

Nota de Prensa || Segundo trimestre 2018

La vivienda se encarece un 6,6% interanual en el segundo trimestre

- El precio medio en España* se sitúa en 1.328 €/m² y acumula un crecimiento del 10,9% desde el mínimo marcado en el primer trimestre de 2015. Pese a todo, la vivienda sigue estando un 35,2% por debajo del nivel de 2007. Madrid capital se ha revalorizado un 41,8% y Barcelona un 48,8% desde que tocaran sus respectivos mínimos en la crisis.
- La vivienda terminada (nueva y usada) en Madrid es un 18,9% más cara que hace un año y destaca con el mayor incremento interanual entre las capitales en el segundo trimestre, seguida de Málaga (+ 15,8%) y Palma de Mallorca (+12,9%). También registran subidas superiores al 6% en los últimos 12 meses Pamplona*, Valencia, Castellón, Logroño, Valladolid, Granada, León, Huelva y Bilbao.
- Todos los distritos de la ciudad de Madrid, excepto uno, se han revalorizado por encima del 10% en el último año al extenderse hacia la periferia la presión sobre los precios. Valencia empieza a mostrar fuertes incrementos en algunos distritos, mientras que Barcelona suaviza su evolución.
- La vivienda sigue siendo más barata que hace un año en 15 provincias y otras tantas capitales, concentradas principalmente en Extremadura, las dos Castillas, Aragón y cornisa cantábrica.
- El plazo medio de venta de una vivienda en España se reduce hasta 8 meses. En la ciudad de Madrid es solo 2,5 meses, mientras que Barcelona más que duplica ese plazo, al pasar de 4,8 a 5,4 meses.

(*) El asterisco indica que el dato es provisional en esa ubicación

Madrid, 29 de junio de 2018. – La recuperación del mercado residencial crece en intensidad y en alcance geográfico en nuestro país. Según el dato provisional de la estadística Tinsa IMIE Mercados Locales, el precio de la vivienda terminada (nueva y usada) se incrementó en España un 6,6% en el segundo trimestre respecto al mismo periodo del año anterior, hasta 1.328 €/m², impulsado por el dinamismo de capitales como Madrid (+18,9%), Málaga (+15,8%) y Palma de Mallorca (+12,9%). El precio medio en España se ha recuperado un 10,9% desde el mínimo que marcó en el primer trimestre de 2015 y sigue estando un 35,2% por debajo del nivel de 2007.

Es la primera vez desde el primer trimestre de 2013 que el valor medio en España supera los 1.300 €/m². La recuperación económica, la estabilización del mercado laboral y la apertura del mercado hipotecario están contribuyendo a la expansión de la recuperación a nuevas zonas del país y a una intensificación de las subidas de precios en las zonas donde antes se inició el cambio de tendencia. Pese a ello, todavía en tres Comunidades

Autónomas, 15 provincias y otras tantas capitales se han registrado caídas de precios en los últimos doce meses.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS (Ránking de evolución interanual en Anexo 1)

La Comunidad de Madrid (+15,5%), Navarra (+10,5%) y La Rioja (+10,1%) son las regiones que registraron los mayores incrementos de precios en tasa interanual en el segundo trimestre del año. Otras cinco regiones, encabezadas por Islas Baleares (+9,9%), Asturias (6,1%) y Canarias (5,7%), muestran crecimientos superiores al 5%. Cataluña, que hace un año era la Comunidad Autónoma que mostraba mayor dinamismo de precios, con subidas superiores al 11%, sigue creciendo, aunque ha moderado el ritmo hasta el 4,6% interanual.

La recuperación sigue sin concretarse en las regiones de Extremadura, Galicia y Castilla-La Mancha, donde el precio medio cayó en el último año un 3,4%, un 2,2% y un 0,7%, respectivamente. En Castilla-La Mancha, la vivienda ha perdido más de la mitad de su valor desde máximos de 2007 (-52,8%). También con ajustes muy importantes en la última década destacan La Rioja (-49,9%), Aragón (-48,2%) y Murcia (-46,3%). Por el contrario, las regiones que se encuentran más próximas al escenario que existía en 2007 son Islas Baleares (-23%), Madrid (-30,1%) y Extremadura (-32,7%).

