El dato en estas localizaciones es provisional.

(**) El dato en estas localizaciones no se incluye porque no se considera representativo.

Para descargar el informe:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2017/tinsa-imie-mercados-locales-tercer-trimestre-2017.pdf>

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