



imie

MERCADOS LOCALES

INFORME 3^{ER} TRIMESTRE 2022
CCAA · PROVINCIAS · CAPITALS



Índice

1. Contenido del informe	3
2. Resumen ejecutivo	4
3. Evolución de valores	11
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	11
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS	13
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALS	16
Otros municipios principales	19
Análisis detallado por distritos en las 6 mayores capitales	20
Madrid	20
Barcelona	21
Valencia	22
Sevilla	23
Zaragoza	24
Málaga	25
4. Indicadores financieros	26
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias	26
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias	27
Mapa de esfuerzo teórico anual por CCAA y provincias	28
Mapas de esfuerzo teórico anual por distritos en las 6 mayores capitales	29
5. Indicadores de actividad	30
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias	30
6. Notas metodológicas	31

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.

Los datos trimestrales presentados en este informe son provisionales y muestran resultados a cierre de la tercera semana del último mes del trimestre, de forma que pueden surgir ligeras modificaciones con respecto al dato definitivo. Los datos definitivos están disponibles en la web de Tinsa durante la primera semana posterior a la publicación del informe.

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, Zaragoza y Málaga) 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 €/m² 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 €/m² 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 mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga) referentes al precio €/m² 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 mensual, 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 teórico anual, medido como porcentaje de la renta anual disponible del hogar medio necesario para pagar el primer año de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda a precios actuales. 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: elaboración propia a partir de datos de Tinsa, Colegio de Registradores, Agencia Tributaria e INE*

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).*

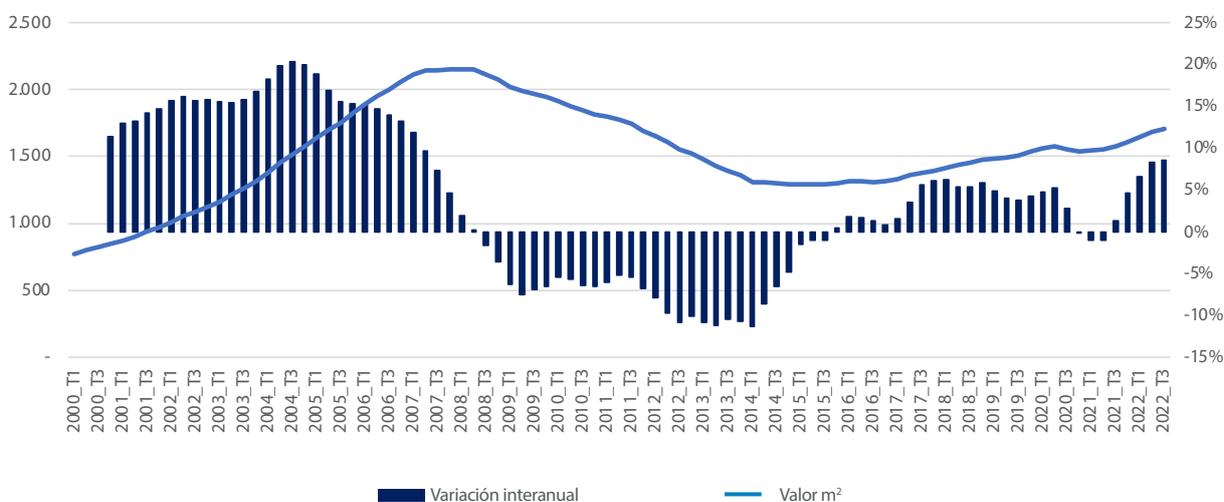
5 · Breve reseña metodológica sobre la construcción de los índices.

2 · RESUMEN EJECUTIVO

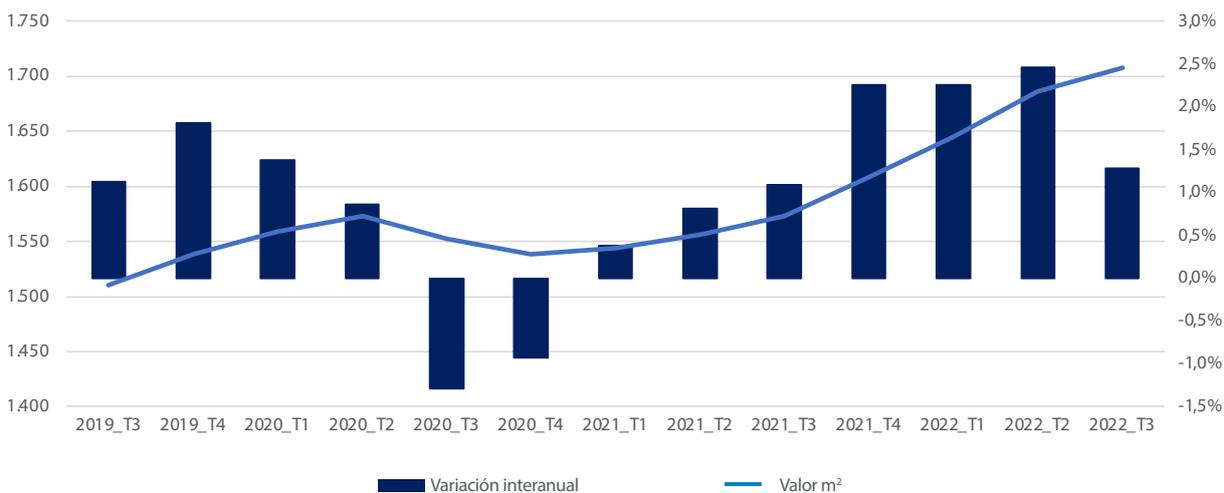
Coyuntura general y nacional

El precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) se ha incrementado en el tercer trimestre de 2022 un 8,5% interanual y un 1,3% trimestral. Esto supone una desaceleración con respecto al crecimiento registrado en el trimestre anterior, con cierto impacto estacional parcial debido a la ralentización del mercado en agosto.

PRECIOS Y VARIACIÓN INTERANUAL

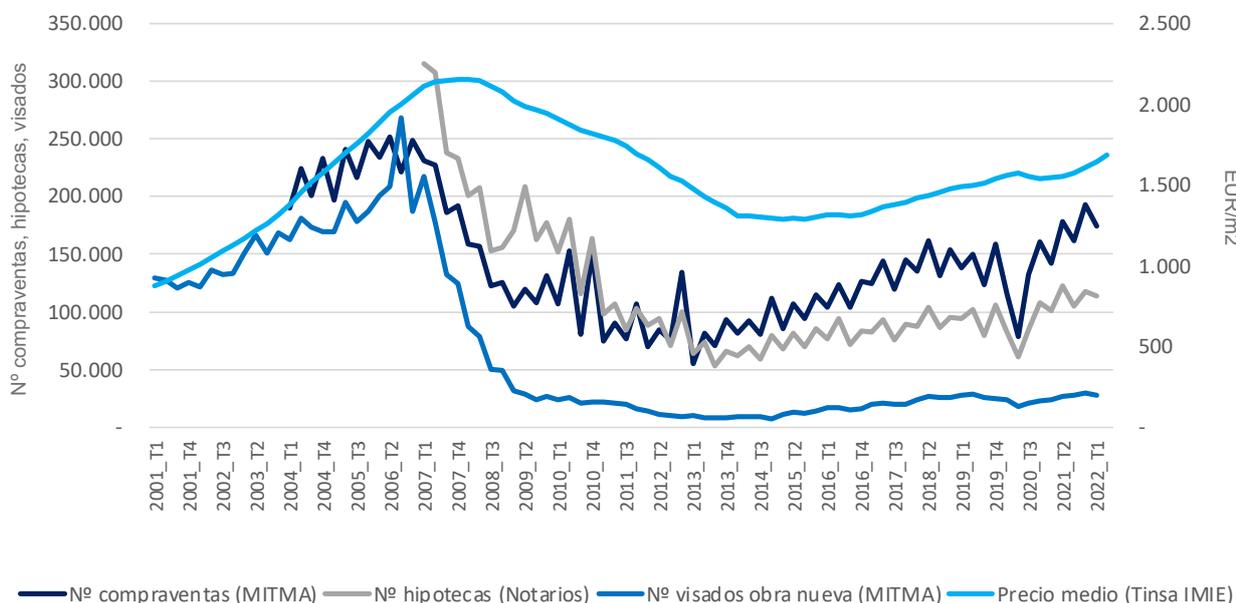


PRECIOS Y VARIACIÓN TRIMESTRAL



Las compraventas de vivienda durante la primera mitad del año han continuado mostrando tendencia ascendente, aunque reflejan una ligera desaceleración con respecto al volumen transaccionado en el mismo periodo de 2021. Esta desaceleración se observa de manera más pronunciada en el número de nuevas hipotecas concedidas para la adquisición de vivienda que, como anticipábamos en informes anteriores, comienza a reflejar un endurecimiento de los criterios de concesión de riesgo de las entidades financieras ante los efectos que la inflación y el cambio en la política monetaria del BCE puedan tener en el crecimiento económico y la capacidad de endeudamiento de los hogares.

MERCADO DE LA VIVIENDA
Variables principales



En la segunda mitad de 2022, la inflación persistente en niveles altos que erosiona el poder adquisitivo de los hogares, unida a la caída del índice de confianza del consumidor ante las perspectivas de ralentización del crecimiento económico y el incremento de los tipos de interés que encarece las hipotecas pueden actuar como elementos desaceleradores de la demanda de vivienda. Aun así, la demanda residencial en el último año ha sido solvente, los niveles de endeudamiento se han mantenido en niveles prudentes, y la mayoría de las contrataciones de hipotecas se han efectuado a tipo fijo, lo que limitaría el riesgo de cargas financieras excesivas como consecuencia de la política monetaria contractiva.

Por su parte, la oferta de obra nueva se mantendría en niveles limitados ante la escasez de mano de obra especializada y la incertidumbre generada por el escenario inflacionista.

De esta manera, durante los próximos meses cabría esperar una moderación en demanda y oferta que tendría efectos contrapuestos en los precios residenciales que, en conjunto, crecerían a unas tasas más moderadas que las observadas en trimestres anteriores.

Comunidades Autónomas

Se modera la tendencia alcista con **incrementos interanuales** de precios ligeramente inferiores a los periodos precedentes. Aunque se registran variaciones positivas en la totalidad del territorio por cuarto trimestre consecutivo, éstas reducen su intensidad.

En los extremos superiores del rango de variaciones registradas, se sitúan Aragón (+12,7 %), Comunidad de Madrid (+9,5 %), y Cantabria (+9,2 %). A continuación, con intensidades comprendidas entre el 6 % y el 9 % se encuentran diez comunidades autónomas, encabezadas por Castilla y León. En el rango 5-6 % se agrupan cuatro comunidades. Y en el extremo inferior, Melilla (+0,9 %) y Canarias (+2,9 %) presentan las evoluciones más contenidas respecto a un año atrás.

Las **variaciones trimestrales** reflejan cierta moderación, situándose el grueso de ellas entre el 0,1 % y el 2,5 %. Se desmarcan Aragón y Cantabria, con un crecimiento reciente más acentuado, de 5,4 % y 3,3 % respectivamente.

En este contexto de crecimiento, los precios se han ido alejando progresivamente de los valores **mínimos post crisis financiera**. El primer lugar es ocupado por la Comunidad de Madrid (55,7 %), seguida de Cataluña (+42,3 %) e Islas Baleares (+36,1%). En el extremo opuesto, Melilla, Región de Murcia y Extremadura registran precios con revalorizaciones inferiores al 10 % desde los valores mínimos del ciclo anterior. Un total de 11 sobre 19 Comunidades y Cidades Autónomas se sitúan por debajo de 20 % sobre los mínimos post crisis. En el tramo intermedio se encuentran Islas Canarias, Comunidad Valenciana, Andalucía, Aragón y Navarra.

Paralelamente, se produce un acercamiento a los valores **máximos registrados en el ciclo anterior**. Las comunidades que lideran esta aproximación son Islas Baleares, un -3,9 % por debajo de los valores máximos registrados en la serie histórica, seguida por Madrid, un -13,6 % inferior. Se mantienen por debajo de un 30 % respecto a los máximos post crisis un total de 6 sobre 19 comunidades y ciudades autónomas.

Provincias

El escenario de crecimientos interanuales y moderación trimestral de precios se replica a nivel provincial, enmarcándose el grueso de las provincias en **incrementos interanuales** entre el 3 % y el 8 %. Los crecimientos más intensos se sitúan por encima del 9 % con Zaragoza, Granada, Soria y Madrid a la cabeza y no se registran provincias con variaciones negativas respecto a un año atrás. La intensidad de los **crecimientos trimestrales** se sitúa entre el -0,7 % de Castellón y el 5,4 % de Cantabria, con el grueso de provincias entre 0,5 % y 1,5 %.

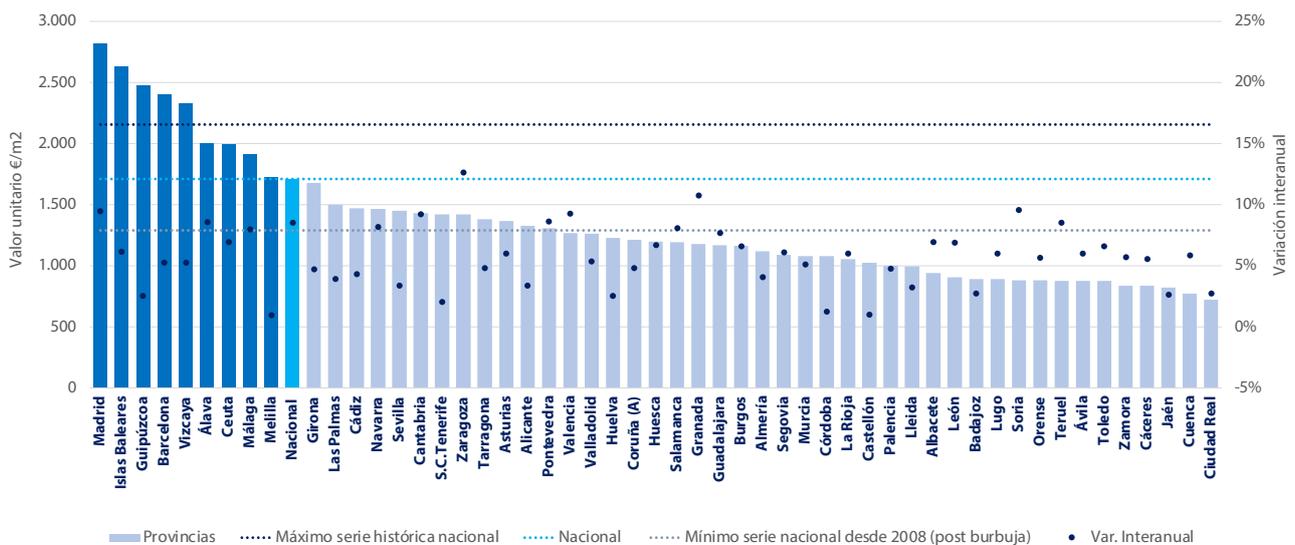
La provincia de Madrid, con un 9,5 % interanual contabiliza un crecimiento de 0,5 % frente al 2,3 % del trimestre previo. La provincia de Barcelona, con un 5 % interanual, refleja una variación de 1,2 % trimestral frente al 2,4 % precedente. Ambas reflejan una reducción de la intensidad de crecimiento en el trimestre actual.

A lo largo del territorio nacional, se encuentran comunidades autónomas donde los valores medios muestran un comportamiento interprovincial divergente, como es el caso de Andalucía y Comunidad Valenciana. Andalucía muestra crecimientos intensos y sostenidos en Granada, Málaga y Cádiz, y modera el impulso en Huelva, Sevilla y Almería. Comunidad Valenciana presenta este trimestre incrementos de precio de cierta intensidad en Valencia, una contracción en Castellón y estabilización en Alicante. En el caso de Castilla y León, el presente trimestre muestra una tendencia alcista en todas sus provincias, destacando la intensidad de los incrementos en Salamanca.

Los **mayores valores unitarios provinciales** se encuentran en Madrid (2.821 €/m²), Islas Baleares (2.627 €/m²) y Guipúzcoa (2.479 €/m²), seguidas de provincia de Barcelona (2.405 €/m²) y Vizcaya (2.329 €/m²), todas ellas con valores superiores al trimestre precedente. En el extremo opuesto, los menores valores unitarios se localizan en Ciudad Real (723 €/m²), Cuenca (773 €/m²) y Jaén (824 €/m²).

