



Informe Socioeconómico 2010

EL NÚMERO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CAYÓ CASI EL 16% Y LOS VISADOS EL 22,3% EN LA REGIÓN

A nivel nacional, se registró un descenso de casi el 30% de licencias municipales y el 13% en visados

Toledo. 19 de agosto de 2011.- El número de licencias municipales de construcción de viviendas en la región durante el año 2010 descendió casi el 16% y el número de viviendas incluidas en los proyectos visados por los Colegios de Arquitectos también descendieron un 22,3%, según se recoge en el capítulo 3.3 del **Informe Socioeconómico de 2010** del **Consejo Económico y Social de Castilla-La Mancha**.

Estos datos sirven de indicadores sobre los flujos de entrada en el parque de viviendas en el futuro y están referidos a dos horizontes temporales distintos: a corto plazo, el número de licencias municipales, que suponen el último requisito administrativo necesario para iniciar la construcción de las viviendas; y, a medio plazo, el número de proyectos de obra visados por los Colegios de Arquitectos, que se puede considerar un indicador adelantado del ritmo de construcción con un plazo de, al menos, un año hasta que se inicia la obra.

Así, en el plazo más inmediato, las licencias municipales de construcción de viviendas el año pasado cayó por tercer año consecutivo. No obstante la caída del último año fue notablemente inferior a la experimentada en el conjunto del país que se situó, prácticamente, en el 30%. Las algo más de 7.500 licencias de construcción de viviendas de Castilla-La Mancha suponían el 8,25% del total de licencias de España, porcentaje que casi duplica el peso de la población regional sobre la población total de España.

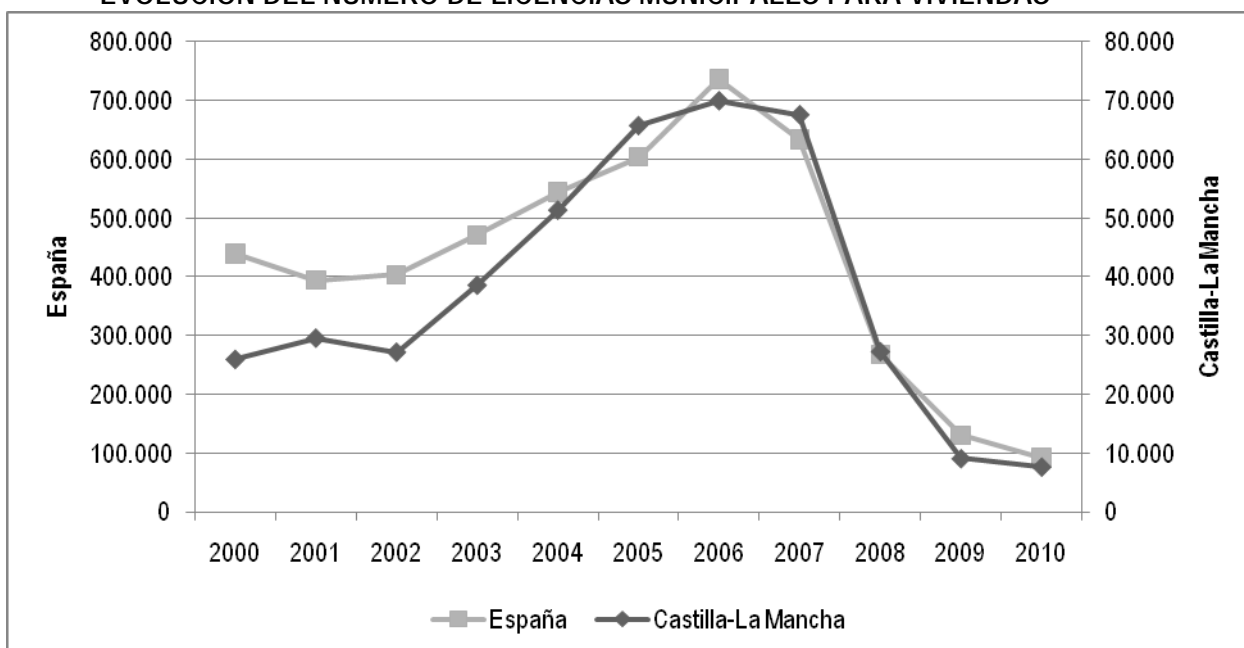
LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

