

Provincia de Cádiz

COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL
mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

- Número de habitantes

Datos obtenidos del INE.

- Número de Viviendas iniciadas

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas vendidas

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

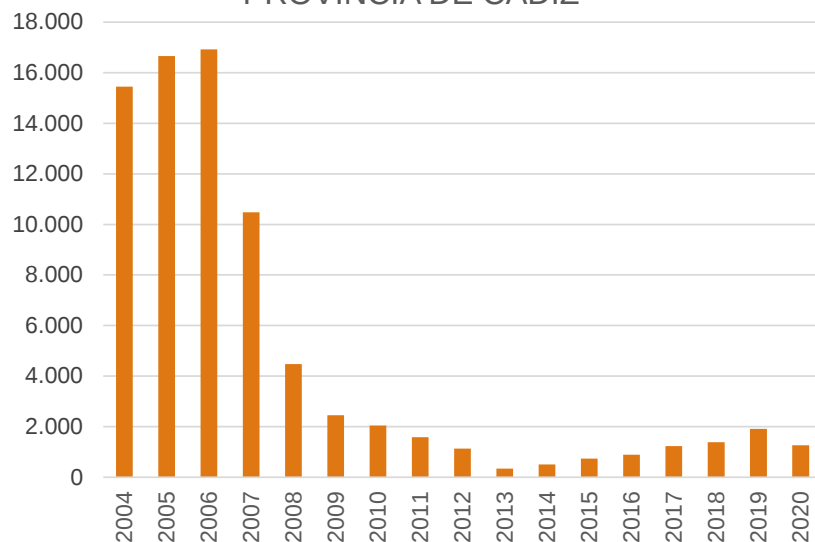
Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

En la **provincia de Cádiz** se han iniciado **1.265 viviendas** en 2020, un 34% menos que en 2019, lo que supone, de forma aproximada, un 7% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (16.922 unidades en 2006).

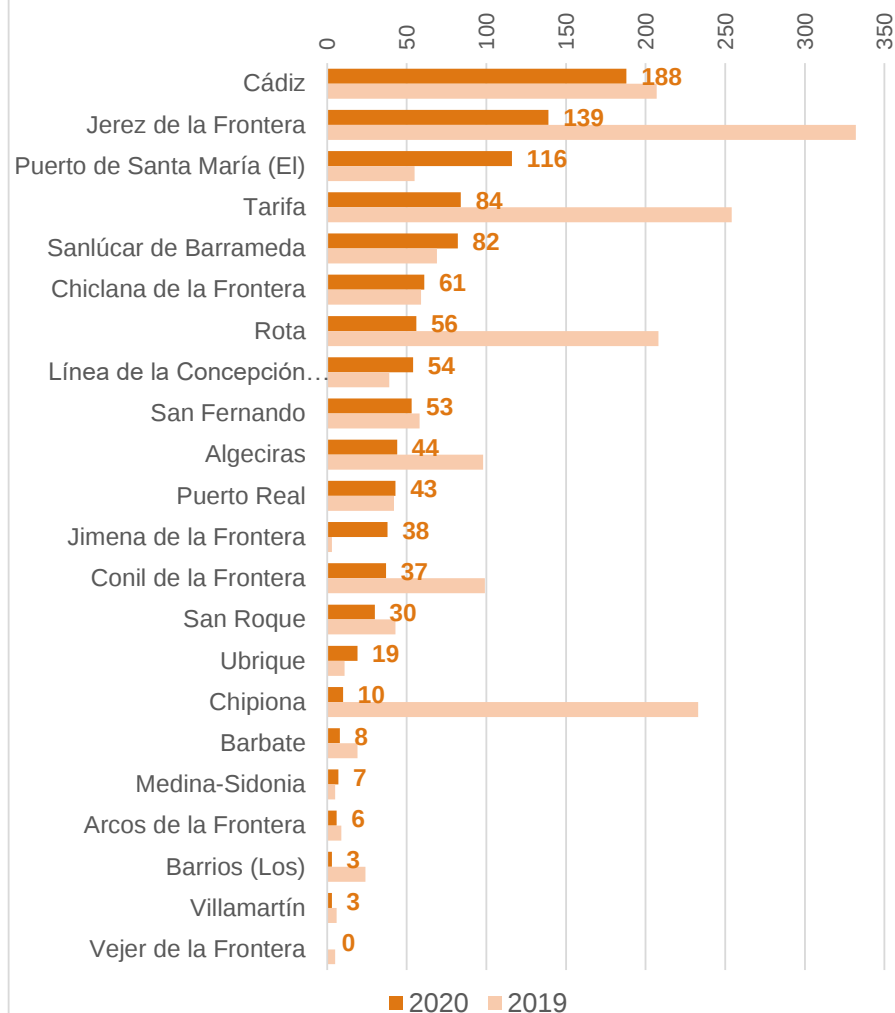
Cádiz capital es el municipio con más viviendas iniciadas, 188 unidades, un 9% menos que en 2019, que suponen el 15% del total de la provincia.

