



# tinsa úmie

Mercados Locales

**1<sup>er</sup> trimestre de 2019**

**CCA, Provincias y Capitales**

Informe **TRIMESTRAL**



## ÍNDICE

<b>1. CONTENIDO DEL INFORME .....</b>	<b>3</b>
<b>2. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. EVOLUCIÓN DE VALORES.....</b>	<b>7</b>
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 por distritos en las 5 mayores capitales .....	15
Madrid .....	15
Barcelona.....	16
Valencia.....	17
Sevilla.....	18
Zaragoza.....	19
<b>4. INDICADORES FINANCIEROS.....</b>	<b>20</b>
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias .....	20
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias .....	21
Mapa de esfuerzo financiero por CCAA y provincias.....	22
Mapas de esfuerzo financiero por distritos en las 5 mayores capitales.....	23
<b>5. INDICADORES DE ACTIVIDAD .....</b>	<b>24</b>
Liquidez (plazo medio de venta) por CCAA, provincias y 5 mayores capitales.....	24
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias.....	25
<b>6. NOTAS METODOLÓGICAS .....</b>	<b>26</b>

## 1

CONTENIDO  
DEL INFORME

El documento trata de realizar una radiografía de la situación del mercado residencial, partiendo de la evolución de precios con información procedente de las tasaciones realizadas por Tinsa, completada con otros indicadores financieros y de actividad.

El documento recoge la evolución del valor unitario de mercado de las viviendas en cada una de las Comunidades Autónomas, provincias, y capitales del Estado español. Dicha evolución se refleja a través de un conjunto de series de precios que denominamos Tinsa IMIE Mercados Locales.

Los índices, que pueden consultarse online en la herramienta IMIE Interactivo de la página web de Tinsa, tienen un mayor nivel de desagregación que los índices de Tinsa IMIE Grandes Mercados, cuyo índice general y sus cinco índices zonales representan mercados geográficos mucho más genéricos. Otra diferencia importante entre ambos radica en su periodicidad: los Tinsa IMIE Mercados Locales se obtienen trimestralmente frente a la producción mensual de los Tinsa IMIE Grandes Mercados.

Por lo demás, toda la información procede de la misma base de datos. Las series comparten metodología resultando perfectamente comparables. El dato trimestral del índice general se obtiene promediando los correspondientes datos mensuales.

Por otra parte, se desciende hasta el nivel de distrito en las Grandes Capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, y Zaragoza) donde, entre otra información relativa a la actividad del mercado inmobiliario residencial, se ofrecen mapas temáticos que representan en una escala predefinida los niveles de precio en €/m<sup>2</sup> de cada distrito y su variación interanual.

Como complemento a la situación de los precios, el informe aporta información adicional de interés para analizar el mercado, como es la referente a hipotecas, esfuerzo financiero o plazos medios de venta.

El contenido del informe se ha distribuido en cinco grandes bloques:

## 1 · Resumen ejecutivo

## 2 · Análisis de los precios

- Mapas generales por CCAA, provincias y capitales con la variación interanual del precio de la vivienda correspondiente a cada una de ellas, identificada por una gradación de color en función del grado de incremento o de descenso. Se acompaña de tablas que especifican el último valor medio en €/m<sup>2</sup> correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor; la variación acumulada en lo que va de año (diferencia entre el último trimestre del año anterior y el trimestre analizado) y la experimentada en el mismo periodo del año anterior. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las cinco mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) referentes al precio €/m<sup>2</sup> 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 anual, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.*
- Mapa provincial de esfuerzo financiero, medido como porcentaje del salario bruto familiar anual necesario para pagar el primer año de hipoteca. El porcentaje de esfuerzo está identificado por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias, y por mapas de esfuerzo de compra en los distritos de las cinco mayores capitales. *Fuente: Tinsa.*

## 4 · Indicadores de actividad

- Mapa con la liquidez por provincias, entendida como plazo medio para vender una vivienda. Se acompaña con una tabla por CCAA, provincias y las cinco mayores capitales. *Fuente: Tinsa*
- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 10.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Fomento.*

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

## 2

## RESUMEN EJECUTIVO

La cifra provisional del informe Tinsa IMIE Mercados Locales del primer trimestre de 2019 alcanza un 4,9 % de incremento interanual en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, situándose en 1.349 €/m<sup>2</sup>. Siete capitales de provincia muestran una revalorización anual superior al 10 %, entre ellas Málaga (14,9 %), Zaragoza (11,7 %), Valencia (11,0 %) y Palma de Mallorca (10,3 %). El aumento trimestral de valor en el conjunto de España (entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019) es de 0,8 %.

Tres comunidades autónomas (Extremadura, La Rioja y Cantabria) disminuyen en términos anuales su valor medio, si bien de forma poco significativa. Respecto a provincias, quince de ellas registran descensos respecto al primer trimestre de 2018, con Zamora, Lugo, Albacete y Soria con caídas por encima de un 5 %.

El precio medio nacional encadena diez trimestres consecutivos de incremento, con una revalorización acumulada desde el mínimo post-crisis de un 12,7 %, situándose un 34,1 % por debajo del precio máximo de 2007.

### Comunidades Autónomas

Seis regiones (Aragón, Cataluña, Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana, Andalucía y Castilla y León) aumentan anualmente en valor más de un 5 %. En términos inter-trimestrales, Cataluña y Canarias son las dos únicas comunidades que se encarecen por encima de un 2 %, en tanto que Extremadura, La Rioja y Cantabria son, junto con Galicia, las que anotan caídas por encima de un 1 % respecto al último trimestre de 2018.

Castilla-La Mancha y la Rioja continúan con valores más de un 50 % inferiores a sus máximos de la pasada década y acumulan una caída acumulada del 52,5% y del 51,5%, respectivamente. En el extremo contrario, las regiones de Baleares y la Comunidad de Madrid son las que menor diferencia muestran respecto a los valores alcanzados en 2007, con un descenso inferior al 30% desde máximos.

La Comunidad de Madrid y Cataluña, precursoras en el inicio de la recuperación, acumulan crecimientos desde mínimos de 41,3 % y 34,6 %, respectivamente, muy superiores al resto de regiones, que en ningún caso supera el 20 %. En el extremo contrario, Castilla-La Mancha, Cantabria y Extremadura son las comunidades autónomas más atrasadas en la recuperación, con una variación acumulada durante los últimos años inferior al 5 %.

### Provincias

Los mayores incrementos anuales, con cifras superiores al 10 %, se localizan en Burgos, Zaragoza, Valladolid, Málaga y Lleida. Provincias como Madrid, Barcelona o Valencia se sitúan en un rango de crecimiento de entre un 5 % y un 10 %. Respecto al último trimestre de 2018, destacan las provincias de Girona, Burgos y Valladolid con un encarecimiento superior al 4%, mientras que en Albacete y Pontevedra la vivienda se depreció de media en una proporción similar en tasa inter-trimestral.

Los mayores valores provinciales se encuentran en Guipúzcoa (2.353 €/m<sup>2</sup>), Madrid (2.313 €/m<sup>2</sup>), Barcelona (2.186 €/m<sup>2</sup>) y Baleares (2.166 €/m<sup>2</sup>), mientras que precio medio más barato entre las provincias españolas se localiza en Cuenca (688 €/m<sup>2</sup>), Teruel (696 €/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (702 €/m<sup>2</sup>) y Lugo (728 €/m<sup>2</sup>).

En cuatro provincias, el valor medio de la vivienda terminada no llega ni a la mitad del registrado en los máximos de la década pasada. Se trata de las Toledo, donde la caída acumulada desde 2007 es del 55,2%, de Guadalajara (-53%), de La Rioja (-51,5%) y de Cuenca (-50,6%).

### Capitales

Siete capitales de provincia registran en el primer trimestre de 2019 un encarecimiento anual de dos dígitos porcentuales, entre el 10% y el 16%: Burgos, Valladolid, Málaga, Zaragoza, Valencia, Tarragona y Palma de Mallorca. Por su parte, las ciudades de Madrid y de Barcelona, que en los últimos ejercicios registraron fuertes tasas de revalorización, han moderado su crecimiento. El valor medio de la vivienda terminada se ha incrementado en este primer trimestre en un 9,8% anual en el caso de Madrid y en un 6,8% en Barcelona.

En la situación opuesta, catorce capitales muestran reducción de valores respecto al mismo periodo del año anterior, destacando las ciudades de Lugo y Soria con descensos cercanos al 10 %, seguidas de Pontevedra, Zamora y Jaén, donde el precio medio se redujo entre un 3 % y un 4 % en comparación con el primer trimestre de 2018.

Diez capitales arrojan en el comienzo del año cifras que no alcanzan ni la mitad de sus valores máximos pre-crisis. En esta situación se encuentran Logroño, Ávila, Lleida, Guadalajara, Zaragoza, Albacete, Castellón, Cuenca, Segovia y Ciudad Real. Las capitales que se encuentran más cerca de los niveles alcanzados en 2007 son Palma de Mallorca, San Sebastián, Ourense y Madrid, donde el precio medio de la vivienda terminada es entre un 20 % y un 25 % inferior al de entonces.

Es destacable que el aumento inter-trimestral de valor en las ciudades de Barcelona y Madrid es prácticamente nulo. Pese a ello, ambas son junto con San Sebastián (3.427 €/m<sup>2</sup>) las capitales más caras del país, con un valor medio de 3.389 €/m<sup>2</sup> y 2.964 €/m<sup>2</sup>, respectivamente. Entre las ciudades más baratas, por debajo de los 1.000 €/m<sup>2</sup> de media, se encuentran Lugo, Ávila, Castellón, Soria, Lleida, Cáceres, Cuenca y Zamora.

## Distritos de las cinco mayores capitales

Continúa el patrón de mayor incremento anual en distritos periféricos de las tres principales ciudades –Madrid, Barcelona y Valencia–, en tanto que en Zaragoza y Sevilla el encarecimiento más notorio aún se registra en sus distritos centrales.

En Barcelona, los distritos de Eixample (este sí: distrito central), Gràcia y Sant Andreu anotan subidas de valor por encima del 10 %. En Madrid son numerosos los distritos (Arganzuela, Tetuán, Chamberí, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Ciudad Lineal, Villaverde, Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas) que aumentan en igual o mayor cuantía. Son ya mayoría los distritos de Valencia que crecen en cifras de doble dígito, quedando el centro (Ciutat Vella y L'Eixample) en apreciaciones entre un 5 % y un 10 %.

El encarecimiento en el casco histórico de Zaragoza es notable, incrementando el valor en distritos como Centro, Delicias y La Almozara alrededor de un 10 %. En Sevilla las subidas de precio son aún más moderadas, si bien el casco antiguo y Triana se aproximan a los dos dígitos porcentuales.

Los distritos más caros, ubicados en las dos mayores capitales y con cifras entre 4.000 y 5.000 €/m<sup>2</sup>, son, en el caso de Madrid, los de Salamanca, Chamberí, Centro y Chamartín, y, en el caso de Barcelona, Sarrià-Sant Gervasi, Eixample y Gràcia.

## Rentabilidad bruta del alquiler

A partir de este trimestre, el informe Tinsa IMIE Mercados Locales incorpora entre sus indicadores la rentabilidad bruta del alquiler en las cinco grandes capitales y en cada uno de sus distritos. La referencia de rentabilidad, que muestra el precio anual del alquiler entre el valor del inmueble (sin considerar la revalorización del activo), se sitúa alrededor del 4,3 % en las ciudades de Madrid, Valencia, Zaragoza y Sevilla, mientras que se reduce hasta un 3,9 % en Barcelona.

En la división por distritos de estas ciudades se perciben cifras de rentabilidad en el centro de Barcelona (Ciutat Vella), Madrid (Centro) y Valencia (Ciutat Vella) algo superiores a sus distritos colindantes, una situación puede deberse a la influencia del alquiler turístico (muy localizado en estas áreas) sobre la oferta de alquiler residencial tradicional y, por tanto, sobre el precio medio.

En Madrid, además del Centro (4,2 %), es el distrito de Tetuán (4,3 %) el que refleja mayor rentabilidad media dentro de la M-30. Fuera de esta, los distritos del sur de la capital (Carabanchel, Puente de Vallecas, Villaverde...) muestran las rentabilidades más elevadas.

En Barcelona, los distritos del Eixample, Gràcia, Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi y Sant Martí cuentan con rentabilidades inferiores al 4 %, mientras que la rentabilidad en Ciutat Vella es del 4,3 %.

Las menores rentabilidades en Valencia se localizan en los distritos de L'Eixample, Extramurs y El Pla del Real, aumentando en la mayoría de distritos de la periferia. Ciutat Vella cuenta con una rentabilidad del 4,7 %.

