



imie

MERCADOS LOCALES

INFORME 2º TRIMESTRE 2024
CCAA · PROVINCIAS · CAPITALS



Índice

1. Contenido del informe	3
2. Resumen ejecutivo	4
3. Evolución de valores	12
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	12
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS	14
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALS	17
Otros municipios principales	20
Análisis detallado por distritos en las 6 mayores capitales	21
Madrid	21
Barcelona	22
Valencia	23
Sevilla	24
Zaragoza	25
Málaga	26
4. Indicadores financieros	27
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias	27
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias	28
Mapa de esfuerzo teórico anual por CCAA y provincias	29
Mapas de esfuerzo teórico anual por distritos en las 6 mayores capitales	30
5. Indicadores de actividad	31
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias	31
6. Notas metodológicas	32

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

Los datos trimestrales presentados en este informe son provisionales y muestran resultados a cierre de la tercera semana del último mes del trimestre, de forma que pueden surgir ligeras modificaciones con respecto al dato definitivo.

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

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

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

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

1 • Resumen ejecutivo

2 • Análisis de los precios

- Mapas generales por CCAA, provincias y capitales con la variación interanual del precio de la vivienda correspondiente a cada una de ellas, identificada por una gradación de color en función del grado de incremento o de descenso. Se acompaña de tablas que especifican el último valor medio en €/m² correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor y la variación desde su mínimo de la última década. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga) referentes al precio €/m² de la vivienda, la variación interanual y la tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés), como una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años. Se acompaña de una tabla con los datos de estas tres variables por distrito. *Fuente: Tinsa*

3 • Indicadores financieros

- Mapa provincial con el importe de la hipoteca media, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Instituto Nacional de Estadística*
- Mapa provincial con la cuota hipotecaria mensual, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia*
- Mapa provincial de esfuerzo teórico anual, medido como porcentaje de la renta anual disponible del hogar medio necesario para pagar el primer año de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda a precios actuales. El porcentaje de esfuerzo está identificado por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias, y por mapas de esfuerzo de compra en los distritos de las seis mayores capitales. *Fuente: elaboración propia a partir de datos de Tinsa, Colegio de Registradores, Agencia Tributaria e INE*

4 • Indicadores de actividad

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

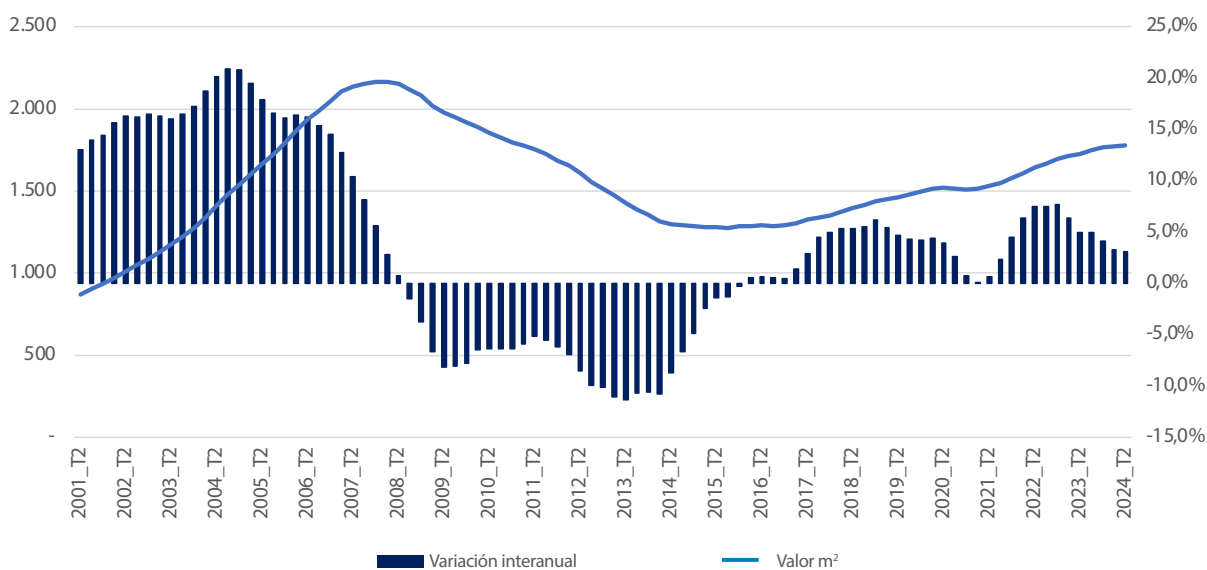
5 • Breve reseña metodológica sobre la construcción de los índices.

2 • RESUMEN EJECUTIVO

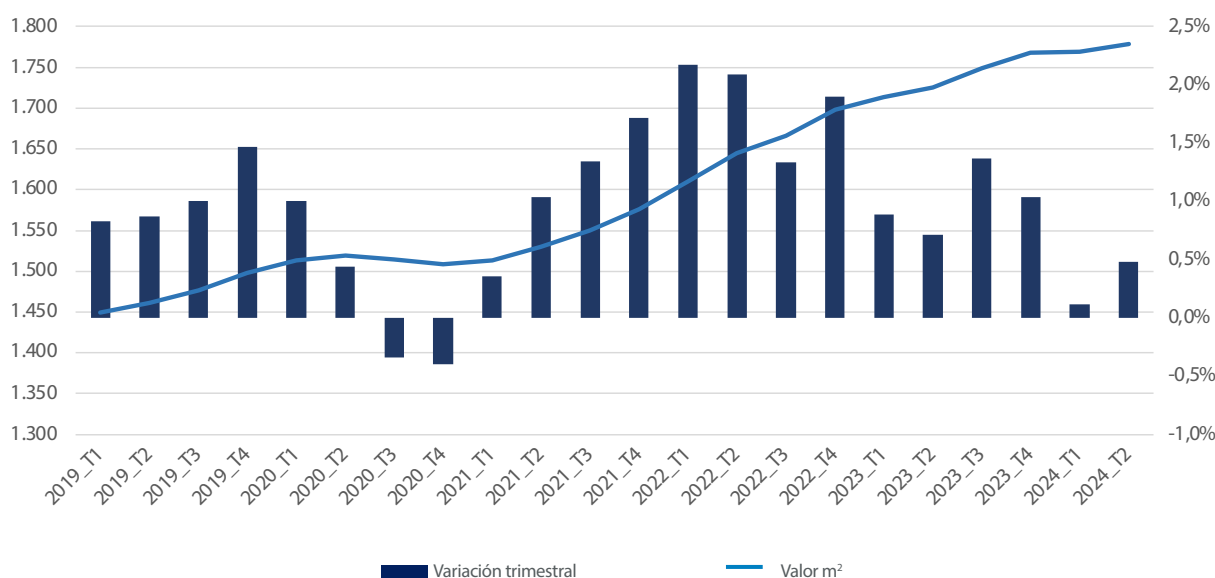
Coyuntura general y nacional

En el segundo trimestre de 2024, el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) ha aumentado 3,1% interanual y 0,5% trimestral. Esto supone un leve incremento en términos trimestrales que continúa enmarcándose en un entorno de estabilización.

PRECIOS Y VARIACIÓN INTERANUAL



PRECIOS Y VARIACIÓN TRIMESTRAL

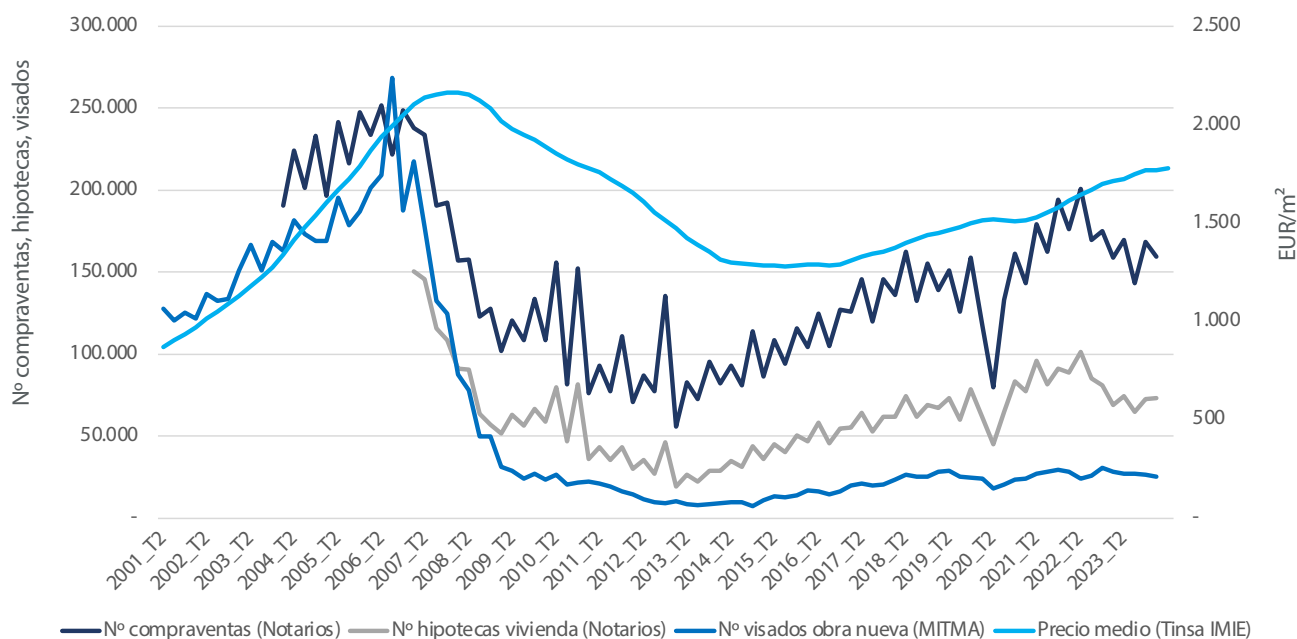


Los precios residenciales se han mantenido en el entorno de la estabilización en la mayoría de las zonas, con crecimientos más intensos en los municipios con mayor componente turístico, en donde la demanda local de primera residencia compite por el espacio con la demanda vacacional. En 2023, las compraventas de extranjeros alcanzaron su cuota máxima de la última década (19 % del total de compraventas, niveles alcanzados previamente en el periodo 2014-2017), impulsadas por las compraventas de extranjeros residentes, y en el primer trimestre de 2024 los extranjeros han sostenido su representación frente a una leve reactivación de las compraventas de españoles.

A pesar de los elevados tipos de interés, la demanda residencial en los primeros 4 meses del año se ha mantenido en niveles superiores a la media registrada durante el periodo expansionista 2014-2019. Este comportamiento ha sido ligeramente mejor de lo esperado, como también ha ocurrido con el crecimiento económico. El indicador de compraventas de Notarios refleja en términos acumulados hasta abril un incremento de +6,4 % con respecto al mismo periodo del año anterior. Por su parte, el indicador de compraventas del INE sitúa este incremento en 0,6 %. En ambos casos, este leve crecimiento está acompañado por un ligero aumento del volumen de nuevo crédito hipotecario concedido, estimulado por las expectativas que anticipaban una suavización de la política monetaria y una primera bajada de los tipos de interés de referencia en junio, lo que ha llevado a las entidades financieras a rebajar ligeramente el coste de las hipotecas en meses previos a que dicho cambio se hiciera efectivo.

MERCADO DE LA VIVIENDA

Variables principales



Aunque el nivel de los tipos de interés continúa siendo alto y se espera que se mantenga en tasas elevadas durante el año, se observa cómo su moderación gradual comienza a favorecer el acceso al crédito hipotecario. Por un lado, la demanda de crédito se incrementa al resultar más asequible y, por otro, la concesión de crédito se amplía al percibirse menor riesgo de impago.

Por su parte, los visados continúan en niveles moderados, consolidando la rigidez de la oferta en los próximos años y favoreciendo, con ello, la persistencia de tensionamientos de precios en las zonas de concentración de la demanda, principalmente polos de empleo y ciudades con alto componente turístico, en donde el nivel de esfuerzo se sitúa considerablemente por encima de los niveles razonables.

Comunidades Autónomas

Continúa la tendencia de estabilización en los precios residenciales. Los crecimientos interanuales pierden intensidad, aunque mantienen cifras positivas, y las variaciones trimestrales siguen corroborando la estabilidad. Se sostiene el número de Comunidades Autónomas que presentan cifras trimestrales prácticamente planas, si bien se observa cierto dinamismo en las principales zonas costeras en este periodo del año. Destacan los dos archipiélagos y Comunidad Valenciana con un impulso en el trimestre actual.

En **términos interanuales**, se modera el nivel de los incrementos respecto a los registrados en periodos anteriores y el grueso de las comunidades se encuentra en el rango 2-5 %. Por encima del 5 % se sitúan las comunidades autónomas de Baleares (8,3 %), La Rioja (6,7 %), Canarias (6,7 %), Comunidad Valenciana (6,7 %) y Cantabria (6,6 %). Por su parte, Madrid (+2,2 %) y Cataluña (2,9 %) vuelven a registrar cifras moderadas.

Las **variaciones trimestrales** reflejan estabilización en el territorio y dinamismo en las principales zonas costeras. Hasta 9 comunidades registran un comportamiento en los precios residenciales prácticamente plano respecto al trimestre anterior. Los mayores crecimientos trimestrales, entre el 3,4 % y el 1,5 %, se observan en Cantabria (3,4 %), Murcia (2,7 %), Canarias (2,5 %), Baleares (1,8 %), La Rioja (1,7 %) y Comunidad Valenciana (1,5 %). En el extremo contrario, se registra una caída moderada en Extremadura (-2,7%).

Los precios continúan alejándose progresivamente de los **valores mínimos alcanzados durante la gran recesión** y solo 4 sobre 19 Comunidades y Ciudades Autónomas se sitúan a menos del 20 % sobre estos mínimos. La Comunidad de Madrid (+65,3 %) es la que más se aleja de mínimos, seguida de Islas Baleares (+56 %) y Cataluña (+49,2 %). En el extremo opuesto, Melilla, Ceuta y Extremadura y Murcia registran precios con revalorizaciones inferiores al +17,3 %.

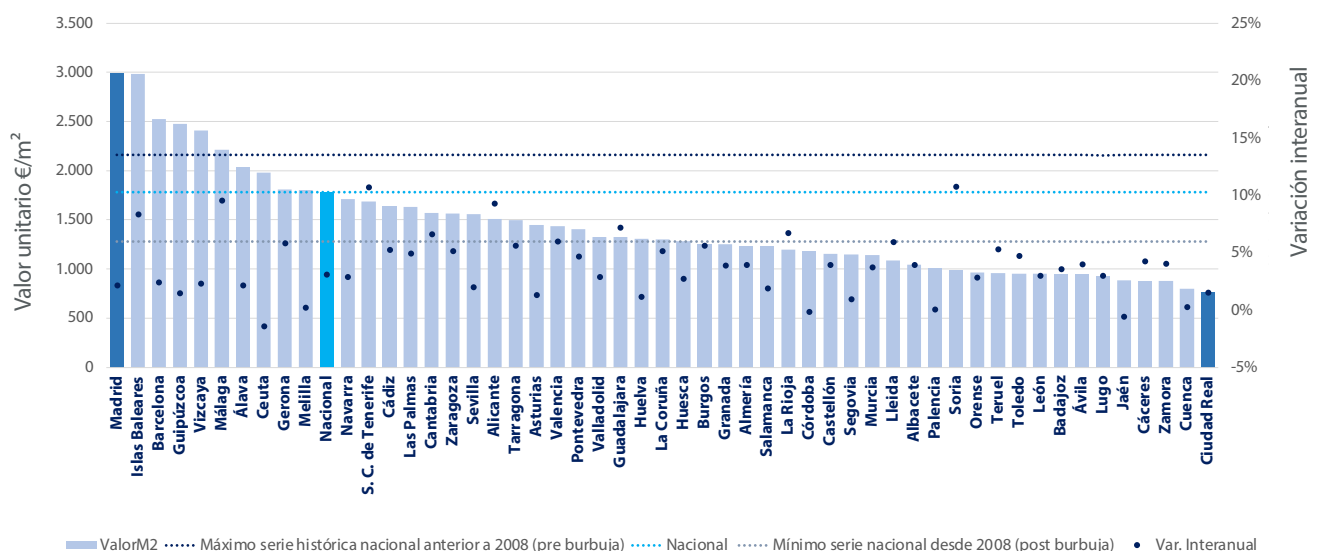
En cuanto a la **distancia respecto a máximos alcanzados durante la burbuja de 2007**, 9 de las 19 Comunidades y Ciudades Autónomas se sitúan a menos del 20 % de los referentes máximos de la burbuja. Islas Baleares hace varios trimestres que superó el máximo de la serie histórica alcanzado en el tercer trimestre de 2008 y se sitúa +9,5 % por encima. A continuación, se sitúa la Comunidad de Madrid a -8,3 %.

Provincias

El escenario de moderación generalizada en la variación de los precios residenciales combinada con el dinamismo de ciertas áreas principalmente costeras se replica a nivel provincial.

El grueso de las provincias presenta **incrementos interanuales** entre el +1,5 % y +6,0 %. El aumento de precios más intenso durante el último año se registra en Soria (10,8 %), seguido de Santa Cruz de Tenerife (10,7%), Málaga (9,5 %), Alicante (9,3 %), Islas Baleares (8,3%) y Guadalajara (7,2 %). En el extremo opuesto, las provincias con menor aumento de precios residenciales frente al mismo periodo del año anterior se localizan en Ceuta (-1,4 %), Jaén (-0,6 %) y Córdoba (-0,1 %), con ligeros retrocesos en el entorno de la estabilización. Se observa así cómo las provincias con mayores crecimientos interanuales se ubican en las Islas, la Costa Mediterránea, Cantabria en la Costa Norte y, finalmente, en la provincia de Guadalajara, que recoge la demanda desplazada de Madrid.

RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



Respecto a las **variaciones trimestrales**, aumenta el número de provincias que registran variaciones prácticamente planas, en el entorno del $\pm 1\%$, pasando de las 22 del trimestre precedente a las 29 del actual. Entre las provincias que presentan un dinamismo mayor se encuentran un número relevante de provincias costeras: Santa Cruz de Tenerife ($+4,9\%$), Cantabria ($3,4\%$), Alicante ($3,3\%$), Murcia ($2,7\%$), Málaga ($2,5\%$), Pontevedra ($2,3\%$), Girona ($1,9\%$), Tarragona ($1,9\%$), Las Palmas ($1,8\%$), Baleares ($1,8\%$) y Castellón ($1,7\%$).

En cuanto a los **principales polos de empleo**, la **provincia de Madrid** registra una variación en los precios residenciales de $+2,2\%$ interanual y $1,4\%$ trimestral. Por su parte, la **provincia de Barcelona** muestra una variación de $+2,4\%$ interanual y $0,5\%$ trimestral. En ambos casos, las variaciones trimestrales repuntan ligeramente tras los leves retrocesos registrados en el trimestre anterior, si bien las variaciones interanuales continúan desacelerándose lentamente, señalando hacia una estabilización.

Se encuentran algunas comunidades autónomas lo largo del territorio nacional con un **comportamiento interprovincial** divergente, como es el caso de Andalucía, Canarias, Castilla y León, Castilla La Mancha y Comunidad Valenciana. En Andalucía, destacan Málaga y Cádiz con un impulso muy superior al resto de provincias. Canarias registra un mayor impulso en precios en Santa Cruz de Tenerife que en Las Palmas. En Castilla y León despunta Soria y en Castilla La Mancha lo hace Guadalajara. En Comunidad Valenciana, destaca fuertemente Alicante.

La distancia desde **los máximos de la serie** es excedida desde hace varios trimestres y a un ritmo creciente en las Islas Baleares situándose un $9,5\%$ por encima. A continuación, y a tan solo un -2% por debajo de máximos se encuentra Santa Cruz de Tenerife. La provincia de Madrid ($-8,3\%$) mantiene la distancia respecto a Barcelona (-22%). La mayor distancia a máximos se da en la provincia de Toledo con un valor actual un $-39,8\%$ por debajo del máximo.

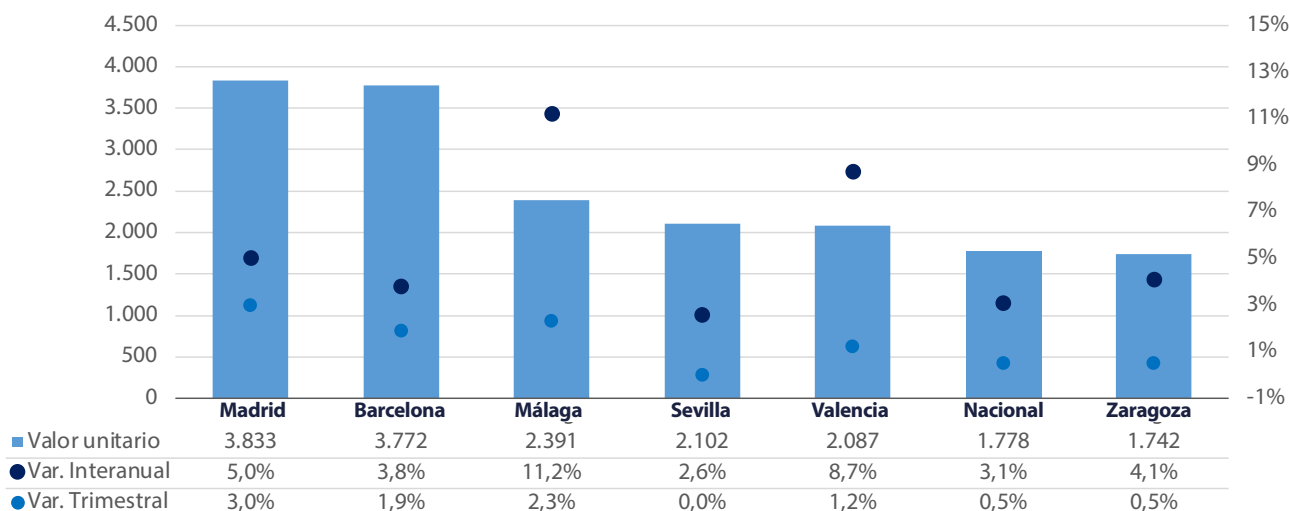
Los **mayores valores unitarios provinciales** continúan su aumento ininterrumpido trimestre tras trimestre y se encuentran en la provincia de Madrid (2.995 €/m^2), Islas Baleares (2.985 €/m^2) y Barcelona (2.526 €/m^2), seguidos de la provincia de Guipúzcoa (2.475 €/m^2) y Vizcaya (2.411 €/m^2). En el extremo opuesto, los menores valores unitarios se localizan en Ciudad Real (769 €/m^2), Cuenca (799 €/m^2) y Zamora (876 €/m^2).

Capitales

Las capitales mantienen un escenario de desaceleración, a excepción del dinamismo localizado en Madrid y ciertas ciudades costeras, como Santa Cruz de Tenerife, Santander, Palma de Mallorca, Alicante y Málaga.

La práctica totalidad de las capitales registra **variaciones interanuales** positivas respecto al año precedente, en un rango mayoritario de incrementos interanuales entre el $2,0\%$ y el $5,0\%$. Figuran como excepción Ceuta ($-1,4\%$) y Lugo ($-0,5\%$), que muestran una leve contracción. En el extremo contrario, destaca el crecimiento de los precios residenciales con respecto al mismo periodo del año anterior en las ciudades de Soria, Guadalajara y Málaga, por encima del 10% , así como Santa Cruz de Tenerife y Girona, por encima del 9% . Adicionalmente, Vigo, Alicante, Valencia y Lleida registran crecimientos interanuales por encima del 8% . En cuanto a los **polos de empleo**, en la **capital de Madrid** la variación interanual es de $+5,0\%$ y en la **capital de Barcelona**, de $+3,8\%$, lo que supone una ligera tendencia ascendente en ambos casos.

RANKING DE VALOR UNITARIO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES
(€/m²)



Las **variaciones trimestrales** continúan reflejando una estabilización generalizada. En el trimestre actual las intensidades del grueso de capitales (un total de 29 ciudades) se sitúan entre el -1,0 % y el +1,0 %. Figuran como excepciones con variaciones trimestrales próximas a 3 % Madrid y las capitales costeras de Santa Cruz de Tenerife (+2,8 %), Santander (2,5 %), Palma de Mallorca (2,4 %), Alicante (2,4 %) y Málaga (2,3 %). En el extremo superior se encuentran Soria (+5,9 %), con el mayor impulso puntual este trimestre, y Vigo (4,0 %). En el extremo inferior, Lugo registra un leve retroceso (-1,6 %) por segundo trimestre consecutivo que sitúa el precio medio en los mismos niveles que hace un año.

Numerosas **capitales** del interior peninsular tienen **mayor dinamismo que las provincias a las que pertenecen**, encabezadas por Soria y Guadalajara, así como Madrid. En la costa, muestran este comportamiento más dinámico que su provincia las capitales de Huelva, Valencia, Cádiz y Málaga. La situación opuesta, con **capitales más ralentizadas que la provincia a la que pertenecen**, se identifica en Teruel, Lugo y Las Palmas de Gran Canaria. En total, 20 de 52 capitales registran unas variaciones interanuales alineadas con las de las provincias a las que pertenecen.

La **capital que supera los máximos de la burbuja de 2007** es Palma de Mallorca (+6,6 %). Muy próximas a alcanzar estos máximos se encuentran Málaga (-1,4 %), Santa Cruz de Tenerife (-4,8 %) y Madrid (-5,1%). En el extremo opuesto, las **capitales que más se alejan de sus máximos pre-crisis** son Ciudad Real y Lleida, con precios por debajo del 40 % del valor máximo registrado en la serie.

Las **capitales más caras** mantienen sus posiciones con escasas alteraciones. Por orden, se encuentran San Sebastián (4.268 €/m²), Madrid (3.833 €/m²) y Barcelona (3.722 €/m²), seguidas a cierta distancia por Palma de Mallorca (2.837 €/m²), Bilbao (2.754 €/m²), Cádiz (2.438 €/m²) y Málaga (2.391 €/m²). Este trimestre Palma de Mallorca adelanta a Bilbao. Las **capitales más baratas** se localizan en Zamora (1.101 €/m²), Ciudad Real (1.122 €/m²) y Lugo (1.136 €/m²).

Distritos de las seis mayores capitales

La totalidad de los distritos de **Madrid** reflejan **incrementos interanuales** de precio entre el 2 % y el 8,7 % y la mayoría de ellos reflejan una tendencia leve a la desaceleración. Los distritos que registran un mayor aumento de precios respecto al año precedente son Barrio de Salamanca (+8,7 %), Chamberí (+7,0 %) y Vicalvaro (2,5 %). Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el -0,6 % de Barajas (única cifra negativa) y el 2,6 % de Moncloa-Aravaca. Los distritos con mayor impulso en el trimestre actual respecto al trimestre anterior son Moncloa – Aravaca (2,6 %), Moratalaz (2,5 %) y Hortaleza (2,2 %).

Los **valores medios** más elevados se localizan en el distrito de Barrio de Salamanca, que ocupa la primera posición este trimestre superando los 6.000 €/m², seguidos de Chamberí, Chamartín y Centro, por encima de los 5.000 €/m². En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Villaverde, Puente de Vallecas y Usera, por debajo de los 2.200 €/m².

En **Barcelona**, los precios de los distritos experimentan moderados **incrementos interanuales** entre el 1,2 % de Ciutat Vella y el 6,2 % de Eixample. Además de Eixample, en el extremo alto del rango se sitúan Sants – Monjuïc (4,5 %) y Sant Martí (4,0 %). Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el 0,0 % de Ciutat Vella y el 2,4 % de Horta-Guinardó. Destaca también Eixample con un impulso trimestral de 2,0 %.



Los **valores medios** más elevados se localizan en los distritos de Sarriá-San Gervasio, en donde se superan los 5.000 €/m², seguidos de Les Corts, Eixample y Gràcia, por encima de los 4.000 €/m². En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Nou Barris, Sant Andreu y Horta-Guinardó por debajo de los 3.100 €/m².

En Sevilla se registran **variaciones interanuales** positivas en la totalidad de los distritos que se sitúan entre el +2,8 % de Macarena y Triana y el 9,1 % de Cerro Amate. Los incrementos más intensos se dan, además de en el distrito de Cerro-Amate, en los distritos Norte, Sur y Este - Alcosa - Torreblanca, con aumentos interanuales por encima del 7%. Las **variaciones trimestrales** reflejan moderación, entre el 2,1 % registrado en Este - Alcosa - Torreblanca y el -0,2 % registrado en el distrito Sur.

Los **valores unitarios** más elevados se localizan en los distritos de Casco Antiguo, por encima de los 3.000 €/m²; y Los Remedios, por encima de los 2.800 €/m².

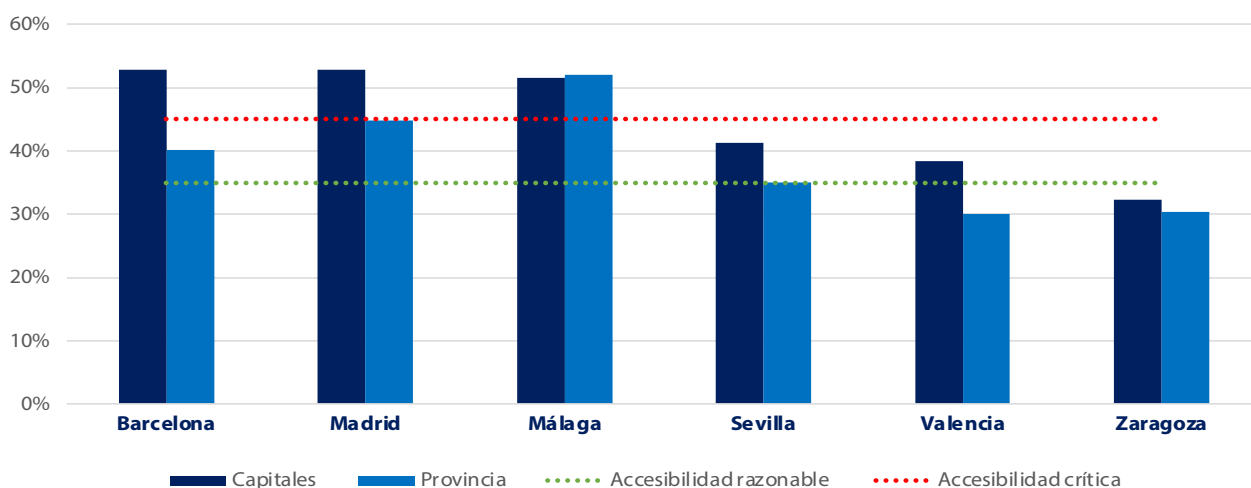
Valencia muestra **variaciones interanuales** elevadas por encima del 10 % en 13 de los 19 distritos estudiados, si bien la tendencia en la mayoría de ellos es de desaceleración. El rango de variación comprende entre el -3,0 % de Rascaña (única variación interanual negativa) y el 21,4 % del distrito de Jesús. Por encima del 15 % se sitúan también los distritos de Poblados de Oeste y Benimaclet. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el -1,3 % de Ciutat Vella y el 8,3 % de Poblados del Oeste. Los distritos Rascaña, La Sidia, El Pla del Real y Extramurs aumentan su precio medio por encima del 3 %. El resto de distritos sitúan su impulso en valores más moderados.

En cuanto al **valor unitario**, en los primeros puestos, superando los 3000 €/m² se encuentra Ciutat Vella. Por encima de 2.500 €/m², se sitúan Ensanche y El Pla del Real.

Zaragoza también recoge un amplio abanico de **variaciones interanuales**, entre el -0,4 % de Centro y el +16,2 % de San José. Destaca también la variación interanual de +10,0 % en el distrito de Las Fuentes. Cinco distritos reflejan aceleración de los precios, y ocho, moderación. Las variaciones trimestrales se sitúan entre el -1,1 % de Delicias y Torrero - La Paz y el 3,3 % de La Almozara. La mitad de los distritos registran variaciones trimestrales en el entorno de la estabilización. Los distritos de Centro y Universidad cuentan con los mayores valores unitarios residenciales, por encima de 1.900 €/m².

Málaga mantiene una tendencia alcista, con **variaciones interanuales** positivas en todos los distritos, en el rango 6,5 % de Carretera de Cádiz y 16,6 % de Málaga Este. Siete distritos muestran una tendencia a la aceleración y cuatro se moderan ligeramente. El grueso de las variaciones trimestrales se sitúa entre el 1,4 % de Ciudad Jardín y Campanillas y el 3,1 % de Centro.

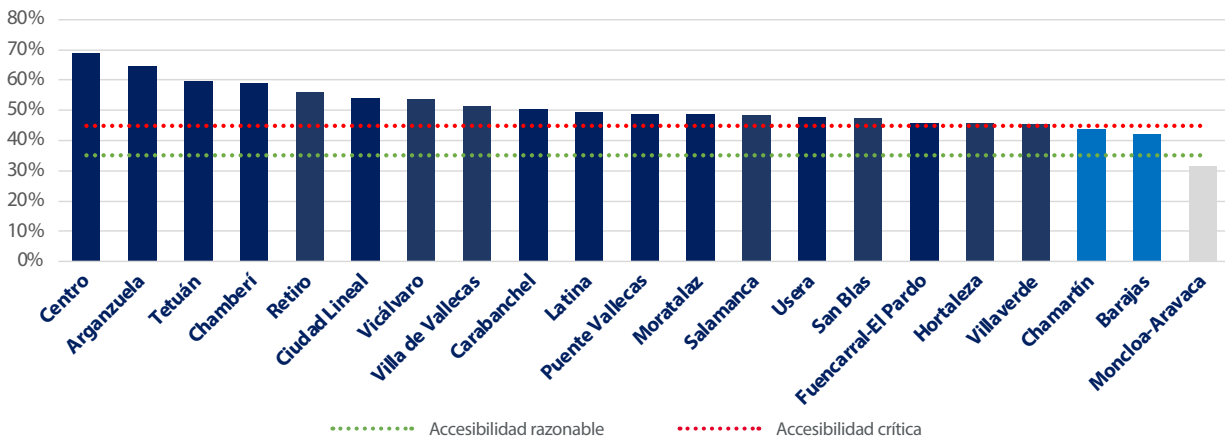
ESFUERZO TEÓRICO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES Y LAS RESPECTIVAS PROVINCIAS



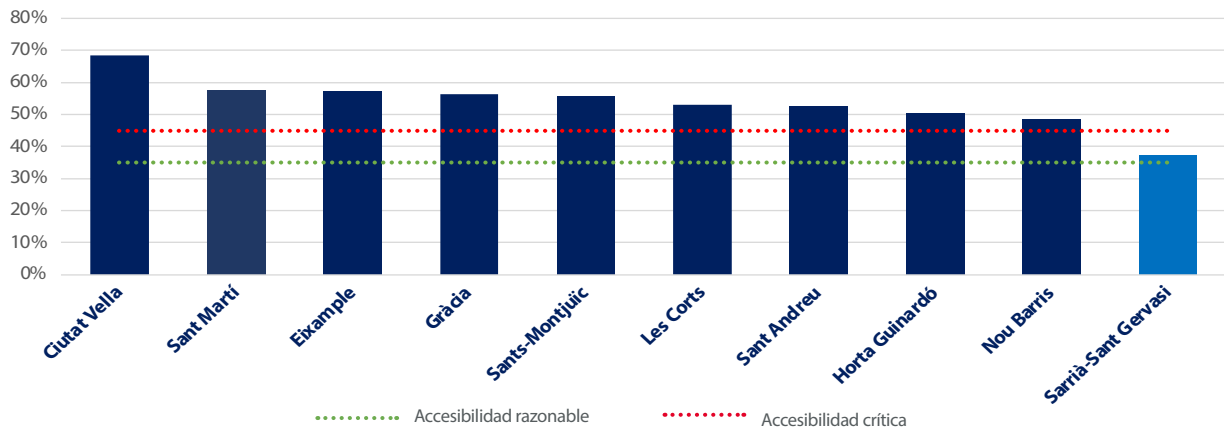
En conjunto, los distritos más caros se localizan en las ciudades de Madrid y Barcelona, a gran distancia del resto de capitales. Entre los 10 puestos superiores se encuentran 7 distritos de Madrid y 3 de Barcelona, con valores superiores a los 4.200€/m². Barrio de Salamanca en Madrid ocupa el puesto número uno, superando los 6.000 €/m². Seguidamente, se encuentran Chamberí, Chamartín y Centro, también en Madrid. En quinto lugar, aparece el distrito Sarriá-San Gervasio en Barcelona.

