



ümie

MERCADOS LOCALES

INFORME 1^{ER} TRIMESTRE 2023
CCAA · PROVINCIAS · CAPITALES



Índice

1. Contenido del informe	3
2. Resumen ejecutivo.....	4
3. Evolución de valores.....	11
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	11
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS.....	13
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALES	16
Otros municipios principales	19
Análisis detallado por distritos en las 6 mayores capitales	20
Madrid	20
Barcelona.....	21
Valencia.....	22
Sevilla.....	23
Zaragoza.....	24
Málaga	25
4. Indicadores financieros.....	26
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias	26
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias	27
Mapa de esfuerzo teórico anual por CCAA y provincias	28
Mapas de esfuerzo teórico anual por distritos en las 6 mayores capitales.....	29
5. Indicadores de actividad	30
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias.....	30
6. Notas metodológicas	31

1 • CONTENIDO DEL INFORME

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

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

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

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

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

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

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

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

1 · Resumen ejecutivo

2 · Análisis de los precios

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

3 · Indicadores financieros

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

4 · Indicadores de actividad

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

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

El índice Tinsa IMIE es una iniciativa pionera puesta en marcha por Tinsa en 2008 con el objetivo de reflejar el valor del producto residencial en España. Tinsa recoge diariamente valoraciones de vivienda realizadas por su extensa red técnica en todo el país. Esta información se agrega trimestralmente en el presente informe para realizar un análisis profundo del valor por metro cuadrado de las viviendas en las distintas zonas geográficas.

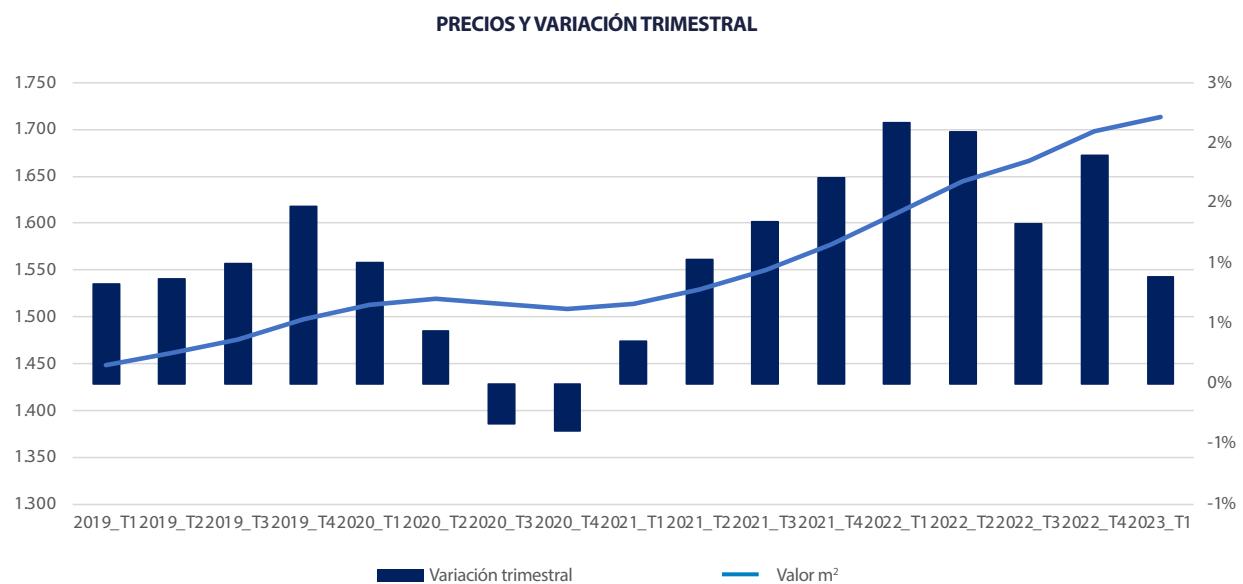
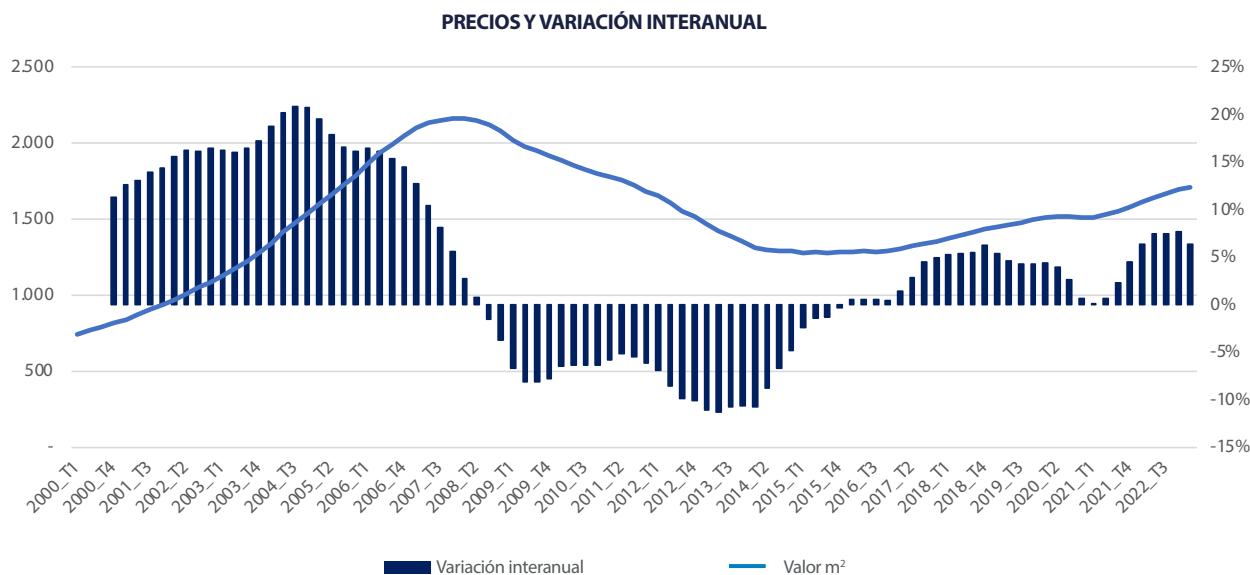
En enero de 2022 Tinsa presentó la actualización del algoritmo de cálculo dando lugar a la segunda generación del IMIE, un índice más robusto y representativo de la situación y las tendencias del mercado.

En enero de 2023 se enriqueció la muestra con datos históricos adicionales y se actualizaron las ponderaciones asignadas a los distintos segmentos de mercado de acuerdo con el valor reciente de variables que atienden a los criterios demográficos y socioeconómicos relevantes.

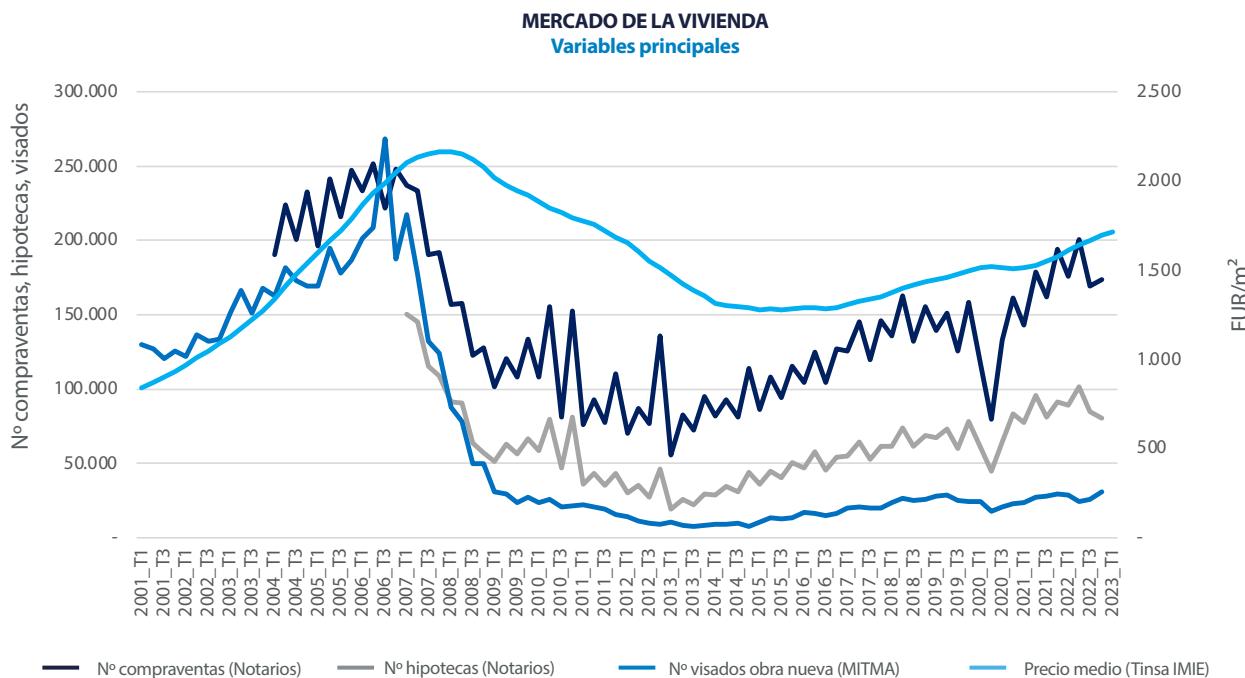
2 • RESUMEN EJECUTIVO

Coyuntura general y nacional

El valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) ha aumentado en el primer trimestre de 2023 un 6,3% interanual y un 0,9% trimestral. Esto supone una desaceleración del crecimiento, apoyada en la tendencia hacia la estabilización de precios observada en los primeros meses del año.



Los primeros indicadores disponibles para 2023 muestran una continuación de la normalización del volumen de compraventas. Las caídas interanuales registradas en los últimos meses reflejan el retorno hacia un volumen de transacciones acorde con la media histórica, inferior a la fuerte aceleración de la actividad que se experimentó entre la segunda mitad de 2021 y la primera mitad de 2022, pero aún en niveles robustos.



El endurecimiento de los criterios de concesión de hipotecas, así como de las condiciones crediticias, reduce el volumen de financiación otorgada para la compra de vivienda y contribuye a la moderación de las transacciones. En los últimos meses, el número de compraventas finanziadas por hipoteca se ha reducido hasta el 49% del total de las transacciones, como se desprende de la ratio de nuevas hipotecas sobre compraventas. Con ello se observa también que la vivienda continúa canalizando ahorros en un entorno de incertidumbre económica.

En cuanto al riesgo de crédito asociado al sector inmobiliario en España, de momento no se observan concentraciones preocupantes. La deuda de hogares y empresas en España está en niveles equilibrados con respecto al PIB, los créditos con garantía hipotecaria no se apoyan en activos sobrevalorados a niveles de burbuja y la financiación bancaria del sector de la construcción se sitúa en niveles muy restrictivos que mantienen la oferta limitada. Por su parte, el empleo general se mantiene, otorgando cierta estabilidad de ingresos a los hogares y sosteniendo su solvencia, y la ratio de dudosidad asociada a créditos para la adquisición de vivienda aún continuaba reduciéndose en el último trimestre de 2022.

Aun así, en el presente mes de marzo se han producido una serie de ajustes en algunas entidades financieras de EEUU y, en menor medida, de Europa que, unido a la alta exposición que la banca estadounidense tiene al sector inmobiliario comercial (con muy baja ocupación) han despertado temores con respecto a la estabilidad del sistema bancario, incrementando las incertidumbres sobre la evolución económica global. Esta situación abre la posibilidad de escenarios asociados a restricciones de crédito más pronunciadas por parte de entidades financieras que priman su propia liquidez, así como de incrementos de tipos de interés más suaves que los anunciados por los bancos centrales. En conjunto, esta situación podría derivar en una reducción de las previsiones de crecimiento de la economía existentes hasta la fecha que afectaría negativamente a la demanda de reposición de vivienda, pero podría ser positiva para la inversión en bienes raíces.

Comunidades Autónomas

Se identifica una desaceleración generalizada en el aumento de precios. Los crecimientos interanuales se reducen, aun manteniendo elevadas cifras positivas, y las variaciones trimestrales se estabilizan con unas cifras muy comedidas prácticamente planas.

En **términos interanuales**, se moderan los incrementos respecto a los registrados en períodos anteriores. Se sitúan en la parte más alta del rango de variación las comunidades autónomas de Cantabria (+12,1 %) y Aragón (+10 %). El grueso de las comunidades se encuentra en el rango 4-6 %, tales como Comunidad de Madrid (+5,1 %) y Cataluña (+4,4 %). Con intensidades más elevadas se sitúan La Rioja (+8 %) y Extremadura (+7,5 %). Y en el extremo inferior se encuentran Canarias (+3,9 %) y Melilla (+4,1 %).

Las **variaciones trimestrales** reducen su intensidad, situándose el grueso de ellas en el entorno de -0,1 % y 1 %. Se desmarcan con un crecimiento reciente más acentuado Navarra, que alcanza el 5,6 %.

Los precios continúan alejándose progresivamente de los valores **mínimos resultantes de la crisis financiera**. La Comunidad de Madrid (+59,4 %) es la que más se aleja de mínimos, seguida de Cataluña (+43,9 %) e Islas Baleares (+40,5 %). En el extremo opuesto, Melilla, Región de Murcia, Extremadura y Galicia registran precios con revalorizaciones inferiores al +15 % desde los valores mínimos registrados en el ciclo anterior. Un total de 8 sobre 19 Comunidades y Cuidades Autónomas se sitúan por debajo de 20 % sobre los mínimos post crisis.

En cuanto a la **distancia respecto a máximos alcanzados durante la burbuja de 2007**, las comunidades que lideran este acercamiento son Islas Baleares, que en el actual trimestre pasa de un -1,9 % a un -1,4 % por debajo de los valores máximos registrados en la serie histórica, seguidas por Madrid (de un -12,3 % a un -11,6 %). Se mantienen por debajo de un 30 % respecto a los máximos de 2007 un total de 4 sobre 19 comunidades y ciudades autónomas.

Provincias

El escenario de moderación en las variaciones interanuales y trimestrales en los precios residenciales se replica a nivel provincial, enmarcándose el grueso de las provincias en incrementos interanuales entre el +4 % y el +7 %. Los crecimientos más intensos se sitúan en torno al +10 % en Zaragoza, Valencia y Cantabria y los mínimos, entre +2 % y +3 % en Soria, Alicante y Lugo.

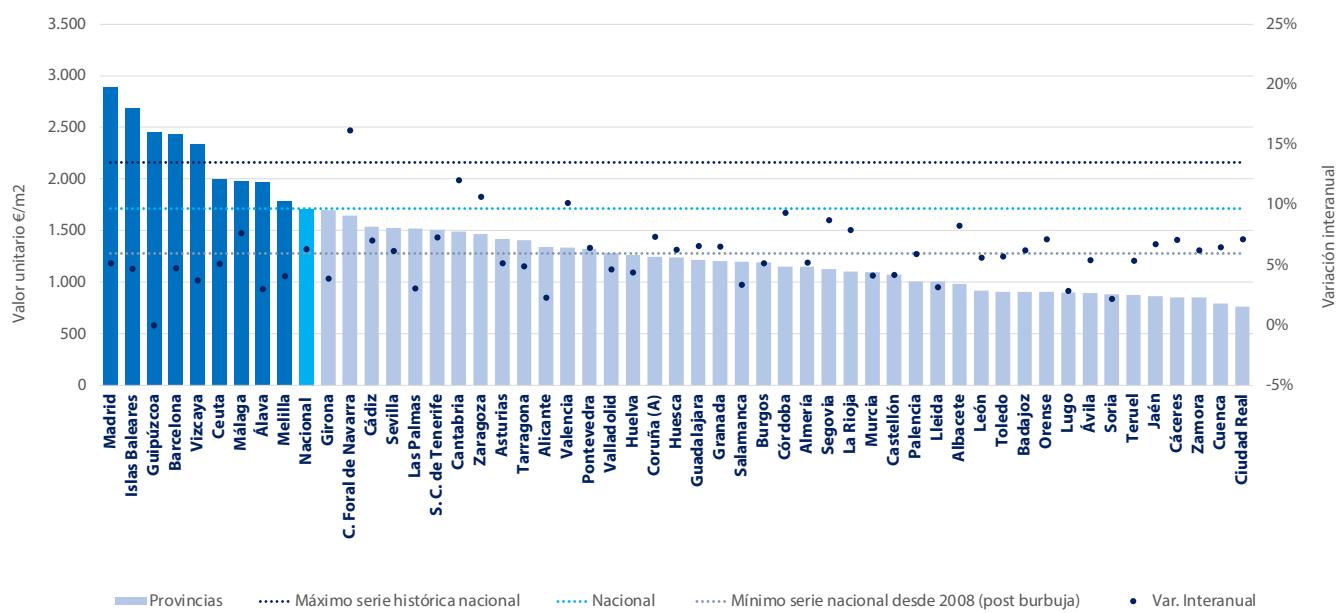
La intensidad de los **crecimientos trimestrales** se sitúa entre el -1,3 % de Teruel y el +5,6 % de Navarra, con el grueso de provincias entre -0,1 % y +1 %. Un total de 10 provincias registran un leve retroceso y un total de 21 registran leves incrementos por debajo del 1 %.

