



imie

MERCADOS LOCALES

INFORME 2º 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 CAPITALLES	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).*

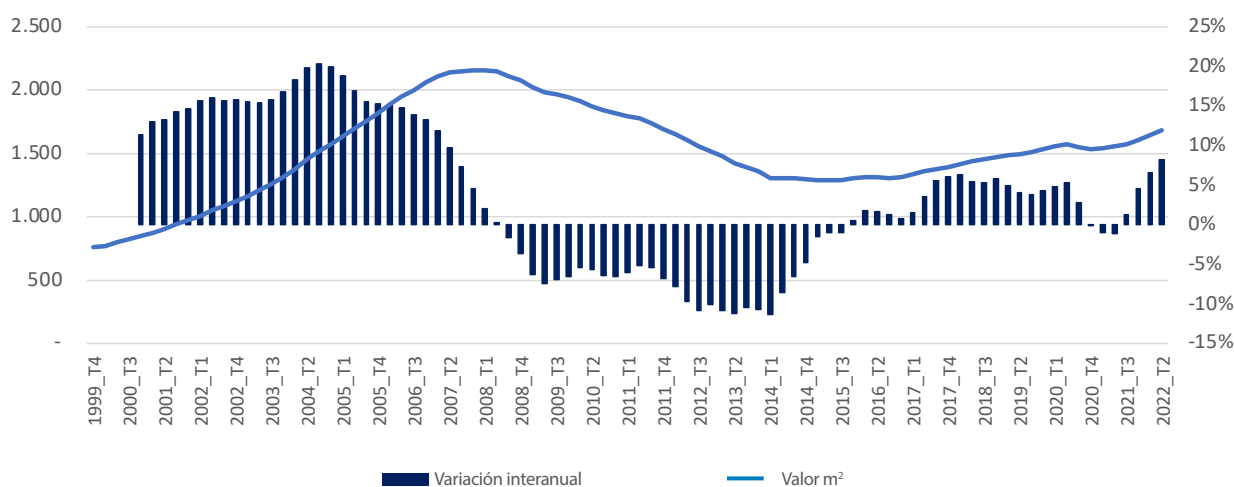
5 · Breve reseña metodológica sobre la construcción de los índices.

2 · RESUMEN EJECUTIVO

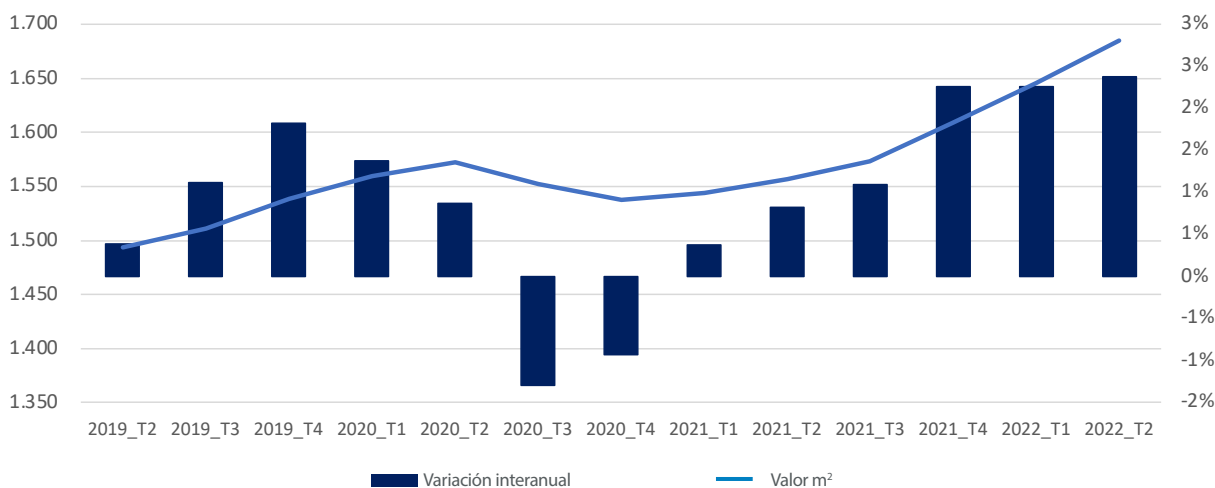
Coyuntura general y nacional

Tras el segundo trimestre de 2022, el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) se ha incrementado un 8,2% interanual y un 2,4% trimestral, lo que supone un mantenimiento del impulso experimentado durante los últimos dos trimestres, sin aumentar la intensidad.

PRECIOS Y VARIACIÓN INTERANUAL

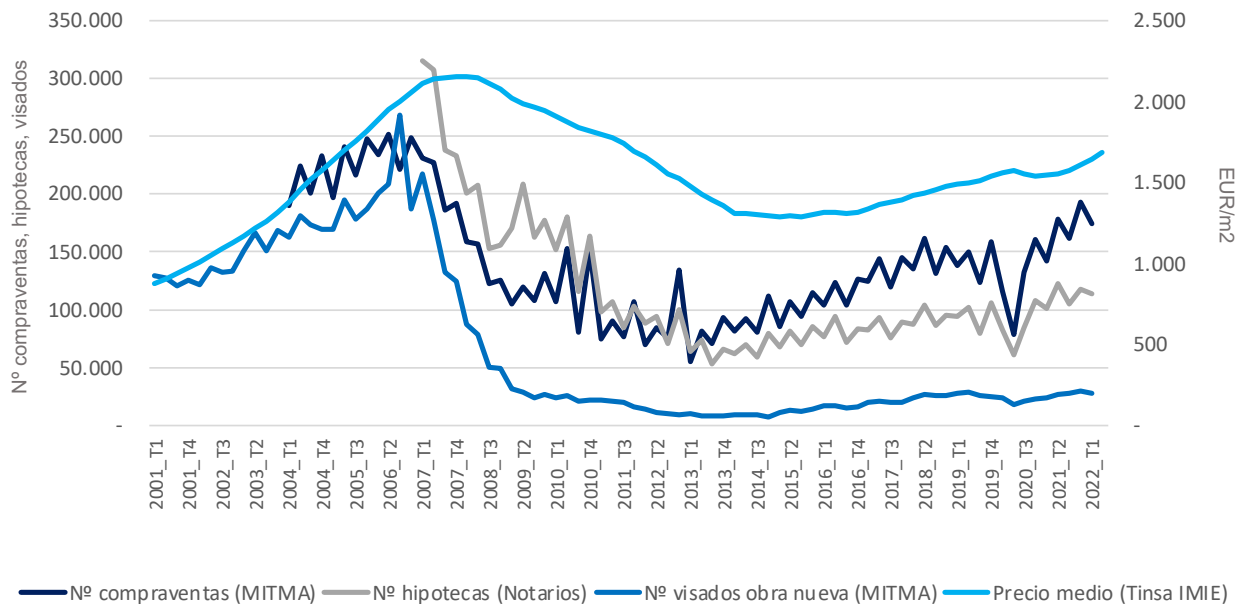


PRECIOS Y VARIACIÓN TRIMESTRAL



El número de compraventas en los primeros meses del año mantiene la tendencia ascendente iniciada en 2021, si bien refleja una ligera desaceleración con respecto al volumen de transacciones acumulado en el mismo periodo del año anterior. El número de nuevas hipotecas concedidas muestra una tendencia similar, también al alza, aunque con una desaceleración algo más pronunciada que en el caso del indicador de compraventas. En cualquier caso, se continúa observando una demanda activa que se combina con una oferta limitada y tensiona los precios al alza.

MERCADO DE LA VIVIENDA
Variables principales



En los últimos meses, la guerra en Ucrania y su efecto sobre los precios de la energía y los alimentos ha continuado agravando las tensiones inflacionistas que ya existían en la economía con el retorno de la actividad tras el confinamiento. Los datos de inflación continúan reflejando una tendencia al alza del nivel general de precios en España, tanto del índice general como del IPC subyacente. En consecuencia, el BCE ha confirmado incrementos en los tipos de interés de referencia y, con ello, ha establecido el control de la inflación como su prioridad. Mientras tanto, el Euribor lleva varios meses reflejando estas expectativas y alcanzó tasas positivas en abril.

En este contexto, se espera un encarecimiento del nuevo crédito hipotecario que, dada la sensibilidad de la demanda de vivienda a variaciones en los tipos de interés, puede modificar las intenciones de compra de los hogares. Al mismo tiempo, el cambio hacia una política monetaria contractiva y su consecuente escenario de desaceleración económica, en combinación con un poder adquisitivo que se erosiona con la inflación, puede derivar en un endurecimiento de los criterios de concesión de préstamos por parte de las entidades financieras. Aun así, la tendencia a contratar hipotecas a tipo fijo que se ha observado durante el último año hace que la deuda ya contraída bajo estas condiciones esté protegida frente a los aumentos en los tipos de interés y esto limitaría el riesgo de cargas financieras excesivas.

Por estos motivos, cabe esperar que el incremento progresivo de los tipos de interés derive en una moderación gradual de la demanda de vivienda que desaceleraría el incremento de los precios del producto residencial.

Comunidades Autónomas

Se mantiene una tendencia alcista generalizada con **incrementos interanuales** de precios en la totalidad del territorio y por tercer trimestre consecutivo registran tendencias positivas las 19 entidades geográficas (17 comunidades y dos ciudades autónomas). Asimismo, se mantiene la intensidad de dicho crecimiento reflejado en unas variaciones trimestrales en rangos similares a los tres trimestres precedentes.

En los extremos superiores de este rango se sitúan Comunidad de Madrid (+12,1 %), Aragón (+10,4 %) y Comunidad Foral de Navarra (+9,2 %), si bien la Comunidad Foral de Navarra, debido a su menor tamaño, se muestra más propensa a volatilidades que intensificarían esas variaciones interanuales sin implicar un crecimiento real de los precios. A continuación, con intensidades comprendidas entre el 5% y el 7,2 % se encuentran ocho comunidades autónomas, encabezadas por Castilla y León. En el rango 1,9-4,6 % se agrupan las ocho entidades restantes. Melilla, Cantabria y Canarias presentan las evoluciones más contenidas respecto a un año atrás.

Las **variaciones trimestrales** también son consistentes y reflejan un crecimiento continuado, alcanzando el 4,6 y 4 % en Extremadura y Aragón y situándose el resto en una intensidad entre 0,2 y 3,1 %

En este contexto de crecimiento de precios aumenta la **distancia desde los mínimos post crisis financiera**. El primer lugar es ocupado por la Comunidad de Madrid (55,1 %), seguida de Cataluña (+41,8 %) e Islas Baleares (+34,3 %). En el extremo opuesto, Cantabria, Melilla, Región de Murcia, Galicia y Extremadura registran precios con revalorizaciones inferiores al 10% desde los valores mínimos registrados en el ciclo anterior. Un total de 11 sobre 19 Comunidades Autónomas se sitúan por debajo de 20 % sobre los mínimos post crisis. En el tramo intermedio se encuentran Islas Canarias, Comunidad Valenciana, Andalucía y Aragón y Navarra.

De forma más ilustrativa, se produce una reducción de la **distancia respecto a los máximos registrados en el ciclo anterior**. Las comunidades que lideran esta reducción son Islas Baleares, un -5,2 % por debajo de los valores máximos registrados en la serie histórica, seguida por Madrid, un -14 % inferior. Las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla mantienen unos niveles próximos a los máximos, situándose a una distancia de -8,6 % y -6,8% respectivamente. Se mantienen por debajo de un 30 % respecto a los máximos post crisis un total de 7 sobre 19 comunidades autónomas.

Provincias

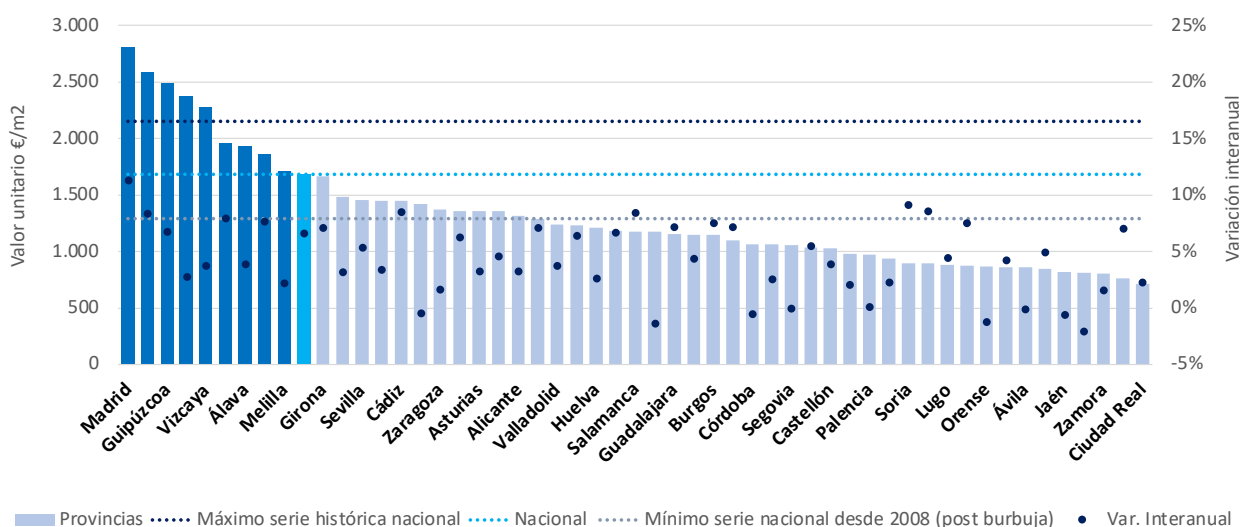
El escenario de incremento generalizado de precios se replica a nivel provincial enmarcándose el grueso de las provincias en **incrementos interanuales** entre el 3 y el 7 %. Los crecimientos más intensos se sitúan entre el 7 % y el 13,1 % con Soria, Madrid y Zaragoza a la cabeza y las caídas se limitan a un -1 % en Zamora y Córdoba. La intensidad de los **crecimientos trimestrales** se sitúa entre el 1 y el 2 %.

A lo largo del territorio nacional, se encuentran comunidades autónomas, como es el caso de Castilla y León y Andalucía, donde los valores medios muestran un comportamiento interprovincial divergente. En el caso de Castilla y León, se registra una caída contendida en Zamora; crecimiento de intensidad media en Palencia, Segovia, Valladolid y Ávila; crecimiento más intenso en León y Burgos; y finalmente, incrementos acusados en Salamanca y Soria. Andalucía muestra crecimientos intensos y sostenidos en las provincias con línea de costa mediterránea; modera el crecimiento en Huelva, Cádiz y Sevilla; y registran estabilidad y leve caída las provincias más interiores de Jaén y Córdoba respectivamente.

Los **mayores valores unitarios provinciales** se encuentran en la Madrid (2.811 €/m²), Islas Baleares (2.592 €/m²) y Guipúzcoa (2.492 €/m²); seguidas de provincia de Barcelona (2.378 €/m²) y Vizcaya (2.279 €/m²). En el extremo opuesto, los menores valores unitarios se localizan en Ciudad Real (716 €/m²), Cuenca (762 €/m²) y Zamora (805 €/m²).

El precio de la vivienda acorta distancia respecto a los máximos de la serie, con valores entre el -5,2 % y el -45,7 %. Lidera Islas Baleares (-5,2%), seguido de Madrid (-14 %). A cierta distancia se sitúa Barcelona (-26,5 %). Tienen un valor por debajo del 40% las provincias de Toledo, Guadalajara, Lleida, Tarragona, Almería, Castellón y Tarragona y Huelva.

RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



Capitales

Durante el segundo trimestre de 2022 las capitales han registrado un **crecimiento interanual** ligeramente inferior respecto a las provincias suavizando la tendencia de los trimestres pasados. Se desmarcan de este comportamiento Las Palmas de Gran Canaria, Teruel, Córdoba, Vitoria y San Sebastián; con incrementos moderados de precios en las capitales por encima de sus valores provinciales. Se observa en general variaciones de intensidad similar o ligeramente inferiores en el grueso de capitales.

