

La Rioja
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)

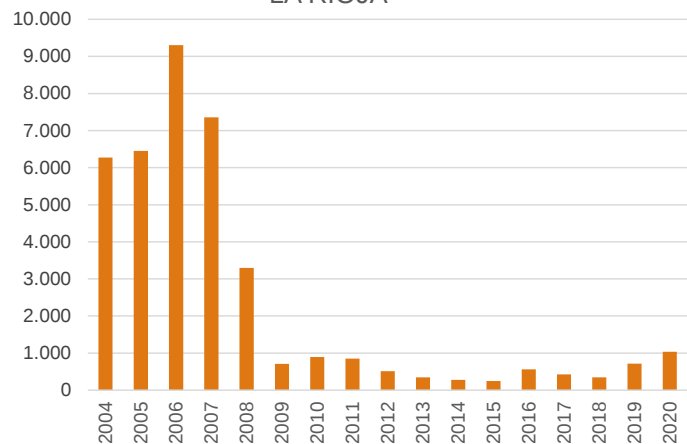
Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración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

ADVERTENCIA

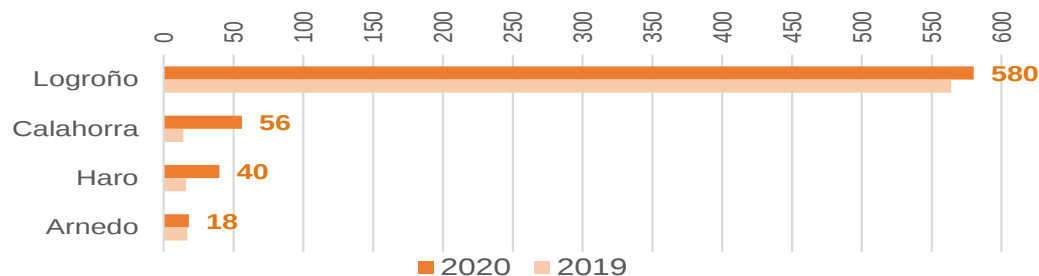
Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede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

Viviendas Iniciadas

**VIVIENDAS INICIADAS
LA RIOJA**



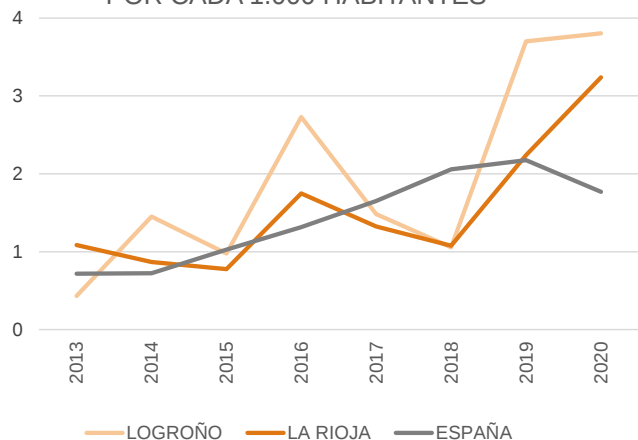
**VIVIENDAS INICIADAS 2020
LA RIOJA**



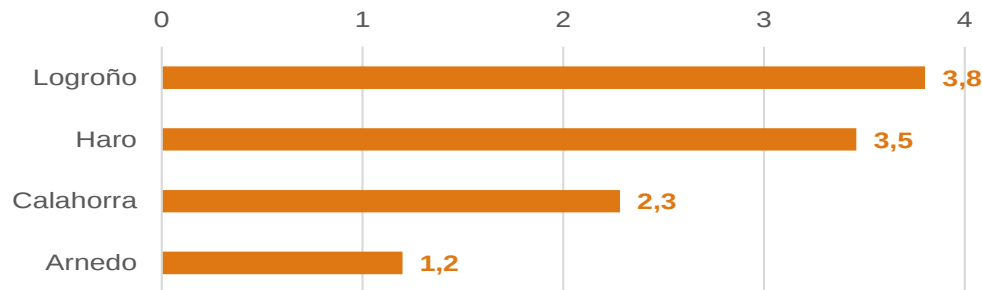
En **La Rioja** se han iniciado **1.036 viviendas** en 2020, un 45% más que en 2019. Las viviendas iniciadas en **Logroño**, **580** unidades, con un crecimiento del 3% sobre 2019, suponen el 56% del total de la comunidad, con gran diferencia con respecto al siguiente municipio, **Calahorra**, con 56 unidades.

