



tinsa umie

Mercados Locales

3^{er} trimestre de 2019

CCAA, Provincias y Capitales

Informe **TRIMESTRAL**



ÍNDICE

1. CONTENIDO DEL INFORME	3
2. RESUMEN EJECUTIVO	4
3. EVOLUCIÓN DE VALORES.....	6
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	6
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS.....	8
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALS.....	11
Análisis detallado por distritos en las 5 mayores capitales	14
Madrid	14
Barcelona.....	15
Valencia.....	16
Sevilla.....	17
Zaragoza.....	18
4. INDICADORES FINANCIEROS.....	19
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias	19
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias	20
Mapa de esfuerzo financiero neto por CCAA y provincias	21
Mapas de esfuerzo financiero por distritos en las 5 mayores capitales.....	22
5. INDICADORES DE ACTIVIDAD	23
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias.....	23
6. NOTAS METODOLÓGICAS	24

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.

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, y Zaragoza) 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, esfuerzo financiero o plazos medios de venta.

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; la variación acumulada en lo que va de año (diferencia entre el último trimestre del año anterior y el trimestre analizado) y la experimentada en el mismo periodo del año anterior. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las cinco mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) 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*
- Mapas municipales para las cinco ciudades principales analizadas de rentabilidad bruta del alquiler, medida como valor de alquiler (€/año) dividido por valor de venta (€). Detalle de distritos con gradación de color en función del porcentaje. *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 anual, 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 financiero, medido como porcentaje del salario anual familiar disponible necesario para pagar el primer año de hipoteca. 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. *Fuente: Tinsa.*
- Mapa provincial de esfuerzo financiero, medido como porcentaje del salario bruto familiar anual necesario para pagar el primer año de hipoteca. 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: Tinsa*

4 · Indicadores de actividad

- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 10.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Fomento.*

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

2

RESUMEN EJECUTIVO

La cifra provisional del informe Tinsa IMIE Mercados Locales del tercer trimestre de 2019 alcanza un 3,8 % de incremento interanual en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, significando un valor medio de 1.367 €/m². Ya no se registran incrementos anuales de dos dígitos en ninguna de las principales capitales de provincia, manteniendo Valencia y Palma de Mallorca cifras superiores al 8 %, Sevilla y Málaga algo más de un 5 % y Zaragoza un 3,2 %. En lo que respecta a las dos mayores ciudades, Madrid anota un aumento del 3 % y Barcelona muestra un valor medio un 1 % inferior al del tercer trimestre de 2018.

Hasta seis comunidades autónomas entran en terreno negativo, con valores por debajo de los de un año atrás: Murcia (apenas sin variación), La Rioja, ambas Castillas, Asturias y Galicia. El número de provincias con variación anual negativa aumenta hasta diecinueve.

El precio medio nacional encadena con este doce trimestres consecutivos de incremento —variación intertrimestral de un 1,2 %—, con una revalorización acumulada desde el mínimo post-crisis de un 14,2 %, situándose un 33,3 % por debajo del precio máximo de 2007.

Comunidades Autónomas

La única región que se encarece por encima de un 5 % interanual es la Comunidad Foral de Navarra (6,1 %). La tendencia actual de estancamiento o incluso corrección se manifiesta en la variación intertrimestral negativa de diez comunidades; en este sentido, sólo Navarra aumenta por encima del 2 %.

Castilla-La Mancha continúa con valores más de un 50 % inferiores a sus máximos de la pasada década, mientras que Baleares y la Comunidad de Madrid dejan dicha diferencia por debajo del 30 % (sólo un 19 % en el caso de Baleares). La Comunidad de Madrid y Cataluña se han apreciado desde mínimos un 42 % y 33 %, respectivamente. Con incrementos acumulados inferiores al 5 % encontramos las regiones de Extremadura, Asturias, Galicia y ambas Castillas.

Provincias

A excepción de Huesca, Málaga y Navarra, no se observan incrementos provinciales de valor por encima del 5 % anual. Veintidós provincias reducen su valor medio respecto al segundo trimestre de 2019.

Los mayores valores provinciales se encuentran en Guipúzcoa (2.450 €/m²), Madrid (2.324 €/m²), Baleares (2.203 €/m²) y Barcelona (2.157 €/m²). Los menores, en Ciudad Real (619 €/m²), Teruel (704 €/m²), Cuenca (709 €/m²) y Lugo (734 €/m²).

En cinco provincias la vivienda tiene un valor inferior a la mitad de máximos de una década atrás: Toledo, Guadalajara, Huelva, Lleida y Castellón.

Capitales

Cuatro capitales de provincia registran encarecimientos anuales superiores al 10 %: Huesca, Ourense, Soria y Pamplona. Cabe destacar las muy leves variaciones de las dos principales capitales, Madrid y Barcelona, incluso con ligeros ajustes (Barcelona en tasa interanual y Madrid en intertrimestral). Quince capitales —si incluimos Ceuta y Melilla— experimentan descensos respecto al mismo periodo del año previo.

Once capitales arrojan cifras inferiores a la mitad de sus máximos pre-crisis, incluyendo Zaragoza. En números más próximos a dichos valores de la pasada década se encuentran Palma de Mallorca, Ourense, San Sebastián, Madrid y Barcelona (hasta un 25 % por debajo).

Las más caras del país continúan siendo San Sebastián (3.406 €/m²), Barcelona (3.349 €/m²) y Madrid (2.962 €/m²), seguidas a distancia por Palma de Mallorca y Bilbao. Entre las más baratas se encuentran Lugo, Castellón, Ciudad Real y Lleida, por debajo todas ellas de 900 €/m².

Distritos de las cinco mayores capitales

En Barcelona se registran ajustes respecto al trimestre previo en todos los distritos, a excepción de Les Corts, Sant Andreu, Sants-Monjuïc y Horta-Guinardó (los dos últimos, no obstante, con valores medios inferiores a los de un año atrás). Salvo en el distrito madrileño de San Blas, los valores medios de la capital crecen en tasa interanual; cabe reseñar que dos de los principales (y más caros) distritos residenciales del centro de la ciudad, Salamanca y Chamartín, reducen ligeramente su precio medio en tasa intertrimestral.

En Sevilla, Valencia y Zaragoza la mayoría de distritos supera en diversa cuantía los valores del tercer trimestre de 2018, aunque no son excepción aquellos que anotan ajustes trimestrales de valor.

Los distritos más caros, ubicados en Madrid y Barcelona y con cifras superiores a 4.000 €/m², son los de Salamanca, Chamberí, Centro, Chamartín y Retiro (Madrid), y Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y Eixample (Barcelona).

Esfuerzo financiero y cuota hipotecaria mensual

Los españoles destinan de media el 20,1 % 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 122.965 euros en el segundo trimestre de 2019 (último dato disponible). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 587 euros.

Las diferencias geográficas en el nivel de esfuerzo financiero, que relaciona rentas familiares con el importe medio de las hipotecas en cada zona, continúan siendo significativas en España. Málaga, donde se destina un 27,1% de los ingresos disponibles para una hipoteca media de 144.265 euros, Baleares (25,5%) y Barcelona (22,1%) son las provincias que realizan un mayor esfuerzo financiero, frente a las provincias de La Rioja, Lugo, Castellón, Lleida y Tarragona (por debajo del 15 %).

En las dos capitales principales, Madrid y Barcelona, el esfuerzo financiero neto alcanza un 21,0 % y 25,9 %, respectivamente. En Madrid superan la tasa del 25 % los distritos de Moncloa- Aravaca, Salamanca, Chamberí, Chamartín y Arganzuela; en Barcelona, los de Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi (ambos por encima del 30 %), Ciutat Vella, Eixample y Gràcia.

La cuota mensual hipotecaria más elevada se registra en la provincia de Baleares (863 euros), seguida de Barcelona (757 euros) y Madrid (735 euros), muy por encima del pago promedio que se realiza en Lugo (345 euros), Jaén (363 euros) y Cuenca (366 euros), provincias con las cuotas más reducidas.

Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler se sitúa en un 4,4 % en las ciudades de Madrid, Valencia y Sevilla, mientras que se reduce hasta un 3,9 % en Barcelona y asciende hasta un 4,6 % en Zaragoza.

En la división por distritos de estas ciudades se perciben, como en meses precedentes, cifras de rentabilidad en el centro de Barcelona (Ciutat Vella), Madrid (Centro) y Valencia (Ciutat Vella) algo superiores a sus distritos colindantes. Aparte de este hecho, el esquema centro-periferia en lo que respecta a rentabilidades contenidas y más elevadas, respectivamente, sigue patente en estas capitales, sin constatar variaciones reseñables durante este año.

3

EVOLUCIÓN DE VALORES

ESPAÑA 3T 2019 (media nacional)

