

An aerial photograph of a town in Castilla-La Mancha, Spain, showing a mix of urban buildings and surrounding green hills. The image is faded and serves as a background for the report cover.

Comunidad de Castilla La Mancha

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.

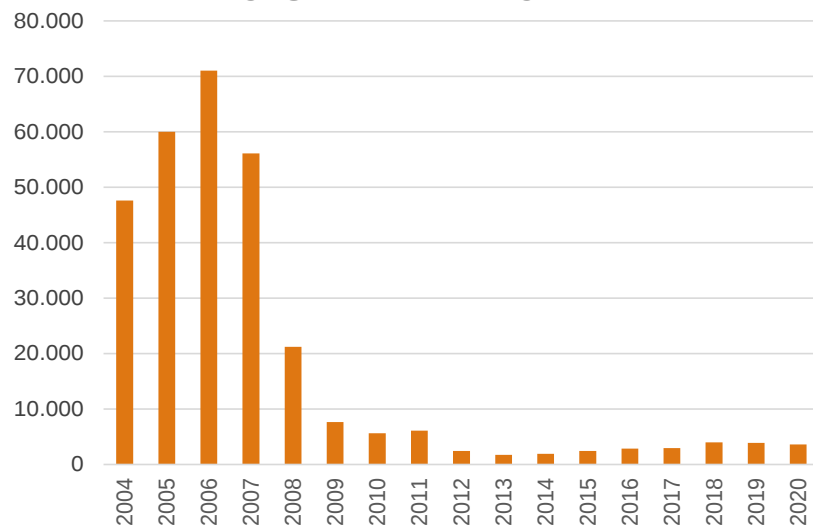
En **Castilla la Mancha** se han iniciado **3.593 viviendas** en 2020, un 7% menos que en 2019 (3.878 unidades).

Por provincias, **Toledo** representa un 31% del total (1.110 viviendas iniciadas, 23% menos que en 2019), seguida de **Ciudad Real** con 754 unidades (1% menos) y **Guadalajara** con 742 unidades (10% menos). Por su parte, Albacete (17%) y Cuenca (15%) crecen.

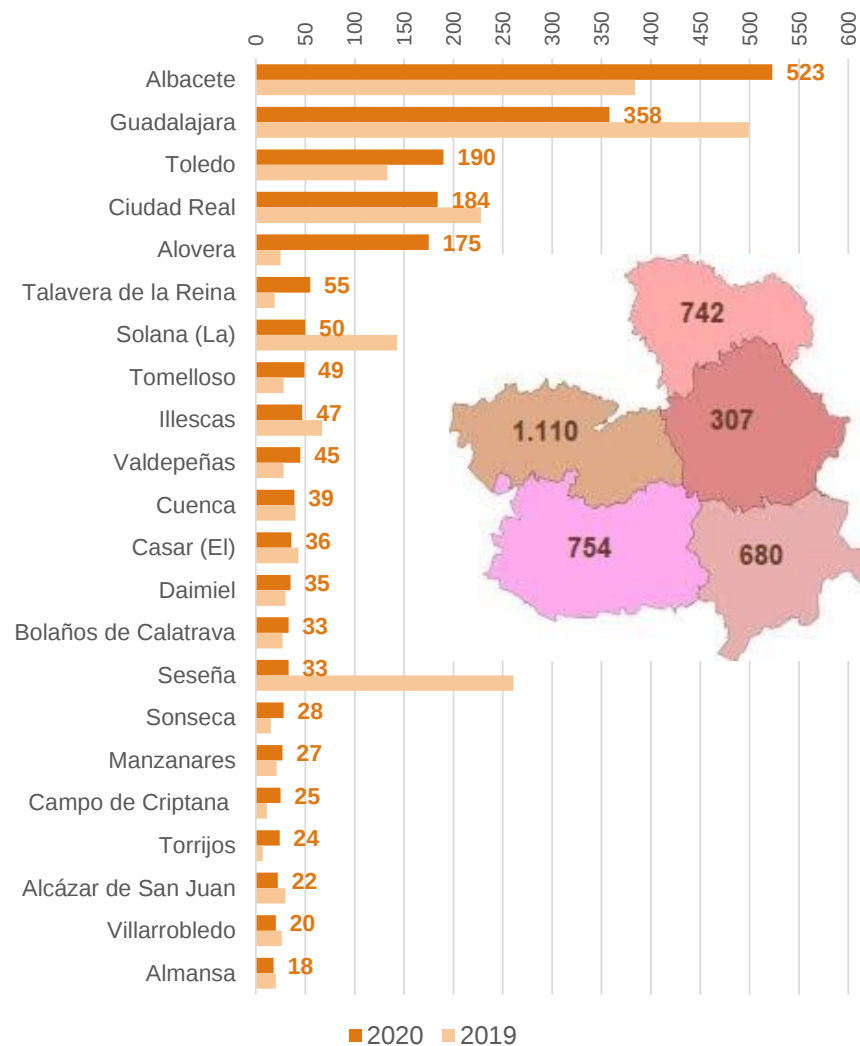
Albacete es el municipio con más viviendas iniciadas en la comunidad, 523 unidades, (el 77% de las iniciadas en su provincia) 36% más que en 2019, seguido de **Guadalajara** (358, 28% menos que en 2019).

A destacar el crecimiento de **Toledo** (43%) y el acusado descenso de Seseña.

