

EUROVAL CONFIRMA LA DISPERSIÓN DE LOS PRECIOS EN VIVIENDA



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

5 de septiembre de 2018

Existe una gran dispersión de precios, ya que la situación de la vivienda no es homogénea en todo el país. Una casa de nueva construcción en Madrid, Barcelona o Valencia supera los 3.000 euros por metro cuadrado, mientras que en otras ciudades no llega ni a un tercio de esta cantidad.

Ver informe adjunto

Euroval, en su 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 muestran los mínimos y máximos más frecuentes en torno a 750 euros por metro cuadrado y 3.100 euros el metro cuadrado, respectivamente.

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.

Las capitales que lideran las subidas más altas son San Sebastián y Madrid, seguidas de Albacete, Cádiz, Barcelona, Santander y Alicante

El informe de Euroval también analiza los precios mínimos y máximos donde se encuentra el mayor porcentaje de viviendas a la venta en nuestro país en base a 10 intervalos de precios iguales por cada capital de provincia. La principal conclusión de este análisis es que prácticamente toda la oferta de vivienda se concentra en los tres primeros tramos de la escala. El primer intervalo, donde encontramos las viviendas más baratas, ha ido ganando relevancia. También podemos encontrar en el Informe este análisis por provincia.

Como novedad en esta edición se incorporan dos anexos con estudios complementarios de intervalos de precios mínimos y máximos absolutos por provincias y por capitales, que permiten un mayor detalle en el análisis.

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 CAPITALS DE PROVINCIA
11	3) PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS ABSOLUTOS DE VIVIENDAS MÁS FRECUENTES EN CAPITALS 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.

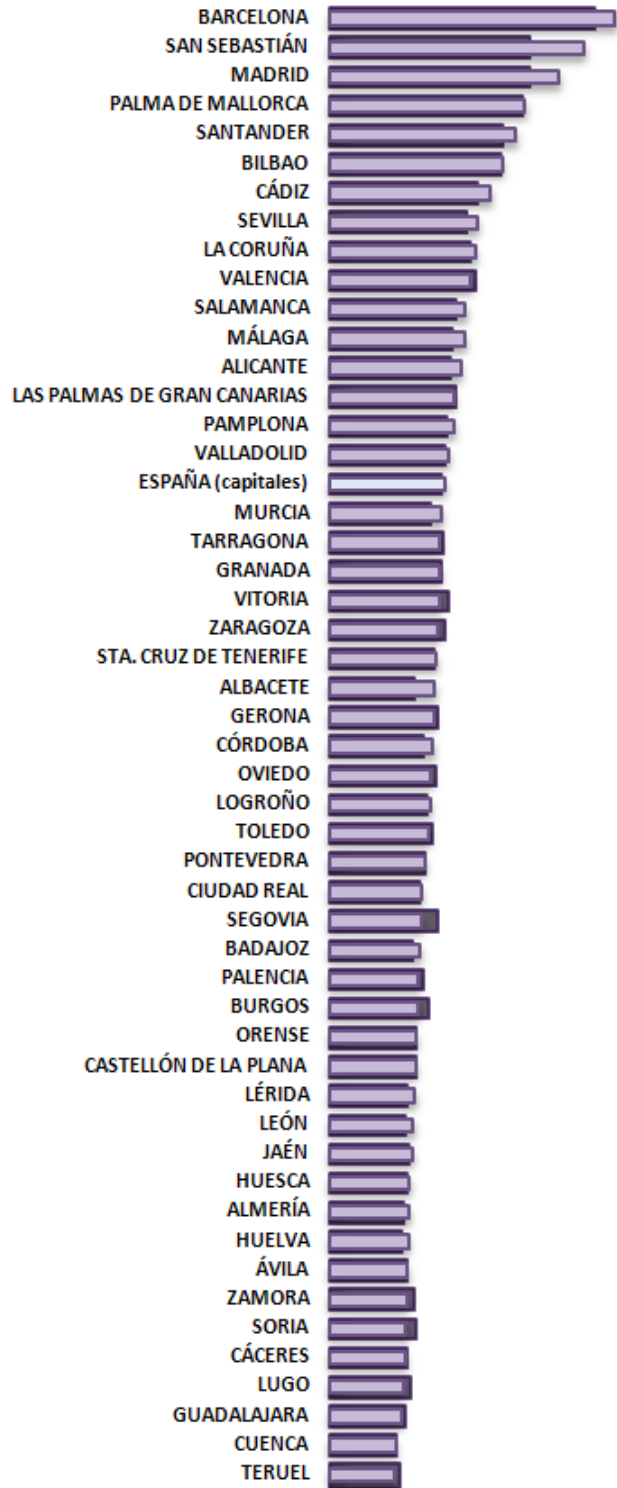
La amplitud en precios por metro cuadrado se establece tomando una muestra formada por las ofertas y tasaciones de viviendas para capitales de provincia en todo el año 2017. De dicha muestra se eliminan valores atípicos, resultando los precios en euros por metro cuadrado mínimos y máximos que se presentan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

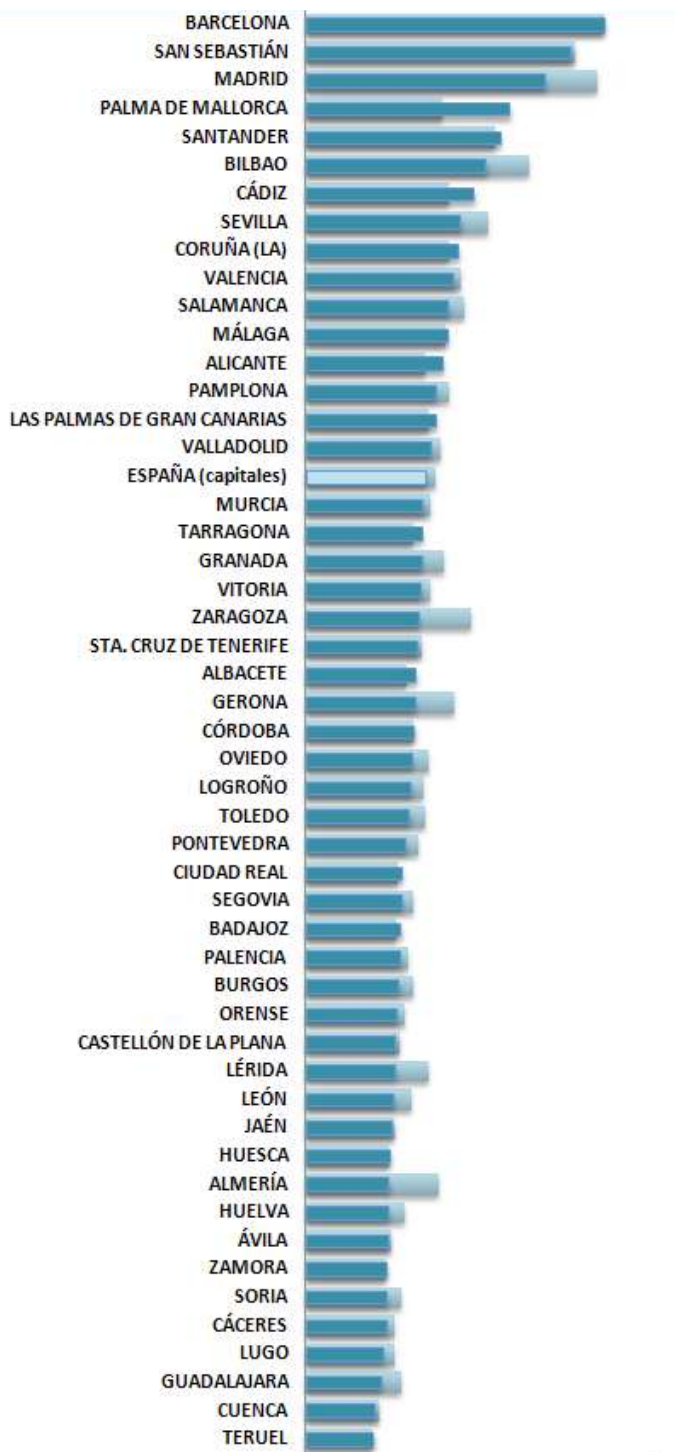
dose la amplitud de 2017 en torno a los 2.600€/m², pero con diferencias muy significativas entre capitales. En algunas, esta reducción supera el -30%, como vemos en Ávila, Córdoba y León.

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%		

El orden que se sigue es el **alfabético de las respectivas provincias.**

Badajoz (Badajoz)

Mínimo del mercado:	38.000 €
Máximo del mercado:	420.000 €
Amplitud del intervalo:	38.200 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	38.000	- 76.200	303	22%
2	76.200	- 114.400	324	24%
3	114.400	- 152.600	344	25%
4	152.600	- 190.800	155	11%
5	190.800	- 229.000	71	5%
6	229.000	- 267.200	79	6%
7	267.200	- 305.400	42	3%
8	305.400	- 343.600	13	1%
9	343.600	- 381.800	22	2%
10	381.800	- 420.000	18	1%
Total muestras:	1.371		100%	

Palma de Mallorca (Balears)

Mínimo del mercado:	58.045 €
Máximo del mercado:	1.312.005 €
Amplitud del intervalo:	125.396 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	58.045	- 183.441	1.905	46%
2	183.441	- 308.837	1.396	32%
3	308.837	- 434.233	498	11%
4	434.233	- 559.629	223	5%
5	559.629	- 685.025	96	2%
6	685.025	- 810.421	73	2%
7	810.421	- 935.817	39	1%
8	935.817	- 1.061.213	17	0%
9	1.061.213	- 1.186.609	16	0%
10	1.186.609	- 1.312.005	13	0%
Total muestras:	4.276		100%	

Barcelona (Barcelona)

Mínimo del mercado:	86.000 €
Máximo del mercado:	1.300.000 €
Amplitud del intervalo:	121.400 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	86.000	- 207.400	1.263	23%
2	207.400	- 328.800	1.561	28%
3	328.800	- 450.200	1.347	23%
4	450.200	- 571.600	596	10%
5	571.600	- 693.000	383	8%
6	693.000	- 814.400	222	3%
7	814.400	- 935.800	81	1%
8	935.800	- 1.057.200	76	1%
9	1.057.200	- 1.178.600	41	1%
10	1.178.600	- 1.300.000	82	1%
Total muestras:	5.652		100%	

Burgos (Burgos)

Mínimo del mercado:	50.000 €
Máximo del mercado:	450.000 €
Amplitud del intervalo:	40.000 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	50.000	- 90.000	293	25%
2	90.000	- 130.000	268	23%
3	130.000	- 170.000	227	20%
4	170.000	- 210.000	159	14%
5	210.000	- 250.000	80	7%
6	250.000	- 290.000	51	4%
7	290.000	- 330.000	28	2%
8	330.000	- 370.000	13	1%
9	370.000	- 410.000	23	2%
10	410.000	- 450.000	11	1%
Total muestras:	1.153		100%	

Cáceres (Cáceres)

Mínimo del mercado:	48.000 €
Máximo del mercado:	425.000 €
Amplitud del intervalo:	37.700 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	48.000	- 85.700	197	27%
2	85.700	- 123.400	175	24%
3	123.400	- 161.100	152	21%
4	161.100	- 198.800	100	14%
5	198.800	- 236.500	53	7%
6	236.500	- 274.200	27	4%
7	274.200	- 311.900	21	3%
8	311.900	- 349.600	7	1%
9	349.600	- 387.300	5	1%
10	387.300	- 425.000	2	0%
Total muestras:	739		100%	

Cádiz (Cádiz)

Mínimo del mercado:	83.000 €
Máximo del mercado:	670.000 €
Amplitud del intervalo:	58.700 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	83.000	- 141.700	381	39%
2	141.700	- 200.400	323	23%
3	200.400	- 259.100	162	18%
4	259.100	- 317.800	113	11%
5	317.800	- 376.500	53	4%
6	376.500	- 435.200	19	2%
7	435.200	- 493.900	14	2%
8	493.900	- 552.600	6	1%
9	552.600	- 611.300	5	1%
10	611.300	- 670.000	4	0%
Total muestras:	1.080		100%	

Santander (Cantabria)

