



tinsa úmie

Mercados Locales

4^{to} trimestre de 2019

CCAA, Provincias y Capitales

Informe **TRIMESTRAL**



ÍNDICE

1. CONTENIDO DEL INFORME	3
2. RESUMEN EJECUTIVO	4
3. EVOLUCIÓN DE VALORES.....	6
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	6
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS.....	8
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALES.....	11
Análisis detallado por distritos en las 5 mayores capitales	14
Madrid	14
Barcelona.....	15
Valencia.....	16
Sevilla.....	17
Zaragoza.....	18
4. INDICADORES FINANCIEROS.....	19
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias	19
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias	20
Mapa de esfuerzo financiero neto por CCAA y provincias	21
Mapas de esfuerzo financiero por distritos en las 5 mayores capitales.....	22
5. INDICADORES DE ACTIVIDAD	23
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias.....	23
6. NOTAS METODOLÓGICAS	24

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 €/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, esfuerzo financiero o plazos medios de venta.

El contenido del informe se ha distribuido en cinco grandes bloques:

1 · Resumen ejecutivo

2 · Análisis de los precios

- Mapas generales por CCAA, provincias y capitales con la variación interanual del precio de la vivienda correspondiente a cada una de ellas, identificada por una gradación de color en función del grado de incremento o de descenso. Se acompaña de tablas que especifican el último valor medio en €/m² correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor; la variación acumulada en lo que va de año (diferencia entre el último trimestre del año anterior y el trimestre analizado) y la experimentada en el mismo periodo del año anterior. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las cinco mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) 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*
- Mapas municipales para las cinco ciudades principales analizadas de rentabilidad bruta del alquiler, medida como valor de alquiler (€/año) dividido por valor de venta (€). Detalle de distritos con gradación de color en función del porcentaje. *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 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. *Fuente: Tinsa.*
- Mapa provincial de esfuerzo financiero, medido como porcentaje del salario bruto familiar anual necesario para pagar el primer año de hipoteca. El porcentaje de esfuerzo está identificado por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias, y por mapas de esfuerzo de compra en los distritos de las cinco mayores capitales. *Fuente: Tinsa*

4 · Indicadores de actividad

- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 10.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Fomento.*

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

2

RESUMEN EJECUTIVO

La cifra provisional del informe Tinsa IMIE Mercados Locales del cuarto trimestre de 2019 alcanza un 2,6 % de incremento interanual en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, significando un valor medio de 1.373 €/m². La variación media del año se sitúa en un 3,6 %. Las ciudades de Madrid y Barcelona registran variaciones interanuales exiguas (1,8 % y -0,8 %, respectivamente), con cifras medias en 2019 de 5,3 % y 1,6 % (frente a variaciones respectivas en 2018 de 16,5 % y 7,7 %).

Cuatro comunidades autónomas presentan en este último trimestre descensos interanuales: Asturias, Galicia, Cantabria y Castilla y León. De ellas, las tres primeras se sitúan en números negativos en cuanto a la variación media de 2019. Respecto a provincias, trece caen en términos interanuales en el cuarto trimestre y quince lo han hecho de media durante el año, destacando Ciudad Real con los mayores descensos y con el precio medio más reducido.

El precio medio nacional encadena con este trece trimestres consecutivos de incremento —variación intertrimestral de 0,5 %—, con una revalorización acumulada desde el mínimo post-crisis de un 14,7 %, situándose un 33,0 % por debajo del precio máximo de 2007.

Comunidades Autónomas

Todas las comunidades incrementan su valor medio respecto al tercer trimestre y la mayoría de ellas lo hace también en comparación con el último trimestre de 2018, así como en el conjunto del año. País Vasco, La Rioja y Navarra presentan los mayores incrementos interanuales, siendo esta última la que mayor ascenso medio registra durante 2019 (6,3 %).

Cantabria, Galicia, Asturias, Extremadura y las dos Castillas son las regiones con menor incremento acumulado desde sus mínimos postcrisis, con cifras inferiores al 10 %.

Provincias

Aumenta el número de provincias que registran variaciones anuales significativas, con diez de ellas por encima del 5 %. Los incrementos medios anuales resultan más moderados, con seis provincias (Málaga, Girona, Zaragoza, Navarra, Huesca y Valencia) superando el umbral referido.

Los mayores valores provinciales se encuentran en Guipúzcoa (2.467 €/m²), Madrid (2.375 €/m²), Baleares (2.264 €/m²) y Barcelona (2.182 €/m²). Los menores, en Ciudad Real (652 €/m²), Teruel (699 €/m²), Cuenca (713 €/m²) y Lugo (726 €/m²).

En dos provincias la vivienda tiene un valor inferior a la mitad de máximos de una década atrás: Toledo y Guadalajara.

Capitales

Tres capitales —Huesca, Pamplona y Ourense— terminan el año con incrementos medios del 10 % o superiores. Ligeramente por debajo se sitúan algunas de las principales ciudades españolas, como Palma de Mallorca, Santa Cruz de Tenerife, Valencia, Málaga, Zaragoza y Sevilla, todas por encima del 7 %. Respecto a las dos mayores ciudades españolas, la variación media de Madrid queda en un 5,3 % y la de Barcelona en sólo un 1,6 %.

Ocho capitales arrojan cifras inferiores a la mitad de sus máximos pre-crisis, incluyendo Zaragoza. En números más próximos a dichos valores de la pasada década se encuentra, además de Ceuta y Melilla, Palma de Mallorca (un 16,5 % por debajo).

Las más caras del país continúan siendo San Sebastián (3.471 €/m²), Barcelona (3.353 €/m²) y Madrid (3.020 €/m²), seguidas a distancia por Palma de Mallorca y Bilbao. Entre las más baratas se encuentran Lugo y Castellón, por debajo de 900 €/m².

Distritos de las cinco mayores capitales

Con nuevos descensos interanuales en algunos de sus distritos (Ciutat Vella, Eixample, Gràcia, Nou Barris, Sant Andreu y Sant Martí), los incrementos medios de Barcelona durante 2019 son reducidos, superando el 5 % sólo en Sant Andreu. Algo mayores resultan en los distritos de Madrid, donde salvo con la excepción de San Blas el valor medio creció respecto al mismo trimestre de 2018; no obstante, hay que desplazarse a la periferia para constatar encarecimientos medios anuales superiores al 10 % (Carabanchel, Villaverde y Vicálvaro). En Valencia aún se registran aumentos sustanciales incluso en el centro, como es el caso del Ensanche, tanto en el conjunto del año como en este último trimestre.

Los distritos más caros, ubicados en Madrid y Barcelona y con cifras superiores a 4.000 €/m², son los de Salamanca, Chamberí, Centro, Chamartín, Retiro y Arganzuela (Madrid), y Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y Eixample (Barcelona).

Esfuerzo financiero y cuota hipotecaria mensual

Los españoles destinan de media el 20,7 % 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 127.451 euros en el tercer trimestre de 2019 (último dato disponible). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 595 euros.

Las diferencias geográficas en el nivel de esfuerzo financiero, que relaciona rentas familiares con el importe medio de las hipotecas en cada zona, continúan siendo significativas en España. Baleares, donde se destina un 29,2 % de los ingresos disponibles para una hipoteca media de 188.957 euros, Málaga (27,4 %) y Barcelona (21,9%) son las provincias que realizan un mayor esfuerzo financiero, frente a las provincias de Soria, Lugo, Castellón y Ciudad Real (por debajo del 15 %).

En las dos capitales principales, Madrid y Barcelona, el esfuerzo financiero neto alcanza un 21,5 % y 26,8 %, respectivamente. En Madrid superan la tasa del 25 % los distritos de Moncloa- Aravaca, Salamanca, Chamberí, Chamartín, Centro y Arganzuela; en Barcelona, los de Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi (ambos por encima del 30 %), Ciutat Vella, Eixample y Gràcia.

La cuota mensual hipotecaria más elevada se registra en la provincia de Baleares (911 euros), seguida de Madrid (819 euros) y Barcelona (756 euros), muy por encima del pago promedio que se realiza en Cáceres (319 euros), Lugo (341 euros) y Ciudad Real (342 euros), provincias con las cuotas más reducidas.

Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler se sitúa en torno al 4,5 % en las ciudades de Madrid, Valencia, Zaragoza y Sevilla, mientras que consiste en un 3,9 % en Barcelona.

En la división por distritos de estas ciudades se perciben, como en meses precedentes, cifras de rentabilidad en el centro de Barcelona (Ciutat Vella), Madrid (Centro) y Valencia (Ciutat Vella) 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, sin constatar variaciones reseñables.

3

EVOLUCIÓN DE VALORES

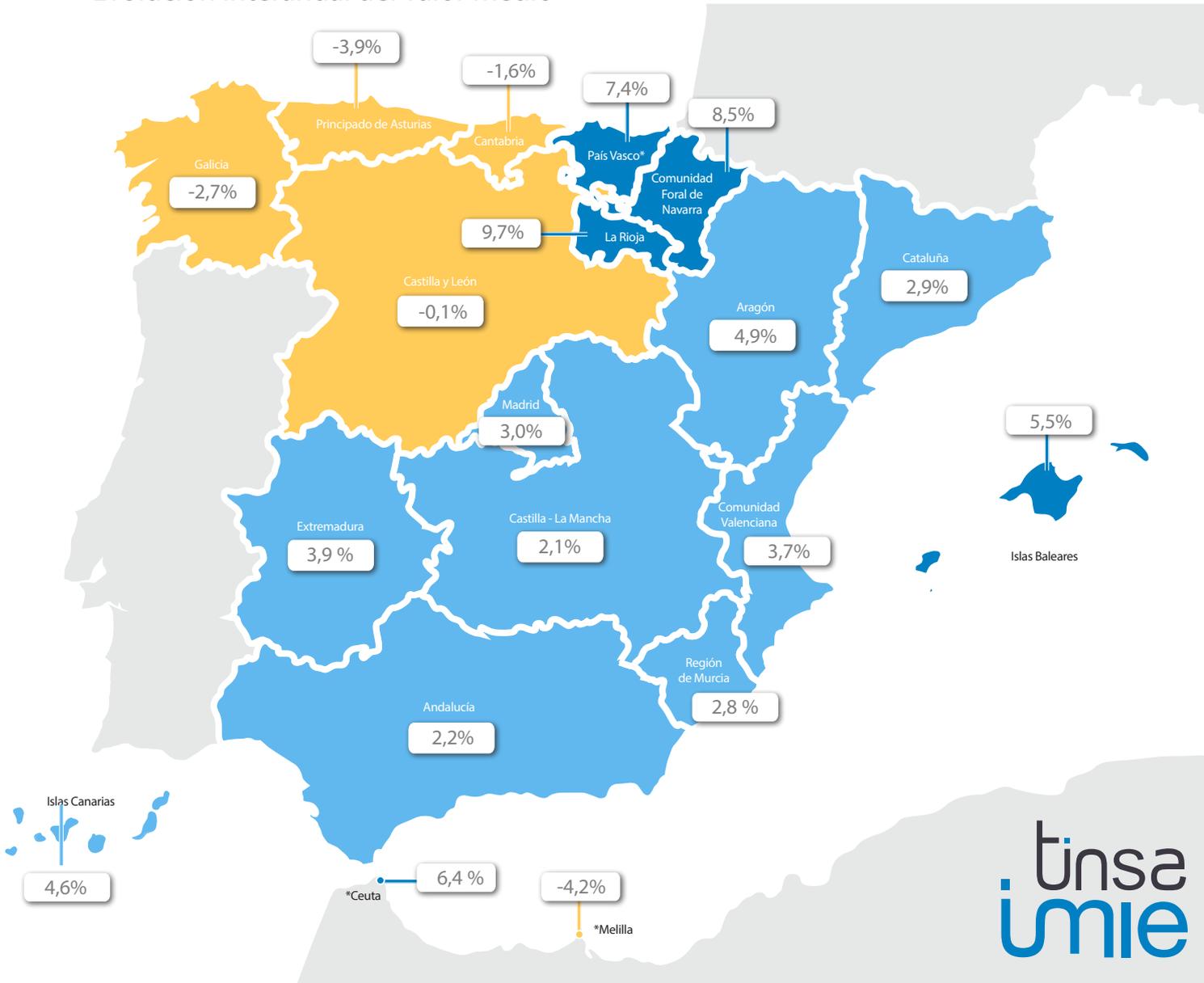
ESPAÑA (media nacional)