Variación Interanual * **+3,8%**

Variación desde máximos * **-33,3%**

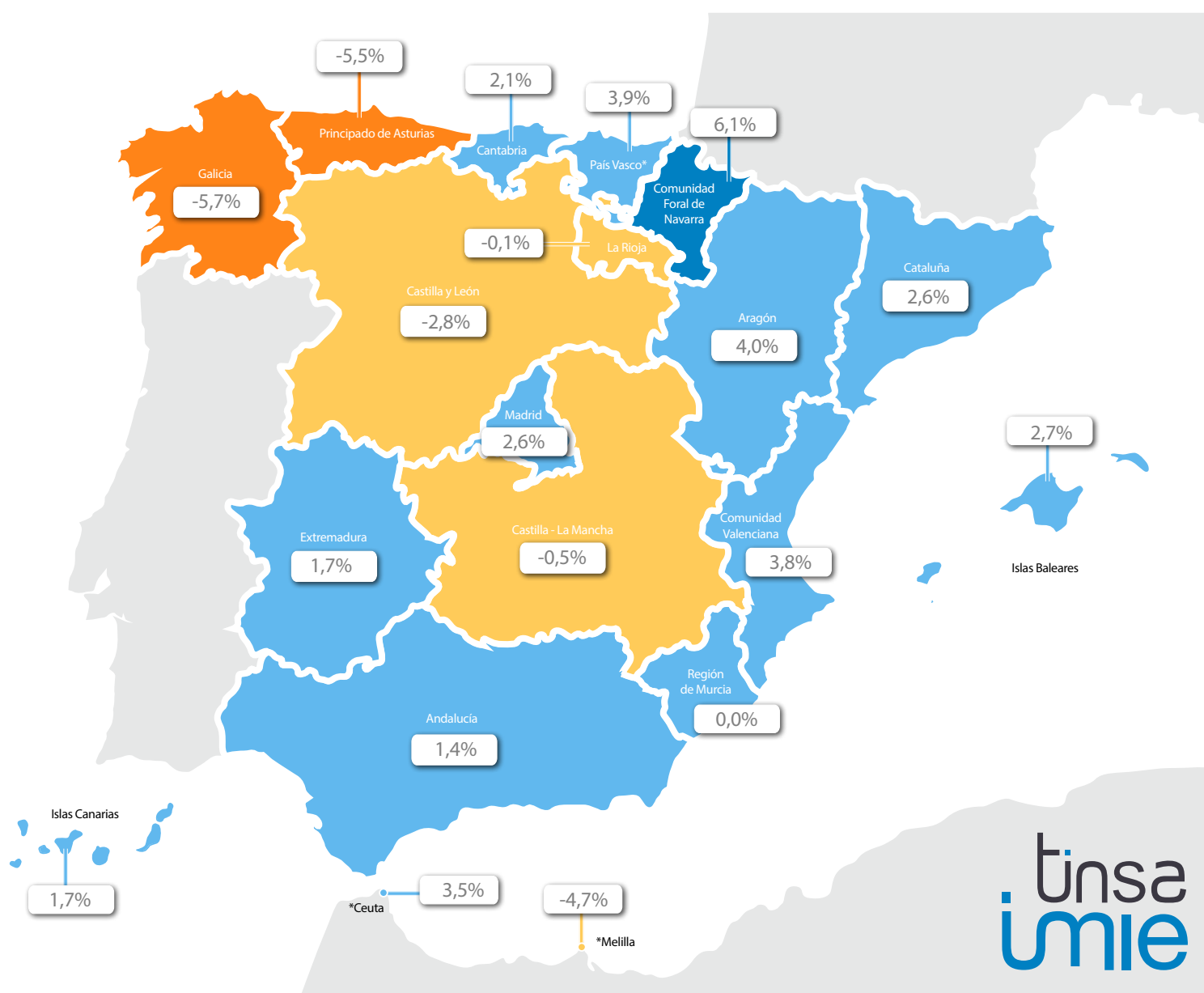
Valor medio 3T * **1.367 €/m²**

*El dato es provisional.

2T 2019 **3,0%**
 1T 2019 **4,9%**
 4T 2018 **5,8%**

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Evolución interanual del valor medio



- 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%

* Datos provisionales

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	Precio 3T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media. 2019*	Var. Media. 2018*
Andalucía	1.227 €/m ²	▲ 1,4%	▼ -37,3%	11,9%	3,5%	4,5%
Aragón	1.114 €/m ²	▲ 4,0%	▼ -45,4%	12,4%	6,0%	3,6%
Asturias (Principado de)	1.120 €/m ²	▼ -5,5%	▼ -37,2%	2,5%	-0,6%	4,1%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.203 €/m ²	▲ 2,7%	▼ -19,3%	18,5%	3,8%	10,1%
Canarias (Islas)	1.321 €/m ²	▲ 1,7%	▼ -30,9%	15,4%	3,3%	4,9%
Cantabria	1.252 €/m ²	▲ 2,1%	▼ -40,0%	5,2%	0,1%	0,3%
Castilla y León	978 €/m ²	▼ -2,8%	▼ -40,8%	3,3%	0,9%	4,0%
Castilla-La Mancha	783 €/m ²	▼ -0,5%	▼ -52,8%	4,3%	0,3%	0,2%
Cataluña	1.912 €/m ²	▲ 2,6%	▼ -34,7%	33,3%	4,8%	5,7%
Comunidad Valenciana	1.077 €/m ²	▲ 3,8%	▼ -43,1%	11,1%	4,3%	4,0%
Extremadura	767 €/m ²	▲ 1,7%	▼ -31,0%	2,6%	1,2%	-1,3%
Galicia	1.016 €/m ²	▼ -5,7%	▼ -35,4%	0,0%	-0,6%	-0,5%
Madrid (Comunidad de)	2.324 €/m ²	▲ 2,6%	▼ -26,9%	41,9%	4,9%	14,7%
Murcia (Región de)	960 €/m ²	▲ 0,0%	▼ -44,9%	7,9%	2,0%	5,4%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.212 €/m ²	▲ 6,1%	▼ -39,4%	25,1%	5,6%	10,4%
*País Vasco	2.086 €/m ²	▲ 3,9%	▼ -34,8%	9,1%	2,7%	3,1%
Rioja (La)	925 €/m ²	▼ -0,1%	▼ -48,6%	20,9%	0,7%	10,4%
*Ceuta	1.801 €/m ²	▲ 3,5%	▼ -15,4%	8,2%	0,8%	0,1%
*Melilla	1.649 €/m ²	▼ -4,7%	▼ -12,6%	18,7%	-1,9%	3,0%

(*) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

▲ 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

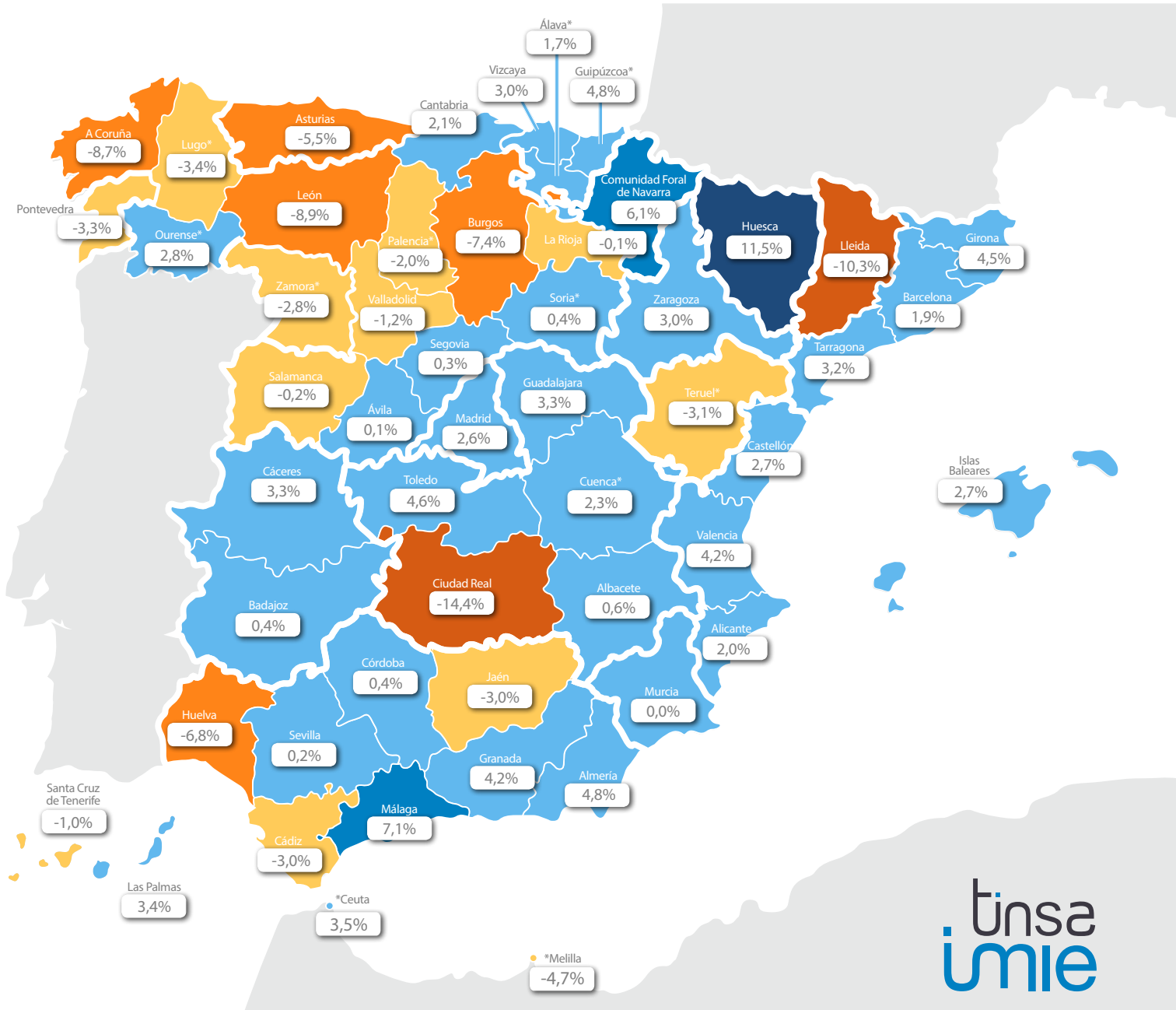
▼ Descenso inferior a la media

*Datos provisionales

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional +3,8%

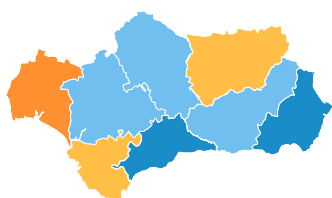


- | | | | |
|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Incremento superior al 10% |  | Descenso entre el 0 y el -5% |
|  | Incremento entre el 5 y el 10% |  | Descenso entre el -5 y el -10% |
|  | Incremento entre el 0 y el 5% |  | Descenso superior al -10% |

* Datos provisionales

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>

PROVINCIAS



ANDALUCÍA

	Precio 3T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019*	Var. Media 2018*
Almería	1.040 €/m²	▲ 4,8%	▼ -45,7%	13,3%	5,2%	1,9%
Cádiz	1.271 €/m²	▼ -3,0%	▼ -38,8%	4,7%	1,2%	2,2%
Córdoba	960 €/m²	▲ 0,4%	▼ -42,4%	5,8%	0,2%	4,6%
Granada	1.069 €/m²	▲ 4,2%	▼ -32,0%	13,3%	3,4%	5,0%
Huelva	1.037 €/m²	▼ -6,8%	▼ -51,2%	0,3%	-4,2%	4,5%
Jaén	780 €/m²	▼ -3,0%	▼ -37,1%	4,9%	-1,8%	2,0%
Málaga	1.664 €/m²	▲ 7,1%	▼ -34,4%	30,6%	8,5%	7,8%
Sevilla	1.283 €/m²	▲ 0,2%	▼ -37,5%	9,1%	1,7%	3,4%



ARAGÓN

Huesca	1.066 €/m²	▲ 11,5%	▼ -37,6%	13,2%	4,0%	1,6%
*Teruel	704 €/m²	▼ -3,1%	▼ -34,6%	1,4%	-3,2%	-5,4%
Zaragoza	1.167 €/m²	▲ 3,0%	▼ -48,6%	12,5%	7,0%	4,6%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.120 €/m²	▼ -5,5%	▼ -37,2%	2,5%	-0,6%	4,1%
------------------------	------------	---------	----------	------	-------	------



BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Islas Baleares	2.203 €/m²	▲ 2,7%	▼ -19,3%	18,5%	3,8%	10,1%
----------------	------------	--------	----------	-------	------	-------



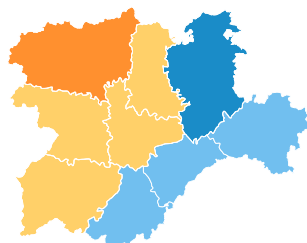
CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.352 €/m²	▲ 3,4%	▼ -35,2%	16,0%	3,5%	5,4%
Santa Cruz de Tenerife	1.276 €/m²	▼ -1,0%	▼ -26,4%	16,1%	2,9%	4,2%



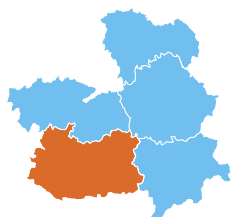
CANTABRIA

Cantabria	1.252 €/m²	▲ 2,1%	▼ -40,0%	5,2%	0,1%	0,3%
-----------	------------	--------	----------	------	------	------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	804 €/m²	▲ 0,1%	▼ -47,7%	7,8%	0,5%	3,0%
Burgos	1.021 €/m²	▲ -7,4%	▼ -45,8%	4,2%	5,0%	3,5%
León	787 €/m²	▼ -8,9%	▼ -36,3%	0,4%	-3,1%	5,1%
*Palencia	959 €/m²	▼ -2,0%	▼ -34,9%	2,7%	-0,2%	0,9%
Salamanca	1.139 €/m²	▼ -0,2%	▼ -36,8%	2,7%	3,5%	-2,3%
Segovia	998 €/m²	▲ 0,3%	▼ -44,5%	5,0%	-2,6%	3,1%
*Soria	939 €/m²	▲ 0,4%	▼ -34,4%	8,5%	-3,2%	7,7%
Valladolid	1.095 €/m²	▼ -1,2%	▼ -37,1%	11,9%	4,2%	7,9%
*Zamora	835 €/m²	▼ -2,8%	▼ -35,0%	1,3%	-4,4%	-1,6%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	866 €/m²	▲ 0,6%	▼ -42,1%	8,2%	-1,4%	0,3%
Ciudad Real	619 €/m²	▼ -14,4%	▼ -46,3%	0,0%	-7,0%	0,1%
*Cuenca	709 €/m²	▲ 2,3%	▼ -49,2%	3,2%	-1,1%	-5,5%
Guadalajara	990 €/m²	▲ 3,3%	▼ -53,0%	7,1%	4,2%	-0,1%
Toledo	746 €/m²	▲ 4,6%	▼ -54,6%	7,7%	4,2%	0,6%

(*) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

▲ 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
 *Datos provisionales

PROVINCIAS



CATALUÑA

	Precio 3T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019*	Var. Media 2018*
Barcelona	2.157 €/m ²	▲ 1,9%	▼ -34,2%	35,9%	4,6%	6,3%
Gerona/Girona	1.480 €/m ²	▲ 4,5%	▼ -44,6 %	17,5 %	6,3%	-0,8%
Lérida/Lleida	855 €/m ²	▼ -10,3%	▼ -50,7%	1,4%	0,7%	3,9%
Tarragona	1.211 €/m ²	▲ 3,2%	▼ -48,6%	10,3%	1,2%	3,7%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.201 €/m ²	▲ 2,0%	▼ -39,3%	11,8%	1,8%	5,3%
Castellón/Castellón	884 €/m ²	▲ 2,7%	▼ -50,6%	2,7%	2,1%	-1,0%
Valencia/València	1.041 €/m ²	▲ 4,2%	▼ -43,9%	15,3%	5,8%	5,2%



EXTREMADURA

Badajoz	778 €/m ²	▲ 0,4%	▼ -33,8%	1,7%	-0,6%	0,0%
Cáceres	759 €/m ²	▲ 3,3%	▼ -27,0%	6,3%	3,0%	-2,0%



GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.060 €/m ²	▼ -8,7%	▼ -34,8%	0,0%	-0,9%	0,3%
*Lugo	734 €/m ²	▼ -3,4%	▼ -37,5%	0,1%	-4,2%	-1,5%
*Orense/Ourense	880 €/m ²	▲ 2,8%	▼ -21,2%	3,6%	2,2%	-3,8%
Pontevedra	1.067 €/m ²	▼ -3,3%	▼ -35,8%	0,7%	0,0%	-0,4%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.324 €/m ²	▲ 2,6%	▼ -26,9%	41,9%	4,9%	14,7%
--------	------------------------	--------	----------	-------	------	-------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	960 €/m ²	▲ 0,0%	▼ -44,9%	7,9%	2,0%	5,4%
--------	----------------------	--------	----------	------	------	------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.212 €/m ²	▲ 6,1%	▼ -39,4%	25,1%	5,6%	10,4%
---------	------------------------	--------	----------	-------	------	-------



PAÍS VASCO

*Álava/Araba	1.624 €/m ²	▲ 1,7%	▼ -39,7%	16,5%	0,9%	1,9%
*Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.450 €/m ²	▲ 4,8%	▼ -27,5%	17,4%	3,9%	7,1%
Vizcaya/Bizkaia	1.985 €/m ²	▲ 3,0%	▼ -40,5%	3,9%	2,2%	1,3%



RIOJA (LA)

La Rioja	925 €/m ²	▼ -0,1%	▼ -48,6%	20,9%	0,7%	10,4%
----------	----------------------	---------	----------	-------	------	-------



CEUTA

*Ceuta	1.801 €/m ²	▲ 3,5%	▼ -15,4%	8,2%	0,8%	0,1%
--------	------------------------	--------	----------	------	------	------



MELILLA

*Melilla	1.649 €/m ²	▼ -4,7%	▼ -12,6%	18,7%	-1,9%	3,0%
----------	------------------------	---------	----------	-------	-------	------

(*) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

▲ 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
 *Datos provisionales

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional +3,8%



Se incluye Vigo, por considerarse un mercado tan representativo como la capital de su provincia.

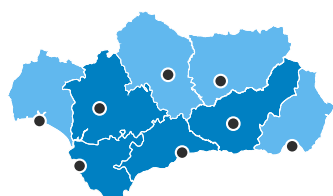
- Incremento superior al 10%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Incremento entre el 0 y el 5%

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

* Datos provisionales

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>

CAPITALES



ANDALUCÍA

	Precio 3T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019*	Var. Media 2018*
Almería	1.148 €/m ²	▲ 4,3%	▼ -45,8%	7,7%	5,2%	-1,5%
Cádiz	2.019 €/m ²	▲ 5,3%	▼ -32,6%	14,6%	2,3%	4,0%
Córdoba	1.339 €/m ²	▲ 3,4%	▼ -42,0%	11,5%	2,7%	5,2%
Granada	1.535 €/m ²	▲ 5,6%	▼ -37,0%	15,3%	6,0%	7,1%
Huelva	1.012 €/m ²	▲ 0,2%	▼ -50,7%	5,2%	3,0%	3,9%
Jaén	1.119 €/m ²	▲ 1,8%	▼ -40,5%	6,6%	-1,8%	0,7%
Málaga	1.658 €/m ²	▲ 5,3%	▼ -31,3%	37,4%	8,8%	11,2%
Sevilla	1.718 €/m ²	▲ 5,4%	▼ -35,0%	20,3%	5,8%	7,4%



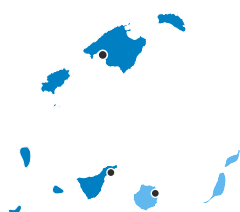
ARAGÓN

*Huesca	1.217 €/m ²	▲ 19,0%	▼ -39,0%	19,7%	11,2%	-2,8%
*Teruel	988 €/m ²	▼ -2,8%	▼ -44,2%	0,0%	-3,2%	-5,8%
Zaragoza	1.333 €/m ²	▲ 3,2%	▼ -52,4%	14,2%	8,0%	4,2%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

*Oviedo	1.191 €/m ²	▲ -4,9%	▼ -40,5%	0,0%	-0,1%	-1,0%
---------	------------------------	---------	----------	------	-------	-------



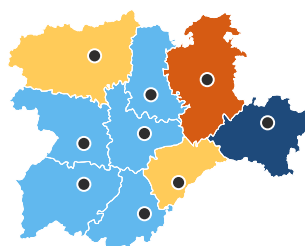
BALEARES (ISLAS)/BALEARS (ILLES)

Palma de Mallorca	2.167 €/m ²	▲ 8,6%	▼ -18,8%	37,5%	9,3%	13,4%
-------------------	------------------------	--------	----------	-------	------	-------



CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.494 €/m ²	▲ 2,5%	▼ -27,5%	17,4%	4,2%	4,5%
Santa Cruz de Tenerife	1.256 €/m ²	▲ 5,7%	▼ -27,7%	13,4%	7,4%	-0,5%



CANTABRIA

Santander	1.597 €/m ²	▲ 7,1%	▼ -39,0%	9,0%	3,0%	-2,8%
-----------	------------------------	--------	----------	------	------	-------

CASTILLA Y LEÓN

Ávila	935 €/m ²	▲ 0,8%	▼ -52,8%	10,8%	-0,1%	0,5%
Burgos	1.286 €/m ²	▼ -7,2%	▼ -45,3%	10,2%	8,6%	3,1%
León	1.059 €/m ²	▼ -1,3%	▼ -39,0%	1,9%	-0,8%	2,1%
*Palencia	1.122 €/m ²	▲ 2,0%	▼ -37,2%	5,6%	3,3%	-1,8%
Salamanca	1.400 €/m ²	▲ 0,3%	▼ -41,5%	4,8%	4,9%	-6,3%
*Segovia	1.227 €/m ²	▼ -1,1%	▼ -50,7%	0,4%	-0,2%	-0,1%
*Soria	1.095 €/m ²	▲ 10,5%	▼ -39,1%	11,7%	2,6%	-1,6%
Valladolid	1.226 €/m ²	▲ 1,1%	▼ -42,4%	12,9%	8,2%	5,5%
*Zamora	1.011 €/m ²	▲ 0,2%	▼ -35,6%	1,8%	-1,8%	0,8%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.101 €/m ²	▲ 5,8%	▼ -48,1%	13,4%	3,3%	1,3%
Ciudad Real	896 €/m ²	▼ -12,6%	▼ -56,4%	0,0%	-1,3%	-6,4%
*Cuenca	981 €/m ²	▼ -2,3%	▼ -50,7%	0,4%	-0,9%	0,9%
Guadalajara	1.154 €/m ²	▲ 3,2%	▼ -55,8%	11,9%	5,7%	-1,1%
*Toledo	1.158 €/m ²	▼ -0,9%	▼ -49,6%	4,3%	-0,1%	1,9%

