

Nota de Prensa || Tercer trimestre 2019

ESTADÍSTICA DE VIVIENDA TERMINADA (NUEVA Y USADA):

La ciudad de Barcelona registra la primera caída interanual en el precio de la vivienda desde 2013

- La vivienda terminada se incrementó de media en España un 3,8% respecto al mismo periodo del año anterior, tras experimentar una subida del 1,2% entre el segundo y el tercer trimestre.
- Los síntomas de freno en el mercado se hacen patentes en Madrid y Barcelona. En la Ciudad Condal, la vivienda se abarató un 1% interanual en el tercer trimestre. En Madrid, el valor medio es un 3% superior al de un año antes, pero se ha reducido un 1,7% entre el segundo y el tercer trimestre.
- Huesca (11,5%), Málaga (7,1%) y Navarra (6,1%) destacan el tercer trimestre como las provincias españolas donde más se incrementó el precio de la vivienda en tasa interanual.

Madrid, 27 de septiembre de 2019. – El precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada en España) registró un incremento del 3,8 % interanual en el tercer trimestre del año, según los datos provisionales de la estadística Tinsa IMIE Mercados Locales. El período julio-septiembre confirma una estabilización en el mercado residencial de las dos grandes ciudades del país, incluso con algún ligero ajuste. En Barcelona, la vivienda terminada registró una caída interanual del 1% en el tercer trimestre y en Madrid, aunque el valor crece un 3% respecto a un año antes, la vivienda se ha abaratado ligeramente (un 1,7%) respecto al segundo trimestre del año.

“La evolución del valor de la vivienda por regiones deja de componer un mapa homogéneo de encarecimiento anual, entrando varias en terreno negativo. Percibimos señales de agotamiento del ciclo expansivo, a causa de un debilitamiento de la demanda asociado al enfriamiento macroeconómico. Una situación que podría derivar en futuras caídas de demanda y de precios, que no deberían ser fuertes salvo en el caso de una intensa recesión económica”, explica Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa. Las caídas interanuales se extienden en el tercer trimestre del año a seis comunidades autónomas, 19 provincias y 15 capitales, incluyendo Ceuta y Melilla.

Pese a los síntomas de freno en el mercado, la vivienda encadena su duodécimo trimestre consecutivo de encarecimiento de precios a nivel nacional (el mencionado 1,2% respecto al segundo trimestre), lo que sitúa en el 14,2% la subida media desde que tocara su mínimo en la crisis. Respecto a los valores máximos de 2007, la vivienda acumula una caída media del 33,3% en España

COMUNIDADES AUTÓNOMAS (Ránking de variación interanual en Anexo 1)

Navarra, con un aumento del 6,1%, fue la única comunidad autónoma que se encareció por encima del 5% en tasa interanual en el tercer trimestre. Aragón (+4%), País Vasco (3,9%) y Comunidad Valenciana (3,9%) acompañan a Navarra en el grupo de mayores incrementos interanuales.

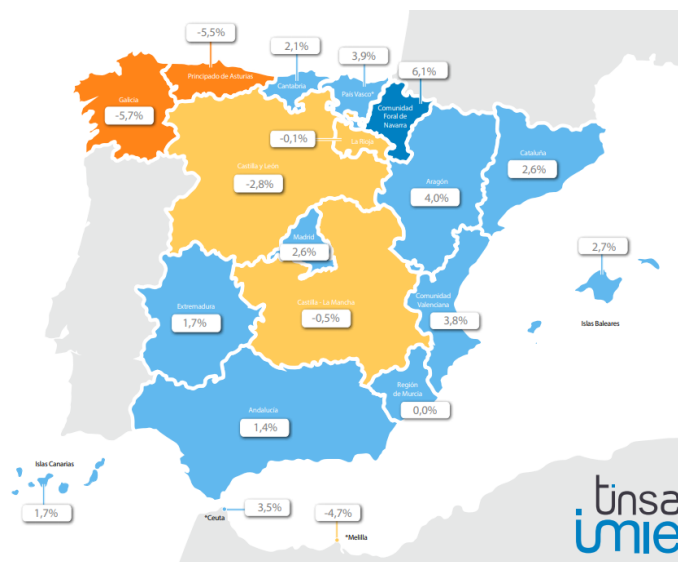
“La tendencia actual de estancamiento o incluso corrección se manifiesta en que diez comunidades registran una variación intertrimestral negativa. Únicamente Navarra ha aumentado el precio medio más de un 2% respecto al segundo trimestre de este año”, comentó el director del Servicio de Estudios de Tinsa.