La **provincia de Madrid**, con un +5,1 % interanual, contabiliza una variación de +0,9 % trimestral. La **provincia de Barcelona**, con un +4,3 % interanual, refleja una leve contracción de -0,2 % trimestral.

Sí se encuentran algunas comunidades autónomas lo largo del territorio nacional con un **comportamiento interprovincial** divergente, como es el caso de Aragón, Castilla y León y Comunidad Valenciana. Aragón muestra crecimientos en Zaragoza, mantiene las intensidades en Huesca y refleja cierta contracción en Teruel. En el caso de Castilla y León, el presente trimestre se contrae en Soria y Salamanca y mantiene cierta intensidad en Segovia. En la Comunidad Valenciana la provincia de Valencia se desmarca sobre el resto con elevados crecimientos.

La distancia desde **los máximos de la serie** se mueve entre el -1,4 % y el -42,7 %. Con los precios más elevados y a menor distancia de los máximos lidera Islas Baleares (-1,4 %). La provincia de Madrid (-11,6 %) mantiene la distancia respecto a Barcelona (-24,9 %). Tienen un valor por debajo del 40 % las provincias de Lleida y Toledo.

RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



Los **mayores valores unitarios provinciales** se encuentran en la provincia de Madrid (2.888 €/m²), Islas Baleares (2.689 €/m²) y Guipúzcoa (2.449 €/m²), seguidas de provincia de Barcelona (2.434 €/m²) y Vizcaya (2.377 €/m²). En el extremo opuesto, los menores valores unitarios se localizan en Ciudad Real (762 €/m²), Cuenca (792 €/m²) y Zamora (851 €/m²).

Capitales

En las capitales se mantiene una tendencia de desaceleración generalizada.

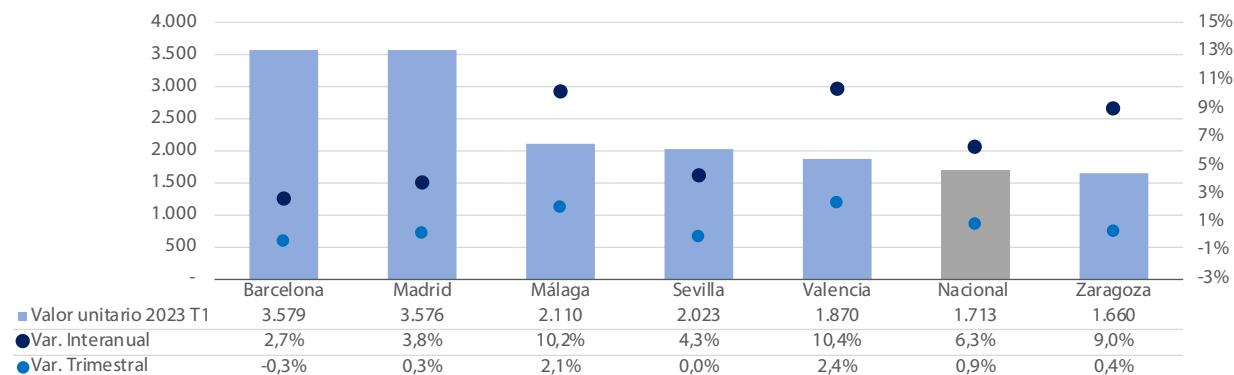
La práctica totalidad de las capitales registra **variaciones interanuales** positivas respecto al año precedente, en un rango mayoritario de incrementos interanuales entre el 3 % y el 7 %. Se excluye Zamora, que registra una leve contracción (-1,2 %). La **capital de Madrid** registra un +3,8 % y **Barcelona**, un +2,7 %, marcando ambas una moderación respecto a las cifras del trimestre precedente. Destacan Valencia y Málaga con +10,4 % y +10,2 % respectivamente. Hasta 35 capitales registran variaciones interanuales inferiores a las de sus respectivas provincias, apuntando a una desaceleración ligeramente superior en las capitales, aunque por el momento en cifras muy moderadas.

Las **variaciones trimestrales** reducen su intensidad respecto al trimestre precedente y son ligeramente superiores a las de las provincias. En el trimestre actual las intensidades del grueso de capitales se sitúan entre el +0,1 % y el +1 % de incremento. Un total de 7 capitales registran un leve retroceso y un total de 20 registran leves incrementos por debajo del 1 %.

Las **capitales que más se acercan a los máximos de la burbuja** son Palma de Mallorca (-2,1 %), San Sebastián (-10,8 %), Madrid (-11,4 %) y Málaga (-13 %), además de Ceuta y Melilla. El caso más acusado es Palma de Mallorca con precios de vivienda prácticamente en los mismos niveles que en el periodo de los máximos de la serie histórica. En el extremo opuesto, las **capitales que más se alejan de sus máximos pre-crisis** son Lleida y Ciudad Real, con precios por debajo del 44 % del valor máximo registrado en la serie.

Las **capitales más caras** mantienen posiciones relativas trimestre tras trimestre con escasas alteraciones y son San Sebastián (4.212 €/m²), Barcelona (3.579 €/m²) y Madrid (3.564 €/m²), seguidas a cierta distancia por Bilbao y Palma de Mallorca. Las **más baratas** se localizan en Castilla y León y son Zamora (1.038 €/m²), Soria (1.056 €/m²) y Ávila (1.074 €/m²).

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



Distritos de las seis mayores capitales

La totalidad de los distritos de **Madrid** reflejan incrementos interanuales de precio de cierta intensidad, a pesar de manifestar una ligera contracción. En el extremo superior se sitúan Vicálvaro y Barajas, con intensidades por encima del 8 %. Los distritos con menores variaciones de precio se ubican en San Blas y Villaverde, con intensidades por debajo del 3 %.

Los **valores medios más elevados** se localizan en los distritos de Barrio de Salamanca, Chamberí, Chamartín y Centro, superando los 4.700 €/m². En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Villaverde, Puente de Vallecas y Usera, por debajo de los 2.100 €/m².

En **Barcelona**, la mayor parte de los distritos experimentan moderados incrementos de precio en el último año y reducen intensidades. Las variaciones trimestrales se mantienen en el entorno de la estabilización. Los mayores crecimientos interanuales alcanzan el 4,6 % en Horta-Guinardó, seguidos de Sarrià-San Gervasi con un 4,3 %.

Los **valores medios más elevados** se localizan en los distritos de Sarrià-San Gervasi, Les Corts y L'Eixample, superando 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 3.000 €/m².

En **Sevilla** se registran variaciones moderadamente alcistas. Los incrementos más intensos se dan en el distrito de Los Remedios, seguidos de Sur y Macarena, con aumentos del precio residencial por encima del 7 % respecto a un año atrás y por encima del 3 % trimestral en Los Remedios y Macarena. Los valores unitarios más elevados se localizan en los distritos de Casco Antiguo y Los Remedios, por encima de los 2.700 €/m².

Valencia mantiene la tendencia alcista de trimestres precedentes con intensas variaciones interanuales por encima del 10 % en cinco distritos: Patraix, Quatre Carreres, Benicalap, Poblados del Sur y El Pla del Real. En los primeros puestos, por encima de 2.200 €/m², se encuentran Ciutat Vella, Ensanche y El Pla del Real.

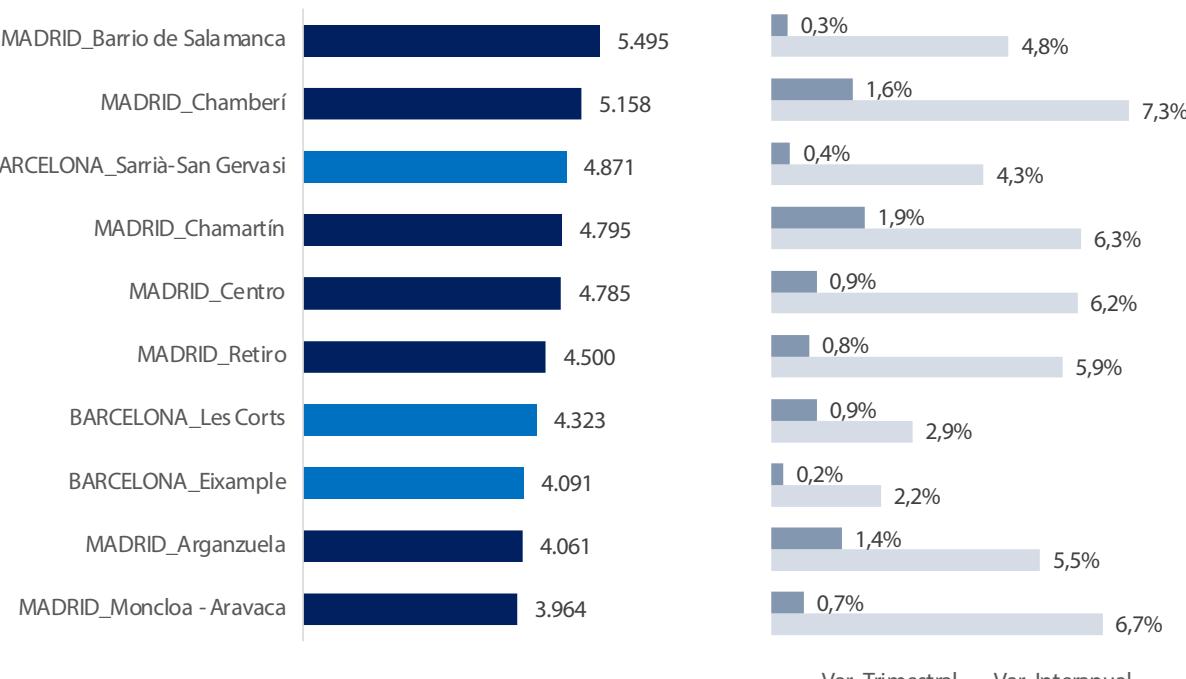
Zaragoza intensifica el aumento de precios con acusados crecimientos interanuales por encima del 10 % en cuatro distritos: Barrios Rurales Oeste, Delicias, La Almozara y Barrios Rurales Norte. Los distritos de Centro y Universidad cuentan con los mayores precios de vivienda por encima de 1800 €/m².

Finalmente, la ciudad de **Málaga** mantiene la tendencia alcista con variaciones interanuales y mensuales de cierta intensidad. Los distritos Este, Centro y Bailén-Miraflores han aumentado sus precios medios por encima del 10 % respecto a hace un año y ningún distrito ha registrado variaciones negativas. Los mayores precios de vivienda se localizan en los distritos Este, Centro y Teatinos-Universidad, por encima de 2.300 €/m².

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 3.900 €/m². Barrio de Salamanca en Madrid ocupa el puesto número uno, superando los 5.400 €/m². En segunda posición se encuentra Chamberí, también en Madrid, seguido en tercer lugar por Sarrià-San Gervasi en Barcelona.

La **evolución de los distritos con valores unitarios más elevados** respecto al trimestre precedente registra una estabilización en el entorno del 0,2 % y 1,9 %. En los extremos se encuentran en distrito de Chamartín (Madrid) con un incremento trimestral del +1,9 % y L'Eixample (Barcelona) con 0,2 %.

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



Cuota hipotecaria mensual

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España en el primer trimestre de 2023 se situó en 145.347 euros. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 648 euros, en un entorno de tipos de interés al alza y endurecimiento de las condiciones de concesión de los préstamos hipotecarios.

La ratio préstamo/valor medio nacional se situó en 63,9% en el cuarto trimestre de 2022, y los préstamos que superaron el 80 % del valor de la vivienda que financiaban se correspondieron con un 8,3 % del total. Esto hace pensar en ratios de endeudamiento saneadas. La tasa de dudosidad del cuarto trimestre se redujo unas décimas hasta el 2,4%, según datos del Banco de España.

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.

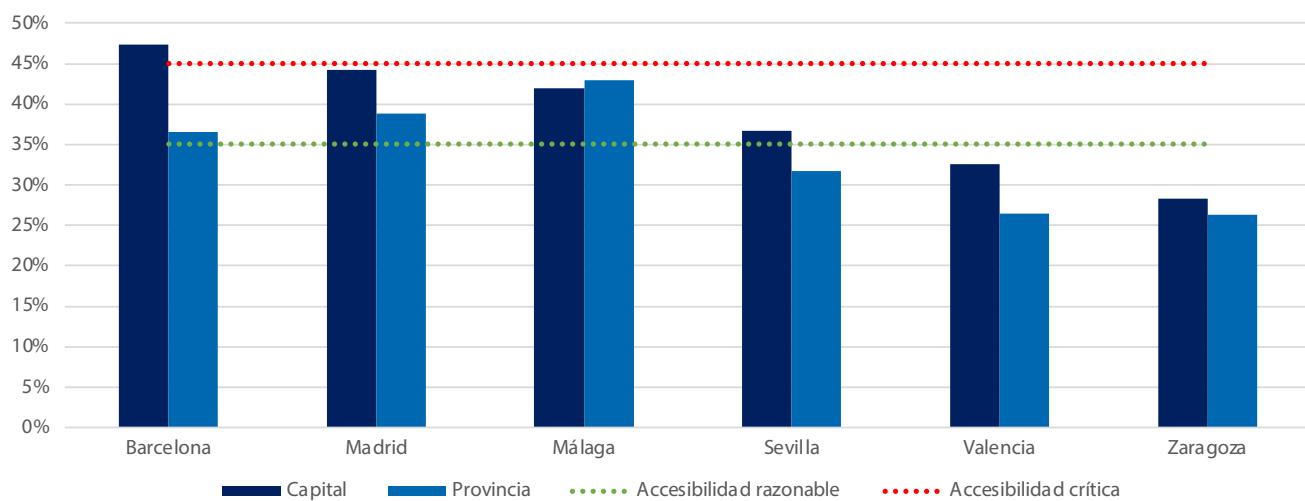
Según este indicador, los españoles destinarián de media un 31,2 % de su renta disponible al pago de la primera cuota anual de una hipoteca con las características mencionadas (es decir, una hipoteca con una ratio préstamo/valor del 80%).

La mayoría de las **provincias del territorio nacional** registra un nivel de esfuerzo moderado, es decir, inferior al 35%. Un total de cinco provincias registran tasas de esfuerzo superiores. Es el caso de Islas Baleares (58,5 %) Málaga (43 %) y Madrid (38,8 %), provincias con elevado dinamismo de demanda y tensiones de espacio y precio residencial más intensas que resultan en una tasa de esfuerzo que sigue una tendencia alcista. En el extremo opuesto, las provincias con un acceso a la vivienda menos tensionado y un menor dinamismo de mercado se localizan en Lleida (18,2 %) y Teruel (18,6 %).

