

An aerial photograph of the Jaén province in Spain, showing a dense urban area with a prominent cathedral on the right side, surrounded by rolling hills and agricultural fields. The image is overlaid with a semi-transparent orange filter.

Provincia de Jaén

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

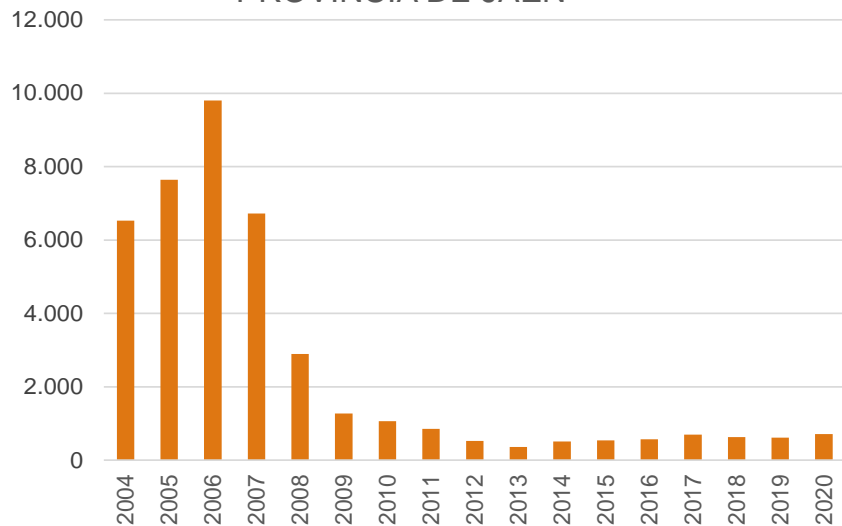
Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede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

En la **provincia de Jaén** se han iniciado **711 viviendas** en 2020, un 16% más que en 2019 (614 unidades), lo que supone un 7% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (9.800 unidades en 2006).

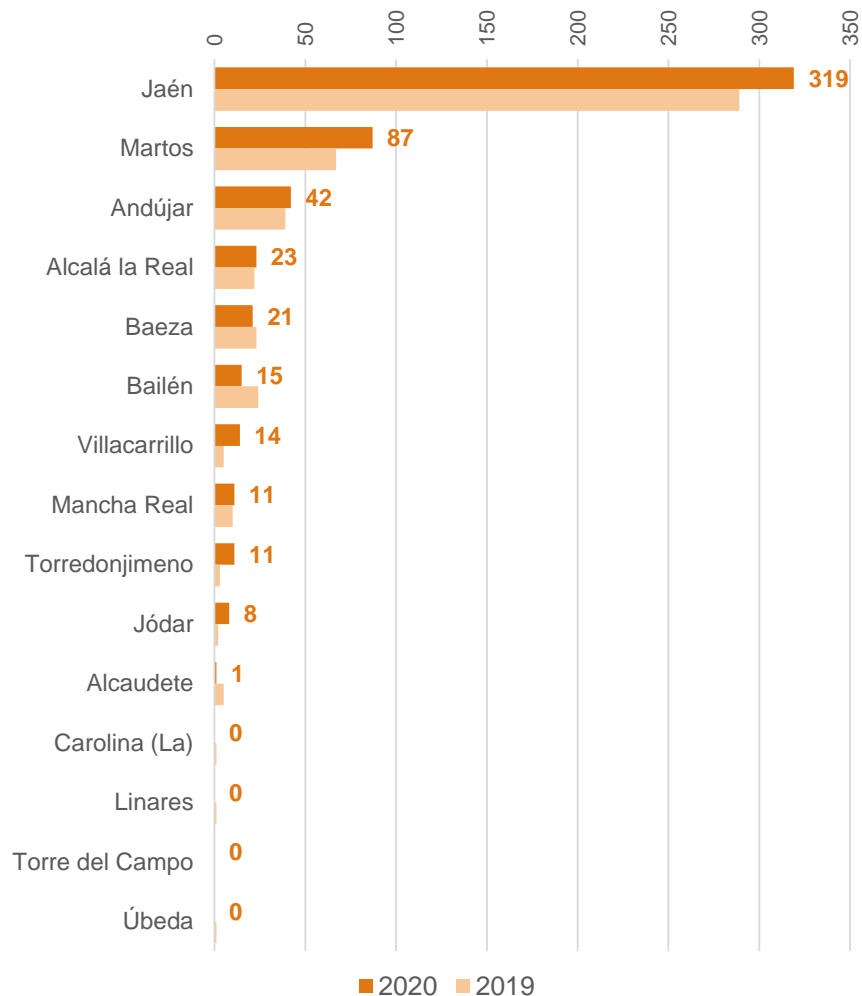
Las viviendas iniciadas en la **capital**, 319 unidades y un crecimiento del 10% respecto de 2019, suponen el 45% del total de la provincia y junto con **Martos**, 87 unidades y 30% de incremento, alcanzan el 57% del total.