	4T 2019*	3T 2019	2T 2019	1T 2019
Variación Interanual	+2,6%	3,8%	3,0%	4,9%
Valor €/m ² *	1.373 €/m ²			
Variación media 2019 *	+3,6%			
Variación media 2018	+5,0%			
Variación desde mínimos *	+14,7%			
Variación desde máximos*	-33,0%			

*El dato es provisional.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Evolución interanual del valor medio



- 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%

* Datos provisionales

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

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media. 2019 ⁽¹⁾	Var. Media. 2018 ⁽¹⁾
Andalucía	1.249 €/m ²	▲ 2,2%	▼ -36,2%	▲ 14,0%	3,2%	4,8%
Aragón	1.146 €/m ²	▲ 4,9%	▼ -43,8%	▲ 15,6%	5,7%	4,5%
Asturias (Principado de)	1.159 €/m ²	▼ -3,9%	▼ -35,0%	▲ 6,1%	-1,5%	4,9%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.264 €/m ²	▲ 5,5%	▼ -17,0%	▲ 21,8%	4,2%	9,1%
Canarias (Islas)	1.365 €/m ²	▲ 4,6%	▼ -28,6%	▲ 19,2%	3,7%	5,0%
Cantabria	1.248 €/m ²	▼ -1,6%	▼ -40,2%	▲ 4,9%	-0,3%	0,6%
Castilla y León	1.031 €/m ²	▼ -0,1%	▼ -37,6%	▲ 8,8%	0,7%	4,8%
Castilla-La Mancha	807 €/m ²	▲ 2,1%	▼ -51,3%	▲ 7,5%	0,8%	1,4%
Cataluña	1.940 €/m ²	▲ 2,9%	▼ -33,8%	▲ 35,3%	4,3%	5,9%
Comunidad Valenciana	1.105 €/m ²	▲ 3,7%	▼ -41,6%	▲ 14,0%	4,2%	4,9%
Extremadura	799 €/m ²	▲ 3,9%	▼ -28,1%	▲ 6,9%	1,9%	-0,9%
Galicia	1.069 €/m ²	▼ -2,7%	▼ -32,0%	▲ 5,2%	-1,1%	0,4%
Madrid (Comunidad de)	2.375 €/m ²	▲ 3,0%	▼ -25,3%	▲ 45,1%	4,4%	13,7%
Murcia (Región de)	988 €/m ²	▲ 2,8%	▼ -43,3%	▲ 11,0%	2,2%	5,3%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.229 €/m ²	▲ 8,5%	▼ -38,5%	▲ 26,9%	6,3%	8,2%
*País Vasco	2.189 €/m ²	▲ 7,4%	▼ -31,5%	▲ 14,5%	3,9%	2,7%
Rioja (La)	982 €/m ²	▲ 9,7%	▼ -45,5%	▲ 28,3%	2,9%	9,5%
*Ceuta	1.840 €/m ²	▲ 6,4%	▼ -13,6%	▲ 10,5%	2,2%	-0,6%
*Melilla	1.651 €/m ²	▼ -4,2%	▼ -12,5%	▲ 18,8%	-2,4%	3,3%

(1) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

▲ 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

*Datos provisionales

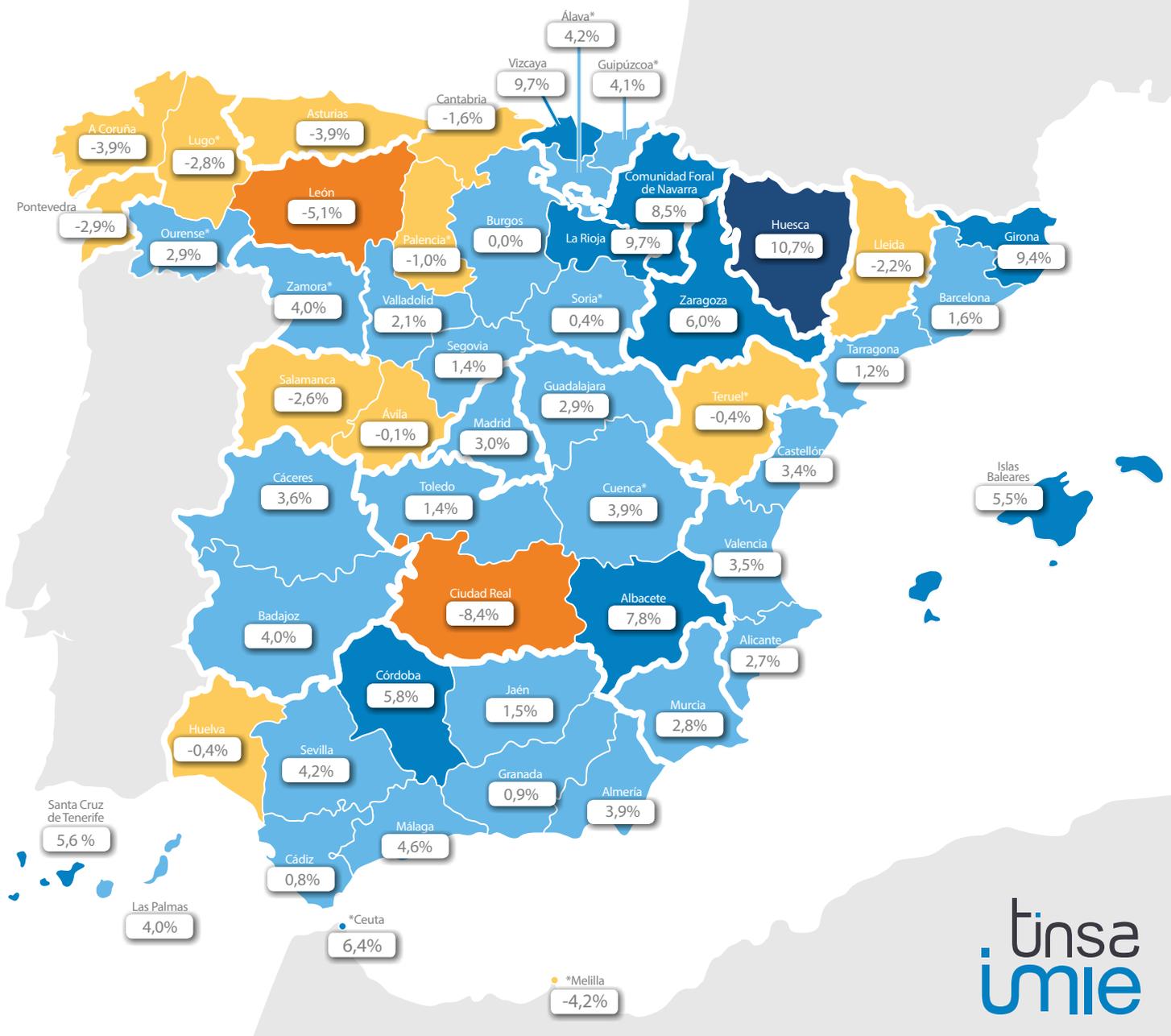
▲ Incremento superior a la media

▲ Incremento inferior a la media"

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional +2,6%



- 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%

* Datos provisionales

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

PROVINCIAS



ANDALUCÍA

	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
Almería	1.048 €/m ²	▲ 3,9%	▼ -45,3%	▲ 14,2%	4,9%	3,2%
Cádiz	1.312 €/m ²	▲ 0,8%	▼ -36,8%	▲ 8,1%	1,1%	2,5%
Córdoba	1.005 €/m ²	▲ 5,8%	▼ -39,7%	▲ 10,7%	1,6%	3,5%
Granada	1.054 €/m ²	▲ 0,9%	▼ -33,0%	▲ 11,7%	2,8%	4,6%
Huelva	1.111 €/m ²	▼ -0,4%	▼ -47,7%	▲ 7,6%	-3,3%	3,4%
Jaén	795 €/m ²	▲ 1,5%	▼ -35,9%	▲ 6,9%	-1,0%	1,3%
Málaga	1.673 €/m ²	▲ 4,6%	▼ -34,0%	▲ 31,3%	7,5%	8,4%
Sevilla	1.325 €/m ²	▲ 4,2%	▼ -35,4%	▲ 12,6%	2,3%	3,5%



ARAGÓN

Huesca	1.090 €/m ²	▲ 10,7%	▼ -36,2%	▲ 15,8%	5,7%	0,6%
*Teruel	699 €/m ²	▼ -0,4%	▼ -35,0%	▲ 0,7%	-2,5%	-4,8%
Zaragoza	1.216 €/m ²	▲ 6,0%	▼ -46,4%	▲ 17,3%	6,8%	5,6%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.159 €/m ²	▼ -3,9%	▼ -35,0%	▲ 6,1%	-1,5%	4,9%
------------------------	------------------------	---------	----------	--------	-------	------



BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Islas Baleares	2.264 €/m ²	▲ 5,5%	▼ -17,0%	▲ 21,8%	4,2%	9,1%
----------------	------------------------	--------	----------	---------	------	------

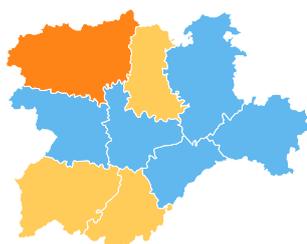


CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.394 €/m ²	▲ 4,0%	▼ -33,2%	▲ 19,7%	3,6%	5,9%
Santa Cruz de Tenerife	1.323 €/m ²	▲ 5,6%	▼ -23,7%	▲ 20,4%	3,6%	3,7%