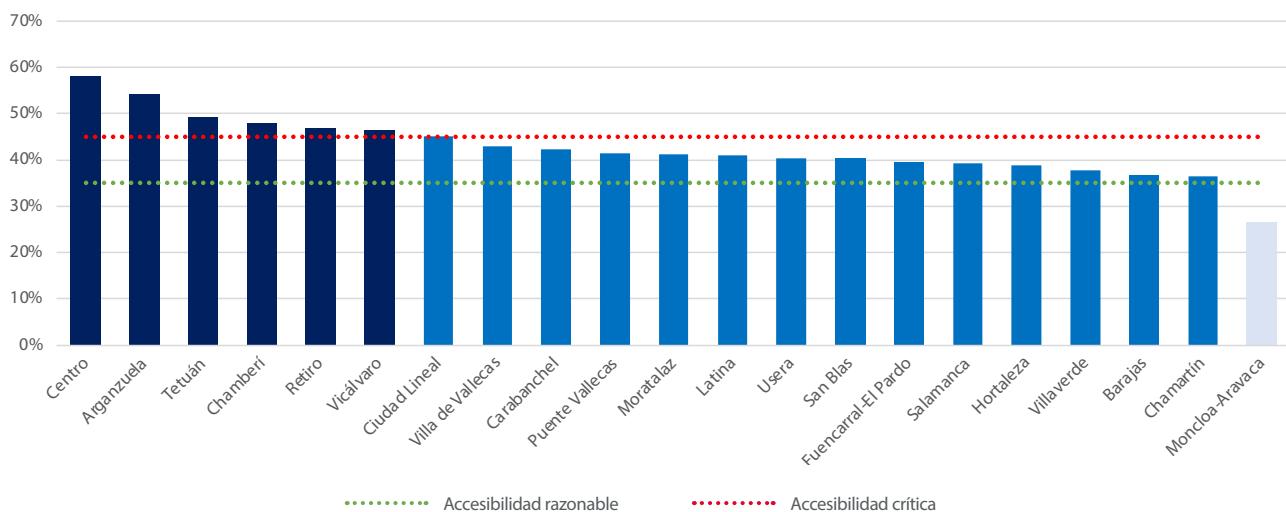
El **esfuerzo teórico en las seis capitales principales** se intensifica respecto a las cifras registradas en sus respectivas provincias y muestra un claro tensionamiento. Cuatro de las seis ciudades principales destinarián más del 35% de su renta al pago de una hipoteca de las características mencionadas. Las tasas de esfuerzo teórico se intensifican alcanzando el 47,4 % en la ciudad de Barcelona y el 44,2 % en Madrid, seguidas de Málaga (42 %) y Sevilla (36,8 %). Por debajo del 35% se sitúan Valencia (32,6 %) y Zaragoza (28,4 %).

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

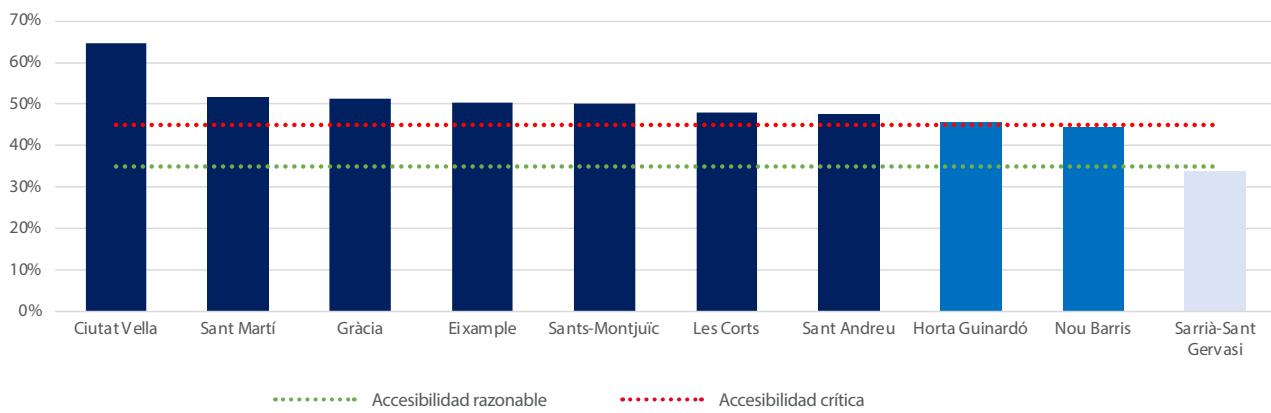
ESFUERZO TEÓRICO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES Y LAS RESPECTIVAS PROVINCIAS



ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE MADRID CAPITAL



ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE BARCELONA CAPITAL



Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler mantiene una elevada estabilidad con cifras en las **principales ciudades** entre el 4,1 % de Barcelona y el 5,1 % de Zaragoza. Entre ambas ciudades se sitúan, en orden ascendente, Madrid (4,3 %), Málaga (4,4 %), Sevilla (4,4 %) y Valencia (4,7 %).

En la división por **districtos** de estas ciudades se mantiene el esquema centro-periferia. Periferias con precios inferiores y mayores rentabilidades y centros urbanos con precios superiores y rentabilidades más contenidas.

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

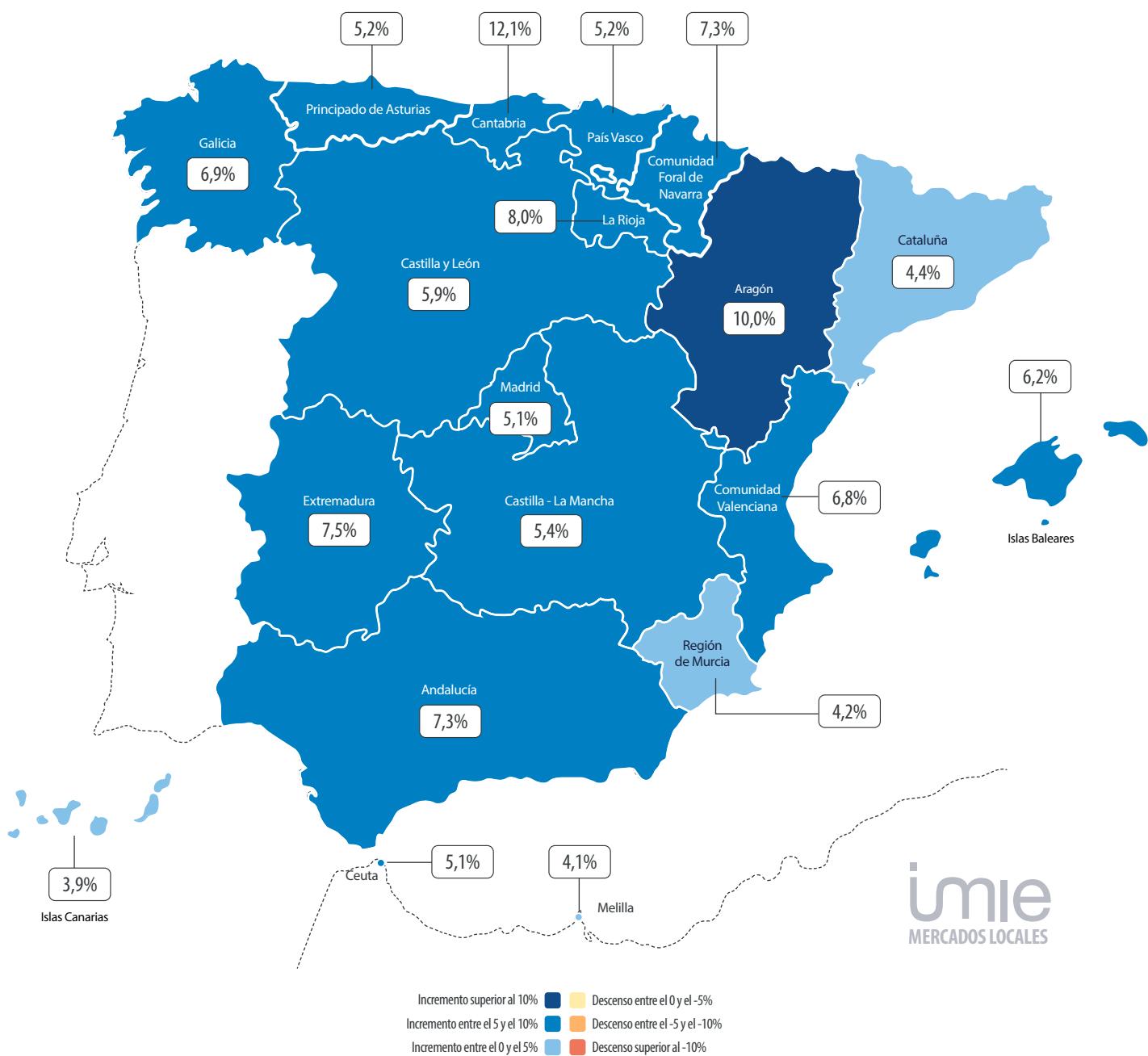
Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

3 • EVOLUCIÓN DE VALORES

	Variaciones interanuales en el último año				Trimestre actual*				
	ESPAÑA	6,3%	7,7%	7,5%	7,5%	1.713	0,9%	-20,8%	34,2%
1T 2023*			4T 2022	3T 2022	2T 2022	€/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



COMUNIDADES AUTÓNOMAS

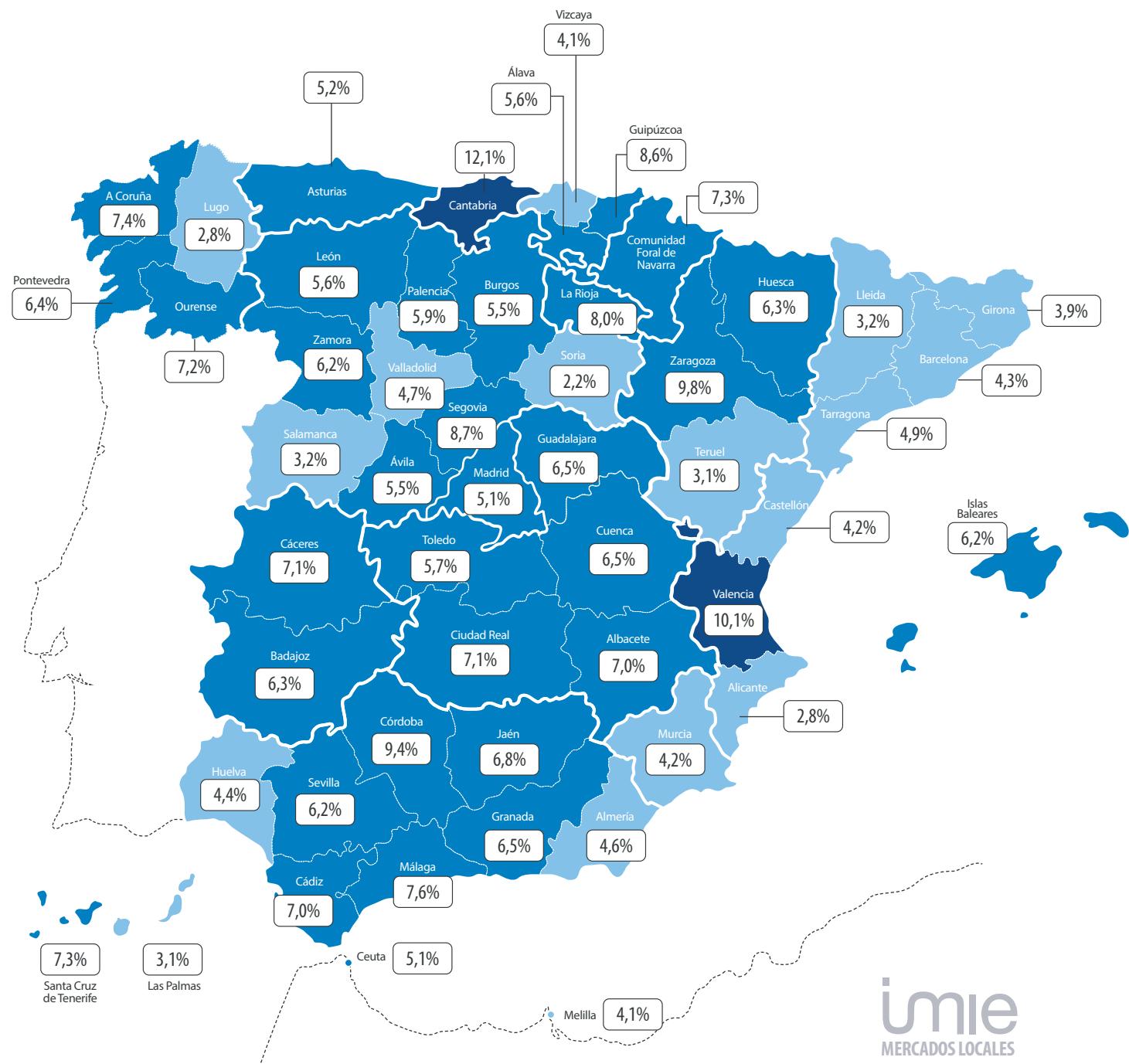
	VALOR €/M ² 1T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Andalucía	1.469 €/m ²	▲ 7,3%	0,3%	▼ -25,3%	▲ 28,0%
Aragón	1.378 €/m ²	▲ 10,0%	0,2%	▼ -31,7%	▲ 28,6%
Asturias (Principado de)	1.415 €/m ²	▲ 5,2%	1,3%	▼ -19,5%	▲ 20,3%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.689 €/m ²	▲ 6,2%	1,2%	▼ -1,4%	▲ 40,5%
Canarias (Islas)	1.495 €/m ²	▲ 3,9%	1,1%	▼ -21,7%	▲ 24,1%
Cantabria	1.487 €/m ²	▲ 12,1%	0,8%	▼ -28,8%	▲ 17,5%
Castilla y León	1.123 €/m ²	▲ 5,9%	-0,1%	▼ -28,6%	▲ 16,1%
Castilla-La Mancha	968 €/m ²	▲ 5,4%	1,7%	▼ -40,4%	▲ 21,1%
Cataluña	2.136 €/m ²	▲ 4,4%	0,3%	▼ -26,2%	▲ 43,9%
Comunidad Valenciana	1.300 €/m ²	▲ 6,8%	1,0%	▼ -30,8%	▲ 27,9%
Extremadura	895 €/m ²	▲ 7,5%	-0,1%	▼ -16,2%	▲ 13,7%
Galicia	1.213 €/m ²	▲ 6,9%	0,8%	▼ -19,3%	▲ 14,6%
Madrid (Comunidad de)	2.888 €/m ²	▲ 5,1%	0,9%	▼ -11,6%	▲ 59,4%
Murcia (Región de)	1.094 €/m ²	▲ 4,2%	-0,1%	▼ -37,2%	▲ 12,7%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.643 €/m ²	▲ 7,3%	5,6%	▼ -20,8%	▲ 37,1%
País Vasco	2.276 €/m ²	▲ 5,2%	0,8%	▼ -23,8%	▲ 18,1%
Rioja (La)	1.100 €/m ²	▲ 8,0%	2,1%	▼ -34,2%	▲ 23,6%
Ceuta	2.002 €/m ²	▲ 5,1%	-0,5%	▼ -6,8%	▲ 16,3%
Melilla	1.779 €/m ²	▲ 4,1%	1,4%	▼ -3,2%	▲ 12,5%

▲ 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

PROVINCIAS · Variación Interanual



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

PROVINCIAS

ANDALUCÍA



	VALOR €/M ² 1T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.151 €/m ²	▲ 4,6%	1,2%	▼ -39,6%	▲ 18,4%
Cádiz	1.540 €/m ²	▲ 7,0%	0,9%	▼ -26,5%	▲ 20,0%
Córdoba	1.152 €/m ²	▲ 9,4%	1,7%	▼ -31,3%	▲ 17,0%
Granada	1.201 €/m ²	▲ 6,5%	0,9%	▼ -24,4%	▲ 21,7%
Huelva	1.265 €/m ²	▲ 4,4%	0,7%	▼ -37,6%	▲ 15,5%
Jaén	863 €/m ²	▲ 6,8%	0,8%	▼ -29,1%	▲ 7,9%
Málaga	1.977 €/m ²	▲ 7,6%	1,2%	▼ -22,6%	▲ 47,2%
Sevilla	1.524 €/m ²	▲ 6,2%	1,4%	▼ -25,4%	▲ 23,1%

ARAGÓN



Huesca	1.236 €/m ²	▲ 6,3%	0,3%	▼ -27,3%	▲ 21,7%
Teruel	875 €/m ²	▲ 3,1%	-1,3%	▼ -20,0%	▲ 8,7%
Zaragoza	1.468 €/m ²	▲ 9,8%	0,3%	▼ -35,9%	▲ 30,9%

ASTURIAS (PRINCIPADO DE)



Principado de Asturias	1.415 €/m ²	▲ 5,2%	1,3%	▼ -19,5%	▲ 20,3%
------------------------	------------------------	--------	------	----------	---------

BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)



Islas Baleares	2.689 €/m ²	▲ 6,2%	1,2%	▼ -1,4%	▲ 40,5%
----------------	------------------------	--------	------	---------	---------

CANARIAS (ISLAS)



Palmas (Las)	1.519 €/m ²	▲ 3,1%	0,1%	▼ -27,0%	▲ 24,3%
Santa Cruz de Tenerife	1.507 €/m ²	▲ 7,3%	3,8%	▼ -12,6%	▲ 29,8%

CANTABRIA



Cantabria	1.487 €/m ²	▲ 12,1%	0,8%	▼ -28,8%	▲ 17,5%
-----------	------------------------	---------	------	----------	---------