**VIVIENDAS INICIADAS
CASTILLA LA MANCHA**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
CASTILLA LA MANCHA**



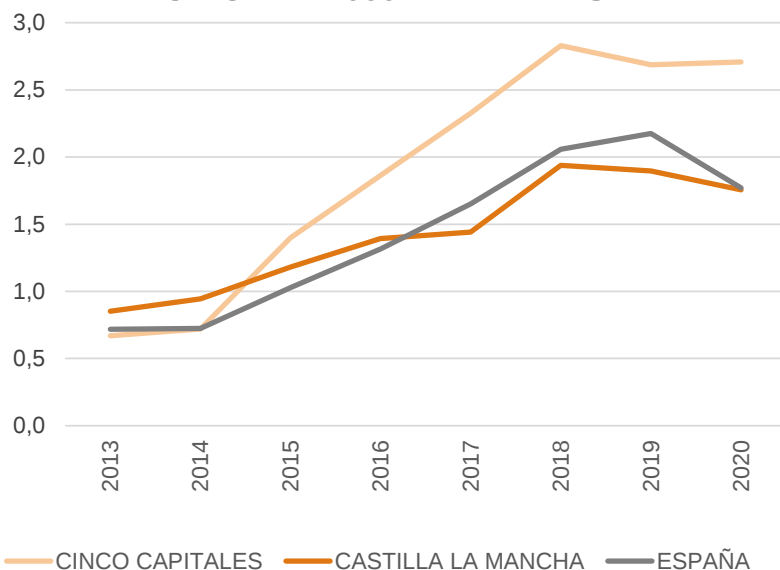
En la Comunidad de **Castilla la Mancha** se han iniciado **1,8 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, misma cifra que el conjunto de España.

Las cinco capitales de provincias suponen el 36% de las viviendas iniciadas y 2,7 viviendas por cada 1.000 habitantes.

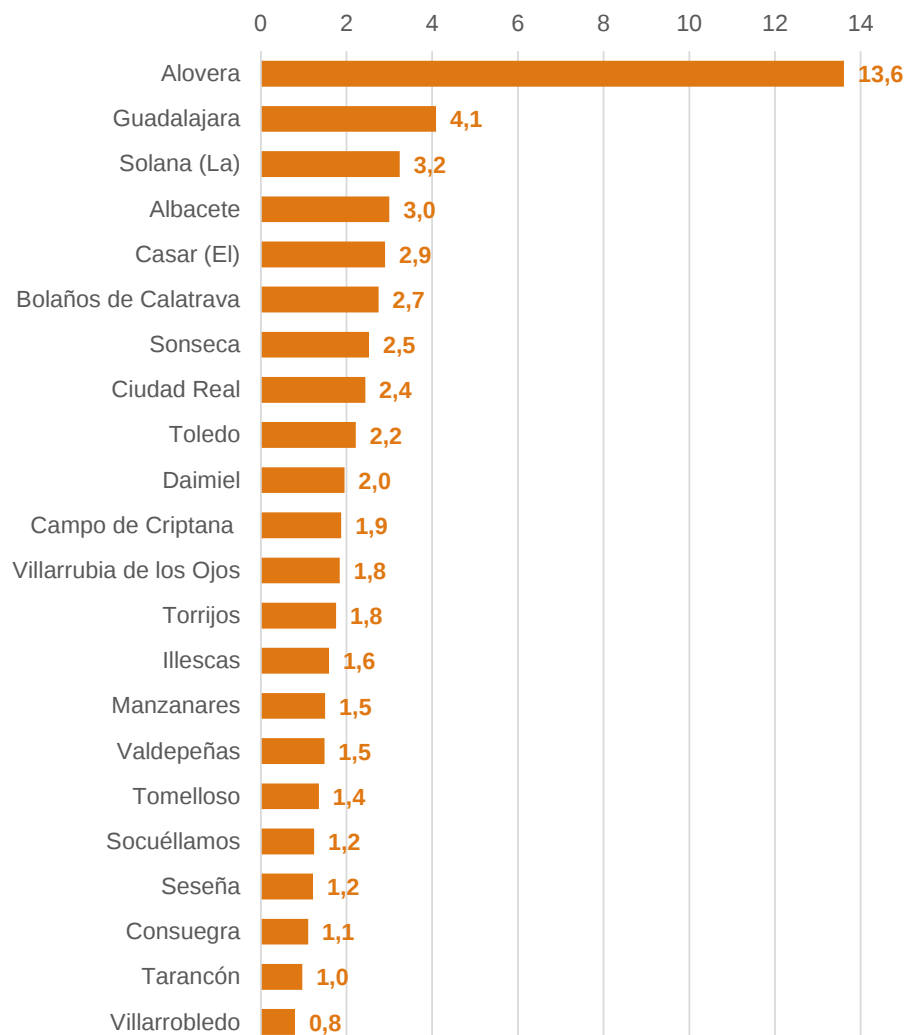
Alovera presenta, distanciada, la cifra más alta con 13,6, seguida por **Guadalajara** con 4,1 y **La Solana** con 3,2.

Entre los municipios más poblados, los que presentan menor actividad relativa son **Puertollano** con 0,2 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes y Cuenca, Talavera de la Reina y Alcázar de San Juan con 0,7.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