En **La Rioja** se han iniciado **3,2 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por encima de las 1,8 del conjunto de España. En la **capital**, esta cifra se eleva hasta las 3,8.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**

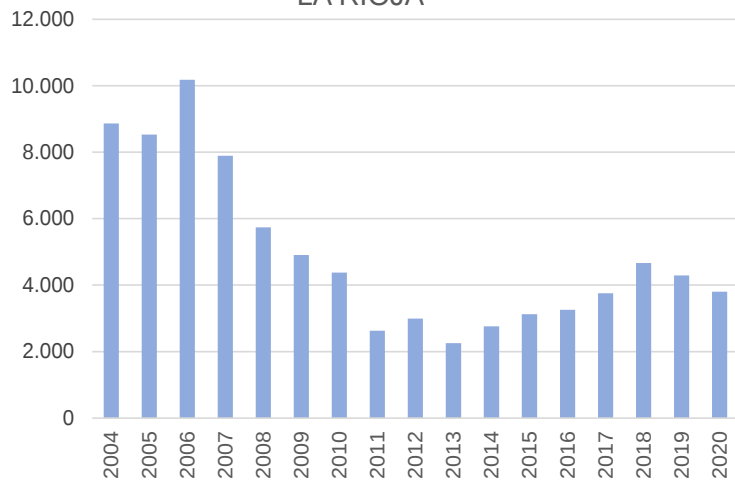


**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

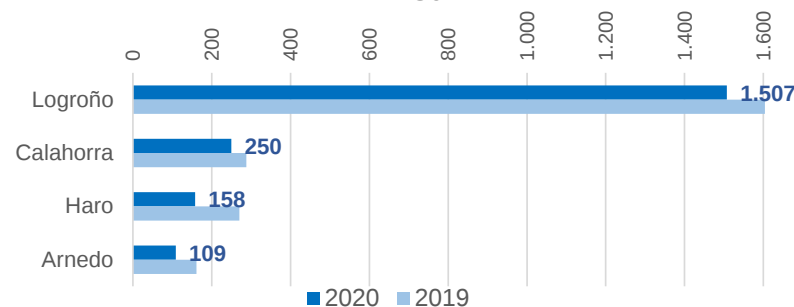


Viviendas Vendidas

**VIVIENDAS VENDIDAS
LA RIOJA**



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
LA RIOJA**

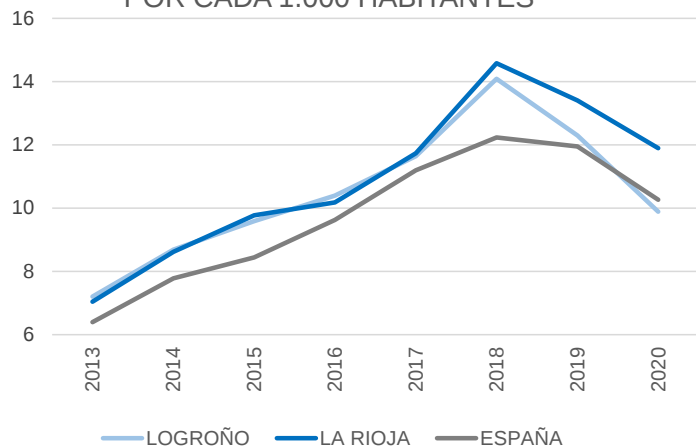


En **La Rioja** se han vendido **3.805 viviendas** en 2020, un 11% menos que en 2019, lo que supone un 37% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (10.181 unidades en 2006). Las viviendas vendidas en la **capital**, 1.507, con un descenso del 20% respecto a año anterior, suponen el 40% del total de la provincia.

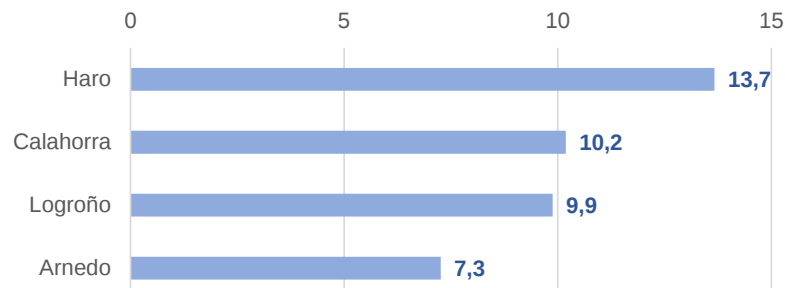
En la comunidad se vendieron **11,9 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por encima de las 10,3 del conjunto de España.