La evolución de los distritos con valores unitarios más elevados refleja dinamismo con tendencia a la moderación. Los aumentos de precio en el último año en estos distritos se han situado por encima del 6 %.

ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE MADRID CAPITAL



ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE BARCELONA CAPITAL



Cuota hipotecaria mensual

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España en el primer trimestre de 2024 se situó en 140.473 €. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 711 euros en un entorno de tipos de interés elevados.

La ratio préstamo/valor medio nacional se situó en 61,5 % en el primer trimestre de 2024 (frente a 61,4% en el cuarto trimestre de 2023) y los préstamos que superaron el 80 % del valor de la vivienda que financiaban se correspondieron con un 6,7 % del total (frente al 6,1% que supusieron en el cuarto trimestre de 2023 y el 7,2 % en el primer trimestre de 2023), según datos del Banco de España. Estas cifras continúan reflejando el mantenimiento de criterios conservadores en la concesión de riesgos. La tasa de dudosidad en el cuarto trimestre de 2023 se situó en el 2,62 (frente al 2,61 % registrado en el tercer trimestre), manteniendo uno de los niveles más bajos de los últimos tres años.

Esfuerzo teórico anual

La presente ratio de esfuerzo teórico anual es un ejercicio teórico que simula el porcentaje de renta disponible que un hogar medio tendría que destinar al pago de la primera cuota de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda media a los precios actuales. Con ello se busca medir cómo de accesible es para un hogar medio el adquirir una primera vivienda en las distintas zonas del territorio nacional.

Según este indicador, los españoles destinarían de media un 34,5 % de su renta disponible al pago de la primera cuota anual de una hipoteca con las características mencionadas (es decir, una hipoteca con una ratio préstamo/valor del 80%).

En el trimestre actual se mantiene en 11 el número de provincias que superan el 35 % (nivel de esfuerzo considerado razonable). Estas son Islas Baleares, Málaga, Madrid, Barcelona, Santa Cruz de Tenerife, Cádiz, Navarra Alicante, Las Palmas, Huelva y Sevilla. El caso de mayor tensionamiento continúa situándose en Islas Baleares, donde la población local se enfrenta a una tasa de esfuerzo del 59,9 %. Le siguen las provincias de Málaga y Madrid, con tasas del esfuerzo de 52,1 % y 44,9 %, respectivamente.

El análisis del esfuerzo teórico en las capitales refleja que en 13 capitales del total de 52 se supera el nivel de esfuerzo de 35 % considerado razonable. Las tensiones son elevadas y crecientes en Palma de Mallorca, Madrid, Barcelona y Málaga, en donde los residentes necesitarían destinar más de la mitad de su renta disponible al pago de la hipoteca. A continuación, en Cádiz, Pamplona y Sevilla se necesitaría destinar entre el 40 % y el 50 % de la renta disponible. Finalmente, Valencia, Guadalajara, Salamanca, Granada, A Coruña y Córdoba destinarían entre un 35 y un 40 % de dicha renta disponible.

El esfuerzo teórico en las seis capitales principales se intensifica frente a las cifras registradas en sus respectivas provincias y también frente al trimestre precedente. Cinco de las seis ciudades principales destinarían más del 35% de su renta al pago de una hipoteca de las características mencionadas. Las tasas de esfuerzo teórico alcanzan el 52,9 % en Madrid y Barcelona, seguidas de Málaga (51,5 %) Sevilla (41,3 %) y Valencia (38,4 %). Únicamente Zaragoza (32,3 %) se mantiene en niveles razonables.

Tasa de crecimiento anual compuesto a 5 años

La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años.

Esta tasa a nivel nacional registra un valor de 4,1 %, y abarca un rango entre -0,5 % y +6,3 % en el conjunto de provincias. Los valores máximos se registran en Valencia y Málaga, por encima del 6 %, seguidos de Islas Baleares, Guadalajara, Navarra, Zaragoza y Toledo, con crecimientos medios por encima del 5 %.

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

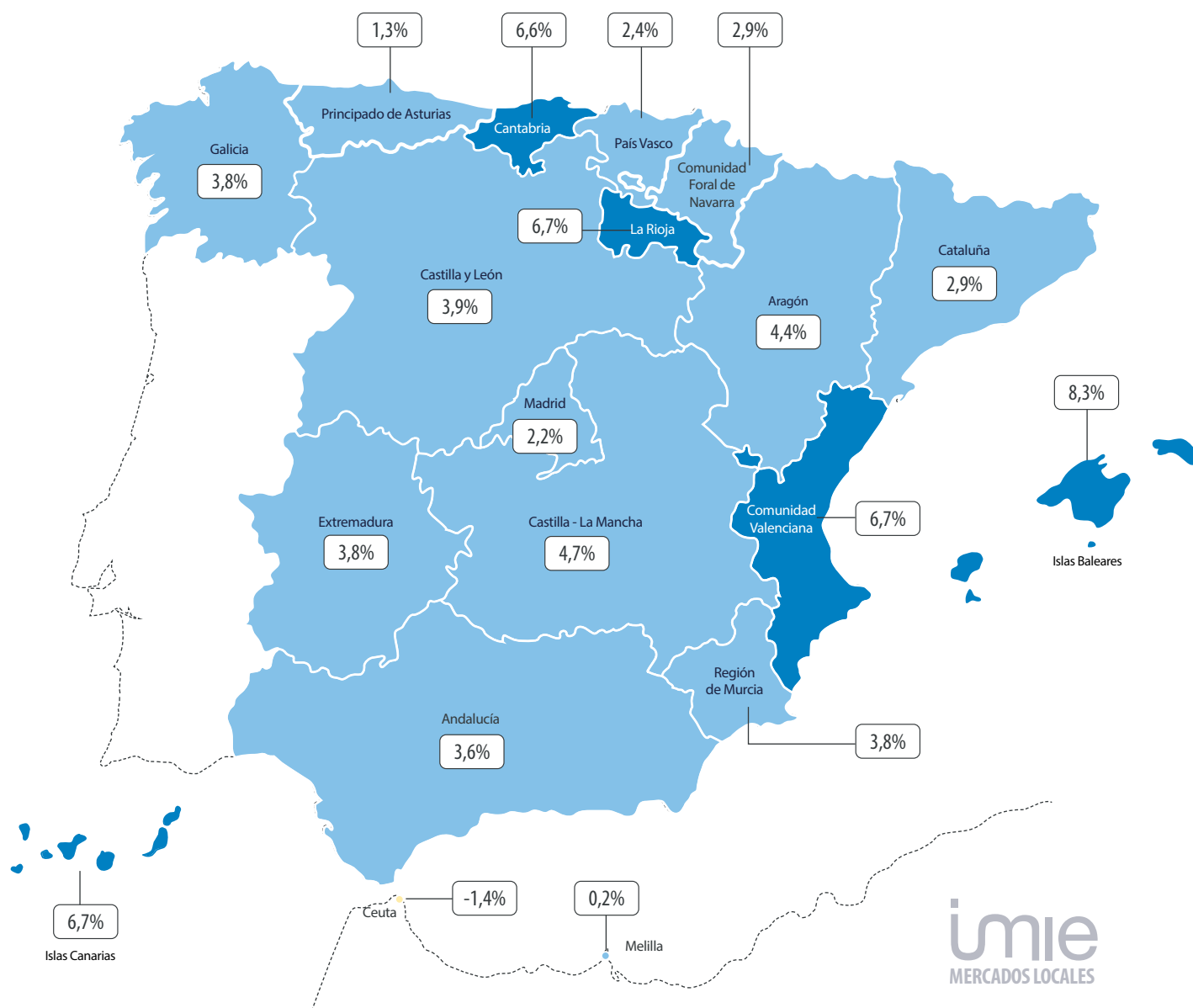
Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

3 • EVOLUCIÓN DE VALORES

	Variaciones interanuales en el último año				Trimestre actual*			
ESPAÑA	3,1%	3,3%	4,1%	5,0%	1.778	0,5%	-17,8%	39,3%
	2T 2024*	1T 2024	4T 2023	3T 2023	€/m ²	Variación trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

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

COMUNIDADES AUTÓNOMAS • Variación Interanual



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

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	VALOR €/M ² 2T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Andalucía	1.537 €/m ²	▲ 3,6%	0,5%	▼ -21,8%	▲ 34,0%
Aragón	1.462 €/m ²	▲ 4,4%	0,5%	▼ -27,5%	▲ 36,4%
Asturias (Principado de)	1.445 €/m ²	▲ 1,3%	0,9%	▼ -17,8%	▲ 22,9%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.985 €/m ²	▲ 8,3%	1,8%	▼ 9,5%	▲ 56,0%
Canarias (Islas)	1.623 €/m ²	▲ 6,7%	2,5%	▼ -15,0%	▲ 34,8%
Cantabria	1.570 €/m ²	▲ 6,6%	3,4%	▼ -24,8%	▲ 24,1%
Castilla y León	1.170 €/m ²	▲ 3,9%	1,4%	▼ -25,6%	▲ 21,0%
Castilla-La Mancha	1.021 €/m ²	▲ 4,7%	-0,9%	▼ -37,2%	▲ 27,8%
Cataluña	2.214 €/m ²	▲ 2,9%	0,8%	▼ -23,4%	▲ 49,2%
Comunidad Valenciana	1.416 €/m ²	▲ 6,7%	1,5%	▼ -24,7%	▲ 39,3%
Extremadura	923 €/m ²	▲ 3,8%	-2,7%	▼ -13,5%	▲ 17,3%
Galicia	1.271 €/m ²	▲ 3,8%	1,1%	▼ -15,5%	▲ 20,1%
Madrid (Comunidad de)	2.995 €/m ²	▲ 2,2%	1,4%	▼ -8,3%	▲ 65,3%
Murcia (Región de)	1.139 €/m ²	▲ 3,8%	2,7%	▼ -34,6%	▲ 17,3%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.712 €/m ²	▲ 2,9%	0,6%	▼ -17,5%	▲ 42,8%
País Vasco	2.352 €/m ²	▲ 2,4%	0,0%	▼ -21,3%	▲ 22,1%
Rioja (La)	1.199 €/m ²	▲ 6,7%	1,7%	▼ -28,2%	▲ 34,7%
Ceuta	1.979 €/m ²	▼ -1,4%	-0,4%	▼ -7,9%	▲ 15,0%
Melilla	1.801 €/m ²	▲ 0,2%	-0,6%	▼ -2,0%	▲ 13,9%

▲ Incremento superior al 10%

▲ Incremento entre el 5 y el 10%

▲ Incremento entre el 0 y el 5%

▼ Descenso entre el 0 y el -5%

▼ Descenso entre el -5 y el -10%

▼ Descenso superior al -10%

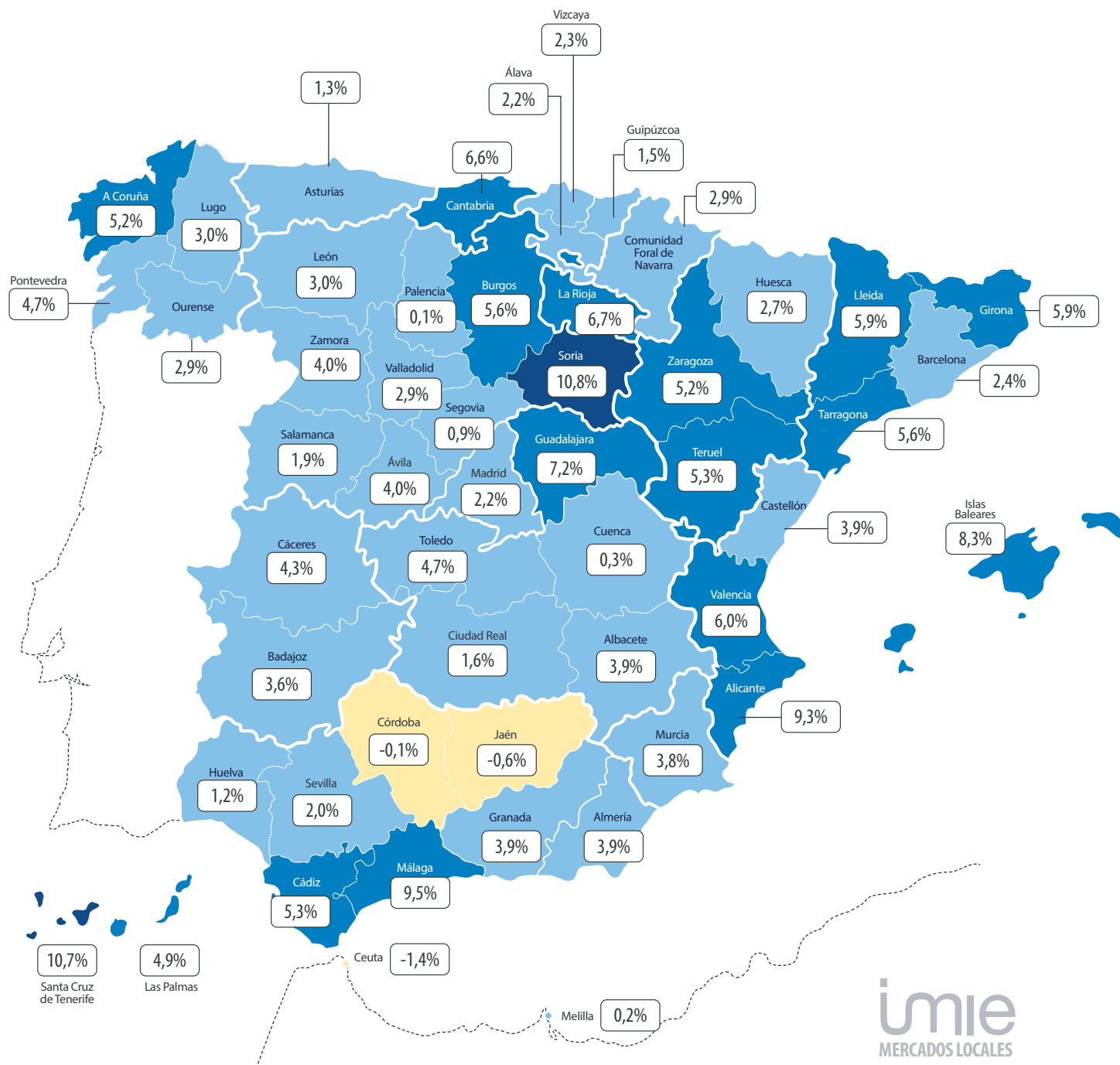
▼ Descenso superior a la media

▼ Descenso inferior a la media

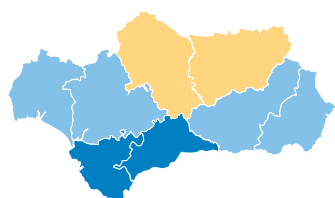
▲ Incremento superior a la media

▲ Incremento inferior a la media

PROVINCIAS · Variación Interanual



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

PROVINCIAS

ANDALUCÍA

	VALOR €/M ² 2T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.234 €/m ²	▲ 3,9%	0,0%	▼ -35,2%	▲ 26,9%
Cádiz	1.644 €/m ²	▲ 5,3%	0,8%	▼ -21,6%	▲ 28,1%
Córdoba	1.182 €/m ²	▼ -0,1%	0,1%	▼ -29,5%	▲ 20,0%
Granada	1.250 €/m ²	▲ 3,9%	1,1%	▼ -21,4%	▲ 26,6%
Huelva	1.306 €/m ²	▲ 1,2%	-1,3%	▼ -35,6%	▲ 19,2%
Jaén	883 €/m ²	▼ -0,6%	0,9%	▼ -27,5%	▲ 10,5%
Málaga	2.215 €/m ²	▲ 9,5%	2,5%	▼ -13,3%	▲ 64,9%
Sevilla	1.559 €/m ²	▲ 2,0%	-0,4%	▼ -23,7%	▲ 26,0%


ARAGÓN

Huesca	1.283 €/m ²	▲ 2,7%	-0,2%	▼ -24,5%	▲ 26,3%
Teruel	960 €/m ²	▲ 5,3%	0,9%	▼ -12,2%	▲ 19,3%
Zaragoza	1.561 €/m ²	▲ 5,2%	0,7%	▼ -31,8%	▲ 39,2%


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.445 €/m ²	▲ 1,3%	0,9%	▼ -17,8%	▲ 22,9%
------------------------	------------------------	--------	------	----------	---------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