Hasta seis comunidades autónomas registraron caídas de precio en tasa interanual (en comparación con el mismo período el año anterior), lideradas por Galicia (-5,7%), Asturias (-5,5%), Melilla (-4,7%) y Castilla León (-2,8%). En Castilla La Mancha y La Rioja el descenso fue de apenas unas décimas.

La Comunidad de Madrid y Cataluña, donde los precios se han incrementado un 42% y un 33%, respectivamente, desde los mínimos que tocaron en la crisis, destacan como las regiones más dinámicas en los últimos años, a gran distancia del resto. En Extremadura, Asturias, Galicia y en ambas Castillas el precio medio se ha incrementado menos de un 5% desde el punto más bajo en la crisis,

La caída acumulada desde máximos de 2007 sigue estando por encima del 50% en Castilla-La Mancha (-52,8%). En La Rioja y Aragón, la brecha se mantiene en un 48,6% y en un 45,4%, respectivamente. En el extremo contrario, Islas Baleares y la Comunidad de Madrid dejan la diferencia por debajo del 30% (sólo un 19% en el caso de Baleares).

Evolución interanual CCAA



PROVINCIAS

(Ránking de variación interanual en Anexo 2)

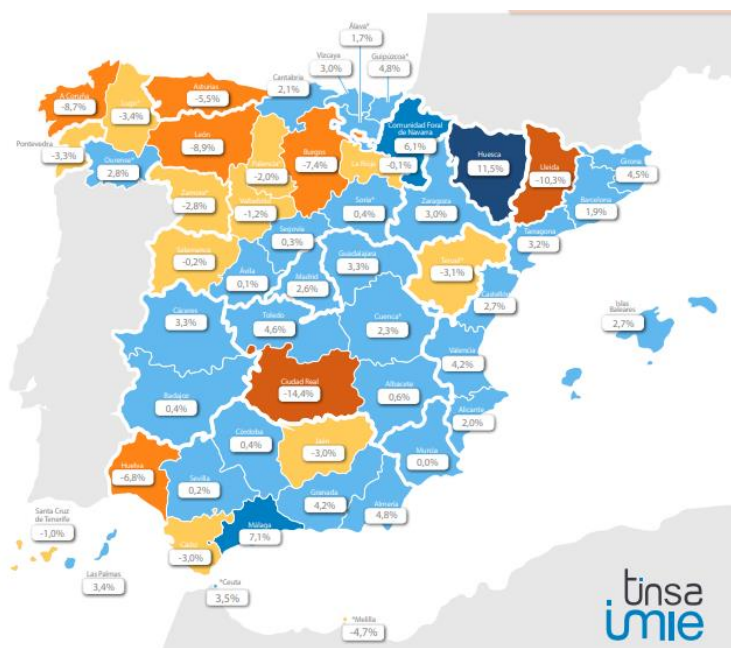
Huesca (11,5%), Málaga (7,1%) y Navarra (6,1%) destacan el tercer trimestre como las provincias españolas donde más se incrementó el precio de la vivienda en comparación con el mismo periodo del año anterior. Las provincias de Madrid y Barcelona experimentaron una tímida evolución del 2,6% y del 1,9%, respectivamente.

La nómina de provincias con caídas interanuales de precio se eleva hasta 19 provincias en este tercer trimestre, lideradas por Ciudad Real (-14,4%), Lleida (-10,3%) y León (-8,9%). Si se analiza la evolución más a corto plazo, en comparación con el trimestre anterior, fueron 22 las provincias que redujeron sus valores medios respecto al segundo trimestre del año.