CASTILLA Y LEÓN



Ávila	894 €/m ²	▲ 5,5%	1,0%	▼ -36,6%	▲ 13,2%
Burgos	1.189 €/m ²	▲ 5,5%	0,6%	▼ -33,9%	▲ 13,1%
León	919 €/m ²	▲ 5,6%	-0,3%	▼ -21,9%	▲ 10,9%
Palencia	1.010 €/m ²	▲ 5,9%	-0,6%	▼ -26,8%	▲ 6,7%
Salamanca	1.197 €/m ²	▲ 3,2%	0,3%	▼ -28,5%	▲ 12,4%
Segovia	1.127 €/m ²	▲ 8,7%	0,5%	▼ -33,6%	▲ 12,2%
Soria	879 €/m ²	▲ 2,2%	-0,7%	▼ -36,0%	▲ 10,8%
Valladolid	1.281 €/m ²	▲ 4,7%	0,7%	▼ -24,1%	▲ 22,6%
Zamora	851 €/m ²	▲ 6,2%	0,6%	▼ -25,3%	▲ 7,4%

CASTILLA LA MANCHA



Albacete	986 €/m ²	▲ 7,0%	-0,8%	▼ -31,1%	▲ 15,4%
Ciudad Real	762 €/m ²	▲ 7,1%	4,8%	▼ -32,0%	▲ 9,7%
Cuenca	792 €/m ²	▲ 6,5%	1,4%	▼ -36,4%	▲ 19,3%
Guadalajara	1.214 €/m ²	▲ 6,5%	1,9%	▼ -39,9%	▲ 26,5%
Toledo	907 €/m ²	▲ 5,7%	1,9%	▼ -42,7%	▲ 24,8%

▲ 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

Barcelona
Gerona/Girona
Lérida/Lleida
Tarragona

VALOR €/M ² 1T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
2.434 €/m ²	▲ 4,3%	-0,2%	▼ -24,9%	▲ 47,1%
1.696 €/m ²	▲ 3,9%	0,4%	▼ -35,0%	▲ 23,3%
1.006 €/m ²	▲ 3,2%	0,3%	▼ -40,8%	▲ 11,4%
1.406 €/m ²	▲ 4,9%	0,7%	▼ -39,1%	▲ 22,4%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant
Castellón/Castellón
Valencia/València

1.341 €/m ²	▲ 2,8%	0,3%	▼ -31,7%	▲ 20,3%
1.073 €/m ²	▲ 4,2%	1,1%	▼ -38,8%	▲ 18,2%
1.333 €/m ²	▲ 10,1%	1,5%	▼ -28,5%	▲ 37,1%



EXTREMADURA

Badajoz
Cáceres

906 €/m ²	▲ 6,3%	-0,7%	▼ -19,3%	▲ 12,3%
855 €/m ²	▲ 7,1%	1,0%	▼ -21,0%	▲ 10,9%



GALICIA

La Coruña/Coruña (A)
Lugo
Orense/Ourense
Pontevedra

1.242 €/m ²	▲ 7,4%	-0,8%	▼ -20,2%	▲ 11,4%
899 €/m ²	▲ 2,8%	1,6%	▼ -22,0%	▲ 12,7%
906 €/m ²	▲ 7,2%	2,5%	▼ -10,0%	▲ 9,6%
1.321 €/m ²	▲ 6,4%	1,4%	▼ -17,8%	▲ 17,8%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid

2.888 €/m ²	▲ 5,1%	0,9%	▼ -11,6%	▲ 59,4%
------------------------	--------	------	----------	---------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia

1.094 €/m ²	▲ 4,2%	-0,1%	▼ -37,2%	▲ 12,7%
------------------------	--------	-------	----------	---------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra

1.643 €/m ²	▲ 7,3%	5,6%	▼ -20,8%	▲ 37,1%
------------------------	--------	------	----------	---------



PAÍS VASCO

Álava/Araba
Guipúzcoa/Gipuzkoa
Vizcaya/Bizkaia

1.966 €/m ²	▲ 5,6%	0,4%	▼ -27,3%	▲ 30,7%
2.449 €/m ²	▲ 8,6%	0,8%	▼ -16,3%	▲ 21,8%
2.337 €/m ²	▲ 4,1%	0,9%	▼ -24,6%	▲ 13,9%



RIOJA (LA)

La Rioja

1.100 €/m ²	▲ 8,0%	2,1%	▼ -34,2%	▲ 23,6%
------------------------	--------	------	----------	---------



CEUTA

Ceuta

2.002 €/m ²	▲ 5,1%	-0,5%	▼ -6,8%	▲ 16,3%
------------------------	--------	-------	---------	---------



MELILLA

Melilla

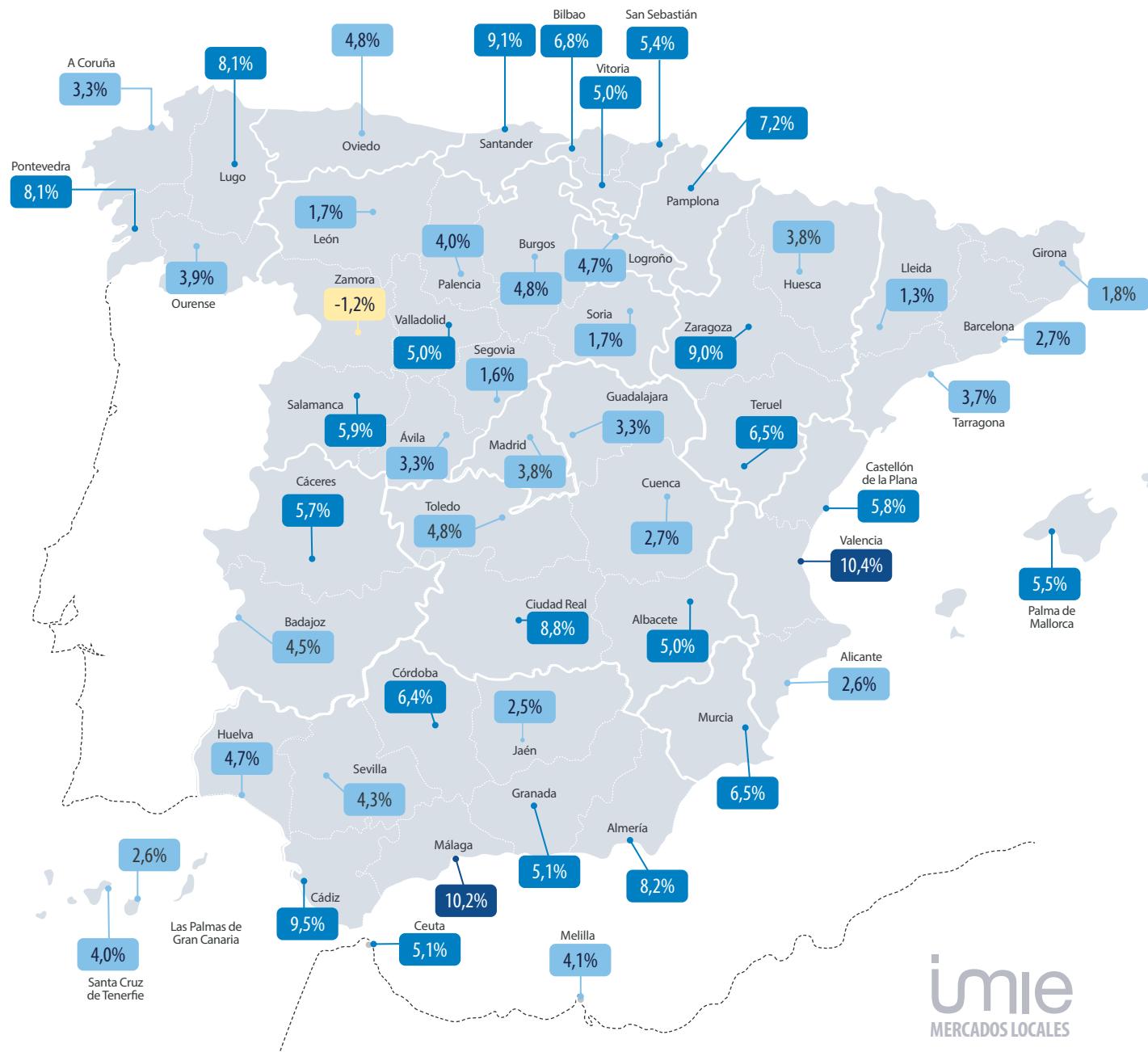
1.779 €/m ²	▲ 4,1%	1,4%	▼ -3,2%	▲ 12,5%
------------------------	--------	------	---------	---------

- ▲ 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 · 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%

CAPITALES



ANDALUCÍA

	VALOR €/M ² 1T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.386 €/m ²	▲ 8,2%	2,5%	▼ -33,9%	▲ 21,2%
Cádiz	2.286 €/m ²	▲ 9,5%	1,9%	▼ -22,4%	▲ 25,1%
Córdoba	1.553 €/m ²	▲ 6,4%	1,6%	▼ -33,2%	▲ 16,4%
Granada	1.791 €/m ²	▲ 5,1%	2,0%	▼ -28,1%	▲ 21,6%
Huelva	1.232 €/m ²	▲ 4,7%	1,8%	▼ -38,8%	▲ 13,8%
Jaén	1.225 €/m ²	▲ 2,5%	0,5%	▼ -38,0%	▲ 3,3%
Málaga	2.110 €/m ²	▲ 10,2%	2,1%	▼ -13,0%	▲ 55,9%
Sevilla	2.023 €/m ²	▲ 4,3%	0,0%	▼ -25,5%	▲ 33,1%

ARAGÓN



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)



BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Palma de Mallorca	2.604 €/m ²	▲ 5,5%	0,6%	▼ -2,1%	▲ 58,7%
-------------------	------------------------	--------	------	---------	---------

CANARIAS (ISLAS)

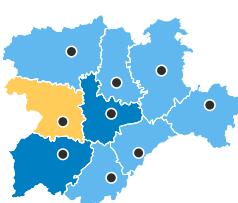


Palmas (Las)	1.720 €/m ²	▲ 2,6%	-1,7%	▼ -17,5%	▲ 24,9%
Santa Cruz de Tenerife	1.496 €/m ²	▲ 4,0%	3,3%	▼ -14,5%	▲ 23,5%

CANTABRIA

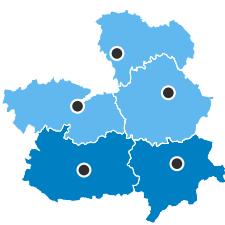


CASTILLA Y LEÓN



Ávila	1.074 €/m ²	▲ 3,3%	0,8%	▼ -42,9%	▲ 15,8%
Burgos	1.477 €/m ²	▲ 4,8%	1,5%	▼ -37,0%	▲ 8,6%
León	1.220 €/m ²	▲ 1,7%	-1,9%	▼ -31,0%	▲ 10,6%
Palencia	1.240 €/m ²	▲ 4,0%	-2,1%	▼ -30,7%	▲ 4,0%
Salamanca	1.638 €/m ²	▲ 5,9%	0,2%	▼ -31,8%	▲ 11,9%
Segovia	1.428 €/m ²	▲ 1,6%	0,7%	▼ -43,2%	▲ 9,7%
Soria	1.056 €/m ²	▲ 1,7%	0,2%	▼ -43,8%	▲ 7,5%
Valladolid	1.480 €/m ²	▲ 5,0%	1,3%	▼ -29,9%	▲ 20,1%
Zamora	1.038 €/m ²	▼ -1,2%	2,7%	▼ -35,2%	▲ 2,8%

CASTILLA LA MANCHA



Albacete	1.271 €/m ²	▲ 5,0%	0,4%	▼ -39,9%	▲ 15,3%
Ciudad Real	1.109 €/m ²	▲ 8,8%	3,9%	▼ -44,1%	▲ 9,3%
Cuenca	1.188 €/m ²	▲ 2,7%	1,4%	▼ -40,0%	▲ 9,8%
Guadalajara	1.428 €/m ²	▲ 3,3%	1,1%	▼ -43,3%	▲ 17,8%
Toledo	1.429 €/m ²	▲ 4,8%	1,3%	▼ -39,4%	▲ 15,0%

▲ 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

Barcelona
Gerona/Girona
Lérida/Lleida
Tarragona

VALOR €/M ² 1T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
3.579 €/m ²	▲ 2,7%	-0,3%	▼ -17,4%	▲ 53,5%
1.942 €/m ²	▲ 1,8%	0,4%	▼ -33,0%	▲ 30,1%
1.109 €/m ²	▲ 1,3%	-0,9%	▼ -47,2%	▲ 11,7%
1.546 €/m ²	▲ 3,7%	1,3%	▼ -39,5%	▲ 24,2%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant
Castellón/Castellón
Valencia/València

1.504 €/m ²	▲ 2,6%	0,3%	▼ -23,4%	▲ 28,4%
1.142 €/m ²	▲ 5,8%	1,1%	▼ -39,5%	▲ 22,1%
1.870 €/m ²	▲ 10,4%	2,4%	▼ -22,6%	▲ 54,7%



EXTREMADURA

Badajoz
Cáceres

1.266 €/m ²	▲ 4,5%	0,4%	▼ -28,6%	▲ 16,2%
1.163 €/m ²	▲ 5,7%	0,4%	▼ -28,4%	▲ 12,0%



GALICIA

Coruña (La)
Lugo
Orense/Ourense
Pontevedra

1.858 €/m ²	▲ 3,3%	0,3%	▼ -15,9%	▲ 17,2%
1.134 €/m ²	▲ 8,1%	4,0%	▼ -17,3%	▲ 22,8%
1.246 €/m ²	▲ 3,9%	0,9%	▼ -16,8%	▲ 7,6%
1.361 €/m ²	▲ 8,1%	1,7%	▼ -15,8%	▲ 14,4%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid

3.576 €/m ²	▲ 3,8%	0,3%	▼ -11,4%	▲ 66,8%
------------------------	--------	------	----------	---------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia

1.293 €/m ²	▲ 6,5%	0,2%	▼ -33,1%	▲ 18,3%
------------------------	--------	------	----------	---------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Pamplona

2.124 €/m ²	▲ 7,2%	4,2%	▼ -24,1%	▲ 44,2%
------------------------	--------	------	----------	---------



PAÍS VASCO

Bilbao
San Sebastián
Vitoria

2.743 €/m ²	▲ 6,8%	1,9%	▼ -20,5%	▲ 25,1%
4.212 €/m ²	▲ 5,4%	1,5%	▼ -10,8%	▲ 38,3%
2.126 €/m ²	▲ 5,0%	0,3%	▼ -28,5%	▲ 35,3%



RIOJA (LA)

Logroño

1.372 €/m ²	▲ 4,7%	0,3%	▼ -41,7%	▲ 27,8%
------------------------	--------	------	----------	---------



CEUTA

Ceuta

2.002 €/m ²	▲ 5,1%	-0,5%	▼ -6,8%	▲ 16,3%
------------------------	--------	-------	---------	---------



MELILLA

Melilla

1.779 €/m ²	▲ 4,1%	1,4%	▼ -3,2%	▲ 12,5%
------------------------	--------	------	---------	---------

