



# imie

MERCADOS LOCALES

INFORME 2<sup>DO</sup> TRIMESTRE 2023  
CCAA · PROVINCIAS · CAPITALS



# Índice

<b>1. Contenido del informe</b>	<b>3</b>
<b>2. Resumen ejecutivo</b>	<b>4</b>
<b>3. Evolución de valores</b>	<b>11</b>
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 CAPITALS	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
<b>4. Indicadores financieros</b>	<b>26</b>
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
<b>5. Indicadores de actividad</b>	<b>30</b>
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias	30
<b>6. Notas metodológicas</b>	<b>31</b>

## 1 · CONTENIDO DEL INFORME

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

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

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

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 €/m<sup>2</sup> de cada distrito y su variación interanual.

Como complemento a la situación de los precios, el informe aporta información adicional de interés para analizar el mercado, como es la referente a hipotecas 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> de la vivienda, la variación interanual y la rentabilidad bruta del alquiler, medida como valor de alquiler (€/año) dividido por valor de venta (€). Se acompaña de una tabla con los datos de estas tres variables por distrito. *Fuente: Tinsa*

### 3 · Indicadores financieros

- Mapa provincial con el importe de la hipoteca media, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Instituto Nacional de Estadística*
- Mapa provincial con la cuota hipotecaria 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.

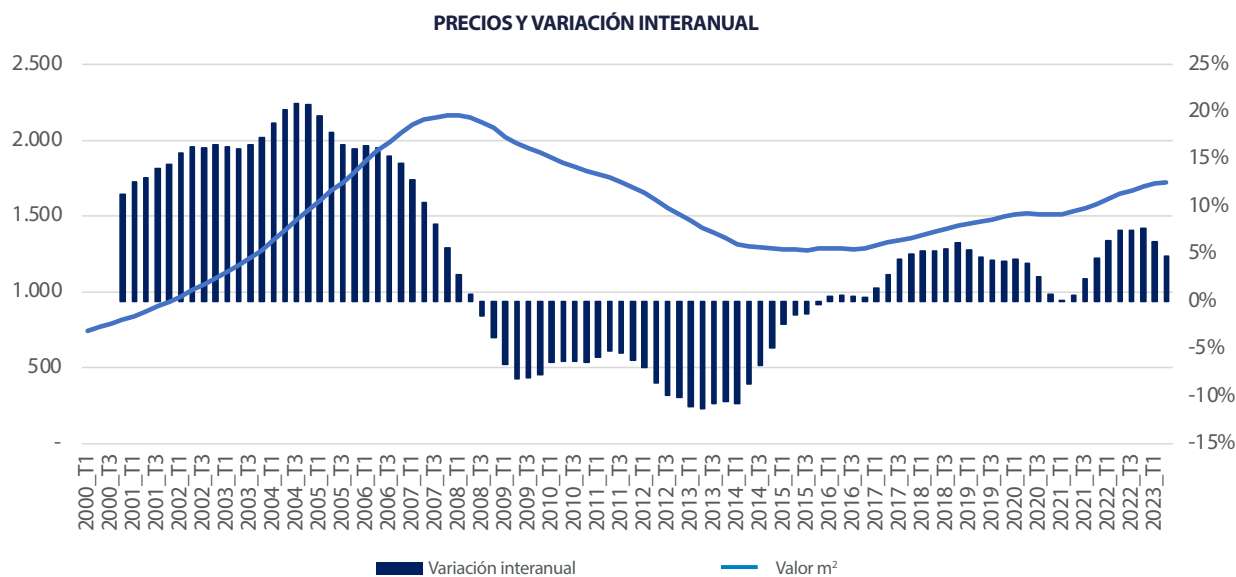
En enero de 2022 Tinsa presentó la actualización del algoritmo de cálculo dando lugar a la segunda generación del IMIE, un índice más robusto y representativo de la situación y las tendencias del mercado.

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

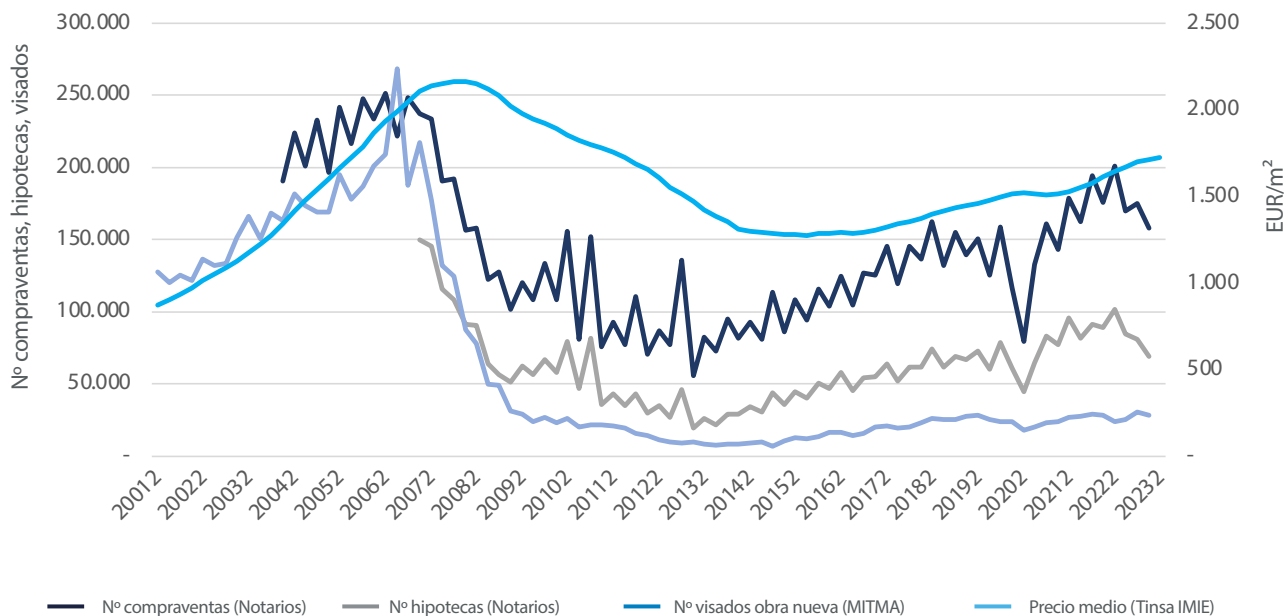
### Coyuntura general y nacional

En el segundo trimestre de 2023, el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) ha aumentado un 4,8% interanual y un 0,6% trimestral. Con ello se continúa consolidando la desaceleración de los precios residenciales y su tendencia a la estabilización observada desde los primeros meses del año.



El indicador del IPC continúa reflejando una inflación decreciente pero aún elevada, del 6,1% en el caso del indicador subyacente, que se reduce lentamente, y el BCE volvió a subir los tipos de referencia en mayo, encareciendo la financiación, si bien en esta ocasión lo hizo en 25 puntos básicos, que constituye un incremento de menor intensidad que el aplicado en marzo, de 50 pb.

MERCADO DE LA VIVIENDA  
Variables principales



En este contexto, el volumen de nuevas hipotecas para la adquisición de vivienda en España se ha reducido de forma pronunciada en los primeros cuatro meses del año, en torno a un -25% interanual y un -1,4% por debajo de los niveles de 2019 y de la media histórica. En el caso de las compraventas de vivienda, esta reducción ha sido más moderada, de -13% interanual y aún en torno a un 9,5% por encima de los niveles de 2019 y de la media histórica, reflejando un mantenimiento del impulso de la canalización de ahorros hacia el inmobiliario residencial.

Es reseñable cómo, aunque las transacciones de vivienda se moderan en los primeros meses de 2023, las compraventas protagonizadas por extranjeros han resistido mejor que las protagonizadas por compradores nacionales y caen apenas un -2,6% interanual, sostenidas parcialmente por un impulso en las transacciones de extranjeros residentes. Esto es consistente con los resultados provisionales de la contabilidad nacional en el primer trimestre de 2023, en donde sorprendía la alta contribución al PIB del turismo internacional frente a la debilidad de la demanda interna.

La pérdida de poder adquisitivo acumulada por los hogares durante el largo episodio inflacionista en que nos hallamos inmersos y el rápido encarecimiento de la financiación para enfriar el consumo contribuyen a este debilitamiento de la demanda, que a priori afecta tanto a nacionales como a extranjeros, si bien las distintas tasas de ahorro pueden explicar el diferente comportamiento entre nacionalidades. Destaca en ambos casos la resistencia del empleo, que otorga confianza a los hogares en la estabilidad de sus ingresos y sostiene su solvencia.

En cuanto al riesgo de crédito asociado al sector inmobiliario en España, continúan sin observarse concentraciones de deuda preocupantes en un entorno en el que parece primar el desapalancamiento para reducir la carga hipotecaria. La financiación bancaria del sector de la construcción sigue situándose en niveles muy restrictivos que, en conjunción con los altos costes de construcción, la falta de suelo urbanizable en las zonas de concentración de demanda, las demoras en la concesión de licencias y la escasez de mano de obra cualificada, mantienen la oferta de obra nueva limitada.

En conjunto, a lo largo del año seguimos esperando una moderación de las compraventas sin que esto suponga un desplome, dado que a medida que se modere la inflación el poder adquisitivo de los hogares se irá restableciendo. Por su parte, el dato de visados, en conjunción con las dificultades coyunturales y estructurales que enfrenta la obra nueva, hacen esperar que continúe la moderación en la oferta. Ambos elementos contribuyen al mantenimiento de la expectativa de estabilización de los precios residenciales durante los próximos meses.

## Comunidades Autónomas

Se identifica una tendencia de estabilización en los precios residenciales. Los crecimientos interanuales se reducen, aun manteniendo elevadas cifras positivas, y las variaciones trimestrales continúan corroborando la estabilidad con unas cifras prácticamente planas.

En **términos interanuales**, se moderan los incrementos respecto a los registrados en periodos anteriores y el grueso de las comunidades se encuentra en el rango 4-6,5 %. Se sitúan en la parte más alta del rango de variación las comunidades autónomas de La Rioja (+8,3 %), Aragón (+8,0 %) y Cantabria (+7,5 %). Madrid (4,4 %) y Cataluña (1,7 %) moderan en el actual trimestre los incrementos interanuales de sus precios de vivienda con Cataluña en el extremo inferior.

Las **variaciones trimestrales** reflejan cierta homogeneidad y estabilización en el territorio, a excepción de las Islas y Comunidad Valenciana, que registran dinamismo, y Cantabria, que se contrae de forma más acusada. Abarcando un rango total entre 2,1 % en Baleares y -2,2 % en Cantabria hasta 11 comunidades registran variaciones trimestrales en el entorno del cero.

Los precios continúan alejándose progresivamente de los valores **mínimos resultantes de la crisis financiera**. La Comunidad de Madrid (+61,7 %) es la que más se aleja de mínimos, seguida de Cataluña (+44,3 %) e Islas Baleares (+43,9 %). En el extremo opuesto, Melilla, Región de Murcia y Extremadura registran precios con revalorizaciones inferiores al +14 % desde los valores mínimos registrados en el ciclo anterior. Un total de 8 sobre 19 Comunidades y Cidades 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**, Islas Baleares en el actual trimestre supera los valores máximos registrados en la serie histórica. A continuación, se sitúa la Comunidad de Madrid a -10,3 %. Con todo ello, hasta 8 comunidades se aproximan a menos del 20 % de los referentes máximos de la burbuja.

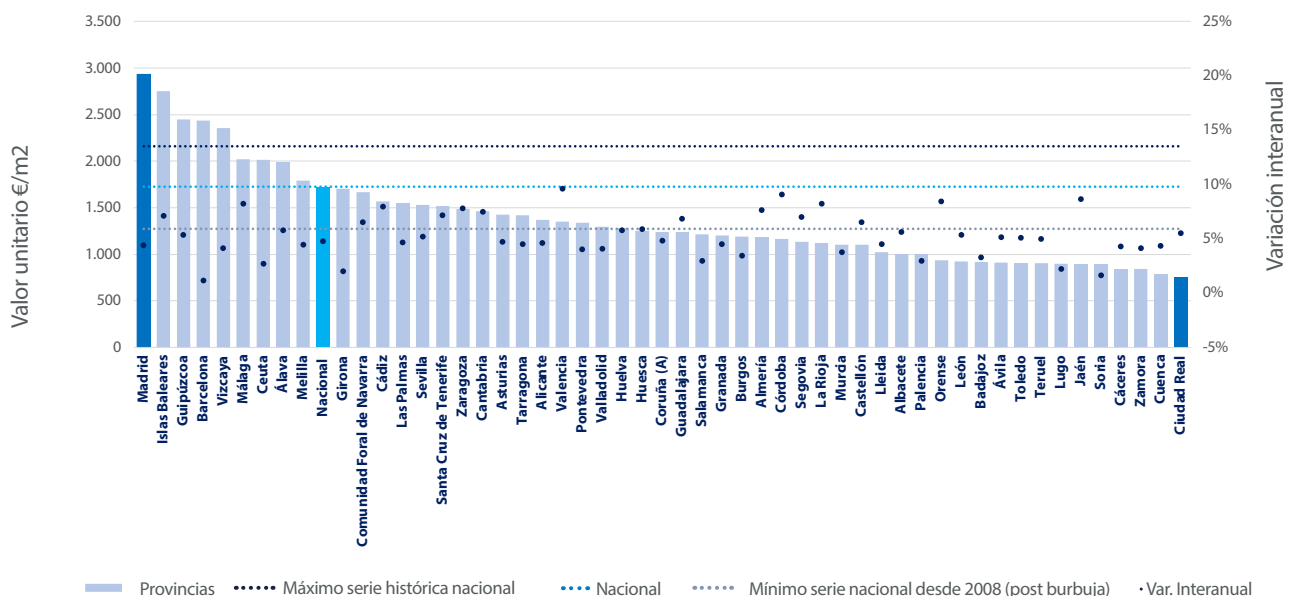
## Provincias

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 +3 % y el +5 %. El aumento de precios más intenso durante el último año se da en Valencia con un 9,6 %, seguido de Córdoba y Jaén. En el extremo opuesto, la provincia con menor aumento de precios residenciales durante el último año se localiza en Barcelona, con un 1,2 %.

Respecto a los **crecimientos trimestrales**, hasta 10 provincias registran variaciones prácticamente planas en el entorno del +-1% y dos provincias, Zamora y Cantabria registran un leve retroceso. En rango se sitúa entre el -2,2 % de Cantabria y el +3,3 % de Orense.

La **provincia de Madrid**, con un +4,4 % interanual, contabiliza una variación de +1,4 % trimestral. La **provincia de Barcelona**, con un +1,2 % interanual, refleja una leve contracción de -0,3 % trimestral. Con una ralentización notable en el caso de Barcelona.

RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



Se encuentran algunas comunidades autónomas a lo largo del territorio nacional con un comportamiento interprovincial divergente, como es el caso de Canarias, Castilla y León, Cataluña y Comunidad Valenciana. Canarias registra un mayor impulso en precios en Santa Cruz de Tenerife que en Las Palmas. En Castilla y León despunta Segovia. En Cataluña, la provincia de Barcelona presenta la mayor ralentización del territorio nacional (1,2 % interanual y -0,3 % trimestral) Y finalmente en la Comunidad Valenciana, la provincia de Valencia se desmarca sobre el resto con elevados crecimientos.

La distancia desde los máximos de la serie es excedida este trimestre en las Islas Baleares, donde el valor actual supera el máximo de la serie histórica. La provincia de Madrid (-10,3 %) mantiene la distancia respecto a Barcelona (-24,7 %). La mayor distancia a máximos se da en la provincia de Toledo con un valor actual un 40 % por debajo del máximo.

Los mayores valores unitarios provinciales continúan su aumento ininterrumpido trimestre tras trimestre y se encuentran en la provincia de Madrid (2.930 €/m<sup>2</sup>), Islas Baleares (2.753 €/m<sup>2</sup>) y Guipúzcoa (2.449 €/m<sup>2</sup>), seguidas de la provincia de Barcelona (2.439 €/m<sup>2</sup>) y Vizcaya (2.353€/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, los menores valores unitarios se localizan en Ciudad Real (756 €/m<sup>2</sup>), Cuenca (792 €/m<sup>2</sup>) y Zamora (841 €/m<sup>2</sup>).

## Capitales

Las capitales mantienen la desaceleración, reduciendo la intensidad de los aumentos de precios residenciales aunque destacan el dinamismo de las ciudades costeras de Almería, Valencia y Málaga.

La práctica totalidad de las capitales registra **variaciones interanuales** positivas respecto al año precedente, en un rango mayoritario de incrementos interanuales entre el 3 % y el 6 %. Se excluye Girona que registra una leve contracción (-1,4%). La **capital de Madrid** registra un +4,5 % y **Barcelona**, un +1,6 %, marcando la primera un ligero impulso y la segunda una moderación respecto a las cifras del trimestre precedente. Destacan las ciudades de Almería, Valencia y Málaga, con aumentos de precios respecto al año pasado en el entorno del 10 %.

