

INFORME *PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE LA VIVIENDA,* DE EUROVAL E INSTAI

LA DISPARIDAD Y UNA ESTRUCTURA HETEROGÉNEA DE PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS CARACTERIZAN LA DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOS PRECIOS RESIDENCIALES

ELABORADO POR EUROVAL
PARA OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Dentro del rango del 50% al 60% más caro, Baleares, Málaga, Álava, Guipúzcoa, Madrid, Vizcaya, Barcelona, Pontevedra, Tenerife y Girona son las 10 provincias con los precios más elevados de la vivienda.

El precio de la vivienda en España continúa acusando una importante disparidad, tanto en sus valores más altos como más bajos. Una tendencia que, en el contexto actual, no ha hecho sino acentuarse. Esta es una de las principales conclusiones recogidas en el informe Precios mínimos y máximos de la vivienda, elaborado por Euroval, la sexta tasadora española por volumen de facturación, según el último ranking de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

Las conclusiones del informe se apoyan en la propia base de datos de Euroval. Para facilitar su análisis, estos se han dividido por provincias y en 10 rangos de precios crecientes en cada una de ellas, que se corresponden a su vez con el 10% de la muestra provincial. Así, el rango 1 refleja el precio más frecuente hasta el que puede encontrarse el 10% de las viviendas más baratas en una provincia, mientras que el rango 10 es el de las más caras. El rango 5 sería, pues, el precio mínimo y máximo del 50% al 60% de la muestra de vivienda en esa provincia y, de manera agregada, a nivel nacional. El informe de Euroval no considera las diferentes tipologías de vivienda o su antigüedad, ni tampoco distingue el efecto de la vivienda nueva, que, aun siendo más cara que la usada, no llega al 20% de las compraventas anuales.

En la Tabla 1 recogemos solo los datos del rango 5 donde está entre el 50% y 60% de los precios y es una buena referencia a efectos de comparación.

Como una primera idea, el informe de Euroval constata, al igual que ya hizo en el del pasado año, la creciente disparidad geográfica de los

precios residenciales, que registran una acusada polarización al alza o a la baja respecto al precio mínimo y máximo medio nacional, que en 2022 se sitúa, siempre refiriéndonos al rango 5 entre el 50% y 60% que recogemos en la tabla, en 126.000 y 146.500 euros, respectivamente. De hecho, únicamente cuatro provincias se encuentran en el entorno de la media nacional en este rango 5: Alicante, Navarra, Granada, y Las Palmas. El resto de las provincias o están por encima o por debajo.

En el primer grupo se encuentran las siguientes provincias (véase Tabla 1, rango 5 del 50% al 60%): Baleares, Málaga, Álava, Guipúzcoa, Madrid, Vizcaya, Barcelona, Pontevedra, Santa Cruz de Tenerife y Gerona, con precios mínimos y máximos medios (rango 5) lejos de la media nacional. Es de destacar que, si se toma como referencia este rango 5, provincias como Málaga, Álava o Guipúzcoa tienen un parque residencial con precios incluso superiores a los de Madrid o Barcelona.

Por su parte, las provincias con precios mínimos y máximos por debajo de la media nacional son mucho más numerosas y con una variabilidad en los valores también más acusada; en algunos casos hasta más de la mitad respecto a la media nacional (véase Tabla 1, rango 5 del 50% al 60%). Por orden decreciente, estas provincias son las siguientes: Valencia, Albacete, Tarragona, Valladolid, Cádiz, Guadalajara, Cantabria, Salamanca, Córdoba, Zaragoza, Sevilla, Orense, La Rioja, Huesca, Huelva, La Coruña, Asturias, Castellón, Murcia, Badajoz, Almería, Segovia, Palencia, Burgos, Soria, Lugo, Cuenca, Cáceres, León, Lleida, Teruel, Zamora, Jaén, Ciudad Real, Ávila y Toledo.