▲ 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

OTROS MUNICIPIOS PRINCIPALES

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

		VALOR €/M ² 1T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS
ALICANTE	Alcoy/Alcoi	832	▲ 0,4%	1,4%	▼ -37,4%	▲ 8,9%
	Benidorm	1.719	▲ 2,7%	1,1%	▼ -29,8%	▲ 24,9%
	Elche/Elx	1.201	▲ 5,3%	2,3%	▼ -31,9%	▲ 15,3%
	Elda	894	▲ 0,9%	2,9%	▼ -32,3%	▲ 12,1%
	Orihuela	1.344	▼ -6,0%	-1,6%	▼ -37,3%	▲ 9,2%
	Torrevieja	1.373	▲ 5,1%	0,3%	▼ -36,4%	▲ 10,8%
ALMERÍA	Ejido (El)	1.030	▼ -0,4%	-1,5%	▼ -43,1%	▲ 14,9%
	Roquetas de Mar	1.149	▲ 2,2%	0,8%	▼ -42,3%	▲ 14,4%
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	Avilés	1.162	▼ -0,7%	-1,3%	▼ -28,1%	▲ 14,2%
	Gijón	1.708	▲ 7,2%	1,7%	▼ -22,0%	▲ 25,9%
BADAJOZ	Mérida	863	▲ 3,9%	0,4%	▼ -29,8%	▲ 4,0%
BARCELONA	Badalona	2.085	▲ 4,4%	1,9%	▼ -28,3%	▲ 38,4%
	Cerdanyola del Vallès	2.346	▲ 4,5%	0,1%	▼ -26,7%	▲ 37,9%
	Cornellà de Llobregat	2.461	▲ 2,7%	0,2%	▼ -30,3%	▲ 48,9%
	Granollers	2.036	▲ 7,1%	0,9%	▼ -31,2%	▲ 41,2%
	Hospitalet de Llobregat (L')	2.363	▲ 1,2%	0,8%	▼ -33,2%	▲ 56,1%
	Manresa	1.397	▲ 3,7%	0,2%	▼ -43,8%	▲ 26,1%
	Mataró	2.044	▲ 5,4%	-0,6%	▼ -32,8%	▲ 39,2%
	Prat de Llobregat (El)	2.445	▲ 3,7%	1,4%	▼ -24,5%	▲ 41,9%
	Rubí	2.021	▲ 5,1%	1,8%	▼ -33,0%	▲ 51,1%
	Sabadell	2.024	▲ 4,4%	0,2%	▼ -34,7%	▲ 46,7%
	Sant Boi de Llobregat	2.273	▲ 2,3%	0,2%	▼ -30,0%	▲ 43,3%
	Sant Cugat del Vallès	2.920	▲ 0,7%	1,4%	▼ -17,2%	▲ 39,8%
	Santa Coloma de Gramenet	1.917	▲ 1,9%	0,7%	▼ -41,4%	▲ 37,9%
	Terrassa	1.929	▲ 5,0%	0,4%	▼ -33,7%	▲ 55,8%
	Viladecans	2.357	▲ 4,0%	0,6%	▼ -27,4%	▲ 37,5%
	Vilanova i la Geltrú	2.107	▲ 7,6%	1,7%	▼ -28,2%	▲ 41,0%
CÁDIZ	Algeciras	1.204	▲ 12,7%	1,7%	▼ -33,7%	▲ 14,5%
	Chiclana de la Frontera	1.769	▲ 6,7%	-0,6%	▼ -31,4%	▲ 17,8%
	Jerez de la Frontera	1.274	▲ 4,7%	1,2%	▼ -32,2%	▲ 17,2%
	Línea de la Concepción (La)	1.259	▲ 7,6%	2,3%	▼ -37,9%	▲ 17,1%
	Puerto de Santa María (El)	1.850	▲ 8,6%	3,9%	▼ -22,0%	▲ 22,9%
	San Fernando	1.374	▲ 6,8%	2,8%	▼ -37,5%	▲ 11,7%
	Sanlúcar de Barrameda	1.433	▲ 7,7%	2,5%	▼ -33,8%	▲ 20,5%
	Torrelavega	1.077	▲ 0,0%	-1,8%	▼ -41,8%	▲ 2,7%
CANTABRIA	Santiago de Compostela	1.434	▲ 3,9%	0,1%	▼ -17,3%	▲ 16,2%
CORUÑA (A)	Motril	1.309	▲ 20,4%	5,1%	▼ -30,6%	▲ 29,7%
GRANADA	Irún	2.166	▲ 6,6%	-1,5%	▼ -32,8%	▲ 20,2%
GUIPÚZCOA	Linares	800	▲ 1,5%	1,2%	▼ -39,6%	▲ 1,5%
JAÉN	Ponferrada	790	▲ 3,2%	-1,4%	▼ -29,5%	▲ 5,6%
LEÓN	Alcalá de Henares	1.984	▲ 5,0%	0,7%	▼ -31,2%	▲ 38,4%
MADRID (COMUNIDAD DE)	Alcobendas	3.418	▲ 7,4%	0,9%	▼ -10,3%	▲ 48,8%
	Alcorcón	2.377	▲ 8,9%	4,2%	▼ -21,8%	▲ 44,3%
	Coslada	2.129	▲ 4,6%	0,3%	▼ -31,6%	▲ 35,1%
	Fuenlabrada	1.868	▲ 7,2%	2,7%	▼ -31,3%	▲ 35,5%
	Getafe	2.307	▲ 9,5%	1,6%	▼ -21,7%	▲ 45,5%
	Leganés	2.188	▲ 9,4%	1,6%	▼ -25,4%	▲ 41,7%
	Majadahonda	3.427	▲ 7,0%	2,3%	▼ -7,3%	▲ 43,1%
	Móstoles	1.981	▲ 5,7%	1,4%	▼ -26,2%	▲ 44,2%
	Parla	1.636	▲ 3,6%	1,4%	▼ -38,3%	▲ 44,1%
	Pozuelo de Alarcón	3.593	▲ 7,2%	0,7%	▼ -6,5%	▲ 37,5%
	Rozas de Madrid (Las)	3.003	▲ 7,2%	0,8%	▼ -7,5%	▲ 44,7%
	San Sebastián de los Reyes	2.884	▲ 10,4%	1,4%	▼ -15,0%	▲ 49,7%
	Torrejón de Ardoz	2.115	▲ 7,9%	1,5%	▼ -23,8%	▲ 55,8%
MÁLAGA	Marbella	2.504	▲ 4,1%	-0,6%	▼ -15,5%	▲ 33,9%
	Vélez-Málaga	1.645	▲ 6,7%	2,0%	▼ -24,4%	▲ 42,6%
MURCIA (REGIÓN DE)	Cartagena	1.164	▲ 3,7%	0,8%	▼ -40,2%	▲ 16,1%
	Lorca	960	▲ 6,4%	1,0%	▼ -32,6%	▲ 8,4%
PALMAS (LAS)	Telde	1.273	▼ -0,7%	-1,3%	▼ -28,2%	▲ 16,7%
PONTEVEDRA	Vigo	1.635	▲ 3,8%	0,1%	▼ -24,1%	▲ 18,7%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	Laguna (La)	1.334	▲ 5,1%	2,1%	▼ -18,9%	▲ 22,2%
SEVILLA	Alcalá de Guadaíra	1.263	▲ 7,4%	0,5%	▼ -37,1%	▲ 10,8%
	Dos Hermanas	1.573	▲ 6,7%	2,4%	▼ -27,5%	▲ 22,9%
TARRAGONA	Reus	1.240	▲ 6,5%	-0,1%	▼ -41,9%	▲ 19,5%
TOLEDO	Talavera de la Reina	811	▼ -0,9%	-0,2%	▼ -56,9%	▲ 13,2%
VALENCIA	Gandia	1.087	▼ -4,2%	-2,3%	▼ -38,1%	▲ 19,4%
	Sagunto/Sagunt	1.091	▲ 11,2%	2,8%	▼ -37,1%	▲ 25,6%
	Torrent	1.261	▲ 4,9%	-0,2%	▼ -33,8%	▲ 38,4%
VIZCAYA	Barakaldo	2.236	▲ 7,4%	0,0%	▼ -29,7%	▲ 16,6%
	Getxo	2.807	▲ 3,6%	0,3%	▼ -21,5%	▲ 16,9%
	Portugalete	2.225	▲ 3,1%	-1,3%	▼ -34,6%	▲ 8,8%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

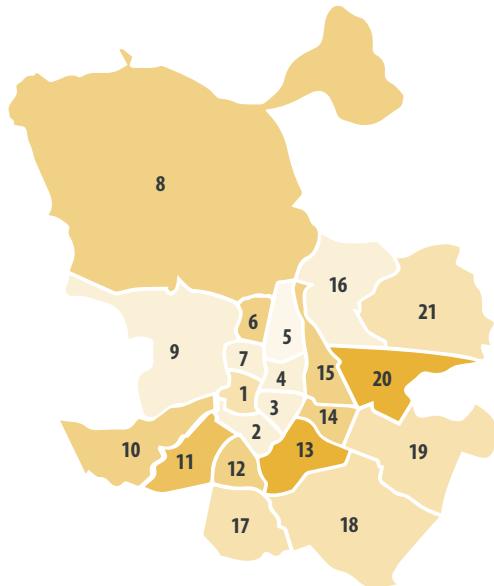
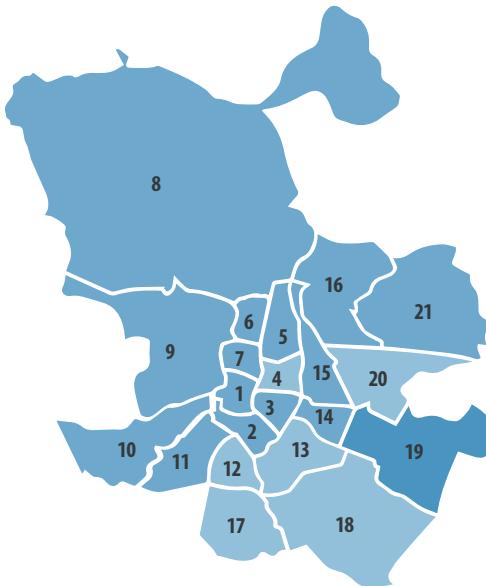
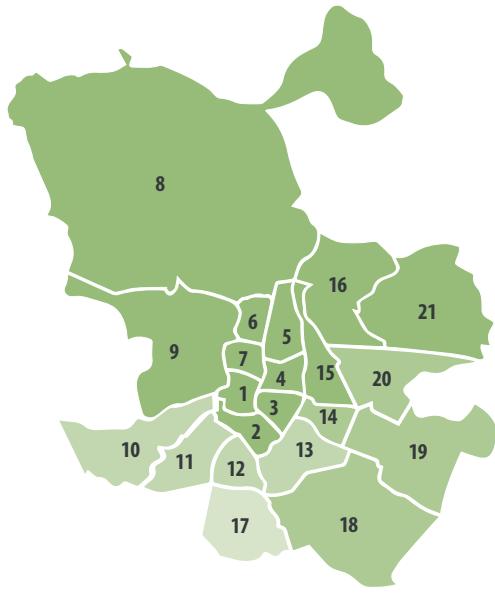
MADRID

PRECIO MEDIO (€/m²)Media de la capital: **3.576 €/m²**

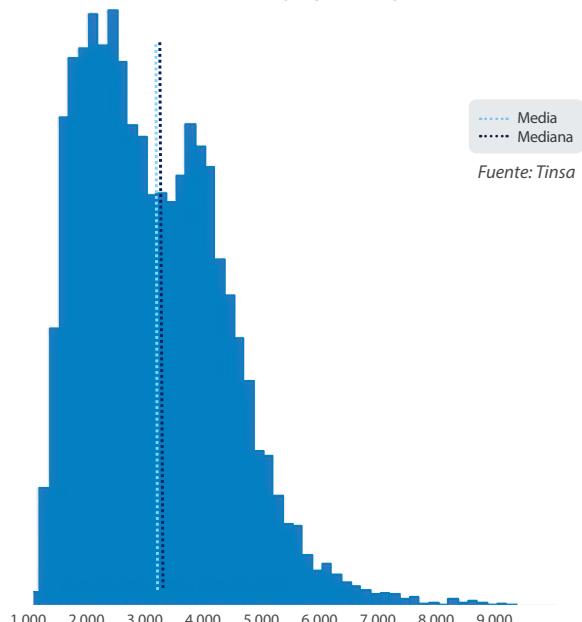
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **3,8%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Centro	4.785	6,2%	4,2%
2 Arganzuela	4.061	5,5%	3,9%
3 Retiro	4.500	5,9%	3,6%
4 Salamanca	5.495	4,8%	3,8%
5 Chamartín	4.795	6,3%	3,2%
6 Tetuán	3.699	6,1%	4,9%
7 Chamberí	5.158	7,3%	3,7%
8 Fuencarral-El Pardo	3.824	6,5%	4,5%
9 Moncloa-Aravaca	3.964	6,7%	3,7%
10 Latina	2.379	6,2%	4,5%
11 Carabanchel	2.325	6,6%	5,1%
12 Usera	2.088	3,7%	4,6%
13 Puente de Vallecas	2.032	4,9%	5,5%
14 Moratalaz	2.663	7,3%	4,5%
15 Ciudad Lineal	3.107	7,2%	4,7%
16 Hortaleza	3.794	6,7%	3,5%
17 Villaverde	1.934	2,5%	4,2%
18 Villa de Vallecas	2.602	4,8%	4,1%
19 Vicálvaro	2.883	11,8%	4,4%
20 San Blas	2.593	2,4%	5,8%
21 Barajas	3.407	8,1%	4,2%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

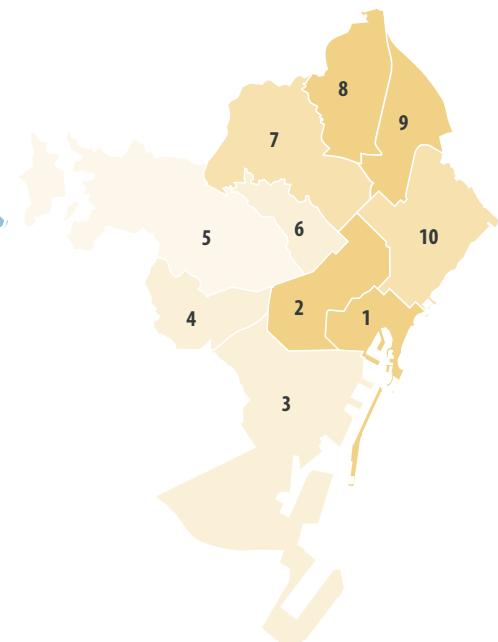
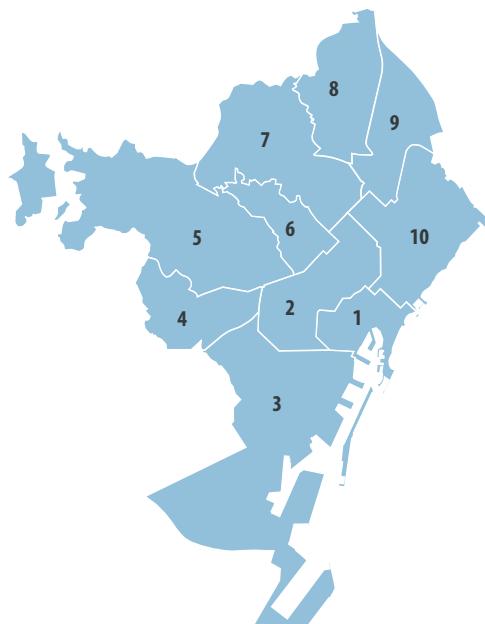
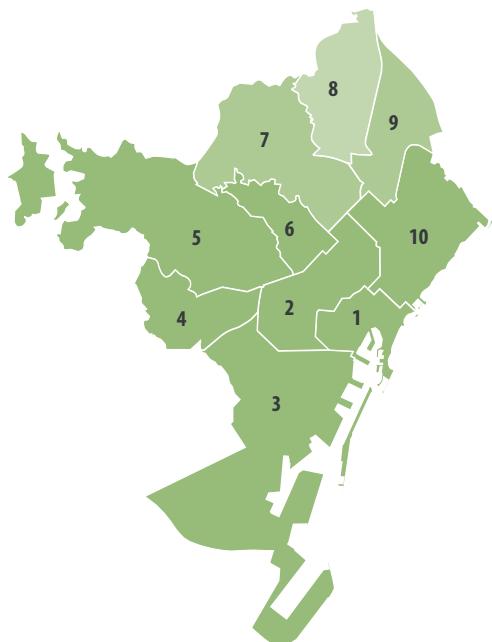
BARCELONA

PRECIO MEDIO (€/m²)Media de la capital: **3.579 €/m²**

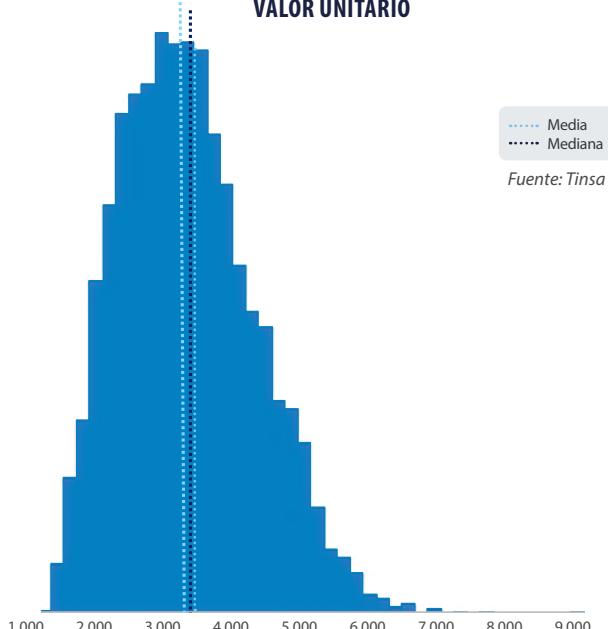
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **2,7%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Media

