

VALORACIONES INMOBILIARIAS 3T 2020 TINSA.



- 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.

30 de septiembre de 2020

[VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS](#) [Perito tasador inmobiliario](#)

La estadística Tinsa IMIE Mercados Locales muestra en el tercer trimestre del año un ajuste generalizado de valores, después de un segundo trimestre del año en el que el confinamiento alteró la dinámica del mercado y la obtención de valores medios representativos.



Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.



Según las tasaciones de vivienda nueva y usada realizadas por Tinsa, el precio medio en España ha experimentado un descenso del 1,6 % durante la crisis sanitaria, entre el primer y el tercer trimestre de 2020, hasta situarse en 1.361 €/m². El valor supone un descenso del 0,4 % respecto al mismo periodo del año anterior y la primera caída interanual en el precio de la vivienda en España en los últimos cinco años, desde el tercer trimestre de 2015. "Las distintas cifras regionales comparten el signo negativo en sus tasas de variación respecto al primer trimestre del año y son mayoritarios los descensos interanuales. El hecho de que estos descensos sean la tónica actual, más allá de las distintas cifras registradas, apunta al comienzo de una nueva tendencia que, en los próximos meses, podrá evidenciar la intensidad del ajuste y la posible heterogeneidad geográfica que se produzca", apunta Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

Mercados del interior peninsular son los que más han acusado el ajuste de valores durante en estos seis meses de crisis sanitaria. Septiembre se caracterizó por una tendencia de ajuste de precios, tras un agosto relativamente estable. Pese a ello, todavía 13 provincias y 18 capitales mantienen precios superiores a los que tenían hace un año.

El precio medio en España es un 13,7 % superior al mínimo registrado en la crisis anterior y se mantiene un 33,6% por debajo del nivel máximo alcanzado durante el boom inmobiliario, en 2007.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

En todas las comunidades autónomas el precio medio de la vivienda es inferior al que registraban al cierre del primer trimestre, cuando se decretó el estado de alarma. Los mayores ajustes durante la crisis, por encima del 8 %, se han registrado en Extremadura, Aragón y Castilla y León.

En tasa interanual, Baleares y Canarias (+0,4%) y el Principado de Asturias (+3,0 %) son las únicas regiones que mantienen incrementos en tasa interanual. Los mayores descensos en los últimos 12 meses se localizan en La Rioja, Extremadura y Andalucía, con caídas superiores al 5 %.

El ajuste sufrido en los últimos meses sitúa el precio medio en Castilla y León, Extremadura y Galicia en su nivel mínimo desde que estallara la crisis financiera en 2008. En el extremo contrario, la Comunidad de Madrid mantiene un valor medio un 36,5 % superior al mínimo que marcó durante la crisis financiera. En Cataluña, el aumento desde su mínimo alcanza el 28 % y el 24,7 % en Navarra.

Evolución interanual CCAA 3T 2020



PROVINCIAS

Únicamente las provincias de Lleida y Lugo registran valores superiores a los de hace seis meses cuando comenzó la emergencia sanitaria: un 3,5 % y un 2,9 % por encima, respectivamente. Por el contrario, los mayores ajustes desde el primer trimestre de 2020 se registraron en las provincias de Cuenca, Teruel, Valladolid y Ávila, con caídas que superan el 10%.

Pese a los recientes ajustes, 13 provincias todavía muestran crecimientos en tasa interanual, destacando Huelva (+4,5 % anual), Lleida (+4,4 %) y Burgos (+4,3 %). Los mayores descensos en el último año, por encima del 8%, se localizan en las provincias de Soria, Cuenca, Ávila, Teruel, Almería y Granada.

Los valores medios de vivienda nueva y usada más elevados se dan en Guipúzcoa (2.427 €/m²), Madrid (2.235 €/m²), Baleares (2.212 €/m²) y Barcelona (2.073 €/m²). Los menores, en Cuenca (606 €/m²), Ciudad Real (628 €/m²), y Teruel (638 €/m²).

Hasta en ocho provincias (Cuenca, Toledo, Ávila, Guadalajara, Tarragona, Zaragoza, Almería y La Rioja) el precio medio acumula un descenso superior al 50% desde los máximos alcanzados en 2007.

CAPITALES

La mayoría de las capitales (34 ciudades) muestra en este tercer trimestre variaciones interanuales negativas. Junto a descensos de marcada intensidad, como en Ourense, Zamora o Teruel, en la estadística se observan también incrementos significativos de valores en tasa interanual, por encima de los dos dígitos, en ciudades como Lleida o Badajoz.

“Cuanto más se desciende geográficamente, los mercados son más susceptibles de mostrar acusadas variaciones puntuales de habitual corrección en trimestres sucesivos, hasta consolidar la tendencia. Este efecto se acentúa en contextos como el actual, de menor actividad y, por tanto, con menor muestra de operaciones”, explica Rafael Gil.

Las capitales del interior peninsular concentran los descensos más significativos durante la crisis sanitaria. Nueve ciudades muestran descensos superiores al 10% desde el primer trimestre de 2020, destacando Ourense, Zamora y Valladolid con los ajustes más intensos.

Entre las cinco mayores capitales españolas, Zaragoza es la que más ha visto reducido su valor medio desde el primer trimestre del año (-7,9 %). En Barcelona, el ajuste desde el inicio de la crisis sanitaria es del 4,3 % (-4,7 % interanual), mientras que en Madrid el valor se ha reducido un 5,8 % desde el primer trimestre del año y un 3,6 % en tasa interanual. Madrid no registraba



caídas interanuales en el precio medio de la vivienda nueva y usada desde el primer trimestre de 2015. En Barcelona, por su parte, los descensos interanuales comenzaron hace ya un año, en el tercer trimestre de 2019.

Siete capitales (Cuenca, Segovia, Teruel, Zamora, Palencia, Lugo y Ourense) registran actualmente el menor precio medio desde que comenzara la crisis financiera en 2008. En Barcelona y Madrid, el encarecimiento de la vivienda desde sus mínimos supera el 40 % y el 30 % en el caso de San Sebastián, Málaga y Palma.

Desde los máximos del ciclo anterior (2007), la caída acumulada supera el 50% en nueve capitales: Albacete, Ávila, Cuenca, Guadalajara, Ciudad Real, Castellón, Logroño, Segovia y Zaragoza.

Los valores medios por metro cuadrado más elevados de vivienda nueva y usada en el tercer trimestre del año se encuentran en San Sebastián (3.511 €/m²), Barcelona (3.190 €/m²) y Madrid (2.856 €/m²), seguidos de Bilbao, Palma de Mallorca y Cádiz (por encima de 2.000 €/m²). En el extremo opuesto y por debajo de 900 €/m² aparecen Lugo, Ávila, Zamora, Teruel, Cuenca, Ourense y Castellón

INDICADORES FINANCIEROS Y DE ACTIVIDAD EN ESPAÑA

(media nacional)

- Esfuerzo financiero NETO: 20,5% de los ingresos familiares disponibles.
- Importe medio de nuevas hipotecas: 128.169 €.
- Cuota hipotecaria: 589 €/mes.
- Compraventas / parque existente: 22,1 transacciones por cada 1.000 viviendas.
- Visados de obra nueva / parque existente: 4,0 visados por cada 1.000 viviendas.

Esfuerzo financiero neto y cuota mensual

Los españoles destinan de media el 20,5 % de sus ingresos familiares disponibles a afrontar el primer año de hipoteca. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se situó en 128.169 euros en el segundo trimestre de 2020 (último dato disponible). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 589 euros.

De acuerdo con las cifras provinciales de hipoteca media publicadas por el INE para el primer segundo trimestre del año, Baleares y Málaga serían las dos provincias con un esfuerzo financiero medio más elevado (alrededor del 25 %). En el lado opuesto, Soria, Castellón, Huelva, Ciudad Real, Palencia y Lleida quedarían por debajo del 15 %.



En las dos capitales principales, Madrid y Barcelona, el esfuerzo financiero neto alcanza un 19,2 % y 23,0 %, respectivamente. En Madrid el distrito de Salamanca supera la tasa del 25 %, algo que en Barcelona sucede en los distritos de Sarriá-Sant Gervasi y Ciutat Vella.

La cuota mensual hipotecaria más elevada se registra en la provincia de Barcelona (853 euros), seguida de Baleares (842 euros) y Madrid (745 euros), muy por encima del pago promedio que se realiza en Cáceres (336 euros), Cuenca (346 euros), Ciudad Real (348 euros) y Ávila (353 euros).

Ratios de compraventas y visados de obra nueva

Las provincias de Málaga, Alicante y Almería se mantenían al cierre del primer trimestre (escenario pre-covid) como las más activas en compraventas en proporción al tamaño de su mercado. En el año comprendido entre el segundo trimestre de 2019 y el primero de 2020, se transaccionaron en Málaga un total de 32,8 viviendas por cada 1.000 existentes en la provincia, frente a la ratio media en España de 21,2 viviendas para ese mismo periodo. En la provincia de Alicante, la proporción fue de 31,6 viviendas y en Almería 28,6 compraventas por cada 1.000 viviendas que componen el parque de la provincia.

Por lo que se refiere a la actividad promotora, la provincia de Guadalajara superaba al cierre del primer trimestre a la Comunidad de Madrid en número de visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas existentes, con una ratio de 6,7 visados frente a los 6,6 visados de Madrid, según datos del Ministerio de Transportes. Como provincias con mayor actividad se mantenían Málaga, con una ratio de 9,3 visados, y Navarra, con 8,7, ambas muy por encima de la media nacional: 4 visados por cada 1.000 viviendas de parque existente.



tinsa úmie

Mercados Locales

3^{er} trimestre de 2020

CAA, Provincias y Capitales

Informe **TRIMESTRAL**



ÍNDICE

1. CONTENIDO DEL INFORME	3
2. RESUMEN EJECUTIVO	4
3. EVOLUCIÓN DE VALORES.....	6
Mapa y tablas de valores medios por CCAA	6
Mapa y tablas de valores medios por PROVINCIAS.....	8
Mapa y tablas de valores medios por CAPITALS.....	11
Análisis detallado por distritos en las 5 mayores capitales	14
Madrid	14
Barcelona.....	15
Valencia.....	16
Sevilla.....	17
Zaragoza.....	18
4. INDICADORES FINANCIEROS.....	19
Mapa de hipoteca media por CCAA y provincias	19
Mapa de cuota hipotecaria mensual por CCAA y provincias	20
Mapa de esfuerzo financiero neto por CCAA y provincias	21
Mapas de esfuerzo financiero por distritos en las 5 mayores capitales.....	22
5. INDICADORES DE ACTIVIDAD	23
Actividad promotora y compraventas relativas por provincias.....	23
6. NOTAS METODOLÓGICAS	24

1

CONTENIDO
DEL INFORME

El documento trata de realizar una radiografía de la situación del mercado residencial, partiendo de la evolución de precios con información procedente de las tasaciones realizadas por Tinsa, completada con otros indicadores financieros y de actividad.

El documento recoge la evolución del valor unitario de mercado de las viviendas en cada una de las Comunidades Autónomas, provincias, y capitales del Estado español. Dicha evolución se refleja a través de un conjunto de series de precios que denominamos Tinsa IMIE Mercados Locales.

Los índices, que pueden consultarse online en la herramienta IMIE Interactivo de la página web de Tinsa, tienen un mayor nivel de desagregación que los índices de Tinsa IMIE Grandes Mercados, cuyo índice general y sus cinco índices zonales representan mercados geográficos mucho más genéricos. Otra diferencia importante entre ambos radica en su periodicidad: los Tinsa IMIE Mercados Locales se obtienen trimestralmente frente a la producción mensual de los Tinsa IMIE Grandes Mercados.

Por lo demás, toda la información procede de la misma base de datos. Las series comparten metodología resultando perfectamente comparables. El dato trimestral del índice general se obtiene promediando los correspondientes datos mensuales.

Por otra parte, se desciende hasta el nivel de distrito en las Grandes Capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, y Zaragoza) donde, entre otra información relativa a la actividad del mercado inmobiliario residencial, se ofrecen mapas temáticos que representan en una escala predefinida los niveles de precio en €/m² de cada distrito y su variación interanual.

Como complemento a la situación de los precios, el informe aporta información adicional de interés para analizar el mercado, como es la referente a hipotecas y esfuerzo financiero.

El contenido del informe se ha distribuido en cinco grandes bloques:

1 · Resumen ejecutivo

2 · Análisis de los precios

- Mapas generales por CCAA, provincias y capitales con la variación interanual del precio de la vivienda correspondiente a cada una de ellas, identificada por una gradación de color en función del grado de incremento o de descenso. Se acompaña de tablas que especifican el último valor medio en €/m² correspondiente a cada una de ellas, la variación interanual, la variación acumulada desde que alcanzaron el máximo valor y la variación desde su mínimo de la última década. Este trimestre se ha incluido también la evolución desde el primer trimestre de 2020, momento en el que se inició la crisis sanitaria en España, y constituye, por tanto, un punto de referencia para analizar el impacto del covid-19 en el mercado residencial. *Fuente: Tinsa*
- Mapas de calor de los distritos de las cinco mayores capitales (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Zaragoza) referentes al precio €/m² de la vivienda, la variación interanual y la rentabilidad bruta del alquiler, medida como valor de alquiler (€/año) dividido por valor de venta (€). Se acompaña de una tabla con los datos de estas tres variables por distrito. *Fuente: Tinsa*

3 · Indicadores financieros

- Mapa provincial con el importe de la hipoteca media, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Instituto Nacional de Estadística.*
- Mapa provincial con la cuota hipotecaria anual, identificada por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias. *Fuente: Colegio de Registradores, INE y elaboración propia.*
- Mapa provincial de esfuerzo neto financiero, medido como porcentaje del salario anual familiar disponible necesario para pagar el primer año de hipoteca. El porcentaje de esfuerzo está identificado por una gradación de color en función de la cuantía. Se acompaña con una tabla por CCAA y provincias, y por mapas de esfuerzo de compra en los distritos de las cinco mayores capitales. *Fuente: Tinsa*

4 · Indicadores de actividad

- Gráficos con el número de compraventas y de visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas (parque provincial). *Fuente: Ministerio de Transportes.*

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

2

RESUMEN EJECUTIVO

La cifra provisional del informe Tinsa IMIE Mercados Locales del tercer trimestre de 2020 supone un descenso interanual de 0,4 % en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, significando un valor medio de 1.361 €/m². Ello implica un ajuste de 1,6 % respecto al primer trimestre de 2020, fecha de referencia precovid anterior a un segundo trimestre en el que las consecuencias del estado de alarma y consiguiente confinamiento alteraron la dinámica del mercado y la obtención de valores medios representativos.

Datos avanzados de septiembre apuntan a que en este último mes se habría producido un descenso adicional, tras un agosto relativamente estable. Después del ciclo expansivo, por primera vez el grueso de comunidades anota variaciones interanuales negativas, viendo todas su valor medio reducido respecto al primer trimestre del año.

El valor medio desciende en la ciudad de Madrid un 3,6 % en tasa anual, cayendo un 5,8 % respecto al primer trimestre del año. Barcelona experimenta un ajuste interanual del 4,7 % y del 4,3 % frente al primer trimestre. Por regiones, La Rioja registra el mayor ajuste anual (6,6 %), mientras que Extremadura cae en mayor medida respecto al inicio del año (9,0 %).

El precio medio nacional se sitúa en el tercer trimestre de 2020 un 13,7 % por encima de su mínimo tras la pasada crisis económica, quedando un 33,5 % por debajo del máximo de la primera década del siglo.

Comunidades Autónomas

En términos de variación interanual, todas las comunidades a excepción de Baleares, Canarias y el Principado de Asturias entran en terreno negativo; La Rioja, Extremadura, Andalucía y Aragón descienden más de un 5,0 %.

Hasta once regiones caen por encima de esa cifra respecto al primer trimestre del año, destacando Extremadura, Aragón y Castilla y León, todas ellas con descensos de más del 8,0 %. De nuevo, Asturias, Canarias y Baleares (además de Castilla-La Mancha) muestran mayor resistencia a ajustes, descendiendo respecto al primer trimestre en cuantía inferior a un 4,0 %.

Provincias

Trece provincias se mantienen con valores medios superiores a los de un año atrás (en ningún caso alcanzando un 5,0 %); entre el resto, Soria, Cuenca, Ávila, Teruel, Almería y Granada descienden más de un 8,0 %. Respecto a cifras del primer trimestre de 2020, sólo Lugo y Lleida registran valores algo superiores, anotando Cuenca, Teruel, Valladolid y Ávila caídas de más del 10 %.

Los mayores valores provinciales se dan en Guipúzcoa (2.427 €/m²), Madrid (2.235 €/m²), Baleares (2.212 €/m²) y Barcelona (2.073 €/m²). Los menores, en Cuenca (606 €/m²), Ciudad Real (628 €/m²), y Teruel (638 €/m²).

Capitales

La mayor dispersión de valores en series históricas de capitales de provincia arroja en algunos casos variaciones más acentuadas; aparte de esto, y como sucede en regiones y provincias, las variaciones interanuales negativas son mayoritarias y los ajustes respecto al primer trimestre del año aún más generalizados. Con descensos en ambos estadísticos de dos cifras porcentuales destacan Ourense, Zamora y Teruel.

Los valores medios por metro cuadrado más elevados se dan en San Sebastián (3.511 €/m²), Barcelona (3.190 €/m²) y Madrid (2.856 €/m²), seguidos de Bilbao, Palma de Mallorca y Cádiz (por encima de 2.000 €/m²). En el extremo opuesto y por debajo de 900 €/m² aparecen Lugo, Ávila, Zamora, Teruel, Cuenca, Ourense y Castellón.

Distritos de las cinco mayores capitales

Los ajustes, tanto anuales como semestrales, se constatan en numerosos distritos de Madrid, Barcelona y Zaragoza, así como en áreas de la periferia de Sevilla y Valencia.

Los distritos más caros, ubicados en Madrid y Barcelona y con cifras superiores a 4.000 €/m², son los de Salamanca, Chamberí, Chamartín, Centro y Retiro (Madrid), y Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y Eixample (Barcelona).

Esfuerzo financiero y cuota hipotecaria mensual

Los españoles destinan de media el 20,5 % de sus ingresos familiares disponibles a afrontar el primer año de hipoteca. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España se situó en 128.169 euros en el segundo trimestre de 2020 (último dato disponible). Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 589 euros.

De acuerdo con las cifras provinciales de hipoteca media publicadas por el INE para el primer segundo trimestre del año, Baleares y Málaga serían las dos provincias con un esfuerzo financiero medio más elevado (alrededor del 25 %). En el lado opuesto, Soria, Castellón, Huelva, Ciudad Real, Palencia y Lleida quedarían por debajo del 15 %.

En las dos capitales principales, Madrid y Barcelona, el esfuerzo financiero neto alcanza un 19,2 % y 23,0 %, respectivamente. En Madrid el distrito de Salamanca supera la tasa del 25 %, algo que en Barcelona sucede en los distritos de Sarrià-Sant Gervasi y Ciutat Vella.