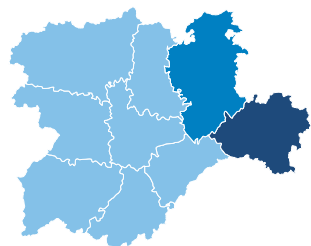
Islas Baleares	2.985 €/m ²	▲ 8,3%	1,8%	▼ 9,5%	▲ 56,0%
----------------	------------------------	--------	------	--------	---------


CANARIAS (ISLAS)

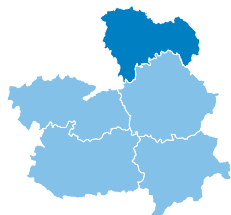
Palmas (Las)	1.629 €/m ²	▲ 4,9%	1,8%	▼ -21,7%	▲ 33,4%
Santa Cruz de Tenerife	1.689 €/m ²	▲ 10,7%	4,9%	▼ -2,0%	▲ 45,6%


CANTABRIA

Cantabria	1.570 €/m ²	▲ 6,6%	3,4%	▼ -24,8%	▲ 24,1%
-----------	------------------------	--------	------	----------	---------


CASTILLA Y LEÓN

Ávila	944 €/m ²	▲ 4,0%	1,2%	▼ -33,0%	▲ 19,6%
Burgos	1.255 €/m ²	▲ 5,6%	1,9%	▼ -30,3%	▲ 19,4%
León	951 €/m ²	▲ 3,0%	1,7%	▼ -19,3%	▲ 14,7%
Palencia	1.012 €/m ²	▲ 0,1%	-0,4%	▼ -26,6%	▲ 6,9%
Salamanca	1.234 €/m ²	▲ 1,9%	0,3%	▼ -26,3%	▲ 15,9%
Segovia	1.146 €/m ²	▲ 0,9%	-0,2%	▼ -32,4%	▲ 14,1%
Soria	990 €/m ²	▲ 10,8%	9,0%	▼ -27,9%	▲ 24,9%
Valladolid	1.326 €/m ²	▲ 2,9%	-0,2%	▼ -21,5%	▲ 26,9%
Zamora	876 €/m ²	▲ 4,0%	0,2%	▼ -23,2%	▲ 10,6%


CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.044 €/m ²	▲ 3,9%	-0,5%	▼ -27,1%	▲ 22,2%
Ciudad Real	769 €/m ²	▲ 1,6%	0,3%	▼ -31,4%	▲ 10,7%
Cuenca	799 €/m ²	▲ 0,3%	-1,8%	▼ -35,8%	▲ 20,5%
Guadalajara	1.324 €/m ²	▲ 7,2%	0,3%	▼ -34,5%	▲ 38,1%
Toledo	954 €/m ²	▲ 4,7%	-1,0%	▼ -39,8%	▲ 31,2%

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

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

▼ Descenso superior a la media
 ▼ Descenso inferior a la media
 ▲ Incremento superior a la media
 ▲ Incremento inferior a la media

PROVINCIAS



CATALUÑA

	VALOR €/M ² 2T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	2.526 €/m ²	▲ 2,4%	0,5%	▼ -22,0%	▲ 52,7%
Gerona/Girona	1.810 €/m ²	▲ 5,9%	1,9%	▼ -30,6%	▲ 31,6%
Lérida/Lleida	1.085 €/m ²	▲ 5,9%	2,6%	▼ -36,2%	▲ 20,3%
Tarragona	1.499 €/m ²	▲ 5,6%	1,9%	▼ -35,1%	▲ 30,5%



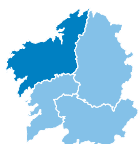
COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.506 €/m ²	▲ 9,3%	3,3%	▼ -23,4%	▲ 35,1%
Castellón/Castellón	1.155 €/m ²	▲ 3,9%	1,7%	▼ -34,2%	▲ 27,3%
Valencia/València	1.434 €/m ²	▲ 6,0%	0,7%	▼ -23,1%	▲ 47,5%



EXTREMADURA

Badajoz	945 €/m ²	▲ 3,6%	-2,6%	▼ -15,8%	▲ 17,2%
Cáceres	878 €/m ²	▲ 4,3%	-1,0%	▼ -18,9%	▲ 13,9%



GALICIA

La Coruña/Coruña (A)	1.303 €/m ²	▲ 5,2%	1,0%	▼ -16,3%	▲ 16,8%
Lugo	924 €/m ²	▲ 3,0%	0,0%	▼ -19,8%	▲ 16,0%
Orense/Ourense	962 €/m ²	▲ 2,9%	1,2%	▼ -4,5%	▲ 16,4%
Pontevedra	1.405 €/m ²	▲ 4,7%	2,3%	▼ -12,6%	▲ 25,3%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.995 €/m ²	▲ 2,2%	1,4%	▼ -8,3%	▲ 65,3%
--------	------------------------	--------	------	---------	---------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.139 €/m ²	▲ 3,8%	2,7%	▼ -34,6%	▲ 17,3%
--------	------------------------	--------	------	----------	---------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.712 €/m ²	▲ 2,9%	0,6%	▼ -17,5%	▲ 42,8%
---------	------------------------	--------	------	----------	---------



PAÍS VASCO

Álava/Araba	2.043 €/m ²	▲ 2,2%	0,1%	▼ -24,5%	▲ 35,8%
Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.475 €/m ²	▲ 1,5%	0,0%	▼ -15,4%	▲ 23,2%
Vizcaya/Bizkaia	2.411 €/m ²	▲ 2,3%	-0,1%	▼ -22,2%	▲ 17,5%



RIOJA (LA)

La Rioja	1.199 €/m ²	▲ 6,7%	1,7%	▼ -28,2%	▲ 34,7%
----------	------------------------	--------	------	----------	---------



CEUTA

Ceuta	1.979 €/m ²	▼ -1,4%	-0,4%	▼ -7,9%	▲ 15,0%
-------	------------------------	---------	-------	---------	---------



MELILLA

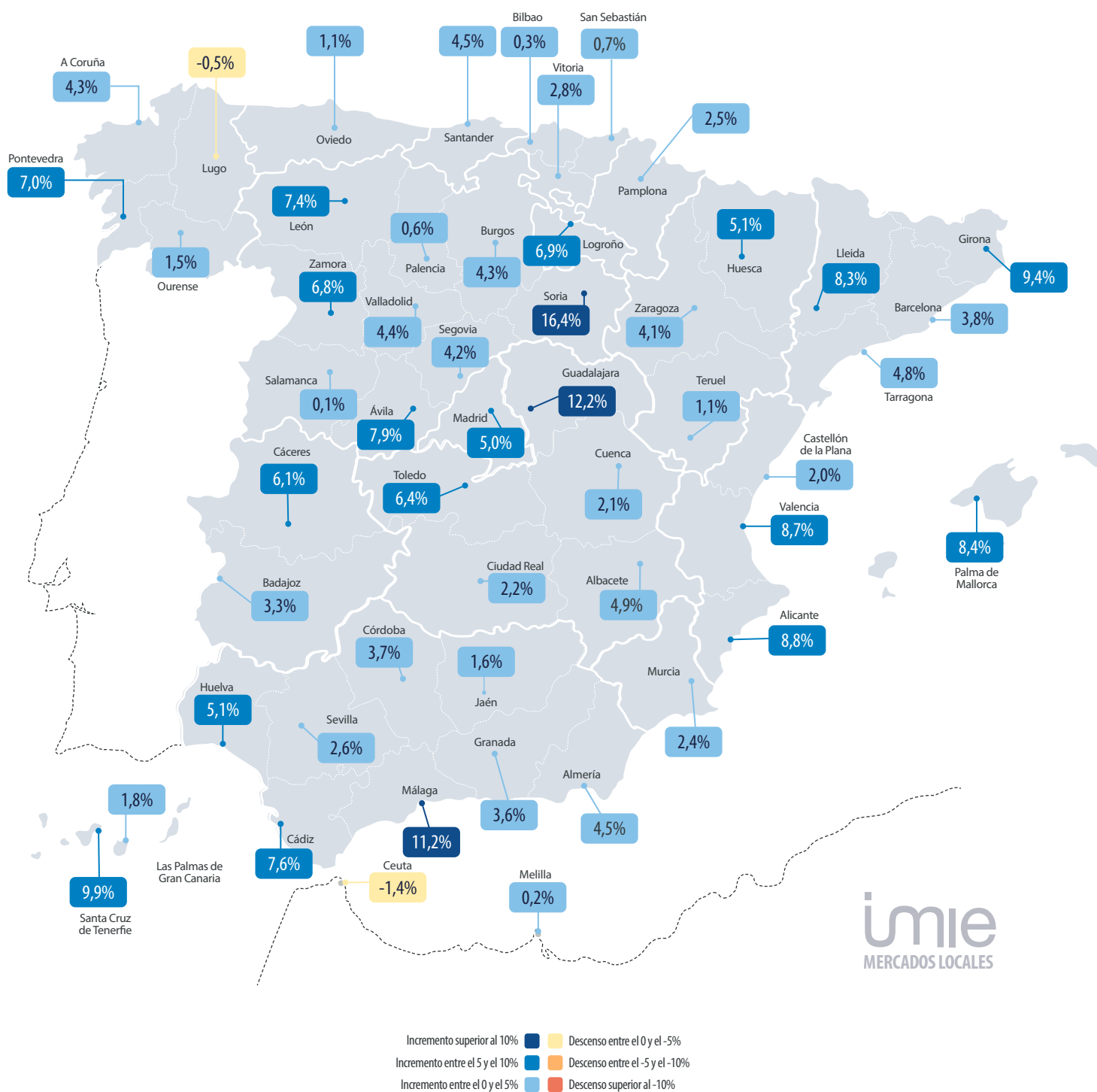
Melilla	1.801 €/m ²	▲ 0,2%	-0,6%	▼ -2,0%	▲ 13,9%
---------	------------------------	--------	-------	---------	---------

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

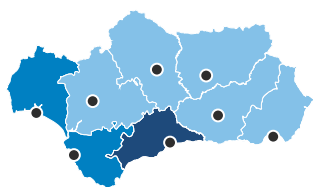
▼ Descenso entre el 0 y el -5%
 ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
 ▼ Descenso superior al -10%

▼ Descenso superior a la media
 ▼ Descenso inferior a la media
 ▲ Incremento superior a la media
 ▲ Incremento inferior a la media

CAPITALES · Variación Interanual



CAPITALES



ANDALUCÍA

	VALOR €/M ² 2T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.497 €/m ²	▲ 4,5%	-0,1%	▼ -28,6%	▲ 30,9%
Cádiz	2.438 €/m ²	▲ 7,6%	1,9%	▼ -17,2%	▲ 33,4%
Córdoba	1.633 €/m ²	▲ 3,7%	0,4%	▼ -29,8%	▲ 22,4%
Granada	1.860 €/m ²	▲ 3,6%	0,8%	▼ -25,4%	▲ 26,3%
Huelva	1.316 €/m ²	▲ 5,1%	-0,1%	▼ -34,7%	▲ 21,5%
Jaén	1.272 €/m ²	▲ 1,6%	1,2%	▼ -35,6%	▲ 7,3%
Málaga	2.391 €/m ²	▲ 11,2%	2,3%	▼ -1,4%	▲ 76,7%
Sevilla	2.102 €/m ²	▲ 2,6%	0,0%	▼ -22,6%	▲ 38,3%



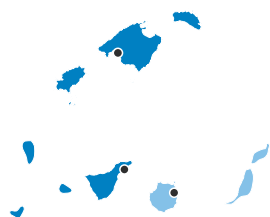
ARAGÓN

Huesca	1.501 €/m ²	▲ 5,1%	-0,7%	▼ -26,0%	▲ 30,3%
Teruel	1.367 €/m ²	▲ 1,1%	0,3%	▼ -24,4%	▲ 19,7%
Zaragoza	1.742 €/m ²	▲ 4,1%	0,5%	▼ -37,5%	▲ 36,2%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	1.529 €/m ²	▲ 1,1%	0,4%	▼ -24,3%	▲ 16,6%
--------	------------------------	--------	------	----------	---------



BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Palma de Mallorca	2.837 €/m ²	▲ 8,4%	2,4%	▼ 6,6%	▲ 72,9%
-------------------	------------------------	--------	------	--------	---------



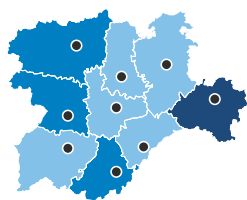
CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.777 €/m ²	▲ 1,8%	1,5%	▼ -14,8%	▲ 29,0%
Santa Cruz de Tenerife	1.665 €/m ²	▲ 9,9%	2,8%	▼ -4,8%	▲ 37,6%



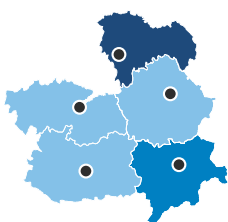
CANTABRIA

Santander	1.930 €/m ²	▲ 4,5%	2,5%	▼ -27,4%	▲ 23,1%
-----------	------------------------	--------	------	----------	---------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	1.168 €/m ²	▲ 7,9%	1,0%	▼ -37,9%	▲ 25,9%
Burgos	1.551 €/m ²	▲ 4,3%	1,1%	▼ -33,9%	▲ 14,1%
León	1.316 €/m ²	▲ 7,4%	1,7%	▼ -25,6%	▲ 19,2%
Palencia	1.231 €/m ²	▲ 0,6%	1,7%	▼ -31,2%	▲ 3,2%
Salamanca	1.637 €/m ²	▲ 0,1%	-0,6%	▼ -31,9%	▲ 11,7%
Segovia	1.529 €/m ²	▲ 4,2%	0,4%	▼ -39,1%	▲ 17,5%
Soria	1.265 €/m ²	▲ 16,4%	5,9%	▼ -32,6%	▲ 28,7%
Valladolid	1.550 €/m ²	▲ 4,4%	0,3%	▼ -26,6%	▲ 25,8%
Zamora	1.101 €/m ²	▲ 6,8%	2,3%	▼ -31,2%	▲ 9,1%



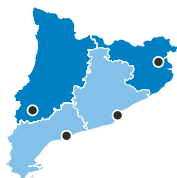
CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.363 €/m ²	▲ 4,9%	0,2%	▼ -35,6%	▲ 23,6%
Ciudad Real	1.122 €/m ²	▲ 2,2%	0,0%	▼ -43,4%	▲ 10,5%
Cuenca	1.214 €/m ²	▲ 2,1%	1,0%	▼ -38,6%	▲ 12,3%
Guadalajara	1.644 €/m ²	▲ 12,2%	0,3%	▼ -34,8%	▲ 35,5%
Toledo	1.497 €/m ²	▲ 6,4%	1,9%	▼ -36,4%	▲ 20,5%

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

CAPITALES

CATALUÑA

	VALOR €/M ² 2T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	3.772 €/m ²	▲ 3,8%	1,9%	▼ -13,0%	▲ 61,8%
Gerona/Girona	2.107 €/m ²	▲ 9,4%	1,2%	▼ -27,3%	▲ 41,2%
Lérida/Lleida	1.240 €/m ²	▲ 8,3%	0,5%	▼ -40,9%	▲ 24,9%
Tarragona	1.625 €/m ²	▲ 4,8%	0,7%	▼ -36,4%	▲ 30,6%


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.647 €/m ²	▲ 8,8%	2,4%	▼ -16,1%	▲ 40,6%
Castellón/Castellón	1.186 €/m ²	▲ 2,0%	0,9%	▼ -37,2%	▲ 26,8%
Valencia/València	2.087 €/m ²	▲ 8,7%	1,2%	▼ -13,7%	▲ 72,6%


EXTREMADURA

Badajoz	1.327 €/m ²	▲ 3,3%	0,3%	▼ -25,2%	▲ 21,7%
Cáceres	1.216 €/m ²	▲ 6,1%	0,5%	▼ -25,1%	▲ 17,1%


GALICIA

Coruña (La)	1.945 €/m ²	▲ 4,3%	1,1%	▼ -12,0%	▲ 22,7%
Lugo	1.136 €/m ²	▼ -0,5%	-1,6%	▼ -17,1%	▲ 23,1%
Orense/Ourense	1.276 €/m ²	▲ 1,5%	-0,4%	▼ -14,8%	▲ 10,2%
Pontevedra	1.464 €/m ²	▲ 7,0%	1,9%	▼ -9,5%	▲ 23,0%


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.833 €/m ²	▲ 5,0%	3,0%	▼ -5,1%	▲ 78,8%
--------	------------------------	--------	------	---------	---------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.347 €/m ²	▲ 2,4%	1,8%	▼ -30,3%	▲ 23,2%
--------	------------------------	--------	------	----------	---------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Pamplona	2.202 €/m ²	▲ 2,5%	-0,1%	▼ -21,4%	▲ 49,4%
----------	------------------------	--------	-------	----------	---------


PAÍS VASCO

Bilbao	2.754 €/m ²	▲ 0,3%	-0,3%	▼ -20,2%	▲ 25,6%
San Sebastián	4.268 €/m ²	▲ 0,7%	0,4%	▼ -9,6%	▲ 40,1%
Vitoria	2.215 €/m ²	▲ 2,8%	0,6%	▼ -25,5%	▲ 40,9%


RIOJA (LA)

Logroño	1.530 €/m ²	▲ 6,9%	2,2%	▼ -35,0%	▲ 42,5%
---------	------------------------	--------	------	----------	---------


CEUTA

Ceuta	1.979 €/m ²	▼ -1,4%	-0,4%	▼ -7,9%	▲ 15,0%
-------	------------------------	---------	-------	---------	---------


MELILLA

Melilla	1.801 €/m ²	▲ 0,2%	-0,6%	▼ -2,0%	▲ 13,9%
---------	------------------------	--------	-------	---------	---------