Mínimo del mercado:	60.000 €
Máximo del mercado:	820.000 €
Amplitud del intervalo:	76.000 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	60.000	- 136.000	629	51%
2	136.000	- 212.000	294	24%
3	212.000	- 288.000	149	12%
4	288.000	- 364.000	65	5%
5	364.000	- 440.000	36	3%
6	440.000	- 516.000	13	1%
7	516.000	- 592.000	9	1%
8	592.000	- 668.000	20	2%
9	668.000	- 744.000	5	0%
10	744.000	- 820.000	5	0%
Total muestras:	1.225		100%	

Castellón de la Plana (Castellón)

Mínimo del mercado:	27.640 €
Máximo del mercado:	399.000 €
Amplitud del intervalo:	37.136 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	27.640	- 64.776	571	28%
2	64.776	- 101.912	611	28%
3	101.912	- 139.048	389	18%
4	139.048	- 176.184	233	11%
5	176.184	- 213.320	136	6%
6	213.320	- 250.456	101	5%
7	250.456	- 287.592	48	2%
8	287.592	- 324.728	31	1%
9	324.728	- 361.864	20	1%
10	361.864	- 399.000	22	1%
Total muestras:	2.162		100%	

Ciudad Real (Ciudad Real)

Mínimo del mercado:	38.000 €
Máximo del mercado:	300.000 €
Amplitud del intervalo:	26.200 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	38.000	- 64.200	61	10%
2	64.200	- 90.400	134	21%
3	90.400	- 116.600	108	17%
4	116.600	- 142.800	130	20%
5	142.800	- 169.000	61	10%
6	169.000	- 195.200	52	8%
7	195.200	- 221.400	27	4%
8	221.400	- 247.600	20	3%
9	247.600	- 273.800	21	3%
10	273.800	- 300.000	21	3%
Total muestras:	635		100%	

Córdoba (Córdoba)

Mínimo del mercado:	50.000 €
Máximo del mercado:	550.000 €
Amplitud del intervalo:	50.000 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	50.000	- 100.000	816	36%
2	100.000	- 150.000	660	29%
3	150.000	- 200.000	355	16%
4	200.000	- 250.000	189	8%
5	250.000	- 300.000	82	4%
6	300.000	- 350.000	53	2%
7	350.000	- 400.000	49	2%
8	400.000	- 450.000	23	1%
9	450.000	- 500.000	32	1%
10	500.000	- 550.000	17	1%
Total muestras:	2.276		100%	

La Coruña (La Coruña)

Mínimo del mercado:	65.000 €
Máximo del mercado:	650.000 €
Amplitud del intervalo:	58.500 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	65.000	- 123.500	490	28%
2	123.500	- 182.000	516	30%
3	182.000	- 240.500	290	17%
4	240.500	- 299.000	203	12%
5	299.000	- 357.500	92	5%
6	357.500	- 416.000	54	3%
7	416.000	- 474.500	43	2%
8	474.500	- 533.000	32	2%
9	533.000	- 591.500	13	1%
10	591.500	- 650.000	6	0%
Total muestras:	1.739		100%	

Cuenca (Cuenca)

Mínimo del mercado:	49.000 €
Máximo del mercado:	310.000 €
Amplitud del intervalo:	26.100 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	49.000	- 75.100	92	20%
2	75.100	- 101.200	96	21%
3	101.200	- 127.300	114	25%
4	127.300	- 153.400	79	17%
5	153.400	- 179.500	25	5%
6	179.500	- 205.600	17	4%
7	205.600	- 231.700	13	3%
8	231.700	- 257.800	9	2%
9	257.800	- 283.900	8	2%
10	283.900	- 310.000	9	2%
Total muestras:	462		100%	

Gerona (Gerona)

Mínimo del mercado:	59.000 €
Máximo del mercado:	740.000 €
Amplitud del intervalo:	68.100 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	59.000	- 127.100	169	23%
2	127.100	- 195.200	197	27%
3	195.200	- 263.300	117	16%
4	263.300	- 331.400	69	10%
5	331.400	- 399.500	83	11%
6	399.500	- 467.600	14	2%
7	467.600	- 535.700	31	4%
8	535.700	- 603.800	29	4%
9	603.800	- 671.900	11	2%
10	671.900	- 740.000	3	0%
Total muestras:	723		100%	

Granada (Granada)

Mínimo del mercado:	43.000 €
Máximo del mercado:	600.000 €
Amplitud del intervalo:	55.700 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	43.000	- 98.700	579	21%
2	98.700	- 154.400	740	27%
3	154.400	- 210.100	576	21%
4	210.100	- 265.800	306	11%
5	265.800	- 321.500	195	7%
6	321.500	- 377.200	122	4%
7	377.200	- 432.900	73	3%
8	432.900	- 488.600	61	2%
9	488.600	- 544.300	34	1%
10	544.300	- 600.000	46	2%
Total muestras:	2.732		100%	

Guadalajara (Guadalajara)

Mínimo del mercado:	55.000 €
Máximo del mercado:	540.000 €
Amplitud del intervalo:	48.500 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	55.000	- 103.500	274	30%
2	103.500	- 152.000	287	31%
3	152.000	- 200.500	157	17%
4	200.500	- 249.000	78	8%
5	249.000	- 297.500	59	6%
6	297.500	- 346.000	28	3%
7	346.000	- 394.500	14	2%
8	394.500	- 443.000	12	1%
9	443.000	- 491.500	5	1%
10	491.50			

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

San Sebastián (Guipúzcoa)

Mínimo del mercado:	118.500 €
Máximo del mercado:	1.250.000 €
Amplitud del intervalo:	113.150 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	118.500	- 231.650	470	31%
2	231.650	- 344.800	375	24%
3	344.800	- 457.950	265	17%
4	457.950	- 571.100	147	10%
5	571.100	- 684.250	118	8%
6	684.250	- 797.400	84	5%
7	797.400	- 910.550	35	2%
8	910.550	- 1.023.700	18	1%
9	1.023.700	- 1.136.850	5	0%
10	1.136.850	- 1.250.000	22	1%
Total muestras:	1.539	100%		

Huelva (Huelva)

Mínimo del mercado:	30.000 €
Máximo del mercado:	310.000 €
Amplitud del intervalo:	28.000 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	30.000	- 58.000	191	17%
2	58.000	- 86.000	272	24%
3	86.000	- 114.000	201	18%
4	114.000	- 142.000	199	18%
5	142.000	- 170.000	132	12%
6	170.000	- 198.000	57	5%
7	198.000	- 226.000	27	2%
8	226.000	- 254.000	16	1%
9	254.000	- 282.000	12	1%
10	282.000	- 310.000	9	1%
Total muestras:	1.116	100%		

Huesca (Huesca)

Mínimo del mercado:	25.188 €
Máximo del mercado:	289.998 €
Amplitud del intervalo:	26.481 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	25.188	- 51.669	31	13%
2	51.669	- 78.150	39	16%
3	78.150	- 104.631	37	15%
4	104.631	- 131.112	43	18%
5	131.112	- 157.593	35	14%
6	157.593	- 184.074	22	9%
7	184.074	- 210.555	13	5%
8	210.555	- 237.036	15	6%
9	237.036	- 263.517	4	2%
10	263.517	- 289.998	4	2%
Total muestras:	243	100%		

Jaén (Jaén)

Mínimo del mercado:	48.000 €
Máximo del mercado:	400.000 €
Amplitud del intervalo:	35.200 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	48.000	- 83.200	190	19%
2	83.200	- 118.400	227	23%
3	118.400	- 153.600	207	21%
4	153.600	- 188.800	150	15%
5	188.800	- 224.000	71	7%
6	224.000	- 259.200	58	6%
7	259.200	- 294.400	35	3%
8	294.400	- 329.600	21	2%
9	329.600	- 364.800	22	2%
10	364.800	- 400.000	24	2%
Total muestras:	1.003	100%		

León (León)

Mínimo del mercado:	68.000 €
Máximo del mercado:	400.000 €
Amplitud del intervalo:	33.200 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	68.000	- 101.200	159	19%
2	101.200	- 134.400	219	23%
3	134.400	- 167.600	510	21%
4	167.600	- 200.800	257	15%
5	200.800	- 234.000	79	7%
6	234.000	- 267.200	43	6%
7	267.200	- 300.400	27	3%
8	300.400	- 333.600	9	2%
9	333.600	- 366.800	16	2%
10	366.800	- 400.000	9	2%
Total muestras:	1.328	100%		

Lérida (Lérida)

Mínimo del mercado:	27.100 €
Máximo del mercado:	485.000 €
Amplitud del intervalo:	45.790 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	27.100	- 72.890	281	31%
2	72.890	- 118.680	237	26%
3	118.680	- 164.470	163	18%
4	164.470	- 210.260	60	10%
5	210.260	- 256.050	45	5%
6	256.050	- 301.840	28	4%
7	301.840	- 347.630	22	2%
8	347.630	- 393.420	16	2%
9	393.420	- 439.210	12	1%
10	439.210	- 485.000	6	1%
Total muestras:	868	100%		

Lugo (Lugo)

Mínimo del mercado:	40.000 €
Máximo del mercado:	490.000 €
Amplitud del intervalo:	45.000 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	40.000	- 85.000	134	27%
2	85.000	- 130.000	154	31%
3	130.000	- 175.000	75	15%
4	175.000	- 220.000	52	10%
5	220.000	- 265.000	28	6%
6	265.000	- 310.000	20	4%
7	310.000	- 355.000	18	4%
8	355.000	- 400.000	7	1%
9	400.000	- 445.000	2	0%
10	445.000	- 490.000	6	1%
Total muestras:	496	100%		

Madrid (Madrid)

Mínimo del mercado:	70.000 €
Máximo del mercado:	1.500.000 €
Amplitud del intervalo:	143.000 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	70.000	- 213.000	6.509	54%
2	213.000	- 356.000	2.447	20%
3	356.000	- 499.000	1.182	10%
4	499.000	- 642.000	568	5%
5	642.000	- 785.000	498	4%
6	785.000	- 928.000	299	2%
7	928.000	- 1.071.000	166	1%
8	1.071.000	- 1.214.000	134	1%
9	1.214.000	- 1.357.000	82	1%
10	1.357.000	- 1.500.000	100	1%
Total muestras:	11.985	100%		

Málaga (Málaga)

Mínimo del mercado:	50.000 €
Máximo del mercado:	780.000 €
Amplitud del intervalo:	73.000 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	50.000	- 123.000	1.056	36%
2	123.000	- 196.000	875	30%
3	196.000	- 269.000	543	19%
4	269.000	- 342.000	193	7%
5	342.000	- 415.000	100	3%
6	415.000	- 488.000	59	2%
7	488.000	- 561.000	30	1%
8	561.000	- 634.000	16	1%
9	634.000	- 707.000	21	1%
10	707.000	- 780.000	9	0%
Total muestras:	2.902	100%		

Murcia (Murcia)

Mínimo del mercado:	44.400 €
Máximo del mercado:	500.000 €
Amplitud del intervalo:	45.600 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	44.400	- 89.960	1.252	33%
2	89.960	- 135.520	1.260	33%
3	135.520	- 181.080	668	18%
4	181.080	- 226.640	255	7%
5	226.640	- 272.200	133	4%
6	272.200	- 317.760	77	2%
7	317.760	- 363.320	51	1%
8	363.320	- 408.880	43	1%
9	408.880	- 454.440	30	1%
10	454.440	- 500.000	26	1%
Total muestras:	3.795	100%		

Pamplona (Navarra)

Mínimo del mercado:	67.000 €
Máximo del mercado:	575.000 €
Amplitud del intervalo:	50.800 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	67.000	- 117.800	284	22%
2	117.800	- 168.600	270	21%
3	168.600	- 219.400	220	17%
4	219.400	- 270.200	218	17%
5	270.200	- 321.000	125	10%
6	321.000	- 371.800	74	6%
7	371.800	- 422.600	45	3%
8	422.600	- 473.400	28	2%
9	473.400	- 524.200	30	2%
10	524.200	- 575.000	20	2%
Total muestras:	1.314	100%		

Orense (Orense)

