tinsa imie

Mercados Locales

3er trimestre de **2021**

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

Barcelona 16

Valencia 17

Sevilla 18

Zaragoza 19

4. INDICADORES FINANCIEROS 20

Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias 20

Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias 21

Mapa de esfuerzo financiero neto por CCAA y provincias 22

Mapas de esfuerzo financiero por distritos en las 5 mayores capitales 23

5. INDICADORES DE ACTIVIDAD 24

Actividad promotora y compraventas relativas por provincias 24

6. NOTAS METODOLÓGICAS 25

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 y esfuerzo financiero.

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 y la variación desde su mínimo de la última década. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las cinco mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) referentes al precio €/m^2 de la vivienda, la variación interanual y la rentabilidad bruta del alquiler, medida como valor de alquiler (€/año) dividido por valor de venta (€). Se acompaña de una tabla con los datos de estas tres variables por distrito. *Fuente. Tinsa*

3 · Indicadores 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 neto financiero, medido como porcentaje del salario anual familiar disponible 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

- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma).*

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

2 RESUMEN EJECUTIVO

Los datos del informe IMIE Mercados Locales del tercer trimestre del año nos muestran la situación en la que se encuentra el mercado inmobiliario tras un año y medio de afectación derivada de la emergencia sanitaria en España. En este período se ha producido una interrupción de la dinámica de crecimiento, con especial incidencia en los trimestres centrales del año 2020, e intensas caídas en los trimestres finales del 2020, que comenzó a registrar señales de estabilización en los primeros meses del año en curso. Los valores muestran la consolidación de una tendencia alcista.

Los precios registran una tendencia al alza acentuada por las comparaciones con el trimestre del año precedente, correspondiente al periodo de intensas caídas. Bajo estas variaciones interanuales elevadas se encuentran dinámicas en las que los grupos geográficos han superado los valores de partida previos a la crisis sanitaria y otras en las que, habiendo experimentado intensas caídas, se sitúan en dichos valores de partida.

En una primera fase, la movilización de la demanda de reposición y de la demanda solvente se desarrolló al margen de otros indicadores económicos y de forma inmediata tras las primeras restricciones. En la actualidad, la demanda no solo se sostiene, sino que supera las cifras de 2019, dando cabida a otros perfiles de compradores particulares e inversores.

La oferta, al igual que la demanda y los precios, experimentó una retracción en 2020. Sin embargo, la concesión de visados no alcanza la velocidad de reactivación de la demanda registrando valores por debajo de 2019 y creando un espacio para posibles incrementos de precio. Adicionalmente, la oferta se encuentra ante factores que pueden suponer un incremento en los costes de construcción, vía materias primas y energía, así como en una mano de obra limitada.

La demanda reactivada supera los niveles de actividad de 2019 frente a una oferta que se mantiene por debajo de dichos niveles de referencia. Este escenario, en combinación con una política monetaria de tipos de interés reducidos, liquidez y bolsas de ahorro disponibles, así como el incremento de la confianza consumidora y la contención del desempleo, sostienen el ritmo de actividad y abren la posibilidad a tensionamientos de precio.

La cifra provisional del informe Tinsa IMIE Mercados Locales del tercer trimestre de 2021 alcanza un 6,1 % de incremento interanual en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, significando un valor medio de 1.444 €/m^2. La Comunidad de Madrid registra una variación anual del 6,7 % frente a la variación situada en 4,5 % en Cataluña. La variación media registrada en 2021 en el precio medio de la vivienda se sitúa en 2,9 %.

El precio medio nacional se sitúa en el tercer trimestre un 20,6 % por encima del mínimo registrado en 2015 tras la pasada crisis económica, y un 29,5 % por debajo del máximo de la serie, alcanzado en 2007 antes del estallido de la burbuja.

Comunidades Autónomas

Las variaciones interanuales muestran una tendencia alcista generalizada, con cifras positivas en la práctica totalidad de las comunidades autónomas, a excepción de Comunidad Foral de Navarra y La Rioja, que se sitúan ligeramente por debajo de los valores del año precedente. De nuevo, bajo estas variaciones interanuales elevadas se encuentran dinámicas en las que han superado los valores de partida previos a la crisis sanitaria y otras en las que, habiendo experimentado intensas caídas, se sitúan en dichos valores de partida.

Un total de 17 comunidades registran variaciones positivas respecto al tercer trimestre de 2020. Estas incluyen las 13 CCAA que ya mostraban variaciones positivas en el segundo trimestre más las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. Con variaciones interanuales negativas se registran Navarra, con un descenso interanual de -1,9% y La Rioja, con un -1,2%. Los valores más próximos a la estabilización se sitúan en el entorno del 3 % en Aragón, Castilla y León y Comunidad Valenciana. El grueso de las comunidades registra variaciones interanuales en el rango 4,5-8 % y en el extremo superior, con fuertes incrementos por encima del 9 %, se encuentran Galicia, País Vasco y Baleares. Galicia (9,2%) recuperando el punto de partida tras las intensas caídas registradas durante 2020 y País Vasco (11,6 %) e Islas Baleares (11,9 %) en clara tendencia ascendente.

Islas Baleares, País Vasco, Galicia lideran con los mayores incrementos interanuales que alcanzan el 11,9 %. Mientras, la Comunidad de Madrid y Cataluña se sitúan en 6,7 y 4,5 % respetivamente. Ligeramente por encima de la media nacional en el caso de Madrid y a cierta distancia Cataluña. Comunidades con apreciación inmediata anterior al fin del último ciclo expansivo, tales como Navarra, La Rioja y Aragón, presentan aún cifras negativas o valores positivos en el rango bajo respecto al conjunto de regiones.

Frente a notables incrementos acumulados desde mínimos post crisis de la Comunidad de Madrid (45,7 %), Cataluña (33,8 %) e Islas Baleares (33,1 %), las comunidades de Castilla y León, Extremadura y Cantabria no alcanzan el 8 %. Un total de 12 sobre 19 CCAA se sitúan por debajo de 12 % sobre los mínimos post crisis. En el tramo intermedio se encuentran Navarra, Islas Canarias y País Vasco.

El dato refleja que en 13 de 19 CCAA el precio está a más de un 30% de distancia de los máximos de la serie alcanzados en el punto álgido de la burbuja. Las comunidades que acortan distancia respecto a máximos están lideradas por Islas Baleares, tan solo -9,3 % por debajo, y a continuación, Madrid y Canarias y País Vasco entre el 30 y el 25 % de distancia de los máximos. Las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla mantienen unos niveles muy próximos a los máximos, con un -5,7 y -14,4 % de caída acumulada respectivamente.

Provincias

La dinámica a nivel provincial se mantiene en línea con las comunidades autónomas en términos generales, con la excepción de territorios que registran notables incrementos frente al resto de provincias de la comunidad autónoma, como es el caso de Málaga, Cuenca y Teruel.

Se desmarcan también a lo largo del territorio nacional comunidades autónomas con un comportamiento más heterogéneo del de las provincias que las conforman. Es el caso de Castilla y León y Galicia, donde los valores medios muestran un comportamiento muy divergente entre provincias. Caídas en Burgos, Salamanca, Palencia y Soria, estabilización en Zamora y Ávila e incrementos en Valladolid. En el caso de Galicia, elevados incrementos en las provincias con gran línea de costa de A Coruña y Pontevedra, frente a caídas en Ourense y crecimiento contenido en Lugo.

Un total de 44 provincias muestran este trimestre incrementos respecto al tercer trimestre de 2020, registrando la mitad de ellas variaciones por encima del 5 %. Se superan de este modo por segundo trimestre consecutivo las variaciones moderadas, en un margen comprendido entre el 3% y el -3% interanual, situándose en una clara dinámica alcista con la mitad de las provincias registrando variaciones comprendidas entre el 3 y el 8 %. Estas variaciones suponen una recuperación de los valores de partida superadas las caídas de 2020 o una superación de dichos valores.

Once provincias registran aumentos anuales por encima del 8 %, destacando por su tendencia sostenida Islas Baleares en el entorno del 12 %, y Málaga en el torno del 10 %. En contraposición, ocho provincias muestran descensos interanuales. Situándose en este grupo cuatro provincias de Castilla y León (Burgos, Salamanca, Palencia y Soria), así como Navarra y La Rioja.

Los mayores valores provinciales se encuentran en Baleares (2.475 €/m^2), Guipúzcoa (2.463 €/m^2), Madrid (2.385 €/m^2), Barcelona (2.157 €/m^2) y Vizcaya (2.146 €/m^2). Los menores, en Ciudad Real (660 €/m^2), Teruel (720 €/m^2) y Cáceres (741 €/m^2).

En tres provincias la vivienda tiene un valor inferior a la mitad de los máximos de una década atrás: La Rioja, Toledo y Guadalajara. En el extremo opuesto, destaca Islas Baleares (-9,3 %) seguida de Santa Cruz de Tenerife (-21,4 %). Adicionalmente las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, a menos del 15 %, presentan los valores más próximos a los máximos de la década pasada. A cierta distancia, un 25 % por debajo de los máximos, se sitúa Madrid.

Capitales

Se registran de forma generalizada incrementos respecto a los valores del tercer trimestre de 2020. Un total de 43 capitales presentan incrementos, con cifras más moderadas en los mercados más dinámicos y más acentuadas en los mercados de menor actividad. Los descensos interanuales minimizan su presencia afectando a diez capitales, con intensidad moderada a excepción de Palencia y Soria, que presentan una mayor afectación. Numerosas capitales principales, como Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla, mantienen una evolución interanual favorable, como ya mostraran en el primer trimestre de 2021, aunque la evolución intertrimestral en Barcelona, Valencia y Sevilla podría estar indicando un comienzo de ralentización.

Hasta cinco capitales arrojan cifras inferiores a la mitad de sus máximos pre crisis, correspondientes a Logroño, Cuidad Real, Guadalajara, Zaragoza y Lleida. En números más próximos a dichos valores de la pasada década se encuentran San Sebastián (-12,1 %) Palma de Mallorca (14,8 % por debajo), y Santa Cruz de Tenerife (-19,7 %), además de Ceuta y Melilla.

Las capitales más caras son San Sebastián (3.686 €/m^2), Barcelona (3.359 €/m^2) y Madrid (3.088 €/m^2), seguidas a cierta distancia por Bilbao y Palma de Mallorca. Las más baratas, Lugo (881 €/m^2), Soria (930 €/m^2) y Palencia (932 €/m^2).

Distritos de las cinco mayores capitales

En Barcelona los distritos registran de forma generalizada ajustes moderados interanuales, mostrando descenso de distinta intensidad en los distritos más afectados en los trimestres anteriores. Los distritos de Madrid registran incrementos anuales generalizados y no se dan descensos a excepción de localizaciones puntuales de la periferia. En Valencia, Sevilla y Zaragoza presentan algunas variaciones cercanas a los dos dígitos porcentuales, junto con variaciones en el entorno de la estabilización, dando lugar a ajustes de variable intensidad en tasa interanual.

Los distritos más caros, ubicados en Madrid y Barcelona y con cifras superiores a 4.000 €/m^2, son los de Salamanca, Chamberí, Chamartín, Centro y Retiro (Madrid), y Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y Eixample (Barcelona).

Esfuerzo financiero y cuota hipotecaria mensual

Los españoles destinan de media el 20,8 % 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 135.183 euros. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 591 euros.

Las diferencias geográficas en el nivel de esfuerzo financiero neto, que relaciona rentas familiares con el importe medio de las hipotecas en cada zona, continúan siendo significativas en España. De acuerdo con las cifras provinciales de hipoteca media publicadas por el INE, Málaga y Baleares serían las dos provincias con un esfuerzo financiero neto medio más elevado, por encima de 27 %, seguidas por Madrid, Barcelona y Vizcaya, por encima del 21 %. En el lado opuesto, Cuenca, Palencia y Lugo, quedarían por debajo de una tasa de 15 %.

En las dos capitales principales, Madrid y Barcelona, el esfuerzo financiero neto alcanza un 19,9 % y 23,4 %, respectivamente. En Madrid supera la tasa del 26 % el distrito de Salamanca, y le siguen los distritos de Arganzuela, Hortaleza y Chamberí con tasas hasta el 24 %. En Barcelona, el distrito de Sarriá-San Gervasio registra la mayor tasa de esfuerzo superando el 33 %, seguida de Les Corts y Ciutat Vella, con valores por encima del 25 %.

