



# imie

MERCADOS LOCALES

INFORME 4º TRIMESTRE 2024  
CCAA · PROVINCIAS · CAPITALS

tinsa  
by Ficcumin

# 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>12</b>
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 CAPITALLES	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
<b>4. Indicadores financieros</b>	<b>27</b>
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
<b>5. Indicadores de actividad</b>	<b>31</b>
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias	31
<b>6. Notas metodológicas</b>	<b>32</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 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 €/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 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

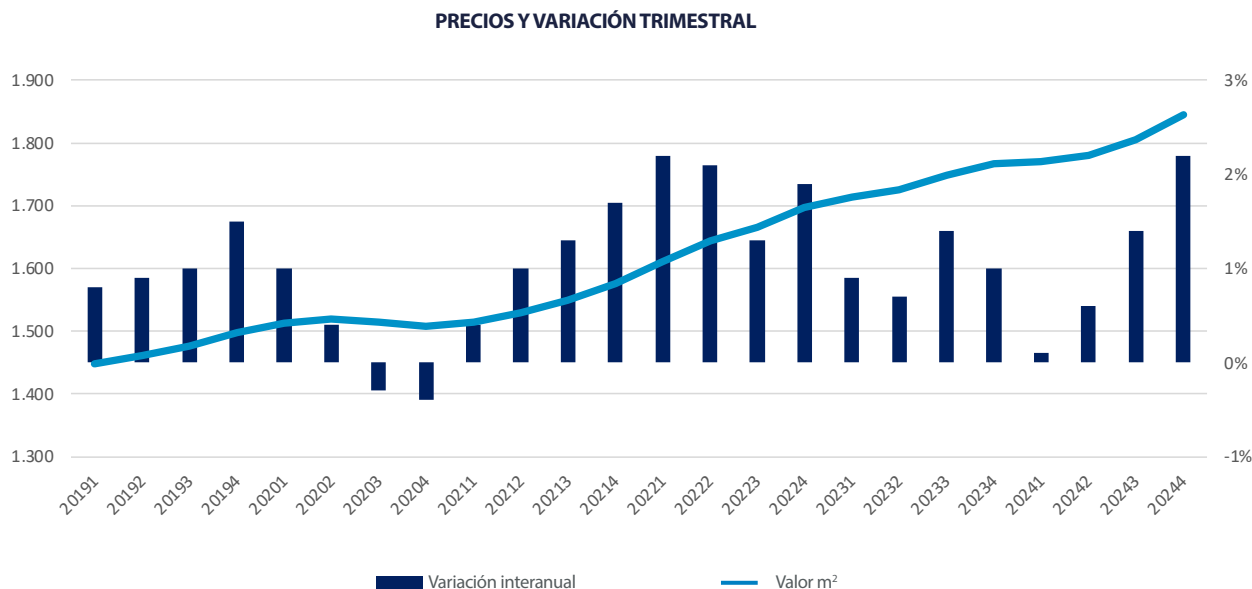
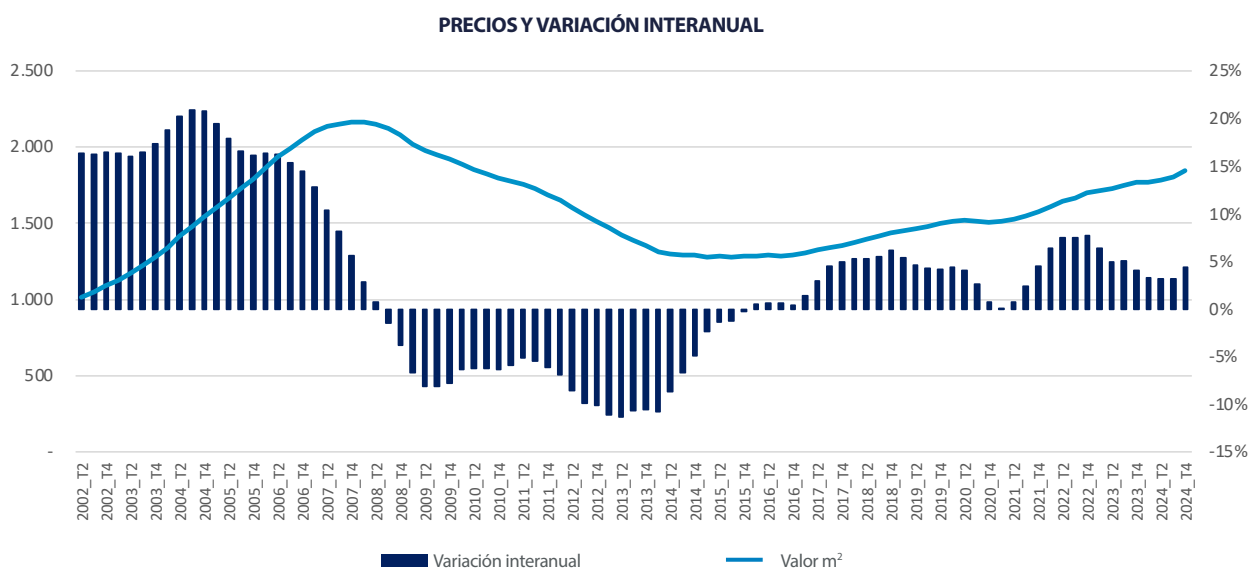
- Mapa provincial con el importe de la hipoteca media, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Instituto Nacional de Estadística*
- Mapa provincial con la cuota hipotecaria mensual, identificada por una gradación de color 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 INE4 · Indicadores de actividad*
- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma).*

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

## 2 · RESUMEN EJECUTIVO

### Coyuntura general y nacional

En el cuarto trimestre de 2024, el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) ha aumentado 4,4 % interanual y 2,2% trimestral en términos nominales. Excluyendo la inflación, esto supone un crecimiento real de 2,3 %, lo que implica un repunte moderado y levemente más intenso que el experimentado durante el trimestre anterior.

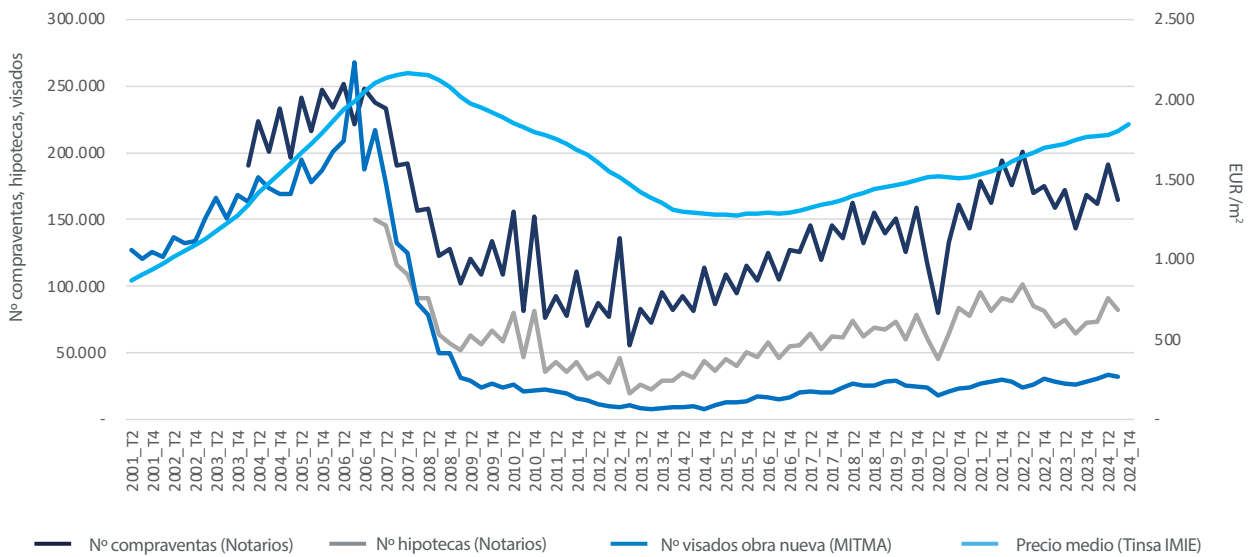


El año 2024 ha estado marcado por el cambio de dirección de la política monetaria del BCE hacia unos términos menos contractivos a medida que la inflación general se ha ido moderando y se aproxima cada vez más al objetivo del 2 % (no sin dificultades, como la resistencia de los precios en el sector servicios, que hasta la fecha ha ralentizado la moderación de la inflación subyacente). Esta tendencia está derivando en un menor coste hipotecario y una mayor facilidad de acceso a crédito, que actúan como elementos dinamizadores de una demanda residencial que se ha mantenido en niveles robustos desde 2021.

La demanda en España ha continuado resistiendo y durante el periodo enero-octubre, las compraventas de vivienda han registrado una variación con respecto al mismo periodo del año anterior de +10,1 %, según datos de Notarios, y de +7,5 %, según datos del INE. En ambas fuentes se refleja una demanda residencial moderadamente creciente que continúa sosteniendo el volumen de compraventas por encima de la media histórica de 522k transacciones anuales (correspondiente con el periodo 2007-2023).

Este alto nivel de actividad se apoya en la resistencia del empleo y en la recuperación del poder adquisitivo de los hogares durante el último año, factores que han contribuido a mantener la solvencia de una demanda que ha aumentado a causa de la inmigración y de las compras de no residentes. La reducción de los tipos de interés moviliza a esta demanda solvente, según se deriva del incremento paulatino de la ratio de intensidad hipotecaria (que mide el número de hipotecas sobre compraventas) desde que el BCE comenzó a señalar una potencial relajación de su política monetaria.

**MERCADO DE LA VIVIENDA**  
Variables principales



Mientras tanto, el parque residencial ha continuado creciendo por debajo de la creación neta de hogares y la oferta de vivienda, rígida en el corto plazo, continúa siendo limitada para atender el volumen de demanda existente. En el periodo enero-octubre los visados de obra nueva en España se han incrementado +16,5 %, según datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Este incremento del parque de viviendas es positivo, pero está lejos de atenuar los efectos de la escasez de oferta en las zonas de concentración de la demanda y colmatación de suelo.

Durante 2025 se anticipa que el BCE continúe reduciendo los tipos de interés de referencia a medida que se modere la inflación hasta alcanzar el objetivo del 2 %. En un contexto de resistencia del empleo, ahorro elevado, normalización del poder adquisitivo de los hogares y restablecimiento de la confianza del consumidor, se espera que esta moderación de los costes financieros continúe estimulando paulatinamente tanto la demanda residencial como la inversión. De esta forma, las compraventas de vivienda continuarían manteniéndose en niveles robustos.

Como factores moderadores de la tendencia al alza de demanda y precios figurarían el elevado nivel en que ya se encuentran las transacciones, la escasez de oferta de vivienda en las zonas de concentración de la demanda que limita la creación de hogares, y el precio residencial en esas zonas, que se tensiona ante la falta de oferta y dificulta el acceso para una parte relevante de la población.

### Comunidades Autónomas

Los precios muestran dinamismo en la mayoría de las regiones. Los crecimientos interanuales se aceleran o mantienen su intensidad en 13 de 19 comunidades autónomas y las variaciones trimestrales registran un repunte. Destacan los incrementos sostenidos durante varios periodos en los dos archipiélagos, Cantabria y Asturias, así como los impulsos recientes e intensos en Madrid y Andalucía.

En **términos interanuales**, la mayoría de las comunidades (a excepción de Ceuta y Melilla, que decrecen levemente) mantienen o aumentan la intensidad del crecimiento de sus precios. El grueso de los incrementos se sitúa entre +2,0 y +6,0 %. Por encima del +6,0 % se sitúan las comunidades autónomas de Baleares (+10,8 %), Cantabria (+8,5 %), Canarias (+7,1 %), Madrid (+7,0 %), La Rioja (+6,7 %), Comunidad Valenciana (+6,5 %) y Asturias (+6,4 %).

Las **variaciones trimestrales** reflejan un impulso generalizado. En 12 de 19 comunidades este impulso es moderado y se concentra entre el 0 % y 1,5 %. Reflejan mayor dinamismo Andalucía (+4,3 %), Baleares (+3,9), Madrid (3,9 %), Cantabria (+2,5 %), Comunidad Valenciana (+2,2 %) y Cataluña (+1,9 %). No se registran caídas significativas.

Los precios continúan alejándose progresivamente de los **valores mínimos alcanzados durante la gran recesión**. La que más se aleja es la Comunidad de Madrid (+75,1 %), seguida de Islas Baleares (+66,6 %) y Cataluña (+55,5 %). En el extremo opuesto, Melilla, Ceuta y Extremadura y Murcia registran precios con revalorizaciones inferiores al +20 %.

En cuanto a la **distancia respecto a máximos alcanzados durante la burbuja de 2007**, Islas Baleares hace varios trimestres que superó el máximo de la serie histórica alcanzado en el tercer trimestre de 2008 y se sitúa +16,9 % por encima. A continuación, se sitúa la Comunidad de Madrid a -2,5 % y Canarias a -12,2 %. En conjunto, 1 comunidad supera máximos, 8 comunidades se sitúan a menos del 20 % de los referentes máximos de la burbuja y 10 comunidades se sitúan a más del 20 %.

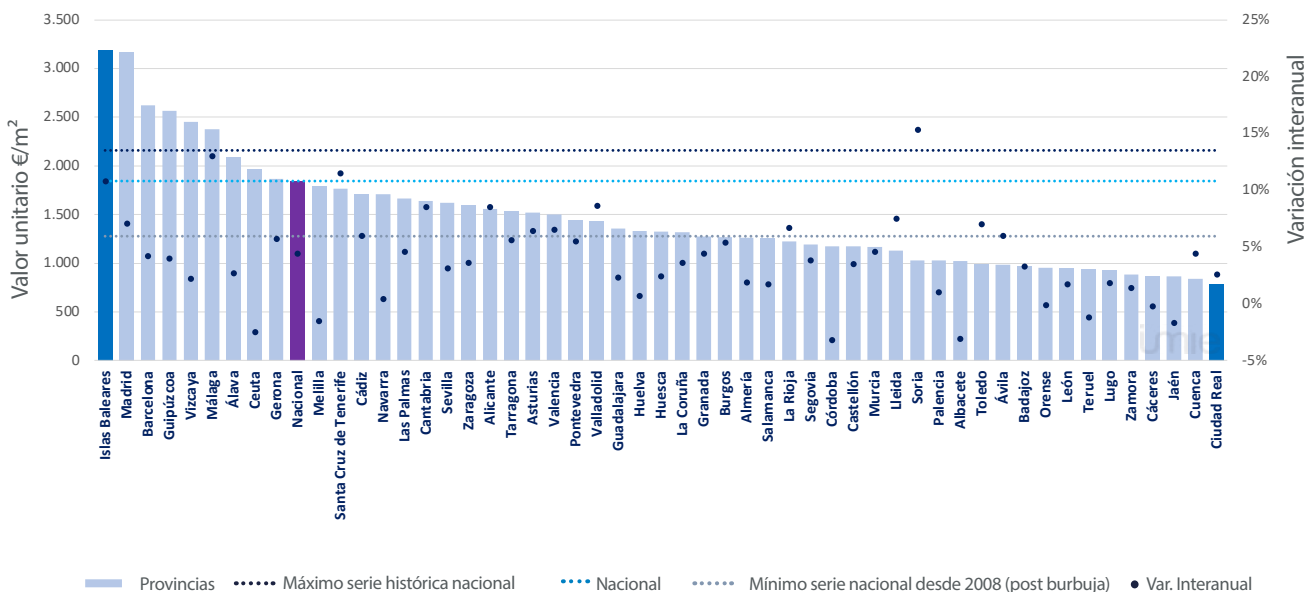
## Provincias

A nivel provincial se observan distintas tendencias. En general, se sostiene un dinamismo moderado en precios, si bien se amplía el impulso más pronunciado en áreas costeras y polos de empleo. Entre las zonas costeras destacan los crecimientos acumulados en Málaga, Santa Cruz de Tenerife e Islas Baleares y entre los polos de empleo, destacan los de Madrid, Valladolid y Toledo.

El grueso de las provincias presenta **variaciones interanuales** entre el +0,0 % y +8,0 %. Los aumentos más intensos superan el 10 % y se sitúan en Soria (15,3 %), Málaga (+13,0 %), Santa Cruz de Tenerife (+11,5 %) e Islas Baleares (+10,8 %). Incrementos entre el 8 % y el 10 % se registran en Valladolid (8,6 %), Alicante (8,5 %) y Cantabria (8,5 %). Un total de 8 provincias registran variaciones interanuales negativas moderadas. Las mayores contracciones respecto al año anterior se sitúan en Córdoba (-3,2 %) y Albacete (-3,1 %).

Respecto a las **variaciones trimestrales**, en 15 provincias aumentan los precios medios por encima del +2,0 % y se reduce el número de provincias que registran variaciones prácticamente planas en el entorno del +-1%, pasando de las 20 del trimestre precedente a las 18 del actual. Destaca en este trimestre la aceleración del crecimiento de los precios residenciales en Málaga (4,8 %), Baleares (+3,9 %), Madrid (+3,9 %), Sevilla (3,0 %) y Valencia (3,0 %). En el extremo opuesto, se registra una contracción moderada de los precios en Albacete (-2,1 %).

### RANKING DE VALOR UNITARIO POR PROVINCIAS



En cuanto a los **principales polos de empleo**, la provincia de Madrid registra una variación en los precios residenciales de +7,0 % interanual (frente a +2,6 % en el tercer trimestre) y +3,9 % trimestral (frente a +1,6 % en el tercer trimestre), que supone un fuerte impulso respecto al trimestre anterior. Por su parte, la provincia de Barcelona refleja un crecimiento más contenido, con una variación de +4,2 % interanual (frente a +4,9 % en el tercer trimestre) y +1,1 % trimestral (frente a +2,2 % en el tercer trimestre).

Se encuentran algunas comunidades autónomas lo largo del territorio nacional con un **comportamiento interprovincial** divergente, como es el caso de Andalucía, Canarias, Castilla y León, Castilla La Mancha y Galicia. En Andalucía, destaca Málaga con un impulso intenso, sostenido y muy superior al del resto de provincias. En Canarias, Santa Cruz de Tenerife registra un aumento muy superior en el precio frente a Las Palmas. En Castilla y León, despuntan Soria, Valladolid y Ávila, y en Castilla-La Mancha, lo hace Toledo, frente a la fuerte ralentización de Guadalajara. Finalmente, en Galicia sobresalen Pontevedra y, en menor medida, La Coruña.