| | Castilla-La Mancha | | España | | % CLM/España |
|------|--------------------|----------------------|---------|----------------------|--------------|
| | Número | Variación interanual | Número | Variación interanual | |
| 2006 | 69.869 | 6,43 | 737.186 | 21,98 | 9,48 |
| 2007 | 67.501 | -3,39 | 634.098 | -13,98 | 10,65 |
| 2008 | 27.196 | -59,71 | 268.435 | -57,67 | 10,13 |
| 2009 | 9.002 | -66,90 | 130.546 | -51,37 | 6,90 |
| 2010 | 7.565 | -15,96 | 91.645 | -29,80 | 8,25 |

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento.

Como se observa en el siguiente gráfico, hasta la ligera caída de 2007, el aumento en el número de licencias de viviendas se había mantenido firme en los últimos años, especialmente desde 2002.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS MUNICIPALES PARA VIVIENDAS



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento.

A un plazo más largo la caída en el ritmo de construcción de viviendas es también pronunciada. Así, como se observa en la siguiente tabla el número de viviendas incluidas en los proyectos visados por los Colegios de Arquitectos han caído un 22,3% en el último año en la región 9,3 puntos más que el descenso que experimentaron en el conjunto del país. Por tanto, todo hace suponer una fuerte caída a medio plazo de la actividad constructora residencial.

VISADOS EN CASTILLA-LA MANCHA DE DIRECCIÓN DE OBRA. NÚMERO DE VIVIENDAS

| | Total | Obra nueva | | | | A ampliar | A reformar y/o restaurar |
|---------------------|--------|------------|---------------------------|-----------|--------------------|-----------|--------------------------|
| | | Total | En edificios de viviendas | | En otros edificios | | |
| | | | Unifamiliar | En bloque | | | |
| 2006 | 72.459 | 71.104 | 22.838 | 48.197 | 69 | 512 | 843 |
| 2007 | 57.243 | 56.118 | 15.134 | 40.982 | 2 | 402 | 723 |
| 2008 | 22.366 | 21.221 | 6.852 | 14.366 | 3 | 355 | 790 |
| 2009 | 8.578 | 7.657 | 3.332 | 4.317 | 8 | 253 | 668 |
| 2010 | 6.669 | 5.637 | 3.093 | 2.541 | 3 | 215 | 817 |
| % Cert. CLM/España | 5,2 | 6,1 | 12,6 | 3,8 | 8,6 | 6,6 | 2,5 |
| Var. 2010/09 CLM | -22,3 | -26,4 | -7,2 | -41,1 | -62,5 | -15,0 | 22,3 |
| Var. 2010/09 España | -13,0 | -17,3 | -9,0 | -20,0 | 29,6 | -14,8 | 2,1 |

Fuente: Ministerio de Fomento.

Por su parte, el número de transacciones de viviendas en la región creció un 2,2% interanual, crecimiento que contrasta con la fuerte caída de más del 31%

experimentada en el ejercicio anterior, pero que es 3,7 puntos inferior al aumento que se produjo en el conjunto del país. Las algo más de 24 mil transacciones realizadas en Castilla-La Mancha representaban el 5% del total nacional, porcentaje ligeramente inferior al que representaban en 2009.

En las transacciones producidas en la región se refleja una mayor presencia de las viviendas nuevas, que representaron el 56,7% del total, mientras que a nivel nacional el mercado de compraventa se volcó en 2010 hacia las viviendas de segunda mano, que representaron el 59,3% del total. Por su parte, las transacciones de vivienda protegida (tanto de la nueva como de la usada) tuvieron un peso en nuestra región del 13,8% del total, 4,2 puntos superior al que se daba en el conjunto del país.