(*) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

▲ 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
 *Datos provisionales

CAPITALES



CATALUÑA

	Precio 3T 2019	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos	Var. Media 2019*	Var. Media 2018*
Barcelona	3.349 €/m ²	▼ -1,0%	▼ -24,6%	52,8%	2,5%	7,7%
*Gerona/Girona	1.592 €/m ²	▲ 3,1%	▼ -47,4%	16,3%	4,9%	2,5%
Lérida/Lleida	899 €/m ²	▼ -4,6%	▼ -57,6%	3,5%	4,5%	-6,0%
Tarragona	1.265 €/m ²	▲ 2,5%	▼ -50,3%	18,9%	4,6%	1,4%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.268 €/m ²	▼ -3,6%	▼ -35,3%	21,9%	0,0%	7,6%
Castellón/Castellón	869 €/m ²	▲ 2,7%	▼ -54,0%	9,0%	4,7%	4,8%
Valencia/València	1.424 €/m ²	▲ 8,4%	▼ -40,7%	30,7%	10,3%	9,9%



EXTREMADURA

Badajoz	1.034 €/m ²	▼ -4,8%	▼ -44,4%	0,0%	-3,0%	2,1%
Cáceres	1.017 €/m ²	▲ 4,5%	▼ -36,6%	5,0%	2,2%	-8,0%



GALICIA

*Coruña (La)	1.570 €/m ²	▼ -0,2%	▼ -29,5%	5,9%	1,2%	2,1%
*Lugo	828 €/m ²	▲ 0,4%	▼ -37,1%	1,6%	-2,5%	-3,6%
*Orense/Ourense	1.151 €/m ²	▲ 12,7%	▼ -20,6%	14,0%	9,9%	-6,1%
*Pontevedra	1.099 €/m ²	▼ -3,8%	▼ -35,5%	0,0%	-3,9%	-1,6%
Vigo	1.287 €/m ²	▼ -2,4%	▼ -38,2%	4,7%	3,5%	-2,4%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.962 €/m ²	▲ 3,0%	▼ -25,5%	48,7%	6,5%	17,1%
--------	------------------------	--------	----------	-------	------	-------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.129 €/m ²	▲ 0,3%	▼ -36,5%	15,5%	5,6%	8,0%
--------	------------------------	--------	----------	-------	------	------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

*Pamplona	1.699 €/m ²	▲ 10,1%	▼ -39,8%	34,0%	10,0%	12,1%
-----------	------------------------	---------	----------	-------	-------	-------



PAÍS VASCO

*Vitoria	1.696 €/m ²	▲ 1,9%	▼ -43,2%	18,0%	0,0%	2,0%
*San Sebastián	3.406 €/m ²	▲ 3,0%	▼ -24,2%	31,4%	4,6%	6,7%
Bilbao	2.165 €/m ²	▲ 1,0%	▼ -41,8%	7,2%	2,8%	1,7%



RIOJA (LA)

Logroño	1.137 €/m ²	▲ 1,0%	▼ -53,2%	29,3%	2,5%	12,4%
---------	------------------------	--------	----------	-------	------	-------



CEUTA

*Ceuta	1.801 €/m ²	▲ 3,5%	▼ -15,4%	8,2%	0,8%	0,1%
--------	------------------------	--------	----------	------	------	------



MELILLA

*Melilla	1.649 €/m ²	▼ -4,7%	▼ -12,6%	5,0%	-1,9%	3,0%
----------	------------------------	---------	----------	------	-------	------

(*) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

▲ 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%

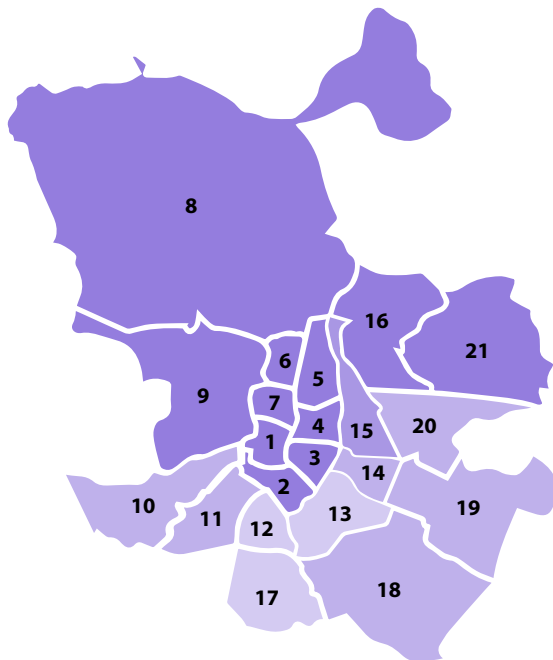
▼ Descenso superior a la media
 ▼ Descenso inferior a la media
 *Datos provisionales

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

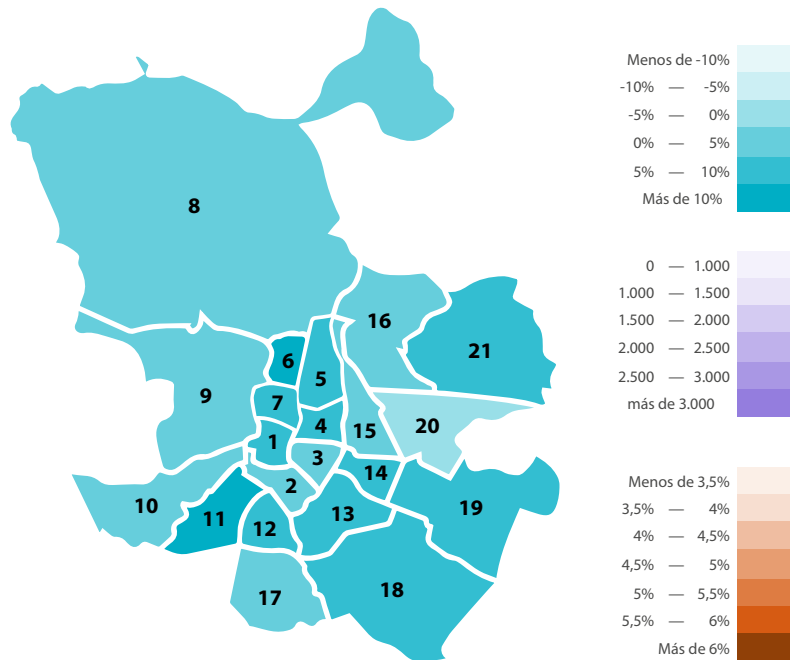
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **2.962 €/m²**



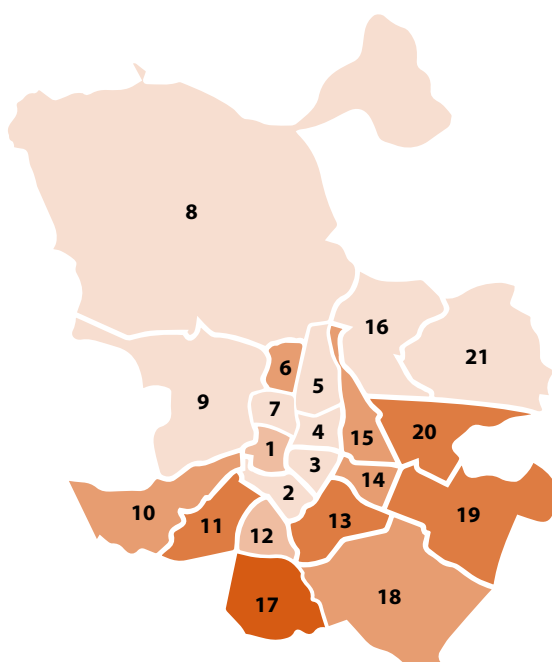
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+3,0%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,4%**



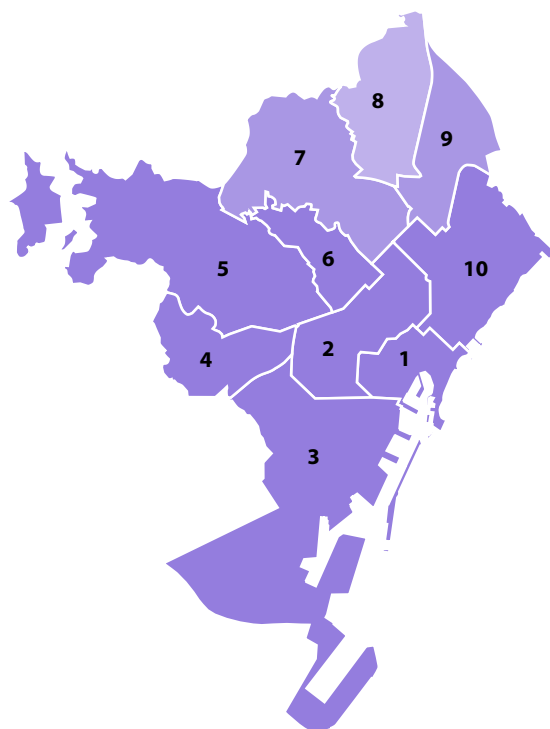
	Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1	Centro	4.621	6,2%	4,2%
2	Arganzuela	3.878	3,7%	3,8%
3	Retiro	4.244	4,7%	3,5%
4	Salamanca	5.148	8,1%	3,9%
5	Chamartín	4.468	9,3%	3,7%
6	Tetuán	3.433	10,2%	4,5%
7	Chamberí	4.905	8,5%	3,9%
8	Fuencarral-El Pardo	3.248	3,7%	3,9%
9	Moncloa-Aravaca	3.613	3,6%	3,8%
10	Latina	2.183	2,1%	4,7%
11	Carabanchel	2.156	10,8%	5,0%
12	Usera	1.863	6,6%	4,4%
13	Puente de Vallecas	1.807	8,3%	5,4%
14	Moratalaz	2.451	8,0%	4,5%
15	Ciudad Lineal	2.883	2,8%	4,5%
16	Hortaleza	3.154	1,4%	3,5%
17	Villaverde	1.672	6,8%	5,7%
18	Villa de Vallecas	2.193	7,2%	4,5%
19	Vicálvaro	2.321	9,5%	5,0%
20	San Blas	2.329	-0,4%	5,4%
21	Barajas	3.001	5,0%	3,8%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

