

INMOCOYUNTURA

Informe de
**Coyuntura
Inmobiliaria**

**Spanish Real Estate
Situation Report**

2018


Euroval

PRESENTACIÓN

Publicamos la decimocuarta edición de InmoCoyuntura, el informe de Euroval y su Instituto de Análisis Inmobiliario sobre el mercado español de la vivienda, en el que se ofrece información sistemática y homogénea del sector sobre precios máximos y mínimos más frecuentes. Los datos se refieren, en general, al año 2017.

Tras el resumen de conclusiones e ideas, en el apartado 2 se analiza los precios mínimos y máximos por metro cuadrado en capitales de provincia en 2017 y se comparan con los que se obtuvieron en 2016 y 2010. Los precios mínimos y máximos son estimados por Euroval de la forma que se indica en el informe, y se refieren a precios más frecuentes por metro cuadrado. Vemos en los apartados 3 y 4 los precios absolutos más frecuentes para capitales de provincia y provincias completas; para no complicar excesivamente la presentación se ofrecen sólo precios absolutos. Estos precios absolutos, que presentamos en 10 intervalos de precios iguales, también son estimados por Euroval de la forma que se indica. Hemos profundizado en los datos, con dos anexos donde se desagregan los intervalos de precios mínimos y máximos absolutos para algunas capitales y provincias.

En la confianza de que InmoCoyuntura siga resultando de utilidad para nuestros clientes, les agradecemos la atención e interés que muestran habitualmente por nuestro trabajo.

We present the fourteenth edition of InmoCoyuntura, the report of Euroval and its Instituto de Análisis Inmobiliario on the Spanish housing market. This report offers a systematic review of the sector focusing on the more frequent maximum and minimum prices found in the market during 2017.

After a brief description of the current market situation, we described in chapter 2, the minimum and maximum prices per square metre in provincial capitals during the last year, then, the data is compared to 2016 and 2010. The minimum and maximum prices are estimated in a systematic fashion as described in the report, and refer to more frequent prices per square metre. In chapters 3 and 4 we described the most common absolute prices for provinces and provincial capitals cities. For simplicity, only absolute prices in 10 equal intervals are offered. Further analysis of the minimum price intervals and absolute maximums for some capitals and provinces are described in the two annexes.

In the confidence that InmoCoyuntura continues to be useful for our clients, we thank them for the attention and interest they always show in our work.

ÍNDICE

Pág. 05	1) CONCLUSIONES MÁS RELEVANTES Y RESUMEN DE IDEAS
07	2) PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS POR METRO CUADRADO EN CAPITALES DE PROVINCIA
11	3) PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS ABSOLUTOS DE VIVIENDAS MÁS FRECUENTES EN CAPITALES DE PROVINCIA
15	4) PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS ABSOLUTOS DE VIVIENDAS MÁS FRECUENTES EN PROVINCIA
19	5) ANEXOS
	- Anexo 1. Estudio complementario de intervalos de precios mínimos y máximos absolutos en capitales de provincia.
	- Anexo 2. Estudio complementario de intervalos de precios mínimos y máximos absolutos en provincias.

INDEX

Page	05	1) RELEVANT CONCLUSIONS AND SUMMARY OF IDEAS
	07	2) MINIMUM AND MAXIMUM PRICES PER SQUARE METER IN PROVINCIAL CAPITALS
	11	3) FREQUENT ABSOLUTE MINIMUM AND MAXIMUM HOUSING PRICES IN PROVINCIAL CAPITALS
	15	4) FREQUENT ABSOLUTE MINIMUM AND MAXIMUM HOUSING PRICES IN PROVINCE
	19	5) ANNEXES
		- Annex 1. Supplementary study of absolute minimum and maximum price intervals in provincial capitals
		- Annex 2. Supplementary study of absolute minimum and maximum price intervals in provinces

Conclusiones más relevantes y resumen de ideas

1. En este informe de InmoCoyuntura se ratifica la idea de que aunque existe una tendencia al alza de los precios, hay una considerable dispersión de los mismos. Los nuevos datos que presentamos muestran los mínimos y máximos más frecuentes en torno a 750 euros por metro cuadrado y 3.100 euros el metro cuadrado, respectivamente.

2. Se han analizado los precios unitarios por capitales de provincia. Algunas de las muestras apuntan a que se han realizado operaciones en las que oferentes y demandantes han aceptado localmente precios puntuales más bajos o más altos en viviendas caras y baratas. Este resultado no es sorprendente si tenemos en cuenta dos factores: uno, el relativamente reducido número de transacciones que se registran en algunos mercados locales, y que se basa principalmente en la vivienda usada; y otro, la puesta ocasional en el mercado de paquetes de viviendas por partes de entidades financieras y Sareb, que distorsiona temporalmente el mercado. Aunque no hay una serie suficientemente larga que permita una correlación formal, intuitivamente vemos que la fiabilidad de los cambios en los precios mínimos y máximos está determinada por el número de compraventas que se consigue cerrar, esto es, por un mercado con dimensión suficiente. Dicho esto, del análisis se desprende que solo son 3 las capitales donde se registran caídas en los mínimos, y solo 7 en los máximos. Orense es la única capital que muestra caída tanto en máximos como en mínimos. Las capitales donde más ha subido tanto el máximo como el mínimo son San Sebastián y Madrid.

3. En la evolución de la diferencia entre máximos y mínimos o amplitud podemos observar que se ha reducido desde 2010 a 2014, momento donde comienzan a aumentar; en 2010 estas diferencias estaban en torno a los 2.600€/m², en 2014 se situaron en torno a los 2.300€/m² y actualmente están en 2.200€/m². El concepto de amplitud nos sirve

1. Data discussed in this InmoCoyuntura report verified the idea that although there is an upward trend in prices, there is considerable dispersal of these. Data here reported shows that the most frequent minimums and maximums are around 750 euros per square metre and 3,100 euros per square meter, respectively.

2. Unit prices for provincial capitals have been analyzed. In some of the cases observed, bidders and claimants have locally accepted lower or higher punctual prices in expensive and cheap housing. This result is not surprising if we consider two factors: one, the relatively small number of transactions that are recorded in some local markets, mainly based on the used housing; secondly, the occasional placing on the market of housing packages by financial institutions and Sareb, that temporarily distorts the market. There is not enough data that allows for a reliable correlation measurement, but intuitively we see that the reliability of the changes in the minimum and maximum prices is determined by the number of purchases that are performed, in a market large enough. Therefore, the analysis shows that there are only 3 capitals where falls in the prices are recorded in the minimum, and only 7 in the maximum. Orense is the only capital that shows fall in both maximum and minimum. The capitals where the prices have risen the most (maximum and minimum) are San Sebastián and Madrid.