Haro es el municipio con más actividad en relación a su población, con 13,7 viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

**VIVIENDAS VENDIDAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**

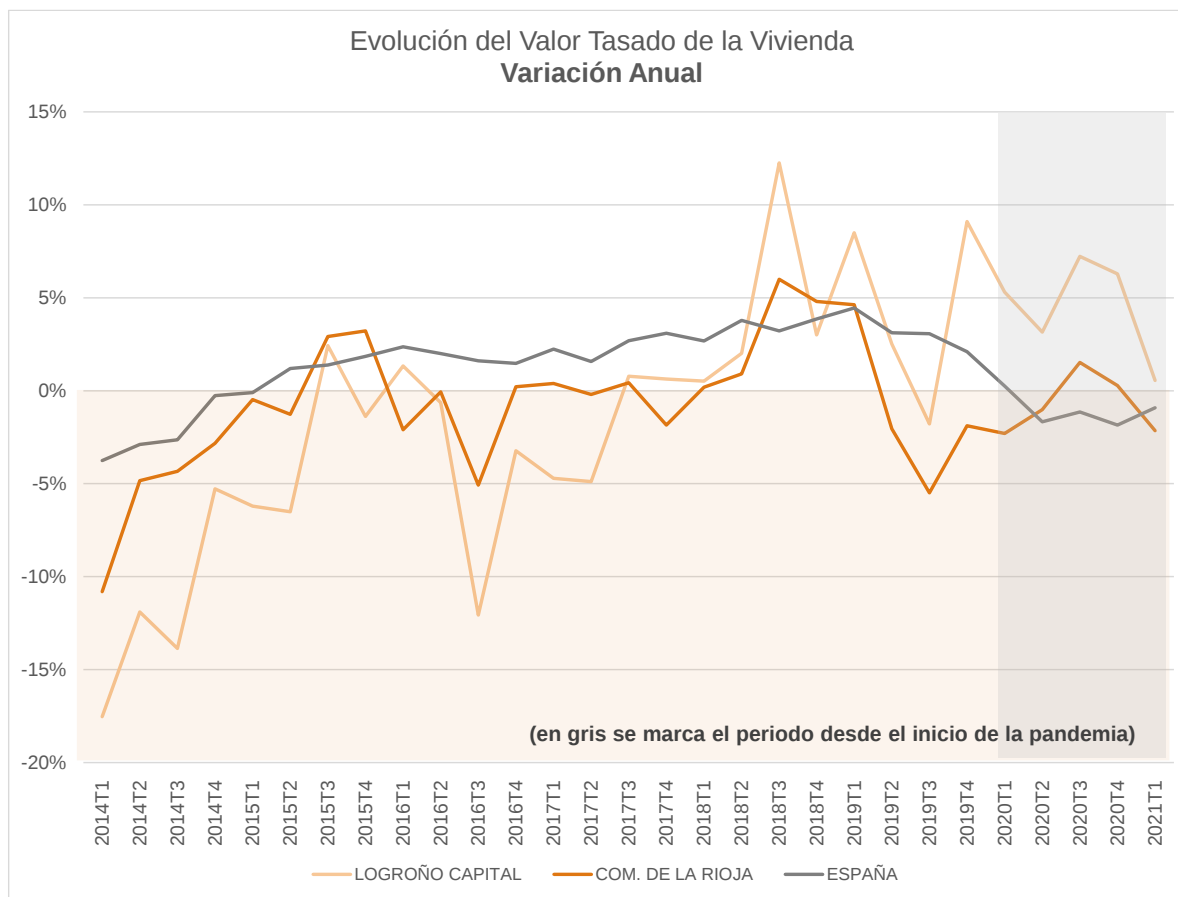


**VIVIENDAS VENDIDAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**



Valor Tasado de la Vivienda

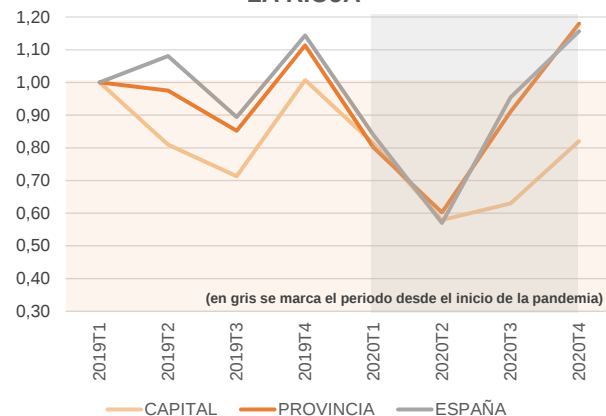
En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en **La Rioja** se situaba en **1.079 €/m²**, un 2% por debajo del mismo periodo de 2020 (frente al 1% de descenso del conjunto de España).
Logroño presenta un valor tasado de **1.260 €/m²**, un 1% más que en 2020.