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



PROVINCIAS (Ránking de evolución interanual en Anexo 2)

El mercado residencial sigue caracterizado por el avance a diferentes velocidades. Las regiones uniprovinciales de Madrid (+15,5%), Navarra (+10,5%) y La Rioja (+10,1%) destacan como las provincias con mayor revalorización en el precio de la vivienda en el último año, seguidas de Islas Baleares (+9,9%) y las provincias de Valladolid (+9,8%), Guipúzcoa* (+7,6%) y Las Palmas (+7%).

La estadística del segundo trimestre muestra que en hasta 15 provincias el precio es inferior al que registraban hace un año, lideradas por Teruel*, donde la caída interanual alcanza el 9,3%, seguida de Cuenca* (-6,5%) y Ourense* (-6,3%).

En cinco provincias, el precio medio aún no ha recuperado la mitad del valor alcanzado en 2007. Se trata de Toledo, donde el ajuste en la última década es del 56,5%, Guadalajara (-54,8%), Zaragoza (-51,1%), Castellón (-50,6%) y Tarragona (-50,2%). Por el contrario, las menores caídas acumuladas desde máximos corresponden a las provincias de Islas Baleares (-23%), Ourense* (-25,2%) y Santa Cruz de Tenerife (-28,6%).

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



CAPITALES

(Ránking de evolución interanual en Anexo 3)

El precio de la vivienda se está incrementando de forma mucho más notable en las capitales que en el resto del territorio. Un mayor número de ciudades están creciendo por encima del 5%, destacando Madrid como la capital más dinámica, con un incremento del 18,9% en su precio medio en los últimos 12 meses, seguida de Málaga, que registra una revalorización del 15,8%, Palma de Mallorca, con una subida del 12,9% interanual, y Pamplona*, con un 12,3% de incremento.

Otras ciudades con crecimientos relevantes en comparación con el segundo trimestre de 2017 son Valencia (+9,2%), Castellón (+7,7%), Logroño (+7,6%), Valladolid (+7,5%) y Granada (+7,1%).

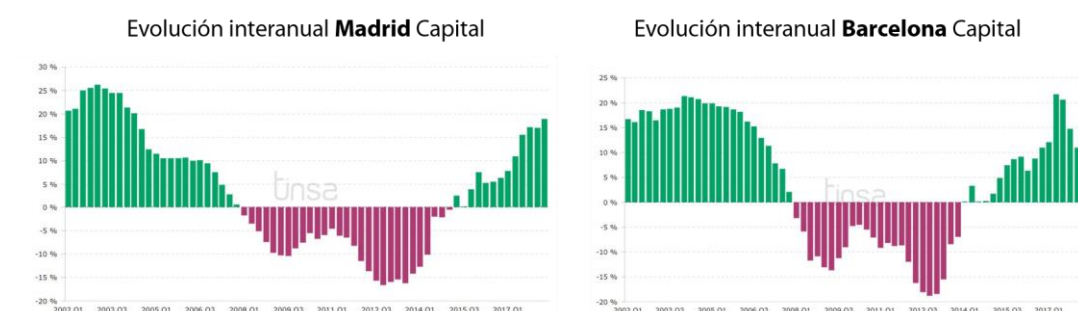
El ritmo es muy diferente en otras 15 capitales españolas, donde aún no ha finalizado el ajuste. El mayor descenso interanual en el segundo trimestre corresponde a Lleida (-10,8%), seguida de Ciudad Real y Teruel* (ambas con un descenso del 8,6%) y de Cáceres y Huesca, donde la caída en ambos casos alcanza el 8,3% en el último año.

Evolución interanual Capitales



La ciudad de Barcelona mantiene la tendencia de crecimiento una vez recuperada del freno registrado en los últimos meses de 2017, aunque con un ritmo algo más moderado

que Madrid. La Ciudad Condal ha recuperado un 48,8% del valor desde el mínimo que tocó en el segundo trimestre de 2013, mientras que Madrid se ha revalorizado algo menos, un 41,8%, bien es cierto que en un periodo de tiempo más corto, ya que marcó su precio más bajo tras la crisis casi dos años después, en el primer trimestre de 2015.



Pese a esta recuperación continuada de los valores, el precio medio en Barcelona sigue estando un 26,1% por debajo de 2007 y un 28,9% en el caso de la ciudad de Madrid, frente al 35,2% de media en España. Hasta en 12 capitales la vivienda no alcanza la mitad del valor que tenía hace una década. Los mayores descensos acumulados desde 2007 se encuentran en Lleida (-59%), Guadalajara (-56,9%), Logroño (-56%) y Zaragoza (-55,5%).