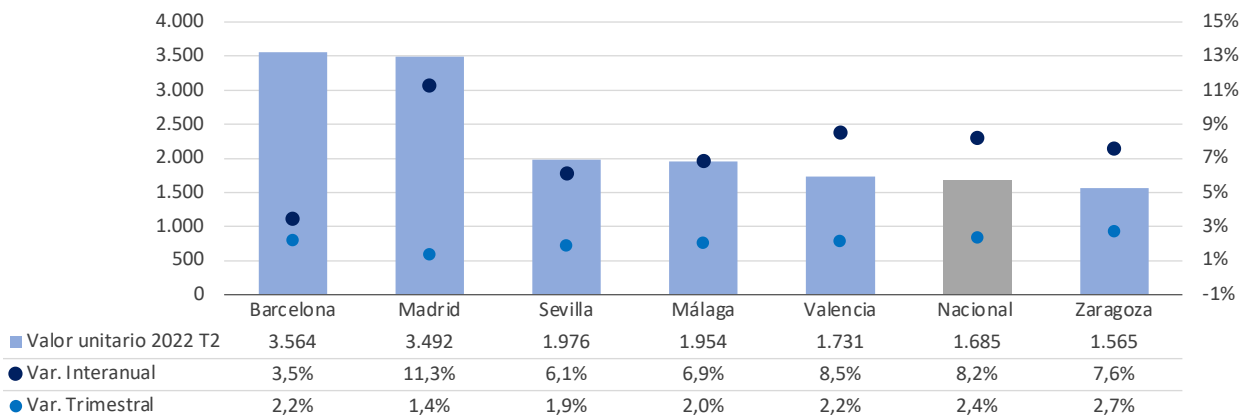
El grueso de las capitales mantiene la evolución favorable iniciada en el primer trimestre de 2021. Las cifras muestran un dinamismo extendido en todas las geografías con un total de 48 capitales con **incrementos interanuales** de precio. Con un rango entre el 0,7 % de Oviedo y el 11,4% de Teruel la mitad de las capitales registran variaciones entre el 3% y el 7%, frente al 1-4 % del trimestre previo. Destacan las ciudades de Madrid con un 11,3 % de crecimiento respecto a hace un año; Valencia, que registra un 8,5 %; y la evolución de Palma de Mallorca, capital que modera su tendencia alcista y ocupa un octavo puesto con una subida interanual del 7,5 %.

Los **descensos interanuales** minimizan su presencia y únicamente afectan a cuatro capitales con intensidad limitada a excepción de Zamora. De esta forma, Palencia, Jaén, Orense, y Ciudad Real registran caídas entre el -0,5 y -0,7 % frente al -0,2 % y el -1,6 % del trimestre anterior también con caídas puntuales en las mismas ciudades. 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.

Las **capitales que más se acercan a los máximos de la burbuja** se encuentran Palma de Mallorca (-4,2 %), Madrid (-13,5 %), San Sebastián (-13,9 %) Barcelona (-17,8 %) y Santa Cruz de Tenerife (-17,9 %), además de Ceuta y Melilla. En el caso más acentuado, Palma de Mallorca, los precios de vivienda se sitúan tan solo un 4,2 % 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 Ciudad Real, Lleida, Ávila, Guadalajara y Soria, 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 (3.885 €/m²), Barcelona (3.564 €/m²) y Madrid (3.492 €/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 (1001 €/m²), Ciudad Real (1.022 €/m²), Soria (1.047 €/m²) y Ávila (1.048 €/m²).

RANKING DE VALOR UNITARIO EN LAS PRINCIPALES CAPITALS
(m²)



Distritos de las seis mayores capitales

Los distritos de **Madrid** reflejan aumentos de precio moderados en el último trimestre de forma mayoritaria y aumentos interanuales en la totalidad de ellos. Se demarcan e intensifican el aumento de precios medios Moncloa-Aravaca, Hortaleza y Barrio Salamanca con acentuados crecimientos interanuales por encima del 7 %. A continuación, con incrementos por encima del 5 % respecto a los precios de un año atrás se sitúan Chamartín, Puente de Vallecas y Tetuán. El distrito de Vicálvaro, con un 2,8 %, se sitúa este trimestre entre los mayores aumentos de precio en tasa trimestral, tan solo por detrás de Aravaca con un 2,9 %.

Los valores medios más elevados se localizan en los distritos de Barrio Salamanca, Chamberí, Chamartín y Centro, superando los 4.500 €/m². En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Villaverde, Puente de Vallecas, Usera y Carabanchel, por debajo de los 2.200 €/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, en el entorno del 3,6 % y 3 %, se localizan en Sant Martí y Sarrià-San Gervasi. Se sitúan en el entorno de la estabilización Nou Barris, Sant Andreu y Eixample, con variaciones prácticamente planas respecto a un año atrás y respecto al trimestre precedente.

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 Palmera-Bellavista, Casco Antiguo y Triana, con aumentos del precio de vivienda por encima del 5 % respecto a un año atrás. Los valores unitario 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 10% en tres distritos: Quatre Carreres, Rascanya y Campanar. Destaca Quatre Carreres con un aumento de precios del 14,2 % en el último año. En los primeros puestos por encima de 2.000 €/m² se encuentran Ciutat Vella, Eixample y Pla del Real y este trimestre supera los 2.000 €/m² el distrito de Campanar.

Zaragoza intensifica el aumento de precios con acusados crecimientos interanuales en el entorno del 10% y trimestrales en el entorno del 3 % en los distritos de Oliver – Valdefierro, San José, La Almozara, Torrero - La Paz y Delicias destacando el dinamismo de este último. Los distritos de Centro y Universidad cuentan con los mayores precios de vivienda por encima de 1.750 €/m². A continuación Casco Antiguo y Margen Izquierda y Oliver – Valdefierro presentan valores por encima de los 1.550 €/m².

Finalmente, la ciudad de **Málaga** mantiene el dinamismo con variaciones interanuales y trimestrales de cierta intensidad. Los distritos Este y Puerto de La Torre han aumentado sus precios medios un 10,4 % y 11,5 % respecto a hace un año y tan solo Palma Palmilla reduce su precio medio un -1,8 % respecto al mismo periodo. 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 3.845 €/m². Barrio de Salamanca en Madrid ocupa el puesto número uno superando los 5000 €/m². En segunda posición se encuentra Chamberí, también en Madrid, seguido en tercer puesto por Sarrià-Sant Gervasio en Barcelona.

La **evolución de los distritos con valores unitarios más elevados** respecto al trimestre precedente registra incrementos en el entorno del 1,2-1,7 % a excepción de los distritos de Eixample y Gracia en Barcelona que registran tasas en el entorno de la estabilización, 0,7 y -0,2 % respectivamente. Madrid refleja una evolución trimestral ligeramente más dinámica que Barcelona.

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 140.203 euros (+1,7% con respecto al dato anualizado reportado el trimestre anterior). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 599 EUR.

La ratio préstamo/valor media nacional se situó en 65% en el primer trimestre de 2022, estable con respecto al trimestre anterior, y los préstamos que superaron el 80% del valor de la vivienda que financiaban se situaron en un 8,5% del total.

Esfuerzo teórico anual

El esfuerzo teórico anual es un ejercicio teórico 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.

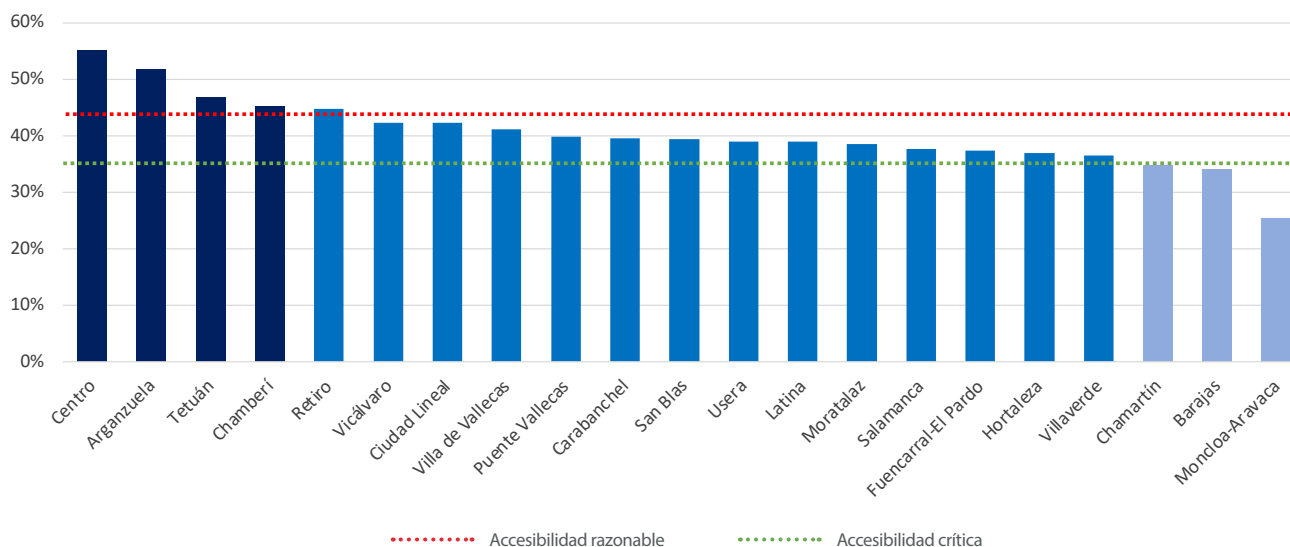
Según este indicador, los españoles destinarían de media un 31% de su renta disponible al pago de la primera cuota anual de una hipoteca con las características mencionadas (es decir, una hipoteca con una ratio préstamo/valor del 80%). El esfuerzo medio aumenta tres décimas el segundo trimestre desde el 30,7% del primer trimestre de 2022.

Un elevado número de **provincias del territorio nacional** registra un nivel de esfuerzo considerado moderado, es decir, inferior al 35%. Sin embargo, las provincias con mayor dinamismo y actividad económica presentan cifras notablemente elevadas y por tanto las tensiones más intensas. Es el caso de Islas Baleares (53%), Málaga (42,2%) y Madrid (37,4%). En el caso más extremo, Islas Baleares, un comprador local destinaría más de la mitad su renta disponible al pago de la cuota hipotecaria.

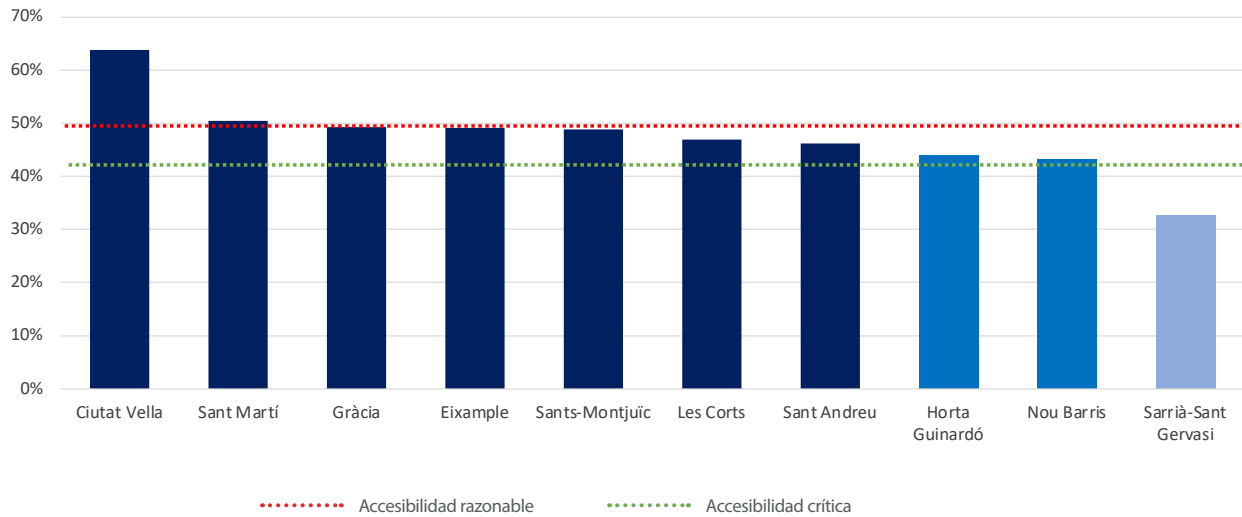
En el extremo opuesto, las provincias con un acceso a la vivienda menos tensionado se localizan en Lleida (17,3%), Álava (18,4%) y Teruel (18,7%) Se trata de ubicaciones donde un comprador local destina menos del 20% de su renta disponible al pago de la cuota hipotecaria.

El **esfuerzo teórico en las seis capitales principales** se intensifica respecto a las cifras registradas en las provincias. La problemática más acuciante se focaliza así ciudades que son 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



Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler mantiene cierta uniformidad con cifras en las principales ciudades entre el 4,2 % de Barcelona y el 5 % de Zaragoza. Entre ambas ciudades en orden ascendente se sitúan Málaga y Sevilla (4,3 %), Madrid (4,4 %), 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

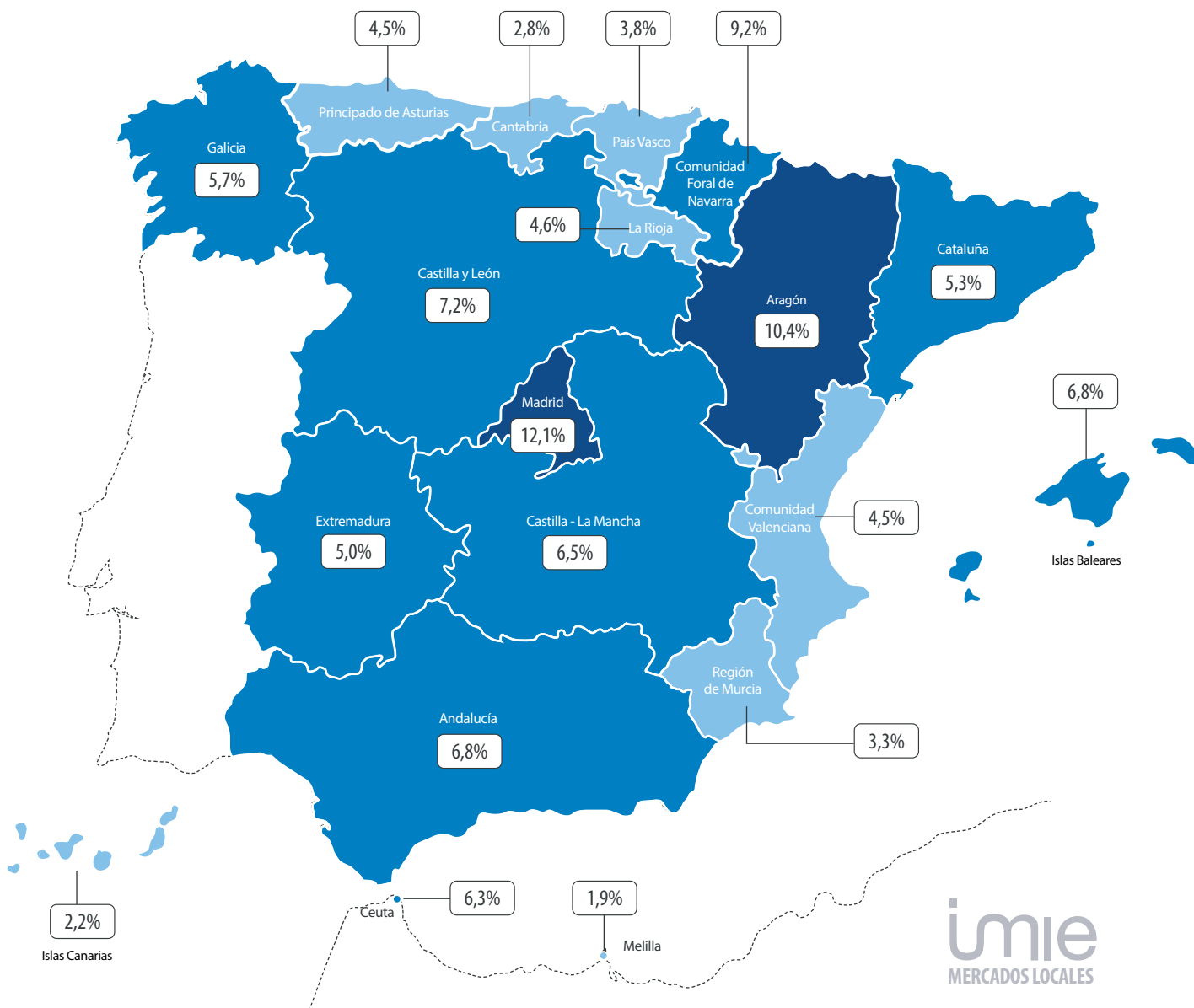
Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