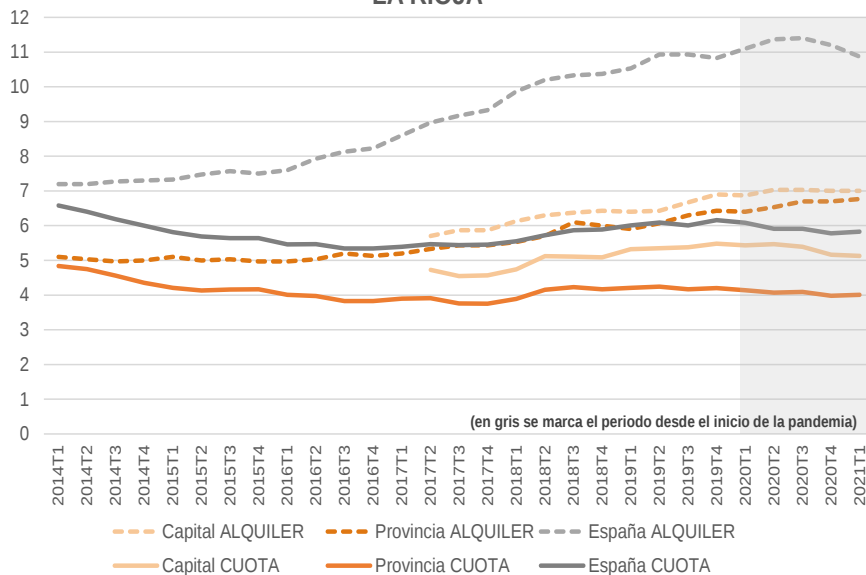
Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia es un factor de estabilidad. En la capital las transacciones apenas se han recuperado a lo que se suma el enorme aumento de la oferta de alquiler. 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 enorme aumento de las ofertas de alquiler en la capital presagia una bajada de los precios de alquiler lo que disminuiría el incentivo para la compra y presionaría a la baja 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 en Logroño.

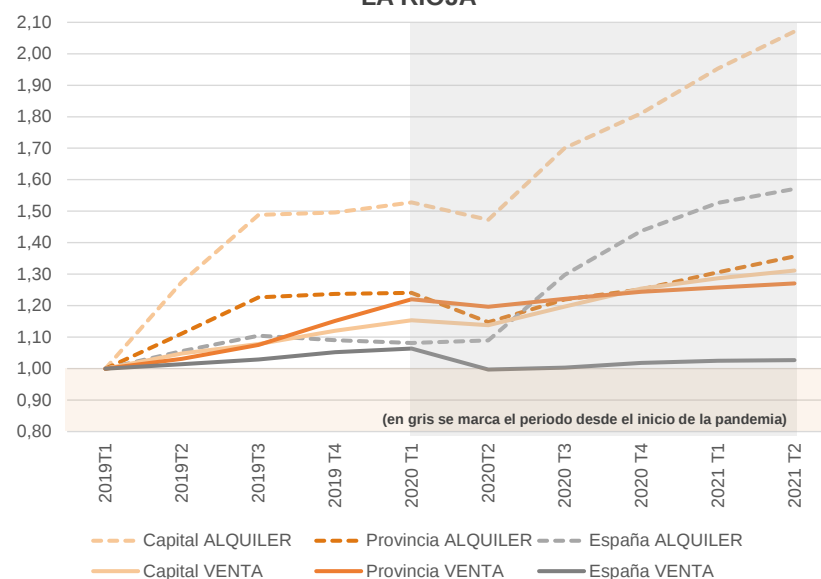
EVOLUCIÓN COMPRAVENTAS DE VIVIENDA
LA RIOJA