La cuota mensual hipotecaria más elevada se registra en la provincia de Baleares (820 euros), seguida de Madrid (792 euros) y Barcelona (760 euros). Muy por encima del pago promedio que se realiza en Castellón (340), Jaén (341 euros) y Lugo (343), provincias con las cuotas más reducidas.

Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler registra un incremento generalizado de valores medios y se sitúa en 4,4 % en la ciudad de Madrid, mientras que consiste en un 4,1 % en Barcelona y alcanza el 5 % en Zaragoza.

En la división por distritos de estas ciudades se perciben, como en meses precedentes, cifras de rentabilidad en el centro de Barcelona (Ciutat Vella) y Madrid (Centro) algo superiores a sus distritos colindantes. Aparte de este hecho, el esquema centro-periferia en lo que respecta a rentabilidades contenidas y más elevadas, respectivamente, sigue patente en estas capitales.

3 EVOLUCIÓN DE VALORES

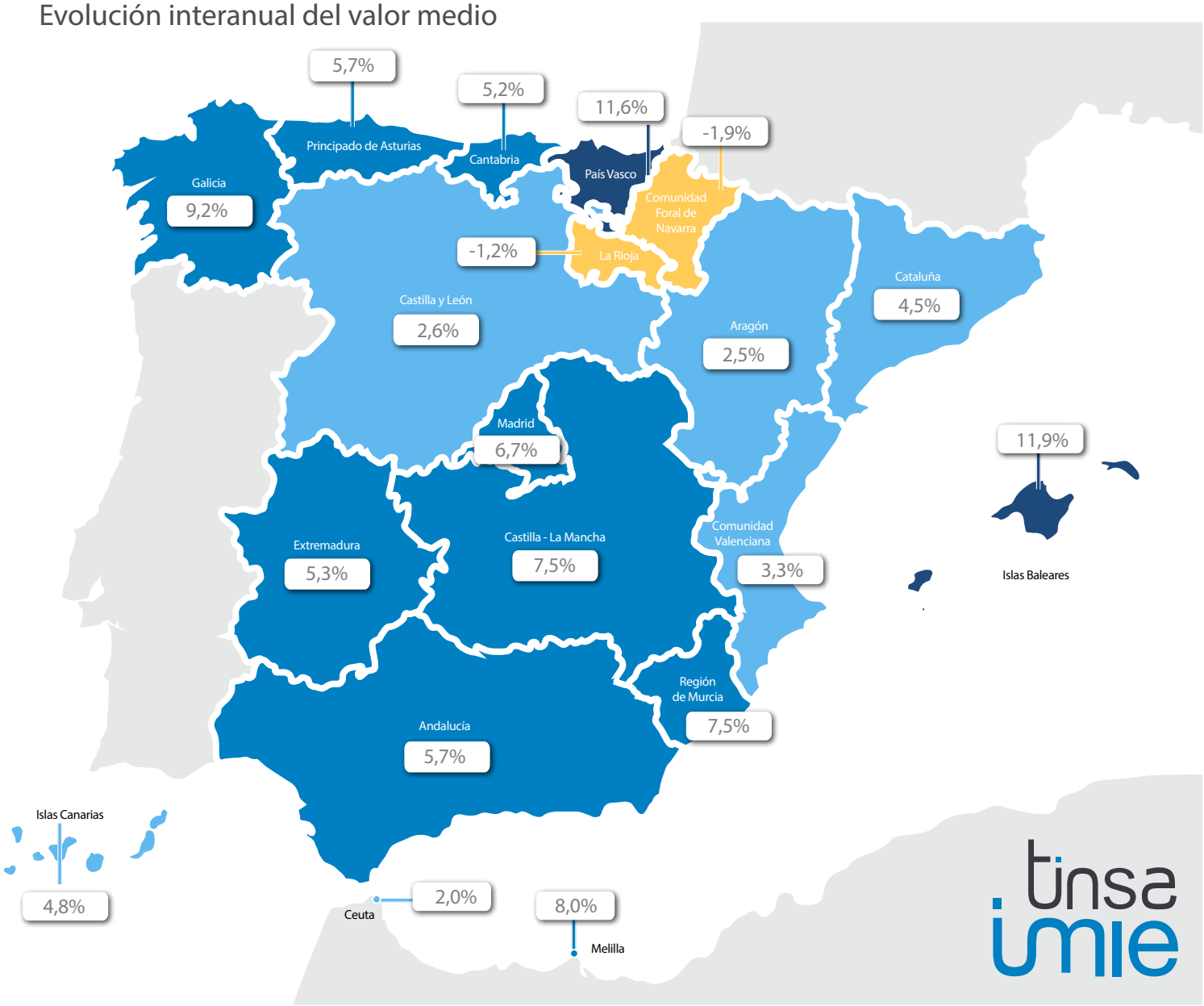
ESPAÑA

	3T 2021*	2T 2021	1T 2021	4T 2020
Variación Interanual	6,1%	1,9%	0,6%	-1,4%
Valor €/m²*	1.444 €/m²			
Variación trimestral	1,7%			
Variación media 2021	2,9%			
Variación desde mínimos *	+20,6%			
Variación desde máximos*	-29,5%			

***Dato provisional a partir del Índice IMIE General y de Grandes Mercados (datos mensuales trimestralizados)**

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%

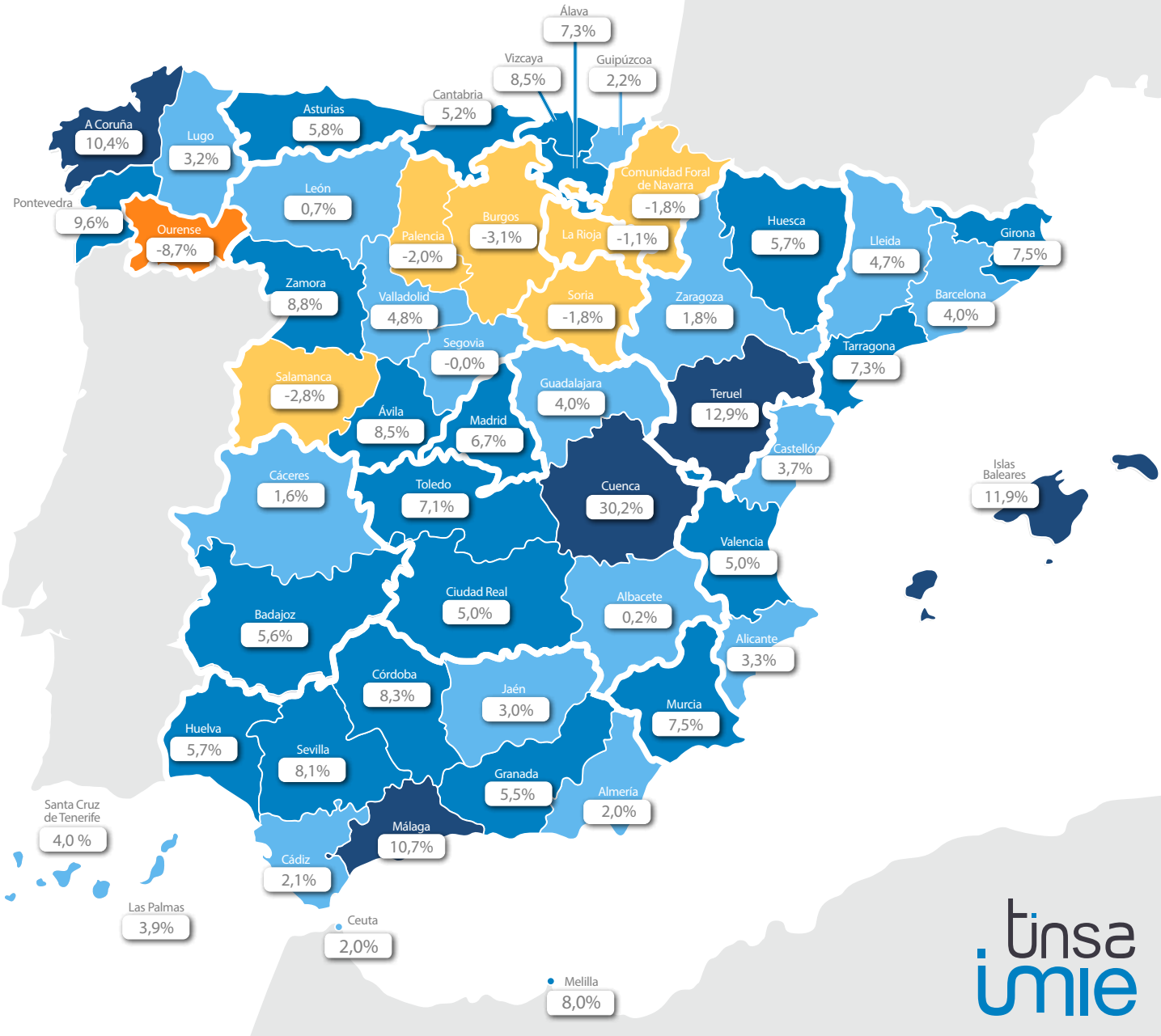
COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	Valor €/m² 3T 2021	Variación Interanual	Variación Media 2021	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Andalucía	1.226 €/m²	5,7%	2,2%	0,0%	-37,4%	11,9%
Aragón	1.084 €/m²	2,5%	-1,1%	-1,4%	-46,8%	9,4%
Asturias (Principado de)	1.220 €/m²	5,7%	5,0%	-0,7%	-31,6%	11,7%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.475 €/m²	11,9%	8,3%	1,4%	-9,3%	33,1%
Canarias (Islas)	1.390 €/m²	4,8%	4,9%	-1,9%	-27,3%	21,4%
Cantabria	1.258€/m²	5,2%	1,4%	-0,5%	-39,8%	7,2%
Castilla y León	958 €/m²	2,6%	-0,8%	-1,6%	-42,0%	4,4%
Castilla-La Mancha	824 €/m²	7,5%	5,3%	0,1%	-50,3%	9,7%
Cataluña	1.918 €/m²	4,5%	2,2%	-1,1%	-34,5%	33,8%
Comunidad Valenciana	1.080 €/m²	3,3%	1,5%	-1,0%	-42,9%	11,4%
Extremadura	759 €/m²	5,3%	1,2%	-1,0%	-31,7%	6,8%
Galicia	1.091 €/m²	9,2%	5,7%	-0,4%	-30,6%	10,7%
Madrid (Comunidad de)	2.386 €/m²	6,7%	2,7%	0,4%	-25,0%	45,7%
Murcia (Región de)	993 €/m²	7,5%	5,0%	-0,8%	-43,0%	11,5%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.185€/m²	-1,9%	-5,5%	1,1%	-40,7%	22,4%
País Vasco	2.267 €/m²	11,6%	7,8%	-0,7%	-29,1%	18,5%
Rioja (La)	854 €/m²	-1,2%	-4,3%	-1,0%	-52,6%	11,6%
Ceuta	1.823 €/m²	2,0%	-0,7%	-0,8%	-14,4%	9,5%
Melilla	1.779 €/m²	8,0%	7,6%	-1,5%	-5,7%	28,1%

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
Incremento superior a la media
Incremento inferior a la media"

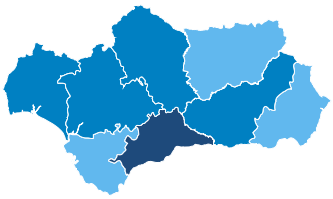
PROVINCIAS
Evolución interanual del valor medio

Variación nacional +6,1%



- 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%

PROVINCIAS



ANDALUCÍA

	Valor €/m² 3T 2021	Variación Interanual	Variación Media 2021	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Almería	967 €/m²	2,0%	-2,5%	2,9%	-49,5%	5,4%
Cádiz	1.325 €/m²	2,1%	0,5%	-0,4%	-36,2%	9,1%
Córdoba	990 €/m²	8,3%	4,4%	-0,2%	-40,6%	9,8%
Granada	1.031 €/m²	5,5%	3,1%	-1,3%	-34,4%	9,3%
Huelva	1.144 €/m²	5,7%	3,7%	-0,5%	-46,1%	12,3%
Jaén	789 €/m²	3,0%	1,4%	-1,6%	-36,3%	6,2%
Málaga	1.712 €/m²	10,7%	5,4%	0,5%	-32,5%	34,4%
Sevilla	1.331 €/m²	8,1%	5,5%	-0,7%	-35,1%	13,2%

