

Informe Socioeconómico de Castilla-La Mancha 2009

EL ESFUERZO ECONÓMICO PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA EN LA REGIÓN DESCENDIÓ CASI 15 PUNTOS DURANTE EL AÑO PASADO

En el último trimestre del año, los ciudadanos de Castilla-La Mancha tenían que dedicar el 34,7% de su salario medio a la adquisición de una vivienda, por el 49,6% que tenían que dedicar a finales del año anterior

Toledo. 30 de julio de 2010.- El esfuerzo económico para acceder a una vivienda en Castilla-La Mancha descendió prácticamente 15 puntos durante el año pasado, según se recoge en el **Informe Socioeconómico de Castilla-La Mancha 2009** elaborado por el **Consejo Económico y Social de la región**. De esta forma, en el último trimestre de 2009 los ciudadanos de Castilla-La Mancha tenían que dedicar el 34,7% de su salario a la adquisición de una vivienda media -porcentaje casi dos puntos inferior a la media española- por el 49,6% que tenía que dedicar en el último trimestre de 2008.

ESFUERZO ECONÓMICO DE ACCESO A LA VIVIENDA. Porcentaje de la Cuota hipotecaria media respecto al coste salarial.

	4º Trimestre 2005	4º Trimestre 2006	4º Trimestre 2007	4º Trimestre 2008	2009	
					4º Trimestre 2009	Cuota hipotecaria (euros)
Andalucía	40,7	47,6	52,7	48,6	36,8	620,2
Aragón	45,0	49,1	49,6	45,5	36,3	648,5
Asturias	33,6	36,4	40,3	40,8	32,1	584,1
Baleares	48,5	57,6	68,0	58,8	45,5	791,2
Canarias	44,0	48,9	52,5	48,4	35,3	545,5
Cantabria	37,3	45,0	46,0	42,1	36,4	608,8
Castilla y León	37,6	42,0	46,8	43,6	36,3	613,0
Castilla-La Mancha	43,5	46,8	48,7	49,6	34,7	568,7
Cataluña	47,5	55,6	59,7	50,7	39,1	767,5
Valencia	43,0	48,9	52,9	47,9	35,0	571,4
Extremadura	33,0	35,6	37,4	42,3	32,5	495,0
Galicia	37,0	41,4	45,8	42,3	35,8	569,3
La Rioja	46,9	44,3	51,8	40,7	38,5	659,3
Madrid	50,0	57,8	62,8	62,5	44,8	960,3
Murcia	40,0	47,7	51,1	48,5	32,5	528,1
Navarra	35,9	41,2	45,2	40,0	32,4	624,6
País Vasco	37,0	44,4	49,6	47,5	35,3	754,7
España	42,4	48,1	51,7	47,7	36,6	671,2

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria. Colegio de Registradores de España.

El Informe del CES -que utiliza los datos de la Estadística Regional Inmobiliaria (ERI), realizada por el Colegio de Registradores de la Propiedad de España- señala que Castilla-La Mancha se situaba como la quinta Comunidad con menor esfuerzo económico en la adquisición de una vivienda por delante de Extremadura, Murcia, Navarra y Asturias.

El incremento del esfuerzo económico de adquisición de la vivienda libre en la región se incrementó acusadamente hasta finales de 2008 coincidiendo con el ciclo alcista de los precios en el mercado residencial. A partir de ese momento, no ha dejado de caer hasta situarse en los mismos niveles que en 2004.

Precios de la vivienda

A finales de 2009 el precio de la vivienda libre (tanto nueva como usada) en nuestra región ascendía, según los datos del Ministerio de la Vivienda, a 1.238,6 €/m², un 7,7% menos que un año antes. Este precio representaba el 65,5% del precio medio de España que, por su parte, experimentó un descenso interanual del 6,3%.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE (€/m²)

