

## VIVIENDA NUEVA Y USADA || OCTUBRE 2022

| tinsa                        |      | ÍNDICE<br>OCT-22<br>(puntos) | VARIACIÓN<br>INTERANUAL | VARIACIÓN<br>MENSUAL | VARIACIÓN<br>INTERANUAL MEDIA<br>2022 | VARIACIÓN DESDE<br>MÍNIMOS<br>POSTCRISIS | VARIACIÓN DESDE<br>MÁXIMOS<br>2007-2008 |
|------------------------------|------|------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------|--|---|
| GENERAL                      | imie | 1.882                        | 9,2% ▲                  | 1,6%                 | 7,9%                                  | 34,9%                                    | -19,5%                                  |
| CAPITALES Y GRANDES CIUDADES |      | 2.074                        | 8,7% ▲                  | 1,8%                 | 7,2%                                  | 41,1%                                    | -18,3%                                  |
| ÁREAS METROPOLITANAS         |      | 1.797                        | 10,7% ▲                 | 1,6%                 | 8,9%                                  | 36,4%                                    | -25,3%                                  |
| COSTA MEDITERRÁNEA           |      | 1.901                        | 6,3% ▲                  | 0,3%                 | 6,9%                                  | 25,7%                                    | -31,3%                                  |
| ISLAS                        |      | 1.814                        | 4,2% ▲                  | 1,6%                 | 4,9%                                  | 31,0%                                    | -11,0%                                  |
| RESTO DE MUNICIPIOS          |      | 1.579                        | 8,6% ▲                  | 0,4%                 | 8,5%                                  | 20,9%                                    | -29,6%                                  |

## Las capitales se encarecen un 1,8 % mensual en octubre

- » El índice general mantiene la tendencia alcista y muestra un incremento del 1,6 % entre septiembre y octubre, que deja la tasa interanual en el 9,2 %.
- » Las 'Capitales y grandes ciudades' (+1,8 % mensual) y las 'Áreas metropolitanas' y las 'Islas' (+1,6 %) destacan como las zonas más dinámicas en el último mes.
- » El impulso alcista se modera en 'Costa mediterránea' y 'Resto de municipios'.
- » La vivienda nueva y usada en España es un 19,5 % más barata que en el máximo registrado en 2007.

**Madrid, 4 de noviembre de 2022.** – El precio medio de la vivienda nueva y usada mantiene el impulso alcista de meses precedentes y muestra un incremento del 9,2 % interanual en octubre, tras aumentar un 1,6 % en el último mes, con tasas positivas en todos los grupos. El índice general se sitúa un 19,5 % por debajo del máximo alcanzado en diciembre de 2007.

La estadística Tinsa IMIE General y Grandes Mercados de octubre refleja que las 'Capitales y grandes ciudades', que habían ralentizado su evolución en agosto y septiembre, se reactivaron en octubre con una subida mensual del 1,8 %, la mayor entre los grupos analizados, seguidas de las 'Áreas metropolitanas' e 'Islas', ambas con un aumento del 1,6 % entre septiembre y octubre. La tendencia alcista se modera en "Costa Mediterránea" y "Resto de Municipios".

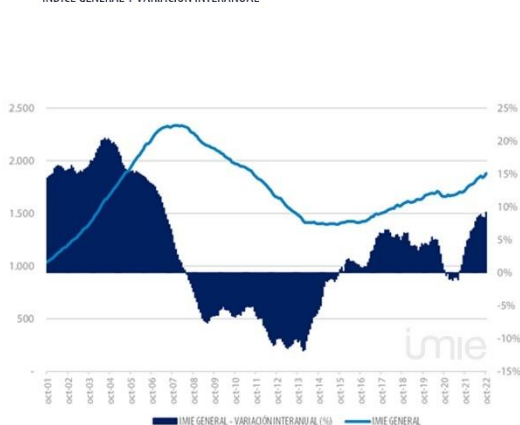
"La evolución de los precios refleja una demanda residencial que continúa activa, si bien el incremento de los tipos de interés hace esperar una ralentización de las compraventas durante los próximos meses derivada del endurecimiento de los criterios de concesión de riesgo de las entidades financieras y del encarecimiento de las hipotecas, ambos factores que dificultan el acceso a la financiación, así como de las expectativas de desaceleración económica a

consecuencia del cambio en la política monetaria del BCE que pueden modificar la intención de compra de algunos hogares", afirma Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa.

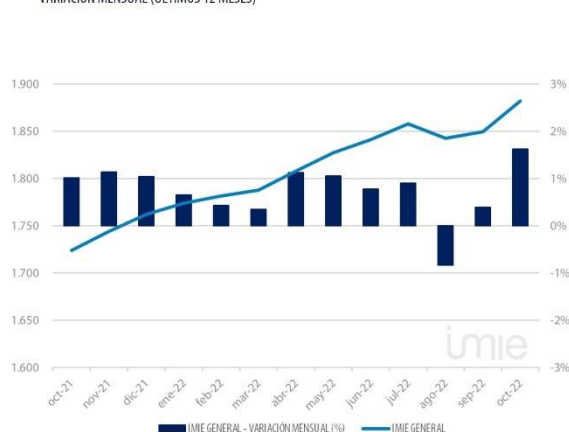
El efecto sobre los precios de esta moderación de la demanda tendrá como contrapeso una disponibilidad limitada de producto de obra nueva. "El incremento de los tipos de interés también reduce la accesibilidad a la financiación por parte de la construcción y mantiene la oferta en niveles moderados", apunta Arias.

En términos interanuales, todas las zonas reflejan incrementos superiores al 4 % con respecto a octubre de 2021. Por encima de la media nacional destacan las 'Áreas metropolitanas', donde la vivienda se ha revalorizado un 10,7 % en el último año. También registran aumentos significativos las 'Capitales y grandes ciudades' y las localidades más pequeñas de interior y la costa atlántica, agrupadas en 'Resto de municipios': un 8,7 % y un 8,6 % interanual, respectivamente. El grupo con la variación más moderada, pero aun así significativa, es 'Islas' (+4,2 % anual), cuya actividad se ha mantenido desde comienzos de la pandemia.

ÍNDICE GENERAL Y VARIACIÓN INTERANUAL



VARIACIÓN MENSUAL (ÚLTIMOS 12 MESES)



### Evolución desde máximos y mínimos postcrisis

Con la reactivación del mercado tras el freno de la pandemia, la vivienda acumula una revalorización media del 34,9 % desde agosto de 2008, con diferentes velocidades entre los grupos analizados. El incremento acumulado en las 'Capitales y grandes ciudades' alcanza el 41,1 %. También por encima de la media nacional, la vivienda muestra un aumento acumulado del 36,4 % en las 'Áreas metropolitanas'. La evolución ha sido más lenta en 'Resto de municipios', donde el valor medio de la vivienda se ha incrementado un 20,9 % desde su mínimo.

El recorrido de los últimos años sitúa el valor medio de la vivienda un 19,5 % por debajo de los máximos del ciclo anterior alcanzados en diciembre de 2007 a nivel nacional. La distancia se amplía hasta el 31,3 % en 'Costa mediterránea' y hasta el 29,6 % en 'Resto de municipios'. Por su parte, son los territorios insulares los que se encuentran más próximos a sus máximos del ciclo anterior (-11,0 %), seguidos de las 'Capitales y grandes ciudades' (-18,3 %).

### 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/tinsa-imie-octubre-2022.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