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

DISTRITOS DE LAS CINCO MAYORES CAPITALES

Todos los distritos de la ciudad de Madrid, a excepción de Villa de Vallecas, se han revalorizado por encima del 10% en los últimos 12 meses. En tres de ellos (Vicalvaro, Moratalaz y Fuencarral-El Pardo) el crecimiento supera el 20%. Esta situación de inflación generalizada es consecuencia de la expulsión de la demanda desde los distritos más céntricos hacia otros más periféricos, que han visto incrementada la presión sobre los precios.

La ciudad de Valencia empieza también a mostrar crecimientos significativos en algunas zonas. En 9 de los 19 distritos se han registrado en el segundo trimestre incrementos interanuales por encima del 10%, con Benimaclet (+16,7%), Camins al Grau (+16,3%) y Campanar (+15,4%) como las zonas con las subidas más intensas. A diferencia de lo que

ocurre en Madrid, en Valencia todavía hay barrios donde los precios siguen cayendo o están estabilizados.

Barcelona, por su parte, ha suavizado los crecimientos interanuales de los últimos meses. Solo el distrito de Ciudad Vella se ha revalorizado más de un 10% en los últimos 12 meses, concretamente un 14,9%. Otras subidas importantes en tasa interanual son las de Sants-Montjuïc y Horta Guinardó (ambas con un 9,7%) y la de Les Corts (+9,5%). Sant Martí es el distrito barcelonés donde menos han crecido los precios en los últimos 12 meses: un 2,7%.

Las otras dos grandes capitales, Sevilla y Zaragoza, registran en el segundo trimestre crecimientos interanuales de precios en la mayoría de sus distritos. De forma más acusada en la capital hispalense, donde destacan el distrito Sur, con una revalorización del 14%, y Bellavista-La Palmera con un 7,3%. El distrito Norte es el único que redujo su precio medio en tasa interanual en Sevilla: un 3,6%. Zaragoza, por su parte, registra tasas de crecimiento algo más moderadas, siendo la Margen Izquierda (+9,1%) y La Almozara (+7,9%) los distritos que registran las mayores subidas en el último año.

Los distritos madrileños de Salamanca (4.647 €/m²) y Chamberí (4.570 €/m²) y Centro (4.365 €/m²), así como los barceloneses de Sarrià-Sant Gervasi (4.512 €/m²) y Les Corts (4.102 €/m²), superan ampliamente los 4.000 €/m² de precio medio.

INDICADORES FINANCIEROS Y DE ACTIVIDAD EN ESPAÑA (media nacional)

- **Tiempo medio de venta de una vivienda (liquidez):** 8,0 meses.
- **Esfuerzo financiero de compra:** 16,8% de los ingresos brutos familiares.
- **Importe medio de nuevas hipotecas:** 118.339 euros.
- **Cuota hipotecaria:** 543 euros/mes.
- **Compraventas / parque existente:** 21,2 transacciones por cada 1.000 viviendas.
- **Visados de obra nueva / parque existente:** 3,2 visados por cada 1.000 viviendas.

Tiempo medio de venta de una vivienda (liquidez)

El plazo medio de venta de una vivienda en España, un indicador que pone en relación la oferta de viviendas con el ritmo de compraventas, se recorta en el segundo trimestre hasta

8 meses, frente a los 8,3 meses del trimestre anterior. Las provincias con los plazos más cortos son, junto a Ceuta y Melilla, Madrid (3,5 meses), Las Palmas (4,9 meses), Santa Cruz de Tenerife (5,5 meses), Navarra (5,6 meses) y Zaragoza (5,7 meses). En el extremo contrario, donde más tiempo tarda un inmueble en encontrar comprador destacan Cantabria (15,1 meses), Salamanca (14,7 meses) y Ourense (14,4 meses).

