



ETXERIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

evaluación

2022



Valores de tasación de las viviendas

Febrero 2022



Índice

1. La estadística de tasaciones de vivienda _____	3
2. Valor de la vivienda libre: comparativa de las tasaciones por CCAA _____	4
2.1. Valor de la vivienda libre _____	4
2.2. Valor de la vivienda libre según antigüedad _____	7
3. Valor de la vivienda protegida: comparativa de las tasaciones por CCAA _____	12



1. La estadística de tasaciones de vivienda

La Estadística del Valor Tasado de Vivienda tiene como principal objetivo estimar, a lo largo del tiempo, el valor medio del m² de las viviendas. El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido. La misma estadística permite establecer comparaciones entre los valores medios de distintas tipologías de viviendas, así como desagregar ésta a nivel geográfico.

Para la elaboración de la estadística se utiliza como fuente de información los datos de los informes de tasación procedentes de las empresas tasadoras de inmuebles situados en España, y que pertenecen a la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV).

La estadística publica información desagregada geográficamente por comunidades autónomas, provincias o municipios. Además ofrece datos diferenciando el régimen de las viviendas: viviendas libres y viviendas de protección oficial.

La estadística realiza un tratamiento por separado de ambas tipologías, ya que la formación de los precios en cada caso es completamente diferente. Por un lado, en el mercado de la vivienda libre al precio de la vivienda se llega a través del acuerdo entre la persona que vende y la que compra, y en el caso de la vivienda protegida, es la administración pública la que regula mediante leyes el acceso a dichas viviendas, así como las restricciones en cuanto a superficie, precio u otras cuestiones referentes al mercado hipotecario.

Además, la estadística clasifica la vivienda libre según su antigüedad, en viviendas de hasta 5 años de antigüedad y más de 5 años de antigüedad. Para ello, se utiliza la variable 'año de construcción de la vivienda'. Es importante reseñar que esta clasificación aunque intuitivamente refleje la distinción entre vivienda "nueva y usada" no necesariamente es así, ya que puede haber viviendas de menos de 5 años que hayan sufrido una o varias transmisiones y, en cambio, puede haber viviendas de más de 5 años que aún no hayan sido transmitidas.

Se presenta a continuación una evolución del valor medio de la vivienda libre y protegida entre 2015 y 2021, prestando especial atención a los movimientos en el ranking por Comunidades Autónomas.



2. Valor de la vivienda libre: comparativa de las tasaciones por CCAA

2.1. Valor de la vivienda libre

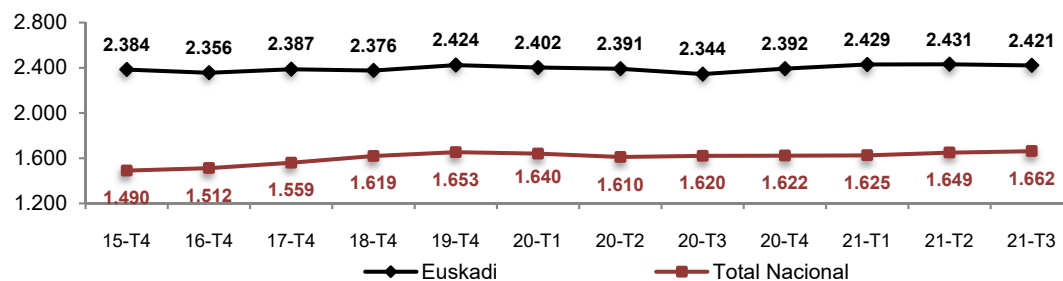
Comenzando por el valor de tasación medio de la vivienda libre, con datos del tercer trimestre de 2021 el precio medio por m² de la vivienda libre a nivel estatal se sitúan en 1.662 euros. El valor medio de la vivienda libre en Euskadi es de 2.421 euros.

Desde un punto de vista evolutivo, se observa un incremento de los precios a nivel estatal entre 2015 y 2019, un ligero descenso en los dos primeros trimestres de 2020, para recuperar en el tercer trimestre de 2021 los precios de finales del 2019. En el caso de Euskadi, el valor tasado medio sigue una tendencia de moderación, registrándose el menor valor de tasación medio en el tercer trimestre de 2020.

Por comunidades autónomas, el valor tasado de la vivienda libre está encabezado en el tercer trimestre de 2021 por Madrid, con un promedio de 2.685 euros por metro cuadrado, seguido por Baleares (2.496 euros/m²) y Euskadi (2.421 euros/m²). En el otro extremo, destacan Extremadura (857 euros/m²), Castilla La mancha (887 euros/m²) y Murcia (986 euros/m²) como las Comunidades Autónomas con el precio tasado medio de vivienda libre más bajo.

