

El Informe Anual del Mercado Inmobiliario Urbano (IAMIU) 2017: metodología, análisis y conclusiones

Antonio A. Aberturas Ramos
Vocal Asesor
Dirección General del Catastro

Resumen

El Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario dispone de información sobre la práctica totalidad de las transacciones de bienes inmuebles efectuadas en el territorio de régimen fiscal común.

A partir de esos datos y la consideración de diversas fuentes de contraste, y aprovechando la experiencia acumulada en la organización en cuanto a zonificación, análisis y tratamiento de datos económicos, así como la vasta información descriptiva que contiene la base de datos que gestiona, se conforma el Informe Anual del Mercado Inmobiliario (IAMIU).

Se trata de un documento sobre el que se despliega la metodología que en última instancia determina un valor de referencia

de mercado para cada uno de los inmuebles inscritos en el Catastro Inmobiliario, y que a lo largo de este artículo se desgana en su vertiente descriptiva y funcional.

Palabras clave: IAMIU, Valor de Referencia, Registro de la Propiedad, Notarios, Fuentes de Información

Abstract

The “Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario” has information about all real estate transactions, carried out in the territory of common tax regime.

Based on these data and the consideration of different sources of contrast, and taking advantage of the accumulated experience in

the organization about zoning, analysis and treatment of economic data, as well as the extensive descriptive information contained in its own data base, the Annual Report of the Real Estate Market (IAMIU) is formed.

It is a document in which the methodology that ultimately determines a market reference value for each one of the properties registered in the Real Estate Cadastre is determined. And, throughout this article, its descriptive and functional aspect is given.

Key words: IAMIU, Reference value, Land Registries, Notaries, Information sources.

Introducción

La disponibilidad a través de su sede electrónica de un valor de referencia de mercado constituye una de las principales aspiraciones de la Dirección General del Catastro, en línea con una creciente demanda de información, que requiere un conocimiento de la capacidad económica de la propiedad inmobiliaria para una multiplicidad de finalidades.

Se trata de una iniciativa inspirada por los principios de transparencia y seguridad jurídica, que propone la determinación de un valor orientativo para cada bien inmueble y que este centro directivo está en condiciones de calcular y de ofrecer gracias al profundo conocimiento del que dispone en todo momento sobre la realidad inmobiliaria, a la experiencia y capacidad de la organización y al desarrollo tecnológico que hoy facilita la consecución de la propuesta; que, por lo demás, se constituye en uno de los grandes objetivos de su proyección estratégica para los próximos años.

Desde un punto de vista normativo, se trata de que ese valor de referencia forme parte de la descripción catastral de los bienes inmuebles mediante una metodología propia, aún por desarrollar reglamentariamente. Hasta entonces, se prevé que su

determinación se lleve a cabo a partir de un Informe Anual de Mercado Inmobiliario Urbano (IAMIU), sobre el que gira el presente trabajo.

Sobre la base de la información contenida en el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario (OCMI), la Dirección General del Catastro elabora el IAMIU, en el que se recoge la situación del mercado inmobiliario con el objetivo fundamental consistente en determinar el valor medio de mercado de los bienes inmuebles. Para este análisis de mercado se utilizan diferentes fuentes a fin de tener una visión mucho más precisa de los valores de mercado de los distintos productos inmobiliarios.

El Informe Anual sobre el Mercado Inmobiliario Urbano (IAMIU) 2017

El IAMIU correspondiente al ejercicio 2017 se centra en el uso residencial de todos los municipios del territorio de régimen fiscal común y permite obtener una aproximación muy certera del valor medio de mercado de dichos inmuebles. La metodología utilizada para el cálculo de estos valores medios toma como referencia la propia normativa empleada para el cálculo de los valores catastrales, utiliza los datos físicos que figuran en la base de datos catastral para cada inmueble y se completa con un estudio específico de mercado.

Por lo demás, el IAMIU se ajusta a las directrices de coordinación establecidas en a los artículos 6, 11.a) y 12.e) del Real Decreto 417/2006 (RD 417/2006), de 7 de abril, por el que se desarrolla el Real Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL). En virtud de ello, las Juntas Técnicas Territoriales correspondientes a los ámbitos territoriales de cada Delegación Especial de Economía y

Hacienda, coincidentes con el de cada Comunidad Autónoma, acuerdan en sesiones específicas celebradas al efecto, elevar a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria los Informes Anuales del Mercado Inmobiliario correspondientes a su ámbito territorial. En las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, dicha función la realizan los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria, en virtud de lo establecido en el artículo 9.2 del citado RD 417/2006.

El ámbito del informe 2017 se circunscribe a la totalidad de los bienes inmuebles urbanos construidos, de uso predominante residencial de los municipios del territorio de régimen fiscal común. En cuanto al ámbito temporal del estudio, el período analizado es dos años y se extiende desde el 1 de diciembre de 2015 al 30 de noviembre de 2017.

Fuentes de información

Para la elaboración del IAMIU se han tomado todas las fuentes disponibles: desde el conjunto de testigos resultantes de operaciones de transacciones efectuadas y comunicadas a la Dirección General del Catastro por los Fedatarios Públicos, a los estudios sobre valores medios referidos a distintos ámbitos territoriales publicados por organismos oficiales o empresas especializadas; así como los resultados de análisis contratados al efecto para afinar el universo de la muestra recogida.

En particular, las fuentes de las que emanan los testigos considerados, son las siguientes:

- Información de las *transmisiones remitidas por notarios y registradores de la propiedad en virtud de lo dispuesto en el artículo 36.3 del TRLCI que, textualmente recoge la obligación de hacer efectiva esa comunicación “Los notarios y registradores de la propiedad remitirán telemáticamente al Catastro, dentro de los 20 primeros días de cada*

mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o que hayan generado una inscripción registral en el mes anterior, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario...”

De acuerdo con esta disposición, los fedatarios públicos remiten de forma continua a la Dirección General del Catastro los valores de transmisión de los inmuebles consignados en las correspondientes escrituras públicas o inscritas en cada Registro de la Propiedad, lo que constituye un suministro continuo de información sobre el tráfico inmobiliario.

Esta es la base fundamental del IAMIU y el soporte esencial que debe establecerse normativamente para su elaboración; hasta el punto de que la propia definición del valor de referencia de mercado debe configurarse a partir de la remisión de esos datos como el resultante de los análisis de los precios comunicados por los notarios y registradores de la propiedad contrastados con las restantes fuentes de información de que se disponga.

Son precisamente esas fuentes las que permiten perfilar valores de la mejor calidad y se ciñen a los siguientes tres ámbitos:

- Información de *tasaciones hipotecarias*, suministradas por los notarios, quienes regularmente también suministran a la Dirección General del Catastro estos datos, además de los correspondientes a transacciones realizadas.
- Información de *testigos de oferta*, publicados en los portales inmobiliarios disponibles en Internet.
- En el caso particular de Castilla-La Mancha, datos facilitados por la Comunidad Autónoma relativos a las *comprobaciones de valor* realizadas en el ámbito de sus competencias tributarias, tanto en declaraciones aceptadas o valoradas por perito.