La cuota mensual hipotecaria más elevada se registra en la provincia de Barcelona (853 euros), seguida de Baleares (842 euros) y Madrid (745 euros), muy por encima del pago promedio que se realiza en Cáceres (336 euros), Cuenca (346 euros), Ciudad Real (348 euros) y Ávila (353 euros).

Rentabilidad bruta del alquiler

La rentabilidad bruta del alquiler se sitúa en torno al 4,5 % en las ciudades de Madrid, Valencia, Zaragoza y Sevilla, mientras que consiste en un 4 % en Barcelona.

La composición por distritos en estas ciudades de las tasas medias de rentabilidad no registra cambios reseñables, si bien la situación actual del mercado podría introducir alteraciones o cambios de tendencia de detección futura.

3

EVOLUCIÓN DE VALORES

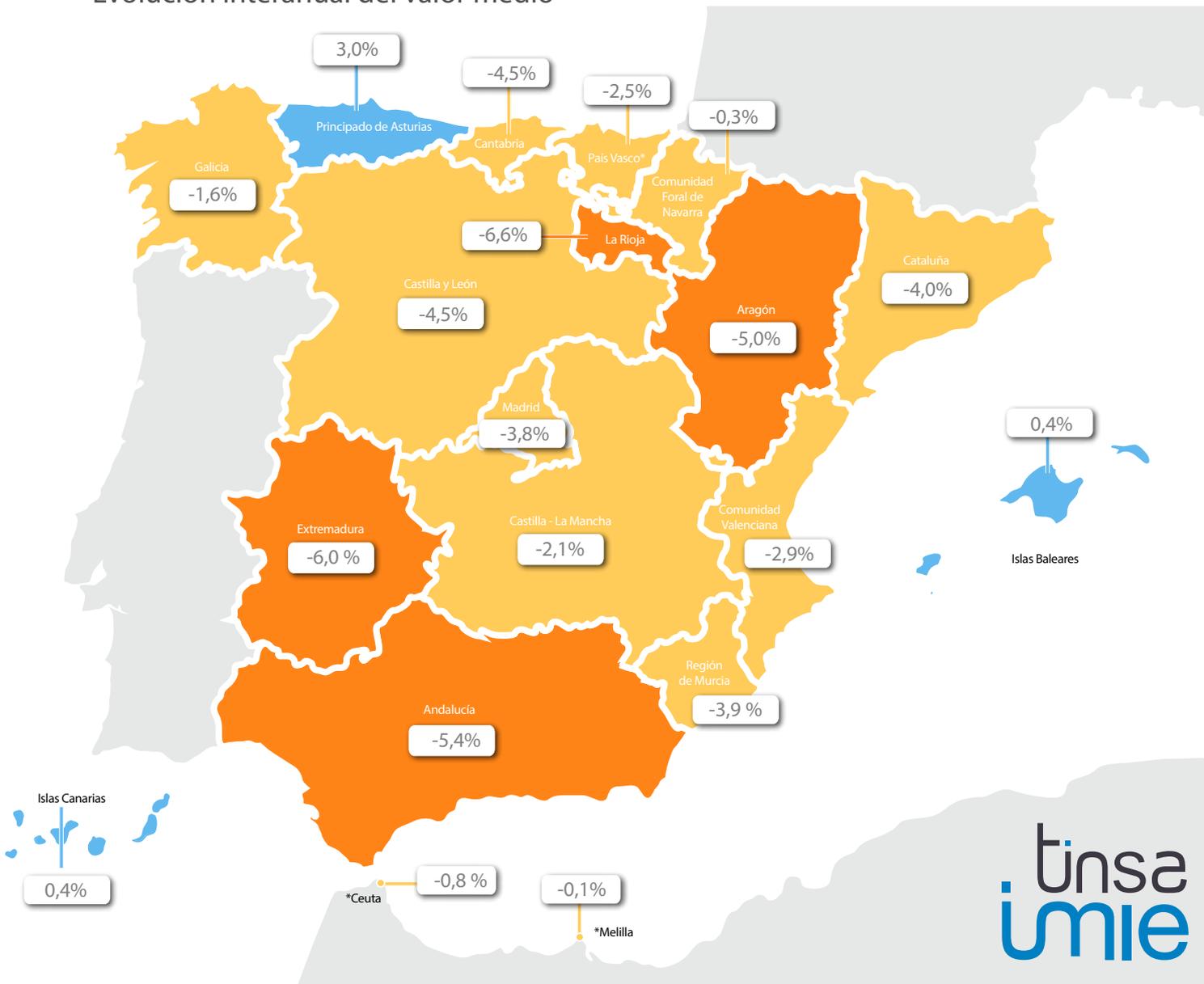
ESPAÑA (media nacional)

	3T 2020*	2T 2020	1T 2020	4T 2019
Variación Interanual	-0,4%	n.d.	2,5%	2,7%
Valor €/m ² *	1.361 €/m²			
Variación Pre-covid (1T 2020)	-1,6%			
Variación desde máximos *	-33,6%			
Variación desde mínimos*	+13,7%			

*El dato es provisional.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Evolución interanual del valor medio



- Incremento superior al 10%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso superior al -10%

* Datos provisionales

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

	Precio 3T 2020	Variación Interanual	Variación pre-covid (1T)	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Andalucía	1.160 €/m ²	▼ -5,4%	-6,5%	▼ -40,7%	▲ 5,9%
Aragón	1.058 €/m ²	▼ -5,0%	-8,3%	▼ -48,1%	▲ 6,8%
Asturias (Principado de)	1.154 €/m ²	▲ 3,0%	-1,9%	▼ -35,3%	▲ 5,7%
Baleares (Islas)/Balears (Illes)	2.212 €/m ²	▲ 0,4%	-3,9%	▼ -18,9%	▲ 19,0%
Canarias (Islas)	1.327 €/m ²	▲ 0,4%	-2,0%	▼ -30,6%	▲ 15,9%
Cantabria	1.195 €/m ²	▼ -4,5%	-7,6%	▼ -42,8%	▲ 0,4%
Castilla y León	934 €/m ²	▼ -4,5%	-8,1%	▼ -43,5%	▲ 0,0%
Castilla-La Mancha	766 €/m ²	▼ -2,1%	-3,9%	▼ -53,8%	▲ 2,0%
Cataluña	1.836 €/m ²	▼ -4,0%	-5,6%	▼ -37,3%	▲ 28,0%
Comunidad Valenciana	1.045 €/m ²	▼ -2,9%	-4,9%	▼ -44,7%	▲ 7,8%
Extremadura	721 €/m ²	▼ -6,0%	-9,0%	▼ -35,1%	▲ 0,0%
Galicia	999 €/m ²	▼ -1,6%	-6,6%	▼ -36,5%	▲ 0,0%
Madrid (Comunidad de)	2.235 €/m ²	▼ -3,8%	-6,8%	▼ -29,7%	▲ 36,5%
Murcia (Región de)	923 €/m ²	▼ -3,9%	-5,6%	▼ -47,0%	▲ 3,7%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.208 €/m ²	▼ -0,3%	-5,8%	▼ -39,6%	▲ 24,7%
*País Vasco	2.034 €/m ²	▼ -2,5%	-4,5%	▼ -36,4%	▲ 6,4%
Rioja (La)	864 €/m ²	▼ -6,6%	-7,4%	▼ -52,0%	▲ 12,9%
*Ceuta	1.787 €/m ²	▼ -0,8%	-3,7%	▼ -16,1%	▲ 7,3%
*Melilla	1.647 €/m ²	▼ -0,1%	-4,0%	▼ -12,7%	▲ 18,6%

(1) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

▲ Incremento superior al 10%

▲ Incremento entre el 5 y el 10%

▲ Incremento entre el 0 y el 5%

▼ Descenso entre el 0 y el -5%

▼ Descenso entre el -5 y el -10%

▼ Descenso superior al -10%

▼ Descenso superior a la media

▼ Descenso inferior a la media

*Datos provisionales

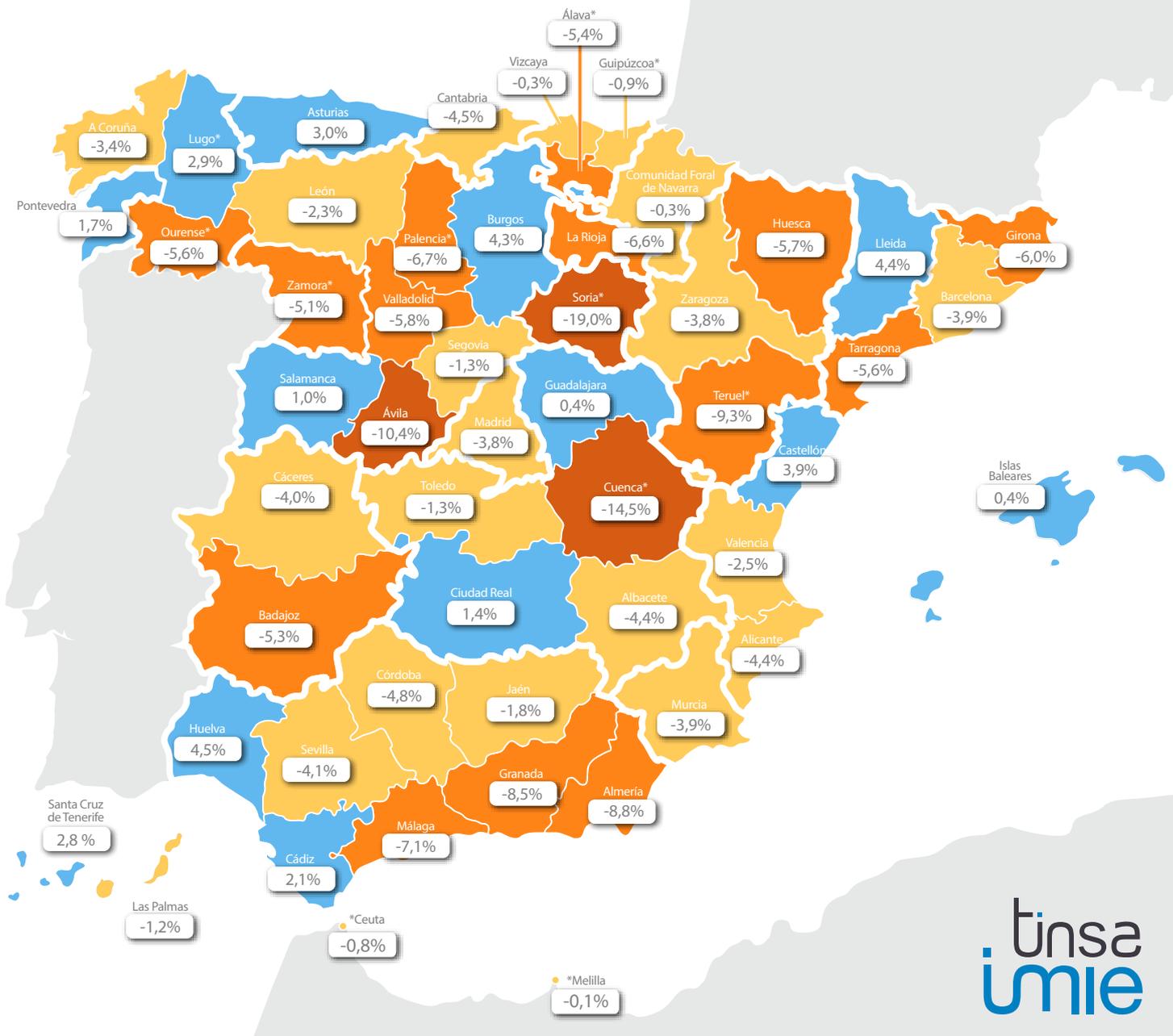
▲ Incremento superior a la media

▲ Incremento inferior a la media"

PROVINCIAS

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional -0,4%



- Incremento superior al 10%
- Descenso entre el 0 y el -5%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Incremento entre el 0 y el 5%
- Descenso superior al -10%

* Datos provisionales

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>

PROVINCIAS



ANDALUCÍA

	Precio 3T 2020	Variación Interanual	Variación pre-covid (1T)	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Almería	948 €/m ²	▼ -8,8%	-4,8%	▼ -50,5%	▲ 3,3%
Cádiz	1.298 €/m ²	▲ 2,1%	-2,7%	▼ -37,5%	▲ 6,9%
Córdoba	914 €/m ²	▼ -4,8%	-6,9%	▼ -45,2%	▲ 0,7%
Granada	978 €/m ²	▼ -8,5%	-6,0%	▼ -37,8%	▲ 3,6%
Huelva	1.083 €/m ²	▲ 4,5%	-3,6%	▼ -49,0%	▲ 4,8%
Jaén	766 €/m ²	▼ -1,8%	-5,0%	▼ -38,2%	▲ 3,0%
Málaga	1.547 €/m ²	▼ -7,1%	-8,1%	▼ -39,0%	▲ 21,4%
Sevilla	1.231 €/m ²	▼ -4,1%	-5,2%	▼ -40,0%	▲ 4,7%



ARAGÓN

Huesca	1.005 €/m ²	▼ -5,7%	-0,2%	▼ -41,2%	▲ 6,7%
*Teruel	638 €/m ²	▼ -9,3%	-13,1%	▼ -40,7%	▲ 0,0%
Zaragoza	1.123 €/m ²	▼ -3,8%	-9,7%	▼ -50,5%	▲ 8,3%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

Principado de Asturias	1.154 €/m ²	▲ 3,0%	-1,9%	▼ -35,3%	▲ 5,7%
------------------------	------------------------	--------	-------	----------	--------



BALEARES (ISLAS) / BALEARIS (ILLES)

Islas Baleares	2.212 €/m ²	▲ 0,4%	-3,9%	▼ -18,9%	▲ 19,0%
----------------	------------------------	--------	-------	----------	---------



CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.335 €/m ²	▼ -1,2%	-2,7%	▼ -36,0%	▲ 14,6%
Santa Cruz de Tenerife	1.312 €/m ²	▲ 2,8%	-1,1%	▼ -24,4%	▲ 19,4%



CANTABRIA

Cantabria	1.195 €/m ²	▼ -4,5%	-7,6%	▼ -42,8%	▲ 0,4%
-----------	------------------------	---------	-------	----------	--------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	720 €/m ²	▼ -10,4%	-10,9%	▼ -53,2%	▲ 0,0%
Burgos	1.065 €/m ²	▲ 4,3%	-4,9%	▼ -43,5%	▲ 8,6%
León	769 €/m ²	▼ -2,3%	-7,2%	▼ -37,8%	▲ 0,0%
*Palencia	895 €/m ²	▼ -6,7%	-7,0%	▼ -39,3%	▲ 0,0%
Salamanca	1.150 €/m ²	▲ 1,0%	-1,4%	▼ -36,2%	▲ 3,7%
Segovia	985 €/m ²	▼ -1,3%	-2,8%	▼ -45,2%	▲ 3,6%
*Soria	761 €/m ²	▼ -19,0%	-0,9%	▼ -46,8%	▲ 0,0%
Valladolid	1.031 €/m ²	▼ -5,8%	-11,0%	▼ -40,8%	▲ 5,4%
*Zamora	793 €/m ²	▼ -5,1%	-5,3%	▼ -38,3%	▲ 0,0%

CASTILLA LA MANCHA

Albacete	828 €/m ²	▼ -4,4%	-6,5%	▼ -44,7%	▲ 3,4%
Ciudad Real	628 €/m ²	▲ 1,4%	-2,6%	▼ -45,5%	▲ 1,4%
*Cuenca	606 €/m ²	▼ -14,5%	-14,6%	▼ -56,5%	▲ 0,0%
Guadalajara	994 €/m ²	▲ 0,4%	-2,8%	▼ -52,8%	▲ 7,6%
Toledo	736 €/m ²	▼ -1,3%	-1,5%	▼ -55,2%	▲ 6,2%

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

PROVINCIAS

Precio 3T 2020	Variación Interanual	Variación pre-covid (1T)	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
----------------	----------------------	--------------------------	--------------------	--------------------

CATALUÑA



Barcelona	2.073 €/m ²	▼ -3,9%	-5,4%	▼ -36,8%	▲ 30,6%
Gerona/Girona	1.392 €/m ²	▼ -6,0%	-8,6%	▼ -47,9%	▲ 10,5%
Lérida/Lleida	892 €/m ²	▲ 4,4%	3,5%	▼ -48,6%	▲ 5,8%
Tarragona	1.143 €/m ²	▼ -5,6%	-5,5%	▼ -51,5%	▲ 4,1%

COMUNIDAD VALENCIANA



Alicante/Alacant	1.148 €/m ²	▼ -4,4%	-4,0%	▼ -41,9%	▲ 6,9%
Castellón/Castellón	918 €/m ²	▲ 3,9%	-0,5%	▼ -48,7%	▲ 6,7%
Valencia/València	1.015 €/m ²	▼ -2,5%	-5,8%	▼ -45,3%	▲ 12,3%

EXTREMADURA



Badajoz	737 €/m ²	▼ -5,3%	-5,0%	▼ -37,3%	▲ 0,0%
Cáceres	729 €/m ²	▼ -4,0%	-9,6%	▼ -29,9%	▲ 2,1%

GALICIA



La Coruña/Coruña (A)	1.024 €/m ²	▼ -3,4%	-6,0%	▼ -37,0%	▲ 0,0%
*Lugo	755 €/m ²	▲ 2,9%	2,9%	▼ -35,7%	▲ 4,0%
*Orense/Ourense	831 €/m ²	▼ -5,6%	-8,8%	▼ -25,6%	▲ 0,0%
Pontevedra	1.086 €/m ²	▲ 1,7%	-6,5%	▼ -34,6%	▲ 2,4%

MADRID (COMUNIDAD DE)



Madrid	2.235 €/m ²	▼ -3,8%	-6,8%	▼ -29,7%	▲ 36,5%
--------	------------------------	---------	-------	----------	---------

MURCIA (REGIÓN DE)



Murcia	923 €/m ²	▼ -3,9%	-5,6%	▼ -47,0%	▲ 3,7%
--------	----------------------	---------	-------	----------	--------

NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)



Navarra	1.208 €/m ²	▼ -0,3%	-5,8%	▼ -39,6%	▲ 24,7%
---------	------------------------	---------	-------	----------	---------

PAÍS VASCO



*Álava/Araba	1.536 €/m ²	▼ -5,4%	-8,6%	▼ -43,0%	▲ 10,2%
*Guipúzcoa/Guipúzkoa	2.427 €/m ²	▼ -0,9%	-1,1%	▼ -28,2%	▲ 16,3%
Vizcaya/Bizkaia	1.980 €/m ²	▼ -0,3%	-3,3%	▼ -40,6%	▲ 3,6%

RIOJA (LA)



La Rioja	864 €/m ²	▼ -6,6%	-7,4%	▼ -52,0%	▲ 12,9%
----------	----------------------	---------	-------	----------	---------