Mínimo del mercado:	35.901 €
Máximo del mercado:	300.001 €
Amplitud del intervalo:	26.410 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	35.901	- 62.311	31	8,9%
2	62.311	- 88.721	50	14,3%
3	88.721	- 115.131	64	18,3%
4	115.131	- 141.541	59	16,9%
5	141.541	- 167.951	56	16,0%
6	167.951	- 194.361	51	14,6%
7	194.361	- 220.771	28	7,4%
8	220.771	- 247.181	2	0,6%
9	247.181	- 273.591	2	0,6%
10	273.591	- 300.001	9	2,6%
Total muestras:	350	100%		

Palencia (Palencia)

Mínimo del mercado:	38.000 €
Máximo del mercado:	349.400 €
Amplitud del intervalo:	31.140 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	38.000	- 69.140	54	16%
2	69.140	- 100.280	69	21%
3	100.280	- 131.420	77	23%
4	131.420	- 162.560	61	18%
5	162.560	- 193.700	30	9%
6	193.700	- 224.840	11	3%
7	224.840	- 255.980	9	3%
8	255.980	- 287.120	8	2%
9	287.120	- 318.260	3	1%
10	318.260	- 349.400	8	2%
Total muestras:	330	100%		

Las Palmas de Gran Canarias (Las Palmas)

Mínimo del mercado:	45.000 €
Máximo del mercado:	680.000 €
Amplitud del intervalo:	63.500 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	45.000	- 108.500	484	36%
2	108.500	- 172.000	361	27%
3	172.000	- 235.500	206	16%
4	235.500	- 299.000	132	10%
5	299.000	- 362.500	65	5%
6	362.500	- 426.000	29	2%
7	426.000	- 489.500	29	2%
8	489.500	- 553.000	10	1%
9	553.000	- 616.500	2	0%
10	616.500	- 680.000	9	1%
Total muestras:	1.327	100%		

Pontevedra (Pontevedra)

Mínimo del mercado:	60.000 €
Máximo del mercado:	575.000 €
Amplitud del intervalo:	51.500 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	60.000	- 111.500	85	31%
2	111.500	- 163.000	94	34%
3	163.000	- 214.500	44	16%
4	214.500	- 266.000	25	9%
5	266.000	- 317.500	14	5%
6	317.500	- 369.000	4	1%
7	369.000	- 420.500	4	1%
8	420.500	- 472.000	5	2%
9	472.000	- 523.500	1	0%
10	523.500	- 575.000	1</	

Logroño (La Rioja)

Mínimo del mercado:	39.122 €
Máximo del mercado:	440.002 €
Amplitud del intervalo:	40.088 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	39.122	- 79.210	170	25%
2	79.210	- 119.298	180	26%
3	119.298	- 159.386	130	19%
4	159.386	- 199.474	115	17%
5	199.474	- 239.562	31	5%
6	239.562	- 279.650	20	3%
7	279.650	- 319.738	15	2%
8	319.738	- 359.826	14	2%
9	359.826	- 399.914	8	1%
10	399.914	- 440.002	4	1%
Total muestras:	687	100%		

Salamanca (Salamanca)

Mínimo del mercado:	63.000 €
Máximo del mercado:	440.000 €
Amplitud del intervalo:	37.700 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	63.000	- 100.700	210	28%
2	100.700	- 138.400	274	36%
3	138.400	- 176.100	166	22%
4	176.100	- 213.800	56	7%
5	213.800	- 251.500	26	3%
6	251.500	- 289.200	13	2%
7	289.200	- 326.900	3	0%
8	326.900	- 364.600	2	0%
9	364.600	- 402.300	7	1%
10	402.300	- 440.000	1	0%
Total muestras:	758	100%		

Segovia (Segovia)

Mínimo del mercado:	55.200 €
Máximo del mercado:	520.000 €
Amplitud del intervalo:	46.480 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	55.200	- 101.680	110	28%
2	101.680	- 148.160	82	21%
3	148.160	- 194.640	78	20%
4	194.640	- 241.120	40	10%
5	241.120	- 287.600	32	8%
6	287.600	- 334.080	19	5%
7	334.080	- 380.560	14	4%
8	380.560	- 427.040	10	3%
9	427.040	- 473.520	3	1%
10	473.520	- 520.000	3	1%
Total muestras:	391	100%		

Sevilla (Sevilla)

Mínimo del mercado:	42.900 €
Máximo del mercado:	760.000 €
Amplitud del intervalo:	71.710 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	42.900	- 114.610	1.736	28%
2	114.610	- 186.320	1.690	27%
3	186.320	- 258.030	1.045	17%
4	258.030	- 329.740	587	9%
5	329.740	- 401.450	523	8%
6	401.450	- 473.160	217	3%
7	473.160	- 544.870	159	3%
8	544.870	- 616.580	130	2%
9	616.580	- 688.290	62	1%
10	688.290	- 760.000	62	1%
Total muestras:	6.211	100%		

Soria (Soria)

Mínimo del mercado:	45.000 €
Máximo del mercado:	390.000 €
Amplitud del intervalo:	34.500 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	45.000	- 79.500	4	6%
2	79.500	- 114.000	14	20%
3	114.000	- 148.500	25	36%
4	148.500	- 183.000	13	19%
5	183.000	- 217.500	2	3%
6	217.500	- 252.000	5	7%
7	252.000	- 286.500	3	4%
8	286.500	- 321.000	1	1%
9	321.000	- 355.500	1	1%
10	355.500	- 390.000	2	3%
Total muestras:	70	100%		

Tarragona (Tarragona)

Mínimo del mercado:	65.000 €
Máximo del mercado:	650.000 €
Amplitud del intervalo:	58.500 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	65.000	- 123.500	258	37%
2	123.500	- 182.000	173	25%
3	182.000	- 240.500	91	13%
4	240.500	- 299.000	61	9%
5	299.000	- 357.500	38	5%
6	357.500	- 416.000	24	3%
7	416.000	- 474.500	27	4%
8	474.500	- 533.000	18	3%
9	533.000	- 591.500	7	1%
10	591.500	- 650.000	5	1%
Total muestras:	702	100%		

Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)

Mínimo del mercado:	45.000 €
Máximo del mercado:	609.000 €
Amplitud del intervalo:	56.400 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	45.000	- 101.400	259	37%
2	101.400	- 157.800	178	26%
3	157.800	- 214.200	132	19%
4	214.200	- 270.600	54	8%
5	270.600	- 327.000	31	4%
6	327.000	- 383.400	13	2%
7	383.400	- 439.800	7	1%
8	439.800	- 496.200	12	2%
9	496.200	- 552.600	8	1%
10	552.600	- 609.000	1	0%
Total muestras:	695	100%		

Teruel (Teruel)

Mínimo del mercado:	48.625 €
Máximo del mercado:	325.005 €
Amplitud del intervalo:	27.638 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	48.625	- 76.263	11	11%
2	76.263	- 103.901	13	13%
3	103.901	- 131.539	31	32%
4	131.539	- 159.177	12	12%
5	159.177	- 186.815	15	15%
6	186.815	- 214.453	7	7%
7	214.453	- 242.091	7	7%
8	242.091	- 269.729	0	0%
9	269.729	- 297.367	0	0%
10	297.367	- 325.005	1	1%
Total muestras:	97	100%		

Toledo (Toledo)

Mínimo del mercado:	52.000 €
Máximo del mercado:	600.000 €
Amplitud del intervalo:	54.800 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	52.000	- 106.800	221	39%
2	106.800	- 161.600	152	27%
3	161.600	- 216.400	86	15%
4	216.400	- 271.200	53	9%
5	271.200	- 326.000	16	3%
6	326.000	- 380.800	8	1%
7	380.800	- 435.600	11	2%
8	435.600	- 490.400	6	1%
9	490.400	- 545.200	8	1%
10	545.200	- 600.000	3	1%
Total muestras:	564	100%		

Valencia (Valencia)

Mínimo del mercado:	35.942 €
Máximo del mercado:	670.002 €
Amplitud del intervalo:	63.406 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	35.942	- 99.348	2.924	36%
2	99.348	- 162.754	2.395	29%
3	162.754	- 226.160	1.208	15%
4	226.160	- 289.566	680	8%
5	289.566	- 352.972	426	5%
6	352.972	- 416.378	182	2%
7	416.378	- 479.784	123	2%
8	479.784	- 543.190	86	1%
9	543.190	- 606.596	62	1%
10	606.596	- 670.002	53	1%
Total muestras:	8.139	100%		

Valladolid (Valladolid)

Mínimo del mercado:	37.800 €
Máximo del mercado:	495.000 €
Amplitud del intervalo:	45.720 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	37.800	- 83.520	409	29%
2	83.520	- 129.240	330	24%
3	129.240	- 174.960	293	21%
4	174.960	- 220.680	187	13%
5	220.680	- 266.400	62	4%
6	266.400	- 312.120	42	3%
7	312.120	- 357.840	21	2%
8	357.840	- 403.560	22	2%
9	403.560	- 449.280	10	1%
10	449.280	- 495.000	21	2%
Total muestras:	1.397	100%		

Bilbao (Vizcaya)

Mínimo del mercado:	88.000 €
Máximo del mercado:	700.000 €
Amplitud del intervalo:	61.200 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	88.000	- 149.200	435	26%
2	149.200	- 210.400	459	27%
3	210.400	- 271.600	276	16%
4	271.600	- 332.800	200	12%
5	332.800	- 394.000	114	7%
6	394.000	- 455.200	54	3%
7	455.200	- 516.400	48	3%
8	516.400	- 577.600	39	2%
9	577.600	- 638.800	28	2%
10	638.800	- 700.000	29	2%
Total muestras:	1.682	100%		

Zamora (Zamora)

Mínimo del mercado:	40.000 €
Máximo del mercado:	360.000 €
Amplitud del intervalo:	32.000 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	40.000	- 72.000	34	12%
2	72.000	- 104.000	76	26%
3	104.000	- 136.000	85	29%
4	136.000	- 168.000	37	13%
5	168.000	- 200.000	31	11%
6	200.000	- 232.000	6	2%
7	232.000	- 264.000	7	2%
8	264.000	- 296.000	5	2%
9	296.000	- 328.000	2	1%
10	328.000	- 360.000	7	2%
Total muestras:	290	100%		

Zaragoza (Zaragoza)

Mínimo del mercado:	36.000 €
Máximo del mercado:	576.700 €
Amplitud del intervalo:	54.070 €

Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nºde	(%)
1	36.000	- 90.070	1.169	38%
2	90.070	- 144.140	812	27%
3	144.140	- 198.210	552	18%
4	198.210	- 252.280	275	9%
5	252.280	- 306.350	105	3%
6	306.350	- 360.420	60	2%
7	360.420	- 414.490	37	1%
8	414.490	- 468.560	15	0%
9	468.560	- 522.630	20	1%
10	522.630	- 576.700	11	0%
Total muestras:	3.056	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%				

El orden que se sigue es el **alfabético**.

Badajoz					Baleares					Barcelona				
Mínimo del mercado:		28.900 €			Mínimo del mercado:		73.000 €			Mínimo del mercado:		54.100 €		
Máximo del mercado:		370.000 €			Máximo del mercado:		1.590.000 €			Máximo del mercado:		958.000 €		
Amplitud del intervalo:		34.110 €			Amplitud del intervalo:		151.700 €			Amplitud del intervalo:		90.390 €		
Intervalos:					Intervalos:					Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	28.900	- 63.010	674	21%	1	73.000	- 224.700	7.002	52%	1	54.100	- 144.490	11.088	32%
2	63.010	- 97.120	1.011	31%	2	224.700	- 376.400	3.297	25%	2	144.490	- 234.880	9.464	28%
3	97.120	- 131.230	681	21%	3	376.400	- 528.100	1.518	11%	3	234.880	- 325.270	5.708	17%
4	131.230	- 165.340	395	12%	4	528.100	- 679.800	566	4%	4	325.270	- 415.660	3.221	9%
5	165.340	- 199.450	207	6%	5	679.800	- 831.500	389	3%	5	415.660	- 506.050	2.098	6%
6	199.450	- 233.560	96	3%	6	831.500	- 983.200	245	2%	6	506.050	- 596.440	924	3%
7	233.560	- 267.670	101	3%	7	983.200	- 1.134.900	128	1%	7	596.440	- 686.830	685	2%
8	267.670	- 301.780	69	2%	8	1.134.900	- 1.286.600	121	1%	8	686.830	- 777.220	520	2%
9	301.780	- 335.890	15	0%	9	1.286.600	- 1.438.300	102	1%	9	777.220	- 867.610	353	1%
10	335.890	- 370.000	30	1%	10	1.438.300	- 1.590.000	71	1%	10	867.610	- 958.000	200	1%
Total muestras: 3.279 100%					Total muestras: 13.439 100%					Total muestras: 34.261 100%				
Burgos					Cáceres					Cádiz				
Mínimo del mercado:		30.000 €			Mínimo del mercado:		30.000 €			Mínimo del mercado:		35.100 €		
Máximo del mercado:		380.000 €			Máximo del mercado:		380.000 €			Máximo del mercado:		660.000 €		
Amplitud del intervalo:		35.000 €			Amplitud del intervalo:		35.000 €			Amplitud del intervalo:		62.490 €		
Intervalos:					Intervalos:					Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	30.000	- 65.000	693	23%	1	30.000	- 65.000	410	23%	1	35.100	- 97.590	4.278	31%
2	65.000	- 100.000	738	25%	2	65.000	- 100.000	513	29%	2	97.590	- 160.080	4.621	33%
3	100.000	- 135.000	501	17%	3	100.000	- 135.000	346	19%	3	160.080	- 222.570	2.227	16%
4	135.000	- 170.000	418	14%	4	135.000	- 170.000	203	11%	4	222.570	- 285.060	1.155	8%
5	170.000	- 205.000	252	9%	5	170.000	- 205.000	147	8%	5	285.060	- 347.550	600	4%
6	205.000	- 240.000	134	5%	6	205.000	- 240.000	72	4%	6	347.550	- 410.040	441	3%
7	240.000	- 275.000	92	3%	7	240.000	- 275.000	42	2%	7	410.040	- 472.530	195	1%
8	275.000	- 310.000	74	3%	8	275.000	- 310.000	30	2%	8	472.530	- 535.020	168	1%
9	310.000	- 345.000	18	1%	9	310.000	- 345.000	17	1%	9	535.020	- 597.510	105	1%
10	345.000	- 380.000	34	1%	10	345.000	- 380.000	18	1%	10	597.510	- 660.000	128	1%
Total muestras: 2.954 100%					Total muestras: 1.798 100%					Total muestras: 13.918 100%				
Cantabria					Castellón					Ciudad Real				
Mínimo del mercado:		54.000 €			Mínimo del mercado:		30.000 €			Mínimo del mercado:		28.770 €		
Máximo del mercado:		590.000 €			Máximo del mercado:		391.000 €			Máximo del mercado:		350.000 €		
Amplitud del intervalo:		53.600 €			Amplitud del intervalo:		36.100 €			Amplitud del intervalo:		32.123 €		
Intervalos:					Intervalos:					Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	54.000	- 107.600	1.279	31%	1	30.000	- 66.100	2.454	25%	1	28.770	- 60.893	884	29%
2	107.600	- 161.200	1.183	29%	2	66.100	- 102.200	2.910	30%	2	60.893	- 93.016	907	30%
3	161.200	- 214.800	626	15%	3	102.200	- 138.300	1.752	18%	3	93.016	- 125.139	532	18%
4	214.800	- 268.400	422	10%	4	138.300	- 174.400	1.071	11%	4	125.139	- 167.262	270	10%
5	268.400	- 322.000	251	6%	5	174.400	- 210.500	622	6%	5	167.262	- 189.385	171	6%
6	322.000	- 375.600	163	4%	6	210.500	- 246.600	283	3%	6	189.385	- 221.508	79	3%
7	375.600	- 429.200	64	2%	7	246.600	- 282.700	241	2%	7	221.508	- 253.631	64	2%
8	429.200	- 482.800	52	1%	8	282.700	- 318.800	141	1%	8	253.631	- 285.754	35	1%
9	482.800	- 536.400	31	1%	9	318.800	- 354.900	108	1%	9	285.754	- 317.877	29	1%
10	536.400	- 590.000	26	1%	10	354.900	- 391.000	68	1%	10	317.877	- 350.000	19	1%
Total muestras: 4.067 100%					Total muestras: 9.650 100%					Total muestras: 3.010 100%				
Córdoba					Coruña (La)					Cuenca				
Mínimo del mercado:		34.000 €			Mínimo del mercado:		39.000 €			Mínimo del mercado:		26.000 €		
Máximo del mercado:		450.000 €			Máximo del mercado:		550.000 €			Máximo del mercado:		290.000 €		
Amplitud del intervalo:		41.600 €			Amplitud del intervalo:		51.100 €			Amplitud del intervalo:		26.400 €		
Intervalos:					Intervalos:					Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	34.000	- 75.600	1.069	25%	1	39.000	- 90.100	2.098	30%	1	26.000	- 52.400	308	21%
2	75.600	- 117.200	1.379	32%	2	90.100	- 141.200	1.815	26%	2	52.400	- 78.800	374	25%
3	117.200	- 158.800	862	20%	3	141.200	- 192.300	1.165	17%	3	78.800	- 105.200	306	21%
4	158.800	- 200.400	485	11%	4	192.300	- 243.400	602	9%	4	105.200	- 131.600	215	14%
5	200.400	- 242.000	210	5%	5	243.400	- 294.500	533	8%	5	131.600	- 158.000	131	9%
6	242.000	- 283.600	120	3%	6	294.500	- 345.600	300	4%	6	158.000	- 184.400	66	4%
7	283.600	- 325.200	82	2%	7	345.600	- 396.700	189	3%	7	184.400	- 210.800	28	2%
8	325.200	- 366.800	37	1%	8	396.700	- 447.800	91	1%	8	210.800	- 237.200	23	2%
9	366.800	- 408.400	55	1%	9	447.800	- 498.900	87	1%	9	237.200	- 263.600	19	1%
10	408.400	- 450.000	25	1%	10	498.900	- 550.000	52	1%	10	263.600	- 290.000	14	1%
Total muestras: 4.324 100%					Total muestras: 6.932 100%					Total muestras: 1.484 100%				
Gerona					Granada					Guadalajara				
Mínimo del mercado:		55.000 €			Mínimo del mercado:		40.000 €			Mínimo del mercado:		39.000 €		
Máximo del mercado:		945.000 €			Máximo del mercado:		500.000 €			Máximo del mercado:		400.000 €		
Amplitud del intervalo:		89.000 €			Amplitud del intervalo:		46.000 €			Amplitud del intervalo:		36.100 €		
Intervalos:					Intervalos:					Intervalos:				
	Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)		Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1	55.000	- 144.000	2.669	34%	1	40.000	- 86.000	2.230	27%	1	39.000	- 75.100	735	19%
2	144.000	- 233.000	2.332	30%	2	86.000	- 132.000	2.380	29%	2	75.100	- 111.200	905	23%
3	233.000	- 322.000	1.222	16%	3	132.000	- 178.000	1.572	19%	3	111.200	- 147.300	863	22%
4	322.000	- 411.000	719	9%	4	178.000	- 224.000	884	14%	4	147.300	- 183.400	559	14%
5	411.000	- 500.000	374	5%	5	224.000	- 270.000	523	6%	5	183.400	- 219.500	400	10%
6	500.000	- 589.000	159	2%	6	270.000	- 316.000	248	3%	6	219.500	- 255.600	250	6%
7	589.000	- 678.000	150	2%	7	316.000	- 362.000	199	2%	7	255.600	- 291.700	124	3%
8	678.000	- 767.000	116	1%	8	362.000	- 408.000	98	1%	8	291.700	- 327.800	55	1%
9	767.000	- 856.000	78	1%	9	408.000	- 454.000	87	1%	9	327.800	- 363.900	42	1%
10	856.000	- 945.000	50	1%	10	454.000	- 500.000	80	1%	10	363.900	- 400.000	27	1%
Total muestras: 7.869 100%					Total muestras: 8.301 100%					Total muestras: 3.960 100%				

Precios mínimos y máximos absolutos de viviendas más frecuentes en provincia

Guipúzcoa

Mínimo del mercado:	84.000 €		
Máximo del mercado:	899.000 €		
Amplitud del intervalo:	81.500 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 84.000	- 165.500	1.333	31%
2 165.500	- 247.000	1.138	26%
3 247.000	- 328.500	665	15%
4 328.500	- 410.000	458	11%
5 410.000	- 491.500	275	6%
6 491.500	- 573.000	151	3%
7 573.000	- 654.500	138	3%
8 654.500	- 736.000	91	2%
9 736.000	- 817.500	49	1%
10 817.500	- 899.000	31	1%
Total muestras:	4.329	100%	

Huelva

Mínimo del mercado:	36.500 €		
Máximo del mercado:	420.000 €		
Amplitud del intervalo:	38.350 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 36.500	- 74.850	645	18%
2 74.850	- 113.200	1.097	30%
3 113.200	- 151.550	948	26%
4 151.550	- 189.900	423	12%
5 189.900	- 228.250	205	6%
6 228.250	- 266.600	103	3%
7 266.600	- 304.950	70	2%
8 304.950	- 343.300	50	1%
9 343.300	- 381.650	37	1%
10 381.650	- 420.000	31	1%
Total muestras:	3.609	100%	

Huesca

Mínimo del mercado:	33.900 €		
Máximo del mercado:	380.000 €		
Amplitud del intervalo:	34.610 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 33.900	- 68.510	345	16%
2 68.510	- 103.120	563	26%
3 103.120	- 137.730	439	21%
4 137.730	- 172.340	326	15%
5 172.340	- 206.950	215	10%
6 206.950	- 241.560	100	5%
7 241.560	- 276.170	67	3%
8 276.170	- 310.780	47	2%
9 310.780	- 345.390	28	1%
10 345.390	- 380.000	8	0%
Total muestras:	2.138	100%	

Jaen

Mínimo del mercado:	30.000 €		
Máximo del mercado:	360.000 €		
Amplitud del intervalo:	33.000 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 30.000	- 63.000	517	16%
2 63.000	- 96.000	883	28%
3 96.000	- 129.000	697	22%
4 129.000	- 162.000	428	13%
5 162.000	- 195.000	249	8%
6 195.000	- 228.000	138	4%
7 228.000	- 261.000	114	4%
8 261.000	- 294.000	48	1%
9 294.000	- 327.000	37	1%
10 327.000	- 360.000	51	2%
Total muestras:	3.158	100%	

León

Mínimo del mercado:	35.000 €		
Máximo del mercado:	392.000 €		
Amplitud del intervalo:	35.700 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 35.000	- 70.700	827	21%
2 70.700	- 106.400	817	21%
3 106.400	- 142.100	833	21%
4 142.100	- 177.800	733	19%
5 177.800	- 213.500	336	9%
6 213.500	- 249.200	141	4%
7 249.200	- 284.900	88	2%
8 284.900	- 320.600	69	2%
9 320.600	- 356.300	32	1%
10 356.300	- 392.000	22	1%
Total muestras:	3.898	100%	

Lérida

Mínimo del mercado:	27.000 €		
Máximo del mercado:	485.000 €		
Amplitud del intervalo:	45.800 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 27.000	- 72.800	1.109	31%
2 72.800	- 118.600	938	26%
3 118.600	- 164.400	635	18%
4 164.400	- 210.200	349	10%
5 210.200	- 256.000	181	5%
6 256.000	- 301.800	147	4%
7 301.800	- 347.600	63	2%
8 347.600	- 393.400	78	2%
9 393.400	- 439.200	41	1%
10 439.200	- 485.000	39	1%
Total muestras:	3.580	100%	

Lugo

Mínimo del mercado:	38.000 €		
Máximo del mercado:	420.000 €		
Amplitud del intervalo:	38.200 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 38.000	- 76.200	577	36%
2 76.200	- 114.400	428	27%
3 114.400	- 152.600	239	15%
4 152.600	- 190.800	119	7%
5 190.800	- 229.000	65	4%
6 229.000	- 267.200	78	5%
7 267.200	- 305.400	40	3%
8 305.400	- 343.600	19	1%
9 343.600	- 381.800	20	1%
10 381.800	- 420.000	10	1%
Total muestras:	1.593	100%	

Madrid

Mínimo del mercado:	68.000 €		
Máximo del mercado:	1.250.000 €		
Amplitud del intervalo:	118.200 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 68.000	- 186.200	17.104	47%
2 186.200	- 304.400	8.957	24%
3 304.400	- 422.600	4.631	13%
4 422.600	- 540.800	2.305	6%
5 540.800	- 659.000	1.312	4%
6 659.000	- 777.200	931	3%
7 777.200	- 895.400	626	2%
8 895.400	- 1.013.600	370	1%
9 1.013.600	- 1.131.800	139	0%
10 1.131.800	- 1.250.000	225	1%
Total muestras:	36.600	100%	

Málaga

Mínimo del mercado:	59.900 €		
Máximo del mercado:	1.100.000 €		
Amplitud del intervalo:	104.010 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 59.900	- 163.910	7.647	41%
2 163.910	- 267.920	5.657	30%
3 267.920	- 371.930	2.427	13%
4 371.930	- 475.940	1.200	6%
5 475.940	- 579.950	565	3%
6 579.950	- 683.960	424	2%
7 683.960	- 787.970	269	1%
8 787.970	- 891.980	249	1%
9 891.980	- 995.990	177	1%
10 995.990	- 1.100.000	65	0%
Total muestras:	18.680	100%	

Murcia

Mínimo del mercado:	37.000 €		
Máximo del mercado:	400.000 €		
Amplitud del intervalo:	36.300 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 37.000	- 73.300	3.447	25%
2 73.300	- 109.600	4.392	31%
3 109.600	- 145.900	2.882	21%
4 145.900	- 182.200	1.544	11%
5 182.200	- 218.500	649	5%
6 218.500	- 254.800	411	3%
7 254.800	- 291.100	225	2%
8 291.100	- 327.400	185	1%
9 327.400	- 363.700	130	1%
10 363.700	- 400.000	108	1%
Total muestras:	13.973	100%	

Navarra

Mínimo del mercado:	45.000 €		
Máximo del mercado:	520.000 €		
Amplitud del intervalo:	47.500 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 45.000	- 92.500	529	19%
2 92.500	- 140.000	706	25%
3 140.000	- 187.500	579	21%
4 187.500	- 235.000	342	12%
5 235.000	- 282.500	263	9%
6 282.500	- 330.000	168	6%
7 330.000	- 377.500	73	3%
8 377.500	- 425.000	66	2%
9 425.000	- 472.500	31	1%
10 472.500	- 520.000	46	2%
Total muestras:	2.803	100%	

Orense

Mínimo del mercado:	20.844 €		
Máximo del mercado:	330.004 €		
Amplitud del intervalo:	30.916 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 20.844	- 51.760	100	10%
2 51.760	- 82.676	190	18%
3 82.676	- 113.592	246	24%
4 113.592	- 144.508	183	18%
5 144.508	- 175.424	116	11%
6 175.424	- 206.340	95	9%
7 206.340	- 237.256	38	4%
8 237.256	- 268.172	28	3%
9 268.172	- 299.088	13	1%
10 299.088	- 330.004	22	2%
Total muestras:	1.031	100%	

Palencia

Mínimo del mercado:	32.000 €		
Máximo del mercado:	360.000 €		
Amplitud del intervalo:	32.800 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 32.000	- 64.800	135	19%
2 64.800	- 97.600	155	22%
3 97.600	- 130.400	140	20%
4 130.400	- 163.200	107	15%
5 163.200	- 196.000	67	10%
6 196.000	- 228.800	36	5%
7 228.800	- 261.600	29	4%
8 261.600	- 294.400	14	2%
9 294.400	- 327.200	6	1%
10 327.200	- 360.000	10	1%
Total muestras:	699	100%	

Palmas (Las)

Mínimo del mercado:	48.000 €		
Máximo del mercado:	690.000 €		
Amplitud del intervalo:	64.200 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 48.000	- 112.200	2.487	39%
2 112.200	- 176.400	1.841	29%
3 176.400	- 240.600	918	14%
4 240.600	- 304.800	541	8%
5 304.800	- 369.000	238	4%
6 369.000	- 433.200	184	3%
7 433.200	- 497.400	118	2%
8 497.400	- 561.600	62	1%
9 561.600	- 625.800	32	0%
10 625.800	- 690.000	36	1%
Total muestras:	6.457	100%	

Pontevedra

Mínimo del mercado:	50.000 €		
Máximo del mercado:	610.000 €		
Amplitud del intervalo:	56.000 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 50.000	- 106.000	1.124	29%
2 106.000	- 162.000	1.195	31%
3 162.000	- 218.000	552	14%
4 218.000	- 274.000	358	9%
5 274.000	- 330.000	246	6%
6 330.000	- 386.000	163	4%
7 386.000	- 442.000	104	3%
8 442.000	- 498.000	87	2%
9 498.000	- 554.000	54	1%
10 554.000	- 610.000	25	1%
Total muestras:	3.906	100%	

Rioja (La)

Mínimo del mercado:	30.000 €		
Máximo del mercado:	350.000 €		
Amplitud del intervalo:	32.000 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 30.000	- 62.000	524	21%
2 62.000	- 94.000	663	27%
3 94.000	- 126.000	519	21%
4 126.000	- 158.000	305	12%
5 158.000	- 190.000	240	10%
6 190.000	- 222.000	89	4%
7 222.000	- 254.000	51	2%
8 254.000	- 286.000	33	1%
9 286.000	- 318.000	23	1%
10 318.000	- 350.000	23	1%
Total muestras:	2.470	100%	

Salamanca

Mínimo del mercado:	34.000 €		
Máximo del mercado:	370.000 €		
Amplitud del intervalo:	33.600 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 34.000	- 67.600	227	14%
2 67.600	- 101.200	401	24%
3 101.200	- 134.800	387	23%
4 134.800	- 168.400	309	19%
5 168.400	- 202.000	139	8%
6 202.000	- 235.600	72	4%
7 235.600	- 269.200	51	3%
8 269.200	- 302.800	42	3%
9 302.800	- 336.400	15	1%
10 336.400	- 370.000	6	0%
Total muestras:	1.649	100%	

Segovia

Mínimo del mercado:	38.000 €		
Máximo del mercado:	410.000 €		
Amplitud del intervalo:	37.200 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 38.000	- 75.200	340	22%
2 75.200	- 112.400	327	21%
3 112.400	- 149.600	288	19%
4 149.600	- 186.800	214	14%
5 186.800	- 224.000	125	8%
6 224.000	- 261.200	92	6%
7 261.200	- 298.400	56	4%
8 298.400	- 335.600	33	2%
9 335.600	- 372.800	27	2%
10 372.800	- 410.000	29	2%
Total muestras:	1.531	100%	

Sevilla

Mínimo del mercado:	42.400 €		
Máximo del mercado:	634.300 €		
Amplitud del intervalo:	59.190 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 42.400	- 101.590	3.413	28%
2 101.590	- 160.780	3.685	30%
3 160.780	- 219.970	2.016	16%
4 219.970	- 279.160	1.267	10%
5 279.160	- 338.350	649	5%
6 338.350	- 397.540	533	4%
7 397.540	- 456.730	290	2%
8 456.730	- 515.920	174	1%
9 515.920	- 575.110	149	1%
10 575.110	- 634.300	101	1%
Total muestras:	12.277	100%	

Soria

Mínimo del mercado:	30.000 €		
Máximo del mercado:	375.000 €		
Amplitud del intervalo:	34.500 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 30.000	- 64.500	25	11%
2 64.500	- 99.000	66	30%
3 99.000	- 133.500	45	20%
4 133.500	- 168.000	39	18%
5 168.000	- 202.500	19	9%
6 202.500	- 237.000	6	3%
7 237.000	- 271.500	7	3%
8 271.500	- 306.000	10	5%
9 306.000	- 340.500	1	0%
10 340.500	- 375.000	2	1%
Total muestras:	220	100%	

Tarragona

Mínimo del mercado:	40.000 €		
Máximo del mercado:	518.000 €		
Amplitud del intervalo:	47.800 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 40.000	- 87.800	2.053	24%
2 87.800	- 135.600	2.492	30%
3 135.600	- 183.400	1.629	19%
4 183.400	- 231.200	933	11%
5 231.200	- 279.000	527	6%
6 279.000	- 326.800	317	4%
7 326.800	- 374.600	169	2%
8 374.600	- 422.400	138	2%
9 422.400	- 470.200	79	1%
10 470.200	- 518.000	60	1%
Total muestras:	8.397	100%	

Tenerife

Mínimo del mercado:	50.000 €		
Máximo del mercado:	599.000 €		
Amplitud del intervalo:	54.900 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 50.000	- 104.900	1.467	30%
2 104.900	- 159.800	1.449	29%
3 159.800	- 214.700	882	18%
4 214.700	- 269.600	473	10%
5 269.600	- 324.500	249	5%
6 324.500	- 379.400	161	3%
7 379.400	- 434.300	97	2%
8 434.300	- 489.200	68	1%
9 489.200	- 544.100	41	1%
10 544.100	- 599.000	39	1%
Total muestras:	4.926	100%	

Teruel

Mínimo del mercado:	30.000 €		
Máximo del mercado:	359.000 €		
Amplitud del intervalo:	32.900 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 30.000	- 62.900	138	22%
2 62.900	- 95.800	193	31%
3 95.800	- 128.700	102	17%
4 128.700	- 161.600	80	13%
5 161.600	- 194.500	51	8%
6 194.500	- 227.400	28	5%
7 227.400	- 260.300	13	2%
8 260.300	- 293.200	3	0%
9 293.200	- 326.100	5	1%
10 326.100	- 359.000	2	0%
Total muestras:	615	100%	

Toledo

Mínimo del mercado:	30.000 €		
Máximo del mercado:	340.000 €		
Amplitud del intervalo:	31.000 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 30.000	- 61.000	1.065	21%
2 61.000	- 92.000	1.122	23%
3 92.000	- 123.000	936	19%
4 123.000	- 154.000	707	14%
5 154.000	- 185.000	567	11%
6 185.000	- 216.000	257	5%
7 216.000	- 247.000	149	3%
8 247.000	- 278.000	109	2%
9 278.000	- 309.000	52	1%
10 309.000	- 340.000	21	0%
Total muestras:	4.985	100%	

Valencia

Mínimo del mercado:	32.000 €		
Máximo del mercado:	480.000 €		
Amplitud del intervalo:	44.800 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 32.000	- 76.800	7.680	27%
2 76.800	- 121.600	8.284	29%
3 121.600	- 166.400	5.415	19%
4 166.400	- 211.200	2.828	10%
5 211.200	- 256.000	1.737	6%
6 256.000	- 300.800	1.129	4%
7 300.800	- 345.600	497	2%
8 345.600	- 390.400	472	2%
9 390.400	- 435.200	197	1%
10 435.200	- 480.000	194	1%
Total muestras:	28.433	100%	

Valladolid

Mínimo del mercado:	37.800 €		
Máximo del mercado:	454.000 €		
Amplitud del intervalo:	41.620 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 37.800	- 79.420	701	28%
2 79.420	- 121.040	680	27%
3 121.040	- 162.660	472	19%
4 162.660	- 204.280	349	14%
5 204.280	- 245.900	131	5%
6 245.900	- 287.520	77	3%
7 287.520	- 329.140	56	2%
8 329.140	- 370.760	34	1%
9 370.760	- 412.380	18	1%
10 412.380	- 454.000	23	1%
Total muestras:	2.541	100%	

Vizcaya

Mínimo del mercado:	82.000 €		
Máximo del mercado:	690.000 €		
Amplitud del intervalo:	60.800 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 82.000	- 142.800	1.187	21%
2 142.800	- 203.600	1.526	27%
3 203.600	- 264.400	957	17%
4 264.400	- 325.200	649	11%
5 325.200	- 386.000	425	7%
6 386.000	- 446.800	280	5%
7 446.800	- 507.600	252	4%
8 507.600	- 568.400	162	3%
9 568.400	- 629.200	128	2%
10 629.200	- 690.000	110	2%
Total muestras:	5.676	100%	

Zamora

Mínimo del mercado:	25.000 €		
Máximo del mercado:	360.000 €		
Amplitud del intervalo:	33.500 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 25.000	- 58.500	83	13%
2 58.500	- 92.000	186	29%
3 92.000	- 125.500	164	26%
4 125.500	- 159.000	86	13%
5 159.000	- 192.500	58	9%
6 192.500	- 226.000	20	3%
7 226.000	- 259.500	13	2%
8 259.500	- 293.000	10	2%
9 293.000	- 326.500	9	1%
10 326.500	- 360.000	10	2%
Total muestras:	639	100%	

Zaragoza

Mínimo del mercado:	30.000 €		
Máximo del mercado:	498.000 €		
Amplitud del intervalo:	46.800 €		
Intervalos:			
Min (€)	Máx (€)	Nº de	(%)
1 30.000	- 76.800	1.404	32%
2 76.800	- 123.600	1.173	27%
3 123.600	- 170.400	850	19%
4 170.400	- 217.200	469	11%
5 217.200	- 264.000	246	6%
6 264.000	- 310.800	116	3%
7 310.800	- 357.600	57	1%
8 357.600	- 404.400	63	1%
9 404.400	- 451.200	20	0%
10 451.200	- 498.000	11	0%
Total muestras:	4.409	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 (€)	Nº de	(%)
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 (€)	Nº de	(%)
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 (€)	Nº de	(%)
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 (€)	Nº de	(%)
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 (€)	Nº de	(%)
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:					
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:					
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:					
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:					
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:					
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	116	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:					
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.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE MARKETING INMOBILIARIO Y ESTUDIOS DE MERCADO INMOBILIARIOS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA

El marketing inmobiliario y la creación del producto inmobiliario.

Capítulo 1. El producto inmobiliario atendiendo a la demanda.

1. Las necesidades de la demanda potencial de un producto inmobiliario.

- a. El producto inmobiliario y el mercado.
- b. Diseño y presentación del producto inmobiliario.
- c. Competencia de otros promotores inmobiliarios.
- d. Capacidad técnica y de producción para el producto inmobiliario previsto.
- e. Capacidad financiera.
- f. Canales de comercialización del producto inmobiliario.

2. Estrategia de suelo en el que promocionar.

3. Cálculos y estudios de rentabilidad inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

El Marketing inmobiliario en internet (Inbound marketing).

TALLER DE TRABAJO

Esquemas. Las 4 P del marketing inmobiliario: (Producto, Precio, Plaza y Promoción).

PARTE SEGUNDA

Departamento de marketing de una promotora inmobiliaria.

Capítulo 2. El equipo comercial de promotora inmobiliaria

1. Uno sólo vende 1 piso. Un equipo de 2, vende 5 pisos.

2. El Jefe de Ventas de una Promotora Inmobiliaria: es más fácil vender que enseñar a vender.

TALLER DE TRABAJO.

Organigrama comercial de una empresa inmobiliaria.

1. La gestión comercial en la estructura de la empresa inmobiliaria.

Dirección de marketing o comercial

2. Funciones de dirección para la promoción y venta de inmuebles.

Planificación

Organización

Personal

Dirección

Control

a. Estrategia de productos inmobiliarios.

b. Estrategia publicitaria y promocional inmobiliaria.

Equipos de ventas y colaboradores externos.

Participación en la política de precios.

Investigación comercial.



3. Organización de la Dirección Comercial inmobiliaria.

- a. Las formas de organización
- b. Servicios de apoyo a la Dirección Comercial.
 - Servicio de Estudios Comerciales (SEC).
 - Servicio de Ejecución de Ventas (SEV).

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo diseñar un producto inmobiliario?

- 1. Perspectiva comercial del producto inmobiliario.**
- 2. Producto que encaje en la demanda inmobiliaria.**
- 3. Diseño del producto inmobiliario.**
- 4. Análisis de la competencia inmobiliaria.**
- 5. Análisis realista de la capacidad de la promotora inmobiliaria para un producto inmobiliario.**
- 6. Estimación del coste de marketing de un producto inmobiliario.**

TALLER DE TRABAJO

La perspectiva comercial en la selección de suelo para promociones inmobiliarias.

- 1. Búsqueda y selección de suelo para una promoción inmobiliaria.**
- 2. Determinar el tipo de suelo a adquirir.**
 - a. Detalle del tipo de suelo de interés.
 - b. Información urbanística e inmobiliaria requerida.
 - c. Plan de negociación con presencia de la propiedad.
- 3. Estudio preliminar de rentabilidad.**

TALLER DE TRABAJO

La perspectiva comercial en la concepción del producto inmobiliario.

- 1. ¿Cuáles son los factores de aprecio del producto inmobiliario?**
 - a. Cualidades funcionales.
 - b. Relación precio/calidad.
 - c. Aprovechamiento de superficie y distribución.
 - d. Diseño exterior del inmueble. Fachadas.
 - d. Diseño interior del inmueble. Acabados.
 - e. Nombre de la promoción.
 - f. Reputación y marca de la promotora inmobiliaria.
- 2. Diseño y concepción del producto.**
 - a. Fidelidad al estilo de la promotora inmobiliaria. Satisfacción de clientes anteriores.
 - b. Comparativa con competencia.
 - c. Tendencias de diseño inmobiliario.
- 3. Factores comerciales a considerar en la selección de promociones inmobiliarias.**
 - a. Suelo. Zona y entorno.
 - b. Rentabilidad.
 - c. Mercado de zona. Demanda.
 - d. Concepción general del encaje de la promoción inmobiliaria en la zona.

TALLER DE TRABAJO.



¿Cómo establecer el precio correcto?

1. Precios en función del coste
2. Precios en función de un conocimiento superficial de la oferta
3. Precio adecuado y marketing de soporte.

TALLER DE TRABAJO

Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.

1. El Plan Director y precomercialización.
2. Comercialización de parques empresariales.
3. Innovación en el Plan Director y diferenciación para mejorar el marketing.
4. Comercialización y Marketing de áreas empresariales. Métodos.

5. Fases en la comercialización

- Estudio de alternativas estratégicas de comercialización.
- Elaboración del plan integral de comercialización.
- Precomercialización de un área piloto.
- Comercialización de un área piloto.
- Precomercialización del resto del ámbito.
- Comercialización del resto del ámbito.

6. Política de comunicación ajustada al marketing.

7. Clases de Marketing.

- Caso práctico. El proceso de marketing de un área empresarial

TALLER DE TRABAJO.

Prima de riesgos y rentabilidad de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).

CHECK-LIST

Realización de un Plan director de comercialización relacionado con el plan de negocio y el estudio de rentabilidades (TIR / VAN)

- Elaborar el Plan Director
- Elaborar el Plan de Precomercialización
- Elaborar el Plan de Comercialización
- Establecer la estrategia de Comunicación
- Elaborar el Plan de Marketing (incl. DAFO)
- Elaborar la Cuenta de Resultados Previsional y estudio de rentabilidades (TIR / VAN)

PARTE TERCERA

Marketing mix inmobiliario.

Capítulo 3. Plan de Marketing y marketing mix (producto inmobiliario demandado, precio, publicidad).

- Política de productos.
- Política de precios.
- Política de fuerzas de venta.
- Política de publicidad, promoción y relaciones públicas.



TALLER DE TRABAJO

¿Qué es el marketing mix inmobiliario? Las "4Ps"

1. La función del marketing mix será la de lograr incrementar la satisfacción del cliente, para que éste vuelva a escoger el producto y además lo recomiende.

2. Las "4Ps"

- Precio
- Producto
- Distribución
- Promoción

3. Las 3P que se añadieron a las 4P.

- Personal
- Procesos
- Presentación

TALLER DE TRABAJO

El estudio del mercado. Marketing estratégico: el plan de marketing. Marketing mix: precio, producto, promoción y distribución.

1. El estudio del mercado

- Precio
- Clientes potenciales
- Competencia

2. El mercado inmobiliario.

- a. Tamaño del mercado
- b. Estructura del mercado
- c. Estructura del mercado

3. La clientela inmobiliaria.

¿Qué hay que saber de los clientes?

4. ¿Cómo y dónde encontrar información sobre el potencial cliente inmobiliario?

5. El producto inmobiliario.

6. ¿Cómo diferenciar el producto inmobiliario? La marca.

7. El precio

8. La publicidad inmobiliaria: dar a conocer el producto con un mensaje adecuado a los compradores inmobiliarios.

Capítulo 4. El marketing en el proceso de concepción de productos inmobiliarios.

Características del producto inmobiliario.

La importancia de los factores en el diseño y concepción del producto.

- Cualidades funcionales
- Relación de calidad
- Superficie y distribución
- Estética externa
- Estética interna
- Nombre
- Marca

TALLER DE TRABAJO

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Los factores que aseguran el éxito de un producto inmobiliario.

- Factor suelo.
- Factor rentabilidad.
- Factor mercado/demanda.
- Factor zona
- Factor duración de promoción inmobiliaria.
- Factor diseño del producto inmobiliario.
- Factor financiación.
- Factor planning de construcción.
- Factor calidad de producto inmobiliario.
- Factor precio

Capítulo 5. Técnicas de marketing inmobiliario según el producto.

1. Para producto residencial

- a. Demanda familiar
- b. Demanda unipersonal
- c. Segunda residencia
- d. Tercera edad
- e. Inversores

2. Para oficinas, industrias y locales comerciales

- a. Producto industrial
- b. Producto terciario (oficinas y locales)
- c. Garajes y varios.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué nos enseña un estudio previo de la demanda inmobiliaria?

- Motivaciones de los compradores inmobiliarios.
- Características del producto inmobiliario.
- Características de la demanda inmobiliaria.

Capítulo 6. Los elementos que deciden la compra de una vivienda.

1. Introducción.

2. Primera residencia

- Ubicación
- Precio
- Calidades de la vivienda
- Transporte público
- Proximidad al lugar de trabajo o estudios de los miembros del hogar.

3. Segunda residencia

- Ubicación
- Precio
- Calidades de la vivienda
- Climatización

Inversión.

4. Conclusión. La valoración de la postventa como imagen de marca.

Capítulo 7. La publicidad para dar a conocer el producto.

1. Introducción al ámbito publicitario.

2. Concentración en prensa.



3. Requisitos del anuncio en prensa.
4. La radio.
5. Requisitos de la cuña publicitaria en radio.
6. La visita, la clave de la venta.
7. El folleto.
8. Requisitos del folleto a entregar en la visita.
9. Las técnicas agresivas americanas.
10. La información por teléfono

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. ¿Cómo diseñar un folleto informativo de una promoción inmobiliaria?

1. Los datos técnicos figuran en el estudio de viabilidad de la promoción inmobiliaria.
2. Preparación de la documentación para ser adjuntada en folleto informativo.
 - Planos
 - Memoria de calidades.
 - Precios y condiciones de pago.
 - Documentación contractual y legal.
 - Diseño de la carpeta de presentación.

TALLER DE TRABAJO.

¿Hay alguna estrategia infalible para vender inmuebles? No.

TALLER DE TRABAJO

Las claves de un buen anuncio de venta de vivienda.

1. La descripción de la vivienda.
2. La foto de calidad.
3. El vídeo inmobiliario. El detalle al que no llega la foto.
4. Las redes sociales.

TALLER DE TRABAJO

El Home Staging en el marketing inmobiliario. Diferencias entre el Home Staging y el interiorismo.

1. ¿Qué es el home Staging?
2. Origen del Home Staging.
3. Diferencias entre el Home Staging y el interiorismo.
4. Ventajas del Home Staging.
5. Técnicas Home Staging.
 - a. Resaltar los puntos fuertes y minimizar los puntos débiles de un inmueble.
 - b. Consejos del Home Staging.
6. ¿Por qué es mejor que lo haga un profesional de Home Staging?

TALLER DE TRABAJO.



El dossier de ventas: la respuesta a todas las preguntas.

Dossier de información

- Sobre la empresa.
- Sobre la obra.
- Sobre la oferta y la demanda.
- Sobre la comercialización.
- Sobre el producto.
- Sobre la venta.
- Fichas de venta inmobiliaria.
- Postventa.

PARTE CUARTA

Marketing inmobiliario para comerciales.

Capítulo 8. Técnicas de marketing inmobiliario en relaciones personales.

- 1. La importancia del contacto personal.**
- 2. El primer contacto: el decisivo.**
- 3. No es caro: lo vale.**
- 4. Una respuesta a cada “pero”.**

TALLER DE TRABAJO.

Guía de conversación en marketing inmobiliario telefónico.

Comprador: Al contado

TALLER DE TRABAJO.

Check-list de los pasos a seguir en el proceso de venta.

- 1. Aspectos generales de la actividad comercial inmobiliaria.**
- 2. ¿Qué decir en la primera visita del cliente?**
- 3. El momento del “sí compro”.**

Capítulo 9. El Piso piloto: la clave del éxito.

- 1. ¿Por qué es tan decisivo el piso piloto?**
- 2. ¿Por qué el piso piloto no puede ser la oficina de venta?**
- 3. Oficinas centrales de venta.**
- 4. Oficinas periféricas de ventas.**
- 5. Oficinas móviles de venta.**

Capítulo 10. Estructuración por fases de aproximación del cliente en la venta inmobiliaria: claves para el éxito.

- 1. La visita o presentación de la oferta inmobiliaria.**
- 2. ¿Cómo efectuar la oferta**
- 3. Tratamiento de las objeciones.**
- 4. Remate de la venta y seguimiento del cliente.**



5. Conclusiones

TALLER DE TRABAJO.

Argumentos de venta

Capítulo 11. La postventa. Entrega de viviendas y servicio al cliente: imagen de marca.

TALLER DE TRABAJO.

El servicio postventa inmobiliario

TALLER DE TRABAJO.

La postventa inmobiliaria, la gran asignatura pendiente.

Capítulo 12. La fidelización del cliente.

1. Vale más un cliente que una venta.
2. La fidelización según se la clase de promotora.
3. Ahorre de costes de comercialización.
4. Vender otros productos a los mismos clientes.
5. Indicadores de satisfacción y mercado.
6. Aumentar el valor añadido día a día.

Capítulo 13. El marketing en la promoción en comunidad y cooperativa.

1. Introducción.
2. ¿Por qué se vende mal y con margen de beneficio, frente a la gran demanda?
3. Cuando el ahorro no vence las dudas del futuro comunero.
4. El perfil de la demanda. Gran ciudad: cooperativa. Mediana: comunidad.
5. Ventajas e inconvenientes de las cooperativas y comunidades.

Capítulo 14. Consejos finales y resumen de conceptos.

Factores de compra
Lista de espera
Canales de venta
Clientes vendedores
Oficina de venta in situ
Piso Piloto
Vendedor competente consciente
Formación
Control de calidad
Horarios
Atención telefónica
Informarse de las necesidades
Venta en grupo
Precio
Seguimiento
La primera visita
Publicidad
Costes de comercialización



Honorarios de vendedores
Plan de medios
Control de resultados
Ratio de ventas
Posventa
Atención
Expectativas
SAT
Proceso burocrático-técnico
Fidelizar clientes
Fichero de clientes
Objetivo cero en insatisfacción
Entrega de llaves
Formulario de entrega de llaves
Incidencia
Manual de instrucciones
Estatutos reguladores de la comunidad de propietarios
Rectificación de servicio
Control del grado de satisfacción final del cliente
Interrelación del SAT con otros departamentos
Las responsabilidades del SAT
Revisión anticipada de la vivienda
Tratamiento de post-venta
Percepción final del cliente

CHECK-LIST

Desarrollar un programa de mejora de comercialización inmobiliaria.

- 1. Venta por objetivos.**
- 2. Estructurar la venta. Decisión de venta personal.**
- 3. Prospección de Clientes y técnicas de fidelización.**
- 4. Técnicas de venta inmobiliaria.**
- 5. Negociación y cierre en venta inmobiliaria.**

PARTE QUINTA.

Publicidad en la compraventa de inmuebles. Reglas a respetar por el promotor

Capítulo 15. Publicidad en la compraventa de inmuebles.

- 1. Reglas publicitarias a respetar por el promotor**
- 2. ¿Qué información es ilícita?**
- 3. Medidas de protección que la normativa de consumidores y usuarios prevé para el comprador de vivienda.**
- 4. Los anuncios, panfletos y en general todo folleto publicitario**

TALLER DE TRABAJO

Los jueces ya han dicho mucho de los “folletos”.

TALLER DE TRABAJO



Cuidado con los plazos de entrega que los jueces ya han dado disgustos serios.

TALLER DE TRABAJO

El régimen de las cantidades entregadas a cuenta de vivienda

Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (disposición final tercera) que deroga la Ley 57/1968.

CHECK-LIST

Principales estrategias de comercialización y marketing inmobiliario para llegar al cliente nacional y extranjero.

Análisis de las mejores herramientas de marketing para la promoción y ventas de los diferentes productos inmobiliarios turísticos.

Métodos que pueden utilizarse para fijar el precio de venta.

¿Cómo analizar los datos de mercado?: estudiar la oferta y demanda.

Actuales técnicas de investigación de mercado como base de la promoción y del proyecto con el fin de enfocar cada promoción al tipo de cliente.

¿Cómo establecer el mejor plan de Marketing y comunicación para captar y fidelizar clientes?

¿Qué debemos conocer sobre el usuario final y sus necesidades?

Canales de distribución

Servicio postventa

Formulas para llegar al público objetivo: comprador nacional y extranjero.

¿Cuáles son sus motivaciones al comprar y que demandan diferencias?

PARTE SEXTA.

Investigación del mercado inmobiliario

Capítulo 16. Investigación del mercado inmobiliario

1. Introducción: Una nueva actividad.

- a. El porcentaje de intención de compra de la vivienda familiar.
- b. La falta de adecuación de la oferta a las necesidades y posibilidades de esta demanda.

2. Los sistemas de información en el mercado inmobiliario

- a. Información e investigación del mercado inmobiliario.
- b. Datos fiables y objetivos.
- c. Fuentes internas y externas de investigación del mercado inmobiliario.

3. La identificación de segmentos y la selección de públicos objetivos.

- a. La estrategia comercial como fruto del estudio de marketing inmobiliario.
- b. Siempre a corto y medio plazo en el mercado inmobiliario.
- c. Estadística de la demanda inmobiliaria más análisis cualitativo de resultados.
- d. La elección del solar clave en el estudio de marketing inmobiliario.

4. Estudio de la oferta inmobiliaria.

- a. El estudio del mercado inmobiliario y el análisis de la competencia.
- b. Clarificar la información que se necesita: tipología, plazo de entrega, precio, etc.
- c. Estudio de la competencia. Simulación de compras y comparativas.
 1. Superficie del producto inmobiliario.



2. Ritmo de ventas de la competencia.
3. Fechas de entrega.

5. Previsión de la demanda en el mercado inmobiliario

- a. Conocer la demanda inmobiliaria.
- b. El "universo" o muestra representativa.

6. Clases de encuestas. El muestreo.

- a. Encuesta online y postal.
- b. Encuesta telefónica
- c. Encuesta personal.
- d. El tamaño de la muestra.
- e. El cuestionario.

7. Las listas de espera como fuente de información de la demanda inmobiliaria real.

8. Resultados de marketing

- a. Información del grado de cumplimiento de los objetivos durante la comercialización.
- b. Descubrir los puntos fuertes de la promoción inmobiliaria para resaltarlos.
- d. Valoración de la estrategia de comunicación.
- e. Estudio de las fichas cliente elaboradas por los vendedores.
- f. Control resumen de todas las visitas del mes.

9. Anticiparse a los movimientos cíclicos del mercado.

- a. Análisis del mercado de los consumidores. Comportamiento del comprador.
- b. Edad y nivel económico.
- c. Ciclos económicos.

Capítulo 17. El comprador y la oferta

A. Clases de demanda en función de la necesidad.

1. Primera demanda.
2. Demanda familiar.
3. Demanda de tercera edad.
4. Residencial.

B. Clases de demanda según el colectivo.

1. Familiar.
2. Demanda unipersonal.
3. Segunda residencia.
4. Tercera edad.
5. Inversores.

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo garantizar el éxito en la promoción inmobiliaria

1. Como enfocar la oferta a la demanda
2. Factores diferenciadores de la demanda inmobiliaria: una decisión de grupo familiar.
3. Prever el tipo de comprador que se interesará en nuestro producto.

TALLER DE TRABAJO.



Técnicas de programación y previsión de ventas inmobiliarias.

1. Previsiones de ventas inmobiliarias.

- Estudio de las ventas anteriores de productos inmobiliarios similares.
- Estudio de los indicadores generales de la actividad económica.
- Estudio del mercado potencial. (Estudio de demanda).
- Estudio de la oferta actual en la zona sobre la que vamos a incidir.
- Estudio de la situación general de las ventas de la competencia.

2. Indicadores de política comercial inmobiliaria.

- a. Población
- b. Capacidad económica.

TALLER DE TRABAJO.

Investigación y estudios de mercado inmobiliario.

1. Estudios de mercado de oferta y demanda, cualitativos y cuantitativos.

2. Categorías de estudios de mercado inmobiliarios.

- a. Investigación de productos y servicios
- b. Investigación del mercado
- c. Investigación de las ventas
- d. Investigación de la publicidad.

3. Fases de la investigación del mercado inmobiliario.

- a. Definición precisa del problema inmobiliario a investigar.
- b. Desarrollar el mejor procedimiento para obtener la información inmobiliaria.
- c. Localizar la información inmobiliaria que necesitamos.
- d. Precisar las técnicas de recogida de información inmobiliaria.
- e. La interpretación de los datos inmobiliarios obtenidos.
- f. Resumen e informe con los resultados inmobiliarios. Informe para la dirección. Informe técnico. Informe sobre datos obtenidos. Informe persuasivo.

4. Partes del informe del mercado inmobiliario.

- El informe técnico.
- El informe persuasivo para el gran público.

TALLER DE TRABAJO

Los informes del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Fomento

1. Actividad de la construcción y de la promoción residencial.

2. Mercado de la vivienda. Precios y transacciones.

3. Mercado del suelo. Precios y transacciones.

4. Rehabilitación.

5. Alquiler de vivienda.

6. Financiación y acceso a la vivienda.

7. Créditos dudosos y lanzamientos.

8. Sector de la construcción.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de estudio de demanda de vivienda



SISTEMÁTICA

Contenido

Actividad edificatoria general:

Cuantificación del mercado en número de promociones, número de viviendas en venta inicial y por vender.

Análisis y segmentación de la muestra:

Análisis del producto.

Análisis de los precios.

Análisis de comercialización y dinámica de ventas.

Análisis de financiación.

Ficha, fotografía y documentación comercial de las promociones.

Plano de localización de las promociones.

Cuadros tabulados de precios y características de comercialización y calidades

ÍNDICE DE ENCUESTA

1- Preliminares

Referente a la necesidad del estudio de demanda de vivienda

Objetivos del estudio de necesidad de vivienda de protección pública

Metodología empleada

2- Fuentes de información directa

Descripción de la encuesta realizada

Encuesta tipo

Resultados encuesta

Participación

Tablas resumen de resultados de la encuesta

Tabla de resultados de cada encuesta

Gráficos y comentarios de los resultados de la encuesta

Interpretación de los resultados de la encuesta

Conclusiones de la encuesta

3- fuentes de información indirectas

Análisis sociodemográfico de la localidad

Estudio poblacional

Construcción

El turismo residencial

4- conclusiones estudio de demanda

PARTE SÉPTIMA

Estudios de mercado inmobiliario.

Capítulo 18. El difícil acceso a la información inmobiliaria.

1. Ineficiencia informativa del mercado inmobiliario.

2. Factores microeconómicos que influyen en la oferta y demanda de activos inmobiliarios.

a. Factores que influyen en la demanda inmobiliaria.

- las características constructivas
- características de la propiedad
- características de localización.

b. Factores que influyen en la oferta inmobiliaria.