A destacar los **acusados descensos** de actividad respecto de 2019 de **Jerez de la Frontera, Tarifa, Rota y, sobre todo, Chipiona**.

VIVIENDAS INICIADAS
PROVINCIA DE CÁDIZ



VIVIENDAS INICIADAS 2020
PROVINCIA DE CÁDIZ

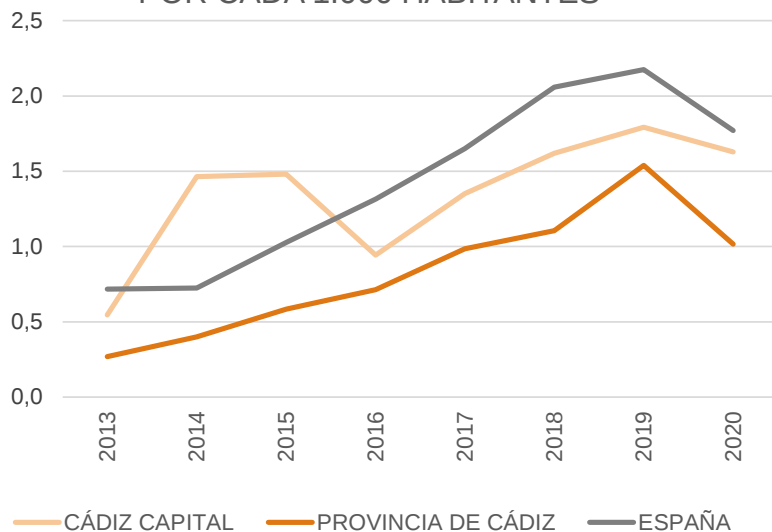


En la **provincia de Cádiz** se han iniciado **1,0 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, frente a las 1,8 del conjunto de España.

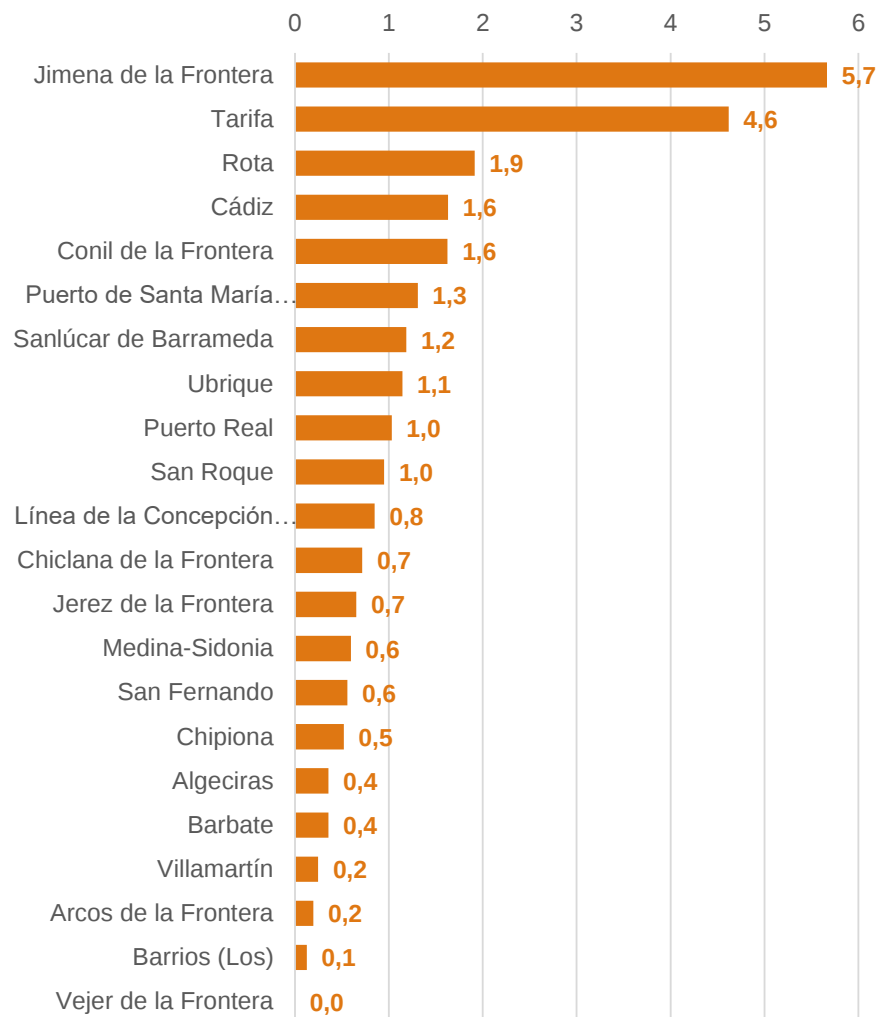
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Jimena de la Frontera** con 5,7 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Tarifa** con 4,6.