Información de transmisiones remitidas por notarios y registradores

Tal y como se ha expuesto en el punto anterior, los fedatarios públicos remiten a la Dirección General del Catastro de forma periódica la información relativa a las transmisiones de inmuebles por ellos consignadas en escritura pública o inscritas en el Registro de la Propiedad.

El número de transmisiones de inmuebles de uso residencial en el período de estudio es de 1.253.357; transmisiones que se corresponden a distintos negocios jurídicos:

- Escritura pública
- Escritura de obra nueva
- Escritura de compraventa
- Documento de sucesión, donación, escritura de adjudicación de herencia
- Operación societaria
- Alteraciones urbanísticas (planeamientos, parcelaciones, etc.)
- Contrato privado de compraventa
- Sentencia judicial

- Disolución de la sociedad conyugal
- Otras situaciones

Como se observa en el gráfico 1, la mayoría de estas transmisiones (más del 90 por 100) corresponde a compraventas y operaciones sujetas al Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Para el IAMIU se utilizan exclusivamente las transmisiones correspondientes a operaciones de compraventa comunicadas por los fedatarios públicos formalizadas en escrituras públicas o inscritas en el Registro de la Propiedad. Por tanto, se cuenta con aproximadamente 660.000 testigos de compraventa que son en los que se basan los módulos propuestos; siempre considerando que de esas compraventas se excluyen aquellas que no afectan a la totalidad del bien, sino que el derecho trasmitido afecta solo a parte de él, por considerar que no son completamente válidas para el estudio del valor de los bienes inmuebles. La distribución de estas compraventas por Gerencia Territorial es la figura 1.

Gráfico 1
Número de transmisiones remitidas por fedatarios públicos por tipo de operación. Ámbito nacional

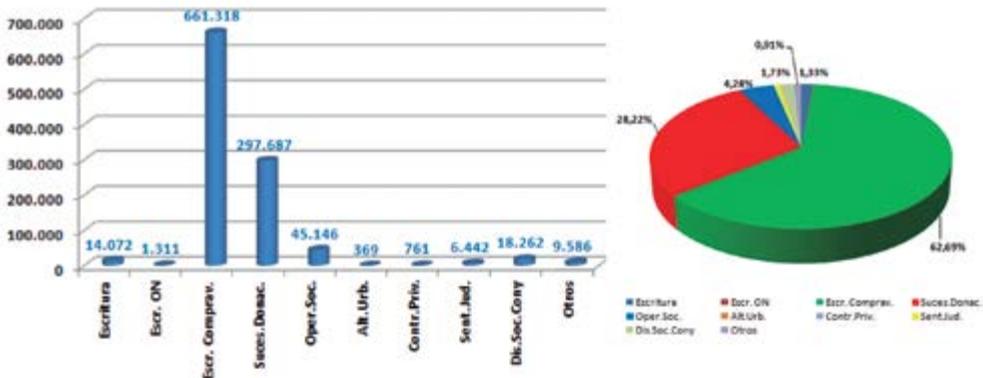


Figura 1
Número de compraventas por Gerencia Territorial en el período de estudio



Información de tasaciones

De igual forma que para las transmisiones, los notarios remiten periódicamente la información de tasaciones hipotecarias vinculadas a las compraventas de inmuebles. De esta forma la Dirección General del Catastro cuenta con otra abundante y fiable fuente de información.

Figura 2
Número de tasaciones hipotecarias por Gerencia Territorial en el período de estudio



El número de tasaciones hipotecarias de inmuebles de uso residencial del período de estudio es de 329.728, y su distribución por cada una de las gerencias territoriales es la figura 2.

Información de oferta y valores comprobados por Comunidades Autónomas

La información de oferta se puede considerar como una fuente de información secundaria tanto por su naturaleza como por su disponibilidad, ya que se trata de valores de expectativa y el acceso a los mismos se realiza de manera manual y a efectos complementarios; siendo un número de testigos mucho menor. Tan sólo es una fuente de información importante en la Gerencia Regional de Castilla-La Mancha, que tradicionalmente ha venido trabajando de manera intensa y sistemática con este tipo de información en virtud del convenio de colaboración suscrito con la correspondiente Comunidad Autónoma, así como en otras entre las que cabe destacar a Galicia o a las provincias de Madrid, Bar-

Figura 3
Número de testigos de oferta y procedentes de CCAA, por Gerencia Territorial, en el período de estudio



celona y Valencia. El número de testigos de oferta correspondientes a inmuebles de uso residencial del período de estudio y considerados a efectos del IAMIU 2017 es de 26.491.

Dentro de este conjunto de datos de contraste se incluyen también los datos facilitados por la Comunidad Autónoma del Castilla-La Mancha correspondientes a las comprobaciones de valor realizadas en el ámbito de sus competencias tributarias, tanto en declaraciones aceptadas o a las valoradas por perito, ascendiendo a un total de 13.678 testigos.

La distribución de los testigos de ambos tipos por Gerencia Territorial se puede observar en el Figura 3.

Delimitación de recintos de valoración y cálculo y valoración del producto tipo

El proyecto para la publicación de valores de referencia de mercado para cada uno de los bienes inmuebles prevé, en primera instancia, la puesta a disposición de la sociedad de un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, y que se publicará con periodicidad mínima anual en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

En virtud de este planteamiento las Gerencias Territoriales del Catastro delimitarán recintos de valoración, entendidos como aquellos donde la componente de localización del valor de mercado de los inmuebles, es decir, el valor del suelo, es homogénea. Estos recintos de valoración, se quedarán delimitados de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Coherencia urbanística, tanto desde el punto de vista de calificación del

suelo como de la tipología de las construcciones.

- b) Circunstancias administrativas que hicieran aconsejable su definición.
- c) Circunstancias o peculiaridades del mercado que faciliten la valoración al tomarlas en un entorno homogéneo.
- d) Circunstancias de carácter económico-social que permitan, en su caso, la dotación de medidas o la aplicación de coeficientes puntuales que recojan las posibles alteraciones del valor del mercado.
- e) Otras circunstancias debidamente justificadas.

En cada uno de estos recintos de valoración se deberá calcular y valorar el producto tipo del mismo, que se define como el producto inmobiliario más representativo, según el uso y tipología predominante y el tipo de recinto, procediéndose posteriormente a su valoración con la normativa actual.

Estadísticas de recintos de valoración de uso residencial

Con los criterios definidos anteriormente, se han definido hasta la fecha recintos de valoración para todos los municipios del territorio de régimen fiscal común hasta un total de 107.788.

En el IAMIU se analizan exclusivamente aquellos cuyo producto tipo sea de uso residencial, cuyo número es 71.888, de los que 15.140 se corresponden con delimitaciones en las que el producto inmobiliario predominante es la vivienda colectiva y 56.748 donde predomina la vivienda unifamiliar, en sus distintas modalidades de vivienda unifamiliar aislada, en línea, manzana cerrada o vivienda tradicional.

Por lo que respecta a la vivienda colectiva, del total de 15.140 recintos, 10.076 corresponden a vivienda en manzana cerrada

y 5.064 a vivienda en edificación abierta. Las características medias de este tipo de construcción son de pisos de 92 m² de superficie y una antigüedad media de 1981.