La distancia desde los **máximos de la serie** es excedida desde hace varios trimestres y a un ritmo creciente en las Islas Baleares, situándose +16,9 % por encima. Santa Cruz de Tenerife supera máximos tras romper la barrera en el tercer trimestre de 2024 y se sitúa 2,5 % por encima. La provincia de Madrid (-2,9 %) se aproxima a máximos, mientras que Barcelona se mantiene más alejada (-19,1 %). La mayor distancia se registra en la provincia de Toledo, con un valor -37,6 % por debajo del máximo.

Los **mayores valores unitarios provinciales** continúan su aumento ininterrumpido. En el actual trimestre Baleares (3.187 €/m<sup>2</sup>) se mantiene por delante de Madrid (3.172 €/m<sup>2</sup>), seguidas de Barcelona (2.620 €/m<sup>2</sup>), Guipúzcoa (2.564 €/m<sup>2</sup>), Vizcaya (2.453 €/m<sup>2</sup>) y Málaga (2.376 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, los **menores valores unitarios** se localizan en Ciudad Real (784 €/m<sup>2</sup>), Cuenca (844 €/m<sup>2</sup>) y Jaén (868 €/m<sup>2</sup>).

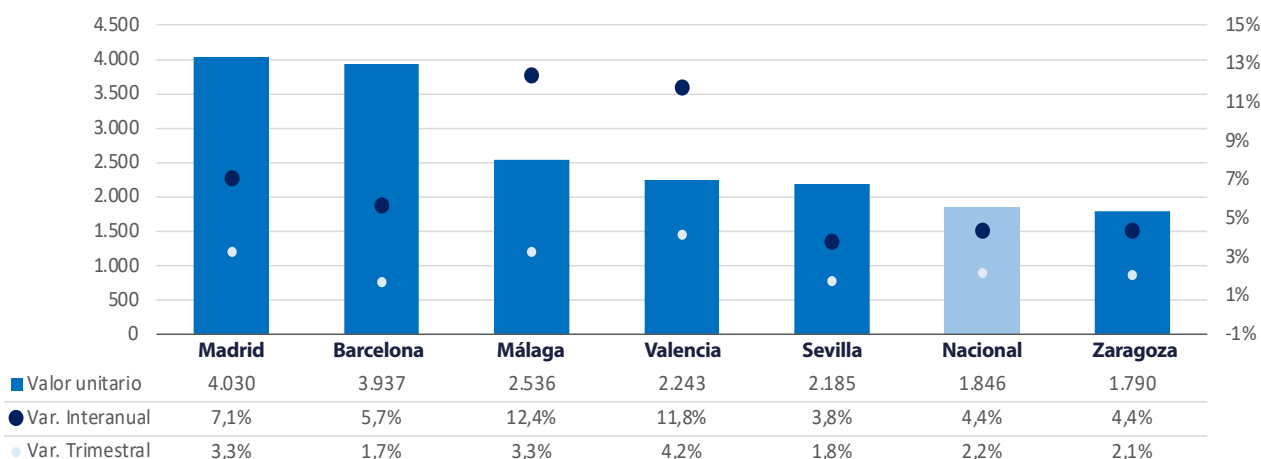
## Capitales

Se registran crecimientos elevados en los precios de la mitad de las capitales. Los aumentos más intensos se reparten tanto en costa como en el interior peninsular.

El grueso de las capitales registra **variaciones interanuales** positivas, en un rango mayoritario de incrementos interanuales entre el +2,0 % y el +8,0 %. Figuran como excepción las contracciones de Lugo (-2,9 %), Ceuta (-2,5 %) y Melilla (-1,5 %). En el extremo contrario, destaca el crecimiento de los precios residenciales con respecto al mismo periodo del año anterior por encima del 10 % en las ciudades de Soria (+17,3 %), Málaga (+12,4 %), Valencia (+11,8 %) y Alicante (+10,8 %). Seguidamente, otras 8 ciudades aumentan sus precios entre un 8 % y un 10 % en el último año: Palma de Mallorca (+9,8 %), Santa Cruz de Tenerife (+9,4 %), Logroño (+9,3 %), Vigo (+8,5 %), Toledo (+8,4 %), Valladolid (+8,2 %), Santander (+8,2 %) y Oviedo (+8,1 %). En cuanto a los **polos de empleo**, en la **capital de Madrid** la variación interanual es de +7,1 (frente al +4,6 % del trimestre previo) y en la **capital de Barcelona**, de +5,7 % (frente a +5,1 % previo).

Las **variaciones trimestrales** registran un impulso generalizado dentro de un rango mayoritario entre el +0,5% y el +3,0%. Se mantienen (pasando de 20 a 19) las capitales con variaciones trimestrales planas entre el -1 % y el +1 %. Destaca con una variación por encima del +4,0 % Valencia capital (+4,2 %). A continuación, con aumentos entre el +3,0 % y +4,0 %, figuran San Sebastián (+3,6 %), Huesca (+3,4 %), Oviedo (+3,4 %), Málaga (+3,3 %) y Madrid (+3,3 %). Un total de 7 capitales más registran crecimientos entre el 2,0 % y el 3,0 %. Las contracciones son limitadas y ninguna excede el -2,0 %. Las más intensas se concentran en León (-1,9 %) y Soria (-1,1 %).

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



Respecto al **dinamismo de la capital versus la provincia**, un total de 3 capitales presentan aumentos de precio interanuales de mayor intensidad que la provincia en su conjunto. La capital con un mayor aumento de precio en el último año frente al de su respectiva provincia se localiza en Valencia.

Las **capitales que superan los máximos de la burbuja de 2007** son Palma de Mallorca (+12,1 %) y Málaga (+4,6 %). Muy próximas a alcanzar estos máximos se encuentran Madrid (-0,2 %) y Santa Cruz de Tenerife (-1,2 %). Un total de 7 capitales más se sitúan a menos del 10 % de los máximos del ciclo de la burbuja. En el extremo opuesto, las capitales que más se alejan de sus máximos pre-crisis son Ciudad Real y Lleida, con precios por debajo del 39 % del valor máximo registrado en la serie.

El ranking de las **capitales más caras** sitúa a San Sebastián en primera posición (4.412 €/m<sup>2</sup>), seguida por Madrid (4.030 €/m<sup>2</sup>) y Barcelona (3.937 €/m<sup>2</sup>). A continuación, a cierta distancia, se encuentran Palma de Mallorca (2.983 €/m<sup>2</sup>), Bilbao (2.831 €/m<sup>2</sup>), Málaga (2.536 €/m<sup>2</sup>), Cádiz (2.500 €/m<sup>2</sup>) y Vitoria (2.274 €/m<sup>2</sup>). Las **más baratas** se localizan en Zamora (1.119 €/m<sup>2</sup>), Ciudad Real (1.130 €/m<sup>2</sup>) y Lugo (1.136 €/m<sup>2</sup>).

### Distritos de las seis mayores capitales

La totalidad de los distritos de **Madrid** reflejan **incrementos interanuales** de precio entre el 2,4 % y el 10,0 %, con el grueso de distritos creciendo entre el 6,0 % y el 9,0 %. Los distritos que registran un mayor aumento de precios respecto al año precedente, por encima del 9 % son Ciudad Lineal (+10,0 %), Villaverde (+9,1 %), Arganzuela (+9,1 %) y La Latina (+9,1 %). Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el 1,3 % de Hortaleza y el 3,6 % de Vicálcaro.

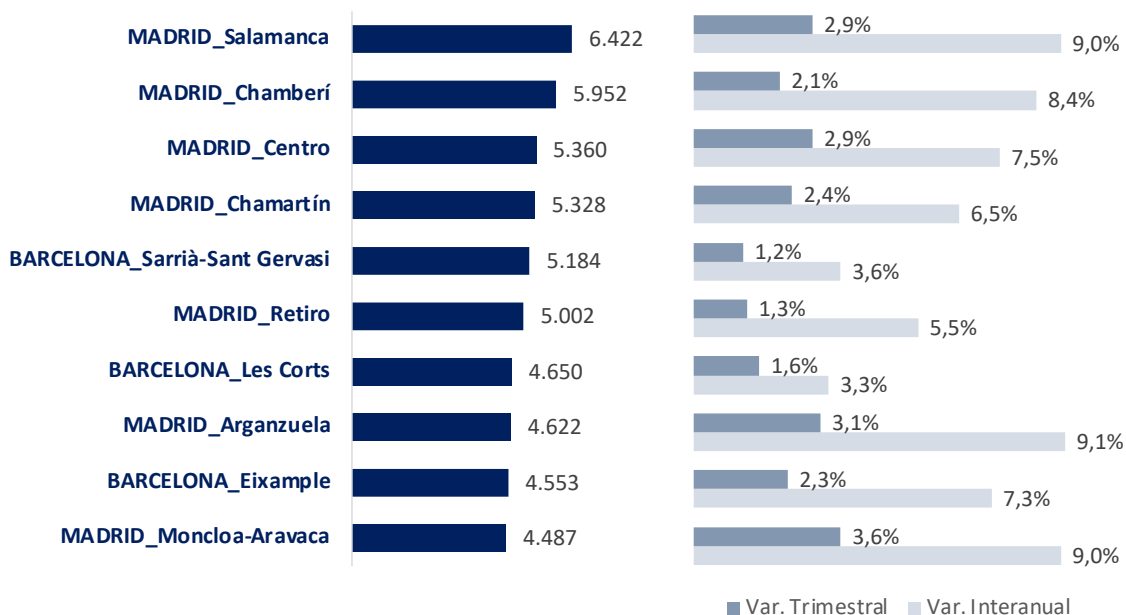
Los **valores medios** más elevados, por encima de los 5.000 €/m<sup>2</sup>, se localizan en el distrito de Barrio de Salamanca (6.422 €/m<sup>2</sup>), Chamberí (5.952 €/m<sup>2</sup>), Centro (5.360 €/m<sup>2</sup>), Chamartín (5.328 €/m<sup>2</sup>) y Retiro (5.002 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Villaverde (2.182 €/m<sup>2</sup>), Puente de Vallecas (2.222 €/m<sup>2</sup>) y Usera (2.182 €/m<sup>2</sup>).

En **Barcelona**, los precios de los distritos experimentan **incrementos interanuales** entre el 1,1 % y el 7,3 %, con el grueso de los distritos creciendo entre 3,0 % y 6,0 %. Por encima del 6,0 % se sitúan Eixample (+7,3 %), Sant Martí (6,3 %) y Horta-Guinardó (6,2 %). Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el 0,3 de Sant Andreu y el 2,4 % de Ciutat Vella.

Los **valores medios** más elevados, por encima de los 4.000 €/m<sup>2</sup>, se localizan en los distritos de Sarrià-Sant Gervasi (5.184 €/m<sup>2</sup>), Les Corts (4.650 €/m<sup>2</sup>), Eixample (4.553 €/m<sup>2</sup>) y Gràcia (4.213 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Nou Barris (2.588 €/m<sup>2</sup>), Horta-Guinardó (3.175 €/m<sup>2</sup>) y Sant Andreu (3.203 €/m<sup>2</sup>).

En **Sevilla** se registran **variaciones interanuales** entre -2,0 % y 7,5 %, con el grueso de los distritos creciendo entre 4,0 % y 7,0 %. Por encima del 7,0 % se sitúa Cerro-Amate (+7,5 %). Se registra una contracción moderada en el distrito Sur (-2,0 %). Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el -2,2 % registrado en distrito Sur y el 2,7 % registrado en Palmera-Bellavista.

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





Los **valores unitarios** más elevados, por encima de los 3.000 €/m<sup>2</sup>, se localizan en el Casco Antiguo (3.132 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Cerro – Amate (1.311 €/m<sup>2</sup>) y Norte (1.621 €/m<sup>2</sup>).

**Valencia** muestra **variaciones interanuales** elevadas, entre 2,4 % y 19,9 %, con el grueso de los distritos creciendo entre el 9,0 % y el 16,0 %. Por encima del 16,0 % se sitúan Jesús (19,9 %), Patraix (+18,6 %) y Poblados del Sur (16,3 %). Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el +0,8 % de L'Olivereta y el 9,0 % de Patraix.

Los **valores unitarios** más elevados, por encima de 3.000 €/m<sup>2</sup>, se sitúan en Ciutat Vella (3.113 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Poblados del Oeste (1.333 €/m<sup>2</sup>), Poblados del Norte (1.425 €/m<sup>2</sup>) y Rascaña (1.493 €/m<sup>2</sup>).

**Zaragoza** registra **variaciones interanuales** entre 0,0 % y 11,9 %, con el grueso de los distritos creciendo entre el 4,0 % y el 8,0 %. Por encima del 8,0 % se sitúan La Almozara (+11,9 %) y San José (8,4 %). Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el -1,3 % de Barrios Rurales Oeste y el 3,5 % de Barrios Rurales Norte.

Los mayores **valores unitarios** residenciales, por encima de 2.000 €/m<sup>2</sup>, se sitúan en Centro (2.049 €/m<sup>2</sup>) y Universidad (2.016 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Barrios Rurales Oeste (1.141 €/m<sup>2</sup>), Barrios Rurales Norte (1.328 €/m<sup>2</sup>) y Las Fuentes (1.468 €/m<sup>2</sup>).

**Málaga** registra **variaciones interanuales** entre 6,5 % y 28,1 %, con el grueso de distritos creciendo entre 10,0 % y 15,0 %. Por encima del 15,0 % se sitúa Palma-Palmilla (+28,1 %). Las **variaciones trimestrales** se sitúan entre el 1,1 % de Puerto de la Torre y el 8,7 % de Palma-Palmilla.

Los mayores **valores unitarios**, por encima de los 3.000 €/m<sup>2</sup>, se localizan en los distritos Este (3.504 €/m<sup>2</sup>) y Centro (3.024 €/m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, los valores medios más reducidos se ubican en Campanillas (1.690 €/m<sup>2</sup>) y Ciudad Jardín (1.739 €/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 4.400€/m<sup>2</sup>. Barrio de Salamanca en Madrid ocupa el puesto número uno, seguido de Chamberí, Centro y Chamartín. En quinto 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 Málaga y Valencia.

## Cuota hipotecaria mensual

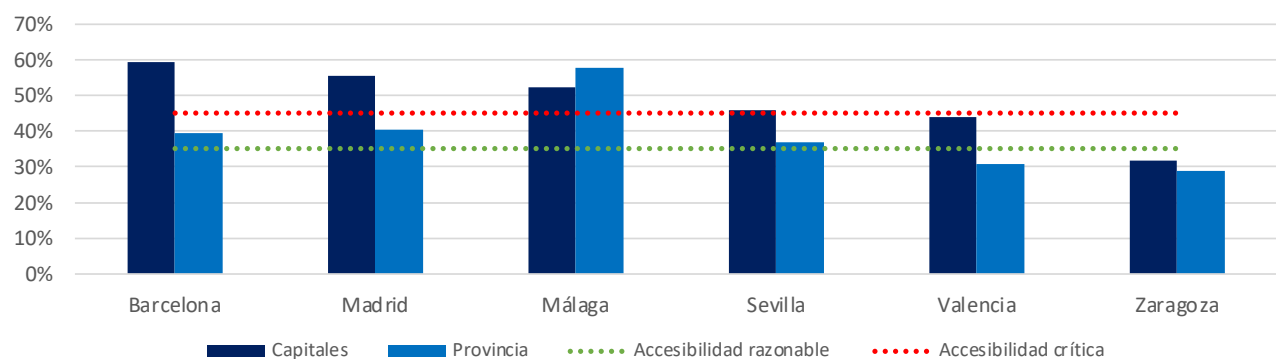
Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España en el tercer trimestre de 2024 se situó en 142.758 €. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 712 euros en un entorno de tipos de interés de referencia en descenso, pero que continúan en niveles elevados.

La ratio préstamo/valor medio nacional se situó en 63,3 % en el tercer trimestre de 2024 (frente a 63,0 % en el segundo trimestre y 61,5 % en el primer trimestre) y los préstamos que superaron el 80 % del valor de la vivienda que financiaban se correspondieron con un 8,2 % del total (frente al 7,3 % del segundo trimestre y 6,7 % del primer trimestre), según datos del Banco de España. Estas cifras reflejan el giro gradual hacia una suavización de la política monetaria que facilita el acceso a crédito hipotecario. La tasa de dudosidad en segundo trimestre de 2024 se situó en el 2,53 (frente al 2,65 % registrado en el primer trimestre), manteniendo uno de los niveles más bajos de los últimos tres años.

