tinsa imie

Mercados Locales

3er trimestre de **2018**

CCAA, Provincias y Capitales

Informe **TRIMESTRAL**

tinsa research

ÍNDICE

1. CONTENIDO DEL INFORME 3

2. RESUMEN EJECUTIVO 4

3. EVOLUCIÓN DE VALORES 7

Mapa y tablas de valores medios por CCAA 7

Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS 9

Mapa y tablas de valores medios por CAPITALES 12

Análisis detallado por distritos en las 5 mayores capitales 15

Madrid 15

Valencia 15

Barcelona 16

Sevilla 16

Zaragoza 16

4. INDICADORES FINANCIEROS 17

Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias 17

Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias 18

Mapa de esfuerzo financiero por CCAA y provincias 19

Mapas de esfuerzo financiero por distritos en las 5 mayores capitales 20

5. INDICADORES DE ACTIVIDAD 21

Mapa de liquidez (plazo medio de venta) por CCAA, provincias y 5 mayores capitales 21

Actividad promotora y compraventas relativas por provincias 22

6. NOTAS METODOLÓGICAS 23

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 €/m^2 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, esfuerzo financiero o plazos medios de venta.

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 €/m^2 correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor; la variación acumulada en lo que va de año (diferencia entre el último trimestre del año anterior y el trimestre analizado) y la experimentada en el mismo periodo del año anterior. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de los distritos de las cinco mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) 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 una tabla con el último valor medio en €/m^2 en cada distrito y su variación interanual. *Fuente. Tinsa*

3 · Indiciadores 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 financiero, medido como porcentaje del salario bruto familiar anual 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

- Mapa con la liquidez por provincias, entendida como plazo medio para vender una vivienda. Se acompaña con una tabla por CCAA, provincias y las cinco mayores capitales. *Fuente: Tinsa*
- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 10.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Fomento.*

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

2 RESUMEN EJECUTIVO

El mercado residencial mantiene la tendencia de crecimiento sostenido de los precios. El dato provisional de la estadística Tinsa IMIE Mercados Locales correspondiente al tercer trimestre de 2018 arroja un incremento interanual del 4,9% en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España*, hasta 1.317 €/m². Siete capitales de provincia registran en el tercer trimestre revalorizaciones superiores al 10% en los últimos 12 meses, lideradas por Madrid (+15,6%), Pamplona* (+14,2%) y Alicante (+13,2%).

Aunque la normalización del mercado residencial se extiende por la geografía española, siguen existiendo diferencias importantes entre territorios. Cantabria es la única Comunidad Autónoma donde el precio medio en el tercer trimestre es inferior al de un año antes. Si se analiza por separado las capitales de provincia, hasta 16 ciudades muestran caídas de precios en tasa interanual. En cinco de ellas, el descenso respecto al tercer trimestre de 2017 supera el 5%.

El precio medio en España* evoluciona al alza desde el tercer trimestre de 2016 (acumula una revalorización del 9% desde entonces) y es un 35,7% inferior al máximo alcanzado a finales de 2007.

Comunidades Autónomas

La Comunidad de Madrid se mantiene como la región donde más se ha incrementado el precio medio en el último año, al registrar una subida interanual del 13% en el tercer trimestre de 2018, seguida de La Rioja (+11,8%), Islas Baleares (+9,9%) y Navarra (+8,7%). Otras cuatro Comunidades Autónomas (Murcia, Canarias, Cataluña y Andalucía) muestran en el trimestre subidas interanuales entre el 5% y el 8%.

Cantabria, con descenso interanual del 1,1%, es la única región donde se ha reducido el valor medio de la vivienda terminada en el último año. El precio se encuentra estabilizado en Extremadura y Galicia, que registran ligeros incrementos interanuales del 0,1% y del 0,8%, respectivamente.

Las Comunidades Autónomas que mantienen una mayor diferencia de precio respecto a los máximos alcanzados hace más de una década son Castilla-La Mancha, con un descenso acumulado del 52,5%, seguida de La Rioja (-48,6%) y Aragón (-47,4%). En el extremo contrario, las regiones que más se aproximan a los precios registrados durante el 'boom' son Islas Baleares (-21,4%), Comunidad de Madrid (-28,8%) y Galicia (-31,5%).

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

Provincias

Tras las Comunidades Autónomas uniprovinciales mencionadas anteriormente (Madrid, La Rioja, Baleares y Navarra), las provincias donde más se ha incrementado el precio medio de la vivienda en los últimos 12 meses son Málaga (+8,4%), Valladolid (+7,9%), Murcia (+7,9%), León (+7,5%) y Valencia (+7,4%).

Hasta 13 provincias muestran valores medios inferiores a los de hace un año. Los mayores descensos interanuales en el trimestre corresponden a Ourense* (-5,2%), Cuenca* (-4,9%), Castellón (-3,8%) y Salamanca (-3,4%).

Las provincias con el precio medio más elevado por metro cuadrado en el tercer trimestre son Guipúzcoa (2.291 €/m²), Madrid (2.265 €/m²) e Islas Baleares (2.146 €/m²). Entre las más baratas destacan Cuenca* (702 €/m²), Toledo (713 €/m²) y Teruel* (720 €/m²).

En cinco provincias, la vivienda vale menos de la mitad que cuando alcanzaron su valor máximo hace una década. Es el caso de Toledo (-56,6%), Guadalajara (-54,5%), Castellón (-51,9%), Tarragona (-50,2%) y Zaragoza (-50,1%).

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 las provincias de Burgos, Soria y La Coruña.

(*) Dato provisional

Capitales

La estadística del tercer trimestre muestra que siete capitales de provincia se revalorizaron por encima del 10% en los últimos doce meses. Madrid sigue destacando como la ciudad más dinámica en evolución de precios, con un crecimiento interanual del 15,6%, seguida de Pamplona* (+14,2%), Alicante (+13,2%) y Palma de Mallorca (+12,8%). También registraron aumentos importantes en el último año las ciudades de Málaga (+12,5%), Valencia (+12%) y Murcia (+11,1%).

Aunque la mayoría de las capitales españolas ha alcanzado el punto de inflexión y ha estabilizado sus precios o ya los está elevando con mayor o menor intensidad, todavía hay 16 ciudades donde los valores medios de la vivienda terminada son inferiores a los de hace un año. Los descensos interanuales más destacados en el tercer trimestre se encuentran en Ourense (-9,8%), Teruel* (-9%), Cáceres (-6,7%), Salamanca (-6,6%) y Santander (-6,2%). En las capitales de Jaén, Santa Cruz de Tenerife y Huelva la caída del precio medio en los últimos 12 meses es pequeña, inferior al 1%.

Una decena de ciudades registran una caída acumulada superior al 50% desde los máximos que alcanzaron en la parte expansiva del ciclo. Es el caso de Guadalajara, donde el descenso acumulado es del 57,1%, y también de Lleida (-55,6%), Castellón (-55,2%) y Zaragoza (-53,9%).

La diferencia se reduce por debajo de la barrera del 30% en las dos grandes capitales y los principales núcleos de las islas. El precio medio de la vivienda terminada en Barcelona está un 23,8% por debajo del nivel que alcanzó en el tercer trimestre de 2007. En Palma de Mallorca, la caída acumulada desde su máximo en el cuarto trimestre de 2007 es del 25,3%, y en Madrid el descenso suma un 27,6% desde el tercer trimestre de 2007.

Las capitales más caras en promedio son Barcelona (3.383 €/m^2), San Sebastián (3.151 €/m^2), Madrid (2.876 €/m^2), Bilbao (2.143 €/m^2) y Palma de Mallorca (1.995 €/m^2). Estas referencias más que duplican el valor medio de las capitales más baratas: Lugo* (841 €/m^2), Castellón (846 €/m^2) y Ávila (928 €/m^2).

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 las ciudades de Burgos, Logroño y Soria.

Distritos de las cinco mayores capitales

La estadística confirma que la presión sobre los precios se está trasvasando desde los centros de las grandes ciudades a los barrios periféricos, que están registrando crecimientos en tasa interanual superiores a los de los distritos más consolidados, donde antes se notó la inflación de precios.

Tanto en Madrid como en Barcelona todos los distritos han incrementado sus precios en el último año. En la Ciudad Condal, donde la subida de valores de compra y renta se notó antes y con mayor fuerza, la moderación en las zonas céntricas es más notoria. Así, el distrito de Eixample se encareció un 4,5% en el último año y Sarrià-Sant Gervasi un 8,1%, frente al 15,7% que lo hizo el de Sant Andreu y el 11,5% de Horta Guinardó. En la ciudad de Madrid, por su parte, destaca el 24,2% de incremento en el distrito de Vicálvaro; el 22,1% de Ciudad Lineal o el 21,6% de Villaverde, muy por encima del 8,5% interanual de Chamartín o el 13,2% del distrito de Salamanca.

Tras los distritos madrileños, los que presentan los incrementos interanuales más altos entre las cinco mayores ciudades españolas son los valencianos de Rascanya (+20,6%) y Camins al Grau (+20,1%). La ciudad de Valencia ha asentado la recuperación de valores en la mayoría de sus distritos. Las zonas menos dinámicas en el último año en la capital del Turia son Ciutat Vella (-1,8%), Quatre Carreres (+0,4%) y Benicalap (+0,8%).

En Sevilla también se observan crecimientos interanuales superiores al 10% en los distritos de Nervión (+11,7%) y Triana (+11,5%), que contrastan con los descensos en Cerro-Amate (-3,9%) y Macarena (-1,1%). También Zaragoza empieza a dinamizar su mercado residencial, con solo un distrito en negativo: Barrios Rurales del Norte (-9,2%). En el extremo contrario, los mayores incrementos se localizan en Torrero-La Paz (+13,8%) y en el distrito Centro (+9,4%).

El barrio madrileño de Salamanca se consolida como el más caro entre las cinco grandes capitales españolas, con una media de 4.762 €/m^2, seguido del barcelonés Sarrià-Sant Gervasi (4.603 €/m^2) y del madrileño Chamberí (4.521 €/m^2).