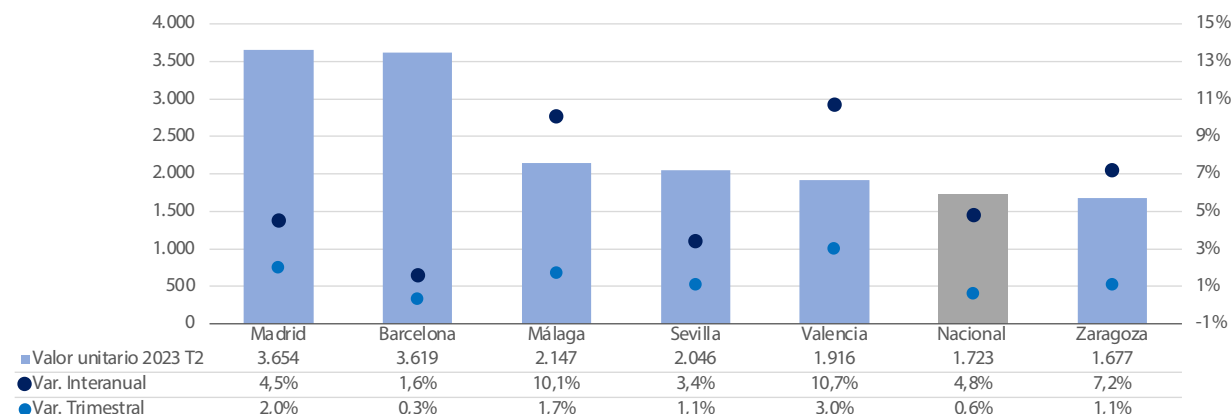
Las capitales con un empuje ligeramente superior que la provincia completa se sitúan en Lugo, Murcia, Almería y Teruel. La situación opuesta con capitales más ralentizadas que la provincia a la que pertenecen se identifican en Orense, Cueva, Jaén y Girona y Palma de Mallorca. Hasta 22 capitales registran unas variaciones interanuales alineadas con las de las provincias a las que pertenecen.

Las **variaciones trimestrales** apuntan hacia la estabilización y en el trimestre actual las intensidades del grueso de capitales se sitúan entre el -1 % y el +1 % de incremento. En Logroño, Almería y Valencia se identifican los mayores aumentos por encima del 3%. Un total de 20 registran leves incrementos por debajo del 1 % y las ciudades de Palencia y Cáceres registran un leve retroceso.

Las **capitales que más se acercan a los máximos de la burbuja** acortan posiciones trimestre tras trimestre y son Palma de Mallorca (-1,6 %), Madrid (-9,5%), que adelanta este trimestre a San Sebastián (-10 %) y Málaga (-11,4 %), además de Ceuta y Melilla. 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 con el adelanto, este trimestre, de Madrid sobre Barcelona. Por orden se encuentran San Sebastián (4.249 €/m<sup>2</sup>), Madrid (3.654 €/m<sup>2</sup>), Barcelona (3.619 €/m<sup>2</sup>). Seguidas a cierta distancia por Bilbao y Palma de Mallorca. Las más baratas se localizan en Castilla y León y son Zamora (1.030 €/m<sup>2</sup>), Ávila (1.078 €/m<sup>2</sup>) y Soria (1.080€/m<sup>2</sup>).

**RANKING DE VALOR UNITARIO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES**  
(€/m<sup>2</sup>)



## Distritos de las seis mayores capitales

La totalidad de los distritos de **Madrid** reflejan incrementos interanuales de precio de cierta intensidad, entre el 3,9 % y el 9,9 %, apoyados por incrementos trimestrales positivos entre el 0,2 % y el 3,2 %. Los distritos que registran un mayor aumento de precios respecto al año precedente son Vicálvaro y Chamberí y los distritos con mayor impulso en el trimestre actual respecto al trimestre anterior son Retiro, Chamberí y Barrio Salamanca.

Los **valores medios más elevados** se localizan en los distritos de Chamberí, Barrio de Salamanca, por encima de los 5.300 €/m<sup>2</sup> seguidos de Centro y Chamartín, superando los 4.800 €/m<sup>2</sup>. En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Villaverde, Puente de Vallecas y Usera, por debajo de los 2.200 €/m<sup>2</sup>.

En **Barcelona**, la mayor parte de los distritos experimentan moderados incrementos de precio en el último año entre el -1,7 % y el 4,1 % y reducen intensidades en el trimestre actual con variaciones entre el -2,9 % y el 1,6 %. Los mayores crecimientos interanuales alcanzan el 4,1 % en Gracia, seguidos de Sarriá-San Gervasio con un 4,1 %, orden que se replica en los crecimientos trimestrales.

Los **valores medios más elevados** se localizan en los distritos de Sarriá-San Gervasio, Les Corts y Ensanche, superando los 4.100 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>.

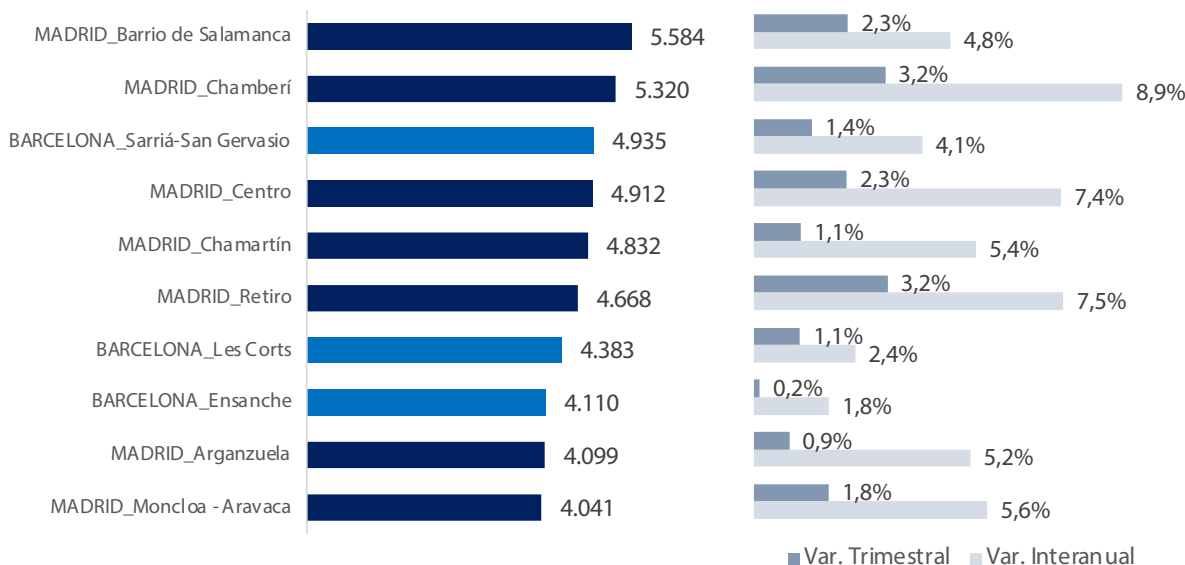
En **Sevilla** se registran variaciones moderadamente alcistas en la mitad de los distritos. Los incrementos más intensos se dan en el distrito de Palmera – Bellavista, seguidos de Los Remedios, con aumentos del precio residencial del 10,6 y 9,2 % respectivamente e impulsos trimestrales del 4,4 % y 1,1 %. Los distritos de Triana y Cerro-Amate reflejan también cierto dinamismo en el trimestre actual. Los valores unitarios más elevados se localizan en los distritos de Casco Antiguo y Los Remedios, por encima de los 2.700 €/m<sup>2</sup>.

**Valencia** continua la tendencia alcista de trimestres precedentes. Se intensifican los aumentos de precios alcanzando el 15 % interanual en tres distritos: Patraix, Benicalap y Quatre Carreres. Continúan los intensos crecimientos del 10 % en Poblado Marítimos, Jesús y Poblados del Sur. Los mayores impulsos trimestrales se localizan en Quatre Carreres y Poblados Marítimos en el entorno del 5 %. Referido a valor unitario, en los primeros puestos, por encima de 2.300 €/m<sup>2</sup>, se encuentran Ciutat Vella, Ensanche y El Pla del Real.

**Zaragoza** mantiene el aumento de precios con acusados crecimientos interanuales por encima del 10 % en Barrios Rurales Oeste, La Almozara y Delicias, si bien las variaciones trimestrales reflejan estabilización en dichos distritos. No así en Casco Antiguo y Torrero-La Paz que registran los mayores incrementos trimestrales por encima del 3 %. Los distritos de Centro y Universidad cuentan con los mayores precios de vivienda por encima de 1800 €/m<sup>2</sup>.

Finalmente, la ciudad de **Málaga** mantiene la tendencia alcista con variaciones interanuales y trimestrales de cierta intensidad, que alcanzan el 11,9 % y 3,1 % respectivamente. Los mayores aumentos de precio respecto a un año atrás se localizan en los distritos Este, Carretera de Cádiz y Ciudad Jardín, por encima del 10 %. En línea con los mayores aumentos del trimestre recientes registrados en Puerto de la Torre, Carretera de Cádiz y Ciudad Jardín en torno al 3 %. Los mayores precios de vivienda se localizan en los distritos Este, Centro y Teatinos-Universidad, por encima de 2.400 €/m<sup>2</sup>.

TOP 10 DISTRITOS DE MAYOR VALOR UNITARIO  
(€/m<sup>2</sup>)





En conjunto, los **distritos más caros** se localizan en las ciudades de Madrid y Barcelona, a gran distancia del resto de capitales. Entre los 10 puestos superiores se encuentran 7 distritos de Madrid y 3 de Barcelona, con valores superiores a los 4.000€/m<sup>2</sup>. Barrio de Salamanca en Madrid ocupa el puesto número uno, superando los 5.500 €/m<sup>2</sup>. En segunda posición se encuentra Chamberí, también en Madrid, seguido en tercer lugar por Sarriá-San Gervasio en Barcelona.

La **evolución de los distritos con valores unitarios más elevados** refleja cierto dinamismo especialmente en los distritos de valores unitarios superiores de Madrid y estabilización en el caso de Barcelona. Chamberí, Retiro y Centro intensifican los aumentos de precios con las mayores variaciones tanto trimestrales como anuales. Destaca también Barrio Salamanca y Moncloa-Aravaca.

### Cuota hipotecaria mensual

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España en el segundo trimestre de 2023 se situó en 145.333 euros. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 663 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 redujo ligeramente del 63,9% en el último trimestre de 2022 al 63,0% en el primer trimestre de 2023, y el porcentaje de los préstamos que superaron el 80 % del valor de la vivienda que financiaban disminuyó del 8,3% al 7,1%. Esto hace pensar en una restricción de la oferta de crédito. La tasa de dudosidad en el cuarto trimestre de 2022 se situó en 2,37%, según datos del Banco de España.

### Esfuerzo teórico anual

La 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.

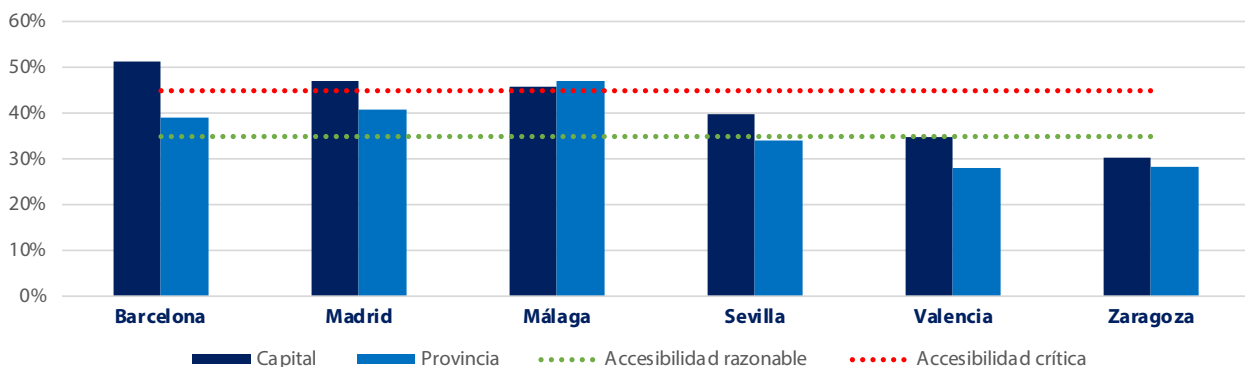
Según este indicador, los españoles destinarían de media un 33 % de su renta disponible al pago de la primera cuota anual de una hipoteca con las características mencionadas.

La mayoría de las **provincias del territorio nacional** registra un nivel de esfuerzo moderado, es decir, inferior al 35 %. Aun así, aumenta de 5 a 6 el número de **provincias que superan el nivel de esfuerzo del 35 %**: Islas Baleares, Málaga, Madrid, Barcelona, Navarra y Cádiz. En el extremo superior se sitúa Islas Baleares, con una tasa de esfuerzo del 57,9 %, seguida de Málaga y Madrid con tasas del esfuerzo de 46,9 % y 40,8 %, respectivamente.

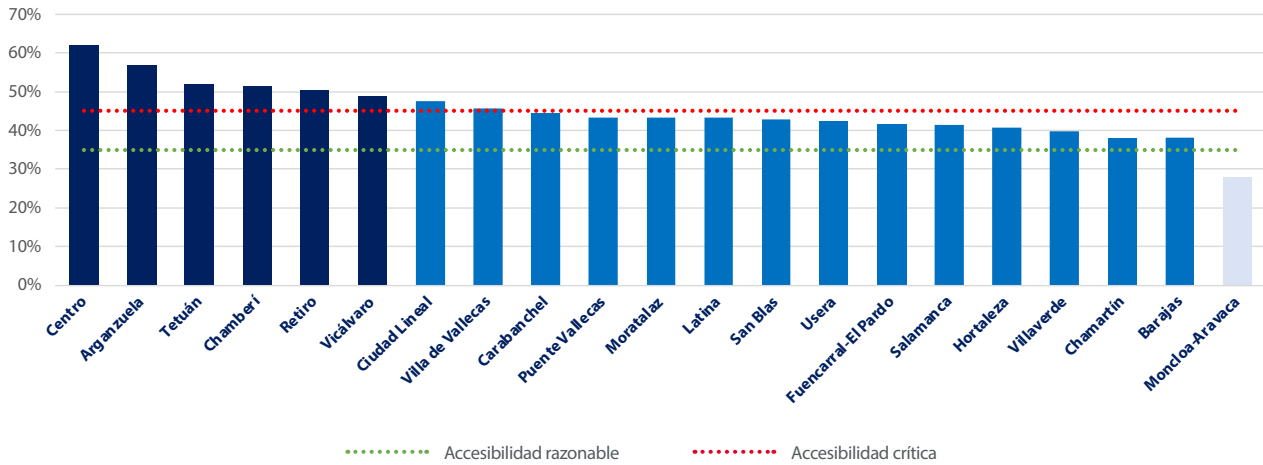
El **esfuerzo teórico en las seis capitales principales** se intensifica respecto a las cifras registradas en sus respectivas provincias y respecto al trimestre precedente, y en cuatro de las seis ciudades principales, el hogar medio destinaría más del 35% de su renta al pago de una hipoteca de primer acceso. Las tasas de esfuerzo teórico alcanzan el 51,2 % en la ciudad de Barcelona y el 46,9 % en Madrid, seguidas de Málaga (45,8 %) y Sevilla (39,8 %). Por debajo del 35% se sitúan Valencia (34,9 %) y Zaragoza (30,3 %).

Las zonas con mayor ratio de esfuerzo se corresponden con las zonas de mayor concentración de demanda y competencia por el espacio que tensiona los precios al alza. En conjunto, se trata de polos de atracción de la demanda, bien por el dinamismo de sus mercados laborales o por su atractivo turístico. El peso creciente del turismo urbano, el turismo de costa y la segunda residencia atraen a la demanda de inversión y a rentas externas más elevadas, dificultando el acceso a la vivienda de los hogares locales.