3 · EVOLUCIÓN DE VALORES

	Variaciones interanuales en el último año				Trimestre actual*			
ESPAÑA	8,2%	6,6%	4,6%	1,4%	1.685	2,4%	-21,8%	30,5%
	2T 2022*	1T 2022	4T 2021	3T 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 2T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Andalucía	1.391 €/m ²	▲ 6,8%	1,7%	▼ -29,2%	▲ 21,1%
Aragón	1.293 €/m ²	▲ 10,4%	4,0%	▼ -34,3%	▲ 22,3%
Asturias (Principado de)	1.358 €/m ²	▲ 4,5%	0,9%	▼ -22,8%	▲ 15,4%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.592 €/m ²	▲ 6,8%	0,9%	▼ -5,2%	▲ 34,3%
Canarias (Islas)	1.450 €/m ²	▲ 2,2%	0,7%	▼ -24,1%	▲ 20,4%
Cantabria	1.357 €/m ²	▲ 2,8%	2,3%	▼ -35,0%	▲ 7,2%
Castilla y León	1.083 €/m ²	▲ 7,2%	2,2%	▼ -31,0%	▲ 12,1%
Castilla-La Mancha	926 €/m ²	▲ 6,5%	1,0%	▼ -43,0%	▲ 15,9%
Cataluña	2.113 €/m ²	▲ 5,3%	3,1%	▼ -26,8%	▲ 41,8%
Comunidad Valenciana	1.233 €/m ²	▲ 4,5%	1,1%	▼ -34,3%	▲ 20,9%
Extremadura	871 €/m ²	▲ 5,0%	4,6%	▼ -18,4%	▲ 10,3%
Galicia	1.163 €/m ²	▲ 5,7%	2,5%	▼ -22,7%	▲ 9,9%
Madrid (Comunidad de)	2.811 €/m ²	▲ 12,1%	2,3%	▼ -14,0%	▲ 55,1%
Murcia (Región de)	1.061 €/m ²	▲ 3,3%	1,0%	▼ -39,1%	▲ 9,2%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.451 €/m ²	▲ 9,2%	2,6%	▼ -29,9%	▲ 29,4%
País Vasco	2.278 €/m ²	▲ 3,8%	1,4%	▼ -27,6%	▲ 15,5%
Rioja (La)	1.032 €/m ²	▲ 4,6%	1,3%	▼ -38,2%	▲ 16,0%
Ceuta	1.963 €/m ²	▲ 6,3%	3,1%	▼ -8,6%	▲ 14,1%
Melilla	1.713 €/m ²	▲ 1,9%	0,2%	▼ -6,8%	▲ 8,5%

▲ 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%

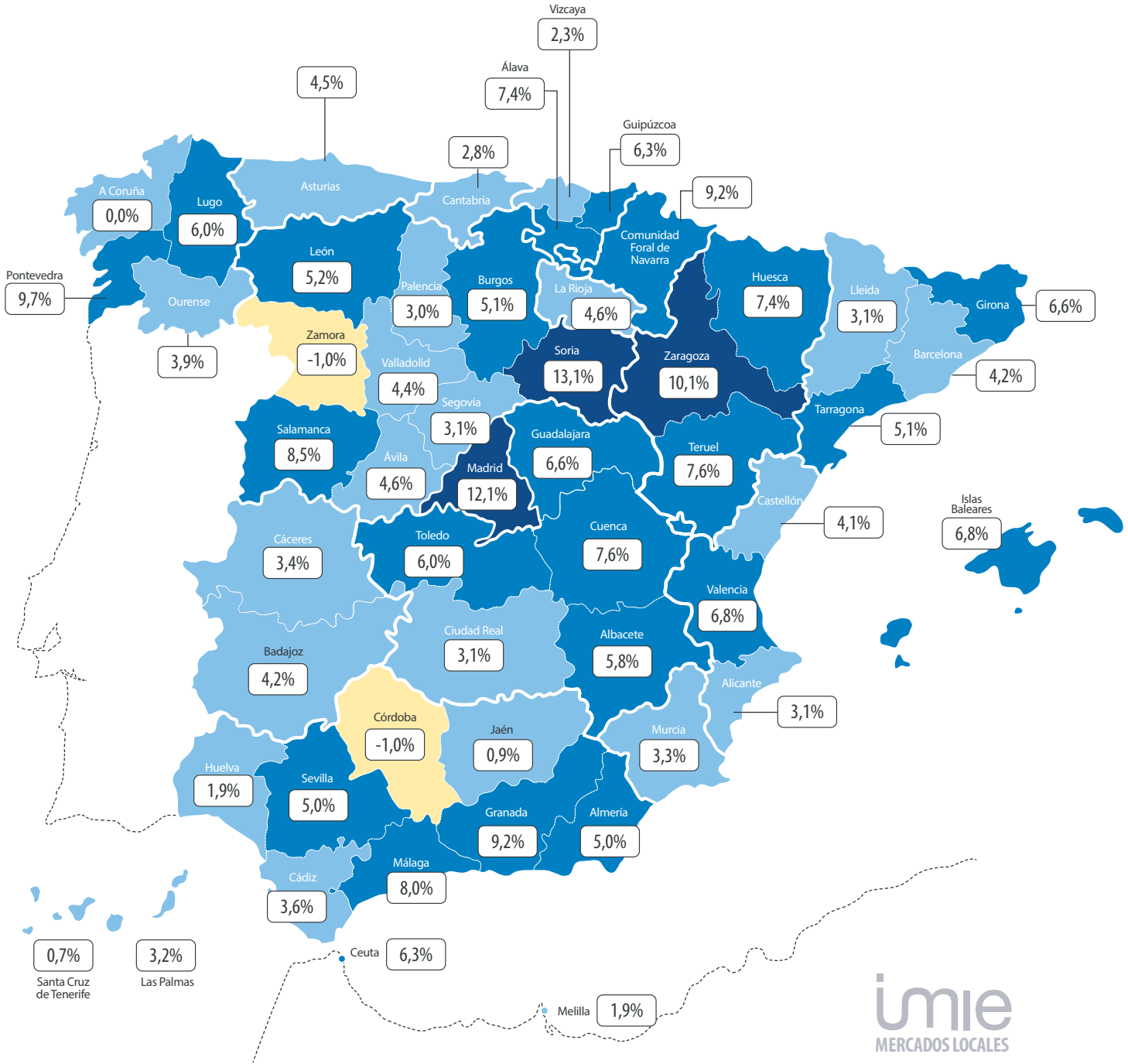
▼ Descenso superior a la media

▼ Descenso inferior a la media

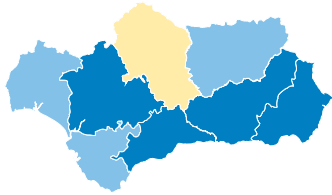
▲ Incremento superior a la media

▲ Incremento inferior a la media

PROVINCIAS · 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 2T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.100 €/m ²	▲ 5,0%	0,5%	▼ -42,2%	▲ 13,3%
Cádiz	1.448 €/m ²	▲ 3,6%	0,7%	▼ -30,9%	▲ 12,9%
Córdoba	1.065 €/m ²	▼ -1,0%	1,0%	▼ -36,5%	▲ 8,0%
Granada	1.150 €/m ²	▲ 9,2%	2,0%	▼ -27,6%	▲ 16,5%
Huelva	1.210 €/m ²	▲ 1,9%	-0,1%	▼ -40,3%	▲ 10,5%
Jaén	819 €/m ²	▲ 0,9%	1,3%	▼ -32,7%	▲ 2,5%
Málaga	1.864 €/m ²	▲ 8,0%	1,5%	▼ -27,0%	▲ 38,8%
Sevilla	1.453 €/m ²	▲ 5,0%	1,3%	▼ -28,8%	▲ 17,5%


ARAGÓN

Huesca	1.184 €/m ²	▲ 7,4%	1,8%	▼ -30,4%	▲ 16,5%
Teruel	849 €/m ²	▲ 7,6%	2,2%	▼ -19,1%	▲ 9,3%
Zaragoza	1.373 €/m ²	▲ 10,1%	3,5%	▼ -38,8%	▲ 24,0%


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.358 €/m ²	▲ 4,5%	0,9%	▼ -22,8%	▲ 15,4%
------------------------	------------------------	--------	------	----------	---------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

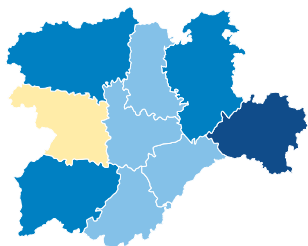
Islas Baleares	2.592 €/m ²	▲ 6,8%	0,9%	▼ -5,2%	▲ 34,3%
----------------	------------------------	--------	------	---------	---------


CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.484 €/m ²	▲ 3,2%	0,7%	▼ -28,7%	▲ 21,5%
Santa Cruz de Tenerife	1.420 €/m ²	▲ 0,7%	1,2%	▼ -17,6%	▲ 22,4%


CANTABRIA

Cantabria	1.357 €/m ²	▲ 2,8%	2,3%	▼ -35,0%	▲ 7,2%
-----------	------------------------	--------	------	----------	--------


CASTILLA Y LEÓN

Ávila	858 €/m ²	▲ 4,6%	1,2%	▼ -39,2%	▲ 8,8%
Burgos	1.149 €/m ²	▲ 5,1%	1,6%	▼ -35,9%	▲ 9,3%
León	877 €/m ²	▲ 5,2%	0,7%	▼ -25,6%	▲ 5,8%
Palencia	976 €/m ²	▲ 3,0%	2,4%	▼ -29,2%	▲ 3,1%
Salamanca	1.177 €/m ²	▲ 8,5%	1,7%	▼ -29,5%	▲ 10,8%
Segovia	1.059 €/m ²	▲ 3,1%	2,2%	▼ -37,5%	▲ 5,5%
Soria	897 €/m ²	▲ 13,1%	4,3%	▼ -34,6%	▲ 13,1%
Valladolid	1.238 €/m ²	▲ 4,4%	1,2%	▼ -26,7%	▲ 18,5%
Zamora	805 €/m ²	▼ -1,0%	0,5%	▼ -29,4%	▲ 1,7%


CASTILLA LA MANCHA

Albacete	938 €/m ²	▲ 5,8%	3,1%	▼ -33,9%	▲ 10,6%
Ciudad Real	716 €/m ²	▲ 3,1%	0,7%	▼ -36,1%	▲ 3,1%
Cuenca	762 €/m ²	▲ 7,6%	2,6%	▼ -38,7%	▲ 15,0%
Guadalajara	1.155 €/m ²	▲ 6,6%	1,4%	▼ -42,8%	▲ 20,5%
Toledo	860 €/m ²	▲ 6,0%	0,3%	▼ -45,7%	▲ 18,4%

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

PROVINCIAS

CATALUÑA

	VALOR €/M ² 2T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	2.378 €/m ²	▲ 4,2%	2,4%	▼ -26,5%	▲ 43,1%
Gerona/Girona	1.667 €/m ²	▲ 6,6%	2,1%	▼ -36,1%	▲ 21,2%
Lérida/Lleida	979 €/m ²	▲ 3,1%	0,4%	▼ -42,4%	▲ 8,5%
Tarragona	1.359 €/m ²	▲ 5,1%	1,3%	▼ -41,1%	▲ 18,3%


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.317 €/m ²	▲ 3,1%	0,5%	▼ -32,7%	▲ 17,8%
Castellón/Castellón	1.032 €/m ²	▲ 4,1%	0,2%	▼ -41,2%	▲ 13,7%
Valencia/València	1.231 €/m ²	▲ 6,8%	1,7%	▼ -34,0%	▲ 26,6%


EXTREMADURA

Badajoz	896 €/m ²	▲ 4,2%	5,0%	▼ -20,4%	▲ 10,3%
Cáceres	811 €/m ²	▲ 3,4%	1,7%	▼ -25,0%	▲ 5,3%


GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.173 €/m ²	▲ 0,0%	1,4%	▼ -24,6%	▲ 5,2%
Lugo	879 €/m ²	▲ 6,0%	0,6%	▼ -23,6%	▲ 10,4%
Orense/Ourense	865 €/m ²	▲ 3,9%	2,3%	▼ -14,1%	▲ 4,6%
Pontevedra	1.291 €/m ²	▲ 9,7%	4,0%	▼ -19,6%	▲ 15,1%


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.811 €/m ²	▲ 12,1%	2,3%	▼ -14,0%	▲ 55,1%
---------------	------------------------	---------	------	----------	---------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.061 €/m ²	▲ 3,3%	1,0%	▼ -39,1%	▲ 9,2%
---------------	------------------------	--------	------	----------	--------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.451 €/m ²	▲ 9,2%	2,6%	▼ -29,9%	▲ 29,4%
----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


PAÍS VASCO

Álava/Araba	1.932 €/m ²	▲ 7,4%	1,2%	▼ -29,8%	▲ 28,7%
Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.492 €/m ²	▲ 6,3%	1,8%	▼ -24,6%	▲ 17,8%
Vizcaya/Bizkaia	2.279 €/m ²	▲ 2,3%	1,2%	▼ -29,0%	▲ 13,2%


RIOJA (LA)

La Rioja	1.032 €/m ²	▲ 4,6%	1,3%	▼ -38,2%	▲ 16,0%
-----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


CEUTA

Ceuta	1.963 €/m ²	▲ 6,3%	3,1%	▼ -8,6%	▲ 14,1%
--------------	------------------------	--------	------	---------	---------