CANTABRIA

Cantabria	1.248 €/m ²	▼ -1,6%	▼ -40,2%	▲ 4,9%	-0,3%	0,6%
-----------	------------------------	---------	----------	--------	-------	------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	809 €/m ²	▼ -0,1%	▼ -47,4%	▲ 8,6%	0,4%	2,8%
Burgos	1.113 €/m ²	▲ 0,0%	▼ -40,9%	▲ 13,5%	3,8%	5,0%
León	811 €/m ²	▼ -5,1%	▼ -34,4%	▲ 3,5%	-3,6%	5,2%
*Palencia	957 €/m ²	▼ -1,0%	▼ -35,1%	▲ 2,5%	-0,4%	0,7%
Salamanca	1.138 €/m ²	▼ -2,6%	▼ -36,8%	▲ 2,6%	2,0%	-1,6%
Segovia	1.035 €/m ²	▲ 1,4%	▼ -42,4%	▲ 8,9%	-1,6%	3,2%
*Soria	909 €/m ²	▲ 0,4%	▼ -36,5%	▲ 5,0%	-2,3%	5,1%
Valladolid	1.134 €/m ²	▲ 2,1%	▼ -34,9%	▲ 15,9%	3,7%	8,0%
*Zamora	876 €/m ²	▲ 4,0%	▼ -31,9%	▲ 6,2%	-2,3%	-2,2%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	902 €/m ²	▲ 7,8%	▼ -39,8%	▲ 12,6%	0,9%	0,0%
Ciudad Real	652 €/m ²	▼ -8,4%	▼ -43,4%	▲ 5,3%	-7,3%	0,9%
*Cuenca	713 €/m ²	▲ 3,9%	▼ -48,8%	▲ 3,9%	0,1%	-5,6%
Guadalajara	1.015 €/m ²	▲ 2,9%	▼ -51,8%	▲ 9,8%	3,8%	1,5%
Toledo	750 €/m ²	▲ 1,4%	▼ -54,3%	▲ 8,3%	3,5%	1,8%

(1) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

- ▲ Incremento superior al 10%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso inferior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media^{*}
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%
- ▼ Descenso superior al -10%
- ^{*}Datos provisionales

PROVINCIAS

Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
----------------	----------------------	--------------------	--------------------	--------------------------------	--------------------------------

CATALUÑA

Barcelona	2.182 €/m ²	▲ 1,6%	▼ -33,5%	▲ 37,5%	3,9%	6,5%
Gerona/Girona	1.523 €/m ²	▲ 9,4%	▼ -43,0%	▲ 20,9%	7,1%	-0,1%
Lérida/Lleida	914 €/m ²	▼ -2,2%	▼ -47,3%	▲ 8,4%	-0,1%	5,7%
Tarragona	1.206 €/m ²	▲ 1,2%	▼ -48,8%	▲ 9,8%	1,2%	4,2%

COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.229 €/m ²	▲ 2,7%	▼ -37,8%	▲ 14,4%	2,1%	5,7%
Castellón/Castellón	897 €/m ²	▲ 3,4%	▼ -49,9%	▲ 4,2%	2,4%	-0,8%
Valencia/València	1.068 €/m ²	▲ 3,5%	▼ -42,4%	▲ 18,2%	5,3%	6,3%

EXTREMADURA

Badajoz	802 €/m ²	▲ 4,0%	▼ -31,7%	▲ 4,8%	0,5%	-0,6%
Cáceres	788 €/m ²	▲ 3,6%	▼ -24,2%	▲ 10,3%	3,1%	-0,7%

GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.112 €/m ²	▼ -3,9%	▼ -31,6%	▲ 4,9%	-1,6%	1,3%
*Lugo	726 €/m ²	▼ -2,8%	▼ -38,1%	▲ 0,0%	-3,8%	-1,9%
*Orense/Ourense	894 €/m ²	▲ 2,9%	▼ -20,0%	▲ 5,2%	2,3%	-3,0%
Pontevedra	1.149 €/m ²	▼ -2,9%	▼ -30,8%	▲ 8,3%	-0,7%	0,4%

MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.375 €/m ²	▲ 3,0%	▼ -25,3%	▲ 45,1%	4,4%	13,7%
--------	------------------------	--------	----------	---------	------	-------

MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	988 €/m ²	▲ 2,8%	▼ -43,3%	▲ 11,0%	2,2%	5,3%
--------	----------------------	--------	----------	---------	------	------

NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.229 €/m ²	▲ 8,5%	▼ -38,5%	▲ 26,9%	6,3%	8,2%
---------	------------------------	--------	----------	---------	------	------

PAÍS VASCO

*Álava/Araba	1.661 €/m ²	▲ 4,2%	▼ -38,3%	▲ 19,2%	1,7%	1,4%
*Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.467 €/m ²	▲ 4,1%	▼ -27,0%	▲ 18,1%	4,0%	6,5%
Vizcaya/Bizkaia	2.157 €/m ²	▲ 9,7%	▼ -35,3%	▲ 12,9%	4,0%	1,2%

RIOJA (LA)

La Rioja	982 €/m ²	▲ 9,7%	▼ -45,5%	▲ 28,3%	2,9%	9,5%
----------	----------------------	--------	----------	---------	------	------

CEUTA

*Ceuta	1.840 €/m ²	▲ 6,4%	▼ -13,6%	▲ 10,5%	2,2%	-0,6%
--------	------------------------	--------	----------	---------	------	-------

MELILLA

*Melilla	1.651 €/m ²	▼ -4,2%	▼ -12,5%	▲ 18,8%	-2,4%	3,3%
----------	------------------------	---------	----------	---------	-------	------

(1) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

▲ Incremento superior al 10%	▼ Descenso entre el 0 y el -5%	▼ Descenso superior a la media	▲ Incremento superior a la media
▲ Incremento entre el 5 y el 10%	▼ Descenso entre el -5 y el -10%	▼ Descenso inferior a la media	▲ Incremento inferior a la media
▲ Incremento entre el 0 y el 5%	▼ Descenso superior al -10%	*Datos provisionales	

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional +2,6%



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%

* Datos provisionales

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

CAPITALES



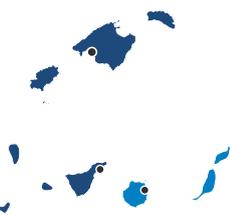
	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
ANDALUCÍA						
Almería	1.176 €/m ²	▲ 2,5%	▼ -44,5%	▲ 10,3%	4,5%	0,6%
Cádiz	2.014 €/m ²	▲ 4,4%	▼ -32,7%	▲ 14,3%	2,8%	2,9%
Córdoba	1.330 €/m ²	▲ 4,7%	▼ -42,4%	▲ 10,7%	3,2%	4,8%
Granada	1.551 €/m ²	▲ 2,8%	▼ -36,4%	▲ 16,5%	5,2%	7,3%
Huelva	1.079 €/m ²	▼ -0,1%	▼ -47,5%	▲ 12,1%	2,2%	4,4%
Jaén	1.121 €/m ²	▲ 5,4%	▼ -40,4%	▲ 6,9%	0,0%	-1,0%
Málaga	1.763 €/m ²	▲ 8,1%	▼ -27,0%	▲ 46,1%	8,6%	12,2%
Sevilla	1.784 €/m ²	▲ 12,0%	▼ -32,5%	▲ 24,9%	7,3%	6,9%



	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
ARAGÓN						
*Huesca	1.222 €/m ²	▲ 20,2%	▼ -38,7%	▲ 20,2%	13,4%	-2,5%
*Teruel	1.001 €/m ²	▲ 0,2%	▼ -43,4%	▲ 1,3%	-2,3%	-5,6%
Zaragoza	1.391 €/m ²	▲ 6,3%	▼ -50,3%	▲ 19,2%	7,6%	5,7%



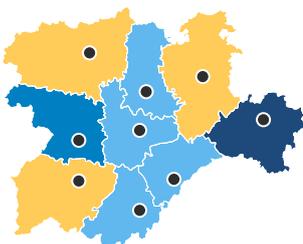
	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)						
*Oviedo	1.260 €/m ²	▲ 0,0%	▼ -37,1%	▲ 5,8%	0,0%	0,2%



	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
BALEARES (ISLAS)/BALEARS (ILLES)						
Palma de Mallorca	2.230 €/m ²	▲ 10,7%	▼ -16,5%	▲ 41,4%	9,7%	12,5%



	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
CANARIAS (ISLAS)						
Palmas (Las)	1.511 €/m ²	▲ 7,7%	▼ -26,7%	▲ 18,7%	5,1%	4,3%
Santa Cruz de Tenerife	1.367 €/m ²	▲ 15,1%	▼ -21,3%	▲ 23,5%	9,3%	-0,9%



	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
CANTABRIA						
Santander	1.580 €/m ²	▲ 1,9%	▼ -39,7%	▲ 7,9%	2,7%	-2,5%



	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
CASTILLA Y LEÓN						
Ávila	954 €/m ²	▲ 3,2%	▼ -51,8%	▲ 13,0%	0,7%	0,8%
Burgos	1.360 €/m ²	▼ -3,5%	▼ -42,1%	▲ 16,5%	5,5%	5,1%
León	1.059 €/m ²	▼ -1,8%	▼ -39,0%	▲ 1,9%	-1,1%	2,5%
*Palencia	1.150 €/m ²	▲ 3,1%	▼ -35,6%	▲ 8,2%	3,3%	-0,9%
Salamanca	1.403 €/m ²	▼ -1,8%	▼ -41,3%	▲ 5,0%	3,2%	-4,9%
*Segovia	1.295 €/m ²	▲ 4,5%	▼ -48,0%	▲ 6,0%	1,0%	0,2%
*Soria	1.086 €/m ²	▲ 10,8%	▼ -39,6%	▲ 10,8%	4,7%	-2,8%
Valladolid	1.279 €/m ²	▲ 1,4%	▼ -39,9%	▲ 17,8%	6,5%	6,6%
*Zamora	1.076 €/m ²	▲ 7,8%	▼ -31,5%	▲ 8,3%	0,6%	0,4%

	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
CASTILLA LA MANCHA						
Albacete	1.115 €/m ²	▲ 10,7%	▼ -47,4%	▲ 14,8%	5,1%	1,4%
Ciudad Real	932 €/m ²	▼ -10,7%	▼ -54,6%	▲ 4,0%	-3,7%	-1,6%
*Cuenca	986 €/m ²	▼ -1,4%	▼ -50,4%	▲ 0,9%	-1,0%	1,2%
Guadalajara	1.192 €/m ²	▲ 2,1%	▼ -54,3%	▲ 15,6%	4,8%	2,1%
*Toledo	1.143 €/m ²	▼ -0,2%	▼ -50,3%	▲ 3,0%	-0,1%	2,0%

(1) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

- ▲ Incremento superior al 10%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso inferior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%
- ▼ Descenso superior al -10%
- *Datos provisionales

