



tinsa úmie

Mercados Locales

1^{er} trimestre de 2021

CCAA, Provincias y Capitales

Informe **TRIMESTRAL**



ÍNDICE

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

1

CONTENIDO
DEL INFORME

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

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

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

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

Por otra parte, se desciende hasta el nivel de distrito en las Grandes Capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, y Zaragoza) donde, entre otra información relativa a la actividad del mercado inmobiliario residencial, se ofrecen mapas temáticos que representan en una escala predefinida los niveles de precio en €/m² de cada distrito y su variación interanual.

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

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

1 · Resumen ejecutivo

2 · Análisis de los precios

- Mapas generales por CCAA, provincias y capitales con la variación interanual del precio de la vivienda correspondiente a cada una de ellas, identificada por una gradación de color en función del grado de incremento o de descenso. Se acompaña de tablas que especifican el último valor medio en €/m² correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor y la variación desde su mínimo de la última década. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las cinco mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) referentes al precio €/m² de la vivienda, la variación interanual y la rentabilidad bruta del alquiler, medida como valor de alquiler (€/año) dividido por valor de venta (€). Se acompaña de una tabla con los datos de estas tres variables por distrito. *Fuente: Tinsa*

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 neto financiero, medido como porcentaje del salario anual familiar disponible necesario para pagar el primer año de hipoteca. El porcentaje de esfuerzo está identificado por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias, y por mapas de esfuerzo de compra en los distritos de las cinco mayores capitales. *Fuente: Tinsa*

4 · Indicadores de actividad

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

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

2

RESUMEN EJECUTIVO

Los datos del informe IMIE Mercados Locales del primer trimestre del año nos hablan de la situación en la que se encuentra el mercado inmobiliario tras un año de afectación derivada de la emergencia sanitaria en España. En este período se ha producido una interrupción de la dinámica de crecimiento, sin que se haya recuperado una senda de estabilización generalizada, registrándose todavía caídas moderadas.

La cifra provisional del informe Tinsa IMIE Mercados Locales del primer trimestre de 2021 alcanza un 0,5 % de incremento interanual en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, significando un valor medio de 1.390 €/m². La Comunidad de Madrid registra una variación anual del -1,3 % mientras que Cataluña decrece respecto al mismo periodo del año anterior un -0,4 %.

Tras dos trimestres con variaciones interanuales arrojando cifras negativas en el grueso de las comunidades autónomas, las cifras comienzan a mostrar una moderación en dichos descensos.

Once comunidades autónomas presentan en este último trimestre descensos interanuales. Respecto a provincias, veintiocho caen en términos interanuales en el primer trimestre, con catorce de ellas registrando descensos inferiores al 3 %.

El precio medio nacional se sitúa en el primer trimestre de 2021 un 16,1 % por encima de su mínimo tras la pasada crisis económica, quedando un 32,1 % por debajo del máximo de la primera década del siglo.

Comunidades Autónomas

Las variaciones interanuales muestran una moderación en los ajustes en varias regiones; aun con descensos, Cataluña y la Comunidad de Madrid moderan la pendiente reciente, al igual que la Comunidad Valenciana. Otras comunidades como Asturias, Castilla-La Mancha, Murcia o Baleares continúan cerca de valores medios del último ciclo. Comunidades con apreciación inmediata anterior al fin del último ciclo expansivo, tales como Navarra, Aragón o La Rioja, experimentan un cambio más apreciable en su tendencia.

Tras dos trimestres en los que el grueso de las comunidades se ha situado en terreno negativo, comienzan a verse cifras positivas. Once regiones caen respecto a la cifra del primer trimestre del año 2020. De ellas, seis muestran una mayor resistencia al ajuste, descendiendo en cuantía inferior a un 3,0 %.

Si bien once comunidades registran variaciones anuales negativas, ocho regiones muestran valores medios superiores a los del mismo periodo del año anterior, destacando Islas Baleares, País Vasco y Canarias con los ajustes positivos en el entorno del 4 % interanual.

Frente a notables incrementos acumulados desde mínimos post-crisis de la Comunidad de Madrid (44,7 %), Cataluña (35,2 %) e Islas Baleares (29,7 %), Castilla y León y Extremadura no alcanzan siquiera un 8 %.

Provincias

Veintiocho provincias muestran este trimestre variaciones moderadas, en un margen comprendido entre el 3% y el -3% interanual. Cuatro provincias registran aumentos anuales por encima del 5 %, destacando Vizcaya y Cuenca con un 6 %, en contraposición con once provincias que muestran reducciones interanuales superiores al 5 %. Con valores superiores al 10 % en forma de reducción interanual se encuentran Orense y Palencia.

Los mayores valores provinciales se encuentran en Guipúzcoa (2.428 €/m²), Baleares (2.411 €/m²), Madrid (2.369 €/m²), Vizcaya (2.183 €/m²) y Barcelona (2.176 €/m²). Los menores, en Ciudad Real (667 €/m²), Teruel (683 €/m²) y Lugo (717 €/m²).

En cuatro provincias la vivienda tiene un valor inferior a la mitad de los máximos de una década atrás: Toledo, La Rioja, Guadalajara y Almería. En el extremo opuesto, Islas Baleares y Santa Cruz de Tenerife, junto con Ceuta y Melilla, presentan los valores más próximos a los máximos de la década pasada.

Capitales

Los descensos interanuales desde el momento precovid están presentes, si bien con mayor número de excepciones. Algunas capitales principales como Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla o Málaga atenúan o interrumpen la senda descendente. Hasta veintiún capitales registran un ajuste negativo de valor en tasa interanual, presentando once de ellas descensos máximos del 3 %.

Seis capitales arrojan cifras inferiores a la mitad de sus máximos pre-crisis. En números más próximos a dichos valores de la pasada década se encuentra, además de Ceuta y Melilla, Palma de Mallorca (un 14 % por debajo) y Santa Cruz de Tenerife (-18,9 %).

Las capitales más caras son San Sebastián (3.637 €/m²), Barcelona (3.342 €/m²) y Madrid (3.085 €/m²), seguidas a distancia por Bilbao y Palma de Mallorca. Las más baratas, Lugo (832 €/m²), Soria (921 €/m²) y Castellón (944 €/m²).

Distritos de las cinco mayores capitales

En Barcelona registran una moderación en los descensos interanuales los distritos más afectados en los trimestres anteriores, mostrando el resto incrementos contenidos. En un rango similar resultan las variaciones en los distritos de Madrid, aparecen ya descensos anuales y no se dan aumentos superiores al 6 % ni siquiera en localizaciones de la periferia. En Valencia, Sevilla y Zaragoza sí son comunes algunos incrementos cercanos a los dos dígitos porcentuales, aunque también ajustes de variable intensidad en tasa interanual.

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

Esfuerzo financiero y cuota hipotecaria mensual

Los españoles destinan de media el 20,8 % de sus ingresos familiares disponibles a afrontar el primer año de hipoteca. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se situó en 135.759 euros en el cuarto trimestre de 2020 (último dato disponible). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 599 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. De acuerdo con las cifras provinciales de hipoteca media publicadas por el INE para el primer trimestre del año, Málaga y Baleares serían las dos provincias con un esfuerzo financiero medio más elevado, por encima de 27 %. En el lado opuesto, Lugo, Castellón, Murcia y Palencia quedarían por debajo de una tasa de 15 %.

En las dos capitales principales, Madrid y Barcelona, el esfuerzo financiero neto alcanza un 21 % y 22,1 %, respectivamente. En Madrid superan la tasa del 25 % los distritos de Salamanca, Chamberí y Moncloa-Aravaca; en Barcelona, los de Les Corts y Ciutat Vella.

La cuota mensual hipotecaria más elevada se registra en la provincia de Baleares (850 euros), seguida de Madrid (793 euros) y Barcelona (762 euros), muy por encima del pago promedio que se realiza en Jaén (327 euros), Lugo (329 euros), Ávila (350 euros), Cuenca (351 euros) y Badajoz (356 euros), provincias con las cuotas más reducidas.

Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler se sitúa en torno al 4,5 % en las ciudades de Madrid, Valencia y Sevilla, mientras que consiste en un 4,1 % en Barcelona y alcanza el 4,9 % en Zaragoza.

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

La composición por distritos en estas ciudades de las tasas medias de rentabilidad no registra cambios reseñables, si bien la situación actual del mercado podría introducir alteraciones o cambios de tendencia de detección futura.

3

EVOLUCIÓN DE VALORES

ESPAÑA

	1T 2021*	4T 2020	3T 2020	2T 2020
Variación Interanual	+0,5%	-1,4%	-0,4%	n.d.