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

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

▼ Descenso superior a la media
 ▼ Descenso inferior a la media
 ▲ Incremento superior a la media
 ▲ Incremento inferior a la media

OTROS MUNICIPIOS PRINCIPALES

Municipios cuyo mercado residencial es considerado relevante dada su densidad de población y su volumen de actividad

		VALOR €/M² 2T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
ALICANTE	Alcoy/Alcoi	864	▲ 4,3%	1,5%	▼ -34,9%	▲ 13,1%
	Benidorm	1.848	▲ 7,4%	2,4%	▼ -24,6%	▲ 34,2%
	Elche/Elx	1.282	▲ 3,8%	1,2%	▼ -27,3%	▲ 23,1%
	Elda	879	▼ -0,5%	-0,9%	▼ -33,4%	▲ 10,2%
	Orihuela	1.572	▲ 12,5%	1,1%	▼ -26,7%	▲ 27,8%
ALMERÍA	Torre Vieja	1.538	▲ 7,2%	2,4%	▼ -28,8%	▲ 24,1%
	Ejido (EI)	1.081	▲ 3,4%	-1,7%	▼ -40,3%	▲ 20,6%
	Roquetas de Mar	1.229	▲ 5,6%	2,8%	▼ -38,2%	▲ 22,4%
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	Avilés	1.227	▲ 2,5%	-0,5%	▼ -24,1%	▲ 20,5%
	Gijón	1.721	▲ 0,8%	1,1%	▼ -21,4%	▲ 26,9%
BADAJOS	Mérida	915	▲ 3,8%	1,0%	▼ -25,5%	▲ 10,4%
BARCELONA	Badalona	2.354	▲ 5,1%	0,3%	▼ -19,0%	▲ 56,3%
	Cerdanyola del Vallès	2.543	▲ 7,0%	1,1%	▼ -20,5%	▲ 49,5%
	Cornellà de Llobregat	2.584	▲ 4,7%	0,4%	▼ -26,8%	▲ 56,4%
	Granollers	2.073	▲ 0,2%	-0,8%	▼ -30,0%	▲ 43,8%
	Hospitalet de Llobregat (L')	2.449	▲ 2,8%	1,5%	▼ -30,7%	▲ 61,7%
	Manresa	1.455	▲ 1,9%	0,6%	▼ -41,4%	▲ 31,3%
	Mataró	2.162	▲ 3,7%	1,6%	▼ -28,9%	▲ 47,3%
	Prat de Llobregat (EI)	2.471	▲ 1,7%	0,9%	▼ -23,7%	▲ 43,3%
	Rubí	2.088	▲ 3,2%	0,5%	▼ -30,8%	▲ 56,1%
	Sabadell	2.078	▲ 2,6%	1,5%	▼ -33,0%	▲ 50,6%
	Sant Boi de Llobregat	2.346	▲ 3,1%	-0,1%	▼ -27,7%	▲ 47,9%
	Sant Cugat del Vallès	3.113	▲ 4,9%	0,2%	▼ -11,7%	▲ 49,0%
	Santa Coloma de Gramenet	2.017	▲ 6,2%	0,9%	▼ -38,3%	▲ 45,0%
	Terrassa	1.979	▲ 3,4%	0,7%	▼ -32,0%	▲ 59,8%
	Viladecans	2.417	▲ 2,9%	1,1%	▼ -25,5%	▲ 41,1%
	Vilanova i la Geltrú	2.210	▲ 1,8%	-1,3%	▼ -24,7%	▲ 47,8%
CÁDIZ	Algeciras	1.245	▲ 2,7%	0,7%	▼ -31,4%	▲ 18,4%
	Chiclana de la Frontera	1.937	▲ 9,2%	-0,1%	▼ -24,8%	▲ 29,0%
	Jerez de la Frontera	1.364	▲ 6,6%	2,0%	▼ -27,4%	▲ 25,5%
	Línea de la Concepción (La)	1.361	▲ 9,4%	1,5%	▼ -32,8%	▲ 26,6%
	Puerto de Santa María (EI)	1.989	▲ 4,8%	-0,9%	▼ -16,1%	▲ 32,2%
	San Fernando	1.536	▲ 9,4%	3,0%	▼ -30,2%	▲ 24,8%
	Sanlúcar de Barrameda	1.540	▲ 7,0%	0,8%	▼ -28,8%	▲ 29,5%
	Torrelavega	1.163	▲ 7,4%	2,3%	▼ -37,1%	▲ 10,9%
CANTABRIA	Santiago de Compostela	1.420	▼ -1,2%	1,0%	▼ -18,1%	▲ 15,0%
CORUÑA (A)	Motril	1.361	▲ 4,8%	4,7%	▼ -27,8%	▲ 35,0%
GRANADA	Irún	2.334	▲ 2,6%	1,1%	▼ -27,6%	▲ 29,5%
GUIPÚZCOA	Linares	809	▲ 0,2%	-0,6%	▼ -38,9%	▲ 2,7%
JAÉN	Ponferrada	806	▲ 6,0%	1,7%	▼ -28,1%	▲ 7,7%
LEÓN	Alcalá de Henares	2.119	▲ 5,4%	0,4%	▼ -26,5%	▲ 47,8%
	Alcobendas	3.617	▲ 3,5%	-0,2%	▼ -5,1%	▲ 57,4%
	Alcorcón	2.480	▲ 3,2%	0,8%	▼ -18,4%	▲ 50,5%
	Coslada	2.236	▲ 3,6%	0,6%	▼ -28,2%	▲ 41,9%
	Fuenlabrada	1.983	▲ 4,2%	0,8%	▼ -27,1%	▲ 43,9%
	Getafe	2.461	▲ 5,0%	0,8%	▼ -16,5%	▲ 55,2%
	Leganés	2.247	▲ 2,4%	1,9%	▼ -23,4%	▲ 45,5%
	Majadahonda	3.614	▲ 2,8%	1,3%	▼ -2,3%	▲ 50,9%
	Móstoles	2.087	▲ 4,9%	1,6%	▼ -22,2%	▲ 52,0%
	Parla	1.685	▲ 3,2%	1,0%	▼ -36,5%	▲ 48,5%
	Pozuelo de Alarcón	3.798	▲ 5,1%	1,4%	▼ -1,2%	▲ 45,4%
	Rozas de Madrid (Las)	3.203	▲ 5,2%	1,2%	▼ -1,4%	▲ 54,3%
	San Sebastián de los Reyes	3.062	▲ 4,3%	-0,2%	▼ -9,7%	▲ 58,9%
	Torrejón de Ardoz	2.215	▲ 3,0%	0,9%	▼ -20,2%	▲ 63,2%
	Marbella	2.899	▲ 10,6%	3,1%	▼ -2,2%	▲ 55,1%
	Vélez-Málaga	1.865	▲ 10,7%	6,8%	▼ -14,3%	▲ 61,7%
MÁLAGA	Cartagena	1.232	▲ 7,2%	4,5%	▼ -36,7%	▲ 22,9%
	Lorca	1.039	▲ 7,1%	0,5%	▼ -27,1%	▲ 17,3%
	Telde	1.350	▲ 3,1%	0,6%	▼ -23,9%	▲ 23,8%
PALMAS (LAS)	Vigo	1.787	▲ 8,9%	4,0%	▼ -17,0%	▲ 29,8%
PONTEVEDRA	Laguna (La)	1.446	▲ 8,9%	3,9%	▼ -12,0%	▲ 32,5%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	Alcalá de Guadaira	1.391	▲ 7,0%	2,2%	▼ -30,7%	▲ 22,0%
	Dos Hermanas	1.657	▲ 3,9%	-0,7%	▼ -23,6%	▲ 29,5%
SEVILLA	Reus	1.352	▲ 7,2%	-0,9%	▼ -36,6%	▲ 30,3%
TARRAGONA	Talavera de la Reina	911	▲ 2,7%	-2,1%	▼ -51,5%	▲ 27,2%
TOLEDO	Gandía	1.232	▲ 9,4%	0,9%	▼ -29,8%	▲ 35,3%
VALENCIA	Sagunto/Sagunt	1.222	▲ 7,4%	1,7%	▼ -29,6%	▲ 40,7%
	Torrent	1.344	▲ 5,4%	2,0%	▼ -29,4%	▲ 47,6%
VIZCAYA	Barakaldo	2.225	▼ -1,0%	-0,5%	▼ -30,0%	▲ 16,0%
	Getxo	2.927	▲ 2,9%	-0,6%	▼ -18,2%	▲ 21,8%
	Portugalete	2.246	▼ -0,5%	-0,8%	▼ -34,0%	▲ 9,9%

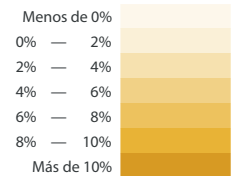
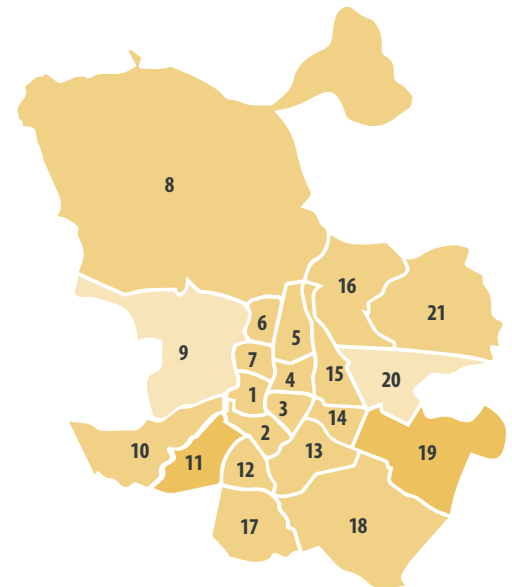
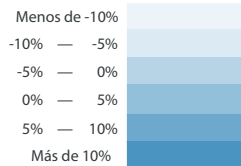
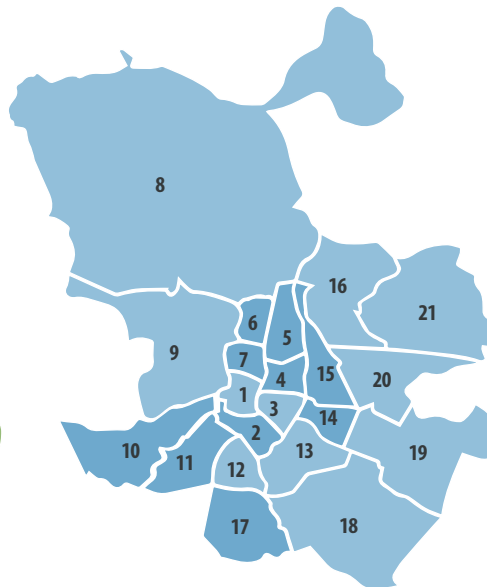
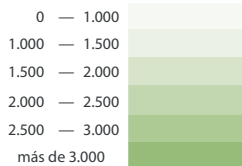
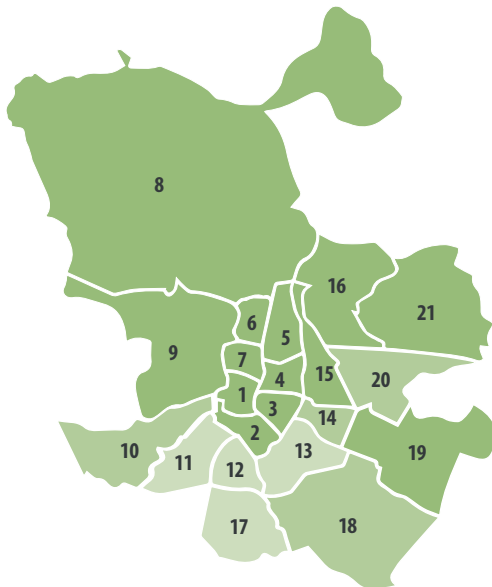
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

MADRID

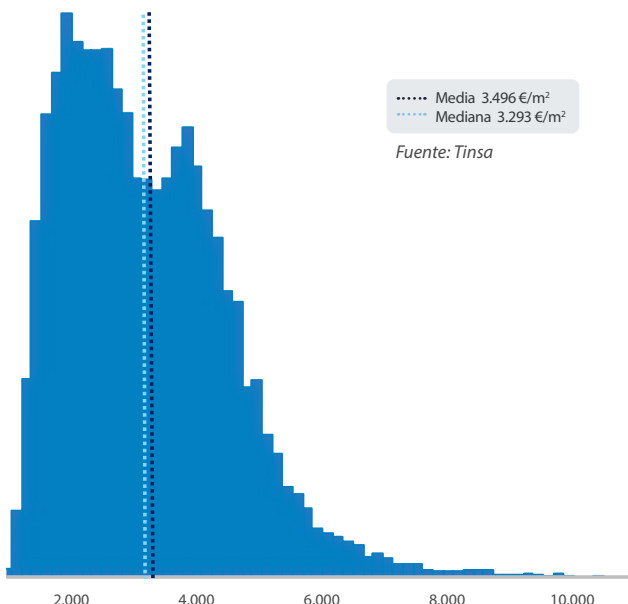
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.833€/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **5,0%**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **4,7%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Centro	5.084	3,9%	4,3%
2 Arganzuela	4.335	5,6%	4,5%
3 Retiro	4.833	3,9%	4,8%
4 Salamanca	6.062	8,7%	5,9%
5 Chamartín	5.148	6,0%	4,9%
6 Tetuán	4.024	6,5%	5,6%
7 Chamberí	5.660	7,0%	5,3%
8 Fuencarral-El Pardo	3.966	2,0%	4,7%
9 Moncloa-Aravaca	4.244	4,8%	3,6%
10 Latina	2.570	6,5%	5,4%
11 Carabanchel	2.493	5,8%	6,0%
12 Usera	2.219	4,9%	4,9%
13 Puente de Vallecas	2.147	4,7%	5,0%
14 Moratalaz	2.823	5,2%	4,9%
15 Ciudad Lineal	3.348	6,0%	5,2%
16 Hortaleza	3.993	4,2%	4,8%
17 Villaverde	2.081	6,6%	5,6%
18 Villa de Vallecas	2.780	4,8%	4,7%
19 Vicálvaro	3.000	2,5%	6,4%
20 San Blas	2.752	3,9%	3,9%
21 Barajas	3.519	2,5%	4,6%

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

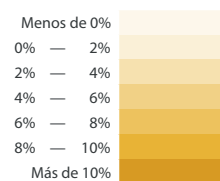
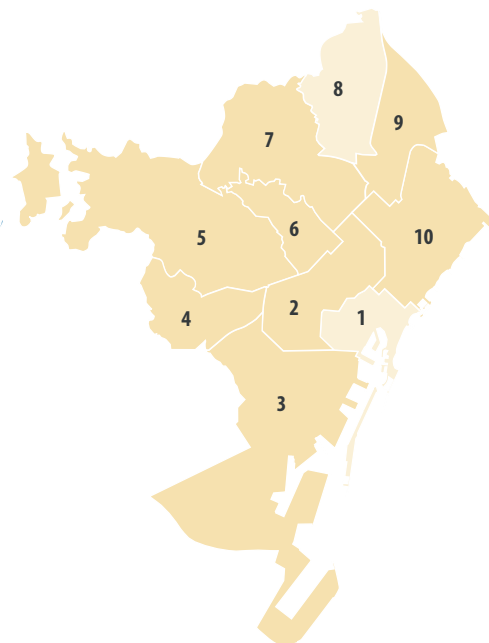
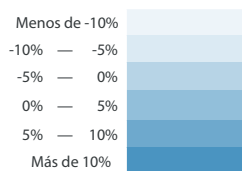
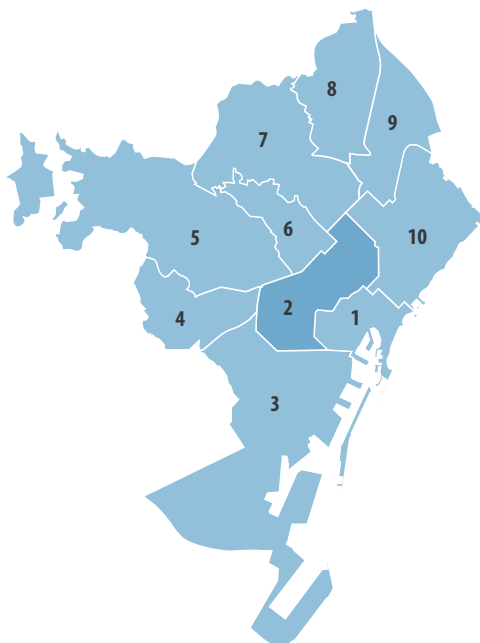
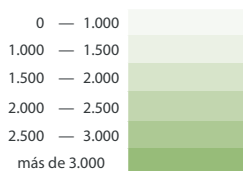
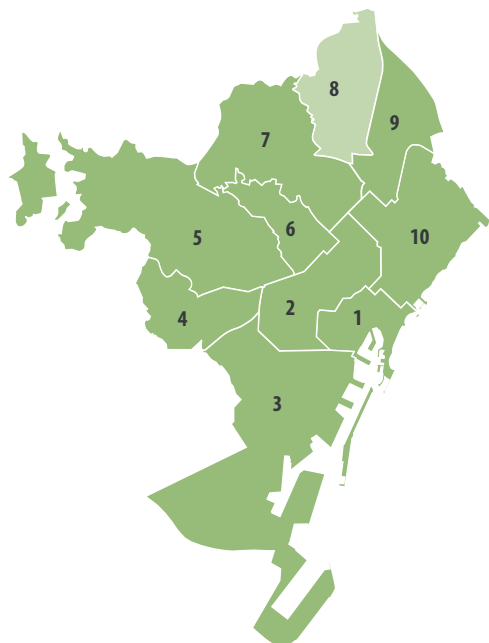
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

