

idealista/data

**Mercado
inmobiliario**

Toledo

Tercer trimestre de 2023



Índice

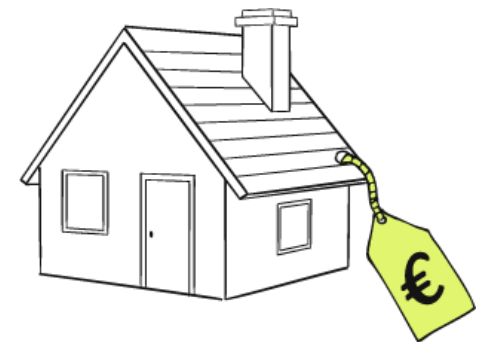
1. Caracterización general

- 1.1. Situación y datos generales
- 1.2. Datos sociodemográficos
- 1.3. Inmuebles existentes

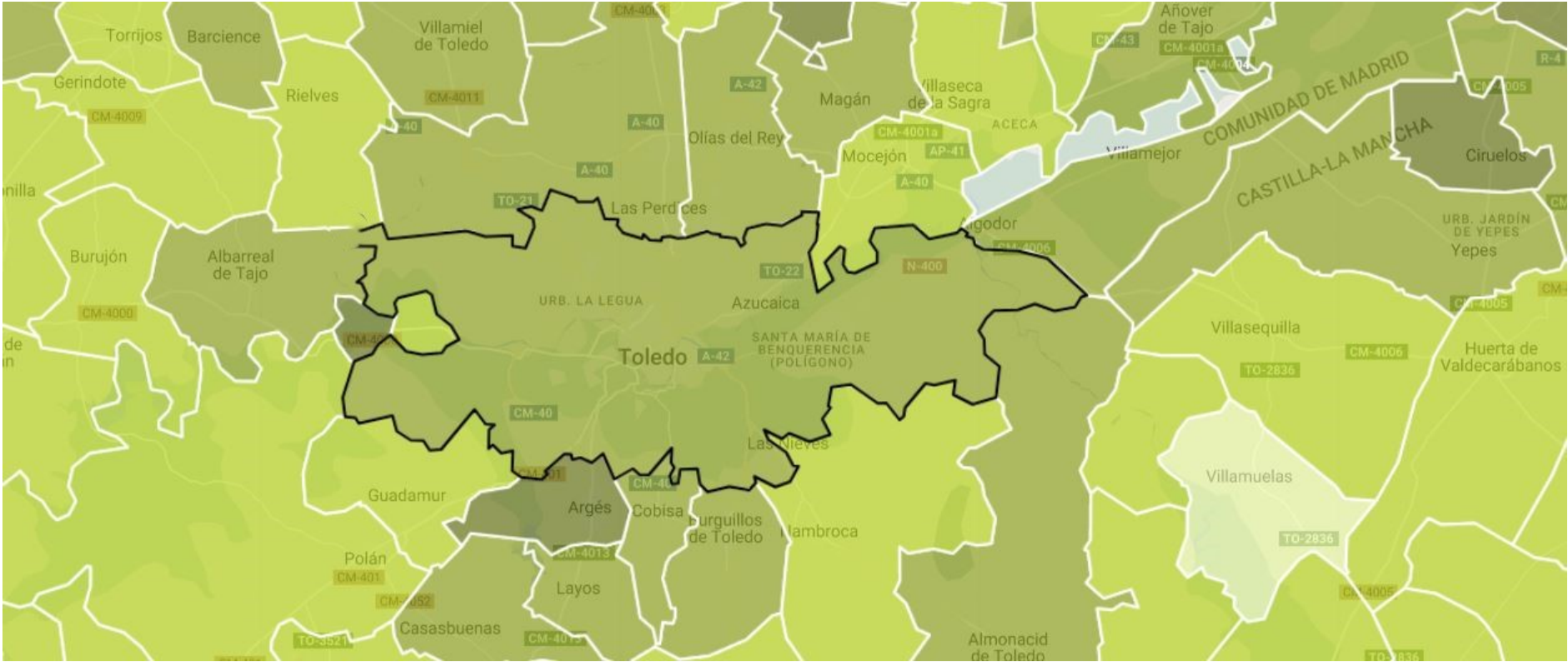
2. Métricas y análisis del sector inmobiliario - mercado compraventa