(*) Dato provisional

Tiempo medio de venta de una vivienda (liquidez)

El plazo medio de venta de una vivienda en España, que pone en relación la oferta de viviendas en el mercado con el ritmo de compra-ventas, se ha reducido hasta 7,8 meses desde los 8,3 meses del trimestre anterior. Madrid sigue siendo la capital emtre las cinco grandes donde más rápido se vende (2,6 meses), seguida de Zaragoza (3,9 meses) y de Sevilla (5,1 meses). Barcelona ha ralentizado el ritmo de los 5,4 meses del segundo trimestre hasta 6 meses en el tercero.

Las provincias más líquidas, con los tiempos medios de venta más cortos, son, además de las ciudades de Ceuta y Melilla, Madrid (3,4 meses), Las Palmas (5 meses) y Navarra (5,2 meses). En 12 provincias aún se tarda más de un año en encontrar comprador. Los plazos más prolongados se localizan en Ourense (15,7 meses), Cantabria (15,2 meses) y Salamanca (15,1 meses).

Esfuerzo financiero y cuota hipotecaria mensual

Los españoles destinan de media el 17,2% de sus ingresos familiares brutos (antes de pagar impuestos y otras deducciones) a afrontar el primer año de hipoteca. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se situó en 120.039 euros en el segundo trimestre del año (último dato disponible). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 559 euros.

Las diferencias en el nivel de esfuerzo financiero, que relaciona rentas familiares con el importe medio de las hipotecas en cada zona, son notables a lo largo de la geografía. Islas Baleares, donde se destina un 23,2% de los ingresos para una hipoteca media de 167.277 euros, Málaga (21,6%) y Tenerife (19,4%) son las provincias que realizan un mayor esfuerzo financiero, frente a las provincias de Soria, Teruel y Palencia, que lo sitúan entre el 12% y el 13%.

El incremento de precios en las ciudades de Madrid y Barcelona ha impulsado el esfuerzo financiero hasta el 26,1% y el 26,4%, respectivamente, por encima del nivel del 25% que se considera sostenible para no encarar problemas de acceso. En Sevilla, el esfuerzo financiero es del 20%; del 18,3% en la ciudad de Valencia y tan solo del 12,6% en Zaragoza.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la cuota mensual hipotecaria más elevada se localiza en las provincias de Baleares (824 euros), Barcelona (730 euros) y Madrid (717 euros), muy por encima del pago promedio que se realiza en Badajoz (340 euros); Jaén (346 euros) y Cáceres (351 euros), que son las provincias con las cuotas más reducidas.

Compraventas y visados de obra nueva sobre parque

El volumen de compraventa de viviendas en España en los últimos cuatro trimestres (entre el tercer trimestre de 2017 y el segundo de 2018) alcanza las 21,8 transacciones de viviendas por cada 1.000 viviendas existentes en el país, según datos del Ministerio de Fomento, frente a las 21,2 compraventas que reflejaba el indicador en el trimestre anterior. Málaga y Alicante se mantienen como las provincias donde más compraventas se realizan en proporción a su parque residencial: 37,3 y 33,5 transacciones por cada 1.000 unidades construidas, respectivamente. También las provincias de Islas Baleares, Madrid, Almería y Las Palmas registraron en los últimos cuatro trimestres una ratio de compraventas sobre parque residencial superior a 25. Por el contrario, las provincias menos dinámicas en términos de compraventas son Ourense (7,5 compraventas por cada 1.000 construidas en la provincia), Zamora (10,8 transacciones) y León, Cáceres y Lugo (todas ellas con 11,3 compraventas)

Por lo que se refiere a la actividad de construcción de viviendas, se aprobaron en España 3,5 visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas existentes en el país en los últimos cuatro trimestres, según datos del Ministerio de Fomento. Las provincias de Madrid y Guipúzcoa registran los indicadores más dinámicos en actividad promotora, con 7,3 y 6,5 visados aprobados por cada 1.000 viviendas en sus respectivos parques residenciales. Les siguen las provincias de Vizcaya y Navarra, ambas con 5,9 licencias por cada millar de inmuebles construidos. La actividad promotora todavía es residual en las provincias de Ourense y Girona, donde en el último año se ha aprobado menos de un visado por cada millar de viviendas en su parque.

(*) Dato provisional

3 EVOLUCIÓN DE VALORES

ESPAÑA 3T 2018 *(media nacional)*

Variación Interanual *	4,9%
Variación desde máximos *	-35,7%
Valor medio 3T *	1.317 €/m²

**El dato es provisional.*

2T 2018	1T 2018	4T 2017
5,3%	3,9%	4,2%

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Evolución interanual del valor medio

- 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%
- No disponible
- * Datos provisionales

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

Evolución interanual del valor medio

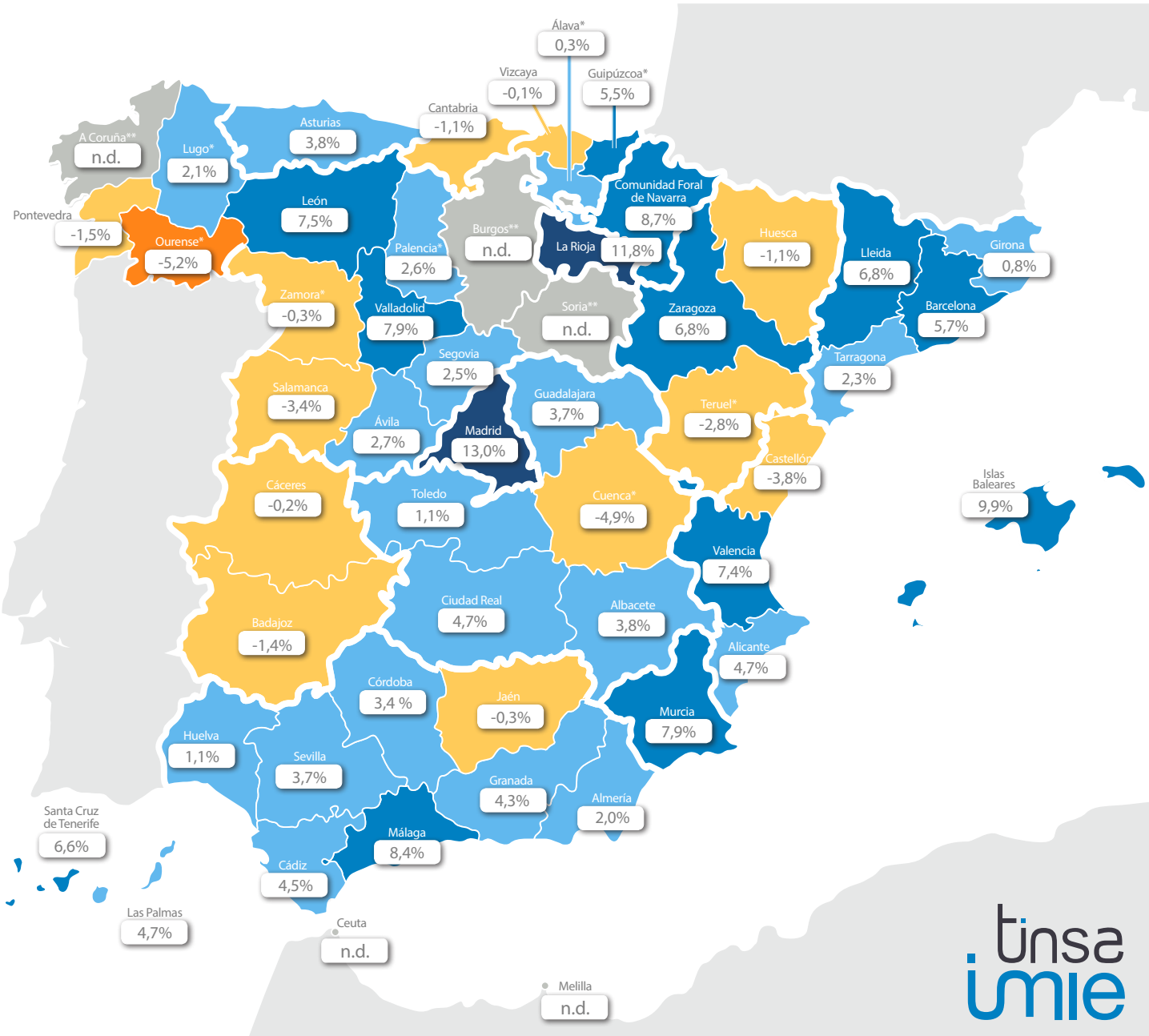
	Valor 3T 2018	Var. Interanual	Var. Máximos	Var.Acum. 3T 2018	Var.Acum. 3T 2017
Andalucía	1.210 €/m²	5,1%	-38,2%	4,7%	1,7%
Aragón	1.071 €/m²	4,8%	-47,4%	5,3%	1,0%
Asturias (Principado de)	1.185 €/m²	3,8%	-33,6%	5,5%	2,1%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.146 €/m²	9,9%	-21,4%	6,1%	3,8%
Canarias (Islas)	1.299 €/m²	5,5%	-32,1%	4,9%	4,0%
Cantabria	1.226 €/m²	-1,1%	-41,3%	-2,0%	1,9%
Castilla y León	1.007 €/m²	3,3%	-39,1%	4,7%	2,9%
Castilla-La Mancha	787 €/m²	2,4%	-52,5%	4,8%	-4,0%
Cataluña	1.864 €/m²	5,3%	-36,4%	5,3%	8,9%
Comunidad Valenciana	1.037 €/m²	4,6%	-45,2%	4,9%	1,1%
Extremadura	754 €/m²	0,1%	-32,1%	-1,5%	-3,8%
Galicia	1.078 €/m²	0,8%	-31,5%	1,2%	0,9%
Madrid (Comunidad de)	2.265 €/m²	13,0%	-28,8%	8,8%	10,7%
Murcia (Región de)	960 €/m²	7,9%	-44,9%	4,9%	-2,2%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.142 €/m²	8,7%	-42,9%	2,2%	8,5%
*País Vasco	1.993 €/m²	1,6%	-37,7%	-0,6%	-1,6%
Rioja (La)	926 €/m²	11,8%	-48,6%	10,7%	-1,0%
**Ceuta	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
**Melilla	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

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
**n.d. Dato no disponible
*Datos provisionales