MELILLA

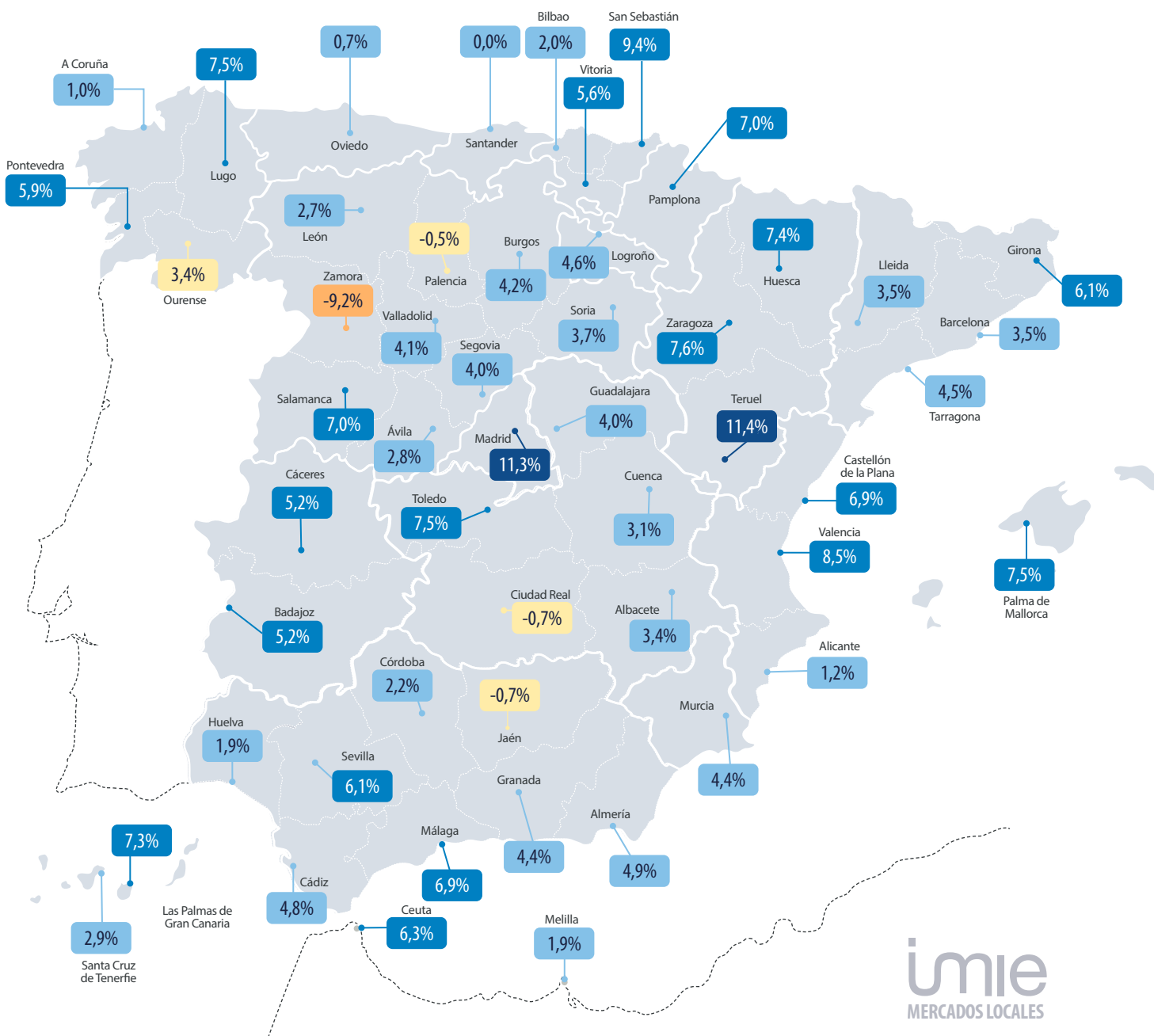
Melilla	1.713 €/m ²	▲ 1,9%	0,2%	▼ -6,8%	▲ 8,5%
----------------	------------------------	--------	------	---------	--------

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

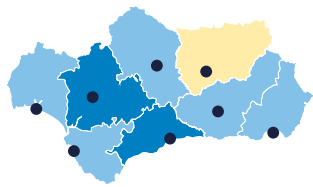
▼ Descenso entre el 0 y el -5%
 ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
 ▼ Descenso superior al -10%

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

CAPITALES · 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 2T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.293 €/m ²	▲ 4,9%	1,3%	▼ -39,7%	▲ 12,4%
Cádiz	2.132 €/m ²	▲ 4,8%	2,1%	▼ -27,6%	▲ 16,7%
Córdoba	1.470 €/m ²	▲ 2,2%	0,7%	▼ -36,8%	▲ 10,1%
Granada	1.728 €/m ²	▲ 4,4%	1,4%	▼ -30,7%	▲ 17,3%
Huelva	1.177 €/m ²	▲ 1,9%	0,1%	▼ -41,5%	▲ 8,8%
Jaén	1.189 €/m ²	▼ -0,7%	-0,6%	▼ -39,9%	▲ 0,3%
Málaga	1.954 €/m ²	▲ 6,9%	2,0%	▼ -19,4%	▲ 44,4%
Sevilla	1.976 €/m ²	▲ 6,1%	1,9%	▼ -27,2%	▲ 30,0%


ARAGÓN

Huesca	1.380 €/m ²	▲ 7,4%	0,6%	▼ -32,0%	▲ 19,7%
Teruel	1.252 €/m ²	▲ 11,4%	1,2%	▼ -29,7%	▲ 11,4%
Zaragoza	1.565 €/m ²	▲ 7,6%	2,7%	▼ -43,9%	▲ 22,3%


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	1.429 €/m ²	▲ 0,7%	0,4%	▼ -29,3%	▲ 9,0%
--------	------------------------	--------	------	----------	--------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

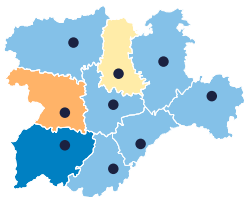
Palma de Mallorca	2.558 €/m ²	▲ 7,5%	-0,5%	▼ -4,2%	▲ 50,2%
-------------------	------------------------	--------	-------	---------	---------


CANARIAS (ISLAS)

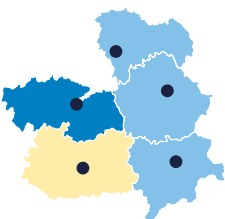
Palmas (Las)	1.692 €/m ²	▲ 7,3%	0,9%	▼ -18,8%	▲ 22,8%
Santa Cruz de Tenerife	1.438 €/m ²	▲ 2,9%	0,0%	▼ -17,9%	▲ 18,7%


CANTABRIA

Santander	1.727 €/m ²	▲ 0,0%	1,2%	▼ -35,0%	▲ 10,2%
-----------	------------------------	--------	------	----------	---------


CASTILLA Y LEÓN

Ávila	1.048 €/m ²	▲ 2,8%	0,6%	▼ -44,6%	▲ 13,2%
Burgos	1.449 €/m ²	▲ 4,2%	1,5%	▼ -38,2%	▲ 6,3%
León	1.190 €/m ²	▲ 2,7%	-0,8%	▼ -32,7%	▲ 7,8%
Palencia	1.215 €/m ²	▼ -0,5%	1,9%	▼ -32,1%	▲ 1,9%
Salamanca	1.606 €/m ²	▲ 7,0%	3,9%	▼ -33,1%	▲ 9,7%
Segovia	1.415 €/m ²	▲ 4,0%	0,7%	▼ -43,7%	▲ 8,7%
Soria	1.047 €/m ²	▲ 3,7%	0,8%	▼ -44,3%	▲ 6,5%
Valladolid	1.431 €/m ²	▲ 4,1%	1,5%	▼ -32,2%	▲ 16,1%
Zamora	1.001 €/m ²	▼ -9,2%	-4,7%	▼ -37,5%	▲ 0,0%


CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.220 €/m ²	▲ 3,4%	1,0%	▼ -42,0%	▲ 10,4%
Ciudad Real	1.022 €/m ²	▼ -0,7%	0,3%	▼ -48,5%	▲ 0,7%
Cuenca	1.183 €/m ²	▲ 3,1%	2,3%	▼ -40,2%	▲ 9,4%
Guadalajara	1.397 €/m ²	▲ 4,0%	1,0%	▼ -44,6%	▲ 15,2%
Toledo	1.386 €/m ²	▲ 7,5%	1,7%	▼ -41,2%	▲ 11,6%

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

CAPITALES

CATALUÑA

	VALOR €/M ² 2T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	3.564 €/m ²	▲ 3,5%	2,2%	▼ -17,8%	▲ 52,9%
Gerona/Girona	1.953 €/m ²	▲ 6,1%	2,4%	▼ -32,6%	▲ 30,8%
Lérida/Lleida	1.085 €/m ²	▲ 3,5%	-0,9%	▼ -48,3%	▲ 9,3%
Tarragona	1.496 €/m ²	▲ 4,5%	0,4%	▼ -41,5%	▲ 20,2%


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.487 €/m ²	▲ 1,2%	-0,2%	▼ -25,4%	▲ 24,7%
Castellón/Castellón	1.102 €/m ²	▲ 6,9%	2,0%	▼ -41,7%	▲ 17,8%
Valencia/València	1.731 €/m ²	▲ 8,5%	2,2%	▼ -28,4%	▲ 43,1%


EXTREMADURA

Badajoz	1.242 €/m ²	▲ 5,2%	2,4%	▼ -30,8%	▲ 12,2%
Cáceres	1.123 €/m ²	▲ 5,2%	2,0%	▼ -30,8%	▲ 8,1%


GALICIA

Coruña (La)	1.781 €/m ²	▲ 1,0%	-1,0%	▼ -19,4%	▲ 12,4%
Lugo	1.061 €/m ²	▲ 7,5%	1,2%	▼ -22,5%	▲ 15,0%
Orense/Ourense	1.205 €/m ²	▲ 3,4%	0,5%	▼ -19,5%	▲ 4,1%
Pontevedra	1.296 €/m ²	▲ 5,9%	3,0%	▼ -19,9%	▲ 8,9%


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.492 €/m ²	▲ 11,3%	1,4%	▼ -13,5%	▲ 62,9%
---------------	------------------------	---------	------	----------	---------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.232 €/m ²	▲ 4,4%	1,5%	▼ -36,3%	▲ 12,7%
---------------	------------------------	--------	------	----------	---------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Pamplona	2.023 €/m ²	▲ 7,0%	1,5%	▼ -27,1%	▲ 44,0%
-----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


PAÍS VASCO

Bilbao	2.580 €/m ²	▲ 2,0%	0,3%	▼ -25,8%	▲ 19,9%
San Sebastián	3.885 €/m ²	▲ 9,4%	3,7%	▼ -13,9%	▲ 43,5%
Vitoria	2.161 €/m ²	▲ 5,6%	0,7%	▼ -28,0%	▲ 35,9%


RIOJA (LA)

Logroño	1.330 €/m ²	▲ 4,6%	1,5%	▼ -43,5%	▲ 23,9%
----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


CEUTA

Ceuta	1.963 €/m ²	▲ 6,3%	3,1%	▼ -8,6%	▲ 14,1%
--------------	------------------------	--------	------	---------	---------


MELILLA

Melilla	1.713 €/m ²	▲ 1,9%	0,2%	▼ -6,8%	▲ 8,5%
----------------	------------------------	--------	------	---------	--------

▲ 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

OTROS MUNICIPIOS PRINCIPALES

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

		VALOR €/M ² 2T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS	
ALICANTE	Alcoy/Alcoi	814	▲ 2,9%	-1,3%	▼ -37,7%	▲ 7,3%	
	Benidorm	1.695	▼ -1,3%	0,6%	▼ -32,0%	▲ 20,6%	
	Elche/Elx	1.111	▲ 3,3%	1,6%	▼ -35,9%	▲ 8,5%	
	Elda	895	▲ 9,3%	1,2%	▼ -30,8%	▲ 12,5%	
	Orihuela	1.507	▼ -1,4%	-1,6%	▼ -30,9%	▲ 13,6%	
ALMERÍA	Torre Vieja	1.331	▲ 0,8%	2,0%	▼ -38,7%	▲ 5,8%	
	Ejido (EI)	1.002	▲ 3,7%	0,2%	▼ -44,3%	▲ 15,7%	
	Roquetas de Mar	1.147	▲ 6,0%	0,1%	▼ -43,4%	▲ 10,7%	
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	Avilés	1.154	▲ 1,7%	-1,4%	▼ -28,6%	▲ 13,5%	
	Gijón	1.629	▲ 5,8%	2,2%	▼ -25,6%	▲ 20,0%	
BADAJOS	Mérida	886	▲ 1,1%	0,8%	▼ -32,2%	▲ 1,1%	
BARCELONA	Badalona	2.264	▼ -1,0%	1,2%	▼ -31,1%	▲ 41,9%	
	Cerdanyola del Vallès	2.242	▼ -0,3%	0,1%	▼ -30,4%	▲ 29,8%	
	Cornellà de Llobregat	2.483	▲ 2,4%	0,6%	▼ -31,3%	▲ 47,3%	
	Granollers	1.975	▲ 6,8%	4,1%	▼ -32,5%	▲ 37,9%	
	Hospitalet de Llobregat (L)	2.403	▲ 3,1%	-0,1%	▼ -34,6%	▲ 53,3%	
	Manresa	1.300	▲ 2,0%	0,9%	▼ -45,0%	▲ 23,4%	
	Mataró	1.930	▲ 1,3%	2,0%	▼ -38,0%	▲ 34,1%	
	Prat de Llobregat (EI)	2.412	▲ 1,9%	1,2%	▼ -25,7%	▲ 39,7%	
	Rubí	1.918	▲ 4,8%	0,9%	▼ -33,9%	▲ 40,0%	
	Sabadell	1.930	▲ 2,0%	0,6%	▼ -38,3%	▲ 46,0%	
	Sant Boi de Llobregat	2.227	▲ 2,5%	-0,1%	▼ -32,6%	▲ 40,1%	
	Sant Cugat del Vallès	3.606	▲ 3,2%	0,3%	▼ -11,9%	▲ 47,8%	
	Santa Coloma de Gramenet	1.872	▲ 0,0%	1,0%	▼ -43,2%	▲ 36,5%	
	Terrassa	1.813	▲ 6,0%	1,4%	▼ -37,2%	▲ 47,7%	
	Viladecans	2.262	▲ 2,6%	1,0%	▼ -31,8%	▲ 29,5%	
	Vilanova i la Geltrú	1.954	▲ 6,0%	0,5%	▼ -31,6%	▲ 33,7%	
	CÁDIZ	Algeciras	1.103	▲ 4,9%	3,2%	▼ -39,2%	▲ 4,9%
		Chiclana de la Frontera	1.677	▲ 5,4%	1,2%	▼ -34,9%	▲ 11,7%
		Jerez de la Frontera	1.214	▲ 2,8%	-0,2%	▼ -35,4%	▲ 11,7%
		Línea de la Concepción (La)	1.181	▲ 0,9%	1,0%	▼ -41,7%	▲ 9,8%
		Puerto de Santa María (EI)	1.725	▲ 8,3%	1,0%	▼ -27,4%	▲ 14,3%
San Fernando		1.306	▲ 4,8%	1,5%	▼ -40,6%	▲ 6,1%	
Sanlúcar de Barrameda		1.363	▲ 5,3%	2,4%	▼ -37,0%	▲ 14,6%	
Torrelavega		1.074	▲ 2,5%	-0,3%	▼ -41,9%	▲ 2,5%	
Santiago de Compostela		1.368	▼ -2,3%	-0,8%	▼ -21,0%	▲ 11,0%	
Motril		1.106	▲ 0,8%	1,7%	▼ -41,4%	▲ 9,6%	
CORUÑA (A)	Irún	2.096	▲ 7,0%	3,6%	▼ -36,4%	▲ 15,0%	
	Linares	792	▼ -0,7%	0,5%	▼ -40,2%	▲ 0,5%	
GRANADA	Ponferrada	772	▲ 1,7%	0,9%	▼ -31,1%	▲ 3,2%	
GUIPÚZCOA	Alcalá de Henares	1.904	▲ 3,6%	0,7%	▼ -33,9%	▲ 32,7%	
	Alcobendas	3.258	▲ 7,6%	2,3%	▼ -14,6%	▲ 41,7%	
JAÉN	Alcorcón	2.216	▲ 4,0%	1,5%	▼ -27,1%	▲ 34,5%	
	Coslada	2.083	▲ 4,1%	2,4%	▼ -33,1%	▲ 32,2%	
LEÓN	Fuenlabrada	1.765	▲ 3,9%	1,3%	▼ -35,1%	▲ 28,1%	
	Getafe	2.148	▲ 2,8%	1,9%	▼ -27,2%	▲ 35,4%	
	Leganés	2.038	▲ 3,7%	1,9%	▼ -30,6%	▲ 32,0%	
	Majadahonda	3.275	▲ 4,9%	2,2%	▼ -11,5%	▲ 36,7%	
	Móstoles	1.899	▲ 4,5%	1,3%	▼ -29,2%	▲ 38,3%	
	Parla	1.587	▲ 5,6%	0,5%	▼ -40,2%	▲ 39,9%	
	Pozuelo de Alarcón	3.467	▲ 7,0%	3,5%	▼ -9,8%	▲ 32,7%	
	Rozas de Madrid (Las)	2.856	▲ 5,7%	2,1%	▼ -12,0%	▲ 37,7%	
	San Sebastián de los Reyes	2.674	▲ 3,4%	2,3%	▼ -21,2%	▲ 38,7%	
	Torrejón de Ardoz	1.939	▲ 6,8%	0,3%	▼ -30,1%	▲ 42,9%	
	MÁLAGA	Marbella	2.435	▲ 5,9%	1,3%	▼ -17,8%	▲ 30,3%
		Vélez-Málaga	1.557	▲ 6,1%	1,0%	▼ -28,4%	▲ 35,0%
	MURCIA (REGIÓN DE)	Cartagena	1.139	▲ 2,9%	1,5%	▼ -41,5%	▲ 13,7%
		Lorca	906	▲ 1,3%	0,4%	▼ -36,4%	▲ 2,3%
		Telde	1.280	▲ 2,4%	-0,1%	▼ -27,8%	▲ 17,4%
PALMAS (LAS)	Vigo	1.618	▲ 7,3%	2,7%	▼ 24,9%	▲ 17,5%	
PONTEVEDRA	Laguna (La)	1.285	▲ 3,1%	1,3%	▼ -21,8%	▲ 17,8%	
SANTA CRUZ DE TENERIFE	Alcalá de Guadaira	1.215	▲ 4,4%	3,3%	▼ -39,5%	▲ 6,5%	
	Dos Hermanas	1.485	▲ 3,0%	0,7%	▼ -31,6%	▲ 15,9%	
SEVILLA	Reus	1.206	▲ 6,8%	3,6%	▼ -43,5%	▲ 16,2%	
TARRAGONA	Talavera de la Reina	827	▲ 3,2%	1,0%	▼ -56,0%	▲ 15,5%	
TOLEDO	Gandia	1.123	▲ 6,9%	-1,0%	▼ -36,0%	▲ 23,4%	
VALENCIA	Sagunto/Sagunt	983	▲ 5,8%	0,2%	▼ -43,4%	▲ 13,2%	
	Torrent	1.195	▲ 6,7%	-0,6%	▼ -37,2%	▲ 31,1%	
VIZCAYA	Barakaldo	2.111	▲ 4,8%	2,0%	▼ -34,3%	▲ 14,0%	
	Getxo	2.818	▲ 8,1%	2,9%	▼ -22,8%	▲ 20,9%	
	Portugalete	2.099	▲ 4,9%	1,3%	▼ -39,1%	▲ 6,7%	