Valor €/m²* **1.390 €/m²**

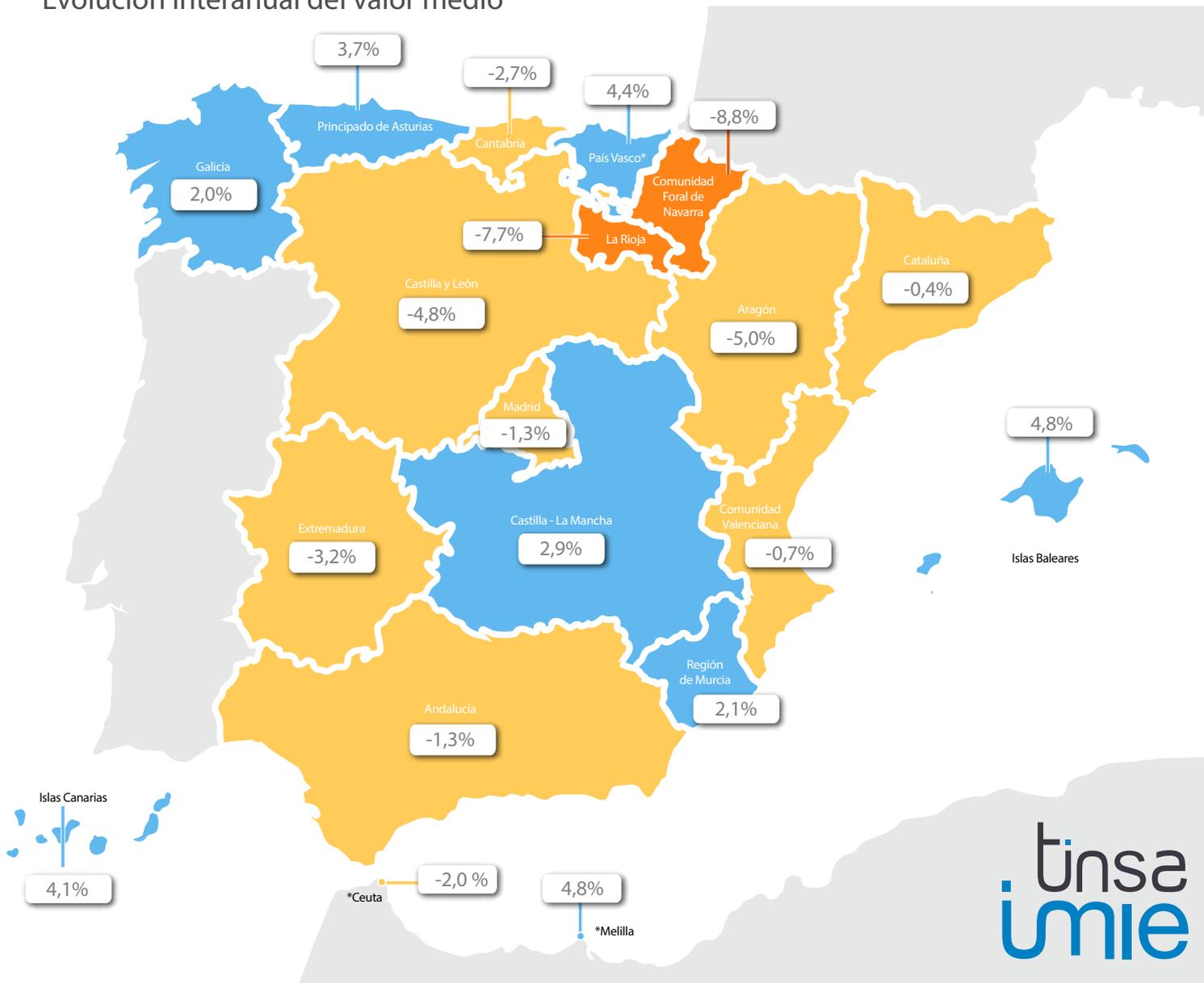
Variación desde mínimos* **+16,1%**

Variación desde máximos* **-32,1%**

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

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%

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	Valor €/m ² 1T 2021	Variación Interanual	Variación desde Máximos	Variación desde Mínimos
Andalucía	1.225 €/m ²	▼ -1,3%	▼ -37,4%	▲ 11,8%
Aragón	1.096 €/m ²	▼ -5,0%	▼ -46,2%	▲ 10,6%
Asturias (Principado de)	1.219 €/m ²	▲ 3,7%	▼ -31,7%	▲ 11,6%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.411 €/m ²	▲ 4,8%	▼ -11,6%	▲ 29,7%
Canarias (Islas)	1.410 €/m ²	▲ 4,1%	▼ -26,3%	▲ 23,1%
Cantabria	1.259 €/m ²	▼ -2,7%	▼ -39,7%	▲ 7,3%
Castilla y León	967 €/m ²	▼ -4,8%	▼ -41,5%	▲ 7,4%
Castilla-La Mancha	820 €/m ²	▲ 2,9%	▼ -50,5%	▲ 9,2%
Cataluña	1.938€/m ²	▼ -0,4%	▼ -33,8%	▲ 35,2%
Comunidad Valenciana	1.091 €/m ²	▼ -0,7%	▼ -42,3%	▲ 12,6%
Extremadura	767 €/m ²	▼ -3,2%	▼ -31,0%	▲ 7,8%
Galicia	1.091 €/m ²	▲ 2,0%	▼ -30,6%	▲ 10,8%
Madrid (Comunidad de)	2.369 €/m ²	▼ -1,3%	▼ -25,5%	▲ 44,7%
Murcia (Región de)	999 €/m ²	▲ 2,1%	▼ -42,7%	▲ 12,2%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.170 €/m ²	▼ -8,8%	▼ -41,5%	▲ 20,7%
País Vasco	2.224 €/m ²	▲ 4,4%	▼ -30,5%	▲ 16,3%
Rioja (La)	861 €/m ²	▼ -7,7%	▼ -52,2%	▲ 12,5%
Ceuta	1.818 €/m ²	▼ -2,0%	▼ -14,6%	▲ 9,2%
Melilla	1.797 €/m ²	▲ 4,8%	▼ -4,7%	▲ 29,4%

▲ Incremento superior al 10%

▲ Incremento entre el 5 y el 10%

▲ Incremento entre el 0 y el 5%

▼ Descenso entre el 0 y el -5%

▼ Descenso entre el -5 y el -10%

▼ Descenso superior al -10%

▼ Descenso superior a la media

▼ Descenso inferior a la media

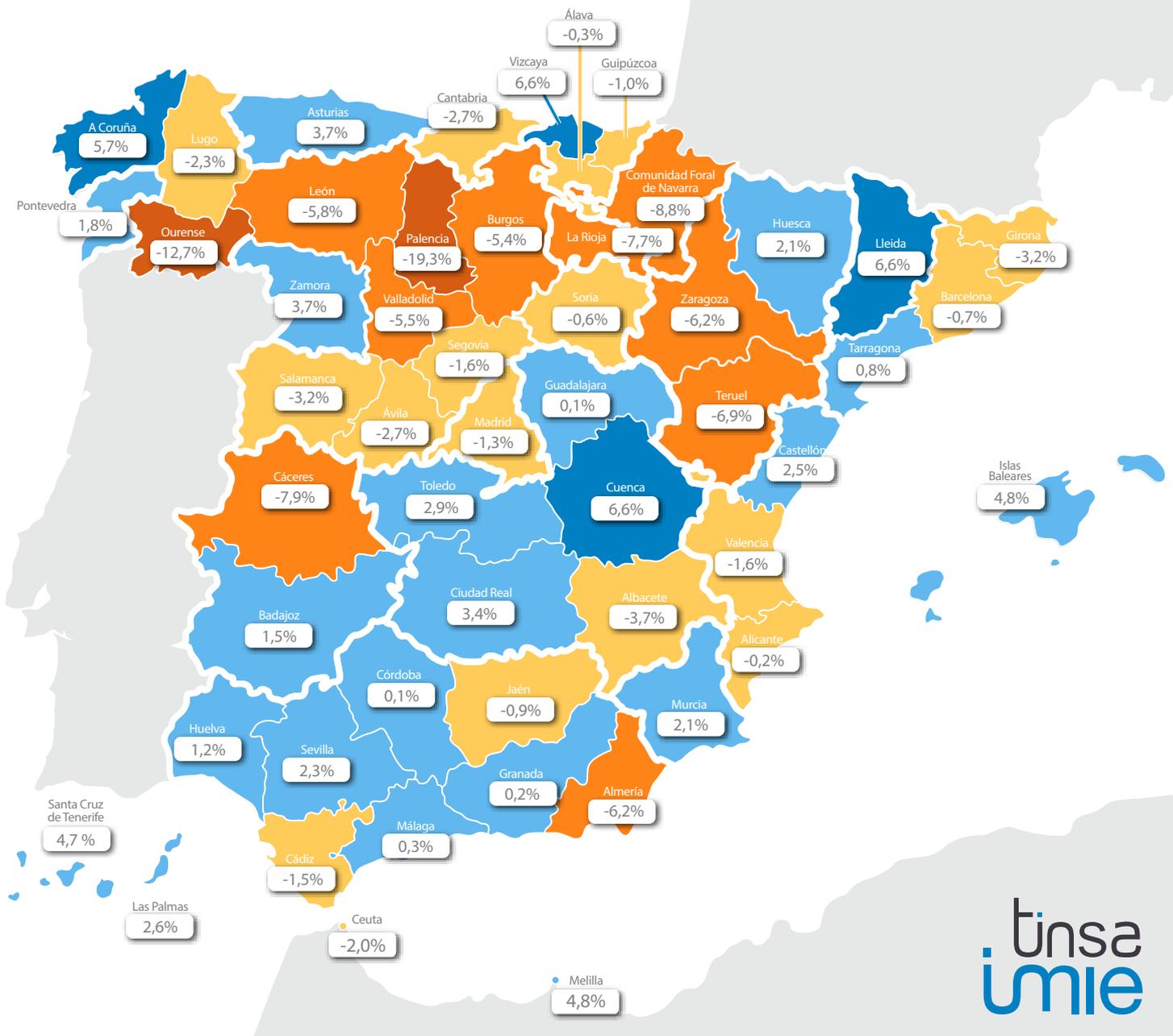
▲ Incremento superior a la media

▲ Incremento inferior a la media"

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional +0,5%



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

PROVINCIAS



ANDALUCÍA

	Valor €/m ² 1T 2021	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Almería	935 €/m ²	▼ -6,2%	▼ -51,2%	▲ 1,9%
Cádiz	1.314 €/m ²	▼ -1,5%	▼ -36,7%	▲ 8,2%
Córdoba	983 €/m ²	▲ 0,1%	▼ -41,0%	▲ 9,0%
Granada	1.042 €/m ²	▲ 0,2%	▼ -33,7%	▲ 10,5%
Huelva	1.136 €/m ²	▲ 1,2%	▼ -46,5%	▲ 11,5%
Jaén	799 €/m ²	▼ -0,9%	▼ -35,6%	▲ 7,5%
Málaga	1.688 €/m ²	▲ 0,3%	▼ -33,4%	▲ 32,5%
Sevilla	1.328 €/m ²	▲ 2,3%	▼ -35,3%	▲ 12,9%



ARAGÓN

Huesca	1.028 €/m ²	▲ 2,1%	▼ -39,8%	▲ 9,2%
Teruel	683 €/m ²	▼ -6,9%	▼ -36,5%	▲ 7,1%
Zaragoza	1.167 €/m ²	▼ -6,2%	▼ -48,6%	▲ 12,6%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.219 €/m ²	▲ 3,7%	▼ -31,7%	▲ 11,6%
------------------------	------------------------	--------	----------	---------



BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Islas Baleares	2.411 €/m ²	▲ 4,8%	▼ -11,6%	▲ 29,7%
----------------	------------------------	--------	----------	---------



CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.408 €/m ²	▲ 2,6%	▼ -32,5%	▲ 20,9%
Santa Cruz de Tenerife	1.388 €/m ²	▲ 4,7%	▼ -20,0%	▲ 26,3%



