

Informe de Mercado Inmobiliario del Municipio de Toledo correspondiente a la Consulta Previa para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora en los terrenos situados en Toledo, entre la Avda. Adolfo Suarez y la Autovía TO-21, denominado:

P.A.U. PALACIO

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

DICIEMBRE 2023

Índice

1. Introducción.

2. Caracterización General.

- 2.1. Datos Generales.
- 2.2. Datos Socio-demográficos.
- 2.3. Estado de desarrollo del Planeamiento Municipal.
- 2.4. PAU Palacio.

3. Mercado Inmobiliario de Toledo.

- 3.1. ALTA demanda de compra de viviendas.
- 3.2. REDUCCIÓN del Stock de oferta de Viviendas.
- 3.3. ALTA demanda tipo de vivienda plurifamiliar de 3 dormitorios.
- 3.4. DESAJUSTE entre oferta y demanda de vivienda por tipología.
- 3.5. INCREMENTO del precio de la vivienda plurifamiliar de 3 dormitorios de obra nueva.

4. Conclusiones.

Fuentes de datos

1. Introducción.

En cumplimiento del artículo 64.7.b del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se presenta el Informe de Mercado correspondiente a la Consulta Previa para el desarrollo del P.A.U. PALACIO que justifica su propuesta de parámetros urbanísticos y producto inmobiliario en función de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente y su estado de desarrollo.

Los parámetros urbanísticos principales que definen el producto inmobiliario del P.A.U. PALACIO son:

Residencial Plurifamiliar Libre	56.115,38 m2/c
Residencial Plurifamiliar Protección	24.049,45 m2/c
Nº de viviendas	450 – 750 vv
Producto Inmobiliario Medio:	Vivienda plurifamiliar de 3 dormitorios entre 90 y 105 m2c + zonas comunes.

2. Caracterización General.

2.1 Datos Generales Municipio de Toledo Tercer Trimestre 2023.

Superficie (ha)
23.115

Densidad (hab/ha)
4

Periodo de construcción predominante
2000-2010

Número de inmuebles
Superficie predominante (m2)
75-90

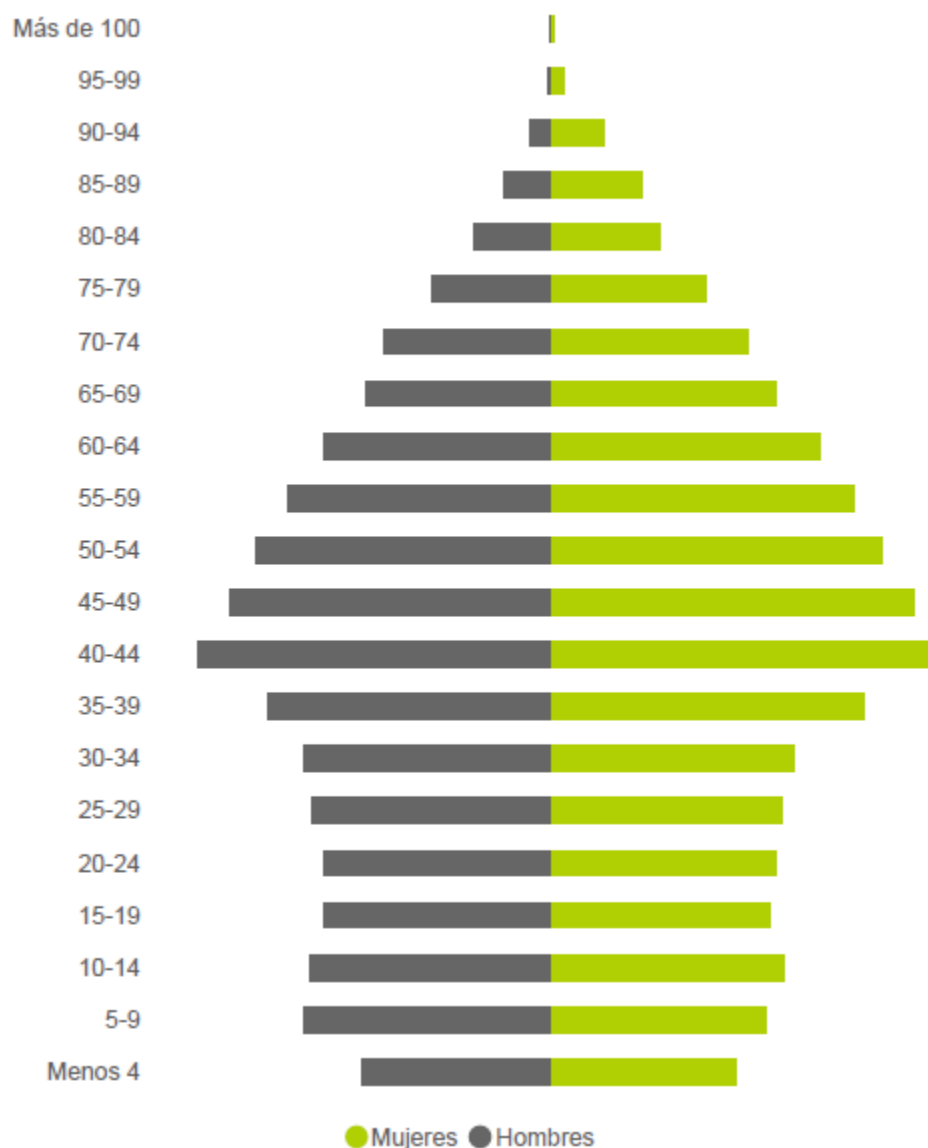
2.2 Datos Socio-demográficos.