Tiempos medios de venta por CCAA

(Datos provinciales y de grandes capitales disponibles en la página 21 del informe)

C. de Madrid	3,5 meses	Baleares	8,8 meses
Canarias	5,2 meses	Murcia	9,1 meses
Aragón	6,7 meses	C. Valenciana	9,5 meses
Extremadura	7,7 meses	Castilla-La Mancha	10,4 meses
Andalucía	8,0 meses	Castilla y León	11,3 meses
País Vasco	8,3 meses	Galicia	11,6 meses
Cataluña	8,4 meses	Asturias	12,5 meses
La Rioja	8,4 meses	Cantabria	15,1 meses

Entre las grandes capitales, Madrid sigue destacando como la ciudad más “liquida”, con un plazo medio de venta inferior a tres meses (2,5 meses), pese a haber aumentado ligeramente la referencia de 2,4 meses del trimestre anterior. Más se han prolongado los tiempos de venta en la Ciudad Condal, donde han pasado de 4,8 a 5,4 meses.

Las otras tres grandes capitales analizadas en detalle en la estadística han reducido los tiempos medios de venta, que se sitúan en 4,3 meses en Zaragoza, 5,3 meses en Sevilla y 6,3 meses en Valencia.

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

Esfuerzo financiero y cuota mensual

El porcentaje de los ingresos brutos familiares que los españoles destinan al pago del primer año de hipoteca se mantuvo en el 16,8%, en el primer trimestre de 2018 (último dato disponible). El importe medio de las hipotecas contratadas en ese trimestre se incrementó en casi 1.500 euros hasta situarse en 118.339 euros, con una cuota mensual promedio de 543 euros.

Islas Baleares y Andalucía son las Comunidades Autónomas con el mayor nivel de esfuerzo financiero, un 22,6% y un 17,8%, respectivamente, mientras que Asturias (13,2%) y La Rioja (13,5%) son las regiones donde la tasa de esfuerzo financiero es más reducida.

La proporción de ingresos brutos familiares que se destina a pagar la hipoteca aumentó en el primer trimestre del año seis décimas en la ciudad de Madrid, hasta un 25%, mientras que en la Ciudad Condal se redujo ligeramente, una décima, hasta el 25,3%. Zaragoza es, entre las cinco grandes capitales españolas analizadas, la que muestra una menor tasa de esfuerzo financiero: un 11,9%.

A nivel provincial, la cuota hipotecaria media alcanza 792 euros al mes en Islas Baleares y 716 euros en Barcelona, por encima de 689 euros en Madrid y de los 631 en Guipúzcoa. Frente a las cuatro provincias con mayor cuota mensual hipotecaria, las que afrontan una menor cuantía hipotecaria son Badajoz, Jaén, Cáceres, Cuenca y Ciudad Real, por debajo de 350 euros mensuales.

Porcentaje de ingresos brutos familiares destinados al pago de la hipoteca

(Datos provinciales y de grandes capitales disponibles en la página 19 del informe)

Asturias	13,2%	Cantabria	15,4%
La Rioja	13,5%	Castilla-La Mancha	15,4%
Murcia	13,5%	Canarias	15,8%
Navarra	13,7%	Galicia	15,9%
Ceuta	13,9%	C. Madrid	15,9%
Castilla y León	14,2%	Melilla	16,9%
C.Valenciana	14,2%	Cataluña	17,3%
Aragón	14,4%	Andalucía	17,8%
Extremadura	14,7%	Baleares	22,6%
País Vasco	15,2%		

Compraventas y visados de obra nueva

En España se realizaron en el último año móvil (entre el segundo trimestre de 2017 y el primero de 2018, último dato disponible) 21,2 compraventas por cada 1.000 viviendas existentes en el país, según datos del Ministerio de Fomento. El dato supera las 20,2 transacciones por cada 1.000 viviendas que arrojaba el indicador en el trimestre pasado.

Las provincias con más volumen de compraventas en proporción al parque son Málaga, Alicante, Islas Baleares, Madrid y Almería. En Málaga y Alicante el número de compraventas alcanza, respectivamente, 36,2 por cada 1.000 viviendas del parque malagueño y 32,3 transacciones por cada 1.000 viviendas existentes en la provincia de Alicante. Por su parte, Islas Baleares pasa de 30,9 a 30,1 transacciones por cada 1.000 construidas en el archipiélago.

En el extremo contrario, las provincias con menor dinamismo de la demanda son Ourense (7,3 viviendas vendidas por cada 1.000 construidas), Zamora (10,4 compraventas) y León (10,6 transacciones).



Descarga aquí el informe completo Tinsa IMIE Mercados Locales 1T 2018:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2018/tinsa-imie-mercados-locales-segundo-trimestre-2018.pdf>

Acerca de IMIE Mercados Locales

Tinsa es la compañía líder en valoración y asesoramiento inmobiliario en España y Latinoamérica. Su estadística 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, denominado 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.