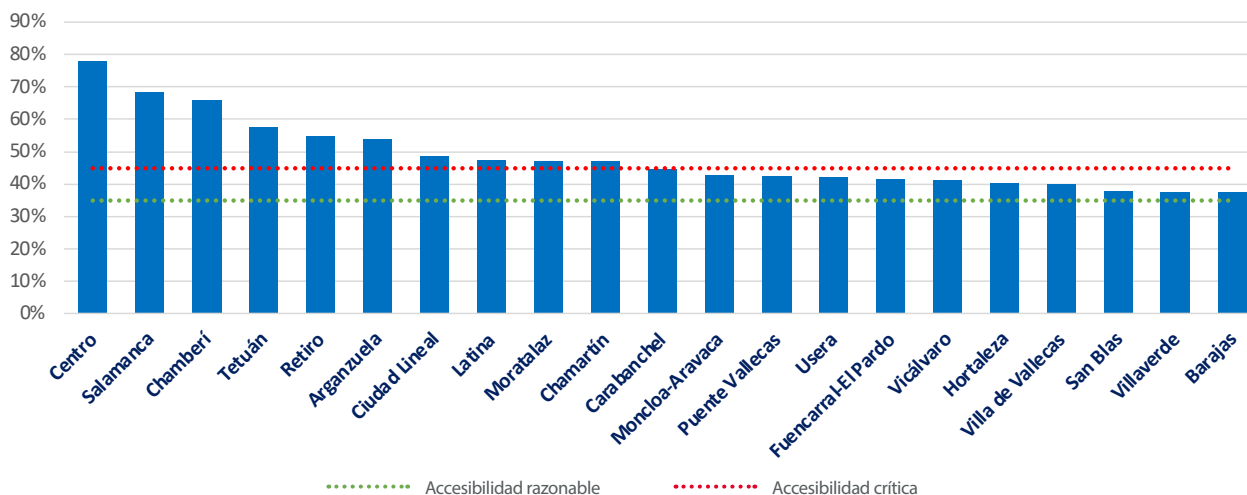
## Esfuerzo teórico anual

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

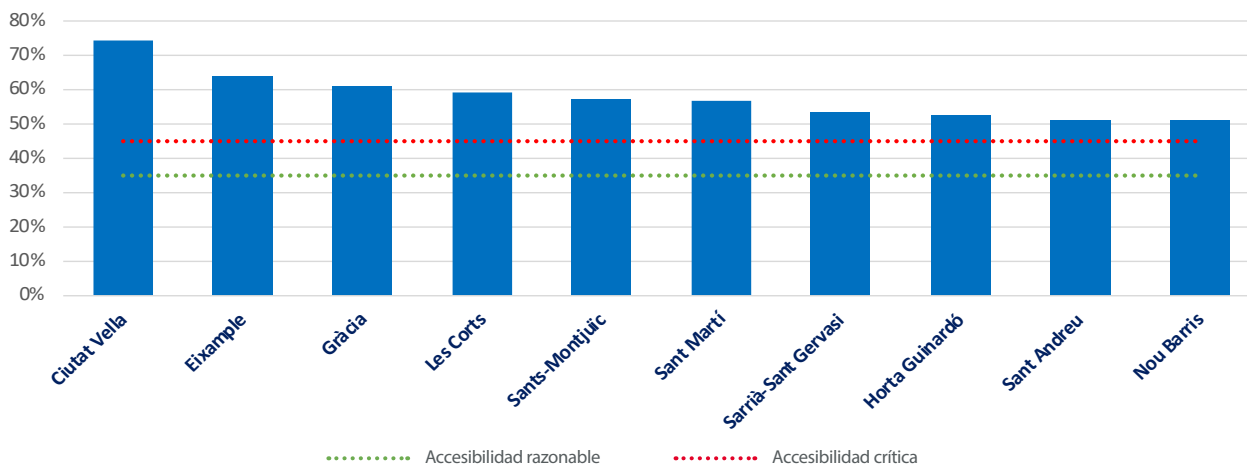
ESFUERZO TEÓRICO EN LAS PRINCIPALES CAPITALS Y LAS RESPECTIVAS PROVINCIAS



### ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE MADRID CAPITAL



### ESFUERZO TEÓRICO EN LOS DISTRITOS DE BARCELONA CAPITAL



Según este indicador, los españoles destinarían de media un 35,5 % (frente al 34,9 % 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 10 (frente a 9 el trimestre anterior). Estas son Islas Baleares, Málaga, Cádiz, Madrid, Barcelona, Alicante, Sevilla, Gipuzkoa, Santa Cruz de Tenerife y Vizcaya. El caso de mayor tensionamiento continúa situándose en Islas Baleares, donde la población local se enfrenta a una tasa de esfuerzo del 67 %. Le sigue la provincia de Málaga, con tasa de esfuerzo del 58 %.

El análisis del **esfuerzo teórico de compra en las capitales** refleja que en 18 capitales del total de 52 (frente a 17 el trimestre anterior) 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 Palma de Mallorca, Barcelona, Cádiz, San Sebastián, Málaga y Madrid. A continuación, entre el 40 % y el 50 %, se sitúan las capitales de Salamanca, Sevilla, Granada, Valencia, A Coruña, Bilbao Pamplona y Santander. Finalmente, con esfuerzos entre el 35 % y 40 %, se encuentran Alicante, Valladolid, Segovia y Córdoba.

El **esfuerzo teórico en las seis capitales principales** supera el límite del 35 % considerado razonable en cinco de ellas. Se trata de Barcelona (59 %), Málaga (55 %), Madrid (52 %), Sevilla (46 %) y Valencia (44 %).

### Tasa de crecimiento anual compuesto a 5 años

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

Esta tasa a nivel nacional registra un valor de 4,3 %, y abarca un rango entre +01,1 % y 7,5 % en el conjunto de provincias. Los valores máximos se registran en Málaga, Islas Baleares y Valencia, por encima del 6 %, seguidos de Guadalajara, Santa Cruz de Tenerife, Zaragoza, Toledo y La Rioja, con crecimientos medios por encima del 5 %.

**Cristina Arias**  
Directora Servicio de Estudios

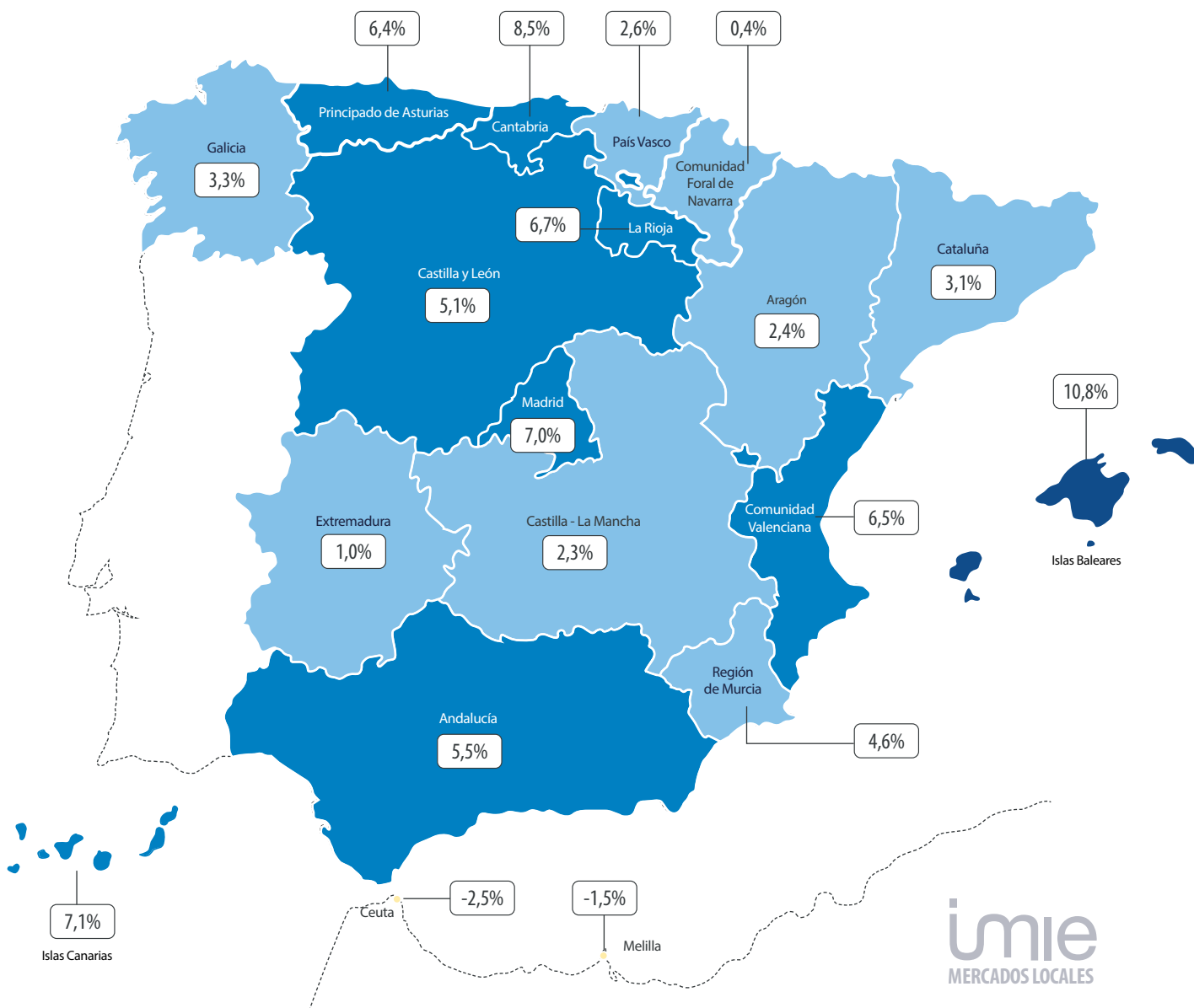
**Andrea de la Hoz**  
Consultora Senior Servicio de Estudios

### 3 · EVOLUCIÓN DE VALORES

	Variaciones interanuales en el último año				Trimestre actual*				
<b>ESPAÑA</b>	4,4%	3,2%	3,2%	3,3%	3,5%	1.846	2,2%	-14,6%	44,6%
	4T 2024*	3T 2024	2T 2024	1T 2024	Media 2024	€/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> 4T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS	VARIACIÓN MEDIA 2024
Andalucía	1.623 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,5%	4,3%	▼ -17,5%	▲ 41,4%	4,0%
Aragón	1.493 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,4%	1,3%	▼ -26,0%	▲ 39,3%	3,8%
Asturias (Principado de)	1.521 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,4%	1,2%	▼ -13,5%	▲ 29,3%	3,7%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	3.187 €/m <sup>2</sup>	▲ 10,8%	3,9%	▼ 16,9%	▲ 66,6%	9,1%
Canarias (Islas)	1.678 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,1%	1,4%	▼ -12,2%	▲ 39,3%	6,6%
Cantabria	1.642 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,5%	2,5%	▼ -21,4%	▲ 29,7%	6,0%
Castilla y León	1.211 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,1%	1,3%	▼ -23,0%	▲ 25,2%	4,1%
Castilla-La Mancha	1.047 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,3%	1,3%	▼ -35,6%	▲ 31,0%	4,0%
Cataluña	2.308 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,1%	1,9%	▼ -20,2%	▲ 55,5%	3,2%
Comunidad Valenciana	1.469 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,5%	2,2%	▼ -21,9%	▲ 44,5%	6,8%
Extremadura	932 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,0%	0,1%	▼ -12,7%	▲ 18,5%	3,1%
Galicia	1.297 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,3%	0,2%	▼ -13,8%	▲ 22,5%	3,9%
Madrid (Comunidad de)	3.172 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,0%	3,9%	▼ -2,9%	▲ 75,1%	3,6%
Murcia (Región de)	1.166 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,6%	1,0%	▼ -33,1%	▲ 20,1%	3,8%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.709 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,4%	1,3%	▼ -17,6%	▲ 42,6%	1,3%
País Vasco	2.400 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,6%	1,0%	▼ -19,7%	▲ 24,6%	2,6%
Rioja (La)	1.227 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,7%	0,5%	▼ -26,5%	▲ 37,9%	6,6%
Ceuta	1.969 €/m <sup>2</sup>	▼ -2,5%	-0,4%	▼ -8,3%	▲ 14,4%	-1,6%
Melilla	1.793 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,5%	0,5%	▼ -2,5%	▲ 13,3%	0,0%

▲ Incremento superior al 10%

▲ Incremento entre el 5 y el 10%

▲ Incremento entre el 0 y el 5%

▼ Descenso entre el 0 y el -5%

▼ Descenso entre el -5 y el -10%

▼ Descenso superior al -10%

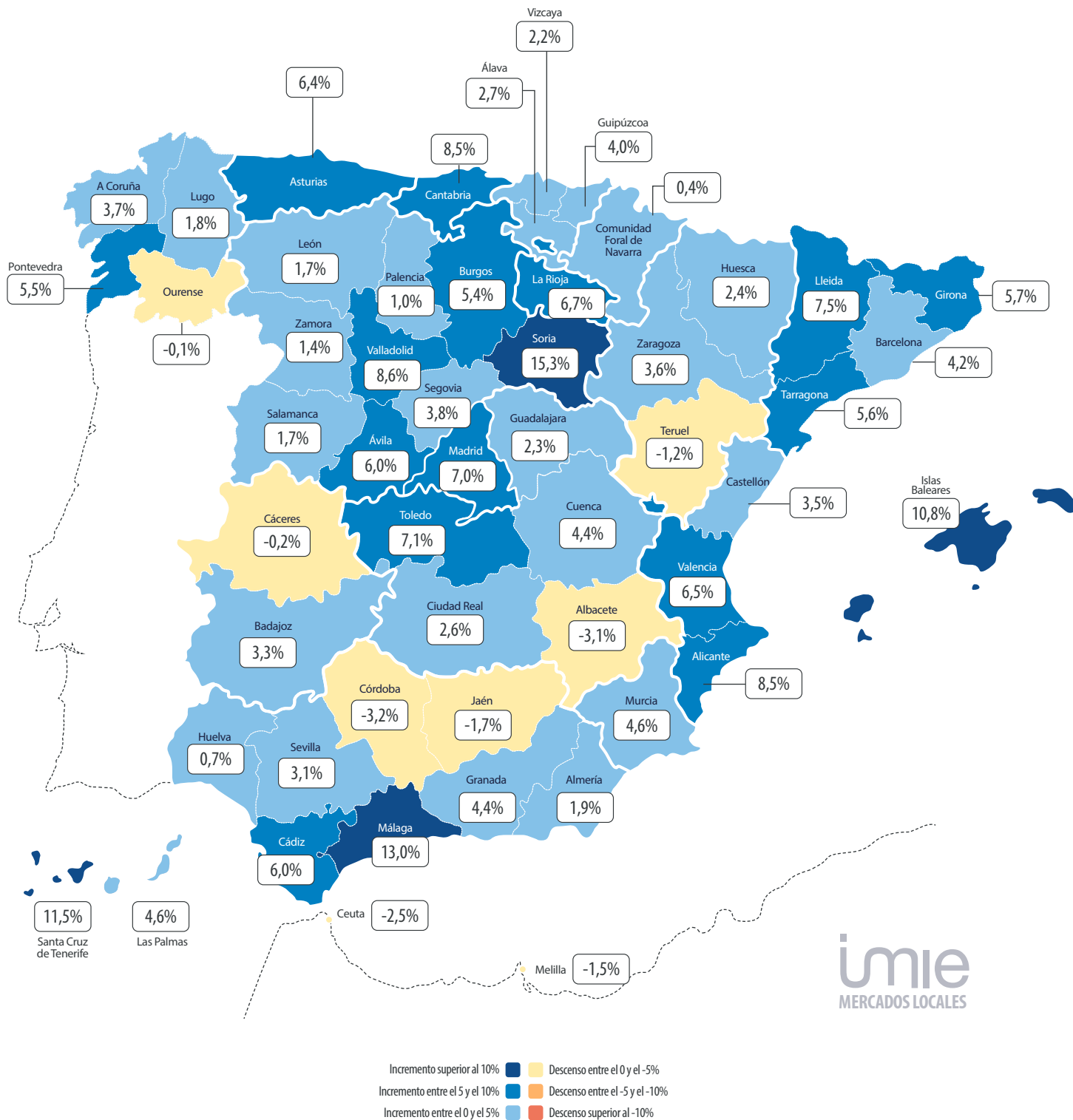
▼ Descenso superior a la media

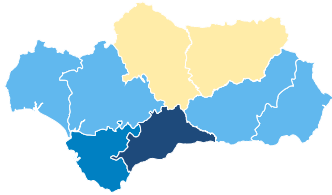
▼ Descenso inferior a la media

▲ Incremento superior a la media

▲ Incremento inferior a la media

PROVINCIAS · Variación Interanual



**PROVINCIAS**

**ANDALUCÍA**

	VALOR €/m <sup>2</sup> 4T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS	VARIACIÓN MEDIA 2024
Almería	1.262 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,9%	2,4%	▼ -33,8%	▲ 29,8%	3,2%
Cádiz	1.710 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,0%	2,1%	▼ -18,4%	▲ 33,3%	5,9%
Córdoba	1.172 €/m <sup>2</sup>	▼ -3,2%	1,6%	▼ -30,1%	▲ 19,0%	-1,3%
Granada	1.272 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	-0,2%	▼ -19,9%	▲ 28,9%	4,3%
Huelva	1.333 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,7%	1,5%	▼ -34,2%	▲ 21,7%	2,0%
Jaén	868 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,7%	-0,9%	▼ -28,7%	▲ 8,5%	-0,8%
Málaga	2.376 €/m <sup>2</sup>	▲ 13,0%	4,8%	▼ -7,0%	▲ 76,9%	10,4%
Sevilla	1.624 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,1%	3,0%	▼ -20,5%	▲ 31,2%	2,5%


**ARAGÓN**

Huesca	1.325 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,4%	1,2%	▼ -22,0%	▲ 30,4%	3,2%
Teruel	935 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,2%	-0,5%	▼ -14,5%	▲ 16,2%	2,6%
Zaragoza	1.597 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,6%	1,6%	▼ -30,2%	▲ 42,5%	4,4%


**ASTURIAS (PRINCIPADO DE)**

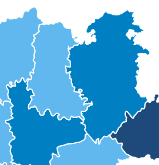
Principado de Asturias	1.521 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,4%	1,2%	▼ -13,5%	▲ 29,3%	3,7%
------------------------	------------------------	--------	------	----------	---------	------


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

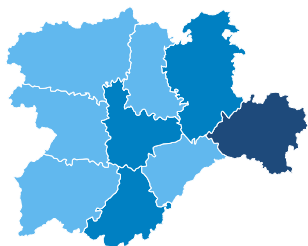
Islas Baleares	3.187 €/m <sup>2</sup>	▲ 10,8%	3,9%	▼ 16,9%	▲ 66,6%	9,1%
----------------	------------------------	---------	------	---------	---------	------


**CANARIAS (ISLAS)**

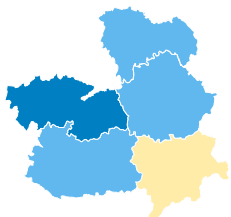
Palmas (Las)	1.663 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,6%	0,9%	▼ -20,1%	▲ 36,1%	4,8%
Santa Cruz de Tenerife	1.767 €/m <sup>2</sup>	▲ 11,5%	1,7%	▼ 2,5%	▲ 52,3%	10,5%