El crecimiento de la población de Toledo en las últimas décadas ha sido:

- ☐ 1992-2002: 10.095 habitantes.
- ☐ 2002-2012: 13.126 habitantes.
- ☐ 2012-2020: 1792 habitantes.

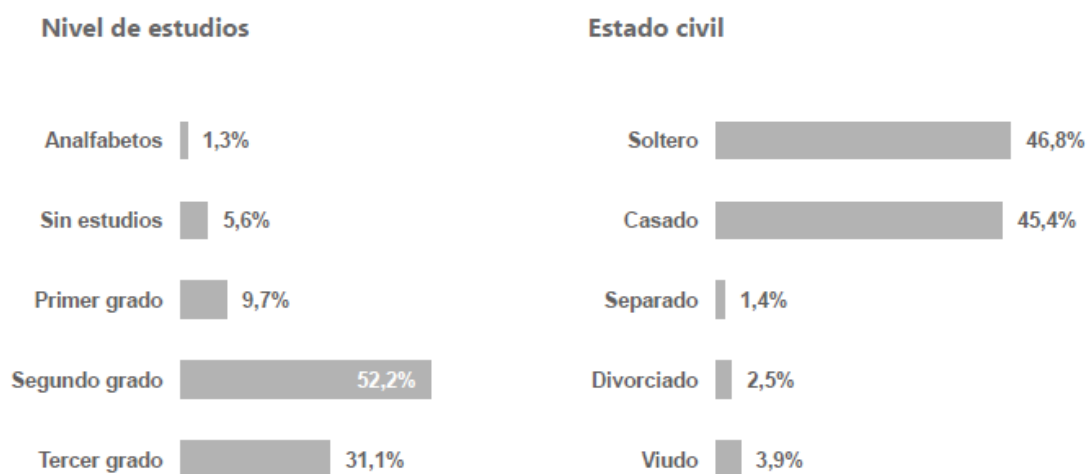
Lo que hace un **crecimiento total de 25.013 habitantes en Toledo, durante el periodo 1992-2020**. Según el último dato demográfico obtenido, el municipio de Toledo cuenta con una población de 85.831 habitantes.

Respecto a la evolución de la pirámide de población, el núcleo de población mayoritario en el municipio de Toledo es el comprendido entre 25 y 49 años, y dentro de este rango el de 40 a 44 años, seguido de 45 a 49 años.



Los índices de personas con mayor edad son reducidos., y únicamente son mayores en barrios como el Casco Histórico de Toledo, siendo el grupo intermedio mayoritario muy estable.

En la sociedad toledana prevalece el estado civil soltero y casado frente a los demás, y en el nivel de estudios predominan las personas con segundo grado o secundarios:



La estructura de los hogares de la ciudad se describe en la siguiente tabla del censo de 2011:

Mujer sola	4.580
Hombre solo	2.866
Padre o madre con hijos	2.686
Pareja sin hijos	6.462
Pareja con hijos	12.727
Otro tipo	2.065
TOTAL	31.386

La estructura de los hogares de la ciudad, de forma mayoritaria se corresponde con una pareja con hijos, siendo el producto inmobiliario que más se adapta a sus necesidades una vivienda plurifamiliar de 3 dormitorios, entre 90 a 105 m2.