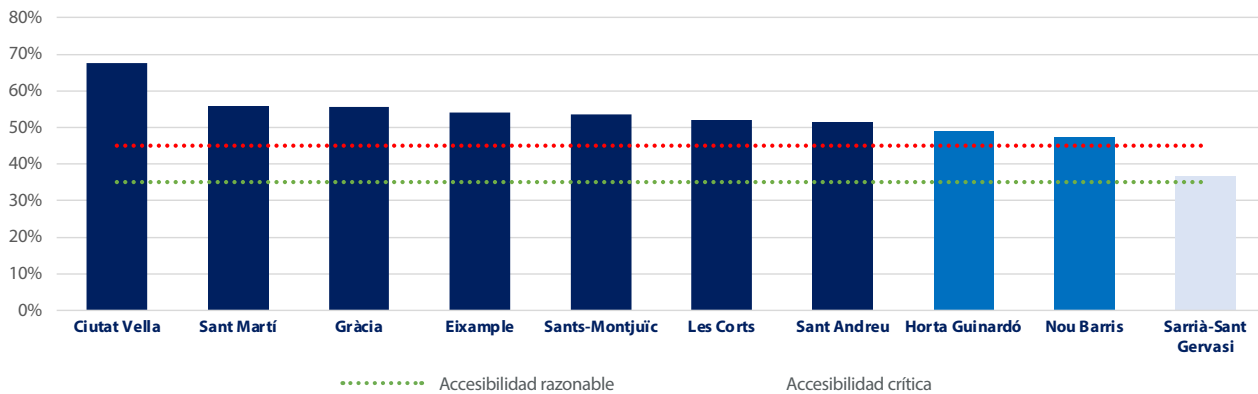
ESFUERZO TEÓRICO EN LAS PRINCIPALES CAPITALES Y LAS RESPECTIVAS PROVINCIAS



### 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 en las **principales ciudades** oscila 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 **distritos** 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

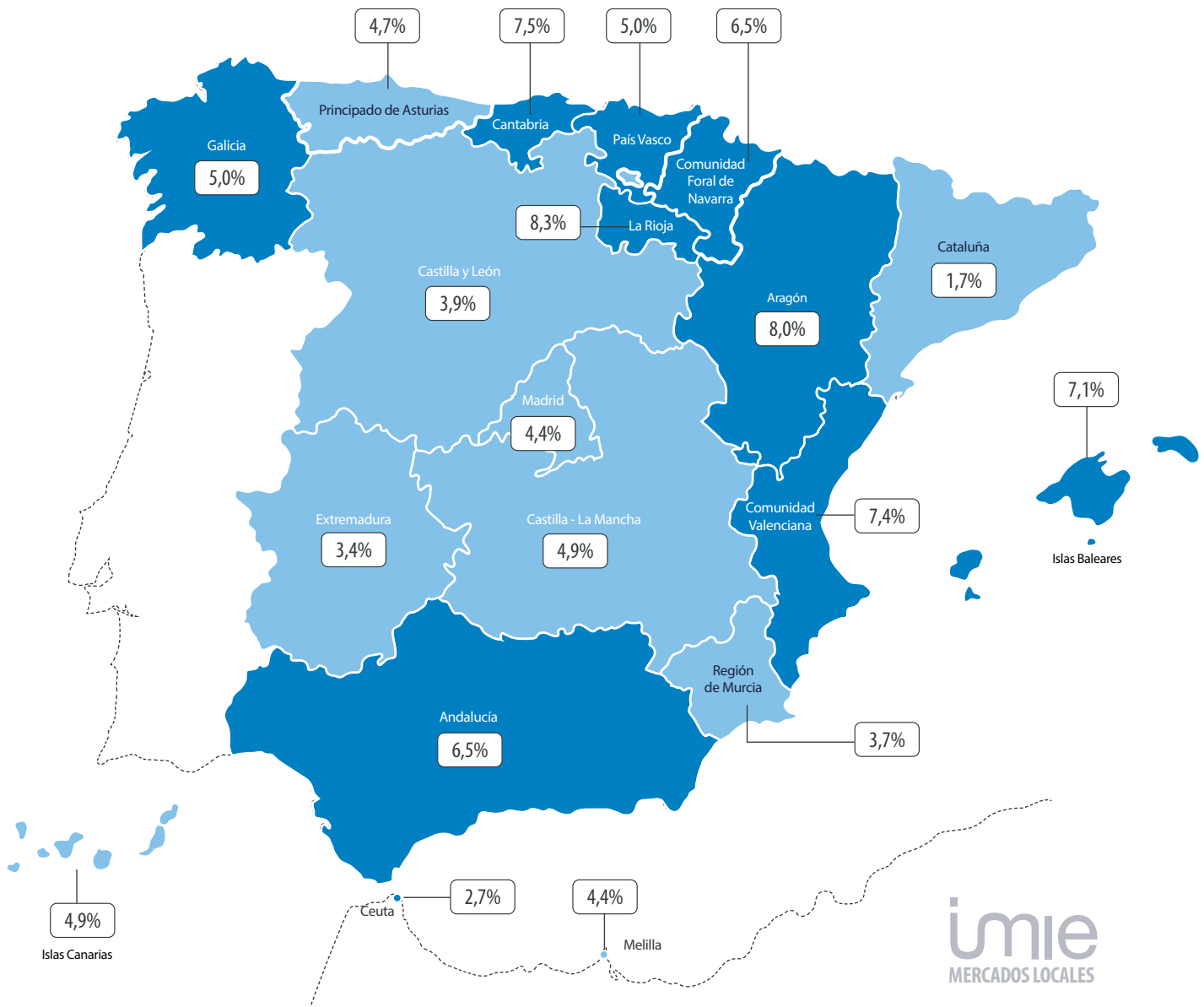
**Andrea de la Hoz**  
Consultora Senior Servicio de Estudios

### 3 · EVOLUCIÓN DE VALORES

	Variaciones interanuales en el último año				Trimestre actual*			
<b>ESPAÑA</b>	4,8%	6,3%	7,7%	7,5%	1.723	0,6%	-20,3%	35,0%
	2T 2023*	1T 2023	4T 2022	3T 2022	€/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 2T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Andalucía	1.483 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,5%	0,9%	▼ -24,6%	▲ 29,2%
Aragón	1.401 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,0%	1,5%	▼ -30,5%	▲ 30,7%
Asturias (Principado de)	1.423 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,7%	0,2%	▼ -19,0%	▲ 21,0%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.753 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,1%	2,1%	▼ 0,0%	▲ 43,9%
Canarias (Islas)	1.520 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,9%	1,7%	▼ -20,4%	▲ 26,2%
Cantabria	1.460 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,5%	-2,2%	▼ -30,1%	▲ 15,4%
Castilla y León	1.127 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,9%	0,1%	▼ -28,4%	▲ 16,5%
Castilla-La Mancha	975 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,9%	0,9%	▼ -40,0%	▲ 21,9%
Cataluña	2.142 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,7%	0,0%	▼ -26,0%	▲ 44,3%
Comunidad Valenciana	1.323 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,4%	1,6%	▼ -29,6%	▲ 30,2%
Extremadura	893 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,4%	0,1%	▼ -16,3%	▲ 13,5%
Galicia	1.224 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,0%	0,7%	▼ -18,6%	▲ 15,6%
Madrid (Comunidad de)	2.930 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	1,4%	▼ -10,3%	▲ 61,7%
Murcia (Región de)	1.101 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,7%	-0,1%	▼ -36,8%	▲ 13,4%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.668 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,5%	1,6%	▼ -19,6%	▲ 39,1%
País Vasco	2.297 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,0%	0,9%	▼ -23,1%	▲ 19,2%
Rioja (La)	1.120 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,3%	1,4%	▼ -32,9%	▲ 25,9%
Ceuta	2.013 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,7%	0,7%	▼ -6,3%	▲ 17,0%
Melilla	1.788 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	0,7%	▼ -2,7%	▲ 13,1%

▲ 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%

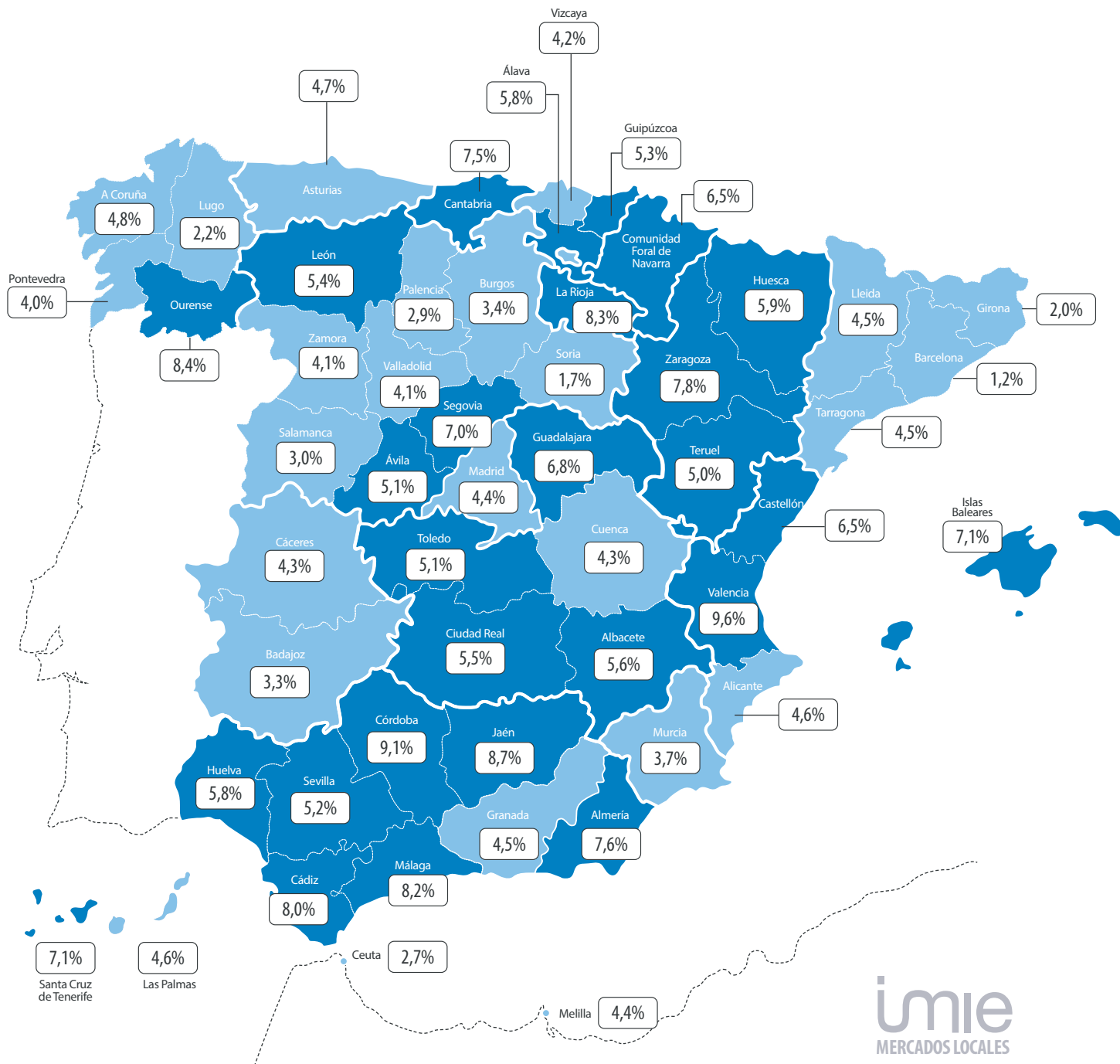
▼ Descenso superior a la media

▼ Descenso inferior a la media

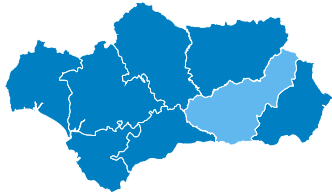
▲ Incremento superior a la media

▲ 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 <sup>2</sup> 2T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.186 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,6%	2,7%	▼ -37,7%	▲ 22,0%
Cádiz	1.568 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,0%	1,7%	▼ -25,2%	▲ 22,2%
Córdoba	1.164 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,1%	0,6%	▼ -30,5%	▲ 18,2%
Granada	1.200 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,5%	-0,3%	▼ -24,5%	▲ 21,6%
Huelva	1.286 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,8%	1,4%	▼ -36,6%	▲ 17,4%
Jaén	892 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,7%	2,9%	▼ -26,8%	▲ 11,5%
Málaga	2.018 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,2%	2,3%	▼ -21,0%	▲ 50,3%
Sevilla	1.530 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,2%	0,5%	▼ -25,1%	▲ 23,6%


**ARAGÓN**

Huesca	1.250 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,9%	0,9%	▼ -26,5%	▲ 23,0%
Teruel	904 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,0%	2,1%	▼ -17,3%	▲ 12,3%
Zaragoza	1.487 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,8%	1,3%	▼ -35,1%	▲ 32,6%


**ASTURIAS (PRINCIPADO DE)**

Principado de Asturias	1.423 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,7%	0,2%	▼ -19,0%	▲ 21,0%
------------------------	------------------------	--------	------	----------	---------


**BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)**

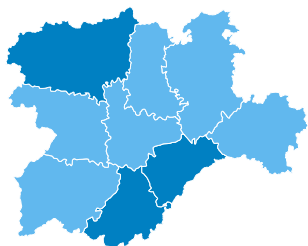
Islas Baleares	2.753 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,1%	2,1%	▼ 0,0%	▲ 43,9%
----------------	------------------------	--------	------	--------	---------


**CANARIAS (ISLAS)**

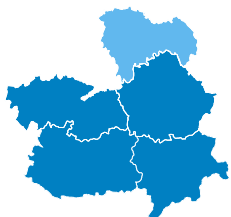
Palmas (Las)	1.554 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,6%	2,2%	▼ -25,3%	▲ 27,2%
Santa Cruz de Tenerife	1.517 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,1%	0,9%	▼ -12,0%	▲ 30,7%


**CANTABRIA**

Cantabria	1.460 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,5%	-2,2%	▼ -30,1%	▲ 15,4%
-----------	------------------------	--------	-------	----------	---------


**CASTILLA Y LEÓN**

Ávila	908 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,1%	1,6%	▼ -35,6%	▲ 15,0%
Burgos	1.187 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,4%	-0,3%	▼ -34,0%	▲ 12,9%
León	926 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,4%	0,4%	▼ -21,4%	▲ 11,7%
Palencia	1.004 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,9%	0,1%	▼ -27,2%	▲ 6,0%
Salamanca	1.214 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,0%	1,4%	▼ -27,4%	▲ 14,1%
Segovia	1.132 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,0%	0,3%	▼ -33,3%	▲ 12,7%
Soria	892 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,7%	0,5%	▼ -35,1%	▲ 12,4%
Valladolid	1.293 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,1%	0,8%	▼ -23,5%	▲ 23,7%
Zamora	841 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,1%	-2,1%	▼ -26,2%	▲ 6,2%


**CASTILLA LA MANCHA**

Albacete	1.005 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,6%	1,6%	▼ -29,8%	▲ 17,7%
Ciudad Real	756 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,5%	0,2%	▼ -32,5%	▲ 8,9%
Cuenca	792 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,3%	0,4%	▼ -36,3%	▲ 19,5%
Guadalajara	1.237 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,8%	1,4%	▼ -38,8%	▲ 29,0%
Toledo	907 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,1%	0,2%	▼ -42,8%	▲ 24,7%

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

**PROVINCIAS**

**CATALUÑA**

	VALOR €/M <sup>2</sup> 2T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
<b>Barcelona</b>	2.439 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,2%	-0,3%	▼ -24,7%	▲ 47,5%
<b>Gerona/Girona</b>	1.707 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,0%	1,2%	▼ -34,5%	▲ 24,1%
<b>Lérida/Lleida</b>	1.025 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,5%	1,6%	▼ -39,7%	▲ 13,5%
<b>Tarragona</b>	1.418 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,5%	0,8%	▼ -38,6%	▲ 23,4%


**COMUNIDAD VALENCIANA**

<b>Alicante/Alacant</b>	1.370 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,6%	1,6%	▼ -30,3%	▲ 22,9%
<b>Castellón/Castellón</b>	1.100 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,5%	2,4%	▼ -37,3%	▲ 21,3%
<b>Valencia/València</b>	1.350 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,6%	1,5%	▼ -27,6%	▲ 38,9%


**EXTREMADURA**

<b>Badajoz</b>	915 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,3%	0,8%	▼ -18,4%	▲ 13,5%
<b>Cáceres</b>	845 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,3%	-0,4%	▼ -21,9%	▲ 9,6%


**GALICIA**

<b>La Coruña/Coruña (A)</b>	1.241 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,8%	-0,4%	▼ -20,3%	▲ 11,2%
<b>Lugo</b>	896 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,2%	0,2%	▼ -22,2%	▲ 12,4%
<b>Orense/Ourense</b>	937 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,4%	3,3%	▼ -6,9%	▲ 13,4%
<b>Pontevedra</b>	1.342 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,0%	1,3%	▼ -16,5%	▲ 19,6%


**MADRID (COMUNIDAD DE)**

<b>Madrid</b>	2.930 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	1,4%	▼ -10,3%	▲ 61,7%
---------------	------------------------	--------	------	----------	---------


**MURCIA (REGIÓN DE)**

<b>Murcia</b>	1.101 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,7%	-0,1%	▼ -36,8%	▲ 13,4%
---------------	------------------------	--------	-------	----------	---------


**NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)**

<b>Navarra</b>	1.668 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,5%	1,6%	▼ -19,6%	▲ 39,1%
----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


