

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

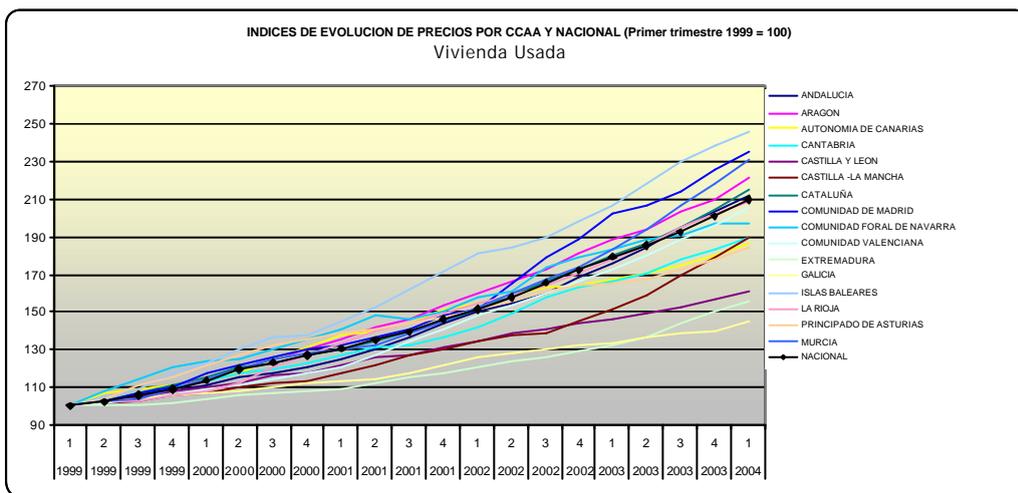
INFORME

Madrid, 28 de Abril de 2004

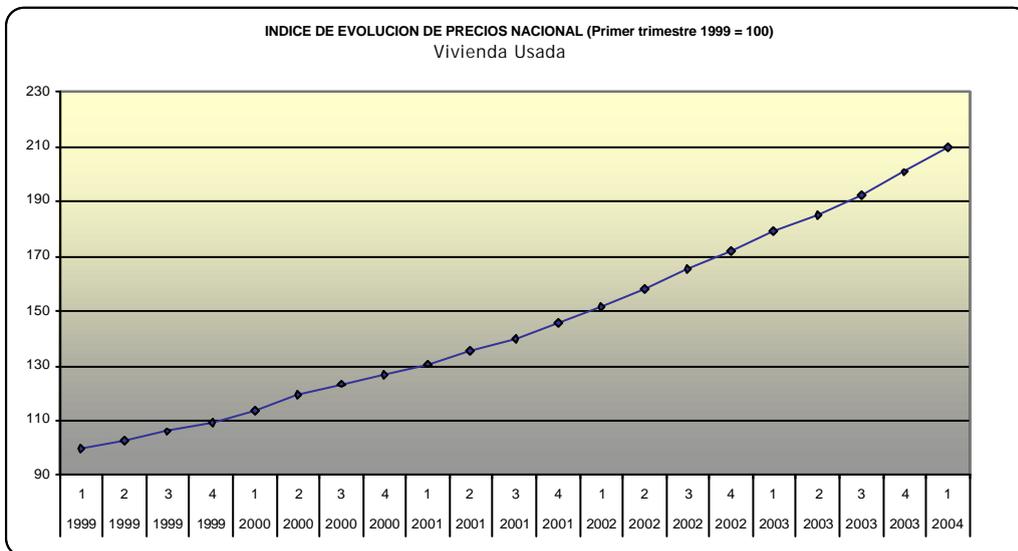
**Valores de Tasación de la vivienda a 31 de Marzo de 2004**

**Los valores de tasación de las viviendas Nuevas y Usadas experimentan incrementos interanuales del 17%**

El valor de tasación medio de la vivienda libre NUEVA en España al cierre del primer trimestre de 2004 ha alcanzado los 1.682,1 € por metro cuadrado construido, lo que supone un incremento interanual del 17,31%. Con respecto a la vivienda libre USADA, ésta se ha situado en los 1.389,1 € por metro cuadrado construido con un incremento en doce meses del 16,94%.