CEUTA



*Ceuta	1.787 €/m ²	▼ -0,8%	-3,7%	▼ -16,1%	▲ 7,3%
--------	------------------------	---------	-------	----------	--------

MELILLA



*Melilla	1.647 €/m ²	▼ -0,1%	-4,0%	▼ -12,7%	▲ 18,6%
----------	------------------------	---------	-------	----------	---------

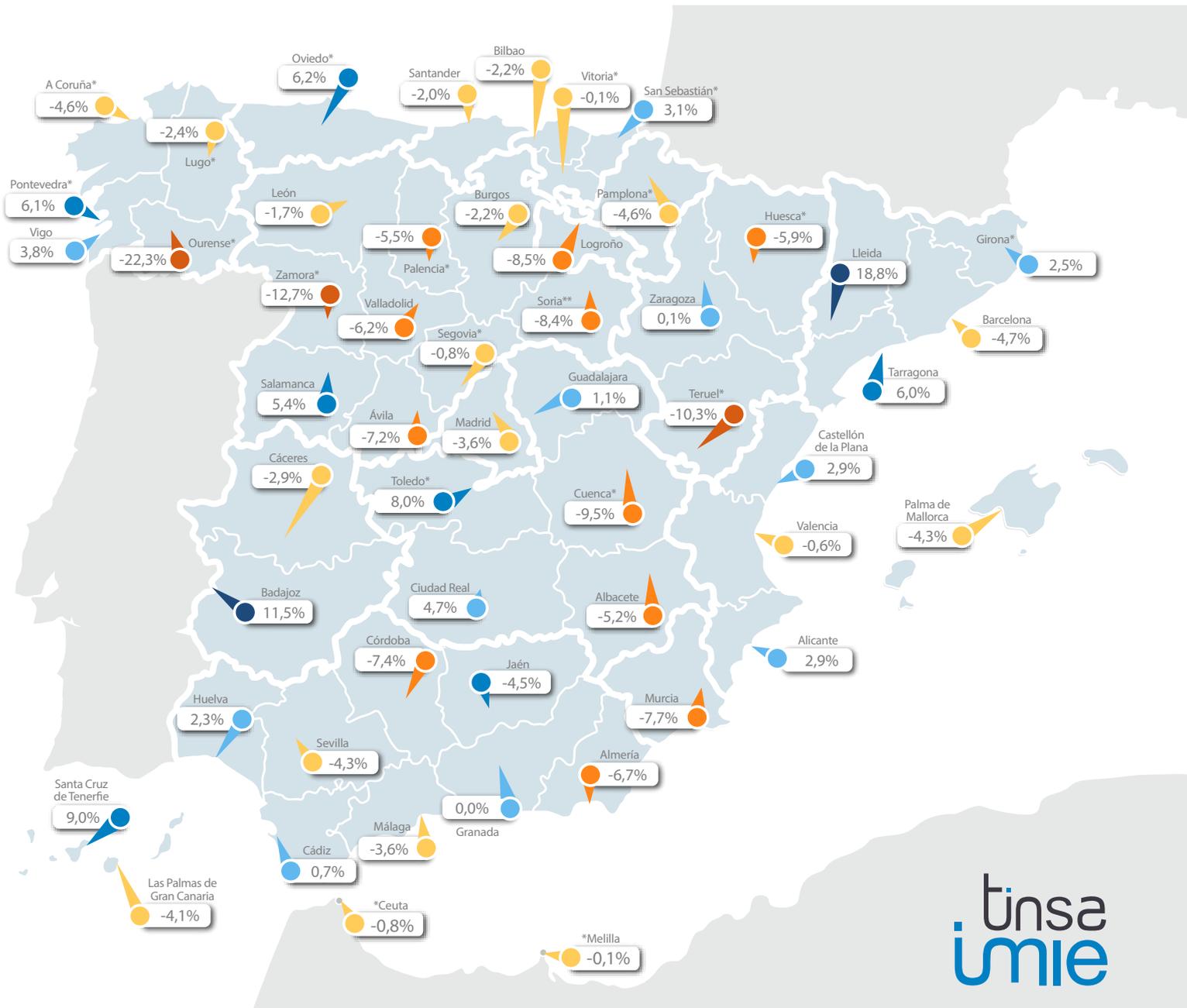
(1) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

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

CAPITALES

Evolución interanual del valor medio

Variación nacional -0,4%



Se incluye Vigo, por considerarse un mercado tan representativo como la capital de su provincia.

- Incremento superior al 10%
- Incremento entre el 5 y el 10%
- Incremento entre el 0 y el 5%

- Descenso entre el 0 y el -5%
- Descenso entre el -5 y el -10%
- Descenso superior al -10%

* Datos provisionales

Consulte la evolución histórica (índice y valor €/m²) del IMIE Mercados Locales y construya sus propios gráficos en <https://www.tinsa.es/precio-vivienda>

CAPITALES



ANDALUCÍA

	Precio 3T 2020	Variación Interanual	Variación pre-covid (1T)	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Almería	1.071 €/m ²	▼ -6,7%	-7,1%	▼ -49,5%	▲ 0,5%
Cádiz	2.033 €/m ²	▲ 0,7%	1,0%	▼ -32,1%	▲ 15,4%
Córdoba	1.240 €/m ²	▼ -7,4%	-6,4%	▼ -46,3%	▲ 3,2%
Granada	1.535 €/m ²	▲ 0,0%	-3,3%	▼ -37,0%	▲ 15,3%
Huelva	1.035 €/m ²	▲ 2,3%	-6,1%	▼ -49,6%	▲ 7,5%
Jaén	1.068 €/m ²	▼ -4,5%	-4,4%	▼ -43,2%	▲ 1,8%
Málaga	1.598 €/m ²	▼ -3,6%	-8,1%	▼ -33,8%	▲ 32,4%
Sevilla	1.644 €/m ²	▼ -4,3%	-5,6%	▼ -37,8%	▲ 15,1%



ARAGÓN

*Huesca	1.145 €/m ²	▼ -5,9%	2,6%	▼ -42,6%	▲ 12,6%
*Teruel	886 €/m ²	▼ -10,3%	-13,8%	▼ -49,9%	▲ 0,0%
Zaragoza	1.334 €/m ²	▲ 0,1%	-7,9%	▼ -52,4%	▲ 14,4%



ASTURIAS (PRINCIPADO DE)

*Oviedo	1.265 €/m ²	▲ 6,2%	-1,6%	▼ -36,8%	▲ 6,2%
---------	------------------------	--------	-------	----------	--------



BALEARES (ISLAS)/BALEARIS (ILLES)

Palma de Mallorca	2.074 €/m ²	▼ -4,3%	-8,1%	▼ -22,3%	▲ 31,5%
-------------------	------------------------	---------	-------	----------	---------



CANARIAS (ISLAS)

Palmas (Las)	1.433 €/m ²	▼ -4,1%	-2,8%	▼ -30,5%	▲ 12,6%
Santa Cruz de Tenerife	1.369 €/m ²	▲ 9,0%	3,6%	▼ -21,2%	▲ 23,6%



CANTABRIA

Santander	1.565 €/m ²	▼ -2,0%	-6,3%	▼ -40,3%	▲ 6,9%
-----------	------------------------	---------	-------	----------	--------



CASTILLA Y LEÓN

Ávila	868 €/m ²	▼ -7,2%	-8,2%	▼ -56,2%	▲ 2,8%
Burgos	1.258 €/m ²	▼ -2,2%	-7,6%	▼ -46,5%	▲ 7,8%
León	1.041 €/m ²	▼ -1,7%	-4,3%	▼ -40,0%	▲ 0,2%
*Palencia	1.061 €/m ²	▼ -5,5%	-10,5%	▼ -40,6%	▲ 0,0%
Salamanca	1.475 €/m ²	▲ 5,4%	1,9%	▼ -38,3%	▲ 10,4%
*Segovia	1.217 €/m ²	▼ -0,8%	-5,6%	▼ -51,1%	▲ 0,0%
*Soria	1.003 €/m ²	▼ -8,4%	4,3%	▼ -44,2%	▲ 4,3%
Valladolid	1.150 €/m ²	▼ -6,2%	-13,9%	▼ -46,0%	▲ 5,9%
*Zamora	883 €/m ²	▼ -12,7%	-14,2%	▼ -43,8%	▲ 0,0%



CASTILLA LA MANCHA

Albacete	1.044 €/m ²	▼ -5,2%	-6,3%	▼ -50,8%	▲ 7,5%
Ciudad Real	938 €/m ²	▲ 4,7%	2,3%	▼ -54,3%	▲ 4,7%
*Cuenca	888 €/m ²	▼ -9,5%	-9,8%	▼ -55,3%	▲ 0,0%
Guadalajara	1.167 €/m ²	▲ 1,1%	-2,4%	▼ -55,3%	▲ 13,1%
*Toledo	1.251 €/m ²	▲ 8,0%	8,6%	▼ -45,6%	▲ 12,7%

(1) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

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

CAPITALES



CATALUÑA

	Precio 3T 2020	Variación Interanual	Variación pre-covid (1T)	Var. desde Máximos	Var. desde Mínimos
Barcelona	3.190 €/m ²	▼ -4,7%	-4,3%	▼ -28,2%	▲ 45,6%
*Gerona/Girona	1.632 €/m ²	▲ 2,5%	-11,6%	▼ -46,1%	▲ 19,2%
Lérida/Lleida	1.068 €/m ²	▲ 18,8%	9,7%	▼ -49,6%	▲ 22,9%
Tarragona	1.341 €/m ²	▲ 6,0%	7,0%	▼ -47,3%	▲ 26,0%



COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante/Alacant	1.305 €/m ²	▲ 2,9%	-0,5%	▼ -33,4%	▲ 25,4%
Castellón/Castellón	894 €/m ²	▲ 2,9%	1,4%	▼ -52,7%	▲ 12,2%
Valencia/València	1.415 €/m ²	▼ -0,6%	-6,6%	▼ -41,1%	▲ 29,8%



EXTREMADURA

Badajoz	1.153 €/m ²	▲ 11,5%	1,9%	▼ -38,0%	▲ 11,5%
Cáceres	988 €/m ²	▼ -2,9%	-5,5%	▼ -38,4%	▲ 2,0%



GALICIA

*Coruña (La)	1.497 €/m ²	▼ -4,6%	-7,1%	▼ -32,7%	▲ 1,0%
*Lugo	808 €/m ²	▼ -2,4%	-9,1%	▼ -38,6%	▲ 0,0%
*Orense/Ourense	894 €/m ²	▼ -22,3%	-24,0%	▼ -38,3%	▲ 0,0%
*Pontevedra	1.166 €/m ²	▲ 6,1%	-4,6%	▼ -31,6%	▲ 6,1%
Vigo	1.336 €/m ²	▲ 3,8%	-4,5%	▼ -35,8%	▲ 8,6%



MADRID (COMUNIDAD DE)

Madrid	2.865 €/m ²	▼ -3,6%	-5,8%	▼ -28,1%	▲ 43,4%
--------	------------------------	---------	-------	----------	---------



MURCIA (REGIÓN DE)

Murcia	1.042 €/m ²	▼ -7,7%	-11,2%	▼ -41,4%	▲ 6,6%
--------	------------------------	---------	--------	----------	--------



NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)

*Pamplona	1.620 €/m ²	▼ -4,6%	-11,0%	▼ -42,6%	▲ 27,8%
-----------	------------------------	---------	--------	----------	---------



PAÍS VASCO

Bilbao	2.116 €/m ²	▼ -2,2%	-3,0%	▼ -43,1%	▲ 4,8%
*San Sebastián	3.511 €/m ²	▲ 3,1%	-2,5%	▼ -21,9%	▲ 35,4%
*Vitoria	1.694 €/m ²	▼ -0,1%	-3,6%	▼ -43,3%	▲ 17,9%



RIOJA (LA)

Logroño	1.040 €/m ²	▼ -8,5%	-13,3%	▼ -57,2%	▲ 18,3%
---------	------------------------	---------	--------	----------	---------



CEUTA

*Ceuta	1.787 €/m ²	▼ -0,8%	-3,7%	▼ -16,1%	▲ 7,3%
--------	------------------------	---------	-------	----------	--------



MELILLA

*Melilla	1.647 €/m ²	▼ -0,1%	-4,0%	▼ -12,7%	▲ 4,9%
----------	------------------------	---------	-------	----------	--------

(1) La variación media es la media de las variaciones interanuales de los trimestres transcurridos en el año

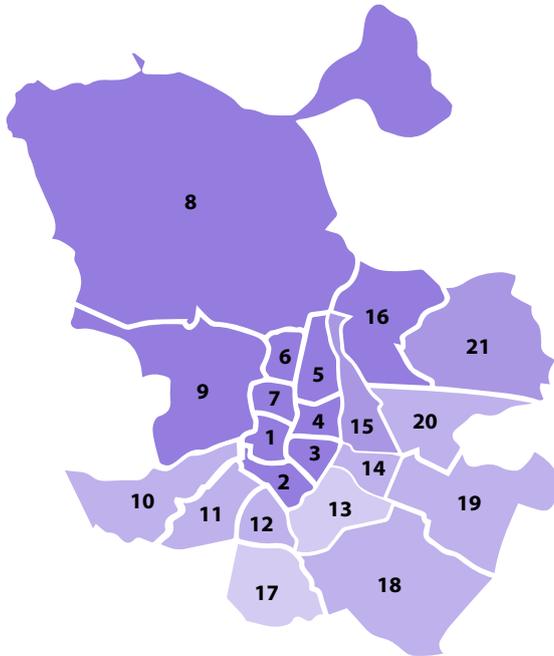
- ▲ Incremento superior al 10%
- ▼ Descenso entre el 0 y el -5%
- ▼ Descenso superior a la media
- ▲ Incremento superior a la media
- ▲ Incremento entre el 5 y el 10%
- ▼ Descenso entre el -5 y el -10%
- ▼ Descenso inferior a la media
- ▲ Incremento inferior a la media
- ▲ Incremento entre el 0 y el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

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

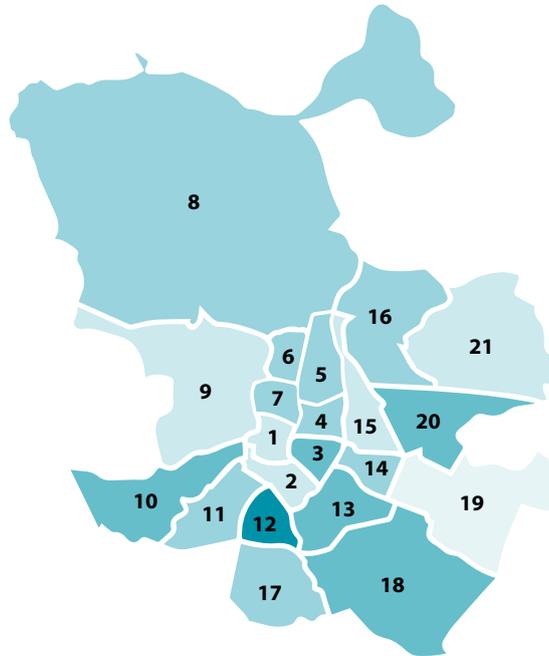
PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **2.865 €/m²**



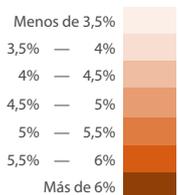
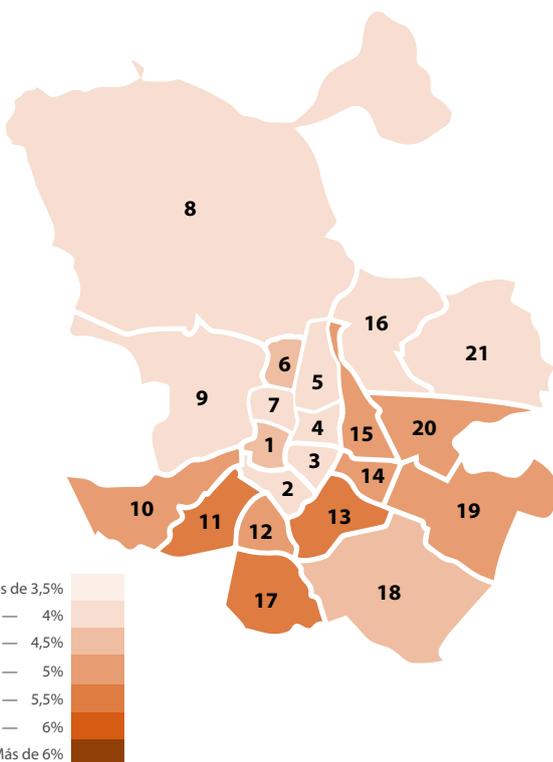
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-3,6%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,3%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Centro	4.374	-5,4%	4,2
2 Arganzuela	3.659	-5,7%	3,7
3 Retiro	4.256	0,3%	3,6
4 Salamanca	5.048	-1,9%	3,8
5 Chamartín	4.445	-0,5%	3,6
6 Tetuán	3.339	-2,7%	4,4
7 Chamberí	4.785	-2,4%	3,8
8 Fuencarral-El Pardo	3.183	-2,0%	3,9
9 Moncloa-Aravaca	3.427	-5,1%	3,7
10 Latina	2.239	2,6%	4,8
11 Carabanchel	2.121	-1,6%	5,0
12 Usera	2.154	15,6%	4,5
13 Puente de Vallecas	1.825	1,0%	5,4
14 Moratalaz	2.418	-1,3%	4,5
15 Ciudad Lineal	2.697	-6,5%	4,6
16 Hortaleza	3.013	-4,5%	3,6
17 Villaverde	1.604	-4,0%	5,2
18 Villa de Vallecas	2.196	0,1%	4,3
19 Vicálvaro	2.051	-11,6%	4,8
20 San Blas	2.359	1,3%	4,7
21 Barajas	2.821	-6,0%	3,7

