

An aerial, grayscale photograph of a city, likely Mérida, showing a dense urban grid, a winding river on the left, and a large stadium in the lower-left quadrant. The image is semi-transparent, serving as a background for the text.

Comunidad de Extremadura
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.

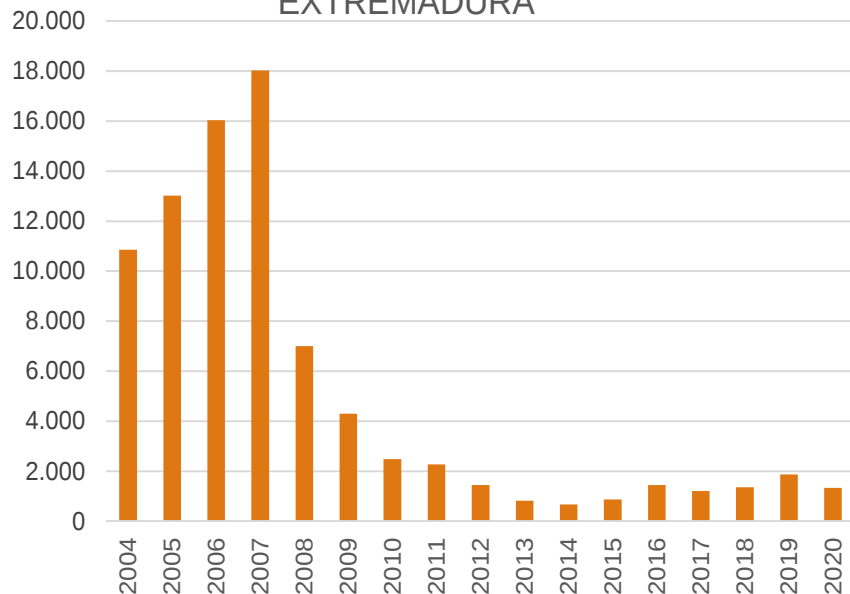
En la Comunidad de **Extremadura** se han iniciado **1.336 viviendas** en 2020, un 28% menos que en 2019 (1.866 unidades).

Badajoz y Cáceres son los municipios que más viviendas iniciaron en 2020, con 324 y 142 unidades, respectivamente, lo que supone un 34% del volumen de la comunidad, si bien presentan descensos del 40% y 61% respecto de 2019.

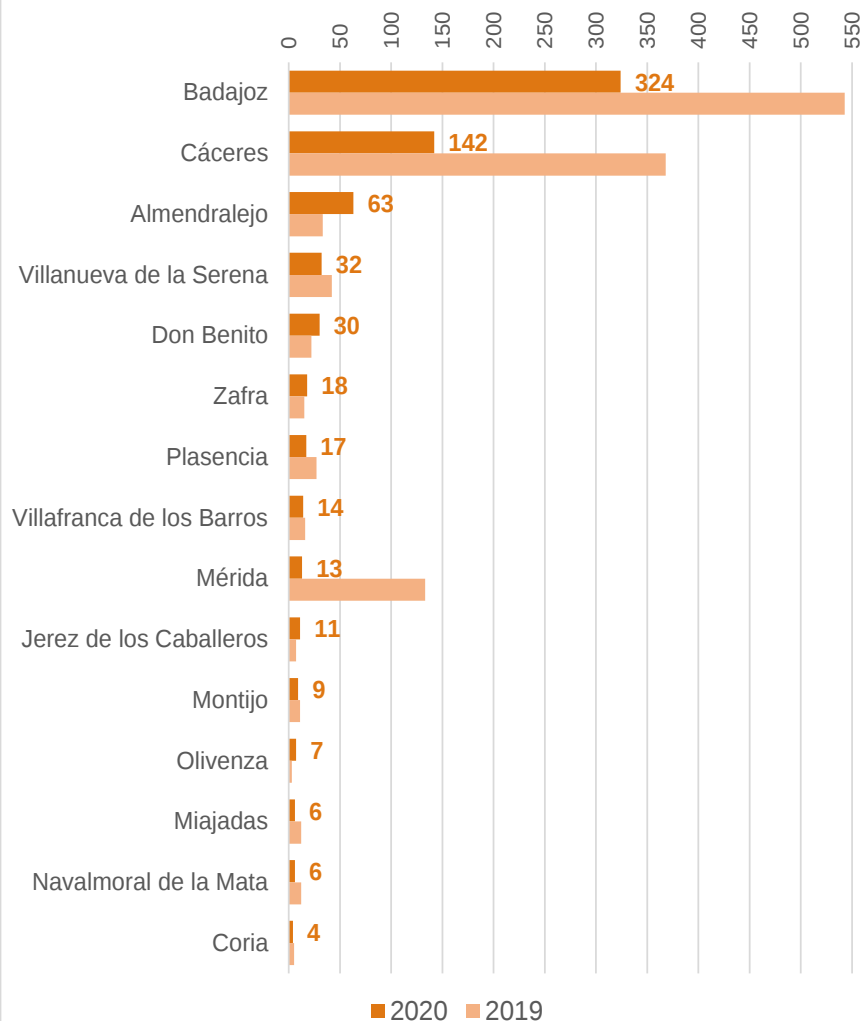
Almendralejo es de los pocos municipios que inician más viviendas en 2020 que en 2019: 63 unidades (+91%).

