

VIVIENDA NUEVA Y USADA || ABRIL 2022

tinsa

		ÍNDICE abr-22 (puntos)	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN MENSUAL	VARIACIÓN INTERANUAL MEDIA 2022	VARIACIÓN DESDE MÍNIMOS POSTCRISIS	VARIACIÓN DESDE MÁXIMOS 2007-2008
GENERAL	imie	1.808	7,7% ▲	1,1%	6,8%	29,6%	-22,7%
CAPITALES Y GRANDES CIUDADES		1.998	7,1% ▲	1,1%	5,9%	35,9%	-21,3%
ÁREAS METROPOLITANAS		1.696	8,3% ▲	0,6%	7,7%	28,8%	-29,5%
COSTA MEDITERRÁNEA		1.850	7,1% ▲	0,3%	7,2%	22,3%	-33,1%
ISLAS		1.780	5,3% ▲	0,0%	6,3%	28,5%	-12,6%
RESTO DE MUNICIPIOS		1.517	8,5% ▲	1,2%	7,8%	16,1%	-32,4%

## El precio de la vivienda se encarece un 1,1 % mensual en abril

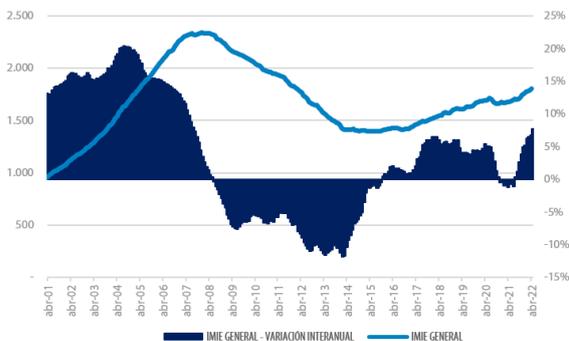
- » El índice general muestra un incremento del 7,7 % interanual en abril, tras avanzar un 1,1% en el último mes.
- » Las capitales y grandes ciudades y las localidades más pequeñas ('Resto de municipios') registran los mayores avances mensuales: 1,1 % y 1,2 %, respectivamente.
- » En tasa interanual, 'Resto de municipios' y 'Áreas metropolitanas' destacan en abril con crecimientos superiores a la media nacional.
- » La costa mediterránea se desacelera ligeramente, mientras que los territorios insulares se mantienen estables tras la ligera corrección experimentada en marzo.

**Madrid, 6 de mayo de 2022.** – El mercado residencial mantuvo en abril la tendencia alcista mostrada en los últimos meses. Según la estadística IMIE General y Grandes Mercados publicada hoy, la vivienda nueva y usada se encareció de media en España un 1,1 % mensual en abril, lo que sitúa el crecimiento en tasa interanual en un 7,7 %. Todos los grupos reflejan incrementos significativos respecto a abril de 2021, mes en el que la mayoría de las zonas mantuvieron tasas de crecimiento contenidas, a excepción de "Costa Mediterránea" y el territorio insular, que ya comenzaban a mostrar precios al alza.

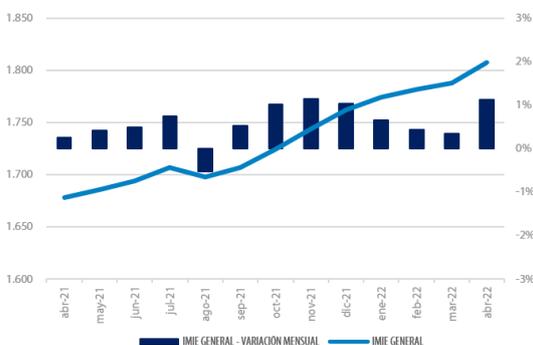
"Se observa una moderación de los precios en las zonas que comenzaron a registrar tendencias alcistas de forma más temprana en 2021, y un nuevo incremento en "Capitales y Grandes Ciudades", donde se concentra la demanda y el espacio es más limitado, de forma que los precios aumentan más rápido. La zona de "Áreas Metropolitanas" también se incrementa, pero de forma más lenta", afirma Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa.

El precio medio de la vivienda nueva y usada en España se ha revalorizado un 29,6 % desde el mínimo registrado en la crisis financiera. La caída acumulada desde máximos de 2007 en el índice general es del 22,7%.

ÍNDICE GENERAL Y VARIACIÓN INTERANUAL



VARIACIÓN MENSUAL (ÚLTIMOS 12 MESES)



Junto a las capitales y grandes ciudades (+1,1 % mensual) también ha contribuido al impulso del precio medio en abril el grupo “Resto de municipios”, que representa a las localidades más pequeñas del interior y costa atlántica, con un 1,2 %. En “Áreas metropolitanas”, el precio medio mantiene una tasa de crecimiento de variación mensual similar a la del mes anterior. Por su parte, “Costa Mediterránea” se desacelera ligeramente, mientras que los territorios insulares (“Baleares y Canarias”) se mantienen estables tras la ligera corrección experimentada en marzo.