Los mayores valores provinciales se encuentran en Guipúzcoa (2.450 €/m²), Madrid (2.324 €/m²), Baleares (2.203 €/m²) y Barcelona (2.157 €/m²). Los menores, en Ciudad Real (619 €/m²), Teruel (704 €/m²), Cuenca (709 €/m²) y Lugo (734 €/m²).

La vivienda aún mantiene en cinco provincias un valor que no alcanza ni la mitad del que tuvo en 2007. Es el caso de Toledo, Guadalajara, Huelva, Lleida y Castellón.

Evolución interanual PROVINCIAS



CAPITALES

(Ránking de variación interanual en Anexo 3)

A diferencia de trimestres anteriores, ya no se registran incrementos anuales de dos dígitos en ninguna de las principales capitales de provincia. Entre las grandes ciudades, Valencia y Palma de Mallorca mantienen un crecimiento de precios superior al 8%, Sevilla y Málaga algo más de un 5% y Zaragoza un 3,2%.

En Madrid y Barcelona la evolución ha sido mucho más modesta. El valor medio en la ciudad de Madrid, que redujo un 1,7% su precio medio entre el segundo y el tercer trimestre, se mantiene todavía un 3% por encima del nivel de hace una año. Esta tasa de crecimiento es la segunda más baja desde que la ciudad tocara suelo a principios de 2015. Por su parte, la Ciudad Condal registró una caída del 1% respecto al mismo periodo del año anterior, tras mantener sus precios estabilizados entre el segundo y el tercer trimestre (+0,5% intertrimestral). Se trata de la primera caída interanual de precio en Barcelona desde el cuarto trimestre de 2013.

Huesca (+19%), Ourense (+12,7%), Soria (+10,5%) y Pamplona (+10,1%) fueron las capitales de provincia que registraron los mayores incrementos de precios en tasa

interanual en el tercer trimestre. Otras 15, incluyendo Ceuta y Melilla, anotaron descensos de precios en tasa interanual en el tercer trimestre.

Muestra de las diferentes velocidades a las que se ha desarrollado el mercado residencial en los últimos tiempos es que mientras que en la mitad de las capitales españolas el incremento del precio desde el punto más bajo del ciclo no alcanza el 10%, en siete ciudades la revalorización supera el 30%. Es el grupo formado por Palma de Mallorca, Málaga, Pamplona, San Sebastián y Valencia, y lideradas por Barcelona y Madrid, que se han encarecido un 52,8% y un 48,7% desde mínimos, respectivamente. En el extremo opuesto, cinco capitales (Ciudad Real, Oviedo, Badajoz, Pontevedra y Teruel) están en este momento en sus mínimos históricos de precios desde que comenzó la crisis.

La vivienda sigue arrastrando caídas acumuladas superiores al 50% respecto a 2007 en once capitales, incluyendo ciudades de tamaño importante, como Zaragoza. Los valores más próximos a los máximos de la década pasada se localizan en las ciudades de Palma de Mallorca, Ourense, San Sebastián, Madrid y Barcelona. En estas dos últimas capitales, la caída acumulada desde máximos se mueve en el entorno del 25%, frente al 18,8% de Palma.

San Sebastián (3.406 €/m²) se mantiene como la ciudad más cara del país, seguida de Barcelona (3.349 €/m²) y Madrid (2.962 €/m²), a distancia de Palma de Mallorca y Bilbao, donde la vivienda muestra valores en el entorno de 2.170 €/m². Entre las más baratas se encuentran Lugo, Castellón, Ciudad Real y Lleida, todas ellas por debajo de 900 €/m².

