



imie

MERCADOS LOCALES

INFORME 3^{ER} TRIMESTRE 2025
CCAA · PROVINCIAS · CAPITALS

tnsa
by fccumin

fccumin
Intelligence

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 CAPITALES	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 de esfuerzo teórico anual en las capitales, 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 Vivienda y Agenda Urbana (Mivau)*

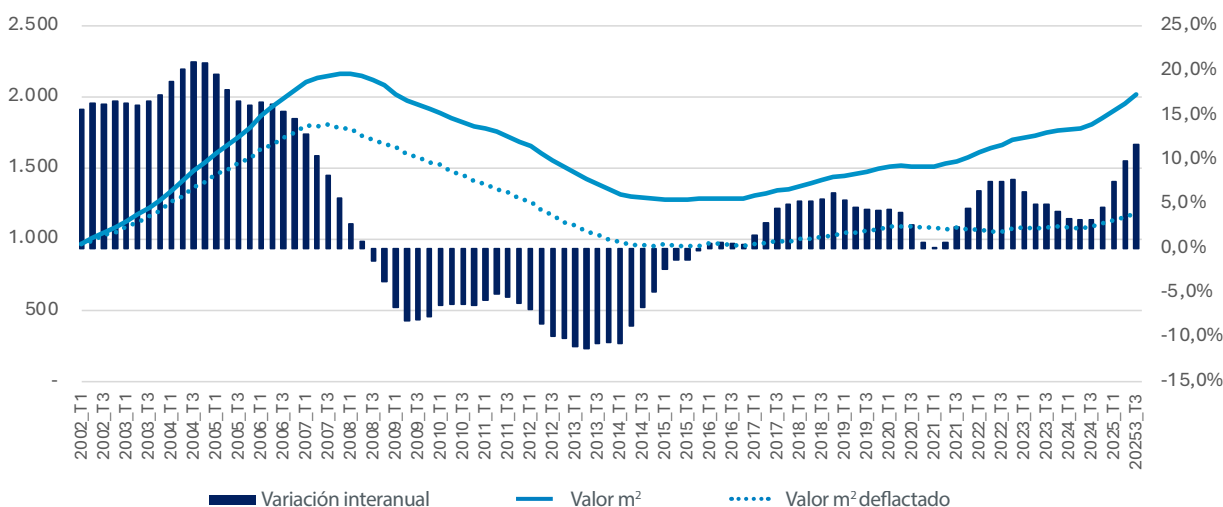
5 · Breve reseña metodológica sobre la construcción de los índices.

2 • RESUMEN EJECUTIVO

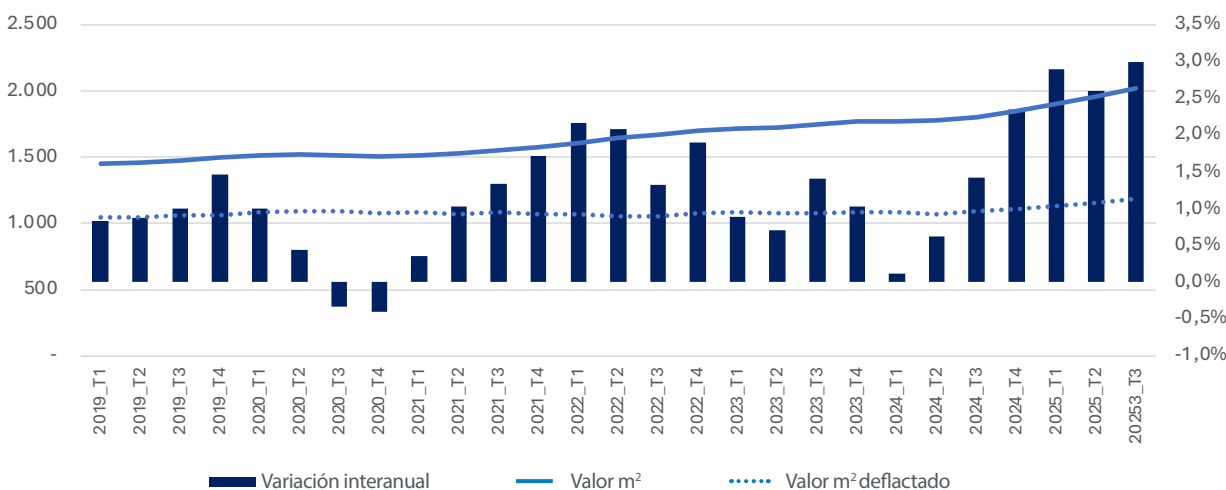
Coyuntura general y nacional

En el **tercer trimestre de 2025**, el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España ha aumentado **11,7 % interanual** y **3,0 % trimestral** en términos nominales. Eliminando el efecto de la inflación, esto supone un **crecimiento real de 8,6 % interanual**, lo que implica una **nueva aceleración del precio residencial con respecto a la tasa de variación registrada el trimestre anterior**. Aunque este crecimiento de los precios es generalizado en todo el territorio, las tasas de variación son especialmente contundentes en los polos de empleo y focos turísticos.

PRECIOS Y VARIACIÓN INTERANUAL



PRECIOS Y VARIACIÓN TRIMESTRAL



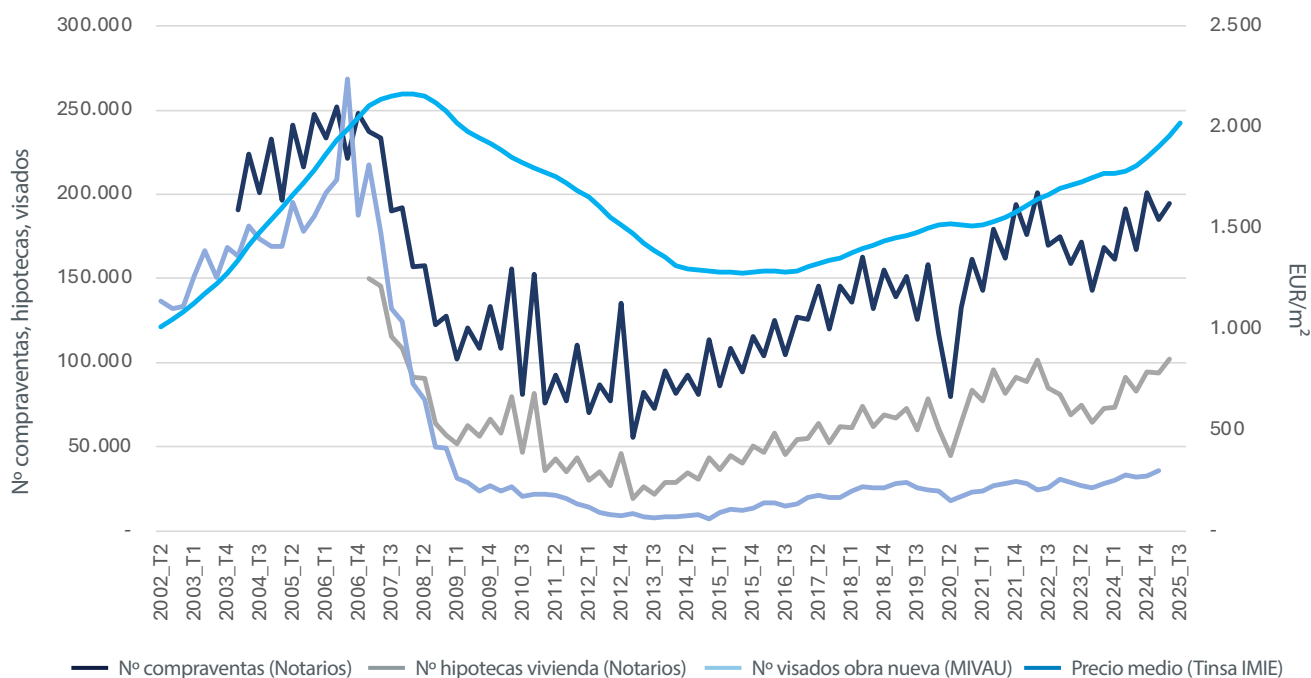
Durante el periodo, el **empleo ha continuado mostrando resistencia** a pesar de su desaceleración, **contribuyendo positivamente a la solvencia de los hogares y a la confianza del consumidor**. En este entorno, **la demanda residencial se ha mantenido en niveles robustos** de máximos post-burbuja, **dinamizada por la reducción del coste hipotecario durante el año** a medida que se ha ido trasladando la bajada de los tipos de interés de referencia.

Las compraventas de vivienda acumuladas entre enero y junio aumentaron +7,6 % con respecto al mismo periodo del año anterior según Notarios, y +19,7 % según INE. La constitución de nuevas hipotecas en este periodo también aumentó de forma contundente, +18,7 % según Notarios y +38,3 % según INE (excluyendo refinanciaciones). Aun así, los datos de Notarios reflejan una **ralentización del ritmo de crecimiento de los indicadores de demanda en el segundo trimestre**, que sería consistente con un escenario de demanda próxima a máximos combinada con la escasez de producto disponible en el mercado, si bien aún es pronto para confirmar una tendencia.

La ratio de compraventas financiadas por hipotecas se ha mantenido por encima del 50 % (en junio se situaba en 53 % según Notarios y 54 % según INE). También **crece levemente la ratio préstamo valor media**, del 64,9 % en el primer trimestre de 2025 al 65 % en el segundo, según datos del BdE, coherente con el **leve aumento del porcentaje de préstamos que cubre más del 80 % del valor del activo**, que registró un nuevo aumento en el segundo trimestre hasta el 11,7 % (frente al 11 % del trimestre anterior), aún por debajo del 16 % medio que se alcanzó en el periodo 2004-2007. La **tasa de dudosidad continuó reduciéndose** del 2,25 % en el primer trimestre al 2,07 % en el segundo.

La actividad promotora en la primera mitad del año continuó con la tendencia creciente iniciada en 2024, como refleja el crecimiento de los visados de dirección de obra de +7,6 % con respecto al mismo periodo del año anterior, si bien las **cifras del segundo trimestre apuntan hacia cierta ralentización** respecto al crecimiento del trimestre anterior. En términos de volumen, **continúa siendo insuficiente para atender las necesidades de vivienda generadas por el aumento de los hogares** experimentado desde la pandemia.

MERCADO DE LA VIVIENDA Variables principales



Así, **el conjunto de las variables hasta la fecha parece señalar hacia un mercado residencial que se encuentra en pleno ciclo alcista**, con niveles de demanda próximos a máximos post-burbuja y con tensiones en los precios a causa del desajuste de la oferta. En este contexto aumenta la rotación de la vivienda de segunda mano que alimenta algunas dinámicas especulativas aún no mayoritarias.

Aun así, **la tasa de esfuerzo de compra a nivel nacional se sitúa en el 35 %**, nivel considerado razonable, **gracias principalmente al restablecimiento gradual del poder adquisitivo de los hogares y, en menor medida, a la moderación del coste hipotecario**. Las provincias que muestran los tensionamientos más críticos, por encima del 40 % de la renta disponible del hogar medio, son Málaga, Baleares, Madrid, Cádiz y Alicante.

Comunidades Autónomas

Los precios residenciales aumentan de forma generalizada e intensa, con tasas de crecimiento elevadas que se extienden a un mayor número de comunidades. Los crecimientos interanuales superan el 10 % en 7 de 19 comunidades autónomas. Destaca especialmente el aumento del precio en la Comunidad de Madrid, cercano al 20 % interanual.

En **términos interanuales**, los precios en la mayoría de las comunidades crecen por encima del 4 %. El grueso de los incrementos se sitúa entre +4,0 y +14,0 %. Por encima del +14,0 % se sitúan las comunidades autónomas de Madrid (+19,4 %) e Islas Baleares (14,8 %). En el extremo contrario, se sitúan Castilla y León, Extremadura, Melilla y Ceuta, con variaciones entre el 0,5 % y el 4 %.

Las **variaciones trimestrales** reflejan impulsos entre +0,5% y 4,6%, rango similar al del trimestre previo, pero con ausencia de contracciones. Superan el 4,0 % de variación trimestral Región de Murcia, Comunidad Valenciana, Andalucía y Comunidad de Madrid.

Los precios continúan alejándose progresivamente de los **valores mínimos alcanzados durante la gran recesión**. Las comunidades que más se han revalorizado son Madrid, Islas Baleares, Cataluña y Comunidad Valenciana. En el extremo opuesto, a menos del 5 % de distancia de sus valores mínimos (descontando el efecto de la inflación), se sitúan Castilla y León, País Vasco, Extremadura, Ceuta y Melilla.

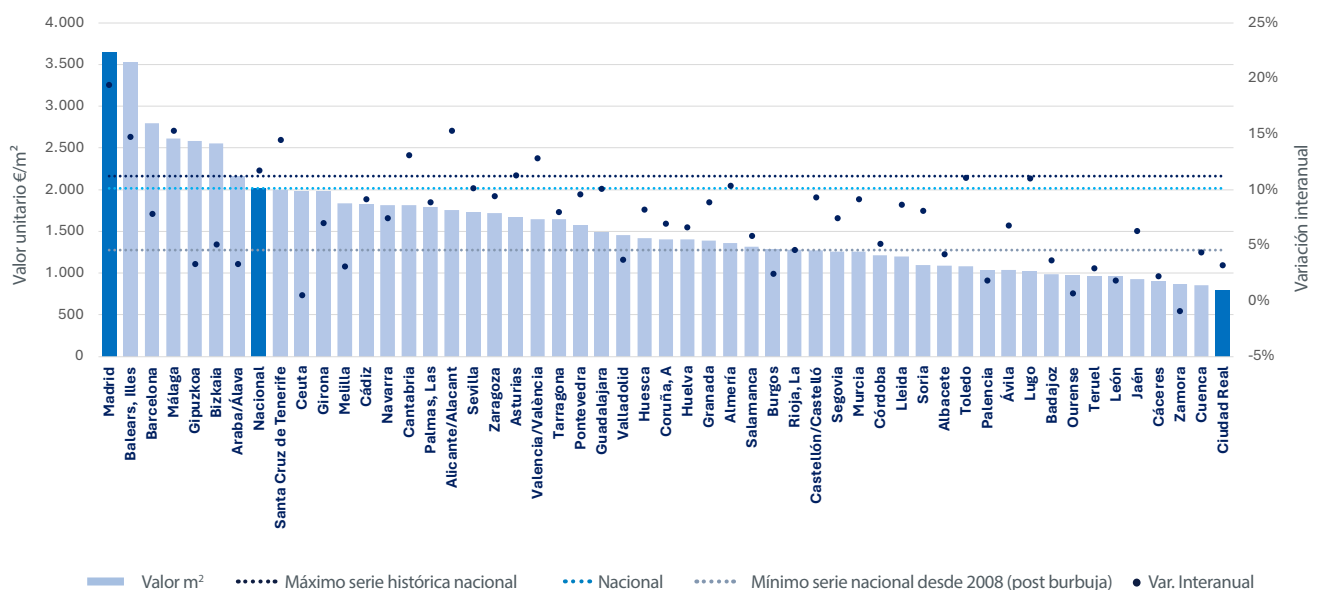
En cuanto a la **distancia respecto a máximos alcanzados durante la burbuja de 2007**, exceden el máximo de la serie histórica Islas Baleares y Madrid. Sin embargo, descontando el efecto de la inflación, ambas comunidades se mantienen aún por debajo de dichos máximos (-7 % en el caso de Baleares y -21 % en el caso de Madrid). El resto de comunidades no alcanzan los máximos de la serie ni en términos nominales ni en términos reales.

Provincias

A nivel provincial se observa una intensificación de los aumentos de precio en 33 de las 52 provincias y crecimientos interanuales superiores al 10 % en 13 de ellas. Los mayores aumentos se ubican en Madrid y algunas provincias limítrofes, Costa Mediterránea y Norte e Islas, aunque también se observan tensionamientos en un número creciente de provincias del interior peninsular.

El conjunto de las provincias presenta **variaciones interanuales** el -0,9 y el 19,4%, frente al rango -1,9 % y el +16,1% del trimestre anterior. Superan el 10 % de incremento 13 provincias, frente a las 9 del trimestre anterior. Las máximas intensidades se localizan en Madrid (19,4 %), Málaga y Alicante (ambas 15,3%), Islas Baleares (14,8 %) y Santa Cruz de Tenerife (14,5%). El resto de las provincias por encima del 10 % son Cantabria, Valencia, Asturias, Toledo, Lugo, Almería, Sevilla y Guadalajara. Sólo se da una caída mínima en la provincia de Zamora de -0,9%.

RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



Respecto a las **variaciones trimestrales**, las provincias varían los precios medios en un rango entre el -0,6% y +5,8%, frente al rango -1,2 % y el +4,7% del trimestre anterior. Un total de 30 provincias, frente a las 24 del trimestre anterior, aumentan los precios medios por encima del 2 % respecto al trimestre previo. Dentro de estas, 2 provincias aumentan este trimestre sus precios más de un 5 % (Alicante y Castellón) y 5 provincias entre un 4% y un 5% (Murcia, Córdoba, Madrid, Málaga y Soria).

En cuanto a los **principales polos de empleo**, la **provincia de Madrid** registra una variación en los precios residenciales de +19,4 % interanual (frente a +16,1 % en el segundo trimestre) y +4,2 % trimestral (frente a +4,4 % anterior), que supone un intenso y creciente aumento. La provincia de Barcelona continúa aumentando precios con una ligera disminución en la intensidad, y registra una variación de + 7,8% interanual (frente al +8,1% previo), y 1,6% trimestral (+2,3% previo).

Se encuentran algunas comunidades autónomas lo largo del territorio nacional con un **comportamiento interprovincial** divergente. Es el caso de Córdoba en Andalucía, Teruel en Aragón, Zamora, Palencia, León y Burgos en Castilla y León, Ciudad Real, Albacete y Cuenca en Castilla La Mancha y de Orense en Galicia. Todas las provincias mencionadas presentan crecimientos de precios, pero más suaves que los fuertes aumentos observados en el resto de las provincias de sus respectivas comunidades.