Los respectivos cascos históricos de Sevilla y Zaragoza muestran una rentabilidad más contenida en relación al resto de distritos, a diferencia de las tres ciudades antes analizadas.

## Tiempo medio de venta de una vivienda (liquidez)

El plazo medio de venta de una vivienda en España, que pone en relación la oferta de viviendas en el mercado con el ritmo de compraventas, se sitúa en 8 meses. La ciudad de Madrid destaca con el plazo más reducido, 3,1 meses, seguida entre las grandes capitales por Zaragoza (4,5 meses), Sevilla (4,6 meses), Valencia (6,5 meses) y Barcelona (6,5 meses).

Las provincias con mayor liquidez son, todas ellas por debajo de los seis meses de plazo medio, Madrid, Navarra, Las Palmas, Zaragoza, Guipúzcoa y Sevilla. Por el contrario, Ciudad Real, Girona, Salamanca, Cantabria y Ourense muestran plazos de trece meses o superiores.

## Esfuerzo financiero y cuota hipotecaria mensual

Los españoles destinan de media el 17,1% de sus ingresos familiares brutos (antes de pagar impuestos y otras deducciones) a afrontar el primer año de hipoteca. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se situó en 123.797 euros en el cuarto trimestre de 2018 (último dato disponible). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 563 euros.

Las diferencias geográficas en el nivel de esfuerzo financiero, que relaciona rentas familiares con el importe medio de las hipotecas en cada zona, continúan siendo significativas en España. Islas Baleares, donde se destina un 22,5% de los ingresos para una hipoteca media de 174.482 euros, Málaga (22,1%) y Barcelona (17,8%) son las provincias que realizan un mayor esfuerzo financiero, frente a las provincias de Soria, Castellón y Palencia, donde se destina poco más del 12 % al pago de la hipoteca.

En las ciudades de Madrid y Barcelona el esfuerzo financiero medio supera ligeramente el 27 %, denotando como en los trimestres precedentes una situación de cierta tensión de nivel de precios medios respecto a la capacidad financiera de la población residente. En Sevilla, la cifra es del 19,1 %; del 18,4 % en la ciudad de Valencia y del 13,3 % en Zaragoza.

La cuota mensual hipotecaria más elevada se registra en las provincias de Baleares (820 euros), Madrid (730 euros) y Barcelona (721 euros), muy por encima del pago promedio que se realiza en Lugo (334 euros), Zamora (340 euros) y Jaén (350 euros), provincias con las cuotas más reducidas.

## Compraventas y visados de obra nueva sobre parque

El volumen de compraventa de viviendas en España durante el año 2018 alcanza las 22,7 transacciones de viviendas por cada 1.000 viviendas existentes en el país, frente a las 22,4 compraventas que reflejaba el indicador en el trimestre anterior. Málaga y Alicante se mantienen como las provincias donde más transacciones se realizan en proporción a su parque residencial: 37,8 y 33,9 transacciones por cada 1.000 unidades construidas, respectivamente.

También las provincias de Baleares, Madrid y Almería registraron en el conjunto de los cuatro trimestres de 2018 una ratio de compraventas sobre parque residencial cercano a 30. Por el contrario, las provincias menos dinámicas en términos de compraventas son Ourense (7,7 compraventas por cada 1.000 construidas en la provincia), Zamora (10,6 transacciones) y Cuenca (12).

En cuanto a la actividad de construcción de viviendas, se aprobaron en España 3,9 visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas existentes en el país en los últimos cuatro trimestres (estimación a partir de datos de Fomento). Las provincias de Navarra, Madrid, Guipúzcoa, Guadalajara, Málaga y Vizcaya destacan con más de seis visados aprobados por cada 1.000 viviendas en sus respectivos parques residenciales. La actividad promotora es residual en las provincias de Ourense, Zamora y Ávila, donde en el último año se han aprobado menos de 1,5 visados por cada millar de viviendas en su parque.

3

EVOLUCIÓN DE VALORES

ESPAÑA 1T 2019 (media nacional)

Variación Interanual \* **+4,9%**

Variación desde máximos \* **-34,1%**

Valor medio 1T \* **1.349 €/m<sup>2</sup>**

4T 2018 3T 2018 2T 2017  
**5,8% 4,9% 5,3%**

\*El dato es provisional.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS  
 Evolución interanual del valor medio



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

\* Datos provisionales



Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m<sup>2</sup>) 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 2019	Var. Interanual	Var. Máximos	Var.Acum. 2019	Var.Acum. 2018
Andalucía	1.235 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,2%	▼ -36,9%	1,0%	1,6%
Aragón	1.106 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,6%	▼ -45,7%	1,3%	0,1%
Asturias (Principado de)	1.200 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,3%	▼ -32,7%	-0,5%	2,5%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.166 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,8%	▼ -20,6%	1,0%	2,2%
Canarias (Islas)	1.330 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,1%	▼ -30,4%	2,0%	3,2%
Cantabria	1.231 €/m <sup>2</sup>	▼ -2,5%	▼ -41,1%	-3,0%	0,9%
Castilla y León	1.033 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,2%	▼ -37,5%	0,1%	2,2%
Castilla-La Mancha	788 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,4%	▼ -52,5%	-0,4%	3,4%
Cataluña	1.930 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,8%	▼ -34,1%	2,4%	1,1%
Comunidad Valenciana	1.077 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,4%	▼ -43,0%	1,1%	2,4%
Extremadura	759 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,2%	▼ -31,7%	-1,3%	0,2%
Galicia	1.085 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,7%	▼ -31,0%	-1,3%	-0,8%
Madrid (Comunidad de)	2.313 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,2%	▼ -27,2%	0,3%	3,7%
Murcia (Región de)	966 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,7%	▼ -44,6%	0,5%	1,8%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.147 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,6%	▼ -42,6%	1,3%	-1,9%
*País Vasco	2.048 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,0%	▼ -36,0%	0,4%	2,1%
Rioja (La)	874 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,4%	▼ -51,5%	-2,4%	5,9%
*Ceuta	1.715 €/m <sup>2</sup>	▼ -3,2%	▼ -19,4%	-0,6%	-0,3%
*Melilla	1.729 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,2%	▼ -8,3%	0,1%	1,3%

▲ Incremento superior al 10%

▲ Incremento entre el 5 y el 10%

▲ Incremento entre el 0 y el 5%

▼ Descenso entre el 0 y el -5%

▼ Descenso entre el -5 y el -10%

▼ Descenso superior al -10%

▼ Descenso superior a la media

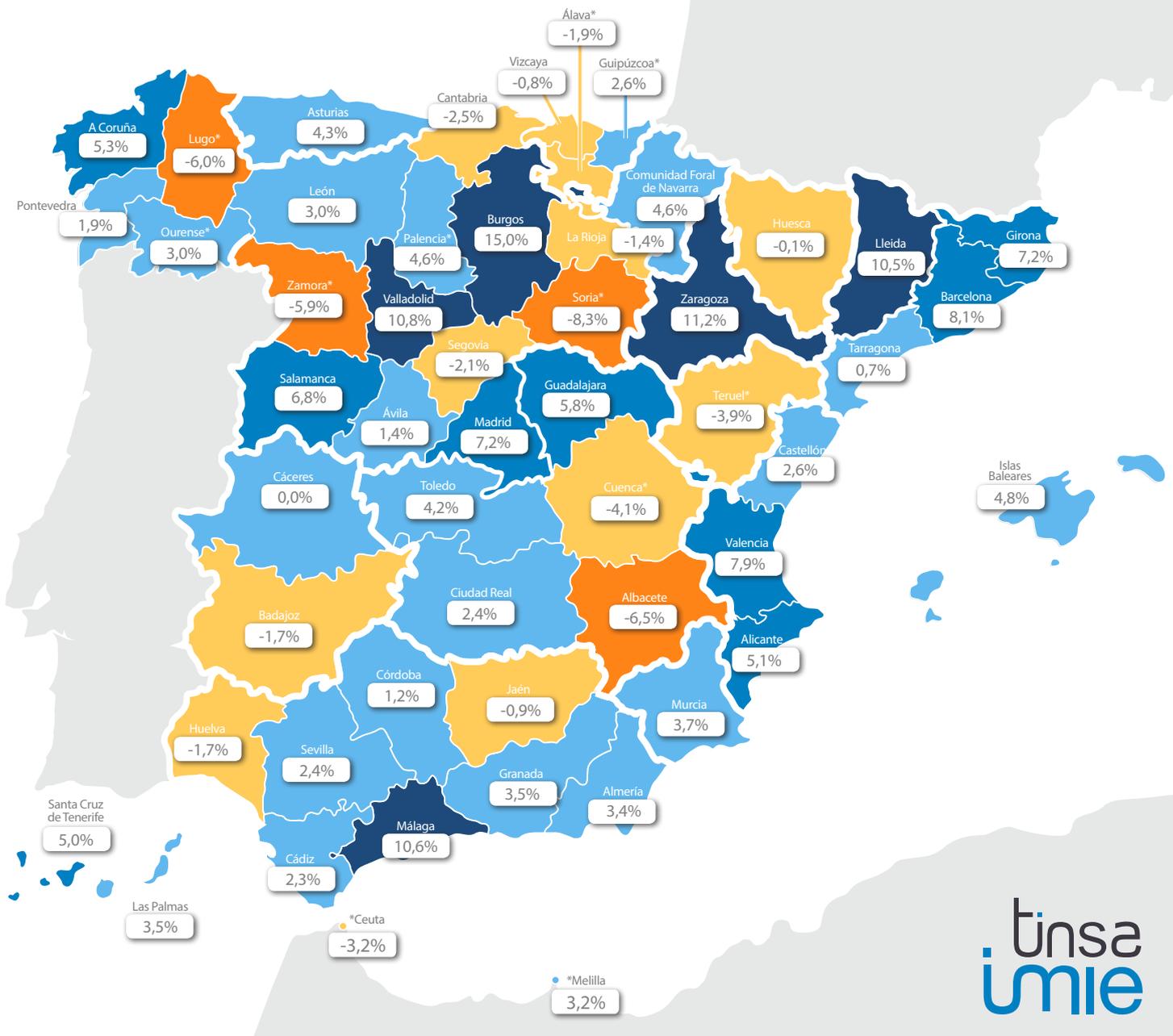
▼ Descenso inferior a la media

\*Datos provisionales

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio

Media Nacional +4,9%



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

\* Datos provisionales

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m<sup>2</sup>) 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 2019	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 2019	Var.Acum. 2018
Almería	1.009 €/m <sup>2</sup>	↑ 3,4%	↓ -47,3%	0,0%	3,6%
Cádiz	1.307 €/m <sup>2</sup>	↑ 2,3%	↓ -37,1%	0,4%	1,6%
Córdoba	974 €/m <sup>2</sup>	↑ 1,2%	↓ -41,6%	2,5%	1,6%
Granada	1.045 €/m <sup>2</sup>	↑ 3,5%	↓ -33,5%	0,0%	0,1%
Huelva	1.105 €/m <sup>2</sup>	↓ -1,7%	↓ -48,0%	-1,0%	0,9%
Jaén	781 €/m <sup>2</sup>	↓ -0,9%	↓ -37,0%	-0,4%	-0,2%
Málaga	1.635 €/m <sup>2</sup>	↑ 10,6%	↓ -35,5%	2,2%	1,6%
Sevilla	1.287 €/m <sup>2</sup>	↑ 2,4%	↓ -37,3%	1,2%	2,5%



## ARAGÓN

Huesca	995 €/m <sup>2</sup>	↓ -0,1%	↓ -41,7%	1,1%	-1,2%
*Teruel	696 €/m <sup>2</sup>	↓ -3,9%	↓ -35,3%	-2,5%	0,4%
Zaragoza	1.178 €/m <sup>2</sup>	↑ 11,2%	↓ -48,1%	2,7%	0,4%



## ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.200 €/m <sup>2</sup>	↑ 4,3%	↓ -32,7%	-0,5%	2,5%
------------------------	------------------------	--------	----------	-------	------



## BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Islas Baleares	2.166 €/m <sup>2</sup>	↑ 4,8%	↓ -20,6%	1,0%	2,2%
----------------	------------------------	--------	----------	------	------



## CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.357 €/m <sup>2</sup>	↑ 3,5%	↓ -34,9%	1,2%	5,1%
Santa Cruz de Tenerife	1.293 €/m <sup>2</sup>	↑ 5,0%	↓ -25,5%	3,2%	0,5%