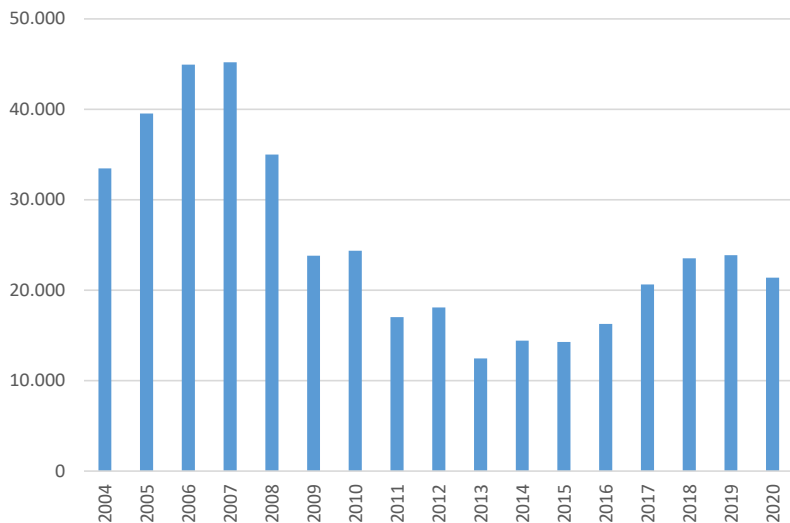


En la Comunidad de **Castilla la Mancha** se han vendido **21.389 viviendas** en 2020, un 10% menos que en 2019 (23.543 unidades). Por provincias, **Toledo** representa un 39% del total (8.421 transacciones), seguida de **Ciudad Real** con 4.156 unidades.

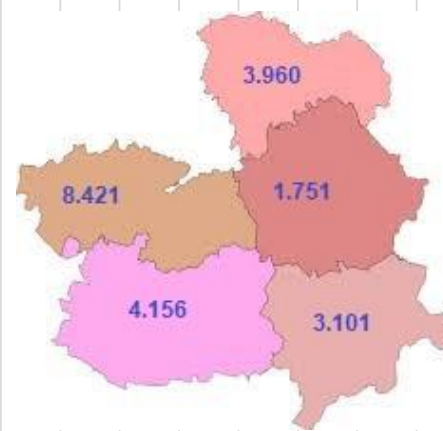
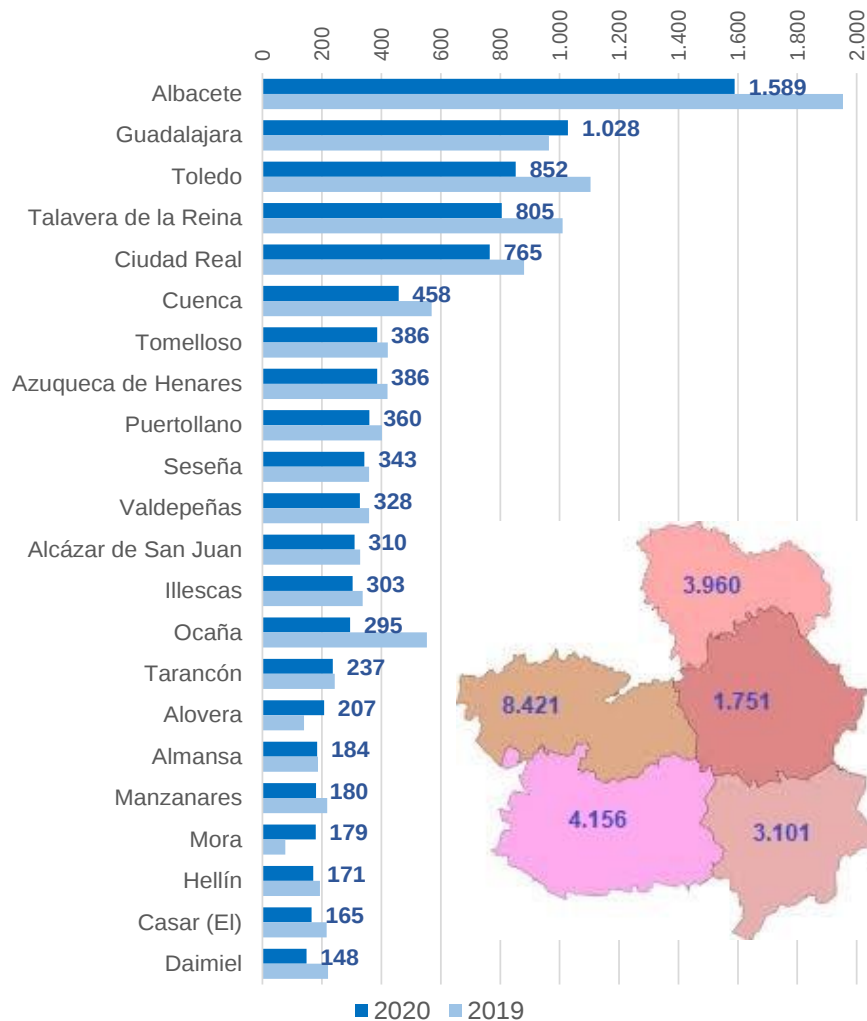
Albacete es el municipio con más viviendas vendidas en 2020, 1.589, un 19% menos que en 2019. A continuación, **Guadalajara** con 1.028 (+7%) y **Toledo** con 852 viviendas (-23%).

En la mayor parte de municipios, se vendieron menos viviendas en 2020 que en 2019, salvo alguna excepción como **Alovera** (+48%) y **Mora** (+132%).