Estos pesos relativos, no obstante, han experimentado notables cambios en el último año, debido a una evolución dispar en los distintos tipos de vivienda. Así, mientras que las transacciones de la usada se incrementaron un 34,4%, las de la nueva cayeron un 13,6%, lo que ha hecho que el peso de las primeras cayera 15 puntos mientras que el de las segundas aumentara diez. Las transacciones de viviendas protegidas, por su parte, fueron las que más aumentaron, un 37,6%, lo que elevó su peso sobre el total de transacciones en 2010 en 3,4 puntos.

TRANSACCIONES DE VIVIENDAS. AÑO 2010

| | TOTAL | | NUEVA | | SEGUNDA MANO | | PROTEGIDA | |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|---------|------------------------|--------------|------------------------|-----------|------------------------|
| | Número | % Variación interanual | Número | % Variación interanual | Número | % Variación interanual | Número | % Variación interanual |
| TOTAL NACIONAL | 491.061 | 5,9 | 199.803 | -17,1 | 291.258 | 30,8 | 47.045 | -5,1 |
| Castilla-La Mancha | 24.344 | 2,2 | 13.796 | -13,6 | 10.548 | 34,4 | 3.354 | 37,6 |
| Albacete | 4.336 | 16,0 | 2.672 | 5,3 | 1.664 | 38,6 | 1.027 | 46,1 |
| Ciudad Real | 5.986 | 7,0 | 3.348 | -8,6 | 2.638 | 36,8 | 961 | 14,5 |
| Cuenca | 1.894 | -20,6 | 753 | -47,7 | 1.141 | 20,6 | 135 | -30,8 |
| Guadalajara | 3.919 | -2,9 | 2.323 | -20,8 | 1.596 | 44,7 | 367 | 87,2 |
| Toledo | 8.209 | 1,9 | 4.700 | -12,8 | 3.509 | 31,6 | 864 | 71,4 |
| | ESTRUCTURA PORCENTUAL | | | | | | | |
| | TOTAL (*) | | NUEVA | | SEGUNDA MANO | | PROTEGIDA | |
| TOTAL NACIONAL | 100,0 | | 40,7 | | 59,3 | | 9,6 | |
| Castilla-La Mancha | 100,0 | | 56,7 | | 43,3 | | 13,8 | |
| Albacete | 100,0 | | 61,6 | | 38,4 | | 23,7 | |
| Ciudad Real | 100,0 | | 55,9 | | 44,1 | | 16,1 | |
| Cuenca | 100,0 | | 39,8 | | 60,2 | | 7,1 | |
| Guadalajara | 100,0 | | 59,3 | | 40,7 | | 9,4 | |
| Toledo | 100,0 | | 57,3 | | 42,7 | | 10,5 | |

(*) La suma de los porcentajes horizontales es superior al 100% puesto que las viviendas protegidas ya están incluidas en las otras dos categorías: nuevas o de segunda mano.

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento.

Precio de la vivienda

A finales de 2010 el precio de la vivienda libre (tanto nueva como usada) en nuestra región ascendía, según los datos del Ministerio de la Fomento, a 1.239,1 €/m², prácticamente sin variación respecto al ejercicio anterior. Este precio representaba el 67,9% del precio medio de España que, por su parte, experimentó una caída interanual del 3,5%. Como se observa, Castilla-La Mancha se situaba como la segunda Comunidad tras Extremadura, con los precios medios de la vivienda libre más bajos, y como la quinta por variación interanual.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE (€/m²)