## CANTABRIA

Cantabria	1.231 €/m <sup>2</sup>	↓ -2,5%	↓ -41,1%	-3,0%	0,9%
-----------	------------------------	---------	----------	-------	------



## CASTILLA Y LEÓN

Ávila	808 €/m <sup>2</sup>	↑ 1,4%	↓ -47,4%	-0,2%	0,3%
Burgos	1.166 €/m <sup>2</sup>	↑ 15,0%	↓ -38,1%	4,7%	-0,4%
León	853 €/m <sup>2</sup>	↑ 3,0%	↓ -31,0%	-0,2%	2,0%
*Palencia	992 €/m <sup>2</sup>	↑ 4,6%	↓ -32,7%	2,2%	-1,9%
Salamanca	1.184 €/m <sup>2</sup>	↑ 6,8%	↓ -34,3%	1,3%	-4,6%
Segovia	983 €/m <sup>2</sup>	↓ -2,1%	↓ -45,3%	-3,7%	1,7%
*Soria	875 €/m <sup>2</sup>	↓ -8,3%	↓ -38,9%	-3,5%	2,4%
Valladolid	1.162 €/m <sup>2</sup>	↑ 10,8%	↓ -33,3%	4,7%	2,2%
*Zamora	823 €/m <sup>2</sup>	↓ -5,9%	↓ -36,0%	-2,2%	-0,3%



## CASTILLA LA MANCHA

Albacete	801 €/m <sup>2</sup>	↓ -6,5%	↓ -46,5%	-4,3%	1,4%
Ciudad Real	702 €/m <sup>2</sup>	↑ 2,4%	↓ -39,1%	-1,5%	-0,4%
*Cuenca	688 €/m <sup>2</sup>	↓ -4,1%	↓ -50,6%	-0,1%	-1,5%
Guadalajara	989 €/m <sup>2</sup>	↑ 5,8%	↓ -53,0%	0,2%	0,5%
Toledo	736 €/m <sup>2</sup>	↑ 4,2%	↓ -55,2%	-0,5%	0,5%



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

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

▼ Descenso superior a la media  
 ▼ Descenso inferior a la media

\*Datos provisionales

## PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio



## CATALUÑA

	Valor 1T 2019	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 2019	Var.Acum. 2018
Barcelona	2.186 €/m <sup>2</sup>	↑ 8,1%	↓ -33,3%	1,8%	0,8%
Gerona/Girona	1.474 €/m <sup>2</sup>	↑ 7,2%	↓ -44,8%	5,9%	0,8%
Lérida/Lleida	960 €/m <sup>2</sup>	↑ 10,5%	↓ -44,7%	2,7%	3,0%
Tarragona	1.190 €/m <sup>2</sup>	↑ 0,7%	↓ -49,5%	-0,1%	4,8%



## COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.205 €/m <sup>2</sup>	↑ 5,1%	↓ -39,1%	0,7%	2,4%
Castellón/Castellón	895 €/m <sup>2</sup>	↑ 2,6%	↓ -50,0%	3,2%	0,2%
Valencia/València	1.042 €/m <sup>2</sup>	↑ 7,9%	↓ -43,8%	1,0%	2,8%



## EXTREMADURA

Badajoz	772 €/m <sup>2</sup>	↓ -1,7%	↓ -34,2%	0,1%	-0,5%
Cáceres	748 €/m <sup>2</sup>	↑ 0,0%	↓ -28,1%	-1,7%	1,5%



## GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.165 €/m <sup>2</sup>	↑ 5,3%	↓ -28,3%	0,6%	-0,1%
*Lugo	728 €/m <sup>2</sup>	↓ -6,0%	↓ -38,0%	-2,4%	0,5%
*Orense/Ourense	888 €/m <sup>2</sup>	↑ 3,0%	↓ -20,5%	1,2%	-1,4%
Pontevedra	1.127 €/m <sup>2</sup>	↑ 1,9%	↓ -32,2%	-4,7%	-3,8%



## MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.313 €/m <sup>2</sup>	↑ 7,2%	↓ -27,2%	0,3%	3,7%
--------	------------------------	--------	----------	------	------



## MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	966 €/m <sup>2</sup>	↑ 3,7%	↓ -44,6%	0,5%	1,8%
--------	----------------------	--------	----------	------	------



## NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.147 €/m <sup>2</sup>	↑ 4,6%	↓ -42,6%	1,3%	-1,9%
---------	------------------------	--------	----------	------	-------



## PAÍS VASCO

*Álava/Araba	1.584 €/m <sup>2</sup>	↓ -1,9%	↓ -41,2%	-0,6%	1,3%
*Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.353 €/m <sup>2</sup>	↑ 2,6%	↓ -30,3%	-0,7%	1,3%
Vizcaya/Bizkaia	1.994 €/m <sup>2</sup>	↓ -0,8%	↓ -40,2%	1,4%	3,2%



## RIOJA (LA)

La Rioja	874 €/m <sup>2</sup>	↓ -1,4%	↓ -51,5%	-2,4%	5,9%
----------	----------------------	---------	----------	-------	------



## CEUTA

*Ceuta	1.715 €/m <sup>2</sup>	↓ -3,2%	↓ -19,4%	-0,6%	-0,3%
--------	------------------------	---------	----------	-------	-------



## MELILLA

*Melilla	1.729 €/m <sup>2</sup>	↑ 3,2%	↓ -8,3%	0,1%	1,3%
----------	------------------------	--------	---------	------	------

▲ Incremento superior al 10%

▲ Incremento entre el 5 y el 10%

▲ Incremento entre el 0 y el 5%

▼ Descenso entre el 0 y el -5%

▼ Descenso entre el -5 y el -10%

▼ Descenso superior al -10%

▼ Descenso superior a la media

▼ Descenso inferior a la media

\*Datos provisionales

## CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

Media Nacional +4,9%



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

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

\* Datos provisionales

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m<sup>2</sup>) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>

## CAPITALES

Evolución interanual del valor medio



ANDALUCÍA	Valor T1 2019	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 2019	Var.Acum. 2018
Almería	1.113 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,0%	▼ -47,5%	-3,0%	-0,5%
Cádiz	1.943 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,4%	▼ -35,1%	0,7%	1,7%
Córdoba	1.316 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,6%	▼ -43,0%	3,6%	3,3%
Granada	1.541 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,2%	▼ -36,8%	2,1%	2,7%
Huelva	1.096 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,3%	▼ -46,7%	1,4%	1,9%
Jaén	1.049 €/m <sup>2</sup>	▼ -4,2%	▼ -44,3%	-1,4%	-3,4%
Málaga	1.659 €/m <sup>2</sup>	▲ 14,9%	▼ -31,3%	1,7%	2,2%
Sevilla	1.652 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,9%	▼ -37,5%	3,7%	5,1%



### ARAGÓN

*Huesca	1.029 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,2%	▼ -48,4%	0,3%	-1,5%
*Teruel	1.011 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,8%	▼ -42,9%	-0,2%	-2,3%
Zaragoza	1.330 €/m <sup>2</sup>	▲ 11,7%	▼ -52,5%	1,7%	0,1%



### ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

*Oviedo	1.302 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,7%	▼ -35,0%	2,5%	-0,4%
---------	------------------------	--------	----------	------	-------



### BALEARES (ISLAS)/BALEARS (ILLES)

Palma de Mallorca	2.097 €/m <sup>2</sup>	▲ 10,3%	▼ -21,5%	4,1%	3,3%
-------------------	------------------------	---------	----------	------	------



### CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.475 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,7%	▼ -28,4%	5,2%	4,2%
Santa Cruz de Tenerife	1.285 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,1%	▼ -26,1%	8,1%	-3,2%



### CANTABRIA

Santander	1.540 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,2%	▼ -41,2%	-0,7%	-1,1%
-----------	------------------------	---------	----------	-------	-------



### CASTILLA Y LEÓN

Ávila	888 €/m <sup>2</sup>	▼ -0,5%	▼ -55,1%	-3,9%	-1,6%
Burgos	1.450 €/m <sup>2</sup>	▲ 16,0%	▼ -38,3%	2,9%	-1,6%
León	1.088 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,2%	▼ -37,3%	0,9%	1,4%
*Palencia	1.146 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,8%	▼ -35,9%	2,8%	-3,0%
Salamanca	1.443 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,0%	▼ -39,7%	0,9%	-7,3%
*Segovia	1.237 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,9%	▼ -50,3%	-0,2%	0,3%
*Soria	929 €/m <sup>2</sup>	▼ -10,8%	▼ -48,3%	-3,3%	-0,6%
Valladolid	1.318 €/m <sup>2</sup>	▲ 14,9%	▼ -38,1%	4,5%	-0,3%
*Zamora	987 €/m <sup>2</sup>	▼ -3,6%	▼ -37,2%	-0,9%	1,8%



### CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.024 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,7%	▼ -51,7%	1,7%	5,0%
Ciudad Real	1.022 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,3%	▼ -50,2%	-2,1%	2,3%
*Cuenca	980 €/m <sup>2</sup>	▼ -0,6%	▼ -50,7%	-1,6%	0,8%
Guadalajara	1.191 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,0%	▼ -54,3%	2,0%	4,7%
*Toledo	1.177 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,8%	▼ -48,8%	0,3%	1,3%

- ▲ Incremento superior al 10%
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso superior al -10%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▼ Descenso inferior a la media
- \*Datos provisionales

## CAPITALES

Evolución interanual del valor medio



### CATALUÑA

	Valor 1T 2019	Variación Interanual	Variación Máximos	Var.Acum. 2019	Var.Acum. 2018
Barcelona	3.389 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,8%	▼ -23,7%	0,2%	1,4%
*Gerona/Girona	1.657 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,8%	▼ -45,3%	3,6%	1,7%
Lérida/Lleida	963 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,2%	▼ -54,6%	2,7%	-4,7%
Tarragona	1.275 €/m <sup>2</sup>	▲ 10,7%	▼ -49,9%	-3,8%	0,1%



### COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.280 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,3%	▼ -34,7%	-3,6%	2,7%
Castellón/Castellón	917 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,7%	▼ -51,4%	8,3%	0,5%
Valencia/València	1.391 €/m <sup>2</sup>	▲ 11,0%	▼ -42,1%	-0,5%	4,7%



### EXTREMADURA

Badajoz	1.085 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,0%	▼ -41,6%	4,1%	1,9%
Cáceres	969 €/m <sup>2</sup>	▼ -2,4%	▼ -39,7%	-4,0%	-1,3%



### GALICIA

*Coruña (La)	1.618 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,0%	▼ -27,3%	1,4%	0,5%
*Lugo	780 €/m <sup>2</sup>	▼ -9,3%	▼ -40,8%	-2,9%	-0,7%
*Orense/Ourense	1.097 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,9%	▼ -24,3%	4,2%	-2,8%
*Pontevedra	1.127 €/m <sup>2</sup>	▼ -3,0%	▼ -33,9%	-1,6%	-0,4%
Vigo	1.355 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,2%	▼ -34,9%	-3,2%	-0,7%



### MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.964 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,8%	▼ -25,4%	-0,1%	3,8%
--------	------------------------	--------	----------	-------	------



### MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.163 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,8%	▼ -34,6%	0,6%	4,3%
--------	------------------------	--------	----------	------	------



### NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

*Pamplona	1.603 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,1%	▼ -43,2%	1,8%	3,2%
-----------	------------------------	--------	----------	------	------



### PAÍS VASCO

*Vitoria	1.651 €/m <sup>2</sup>	▼ -2,3%	▼ -44,7%	-0,7%	0,9%
*San Sebastián	3.427 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,5%	▼ -23,7%	1,4%	-0,1%
Bilbao	2.283 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,7%	▼ -38,6%	2,9%	5,5%



### RIOJA (LA)

Logroño	1.063 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,6%	▼ -56,2%	-1,0%	8,3%
---------	------------------------	---------	----------	-------	------



### CEUTA

*Ceuta	1.715 €/m <sup>2</sup>	▼ -3,2%	▼ -19,4%	-0,6%	-0,3%
--------	------------------------	---------	----------	-------	-------



### MELILLA

*Melilla	1.729 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,2%	▼ -8,3%	0,1%	1,3%
----------	------------------------	--------	---------	------	------