El precio de la vivienda se aproxima a **los máximos de la serie**, con valores entre el -3,9 % y el -44,7 %. Con los precios más elevados y a menor distancia de los máximos lidera Islas Baleares (-3,9%), seguido de Madrid (-9,5 %). A cierta distancia se sitúa Barcelona (-25,7 %). Tienen un valor por debajo del 40 % las provincias de Toledo, Guadalajara, Castellón, Lleida, Almería y Tarragona.

RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



Capitales

Durante el tercer trimestre de 2022 las capitales han registrado incrementos inferiores a las provincias mostrando una ligera desaceleración en favor de estas. Hasta 39 capitales registran **variaciones interanuales** inferiores a las de sus respectivas provincias desmarcándose de este comportamiento San Sebastián, Castellón, Vitoria y Almería.

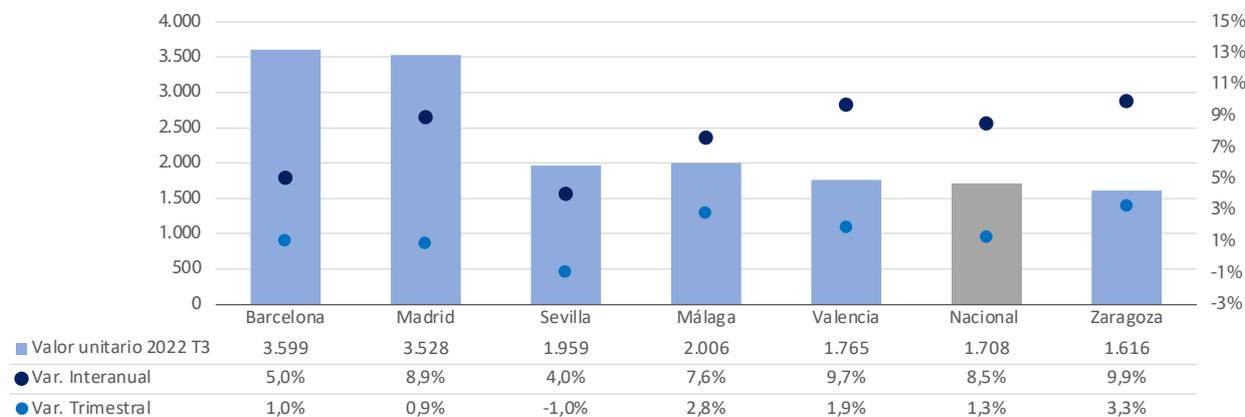
La práctica totalidad de las capitales registra variaciones positivas respecto al año precedente dentro de una senda alcista iniciada en el primer trimestre de 2021. La capital de Madrid registra un 8,9 %, Barcelona una intensidad de 5 % y Valencia asciende a 9,7 %. El resto de las capitales presentan un rango mayoritario de incrementos de precios entre el 3 % y el 6 %. Zamora registra caídas de intensidad mayor atribuida a la volatilidad de un menor tamaño de mercado y valores unitarios más bajos que marcan variaciones más elevadas.

Destacan las **variaciones trimestrales**, que comienzan a mostrar una moderación en la tendencia alcista hasta ahora mantenida. Si el trimestre precedente el grueso de capitales registraba un rango de variación entre el 0,5 % y el 3 %, en el trimestre actual las intensidades se sitúan entre el 0,1 % y el 2,5 % de incremento. Un total de 11 capitales presentan descensos de precio en el trimestre actual y 17 se sitúan en el entorno de una evolución plana este trimestre.

Las **capitales que más se acercan a los máximos de la burbuja** se encuentran en Palma de Mallorca (-5,1 %), San Sebastián (-12,2 %), Madrid (-12,6 %), Barcelona (-17,0 %) y Málaga (-17,3 %), además de Ceuta y Melilla. El caso más agudo es Palma de Mallorca con precios de vivienda tan solo un 5,1 % por debajo de los máximos de la serie histórica. En el extremo opuesto, las **capitales que más se alejan de sus máximos pre-crisis** son Lleida, Ciudad Real, Soria, Segovia y Guadalajara, arrojando precios por debajo del 44 % del valor máximo alcanzado.

Las **capitales más caras** mantienen posiciones relativas trimestre tras trimestre con escasas alteraciones y son San Sebastián (3.959 €/m²), Barcelona (3.599 €/m²) y Madrid (3.528 €/m²), seguidas a cierta distancia por Bilbao y Palma de Mallorca. Las más baratas se localizan en Castilla y León y Castilla La Mancha, y son Zamora (1.018 €/m²), Ciudad Real (1.042 €/m²) y Soria (1.044 €/m²).

RANKING DE VALOR UNITARIO EN LAS PRINCIPALES CAPITALS
(m²)



Distritos de las seis mayores capitales

Todos los distritos de **Madrid** reflejan aumentos interanuales de precio de cierta intensidad. En los extremos se sitúan Vicálvaro, Barrio de Salamanca y Moncloa – Aravaca con intensidades por encima del 7,3%. Los distritos con menores variaciones de precio se ubican en San Blas, Usera y Villa de Vallecas con intensidades por debajo del 3 %. A continuación, con incrementos entre el 6 % y 7 % respecto a los precios de un año atrás se sitúan Hortaleza, Centro y Chamartín. El distrito de Vicálvaro, con un 5,4 % de variación trimestral y 9,6 % interanual, se sitúa este trimestre con el mayor aumento de precio.

Los valores medios más elevados se localizan en los distritos de Barrio Salamanca, Chamberí, Centro y Chamartín, superando los 4.600 €/m². En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Villaverde, Puente de Vallecas, Usera y Carabanchel, por debajo de los 2.300 €/m².

En **Barcelona**, la mayor parte de los distritos experimentan un entorno de estabilización con moderados incrementos de precio en el último año y unas variaciones trimestrales que continúan esta dinámica. Los mayores crecimientos interanuales alcanzan el 4,3 % en Sarrià-San Gervasi y Ciutat Vella y se sitúan en el entorno de la estabilización Nou Barris y Eixample.

Los valores medios más elevados se localizan en los distritos de Sarrià-San Gervasi, Les Corts y Eixample, superando los 4.000 €/m². En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Nou Barris, Horta-Guinardó y Sant Andreu por debajo de los 3.000 €/m².

En **Sevilla** destacan los incrementos más intensos y sostenidos de los distritos de Los Remedios y Casco Antiguo, con aumentos del precio de vivienda por encima del 6 % respecto a un año atrás y por encima del 2 % respecto al trimestre precedente. Los valores unitarios más elevados se localizan en los distritos de Casco Antiguo y Los Remedios, por encima de los 2.500 €/m².

Valencia mantiene el elevado dinamismo de trimestres precedentes con intensas variaciones interanuales por encima del 9% en cuatro distritos: Quatre Carreres, Camins al Grau, Rascaña y Ciutat Vella. Destaca Quatre Carreres con un aumento de precios del 12,4 % en el último año. En los primeros puestos por encima de 2.000 €/m² se encuentran Ciutat Vella, Eixample y Plan del Real.

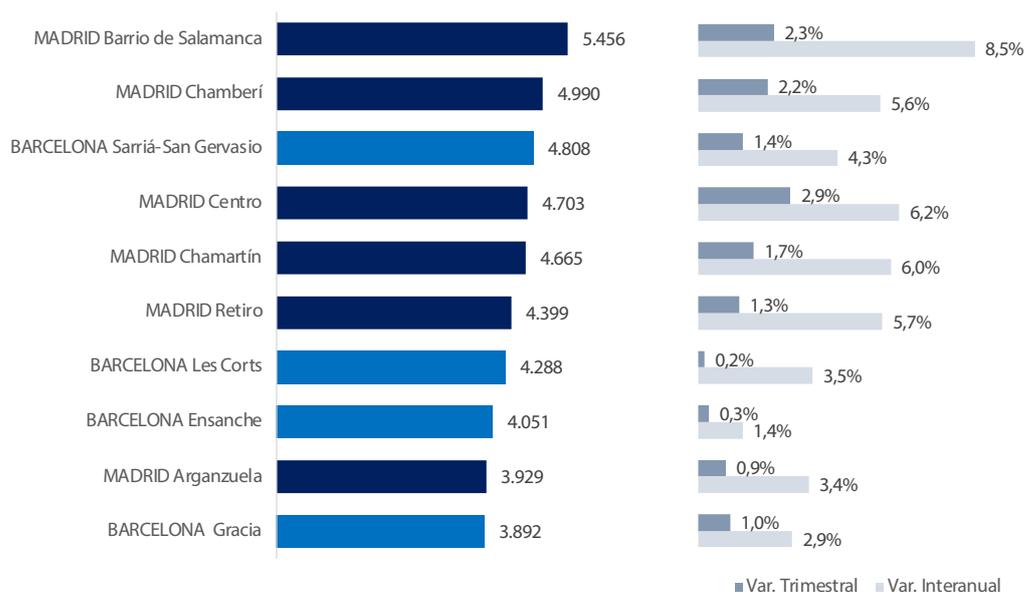
Zaragoza intensifica el aumento de precios con acusados crecimientos interanuales por encima del 10% en cuatro distritos, La Almozara, Delicias, Barrios Rurales Norte y Las Fuentes. Los distritos de Centro y Universidad cuentan con los mayores precios de vivienda por encima de 1.790 €/m². A continuación Casco Antiguo, Oliver – Valdefierro y Margen Izquierda presentan valores por encima de los 1.590 €/m².

Finalmente, la ciudad de **Málaga** reduce ligeramente el dinamismo, pero mantiene variaciones interanuales de cierta intensidad. Los distritos Este y Puerto de La Torre han aumentado sus precios medios un 9,9 % y 9,2 % respecto a hace un año y tan solo Palma Palmilla reduce su precio medio un -4,1%. Los mayores precios de vivienda se localizan en los distritos Este, Centro y Teatinos-Universidad por encima de 2.200 €/m².

Los **distritos más caros** se localizan en las ciudades de Madrid y Barcelona, a gran distancia del resto de capitales. Entre los 10 puestos superiores se encuentran 6 distritos de Madrid y 4 de Barcelona con valores superiores a los 3.892 €/m². Barrio de Salamanca en Madrid ocupa el puesto número uno superando los 5.400 €/m². En segunda posición se encuentra Chamberí, también en Madrid, seguido en tercer puesto por Sarrià-Sant Gervasi en Barcelona.

La **evolución de los distritos con valores unitarios más elevados** respecto al trimestre precedente registra incrementos trimestrales en el entorno del 0,2 % y 2,9 %. En los extremos se encuentran los distritos barceloneses de Les Corts y Eixample con variaciones prácticamente planas de 0,2 % y 0,3 %, y 0,7% y -0,2 % respectivamente. Los distritos con mayores variaciones trimestrales se localizan en Madrid en Centro y Barrio Salamanca con 2,9 % y 2,3 % respectivamente. Respecto a los valores de hace un año, los distritos con mayores incrementos de precio son Barrio Salamanca, Centro y Chamartín, con subidas entre el 6 % y el 8,5 % frente a Eixample y Gràcia con los menores aumentos interanuales de 1,4 % y 2,9 %.

TOP 10 DISTRITOS DE MAYOR VALOR UNITARIO (m²)



Cuota hipotecaria mensual

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se sitúa en 140.330 euros. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 628 euros, en un entorno de tipos de interés al alza y endurecimiento de las condiciones de concesión de los préstamos hipotecarios.

La ratio préstamo/valor medio nacional se situó en 65,1% a cierre de 2021, y los préstamos que superaron el 80 % del valor de la vivienda que financiaban se correspondieron con un 9 % del total. Esto hace pensar en ratios de endeudamiento saneadas a pesar del escenario de inflación al alza donde persisten los efectos del ahorro acumulado observado durante 2021.

Esfuerzo teórico anual

El esfuerzo teórico anual es un ejercicio que simula el porcentaje de la renta disponible que un hogar medio tendría que destinar al pago de la primera cuota de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda media a los precios actuales. Con ello se busca medir cómo de accesible es para un hogar medio el adquirir una primera vivienda en las distintas zonas del territorio nacional.

Según este indicador, los españoles destinarían de media un 30,4 % de su renta disponible al pago de la primera cuota anual de una hipoteca con las características mencionadas.

Un elevado número de **provincias del territorio nacional** registra un nivel de esfuerzo moderado, inferior al 35%. Sin embargo, las provincias con mayor dinamismo y actividad económica presentan cifras notablemente elevadas y, por tanto, mayor tensionamiento de precios en sus mercados. Es el caso de Islas Baleares (53,2 %), Málaga (41,3 %) y Madrid (38,5%). Esto significa que en el archipiélago balear un comprador local que quisiera adquirir por primera vez una vivienda para darle uso de primera residencia destinaría más de la mitad su renta disponible al pago de la cuota hipotecaria.

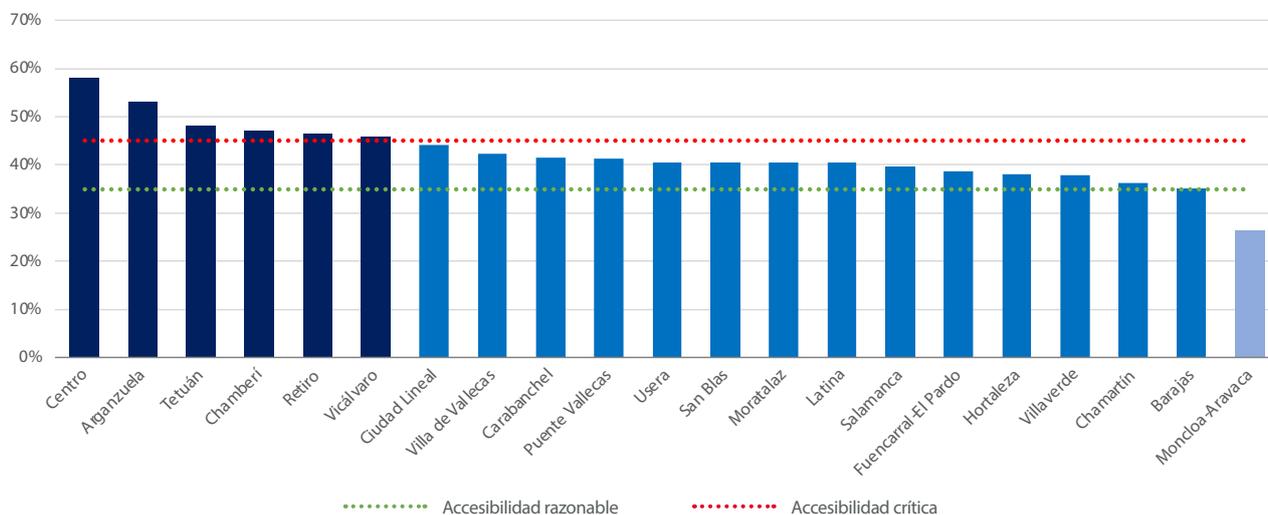
En el extremo opuesto, las provincias con un acceso a la vivienda menos tensionado y un menor dinamismo de mercado, se localizan en Lleida (17,4 %), Teruel (18,8 %) y Álava (18,9 %). Se trata de ubicaciones donde un comprador local destina menos del 20 % de su renta disponible al pago de la cuota hipotecaria.

El **esfuerzo teórico en las seis capitales principales** se intensifica respecto a las cifras registradas en las provincias. Cuatro de las seis ciudades principales superan el límite de esfuerzo del 35 %, y cinco de las seis presentan tasas de esfuerzo por encima de la provincia, exceptuando Málaga por la particularidad de su mercado costero turístico.

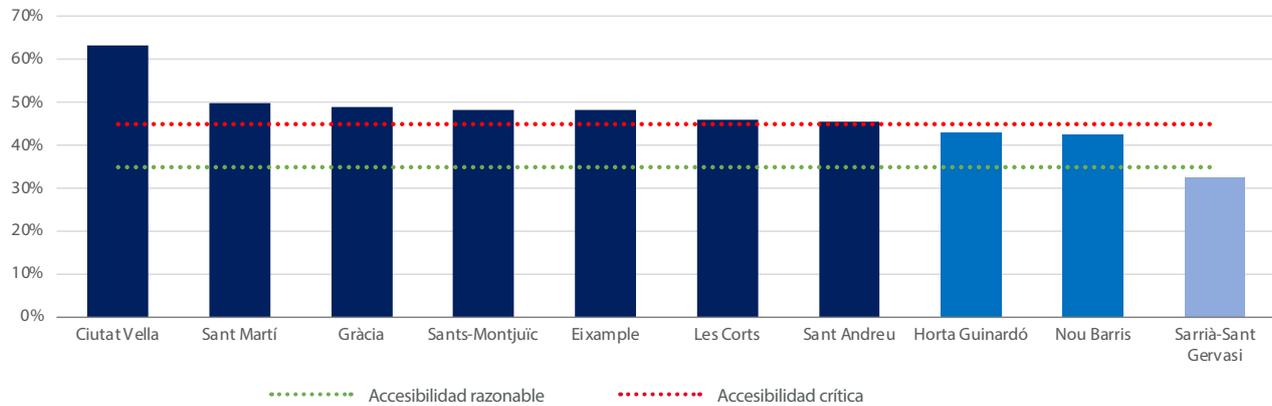
Las tasas de esfuerzo alcanzan el 46 % en la ciudad de Barcelona y el 44,4 % en Madrid, seguidas de Málaga (39,8 %) y Sevilla (35,5 %). Por debajo del 35% de esfuerzo se sitúan Valencia (30,6 %) y Zaragoza (27,7 %).