| | 2009 | 2010 | | | | % s/ el precio de España 4º trim. 2010 | Variación Interanual % |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|------------------------|
| | 4º Trim. | 1º Trim. | 2º Trim. | 3º Trim. | 4º Trim. | | |
| Andalucía | 1.613,8 | 1.607,2 | 1.590,1 | 1.561,3 | 1.564,3 | 85,7 | -3,1 |
| Aragón | 1.726,4 | 1.667,6 | 1.663,6 | 1.667,6 | 1.646,7 | 90,2 | -4,6 |
| Asturias | 1.600,7 | 1.637,7 | 1.649,1 | 1.616,4 | 1.636,3 | 89,6 | 2,2 |
| Baleares | 2.125,8 | 2.118,8 | 2.103,7 | 2.056,8 | 2.094,1 | 114,7 | -1,5 |
| Canarias | 1.613,5 | 1.590,6 | 1.561,6 | 1.559,5 | 1.558,0 | 85,3 | -3,4 |
| Cantabria | 1.798,7 | 1.882,1 | 1.852,2 | 1.833,3 | 1.854,4 | 101,6 | 3,1 |
| Castilla y León | 1.388,6 | 1.395,9 | 1.392,3 | 1.369,0 | 1.380,0 | 75,6 | -0,6 |
| Castilla-La Mancha | 1.238,6 | 1.235,0 | 1.258,0 | 1.240,3 | 1.239,1 | 67,9 | 0,0 |
| Cataluña | 2.286,0 | 2.245,8 | 2.253,2 | 2.222,3 | 2.211,1 | 121,1 | -3,3 |
| Valencia | 1.505,7 | 1.476,7 | 1.459,1 | 1.433,5 | 1.442,9 | 79,0 | -4,2 |
| Extremadura | 1.001,9 | 999,7 | 1.014,4 | 985,2 | 998,5 | 54,7 | -0,3 |
| Galicia | 1.467,8 | 1.460,0 | 1.456,0 | 1.440,3 | 1.470,0 | 80,5 | 0,1 |
| Madrid | 2.620,0 | 2.591,2 | 2.552,0 | 2.507,5 | 2.465,6 | 135,1 | -5,9 |
| Murcia | 1.351,1 | 1.372,2 | 1.356,0 | 1.361,0 | 1.327,5 | 72,7 | -1,7 |
| Navarra | 1.623,3 | 1.615,6 | 1.549,5 | 1.502,1 | 1.521,9 | 83,4 | -6,2 |
| País Vasco | 2.738,0 | 2.698,8 | 2.676,8 | 2.620,6 | 2.645,1 | 144,9 | -3,4 |
| La Rioja | 1.532,3 | 1.498,8 | 1.516,9 | 1.501,6 | 1.463,8 | 80,2 | -4,5 |
| Ceuta y Melilla | 1.685,8 | 1.653,6 | 1.701,6 | 1.679,5 | 1.703,9 | 93,3 | 1,1 |
| España | 1.892,3 | 1.865,7 | 1.848,9 | 1.832,0 | 1.825,5 | 100,0 | -3,5 |

Fuente: Ministerio de Fomento.

Con esta evolución de los precios de la vivienda libre en nuestra región, se estabiliza la desaceleración apuntada a finales de 2007 y manifestada claramente en 2008, que contrastaba con los altos incrementos alcanzados en los últimos años, que llegaron a ser superiores al 18% en 2004 y al 14% en 2005.

Dentro de la región, Guadalajara, con 1.593,3 €/m² era la provincia con los precios más elevados, y la única en la que eran superiores a la media regional. Albacete, con algo más de 1.233 €/m², ocupaba la segunda posición, seguida por Toledo, con 1.185, y Ciudad Real, con 1.012, mientras que en Cuenca presentaba unos precios notablemente inferiores, en torno a la mitad de la media española. Respecto a finales de 2009 la evolución de los precios fue

dispar, con subidas en el caso de Albacete, Ciudad Real y Cuenca y bajadas en el de Guadalajara y Toledo.