CAPITALES



CATALUÑA

	Precio 4T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019 ⁽¹⁾	Var. Media 2018 ⁽¹⁾
Barcelona	3.353 €/m ²	▼ -0,8%	▼ -24,5%	▲ 53,0%	1,6%	7,7%
*Gerona/Girona	1.669 €/m ²	▲ 4,6%	▼ -44,9%	▲ 21,9%	4,8%	3,8%
Lérida/Lleida	968 €/m ²	▲ 3,3%	▼ -54,3%	▲ 11,4%	4,2%	-4,4%
Tarragona	1.290 €/m ²	▼ -2,6%	▼ -49,3%	▲ 21,2%	2,8%	4,8%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.341 €/m ²	▲ 1,0%	▼ -31,6%	▲ 28,9%	0,2%	8,8%
Castellón/Castellón	894 €/m ²	▲ 5,5%	▼ -52,7%	▲ 12,2%	4,9%	3,6%
Valencia/València	1.470 €/m ²	▲ 5,2%	▼ -38,8%	▲ 34,9%	9,0%	11,6%



EXTREMADURA

Badajoz	1.091 €/m ²	▲ 4,7%	▼ -41,3%	▲ 5,5%	-1,1%	1,5%
Cáceres	1.065 €/m ²	▲ 5,6%	▼ -33,6%	▲ 10,0%	3,1%	-5,9%



GALICIA

*Coruña (La)	1.615 €/m ²	▲ 2,7%	▼ -27,4%	▲ 9,0%	1,6%	2,4%
*Lugo	835 €/m ²	▲ 2,5%	▼ -36,6%	▲ 2,5%	-1,2%	-4,2%
*Orense/Ourense	1.157 €/m ²	▲ 10,2%	▼ -20,2%	▲ 14,6%	10,0%	-4,7%
*Pontevedra	1.131 €/m ²	▼ -1,2%	▼ -33,6%	▲ 2,9%	-3,2%	-1,7%
Vigo	1.354 €/m ²	▼ -3,3%	▼ -34,9%	▲ 10,1%	1,8%	0,7%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.020 €/m ²	▲ 1,8%	▼ -24,0%	▲ 51,6%	5,3%	16,5%
--------	------------------------	--------	----------	---------	------	-------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.182 €/m ²	▲ 2,2%	▼ -33,6%	▲ 20,9%	4,8%	9,5%
--------	------------------------	--------	----------	---------	------	------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

*Pamplona	1.742 €/m ²	▲ 10,1%	▼ -38,2%	▲ 37,4%	10,0%	11,9%
-----------	------------------------	---------	----------	---------	-------	-------



PAÍS VASCO

*Vitoria	1.729 €/m ²	▲ 4,0%	▼ -42,1%	▲ 20,3%	1,0%	1,3%
*San Sebastián	3.471 €/m ²	▲ 2,7%	▼ -22,7%	▲ 33,9%	4,1%	6,5%
Bilbao	2.200 €/m ²	▼ -0,8%	▼ -40,8%	▲ 8,9%	1,9%	2,9%



RIOJA (LA)

Logroño	1.293 €/m ²	▲ 20,4%	▼ -46,8%	▲ 47,1%	7,0%	11,2%
---------	------------------------	---------	----------	---------	------	-------



CEUTA

*Ceuta	1.840 €/m ²	▲ 6,4%	▼ -13,6%	▲ 10,5%	2,2%	-0,6%
--------	------------------------	--------	----------	---------	------	-------



MELILLA

*Melilla	1.651 €/m ²	▼ -4,2%	▼ -12,5%	▲ 5,1%	-2,4%	3,3%
----------	------------------------	---------	----------	--------	-------	------

(1) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

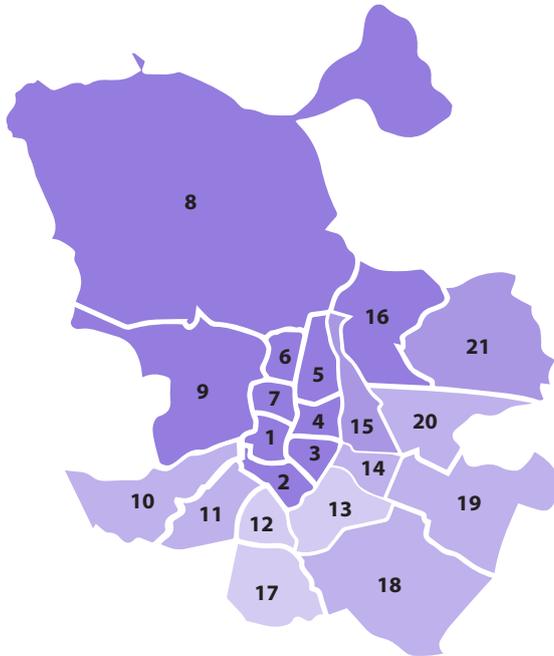
- ▲ Incremento superior al 10%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso inferior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%
- ▼ Descenso superior al -10%
- *Datos provisionales

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

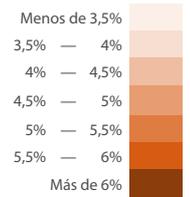
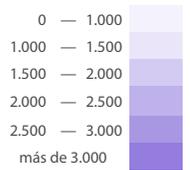
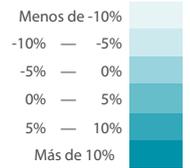
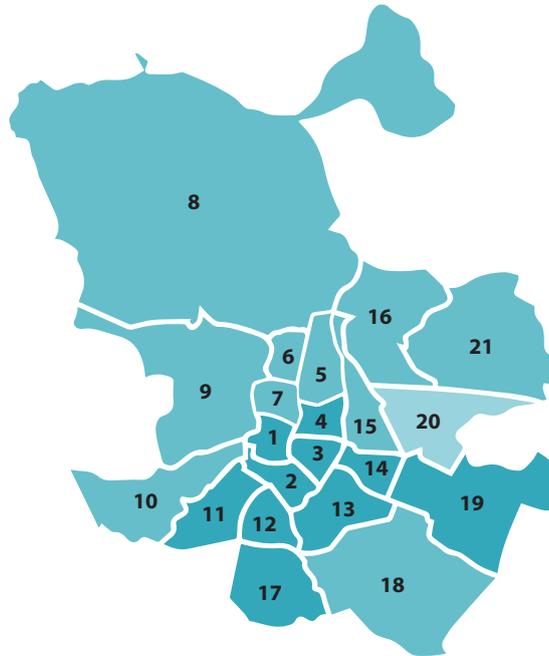
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.740 €/m²**



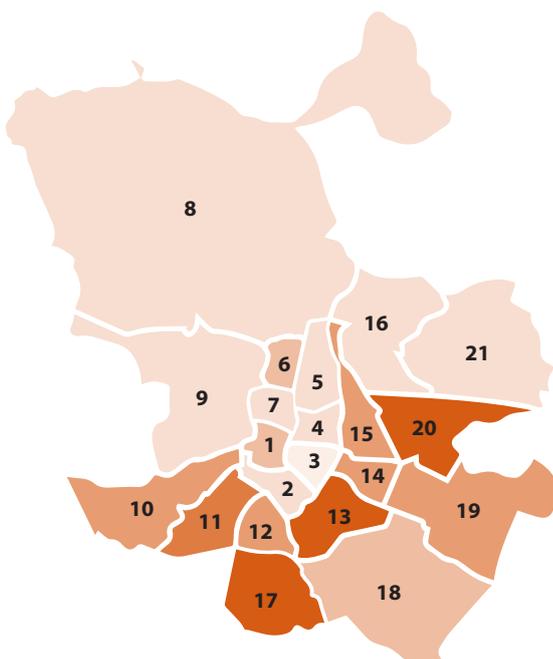
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+1,8%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Centro	4.702	6,6%	4,1
2 Arganzuela	4.018	7,2%	3,8
3 Retiro	4.219	9,2%	3,4
4 Salamanca	4.933	4,1%	3,8
5 Chamartín	4.302	2,1%	3,6
6 Tetuán	3.381	4,4%	4,4
7 Chamberí	4.902	3,3%	3,9
8 Fuencarral-El Pardo	3.311	4,3%	3,9
9 Moncloa-Aravaca	3.642	2,8%	3,7
10 Latina	2.208	3,5%	4,7
11 Carabanchel	2.116	8,3%	5,0
12 Usera	1.918	5,4%	4,5
13 Puente de Vallecas	1.824	6,9%	5,6
14 Moratalaz	2.479	7,2%	4,5
15 Ciudad Lineal	2.865	0,4%	4,6
16 Hortaleza	3.174	1,4%	3,5
17 Villaverde	1.740	5,6%	5,8
18 Villa de Vallecas	2.223	3,6%	4,3
19 Vicálvaro	2.263	6,8%	4,9
20 San Blas	2.339	-0,1%	5,5
21 Barajas	2.998	3,7%	3,7

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

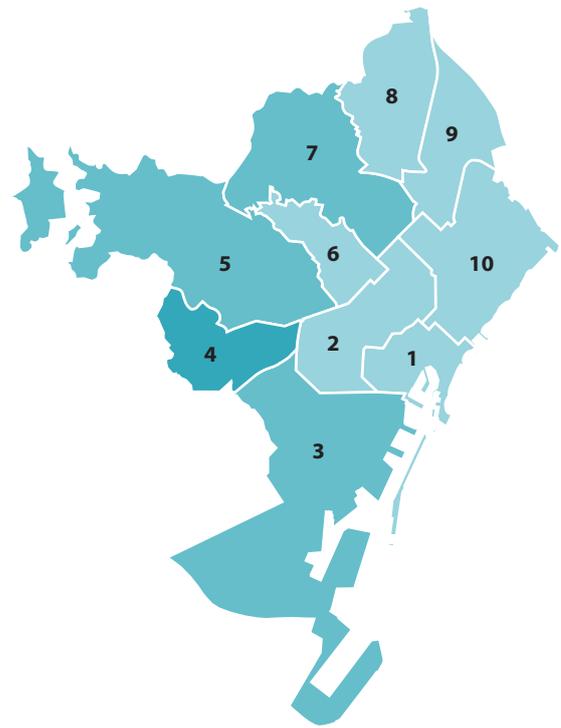
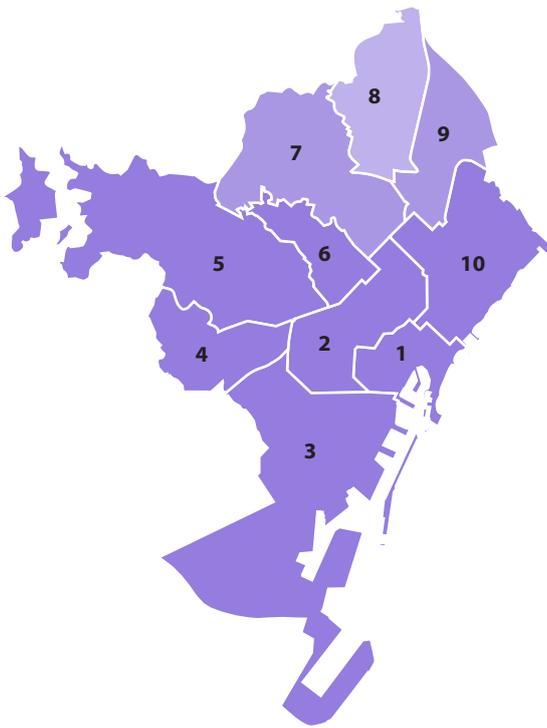
BARCELONA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.889 €/m²**