Los máximos de la serie se exceden en 5 provincias y dos de ellas entra en este grupo en el trimestre actual. Se trata de Islas Baleares, la provincia de Santa Cruz de Tenerife, la provincia de Madrid y por primera vez, la provincia de Málaga y la ciudad autónoma de Melilla. Sin embargo, descontando el efecto de la inflación, todas ellas se mantienen por debajo de los máximos de sus series, a una distancia de -7 % en el caso de Baleares, -19 % en el caso de Santa Cruz de Tenerife y entre el -20 % y -30 % en el caso de Madrid, Málaga y Melilla. El resto de las provincias no alcanzan los máximos de la serie ni en términos nominales ni en términos reales.

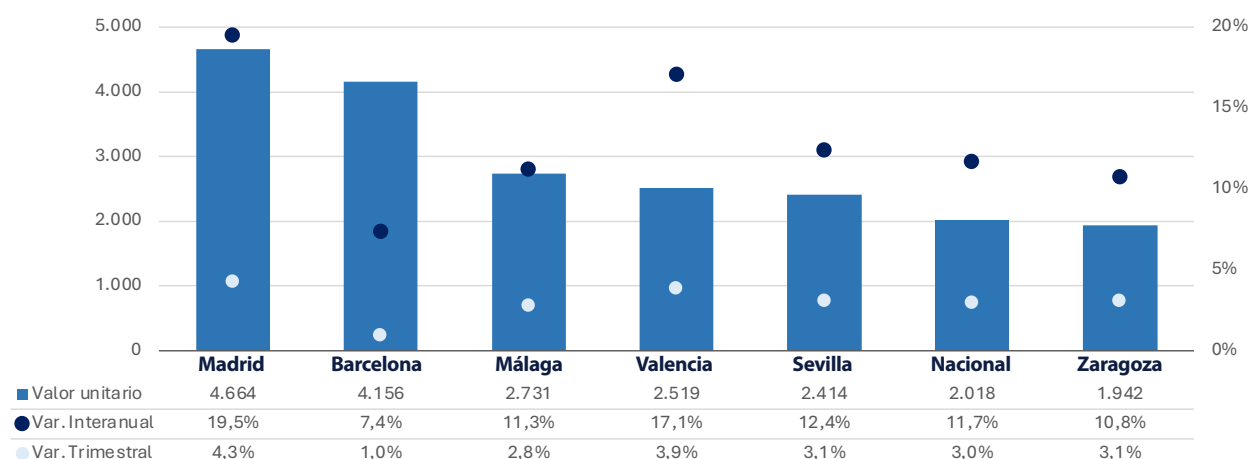
Los **mayores valores unitarios provinciales** se sitúan en Madrid (3.647 €/m²), Islas Baleares (3.522 €/m²), Barcelona (2.795 €/m²), Málaga (2.615 €/m²), Guipúzcoa (2.586 €/m²), Vizcaya (2.556 €/m²) y Álava (2.155 €/m²). En el extremo opuesto, los menores valores unitarios se localizan en Ciudad Real (791 €/m²), Cuenca (856 €/m²) y Zamora (869 €/m²).

Capitales

Se registran crecimientos elevados en los precios de la mayor parte de las capitales, que superan la intensidad de sus respectivas provincias en la mitad del territorio. Del total de 52 capitales, se supera el 10 % de variación interanual en 15 de ellas. Madrid refleja las mayores tensiones por tercer trimestre consecutivo seguida de capitales de costa y archipiélagos, así como capitales del interior peninsular.

El conjunto de las capitales registra **variaciones interanuales** entre +0,3% y 19,5%, frente al rango -0,5 % y 16,1 % del trimestre anterior. Un total de 15 capitales, frente a las 9 del trimestre anterior, presentan aumentos de precio por encima del 10 %. Se trata de Madrid, Valencia, Palma de Mallorca, Alicante, Pontevedra, Santander, Sevilla, Santa Cruz de Tenerife, Granada, Murcia, Málaga, Cádiz, Zaragoza, Toledo y La Coruña. No hay caídas en los precios medios de ninguna capital. En cuanto a los **polos de empleo**, Madrid registra el mayor impulso interanual de todos los agregados y Barcelona se desacelera levemente. La **capital de Madrid** registra un +19,5% interanual, frente al 16,1% previo. La **capital de Barcelona** continúa aumentando precios con una ligera disminución de la intensidad y registra una variación de + 7,4% interanual, frente al +8,7% previo.

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



Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre un 0,0% y un 5,7%, en línea con el rango -0,8 % y +6,5 % del trimestre anterior. Un total de 17 capitales aumentan sus precios en el último trimestre más de un 3%, y suponen ciudades tanto principales como secundarias.

Respecto al **dinamismo de la capital versus la provincia**, un total de 25 capitales aumentan sus precios con mayor intensidad que en la provincia, 3 capitales presentan la misma variación y otras 24 capitales aumentan sus precios con menor intensidad que en la provincia a la que pertenecen.

Las **capitales que superan los máximos de la burbuja de 2007** son 7 en el trimestre actual, frente a las 4 del trimestre previo. A las ciudades de Palma de Mallorca, Madrid, Málaga y Santa Cruz de Tenerife se añaden Valencia, Pontevedra y Melilla. Palma de Mallorca supera en +25,9%, Madrid capital en +15,5% Málaga capital supera en +12,7%, Santa Cruz de Tenerife ciudad en +8,6% y Valencia, Pontevedra y Melilla en +4,2%, +2,4% y +0,1%. Las siguientes capitales en aproximarse a máximos son A Coruña, Alicante, San Sebastián y Barcelona. Sin embargo, al descontar el efecto de la inflación ninguna de estas capitales alcanza dichos máximos. En términos reales, la que más se acerca a máximos es Palma de Mallorca, a -9 % de distancia.

El ranking de las **capitales más caras** sitúa a Madrid en primera posición (4.664 €/m²), que adelanta este trimestre a San Sebastián (4.554 €/m²) y Barcelona (4.156 €/m²). A continuación, a escasa distancia, se encuentran Palma de Mallorca, Bilbao, Málaga, Cádiz, Málaga, Valencia y Sevilla. Las menos caras se localizan en Zamora (1.153 €/m²), Ciudad Real (1.206 €/m²), y Lugo (1.226 €/m²).

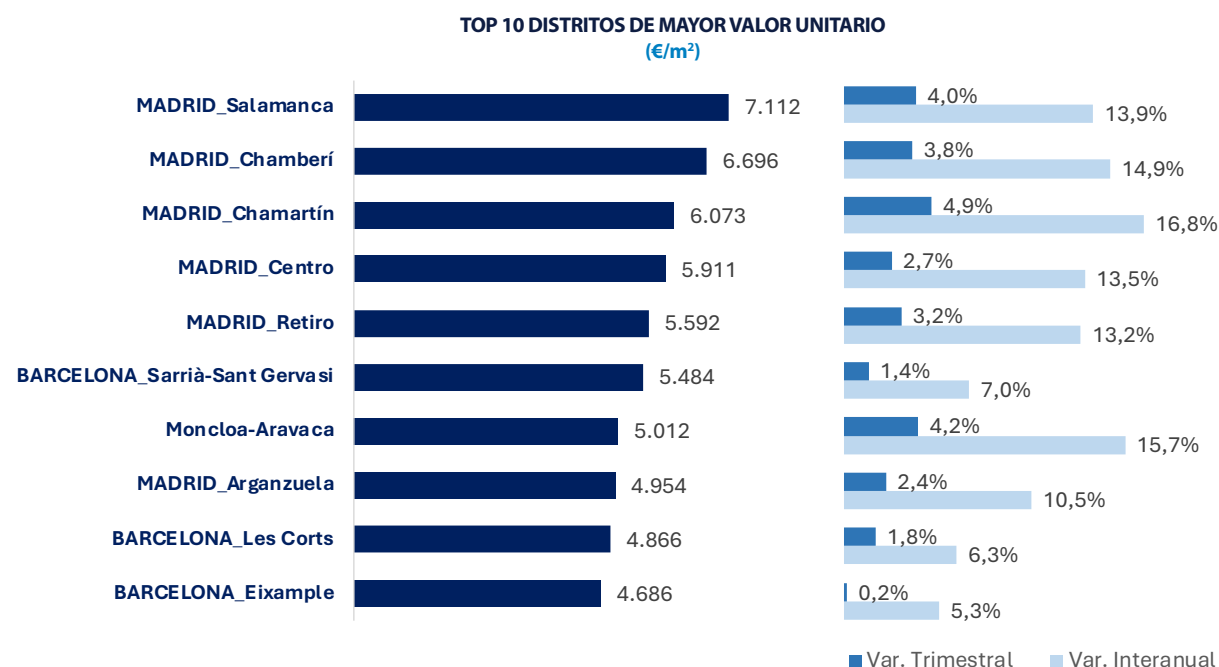
Respecto a la relación precio en la capital-provincia, tan solo 3 capitales presentan precios medios por debajo de la provincia, estas son Palma de Mallorca respecto a Islas Baleares, Santa Cruz de Tenerife y Castellón. Las capitales con precios medios más alejados y superiores a sus respectivas provincias son San Sebastián respecto a Guipúzcoa, La Coruña, Toledo, Valencia, Cuenca, Ciudad Real, Teruel, Cádiz y Granada. Todas ellas presentan precios más de un 50 % superiores a los de la provincia.

Distritos de las seis mayores capitales

Los distritos de **Madrid** reflejan **incrementos interanuales** de precio entre el 19,4 % y el 9,8. Los distritos que registran un mayor aumento de precios respecto al año precedente, por encima del +15 % son Usera, Ciudad Lineal, Chamartín, Moncloa-Aravaca, Latina, Puente de Vallecas y Moratalaz. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el +1,6 de Vicalvaro y el 4,9 % de Chamartín.

Los **valores medios** más elevados, por encima de los 5.000 €/m², se localizan en Barrio de Salamanca, Chamberí, Chamartín, Centro, Retiro y Moncloa-Aravaca. En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos, por debajo de 2.600 €/m² se ubican en Puente de Vallecas y Villaverde.

En **Barcelona**, los precios en los distritos experimentan **incrementos interanuales** entre el +5,3 % y el +9,4 %. Por encima del 7,0 % se sitúan Nou Barris, Sants-Montjuic, Horta-Guinardó, Sant Martí y Ciutat Vella. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el 0,2 % de Eixample y 3,2 % de Sant Andreu.



Los **valores medios** más elevados, por encima de los 4.000 €/m², se localizan en los distritos de Sarriá-Sant Gervasi, Les Corts, Eixample, Gràcia y Ciutat Vella. En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos, por debajo de los 3.000 €/m² se ubican en Nou Barris.

En **Sevilla** se registran **variaciones interanuales** entre -0,6 % y +13,7 %. Por encima del 10,0 % se sitúan San Pablo-Santa Justa, Casco Antiguo, Norte, Triana y Macarena. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el +0,6 % de Sur y el +4,8 % de Norte.

Los **valores unitarios** más elevados, por encima de los 3.000 €/m², se localizan en el Casco Antiguo, Los Remedios y Nervión. En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos, por debajo de 1.800 €/m² se ubican en Cerro – Amate y Norte.

Valencia muestra **variaciones interanuales** entre +5,5 % y +23,4 %. Por encima del 20,0 % se sitúan Poblados del Oeste, La Sidia, Rascaña y Patraix. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el -0,6 % de Poblados del Sur y el +7,6 % de Rascaña.

Los **valores unitarios** más elevados, por encima de 3.000 €/m², se sitúan en Ciutat Vella, Ensanche y El Pla del Real. En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos, por debajo de los 1.700 €/m² se ubican en Poblados del Oeste y Poblados del Norte.

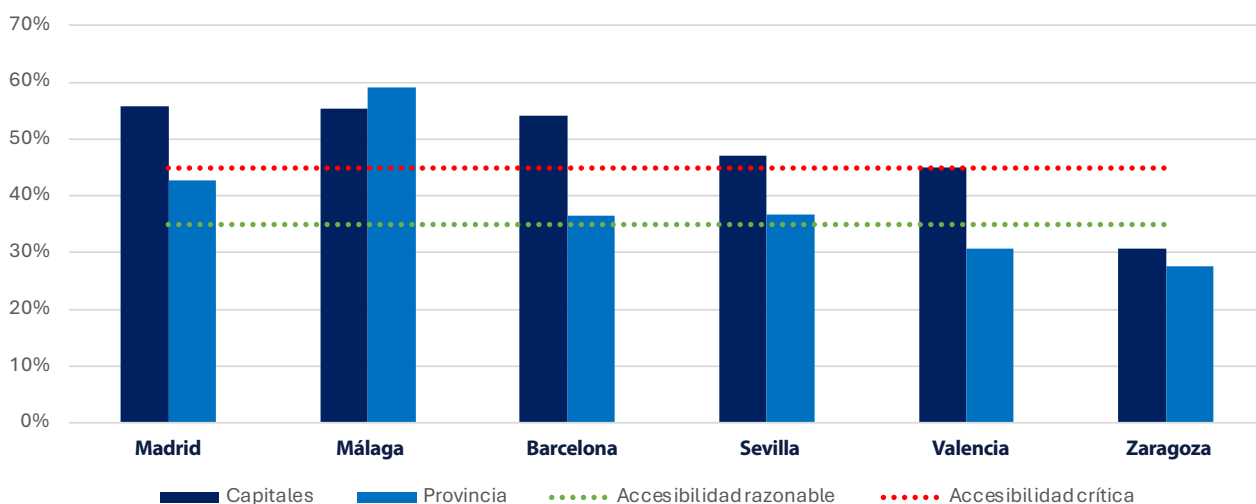
Zaragoza registra **variaciones interanuales** entre +2,6 % y +13,6 %. Por encima del 10,0 % se sitúan Las Fuentes y Delicias. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el +1,7 % de Margen Izquierda y +4,8 % de Las Fuentes.

Los mayores **valores unitarios**, por encima de 2.000 €/m², se sitúan en Centro y Universidad. En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos, por debajo de 1.500 €/m², se ubican en Barrios Rurales Oeste y Barrios Rurales Norte.

Málaga registra **variaciones interanuales** entre +9,3 % y +18,3 %. Por encima del 16,0 % se sitúan Teatinos-Universidad, Palma-Palmilla y Bailén-Miraflores. Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el +1,9 % de Centro y +8,7 % de Campanillas.

Los mayores **valores unitarios**, por encima de los 3.000 €/m², se localizan en los distritos Este, Centro y Teatinos-Universidad. En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos, por debajo de los 2.000 €/m², se ubican en Campanillas y Ciudad Jardín.

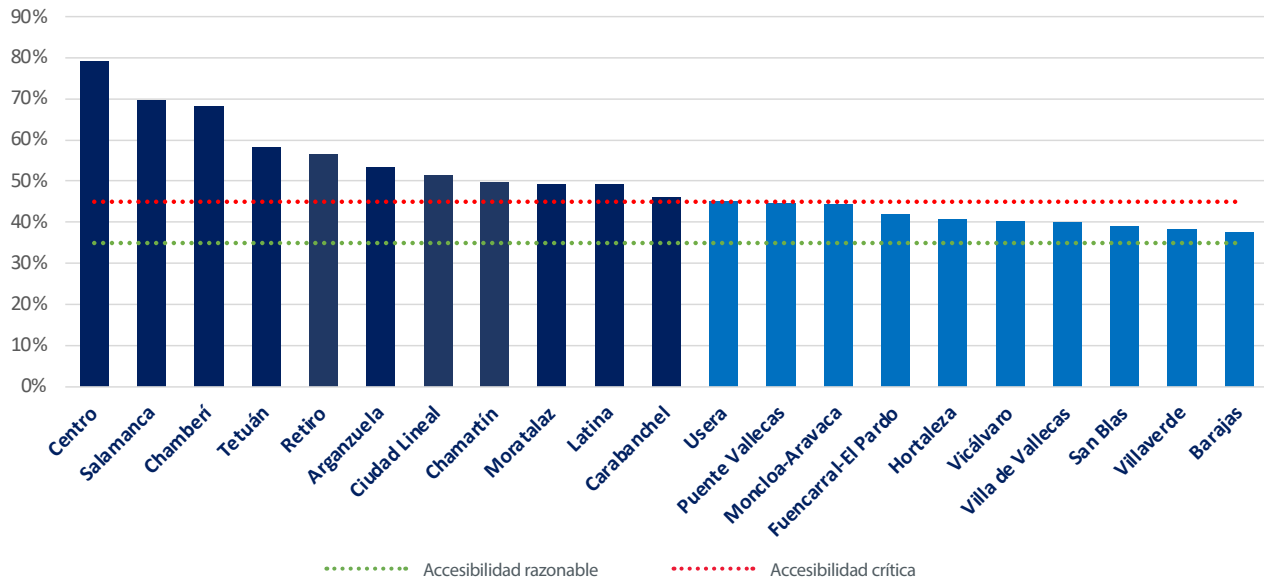
ESFUERZO TEÓRICO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES Y LAS RESPECTIVAS PROVINCIAS



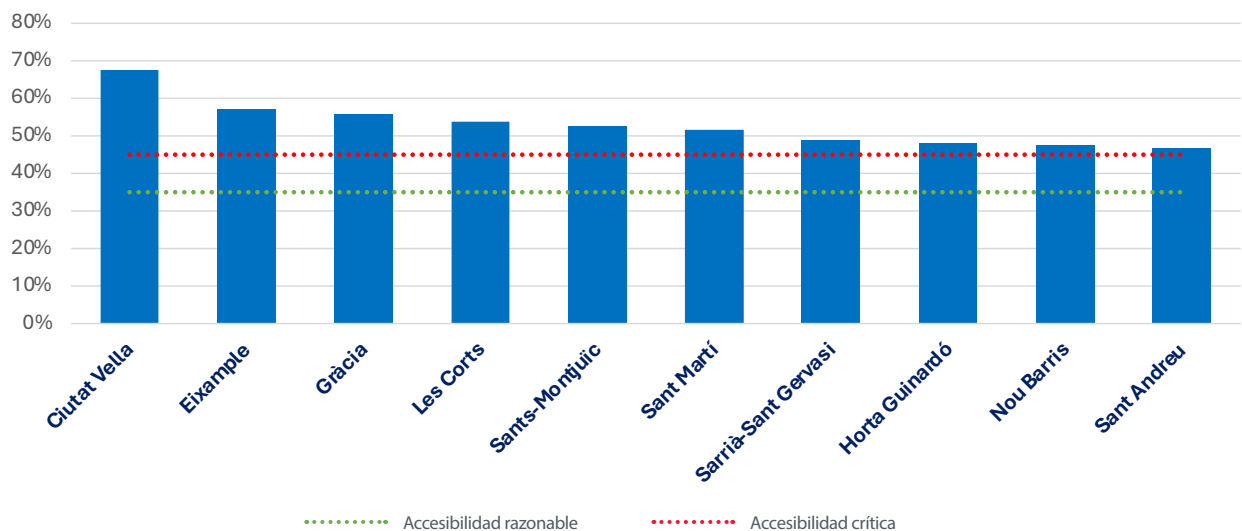
En conjunto, los **distritos más caros** se localizan en las ciudades de Madrid y Barcelona, a gran distancia del resto de capitales. Entre los 10 puestos superiores se encuentran 7 distritos de Madrid y 3 de Barcelona, con valores entre 4.600 y 7.100 €/m². Barrio de Salamanca en Madrid ocupa el puesto número uno. Seguidamente se encuentran Chamberí, Chamartín, Centro y Retiro también en Madrid, y en sexto lugar aparece el distrito Sarriá-San Gervasi en Barcelona.