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



Contacto para los medios de comunicación:

Susana de la Riva

Directora de Comunicación y Marketing

susana.delariva@tinsa.com

91 372 7769 / 629426603

Elena Pierna

Marketing y Comunicación

elena.pierna@tinsa.com

913 727 500 (ext.2212)

ANEXO 1: COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Evolución interanual del precio medio

Comunidad de Madrid	15,5%
Comunidad Foral de Navarra	10,5%
La Rioja	10,1%
Illes Balears	9,9%
Principado de Asturias	6,1%
Canarias	5,7%
Aragón	5,1%
Castilla y León	5,1%
Región de Murcia	4,8%
Cataluña	4,6%
Andalucía	4,2%
País Vasco*	4,2%
Comunitat Valenciana	3,9%
Cantabria	0,9%
Castilla-La Mancha	-0,7%
Galicia	-2,2%
Extremadura	-3,4%
Ceuta	ND
Melilla	ND

(*) 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/2018/tinsa-imie-mercados-locales-segundo-trimestre-2018.pdf>

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

ANEXO 2: PROVINCIAS

Evolución interanual del precio medio

Madrid	15,5%	Lleida	1,8%
Comunidad Foral de Navarra	10,5%	Burgos	1,4%
La Rioja	10,1%	Cantabria	0,9%
Málaga	10,1%	Lugo*	0,3%
Islas Baleares	9,9%	Castellón	0,2%
Valladolid	9,8%	Almería	0,1%
Guipúzcoa *	7,6%	Guadalajara	-0,1%
Las Palmas	7,0%	Cádiz	-0,2%
Alicante	6,7%	Albacete	-0,7%
León	6,7%	Girona	-0,8%
Asturias	6,1%	Toledo	-1,1%
Zaragoza	5,8%	Zamora*	-2,0%
Murcia	4,8%	Ciudad Real	-2,6%
Valencia	4,0%	A Coruña	-3,0%
Huelva	4,0%	Salamanca	-3,5%
Santa Cruz de Tenerife	3,9%	Cáceres	-4,5%
Granada	3,7%	Orense*	-6,3%
Tarragona	3,4%	Cuenca*	-6,5%
Segovia	3,1%	Teruel*	-9,3%
Huesca	3,1%	Melilla	N.D.
Sevilla	3,0%	Ceuta	N.D.
Vizcaya	3,0%	Soria	N.D.
Ávila	2,9%		
Álava*	2,6%		
Jaén	2,2%		
Palencia*	2,1%		

(*) 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/2018/tinsa-imie-mercados-locales-segundo-trimestre-2018.pdf>

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

ANEXO 3: CAPITALS

Evolución interanual del precio medio

Madrid	18,9%	Las Palmas de Gran Canaria	1,9%
Málaga	15,8%	Cuenca*	1,8%
Palma de Mallorca	12,9%	Albacete	1,1%
Pamplona*	12,3%	Zamora*	0,8%
Valencia, Capital	9,2%	Lugo	0,7%
Castellón de la Plana	7,7%	Burgos	0,3%
Logroño	7,6%	Ávila	0,3%
Valladolid	7,5%	Guadalajara	-0,2%
Granada	7,1%	Palencia	-0,5%
León	6,9%	A Coruña *	-0,6%
Huelva	6,4%	Santa Cruz de Tenerife	-1,0%
Bilbao	6,1%	Segovia*	-2,7%
Barcelona	6,0%	Almería	-2,8%
Sevilla	5,6%	Vigo	-3,7%
Zaragoza	5,0%	Salamanca	-8,0%
Alicante	5,0%	Huesca*	-8,3%
Murcia	4,8%	Cáceres	-8,3%
Toledo	4,7%	Teruel	-8,6%
Girona*	4,2%	Ciudad Real	-8,6%
Badajoz	3,7%	Lleida	-10,8%
Jaén	2,8%	Ceuta	N.D.
Vitoria*	2,6%	Melilla	N.D.
Cádiz	2,3%	Soria	N.D.
Pontevedra *	2,1%	Ourense	N.D.
Tarragona	2,1%		

(*) 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/2018/tinsa-imie-mercados-locales-segundo-trimestre-2018.pdf>