**PAÍS VASCO**

<b>Álava/Araba</b>	1.995 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,8%	1,4%	▼ -26,2%	▲ 32,6%
<b>Guipúzcoa/Guipúzkoa</b>	2.449 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,3%	0,0%	▼ -16,3%	▲ 21,8%
<b>Vizcaya/Bizkaia</b>	2.353 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,2%	0,8%	▼ -24,1%	▲ 14,7%


**RIOJA (LA)**

<b>La Rioja</b>	1.120 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,3%	1,4%	▼ -32,9%	▲ 25,9%
-----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


**CEUTA**

<b>Ceuta</b>	2.013 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,7%	0,7%	▼ -6,3%	▲ 17,0%
--------------	------------------------	--------	------	---------	---------


**MELILLA**

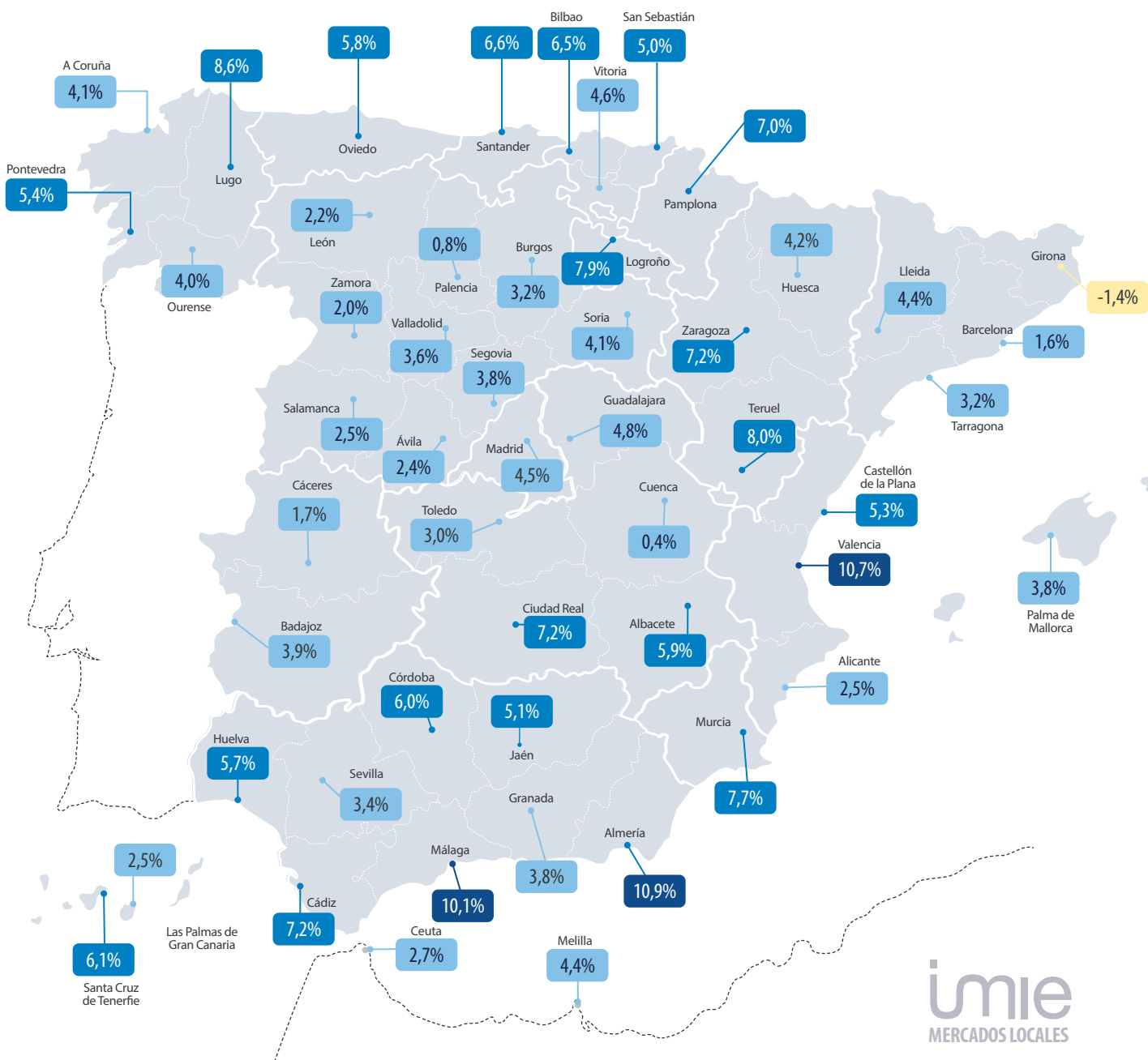
<b>Melilla</b>	1.788 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	0,7%	▼ -2,7%	▲ 13,1%
----------------	------------------------	--------	------	---------	---------

- ▲ 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%

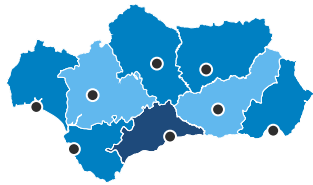
- ▼ Descenso superior a la media
- ▼ Descenso inferior a la media
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media

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 <sup>2</sup> 2T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
Almería	1.435 €/m <sup>2</sup>	▲ 10,9%	3,3%	▼ -31,6%	▲ 25,5%
Cádiz	2.290 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,2%	1,7%	▼ -22,2%	▲ 25,4%
Córdoba	1.557 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,0%	0,1%	▼ -33,0%	▲ 16,7%
Granada	1.789 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,8%	0,1%	▼ -28,2%	▲ 21,4%
Huelva	1.249 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,7%	1,4%	▼ -38,0%	▲ 15,3%
Jaén	1.254 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,1%	2,1%	▼ -36,5%	▲ 5,8%
Málaga	2.147 €/m <sup>2</sup>	▲ 10,1%	1,7%	▼ -11,4%	▲ 58,7%
Sevilla	2.046 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,4%	1,1%	▼ -24,7%	▲ 34,6%


**ARAGÓN**

Huesca	1.429 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,2%	0,1%	▼ -29,6%	▲ 24,0%
Teruel	1.353 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,0%	2,4%	▼ -25,2%	▲ 18,5%
Zaragoza	1.677 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,2%	1,1%	▼ -39,9%	▲ 31,1%


**ASTURIAS (PRINCIPADO DE)**

Oviedo	1.512 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,8%	0,6%	▼ -25,1%	▲ 15,3%
--------	------------------------	--------	------	----------	---------


**BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)**

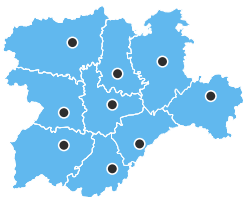
Palma de Mallorca	2.619 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,8%	0,6%	▼ -1,6%	▲ 59,6%
-------------------	------------------------	--------	------	---------	---------


**CANARIAS (ISLAS)**

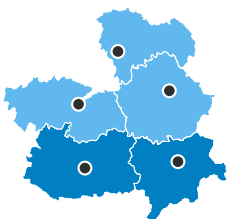
Palmas (Las)	1.728 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,5%	0,1%	▼ -17,1%	▲ 25,4%
Santa Cruz de Tenerife	1.519 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,1%	1,9%	▼ -13,2%	▲ 25,5%


**CANTABRIA**

Santander	1.844 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,6%	-0,8%	▼ -30,6%	▲ 17,6%
-----------	------------------------	--------	-------	----------	---------


**CASTILLA Y LEÓN**

Ávila	1.078 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,4%	0,1%	▼ -42,7%	▲ 16,3%
Burgos	1.482 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,2%	0,1%	▼ -36,8%	▲ 9,0%
León	1.223 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,2%	0,3%	▼ -30,8%	▲ 10,9%
Palencia	1.217 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,8%	-1,6%	▼ -32,0%	▲ 2,1%
Salamanca	1.637 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,5%	0,2%	▼ -31,9%	▲ 11,7%
Segovia	1.464 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,8%	2,8%	▼ -41,7%	▲ 12,4%
Soria	1.080 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,1%	2,2%	▼ -42,5%	▲ 9,9%
Valladolid	1.486 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,6%	0,3%	▼ -29,6%	▲ 20,6%
Zamora	1.030 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,0%	-0,5%	▼ -35,7%	▲ 2,1%

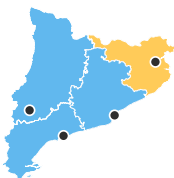

**CASTILLA LA MANCHA**

Albacete	1.299 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,9%	1,7%	▼ -38,6%	▲ 17,8%
Ciudad Real	1.093 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,2%	-0,8%	▼ -44,9%	▲ 7,7%
Cuenca	1.191 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,4%	1,1%	▼ -39,8%	▲ 10,2%
Guadalajara	1.465 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,8%	2,4%	▼ -41,9%	▲ 20,8%
Toledo	1.419 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,0%	0,0%	▼ -39,8%	▲ 14,2%

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

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

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

**CAPITALES**

**CATALUÑA**

	VALOR €/M <sup>2</sup> 2T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS
<b>Barcelona</b>	3.619 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,6%	0,3%	▼ -16,5%	▲ 55,2%
<b>Gerona/Girona</b>	1.922 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,4%	-0,9%	▼ -33,7%	▲ 28,8%
<b>Lérida/Lleida</b>	1.140 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	2,0%	▼ -45,7%	▲ 14,9%
<b>Tarragona</b>	1.550 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,2%	0,2%	▼ -39,4%	▲ 24,5%


**COMUNIDAD VALENCIANA**

<b>Alicante/Alacant</b>	1.509 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,5%	0,4%	▼ -23,1%	▲ 28,8%
<b>Castellón/Castellón</b>	1.156 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,3%	1,1%	▼ -38,8%	▲ 23,6%
<b>Valencia/València</b>	1.916 €/m <sup>2</sup>	▲ 10,7%	3,0%	▼ -20,7%	▲ 58,5%


**EXTREMADURA**

<b>Badajoz</b>	1.282 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,9%	0,8%	▼ -27,7%	▲ 17,7%
<b>Cáceres</b>	1.143 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,7%	-1,4%	▼ -29,6%	▲ 10,0%


**GALICIA**

<b>Coruña (La)</b>	1.868 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,1%	0,4%	▼ -15,5%	▲ 17,8%
<b>Lugo</b>	1.149 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,6%	1,7%	▼ -16,1%	▲ 24,5%
<b>Orense/Ourense</b>	1.257 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,0%	1,6%	▼ -16,0%	▲ 8,6%
<b>Pontevedra</b>	1.367 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,4%	0,8%	▼ -15,5%	▲ 14,8%


**MADRID (COMUNIDAD DE)**

<b>Madrid</b>	3.654 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,5%	2,0%	▼ -9,5%	▲ 70,5%
---------------	------------------------	--------	------	---------	---------


**MURCIA (REGIÓN DE)**

<b>Murcia</b>	1.323 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,7%	0,5%	▼ -31,5%	▲ 21,1%
---------------	------------------------	--------	------	----------	---------


**NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)**

<b>Pamplona</b>	2.152 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,0%	1,0%	▼ -23,2%	▲ 46,0%
-----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


**PAÍS VASCO**

<b>Bilbao</b>	2.749 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,5%	0,7%	▼ -20,3%	▲ 25,4%
<b>San Sebastián</b>	4.249 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,0%	0,2%	▼ -10,0%	▲ 39,5%
<b>Vitoria</b>	2.151 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,6%	1,1%	▼ -27,7%	▲ 36,8%


**RIOJA (LA)**

<b>Logroño</b>	1.436 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,9%	3,9%	▼ -39,0%	▲ 33,7%
----------------	------------------------	--------	------	----------	---------


**CEUTA**

<b>Ceuta</b>	2.013 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,7%	0,7%	▼ -6,3%	▲ 17,0%
--------------	------------------------	--------	------	---------	---------


**MELILLA**

<b>Melilla</b>	1.788 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	0,7%	▼ -2,7%	▲ 13,1%
----------------	------------------------	--------	------	---------	---------

▲ Incremento superior al 10%	▼ Descenso entre el 0 y el -5%	▼ Descenso superior a la media
▲ Incremento entre el 5 y el 10%	▼ Descenso entre el -5 y el -10%	▼ Descenso inferior a la media
▲ Incremento entre el 0 y el 5%	▼ Descenso superior al -10%	▲ 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 <sup>2</sup> 2T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS 2007 / 2008	VAR. DESDE MÍNIMOS	
<b>ALICANTE</b>	Alcoy/Alcoi	828	▲ 0,6%	-0,4%	▼ -37,7%	▲ 8,4%	
	Benidorm	1.721	▲ 1,3%	-0,3%	▼ -29,8%	▲ 25,1%	
	Elche/Elx	1.234	▲ 6,9%	2,6%	▼ -30,0%	▲ 18,5%	
	Elda	847	▼ -4,7%	-3,6%	▼ -35,9%	▲ 6,2%	
	Orihuela	1.405	▼ -0,2%	4,1%	▼ -34,5%	▲ 14,2%	
<b>ALMERÍA</b>	Torrevieja	1.431	▲ 7,5%	4,5%	▼ -33,8%	▲ 15,4%	
	Ejido (EI)	1.044	▲ 0,6%	1,2%	▼ -42,4%	▲ 16,4%	
	Roquetas de Mar	1.160	▲ 3,4%	1,5%	▼ -41,7%	▲ 15,5%	
<b>ASTURIAS (PRINCIPADO DE)</b>	Avilés	1.197	▲ 3,3%	2,7%	▼ -26,0%	▲ 17,6%	
	Gijón	1.703	▲ 5,0%	-0,3%	▼ -22,2%	▲ 25,5%	
<b>BADAJOS</b>	Mérida	882	▲ 6,3%	2,3%	▼ -28,2%	▲ 6,3%	
<b>BARCELONA</b>	Badalona	2.237	▲ 11,5%	1,4%	▼ -23,1%	▲ 48,5%	
	Cerdanyola del Vallès	2.374	▲ 4,8%	0,9%	▼ -25,8%	▲ 39,6%	
	Cornellà de Llobregat	2.465	▲ 3,1%	-0,1%	▼ -30,1%	▲ 49,2%	
	Granollers	2.066	▲ 5,1%	1,4%	▼ -30,2%	▲ 43,3%	
	Hospitalet de Llobregat (L)	2.380	▲ 2,5%	0,7%	▼ -32,7%	▲ 57,2%	
	Manresa	1.427	▲ 4,7%	1,5%	▼ -42,6%	▲ 28,8%	
	Mataró	2.079	▲ 5,3%	0,9%	▼ -31,7%	▲ 41,6%	
	Prat de Llobregat (EI)	2.424	▲ 1,5%	-0,4%	▼ -25,1%	▲ 40,6%	
	Rubí	2.024	▲ 4,2%	0,5%	▼ -32,9%	▲ 51,3%	
	Sabadell	2.020	▲ 3,0%	-0,3%	▼ -34,8%	▲ 46,4%	
	Sant Boi de Llobregat	2.271	▲ 2,2%	-0,2%	▼ -30,1%	▲ 43,2%	
	Sant Cugat del Vallès	2.967	▲ 3,6%	1,7%	▼ -15,8%	▲ 42,0%	
	Santa Coloma de Gramenet	1.897	▲ 0,4%	-0,7%	▼ -42,0%	▲ 36,5%	
	Terrassa	1.914	▲ 2,4%	-0,3%	▼ -34,2%	▲ 54,7%	
	Viladecans	2.342	▲ 2,6%	-0,6%	▼ -27,9%	▲ 36,7%	
	Vilanova i la Geltrú	2.167	▲ 9,6%	2,4%	▼ -26,1%	▲ 45,0%	
	<b>CÁDIZ</b>	Algeciras	1.208	▲ 9,0%	-0,5%	▼ -33,4%	▲ 14,9%
		Chiclana de la Frontera	1.780	▲ 5,8%	0,2%	▼ -30,9%	▲ 18,6%
		Jerez de la Frontera	1.281	▲ 5,5%	0,7%	▼ -31,8%	▲ 17,8%
		Línea de la Concepción (La)	1.257	▲ 6,4%	0,3%	▼ -38,0%	▲ 16,9%
		Puerto de Santa María (EI)	1.884	▲ 8,3%	2,1%	▼ -20,5%	▲ 25,2%
		San Fernando	1.410	▲ 8,1%	2,8%	▼ -35,9%	▲ 14,5%
Sanlúcar de Barrameda		1.443	▲ 6,0%	1,9%	▼ -33,3%	▲ 21,3%	
Torrelavega		1.079	▲ 0,8%	0,0%	▼ -41,7%	▲ 2,9%	
<b>CANTABRIA</b>	Santiago de Compostela	1.437	▲ 5,2%	0,0%	▼ -17,1%	▲ 16,4%	
<b>CORUÑA (A)</b>	Motril	1.309	▲ 16,3%	0,2%	▼ -30,6%	▲ 29,8%	
<b>GRANADA</b>	Irún	2.277	▲ 9,2%	4,7%	▼ -29,4%	▲ 26,4%	
<b>GUIPÚZCOA</b>	Linares	807	▲ 1,3%	0,7%	▼ -39,0%	▲ 2,5%	
<b>JAÉN</b>	Ponferrada	768	▼ -1,2%	-2,5%	▼ -31,5%	▲ 2,6%	
<b>LEÓN</b>	Alcalá de Henares	2.016	▲ 5,8%	1,4%	▼ -30,1%	▲ 40,6%	
	Alcobendas	3.479	▲ 7,0%	1,1%	▼ -8,7%	▲ 51,4%	
	Alcorcón	2.404	▲ 8,5%	1,6%	▼ -21,0%	▲ 45,9%	
	Coslada	2.153	▲ 3,7%	1,1%	▼ -30,9%	▲ 36,6%	
	Fuenlabrada	1.899	▲ 7,7%	1,6%	▼ -30,1%	▲ 37,8%	
	Getafe	2.342	▲ 8,9%	1,4%	▼ -20,6%	▲ 47,7%	
	Leganés	2.194	▲ 7,0%	0,1%	▼ -25,2%	▲ 42,1%	
	Majadahonda	3.492	▲ 6,7%	1,9%	▼ -5,6%	▲ 45,8%	
	Móstoles	1.995	▲ 5,2%	1,0%	▼ -25,7%	▲ 45,2%	
	Parla	1.642	▲ 3,5%	0,2%	▼ -38,1%	▲ 44,7%	
	Pozuelo de Alarcón	3.613	▲ 4,3%	0,3%	▼ -6,0%	▲ 38,3%	
	Rozas de Madrid (Las)	3.049	▲ 6,7%	1,2%	▼ -6,1%	▲ 46,8%	
	San Sebastián de los Reyes	2.933	▲ 9,4%	1,8%	▼ -13,5%	▲ 52,2%	
	Torrejón de Ardoz	2.152	▲ 9,1%	1,9%	▼ -22,5%	▲ 58,6%	
	<b>MÁLAGA</b>	Marbella	2.611	▲ 6,8%	3,3%	▼ -11,9%	▲ 39,7%
		Vélez-Málaga	1.693	▲ 8,9%	3,0%	▼ -22,2%	▲ 46,8%
	<b>MURCIA (REGIÓN DE)</b>	Cartagena	1.149	▲ 0,9%	-1,3%	▼ -41,0%	▲ 14,7%
Lorca		965	▲ 6,5%	0,0%	▼ -32,2%	▲ 9,1%	
<b>PALMAS (LAS)</b>	Telde	1.293	▲ 1,0%	1,3%	▼ -27,0%	▲ 18,7%	
<b>PONTEVEDRA</b>	Vigo	1.640	▲ 1,5%	-0,2%	▼ -23,9%	▲ 19,1%	
<b>SANTA CRUZ DE TENERIFE</b>	Laguna (La)	1.329	▲ 3,1%	0,6%	▼ -19,2%	▲ 21,8%	
	Alcalá de Guadaira	1.301	▲ 7,9%	2,8%	▼ -35,2%	▲ 14,1%	
<b>SEVILLA</b>	Dos Hermanas	1.602	▲ 8,0%	1,8%	▼ -26,2%	▲ 25,2%	
	Reus	1.255	▲ 4,6%	1,3%	▼ -41,2%	▲ 20,9%	
<b>TARRAGONA</b>	Talavera de la Reina	892	▲ 9,1%	6,4%	▼ -52,6%	▲ 24,5%	
<b>TOLEDO</b>	Gandía	1.133	▲ 0,0%	4,6%	▼ -35,4%	▲ 24,4%	
<b>VALENCIA</b>	Sagunto/Sagunt	1.134	▲ 15,3%	3,2%	▼ -34,7%	▲ 30,6%	
	Torrent	1.279	▲ 6,2%	1,1%	▼ -32,8%	▲ 40,4%	
<b>VIZCAYA</b>	Barakaldo	2.237	▲ 6,6%	-0,2%	▼ -29,6%	▲ 16,7%	
	Getxo	2.833	▲ 3,2%	0,9%	▼ -20,8%	▲ 17,9%	
	Portugalete	2.252	▲ 3,9%	0,6%	▼ -33,8%	▲ 10,2%	