CANTABRIA

Cantabria	1.259 €/m ²	▼ -2,7%	▼ -39,7%	▲ 7,3%
-----------	------------------------	---------	----------	--------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	787 €/m ²	▼ -2,7%	▼ -48,8%	▲ 9,3%
Burgos	1.060 €/m ²	▼ -5,4%	▼ -43,7%	▲ 8,3%
León	781 €/m ²	▼ -5,8%	▼ -36,8%	▲ 4,9%
Palencia	777 €/m ²	▼ -19,3%	▼ -47,3%	▲ 0,0%
Salamanca	1.129 €/m ²	▼ -3,2%	▼ -37,3%	▲ 4,3%
Segovia	997 €/m ²	▼ -1,6%	▼ -44,6%	▲ 5,8%
Soria	763 €/m ²	▼ -0,6%	▼ -46,7%	▲ 2,0%
Valladolid	1.095 €/m ²	▼ -5,5%	▼ -37,1%	▲ 11,9%
Zamora	868 €/m ²	▲ 3,7%	▼ -32,4%	▲ 13,2%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	853 €/m ²	▼ -3,7%	▼ -43,0%	▲ 10,7%
Ciudad Real	667 €/m ²	▲ 3,4%	▼ -42,1%	▲ 9,2%
Cuenca	757 €/m ²	▲ 6,6%	▼ -45,7%	▲ 24,9%
Guadalajara	1.024 €/m ²	▲ 0,1%	▼ -51,3%	▲ 10,8%
Toledo	769 €/m ²	▲ 2,9%	▼ -53,1%	▲ 11,0%

- ▲ Incremento superior al 10%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso inferior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media"
- ▲ Incremento entre el 0 y el 5%
- ▼ Descenso superior al -10%

PROVINCIAS



CATALUÑA

	Valor €/m ² 1T 2021	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Barcelona	2.176 €/m ²	▼ -0,7%	▼ -33,7%	▲ 37,1%
Gerona/Girona	1.474 €/m ²	▼ -3,2%	▼ -44,8%	▲ 17,0%
Lérida/Lleida	919 €/m ²	▲ 6,6%	▼ -47,0%	▲ 12,2%
Tarragona	1.219 €/m ²	▲ 0,8%	▼ -48,2%	▲ 11,0%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.194 €/m ²	▼ -0,2%	▼ -39,6%	▲ 11,1%
Castellón/Castellón	946 €/m ²	▲ 2,5%	▼ -47,1%	▲ 10,0%
Valencia/València	1.061 €/m ²	▼ -1,6%	▼ -42,8%	▲ 17,4%



EXTREMADURA

Badajoz	788 €/m ²	▲ 1,5%	▼ -32,9%	▲ 12,5%
Cáceres	743 €/m ²	▼ -7,9%	▼ -28,6%	▲ 3,9%



GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.151 €/m ²	▲ 5,7%	▼ -29,2%	▲ 13,4%
Lugo	717 €/m ²	-2,3%	▼ -38,9%	▲ 3,1%
Orense/Ourense	796 €/m ²	▼ -12,7%	▼ -28,8%	▲ 2,1%
Pontevedra	1.181 €/m ²	▲ 1,8%	▼ -28,9%	▲ 11,4%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.369 €/m ²	▼ -1,3%	▼ -25,5%	▲ 44,7%
--------	------------------------	---------	----------	---------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	999 €/m ²	▲ 2,1%	▼ -42,7%	▲ 12,2%
--------	----------------------	--------	----------	---------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.170 €/m ²	▼ -8,8%	▼ -41,5%	▲ 20,7%
---------	------------------------	---------	----------	---------



PAÍS VASCO

Álava/Araba	1.674 €/m ²	▼ -0,3%	▼ -37,9%	▲ 20,0%
Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.428 €/m ²	▼ -1,0%	▼ -28,1%	▲ 16,3%
Vizcaya/Bizkaia	2.183 €/m ²	▲ 6,6%	▼ -34,6%	▲ 14,3%



RIOJA (LA)

La Rioja	861 €/m ²	▼ -7,7%	▼ -52,2%	▲ 12,5%
----------	----------------------	---------	----------	---------



CEUTA

Ceuta	1.818 €/m ²	▼ -2,0%	▼ -14,6%	▲ 9,2%
-------	------------------------	---------	----------	--------



MELILLA

Melilla	1.797 €/m ²	▲ 4,8%	▼ -4,7%	▲ 29,4%
---------	------------------------	--------	---------	---------

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

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional +0,5%



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%
- 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%

CAPITALES



ANDALUCÍA

	Valor €/m ² 1T 2021	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Almería	1.136 €/m ²	▼ -1,5%	▼ -46,4%	▲ 6,6%
Cádiz	2.091 €/m ²	▲ 3,9%	▼ -30,2%	▲ 18,7%
Córdoba	1.327 €/m ²	▲ 0,2%	▼ -42,5%	▲ 10,5%
Granada	1.611 €/m ²	▲ 1,4%	▼ -33,9%	▲ 21,0%
Huelva	1.121 €/m ²	▲ 1,7%	▼ -45,5%	▲ 16,5%
Jaén	1.096 €/m ²	▼ -1,9%	▼ -41,8%	▲ 6,5%
Málaga	1.826 €/m ²	▲ 5,1%	▼ -24,4%	▲ 51,3%
Sevilla	1.791 €/m ²	▲ 2,9%	▼ -32,2%	▲ 25,4%



ARAGÓN

Huesca	1.101 €/m ²	▼ -1,4%	▼ -44,8%	▲ 8,2%
Teruel	987 €/m ²	▼ -4,0%	▼ -44,2%	▲ 11,4%
Zaragoza	1.386 €/m ²	▼ -4,3%	▼ -50,5%	▲ 18,8%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	1.396 €/m ²	▲ 8,6%	▼ -30,3%	▲ 17,2%
--------	------------------------	--------	----------	---------



BALEARES (ISLAS)/BALEARIS (ILLES)

Palma de Mallorca	2.296 €/m ²	▲ 1,7%	▼ -14,0%	▲ 45,6%
-------------------	------------------------	--------	----------	---------



CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.541 €/m ²	▲ 4,5%	▼ -25,2%	▲ 21,0%
Santa Cruz de Tenerife	1.414 €/m ²	▲ 7,0%	▼ -18,6%	▲ 27,7%



CANTABRIA

Santander	1.729 €/m ²	▲ 3,5%	▼ -34,0%	▲ 18,1%
-----------	------------------------	--------	----------	---------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	1.013 €/m ²	▲ 7,1%	▼ -48,8%	▲ 20,0%
Burgos	1.315 €/m ²	▼ -3,4%	▼ -44,1%	▲ 13,4%
León	1.147 €/m ²	▲ 5,4%	▼ -33,9%	▲ 10,4%
Palencia	1.055 €/m ²	▼ -11,0%	▼ -40,9%	▲ 0,1%
Salamanca	1.425 €/m ²	▼ -1,6%	▼ -40,4%	▲ 6,7%
Segovia	1.280 €/m ²	▼ -0,7%	▼ -48,6%	▲ 5,2%
Soria	921 €/m ²	▼ -4,3%	▼ -48,7%	▲ 0,0%
Valladolid	1.252 €/m ²	▼ -6,2%	▼ -41,2%	▲ 15,3%
Zamora	1.083 €/m ²	▲ 5,3%	▼ -31,1%	▲ 22,7%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.093 €/m ²	▼ -1,9%	▼ -48,5%	▲ 12,5%
Ciudad Real	973 €/m ²	▲ 6,1%	▼ -52,6%	▲ 8,6%
Cuenca	1.085 €/m ²	▲ 10,1%	▼ -45,4%	▲ 22,1%
Guadalajara	1.249 €/m ²	▲ 4,4%	▼ -52,1%	▲ 21,1%
Toledo	1.226 €/m ²	▲ 6,4%	▼ -46,7%	▲ 10,5%



CAPITALES



CATALUÑA

	Valor €/m ² 1T 2021	Variación Interanual	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Barcelona	3.342 €/m ²	▲ 0,2%	▼ -24,8%	▲ 52,5%
Gerona/Girona	1.801 €/m ²	▼ -2,4%	▼ -40,5%	▲ 31,5%
Lérida/Lleida	1.041 €/m ²	▲ 6,9%	▼ -50,9%	▲ 19,8%
Tarragona	1.357 €/m ²	▲ 8,3%	▼ -46,7%	▲ 27,5%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.411 €/m ²	▲ 7,7%	▼ -28,0%	▲ 35,7%
Castellón/Castellón	944 €/m ²	▲ 7,0%	▼ -50,0%	▲ 18,4%
Valencia/València	1.520 €/m ²	▲ 0,3%	▼ -36,7%	▲ 39,5%



EXTREMADURA

Badajoz	1.128 €/m ²	▼ -0,4%	▼ -39,3%	▲ 9,1%
Cáceres	1.045 €/m ²	▼ -0,1%	▼ -34,9%	▲ 8,3%



GALICIA

Coruña (La)	1.746 €/m ²	▲ 8,3%	▼ -21,5%	▲ 17,8%
Lugo	832 €/m ²	▼ -6,5%	▼ -36,9%	▲ 7,0%
Orense/Ourense	1.057 €/m ²	▼ -10,1%	▼ -27,0%	▲ 18,3%
Pontevedra	1.239 €/m ²	▲ 1,4%	▼ -27,3%	▲ 12,7%
Vigo	1.485 €/m ²	▲ 6,1%	▼ -28,6%	▲ 20,8%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.085 €/m ²	▲ 1,7%	▼ -22,4%	▲ 54,9%
--------	------------------------	--------	----------	---------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.150 €/m ²	▼ -2,0%	▼ -35,4%	▲ 17,6%
--------	------------------------	---------	----------	---------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

*Pamplona	1.561 €/m ²	▼ -14,3%	▼ -44,7%	▲ 23,1%
-----------	------------------------	----------	----------	---------



PAÍS VASCO

Bilbao	2.394 €/m ²	▲ 9,8%	▼ -35,6%	▲ 18,5%
San Sebastián	3.637 €/m ²	▲ 1,0%	▼ -19,1%	▲ 40,3%
Vitoria	1.889 €/m ²	▲ 7,4%	▼ -36,8%	▲ 31,4%



RIOJA (LA)

Logroño	1.090 €/m ²	▼ -9,1%	▼ -55,1%	▲ 24,0%
---------	------------------------	---------	----------	---------



CEUTA

Ceuta	1.815 €/m ²	▼ -2,2%	▼ -14,8%	▲ 9,0%
-------	------------------------	---------	----------	--------



MELILLA

Melilla	1.794 €/m ²	▲ 4,6%	▼ -4,9%	▲ 29,1%
---------	------------------------	--------	---------	---------