VIVIENDAS VENDIDAS
CASTILLA LA MANCHA



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
CASTILLA LA MANCHA

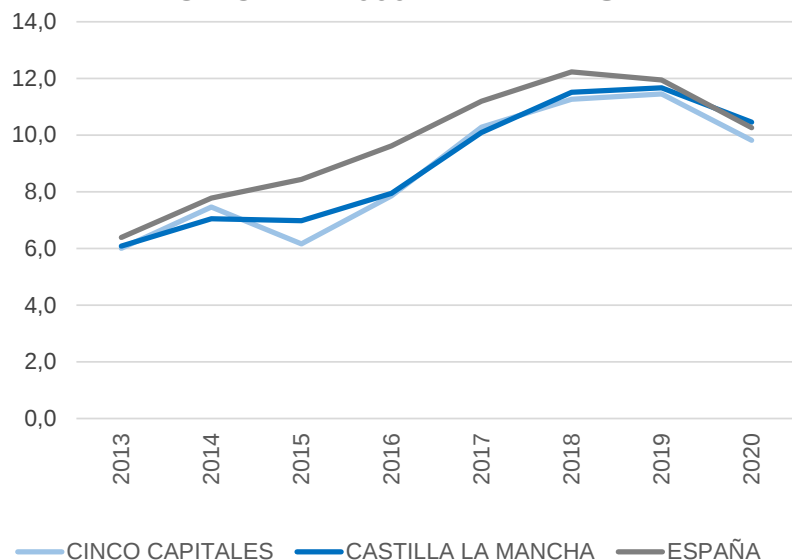


En la Comunidad de **Castilla la Mancha** se han vendido **10,5 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, levemente por encima de las 10,3 del conjunto de España. Las cinco capitales de provincias suponen el 22% de las viviendas vendidas y 9,8 viviendas por cada 1.000 habitantes.

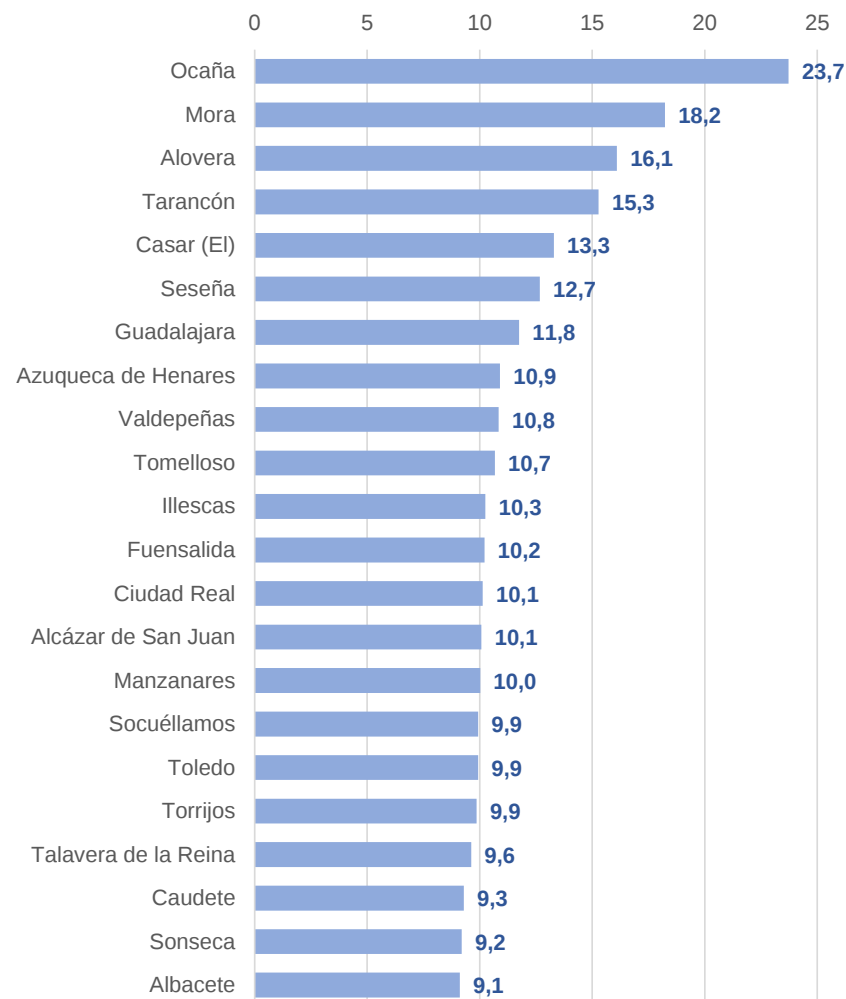
Ocaña presenta la cifra más alta con 23,7, seguida por **Mora** con 18,2 y **Alovera** con 16,1.

Entre los municipios más poblados, los que presentan menor actividad relativa son **Villarrobledo** (4,9) **Hellín** (5,7) y **Puertollano** (7,7).

VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES



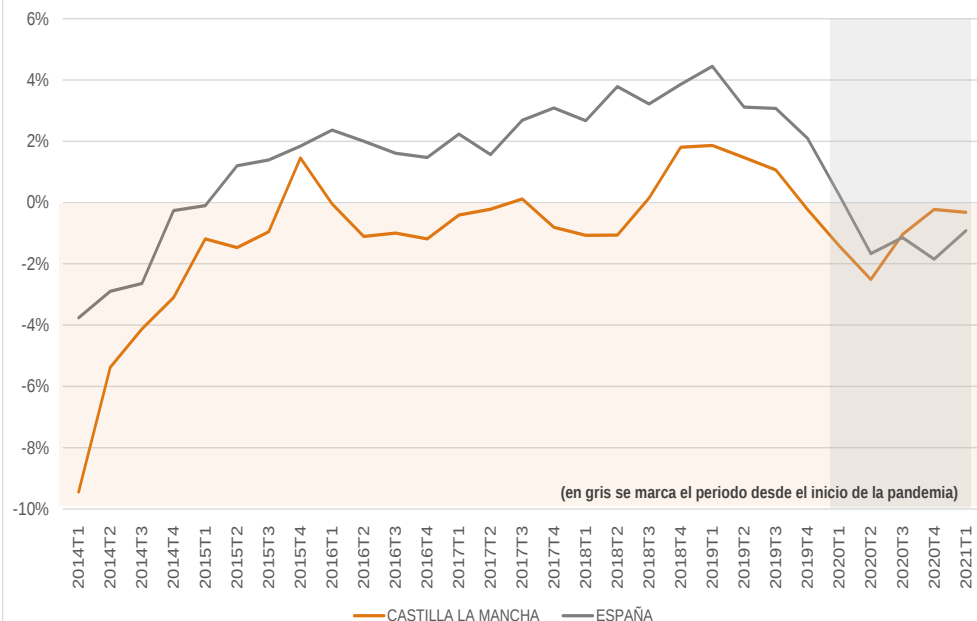
VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES



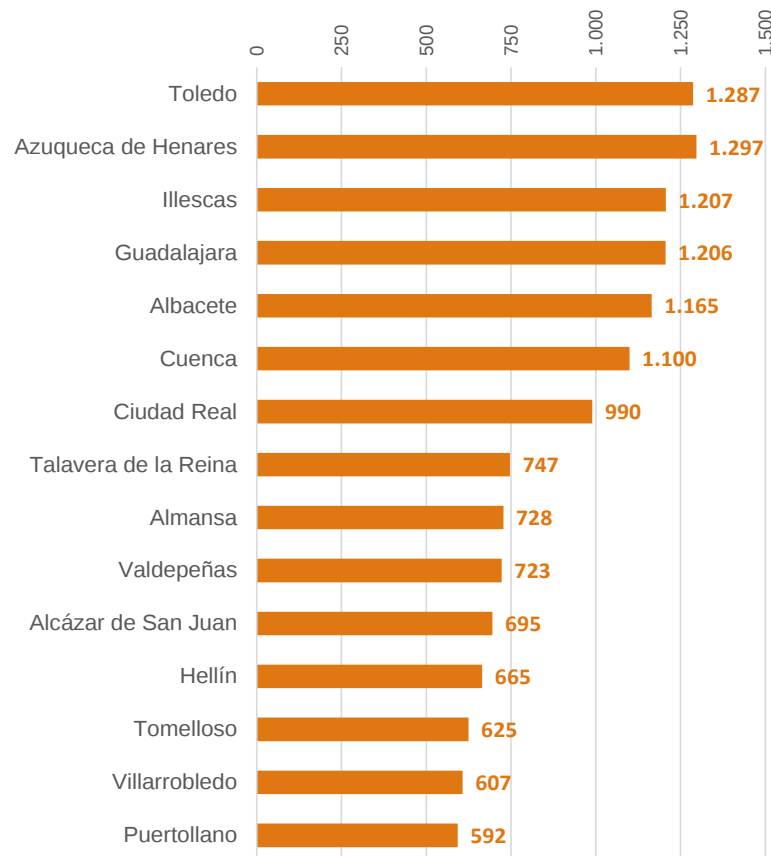
En el primer trimestre de 2021, el valor tasado de la vivienda en **Castilla La Mancha** se situaba en 870 €/m², un 0,3% menos que en el mismo periodo de 2020, parecido al descenso del 0,9% del conjunto de España.

Toledo capital es el municipio con mayor valor tasado, con **1.287 €/m²** y un descenso del 4% respecto de 2020, seguido de **Azuqueca de Henares** con 1.297 €/m² (sin variación) e **Illescas** con 1.207 €/m² (-2%). Tras estos, las otras cuatro capitales de provincia y Talavera de la Reina.

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual Castilla la Mancha



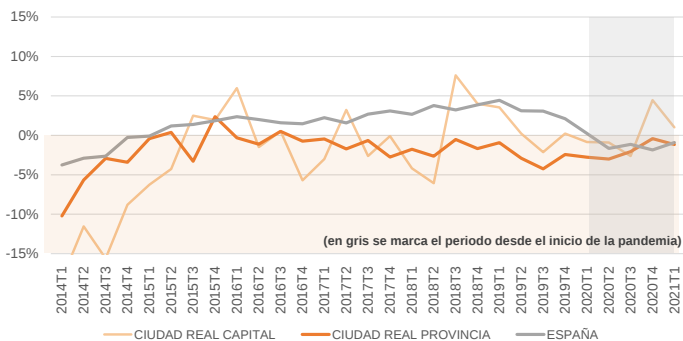
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m²c)
2021 primer trimestre
COMUNIDAD DE CASTILLA LA MANCHA



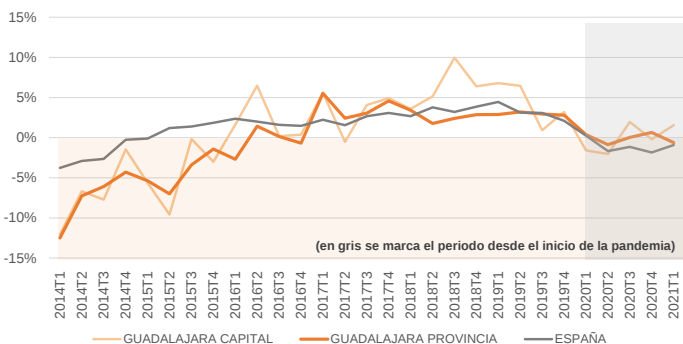
Por **provincias**, Albacete, y Cuenca presentan incrementos del 0,3% y 1,38%, respectivamente (896 y 762 €/m²), mientras que en las otras tres provincias los precios bajan: Ciudad Real (723 €/m² y -1,2%), Guadalajara (1.109 €/m² y -0,6%) y Toledo (831 €/m² y -0,5%).

En cuanto a las **capitales de provincias**, Toledo baja un 4% en 2021 respecto de 2020, mientras que suben las otras cuatro: Albacete (+2%), Ciudad Real (+1%), Cuenca (+6%) y Guadalajara (+2%).