3. In the evolution of the difference between maximum and minimum prices, we observe an initial price reduction from 2010 to 2014, and an increase after this point; In 2010 these differences were around 2,600€/m², in 2014 were around 2,300€/m² being currently in 2,200€/m².

The concept of amplitude is used to follow the difference between prices, but it is ambiguous, as this measurement doesn't inform about the cause of the variations, maximums,

para seguir la diferencia entre precios, pero es ambiguo, ya que los cambios pueden deberse a variaciones de máximos, mínimos, o ambos. Los precios mínimos en capitales han pasado de estar en torno a los 900€/m² en 2012 a los 750€/m² que se registraron en 2017, y los máximos de 3.500 en 2012 a 3.100 €/m² en 2017.

4. Analizando los precios absolutos de las capitales de provincia, vemos que las mayores amplitudes de intervalos las encontramos en Palma de Mallorca, Barcelona, San Sebastián y Madrid, siendo superior a 100.000€. En el otro extremo tenemos 6 capitales, Ciudad Real, Cuenca, Huelva, Huesca, Orense y Teruel, donde la amplitud de sus intervalos es inferior a 30.000€. Los tramos de precios que mayor concentración siguen teniendo son los 3 o 4 primeros, correspondiéndose a los precios más bajos.

5. Cuando trabajamos con los precios absolutos por provincias el aumento en el tamaño de la muestra ofrece mayor fiabilidad. En este caso, las provincias con mayores amplitudes son Baleares, Barcelona, Gerona, Guipúzcoa, Madrid y Málaga, siendo superior a los 80.000€. De nuevo, por el otro lado, encontramos las provincias con menor amplitud, Ávila, Cuenca, Orense y Toledo, con amplitudes en torno a los 30.000€ o inferiores. Del mismo modo que veíamos en las capitales, los primeros tramos concentran la mayor proporción de viviendas.

minimums, or both. The minimum prices in capitals have changed from about the 900€/m² in 2012 to 750€/m², registered in 2017, and maximums of 3,500€/m² in 2012 to 3,100€/m² in 2017.

4. Analyzing the absolute prices of provincial capitals, we see that the largest range of intervals are found in Palma de Mallorca, Barcelona, San Sebastián and Madrid, being more than 100,000€. At the other end we found 6 capitals, Ciudad Real, Cuenca, Huelva, Huesca, Orense and Teruel, where the amplitude of its intervals are less than 30,000€. The first 3 or 4 intervals have the highest concentration, corresponding to the lowest prices.

5. When we work with absolute prices by provinces, the increase in the sample size offers greater reliability. In this case, the provinces with the largest amplitudes are Baleares, Barcelona, Girona, Guipúzcoa, Madrid and Malaga, being higher than 80,000€. On the other hand, we find the provinces with lesser amplitude are Avila, Cuenca, Orense and Toledo, with 30,000€ or lower. Just as we saw for the capitals, the first intervals concentrate the largest proportion of housing.

Precios mínimos y máximos por metro cuadrado en capitales de provincia

En este apartado se estudia la amplitud de precios en los mercados de capitales de provincia, así como los precios más probables por los que se puede encontrar una vivienda en una determinada capital. Para una mejor comparación se trabaja con precios en euros por metro cuadrado.

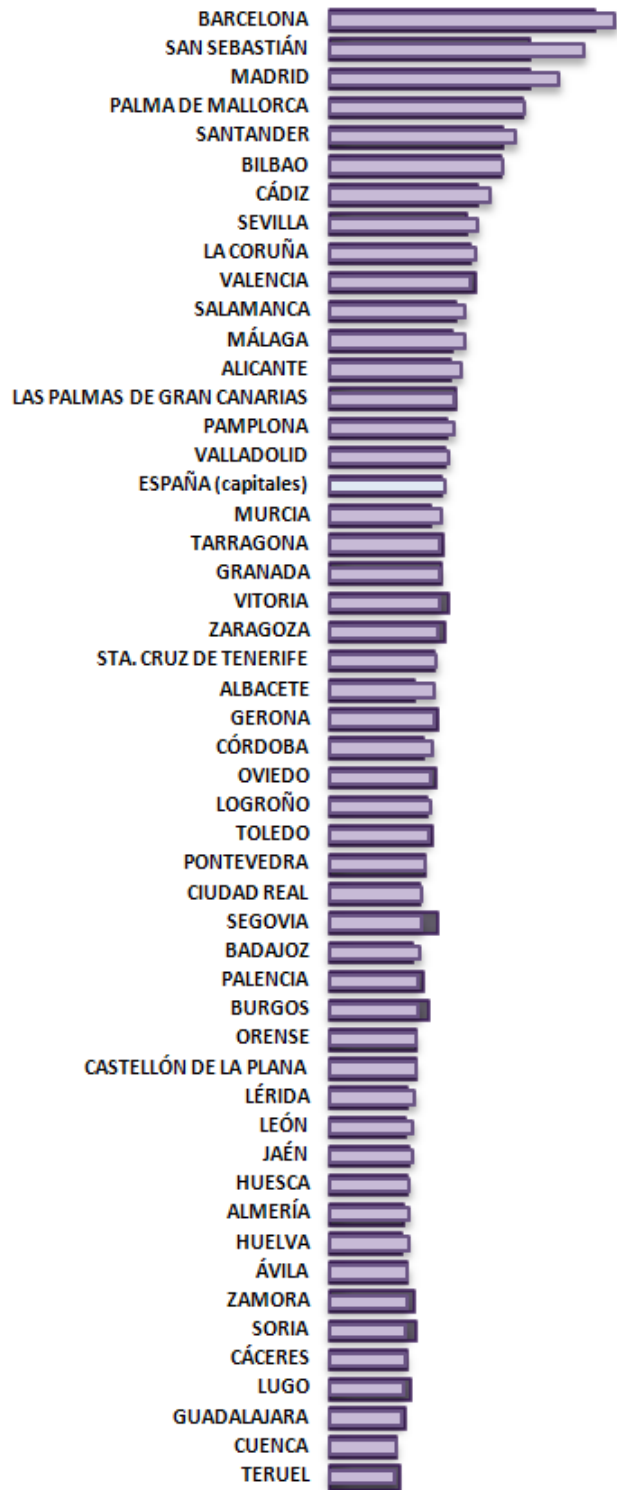
La amplitud en precios por metro cuadrado se establece tomando una muestra formada por las ofertas y tasaciones de viviendas para capitales de provincia en todo el año 2017. De dicha muestra se eliminan valores atípicos, resultando los precios en euros por metro cuadrado mínimos y máximos que se presentan en las Tablas 1 y 2.