En cuanto a la vivienda unifamiliar, del total de 56.748 recintos, 26.268 corresponden a vivienda unifamiliar aislada, 25.964 a vivienda en línea o manzana cerrada y 4.516 a vivienda rural. Las características medias son las siguientes para cada uno de los subgrupos:

- Vivienda unifamiliar aislada: 144 m² de superficie, con 58 m² de anejos y 754 m² de superficie de solar, con una antigüedad media de 1986.
- Vivienda unifamiliar en línea o manzana cerrada: 124 m² de superficie, con 44 m² de anejos y 149 m² de superficie de solar, con una antigüedad media de 1968.
- Vivienda rural: 117 m² de superficie, con 91 m² de anejos y 202 m² de superficie de solar, con una antigüedad media de 1939.

En los Figuras 4 y 5 se puede observar el número de recintos de cada tipología.

Por lo que respecta al tipo de valoración del suelo, debe hacerse una distinción entre

aquellos en los que, atendiendo a la naturaleza del inmueble, el suelo se valora por repercusión sobre metro cuadrado construido (caso de la vivienda colectiva en altura), o de manera directa y correspondiente con la superficie de la parcela sobre la que se asienta; lo que se conoce como valoración por unitario.

Así, el número de recintos de valoración por repercusión o por unitario se representa en los Gráficos 2 y 3, incluyéndose de forma mayoritaria en los intervalos de valor comprendidos entre 75 y 230 €/m² en el caso de la valoración por repercusión (correspondiente a los códigos R50 y R40 en la nomenclatura normalizada de jerarquías de valor), y entre 15 y 85 €/m² en el caso de la valoración por unitario (correspondiente a los códigos U50 y U40 en la mencionada nomenclatura).

Además, existen 5.709 recintos de suelo urbanizables en proceso de transformación. (Gráficos 2 y 3).

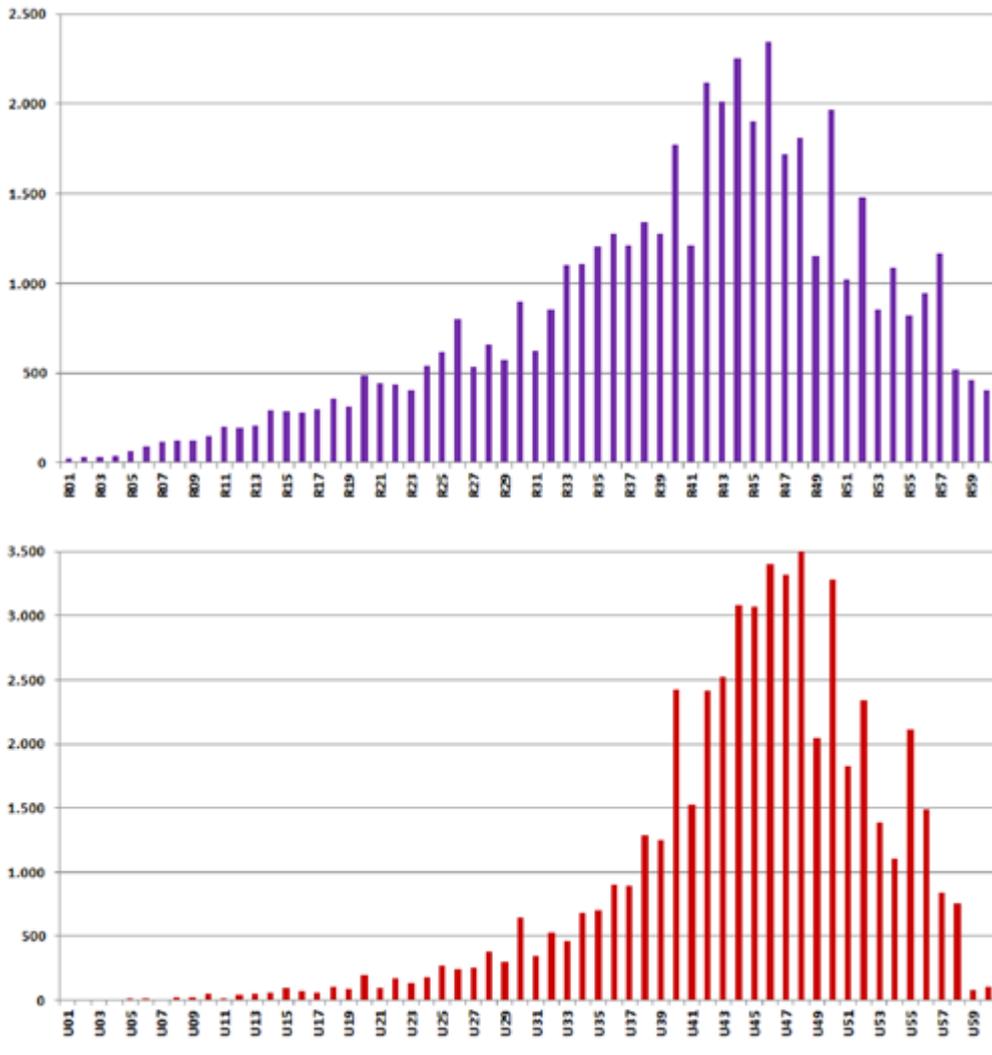
Tratamiento de la información de mercado

Como se ha referido anteriormente, la base del IAMIU son las compraventas de

Figuras 4 y 5
Número recintos de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar por Gerencia Territorial



Gráficos 2 y 3
 Número recintos de repercusión y unitario por jerarquía de valor



viviendas formalizadas en escritura pública por notarios o inscritas por los Registradores de la Propiedad y comunicadas a la Dirección General del Catastro. Se prescinde, por tanto, del resto de testigos vinculados a otras operaciones tales como las correspondientes a sucesiones y donaciones, ope-

raciones societarias, etc., por considerarse que el valor consignado podría tener menor representatividad a los efectos de la más precisa determinación del valor de mercado de los bienes inmuebles.

Además, como contraste, se utilizan las tasaciones hipotecarias y, en su caso, los

testigos de oferta y los valores de compración proporcionados por las Comunidades Autónomas.

Como criterios complementarios para la elaboración del IAMIU se han tenido en cuenta los siguientes:

- En viviendas colectivas en los que el valor de transmisión incluye la vivienda y anejos inseparables, como plazas de aparcamiento o trasteros, se deduce del valor de transmisión, el valor medio calculado para los anejos en el recinto de valoración donde se halle situado.
- En viviendas unifamiliares, el valor de transmisión en €/m² se calcula como cociente entre el valor de transmisión y la suma de superficie de vivienda y el 50 por 100 de la superficie de anejos.
- En testigos de oferta se ha considerado un margen de negociación variable en torno al 15-20 por 100 considerándose como valor de mercado el resultante de aplicar dicho descuento sobre el precio de oferta.