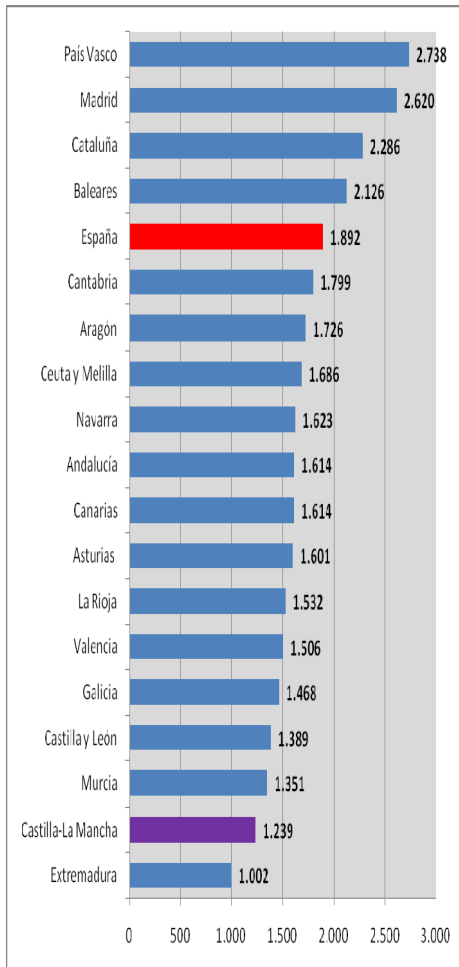
	2008	2009				% s/ el precio de España 4º trim. 2009	Variación interanual
	4º Trim.	1º Trim.	2º Trim.	3º Trim.	4º Trim.		
Andalucía	1.740,4	1.700,0	1.666,0	1.634,7	1.613,8	85,3%	-7,3%
Aragón	1.855,7	1.776,1	1.751,2	1.697,1	1.726,4	91,2%	-7,0%
Asturias	1.753,1	1.664,8	1.611,5	1.560,8	1.600,7	84,6%	-8,7%
Baleares	2.391,1	2.260,7	2.199,7	2.183,2	2.125,8	112,3%	-11,1%
Canarias	1.734,1	1.688,3	1.683,2	1.673,0	1.613,5	85,3%	-7,0%
Cantabria	1.957,7	1.876,5	1.850,2	1.803,2	1.798,7	95,1%	-8,1%
Castilla y León	1.459,8	1.416,8	1.399,8	1.384,9	1.388,6	73,4%	-4,9%
Castilla-La Mancha	1.342,5	1.279,9	1.244,1	1.223,6	1.238,6	65,5%	-7,7%
Cataluña	2.434,5	2.361,2	2.304,5	2.260,9	2.286,0	120,8%	-6,1%
Valencia	1.640,3	1.573,9	1.544,0	1.542,8	1.505,7	79,6%	-8,2%
Extremadura	1.026,1	1.015,3	1.017,3	1.019,4	1.001,9	52,9%	-2,4%
Galicia	1.510,8	1.471,2	1.436,4	1.426,4	1.467,8	77,6%	-2,8%
Madrid	2.778,4	2.706,4	2.665,8	2.669,7	2.620,0	138,5%	-5,7%
Murcia	1.523,7	1.445,5	1.405,0	1.382,2	1.351,1	71,4%	-11,3%
Navarra	1.745,8	1.687,6	1.630,2	1.601,8	1.623,3	85,8%	-7,0%
País Vasco	2.898,2	2.843,1	2.780,6	2.767,3	2.738,0	144,7%	-5,5%
La Rioja	1.525,3	1.533,7	1.556,7	1.539,3	1.532,3	81,0%	0,5%
Ceuta y Melilla	1.748,9	1.686,8	1.712,1	1.696,1	1.685,8	89,1%	-3,6%
España	2.018,5	1.958,1	1.920,9	1.902,8	1.892,3	100,0%	-6,3%

Fuente: Ministerio de la Vivienda.