**CANTABRIA**

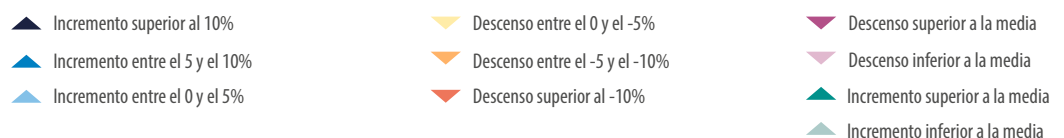
Cantabria	1.642 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,5%	2,5%	▼ -21,4%	▲ 29,7%	6,0%
-----------	------------------------	--------	------	----------	---------	------


**CASTILLA Y LEÓN**

Ávila	987 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,0%	1,6%	▼ -29,9%	▲ 25,1%	5,1%
Burgos	1.270 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,4%	1,1%	▼ -29,4%	▲ 20,8%	5,1%
León	949 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,7%	0,3%	▼ -19,4%	▲ 14,5%	1,7%
Palencia	1.031 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,0%	1,0%	▼ -25,2%	▲ 9,0%	1,0%
Salamanca	1.255 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,7%	1,0%	▼ -25,0%	▲ 18,0%	1,6%
Segovia	1.193 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,8%	1,6%	▼ -29,7%	▲ 18,7%	2,7%
Soria	1.032 €/m <sup>2</sup>	▲ 15,3%	2,0%	▼ -24,8%	▲ 30,1%	10,8%
Valladolid	1.430 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,6%	2,0%	▼ -15,3%	▲ 36,8%	5,9%
Zamora	886 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,4%	1,0%	▼ -22,3%	▲ 11,9%	2,5%


**CASTILLA LA MANCHA**

Albacete	1.022 €/m <sup>2</sup>	▼ -3,1%	-2,1%	▼ -28,6%	▲ 19,7%	2,5%
Ciudad Real	784 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,6%	2,2%	▼ -30,1%	▲ 12,8%	1,5%
Cuenca	844 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	2,8%	▼ -32,2%	▲ 27,2%	2,7%
Guadalajara	1.360 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,3%	1,1%	▼ -32,7%	▲ 41,8%	5,1%
Toledo	989 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,1%	1,4%	▼ -37,6%	▲ 36,1%	6,0%



**PROVINCIAS**

**CATALUÑA**

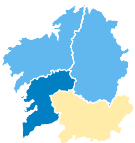
	VALOR €/M <sup>2</sup> 4T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS	VARIACIÓN MEDIA 2024
Barcelona	2.620 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,2%	1,1%	▼ -19,1%	▲ 58,4%	3,7%
Gerona/Girona	1.869 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,7%	1,1%	▼ -28,3%	▲ 35,9%	6,0%
Lérida/Lleida	1.132 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,5%	2,6%	▼ -33,4%	▲ 25,4%	6,2%
Tarragona	1.541 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,6%	1,1%	▼ -33,2%	▲ 34,1%	5,2%


**COMUNIDAD VALENCIANA**

Alicante/Alacant	1.556 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,5%	2,0%	▼ -20,8%	▲ 39,5%	8,6%
Castellón/Castellón	1.172 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,5%	0,7%	▼ -33,2%	▲ 29,2%	4,0%
Valencia/València	1.503 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,5%	3,0%	▼ -19,4%	▲ 54,6%	6,5%


**EXTREMADURA**

Badajoz	969 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,3%	1,6%	▼ -13,7%	▲ 20,1%	3,7%
Cáceres	871 €/m <sup>2</sup>	▼ -0,2%	-1,1%	▼ -19,5%	▲ 13,0%	2,8%


**GALICIA**

Coruña (La)	1.319 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,7%	0,4%	▼ -15,3%	▲ 18,2%	4,5%
Lugo	929 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,8%	0,9%	▼ -19,4%	▲ 16,5%	2,3%
Ourense	957 €/m <sup>2</sup>	▼ -0,1%	-1,7%	▼ -5,0%	▲ 15,8%	2,5%
Pontevedra	1.446 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,5%	0,5%	▼ -10,0%	▲ 28,9%	5,2%


**MADRID (COMUNIDAD DE)**

Madrid	3.172 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,0%	3,9%	▼ -2,9%	▲ 75,1%	3,6%
--------	------------------------	--------	------	---------	---------	------


**MURCIA (REGIÓN DE)**

Murcia	1.166 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,6%	1,0%	▼ -33,1%	▲ 20,1%	3,8%
--------	------------------------	--------	------	----------	---------	------


**NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)**

Navarra	1.709 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,4%	1,3%	▼ -17,6%	▲ 42,6%	1,3%
---------	------------------------	--------	------	----------	---------	------


**PAÍS VASCO**

Álava/Araba	2.088 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,7%	0,1%	▼ -22,8%	▲ 38,8%	3,1%
Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.564 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,0%	2,5%	▼ -12,4%	▲ 27,6%	1,9%
Vizcaya/Bizkaia	2.453 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,2%	0,9%	▼ -20,9%	▲ 19,6%	2,5%


**RIOJA (LA)**

La Rioja	1.227 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,7%	0,5%	▼ -26,5%	▲ 37,9%	6,6%
----------	------------------------	--------	------	----------	---------	------


**CEUTA**

Ceuta	1.969 €/m <sup>2</sup>	▼ -2,5%	-0,4%	▼ -8,3%	▲ 14,4%	-1,6%
-------	------------------------	---------	-------	---------	---------	-------

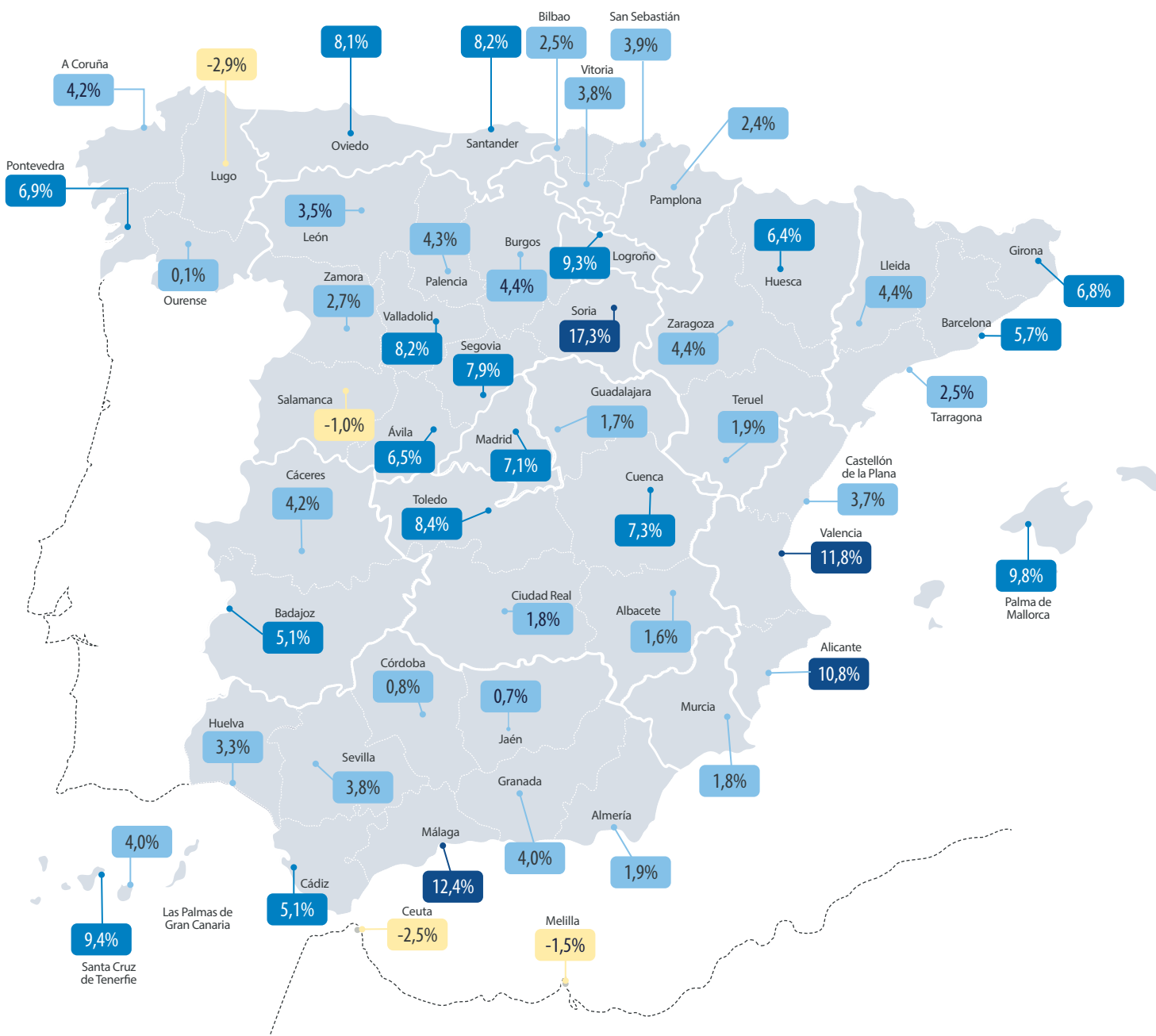

**MELILLA**

Melilla	1.793 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,5%	0,5%	▼ -2,5%	▲ 13,3%	0,0%
---------	------------------------	---------	------	---------	---------	------

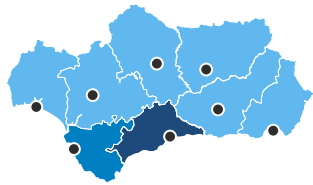
▲ Incremento superior al 10%	▼ Descenso entre el 0 y el -5%	▼ Descenso superior a la media
▲ Incremento entre el 5 y el 10%	▼ Descenso entre el -5 y el -10%	▼ Descenso inferior a la media
▲ Incremento entre el 0 y el 5%	▼ Descenso superior al -10%	▲ Incremento superior a la media
		▲ Incremento inferior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



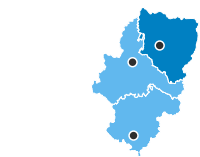
CAPITALES · Variación Interanual



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> 4T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS	VARIACIÓN MEDIA 2024
Almería	1.512 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,9%	▲ 1,4%	▼ -27,9%	▲ 32,2%	3,8%
Cádiz	2.500 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,1%	▲ 0,9%	▼ -15,1%	▲ 36,8%	6,2%
Córdoba	1.643 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,8%	▲ 1,4%	▼ -29,4%	▲ 23,1%	2,5%
Granada	1.896 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,0%	▲ 1,3%	▼ -23,9%	▲ 28,7%	3,5%
Huelva	1.334 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,3%	▲ 0,7%	▼ -33,7%	▲ 23,2%	5,1%
Jaén	1.269 €/m <sup>2</sup>	▲ 0,7%	▲ 0,2%	▼ -35,8%	▲ 7,0%	1,2%
Málaga	2.536 €/m <sup>2</sup>	▲ 12,4%	▲ 3,3%	▲ 4,6%	▲ 87,4%	11,4%
Sevilla	2.185 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,8%	▲ 1,8%	▼ -19,5%	▲ 43,7%	3,4%


**ARAGÓN**

Huesca	1.562 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,4%	▲ 3,4%	▼ -23,1%	▲ 35,5%	6,1%
Teruel	1.375 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,9%	▲ 1,8%	▼ -24,0%	▲ 20,4%	1,1%
Zaragoza	1.790 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	▲ 2,1%	▼ -35,8%	▲ 39,9%	4,0%


**ASTURIAS (PRINCIPADO DE)**

Oviedo	1.630 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,1%	▲ 3,4%	▼ -19,3%	▲ 24,3%	4,0%
--------	------------------------	--------	--------	----------	---------	------


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

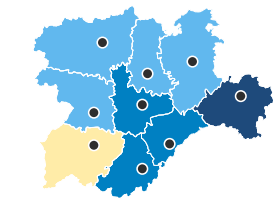
Palma de Mallorca	2.983 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,8%	▲ 1,6%	▲ 12,1%	▲ 81,8%	8,4%
-------------------	------------------------	--------	--------	---------	---------	------


**CANARIAS (ISLAS)**

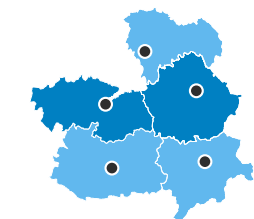
Palmas (Las)	1.805 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,0%	▲ 1,5%	▼ -13,4%	▲ 31,0%	2,3%
Santa Cruz de Tenerife	1.728 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,4%	▲ 2,2%	▼ -1,2%	▲ 42,8%	9,8%


**CANTABRIA**

Santander	2.023 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,2%	▲ 2,1%	▼ -23,9%	▲ 29,0%	5,1%
-----------	------------------------	--------	--------	----------	---------	------


**CASTILLA Y LEÓN**

Ávila	1.223 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,5%	▲ 2,0%	▼ -35,0%	▲ 31,9%	7,3%
Burgos	1.574 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	▲ 1,0%	▼ -32,9%	▲ 15,8%	4,2%
León	1.312 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,5%	▼ -1,9%	▼ -25,8%	▲ 18,9%	5,7%
Palencia	1.276 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,3%	▲ 0,8%	▼ -28,7%	▲ 7,0%	2,1%
Salamanca	1.642 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,0%	▲ 0,5%	▼ -31,7%	▲ 12,1%	-0,7%
Segovia	1.605 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,9%	▲ 0,8%	▼ -36,1%	▲ 23,3%	6,9%
Soria	1.305 €/m <sup>2</sup>	▲ 17,3%	▼ -1,1%	▼ -30,5%	▲ 32,7%	17,7%
Valladolid	1.653 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,2%	▲ 1,6%	▼ -21,7%	▲ 34,2%	6,3%
Zamora	1.119 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,7%	▲ 1,3%	▼ -30,2%	▲ 10,8%	4,5%


**CASTILLA LA MANCHA**

Albacete	1.382 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,6%	▼ -0,7%	▼ -34,7%	▲ 25,3%	4,5%
Ciudad Real	1.130 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,8%	▲ 1,1%	▼ -43,0%	▲ 11,4%	1,7%
Cuenca	1.289 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,3%	▲ 2,8%	▼ -34,8%	▲ 19,2%	4,3%
Guadalajara	1.668 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,7%	▼ -0,2%	▼ -33,8%	▲ 37,5%	8,7%
Toledo	1.529 €/m <sup>2</sup>	▲ 8,4%	▲ 1,5%	▼ -35,1%	▲ 23,0%	6,4%

▲ 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

**CAPITALES**

**CATALUÑA**

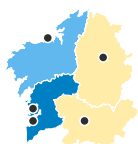
	VALOR €/m <sup>2</sup> 4T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS	VARIACIÓN MEDIA 2024
<b>Barcelona</b>	3.937 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,7%	▲ 1,7%	▼ -9,2%	▲ 68,9%	4,5%
<b>Gerona/Girona</b>	2.124 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,8%	▼ -0,5%	▼ -26,7%	▲ 42,4%	7,9%
<b>Lérida/Lleida</b>	1.270 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,4%	▲ 2,8%	▼ -39,5%	▲ 28,0%	6,9%
<b>Tarragona</b>	1.631 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,5%	▼ -0,2%	▼ -36,2%	▲ 31,0%	4,1%


**COMUNIDAD VALENCIANA**

<b>Alicante/Alacant</b>	1.723 €/m <sup>2</sup>	▲ 10,8%	▲ 3,0%	▼ -12,2%	▲ 47,1%	9,0%
<b>Castellón/Castellón</b>	1.213 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,7%	▲ 1,8%	▼ -35,8%	▲ 29,7%	2,9%
<b>Valencia/València</b>	2.243 €/m <sup>2</sup>	▲ 11,8%	▲ 4,2%	▼ -7,2%	▲ 85,5%	10,9%


**EXTREMADURA**

<b>Badajoz</b>	1.362 €/m <sup>2</sup>	▲ 5,1%	▲ 0,8%	▼ -23,2%	▲ 25,0%	4,2%
<b>Cáceres</b>	1.234 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,2%	▲ 0,4%	▼ -24,0%	▲ 18,8%	5,0%


**GALICIA**

<b>Coruña (La)</b>	1.994 €/m <sup>2</sup>	▲ 4,2%	▲ 1,3%	▼ -9,7%	▲ 25,8%	4,3%
<b>Lugo</b>	1.136 €/m <sup>2</sup>	▼ -2,9%	▲ 1,5%	▼ -17,1%	▲ 23,0%	-1,2%
<b>Ourense</b>	1.269 €/m <sup>2</sup>	▼ -0,1%	▼ -0,2%	▼ -15,2%	▲ 9,6%	1,2%
<b>Pontevedra</b>	1.497 €/m <sup>2</sup>	▲ 6,9%	▲ 2,3%	▼ -7,4%	▲ 25,8%	6,3%


**MADRID (COMUNIDAD DE)**

<b>Madrid</b>	4.030 €/m <sup>2</sup>	▲ 7,1%	▲ 3,3%	▼ -0,2%	▲ 88,0%	5,2%
---------------	------------------------	--------	--------	---------	---------	------


**MURCIA (REGIÓN DE)**

<b>Murcia</b>	1.355 €/m <sup>2</sup>	▲ 1,8%	▲ 0,2%	▼ -29,9%	▲ 23,9%	2,5%
---------------	------------------------	--------	--------	----------	---------	------


**NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)**

<b>Pamplona</b>	2.251 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,4%	▲ 1,4%	▼ -19,6%	▲ 52,8%	2,6%
-----------------	------------------------	--------	--------	----------	---------	------


**PAÍS VASCO**

<b>Bilbao</b>	2.831 €/m <sup>2</sup>	▲ 2,5%	▲ 1,2%	▼ -18,0%	▲ 29,1%	1,4%
<b>San Sebastián</b>	4.412 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,9%	▲ 3,6%	▼ -6,6%	▲ 44,9%	1,6%
<b>Vitoria</b>	2.274 €/m <sup>2</sup>	▲ 3,8%	▲ 0,6%	▼ -23,5%	▲ 44,6%	3,7%


**RIOJA (LA)**

<b>Logroño</b>	1.591 €/m <sup>2</sup>	▲ 9,3%	▲ 1,9%	▼ -32,4%	▲ 48,2%	7,9%
----------------	------------------------	--------	--------	----------	---------	------