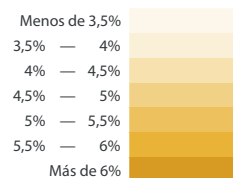
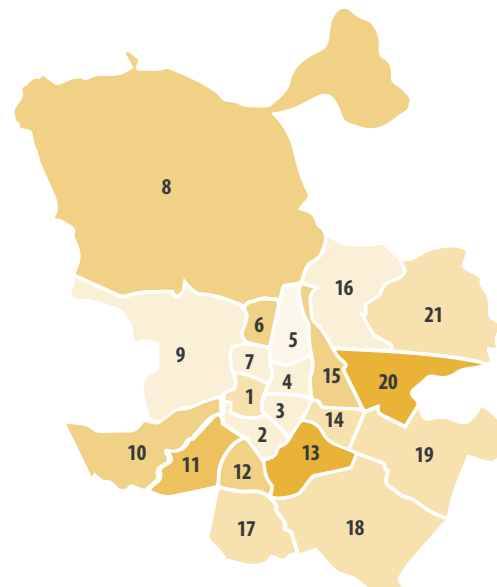
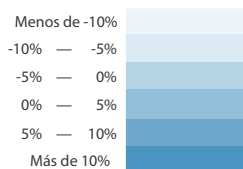
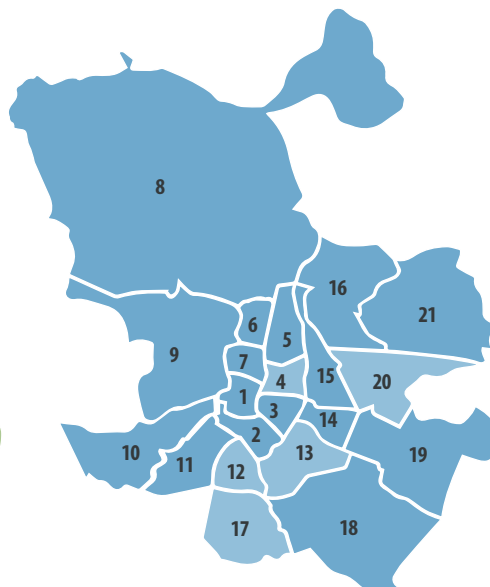
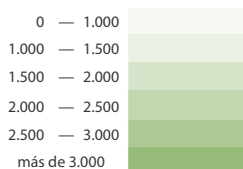
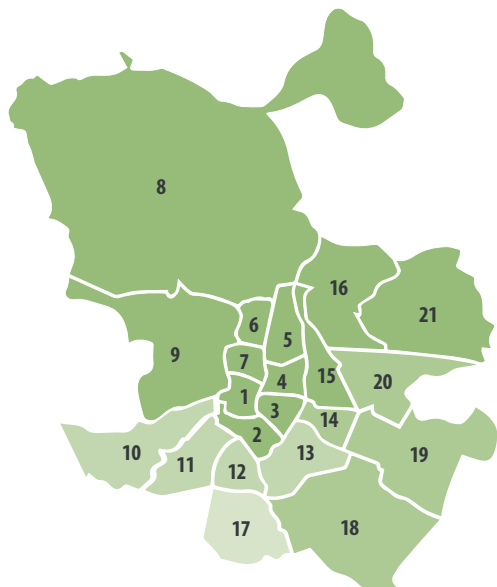
## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

### MADRID

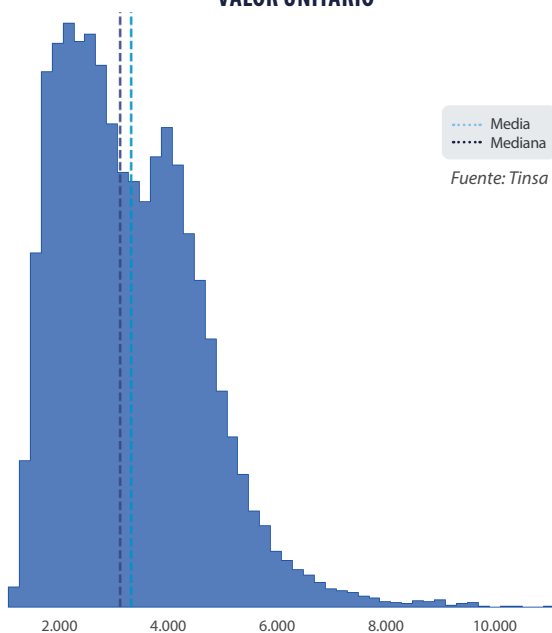
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **3.654 €/m<sup>2</sup>**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **4,5%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)  
Media de la capital: **4,3%**



### DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



--- Media  
..... Mediana  
Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Centro	4.912	7,4%	4,2%
2 Arganzuela	4.099	5,2%	3,9%
3 Retiro	4.668	7,5%	3,5%
4 Salamanca	5.584	4,8%	3,9%
5 Chamartín	4.832	5,4%	3,2%
6 Tetuán	3.765	6,9%	4,9%
7 Chamberí	5.320	8,9%	3,7%
8 Fuencarral-El Pardo	3.888	6,7%	4,7%
9 Moncloa-Aravaca	4.041	5,6%	3,7%
10 Latina	2.417	6,2%	4,7%
11 Carabanchel	2.364	7,8%	5,0%
12 Usera	2.116	3,9%	4,6%
13 Puente de Vallecas	2.048	4,5%	5,7%
14 Moratalaz	2.686	7,4%	4,3%
15 Ciudad Lineal	3.156	7,6%	4,7%
16 Hortaleza	3.840	5,6%	3,5%
17 Villaverde	1.960	3,9%	4,1%
18 Villa de Vallecas	2.663	5,9%	4,1%
19 Vicálvaro	2.934	9,9%	4,4%
20 San Blas	2.655	4,3%	5,9%
21 Barajas	3.418	7,5%	4,2%

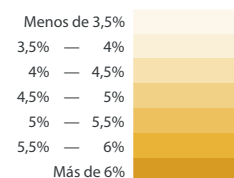
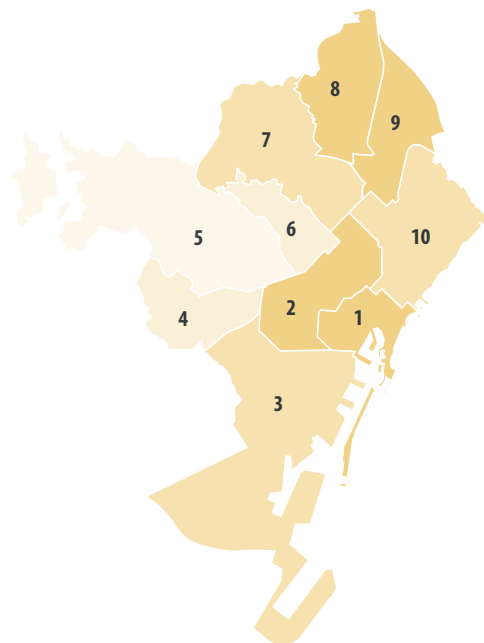
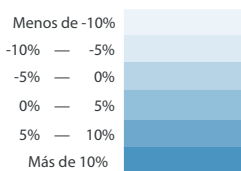
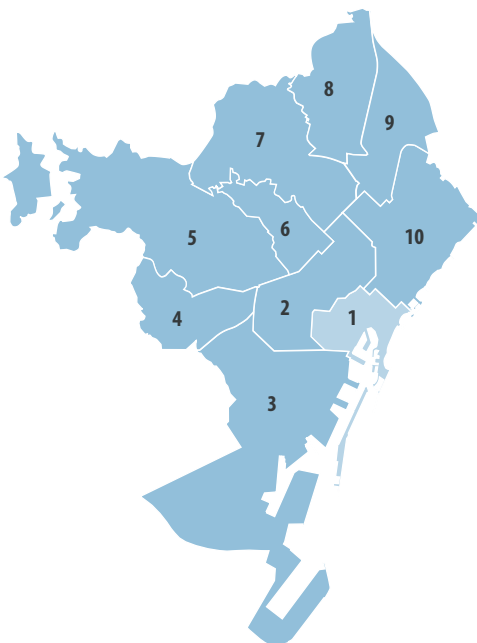
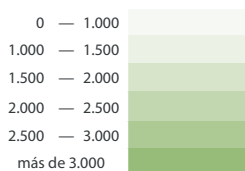
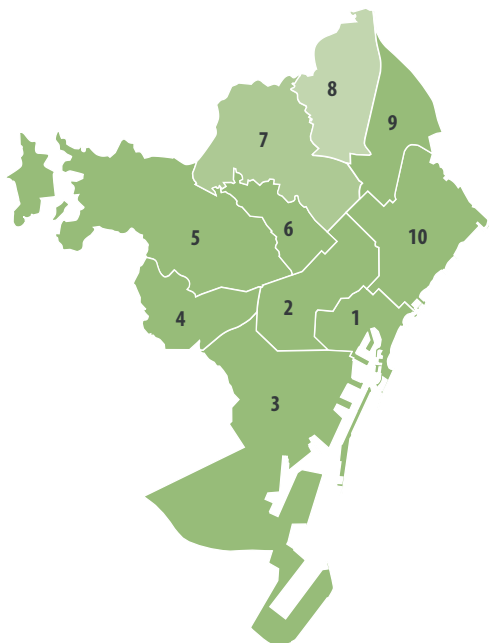
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

BARCELONA

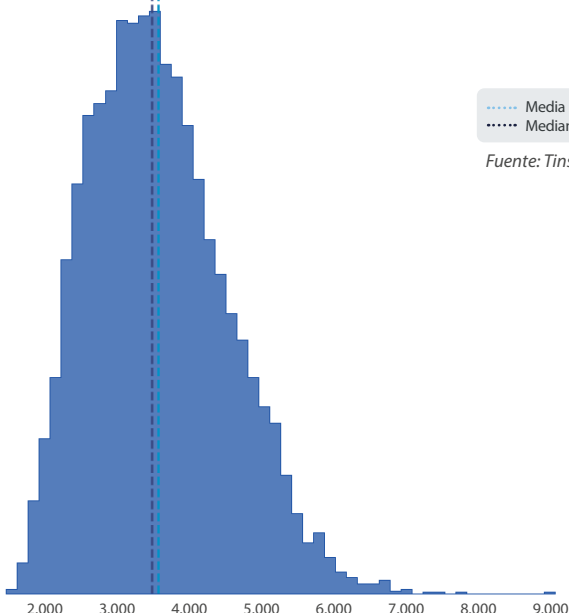
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **3.619 €/m<sup>2</sup>**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **1,6%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)  
Media de la capital: **4,1%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



..... Media  
..... Mediana

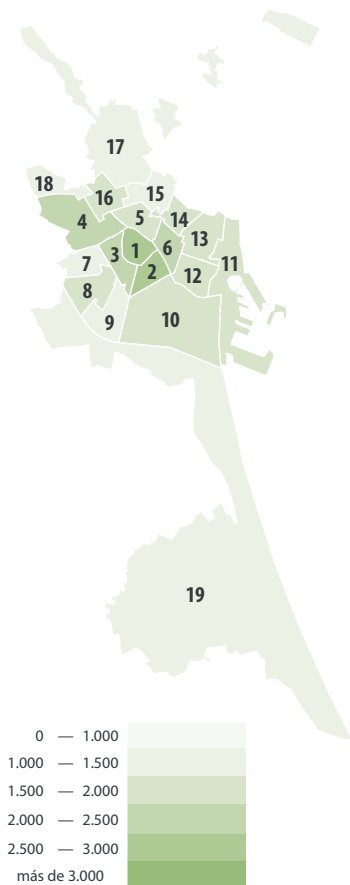
Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Ciutat Vella	3.646	-1,7%	4,5%
2 L'Eixample	4.110	1,8%	4,5%
3 Sants-Montjuïc	3.265	1,5%	4,1%
4 Les Corts	4.383	2,4%	3,6%
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.935	4,1%	3,1%
6 Gràcia	4.011	4,1%	3,9%
7 Horta Guinardó	2.993	3,8%	4,1%
8 Nou Barris	2.441	1,8%	4,8%
9 Sant Andreu	3.004	3,8%	4,5%
10 Sant Martí	3.489	2,5%	4,4%