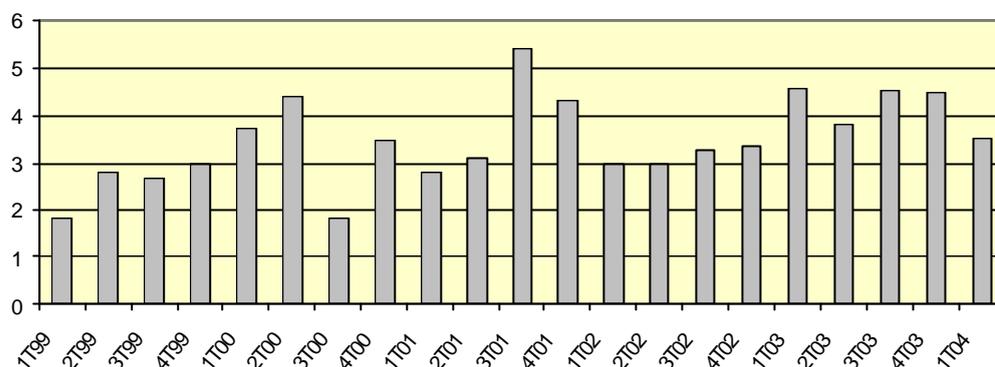


Fuente: TINSA a partir de sus propias tasaciones ( no incluye el País Vasco)



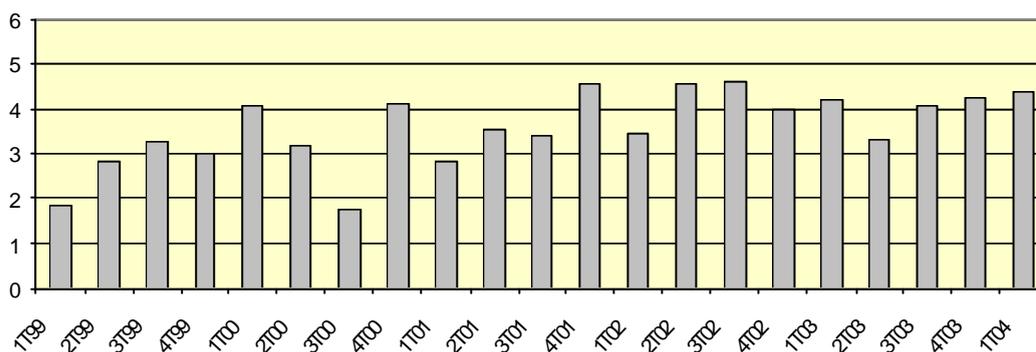
Fuente: TINSA a partir de sus propias tasaciones ( no incluye el País Vasco)

### Valor de Tasación de la vivienda NUEVA en España Incremento intertrimestral en porcentaje



Fuente: TINSA, a partir de sus propias tasaciones.

### Valor de Tasación de la vivienda USADA en España Incremento intertrimestral en porcentaje



Fuente: TINSA, a partir de sus propias tasaciones.

### Valor de Tasación medio de la vivienda libre en España

Media móvil anual. €/m<sup>2</sup> const. y % variación

	31-03-04	% Aumento 12 meses	% Aumento 3 meses
<b>Vivienda nueva total</b>	<b>1.682,1</b>	<b>17,31</b>	<b>3,50</b>
Capitales	2.240,8	18,47	3,40
Resto	1.377,3	16,20	3,54
<b>Vivienda usada total</b>	<b>1.389,1</b>	<b>16,94</b>	<b>4,40</b>
Capitales	1.816,7	15,89	4,21
Resto	1.155,8	17,92	4,60

Fuente: TINSA, a partir de sus propias tasaciones.

Los valores de Tasación están expresados en Euros por metro cuadrado construido, incluyendo zonas comunes. Para comparar con valores referidos a Superficie Útil, se puede obtener una aproximación suficiente multiplicando las cifras por un coeficiente de 1,28.

En cuanto al número de operaciones, el número de viviendas libres NUEVAS valoradas por TINSA desde Enero hasta Marzo ha sido un 19% superior a las valoradas en el mismo periodo del año anterior y el número de viviendas libres USADAS un 15% superior.

#### **Nº DE VIVIENDAS VALORADAS POR TINSA A NIVEL NACIONAL**

01/01/03 al 31/03/03		01/01/04 al 31/03/04		% Variación	
V. Nueva	V. Usada	V. Nueva	V. Usada	V. Nueva	V. Usada
72.281	46.014	85.780	52.967	19%	15%

Los datos empleados en este informe se han obtenido al desarrollar el trabajo habitual de TINSA, que consiste en la valoración de inmuebles para diversos fines, especialmente para la concesión de créditos hipotecarios, asesoría en compraventas, reparto de herencias y valoración de activos fijos de empresas.