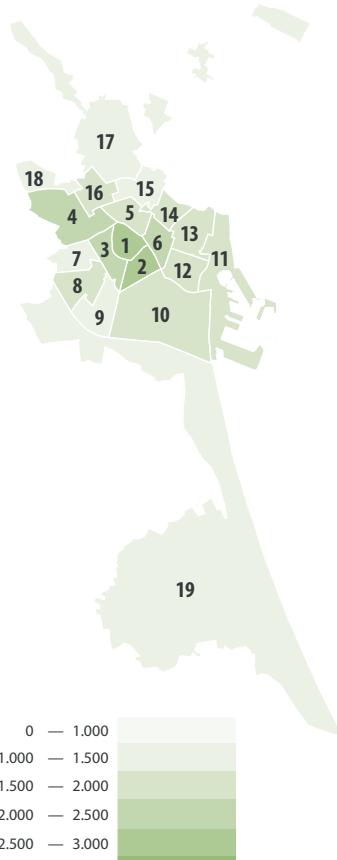
Mediana

Fuente: Tinsa

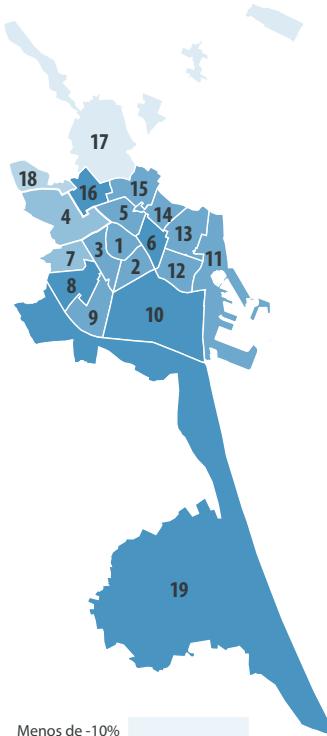
DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Ciutat Vella	3.736	2,7%	4,5%
2 L'Eixample	4.091	2,2%	4,5%
3 Sants-Montjuïc	3.262	2,5%	3,9%
4 Les Corts	4.323	2,9%	3,6%
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.871	4,3%	3,0%
6 Gràcia	3.946	2,4%	3,9%
7 Horta Guinardó	2.978	4,6%	4,1%
8 Nou Barris	2.441	1,6%	4,8%
9 Sant Andreu	2.975	2,9%	4,5%
10 Sant Martí	3.454	2,8%	4,3%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

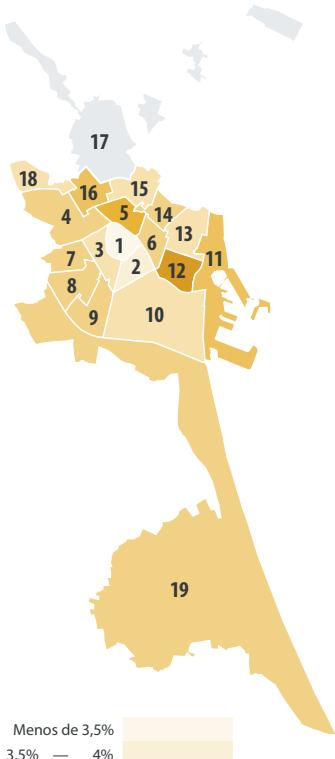
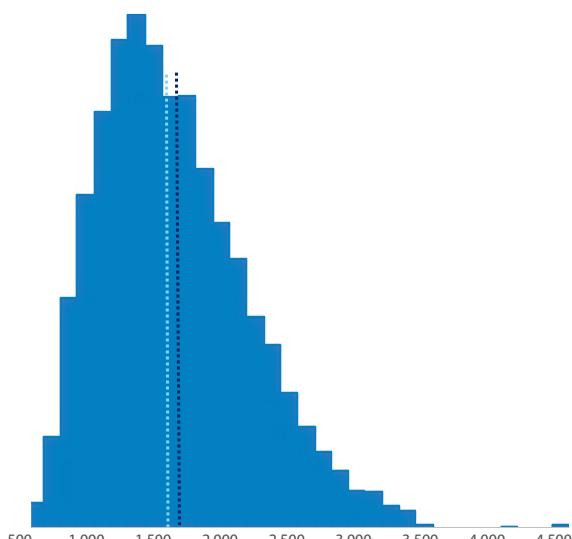
VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)Media de la capital: **1.870 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **10,4%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,7%**DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR
VALOR UNITARIO

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Ciutat Vella	2.706	3,6%	3,3%
2 L'Eixample	2.546	7,9%	3,7%
3 Extramurs	2.037	8,2%	4,4%
4 Campanar	2.083	4,4%	4,6%
5 La Saïdia	1.528	5,3%	5,7%
6 El Pla del Real	2.269	10,2%	4,6%
7 L'Olivereta	1.298	2,4%	4,9%
8 Patraix	1.569	16,1%	4,9%
9 Jesús	1.365	9,3%	4,7%
10 Quatre Carreres	1.867	13,5%	4,1%
11 Poblats Marítims	1.630	8,2%	5,0%
12 Camins al Grau	1.845	8,9%	6,9%
13 Algirós	1.827	9,7%	4,2%
14 Benimaclet	1.664	5,1%	4,8%
15 Rascanya	1.405	6,5%	4,0%
16 Benicalap	1.581	13,2%	5,4%
17 Poblados del Norte	1.293	-8,3%	N.D.
18 Poblados del Oeste	1.110	-2,1%	4,1%
19 Poblados del Sur	1.369	11,5%	4,9%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

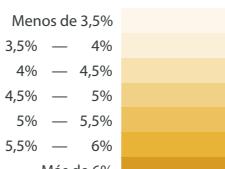
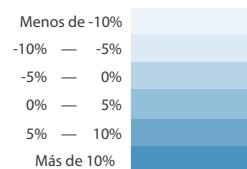
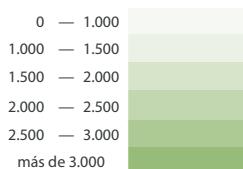
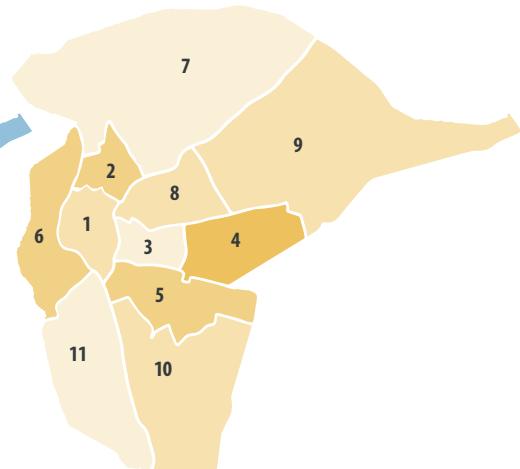
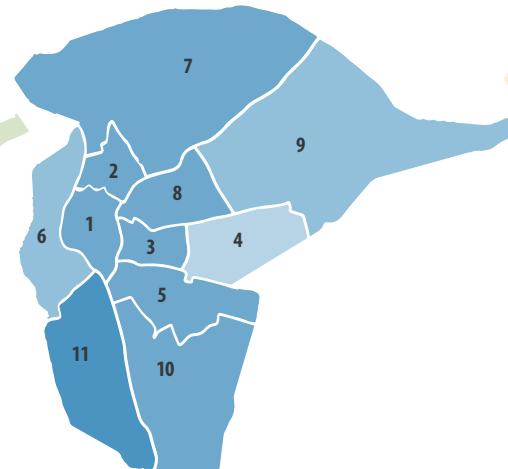
SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m²)Media de la capital: **2.023 €/m²**

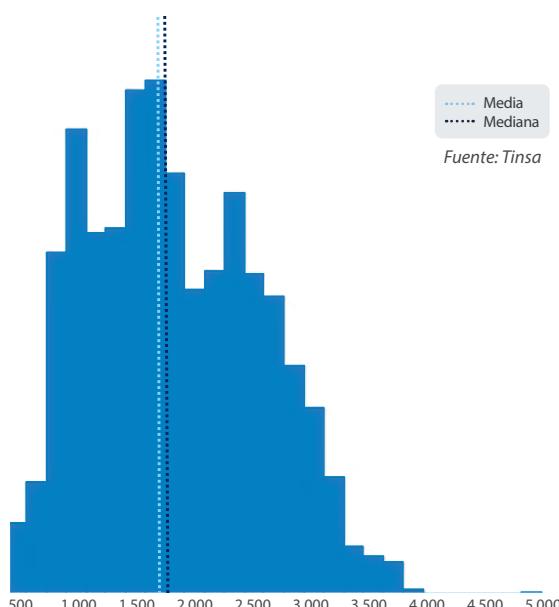
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

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

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Casco Antiguo	2.917	5,6%	4,0%
2 Macarena	1.627	7,3%	4,7%
3 Nervión	2.639	6,5%	3,7%
4 Cerro - Amate	1.138	-1,8%	5,0%
5 Sur	2.069	7,7%	4,9%
6 Triana	2.504	3,7%	4,9%
7 Norte	1.447	5,9%	3,9%
8 San Pablo - Santa Justa	1.976	5,3%	4,4%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.616	4,2%	4,0%
10 Bellavista - La Palmera	1.910	6,6%	4,4%
11 Los Remedios	2.732	10,2%	3,8%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

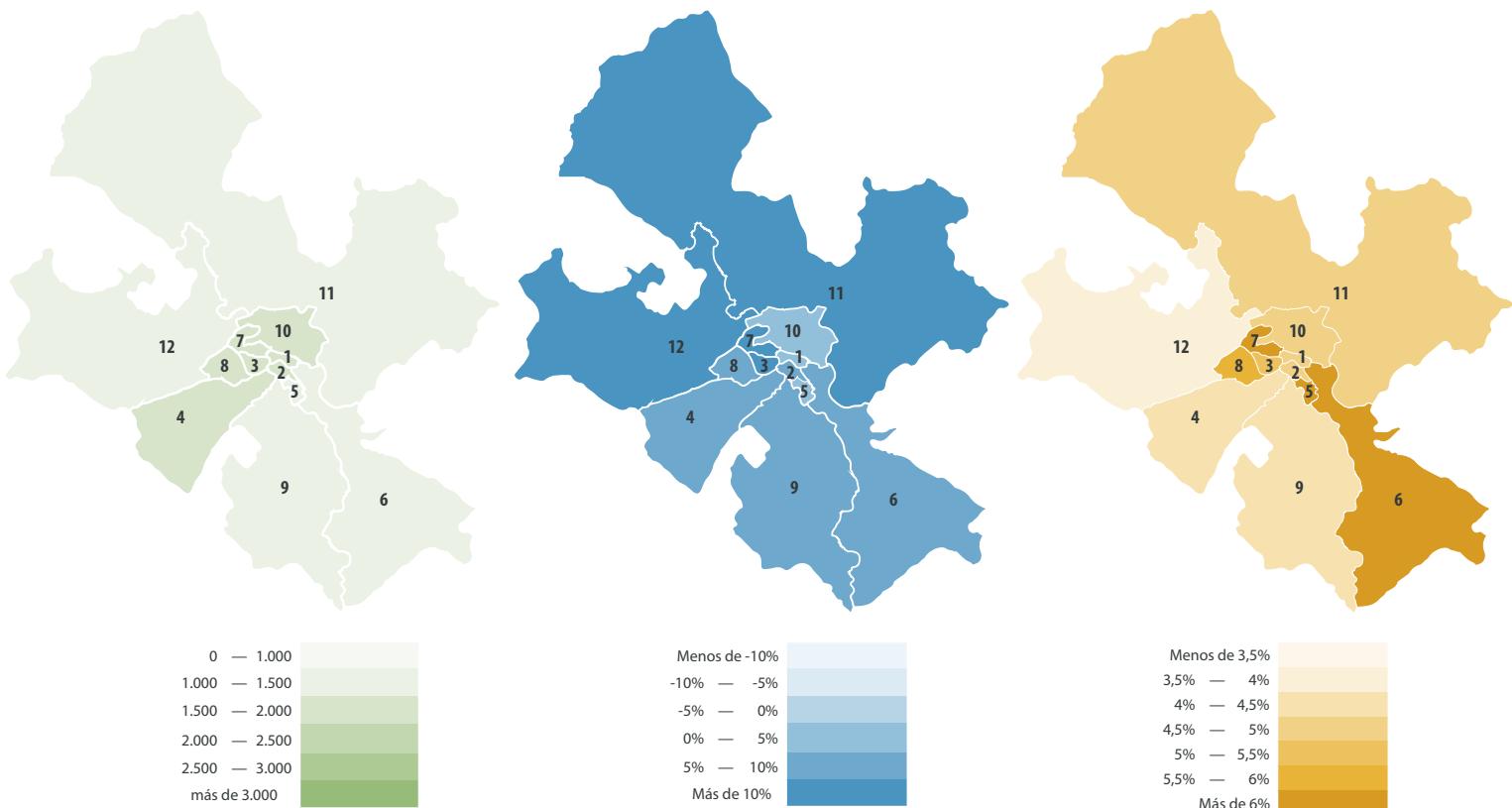
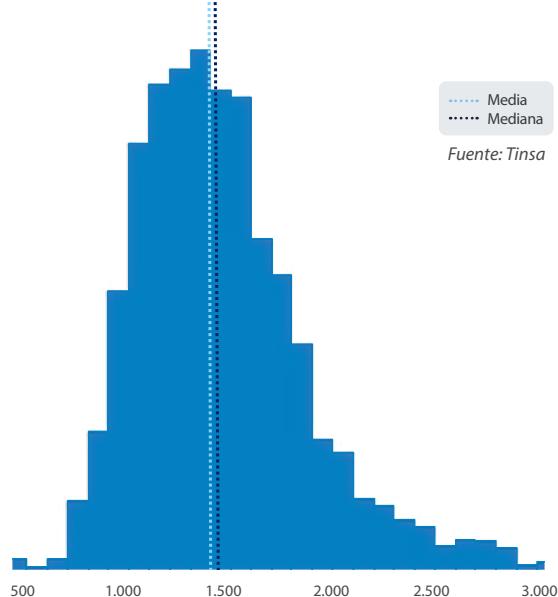
ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m²)Media de la capital: **1.660 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **9,0%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **5,1%**DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR
VALOR UNITARIO

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Casco Histórico	1.592	3,7%	4,7%
2 Centro	1.973	7,3%	4,9%
3 Delicias	1.506	15,0%	5,1%
4 Universidad	1.865	6,5%	4,3%
5 San José	1.470	4,2%	7,7%
6 Las Fuentes	1.273	6,1%	6,0%
7 La Almozara	1.580	14,6%	6,8%
8 Oliver - Valdefierro	1.634	7,7%	5,7%
9 Torrero-La Paz	1.490	9,7%	4,3%
10 Margen Izquierda	1.623	4,9%	4,9%
11 Barrios rurales del norte	1.260	11,1%	4,5%
12 Barrios rurales del oeste	1.049	15,3%	3,8%

