

# COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS



## Valliance Real Estate Madrid, Marzo 2018

Este informe se ha realizado mediante el análisis de la base de datos de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., que las cede a Valliance Real Estate para la realización de este informe. Los valores representados se han obtenido de valores de tasación de todos los informes propios de la sociedad. Toda la información contenida en este informe es de carácter general y Valliance Real Estate no se responsabiliza de las decisiones tomadas mediante el uso de esta información.  
Las Fuentes externas consultadas han sido: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Fomento, Colegio de Registradores, AEAT, Catastro, Datosmacro.com, Ayto. Madrid, Ayto. Barcelona, Ayto. Valencia y Ayto. Sevilla.

## Análisis socioeconómico

La senda positiva que han mantenido los indicadores macroeconómicos durante los últimos trimestres y las perspectivas favorables de los diferentes organismos para el periodo 2018-2020, convierten a España en un país saneado, con un alto atractivo para el inversor.

El dato de PIB continúa manteniéndose en el entorno del 3% por tercer año consecutivo. España crece en la actualidad al 3,1% anual, por delante de potencias como Alemania (2,8%), EE.UU. (2,3%), Francia (2,2%), Japón (2,1%) o Reino Unido (1,5%). Las previsiones económicas para los próximos 3 años según el Banco de España contemplan la prolongación del periodo de expansión de la actividad, pero a un ritmo más sostenido, algo superior al 2%.

Estas buenas cifras de crecimiento registrado y las previsiones alcistas logran reducir la Prima de Riesgo de España puesto que la diferencia entre la rentabilidad exigida al bono español y al bono alemán se ha estrechado ya hasta los 74 puntos.

El Índice de Precios al Consumo se sitúa en una tasa interanual de 1,1%, una cifra algo inferior a la del último trimestre de 2017, puesto que todavía se reflejan los últimos coletazos del efecto de las rebajas de invierno. Para ejercicios posteriores, se espera un incremento paulatino del IPC hasta llegar al entorno del 1,7% en 2020, a consecuencia, entre otros factores, de la desaceleración de los precios energéticos con respecto a los vigentes.

La situación del empleo es también mejor que la del pasado año, puesto que la tasa de desempleo se ha reducido en un 2%, con una creación de casi 500.000 nuevos puestos de trabajo con respecto al año anterior. Las previsiones determinan que la tasa de desempleo continuará reduciéndose durante los próximos años, alcanzándose el 14,2% en 2018 y llegando al entorno del 10,7 en 2020. Así mismo, se espera que durante los próximos trimestres las diferencias entre Comunidades Autónomas se reduzcan y homogeneicen.

El sector inmobiliario manifiesta gozar de muy buena salud, como así señala el continuo aumento en el número de transacciones y visados. En el caso de las transacciones, el pasado trimestre se registraron 138.471 en total, que suponen un 14,6% más que en el mismo periodo del año anterior. Los visados para construir nuevas viviendas han alcanzado su

máximo registro desde 2010, incrementándose un 26,1% con respecto al pasado ejercicio aunque no se cubre la demanda actual de algunas zonas. En un contexto de estabilidad, que el número de compraventas supere al de hipotecas es, sin duda, otra muestra de economía saneada.

El comprador extranjero continúa siendo protagonista esencial de nuestro mercado inmobiliario, correspondiéndole más del 16% de las compraventas de España. Por nacionalidades, los compradores británicos, los franceses, alemanes, italianos y rumanos son los que mayor peso tienen sobre el total de compradores no-nacionales y tienen especial incidencia en las comunidades autónomas de Baleares (36%), Canarias (34,8%) y Comunidad Valenciana (32,8%)

La situación actual se origina también gracias al cambio en el perfil de demanda y a las menores exigencias por parte de los bancos que, alentados por los bajos tipos de interés en toda la Unión Europea, aumentan el número de créditos concedidos (+1,3%), el plazo de los mismos (0,3 años más que el mismo trimestre del pasado año) y su LTV, que se incrementa un 1,4% hasta situarse en el 65,6%. La confianza de los bancos en los deudores es superior al año anterior puesto que el porcentaje de hipotecas con LTV superior al 80% ha aumentado también un 5%, hasta llegar al 14,5%.

Nuestros datos muestran un incremento del promedio de precios de venta y alquiler de vivienda debido, entre otros factores, a los excelentes datos que registran los indicadores socioeconómicos de confianza y confianza en la construcción. Éstos han dejado completamente atrás los valores negativos que registraron los años posteriores a la crisis y han aumentado 4,2 y 29,1 puntos respectivamente.

A pesar de todos estos datos, estamos todavía muy lejos de alcanzar los peligrosos niveles de "burbuja" puesto que el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), que mide globalmente la actividad del sector, se sitúa en el cuarto trimestre de 2017 en un 93,82, más de un 27% por debajo del año 2007.



## Análisis de valores

El análisis de las tasaciones realizadas por Gesvalt durante este primer trimestre de 2018, muestra un incremento del valor promedio de la vivienda de un 2% interanual y de un 7% con respecto al trimestre anterior.

Esto significa que el precio de la vivienda continúa la senda de subidas sostenidas iniciada ya hace unos trimestres, aunque no lo hace de manera global. El aumento especialmente notorio en las viviendas de nueva construcción es compensado por los promotores al crear viviendas de menor tamaño, para que continúen siendo asequibles para la mayoría de compradores.

Comparando los datos de las diferentes Comunidades Autónomas, todas a excepción de Extremadura (-7%) y Cantabria (-1%) registran ligeros aumentos en sus valores promedio, destacando especialmente Castilla-León, La Rioja y Andalucía.

En valores absolutos, subrayamos particularmente las que quedan por encima de los 2.000€/m<sup>2</sup> de media y las que no llegan a alcanzar los 1.000€/m<sup>2</sup>. En el primer caso encontramos las Comunidades de País Vasco (2.092€/m<sup>2</sup>) y Baleares (2.091€/m<sup>2</sup>) y en el segundo grupo a Castilla-la Mancha (818€/m<sup>2</sup>), que todavía sufre las consecuencias de los descontrolados planes urbanísticos pre-crisis, y a Extremadura (851€/m<sup>2</sup>).

Provincialmente, prosiguen las desigualdades que veníamos observando en análisis anteriores puesto que el desarrollo no se encuentra distribuido de manera homogénea, existiendo sustanciales diferencias entre las provincias con más servicios y aquellas que tienen menos interés turístico o que sufrieron la sobreexplotación de la especulación durante los años de burbuja.

Éste es el caso de provincias como Cuenca, Ciudad Real, Toledo, Jaén, Teruel, Cáceres y Ávila, cuyo valor unitario sigue sin alcanzar los 850€/m<sup>2</sup> en promedio, y para las que todavía es necesario un tiempo de maduración.

En el lado opuesto de la tabla, encontramos a Guipúzcoa, Vizcaya y Baleares que, como ya viene siendo habitual, vuelven a superar los 2.000€/m<sup>2</sup>. Madrid se queda muy cerca, con un valor medio de 1.991€/m<sup>2</sup>. Aparentemente, los precios parecen estar llegando a su punto de consolidación puesto que las variaciones de valor son bastante más contenidas que en otras zonas a las que todavía les falta recorrido.

Concretando el estudio en las capitales de provincia, las que más destacan son aquellas cuyo unitario promedio supera los 2.500€, entre las que se encuentran Madrid (2.880€/m<sup>2</sup>), Barcelona (3.078€/m<sup>2</sup>) y San Sebastián (3.535€/m<sup>2</sup>). En estas ciudades, sobre todo en sus almendras centrales, el desequilibrio entre oferta y demanda continúa forzando los precios al alza, lo que ha ocasionado que las transacciones se extiendan hacia zonas más periféricas en las que las tasas de esfuerzo para las familias sean más razonables.

Por otra parte, debe resaltarse el comportamiento de las capitales en las que el metro cuadrado no llega a alcanzar los 1.000€. En Badajoz (962€/m<sup>2</sup>), Ávila (947€/m<sup>2</sup>) o Lleida (745€/m<sup>2</sup>), adquirir una vivienda de tipo medio de unos 90m<sup>2</sup> no supone un importe superior a los 90.000€, mientras que, por la misma vivienda situada en San Sebastián, habría que desembolsar más de 300.000€.

Comportamientos similares muestran también los principales municipios de España. Son ciudades que cuentan con los principales servicios necesarios y que actúan en muchos casos como una "segunda capital" para la región. Sant Cugat del Vallès (3.032€/m<sup>2</sup>), Getxo (2.960€/m<sup>2</sup>) y Pozuelo de Alarcón (2.878€/m<sup>2</sup>), son algunos de los que quedan en la parte más alta del ranking y cuentan además con las rentas per cápita más altas del país. Por el contrario, Elda (560€/m<sup>2</sup>), Ferrol (602€/m<sup>2</sup>), Alcoy (640€/m<sup>2</sup>) y Puertollano (694€/m<sup>2</sup>), encadenan varios trimestres en las últimas posiciones al tratarse de áreas con menor tendencia al turismo y con una sobreoferta severa, que la escasa demanda no es capaz de absorber.

## Alquiler

Aunque tradicionalmente los españoles se han visto atraídos por la opción de adquirir una vivienda en propiedad, el contexto de mercado en la actualidad, las condiciones fiscales y crediticias y, por supuesto, los cambios socioculturales y laborales, han propiciado un repunte del alquiler en algunas zonas del país y, con ello, un incremento paulatino de los precios.

Aunque los datos demuestran que el año pasado casi un cuarto del total de la población se decantaba por vivir de alquiler, no se trata de una situación uniforme en todo el país puesto que, en algunas zonas, el excesivo aumento de las rentas ha propiciado que empiece a resultar interesante decantarse por una hipoteca, con las cuotas adaptadas al esfuerzo teórico que puede soportar una familia en función de su renta disponible.