**CEUTA**

<b>Ceuta</b>	1.969 €/m <sup>2</sup>	▼ -2,5%	▼ -0,4%	▼ -8,3%	▲ 14,4%	-1,6%
--------------	------------------------	---------	---------	---------	---------	-------


**MELILLA**

<b>Melilla</b>	1.793 €/m <sup>2</sup>	▼ -1,5%	▲ 0,5%	▼ -2,5%	▲ 13,3%	0,0%
----------------	------------------------	---------	--------	---------	---------	------

▲ 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> 4T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS	VAR. DESDE MÍNIMOS	VARIACIÓN MEDIA 2024	
<b>ALICANTE</b>	Alcoy/Alcoi	860	▲ 0,8%	0,4%	▼ -35,2%	▲ 12,6%	3,1%	
	Benidorm	2.000	▲ 11,3%	2,4%	▼ -18,4%	▲ 45,3%	8,9%	
	Elche/Elx	1.323	▲ 4,6%	1,6%	▼ -25,0%	▲ 27,1%	4,7%	
	Elda	863	▼ -3,9%	-0,6%	▼ -34,7%	▲ 8,2%	-1,5%	
	Orihuela	1.627	▲ 7,1%	2,4%	▼ -24,1%	▲ 32,2%	11,2%	
<b>ALMERÍA</b>	Torre Vieja	1.603	▲ 7,3%	1,5%	▼ -25,8%	▲ 29,3%	8,1%	
	Ejido (EI)	1.086	▼ -1,7%	-0,2%	▼ -40,1%	▲ 21,1%	2,5%	
	Roquetas de Mar	1.304	▲ 10,1%	3,1%	▼ -34,5%	▲ 29,9%	6,8%	
<b>ASTURIAS (PRINCIPADO DE)</b>	Avilés	1.214	▼ -3,3%	-1,7%	▼ -25,0%	▲ 19,3%	2,0%	
	Gijón	1.779	▲ 4,9%	1,3%	▼ -18,7%	▲ 31,1%	2,4%	
<b>BADAJOS</b>	Mérida	898	▼ -1,3%	-1,1%	▼ -26,9%	▲ 8,2%	2,1%	
<b>BARCELONA</b>	Badalona	2.395	▲ 3,4%	0,9%	▼ -17,6%	▲ 59,0%	4,7%	
	Cerdanyola del Vallès	2.568	▲ 2,8%	0,6%	▼ -19,7%	▲ 51,0%	5,2%	
	Cornellà de Llobregat	2.632	▲ 3,3%	0,5%	▼ -25,4%	▲ 59,3%	4,5%	
	Granollers	2.198	▲ 5,2%	2,2%	▼ -25,8%	▲ 52,4%	3,0%	
	Hospitalet de Llobregat (L')	2.536	▲ 5,4%	2,4%	▼ -28,3%	▲ 67,5%	3,4%	
	Manresa	1.500	▲ 3,7%	0,8%	▼ -39,6%	▲ 35,4%	2,9%	
	Mataró	2.221	▲ 5,9%	2,0%	▼ -27,0%	▲ 51,3%	4,0%	
	Prat de Llobregat (EI)	2.553	▲ 4,4%	1,0%	▼ -21,1%	▲ 48,1%	2,5%	
	Rubí	2.090	▲ 0,9%	-0,1%	▼ -30,7%	▲ 56,3%	2,7%	
	Sabadell	2.117	▲ 3,5%	1,2%	▼ -31,7%	▲ 53,4%	2,5%	
	Sant Boi de Llobregat	2.370	▲ 0,4%	0,3%	▼ -27,0%	▲ 49,4%	2,0%	
	Sant Cugat del Vallès	3.176	▲ 3,5%	1,5%	▼ -9,9%	▲ 52,0%	4,3%	
	Santa Coloma de Gramenet	2.101	▲ 5,7%	1,2%	▼ -35,7%	▲ 51,1%	5,7%	
	Terrassa	2.031	▲ 4,2%	1,1%	▼ -30,2%	▲ 64,1%	3,6%	
	Viladecans	2.554	▲ 7,0%	4,1%	▼ -21,3%	▲ 49,0%	3,7%	
	Vilanova i la Geltrú	2.297	▲ 2,7%	1,6%	▼ -21,7%	▲ 53,7%	3,4%	
	<b>CÁDIZ</b>	Algeciras	1.235	▲ 0,7%	0,3%	▼ -32,0%	▲ 17,4%	1,3%
		Chiclana de la Frontera	2.005	▲ 12,3%	-0,6%	▼ -22,2%	▲ 33,6%	11,6%
		Jerez de la Frontera	1.425	▲ 8,7%	2,9%	▼ -24,2%	▲ 31,1%	6,9%
		Línea de la Concepción (La)	1.364	▲ 4,6%	-0,1%	▼ -32,7%	▲ 26,8%	6,9%
Puerto de Santa María (EI)		2.166	▲ 8,0%	5,3%	▼ -8,7%	▲ 44,0%	6,7%	
San Fernando		1.577	▲ 8,0%	0,8%	▼ -28,3%	▲ 28,1%	8,9%	
Sanlúcar de Barrameda		1.639	▲ 10,8%	3,1%	▼ -24,3%	▲ 37,8%	9,1%	
Torrelavega		1.236	▲ 12,3%	2,9%	▼ -33,2%	▲ 17,9%	8,5%	
Santiago de Compostela		1.499	▲ 8,2%	3,8%	▼ -13,5%	▲ 21,4%	1,5%	
Motril		1.358	▲ 5,6%	-1,4%	▼ -28,0%	▲ 34,6%	3,9%	
<b>GRANADA</b>	Irún	2.314	▲ 2,9%	-1,2%	▼ -28,2%	▲ 28,4%	4,3%	
<b>GUIPÚZCOA</b>	Linares	823	▲ 1,9%	0,8%	▼ -37,9%	▲ 4,4%	1,2%	
<b>JAÉN</b>	Ponferrada	810	▲ 3,6%	0,4%	▼ -27,8%	▲ 8,2%	3,6%	
<b>LEÓN</b>	Alcalá de Henares	2.180	▲ 4,4%	2,1%	▼ -24,4%	▲ 52,0%	5,1%	
<b>MADRID (COMUNIDAD DE)</b>	Alcobendas	3.695	▲ 3,4%	1,6%	▼ -3,1%	▲ 60,8%	3,7%	
	Alcorcón	2.529	▲ 3,0%	1,4%	▼ -16,8%	▲ 53,5%	3,0%	
	Coslada	2.378	▲ 7,1%	3,5%	▼ -23,6%	▲ 50,9%	5,1%	
	Fuenlabrada	2.044	▲ 4,6%	1,0%	▼ -24,8%	▲ 48,3%	4,7%	
	Getafe	2.493	▲ 4,3%	0,2%	▼ -15,4%	▲ 57,2%	5,4%	
	Leganés	2.265	▲ 2,7%	1,1%	▼ -22,8%	▲ 46,7%	1,7%	
	Majadahonda	3.643	▲ 2,5%	0,7%	▼ -1,5%	▲ 52,1%	2,9%	
	Móstoles	2.155	▲ 5,4%	1,5%	▼ -19,7%	▲ 56,9%	4,8%	
	Parla	1.726	▲ 4,2%	1,7%	▼ -34,9%	▲ 52,1%	3,1%	
	Pozuelo de Alarcón	3.947	▲ 7,0%	1,9%	▼ 2,7%	▲ 51,1%	5,5%	
	Rozas de Madrid (Las)	3.355	▲ 6,7%	2,0%	▼ 3,3%	▲ 61,6%	5,8%	
	San Sebastián de los Reyes	3.141	▲ 4,2%	2,1%	▼ -7,4%	▲ 63,0%	4,5%	
	Torrejón de Ardoz	2.283	▲ 3,7%	2,6%	▼ -17,7%	▲ 68,3%	3,2%	
	<b>MÁLAGA</b>	Marbella	3.139	▲ 13,2%	4,5%	▼ 5,9%	▲ 67,9%	11,9%
		Vélez-Málaga	2.004	▲ 14,4%	5,7%	▼ -7,9%	▲ 73,8%	9,8%
	<b>MURCIA (REGIÓN DE)</b>	Cartagena	1.274	▲ 9,0%	2,2%	▼ -34,6%	▲ 27,1%	6,2%
		Lorca	1.035	▲ 0,9%	-1,2%	▼ -27,3%	▲ 17,0%	5,5%
	<b>PALMAS (LAS)</b>	Telde	1.403	▲ 6,2%	3,8%	▼ -20,8%	▲ 28,7%	4,2%
	<b>PONTEVEDRA</b>	Vigo	1.849	▲ 8,5%	0,8%	▼ -14,1%	▲ 34,3%	7,8%
	<b>SANTA CRUZ DE TENERIFE</b>	Laguna (La)	1.548	▲ 13,4%	3,1%	▼ -5,8%	▲ 41,9%	9,7%
Sevilla		1.456	▲ 11,2%	2,0%	▼ -27,5%	▲ 27,7%	9,0%	
<b>TARRAGONA</b>	Dos Hermanas	1.704	▲ 2,8%	2,4%	▼ -21,4%	▲ 33,2%	4,0%	
	Reus	1.391	▲ 4,2%	0,3%	▼ -34,8%	▲ 34,1%	6,5%	
<b>TOLEDO</b>	Talavera de la Reina	928	▲ 0,8%	1,1%	▼ -50,6%	▲ 29,6%	4,0%	
<b>VALENCIA</b>	Gandía	1.268	▲ 5,0%	3,4%	▼ -27,7%	▲ 39,2%	8,0%	
	Sagunto/Sagunt	1.290	▲ 9,2%	2,7%	▼ -25,7%	▲ 48,6%	9,2%	
	Torrent	1.403	▲ 7,9%	1,7%	▼ -26,3%	▲ 54,0%	5,9%	
<b>VIZCAYA</b>	Barakaldo	2.275	▲ 2,0%	1,3%	▼ -28,4%	▲ 18,6%	0,1%	
	Getxo	3.005	▲ 4,0%	1,5%	▼ -16,0%	▲ 25,1%	3,9%	
	Portugalete	2.234	▼ -1,4%	1,6%	▼ -34,4%	▲ 9,3%	-0,8%	

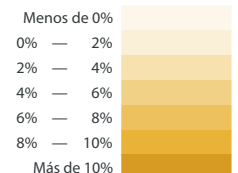
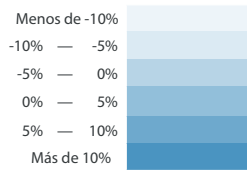
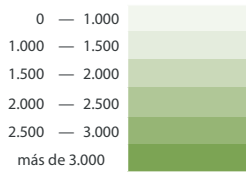
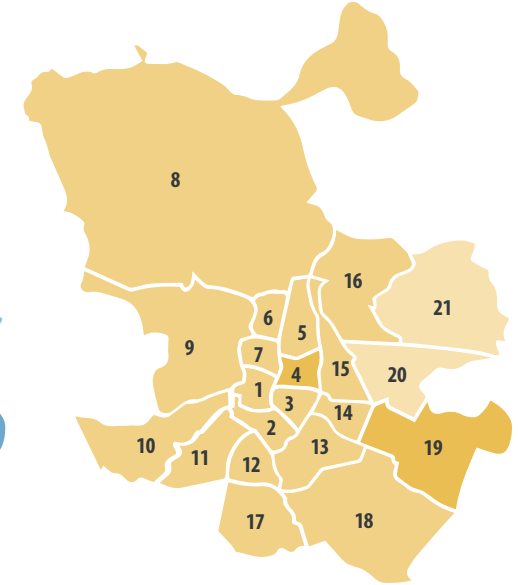
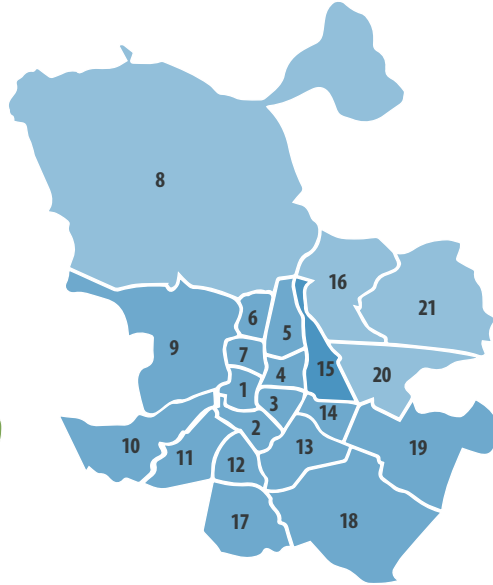
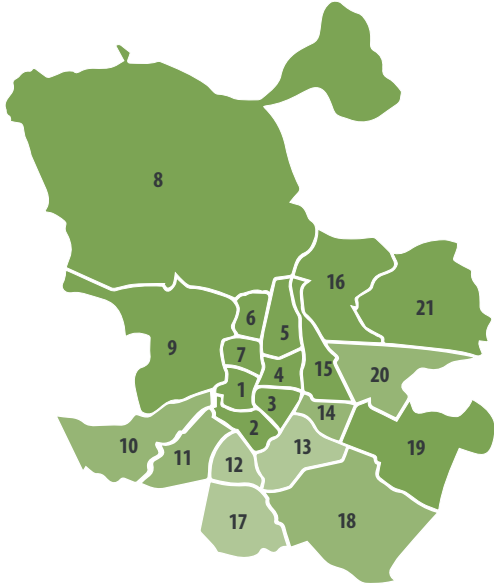
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

MADRID

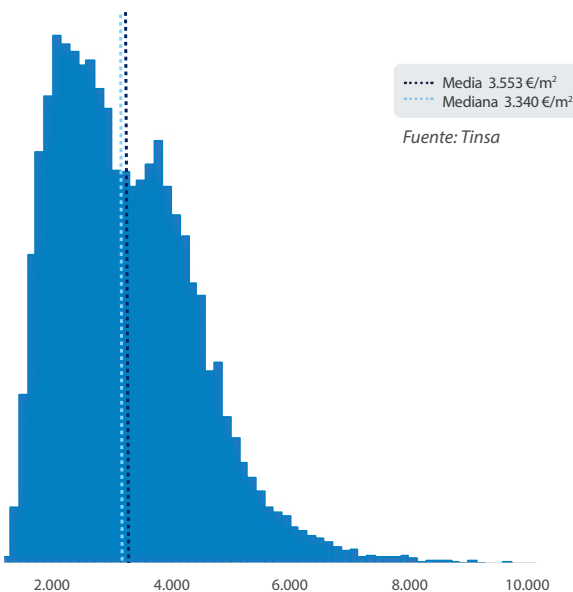
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **4.030 €/m<sup>2</sup>**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **7,1%**

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



..... Media 3.553 €/m<sup>2</sup>  
..... Mediana 3.340 €/m<sup>2</sup>  
Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	CAGR*
1 Centro	5.360	7,5%	4,4%
2 Arganzuela	4.622	9,1%	4,5%
3 Retiro	5.002	5,5%	4,7%
4 Salamanca	6.422	9,0%	6,4%
5 Chamartín	5.328	6,5%	4,9%
6 Tetuán	4.162	7,3%	5,3%
7 Chamberí	5.952	8,4%	5,4%
8 Fuencarral-El Pardo	4.118	4,4%	4,3%
9 Moncloa-Aravaca	4.487	9,0%	4,5%
10 Latina	2.719	9,1%	5,4%
11 Carabanchel	2.630	8,9%	5,9%
12 Usera	2.355	8,9%	5,2%
13 Puente de Vallecas	2.222	6,5%	4,9%
14 Moratalaz	2.981	9,0%	5,1%
15 Ciudad Lineal	3.528	10,0%	5,6%
16 Hortaleza	4.077	3,9%	4,6%
17 Villaverde	2.182	9,1%	4,8%
18 Villa de Vallecas	2.876	6,0%	4,6%
19 Vicálvaro	3.167	6,3%	6,0%
20 San Blas	2.825	3,4%	3,9%
21 Barajas	3.578	2,4%	3,9%

(\* 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

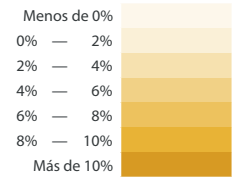
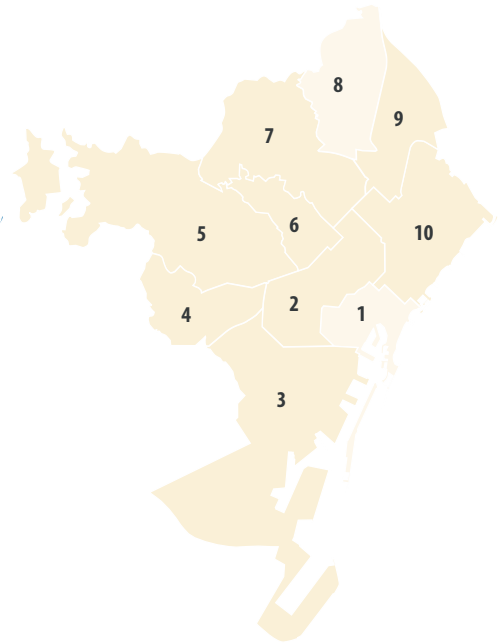
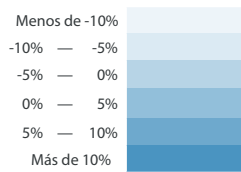
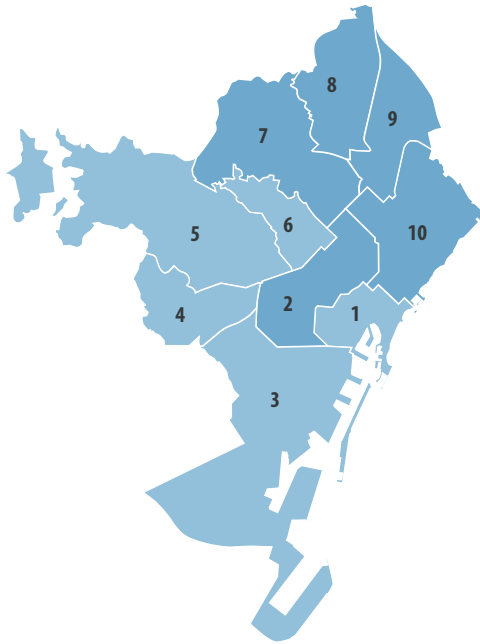
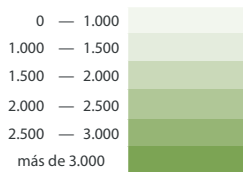
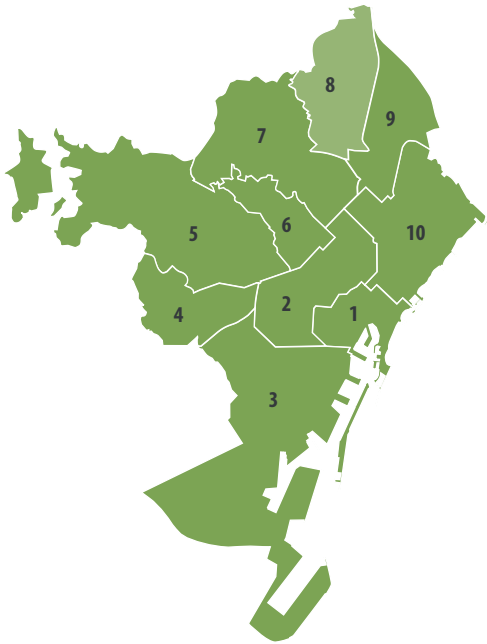
## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