BARCELONA

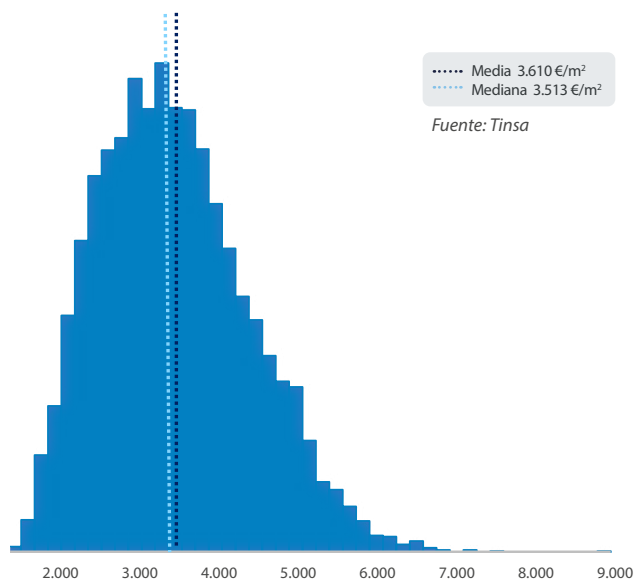
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **3.772 €/m²**

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

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **1,8%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



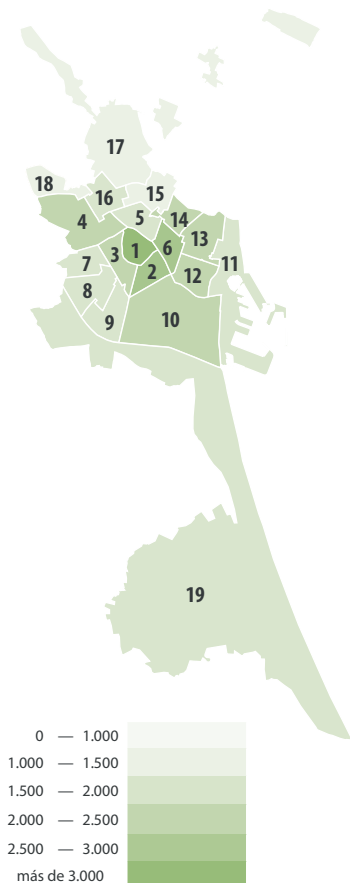
DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Ciutat Vella	3.731	1,2%	1,4%
2 L'Eixample	4.380	6,2%	2,2%
3 Sants-Montjuïc	3.415	4,5%	2,5%
4 Les Corts	4.523	2,7%	3,3%
5 Sarrià-Sant Gervasi	5.055	2,3%	2,3%
6 Gràcia	4.104	2,2%	2,0%
7 Horta Guinardó	3.099	3,2%	2,4%
8 Nou Barris	2.519	3,3%	1,9%
9 Sant Andreu	3.083	3,1%	2,8%
10 Sant Martí	3.620	4,0%	2,6%

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

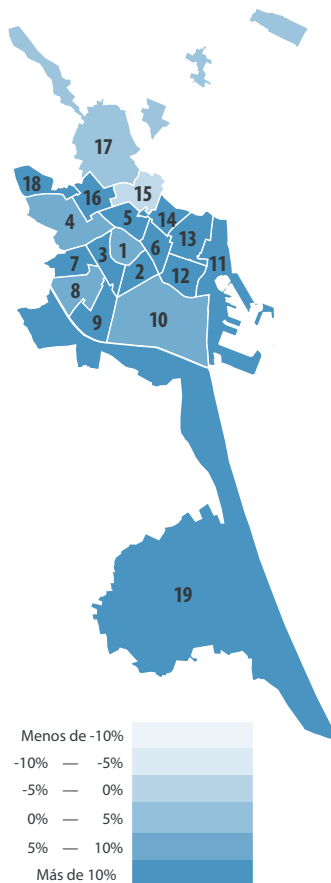
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

VALENCIA

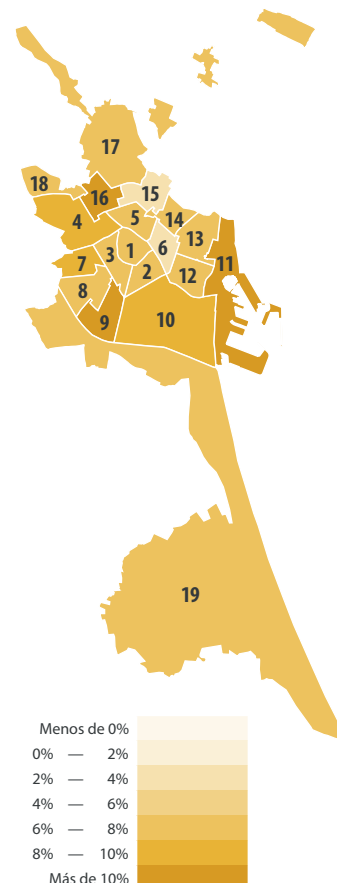
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.087 €/m²**



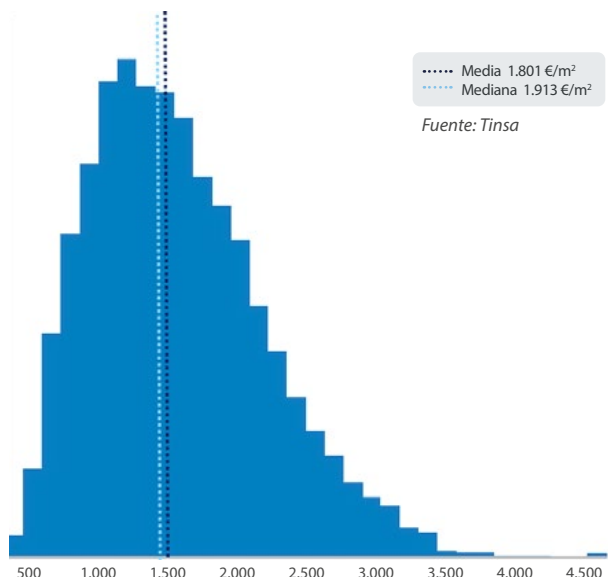
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **8,7%**



CAGR (5 años)*
Media de la capital: **7,9%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Ciutat Vella	3.004	9,4%	7,5%
2 L'Eixample	2.871	10,1%	6,4%
3 Extramurs	2.298	11,7%	6,7%
4 Campanar	2.281	6,2%	8,3%
5 La Saïdia	1.762	12,6%	7,3%
6 El Pla del Real	2.585	11,9%	5,7%
7 L'Olivereta	1.522	13,8%	8,8%
8 Patraix	1.691	7,0%	7,3%
9 Jesús	1.696	21,4%	10,7%
10 Quatre Carreres	2.076	7,3%	9,9%
11 Poblat Marítims	1.915	10,2%	11,2%
12 Camins al Grau	2.077	11,3%	6,3%
13 Algirós	2.075	12,1%	7,1%
14 Benimaclet	2.035	15,8%	7,3%
15 Rascanya	1.383	-3,0%	5,0%
16 Benicalap	1.777	11,7%	10,3%
17 Poblados del Norte	1.346	3,2%	6,3%
18 Poblados del Oeste	1.299	17,6%	7,2%
19 Poblados del Sur	1.605	12,7%	6,3%

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

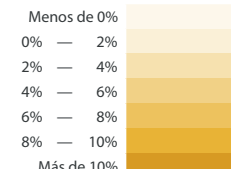
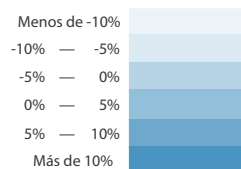
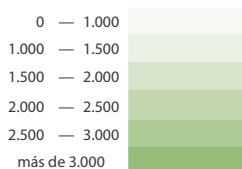
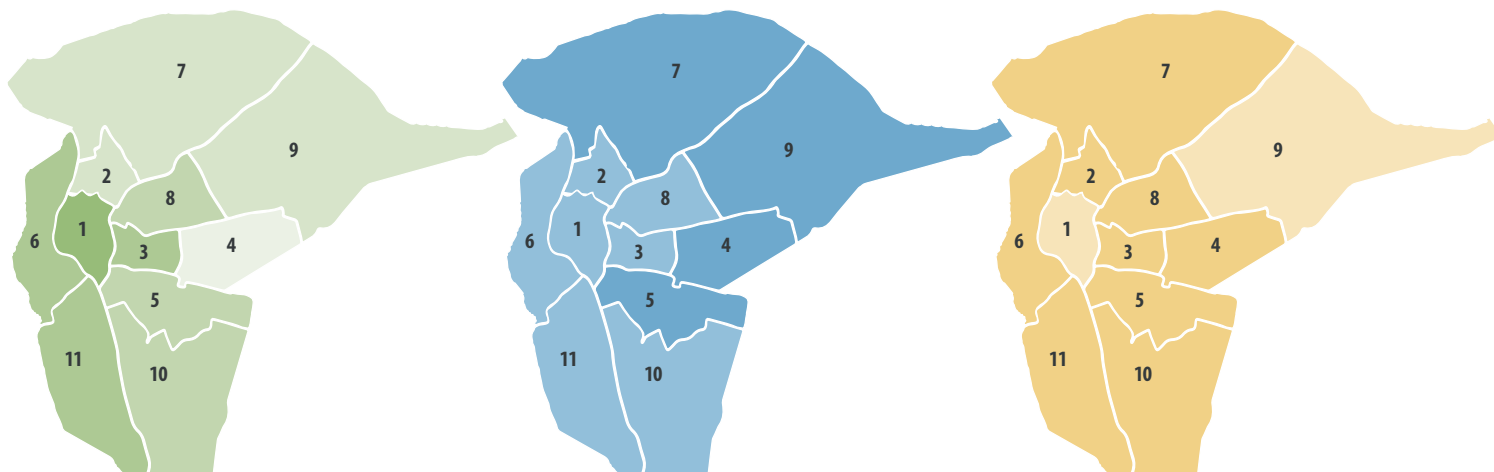
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

SEVILLA

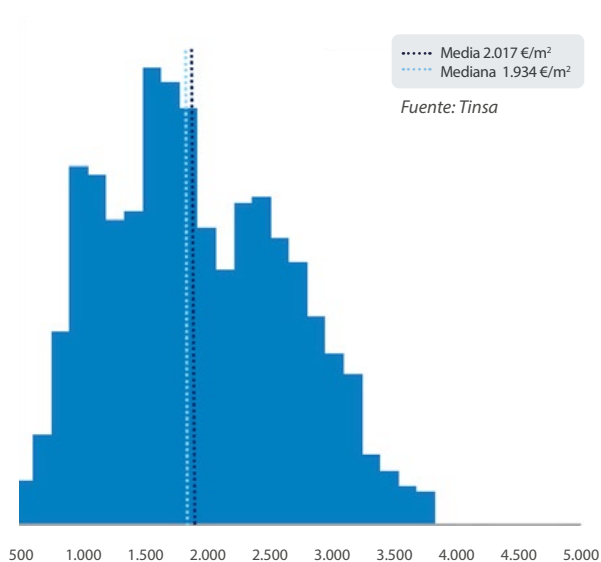
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.102 €/m²**

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

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **4,3%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Casco Antiguo	3.042	3,5%	3,9%
2 Macarena	1.687	2,8%	4,8%
3 Nervión	2.712	3,9%	4,3%
4 Cerro - Amate	1.267	9,1%	4,3%
5 Sur	2.253	7,6%	5,8%
6 Triana	2.617	2,8%	5,6%
7 Norte	1.602	8,9%	4,4%
8 San Pablo - Santa Justa	2.009	3,3%	4,5%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.729	7,4%	3,7%
10 Bellavista - La Palmera	2.104	4,6%	4,2%
11 Los Remedios	2.869	4,4%	5,1%

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

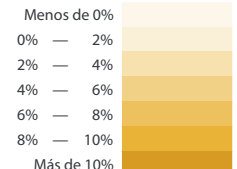
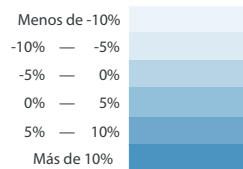
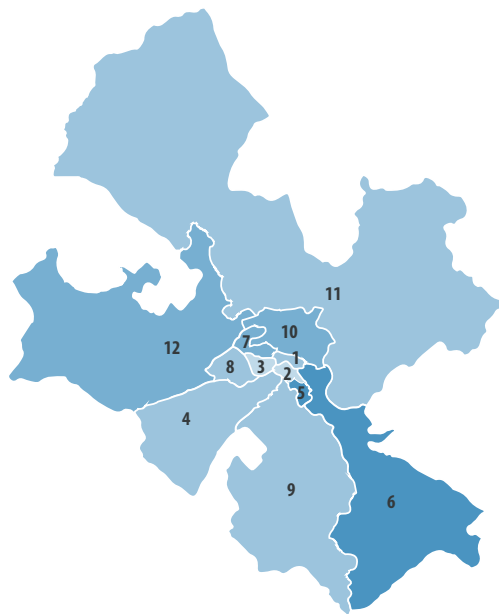
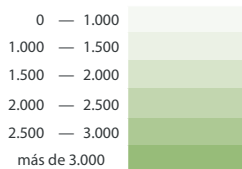
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

ZARAGOZA

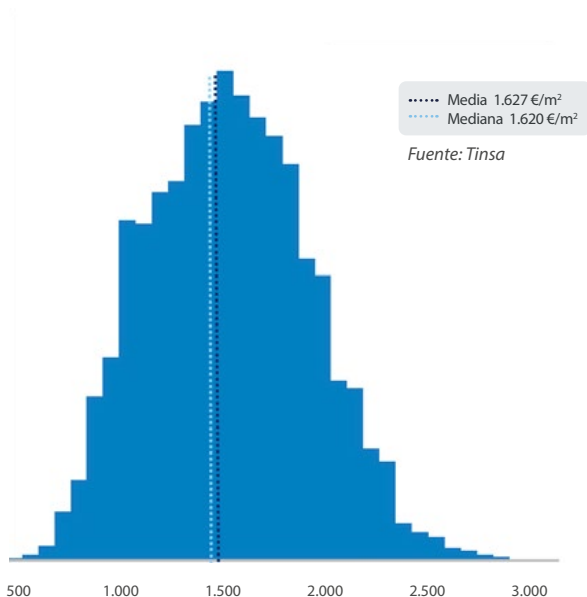
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.742 €/m²**

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

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **5,0%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Casco Histórico	1.690	2,7%	4,6%
2 Centro	1.995	-0,4%	2,5%
3 Delicias	1.504	-0,2%	6,8%
4 Universidad	1.964	4,6%	3,5%
5 San José	1.747	16,2%	5,9%
6 Las Fuentes	1.434	10,0%	8,1%
7 La Almozara	1.653	5,1%	5,5%
8 Oliver - Valdefierro	1.702	3,8%	5,1%
9 Torrero-La Paz	1.527	0,3%	7,1%
10 Margen Izquierda	1.728	5,5%	3,6%
11 Barrios rurales del norte	1.274	0,5%	4,1%
12 Barrios rurales del oeste	1.122	7,1%	4,3%

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

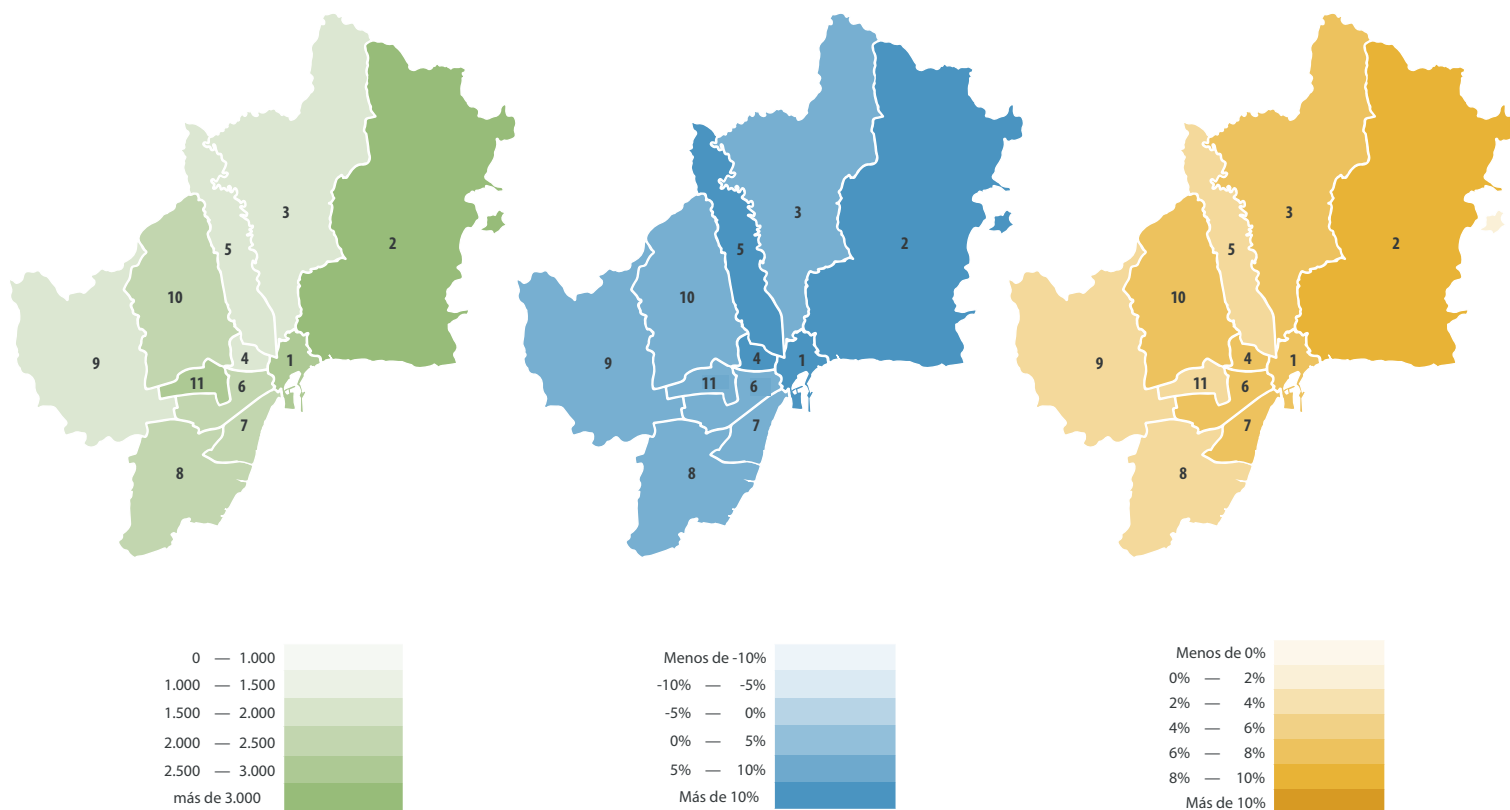
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALS

MÁLAGA

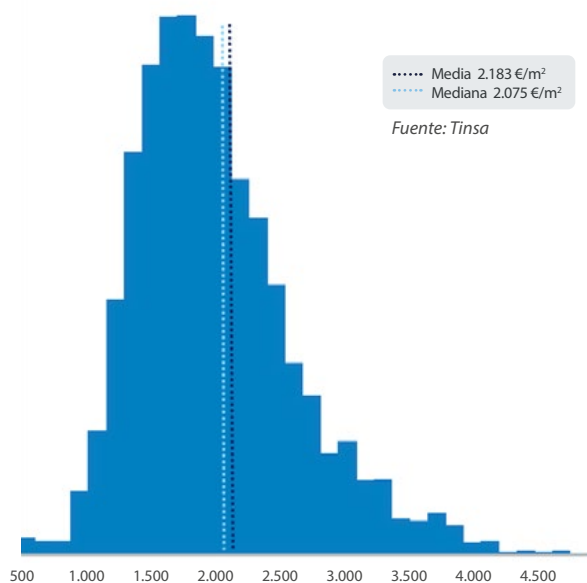
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.391 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **11,2%**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **6,8%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



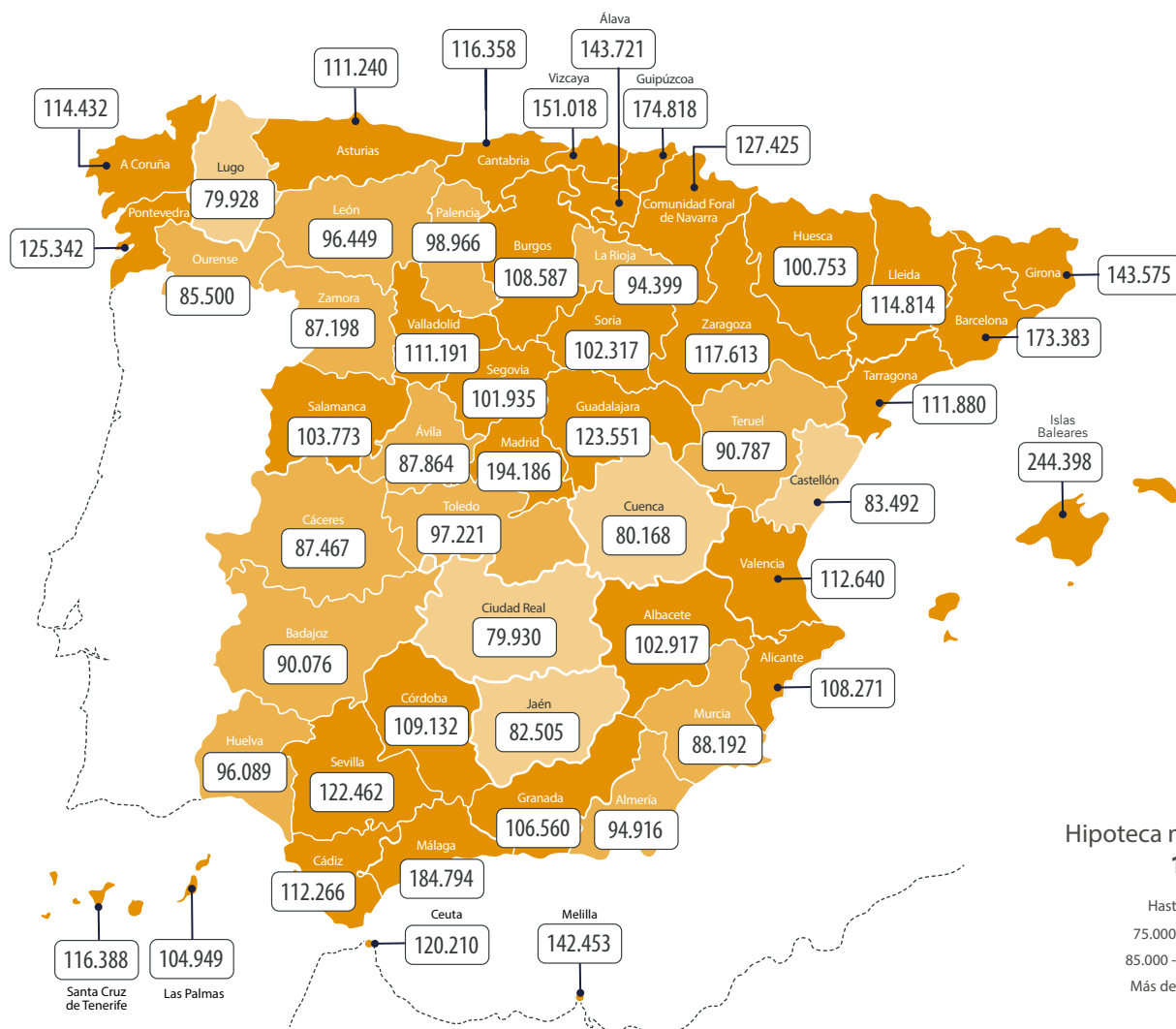
DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Centro	2.874	14,8%	7,3%
2 Málaga Este	3.309	16,6%	9,0%
3 Ciudad Jardín	1.570	7,8%	7,3%
4 Bailén-Miraflores	1.893	11,2%	7,6%
5 Palma-Palmilla	1.768	16,4%	5,7%
6 Cruz de Humilladero	2.021	9,5%	7,7%
7 Carretera Cádiz	2.296	6,5%	7,0%
8 Churriana	2.008	9,8%	4,4%
9 Campanillas	1.627	9,4%	4,9%
10 Puerto de la Torre	2.140	8,8%	7,7%
11 Teatinos-Universidad	2.621	8,7%	5,8%

(*) La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) es aquí una aproximación al rendimiento generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años

4 · INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

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



Hipoteca media nacional
140.473 euros

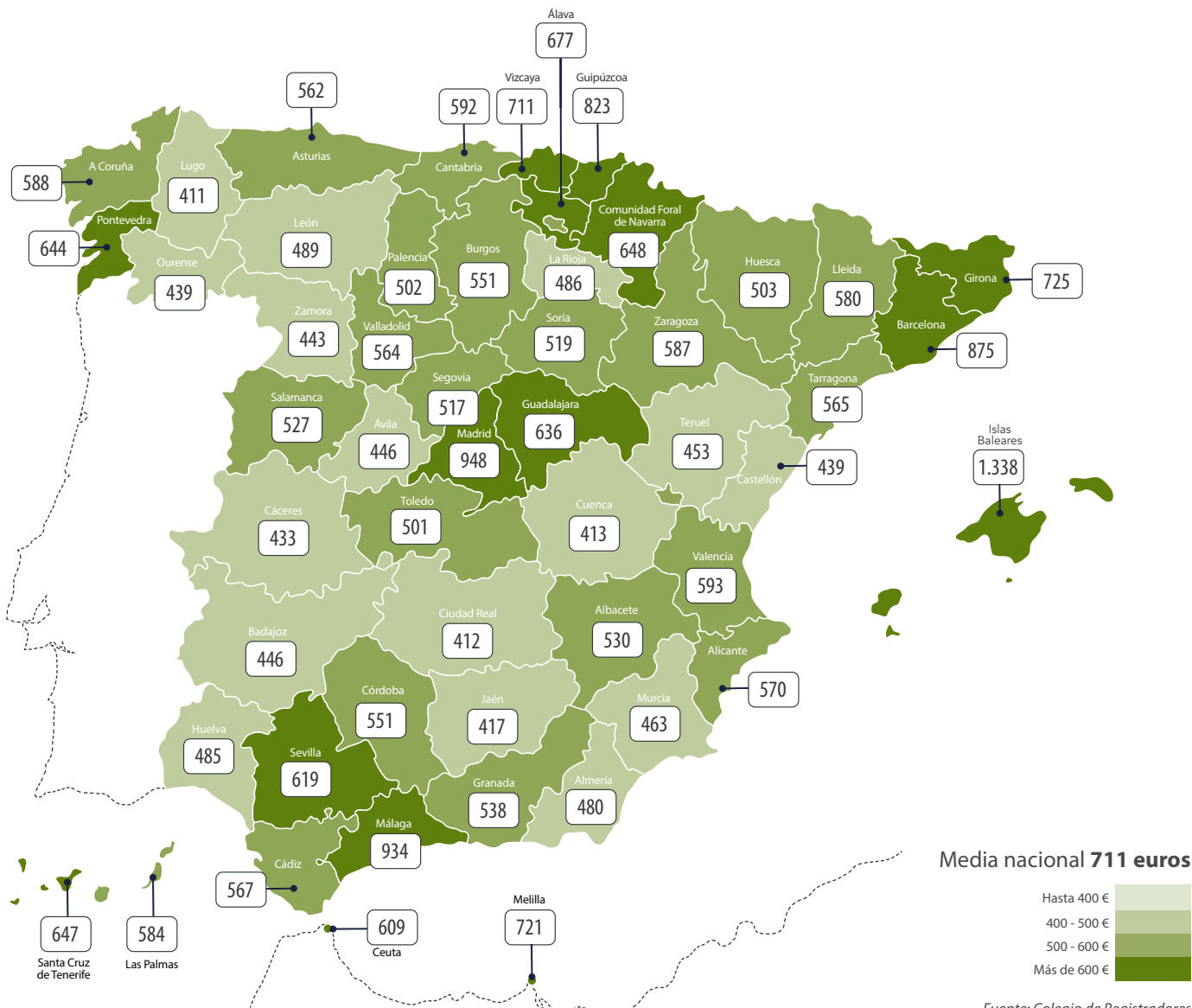


Fuente: INE

CCAA	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Murcia (Región de)	88.192	Lugo	79.928	Huesca	100.753	Cantabria	116.358
Extremadura	90.364	Ciudad Real	79.930	Segovia	101.935	Santa Cruz de Tenerife	116.388
Rioja (La)	94.399	Cuenca	80.168	Soria	102.317	Zaragoza	117.613
Castilla - La Mancha	100.186	Jaén	82.505	Albacete	102.917	Ceuta	120.210
Castilla y León	103.334	Castellón	83.492	Salamanca	103.773	Sevilla	122.462
Comunidad Valenciana	107.569	Orense	85.500	Palmas (Las)	104.949	Guadalajara	123.551
Canarias (Islas)	108.008	Zamora	87.198	Granada	106.560	Pontevedra	125.342
Canarias (Principado de)	111.240	Cáceres	87.467	Alicante	108.271	Navarra (C. Foral de)	127.425
Galicia	113.100	Ávila	87.864	Burgos	108.587	Melilla	142.453
Aragón	113.377	Murcia (Región de)	88.192	Córdoba	109.132	Gerona	143.575
Cantabria	116.358	Badajoz	90.076	Valladolid	111.191	Álava	143.721
Ceuta	120.210	Teruel	90.787	Asturias (Principado de)	111.240	Vizcaya	151.018
Navarra (C. Foral de)	127.425	Rioja (La)	94.399	Tarragona	111.880	Barcelona	173.383
Andalucía	127.942	Almería	94.916	Cádiz	112.266	Guipúzcoa	174.818
Melilla	142.453	Huelva	96.089	Valencia	112.640	Málaga	184.794
País Vasco	158.144	León	96.449	Coruña (La)	114.432	Madrid (Comunidad de)	194.186
Cataluña	160.383	Toledo	97.221	Lleida	114.814	Baleares (Islas)	244.398
Madrid (Comunidad de)	194.186	Palencia	98.966				
Baleares (Islas)	244.398						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

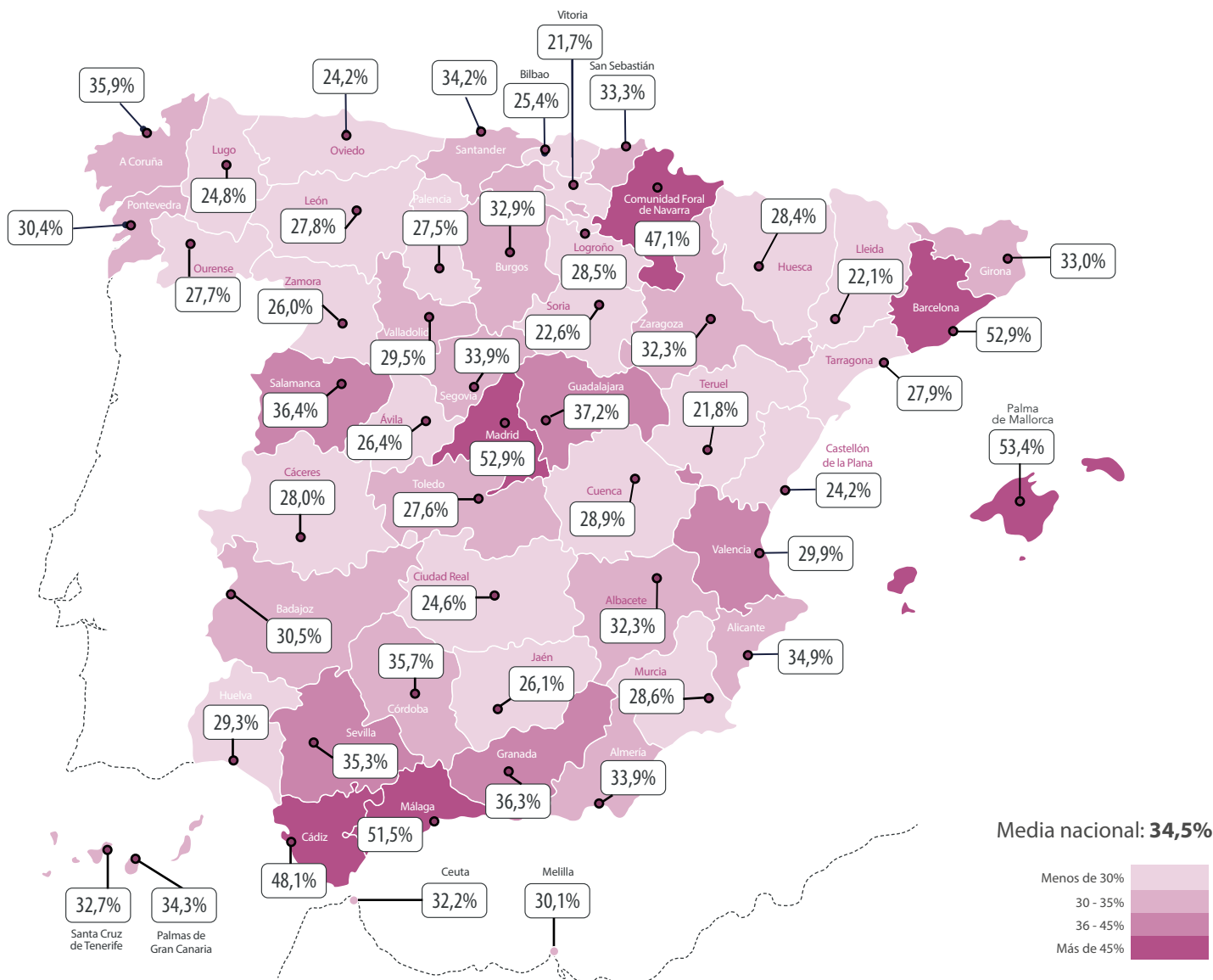
Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros.



CCAA	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	448	Lugo	411	Huesca	503	Cantabria	592
Murcia (Región de)	463	Ciudad Real	412	Segovia	517	Valencia	593
Rioja (La)	486	Cuenca	413	Soria	519	Ceuta	609
Castilla - La Mancha	516	Jaén	417	Salamanca	527	Sevilla	619
Castilla y León	524	Cáceres	433	Albacete	530	Guadalajara	636
Asturias (Principado de)	562	Orense	439	Granada	538	Pontevedra	644
Aragón	566	Castellón	439	Burgos	551	Santa Cruz de Tenerife	647
Comunidad Valenciana	566	Zamora	443	Córdoba	551	Navarra (C. Foral de)	648
Galicia	581	Ávila	446	Asturias (Principado de)	562	Álava	677
Cantabria	592	Badajoz	446	Valladolid	564	Vizcaya	711
Canarias (Islas)	601	Teruel	453	Tarragona	565	Melilla	721
Ceuta	609	Murcia (Región de)	463	Cádiz	567	Gerona	725
Andalucía	646	Almería	480	Alicante	570	Guipúzcoa	823
Navarra (C. Foral de)	648	Huelva	485	Lleida	580	Barcelona	875
Melilla	721	Rioja (La)	486	Palmas (Las)	584	Málaga	934
País Vasco	745	León	489	Zaragoza	587	Madrid (Comunidad de)	948
Cataluña	810	Toledo	501	Coruña (La)	588	Baleares (Islas)	1.338
Madrid (Comunidad de)	948	Palencia	502				
Baleares (Islas)	1.338						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL

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



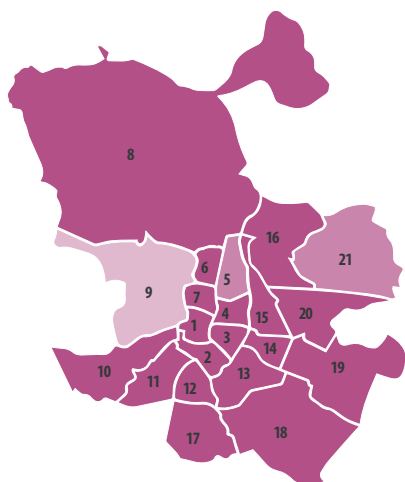
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AGT, INE y Registradores.
El cálculo incluye estimaciones sobre la renta y puede estar sujeto a revisiones una vez los datos definitivos estén disponibles.