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio

Media Nacional +4,9%

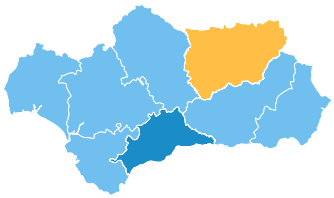


- Incremento superior al 10%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%
- No disponible
- * Datos provisionales

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

Evolución interanual del valor medio



ANDALUCÍA	Valor 3T 2018	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 3T 2018	Var.Acum. 3T 2017
Almería	992 €/m²	2,0%	-48,2%	5,4%	0,7%
Cádiz	1.311 €/m²	4,5%	-36,9%	4,2%	-0,8%
Córdoba	956 €/m²	3,4%	-42,7%	0,9%	1,0%
Granada	1.026 €/m²	4,3%	-34,8%	1,6%	3,1%
Huelva	1.112 €/m²	1,1%	-47,6%	-0,2%	6,5%
Jaén	804 €/m²	-0,3%	-35,1%	1,9%	3,8%
Málaga	1.554 €/m²	8,4%	-38,8%	6,7%	2,2%
Sevilla	1.280 €/m²	3,7%	-37,6%	4,5%	4,5%

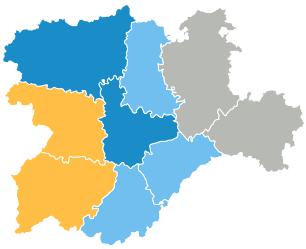
ARAGÓN					
Huesca	956 €/m²	-1,1%	-44,0%	-5,2%	-2,3%
*Teruel	720 €/m²	-2,8%	-33,1%	-0,0,2%	-5,2%
Zaragoza	1.133 €/m²	6,8%	-50,1%	7,3%	2,0%

ASTURIAS (PRINCIPADO DE)					
Principado de Asturias	1.185 €/m²	3,8%	-33,6%	5,5%	2,1%

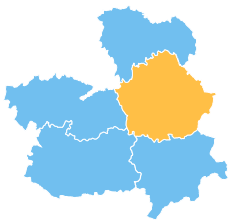
BALEARES (ISLAS) / BALEARS (ILLES)					
Islas Baleares	2.146 €/m²	9,9%	-21,4%	6,1%	3,8%

CANARIAS (ISLAS)					
Palmas (Las)	1.307 €/m²	4,7%	-37,3%	4,7%	4,0%
Santa Cruz de Tenerife	1.288 €/m²	6,6%	-25,7%	5,1%	3,9%

CANTABRIA					
Cantabria	1.226 €/m²	-1,1%	-41,3%	-2,0%	1,9%



CASTILLA Y LEÓN					
Ávila	803 €/m²	2,7%	-47,8%	1,1%	2,2%
**Burgos	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
León	863 €/m²	7,5%	-30,1%	6,3%	2,5%
*Palencia	981 €/m²	2,6%	-33,5%	1,4%	-3,3%
Salamanca	1.141 €/m²	-3,4%	-36,6%	-1,8%	6,0%
Segovia	995 €/m²	2,5%	-44,7%	5,0%	-2,1%
**Soria	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Valladolid	1.108 €/m²	7,9%	-36,4%	8,0%	4,9%
*Zamora	873 €/m²	-0,3%	-32,1%	-0,5%	-2,7%



CASTILLA LA MANCHA					
Albacete	861 €/m²	3,8%	-42,5%	2,0%	-0,9%
Ciudad Real	723 €/m²	4,7%	-37,3%	8,4%	-3,4%
*Cuenca	702 €/m²	-4,9%	-49,6%	-3,7%	-3,7%
Guadalajara	958 €/m²	3,7%	-54,5%	5,7%	-4,1%
Toledo	713 €/m²	1,1%	-56,6%	1,4%	-2,3%

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
**n.d. Dato no disponible
*Datos provisionales

PROVINCIAS
Evolución interanual del valor medio

CATALUÑA	Valor 3T 2018	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 3T 2018	Var.Acum. 3T 2017
Barcelona	2.117 €/m²	5,7%	-35,5%	5,5%	9,3%
Gerona/Girona	1.416 €/m²	0,8%	-47,0%	3,8%	-1,7%
Lérida/Lleida	918 €/m²	6,8%	-47,1%	8,9%	0,4%
Tarragona	1.173 €/m²	2,3%	-50,2%	4,0%	1,4%

COMUNIDAD VALENCIANA					
Alicante/Alacant	1.178 €/m²	4,7%	-40,4%	5,2%	4,4%
Castellón/Castellón	861 €/m²	-3,8%	-51,9%	-1,2%	-0,5%
Valencia/València	999 €/m²	7,4%	-46,1%	6,3%	-0,8%

EXTREMADURA					
Badajoz	757 €/m²	-1,4%	-35,5%	-4,1%	-4,4%
Cáceres	735 €/m²	-0,2%	-29,4%	-0,3%	-4,3%

GALICIA					
**La Coruña/Coruña (A)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
*Lugo	788 €/m²	2,1%	-32,9%	2,3%	-2,9%
*Orense/Ourense	837 €/m²	-5,2%	-25,1%	-4,2%	0,6%
Pontevedra	1.104 €/m²	-1,5%	-33,5%	-3,9%	0,4%

MADRID (COMUNIDAD DE)					
Madrid	2.265 €/m²	13,0%	-28,8%	8,8%	10,7%

MURCIA (REGIÓN DE)					
Murcia	960 €/m²	7,9%	-44,9%	4,9%	-2,2%

NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)					
Navarra	1.142 €/m²	8,7%	-42,9%	2,2%	8,5%

PAÍS VASCO					
*Álava/Araba	1.597 €/m²	0,3%	-40,7%	0,2%	6,4%
*Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.291 €/m²	5,5%	-32,2%	1,2%	0,1%
Vizcaya/Bizkaia	1.928 €/m²	-0,1%	-42,2%	-1,0%	-3,3%

RIOJA (LA)					
La Rioja	926 €/m²	11,8%	-48,6%	10,7%	-1,0%

CEUTA					
**Ceuta	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

MELILLA					
**Melilla	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

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
**n.d. Dato no disponible
*Datos provisionales

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

Media Nacional +4,9 %

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

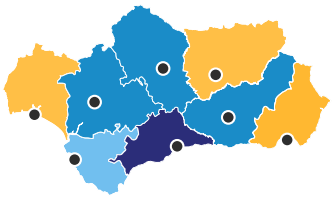
- Incremento superior al 10%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%
- No disponible

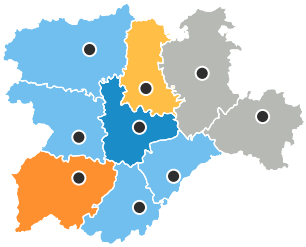
* Datos provisionales

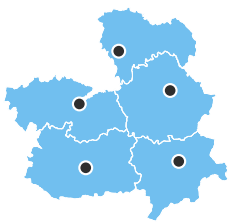
Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en **https://www.tinsa.es/precio-vivienda**

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio







	Valor 3T 2018	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 3T 2018	Var.Acum. 3T 2017
ANDALUCÍA					
Almería	1.101 €/m²	-1,8%	-48,1%	2,5%	4,0%
Cádiz	1.917 €/m²	2,3%	-36,0%	-1,1%	2,5%
Córdoba	1.296 €/m²	7,9%	-43,9%	5,4%	-2,6%
Granada	1.454 €/m²	6,2%	-40,4%	3,9%	2,5%
Huelva	1.010 €/m²	-0,9%	-50,9%	-1,1%	3,8%
Jaén	1.099 €/m²	-0,2%	-41,6%	-3,0%	0,3%
Málaga	1.575 €/m²	12,5%	-34,8%	11,4%	3,4%
Sevilla	1.631 €/m²	7,9%	-38,3%	7,8%	5,8%
ARAGÓN					
*Huesca	1.014 €/m²	-3,4%	-49,1%	-1,7%	1,6%
*Teruel	977 €/m²	-9,0%	-44,8%	-7,3%	-2,0%
Zaragoza	1.291 €/m²	8,1%	-53,9%	8,6%	-0,4%
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)					
*Oviedo	1.259 €/m²	2,3%	-37,1%	3,7%	-1,1%
BALEARES (ISLAS)/BALEARS (ILLES)					
Palma de Mallorca	1.995 €/m²	12,8%	-25,3%	8,4%	9,2%
CANARIAS (ISLAS)					
Palmas (Las)	1.458 €/m²	8,9%	-29,2%	7,8%	3,7%
Santa Cruz de Tenerife	1.188 €/m²	-0,9%	-31,6%	-2,4%	5,1%
CANTABRIA					
Santander	1.492 €/m²	-6,2%	-43,1%	-5,4%	3,9%
CASTILLA Y LEÓN					
Ávila	928 €/m²	1,8%	-53,1%	2,3%	1,8%
**Burgos	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
León	1.073 €/m²	0,9%	-38,1%	3,3%	0,1%
*Palencia	1.083 €/m²	-2,1%	-39,4%	-1,1%	-4,0%
Salamanca	1.395 €/m²	-6,6%	-41,7%	-3,1%	6,1%
*Segovia	1.256 €/m²	2,2%	-49,5%	2,8%	-1,3%
**Soria	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Valladolid	1.212 €/m²	6,4%	-43,1%	5,4%	5,0%
*Zamora	1.027 €/m²	1,6%	-34,7%	2,1%	-3,7%
CASTILLA LA MANCHA					
Albacete	1.041 €/m²	3,3%	-50,9%	4,8%	1,7%
Ciudad Real	1.025 €/m²	1,2%	-50,1%	11,1%	-4,1%
*Cuenca	1.013 €/m²	3,7%	-49,0%	3,6%	-2,8%
Guadalajara	1.119 €/m²	3,1%	-57,1%	7,1%	-4,8%
*Toledo	1.164 €/m²	4,9%	-49,4%	4,0%	-7,6%

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
**n.d. Dato no disponible
*Datos provisionales

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

CATALUÑA

	Valor 3T 2018	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 3T 2018	Var.Acum. 3T 2017
Barcelona	3.383 €/m²	6,2%	-23,8%	8,1%	16,8%
*Gerona/Girona	1.510 €/m²	1,7%	-50,1%	1,7%	-0,4%
Lérida/Lleida	942 €/m²	-1,2%	-55,6%	1,0%	-0,2%
Tarragona	1.234 €/m²	0,7%	-51,5%	7,2%	10,5%

COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.315 €/m²	13,2%	-32,9%	11,2%	3,8%
Castellón/Castellón	846 €/m²	1,2%	-55,2%	-0,2%	-2,5%
Valencia/València	1.314 €/m²	12,0%	-45,3%	9,8%	1,8%

EXTREMADURA

Badajoz	1.086 €/m²	4,0%	-41,6%	4,0%	-3,2%
Cáceres	973 €/m²	-6,7%	-39,4%	-3,2%	-6,4%

GALICIA

*Coruña (La)	1.567 €/m²	3,1%	-29,6%	3,1%	0,7%
*Lugo	841 €/m²	-3,2%	-36,1%	-2,9%	0,0%
*Orense/Ourense	977 €/m²	-9,8%	-32,6%	-7,5%	1,7%
*Pontevedra	1.142 €/m²	-2,9%	-33,0%	-2,1%	1,8%
Vigo	1.319 €/m²	1,1%	-36,6%	3,6%	1,9%

MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.876 €/m²	15,6%	-27,6%	10,6%	12,1%

MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.095 €/m²	11,1%	-38,4%	7,8%	0,7%

NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

*Pamplona	1.579 €/m²	14,2%	-44,0%	11,0%	8,2%

PAÍS VASCO

*Vitoria	1.654 €/m²	-1,0%	-44,6%	-1,3%	8,3%
*San Sebastián	3.151 €/m²	1,4%	-29,9%	-1,2%	2,0%
Bilbao	2.143 €/m²	-2,7%	-42,4%	2,7%	1,9%

RIOJA (LA)

Logroño	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

CEUTA

**Ceuta	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

MELILLA

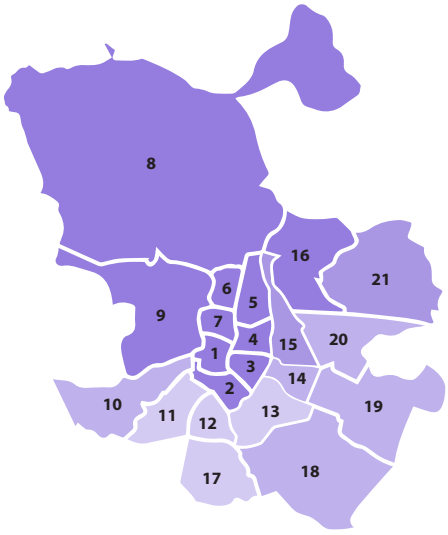
**Melilla	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

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
**n.d. Dato no disponible
*Datos provisionales

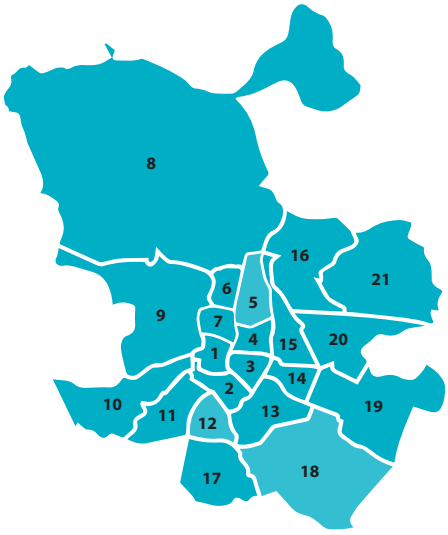
EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.876 €/m²**



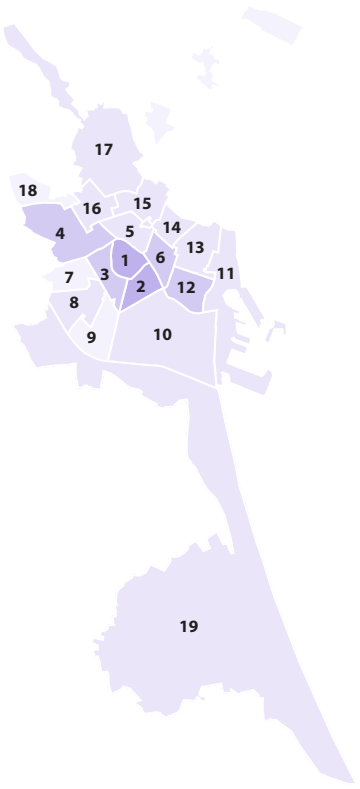
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: +**15,6%**



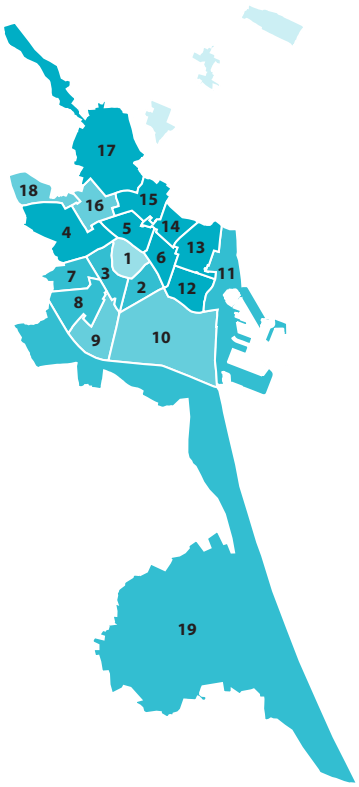
	Distrito	€/m²	% Interanual
1	Centro	4.352	14,7%
2	Arganzuela	3.741	19,3%
3	Retiro	4.054	15,1%
4	Salamanca	4.762	13,2%
5	Chamartín	4.089	8,5%
6	Tetuán	3.116	13,8%
7	Chamberí	4.521	14,5%
8	Fuencarral-El Pardo	3.132	13,8%
9	Moncloa-Aravaca	3.488	10,4%
10	Latina	2.139	19,3%
11	Carabanchel	1.946	18,3%
12	Usera	1.748	9,0%
13	Puente de Vallecas	1.669	16,4%
14	Moratalaz	2.270	16,5%
15	Ciudad Lineal	2.805	22,1%
16	Hortaleza	3.111	16,1%
17	Villaverde	1.566	21,6%
18	Villa de Vallecas	2.046	5,1%
19	Vicálvaro	2.120	24,2%
20	San Blas	2.338	18,3%
21	Barajas	2.858	12,6%

VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.314 €/m²**



VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: +**12,0%**

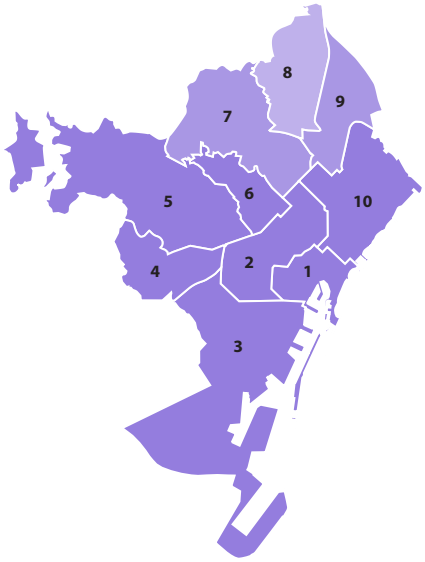


	Distrito	€/m²	% Interanual
1	Ciutat Vella	2.018	-1,8%
2	L'Eixample	2.175	9,8%
3	Extramurs	1.621	8,0%
4	Campanar	1.545	12,8%
5	La Saïdia	1.221	15,1%
6	El Pla del Real	1.961	11,9%
7	L'Olivereta	974	7,7%
8	Patraix	1.109	7,7%
9	Jesús	959	3,2%
10	Quatre Carreres	1.187	0,4%
11	Poblats Marítims	1.083	7,6%
12	Camins al Grau	1.573	20,1%
13	Algirós	1.494	11,6%
14	Benimaclet	1.438	18,4%
15	Rascanya	1.105	20,6%
16	Benicalap	1.001	0,8%
17	Poblados del Norte	1.058	18,7%
18	Poblados del Oeste	861	5,8%
19	Poblados del Sur	1.086	7,5%

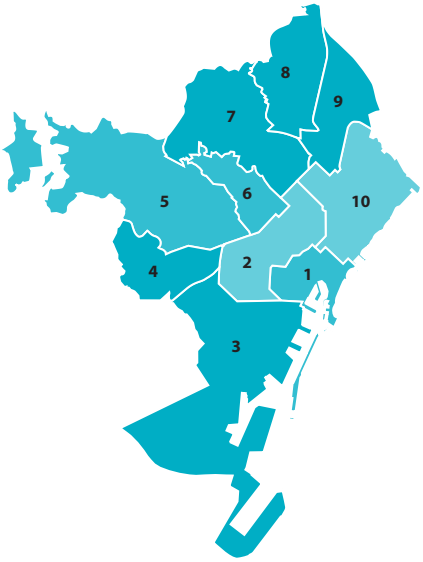
0 — 1.000		10	Menos de -10%
1.000 — 1.500		20	-10% — -5%
1.500 — 2.000		40	-5% — 0%
2.000 — 2.500		60	0% — 5%
2.500 — 3.000		80	5% — 10%
más de 3.000		100	Más de 10%

BARCELONA

PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.383 €/m²**



VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: +**6,2%**



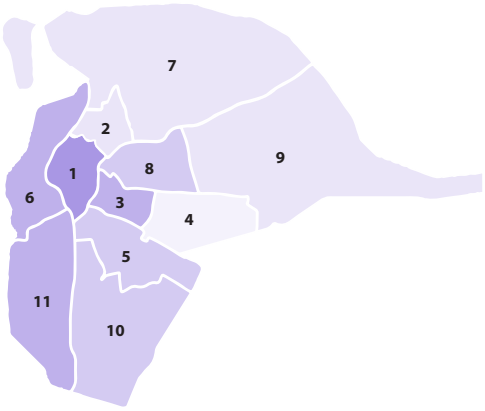
0 —	1.000
1.000 —	1.500
1.500 —	2.000
2.000 —	2.500
2.500 —	3.000
más de	3.000