En **Cádiz capital** se iniciaron 1,6 viviendas por cada 1.000 habitantes, por encima de la media de la provincia, mientras que **Jerez de la Frontera** se situó por debajo, con 0,7.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

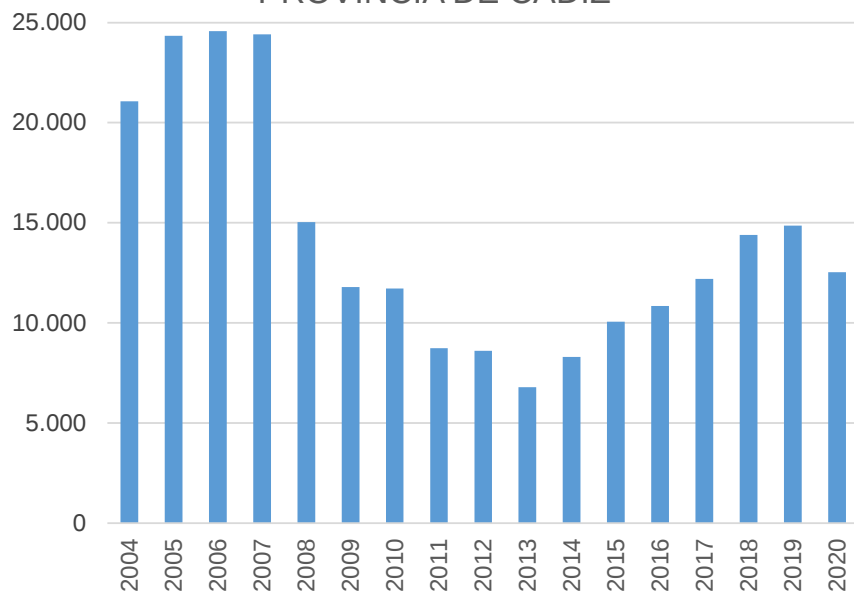


En la **provincia de Cádiz** se han vendido **12.532 viviendas** en 2020, un **16% menos que en 2019** (14.860 unidades), lo que supone un 51% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (24.568 unidades en 2006).