### BARCELONA

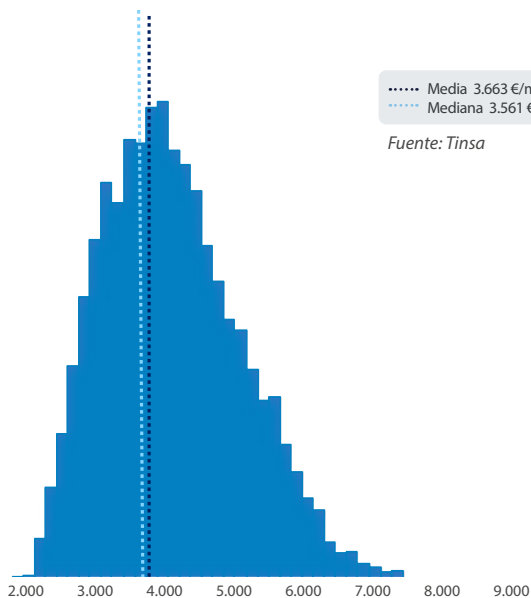
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **3.937 €/m<sup>2</sup>**

VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **5,7%**

CAGR (5 años)\*  
Media de la capital: **2,3%**



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



..... Media 3.663 €/m<sup>2</sup>  
..... Mediana 3.561 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Tinsa

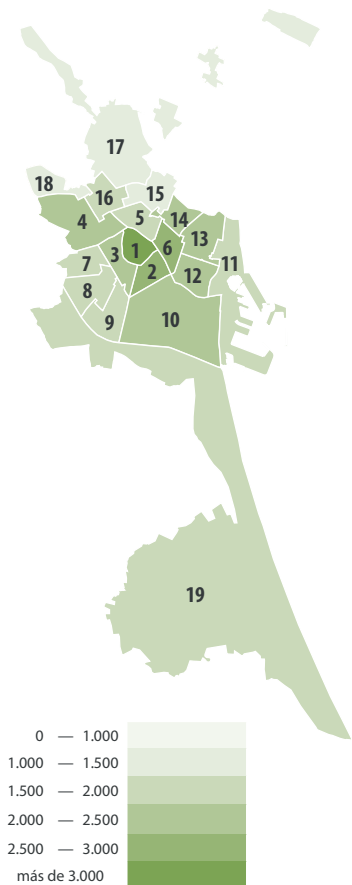
DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	CAGR*
1 Ciutat Vella	3.851	1,1%	0,8%
2 L'Eixample	4.553	7,3%	2,4%
3 Sants-Montjuïc	3.524	4,4%	2,3%
4 Les Corts	4.650	3,3%	2,7%
5 Sarrià-Sant Gervasi	5.184	3,6%	2,6%
6 Gràcia	4.213	3,7%	2,2%
7 Horta Guinardó	3.175	6,2%	2,5%
8 Nou Barris	2.588	5,8%	1,9%
9 Sant Andreu	3.203	5,7%	2,5%
10 Sant Martí	3.802	6,3%	3,5%

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

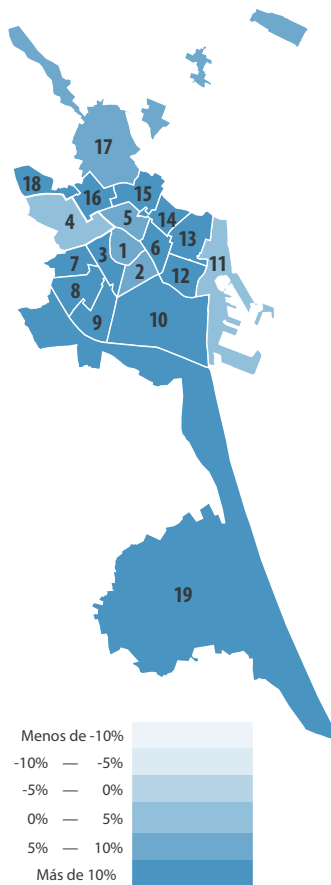
## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

### VALENCIA

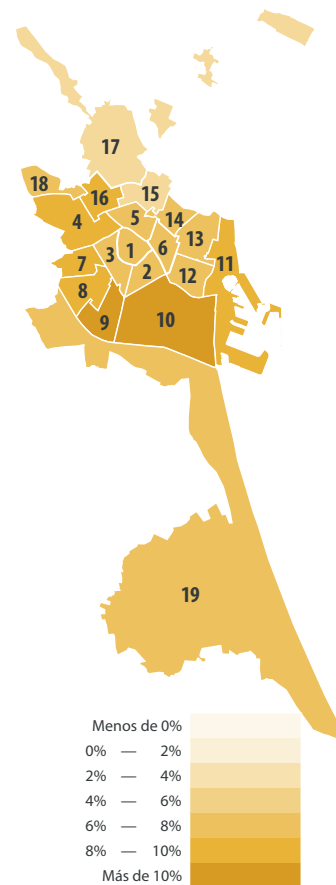
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **2.243 €/m<sup>2</sup>**



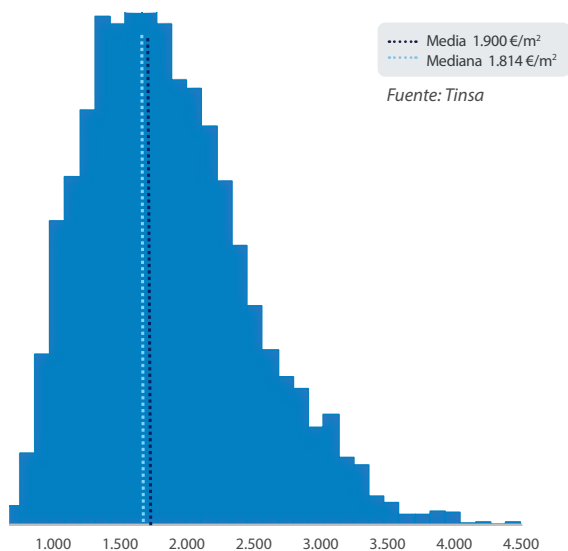
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)  
Media de la capital: **11,8%**



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



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



DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	CAGR*
1 Ciutat Vella	3.113	5,7%	7,5%
2 L'Eixample	2.984	7,8%	6,5%
3 Extramurs	2.494	15,3%	7,6%
4 Campanar	2.347	4,6%	8,3%
5 La Saïdia	1.831	9,8%	7,2%
6 El Pla del Real	2.741	13,1%	6,1%
7 L'Olivereta	1.643	13,0%	9,3%
8 Patraix	1.954	18,6%	9,3%
9 Jesús	1.910	19,9%	12,3%
10 Quatre Carreres	2.246	11,2%	11,0%
11 Poblats Marítims	1.945	2,4%	8,2%
12 Camins al Grau	2.222	14,1%	7,2%
13 Algirós	2.193	12,6%	7,6%
14 Benimaclet	2.122	12,3%	7,9%
15 Rascanya	1.493	11,1%	5,9%
16 Benicalap	1.808	6,0%	8,3%
17 Poblados del Norte	1.425	9,1%	5,1%
18 Poblados del Oeste	1.333	11,4%	7,7%
19 Poblados del Sur	1.689	16,3%	7,4%

(\* 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

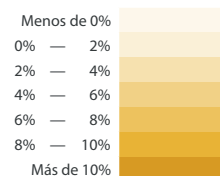
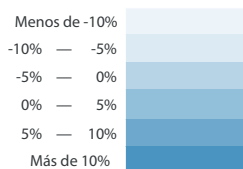
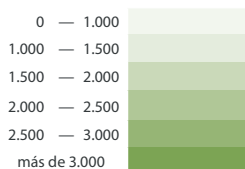
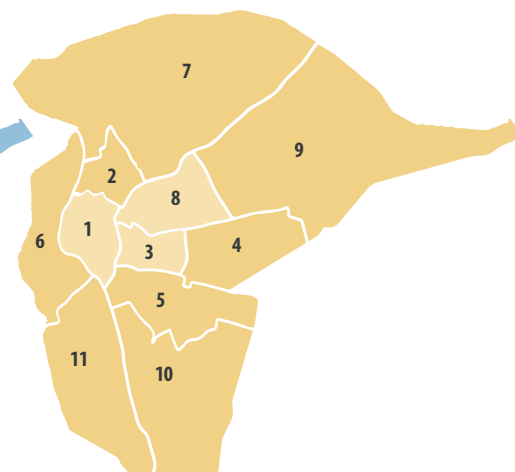
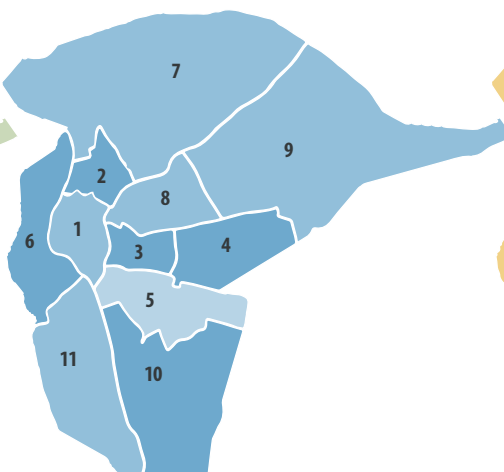
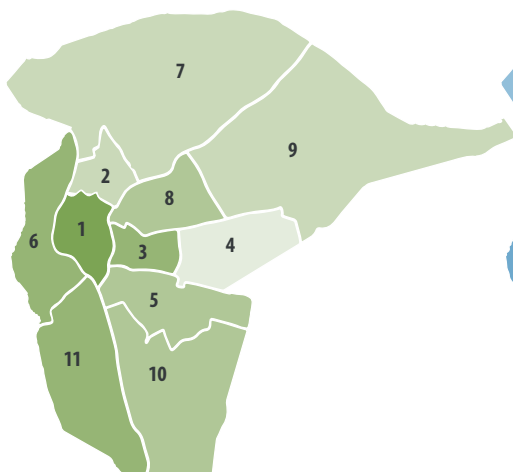
## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

### SEVILLA

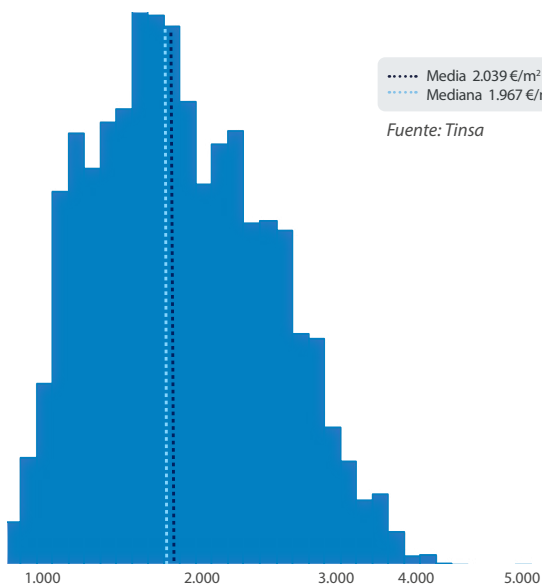
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **2.185 €/m<sup>2</sup>**

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

CAGR (5 años)\*  
Media de la capital: **4,1%**



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



DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	CAGR*
1 Casco Antiguo	3.132	4,2%	3,6%
2 Macarena	1.768	6,9%	5,2%
3 Nervión	2.840	5,9%	3,8%
4 Cerro - Amate	1.311	7,5%	4,1%
5 Sur	2.222	-2,0%	4,8%
6 Triana	2.739	6,2%	5,1%
7 Norte	1.621	3,9%	4,4%
8 San Pablo - Santa Justa	2.007	1,0%	2,6%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.763	4,9%	4,3%
10 Bellavista - La Palmera	2.144	5,3%	4,1%
11 Los Remedios	2.925	4,9%	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



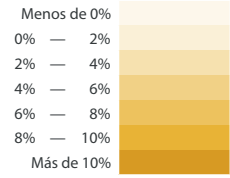
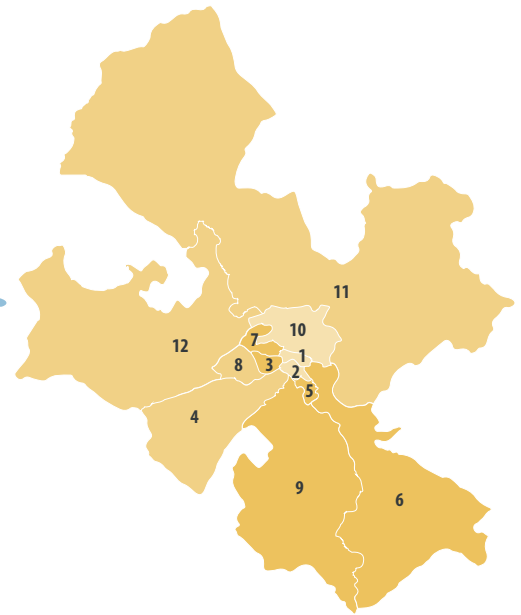
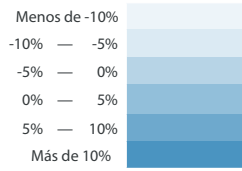
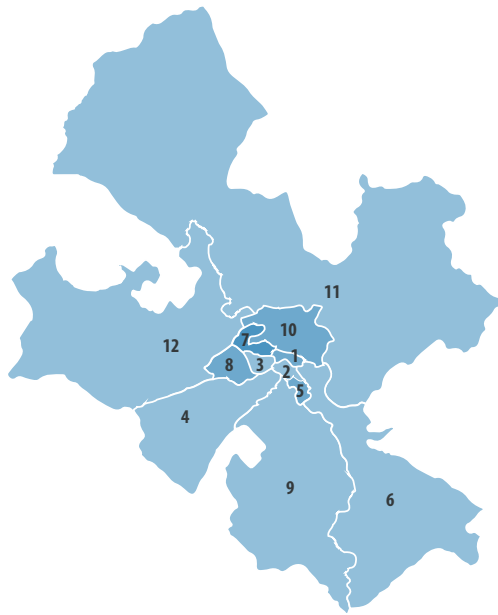
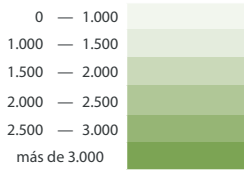
PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALAS

ZARAGOZA

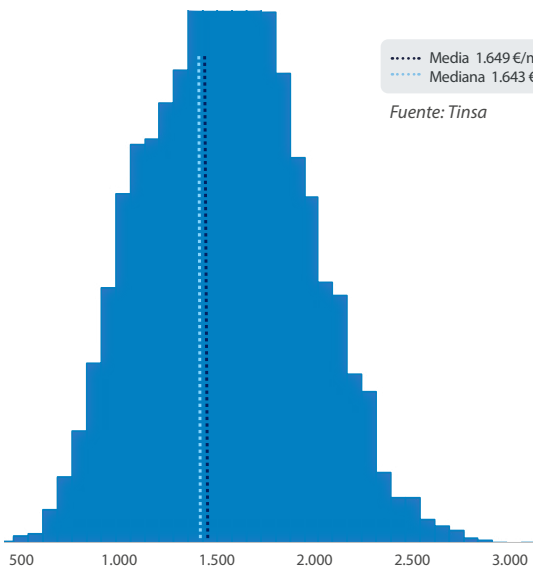
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **1.790 €/m<sup>2</sup>**

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

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



DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE TASACIONES POR VALOR UNITARIO



..... Media 1.649 €/m<sup>2</sup>  
..... Mediana 1.643 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Tinsa

DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	CAGR*
1 Casco Histórico	1.759	7,3%	3,9%
2 Centro	2.049	3,2%	1,8%
3 Delicias	1.531	1,2%	5,6%
4 Universidad	2.016	4,8%	4,2%
5 San José	1.753	8,4%	6,3%
6 Las Fuentes	1.468	4,5%	6,7%
7 La Almozara	1.747	11,9%	7,3%
8 Oliver - Valdefierro	1.768	5,7%	5,1%
9 Torrero-La Paz	1.564	2,4%	5,9%
10 Margen Izquierda	1.772	5,2%	3,9%
11 Barrios rurales del norte	1.328	3,0%	4,3%
12 Barrios rurales del oeste	1.141	0,0%	4,8%