El lugar de nacimiento de los habitantes de Toledo, es de un 87,6% nacido en España, 67,8% nacido en la CCAA de Castilla La Mancha, 63,6% nacido en la misma provincia de Toledo y 51,3% nacido en el municipio de Toledo.

Respecto a la población extranjera, un 45,9% es de origen América, 28,1% de origen Europa, 14,8% de origen África, y un 11,1% de origen Asia.

La superficie media predominante de la viviendas construidas es de **75-90 m2c**.

Superficie útil m2	Nº.
75 - 90	11.538
91 - 105	4.108
106 - 120	2.820
121- 150	2.447
151- 180	1.045
>180	1.603
TOTAL	31.386

La distribución de la población por barrios y distritos, se agrupa básicamente en tres zonas que se corresponden con el casco histórico, **ensanche norte**, polígono y barrio de Santa Bárbara.

En el ensanche norte, se concentra un 45% de la población, siendo el núcleo con mayor población del Municipio, destacando el Barrio de Buenavista con 12.618 habitantes.

Según el ritmo medio de crecimiento de los últimos 30 años, en el escenario más conservador, se prevé en Toledo un crecimiento anual del 1,25%, lo que supone un **crecimiento anual de 1.073 habitantes y de 4.057 habitantes en los próximos cuatro años. Tomando una densidad media de población de 2,19 habitantes por vivienda, resulta una necesidad anual de 490 nuevas viviendas y de 1.852 nuevas viviendas, en los próximos cuatro años.**

Además, Toledo siendo la Capital Regional de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha, cuenta con una importante capacidad de atracción, por varias razones, como son:

- ☐ Ciudad con una importante área metropolitana, que, aunque incipiente, tiende a consolidarse en el transcurso de los años.
- ☐ Dependencia de los municipios del entorno de las dotaciones de equipamiento y de los usos terciarios existentes en la ciudad.
- ☐ Existencia de tres autovías nacionales, una de ellas de peaje.
- ☐ Existencia de una estación de tren de alta velocidad.
- ☐ Existencia de una línea férrea convencional.
- ☐ Ciudad Patrimonio de la Humanidad, con una de las mayores atracciones turísticas y culturales de España.
- ☐ Parque temático de Puy du Fou España, como gran atrayente de turismo de ocio.
- ☐ Existencia de una importante zona industrial en la actualidad para permitir la implantación de actividades productivas, con posibilidades de crecimiento a corto plazo.
- ☐ Posibilidad de ubicar centros logísticos, en función de la situación estratégica del municipio.

2.3 Estado de desarrollo del Planeamiento Municipal.

Respecto del Planeamiento Vigente, la anulación en marzo 2018 del Plan de Ordenación Municipal aprobado por Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo y ratificado por la Orden de 6 de noviembre de 2008 (DOCM 11.11.2008), ha vuelto a resurgir el **agotado** Plan General de Ordenación Urbana de 1986, con escaso suelo vacante para absorber la necesidad de viviendas del municipio, provocando la paralización de la ciudad y sus desarrollos.

En mayo del ejercicio 2022, se presentó por el Ayuntamiento de Toledo un avance de Plan de Ordenación Municipal (actualmente paralizado), con una superficie total para nuevos desarrollos de 9.974.991 m², y una horquilla de viviendas en 11.000 y 18.500.

Dentro de la propuesta de nuevas zonas a desarrollar por el avance de POM, se incluía como ámbito urbano que demanda más vivienda el PAU Palacio.

2.4 PAU Palacio.

El PAU Palacio actúa entre los siguientes límites:

- Al Norte con la Vía de circunvalación TO – 21.
- Al sur con la Avenida Adolfo Suárez.
- Al este con la calle de los Concilios.
- Y al oeste con el arroyo de la Era (situado delante de la tapia del Observatorio Geofísico).

Actualmente estos terrenos están clasificados como suelo rústico de reserva en el planeamiento municipal vigente y se prevé la clasificación de 181.716,05 m² como suelo urbanizable que formaran un nuevo Sector para el Planeamiento General de Toledo con la calificación de uso global residencial y las conexiones del mismo con todas las infraestructuras correspondientes, lo cual supondrá el crecimiento del segundo ensanche residencial de Toledo, dotando de mayor continuidad y conexión a las zonas urbanas adyacentes y por lo tanto contribuyendo a la vertebración territorial del municipio, con una importante dotación de nuevas zonas verdes y acondicionamiento de su ribera con el río tajo.