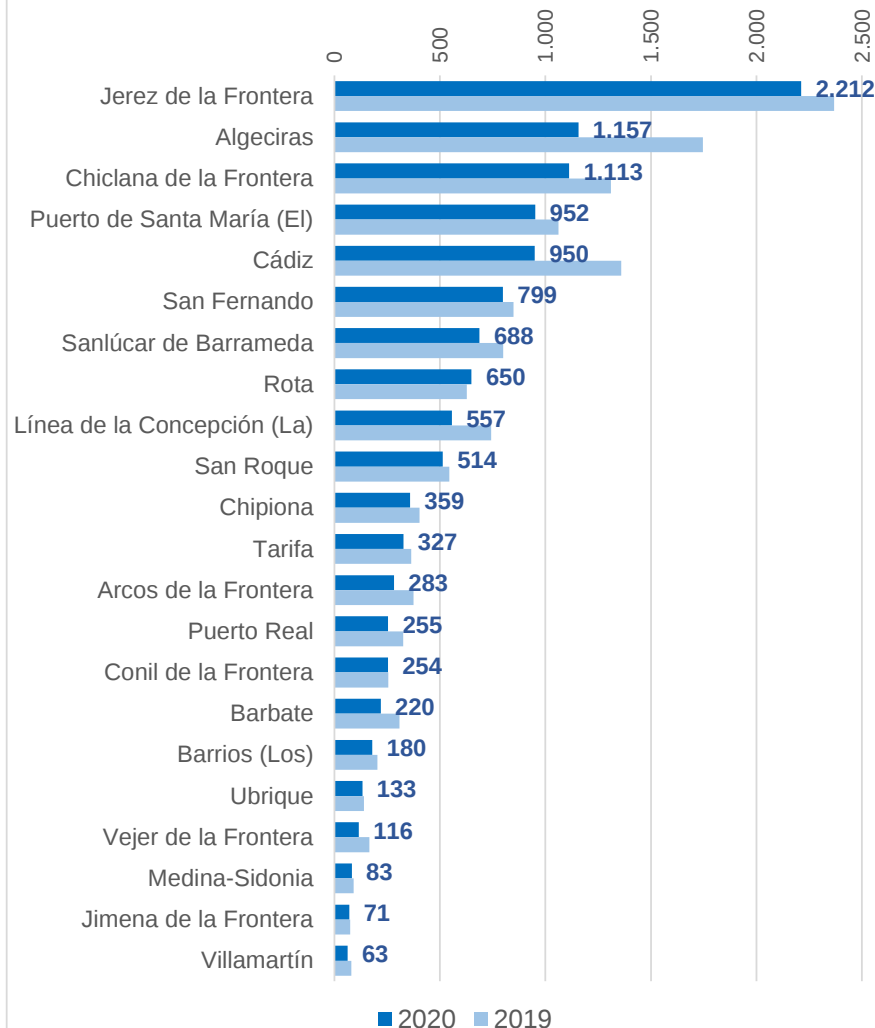
Las viviendas vendidas en **Jerez de la Frontera**, 2.212 unidades, un 7% menos que en 2019, suponen el 18% del total de la provincia.

Le siguen **Algeciras** (1.157 unidades y 34% de descenso) y **Chiclana de la Frontera** (1.113 y 15% menos respecto de 2019).

VIVIENDAS VENDIDAS
PROVINCIA DE CÁDIZ



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
PROVINCIA DE CÁDIZ

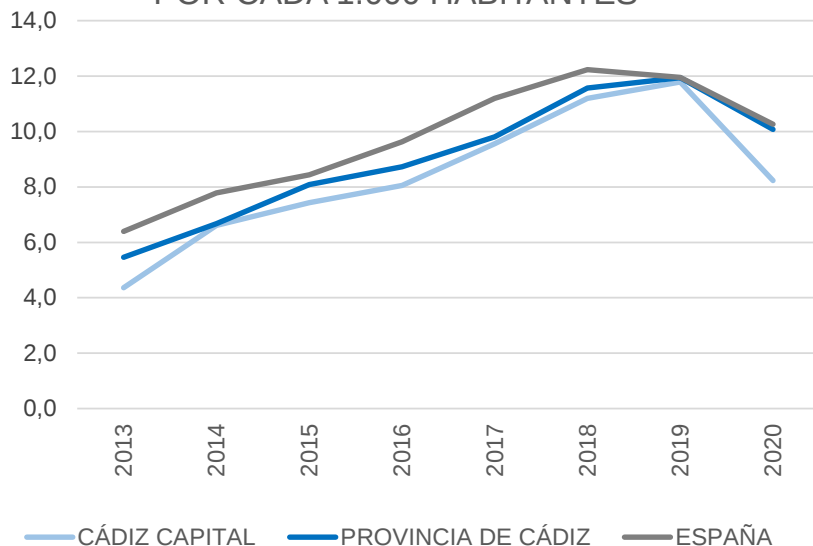


En la provincia de Cádiz se vendieron **10,1 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, levemente por debajo que en el conjunto de España (10,3).

