

Nota de Prensa || Tercer trimestre 2018

Madrid (+15,6%), Pamplona (14,2%) y Alicante (13,2%), las capitales donde más se encareció la vivienda en el último año

- El precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España* se incrementó un 4,9% interanual, hasta 1.317 €/m², según el dato provisional de la estadística Tinsa IMIE Mercados Locales.
- Siete capitales, lideradas por Madrid, Pamplona* y Alicante, aumentaron su valor medio por encima del 10% interanual. Por el contrario, hasta en 16 ciudades el precio de la vivienda es menor que el año pasado. Los mayores descensos interanuales se localizan en Ourense* (-9,8%), Teruel* (-9%) y Cáceres (-6,7%).
- Madrid, La Rioja e Islas Baleares son las Comunidades Autónomas donde más ha subido la vivienda en el último año. Cantabria es la única región con dato en negativo (-1,1%).
- El plazo medio de venta de una vivienda en España desciende hasta 7,8 meses. En Zaragoza capital se acorta hasta 3,9 meses, mientras que en las ciudades de Madrid y Barcelona aumentan ligeramente los plazos medios a 2,6 y 6 meses, respectivamente.
- Los distritos periféricos de Madrid y Barcelona han experimentado en el último año un crecimiento de precios más intenso que los del centro de la ciudad. Destacan las subidas interanuales de los distritos madrileños de Vicálvaro (+24,2%), Ciudad Lineal (+22,1%) y Villaverde (+21,6%).

(*) El asterisco en las ubicaciones indica que el dato es provisional

Madrid, 1 de octubre de 2018. El mercado residencial mantiene la tendencia de crecimiento sostenido de los precios. El dato provisional de la estadística Tinsa IMIE Mercados Locales del tercer trimestre de 2018 muestra un incremento interanual del 4,9% en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España*, hasta 1.317 €/m².

Todas las Comunidades Autónomas, a excepción de Cantabria, incrementaron su precio en el último año. Aunque la normalización del mercado residencial se extiende de manera general, siguen existiendo diferencias importantes entre territorios. Junto a las siete capitales de provincia que registraron en este tercer trimestre aumentos interanuales de precios superiores al 10%, hasta 16 ciudades sufrieron caídas de precios en tasa interanual. En cinco de ellas, el descenso en el último año supera el 5%.

El precio medio en España* evoluciona al alza de forma ininterrumpida desde el tercer trimestre de 2016 (acumula una revalorización del 9% desde entonces). La caída promedio acumulada desde el valor máximo alcanzado a finales de 2007 es del 35,7%.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

(Ránking de evolución de precios en Anexo 1)

La Comunidad de Madrid se mantiene como la región donde más se ha incrementado el precio medio en los últimos 12 meses, 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

(Ránking de evolución de precios en Anexo 2)

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%). No todas las provincias han evolucionado al alza: hasta 13 de ellas 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.

CAPITALES

(Ráaking de evolución de precios en Anexo 3)

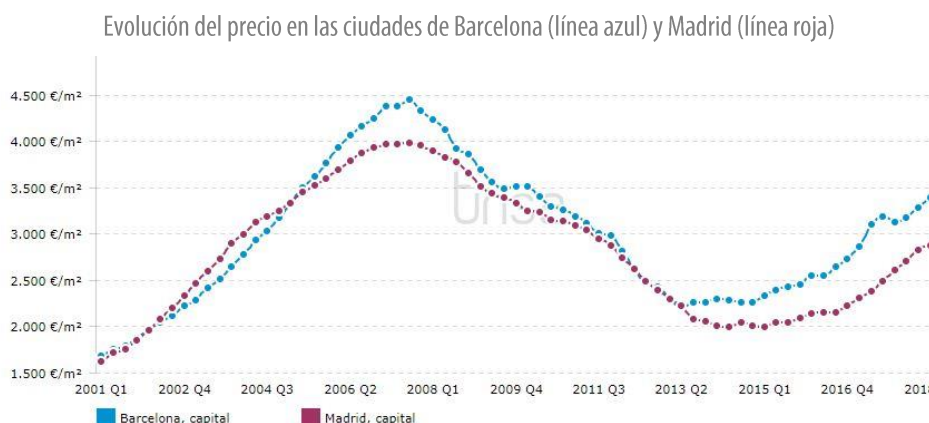
La estadística del tercer trimestre muestra que siete capitales de provincia se revalorizaron por encima del 10% en los últimos 12 meses. Madrid sigue destacando como la ciudad más dinámica en evolución de precios, con un crecimiento interanual del 15,6%, seguida de Pamplona* (+14,2%), Alicante (+13,2%) 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%).

Evolución interanual Capitales



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. En Barcelona, la vivienda es un 23,8% más barata que 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 es del 27,6% desde el tercer trimestre de 2007.

Las capitales más caras en promedio son Barcelona (3.383 €/m²), San Sebastián (3.151 €/m²), Madrid (2.876 €/m²), Bilbao (2.143 €/m²) y Palma de Mallorca (1.995 €/m²). Estas referencias más que duplican el valor medio de las capitales más baratas: Lugo* (841 €/m²), Castellón (846 €/m²) y Ávila (928 €/m²).

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 GRANDES CIUDADES

La estadística confirma que la presión sobre los precios se está trasvasando desde los centros de las grandes ciudades a los barrios periféricos y de menor poder adquisitivo, que

están registrando crecimientos en tasa interanual superiores a los de los distritos más consolidados.

