



imie

MERCADOS LOCALES

INFORME 1^{ER} TRIMESTRE 2022
CCAA · PROVINCIAS · CAPITALS



Índice

1. Contenido del informe	3
2. Resumen ejecutivo	4
3. Evolución de valores	10
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	10
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS	12
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALS	15
Análisis detallado por distritos en las 6 mayores capitales	18
Madrid	18
Barcelona	19
Valencia	20
Sevilla	21
Zaragoza	22
Málaga	23
4. Indicadores financieros	24
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias	24
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias	25
Mapa de esfuerzo financiero neto por CCAA y provincias	26
Mapas de esfuerzo financiero por distritos en las 6 mayores capitales	27
5. Indicadores de actividad	28
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias	28
6. Notas metodológicas	29

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.

Los datos trimestrales presentados en este informe son provisionales y muestran resultados a cierre de la tercera semana del último mes del trimestre, de forma que pueden surgir ligeras modificaciones con respecto al dato definitivo. Los datos definitivos están disponibles en la web de Tinsa durante la primera semana posterior a la publicación del informe.

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, Zaragoza y Málaga) 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 y esfuerzo financiero.

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 y la variación desde su mínimo de la última década. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga) 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*

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 mensual, 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 teórico anual, medido como porcentaje de la renta anual disponible del hogar medio necesario para pagar el primer año de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda a precios actuales. 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: elaboración propia a partir de datos de Tinsa, Colegio de Registradores, Agencia Tributaria e INE*

4 · Indicadores de actividad

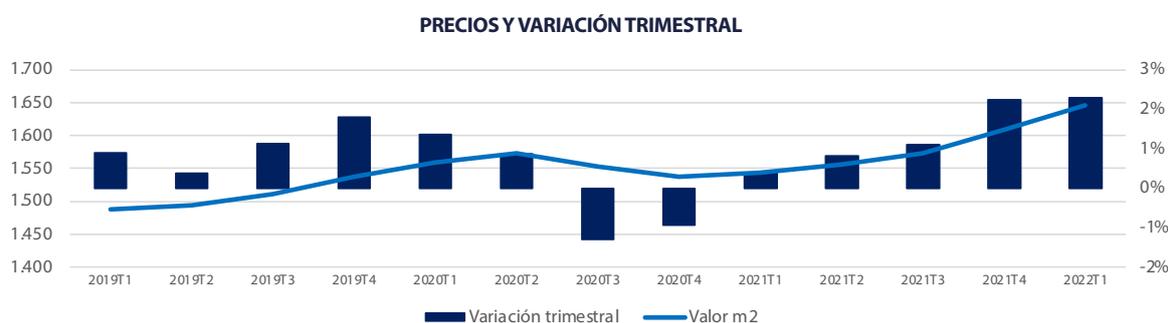
- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma).*

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

2 · RESUMEN EJECUTIVO

Coyuntura General

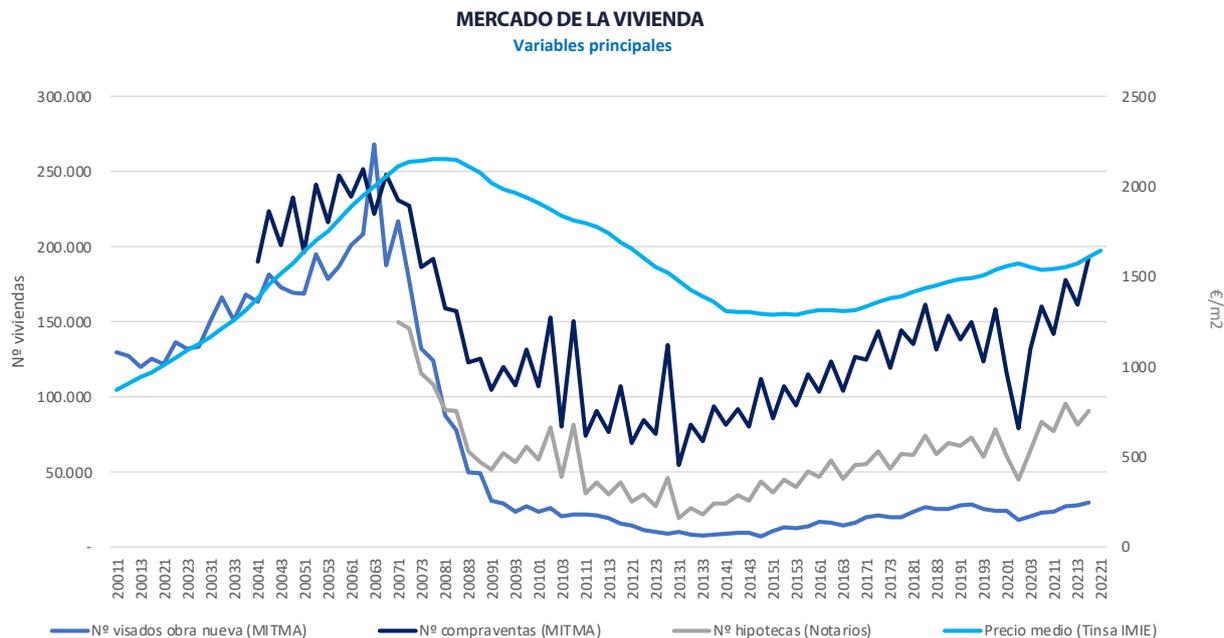
En el primer trimestre de 2022, el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) ha registrado un incremento interanual del 6,6% y un incremento trimestral del 2,3%. Tras los aumentos sucesivos y de intensidad creciente experimentados durante 2021, en el primer trimestre de 2022, el crecimiento del precio medio ha igualado al del trimestre anterior, lo que podría apuntar hacia cierta moderación del impulso alcista a pesar de que el crecimiento continúe siendo significativo.



En el contexto internacional, la invasión de Ucrania por parte de Rusia a finales de febrero ha generado un nuevo shock de oferta generalizado que ha agravado las tensiones inflacionistas, moderando las expectativas de crecimiento con especial intensidad en Europa. La guerra en Ucrania obstaculiza el escenario de recuperación que se esperaba en 2022 y su desarrollo irá determinando la evolución de la política monetaria del BCE en los próximos meses. El conflicto añade incertidumbre sobre la fecha de incremento de los tipos de interés que los mercados anticipaban este año como medida de contención de la inflación.

Si el conflicto bélico se alarga, este contexto internacional se puede materializar gradualmente en el sector inmobiliario residencial español en forma de una demanda erosionada por la inflación, que reduce los ahorros de los hogares y dificulta la accesibilidad a la vivienda, y de una oferta limitada por la incertidumbre y el incremento de los costes de construcción.

De momento, el crecimiento en los precios de la vivienda este trimestre continúa reflejando el impulso de una demanda activa en un contexto de oferta limitada que se fue reanimando lentamente durante 2021. Ante las perspectivas de un cambio en la política monetaria, las entidades financieras ya han comenzado a incrementar los intereses de las hipotecas a tipo fijo y a fomentar las hipotecas a tipo variable. Esto puede estar acelerando algunas decisiones de compra por parte de los hogares para asegurar una financiación a un coste que todavía se mantiene en niveles bajos. A medida que los tipos de interés se incrementen, la demanda podría desacelerarse. No obstante, ante la situación de incertidumbre actual, el inmobiliario continúa siendo una alternativa para protegerse de la inflación y una opción que aporta diversificación y estabilidad a las carteras.



Comunidades Autónomas

Se mantiene una tendencia alcista generalizada, según se observa en las **variaciones interanuales** positivas en la totalidad del territorio. La comparación con los valores de 2019 confirma una superación de los niveles previos a la crisis sanitaria, con ajustes de intensidad variable a lo largo de este periodo.

En los últimos trimestres se han ido sumando progresivamente comunidades autónomas con tendencias interanuales positivas, que en el primer periodo de 2022 consolidan su crecimiento. Durante los últimos seis meses se han registrado tendencias positivas en las variaciones interanuales de 19 entidades geográficas (17 comunidades y dos ciudades autónomas), lo que muestra una continuidad en el crecimiento, atendiendo a las 13 geografías con variaciones positivas observadas en el segundo trimestre de 2021, y a las 17 observadas en el tercero.

Aun así, se modera la intensidad de este crecimiento y el grueso de las comunidades registra variaciones interanuales en el rango 1%-5 %, frente al rango 3%-6 %, del trimestre precedente. En los extremos superiores de este rango se sitúan Comunidad de Madrid, Comunidad Foral de Navarra e Islas Baleares, si bien la Comunidad Foral de Navarra, debido a su menor tamaño, se muestra más propensa a volatilidades que intensificarían esas variaciones interanuales sin implicar un crecimiento real de los precios.

A continuación, con intensidades comprendidas entre el 5% y el 8 % se encuentran Andalucía, Castilla-La Mancha, Castilla y León y Comunidad Valenciana. Destaca la recuperación de Castilla y León que presenta elevados crecimientos respecto a niveles prepandemia. El resto de las comunidades se enmarcan en incrementos interanuales de intensidad moderada entre el 0,3% de Extremadura y el 4,9 % de Aragón.

Los **crecimientos trimestrales** también son moderados, con un total de 17 comunidades con variaciones positivas respecto al primer trimestre de 2021, en un rango mayoritario entre 0% y 2,3 %. Se desmarca la Comunidad de Madrid con un destacado incremento trimestral del 4,4 %. En la situación contraria se encuentra Andalucía que reduce la intensidad respecto a trimestres precedentes.

En este contexto de crecimiento de precios aumenta la **distancia desde los mínimos post crisis financiera**. El primer lugar es ocupado por la Comunidad de Madrid (51,8 %), seguida de Cataluña (37,8%) e Islas Baleares (33,4%). En el extremo opuesto, Región de Murcia, Melilla, Galicia, Extremadura y finalmente Cantabria no se alejan más del 10% de los valores mínimos registrados en el ciclo anterior. Un total de 11 sobre 19 Comunidades Autónomas se sitúan por debajo de 15% sobre los mínimos post crisis. En el tramo intermedio se encuentran Islas Canarias, Comunidad Valenciana, Andalucía y Aragón.

De igual manera, se produce una reducción de la **distancia respecto a los máximos registrados en el ciclo anterior**. Las comunidades que lideran esta reducción son Islas Baleares, cuyo precio medio se sitúa un 5,9% por debajo de los valores máximos registrados en la serie histórica, seguida por Madrid, un 15,8% por debajo. Las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla mantienen unos niveles próximos a los máximos, situándose a una distancia de -11,8% y -7,2% respectivamente. Se mantienen por debajo de un 30% respecto a los máximos post crisis un total de 9 sobre 19 comunidades autónomas.

Provincias

El escenario de incremento generalizado de precios se replica a nivel provincial y únicamente siete provincias registran leves caídas en términos de **variación interanual**, sin llegar a condicionar el escenario de incremento generalizado de precios.

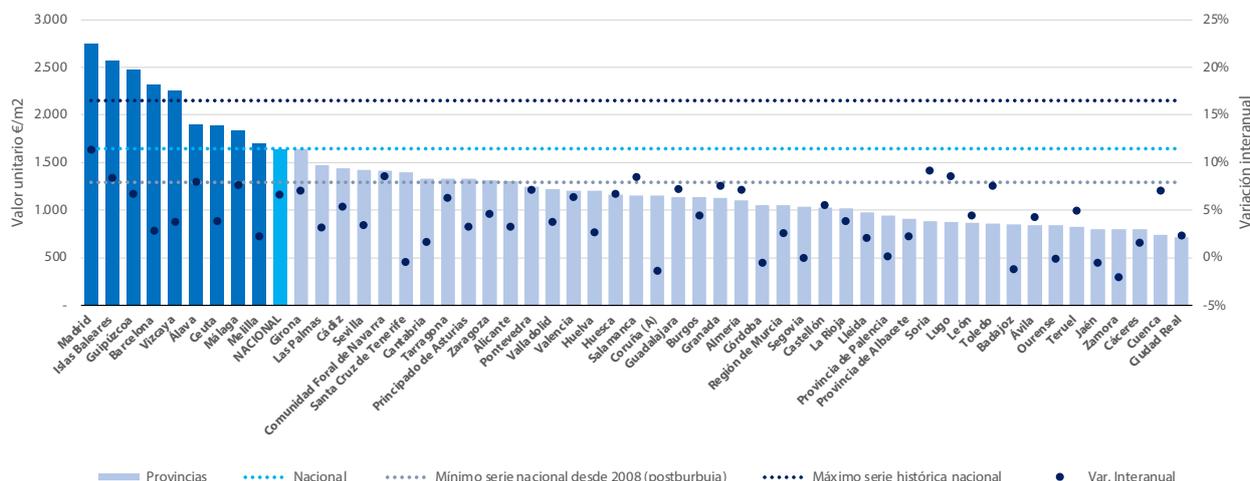
A lo largo del territorio nacional, se encuentran provincias que, perteneciendo a una misma comunidad autónoma, presentan comportamientos heterogéneos. Es el caso de Castilla y León, Galicia y Andalucía, donde los valores medios muestran un comportamiento interprovincial divergente. En el caso de Castilla y León se registran una caída contenida en Zamora, estabilidad en Segovia y Palencia, crecimiento en torno al 4% en León, Burgos, Valladolid y Ávila, y finalmente, un ajuste positivo más acentuado en Salamanca. En el caso de Galicia, se observa un crecimiento sostenido de intensidad moderada en las provincias de Lugo y Pontevedra, frente a caídas en Ourense y una ralentización en A Coruña. Por último, Andalucía muestra crecimientos sostenidos y sostenidos en las provincias con línea de costa mediterránea, crecimientos igualmente sostenidos en Huelva, Cádiz y Sevilla de menor intensidad, y leves caídas en las provincias más interiores de Córdoba y Jaén.

Un total de 44 provincias sobre 52, muestran este trimestre incrementos respecto al primer trimestre de 2021, registrando más de la mitad de ellas variaciones entre el 2% y el 7%. La comparación con los valores de precios previos a la crisis sanitaria pone de manifiesto una recuperación generalizada, así como la tendencia alcista actual. 14 provincias registran acentuados aumentos interanuales por encima del 7%, de forma heterogénea a lo largo del territorio nacional, entre las que destacan por su tendencia sostenida Madrid, Islas Baleares, Málaga y Pontevedra.