La comparación entre el año 2016 y 2017 muestra una subida generalizada tanto en mínimos como en máximos. Hay que considerar la situación del mercado, que sigue en niveles relativamente bajos en cuanto a transacciones, sobre todo de obra nueva, por lo que para capitales de la provincia, las muestras son en algunos casos forzosamente limitadas. La muestra también puede verse afectada por los atributos de la vivienda que se valora, ya que no se trata de una comparación temporal del mismo conjunto de viviendas.

Teniendo en cuenta estas prevenciones, podemos ver que en el periodo considerado (2016-2017) los precios mínimos y máximos más frecuentes por metro cuadrado en España han evolucionado ligeramente al alza, en términos generales, situándose el mínimo y el máximo en 749 y 3.131€/m², respectivamente, para la media de las capitales españolas.

La subida en media de precios por metro cuadrado más frecuente se distribuye de forma desigual en las distintas capitales de provincia. Las subidas de mínimos más altas se dan en Cádiz, Mallorca y Alicante, mientras que Huesca Orense y Sevilla registran pequeñas bajadas en sus mínimos. Respecto a los máximos, las subidas más grandes las vemos en San Sebastián y Madrid, seguidas por Albacete, Cádiz, Barcelona, Santander y Alicante, mientras que los máximos en Burgos, Valencia, Palencia, Orense, Teruel, Zamora y Segovia registran caídas. Tan solo una capital registra caída tanto en el mínimo como en el máximo, Orense, y en 41 capitales registran subidas, en mayor o menor medida, tanto en mínimos como en máximos. Los precios mínimos registran unas subidas moderadas, mientras que en los máximos estas subidas son ligeramente superiores, produciendo una ampliación del intervalo de precios en 28 capitales.

Atendiendo a las variaciones de la diferencia entre precios máximos y mínimos de la Tabla 2, entre 2010 y 2017 la media de las capitales españolas ha disminuido cerca del 8%, situán-



Amplitud de precios en 2016 y 2017

Gráfico.1 y Tabla.1

Precios mínimos y máximos de viviendas en capitales de provincia, expresados en euros por metro cuadrado.

Table 1 and Figure 1.- Minimun and maximun housing prices in provincial capitals expressed in euro per square meter.

€/m ²	2016		2017		AMPLITUD (Máx-Mín) 2017
	Precio mínimo	Precio máximo	Precio mínimo	Precio máximo	
BARCELONA	1.182	6.658	1.282	7.192	5.910
SAN SEBASTIÁN	1.514	5.667	1.730	6.590	4.860
MADRID	996	5.138	1.205	5.945	4.740
PALMA DE MALLORCA	688	4.697	996	5.036	4.040
SANTANDER	762	4.331	995	4.845	3.850
BILBAO	1.187	4.732	1.270	4.840	3.570
CÁDIZ	924	4.000	1.259	4.589	3.020
CORUÑA (LA)	600	3.502	705	3.725	2.820
SALAMANCA	671	3.273	855	3.675	2.820
SEVILLA	586	3.420	502	3.562	3.060
MÁLAGA	637	3.182	760	3.560	2.800
VITORIA	1.012	3.462	1.270	3.540	2.270
VALENCIA	457	3.493	535	3.465	2.930
PAMPLONA	788	3.205	823	3.393	2.570
ALICANTE	364	2.860	657	3.367	2.710
LAS PALMAS DE GRAN CANARIAS	495	3.118	656	3.226	2.570
VALLADOLID	501	2.902	627	3.087	2.460
TARRAGONA	512	2.867	786	3.076	2.290
CÓRDOBA	577	2.524	791	2.941	2.150
STA. CRUZ DE TENERIFE	499	2.684	728	2.938	2.210
MURCIA	400	2.485	612	2.932	2.320
ZARAGOZA	530	2.909	680	2.910	2.230
GERONA	619	2.844	721	2.881	2.160
ALBACETE	497	2.257	668	2.848	2.180
TOLEDO	584	2.727	767	2.817	2.050
OVIEDO	476	2.683	685	2.785	2.100
GRANADA	452	2.759	477	2.767	2.290
SEGOVIA	643	2.900	844	2.734	1.890
LOGROÑO	493	2.514	635	2.714	2.079
BURGOS	649	2.703	859	2.699	1.840
PONTEVEDRA	522	2.500	633	2.603	1.970
LEÓN	667	2.227	785	2.525	1.740
CIUDAD REAL	471	2.306	602	2.502	1.900
BADAJOS	402	2.114	592	2.472	1.880
JAÉN	556	2.221	707	2.417	1.710
PALENCIA	509	2.445	558	2.408	1.850
CÁCERES	548	2.143	773	2.353	1.580
ALMERÍA	554	2.090	708	2.348	1.640
SORIA	533	2.340	758	2.348	1.590
ÁVILA	428	2.036	689	2.309	1.620
CASTELLÓN DE LA PLANA	344	2.143	524	2.304	1.780
HUELVA	413	1.922	609	2.239	1.630
GUADALAJARA	590	2.165	751	2.231	1.480
ORENSE	423	2.237	404	2.194	1.790
LÉRIDA	378	2.000	405	2.175	1.770
LUGO	431	2.100	589	2.119	1.530
ZAMORA	445	2.198	483	2.083	1.600
HUESCA	409	2.015	405	2.065	1.660
CUENCA	536	1.910	551	1.921	1.370
TERUEL	510	1.974	537	1.877	1.340
ESPAÑA (capitales)*	599	2.912	749	3.131	2.375

* Media no ponderada.

Fuente: Euroval. Elaboración propia.

Precios mínimos y máximos por metro cuadrado en capitales de provincia

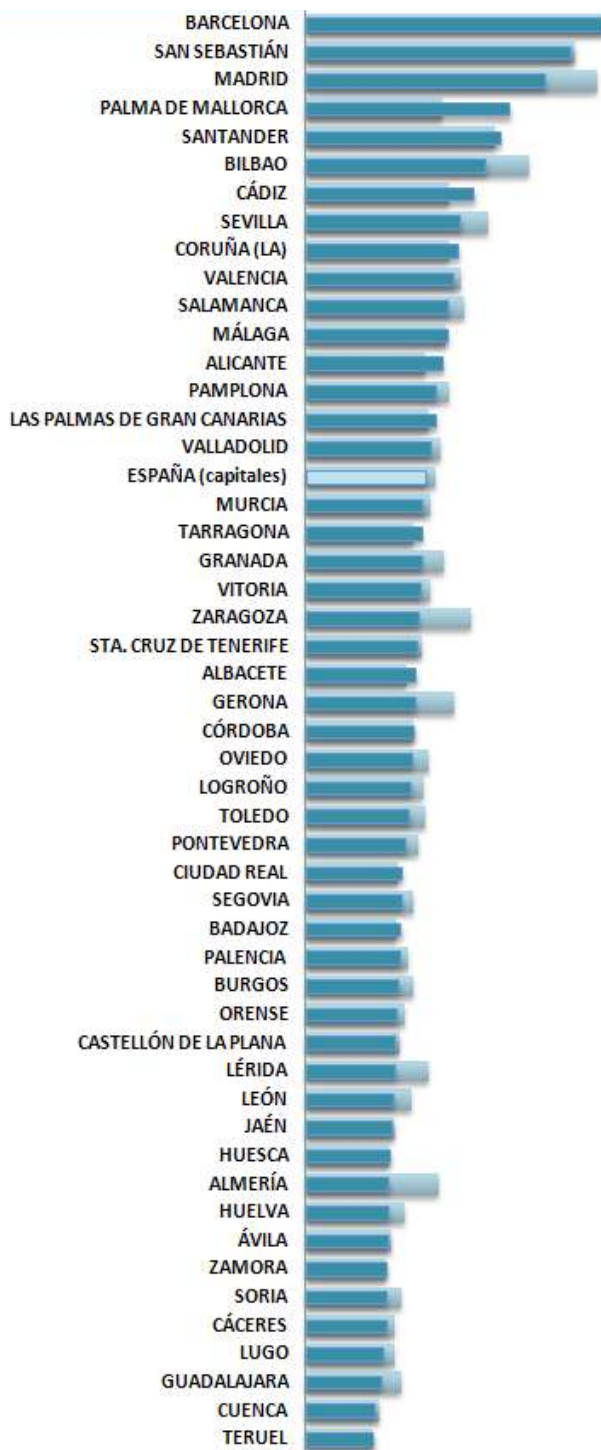
dose la amplitud de 2017 en torno a los 2.600€/m², pero con diferencias muy significativas entre capitales. En algunas, esta reducción supera el -30%, como vemos en Ávila, Córdoba y León.

Al darse la reducción de diferencias entre máximos y mínimos por posibles combinaciones de subidas y bajadas entre estas dos referencias, hay que considerar caso a caso cada una de las capitales analizadas para precisar cómo se produce esta circunstancia.

This section explores the prices band in the provincial capital markets, and the most likely prices in a given capital. Prices are expressed in euros per square metre. This is established by taking a sample formed by the offers and appraisals of housing for provincial capitals throughout the year 2017, while atypical values are eliminated from the sample. The results are shown for maximum and minimum prices on €/m², presented in tables 1 and 2.

Results indicated that for the period 2016-2017, the most frequent minimum and maximum prices per square metre in Spain have slightly increased, being placed between 749 and 3.131 €/m², respectively, in the Spanish capitals.

The increase in average prices per square metre more frequent is distributed unevenly in different provincial capitals. The highest minimum increases are given in Cádiz, Mallorca and Alicante, while Huesca, Orense and Sevilla register minor decreases in their minimums. With respect to the maximum, the biggest increases are observed in San Sebastián and Madrid, followed by Albacete, Cádiz, Barcelona, Santander and Alicante, while the maximum in Burgos, Valencia, Palencia, Orense, Teruel, Zamora and Segovia recorded falls. Only Orense records falls in both, minimum and maximum.



Amplitud de precios en 2010 y 2017

Gráfico.2 y Tabla.2

Precios mínimos y máximos de viviendas en capitales de provincia, expresados en euros por metro cuadrado.

Table 2 and Figure 2.- Minimum and maximum housing prices in provincial capitals expressed in euro per square meter.

I/m2	2010		2017		AMPLITUD Diferencia (Máx-Min) 2010	% Var AMPLITUD 2010/2017
	Precio mínimo	Precio máximo	Precio mínimo	Precio máximo		
BARCELONA	879	6.808	1.282	7.192	5.929	0%
SAN SEBASTIÁN	1.878	7.213	1.730	6.990	5.335	-9%
MADRID	898	6.663	1.205	5.945	5.764	-18%
PALMA DE MALLORCA	939	3.645	996	5.036	4.444	-9%
SANTANDER	899	4.651	995	4.845	2.705	42%
BILBAO	1.358	5.802	1.270	4.840	3.752	-5%
CÁDIZ	859	3.716	1.259	4.589	3.628	-17%
CORUÑA (LA)	948	3.798	705	3.725	3.081	-8%
SALAMANCA	731	3.886	855	3.675	2.849	-1%
SEVILLA	817	4.445	502	3.562	2.858	7%
MÁLAGA	751	3.534	760	3.560	2.857	-2%
VITORIA	1.274	3.736	1.270	3.540	2.462	-8%
VALENCIA	637	3.718	535	3.465	2.930	0%
PAMPLONA	1.027	3.885	823	3.393	2.731	-6%
ALICANTE	641	3.005	657	3.367	2.219	22%
LAS PALMAS DE GRAN CANARIAS	773	3.221	656	3.226	2.782	-8%
VALLADOLID	873	3.558	627	3.087	2.121	16%
TARRAGONA	1.073	3.213	786	3.076	2.448	-6%
CÓRDOBA	918	3.048	791	2.941	3.289	-35%
STA. CRUZ DE TENERIFE	614	2.910	728	2.938	2.365	-7%
MURCIA	753	3.225	612	2.932	2.140	8%
ZARAGOZA	942	4.231	680	2.910	3.155	-29%
GERONA	1.057	3.987	721	2.881	2.106	3%
ALBACETE	860	2.865	668	2.848	2.446	-11%
TOLEDO	755	3.120	767	2.817	2.123	-3%
OVIEDO	800	3.246	685	2.785	2.337	-10%
GRANADA	850	3.581	477	2.767	1.905	20%
SEGOVIA	1.162	3.284	844	2.734	2.365	-20%
LOGROÑO	920	3.257	635	2.714	2.685	-23%
BURGOS	1.093	3.214	859	2.699	2.296	-20%
PONTEVEDRA	824	3.042	633	2.603	2.005	-2%
LEÓN	868	2.974	785	2.525	2.628	-34%
CIUDAD REAL	832	2.668	602	2.502	2.129	-11%
BADAJOS	542	2.348	592	2.472	1.903	-1%
JAÉN	982	2.753	707	2.417	2.048	-17%
PALENCIA	901	2.949	558	2.408	2.434	-24%
CÁCERES	668	2.436	773	2.353	1.663	-5%
ALMERÍA	756	3.384	708	2.348	1.771	-7%
SORIA	1.089	2.994	758	2.348	1.308	22%
ÁVILA	943	2.623	689	2.309	2.473	-34%
CASTELLÓN DE LA PLANA	667	2.547	524	2.304	1.879	-5%
HUELVA	877	2.837	609	2.239	1.806	-10%
GUADALAJARA	1.079	2.982	751	2.231	1.959	-24%
ORENSE	637	2.596	404	2.194	1.960	-9%
LÉRIDA	704	3.138	405	2.175	1.768	0%
LUGO	607	2.376	589	2.119	1.769	-14%
ZAMORA	853	2.446	483	2.083	1.680	-5%
HUESCA	851	2.513	405	2.065	1.836	-10%
CUENCA	818	2.276	551	1.921	1.458	-6%
TERUEL	961	2.269	537	1.877	1.594	-16%
ESPAÑA (capitales) *	892	3458	749	3.131	2.567	-7,9%

* Media no ponderada.

Fuente: Euroval. Elaboración propia.

En la Tabla 2 se comparan los datos de nuestro Informe del primer semestre de 2010, con los datos del 2017.

Precios mínimos y máximos absolutos de viviendas más frecuentes en capitales de provincia

Otra perspectiva del estudio de precios es considerarlos en su forma absoluta, es decir, el precio total a pagar por una vivienda. En el presente epígrafe se determinan los precios absolutos más frecuentes, es decir, los precios más comunes de vivienda en cada una de las capitales de provincia, mostrándose en las tablas siguientes. El procedimiento seguido para su cálculo consiste en recoger una muestra de las ofertas y tasaciones de viviendas en cada capital de provincia en 2017. Dicha muestra, ordenada por valores y eliminando datos atípicos, se divide en 10 intervalos de precios iguales por cada capital, para determinar dónde se encuentra el mayor número de viviendas. A diferencia de anteriores trabajos de InmoCoyuntura, no presentamos la agrupación de los dos intervalos que concentran el porcentaje mayor de precios absolutos más frecuentes, ya que esta concentración no se produce necesariamente en dos o tres intervalos. En su lugar se proporciona la distribución para cada una de las capitales de provincia. Puede observarse que, en general, los tres primeros tramos de precios –de viviendas más baratas- representan un porcentaje significativo de todas las viviendas.

Podemos destacar que el primer tramo de precios más baratos gana importancia, y los últimos tramos siguen representando un porcentaje muy poco significativo de la muestra.

En Barcelona capital, por ejemplo, los cuatro primeros grupos de precios concentran un 84% de la muestra, acumulando el primer intervalo un 23%, el segundo un 28%, el tercero un 23% y el cuarto un 10%. A medida que descendemos en los tramos sucesivos vemos que este porcentaje se va reduciendo muy significativamente, como no podía ser de otra manera. Esto mismo lo vemos también en Madrid capital, donde sus cuatro primeros intervalos ordenados del primero al cuarto acumulan un 54%, 20%, 10% y 5%, respectivamente, con un total del 89%, mostrando una distribución similar a la de Barcelona.

Another perspective of the price study it is to consider them in their absolute form, that is, the total price to pay for a house. In this section we can observe the most common housing prices or each provincial capitals. The procedure followed for its calculation consists in collecting a sample of the offers and appraisals of housing in 2017. The sample is ordered by values, eliminating outliers and divided into 10 equal price intervals for each capital determining where the largest number of housing is located.

We can observe, in general, the first three price segments -of cheaper housing- represent a significant percentage.

Vitoria (Alava)

Mínimo del mercado:	78.000 €
Máximo del mercado:	860.000 €
Amplitud del intervalo:	78.200 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	78.000	156.200	1046	44%
2	156.200	234.400	768	32%
3	234.400	312.600	288	12%
4	312.600	390.800	164	7%
5	390.800	469.000	64	3%
6	469.000	547.200	30	1%
7	547.200	625.400	25	1%
8	625.400	703.600	12	0%
9	703.600	781.800	5	0%
10	781.800	860.000	4	0%
Total muestras:	2.404	100%		

Albacete (Albacete)

Mínimo del mercado:	43.050 €
Máximo del mercado:	385.000 €
Amplitud del intervalo:	34.195 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	43.050	77.245	250	15%
2	77.245	111.440	415	24%
3	111.440	145.635	468	27%
4	145.635	179.830	245	14%
5	179.830	214.025	138	8%
6	214.025	248.220	70	4%
7	248.220	282.415	67	4%
8	282.415	316.610	19	1%
9	316.610	350.805	28	2%
10	350.805	385.000	20	1%
Total muestras:	1.716	100%		

Alicante (Alicante)

Mínimo del mercado:	35.000 €
Máximo del mercado:	630.000 €
Amplitud del intervalo:	59.500 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	35.000	94.500	2.308	32%
2	94.500	154.000	1.393	25%
3	154.000	213.500	679	17%
4	213.500	273.000	262	12%
5	273.000	332.500	130	6%
6	332.500	392.000	61	4%
7	392.000	451.500	31	2%
8	451.500	511.000	26	1%
9	511.000	570.500	7	1%
10	570.500	630.000	18	1%
Total muestras:	4.915	100%		

Almería (Almería)

Mínimo del mercado:	40.000 €
Máximo del mercado:	390.000 €
Amplitud del intervalo:	35.000 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	40.000	75.000	537	24%
2	75.000	110.000	568	25%
3	110.000	145.000	498	22%
4	145.000	180.000	293	13%
5	180.000	215.000	104	5%
6	215.000	250.000	84	4%
7	250.000	285.000	46	2%
8	285.000	320.000	43	2%
9	320.000	355.000	33	1%
10	355.000	390.000	29	1%
Total muestras:	2.233	100%		

Oviedo (Asturias)

Mínimo del mercado:	39.900 €
Máximo del mercado:	550.000 €
Amplitud del intervalo:	51.010 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	39.900	90.910	299	34%
2	90.910	141.920	306	35%
3	141.920	192.930	126	14%
4	192.930	243.940	41	5%
5	243.940	294.950	32	4%
6	294.950	345.960	24	3%
7	345.960	396.970	17	2%
8	396.970	447.980	12	1%
9	447.980	498.990	13	1%
10	498.990	550.000	8	1%
Total muestras:	878	100%		

Ávila (Ávila)

Mínimo del mercado:	40.000 €
Máximo del mercado:	350.000 €
Amplitud del intervalo:	31.000 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	40.000	71.000	228	30%
2	71.000	102.000	225	30%
3	102.000	133.000	128	17%
4	133.000	164.000	61	8%
5	164.000	195.000	41	5%
6	195.000	226.000	29	4%
7	226.000	257.000	23	3%
8	257.000	288.000	12	2%
9	288.000	319.000	12	2%
10	319.000	350.000	3	0%
Total muestras:	762	100%		

Precios mínimos y máximos absolutos de viviendas más frecuentes en provincia

En este apartado se proporciona el mismo tipo de información que en el anterior, pero por provincias en vez de capitales, con igual distribución del precio en diez grupos. Las muestras con las que trabajamos son considerablemente más amplias que las de las capitales y, por tanto, más representativas de las conclusiones que puedan extraerse en el análisis de la concentración de precios en cada provincia.

Por utilizar las mismas referencias que anteriormente, la provincia de Barcelona presenta una distribución en los primeros cuatro tramos, de viviendas más baratas a más caras, de: 32%, 28%, 17% y 9%, respectivamente, concentrando el 86% del total de la muestra, muy similar a lo que vimos en la capital. Sin embargo, como puede comprobarse, estos precios mínimos y máximos son mucho más elevados en la capital que en la provincia, como es lógico. En Madrid ocurre lo mismo, y los porcentajes del 47%, 24%, 13% y 6% de los cuatro primeros tramos muestran también precios absolutos menores que los que veíamos antes referidos a la capital. Asimismo, los precios mínimos y máximos en la capital son superiores a los de las provincias. En suma, y atendiendo a cada una de las distribuciones que se proporcionan, las conclusiones sobre en qué tramos se concentran los precios más frecuentes de viviendas, y la utilidad de las mismas en relación a un plan de negocio o una política pública, hay que sacarlas analizando cada una de las tablas que aquí figuran, viendo en término general que la demanda se centra en los 4 primeros tramos.

This section provides the same type of information as in the previous one, but data explores housing prices for provinces instead of capitals.

The total samples included for analysis are considerably broader than those of the capital so the conclusions gain in strength. Prices explored revealed, that these minimum and maximum prices are much higher in the capital than in the province, as expected.

According to each distribution provided, the conclusions over the concentration of frequent housing prices, and the usefulness of the same in relation to a business plan or a public policy, have to be obtained by analyzing each one of the tables here presented, taking into account that the demand is concentrated in the first 4 intervals.

Alava					Albacete					Alicante				
Mínimo del mercado:		65.000 €			Mínimo del mercado:		32.550 €			Mínimo del mercado:		33.870 €		
Máximo del mercado:		726.000 €			Máximo del mercado:		350.000 €			Máximo del mercado:		600.000 €		
Amplitud del intervalo:		66.100 €			Amplitud del intervalo:		31.745 €			Amplitud del intervalo:		56.613 €		
Intervalos:					Intervalos:					Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	65.000	131.100	1.039	30%	1	32.550	64.295	447	15%	1	33.870	90.483	11.747	32%
2	131.100	197.200	1.154	33%	2	64.295	96.040	777	27%	2	90.483	147.096	9.886	31%
3	197.200	263.300	553	16%	3	96.040	127.785	659	23%	3	147.096	203.709	5.339	16%
4	263.300	329.400	282	8%	4	127.785	159.530	443	15%	4	203.709	260.322	2.469	8%
5	329.400	395.500	210	6%	5	159.530	191.275	279	10%	5	260.322	316.935	1.433	5%
6	395.500	461.600	104	3%	6	191.275	223.020	98	3%	6	316.935	373.548	886	3%
7	461.600	527.700	54	2%	7	223.020	254.765	82	3%	7	373.548	430.161	646	2%
8	527.700	593.800	51	1%	8	254.765	286.510	57	2%	8	430.161	486.774	334	1%
9	593.800	659.900	29	1%	9	286.510	318.255	29	1%	9	486.774	543.387	281	1%
10	659.900	726.000	17	0%	10	318.255	350.000	27	1%	10	543.387	600.000	274	1%
Total muestras: 3.473 100%					Total muestras: 2.898 100%					Total muestras: 33.295 100%				
Almería					Asturias					Avila				
Mínimo del mercado:		35.000 €			Mínimo del mercado:		30.000 €			Mínimo del mercado:		26.000 €		
Máximo del mercado:		390.000 €			Máximo del mercado:		550.000 €			Máximo del mercado:		330.000 €		
Amplitud del intervalo:		35.500 €			Amplitud del intervalo:		52.000 €			Amplitud del intervalo:		30.400 €		
Intervalos:					Intervalos:					Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	35.000	70.500	2.995	27%	1	30.000	82.000	1.522	25%	1	26.000	56.400	444	25%
2	70.500	106.000	3.302	30%	2	82.000	134.000	1.824	27%	2	56.400	86.800	494	27%
3	106.000	141.500	2.126	19%	3	134.000	186.000	994	19%	3	86.800	117.200	351	19%
4	141.500	177.000	1.098	10%	4	186.000	238.000	418	11%	4	117.200	147.600	198	11%
5	177.000	212.500	586	5%	5	238.000	290.000	316	7%	5	147.600	178.000	119	7%
6	212.500	248.000	273	2%	6	290.000	342.000	160	5%	6	178.000	208.400	82	5%
7	248.000	283.500	241	2%	7	342.000	394.000	130	3%	7	208.400	238.800	51	3%
8	283.500	319.000	125	1%	8	394.000	446.000	76	2%	8	238.800	269.200	37	2%
9	319.000	354.500	108	1%	9	446.000	498.000	65	1%	9	269.200	299.600	16	1%
10	354.500	390.000	82	1%	10	498.000	550.000	55	1%	10	299.600	330.000	14	1%
Total muestras: 10.936 100%					Total muestras: 5.560 100%					Total muestras: 1.806 100%				

Anexos

Anexo 1.- Estudio complementario de intervalos de precios mínimos y máximos absolutos en capitales de provincia

Annex 1.-Supplementary study of absolute minimum and maximum price intervals in provincial capitals

Mientras mantenemos los 10 intervalos a efectos de homogeneidad en la presentación de resultados, analizamos en este Anexo los precios absolutos en las capitales de provincia en las que 10 intervalos se quedan cortos para recoger toda la información de que disponemos, o bien porque tienen una gran amplitud entre precios mínimos y máximos. Las capitales que hemos seleccionado son las que vimos que contaban con una amplitud de intervalo superior a los 80.000€; Palma de Mallorca, Barcelona, Madrid y San Sebastián. Manteniendo la misma metodología, para construir los nuevos intervalos para esas capitales, fijamos la amplitud en torno a los 62.000 €, obteniendo así el número de intervalos correspondiente para cada una de ellas.

Despite that through our report we have maintained 10 intervals for homogeneity in the presentation of results, this approach did not fit for the analysis of the samples here analyzed as the absolute prices for capitals of province have a great amplitude between minimum and maximum prices. For this, we only included the Capitals counted with an interval amplitude exceeding 80,000€; Palma de Mallorca, Barcelona, Madrid and San Sebastián, maintaining the same methodology. To construct the new intervals for these capitals, we fixed the amplitude around the €62,000, obtaining the corresponding number of intervals.

Palma de Mallorca (Balears)

Mínimo del mercado:	58.045 €
Máximo del mercado:	1.311.999 €
Amplitud del intervalo:	96.458 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	58.045	154.503	1.253	29,3%
2	154.503	250.961	1.654	38,7%
3	250.961	347.419	594	13,9%
4	347.419	443.877	316	7,4%
5	443.877	540.335	186	4,4%
6	540.335	636.793	77	1,8%
7	636.793	733.251	63	1,5%
8	733.251	829.709	50	1,2%
9	829.709	926.167	37	0,9%
10	926.167	1.022.625	12	0,3%
11	1.022.625	1.119.083	13	0,3%
12	1.119.083	1.215.541	12	0,3%
13	1.215.541	1.311.999	8	0,2%
Total muestras:			4.275	100%

Barcelona (Barcelona)

Mínimo del mercado:	86.000 €
Máximo del mercado:	1.300.000 €
Amplitud del intervalo:	60.700 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	86.000	146.700	505	8,9%
2	146.700	207.400	758	13,4%
3	207.400	268.100	784	13,9%
4	268.100	328.800	777	13,7%
5	328.800	389.500	660	11,7%
6	389.500	450.200	687	12,2%
7	450.200	510.900	402	7,1%
8	510.900	571.600	194	3,4%
9	571.600	632.300	185	3,3%
10	632.300	693.000	198	3,5%
11	693.000	753.700	137	2,4%
12	753.700	814.400	85	1,5%
13	814.400	875.100	40	0,7%
14	875.100	935.800	41	0,7%
15	935.800	996.500	33	0,6%
16	996.500	1.057.200	43	0,8%
17	1.057.200	1.117.900	11	0,2%
18	1.117.900	1.178.600	30	0,5%
19	1.178.600	1.239.300	35	0,6%
20	1.239.300	1.300.000	47	0,8%
Total muestras:			5.652	100%

Gerona (Gerona)

Mínimo del mercado:	59.000 €
Máximo del mercado:	886.359 €
Amplitud del intervalo:	63.643 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	59.000	122.643	154	21,0%
2	122.643	186.286	187	25,5%
3	186.286	249.929	122	16,6%
4	249.929	313.572	76	10,4%
5	313.572	377.215	62	8,5%
6	377.215	440.858	41	5,6%
7	440.858	504.501	32	4,4%
8	504.501	568.144	20	2,7%
9	568.144	631.787	17	2,3%
10	631.787	695.430	9	1,2%
11	695.430	759.073	7	1,0%
12	759.073	822.716	6	0,8%
13	822.716	886.359	0	0,0%
14	886.359	950.002	10	1,4%
Total muestras:			743	100%

San Sebastián (Guipúzcoa)

Mínimo del mercado:	118.500 €
Máximo del mercado:	1.312.859 €
Amplitud del intervalo:	62.861 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	118.500	181.361	254	16,5%
2	181.361	244.222	255	16,6%
3	244.222	307.083	220	14,3%
4	307.083	369.944	176	11,4%
5	369.944	432.805	150	9,7%
6	432.805	495.666	118	7,7%
7	495.666	558.527	77	5,0%
8	558.527	621.388	65	4,2%
9	621.388	684.249	60	3,9%
10	684.249	747.110	56	3,6%
11	747.110	809.971	32	2,1%
12	809.971	872.832	16	1,0%
13	872.832	935.693	19	1,2%
14	935.693	998.554	12	0,8%
15	998.554	1.061.415	5	0,3%
16	1.061.415	1.124.276	2	0,1%
17	1.124.276	1.187.137	3	0,2%
18	1.187.137	1.249.998	8	0,5%
19	1.249.998	1.312.859	12	0,8%
Total muestras:			1.540	100%

Madrid (Madrid)

Mínimo del mercado:	70.000 €
Máximo del mercado:	1.500.002 €
Amplitud del intervalo:	62.174 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	70.000	132.174	3.323	27,9%
2	132.174	194.348	2.677	22,5%
3	194.348	256.522	1.496	12,6%
4	256.522	318.696	970	8,2%
5	318.696	380.870	782	6,6%
6	380.870	443.044	554	4,7%
7	443.044	505.218	357	3,0%
8	505.218	567.392	284	2,4%
9	567.392	629.566	229	1,9%
10	629.566	691.740	234	2,0%
11	691.740	753.914	213	1,8%
12	753.914	816.088	177	1,5%
13	816.088	878.262	140	1,2%
14	878.262	940.436	81	0,7%
15	940.436	1.002.610	117	1,0%
16	1.002.610	1.064.784	34	0,3%
17	1.064.784	1.126.958	47	0,4%
18	1.126.958	1.189.132	41	0,3%
19	1.189.132	1.251.306	85	0,7%
20	1.251.306	1.313.480	33	0,3%
21	1.313.480	1.375.654	18	0,2%
22	1.375.654	1.437.828	34	0,3%
23	1.437.828	1.500.002	59	0,5%
Total muestras:			11.985	100%

Anexo 2.- Estudio complementario de intervalos de precios mínimos y máximos absolutos en provincias

Annex 2.-Supplementary study of absolute minimum and maximum price intervals in provinces

Se ha repetido el estudio de intervalos para las provincias que mayor amplitud de intervalo obtuvieron. En este caso, se han seleccionado Baleares, Barcelona, Gerona, Guipúzcoa, Madrid y Málaga, provincias con una amplitud mayor a 80.000€. Para hacer los nuevos intervalos se fija la amplitud en torno a los 70.000€, obteniendo así el número de intervalos correspondiente para cada una de ellas.