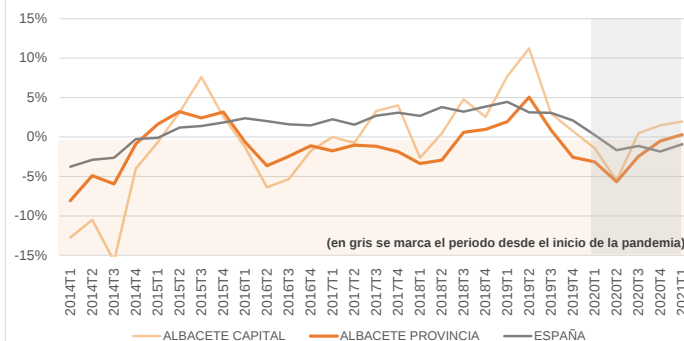
Variación Anual Ciudad Real



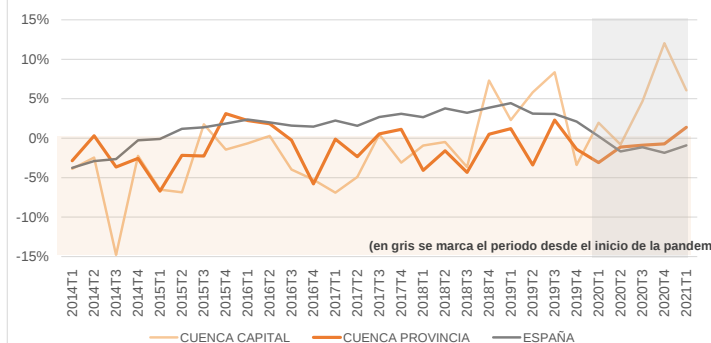
Variación Anual Guadalajara



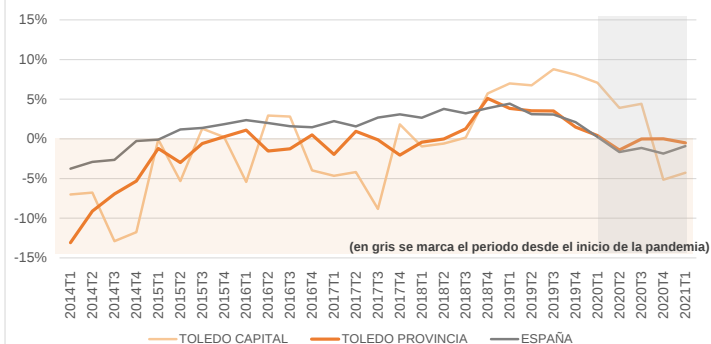
Variación Anual Albacete



Variación Anual Cuenca

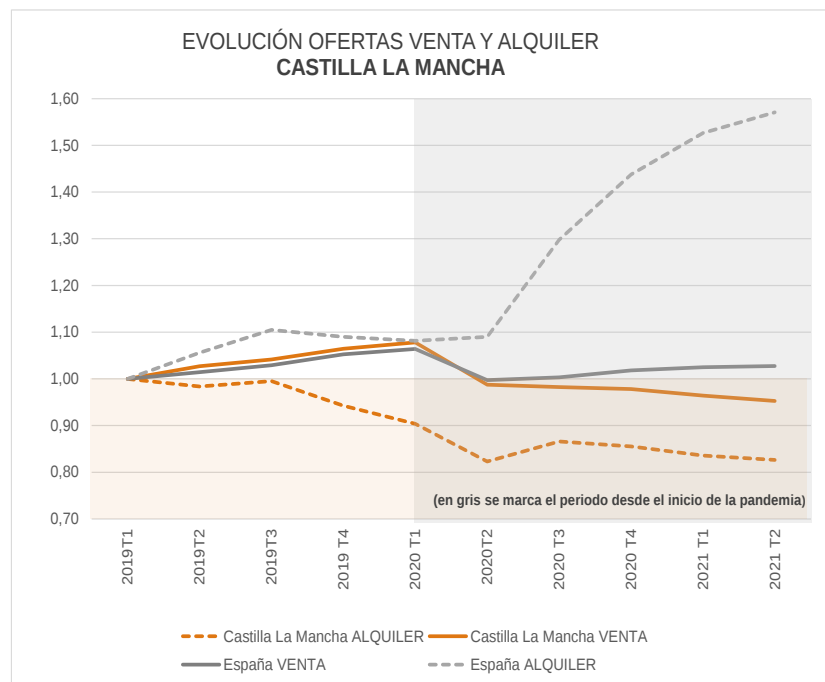
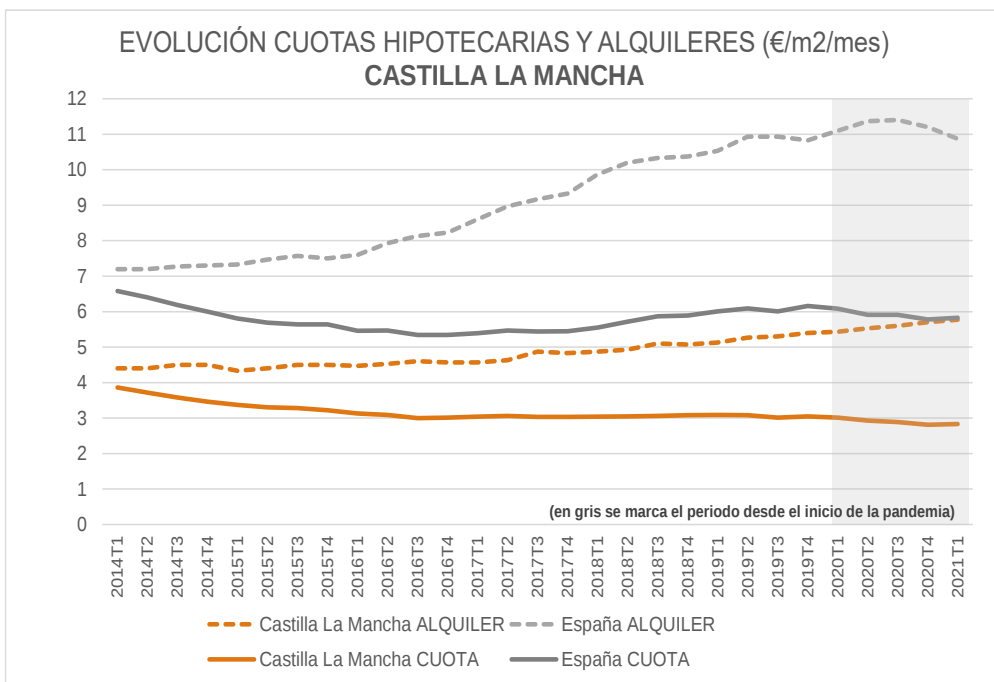
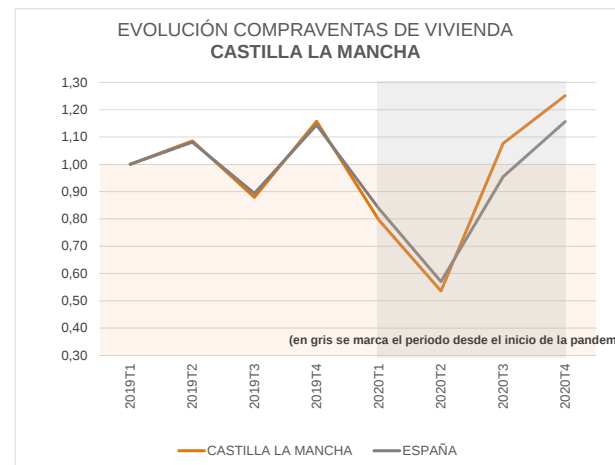