Los **mayores valores unitarios provinciales** se encuentran en la provincia de Madrid (2.751 €/m²), Islas Baleares (2.574 €/m²) y Guipúzcoa (2.473 €/m²); seguidas de provincia de Barcelona (2.326 €/m²) y Vizcaya (2.256 €/m²). En el extremo opuesto, los menores valores unitarios se localizan en Ciudad Real (712 €/m²), Cuenca (743 €/m²) y Cáceres (801 €/m²).

El precio de la vivienda acorta distancia respecto a los **máximos de la serie**, con valores entre el -5,9% y el -46%. Lidera Islas Baleares (-5,9%), seguido de Madrid (-15,8%), Ourense (-16,1%), Santa Cruz de Tenerife (-18,9%), y a cierta distancia, Barcelona (28,1%). Las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla también presentan valores muy próximos a los máximos de la década pasada, situándose a menos del 12%. Por su parte, las provincias de Toledo, Guadalajara, Lleida, Tarragona, Almería, Castellón y Zaragoza tienen un valor medio que se sitúa a una distancia del 40% por debajo de sus respectivos máximos.

RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



Capitales

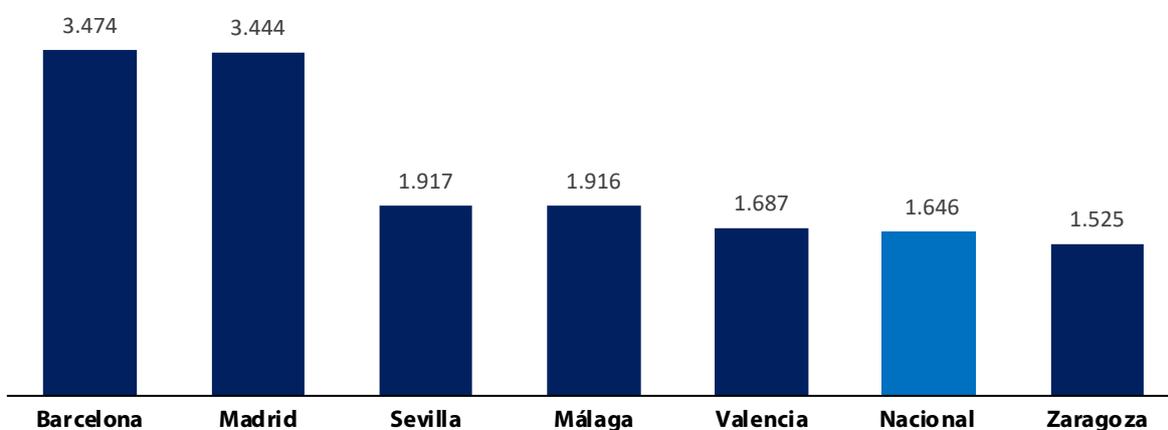
En general, en este periodo las capitales registran un **crecimiento interanual** más contenido que las provincias. Se desmarcan de este comportamiento Palma de Mallorca y Madrid, con crecimientos ligeramente por encima de sus variaciones provinciales.

Aun así, las cifras muestran un dinamismo extendido en todas las geografías con un total de 48 capitales con incrementos interanuales de precio. Con un rango entre el 0,3% de Santander y el 11,6% de Palma de Mallorca, la mitad de las capitales registran variaciones entre el 1% y el 4%. Los descensos interanuales minimizan su presencia y únicamente afectan a cinco capitales con intensidad reducida. De esta forma, Palencia, Jaén, Orense, Zamora y Ciudad Real registran caídas entre el -0,2% y el -1,6%. El grueso de las capitales mantiene la evolución favorable iniciada en el primer trimestre de 2021.

Las capitales que **más se alejan de sus máximos pre-crisis** son Ciudad Real, Lleida, Zaragoza, Ávila y Guadalajara, cuyos valores medios se sitúan a una distancia del 45% por debajo de dichos máximos. Los valores de precio **más próximos a máximos** se encuentran Palma de Mallorca (-4 %), Madrid (-14,7 %), San Sebastián (-16,7 %) y Santa Cruz de Tenerife (-17,9 %), además de Ceuta y Melilla.

Las **capitales más caras** mantienen posiciones relativas trimestre tras trimestre con escasas alteraciones y son San Sebastián (3.755 €/m²), Barcelona (3.474 €/m²) y Madrid (3.444 €/m²), seguidas a cierta distancia por Bilbao y Palma de Mallorca. Las **más baratas**, Ciudad Real (1.018 €/m²), Ávila (1.037 €/m²) y Soria (1.041 €/m²).

RANKING DE VALOR UNITARIO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES
(m²)



Distritos de las seis mayores capitales

En **Barcelona**, la mayor parte de los distritos experimentan un entorno de estabilización con moderados incrementos de precio en el último año y unas variaciones trimestrales que continúan esta dinámica. Se sitúan de forma consistente por encima de los valores de 2019. En términos de variación interanual tan solo Sant Martí refleja un crecimiento por encima del resto. Los valores medios más elevados se localizan en los distritos de Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y L'Eixample superando los 4.600 €/m², acortando distancia respecto a máximos de la serie histórica.

Los distritos de **Madrid** reflejan aumentos de precio sostenidos en el último trimestre, que contribuyen a variaciones interanuales de intensidad media, quedando únicamente fuera Usera, con una moderada contracción en el trimestre actual. Barrio Salamanca y Hortaleza registran los incrementos más marcados respecto al año anterior, un 6,4% y 5,5% respectivamente. A continuación, sin un patrón geográfico diferenciado, hasta 9 distritos registran incrementos en el último año entre el 3 y el 5%. Superan en todos los casos los valores de 2019. Los valores medios más elevados se localizan en los distritos de Barrio Salamanca, Chamberí y Chamartín, superando los 4.500 €/m².

En **Sevilla** destacan los incrementos más intensos y sostenidos en los últimos trimestres del distrito de Triana, cuarto en el ranking de valor unitario dentro de la propia ciudad con 2.421 €/m².

Valencia presenta un elevado dinamismo con intensas variaciones interanuales por encima del 10% en cuatro distritos: Campanar, Quatre Carreres Ciutat Vella y Rascaña. En los primeros puestos por encima de 2.000 €/m² se encuentran Ciutat Vella, L'Eixample y Pla del Real.

Zaragoza registra crecimientos moderados en la mayoría de los distritos con variaciones trimestrales contenidas. Los distritos de Centro y Universidad cuentan con los mayores precios de vivienda por encima de 1750 €/m².

Finalmente, la ciudad de **Málaga** registra un dinamismo significativo con variaciones interanuales de cierta intensidad, destacando Este y Puerto de La Torre. Los mayores precios de vivienda se localizan en los distritos Este, Centro y Teatinos-Universidad por encima de 2.200 €/m².

Los distritos más caros se localizan en las ciudades de Madrid y Barcelona a gran distancia del resto. Entre los 10 puestos superiores se encuentran 6 distritos de Madrid y 4 de Barcelona con valores superiores a los 3.850 €/m². El puesto número uno y único que supera los 5000 €/m² es el Barrio de Salamanca en Madrid. En segunda posición se encuentra Chamberí, también en Madrid, seguido en tercer puesto por Sarrià-Sant Gervasi en Barcelona.

**TOP 10 DISTRITOS DE MAYOR VALOR UNITARIO
(m²)**


Cuota hipotecaria mensual

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se sitúa en 137.921 euros (+0,9% con respecto al dato anualizado reportado el trimestre anterior). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 592 euros, en un entorno de tipos de interés bajos y plazos medios estables.

La ratio préstamo/valor media nacional se situó en 65% a cierre de 2021, y los préstamos que superaron el 80% del valor de la vivienda que financiaban se correspondieron con un 9% del total. Esto hace pensar en ratios de endeudamiento saneados que son consistentes con el escenario de ahorro acumulado observado durante 2021.

Esfuerzo teórico anual

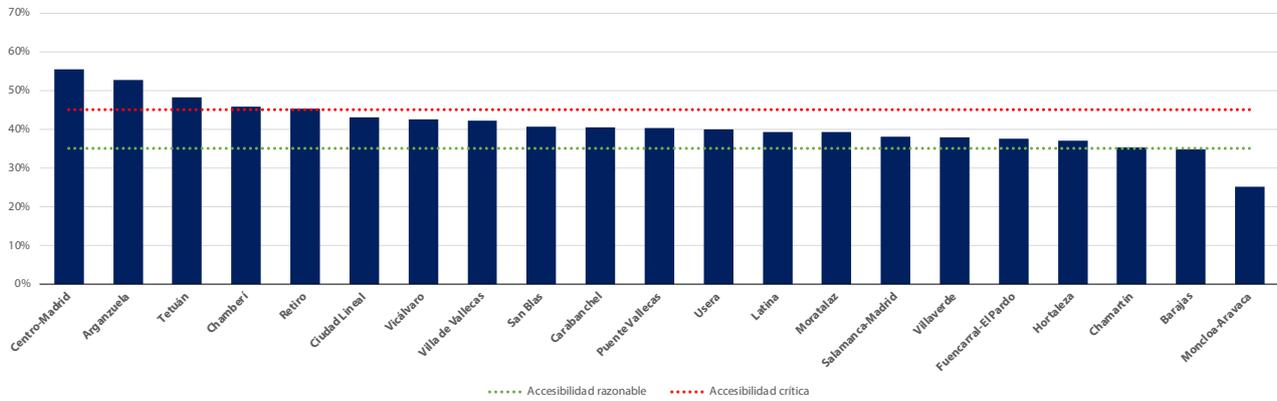
El esfuerzo teórico anual es entendido aquí como un ejercicio que persigue aproximarse al porcentaje de la renta disponible que un hogar medio destinaría al pago de la primera cuota de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda media a los precios actuales. Con ello se busca medir cómo de accesible es para un hogar medio el adquirir una primera vivienda en las distintas zonas del territorio nacional.

Según este indicador, los españoles destinarían de media un 30,7% de su renta disponible al pago de la primera cuota anual de una hipoteca con las características mencionadas (es decir, una hipoteca con una ratio préstamo/valor del 80%).

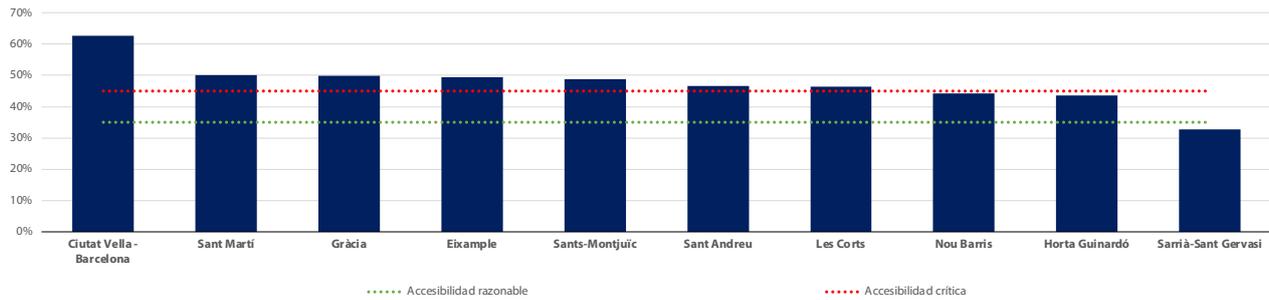
La mayoría del territorio nacional registra un nivel de esfuerzo moderado, inferior al 35%, a excepción de las provincias de Baleares (51,7%), Málaga (41,9%) y Madrid (36,5%), que refleja tensiones más intensas. Entre las 6 mayores capitales españolas, esta ratio muestra tensionamiento en Barcelona (45,7%), Madrid (41,9%) y Málaga (40,2%).

La problemática más acuciante se focaliza así en las dos grandes ciudades, Madrid y Barcelona, polos de atracción de la demanda por el dinamismo de sus mercados laborales y de la inversión por el peso creciente del turismo urbano, así como en ubicaciones con gran peso del turismo de costa y la segunda residencia, que atrae demanda de inversión y rentas externas más elevadas, dificultando el acceso a la vivienda de los hogares locales.

ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE MADRID CAPITAL



ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE BARCELONA CAPITAL



Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler se sitúa en el entorno de la estabilización y alcanza el 4,4 % en la ciudad de Madrid, mientras se mantiene en un 4,1 % en Barcelona y alcanza el 5,2 % en Zaragoza.

En la división por distritos de estas ciudades se perciben, como en meses precedentes, cifras de rentabilidad en el centro de Barcelona y Madrid 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.