En los últimos años, Euskadi se ha movido bastante en el ranking, pasando de ser la Comunidad Autónoma con el precio de la vivienda libre más cara en 2015 a ocupar en 2021 la tercera posición, como consecuencia de un menor crecimiento de los precios que el registrado en otras Comunidades Autónomas.

Gráfico 1 Evolución del valor tasado medio de la vivienda libre. 2015-2021.



* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

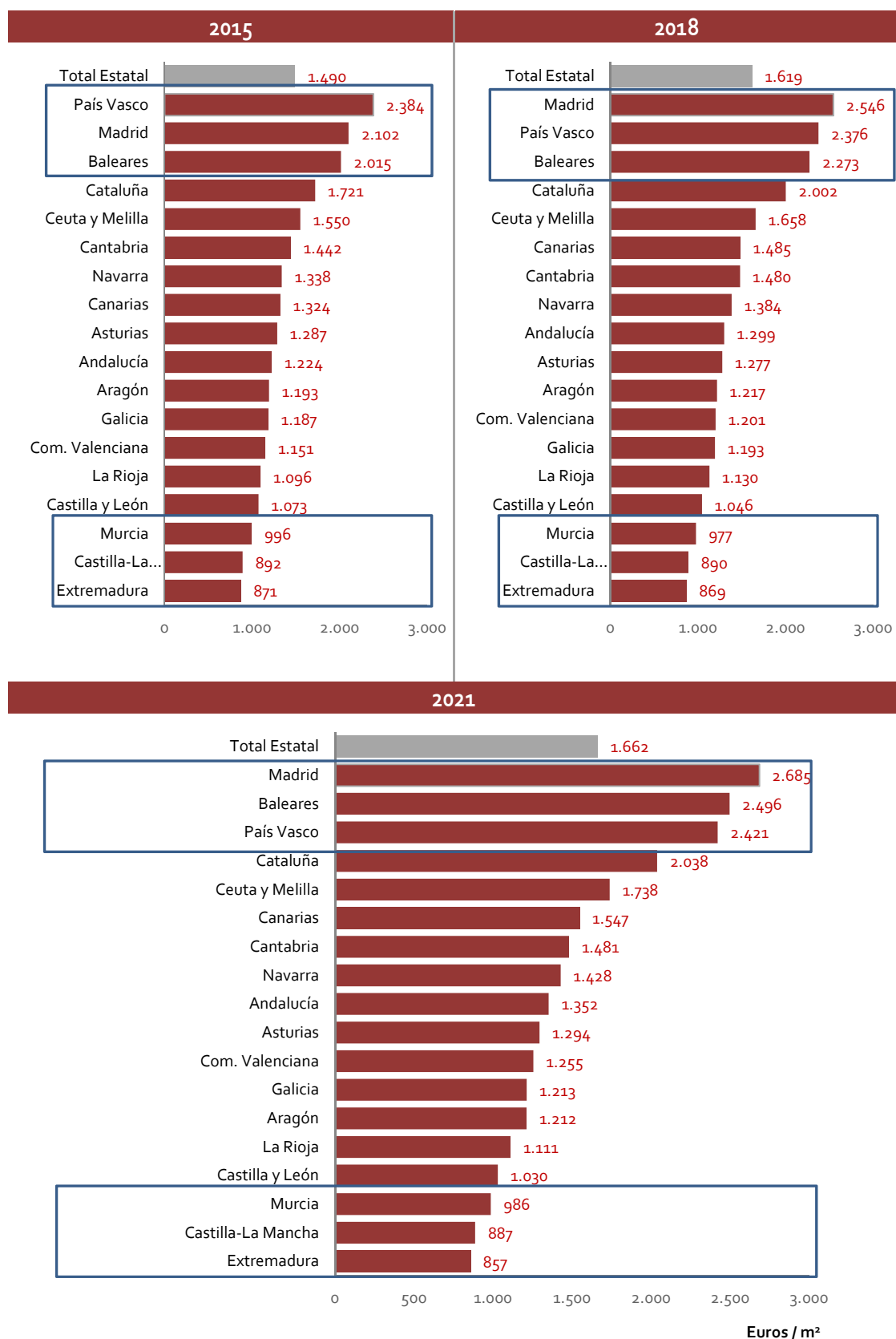
Tabla 2.1 Evolución del valor tasado medio de la vivienda libre por CC.AA. 2015-2021.