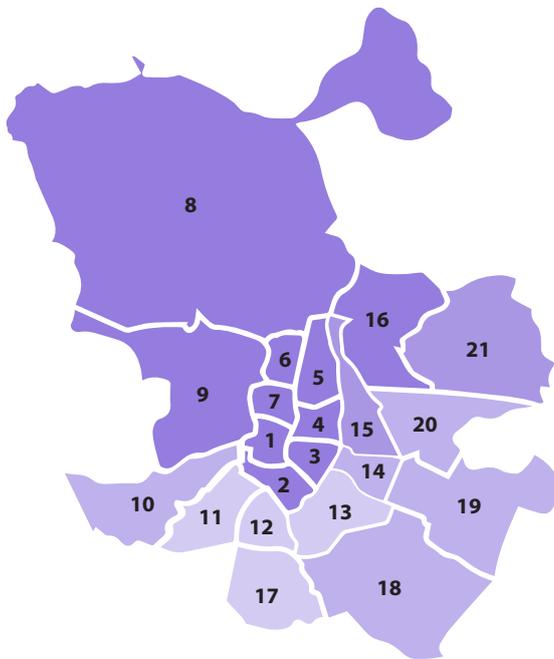
- ▲ Incremento superior al 10%
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso superior al -10%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▼ Descenso inferior a la media
- \*Datos provisionales

## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALAS

### MADRID

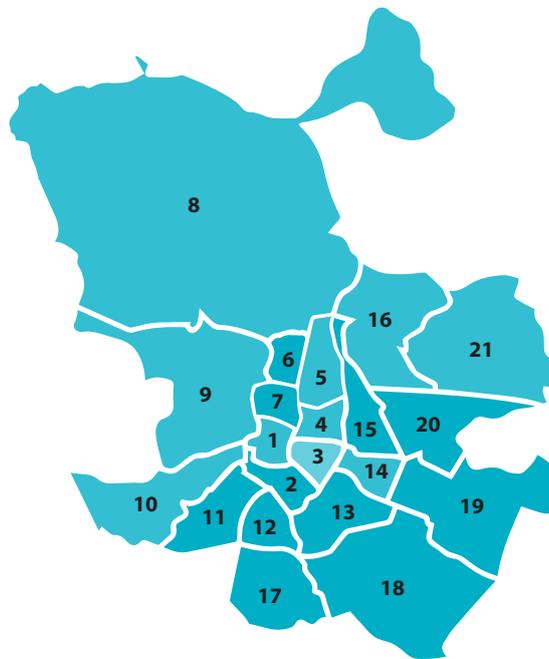
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)

Media de la capital: **2.964 €/m<sup>2</sup>**



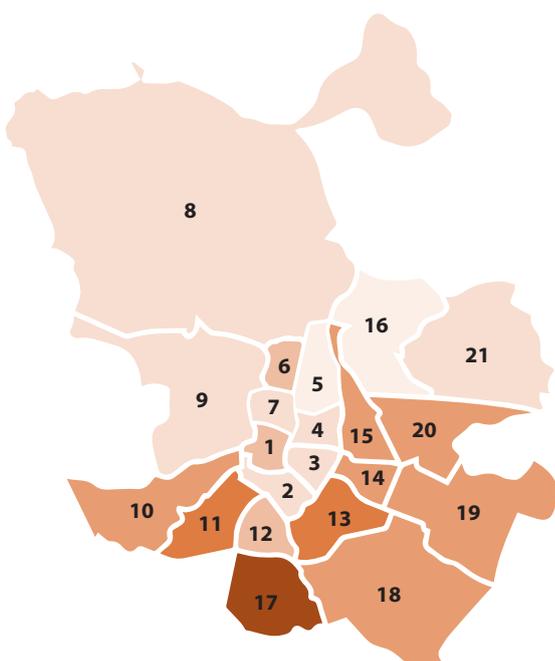
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+9,8%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **+4,3%**



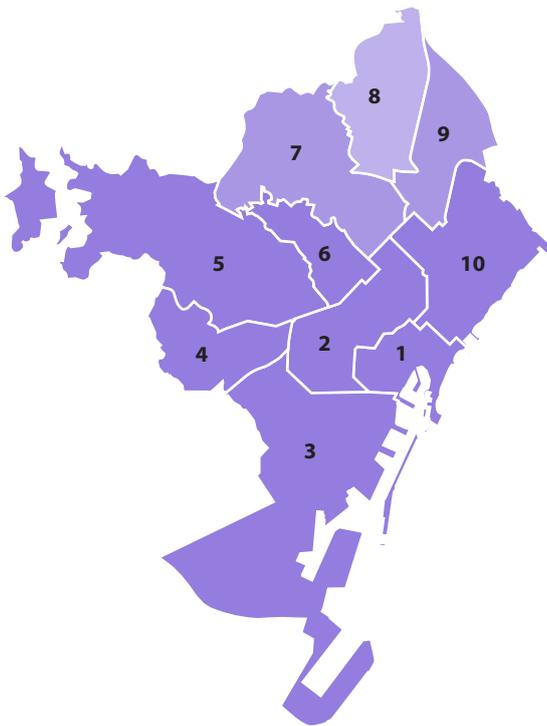
Distrito	€/m <sup>2</sup>	% Interanual	Rentabilidad
1 Centro	4.426	5,4%	4,2%
2 Arganzuela	3.750	10,1%	3,9%
3 Retiro	3.872	2,6%	3,6%
4 Salamanca	4.929	6,8%	3,7%
5 Chamartín	4.371	9,2%	3,4%
6 Tetuán	3.392	12,5%	4,3%
7 Chamberí	4.783	10,5%	3,8%
8 Fuencarral-El Pardo	3.190	5,7%	3,8%
9 Moncloa-Aravaca	3.633	8,8%	3,7%
10 Latina	2.130	9,4%	4,8%
11 Carabanchel	1.987	13,1%	5,3%
12 Usera	1.872	11,5%	4,1%
13 Puente de Vallecas	1.726	12,5%	5,4%
14 Moratalaz	2.376	8,7%	4,9%
15 Ciudad Lineal	2.836	15,0%	4,7%
16 Hortaleza	3.100	6,2%	3,4%
17 Villaverde	1.637	18,3%	6,3%
18 Villa de Vallecas	2.205	10,1%	4,5%
19 Vicálvaro	2.130	14,7%	4,9%
20 San Blas	2.365	12,9%	4,6%
21 Barajas	2.927	5,4%	3,7%

## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

### BARCELONA

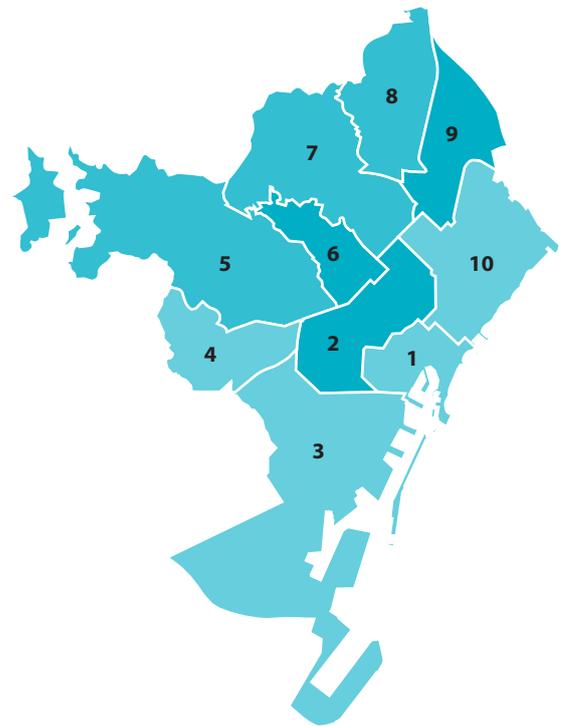
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)

Media de la capital: **3.389 €/m<sup>2</sup>**



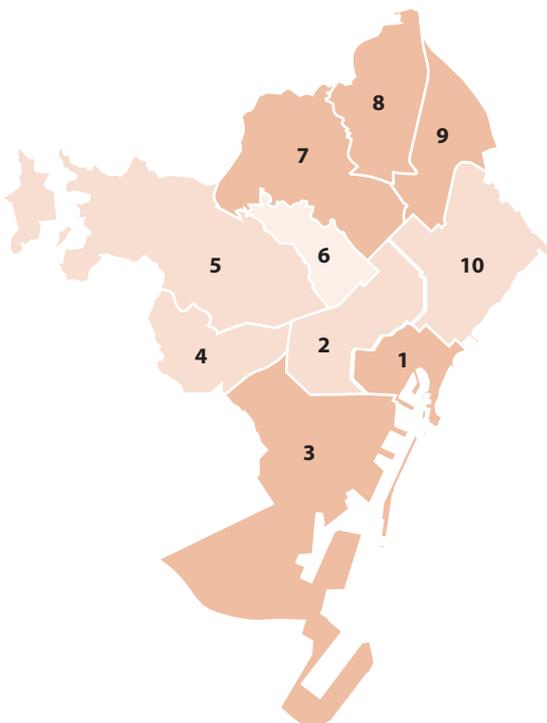
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+6,8%**

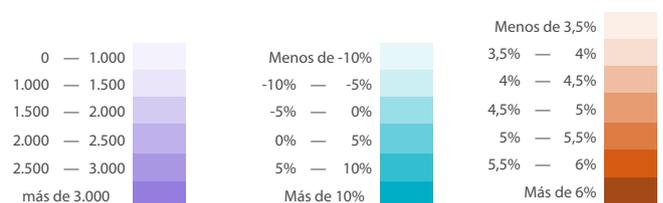


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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



Distrito	€/m <sup>2</sup>	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	3.835	4,2%	4,3%
2 L'Eixample	4.365	10,3%	3,6%
3 Sants-Montjuïc	3.202	1,3%	4,3%
4 Les Corts	3.994	1,1%	3,6%
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.754	8,3%	3,5%
6 Gràcia	4.030	12,1%	3,4%
7 Horta Guinardó	2.884	5,1%	4,0%
8 Nou Barris	2.417	6,7%	4,3%
9 Sant Andreu	2.925	12,2%	4,4%
10 Sant Martí	3.338	4,9%	3,9%



## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

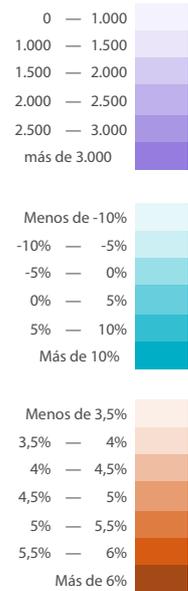
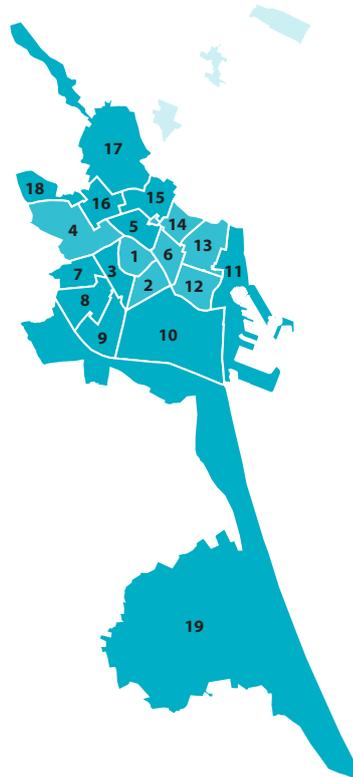
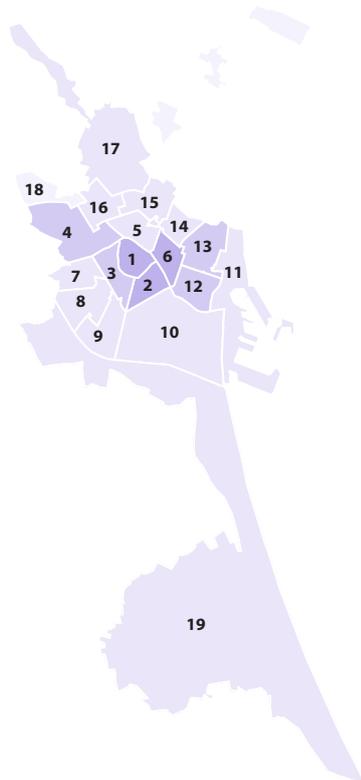
### VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)

Media de la capital: **1.391 €/m<sup>2</sup>**

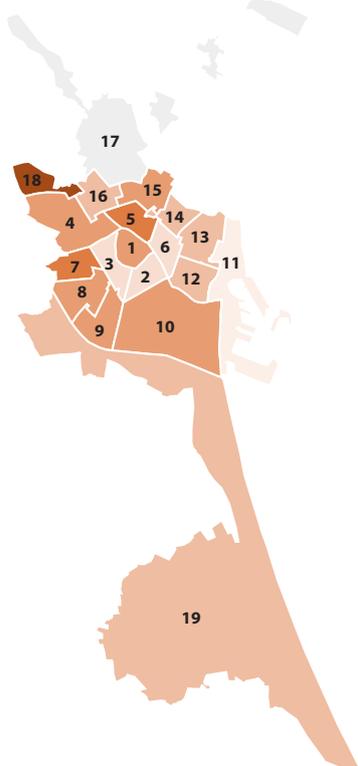
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+11,0%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **+4,3%**