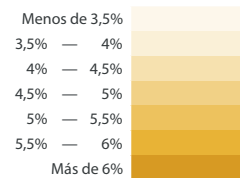
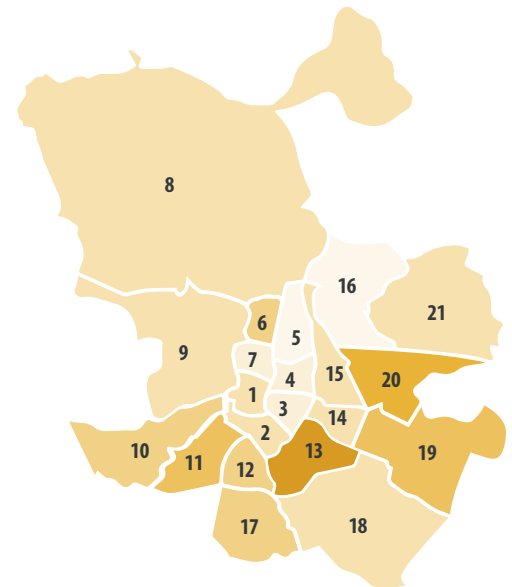
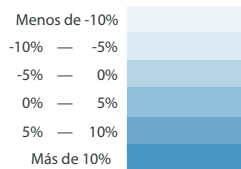
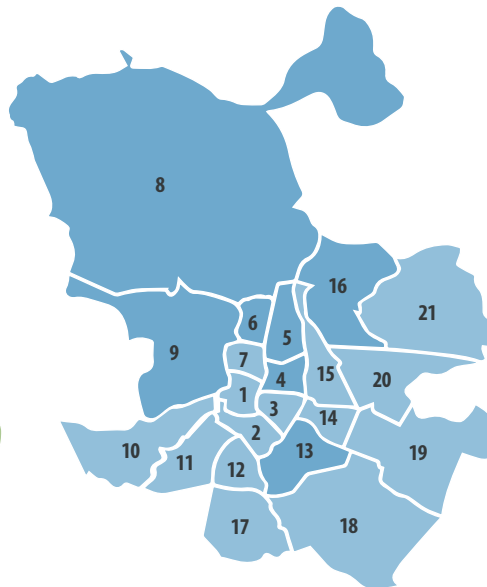
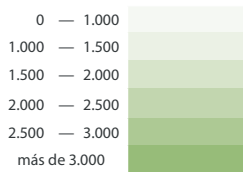
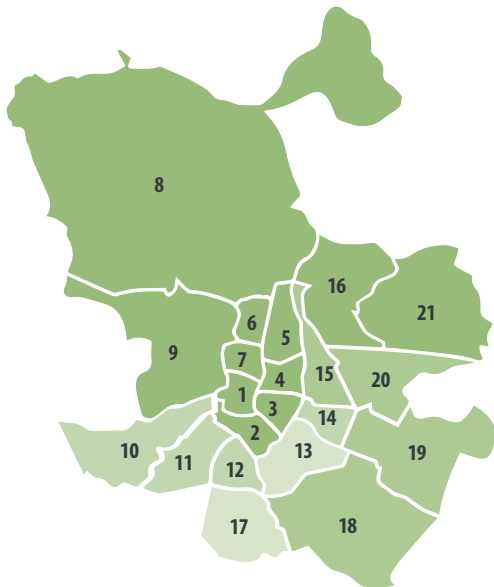
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

MADRID

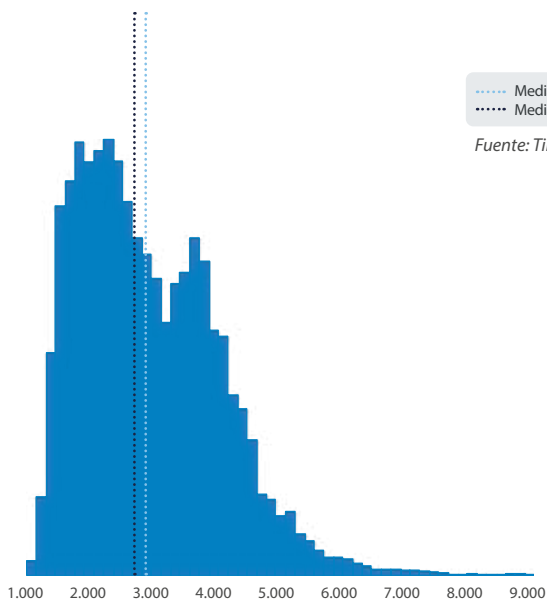
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.492 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **11,3%**

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 Centro	4.571	3,9%	4,2%
2 Arganzuela	3.898	2,5%	4,0%
3 Retiro	4.315	4,8%	3,7%
4 Salamanca	5.321	7,0%	3,9%
5 Chamartín	4.583	5,8%	3,2%
6 Tetuán	3.521	5,1%	4,8%
7 Chamberí	4.892	4,7%	3,9%
8 Fuencarral-El Pardo	3.637	5,0%	4,4%
9 Moncloa-Aravaca	3.822	8,4%	4,0%
10 Latina	2.274	4,3%	4,8%
11 Carabanchel	2.188	4,0%	5,1%
12 Usera	2.029	0,5%	4,9%
13 Puente de Vallecas	1.961	5,4%	6,3%
14 Moratalaz	2.497	2,6%	4,3%
15 Ciudad Lineal	2.931	4,7%	4,6%
16 Hortaleza	3.636	7,1%	3,4%
17 Villaverde	1.885	2,6%	4,8%
18 Villa de Vallecas	2.501	2,5%	4,3%
19 Vicálvaro	2.653	4,1%	5,1%
20 San Blas	2.552	3,6%	5,8%
21 Barajas	3.175	3,2%	4,0%

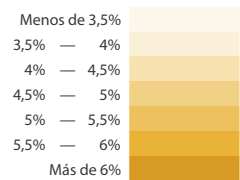
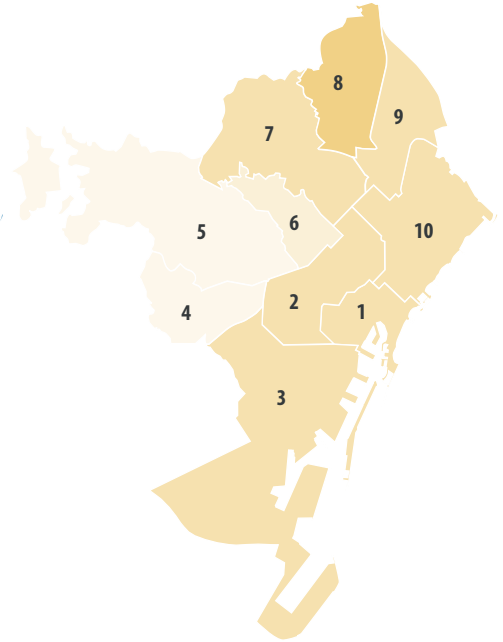
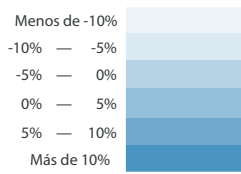
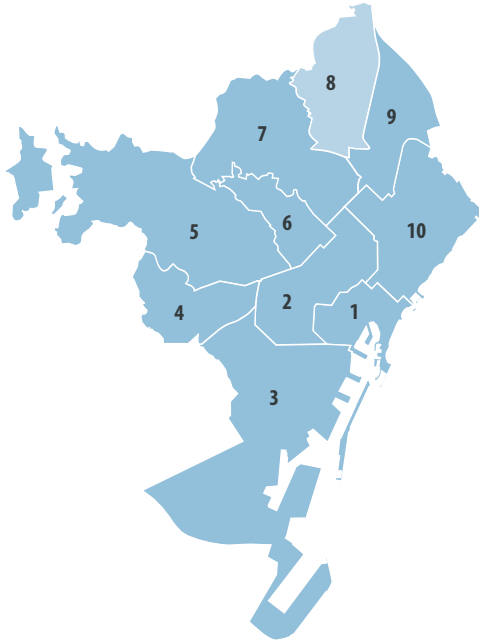
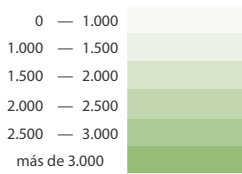
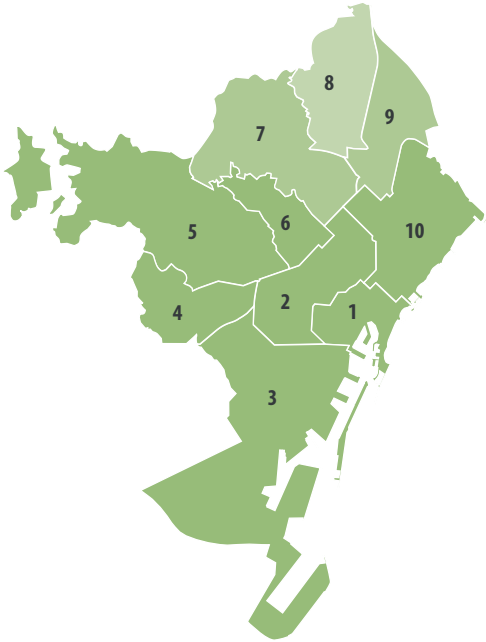
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

BARCELONA

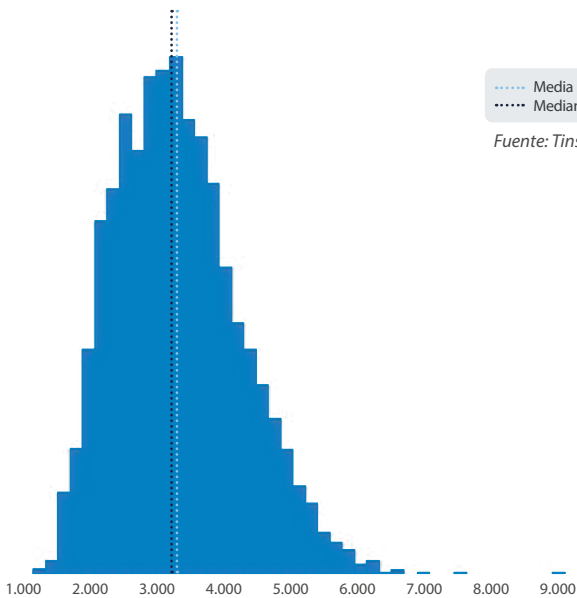
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.564 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **3,5%**

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO

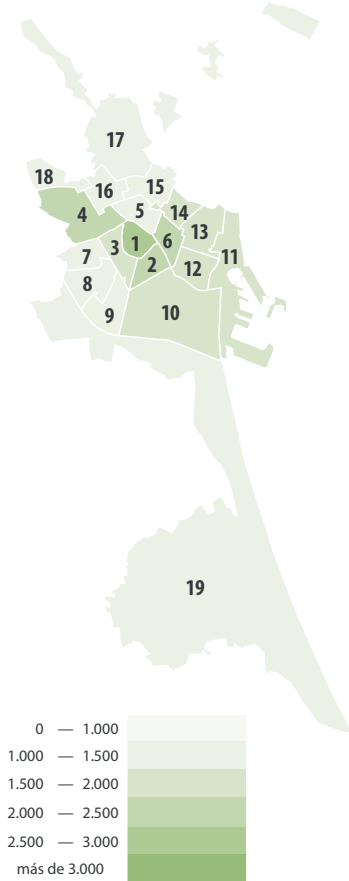


DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Ciutat Vella	3.707	2,6%	4,4%
2 L'Eixample	4.031	0,8%	4,3%
3 Sants-Montjuïc	3.216	2,1%	4,1%
4 Les Corts	4.274	2,7%	3,4%
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.737	3,0%	3,2%
6 Gràcia	3.845	1,7%	3,8%
7 Horta Guinardó	2.893	1,6%	4,3%
8 Nou Barris	2.401	-0,4%	4,5%
9 Sant Andreu	2.904	0,1%	4,1%
10 Sant Martí	3.414	3,6%	4,0%

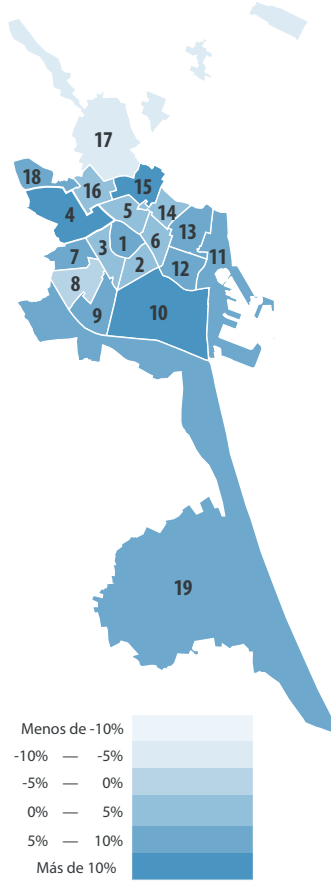
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

VALENCIA

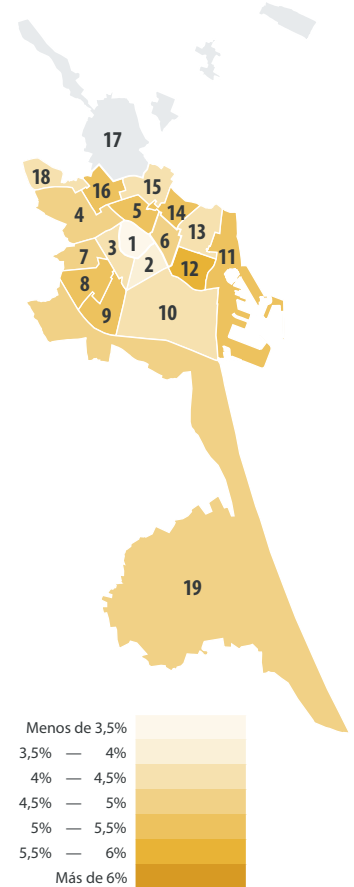
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.731 €/m²**



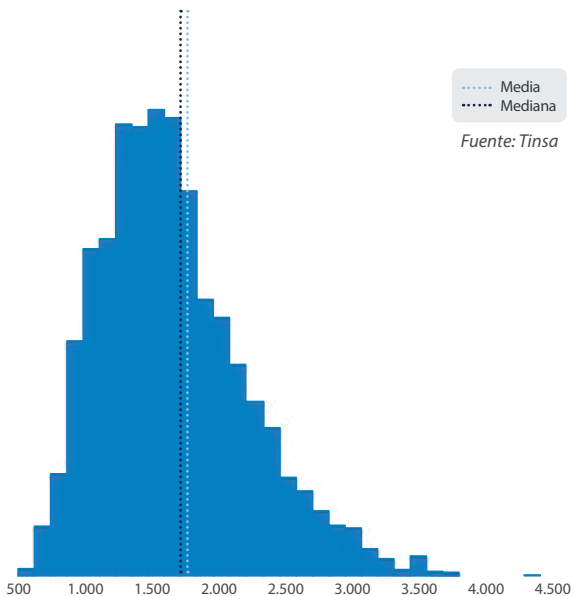
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **8,5%**



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	2.653	9,4%	3,2%
2 L'Eixample	2.358	1,3%	3,7%
3 Extramurs	1.913	4,4%	4,4%
4 Campanar	2.013	10,4%	4,9%
5 La Saïdia	1.456	2,8%	5,3%
6 El Pla del Real	2.120	1,4%	4,5%
7 L'Olivereta	1.289	7,5%	4,9%
8 Patraix	1.357	-0,4%	5,3%
9 Jesús	1.272	7,4%	5,2%
10 Quatre Carreres	1.695	14,2%	4,2%
11 Poblats Marítims	1.553	7,0%	5,1%
12 Camins al Grau	1.740	7,8%	5,8%
13 Algirós	1.695	7,3%	4,3%
14 Benimaclet	1.594	3,7%	5,4%
15 Rascanya	1.321	10,5%	4,3%
16 Benicalap	1.395	2,9%	5,4%
17 Poblados del Norte	1.361	-7,3%	N.D.
18 Poblados del Oeste	1.137	9,3%	4,4%
19 Poblados del Sur	1.273	8,0%	4,9%

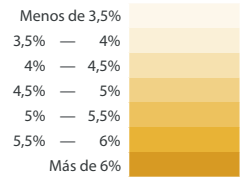
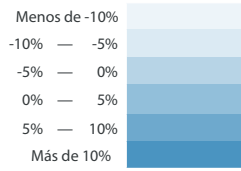
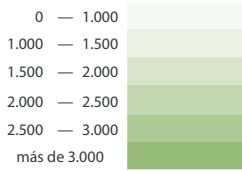
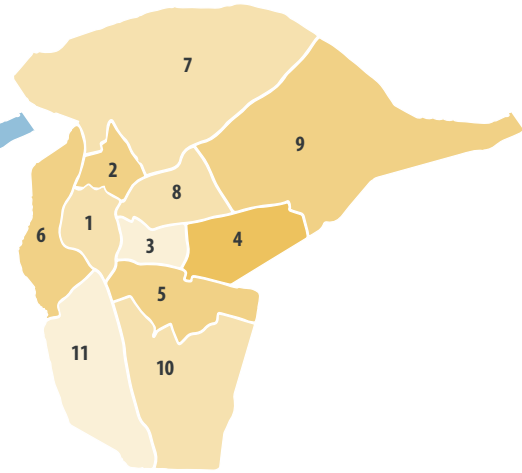
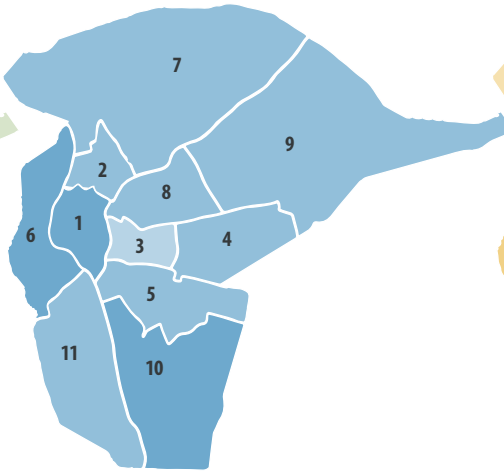
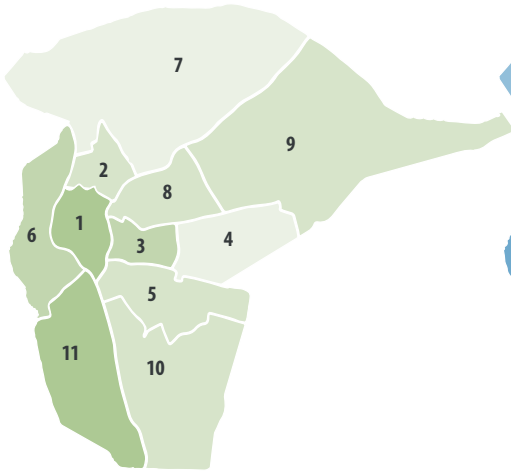
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

SEVILLA

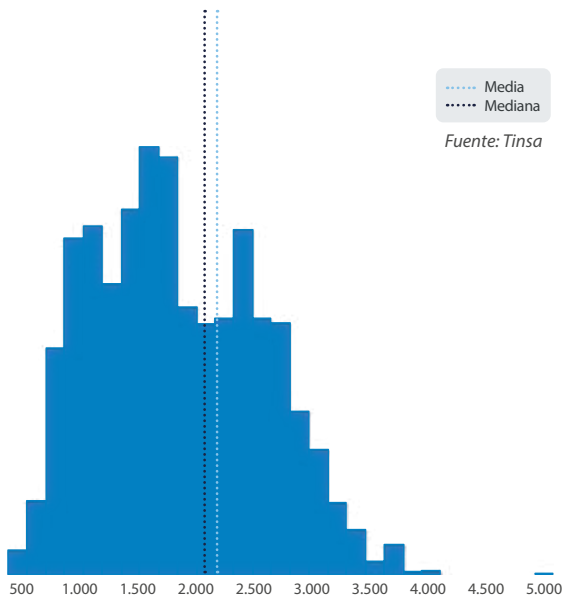
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.976 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **6,1%**

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 Casco Antiguo	2.834	5,4%	4,1%
2 Macarena	1.538	2,2%	4,6%
3 Nervión	2.491	-0,4%	3,8%
4 Cerro - Amate	1.155	1,0%	5,2%
5 Sur	1.964	3,9%	4,9%
6 Triana	2.426	5,1%	4,8%
7 Norte	1.373	1,4%	4,3%
8 San Pablo - Santa Justa	1.918	2,8%	4,3%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.582	3,9%	4,7%
10 Bellavista - La Palmera	1.840	5,5%	4,1%
11 Los Remedios	2.517	4,1%	3,7%

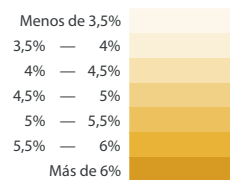
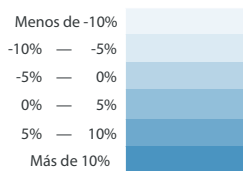
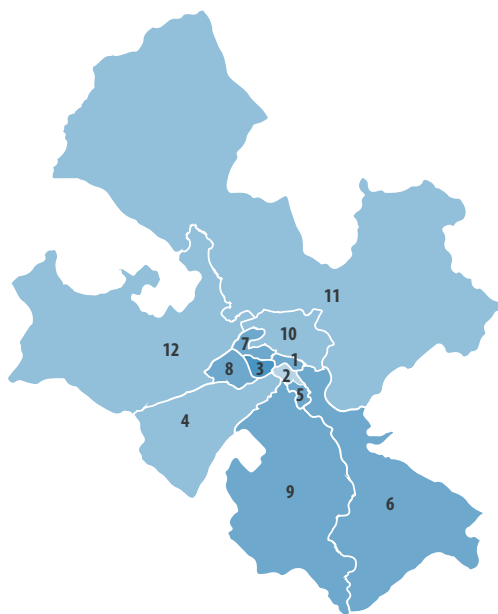
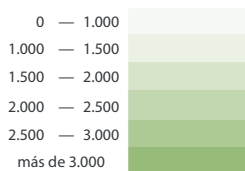
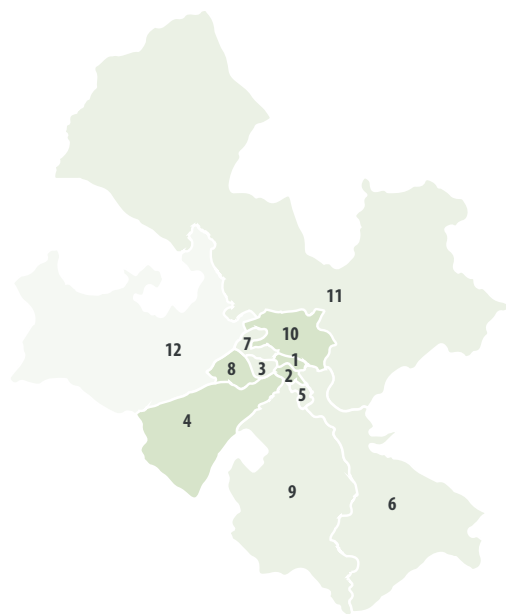
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

ZARAGOZA

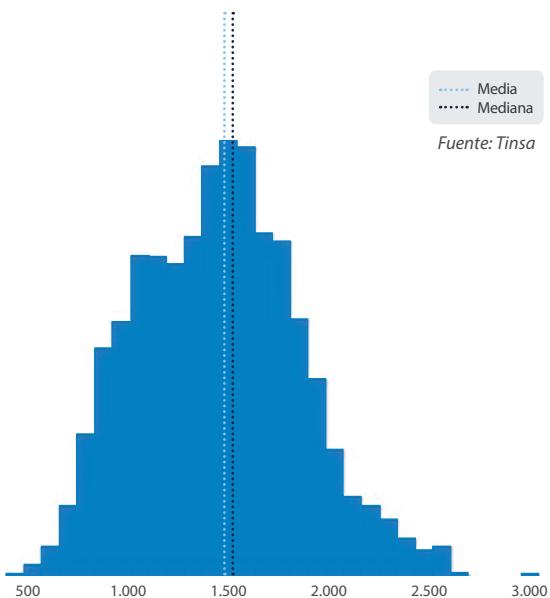
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.565 €/m²**

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

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Casco Histórico	1.587	5,6%	4,3%
2 Centro	1.869	-0,5%	4,9%
3 Delicias	1.366	11,8%	5,4%
4 Universidad	1.766	4,5%	4,5%
5 San José	1.447	8,4%	6,0%
6 Las Fuentes	1.218	7,1%	5,5%
7 La Almozara	1.420	9,7%	7,1%
8 Oliver - Valdefierro	1.556	9,7%	5,2%
9 Torrero-La Paz	1.399	7,1%	6,5%
10 Margen Izquierda	1.563	2,6%	4,7%
11 Barrios rurales del norte	1.158	3,1%	4,3%
12 Barrios rurales del oeste	929	4,4%	N.D.

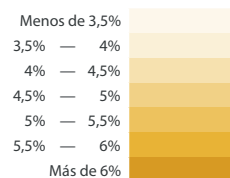
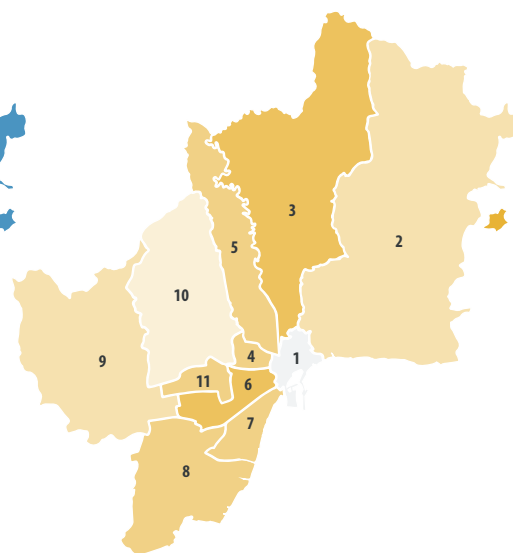
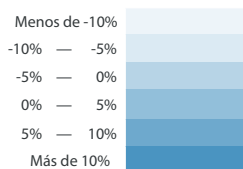
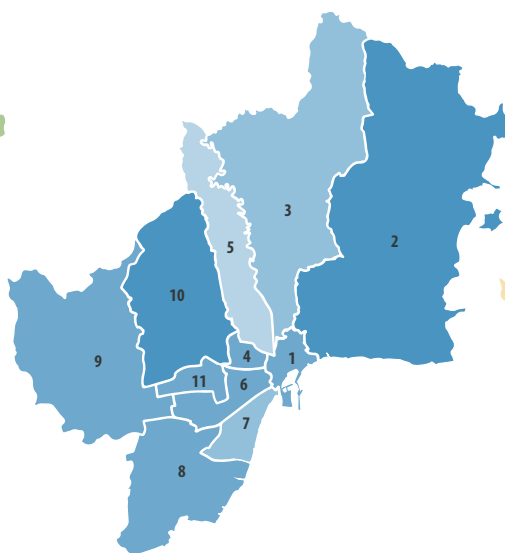
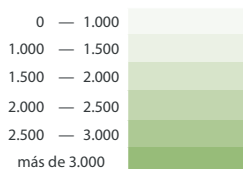
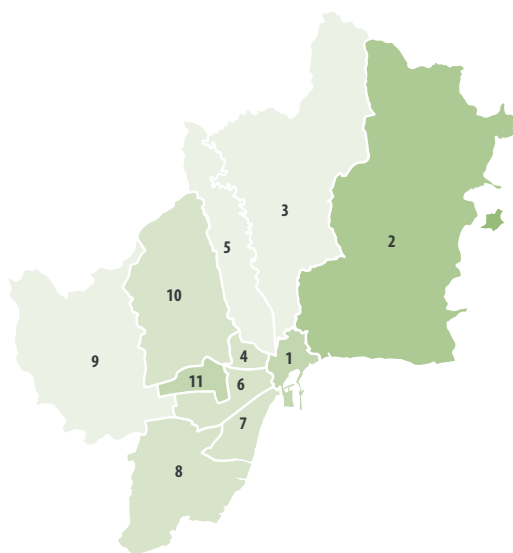
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

MÁLAGA

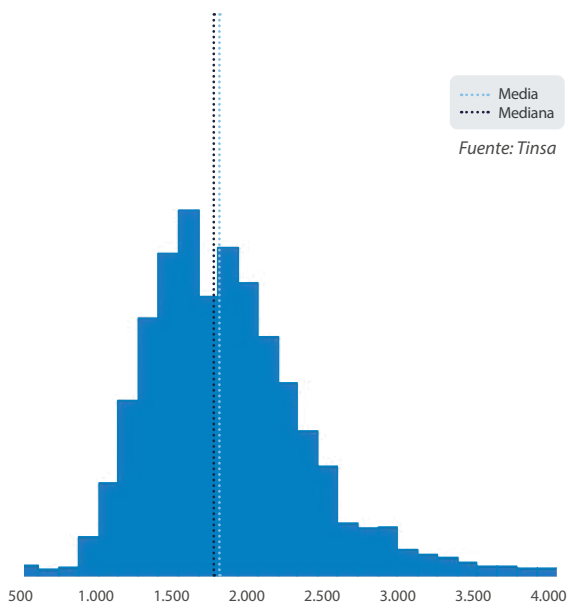
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.954 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **6,9%**