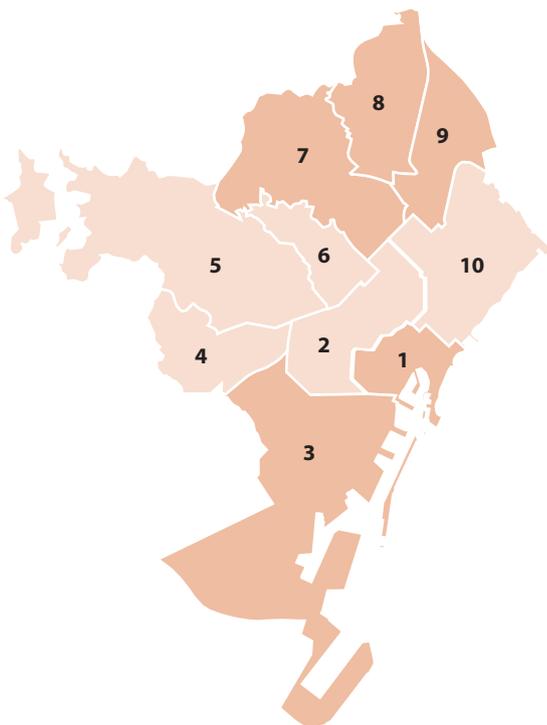
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-0,8%**

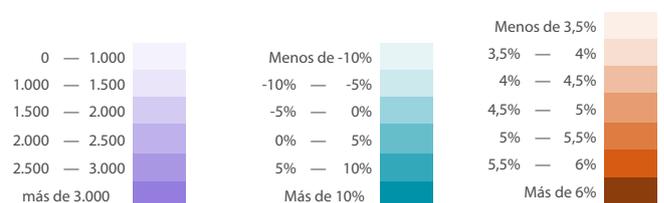


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **3,9%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	3.753	-1,5%	4,2
2 L'Eixample	4.069	-3,2%	3,6
3 Sants-Montjuïc	3.305	0,2%	4,1
4 Les Corts	4.258	5,1%	3,5
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.753	4,4%	3,6
6 Gràcia	3.882	-3,1%	3,5
7 Horta Guinardó	2.934	1,1%	4,2
8 Nou Barris	2.391	-1,8%	4,2
9 Sant Andreu	2.923	-1,4%	4,1
10 Sant Martí	3.213	-1,5%	3,8



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

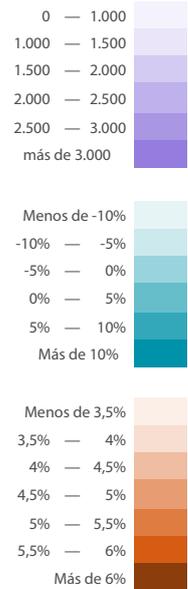
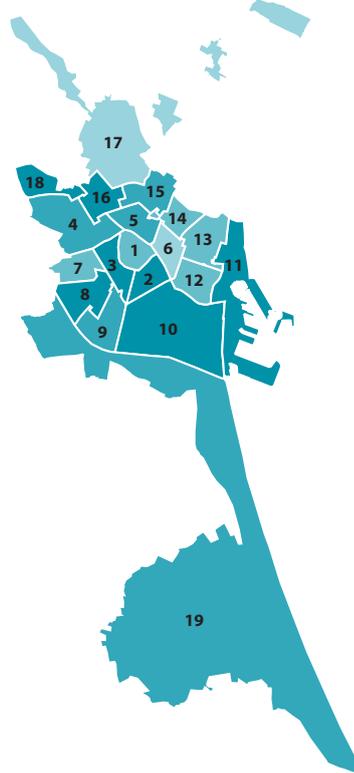
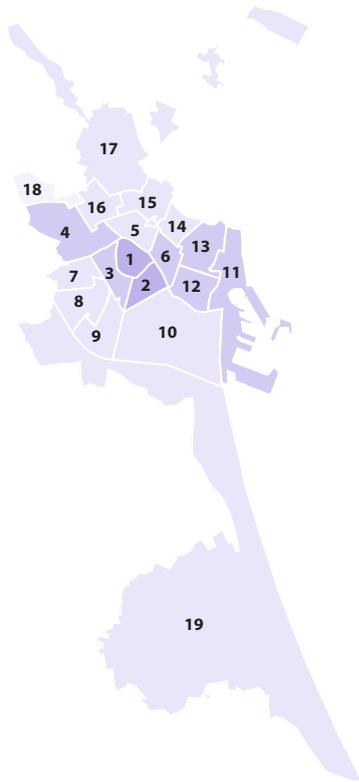
VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.920 €/m²**

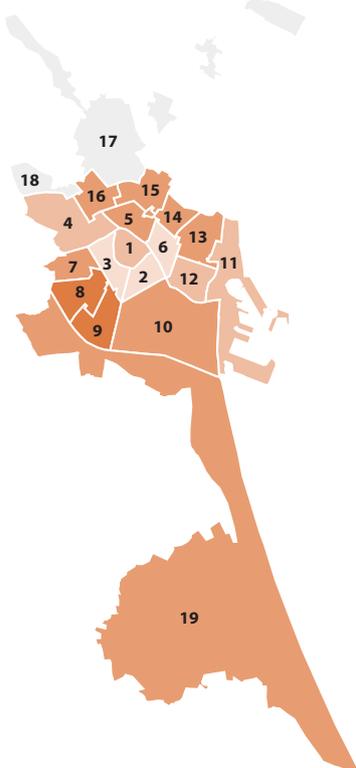
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+5,2%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	2.085	0,3%	4,3
2 L'Eixample	2.478	11,4%	3,7
3 Extramurs	1.843	11,2%	3,6
4 Campanar	1.679	7,3%	4,4
5 La Saïdia	1.328	8,5%	4,9
6 El Pla del Real	1.961	-2,9%	3,7
7 L'Olivereta	1.097	1,1%	4,6
8 Patraix	1.372	17,8%	5,2
9 Jesús	1.085	5,9%	5,2
10 Quatre Carreres	1.445	14,9%	4,5
11 Poblats Marítims	1.505	31,4%	4,0
12 Camins al Grau	1.730	3,6%	4,4
13 Algirós	1.570	0,8%	4,5
14 Benimaclet	1.479	2,0%	4,9
15 Rascanya	1.263	6,9%	4,7
16 Benicalap	1.339	20,8%	4,7
17 Poblad del Norte	1.128	-2,5%	N.D.
18 Poblad del Oeste	914	13,4%	N.D.
19 Poblad del Sur	1.116	9,7%	4,5

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

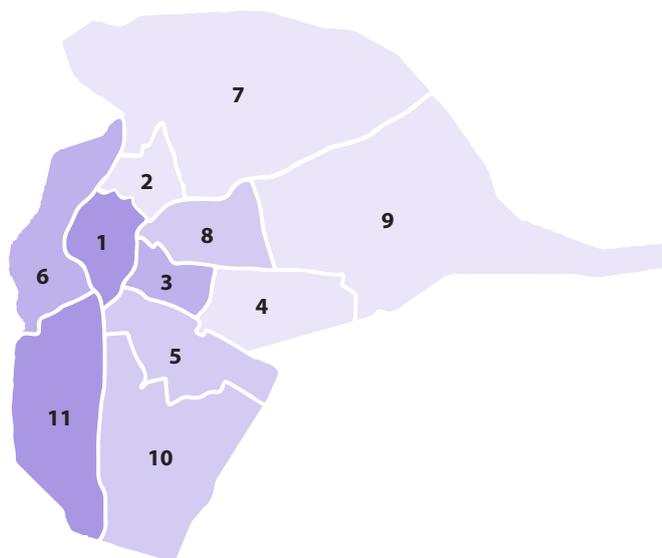
SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **2.012 €/m²**

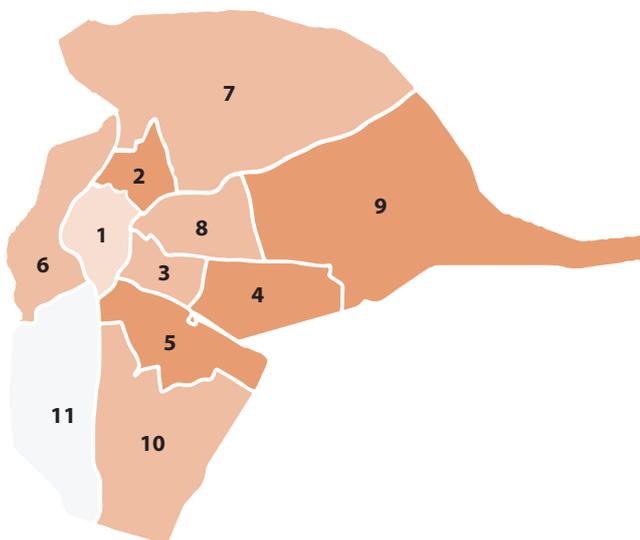
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+12,0%**

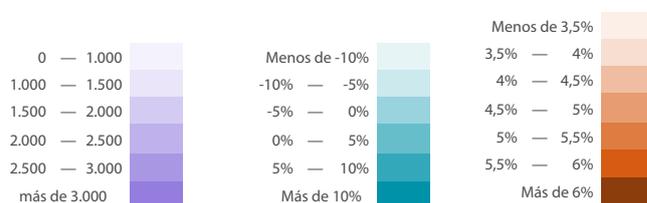


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,3%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Antiguo	2.724	4,3%	3,7
2 Macarena	1.407	6,8%	4,5
3 Nervión	2.433	8,7%	4,0
4 Cerro - Amate	1.072	13,0%	4,5
5 Sur	1.819	4,9%	4,8
6 Triana	2.346	11,7%	4,2
7 Norte	1.254	17,5%	4,3
8 San Pablo - Santa Justa	1.964	17,3%	4,0
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.371	6,4%	4,7
10 Bellavista - La Palmera	1.618	2,6%	4,2
11 Los Remedios	2.534	12,1%	N.D.