Euros/m ²	2015	2016	2017	2018	2019	2020				2021		
	4º	4º	4º	4º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º
Andalucía	1.224	1.216	1.246	1.299	1.316	1.312	1.292	1.290	1.310	1.303	1.328	1.352
Aragón	1.193	1.189	1.188	1.217	1.225	1.215	1.179	1.194	1.203	1.181	1.195	1.212
Asturias	1.287	1.270	1.295	1.277	1.270	1.263	1.271	1.276	1.247	1.284	1.285	1.294
Baleares	2.015	2.070	2.205	2.273	2.425	2.379	2.333	2.382	2.398	2.363	2.444	2.496
Canarias	1.324	1.374	1.428	1.485	1.531	1.533	1.484	1.495	1.510	1.499	1.522	1.547
Cantabria	1.442	1.458	1.469	1.480	1.447	1.455	1.412	1.450	1.433	1.441	1.468	1.481
Castilla y León	1.073	1.057	1.047	1.046	1.039	1.037	1.025	1.025	1.023	1.015	1.012	1.030
Castilla-La Mancha	892	881	874	890	888	873	856	875	886	870	882	887
Cataluña	1.721	1.797	1.893	2.002	2.037	2.030	1.987	1.999	1.992	2.016	2.041	2.038
Com. Valenciana	1.151	1.151	1.158	1.201	1.232	1.214	1.184	1.208	1.218	1.221	1.245	1.255
Extremadura	871	865	866	869	859	868	850	844	852	834	844	857
Galicia	1.187	1.190	1.185	1.193	1.205	1.198	1.185	1.202	1.206	1.210	1.206	1.213
La Rioja	1.096	1.098	1.078	1.130	1.108	1.103	1.077	1.090	1.111	1.079	1.089	1.111
Madrid	2.102	2.203	2.355	2.546	2.672	2.637	2.589	2.610	2.574	2.599	2.661	2.685
Murcia	996	970	990	977	974	983	948	958	978	981	1.000	986
Navarra	1.338	1.300	1.354	1.384	1.468	1.434	1.396	1.396	1.408	1.419	1.410	1.428
País Vasco	2.384	2.356	2.387	2.376	2.424	2.402	2.391	2.344	2.392	2.429	2.431	2.421
Ceuta y Melilla	1.550	1.596	1.619	1.658	1.689	1.674	1.689	1.736	1.711	1.706	1.732	1.738
Total Estatal	1.490	1.512	1.559	1.619	1.653	1.640	1.610	1.620	1.622	1.625	1.649	1.662

* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, Gobierno de España.

Gráfico 2 Ranking del valor tasado medio de la vivienda libre por CC.AA. 2015-2018-2021.



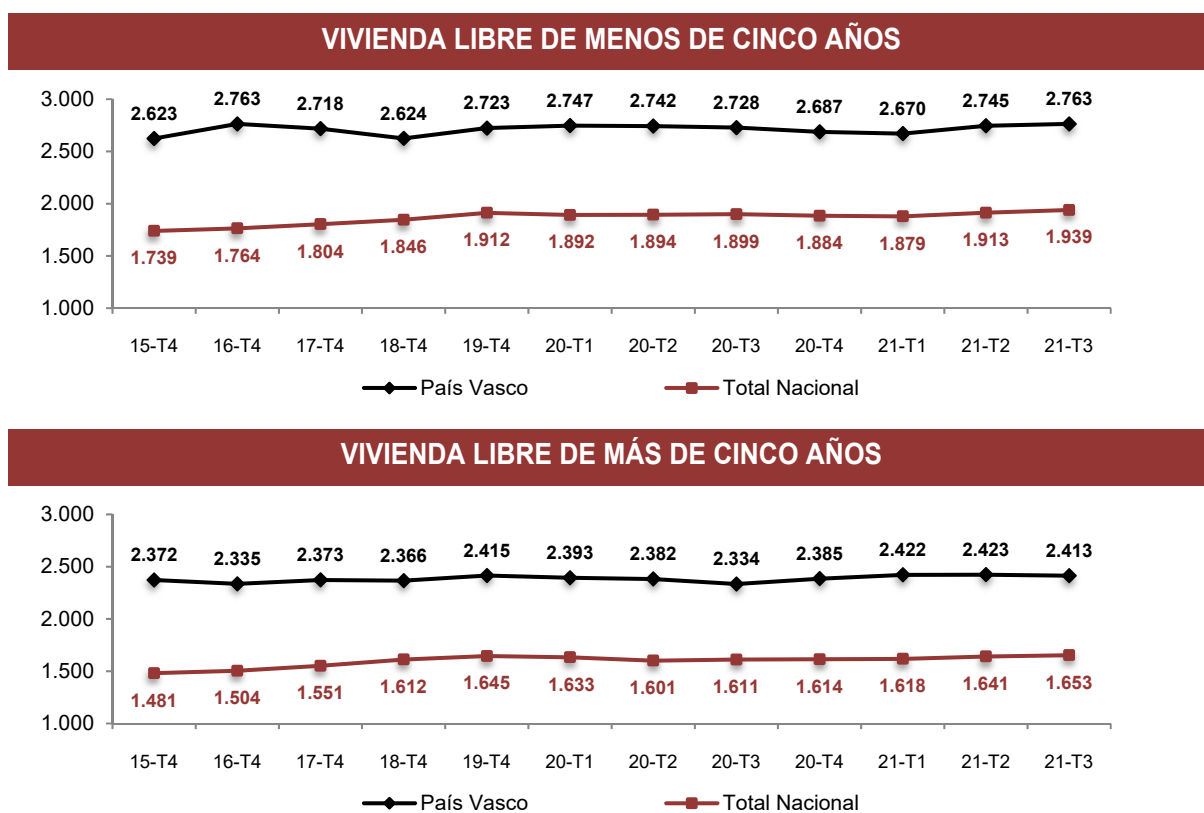
* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, Gobierno de España.