Distrito	€/m <sup>2</sup>	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	2.311	9,3%	4,7%
2 L'Eixample	2.246	7,3%	3,7%
3 Extramurs	1.769	14,9%	3,6%
4 Campanar	1.623	7,7%	4,7%
5 La Saïdia	1.337	17,5%	5,3%
6 El Pla del Real	2.085	9,5%	3,7%
7 L'Olivereta	1.118	23,9%	5,0%
8 Patraix	1.235	12,7%	4,6%
9 Jesús	1.078	15,8%	4,7%
10 Quatre Carreres	1.445	19,6%	4,5%
11 Poblad Marítims	1.244	18,8%	3,0%
12 Camins al Grau	1.605	7,6%	4,2%
13 Algirós	1.554	6,3%	4,2%
14 Benimacllet	1.486	8,1%	4,4%
15 Rascanya	1.133	24,9%	4,7%
16 Benicalap	1.159	17,8%	4,1%
17 Poblad del Norte	1.109	11,5%	N.D.
18 Poblad del Oeste	870	13,0%	7,2%
19 Poblad del Sur	1.167	10,7%	4,3%

## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

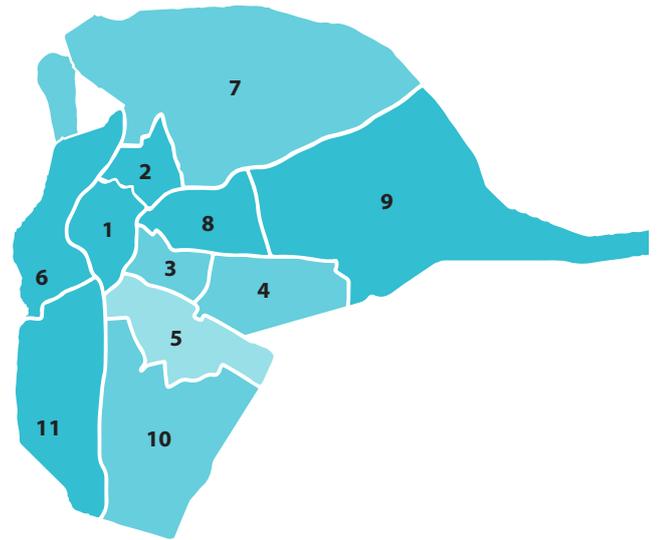
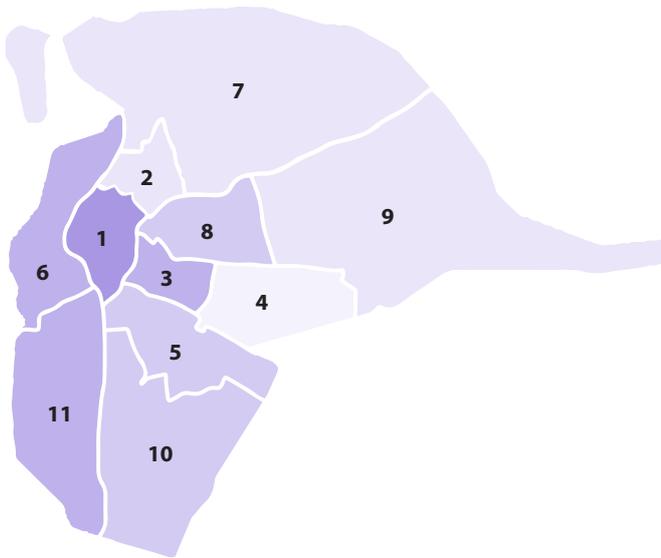
### SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)

Media de la capital: **1.652 €/m<sup>2</sup>**

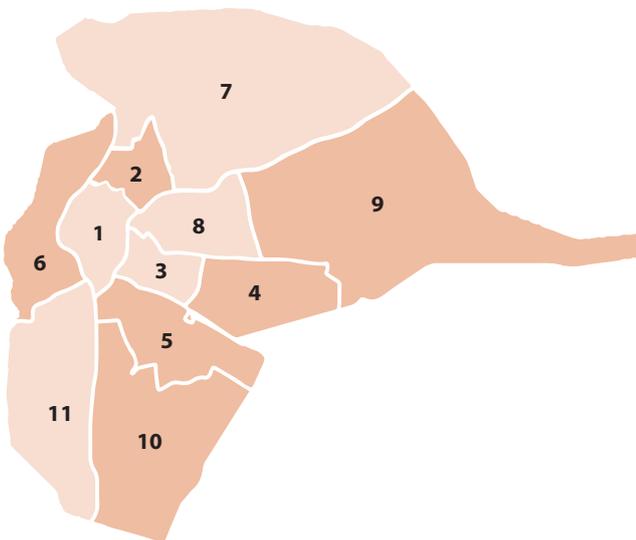
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

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

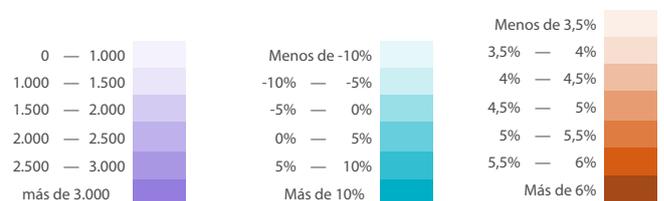


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **+4,3%**



Distrito	€/m <sup>2</sup>	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Antiguo	2.593	8,8%	3,9%
2 Macarena	1.388	6,1%	4,4%
3 Nervión	2.169	3,8%	3,9%
4 Cerro - Amate	986	2,0%	4,4%
5 Sur	1.768	-1,1%	4,9%
6 Triana	2.096	9,8%	4,0%
7 Norte	1.050	0,4%	3,9%
8 San Pablo - Santa Justa	1.679	6,5%	3,9%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.322	8,1%	4,3%
10 Bellavista - La Palmera	1.633	3,8%	4,1%
11 Los Remedios	2.234	2,7%	3,7%



## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

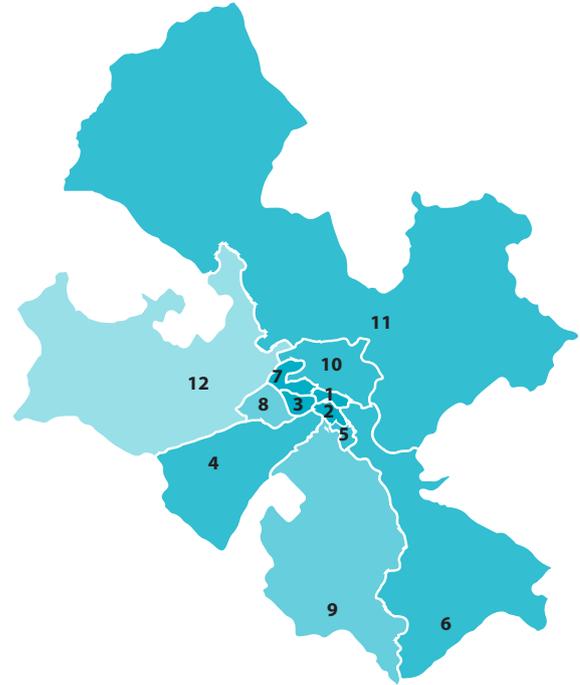
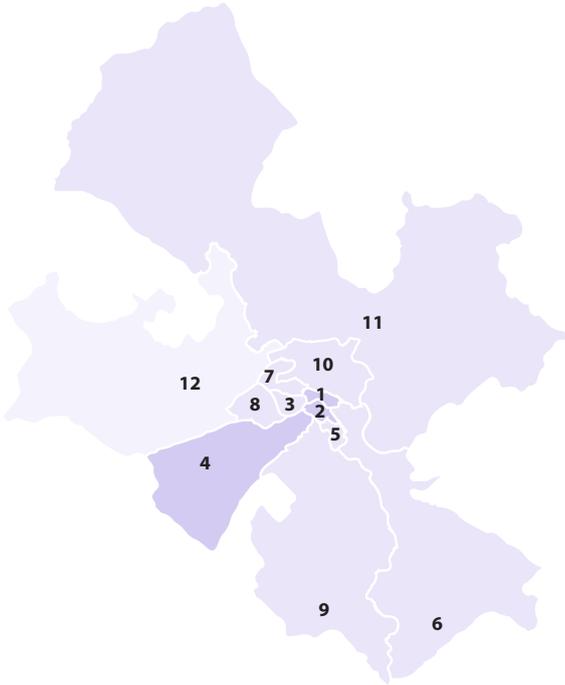
### ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)

Media de la capital: **1.330 €/m<sup>2</sup>**

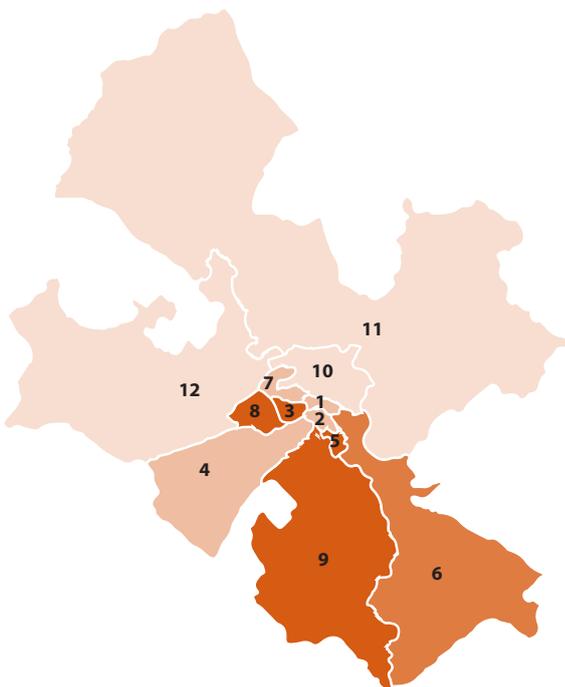
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+11,7%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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



Distrito	€/m <sup>2</sup>	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Histórico	1.539	26,4%	4,4%
2 Centro	1.883	10,5%	4,0%
3 Delicias	1.167	11,4%	4,9%
4 Universidad	1.717	8,9%	4,0%
5 San José	1.330	6,8%	4,7%
6 Las Fuentes	1.040	6,3%	5,1%
7 La Almozara	1.374	11,0%	4,3%
8 Oliver - Valdefierro	1.313	1,8%	4,6%
9 Torrero-La Paz	1.063	2,9%	5,9%
10 Margen Izquierda	1.465	8,5%	3,9%
11 Barrios rurales del norte	1.096	5,6%	3,7%
12 Barrios rurales del oeste	890	-0,8%	3,9%