ÚLTIMOS 12 MESES



‘Resto de municipios’ y ‘Áreas metropolitanas’ son los grupos que presentan las mayores subidas respecto a abril de 2021, por encima de la media nacional: un 8,5 % y un 8,3 %, respectivamente.

“En conjunto, la demanda ha continuado activa, aunque varias zonas muestran signos de ralentización. La evolución reciente de los datos de empleo, con un incremento de los contratos fijos frente a los temporales durante los últimos meses, podría estar influyendo parcialmente en la dinamización de la demanda al facilitar el acceso a la financiación. Aun así, las hipotecas continúan en una proporción equilibrada en comparación con la evolución del número de compraventas, lo que denota que el residencial continúa canalizando ahorros acumulados. Por su parte, la oferta de obra nueva, sujeta a costes de construcción al alza, evoluciona con menor impulso”, apunta Arias.

La directora del Servicio de Estudios de Tinsa considera que a medida que se vayan incrementando los tipos de interés de las hipotecas, la demanda de vivienda tenderá a moderarse, lo que contribuirá a una desaceleración del incremento de los precios. “Al mismo tiempo, el contexto de incertidumbre unido a unas expectativas de demanda que se moderan también podrían limitar la oferta de vivienda, lo que contribuiría a tensiones alcistas. Se observan así tensiones contrapuestas en cuanto a la potencial evolución del precio de la vivienda”, afirma.

### Evolución desde máximos y mínimos postcrisis

El precio medio de la vivienda en España se ha incrementado un 29,6 % desde su máximo en la crisis financiera, alcanzado en febrero de 2015. En las capitales y grandes ciudades la recuperación alcanza el 35,9 % y las áreas metropolitanas superan a las islas como el segundo grupo con mayor revalorización desde mínimos, con un 28,8 % frente al 28,5 % de Baleares y Canarias. La recuperación está siendo más lenta en ‘Resto de municipios’, donde la subida desde mínimos es del 16,1 %.

En el mes de abril, la caída acumulada en el índice general respecto a los máximos de 2007 se situó en un 22,7 %. La brecha es mayor en la costa mediterránea (-33,1 %) y en ‘Resto de municipios’ (-32,4 %). Por el contrario, las islas destacan como el área que más próxima está sus precios máximos, con una caída del 12,6 %.

### Otros indicadores

El índice Tinsa IMIE General y Grandes Mercados incluye cada mes una selección de otros indicadores inmobiliarios y económicos relevantes para analizar la evolución y perspectivas del sector residencial:



Consulta el histórico del IMIE, así como los diferentes indicadores económicos e inmobiliarios en: <https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2022/fichaabril22.pdf>

### Acerca de Tinsa IMIE General y Grandes Mercados

El índice Tinsa IMIE es una iniciativa pionera puesta en marcha por Tinsa en 2008 con el objetivo de reflejar el valor de los productos residenciales en España. Recoge cada mes la variación interanual del valor de la vivienda y su nivel respecto al año 2001 (base 1.000). Los datos numéricos corresponden al valor del índice, no indican el precio por metro cuadrado de las viviendas.

En enero de 2022 Tinsa presentó la actualización del algoritmo de cálculo dando lugar a **la segunda generación del IMIE (el IMIE XXI)**, un índice más robusto y representativo de la situación y las tendencias del mercado.

La estadística toma como referencia las valoraciones de vivienda realizadas por la extensa red de Tinsa por todo el país, compuesta por más de 1.000 técnicos. Su base metodológica sigue las indicaciones de Eurostat para la construcción de índices de precios de vivienda y su frecuencia es mensual.

El índice Tinsa IMIE divide el territorio en cinco grandes zonas que representan los principales estratos que vertebran el mercado de vivienda: "Capitales y Grandes Ciudades" con más de 50.000 habitantes; "Áreas Metropolitanas"; "Costa mediterránea"; "Islas" y un quinto grupo formado por el "Resto de Municipios".

Tinsa participa en el Panel de Precios de Vivienda en España, una iniciativa de la que forman parte instituciones públicas, empresas privadas y asociaciones que publican y/o difunden informes y estadísticas sobre esta materia. Además de en la página web de Tinsa (<https://www.tinsa.es/servicio-de-estudios/>), las estadísticas de precios pueden consultarse en el portal <http://www.preciosdevivienda.es>, junto a las del resto de entidades participantes en el Panel.

### Contacto para medios de comunicación

#### **Susana de la Riva**

Directora de Marketing y Comunicación

[susana.delariva@tinsa.com](mailto:susana.delariva@tinsa.com)

91 3727769 / 629426603