En el lado opuesto, **Mérida** solo ha iniciado 13 viviendas, 120 menos que el año anterior.

**VIVIENDAS INICIADAS
EXTREMADURA**



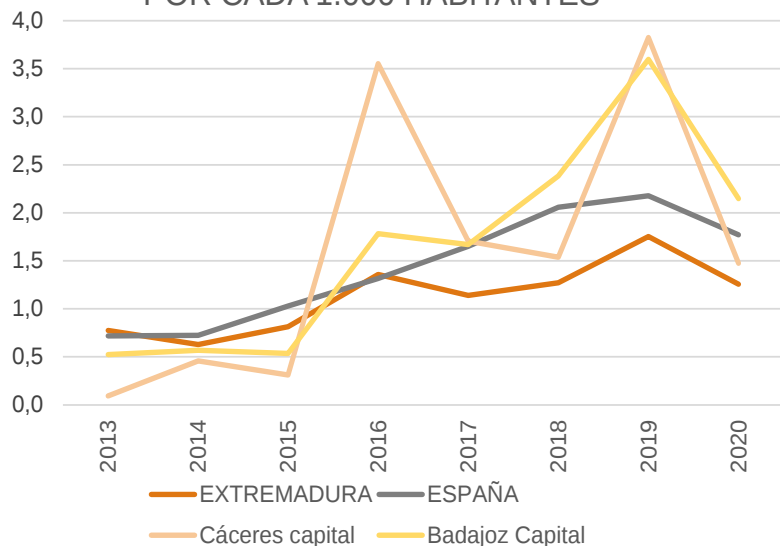
**VIVIENDAS INICIADAS 2020
EXTREMADURA**