- 2.1. Mapas de calor de oferta y demanda
- 2.2. Datos generales
- 2.3. Oferta y demanda en los últimos tres meses
- 2.4. Desglose de la oferta
- 2.5. Desglose de la demanda
- 2.6. Procedencia de la demanda e idioma de navegación
- 2.7. Obra nueva
- 2.8. Transacciones

Metodología y fuentes de datos



Toledo - Castilla La Mancha - España



Datos sociodemográficos

Renta media familiar anual	Población (hab.)
70.328 €	85.531
Superficie (ha)	Densidad (hab/ha)
23.115	4

Inmuebles existentes

Número de inmuebles	Superficie predominante (m2)
94.931	90-105
Periodo de construcción predominante	Altura predominante
2000-2010	Planta baja

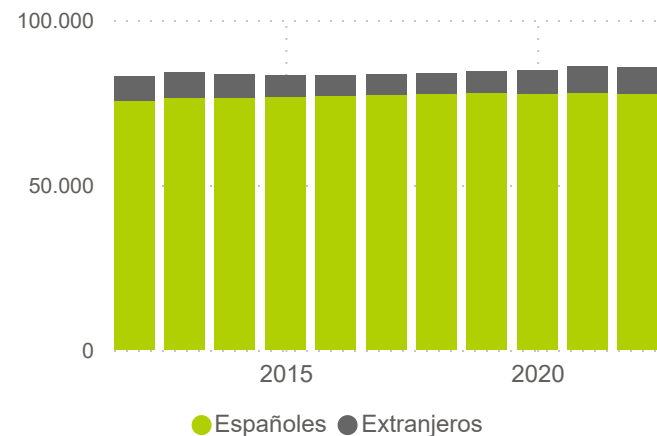
idealista/data

**Mercado
inmobiliario**