De los municipios más poblados, **Linares** y **Úbeda** siguen con nula actividad, al igual que el año anterior.

VIVIENDAS INICIADAS PROVINCIA DE JAÉN



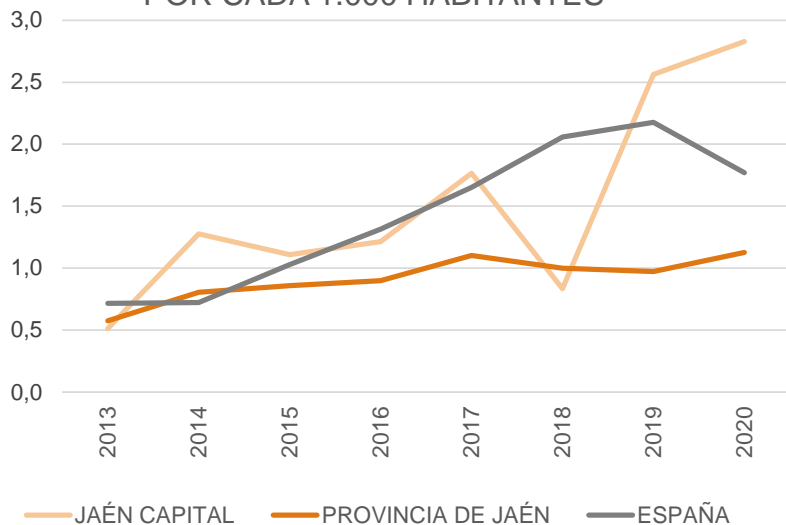
VIVIENDAS INICIADAS 2020 PROVINCIA DE JAÉN



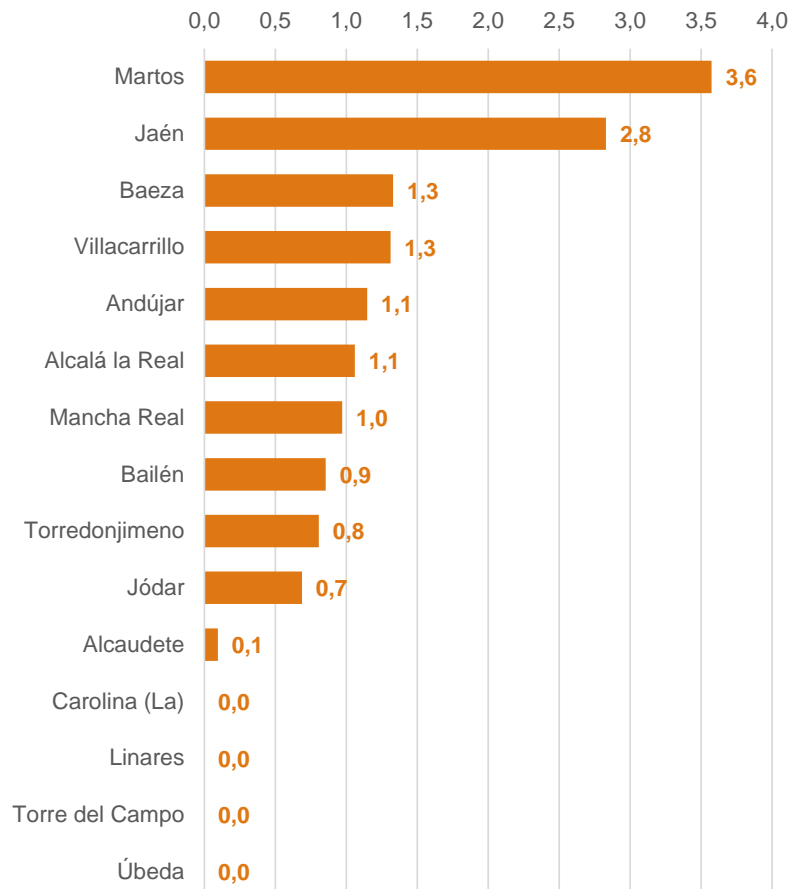
En la provincia de Jaén se han iniciado **1,1 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por debajo de las 1,8 del conjunto de España.