TABLA 1

Rango entre el 50% y 60% del precio

Islas Baleares	255.000	295.000
Málaga	194.000	225.000
Álava	185.000	210.000
Guipúzcoa	185.000	215.000
Madrid	182.000	215.000
Vizcaya	179.000	199.000
Barcelona	173.145	198.000
Pontevedra	140.000	160.000
Santa Cruz de Tenerife	136.600	154.900
Gerona	135.000	154.000
Alicante	130.000	150.000
Navarra	130.000	149.000
Granada	124.000	139.900
Las Palmas	123.000	135.000
Valencia	115.000	129.000
Albacete	110.000	125.000
Tarragona	109.900	122.500
Valladolid	109.000	125.000
Cádiz	108.000	125.000
Guadalajara	108.000	121.000
Cantabria	107.100	120.000
Salamanca	105.000	120.000
Córdoba	104.000	118.000
Zaragoza	103.000	120.000
Sevilla	102.600	122.500
Ourense	100.000	119.999
Rioja, La	99.750	115.000
Huesca	99.000	120.000
Huelva	98.500	115.000
La Coruña	97.400	114.000
Asturias	97.000	112.000
Castellón	95.000	105.000
Murcia	89.995	100.000
Badajoz	89.000	100.000
Almería	88.000	99.200
Segovia	88.000	99.000
Palencia	86.000	99.000
Burgos	85.000	100.000
Soria	85.000	100.000
Lugo	83.000	92.000
Cuenca	82.000	90.000
Cáceres	79.750	88.000
León	79.500	91.300
Lérida	78.000	89.000
Teruel	75.000	85.000
Zamora	75.000	85.000
Jaén	74.900	84.000
Ciudad Real	68.000	78.000
Ávila	65.000	75.000
Toledo	61.000	70.800
España	126.000	146.500

El informe de Euroval proporciona más información de interés. En segundo lugar, si tomamos el 10% más barato y el 10% más caro, con datos que aparecen en el informe, pero no en esta nota, Mallorca, Madrid, San Sebastián, Málaga y Barcelona son, por este orden, las cinco provincias españolas con los precios mínimos y máximos residenciales más altos. En el caso de los máximos, estos comienzan en las provincias arriba citadas desde los 640.000, 580.000, 520.000, 459.000 y 425.000 euros, respectivamente, mientras que los mínimos llegan hasta los 159.000, 120.000, 110.000, 120.000 y 105.000 euros.

Un tercer aspecto es que una situación similar puede observarse a nivel autonómico. También aquí la polarización y la disparidad condicionan la distribución de los precios mínimos y máximos (véase Tabla 2, rango 5 del 50% al 60%). De esta manera, solo tres comunidades presentan valores en línea con la media nacional de este rango 5: Navarra (130.000 y 149.000 euros), Canarias (129.000 y 145.000 euros) y Andalucía (127.000 y 149.600 euros). Con los precios por encima de la media nacional se encuentran en este rango 5 las comunidades autónomas de Baleares, que duplica esta media, Madrid, País Vasco y Cataluña, además de las dos ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. Por el contrario, otras 10 comunidades autónomas registran valores mínimos y máximos inferiores a los correspondientes a nivel nacional: Comunidad Valenciana, Cantabria, Galicia, La Rioja, Aragón, Principado de Asturias, Región de Murcia, Castilla y León, Extremadura y Castilla-La Mancha. Hay que considerar que nos estamos refiriendo solo a un rango del 50% al 60% que es muy significativo, pero en otros rangos, el ranking de comunidades es diferente, como ocurre si tomáramos por ejemplo el 10% más caro o más barato.

TABLA 2

Rango entre el 50% y 60% del precio

Islas Baleares	255.000	295.000
Comunidad de Madrid	182.000	215.000
País Vasco	180.000	205.000
Melilla	160.000	179.000
Ceuta	159.900	172.000
Cataluña	149.900	169.500
Comunidad Foral de Navarra	130.000	149.000
Canarias	129.000	145.000
Andalucía	127.000	149.600
Comunidad Valenciana	117.000	132.000
Cantabria	107.100	120.000
Galicia	106.500	123.000
La Rioja	99.750	115.000
Aragón	99.000	117.000
Principado de Asturias	97.000	112.000
Región de Murcia	89.995	100.000
Castilla y León	88.900	100.000
Extremadura	83.000	93.000
Castilla-La Mancha	76.000	89.000
España	126.000	146.500