Esto ocurre especialmente en el centro de las principales ciudades, en las que los alquileres tradicionales deben competir con otras formas más recientes y actualmente muy en auge, como los alquileres turísticos o vacacionales. Barcelona, Madrid y San Sebastián superan ampliamente los 15€/m<sup>2</sup>/mes, lo que supone que alquilar de un piso de tamaño medio en estas capitales ronda los 1.350€/mes. Muchas familias o solteros no pueden permitirse ese desembolso mensual, lo que les obliga a plantearse otras opciones: solicitar una hipoteca, con lo que reducirían el importe mensual hasta menos de 800€ o trasladarse hacia zonas periféricas de la ciudad o a los municipios limítrofes, que también ven aumentar sus precios.

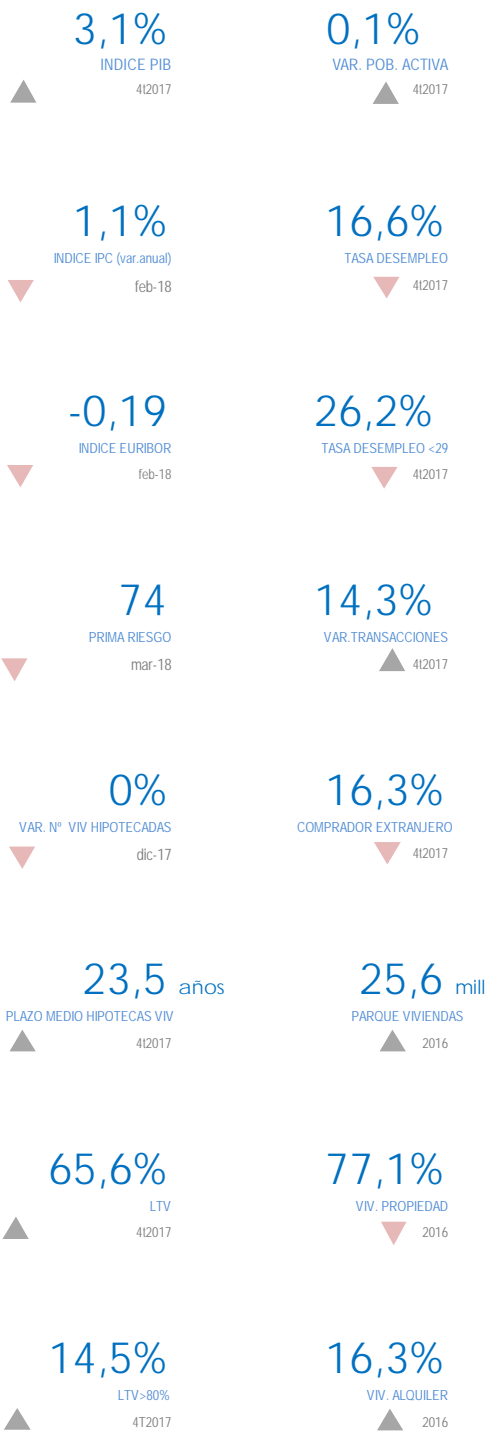
En otras ciudades como Cáceres, Zamora, Elda o Puertollano, entre otras, los alquileres no llegan a alcanzar los 5€/m<sup>2</sup>/mes, por lo que arrendar un piso de características medias no debería suponernos más de 450€/mes. Esto lo hace una opción asequible para el arrendatario y atractiva para el inversor, puesto que se obtienen retornos superiores al 6%.

Es necesario localizar cuáles son los principales mercados para viviendas en régimen de alquiler y donde sería necesario incrementar el parque de viviendas destinado a este fin para lograr un equilibrio de mercado.

No debemos perder de vista el efecto que la aprobación del Plan Estatal de Vivienda tendrá sobre este aspecto puesto que una de sus principales intenciones es el fomento del alquiler. Las ayudas ofrecidas pueden resultar interesantes para promotores o profesionales del sector que apuesten por este segmento, con lo que se lograría aumentar la oferta disponible en las zonas que así lo necesiten y se estabilizarían los precios.

# SITUACIÓN ECONÓMICA

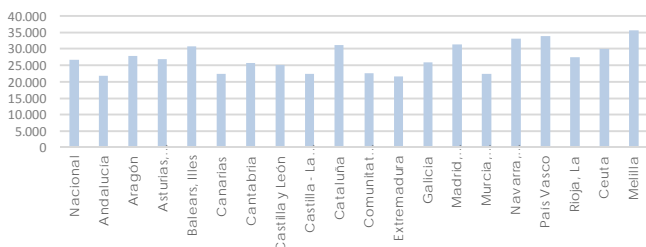
- Primer Trimestre 2018 -



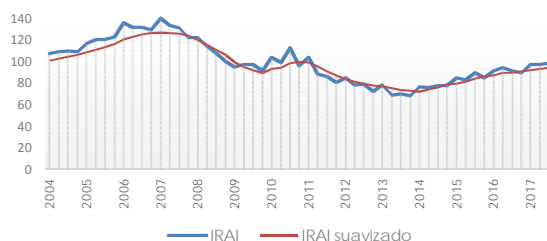
# SITUACIÓN ECONÓMICA EN GRÁFICOS

- Primer Trimestre 2018 -

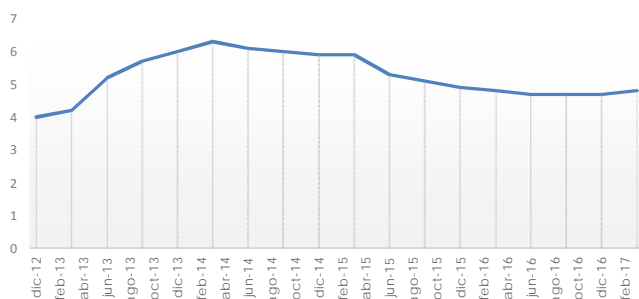
Renta media por Comunidades Autónomas



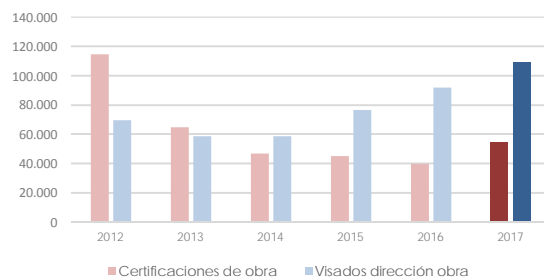
Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI)



Dudosidad de crédito inmobiliario a hogares

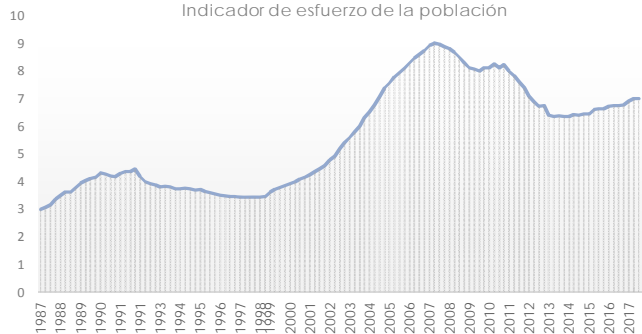


Comparación visados y certificaciones de obra concedidos

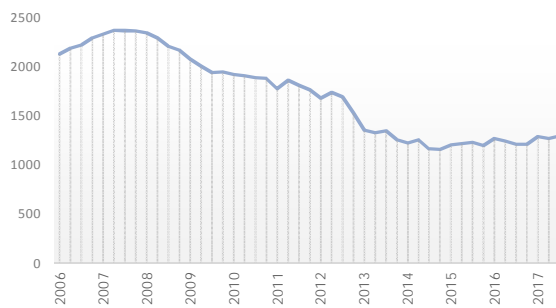


\* Dato acumulado: Diciembre 2017

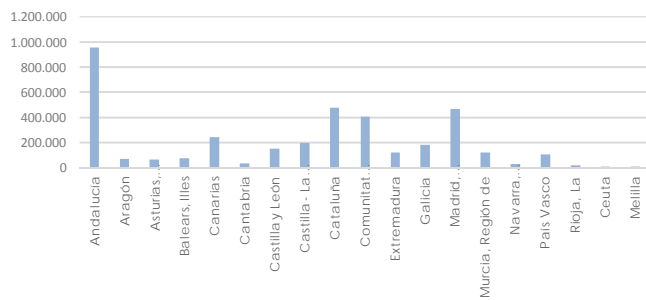
Indicador de esfuerzo de la población



Valor de mercado nacional

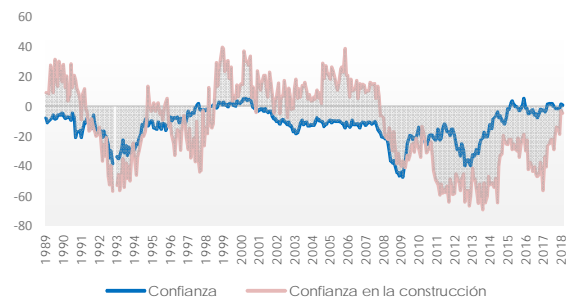


Población desempleada por Comunidades



\* Dato: 4t2017

Indicador de confianza

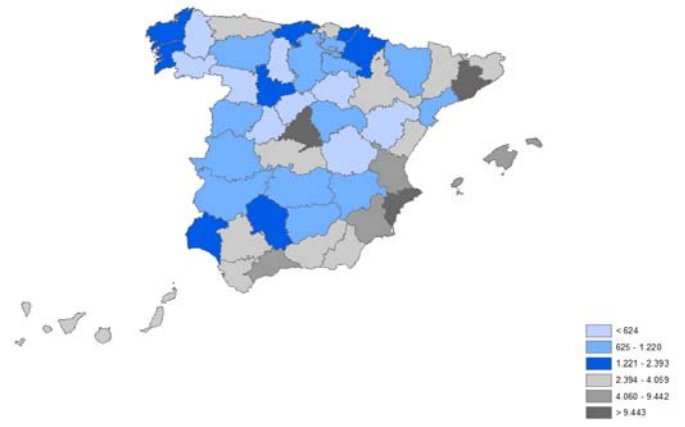


Número de transacciones vivienda libre y variación anual (%)