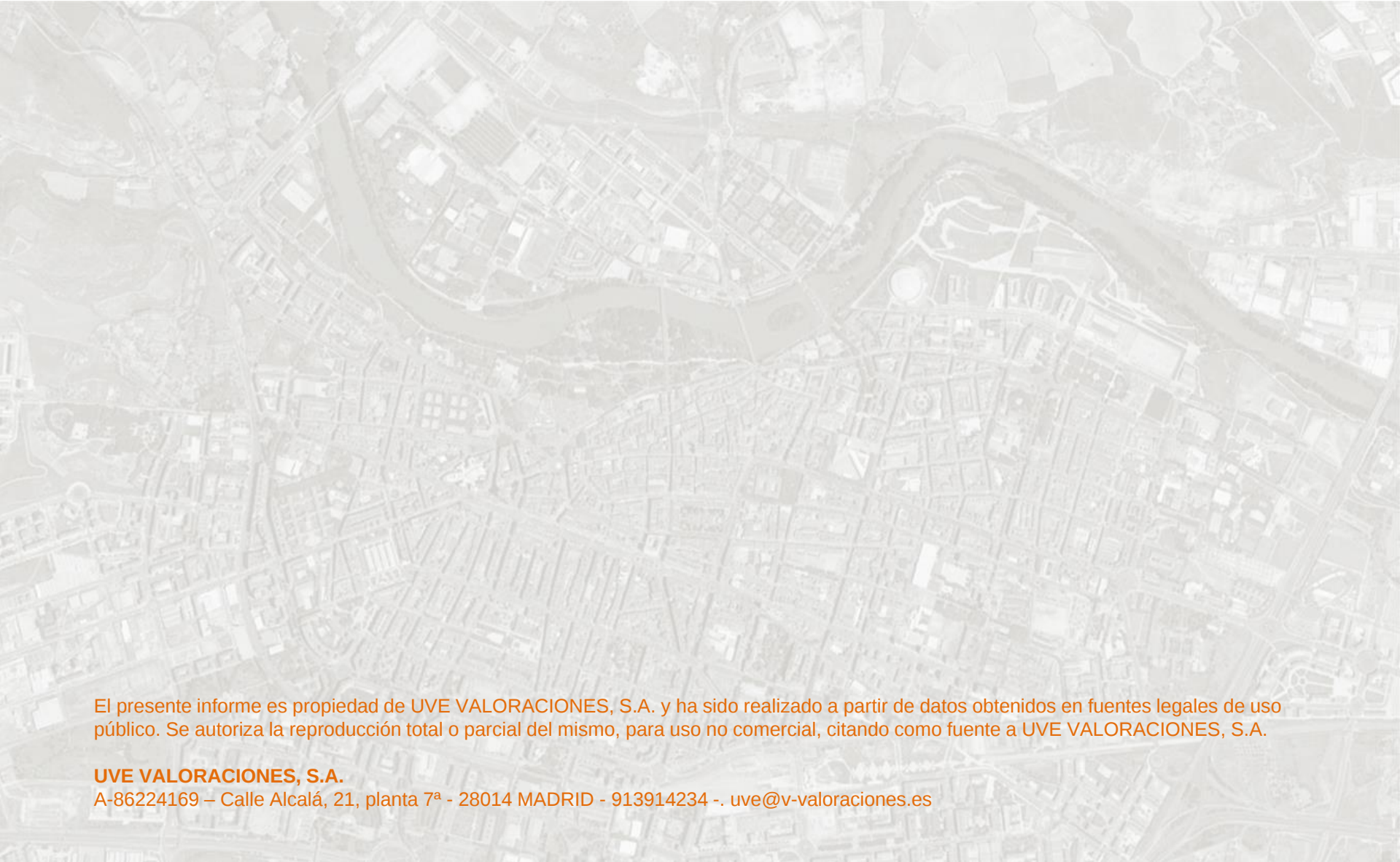


EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)
LA RIOJA



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER
LA RIOJA





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