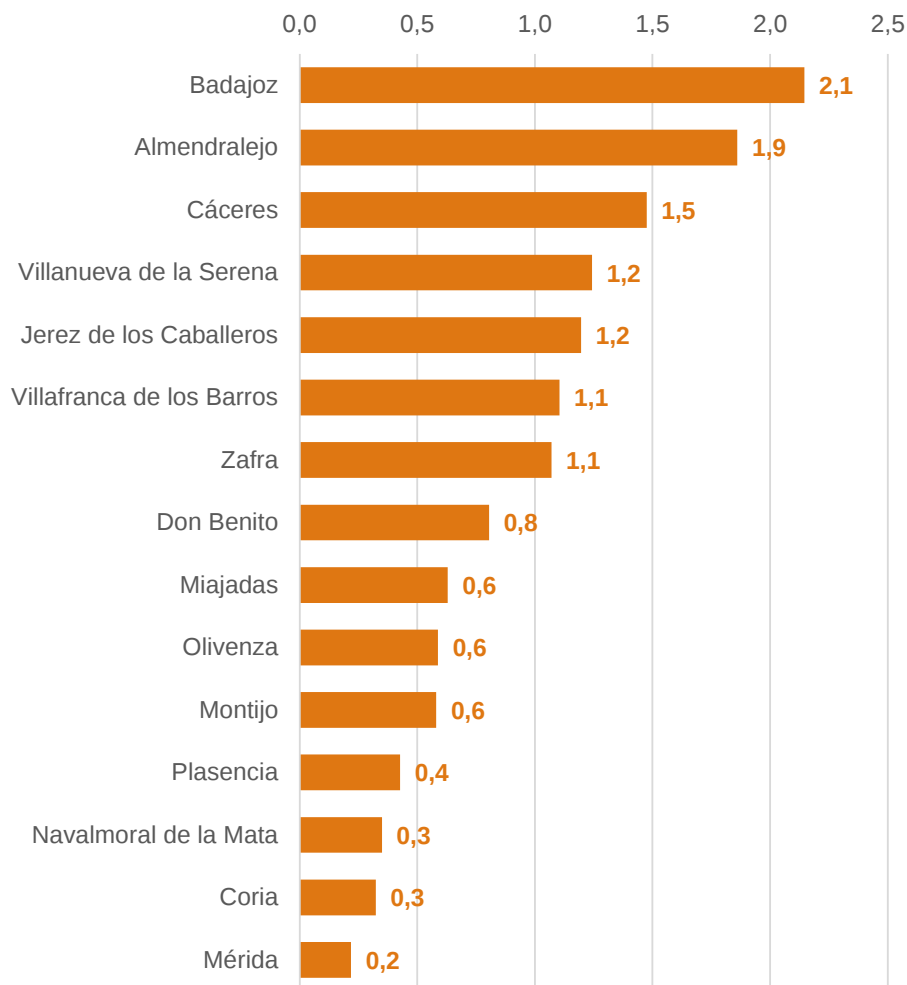
En la Comunidad de **Extremadura** se han iniciado **1,3 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, frente a las 1,8 del conjunto de España.

Badajoz y Almendralejo son los municipios que más viviendas iniciaron en relación a su población, con 2,1 y 1,9 viviendas por cada 1.000 habitantes, respectivamente. Junto con **Cáceres**, con 1,5, son los únicos tres municipios que superan la media de la comunidad. A destacar también que en el conjunto de municipios de la comunidad de menos de 10.000 habitantes se iniciaron más viviendas en 2020 (640) que en 2019 (617).

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

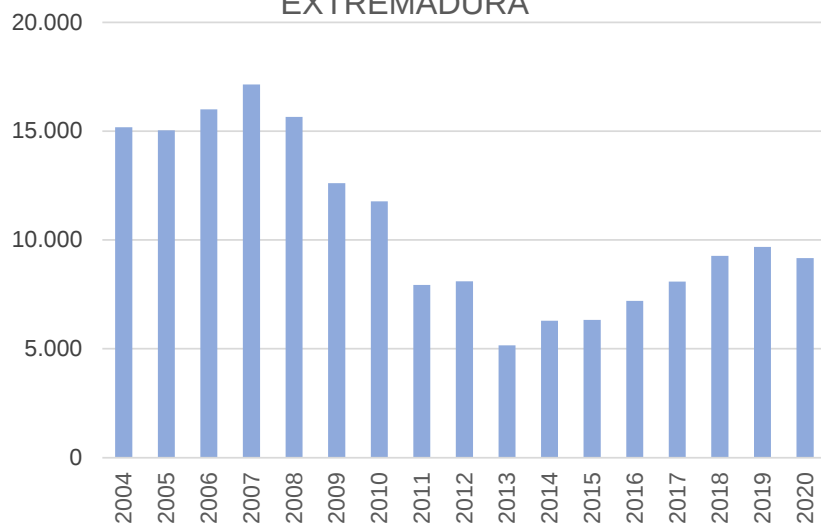


En la Comunidad de **Extremadura** se han vendido **9.166 viviendas** en 2020, un 5% menos que en 2019 (9.683 unidades).