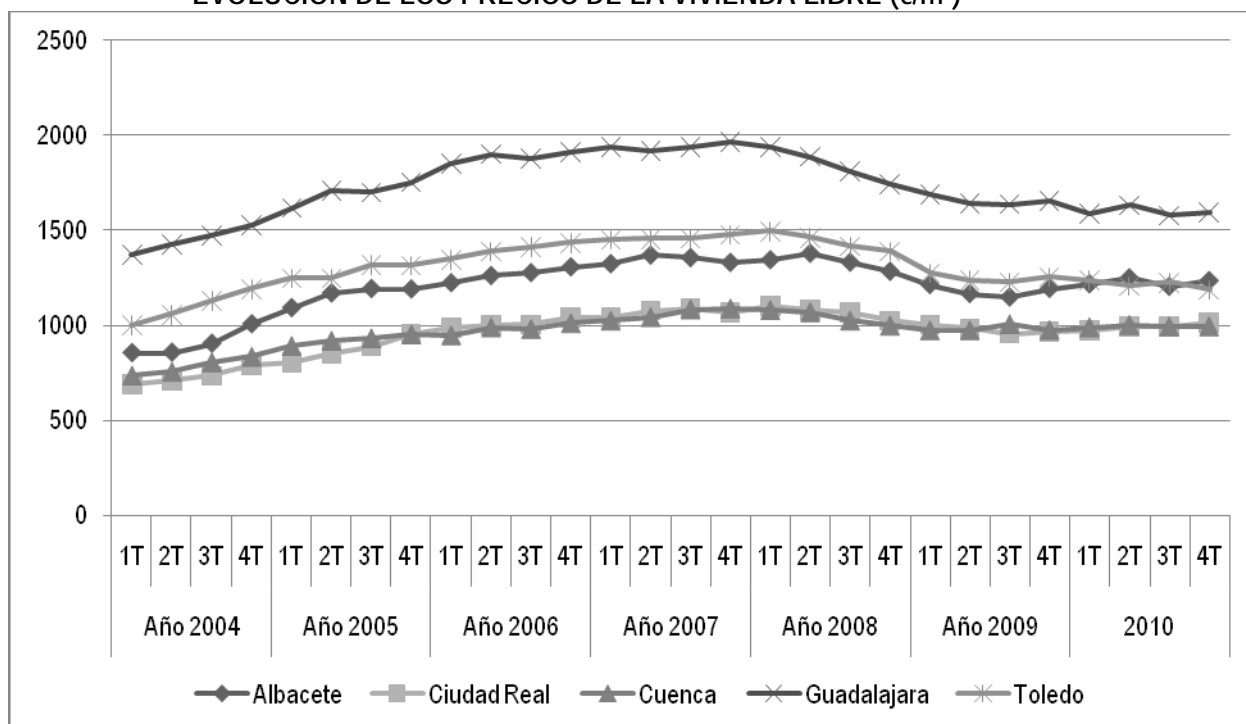
PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE (€/m²)

| | 2009 | 2010 | | | | % s/ el precio de España 2010 | Variación interanual |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------------------------|----------------------|
| | 4º Trim. | 1º Trim. | 4º Trim. | 1º Trim. | 4º Trim. | | |
| Albacete | 1.192,5 | 1.216,7 | 1.248,3 | 1.203,1 | 1.233,3 | 67,6 | 3,4 |
| Ciudad Real | 965,9 | 974,0 | 993,2 | 991,7 | 1.012,2 | 55,4 | 4,8 |
| Cuenca | 974,4 | 989,0 | 1.001,0 | 993,3 | 994,2 | 54,5 | 2,0 |
| Guadalajara | 1.654,5 | 1.585,1 | 1.630,3 | 1.575,4 | 1.593,3 | 87,3 | -3,7 |
| Toledo | 1.253,7 | 1.236,3 | 1.205,1 | 1.225,0 | 1.185,1 | 64,9 | -5,5 |
| Castilla-La Mancha | 1.238,6 | 1.235,0 | 1.258,0 | 1.240,3 | 1.239,1 | 67,9 | 0,0 |
| España | 1.892,3 | 1.865,7 | 1.848,9 | 1.832,0 | 1.825,5 | 100,0 | -3,5 |

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento.

Como se observa en el siguiente gráfico, durante los años del ciclo alcista en el mercado inmobiliario, nuestra región se había caracterizado por un patrón diferenciado de evolución de los precios, con Toledo, y, especialmente Guadalajara, como las que experimentaban mayores incrementos en los mismos.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA LIBRE (€/m²)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento.