La superficie comprendida por el PAU Palacio, supone un 1,82% de la superficie total establecida para nuevos desarrollos del Avance del POM presentado por Toledo en Mayo 2022.

En conclusión, el agotamiento del Planeamiento Municipal, en vigor desde 1986, hace necesaria la clasificación de nuevas zonas a desarrollar de uso residencial en aquellos ámbitos que demandan más vivienda, como son los terrenos del PAU Palacio.

3. Mercado Inmobiliario de Toledo.

3.1. ALTA demanda de compra de viviendas.

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2023, la demanda de compra de viviendas viene mostrando una **tendencia creciente (leads Portal Inmobiliario El Idealista “se consideran leads a los contactos por mail al propietario, reenviar a un amigo por mail o sms” por anuncio)**, provocando incrementos del precio unitario €/m² y tasa de esfuerzo.

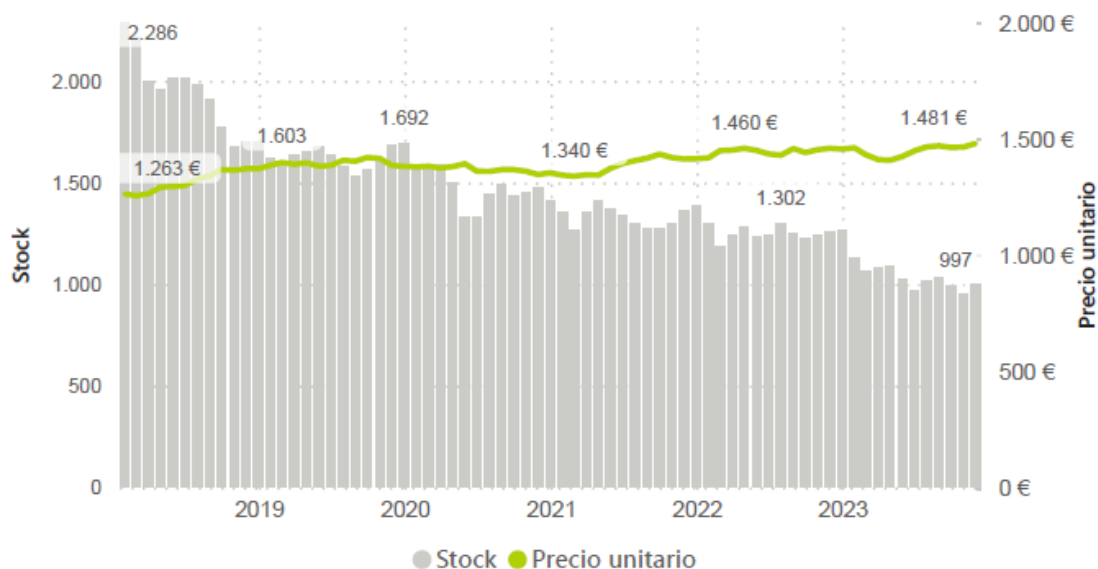
Evolución del número de leads promedio por anuncio - residencial



3.2. REDUCCIÓN del stock de oferta de Viviendas.

La reducción del stock de oferta de vivienda, se ha incrementado en el último ejercicio 2023, con un decremento superior al 23%, pasando de una media de 1.302 unidades a la venta en el ejercicio 2022 a 997 unidades en el ejercicio 2023.

Evolución del stock y precio unitario - residencial



3.3. ALTA demanda tipo de vivienda plurifamiliar de 3 dormitorios.

Despreciando el tipo de vivienda estudio, por tener un carácter muy residual, el tipo de vivienda más demandado es de 3 dormitorios, con una demanda actual de 5,7 (leads anuncio) frente a la media de 4,54 (leads anuncio), **siendo el producto inmobiliario residencial que más se ajusta al núcleo poblacional mayoritario de parejas con hijos.**