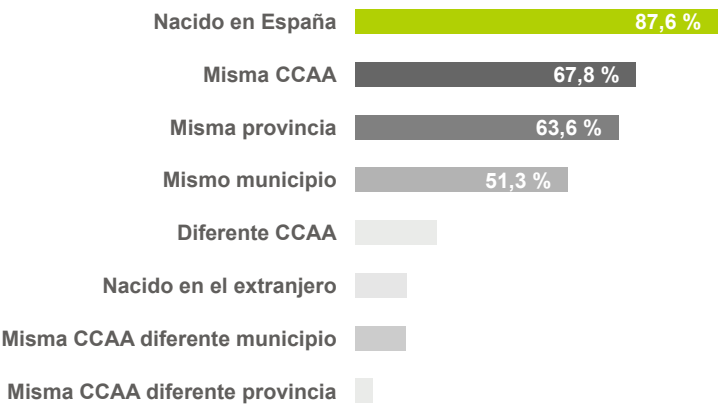
1. Caracterización de la zona



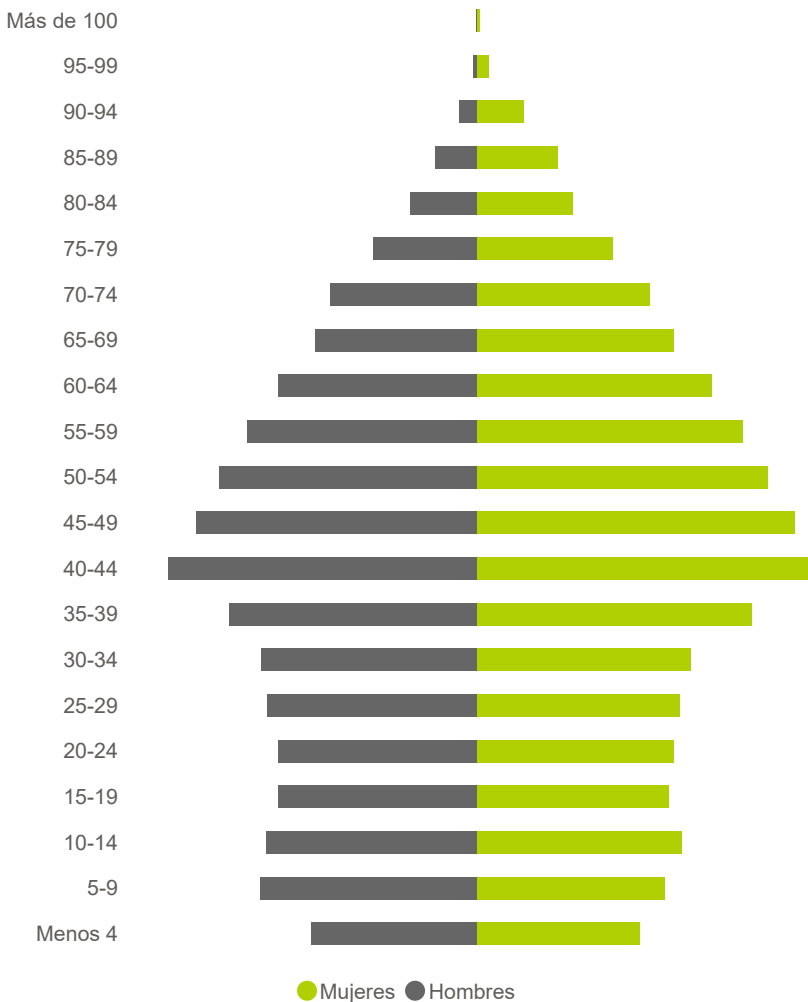
Evolución de la población



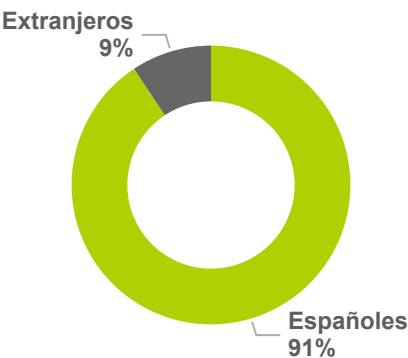
Lugar de nacimiento y residencia



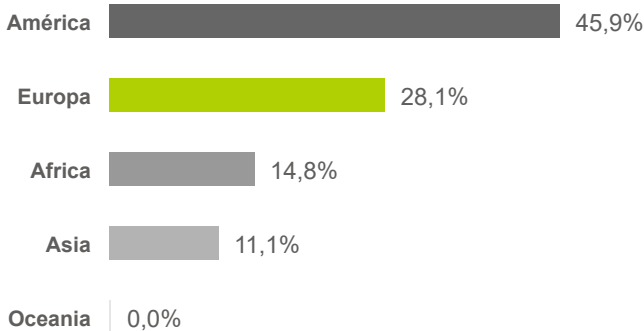
Pirámide de población



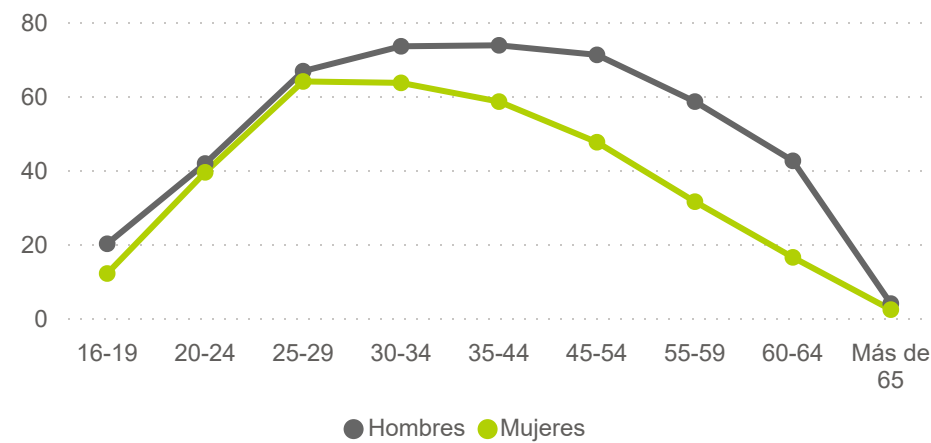
Población extranjera



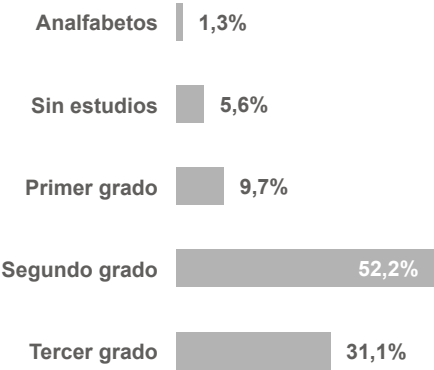