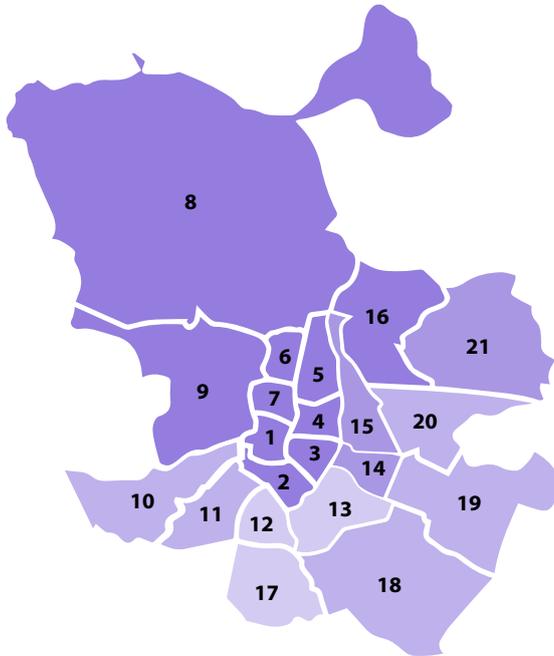
- ▲ Incremento superior al 10%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso inferior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media
- ▲ Incremento entre el 0 y el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

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

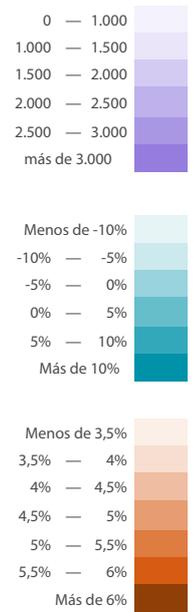
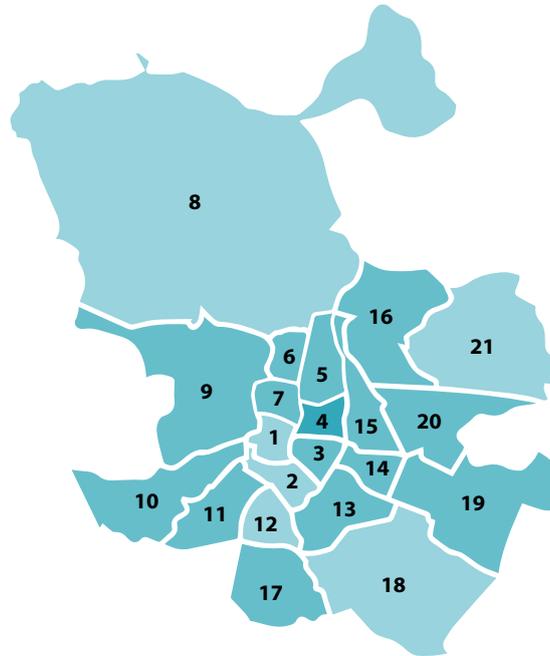
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **3.085 €/m²**



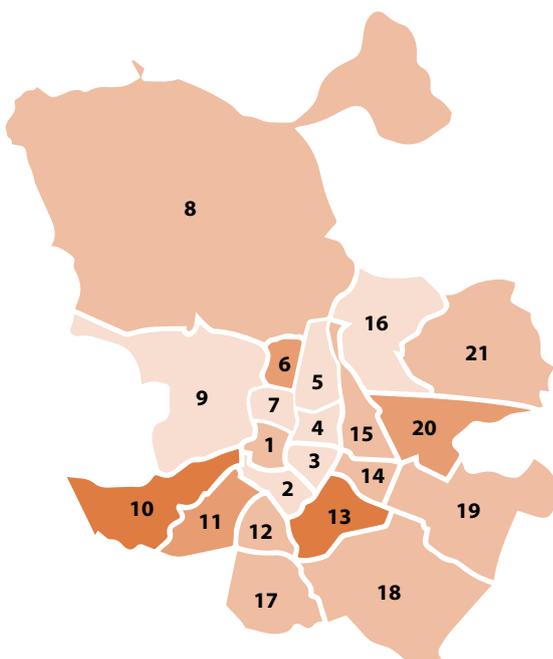
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **1,7%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Centro	4.666	-0,3%	4,2
2 Arganzuela	3.986	-1,3%	3,8
3 Retiro	4.283	4,2%	3,6
4 Salamanca	5.081	5,2%	3,7
5 Chamartín	4.586	4,6%	3,5
6 Tetuán	3.520	4,1%	4,5
7 Chamberí	4.993	3,2%	3,9
8 Fuencarral-El Pardo	3.296	-0,7%	4,2
9 Moncloa-Aravaca	3.514	0,9%	3,9
10 Latina	2.280	1,5%	5,1
11 Carabanchel	2.137	2,2%	4,7
12 Usera	1.949	-3,2%	4,2
13 Puente de Vallecas	1.906	2,4%	5,4
14 Moratalaz	2.521	3,0%	4,3
15 Ciudad Lineal	2.937	4,1%	4,3
16 Hortaleza	3.284	3,1%	3,5
17 Villaverde	1.783	3,0%	4,2
18 Villa de Vallecas	2.292	-0,2%	4,2
19 Vicálvaro	2.277	3,6%	4,4
20 San Blas	2.449	2,2%	4,9
21 Barajas	2.981	-3,0%	4,0

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

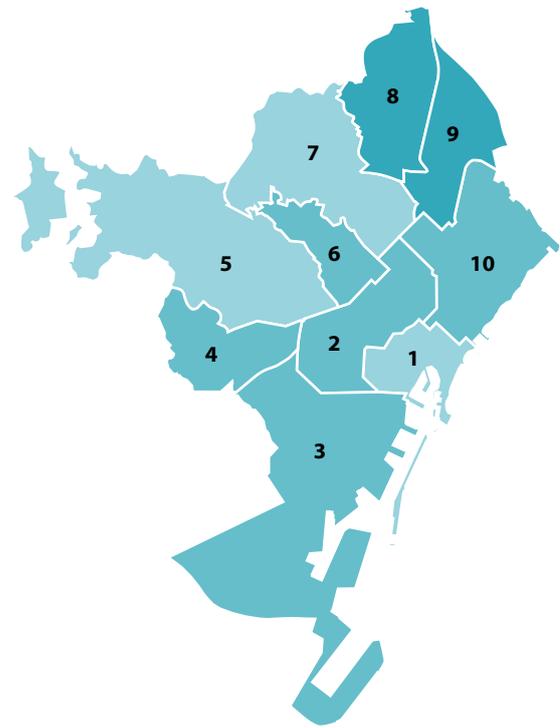
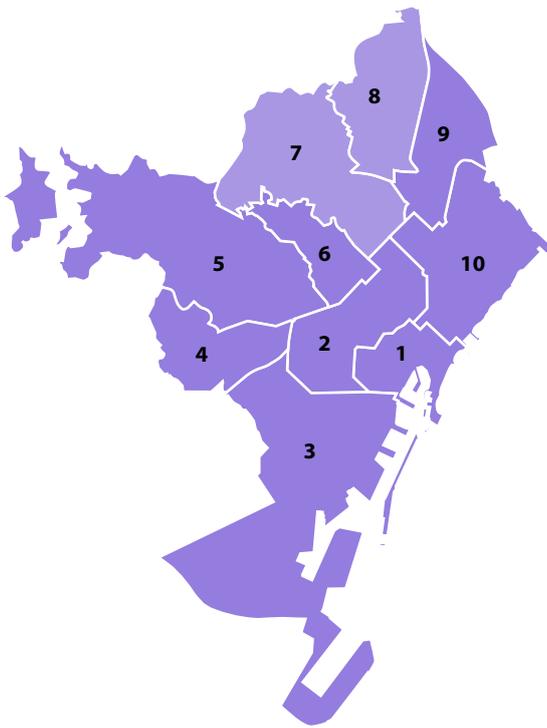
BARCELONA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **3.342 €/m²**

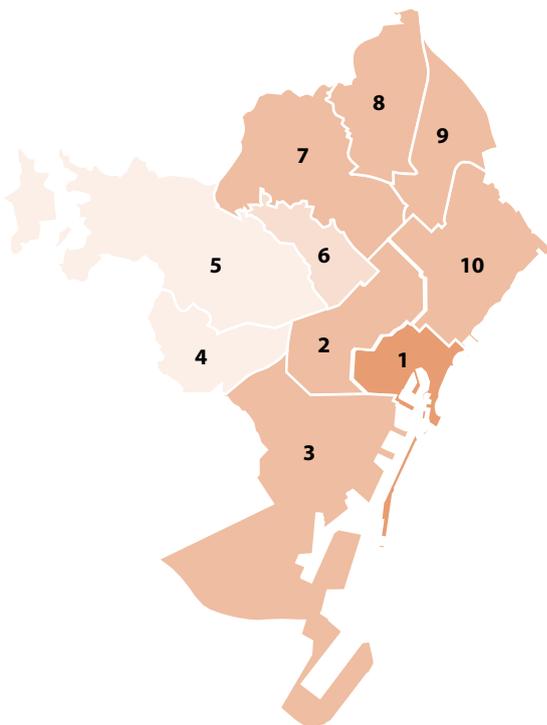
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **0,2%**

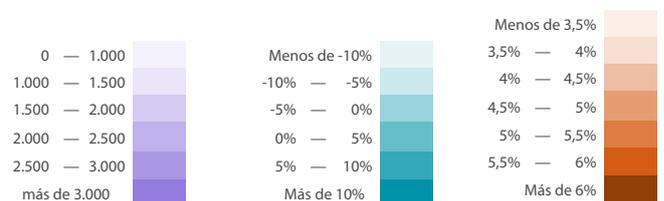


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,1%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	3.581	-2,9%	4,5
2 L'Eixample	4.068	1,2%	4,1
3 Sants-Montjuïc	3.276	1,1%	4,1
4 Les Corts	4.592	2,9%	3,4
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.791	-1,3%	3,3
6 Gràcia	3.922	1,5%	3,6
7 Horta Guinardó	2.931	-1,6%	4,3
8 Nou Barris	2.506	6,9%	4,2
9 Sant Andreu	3.003	5,3%	4,2
10 Sant Martí	3.331	3,8%	4,2