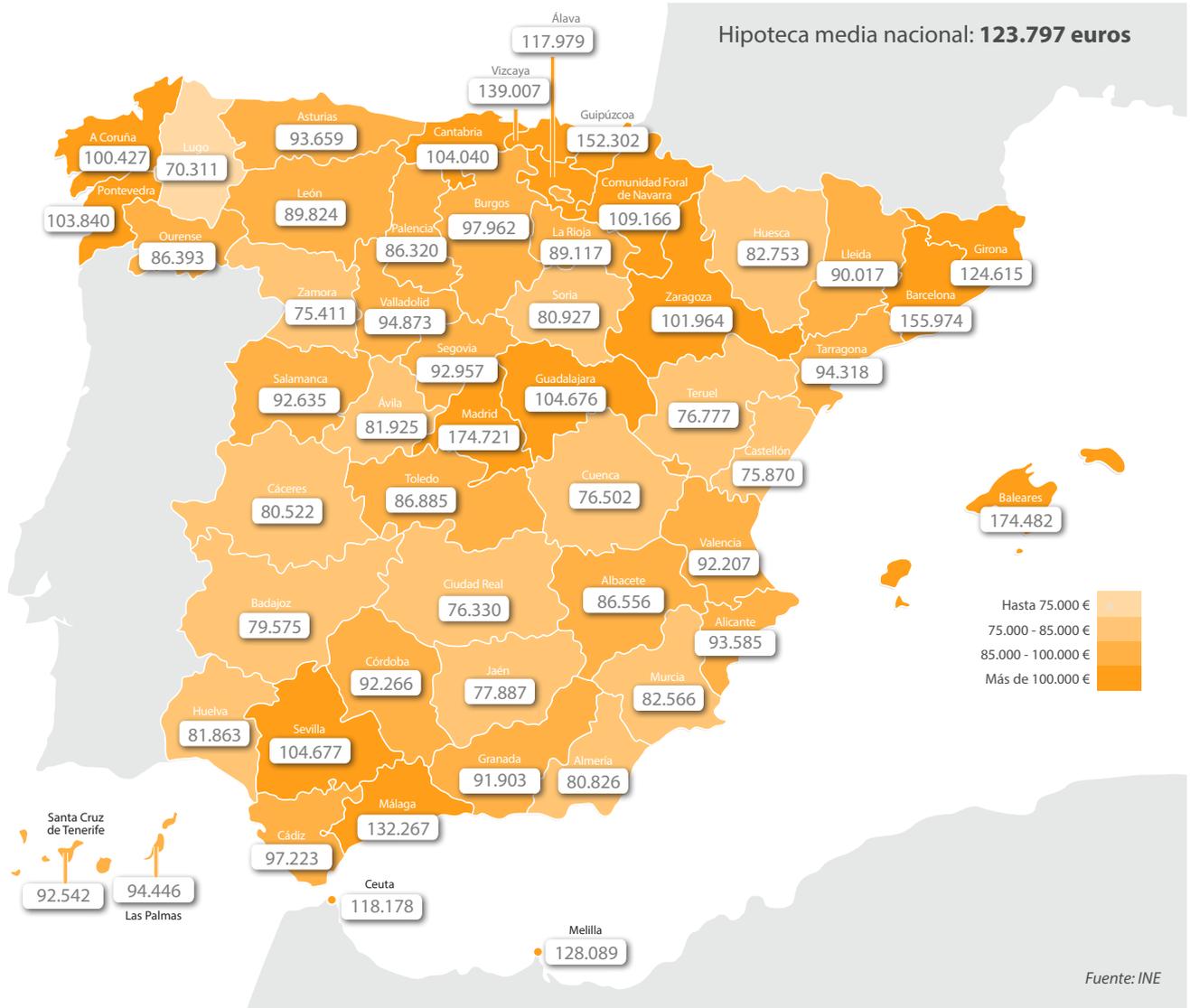


## 4

### INDICADORES FINANCIEROS

### HIPOTECA MEDIA

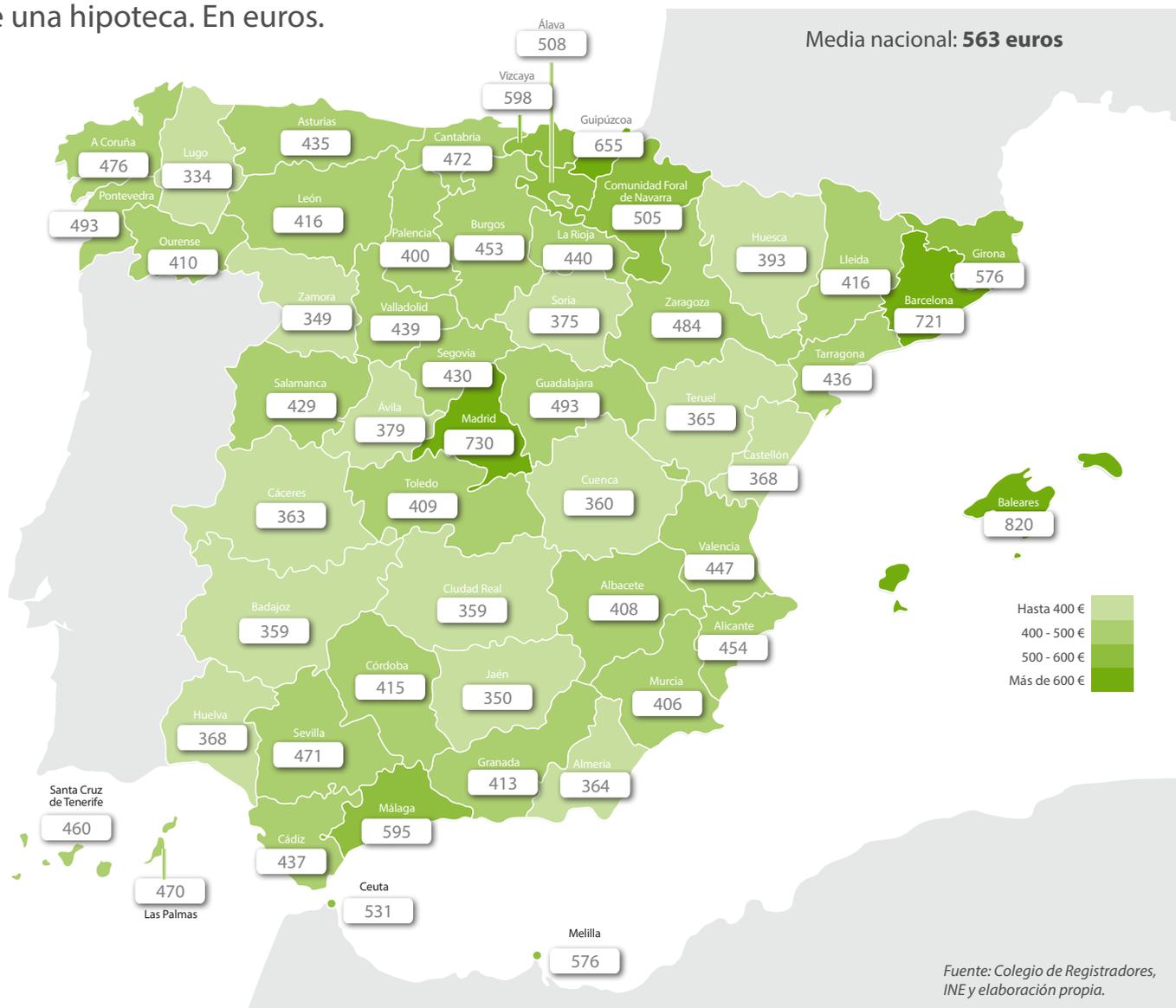
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el cuarto trimestre de 2018. En euros.



CCAA	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Extremadura	79.935	Lugo	70.311	Albacete	86.556	Burgos	97.962
Murcia, Región de	82.566	Zamora	75.411	Toledo	86.885	Coruña (A)	100.427
Castilla-La Mancha	88.399	Castellón	75.870	Rioja (La)	89.117	Zaragoza	101.964
Rioja, La	89.117	Ciudad Real	76.330	León	89.824	Pontevedra	103.840
Comunidad Valenciana	91.024	Cuenca	76.502	Lleida	90.017	Cantabria	104.040
Castilla y León	91.813	Teruel	76.777	Granada	91.903	Guadalajara	104.676
Canarias (Islas)	93.060	Jaén	77.887	Valencia	92.207	Sevilla	104.677
Asturias (Principado de)	93.659	Badajoz	79.575	Córdoba	92.266	Navarra (C. Forla de)	109.166
Aragón	97.366	Cáceres	80.522	Santa Cruz Tenerife	92.542	Álava	117.979
Galicia	97.867	Almería	80.826	Salamanca	92.635	Ceuta	118.178
Cantabria	104.040	Soria	80.927	Segovia	92.957	Girona	124.615
Andalucía	104.396	Huelva	81.863	Alicante	93.585	Melilla	128.089
Navarra (C. Foral de)	109.166	Ávila	81.925	Asturias (Principado de)	93.659	Málaga	132.267
Ceuta	118.178	Murcia (Región de)	82.566	Tarragona	94.318	Vizcaya	139.007
Melilla	128.089	Huesca	82.753	Palmas (Las)	94.446	Guipúzcoa	152.302
País Vasco	140.197	Palencia	86.320	Valladolid	94.873	Barcelona	155.974
Cataluña	144.173	Ourense	86.393	Cádiz	97.223	Baleares (Islas)	174.482
Baleares (Islas)	174.482					Madrid (Comunidad de)	174.721
Madrid (Comunidad de)	174.721						

## CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

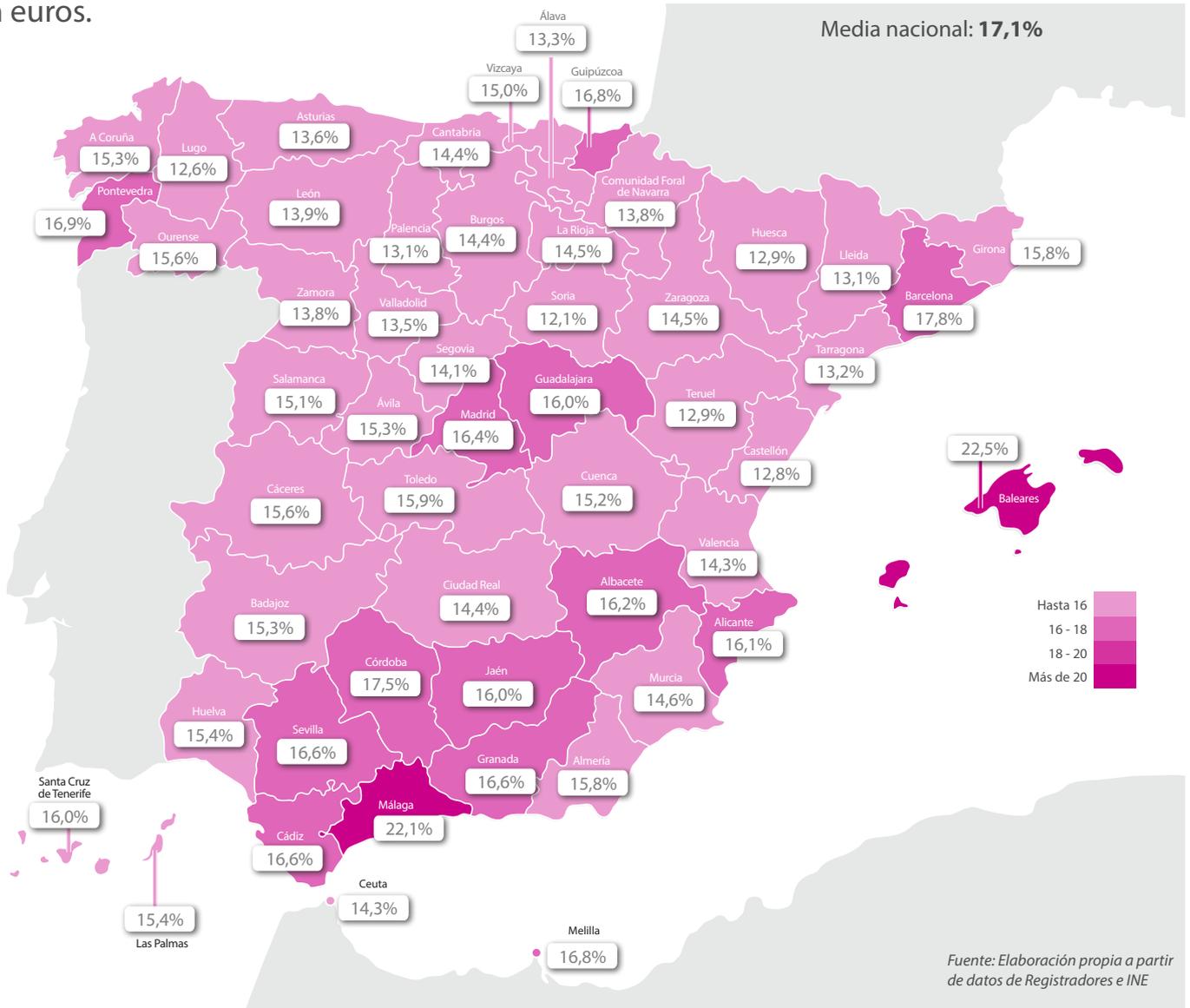
Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros.



CCAA	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Extremadura	360	Lugo	334	Toledo	409	Palmas (Las)	470
Murcia (Región de)	406	Zamora	349	Ourense	410	Sevilla	471
Castilla-La Mancha	416	Jaén	350	Granada	413	Cantabria	472
Castilla y León	425	Badajoz	359	Córdoba	415	Coruña (A)	476
Asturias (Principado de)	435	Ciudad Real	359	León	416	Zaragoza	484
Rioja (La)	440	Cuenca	360	Lleida	416	Pontevedra	493
Comunidad Valenciana	441	Cáceres	363	Salamanca	429	Guadalajara	493
Aragón	462	Almería	364	Segovia	430	Navarra (C. Foral de)	505
Canarias (Islas)	463	Teruel	365	Asturias (Principado de)	435	Álava	508
Galicia	464	Castellón	368	Tarragona	436	Ceuta	531
Andalucía	470	Huelva	368	Cádiz	437	Girona	576
Cantabria	472	Soria	375	Valladolid	439	Melilla	576
Navarra (C. Foral de)	505	Ávila	379	Rioja (La)	440	Málaga	595
Ceuta	531	Huesca	393	Valencia	447	Vizcaya	598
Melilla	576	Palencia	400	Burgos	453	Guipúzcoa	655
País Vasco	603	Murcia (Región de)	406	Alicante	454	Barcelona	721
Cataluña	666	Albacete	408	Santa Cruz Tenerife	460	Madrid (Comunidad de)	730
Madrid (Comunidad de)	730					Baleares (Islas)	820
Baleares (Islas)	820						

## ESFUERZO FINANCIERO BRUTO

Porcentaje de los ingresos familiares brutos destinado al pago del primer año de hipoteca. En euros.