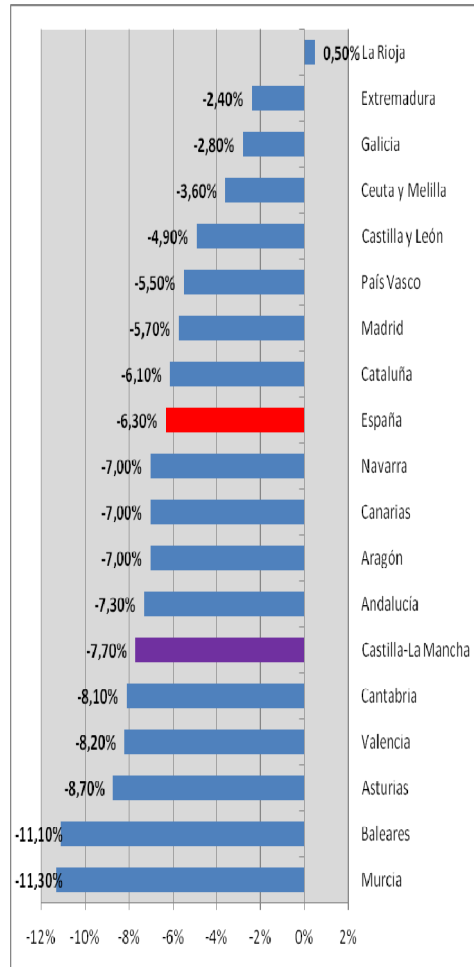
Castilla-La Mancha se situaba como la segunda Comunidad de España, tras Extremadura, con los precios medios de la vivienda libre más bajos, y como la sexta con el mayor descenso interanual.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE. 4º TRIMESTRE DE 2009

Euros/m²



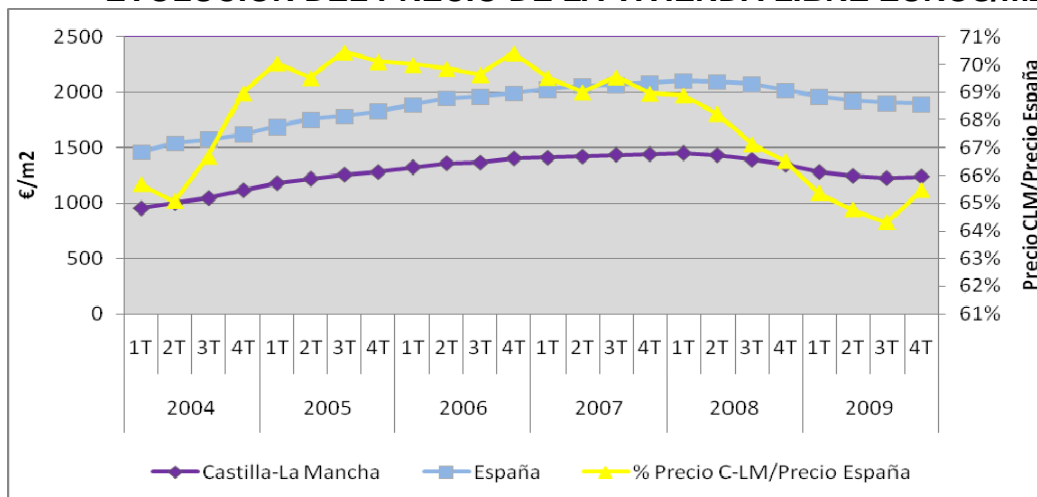
Variación interanual



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Vivienda.

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

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EUROS/m²



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Vivienda.

Como ha ocurrido en los últimos años, dentro de la región los precios más elevados corresponden a las provincias que limitan con Madrid. Así, Guadalajara, con 1.654,5 €/m² y Toledo con 1.253,7, estaban por encima del precio medio regional. Albacete, con algo más de 1.192 €/m², ocupaba una posición intermedia, mientras que en Cuenca y Ciudad Real se daban precios notablemente inferiores, en torno a la mitad de la media española. En todas las provincias de la región se produjeron descensos en los precios, especialmente importantes en el caso de Toledo (9,7%) y Albacete (7%).

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE (€/m²)

	2008	2009				% s/ el precio de España 2009	Variación interanual
	4º Trim.	1º Trim.	4º Trim.	1º Trim.	4º Trim.		
Albacete	1.282,2	1.212,3	1.165,0	1.146,9	1.192,5	63,0	-7,0%
Ciudad Real	1.025,2	1.003,5	984,4	956,5	965,9	51,0	-5,8%
Cuenca	997,6	972,6	972,6	1.004,7	974,4	51,5	-2,3%
Guadalajara	1.740,3	1.688,5	1.639,5	1.635,2	1.654,5	87,4	-4,9%
Toledo	1.388,5	1.276,2	1.236,6	1.227,5	1.253,7	66,3	-9,7%
Castilla-La Mancha	1.342,5	1.279,9	1.244,1	1.223,6	1.238,6	66,3	-7,7%
España	2.018,5	1.958,1	1.920,9	1.902,8	1.892,3	100,0	-6,3%

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de la Vivienda.