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

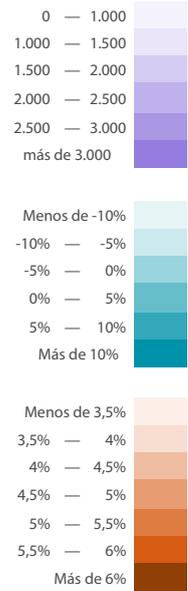
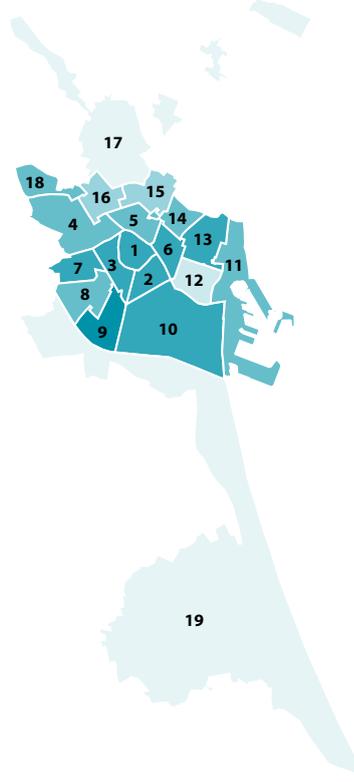
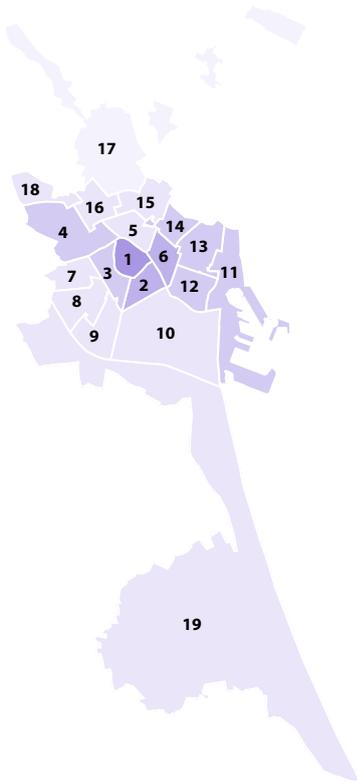
VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.520 €/m²**

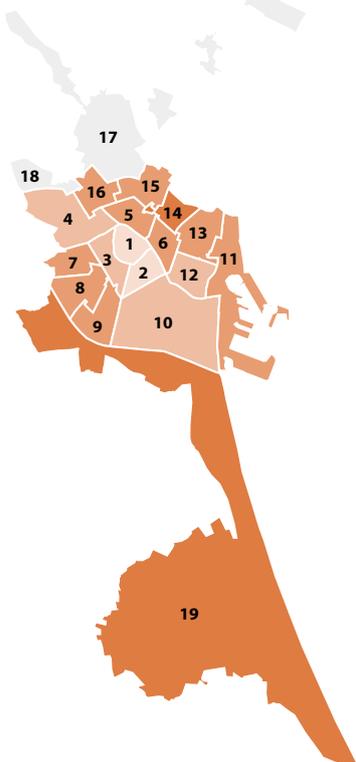
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

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



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	2.514	7,0%	3,8
2 L'Eixample	2.479	6,5%	3,5
3 Extramurs	1.955	8,5%	4,4
4 Campanar	1.789	3,9%	4,4
5 La Saïdia	1.467	1,6%	4,8
6 El Pla del Real	2.257	5,8%	4,6
7 L'Olivereta	1.239	8,4%	4,6
8 Patraix	1.436	0,0%	4,9
9 Jesús	1.260	10,4%	4,6
10 Quatre Carreres	1.460	7,2%	4,3
11 Poblats Marítims	1.504	0,9%	4,8
12 Camins al Grau	1.651	-7,8%	4,0
13 Algirós	1.699	5,5%	4,5
14 Benimaclet	1.611	1,9%	5,3
15 Rascanya	1.206	-4,5%	4,6
16 Benicalap	1.304	-3,2%	4,8
17 Poblados del Norte	993	-11,8%	N.D.
18 Poblados del Oeste	1.077	3,7%	N.D.
19 Poblados del Sur	1.063	-10,5%	5,0

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALAS

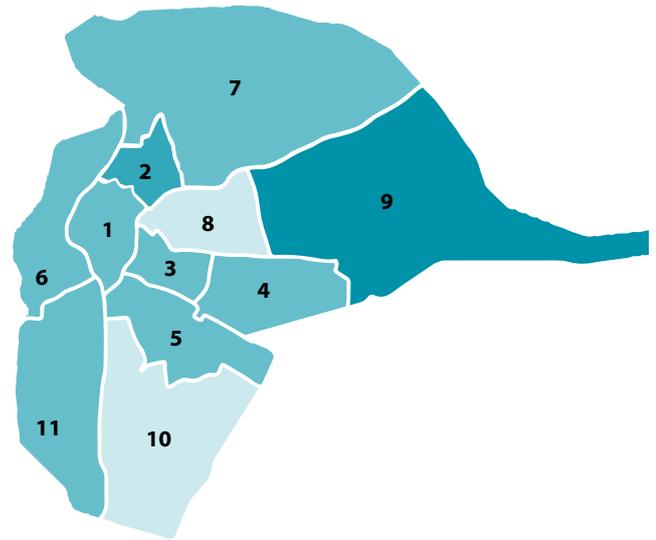
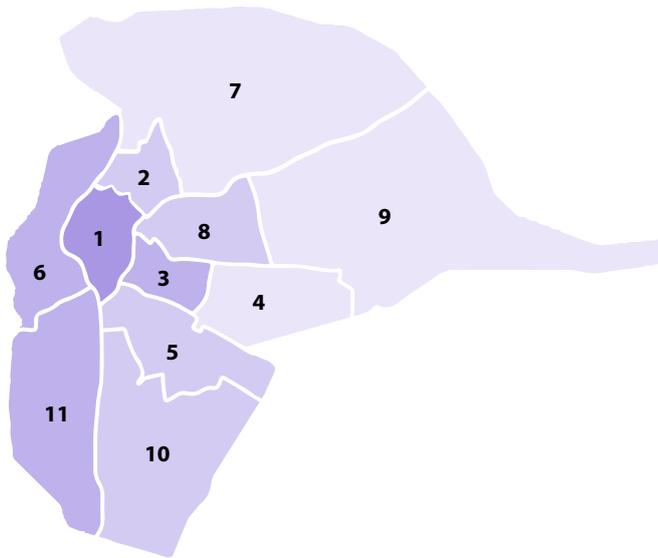
SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.791 €/m²**

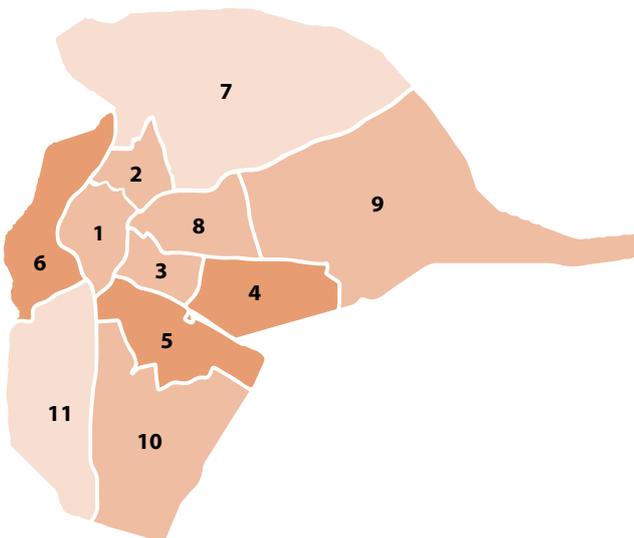
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **2,9%**

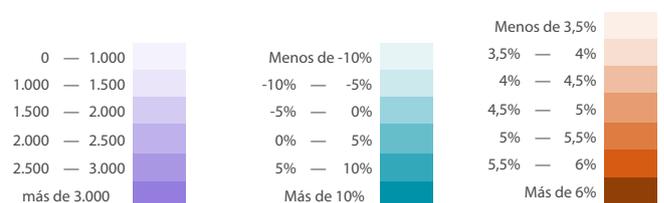


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Antiguo	2.701	1,0%	4,1
2 Macarena	1.608	9,6%	4,4
3 Nervión	2.459	0,4%	4,0
4 Cerro - Amate	1.120	2,8%	4,6
5 Sur	1.910	1,0%	4,5
6 Triana	2.393	3,5%	4,6
7 Norte	1.234	1,3%	3,5
8 San Pablo - Santa Justa	1.813	-8,3%	4,4
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.478	11,2%	4,4
10 Bellavista - La Palmera	1.552	-6,6%	4,1
11 Los Remedios	2.499	0,8%	3,7



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

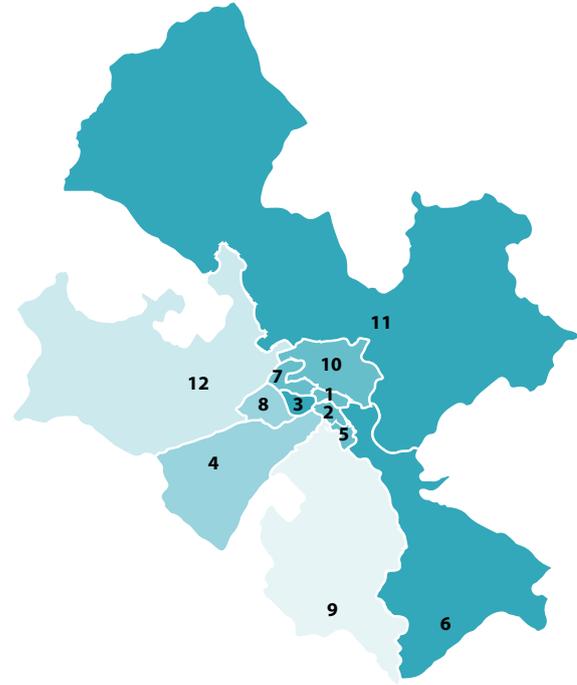
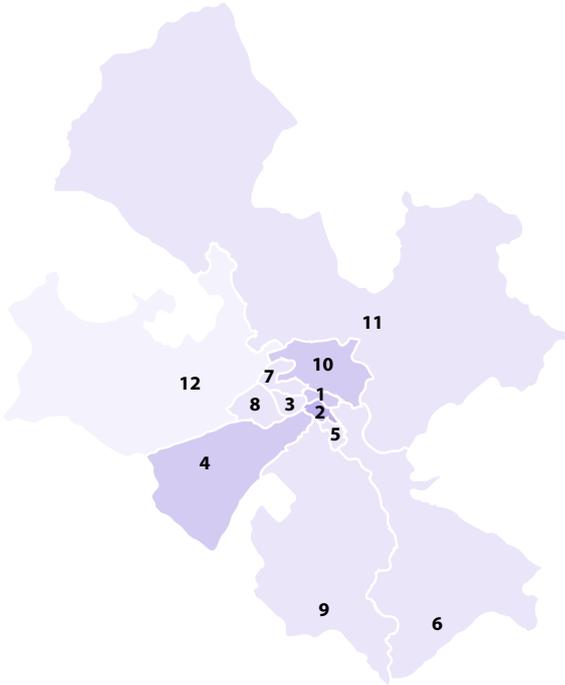
ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.386 €/m²**