En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Martos**, con 3,6 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido de **Jaén capital** con 2,8 y **Baeza y Villacarrillo** con 1,3.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

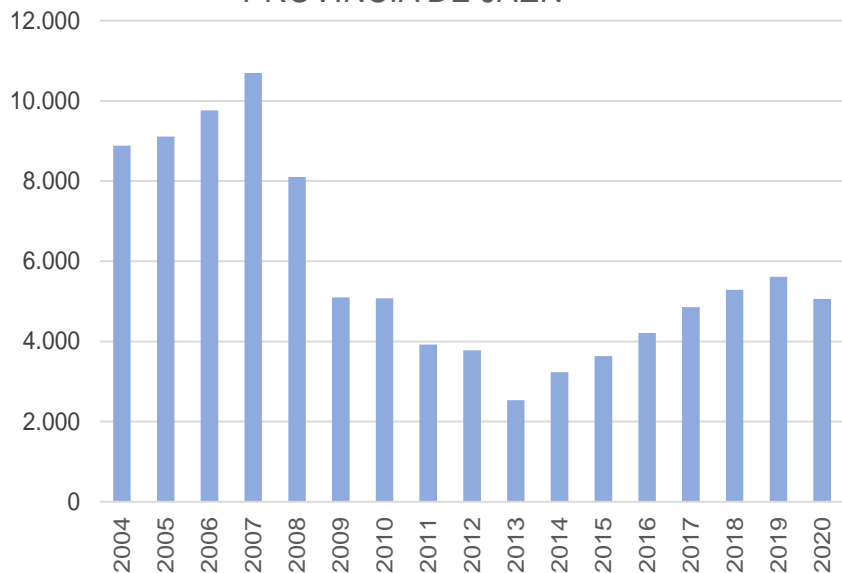


En la **provincia de Jaén** se han vendido **5.058 viviendas** en 2020, un 10% menos que en 2019 (5.615 unidades), lo que supone un 47% del máximo alcanzado en el anterior ciclo inmobiliario (10.700 unidades en 2007).