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

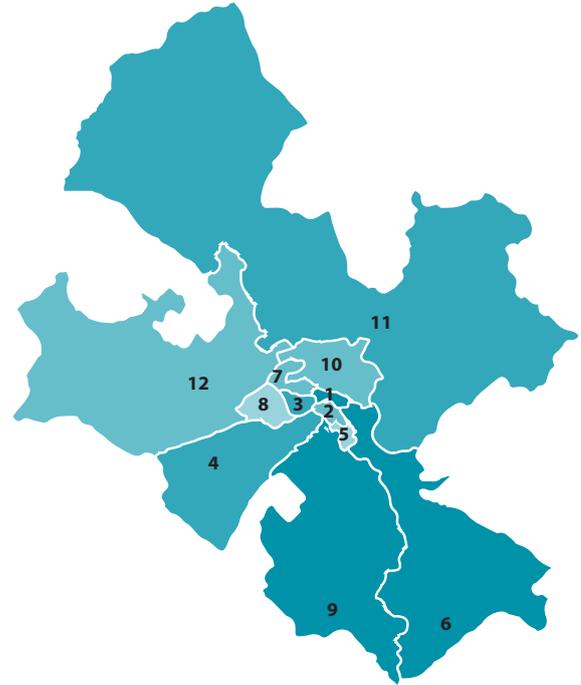
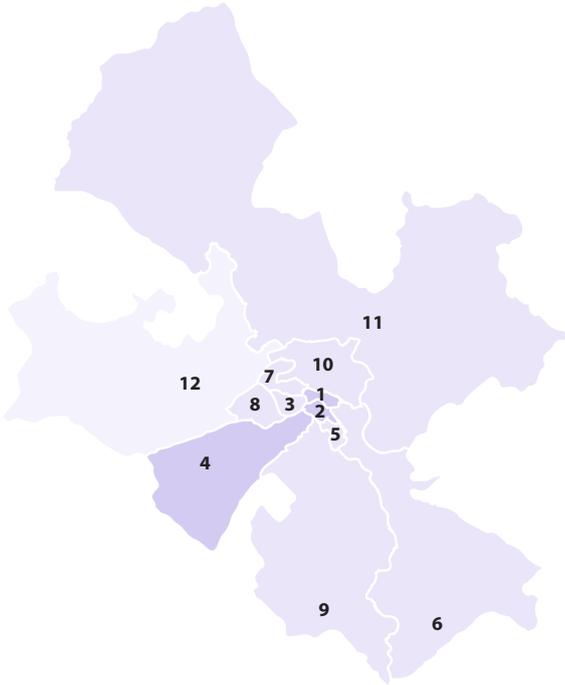
ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.249 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+6,3%**

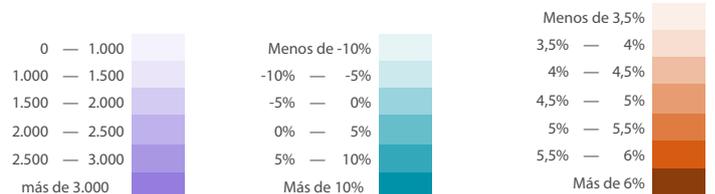


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,6%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Histórico	1.705	21,9%	4,4
2 Centro	1.954	4,9%	4,1
3 Delicias	1.220	8,3%	5,1
4 Universidad	1.817	6,4%	4,0
5 San José	1.325	-3,0%	4,8
6 Las Fuentes	1.138	13,9%	4,9
7 La Almozara	1.242	1,7%	4,8
8 Oliver - Valdefierro	1.323	-2,2%	4,1
9 Torrero-La Paz	1.286	18,3%	5,2
10 Margen Izquierda	1.480	2,7%	4,3
11 Barrios rurales del norte	1.073	5,2%	4,0
12 Barrios rurales del oeste	912	3,1%	N. D.

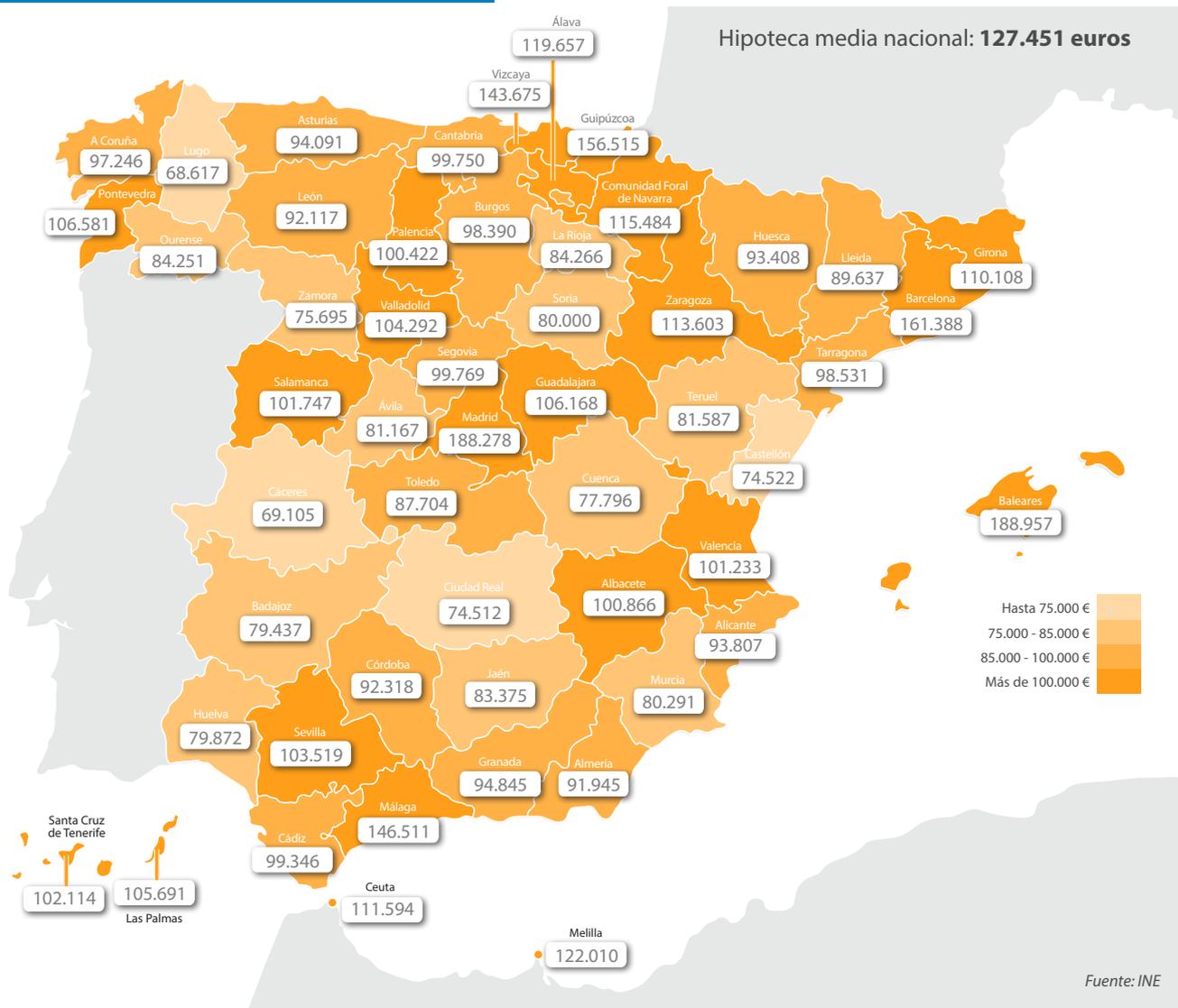


4

INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

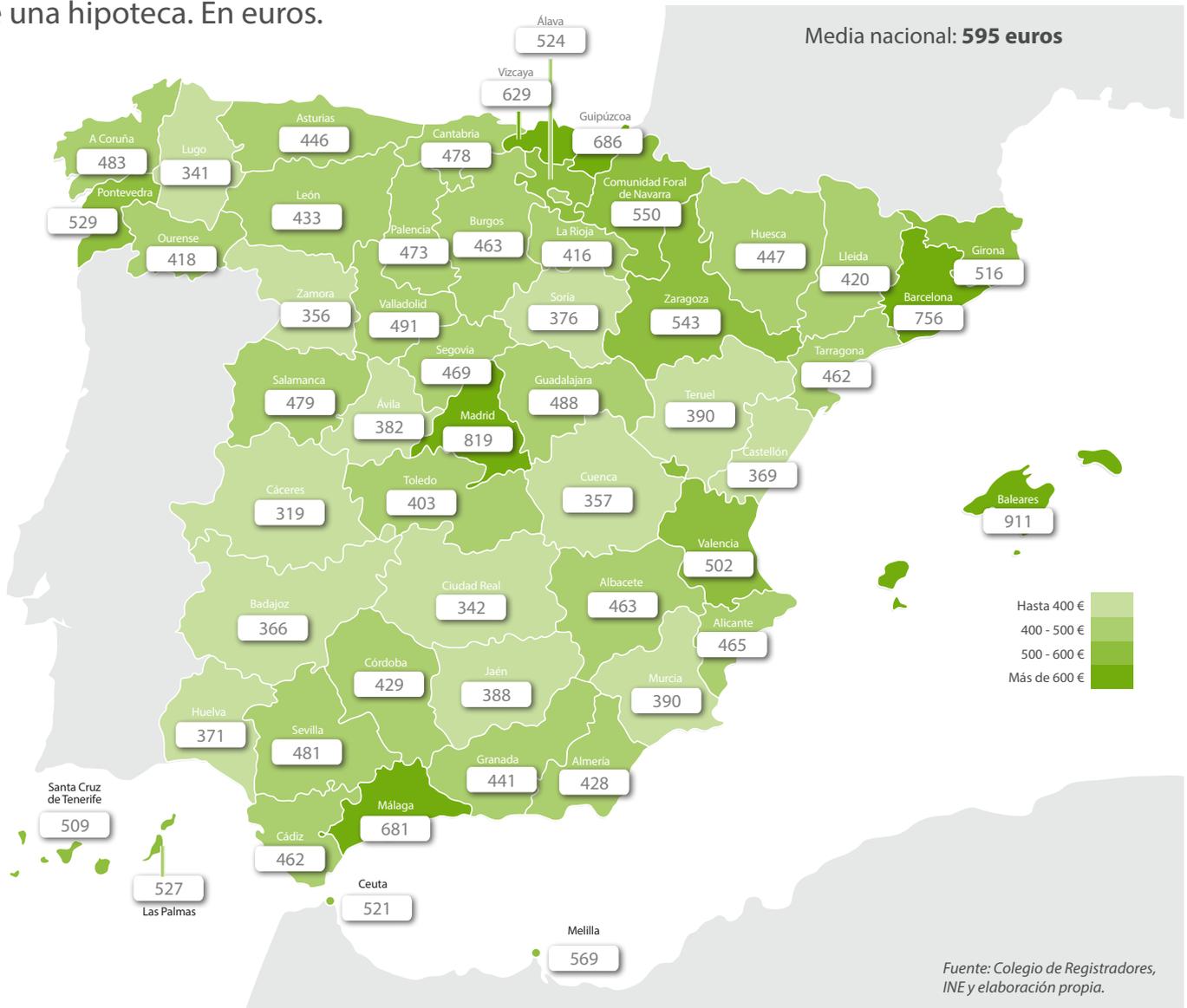
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el tercer trimestre de 2019. En euros.