ARAGÓN

Huesca	1.062 €/m²	5,7%	3,9%	1,7%	-37,8%	12,8%
Teruel	720 €/m²	12,9%	2,9%	3,4%	-33,0%	12,9%
Zaragoza	1.143 €/m²	1,8%	-1,8%	-2,5%	-49,6%	10,3%

ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.220 €/m²	5,8%	5,0%	-0,7%	-31,6%	11,7%

BALEARES (ISLAS) / BALEARS (ILLES)

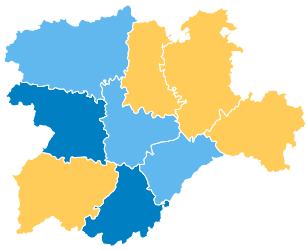
Islas Baleares	2.475 €/m²	11,9%	8,3%	1,3%	-9,3%	33,1%

CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.387 €/m²	3,9%	3,5%	-1,6%	-33,5%	19,1%
Santa Cruz de Tenerife	1.364 €/m²	4,0%	5,0%	-1,8%	-21,4%	24,1%

CANTABRIA

Cantabria	1.258 €/m²	5,2%	1,4%	-0,5%	-39,8%	7,2%



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	782 €/m²	8,5%	2,9%	-0,4%	-49,1%	8,5%
Burgos	1.032 €/m²	-3,1%	-2,5%	-4,2%	-45,2%	5,4%
León	775 €/m²	0,7%	-2,5%	-0,6%	-37,3%	4,1%
Palencia	877 €/m²	-2,0%	-7,1%	-5,4%	-40,5%	12,9%
Salamanca	1.118 €/m²	-2,8%	-2,9%	-0,9%	-38,0%	3,3%
Segovia	985 €/m²	0,0%	-0,6%	-1,0%	-45,2%	4,6%
Soria	747 €/m²	-1,8%	-0,9%	-1,9%	-47,8%	0,0%
Valladolid	1.080 €/m²	4,8%	-0,4%	-0,9%	-38,0%	10,4%
Zamora	863 €/m²	8,8%	6,4%	-0,7%	-32,9%	12,5%

CASTILLA LA MANCHA

Albacete	829 €/m²	0,2%	-1,0%	-3,6%	-44,6%	7,6%
Ciudad Real	660 €/m²	5,0%	4,6%	-2,7%	-42,8%	8,0%
Cuenca	789 €/m²	30,2%	14,8%	2,1%	-43,4%	30,2%
Guadalajara	1.034 €/m²	4,0%	2,1%	0,4%	-50,9%	11,9%
Toledo	788 €/m²	7,1%	4,9%	1,6%	-52,0%	13,8%

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
Incremento superior a la media
Incremento inferior a la media"

PROVINCIAS

CATALUÑA	Valor €/m² 3T 2021	Variación Interanual	Variación Media 2021	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Barcelona	2.157 €/m²	4,0%	1,8%	-0,9%	-34,3%	35,9%
Gerona/Girona	1.496 €/m²	7,5%	2,2%	0,3%	-44,0%	18,8%
Lérida/Lleida	934 €/m²	4,7%	5,6%	0,8%	-46,1%	14,0%
Tarragona	1.226 €/m²	7,3%	4,4%	-0,8%	-47,9%	11,7%

COMUNIDAD VALENCIANA						
Alicante/Alacant	1.186 €/m²	3,3%	1,9%	-1,5%	-40,0%	10,4%
Castellón/Castellón	952 €/m²	3,7%	3,3%	-0,3%	-46,8%	10,6%
Valencia/València	1.066 €/m²	5,0%	2,0%	-0,8%	-42,5%	18,0%

EXTREMADURA						
Badajoz	778 €/m²	5,6%	3,8%	-1,4%	-33,8%	11,1%
Cáceres	741 €/m²	1,6%	-3,2%	-0,2%	-28,8%	3,7%

GALICIA						
La Coruña/Coruña (A)	1.131 €/m²	10,4%	8,1%	-2,3%	-30,4%	11,4%
Lugo	779 €/m²	3,2%	0,1%	5,2%	-33,6%	11,9%
Orense/Ourense	758 €/m²	-8,7%	-7,4%	-5,0%	-32,1%	0,0%
Pontevedra	1.190 €/m²	9,6%	5,6%	0,5%	-28,3%	12,3%

MADRID (COMUNIDAD DE)						
Madrid	2.385 €/m²	6,7%	2,7%	0,4%	-25,0%	45,7%

MURCIA (REGIÓN DE)						
Murcia	993 €/m²	7,5%	5,0%	-0,8%	-43,0%	11,5%

NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)						
Navarra	1.186 €/m²	-1,8%	-5,5%	1,1%	-40,7%	22,4%

PAÍS VASCO						
Álava/Araba	1.668 €/m²	7,3%	0,5%	1,6%	-38,1%	19,7%
Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.463 €/m²	2,2%	0,7%	-0,4%	-27,1%	18,0%
Vizcaya/Bizkaia	2.146 €/m²	8,5%	6,5%	0,0%	-35,7%	12,3%

RIOJA (LA)						
La Rioja	854 €/m²	-1,1%	-4,3%	-1,0%	-52,6%	11,6%

CEUTA						
Ceuta	1.823 €/m²	2,0%	-0,7%	-0,8%	-14,4%	9,5%

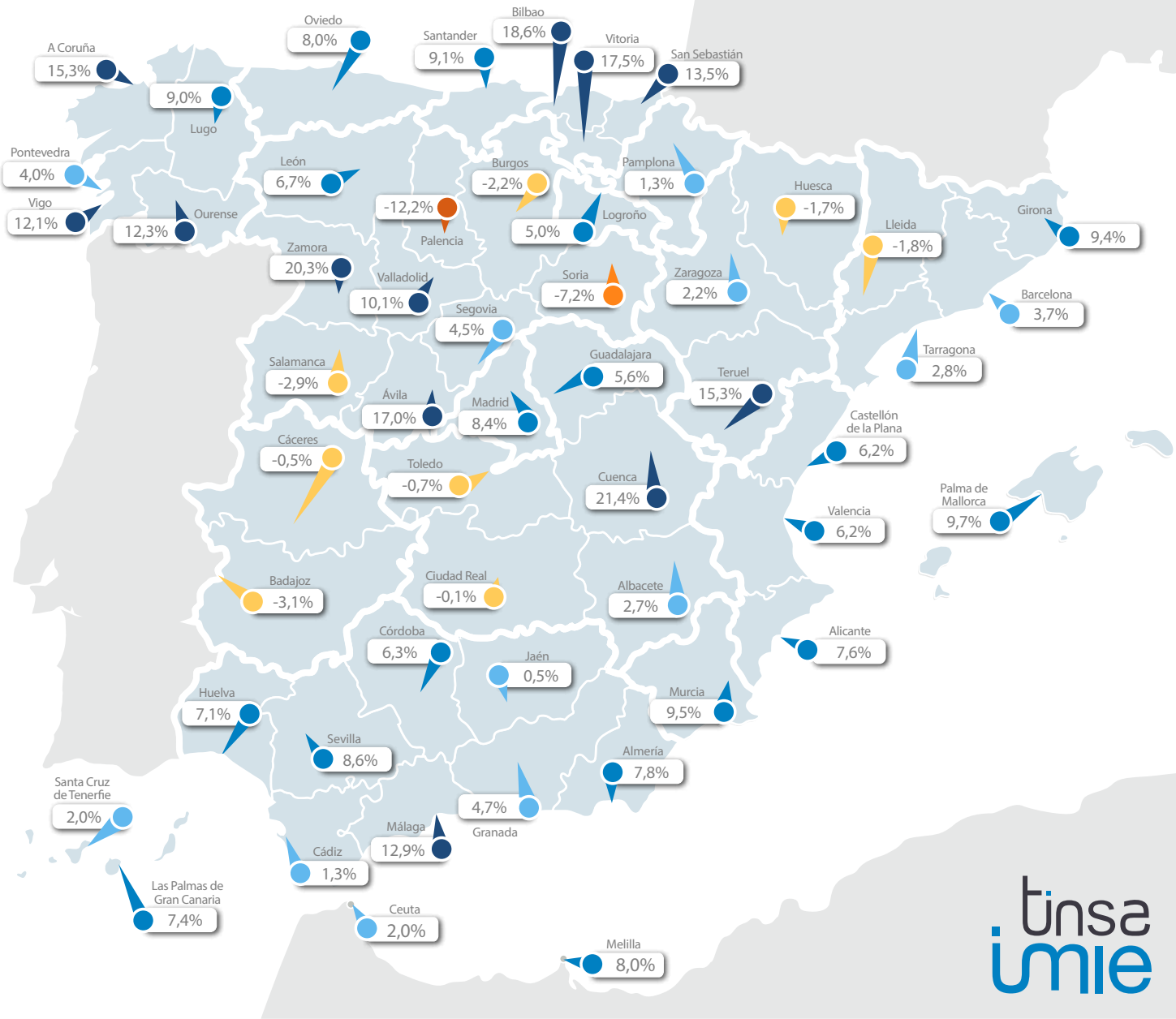
MELILLA						
Melilla	1.779 €/m²	8,0%	7,6%	-1,5%	-5,7%	28,1%

- 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
- Incremento superior a la media
- Incremento inferior a la media

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

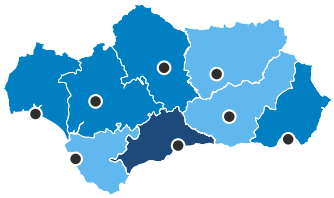
Variación nacional +6,1%



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%

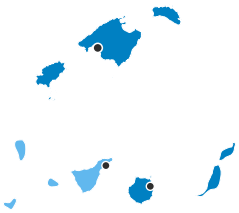
CAPITALES



ANDALUCÍA	Valor €/m² 3T 2021	Variación Interanual	Variación Media 2021	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Almería	1.154 €/m²	7,8%	2,5%	2,4%	-45,6%	8,3%
Cádiz	2.059 €/m²	1,3%	2,7%	-0,8%	-31,2%	16,9%
Córdoba	1.318 €/m²	6,3%	3,3%	-0,6%	-42,9%	9,8%
Granada	1.607 €/m²	4,7%	3,3%	-0,7%	-34,1%	20,7%
Huelva	1.108 €/m²	7,1%	4,2%	-0,2%	-46,1%	15,1%
Jaén	1.073 €/m²	0,5%	-0,3%	-2,2%	-43,0%	4,3%
Málaga	1.804 €/m²	12,9%	8,1%	-0,1%	-25,3%	49,4%
Sevilla	1.785 €/m²	8,6%	5,7%	-0,1%	-32,4%	25,0%

ARAGÓN						
Huesca	1.126 €/m²	-1,7%	-2,0%	3,2%	-43,5%	10,7%
Teruel	1.022 €/m²	15,3%	4,4%	4,7%	-42,3%	15,3%
Zaragoza	1.364 €/m²	2,2%	-0,5%	-2,6%	-51,3%	16,9%

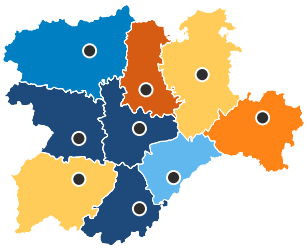
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)						
Oviedo	1.367 €/m²	8,0%	8,9%	-2,6%	-31,8%	14,8%



BALEARES (ISLAS)/BALEARS (ILLES)						
Palma de Mallorca	2.276 €/m²	9,7%	5,6%	-0,2%	-14,8%	44,3%

CANARIAS (ISLAS)						
Palmas (Las)	1.540 €/m²	7,4%	6,1%	-0,3%	-25,3%	21,0%
Santa Cruz de Tenerife	1.396 €/m²	2,0%	4,6%	-1,2%	-19,7%	26,1%

CANTABRIA						
Santander	1.707 €/m²	9,1%	6,5%	-1,2%	-34,8%	16,6%



CASTILLA Y LEÓN						
Ávila	1.015 €/m²	17,0%	11,4%	1,2%	-48,7%	20,3%
Burgos	1.230 €/m²	-2,2%	-0,2%	-6,4%	-47,7%	6,1%
León	1.111 €/m²	6,7%	7,1%	-4,3%	-36,0%	6,9%
Palencia	932 €/m²	-12,2%	-10,7%	-8,7%	-47,8%	0,0%
Salamanca	1.433 €/m²	-2,9%	-2,0%	-0,5%	-40,1%	7,3%
Segovia	1.272 €/m²	4,5%	2,2%	-1,2%	-48,9%	4,5%
Soria	930 €/m²	-7,2%	-4,4%	-3,7%	-48,2%	1,0%
Valladolid	1.266 €/m²	10,1%	2,3%	-1,2%	-40,6%	16,6%
Zamora	1.062 €/m²	20,3%	12,4%	-0,7%	-32,4%	20,3%

CASTILLA LA MANCHA						
Albacete	1.072 €/m²	2,7%	0,7%	-2,0%	-49,5%	10,4%
Ciudad Real	937 €/m²	-0,1%	4,2%	-3,1%	-54,4%	4,6%
Cuenca	1.078 €/m²	21,4%	14,3%	1,6%	-45,8%	21,4%
Guadalajara	1.232 €/m²	5,6%	4,9%	-0,3%	-52,8%	19,5%
Toledo	1.242 €/m²	-0,7%	2,7%	0,9%	-46,0%	11,9%

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%
Descenso superior a la media
Descenso inferior a la media
Incremento superior a la media
Incremento inferior a la media

CAPITALES

CATALUÑA

	Valor €/m² 3T 2021	Variación Interanual	Variación Media 2021	Variación Trimestral	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Barcelona	3.309 €/m²	3,7%	2,3%	-1,5%	-25,5%	51,0%
Gerona/Girona	1.786 €/m²	9,4%	3,3%	-0,1%	-41,0%	30,4%
Lérida/Lleida	1.049 €/m²	-1,8%	2,5%	0,3%	-50,5%	20,7%
Tarragona	1.379 €/m²	2,8%	5,2%	1,6%	-45,8%	29,6%

COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.404 €/m²	7,6%	7,4%	0,4%	-28,3%	35,0%
Castellón/Castellón	950 €/m²	6,2%	6,6%	0,3%	-49,7%	19,1%
Valencia/València	1.503 €/m²	6,2%	3,4%	-1,0%	-37,4%	37,9%

EXTREMADURA

Badajoz	1.118 €/m²	-3,1%	-1,2%	-2,1%	-39,9%	8,1%
Cáceres	983 €/m²	-0,5%	-4,1%	0,7%	-38,7%	1,9%

GALICIA

Coruña (La)	1.726 €/m²	15,3%	12,2%	-1,8%	-22,4%	16,4%
Lugo	881 €/m²	9,0%	-0,2%	7,9%	-33,1%	13,4%
Orense/Ourense	1.004 €/m²	12,3%	2,3%	-7,5%	-30,7%	12,3%
Pontevedra	1.213 €/m²	4,0%	2,8%	-0,5%	-28,8%	10,4%
Vigo	1.497 €/m²	12,1%	8,6%	1,6%	-28,1%	21,7%

MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.097 €/m²	8,4%	4,2%	0,3%	-22,1%	55,5%

MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.141 €/m²	9,5%	3,8%	-0,7%	-35,9%	16,7%

NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

*Pamplona	1.640 €/m²	1,3%	-7,3%	4,6%	-41,8%	29,4%

PAÍS VASCO

Bilbao	2.427 €/m²	18,6%	11,5%	1,7%	-34,7%	20,2%
San Sebastián	3.947 €/m²	13,5%	6,4%	7,1%	-12,1%	52,2%
Vitoria	1.978 €/m²	17,5%	11,0%	5,8%	-33,8%	37,6%

RIOJA (LA)

Logroño	1.092 €/m²	5,0%	-2,1%	-0,3%	-55,0%	24,2%

CEUTA

Ceuta	1.823 €/m²	2,0%	-0,7%	-0,8%	-14,4%	9,5%

MELILLA

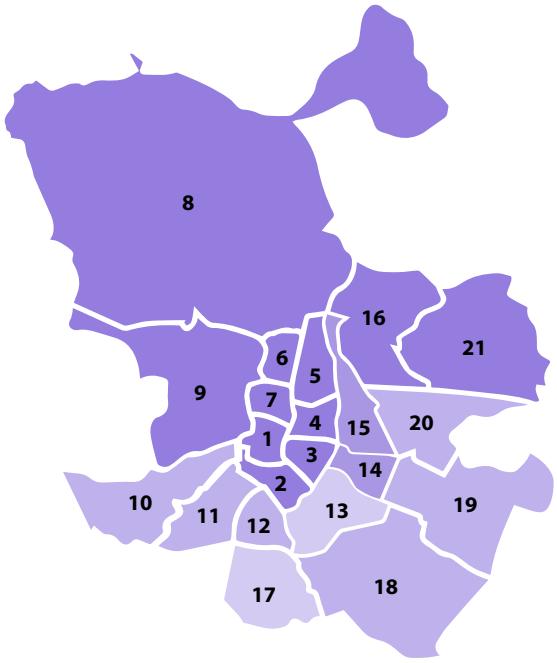
Melilla	1.779 €/m²	8,0%	7,6%	-1,5%	-5,7%	13,3%

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
Incremento superior a la media
Incremento inferior a la media

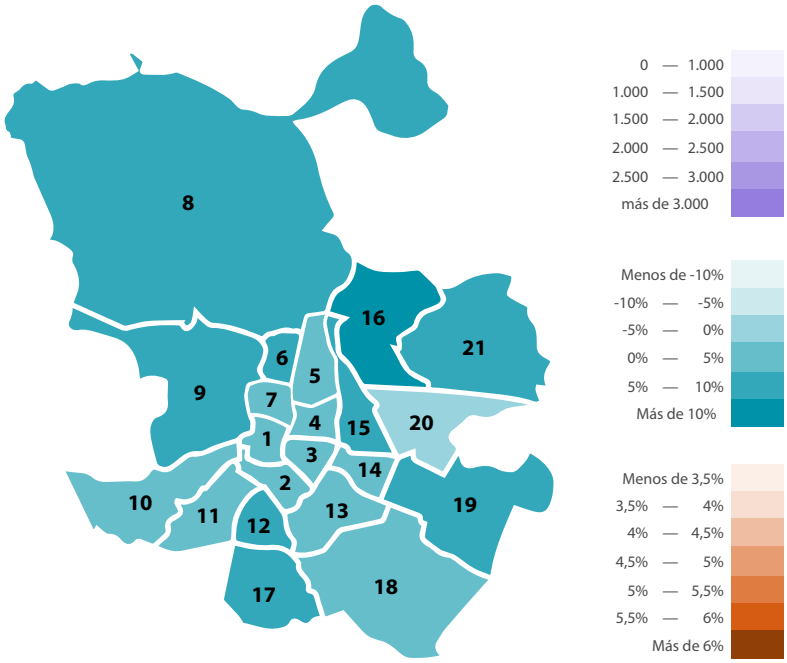
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

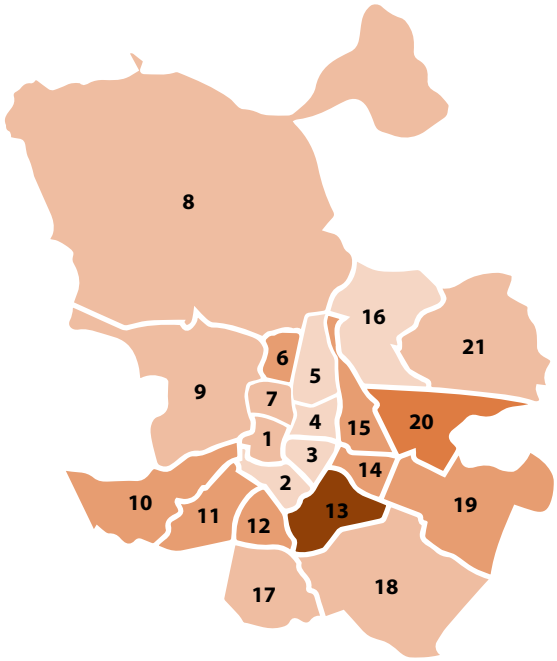
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.097 €/m²**



VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **8,4%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **4,4%**

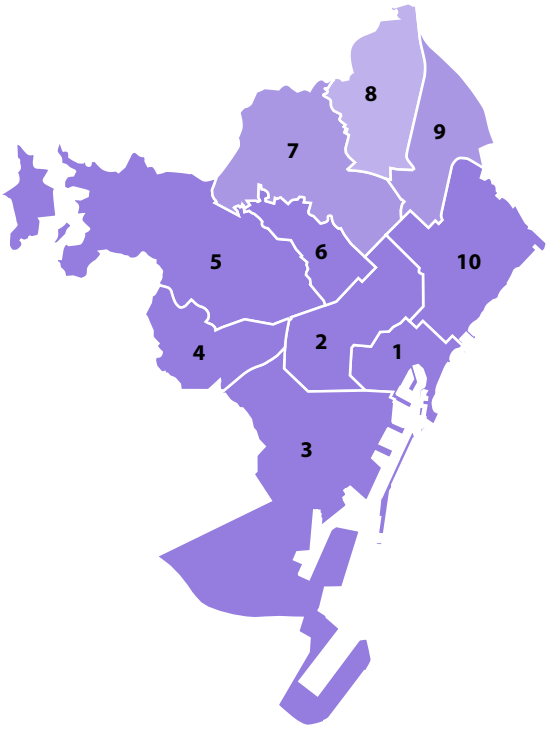


	Distrito	€/m²	% Interanual	Rentabilidad
1	Centro	4.515	3,2%	4,3
2	Arganzuela	3.832	4,7%	3,8
3	Retiro	4.264	0,2%	3,9
4	Salamanca	5.282	4,6%	3,9
5	Chamartín	4.563	2,7%	3,3
6	Tetuán	3.647	9,2%	4,7
7	Chamberí	5.008	4,6%	4,0
8	Fuencarral-El Pardo	3.472	9,1%	4,3
9	Moncloa-Aravaca	3.690	7,7%	4,0
10	Latina	2.266	1,2%	4,8
11	Carabanchel	2.140	0,9%	4,9
12	Usera	2.274	5,6%	4,7
13	Puente de Vallecas	1.840	0,8%	6,1
14	Moratalaz	2.521	4,2%	4,5
15	Ciudad Lineal	2.960	9,8%	4,5
16	Hortaleza	3.425	13,7%	3,5
17	Villaverde	1.722	7,3%	4,4
18	Villa de Vallecas	2.206	0,4%	4,1
19	Vicálvaro	2.224	8,4%	4,8
20	San Blas	2.255	-4,4%	5,3
21	Barajas	3.041	7,8%	4,1

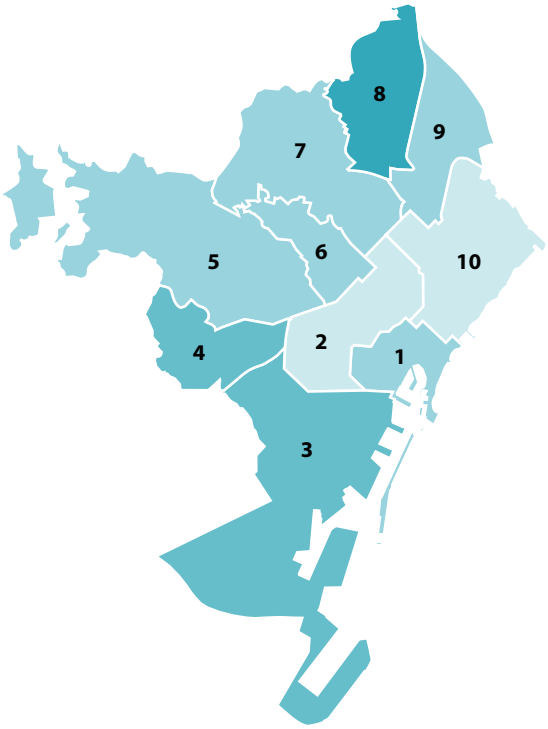
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

BARCELONA

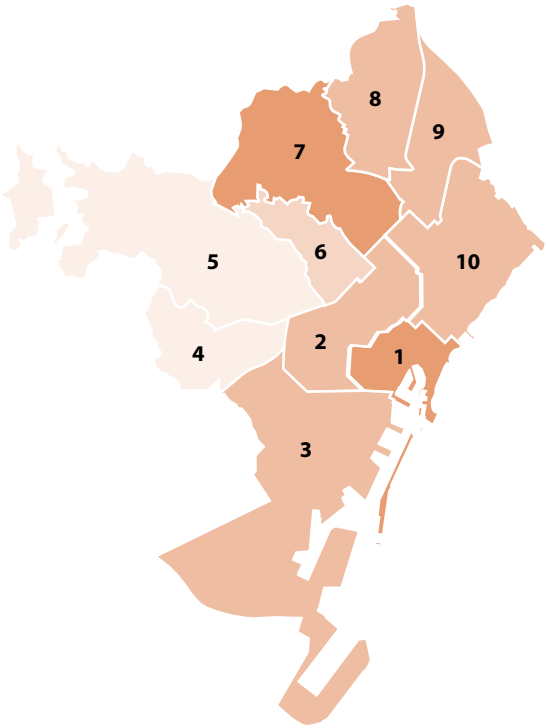
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.309 €/m²**



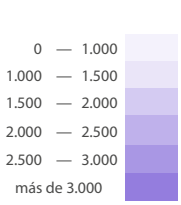
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **3,7%**

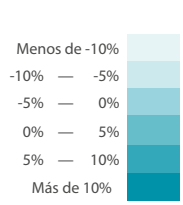


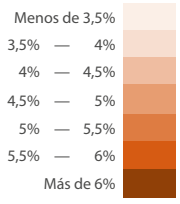
RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **4,1%**



	Distrito	€/m²	% Interanual	Rentabilidad
1	Ciutat Vella	3.653	-1,3%	4,6
2	L'Eixample	3.934	-5,6%	4,4
3	Sants-Montjuïc	3.104	0,9%	4,1
4	Les Corts	4.347	1,5%	3,4
5	Sarrià-Sant Gervasi	4.541	-3,9%	3,3
6	Gràcia	3.738	-1,1%	3,7
7	Horta Guinardó	2.890	-2,4%	4,5
8	Nou Barris	2.461	5,8%	4,3
9	Sant Andreu	2.841	-4,8%	4,3
10	Sant Martí	3.264	-7,2%	4,1



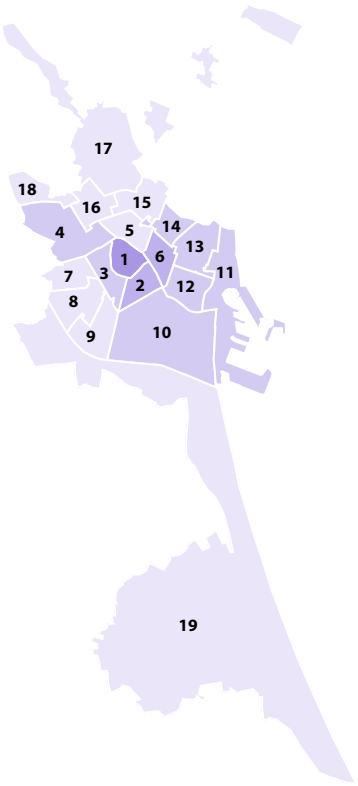




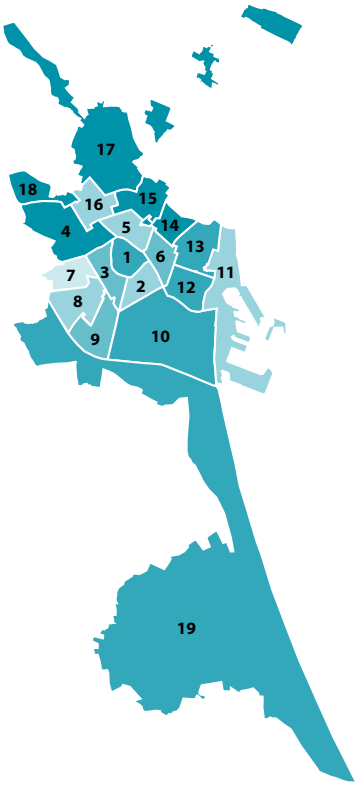
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

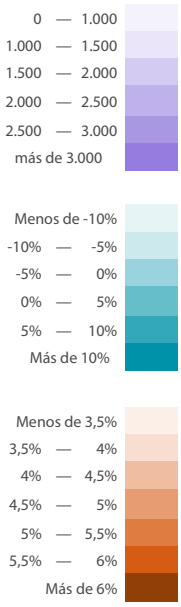
VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.503 €/m²**

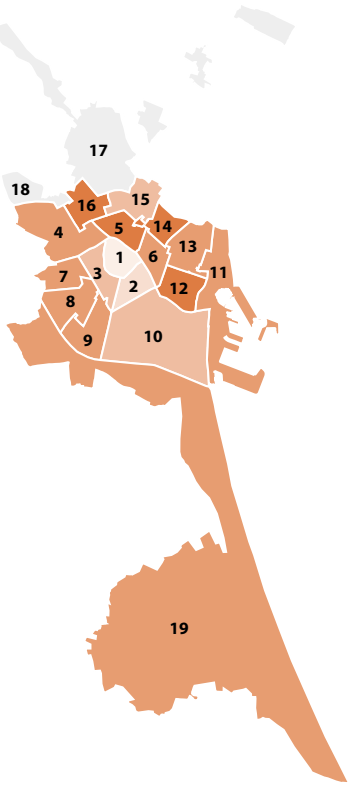


VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **6,2%**





RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **4,7%**

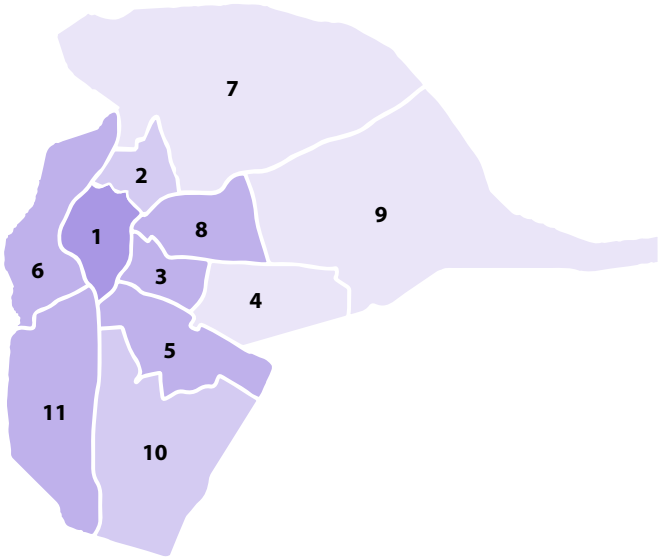


	Distrito	€/m²	% Interanual	Rentabilidad
1	Ciutat Vella	2.618	9,6%	3,3
2	L'Eixample	2.362	-1,9%	3,6
3	Extramurs	1.906	3,0%	4,4
4	Campanar	1.976	18,2%	4,7
5	La Saïdia	1.425	-2,7%	5,2
6	El Pla del Real	2.385	1,9%	4,5
7	L'Olivereta	1.221	-6,4%	4,8
8	Patraix	1.323	-3,1%	4,9
9	Jesús	1.257	3,2%	4,8
10	Quatre Carreres	1.545	5,4%	4,4
11	Poblats Marítims	1.523	-0,6%	4,8
12	Camins al Grau	1.740	9,1%	5,4
13	Algirós	1.582	6,3%	4,5
14	Benimaclet	1.518	18,1%	N.D.
15	Rascanya	1.406	23,6%	4,4
16	Benicalap	1.411	-2,1%	5,0
17	Poblados del Norte	1.168	15,3%	N.D.
18	Poblados del Oeste	1.229	22,8%	N.D.
19	Poblados del Sur	1.380	6,6%	4,9

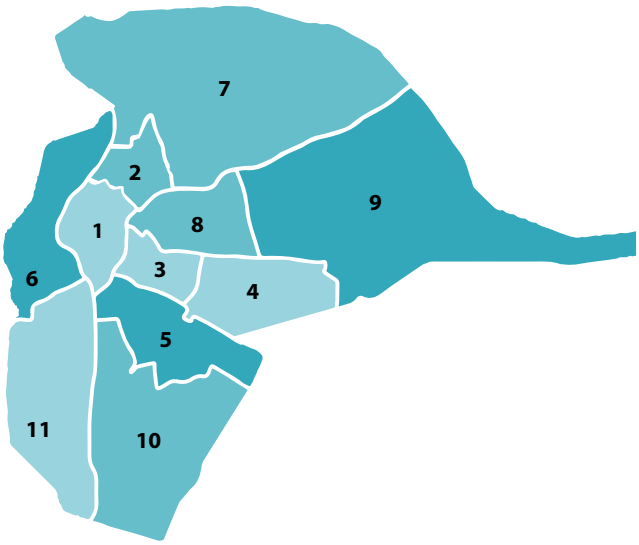
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

SEVILLA

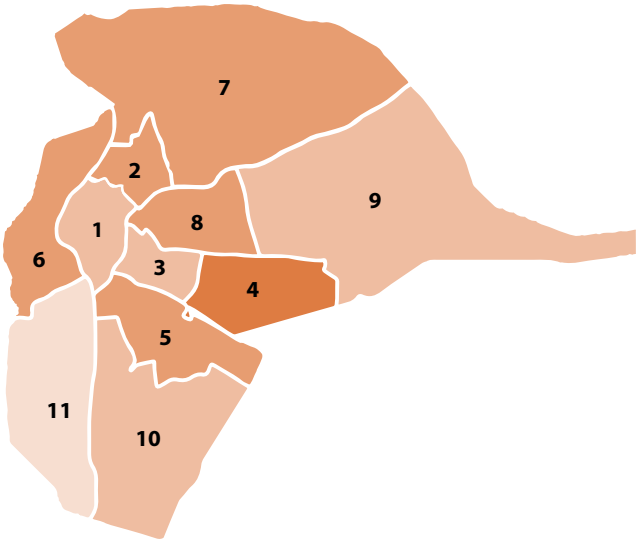
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.785 €/m²**



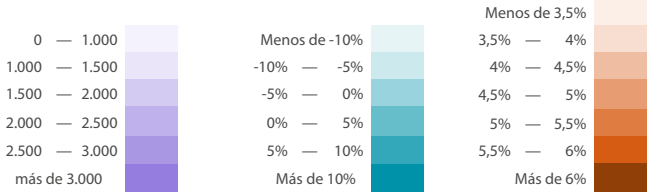
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **8,6%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **4,5%**



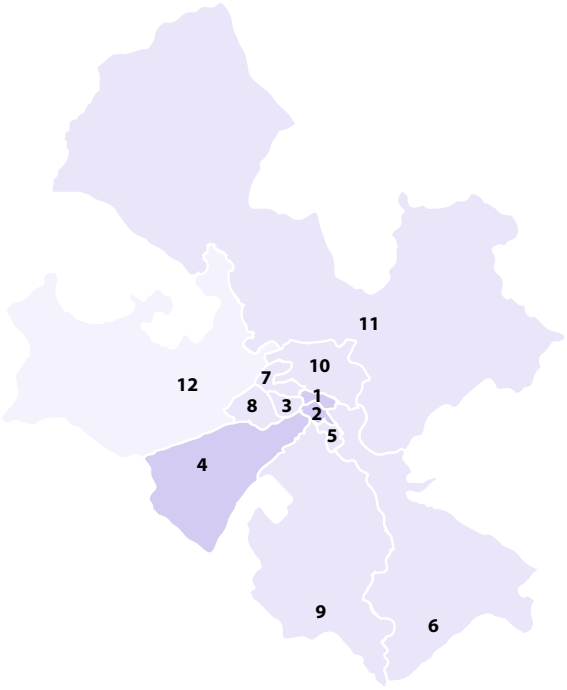
	Distrito	€/m²	% Interanual	Rentabilidad
1	Casco Antiguo	2.706	-3,9%	4,1
2	Macarena	1.503	1,5%	4,5
3	Nervión	2.477	-0,3%	4,0
4	Cerro - Amate	1.098	-0,7%	5,0
5	Sur	2.003	5,5%	4,6
6	Triana	2.344	7,8%	4,6
7	Norte	1.205	2,9%	4,5
8	San Pablo - Santa Justa	2.152	4,3%	4,9
9	Este-Alcosa-Torreblanca	1.310	5,0%	4,4
10	Bellavista - La Palmera	1.682	2,2%	4,3
11	Los Remedios	2.467	-2,2%	3,8



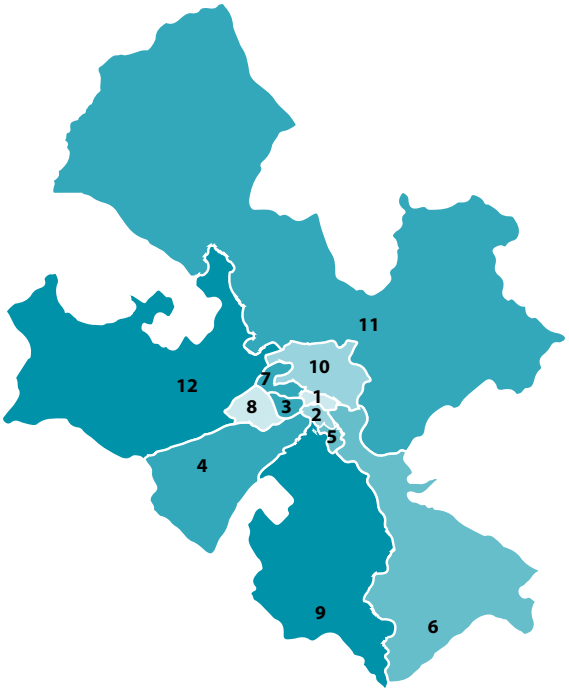
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

ZARAGOZA

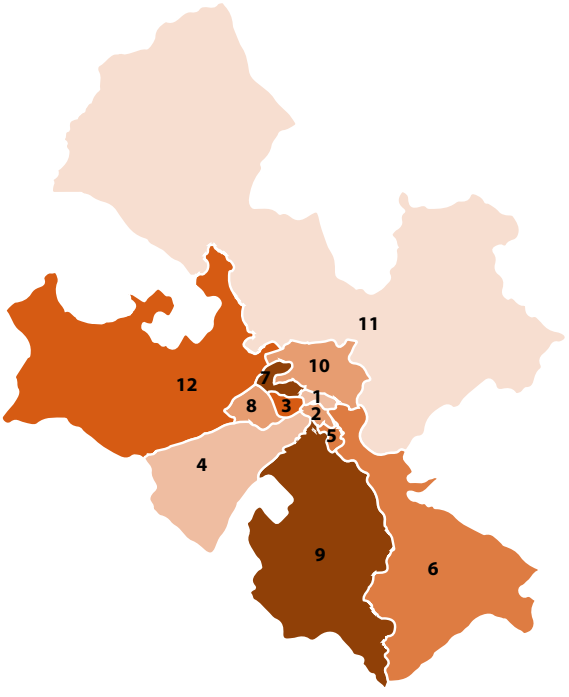
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.364 €/m²**



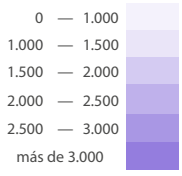
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **2,2%**

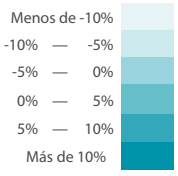


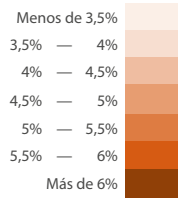
RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **5,0%**



	Distrito	€/m²	% Interanual	Rentabilidad
1	Casco Histórico	1.641	-5,9%	4,2
2	Centro	1.854	-1,5%	4,9
3	Delicias	1.266	5,3%	5,5
4	Universidad	1.802	6,6%	4,3
5	San José	1.380	1,1%	5,3
6	Las Fuentes	1.180	2,2%	5,4
7	La Almozara	1.359	8,1%	6,2
8	Oliver - Valdefierro	1.380	-6,2%	4,7
9	Torrero-La Paz	1.483	16,8%	6,6
10	Margen Izquierda	1.474	-3,8%	4,8
11	Barrios rurales del norte	1.066	8,1%	3,8
12	Barrios rurales del oeste	998	17,9%	5,5



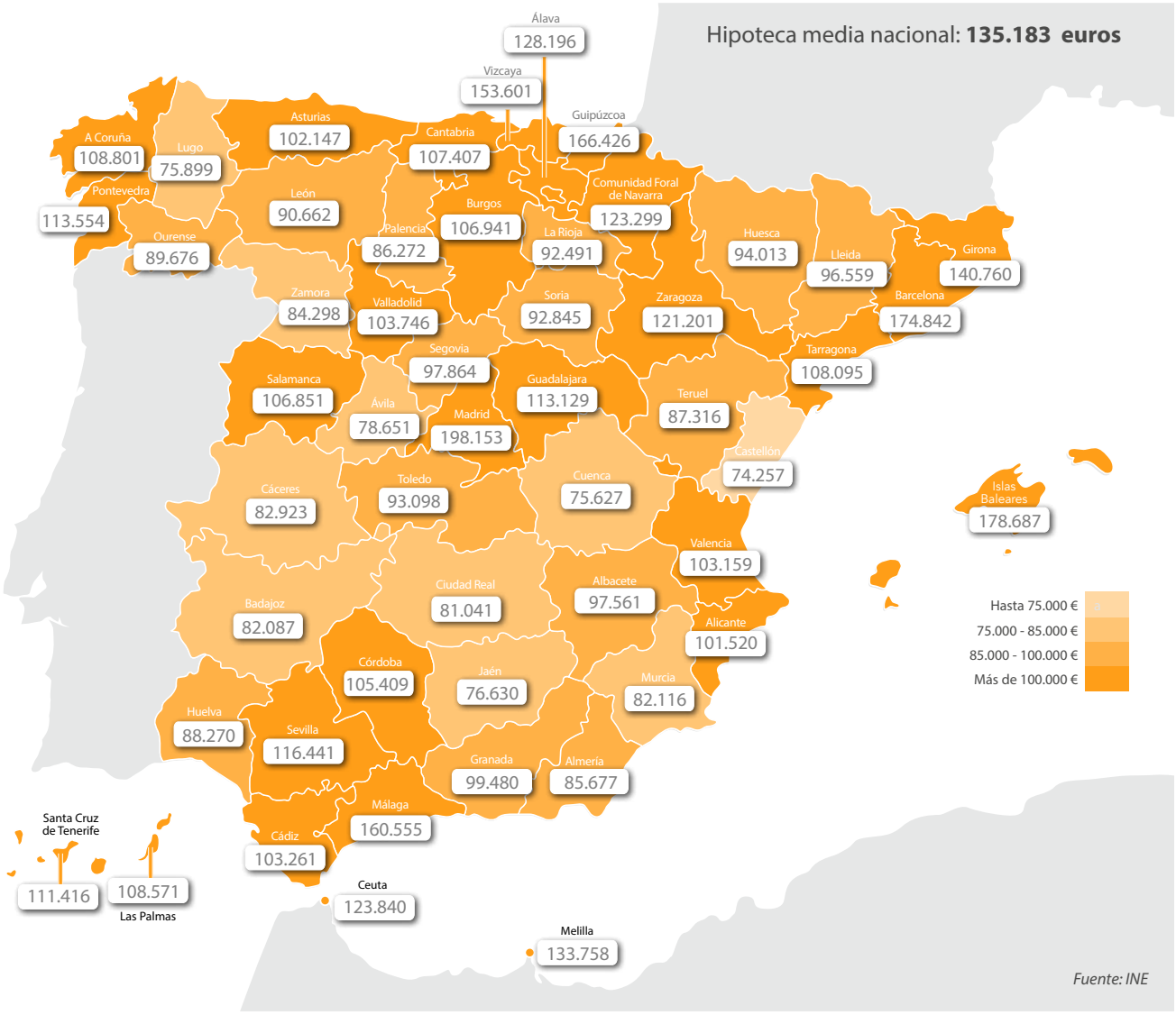




4 INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el segundo trimestre de 2021. En euros.



CCAA	Hipoteca media (en euros)
Murcia (Región de)	82.116
Extremadura	82.318
Rioja (La)	92.491
Castilla-La Mancha	94.520
Castilla y León	98.239
Comunidad Valenciana	98.426
Asturias (Principado de)	102.147
Galicia	106.556
Cantabria	107.407
Canarias (Islas)	109.354
Aragón	114.703
Andalucía	116.953
Navarra (C. Foral de)	123.299
Ceuta	123.840
Melilla	133.758
País Vasco	152.031
Cataluña	160.707
Balears (Islas)	178.687
Madrid (Comunidad de)	198.153

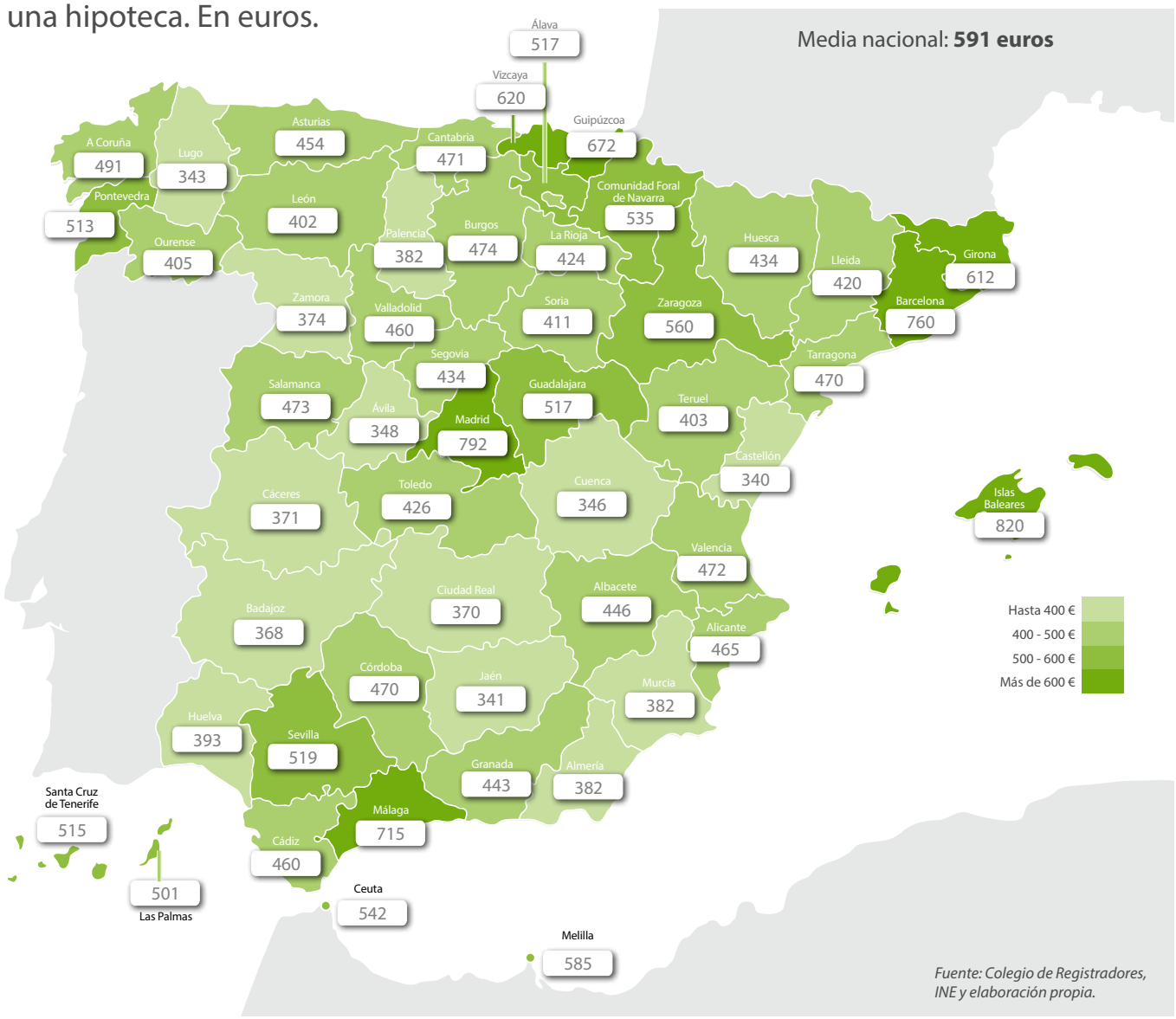
PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Castellón	74.257
Cuenca	75.627
Lugo	75.899
Jaén	76.630
Ávila	78.651
Ciudad Real	81.041
Badajoz	82.087
Murcia (Región de)	82.116
Cáceres	82.923
Zamora	84.298
Almería	85.677
Palencia	86.272
Teruel	87.316
Huelva	88.270
Ourense	89.676
León	90.662
Rioja (La)	92.491

PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Soria	92.845
Toledo	93.098
Huesca	94.013
Lleida	96.559
Albacete	97.561
Segovia	97.864
Granada	99.480
Alicante	101.520
Asturias (Principado de)	102.147
Valencia	103.159
Cádiz	103.261
Valladolid	103.746
Córdoba	105.409
Salamanca	106.851
Burgos	106.941
Cantabria	107.407
Tarragona	108.095

PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Palmas (Las)	108.571
Coruña (A)	108.801
Santa Cruz Tenerife	111.416
Guadalajara	113.129
Pontevedra	113.554
Sevilla	116.441
Zaragoza	121.201
Navarra (C. Foral de)	123.299
Ceuta	123.840
Álava	128.196
Melilla	133.758
Girona	140.760
Vizcaya	153.601
Málaga	160.555
Guipúzcoa	166.426
Barcelona	174.842
Baleares (Islas)	178.687
Madrid (Comunidad de)	198.153

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	369
Murcia (Región de)	382
Rioja (La)	424
Castilla-La Mancha	432
Castilla y León	435
Comunidad Valenciana	451
Asturias (Principado de)	454
Cantabria	471
Galicia	481
Canarias (Islas)	505
Andalucía	521
Aragón	530
Navarra (C. Foral de)	535
Ceuta	542
Melilla	585
País Vasco	614
Cataluña	699
Madrid (Comunidad de)	792
Baleares (Islas)	820

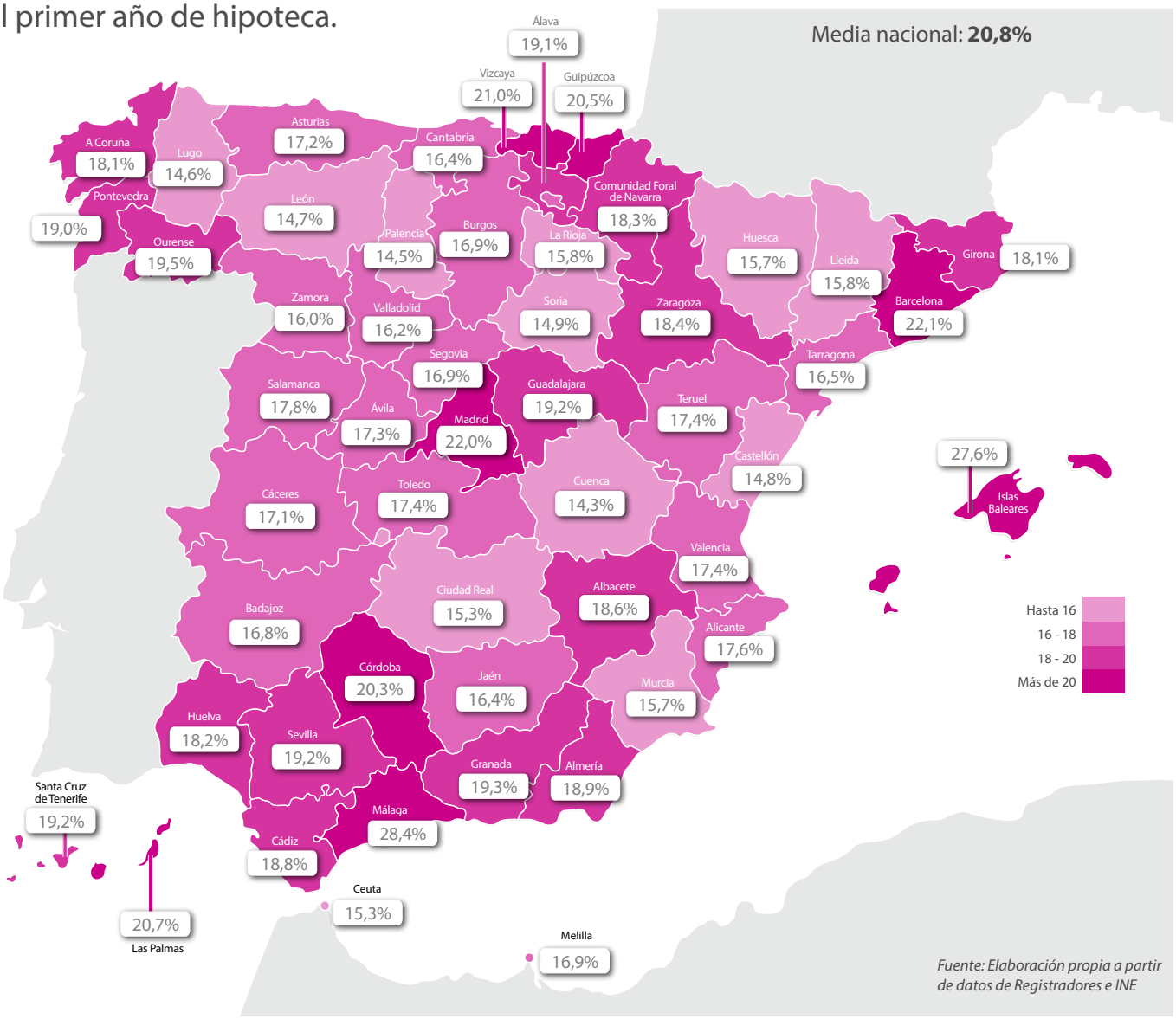
PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Castellón	340
Jaén	341
Lugo	343
Cuenca	346
Ávila	348
Badajoz	368
Ciudad Real	370
Cáceres	371
Zamora	374
Almería	382
Palencia	382
Murcia (Región de)	382
Huelva	393
León	402
Teruel	403
Ourense	405
Soria	411

PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Lleida	420
Rioja (La)	424
Toledo	426
Segovia	434
Huesca	434
Granada	443
Albacete	446
Asturias (Principado de)	454
Valladolid	460
Cádiz	460
Alicante	465
Córdoba	470
Tarragona	470
Cantabria	471
Valencia	472
Salamanca	473
Burgos	474

PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Coruña (A)	491
Palmas (Las)	501
Pontevedra	513
Santa Cruz Tenerife	515
Guadalajara	517
Álava	517
Sevilla	519
Navarra (C. Foral de)	535
Ceuta	542
Zaragoza	560
Melilla	585
Girona	612
Vizcaya	620
Guipúzcoa	672
Málaga	715
Barcelona	760
Madrid (Comunidad de)	792
Baleares (Islas)	820

ESFUERZO FINANCIERO NETO

Porcentaje de los ingresos familiares disponibles destinado al pago del primer año de hipoteca.



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

CCAA	Esfuerzo
Ceuta	15,3%
Murcia (Región de)	15,7%
Rioja (La)	15,8%
Cantabria	16,4%
Castilla y León	16,4%
Extremadura	16,9%
Melilla	16,9%
Asturias (Principado de)	17,2%
Comunidad Valenciana	17,2%
Castilla-La Mancha	17,6%
Aragón	18,1%
Navarra (C. Foral de)	18,3%
Galicia	18,5%
Canarias (Islas)	20,1%
País Vasco	20,6%
Cataluña	21,0%
Andalucía	21,5%
Madrid (Comunidad de)	22,0%
Baleares (Islas)	27,6%

PROVINCIAS	Esfuerzo
Cuenca	14,3%
Palencia	14,5%
Lugo	14,6%
León	14,7%
Castellón	14,8%
Soria	14,9%
Ceuta	15,3%
Ciudad Real	15,3%
Huesca	15,7%
Murcia (Región de)	15,7%
Lleida	15,8%
Rioja (La)	15,8%
Zamora	16,0%
Valladolid	16,2%
Cantabria	16,4%
Jaén	16,4%
Tarragona	16,5%

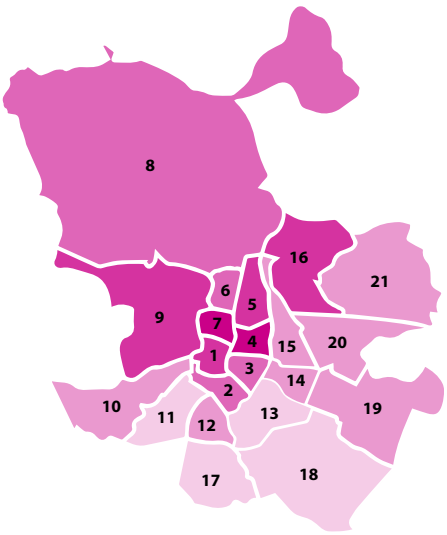
PROVINCIAS	Esfuerzo
Badajoz	16,8%
Burgos	16,9%
Segovia	16,9%
Melilla	16,9%
Cáceres	17,1%
Asturias (Principado de)	17,2%
Ávila	17,3%
Toledo	17,4%
Valencia	17,4%
Teruel	17,4%
Alicante	17,6%
Salamanca	17,8%
Coruña (A)	18,1%
Girona	18,1%
Huelva	18,2%
Navarra (C. Foral de)	18,3%
Zaragoza	18,4%

PROVINCIAS	Esfuerzo
Albacete	18,6%
Cádiz	18,8%
Almería	18,9%
Pontevedra	19,0%
Álava	19,1%
Sevilla	19,2%
Guadalajara	19,2%
Santa Cruz Tenerife	19,2%
Granada	19,3%
Ourense	19,5%
Córdoba	20,3%
Guipúzcoa	20,5%
Palmas (Las)	20,7%
Vizcaya	21,0%
Madrid (Comunidad de)	22,0%
Barcelona	22,1%
Baleares (Islas)	27,6%
Málaga	28,4%

ESFUERZO FINANCIERO NETO EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

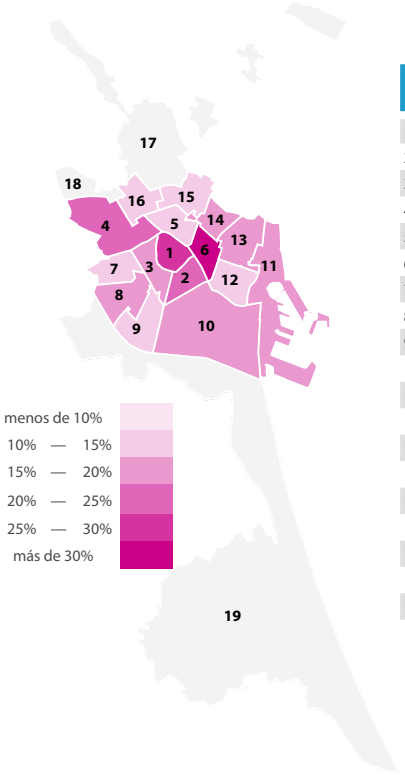
Media de la capital: **23,2%**



	Distrito	Esfuerzo
1	Centro	26,6%
2	Arganzuela	22,9%
3	Retiro	22,3%
4	Salamanca	32,0%
5	Chamartín	27,7%
6	Tetuán	21,8%
7	Chamberí	38,3%
8	Fuencarral-El Pardo	22,1%
9	Moncloa-Aravaca	25,0%
10	Latina	16,2%
11	Carabanchel	14,0%
12	Usera	16,1%
13	Puente de Vallecas	11,9%
14	Moratalaz	17,7%
15	Ciudad Lineal	19,3%
16	Hortaleza	26,9%
17	Villaverde	13,9%
18	Villa de Vallecas	14,1%
19	Vicálvaro	17,3%
20	San Blas	16,7%
21	Barajas	16,5%

VALENCIA

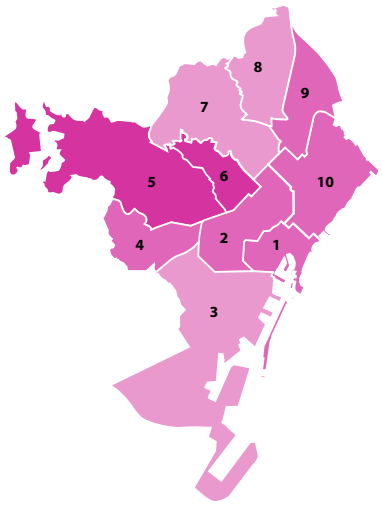
Media de la capital: **17,8%**



	Distrito	Esfuerzo
1	Ciutat Vella	25,7%
2	L'Eixample	22,4%
3	Extramurs	18,1%
4	Campanar	22,4%
5	La Saïdia	11,0%
6	El Pla del Real	34,5%
7	L'Olivereta	14,2%
8	Patraix	16,1%
9	Jesús	14,6%
10	Quatre Carreres	19,1%
11	Poblats Marítims	16,2%
12	Camins al Grau	12,4%
13	Algirós	17,0%
14	Benimaclet	15,2%
15	Rascanya	14,6%
16	Benicalap	12,8%
17	Poblados del Norte	N.D.
18	Poblados del Oeste	N.D.
19	Poblados del Sur	N.D.

BARCELONA

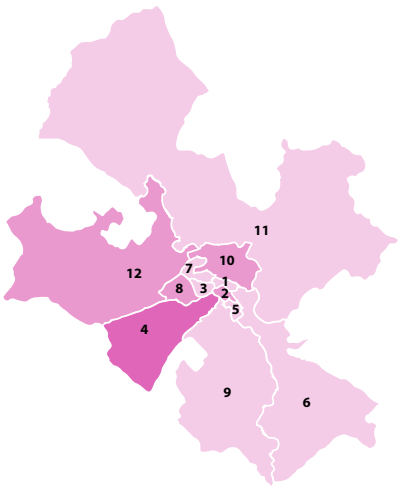
Media de la capital: **22,3%**



	Distrito	Esfuerzo
1	Ciutat Vella	24,7%
2	L'Eixample	24,7%
3	Sants-Montjuïc	18,4%
4	Les Corts	23,5%
5	Sarrià-Sant Gervasi	26,3%
6	Gràcia	26,1%
7	Horta Guinardó	18,3%
8	Nou Barris	18,8%
9	Sant Andreu	22,5%
10	Sant Martí	21,0%

ZARAGOZA

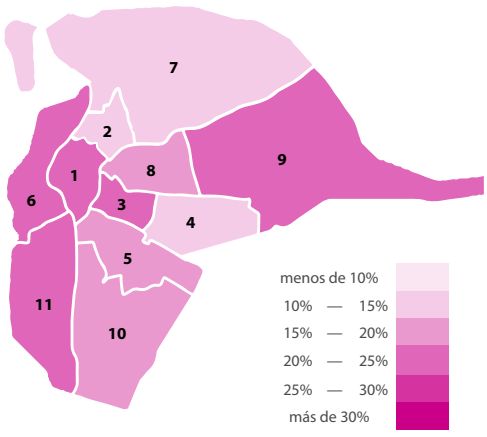
Media de la capital: **14,6%**



	Distrito	Esfuerzo
1	Casco Histórico	11,4%
2	Centro	18,9%
3	Delicias	13,3%
4	Universidad	20,0%
5	San José	12,4%
6	Las Fuentes	11,6%
7	La Almozara	14,9%
8	Oliver - Valdefierro	15,6%
9	Torrero-La Paz	13,0%
10	Margen Izquierda	15,6%
11	Barrios rurales del norte	14,0%
12	Barrios rurales del oeste	18,2%

SEVILLA

Media de la capital: **19,8%**



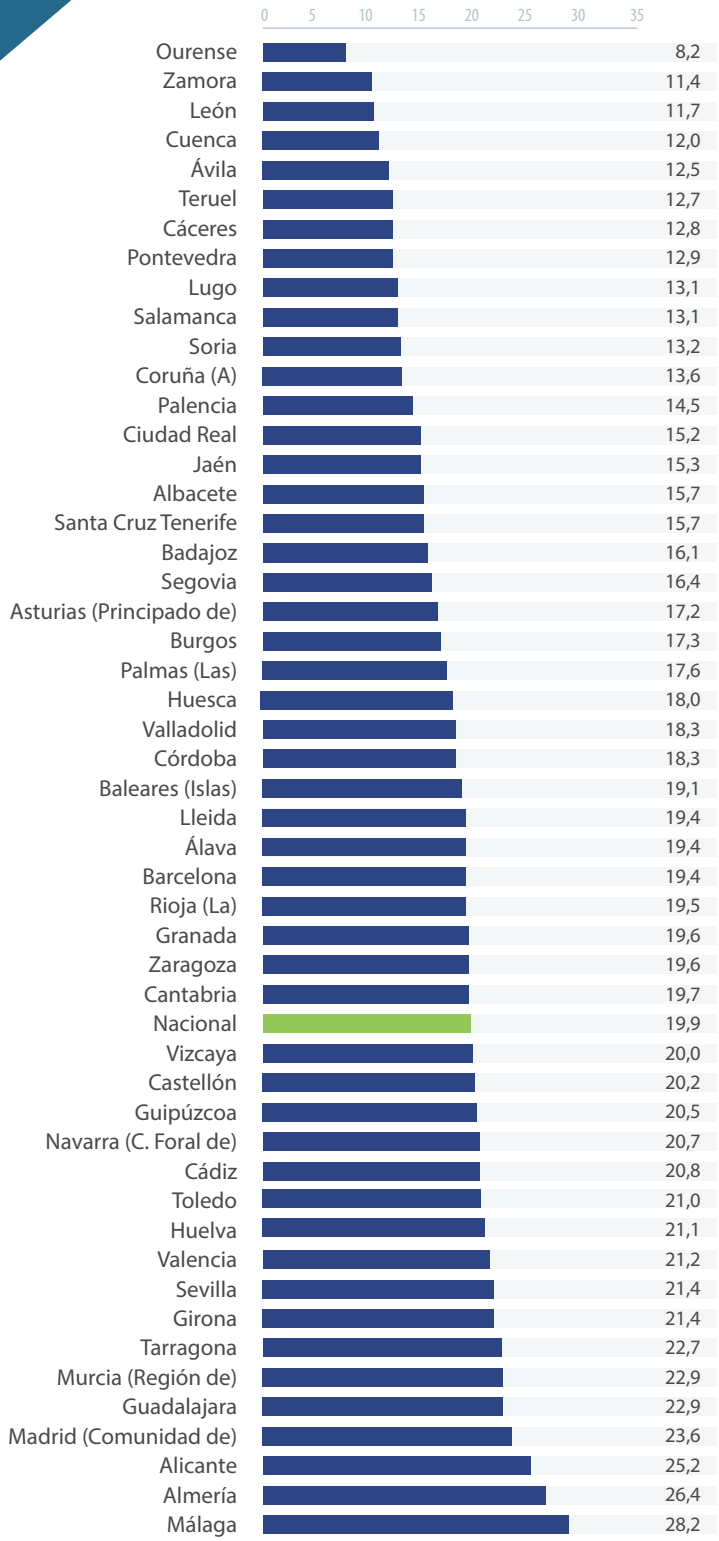
	Distrito	Esfuerzo
1	Casco Antiguo	24,5%
2	Macarena	13,8%
3	Nervión	20,7%
4	Cerro - Amate	12,7%
5	Sur	19,8%
6	Triana	24,8%
7	Norte	11,5%
8	San Pablo - Santa Justa	17,0%
9	Este-Alcosa-Torreblanca	20,0%
10	Bellavista - La Palmera	17,3%
11	Los Remedios	22,6%

5 INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

Compraventas sobre parque

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

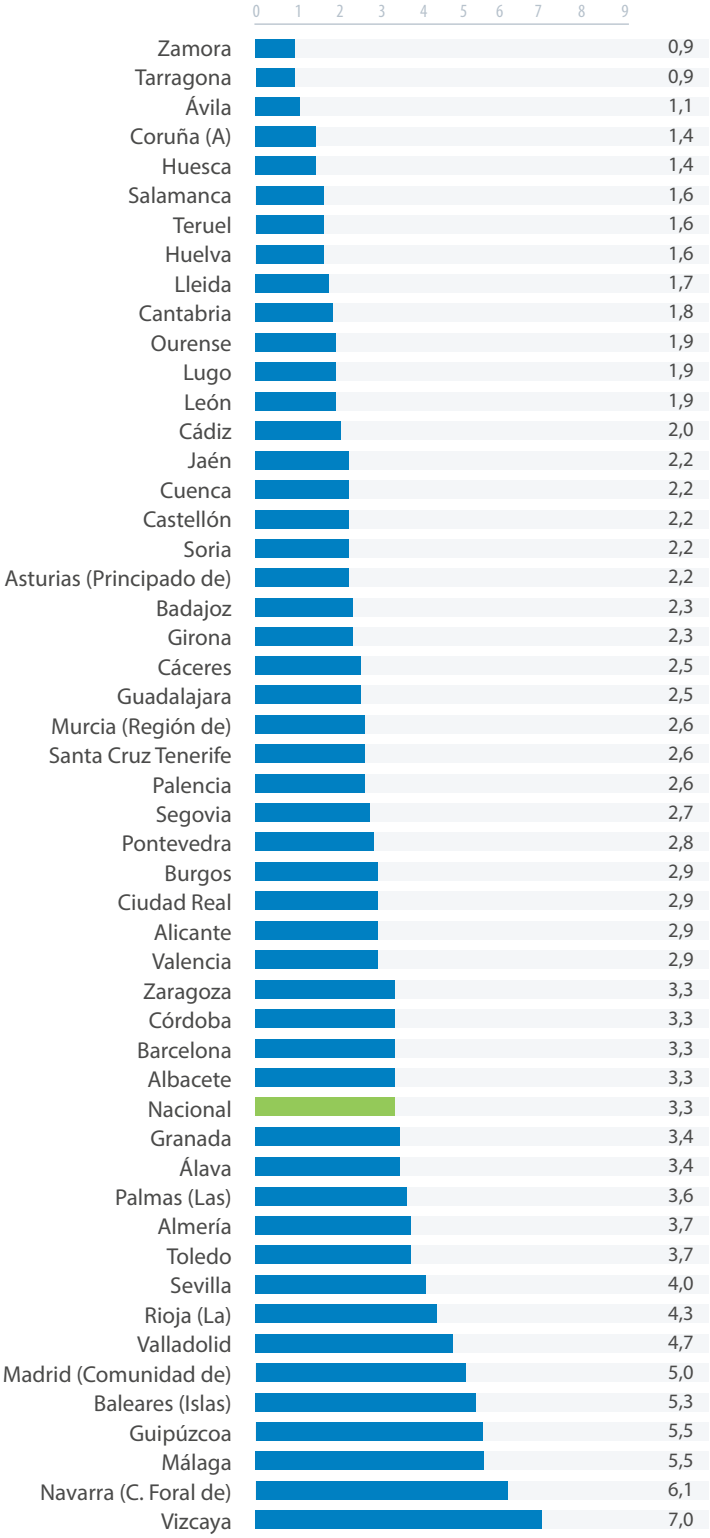


Compraventas de los últimos cuatro trimestres, entre el 2T 2020 y el 1T 2021

Fuente: Mitma

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 cuatro trimestres anteriores, entre el 2T 2020 y el 1T 2021

Fuente: Mitma

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.

serviciodeestudios@tinsa.es
José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 336 43 36