

Valores de Tasación de la vivienda a 30 de Junio de 2004

Los valores de tasación de las viviendas Nuevas y Usadas experimentan incrementos interanuales del 16% y 19% respectivamente

El valor de tasación medio de la vivienda libre NUEVA en España al cierre del segundo trimestre de 2004 ha alcanzado los 1.726,7 € por metro cuadrado construido, lo que supone un incremento interanual del 16,05%. Con respecto a la vivienda libre USADA, ésta se ha situado en los 1.458,3 € por metro cuadrado construido con un incremento en doce meses del 18,85%.

Estos datos se obtienen a partir de los trabajos de valoración de viviendas libres efectuados por TINSA, especialmente para la concesión de créditos hipotecarios, asesorías en compraventa y valoraciones patrimoniales. En ellos se ha cumplido estrictamente la normativa vigente y se han utilizado los numerosos contrastes y comparables exigidos por ella.

El elevado número de observaciones así como la utilización de un grupo muy numeroso de colaboradores ayuda a soportar la bondad de los datos. El crecimiento interanual de estas magnitudes refrenda el valor de los resultados. Así ha crecido un 22% el número de viviendas libres nuevas valoradas desde enero a junio y un 16% el de viviendas usadas.

Nº de viviendas libres valoradas por TINSA

Número total. Período enero – junio

	2003	2004	% Aumento
Vivienda Nueva	152.640	186.242	22
Vivienda Usada	93.443	108.331	16

TINSA

Los valores de tasación están expresados en euros por metro cuadrado construido, incluyendo zonas comunes. Para obtener estos datos por superficie útil, se deberán multiplicar por un coeficiente entre 1,26 y 1,28.

Este informe recalca especialmente los datos referidos a vivienda libre usada, no contemplando, por tanto, aquellos valores que cuentan con un precio máximo legal fijado administrativamente. Los cuadros muestran valores medios que pueden servir como indicadores de situación o evolución. Dada la diversidad de viviendas, en ningún caso puede extrapolarse el valor de una vivienda simplemente multiplicando su superficie por los valores medios. Las viviendas usadas han sufrido habitualmente mejoras o adaptaciones que hacen que cada una constituya un bien singular, con sensibles variaciones en las transacciones a lo largo del tiempo. Para aquellos casos en los que la variación interanual matemática es considerada "no representativa", se han utilizado las siglas NR.

Valor de Tasación medio de la vivienda libre en España

Media móvil anual. €/m² const. y % variación

	30-06-04	% Aumento 12 meses	% Aumento 3 meses
Vivienda nueva total	1.726,7	16,05	2,65
Capitales	2.299,0	17,18	2,60
Resto	1.420,2	15,43	3,12
Vivienda usada total	1.458,3	18,85	4,98
Capitales	1.913,9	19,22	5,35
Resto	1.210,2	18,70	4,70