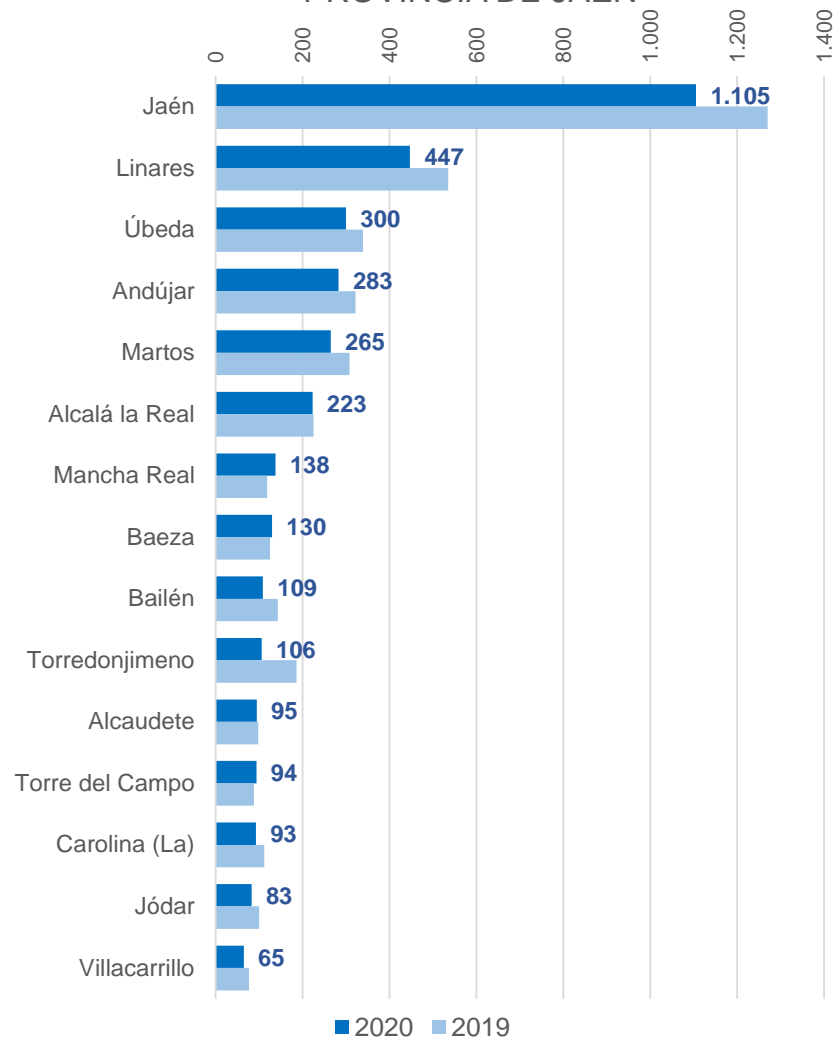
Las viviendas vendidas en la **capital**, 1.105 unidades, (un 13% menos que en el año 2019), suponen el 22% del total de la provincia, y con **Linares** (417 transacciones y un descenso de 16%) el 31%.

Les siguen **Úbeda**, **Andújar** y **Martos**, con descensos entre el 12 y 14% respecto de 2019.

VIVIENDAS VENDIDAS
PROVINCIA DE JAÉN



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
PROVINCIA DE JAÉN

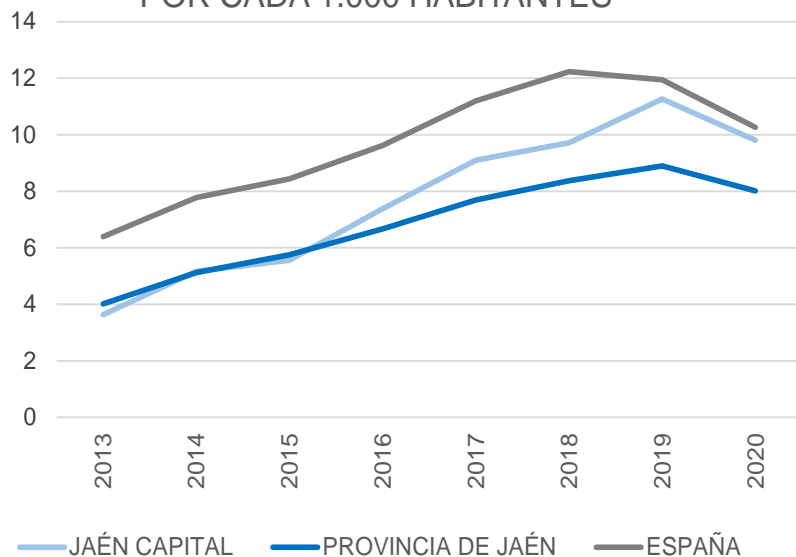


En la provincia de Jaén se vendieron **8,0 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por debajo de las 10,3 del conjunto de España.