La problemática más acuciante se focaliza así en las dos grandes ciudades, Madrid y Barcelona, y en la ciudad costera de Málaga. Se trata de polos de atracción de la demanda por el dinamismo de sus mercados laborales y de la inversión. El peso creciente del turismo urbano, el turismo de costa y la segunda residencia atrae demanda de inversión y rentas externas más elevadas, dificultando el acceso a la vivienda de los hogares locales.

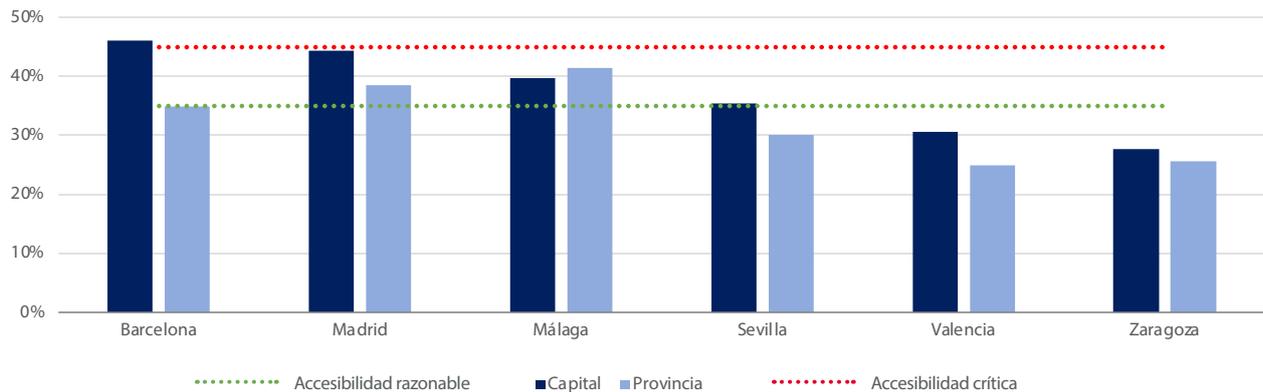
ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE MADRID CAPITAL



ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE BARCELONA CAPITAL



ESFUERZO TEÓRICO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES Y LAS RESPECTIVAS PROVINCIAS



Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler mantiene cierta uniformidad con cifras en las principales ciudades entre el 4,1 % de Barcelona y el 5,1 % de Zaragoza. Entre ambas ciudades en orden ascendente se sitúan Málaga (4,3 %), Madrid (4,4 %), Sevilla (4,5 %) y Valencia (4,7 %).

En la división por distritos de estas ciudades se mantiene el esquema centro-periferia. Periferias con precios inferiores y mayores rentabilidades y centros urbanos con precios superiores y rentabilidades más contenidas.

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

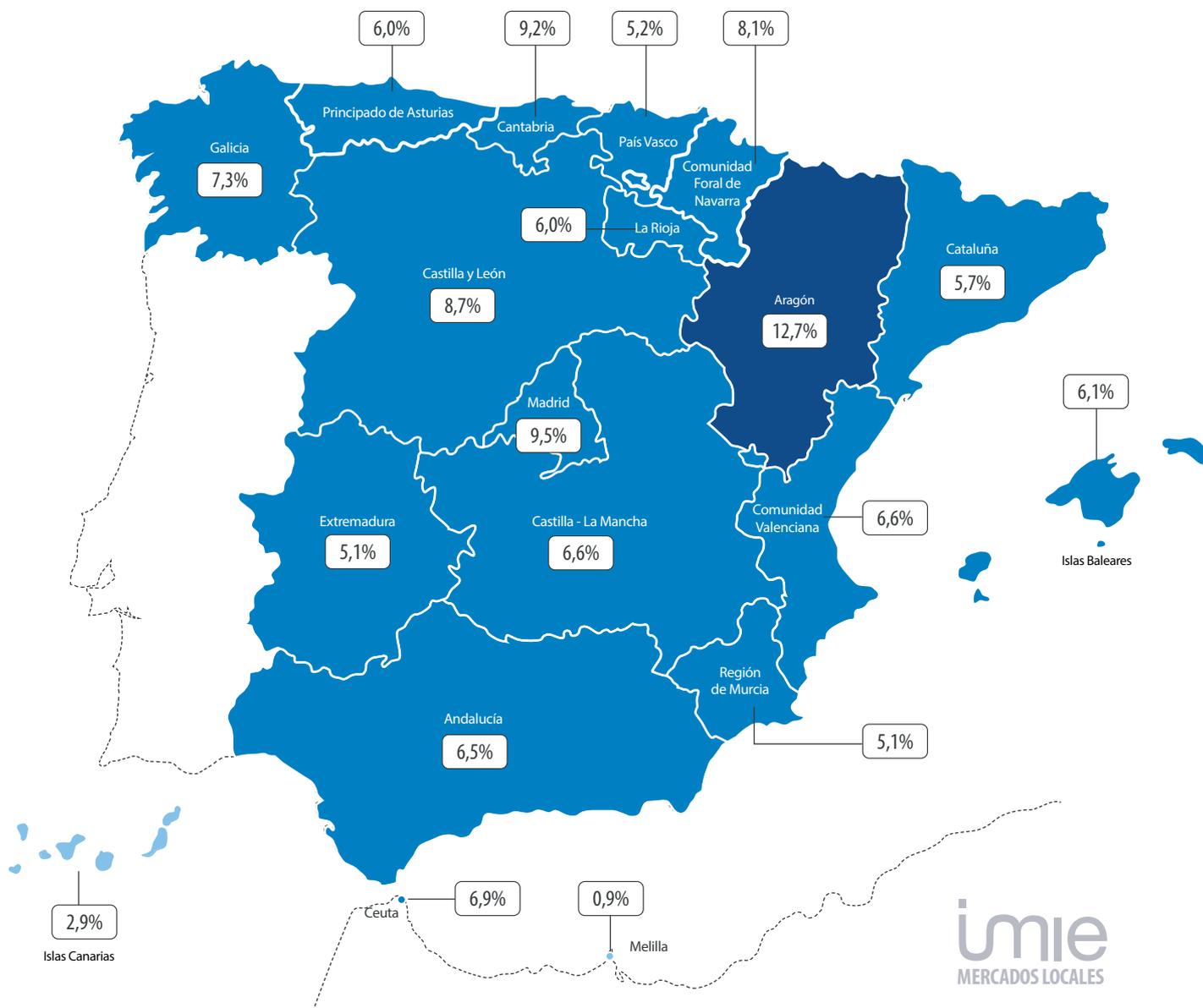
Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

3 · EVOLUCIÓN DE VALORES

	Variaciones interanuales en el último año				Trimestre actual*			
ESPAÑA	8,5%	8,3%	6,6%	4,6%	1.708	1,3%	-20,7%	32,3%
	3T 2022*	2T 2022	1T 2021	4T 2021	€/m ²	Variación trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

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

COMUNIDADES AUTÓNOMAS · Variación Interanual



- Incremento superior al 10% ■ Descenso entre el 0 y el -5% ■
- Incremento entre el 5 y el 10% ■ Descenso entre el -5 y el -10% ■
- Incremento entre el 0 y el 5% ■ Descenso superior al -10% ■

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	VALOR €/M ² 3T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Andalucía	1.415 €/m ²	▲ 6,5%	1,6%	▼ -28,0%	▲ 23,3%
Aragón	1.334 €/m ²	▲ 12,7%	3,3%	▼ -32,2%	▲ 26,2%
Asturias (Principado de)	1.364 €/m ²	▲ 6,0%	0,3%	▼ -22,4%	▲ 15,9%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.627 €/m ²	▲ 6,1%	1,1%	▼ -3,9%	▲ 36,1%
Canarias (Islas)	1.459 €/m ²	▲ 2,9%	0,7%	▼ -23,6%	▲ 21,2%
Cantabria	1.432 €/m ²	▲ 9,2%	5,4%	▼ -31,5%	▲ 13,1%
Castilla y León	1.111 €/m ²	▲ 8,7%	2,5%	▼ -29,3%	▲ 15,0%
Castilla-La Mancha	935 €/m ²	▲ 6,6%	0,9%	▼ -42,4%	▲ 17,1%
Cataluña	2.120 €/m ²	▲ 5,7%	0,6%	▼ -26,6%	▲ 42,3%
Comunidad Valenciana	1.254 €/m ²	▲ 6,6%	1,7%	▼ -33,2%	▲ 23,0%
Extremadura	881 €/m ²	▲ 5,1%	1,6%	▼ -17,5%	▲ 11,6%
Galicia	1.189 €/m ²	▲ 7,3%	2,0%	▼ -20,9%	▲ 12,3%
Madrid (Comunidad de)	2.821 €/m ²	▲ 9,5%	0,5%	▼ -13,6%	▲ 55,7%
Murcia (Región de)	1.082 €/m ²	▲ 5,1%	1,9%	▼ -37,9%	▲ 11,4%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.464 €/m ²	▲ 8,1%	0,8%	▼ -29,2%	▲ 30,6%
País Vasco	2.315 €/m ²	▲ 5,2%	1,8%	▼ -26,4%	▲ 17,4%
Rioja (La)	1.053 €/m ²	▲ 6,0%	1,7%	▼ -37,0%	▲ 18,2%
Ceuta	1.993 €/m ²	▲ 6,9%	1,7%	▼ -7,2%	▲ 15,9%
Melilla	1.728 €/m ²	▲ 0,9%	0,9%	▼ -6,0%	▲ 9,4%

▲ 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 · Variación Interanual



Incremento superior al 10% ■ Descenso entre el 0 y el -5% ■
 Incremento entre el 5 y el 10% ■ Descenso entre el -5 y el -10% ■
 Incremento entre el 0 y el 5% ■ Descenso superior al -10% ■

PROVINCIAS

ANDALUCÍA

	VALOR €/M ² 3T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.119 €/m ²	▲ 4,1%	1,4%	▼ -41,2%	▲ 15,3%
Cádiz	1.471 €/m ²	▲ 4,3%	1,3%	▼ -29,8%	▲ 14,7%
Córdoba	1.078 €/m ²	▲ 1,2%	1,0%	▼ -35,7%	▲ 9,4%
Granada	1.180 €/m ²	▲ 10,7%	2,8%	▼ -25,7%	▲ 19,6%
Huelva	1.226 €/m ²	▲ 2,5%	0,9%	▼ -39,5%	▲ 11,9%
Jaén	824 €/m ²	▲ 2,6%	0,4%	▼ -32,3%	▲ 3,0%
Málaga	1.911 €/m ²	▲ 8,0%	2,5%	▼ -25,2%	▲ 42,3%
Sevilla	1.449 €/m ²	▲ 3,4%	-0,3%	▼ -29,1%	▲ 17,1%


ARAGÓN

Huesca	1.196 €/m ²	▲ 6,7%	1,4%	▼ -29,6%	▲ 17,7%
Teruel	877 €/m ²	▲ 8,5%	3,5%	▼ -16,4%	▲ 12,9%
Zaragoza	1.419 €/m ²	▲ 12,6%	3,3%	▼ -36,7%	▲ 28,1%


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.364 €/m ²	▲ 6,0%	0,3%	▼ -22,4%	▲ 15,9%
------------------------	------------------------	--------	------	----------	---------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Islas Baleares	2.627 €/m ²	▲ 6,1%	1,1%	▼ -3,9%	▲ 36,1%
----------------	------------------------	--------	------	---------	---------


CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.498 €/m ²	▲ 3,9%	0,9%	▼ -28,0%	▲ 22,6%
Santa Cruz de Tenerife	1.421 €/m ²	▲ 2,0%	0,4%	▼ -17,5%	▲ 22,5%


CANTABRIA

Cantabria	1.432 €/m ²	▲ 9,2%	5,4%	▼ -31,5%	▲ 13,1%
-----------	------------------------	--------	------	----------	---------


CASTILLA Y LEÓN

Ávila	876 €/m ²	▲ 6,0%	1,5%	▼ -37,9%	▲ 11,1%
Burgos	1.164 €/m ²	▲ 6,6%	1,3%	▼ -35,1%	▲ 10,7%
León	906 €/m ²	▲ 6,9%	3,1%	▼ -23,1%	▲ 9,3%
Palencia	1.000 €/m ²	▲ 4,7%	2,6%	▼ -27,4%	▲ 5,7%
Salamanca	1.192 €/m ²	▲ 8,0%	1,2%	▼ -28,6%	▲ 12,2%
Segovia	1.090 €/m ²	▲ 6,1%	3,1%	▼ -35,7%	▲ 8,5%
Soria	882 €/m ²	▲ 9,5%	0,6%	▼ -35,7%	▲ 11,2%
Valladolid	1.262 €/m ²	▲ 5,4%	1,6%	▼ -25,3%	▲ 20,7%
Zamora	837 €/m ²	▲ 5,7%	3,6%	▼ -26,5%	▲ 5,7%


CASTILLA LA MANCHA

Albacete	943 €/m ²	▲ 6,9%	0,9%	▼ -33,6%	▲ 11,2%
Ciudad Real	723 €/m ²	▲ 2,7%	0,9%	▼ -35,4%	▲ 4,1%
Cuenca	773 €/m ²	▲ 5,8%	1,7%	▼ -37,9%	▲ 16,5%
Guadalajara	1.169 €/m ²	▲ 7,7%	1,0%	▼ -42,1%	▲ 22,0%
Toledo	876 €/m ²	▲ 6,6%	1,6%	▼ -44,7%	▲ 20,5%

- ▲ 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 €/M ² 3T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	2.405 €/m ²	▲ 5,2%	1,2%	▼ -25,7%	▲ 44,7%
Gerona/Girona	1.677 €/m ²	▲ 4,7%	0,2%	▼ -35,7%	▲ 21,9%
Lérida/Lleida	997 €/m ²	▲ 3,2%	1,7%	▼ -41,4%	▲ 10,4%
Tarragona	1.380 €/m ²	▲ 4,8%	1,7%	▼ -40,2%	▲ 20,1%


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.324 €/m ²	▲ 3,4%	0,7%	▼ -32,3%	▲ 18,4%
Castellón/Castellón	1.026 €/m ²	▲ 1,0%	-0,7%	▼ -41,5%	▲ 13,1%
Valencia/València	1.267 €/m ²	▲ 9,3%	2,9%	▼ -32,0%	▲ 30,4%


EXTREMADURA

Badajoz	893 €/m ²	▲ 2,7%	0,2%	▼ -20,7%	▲ 10,0%
Cáceres	835 €/m ²	▲ 5,6%	3,0%	▼ -22,8%	▲ 8,3%


GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.210 €/m ²	▲ 4,8%	2,3%	▼ -22,2%	▲ 8,5%
Lugo	891 €/m ²	▲ 6,0%	1,6%	▼ -22,6%	▲ 11,8%
Orense/Ourense	880 €/m ²	▲ 5,6%	1,8%	▼ -12,6%	▲ 6,5%
Pontevedra	1.305 €/m ²	▲ 8,6%	1,2%	▼ -18,8%	▲ 16,4%


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.821 €/m ²	▲ 9,5%	0,5%	▼ -13,6%	▲ 55,7%
--------	------------------------	--------	------	----------	---------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.082 €/m ²	▲ 5,1%	1,9%	▼ -37,9%	▲ 11,4%
--------	------------------------	--------	------	----------	---------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.464 €/m ²	▲ 8,1%	0,8%	▼ -29,2%	▲ 30,6%
---------	------------------------	--------	------	----------	---------


PAÍS VASCO

Álava/Araba	2.002 €/m ²	▲ 8,6%	3,2%	▼ -27,3%	▲ 33,4%
Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.479 €/m ²	▲ 2,5%	-0,2%	▼ -24,9%	▲ 17,2%
Vizcaya/Bizkaia	2.329 €/m ²	▲ 5,2%	2,2%	▼ -27,4%	▲ 15,7%


RIOJA (LA)

La Rioja	1.053 €/m ²	▲ 6,0%	1,7%	▼ -37,0%	▲ 18,2%
----------	------------------------	--------	------	----------	---------