CCAA	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Extremadura	76.170	Lugo	68.617	Almería	91.945	Santa Cruz Tenerife	102.114
Murcia (Región de)	80.291	Cáceres	69.105	León	92.117	Sevilla	103.519
Rioja (La)	84.266	Ciudad Real	74.512	Córdoba	92.318	Valladolid	104.292
Castilla-La Mancha	90.325	Castellón	74.522	Huesca	93.408	Palmas (Las)	105.691
Asturias (Principado de)	94.091	Zamora	75.695	Alicante	93.807	Guadalajara	106.168
Comunidad Valenciana	95.787	Cuenca	77.796	Asturias (Principado de)	94.091	Pontevedra	106.581
Galicia	97.497	Badajoz	79.437	Granada	94.845	Girona	110.108
Castilla y León	97.553	Huelva	79.872	A Coruña	97.246	Ceuta	111.594
Cantabria	99.750	Soria	80.000	Burgos	98.390	Zaragoza	113.603
Canarias (Islas)	104.115	Murcia (Región de)	80.291	Tarragona	98.531	Navarra (C. Foral de)	115.484
Andalucía	108.089	Ávila	81.167	Cádiz	99.346	Álava	119.657
Aragón	108.336	Teruel	81.587	Cantabria	99.750	Melilla	122.010
Ceuta	111.594	Jaén	83.375	Segovia	99.769	Vizcaya	143.675
Navarra (C. Foral De)	115.484	Ourense	84.251	Palencia	100.422	Málaga	146.511
Melilla	122.010	Rioja (La)	84.266	Albacete	100.866	Guipúzcoa	156.515
País Vasco	143.278	Toledo	87.704	Valencia	101.233	Barcelona	161.388
Cataluña	145.308	Lleida	89.637	Salamanca	101.747	Madrid (Comunidad de)	188.278
Madrid (Comunidad de)	188.278					Baleares (Islas)	188.957
Baleares (Islas)	188.957						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

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

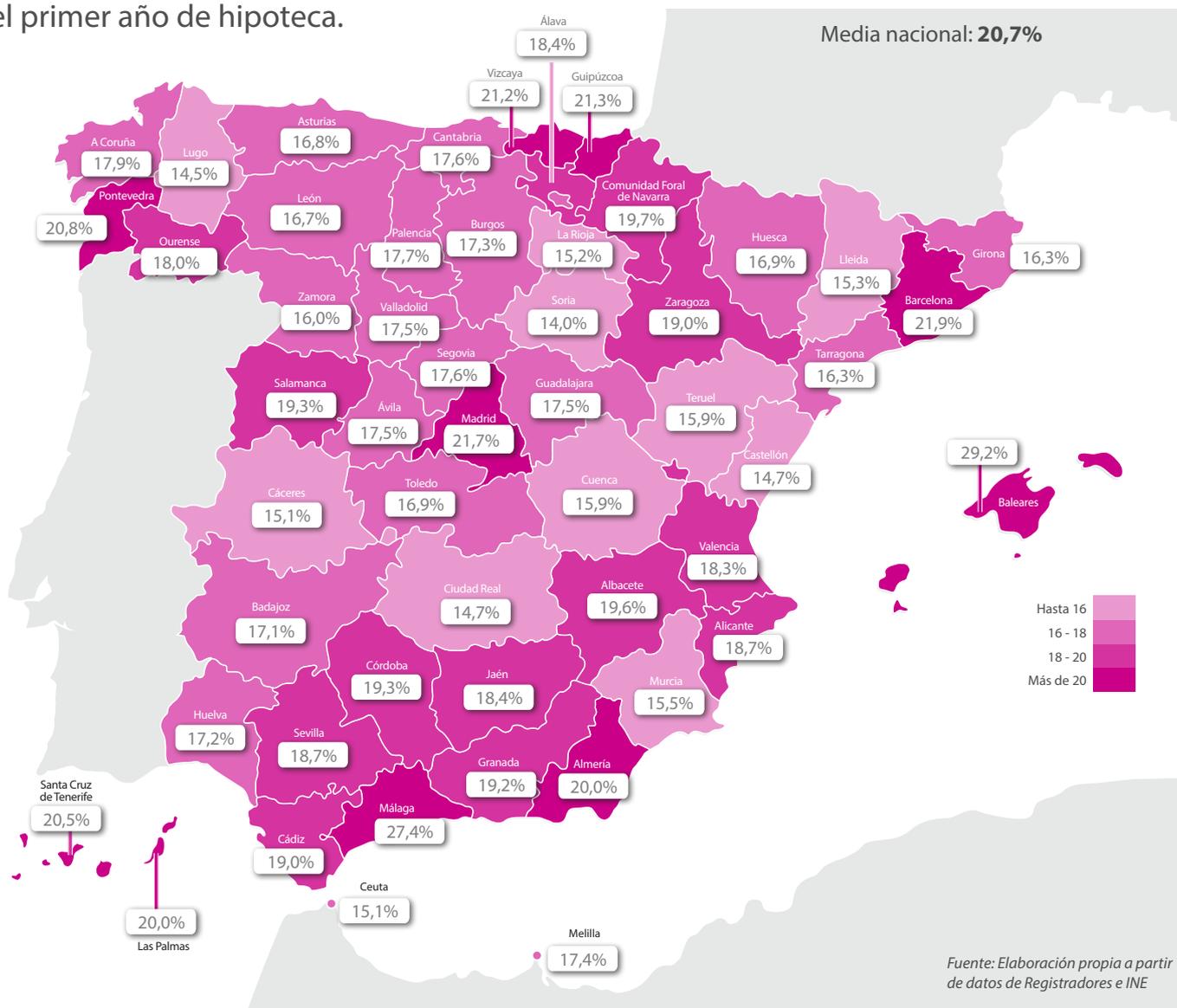


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

CCAA	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Extremadura	351	Cáceres	319	Almería	428	Guadalajara	488
Murcia (Región de)	390	Lugo	341	Córdoba	429	Valladolid	491
Castilla-La Mancha	415	Ciudad Real	342	León	433	Valencia	502
Rioja (La)	416	Zamora	356	Granada	441	Santa Cruz Tenerife	509
Asturias (Principado de)	446	Cuenca	357	Asturias (Principado de)	446	Girona	516
Castilla y León	459	Badajoz	366	Huesca	447	Ceuta	521
Comunidad Valenciana	475	Castellón	369	Tarragona	462	Álava	524
Cantabria	478	Huelva	371	Cádiz	462	Palmas (Las)	527
Galicia	484	Soria	376	Burgos	463	Pontevedra	529
Andalucía	503	Ávila	382	Albacete	463	Zaragoza	543
Aragón	518	Jaén	388	Alicante	465	Navarra (C. Foral de)	550
Canarias (Islas)	519	Teruel	390	Segovia	469	Melilla	569
Ceuta	521	Murcia (Región de)	390	Palencia	473	Vizcaya	629
Navarra (C. Foral de)	550	Toledo	403	Cantabria	478	Málaga	681
Melilla	569	Rioja (La)	416	Salamanca	479	Guipúzcoa	686
Pais Vasco	628	Ourense	418	Sevilla	481	Barcelona	756
Cataluña	681	Lleida	420	Coruña (A)	483	Madrid (Comunidad de)	819
Madrid (Comunidad de)	819					Baleares (Islas)	911
Baleares (Islas)	911						

ESFUERZO FINANCIERO NETO

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

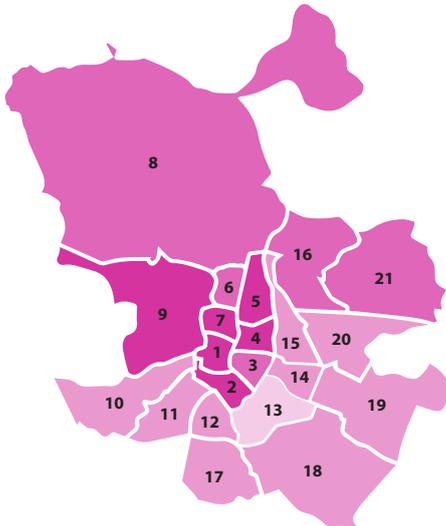


CCAA	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo
Ceuta	15,1%	Soria	14,0%	Huesca	16,9%	Alicante	18,7%
Rioja (La)	15,2%	Lugo	14,5%	Badajoz	17,1%	Zaragoza	19,0%
Murcia (Región de)	15,5%	Castellón	14,7%	Huelva	17,2%	Cádiz	19,0%
Extremadura	16,5%	Ciudad Real	14,7%	Burgos	17,3%	Granada	19,2%
Asturias (Principado de)	16,8%	Cáceres	15,1%	Melilla	17,4%	Salamanca	19,3%
Castilla-La Mancha	17,2%	Ceuta	15,1%	Ávila	17,5%	Córdoba	19,3%
Melilla	17,4%	Rioja (La)	15,2%	Guadalajara	17,5%	Albacete	19,6%
Cantabria	17,6%	Lleida	15,3%	Valladolid	17,5%	Navarra (C. Foral de)	19,7%
Castilla y León	17,6%	Murcia (Región de)	15,5%	Cantabria	17,6%	Palmas (Las)	20,0%
Comunidad Valenciana	18,1%	Cuenca	15,9%	Segovia	17,6%	Almería	20,0%
Aragón	18,6%	Teruel	15,9%	Palencia	17,7%	Santa Cruz Tenerife	20,5%
Galicia	18,9%	Zamora	16,0%	Coruña (A)	17,9%	Pontevedra	20,8%
Navarra (C. Foral de)	19,7%	Tarragona	16,3%	Ourense	18,0%	Vizcaya	21,2%
Canarias (Islas)	20,3%	Girona	16,3%	Valencia	18,3%	Guipúzcoa	21,3%
Cataluña	20,5%	León	16,7%	Jaén	18,4%	Madrid (Comunidad de)	21,7%
País Vasco	20,7%	Asturias (Principado de)	16,8%	Álava	18,4%	Barcelona	21,9%
Andalucía	21,2%	Toledo	16,9%	Sevilla	18,7%	Málaga	27,4%
Madrid (Comunidad de)	21,7%					Baleares (Islas)	29,2%
Baleares (Islas)	29,2%						

ESFUERZO FINANCIERO NETO EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

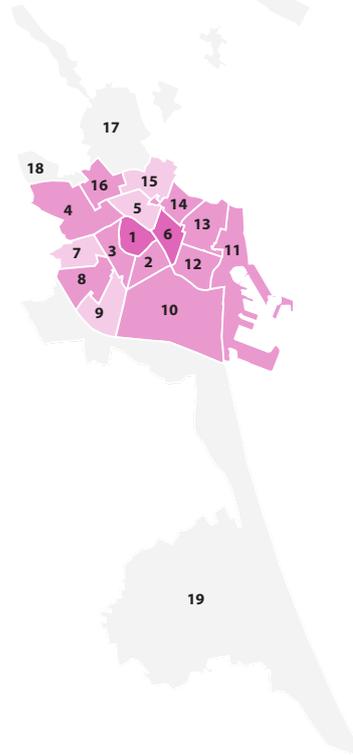
Media de la capital: **21,5%**



Distrito	Esfuerzo
1 Centro	25,9%
2 Arganzuela	28,4%
3 Retiro	21,9%
4 Salamanca	25,7%
5 Chamartín	25,3%
6 Tetuán	21,8%
7 Chamberí	29,6%
8 Fuencarral-El Pardo	23,4%
9 Moncloa-Aravaca	29,5%
10 Latina	17,0%
11 Carabanchel	15,7%
12 Usera	16,8%
13 Puente de Vallecas	12,9%
14 Moratalaz	18,4%
15 Ciudad Lineal	19,7%
16 Hortaleza	20,3%
17 Villaverde	15,5%
18 Villa de Vallecas	18,1%
19 Vicálvaro	18,1%
20 San Blas	17,7%
21 Barajas	20,5%