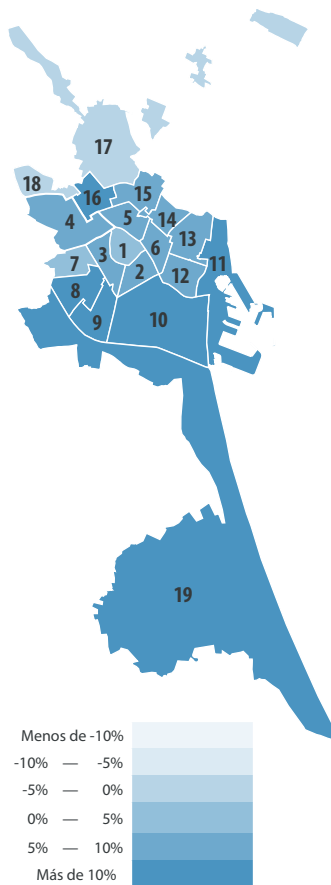
## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

### VALENCIA

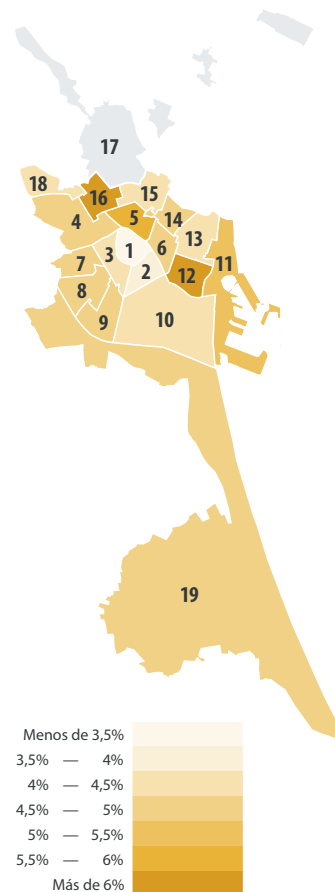
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **1.916 €/m<sup>2</sup>**



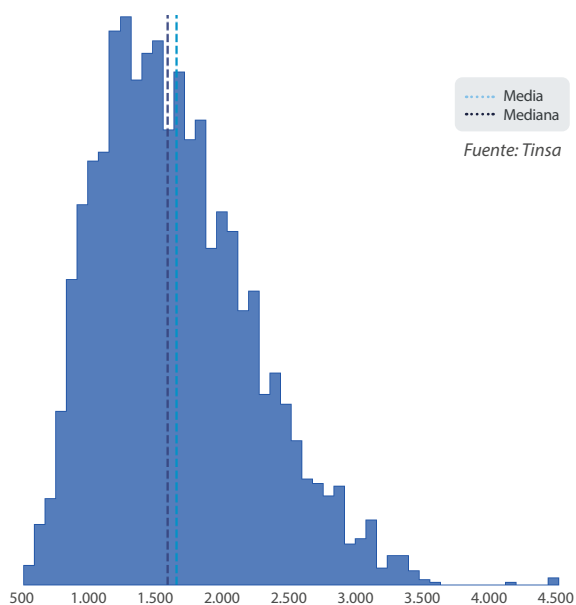
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **10,7%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)  
Media de la capital: **4,7%**



### DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Ciutat Vella	2.730	3,7%	3,2%
2 L'Eixample	2.588	9,1%	3,7%
3 Extramurs	2.056	7,5%	4,4%
4 Campanar	2.148	6,4%	4,6%
5 La Saïdia	1.577	8,0%	5,9%
6 El Pla del Real	2.312	9,4%	4,6%
7 L'Olivereta	1.340	4,1%	4,9%
8 Patraix	1.567	15,6%	4,9%
9 Jesús	1.404	10,4%	4,7%
10 Quatre Carreres	1.948	15,4%	4,0%
11 Poblats Marítims	1.720	10,7%	5,0%
12 Camins al Grau	1.867	7,2%	6,9%
13 Algirós	1.848	8,3%	4,2%
14 Benimaclet	1.720	7,4%	4,8%
15 Rascanya	1.419	7,4%	4,1%
16 Benicalap	1.605	15,5%	6,0%
17 Poblados del Norte	1.304	-4,0%	N.D.
18 Poblados del Oeste	1.104	-0,7%	4,1%
19 Poblados del Sur	1.424	10,4%	4,9%

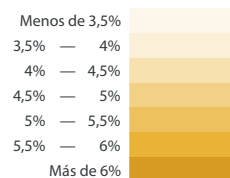
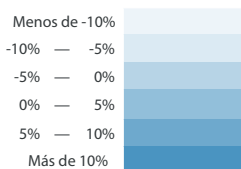
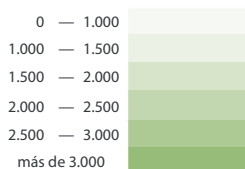
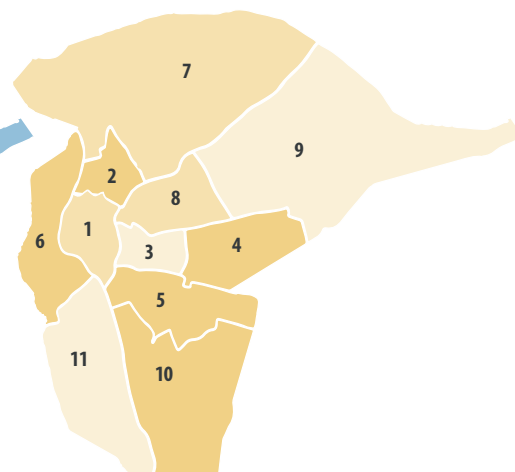
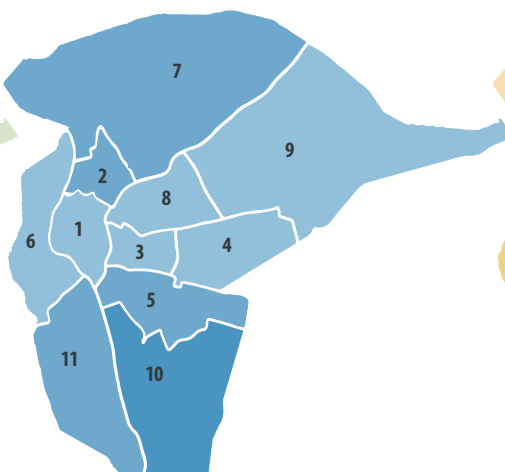
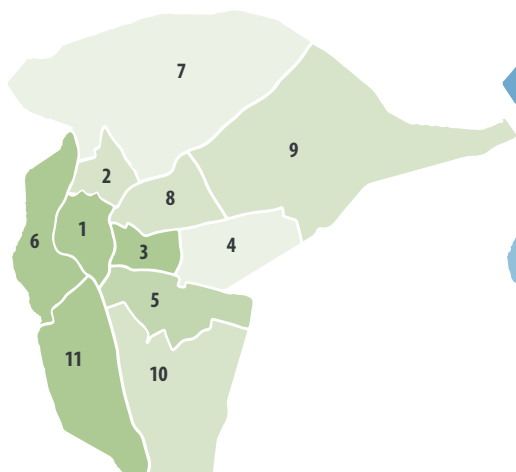
## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

### SEVILLA

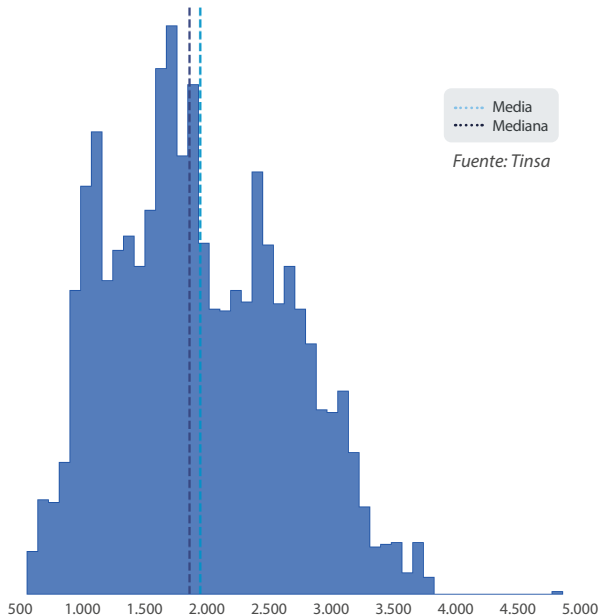
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **2.046 €/m<sup>2</sup>**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **3,4%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)  
Media de la capital: **4,4%**



### DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Casco Antiguo	2.949	4,2%	4,0%
2 Macarena	1.644	6,3%	4,9%
3 Nervión	2.612	4,9%	3,7%
4 Cerro - Amate	1.162	0,6%	4,7%
5 Sur	2.076	6,4%	4,9%
6 Triana	2.545	4,3%	4,9%
7 Norte	1.466	6,8%	4,0%
8 San Pablo - Santa Justa	1.933	1,2%	4,4%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.614	1,5%	3,9%
10 Bellavista - La Palmera	1.999	10,6%	4,5%
11 Los Remedios	2.757	9,2%	3,8%

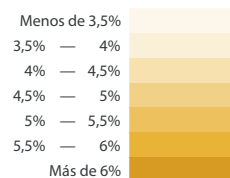
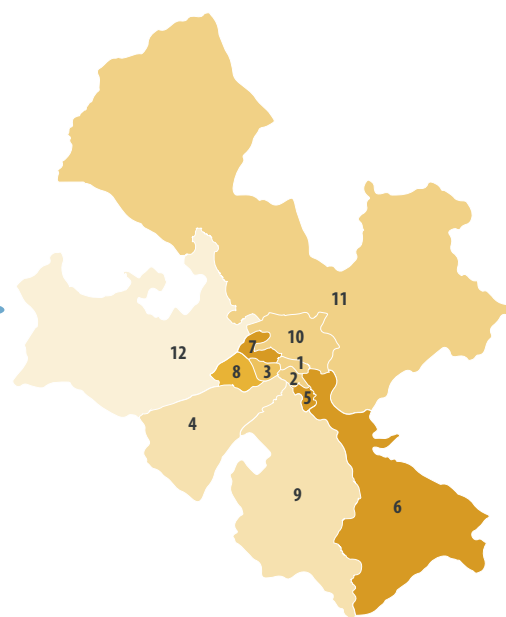
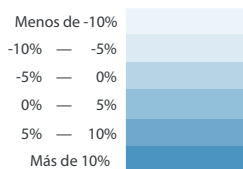
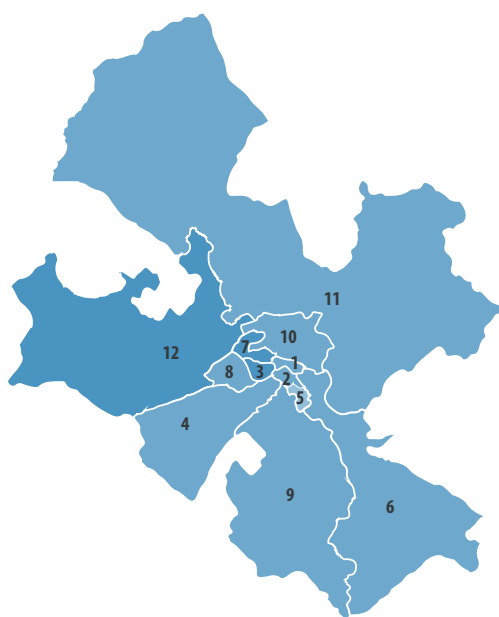
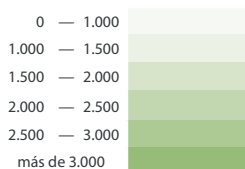
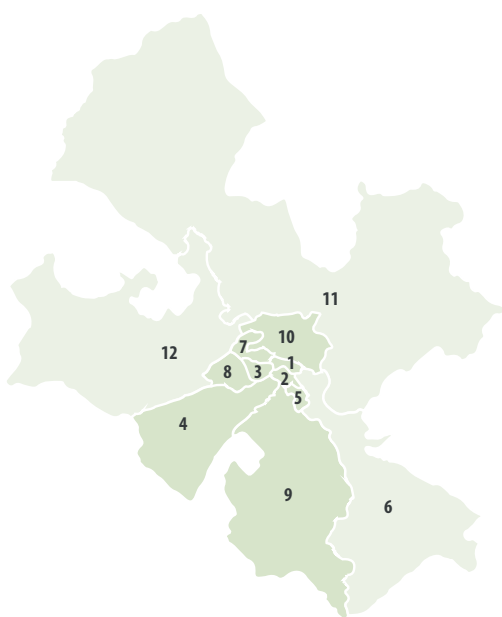
## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

### ZARAGOZA

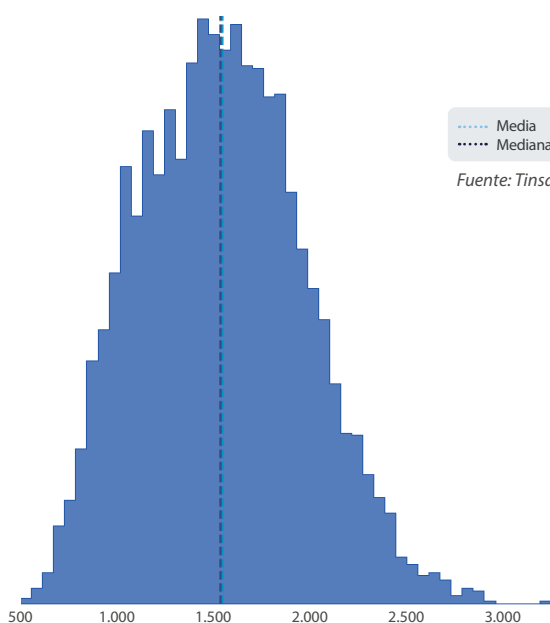
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **1.677 €/m<sup>2</sup>**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **7,2%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)  
Media de la capital: **5,1%**



### DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



..... Media  
..... Mediana  
Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Casco Histórico	1.660	5,2%	4,8%
2 Centro	1.998	7,1%	4,9%
3 Delicias	1.501	10,3%	5,1%
4 Universidad	1.880	6,6%	4,3%
5 San José	1.500	3,6%	7,7%
6 Las Fuentes	1.309	7,5%	6,0%
7 La Almozara	1.584	11,9%	6,8%
8 Oliver - Valdefierro	1.649	5,7%	5,7%
9 Torrero-La Paz	1.525	7,8%	4,3%
10 Margen Izquierda	1.641	5,1%	4,9%
11 Barrios rurales del norte	1.271	9,4%	4,6%
12 Barrios rurales del oeste	1.048	12,8%	3,8%



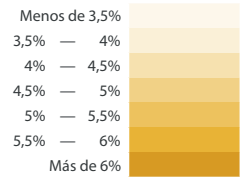
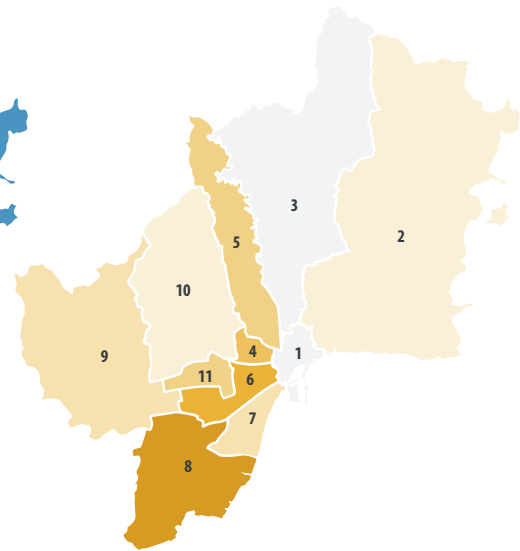
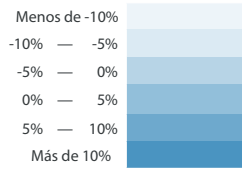
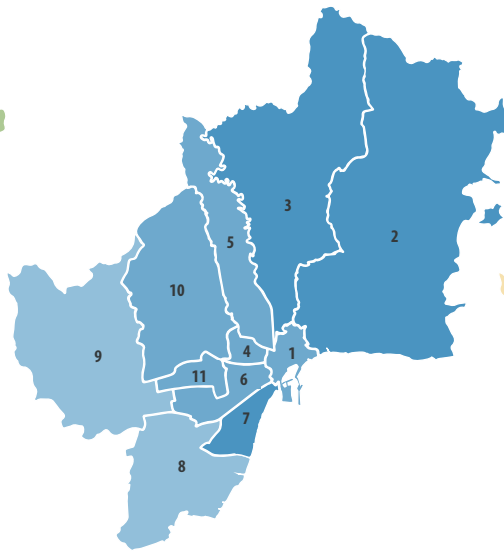
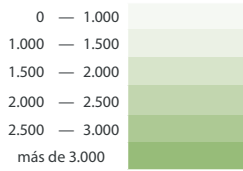
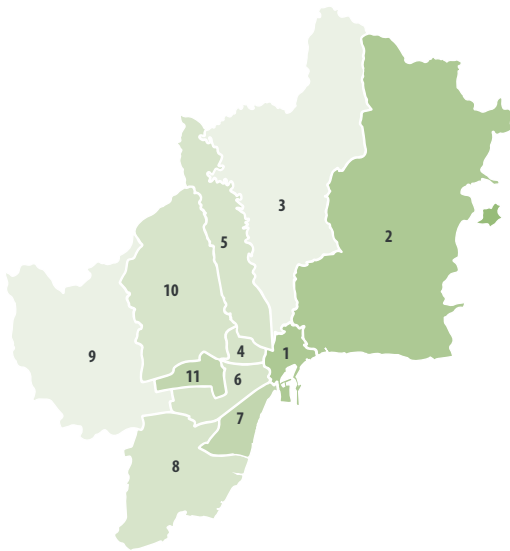
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