Posteriormente, se han seleccionado de entre la totalidad de las muestras procedentes de las distintas fuentes de información, los testigos que cumplen las condiciones de idoneidad, para lo que se sigue un proceso de calificación de los testigos basado en los criterios que se exponen a continuación, describiéndose para cada testigo descalificado el motivo de tal decisión:

Descalificación de testigos por datos atípicos

Con el fin de eliminar aquellos testigos cuyos valores de transmisión no son representativos del mercado inmobiliario por presentar los inmuebles características singulares, se desestiman aquellos que cum-

plan las siguientes condiciones, al margen de todas aquellas operaciones distintas a la compraventa, como ya se ha señalado anteriormente:

- Inmuebles situados en *suelo rústico*.
- Inmuebles *no construidos*.
- Viviendas colectivas situadas en *áticos* y *sobreáticos*.
- Situadas en *planta baja*, sótano o semisótano.
- Viviendas colectivas con *superficie inferior a la mínima establecida*, en general de 30 m² aunque con matices para cada recinto de valoración según las superficies habituales en cada uno de ellos.
- Viviendas colectivas con *superficie superior a la máxima establecida*, en general de 300 m², aunque también ajustado para cada recinto de valoración, según las superficies habituales en cada uno de ellos.
- Viviendas unifamiliares con *superficie inferior a la mínima establecida*, en general de 50 m² aunque igualmente ajustado a las características propias de cada recinto de valoración, según las superficies habituales en cada uno de ellos.
- Viviendas unifamiliares con *superficie superior a la máxima establecida*, cuantificado en 5.000 m² y especialmente ajustado a las características representativas de cada recinto de valoración, según las superficies habituales en cada uno de ellos.
- Viviendas interiores según normativa catastral, por presentar todas sus luces a patios de parcela.
- Viviendas con estado de conservación inadecuado, por lo que resultan excluidas aquellas con estado de conservación regular, deficiente o ruinoso, según la normativa catastral.
- Viviendas con categoría de calidad de la construcción inferior a la mínima

establecida, de manera que sólo se admiten las que se califican entre el 1 y el 7, y se excluyen las viviendas con categoría 8 y 9, en virtud de lo establecido en la regulación catastral para el cálculo del valor de la construcción de los bienes inmuebles urbanos.

Descalificación de testigos por valores atípicos

Con el fin de eliminar aquellos testigos cuyos valores de transmisión no son representativos del mercado inmobiliario, por presentar valores atípicos o errores de grabación, se descalifican aquellos testigos que cumplan las siguientes condiciones:

- Inmuebles con valores de transmisión menores de 1.000 €/m².
- Inmuebles con valores de transmisión mayores de 10.000.000 €/m².
- Inmuebles con valores de transmisión menores de 10 €/m².
- Inmuebles con valores de transmisión mayores de 100.000 €/m².

Descalificación de testigos por valores de mercado no correspondientes a la modelización del mercado efectuada

Con el fin de aplicar este criterio se procede a realizar una modelización del mercado inmobiliario para describir su naturaleza y caracterizarlo según diversas técnicas estadísticas, procediéndose a descalificar aquellos testigos cuyo valor se aleje excesivamente del valor modelizado. De esta forma, se descalifican los testigos correspondientes a compraventas comunicadas por notarios y registradores de la propiedad, con las siguientes características:

- Inmuebles sin valor modelizado.

- Inmuebles con valor de transmisión muy reducido respecto del valor modelizado.
- Inmuebles con valor de transmisión muy superior al valor modelizado.
- Inmuebles con valor de suelo fuera de los criterios de coordinación nacional de aplicación en la Dirección General del Catastro, según el Módulo Básico de Repercusión (en adelante MBR) de valor de suelo asignado a cada municipio.

Los testigos que no se encuentren en alguna de las situaciones anteriores se consideran válidos, incluyéndose, por tanto, los valores resultantes de ellos en las conclusiones del IAMIU.

Testigos válidos no correspondientes al producto tipo de los recintos de valoración

El propósito final del IAMIU consiste en la determinación del producto inmobiliario tipo de cada recinto de valoración y de su valor de mercado. Para ello, se seleccionan los testigos válidos según los criterios expuestos en los apartados anteriores, cuyas características pueden considerarse similares a ese producto representativo del recinto, pudiendo considerarse que su valor de mercado define, en términos generales, al universo de inmuebles contenidos en esa delimitación. Los restantes testigos que no cumplen estos criterios de similitud, aun considerándose válidos a otros efectos y formando parte del IAMIU, no pueden utilizarse para la comprobación del valor de mercado del producto tipo, descalificándose exclusivamente a estos efectos, según los siguientes criterios:

- Inmuebles con tipología representativa diferente del producto tipo: en este sentido, se descalifican las viviendas

- colectivas en zonas de vivienda unifamiliar predominante y viceversa.
- Inmuebles cuya superficie es inferior a la del producto tipo en más del 30 por 100.
- Inmuebles cuya superficie es superior a la del producto tipo en más del 30 por 100.
- Inmuebles cuya antigüedad es inferior a la del producto tipo en más de 30 años.
- Inmuebles cuya antigüedad es superior a la del producto tipo en más de 30 años.
- Inmuebles cuya categoría constructiva, según normativa catastral, es inferior a la del producto tipo en más de 2 categorías.
- Inmuebles cuya categoría constructiva, según normativa catastral, es superior a la del producto tipo en más de 2 categorías.

Valores de mercado. Mapas de recintos de valoración

A continuación se ofrece un resumen de los valores medios obtenidos, en €/m², de forma diferenciada para la vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar, y para las diferentes fuentes consideradas. Se ofrecen:

- Valores medios de los testigos de compraventas comunicados por los fedatarios públicos, tanto de la totalidad de los testigos válidos como de los que además son conformes al producto tipo de los recintos, valores éstos últimos que han sido los que se han utilizado para la comprobación de su valor. En ambos casos, el valor medio que se muestra es la mediana del valor.
- Valores medios de tasaciones hipotecarias, para los que también se utiliza la mediana.

- No se han utilizado los testigos de oferta por el reducido número de los mismos y lo irregular de su distribución.

Frente a estos valores de mercado, se muestra el valor medio obtenido de la valoración del producto tipo de los recintos, considerando como tal la media ponderada por número de inmuebles de cada recinto.

Los recintos de valoración determinados, junto con el producto inmobiliario representativo de cada uno de ellos y su valoración, son el resultado fundamental del IAMIU. En estos mapas se muestran con diferente simbología los recintos en los que predomina la vivienda colectiva (liso), vivienda unifamiliar (rallado) y otras tipologías (color neutro). En las imágenes 1 y 2 se pueden observar los mapas correspondientes a los municipios de Madrid y Barcelona.