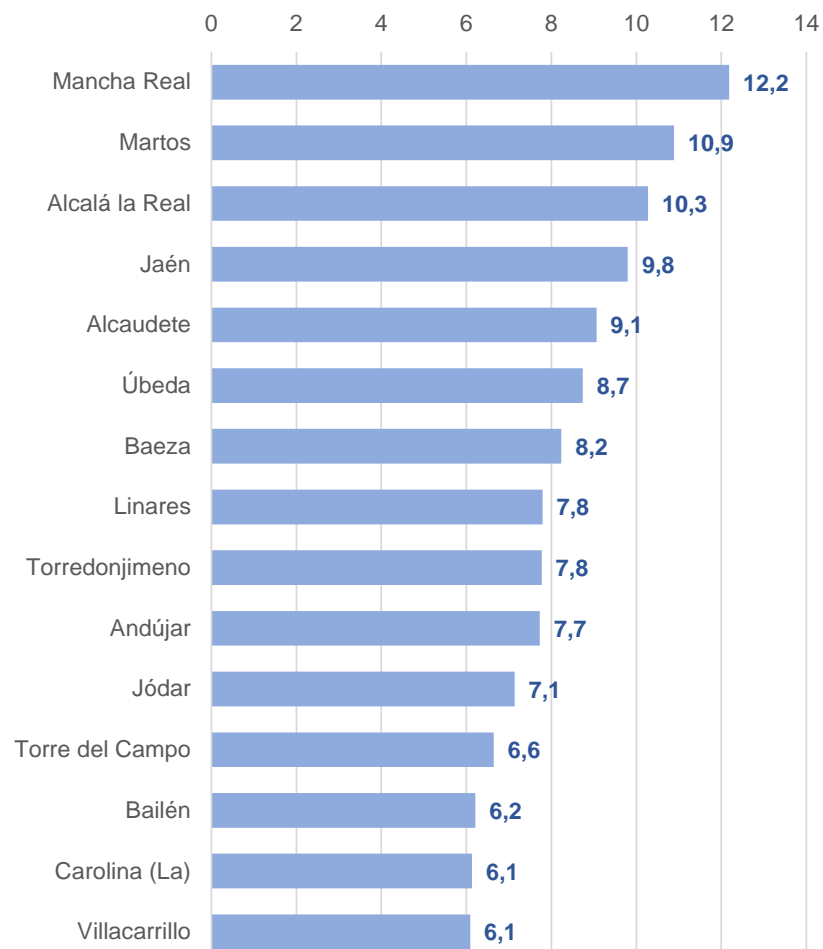
En relación a su población, el municipio con más transacciones en 2020 ha sido **Mancha Real** con 12,2 viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes, seguido de **Martos** con 10,9 y **Alcalá la Real** con 10,3.

La **capital** también se sitúa por encima de la media provincia con 9,8 transacciones por cada 1.000 habitantes.