MÁLAGA

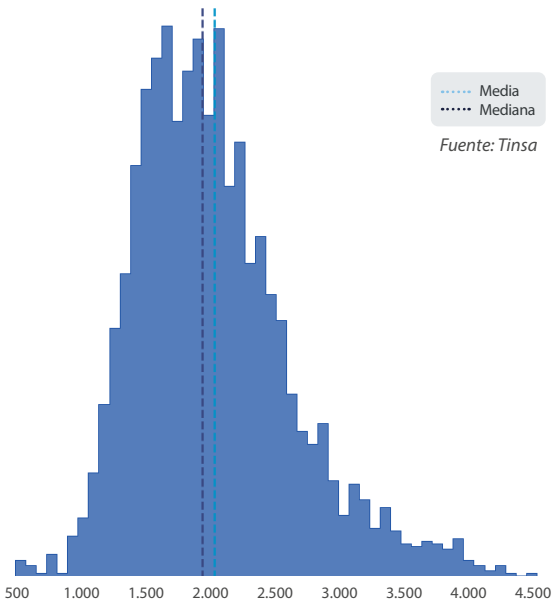
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **2.147 €/m<sup>2</sup>**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **10,1%**

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)  
Media de la capital: **4,4%**



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



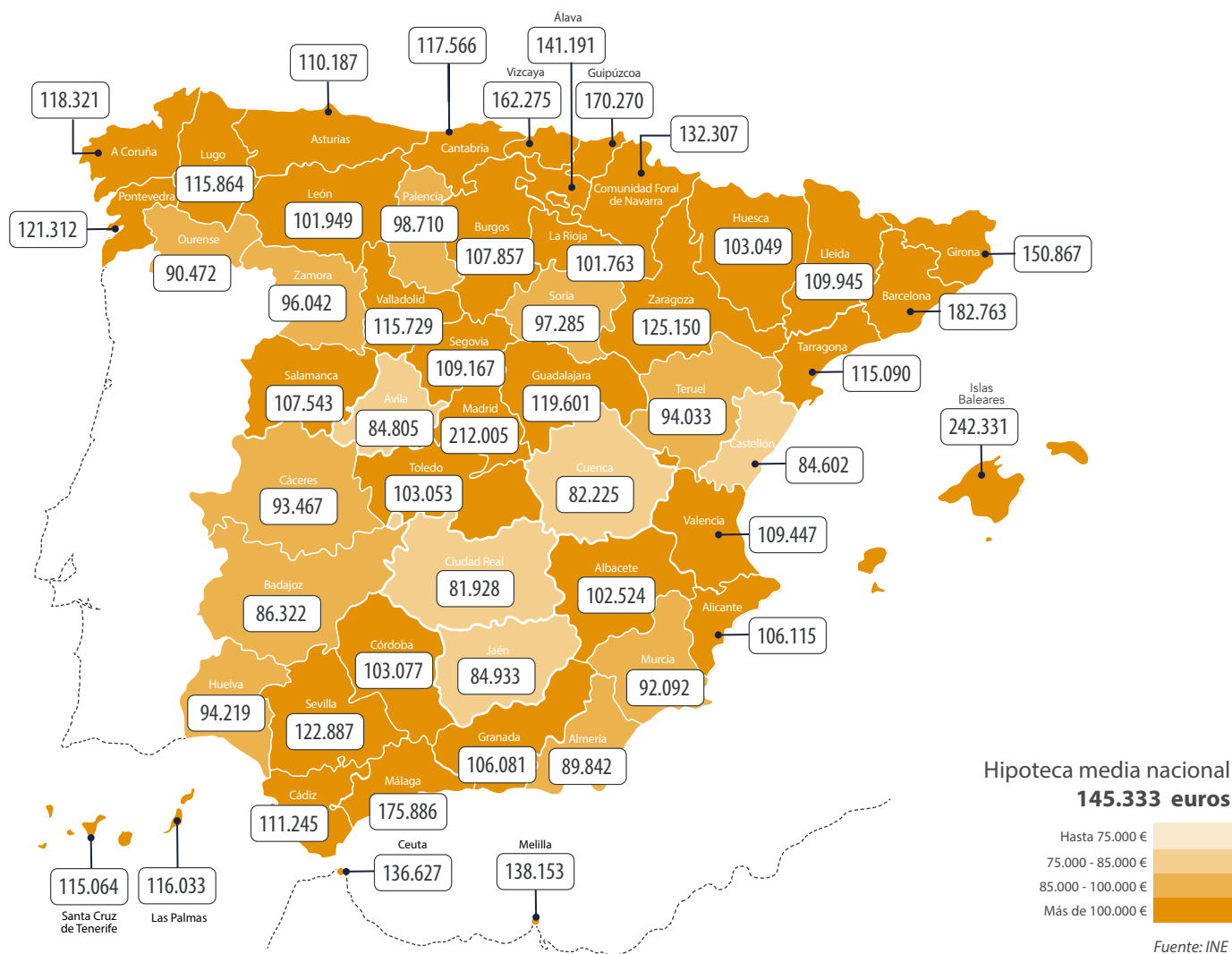
--- Media  
- - - Mediana  
Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	RENTABILIDAD
1 Centro	2.506	9,4%	N.D.
2 Málaga Este	2.844	11,9%	3,9%
3 Ciudad Jardín	1.463	10,8%	N.D.
4 Bailén-Miraflores	1.698	9,1%	5,4%
5 Palma-Palmilla	1.519	5,5%	4,5%
6 Cruz de Humilladero	1.832	6,8%	5,8%
7 Carretera Cádiz	2.158	11,5%	4,1%
8 Churrriana	1.821	4,1%	6,1%
9 Campanillas	1.487	2,4%	4,1%
10 Puerto de la Torre	1.965	6,9%	3,7%
11 Teatinos-Universidad	2.403	6,7%	4,9%

## 4 · INDICADORES FINANCIEROS

### HIPOTECA MEDIA

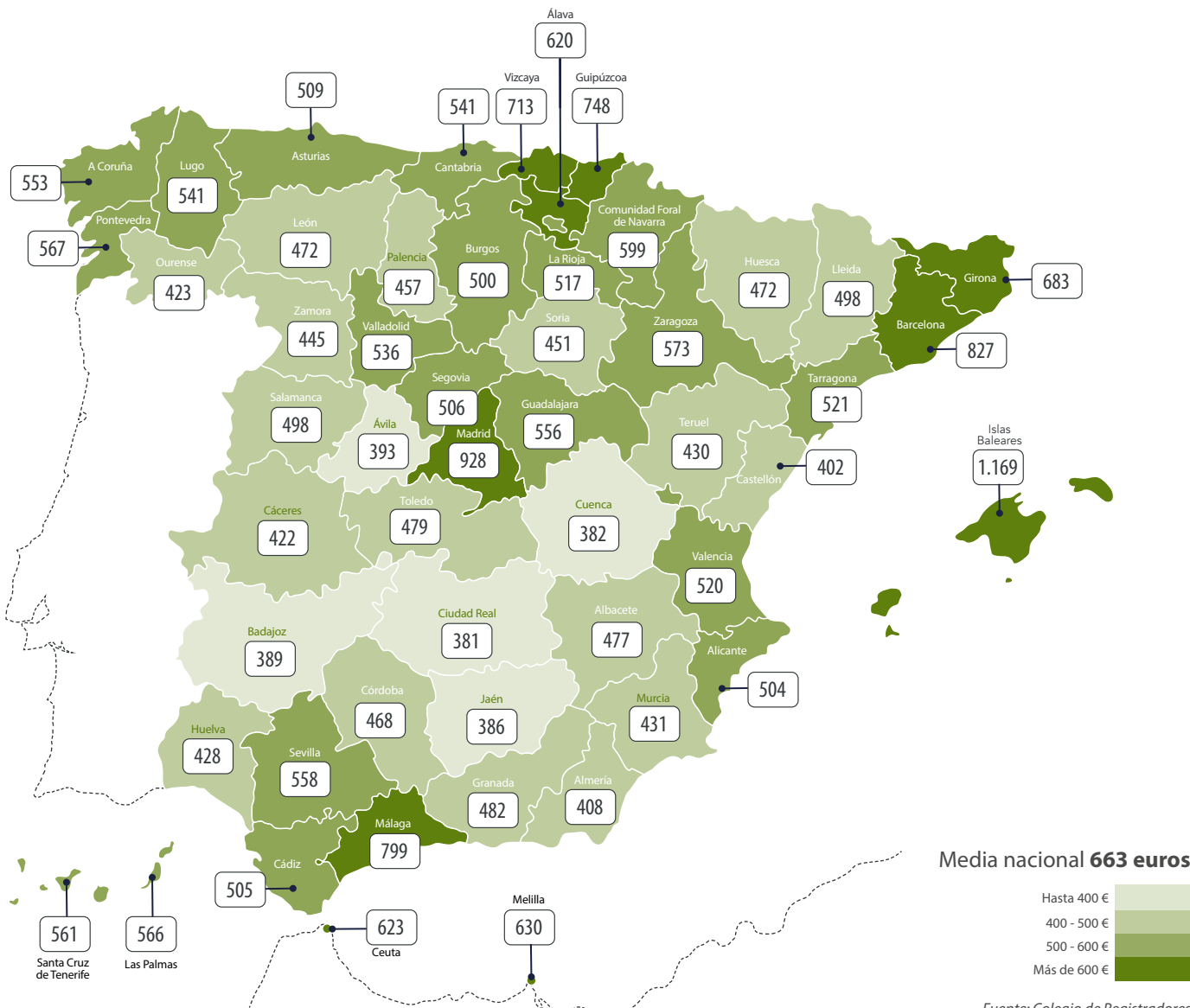
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el trimestre anterior. En euros.



CCAA	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Extremadura	88.852	Ciudad Real	81.928	Huesca	103.049	Cantabria	117.566
Murcia (Región de)	92.092	Cuenca	82.225	Toledo	103.053	Coruña (A)	118.321
Castilla - La Mancha	101.443	Castellón	84.602	Córdoba	103.077	Guadalajara	119.601
Rioja (La)	101.763	Ávila	84.805	Granada	106.081	Pontevedra	121.312
Comunidad Valenciana	105.262	Jaén	84.933	Alicante	106.115	Sevilla	122.887
Castilla y León	106.791	Badajoz	86.322	Salamanca	107.543	Zaragoza	125.150
Asturias (Principado de)	110.187	Almería	89.842	Burgos	107.857	Navarra (C. Foral de)	132.307
Canarias (Islas)	115.210	Orense	90.472	Segovia	109.167	Ceuta	136.627
Cantabria	117.566	Murcia (Región de)	92.092	Valencia	109.447	Melilla	138.153
Galicia	117.723	Cáceres	93.467	Lleida	109.945	Álava	141.191
Aragón	119.787	Teruel	94.033	Asturias (Principado de)	110.187	Gerona	150.867
Andalucía	124.433	Huelva	94.219	Cádiz	111.245	Vizcaya	162.275
Navarra (C. Foral de)	132.307	Zamora	96.042	Santa Cruz de Tenerife	115.064	Guipúzcoa	170.270
Ceuta	136.627	Soria	97.285	Tarragona	115.090	Málaga	175.886
Melilla	138.153	Palencia	98.710	Valladolid	115.729	Barcelona	182.763
País Vasco	160.902	Rioja (La)	101.763	Lugo	115.864	Madrid (Comunidad de)	212.005
Cataluña	168.196	León	101.949	Palmas (Las)	116.033	Baleares (Islas)	242.331
Madrid (Comunidad de)	212.005	Albacete	102.524				
Baleares (Islas)	242.331						

## CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

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

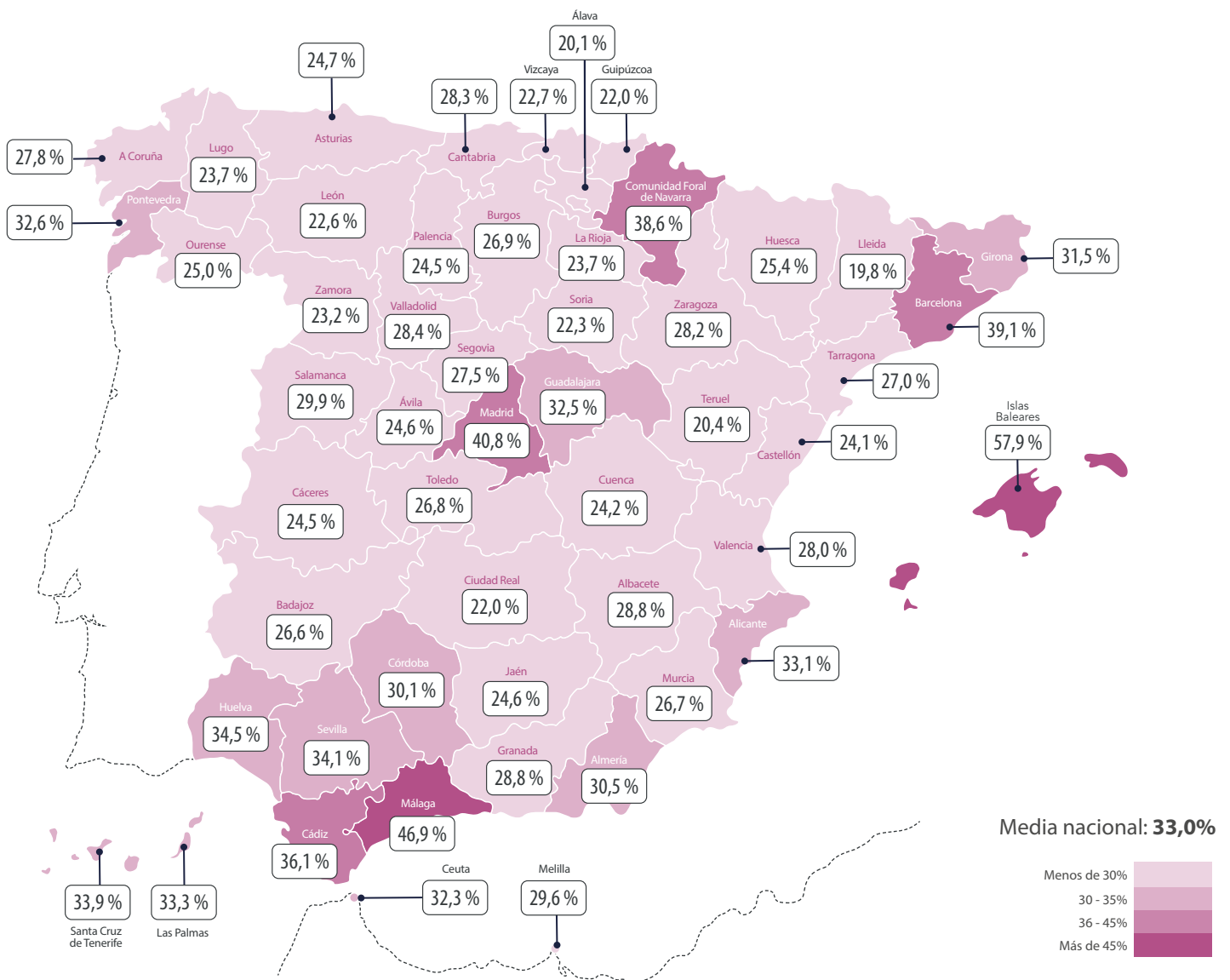


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

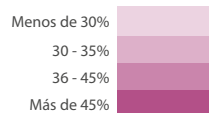
CCAA	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	401	Ciudad Real	381	Albacete	477	Guadalajara	556
Murcia (Región de)	431	Cuenca	382	Toledo	479	Sevilla	558
Castilla - La Mancha	472	Jaén	386	Granada	482	Santa Cruz de Tenerife	561
Castilla y León	495	Badajoz	389	Salamanca	498	Palmas (Las)	566
Comunidad Valenciana	500	Ávila	393	Lleida	498	Pontevedra	567
Asturias (Principado de)	509	Castellón	402	Burgos	500	Zaragoza	573
Rioja (La)	517	Almería	408	Alicante	504	Navarra (C. Foral de)	599
Cantabria	541	Cáceres	422	Cádiz	505	Álava	620
Aragón	548	Orense	423	Segovia	506	Ceuta	623
Galicia	550	Huelva	428	Asturias (Principado de)	509	Melilla	630
Canarias (Islas)	562	Teruel	430	Rioja (La)	517	Gerona	683
Andalucía	565	Murcia (Región de)	431	Valencia	520	Vizcaya	713
Navarra	599	Zamora	445	Tarragona	521	Guipúzcoa	748
Ceuta	623	Soria	451	Valladolid	536	Málaga	799
Melilla	630	Palencia	457	Lugo	541	Barcelona	827
País Vasco	707	Córdoba	468	Cantabria	541	Madrid (Comunidad de)	928
Cataluña	761	León	472	Coruña (A)	553	Baleares (Islas)	1.169
Madrid (Comunidad de)	928	Huesca	472				
Baleares (Islas)	1.169						

**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.



Media nacional: **33,0%**



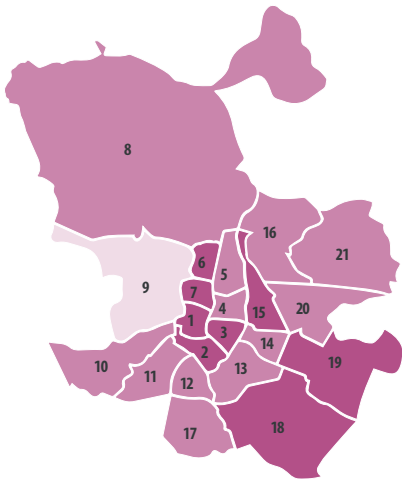
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AGT, INE y Registradores.  
 El cálculo incluye estimaciones sobre la renta y puede estar sujeto a revisiones una vez los datos definitivos estén disponibles.