Por otra parte, en nuestra región el precio de la vivienda usada es significativamente inferior al de la nueva. Concretamente, a finales de 2010 el precio de la primera representaba el 82% del precio de la segunda, algo que contrasta con la situación del conjunto del país, donde los precios de ambos tipos de vivienda eran prácticamente iguales. Respecto a 2009 los precios de la vivienda usada cayeron un 0,7%, mientras que los de la nueva aumentaron un 0,6%.

PRECIOS DE LA VIVIENDA EN FUNCIÓN DE SU ANTIGÜEDAD. 4º TRIMESTRE 2010

| | Nueva | | Usada (*) | | % Precio usada/precio nueva |
|---------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|-----------------------------|
| | €/m ² | Variación | €/m ² | Variación | |
| Albacete | 1.436,9 | 7,5 | 1.159,80 | 1,9 | 80,7 |
| Ciudad Real | 1.141,2 | 8,0 | 932,6 | 4,4 | 81,7 |
| Cuenca | 986,7 | -7,8 | 972,4 | 5,5 | 98,6 |
| Guadalajara | 1.676,1 | -3,7 | 1.520,00 | -2,3 | 90,7 |
| Toledo | 1.304,6 | -5,5 | 1.104,70 | -4,3 | 84,7 |
| Castilla-La Mancha | 1.385,5 | 0,6 | 1.135,70 | -0,7 | 82,0 |
| España | 1.829,9 | -3,7 | 1.819,50 | -3,2 | 99,4 |

(*) Vivienda con más de dos años de antigüedad.

Fuente: Ministerio de Fomento.

A nivel provincial se reproduce, en términos generales, el patrón regional de precios entre ambos tipos de vivienda, salvo en el caso del Cuenca, donde están muy igualados.

Los precios del suelo urbano (que constituye, una de las partidas fundamentales de los costes de construcción de vivienda) cayeron un 10,8% en 2010, para situarse, a finales de ese año, en los 165 €/m². Tras esta variación el porcentaje que representa el precio del suelo respecto al de la vivienda libre era del 13,3%, 1,6 puntos menos que un año antes. Castilla-La Mancha se situaba entre las regiones con un precio del suelo más bajo, tan sólo con un precio mayor que Aragón, Extremadura y Castilla y León.

PRECIOS DEL SUELO URBANO. (€/m²)

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | | | | Variación interanual |
|--|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|
| | 4º T | 4º T | 4º T | 4º T | 1º T | 2º T | 3º T | 4º T | |
| Albacete | 181,8 | 171,9 | 161,6 | 144,1 | 100,1 | 147,9 | 121,0 | 114,9 | -20,2 |
| Ciudad Real | 153,9 | 149,1 | 167,5 | 119,0 | 188,9 | 139,5 | 147,8 | 129,7 | 8,9 |
| Cuenca | 88,2 | 92,4 | 95,8 | 87,2 | 101,4 | 117,5 | 63,7 | 83,7 | -4,0 |
| Guadalajara | 154,3 | 167,4 | 162,1 | 173,9 | 194,3 | 153,9 | 140,5 | 140,0 | -19,5 |
| Toledo | 234,3 | 256,3 | 194,4 | 242,4 | 204,8 | 217,9 | 161,0 | 214,5 | -11,5 |
| Castilla-La Mancha | 184,6 | 202 | 167,1 | 185,0 | 180,5 | 181,5 | 141,1 | 165,0 | -10,8 |
| TOTAL NACIONAL | 284,6 | 277 | 248 | 232,0 | 204,7 | 210,7 | 190,8 | 227,7 | -1,8 |
| % precio suelo CLM/precio suelo España | 64,9 | 72,9 | 67,4 | 79,7 | 88,182 | 86,1522 | 73,962 | 72,466 | |
| Precio suelo/precio vivienda libre en CLM | 13,2 | 14,1 | 12,5 | 14,9 | 14,6 | 14,4 | 11,4 | 13,3 | |
| Precio suelo/precio vivienda libre en España | 14,3 | 13,3 | 12,3 | 12,7 | 11,0 | 11,4 | 10,4 | 12,5 | |

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento