

Nota de Prensa || Tercer trimestre 2021

ESTADÍSTICA TRIMESTRAL DE VIVIENDA TERMINADA (NUEVA Y USADA):

La vivienda se encarece un 6,1 % interanual en el tercer trimestre

- La vivienda terminada (nueva y usada) muestra una tendencia generalizada de aumento de precios. La variación media en los nueve primeros meses de 2021 es del 2,9 %.
- Incrementos de precios en la práctica totalidad de las comunidades autónomas, excepto dos, destacando Islas Baleares y País Vasco con aumentos anuales de precios de doble dígito.
- Tan solo ocho provincias muestran precios inferiores a los de hace un año. Entre ellas, cuatro provincias de Castilla y León (Burgos, Salamanca, Palencia y Soria), así como Navarra y La Rioja.
- Capitales como Bilbao, San Sebastián, Málaga, Palma de Mallorca, Sevilla y Madrid registran en el tercer trimestre incrementos interanuales por encima del 8 %. Los distritos madrileños de Salamanca y Chamberí superan los 5.000 €/m² de media.

Madrid, 30 de septiembre de 2021. – El valor de la vivienda nueva y usada en España ha experimentado un incremento del 6,1% en tasa interanual en el tercer trimestre del año, según la estadística IMIE Mercados Locales generada a partir de las tasaciones realizadas por Tinsa en todo el país. La tendencia al alza se ve acentuada por la comparación con el atípico tercer trimestre del año anterior, cuando se registraron las primeras caídas de precios derivadas de la pandemia. En lo que llevamos de 2021, el crecimiento medio de la vivienda nueva y usada en España es del 2,9%. El precio medio (1.444 €/m²) se sitúa en niveles de 2012.

“Los valores muestran una consolidación de la tendencia de incremento de precios, enmarcada en un contexto de inflación al alza. La demanda reactivada supera los niveles de actividad de 2019 frente a una oferta que se mantiene por debajo de esos niveles. Este escenario, combinado con una política monetaria de tipos de interés reducidos, liquidez y bolsas de ahorro disponibles, así como el incremento de la confianza consumidora y la contención del desempleo, sostiene el ritmo de actividad y abren la posibilidad a tensionamientos de precio”, explica Andrea de la Hoz, analista senior del Servicio de Estudios de Tinsa.

Entre los territorios que muestran variaciones interanuales elevadas, que superan el doble dígito en algunos casos, se encuentran escenarios que superan los valores de partida previos a la crisis sanitaria, pero también provincias y capitales que, habiendo experimentado intensas caídas, están retornando a dichos valores de partida.

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

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Las variaciones interanuales muestran una tendencia alcista generalizada, con cifras positivas en la práctica totalidad de las comunidades autónomas, a excepción de Comunidad Foral de Navarra (-1,9 %) y La Rioja (-1,2 %), que se sitúan ligeramente por debajo de los valores del año precedente.

El grueso de las regiones registra variaciones interanuales entre el 4,5 % y el 8 %. En el extremo superior, con fuertes incrementos, se encuentran Galicia, País Vasco y Baleares. La región de Galicia (+9,2%) recupera el punto de partida tras las intensas caídas registradas durante 2020, en tanto que País Vasco (11,6 %) e Islas Baleares (11,9 %) muestran una clara tendencia ascendente. Los valores más próximos a la estabilización, en el entorno del 3 % de crecimiento, se localizan en Aragón, Castilla y León y Comunidad Valenciana.

La Comunidad de Madrid, por su parte, registra una subida interanual del 6,7 %, en línea con la media nacional, mientras que en Cataluña se limita al 4,5 %.



CAPITALES

Hasta 43 capitales (incluyendo la ciudad de Vigo, así como Ceuta y Melilla) presentan incrementos, con cifras más acentuadas en los mercados de menor actividad, más expuestos a variaciones puntuales intensas, como pueden ser Cuenca, Zamora, Ávila o Teruel. Entre las grandes capitales que registran fuertes incrementos en comparación con el mismo periodo del año anterior destacan Bilbao (18,6 %), San Sebastián (13,5 %), Málaga (12,9 %), Palma de Mallorca (9,7 %), Sevilla (8,6 %) o Madrid (8,4 %). En Barcelona, la vivienda se ha revalorizado en el último año un 3,7 % interanual.

La previsión para los próximos meses es que se mantenga la tendencia alcista de los precios. "El límite lo marcará el esfuerzo de compra de la demanda en un contexto de concesión prudente del crédito, en el que las cifras de compraventas se mantienen en una proporción saludable por encima de las de concesión de hipotecas", afirma Andrea de la Hoz.

En este sentido, entre los factores que inciden en el alza de los precios De la Hoz destaca, por el lado de la oferta, el limitado crecimiento de los visados y el incremento de los costes de construcción, y por el lado de la demanda, la incorporación progresiva de nuevos perfiles de compradores, que se unen al interés inversor en un escenario de bajos tipos de interés.

Diez capitales muestran niveles de precios inferiores a los del tercer trimestre de 2020. Se trata mayoritariamente de caídas moderadas, inferiores al 3 %, con la excepción de las ciudades de Palencia y Soria, que presentan una mayor afectación, con descensos del 12,2 % y del 7,2 %, respectivamente.

En Logroño, Ciudad Real, Guadalajara, Zaragoza y Lleida la vivienda muestra un valor medio inferior a la mitad de sus máximos precrisis. Las capitales más próximas a esos valores de la pasada década son San Sebastián (-12,1 %) Palma de Mallorca (14,8 %), y Santa Cruz de Tenerife (-19,7 %), además de Ceuta y Melilla.

Las capitales donde más se ha revalorizado la vivienda desde los mínimos registrados en cada ubicación tras la crisis financiera son Madrid (+55,5 %), San Sebastián (+52,2 %), Barcelona (+51 %) y Málaga (+49,4 %).

Los precios más elevados en el tercer trimestre se localizan en San Sebastián (3.686 €/m²), Barcelona (3.359 €/m²) y Madrid (3.088 €/m²), seguidas a cierta distancia por Bilbao y Palma de Mallorca. Las más baratas, Lugo (881 €/m²), Soria (930 €/m²) y Palencia (932 €/m²).

El análisis micro en las grandes capitales revela que en Barcelona los distritos registran de forma generalizada ajustes moderados interanuales, escapando de esta tendencia Nou Barris (+5,8 %), Les Corts (+1,5 %) y Sants Monjuïc (+0,9 %). En Madrid, se observan incrementos anuales generalizados y no se dan descensos a excepción de localizaciones puntuales de la periferia. En Valencia, Sevilla y Zaragoza presentan algunas variaciones cercanas a los dos dígitos porcentuales, junto con variaciones en el entorno de la estabilización.

En dos distritos madrileños, Salamanca y Chamberí, el valor medio de la vivienda supera en el tercer trimestre los 5.000 €/m². También con precios elevados, por encima de los 4.000 €/m², se sitúan los madrileños de Chamartín, Centro y Retiro, y los distritos barceloneses de Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y Eixample.

Evolución interanual CAPITALES 3T 2021



INDICADORES FINANCIEROS Y DE ACTIVIDAD EN ESPAÑA 2º TRIMESTRE

(media nacional)

- **Esfuerzo financiero NETO:** 20,8 % de los ingresos familiares disponibles.
- **Importe medio de nuevas hipotecas:** 133.137 €.

- **Cuota hipotecaria:** 591 €/mes.

Esfuerzo financiero neto y cuota mensual

Los españoles destinan de media el 20,8 % de sus ingresos familiares disponibles a afrontar el primer año de hipoteca. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se situó en 135.183 euros. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 591 euros.

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

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

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



Descarga aquí el informe completo Tinsa IMIE Mercados Locales 3T 2021 con todos los datos, mapas y tablas:

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2021/tinsa-imie-mercados-locales-Tercer-Trimestre-2021.pdf>

Acerca de IMIE Mercados Locales

La estadística IMIE Mercados Locales recoge la evolución del valor de mercado unitario de las viviendas en cada una de las Comunidades Autónomas, provincias, y capitales del

Estado español a partir de las tasaciones de vivienda libre terminada que realiza la compañía en el periodo analizado.

La media nacional se obtiene a partir de los tres índices mensuales del IMIE General y Grandes Mercados de los tres meses que componen el trimestre analizado.

Tinsa participa en el Panel de Precios de Vivienda (**www.preciosdevivienda.es**), una iniciativa impulsada por las instituciones públicas, empresas privadas y asociaciones que publican y/o difunden estadísticas sobre esta materia.

Contacto para los medios de comunicación:

Susana de la Riva

Directora de Marketing y Comunicación

susana.delariva@tinsa.com

91 372 7769 / 629426603

Elena Pierna

Marketing y Comunicación

elena.pierna@tinsa.com

913 727 500 (ext.2212)

ANEXO 1: COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Variación interanual en el 3^{er} trimestre 2021

	Interanual	Media 2019
C.F.Navarra	8,5%	6,3%
Aragón	4,9%	5,7%
C. de Madrid	3,0%	4,4%
Cataluña	2,9%	4,3%
Islas Baleares	5,5%	4,2%
C. Valenciana	3,7%	4,2%
País Vasco	7,4%	3,9%
Canarias	4,6%	3,7%
Andalucía	2,2%	3,2%
La Rioja	9,7%	2,9%
Región de Murcia	2,8%	2,2%
Ceuta	6,4%	2,2%
Extremadura	3,9%	1,9%
Castilla-La Mancha	2,1%	0,8%
Castilla y León	-0,1%	0,7%
Cantabria	-1,6%	-0,3%
Galicia	-2,7%	-1,1%
Prpdo. Asturias	-3,9%	-1,5%
Melilla	-4,2%	-2,4%

CCAA	% anual
Islas Baleares	11,9%
País Vasco	11,6%
Galicia	9,2%
Melilla	8,0%
Región de Murcia	7,5%
Castilla-La Mancha	7,5%
C. Madrid	6,7%
Ppdo de Asturias	5,7%
Andalucía	5,7%

Extremadura	5,3%
Cantabria	5,2%
Canarias	4,8%
Cataluña	4,5%
C.Valenciana	3,3%
Castilla y León	2,6%
Aragón	2,5%
Ceuta	2,0%
La Rioja	-1,2%
Navarra	-1,9%

	Interanual	Media 2019
C.F.Navarra	8,5%	6,3%
Aragón	4,9%	5,7%
C. de Madrid	3,0%	4,4%
Cataluña	2,9%	4,3%
Islas Baleares	5,5%	4,2%
C. Valenciana	3,7%	4,2%
País Vasco	7,4%	3,9%
Canarias	4,6%	3,7%
Andalucía	2,2%	3,2%
La Rioja	9,7%	2,9%
Región de Murcia	2,8%	2,2%
Ceuta	6,4%	2,2%
Extremadura	3,9%	1,9%
Castilla-La Mancha	2,1%	0,8%
Castilla y León	-0,1%	0,7%
Cantabria	-1,6%	-0,3%
Galicia	-2,7%	-1,1%
Prpdo. Asturias	-3,9%	-1,5%
Melilla	-4,2%	-2,4%

ANEXO 2: PROVINCIAS

Evolución interanual en el 3^{er} trimestre 2021

	Interanual	Media 2019		Interanual	Media 2019
Málaga	4,6%	7,5%	Alicante	2,7%	2,1%
Girona	9,4%	7,1%	Salamanca	-2,6%	2,0%
Zaragoza	6,0%	6,8%	Álava	4,2%	1,7%
C.F. Navarra	8,5%	6,3%	Córdoba	5,8%	1,6%
Huesca	10,7%	5,7%	Tarragona	1,2%	1,2%
Valencia	3,5%	5,3%	Cádiz	0,8%	1,1%
Almería	3,9%	4,9%	Albacete	7,8%	0,9%
Madrid	3,0%	4,4%	Badajoz	4,0%	0,5%
Islas Baleares	5,5%	4,2%	Ávila	-0,1%	0,4%
Vizcaya	9,7%	4,0%	Cuenca	3,9%	0,1%
Guipúzcoa	4,1%	4,0%	Lleida	-2,2%	-0,1%
Barcelona	1,6%	3,9%	Cantabria	-1,6%	-0,3%
Guadalajara	2,9%	3,8%	Palencia	-1,0%	-0,4%
Burgos	0,0%	3,8%	Pontevedra	-2,9%	-0,7%
Valladolid	2,1%	3,7%	Jaén	1,5%	-1,0%
Las Palmas	4,0%	3,6%	Ppdo Asturias	-3,9%	-1,5%
S.C. Tenerife	5,6%	3,6%	Segovia	1,4%	-1,6%
Toledo	1,4%	3,5%	Coruña (A)	-3,9%	-1,6%
Cáceres	3,6%	3,1%	Zamora	4,0%	-2,3%
La Rioja	9,7%	2,9%	Soria	0,4%	-2,3%
Granada	0,9%	2,8%	Melilla	-4,2%	-2,4%
Castellón	3,4%	2,4%	Teruel	-0,4%	-2,5%
Orense	2,9%	2,3%	Huelva	-0,4%	-3,3%
Sevilla	4,2%	2,3%	León	-5,1%	-3,6%
Murcia	2,8%	2,2%	Lugo	-2,8%	-3,8%
Ceuta	6,4%	2,2%	Ciudad Real	-8,4%	-7,3%

PROVINCIAS	% anual	PROVINCIAS	% anual
Cuenca	30,2%	Valladolid	4,8%
Teruel	12,9%	Lleida	4,7%
Islas Baleares	11,9%	Barcelona	4,0%
Málaga	10,7%	Guadalajara	4,0%

Coruña(A)	10,4%	S.C. Tenerife	4,0%
Pontevedra	9,6%	Las Palmas	3,9%
Zamora	8,8%	Castellón	3,7%
Ávila	8,5%	Alicante	3,3%
Vizcaya	8,5%	Lugo	3,2%
Córdoba	8,3%	Jaén	3,0%
Sevilla	8,1%	Guipúzcoa	2,2%
Melilla	8,0%	Cádiz	2,1%
Murcia	7,5%	Almería	2,0%
Girona	7,5%	Ceuta	2,0%
Tarragona	7,3%	Zaragoza	1,8%
Álava	7,3%	Cáceres	1,6%
Toledo	7,1%	León	0,7%
Madrid	6,7%	Albacete	0,2%
Asturias	5,8%	Segovia	0,0%
Huesca	5,7%	La Rioja	-1,1%
Huelva	5,7%	Soria	-1,8%
Badajoz	5,6%	Navarra	-1,8%
Granada	5,5%	Palencia	-2,0%
Cantabria	5,2%	Salamanca	-2,8%
Ciudad Real	5,0%	Burgos	-3,1%
Valencia	5,0%	Ourense	-8,7%

ANEXO 2: CAPITALS

Evolución interanual en el 3^{er} trimestre 2021

CAPITALES	% anual	CAPITALES	% anual
Cuenca	21,4%	Córdoba	6,3%
Zamora	20,3%	Castellón	6,2%
Bilbao	18,6%	Valencia	6,2%
Vitoria	17,5%	Guadalajara	5,6%

Ávila	17,0%	Logroño	5,0%
Teruel	15,3%	Granada	4,7%
Coruña (A)	15,3%	Segovia	4,5%
San Sebastián	13,5%	Pontevedra	4,0%
Málaga	12,9%	Barcelona	3,7%
Orense	12,3%	Tarragona	2,8%
Vigo	12,1%	Albacete	2,7%
Valladolid	10,1%	Zaragoza	2,2%
Palma de Mallorca	9,7%	Ceuta	2,0%
Murcia	9,5%	S.C. Tenerife	2,0%
Girona	9,4%	Cádiz	1,3%
Santander	9,1%	Pamplona	1,3%
Lugo	9,0%	Jaén	0,5%
Sevilla	8,6%	Ciudad Real	-0,1%
Madrid	8,4%	Cáceres	-0,5%
Oviedo	8,0%	Toledo	-0,7%
Melilla	8,0%	Huesca	-1,7%
Almería	7,8%	Lleida	-1,8%
Alicante	7,6%	Burgos	-2,2%
Las Palmas G.C	7,4%	Salamanca	-2,9%
Huelva	7,1%	Badajoz	-3,1%
León	6,7%	Soria	-7,2%
		Palencia	-12,2%

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