Este informe pretende ayudar a seguir los precios medios del mercado. En ningún momento puede derivarse el precio de una vivienda simplemente multiplicando el precio medio registrado por su superficie. Cada inmueble tiene unas circunstancias propias que han de ser tenidas en cuenta al estimar su valor de mercado. Es conveniente recordar que los mercados de la vivienda evolucionan y que las viviendas tasadas en un trimestre siempre serán diferentes de las del trimestre anterior o del posterior. En ocasiones, esa diferencia muestral incorpora sesgos de importancia. Para aquellos casos en los que la variación interanual matemática es considerada "no representativa" se han utilizado las siglas NR.

## Valor de tasación medio de las viviendas libres USADAS tasadas por TINSA a 31 Marzo de 2004

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

	VIVIENDA USADA					
	Capitales		Resto		Total	
	31-03	%12m	31-03	%12m	31-03	%12m
ALMERIA	1.260,2	13	1.124,7	17	1.170,8	16
CADIZ	1.292,1	17	989,0	23	1.029,1	22
CORDOBA	1.183,3	17	593,2	17	830,5	17
GRANADA	1.473,3	24	795,4	24	1.001,5	24
HUELVA	1.106,3	28	1.042,1	12	1.061,9	17
JAEN	1.036,2	21	552,7	16	630,8	17
MALAGA	1.315,1	21	1.713,5	27	1.534,3	25
SEVILLA	1.437,0	22	935,3	16	1.168,1	20
<b>ANDALUCIA</b>	<b>1.324,6</b>	<b>21</b>	<b>985,8</b>	<b>21</b>	<b>1.104,4</b>	<b>21</b>
HUESCA	1.097,4	32	807,3	18	871,2	21
TERUEL	1.078,0	NR	429,1	NR	565,3	NR
ZARAGOZA	1.623,6	18	780,2	20	1.382,8	18
<b>ARAGON</b>	<b>1.564,7</b>	<b>18</b>	<b>713,7</b>	<b>16</b>	<b>1.198,5</b>	<b>17</b>
<b>ASTURIAS</b>	<b>1.501,9</b>	<b>13</b>	<b>1.076,1</b>	<b>11</b>	<b>1.172,5</b>	<b>11</b>
<b>BALEARES</b>	<b>1.535,3</b>	<b>9</b>	<b>1.689,8</b>	<b>26</b>	<b>1.624,7</b>	<b>19</b>
LAS PALMAS	1.427,1	11	1.456,3	13	1.443,9	12
STA CRUZ TENERIFE	1.316,9	9	1.283,7	10	1.292,5	9
<b>CANARIAS</b>	<b>1.387,0</b>	<b>10</b>	<b>1.362,6</b>	<b>11</b>	<b>1.371,1</b>	<b>11</b>
<b>CANTABRIA</b>	<b>1.599,4</b>	<b>9</b>	<b>1.134,2</b>	<b>18</b>	<b>1.297,7</b>	<b>14</b>
AVILA	1.220,4	13	679,6	20	830,3	17
BURGOS	1.639,4	7	872,1	7	1.230,7	7
LEON	1.016,0	NR	585,4	NR	725,7	NR
PALENCIA	1.150,4	10	556,7	16	815,9	12
SALAMANCA	1.570,3	11	698,0	16	1.091,4	13
SEGOVIA	1.703,4	18	870,7	14	1.176,6	16
SORIA	1.122,9	11	559,8	NR	763,8	4
VALLADOLID	1.346,4	14	825,6	16	1.167,0	14
ZAMORA	981,5	24	538,9	4	675,0	12
<b>C. LEON</b>	<b>1.341,8</b>	<b>10</b>	<b>686,1</b>	<b>10</b>	<b>971,1</b>	<b>10</b>
ALBACETE	1.107,8	16	502,1	21	744,7	18
CIUDAD REAL	1.162,7	26	523,2	19	602,6	20
CUENCA	1.103,3	15	546,5	20	667,2	18
GUADALAJARA	1.582,8	31	1.121,0	25	1.318,6	28
TOLEDO	1.389,3	32	893,5	35	956,9	34
<b>C. MANCHA</b>	<b>1.248,8</b>	<b>23</b>	<b>688,0</b>	<b>26</b>	<b>812,6</b>	<b>25</b>
BARCELONA	2.515,3	22	1.699,6	18	1.965,6	19
GIRONA	1.403,1	21	1.343,6	19	1.351,5	19
LLEIDA	1.050,6	22	691,4	6	804,4	12
TARRAGONA	1.289,1	14	1.203,1	28	1.222,9	24
<b>CATALUÑA</b>	<b>2.293,3</b>	<b>22</b>	<b>1.552,0</b>	<b>18</b>	<b>1.774,1</b>	<b>20</b>
BADAJOS	950,1	33	509,3	17	591,5	21
CACERES	1.088,3	19	509,0	11	618,5	13
<b>EXTREMADU</b>	<b>1.003,8</b>	<b>27</b>	<b>509,2</b>	<b>14</b>	<b>601,9</b>	<b>18</b>
CORUÑA, A	1.402,3	13	851,0	3	996,3	7
LUGO	666,6	11	532,6	3	564,1	5
OURENSE	1.016,6	12	521,7	12	681,9	12
PONTEVEDRA	976,9	13	951,2	12	953,3	12
<b>GALICIA</b>	<b>1.158,5</b>	<b>13</b>	<b>813,6</b>	<b>7</b>	<b>884,7</b>	<b>9</b>
<b>LA RIOJA</b>	<b>1.535,0</b>	<b>20</b>	<b>690,3</b>	<b>14</b>	<b>1.085,2</b>	<b>18</b>
<b>MADRID</b>	<b>2.905,8</b>	<b>13</b>	<b>1.882,4</b>	<b>24</b>	<b>2.466,6</b>	<b>16</b>
<b>MURCIA</b>	<b>1.261,1</b>	<b>21</b>	<b>1.015,1</b>	<b>29</b>	<b>1.092,6</b>	<b>26</b>
<b>NAVARRA</b>	<b>1.847,0</b>	<b>7</b>	<b>1.027,5</b>	<b>9</b>	<b>1.332,9</b>	<b>8</b>
VIZCAYA	2.285,4	11	1.954,6	13	2.061,8	13
ALICANTE	1.054,4	21	1.325,1	16	1.271,2	16
CASTELLON	1.061,7	19	904,6	17	951,3	17
VALENCIA	1.112,4	23	794,0	21	904,7	22
<b>VALENCIA C.</b>	<b>1.092,8</b>	<b>22</b>	<b>1.012,9</b>	<b>18</b>	<b>1.036,1</b>	<b>19</b>
<b>ESPAÑA</b>	<b>1.816,7</b>	<b>16</b>	<b>1.155,8</b>	<b>18</b>	<b>1.389,1</b>	<b>17</b>