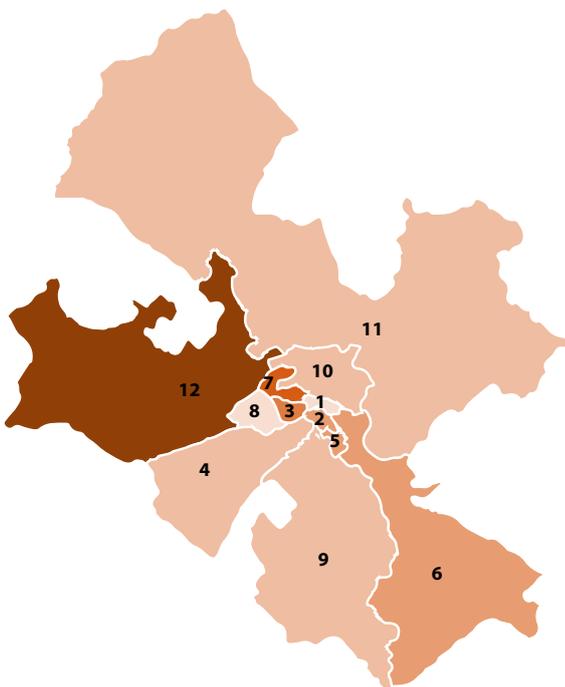
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

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

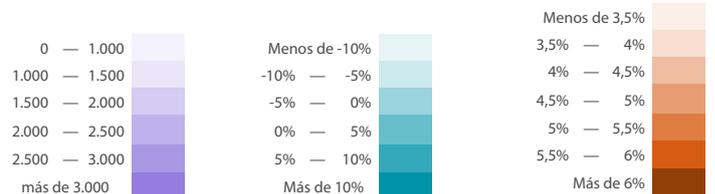


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,9%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Histórico	1.613	4,9%	3,9
2 Centro	2.100	3,8%	4,5
3 Delicias	1.359	6,3%	5,3
4 Universidad	1.752	-4,8%	4,3
5 San José	1.445	3,3%	4,8
6 Las Fuentes	1.267	7,0%	4,9
7 La Almozara	1.411	4,6%	5,7
8 Oliver - Valdefierro	1.425	-0,5%	3,9
9 Torrero-La Paz	1.245	-10,6%	4,0
10 Margen Izquierda	1.554	4,0%	4,3
11 Barrios rurales del norte	1.159	5,7%	4,1
12 Barrios rurales del oeste	890	-5,5%	6,9

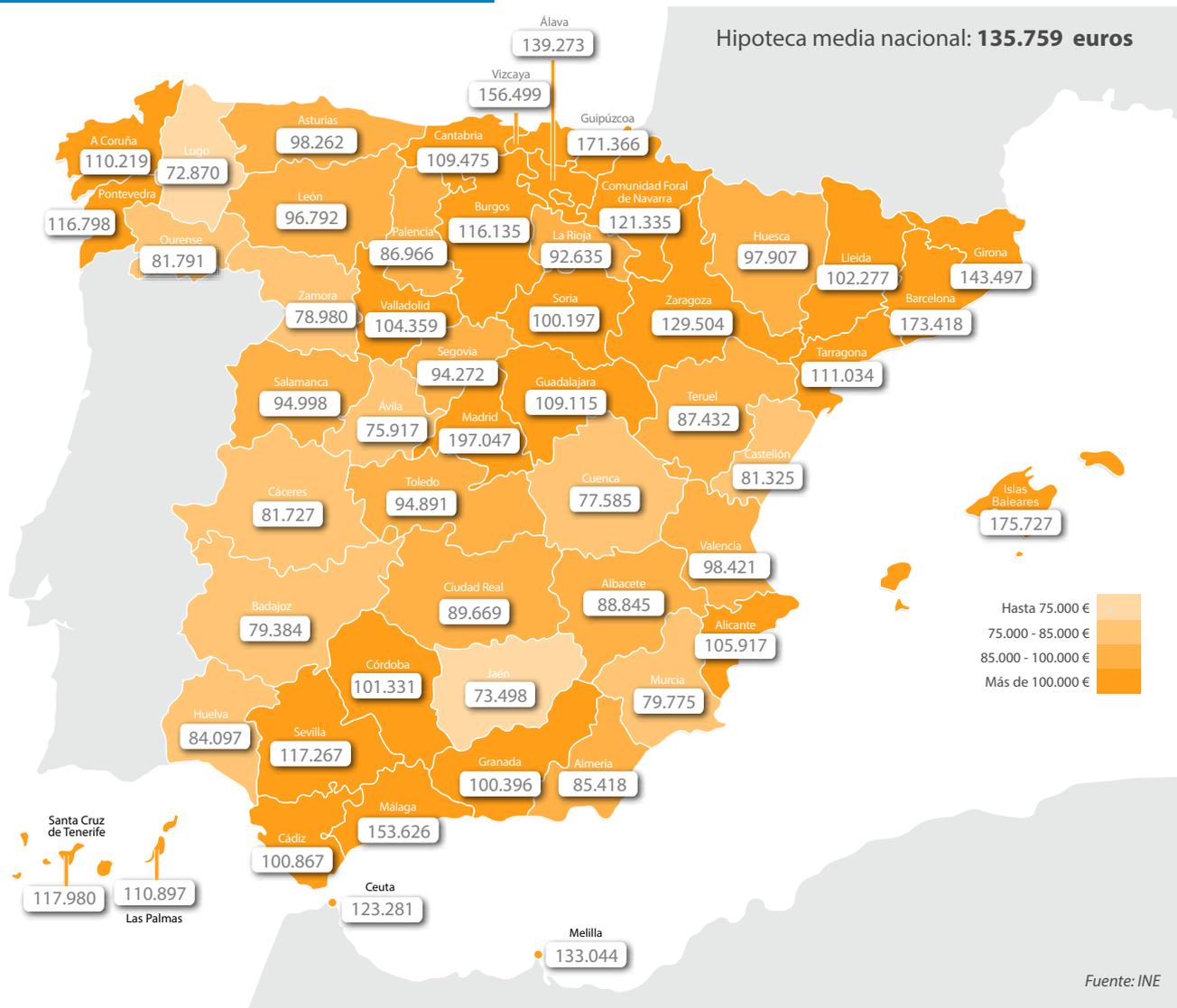


4

INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

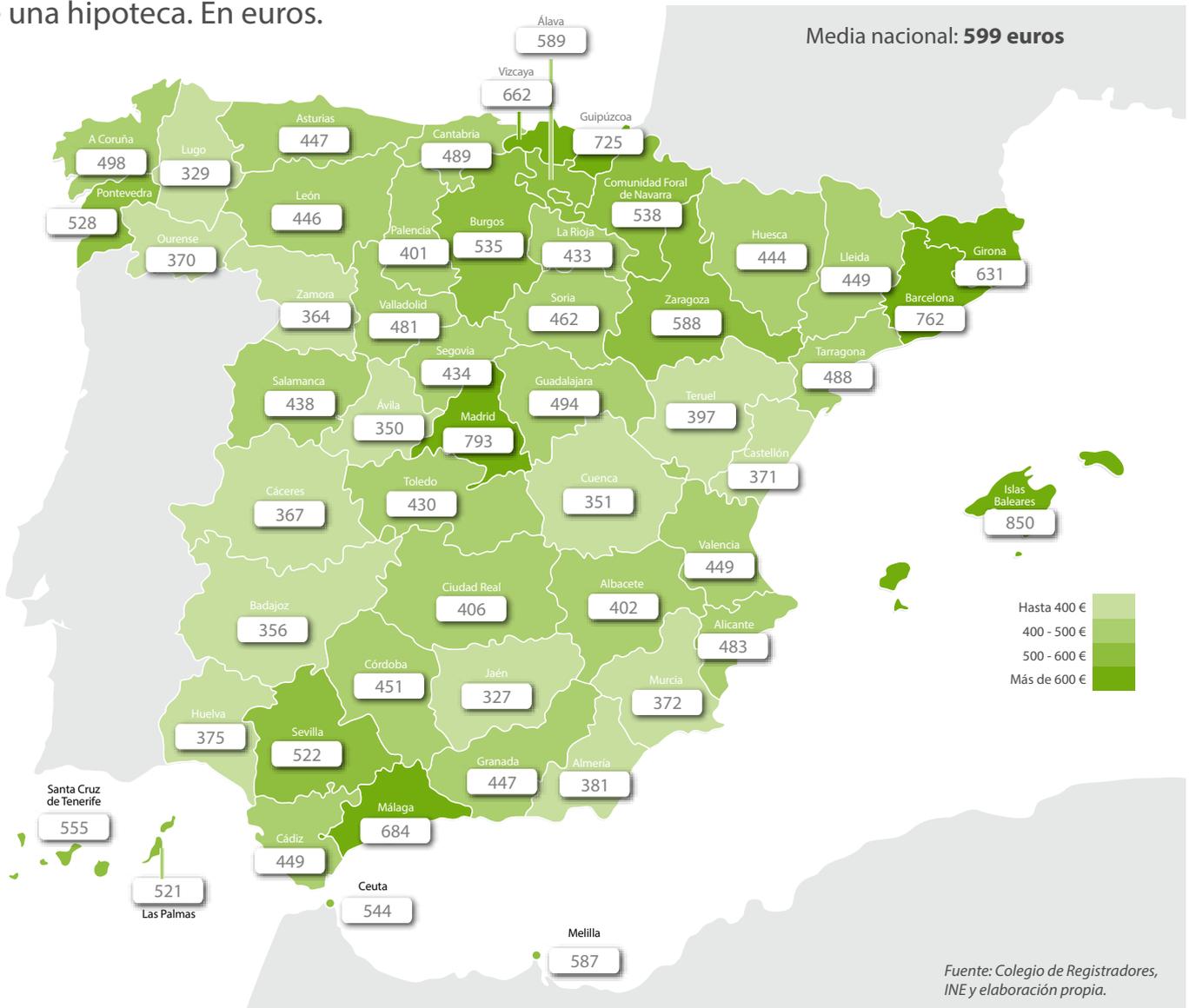
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el cuarto trimestre de 2020. En euros.