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



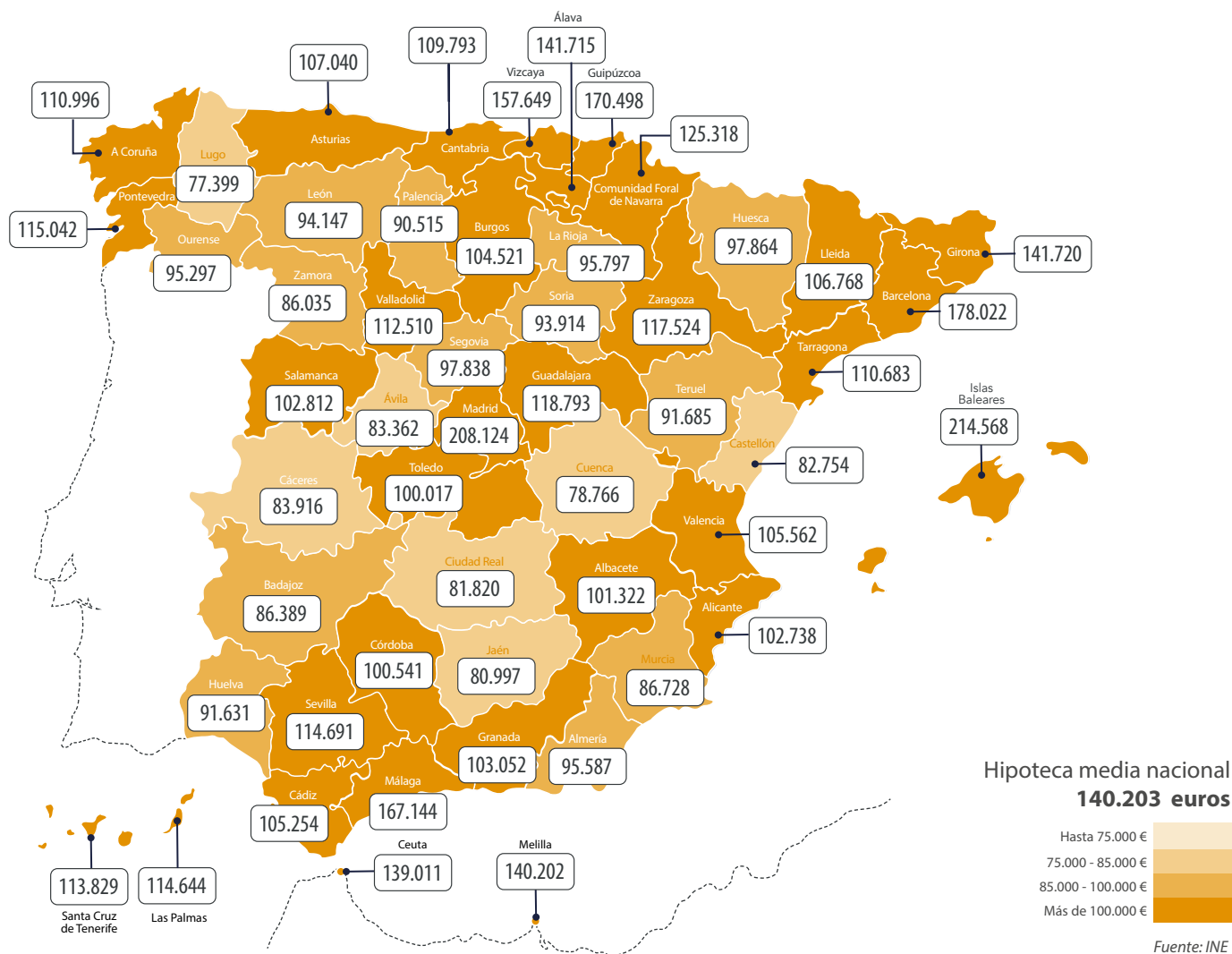
Media
Mediana
Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Centro	2.295	7,2%	N.D.
2 Málaga Este	2.545	10,4%	4,0%
3 Ciudad Jardín	1.314	4,8%	5,1%
4 Bailén-Miraflores	1.554	6,6%	4,9%
5 Palma-Palmilla	1.459	-1,8%	4,5%
6 Cruz de Humilladero	1.711	5,8%	5,1%
7 Carretera Cádiz	1.929	3,4%	4,5%
8 Churriana	1.748	5,9%	4,7%
9 Campanillas	1.452	5,9%	4,4%
10 Puerto de la Torre	1.839	11,5%	3,7%
11 Teatinos-Universidad	2.249	7,2%	4,9%

4 · INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

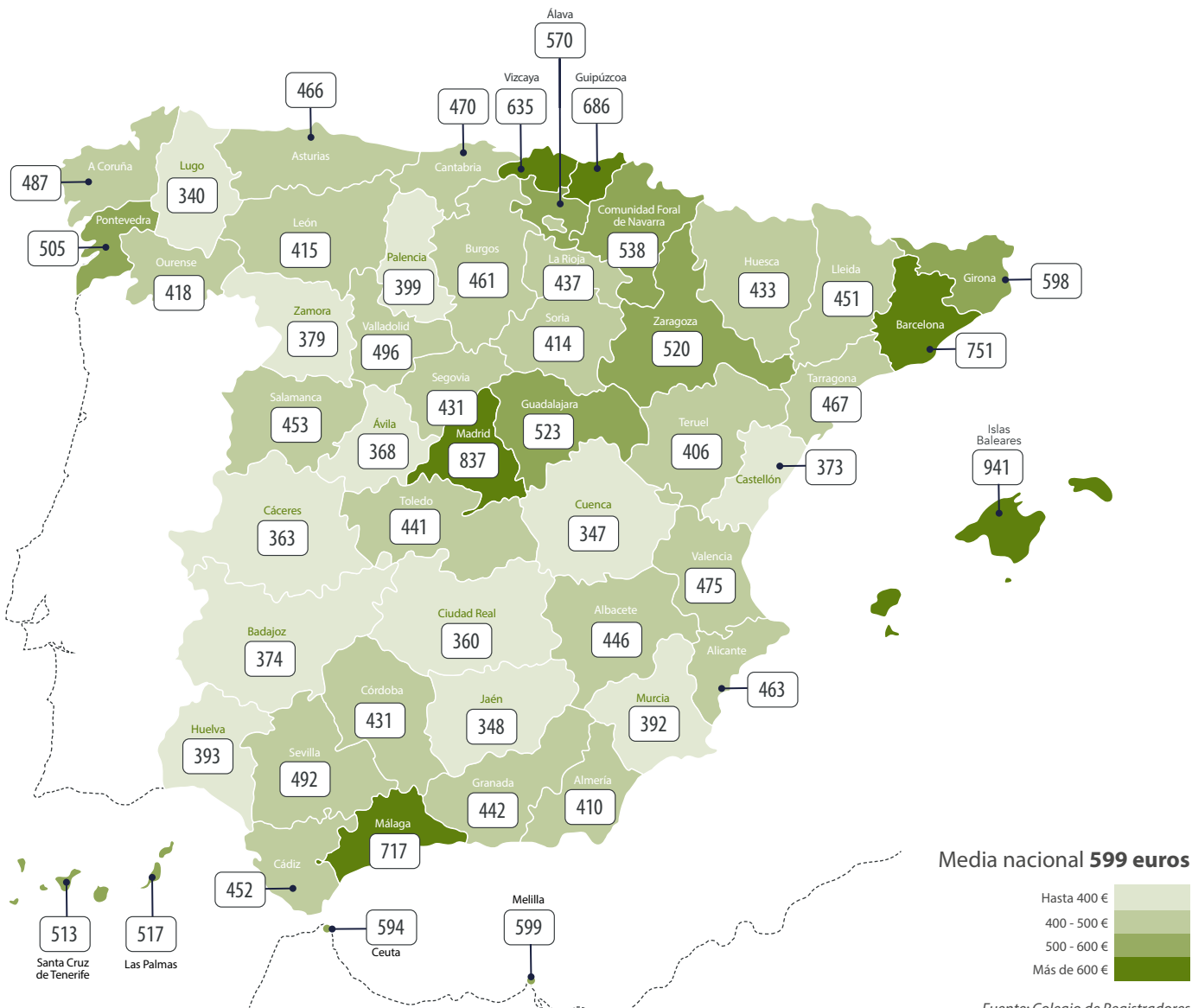
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el cuarto trimestre de 2021. En euros.



CCAA	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Extremadura	85.910	Lugo	77.399	Segovia	97.838	Santa Cruz de Tenerife	113.829
Murcia (Región de)	86.728	Cuenca	78.766	Huesca	97.864	Palmas (Las)	114.644
Rioja (La)	95.797	Jaén	80.997	Toledo	100.017	Sevilla	114.691
Castilla La Mancha	99.516	Ciudad Real	81.820	Córdoba	100.541	Pontevedra	115.042
Castilla y León	101.592	Castellón	82.754	Albacete	101.322	Zaragoza	117.524
Comunidad Valenciana	102.045	Ávila	83.362	Alicante	102.738	Guadalajara	118.793
Asturias (Principado de)	107.040	Cáceres	83.916	Salamanca	102.812	Navarra (C. Foral de)	125.318
Galicia	108.570	Zamora	86.035	Granada	103.052	Ceuta	139.011
Cantabria	109.793	Badajoz	86.389	Burgos	104.521	Melilla	140.202
Aragón	113.152	Murcia (Región de)	86.728	Cádiz	105.254	Álava	141.715
Canarias (Islas)	114.165	Palencia	90.515	Valencia	105.562	Girona	141.720
Andalucía	119.527	Huelva	91.631	Lleida	106.768	Vizcaya	157.649
Navarra (C. Foral de)	125.318	Teruel	91.685	Asturias (Principado de)	107.040	Málaga	167.144
Ceuta	139.011	Soria	93.914	Cantabria	109.793	Guipúzcoa	170.498
Melilla	140.202	León	94.147	Tarragona	110.683	Barcelona	178.022
País Vasco	158.833	Ourense	95.297	Coruña (A)	110.996	Madrid (Comunidad de)	208.124
Cataluña	163.409	Almería	95.587	Valladolid	112.510	Baleares (Islas)	214.568
Madrid (Comunidad de)	208.124	Rioja (La)	95.797				
Baleares (Islas)	214.568						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

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

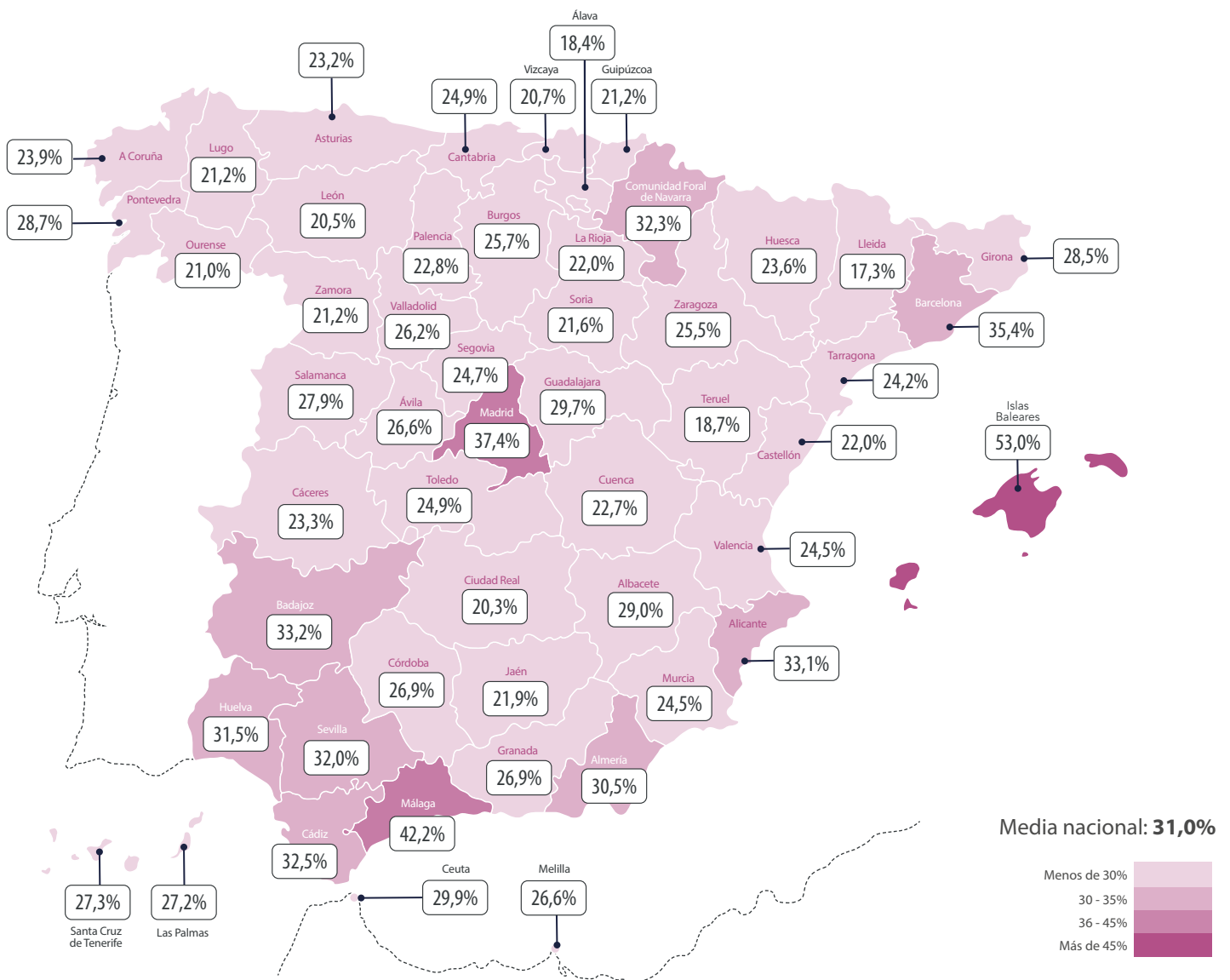


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

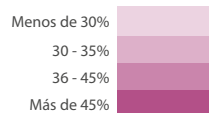
CCAA	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	372	Lugo	340	Córdoba	431	Valladolid	496
Murcia (Región de)	392	Cuenca	347	Huesca	433	Pontevedra	505
Rioja (La)	437	Jaén	348	Rioja (La)	437	Santa Cruz Tenerife	513
Castilla La Mancha	438	Ciudad Real	360	Toledo	441	Palmas (Las)	517
Castilla y León	448	Cáceres	363	Granada	442	Zaragoza	520
Comunidad Valenciana	459	Ávila	368	Albacete	446	Guadalajara	523
Asturias (Principado de)	466	Castellón	373	Lleida	451	Navarra (C. Forla de)	538
Cantabria	470	Badajoz	374	Cádiz	452	Álava	570
Galicia	477	Zamora	379	Salamanca	453	Ceuta	594
Aragón	501	Murcia (Región de)	392	Burgos	461	Girona	598
Andalucía	513	Huelva	393	Alicante	463	Melilla	599
Canarias (Islas)	514	Palencia	399	Asturias (Principado de)	466	Vizcaya	635
Navarra (C. Foral de)	538	Teruel	406	Tarragona	467	Guipúzcoa	686
Ceuta	594	Almería	410	Cantabria	470	Málaga	717
Melilla	599	Soria	414	Valencia	475	Barcelona	751
País Vasco	639	León	415	Coruña (A)	487	Madrid (Comunidad de)	837
Cataluña	690	Ourense	418	Sevilla	492	Baleares (Islas)	941
Madrid (Comunidad de)	837	Segovia	431				
Baleares (Islas)	941						

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: **31,0%**



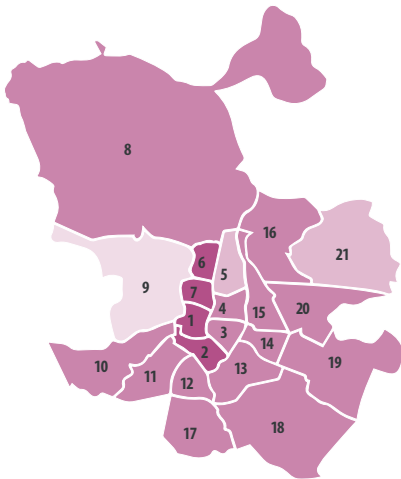
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AGT, INE y Registradores. El cálculo incluye estimaciones sobre la renta y puede estar sujeto a revisiones una vez los datos definitivos estén disponibles.