Evolución interanual Capitales



EVOLUCIÓN DE PRECIOS POR DISTRITOS (páginas 14-18 del informe PDF)

“Barcelona anticipa ajustes intertrimestrales en la mayoría de sus distritos”, apunta Rafael Gil. Seis de los diez distritos de la Ciudad Condal registraron ajustes de precio a la baja entre el segundo y el tercer trimestre del año. La excepción la marcaron Les Corts, Sant Andreu, Sants-Monjuic y Horta-Guinardó. Estos dos últimos distritos, sin embargo, están en niveles de precio inferiores a los de un año antes (-1,4% y .0,2%, respectivamente). También se registraron caídas interanuales de valor en el tercer trimestre los distritos de Ciutat Vella (-1,6%), Gràcia y Nou Barris (-1% en ambos casos). Por el contrario, Les Corts (+6%) y Sant Andreu (+4,5%) destacan en el tercer trimestre con los mayores incrementos interanuales de precio.

En Madrid, dos de los principales (y más caros) distritos residenciales del centro de la ciudad, Salamanca y Chamartín, redujeron ligeramente sus precios medios en tasa intertrimestral (-0,2% y -0,7%, respectivamente), aunque todavía se mantienen entre un 8% y un 9% por encima del nivel de precio del año anterior. Salvo en San Blas (-0,4%), los valores medios de la capital crecen en tasa interanual en todos los distritos, localizándose los mayores incrementos en Carabanchel (+10,8%), Tetuán (+10,2%) y Vicálvaro (+9,5%).

En Sevilla, Valencia y Zaragoza la mayoría de distritos está por encima de los valores del tercer trimestre de 2018, aunque alguno de ellos ha registrado ajustes trimestrales.

Los distritos más caros de las cinco mayores capitales, con un valor medio superior a 4.000 €/m², son los madrileños de Salamanca, Chamberí, Centro, Chamartín y Retiro, y, en la Ciudad Condal, los de Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y Eixample. El madrileño Barrio de Salamanca es el único que supera los 5.000 €/m² de media (5.148 €/m²).

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER POR DISTRITOS (páginas 14-18 del informe PDF)

La rentabilidad bruta del alquiler se sitúa en un 4,4 % en las ciudades de Madrid, Valencia y Sevilla, por encima del 3,9% en Barcelona. Por su parte, Zaragoza se desmarca ligeramente entre las grandes capitales con una rentabilidad bruta del 4,6%.

En el análisis por distritos, se perciben, como en meses precedentes, ciertas zonas céntricas de Barcelona (Ciutat Vella), Madrid (Centro) y Valencia (Ciutat Vella) con cifras de

rentabilidad algo superiores a las de sus distritos colindantes. Salvando estas excepciones, se mantiene el esquema tradicional de rentabilidades más contenidas en el centro de la ciudad y más elevadas en la periferia, sin que existan variaciones reseñables.

Las rentabilidades brutas de alquiler más elevadas entre los distritos de las cinco grandes capitales se localizan en Torrero-La Paz (Zaragoza), con un 5,9%; y, ya en la ciudad de Madrid, en el distrito de Villaverde (5,7%), y en los de San Blas y Puente de Vallecas (ambos con una rentabilidad bruta del 5,4%).

ESFUERZO FINANCIERO Y CUOTA MENSUAL HIPOTECARIA

Los españoles destinan de media el 20,1% de sus ingresos familiares disponibles a afrontar el primer año de hipoteca. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se situó en 122.965 euros en el segundo trimestre de 2019 (último dato disponible). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 587 euros.

Las diferencias geográficas en el nivel de esfuerzo financiero, que relaciona rentas familiares con el importe medio de las hipotecas en cada zona, continúan siendo significativas en España. Málaga, donde se destina un 27,1% de los ingresos disponibles para una hipoteca media de 144.265 euros, Baleares (25,5%) y Barcelona (22,1%) son las provincias que realizan un mayor esfuerzo financiero, frente a las provincias de La Rioja, Lugo, Castellón, Lleida y Tarragona (por debajo del 15%).

En las dos capitales principales, Madrid y Barcelona, el esfuerzo financiero neto alcanza un 21% y 25,9%, respectivamente. En Madrid superan la tasa del 25% los distritos de Moncloa- Aravaca, Salamanca, Chamberí, Chamartín y Arganzuela; en Barcelona, los de Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi (ambos por encima del 30%), Ciutat Vella, Eixample y Gràcia.