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

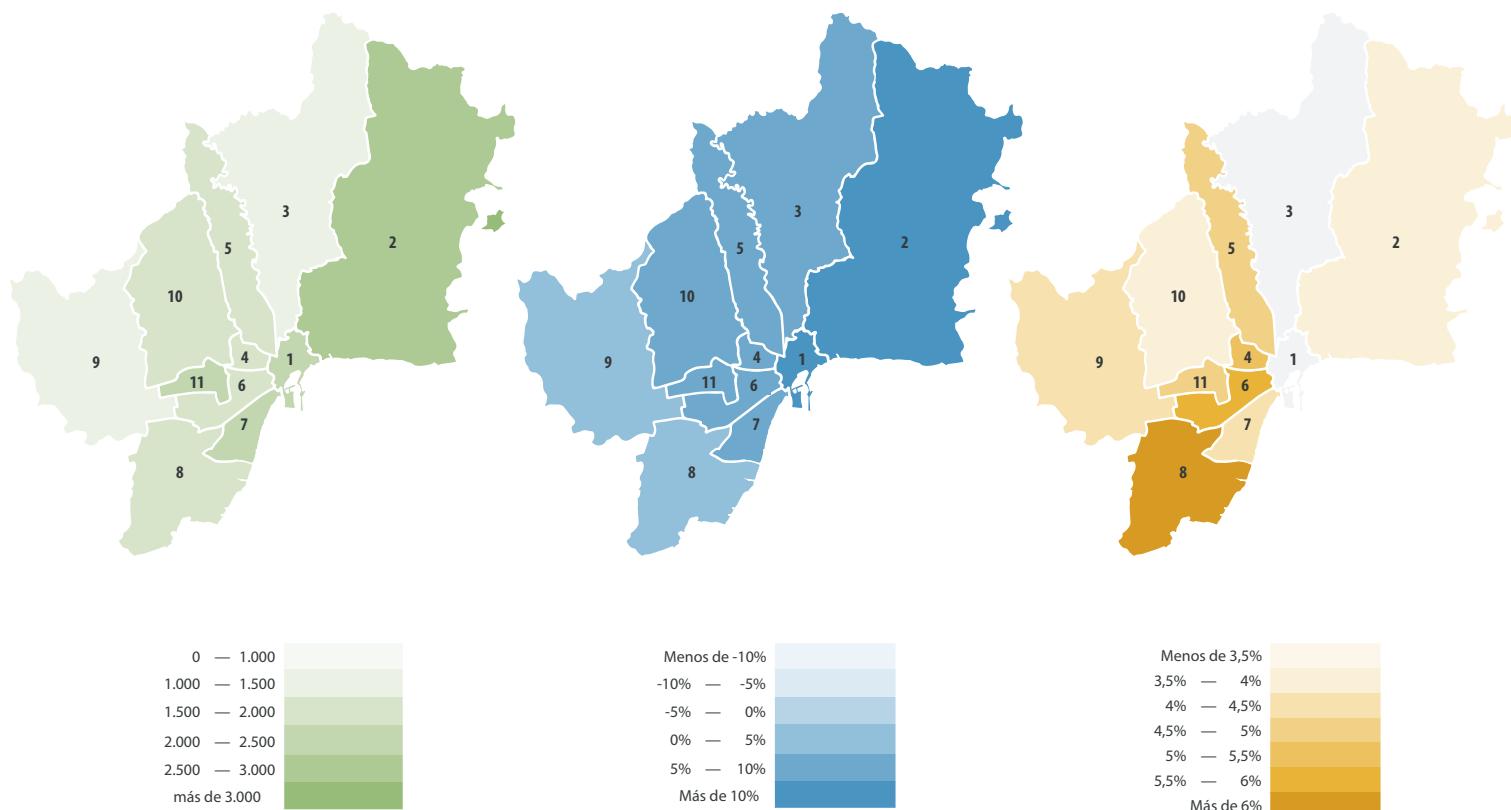
MÁLAGA

PRECIO MEDIO (€/m²)Media de la capital: **2.110 €/m²**

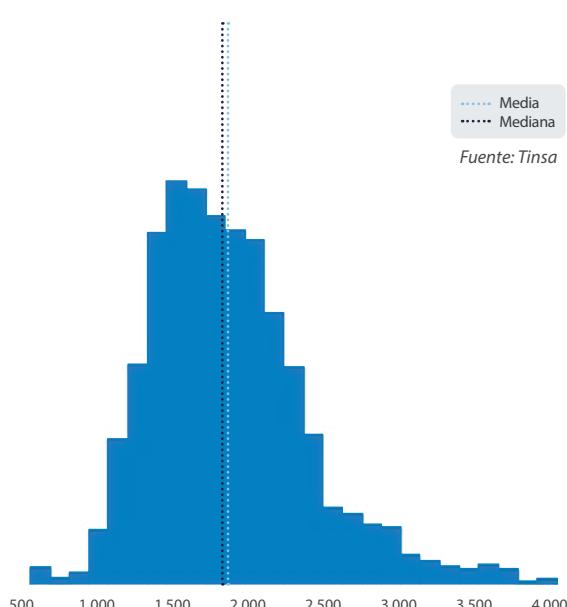
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **10,2%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

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

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



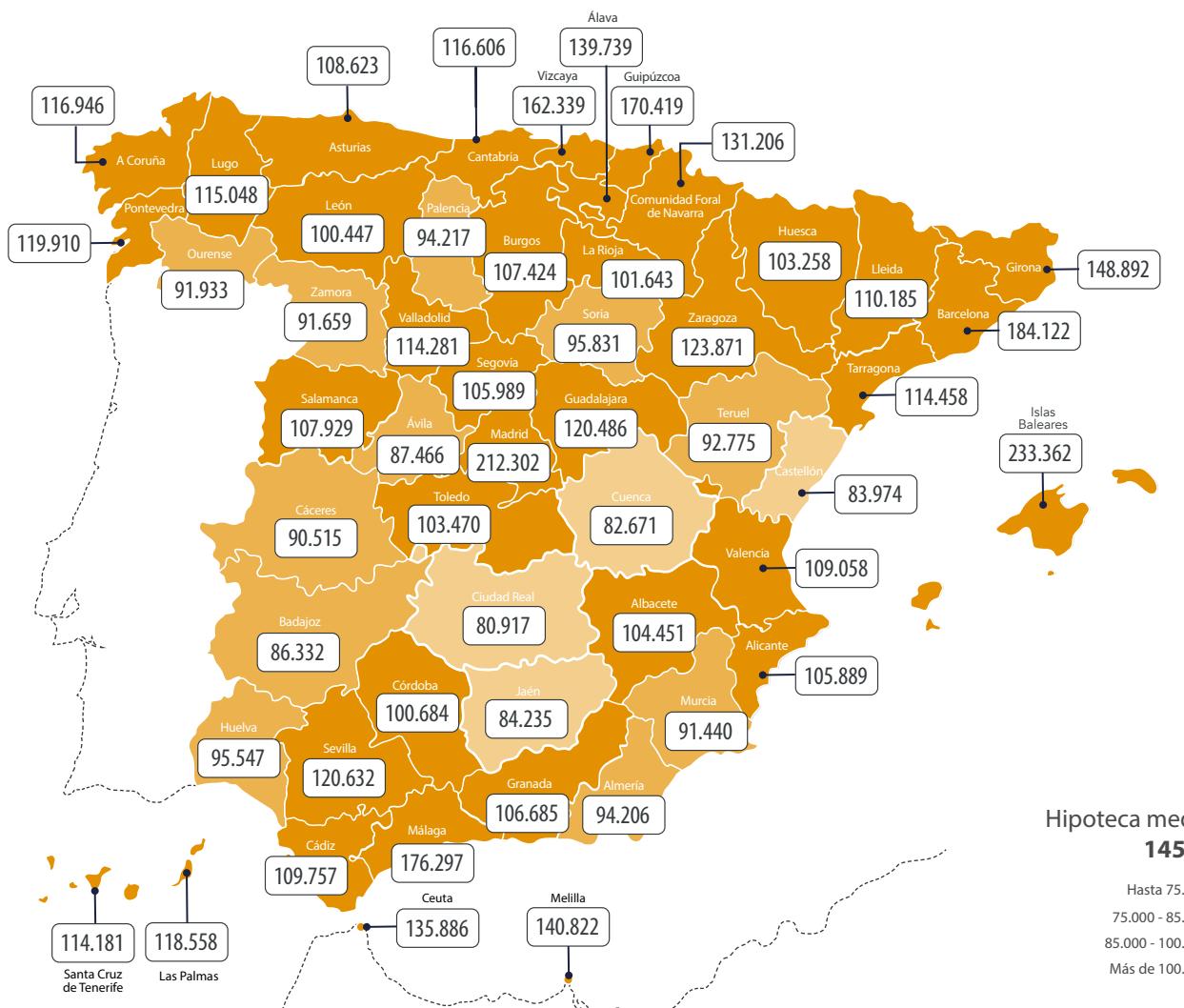
Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Centro	2.460	10,7%	N.D.
2 Málaga Este	2.775	11,8%	3,9%
3 Ciudad Jardín	1.425	8,7%	N.D.
4 Bailén-Miraflores	1.663	9,8%	5,4%
5 Palma-Palmilla	1.511	6,9%	4,5%
6 Cruz de Humilladero	1.819	8,4%	5,8%
7 Carretera Cádiz	2.083	9,2%	4,1%
8 Churriana	1.784	2,5%	6,1%
9 Campanillas	1.479	3,0%	4,1%
10 Puerto de la Torre	1.905	7,6%	3,7%
11 Teatinos-Universidad	2.371	7,3%	4,9%

4 • INDICADORES FINANCIEROS

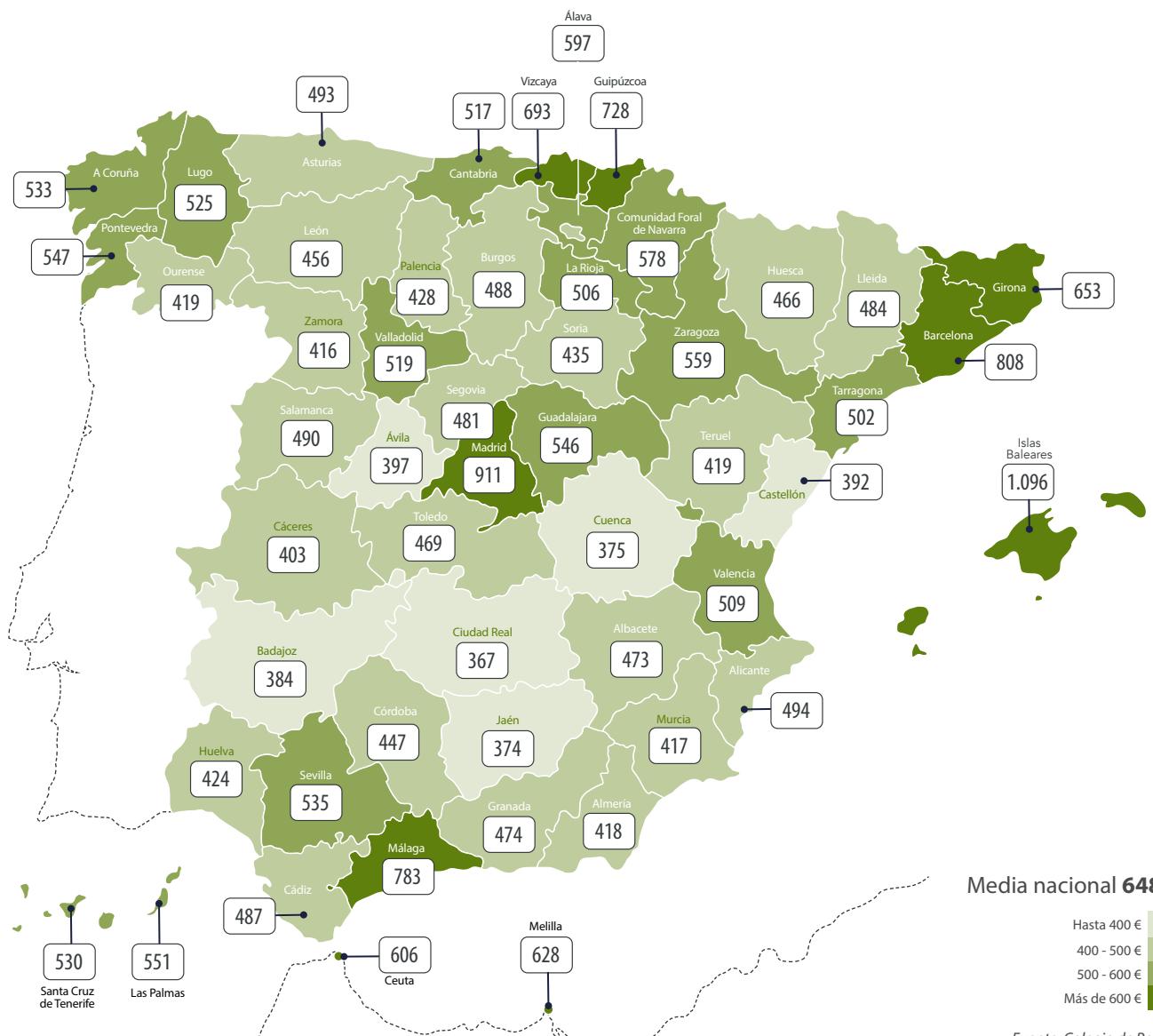
HIPOTECA MEDIA

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



CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

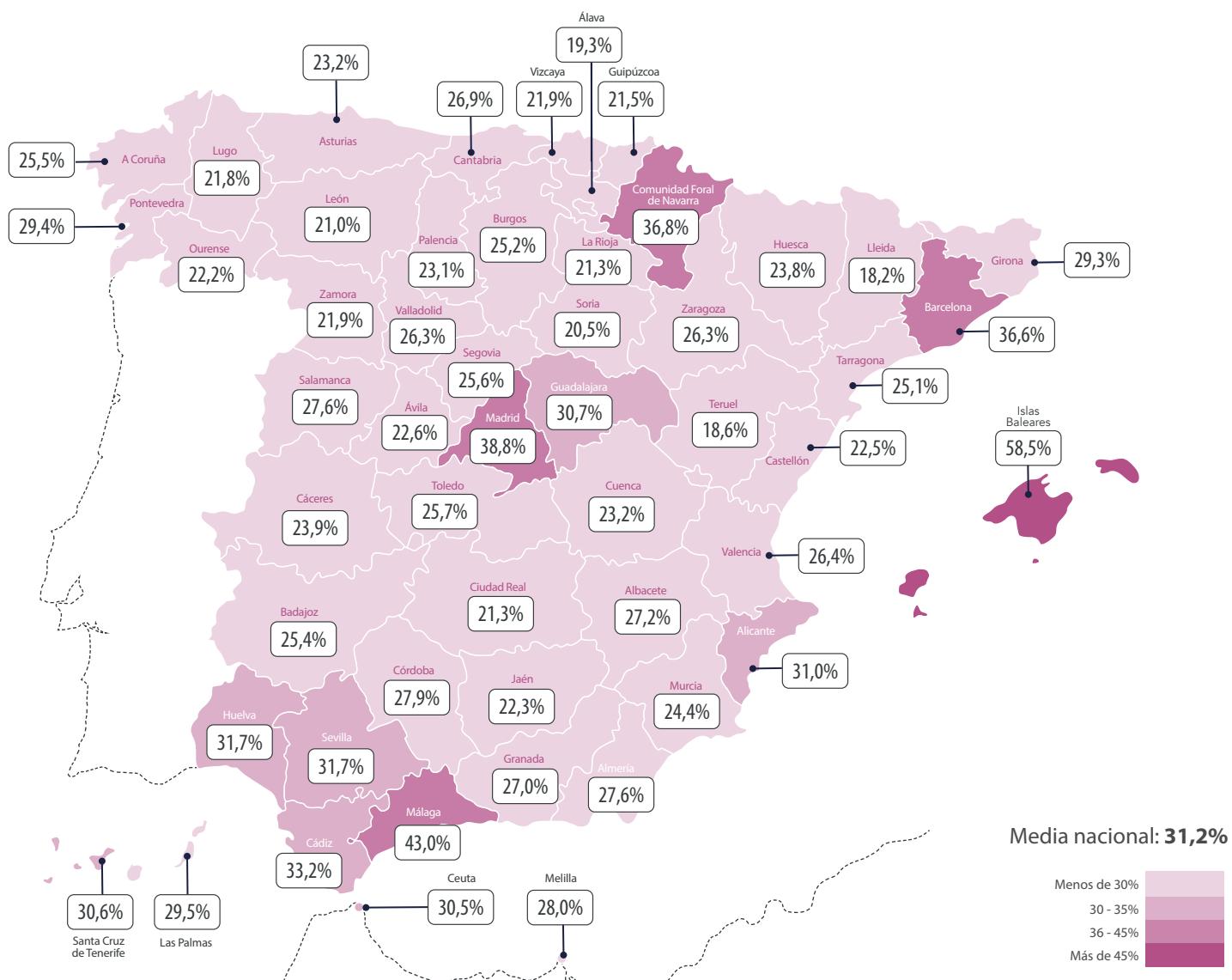
Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros.