A continuación se expone un resumen de los valores medios obtenidos en distintos ámbitos territoriales como Gerencia Regional, Gerencia Territorial y grupos de dinámica inmobiliaria. A tal fin, se ha seguido el criterio de clasificación de municipios establecido a partir de los siete módulos de valor de suelo o MBR que considera la regulación catastral y coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Immo-

Imagen 1
Recintos de valoración y valor. Madrid

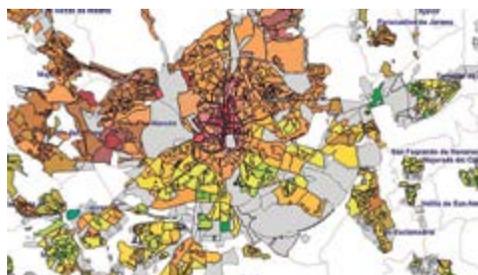
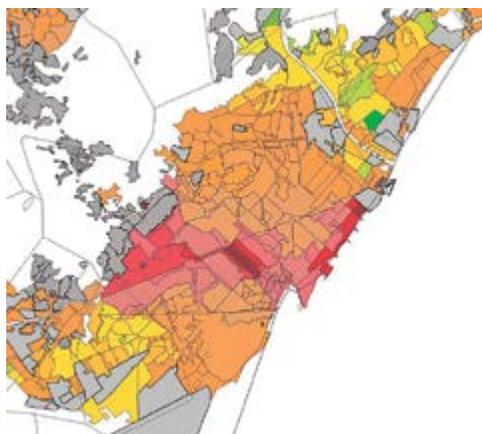


Imagen 2
Recintos de valoración y valor. Barcelona



biliaria); todo ello de forma diferenciada para la vivienda colectiva y la unifamiliar.

Vivienda colectiva

Valores medios de vivienda colectiva por MBR

Por lo que respecta a los grupos de dinámica inmobiliaria (MBR), los valores me-

dios calculados para la vivienda colectiva y cada tipo de testigos, para los 7 grupos de MBR son los siguientes (Tabla 1).

Valores medios de vivienda colectiva por Gerencia Regional

Por lo que respecta a los valores medios por Gerencia Regional para la vivienda colectiva y cada tipo de testigos son los siguientes (Tabla 2 y Figura 6).

Valores medios de vivienda colectiva por Gerencia Territorial

Por lo que respecta a los valores medios por Gerencia Territorial al para la vivienda colectiva y cada tipo de testigos son los siguientes (Tabla 3 y Figura 7).

Vivienda unifamiliar

Valores medios de vivienda unifamiliar por MBR

Por lo que respecta a los grupos de dinámica inmobiliaria (MBR), los valores medios calculados para la vivienda unifamiliar

Tabla 1
Valores medios de vivienda colectiva de diferentes fuentes por MBR

| Vivienda col. | | | Valor ref. | Testigos compr.válidos | | | |
|---------------|--------------|-------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| MBR | Nº mun. | Nº viv. col. | Prod. tipo | Total | Conf. Pt. | Tasaciones | Ag. externos |
| 1 | 2 | 2.091.091 | 2.774,69 | 2.695,53 | 2.458,09 | 2.570,39 | 2.947,99 |
| 2 | 30 | 2.669.768 | 1.955,50 | 2.014,41 | 1.923,14 | 1.955,24 | 2.156,99 |
| 3 | 199 | 4.554.487 | 1.478,72 | 1.490,50 | 1.473,52 | 1.527,58 | 1.567,57 |
| 4 | 629 | 3.868.651 | 1.081,96 | 1.108,75 | 1.097,67 | 1.171,54 | 1.029,62 |
| 5 | 1.263 | 1.430.625 | 775,99 | 799,03 | 797,58 | 898,63 | 758,79 |
| 6 | 2.378 | 319.073 | 540,14 | 618,90 | 604,70 | 767,01 | 804,04 |
| 7 | 3.102 | 38.133 | 397,08 | 491,53 | 437,93 | 669,87 | |
| | 7.603 | 14.971.828 | 1.376,23 | 1.434,64 | 1.360,99 | 1.470,32 | 1.498,71 |

Tabla 2
Valores medios de vivienda colectiva de diferentes fuentes por Gerencia Regional

| Vivienda col. | | | Valor ref. | Testigos compr. válidos | | | |
|--------------------|--------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| MBR | Nº mun. | Nº viv. col. | Prod. tipo | Total | Conf. Pt. | Tasaciones | Ag. externos |
| Andalucía | 780 | 2.473.520 | 1.170,30 | 1.258,38 | 1.228,68 | 1.265,35 | 1.261,84 |
| Aragón | 731 | 505.791 | 1.110,43 | 1.150,65 | 1.133,67 | 1.171,13 | 1.173,97 |
| Asturias | 78 | 449.381 | 1.054,86 | 1.197,92 | 1.120,86 | 1.262,08 | 1.155,13 |
| Baleares | 67 | 376.370 | 1.804,96 | 1.819,92 | 1.756,32 | 1.751,37 | 2.128,24 |
| Canarias | 88 | 595.438 | 1.194,68 | 1.414,19 | 1.384,81 | 1.264,30 | 1.301,17 |
| Cantabria | 102 | 250.774 | 1.352,83 | 1.371,93 | 1.350,65 | 1.369,53 | 1.389,20 |
| Castilla-La Mancha | 919 | 493.641 | 899,74 | 952,33 | 960,67 | 995,90 | 871,01 |
| Castilla León | 2.248 | 887.972 | 1.002,47 | 1.074,61 | 1.065,29 | 1.160,76 | 1.082,77 |
| Cataluña | 947 | 2.656.123 | 1.774,61 | 1.738,36 | 1.631,25 | 1.921,47 | 2.003,69 |
| Extremadura | 388 | 233.132 | 852,20 | 869,41 | 875,41 | 926,04 | 889,73 |
| Galicia | 315 | 852.548 | 1.100,10 | 1.189,04 | 1.129,40 | 1.221,02 | 1.199,86 |
| La Rioja | 174 | 146.871 | 927,77 | 955,54 | 961,24 | 1.070,98 | 1.016,37 |
| Madrid | 179 | 2.413.460 | 2.061,55 | 1.987,21 | 1.774,03 | 1.986,38 | 2.174,17 |
| Murcia | 45 | 462.227 | 919,90 | 979,55 | 964,52 | 1.037,93 | 904,32 |
| Valencia | 542 | 2.174.580 | 996,16 | 1.116,30 | 1.073,16 | 1.088,86 | 1.022,88 |
| | 7.603 | 14.971.828 | 1.376,23 | 1.434,64 | 1.360,99 | 1.470,32 | 1.498,71 |

Figura 6
Valores medios de referencia de vivienda colectiva por Gerencia Regional



y cada tipo de testigos, para los 7 grupos de MBR son los siguientes (Tabla 4).

Valores medios de vivienda unifamiliar por Gerencia Regional

Por lo que respecta a los valores medios por Gerencia Regional para la vivienda unifamiliar y cada tipo de testigos son los siguientes (Tabla 5 y Figura 8).

Valores medios de vivienda unifamiliar por Gerencia Territorial

Por lo que respecta a los valores medios por Gerencia Territorial para la vivienda

Tabla 3
Valores medios de vivienda colectiva de diferentes fuentes por Gerencia Territorial

| Vivienda colectiva | | | Valor ref. | Testigos compr. válidos | | | |
|--------------------|-----|---------|--------------|-------------------------|----------|-----------|------------|
| | MBR | Nº mun. | Nº viv. col. | Prod. tipo | Total | Conf. Pt. | Tasaciones |
| Andalucía | | | | | | | |
| Almería | 103 | 242.379 | 972,22 | 1.033,86 | 1.040,93 | 1.046,38 | 985,16 |
| Cádiz | 44 | 356.139 | 1.103,41 | 1.165,10 | 1.136,48 | 1.294,15 | 1.178,31 |
| Ceuta | 1 | 18.524 | 1.856,72 | 1.866,89 | 1.890,56 | 1.877,19 | 1.779,26 |
| Córdoba | 75 | 180.459 | 951,24 | 1.057,55 | 1.052,35 | 1.168,66 | 1.046,99 |
| Granada | 172 | 277.609 | 1.105,70 | 1.153,48 | 1.109,10 | 1.200,26 | 1.157,65 |
| Huelva | 79 | 146.061 | 1.058,96 | 1.041,07 | 1.027,06 | 1.099,78 | 1.091,35 |
| Jaén | 97 | 153.984 | 828,65 | 857,55 | 869,49 | 1.013,30 | 875,63 |
| Málaga | 103 | 637.120 | 1.428,12 | 1.491,99 | 1.438,14 | 1.413,77 | 1.527,86 |
| Melilla | 1 | 16.392 | 1.478,73 | 1.503,48 | 1.487,24 | 1.677,92 | 1.641,15 |
| Sevilla | 105 | 444.853 | 1.191,44 | 1.171,46 | 1.106,77 | 1.264,27 | 1.330,86 |
| Aragón | | | | | | | |
| Huesca | 202 | 97.986 | 1.065,57 | 1.089,48 | 1.124,01 | 1.086,74 | 1.117,84 |
| Teruel | 236 | 42.017 | 748,92 | 867,25 | 854,77 | 961,76 | 935,65 |
| Zaragoza | 293 | 365.788 | 1.161,64 | 1.182,53 | 1.150,97 | 1.203,79 | 1.202,39 |
| Asturias | 78 | 449.381 | 1.054,86 | 1.197,92 | 1.120,86 | 1.262,08 | 1.155,13 |
| Baleares | 67 | 376.370 | 1.804,96 | 1.819,92 | 1.756,32 | 1.751,37 | 2.128,24 |
| Canarias | | | | | | | |
| Las Palmas | 34 | 288.224 | 1.216,70 | 1.349,06 | 1.280,41 | 1.276,17 | 1.320,85 |
| Tenerife | 54 | 307.214 | 1.174,01 | 1.460,30 | 1.463,77 | 1.251,24 | 1.281,15 |
| Cantabria | 102 | 250.774 | 1.352,83 | 1.371,93 | 1.350,65 | 1.369,53 | 1.389,20 |
| Castilla-La Mancha | | | | | | | |
| Albacete | 87 | 137.966 | 855,49 | 980,27 | 966,22 | 1.046,16 | 896,25 |
| Ciudad Real | 102 | 108.586 | 834,70 | 881,07 | 901,89 | 958,35 | 781,21 |
| Cuenca | 238 | 41.835 | 921,35 | 959,84 | 974,79 | 1.013,69 | 914,27 |
| Guadalajara | 288 | 66.253 | 1.056,38 | 1.005,75 | 1.023,26 | 1.059,10 | 1.066,25 |
| Toledo | 204 | 139.001 | 915,17 | 929,07 | 927,23 | 930,17 | 806,56 |
| Castilla León | | | | | | | |
| Ávila | 248 | 60.443 | 736,70 | 847,67 | 868,57 | 948,65 | 784,55 |
| Burgos | 371 | 148.330 | 1.058,53 | 1.142,71 | 1.119,02 | 1.203,10 | 1.108,66 |
| León | 211 | 174.001 | 861,92 | 984,22 | 947,98 | 1.094,73 | 940,37 |
| Palencia | 191 | 57.658 | 1.018,72 | 1.055,98 | 1.069,84 | 1.170,17 | 1.095,96 |
| Salamanca | 362 | 128.788 | 1.123,76 | 1.212,00 | 1.191,13 | 1.353,22 | 1.299,45 |
| Segovia | 209 | 47.067 | 1.097,41 | 1.050,48 | 1.068,47 | 1.126,55 | 1.167,50 |
| Soria | 183 | 37.240 | 930,79 | 1.118,43 | 1.028,68 | 1.081,41 | 1.044,42 |
| Valladolid | 225 | 184.099 | 1.100,07 | 1.043,36 | 1.059,25 | 1.140,81 | 1.123,85 |
| Zamora | 248 | 50.346 | 908,03 | 896,54 | 902,59 | 1.006,73 | 952,74 |

Tabla 3
Valores medios de vivienda colectiva de diferentes fuentes por Gerencia Territorial
(continuación)

| Vivienda colectiva | | | Valor ref. | Testigos compr. válidos | | | |
|--------------------|--------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| MBR | Nº mun. | Nº viv. col. | Prod. tipo | Total | Conf. Pt. | Tasaciones | Ag. externos |
| Cataluña | | | | | | | |
| Barcelona | 311 | 1.893.174 | 2.020,34 | 1.959,70 | 1.814,19 | 2.106,77 | 2.239,60 |
| Gerona | 221 | 299.645 | 1.403,28 | 1.426,09 | 1.397,84 | 1.495,08 | 1.583,44 |
| Lérida | 231 | 138.175 | 795,94 | 960,09 | 877,85 | 1.037,38 | 978,38 |
| Tarragona | 184 | 325.129 | 1.069,09 | 1.106,42 | 1.087,52 | 1.239,81 | 1.222,36 |
| Extremadura | | | | | | | |
| Badajoz | 165 | 133.693 | 846,66 | 887,50 | 886,31 | 960,27 | 861,18 |
| Cáceres | 223 | 99.439 | 859,52 | 834,32 | 859,37 | 857,00 | 938,55 |
| Galicia | | | | | | | |
| La Coruña | 94 | 378.295 | 1.130,28 | 1.187,84 | 1.105,91 | 1.211,74 | 1.237,14 |
| Lugo | 67 | 116.848 | 895,79 | 1.035,95 | 986,91 | 973,90 | 891,99 |
| Orense | 92 | 103.292 | 996,60 | 1.095,13 | 1.051,83 | 1.143,64 | 1.102,45 |
| Pontevedra | 62 | 254.113 | 1.190,11 | 1.251,87 | 1.204,12 | 1.321,14 | 1.282,48 |
| La Rioja | 174 | 146.871 | 927,77 | 955,54 | 961,24 | 1.070,98 | 1.016,37 |
| Madrid | 179 | 2.413.460 | 2.061,55 | 1.987,21 | 1.774,03 | 1.986,38 | 2.174,17 |
| Murcia | 45 | 462.227 | 919,90 | 979,55 | 964,52 | 1.037,93 | 904,32 |
| Valencia | | | | | | | |
| Alicante | 141 | 851.368 | 1.042,88 | 1.207,45 | 1.175,95 | 1.119,69 | 1.070,22 |
| Castellón | 135 | 276.161 | 944,87 | 1.047,39 | 1.043,45 | 1.053,66 | 921,92 |
| Valencia | 266 | 1.047.051 | 971,49 | 1.034,66 | 983,18 | 1.072,34 | 1.008,85 |
| | 7.603 | 14.971.828 | 1.376,23 | 1.434,64 | 1.360,99 | 1.470,32 | 1.498,71 |

unifamiliar y cada tipo de testigos son los siguientes (Tabla 6 y Figura 9).

