

tinsa
research

Informe TRIMESTRAL

tinsa umie

Mercados Locales
1^{er} Trimestre de 2017
CCAA, Provincias y Capitales

ÍNDICE

1. CONTENIDO DEL INFORME	3
2. RESUMEN EJECUTIVO	4
3. EVOLUCIÓN DE VALORES.....	7
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	7
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS.....	9
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALS.....	12
Análisis detallado de las 5 mayores capitales por distritos	15
Madrid	15
Valencia.....	15
Barcelona.....	16
Sevilla.....	16
Zaragoza.....	16
4. OTROS INDICADORES PROVINCIALES	17
Esfuerzo financiero	17
Mapa de liquidez	18
5. NOTAS METODOLÓGICAS	19

1

CONTENIDO
DEL INFORME

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 índices con base 1.000 en el año 2001, que denominamos Tinsa IMIE Mercados Locales y que se basan en la información de valores medios que mostramos en este informe.

Los índices de Tinsa IMIE Mercados Locales, 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, todos los índices y sus valores medios asociados proceden de la misma base de datos y comparten metodología y año base, resultando perfectamente comparables. Con el fin de poder cruzar la evolución del Índice General con la de cada indicador local, recurrimos a promediar los datos del primero en cada trimestre natural.

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 de calor sobre el valor €/m² y su variación.

El informe se completa con información sobre la actividad inmobiliaria, como son el esfuerzo en la compra de vivienda y el pago de la hipoteca, o la liquidez, medida en meses necesarios para la venta de una vivienda.

En cuanto a la organización del informe, hemos distribuido su contenido en seis grandes bloques:

- Un resumen ejecutivo, que recoge lo más destacado de la evolución de los distintos valores medios por territorios, comparándola con el comportamiento medio del conjunto del país y lo más relevante sobre indicadores de actividad.
- 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.
- Tablas con los resultados detallados dentro de cada CCAA, sus provincias y sus capitales (se incluye también la ciudad de Vigo, por ser considerada tan representativa como la capital en la provincia de Pontevedra). Se incorpora el último valor medio correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor, y unos iconos coloreados específicamente para indicar cómo ha sido su comportamiento. A esto se une la variación acumulada en lo que va de año junto la experimentada en el mismo periodo del año anterior.
- Un gráfico muestra la evolución histórica de los años de salario necesarios para pagar una vivienda media y la evolución desde la misma fecha del porcentaje del salario medio que ha de destinar un hogar al pago de la hipoteca durante el primer año. Por último, un mapa con la liquidez por provincias permite comparar en las distintas provincias y las cinco mayores capitales la mayor o menor dificultad de la venta de una vivienda media.
- Un análisis del estado actual de las grandes capitales. Contiene un mapa de calor en el que se representa el tramo de precio en el que se sitúa cada distrito y otro con la variación interanual experimentada por el precio en este último trimestre en cada uno de ellos. Por último se ofrece información sobre la liquidez media en cada una de estas ciudades.
- Una breve reseña metodológica sobre la construcción de los índices.

2

RESUMEN EJECUTIVO

El valor medio de la vivienda en España se incrementó un 1,8% en el primer trimestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior, según el dato provisional de la estadística de precios Tinsa IMIE Mercados Locales. Con 1.237 €/m² de valor medio, la vivienda recupera el nivel de precios del primer trimestre de 2014.

Por primera vez en tres años, el ajuste a la baja acumulado desde máximos (2007) desciende del 40% a nivel nacional y se sitúa en 39,6%. El mercado sigue caracterizado por una recuperación selectiva y heterogénea, en la que conviven mercados que muestran un claro recorrido al alza con otros donde aún no ha finalizado el ajuste de precios.

Comunidades Autónomas

Las regiones de Cataluña (+7,5% interanual), Madrid (+6,6%) y Canarias (+5,3%) actúan como locomotoras del mercado de la vivienda en España en el primer trimestre con gran diferencia respecto al resto de territorios. Por encima de la media nacional también destacan Galicia (+2,8%), Cantabria (+2,7%) y Extremadura (+1,9%), que crecen de forma más moderada en tasa interanual.

Los descensos más significativos se encuentran en la Comunidad Foral de Navarra (-5,6%), la Región de Murcia (-5,0%), La Rioja (-4,0%) y las Islas Baleares (-3,6%). Completan el grupo de regiones con un nivel de precios inferior al de hace un año Castilla-La Mancha (-2,8%), Castilla y León (-2,5%) y, prácticamente sin cambios, Asturias (-0,3%).

En algunas Comunidades Autónomas el valor medio sigue estando más de un 50% por debajo del alcanzado en el momento álgido del ciclo anterior, en 2007. Se trata de La Rioja (-55%), Castilla-La Mancha (-52,6%) y Navarra (-51,1%). Por el contrario, Extremadura, Baleares y Galicia muestran el menor descenso acumulado: un 30,5%, un 31,5% y un 32,8% desde máximos, respectivamente.

País Vasco* destaca como la Comunidad Autónoma más cara, con un precio medio de 1.986 €/m², seguida por Islas Baleares (1.870 €/m²), Madrid (1.868 €/m²) y Cataluña (1.668 €/m²). Mientras que Baleares ha estabilizado sus valores en los últimos trimestres, la Comunidad de Madrid y Cataluña siguen con su escalada de precios. Las regiones con el precio medio más asequible son Extremadura (773 €/m²), Castilla-La Mancha (786 €/m²) y La Rioja (811 €/m²).

Este trimestre no está disponible la estadística de precios, por considerarse que no es representativa, en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla.

Provincias

Álava*, Barcelona y Palencia* son las provincias que destacan con la mejor evolución de precios en los últimos doce meses, con incrementos del 9,5%, 7,7% y 7,1%, respectivamente. También han registrado crecimientos importantes las provincias de Las Palmas (+6,9%), Madrid (+6,6%), Málaga (+6,0%) y Girona (+5,6%). En el lado de las caídas, destaca Castellón, con un descenso interanual del 6,4%, y Segovia y Toledo con un ajuste del 6% en el último año. También registraron caídas interanuales superiores al 5% Navarra (-5,6%), Huelva (-5,4%) y Lleida y Murcia (-5% en ambos casos).

La provincia con mayor ajuste acumulado desde máximos es Toledo, donde el precio medio es un 57,8% inferior al de 2007. Le siguen en intensidad de caída acumulada La Rioja (-55%) y Guadalajara y Zaragoza (-53,8%). Por el contrario, Ourense* (-22%), Teruel* (-26,5%), Cáceres (-27,3%) y Zamora* (-29,7%) destacan como las provincias donde los precios medios han experimentado una menor variación desde máximos.

Los precios medios más elevados a nivel nacional se localizan en País Vasco*, concretamente en las provincias de Guipúzcoa* (2.158 €/m²) y Vizcaya (1.992 €/m²), seguidas de Barcelona (1.881 €/m²), Baleares (1.870 €/m²) y Madrid (1.868 €/m²). Los menores valores medios se ubican en Extremadura y oeste de Castilla-La Mancha, empezando por las provincias de Toledo (693 €/m²) y Ciudad Real (699 €/m²), seguidos por Jaén y Cáceres, ambas con un valor medio de 756 €/m² en el primer trimestre de este año.

No está disponible la estadística de precios, por considerarse que no es representativa, en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, así como, en las provincias de Lugo y Soria.

(*) Dato provisional

Capitales

Las ciudades de Barcelona y Alicante muestran importantes crecimientos, del 12,1% y del 11,7% interanual, respectivamente, en el primer trimestre del año. El precio también ha registrado un importante crecimiento en los últimos doce meses en las capitales de Vitoria* (9,3%), Las Palmas (7,8%) y Madrid (7,7%).

Frente a la notable revalorización de estos enclaves, otras ciudades continúan con el ajuste de precios. Es el caso de Castellón, donde el valor medio es un 10,2% inferior al del primer trimestre de 2016, Logroño (-7,8%), Córdoba (-7,7%) y Granada (-7%).

La capital riojana destaca entre las ciudades con mayor ajuste de precios acumulado desde 2007: un 61,4%. Otras capitales donde la vivienda ha perdido más de la mitad de su valor son Castellón y Zaragoza, ambas con un descenso del 57,3%, y Pamplona*, con un 56%. Por el contrario, las capitales gallegas muestran el menor nivel de caída en los últimos nueve años. La vivienda se ha depreciado de media un 26,2% en la ciudad de Ourense*, un 29,8% en Pontevedra* y un 31,8% en A Coruña*.

El valor medio en la ciudad de San Sebastián* se acerca a la barrera de los 3.000 €/m², con 2.982 €/m² en el primer trimestre. Barcelona se mantiene como la segunda ciudad más cara en términos medios (2.859 €/m²), seguida de Madrid (2.308 €/m²) y Bilbao (2.165 €/m²).

Entre las ciudades con la vivienda más asequible destacan Castellón (806 €/m²), Ávila (897 €/m²), Logroño (937 €/m²) y Lleida (948 €/m²), seguidas de Cuenca* (971 €/m²) y Huelva (982 €/m²).

Este trimestre no está disponible la estadística de precios, por considerarse que no es representativa, en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, así como, en las capitales de Soria, Toledo y Lugo.

Distritos de las 5 grandes capitales

El distrito de Ciutat Vella, en Barcelona, ha experimentado una importante revalorización del 21,1% en los últimos doce meses y destaca como la mayor subida en tasa interanual entre los distritos de las cinco mayores capitales españolas, seguida de Eixample (+15,4%), también en la Ciudad Condal, y el distrito madrileño de Hortaleza (+14%). La evolución positiva es generalizada en la ciudad de Barcelona, donde todos los distritos muestran en el trimestre crecimientos superiores al 3% respecto al comienzo de 2016.

También algunos distritos de la ciudad de Valencia han registrado importantes aumentos de precios en tasa interanual, como Rascanya (+12,9%) y Camins al Grau (11,7%). En Zaragoza, destacan los Barrios rurales del oeste (+8,4%) y Universidad (+8,1%), mientras que en Sevilla los incrementos son más moderados, liderados por el 5,1% del distrito Este-Alcosa-Torreblanca.

En Madrid, donde únicamente Villaverde y Moratalaz muestran precios inferiores a los de hace un año, el distrito de Salamanca se ha posicionado este primer trimestre como el más caro de todos los de las capitales analizadas, con 3.812 €/m², superando al barcelonés de Sarrià-Sant Gervasi (3.778 €/m²), que se había desmarcado en los últimos trimestres como el de mayor precio medio. En una banda muy similar se encuentran en Chamberí (3.688 €/m²), en Madrid, y Les Corts (3.618 €/m²), en Barcelona.

El nivel de precios en estas zonas de las dos mayores ciudades españolas es muy superior al de los distritos más exclusivos de Valencia (Ciutat Vella, 2.089 €/m²), Sevilla (Casco Antiguo, 2.307 €/m²) y Zaragoza (Universidad, 1.650 €/m²).

Plazo medio de venta: 9,9 meses

Los plazos medios de venta a nivel nacional, que consideran la oferta de vivienda y el ritmo de transacciones, se mantienen estables en el primer trimestre de 2017 en 9,9 meses. Destaca la reducción del plazo registrada en las ciudades de Madrid y Barcelona, donde se tarda menos de cuatro meses en vender una vivienda. El plazo ha bajado de 4,3 meses en el último trimestre de 2016 a 3,8 meses en el caso de Madrid y de 4,4 a 3,7 meses en Barcelona.

(*) Dato provisional

Aunque ha reducido en más de un mes el tiempo medio de venta, la ciudad de Valencia sigue destacando entre las cinco mayores capitales como la ciudad donde más se tarda en vender: 11,8 meses de media, muy por encima de los 6,6 meses de Zaragoza o los 8 meses de Sevilla.

A nivel provincial, los territorios con mayor grado de liquidez, entendida como los plazos medios de venta más breves, son, excluyendo Ceuta y Melilla, Madrid (5,1 meses), Las Palmas (6,4 meses), Santa Cruz de Tenerife (6,8 meses) y Guipúzcoa (6,9 meses). La reducción de plazo medio más significativa se ha producido en Álava, que ha pasado de 14,4 a 12,5 meses, y también en Guadalajara, con una bajada de 14,3 a 13,2 meses. En general, se observa un acortamiento de los plazos en las provincias vascas, las islas, Barcelona, Madrid y sus alrededores, concretamente Guadalajara y Segovia.

En el otro extremo, Cantabria se mantiene como la provincia con mayores plazos de venta medios (18,4 meses), seguida por las provincias de Ávila (16,5 meses), Tarragona (15,8 meses), Segovia (15,5 meses) y Salamanca (15,3 meses). El tiempo que se tarda en vender una vivienda se ha incrementado de forma más acusada en el último trimestre en Ávila (de 15,4 a 16,5 meses), Ourense (de 12,5 a 13,3 meses) y Huelva (de 9,9 a 10,7 meses).

Esfuerzo financiero

Un comprador necesitaba en el cuarto trimestre de 2016 (último dato disponible) destinar 6,1 años de salario para afrontar la compra de una vivienda media en España, dos años menos que durante el 'boom' inmobiliario.

Este informe analiza este indicador en las provincias donde se ubican las cinco mayores capitales del país (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) y las tres provincias más representativas desde el punto de vista turístico (Málaga, Canarias y Baleares). De entre todas ellas, Baleares requiere el mayor número de años de salario para comprar una vivienda (12,4 años), seguida de Málaga (8,3 años), datos que reflejan la existencia de un mercado de alta gama que impulsa al alza el valor de la vivienda media. Zaragoza y Valencia se mantienen como la provincias entre las ocho analizadas que requieren el esfuerzo financiero más bajo: 4,5 y 5 años, respectivamente.

Analizado el esfuerzo financiero como el porcentaje de ingresos brutos necesarios para afrontar el primer año de hipoteca, una familia española tenía que destinar un 21,7% de su salario, según datos correspondientes al cuarto trimestre de 2016 (último dato disponible), cinco décimas más que un año antes.

Málaga y Baleares destacan entre las ocho provincias analizadas como las de mayor tasa de esfuerzo financiero, un 30,9% y 29,9%, respectivamente. La proporción desciende hasta el 16,9% en la provincia de Valencia y el 17,9% en la de Zaragoza.

(*) Dato provisional

3

EVOLUCIÓN DE VALORES

ESPAÑA 1T 2017 (media nacional)

Variación Interanual * **1,8%**

Variación desde máximos * **-39,6%**

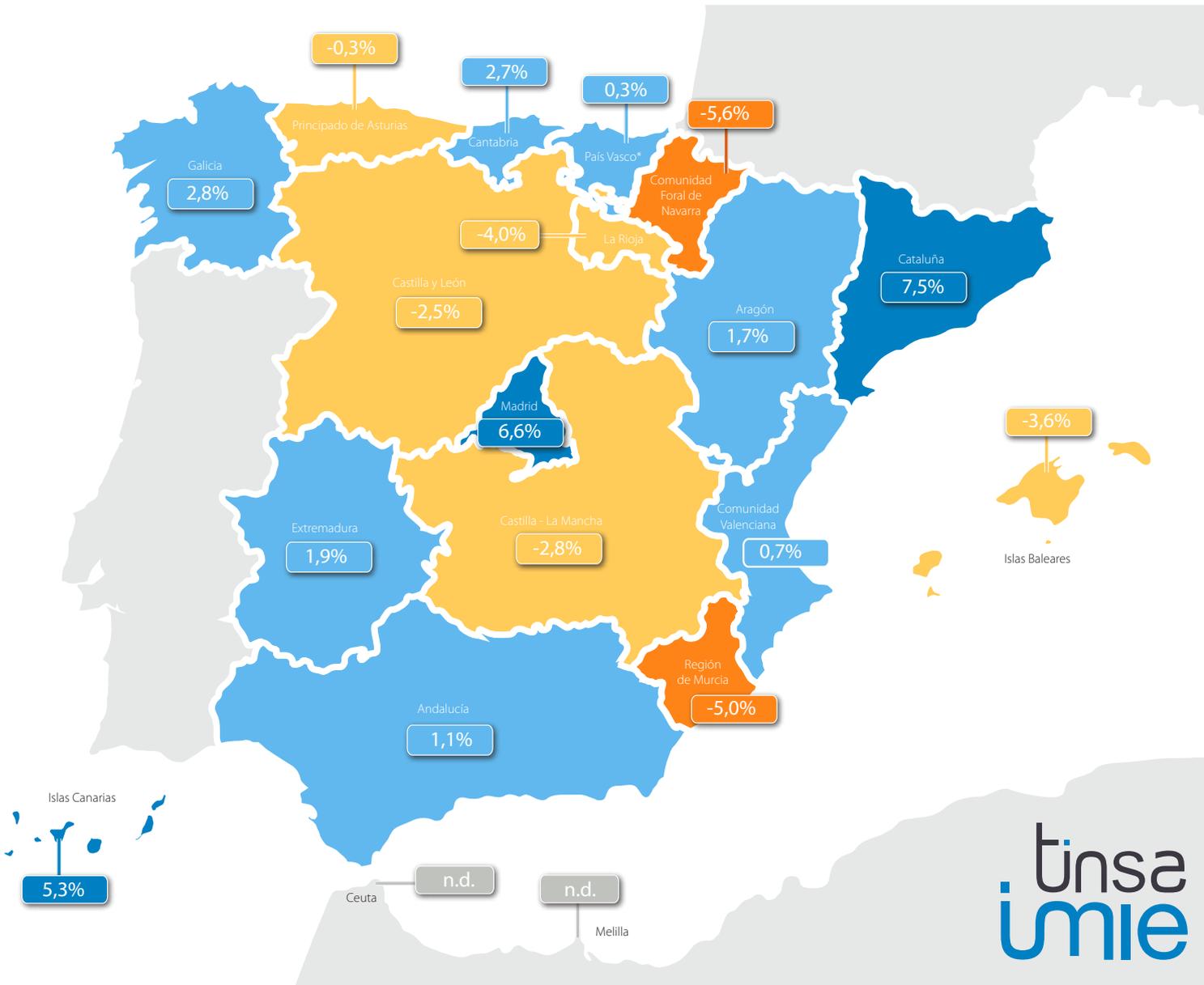
Valor medio 1T * **1.237 €/m²**

4T 2016 3T 2016 2T 2016
0,6% 0,7% 1,0%

*El dato es provisional.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Evolución interanual del valor medio



tinsa
imie

- Incremento superior al 10%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- No disponible
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%
- Incremento entre el 0 y el 5%

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

Evolución interanual del valor medio

	Valor 1T 2017	Var. Interanual	Var. Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Andalucía	1.127 €/m ²	▲ 1,1%	▼ -42,4%	-0,3%	0,5%
Aragón	1.010 €/m ²	▲ 1,7%	▼ -50,5%	-0,3%	-2,8%
Asturias (Principado de)	1.122 €/m ²	▼ -0,3%	▼ -37,1%	0,4%	-0,5%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	1.870 €/m ²	▼ -3,6%	▼ -31,5%	-0,6%	-0,1%
Canarias (Islas)	1.234 €/m ²	▲ 5,3%	▼ -35,5%	4,2%	1,8%
Cantabria	1.247 €/m ²	▲ 2,7%	▼ -40,2%	2,5%	-2,3%
Castilla y León	948 €/m ²	▼ -2,5%	▼ -42,6%	0,1%	-1,3%
Castilla-La Mancha	786 €/m ²	▼ -2,8%	▼ -52,6%	-1,7%	2,6%
Cataluña	1.668 €/m ²	▲ 7,5%	▼ -43,1%	2,6%	2,3%
Comunidad Valenciana	979 €/m ²	▲ 0,7%	▼ -48,2%	-0,1%	-0,5%
Extremadura	773 €/m ²	▲ 1,9%	▼ -30,5%	-1,4%	-2,2%
Galicia	1.057 €/m ²	▲ 2,8%	▼ -32,8%	-0,2%	-1,2%
Madrid (Comunidad de)	1.868 €/m ²	▲ 6,6%	▼ -41,2%	3,2%	1,9%
Murcia (Región de)	900 €/m ²	▼ -5,0%	▼ -48,3%	-1,1%	-0,9%
Navarra (Comunidad Foral de)	979 €/m ²	▼ -5,6%	▼ -51,1%	1,0%	5,0%
*País Vasco	1.986 €/m ²	▲ 0,3%	▼ -37,9%	-0,7%	2,1%
Rioja (La)	811 €/m ²	▼ -4,0%	▼ -55,0%	-3,0%	2,7%
**Ceuta	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
**Melilla	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

▲ 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

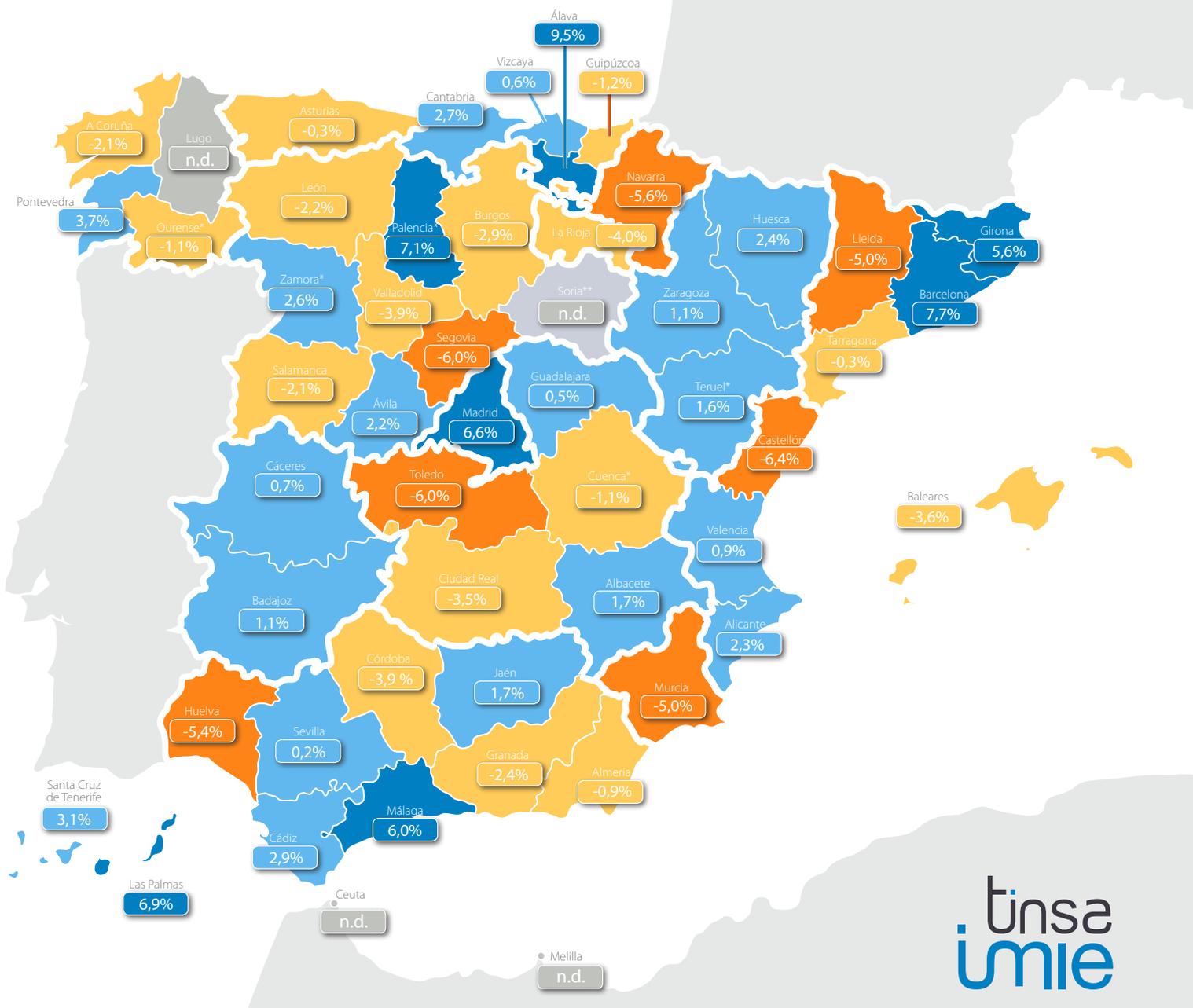
**n.d. Dato no disponible

*Datos provisionales

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio

Media Nacional +1,8%



- Incremento superior al 10%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- No disponible
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%
- Incremento entre el 0 y el 5%

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

Evolución interanual del valor medio

ANDALUCÍA	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Almería	943 €/m ²	▼ -0,9%	▼ -50,8%	-2,3%	3,7%
Cádiz	1.249 €/m ²	▲ 2,9%	▼ -39,9%	-1,3%	-1,9%
Córdoba	907 €/m ²	▼ -3,9%	▼ -45,6%	-5,4%	0,3%
Granada	944 €/m ²	▼ -2,4%	▼ -40,0%	-1,1%	0,3%
Huelva	1.035 €/m ²	▼ -5,4%	▼ -51,2%	0,2%	-1,3%
Jaén	756 €/m ²	▲ 1,7%	▼ -39,0%	-2,7%	-4,3%
Málaga	1.408 €/m ²	▲ 6,0%	▼ -44,5%	0,4%	1,0%
Sevilla	1.213 €/m ²	▲ 0,2%	▼ -40,9%	2,6%	1,4%

ARAGÓN	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Huesca	968 €/m ²	▲ 2,4%	▼ -43,3%	-2,2%	-0,8%
*Teruel	790 €/m ²	▲ 1,6%	▼ -26,5%	-0,1%	-1,3%
Zaragoza	1.049 €/m ²	▲ 1,1%	▼ -53,8%	0,8%	-4,0%

ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Principado de Asturias	1.122 €/m ²	▼ -0,3%	▼ -37,1%	0,4%	-0,5%

BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Islas Baleares	1.870 €/m ²	▼ -3,6%	▼ -31,5%	-0,6%	-0,1%

CANARIAS (ISLAS)	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Palmas (Las)	1.255 €/m ²	▲ 6,9%	▼ -39,8%	4,4%	-0,3%
Santa Cruz de Tenerife	1.207 €/m ²	▲ 3,1%	▼ -30,4%	3,8%	4,9%

CANTABRIA	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Cantabria	1.247 €/m ²	▲ 2,7%	▼ -40,2%	2,5%	-2,3%

CASTILLA Y LEÓN	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Ávila	769 €/m ²	▲ 2,2%	▼ -50,0%	0,5%	-3,3%
Burgos	980 €/m ²	▼ -2,9%	▼ -48,0%	-3,1%	0,3%
León	819 €/m ²	▼ -2,2%	▼ -33,7%	4,5%	1,5%
*Palencia	1.010 €/m ²	▲ 7,1%	▼ -31,5%	1,0%	1,0%
Salamanca	1.109 €/m ²	▼ -2,1%	▼ -38,4%	-0,5%	-1,5%
Segovia	969 €/m ²	▼ -6,0%	▼ -46,1%	-2,2%	-0,2%
**Soria	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d
Valladolid	990 €/m ²	▼ -3,9%	▼ -43,1%	1,1%	0,5%
*Zamora	903 €/m ²	▲ 2,6%	▼ -29,7%	-0,4%	0,2%

CASTILLA LA MANCHA	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Albacete	877 €/m ²	▲ 1,7%	▼ -41,4%	4,8%	1,4%
Ciudad Real	699 €/m ²	▼ -3,5%	▼ -39,4%	-2,3%	0,5%
*Cuenca	742 €/m ²	▼ -1,1%	▼ -46,8%	-2,7%	1,9%
Guadalajara	972 €/m ²	▲ 0,5%	▼ -53,8%	0,9%	3,0%
Toledo	693 €/m ²	▼ -6,0%	▼ -57,8%	-4,1%	2,2%

▲ 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
 **n.d. Dato no disponible

*Datos provisionales

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio



CATALUÑA

	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Barcelona	1.881 €/m ²	↑ 7,7%	↓ -42,6%	2,6%	3,3%
Gerona/Girona	1.408 €/m ²	↑ 5,6%	↓ -47,3%	-1,5%	-6,7%
Lérida/Lleida	875 €/m ²	↓ -5,0%	↓ -49,5%	2,2%	0,6%
Tarragona	1.121 €/m ²	↓ -0,3%	↓ -52,4%	-0,9%	1,4%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.098 €/m ²	↑ 2,3%	↓ -44,5%	1,9%	-3,0%
Castellón/Castellón	867 €/m ²	↓ -6,4%	↓ -51,6%	-3,6%	-0,3%
Valencia/València	928 €/m ²	↑ 0,9%	↓ -50,0%	-1,1%	1,1%



EXTREMADURA

Badajoz	787 €/m ²	↑ 1,1%	↓ -33,0%	-2,1%	-0,9%
Cáceres	756 €/m ²	↑ 0,7%	↓ -27,3%	-1,8%	-3,0%



GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.098 €/m ²	↓ -2,1%	↓ -32,4%	-1,5%	1,7%
**Lugo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
*Orense/Ourense	872 €/m ²	↓ -1,1%	↓ -22,0%	0,1%	-3,6%
Pontevedra	1.100 €/m ²	↑ 3,7%	↓ -33,8%	-1,5%	-2,1%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	1.868 €/m ²	↑ 6,6%	↓ -41,2%	3,2%	1,9%
--------	------------------------	--------	----------	------	------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	900 €/m ²	↓ -5,0%	↓ -48,3%	-1,1%	-0,9%
--------	----------------------	---------	----------	-------	-------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	979 €/m ²	↓ -5,6%	↓ -51,1%	1,0%	5,0%
---------	----------------------	---------	----------	------	------



PAÍS VASCO

*Álava/Araba	1.527 €/m ²	↑ 9,5%	↓ -43,3%	1,4%	-0,6%
*Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.158 €/m ²	↓ -1,2%	↓ -36,1%	-1,4%	3,6%
Vizcaya/Bizkaia	1.992 €/m ²	↑ 0,6%	↓ -40,3%	-0,2%	1,4%



RIOJA (LA)

La Rioja	811 €/m ²	↓ -4,0%	-55,0%	-3,0%	2,7%
----------	----------------------	---------	--------	-------	------



CEUTA

**Ceuta	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
---------	------	------	------	------	------



MELILLA

**Melilla	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
-----------	------	------	------	------	------

↑ 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

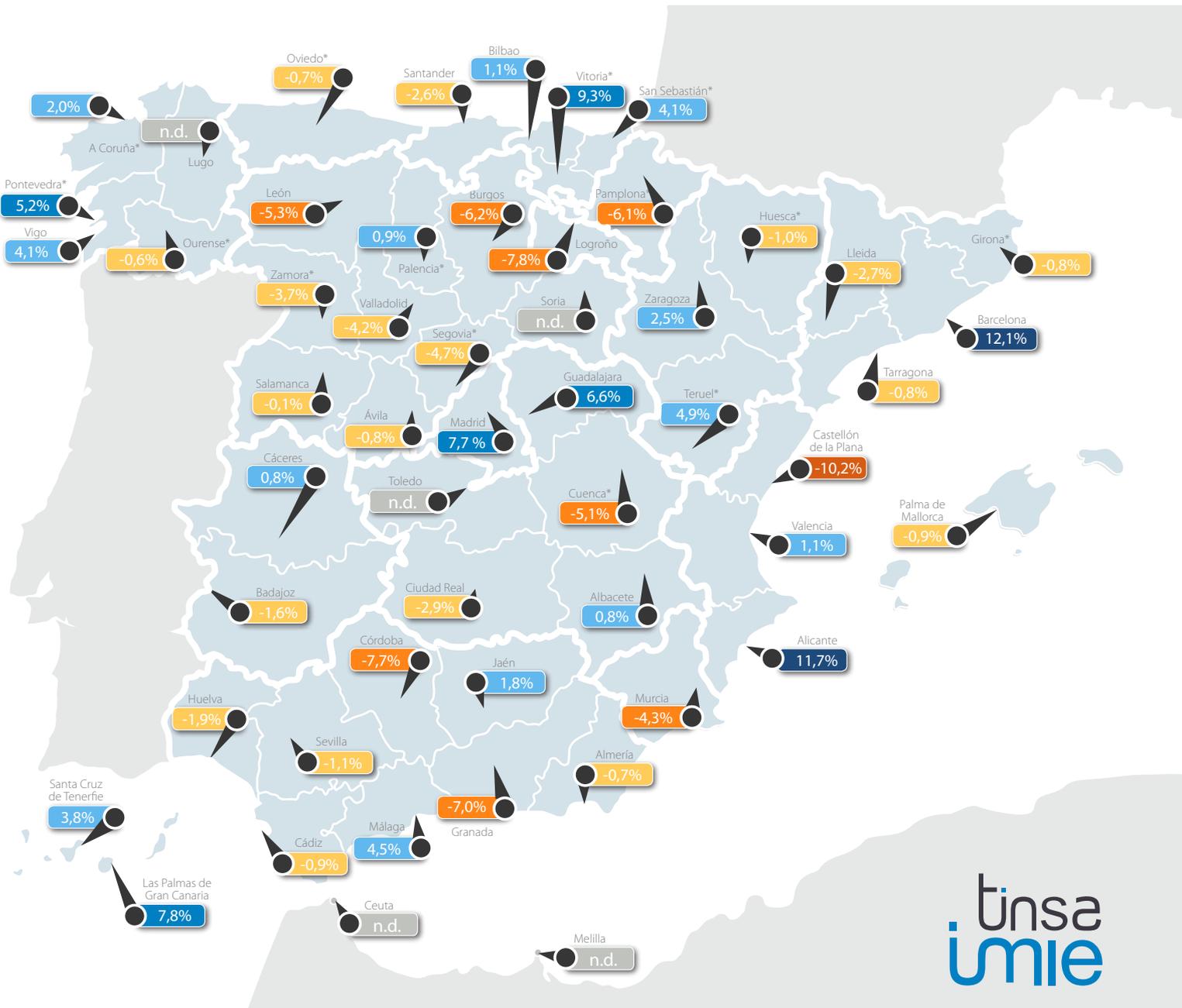
**n.d. Dato no disponible

*Datos provisionales

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

Media Nacional +1,8%



*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%
- No disponible

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

Evolución interanual del valor medio



ANDALUCÍA	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Almería	1.069 €/m ²	▼ -0,7%	▼ -49,6%	-0,8%	0,0%
Cádiz	1.835 €/m ²	▼ -0,9%	▼ -38,7%	0,3%	0,0%
Córdoba	1.153 €/m ²	▼ -7,7%	▼ -50,1%	-6,5%	3,6%
Granada	1.331 €/m ²	▼ -7,0%	▼ -45,5%	-0,2%	1,7%
Huelva	982 €/m ²	▼ -1,9%	▼ -52,2%	0,0%	-0,5%
Jaén	1.099 €/m ²	▲ 1,8%	▼ -41,6%	0,2%	-2,2%
Málaga	1.373 €/m ²	▲ 4,5%	▼ -43,2%	1,5%	2,3%
Sevilla	1.462 €/m ²	▼ -1,1%	▼ -44,7%	2,4%	1,6%



ARAGÓN

*Huesca	1.012 €/m ²	▼ -1,0%	▼ -49,2%	-1,0%	0,0%
*Teruel	1.124 €/m ²	▲ 4,9%	▼ -36,5%	1,4%	-0,2%
Zaragoza	1.196 €/m ²	▲ 2,5%	▼ -57,3%	-0,2%	-3,3%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

*Oviedo	1.264 €/m ²	▼ -0,7%	▼ -36,9%	0,8%	1,3%
---------	------------------------	---------	----------	------	------



BALEARES (ISLAS)/BALEARS (ILLES)

Palma de Mallorca	1.657 €/m ²	▼ -0,9%	▼ -37,9%	2,3%	0,4%
-------------------	------------------------	---------	----------	------	------



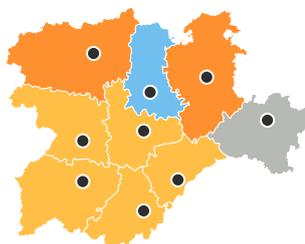
CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.373 €/m ²	▲ 7,8%	▼ -33,4%	6,3%	-2,7%
Santa Cruz de Tenerife	1.173 €/m ²	▲ 3,8%	▼ -32,5%	2,8%	0,3%



CANTABRIA

Santander	1.535 €/m ²	▼ -2,6%	▼ -41,4%	0,3%	0,3%
-----------	------------------------	---------	----------	------	------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	897 €/m ²	▼ -0,8%	▼ -54,7%	0,2%	-0,3%
Burgos	1.167 €/m ²	▼ -6,2%	▼ -50,3%	0,0%	-0,7%
León	1.070 €/m ²	▼ -5,3%	▼ -38,3%	11,0%	4,2%
*Palencia	1.169 €/m ²	▲ 0,9%	▼ -34,6%	0,3%	2,8%
Salamanca	1.395 €/m ²	▼ -0,1%	▼ -41,7%	-0,9%	-2,5%
*Segovia	1.228 €/m ²	▼ -4,7%	▼ -50,7%	-0,7%	-1,7%
**Soria	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Valladolid	1.117 €/m ²	▼ -4,2%	▼ -47,6%	2,9%	0,3%
*Zamora	1.054 €/m ²	▼ -3,7%	▼ -32,9%	-1,1%	-0,4%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.046 €/m ²	▲ 0,8%	▼ -50,7%	5,6%	-0,8%
Ciudad Real	1.072 €/m ²	▼ -2,9%	▼ -47,8%	1,5%	0,5%
*Cuenca	971 €/m ²	▼ -5,1%	▼ -51,2%	-2,6%	1,3%
Guadalajara	1.166 €/m ²	▲ 6,6%	▼ -55,3%	2,3%	5,6%
**Toledo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

▲ 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

**n.d. Dato no disponible

*Datos provisionales

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio



CATALUÑA

	Valor 1T 2017	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 1T 2017	Var.Acum. 1T 2016
Barcelona	2.859 €/m ²	▲ 12,1%	▼ -35,6%	4,9%	3,9%
*Gerona/Girona	1.477 €/m ²	▼ -0,8%	▼ -51,2%	-0,6%	-2,0%
Lérida/Lleida	948 €/m ²	▼ -2,7%	▼ -55,3%	-0,8%	0,0%
Tarragona	1.136 €/m ²	▼ -0,8%	▼ -55,3%	2,3%	2,6%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.162 €/m ²	▲ 11,7%	▼ -40,7%	3,9%	-4,0%
Castellón/Castellón	806 €/m ²	▼ -10,2%	▼ -57,3%	-6,0%	5,4%
Valencia/València	1.154 €/m ²	▲ 1,1%	▼ -51,9%	0,2%	2,5%



EXTREMADURA

Badajoz	1.080 €/m ²	▼ -1,6%	▼ -41,9%	0,1%	-0,2%
Cáceres	1.093 €/m ²	▲ 0,8%	▼ -31,9%	-1,9%	-0,9%



GALICIA

*La Coruña/Coruña (A)	1.518 €/m ²	▲ 2,0%	▼ -31,8%	0,6%	0,3%
**Lugo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
*Orense/Ourense	1.070 €/m ²	▼ -0,6%	▼ -26,2%	0,5%	-2,5%
*Pontevedra	1.196 €/m ²	▲ 5,2%	▼ -29,8%	2,7%	-1,9%
Vigo	1.327 €/m ²	▲ 4,1%	▼ -36,2%	3,6%	-2,1%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.308 €/m ²	▲ 7,7%	▼ -41,9%	3,9%	2,6%
--------	------------------------	--------	----------	------	------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.008 €/m ²	▼ -4,3%	▼ -43,3%	2,9%	-0,3%
--------	------------------------	---------	----------	------	-------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Pamplona	1.241 €/m ²	▼ -6,1%	▼ -56,0%	-1,0%	-2,1%
----------	------------------------	---------	----------	-------	-------



PAÍS VASCO

*Vitoria	1.571 €/m ²	▲ 9,3%	▼ -47,4%	1,4%	-1,5%
*San Sebastián	2.982 €/m ²	▲ 4,1%	▼ -33,6%	-0,8%	4,8%
Bilbao	2.165 €/m ²	▲ 1,1%	▼ -41,8%	-6,1%	3,6%



LA RIOJA

Logroño	937 €/m ²	▼ -7,8%	▼ -61,4%	-3,5%	0,8%
---------	----------------------	---------	----------	-------	------



CEUTA

**Ceuta	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
---------	------	------	------	------	------



MELILLA

**Melilla	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
-----------	------	------	------	------	------

▲ 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

**n.d. Dato no disponible

*Datos provisionales

ANÁLISIS DETALLADO DE LAS CINCO GRANDES CAPITALES

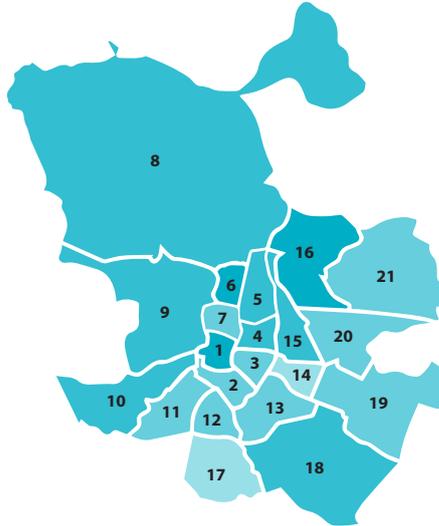
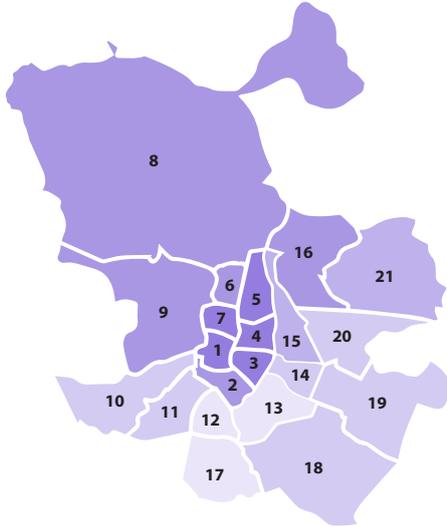
MADRID

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **2.308 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

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



Distrito	€/m ²	% Interanual
1 Centro	3.445	12,7%
2 Arganzuela	2.853	4,9%
3 Retiro	3.111	1,4%
4 Salamanca	3.812	6,8%
5 Chamartín	3.546	7,5%
6 Tetuán	2.629	12,4%
7 Chamberí	3.688	5,0%
8 Fuencarral-El Pardo	2.611	5,3%
9 Moncloa-Aravaca	2.970	5,6%
10 Latina	1.678	5,6%
11 Carabanchel	1.538	1,5%
12 Usera	1.448	3,7%
13 Puente de Vallecas	1.346	2,9%
14 Moratalaz	1.803	-0,5%
15 Ciudad Lineal	2.208	9,3%
16 Hortaleza	2.578	14,0%
17 Villaverde	1.202	-2,2%
18 Villa de Vallecas	1.770	7,7%
19 Vicálvaro	1.583	0,0%
20 San Blas	1.900	3,1%
21 Barajas	2.403	1,1%

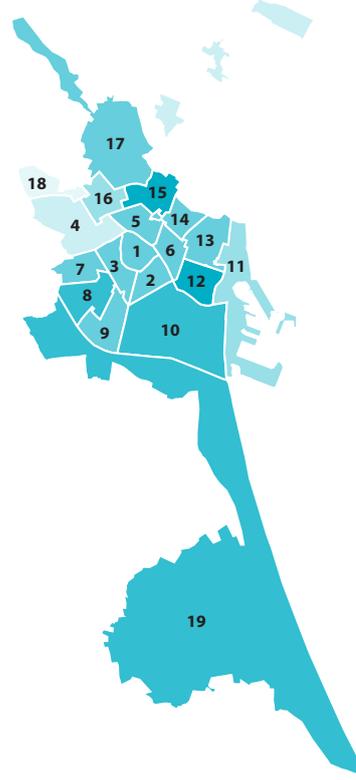
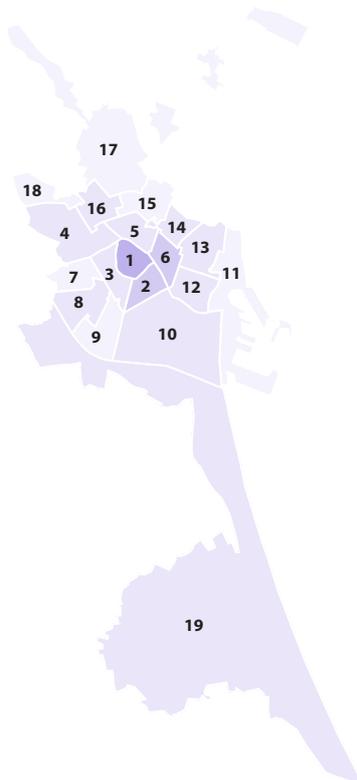
VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)

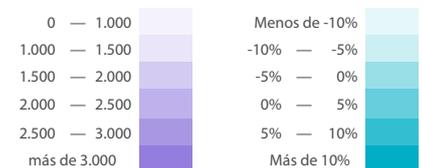
Media de la capital: **1.154 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

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



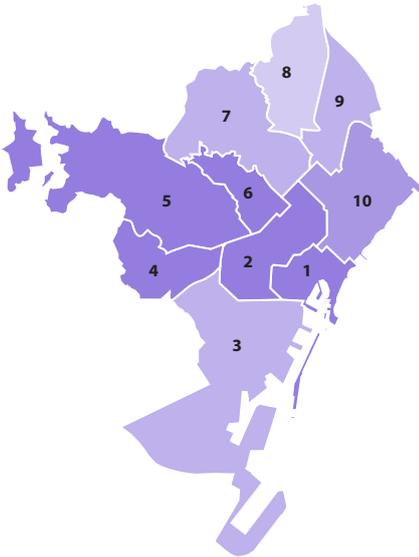
Distrito	€/m ²	% Interanual
1 Ciutat Vella	2.089	2,2%
2 L'Eixample	1.993	3,5%
3 Extramurs	1.429	1,8%
4 Campanar	1.339	-7,8%
5 La Saïdia	1.020	2,8%
6 El Pla del Real	1.788	4,3%
7 L'Olivereta	896	4,2%
8 Patraix	1.050	9,9%
9 Jesús	927	0,4%
10 Quatre Carreres	1.142	5,1%
11 Poblats Marítims	961	-2,2%
12 Camins al Grau	1.239	11,7%
13 Algirós	1.243	4,1%
14 Benimaclet	1.103	4,7%
15 Rascanya	936	12,9%
16 Benicalap	1.027	-1,1%
17 Poblados del Norte	858	3,6%
18 Poblados del Oeste	787	-10,1%
19 Poblados del Sur	1.037	8,8%



BARCELONA

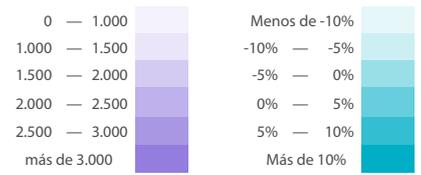
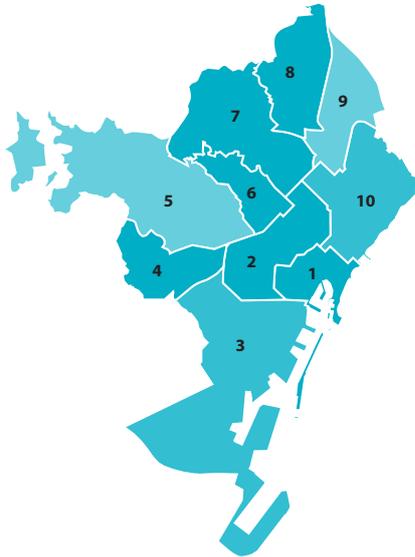
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **2.859 €/m²**



VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **12,1%**

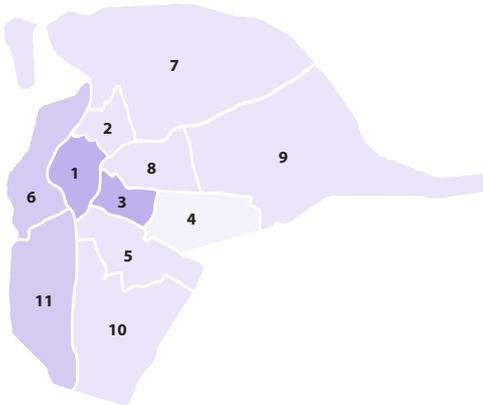


Distrito	€/m ²	% Interanual
1 Ciutat Vella	3.152	21,1%
2 Eixample	3.462	15,4%
3 Sants-Montjuic	2.465	6,0%
4 Les Corts	3.618	10,1%
5 Sarrià-Sant Gervasi	3.778	3,2%
6 Gràcia	3.141	11,3%
7 Horta Guinardó	2.358	14,5%
8 Nou Barris	1.969	12,4%
9 Sant Andreu	2.179	4,5%
10 Sant Martí	2.613	6,8%

SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.462 €/m²**



VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

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

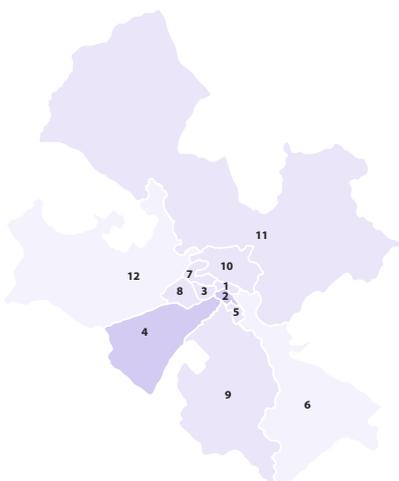


Distrito	€/m ²	% Interanual
1 Casco Antiguo	2.307	-2,5%
2 Macarena	1.177	3,0%
3 Nervión	2.054	3,9%
4 Cerro - Amate	956	3,0%
5 Sur	1.450	-7,5%
6 Triana	1.831	2,1%
7 Norte	1.112	-0,1%
8 San Pablo - Santa Justa	1.382	-3,6%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.228	5,1%
10 Bellavista - La Palmera	1.494	-8,1%
11 Los Remedios	1.952	-1,4%

ZARAGOZA

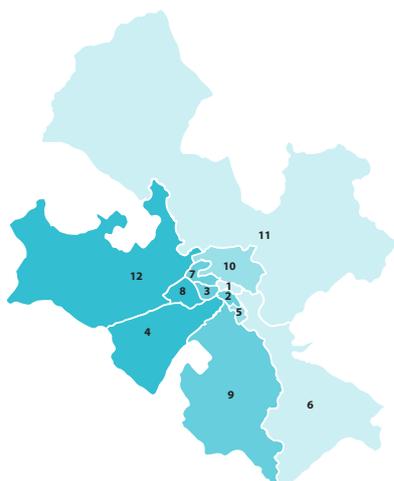
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.196 €/m²**



VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **2,5%**



Distrito	€/m ²	% Interanual
1 Casco Histórico	1.214	-8,5%
2 Centro	1.627	2,8%
3 Delicias	1.035	1,9%
4 Universidad	1.650	8,1%
5 San José	1.122	-1,8%
6 Las Fuentes	925	-7,2%
7 La Almozara	1.135	0,7%
8 Oliver - Valdefierro	1.283	6,5%
9 Torrero-La Paz	1.047	3,5%
10 Margen Izquierda	1.280	-2,2%
11 Barrios rurales del norte	1.025	-8,6%
12 Barrios rurales del oeste	897	8,4%

4

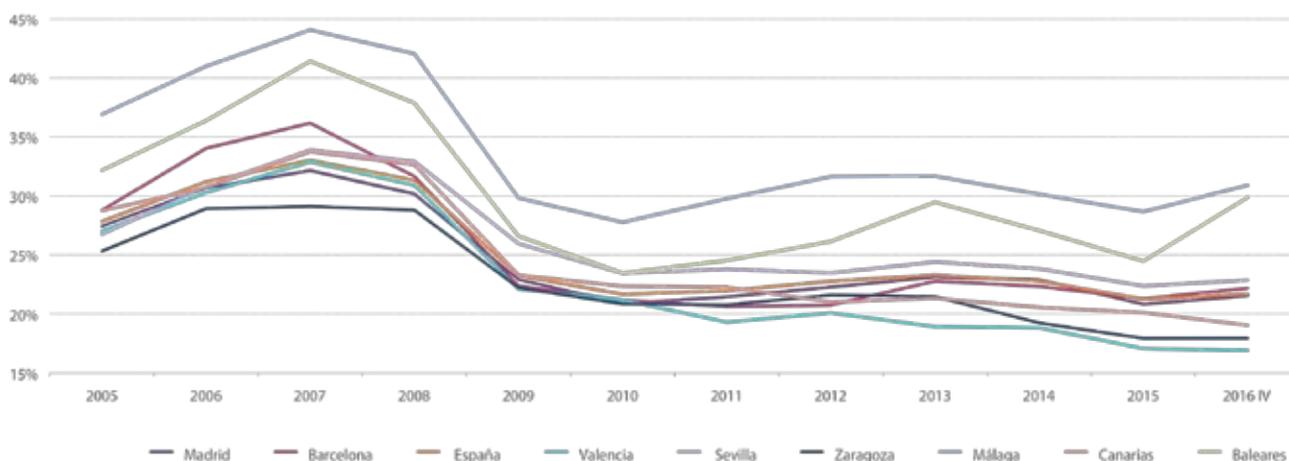
OTROS
INDICADORES
PROVINCIALES

AÑOS DE SALARIO NECESARIOS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

	España	Madrid	Barcelona	Sevilla	Valencia	Zaragoza	Málaga	Canarias	Baleares
Máximo histórico	8,1	8,3	9,4	8,2	7,6	7,3	11,6	8,2	15,9
Años actuales	6,1	5,8	6,6	6,5	5,0	4,5	8,3	6,4	12,4

Fuente: Tinsa

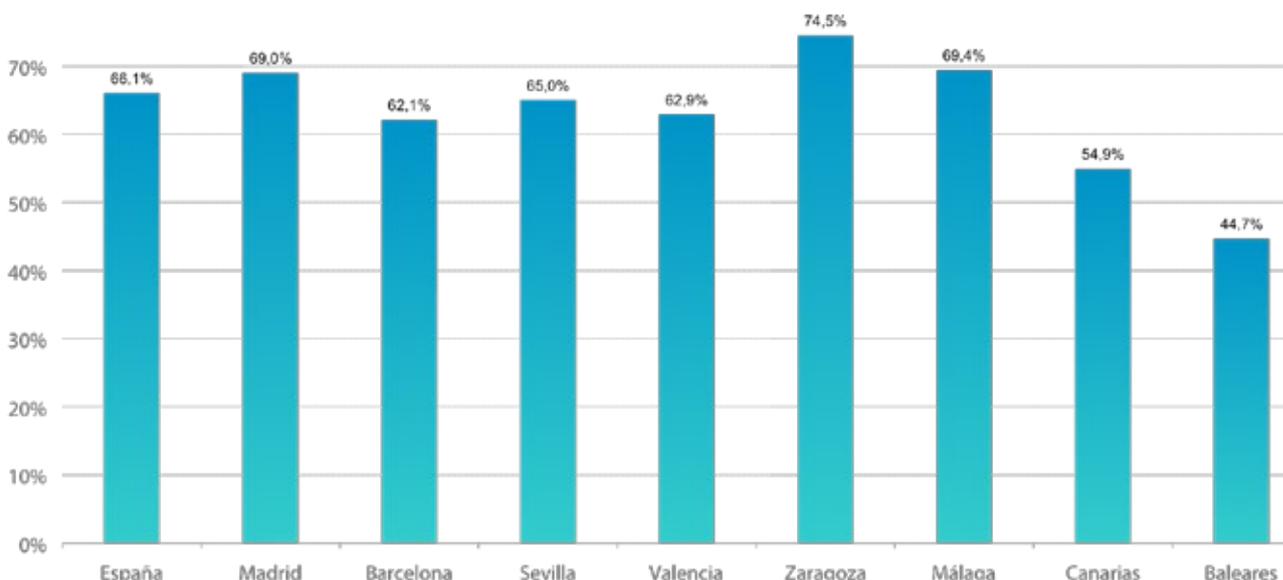
CUOTA DE ESFUERZO: PORCENTAJE DE INGRESOS DESTINADOS A PAGAR LA HIPOTECA



	España	Madrid	Barcelona	Sevilla	Valencia	Zaragoza	Málaga	Canarias	Baleares
Máximo histórico	33%	32%	36%	34%	33%	29%	44%	34%	41%
Esfuerzo actual	21,7%	21,5%	22,2%	22,9%	16,9%	17,9%	30,9%	19,0%	29,9%

Fuente: Tinsa

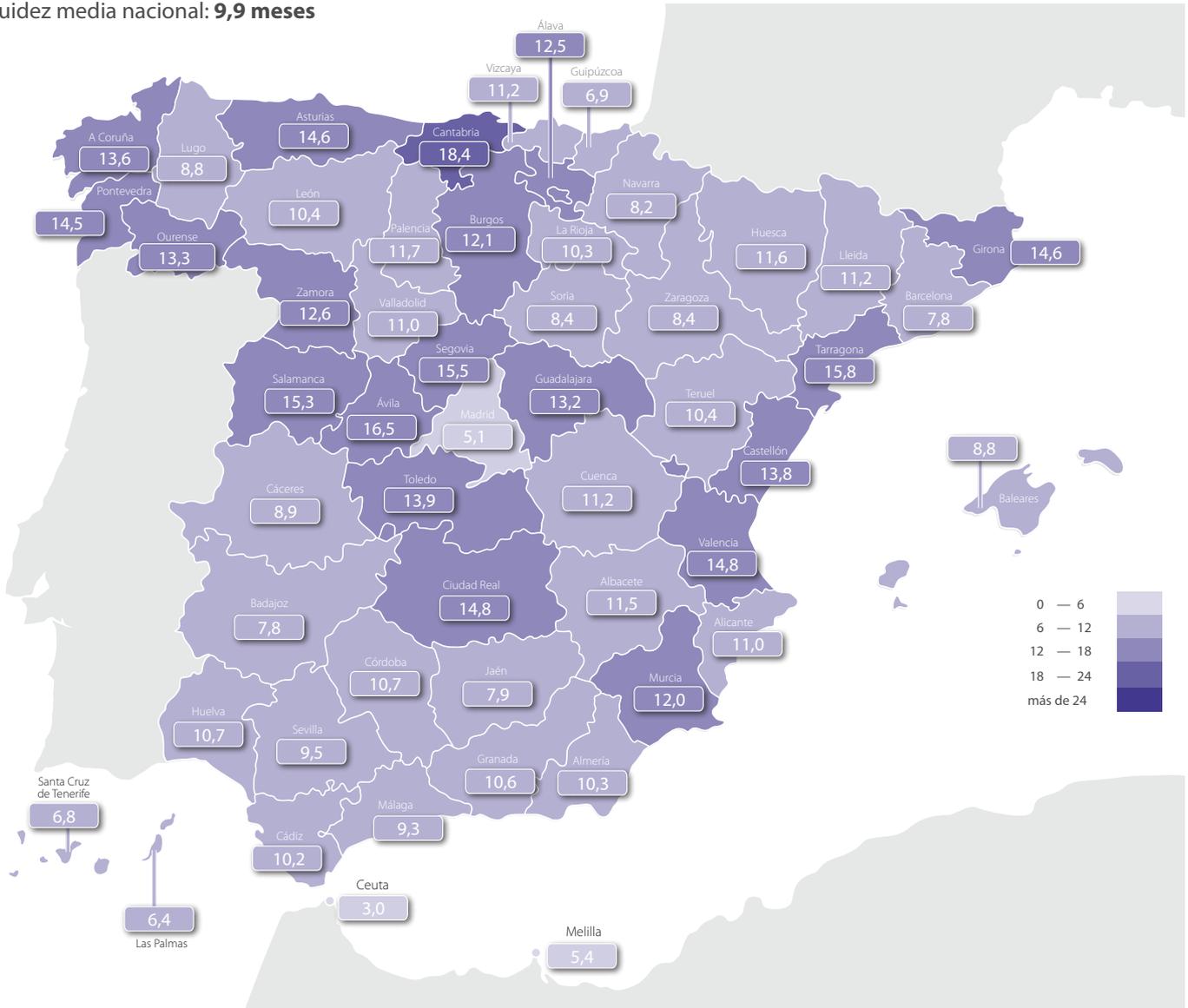
PORCENTAJE DEL PRECIO DE LA VIVIENDA QUE SE ESTÁ FINANCIANDO (LOAN-TO-VALUE)



Fuente: Tinsa

MAPA DE LIQUIDEZ: MESES NECESARIOS PARA VENDER UNA VIVIENDA POR PROVINCIAS

Liquidez media nacional: **9,9 meses**



Fuente: Tinsa

5 GRANDES CAPITALES	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)
Madrid	3,8	Ceuta	3,0	Cádiz	10,2	Álava/Araba	12,5
Barcelona	3,7	Madrid	5,1	Almería	10,3	Zamora	12,6
Valencia	11,8	Melilla	5,4	La Rioja	10,3	Guadalajara	13,2
Sevilla	8,0	Las Palmas	6,4	León	10,4	Orense/Ourense	13,3
Zaragoza	6,6	Santa Cruz de Tenerife	6,8	Teruel	10,4	La Coruña/A Coruña	13,6
		Guipúzcoa/Guipúzcoa	6,9	Granada	10,6	Castellón/Castellón	13,8
		Badajoz	7,8	Huelva	10,7	Toledo	13,9
		Barcelona	7,8	Córdoba	10,7	Pontevedra	14,5
		Jaén	7,9	Valladolid	11,0	Asturias	14,6
		Navarra	8,2	Alicante/Alacant	11,0	Gerona/Girona	14,6
		Zaragoza	8,4	Cuenca	11,2	Ciudad Real	14,8
		Soria	8,4	Lleida	11,2	Valencia/València	14,8
		Lugo	8,8	Vizcaya/Bizkaia	11,2	Salamanca	15,3
		Baleares (Islas)/Balears (Illes)	8,8	Albacete	11,5	Segovia	15,5
		Cáceres	8,9	Huesca	11,6	Tarragona	15,8
		Málaga	9,3	Palencia	11,7	Ávila	16,5
		Sevilla	9,5	Murcia	12,0	Cantabria	18,4
				Burgos	12,1		

Fuente: Tinsa

5

NOTAS
METODOLÓGICAS

Los índices IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con cerca de 5 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 1.200 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.

Respecto al tipo de índices empleado, en la línea de los Tinsa IMIE General y Grandes Mercados, son de tipo Laspeyres de base móvil. 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.
- Período base: el año 2001, cuyo valor se iguala a 1000

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, Teruel, Toledo, Vitoria y Zamora. En el caso de las provincias, este trimestre tienen datos provisionales Álava, Cuenca, Guipúzcoa, Lugo, Ourense, Palencia, Teruel y Zamora. También tienen carácter provisional las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, y País Vasco.

** El índice y la evolución correspondientes a las capitales de Lugo, Toledo y Soria no están disponibles para este trimestre. Tampoco los referentes a las provincias de Lugo y Soria, ni los de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla.

tinsa
iunie

info@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 372 75 00
(+34) 91 372 75 10