En cuanto al **dinamismo en precios**, los distritos con variaciones interanuales más elevadas se concentran en Valencia, Madrid y Málaga.

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 cuarto trimestre de 2024 se situó en 154.358 €. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 774 euros en un entorno de tipos de interés inferiores a los del año anterior.

La ratio préstamo/valor medio nacional se situó en 65 % en el segundo trimestre de 2025 (frente a 64,9 % en el primero) y los préstamos que superaron el 80 % del valor de la vivienda que financiaban se correspondieron con un 11,7 % del total (frente al 11,0 % anterior), según datos del Banco de España. Estas cifras reflejan un aumento de la facilidad de acceso a crédito hipotecario. La tasa de dudosidad en segundo trimestre de 2025 se situó en el 2,07 % (frente al 2,25 % anterior), manteniendo uno de los niveles más bajos de los últimos 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 34,8 % (frente al 34,6 % del trimestre anterior) 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 el número de **provincias que superan el 35 %** (nivel de esfuerzo considerado razonable) se sitúa en 7 (igual que el trimestre previo). Estas son Málaga, Islas Baleares, Madrid, Cádiz, Alicante, Sevilla y Barcelona. El caso de mayor tensionamiento se sitúa en Málaga, donde la población local se enfrenta a una tasa de esfuerzo del 59 %. Le sigue Islas Baleares, con tasa de esfuerzo del 51 %.

El análisis del **esfuerzo teórico de compra en las capitales** refleja que en 16 capitales del total de 52 se supera el nivel de esfuerzo de 35 % considerado razonable. Las tensiones más elevadas, en donde la población local afrontaría esfuerzos teóricos de acceso a una vivienda por encima del 50 % de su renta disponible, se localizan en Cádiz, Madrid, Málaga, San Sebastián y Barcelona. A continuación, entre el 40 % y el 50 %, se sitúan las capitales de Sevilla, Palma, Granada, Valencia, Santander, Salamanca, y Pamplona. Finalmente, con esfuerzos entre el 35 % y 40 %, se encuentran Bilbao, Alicante, La Coruña, y Segovia.

El **esfuerzo teórico en las seis capitales principales** supera el límite del 35 % considerado razonable en cinco de ellas. Se trata de Madrid (56 %), Málaga (55 %), Barcelona (54 %), Sevilla (47 %) y Valencia (45 %). Solo Zaragoza se mantiene en niveles razonables, con un esfuerzo del 31 %.

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 5,2 %, y abarca un rango entre +11,1 y +8,3 % en el conjunto de provincias. Los valores máximos se registran en Málaga, Islas Baleares, Santa Cruz de Tenerife y Valencia por encima del 7 % seguidos de Madrid, Guadalajara, Toledo, Alicante y Cantabria con crecimientos compuestos a 5 años entre el 6 % y el 7%.

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

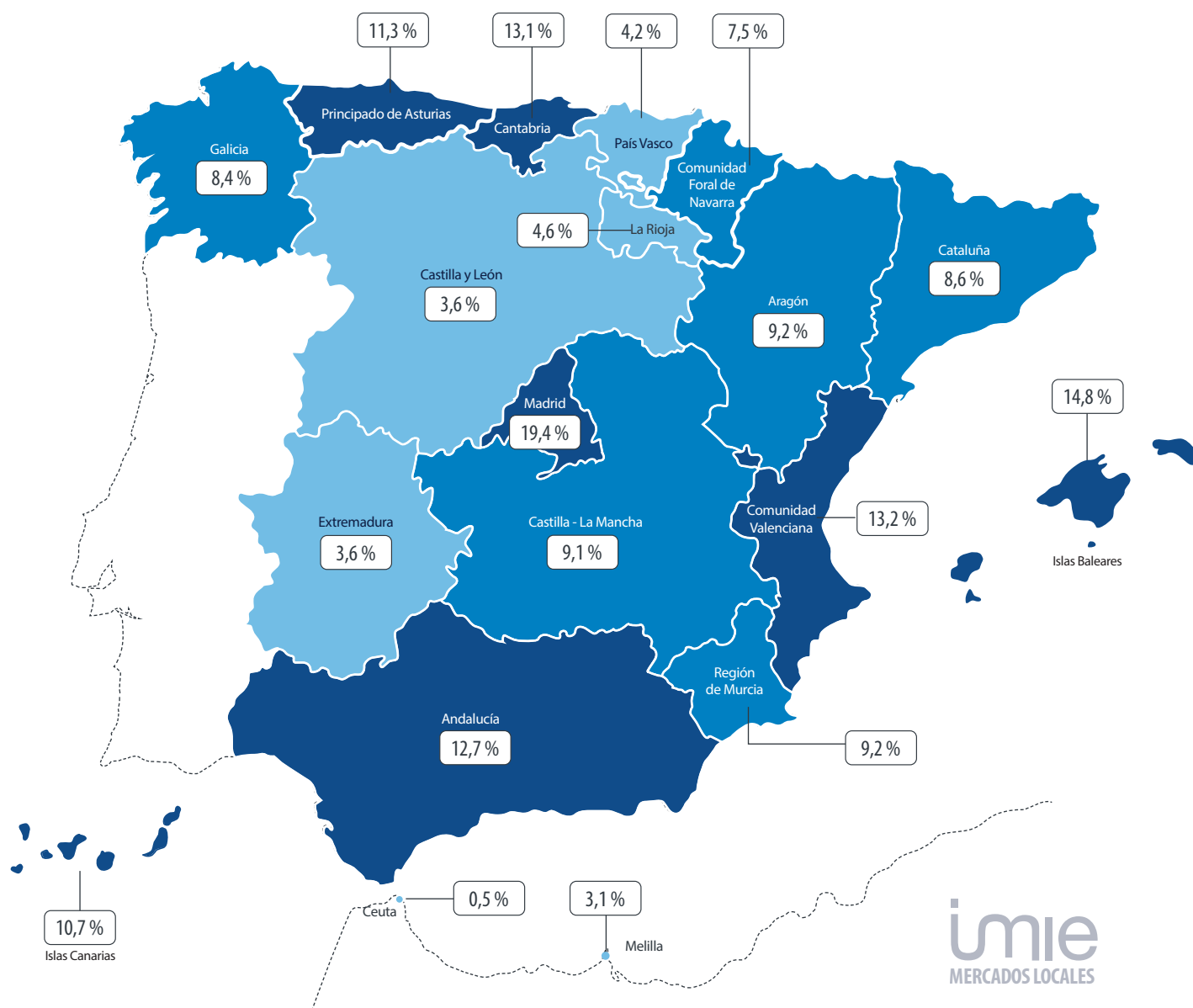
Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

3 • EVOLUCIÓN DE VALORES

	Variaciones interanuales en los últimos trimestres				Trimestre actual*			
ESPAÑA	11,7 %	10,0 %	7,7 %	4,6 %	2.018	3,0 %	-6,7 %	58,1 %
	3T 2025*	2T 2025	1T 2025	4T 2024	€/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 3T 2025	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Andalucía	1.754 €/m ²	▲ 12,7%	4,3%	▼ -10,8%	▲ 52,8%
Aragón	1.610 €/m ²	▲ 9,2%	3,3%	▼ -20,2%	▲ 50,2%
Asturias (Principado de)	1.672 €/m ²	▲ 11,3%	2,9%	▼ -4,9%	▲ 42,2%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	3.522 €/m ²	▲ 14,8%	3,1%	▲ 29,2%	▲ 84,1%
Canarias (Islas)	1.830 €/m ²	▲ 10,7%	3,2%	▼ -4,2%	▲ 52,0%
Cantabria	1.812 €/m ²	▲ 13,1%	2,1%	▼ -13,3%	▲ 43,2%
Castilla y León	1.239 €/m ²	▲ 3,6%	0,5%	▼ -21,2%	▲ 28,1%
Castilla-La Mancha	1.127 €/m ²	▲ 9,1%	2,2%	▼ -30,7%	▲ 41,0%
Cataluña	2.460 €/m ²	▲ 8,6%	1,3%	▼ -14,9%	▲ 65,7%
Comunidad Valenciana	1.627 €/m ²	▲ 13,2%	4,4%	▼ -13,4%	▲ 60,1%
Extremadura	965 €/m ²	▲ 3,6%	0,6%	▼ -9,6%	▲ 22,6%
Galicia	1.403 €/m ²	▲ 8,4%	3,6%	▼ -6,7%	▲ 32,5%
Madrid (Comunidad de)	3.647 €/m ²	▲ 19,4%	4,2%	▲ 11,6%	▲ 101,3%
Murcia (Región de)	1.261 €/m ²	▲ 9,2%	4,6%	▼ -27,7%	▲ 29,8%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.813 €/m ²	▲ 7,5%	2,3%	▼ -12,6%	▲ 51,3%
País Vasco	2.476 €/m ²	▲ 4,2%	1,4%	▼ -17,1%	▲ 28,5%
Rioja (La)	1.277 €/m ²	▲ 4,6%	1,3%	▼ -23,5%	▲ 43,5%
Ceuta	1.986 €/m ²	▲ 0,5%	0,8%	▼ -7,5%	▲ 15,4%
Melilla	1.840 €/m ²	▲ 3,1%	0,6%	▼ 0,1%	▲ 16,3%

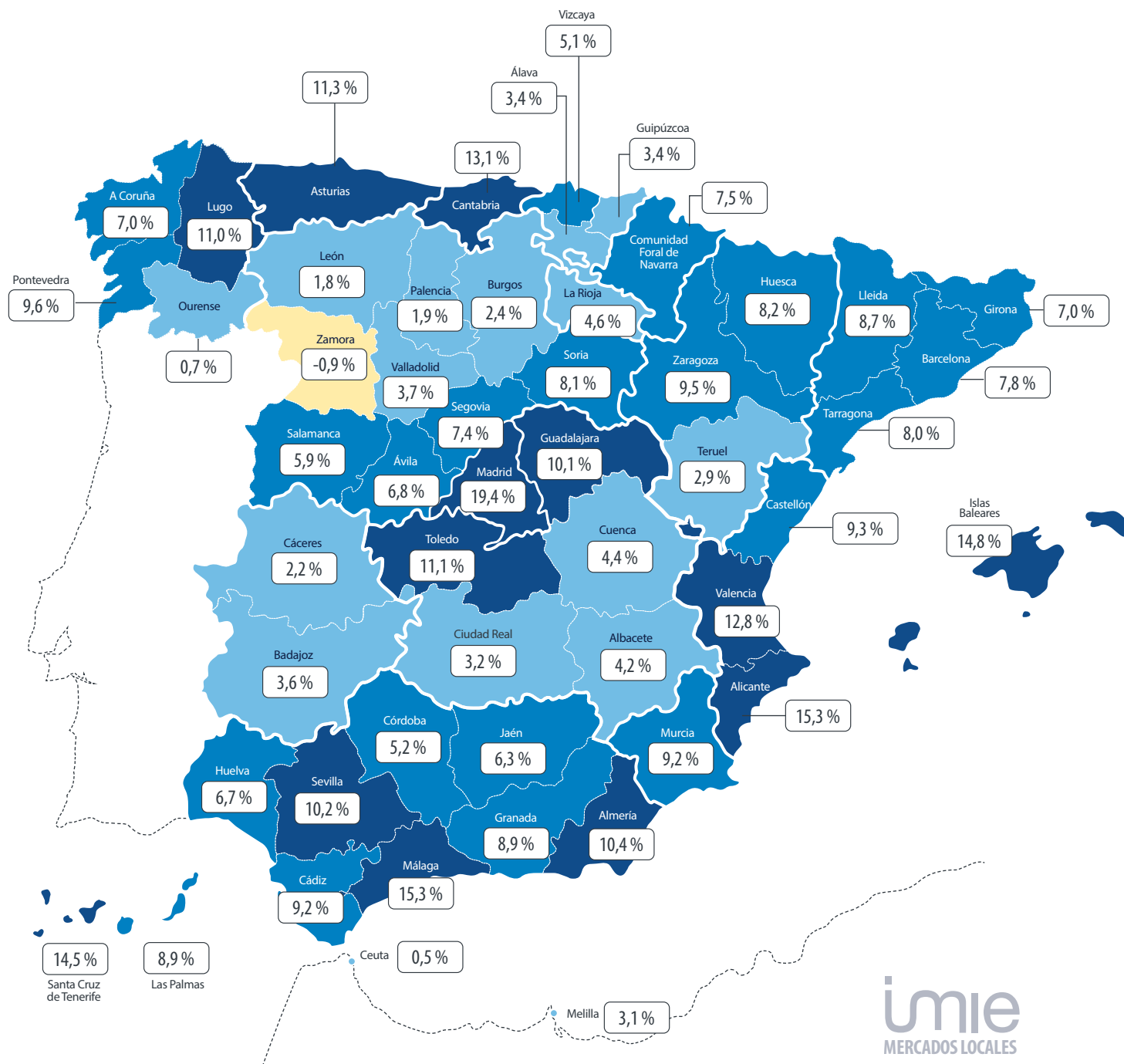
▲ Incremento superior al 10%
 ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
 ▲ Incremento entre el 0 y el 5%

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

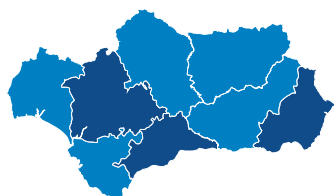
▲ Incremento superior a la media
 ▼ Descenso superior a la media
 ▼ Descenso inferior a la media

▲ 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 3T 2025	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.360 €/m ²	▲ 10,4 %	3,7 %	▼ -28,6 %	▲ 39,9 %
Cádiz	1.828 €/m ²	▲ 9,2 %	2,4 %	▼ -12,8 %	▲ 42,5 %
Córdoba	1.214 €/m ²	▲ 5,2 %	4,4 %	▼ -27,6 %	▲ 23,2 %
Granada	1.388 €/m ²	▲ 8,9 %	1,5 %	▼ -12,7 %	▲ 40,6 %
Huelva	1.401 €/m ²	▲ 6,7 %	2,6 %	▼ -30,9 %	▲ 27,9 %
Jaén	931 €/m ²	▲ 6,3 %	3,3 %	▼ -23,6 %	▲ 16,4 %
Málaga	2.615 €/m ²	▲ 15,3 %	4,2 %	▲ 2,3 %	▲ 94,7 %
Sevilla	1.736 €/m ²	▲ 10,2 %	2,8 %	▼ -15,0 %	▲ 40,3 %


ARAGÓN

Huesca	1.418 €/m ²	▲ 8,2 %	3,7 %	▼ -16,6 %	▲ 39,6 %
Teruel	967 €/m ²	▲ 2,9 %	0,3 %	▼ -11,5 %	▲ 20,2 %
Zaragoza	1.721 €/m ²	▲ 9,5 %	3,0 %	▼ -24,9 %	▲ 53,4 %


ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.672 €/m ²	▲ 11,3 %	2,9 %	▼ -4,9 %	▲ 42,2 %
------------------------	------------------------	----------	-------	----------	----------


BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

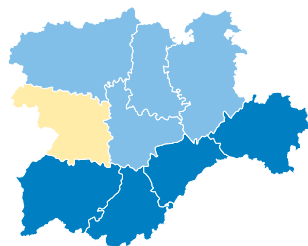
Islas Baleares	3.522 €/m ²	▲ 14,8 %	3,1 %	▲ 29,2 %	▲ 84,1 %
----------------	------------------------	----------	-------	----------	----------


CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.795 €/m ²	▲ 8,9 %	3,1 %	▼ -13,7 %	▲ 47,0 %
Santa Cruz de Tenerife	1.990 €/m ²	▲ 14,5 %	3,5 %	▲ 15,5 %	▲ 71,5 %