Por otra parte, en nuestra región el precio de la vivienda usada es significativamente inferior al de la nueva. Concretamente, a finales de 2009 el precio de la primera representaba el 83% 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 finales de 2008 los precios de la vivienda usada descendieron 2,27 puntos más que los de la nueva.

PRECIOS DE LA VIVIENDA EN FUNCIÓN DE SU ANTIGÜEDAD. 4º TRIMESTRE 2009

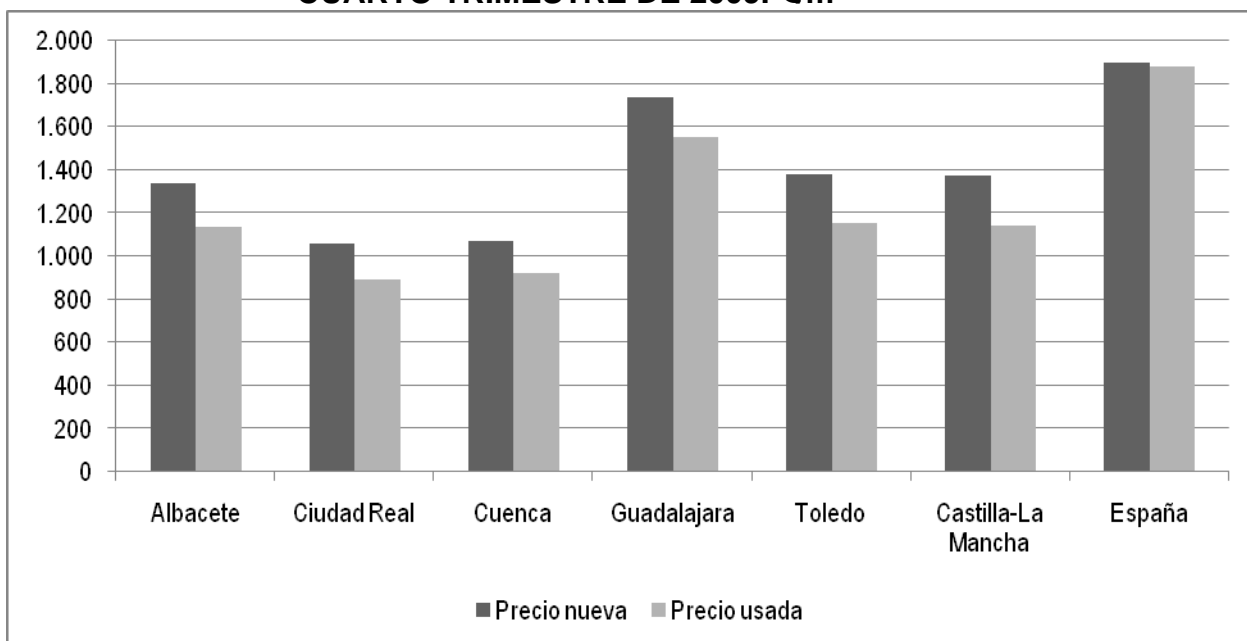
	Nueva		Usada (*)		Precio usada/precio nueva
	€/m ²	Variación	€/m ²	Variación	
Albacete	1.336,8	-2,47%	1.138,7	-8,74%	85,18%
Ciudad Real	1.057,1	-7,66%	893,7	-5,35%	84,54%
Cuenca	1.070,5	-3,85%	921,4	-1,65%	86,07%
Guadalajara	1.740,9	-6,71%	1.556,0	-2,16%	89,38%
Toledo	1.380,4	-4,85%	1.154,4	-13,07%	83,63%
Castilla-La Mancha	1.377,9	-5,93%	1.143,5	-8,20%	82,99%
España	1.899,6	-6,05%	1.878,7	-6,43%	98,90%

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

Fuente: Ministerio de la Vivienda.

A nivel provincial se reproduce, en términos generales, el patrón regional de precios entre ambos tipos de vivienda. Por otra parte, el comportamiento de los precios de ambos tipos de vivienda fue claramente dispar entre las provincias de la región en 2009: mientras que en Toledo y Albacete la bajada del precio de la vivienda usada fue claramente superior a la de la nueva, en el resto de provincias ocurrió lo contrario.

**PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN FUNCIÓN DE SU ANTIGÜEDAD.
CUARTO TRIMESTRE DE 2009. €/m²**



Fuente: Ministerio de la Vivienda.