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

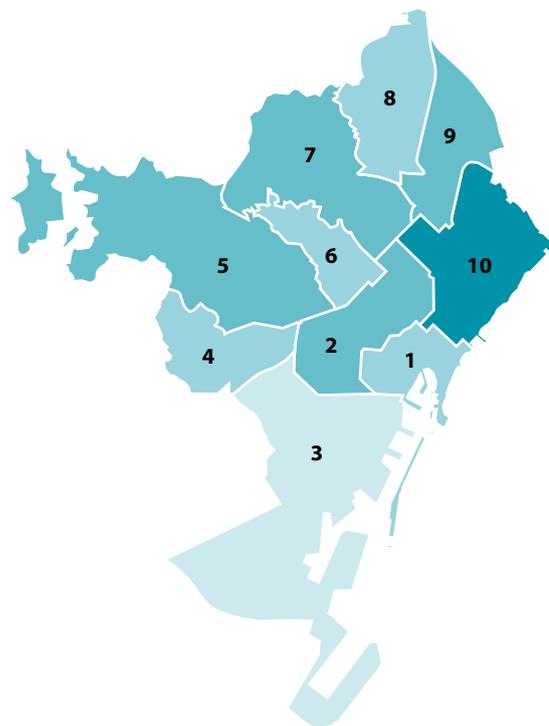
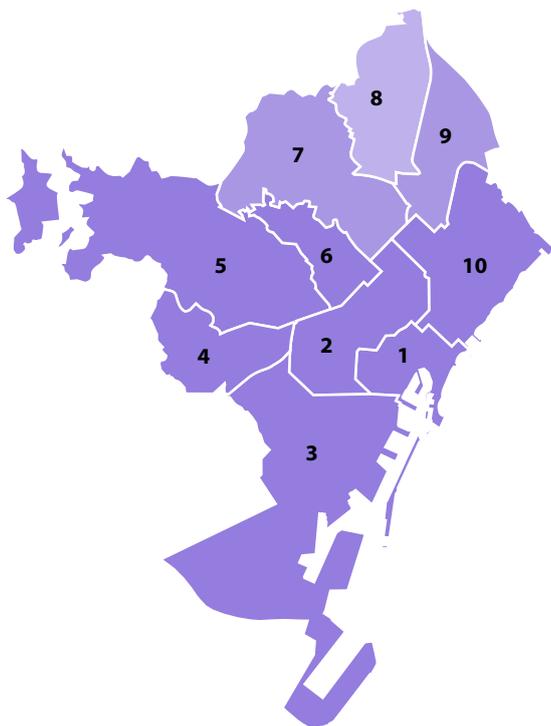
BARCELONA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **3.190 €/m²**

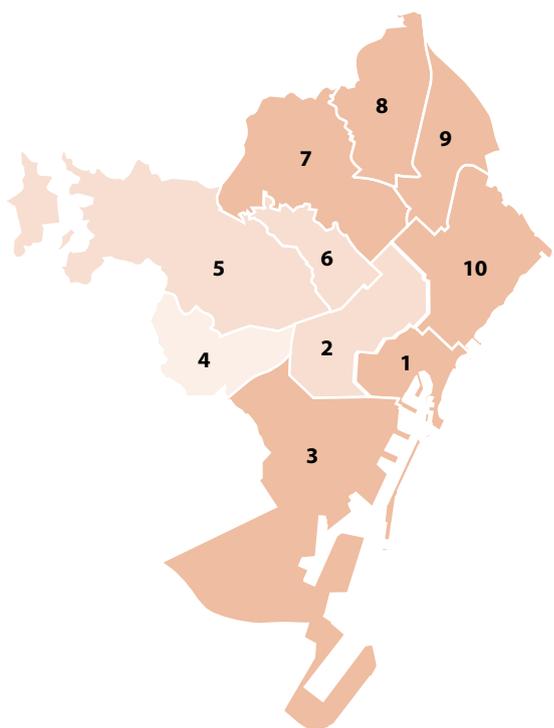
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-4,7%**

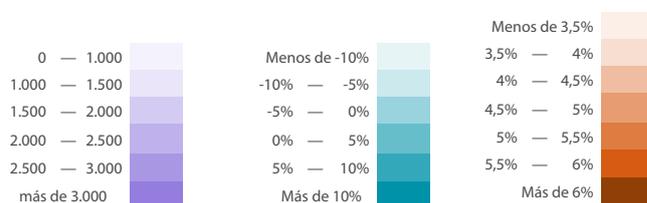


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,0%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	3.700	-0,5%	4,4
2 L'Eixample	4.166	3,5%	3,8
3 Sants-Montjuïc	3.076	-7,4%	4,0
4 Les Corts	4.283	-1,5%	3,4
5 Sarrià-Sant Gervasi	4.724	2,5%	3,7
6 Gràcia	3.779	-0,9%	3,5
7 Horta Guinardó	2.959	3,1%	4,2
8 Nou Barris	2.325	-3,1%	4,3
9 Sant Andreu	2.985	0,3%	4,1
10 Sant Martí	3.516	10,4%	4,1



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

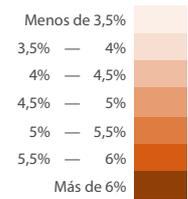
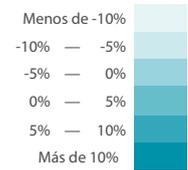
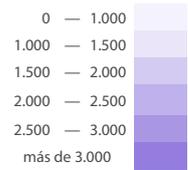
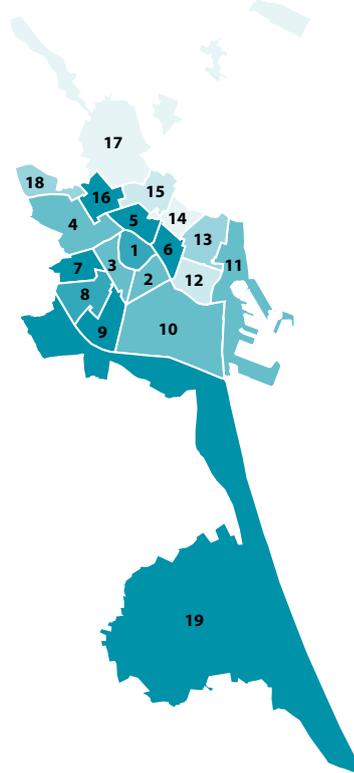
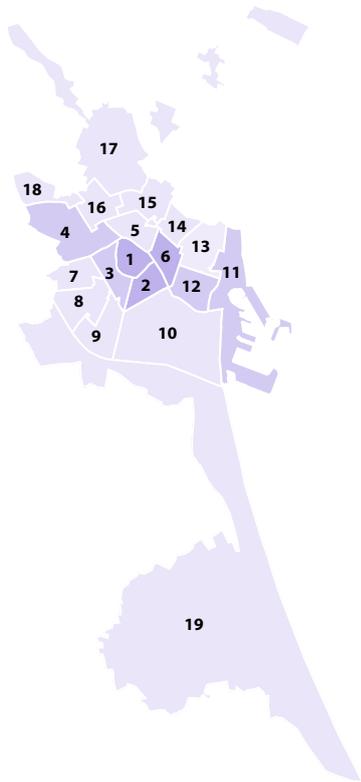
VALENCIA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.415 €/m²**

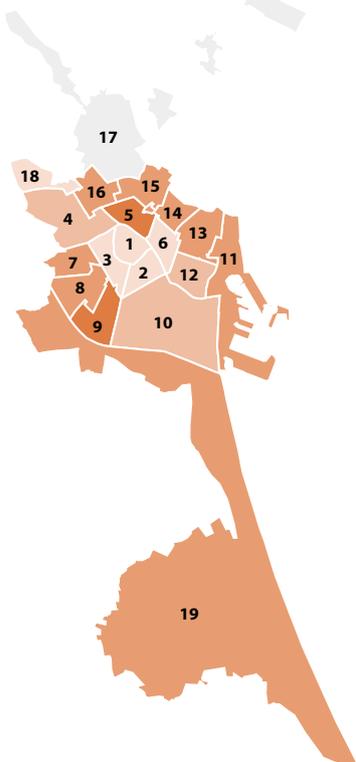
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-0,6%**



RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,4%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Ciutat Vella	2.389	6,6%	3,9
2 L'Eixample	2.409	0,1%	3,5
3 Extramurs	1.851	4,6%	3,8
4 Campanar	1.671	1,9%	4,2
5 La Saïdia	1.465	10,5%	5,1
6 El Pla del Real	2.340	13,1%	3,7
7 L'Olivereta	1.305	19,2%	4,9
8 Patraix	1.366	7,5%	4,8
9 Jesús	1.218	15,2%	5,0
10 Quatre Carreres	1.465	3,6%	4,2
11 Poblats Marítims	1.532	2,3%	4,5
12 Camins al Grau	1.595	-5,7%	4,2
13 Algirós	1.488	-1,4%	4,6
14 Benimacllet	1.285	-17,4%	4,7
15 Rascanya	1.137	-6,9%	4,8
16 Benicalap	1.441	16,3%	4,9
17 Poblad del Norte	1.013	-13,5%	N.D.
18 Poblad del Oeste	1.000	-0,5%	3,6
19 Poblad del Sur	1.294	12,6%	4,6

PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

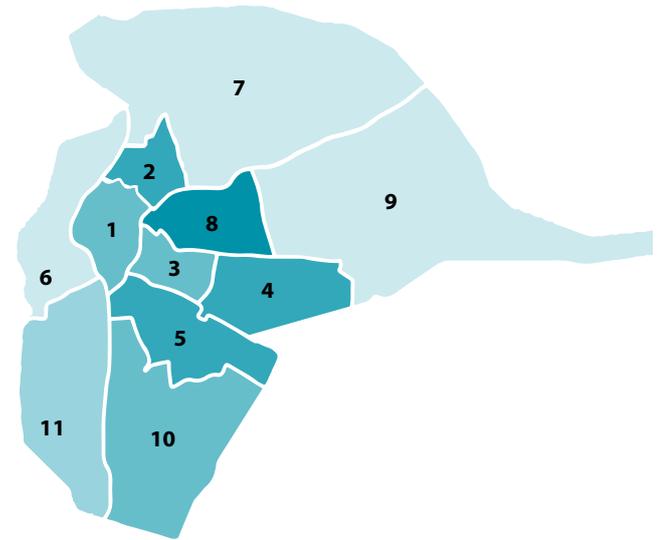
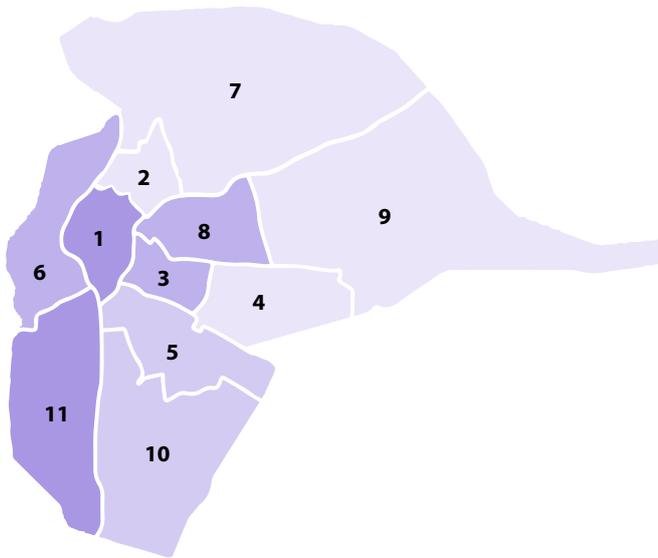
SEVILLA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.644 €/m²**

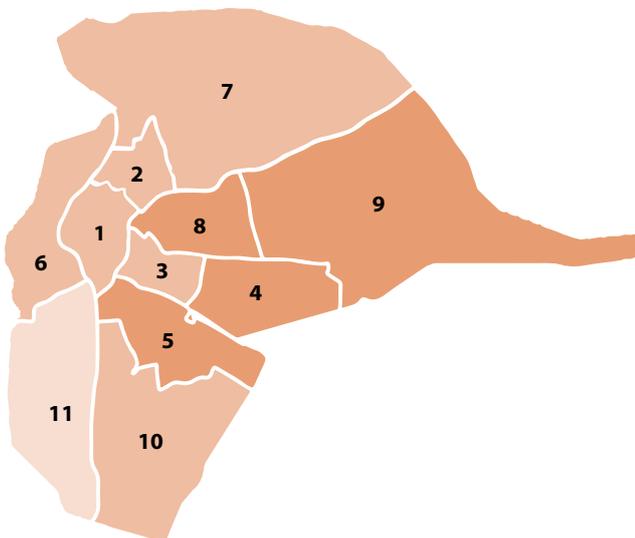
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **-4,3%**

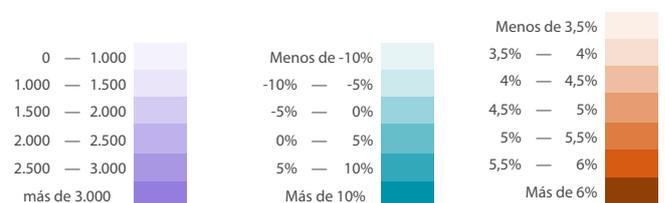


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,6%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Antiguo	2.816	4,0%	4,0
2 Macarena	1.481	9,2%	4,7
3 Nervión	2.486	1,2%	4,0
4 Cerro - Amate	1.106	5,5%	4,8
5 Sur	1.899	8,7%	4,8
6 Triana	2.176	-5,2%	4,0
7 Norte	1.171	-7,8%	4,4
8 San Pablo - Santa Justa	2.063	16,3%	4,6
9 Este-Alcosa-Torreblanca	1.247	-9,4%	4,6
10 Bellavista - La Palmera	1.645	3,9%	4,4
11 Los Remedios	2.522	-0,7%	3,5



PRECIOS Y RENTABILIDAD EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

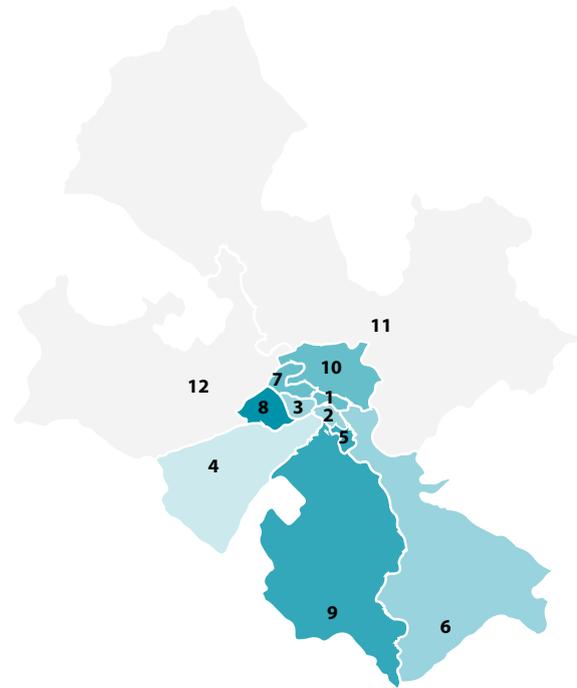
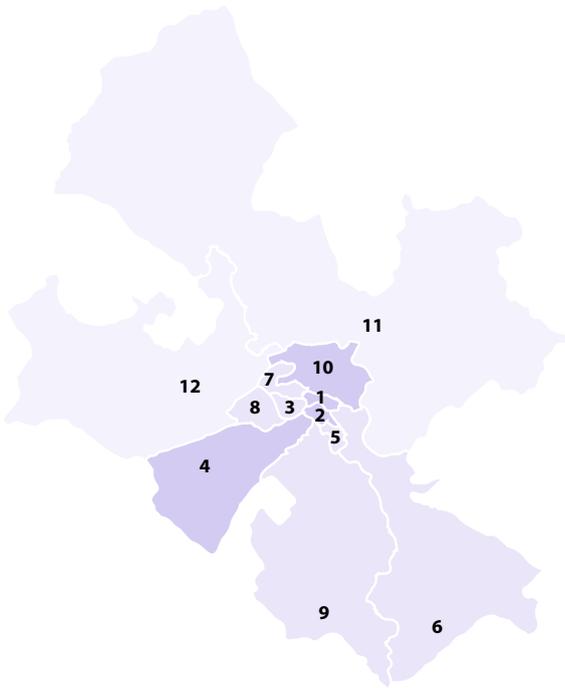
ZARAGOZA

PRECIO MEDIO (€/m²)

Media de la capital: **1.412 €/m²**

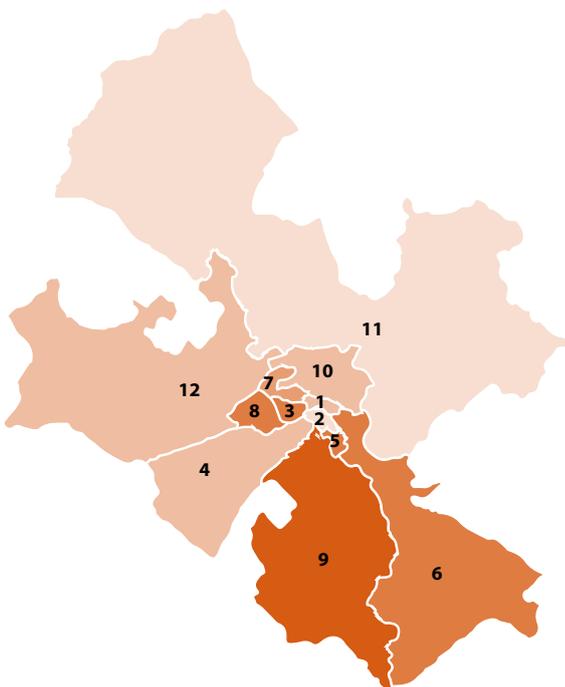
VARIACIÓN INTERANUAL DE PRECIO (%)

Media de la capital: **+4,1%**

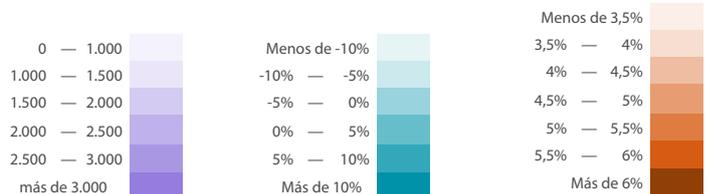


RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)

Media de la capital: **4,7%**



Distrito	€/m ²	% Interanual	Rentabilidad
1 Casco Histórico	1.744	0,8%	4,4
2 Centro	1.883	-1,5%	3,9
3 Delicias	1.202	-1,4%	5,2
4 Universidad	1.690	-7,8%	4,3
5 San José	1.365	6,4%	5,0
6 Las Fuentes	1.155	-0,2%	5,3
7 La Almozara	1.257	1,2%	4,6
8 Oliver - Valdefierro	1.471	15,0%	5,1
9 Torrero-La Paz	1.270	6,2%	5,8
10 Margen Izquierda	1.532	2,9%	4,3
11 Barrios rurales del norte	986	-	3,9
12 Barrios rurales del oeste	847	-	4,2