CCAA	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO
País Vasco	21,5 %	Álava	19,9 %	Castellón	25,6 %	Cantabria	30,9 %
Rioja (La)	24,3 %	Lleida	20,7 %	Huesca	26,7 %	Almería	32,1 %
Asturias (Principado de)	25,0 %	Ciudad Real	21,5 %	Toledo	27,2 %	Pontevedra	32,2 %
Extremadura	26,9 %	Guipúzcoa	21,5 %	Murcia (Región de)	27,3 %	Ceuta	32,2 %
Murcia (Región de)	27,3 %	Teruel	22,1 %	Coruña (La)	27,4 %	Gerona	33,2 %
Castilla y León	28,2 %	Vizcaya	22,5 %	Badajoz	27,7 %	Guadalajara	33,7 %
Castilla - La Mancha	28,4 %	Lugo	22,9 %	Segovia	27,9 %	Sevilla	35,0 %
Galicia	28,7 %	León	23,2 %	Tarragona	28,4 %	Huelva	35,4 %
Aragón	29,2 %	Cuenca	23,4 %	Burgos	28,5 %	Palmas (Las)	35,6 %
Melilla	30,1 %	Orense	24,0 %	Albacete	28,9 %	Alicante	36,8 %
Cantabria	30,9 %	Zamora	24,1 %	Valladolid	29,3 %	Navarra (C. Foral de)	38,2 %
Comunidad Valenciana	31,5 %	Rioja (La)	24,3 %	Valencia	30,0 %	Cádiz	38,2 %
Ceuta	32,2 %	Jaén	24,5 %	Melilla	30,1 %	Santa Cruz de Tenerife	38,5 %
Canarias (Islas)	36,2 %	Palencia	24,7 %	Granada	30,3 %	Barcelona	40,2 %
Cataluña	36,7 %	Soria	24,8 %	Zaragoza	30,3 %	Madrid (Comunidad de)	44,9 %
Andalucía	37,2 %	Asturias (Principado de)	25,0 %	Salamanca	30,5 %	Málaga	52,1 %
Navarra	38,2 %	Cáceres	25,5 %	Córdoba	30,8 %	Baleares (Islas)	59,9 %
Madrid (Comunidad de)	44,9 %	Ávila	25,6 %				
Baleares (Islas)	59,9 %						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALS

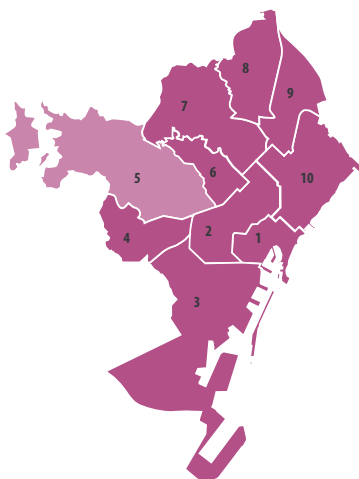
MADRID

Media de la capital: **52,9%**



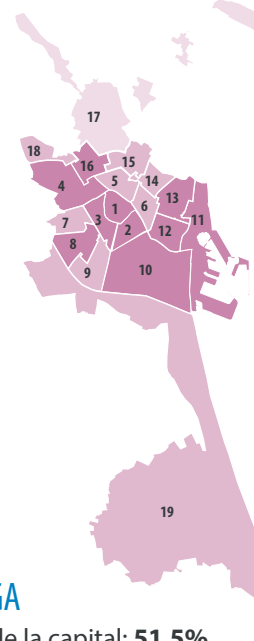
BARCELONA

Media de la capital: **52,9%**



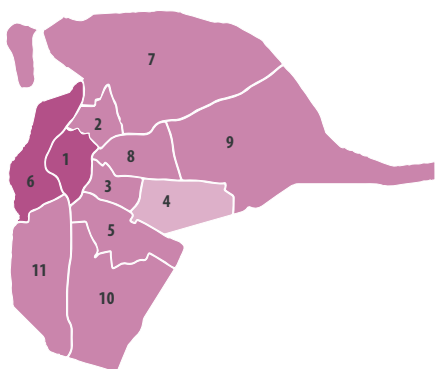
VALENCIA

Media de la capital: **38,34%**



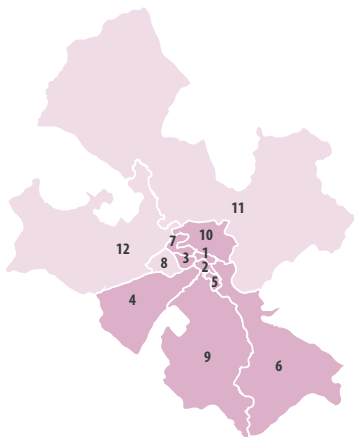
SEVILLA

Media de la capital: **41,3%**



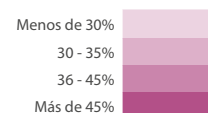
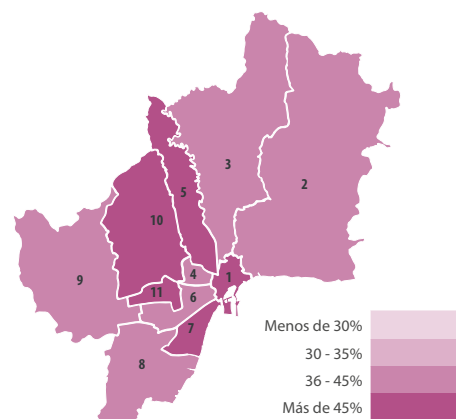
ZARAGOZA

Media de la capital: **32,3%**



MÁLAGA

Media de la capital: **51,5%**



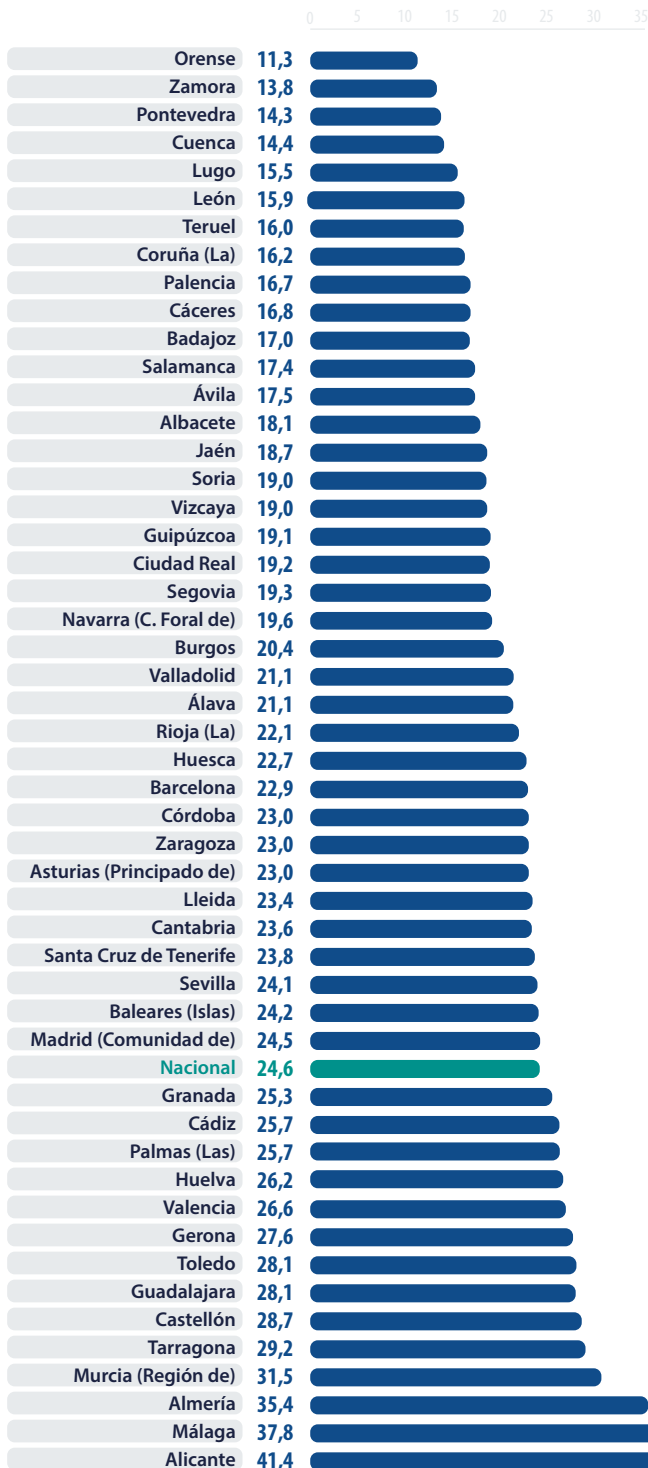
	MADRID	ESFUERZO	BARCELONA	ESFUERZO	VALENCIA	ESFUERZO	SEVILLA	ESFUERZO	ZARAGOZA	ESFUERZO	MÁLAGA	ESFUERZO
1	Centro	68,8%	Ciutat Vella	68,5%	Ciutat Vella	1	Casco Antiguo	48,2%	Casco Histórico	31,3%	Centro	60,4%
2	Arganzuela	64,5%	L'Eixample	57,1%	L'Eixample	2	Macarena	37,9%	Centro	30,7%	Málaga este	38,3%
3	Retiro	56,2%	Sants-Montjuïc	55,6%	Extramurs	3	Nervión	41,9%	Delicias	30,8%	Ciudad Jardín	40,8%
4	Salamanca	48,4%	Les Corts	53,2%	Campanar	4	Cerro - Amate	34,4%	Universidad	31,3%	Bailén-Miraflores	41,2%
5	Chamartín	43,8%	Sarrià-Sant Gervasi	37,4%	La Saïdia	5	Sur	38,6%	San José	34,3%	Palma-Palmilla	48,1%
6	Tetuán	59,8%	Gràcia	56,4%	El Pla del Real	6	Triana	49,4%	Las Fuentes	31,2%	Cruz de Humilladero	42,4%
7	Chamberí	58,8%	Horta Guinardó	50,3%	L'Olivereta	7	Norte	39,6%	La Almozara	32,7%	Carretera Cádiz	49,1%
8	Fuencarral-El Pardo	45,6%	Nou Barris	48,4%	Patraix	8	San Pablo-Santa Justa	40,1%	Oliver - Valdefierro	26,4%	Churriana	42,7%
9	Moncloa-Aravaca	31,6%	Sant Andreu	52,5%	Jesús	9	Este-Alcosa-Torreblanca	36,7%	Torrero-La Paz	31,8%	Campanillas	43,3%
10	Latina	49,4%	Sant Martí	57,5%	Quatre Carreres	10	Bellavista-La Palmera	37,9%	Margen Izquierda	33,5%	Puerto de la Torre	46,6%
11	Carabanchel	50,5%			Poblat Marítims	11	Los Remedios	40,3%	Barrios rurales norte	24,4%	Teatinos-Universidad	57,0%
12	Usera	47,9%			Camins al Grau	12			Barrios rurales oeste	22,7%		
13	Puente de Vallecas	48,9%			Algirós	13						
14	Moratalaz	48,9%			Benimaclet	14						
15	Ciudad Lineal	54,2%			Rascanya	15						
16	Hortaleza	45,5%			Benicalap	16						
17	Villaverde	45,3%			Poblados del Norte	17						
18	Villa de Vallecas	51,3%			Poblados del Oeste	18						
19	Vicálvaro	53,8%			Poblados del Sur	19						
20	San Blas	47,7%				20						
21	Barajas	42,3%				21						

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.

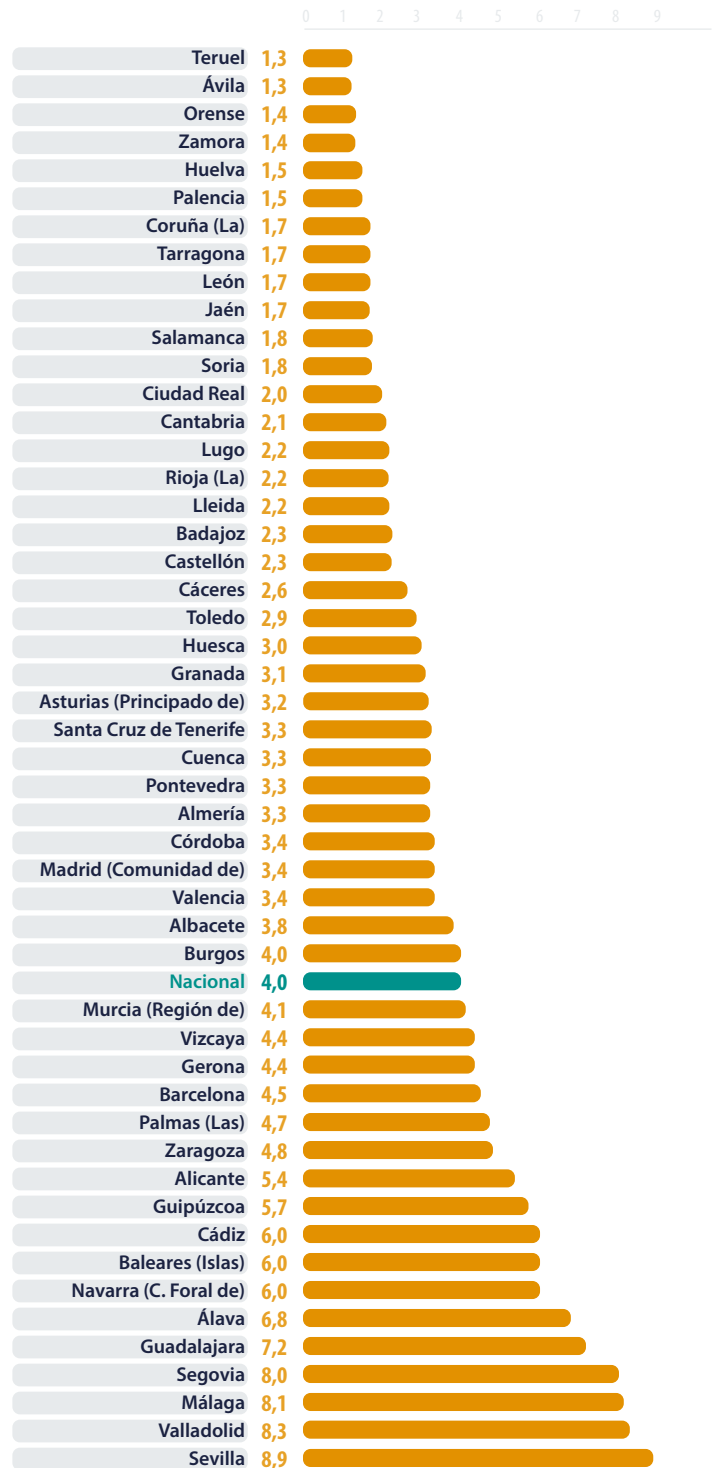


Compraventas de los últimos cuatro trimestres, entre el 1T 2023 y 1T 2024

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 el último año móvil, entre marzo 2023 y marzo 2024

Fuente: Mitma

6 • NOTAS METODOLÓGICAS

Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con un histórico de más de 6 millones de registros de valoración, representan más del 25% de las valoraciones anuales que se realizan en España. Se trata, con diferencia, de la base de datos más extensa del sector. Los datos son recogidos a diario por un grupo de más de 1.000 técnicos específicamente cualificados (Arquitectos y Arquitectos Técnicos) distribuidos por la totalidad del mercado español. Por lo tanto, el rigor con el que dichos datos son recogidos dista mucho del contenido en otras fuentes, alimentadas por personal no experto.

Las valoraciones se realizan conforme a la normativa del Banco de España establecida en la legislación vigente (Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo a partir de octubre de 2003 y Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo para los datos de la serie previos a dicha fecha). Los informes de valoración se completan a través de una aplicación informática específicamente desarrollada por la compañía, que permite capturar y consolidar los datos recogidos en los informes de manera reglada, facilitando su explotación a posteriori de manera homogénea y recurrente. Cada informe recibido pasa un exhaustivo control de calidad con carácter previo a su envío al cliente, llevado a cabo por un equipo de más de 80 técnicos con amplia experiencia en el tipo de inmueble revisado.

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

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

En cuanto a la clasificación de los productos, se ha llevado a cabo atendiendo a las dos características principales de los inmuebles, representadas por su ubicación y tipología. La depuración de la muestra se realiza agrupando los inmuebles por periodo, nivel geográfico y tipología de vivienda, eliminando los valores extremos de cada conjunto resultante de acuerdo con un criterio multivariante que contempla el valor unitario, la superficie y las características del inmueble.

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

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

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



serviciodeestudios@tinsa.es

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