Municipios de reducida dinámica inmobiliaria

Una gran parte de los municipios del territorio de régimen fiscal común, el 72 por 100 del total, en el que, ciertamente, solo incluyen 13 por 100 de los inmuebles, se corresponden con los grupos de municipios donde los módulos de valor de suelo se corresponden con las dos categorías más bajas

(MBR6 y MBR7) y, presentan una dinámica inmobiliaria muy baja e incluso inexistente; de manera que no existen transmisiones o estas son tan escasas que resulta difícil categorizarlas para alcanzar conclusiones sobre la naturaleza del mercado en ese municipio.

En tal caso, se realizan estudios de mercado supramunicipales mediante la agrupación de municipios de características semejantes, en los que las conclusiones se obtienen del estudio conjunto de los datos de mercado y su extrapolación al resto de municipios. Para ello se definen objetivamente áreas estadísticas homogéneas, de-

Figura 7

Valores medios de referencia de vivienda colectiva por Gerencia Territorial



finidas como delimitaciones gráficas que engloban varios recintos de valoración.

Mapa de valores medios de vivienda colectiva por municipio

Finalmente se muestra una imagen del resultado final de los valores medios por municipio de la vivienda colectiva, por tratarse de la tipología más representativa del uso residencial (Figura 10).

Conclusión

En resumen, el IAMIU nace con la vocación de constituirse en la compilación del conjunto de resultados de los estudios que la Dirección General del Catastro desarrolla de manera continua para conocer permanentemente y con precisión el mercado inmobiliario.

Más allá de ese afán, que podría quedarse en un propósito estadístico para la elaboración de otros estudios o para la investigación académica, el IAMIU aspira a convertirse en la herramienta esencial para la determinación de los valores de mercado de referencia en todo el territorio de régimen fiscal común; para ser puestos al servicio de todos los operadores públicos y privados que los demanden, así como de la sociedad en su conjunto.

Se trata de un informe avalado por el pleno conocimiento del mercado del que dispone la Dirección General del Catastro, gracias a la información que recibe de diversas fuentes, en especial de los fedatarios públicos, que comunican todas las transacciones en las que intervienen; de forma que el IAMIU no resulta de un trabajo muestral, sino que considera la totalidad del

Tabla 4

Valores medios de vivienda unifamiliar de diferentes fuentes por MBR

| Vivienda unifamiliar | | Valor ref. | | Testigos compr. válidos | | | |
|----------------------|--------------|------------------|---------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| MBR | Nº Mun. | Nº viv. unif. | Prod. tipo | Total | Conf. Pt. | Tasaciones | Ag. externos |
| 1 | 2 | 59.274 | 2.869,78 | 2.703,57 | 3.187,59 | 2.829,99 | 3.102,70 |
| 2 | 30 | 335.588 | 1.994,91 | 2.205,05 | 2.210,26 | 2.178,16 | 2.396,88 |
| 3 | 199 | 1.321.064 | 1.496,35 | 1.590,60 | 1.599,22 | 1.680,28 | 1.704,19 |
| 4 | 629 | 2.238.486 | 1.063,44 | 1.158,20 | 1.195,49 | 1.274,95 | 1.068,62 |
| 5 | 1.263 | 2.256.537 | 745,85 | 848,37 | 889,74 | 979,37 | 804,19 |
| 6 | 2.378 | 1.679.680 | 478,57 | 600,90 | 613,31 | 817,38 | |
| 7 | 3.102 | 866.505 | 293,65 | 390,77 | 342,07 | 675,89 | |
| | 7.603 | 8.757.134 | 847,76 | 1.287,43 | 1.269,78 | 1.291,50 | 1.419,33 |

Tabla 5
Valores medios de vivienda unifamiliar de diferentes fuentes por Gerencia Regional

| Vivienda unifamiliar | | | Valor ref. | Testigos compr. válidos | | | |
|----------------------|--------------|------------------|---------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | MBR | Nº mun. | Nº viv. unif. | Prod. tipo | Total | Conf. Pt. | Tasaciones |
| Andalucía | 780 | 1.961.741 | 861,09 | 1.162,90 | 1.146,66 | 1.147,32 | 1.347,96 |
| Aragón | 731 | 300.748 | 489,03 | 932,25 | 1.044,81 | 1.024,56 | 1.025,68 |
| Asturias | 78 | 197.022 | 650,47 | 1.171,76 | 1.201,69 | 1.283,81 | 1.191,79 |
| Baleares | 67 | 182.610 | 1.851,33 | 2.168,43 | 2.287,56 | 2.010,58 | 2.829,91 |
| Canarias | 88 | 375.656 | 907,07 | 1.410,03 | 1.418,72 | 1.356,35 | 1.414,17 |
| Cantabria | 102 | 117.317 | 977,07 | 1.221,43 | 1.226,57 | 1.259,13 | 1.352,29 |
| Castilla-La Mancha | 919 | 785.945 | 567,57 | 775,42 | 779,15 | 876,63 | 778,43 |
| Castilla León | 2.248 | 861.232 | 469,86 | 793,12 | 839,77 | 966,69 | 972,05 |
| Cataluña | 947 | 984.169 | 1.248,19 | 1.524,40 | 1.515,18 | 1.674,96 | 1.889,66 |
| Extremadura | 388 | 424.650 | 522,03 | 608,40 | 618,21 | 735,37 | 874,02 |
| Galicia | 315 | 768.691 | 550,32 | 840,86 | 849,19 | 1.024,57 | 1.052,90 |
| La Rioja | 174 | 55.925 | 541,77 | 858,08 | 876,63 | 1.038,67 | 759,81 |
| Madrid | 179 | 412.165 | 1.513,45 | 1.593,00 | 1.572,43 | 1.673,97 | 1.853,10 |
| Murcia | 45 | 349.107 | 829,27 | 1.085,85 | 1.108,45 | 1.043,45 | 950,97 |
| Valencia | 542 | 980.156 | 1.013,83 | 1.365,83 | 1.411,46 | 1.253,47 | 1.340,75 |
| | 7.603 | 8.757.134 | 847,76 | 1.287,43 | 1.269,78 | 1.291,50 | 1.419,33 |

Figura 8
Valores medios de referencia de vivienda unifamiliar por Gerencia Regional



mercado, lo que le otorga una solvencia técnica singular e incomparable.

Junto al Informe Anual sobre el Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR) que también elabora la Dirección General del Catastro, el IAMIU, está llamado a ser una referencia ineludible para la evaluación del patrimonio inmobiliario de nuestro país.