CANTABRIA

Cantabria	1.812 €/m ²	▲ 13,1 %	2,1 %	▼ -13,3 %	▲ 43,2 %
-----------	------------------------	----------	-------	-----------	----------


CASTILLA Y LEÓN

Ávila	1.037 €/m ²	▲ 6,8 %	1,7 %	▼ -26,4 %	▲ 31,5 %
Burgos	1.286 €/m ²	▲ 2,4 %	-0,2 %	▼ -28,5 %	▲ 22,4 %
León	963 €/m ²	▲ 1,8 %	0,9 %	▼ -18,2 %	▲ 16,2 %
Palencia	1.039 €/m ²	▲ 1,9 %	0,6 %	▼ -24,6 %	▲ 9,8 %
Salamanca	1.316 €/m ²	▲ 5,9 %	0,7 %	▼ -21,4 %	▲ 23,6 %
Segovia	1.261 €/m ²	▲ 7,4 %	0,5 %	▼ -25,6 %	▲ 25,6 %
Soria	1.094 €/m ²	▲ 8,1 %	4,2 %	▼ -20,3 %	▲ 37,9 %
Valladolid	1.454 €/m ²	▲ 3,7 %	0,6 %	▼ -13,9 %	▲ 39,1 %
Zamora	869 €/m ²	▼ -0,9 %	-0,6 %	▼ -23,8 %	▲ 9,7 %


CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.089 €/m ²	▲ 4,2 %	1,2 %	▼ -23,9 %	▲ 27,5 %
Ciudad Real	791 €/m ²	▲ 3,2 %	0,4 %	▼ -29,4 %	▲ 14,0 %
Cuenca	856 €/m ²	▲ 4,4 %	-0,5 %	▼ -31,2 %	▲ 29,1 %
Guadalajara	1.482 €/m ²	▲ 10,1 %	3,4 %	▼ -26,7 %	▲ 54,5 %
Toledo	1.083 €/m ²	▲ 11,1 %	2,8 %	▼ -31,6 %	▲ 49,0 %

▲ 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%

▲ Incremento superior a la media
▼ 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 3T 2025	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	2.795 €/m ²	▲ 7,8 %	1,6 %	▼ -13,7 %	▲ 69,0 %
Gerona / Girona	1.980 €/m ²	▲ 7,0 %	2,0 %	▼ -24,1 %	▲ 44,0 %
Lérida / Lleida	1.199 €/m ²	▲ 8,7 %	2,0 %	▼ -29,5 %	▲ 32,8 %
Tarragona	1.645 €/m ²	▲ 8,0 %	2,3 %	▼ -28,7 %	▲ 43,2 %


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante / Alacant	1.758 €/m ²	▲ 15,3 %	5,8 %	▼ -10,5 %	▲ 57,7 %
Castellón / Castelló	1.272 €/m ²	▲ 9,3 %	5,2 %	▼ -27,5 %	▲ 40,2 %
Valencia / Valencia	1.646 €/m ²	▲ 12,8 %	3,4 %	▼ -11,7 %	▲ 69,3 %


EXTREMADURA

Badajoz	988 €/m ²	▲ 3,6 %	-0,3 %	▼ -12,0 %	▲ 22,5 %
Cáceres	901 €/m ²	▲ 2,2 %	1,5 %	▼ -16,8 %	▲ 16,8 %


GALICIA

La Coruña / Coruña (A)	1.405 €/m ²	▲ 7,0 %	3,2 %	▼ -9,7 %	▲ 26,0 %
Lugo	1.022 €/m ²	▲ 11,0 %	2,9 %	▼ -11,3 %	▲ 28,2 %
Orense / Ourense	980 €/m ²	▲ 0,7 %	-0,1 %	▼ -2,7 %	▲ 18,6 %
Pontevedra	1.576 €/m ²	▲ 9,6 %	3,7 %	▼ -1,9 %	▲ 40,5 %


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	3.647 €/m ²	▲ 19,4 %	4,2 %	▲ 11,6 %	▲ 101,3 %
--------	------------------------	----------	-------	----------	-----------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.261 €/m ²	▲ 9,2 %	4,6 %	▼ -27,7 %	▲ 29,8 %
--------	------------------------	---------	-------	-----------	----------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Navarra	1.813 €/m ²	▲ 7,5 %	2,3 %	▼ -12,6 %	▲ 51,3 %
---------	------------------------	---------	-------	-----------	----------


PAÍS VASCO

Álava / Araba	2.155 €/m ²	▲ 3,4 %	1,7 %	▼ -20,3 %	▲ 43,2 %
Guipúzcoa / Guipúzkoa	2.586 €/m ²	▲ 3,4 %	3,4 %	▼ -11,6 %	▲ 28,7 %
Vizcaya / Bizkaia	2.556 €/m ²	▲ 5,1 %	1,3 %	▼ -17,6 %	▲ 24,6 %


RIOJA (LA)

Rioja (La)	1.277 €/m ²	▲ 4,6 %	1,3 %	▼ -24,5 %	▲ 41,7 %
------------	------------------------	---------	-------	-----------	----------


CEUTA

Ceuta	1.986 €/m ²	▲ 0,5 %	0,8 %	▼ -7,5 %	▲ 15,4 %
-------	------------------------	---------	-------	----------	----------


MELILLA

Melilla	1.840 €/m ²	▲ 3,1 %	0,6 %	▲ 0,1 %	▲ 16,3 %
---------	------------------------	---------	-------	---------	----------

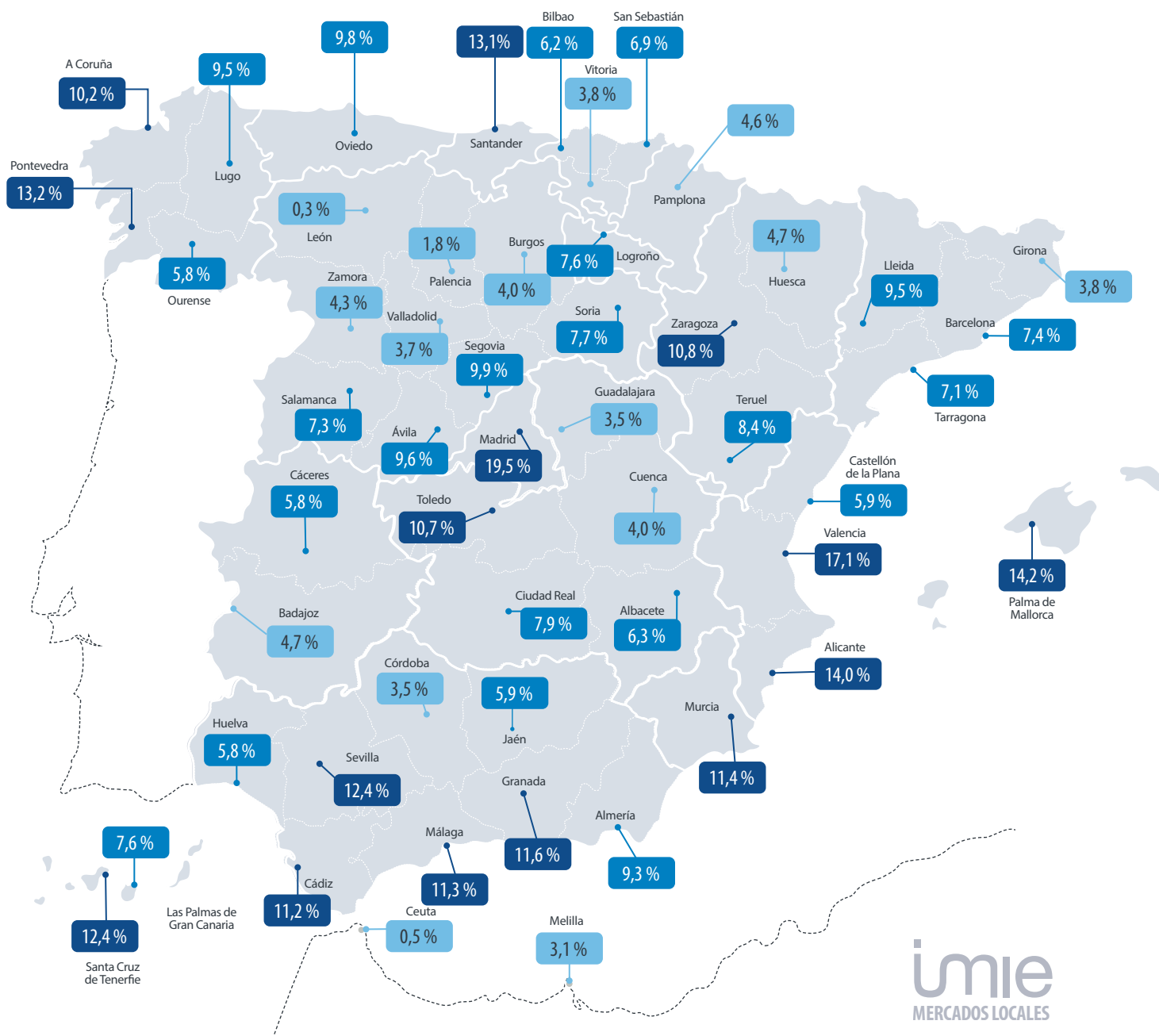
▲ Incremento superior al 10%
▲ Incremento entre el 5 y el 10%
▲ Incremento entre el 0 y el 5%

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

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

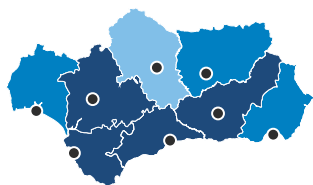
▲ Incremento superior a la media
▲ Incremento inferior a la media

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 3T 2025	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.630 €/m ²	▲ 9,3 %	2,6 %	▼ -22,3 %	▲ 42,5 %
Cádiz	2.758 €/m ²	▲ 11,2 %	4,7 %	▼ -6,3 %	▲ 50,9 %
Córdoba	1.675 €/m ²	▲ 3,5 %	1,3 %	▼ -28,0 %	▲ 25,5 %
Granada	2.089 €/m ²	▲ 11,6 %	2,7 %	▼ -16,2 %	▲ 41,8 %
Huelva	1.401 €/m ²	▲ 5,8 %	2,4 %	▼ -30,4 %	▲ 29,4 %
Jaén	1.340 €/m ²	▲ 5,9 %	2,4 %	▼ -32,2 %	▲ 13,1 %
Málaga	2.731 €/m ²	▲ 11,3 %	2,8 %	▲ 12,7 %	▲ 101,8 %
Sevilla	2.414 €/m ²	▲ 12,4 %	3,1 %	▼ -11,1 %	▲ 58,8 %



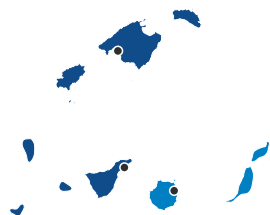
ARAGÓN

Huesca	1.582 €/m ²	▲ 4,7 %	0,2 %	▼ -22,1 %	▲ 37,2 %
Teruel	1.464 €/m ²	▲ 8,4 %	0,5 %	▼ -19,0 %	▲ 28,2 %
Zaragoza	1.942 €/m ²	▲ 10,8 %	3,1 %	▼ -30,3 %	▲ 51,8 %



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Oviedo	1.732 €/m ²	▲ 9,8 %	2,1 %	▼ -14,3 %	▲ 32,1 %
--------	------------------------	---------	-------	-----------	----------



BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Palma de Mallorca	3.351 €/m ²	▲ 14,2 %	2,7 %	▲ 25,9 %	▲ 104,2 %
-------------------	------------------------	----------	-------	----------	-----------



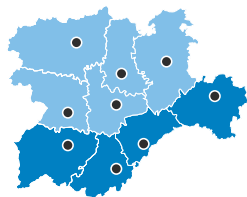
CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.913 €/m ²	▲ 7,6 %	1,7 %	▼ -8,2 %	▲ 38,9 %
Santa Cruz de Tenerife	1.901 €/m ²	▲ 12,4 %	4,9 %	▲ 8,6 %	▲ 57,0 %



CANTABRIA

Santander	2.239 €/m ²	▲ 13,1 %	3,0 %	▼ -15,8 %	▲ 42,9 %
-----------	------------------------	----------	-------	-----------	----------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	1.313 €/m ²	▲ 9,6 %	3,7 %	▼ -30,2 %	▲ 41,7 %
Burgos	1.620 €/m ²	▲ 4,0 %	2,2 %	▼ -31,0 %	▲ 19,1 %
León	1.341 €/m ²	▲ 0,3 %	2,5 %	▼ -24,1 %	▲ 21,5 %
Palencia	1.287 €/m ²	▲ 1,8 %	1,0 %	▼ -28,0 %	▲ 8,0 %
Salamanca	1.753 €/m ²	▲ 7,3 %	1,0 %	▼ -27,0 %	▲ 19,7 %
Segovia	1.751 €/m ²	▲ 9,9 %	3,5 %	▼ -30,3 %	▲ 34,5 %
Soria	1.420 €/m ²	▲ 7,7 %	5,7 %	▼ -24,4 %	▲ 44,5 %
Valladolid	1.688 €/m ²	▲ 3,7 %	0,9 %	▼ -20,1 %	▲ 36,9 %
Zamora	1.153 €/m ²	▲ 4,3 %	0,9 %	▼ -28,0 %	▲ 14,2 %



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.479 €/m ²	▲ 6,3 %	3,4 %	▼ -30,1 %	▲ 34,2 %
Ciudad Real	1.206 €/m ²	▲ 7,9 %	1,9 %	▼ -39,2 %	▲ 18,8 %
Cuenca	1.305 €/m ²	▲ 4,0 %	0,1 %	▼ -34,0 %	▲ 20,7 %
Guadalajara	1.731 €/m ²	▲ 3,5 %	1,5 %	▼ -31,3 %	▲ 42,7 %
Toledo	1.667 €/m ²	▲ 10,7 %	3,6 %	▼ -29,2 %	▲ 34,2 %

- ▲ 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%

- ▲ Incremento superior a la media
- ▼ 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 3T 2025	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Barcelona	4.156 €/m ²	▲ 7,4 %	0,9 %	▼ -4,1 %	▲ 78,3 %
Gerona / Girona	2.216 €/m ²	▲ 3,8 %	1,7 %	▼ -23,5 %	▲ 48,5 %
Lérida / Lleida	1.353 €/m ²	▲ 9,5 %	2,2 %	▼ -35,5 %	▲ 36,4 %
Tarragona	1.750 €/m ²	▲ 7,1 %	3,0 %	▼ -31,6 %	▲ 40,6 %


COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante / Alacant	1.907 €/m ²	▲ 14,0 %	4,0 %	▼ -2,9 %	▲ 62,8 %
Castellón / Castelló	1.262 €/m ²	▲ 5,9 %	2,7 %	▼ -33,2 %	▲ 35,0 %
Valencia / Valencia	2.519 €/m ²	▲ 17,1 %	3,9 %	▲ 4,2 %	▲ 108,3 %


EXTREMADURA

Badajoz	1.414 €/m ²	▲ 4,7 %	0,5 %	▼ -20,3 %	▲ 29,7 %
Cáceres	1.301 €/m ²	▲ 5,8 %	1,2 %	▼ -19,9 %	▲ 25,2 %


GALICIA

La Coruña / Coruña (A)	2.172 €/m ²	▲ 10,2 %	4,5 %	▼ -1,7 %	▲ 37,0 %
Lugo	1.226 €/m ²	▲ 9,5 %	1,8 %	▼ -10,5 %	▲ 32,8 %
Orense / Ourense	1.346 €/m ²	▲ 5,8 %	0,5 %	▼ -10,1 %	▲ 16,2 %
Pontevedra	1.657 €/m ²	▲ 13,2 %	5,3 %	▲ 2,4 %	▲ 39,2 %


MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	4.664 €/m ²	▲ 19,5 %	4,3 %	▲ 15,5 %	▲ 117,6 %
--------	------------------------	----------	-------	----------	-----------


MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.505 €/m ²	▲ 11,4 %	4,8 %	▼ -22,1 %	▲ 37,7 %
--------	------------------------	----------	-------	-----------	----------


NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

Pamplona	2.323 €/m ²	▲ 4,6 %	0,4 %	▼ -17,0 %	▲ 57,7 %
----------	------------------------	---------	-------	-----------	----------


PAÍS VASCO

Bilbao	2.971 €/m ²	▲ 6,2 %	1,0 %	▼ -13,9 %	▲ 35,5 %
San Sebastián	4.554 €/m ²	▲ 6,9 %	0,6 %	▼ -3,6 %	▲ 49,5 %
Vitoria	2.346 €/m ²	▲ 3,8 %	1,9 %	▼ -21,1 %	▲ 49,2 %


RIOJA (LA)

Logroño	1.681 €/m ²	▲ 7,6 %	1,3 %	▼ -28,6 %	▲ 56,5 %
---------	------------------------	---------	-------	-----------	----------


CEUTA

Ceuta	1.986 €/m ²	▲ 0,5 %	0,8 %	▼ -7,5 %	▲ 15,4 %
-------	------------------------	---------	-------	----------	----------


MELILLA

Melilla	1.840 €/m ²	▲ 3,1 %	0,6 %	▲ 0,1 %	▲ 16,3 %
---------	------------------------	---------	-------	---------	----------