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

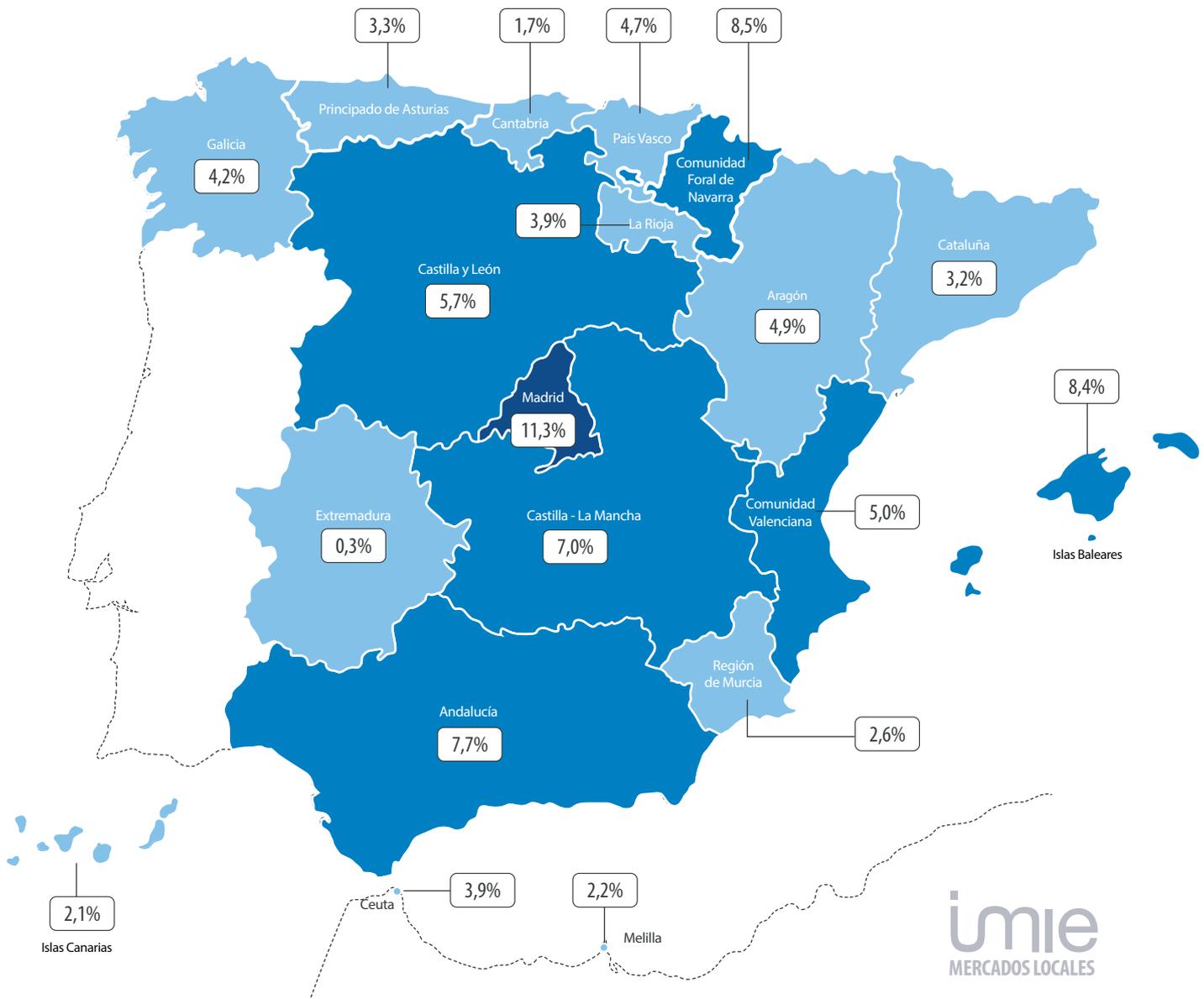
Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

3 · EVOLUCIÓN DE VALORES

	Variaciones interanuales en el último año				Trimestre actual*			
ESPAÑA	6,6%	4,6%	1,4%	-1,0%	1.646	2,3%	-23,6%	27,5%
	1T 2022*	4T 2021	3T 2021	2T 2021	€/m ²	Variación trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

* Dato provisional a partir del Índice IMIE General y de Grandes Mercados (datos mensuales trimestralizados)

COMUNIDADES AUTÓNOMAS · Variación Interanual



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% ■

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	VALOR €/m ² 1T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Andalucía	1.363 €/m ²	▲ 7,7%	0,0%	▼ -30,6%	▲ 18,7%
Aragón	1.233 €/m ²	▲ 4,9%	0,9%	▼ -37,3%	▲ 16,7%
Asturias (Principado de)	1.326 €/m ²	▲ 3,3%	3,9%	▼ -24,6%	▲ 12,8%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.574 €/m ²	▲ 8,4%	1,1%	▼ -5,9%	▲ 33,4%
Canarias (Islas)	1.440 €/m ²	▲ 2,1%	1,1%	▼ -24,6%	▲ 19,6%
Cantabria	1.334 €/m ²	▲ 1,7%	0,3%	▼ -36,2%	▲ 5,4%
Castilla y León	1.064 €/m ²	▲ 5,7%	2,2%	▼ -32,3%	▲ 10,1%
Castilla-La Mancha	917 €/m ²	▲ 7,0%	2,2%	▼ -43,6%	▲ 14,8%
Cataluña	2.053 €/m ²	▲ 3,2%	1,2%	▼ -28,9%	▲ 37,8%
Comunidad Valenciana	1.214 €/m ²	▲ 5,0%	0,7%	▼ -35,3%	▲ 19,1%
Extremadura	835 €/m ²	▲ 0,3%	-0,5%	▼ -21,8%	▲ 5,8%
Galicia	1.135 €/m ²	▲ 4,2%	1,3%	▼ -24,5%	▲ 7,3%
Madrid (Comunidad de)	2.751 €/m ²	▲ 11,3%	4,4%	▼ -15,8%	▲ 51,8%
Murcia (Región de)	1.050 €/m ²	▲ 2,6%	0,6%	▼ -39,8%	▲ 8,1%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.414 €/m ²	▲ 8,5%	2,3%	▼ -31,6%	▲ 26,1%
País Vasco	2.251 €/m ²	▲ 4,7%	1,1%	▼ -28,4%	▲ 14,2%
Rioja (La)	1.017 €/m ²	▲ 3,9%	1,5%	▼ -39,2%	▲ 14,2%
Ceuta	1.893 €/m ²	▲ 3,9%	0,1%	▼ -11,8%	▲ 10,1%
Melilla	1.705 €/m ²	▲ 2,2%	-1,2%	▼ -7,2%	▲ 7,9%

▲ 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%

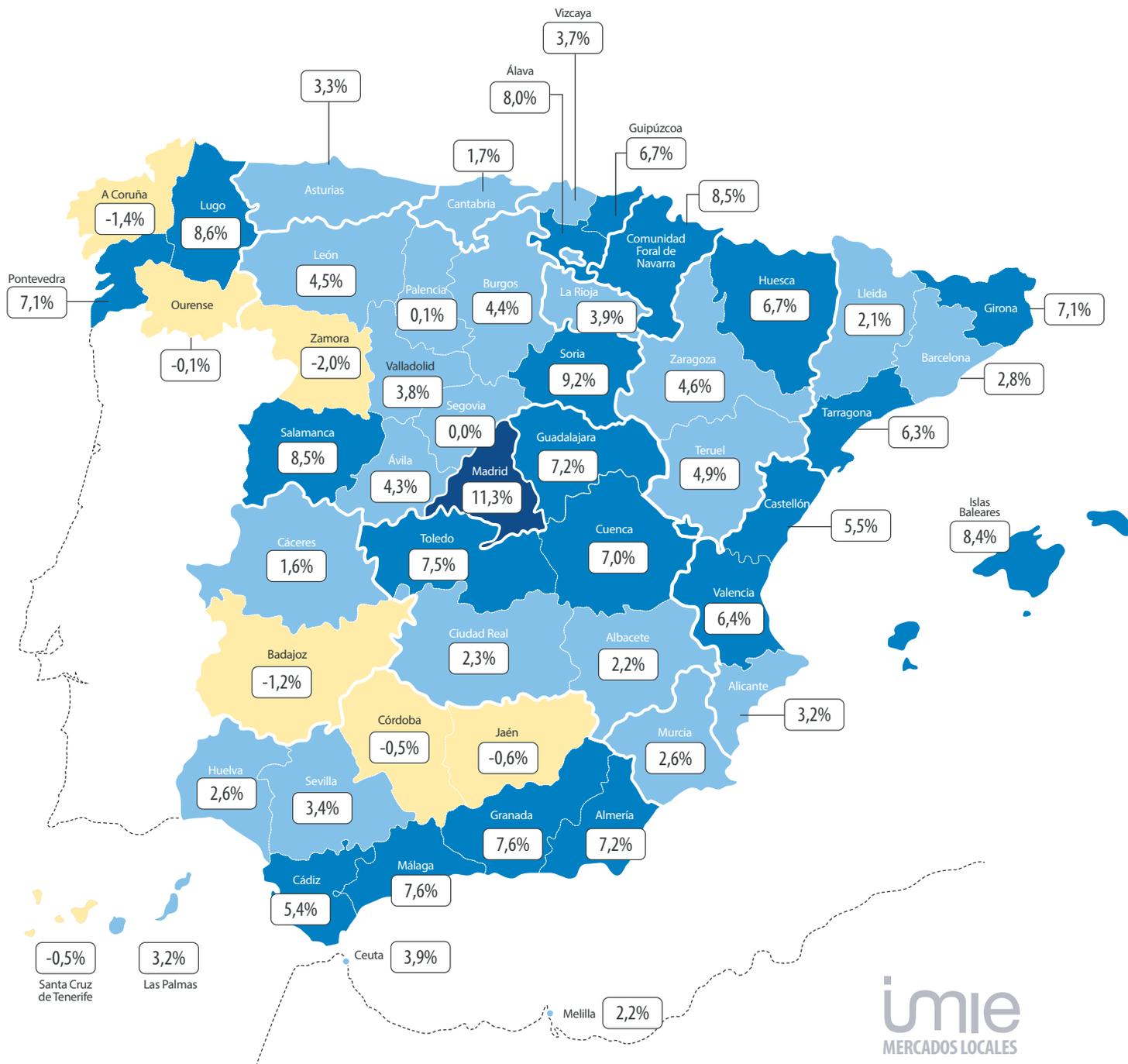
▼ Descenso superior a la media

▼ Descenso inferior a la media

▲ Incremento superior a la media

▲ Incremento inferior a la media

PROVINCIAS · Variación Interanual



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% ■

PROVINCIAS
ANDALUCÍA


	VALOR €/M ² 1T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.101 €/m ²	▲ 7,2%	0,8%	▼ -42,1%	▲ 13,4%
Cádiz	1.438 €/m ²	▲ 5,4%	0,5%	▼ -31,4%	▲ 12,1%
Córdoba	1.054 €/m ²	▼ -0,5%	-1,4%	▼ -37,2%	▲ 6,9%
Granada	1.126 €/m ²	▲ 7,6%	2,8%	▼ -29,2%	▲ 14,1%
Huelva	1.204 €/m ²	▲ 2,6%	-0,1%	▼ -40,6%	▲ 9,9%
Jaén	804 €/m ²	▼ -0,6%	0,3%	▼ -33,9%	▲ 0,6%
Málaga	1.839 €/m ²	▲ 7,6%	1,3%	▼ -28,0%	▲ 36,9%
Sevilla	1.419 €/m ²	▲ 3,4%	0,4%	▼ -30,5%	▲ 14,7%

ARAGÓN


Huesca	1.159 €/m ²	▲ 6,7%	0,5%	▼ -31,8%	▲ 14,1%
Teruel	825 €/m ²	▲ 4,9%	0,4%	▼ -21,4%	▲ 6,3%
Zaragoza	1.317 €/m ²	▲ 4,6%	1,9%	▼ -41,3%	▲ 18,9%

ASTURIAS (PRINCIPADO DE)


Principado de Asturias	1.326 €/m ²	▲ 3,3%	3,9%	▼ -24,6%	▲ 12,8%
------------------------	------------------------	--------	------	----------	---------

BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

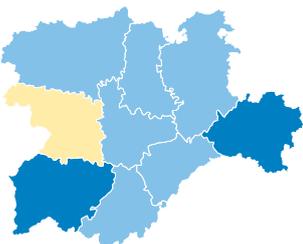

Islas Baleares	2.574 €/m ²	▲ 8,4%	1,1%	▼ -5,9%	▲ 33,4%
----------------	------------------------	--------	------	---------	---------

CANARIAS (ISLAS)


Palmas (Las)	1.476 €/m ²	▲ 3,2%	1,8%	▼ -29,0%	▲ 20,9%
Santa Cruz de Tenerife	1.397 €/m ²	▼ -0,5%	0,0%	▼ -18,9%	▲ 20,4%

CANTABRIA


Cantabria	1.334 €/m ²	▲ 1,7%	0,3%	▼ -36,2%	▲ 5,4%
-----------	------------------------	--------	------	----------	--------

CASTILLA Y LEÓN


Ávila	846 €/m ²	▲ 4,3%	1,2%	▼ -40,1%	▲ 7,2%
Burgos	1.135 €/m ²	▲ 4,4%	1,7%	▼ -36,7%	▲ 8,0%
León	872 €/m ²	▲ 4,5%	2,0%	▼ -26,0%	▲ 5,2%
Palencia	947 €/m ²	▲ 0,1%	-1,2%	▼ -31,3%	▲ 0,1%
Salamanca	1.157 €/m ²	▲ 8,5%	1,9%	▼ -30,7%	▲ 8,9%
Segovia	1.036 €/m ²	▲ 0,0%	1,4%	▼ -38,9%	▲ 3,2%
Soria	888 €/m ²	▲ 9,2%	8,3%	▼ -35,3%	▲ 12,0%
Valladolid	1.224 €/m ²	▲ 3,8%	1,6%	▼ -27,5%	▲ 17,1%
Zamora	802 €/m ²	▼ -2,0%	1,1%	▼ -29,6%	▲ 1,3%

CASTILLA LA MANCHA


Albacete	911 €/m ²	▲ 2,2%	2,5%	▼ -35,9%	▲ 7,3%
Ciudad Real	712 €/m ²	▲ 2,3%	0,2%	▼ -36,4%	▲ 2,6%
Cuenca	743 €/m ²	▲ 7,0%	0,0%	▼ -40,3%	▲ 12,0%
Guadalajara	1.138 €/m ²	▲ 7,2%	1,8%	▼ -43,6%	▲ 18,7%
Toledo	856 €/m ²	▲ 7,5%	2,2%	▼ -46,0%	▲ 17,7%

- ▲ 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
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media

PROVINCIAS

CATALUÑA

	VALOR €/M ² 1T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	2.326 €/m ²	▲ 2,8%	1,4%	▼ -28,1%	▲ 39,9%
Gerona/Girona	1.638 €/m ²	▲ 7,1%	0,8%	▼ -37,2%	▲ 19,1%
Lérida/Lleida	975 €/m ²	▲ 2,1%	0,6%	▼ -42,6%	▲ 8,0%
Tarragona	1.334 €/m ²	▲ 6,3%	-0,1%	▼ -42,2%	▲ 16,1%


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.306 €/m ²	▲ 3,2%	0,7%	▼ -33,3%	▲ 16,8%
Castellón/Castellón	1.026 €/m ²	▲ 5,5%	1,2%	▼ -41,5%	▲ 13,1%
Valencia/València	1.206 €/m ²	▲ 6,4%	0,6%	▼ -35,3%	▲ 24,1%


EXTREMADURA

Badajoz	853 €/m ²	▼ -1,2%	-1,6%	▼ -24,2%	▲ 5,0%
Cáceres	801 €/m ²	▲ 1,6%	0,8%	▼ -25,9%	▲ 4,0%


GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.156 €/m ²	▼ -1,4%	0,8%	▼ -25,7%	▲ 3,7%
Lugo	875 €/m ²	▲ 8,6%	1,3%	▼ -24,0%	▲ 9,9%
Orense/Ourense	845 €/m ²	▼ -0,1%	2,2%	▼ -16,1%	▲ 2,2%
Pontevedra	1.244 €/m ²	▲ 7,1%	1,3%	▼ -22,6%	▲ 10,9%


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.751 €/m ²	▲ 11,3%	4,4%	▼ -15,8%	▲ 51,8%
---------------	------------------------	---------	------	----------	---------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.050 €/m ²	▲ 2,6%	0,6%	▼ -39,8%	▲ 8,1%
---------------	------------------------	--------	------	----------	--------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.414 €/m ²	▲ 8,5%	2,3%	▼ -31,6%	▲ 26,1%
----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


PAÍS VASCO

Álava/Araba	1.904 €/m ²	▲ 8,0%	0,9%	▼ -30,8%	▲ 26,9%
Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.473 €/m ²	▲ 6,7%	1,7%	▼ -25,1%	▲ 16,9%
Vizcaya/Bizkaia	2.256 €/m ²	▲ 3,7%	0,8%	▼ -29,7%	▲ 12,1%


RIOJA (LA)

La Rioja	1.017 €/m ²	▲ 3,9%	1,5%	▼ -39,2%	▲ 14,2%
-----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


CEUTA

Ceuta	1.893 €/m ²	▲ 3,9%	0,1%	▼ -11,8%	▲ 10,1%
--------------	------------------------	--------	------	----------	---------

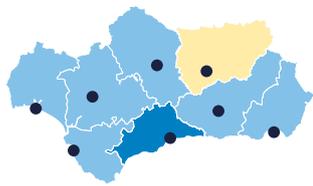

MELILLA

Melilla	1.705 €/m ²	▲ 2,2%	-1,2%	▼ -7,2%	▲ 7,9%
----------------	------------------------	--------	-------	---------	--------

▲ 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
 ▲ Incremento superior a la media
 ▲ Incremento inferior a la media

CAPITALES

ANDALUCÍA

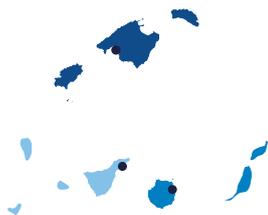
	VALOR €/M ² 1T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.277 €/m ²	▲ 4,6%	0,5%	▼ -40,5%	▲ 11,1%
Cádiz	2.076 €/m ²	▲ 2,3%	1,1%	▼ -29,5%	▲ 13,6%
Córdoba	1.459 €/m ²	▲ 1,9%	0,5%	▼ -37,2%	▲ 9,4%
Granada	1.705 €/m ²	▲ 4,0%	2,2%	▼ -31,6%	▲ 15,7%
Huelva	1.173 €/m ²	▲ 2,6%	0,1%	▼ -41,7%	▲ 8,4%
Jaén	1.188 €/m ²	▼ -1,2%	0,2%	▼ -39,9%	▲ 0,2%
Málaga	1.916 €/m ²	▲ 6,0%	0,9%	▼ -21,0%	▲ 41,5%
Sevilla	1.917 €/m ²	▲ 2,6%	0,4%	▼ -29,4%	▲ 26,1%


ARAGÓN

Huesca	1.364 €/m ²	▲ 6,6%	-0,4%	▼ -32,8%	▲ 18,3%
Teruel	1.259 €/m ²	▲ 10,0%	2,2%	▼ -29,3%	▲ 12,1%
Zaragoza	1.525 €/m ²	▲ 3,8%	2,1%	▼ -45,3%	▲ 19,2%


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	1.431 €/m ²	▲ 2,6%	2,1%	▼ -29,2%	▲ 9,1%
--------	------------------------	--------	------	----------	--------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

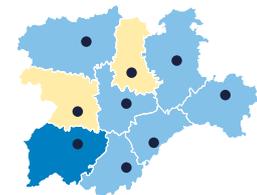
Palma de Mallorca	2.565 €/m ²	▲ 11,6%	-2,4%	▼ -4,0%	▲ 50,6%
-------------------	------------------------	---------	-------	---------	---------


CANARIAS (ISLAS)

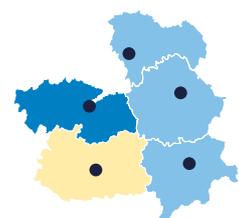
Palmas (Las)	1.686 €/m ²	▲ 7,0%	4,3%	▼ -19,1%	▲ 22,4%
Santa Cruz de Tenerife	1.437 €/m ²	▲ 2,8%	2,0%	▼ -17,9%	▲ 18,7%


CANTABRIA

Santander	1.709 €/m ²	▲ 0,3%	-0,5%	▼ -35,7%	▲ 9,0%
-----------	------------------------	--------	-------	----------	--------


CASTILLA Y LEÓN

Ávila	1.037 €/m ²	▲ 2,4%	-0,1%	▼ -45,1%	▲ 12,0%
Burgos	1.426 €/m ²	▲ 1,7%	0,6%	▼ -39,2%	▲ 4,6%
León	1.197 €/m ²	▲ 2,6%	0,5%	▼ -32,3%	▲ 8,5%
Palencia	1.194 €/m ²	▼ -1,6%	-0,6%	▼ -33,3%	▲ 0,0%
Salamanca	1.546 €/m ²	▲ 5,0%	0,3%	▼ -35,6%	▲ 5,6%
Segovia	1.386 €/m ²	▲ 2,1%	1,8%	▼ -44,8%	▲ 6,5%
Soria	1.041 €/m ²	▲ 1,3%	1,4%	▼ -44,6%	▲ 5,9%
Valladolid	1.409 €/m ²	▲ 2,9%	1,4%	▼ -33,3%	▲ 14,3%
Zamora	1.085 €/m ²	▼ -0,9%	-1,6%	▼ -32,3%	▲ 5,3%


CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.208 €/m ²	▲ 2,2%	2,0%	▼ -42,6%	▲ 9,4%
Ciudad Real	1.018 €/m ²	▼ -0,2%	-0,8%	▼ -48,7%	▲ 0,3%
Cuenca	1.164 €/m ²	▲ 3,6%	-0,1%	▼ -41,2%	▲ 7,6%
Guadalajara	1.384 €/m ²	▲ 4,3%	0,1%	▼ -45,1%	▲ 14,1%
Toledo	1.375 €/m ²	▲ 7,1%	3,2%	▼ -41,7%	▲ 10,7%

▲ 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
 ▲ Incremento superior a la media
 ▲ Incremento inferior a la media

CAPITALES

CATALUÑA

	VALOR €/m ² 1T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	3.474 €/m ²	▲ 1,4%	1,3%	▼ -19,9%	▲ 49,0%
Gerona/Girona	1.910 €/m ²	▲ 4,1%	0,4%	▼ -34,1%	▲ 28,0%
Lérida/Lleida	1.094 €/m ²	▲ 1,7%	0,8%	▼ -47,8%	▲ 10,3%
Tarragona	1.501 €/m ²	▲ 7,8%	1,3%	▼ -41,3%	▲ 20,6%


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.489 €/m ²	▲ 2,4%	1,5%	▼ -25,3%	▲ 24,9%
Castellón/Castellón	1.078 €/m ²	▲ 6,1%	1,5%	▼ -42,9%	▲ 15,3%
Valencia/València	1.687 €/m ²	▲ 6,4%	0,3%	▼ -30,2%	▲ 39,5%


EXTREMADURA

Badajoz	1.216 €/m ²	▲ 3,1%	1,9%	▼ -32,3%	▲ 9,8%
Cáceres	1.101 €/m ²	▲ 1,8%	1,1%	▼ -32,2%	▲ 6,0%


GALICIA

Coruña (La)	1.792 €/m ²	▲ 4,2%	0,3%	▼ -18,9%	▲ 13,0%
Lugo	1.050 €/m ²	▲ 9,6%	1,5%	▼ -23,4%	▲ 13,8%
Orense/Ourense	1.180 €/m ²	▼ -1,2%	0,9%	▼ -21,2%	▲ 1,9%
Pontevedra	1.259 €/m ²	▲ 3,1%	1,2%	▼ -22,1%	▲ 5,8%
Vigo	1.581 €/m ²	▲ 7,3%	1,2%	▼ -26,6%	▲ 14,8%


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.444 €/m ²	▲ 11,4%	5,0%	▼ -14,7%	▲ 60,7%
---------------	------------------------	---------	------	----------	---------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.212 €/m ²	▲ 3,1%	2,0%	▼ -37,3%	▲ 10,9%
---------------	------------------------	--------	------	----------	---------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Pamplona	1.995 €/m ²	▲ 7,9%	2,3%	▼ -28,1%	▲ 42,0%
-----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


PAÍS VASCO

Bilbao	2.572 €/m ²	▲ 4,3%	1,3%	▼ -26,0%	▲ 19,6%
San Sebastián	3.755 €/m ²	▲ 8,8%	2,1%	▼ -16,7%	▲ 38,7%
Vitoria	2.141 €/m ²	▲ 5,9%	1,5%	▼ -28,7%	▲ 34,7%


RIOJA (LA)

Logroño	1.308 €/m ²	▲ 3,4%	0,7%	▼ -44,4%	▲ 21,8%
----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


CEUTA

Ceuta	1.893 €/m ²	▲ 3,9%	0,1%	▼ -11,8%	▲ 10,1%
--------------	------------------------	--------	------	----------	---------


MELILLA

Melilla	1.705 €/m ²	▲ 2,2%	-1,2%	▼ -7,2%	▲ 7,9%
----------------	------------------------	--------	-------	---------	--------

▲ 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
 ▲ Incremento superior a la media
 ▲ Incremento inferior a la media

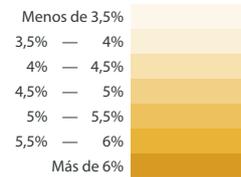
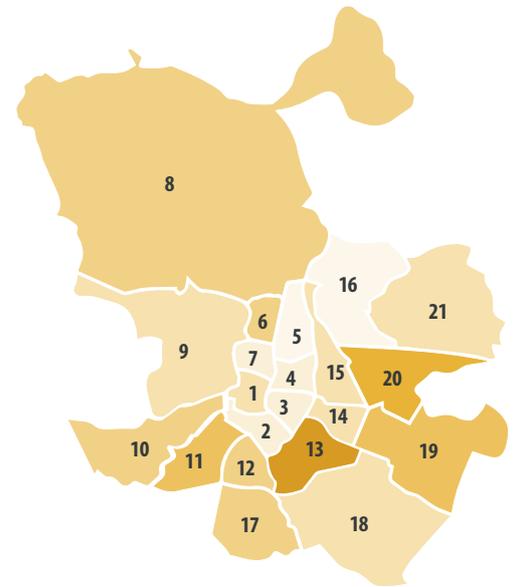
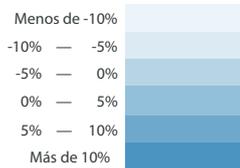
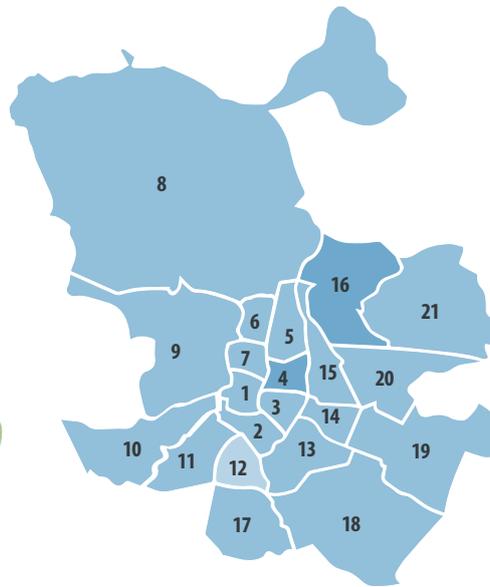
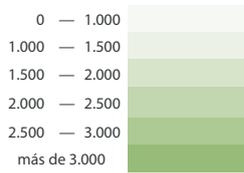
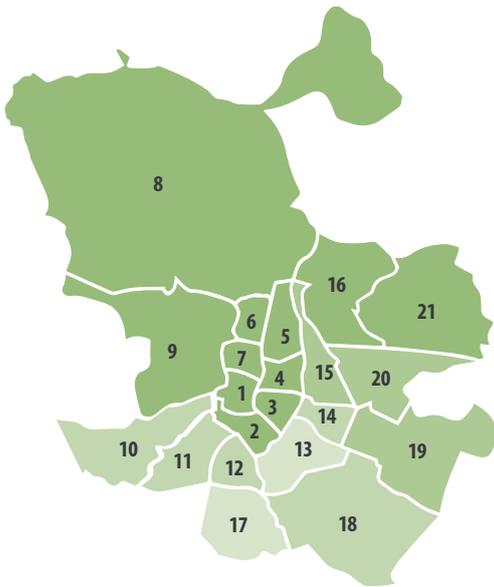
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

MADRID

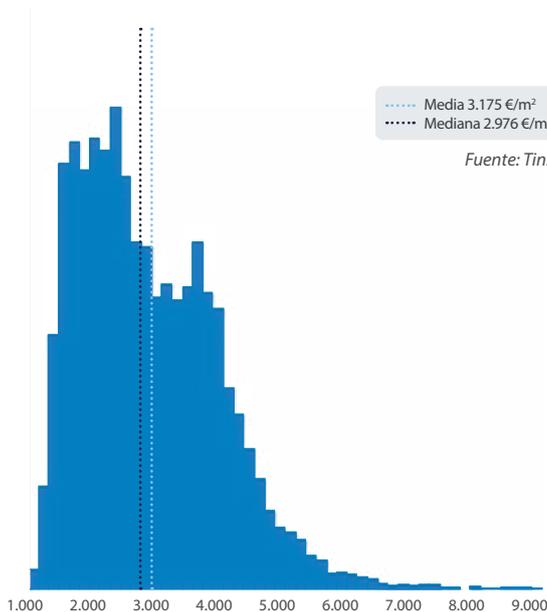
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.444 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **11,4%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **4,4%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Centro	4.496	1,6%	4,2%
2 Arganzuela	3.850	2,1%	3,9%
3 Retiro	4.247	3,4%	3,8%
4 Salamanca	5.249	6,4%	3,9%
5 Chamartín	4.505	4,4%	3,3%
6 Tetuán	3.484	4,9%	4,7%
7 Chamberí	4.799	3,0%	3,9%
8 Fuencarral-El Pardo	3.592	4,6%	4,5%
9 Moncloa-Aravaca	3.704	4,8%	4,0%
10 Latina	2.244	2,9%	4,8%
11 Carabanchel	2.178	4,4%	5,1%
12 Usera	2.011	-1,6%	4,9%
13 Puente de Vallecas	1.939	4,5%	6,4%
14 Moratalaz	2.483	2,9%	4,3%
15 Ciudad Lineal	2.896	4,0%	4,4%
16 Hortaleza	3.557	5,5%	3,4%
17 Villaverde	1.889	2,2%	4,5%
18 Villa de Vallecas	2.488	1,3%	4,1%
19 Vicálvaro	2.580	2,0%	5,1%
20 San Blas	2.537	2,5%	5,7%
21 Barajas	3.146	2,1%	4,2%