2.2. Valor de la vivienda libre según antigüedad

La tendencia observada para el conjunto de la vivienda libre se mantiene por antigüedad. A nivel estatal, el valor tasado de la vivienda libre de menos de cinco años se sitúa en 1.939 euros por m² y asciende a los 1.653 euros en el caso de la vivienda de más de cinco años de acuerdo a los datos del tercer trimestre de 2021. Ambas cifras se mantienen por encima en Euskadi, que registra un valor tasado medio de 2.763 euros en el caso de la vivienda de menos de cinco años y de 2.413 en la de más de cinco años.

Gráfico 3 Evolución del valor tasado medio de la vivienda libre según antigüedad. 2015-2021.



* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, Gobierno de España.

Por Comunidades Autónomas, Madrid, Baleares y el País Vasco encabezan el ranking del precio de la vivienda libre de menos de 5 años como la vivienda de más de 5 años.

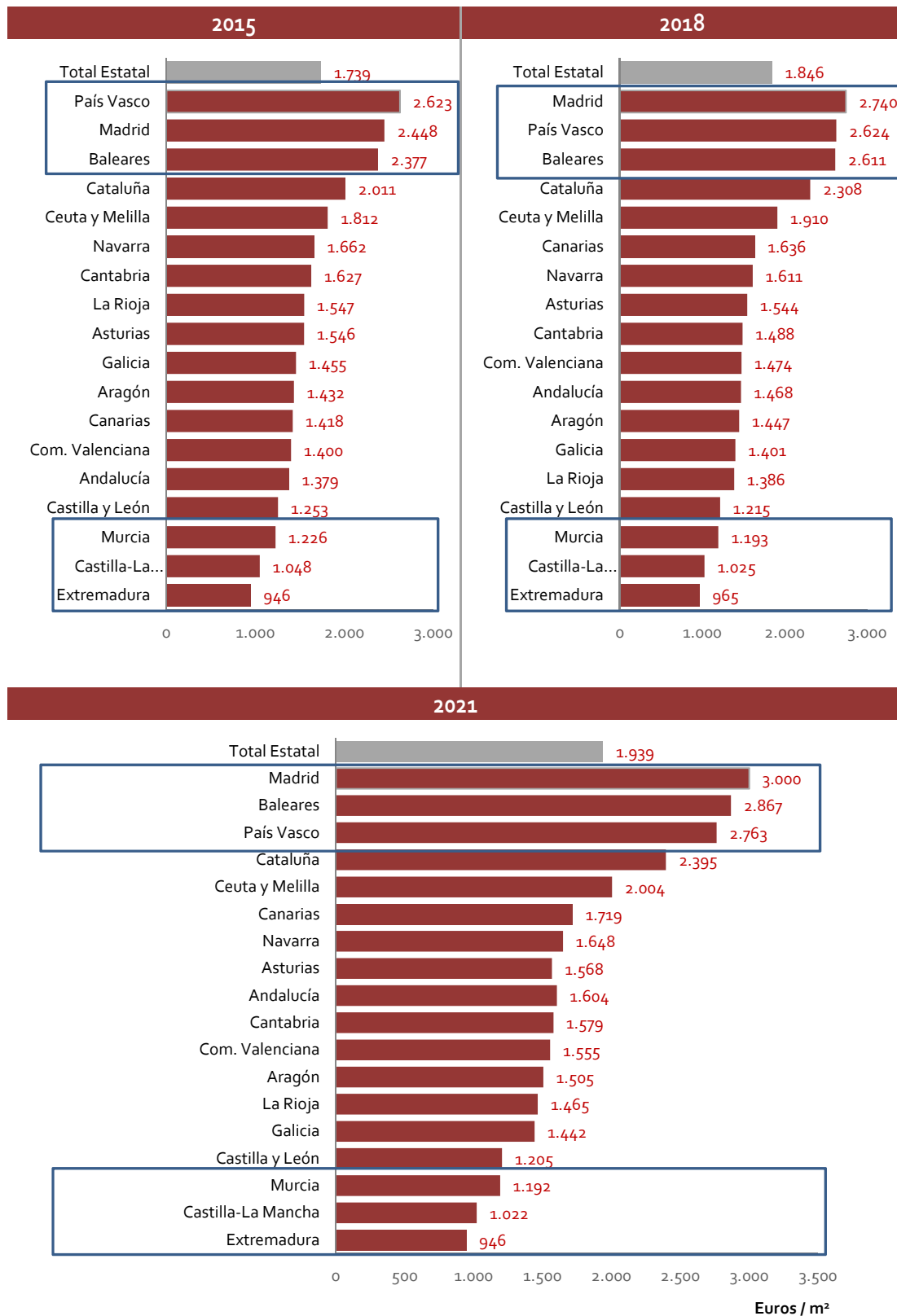
Tabla 2.2 Evolución del valor tasado medio de la vivienda libre de hasta cinco años por CC.AA. 2015-2021.