CCAA	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO
País Vasco	20,4%	Lleida	17,3%	Huesca	23,6%	Salamanca	27,9%
Rioja (La)	22,0%	Álava	18,4%	Coruña (A)	23,9%	Girona	28,5%
Asturias (Principado de)	23,2%	Teruel	18,7%	Tarragona	24,2%	Pontevedra	28,7%
Murcia (Región de)	24,5%	Ciudad Real	20,3%	Murcia (Región de)	24,5%	Albacete	29,0%
Aragón	24,7%	León	20,5%	Valencia	24,5%	Guadalajara	29,7%
Cantabria	24,9%	Vizcaya	20,7%	Segovia	24,7%	Ceuta	29,9%
Castilla y León	25,3%	Ourense	21,0%	Toledo	24,9%	Almería	30,5%
Galicia	25,4%	Guipúzcoa	21,2%	Cantabria	24,9%	Huelva	31,5%
Castilla La Mancha	26,6%	Lugo	21,2%	Zaragoza	25,5%	Sevilla	32,0%
Melilla	26,6%	Zamora	21,2%	Burgos	25,7%	Navarra (C. Foral de)	32,3%
Comunidad Valenciana	26,8%	Soria	21,6%	Valladolid	26,2%	Cádiz	32,5%
Canarias (Islas)	27,2%	Jaén	21,9%	Melilla	26,6%	Alicante	33,1%
Extremadura	29,1%	Castellón	22,0%	Ávila	26,6%	Badajoz	33,2%
Ceuta	29,9%	Rioja (La)	22,0%	Granada	26,9%	Barcelona	35,4%
Navarra (C. Foral de)	32,3%	Cuenca	22,7%	Córdoba	26,9%	Madrid (Comunidad de)	37,4%
Cataluña	32,7%	Palencia	22,8%	Palmas (Las)	27,2%	Málaga	42,2%
Andalucía	32,9%	Asturias (Principado de)	23,2%	Santa Cruz Tenerife	27,3%	Baleares (Islas)	53,0%
Madrid (Comunidad de)	37,4%	Cáceres	23,3%				
Baleares (Islas)	53,0%						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALS

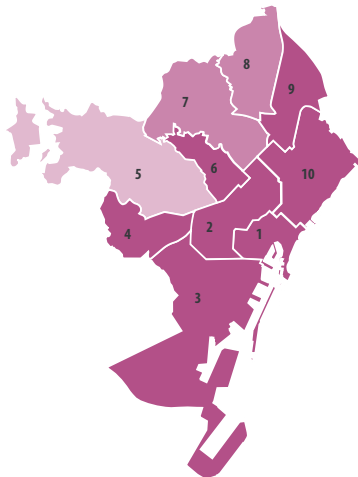
MADRID

Media de la capital: **42,9%**



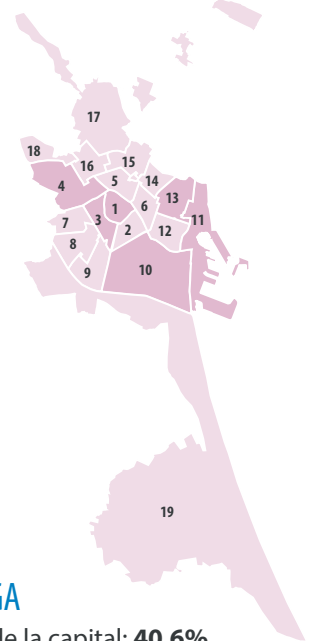
BARCELONA

Media de la capital: **46,6%**



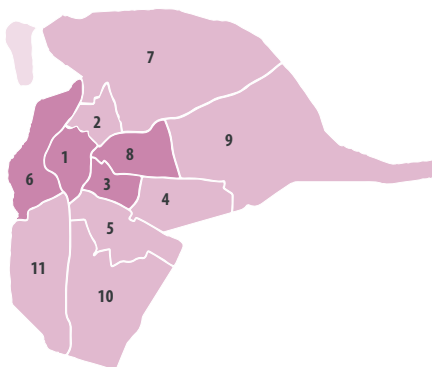
VALENCIA

Media de la capital: **30,3%**



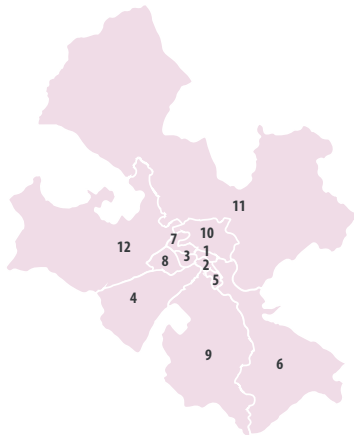
SEVILLA

Media de la capital: **37,5%**



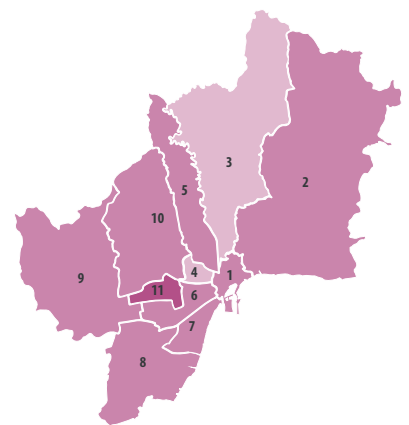
ZARAGOZA

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

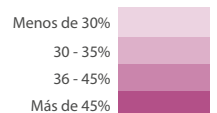


MÁLAGA

Media de la capital: **40,6%**



MADRID	ESFUERZO	BARCELONA	ESFUERZO	VALENCIA	ESFUERZO	SEVILLA	ESFUERZO	ZARAGOZA	ESFUERZO	MÁLAGA	ESFUERZO
Centro	55,2%	Ciutat Vella	63,8%	Ciutat Vella	32,8%	Casco Antiguo	43,2%	Casco Histórico	28,0%	Centro	43,6%
Arganzuela	51,7%	L'Eixample	49,1%	L'Eixample	27,4%	Macarena	33,2%	Centro	27,5%	Málaga este	36,5%
Retiro	44,7%	Sants-Montjuïc	48,9%	Extramurs	31,3%	Nervión	37,0%	Delicias	26,7%	Ciudad Jardín	32,8%
Salamanca	37,7%	Les Corts	47,0%	Campanar	34,3%	Cerro - Amate	30,1%	Universidad	26,9%	Bailén-Miraflores	34,7%
Chamartín	34,8%	Sarrià-Sant Gervasi	32,8%	La Saïdia	25,3%	Sur	32,3%	San José	27,2%	Palma-Palmilla	37,7%
Tetuán	46,8%	Gràcia	49,3%	El Pla del Real	26,0%	Triana	44,1%	Las Fuentes	25,3%	Cruz de Humilladero	38,4%
Chamberí	45,2%	Horta Guinardó	43,9%	L'Olivereta	27,0%	Norte	32,6%	La Almozara	26,8%	Carretera Cádiz	42,2%
Fuencarral-El Pardo	37,3%	Nou Barris	43,1%	Patraix	27,8%	San Pablo-Santa Justa	36,8%	Oliver - Valdeferro	23,1%	Churrriana	36,1%
Moncloa-Aravaca	25,4%	Sant Andreu	46,2%	Jesús	25,4%	Este-Alcosa-Torreblanca	32,1%	Torrero-La Paz	28,0%	Campanillas	36,6%
Latina	39,0%	Sant Martí	50,5%	Quatre Carreres	32,7%	Bellavista-La Palmera	31,7%	Margen Izquierda	29,0%	Puerto de la Torre	39,2%
Carabanchel	39,5%			Poblats Marítims	31,5%	Los Remedios	34,0%	Barrios rurales norte	21,2%	Teatinos-Universidad	47,7%
Usera	39,0%			Camins al Grau	28,8%			Barrios rurales oeste	18,0%		
Puente de Vallecas	39,9%			Algirós	30,4%						
Moratalaz	38,5%			Benimaclet	26,9%						
Ciudad Lineal	42,3%			Rascanya	28,0%						
Hortaleza	37,0%			Benicalap	27,3%						
Villaverde	36,6%			Poblados del Norte	23,3%						
Villa de Vallecas	41,2%			Poblados del Oeste	25,8%						
Vicálvaro	42,3%			Poblados del Sur	25,7%						
San Blas	39,4%										
Barajas	34,1%										

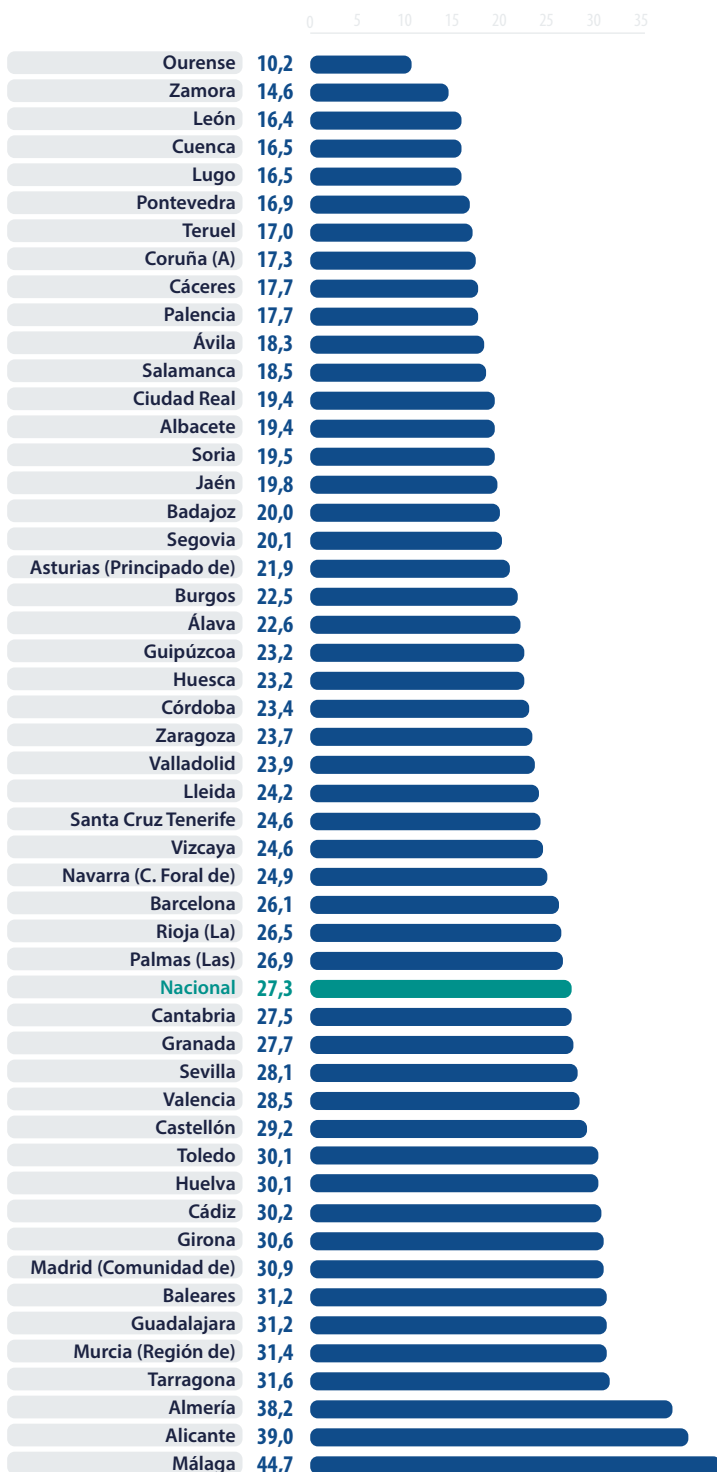


5 · INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMRAVENTAS RELATIVAS

COMRAVENTAS SOBRE PARQUE

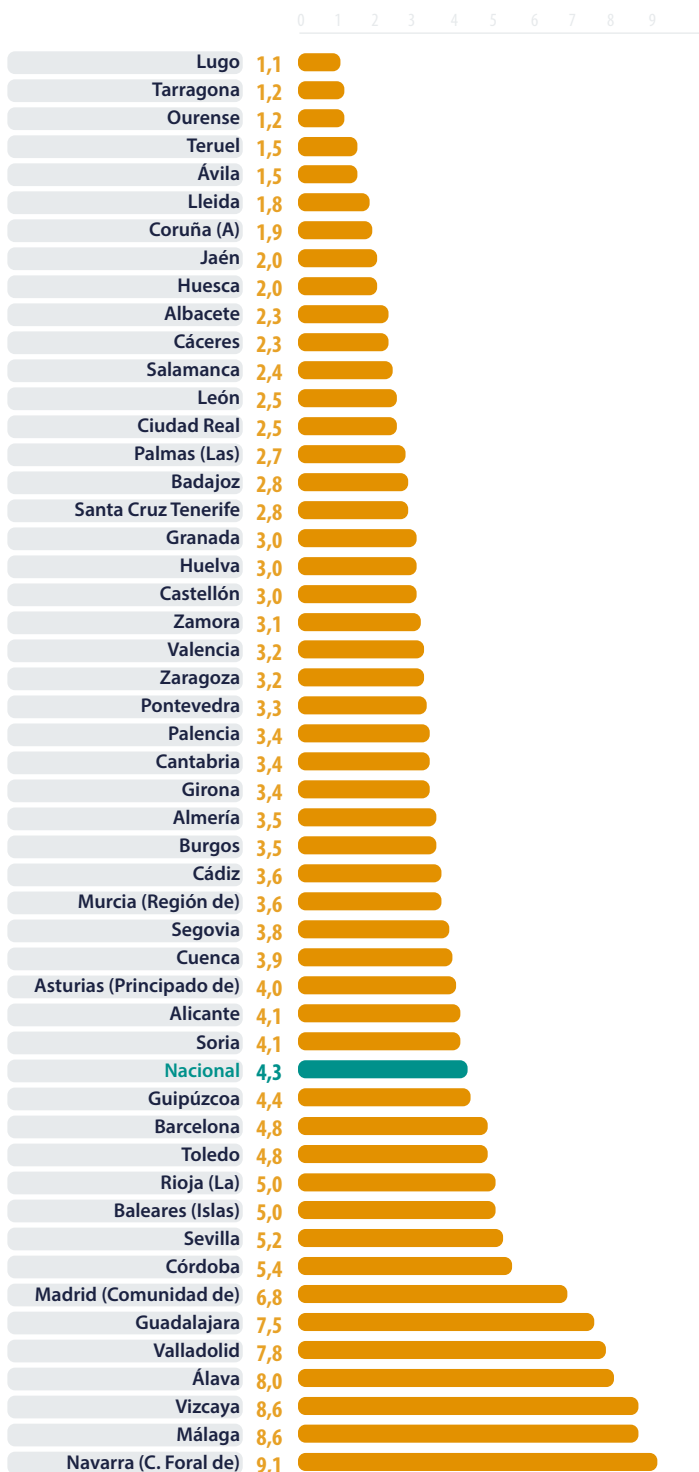
Transmisiones en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



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