VIVIENDAS VENDIDAS POR CADA 1.000 HABITANTES

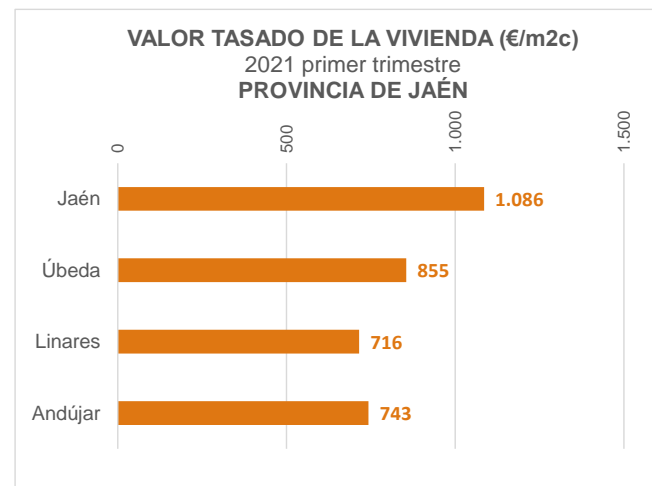
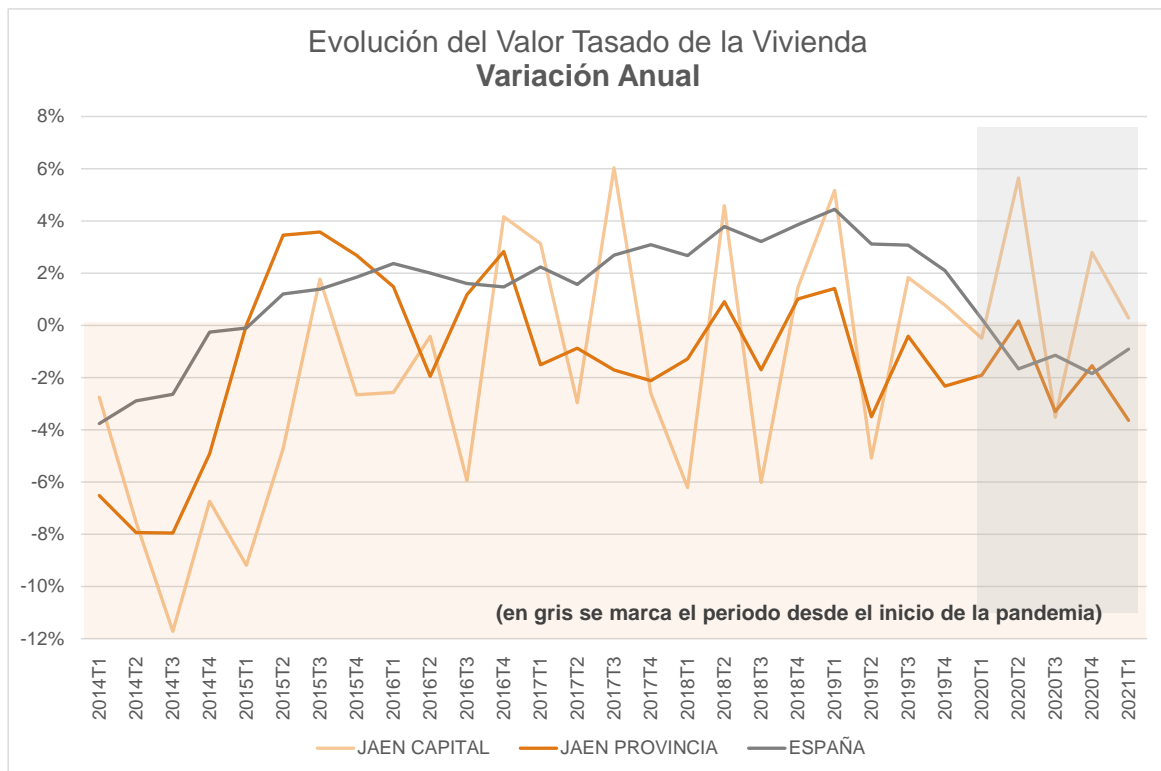


VIVIENDAS VENDIDAS 2020 POR CADA 1.000 HABITANTES



En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **provincia de Jaén** se situaba en **765 €/m²**, un 4% por debajo del mismo periodo de 2020 (frente al 1% de descenso del conjunto de España).

Jaén capital es el municipio con mayor valor tasado, con **1.086 €/m²**, prácticamente la misma cifra que el año anterior, seguido de **Úbeda** con 855 €/m² y un 1% de descenso respecto de 2020.

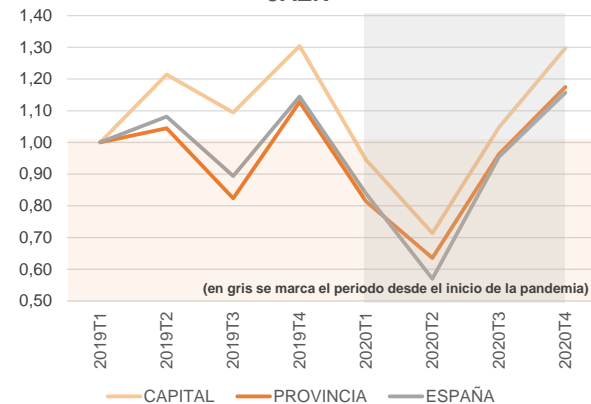


Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia y en la capital es un factor de estabilidad.