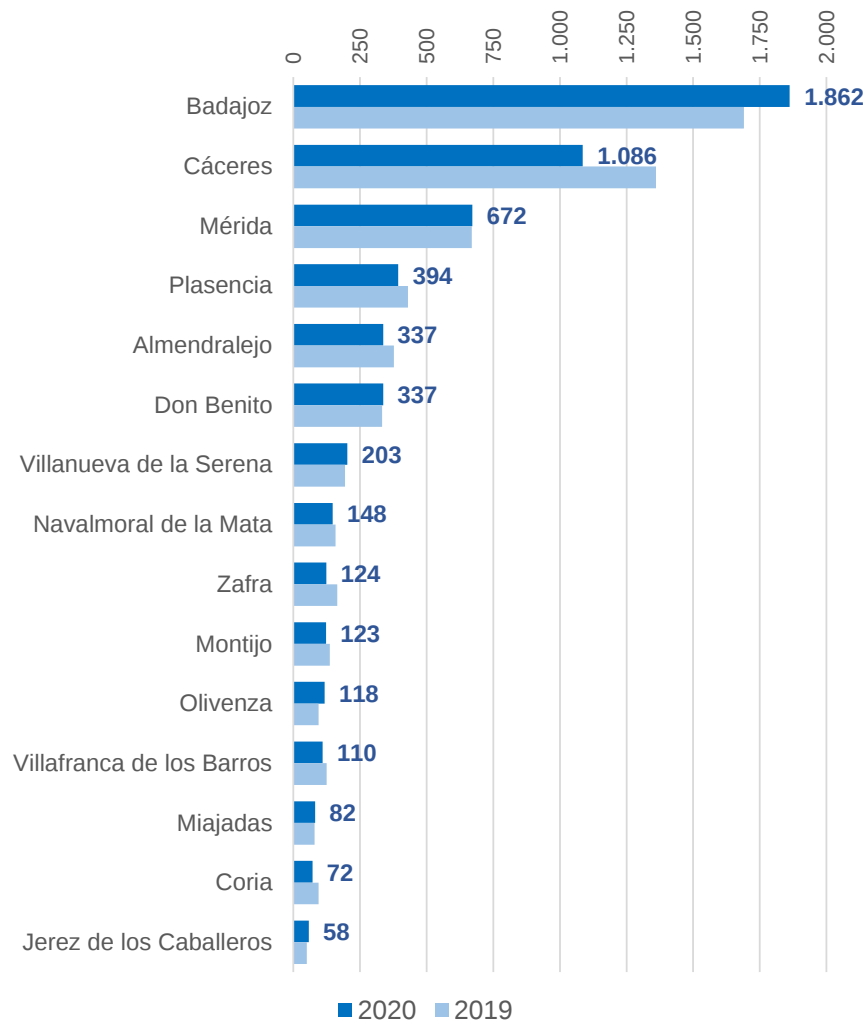
Badajoz y Cáceres son los municipios en los que más viviendas se vendieron en 2020, con 1.862 y 1.06 unidades, respectivamente, lo que supone un 32% del volumen de la comunidad. En Badajoz las ventas se han incrementado un 10% respecto de 2019, mientras en Cáceres, al contrario, se han reducido un 20%.

A continuación, **Mérida** con 672 transacciones y sin variación respecto del año anterior.

**VIVIENDAS VENDIDAS
EXTREMADURA**



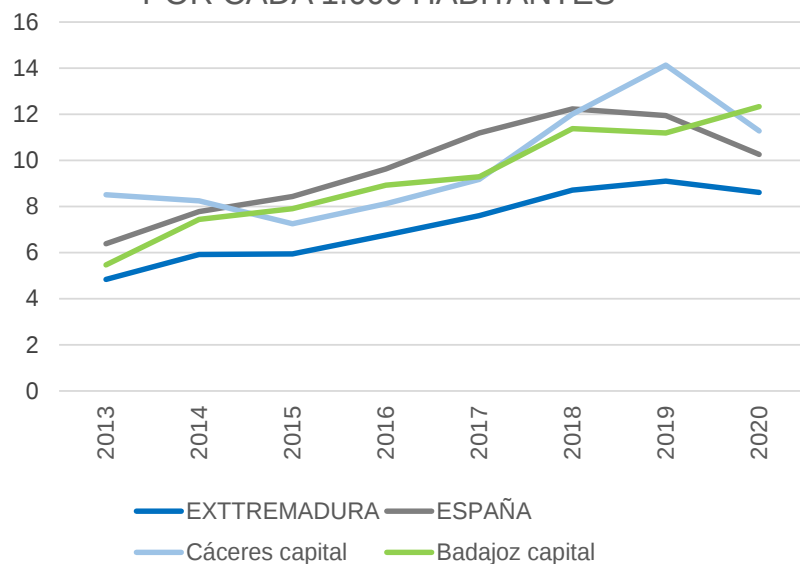
**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
EXTREMADURA**



