

VIVIENDA NUEVA Y USADA || SEPTIEMBRE 2022

		ÍNDICE SEP-22 (puntos)	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN MENSUAL	VARIACIÓN INTERANUAL MEDIA 2022	VARIACIÓN DESDE MÍNIMOS POSTCRISIS	VARIACIÓN DESDE MÁXIMOS 2007-2008
GENERAL		1.850	8,4% ▲	0,4%	7,8%	32,6%	-20,9%
CAPITALES Y GRANDES CIUDADES		2.035	7,5% ▲	0,3%	7,1%	38,4%	-19,8%
ÁREAS METROPOLITANAS		1.767	10,0% ▲	1,2%	8,7%	34,2%	-26,6%
COSTA MEDITERRÁNEA		1.892	6,5% ▲	0,5%	7,0%	25,1%	-31,6%
ISLAS		1.785	3,1% ▲	0,3%	5,0%	28,9%	-12,4%
RESTO DE MUNICIPIOS		1.569	8,5% ▲	0,4%	8,5%	20,1%	-30,0%

La vivienda se encarece un 0,4 % mensual en septiembre

- » El precio medio aumenta cuatro décimas en septiembre tras el freno registrado en agosto. El crecimiento interanual se sitúa en el 8,4 %.
- » Destaca el comportamiento de las 'Áreas metropolitanas', donde la vivienda se encareció un 1,2 % en el último mes.
- » Los grupos 'Capitales y grandes ciudades' y 'Resto de municipios' pierden fuerza con respecto a las variaciones registradas en los meses anteriores al verano.
- » La vivienda en España se ha revalorizado de media un 32,6 % desde el mínimo postcrisis y acumula un descenso del 20,9 % respecto al máximo de 2007.

Madrid, 13 de octubre de 2022. – El precio de la vivienda se incrementó en septiembre un 0,4 % en tasa mensual, lo que corrige parcialmente el retroceso de ocho décimas que se produjo en agosto, según refleja el índice Tinsa IMIE General y Grandes Mercados publicado hoy. En la perspectiva anual, el valor medio de la vivienda en España es un 8,4 % superior al de septiembre de 2021.

Con el cierre definitivo de los datos del mes de septiembre, la variación interanual en el tercer trimestre del año se sitúa en el 8,6 %, frente al 8,5 % anunciado provisionalmente el pasado 30 de septiembre en la estadística trimestral Tinsa IMIE Mercados Locales.

El contexto macroeconómico apunta hacia una moderación en la tendencia alcista del precio de la vivienda. "La demanda residencial, impulsada por el ahorro acumulado y la revalorización del espacio durante el confinamiento, continúa activa en 2022, si bien el incremento continuado de los tipos de interés derivado de la política monetaria contractiva del BCE y las expectativas de desaceleración económica asociadas van dificultando el acceso a la

financiación y actúan como elementos ralentizadores”, afirma Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa.

El precio de la vivienda se ha revalorizado un 32,6 % desde los mínimos registrados en 2015 y se mantiene un 20,9 % por debajo de los máximos de 2007.

Las ‘Áreas metropolitanas’ destacan en septiembre con el mayor avance en tasa mensual (+1,2 % respecto a agosto). El resto de grupos analizados registran incrementos entre el 0,3 % y el 0,5% en tasa mensual. “Capitales y Grandes Ciudades” (+0,3 % mensual) y “Resto de municipios” (+0,4 %) pierden fuerza con respecto a las variaciones registradas durante los últimos meses (excluyendo agosto, que tiene un componente estacional).

En el balance anual, son las ‘Áreas metropolitanas’ y ‘Resto de municipios’ los grupos que presentan la mayor subida de precios respecto a septiembre del año pasado, con un incremento del 10 % y del 8.5 %, respectivamente, confirmando la revalorización del espacio que se produjo tras la etapa de confinamientos. El grupo con una variación anual más moderada es “Islas” (Baleares y Canarias) que, tras ser el mercado más activo desde comienzos de la pandemia, muestra estabilización.

“El incremento del coste de financiación también afecta a la oferta, que durante el último año y medio ya ha estado limitada por la elevada incertidumbre para la construcción en un entorno de demoras en las cadenas de suministros y costes de construcción al alza”, apunta Cristina Arias. “La limitación de la oferta mantiene tensión al alza en los precios residenciales, que aun así irán moderando sus incrementos a medida que se ralentice la demanda.”



Evolución desde máximos y mínimos postcrisis

Desde agosto de 2015, cuando el precio medio en España alcanzó su mínimo tras la crisis financiera, el valor se ha incrementado 32,6 %, con desigual intensidad según los mercados. El

mayor avance acumulado corresponde a las 'Capitales y grandes ciudades' (+38,4 %) y a las 'Áreas metropolitanas' (+34,2 %), mientras que en las localidades más pequeñas de interior el crecimiento se limita a un 20,1 %.

El índice general sigue recortando lentamente su distancia respecto a los máximos de 2007, con un descenso acumulado del 20,9 % desde el punto álgido del ciclo anterior. La 'Costa mediterránea' y 'Resto de municipios' rondan el 30 % de caída desde el máximo de 2007/2008. En el grupo de los territorios insulares (Baleares y Canarias), la vivienda está un 12,4 % por debajo de los máximos.

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-septiembre-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

91 3727769 / 629426603