Tanto en Madrid como en Barcelona todos los distritos han incrementado su precio en el último año. En la Ciudad Condal, donde la subida de valores de compra y renta se notó antes y con mayor fuerza, es más notoria la moderación en las zonas céntricas. 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%). Zaragoza, por su parte, 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 interanuales 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 €/m², seguido del barcelonés Sarrià-Sant Gervasi (4.603 €/m²) y el madrileño de Chamberí (4.521 €/m²).

INDICADORES FINANCIEROS Y DE ACTIVIDAD EN ESPAÑA (media nacional)

- **Tiempo medio de venta de una vivienda (liquidez):** 7,8 meses.
- **Esfuerzo financiero de compra:** 17,2% de los ingresos BRUTOS anuales familiares.
- **Importe medio de nuevas hipotecas:** 120.039 €.

- **Cuota hipotecaria:** 559 €/mes.
- **Compraventas / parque existente:** 21,8 transacciones por cada 1.000 viviendas.
- **Visados de obra nueva / parque existente:** 3,5 visados por cada 1.000 viviendas.

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 compraventas, se ha reducido hasta 7,8 meses desde los 8,3 meses del trimestre anterior. Madrid sigue siendo la capital entre las cinco grandes analizadas 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).

Tiempos medios de venta por CCAA

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

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

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

Esfuerzo financiero y cuota 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); Jaen (346 euros) y Cáceres (351 euros), que son las provincias con las cuotas más reducidas.

Compraventas y visados de obra nueva

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. En el trimestre anterior, la proporción fue 3,2 visados por cada 1.000 viviendas.

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.



Descarga aquí el informe completo Tinsa IMIE Mercados Locales 3T 2018:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2018/tinsa-imie-mercados-locales-tercer-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. 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 Marketing y Comunicación

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

Madrid	13,0%
La Rioja	11,8%
Illes Balears	9,9%
Navarra	8,7%
Murcia	7,9%
Canarias	5,5%
Cataluña	5,3%
Andalucía	5,1%
Aragón	4,8%
C. Valenciana	4,6%
Asturias	3,8%
Castilla y León	3,3%
Castilla-La Mancha	2,4%
País Vasco*	1,6%
Galicia	0,8%
Extremadura	0,1%
Cantabria	-1,1%

(*) 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-tercer-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	13,0%	Segovia	2,5%
La Rioja	11,8%	Tarragona	2,3%
Islas Baleares	9,9%	Lugo*	2,1%
Navarra	8,7%	Almería	2,0%
Málaga	8,4%	Huelva	1,1%
Valladolid	7,9%	Toledo	1,1%
Murcia	7,9%	Girona	0,8%
León	7,5%	Álava*	0,3%
Valencia	7,4%	Vizcaya	-0,1%
Zaragoza	6,8%	Cáceres	-0,2%
Lleida	6,8%	Zamora*	-0,3%
S.C de Tenerife	6,6%	Jaén	-0,3%
Barcelona	5,7%	Huesca	-1,1%
Guipúzcoa*	5,5%	Cantabria	-1,1%
Ciudad Real	4,7%	Badajoz	-1,4%
Alicante	4,7%	Pontevedra	-1,5%
Las Palmas	4,7%	Teruel*	-2,8%
Cádiz	4,5%	Salamanca	-3,4%
Granada	4,3%	Castellón	-3,8%
Asturias	3,8%	Cuenca*	-4,9%
Albacete	3,8%	Ourense*	-5,2%
Sevilla	3,7%	A Coruña**	ND
Guadalajara	3,7%	Burgos**	ND
Córdoba	3,4%	Soria**	ND
Ávila	2,7%	Ceuta**	ND
Palencia*	2,6%	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-tercer-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: CAPITALES

Evolución interanual del precio medio

Madrid	15,6%	Castellón	1,2%
Pamplona*	14,2%	Ciudad Real	1,2%
Alicante	13,2%	Vigo	1,1%
P. de Mallorca	12,8%	León	0,9%
Málaga	12,5%	Tarragona	0,7%
Valencia	12,0%	Jaén	-0,2%
Murcia	11,1%	S.C. Tenerife	-0,9%
Las Palmas GC	8,9%	Huelva	-0,9%
Zaragoza	8,1%	Vitoria*	-1,0%
Sevilla	7,9%	Lleida	-1,2%
Córdoba	7,9%	Almería	-1,8%
Valladolid	6,4%	Palencia*	-2,1%
Granada	6,2%	Bilbao	-2,7%
Barcelona	6,2%	Pontevedra*	-2,9%
Toledo*	4,9%	Lugo*	-3,2%
Badajoz	4,0%	Huesca*	-3,4%
Cuenca*	3,7%	Santander	-6,2%
Albacete	3,3%	Salamanca	-6,6%
Guadalajara	3,1%	Cáceres	-6,7%
Coruña (A)*	3,1%	Teruel*	-9,0%
Cádiz	2,3%	Ourense*	-9,8%
Oviedo*	2,3%	Burgos**	ND
Segovia*	2,2%	Logroño**	ND
Ávila	1,8%	Soria**	ND
Girona*	1,7%	Ceuta**	ND
Zamora*	1,6%	Melilla**	ND
San Sebastián*	1,4%		

(*) 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-tercer-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>