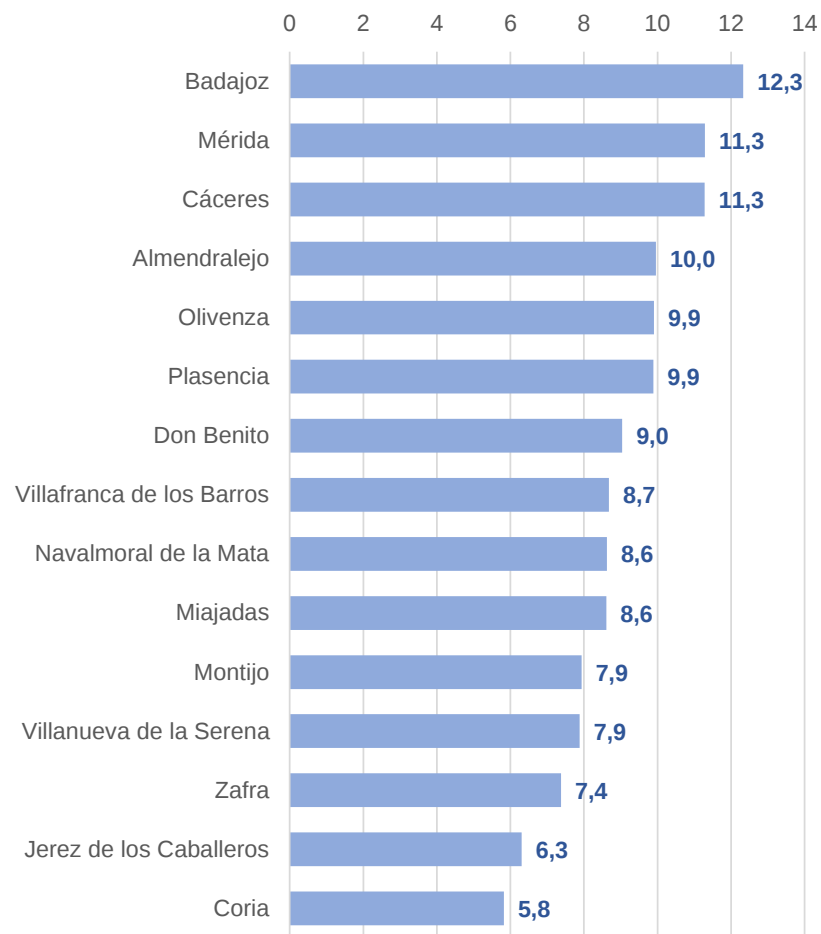
En la Comunidad de **Extremadura** se vendieron **8,6 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, cifra inferior a la del conjunto de España (10,3).

Badajoz, con 12,3 viviendas por cada 1.000 habitantes, es el municipio en el que se vendieron más viviendas en relación a su población, seguida de **Mérida**, **Cáceres** y **Almendralejo**, los tres por encima de las 10 unidades por cada 1.000 habitantes.

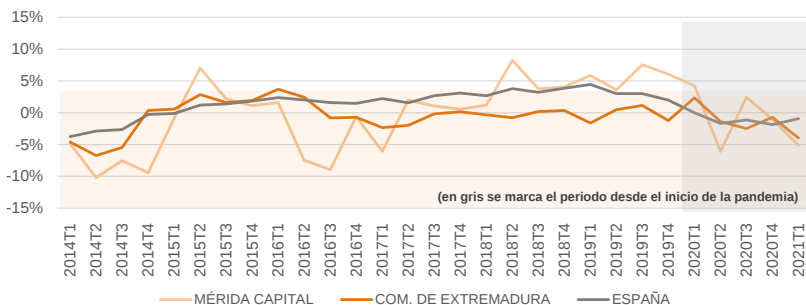
**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual Extremadura