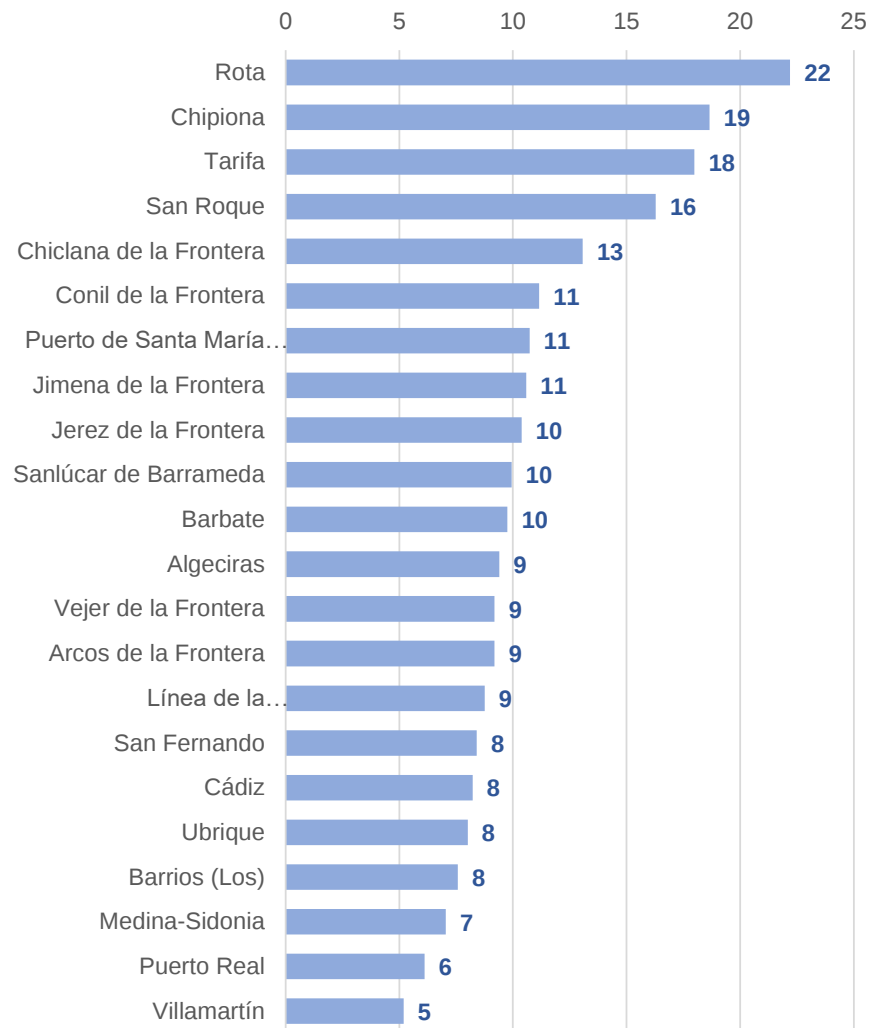
En relación a su población, el municipio con más actividad en 2019 ha sido **Rota**, con 22 viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Chipiona** con 19 y **Tarifa** con 18, los tres con alto porcentaje de vivienda de segunda residencia.

En **Cádiz capital** se vendieron 8,2 viviendas por cada 1.000 habitantes, por debajo de la media de la provincia, mientras que **Jerez de la Frontera** se situó en línea con la media provincial.