CEUTA

Ceuta	1.993 €/m ²	▲ 6,9%	1,7%	▼ -7,2%	▲ 15,9%
-------	------------------------	--------	------	---------	---------


MELILLA

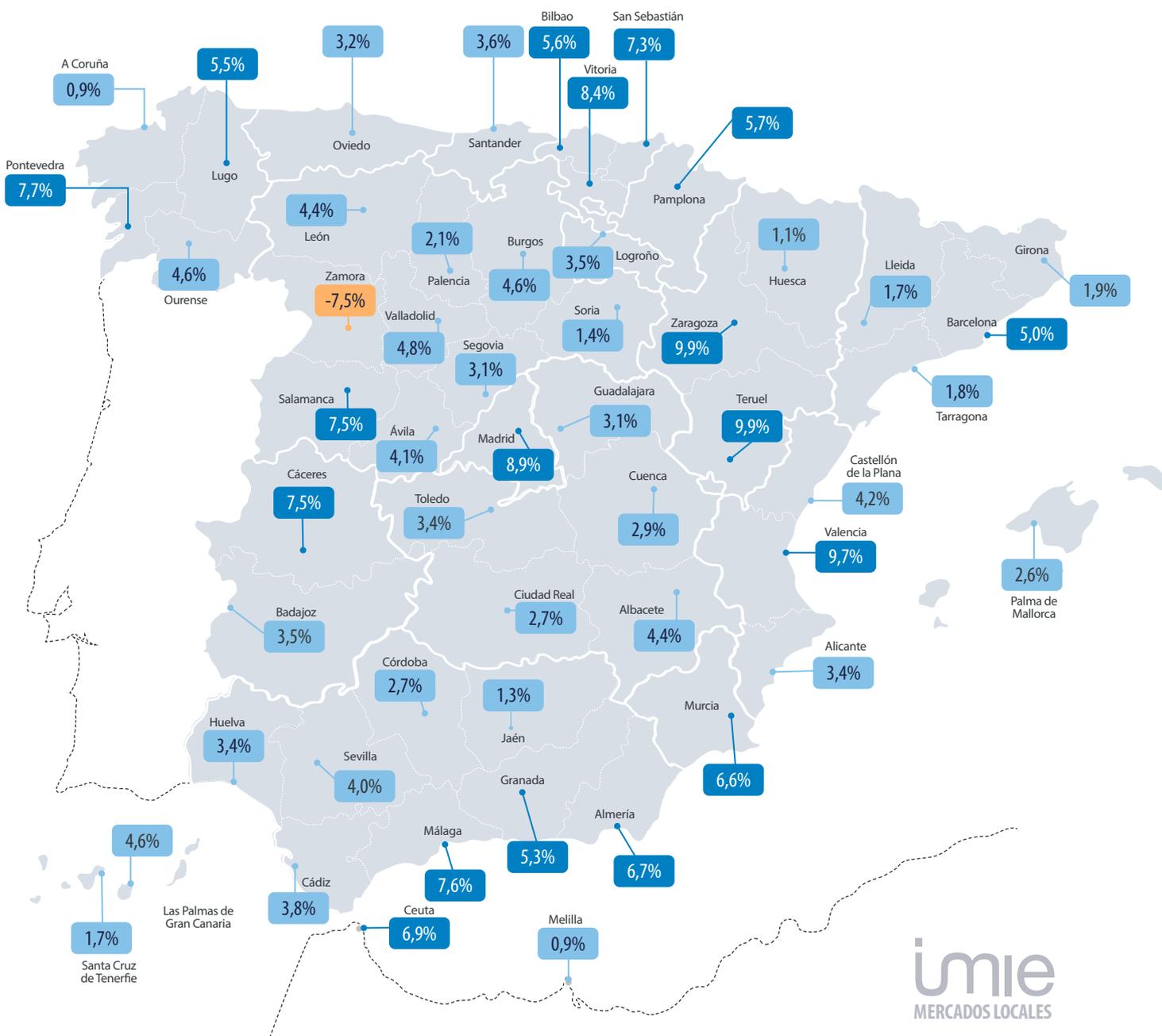
Melilla	1.728 €/m ²	▲ 0,9%	0,9%	▼ -6,0%	▲ 9,4%
---------	------------------------	--------	------	---------	--------

- ▲ Incremento superior al 10%
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%

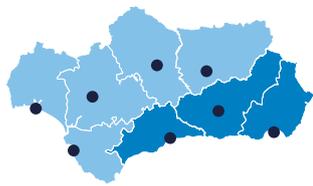
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso superior al -10%

- ▼ Descenso superior a la media
- ▼ Descenso inferior a la media
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media

CAPITALES · Variación Interanual



Incremento superior al 10% ■ Descenso entre el 0 y el -5%
 Incremento entre el 5 y el 10% ■ Descenso entre el -5 y el -10%
 Incremento entre el 0 y el 5% ■ Descenso superior al -10%

CAPITALES

ANDALUCÍA

	VALOR €/M ² 3T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.339 €/m ²	▲ 6,7%	2,9%	▼ -37,6%	▲ 16,5%
Cádiz	2.155 €/m ²	▲ 3,8%	0,8%	▼ -26,8%	▲ 17,9%
Córdoba	1.482 €/m ²	▲ 2,7%	0,8%	▼ -36,3%	▲ 11,0%
Granada	1.738 €/m ²	▲ 5,3%	0,8%	▼ -30,3%	▲ 18,0%
Huelva	1.203 €/m ²	▲ 3,4%	1,9%	▼ -40,3%	▲ 11,1%
Jaén	1.201 €/m ²	▲ 1,3%	0,6%	▼ -39,2%	▲ 1,3%
Málaga	2.006 €/m ²	▲ 7,6%	2,8%	▼ -17,3%	▲ 48,2%
Sevilla	1.959 €/m ²	▲ 4,0%	-1,0%	▼ -27,9%	▲ 28,8%


ARAGÓN

Huesca	1.358 €/m ²	▲ 1,1%	-0,9%	▼ -33,1%	▲ 17,8%
Teruel	1.288 €/m ²	▲ 9,9%	2,8%	▼ -27,6%	▲ 14,7%
Zaragoza	1.616 €/m ²	▲ 9,9%	3,3%	▼ -42,0%	▲ 26,3%


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	1.447 €/m ²	▲ 3,2%	1,2%	▼ -28,4%	▲ 10,3%
--------	------------------------	--------	------	----------	---------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Palma de Mallorca	2.536 €/m ²	▲ 2,6%	-0,9%	▼ -5,1%	▲ 49,0%
-------------------	------------------------	--------	-------	---------	---------


CANARIAS (ISLAS)

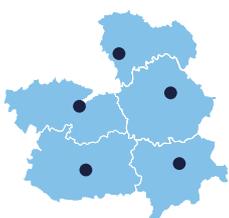
Palmas (Las)	1.692 €/m ²	▲ 4,6%	0,3%	▼ -18,8%	▲ 22,8%
Santa Cruz de Tenerife	1.419 €/m ²	▲ 1,7%	-0,8%	▼ -18,9%	▲ 17,2%


CANTABRIA

Santander	1.779 €/m ²	▲ 3,6%	2,8%	▼ -33,1%	▲ 13,5%
-----------	------------------------	--------	------	----------	---------


CASTILLA Y LEÓN

Ávila	1.078 €/m ²	▲ 4,1%	2,1%	▼ -43,0%	▲ 16,4%
Burgos	1.454 €/m ²	▲ 4,6%	0,2%	▼ -38,0%	▲ 6,6%
León	1.241 €/m ²	▲ 4,4%	3,6%	▼ -29,8%	▲ 12,4%
Palencia	1.248 €/m ²	▲ 2,1%	3,3%	▼ -30,3%	▲ 4,6%
Salamanca	1.619 €/m ²	▲ 7,5%	1,5%	▼ -32,5%	▲ 10,6%
Segovia	1.398 €/m ²	▲ 3,1%	-0,9%	▼ -44,3%	▲ 7,4%
Soria	1.044 €/m ²	▲ 1,4%	0,6%	▼ -44,4%	▲ 6,2%
Valladolid	1.455 €/m ²	▲ 4,8%	1,4%	▼ -31,1%	▲ 18,0%
Zamora	1.018 €/m ²	▼ -7,5%	0,7%	▼ -36,5%	▲ 0,7%


CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.219 €/m ²	▲ 4,4%	0,0%	▼ -42,1%	▲ 10,4%
Ciudad Real	1.042 €/m ²	▲ 2,7%	2,2%	▼ -47,5%	▲ 2,7%
Cuenca	1.181 €/m ²	▲ 2,9%	-0,4%	▼ -40,3%	▲ 9,2%
Guadalajara	1.408 €/m ²	▲ 3,1%	0,7%	▼ -44,1%	▲ 16,1%
Toledo	1.361 €/m ²	▲ 3,4%	-1,2%	▼ -42,3%	▲ 9,5%

▲ 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 €/M ² 3T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	3.599 €/m ²	▲ 5,0%	1,0%	▼ -17,0%	▲ 54,4%
Gerona/Girona	1.933 €/m ²	▲ 1,9%	-0,8%	▼ -33,3%	▲ 29,6%
Lérida/Lleida	1.098 €/m ²	▲ 1,7%	0,6%	▼ -47,7%	▲ 10,6%
Tarragona	1.498 €/m ²	▲ 1,8%	-0,2%	▼ -41,4%	▲ 20,4%


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.501 €/m ²	▲ 3,4%	0,7%	▼ -24,7%	▲ 25,9%
Castellón/Castellón	1.101 €/m ²	▲ 4,2%	0,3%	▼ -41,7%	▲ 17,8%
Valencia/València	1.765 €/m ²	▲ 9,7%	1,9%	▼ -27,0%	▲ 45,9%


EXTREMADURA

Badajoz	1.236 €/m ²	▲ 3,5%	-0,4%	▼ -31,2%	▲ 11,6%
Cáceres	1.144 €/m ²	▲ 7,5%	1,8%	▼ -29,5%	▲ 10,2%


GALICIA

Coruña (La)	1.805 €/m ²	▲ 0,9%	0,6%	▼ -18,3%	▲ 13,9%
Lugo	1.075 €/m ²	▲ 5,5%	1,5%	▼ -21,6%	▲ 16,4%
Orense/Ourense	1.223 €/m ²	▲ 4,6%	1,2%	▼ -18,4%	▲ 5,6%
Pontevedra	1.323 €/m ²	▲ 7,7%	2,0%	▼ -18,2%	▲ 11,2%


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.528 €/m ²	▲ 8,9%	0,9%	▼ -12,6%	▲ 64,6%
---------------	------------------------	--------	------	----------	---------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.258 €/m ²	▲ 6,6%	2,3%	▼ -34,9%	▲ 15,1%
---------------	------------------------	--------	------	----------	---------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Pamplona	2.016 €/m ²	▲ 5,7%	-0,4%	▼ -27,3%	▲ 43,5%
-----------------	------------------------	--------	-------	----------	---------


PAÍS VASCO

Bilbao	2.643 €/m ²	▲ 5,6%	2,4%	▼ -24,0%	▲ 22,8%
San Sebastián	3.959 €/m ²	▲ 7,3%	1,9%	▼ -12,2%	▲ 46,2%
Vitoria	2.244 €/m ²	▲ 8,4%	3,3%	▼ -25,2%	▲ 41,2%


RIOJA (LA)

Logroño	1.335 €/m ²	▲ 3,5%	0,3%	▼ -43,3%	▲ 24,4%
----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


CEUTA

Ceuta	1.993 €/m ²	▲ 6,9%	1,7%	▼ -7,2%	▲ 15,9%
--------------	------------------------	--------	------	---------	---------


MELILLA

Melilla	1.728 €/m ²	▲ 0,9%	0,9%	▼ -6,0%	▲ 9,4%
----------------	------------------------	--------	------	---------	--------

▲ 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

OTROS MUNICIPIOS PRINCIPALES

Municipios cuyo mercado residencial es considerado relevante dada su densidad de población y su volumen de actividad

		VALOR €/M ² 3T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS	
ALICANTE	Alcoy/Alcoi	799	▼ -1,1%	-2,3%	▼ -38,8%	▲ 5,4%	
	Benidorm	1.682	▼ -0,8%	-1,5%	▼ -32,5%	▲ 19,6%	
	Elche/Elx	1.114	▲ 4,4%	0,1%	▼ -35,8%	▲ 8,8%	
	Elda	885	▲ 11,3%	-0,3%	▼ -31,6%	▲ 11,3%	
	Orihuela	1.481	▼ -3,9%	-1,6%	▼ -32,1%	▲ 11,6%	
ALMERÍA	Torrevieja	1.331	▲ 1,5%	0,2%	▼ -38,7%	▲ 5,8%	
	Ejido (EI)	1.023	▲ 3,3%	1,9%	▼ -43,2%	▲ 18,0%	
	Roquetas de Mar	1.145	▲ 4,1%	0,0%	▼ -43,5%	▲ 10,4%	
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	Avilés	1.179	▲ 3,9%	1,9%	▼ -27,1%	▲ 15,9%	
	Gijón	1.631	▲ 5,8%	0,5%	▼ -25,5%	▲ 20,2%	
BADAJOS	Mérida	900	▲ 1,3%	1,4%	▼ -31,1%	▲ 2,7%	
BARCELONA	Badalona	2.225	▼ -2,1%	-1,6%	▼ -32,3%	▲ 39,4%	
	Cerdanyola del Vallès	2.283	▲ 2,6%	1,8%	▼ -29,1%	▲ 32,2%	
	Cornellà de Llobregat	2.489	▲ 1,9%	0,6%	▼ -31,1%	▲ 47,7%	
	Granollers	1.976	▲ 6,8%	0,6%	▼ -32,5%	▲ 37,9%	
	Hospitalet de Llobregat (L')	2.426	▲ 3,8%	0,9%	▼ -33,9%	▲ 54,8%	
	Manresa	1.313	▲ 1,6%	1,2%	▼ -44,5%	▲ 24,7%	
	Mataró	1.977	▲ 4,1%	2,1%	▼ -36,5%	▲ 37,3%	
	Prat de Llobregat (EI)	2.423	▲ 3,0%	0,4%	▼ -25,3%	▲ 40,3%	
	Rubí	1.939	▲ 4,0%	0,9%	▼ -33,2%	▲ 41,5%	
	Sabadell	1.965	▲ 3,6%	1,7%	▼ -37,2%	▲ 48,6%	
	Sant Boi de Llobregat	2.249	▲ 3,0%	0,9%	▼ -32,0%	▲ 41,4%	
	Sant Cugat del Vallès	3.675	▲ 4,5%	1,9%	▼ -10,2%	▲ 50,7%	
	Santa Coloma de Gramenet	1.870	▼ -0,3%	0,0%	▼ -43,2%	▲ 36,3%	
	Terrassa	1.838	▲ 7,0%	1,3%	▼ -36,3%	▲ 49,7%	
	Viladecans	2.268	▲ 2,3%	0,4%	▼ -31,6%	▲ 29,8%	
	Vilanova i la Geltrú	2.014	▲ 7,1%	3,1%	▼ -29,5%	▲ 37,8%	
	CÁDIZ	Algeciras	1.148	▲ 7,9%	3,6%	▼ -36,8%	▲ 9,1%
		Chiclana de la Frontera	1.721	▲ 6,6%	2,3%	▼ -33,2%	▲ 14,7%
		Jerez de la Frontera	1.224	▲ 3,4%	0,9%	▼ -34,8%	▲ 12,6%
		Línea de la Concepción (La)	1.187	▲ 2,7%	0,5%	▼ -41,4%	▲ 10,4%
Puerto de Santa María (EI)		1.742	▲ 5,6%	-0,1%	▼ -26,7%	▲ 15,4%	
San Fernando		1.320	▲ 4,9%	1,2%	▼ -40,0%	▲ 7,2%	
Sanlúcar de Barrameda		1.389	▲ 5,2%	2,0%	▼ -35,8%	▲ 16,8%	
Torrelavega		1.078	▲ 1,7%	0,7%	▼ -41,7%	▲ 2,8%	
CANTABRIA	Santiago de Compostela	1.378	▲ 0,1%	1,0%	▼ -20,4%	▲ 11,8%	
	Motril	1.182	▲ 7,9%	5,0%	▼ -37,4%	▲ 17,2%	
CORUÑA (A)	Irún	2.144	▲ 9,2%	3,2%	▼ -34,9%	▲ 17,7%	
GRANADA	Linares	795	▼ -0,1%	-0,2%	▼ -40,0%	▲ 0,9%	
GUIPÚZCOA	Ponferrada	799	▲ 4,2%	2,8%	▼ -28,8%	▲ 6,7%	
JAEÉN	Alcalá de Henares	1.936	▲ 4,4%	1,6%	▼ -32,8%	▲ 35,0%	
	Alcobendas	3.295	▲ 4,4%	1,3%	▼ -13,6%	▲ 43,3%	
	Alcorcón	2.241	▲ 5,3%	1,1%	▼ -26,3%	▲ 36,0%	
	Coslada	2.093	▲ 3,3%	0,8%	▼ -32,8%	▲ 32,9%	
	Fuenlabrada	1.805	▲ 5,9%	2,4%	▼ -33,6%	▲ 31,0%	
	Getafe	2.206	▲ 4,9%	2,6%	▼ -25,2%	▲ 39,1%	
	Leganés	2.108	▲ 6,6%	2,8%	▼ -28,2%	▲ 36,5%	
	Majadahonda	3.291	▲ 5,2%	0,5%	▼ -11,1%	▲ 37,4%	
	Móstoles	1.907	▲ 4,1%	0,6%	▼ -28,9%	▲ 38,9%	
	Parla	1.598	▲ 4,9%	0,8%	▼ -39,7%	▲ 40,9%	
	Pozuelo de Alarcón	3.541	▲ 7,5%	2,3%	▼ -7,9%	▲ 35,6%	
	Rozas de Madrid (Las)	2.910	▲ 7,2%	1,9%	▼ -10,3%	▲ 40,3%	
	San Sebastián de los Reyes	2.749	▲ 7,7%	2,5%	▼ -19,0%	▲ 42,6%	
	Torrejón de Ardoz	1.991	▲ 3,0%	1,0%	▼ -28,3%	▲ 46,7%	
	MÁLAGA	Marbella	2.483	▲ 7,8%	1,6%	▼ -16,2%	▲ 32,8%
		Vélez-Málaga	1.584	▲ 7,4%	1,9%	▼ -27,2%	▲ 37,3%
	MURCIA (REGIÓN DE)	Cartagena	1.140	▲ 2,0%	0,1%	▼ -41,5%	▲ 13,7%
Lorca		921	▲ 3,0%	1,5%	▼ -35,4%	▲ 4,0%	
PALMAS (LAS)	Telde	1.309	▲ 5,1%	2,2%	▼ -26,2%	▲ 20,1%	
PONTEVEDRA	Vigo	1.636	▲ 6,1%	1,3%	▼ -24,0%	▲ 18,8%	
SANTA CRUZ DE TENERIFE	Laguna (La)	1.298	▲ 5,6%	0,8%	▼ -21,0%	▲ 19,1%	
	Sevilla	1.248	▲ 5,5%	3,4%	▼ -37,9%	▲ 9,4%	
TARRAGONA	Dos Hermanas	1.494	▲ 3,6%	0,7%	▼ -31,2%	▲ 16,6%	
	Reus	1.232	▲ 8,7%	2,7%	▼ -42,2%	▲ 18,7%	
TOLEDO	Talavera de la Reina	825	▲ 2,5%	1,0%	▼ -56,1%	▲ 15,3%	
VALENCIA	Gandía	1.134	▲ 5,5%	0,1%	▼ -35,4%	▲ 24,6%	
	Sagunto/Sagunt	1.001	▲ 6,6%	1,8%	▼ -42,3%	▲ 15,3%	
	Torrent	1.237	▲ 8,9%	2,8%	▼ -35,0%	▲ 35,7%	
VIZCAYA	Barakaldo	2.224	▲ 9,1%	5,3%	▼ -30,8%	▲ 20,1%	
	Getxo	2.863	▲ 8,6%	1,6%	▼ -21,6%	▲ 22,8%	
	Portugalete	2.154	▲ 7,3%	2,6%	▼ -37,6%	▲ 9,5%	