The interval study has been repeated for the provinces with the greatest amplitude of range obtained. In this case, Baleares, Barcelona, Girona, Guipúzcoa, Madrid and Malaga, with an amplitude greater than 80,000€. To make new intervals, the amplitude is fixed around the €70,000, to obtain the corresponding number of intervals for each one.

Baleares

Mínimo del mercado:	74.000 €
Máximo del mercado:	1.589.998 €
Amplitud del intervalo:	68.909 €

Intervalos:

Intervalos:	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	74.000	142.909	2.897	21,6%
2	142.909	211.818	3.668	27,3%
3	211.818	280.727	2.042	15,2%
4	280.727	349.636	1.196	8,9%
5	349.636	418.545	988	7,4%
6	418.545	487.454	755	5,6%
7	487.454	556.363	414	3,1%
8	556.363	625.272	241	1,8%
9	625.272	694.181	243	1,8%
10	694.181	763.090	191	1,4%
11	763.090	831.999	133	1,0%
12	831.999	900.908	165	1,2%
13	900.908	969.817	59	0,4%
14	969.817	1.038.726	82	0,6%
15	1.038.726	1.107.635	62	0,5%
16	1.107.635	1.176.544	28	0,2%
17	1.176.544	1.245.453	60	0,4%
18	1.245.453	1.314.362	77	0,6%
19	1.314.362	1.383.271	30	0,2%
20	1.383.271	1.452.180	41	0,3%
21	1.452.180	1.521.089	38	0,3%
22	1.521.089	1.589.998	16	0,1%
Total muestras:			13.426	100%

Barcelona

Mínimo del mercado:	54.100 €
Máximo del mercado:	958.003 €
Amplitud del intervalo:	69.531 €

Intervalos:

Intervalos:	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	54.100	123.631	7.973	23,3%
2	123.631	193.162	9.139	26,7%
3	193.162	262.693	5.643	16,5%
4	262.693	332.224	3.729	10,9%
5	332.224	401.755	2.755	8,0%
6	401.755	471.286	1.664	4,9%
7	471.286	540.817	1.014	3,0%
8	540.817	610.348	753	2,2%
9	610.348	679.879	466	1,4%
10	679.879	749.410	403	1,2%
11	749.410	818.941	375	1,1%
12	818.941	888.472	183	0,5%
13	888.472	958.003	164	0,5%
Total muestras:			34.261	100%

Gerona

Mínimo del mercado:	55.000 €
Máximo del mercado:	944.610 €
Amplitud del intervalo:	51.170 €

Intervalos:

Intervalos:	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	55.000	106.170	1.349	18,9%
2	106.170	176.040	2.424	34,0%
3	176.040	245.910	1.466	20,6%
4	245.910	315.780	941	13,2%
5	315.780	385.650	579	8,1%
6	385.650	455.520	366	5,1%
7	455.520	525.390	212	3,0%
8	525.390	595.260	168	2,4%
9	595.260	665.130	105	1,5%
10	665.130	735.000	88	1,2%
11	735.000	804.870	91	1,3%
12	804.870	874.740	37	0,5%
13	874.740	944.610	41	0,6%
14	944.610	945.000	2	0,0%
Total muestras:			7.869	100%

Guipúzcoa

Mínimo del mercado:	84.000 €
Máximo del mercado:	899.004 €
Amplitud del intervalo:	67.917 €

Intervalos:

Intervalos:	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	84.000	151.917	1.039	24,3%
2	151.917	219.834	1.090	25,5%
3	219.834	287.751	702	16,4%
4	287.751	355.668	507	11,8%
5	355.668	423.585	305	7,1%
6	423.585	491.502	226	5,3%
7	491.502	559.419	134	3,1%
8	559.419	627.336	117	2,7%
9	627.336	695.253	87	2,0%
10	695.253	763.170	73	1,7%
11	763.170	831.087	24	0,6%
12	831.087	899.004	25	0,6%
Total muestras:			4.329	100%

Madrid

Mínimo del mercado:	68.000 €
Máximo del mercado:	1.249.993 €
Amplitud del intervalo:	69.529 €

Intervalos:

Intervalos:	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	68.000	137.529	10.257	28,1%
2	137.529	207.058	8.736	23,9%
3	207.058	276.587	5.365	14,7%
4	276.587	346.116	3.480	9,5%
5	346.116	415.645	2.661	7,3%
6	415.645	485.174	1.651	4,5%
7	485.174	554.703	1.097	3,0%
8	554.703	624.232	735	2,0%
9	624.232	693.761	630	1,7%
10	693.761	763.290	573	1,6%
11	763.290	832.819	410	1,1%
12	832.819	902.348	349	1,0%
13	902.348	971.877	154	0,4%
14	971.877	1.041.406	174	0,5%
15	1.041.406	1.110.935	118	0,3%
16	1.110.935	1.180.464	74	0,2%
17	1.180.464	1.249.993	107	0,3%
Total			36.549	100%

Málaga

Mínimo del mercado:	59.900 €
Máximo del mercado:	1.100.000 €
Amplitud del intervalo:	69.340 €

Intervalos:

Intervalos:	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	59.900	129.240	4.580	24,5%
2	129.240	198.580	5.522	29,6%
3	198.580	267.920	3.202	17,1%
4	267.920	337.260	1.756	9,4%
5	337.260	406.600	1.229	6,6%
6	406.600	475.940	642	3,4%
7	475.940	545.280	384	2,1%
8	545.280	614.620	362	1,9%
9	614.620	683.960	243	1,3%
10	683.960	753.300	211	1,1%
11	753.300	822.640	161	0,9%
12	822.640	891.980	146	0,8%
13	891.980	961.320	106	0,6%
14	961.320	1.030.660	84	0,4%
15	1.030.660	1.100.000	52	0,3%
Total			18.680	100%



Informe de **Coyuntura Inmobiliaria**
Spanish Real Estate Situation Report
Nº14/2018

902 100 218 / EUROVAL.COM

El presente documento es propiedad de Eurovaloraciones, S.A. (EUROVAL), la información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores de forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal comercial o de inversión. Consecuentemente EUROVAL, no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes propias y legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a EUROVAL.