BARCELONA

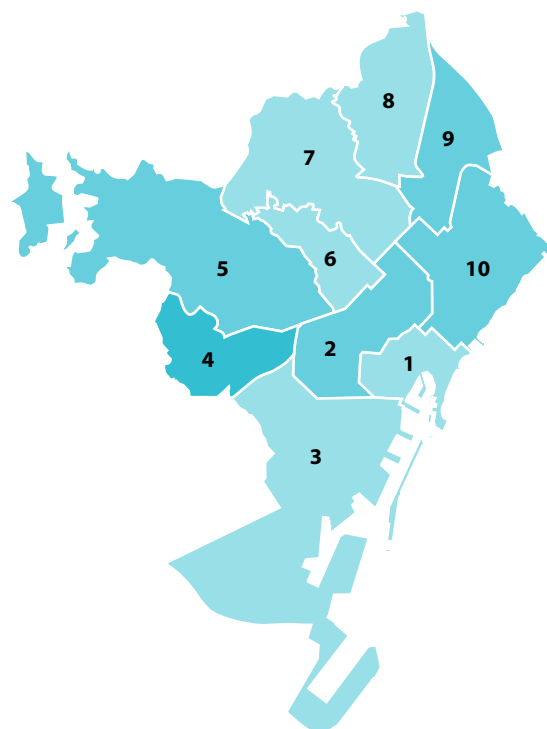
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **3.349 €/m²**



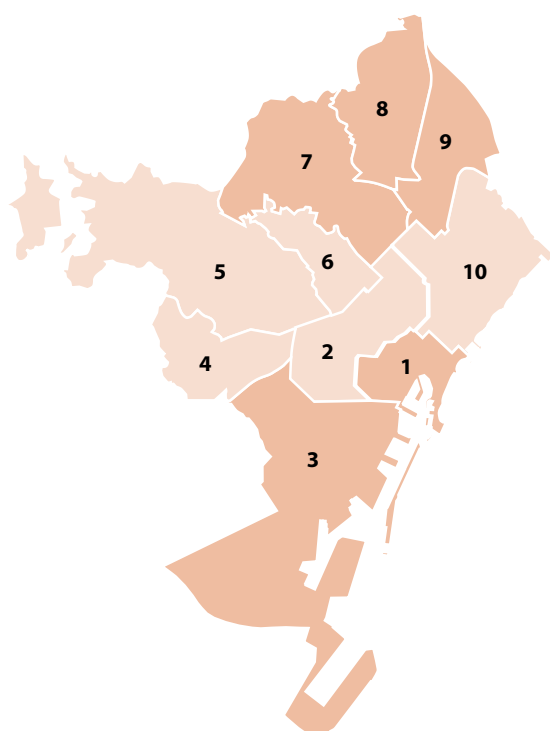
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-1,0%**

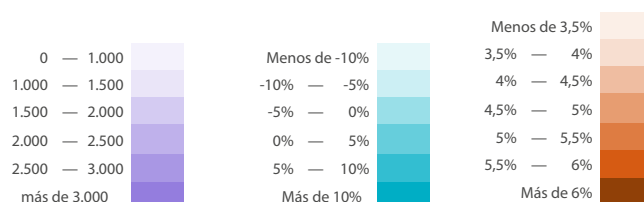


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **3,9%**



	Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1	Ciutat Vella	3.719	-1,6%	4,3%
2	L'Eixample	4.024	0,1%	3,6%
3	Sants-Montjuïc	3.320	-1,4%	4,0%
4	Les Corts	4.348	6,0%	3,6%
5	Sarrià-Sant Gervasi	4.608	0,1%	3,6%
6	Gràcia	3.816	-1,0%	3,4%
7	Horta Guinardó	2.870	-0,2%	4,2%
8	Nou Barris	2.399	-1,0%	4,2%
9	Sant Andreu	2.975	4,5%	4,3%
10	Sant Martí	3.184	0,0%	3,8%



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

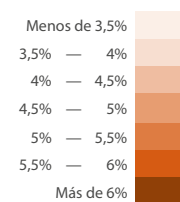
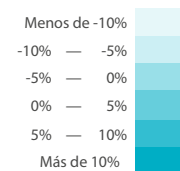
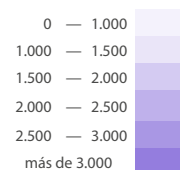
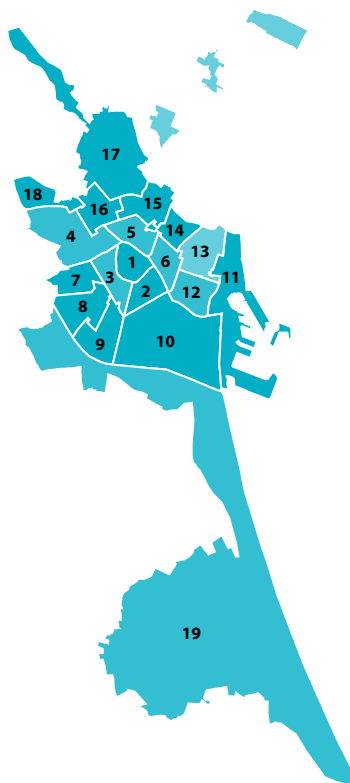
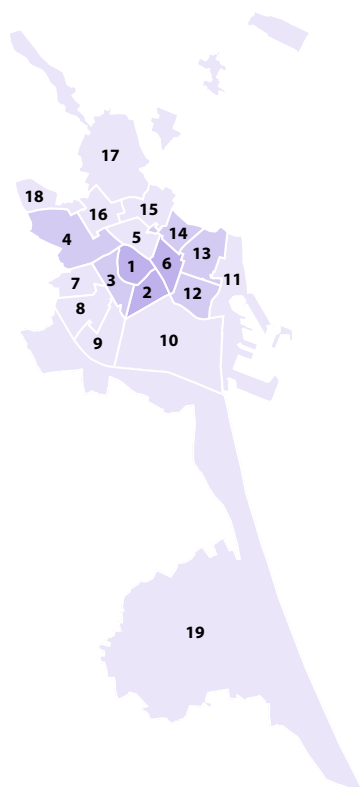
VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.424 €/m²**

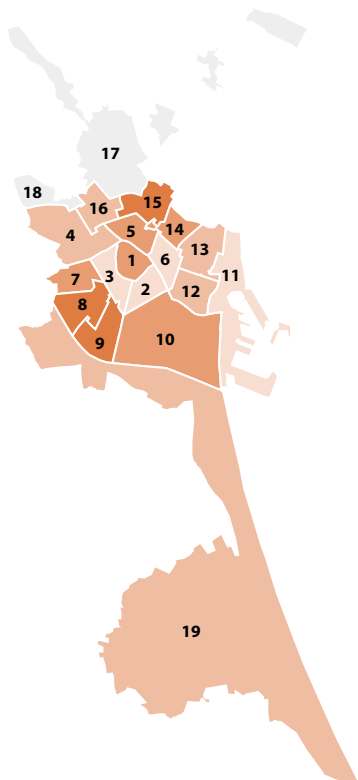
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+8,4%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,4%**



	Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1	Ciutat Vella	2.242	11,1%	4,6%
2	L'Eixample	2.407	10,6%	3,8%
3	Extramurs	1.770	9,2%	3,7%
4	Campanar	1.641	6,2%	4,4%
5	La Saïdia	1.326	8,6%	4,7%
6	El Pla del Real	2.068	5,5%	3,8%
7	L'Olivereta	1.094	12,4%	4,7%
8	Patraix	1.271	14,6%	5,2%
9	Jesús	1.057	10,3%	5,1%
10	Quatre Carreres	1.414	19,1%	4,5%
11	Poblat Marítims	1.497	38,2%	3,5%
12	Camins al Grau	1.692	7,6%	4,4%
13	Algirós	1.509	1,0%	4,3%
14	Benimaclet	1.556	8,2%	4,9%
15	Rascanya	1.222	10,6%	5,0%
16	Benicalap	1.240	23,8%	4,3%
17	Poblat del Norte	1.171	10,7%	N.D.
18	Poblat del Oeste	1.005	16,8%	N.D.
19	Poblat del Sur	1.149	5,8%	4,4%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

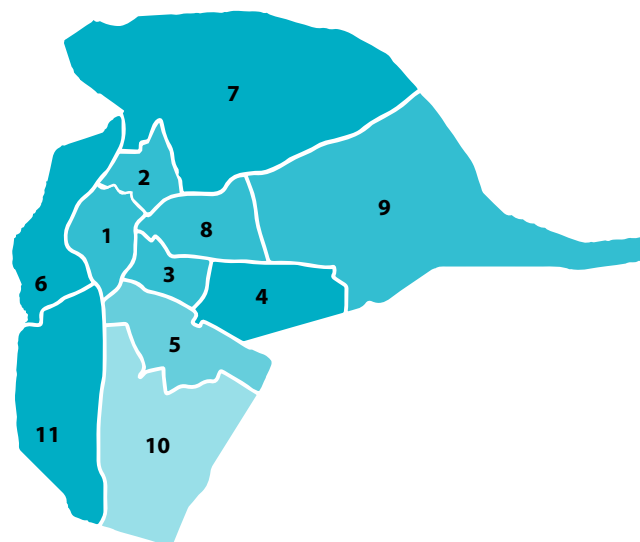
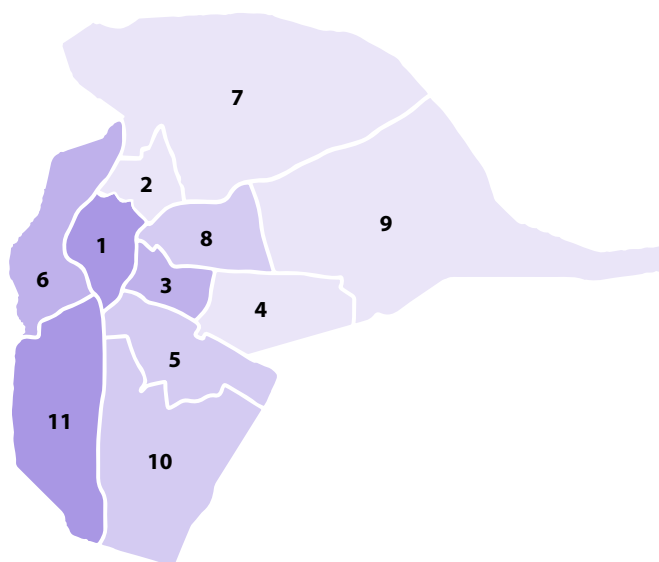
SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.718 €/m²**