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

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

▲ Incremento superior a la media
 ▼ 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 3T 2025	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
ALICANTE	Alcoy/Alcoi	896	▲ 4,7 %	1,0 %	▼ -32,5 %	▲ 17,3 %
	Benidorm	2.292	▲ 17,4 %	3,1 %	▼ -6,5 %	▲ 66,5 %
	Elche/Elx	1.479	▲ 13,6 %	4,3 %	▼ -16,1 %	▲ 42,1 %
	Elda	907	▲ 4,5 %	2,7 %	▼ -31,3 %	▲ 13,7 %
	Orihuela	1.743	▲ 9,7 %	4,0 %	▼ -18,7 %	▲ 41,6 %
ALMERÍA	Torre vieja	1.781	▲ 12,7 %	4,8 %	▼ -17,6 %	▲ 43,6 %
	Ejido (El)	1.182	▲ 8,7 %	2,8 %	▼ -34,7 %	▲ 31,8 %
	Roquetas de Mar	1.425	▲ 12,7 %	3,2 %	▼ -28,4 %	▲ 41,9 %
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	Avilés	1.348	▲ 9,3 %	4,5 %	▼ -16,6 %	▲ 32,5 %
	Gijón	1.980	▲ 12,7 %	3,7 %	▼ -9,5 %	▲ 45,9 %
BADAJOS	Mérida	950	▲ 4,6 %	2,3 %	▼ -22,7 %	▲ 14,5 %
BARCELONA	Badalona	2.511	▲ 5,7 %	1,8 %	▼ -13,6 %	▲ 66,7 %
	Cerdanyola del Vallès	2.645	▲ 3,6 %	-0,1 %	▼ -17,3 %	▲ 55,5 %
	Cornellà de Llobregat	2.720	▲ 3,8 %	1,0 %	▼ -22,9 %	▲ 64,5 %
	Granollers	2.345	▲ 9,1 %	3,4 %	▼ -20,8 %	▲ 62,7 %
	Hospitalet de Llobregat (L')	2.716	▲ 9,6 %	2,6 %	▼ -23,2 %	▲ 79,4 %
	Manresa	1.554	▲ 4,4 %	1,0 %	▼ -37,4 %	▲ 40,3 %
	Mataró	2.313	▲ 6,3 %	2,3 %	▼ -24,0 %	▲ 57,6 %
	Prat de Llobregat (El)	2.730	▲ 8,0 %	4,4 %	▼ -15,7 %	▲ 58,4 %
	Rubí	2.149	▲ 2,7 %	0,4 %	▼ -28,8 %	▲ 60,6 %
	Sabadell	2.263	▲ 8,2 %	3,1 %	▼ -27,0 %	▲ 64,0 %
	Sant Boi de Llobregat	2.532	▲ 7,1 %	1,7 %	▼ -22,0 %	▲ 59,6 %
	Sant Cugat del Vallès	3.284	▲ 4,9 %	2,5 %	▼ -6,8 %	▲ 57,2 %
	Santa Coloma de Gramenet	2.271	▲ 9,3 %	4,1 %	▼ -30,5 %	▲ 63,3 %
	Terrassa	2.136	▲ 6,3 %	1,7 %	▼ -26,6 %	▲ 72,5 %
	Viladecans	2.687	▲ 9,5 %	1,0 %	▼ -17,2 %	▲ 56,8 %
	Vilanova i la Geltrú	2.403	▲ 6,3 %	-0,1 %	▼ -18,1 %	▲ 60,7 %
CÁDIZ	Algeciras	1.292	▲ 5,0 %	1,2 %	▼ -28,8 %	▲ 22,8 %
	Chiclana de la Frontera	2.088	▲ 3,5 %	-0,1 %	▼ -19,0 %	▲ 39,1 %
	Jerez de la Frontera	1.581	▲ 14,1 %	3,4 %	▼ -15,9 %	▲ 45,5 %
	Línea de la Concepción (La)	1.431	▲ 4,9 %	-0,6 %	▼ -29,3 %	▲ 33,1 %
	Puerto de Santa María (El)	2.225	▲ 8,2 %	-0,6 %	▼ -6,2 %	▲ 47,9 %
	San Fernando	1.699	▲ 8,6 %	2,8 %	▼ -22,8 %	▲ 38,0 %
	Sanlúcar de Barrameda	1.783	▲ 12,1 %	2,6 %	▼ -17,6 %	▲ 50,0 %
	Torrelavega	1.312	▲ 9,3 %	1,7 %	▼ -29,1 %	▲ 25,2 %
CANTABRIA	Santiago de Compostela	1.625	▲ 12,5 %	2,2 %	▼ -6,3 %	▲ 31,6 %
CORUÑA (A)	Motril	1.384	▲ 0,5 %	2,2 %	▼ -26,6 %	▲ 37,2 %
GRANADA	Irún	2.394	▲ 2,2 %	3,9 %	▼ -25,8 %	▲ 32,9 %
GUIPÚZCOA	Linares	843	▲ 3,3 %	2,7 %	▼ -36,4 %	▲ 7,0 %
JAÉN	Ponferrada	820	▲ 1,7 %	1,6 %	▼ -26,8 %	▲ 9,6 %
LEÓN	Alcalá de Henares	2.385	▲ 11,7 %	2,6 %	▼ -17,3 %	▲ 66,3 %
	Alcobendas	4.022	▲ 10,6 %	1,6 %	▼ 5,5 %	▲ 75,1 %
	Alcorcón	2.784	▲ 11,7 %	4,6 %	▼ -8,4 %	▲ 69,0 %
	Coslada	2.575	▲ 12,0 %	3,2 %	▼ -17,3 %	▲ 63,4 %
	Fuenlabrada	2.232	▲ 10,3 %	3,2 %	▼ -17,9 %	▲ 62,0 %
	Getafe	2.735	▲ 10,0 %	4,4 %	▼ -7,2 %	▲ 72,5 %
	Leganés	2.491	▲ 11,2 %	3,1 %	▼ -15,1 %	▲ 61,3 %
	Majadahonda	3.955	▲ 9,3 %	2,8 %	▼ 7,0 %	▲ 65,2 %
	Móstoles	2.414	▲ 13,7 %	4,1 %	▼ -10,0 %	▲ 75,8 %
	Parla	1.935	▲ 14,0 %	4,7 %	▼ -27,1 %	▲ 70,5 %
	Pozuelo de Alarcón	4.300	▲ 11,0 %	1,9 %	▼ 11,9 %	▲ 64,6 %
	Rozas de Madrid (Las)	3.601	▲ 9,5 %	2,9 %	▼ 10,9 %	▲ 73,5 %
	San Sebastián de los Reyes	3.372	▲ 9,6 %	3,9 %	▼ -0,6 %	▲ 75,0 %
	Torrejón de Ardoz	2.519	▲ 13,2 %	2,6 %	▼ -9,2 %	▲ 85,6 %
MÁLAGA	Marbella	3.554	▲ 18,3 %	4,2 %	▼ 19,9 %	▲ 90,1 %
	Vélez-Málaga	2.199	▲ 16,0 %	3,8 %	▼ 1,0 %	▲ 90,6 %
MURCIA (REGIÓN DE)	Cartagena	1.299	▲ 4,3 %	1,0 %	▼ -33,3 %	▲ 29,6 %
	Lorca	1.012	▼ -3,4 %	-1,2 %	▼ -28,9 %	▲ 14,3 %
PALMAS (LAS)	Telde	1.475	▲ 9,1 %	2,6 %	▼ -16,8 %	▲ 35,3 %
PONTEVEDRA	Vigo	1.971	▲ 7,4 %	0,0 %	▼ -8,5 %	▲ 43,2 %
SANTA CRUZ DE TENERIFE	Laguna (La)	1.719	▲ 14,5 %	5,0 %	▼ 4,6 %	▲ 57,6 %
	Alcalá de Guadaira	1.512	▲ 5,8 %	3,0 %	▼ -24,7 %	▲ 32,6 %
SEVILLA	Dos Hermanas	1.783	▲ 7,2 %	2,0 %	▼ -17,8 %	▲ 39,4 %
TARRAGONA	Reus	1.458	▲ 5,1 %	1,9 %	▼ -31,6 %	▲ 40,5 %
TOLEDO	Talavera de la Reina	987	▲ 7,6 %	2,3 %	▼ -47,5 %	▲ 37,9 %
VALENCIA	Gandía	1.374	▲ 12,1 %	1,7 %	▼ -21,7 %	▲ 50,9 %
	Sagunto/Sagunt	1.381	▲ 9,9 %	3,9 %	▼ -20,4 %	▲ 59,0 %
VIZCAYA	Torrent	1.515	▲ 9,8 %	2,6 %	▼ -20,4 %	▲ 66,3 %
	Barakaldo	2.408	▲ 7,2 %	2,4 %	▼ -24,3 %	▲ 25,5 %
	Getxo	3.104	▲ 4,8 %	0,9 %	▼ -13,3 %	▲ 29,2 %
	Portugalete	2.405	▲ 9,4 %	4,2 %	▼ -29,3 %	▲ 17,6 %

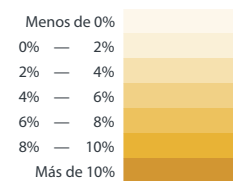
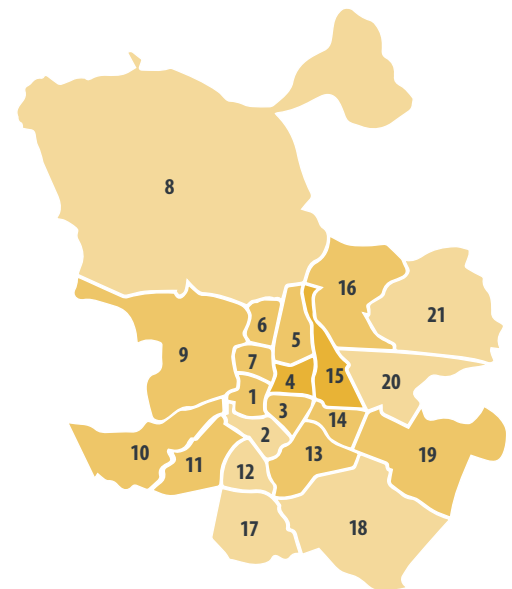
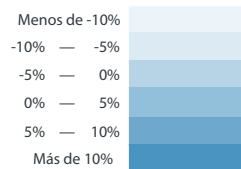
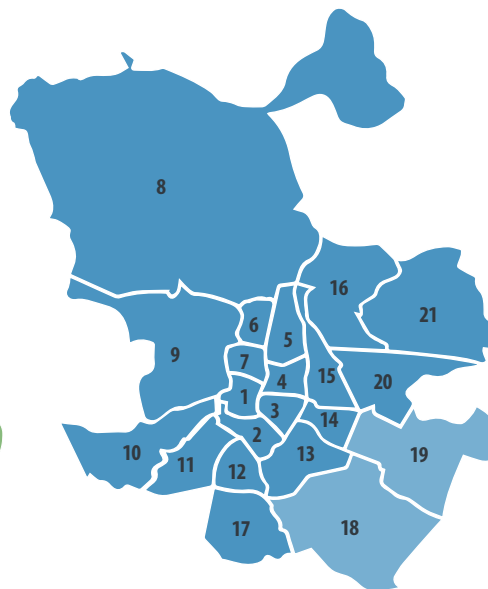
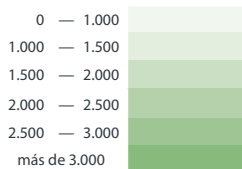
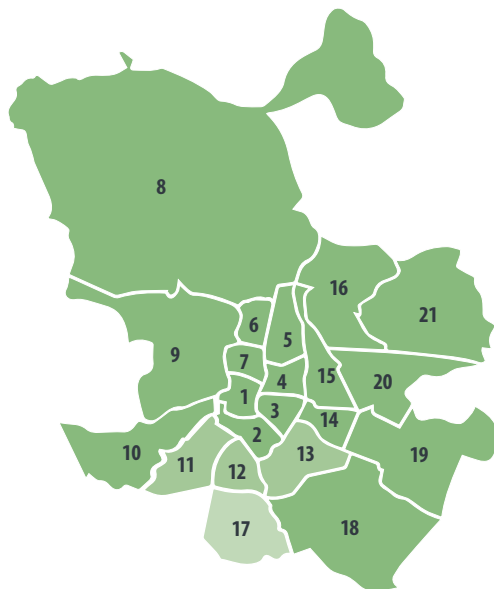
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

MADRID

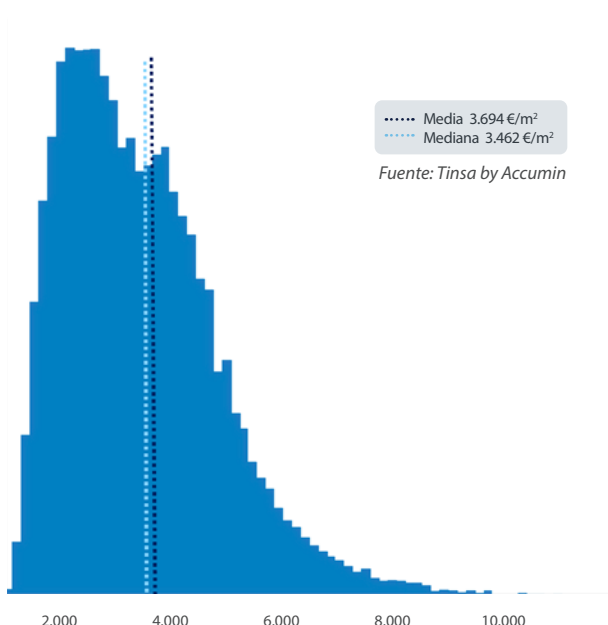
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **4.664 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **19,5%**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **8,4 %**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Centro	5.911	13,5 %	6,1 %
2 Arganzuela	4.954	10,5 %	5,6 %
3 Retiro	5.592	13,2 %	6,3 %
4 Salamanca	7.112	13,9 %	8,2 %
5 Chamartín	6.073	16,8 %	7,0 %
6 Tetuán	4.570	11,7 %	6,6 %
7 Chamberí	6.696	14,9 %	7,7 %
8 Fuencarral-El Pardo	4.523	12,3 %	5,8 %
9 Moncloa-Aravaca	5.012	15,7 %	7,0 %
10 Latina	3.049	15,7 %	6,9 %
11 Carabanchel	2.937	14,6 %	7,4 %
12 Usera	2.733	19,4 %	5,9 %
13 Puente de Vallecas	2.518	15,4 %	6,7 %
14 Moratalaz	3.366	15,4 %	7,1 %
15 Ciudad Lineal	4.022	17,3 %	8,0 %
16 Hortaleza	4.485	11,4 %	6,3 %
17 Villaverde	2.410	13,3 %	5,6 %
18 Villa de Vallecas	3.108	9,8 %	5,0 %
19 Vicálvaro	3.355	9,8 %	6,2 %
20 San Blas	3.155	13,4 %	5,3 %
21 Barajas	3.888	10,7 %	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

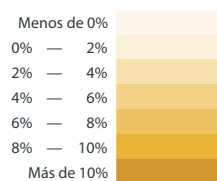
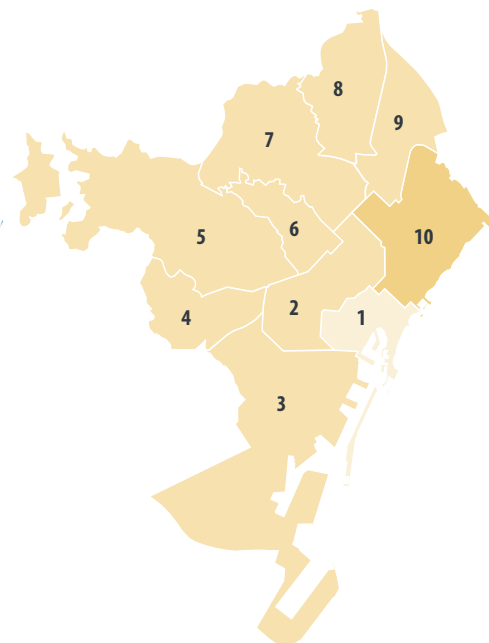
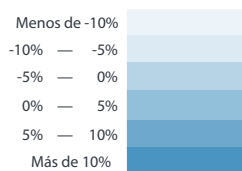
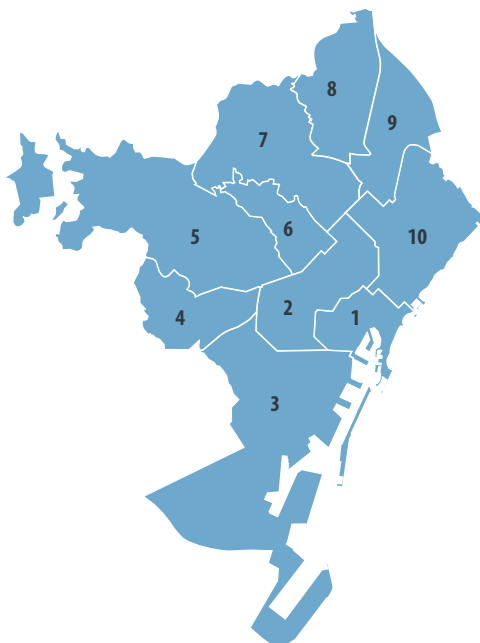
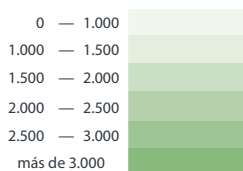
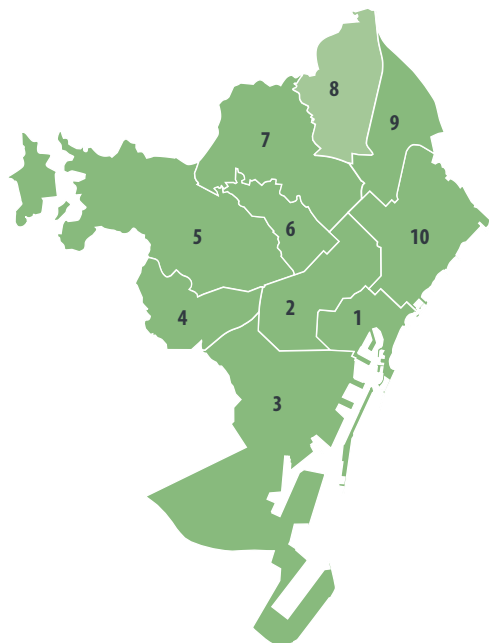
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