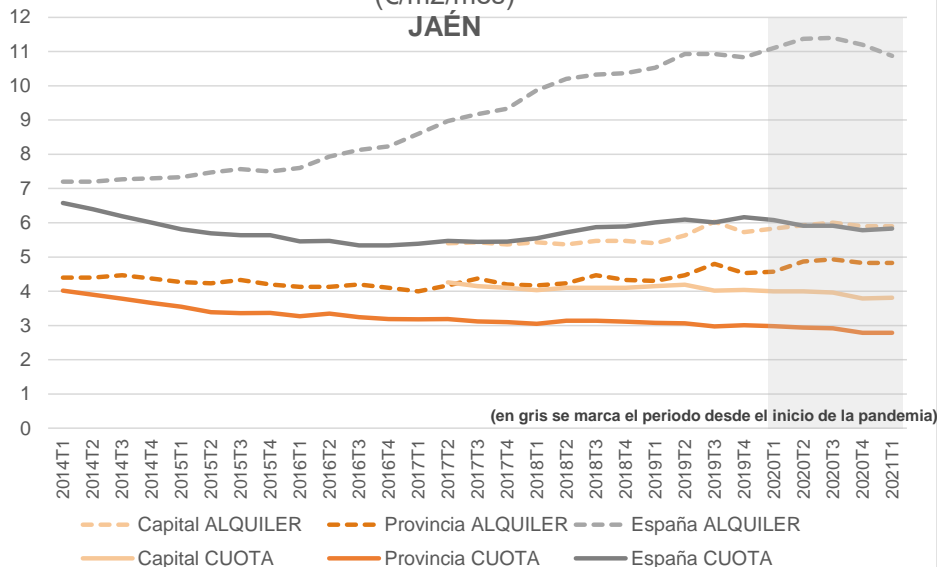
La compra y el alquiler son las dos opciones para adquirir el uso de la vivienda y ambos mercados se relacionan estrechamente. Los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias tanto en la capital como en la provincia, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, el aumento de las ofertas de alquiler en la capital presagia una bajada de los precios de alquiler lo que disminuiría el incentivo para la compra.

Los precios de venta se mantendrán estables e incluso podrían subir algo en la capital.

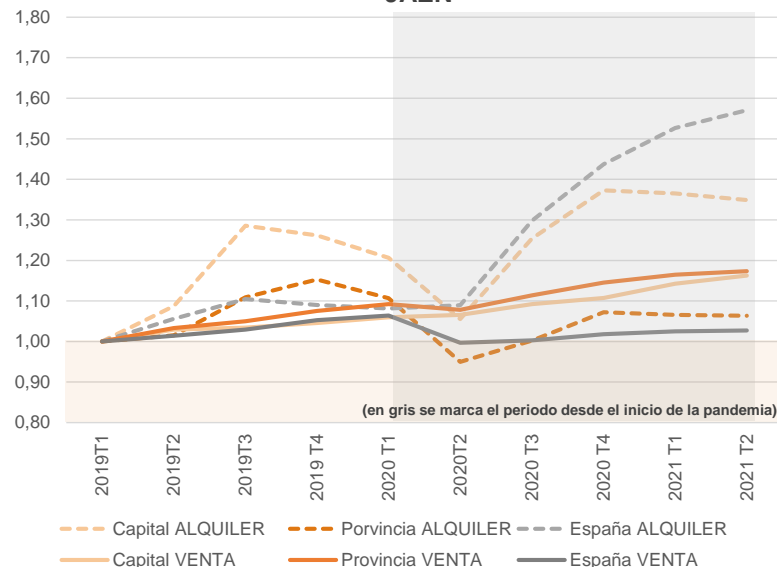
EVOLUCIÓN COMRAVENTAS DE VIVIENDA JAÉN



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



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER JAÉN



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