Menos de	-10%
-10% —	-5%
-5% —	0%
0% —	5%
5% —	10%
Más de	10%

	Distrito	€/m²	% Interanual
1	Ciutat Vella	3.779	9,9%
2	L'Eixample	4.021	4,5%
3	Sants-Montjuïc	3.368	13,4%
4	Les Corts	4.101	12,1%
5	Sarrià-Sant Gervasi	4.603	8,1%
6	Gràcia	3.855	9,8%
7	Horta Guinardó	2.875	11,5%
8	Nou Barris	2.423	11,3%
9	Sant Andreu	2.847	15,7%
10	Sant Martí	3.185	1,8%

SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.631 €/m²**

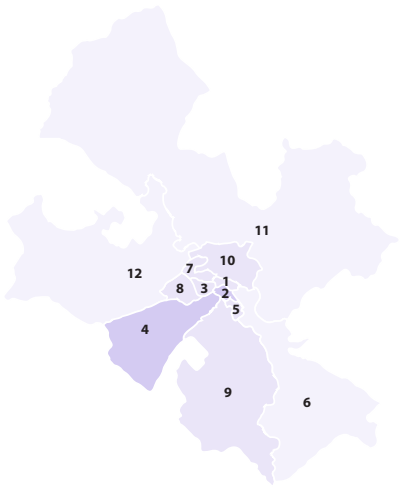


VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: +**7,9%**

	Distrito	€/m²	% Interanual
1	Casco Antiguo	2.516	4,6%
2	Macarena	1.292	-1,1%
3	Nervión	2.262	11,7%
4	Cerro - Amate	915	-3,9%
5	Sur	1.736	6,7%
6	Triana	2.062	11,5%
7	Norte	1.073	1,1%
8	San Pablo - Santa Justa	1.666	3,0%
9	Este-Alcosa-Torreblanca	1.272	9,6%
10	Bellavista - La Palmera	1.587	0,3%
11	Los Remedios	2.243	6,8%

ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.291 €/m²**



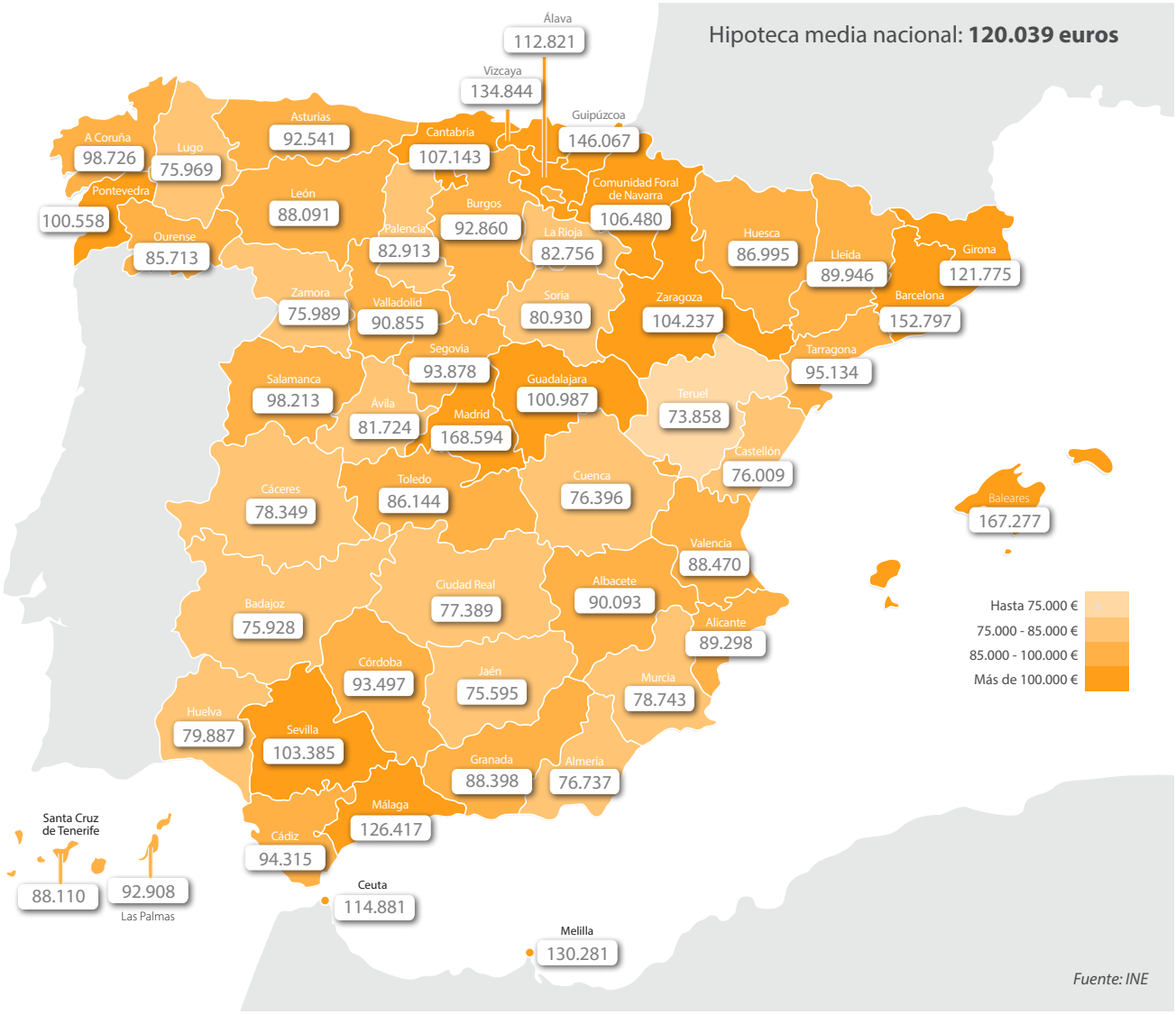
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **+8,1%**

	Distrito	€/m²	% Interanual
1	Casco Histórico	1.298	1,1%
2	Centro	1.829	9,4%
3	Delicias	1.110	8,1%
4	Universidad	1.647	5,1%
5	San José	1.289	5,8%
6	Las Fuentes	977	8,0%
7	La Almozara	1.256	9,2%
8	Oliver - Valdefierro	1.328	1,9%
9	Torrero-La Paz	1.161	13,8%
10	Margen Izquierda	1.438	9,8%
11	Barrios rurales del norte	969	-9,2%
12	Barrios rurales del oeste	883	7,4%

4 INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el segundo trimestre de 2018. En euros.



Fuente: INE

CCAA	Hipoteca media (en euros)
Extremadura	76.632
Murcia (Región De)	78.743
Rioja (La)	82.756
Comunidad Valenciana	87.489
Castilla-La Mancha	88.243
Castilla Y León	90.101
Canarias (Islas)	90.247
Asturias (Principado de)	92.541
Galicia	96.361
Aragón	100.099
Andalucía	101.218
Navarra (C. Foral de)	106.480
Cantabria	107.143
Ceuta	114.881
Melilla	130.281
País Vasco	134.169
Cataluña	141.302
Baleares (Islas)	167.277
Madrid (Comunidad de)	168.594

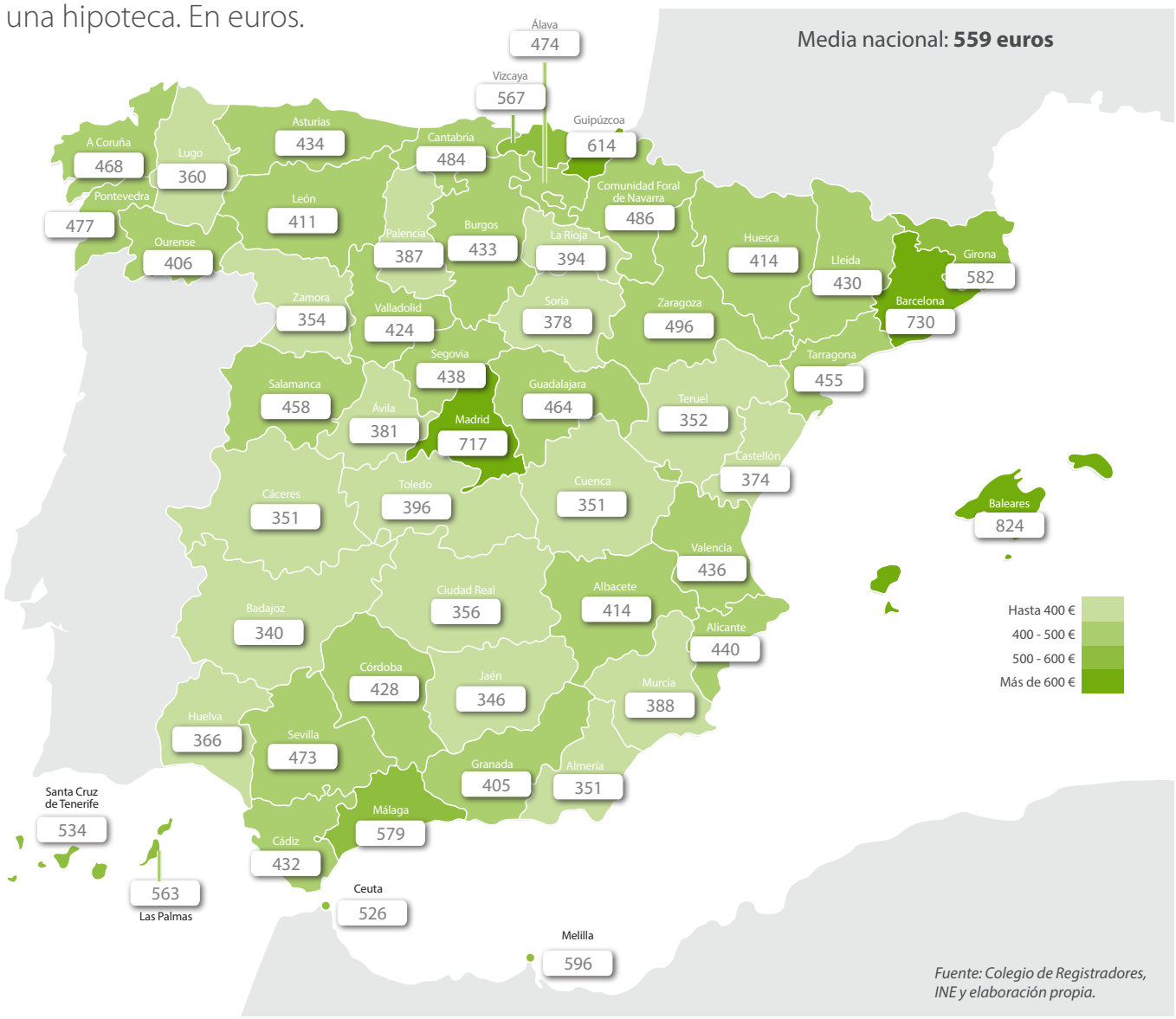
PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Teruel	73.858
Jaén	75.595
Badajoz	75.928
Lugo	75.969
Zamora	75.989
Castellón	76.009
Cuenca	76.396
Almería	76.737
Ciudad Real	77.389
Cáceres	78.349
Murcia (Región de)	78.743
Huelva	79.887
Soria	80.930
Ávila	81.724
Rioja (La)	82.756
Palencia	82.913
Ourense	85.713

PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Toledo	86.144
Huesca	86.995
León	88.091
Santa Cruz de Tenerife	88.110
Granada	88.398
Valencia	88.470
Alicante	89.298
Lleida	89.946
Albacete	90.093
Valladolid	90.855
Asturias (Principado de)	92.541
Burgos	92.860
Palmas (Las)	92.908
Córdoba	93.497
Segovia	93.878
Cádiz	94.315
Tarragona	95.134

PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Salamanca	98.213
Coruña (A)	98.726
Pontevedra	100.558
Guadalajara	100.987
Sevilla	103.385
Zaragoza	104.237
Navarra (C. Foral de)	106.480
Cantabria	107.143
Álava	112.821
Ceuta	114.881
Girona	121.775
Málaga	126.417
Melilla	130.281
Vizcaya	134.844
Guipúzcoa	146.067
Barcelona	152.797
Baleares (Islas)	167.277
Madrid (Comunidad de)	168.594

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)
Extremadura	343
Murcia (Región de)	388
Rioja (La)	394
Castilla-La Mancha	406
Castilla y León	420
Comunidad Valenciana	431
Asturias (Principado de)	434
Galicia	457
Andalucía	463
Aragón	477
Cantabria	484
Navarra (C. Foral De)	486
Ceuta	526
Canarias (Islas)	547
País Vasco	564
Melilla	596
Cataluña	675
Madrid (Comunidad de)	717
Baleares (Islas)	824

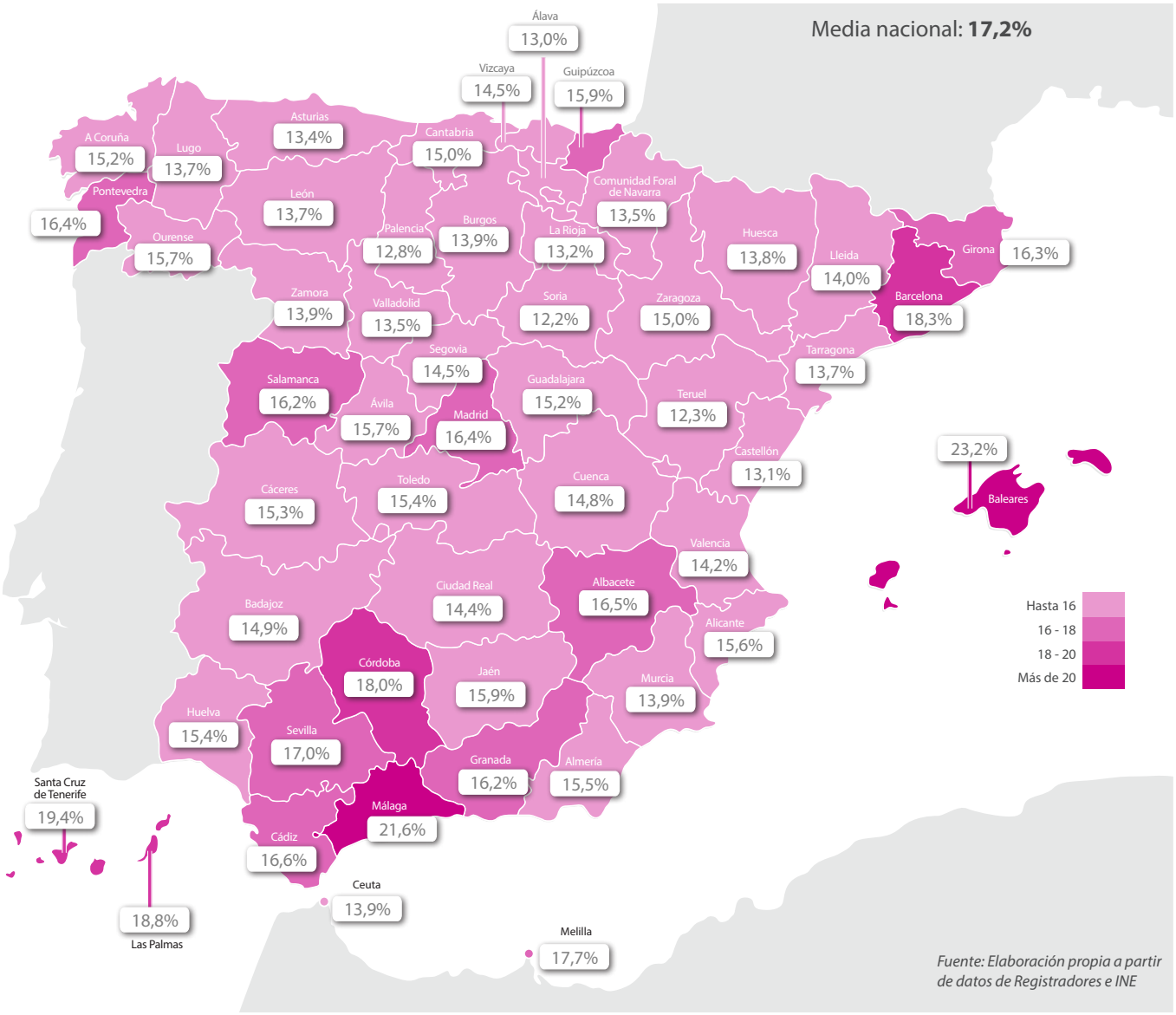
PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Badajoz	340
Jaén	346
Cáceres	351
Almería	351
Cuenca	351
Teruel	352
Zamora	354
Ciudad Real	356
Lugo	360
Huelva	366
Castellón	374
Soria	378
Ávila	381
Palencia	387
Murcia (Región de)	388
Rioja (La)	394
Toledo	396

PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Granada	405
Ourense	406
León	411
Huesca	414
Albacete	414
Valladolid	424
Córdoba	428
Lleida	430
Cádiz	432
Burgos	433
Asturias (Principado de)	434
Valencia	436
Segovia	438
Alicante	440
Tarragona	455
Salamanca	458
Guadalajara	464

PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Coruña (A)	468
Sevilla	473
Álava	474
Pontevedra	477
Cantabria	484
Navarra (C. Foral de)	486
Zaragoza	496
Ceuta	526
Santa Cruz Tenerife	534
Palmas (Las)	563
Vizcaya	567
Málaga	579
Girona	582
Melilla	596
Guipúzcoa	614
Madrid (Comunidad de)	717
Barcelona	730
Baleares (Islas)	824

ESFUERZO FINANCIERO

Porcentaje de los ingresos familiares que se destina al pago del primer año de hipoteca. En euros.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Registradores e INE

CCAA	Esfuerzo
Rioja (La)	13,2%
Asturias (Principado de)	13,4%
Navarra (C. Foral de)	13,5%
Ceuta	13,9%
Murcia (Región de)	13,9%
Castilla Y León	14,2%
Comunidad Valenciana	14,5%
País Vasco	14,7%
Aragón	14,8%
Cantabria	15,0%
Extremadura	15,0%
Galicia	15,7%
Castilla-La Mancha	15,7%
Madrid (Comunidad de)	16,4%
Cataluña	17,6%
Melilla	17,7%
Andalucía	18,2%
Canarias (Islas)	19,0%
Baleares (Islas)	23,2%

PROVINCIAS	Esfuerzo
Soria	12,2%
Teruel	12,3%
Palencia	12,8%
Álava	13,0%
Castellón	13,1%
Rioja (La)	13,2%
Asturias (Principado de)	13,4%
Valladolid	13,5%
Navarra (C. Foral de)	13,5%
Tarragona	13,6%
Lugo	13,7%
León	13,7%
Huesca	13,8%
Burgos	13,9%
Ceuta	13,9%
Zamora	13,9%
Murcia (Región de)	13,9%

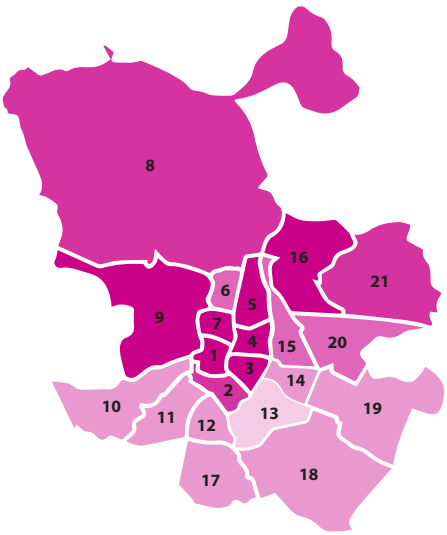
PROVINCIAS	Esfuerzo
Lleida	14,0%
Valencia	14,2%
Ciudad Real	14,4%
Vizcaya	14,5%
Segovia	14,5%
Cuenca	14,8%
Badajoz	14,9%
Cantabria	14,9%
Zaragoza	15,0%
Guadalajara	15,2%
Coruña (A)	15,2%
Cáceres	15,3%
Huelva	15,4%
Toledo	15,4%
Almería	15,5%
Alicante	15,6%
Ávila	15,7%

PROVINCIAS	Esfuerzo
Ourense	15,7%
Guipúzcoa	15,9%
Jaén	15,9%
Salamanca	16,2%
Granada	16,3%
Girona	16,3%
Madrid (Comunidad de)	16,4%
Pontevedra	16,4%
Albacete	16,5%
Cádiz	16,6%
Sevilla	17,0%
Melilla	17,7%
Córdoba	18,0%
Barcelona	18,3%
Palmas (Las)	18,8%
Santa Cruz Tenerife	19,4%
Málaga	21,6%
Baleares (Islas)	23,2%