Euros/m ²	2015	2016	2017	2018	2019	2020				2021		
	4º	4º	4º	4º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º
Andalucía	1.379	1.386	1.427	1.468	1.526	1.498	1.533	1.516	1.526	1.543	1.566	1.604
Aragón	1.432	1.472	1.435	1.447	1.519	1.471	1.508	1.488	1.461	1.495	1.477	1.505
Asturias	1.546	1.540	1.529	1.544	1.568	1.555	1.590	1.573	1.578	1.548	1.574	1.568
Baleares	2.377	2.454	2.499	2.611	2.789	2.718	2.768	2.701	2.648	2.660	2.764	2.867
Canarias	1.418	1.544	1.555	1.636	1.658	1.683	1.651	1.648	1.654	1.647	1.687	1.719
Cantabria	1.627	1.557	1.569	1.488	1.596	1.557	1.511	1.561	1.570	1.556	1.543	1.579
Castilla y León	1.253	1.248	1.242	1.215	1.209	1.204	1.205	1.192	1.187	1.173	1.181	1.205
Castilla-La Mancha	1.048	1.025	1.010	1.025	1.052	1.028	1.032	1.027	1.020	1.009	1.023	1.022
Cataluña	2.011	2.078	2.176	2.308	2.362	2.348	2.320	2.328	2.313	2.328	2.357	2.395
Com. Valenciana	1.400	1.411	1.442	1.474	1.549	1.509	1.483	1.503	1.510	1.502	1.535	1.555
Extremadura	946	956	964	965	981	990	971	1.004	973	968	961	946
Galicia	1.455	1.434	1.420	1.401	1.421	1.412	1.406	1.431	1.423	1.419	1.427	1.442
Madrid	2.448	2.506	2.655	2.740	2.949	2.937	2.960	3.000	2.928	2.887	2.979	3.000
Murcia	1.226	1.164	1.146	1.193	1.147	1.122	1.115	1.158	1.148	1.187	1.176	1.192
Navarra	1.662	1.538	1.552	1.611	1.638	1.637	1.690	1.691	1.650	1.595	1.634	1.648
País Vasco	2.623	2.763	2.718	2.624	2.723	2.747	2.742	2.728	2.687	2.670	2.745	2.763
La Rioja	1.547	1.491	1.495	1.386	1.444	1.395	1.436	1.441	1.469	1.440	1.475	1.465
Ceuta y Melilla	1.812	1.771	1.823	1.910	1.952	1.901	1.918	1.963	1.938	1.928	1.954	2.004
Total Estatal	1.739	1.764	1.804	1.846	1.912	1.892	1.894	1.899	1.884	1.879	1.913	1.939

* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, Gobierno de España.

Gráfico 4 Ranking del valor tasado medio de la vivienda libre de hasta cinco años por CC.AA. 2015-2018-2021.



* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, Gobierno de España.