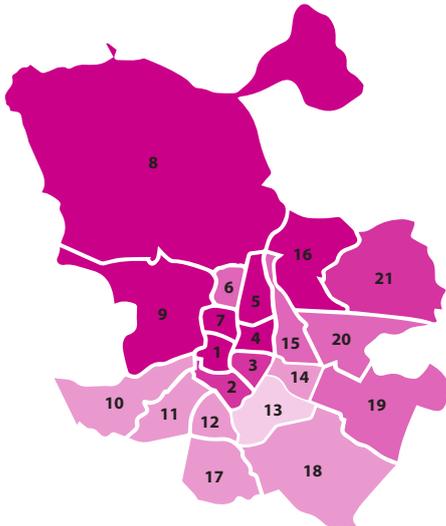


CCAA	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo
Asturias (Principado de)	13,6%	Soria	12,1%	Ciudad Real	14,4%	Girona	15,8%
Navarra (C. Foral de)	13,8%	Lugo	12,6%	Cantabria	14,4%	Toledo	15,9%
Castilla y León	14,2%	Castellón	12,8%	Burgos	14,4%	Jaén	16,0%
Aragón	14,3%	Teruel	12,9%	Rioja (La)	14,5%	Santa Cruz Tenerife	16,0%
Ceuta	14,3%	Huesca	12,9%	Zaragoza	14,5%	Guadalajara	16,0%
Cantabria	14,4%	Palencia	13,1%	Murcia (Región de)	14,6%	Alicante	16,1%
Rioja (La)	14,5%	Lleida	13,1%	Vizcaya	15,0%	Albacete	16,2%
Murcia (Región de)	14,6%	Tarragona	13,2%	Salamanca	15,1%	Madrid (Comunidad de)	16,4%
Comunidad Valenciana	14,7%	Álava	13,3%	Cuenca	15,2%	Sevilla	16,6%
Extremadura	15,4%	Valladolid	13,5%	Badajoz	15,3%	Granada	16,6%
País Vasco	15,5%	Asturias (Principado de)	13,6%	Ávila	15,3%	Cádiz	16,6%
Canarias (Islas)	15,6%	Navarra (C. Foral de)	13,8%	Coruña (A)	15,3%	Melilla	16,8%
Galicia	15,9%	Zamora	13,8%	Palmas (Las)	15,4%	Guipúzcoa	16,8%
Castilla-La Mancha	16,1%	León	13,9%	Huelva	15,4%	Pontevedra	16,9%
Madrid (Comunidad de)	16,4%	Segovia	14,1%	Ourense	15,6%	Córdoba	17,5%
Melilla	16,8%	Valencia	14,3%	Cáceres	15,6%	Barcelona	17,8%
Cataluña	17,2%	Ceuta	14,3%	Almería	15,8%	Málaga	22,1%
Andalucía	18,3%					Baleares (Islas)	22,5%
Balears (Islas)	22,5%						

## ESFUERZO FINANCIERO BRUTO EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

### MADRID

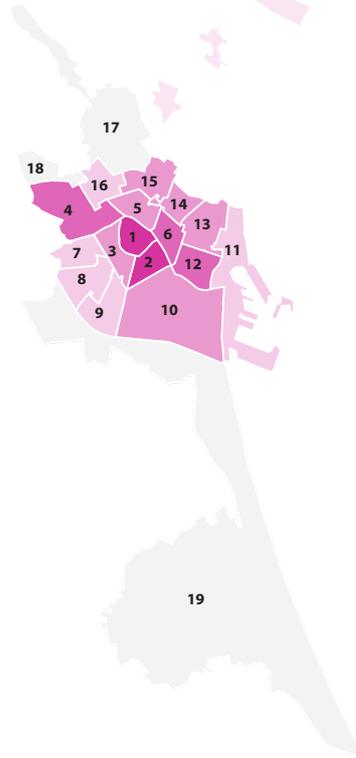
Media de la capital: **27,2%**



Distrito	Esfuerzo
1 Centro	30,0%
2 Arganzuela	28,0%
3 Retiro	29,9%
4 Salamanca	45,7%
5 Chamartín	39,5%
6 Tetuán	23,9%
7 Chamberí	36,2%
8 Fuencarral-El Pardo	31,4%
9 Moncloa-Aravaca	49,0%
10 Latina	18,2%
11 Carabanchel	16,6%
12 Usera	16,4%
13 Puente de Vallecas	14,0%
14 Moratalaz	19,9%
15 Ciudad Lineal	23,0%
16 Hortaleza	32,5%
17 Villaverde	17,3%
18 Villa de Vallecas	19,5%
19 Vicálvaro	19,8%
20 San Blas	21,6%
21 Barajas	26,3%

### VALENCIA

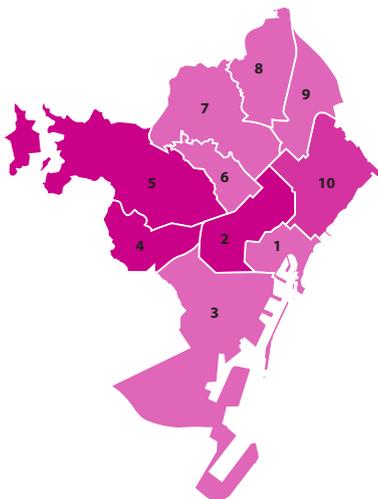
Media de la capital: **18,4%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	26,0%
2 L'Eixample	26,2%
3 Extramurs	18,5%
4 Campanar	21,5%
5 La Saïdia	17,8%
6 El Pla del Real	23,7%
7 L'Olivereta	14,3%
8 Patraix	15,4%
9 Jesús	14,3%
10 Quatre Carreres	18,4%
11 Poblats Marítims	14,2%
12 Camins al Grau	22,2%
13 Algirós	18,7%
14 Benimaclet	18,6%
15 Rascanya	16,5%
16 Benicalap	15,0%
17 Pobladors del Norte	
18 Pobladors del Oeste	
19 Pobladors del Sur	

### BARCELONA

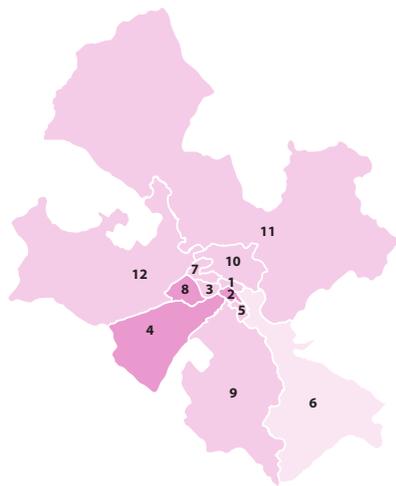
Media de la capital: **27,3%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	20,7%
2 L'Eixample	35,3%
3 Sants-Montjuïc	23,5%
4 Les Corts	30,9%
5 Sarrià-Sant Gervasi	46,5%
6 Gràcia	24,9%
7 Horta Guinardó	22,7%
8 Nou Barris	21,0%
9 Sant Andreu	23,2%
10 Sant Martí	26,3%

### ZARAGOZA

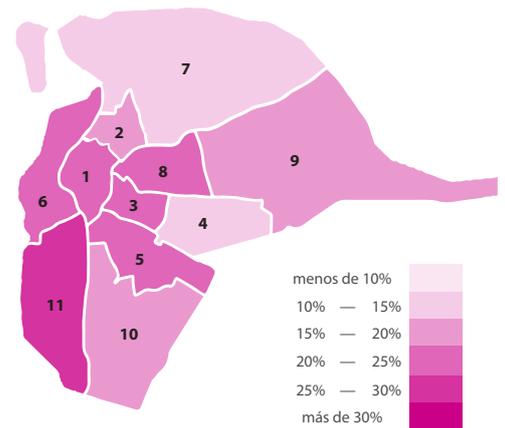
Media de la capital: **13,3%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Histórico	13,5%
2 Centro	17,0%
3 Delicias	10,8%
4 Universidad	17,9%
5 San José	13,1%
6 Las Fuentes	10,0%
7 La Almozara	11,0%
8 Oliver - Valdefierro	14,9%
9 Torrero-La Paz	11,2%
10 Margen Izquierda	13,1%
11 Barrios rurales del norte	12,1%
12 Barrios rurales del oeste	13,6%

### SEVILLA

Media de la capital: **19,1%**

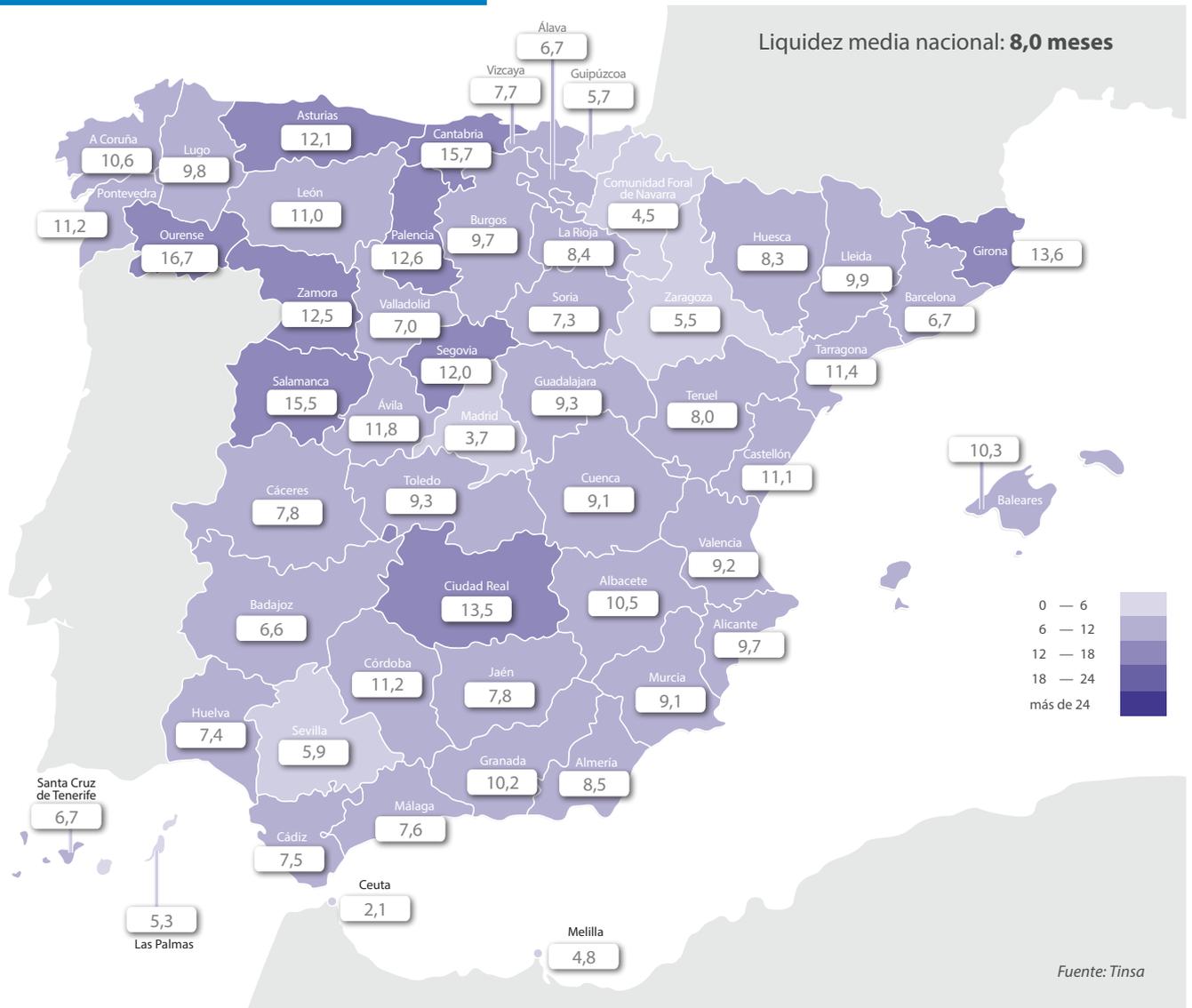


Distrito	Esfuerzo
1 Casco Antiguo	22,6%
2 Macarena	16,3%
3 Nervión	21,6%
4 Cerro - Amate	14,4%
5 Sur	24,4%
6 Triana	19,8%
7 Norte	11,9%
8 San Pablo - Santa Justa	22,0%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	18,0%
10 Bellavista - La Palmera	19,1%
11 Los Remedios	25,1%