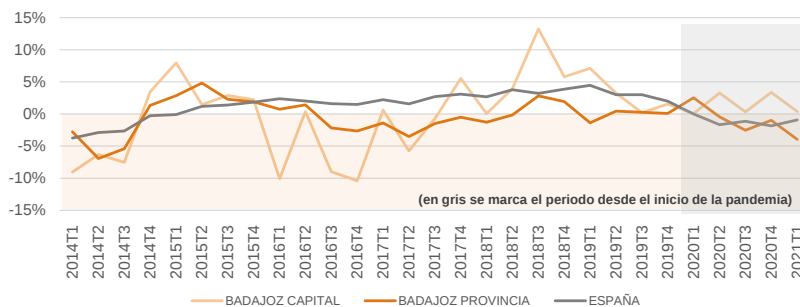


En el primer trimestre de 2021, el valor tasado de la vivienda se situaba en **Extremadura** en 833 €/m², con un descenso del 4% respecto del mismo periodo de 2020, frente al descenso del 1% de conjunto de España.

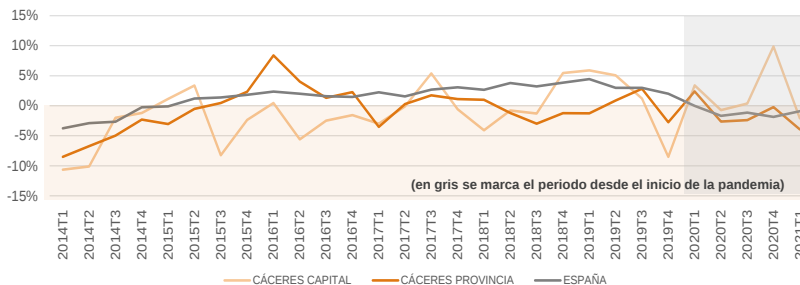
Badajoz es el municipio con mayor valor tasado, con **1.156 €/m²**, seguido de **Cáceres** con **1.075 €/m²**. Mientras que en Badajoz los precios no han sufrido variación respecto de 2020, en Cáceres han bajado un 2%.

En resto de municipios también han experimentado descenso de precios en el último año, a excepción de Don Benito, donde han subido un 3%.

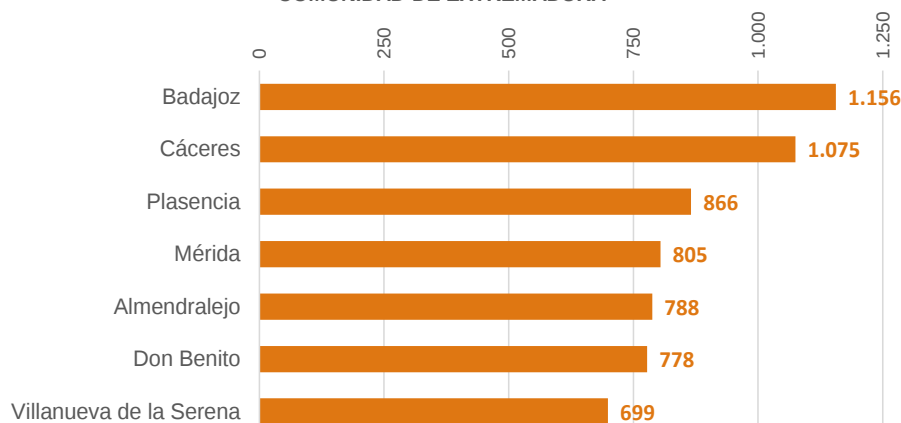
Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual Badajoz



Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual Cáceres



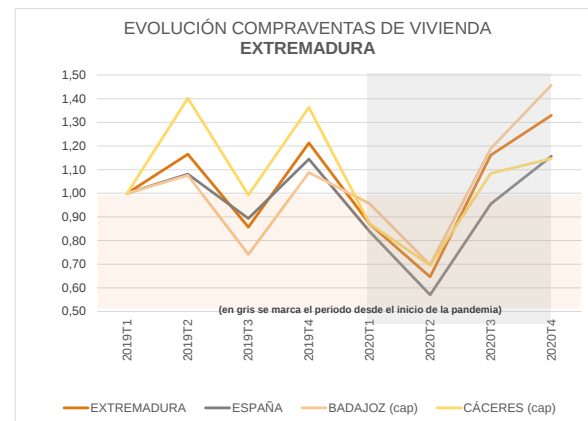
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m²c)
2021 primer trimestre
COMUNIDAD DE EXTREMADURA