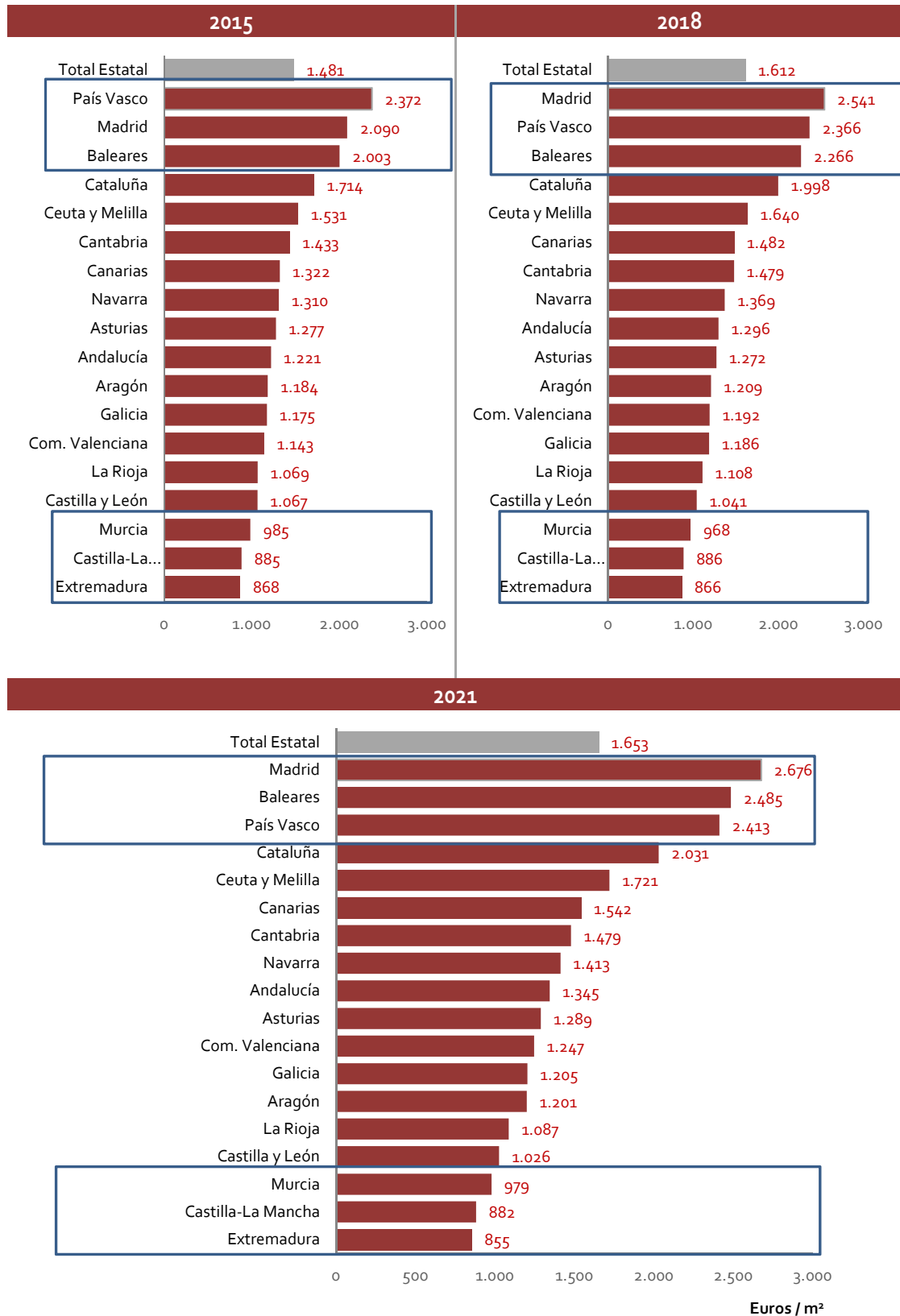
Tabla 2.3 Evolución del valor tasado medio de la vivienda libre de más de cinco años. 2015-2021.

Euros/m ²	2015	2016	2017	2018	2019	2020				2021		
	4º	4º	4º	4º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º
Andalucía	1.221	1.212	1.242	1.296	1.311	1.308	1.287	1.285	1.305	1.297	1.322	1.345
Aragón	1.184	1.180	1.181	1.209	1.216	1.205	1.168	1.184	1.193	1.169	1.184	1.201
Asturias	1.277	1.260	1.292	1.272	1.265	1.258	1.266	1.271	1.243	1.279	1.281	1.289
Baleares	2.003	2.062	2.199	2.266	2.418	2.372	2.324	2.375	2.393	2.355	2.435	2.485
Canarias	1.322	1.371	1.426	1.482	1.528	1.530	1.481	1.491	1.507	1.495	1.518	1.542
Cantabria	1.433	1.456	1.467	1.479	1.445	1.453	1.410	1.448	1.431	1.439	1.467	1.479
Castilla y León	1.067	1.051	1.041	1.041	1.034	1.032	1.020	1.020	1.019	1.011	1.008	1.026
Castilla-La Mancha	885	877	870	886	883	869	850	871	882	866	877	882
Cataluña	1.714	1.793	1.889	1.998	2.033	2.025	1.982	1.994	1.987	2.011	2.035	2.031
Com. Valenciana	1.143	1.143	1.149	1.192	1.223	1.206	1.176	1.200	1.210	1.213	1.237	1.247
Extremadura	868	861	862	866	855	866	848	842	850	831	842	855
Galicia	1.175	1.181	1.178	1.186	1.198	1.191	1.178	1.194	1.199	1.203	1.199	1.205
Madrid	2.090	2.195	2.347	2.541	2.664	2.629	2.579	2.600	2.564	2.591	2.652	2.676
Murcia	985	962	983	968	966	975	941	950	971	973	993	979
Navarra	1.310	1.282	1.339	1.369	1.454	1.420	1.379	1.379	1.393	1.405	1.396	1.413
País Vasco	2.372	2.335	2.373	2.366	2.415	2.393	2.382	2.334	2.385	2.422	2.423	2.413
La Rioja	1.069	1.075	1.055	1.108	1.084	1.080	1.053	1.066	1.087	1.055	1.065	1.087
Ceuta y Melilla	1.531	1.583	1.604	1.640	1.668	1.657	1.671	1.718	1.693	1.689	1.716	1.721
Total Estatal	1.481	1.504	1.551	1.612	1.645	1.633	1.601	1.611	1.614	1.618	1.641	1.653

* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, Gobierno de España.