BARCELONA

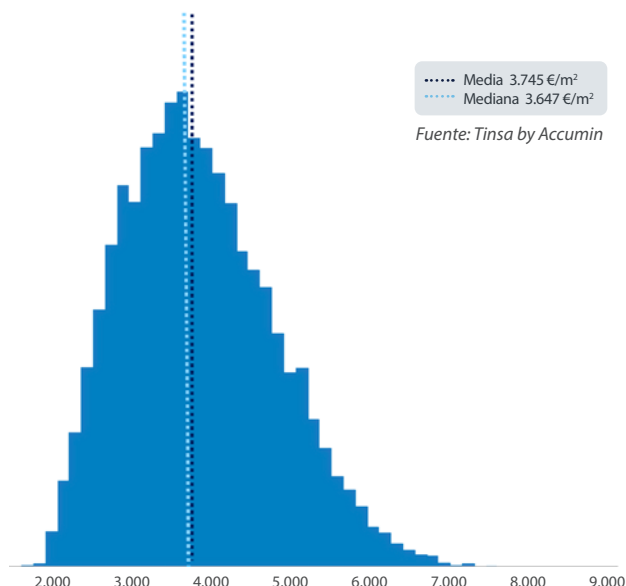
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **4.156€/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **7,4 %**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **3,7 %**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



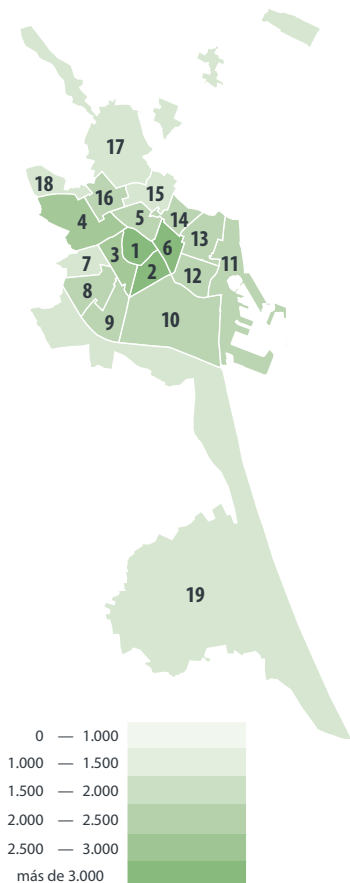
DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Ciutat Vella	4.027	7,1 %	1,9 %
2 L'Eixample	4.686	5,3 %	2,9 %
3 Sants-Montjuïc	3.732	7,6 %	3,2 %
4 Les Corts	4.866	6,3 %	3,5 %
5 Sarrià-Sant Gervasi	5.484	7,0 %	3,3 %
6 Gràcia	4.451	6,9 %	3,2 %
7 Horta Guinardó	3.363	7,3 %	3,2 %
8 Nou Barris	2.780	9,4 %	3,3 %
9 Sant Andreu	3.384	5,9 %	3,1 %
10 Sant Martí	3.984	7,2 %	4,1 %

(*) 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

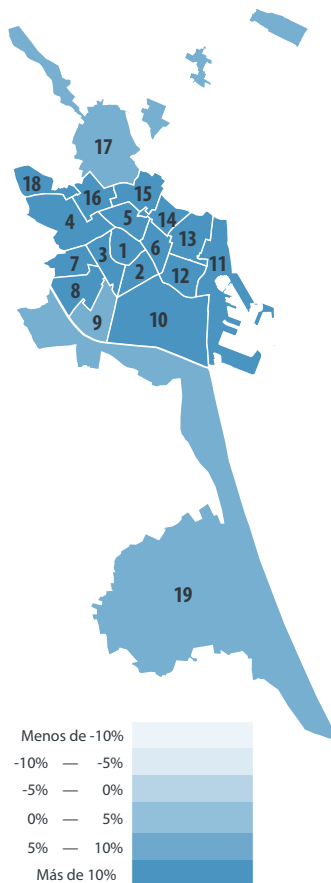
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALS

VALENCIA

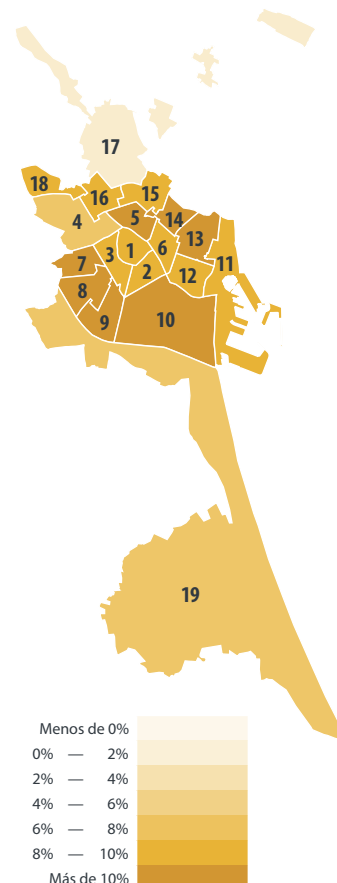
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.519 €/m²**



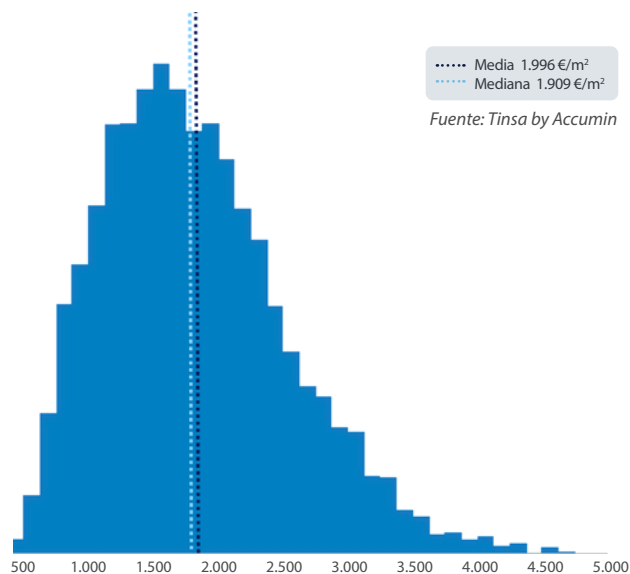
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **17,1%**



CAGR (5 años)*
Media de la capital: **9,8%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Ciutat Vella	3.345	10,9 %	8,3 %
2 L'Eixample	3.321	14,7 %	8,1 %
3 Extramurs	2.750	15,2 %	9,2 %
4 Campanar	2.505	10,8 %	7,9 %
5 La Saïdia	2.223	22,8 %	10,0 %
6 El Pla del Real	3.058	14,5 %	8,0 %
7 L'Olivereta	1.912	17,3 %	10,4 %
8 Patraix	2.188	22,0 %	10,7 %
9 Jesús	2.134	19,6 %	13,1 %
10 Quatre Carreres	2.485	13,8 %	11,6 %
11 Poblat Marítims	2.090	9,4 %	8,3 %
12 Camins al Grau	2.493	17,5 %	8,6 %
13 Algirós	2.483	16,1 %	10,2 %
14 Benimaclet	2.403	17,1 %	10,0 %
15 Rascanya	1.793	22,5 %	8,8 %
16 Benicalap	2.023	13,9 %	9,9 %
17 Poblad del Norte	1.509	8,1 %	1,6 %
18 Poblad del Oeste	1.608	23,4 %	9,7 %
19 Poblad del Sur	1.751	5,5 %	7,9 %

(*) 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

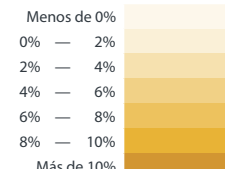
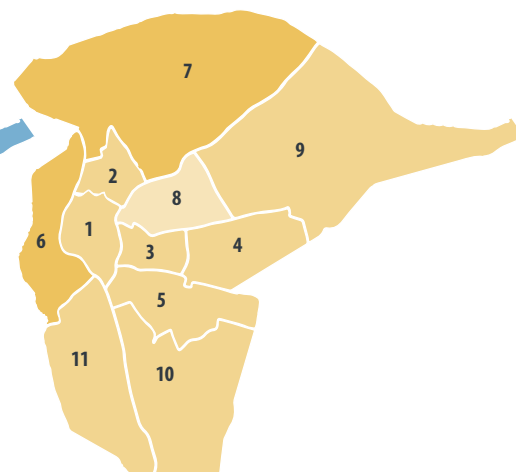
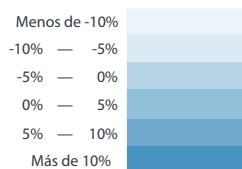
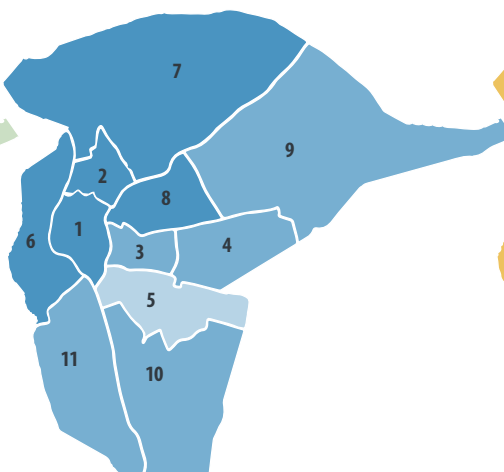
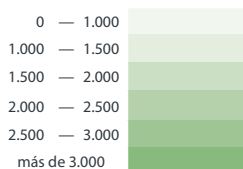
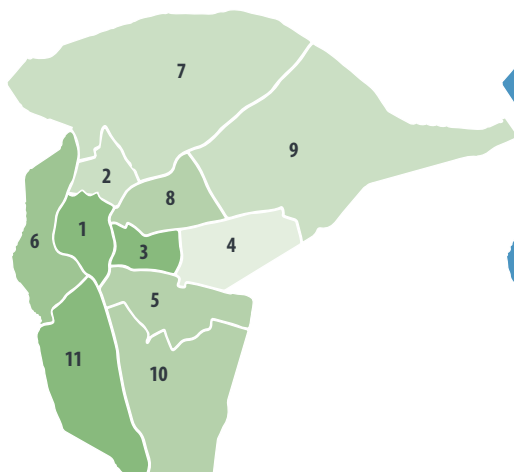
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

SEVILLA

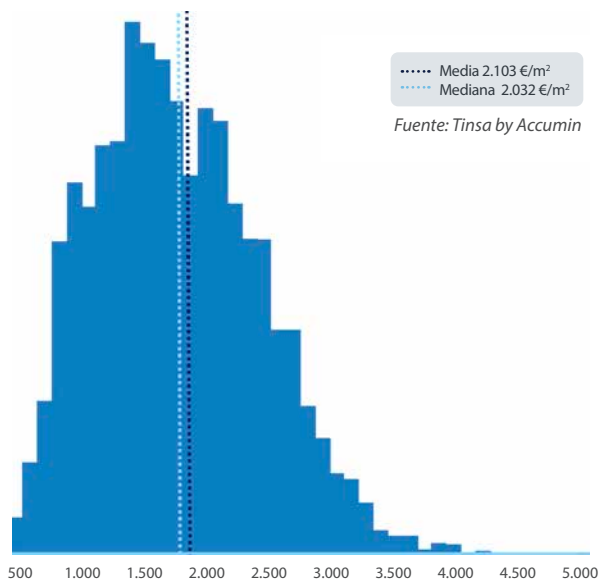
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.414 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **12,4 %**

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Casco Antiguo	3.477	12,3 %	5,1 %
2 Macarena	1.916	10,4 %	5,6 %
3 Nervión	3.057	9,3 %	4,4 %
4 Cerro - Amate	1.394	7,6 %	4,6 %
5 Sur	2.259	-0,6 %	4,7 %
6 Triana	2.977	10,5 %	6,4 %
7 Norte	1.792	11,2 %	6,0 %
8 San Pablo - Santa Justa	2.269	13,7 %	3,9 %
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.905	8,8 %	5,2 %
10 Bellavista - La Palmera	2.273	8,9 %	5,3 %
11 Los Remedios	3.079	6,8 %	5,0 %

(*) 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

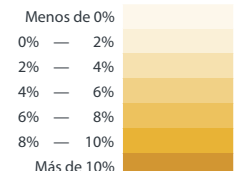
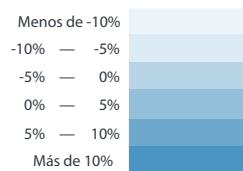
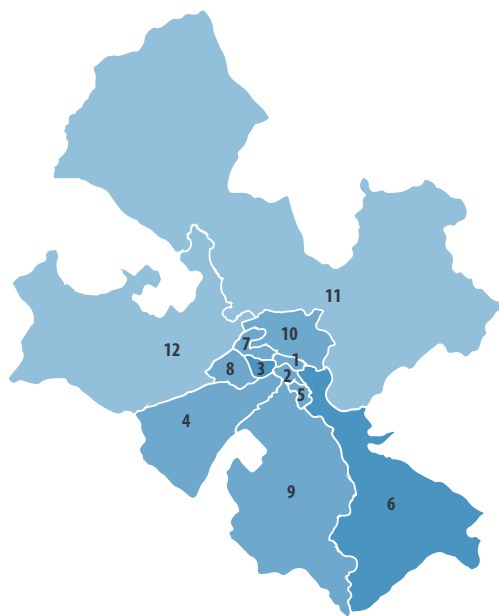
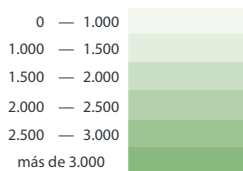
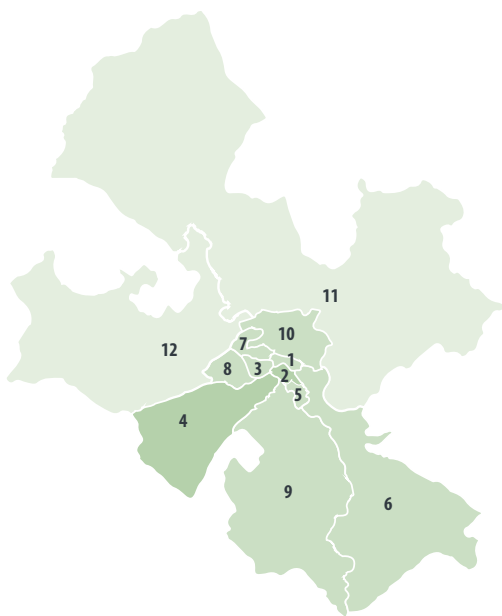
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALS

ZARAGOZA

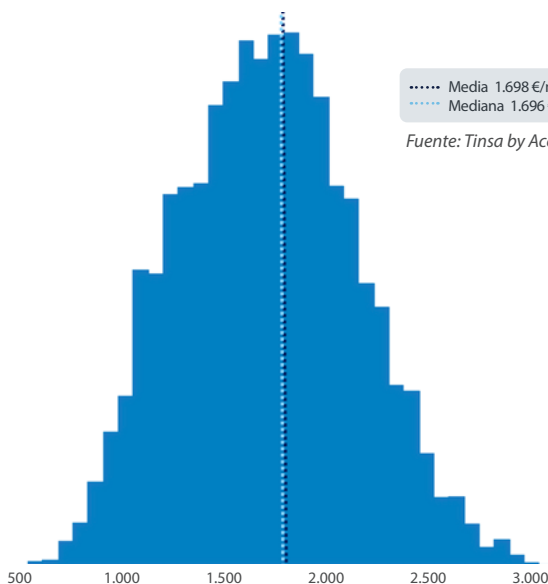
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **1.942 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **10,8 %**

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



Fuente: Tinsa by Accumin

DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Casco Histórico	1.851	7,8 %	4,0 %
2 Centro	2.207	9,4 %	2,9 %
3 Delicias	1.681	11,6 %	6,8 %
4 Universidad	2.150	8,3 %	5,2 %
5 San José	1.910	9,6 %	7,4 %
6 Las Fuentes	1.634	13,6 %	7,7 %
7 La Almozara	1.808	6,7 %	7,3 %
8 Oliver - Valdefierro	1.896	8,6 %	5,4 %
9 Torrero-La Paz	1.666	7,6 %	4,5 %
10 Margen Izquierda	1.883	7,9 %	4,5 %
11 Barrios rurales del norte	1.347	4,9 %	4,4 %
12 Barrios rurales del oeste	1.186	2,6 %	5,4 %