Tabla 6
Valores medios de vivienda unifamiliar de diferentes fuentes por Gerencia Territorial

| Vivienda unifamiliar | | | Valor ref. | Testigos compr. válidos | | | |
|----------------------|-----|---------|---------------|-------------------------|----------|-----------|------------|
| | MBR | Nº mun. | Nº viv. unif. | Prod. tipo | Total | Conf. Pt. | Tasaciones |
| Andalucía | | | | | | | |
| Almería | 103 | 165.531 | 743,16 | 977,85 | 1.019,97 | 1.014,44 | 1.066,85 |
| Cádiz | 44 | 239.035 | 1.113,05 | 1.224,17 | 1.220,03 | 1.307,69 | 1.358,73 |
| Ceuta | 1 | 5.186 | 1.287,51 | 1.480,74 | 1.403,51 | 1.600,52 | 1.588,41 |
| Córdoba | 75 | 209.844 | 725,47 | 853,57 | 917,60 | 957,82 | 1.138,05 |
| Granada | 172 | 263.039 | 670,69 | 872,68 | 855,62 | 966,71 | 1.243,81 |
| Huelva | 79 | 158.097 | 806,70 | 975,59 | 964,04 | 1.088,05 | 1.347,92 |
| Jaén | 97 | 199.622 | 526,58 | 635,38 | 664,62 | 764,71 | 795,48 |
| Málaga | 103 | 300.524 | 1.214,39 | 1.661,31 | 1.574,36 | 1.611,47 | 1.772,74 |
| Melilla | 1 | 8.408 | 1.243,12 | 1.324,68 | 1.362,31 | 1.592,70 | 1.406,01 |
| Sevilla | 105 | 412.455 | 864,91 | 974,37 | 945,89 | 1.068,74 | 1.148,21 |
| Aragón | | | | | | | |
| Huesca | 202 | 65.854 | 558,34 | 878,56 | 1.026,19 | 967,36 | 1.179,66 |
| Teruel | 236 | 78.085 | 359,67 | 717,55 | 952,86 | 921,91 | 793,53 |
| Zaragoza | 293 | 156.809 | 524,92 | 985,23 | 1.062,17 | 1.067,07 | 1.071,27 |
| Asturias | 78 | 197.022 | 650,47 | 1.171,76 | 1.201,69 | 1.283,81 | 1.191,79 |
| Baleares | 67 | 182.610 | 1.851,33 | 2.168,43 | 2.287,56 | 2.010,58 | 2.829,91 |
| Canarias | | | | | | | |
| Las Palmas | 34 | 185.445 | 989,99 | 1.463,15 | 1.483,85 | 1.405,52 | 1.433,03 |
| Tenerife | 54 | 190.211 | 826,23 | 1.343,00 | 1.295,59 | 1.286,87 | 1.382,57 |
| Cantabria | 102 | 117.317 | 977,07 | 1.221,43 | 1.226,57 | 1.259,13 | 1.352,29 |
| Castilla-La Mancha | | | | | | | |
| Albacete | 87 | 88.839 | 459,49 | 676,16 | 583,58 | 817,84 | 932,42 |
| Ciudad Real | 102 | 187.914 | 500,06 | 651,94 | 655,73 | 767,28 | 584,58 |
| Cuenca | 238 | 115.415 | 417,60 | 528,23 | 493,19 | 781,19 | 713,01 |
| Guadalajara | 288 | 113.094 | 630,35 | 898,67 | 918,37 | 1.034,05 | 1.007,17 |
| Toledo | 204 | 280.683 | 682,77 | 816,53 | 818,47 | 882,46 | 1.005,98 |
| Castilla León | | | | | | | |
| Ávila | 248 | 104.775 | 556,06 | 775,65 | 834,97 | 967,79 | 910,31 |
| Burgos | 371 | 117.308 | 455,10 | 872,00 | 872,82 | 1.073,12 | 1.207,09 |
| León | 211 | 159.318 | 323,04 | 623,90 | 623,90 | 852,48 | 809,11 |
| Palencia | 191 | 54.109 | 463,91 | 763,61 | 918,80 | 935,10 | 929,47 |
| Salamanca | 362 | 107.950 | 460,18 | 800,91 | 835,05 | 989,54 | 899,81 |
| Segovia | 209 | 75.004 | 642,88 | 849,68 | 899,69 | 1.028,54 | 1.019,53 |
| Soria | 183 | 44.078 | 394,79 | 894,09 | 894,09 | 967,37 | 1.005,16 |
| Valladolid | 225 | 98.926 | 667,09 | 829,85 | 893,63 | 985,37 | 1.020,46 |
| Zamora | 248 | 99.764 | 352,80 | 678,25 | 649,84 | 846,95 | 875,89 |
| Cataluña | | | | | | | |
| Barcelona | 311 | 475.900 | 1.455,25 | 1.624,42 | 1.580,59 | 1.773,67 | 2.057,02 |

Tabla 6
Valores medios de vivienda unifamiliar de diferentes fuentes por Gerencia Territorial
(continuación)

| Vivienda unifamiliar | | | Valor ref. | Testigos compr. válidos | | | |
|----------------------|--------------|------------------|---------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| MBR | Nº mun. | Nº viv. unif. | Prod. tipo | Total | Conf. Pt. | Tasaciones | Ag. externos |
| Gerona | 221 | 206.121 | 1.457,82 | 1.645,82 | 1.670,68 | 1.779,95 | 2.079,65 |
| Lérida | 231 | 98.115 | 514,83 | 1.018,37 | 1.064,18 | 1.114,16 | 1.224,51 |
| Tarragona | 184 | 204.033 | 906,44 | 1.186,20 | 1.255,90 | 1.303,74 | 1.308,55 |
| Extremadura | | | | | | | |
| Badajoz | 165 | 239.861 | 525,49 | 604,91 | 585,43 | 751,33 | 856,41 |
| Cáceres | 223 | 184.789 | 517,55 | 617,16 | 693,12 | 639,75 | 918,41 |
| Galicia | | | | | | | |
| La Coruña | 94 | 243.299 | 588,10 | 870,01 | 974,24 | 969,14 | 1.037,47 |
| Lugo | 67 | 134.201 | 495,75 | 778,27 | 878,73 | 908,97 | 792,18 |
| Orense | 92 | 163.208 | 398,98 | 669,93 | 789,38 | 860,08 | 768,76 |
| Pontevedra | 62 | 227.983 | 652,30 | 852,58 | 817,54 | 1.112,03 | 1.176,34 |
| La Rioja | 174 | 55.925 | 541,77 | 858,08 | 876,63 | 1.038,67 | 759,81 |
| Madrid | 179 | 412.165 | 1.513,45 | 1.593,00 | 1.572,43 | 1.673,97 | 1.853,10 |
| Murcia | 45 | 349.107 | 829,27 | 1.085,85 | 1.108,45 | 1.043,45 | 950,97 |
| Valencia | | | | | | | |
| Alicante | 141 | 440.403 | 1.279,68 | 1.502,26 | 1.502,20 | 1.401,78 | 1.462,45 |
| Castellón | 135 | 155.058 | 740,44 | 990,43 | 1.045,69 | 1.059,65 | 1.108,07 |
| Valencia | 266 | 384.695 | 817,53 | 987,12 | 1.067,49 | 1.082,68 | 1.095,49 |
| | 7.603 | 8.757.134 | 847,76 | 1.287,43 | 1.269,78 | 1.291,50 | 1.419,33 |

Figura 9
Valores medios de referencia de vivienda unifamiliar por Gerencia Territorial



Figura 10
Valores medios de referencia de vivienda colectiva por municipio. Territorio de régimen común