Gráfico 5 Ranking del valor tasado medio de la vivienda libre de más de cinco años por CC.AA. 2015-2018-2021.



* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

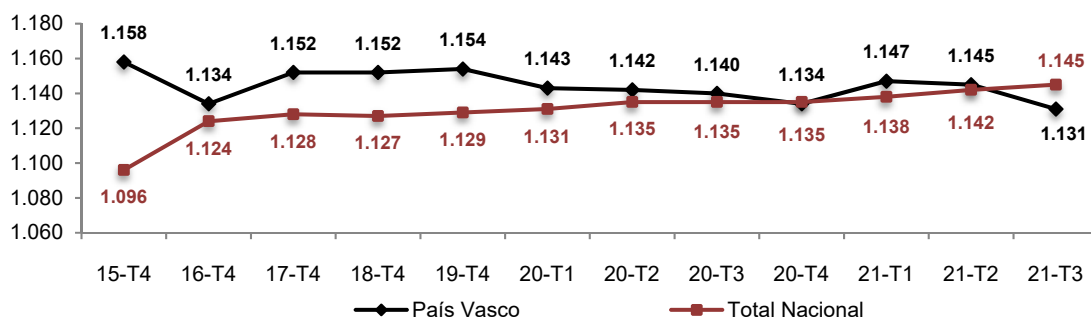
Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, Gobierno de España.

3. Valor de la vivienda protegida: comparativa de las tasaciones por CCAA

En cuanto al precio de la vivienda protegida, los datos del tercer trimestre de 2021 revelan que el valor tasado medio a nivel estatal es de 1.145 euros por m² a nivel estatal y de 1.131 euros por m² en Euskadi. Este valor medio sigue una tendencia suavemente ascendente a nivel estatal mientras que en la Comunidad Autónoma Vasca se observa un descenso significativo en 2021.

El valor tasado medio de la vivienda protegida más alto lo registran comunidades como Madrid (1.406 euros/m²), Cataluña (1.200 euros/m²) y Navarra (1.191 euros/m²). Euskadi mantiene la cuarta posición. Extremadura, Galicia y Murcia ocupan las últimas posiciones, con menores precios de vivienda protegida.

Gráfico 6 Evolución del valor tasado medio de la vivienda protegida. 2015-2021.



* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, Gobierno de España.