ESFUERZO FINANCIERO EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

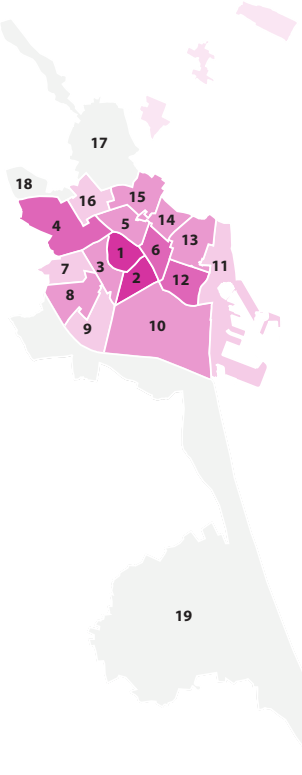
Media de la capital: **26,1%**



	Distrito	Esfuerzo
1	Centro	30,5%
2	Arganzuela	27,6%
3	Retiro	31,9%
4	Salamanca	41,5%
5	Chamartín	35,3%
6	Tetuán	24,6%
7	Chamberí	35,8%
8	Fuencarral-El Pardo	29,7%
9	Moncloa-Aravaca	39,0%
10	Latina	17,7%
11	Carabanchel	15,4%
12	Usera	16,3%
13	Puente de Vallecas	13,7%
14	Moratalaz	18,9%
15	Ciudad Lineal	22,2%
16	Hortaleza	33,8%
17	Villaverde	15,3%
18	Villa de Vallecas	17,4%
19	Vicálvaro	19,3%
20	San Blas	21,0%
21	Barajas	26,9%

VALENCIA

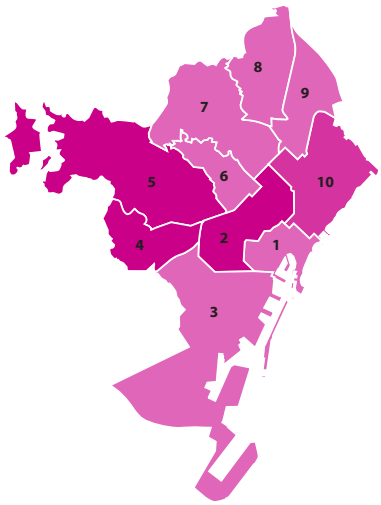
Media de la capital: **18,3%**



	Distrito	Esfuerzo
1	Ciutat Vella	29,8%
2	L'Eixample	25,2%
3	Extramurs	19,1%
4	Campanar	20,7%
5	La Saïdia	16,7%
6	El Pla del Real	22,2%
7	L'Olivereta	12,3%
8	Patraix	15,0%
9	Jesús	13,3%
10	Quatre Carreres	16,4%
11	Poblats Marítims	13,6%
12	Camins al Grau	23,4%
13	Algirós	18,9%
14	Benimaclet	18,1%
15	Rascanya	16,8%
16	Benicalap	13,0%
17	Poblados del Norte	
18	Poblados del Oeste	
19	Poblados del Sur	

BARCELONA

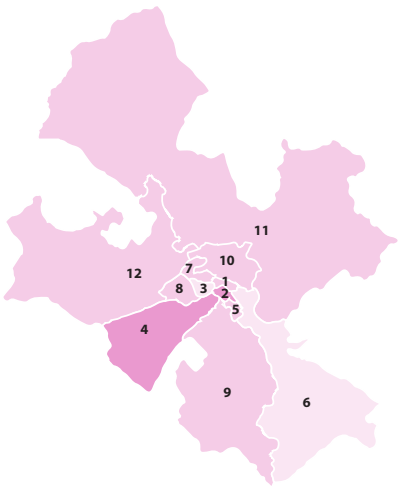
Media de la capital: **26,4%**



	Distrito	Esfuerzo
1	Ciutat Vella	23,5%
2	L'Eixample	32,7%
3	Sants-Montjuïc	24,3%
4	Les Corts	32,7%
5	Sarrià-Sant Gervasi	46,9%
6	Gràcia	22,8%
7	Horta Guinardó	22,6%
8	Nou Barris	20,3%
9	Sant Andreu	22,9%
10	Sant Martí	25,6%

ZARAGOZA

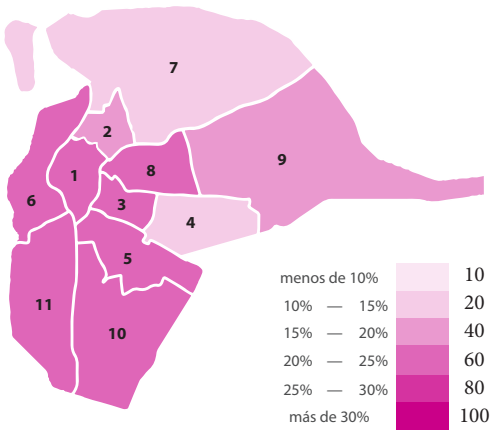
Media de la capital: **12,6%**



	Distrito	Esfuerzo
1	Casco Histórico	11,6%
2	Centro	15,7%
3	Delicias	9,5%
4	Universidad	16,5%
5	San José	12,0%
6	Las Fuentes	9,4%
7	La Almozara	11,6%
8	Oliver - Valdefierro	12,4%
9	Torrero-La Paz	10,2%
10	Margen Izquierda	12,2%
11	Barrios rurales del norte	12,3%
12	Barrios rurales del oeste	10,6%

SEVILLA

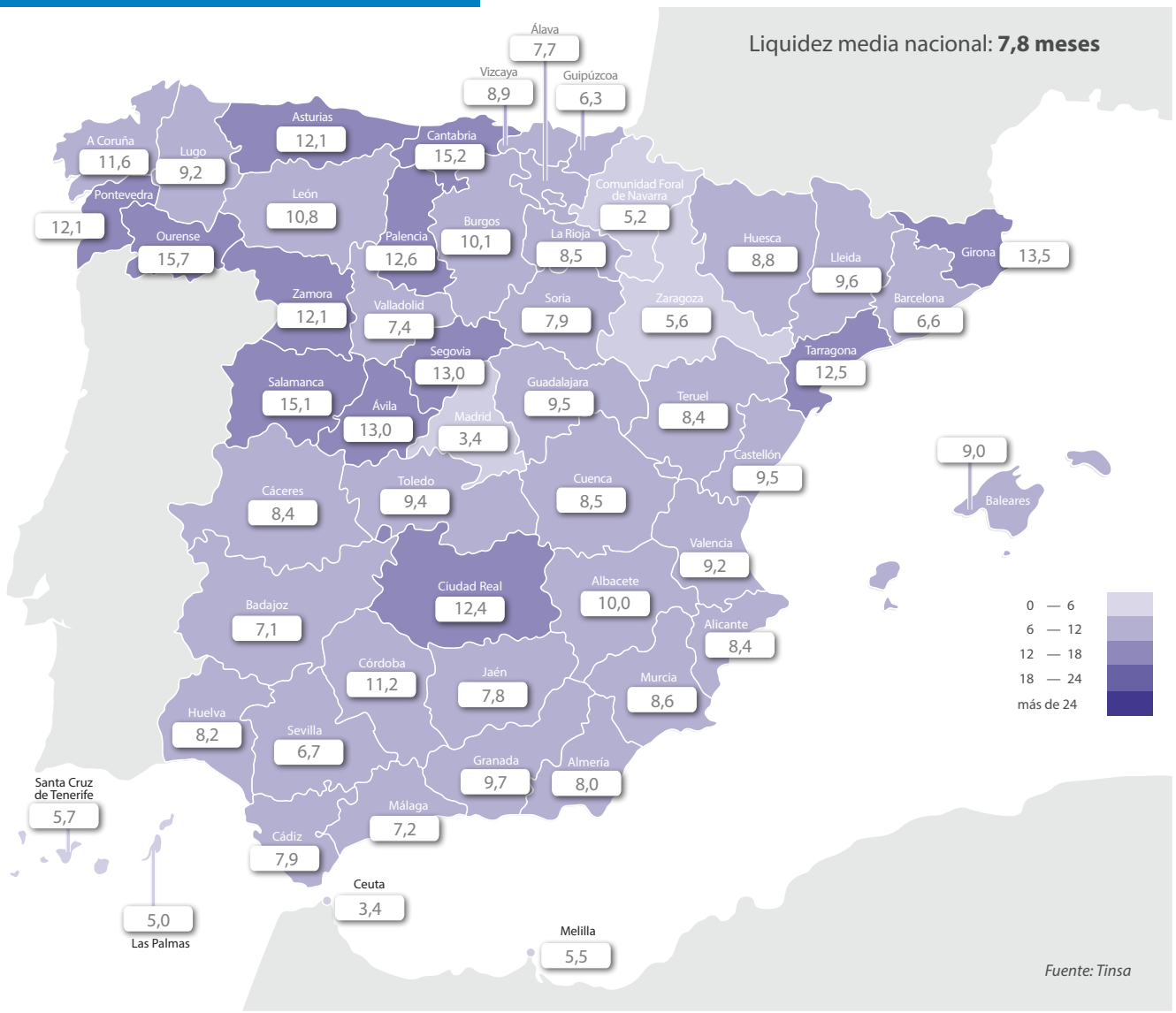
Media de la capital: **20,0%**



	Distrito	Esfuerzo
1	Casco Antiguo	22,7%
2	Macarena	16,2%
3	Nervión	24,7%
4	Cerro - Amate	14,1%
5	Sur	24,5%
6	Triana	20,7%
7	Norte	11,9%
8	San Pablo - Santa Justa	22,1%
9	Este-Alcosa-Torreblanca	18,0%
10	Bellavista - La Palmera	21,2%
11	Los Remedios	25,0%

5 INDICADORES DE ACTIVIDAD

MAPA DE LIQUIDEZ: MESES NECESARIOS PARA VENDER UNA VIVIENDA.