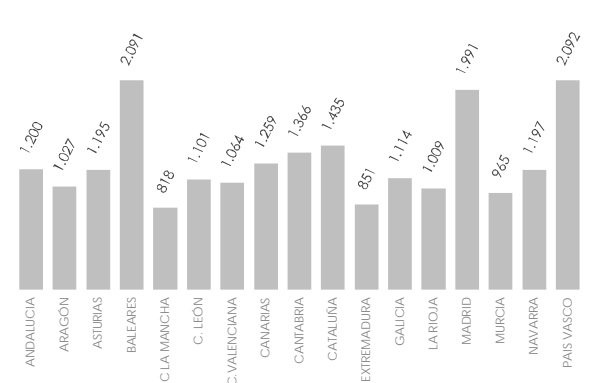
TOTAL NACIONAL		114.522	15%
Andalucía		24.995	17%
	Almería	2.528	18%
	Cádiz	3.243	24%
	Córdoba	1.631	18%
	Granada	2.807	19%
	Huelva	1.230	5%
	Jaén	1.220	10%
	Málaga	8.310	17%
	Sevilla	4.026	18%
Aragón		3.924	20%
	Huesca	883	20%
	Teruel	374	27%
	Zaragoza	2.667	19%
Asturias		2.437	27%
Baleares		4.790	6%
Canarias		6.237	11%
	Las Palmas	3.198	10%
	Sta. Cruz de Tenerife	3.039	12%
Cantabria		2.059	39%
Castilla y León		5.941	7%
	Ávila	490	27%
	Burgos	965	-5%
	León	930	7%
	Palencia	329	-6%
	Salamanca	875	17%
	Segovia	447	20%
	Soria	220	-8%
	Valladolid	1.303	6%
	Zamora	382	9%
C. La Mancha		5.766	28%
	Albacete	779	25%
	Ciudad Real	1.079	31%
	Cuenca	459	23%
	Guadalajara	996	6%
	Toledo	2.453	41%
Cataluña		21.187	2%
	Barcelona	14.299	2%
	Girona	2.847	2%
	Lleida	1.064	15%
	Tarragona	2.977	1%
C. Valenciana		21.481	22%
	Alicante	10.990	20%
	Castellón	2.453	34%
	Valencia	8.038	21%
Extremadura		1.895	11%
	Badajoz	1.159	12%
	Cáceres	736	11%
Galicia		4.471	9%
	A Coruña	1.991	16%
	Lugo	604	-5%
	Ourense	451	16%
	Pontevedra	1.425	4%
Madrid		20.697	17%
Murcia		4.282	22%
Navarra		1.639	22%
País Vasco		5.447	11%
	Álava	731	9%
	San Sebastián	1.791	17%
	Vizcaya	2.925	8%
La Rioja		977	20%

Precio unitario medio/m² por Comunidad Autónoma

AÑO	TRIM.	NACIONAL	ÍNDICE (BASE 3T07)
2015	4º	1.192	50,38
2016	1º	1.262	53,34
2016	2º	1.238	52,32
2016	3º	1.206	50,99
2016	4º	1.207	51,01
2017	1º	1.287	54,40
2017	2º	1.263	53,38
2017	3º	1.291	54,56
2017	4º	1.228	51,90
2018	1º	1.316	55,63



Precio unitario medio/m² por Comunidad Autónoma



# ANDALUCÍA

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **10%**



## TRANSACCIONES

▲ **16,8%**  
4T2017

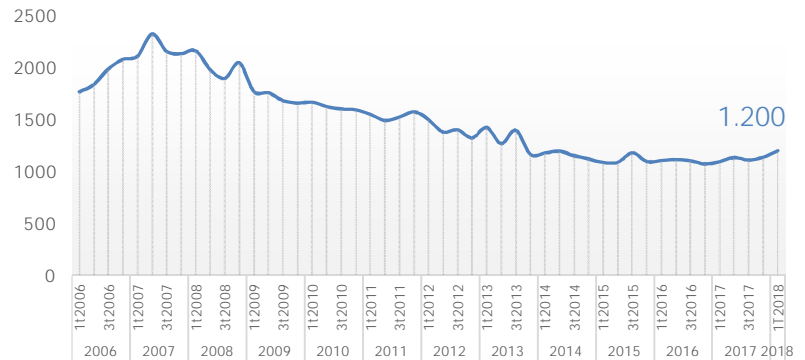
## COMPRADOR INTER.

▲ **16,3%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▼ **-0,2%**  
dic.-17

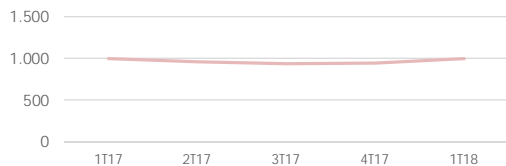
Variación del precio/m2



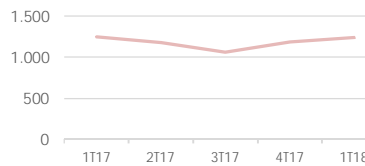
## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
ALMERIA	992	956	932	939	995	0,3%	6,35
CADIZ	1.247	1.175	1.061	1.186	1.240	-0,6%	9,03
CORDOBA	973	935	993	1.010	1.120	15,1%	6,05
GRANADA	1.049	933	905	1.017	1.052	0,3%	6,60
HUELVA	969	1.133	948	1.047	986	1,7%	8,25
JAEN	808	766	757	790	805	-0,4%	4,28
MALAGA	1.606	1.574	1.599	1.665	1.803	12,3%	10,44
SEVILLA	1.136	1.042	1.083	1.057	1.119	-1,5%	8,10

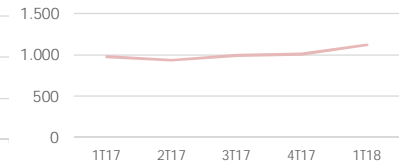
### ALMERÍA



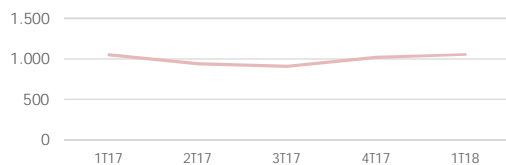
### CÁDIZ



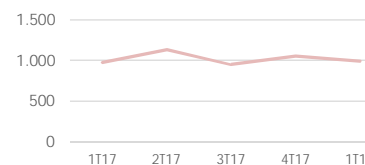
### CÓRDOBA



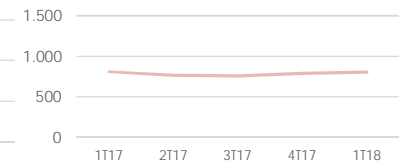
### GRANADA



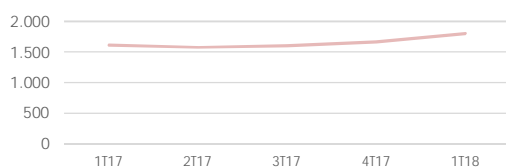
### HUELVA



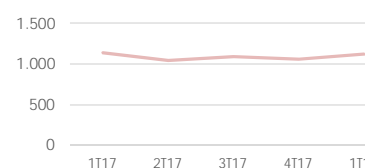
### JAÉN



### MÁLAGA



### SEVILLA







## TRANSACCIONES

▲ **18,4%**  
4T2017

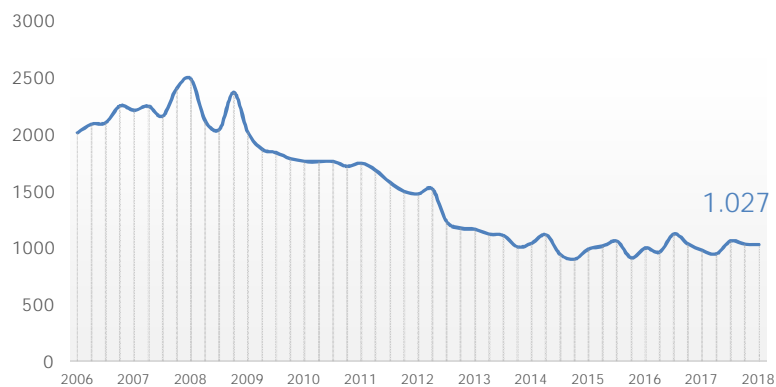
## COMPRADOR INTER.

▼ **8,0%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

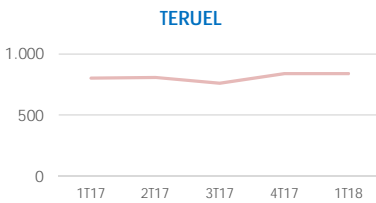
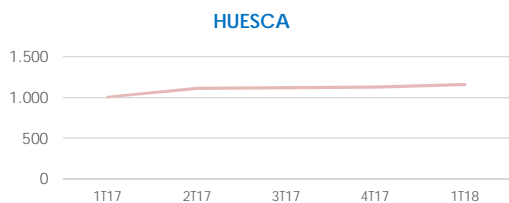
▲ **0,5%**  
dic.-17

Variación del precio/m<sup>2</sup>



## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m <sup>2</sup>
HUESCA	1.004	1.107	1.116	1.124	1.157	15,3%	8,38
TERUEL	802	805	761	838	839	4,6%	4,44
ZARAGOZA	1.003	999	1.095	1.049	1.085	8,2%	8,36



# ASTURIAS

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **5%**



## TRANSACCIONES

▲ **28,2%**  
4T2017

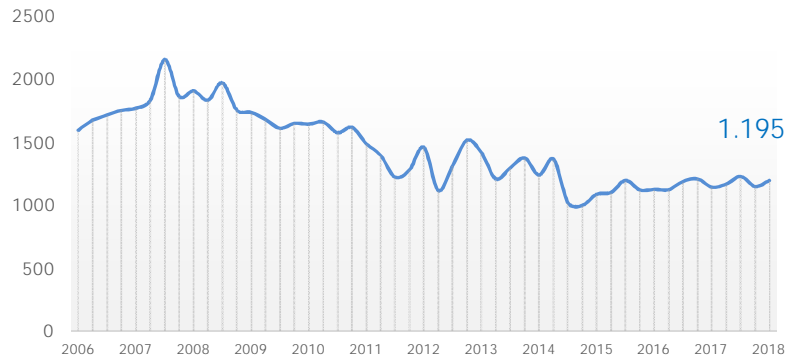
## COMPRADOR INTER.