**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

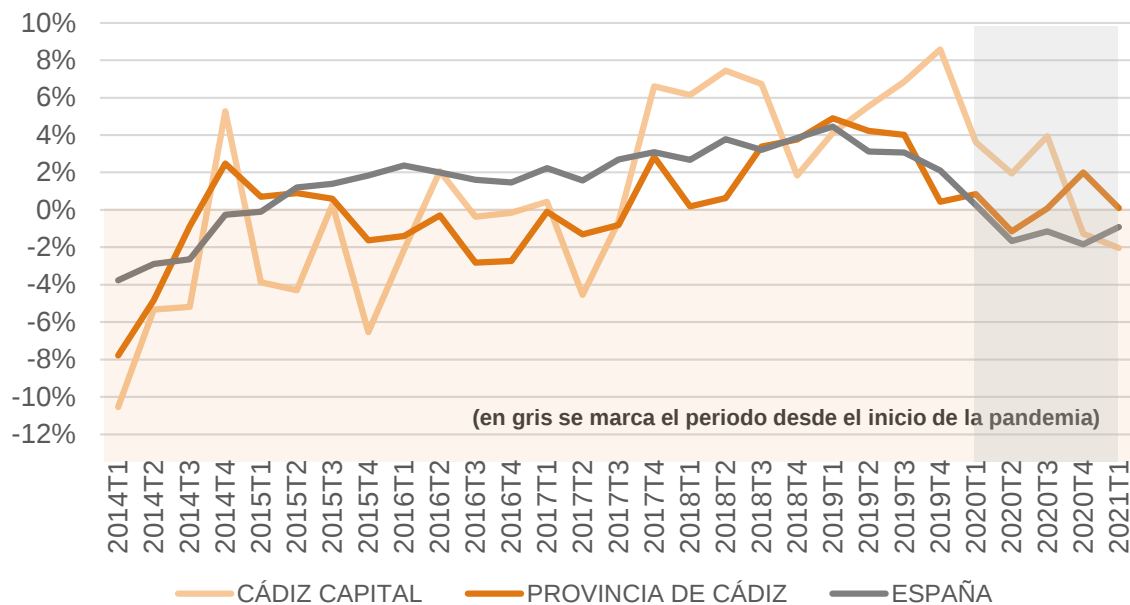


Valor Tasado de la Vivienda

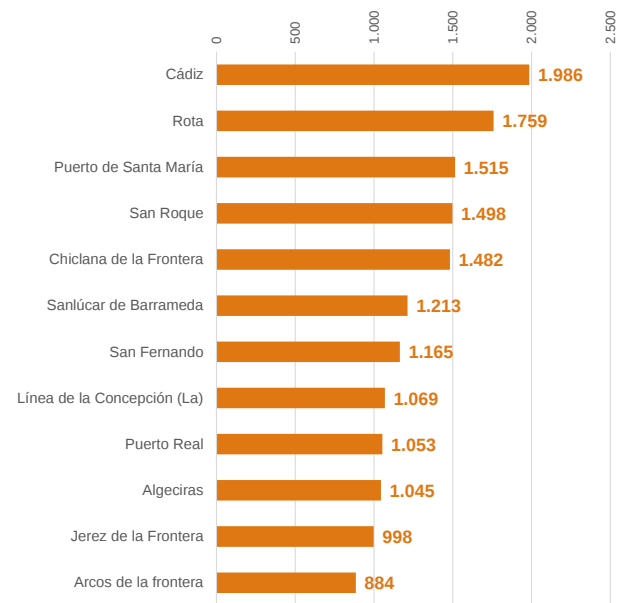
En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **provincia de Cádiz** se situaba en **1.366 €/m²**, 0% de variación respecto al mismo periodo de 2020 (frente al 1% de incremento del conjunto de España).

Cádiz capital es el municipio con mayor valor tasado, con **1.986 €/m²**, un 2% de descenso respecto del primer trimestre de 2020, seguido de **Rota** con 1.759 €/m², con un 7% de incremento.