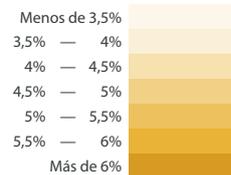
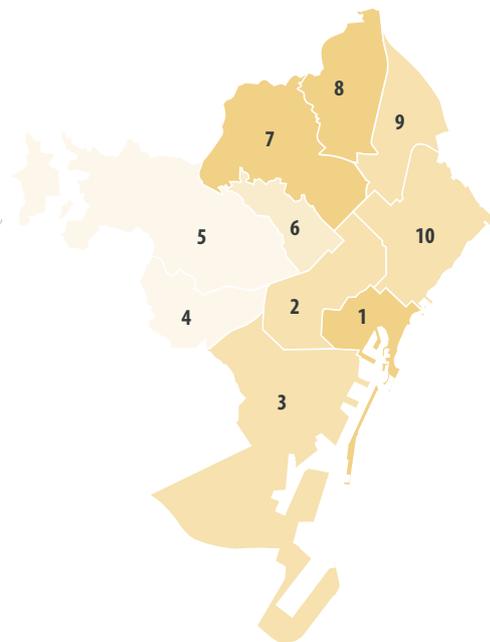
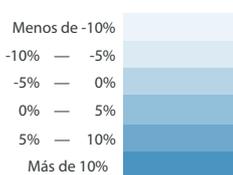
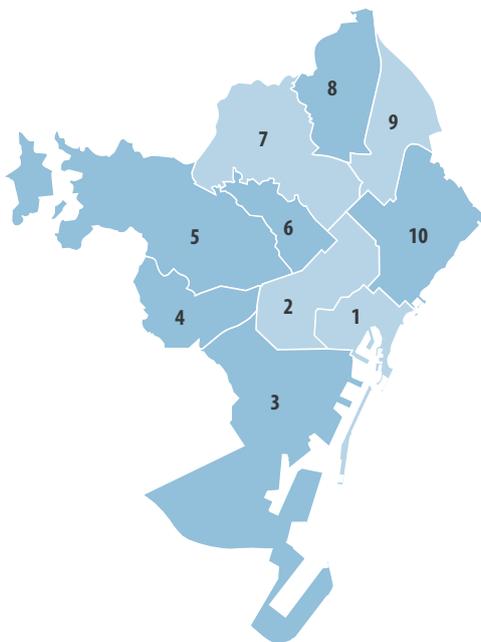
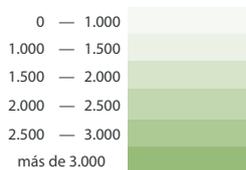
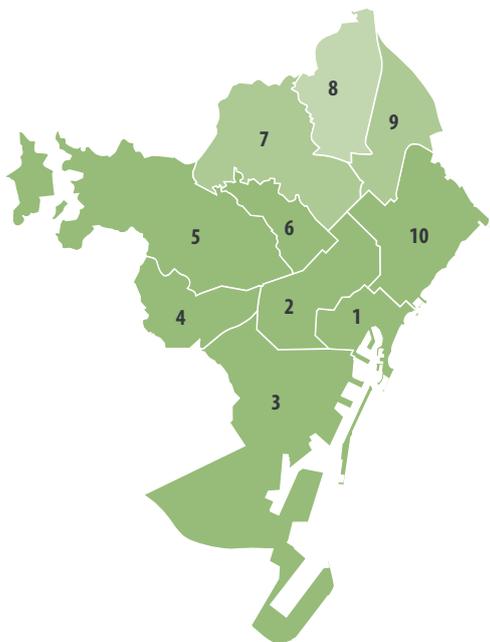
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

BARCELONA

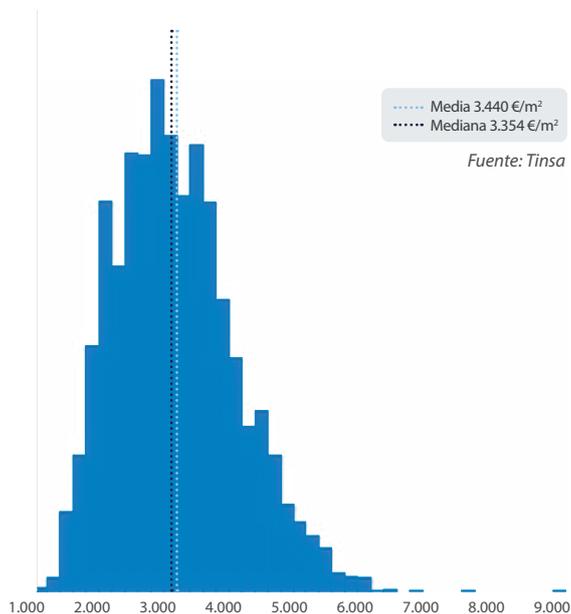
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.474 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **1,4%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **4,1%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO

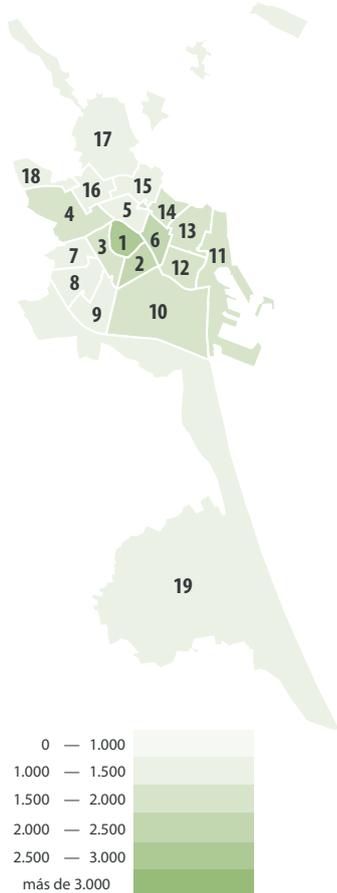


DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Ciutat Vella	3.604	-1,0%	4,5%
2 L'Eixample	3.999	-1,0%	4,4%
3 Sants-Montjuïc	3.176	0,4%	4,1%
4 Les Corts	4.184	0,7%	3,4%
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.655	1,5%	3,2%
6 Gràcia	3.854	0,9%	3,7%
7 Horta Guinardó	2.846	-0,5%	4,5%
8 Nou Barris	2.405	1,4%	4,5%
9 Sant Andreu	2.894	-1,3%	4,2%
10 Sant Martí	3.369	3,8%	4,0%

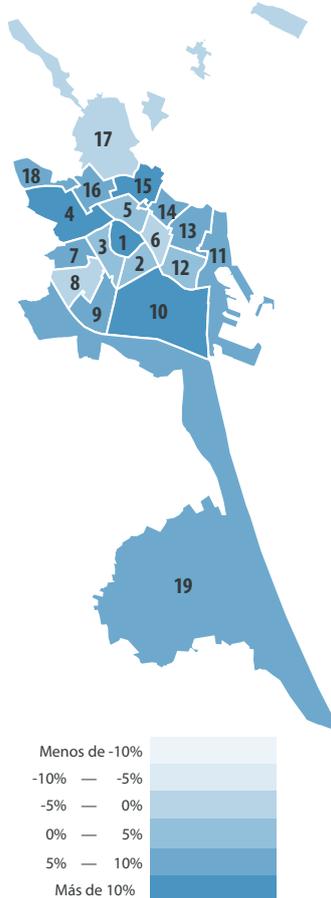
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

VALENCIA

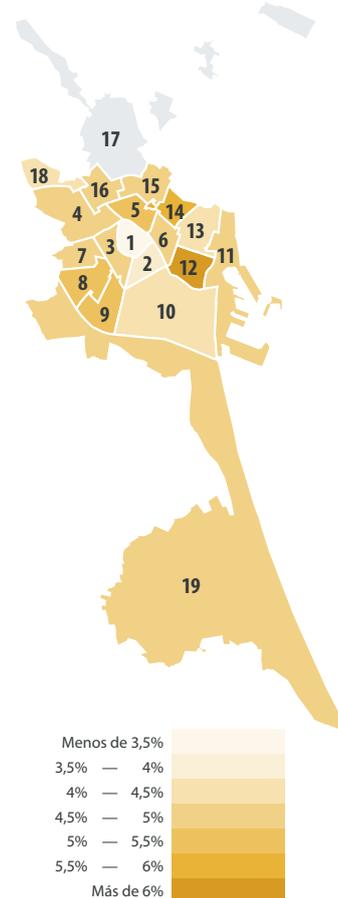
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.687 €/m²**



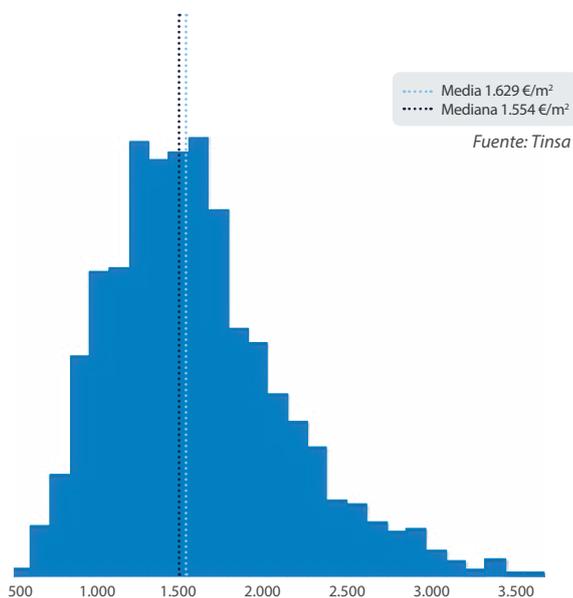
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **6,4%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **4,7%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Ciutat Vella	2.630	11,4%	3,2%
2 L'Eixample	2.360	0,9%	3,6%
3 Extramurs	1.875	4,5%	4,5%
4 Campanar	1.975	12,0%	4,9%
5 La Saïdia	1.451	3,4%	5,3%
6 El Pla del Real	2.041	-2,6%	4,7%
7 L'Olivereta	1.269	6,5%	4,9%
8 Patraix	1.348	-0,5%	5,0%
9 Jesús	1.253	6,1%	5,2%
10 Quatre Carreres	1.640	11,4%	4,2%
11 Poblats Marítims	1.519	5,9%	4,9%
12 Camins al Grau	1.691	4,6%	6,0%
13 Algirós	1.672	7,7%	4,4%
14 Benimaclet	1.593	5,3%	5,7%
15 Rascanya	1.299	11,1%	4,5%
16 Benicalap	1.398	7,0%	4,9%
17 Poblados del Norte	1.415	-2,4%	N.D.
18 Poblados del Oeste	1.134	9,3%	4,4%
19 Poblados del Sur	1.249	8,5%	4,9%

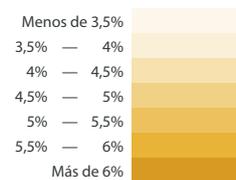
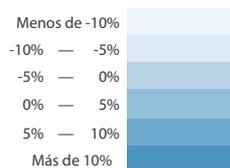
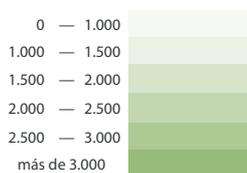
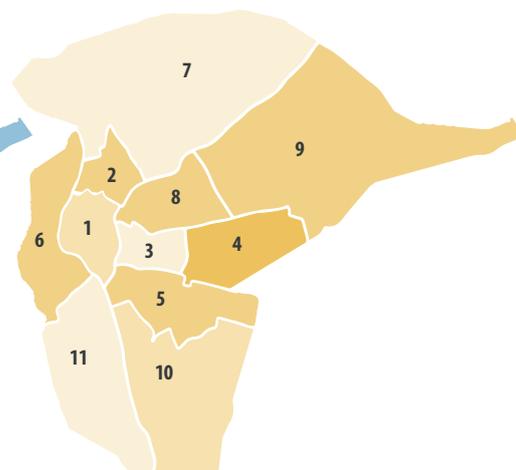
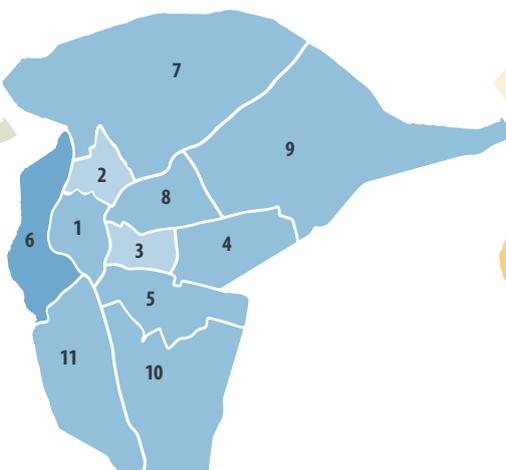
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