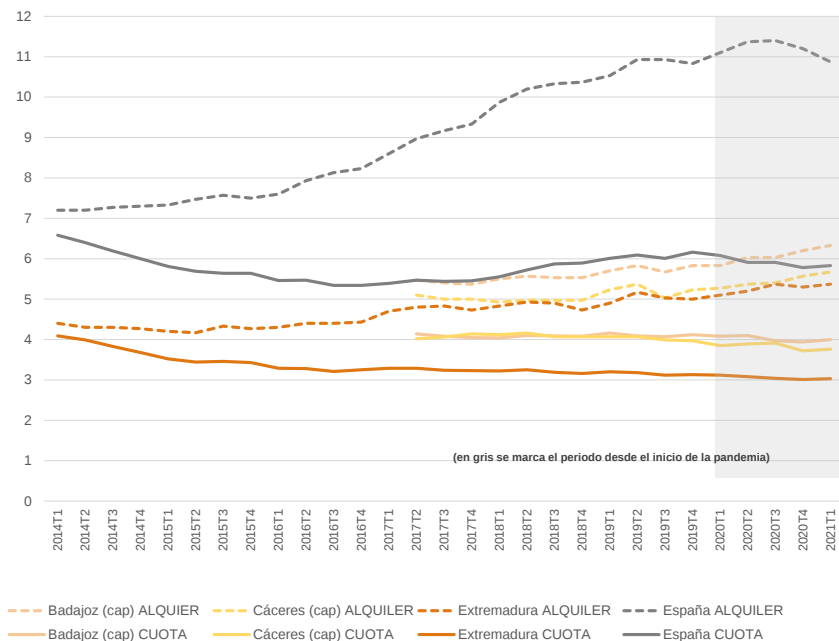
Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación con creces del número de transacciones tras el confinamiento en **Extremadura** es un factor de estabilidad.

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, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, no se observan modificaciones dignas de mención en el número de ofertas de venta y alquiler a excepción de las **dos capitales** en las que las ofertas de alquiler subieron al inicio de la pandemia y han bajado desde entonces hasta un punto intermedio entre el inicio y el máximo.

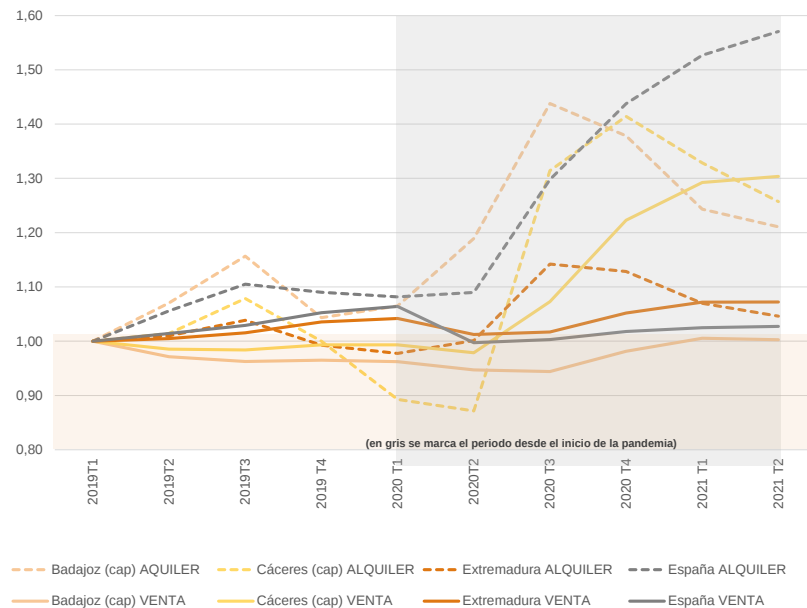
Es probable que en las dos capitales de provincia suban levemente los precios de venta.



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



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER EXTREMADURA





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