CCAA	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Murcia (Región de)	79.775	Lugo	72.870	Segovia	94.272	Palmas (Las)	110.897
Extremadura	80.230	Jaén	73.498	Toledo	94.891	Tarragona	111.034
Rioja (La)	92.635	Ávila	75.917	Salamanca	94.998	Burgos	116.135
Castilla-La Mancha	94.270	Cuenca	77.585	León	96.792	Pontevedra	116.798
Asturias (Principado de)	98.262	Zamora	78.980	Huesca	97.907	Sevilla	117.267
Castilla y León	99.209	Badajoz	79.384	Asturias (Principado de)	98.262	Santa Cruz Tenerife	117.980
Comunidad Valenciana	99.586	Murcia (Región de)	79.775	Valencia	98.421	Navarra (C. Foral de)	121.335
Galicia	107.360	Castellón	81.325	Soria	100.197	Ceuta	123.281
Cantabria	109.475	Cáceres	81.727	Granada	100.396	Zaragoza	129.504
Canarias (Islas)	114.244	Ourense	81.791	Cádiz	100.867	Melilla	133.044
Andalucía	114.457	Huelva	84.097	Córdoba	101.331	Álava	139.273
Navarra (C. Foral de)	121.335	Almería	85.418	Lleida	102.277	Girona	143.497
Aragón	121.382	Palencia	86.966	Valladolid	104.359	Málaga	153.626
Ceuta	123.281	Teruel	87.432	Alicante	105.917	Vizcaya	156.499
Melilla	133.044	Albacete	88.845	Guadalajara	109.115	Guipúzcoa	171.366
País Vasco	158.606	Ciudad Real	89.669	Cantabria	109.475	Barcelona	173.418
Cataluña	159.491	Rioja (La)	92.635	Coruña (A)	110.219	Baleares (Islas)	175.727
Baleares (Islas)	175.727					Madrid (Comunidad de)	197.047
Madrid (Comunidad de)	197.047						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

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

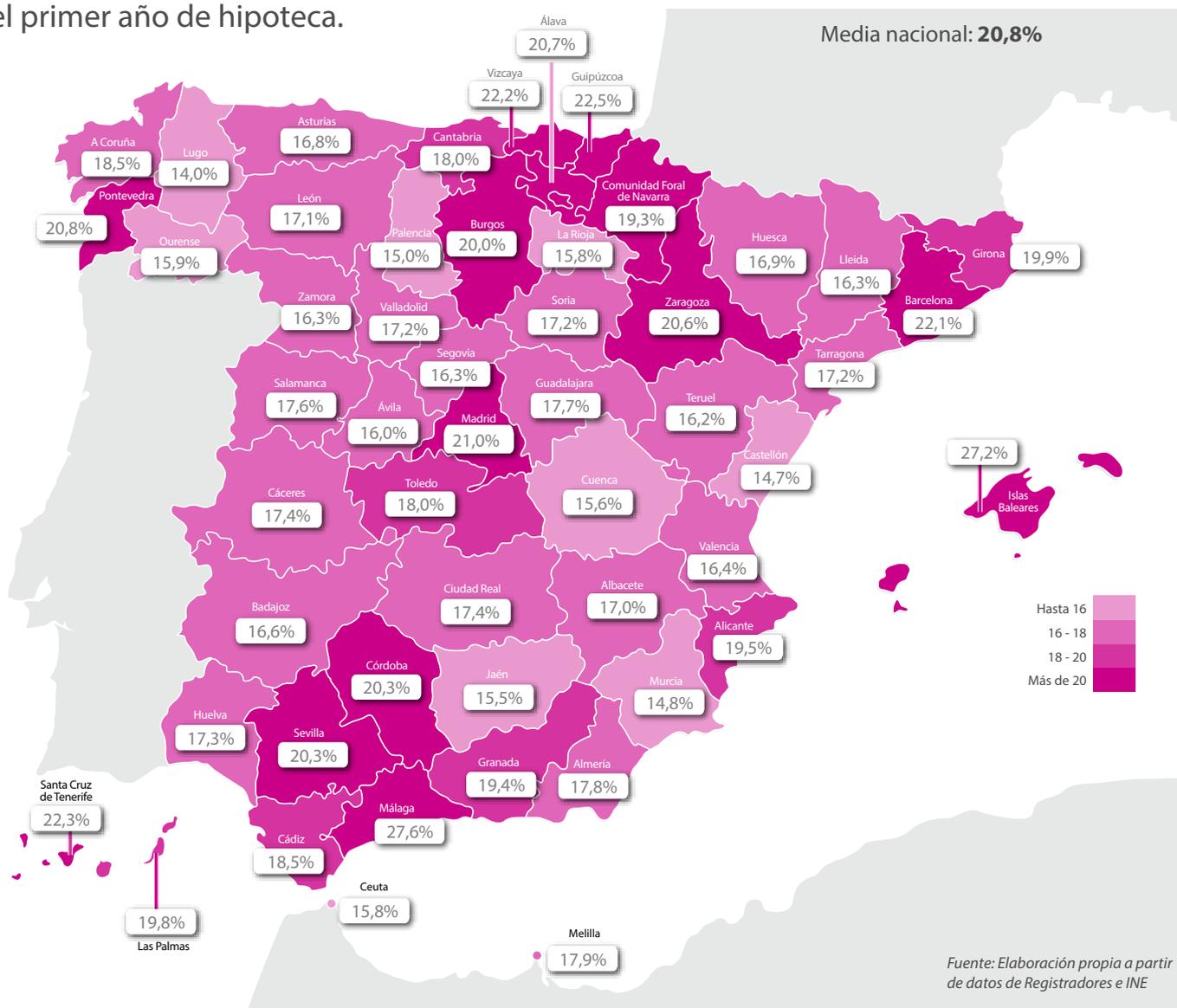


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

CCAA	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Extremadura	360	Jaén	327	Rioja (La)	433	Coruña (A)	498
Murcia (Región de)	372	Lugo	329	Segovia	434	Palmas (Las)	521
Castilla-La Mancha	427	Ávila	350	Segovia	434	Salamanca	522
Rioja (La)	433	Cuenca	351	Huesca	444	Pontevedra	528
Asturias (Principado de)	447	Badajoz	356	León	446	Burgos	535
Comunidad Valenciana	454	Zamora	364	Asturias (Principado de)	447	Navarra (C. Foral de)	538
Castilla y León	457	Cáceres	367	Granada	447	Ceuta	544
Galicia	485	Ourense	370	Valencia	449	Santa Cruz Tenerife	555
Cantabria	489	Castellón	371	Lleida	449	Melilla	587
Andalucía	510	Murcia (Región de)	372	Cádiz	449	Zaragoza	588
Canarias (Islas)	537	Huelva	375	Córdoba	451	Álava	589
Navarra (C. Foral de)	538	Almería	381	Soria	462	Girona	631
Ceuta	544	Teruel	397	Valladolid	481	Vizcaya	662
Aragón	551	Palencia	401	Alicante	483	Málaga	684
Melilla	587	Albacete	402	Tarragona	488	Guipúzcoa	725
País Vasco	671	Ciudad Real	406	Cantabria	489	Barcelona	762
Cataluña	701	Toledo	430	Guadalajara	494	Madrid (Comunidad de)	793
Madrid (Comunidad de)	793					Baleares (Islas)	850
Baleares (Islas)	850						

ESFUERZO FINANCIERO NETO

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

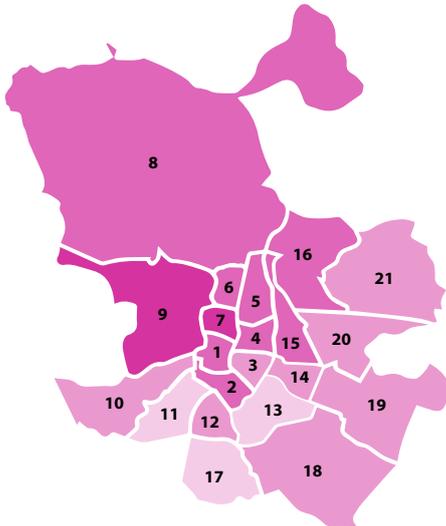


CCAA	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo
Murcia (Región de)	14,8%	Lugo	14,0%	Huesca	16,9%	Navarra (C. Foral de)	19,3%
Ceuta	15,8%	Castellón	14,7%	Albacete	17,0%	Granada	19,4%
Rioja (La)	15,8%	Murcia (Región de)	14,8%	León	17,1%	Alicante	19,5%
Asturias (Principado de)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

ESFUERZO FINANCIERO NETO EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

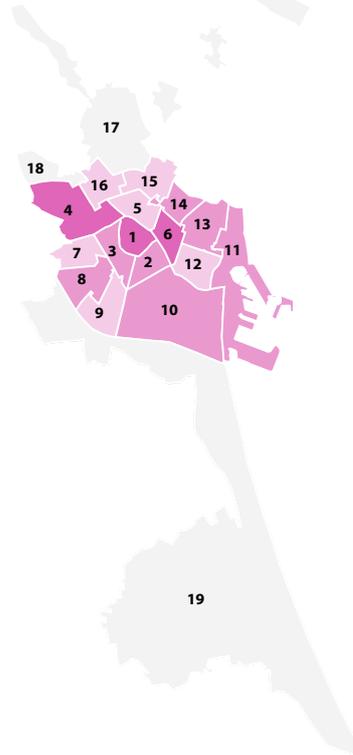
Media de la capital: **20,7%**



Distrito	Esfuerzo
1 Centro	24,3%
2 Arganzuela	24,8%
3 Retiro	19,5%
4 Salamanca	26,9%
5 Chamartín	22,6%
6 Tetuán	20,7%
7 Chamberí	26,2%
8 Fuencarral-El Pardo	21,9%
9 Moncloa-Aravaca	26,2%
10 Latina	15,6%
11 Carabanchel	14,1%
12 Usera	15,6%
13 Puente de Vallecas	12,2%
14 Moratalaz	18,0%
15 Ciudad Lineal	20,0%
16 Hortaleza	20,9%
17 Villaverde	13,5%
18 Villa de Vallecas	17,1%
19 Vicálvaro	19,1%
20 San Blas	19,3%
21 Barajas	18,9%