VALENCIA

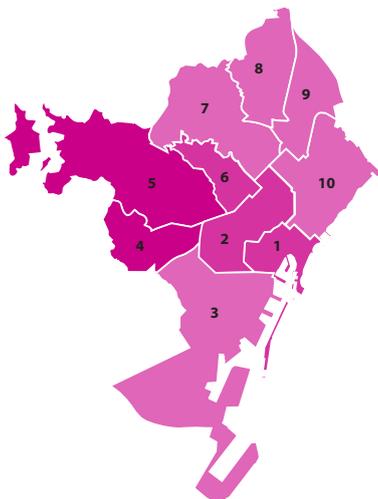
Media de la capital: **17,1%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	21,5%
2 L'Eixample	19,0%
3 Extramurs	18,4%
4 Campanar	19,4%
5 La Saïdia	12,0%
6 El Pla del Real	20,3%
7 L'Olivereta	13,1%
8 Patraix	16,7%
9 Jesús	12,9%
10 Quatre Carreres	16,6%
11 Poblats Marítims	17,7%
12 Camins al Grau	16,1%
13 Algirós	18,0%
14 Benimaclet	15,8%
15 Rascanya	14,6%
16 Benicalap	16,2%
17 Poblados del Norte	
18 Poblados del Oeste	
19 Poblados del Sur	

BARCELONA

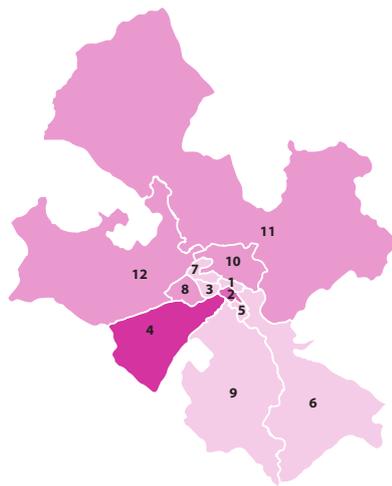
Media de la capital: **26,8%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	27,4%
2 L'Eixample	26,8%
3 Sants-Montjuïc	22,4%
4 Les Corts	33,8%
5 Sarrià-Sant Gervasi	33,5%
6 Gràcia	27,1%
7 Horta Guinardó	22,1%
8 Nou Barris	21,7%
9 Sant Andreu	24,4%
10 Sant Martí	23,8%

ZARAGOZA

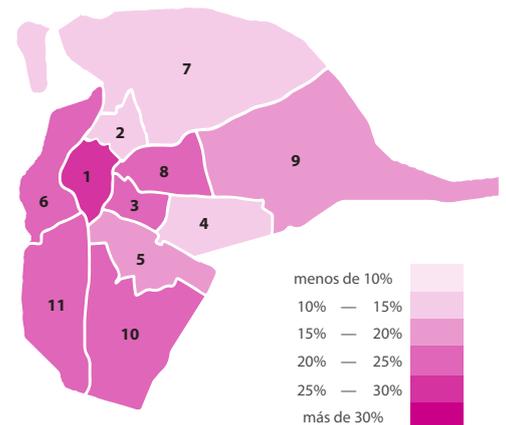
Media de la capital: **15,6%**



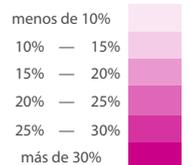
Distrito	Esfuerzo
1 Casco Histórico	13,5%
2 Centro	20,7%
3 Delicias	12,8%
4 Universidad	26,5%
5 San José	12,0%
6 Las Fuentes	12,0%
7 La Almozara	13,4%
8 Oliver - Valdefierro	15,0%
9 Torrero-La Paz	12,7%
10 Margen Izquierda	15,7%
11 Barrios rurales del norte	17,9%
12 Barrios rurales del oeste	16,7%

SEVILLA

Media de la capital: **20,2%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Antiguo	25,5%
2 Macarena	14,1%
3 Nervión	22,1%
4 Cerro - Amate	13,4%
5 Sur	17,8%
6 Triana	22,7%
7 Norte	12,5%
8 San Pablo - Santa Justa	22,3%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	19,1%
10 Bellavista - La Palmera	20,9%
11 Los Remedios	24,5%



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.

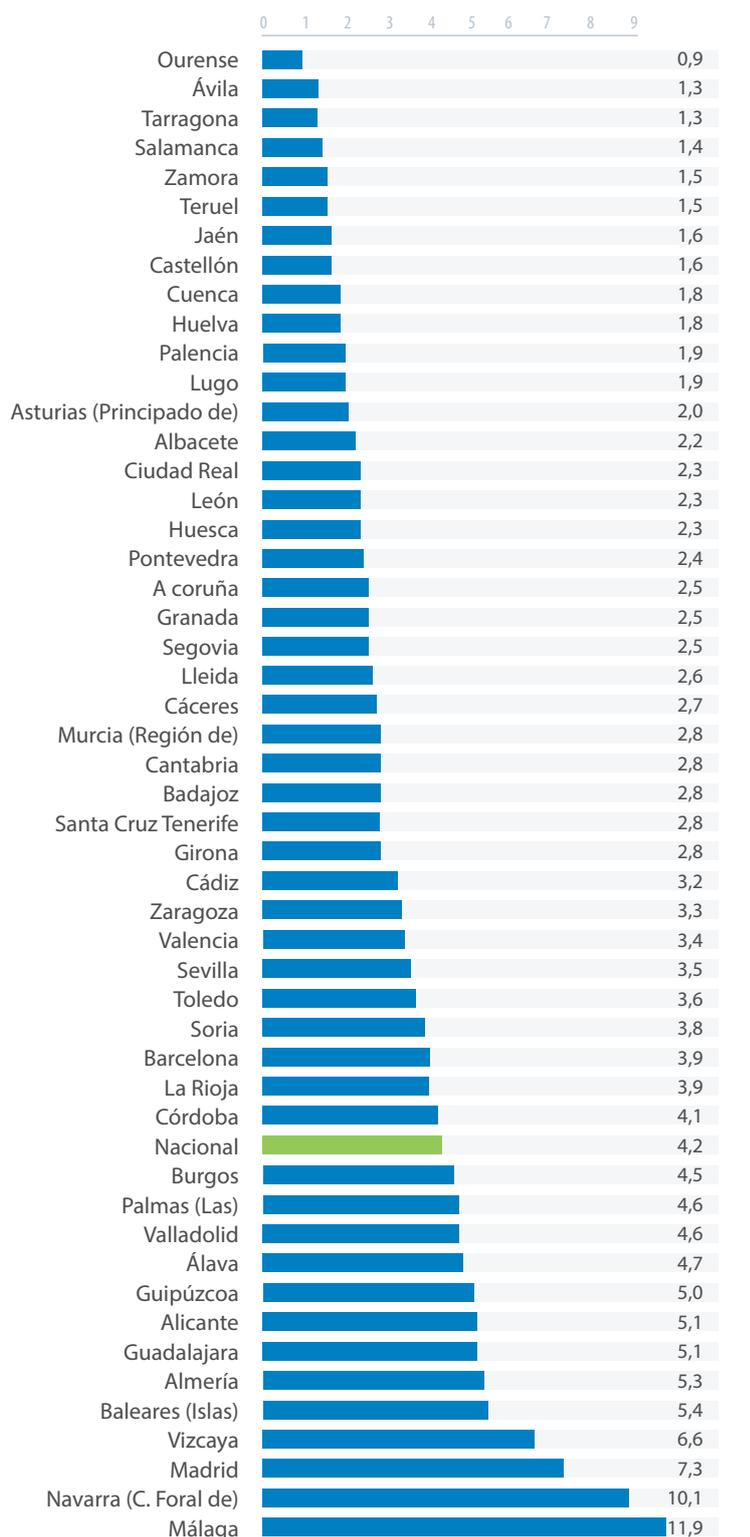


*Compraventas en los últimos cuatro trimestres, entre el 4T 2018 y el 3T 2019

Fuente: Ministerio de Fomento

Visados de obra sobre parque

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



*Visados de obra nueva aprobados en los últimos cuatro trimestres: entre el 4T 2018 y el 3T 2019

Fuente: Ministerio de Fomento

6

NOTAS METODOLÓGICAS

Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con cerca de 6 millones de registros de valoración, representan más del 25% de las valoraciones que se realizan en España. Se trata, con diferencia, de la base de datos más extensa del sector. Los datos son recogidos a diario por un grupo de más de 1.300 técnicos específicamente cualificados (Arquitectos y Arquitectos Técnicos) distribuidos por la totalidad del mercado español. Por lo tanto el rigor con el que dichos datos son recogidos dista mucho del contenido en otras fuentes, alimentadas por personal no experto.

Las valoraciones se realizan conforme a la normativa del Banco de España establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo. Los informes de valoración se completan a través de una aplicación informática específicamente desarrollada por la compañía, que permite capturar y consolidar los datos recogidos en los informes de manera reglada, facilitando su explotación a posteriori de manera homogénea y recurrente. Cada informe recibido pasa un exhaustivo control de calidad con carácter previo a su envío al cliente, llevado a cabo por un equipo de más de 80 técnicos con amplia experiencia en el tipo de inmueble revisado.

La metodología de cálculo es similar a la empleada en el IMIE General y Grandes Mercados. Sus características principales son las siguientes:

- Variable objeto de medición: el valor por metro cuadrado construido de vivienda libre terminada.
- Frecuencia: trimestral.
- Ámbito geográfico: el conjunto del Estado español.
- Población: todas las tasaciones de vivienda libre terminada realizadas por Tinsa a través del método de comparación y con finalidad hipotecaria.

En cuanto a la clasificación de los productos, se ha llevado a cabo atendiendo a las dos características principales de los inmuebles, representadas por su ubicación y tipología. Respecto a la primera, se ha acometido una zonificación de cada mercado provincial atendiendo, en primer lugar, a una división de las áreas urbanas en función de la dimensión del núcleo de población estudiado (número de habitantes) y de la influencia que sobre algunos de ellos ejerce su cercanía a otros núcleos principales (áreas de influencia). Por otro lado, se han considerado las zonas estrechamente vinculadas al segmento de segunda residencia (costa, montaña, insularidad y similares) y aquellas pertenecientes al ámbito rural, con un mercado más pequeño y menos volátil, sobre las que se ha tratado de conservar la división administrativa de comarca siempre que ha sido posible. Respecto a la tipología, se han segmentado los productos teniendo en cuenta el tipo de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), el estado de conservación de los inmuebles (que implícitamente incorpora antigüedad y reformas) y el programa funcional de los mismos (fundamentalmente número de dormitorios).

Fruto de la interacción de ambas clasificaciones surgen los distintos segmentos de cada mercado local, también denominados agrupaciones elementales. Cada una posee un peso dentro de la provincia, que se estima a partir del número de valoraciones realizadas en la propia agrupación elemental durante el último año. La agregación ponderada de las agrupaciones elementales de cada provincia da lugar al índice provincial. La agregación ponderada de las provincias da lugar al índice de cada Comunidad Autónoma.

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

tinsa
iunie

serviciodeestudios@tinsa.es

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