Aumenta la vivienda en alquiler

La preferencia por la propiedad de la vivienda es absolutamente predominante en la región, representando, según el último dato disponible, el 86,8% del total en 2008, 2,3 puntos más que en el conjunto del país. El alquiler, por su parte, alcanzaba el 10,8% (frente al 13,2% nacional), mientras que la cesión, representaba el 2,3%.

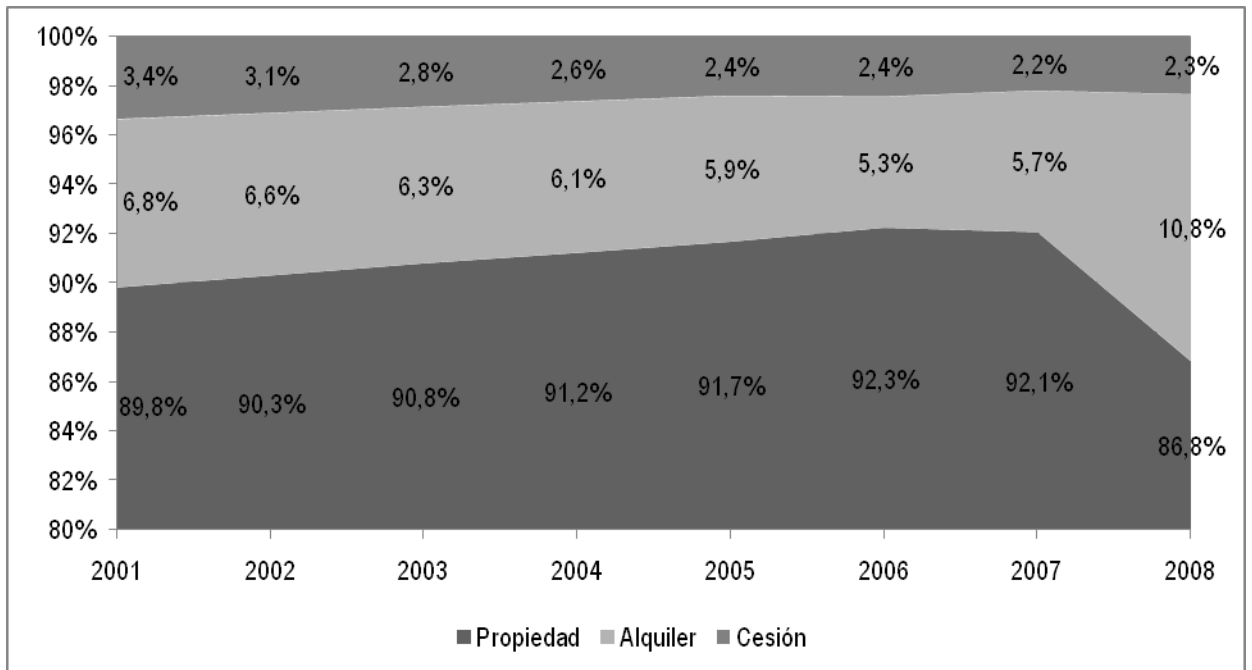
Sin embargo, se observa que en el último año del que se tienen datos en este sentido (2008) la preferencia por la propiedad se quebró claramente al perder más de cinco puntos la propiedad frente al incremento prácticamente en igual cuantía del alquiler. Este incremento llama más la atención si se tiene en cuenta que en el período 2001-2007, la vivienda en propiedad se había acentuado en la región, ganando 2,4 puntos sobre el total.

REGÍMENES DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS. PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL. AÑO 2008

	Total	Propiedad	Alquiler	Cesión
TOTAL NACIONAL	100,0	84,5	13,2	2,3
Castilla-La Mancha	100,0	86,8	10,8	2,3
Albacete	100,0	86,9	9,3	3,7
Ciudad Real	100,0	87,7	10,6	1,7
Cuenca	100,0	89,0	8,5	2,5
Guadalajara	100,0	86,9	12,3	0,8
Toledo	100,0	85,3	12,2	2,5
Variación interanual España	1,0	-2,0	18,3	42,3
Variación interanual CLM	1,9	-3,9	92,2	8,9

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de la Vivienda.

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES EN CASTILLA-LA MANCHA



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de la Vivienda.