VALENCIA

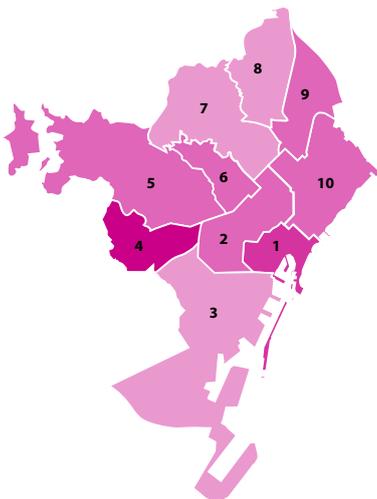
Media de la capital: **17,0%**



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

BARCELONA

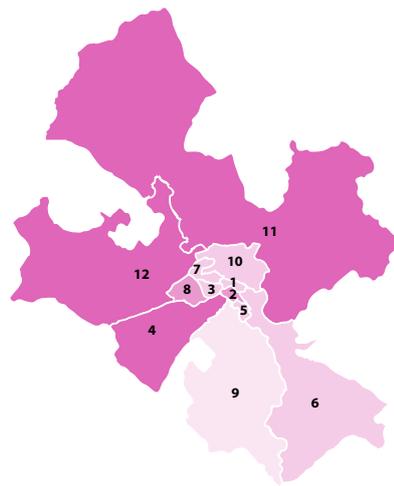
Media de la capital: **24,1%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	28,6%
2 L'Eixample	23,9%
3 Sants-Montjuïc	19,6%
4 Les Corts	39%
5 Sarrià-Sant Gervasi	24,4%
6 Gràcia	22,1%
7 Horta Guinardó	18,8%
8 Nou Barris	18,3%
9 Sant Andreu	23,8%
10 Sant Martí	23,0%

ZARAGOZA

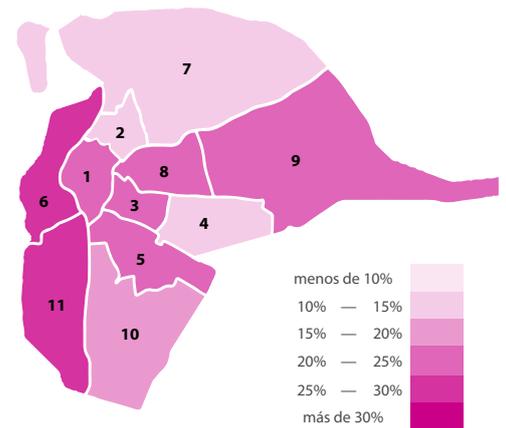
Media de la capital: **15,0%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Histórico	11,2%
2 Centro	18,9%
3 Delicias	10,6%
4 Universidad	20,5%
5 San José	10,5%
6 Las Fuentes	12,5%
7 La Almozara	14,4%
8 Oliver - Valdefierro	15,6%
9 Torrero-La Paz	8,3%
10 Margen Izquierda	14,8%
11 Barrios rurales del norte	21,9%
12 Barrios rurales del oeste	21,6%

SEVILLA

Media de la capital: **20,9%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Antiguo	22,0%
2 Macarena	14,3%
3 Nervión	21,7%
4 Cerro - Amate	13,5%
5 Sur	24,4%
6 Triana	25,4%
7 Norte	11,2%
8 San Pablo - Santa Justa	21,8%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	22,5%
10 Bellavista - La Palmera	15,1%
11 Los Remedios	28,0%

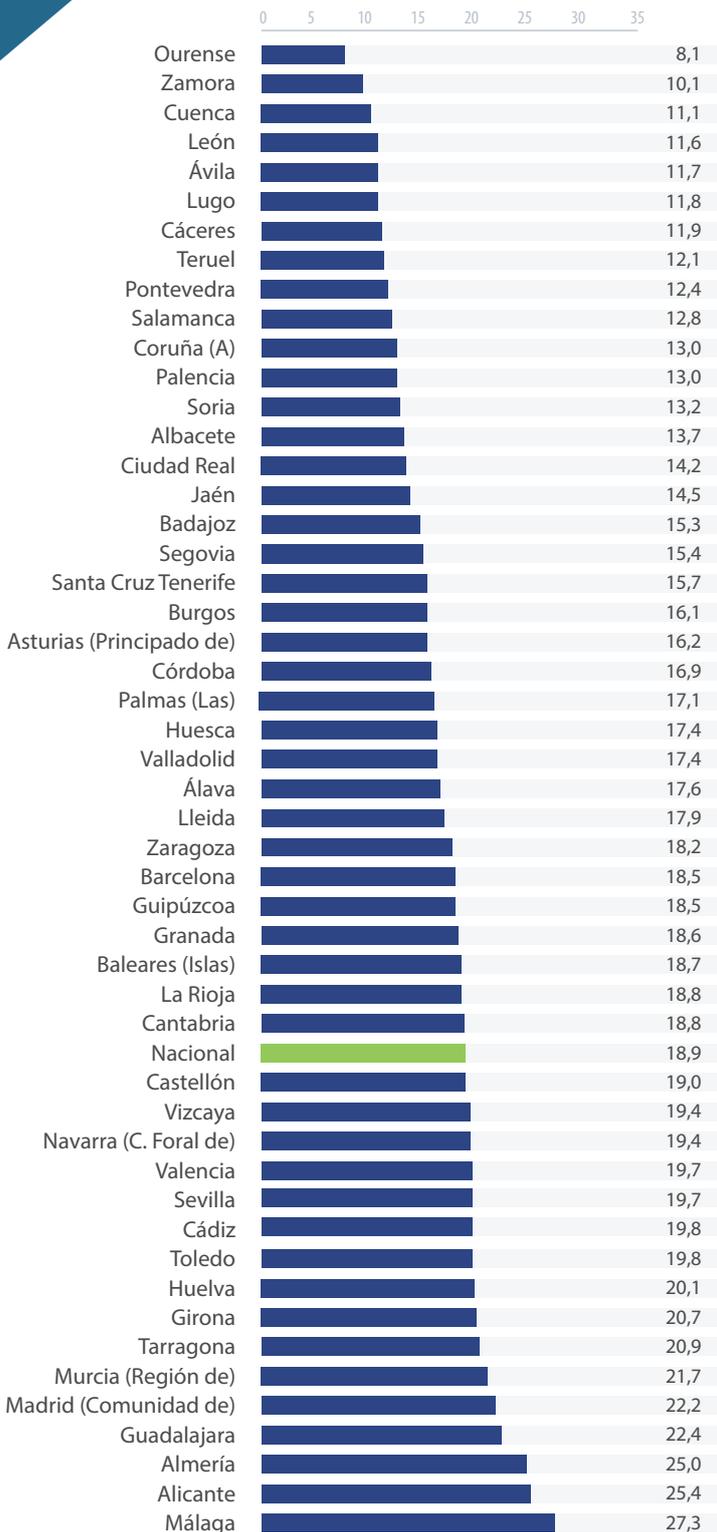
5

INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

Compraventas sobre parque

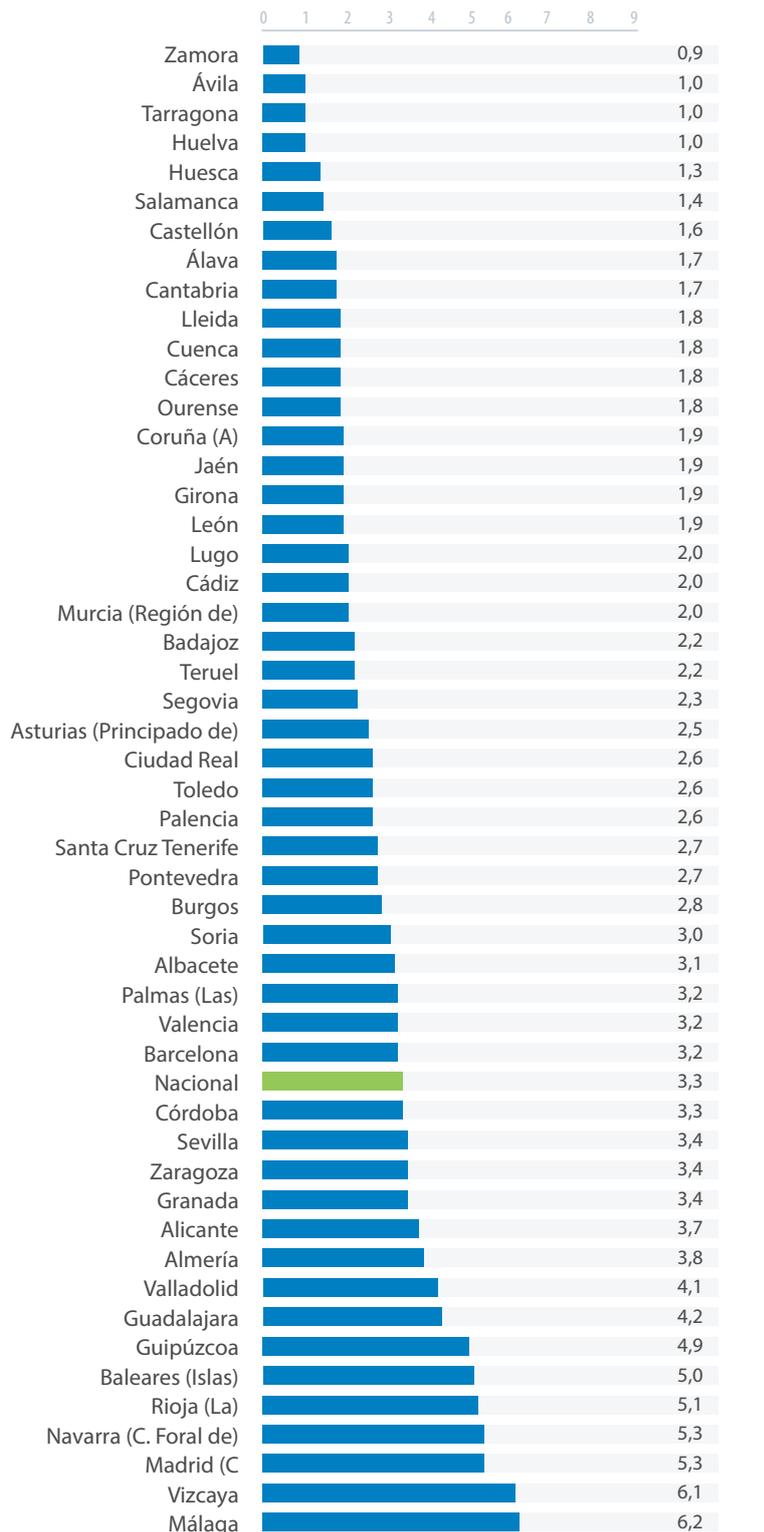
Transmisiones en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Compraventas de los últimos cuatro trimestres, entre el 1T 2020 y el 4T 2020
Fuente: Mitma

Visados de obra sobre parque

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



Visados de obra nueva aprobados en los cuatro trimestres anteriores, entre el 1T 2020 y el 4T 2020
Fuente: Mitma

6

NOTAS METODOLÓGICAS

Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con 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.

tinsa
iunie

serviciodeestudios@tinsa.es

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