CCAA	Tiempo de venta (en meses)
Canarias (Islas)	5,3
Aragón	6,5
Extremadura	7,6
Andalucía	7,9
País Vasco	7,9
Cataluña	8,5
C Valenciana	8,8
Castilla - La Mancha	10,0
Castilla y León	10,9
Galicia	11,9

5 GRANDES CAPITALES	Tiempo de venta (en meses)
Madrid	2,6
Zaragoza	3,9
Sevilla	5,1
Barcelona	6,0
Valencia	6,5

PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)
Madrid (Comunidad de)	3,4
Ceuta	3,4
Palmas (Las)	5,0
Navarra (C. Foral de)	5,2
Melilla	5,5
Zaragoza	5,6
Santa Cruz de Tenerife	5,7
Guipúzcoa	6,3
Barcelona	6,6
Sevilla	6,7
Badajoz	7,1
Málaga	7,2
Valladolid	7,4
Álava	7,7
Jaén	7,8
Cádiz	7,9
Soria	7,9

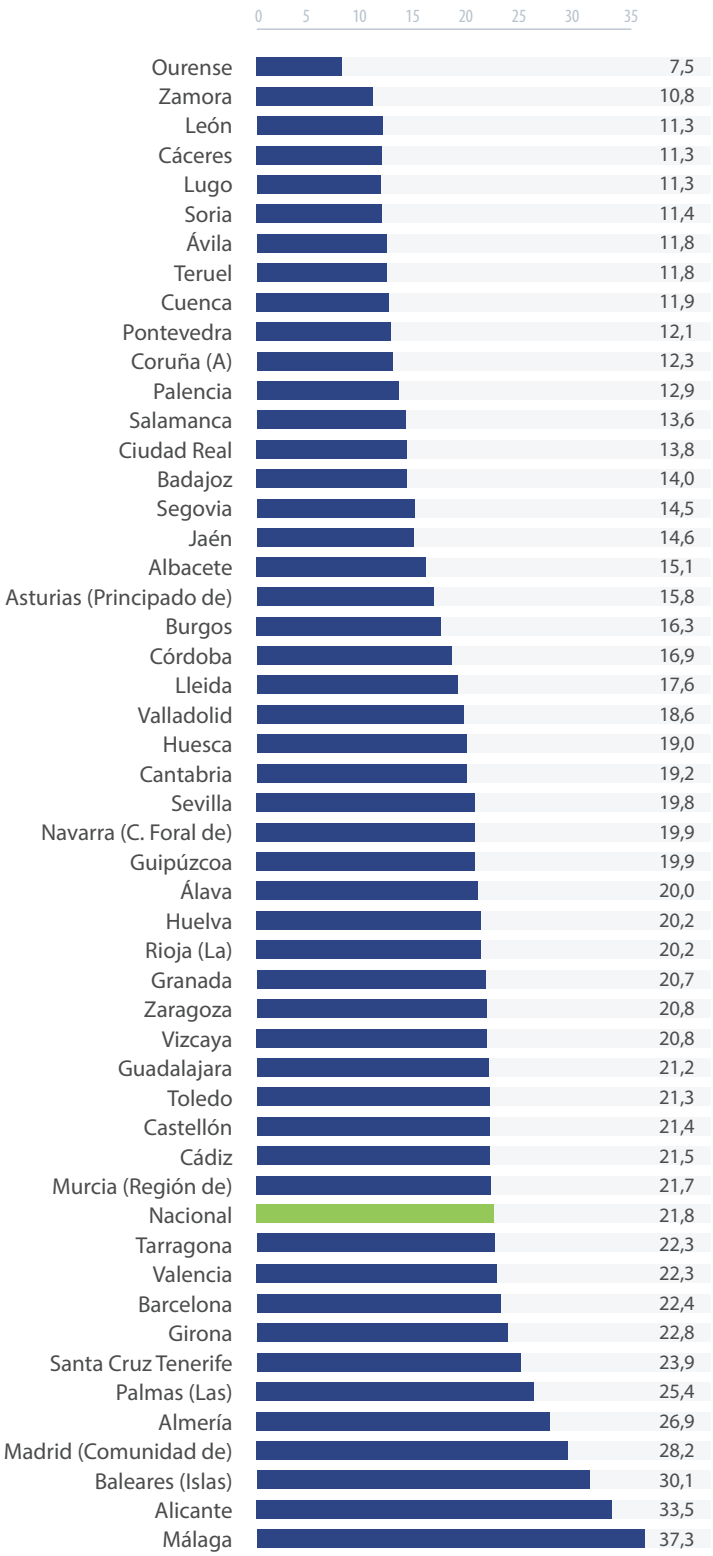
PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)
Almería	8,0
Huelva	8,2
Alicante	8,4
Cáceres	8,4
Teruel	8,4
Rioja (La)	8,5
Cuenca	8,5
Murcia (Región de)	8,6
Huesca	8,8
Vizcaya	8,9
Baleares (Islas)	9,0
Lugo	9,2
Valencia	9,2
Toledo	9,4
Castellón	9,5
Guadalajara	9,5
Lleida	9,6
Granada	9,7

PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)
Albacete	10,0
Burgos	10,1
León	10,8
Córdoba	11,2
Coruña (A)	11,6
Zamora	12,1
Asturias (Principado de)	12,1
Pontevedra	12,1
Ciudad Real	12,4
Tarragona	12,5
Palencia	12,6
Ávila	13,0
Segovia	13,0
Girona	13,5
Salamanca	15,1
Cantabria	15,2
Ourense	15,7

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

Compraventas sobre parque

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

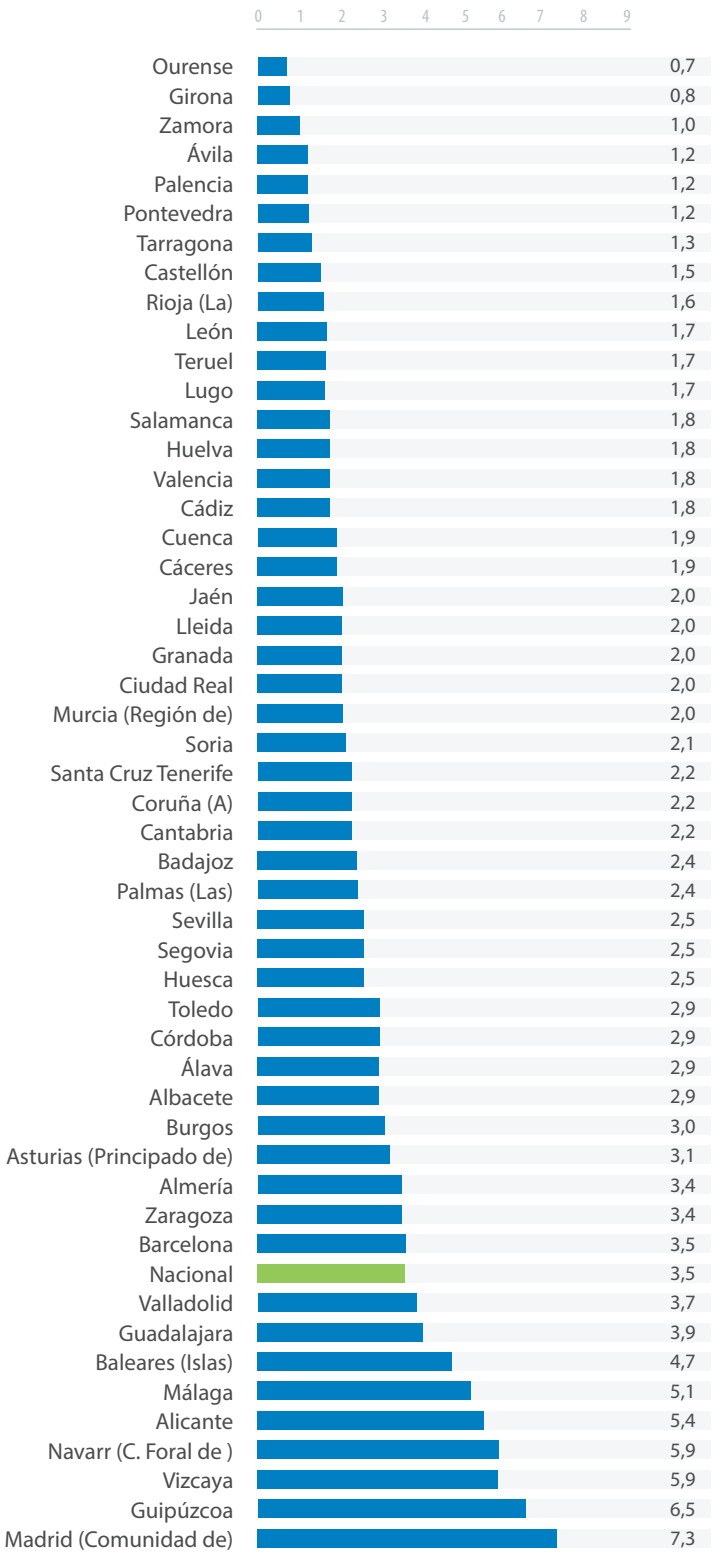


**Compraventas en los últimos cuatro trimestres, entre el 3T 2017 y el 2T 2018*

Fuente: Ministerio de Fomento

Visados de obra sobre parque

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



**Visados de obra nueva aprobados en los últimos cuatro trimestres: entre el 3T 2017 y el 2T 2018*

Fuente: Ministerio de Fomento

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.

* Algunas capitales y provincias presentan menor actividad de mercado por lo que el dato que se ofrece es de carácter provisional, pasando a ser definitivo a medida que se consolida la serie histórica. Las capitales afectadas son, con carácter general, A Coruña, Cuenca, Girona, Huesca, Lugo, Ourense, Oviedo, Palencia, Pamplona, Pontevedra, San Sebastián, Segovia, Soria, Teruel, Toledo, Vitoria y Zamora. En el caso de las provincias, tienen datos provisionales Álava, Cuenca, Guipúzcoa, Lugo, Ourense, Palencia, Soria, Teruel y Zamora. También el dato de País Vasco es provisional.

**La serie y la evolución correspondientes a las provincias de A Coruña, Burgos y Soria y las capitales de Logroño, Soria y Burgos, así como la de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla no están disponibles para este trimestre.

info@tinsa.es
José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 372 75 00