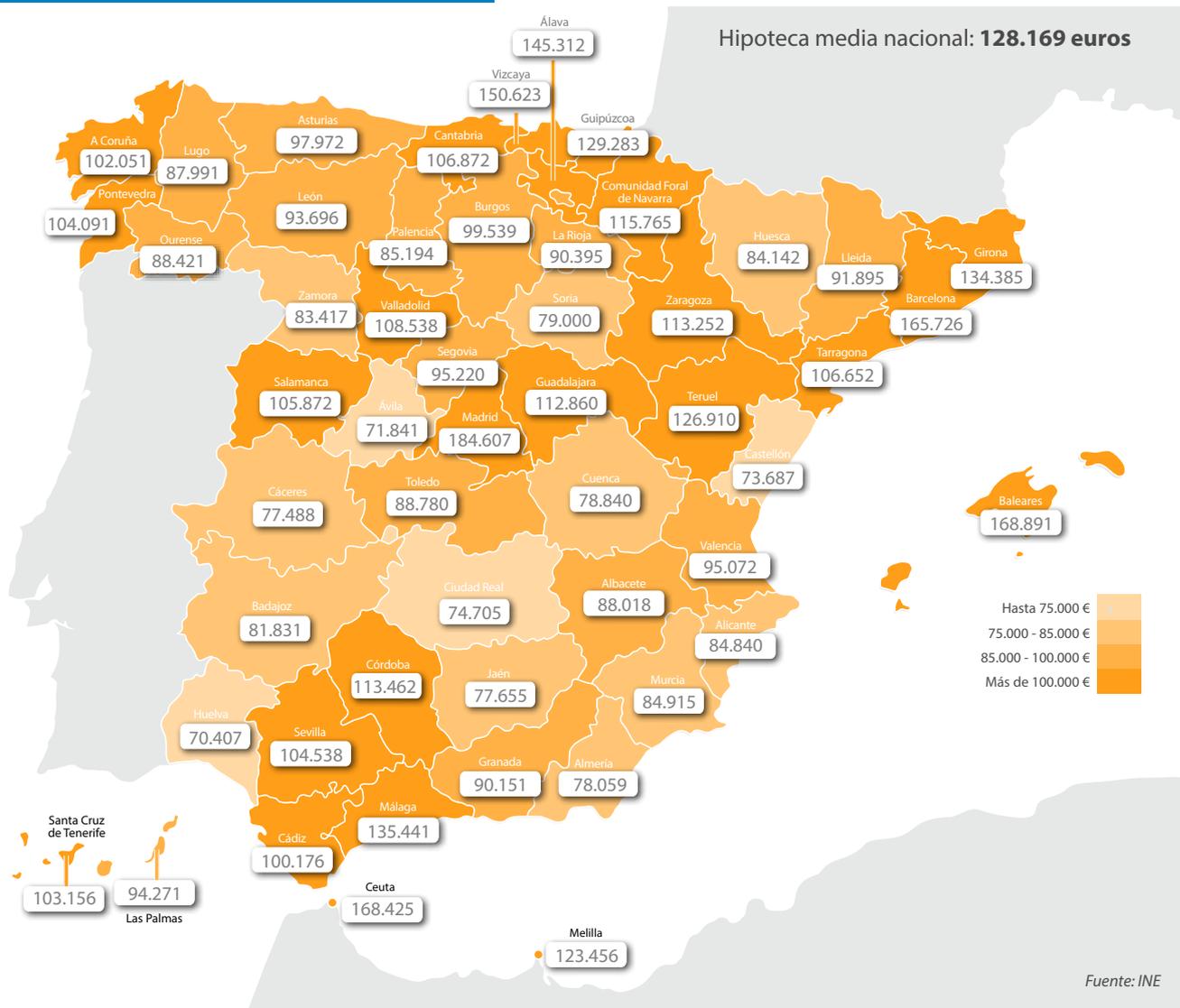


4

INDICADORES FINANCIEROS

HIPOTECA MEDIA

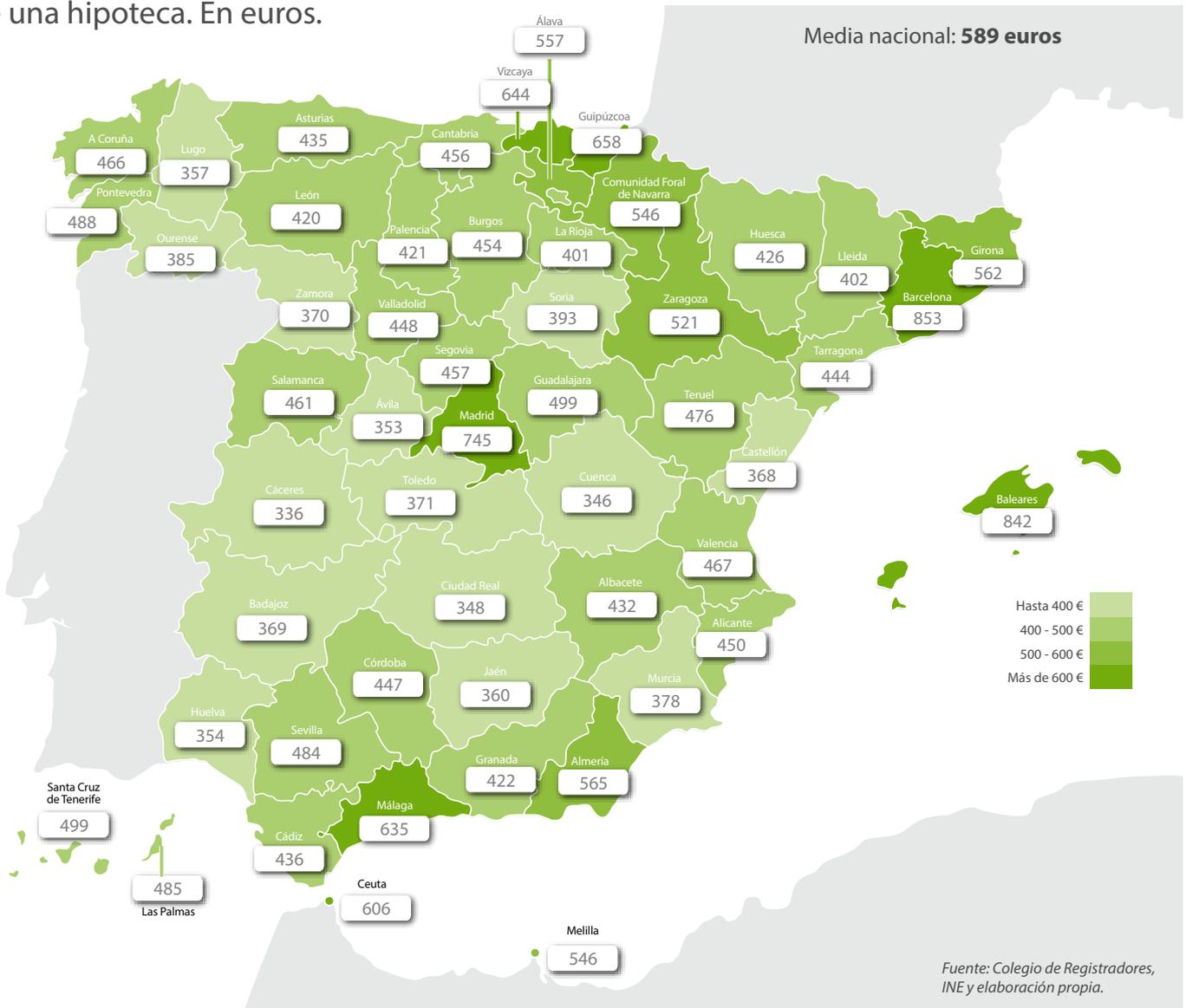
Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el primer trimestre de 2020. En euros.



CCAA	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)	PROVINCIAS	Hipoteca media (en euros)
Extremadura	80.566	Huelva	70.407	Ourense	88.421	Tarragona	106.652
Murcia (Región de)	84.915	Ávila	71.841	Toledo	88.780	Cantabria	106.872
Comunidad Valenciana	88.658	Castellón	73.687	Granada	90.151	Valladolid	108.538
Rioja (La)	90.395	Ciudad Real	74.705	Rioja (La)	90.395	Guadalajara	112.860
Castilla-La Mancha	90.593	Cáceres	77.488	Lleida	91.895	Zaragoza	113.252
Canarias (Islas)	96.965	Jaén	77.655	León	93.696	Córdoba	113.462
Castilla y León	97.855	Almería	78.059	Palmas (Las)	94.271	Navarra (C. Foral de)	115.765
Asturias (Principado de)	97.972	Cuenca	78.840	Valencia	95.072	Melilla	123.456
Galicia	100.782	Soria	79.000	Segovia	95.220	Teruel	126.910
Andalucía	104.030	Badajoz	81.831	Asturias (Principado de)	97.972	Guipúzcoa	129.283
Cantabria	106.872	Zamora	83.417	Burgos	99.539	Girona	134.385
Aragón	109.741	Huesca	84.142	Cádiz	100.176	Málaga	135.441
Navarra (C. Foral de)	115.765	Alicante	84.840	Coruña (A)	102.051	Álava	145.312
Melilla	123.456	Murcia (Región de)	84.915	Santa Cruz Tenerife	103.156	Vizcaya	150.623
País vasco	140.951	Palencia	85.194	Pontevedra	104.091	Barcelona	165.726
Cataluña	153.444	Lugo	87.991	Sevilla	104.538	Ceuta	168.425
Ceuta	168.425	Albacete	88.018	Salamanca	105.872	Baleares (Islas)	168.891
Baleares (Islas)	168.891					Madrid (Comunidad de)	184.607
Madrid (Comunidad de)	184.607						

CUOTA HIPOTECARIA MEDIA

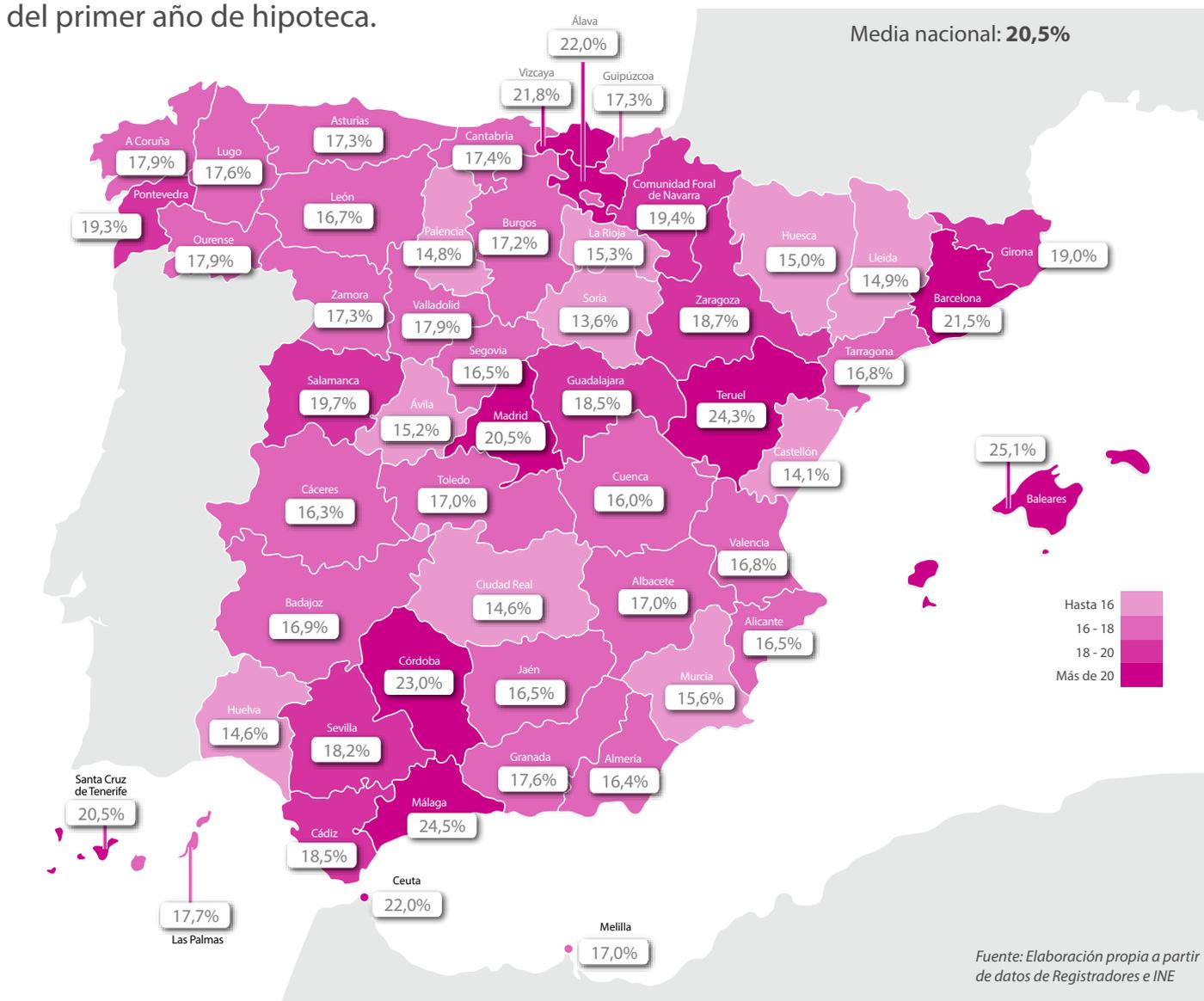
Pago mensual que, de acuerdo al coste financiero medio vigente, afronta el tomador de una hipoteca. En euros.



CCAA	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)	PROVINCIAS	Cuota mensual (en euros)
Extremadura	359	Cáceres	336	Palencia	421	Sevilla	484
Murcia (Región de)	378	Cuenca	346	Granada	422	Palmas (Las)	485
Castilla-La Mancha	401	Ciudad Real	348	Huesca	426	Pontevedra	488
Rioja (La)	401	Ávila	353	Albacete	432	Santa Cruz Tenerife	499
Castilla y León	431	Huelva	354	Asturias (Principado de)	435	Guadalajara	499
Asturias (Principado de)	435	Lugo	357	Cádiz	436	Zaragoza	521
Comunidad Valenciana	450	Jaén	360	Tarragona	444	Navarra (C. Foral de)	546
Galicia	456	Castellón	368	Córdoba	447	Melilla	546
Cantabria	456	Badajoz	369	Valladolid	448	Álava	557
Canarias (Islas)	485	Zamora	370	Alicante	450	Girona	562
Andalucía	502	Toledo	371	Burgos	454	Almería	565
Aragón	503	Murcia (Región de)	378	Cantabria	456	Ceuta	606
Navarra (C. Foral de)	546	Ourense	385	Segovia	457	Málaga	635
Melilla	546	Soria	393	Salamanca	461	Vizcaya	644
País Vasco	603	Rioja (La)	401	Coruña (A)	466	Guipúzcoa	658
Ceuta	606	Lleida	402	Valencia	467	Madrid (Comunidad de)	745
Madrid (Comunidad de)	745	León	420	Teruel	476	Baleares (Islas)	842
Cataluña	763					Barcelona	853
Baleares (Islas)	842						

ESFUERZO FINANCIERO NETO

Porcentaje de los ingresos familiares disponibles destinado al pago del primer año de hipoteca.

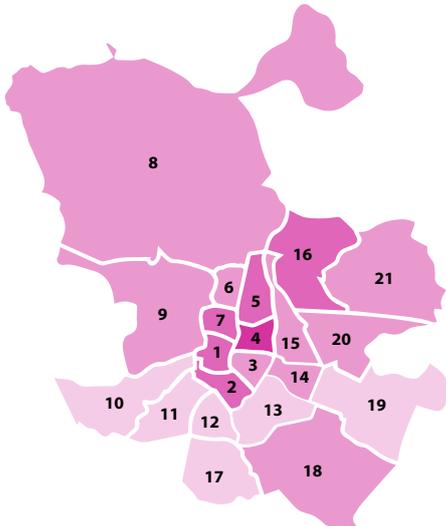


CCAA	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo	PROVINCIAS	Esfuerzo
Rioja (La)	15,3%	Soria	13,6%	Valencia	16,8%	Sevilla	18,2%
Murcia (Región de)	15,6%	Castellón	14,1%	Tarragona	16,8%	Guadalajara	18,5%
Comunidad Valenciana	16,3%	Huelva	14,6%	Badajoz	16,9%	Cádiz	18,5%
Extremadura	16,8%	Ciudad Real	14,6%	Melilla	17,0%	Zaragoza	18,7%
Melilla	17,0%	Palencia	14,8%	Albacete	17,0%	Girona	19,0%
Castilla-La Mancha	17,2%	Lleida	14,9%	Toledo	17,0%	Pontevedra	19,3%
Asturias (Principado de)	17,3%	Huesca	15,0%	Burgos	17,2%	Navarra (C. Foral de)	19,4%
Castilla y León	17,4%	Ávila	15,2%	Guipúzcoa	17,3%	Salamanca	19,7%
Cantabria	17,4%	Rioja (La)	15,3%	Asturias (Principado de)	17,3%	Madrid (Comunidad de)	20,5%
Galicia	18,6%	Murcia (Región de)	15,6%	Zamora	17,3%	Santa Cruz Tenerife	20,5%
Aragón	18,6%	Cuenca	16,0%	Cantabria	17,4%	Barcelona	21,5%
Canarias (Islas)	18,7%	Cáceres	16,3%	Lugo	17,6%	Vizcaya	21,8%
Navarra (C. Foral De)	19,4%	Almería	16,4%	Granada	17,6%	Ceuta	22,0%
Andalucía	19,8%	Alicante	16,5%	Palmas (Las)	17,7%	Álava	22,0%
País Vasco	20,0%	Jaén	16,5%	Coruña (A)	17,9%	Córdoba	23,0%
Madrid (Comunidad de)	20,5%	Segovia	16,5%	Ourense	17,9%	Teruel	24,3%
Cataluña	20,6%	León	16,7%	Valladolid	17,9%	Málaga	24,5%
Ceuta	22,0%					Baleares (Islas)	25,1%
Baleares (Islas)	25,1%						

ESFUERZO FINANCIERO NETO EN LAS CINCO GRANDES CAPITALES

MADRID

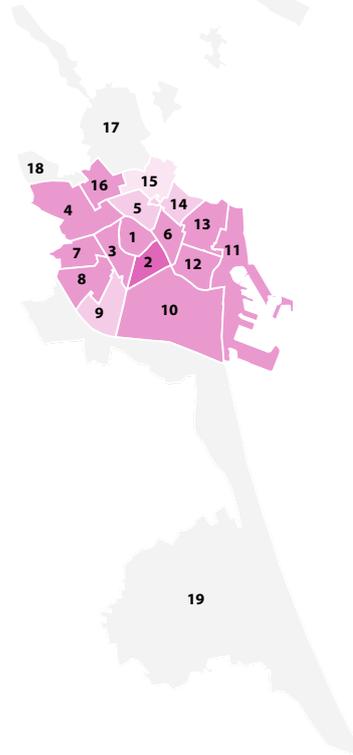
Media de la capital: **19,2%**



Distrito	Esfuerzo
1 Centro	21,6%
2 Arganzuela	22,6%
3 Retiro	19,5%
4 Salamanca	29,1%
5 Chamartín	21,9%
6 Tetuán	19,4%
7 Chamberí	24,3%
8 Fuencarral-El Pardo	17,0%
9 Moncloa-Aravaca	18,7%
10 Latina	14,9%
11 Carabanchel	14,3%
12 Usera	14,9%
13 Puente de Vallecas	13,0%
14 Moratalaz	15,2%
15 Ciudad Lineal	16,8%
16 Hortaleza	22,8%
17 Villaverde	12,8%
18 Villa de Vallecas	17,9%
19 Vicálvaro	14,7%
20 San Blas	18,5%
21 Barajas	18,9%

VALENCIA

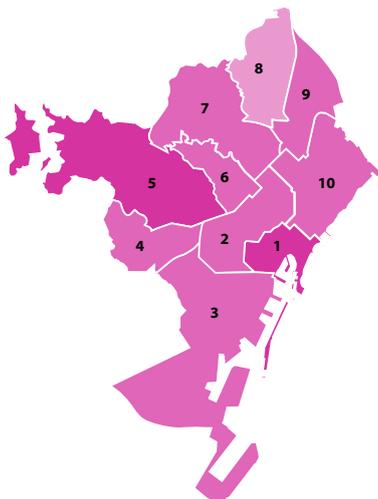
Media de la capital: **17,6%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	19,9%
2 L'Eixample	20,7%
3 Extramurs	19,2%
4 Campanar	15,9%
5 La Saïdia	12,4%
6 El Pla del Real	19,9%
7 L'Olivereta	16,7%
8 Patraix	17,0%
9 Jesús	13,5%
10 Quatre Carreres	18,7%
11 Poblats Marítims	15,2%
12 Camins al Grau	15,4%
13 Algirós	16,5%
14 Benimaclet	14,8%
15 Rascanya	9,8%
16 Benicalap	16,4%
17 Poblados del Norte	N.D.
18 Poblados del Oeste	N.D.
19 Poblados del Sur	N.D.

BARCELONA

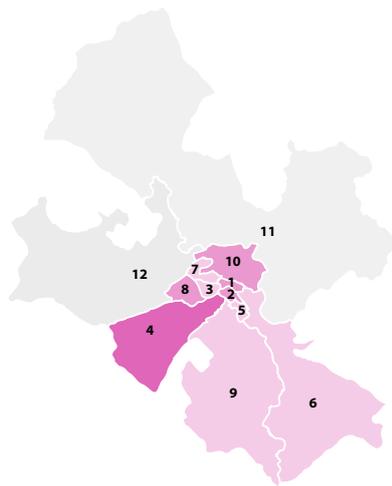
Media de la capital: **23,0%**



Distrito	Esfuerzo
1 Ciutat Vella	27,5%
2 L'Eixample	23,2%
3 Sants-Montjuïc	20,2%
4 Les Corts	21,7%
5 Sarrià-Sant Gervasi	28,4%
6 Gràcia	23,1%
7 Horta Guinardó	21,3%
8 Nou Barris	18,6%
9 Sant Andreu	24,6%
10 Sant Martí	22,9%

ZARAGOZA

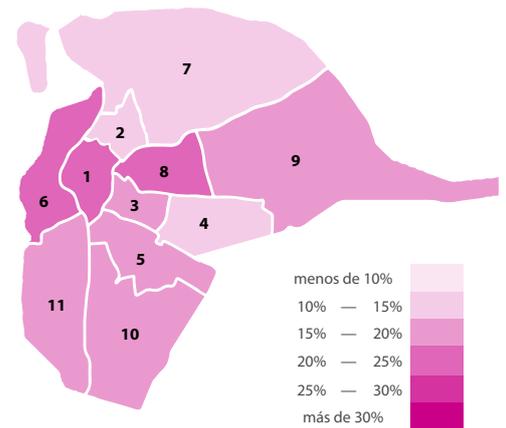
Media de la capital: **16,0%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Histórico	15,7%
2 Centro	19,3%
3 Delicias	11,1%
4 Universidad	23,6%
5 San José	12,9%
6 Las Fuentes	11,3%
7 La Almozara	11,9%
8 Oliver - Valdefierro	16,0%
9 Torrero-La Paz	12,1%
10 Margen Izquierda	15,9%
11 Barrios rurales del norte	N.D.
12 Barrios rurales del oeste	N.D.

SEVILLA

Media de la capital: **18,5%**



Distrito	Esfuerzo
1 Casco Antiguo	23,7%
2 Macarena	11,5%
3 Nervión	17,9%
4 Cerro - Amate	14,1%
5 Sur	17,6%
6 Triana	20,3%
7 Norte	11,2%
8 San Pablo - Santa Justa	20,0%
9 Este-Alcosa-Torreblanca	18,8%
10 Bellavista - La Palmera	18,2%
11 Los Remedios	18,6%

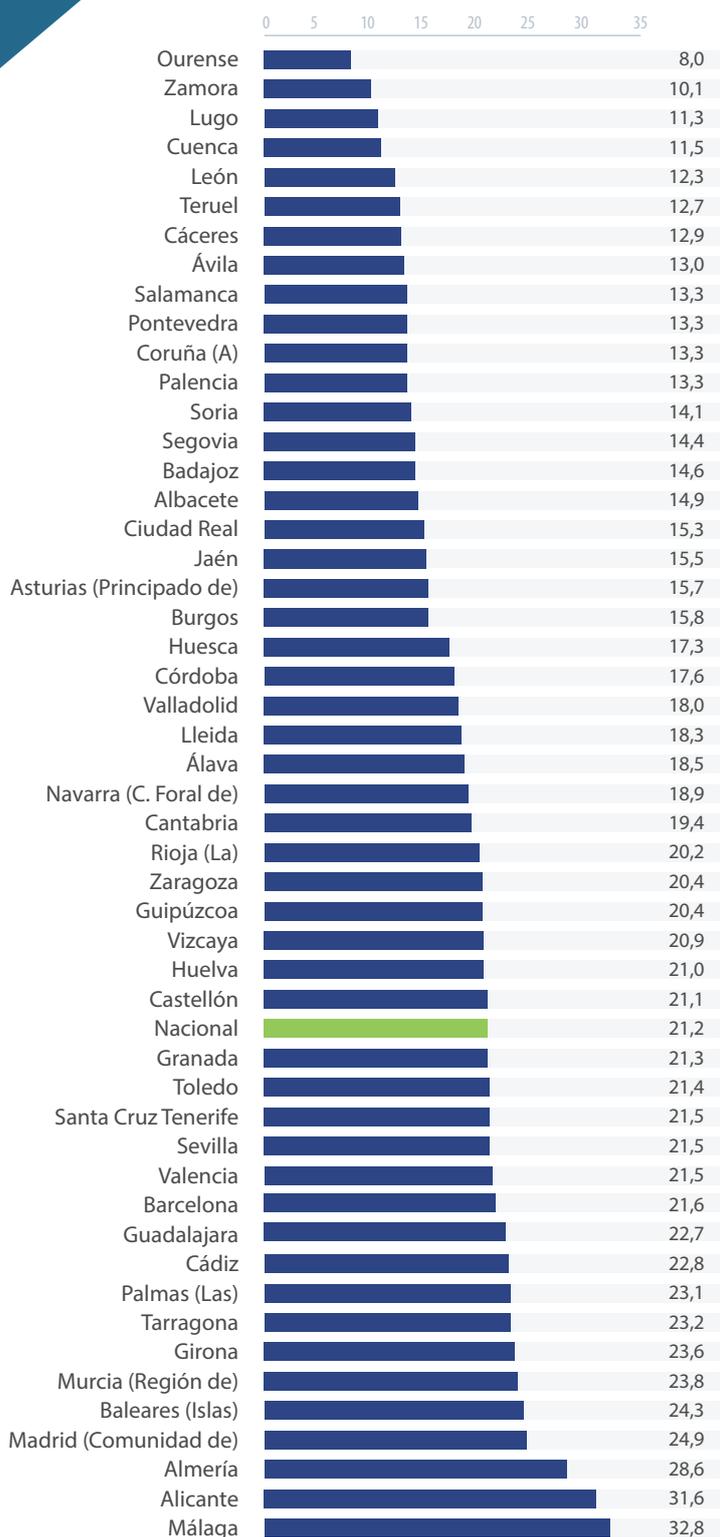
5

INDICADORES DE ACTIVIDAD

ACTIVIDAD PROMOTORA Y COMPRAVENTAS RELATIVAS

Compraventas sobre parque

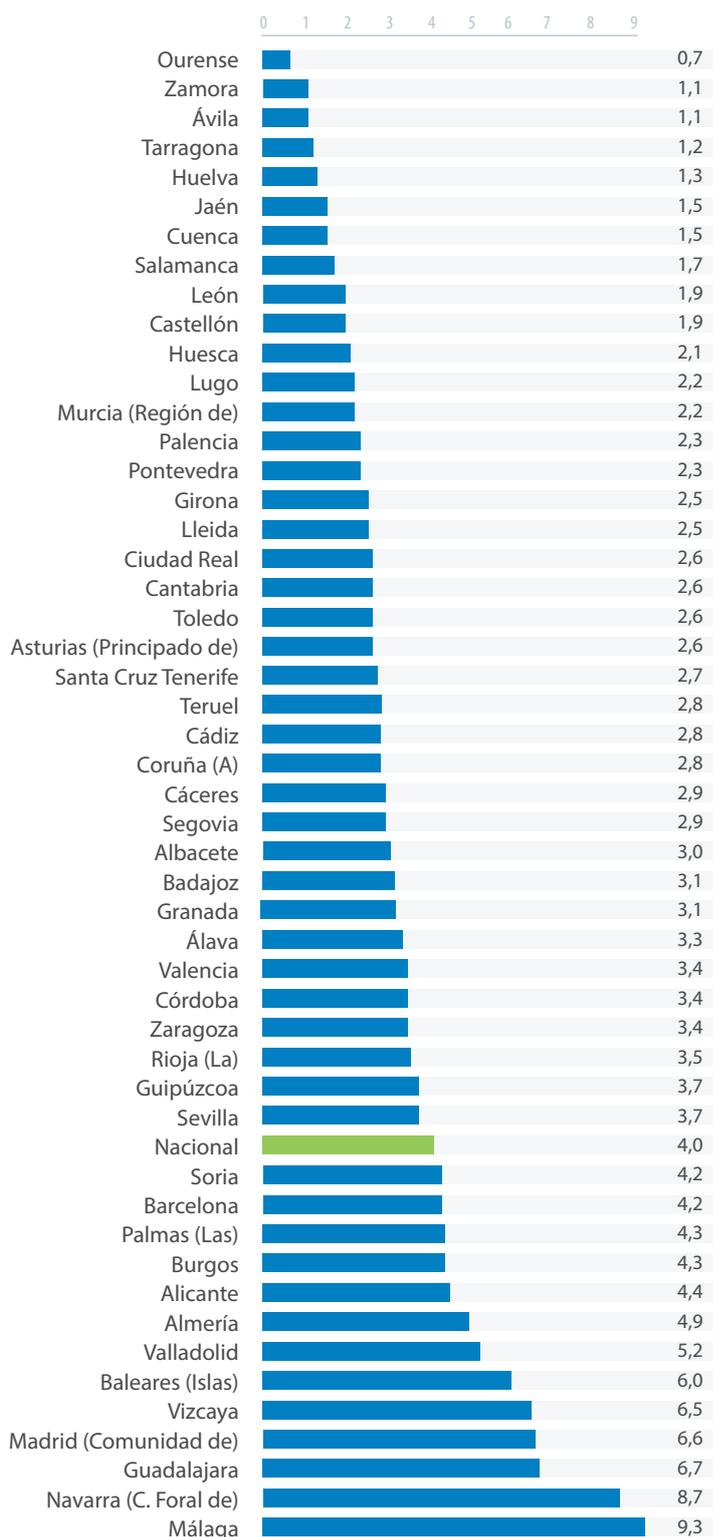
Transmisiones en el último año móvil* por cada 1.000 viviendas del parque provincial.



Compraventas en los últimos cuatro trimestres, entre el 2T 2019 y el 1T 2020
Fuente: Mitma.

Visados de obra sobre parque

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



*Visados de obra nueva aprobados en los últimos cuatro trimestres: entre el 2T 2019 y el 1T 2020
Fuente: Mitma.

6

NOTAS METODOLÓGICAS

Las series IMIE Mercados Locales se obtienen de la información procedente de las bases de datos de Tinsa que, con cerca de 6 millones de registros de valoración, representan más del 25% de las valoraciones que se realizan en España. Se trata, con diferencia, de la base de datos más extensa del sector. Los datos son recogidos a diario por un grupo de más de 1.300 técnicos específicamente cualificados (Arquitectos y Arquitectos Técnicos) distribuidos por la totalidad del mercado español. Por lo tanto el rigor con el que dichos datos son recogidos dista mucho del contenido en otras fuentes, alimentadas por personal no experto.

Las valoraciones se realizan conforme a la normativa del Banco de España establecida en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo. Los informes de valoración se completan a través de una aplicación informática específicamente desarrollada por la compañía, que permite capturar y consolidar los datos recogidos en los informes de manera reglada, facilitando su explotación a posteriori de manera homogénea y recurrente. Cada informe recibido pasa un exhaustivo control de calidad con carácter previo a su envío al cliente, llevado a cabo por un equipo de más de 80 técnicos con amplia experiencia en el tipo de inmueble revisado.

La metodología de cálculo es similar a la empleada en el IMIE General y Grandes Mercados. Sus características principales son las siguientes:

- Variable objeto de medición: el valor por metro cuadrado construido de vivienda libre terminada.
- Frecuencia: trimestral.
- Ámbito geográfico: el conjunto del Estado español.
- Población: todas las tasaciones de vivienda libre terminada realizadas por Tinsa a través del método de comparación y con finalidad hipotecaria.

En cuanto a la clasificación de los productos, se ha llevado a cabo atendiendo a las dos características principales de los inmuebles, representadas por su ubicación y tipología. Respecto a la primera, se ha acometido una zonificación de cada mercado provincial atendiendo, en primer lugar, a una división de las áreas urbanas en función de la dimensión del núcleo de población estudiado (número de habitantes) y de la influencia que sobre algunos de ellos ejerce su cercanía a otros núcleos principales (áreas de influencia). Por otro lado, se han considerado las zonas estrechamente vinculadas al segmento de segunda residencia (costa, montaña, insularidad y similares) y aquellas pertenecientes al ámbito rural, con un mercado más pequeño y menos volátil, sobre las que se ha tratado de conservar la división administrativa de comarca siempre que ha sido posible. Respecto a la tipología, se han segmentado los productos teniendo en cuenta el tipo de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar), el estado de conservación de los inmuebles (que implícitamente incorpora antigüedad y reformas) y el programa funcional de los mismos (fundamentalmente número de dormitorios).

Fruto de la interacción de ambas clasificaciones surgen los distintos segmentos de cada mercado local, también denominados agrupaciones elementales. Cada una posee un peso dentro de la provincia, que se estima a partir del número de valoraciones realizadas en la propia agrupación elemental durante el último año. La agregación ponderada de las agrupaciones elementales de cada provincia da lugar al índice provincial. La agregación ponderada de las provincias da lugar al índice de cada Comunidad Autónoma.

* Algunas capitales y provincias presentan menor actividad de mercado por lo que el dato que se ofrece es de carácter provisional, pasando a ser definitivo a medida que se consolida la serie histórica. Las capitales afectadas son, con carácter general, A Coruña, Cuenca, Girona, Huesca, Lugo, Ourense, Oviedo, Palencia, Pamplona, Pontevedra, San Sebastián, Segovia, Soria, Teruel, Toledo, Vitoria y Zamora. En el caso de las provincias, tienen datos provisionales Álava, Cuenca, Guipúzcoa, Lugo, Ourense, Palencia, Soria, Teruel y Zamora. También el dato de País Vasco y de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla es provisional.

tinsa
iunie

serviciodeestudios@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 336 43 36



CURSO/GUÍA PRÁCTICA VALORACIONES INMOBILIARIAS Y TASACIONES RICS

Perito tasador inmobiliario





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
Introducción	20
La tasación inmobiliaria y la Orden Ministerial ECO 805/2003.	20
¿Qué son las Valoraciones RICS?	21
¿Para qué sirven las Valoraciones RICS?	21
PARTE PRIMERA	22
RICS. Estándares internaciones de valoración inmobiliaria.	22
Capítulo 1. Los estándares internaciones de valoración inmobiliaria.	22
1. ¿Qué es el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)?	22
2. El Libro Rojo de RICS (RICS Appraisal and Valuation Standards).	23
a. Objetivo de estas normas: los más altos estándares profesionales de tasación inmobiliaria.	24
b. Las Normas Internacionales de Valoración (IVS)	24
Capítulo 2. Coexistencia en España de normas nacionales e internacionales de valoración inmobiliaria.	26
1. Normativa Internacional.	26
IVS (International Valuation Standards)	26
Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Información Financiera (NIIF).	26
Estándares de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), miembro de la IVSC	26
2. Normativa Europea. Normativa Europea: Sigue los EVS o European Valuation Standards, redactados por TEGOVA (The European Group of Valuer's Association).	27
3. Normativa Española. Orden ECO/805/2003, modificada por la EHA 3011/2007 y la EHA 564/2008.	27
4. Diferencias entre las normativas de valoración inmobiliaria.	27
a. Comprobaciones a juicio del valorador RICS.	28
b. Valor certificado o punto de referencia de los inversores inmobiliarios.	28
c. Concepto de Valorador. Diferencias RICS y normativa nacional.	28
d. Valoraciones de derechos sobre inmuebles (IVS)	28
5. Elección del método de valoración internacional en función de la tipología del inmueble.	29
TALLER DE TRABAJO	30
Si el cliente es una SOCIMI o un fondo, exigirá un informe de valoración RICS.	30
Capítulo 3. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).	31
1. Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).	31
2. El Libro Rojo de RICS.	31
3. Valoraciones según normativa RICS - IVS	32
Capítulo 4. ¿Quién puede certificar valoraciones RICS?	34
1. Homologación de profesional inmobiliario por RICS	34
2. Homologación de agencias por RICS.	34



Capítulo 5. Divergencias de valoración de los activos inmobiliarios subyacentes, concentradas principalmente en dos metodologías de valoración/tasación ECO y la RICS. _____ 35

1. Casos prácticos de conflictos entre metodologías de valoración/tasación ECO y la RICS en transacciones corporativas con subyacente inmobiliario. _____ 35
2. Supuestos en los que la Orden ECO/805/2003 es opcional. _____ 35
3. En el ámbito internacional, las multinacionales e inversores usan la valoración RICS como estándar (Royal Institution of Chartered Surveyors). _____ 36
4. En el caso de las ECO nunca se pueden incorporar expectativas urbanísticas, de subida de precios y de negocio. _____ 36
 No tiene en cuenta el potencial del bien valorado, por lo que pierde atractivo en los activos inmobiliarios con actividad asociada. _____ 36
5. Casos prácticos en inversiones inmobiliarias. _____ 36

TALLER DE TRABAJO _____ 38

TALLER DE TRABAJO _____ 39

Guía para solicitar el reconocimiento RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). _____ 39

1. RICS ofrece dos calificaciones: Chartered (MRICS) y Associate (AssocRICS). _____ 39
2. Chartered (MRICS). 5 años de experiencia _____ 39
3. Asociado (AssocRICS) _____ 40
4. Modelo de acuerdo de colegio profesional español con RICS. _____ 40

TALLER DE TRABAJO _____ 47

Caso real. Tasación de edificio bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). _____ 47

1. Instrucciones y Términos de Referencia _____ 48
2. El Activo, Análisis y Aspectos Legales _____ 48
 - 2.1. Localización _____ 48
 - 2.2. Descripción. _____ 48
 - 2.3. Superficies _____ 48
 - 2.4. Estado del inmueble. _____ 48
 - 2.5. Consideraciones Medioambientales. _____ 48
 - 2.6. Situación Urbanística _____ 48
 - 2.7. Impuestos. _____ 48
 - 2.8. Propiedad. _____ 48
 - 2.9. Arrendamientos _____ 48
3. Comentario de Mercado _____ 48
 - 3.1. Coyuntura Económica _____ 48
 - 3.2. Mercado Residencial _____ 48
 - 3.3. Comparables de Mercado _____ 48
4. Valoración _____ 48
 - 4.1. Método de Valoración. _____ 48
 - 4.2. Valoración. _____ 48
5. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales _____ 48
 - 5.1. Supuestos Generales. _____ 48
 - 5.2. Condiciones Generales _____ 48
 - 5.3. Supuestos Especiales _____ 48

TALLER DE TRABAJO _____ 90

Caso real. Tasación de cartera inmobiliaria bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). _____ 90

1. Instrucciones y Términos de Referencia. _____ 90



2. Valoración.	90
3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales.	90

TALLER DE TRABAJO **128**

Caso real. Informe de valoración patrimonial por APORTACION NO DINERARIA de inmueble a una SOCIMI bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). **128**

Introducción	129
Conflicto de interés	129
Finalidad del informe	129
Descripción de la operación y partes intervinientes	129
Identificación de las sociedades participantes en la operación	129
Descripción de la aportación no dineraria	129
Valoración efectuada por la sociedad	129
Documentación examinada	129
Hipótesis utilizadas	129
Alcance	129
Criterios de valoración	129
Suscripción incompleta	129
Fecha del informe	129
Cargas	129
CONCLUSIÓN	129
ANEXOS	129
ANEXO I: Principios generales del análisis	129
ANEXO II: Principios generales y condiciones de contratación	129
ANEXO III: Relación detallada de inmuebles a aportar	129

TALLER DE TRABAJO **180**

Estándares RICS, contenidos en el Libro Rojo.	180
1. Conformidad y requisitos éticos	181
2. Acuerdo de los Términos de Contratación	181
3. La base de valor	181
La base de valor	181
Valor de Mercado	181
Renta de Mercado	181
Valía y valor de inversión	181
Valor Razonable	181
4. Aplicaciones	181
Valoraciones para Estados Financieros elaboradas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	181
Valoraciones para Préstamos con Garantía	181
Valoraciones de Activos del Sector Público para Informes Financieros	181
5. Comprobaciones	181
Inspecciones y Comprobaciones	181
Verificación de la Información	181
6. Informes de Valoración y referencias publicadas	181
Contenido mínimo de los informes de Valoración	182
Descripción de un informe	182
Bases de valor	182
Supuestos especiales	182
Coste de reposición depreciado en el sector privado	182
Coste de reposición depreciado en el sector público	182
Comparativa de las valoraciones de coste de reposición depreciado y Valores de Mercado alternativos	182
7. Valores Negativos	182



Propiedades sitas en más de un Estado	182
Incorporación de otras valoraciones	182
Consejos Preliminares sobre la Valoración	182
Publicación	182
Publicación de Referencias a los Supuestos Especiales y las Desviaciones	182
8. Valoraciones bajo las NIIF	182
Criterios Orientativos	182
Valoración de inmuebles ligados a una actividad económica	182
Instalaciones y equipos	182
Valoración de carteras y grupos de propiedades	182
Terrenos para la extracción mineralógica y eliminación de residuos	182
9. Incertidumbre en la valoración	182
CHECK-LIST	287
1. ¿Qué es RICS?	287
2. ¿Qué es un Chartered Surveyor?	287
3. ¿Cuáles son las principales especializaciones?	287
4. ¿Qué es una empresa Regulated by RICS?	288
5. ¿Qué son los MRICS?	288
6. ¿Cuáles son los valores de los miembros RICS?	288
7. ¿Qué son las Reglas de Conducta RICS para miembros y empresas reguladas?	288
8. ¿Qué es el Libro Rojo?	288
9. ¿Qué diferencia la valoración RICS de las realizadas con otros estándares?	289
10. ¿Quién puede realizar una valoración RICS?	289
11. ¿Es incompatible RICS con la orden ECO 805/2003?	289
12. ¿Quién supervisa las valoraciones RICS?	290
PARTE SEGUNDA	291
Peritajes inmobiliarios	291
Capítulo 6. Peritajes inmobiliarios	291
1. ¿Qué es un peritaje inmobiliario?	291
2. ¿Qué es un perito judicial inmobiliario?	291
a. Perito tasador inmobiliario o perito inmobiliario.	291
b. Perito judicial inmobiliario	291
3. Clases de peritos inmobiliarios.	292
a. Tasadoras inmobiliarias homologadas por el Banco de España para operaciones financieras.	292
b. Perito judicial.	292
c. Perito inmobiliario a efectos generales y tributarios.	292
d. Tasador inmobiliario online.	292
4. ¿Quién puede ser perito judicial inmobiliario?	293
5. ¿Cuándo interviene el Perito Judicial inmobiliario?	293
a. Nombramiento judicial.	293
b. Elaboración de un informe pericial de tasación a requerimiento del juzgado	294
TALLER DE TRABAJO	296
El perito inmobiliario como ayuda para solucionar conflictos.	296
1. Preparación de la defensa judicial.	296



2. Imparcialidad a efectos de una solución arbitral.	297
3. Herramientas y metodologías adecuadas para la realización del Informe Pericial inmobiliario.	297
TALLER DE TRABAJO	298
Intervenciones más frecuentes de los peritos inmobiliarios.	298
1. Como Perito Asesor Técnico.	298
2. Como Perito Tasador.	298
3. Como garante del cumplimiento de la normativa de edificación.	299
Capítulo 7. Requisitos de un peritaje inmobiliario.	300
1. Competencia profesional del perito de la edificación.	300
2. Independencia.	300
3. Concreción.	301
4. Resolución técnica del problema.	301
5. Diligencia profesional.	301
6. Informe del perito inmobiliario	301
TALLER DE TRABAJO	303
Los requisitos del perito inmobiliario.	303
Capítulo 8. Cuestiones preliminares en la redacción de peritajes de la edificación.	304
1. Pensar en que el lector no tiene que ser un experto de la edificación.	304
2. Guardar las formas respecto a la parte contraria.	304
3. No olvidar que el perito es un técnico y mejor que no haga de abogado.	305
4. Consejos prácticos de redacción de peritajes.	305
Capítulo 9. Estructura básica de los informes periciales de la edificación.	307
1. Presentación.	307
2. Cuerpo del informe.	308
a. Introducción.	308
Antecedentes.	308
Documentación consultada para la elaboración del informe.	308
b. Valoraciones del Informe.	309
c. Comentarios.	309
d. Conclusiones, recomendaciones y parte final.	310
e. Anexos.	310
3. Estructura del informe.	311
a. Aspectos formales	311
b. Reportaje gráfico y técnico.	313
TALLER DE TRABAJO	314
Redacción del informe/dictamen/peritaje	314
Índice	314
Introducción	314
Antecedentes	314
Visita	315
Análisis	315
Consideraciones	315



Conclusión _____	315
Valoración _____	315
TALLER DE TRABAJO _____	316
Elaboración de informes y dictámenes periciales de la edificación. _____	316
1. Toma de datos. _____	316
2. Medios técnicos del perito de la edificación. _____	316
Cámara fotográfica. _____	316
Distanciómetro. _____	317
Flexímetro. _____	317
Monitores de fisuras _____	318
Deformómetro _____	319
Equipos especiales (esclerómetro, el pachómetro, medidores de ultrasonidos, analizadores de corrosión, de control de permeabilidad, etc.) _____	319
Capítulo 10. El peritaje judicial inmobiliario. _____	320
1. ¿Qué es un informe de peritación judicial? _____	320
2. Actuaciones del Perito Judicial Inmobiliario. _____	320
a. Peritación judicial _____	320
b. Arbitraje _____	320
3. Clases de peritaciones. _____	321
a. Peritaciones Civiles _____	321
b. Peritos de parte y peritos por designación judicial. _____	321
c. Peritaciones Penales _____	321
d. Peritaciones de tipo contencioso administrativo y urbanístico. _____	321
4. Contenido de la Peritación Inmobiliaria: tasación de un inmueble o un derecho urbanístico. _____	322
a. Proceso de instrucción _____	322
b. Pruebas periciales y contrapericiales _____	322
c. Análisis y valoración económica de un inmueble. _____	322
d. Análisis de pruebas _____	323
e. Testificar en juicio _____	323
5. Tasación inmobiliaria. _____	323
6. Estructura de los informes periciales judiciales de la edificación. _____	323
7. Declaración de tachas del perito judicial de la edificación. _____	324
8. Juramento del perito judicial de la edificación. _____	325
Capítulo 11. El perito judicial inmobiliario. _____	326
1. Diferencias entre el informe pericial de la edificación particular ("dictamen técnico") y el judicial ("informe pericial"). _____	326
2. Peritajes de la edificación para presentar una demanda o para contestar a una demanda. _____	326
3. La ratificación en juicio del dictamen pericial de la edificación. _____	327
4. Reglas deontológicas del perito judicial de la edificación. _____	327
5. Contenido del dictamen pericial de la edificación. _____	327
a. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001. _____	327
b. Causa del daño. _____	328
c. Reparación edificatoria. _____	328
d. Partes intervinientes. _____	328
e. Valoración de los daños. _____	328
f. Anexos. _____	329



6. La prueba pericial en el procedimiento judicial.	329
a. La prueba pericial en la jurisdicción civil.	330
b. Medio de prueba de los dictámenes periciales extrajudiciales.	331
c. Designación de peritos.	331
d. Control de la imparcialidad de los peritos. Tacha de peritos.	332
e. Abstención y recusación de los peritos designados por el órgano judicial.	334
f. Condiciones exigibles a los peritos.	334
g. Tramite de Juramento o promesa	336
Perito de parte.	336
Perito por designación judicial.	336
h. Practica de la prueba	337
i. Contenido del dictamen pericial.	337
j. El Careo de peritos y la "pericial conjunta".	338
k. Honorario de los peritos	338
l. Valoración de la prueba pericial.	339
7. La pericial en la jurisdicción penal.	339
8. El dictamen pericial en la jurisdicción social.	340
Capítulo 12. Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales. Norma UNE 197001-2011	342
1. La redacción de dictámenes periciales se realiza conforme a la Norma UNE 197001-2011, sobre criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales.	342
2. Los requisitos generales de la UNE 197001:2011.	344
3. Normas de la UNE 197001 en la redacción de dictámenes periciales.	345
Código o referencia de identificación	346
Dato de partida	346
Dictamen pericial	346
Requisitos generales	346
Título	346
Documento	346
Paginación	347
Identificación	347
Generalidades	347
Contenido	347
Declaración de tachas	347
Juramento o promesa	348
Índice general	348
Cuerpo del informe o dictamen pericial	348
Alcance	348
Antecedentes	349
Consideraciones preliminares	349
Documentos de referencia	349
Terminología y abreviaturas	349
Análisis	349
Conclusiones	349
Anejos	350
4. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001.	350
5. Contenido del informe pericial de la edificación y urbanismo.	351
Antecedentes	351
Documentos facilitados, recopilados y examinados	351
Inspecciones realizadas	351
Metodología del informe	351
Relación de lesiones o de daños que deban ser valorados	351
Análisis de las lesiones o daños	351
Partes intervinientes.	352



Valoración de los daños. _____	352
Anexos. _____	352

Capítulo 13. ¿Cómo afecta la Ley de enjuiciamiento civil a los peritos inmobiliarios? _____ 369

1. Del dictamen de peritos _____ 369	
Objeto y finalidad del dictamen de peritos. Juramento o promesa de actuar con objetividad	369
Aportación con la demanda y la contestación de dictámenes elaborados por peritos designados por las partes _____	370
Anuncio de dictámenes cuando no se puedan aportar con la demanda o con la contestación. Aportación posterior _____	371
Aportación de dictámenes en función de actuaciones procesales posteriores a la demanda. Solicitud de intervención de los peritos en el juicio o vista _____	371
Solicitud de designación de peritos por el tribunal y resolución judicial sobre dicha solicitud. Designación de peritos por el tribunal, sin instancia de parte _____	372
Condiciones de los peritos _____	373
Procedimiento para la designación judicial de perito _____	373
Llamamiento al perito designado, aceptación y nombramiento. Provisión de fondos _____	374
Tachas de los peritos. Tiempo y forma de las tachas _____	374
Contradicción y valoración de la tacha. Sanción en caso de tacha temeraria o desleal _____	375
Operaciones periciales y posible intervención de las partes en ellas. _____	375
Emisión y ratificación del dictamen por el perito que el tribunal designe. _____	376
Posible actuación de los peritos en el juicio o en la vista. _____	376
Valoración del dictamen pericial. _____	377
Cotejo de letras. _____	377
Documentos indubitados o cuerpo de escritura para el cotejo. _____	377
Producción y valoración del dictamen sobre el cotejo de letras. _____	378
Otros dictámenes periciales instrumentales de pruebas distintas. _____	378

2. Ley de arbitraje _____ 378

CHECK-LIST _____ 380

¿Qué es una peritación judicial sobre edificios? _____ 380

1. ¿Qué legislación regula las peritaciones judiciales sobre edificios? _____	380
2. ¿Quién puede ser perito inmobiliario? _____	380
3. ¿Cómo se elige un Perito para redactar una peritación judicial de parte? _____	381
4. ¿Cómo se designa un Perito para redactar una peritación judicial de perito tercero? _____	381
5. ¿Cuándo se puede utilizar una peritación de parte en un asunto no judicial? _____	381
6. ¿Cuándo se puede utilizar en la vía judicial una peritación previamente encargada para un asunto extrajudicial? _____	381
7. ¿Dónde comparece el Perito para aclarar los argumentos expresados en la peritación? _____	382
8. ¿Es obligatorio visar las peritaciones? _____	382

PARTE TERCERA _____ 383

Las tasadoras homologadas por el Banco de España. _____ 383

Capítulo 14. Las tasadoras homologadas por el Banco de España. _____ 383

1. Las tasaciones inmobiliarias para pedir hipoteca deber realizarse por tasadoras homologadas por el Banco de España. _____	383
2. Principales tasadoras homologadas en España _____	383

TALLER DE TRABAJO _____ 387



Normativa reguladora de las Sociedades de tasación.	387
Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario.	388
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo. Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.	388
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9 de abril).	388
Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.	388
Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras	388
Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras	388
Circular n.º 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España. Sociedades y servicios de tasación homologados. Información a rendir al Banco de España	388
Circular 2/2009, de 18 de diciembre, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se modifica la Circular 3/1998, de 27 de enero, a las sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España	388
Circular 7/2010, de 30 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario.	388
Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación mediante la modificación de las Circulares 7/2010, 3/1998 y 4/2004, y se ejercitan opciones regulatorias en relación con la deducción de activos intangibles mediante la modificación de la Circular 2/2014.	388
Ley 2/1981, de 25 de marzo. Regulación del Mercado Hipotecario.	388
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo. Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación.	388
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9 de abril).	389
Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.	389
Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras	389
Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras	389
Circular n.º 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España. Sociedades y servicios de tasación homologados. Información a rendir al Banco de España	389
Circular 2/2009, de 18 de diciembre, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se modifica la Circular 3/1998, de 27 de enero, a las sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España	389
Circular 7/2010, de 30 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario.	389
Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España, a las entidades de crédito y sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se establecen medidas para fomentar la independencia de la actividad de tasación mediante la modificación de las Circulares 7/2010, 3/1998 y 4/2004, y se ejercitan opciones regulatorias en relación con la deducción de activos intangibles mediante la modificación de la Circular 2/2014.	389

Capítulo 15. Tasación pericial inmobiliaria contradictoria. **390**

- 1. ¿Qué es una tasación pericial inmobiliaria contradictoria?** **390**
 Procedimiento tributario de comprobación de valores por parte de la Agencia Tributaria. **390**
- 2. ¿En qué casos se solicita una tasación pericial contradictoria?** **390**



3. ¿Cómo se solicita una tasación pericial contradictoria?	391
a. Procedimiento para solicitar una tasación pericial contradictoria.	391
b. Causas de improcedencia de una tasación pericial contradictoria.	391
TALLER DE TRABAJO	393
Jurisprudencia sobre el método de comprobación del valor real de inmuebles a efectos del cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales	393
1. Método de comprobación del valor real de inmuebles, a los efectos del cálculo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, que posibilita la Ley General Tributaria.	393
2. Carga de prueba de la administración	394
PARTE CUARTA	437
Valoraciones inmobiliarias.	437
Capítulo 16. Valoraciones. Legislación sobre normas de valoración de inmuebles.	437
1. El régimen legal de las valoraciones como precedente en España de la "Due Diligence inmobiliaria".	437
2 El informe de valoración de inmuebles. La labor documentalista del perito tasador y las sociedades de tasación.	439
3. ¿Qué se entiende por valor? Clases de valor. El valor de mercado y su relación con las edificaciones y el urbanismo.	440
a. El valor de mercado.	440
b. El valor de futuro.	441
c. Otros valores.	441
• Valor intrínseco	441
• Valor de reposición	441
• Valor asegurado	441
• Valor de liquidación o de subasta	441
• Valor catastral o fiscal	442
• Valor expropiatorio o urbanístico	442
Clase de "valor" de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.	442
Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).	442
Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado.	442
Valor de reemplazamiento (VR)	442
El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB)	443
El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN)	443
Valor de tasación (VT).	443
Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).	443
Valor máximo legal (VML).	443
Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.	443
Valoración intermedia de obra.	443
4. Técnicas y procedimientos valoración del suelo: Estudios de viabilidad del suelo. El cálculo y formalización del valor de tasación. Introducción a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.	450
Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 8 de marzo de 2013).	450
Real Decreto 716/2009, la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.	452
Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.	459



5. Métodos de cálculo de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. ¿Qué debe saber un inversor? ¿Qué documentación se precisa para la tasación? Metodología de la valoración. Problemática particular en función del tipo de inmueble.	468
a. Determinación de la superficie utilizable o computable.	468
b. Método del coste.	473
c. Método de comparación.	475
d. Método de actualización de rentas.	476
e. Método residual.	478
f. Supuestos específicos en la valoración de inmuebles.	479
1. En los inmuebles en construcción o en rehabilitación	480
2. En los inmuebles terminados	480
6. El certificado de tasación o informe de valoración de inmuebles (situación administrativa, características físicas de la finca, datos registrales, servidumbres, planos de edificación y urbanísticos, valoración económica financiera, etc.).	481
a. Requisitos del certificado	481
b. Requisitos formales.	482
c. Estructura general de los informes de tasación.	483
➤ Solicitante de la tasación y finalidad.	484
➤ Identificación y localización.	484
➤ Comprobaciones y documentación.	484
➤ Localidad y entorno.	484
➤ Descripción y superficie del terreno.	484
➤ Descripción y superficie de la edificación.	484
➤ Descripción urbanística.	484
➤ Régimen de protección, tenencia y ocupación.	484
➤ Análisis de mercado.	484
➤ Datos y cálculo de los valores técnicos.	484
➤ Valores de tasación.	484
➤ Condicionantes y advertencias.	484
➤ Observaciones.	484
➤ Fecha de emisión, caducidad y firmas.	484
d. Documentación anexa al informe.	484
Solicitante y finalidad.	484
Identificación y localización.	484
Comprobaciones y documentación.	485
Localidad y entorno.	485
Descripción y superficie del terreno.	485
Descripción y superficie de la edificación.	486
Descripción urbanística.	488
Régimen de protección, tenencia y ocupación.	489
Análisis de mercado.	489
Datos y cálculo de los valores técnicos.	490
Valores de tasación, condicionantes y advertencias.	491
Fecha de emisión, caducidad y firmas.	491
Documentación anexa al informe.	492
7. Valoraciones urbanísticas.	492
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	493
Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.	493
Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.	494
Artículo 36. Valoración en el suelo rural.	495
Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.	495
Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.	496



Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación. _____	497
Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. _____	498
Artículo 41. Régimen de la valoración. _____	498
REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO _____	499
Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. _____	499
Capítulo 17. El procedimiento de valoración catastral y su regularización. __	531
1. Revisión del valor catastral de los suelos urbanizables para los que no se hayan establecido las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada ____	531
2. Ponencia de valores, valor de referencia y valor de repercusión. _____	531
3. Procedimientos Simplificados de tramitación de estas modificaciones valorativas.	533
4. Procedimientos de regularización. Tratamiento de alegaciones u otra documentación presentada por los interesados durante la tramitación del procedimiento de regularización. _____	534
5. Tramitación de los expedientes de regularización. _____	534
6. Criterios técnicos para la medición estimada de edificaciones. _____	535
7. Estimación de la antigüedad valorativa. _____	535
Capítulo 18. Los principios de la tasación inmobiliaria. _____	537
1. Principio de prudencia. _____	537
2. Principio de máxima utilidad. _____	537
3. Principio de adición. _____	537
4. Principio del mínimo error. _____	538
5. Principio de objetividad. _____	538
6. Principio de equivalencia o equidad financiera. _____	538
7. Principio de equivalencia funcional. _____	538
8. Principio de variación. _____	539
9. Principio de coherencia. _____	539
10. Principio de importancia relativa. _____	539
11. Principio de transparencia. _____	539
12. Principio de finalidad. _____	539
Capítulo 19. Métodos de la tasación inmobiliaria. _____	540
1. Método de comparación _____	540
Estudio de mercado de inmuebles comparables. Estratificación de la muestra. _____	541
Elección de la muestra significativa. Eliminación y homogeneización de la muestra resultante.	541
Cálculo del valor tipo medio y desviación típica de la muestra obtenida. _____	541
Intervalo de aceptación. Valor mínimo y máximo. _____	542
Coeficientes correctores. _____	542
Método analítico por coeficiente corrector. _____	542
Método analítico por corrección de valor. _____	542
Método sintético de corrección del valor tipo. _____	542
Determinación del valor de mercado. _____	542
Conciliación con otros valores. _____	543



2. Método del coste de reposición.	543
3 Método de capitalización de rentas.	543
Valor de capitalización (VC) de un inmueble.	543
Valor en renta (VC).	544
4 Método residual.	544
Valor Actual Neto (VAN) y el Cash Flow	545
Método residual sintético	545
Método residual analítico.	545
Capítulo 20. ¿Riesgo sistemático o riesgo total?	546
1. El riesgo total se divide en sistemático y diversificable.	546
2. Riesgo sistemático. Si todo va bien mis inmuebles valen mucho.	546
3. Riesgo diversificable. Ej.: si me soterran el tren que tengo debajo mi piso vale más.	547
3. Diversificación del riesgo de un activo inmobiliario.	547
4. La distinción entre riesgo sistemático y diversificable es el CAPM. Capital Asset Pricing Model (CAPM) sobre rentabilidad esperada de un activo inmobiliario.	547
5. El premio por riesgo es proporcional al riesgo total o al riesgo sistemático.	548
6. Para calcular el valor de un piso, el tasador descuenta los flujos según su riesgo sistemático.	549
7. Valor actualizado penalizado VAP aplicado al inmobiliario.	550
8. Intervalos de valoración y rating de las Valoraciones. Medición del riesgo para activos inmobiliarios.	551
9. Errores del método de comparación entre inmuebles.	553
TALLER DE TRABAJO	554
Comparativa de las tasaciones inmobiliarias en el entorno europeo.	554
Caso real. Certificado de tasación de nave industrial.	567
TALLER DE TRABAJO	587
Caso real. Certificado de tasación de finca rústica.	587
Caso real. Certificado de tasación de naves en fase de construcción. Valor hipotecario en la hipótesis de que se concluyan.	621
TALLER DE TRABAJO.	623
Las valoraciones inmobiliarias por métodos estadísticos y los encargos de valoración inmobiliaria masiva.	623
Capítulo 21. Sociedades de tasación. La tasación inmobiliaria en el crediticio hipotecario.	633
1. Crédito hipotecario y la tasación inmobiliaria.	633
2. Régimen legal de las Sociedades de Tasación Homologadas	635
3. Fiscalización, control e inspección de las Sociedades de Tasación Homologadas al Banco de España.	637
Capítulo 22. El efecto de la contabilización de las expectativas en las promotoras cotizadas.	648
1. Método de valoración de activos inmobiliarios, el NAV "Net Asset Value"	648
2. La forma de calcular el NAV "Net Asset Value". RICS (Royal Institution of	



Chartered Surveyors)	648
3. La importancia de las valoraciones en la empresa inmobiliaria patrimonialista	649
4. ¿Qué es el NAV?	650
El NAV es un indicador del valor de una empresa que consiste en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable.	650
5. ¿Qué información proporciona el NAV?	650
Correlación entre el valor de la cartera de inmuebles y el valor de las acciones, las cuales se valoran en relación al Valor de los Activos Netos (NAV).	650
6. Tipos de inversión en activos inmobiliarios	651
a. Inversión directa en inmuebles	651
b. Inversión indirecta en inmuebles	651
7. Inversiones inmobiliarias (NIC 40)	651
8. Características y relevancia de las inversiones inmobiliarias patrimonialistas: la mayor fuente de ingresos proviene de los alquileres.	653
9. El valor razonable en inversiones inmobiliarias	653
10. Valoración inmobiliaria en base al reconocimiento inicial y posterior.	654
a. Reconocimiento inicial	654
b. Reconocimiento posterior	654
11. Incidencia de la NIIF 13 en inversiones inmobiliarias. Definición del valor razonable del inmueble.	655
12. El valor de un inmueble en base al fin de la valoración.	657
13. Métodos para valorar inversiones inmobiliarias	657
a. Métodos de comparación de precios ajustados	658
b. Métodos de capitalización de rentas y flujos de caja	658
c. Métodos de múltiplos	659
d. Método Residual	660
e. Situación real	660
14. Factores que influyen en la valoración	660
a. Tasación inmobiliaria externa.	660
b. Frecuencia anual de las valoraciones	660
15. EPRA-NAV	661
Cálculo del NAV según el método EPRA	662
16. El "triple-NAV" para la liquidación inmediata de la empresa.	663
17. Utilidad del NAV	663
a. Adecuación exclusiva para empresas inmobiliarias patrimonialistas	664
b. Ventajas e inconvenientes del NAV	664
18. Los diferenciales del NAV. Retirada de la inmobiliaria de la bolsa (cuando el precio de una empresa en bolsa está por debajo del valor de los activos netos (NAV)).	665
a. La inmobiliaria patrimonialista que sale a bolsa.	665
b. La inmobiliaria patrimonialista como destino de una OPA	666
19. Nivel de endeudamiento de las inmobiliarias patrimonialistas.	666
18. Concentración sectorial de la inmobiliaria patrimonialista.	668
Capítulo 23. La importancia de conocer el método de valoración empleado. _	669
1. Información sobre el comportamiento del activo en el futuro frente al estático valor liquidativo (NAV Net Asset Value).	669
2. Valor añadido de un proceso de valoración: anticiparse al futuro gracias a bases	



de datos y programas de prevención de riesgos. _____	670
3. Estimación de los flujos de caja necesarios para cada activo inmobiliario valorado. _____	671
Capítulo 24. El valor de los activos netos (NAV) _____	673
1. El valor de los activos netos (NAV) se ha convertido en el indicador más relevante para informar sobre el valor fundamental de empresas inmobiliarias patrimonialistas. _____	673
2. Análisis del NAV, tanto en su función de indicador del valor de la empresa en funcionamiento, como en la de valor de liquidación. _____	674
3. Concepto del NAV _____	674
El activo de las empresas inmobiliarias patrimonialistas de la muestra se compone en su mayor parte por inversiones inmobiliarias (property investments) al cual hay que sumar una partida reducida de otros activos, por ejemplo, la tesorería. _____	
4. Clases de NAV _____	675
5. El "EPRA-NAV" _____	675
6. Análisis de la utilidad del NAV _____	675
El NAV como indicador del valor tiene mayor utilidad para empresas inmobiliarias del tipo patrimonialista porque éstas tienen normalmente una estructura del activo poco compleja, sobre todo cuando no exista un inmovilizado intangible o cuando la cuota de los intangibles sea mínima. _____	
7. Análisis de los puntos débiles y de las ventajas del NAV _____	676
8. Posición del NAV frente a otros métodos de valoración _____	676
PARTE QUINTA _____	691
La valoración de las inmobiliarias. _____	691
Capítulo 25. El NAV y el triple NAV, la forma de valorar una inmobiliaria ____	691
1. El NAV es el resultado de restar las deudas al valor en mercado de los distintos activos de una compañía. _____	691
2. Triple NAV, ¿qué significa eso? _____	692
Capítulo 26. La especial valoración de las empresas inmobiliarias. _____	693
1. Fijar el sistema de comercialización de los inmuebles (individuales, lotes, carteras, etc.) _____	693
2. Metodologías de valoración de inmobiliarias. _____	693
a. Método de comparación _____	693
b. El estudio del mercado inmobiliario en el entorno y la selección de comparables _____	694
c. Descuento de flujos de caja en activos inmobiliarios que generan renta. _____	694
d. Net Asset Value (NAV, NNAV, EPRA NAV). _____	694
3. Aspectos esenciales en la valoración de las inmobiliarias. Viabilidad del plan de negocio. _____	695
4. Contingencias y complicaciones frecuentes en las valoraciones inmobiliarias. ____	695
5. Especialidades en las valoraciones de inmobiliarias que cotizan en bolsa. ____	695
TALLER DE TRABAJO _____	696
El régimen especial de valoración de los inmuebles de la SAREB en relación a la Orden ECO/805/2003. Circular 5/2015, de 30 de septiembre, del Banco de España, por la que se desarrollan las especificidades contables de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A. _____	
Capítulo 27. Valorar una SOCIMI _____	705



1. La valoración de una SOCIMI radica en el valor de sus inmuebles. _____	705
2. La determinación del Gross Asset Value (GAV) o del Net Asset Value (NAV) de una SOCIMI _____	705
3. Valor liquidativo para determinar el Net Net Assest Value (NNAV). Triple NAV. _	706
4. Valor a través de los flujos de caja _____	706
TALLER DE TRABAJO _____	708
Preocupación de las SOCIMIS por valoraciones a la baja que por los impagos de rentas de alquiler. _____	708
CHECK-LIST _____	711
Valoraciones Inmobiliarias. Tasaciones y valoraciones. Tasador inmobiliario. _____	711
1. El informe de tasación hipotecaria. Peritaciones y tasaciones inmobiliarias. _____	711
¿Qué son las peritaciones y tasaciones inmobiliarias? _____	711
Valoración de inmuebles y urbanismo. _____	711
2. Normativa aplicable a las peritaciones y tasaciones inmobiliarias. _____	711
Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras _____	711
Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. _____	711
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____	711
Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. _____	711
Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación. _____	711
Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria _____	711
Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946 _____	711
Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados _____	711
Disposiciones del Código Civil _____	711
Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil _____	711
3. Definiciones y principios de valoración inmobiliaria. Datos de partida para la valoración. Finalidades de la valoración inmobiliaria. Teoría del valor. Tipos de valores inmobiliarios. _____	711
4. Valoraciones hipotecarias. _____	712
Valoraciones titulizadas y no titulizadas. _____	712
Ley Hipotecaria. Orden Ministerial ECO 805/2003. Tipologías. Criterios de selección de los métodos. _____	712
Metodología. _____	712
Aplicaciones. _____	712
Documentos necesarios. _____	712
Observaciones, condicionantes y advertencias. _____	712
5. Métodos generales de valoración _____	712
a. Método de comparación. _____	712
Método. Parámetros de comparación. Estudio de mercado. _____	712
Comparación de muestras. _____	712
Homogeneización de muestras. _____	712
Depuración de muestras. _____	712
Valor de mercado. _____	712
Cálculo del valor de mercado por el método de comparación. _____	712
Consideraciones relativas al método de comparación. _____	712



Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de comparación.	712
Procedimiento para el cálculo por comparación.	712
Determinación del valor de mercado.	712
Ajuste del valor por comparación.	712
b. Método residual estático.	712
Concepto. Método.	712
Formulación.	712
Valor residual estático del suelo.	712
Método de reposición ó del costo.	712
Método.	712
Parámetros físicos, geométricos y temporales.	712
Estado de conservación.	712
Antigüedad y vida útil.	712
Apreciación y depreciación física.	712
Apreciación y depreciación funcional.	712
Costo de construcción actual.	712
Costo del suelo.	712
Coeficiente de mercado.	712
Valor de reposición bruto.	712
Valor de reposición neto.	712
Cálculo del valor de reemplazamiento bruto y neto por el método de coste.	712
Consideraciones relativas al método del coste.	712
Aplicabilidad.	712
Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.	712
Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.	712
c. Método residual dinámico.	712
Formulación.	713
Gastos de promoción.	713
Ingresos de promoción.	713
Tasa de actualización.	713
Valor residual dinámico del suelo.	713
Método del valor máximo legal.	713
Determinación del valor máximo de venta.	713
Consideraciones relativas a los métodos residuales de valoración	713
Condiciones de aplicabilidad y requisitos para la utilización de los métodos residuales.	713
d. Método de capitalización de rentas.	713
Concepto financiero de una renta.	713
Clasificación de rentas.	713
Nomenclatura financiera.	713
Rentas de contrato. Rentas esperadas.	713
Rentas perpetuas.	713
Aplicación de rentas al área inmobiliaria.	713
Renta bruta. Gastos inmobiliarios. Renta neta.	713
Tipos de actualización.	713
Valor en renta.	713
Consideraciones relativas al método de actualización de rentas.	713
Aplicabilidad y requisitos para la utilización del método de actualización.	713
Procedimiento de cálculo del valor por actualización.	713
Fórmula de cálculo de valor por actualización.	713
e. Valoración por tipologías	713
Valoración de terrenos, viviendas unifamiliares y multifamiliares, garajes, trasteros, locales comerciales, oficinas y naves industriales.	713

ANEXO 1 **714**

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las valoraciones realizadas bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).**
- **Técnicas del peritaje inmobiliario y las tasaciones inmobiliarias.**
- **Técnicas y procedimientos valoración del suelo: Estudios de viabilidad del suelo. El cálculo y formalización del valor de tasación.**
- **El procedimiento de valoración catastral y su regularización.**
- **Métodos de la tasación inmobiliaria.**



Introducción



La tasación inmobiliaria y la Orden Ministerial ECO 805/2003.

La tasación inmobiliaria es un informe que determina el valor de tasación de bienes inmuebles, de cualquier tipología, y otros derechos que requieran la concesión de un préstamo hipotecario.

Se realizan por un experto independiente y son supervisados por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España, conforme a lo establecido por la Orden Ministerial ECO 805/2003.

Una Tasación Inmobiliaria Orden ECO 805 es un informe obligatorio para:

- **Garantía hipotecaria de créditos o préstamo.**
- **Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras.**
- **Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.**
- **Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.**

La tasación también es preceptiva para la valoración de los inmuebles propiedad de las Entidades Financieras, garantías inmobiliarias o inmuebles adjudicados.

Son también necesarias para conocer el valor real de daciones en pago, operaciones de leasing, bienes en asesoramiento de compraventas, herencias o testamentarias, procesos fiscales o como garantía sobre impuestos, adjudicación en subastas, trámites en separaciones o divorcios, revisiones catastrales, IBIs y balances contables y garantía hipotecaria para personas de la 3ª edad (hipoteca inversa).



¿Qué son las Valoraciones RICS?

Las Valoraciones RICS son valoraciones que se realizan de acuerdo con los estándares internacionales de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) es la principal organización internacional que representa a los profesionales del sector inmobiliario y es reconocida globalmente por sus altos estándares de calidad.

¿Para qué sirven las Valoraciones RICS?

Las Valoraciones RICS son requeridas preferentemente en operaciones internacionales o corporativas, por su alto grado de reconocimiento. También son requeridas en la valoración de activos inmobiliarios que requieren un importante nivel de especialización (edificios de oficinas, logísticos, centros comerciales, hoteles y resorts...)

Algunas de las operaciones en las que se utilizan son:

- **Financiación:** Las entidades financieras internacionales utilizan los informes RICS para estimar el valor del colateral. Asimismo, algunas entidades financieras españolas admiten como complemento a las tasaciones ECO informes RICS que complementan la visión de los activos inmobiliarios.
- **Determinación del valor en adquisiciones y venta:** compraventa, operaciones societarias y alquiler. Disponer de la información necesaria durante el proceso de compraventa. Conocer los riesgos potenciales de la compra y los factores que afectan al valor final de su inmueble.
- **Valoración a efectos contables, legales y fiscales.** Respaldo del valor razonable reflejado en las cuentas. Amortizaciones. Seguimiento en la variación del valor de los activos.
- **Valoración de carteras y Due Diligence.** Conocer el valor de mercado del inmueble, la situación actual del mercado y su tendencia. Proyecciones financieras. Distintos escenarios en función de su estrategia y su incidencia económica.

Estas cuestiones se analizan desde una perspectiva práctica y profesional en la guía de valoraciones inmobiliarias y tasaciones RICS. Perito tasador inmobiliario



PARTE PRIMERA

RICS. Estándares internaciones de valoración inmobiliaria.

Capítulo 1. Los estándares internaciones de valoración inmobiliaria.



1. ¿Qué es el RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)?