▼ **3,2%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▼ **-18,0%**  
dic.-17

Variación del precio/m2



## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
ASTURIAS	1.142	1.164	1.227	1.147	1.194	4,6%	7,05

# BALEARES

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **6%**



## TRANSACCIONES

▲ **6,2%**  
4T2017

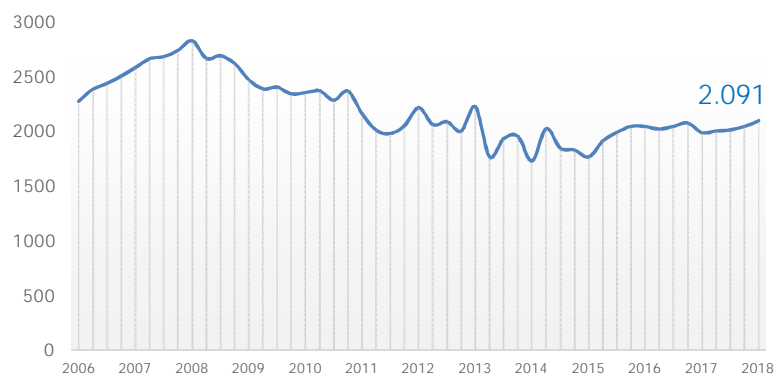
## COMPRADOR INTER.

▼ **36,0%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▼ **-7,0%**  
dic.-17

Variación del precio/m2



	1T17	2T17	3T17	4T2017	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
BALEARES	1.981	1.995	2.005	2.039	2.091	5,5%	15,39



## TRANSACCIONES

▲ **10,5%**  
4T2017

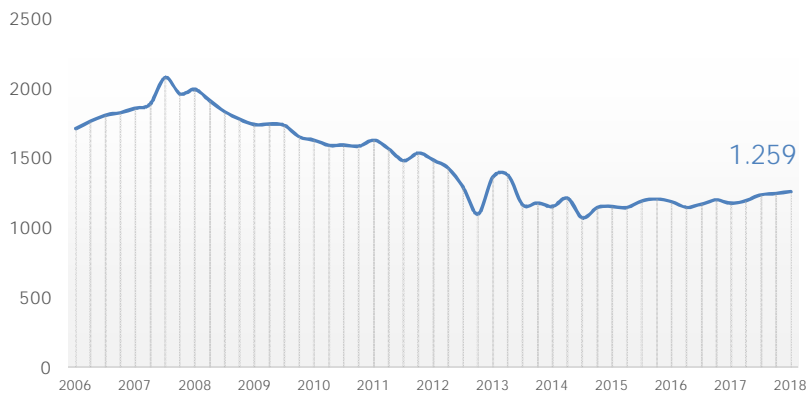
## COMPRADOR INTER.

▼ **34,8%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▲ **44,8%**  
dic.-17

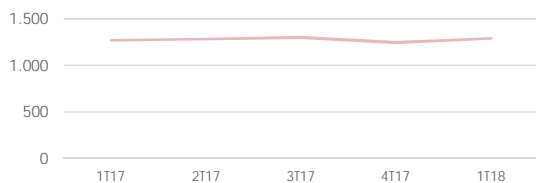
Variación del precio/m<sup>2</sup>



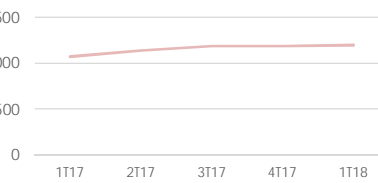
## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m <sup>2</sup>
LAS PALMAS	1.268	1.281	1.298	1.244	1.292	1,9%	11,93
SC.TENERIFE	1.072	1.139	1.190	1.191	1.200	11,9%	8,50

### LAS PALMAS



### SANTA CRUZ DE TENERIFE



# CASTILLA LA MANCHA

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual

5%



## TRANSACCIONES

▲ 28,1%  
4T2017

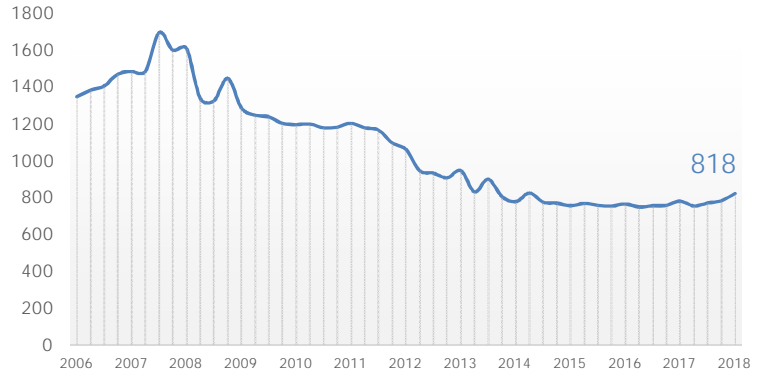
## COMPRADOR INTER.

▲ 7,0%  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▲ 12,3%  
dic.-17

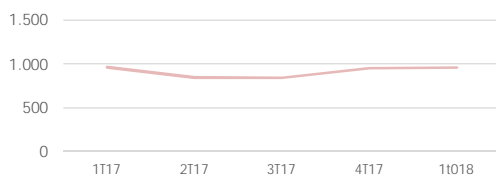
Variación del precio/m<sup>2</sup>



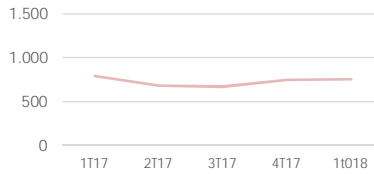
## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1t018	Var. Anual	Alquiler €/m <sup>2</sup>
ALBACETE	961	841	843	948	957	-0,4%	5,16
CIUDAD REAL	788	682	668	748	756	-4,1%	4,85
CUENCA	687	678	656	668	716	4,2%	4,25
GUADALAJARA	882	1.016	919	997	923	4,7%	5,21
TOLEDO	733	697	736	738	757	3,2%	4,75

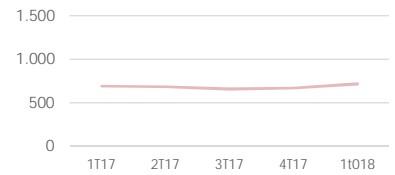
### ALBACETE



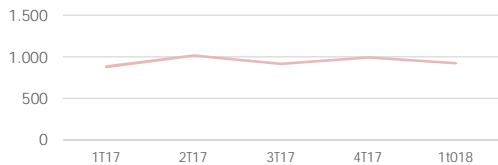
### CIUDAD REAL



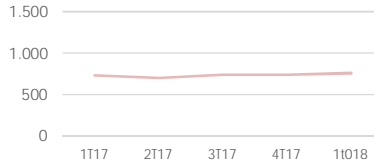
### CUENCA



### GUADALAJARA



### TOLEDO





# CASTILLA LEÓN

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **11%**



## TRANSACCIONES

▲ **8,9%**  
4T2017

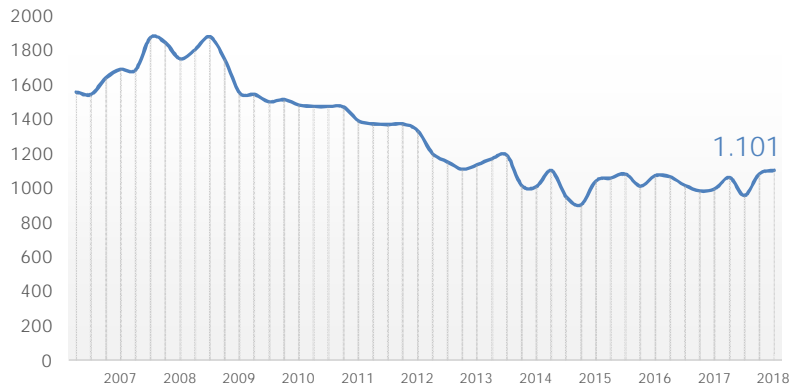
## COMPRADOR INTER.