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual



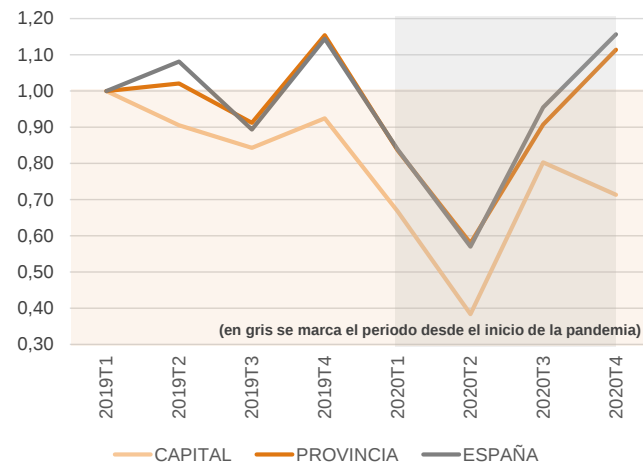
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m²c)
2021 primer trimestre
PROVINCIA DE CÁDIZ



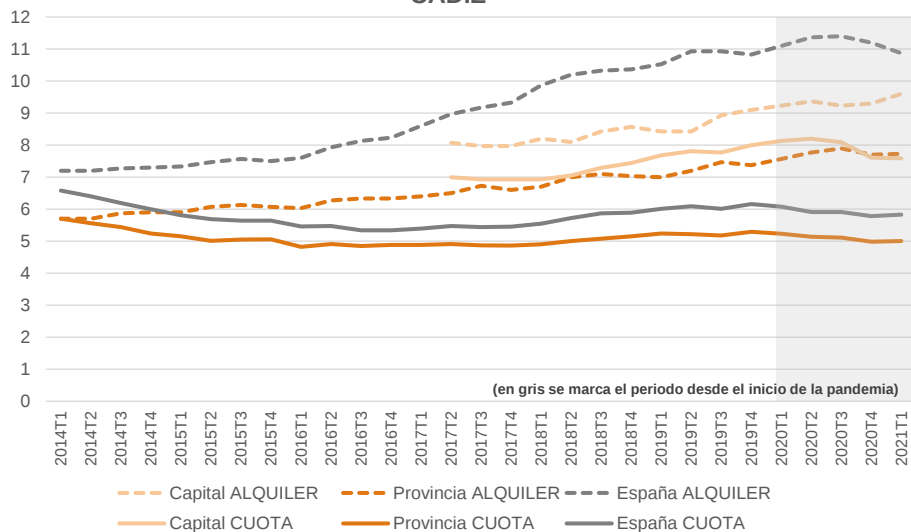
Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia es un factor de estabilidad. En la capital bajan, pero observando la evolución de las ofertas parece que podría deberse al aumento de ofertas de alquiler y la bajada de ofertas de ventas.

La compra y el alquiler son las dos opciones para adquirir el uso de la vivienda y ambos mercados se relacionan estrechamente. Los **alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias** tanto en la capital como en la provincia, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, el aumento de las ofertas de alquiler en la capital presagia una bajada de los precios de alquiler y a la larga, si se llegara a materializar dicha bajada, una bajada leve de los precios de venta. No se puede perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drástica y rápidamente y anular la presión a la baja sobre los precios de alquiler.

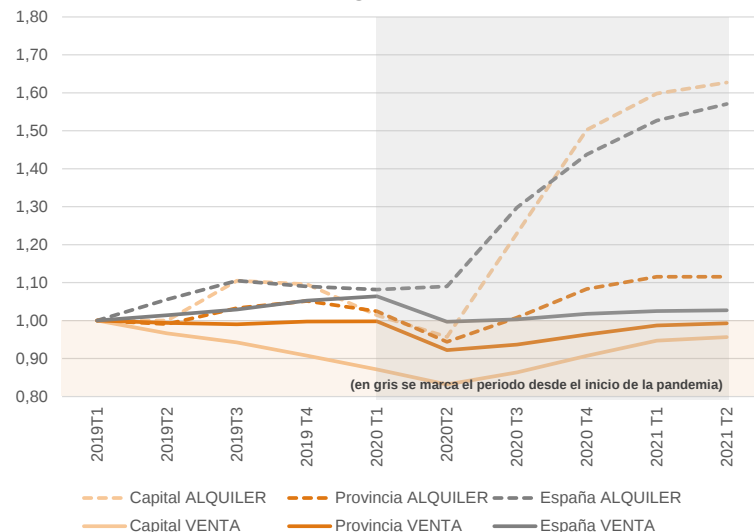
EVOLUCIÓN COMPRAVENTAS DE VIVIENDA
CÁDIZ



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)
CÁDIZ



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
CÁDIZ



El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - uve@v-valoraciones.es