Variación Anual Toledo



Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento es un factor de estabilidad. En la comunidad las transacciones han recuperado completamente el nivel previo a la pandemia.

La compra y el alquiler son las dos opciones para adquirir el uso de la vivienda y ambos mercados se relacionan estrechamente. A nivel de la comunidad autónoma, los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias, lo que debería ser un incentivo para la compra. La disminución de las ofertas de alquiler y, en menor medida, de las ofertas de compra nos lleva apostar por la estabilidad o leve subida de los precios de venta.

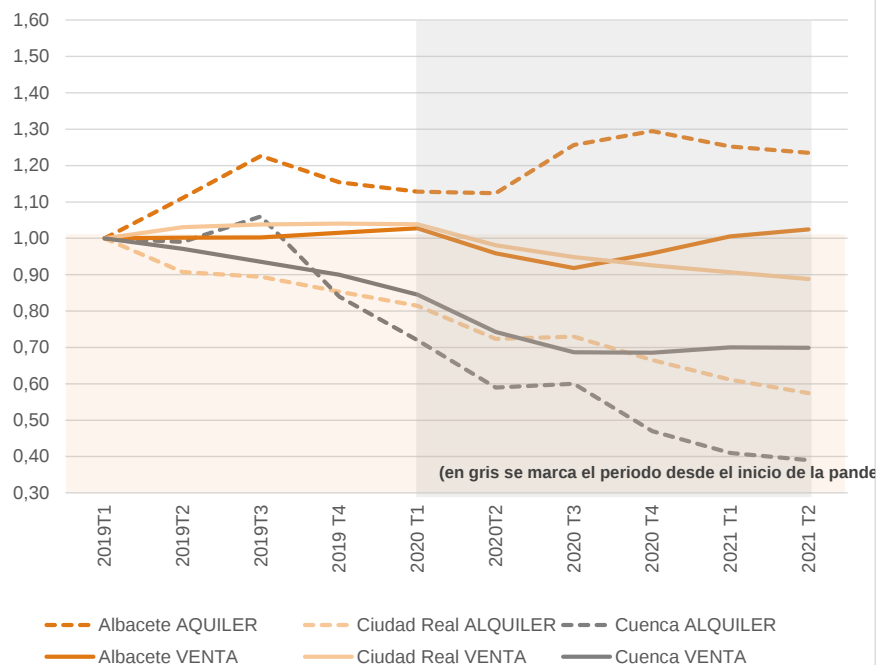


Las capitales de provincia muestran evoluciones dispares en el número de ofertas de alquiler: Toledo con más intensidad y Albacete en menor medida han visto aumentar sus ofertas de alquiler, en Guadalajara el número de ofertas se mantiene estable y bajan mucho en Ciudad Real y especialmente en Cuenca. Las ofertas de venta no han variado sensiblemente excepto en Cuenca en que han sufrido una disminución considerable.