SEVILLA

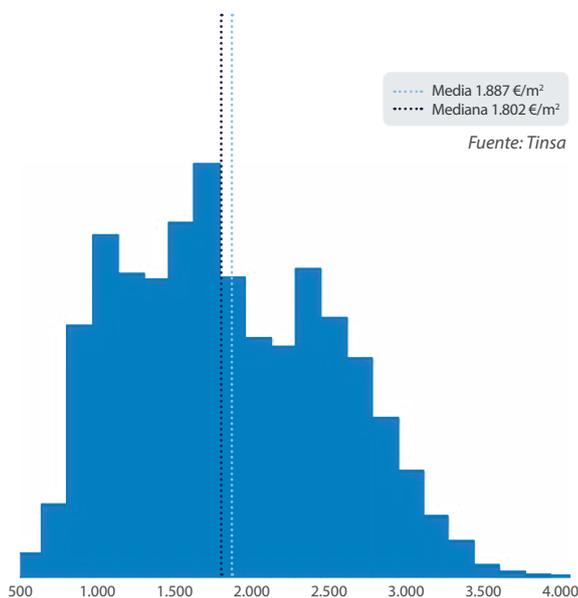
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.917 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **2,6%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **4,6%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Casco Antiguo	2.742	1,4%	4,1%
2 Macarena	1.505	-0,9%	4,5%
3 Nervión	2.467	-0,9%	3,8%
4 Cerro - Amate	1.157	1,9%	5,1%
5 Sur	1.914	2,8%	4,9%
6 Triana	2.421	7,3%	4,9%
7 Norte	1.346	0,4%	3,8%
8 San Pablo - Santa Justa	1.871	0,2%	4,8%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.542	1,4%	4,6%
10 Bellavista - La Palmera	1.777	2,8%	4,1%
11 Los Remedios	2.473	1,8%	3,8%

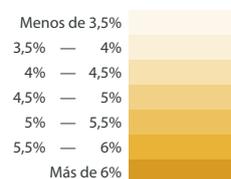
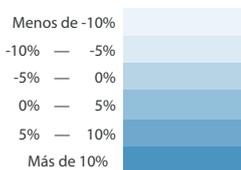
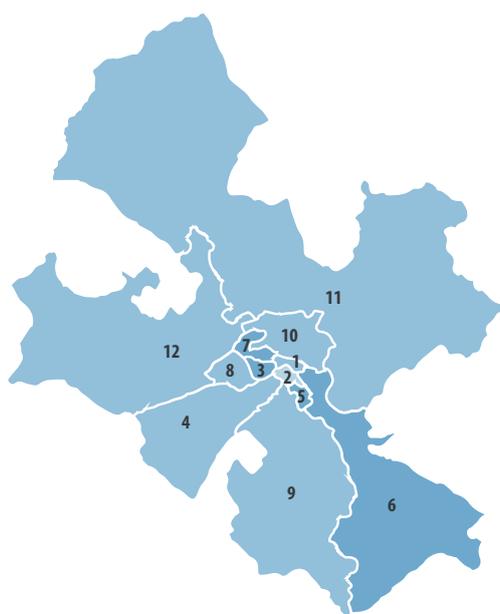
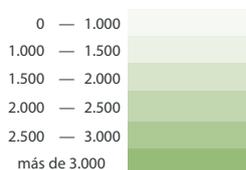
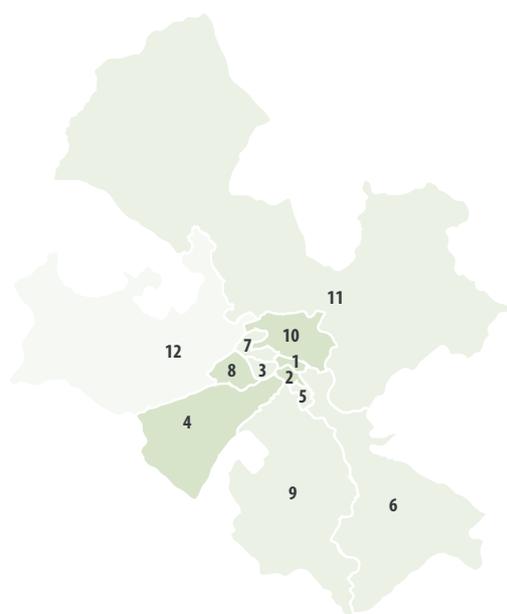
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

ZARAGOZA

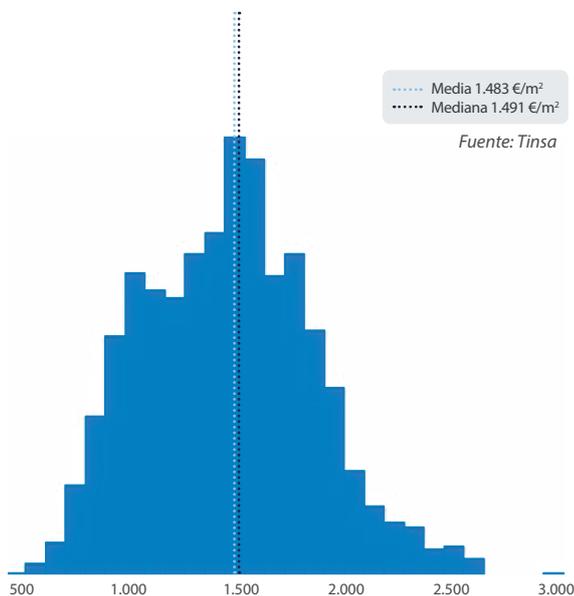
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.525 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **3,8%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **5,2%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Casco Histórico	1.526	0,9%	4,3%
2 Centro	1.840	-3,9%	5,0%
3 Delicias	1.311	6,8%	5,7%
4 Universidad	1.750	3,9%	4,4%
5 San José	1.412	5,7%	6,0%
6 Las Fuentes	1.199	5,4%	5,5%
7 La Almozara	1.404	8,9%	7,1%
8 Oliver - Valdefierro	1.519	4,7%	4,9%
9 Torrero-La Paz	1.362	4,7%	6,5%
10 Margen Izquierda	1.553	1,8%	4,9%
11 Barrios rurales del norte	1.133	3,0%	4,0%
12 Barrios rurales del oeste	918	3,2%	6,0%

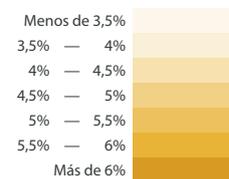
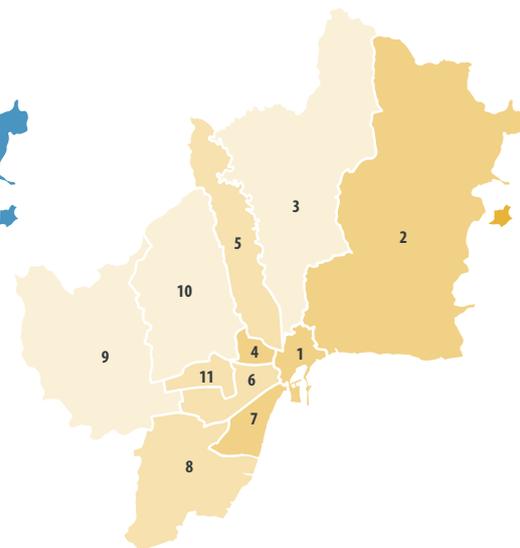
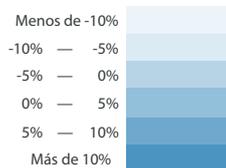
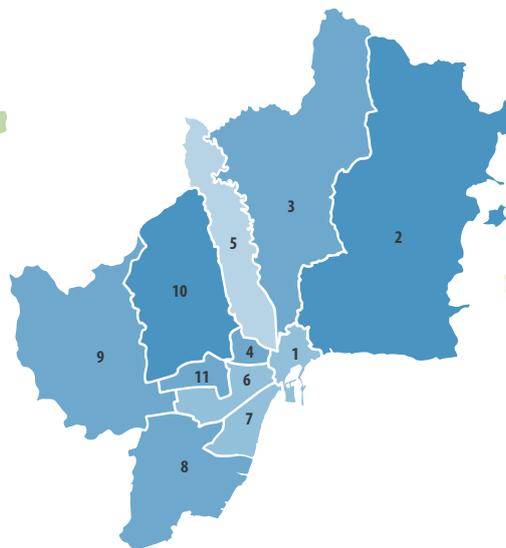
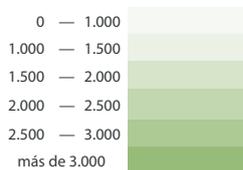
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

MÁLAGA

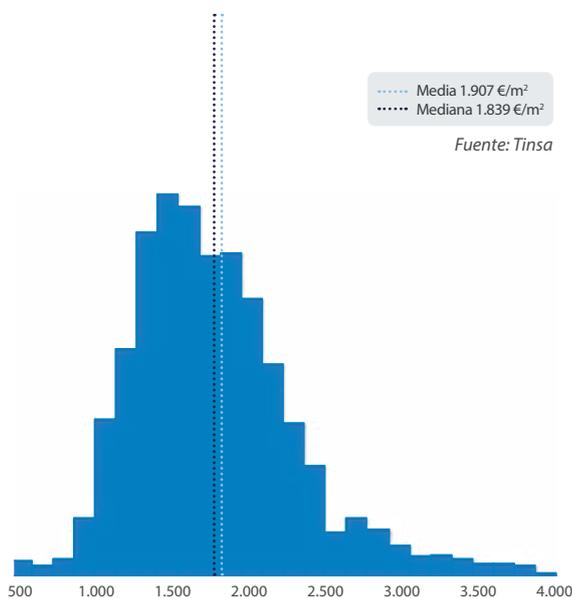
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.916 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **6,0%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Media de la capital: **4,3%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



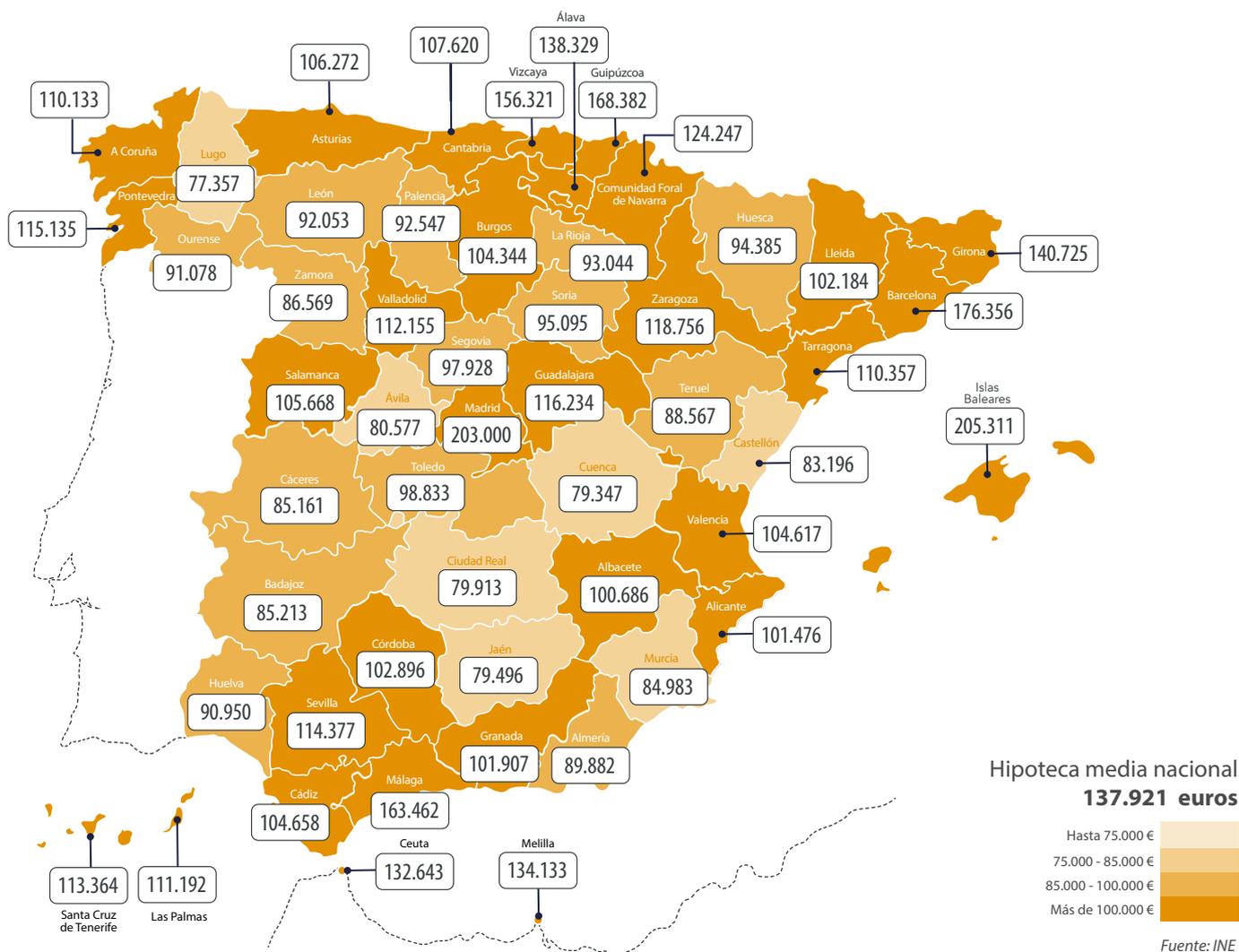
Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Centro	2.224	3,5%	4,7%
2 Málaga Este	2.486	11,0%	4,2%
3 Ciudad Jardín	1.312	6,6%	4,3%
4 Bailén-Miraflores	1.510	5,9%	4,9%
5 Palma-Palmilla	1.434	-2,0%	3,9%
6 Cruz de Humilladero	1.676	4,5%	4,5%
7 Carretera Cádiz	1.904	2,0%	3,8%
8 Churriana	1.746	6,3%	4,1%
9 Campanillas	1.438	6,8%	4,7%
10 Puerto de la Torre	1.777	10,3%	3,5%
11 Teatinos-Universidad	2.203	6,5%	4,2%