▲ **3,7%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

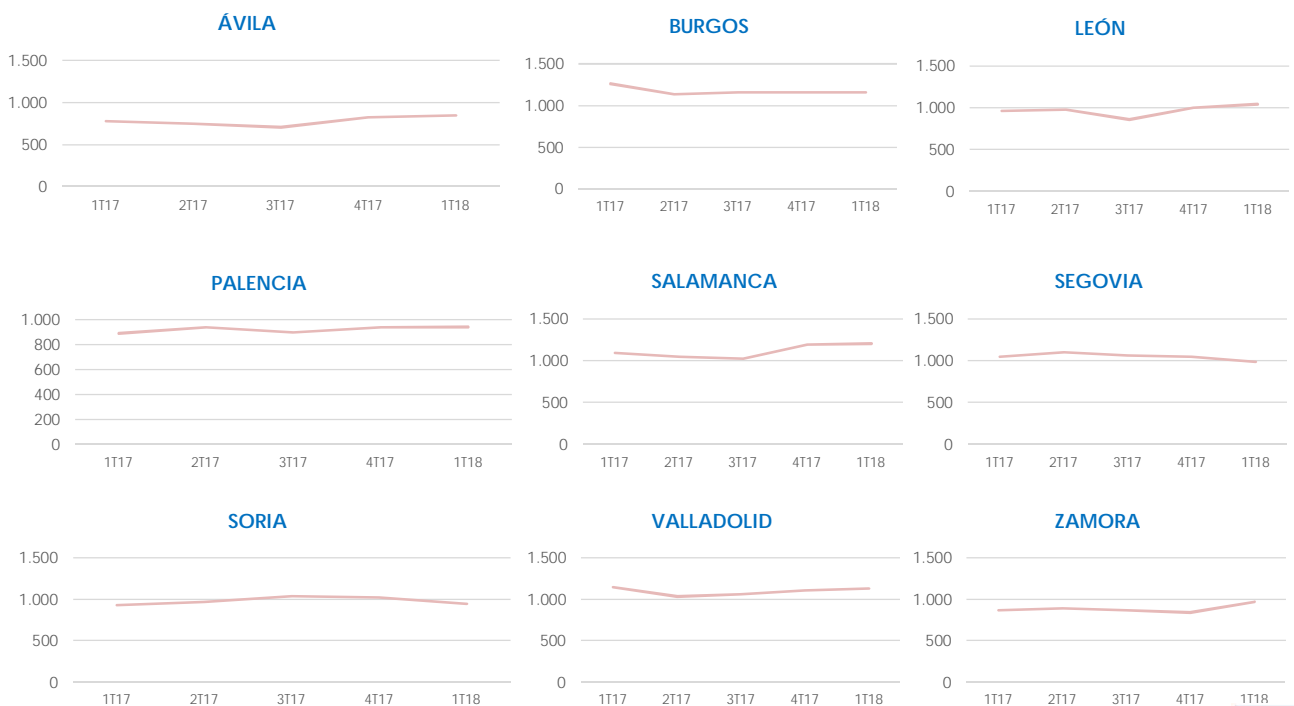
▼ **-8,9%**  
dic-17

Variación del precio/m2



## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m <sup>2</sup>
ÁVILA	780	746	706	825	846	8,5%	4,42
BURGOS	1.260	1.134	1.155	1.157	1.161	-7,9%	5,78
LEÓN	964	977	860	996	1.041	8,0%	5,23
PALENCIA	890	939	898	938	941	5,7%	5,29
SALAMANCA	1.088	1.044	1.024	1.193	1.204	10,7%	7,22
SEGOVIA	1.043	1.100	1.058	1.046	985	-5,5%	6,19
SORIA	928	964	1.035	1.022	942	1,5%	5,29
VALLADOLID	1.143	1.032	1.057	1.102	1.129	-1,2%	6,32
ZAMORA	865	890	863	840	967	11,8%	4,42





## TRANSACCIONES

▲ **3,3%**  
4T2017

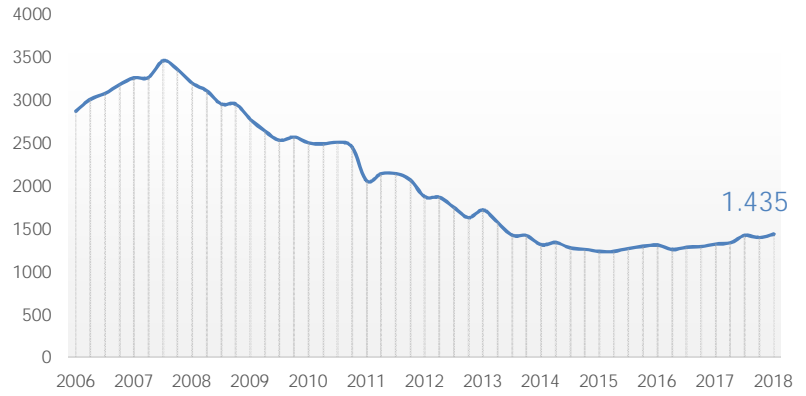
## COMPRADOR INTER.

▼ **14,6%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▼ **-5,3%**  
dic.-17

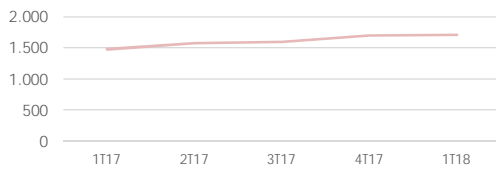
## Variación del precio/m2



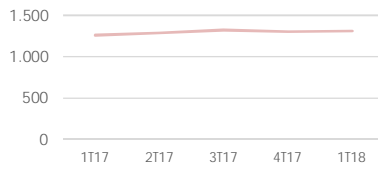
## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m <sup>2</sup>
BARCELONA	1.480	1.576	1.601	1.700	1.709	15,5%	16,93
GERONA	1.259	1.285	1.321	1.300	1.313	4,3%	10,66
LÉRIDA	758	779	783	892	911	20,2%	5,75
TARRAGONA	1.103	1.106	1.153	1.085	1.142	3,5%	6,92

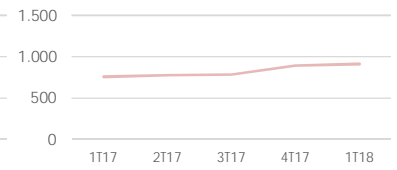
### BARCELONA



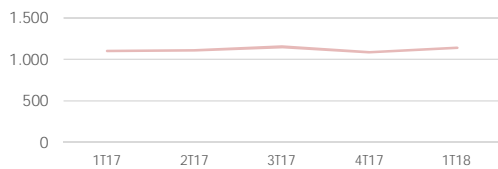
### GERONA



### LÉRIDA



### TARRAGONA



# CANTABRIA

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **-1%**



## TRANSACCIONES

▲ **37,0%**  
4T2017

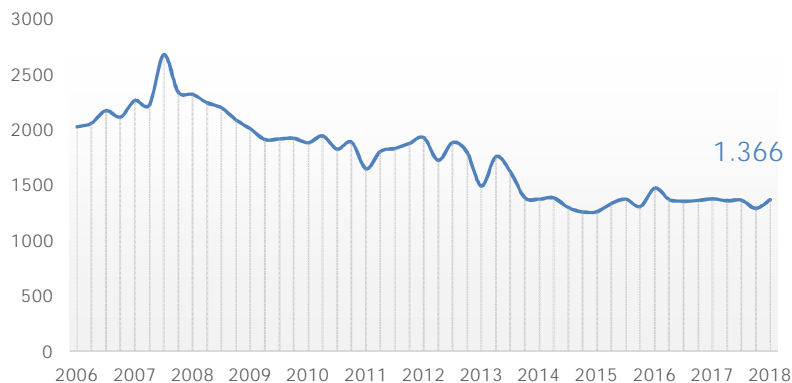
## COMPRADOR INTER.

▲ **3,5%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▼ **-10,2%**  
dic-17

## Variación del precio/m2



## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
CANTABRIA	1.374	1.356	1.362	1.287	1.366	-0,6%	8,49

# LA RIOJA

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **10%**



## TRANSACCIONES

▲ **19,0%**  
4T2017

## COMPRADOR INTER.

▲ **9,6%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▲ **4,5%**  
dic.-17

## Variación del precio/m2



## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
LA RIOJA	915	1.091	1.001	931	1.009	10,3%	5,43

# C. VALENCIANA

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual

8%



## TRANSACCIONES

▲ 21,0%  
4T2017

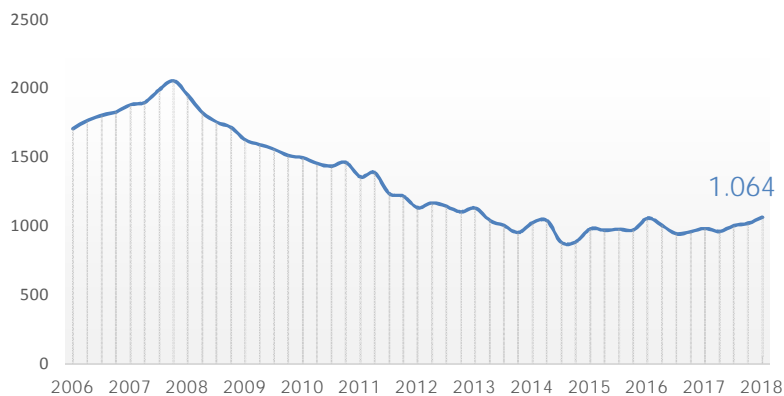
## COMPRADOR INTER.

▲ 32,8%  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

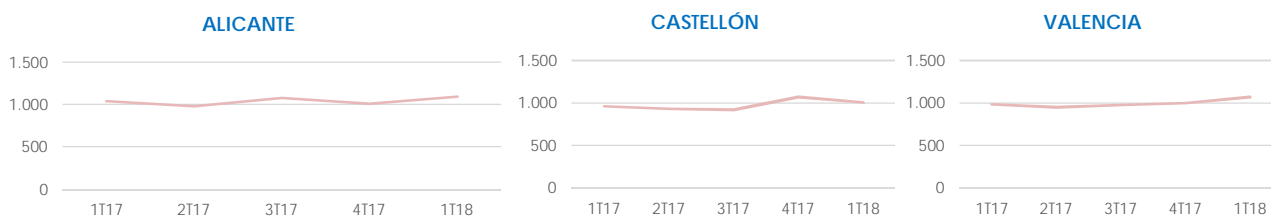
▼ -2,6%  
dic.-17

Variación del precio/m2



## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m <sup>2</sup>
ALICANTE	1.039	980	1.078	1.011	1.095	5,3%	7,66
CASTELLÓN	962	930	921	1.069	1.003	4,2%	6,30
VALENCIA	979	948	973	1.001	1.070	9,3%	8,06





# EXTREMADURA

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **-7%**



## TRANSACCIONES

▲ **11,6%**  
4T2017

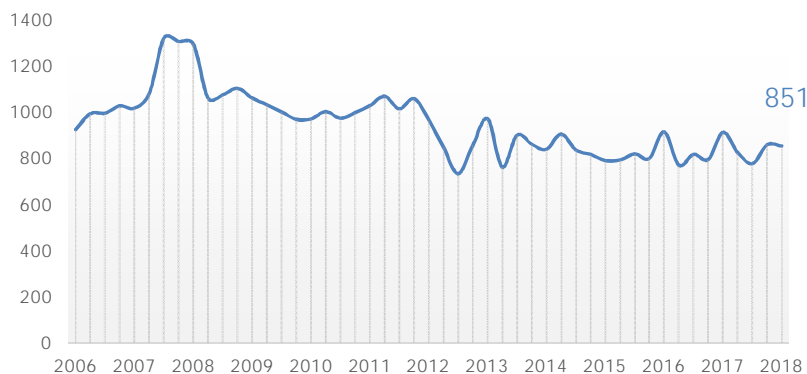
## COMPRADOR INTER.