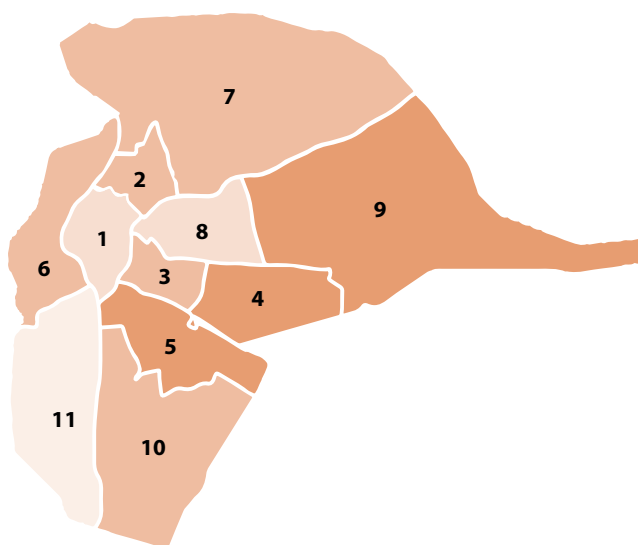
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+5,4%**

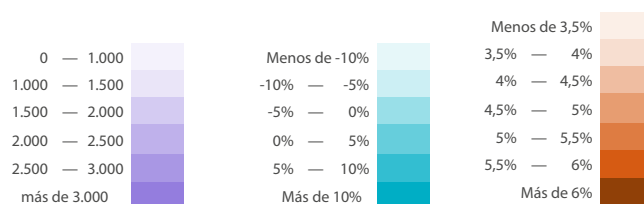


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,4%**



	Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1	Casco Antiguo	2.707	7,6%	3,7%
2	Macarena	1.357	5,0%	4,3%
3	Nervión	2.455	8,6%	4,1%
4	Cerro - Amate	1.048	14,6%	4,7%
5	Sur	1.746	0,6%	4,9%
6	Triana	2.294	11,3%	4,0%
7	Norte	1.270	18,4%	4,2%
8	San Pablo - Santa Justa	1.774	6,4%	3,9%
9	Este-Alcosa-Torreblanca	1.377	8,2%	4,7%
10	Bellavista - La Palmera	1.584	-0,2%	4,2%
11	Los Remedios	2.539	13,2%	3,3%



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

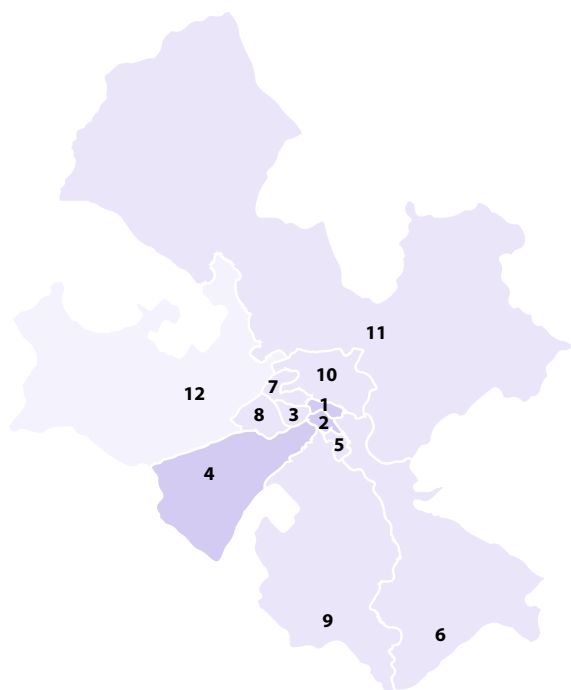
ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.333 €/m²**

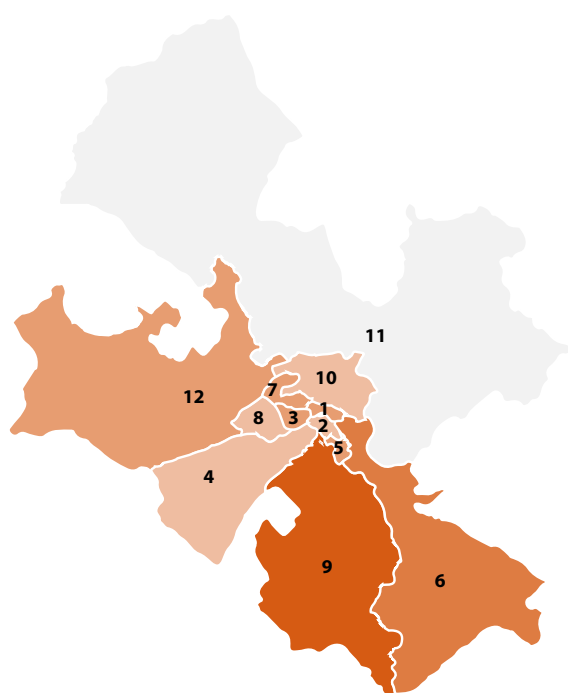
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+3,2%**

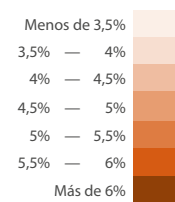
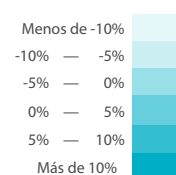
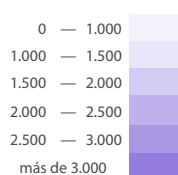


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,6%**



	Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1	Casco Histórico	1.730	33,3%	4,5%
2	Centro	1.912	4,6%	4,1%
3	Delicias	1.219	9,8%	4,9%
4	Universidad	1.833	11,3%	4,0%
5	San José	1.283	-0,5%	4,7%
6	Las Fuentes	1.157	18,4%	5,0%
7	La Almozara	1.242	-1,1%	4,5%
8	Oliver - Valdefierro	1.279	-3,7%	4,4%
9	Torrero-La Paz	1.196	3,0%	5,9%
10	Margen Izquierda	1.498	4,2%	4,1%
11	Barrios rurales del norte	1.028	6,1%	N. D.
12	Barrios rurales del oeste	883	0,0%	4,8%