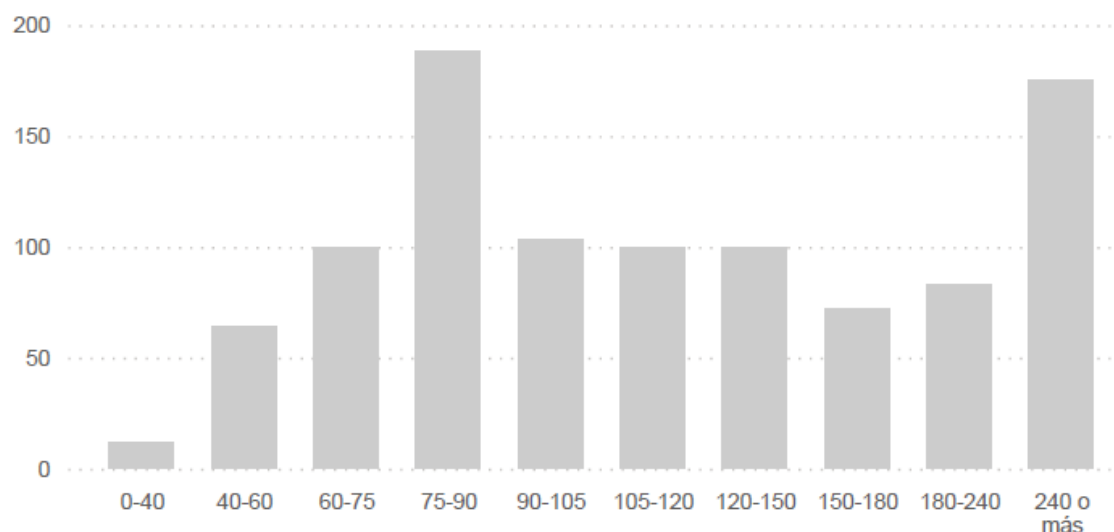
Demanda de los inmuebles en oferta durante los últimos tres meses

Tipología	Demanda (leads)	Días en mercado
▲		
☐ Piso		
0 hab. (estudio)	5,8	117,0
1 hab.	4,5	161,0
2 hab.	5,3	156,0
3 hab.	5,7	94,0
4 o más	4,3	117,0

3.4. DESAJUSTE entre oferta y demanda de vivienda por tipología.

La oferta por rango de superficie mayoritaria en la ciudad de Toledo, son viviendas entre 75-90 m² y 240 m² o más, no ajustándose al producto inmobiliario que más se adapta a las necesidades de los hogares mayoritarios de parejas con hijos, es decir una vivienda plurifamiliar de 3 dormitorios entre 90 y 105 m².

Oferta por rango de superficie



3.5. INCREMENTO del precio de la vivienda plurifamiliar de 3 dormitorios de obra nueva.

La escasa oferta de vivienda plurifamiliar de 3 dormitorios de obra nueva provocada por el agotamiento del suelo residencial del Planeamiento vigente y la consecuente evolución negativa del stock de nuevas promociones, está provocando una fuerte tensión en el precio medio de este producto inmobiliario, alcanzando 2.318 €/m² y 286.000,00 €/ud.

Tipología	Precio	Precio unitario	Superficie	Stock
 Piso				
1 hab.	128.500 €	2.209 €	56	7
2 hab.	173.000 €	2.237 €	76	23
3 hab.	286.000 €	2.318 €	123	4
4 o más	149.093 €	1.451 €	111	2

Otro dato más, sobre la alta demanda del producto inmobiliario plurifamiliar de 3 dormitorios de obra nueva, es su velocidad de venta, medido por el nº de días en el mercado.

Tipología	Demanda (leads)	Días en mercado
 Piso		
1 hab.	4,14	235
2 hab.	3,61	335
3 hab.	0,50	235
4 o más	5,50	629

4. Conclusiones.

La estructura de los hogares de la ciudad de Toledo, de forma mayoría se corresponde con una pareja con hijos, demandante de una vivienda plurifamiliar de 3 dormitorios, entre 90 a 105 m².

El agotamiento del Planeamiento Municipal, en vigor desde 1986, hace necesaria la clasificación de nuevas zonas a desarrollar de uso residencial en aquellos ámbitos que demandan más vivienda, como son los terrenos del PAU Palacio.

Los parámetros urbanísticos del PAU Palacio definen un producto inmobiliario medio de vivienda plurifamiliar de 3 dormitorios entre 90 y 105 m²c, dando solución al desajuste actual entre oferta y demanda.

Fuentes de datos

Para la realización del siguiente análisis se ha contado con:

Documento de Memoria Informativa y Diagnostico (2022) de la propuesta de Avance del Plan de Ordenación Municipal presentada por el Ayuntamiento de Toledo en Mayo 2022)

Información obtenida del estudio de mercado inmobiliario del Portal Inmobiliario El Idealista para Toledo (3T 2023), que se incorpora como Anexo I.

Firmado
D. Carlos Calcerrada Lara
Director General
DNI 50.455.179-X