▼ **2,2%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▼ **-7,7%**  
dic.-17

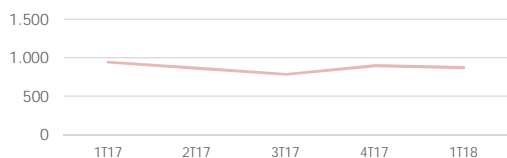
Variación del precio/m2



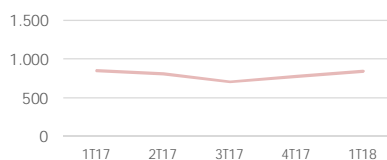
## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
BADAJOS	942	863	785	899	876	-7,0%	4,59
CÁCERES	850	816	705	781	845	-0,6%	4,57

### BADAJOS



### CÁCERES



# GALICIA

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **6%**



## TRANSACCIONES

▲ **9,2%**  
4T2017

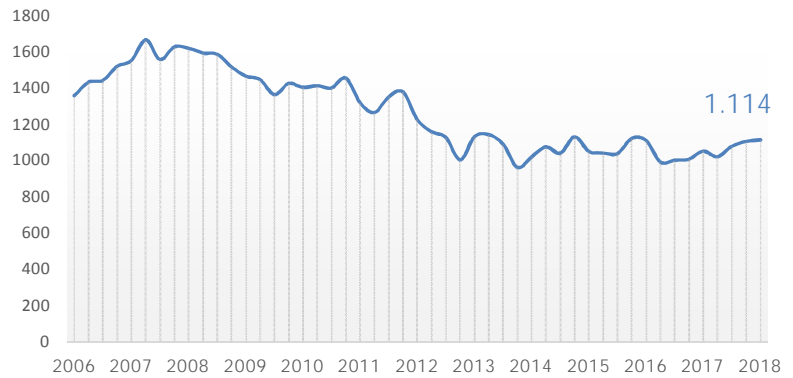
## COMPRADOR INTER.

▲ **2,7%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▼ **-5,1%**  
dic.-17

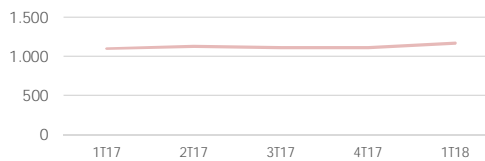
Variación del precio/m2



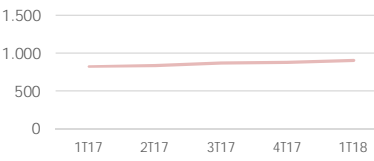
## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m <sup>2</sup>
CORUÑA	1.103	1.136	1.112	1.114	1.172	6,3%	6,04
LUGO	823	835	872	884	905	10,0%	5,12
ORENSE	866	911	903	995	1.009	16,6%	5,02
PONTEVEDRA	1.175	1.014	1.215	1.242	1.286	9,4%	7,52

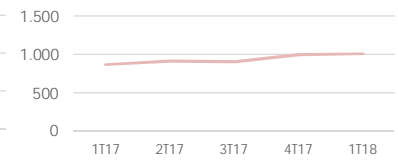
### CORUÑA



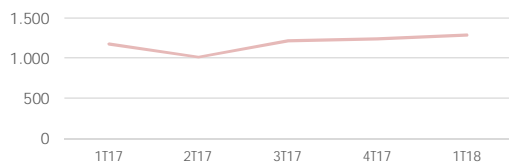
### LUGO



### ORENSE



### PONTEVEDRA



# NAVARRA

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **4%**



## TRANSACCIONES

▼ **18,6%**  
4T2017

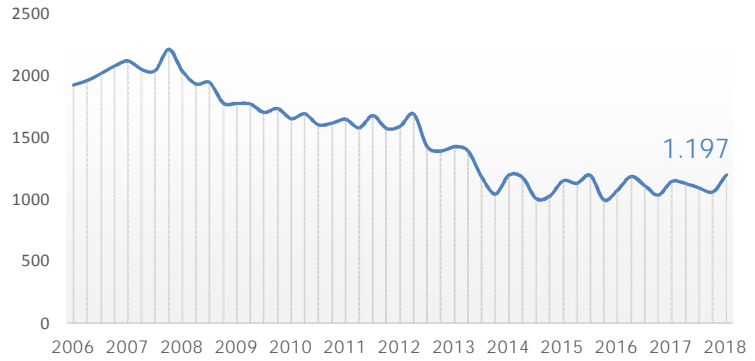
## COMPRADOR INTER.

▼ **7,3%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▲ **10,0%**  
dic.-17

Variación del precio/m2



### Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
NAVARRA	1.147	1.129	1.093	1.060	1.197	4,4%	7,08

# MURCIA

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **3%**



## TRANSACCIONES

▲ **22,1%**  
4T2017

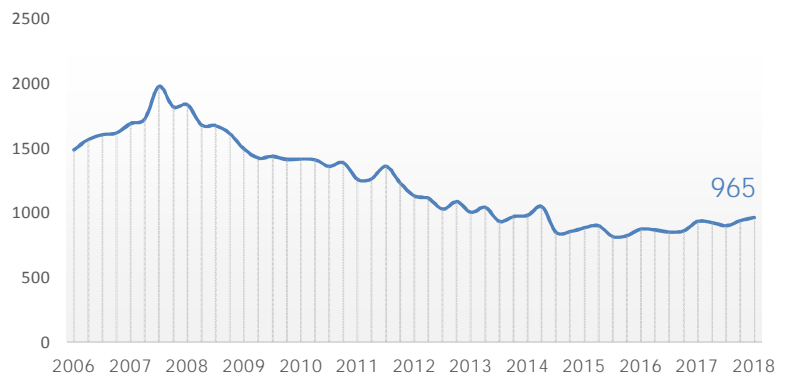
## COMPRADOR INTER.

▲ **25,0%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▼ **-2,5%**  
dic.-17

Variación del precio/m2



	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
MURCIA	935	925	903	941	965	3,2%	6,49

# PAÍS VASCO

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual

1%



## TRANSACCIONES

▲ 7,1%  
4T2017

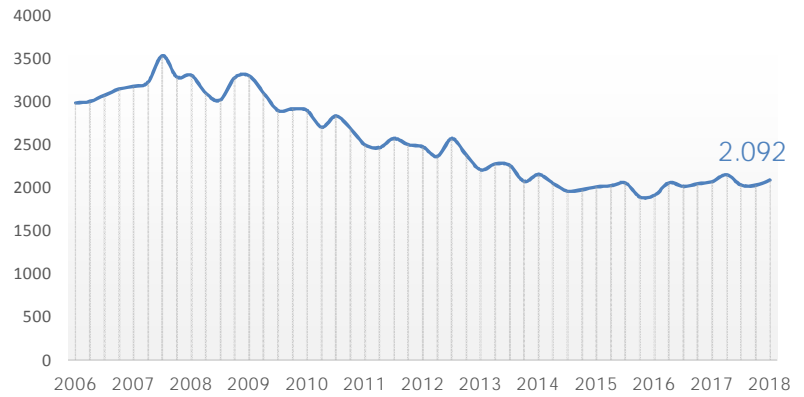
## COMPRADOR INTER.

▲ 3,4%  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

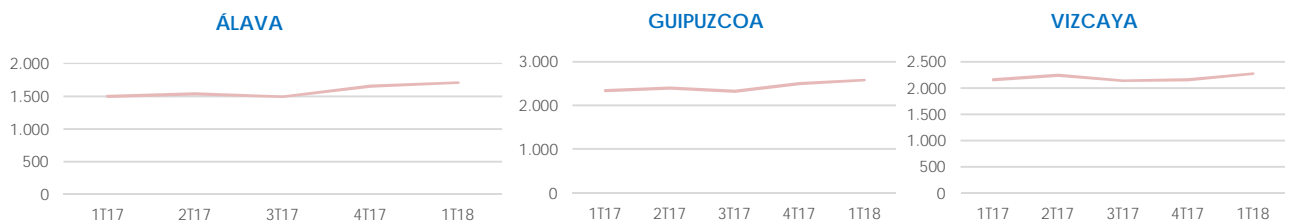
▼ -15,3%  
dic.-17

## Variación del precio/m2



## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m <sup>2</sup>
ÁLAVA	1.493	1.536	1.492	1.650	1.707	14,3%	8,50
GUIPUZCOA	2.340	2.399	2.326	2.500	2.582	10,3%	14,21
VIZCAYA	2.159	2.238	2.137	2.155	2.273	5,3%	11,43





# MADRID

- Primer Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual

6%



## TRANSACCIONES

▲ **16,0%**  
4T2017

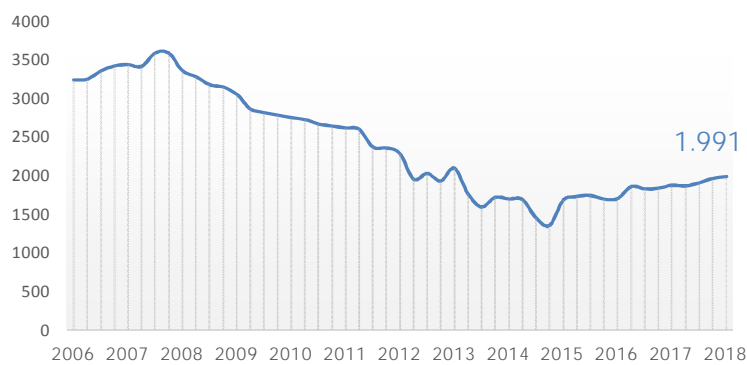
## COMPRADOR INTER.

▲ **8,9%**  
4T2017

## Nº HIPOTECAS

▲ **4,3%**  
dic.-17

Variación del precio/m2



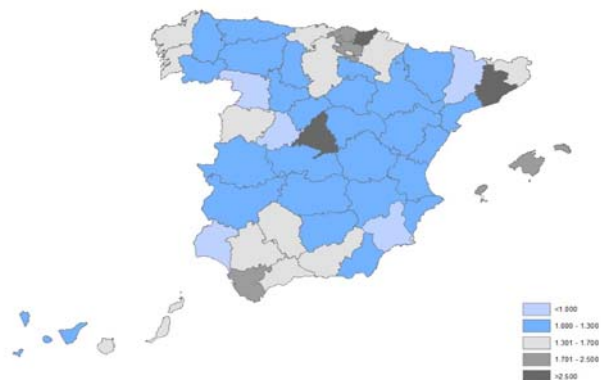
## Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m <sup>2</sup>
MADRID	1.878	1.870	1.910	1.964	1.991	6,0%	15,27

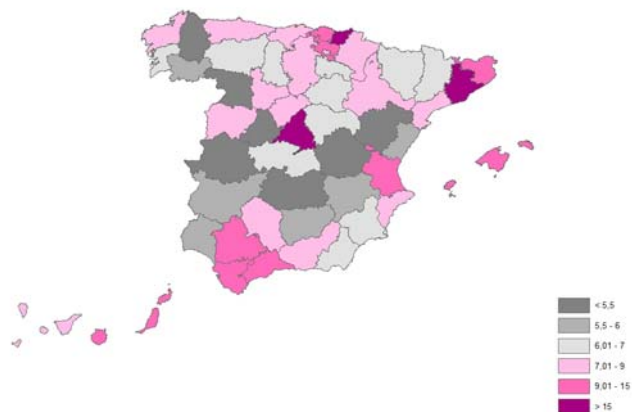
# CAPITALES DE PROVINCIA

- Primer Trimestre 2018 -

		Venta €/m <sup>2</sup>	Alquiler €/m <sup>2</sup> /mes
Andalucía	Almería	1.205	6,57
	Cádiz	1.808	9,47
	Córdoba	1.388	7,05
	Granada	1.482	7,54
	Huelva	1.097	5,90
	Jaén	1.202	5,76
	Málaga	1.580	10,13
	Sevilla	1.447	10,01
Aragón	Huesca	1.185	6,74
	Teruel	1.080	5,22
	Zaragoza	1.217	8,07
Asturias	Oviedo	1.322	7,23
Baleares	P. de Mallorca	2.092	13,15
Canarias	Las Palmas	1.390	12,19
	Sta. Cruz de Tenerife	1.210	7,84
Cantabria	Santander	1.565	8,66
Castilla y León	Ávila	947	5,24
	Burgos	1.480	7,18
	León	1.190	6,45
	Palencia	1.098	6,26
	Salamanca	1.534	7,82
	Segovia	1.355	7,85
	Soria	1.210	6,09
	Valladolid	1.297	7,07
	Zamora	1.070	4,97
C. La Mancha	Albacete	1.121	5,96
	Ciudad Real	1.057	5,37
	Cuenca	957	5,42
	Guadalajara	950	6,57
	Toledo	1.279	6,78
Cataluña	Barcelona	3.078	19,44
	Girona	1.565	9,99
	Lleida	745	6,22
	Tarragona	1.391	7,98
C. Valenciana	Alicante	1.152	7,73
	Castellón	1.040	5,71
	Valencia	1.320	9,51
Extremadura	Badajoz	962	5,67
	Cáceres	1.030	4,94
Galicia	A Coruña	1.490	7,88
	Lugo	1.050	5,04
	Ourense	1.334	5,60
	Pontevedra	1.352	6,05
	Madrid	Madrid	2.880
Murcia	Murcia	1.056	6,38
Navarra	Pamplona	1.685	8,34
País Vasco	Vitoria	1.778	9,40
	San Sebastián	3.535	15,48
	Bilbao	2.264	12,68
La Rioja	Logroño	1.230	6,43



Precio unitario medio/m<sup>2</sup> por capital provincia



Precio unitario medio/m<sup>2</sup>/mes por capital provincia

# MUNICIPIOS >50.000 HAB.

- Primer Trimestre 2018 -

LOCALIDAD	Venta €/m <sup>2</sup>	Alquiler €/m <sup>2</sup> /mes	LOCALIDAD	Venta €/m <sup>2</sup>	Alquiler €/m <sup>2</sup> /mes
<b>ALMERÍA</b>			Sabadell	1.345	9,26
El Ejido	815	6,11	Sant Boi de Llobregat	1.675	11,69
Roquetas de Mar	913	5,79	Sant Cugat del Vallès	3.032	12,99
<b>CÁDIZ</b>			Sta Coloma de Gramenet	1.483	11,44
Algeciras	928	6,37	Terrassa	1.308	8,63
Chiclana de la Frontera	1.315	8,42	Viladecans	2.020	10,28
Jerez de la Frontera	912	6,02	Vilanova i la Geltrú	1.443	8,94
Línea de la Concepción	1.243	7,51	<b>TARRAGONA</b>		
Puerto de Santa María	1.498	9,22	Reus	874	6,20
San Fernando	1.183	6,43	<b>BADAJOS</b>		
Sanlúcar de Barrameda	1.206	7,86	Mérida	860	5,03
<b>GRANADA</b>			<b>CORUÑA</b>		
Motril	1.095	5,19	Ferrol	602	4,40
<b>JAÉN</b>			Santiago de Compostela	1.691	6,40
Linares	771	4,21	<b>PONTEVEDRA</b>		
<b>MÁLAGA</b>			Vigo	1.690	8,52
Benalmádena	1.972	10,13	<b>MADRID</b>		
Estepona	1.737	10,68	Alcalá de Henares	1.490	8,90
Fuengirola	1.684	10,54	Alcobendas	2.498	10,80
Marbella	2.409	13,58	Alcorcón	1.801	9,38
Mijas	1.717	8,82	Collado Villalba	1.616	8,30
Torremolinos	1.430	10,22	Coslada	1.733	9,30
Vélez-Málaga	1.196	6,76	Fuenlabrada	1.375	8,00
<b>SEVILLA</b>			Getafe	1.621	9,54
Alcalá de Guadaíra	966	5,83	Leganés	1.705	9,14
Dos Hermanas	1.131	5,90	Majadahonda	2.708	10,93
<b>ASTURIAS</b>			Móstoles	1.579	8,99
Avilés	938	6,21	Parla	1.044	7,05
Gijón	1.327	7,65	Pozuelo de Alarcón	2.878	10,12
<b>LAS PALMAS</b>			Rivas-Vaciamadrid	1.701	9,73
Arrecife	1.139	8,26	Rozas de Madrid (Las)	2.520	9,57
Santa Lucía de Tirajana	1.118	8,87	S. Sebastián de los Reyes	2.075	11,47
Telde	1.120	6,95	Torrejón de Ardoz	1.380	8,00
<b>TENERIFE</b>			Valdemoro	1.409	7,22
Arona	1.487	13,00	<b>MURCIA</b>		
San Cristóbal L.	1.117	7,35	Cartagena	1.004	6,01
<b>CANTABRIA</b>			Lorca	872	4,79
Torrelavega	1.020	5,87	Molina de Segura	799	4,76
<b>CIUDAD REAL</b>			<b>GUIPUZCOA</b>		
Puertollano	694	4,03	Irun	2.190	10,60
<b>TOLEDO</b>			<b>VIZCAYA</b>		
Talavera de la Reina	709	4,75	Barakaldo	1.870	9,88
<b>LEÓN</b>			Getxo	2.960	11,15
Ponferrada	866	5,06	<b>ALICANTE</b>		
<b>BARCELONA</b>			Alcoy/Alcoi	640	4,49
Badalona	1.580	11,18	Benidorm	1.980	11,53
Castelldefels	2.747	13,69	Elche/Elx	928	5,02
Cerdanyola del Vallès	2.073	10,06	Elda	560	3,85
Cornellà de Llobregat	1.997	11,73	Orihuela	1.089	9,23
Granollers	1.387	8,24	Torrevieja	1.142	7,94
Hospitalet de Llobregat	1.710	13,86	<b>VALENCIA</b>		
Manresa	1.035	6,53	Gandia	866	6,74
Mataró	1.650	10,09	Paterna	1.128	6,22
Mollet del Vallès	1.715	8,91	Sagunto/Sagunt	840	4,81
Prat de Llobregat	2.074	11,47	Torrent	942	6,50
Rubi	1.729	9,54			