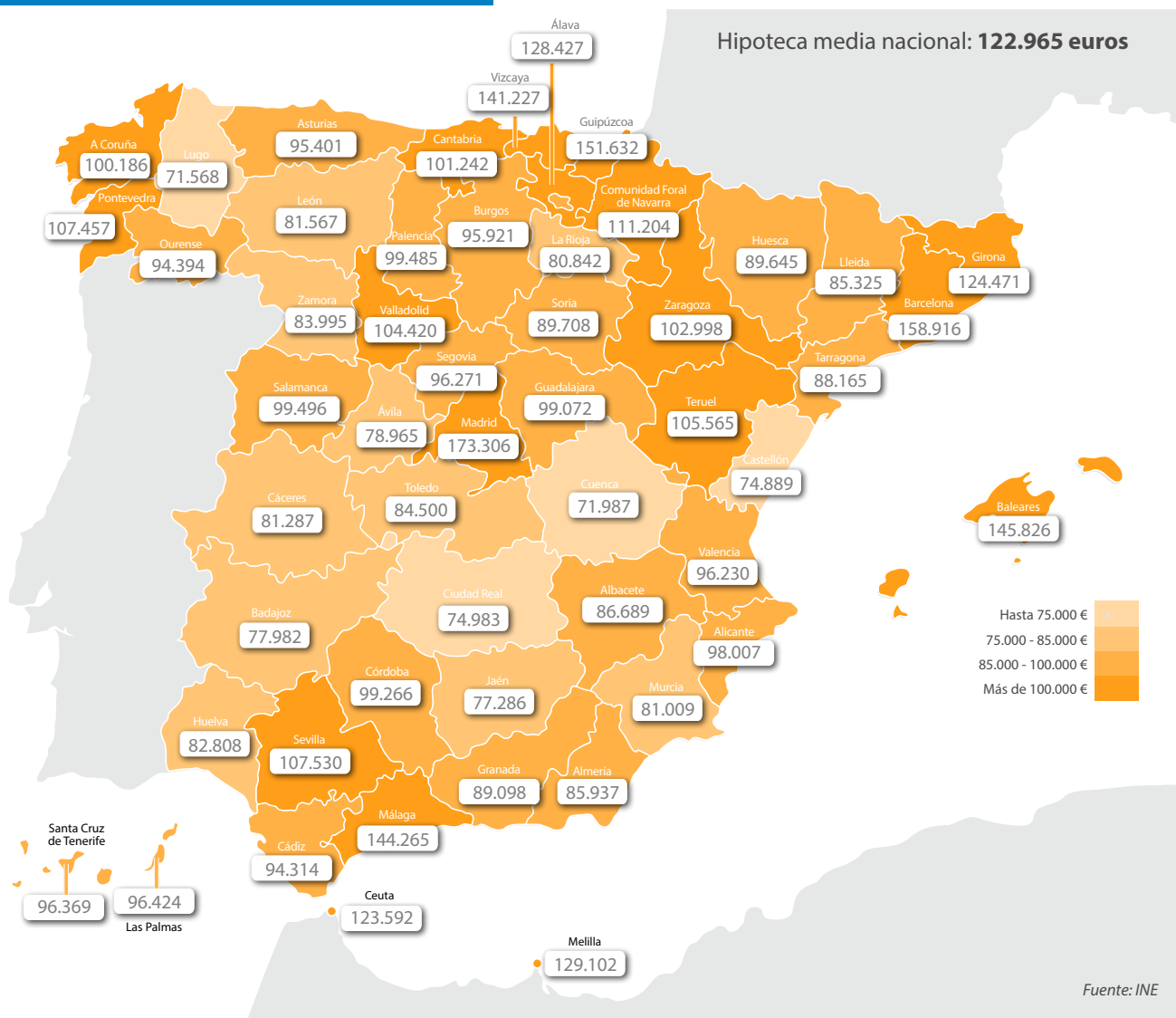


4

INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

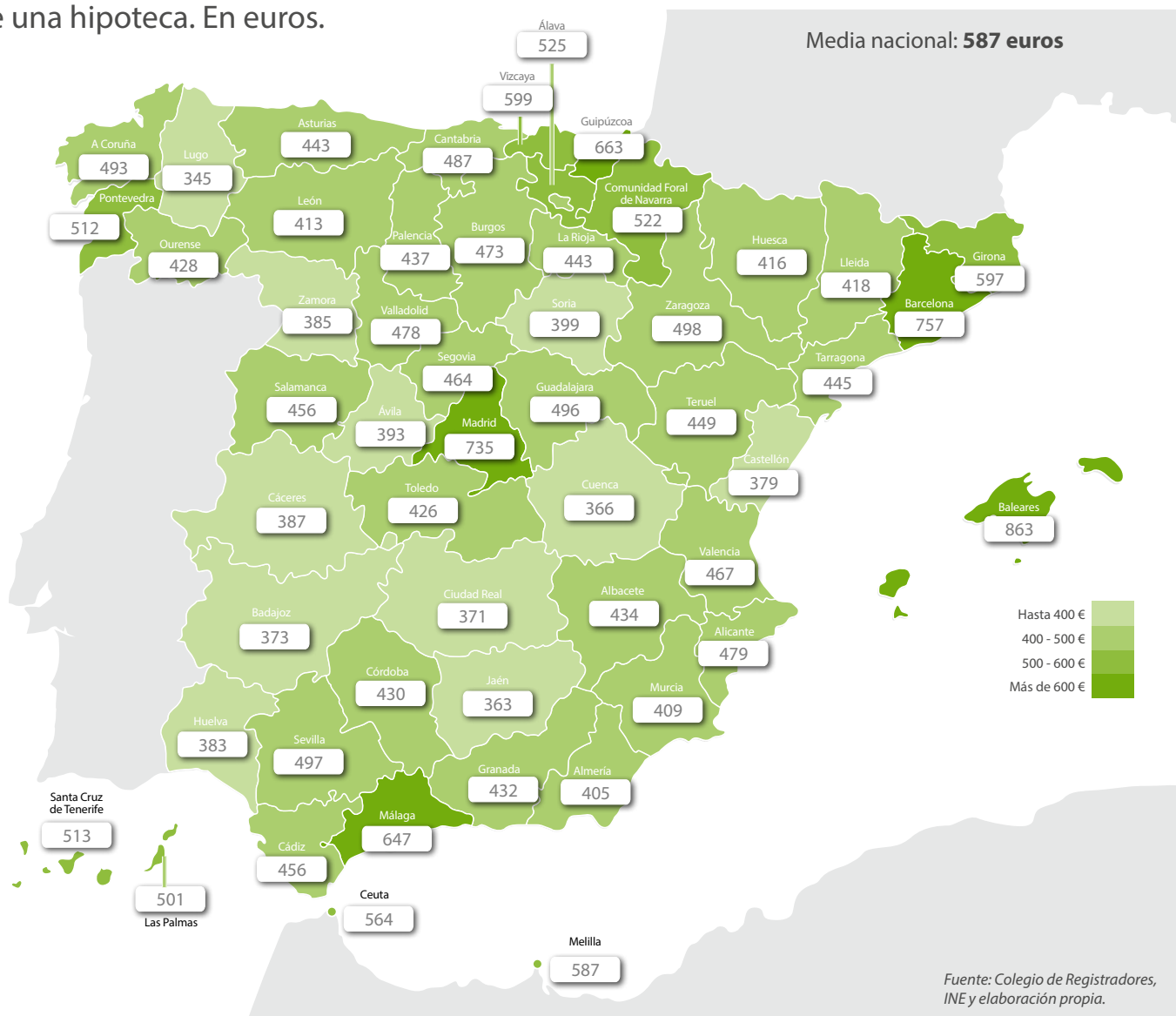
Cuántía media de los créditos hipotecarios firmados en el segundo trimestre de 2019. En euros.



CCAA	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Extremadura	79.161	Lugo	71.568	Tarragona	88.165	Coruña (A)	100.186
Rioja (La)	80.842	Cuenca	71.987	Granada	89.098	Cantabria	101.242
Murcia (Región de)	81.009	Castellón	74.889	Huesca	89.645	Zaragoza	102.998
Castilla-La Mancha	84.945	Ciudad Real	74.983	Soria	89.708	Valladolid	104.420
Comunidad Valenciana	94.479	Jaén	77.286	Cádiz	94.314	Teruel	105.565
Castilla y León	94.550	Badajoz	77.982	Ourense	94.394	Pontevedra	107.457
Asturias (Principado de)	95.401	Ávila	78.965	Asturias (Principado de)	95.401	Sevilla	107.530
Canarias (Islas)	96.398	Rioja (La)	80.842	Burgos	95.921	Navarra (C. Foral de)	111.204
Galicia	99.646	Murcia (Región de)	81.009	Valencia	96.230	Ceuta	123.592
Cantabria	101.242	Cáceres	81.287	Segovia	96.271	Girona	124.471
Aragón	101.353	León	81.567	Santa Cruz Tenerife	96.369	Álava	128.427
Andalucía	107.939	Huelva	82.808	Palmas (Las)	96.424	Melilla	129.102
Navarra (C. Foral de)	111.204	Zamora	83.995	Alicante	98.007	Vizcaya	141.227
Ceuta	123.592	Toledo	84.500	Guadalajara	99.072	Málaga	144.265
Melilla	129.102	Lleida	85.325	Córdoba	99.266	Baleares (Islas)	145.826
País Vasco	142.761	Almería	85.937	Palencia	99.485	Guipúzcoa	151.632
Cataluña	144.752	Albacete	86.689	Salamanca	99.496	Barcelona	158.916
Baleares (Islas)	145.826					Madrid (Comunidad de)	173.306
Madrid (Comunidad de)	173.306						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

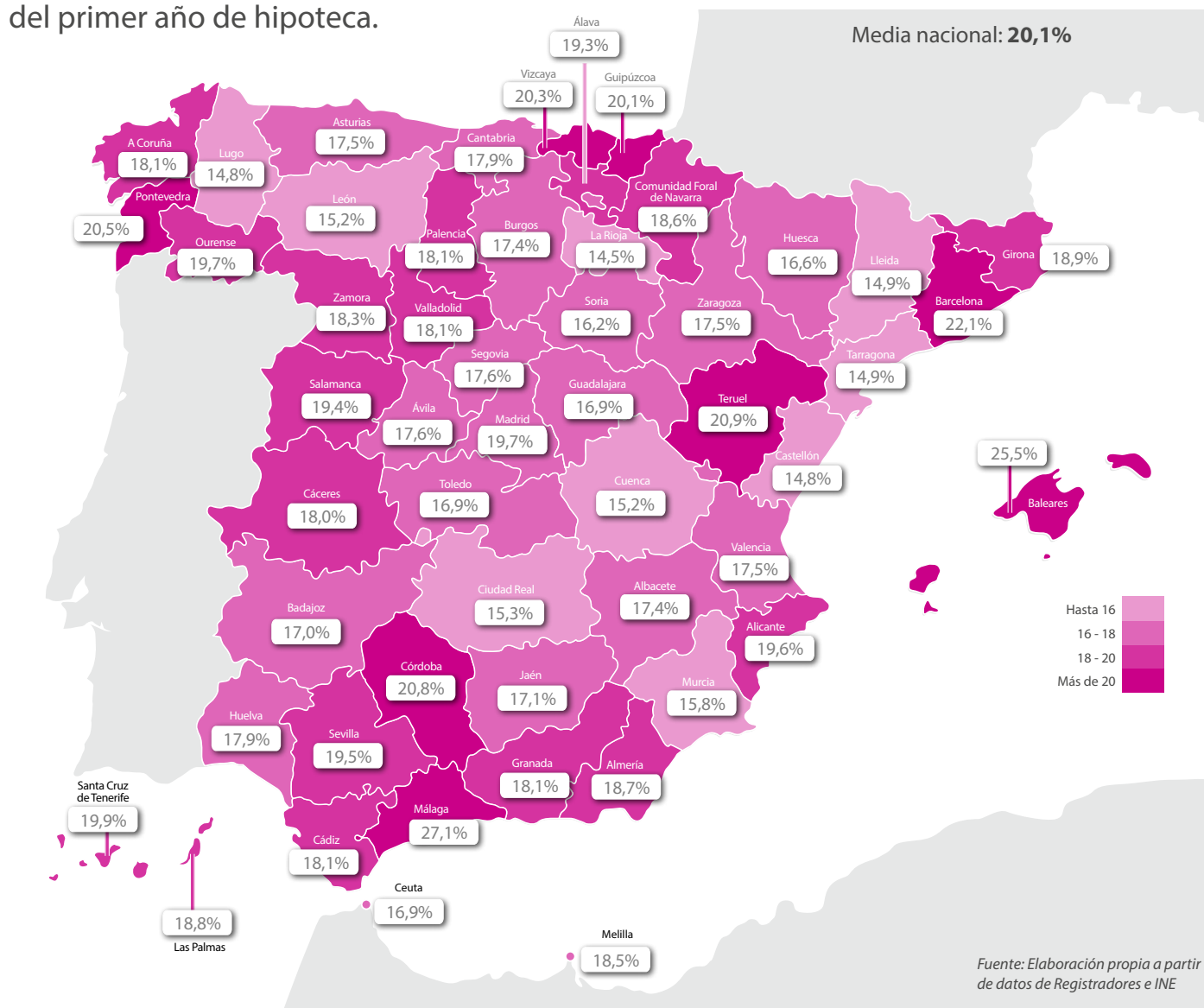
Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros.



CCAA	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Extremadura	377	Lugo	345	Ourense	428	Coruña (A)	493
Murcia (Región de)	409	Jaén	363	Córdoba	430	Guadalajara	496
Castilla-La Mancha	425	Cuenca	366	Granada	432	Sevilla	497
Asturias (Principado de)	443	Ciudad Real	371	Albacete	434	Zaragoza	498
Rioja (La)	443	Badajoz	373	Palencia	437	Palmas (Las)	501
Castilla y León	449	Castellón	379	Asturias (Principado de)	443	Pontevedra	512
Comunidad Valenciana	462	Huelva	383	Rioja (La)	443	Santa Cruz Tenerife	513
Galicia	481	Zamora	385	Tarragona	445	Navarra (C. Foral de)	522
Aragón	482	Cáceres	387	Teruel	449	Álava	525
Cantabria	487	Ávila	393	Salamanca	456	Ceuta	564
Andalucía	499	Soria	399	Cádiz	456	Melilla	587
Canarias (Islas)	506	Almería	405	Segovia	464	Girona	597
Navarra (C. Foral de)	522	Murcia (Región de)	409	Valencia	467	Vizcaya	599
Ceuta	564	León	413	Burgos	473	Málaga	647
Melilla	587	Huesca	416	Valladolid	478	Guipúzcoa	663
País Vasco	610	Lleida	418	Alicante	479	Madrid (Comunidad de)	735
Cataluña	696	Toledo	426	Cantabria	487	Barcelona	757
Madrid (Comunidad de)	735					Baleares (Islas)	863
Baleares (Islas)	863						

ESFUERZO FINANCIERO NETO

Porcentaje de los ingresos familiares disponibles destinado al pago del primer año de hipoteca.