4 · INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

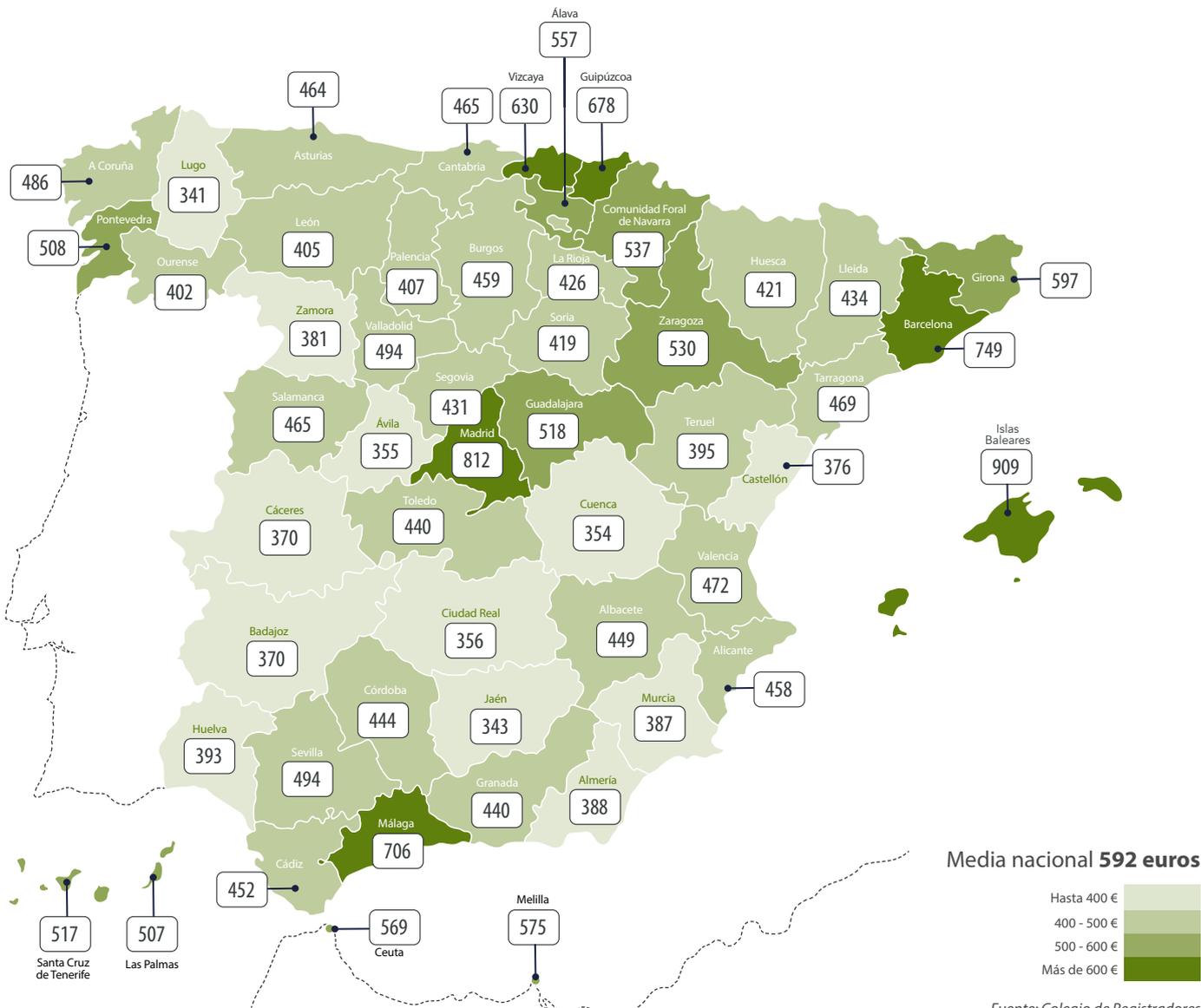
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el cuarto trimestre de 2021. En euros.



CCAA	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Murcia (Región de)	84.983	Lugo	77.357	Soria	95.095	Valladolid	112.155
Extremadura	85.196	Cuenca	79.347	Segovia	97.928	Santa Cruz de Tenerife	113.364
Rioja (La)	93.044	Jaén	79.496	Toledo	98.833	Sevilla	114.377
Castilla - La Mancha	98.251	Ciudad Real	79.913	Albacete	100.686	Pontevedra	115.135
Comunidad Valenciana	101.019	Ávila	80.577	Alicante	101.476	Guadalajara	116.234
Castilla y León	101.074	Castellón	83.196	Granada	101.907	Zaragoza	118.756
Asturias (Principado de)	106.272	Murcia (Región de)	84.983	Lleida	102.184	Navarra (C. Foral de)	124.247
Cantabria	107.620	Cáceres	85.161	Córdoba	102.896	Ceuta	132.643
Galicia	107.671	Badajoz	85.213	Burgos	104.344	Melilla	134.133
Canarias (Islas)	112.142	Zamora	86.569	Valencia	104.617	Álava	138.329
Aragón	113.020	Teruel	88.567	Cádiz	104.658	Girona	140.725
Andalucía	117.367	Almería	89.882	Salamanca	105.668	Vizcaya	156.321
Navarra (C. Foral de)	124.247	Huelva	90.950	Asturias (Principado de)	106.272	Málaga	163.462
Ceuta	132.643	Ourense	91.078	Cantabria	107.620	Guipúzcoa	168.382
Melilla	134.133	León	92.053	Coruña (A)	110.133	Barcelona	176.356
País Vasco	157.225	Palencia	92.547	Tarragona	110.357	Madrid (Comunidad de)	203.000
Cataluña	161.896	Rioja (La)	93.044	Palmas (Las)	111.192	Baleares (Islas)	205.311
Madrid (Comunidad de)	203.000	Huesca	94.385				
Baleares (Islas)	205.311						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

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

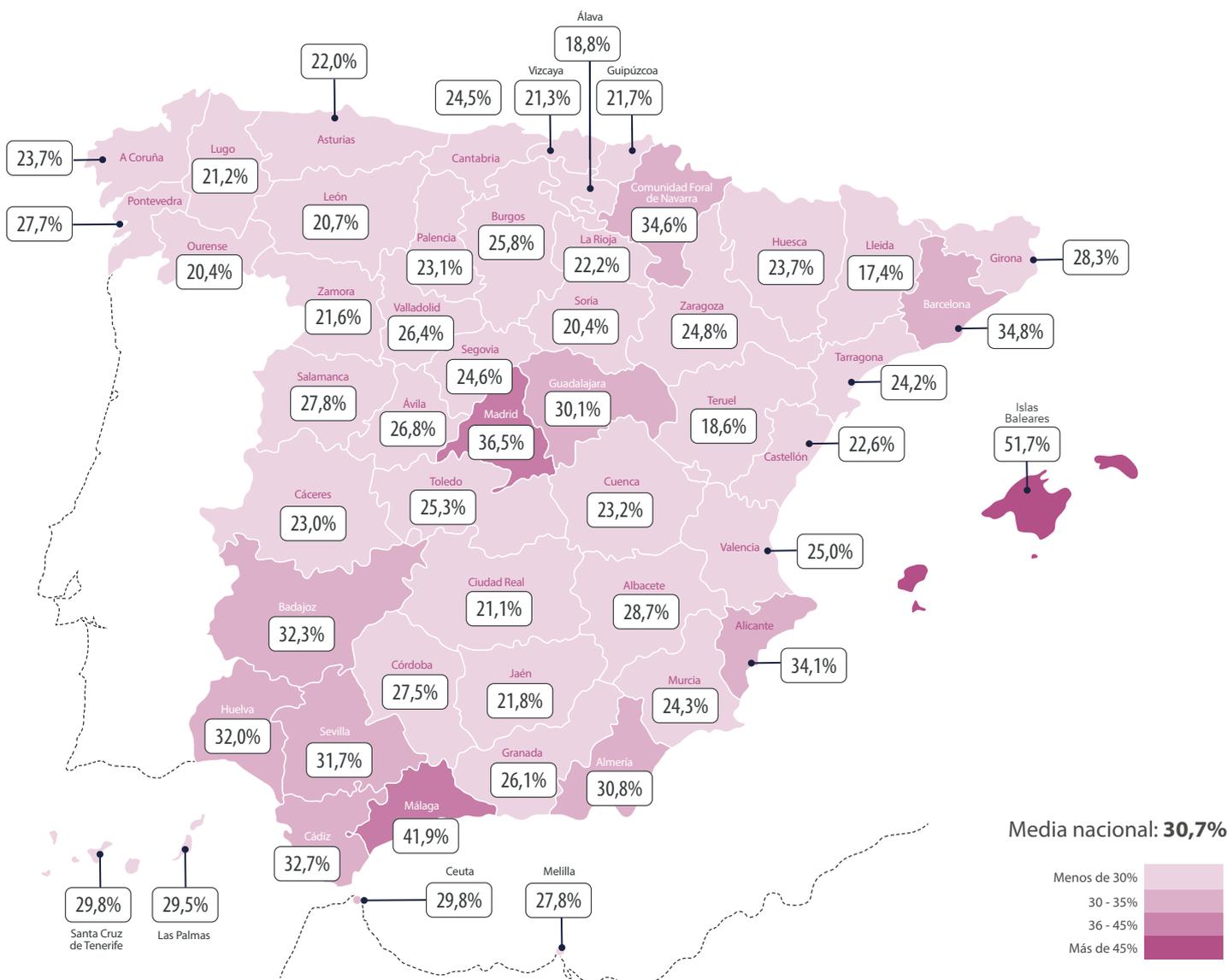


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

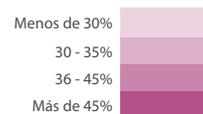
CCAA	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	370	Lugo	341	Rioja (La)	426	Sevilla	494
Murcia (Región de)	387	Jaén	343	Segovia	431	Palmas (Las)	507
Rioja (La)	426	Cuenca	354	Lleida	434	Pontevedra	508
Castilla - La Mancha	438	Ávila	355	Granada	440	Santa Cruz Tenerife	517
Castilla y León	445	Ciudad Real	356	Toledo	440	Guadalajara	518
Comunidad Valenciana	456	Cáceres	370	Córdoba	444	Zaragoza	530
Asturias (Principado de)	464	Badajoz	370	Albacete	449	Navarra (C. Foral de)	537
Cantabria	465	Castellón	376	Cádiz	452	Álava	557
Galicia	475	Zamora	381	Alicante	458	Ceuta	569
Aragón	505	Murcia (Región de)	387	Burgos	459	Melilla	575
Andalucía	507	Almería	388	Asturias (Principado de)	464	Girona	597
Canarias (Islas)	511	Huelva	393	Cantabria	465	Vizcaya	630
Navarra (C. Foral de)	537	Teruel	395	Salamanca	465	Guipúzcoa	678
Ceuta	569	Ourense	402	Tarragona	469	Málaga	706
Melilla	575	León	405	Valencia	472	Barcelona	749
País Vasco	634	Palencia	407	Coruña (A)	486	Madrid (Comunidad de)	812
Cataluña	687	Soria	419	Valladolid	494	Baleares (Islas)	909
Madrid (Comunidad de)	812	Huesca	421				
Baleares (Islas)	909						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL

Porcentaje de la renta disponible del hogar medio destinada al pago del primer año de una hipoteca que financia el 80% del valor de una vivienda media.



Media nacional: **30,7%**



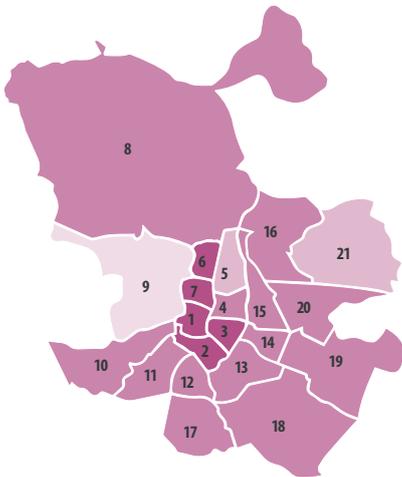
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AGT, INE y Registradores. El cálculo incluye estimaciones sobre la renta y puede estar sujeto a revisiones una vez los datos definitivos estén disponibles.

CCAA	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO
País Vasco	20,9%	Lleida	17,4%	Huesca	23,7%	Girona	28,3%
Asturias (Principado de)	22,0%	Teruel	18,6%	Coruña (A)	23,7%	Albacete	28,7%
Rioja (La)	22,2%	Álava	18,8%	Tarragona	24,2%	Palmas (Las)	29,5%
Aragón	24,1%	Orense	20,4%	Murcia (Región de)	24,3%	Santa Cruz de Tenerife	29,8%
Murcia (Región de)	24,3%	Soria	20,4%	Cantabria	24,5%	Ceuta	29,8%
Cantabria	24,5%	León	20,7%	Segovia	24,6%	Guadalajara	30,1%
Galicia	24,9%	Ciudad Real	21,1%	Zaragoza	24,8%	Almería	30,8%
Castilla y León	25,2%	Lugo	21,2%	Valencia	25,0%	Sevilla	31,7%
Castilla - La Mancha	26,9%	Vizcaya	21,3%	Toledo	25,3%	Huelva	32,0%
Comunidad Valenciana	27,4%	Zamora	21,6%	Burgos	25,8%	Badajoz	32,3%
Melilla	27,8%	Guipúzcoa	21,7%	Granada	26,1%	Cádiz	32,7%
Extremadura	28,1%	Jaén	21,8%	Valladolid	26,4%	Alicante	34,1%
Canarias (Islas)	29,6%	Asturias (Principado de)	22,0%	Ávila	26,8%	Navarra (C. Foral de)	34,6%
Ceuta	29,8%	Rioja (La)	22,2%	Córdoba	27,5%	Barcelona	34,8%
Cataluña	32,0%	Castellón	22,6%	Pontevedra	27,7%	Madrid (Comunidad de)	36,5%
Andalucía	32,8%	Cáceres	23,0%	Melilla	27,8%	Málaga	41,9%
Navarra (C. Foral de)	34,6%	Palencia	23,1%	Salamanca	27,8%	Baleares (Islas)	51,7%
Madrid (Comunidad de)	36,5%	Cuenca	23,2%				
Baleares (Islas)	51,7%						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