CAA	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	392	Ciudad Real	367	Toledo	469	Coruña (A)	533
Murcia (Región de)	417	Jaén	374	Albacete	473	Sevilla	535
Castilla - La Mancha	461	Cuenca	375	Granada	474	Guadalajara	546
Castilla y León	479	Badajoz	384	Segovia	481	Pontevedra	547
Comunidad Valenciana	489	Castellón	392	Lleida	484	Palmas (Las)	551
Asturias (Principado de)	493	Ávila	397	Cádiz	487	Zaragoza	559
Rioja (La)	506	Cáceres	403	Burgos	488	Navarra	578
Cantabria	517	Zamora	416	Salamanca	490	Álava	597
Galicia	532	Murcia (Región de)	417	Asturias (Principado de)	493	Ceuta	606
Aragón	537	Almería	418	Alicante	494	Melilla	628
Canarias (Islas)	541	Teruel	419	Tarragona	502	Gerona	653
Andalucía	553	Orense	419	Rioja (La)	506	Vizcaya	693
Navarra (C. Foral de)	578	Huelva	424	Valencia	509	Guipúzcoa	728
Ceuta	606	Palencia	428	Cantabria	517	Málaga	783
Melilla	628	Soria	435	Valladolid	519	Barcelona	808
País Vasco	685	Córdoba	447	Lugo	525	Madrid (Comunidad de)	911
Cataluña	742	León	456	Santa Cruz de Tenerife	530	Baleares (Islas)	1.096
Madrid (Comunidad de)	911	Huesca	466				
Baleares (Islas)	1.096						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL

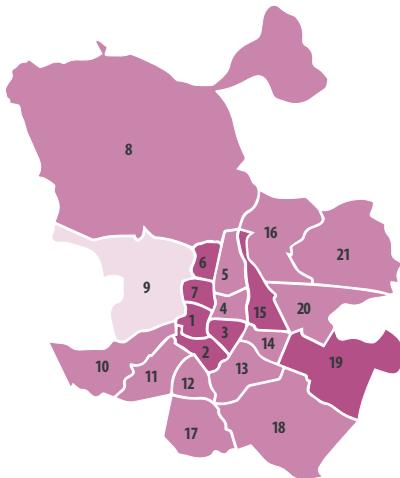
Porcentaje de la renta disponible del hogar medio destinada al pago del primer año de una hipoteca que financia el 80% del valor de una vivienda media.



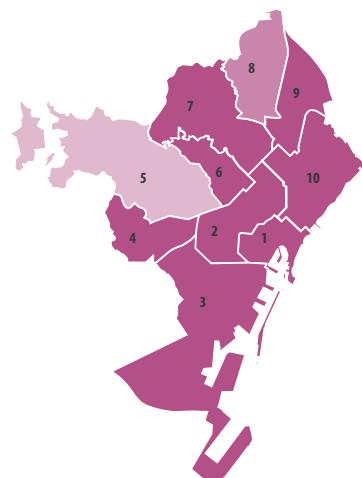
CCAA	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO
País Vasco	20,9%	Lleida	18,2%	Huesca	23,8%	Córdoba	27,9%
Rioja (La)	21,3%	Teruel	18,6%	Cáceres	23,9%	Melilla	28,0%
Asturias (Principado de)	23,2%	Álava	19,3%	Murcia	24,4%	Gerona	29,3%
Murcia (Región de)	24,4%	Soria	20,5%	Tarragona	25,1%	Pontevedra	29,4%
Extremadura	25,0%	León	21,0%	Burgos	25,2%	Las Palmas	29,5%
Castilla y León	25,2%	Ciudad Real	21,3%	Badajoz	25,4%	Ceuta	30,5%
Aragón	25,4%	La Rioja	21,3%	La Coruña	25,5%	Santa Cruz de Tenerife	30,6%
Galicia	26,7%	Guipúzcoa	21,5%	Segovia	25,6%	Guadalajara	30,7%
Castilla - La Mancha	26,8%	Lugo	21,8%	Toledo	25,7%	Alicante	31,0%
Cantabria	26,9%	Zamora	21,9%	Valladolid	26,3%	Sevilla	31,1%
Comunidad Valenciana	27,4%	Vizcaya	21,9%	Zaragoza	26,3%	Huelva	31,7%
Melilla	28,0%	Orense	22,2%	Granada	27,0%	Cádiz	33,2%
Canarias (Islas)	29,7%	Jaén	22,3%	Cantabria	26,9%	Barcelona	36,6%
Ceuta	30,5%	Castellón	22,5%	Albacete	27,2%	Madrid	38,8%
Andalucía	32,9%	Ávila	22,6%	Valencia	26,4%	Málaga	43,0%
Cataluña	33,4%	Palencia	23,1%	Salamanca	27,6%	Islas Baleares	58,5%
Navarra (C. Foral de)	36,8%	Cuenca	23,2%	Almería	27,6%		
Madrid (Comunidad de)	38,8%	Asturias	23,2%				
Baleares (Islas)	58,5%						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

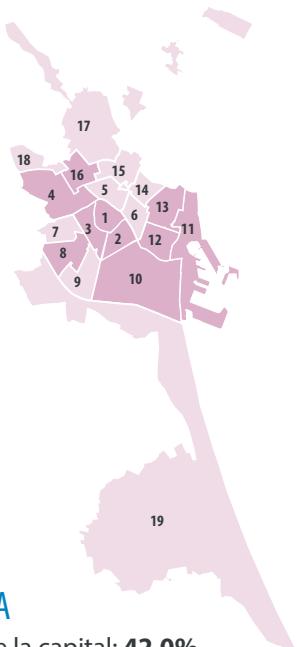
MADRID

Media de la capital: **44,2%**

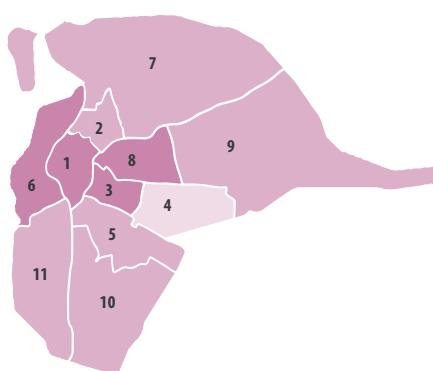
BARCELONA

Media de la capital: **47,4%**

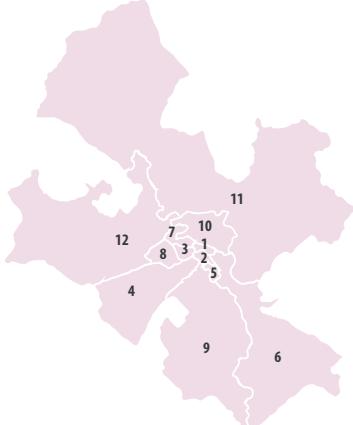
VALENCIA

Media de la capital: **32,6%**

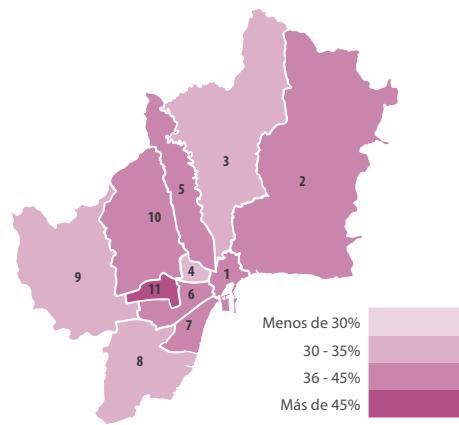
SEVILLA

Media de la capital: **36,8%**

ZARAGOZA

Media de la capital: **28,4%**

MÁLAGA

Media de la capital: **42,0%**

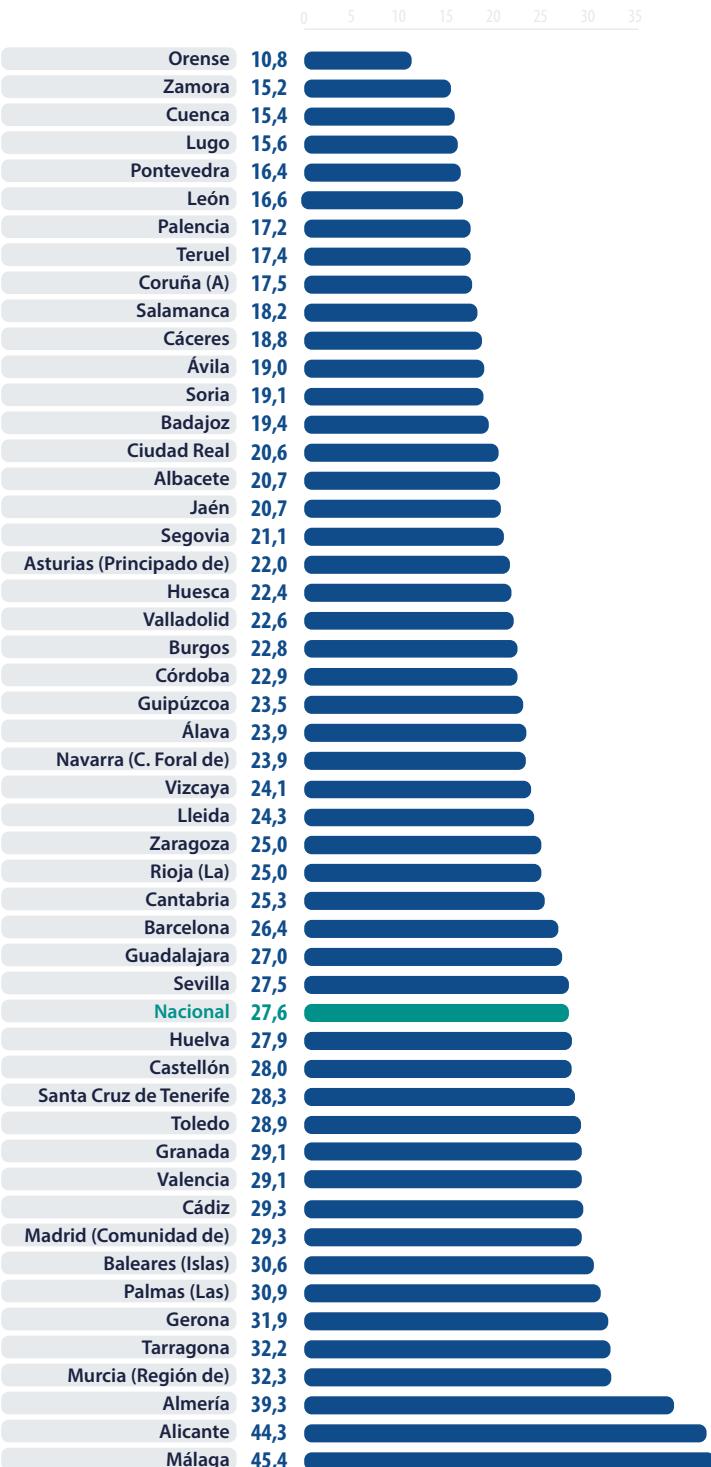
	MADRID	ESFUERZO	BARCELONA	ESFUERZO	VALENCIA	ESFUERZO	SEVILLA	ESFUERZO	ZARAGOZA	ESFUERZO	MÁLAGA	ESFUERZO
1	Centro	58,0%	Ciutat Vella	64,7%	Ciutat Vella	33,2%	Casco Antiguo	42,8%	Casco Histórico	27,2%	Centro	44,9%
2	Arganzuela	54,1%	L'Eixample	50,3%	L'Eixample	30,2%	Macarena	33,8%	Centro	28,0%	Málaga este	38,1%
3	Retiro	46,9%	Sants-Montjuïc	50,2%	Extramurs	33,1%	Nervión	37,8%	Delicias	28,5%	Ciudad Jardín	34,1%
4	Salamanca	39,3%	Les Corts	48,0%	Campanar	35,3%	Cerro - Amate	28,6%	Universidad	27,4%	Bailén-Miraflores	35,6%
5	Chamartín	36,6%	Sarrià-Sant Gervasi	34,0%	La Saïdia	26,4%	Sur	32,8%	San José	26,6%	Palma-Palmilla	37,4%
6	Tetuán	49,3%	Gràcia	51,2%	El Pla del Real	27,6%	Triana	43,8%	Las Fuentes	25,5%	Cruz de Humilladero	39,1%
7	Chamberí	48,0%	Horta Guinardó	45,6%	L'Olivereta	27,0%	Norte	33,2%	La Almozara	28,8%	Carretera Cádiz	43,6%
8	Fuencarral-El Pardo	39,4%	Nou Barris	44,3%	Patraix	32,0%	San Pablo-Santa Justa	36,5%	Oliver - Valdefierro	23,4%	Churriana	35,3%
9	Moncloa-Aravaca	26,4%	Sant Andreu	47,8%	Jesús	27,1%	Este-Alcosa-Torreblanca	31,8%	Tornero-La Paz	28,7%	Campanillas	35,7%
10	Latina	41,0%	Sant Martí	51,8%	Quatre Carreres	35,8%	Bellavista-La Palmera	31,9%	Margen Izquierda	29,0%	Puerto de la Torre	39,0%
11	Carabanchel	42,2%	Poblets Marítims	32,9%	Los Remedios	35,6%	Barrios rurales norte	22,3%	Teatinos-Universidad	48,2%		
12	Usera	40,3%	Camins al Grau	30,4%			Barrios rurales oeste	19,6%				
13	Puente de Vallecas	41,5%	Algirós	32,5%								
14	Moralalaz	41,3%	Benimaclet	27,9%								
15	Ciudad Lineal	45,1%	Rascanya	29,6%								
16	Hortaleza	38,8%	Benicalap	30,8%								
17	Villaverde	37,7%	Poblados del Norte	21,6%								
18	Villa de Vallecas	43,0%	Poblados del Oeste	25,1%								
19	Vicálvaro	46,3%	Poblados del Sur	27,4%								
20	San Blas	40,3%										
21	Barajas	36,7%										

5 • INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPROVENTAS RELATIVAS

COMPROVENTAS SOBRE PARQUE

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

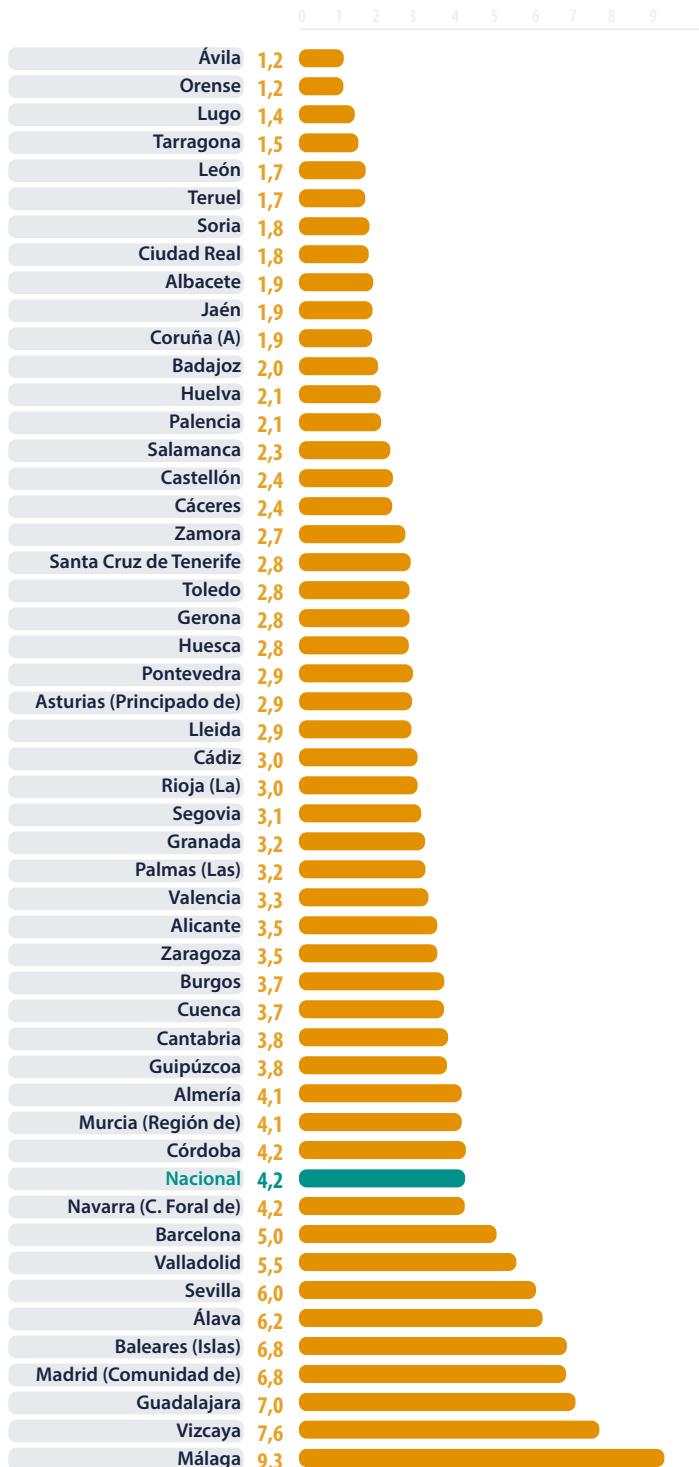


Compraventas de los últimos cuatro trimestres, entre el 1T 2022 y 4T 2022

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 diciembre 2021 y diciembre 2022

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.

ümie

MERCADOS LOCALES

serviciodeestudios@tinsa.es

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