CCAA	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO
País Vasco	21,7%	Lleida	19,8%	Orense	25,0%	Córdoba	30,1%
Rioja (La)	23,7%	Álava	20,1%	Huesca	25,4%	Almería	30,5%
Asturias (Principado de)	24,7%	Teruel	20,4%	Badajoz	26,6%	Gerona	31,5%
Extremadura	25,9%	Ciudad Real	22,0%	Murcia (Región de)	26,7%	Ceuta	32,3%
Murcia (Región de)	26,7%	Guipúzcoa	22,0%	Toledo	26,8%	Guadalajara	32,5%
Castilla y León	27,0%	Soria	22,3%	Burgos	26,9%	Pontevedra	32,6%
Aragón	27,4%	León	22,6%	Tarragona	27,0%	Alicante	33,1%
Castilla - La Mancha	28,1%	Vizcaya	22,7%	Segovia	27,5%	Palmas (Las)	33,3%
Cantabria	28,3%	Zamora	23,2%	Coruña (A)	27,8%	Santa Cruz de Tenerife	33,9%
Comunidad Valenciana	29,1%	Rioja (La)	23,7%	Valencia	28,0%	Sevilla	34,1%
Galicia	29,4%	Lugo	23,7%	Zaragoza	28,2%	Huelva	34,5%
Melilla	29,6%	Castellón	24,1%	Cantabria	28,3%	Cádiz	36,1%
Ceuta	32,3%	Cuenca	24,2%	Valladolid	28,4%	Navarra (C. Foral de)	38,6%
Canarias (Islas)	33,2%	Cáceres	24,5%	Granada	28,8%	Barcelona	39,1%
Andalucía	35,6%	Palencia	24,5%	Albacete	28,8%	Madrid (Comunidad de)	40,8%
Cataluña	35,8%	Ávila	24,6%	Melilla	29,6%	Málaga	46,9%
Navarra	38,6%	Jaén	24,6%	Salamanca	29,9%	Baleares (Islas)	57,9%
Madrid (Comunidad de)	40,8%	Asturias (Principado de)	24,7%				
Baleares (Islas)	57,9%						

## ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

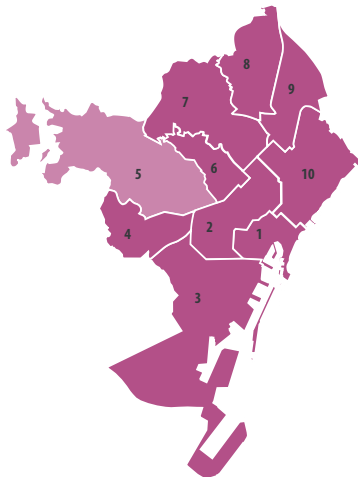
### MADRID

Media de la capital: **46,9%**



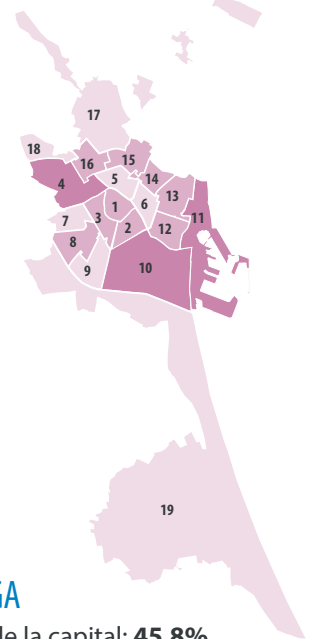
### BARCELONA

Media de la capital: **51,2%**



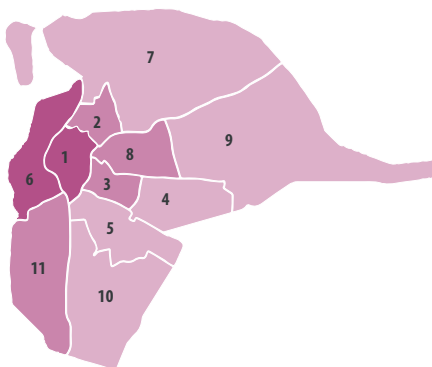
### VALENCIA

Media de la capital: **34,9%**



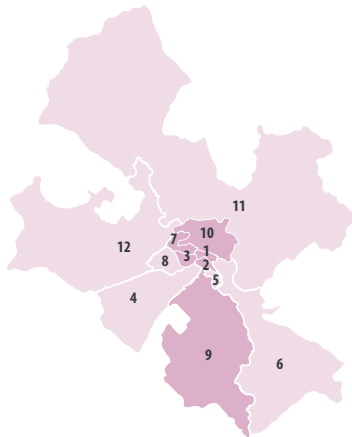
### SEVILLA

Media de la capital: **39,8%**



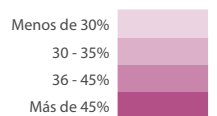
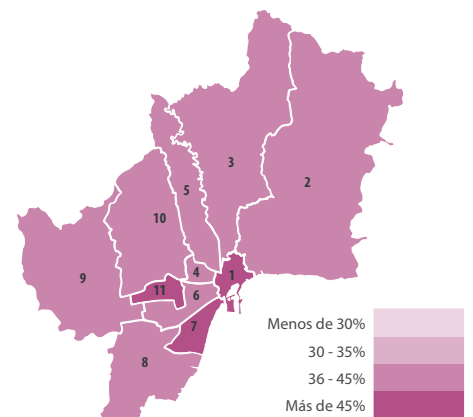
### ZARAGOZA

Media de la capital: **30,3%**



### MÁLAGA

Media de la capital: **45,8%**



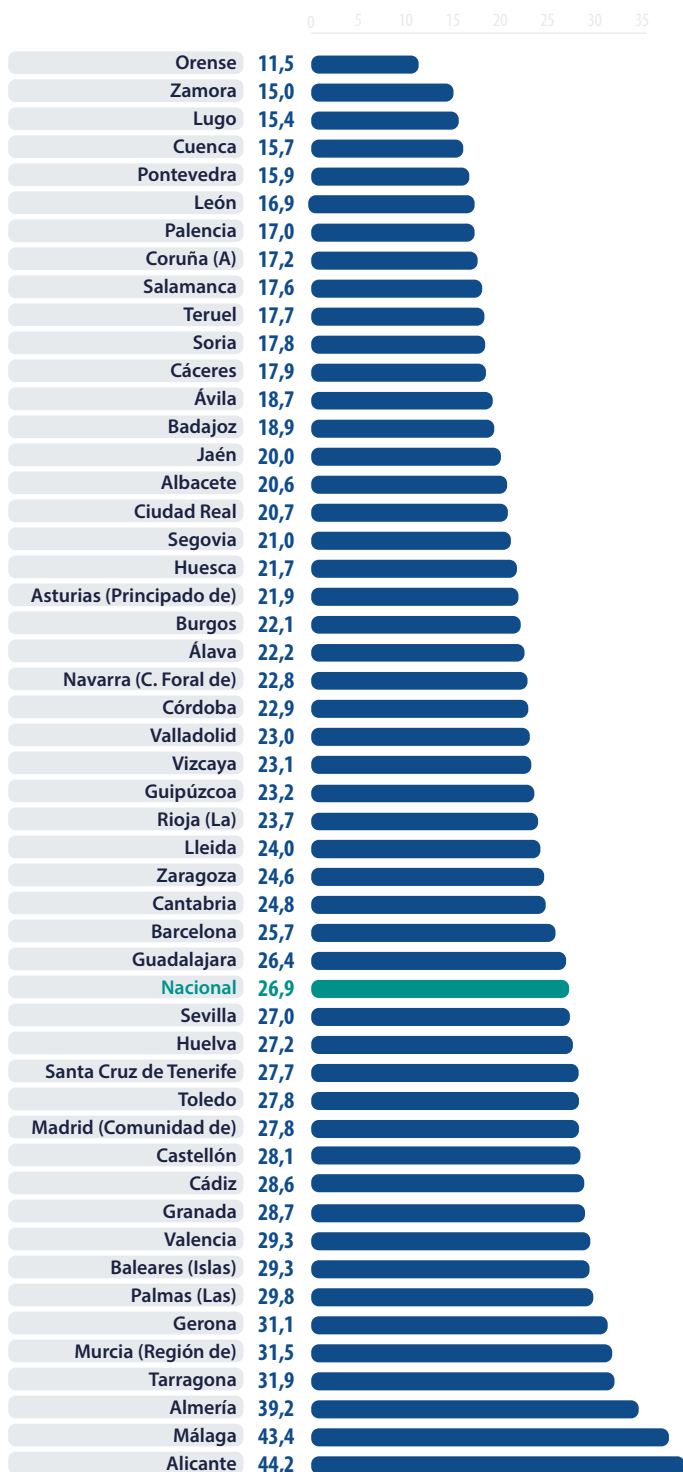
	MADRID	ESFUERZO	BARCELONA	ESFUERZO	VALENCIA	ESFUERZO	SEVILLA	ESFUERZO	ZARAGOZA	ESFUERZO	MÁLAGA	ESFUERZO
1	Centro	61,9%	Ciutat Vella	67,5%	Ciutat Vella	35,0%	Casco Antiguo	46,3%	Casco Histórico	30,0%	Centro	48,9%
2	Arganzuela	56,7%	L'Eixample	54,0%	L'Eixample	32,1%	Macarena	36,6%	Centro	30,0%	Málaga este	41,8%
3	Retiro	50,5%	Sants-Montjuïc	53,6%	Extramurs	34,9%	Nervión	40,0%	Delicias	30,0%	Ciudad Jardín	37,5%
4	Salamanca	41,5%	Les Corts	52,0%	Campanar	38,0%	Cerro - Amate	31,2%	Universidad	29,3%	Bailén-Miraflores	38,9%
5	Chamartín	38,3%	Sarrià-Sant Gervasi	36,8%	La Saïdia	28,5%	Sur	35,2%	San José	28,8%	Palma-Palmilla	40,2%
6	Tetuán	52,1%	Gràcia	55,6%	El Pla del Real	29,3%	Triana	47,7%	Las Fuentes	27,8%	Cruz de Humilladero	42,2%
7	Chamberí	51,4%	Horta Guinardó	49,0%	L'Olivereta	29,1%	Norte	35,9%	La Almozara	30,5%	Carretera Cádiz	48,4%
8	Fuencarral-El Pardo	41,6%	Nou Barris	47,3%	Patraix	33,3%	San Pablo-Santa Justa	38,2%	Oliver - Valdeferro	24,9%	Churrriana	38,6%
9	Moncloa-Aravaca	28,0%	Sant Andreu	51,6%	Jesús	29,1%	Este-Alcosa-Torreblanca	34,0%	Torrero-La Paz	31,0%	Campanillas	38,4%
10	Latina	43,2%	Sant Martí	55,9%	Quatre Carreres	39,0%	Bellavista-La Palmera	35,7%	Margen Izquierda	31,0%	Puerto de la Torre	43,1%
11	Carabanchel	44,6%			Poblatd Marítims	36,2%	Los Remedios	38,4%	Barrios rurales norte	23,8%	Teatinos-Universidad	52,2%
12	Usera	42,5%			Camins al Grau	32,1%			Barrios rurales oeste	20,7%		
13	Puente de Vallecas	43,4%			Algirós	34,3%						
14	Moratalaz	43,3%			Benimaclet	30,0%						
15	Ciudad Lineal	47,6%			Rascanya	31,2%						
16	Hortaleza	40,7%			Benicalap	32,7%						
17	Villaverde	39,7%			Poblados del Norte	22,7%						
18	Villa de Vallecas	45,7%			Poblados del Oeste	26,0%						
19	Vicálvaro	48,9%			Poblados del Sur	29,8%						
20	San Blas	42,8%										
21	Barajas	38,2%										

## 5 • INDICADORES DE ACTIVIDAD

### ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

#### COMPRAVENTAS SOBRE PARQUE

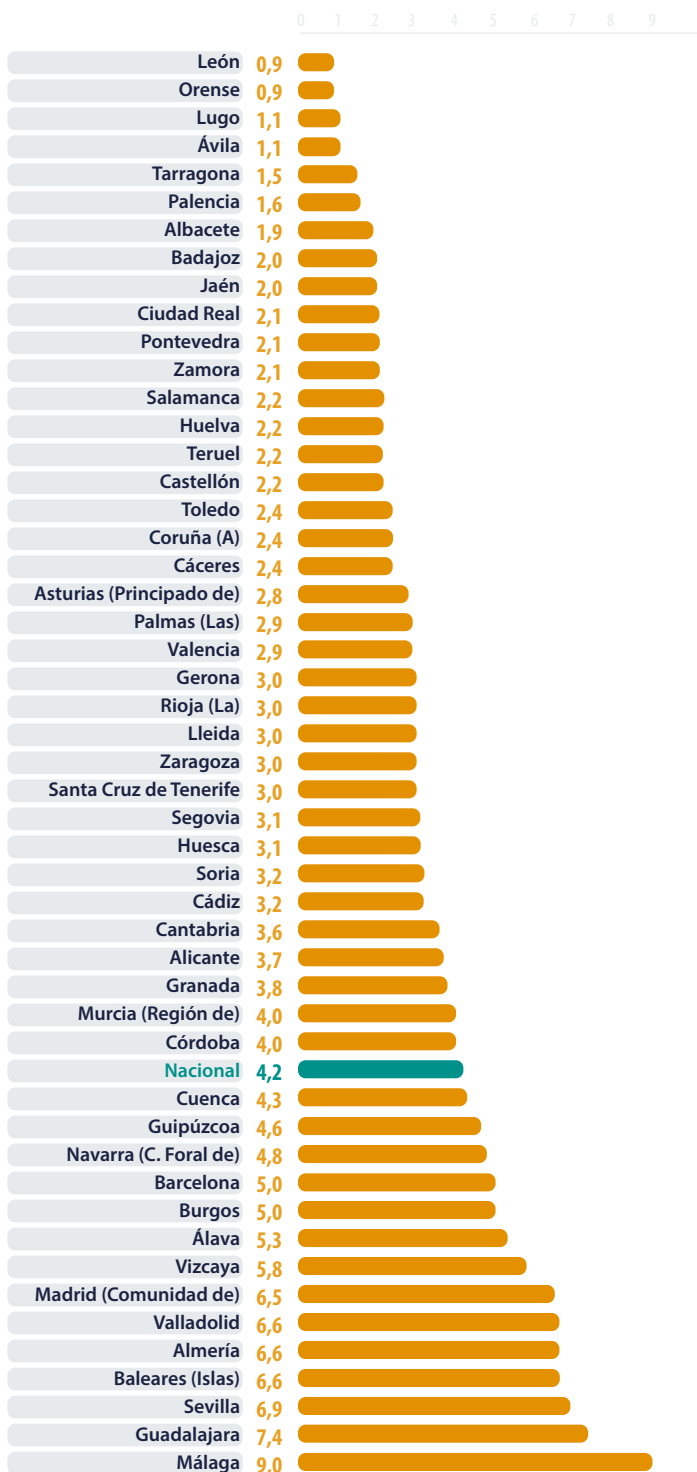
Transmisiones en el último año móvil\* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Compraventas de los últimos cuatro trimestres, entre el 2T 2022 y 1T 2023  
Fuente: Mitma

#### VISADOS DE OBRA SOBRE PARQUE

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



Visados de obra nueva aprobados en el último año móvil,  
entre marzo 2022 y marzo 2023  
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.

**imie**  
**MERCADOS LOCALES**

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

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