(*) 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

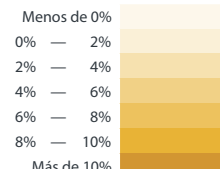
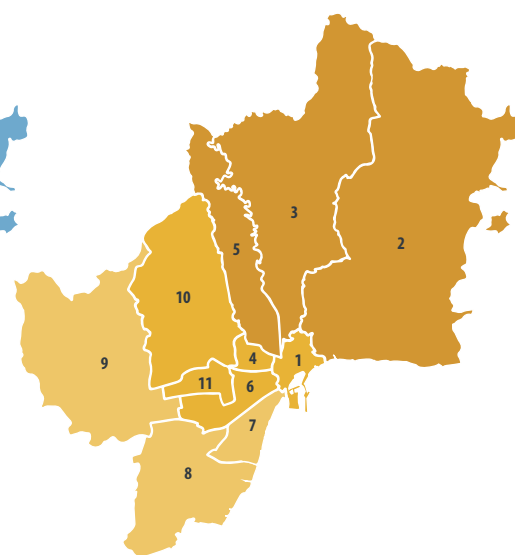
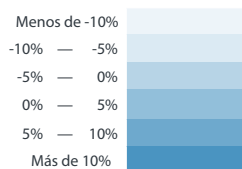
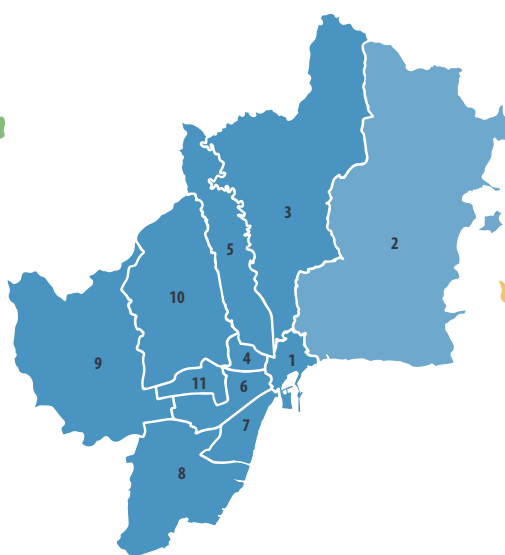
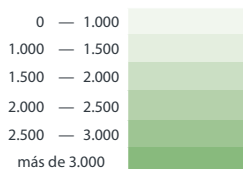
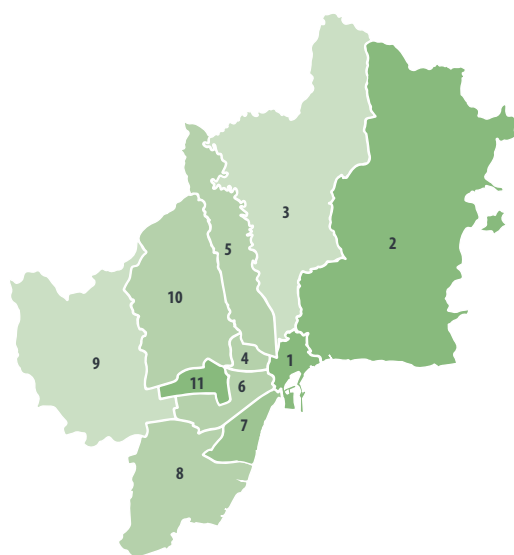
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALS

MÁLAGA

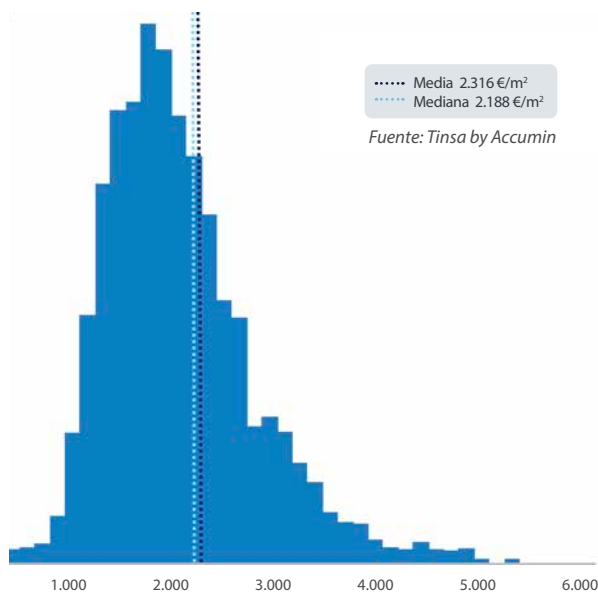
PRECIO MEDIO (€/m²)
Media de la capital: **2.731 €/m²**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)
Media de la capital: **11,3 %**

CAGR (5 años)*
Media de la capital: **9,4 %**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



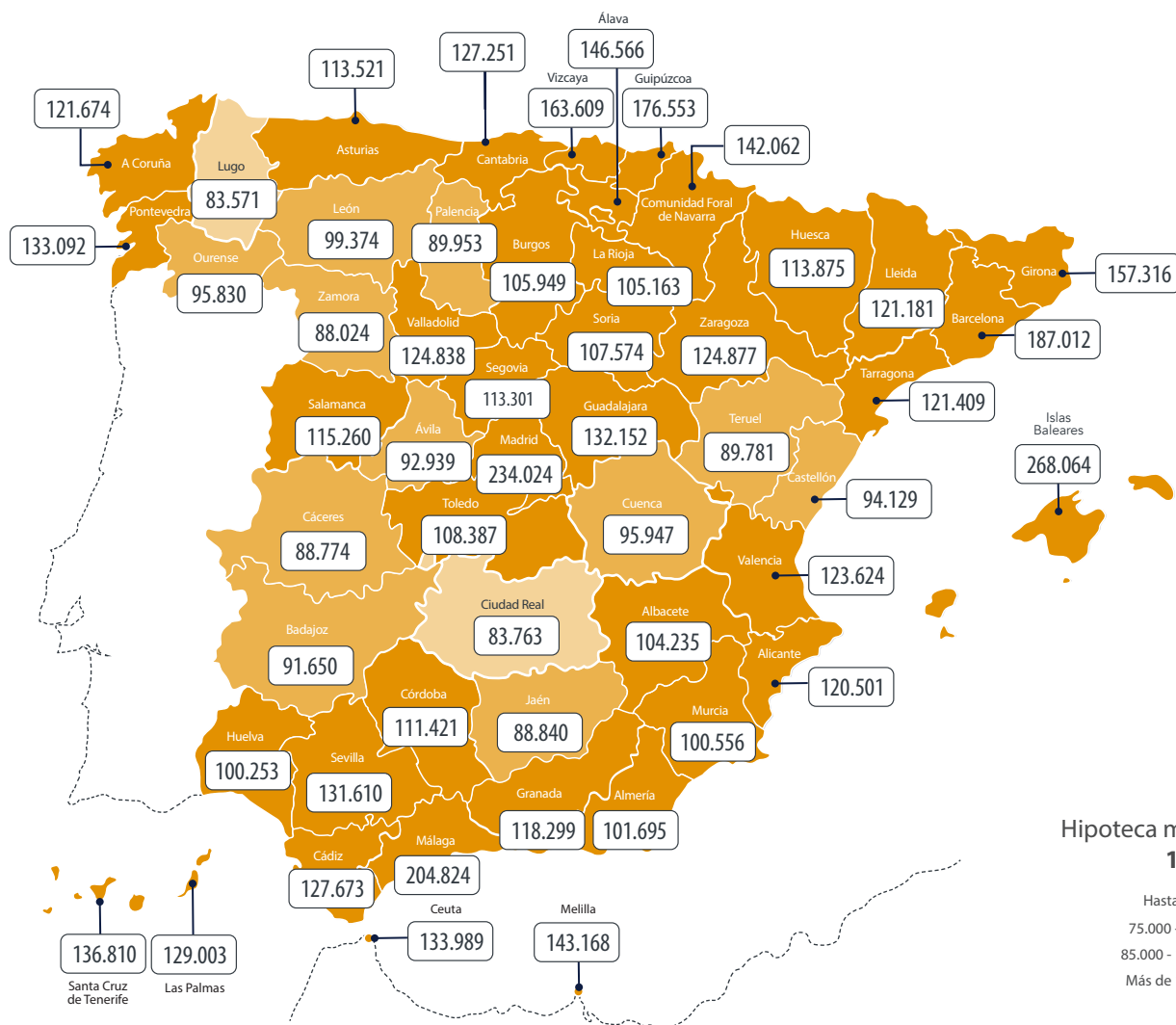
DISTRITO	€/M ²	% INTERANUAL	CAGR*
1 Centro	3.286	11,5 %	9,1 %
2 Málaga Este	3.698	9,3 %	11,6 %
3 Ciudad Jardín	1.915	15,1 %	10,3 %
4 Bailén-Miraflores	2.269	16,4 %	9,9 %
5 Palma-Palmilla	2.178	16,5 %	10,3 %
6 Cruz de Humilladero	2.334	12,0 %	8,6 %
7 Carretera Cádiz	2.645	10,6 %	7,5 %
8 Churriana	2.315	10,2 %	7,9 %
9 Campanillas	1.866	12,2 %	7,6 %
10 Puerto de la Torre	2.442	11,2 %	8,4 %
11 Teatinos-Universidad	3.233	18,3 %	9,9 %

(*) 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

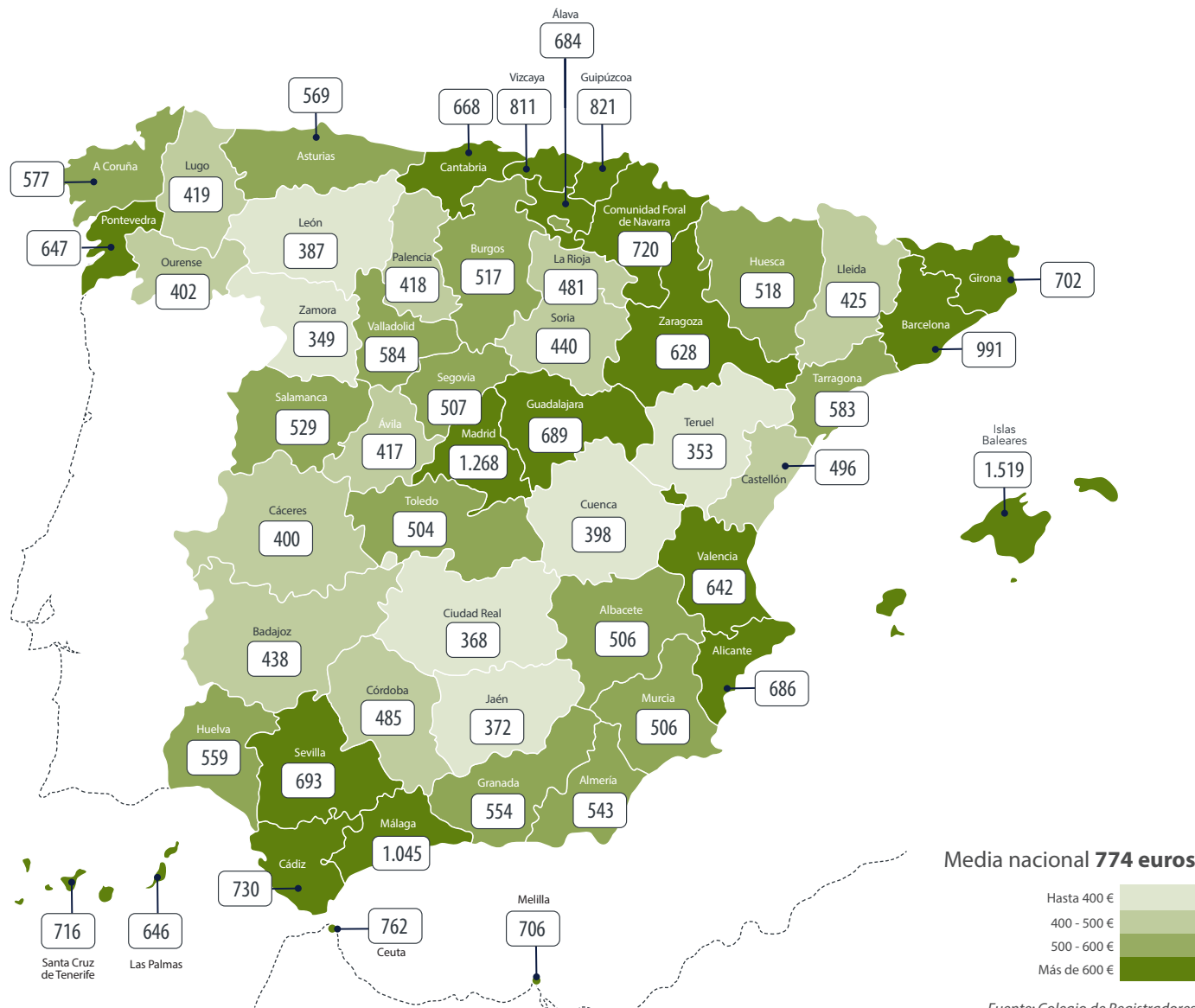
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el trimestre anterior. En euros.



CCAA	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Extremadura	91.087	Lugo	83.571	Burgos	105.949	Cádiz	127.673
Murcia (Región de)	100.556	Ciudad Real	83.763	Soria	107.574	Palmas (Las)	129.003
Rioja (La)	105.163	Zamora	88.024	Toledo	108.387	Sevilla	131.610
Castilla - La Mancha	107.510	Cáceres	88.774	Córdoba	111.421	Guadalajara	132.152
Castilla y León	109.862	Jaén	88.840	Segovia	113.301	Pontevedra	133.092
Asturias (Principado de)	113.521	Teruel	89.781	Asturias (Principado de)	113.521	Ceuta	133.989
Comunitat Valenciana	118.650	Palencia	89.953	Huesca	113.875	Santa Cruz de Tenerife	136.810
Galicia	119.732	Badajoz	91.650	Salamanca	115.260	Navarra (C. Foral de)	142.062
Aragón	121.037	Ávila	92.939	Granada	118.299	Melilla	143.168
Cantabria	127.251	Castellón	94.129	Alicante	120.501	Álava	146.566
Canarias (Islas)	132.055	Orense	95.830	Lleida	121.181	Gerona	157.316
Ceuta	133.989	Cuenca	95.947	Tarragona	121.409	Vizcaya	163.609
Andalucía	138.719	León	99.374	Coruña (A)	121.674	Guipúzcoa	176.553
Navarra (C. Foral de)	142.062	Huelva	100.253	Valencia	123.624	Barcelona	187.012
Melilla	143.168	Murcia (Región de)	100.556	Valladolid	124.838	Málaga	204.824
País Vasco	165.224	Almería	101.695	Zaragoza	124.877	Madrid (Comunidad de)	234.024
Cataluña	173.195	Albacete	104.235	Cantabria	127.251	Baleares (Islas)	268.064
Madrid (Comunidad de)	234.024	Rioja (La)	105.163				
Baleares (Islas)	268.064						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

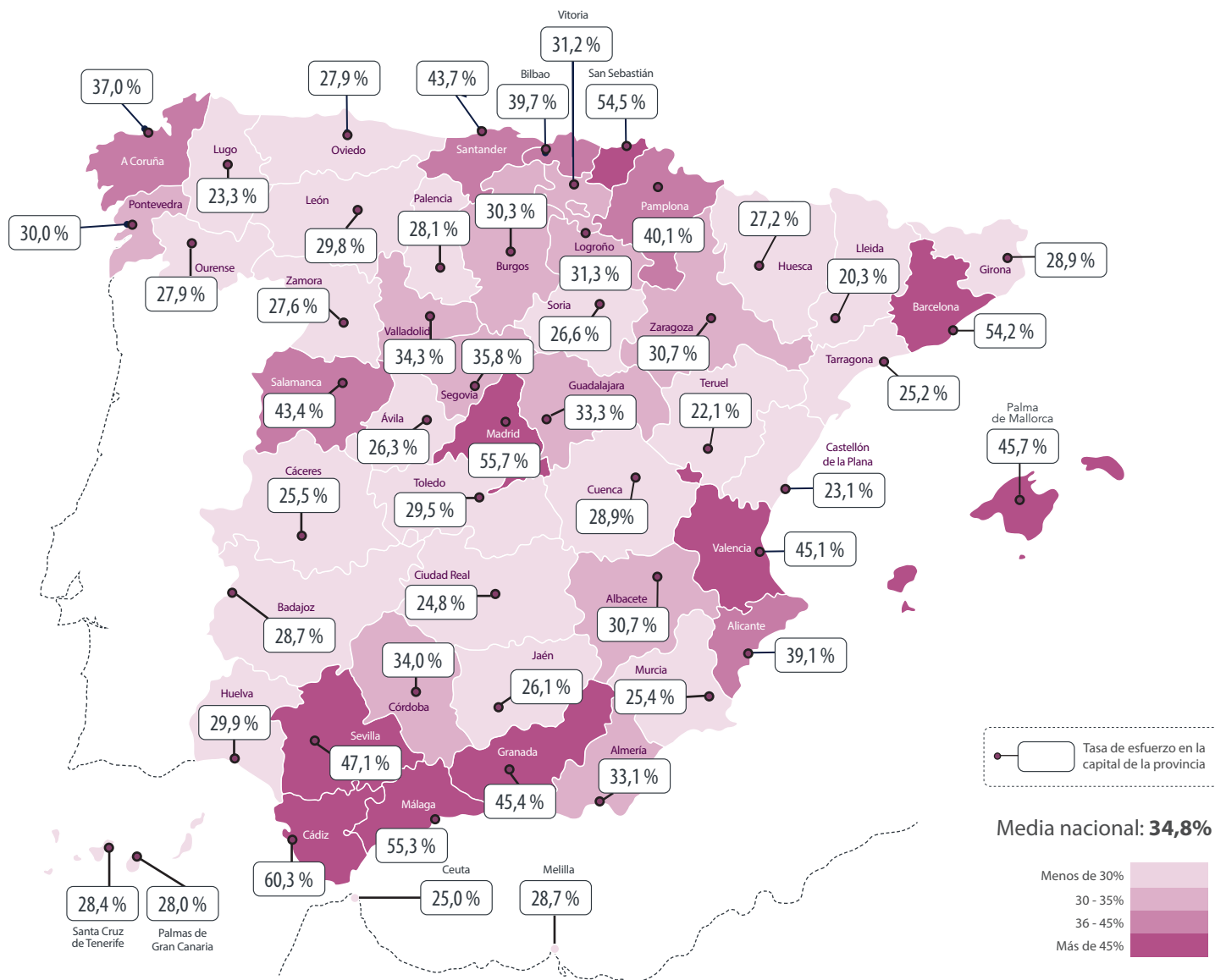
Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros.