# MADRID

- Primer Trimestre 2018 -

## RENTA DISPONIBLE

▲ **25.100€**  
4T2016

## VARIACION POB. ACTIVA

▲ **2,3%**  
abr-17

## TASA DESEMPLEO

▲ **10,8%**  
feb-18

## % VIVIENDAS/INMUEBLES

▼ **68,2%**  
2016

## RATIO PISO/UNIF

▲ **66/2**  
2016

## ANTIGÜEDAD

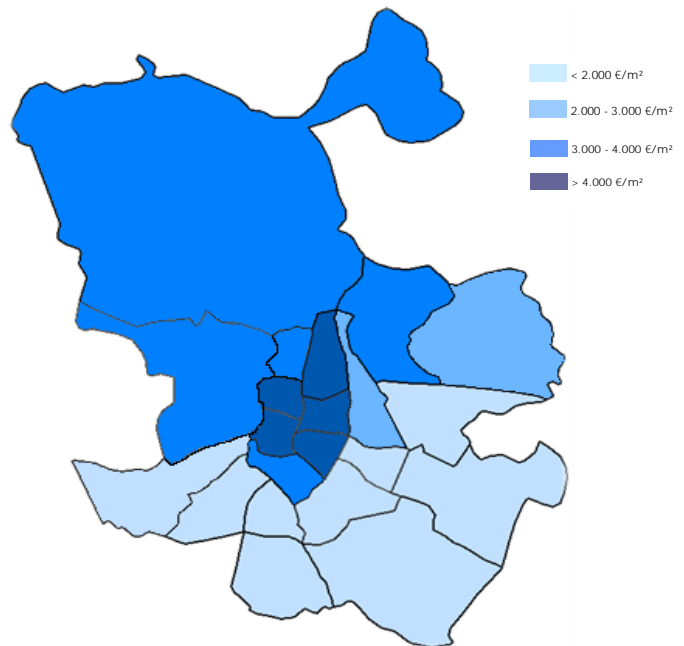
▼ **45**  
2016

## SUPERFICIE MEDIA

▼ **160,5**  
2016

## VARIACION VISADOS

▲ **6,1%**  
2016



DISTRITO	Pob.	Venta €/m²	Alquiler €/m²/mes
CENTRO	132.888	4.170	21,31
ARGANZUELA	153.531	3.334	15,68
RETIRO	119.516	4.192	17,36
SALAMANCA	145.893	5.269	20,98
CHAMARTÍN	145.564	4.525	17,44
TETUAN	156.869	3.003	16,11
CHAMBERÍ	139.112	4.680	19,69
FUENCARRAL	244.467	3.090	11,86
MONCLOA	118.501	3.194	14,97
LATINA	237.110	1.860	11,24
CARABANCHEL	249.943	1.663	11,54
USERA	137.951	1.491	11,32
P.VALLECAS	232.104	1.419	12,16
MORATALAZ	94.648	1.920	11,12
CIUDAD LINEAL	215.563	2.694	13,58
HORTALEZA	185.151	3.104	13,49
VILLAVERDE	146.831	1.208	10,20
V.VALLECAS	108.354	1.974	10,86
VICALVARO	71.305	1.769	10,19
SAN BLAS	157.219	1.830	11,86
BARAJAS	48.196	2.793	11,68

# BARCELONA

- Primer Trimestre 2018 -

## RENTA DISPONIBLE

▲ 26.252€  
4T2016

## VARIACION POB. ACTIVA

▲ 0,5%  
2T2017

## TASA DESEMPLEO

▼ 8,81%  
feb-18

## % VIVIENDAS/INMUEBLES

▼ 60,4%  
2016

## RATIO PISO/UNIF

▲ 98/2  
2016

## ANTIGÜEDAD

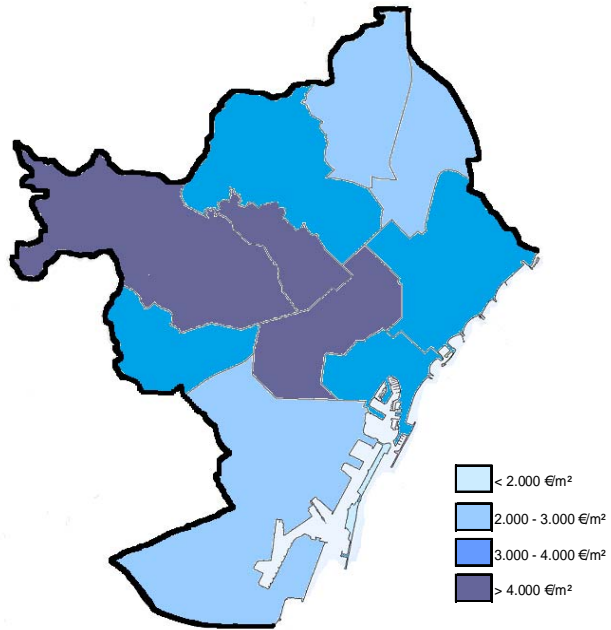
▼ 59  
2016

## SUPERFICIE MEDIA

▼ 133,1  
2016

## VARIACION VISADOS

▲ 9,3%  
2016



DISTRITO	Pob.	Venta €/m <sup>2</sup>	Alquiler €/m <sup>2</sup> /mes
CIUTAT VELLA	102.250	3.961	21,31
EIXAMPLE	267.184	4.070	20,33
SAN MARTÍ	236.163	3.203	20,55
SANT ANDREU	147.639	2.936	14,93
NOU BARRIS	166.805	2.036	12,95
SANTS - MONTJUIC	182.354	3.065	17,10
LES CORTS	82.201	3.438	16,81
SARRIÀ - SANT GERVASI	149.734	4.974	19,56
GRACIA	121.566	4.091	18,19
HORTA - GUINARDÓ	169.187	2.945	14,10

# VALENCIA

- Primer Trimestre 2018 -

## RENTA DISPONIBLE

▲ 21.855 €  
2016

## VARIACION POB. ACTIVA

▼ 0,4%  
2T2017

## TASA DESEMPLEO

▲ 16,11%  
feb-18

## % VIVIENDAS/INMUEBLES

▼ 60,9%  
2016

## RATIO PISO/UNIF

▲ 98/2  
2016

## ANTIGÜEDAD

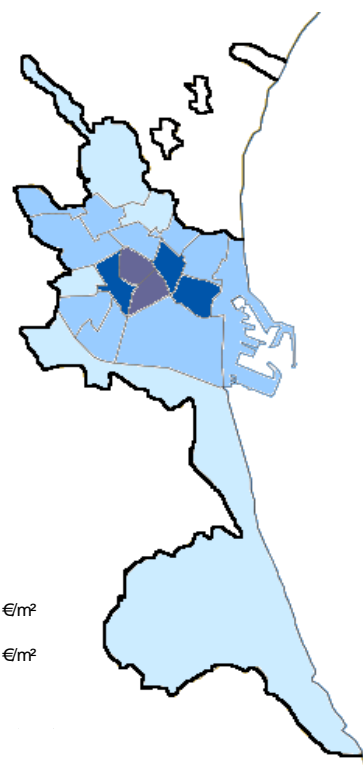
▼ 55  
2016

## SUPERFICIE MEDIA

▼ 149,0  
2016

## VARIACION VISADOS

▲ 58,1%  
2016



DISTRITO	Pob.	Venta €/m²	Alquiler €/m²/mes
CIUTAT VELLA	26.769	2.213	11,54
L'EIXAMPLE	42.406	2.286	11,73
EXTRAMURS	48.287	1.508	9,47
CAMPANAR	37.562	1.448	8,87
LA SAÏDIA	46.818	1.076	7,20
EL PLA DEL REAL	30.116	1.975	8,71
L'OLIVERETA	48.221	962	7,36
PATRAIX	57.573	1.187	7,20
JESÚS	52.261	1.126	6,96
QUATRE CARRERES	73.664	1.292	8,62
POBLADOS MARÍTIMOS	57.590	1.187	9,21
CAMINOS AL GRAO	65.119	1.555	9,10
ALGIRÓS	37.191	1.324	7,87
BENIMACLET	29.096	1.461	7,55
RASCANYA	52.749	990	7,67
BENICALAP	45.460	1.180	8,43
LOS POBLADOS DEL NORTE	6.529	958	5,65
LOS POBLADOS DEL OESTE	13.993	1.180	5,51
LOS POBLADOS DEL SUR	20.228	983	5,88

# SEVILLA

- Primer Trimestre 2018 -

## RENTA DISPONIBLE

▲ 26.627€  
2014

## VARIACION POB. ACTIVA

▼ 0,59%  
2T2017

## TASA DESEMPLEO

▲ 23,20%  
feb-18

## % VIVIENDAS/INMUEBLES

▼ 66,5%  
2016

## RATIO PISO/UNIF

▲ 91/9  
2016

## ANTIGÜEDAD

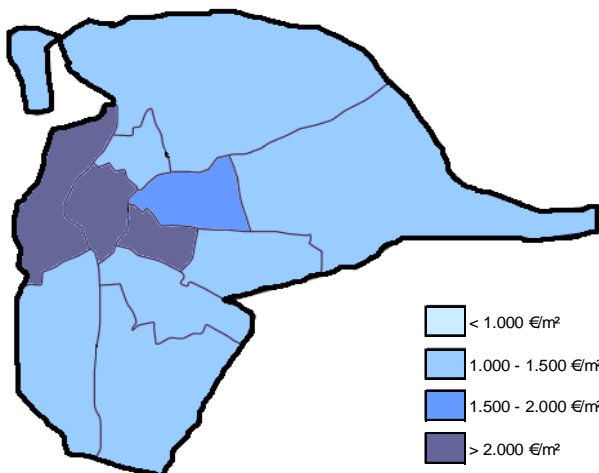
▼ 42  
2016

## SUPERFICIE MEDIA

▼ 124,5  
2016

## VARIACION VISADOS

▼ -2%  
2016



DISTRITO	Pob.	Venta €/m²	Alquiler €/m²/mes
BELLAVISTA-LA PALMERA	41.274	1.016	7,04
CASCO ANTIGUO	59.081	2.476	9,93
CERRO AMATE	88.626	1.120	7,18
ESTE-ALCOSA-TORREBLANCA	103.306	1.361	6,83
LOS REMEDIOS	25.172	1.329	8,98
MACARENA	74.980	1.168	8,88
NORTE	73.968	1.240	6,39
NERVIÓN	51.117	2.075	9,87
SAN PABLO-SANTA JUSTA	60.842	1.780	8,96
SUR	71.630	1.059	8,29
TRIANA	48.948	2.193	11,82

2016



**VALIANCE**  
Real Estate

Edificio Cuzco IV. Pº de la Castellana, 141 2ªPlanta· 28046 Madrid · Tlf: 914 57 60 57