## 5

## INDICADORES DE ACTIVIDAD

## LIQUIDEZ: MESES NECESARIOS PARA VENDER UNA VIVIENDA.

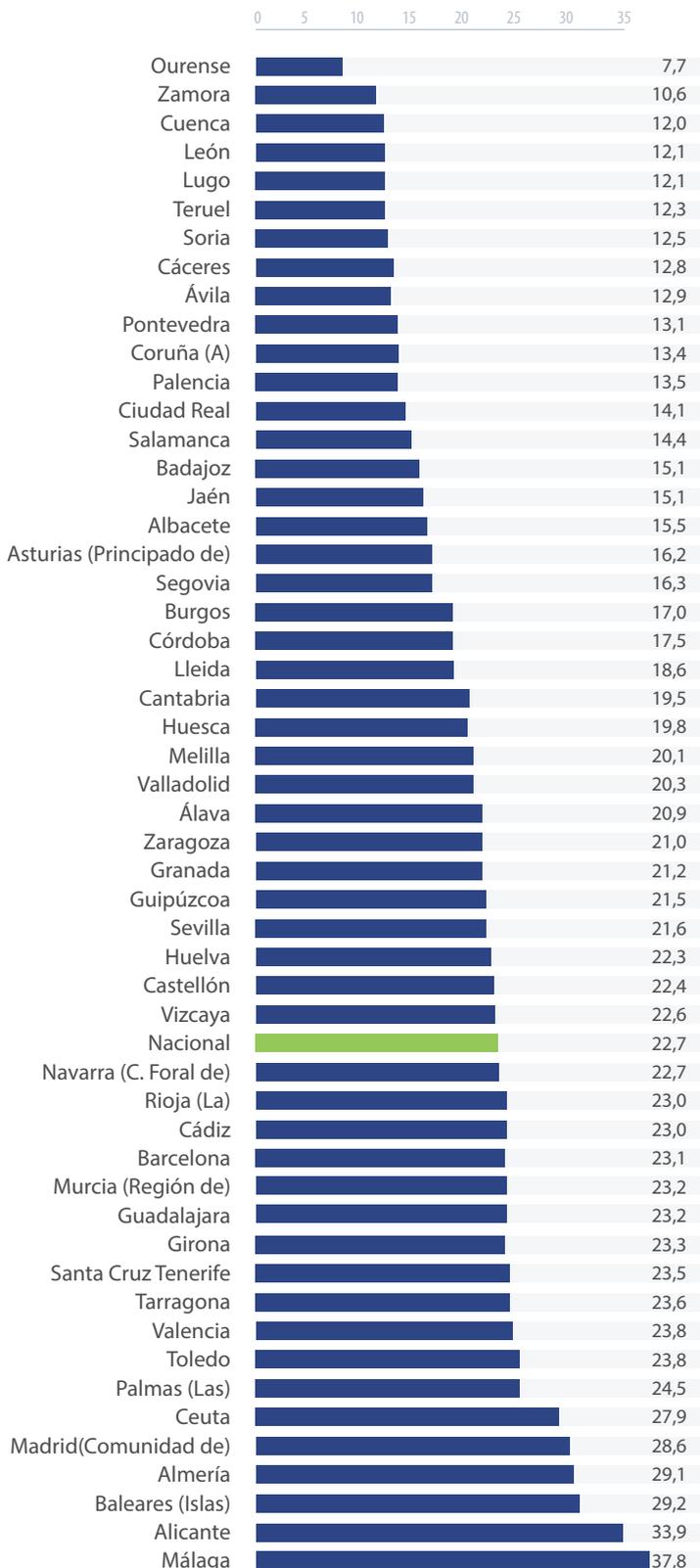


CCAA	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)	PROVINCIAS	Tiempo de venta (en meses)
Canarias (Islas)	6,0	Ceuta	2,1	Cáceres	7,8	Albacete	10,5
Aragón	6,3	Madrid (Comunidad de)	3,7	Jaén	7,8	Coruña (A)	10,6
País Vasco	6,9	Navarra (C. Foral de)	4,5	Teruel	8,0	León	11,0
Extremadura	7,0	Melilla	4,8	Huesca	8,3	Castellón	11,1
Andalucía	7,9	Palmas (Las)	5,3	Rioja (La)	8,4	Pontevedra	11,2
Cataluña	8,4	Zaragoza	5,5	Almería	8,5	Córdoba	11,2
C. Valenciana	9,7	Guipúzcoa	5,7	Murcia (Región de)	9,1	Tarragona	11,4
Castilla - La Mancha	10,2	Sevilla	5,9	Cuenca	9,1	Ávila	11,8
Castilla y Leon	10,7	Badajoz	6,6	Valencia	9,2	Segovia	12,0
Galicia	11,3	Santa Cruz de Tenerife	6,7	Toledo	9,3	Asturias (Principado de)	12,1
<b>5 GRANDES CAPITALES</b>	<b>Tiempo de venta (en meses)</b>	Álava	6,7	Guadalajara	9,3	Zamora	12,5
Madrid	3,1	Barcelona	6,7	Alicante	9,7	Palencia	12,6
Zaragoza	4,5	Valladolid	7,0	Burgos	9,7	Ciudad Real	13,5
Sevilla	4,6	Soria	7,3	Lugo	9,8	Girona	13,6
Barcelona	6,5	Huelva	7,4	Lleida	9,9	Salamanca	15,5
Valencia	6,5	Cádiz	7,5	Granada	10,2	Cantabria	15,7
		Málaga	7,6	Baleares (Islas)	10,3	Ourense	16,7
		Vizcaya	7,7				

## ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

### Compraventas sobre parque

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

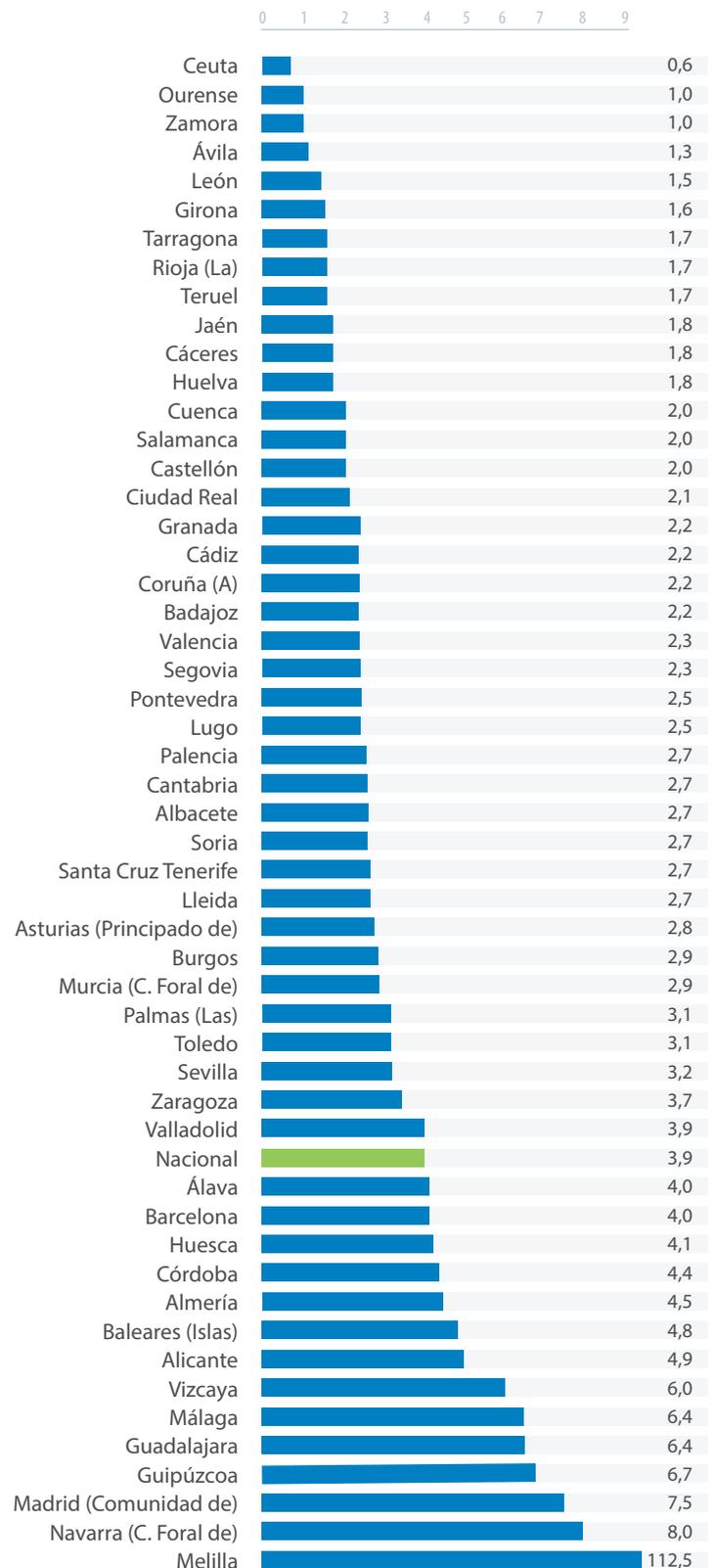


\*Compraventas en los últimos cuatro trimestres, entre el 1T 2018 y el 4T 2018

Fuente: Ministerio de Fomento

### 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 últimos cuatro trimestres: entre el 1T 2018 y el 4T 2018

Fuente: Ministerio de Fomento

## 6

## NOTAS METODOLÓGICAS

Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con cerca de 6 millones de registros de valoración, representan más del 25% de las valoraciones que se realizan en España. Se trata, con diferencia, de la base de datos más extensa del sector. Los datos son recogidos a diario por un grupo de más de 1.300 técnicos específicamente cualificados (Arquitectos y Arquitectos Técnicos) distribuidos por la totalidad del mercado español. Por lo tanto el rigor con el que dichos datos son recogidos dista mucho del contenido en otras fuentes, alimentadas por personal no experto.

Las valoraciones se realizan conforme a la normativa del Banco de España establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo. Los informes de valoración se completan a través de una aplicación informática específicamente desarrollada por la compañía, que permite capturar y consolidar los datos recogidos en los informes de manera reglada, facilitando su explotación a posteriori de manera homogénea y recurrente. Cada informe recibido pasa un exhaustivo control de calidad con carácter previo a su envío al cliente, llevado a cabo por un equipo de más de 80 técnicos con amplia experiencia en el tipo de inmueble revisado.

La metodología de cálculo es similar a la empleada en el IMIE General y Grandes Mercados. Sus características principales son las siguientes:

- Variable objeto de medición: el valor por metro cuadrado construido de vivienda libre terminada.
- Frecuencia: trimestral.
- Ámbito geográfico: el conjunto del Estado español.
- Población: todas las tasaciones de vivienda libre terminada realizadas por Tinsa a través del método de comparación y con finalidad hipotecaria.

En cuanto a la clasificación de los productos, se ha llevado a cabo atendiendo a las dos características principales de los inmuebles, representadas por su ubicación y tipología. Respecto a la primera, se ha acometido una zonificación de cada mercado provincial atendiendo, en primer lugar, a una división de las áreas urbanas en función de la dimensión del núcleo de población estudiado (número de habitantes) y de la influencia que sobre algunos de ellos ejerce su cercanía a otros núcleos principales (áreas de influencia). Por otro lado, se han considerado las zonas estrechamente vinculadas al segmento de segunda residencia (costa, montaña, insularidad y similares) y aquellas pertenecientes al ámbito rural, con un mercado más pequeño y menos volátil, sobre las que se ha tratado de conservar la división administrativa de comarca siempre que ha sido posible. Respecto a la tipología, se han segmentado los productos teniendo en cuenta el tipo de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), el estado de conservación de los inmuebles (que implícitamente incorpora antigüedad y reformas) y el programa funcional de los mismos (fundamentalmente número de dormitorios).

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

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

tinsa  
iunie

**[serviciodeestudios@tinsa.es](mailto:serviciodeestudios@tinsa.es)**

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