1. Aversión al riesgo y a la venta con minusvalías

2. Análisis del mercado de ocupación de inmuebles destinados a actividades económicas, primas de riesgo por el riesgo en los flujos de caja y valoraciones del mercado inmobiliario.

3. Metodología de investigación del mercado inmobiliario.

a. Modelos de investigación del ciclo inmobiliario.

b. Datos a investigar: nº de vivienda, ratio precio/vivienda/renta, financiación, etc.



Capítulo 19. Estudios de mercado inmobiliario.

1. Análisis del mercado: oferta y demanda.

- Los estudios de mercado. Análisis de la oferta y la demanda.
- Estudio de la oferta. Estudio de la competencia.
- Estudio de la demanda.
- Estudios de mercado. Departamento comercial/de márketing.
- Producto inmobiliario que demanda el mercado.

2. ¿Qué es un estudio de mercado inmobiliario?

- a. Utilidad del estudio de mercado inmobiliario.
- b. Tipos de estudio de mercado inmobiliario.
 - Estudio de viabilidad comercial inmobiliaria.
 - Estudio de aprovechamiento urbanístico.
 - Estudio económico-financiero de los ritmos de venta inmobiliarios.
- c. Objetivos de los estudios de mercado inmobiliario.
- d. ¿Son fiables los estudios de mercado inmobiliarios?
 1. Censo, tipo de estadística y encuesta.
 2. Indicadores de tendencias inmobiliarias.

3. Estrategia inversora en función del producto inmobiliario.

4. ¿Es vendible el producto que se puede promover? Diseño del producto inmobiliario.

- Diseño óptimo del producto inmobiliario: adecuar el estudio técnico y comercial a las posibilidades del promotor inmobiliario.

5. ¿Por cuánto se puede vender?

Capítulo 20. Estudios de mercado inmobiliario.

1. ¿Qué es un estudio de mercado inmobiliario? Una radiografía del mercado inmobiliario de una zona.

2. ¿Para qué sirve un estudio de mercado inmobiliario?

3. ¿Quién está interesado en comprar un inmueble en esa zona?

- a. Análisis socioeconómico de la demanda inmobiliaria (target group).
- b. Análisis estratégico de la competencia inmobiliaria de la zona.

4. Ya sabemos quien está interesado, ahora vamos a segmentarlo por edades, capacidad financiera, etc.

5. Al promotor inmobiliario le interesa conocer el “nicho de mercado”.

6. Fases de elaboración de un estudio de mercado inmobiliario.

- a. Fase de lanzamiento.
 - Pruebas de concepto inmobiliario.
 - Pruebas del producto inmobiliario.
 - Expectativas del consumidor inmobiliario.
 - Investigación de estrategia publicitaria.
 - Pruebas de seguimiento del proyecto inmobiliario.
- b. Fase intermedia.
- c. Fase final de seguimiento.

7. Metodología del proyecto inmobiliario.

- a. Definición del tipo de estudio de mercado inmobiliario a realizar.
- b. Análisis previo de la situación inmobiliaria actual.
- c. Análisis DAFO.



- Debilidades.
- Amenazas.
- Fortalezas.
- Oportunidades.
- d. Definición de objetivos.
- e. Fuentes de información disponibles.
- f. Elección de la muestra.
- g. Elección de técnicas (cuantitativas, cualitativas)
- h. Recogida y elaboración de datos.
- i. Interpretación de datos.
- j. Elaboración y presentación del informe final.

TALLER DE TRABAJO

Técnicas y fuentes de información para la elaboración de su estudio de mercado inmobiliario en función de la procedencia de los datos y la tipología de la información.

1. Según la procedencia de los datos.

- a. Fuentes primarias.
- b. Fuentes secundarias.

2. Según la tipología de la información inmobiliaria a obtener.

- a. Técnicas cuantitativas.
 - Encuestas.
 - Elección de la muestra.
 - Paneles.
- b. Técnicas cualitativas.
 - Observación directa.
 - Entrevista en profundidad.
 - Reuniones en grupo.

CHECK-LIST

Desarrollar estudio de mercado en base a los siguientes puntos:

- Análisis general del mercado inmobiliario.
- Datos generales del área de estudio.
 - Información general.
 - Datos de la población.
 - Geografía municipal.
 - Accesos por carretera.
 - Accesos por transporte público.
- Información socioeconómica. Estadísticas y tendencias.
 - Segmentación por zonas.
- Análisis de viviendas de segunda mano y mercado de obra nueva. Datos de las promociones existentes a la venta y conclusiones.
- Condiciones hipotecarias que ofrecen los bancos.
- Hipótesis del perfil del cliente.
- DAFO comercial
 - Fortalezas
 - Oportunidades
 - Amenazas
- Análisis y evaluación de riesgos.

PARTE OCTAVA

Casos prácticos sobre elaboración de estudios de mercado inmobiliario.



TALLER DE TRABAJO

Fuentes de información de un estudio de mercado inmobiliario a efectos de localización y análisis de titularidades.

1. Expedientes municipales de licencias de obras

Información que vamos a obtener:

- memoria explicativa del tipo de obra
- plano de localización del solar
- planos de edificación –plantas, alzados, secciones, cimientos y saneamiento, etc.–
- presupuesto de ejecución material
- informes de los correspondientes técnicos municipales

2. Sistemas de geografía catastral. Sistemas de Información Geográfica (SIG) y Google maps.

Ventajas de los Sistemas de Información Geográfica (SIG)

- cartografía
- mapas
- datos de promotor, situación, número de viviendas, año y calificación del tipo de viviendas.
- datos urbanísticos.

3. Cálculo de edificabilidad en función de la superficie de los solares.

- a. Precauciones con los datos de superficie en bruto. Computar cesiones en zonas nuevas.
- b. En caso de edificios, destino de plantas bajas.
- c. Tipología edificatoria, la morfología de edificación y tipo de promotores.
- d. Datos urbanísticos de las fichas municipales.
- e. Cambios urbanísticos que hacen más rentable la sustitución de edificios antiguos por nuevos.

4. Comprobar titularidades en base a Catastro y Registro de la Propiedad.

5. Anuncios en internet.

6. Entrevistas.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas.

¿Cómo calcular la demanda del mercado inmobiliario? Fórmula de cálculo.
Clasificación y segmentación del mercado inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas.

Investigación del mercado inmobiliario.
Comprender las necesidades de los consumidores como objetivo de una investigación de mercado inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas.

Técnicas de investigación del mercado inmobiliario.
Técnica para elaborar pronósticos inmobiliarios.
Metodologías cuantitativas y cualitativas de los estudios de mercado.
Fases del proceso de una investigación de mercado.
Encuestas inmobiliarias.

TALLER DE TRABAJO

Modelo y esquemas de un estudio de mercado para una promoción inmobiliaria.



Situación de la promoción.
Tablas de promociones y promotores de la zona.
Ofertas inicial y actual para promociones.
Ofertas inicial y actual en base a tipologías.
Comparativa con promociones de la zona (ofertas iniciales y de ventas por tipologías).
Cuadros y gráficos de superficies.
Precios homogeneizados.
Precios unitarios.
Distribución de las ventas.
Calidades.
Fichas de promoción.
Modelo de encuesta.

TALLER DE TRABAJO

Metodología estadística de un estudio de mercado inmobiliario. Método hedónico. Caso aplicado a la evolución de precios de una ciudad española.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de mercado inmobiliario de una gran ciudad española enfocado a la tipología de usuarios de oficinas para inversores extranjeros.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de mercado inmobiliario de una gran ciudad española zonificando las áreas de oficinas para inversores extranjeros.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de mercado de gran capital con análisis de suelo disponible por zonas y barrios. Destinado a gran inversión extranjera inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de mercado inmobiliario regional de organismo público.

- 1. Ámbito del informe. Marco normativo y coordinación**
- 2. Metodología, análisis y conclusiones del informe del mercado inmobiliario.**
- 3. Ámbito de estudio.**
- 4. Fuentes (registro, catastro, datos notariales, portales de internet, información APIs, anuncios en general).**
- 5. Periodo del estudio.**

TALLER DE TRABAJO

Modelo de estudio de mercado inmobiliario a efectos catastrales.

Análisis y conclusiones de los estudios de mercado inmobiliario que han servido de base para la redacción de la ponencia de valores.
Aplicación de los estudios realizados a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.
Datos Territoriales municipales.
Situación socio-Económica
Características principales de la dinámica demográfica del municipio.
Datos Inmobiliarios (evolución del número de inmuebles y tasa de crecimiento medio en los últimos cinco años).



Porcentaje de bienes inmuebles urbanos por uso (almacén-estacionamiento comercial, industrial, otros usos, residencial y suelo vacante).

Datos de Mercado.

Oferta del mercado de obra nueva y segunda mano en todos los segmentos inmobiliarios.

Descargas masivas de información de portales de Internet, datos de valores de tasación de observatorio catastral de mercado, OCMI y valores declarados de transmisiones, proporcionados por los notarios y registradores.

Datos de tasación y valor declarado en escritura.

Estudio de la oferta inmobiliaria de ámbito municipal.

Expectativas de desarrollo inmobiliario conforme al planeamiento urbanístico.

Detalle en función de suelo industrial (polígonos), suelo residencial, suelo de uso exclusivo comercial, plazas de garaje y aparcamientos, etc.).

TALLER DE TRABAJO

El estudio de absorción inmobiliaria como parte del estudio de mercado inmobiliario.

1. ¿Qué es el estudio de absorción inmobiliaria?

2. Precaución con los estudios de absorción inmobiliaria: se refieren al pasado.

3. Ejemplo de informe en el que se analizan los tiempos medios de absorción de suelo finalista por ciudades y regiones.

4. Ejemplo de informe de absorción neta de oficinas en zona prime en relación a la salida al mercado de nueva oferta.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo de Estudio de Mercado para una promoción inmobiliaria residencial.

1. Productos y Precios

- Estudios de oferta
 - Identificación y cuantificación
 - Programas, superficies y precios
 - Ventas, ratios y matrices de posicionamiento
 - Calidades
 - El trabajo de campo
- Estudios de demanda

2. Tabla con la muestra considerada. Promoción inmobiliaria/promotora/situación/todo vendido/lista de espera/en venta.

Oferta inicial por promociones
Oferta inicial por tipologías
Oferta actual por promociones
Oferta actual por tipologías
Comparativo oferta inicial y ventas
Precios venta mínimo/medio/máximo
Precios unitarios € / m²
Distribución de las ventas
Media actual por promoción
Meses vendiendo
Viviendas vendidas
Ritmo de ventas
Ritmo relativo
Posicionamiento
Matriz de posicionamiento uds/mes y precio/m²



Calidades
Resumen de comercialización

TALLER DE TRABAJO

Estudio de mercado residencial de un barrio de una gran ciudad.

1. Caracterización del ámbito

2. Tipología de zonas

Zonas urbanas céntricas
Superficie
Población
Densidad (Hab./Ha.)

3. Datos socioeconómicos. Población extranjera. Procedencia población extranjera. Pirámide de población. Nivel de estudios. Estado civil. Tasa de actividad.

4. Usos por número de inmuebles

5. El número total de inmuebles en el ámbito y porcentaje de uso residencial.

6. Inmuebles por año de construcción.

7. Inmuebles por ubicación en planta.

8. Datos de oferta/demanda.

Oferta de compra-venta.
Oferta por tipología
Oferta por rango de superficie
Oferta por rango de precios
Oferta por tipología
Demanda por número de dormitorios
Demanda por rango de precios

9. Alquileres. Valor unitario en alquiler

10. La rentabilidad bruta media (Gross yield)

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Diseño y presentación del producto inmobiliario.**
- **Departamento de marketing de una promotora inmobiliaria.**
- **Plan de Marketing y marketing mix (producto inmobiliario demandado, precio, publicidad).**
- **Técnicas de marketing inmobiliario según el producto.**
- **Técnicas de marketing inmobiliario en relaciones personales.**
- **La fidelización del cliente.**
- **El marketing en la promoción inmobiliaria en comunidad y cooperativa.**
- **Investigación del mercado inmobiliario**

PARTE PRIMERA

El marketing inmobiliario y la creación del producto inmobiliario.

Capítulo 1. El producto inmobiliario atendiendo a la demanda.