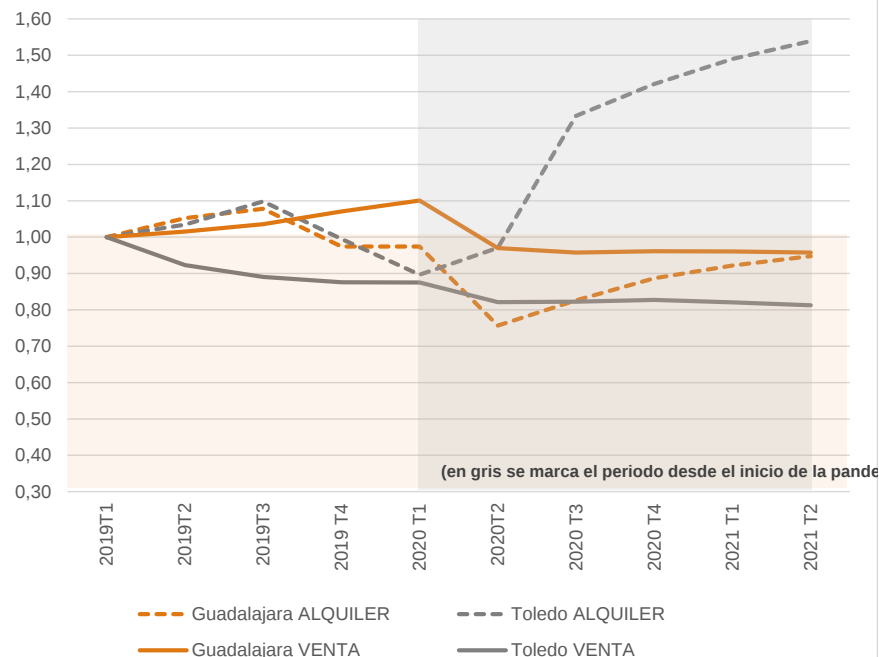
Las excepcionales caídas en el número de ofertas de venta y alquiler en Cuenca explican la subida que han experimentado los precios en esta capital.

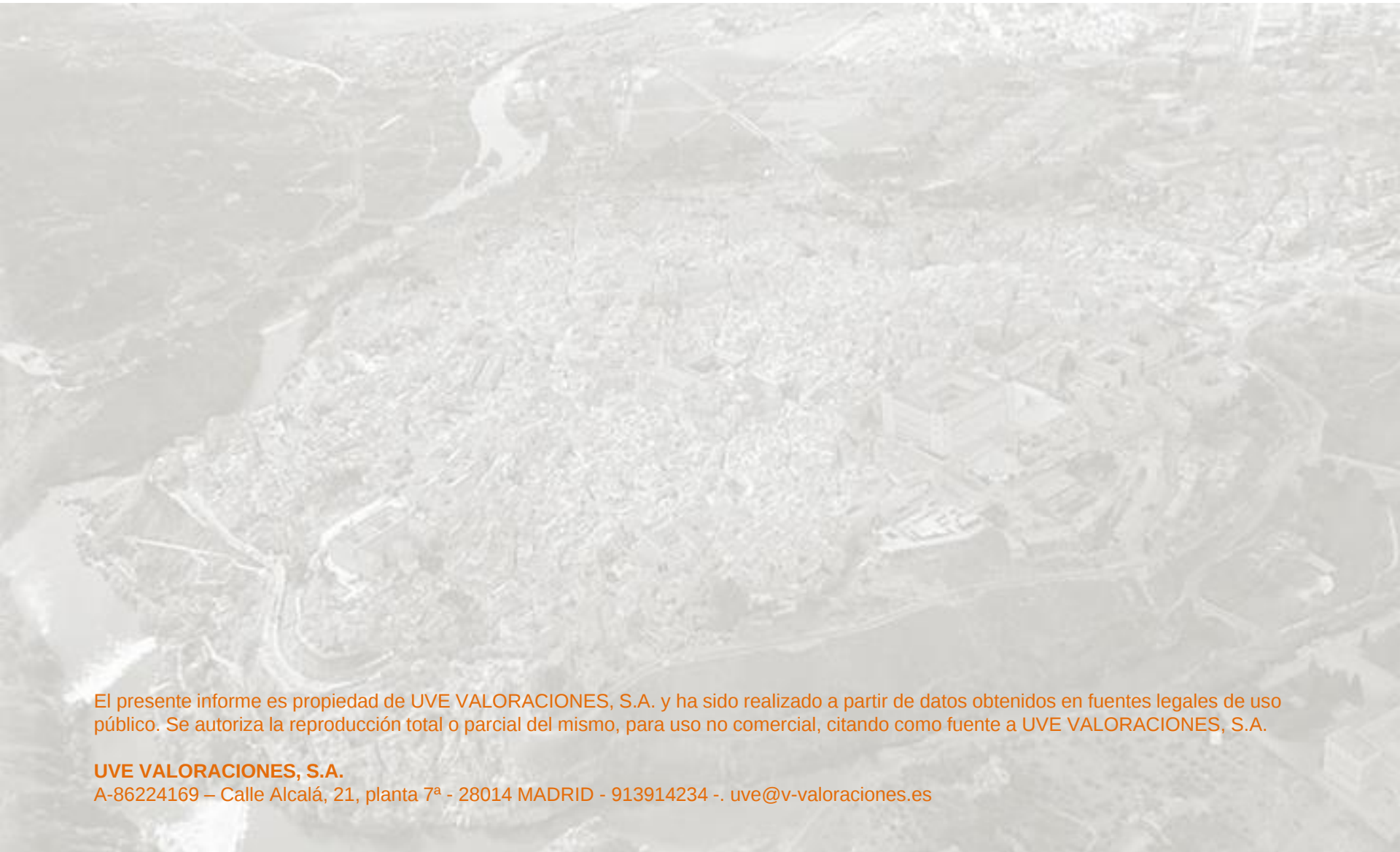
La reactivación del turismo podría revertir el aumento de ofertas de alquiler en Toledo capital.

EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
CAPITALES DE PROVINCIA



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
CAPITALES DE PROVINCIA



A faded, aerial photograph of a city, likely Madrid, showing a dense urban area with a river winding through it. The image is in a light grey tone, serving as a background for the text.

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