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

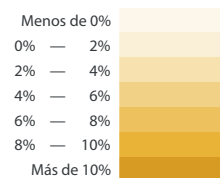
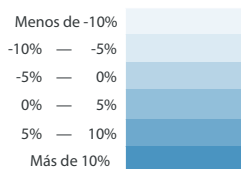
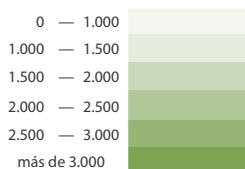
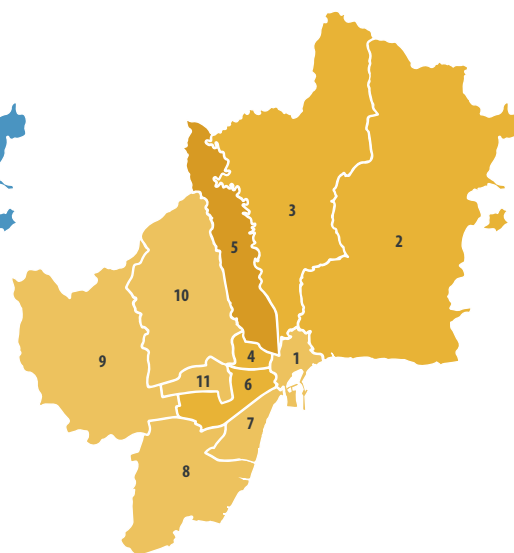
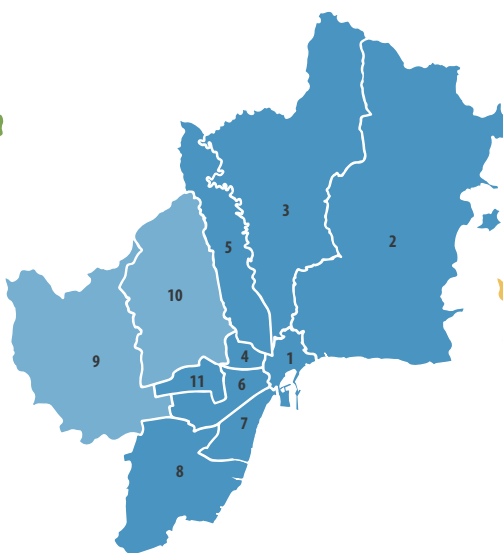
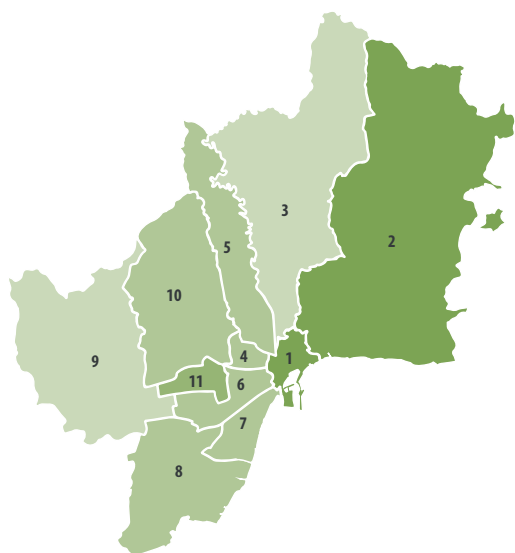
## PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

### MÁLAGA

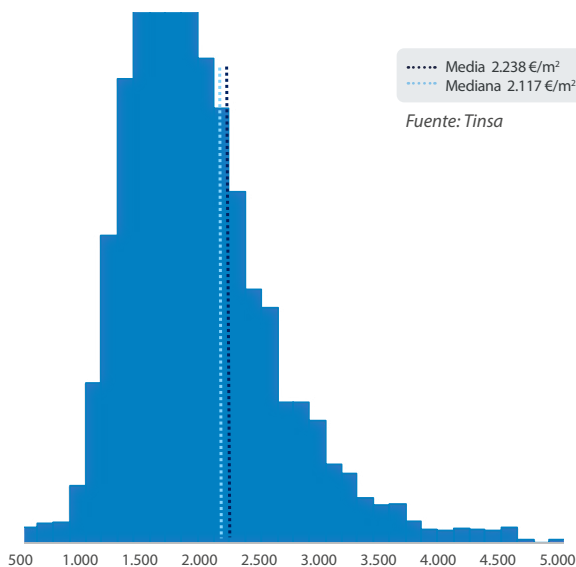
PRECIO MEDIO (€/m<sup>2</sup>)  
Media de la capital: **2.536 €/m<sup>2</sup>**

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

CAGR (5 años)\*  
Media de la capital: **7,8%**



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



..... Media 2.238 €/m<sup>2</sup>  
..... Mediana 2.117 €/m<sup>2</sup>

Fuente: Tinsa

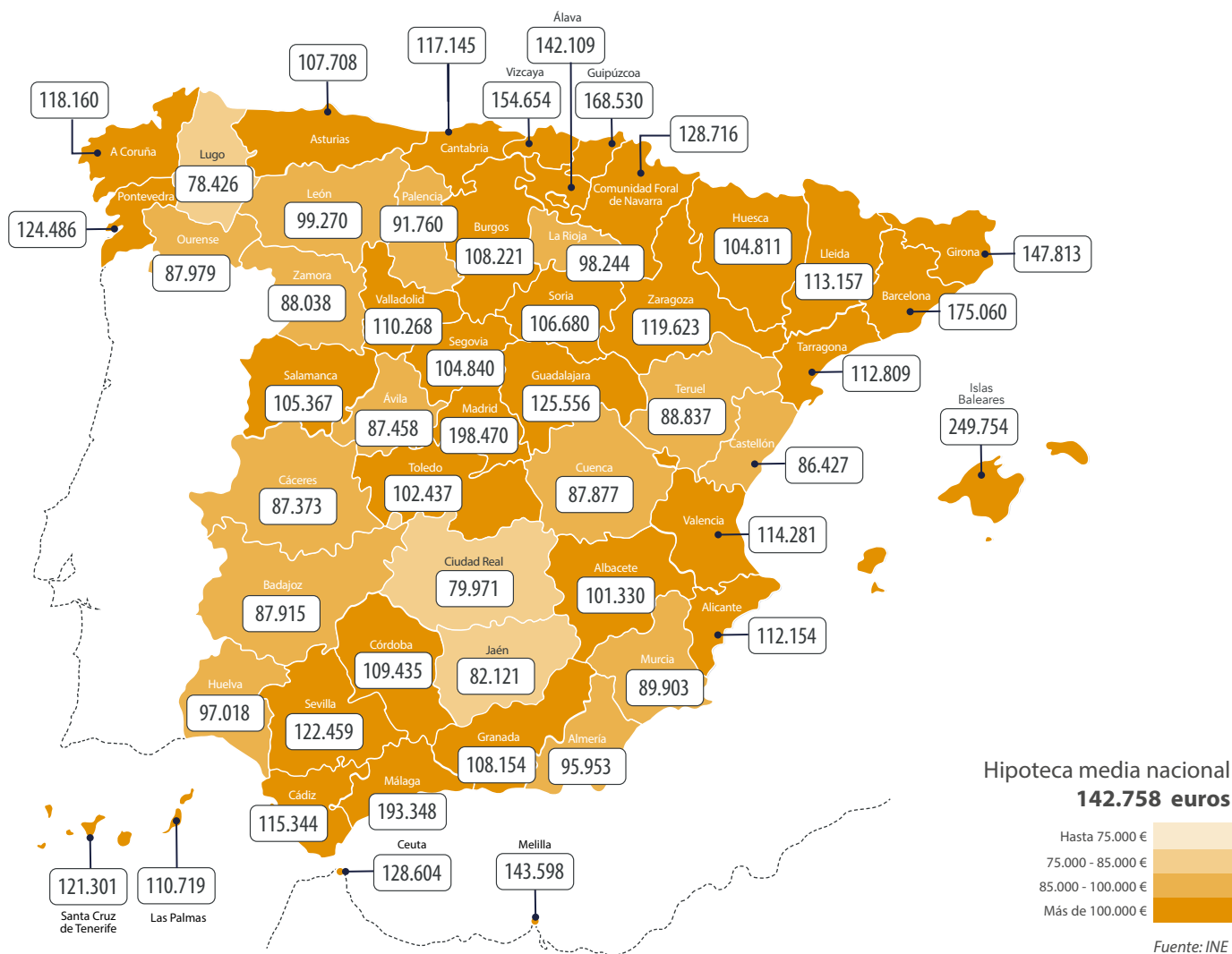
DISTRITO	€/M <sup>2</sup>	% INTERANUAL	CAGR*
1 Centro	3.024	13,6%	7,6%
2 Málaga Este	3.504	14,9%	9,6%
3 Ciudad Jardín	1.739	15,0%	8,7%
4 Bailén-Miraflores	2.019	11,9%	8,0%
5 Palma-Palmilla	2.032	28,1%	10,3%
6 Cruz de Humilladero	2.130	11,3%	8,0%
7 Carretera Cádiz	2.482	11,9%	7,2%
8 Churriana	2.151	11,1%	6,3%
9 Campanillas	1.690	6,5%	6,0%
10 Puerto de la Torre	2.219	7,7%	7,4%
11 Teatinos-Universidad	2.808	11,6%	7,0%

(\* 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

## 4 · INDICADORES FINANCIEROS

### HIPOTECA MEDIA

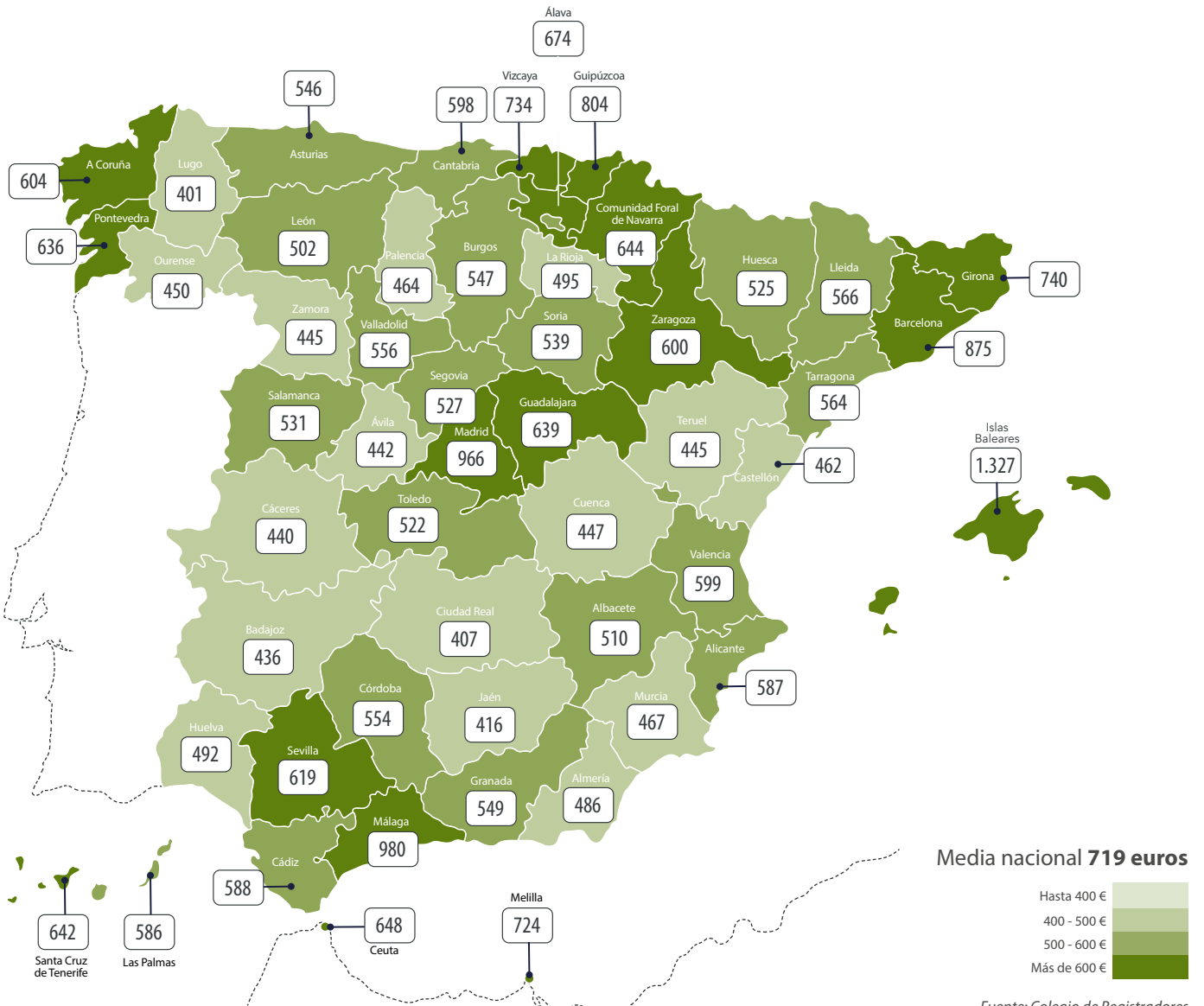
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el trimestre anterior. En euros.



CCAA	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)	PROVINCIAS	HIPOTECA MEDIA (€)
Extremadura	88.692	Lugo	78.426	Toledo	102.437	Coruña (A)	118.160
Murcia (Región de)	89.903	Ciudad Real	79.971	Huesca	104.811	Zaragoza	119.623
Rioja (La)	98.244	Jaén	82.121	Segovia	104.840	Santa Cruz de Tenerife	121.301
Castilla - La Mancha	103.024	Castellón	86.427	Salamanca	105.367	Sevilla	122.459
Castilla y León	103.731	Cáceres	87.373	Soria	106.680	Pontevedra	124.486
Asturias (Principado de)	107.708	Ávila	87.458	Asturias (Principado de)	107.708	Guadalajara	125.556
Comunidad Valenciana	110.038	Cuenca	87.877	Granada	108.154	Ceuta	128.604
Canarias (Islas)	113.575	Badajoz	87.915	Burgos	108.221	Navarra (C. Foral de)	128.716
Galicia	114.870	Orense	87.979	Córdoba	109.435	Álava	142.109
Aragón	115.297	Zamora	88.038	Valladolid	110.268	Melilla	143.598
Cantabria	117.145	Teruel	88.837	Palmas (Las)	110.719	Gerona	147.813
Ceuta	128.604	Murcia (Región de)	89.903	Alicante	112.154	Vizcaya	154.654
Navarra (C. Foral de)	128.716	Palencia	91.760	Tarragona	112.809	Guipúzcoa	168.530
Andalucía	130.662	Almería	95.953	Lleida	113.157	Barcelona	175.060
Melilla	143.598	Huelva	97.018	Valencia	114.281	Málaga	193.348
País Vasco	157.258	Rioja (La)	98.244	Cádiz	115.344	Madrid (Comunidad de)	198.470
Cataluña	162.262	León	99.270	Cantabria	117.145	Baleares (Islas)	249.754
Madrid (Comunidad de)	198.470	Albacete	101.330				
Baleares (Islas)	249.754						

## CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

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

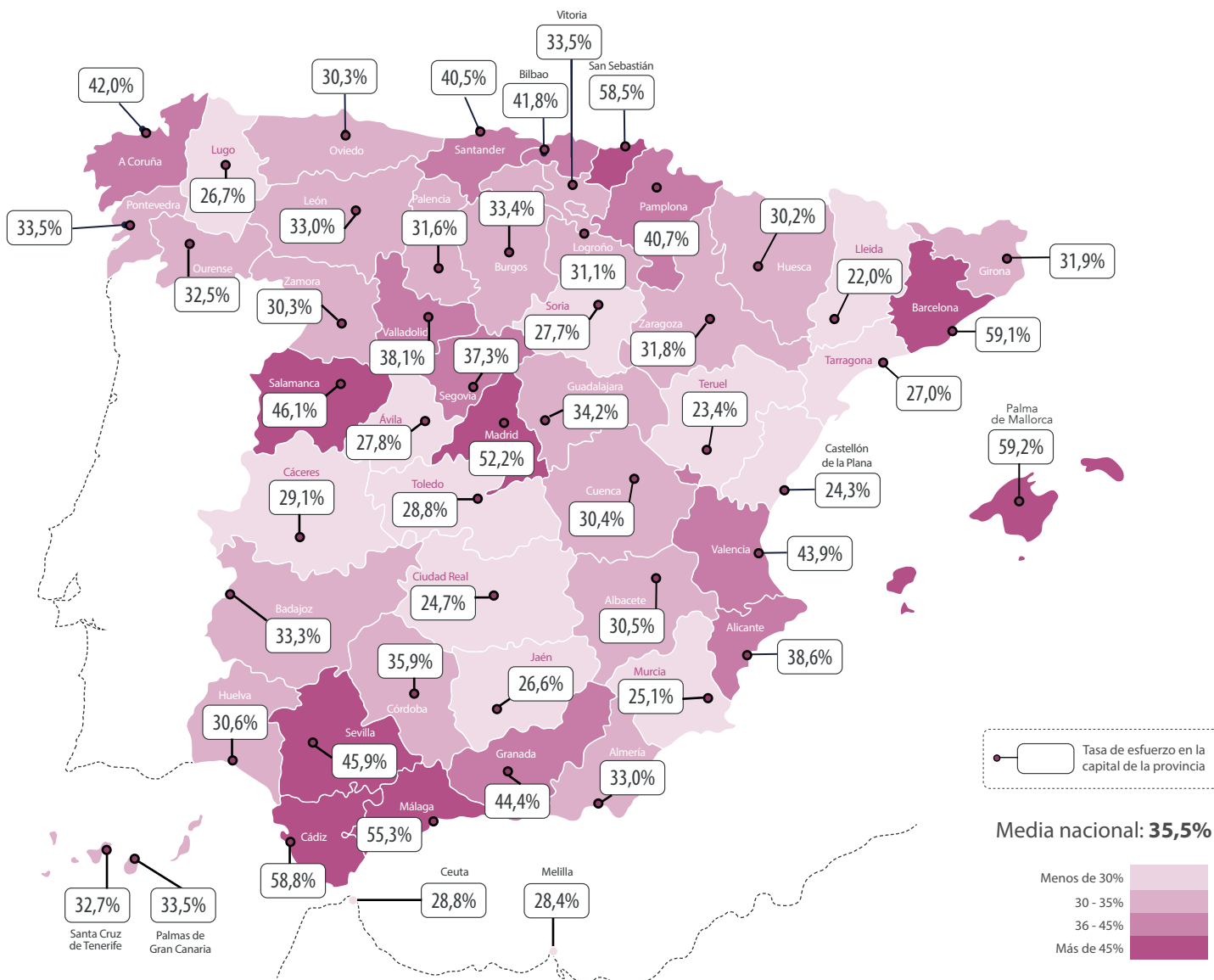


Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.