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

**VIVIENDA USADA**
**CAPITALES CON VALORES MEDIOS MÁS ALTOS**

 €/m<sup>2</sup> construido con z.c.

Madrid	2.905,8
Barcelona	2.515,3
Bilbao	2.285,4
Pamplona	1.847,0

Fuente: TINSA, a partir de sus propias tasaciones.

**CAPITALES CON VALORES MEDIOS MÁS BAJOS**

 €/m<sup>2</sup> construido con z.c.

Lugo	666,6
Badajoz	950,1
Pontevedra	976,9
Zamora	981,5

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

**PROVINCIA (EXCEPTO CAPITAL) CON VALORES MEDIOS MÁS ALTOS**

 €/m<sup>2</sup> construido con z.c.

Vizcaya	1.954,6
Madrid	1.882,4
Barcelona	1.699,6
Baleares	1.689,8

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

**PROVINCIA (EXCEPTO CAPITAL) CON VALORES MEDIOS MÁS BAJOS**

 €/m<sup>2</sup> construido con z.c.

Teruel	429,1
Albacete	502,1
Cáceres	509,0
Badajoz	509,3

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

**VIVIENDA USADA**

PROVINCIAS EN LAS QUE LA MEDIA DE LA CAPITAL ES INFERIOR A LA DE LA  
PROVINCIA  
€/m<sup>2</sup>construido con z.c.

PROVINCIA	Capital	Total Provincia
Málaga	1.315,1	1.534,3
Alicante	1.054,4	1.271,2
Baleares	1.535,3	1.624,7

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

% Variación Interanual de valores medios, € m<sup>2</sup> construido, de viviendas en España  
a 1<sup>er</sup> Trimestre de 2004. Unifamiliar Usada.

CCAA	Total Vivienda Usada	V. Unifamiliar Usada
Andalucía	20,61%	25,22%
Aragón	17,49%	NR
Canarias	10,86%	12,70%
Cantabria	14,07%	18,52%
Castilla y León	10,31%	9,09%
Castilla La Mancha	25,35%	19,65%
Cataluña	19,51%	17,65%
Madrid	16,23%	23,38%
Navarra	7,63%	9,61%
Valencia	18,95%	17,64%
Extremadura	17,82%	18,24%
Galicia	8,87%	12,42%
Baleares	18,88%	22,30%
La Rioja	17,58%	NR
Asturias	11,46%	14,28%
Murcia	25,83%	28,24%
<b>Total Nacional</b>	<b>16,94%</b>	<b>18,33%</b>

Fuente: TINSA a partir de sus propias valoraciones