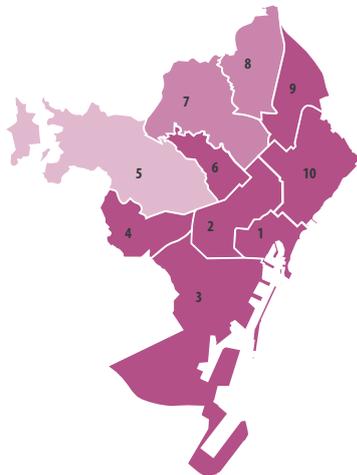
MADRID

Media de la capital: **41,9%**



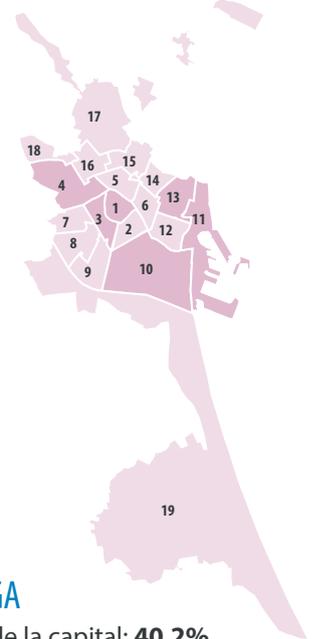
BARCELONA

Media de la capital: **45,7%**



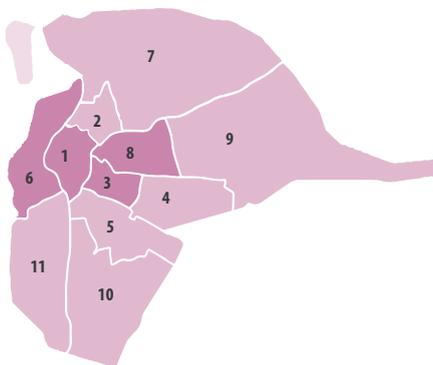
VALENCIA

Media de la capital: **30,8%**



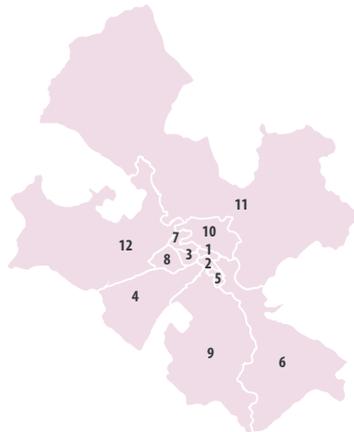
SEVILLA

Media de la capital: **36,9%**



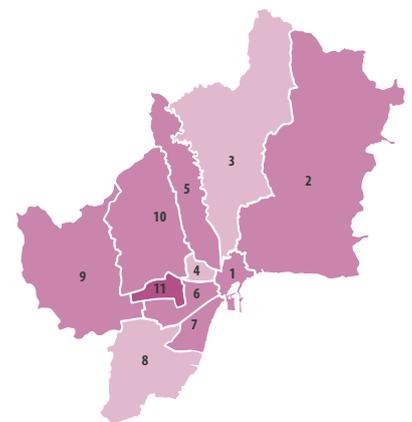
ZARAGOZA

Media de la capital: **27,2%**

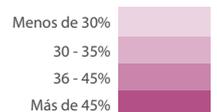


MÁLAGA

Media de la capital: **40,2%**



MADRID	ESFUERZO	BARCELONA	ESFUERZO	VALENCIA	ESFUERZO	SEVILLA	ESFUERZO	ZARAGOZA	ESFUERZO	MÁLAGA	ESFUERZO
Centro	55,5%	Ciutat Vella	62,7%	Ciutat Vella	32,5%	Casco Antiguo	42,1%	Casco Histórico	27,5%	Centro	43,4%
Arganzuela	52,8%	L'Eixample	49,4%	L'Eixample	29,1%	Macarena	32,7%	Centro	28,0%	Málaga este	36,0%
Retiro	45,3%	Sants-Montjuïc	48,7%	Extramurs	31,7%	Nervión	37,2%	Delicias	25,5%	Ciudad Jardín	32,7%
Salamanca	38,1%	Les Corts	46,5%	Campanar	35,0%	Cerro - Amate	30,7%	Universidad	27,1%	Bailén-Miraflores	33,9%
Chamartín	35,4%	Sarrià-Sant Gervasi	32,7%	La Saïdia	25,9%	Sur	32,2%	San José	26,5%	Palma-Palmilla	37,0%
Tetuán	48,2%	Gràcia	49,9%	El Pla del Real	26,7%	Triana	43,8%	Las Fuentes	25,9%	Cruz de Humilladero	37,4%
Chamberí	45,8%	Horta Guinardó	43,6%	L'Olivereta	27,7%	Norte	33,1%	La Almozara	26,4%	Carretera Cádiz	42,0%
Fuencarral-El Pardo	37,6%	Nou Barris	44,1%	Patraix	28,9%	San Pablo-Santa Justa	36,2%	Oliver - Valdefierro	22,5%	Churrriana	35,7%
Moncloa-Aravaca	25,2%	Sant Andreu	46,6%	Jesús	26,1%	Este-Alcosa-Torreblanca	31,5%	Torrero-La Paz	27,5%	Campanillas	36,0%
Latina	39,3%	Sant Martí	50,1%	Quatre Carreres	32,0%	Bellavista-La Palmera	31,8%	Margen Izquierda	29,1%	Puerto de la Torre	37,6%
Carabanchel	40,4%			Poblats Marítims	31,9%	Los Remedios	33,4%	Barrios rurales norte	21,3%	Teatinos-Universidad	46,7%
Usera	40,0%			Camins al Grau	28,5%			Barrios rurales oeste	18,2%		
Puente de Vallecas	40,3%			Algirós	30,8%						
Moratalaz	39,3%			Benimaclet	27,4%						
Ciudad Lineal	43,0%			Rascanya	29,1%						
Hortaleza	37,1%			Benicalap	28,4%						
Villaverde	37,9%			Poblados del Norte	25,6%						
Villa de Vallecas	42,3%			Poblados del Oeste	27,4%						
Vicálvaro	42,6%			Poblados del Sur	25,9%						
San Blas	40,7%										
Barajas	34,9%										

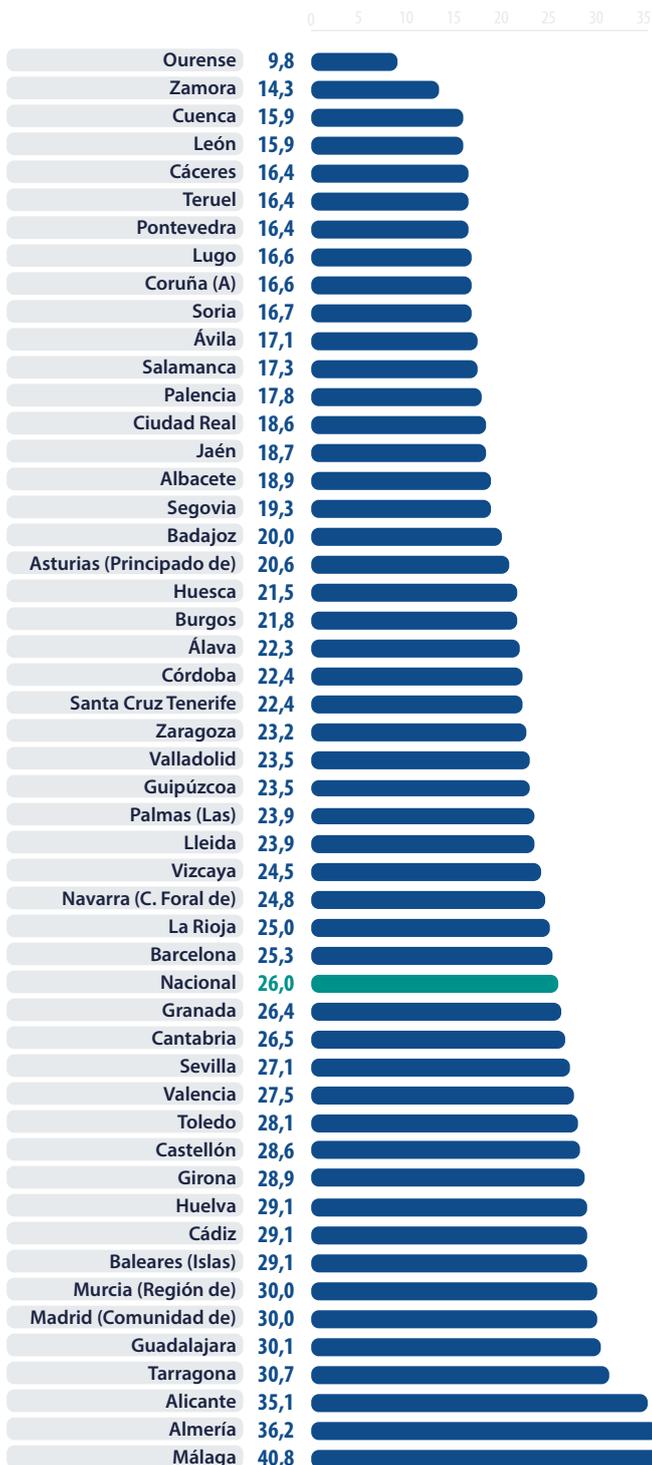


5 · INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

COMPRAVENTAS SOBRE PARQUE

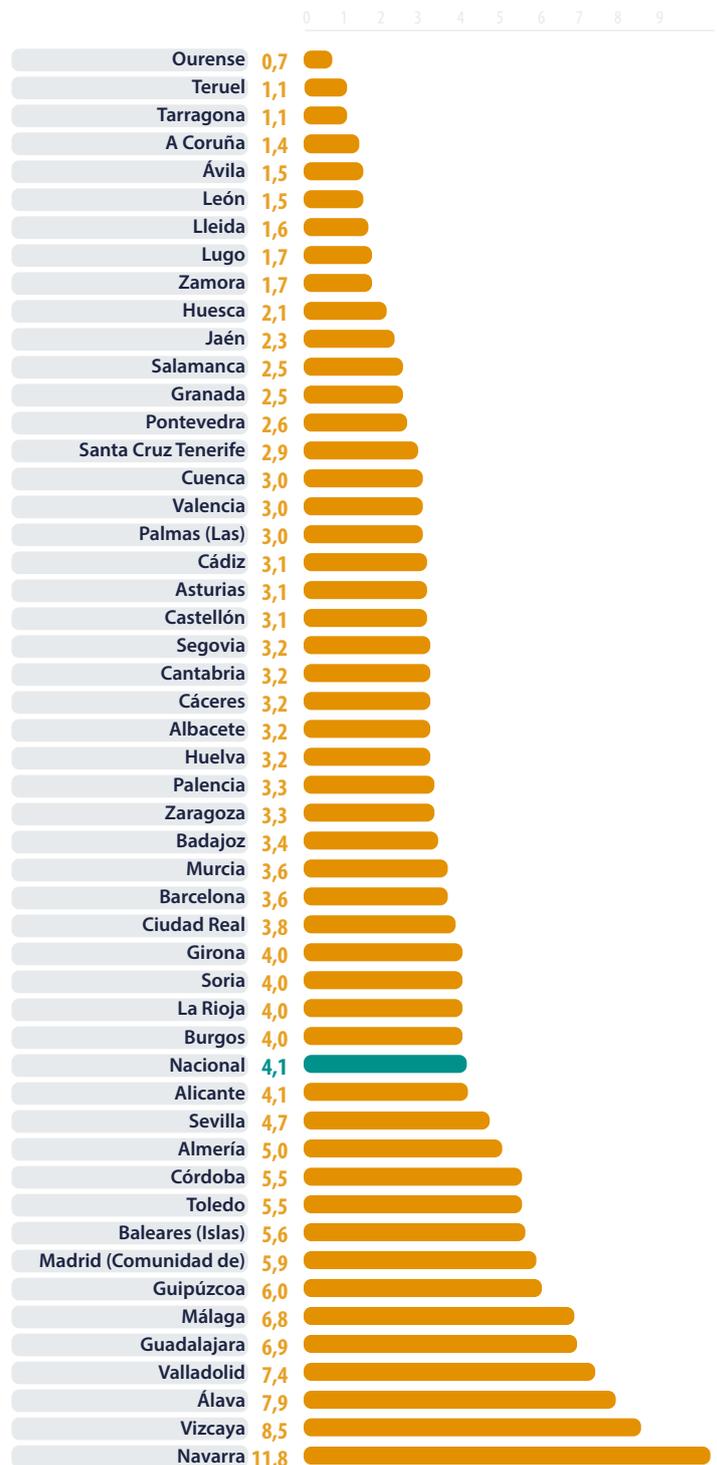
Transmisiones en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Compraventas de los últimos cuatro trimestres, entre el 1T 2021 y el 4T 2021
 Fuente: Mitma

VISADOS DE OBRA SOBRE PARQUE

Licencias de construcción en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Visados de obra nueva aprobados en los cuatro trimestres anteriores, entre el 1T 2021 y el 4T 2021
 Fuente: Mitma

6 • NOTAS METODOLÓGICAS

Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con un histórico de más de 6 millones de registros de valoración, representan más del 25% de las valoraciones anuales 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 1.000 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 legislación vigente (Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo a partir de octubre de 2003 y Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo para los datos de la serie previos a dicha fecha). 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. La depuración de la muestra se realiza agrupando los inmuebles por periodo, nivel geográfico y tipología de vivienda, eliminando los valores extremos de cada conjunto resultante de acuerdo con un criterio multivariante que contempla el valor unitario, la superficie y las características del inmueble.

La metodología de cálculo del IMIE consiste en la aplicación de medias móviles ponderadas con estratificación. Para preparar el cálculo, una vez depurada la muestra, se estudia la distribución del parque de viviendas según su tipología en los distintos ámbitos geográficos del índice, con el objetivo de valorar correctamente la proporción de cada tipo de inmueble. La aplicación de esta estratificación contribuye a detectar cambios en la composición del mercado y reduce el sesgo de selección de la muestra.

La ponderación aplicada utiliza los datos históricos para suavizar el comportamiento presente con el comportamiento pasado, otorgando más peso al presente para que prime la influencia de las nuevas tendencias.

La ventana temporal aplicada en cada serie se determina en función del tamaño de la muestra, que está asociado al dinamismo del mercado en cada agregación territorial. Con ello, se vuelve a priorizar la detección temprana de variaciones en el valor de los inmuebles en aquellos mercados más dinámicos, mientras que, en los menos dinámicos, se prioriza la estabilidad del índice.

imie
MERCADOS LOCALES

serviciodeestudios@tinsa.es

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