CCAA	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)	PROVINCIAS	CUOTA MEDIA (€)
Extremadura	442	Lugo	401	Toledo	522	Zaragoza	600
Murcia (Región de)	467	Ciudad Real	407	Huesca	525	Coruña (La)	604
Rioja (La)	495	Jaén	416	Segovia	527	Sevilla	619
Castilla y León	523	Badajoz	436	Salamanca	531	Pontevedra	636
Castilla - La Mancha	524	Cáceres	440	Soria	539	Guadalajara	639
Asturias (Principado de)	546	Ávila	442	Asturias (Principado de)	546	Santa Cruz de Tenerife	642
Comunidad Valenciana	577	Zamora	445	Burgos	547	Navarra (C. Foral de)	644
Aragón	578	Teruel	445	Granada	549	Ceuta	648
Galicia	587	Cuenca	447	Córdoba	554	Álava	674
Cantabria	598	Orense	450	Valladolid	556	Melilla	724
Canarias (Islas)	601	Castellón	462	Tarragona	564	Vizcaya	734
Navarra (C. Foral de)	644	Palencia	464	Lleida	566	Gerona	740
Ceuta	648	Murcia (Región de)	467	Palmas (Las)	586	Guipúzcoa	804
Andalucía	663	Almería	486	Alicante	587	Barcelona	875
Melilla	724	Huelva	492	Cádiz	588	Madrid (Comunidad de)	966
País Vasco	748	Rioja (La)	495	Cantabria	598	Málaga	980
Cataluña	811	León	502	Valencia	599	Baleares (Islas)	1.327
Madrid (Comunidad de)	966	Albacete	510				
Baleares (Islas)	1.327						

## 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.



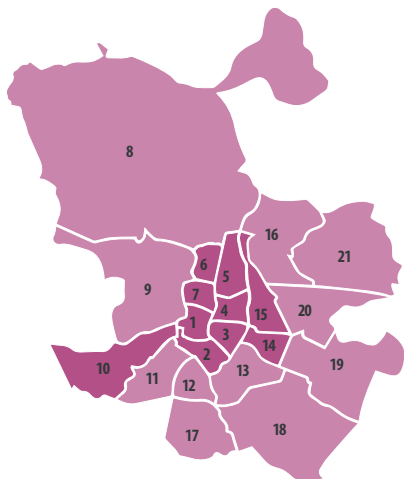
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AGT, INE y Registradores. El cálculo incluye estimaciones sobre la renta y puede estar sujeto a revisiones una vez los datos definitivos estén disponibles.

CCAA	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO	PROVINCIAS	ESFUERZO
Murcia (Región de)	24,2 %	Teruel	20,1 %	Zamora	28,6 %	Gerona	32,3 %
Rioja (La)	25,7 %	Lleida	20,4 %	Guadalajara	28,6 %	Cantabria	32,5 %
Castilla - La Mancha	27,4 %	Ciudad Real	22,7 %	Ceuta	28,8 %	Asturias (Principado de)	32,5 %
Aragón	27,9 %	Murcia (Región de)	24,2 %	Zaragoza	29,0 %	Huelva	33,1 %
Melilla	28,4 %	Soria	24,3 %	Burgos	29,2 %	Granada	33,8 %
Ceuta	28,8 %	Castellón	24,9 %	Ávila	29,4 %	Pontevedra	34,7 %
Extremadura	30,2 %	Jaén	25,1 %	Cáceres	29,5 %	Salamanca	35,0 %
Navarra (C. Foral de)	30,3 %	Toledo	25,3 %	Orense	29,7 %	Vizcaya	35,1 %
Castilla y León	31,1 %	Cuenca	25,4 %	Navarra (C. Foral de)	30,3 %	Santa Cruz de Tenerife	35,7 %
Galicia	32,1 %	Rioja (La)	25,7 %	Coruña (A)	30,4 %	Guipúzcoa	36,0 %
Comunidad Valenciana	32,4 %	Huesca	26,2 %	Badajoz	30,6 %	Sevilla	36,9 %
Cantabria	32,5 %	Lugo	26,5 %	Valencia	30,7 %	Alicante	39,3 %
Asturias (Principado de)	32,5 %	León	27,1 %	Álava	31,0 %	Barcelona	39,3 %
Canarias (Islas)	32,7 %	Albacete	27,1 %	Córdoba	31,1 %	Madrid (Comunidad de)	40,3 %
País Vasco	34,3 %	Palencia	27,3 %	Palmas (Las)	31,4 %	Cádiz	42,8 %
Cataluña	36,1 %	Tarragona	28,0 %	Valladolid	32,1 %	Málaga	57,7 %
Madrid (Comunidad de)	40,3 %	Segovia	28,3 %	Almería	32,1 %	Baleares (Islas)	67,3 %
Andalucía	40,4 %	Melilla	28,4 %				
Baleares (Islas)	67,3 %						

## ESFUERZO TEÓRICO ANUAL EN LAS SEIS MAYORES CAPITALES

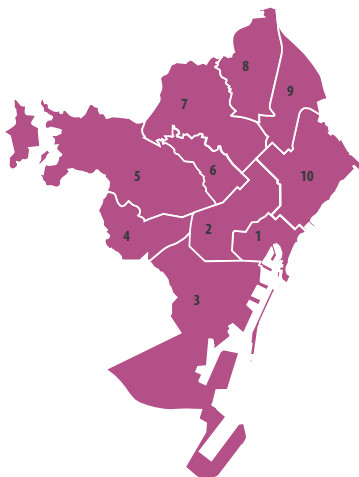
### MADRID

Media de la capital: **52,2%**



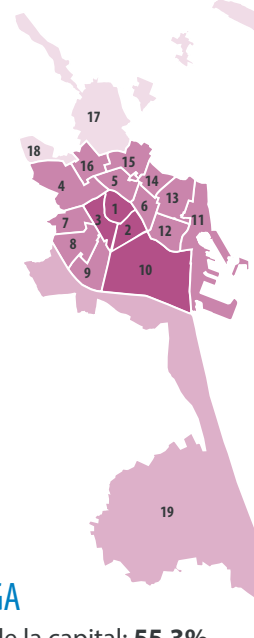
### BARCELONA

Media de la capital: **59,1%**



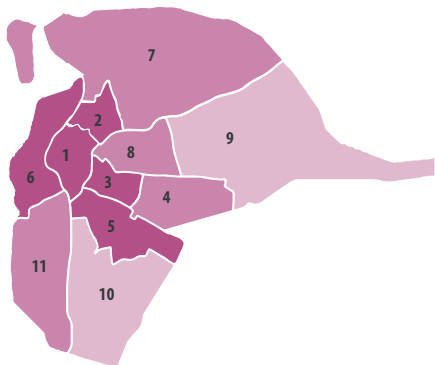
### VALENCIA

Media de la capital: **43,9%**



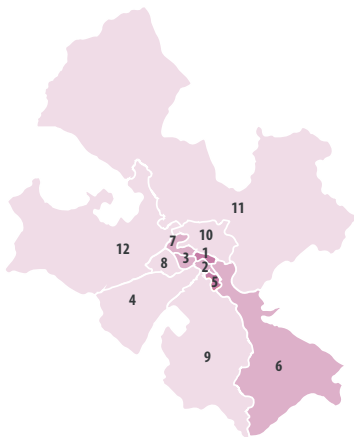
### SEVILLA

Media de la capital: **45,9%**



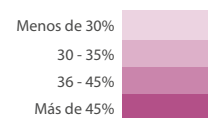
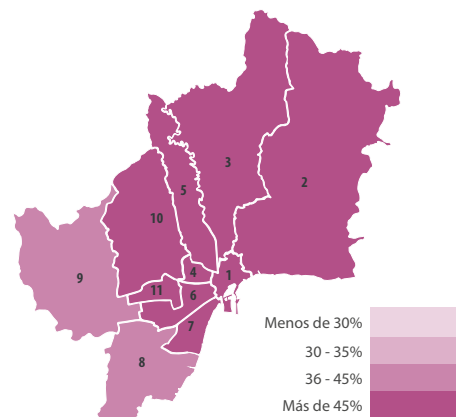
### ZARAGOZA

Media de la capital: **31,8%**



### MÁLAGA

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



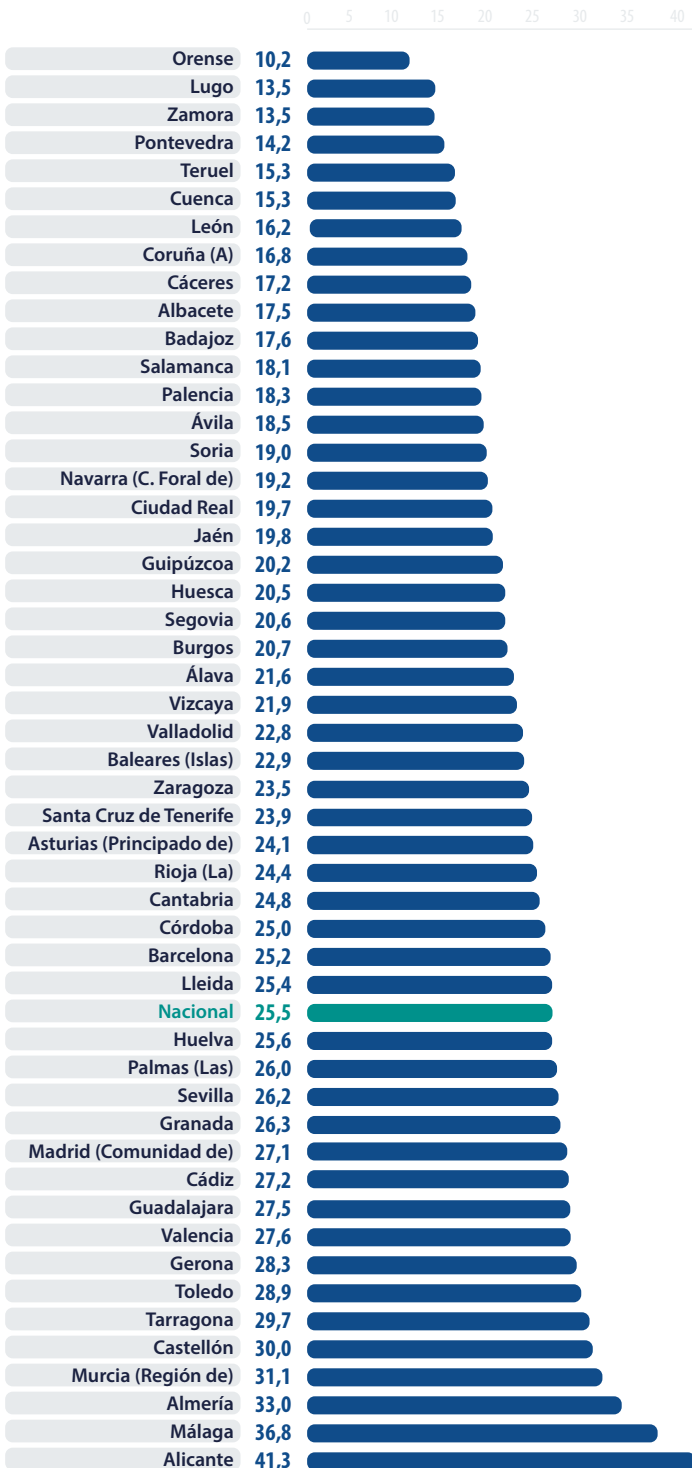
	MADRID	ESFUERZO	BARCELONA	ESFUERZO	VALENCIA	ESFUERZO	SEVILLA	ESFUERZO	ZARAGOZA	ESFUERZO	MÁLAGA	ESFUERZO
1	Centro	77,8%	Ciutat Vella	74,3%	Ciutat Vella	58,3%	Casco Antiguo	57,5%	Casco Histórico	38,3%	Centro	73,7%
2	Arganzuela	53,8%	L'Eixample	63,8%	L'Eixample	49,4%	Macarena	47,1%	Centro	35,7%	Málaga este	58,8%
3	Retiro	54,7%	Sants-Montjuïc	57,2%	Extramurs	45,0%	Nervión	45,6%	Delicias	34,4%	Ciudad Jardín	46,4%
4	Salamanca	68,2%	Les Corts	59,1%	Campanar	39,5%	Cerro - Amate	40,9%	Universidad	27,7%	Bailén-Miraflores	47,8%
5	Chamartín	47,2%	Sarrià-Sant Gervasi	53,3%	La Saïdia	39,4%	Sur	47,4%	San José	38,2%	Palma-Palmilla	53,3%
6	Tetuán	57,6%	Gràcia	61,0%	El Pla del Real	40,6%	Triana	56,9%	Las Fuentes	33,9%	Cruz de Humilladero	54,4%
7	Chamberí	65,7%	Horta Guinardó	52,2%	L'Olivereta	39,3%	Norte	38,6%	La Almozara	32,7%	Carretera Cádiz	62,9%
8	Fuencarral-El Pardo	41,5%	Nou Barris	50,9%	Patraix	37,4%	San Pablo-Santa Justa	41,3%	Oliver - Valdeferro	25,9%	Churrriana	39,0%
9	Moncloa-Aravaca	43,1%	Sant Andreu	51,0%	Jesús	42,5%	Este-Alcosa-Torreblanca	34,0%	Torrero-La Paz	29,1%	Campanillas	43,0%
10	Latina	47,4%	Sant Martí	56,6%	Quatre Carreres	45,8%	Bellavista-La Palmera	34,3%	Margen Izquierda	28,5%	Puerto de la Torre	49,7%
11	Carabanchel	44,7%			Poblatd Marítims	43,5%	Los Remedios	47,1%	Barrios rurales norte	19,6%	Teatinos-Universidad	51,5%
12	Usera	42,1%			Camins al Grau	39,2%			Barrios rurales oeste	20,4%		
13	Puente de Vallecas	42,6%			Algirós	43,3%						
14	Moratalaz	47,3%			Benimaclet	40,7%						
15	Ciudad Lineal	48,8%			Rascanya	30,0%						
16	Hortaleza	40,1%			Benicalap	36,0%						
17	Villaverde	37,5%			Poblados del Norte	23,0%						
18	Villa de Vallecas	40,1%			Poblados del Oeste	29,8%						
19	Vicálvaro	41,1%			Poblados del Sur	36,9%						
20	San Blas	37,7%										
21	Barajas	37,4%										

## 5 · INDICADORES DE ACTIVIDAD

### ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

#### COMPRAVENTAS SOBRE PARQUE

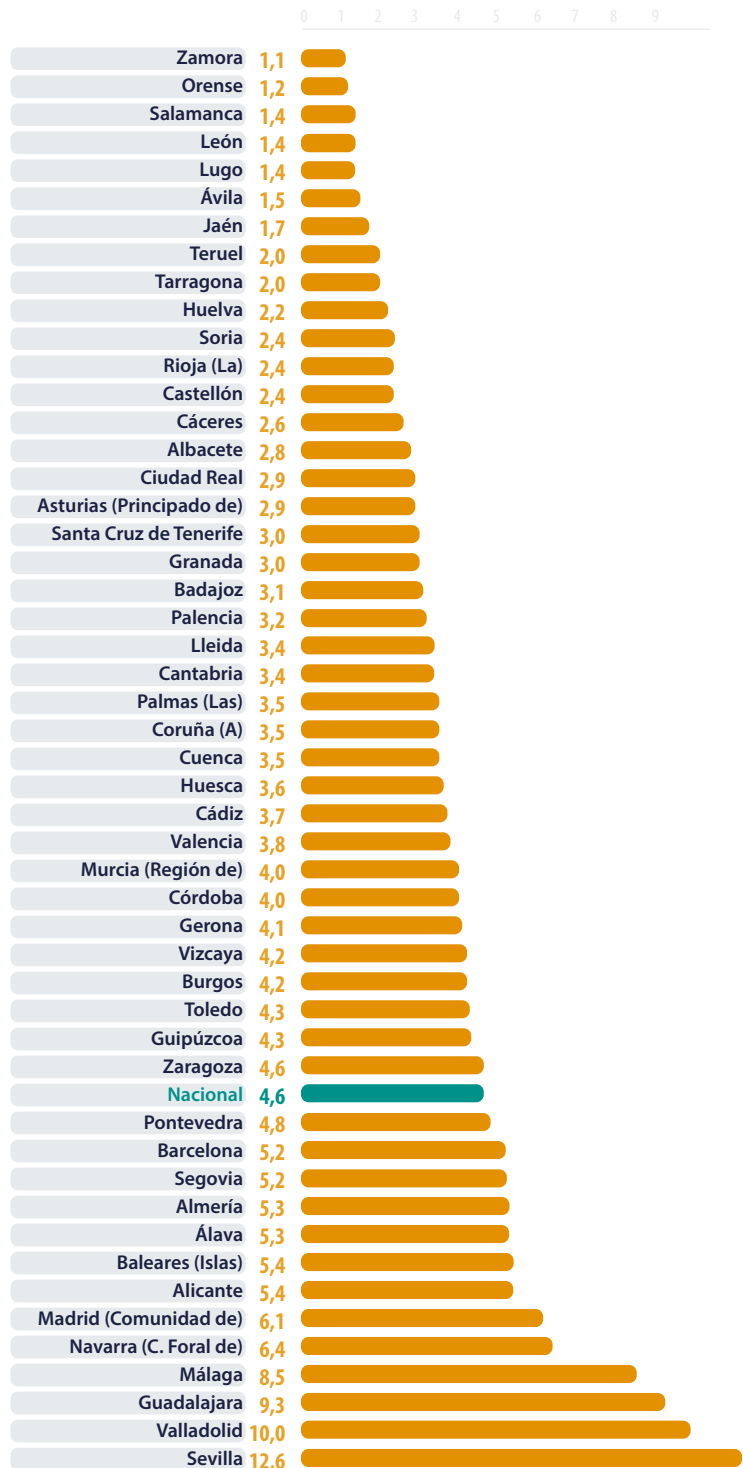
Transmisiones en el último año móvil\* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Mitma

#### VISADOS DE OBRA SOBRE PARQUE

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



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del 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