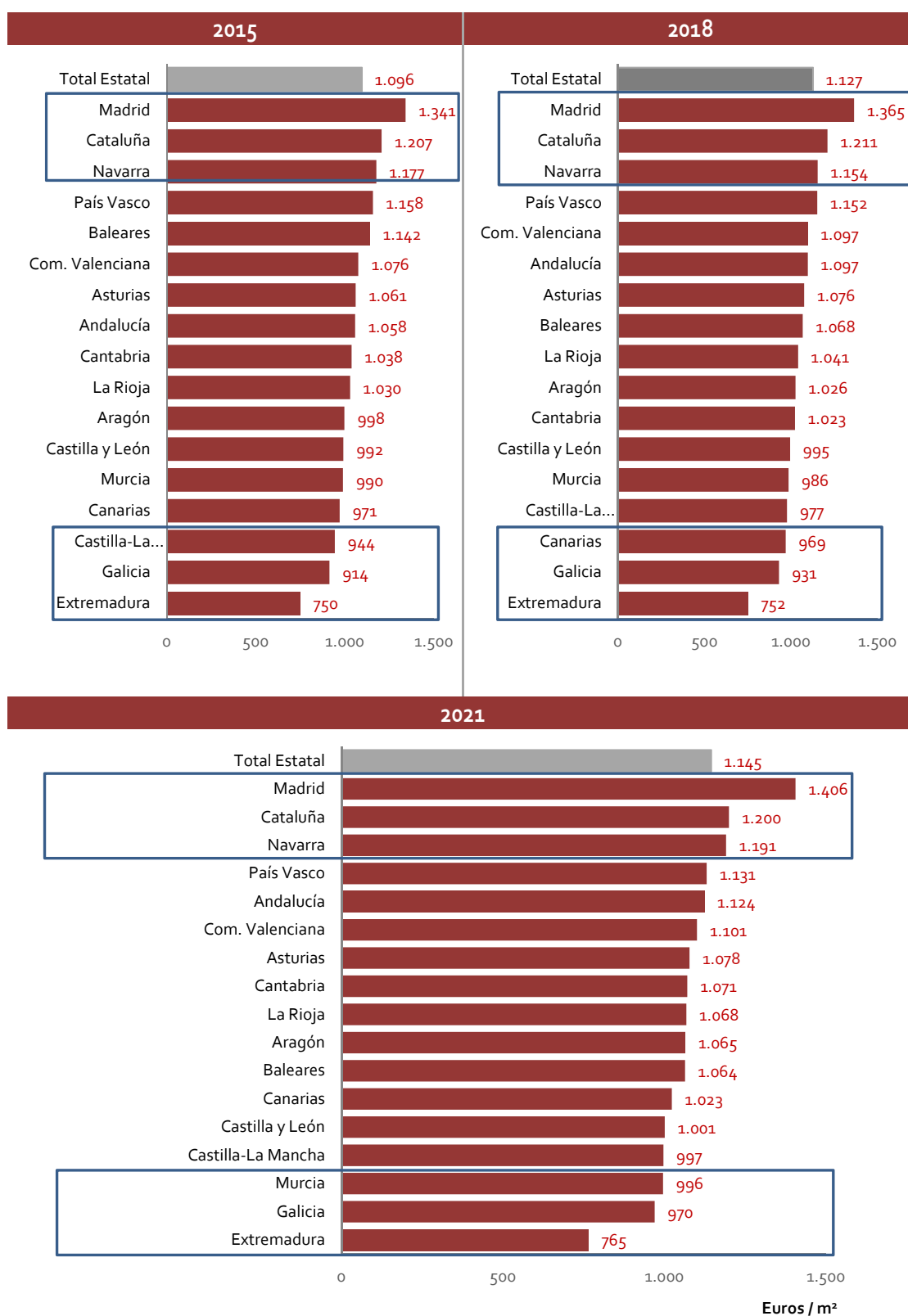
Tabla 3.1 Evolución del valor tasado medio de la vivienda protegida. 2015-2021.

Euros/m ²	2015	2016	2017	2018	2019	2020				2021		
	4º	4º	4º	4º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º
Andalucía	1.058	1.084	1.116	1.097	1.096	1.111	1.108	1.116	1.123	1.119	1.132	1.124
Aragón	998	1.061	1.056	1.026	1.035	1.041	1.061	1.084	1.066	1.063	1.068	1.065
Asturias	1.061	1.072	1.072	1.076	1.091	1.078	1.095	1.084	1.073	1.075	1.068	1.078
Baleares	1.142	1.083	1.063	1.068	1.077	1.061	1.073	1.066	1.069	1.069	1.066	1.064
Canarias	971	993	974	969	998	974	976	972	964	988	1.010	1.023
Cantabria	1.038	1.073	1.067	1.023	1.058	1.050	1.051	1.073	1.055	1.063	1.077	1.071
Castilla y León	992	1.005	994	995	980	984	993	998	1.004	1.004	1.005	1.001
Castilla-La Mancha	944	959	955	977	961	970	982	984	983	976	985	997
Cataluña	1.207	1.206	1.207	1.211	1.210	1.217	1.211	1.209	1.207	1.209	1.207	1.200
Com. Valenciana	1.076	1.108	1.088	1.097	1.090	1.097	1.099	1.095	1.101	1.102	1.106	1.101
Extremadura	750	751	757	752	765	766	759	771	778	769	756	765
Galicia	914	944	947	931	939	929	949	946	944	959	951	970
Madrid	1.341	1.375	1.364	1.365	1.384	1.372	1.395	1.388	1.374	1.387	1.387	1.406
Murcia	990	989	977	986	985	992	976	984	987	987	988	996
Navarra	1.177	1.185	1.172	1.154	1.140	1.147	1.170	1.168	1.182	1.186	1.193	1.191
País Vasco	1.158	1.134	1.152	1.152	1.154	1.143	1.142	1.140	1.134	1.147	1.145	1.131
La Rioja	1.030	1.052	1.015	1.041	1.035	1.032	1.048	1.043	1.062	1.049	1.042	1.068
Ceuta y Melilla	n.r	n.r	n.r	n.r	n.r	n.r	n.r	n.r	n.r	n.r	n.r	n.r
Total Estatal	1.096	1.124	1.128	1.127	1.129	1.131	1.135	1.135	1.135	1.138	1.142	1.145

* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, Gobierno de España.

Gráfico 7 Ranking del valor tasado medio de la vivienda protegida por CC.AA. 2015-2018-2021.



* El valor ofrecido corresponde a precios por metro cuadrado construido.

Fuente: Estadística de tasaciones de vivienda. Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, Gobierno de España.