La cuota mensual hipotecaria más elevada se registra en la provincia de Baleares (863 euros), seguida de Barcelona (757 euros) y Madrid (735 euros), muy por encima del pago promedio que se realiza en Lugo (345 euros), Jaén (363 euros) y Cuenca (366 euros), provincias con las cuotas más reducidas.



Descarga aquí el informe completo Tinsa IMIE Mercados Locales 3T 2019 con todos los datos, mapas y tablas:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2019/tinsa-imie-mercados-locales-tercer-trimestre-2019.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

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

Para descargar el informe:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2019/tinsa-imie-mercados-locales-tercer-trimestre-2019.pdf>

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

ANEXO 2: PROVINCIAS

Evolución interanual del precio medio

Huesca	11,5%	Soria	0,4%
Málaga	7,1%	Badajoz	0,4%
Navarra	6,1%	Córdoba	0,4%
Guipúzcoa	4,8%	Segovia	0,3%
Almería	4,8%	Sevilla	0,2%
Toledo	4,6%	Ávila	0,1%
Girona	4,5%	Murcia	0,0%
Granada	4,2%	La Rioja	-0,1%
Valencia	4,2%	Salamanca	-0,2%
Ceuta	3,5%	Santa Cruz de Tenerife	-1,0%
Las Palmas	3,4%	Valladolid	-1,2%
Cáceres	3,3%	Palencia	-2,0%
Guadalajara	3,3%	Zamora	-2,8%
Tarragona	3,2%	Jaén	-3,0%
Zaragoza	3,0%	Cádiz	-3,0%
Vizcaya	3,0%	Teruel	-3,1%
Orense	2,8%	Pontevedra	-3,3%
Islas Baleares	2,7%	Lugo	-3,4%
Castellón	2,7%	Melilla	-4,7%
Madrid	2,6%	Asturias	-5,5%
Cuenca	2,3%	Huelva	-6,8%
Cantabria	2,1%	Burgos	-7,4%
Alicante	2,0%	A Coruña	-8,7%
Barcelona	1,9%	León	-8,9%
Álava	1,7%	Lleida	-10,3%
Albacete	0,6%	Ciudad Real	-14,4%

Para descargar el informe:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2019/tinsa-imie-mercados-locales-tercer-trimestre-2019.pdf>

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

ANEXO 3: CAPITALAS

Evolución interanual del precio medio

Huesca	19,0%	Vitoria	1,9%
Orense	12,7%	Jaén	1,8%
Soria	10,5%	Valladolid	1,1%
Pamplona	10,1%	Bilbao	1,0%
Palma de Mallorca	8,6%	Logroño	1,0%
Valencia	8,4%	Ávila	0,8%
Santander	7,1%	Lugo	0,4%
Albacete	5,8%	Salamanca	0,3%
Santa Cruz de Tenerife	5,7%	Murcia	0,3%
Granada	5,6%	Huelva	0,2%
Sevilla	5,4%	Zamora	0,2%
Cádiz	5,3%	A Coruña	-0,2%
Málaga	5,3%	Toledo	-0,9%
Cáceres	4,5%	Barcelona	-1,0%
Almería	4,3%	Segovia	-1,1%
Ceuta	3,5%	León	-1,3%
Córdoba	3,4%	Cuenca	-2,3%
Zaragoza	3,2%	Vigo	-2,4%
Guadalajara	3,2%	Teruel	-2,8%
Girona	3,1%	Alicante	-3,6%
Madrid	3,0%	Pontevedra	-3,8%
San Sebastian	3,0%	Lleida	-4,6%
Castellón de la Plana	2,7%	Melilla	-4,7%
Tarragona	2,5%	Badajoz	-4,8%
Las Palmas de Gran Canaria	2,5%	Oviedo	-4,9%
Palencia	2,0%	Burgos	-7,2%

(*) Se incluye Vigo por considerar que es un mercado tan representativo como la capital de la provincia, Pontevedra.

Para descargar el informe:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2019/tinsa-imie-mercados-locales-tercer-trimestre-2019.pdf>

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