CCAA	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	428	Zamora	349	Murcia (Región de)	506	Cantabria	668
Rioja (La)	481	Teruel	353	Albacete	506	Álava	684
Castilla y León	498	Ciudad Real	368	Segovia	507	Alicante	686
Murcia (Región de)	506	Jaén	372	Burgos	517	Guadalajara	689
Castilla - La Mancha	524	León	387	Huesca	518	Sevilla	693
Asturias (Principado de)	569	Cuenca	398	Salamanca	529	Gerona	702
Galicia	576	Cáceres	400	Almería	543	Melilla	706
Aragón	588	Orense	402	Granada	554	Santa Cruz de Tenerife	716
Comunitat Valenciana	635	Ávila	417	Huelva	559	Navarra (C. Foral de)	720
Canarias (Islas)	658	Palencia	418	Asturias (Principado de)	569	Cádiz	730
Cantabria	668	Lugo	419	Coruña (A)	577	Ceuta	762
Andalucía	700	Lleida	425	Tarragona	583	Vizcaya	811
Melilla	706	Badajoz	438	Valladolid	584	Guipúzcoa	821
Navarra (C. Foral de)	720	Soria	440	Zaragoza	628	Barcelona	991
Ceuta	762	Rioja (La)	481	Valencia	642	Málaga	1.045
País Vasco	786	Córdoba	485	Palmas (Las)	646	Madrid (Comunidad de)	1.268
Cataluña	872	Castellón	496	Pontevedra	647	Baleares (Islas)	1.519
Madrid (Comunidad de)	1.268	Toledo	504				
Baleares (Islas)	1.519						

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.



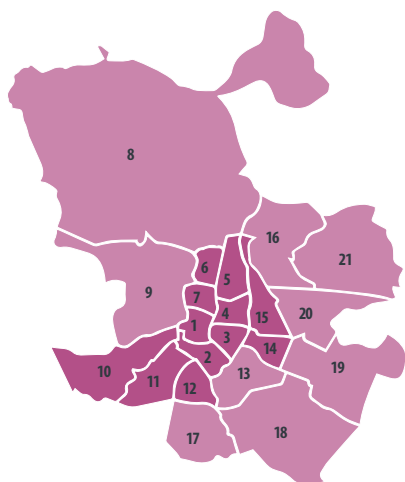
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AGT, INE y Registradores.
El cálculo incluye estimaciones sobre la renta y puede estar sujeto a revisiones una vez los datos definitivos estén disponibles.

CCAA	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO
Murcia (Región de)	23,8 %	Teruel	18,4 %	Badajoz	26,0 %	Valencia	30,7 %
Ceuta	25,0 %	Lleida	18,7 %	Burgos	26,1 %	Asturias (Principado de)	31,0 %
Rioja (La)	25,6 %	Ciudad Real	21,5 %	Toledo	26,1 %	Santa Cruz de Tenerife	31,7 %
Extremadura	26,0 %	Soria	22,7 %	Coruña (La)	26,2 %	Almería	32,2 %
Aragón	26,7 %	Lugo	23,6 %	Segovia	26,4 %	Salamanca	32,3 %
Castilla - La Mancha	27,7 %	Murcia (Región de)	23,8 %	Palmas (Las)	26,8 %	Huelva	32,3 %
Castilla y León	28,0 %	León	24,2 %	Albacete	27,2 %	Guipúzcoa	32,8 %
Galicia	28,1 %	Palencia	24,2 %	Ávila	27,2 %	Vizcaya	33,0 %
Canarias (Islas)	28,2 %	Cuenca	24,2 %	Zaragoza	27,7 %	Granada	34,2 %
Melilla	28,7 %	Orense	24,6 %	Melilla	28,7 %	Cantabria	35,0 %
Navarra (C. Foral de)	30,6 %	Zamora	24,7 %	Valladolid	28,8 %	Barcelona	36,4 %
Asturias (Principado de)	31,0 %	Castellón	24,7 %	Álava	28,9 %	Sevilla	36,6 %
País Vasco	32,0 %	Huesca	24,9 %	Guadalajara	29,3 %	Alicante	40,6 %
Comunidad Valenciana	32,8 %	Ceuta	25,0 %	Gerona	29,7 %	Cádiz	42,5 %
Cataluña	33,4 %	Jaén	25,1 %	Córdoba	29,9 %	Madrid (Comunidad de)	42,7 %
Cantabria	35,0 %	Cáceres	25,4 %	Pontevedra	30,6 %	Baleares (Islas)	51,0 %
Andalucía	40,5 %	Rioja (La)	25,6 %	Navarra (C. Foral de)	30,6 %	Málaga	59,1 %
Madrid (Comunidad de)	42,7 %	Tarragona	25,9 %				
Baleares (Islas)	51,0 %						

ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALS

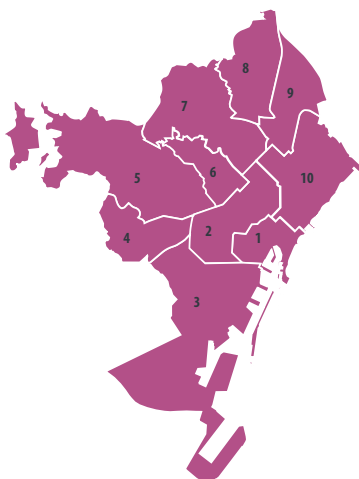
MADRID

Media de la capital: **55,7 %**



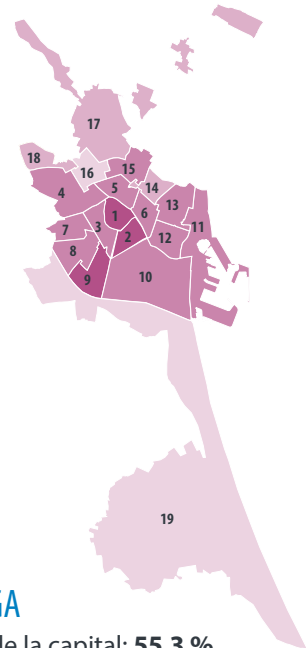
BARCELONA

Media de la capital: **54,2 %**



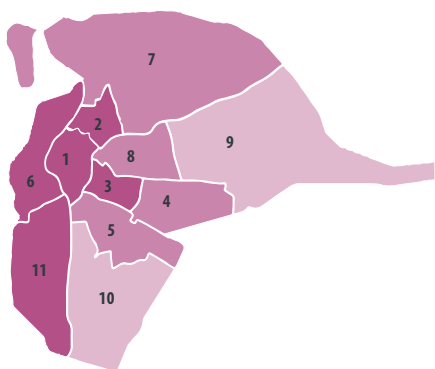
VALENCIA

Media de la capital: **45,1 %**



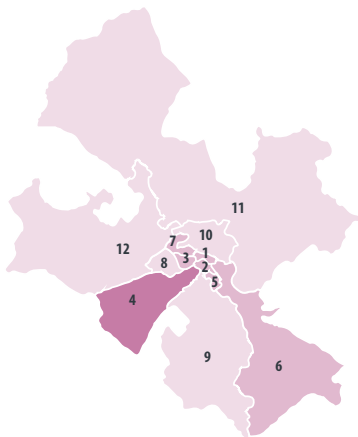
SEVILLA

Media de la capital: **47,1 %**



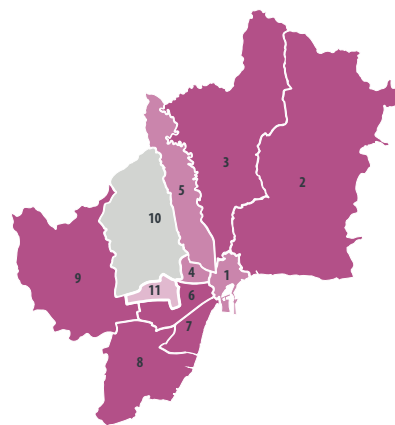
ZARAGOZA

Media de la capital: **30,7 %**

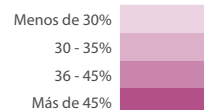


MÁLAGA

Media de la capital: **55,3 %**



	MADRID	ESFUERZO	BARCELONA	ESFUERZO	VALENCIA	ESFUERZO	SEVILLA	ESFUERZO	ZARAGOZA	ESFUERZO	MÁLAGA	ESFUERZO
1	Centro	79,1 %	Ciutat Vella	67,4 %	Ciutat Vella	50,3 %	Casco Antiguo	59,3 %	Casco Histórico	34,1 %	Centro	39,9 %
2	Arganzuela	53,2 %	L'Eixample	57,0 %	L'Eixample	45,3 %	Macarena	47,5 %	Centro	33,5 %	Málaga este	60,9 %
3	Retiro	56,5 %	Sants-Montjuïc	52,6 %	Extramurs	38,6 %	Nervión	45,6 %	Delicias	26,2 %	Ciudad Jardín	54,1 %
4	Salamanca	69,7 %	Les Corts	53,7 %	Campanar	43,8 %	Cerro - Amate	40,4 %	Universidad	36,9 %	Bailén-Miraflores	40,1 %
5	Chamartín	49,6 %	Sarrià-Sant Gervasi	48,9 %	La Saïdia	41,4 %	Sur	44,8 %	San José	33,5 %	Palma-Palmilla	41,4 %
6	Tetuán	58,3 %	Gràcia	55,9 %	El Pla del Real	41,9 %	Triana	57,4 %	Las Fuentes	30,0 %	Cruz de Humilladero	57,5 %
7	Chamberí	68,2 %	Horta Guinardó	48,0 %	L'Olivereta	38,3 %	Norte	39,6 %	La Almozara	24,7 %	Carretera Cádiz	72,5 %
8	Fuencarral-El Pardo	42,1 %	Nou Barris	47,4 %	Patraix	43,4 %	San Pablo-Santa Justa	43,4 %	Oliver - Valdefierro	27,5 %	Churriana	46,6 %
9	Moncloa-Aravaca	44,4 %	Sant Andreu	46,7 %	Jesús	46,4 %	Este-Alcosa-Torreblanca	34,2 %	Torrero-La Paz	26,9 %	Campanillas	58,1 %
10	Latina	49,1 %	Sant Martí	51,4 %	Quatre Carreres	42,7 %	Bellavista-La Palmera	33,7 %	Margen Izquierda	17,7 %	Puerto de la Torre	-
11	Carabanchel	46,1 %			Poblat Marítims	40,2 %	Los Remedios	46,1 %	Barrios rurales norte	18,8 %	Teatinos-Universidad	35,8 %
12	Usera	45,0 %			Camins al Grau	44,9 %			Barrios rurales oeste	17,9 %		
13	Puente de Vallecas	44,5 %			Algirós	42,1 %						
14	Moratalaz	49,3 %			Benimaclet	32,9 %						
15	Ciudad Lineal	51,3 %			Rascanya	36,8 %						
16	Hortaleza	40,7 %			Benicalap	22,2 %						
17	Villaverde	38,2 %			Poblados del Norte	32,9 %						
18	Villa de Vallecas	39,9 %			Poblados del Oeste	35,0 %						
19	Vicálvaro	40,2 %			Poblados del Sur	17,1 %						
20	San Blas	38,9 %										
21	Barajas	37,5 %										

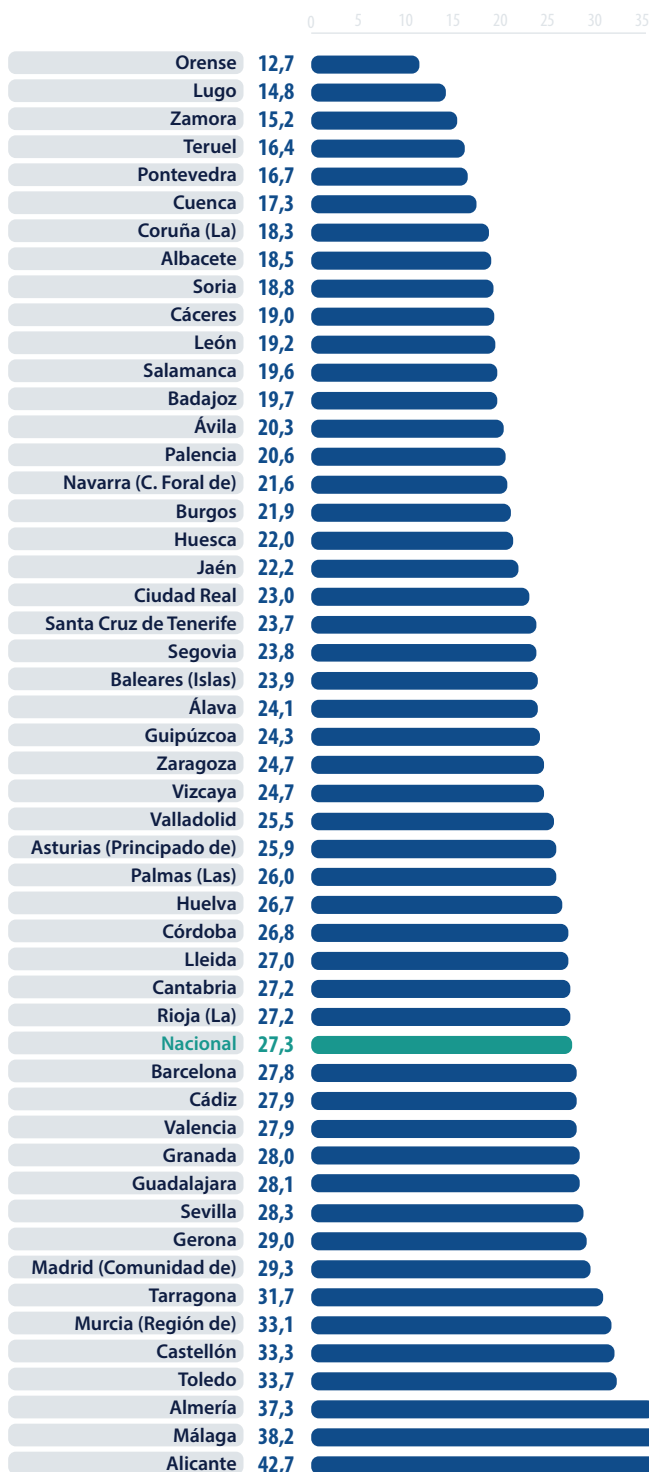


5 • INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

COMPRAVENTAS SOBRE PARQUE

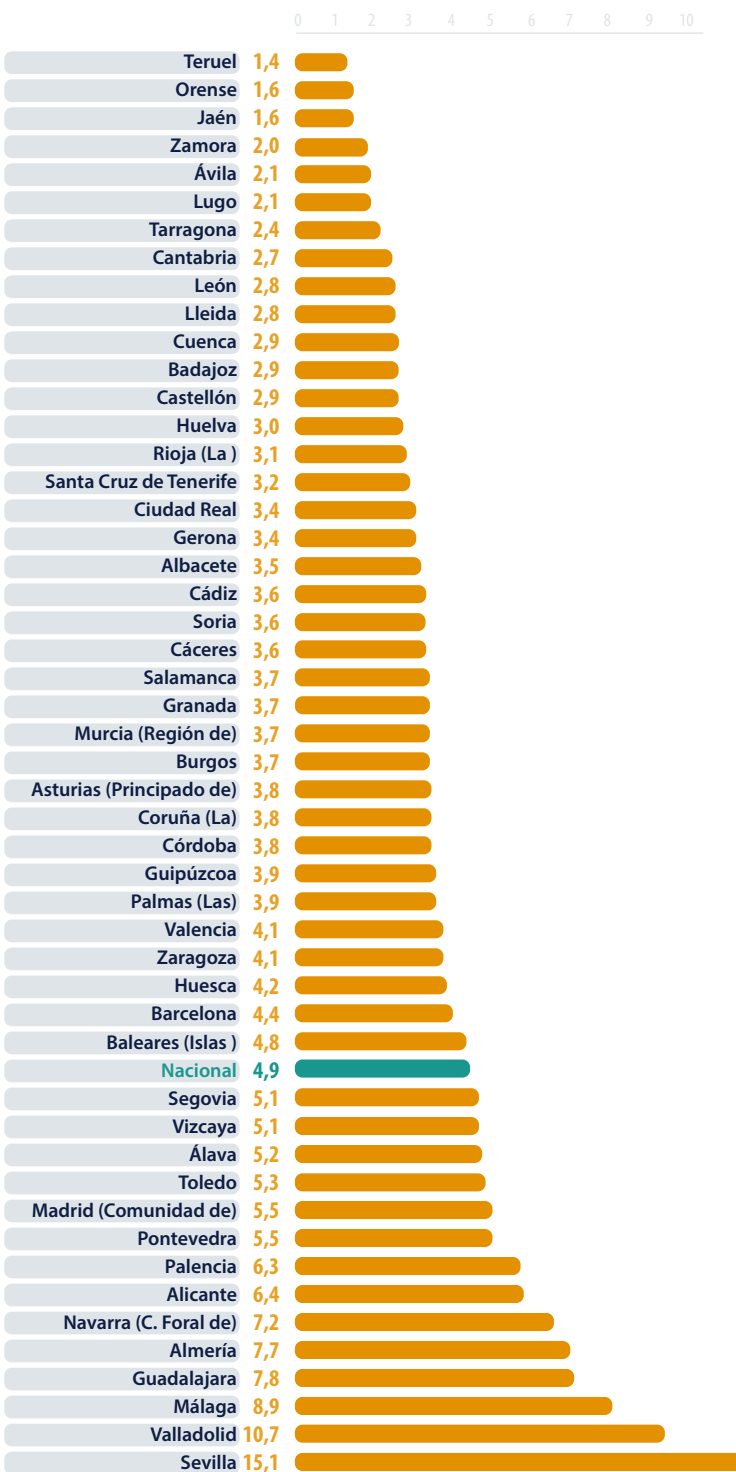
Transmisiones en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Compraventas en el último año móvil
Fuente: Mivau

VISADOS DE OBRA SOBRE PARQUE

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



Visados aprobados en el último año
Fuente: Mivau

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