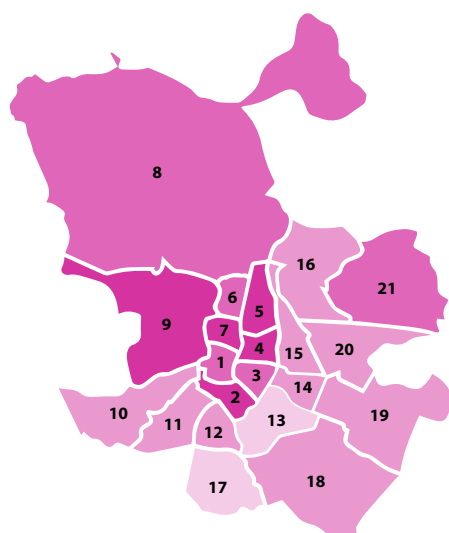


CCAA	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo
Rioja (La)	14,5%	Rioja (La)	14,5%	Albacete	17,4%	Almería	18,7%
Murcia (Región de)	15,8%	Lugo	14,8%	Valencia	17,5%	Palmas (Las)	18,8%
Castilla-La Mancha	16,8%	Castellón	14,8%	Asturias (Principado de)	17,5%	Girona	18,9%
Ceuta	16,9%	Lleida	14,9%	Zaragoza	17,5%	Álava	19,3%
Extremadura	17,4%	Tarragona	14,9%	Ávila	17,6%	Salamanca	19,4%
Asturias (Principado de)	17,5%	Cuenca	15,2%	Segovia	17,6%	Sevilla	19,5%
Castilla y León	17,7%	León	15,2%	Huelva	17,9%	Alicante	19,6%
Aragón	17,7%	Ciudad Real	15,3%	Cantabria	17,9%	Madrid (Comunidad de)	19,7%
Comunidad Valenciana	17,9%	Murcia (Región de)	15,8%	Cáceres	18,0%	Ourense	19,7%
Cantabria	17,9%	Soria	16,2%	Granada	18,1%	Santa Cruz Tenerife	19,9%
Melilla	18,5%	Huesca	16,6%	Coruña (A)	18,1%	Guipúzcoa	20,1%
Navarra (C. Foral de)	18,6%	Toledo	16,9%	Cádiz	18,1%	Vizcaya	20,3%
Galicia	18,9%	Ceuta	16,9%	Palencia	18,1%	Pontevedra	20,5%
Canarias (Islas)	19,3%	Guadalajara	16,9%	Valladolid	18,1%	Córdoba	20,8%
Madrid (Comunidad de)	19,7%	Badajoz	17,0%	Zamora	18,3%	Teruel	20,9%
País Vasco	20,1%	Jaén	17,1%	Melilla	18,5%	Barcelona	22,1%
Cataluña	20,9%	Burgos	17,4%	Navarra (C. Foral de)	18,6%	Baleares (Islas)	25,5%
Andalucía	21,2%					Málaga	27,1%
Baleares (Islas)	25,5%						

ESFUERZO FINANCIERO NETO EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

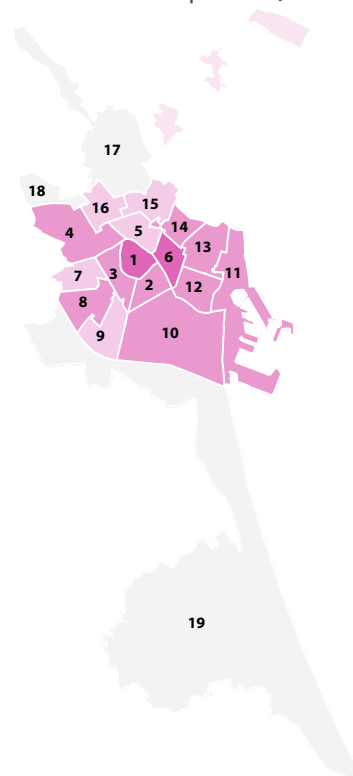
Media de la capital: **21,0%**



Distrito	Esfuerzo
1 Centro	24,3%
2 Arganzuela	25,6%
3 Retiro	21,1%
4 Salamanca	29,2%
5 Chamartín	25,7%
6 Tetuán	21,6%
7 Chamberí	27,6%
8 Fuencarral-El Pardo	22,6%
9 Moncloa-Aravaca	29,8%
10 Latina	15,8%
11 Carabanchel	15,4%
12 Usera	15,9%
13 Puente de Vallecas	12,4%
14 Moratalaz	17,6%
15 Ciudad Lineal	19,3%
16 Hortaleza	19,4%
17 Villaverde	14,1%
18 Villa de Vallecas	18,1%
19 Vicálvaro	17,8%
20 San Blas	17,2%
21 Barajas	21,0%

VALENCIA

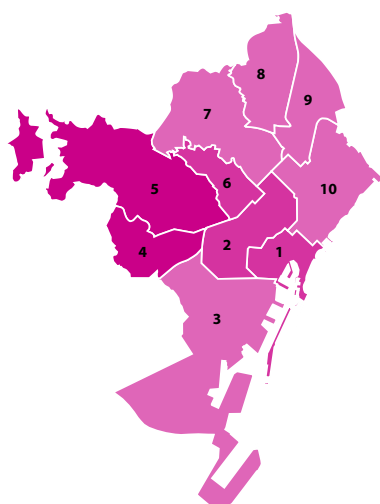
Media de la capital: **17,0%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	22,4%
2 L'Eixample	19,0%
3 Extramurs	19,1%
4 Campanar	19,0%
5 La Saïdia	11,9%
6 El Pla del Real	21,1%
7 L'Olivereta	12,4%
8 Patraix	16,0%
9 Jesús	12,9%
10 Quatre Carreres	17,1%
11 Poblets Marítims	16,4%
12 Camins al Grau	15,9%
13 Algirós	16,4%
14 Benimaclet	17,3%
15 Rascanya	14,3%
16 Benicalap	14,4%
17 Poblados del Norte	
18 Poblados del Oeste	
19 Poblados del Sur	

BARCELONA

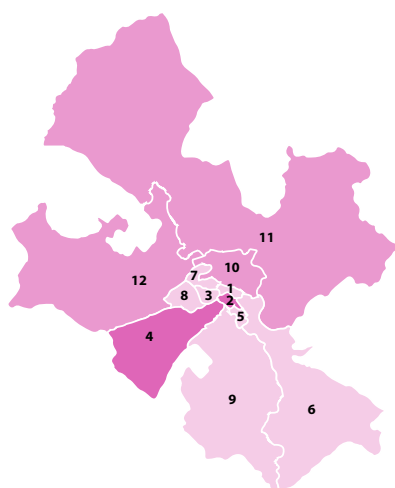
Media de la capital: **25,9%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	27,0%
2 L'Eixample	27,0%
3 Sants-Montjuïc	23,1%
4 Les Corts	33,8%
5 Sarrià-Sant Gervasi	31,0%
6 Gràcia	26,6%
7 Horta Guinardó	22,0%
8 Nou Barris	21,0%
9 Sant Andreu	24,4%
10 Sant Martí	24,7%

ZARAGOZA

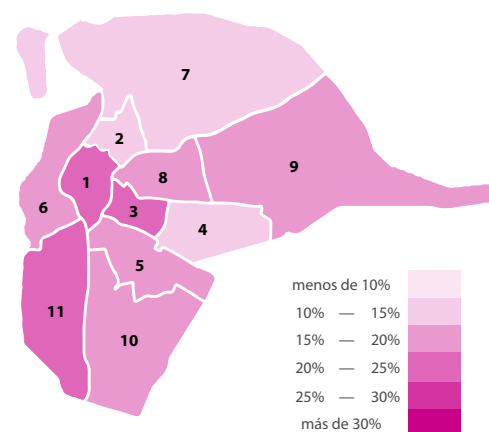
Media de la capital: **15,6%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Histórico	13,9%
2 Centro	20,9%
3 Delicias	12,5%
4 Universidad	23,9%
5 San José	12,0%
6 Las Fuentes	12,0%
7 La Almozara	14,3%
8 Oliver - Valdefierro	14,4%
9 Torrero-La Paz	11,1%
10 Margen Izquierda	16,4%
11 Barrios rurales del norte	18,5%
12 Barrios rurales del oeste	19,9%

SEVILLA

Media de la capital: **18,6%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Antiguo	24,3%
2 Macarena	12,9%
3 Nervión	20,3%
4 Cerro - Amate	13,1%
5 Sur	16,7%
6 Triana	19,7%
7 Norte	12,1%
8 San Pablo - Santa Justa	18,9%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	19,0%
10 Bellavista - La Palmera	18,7%
11 Los Remedios	23,1%

6

NOTAS
METODOLÓGICAS

Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con cerca de 6 millones de registros de valoración, representan más del 25% de las valoraciones 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 1.300 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 Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo. 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. Respecto a la primera, se ha acometido una zonificación de cada mercado provincial atendiendo, en primer lugar, a una división de las áreas urbanas en función de la dimensión del núcleo de población estudiado (número de habitantes) y de la influencia que sobre algunos de ellos ejerce su cercanía a otros núcleos principales (áreas de influencia). Por otro lado, se han considerado las zonas estrechamente vinculadas al segmento de segunda residencia (costa, montaña, insularidad y similares) y aquellas pertenecientes al ámbito rural, con un mercado más pequeño y menos volátil, sobre las que se ha tratado de conservar la división administrativa de comarca siempre que ha sido posible. Respecto a la tipología, se han segmentado los productos teniendo en cuenta el tipo de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), el estado de conservación de los inmuebles (que implícitamente incorpora antigüedad y reformas) y el programa funcional de los mismos (fundamentalmente número de dormitorios).

Fruto de la interacción de ambas clasificaciones surgen los distintos segmentos de cada mercado local, también denominados agrupaciones elementales. Cada una posee un peso dentro de la provincia, que se estima a partir del número de valoraciones realizadas en la propia agrupación elemental durante el último año. La agregación ponderada de las agrupaciones elementales de cada provincia da lugar al índice provincial. La agregación ponderada de las provincias da lugar al índice de cada Comunidad Autónoma.

* Algunas capitales y provincias presentan menor actividad de mercado por lo que el dato que se ofrece es de carácter provisional, pasando a ser definitivo a medida que se consolida la serie histórica. Las capitales afectadas son, con carácter general, A Coruña, Cuenca, Girona, Huesca, Lugo, Ourense, Oviedo, Palencia, Pamplona, Pontevedra, San Sebastián, Segovia, Soria, Teruel, Toledo, Vitoria y Zamora. En el caso de las provincias, tienen datos provisionales Álava, Cuenca, Guipúzcoa, Lugo, Ourense, Palencia, Soria, Teruel y Zamora. También el dato de País Vasco y de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla es provisional.



serviciodeestudios@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 336 43 36