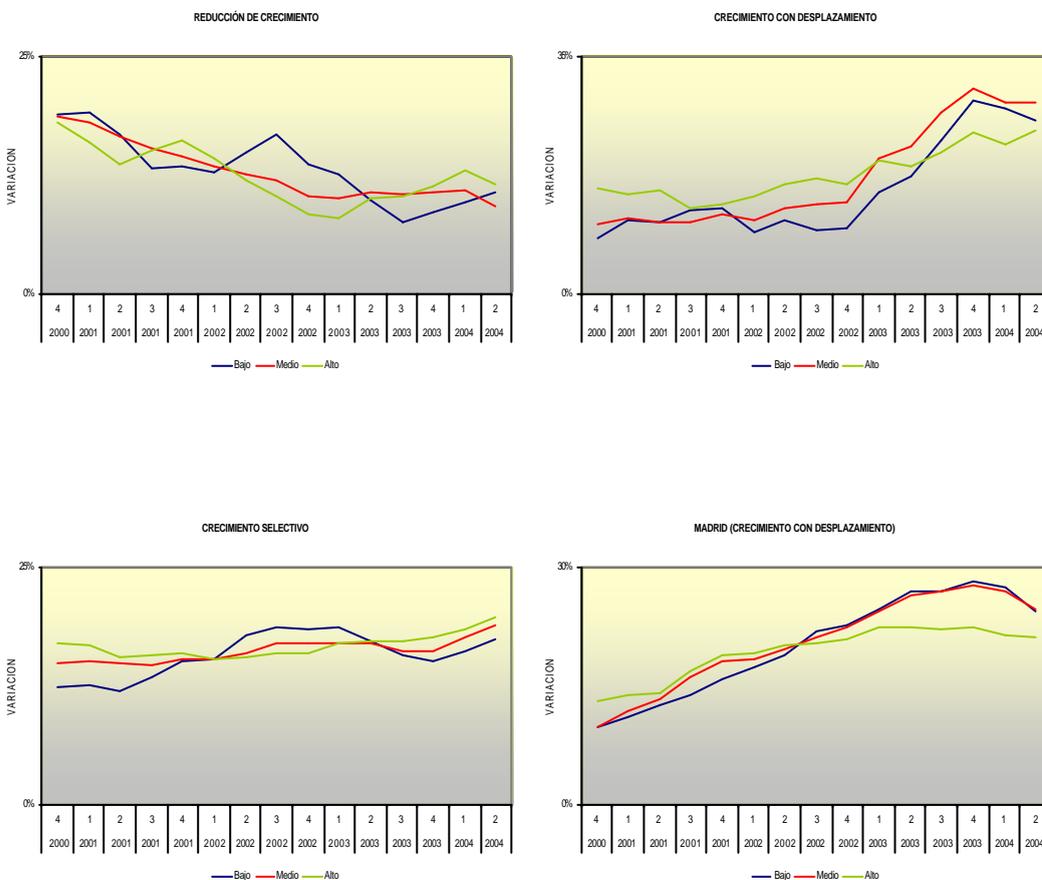
Fuente: **TINSA**, a partir de sus propias tasaciones.

En el presente trimestre en las evoluciones de valores de la vivienda usada se sigue manteniendo unos comportamientos muy dispares a lo largo de la geografía.

Los parámetros de actividad económica de la zona, pujanza de la residencia secundaria nacional o de extranjeros así como los momentos de máximo crecimiento de los valores nos permiten una primera agrupación en tres familias de comportamientos:

- Zonas cuyos crecimientos interanuales se encuentran en fase de decrecimiento.
- Zonas cuyos crecimientos interanuales manifiestan pequeños síntomas de agotamiento con mayor empuje de viviendas más baratas.
- Zonas cuyos crecimientos interanuales manifiestan síntomas de agotamiento, con mayor fuerza en las viviendas de valores mayores.

En los cuadros siguientes se muestra la evolución de los tres tipos, segmentados entre niveles, alto, medio y bajo.



Fuente: **TINSA**, a partir de sus propias tasaciones.

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

José Echegaray, 9. Parque Empresarial - 28230 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00 - Fax 91 372 75 10 - e-mail: tinsainfo@tinsa.es - www.tinsa.es

Valor de tasación medio de las viviendas libres USADAS tasadas por TINSA a 30 Junio de 2004

Media móvil anual. €/m2 const. y % variación en 12 meses.

	VIVIENDA USADA					
	Capitales		Resto		Total	
	30-06	%12m	30-06	%12m	30-06	%12m
ALMERIA	1.331,5	15	1.140,3	6	1.205,3	10
CADIZ	1.368,1	27	1.053,5	23	1.095,1	24
CORDOBA	1.249,6	19	622,8	18	874,9	19
GRANADA	1.526,2	23	838,5	24	1.047,5	24
HUELVA	1.188,1	31	1.137,6	22	1.153,2	25
JAEN	1.103,0	24	563,7	12	650,8	15
MALAGA	1.440,3	28	1.839,6	30	1.660,0	29
SEVILLA	1.553,3	27	984,3	16	1.248,4	22
ANDALUCIA	1.420,8	25	1.042,8	21	1.173,2	22
HUESCA	1.164,9	33	862,2	23	928,9	25
TERUEL	1.113,6	NR	430,7	NR	574,0	NR
ZARAGOZA	1.726,7	21	808,3	17	1.464,5	21
ARAGON	1.662,5	21	744,6	16	1.267,5	20
ASTURIAS	1.522,8	15	1.120,5	13	1.211,6	14
BALEARES	1.609,9	11	1.751,4	23	1.691,8	18
LAS PALMAS	1.417,9	12	1.477,1	12	1.474,9	12
STA CRUZ TENERIFE	1.356,1	10	1.298,6	8	1.313,8	9
CANARIAS	1.429,7	11	1.380,2	10	1.397,4	11
CANTABRIA	1.661,2	11	1.175,7	18	1.346,3	15
AVILA	1.255,0	12	707,1	20	859,8	17
BURGOS	1.673,7	9	903,8	10	1.263,6	9
LEON	996,6	NR	602,2	NR	730,7	NR
PALENCIA	1.198,2	14	569,7	14	844,1	14
SALAMANCA	1.646,4	13	723,0	18	1.139,5	15
SEGOVIA	1.783,5	19	911,8	17	1.232,0	18
SORIA	1.148,1	9	573,3	10	781,6	9
VALLADOLID	1.398,5	14	854,9	13	1.211,3	14
ZAMORA	1.025,4	27	553,9	6	698,9	14
C. LEON	1.382,7	11	709,4	12	1.002,1	11
ALBACETE	1.183,5	20	511,3	18	780,5	19
CIUDAD REAL	1.236,8	25	548,1	19	633,7	21
CUENCA	1.138,5	12	572,6	22	695,3	18
GUADALAJARA	1.680,5	33	1.212,9	28	1.413,0	31
TOLEDO	1.407,7	31	956,7	35	1.014,4	35
C. MANCHA	1.313,5	25	728,0	27	858,1	26
BARCELONA	2.658,2	25	1.793,2	20	2.075,3	22
GIRONA	1.539,3	29	1.427,3	23	1.442,2	23
LLEIDA	1.098,4	21	721,0	13	839,8	16
TARRAGONA	1.368,1	18	1.275,1	27	1.296,5	25
CATALUÑA	2.425,5	24	1.638,7	20	1.874,4	22
BADAJOZ	1.004,0	NR	522,3	15	612,1	20
CACERES	1.126,6	18	531,6	13	644,0	15
EXTREMADU	1.051,6	27	525,8	14	624,4	18
CORUÑA, A	1.449,3	14	865,2	4	1.019,1	8
LUGO	693,1	9	553,1	8	586,0	9
OURENSE	1.009,2	5	541,8	11	693,1	8
PONTEVEDRA	1.033,3	16	988,8	13	992,4	14
GALICIA	1.192,8	12	838,2	9	911,4	10
LA RIOJA	1.584,1	17	745,1	19	1.137,3	18
MADRID	3.063,1	17	1.968,2	23	2.593,2	19
MURCIA	1.338,0	26	1.072,8	27	1.156,4	26
NAVARRA	1.946,8	9	1.078,5	11	1.402,1	10
VIZCAYA	2.370,3	16	2.020,0	13	2.133,6	14
ALICANTE	1.128,5	20	1.393,9	19	1.341,1	19
CASTELLON	1.118,4	21	961,1	20	1.007,9	20
VALENCIA	1.178,7	24	832,2	21	952,6	22
VALENCIA C.	1.159,9	22	1.065,1	20	1.092,6	21
ESPAÑA	1.913,9	19	1.210,2	19	1.458,3	19

Fuente: TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, a partir de sus propias tasaciones. (NR) No

VIVIENDA USADA

CAPITALES CON VALORES MEDIOS MÁS ALTOS

€/m² construido con z.c.

Madrid	3.063,1
Barcelona	2.658,2
Bilbao	2.370,3
Pamplona	1.946,8

Fuente: TINSA, a partir de sus propias tasaciones.

CAPITALES CON VALORES MEDIOS MÁS BAJOS

€/m² construido con z.c.

Lugo	693,1
León	996,6
Badajoz	1.004,0
Ourense	1.009,2

Fuente: **TINSA**, a partir de sus propias tasaciones.

PROVINCIA (EXCEPTO CAPITAL) CON VALORES MEDIOS MÁS ALTOS

€/m² construido con z.c.

Vizcaya	2.020,0
Madrid	1.968,2
Málaga	1.839,6
Barcelona	1.793,2

Fuente: **TINSA**, a partir de sus propias tasaciones.

PROVINCIA (EXCEPTO CAPITAL) CON VALORES MEDIOS MÁS BAJOS

€/m² construido con z.c.

Teruel	430,7
Albacete	511,3
Badajoz	522,3
Cáceres	531,6

Fuente: **TINSA**, a partir de sus propias tasaciones.

VIVIENDA USADA

PROVINCIAS EN LAS QUE LA MEDIA DE LA CAPITAL ES INFERIOR A LA DE LA PROVINCIA

€/m² construido con z.c.

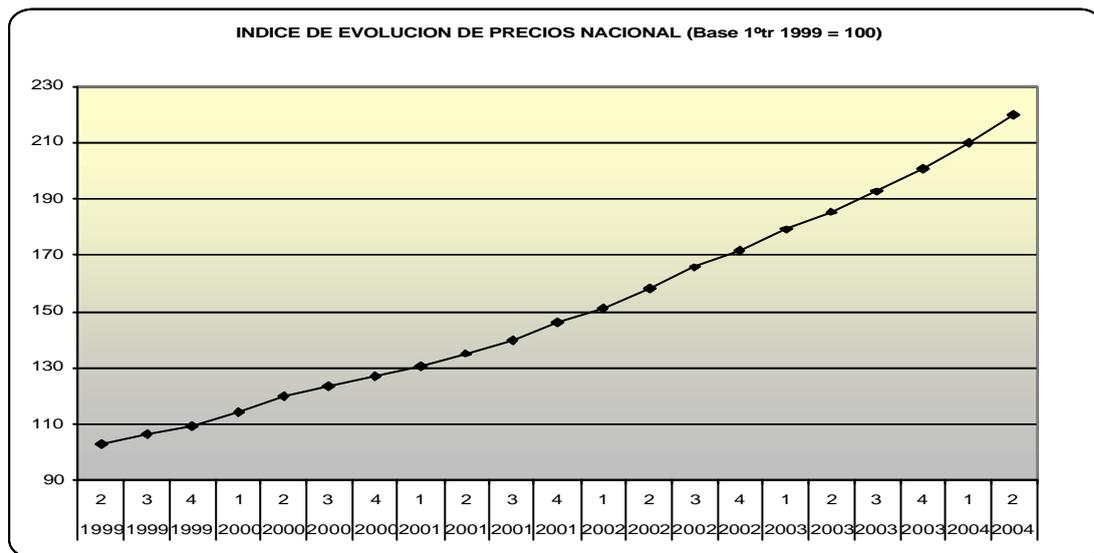
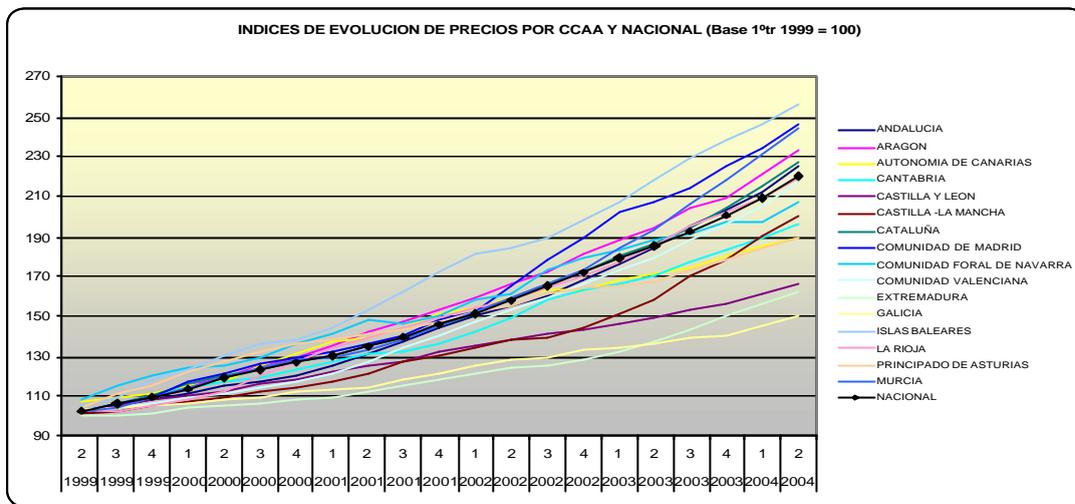
PROVINCIA	Capital	Total Provincia
Alicante	1.128,5	1.341,1
Baleares	1.609,9	1.691,8
Málaga	1.440,3	1.660,0
Las Palmas	1.471,9	1.474,9

Fuente: **TINSA**, a partir de sus propias tasaciones.

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

José Echegaray, 9. Parque Empresarial - 28230 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00 - Fax 91 372 75 10 - e-mail: tinsainfo@tinsa.es - www.tinsa.es

INDICE DE EVOLUCIÓN DE LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS



El índice adjunto expresa la evolución de los valores de la vivienda usada libre durante los cinco últimos años (1º trim.99 = 100), tanto en la media nacional como en cada Comunidad Autónoma.