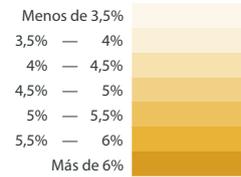
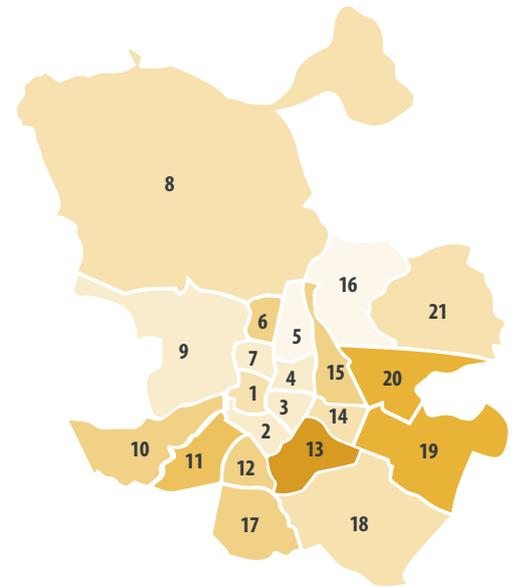
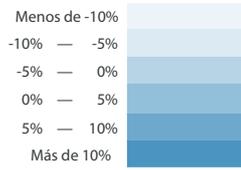
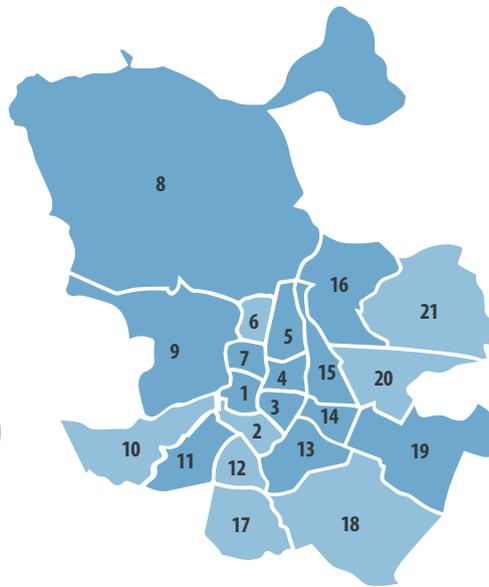
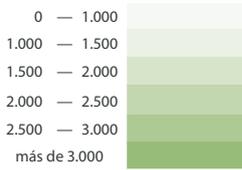
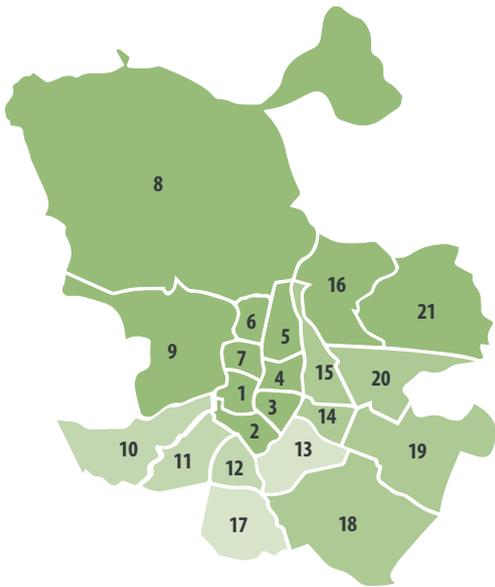
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

MADRID

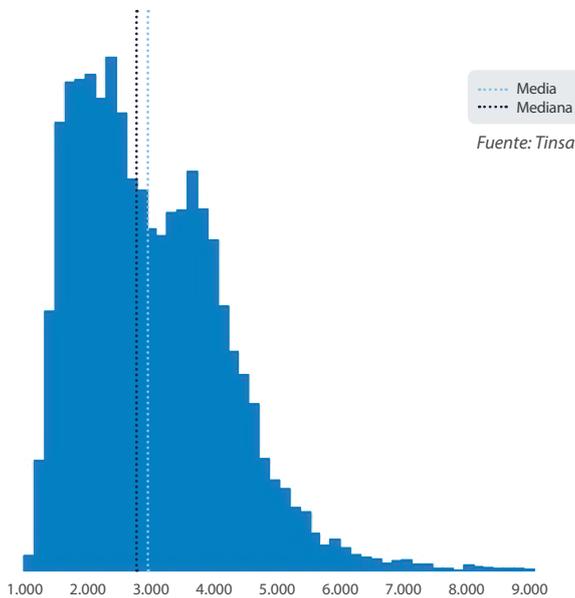
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.528 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **8,9%**

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Centro	4.703	6,2%	4,3%
2 Arganzuela	3.929	3,4%	3,9%
3 Retiro	4.399	5,7%	3,8%
4 Salamanca	5.456	8,5%	3,9%
5 Chamartín	4.665	6,0%	3,3%
6 Tetuán	3.562	3,5%	4,8%
7 Chamberí	4.990	5,6%	3,9%
8 Fuencarral-El Pardo	3.693	5,7%	4,4%
9 Moncloa-Aravaca	3.882	7,3%	3,9%
10 Latina	2.307	4,7%	4,6%
11 Carabanchel	2.243	5,6%	5,1%
12 Usera	2.064	3,0%	4,9%
13 Puente de Vallecas	1.988	5,5%	6,4%
14 Moratalaz	2.565	5,3%	4,4%
15 Ciudad Lineal	2.985	5,5%	4,6%
16 Hortaleza	3.668	6,6%	3,4%
17 Villaverde	1.905	3,2%	4,6%
18 Villa de Vallecas	2.515	3,1%	4,3%
19 Vicálvaro	2.814	9,6%	5,5%
20 San Blas	2.563	2,4%	5,9%
21 Barajas	3.207	3,2%	4,0%

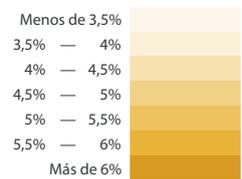
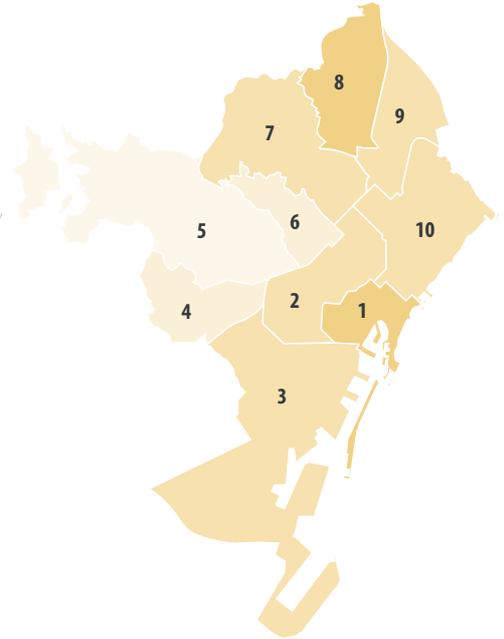
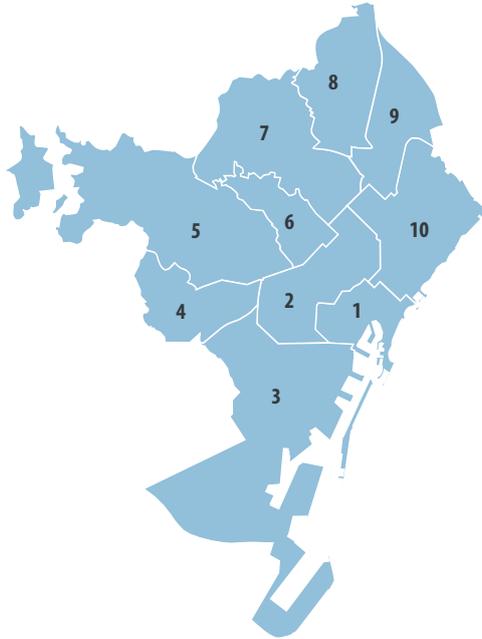
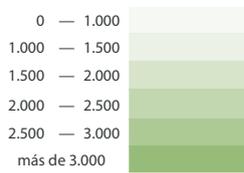
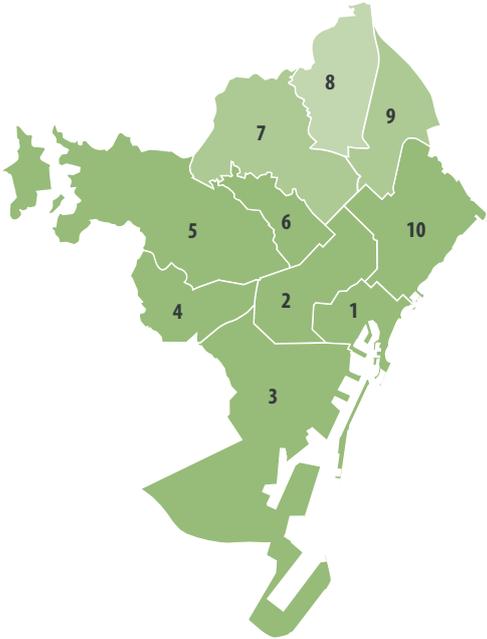
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

BARCELONA

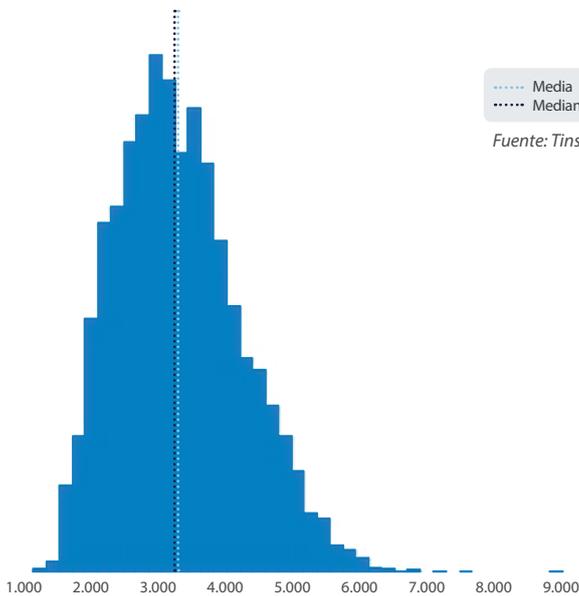
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.599 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **5,0%**

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO

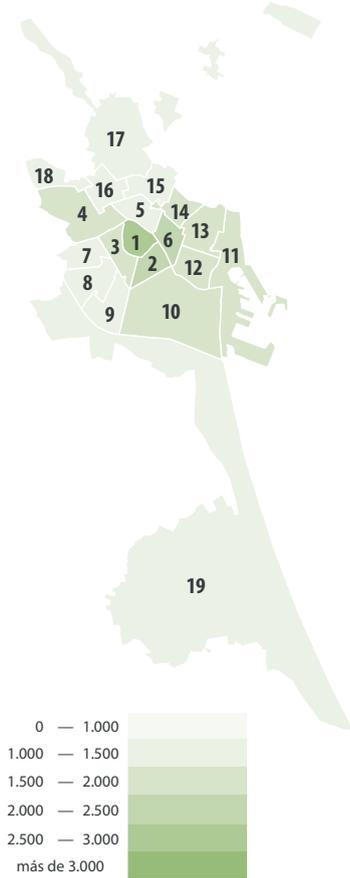


DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Ciutat Vella	3.777	4,3%	4,5%
2 L'Eixample	4.051	1,4%	4,3%
3 Sants-Montjuïc	3.247	2,3%	4,1%
4 Les Corts	4.288	3,5%	3,5%
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.808	4,3%	3,1%
6 Gràcia	3.892	2,9%	3,9%
7 Horta Guinardó	2.895	2,4%	4,3%
8 Nou Barris	2.430	0,8%	4,7%
9 Sant Andreu	2.926	2,0%	4,2%
10 Sant Martí	3.443	3,9%	4,1%

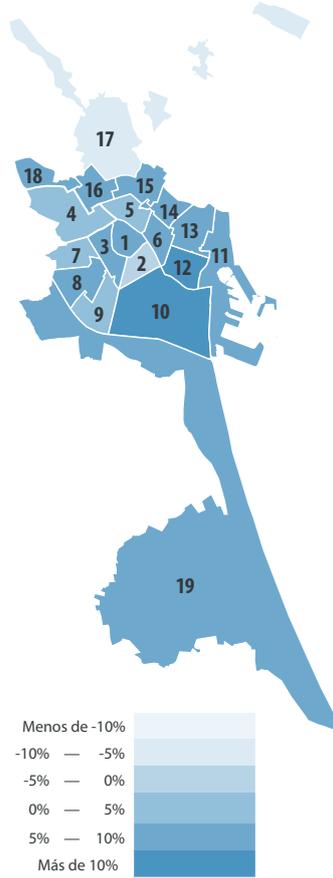
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

VALENCIA

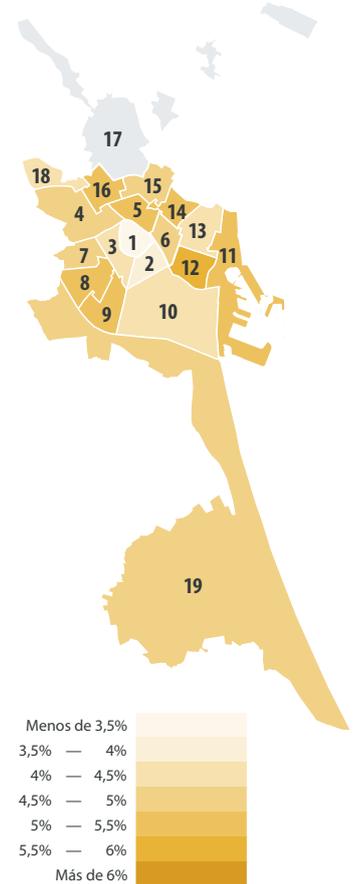
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.765 €/m²**



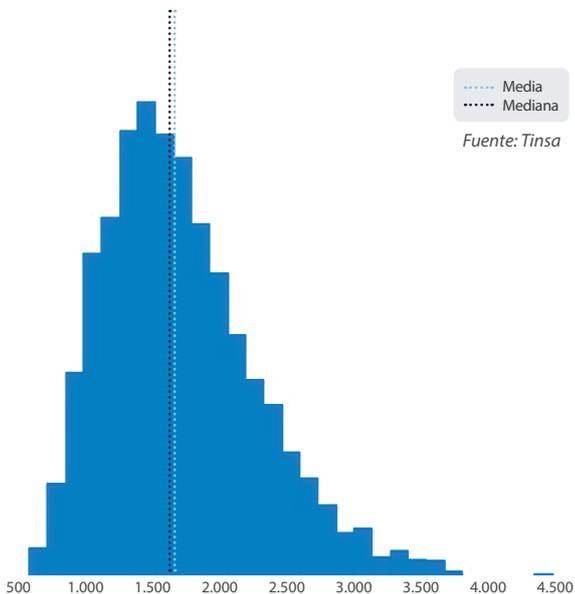
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **9,7%**



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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Ciutat Vella	2.632	9,7%	3,3%
2 L'Eixample	2.396	-1,1%	3,7%
3 Extramurs	1.949	5,4%	4,3%
4 Campanar	1.953	3,3%	4,8%
5 La Saïdia	1.488	4,1%	5,3%
6 El Pla del Real	2.210	5,7%	4,5%
7 L'Olivereta	1.270	3,4%	4,9%
8 Patraix	1.460	6,8%	5,1%
9 Jesús	1.283	4,3%	5,1%
10 Quatre Carreres	1.714	12,4%	4,1%
11 Poblats Marítims	1.572	7,3%	5,1%
12 Camins al Grau	1.788	12,2%	6,0%
13 Algirós	1.728	7,8%	4,2%
14 Benimaclet	1.628	7,9%	5,4%
15 Rascanya	1.362	9,8%	4,5%
16 Benicalap	1.450	7,6%	5,4%
17 Poblados del Norte	1.349	-9,4%	N.D.
18 Poblados del Oeste	1.134	8,0%	4,4%
19 Poblados del Sur	1.328	8,0%	4,9%

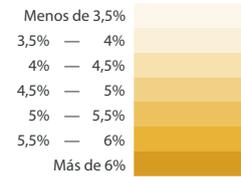
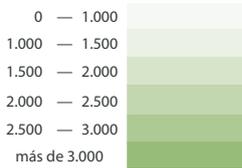
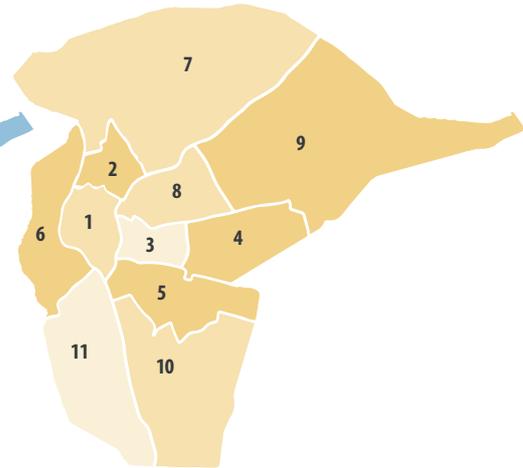
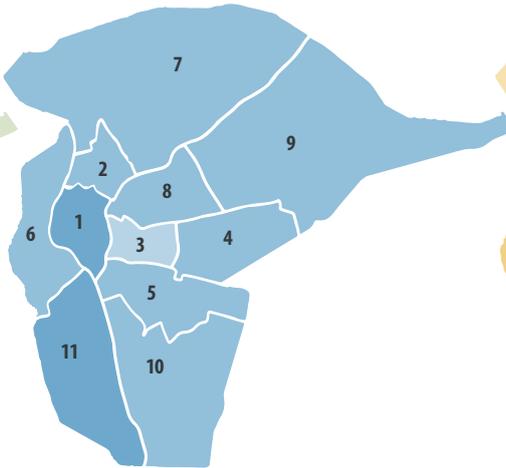
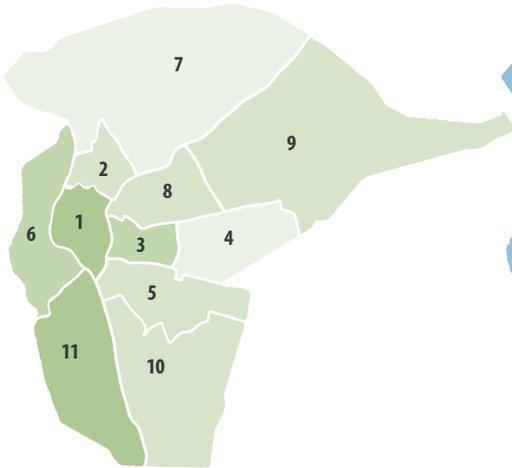
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

SEVILLA

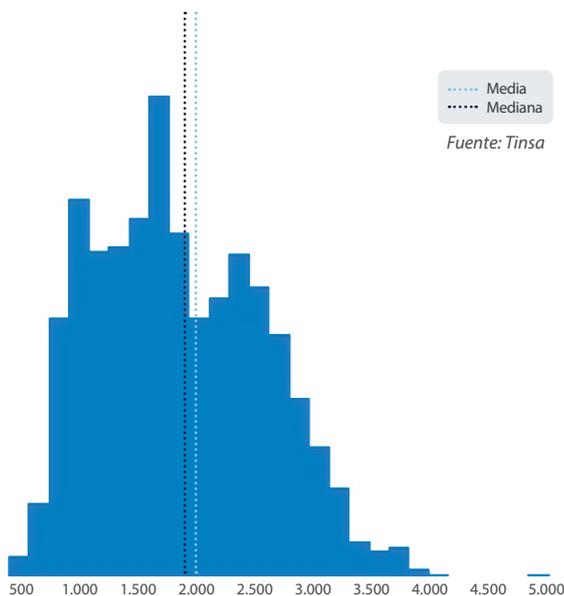
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.959 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **4,0%**

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Casco Antiguo	2.900	6,6%	4,1%
2 Macarena	1.522	1,9%	4,6%
3 Nervión	2.461	-0,2%	3,8%
4 Cerro - Amate	1.167	0,8%	4,7%
5 Sur	1.914	-0,3%	4,7%
6 Triana	2.438	4,8%	4,8%
7 Norte	1.380	2,0%	4,0%
8 San Pablo - Santa Justa	1.887	0,8%	4,1%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.578	4,2%	4,7%
10 Bellavista - La Palmera	1.841	3,8%	4,1%
11 Los Remedios	2.590	7,1%	3,7%

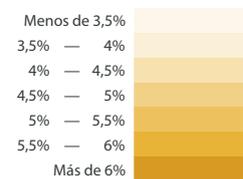
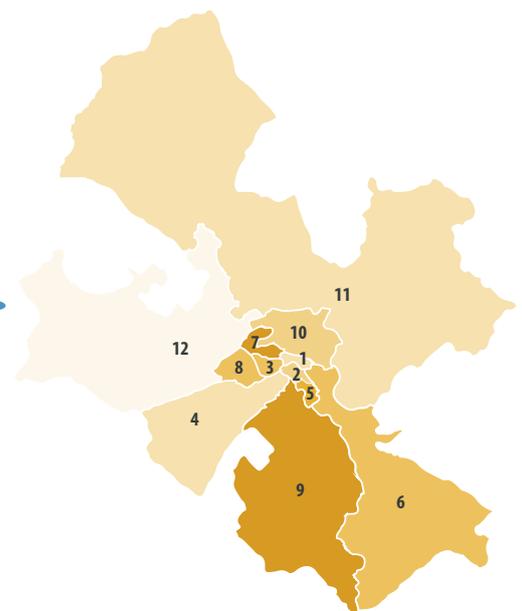
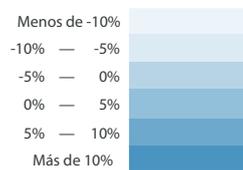
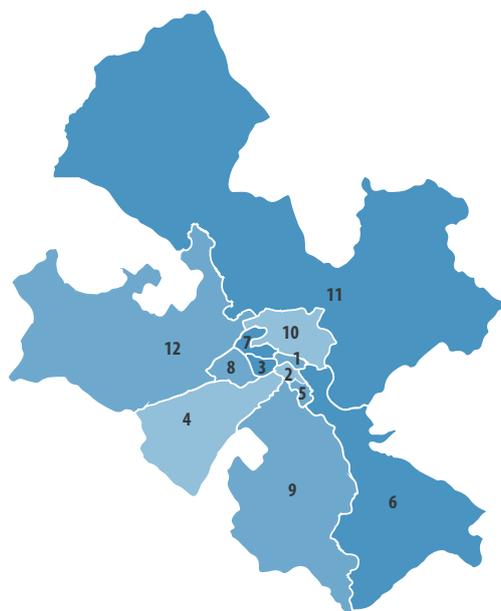
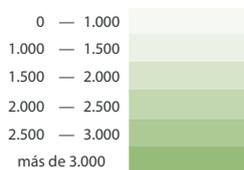
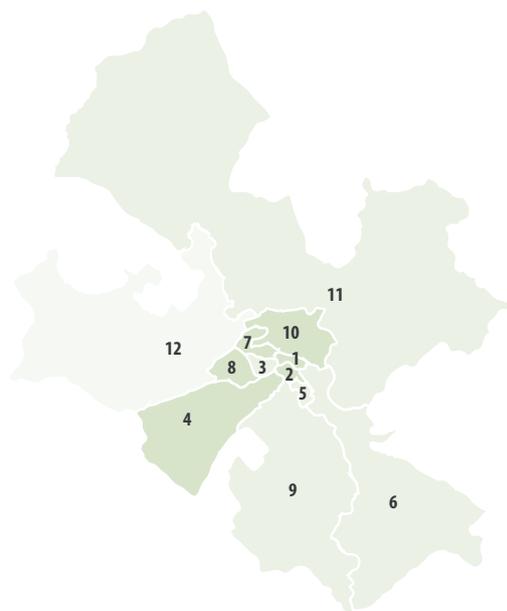
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

ZARAGOZA

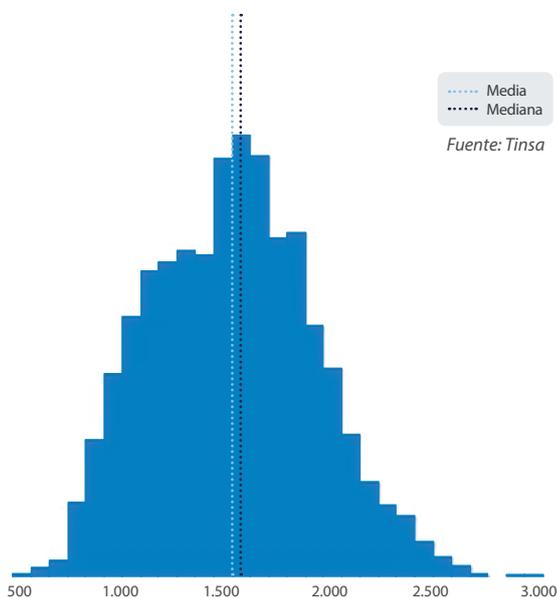
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.616 €/m²**

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

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **5,1%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Casco Histórico	1.604	5,7%	4,3%
2 Centro	1.899	2,1%	4,8%
3 Delicias	1.395	13,4%	5,4%
4 Universidad	1.790	4,4%	4,3%
5 San José	1.461	8,3%	5,8%
6 Las Fuentes	1.263	10,4%	5,4%
7 La Almozara	1.550	17,4%	7,1%
8 Oliver - Valdefierro	1.593	9,6%	5,2%
9 Torrero-La Paz	1.454	8,2%	6,4%
10 Margen Izquierda	1.590	4,5%	4,8%
11 Barrios rurales del norte	1.221	10,9%	4,3%
12 Barrios rurales del oeste	977	5,8%	2,9%

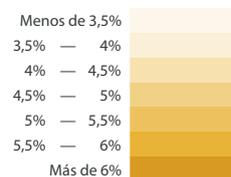
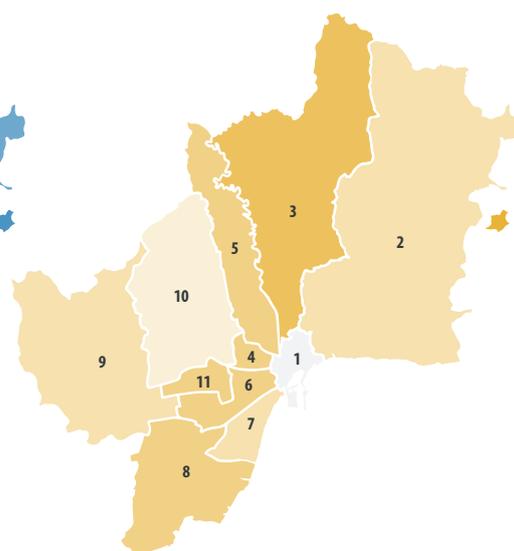
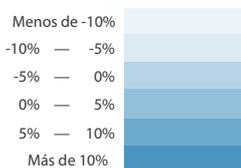
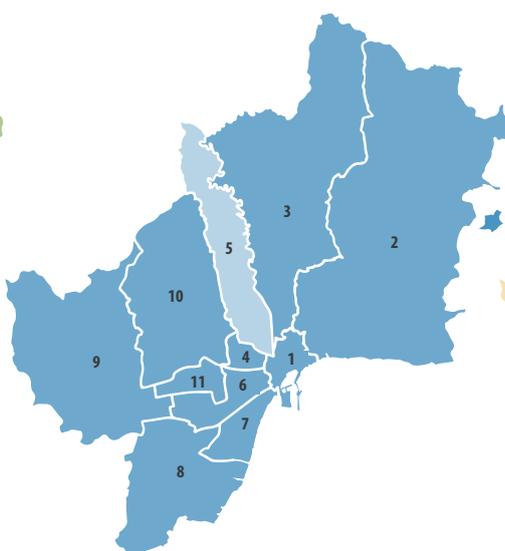
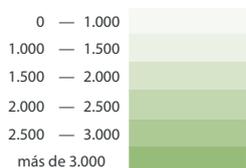
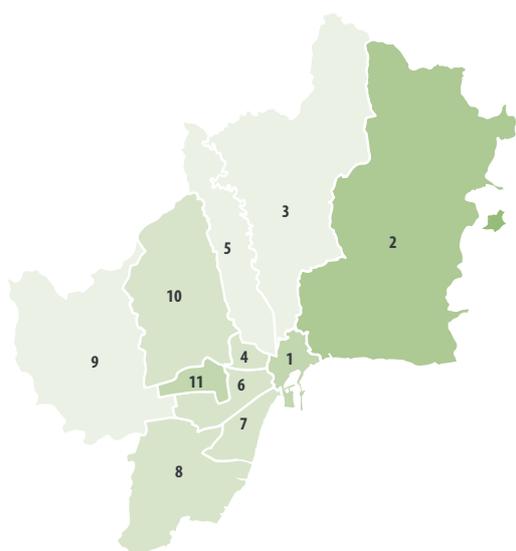
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

MÁLAGA

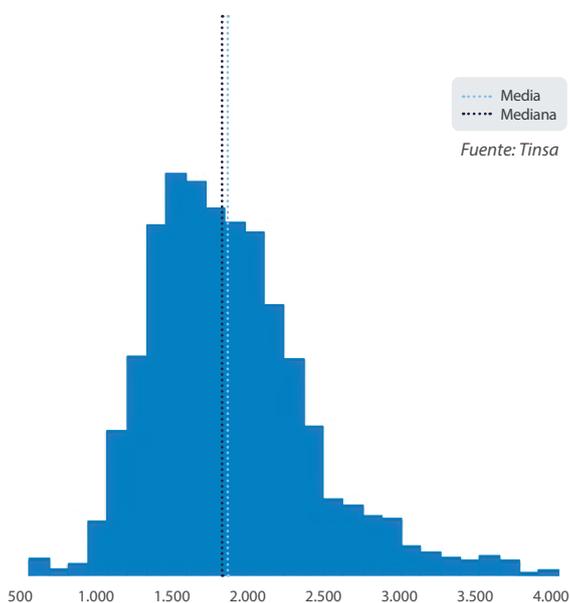
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.006 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **7,6%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **4,3%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO

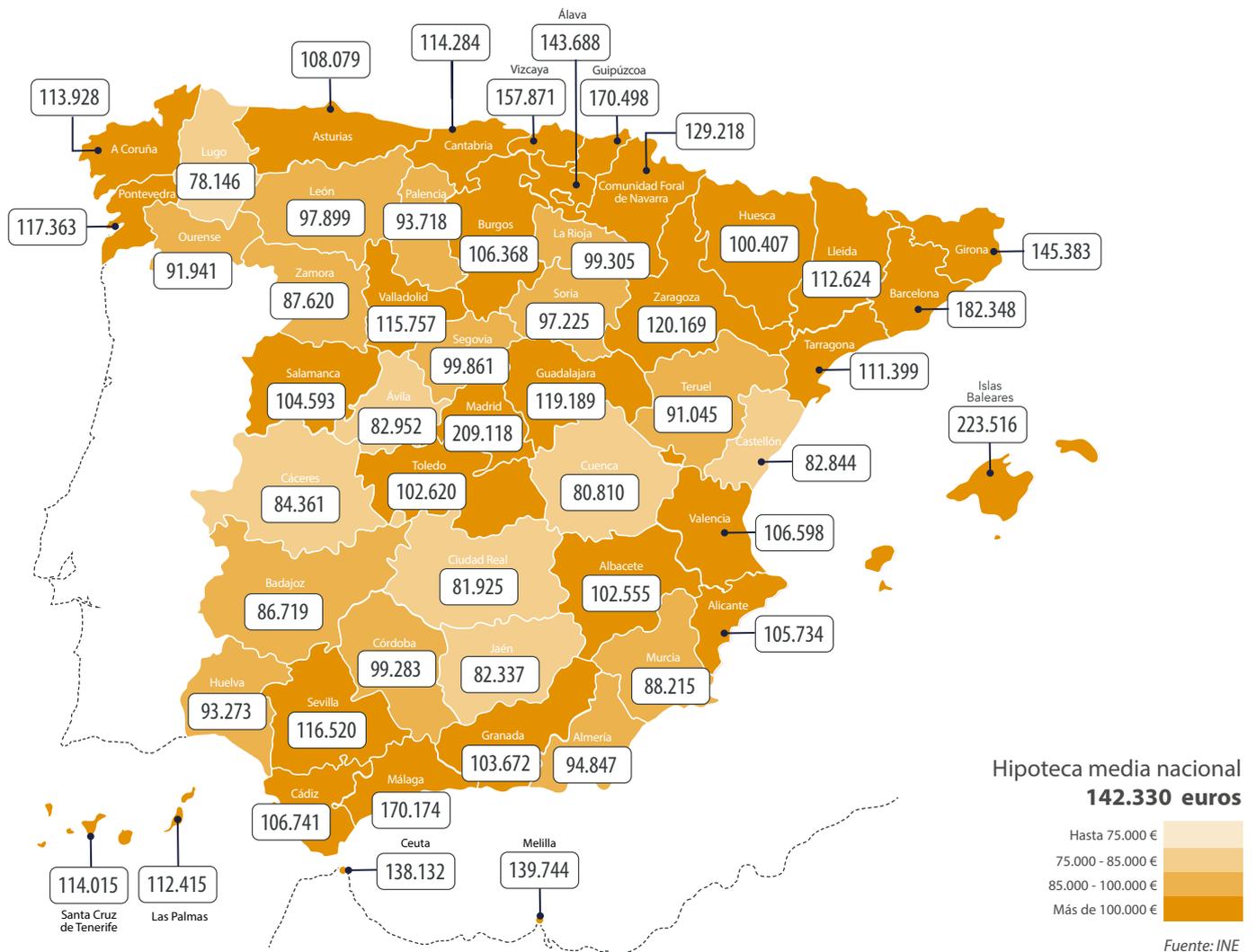


DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Centro	2.354	7,0%	N.D.
2 Málaga Este	2.629	9,9%	4,1%
3 Ciudad Jardín	1.349	5,3%	5,1%
4 Bailén-Miraflores	1.587	8,9%	4,9%
5 Palma-Palmilla	1.443	-4,1%	4,5%
6 Cruz de Humilladero	1.766	8,9%	4,9%
7 Carretera Cádiz	1.995	6,5%	4,4%
8 Churrana	1.763	5,5%	4,7%
9 Campanillas	1.469	6,1%	4,1%
10 Puerto de la Torre	1.850	9,2%	3,7%
11 Teatinos-Universidad	2.278	7,0%	4,9%

4 · INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

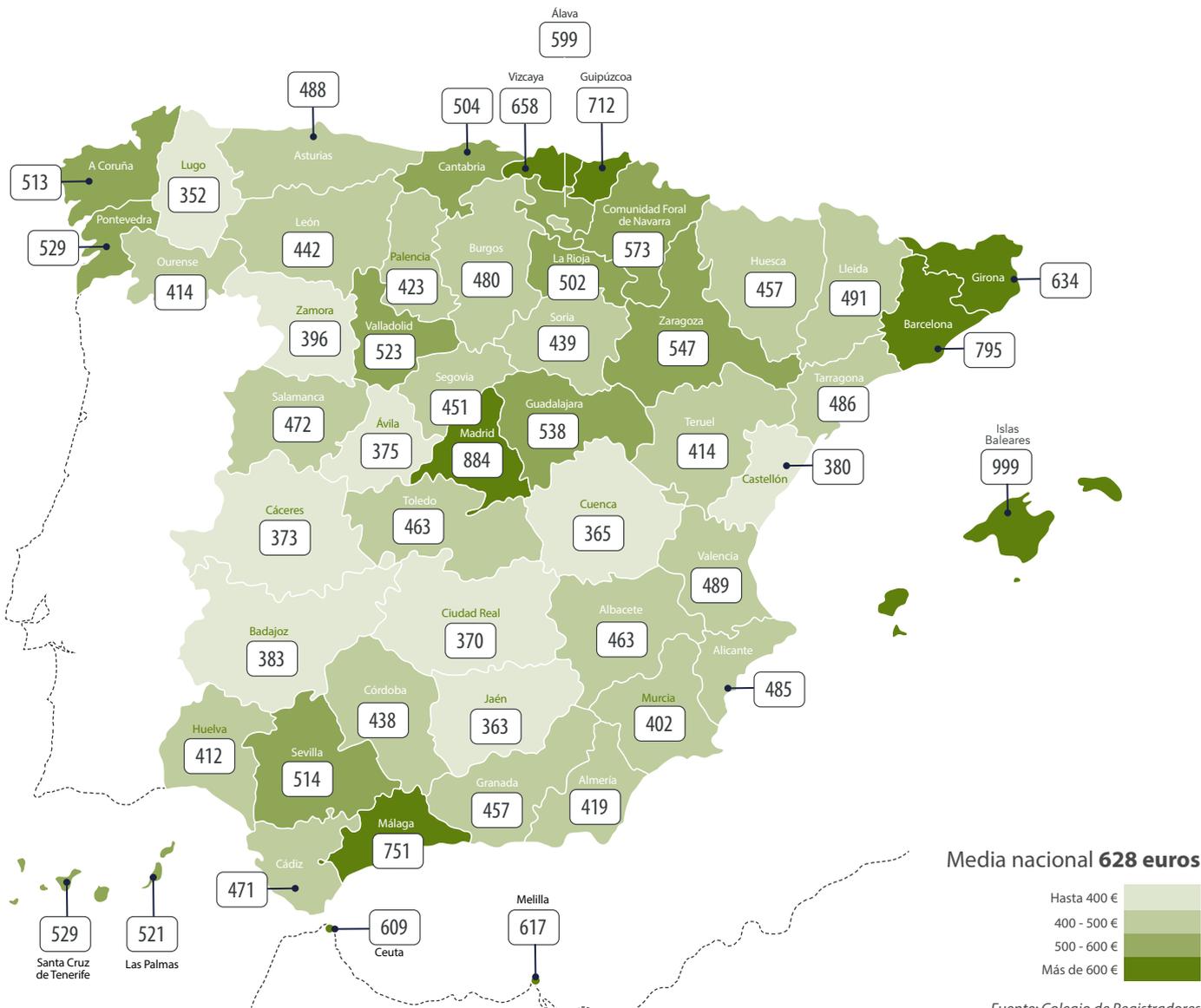
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el trimestre anterior. En euros.



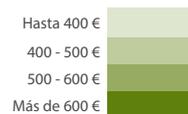
CCAA	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Extremadura	86.408	Lugo	78.146	Rioja (La)	99.305	Cantabria	114.284
Murcia (Región de)	88.215	Cuenca	80.810	Segovia	99.861	Valladolid	115.757
Rioja (La)	99.305	Ciudad Real	81.925	Huesca	100.407	Sevilla	116.520
Castilla - La Mancha	101.363	Jaén	82.337	Albacete	102.555	Pontevedra	117.363
Comunidad Valenciana	103.570	Castellón	82.844	Toledo	102.620	Guadalajara	119.189
Castilla y León	104.309	Ávila	82.952	Granada	103.672	Zaragoza	120.169
Asturias (Principado de)	108.079	Cáceres	84.361	Salamanca	104.593	Navarra (C. Foral de)	129.218
Galicia	110.430	Badajoz	86.719	Alicante	105.734	Ceuta	138.132
Canarias (Islas)	112.710	Zamora	87.620	Burgos	106.368	Melilla	139.744
Cantabria	114.284	Murcia (Región de)	88.215	Valencia	106.598	Álava	143.688
Aragón	115.472	Teruel	91.045	Cádiz	106.741	Gerona	145.383
Andalucía	121.211	Orense	91.941	Asturias (Principado de)	108.079	Vizcaya	157.871
Navarra (C. Foral de)	129.218	Huelva	93.273	Tarragona	111.399	Málaga	170.174
Ceuta	138.132	Palencia	93.718	Palmas (Las)	112.415	Guipúzcoa	170.689
Melilla	139.744	Almería	94.847	Lleida	112.624	Baleares (Islas)	223.516
País Vasco	159.258	Soria	97.225	Coruña (A)	113.928	Madrid (Comunidad de)	209.118
Cataluña	167.401	León	97.899	Santa Cruz de Tenerife	114.015	Baleares (Islas)	223.516
Madrid (Comunidad de)	209.118	Córdoba	99.283				
Baleares (Islas)	223.516						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros.



Media nacional **628 euros**

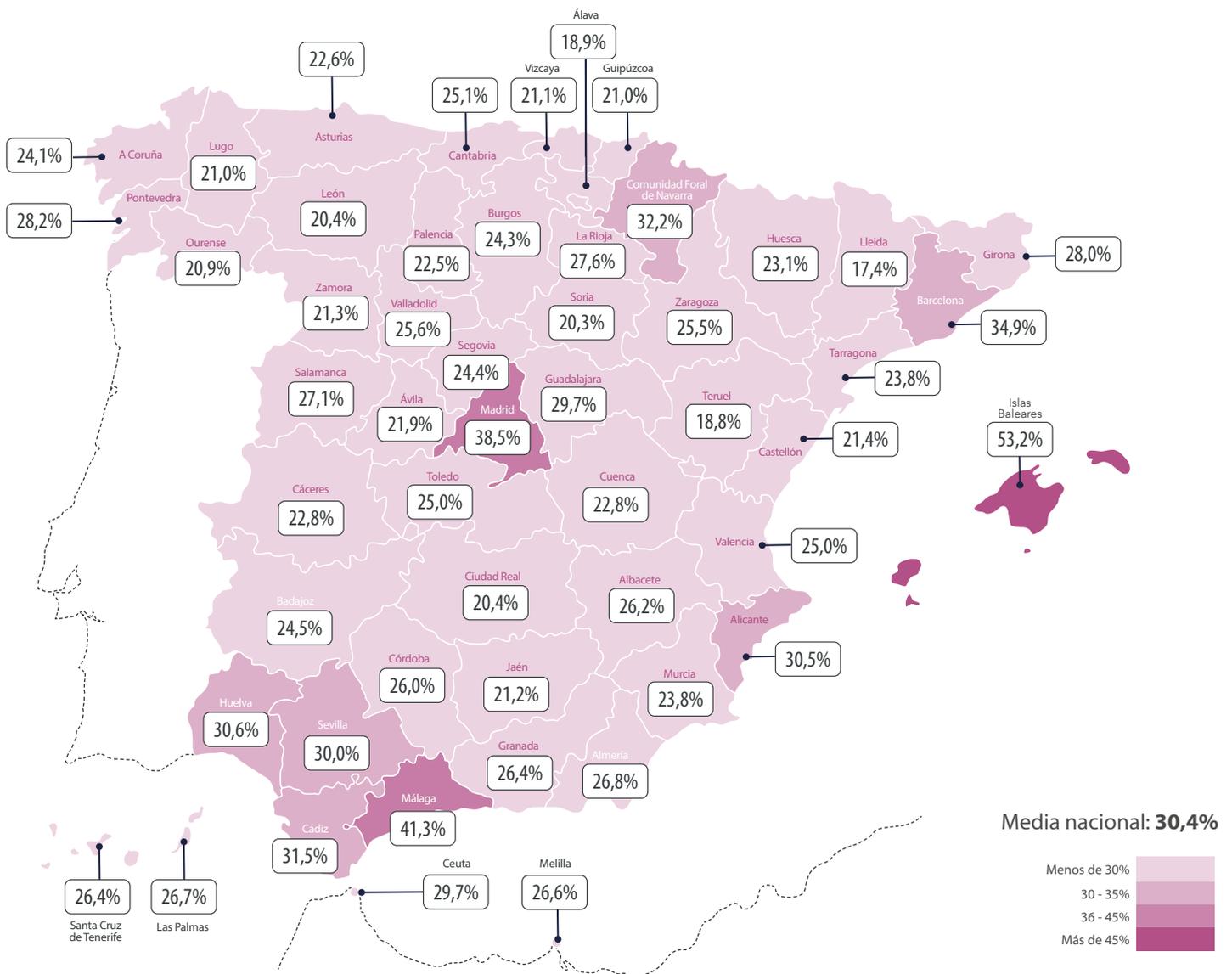


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

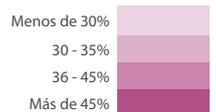
CCAA	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	382	Lugo	352	Segovia	451	Palmas (Las)	521
Murcia (Región de)	402	Jaén	363	Huesca	457	Valladolid	523
Castilla - La Mancha	458	Cuenca	365	Granada	457	Pontevedra	529
Castilla y León	471	Ciudad Real	370	Albacete	463	Santa Cruz de Tenerife	529
Comunidad Valenciana	475	Cáceres	373	Toledo	463	Guadalajara	538
Asturias (Principado de)	488	Ávila	375	Cádiz	471	Zaragoza	547
Galicia	498	Castellón	380	Salamanca	472	Navarra (C. Foral de)	573
Rioja (La)	502	Badajoz	383	Burgos	480	Álava	599
Cantabria	504	Zamora	396	Alicante	485	Ceuta	609
Canarias (Islas)	523	Murcia (Región de)	402	Tarragona	486	Melilla	617
Aragón	525	Huelva	412	Asturias (Principado de)	488	Gerona	634
Andalucía	535	Teruel	414	Valencia	489	Vizcaya	658
Navarra (C. Foral de)	573	Orense	414	Lleida	491	Guipúzcoa	712
Ceuta	609	Almería	419	Rioja (La)	502	Málaga	751
Melilla	617	Palencia	423	Cantabria	504	Barcelona	795
País Vasco	664	Córdoba	438	Coruña (A)	513	Madrid (Comunidad de)	884
Cataluña	730	Soria	439	Sevilla	514	Baleares (Islas)	999
Madrid (Comunidad de)	884	León	442				
Baleares (Islas)	999						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL

Porcentaje de la renta disponible del hogar medio destinada al pago del primer año de una hipoteca que financia el 80% del valor de una vivienda media.



Media nacional: **30,4%**



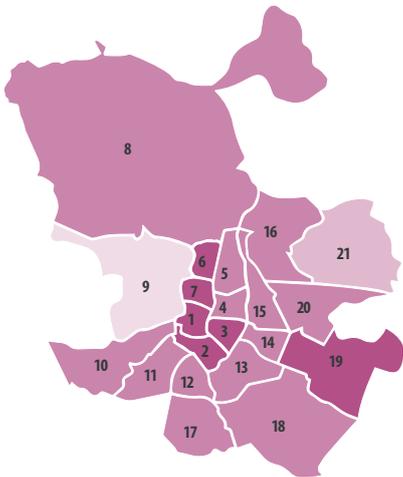
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AGT, INE y Registradores. El cálculo incluye estimaciones sobre la renta y puede estar sujeto a revisiones una vez los datos definitivos estén disponibles.

CCAA	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO
País Vasco	20,5%	Lleida	17,4%	Huesca	23,1%	Palmas (Las)	26,7%
Asturias (Principado de)	22,6%	Teruel	18,8%	Murcia (Región de)	23,8%	Almería	26,8%
Murcia (Región de)	23,8%	Álava	18,9%	Tarragona	23,8%	Salamanca	27,1%
Extremadura	24,2%	Soria	20,3%	Coruña (A)	24,1%	Rioja (La)	27,6%
Castilla y León	24,6%	Ciudad Real	20,4%	Burgos	24,3%	Gerona	28,0%
Aragón	24,7%	León	20,4%	Segovia	24,4%	Pontevedra	28,2%
Cantabria	25,1%	Orense	20,9%	Badajoz	24,5%	Ceuta	29,7%
Galicia	25,4%	Guipúzcoa	21,0%	Valencia	25,0%	Guadalajara	29,7%
Castilla - La Mancha	26,0%	Lugo	21,0%	Toledo	25,0%	Sevilla	30,0%
Comunidad Valenciana	26,3%	Vizcaya	21,1%	Cantabria	25,1%	Alicante	30,5%
Canarias (Islas)	26,5%	Jaén	21,2%	Zaragoza	25,5%	Huelva	30,6%
Melilla	26,6%	Zamora	21,3%	Valladolid	25,6%	Cádiz	31,5%
Rioja (La)	27,6%	Castellón	21,4%	Córdoba	26,0%	Navarra (C. Foral de)	32,2%
Ceuta	29,7%	Ávila	21,9%	Albacete	26,2%	Barcelona	34,9%
Andalucía	31,6%	Palencia	22,5%	Granada	26,4%	Madrid (Comunidad de)	38,5%
Cataluña	32,1%	Asturias (Principado de)	22,6%	Santa Cruz De Tenerife	26,4%	Málaga	41,3%
Navarra (C. Foral de)	32,2%	Cuenca	22,8%	Melilla	26,6%	Baleares (Islas)	53,2%
Madrid (Comunidad de)	38,5%	Cáceres	22,8%				
Baleares (Islas)	53,2%						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

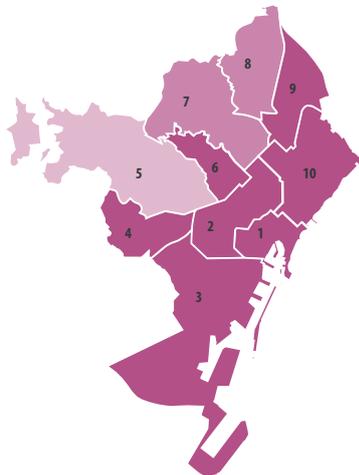
MADRID

Media de la capital: **44,4%**



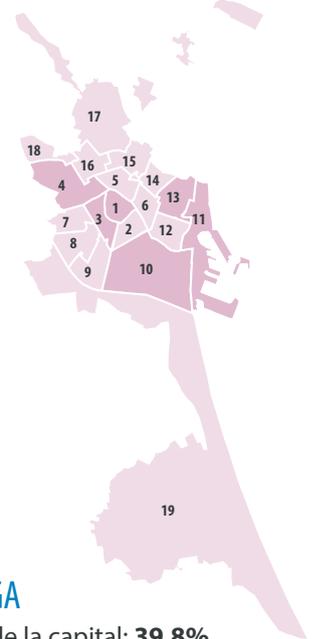
BARCELONA

Media de la capital: **46,0%**



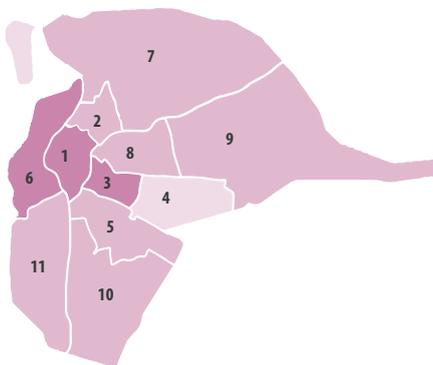
VALENCIA

Media de la capital: **30,6%**



SEVILLA

Media de la capital: **35,4%**



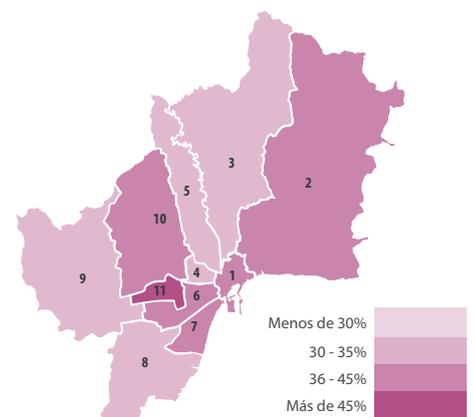
ZARAGOZA

Media de la capital: **27,7%**



MÁLAGA

Media de la capital: **39,8%**



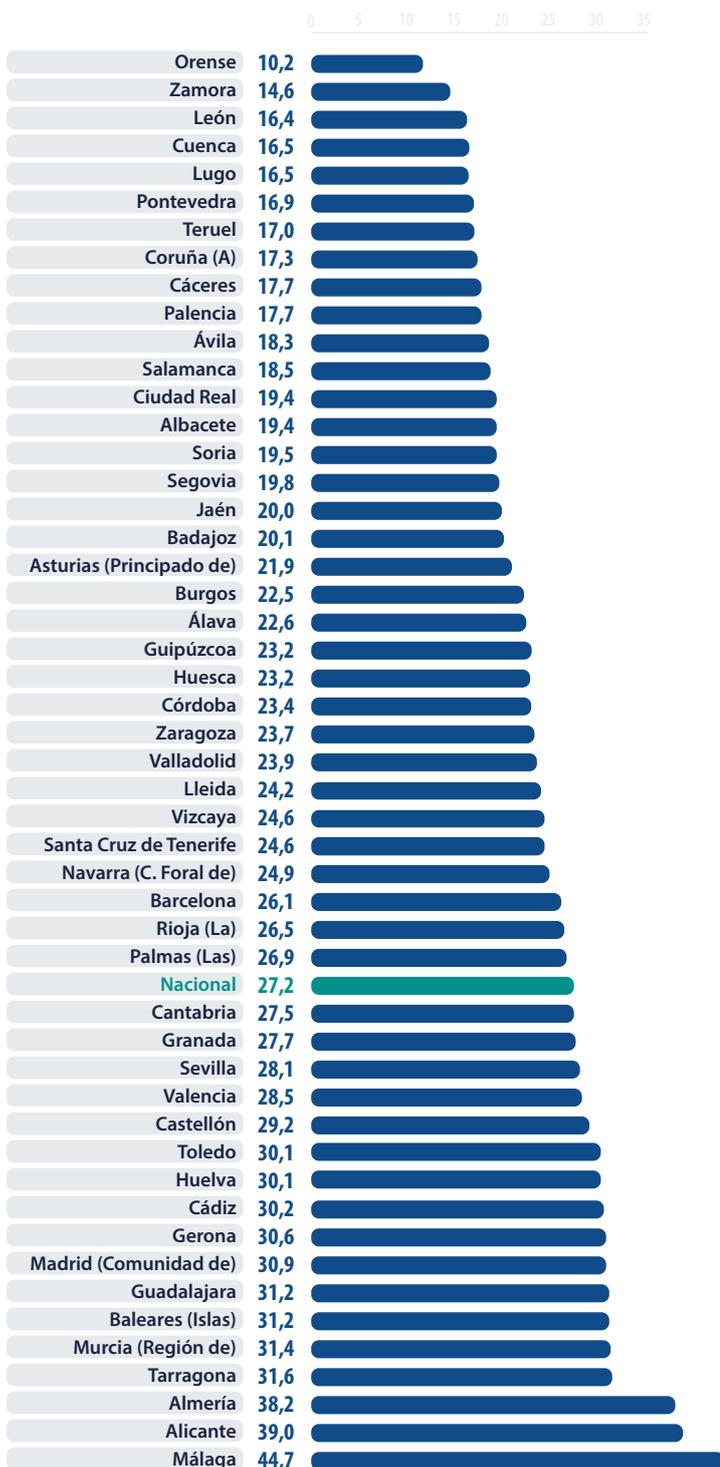
	MADRID	ESFUERZO	BARCELONA	ESFUERZO	VALENCIA	ESFUERZO	SEVILLA	ESFUERZO	ZARAGOZA	ESFUERZO	MÁLAGA	ESFUERZO
1	Centro	58,1%	Ciutat Vella	63,2%	Ciutat Vella	32,1%	Casco Antiguo	42,4%	Casco Histórico	27,5%	Centro	42,7%
2	Arganzuela	53,3%	L'Eixample	48,1%	L'Eixample	28,3%	Macarena	31,5%	Centro	27,1%	Málaga este	36,0%
3	Retiro	46,6%	Sants-Montjuïc	48,2%	Extramurs	31,5%	Nervión	35,1%	Delicias	26,4%	Ciudad Jardín	32,1%
4	Salamanca	39,7%	Les Corts	46,0%	Campanar	32,9%	Cerro - Amate	29,2%	Universidad	26,4%	Bailén-Miraflores	33,8%
5	Chamartín	36,2%	Sarrià-Sant Gervasi	32,4%	La Saïdia	25,6%	Sur	30,2%	San José	26,6%	Palma-Palmilla	35,6%
6	Tetuán	48,3%	Gràcia	48,8%	El Pla del Real	26,7%	Triana	42,5%	Las Fuentes	25,4%	Cruz de Humilladero	37,8%
7	Chamberí	47,2%	Horta Guinardó	42,9%	L'Olivereta	26,3%	Norte	31,5%	La Almozara	28,4%	Carretera Cádiz	41,6%
8	Fuencarral-El Pardo	38,7%	Nou Barris	42,6%	Patraix	29,6%	San Pablo-Santa Justa	34,7%	Oliver - Valdefierro	22,9%	Churrriana	34,7%
9	Moncloa-Aravaca	26,3%	Sant Andreu	45,5%	Jesús	25,3%	Este-Alcosa-Torreblanca	30,9%	Torrero-La Paz	28,1%	Campanillas	35,3%
10	Latina	40,4%	Sant Martí	49,9%	Quatre Carreres	32,7%	Bellavista-La Palmera	30,6%	Margen Izquierda	28,5%	Puerto de la Torre	37,7%
11	Carabanchel	41,4%			Poblats Marítims	31,5%	Los Remedios	33,5%	Barrios rurales norte	21,7%	Teatinos-Universidad	46,1%
12	Usera	40,6%			Camins al Grau	29,2%			Barrios rurales oeste	18,3%		
13	Puente de Vallecas	41,3%			Algirós	30,6%						
14	Moratalaz	40,5%			Benimaclet	27,1%						
15	Ciudad Lineal	44,1%			Rascanya	28,5%						
16	Hortaleza	38,1%			Benicalap	28,1%						
17	Villaverde	37,8%			Poblados del Norte	22,4%						
18	Villa de Vallecas	42,3%			Poblados del Oeste	25,5%						
19	Vicálvaro	46,0%			Poblados del Sur	26,4%						
20	San Blas	40,5%										
21	Barajas	35,1%										

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.

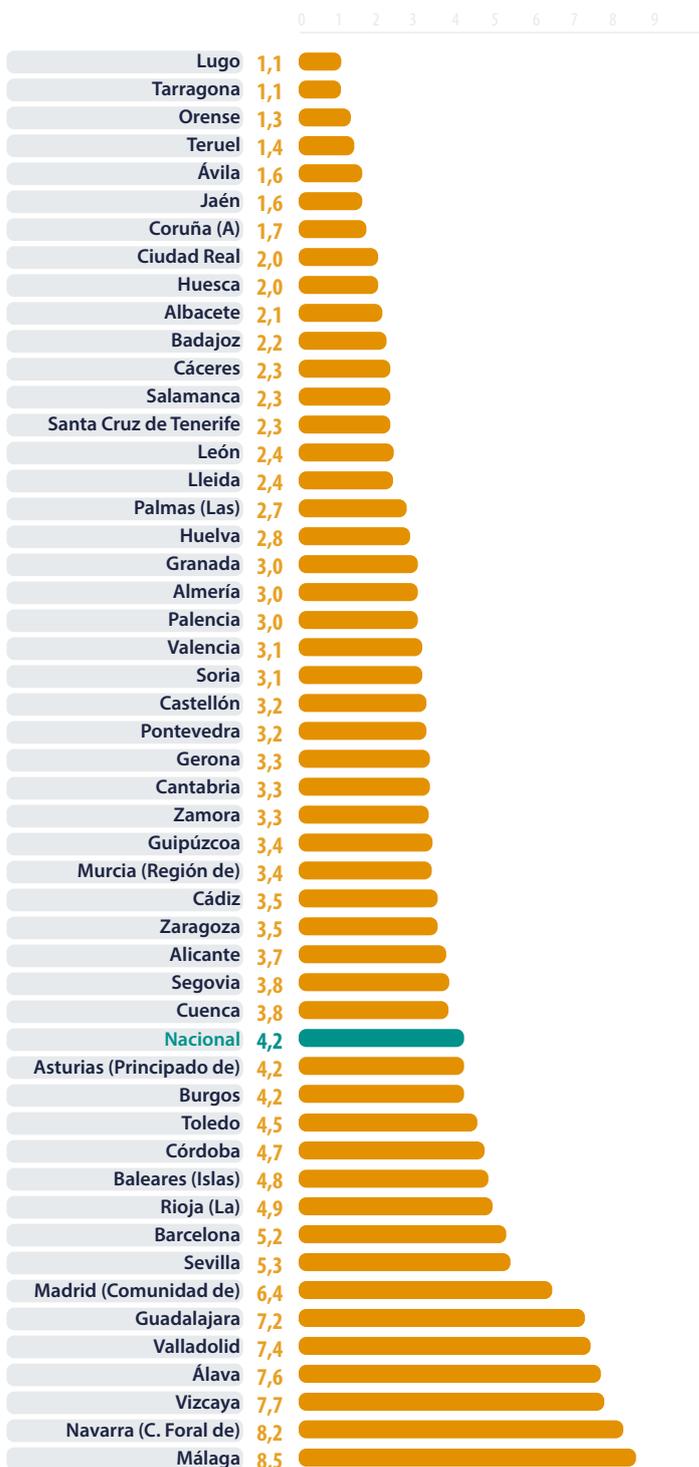


Compraventas de los últimos cuatro trimestres, entre el 2T 2021 y 1T 2022

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 el último año móvil, entre mayo 2021 y mayo 2022

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 un histórico de más de 6 millones de registros de valoración, representan más del 25% de las valoraciones anuales 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 1.000 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 legislación vigente (Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo a partir de octubre de 2003 y Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo para los datos de la serie previos a dicha fecha). 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. La depuración de la muestra se realiza agrupando los inmuebles por periodo, nivel geográfico y tipología de vivienda, eliminando los valores extremos de cada conjunto resultante de acuerdo con un criterio multivariante que contempla el valor unitario, la superficie y las características del inmueble.

La metodología de cálculo del IMIE consiste en la aplicación de medias móviles ponderadas con estratificación. Para preparar el cálculo, una vez depurada la muestra, se estudia la distribución del parque de viviendas según su tipología en los distintos ámbitos geográficos del índice, con el objetivo de valorar correctamente la proporción de cada tipo de inmueble. La aplicación de esta estratificación contribuye a detectar cambios en la composición del mercado y reduce el sesgo de selección de la muestra.

La ponderación aplicada utiliza los datos históricos para suavizar el comportamiento presente con el comportamiento pasado, otorgando más peso al presente para que prime la influencia de las nuevas tendencias.

La ventana temporal aplicada en cada serie se determina en función del tamaño de la muestra, que está asociado al dinamismo del mercado en cada agregación territorial. Con ello, se vuelve a priorizar la detección temprana de variaciones en el valor de los inmuebles en aquellos mercados más dinámicos, mientras que, en los menos dinámicos, se prioriza la estabilidad del índice.

imie
MERCADOS LOCALES

serviciodeestudios@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 336 43 36