Procedencia de la población extranjera



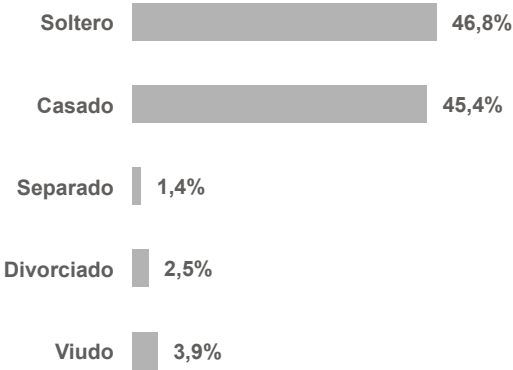
Tasa de actividad



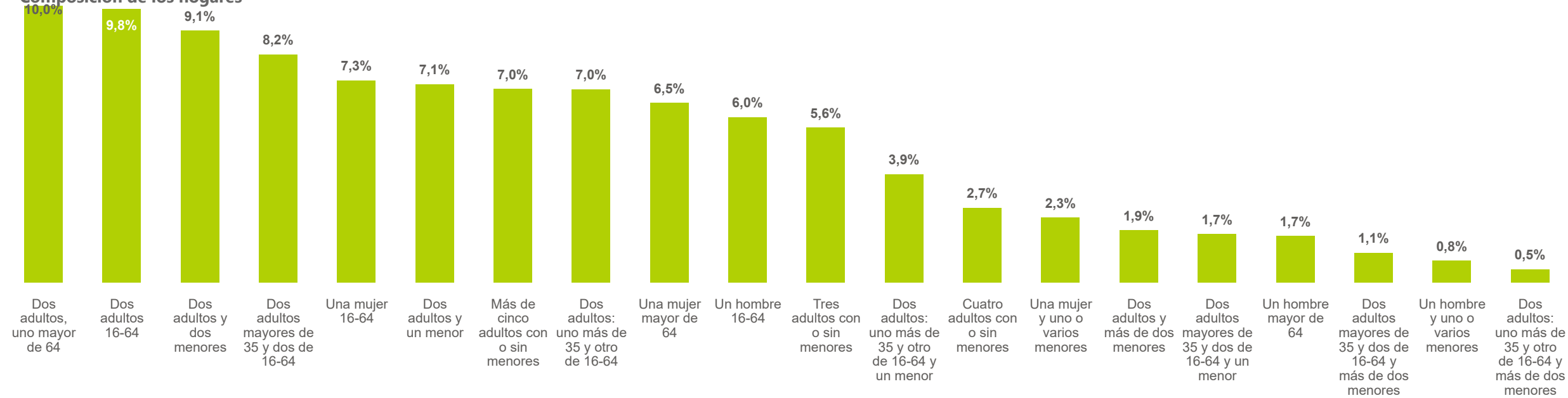
Nivel de estudios



Estado civil

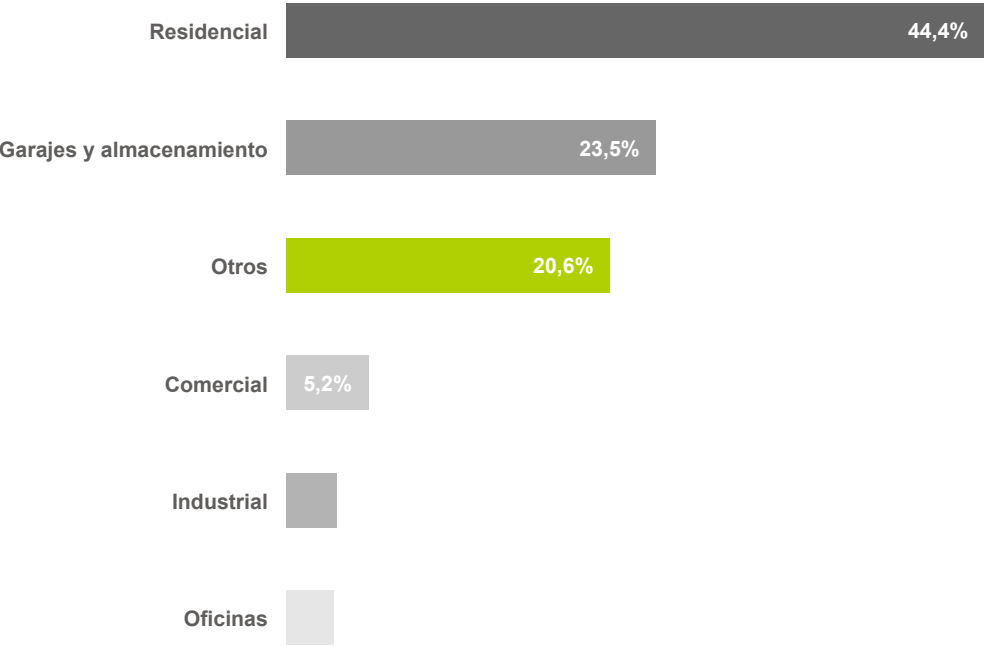


Composición de los hogares



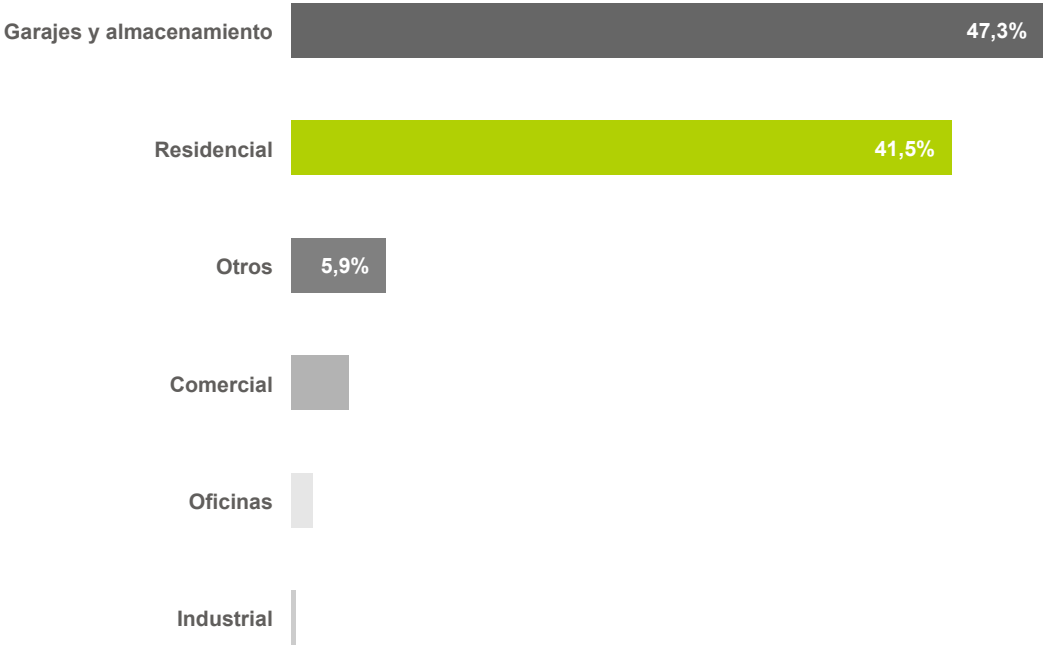
Usos por superficie

Superficie total construida (ha) 1.091

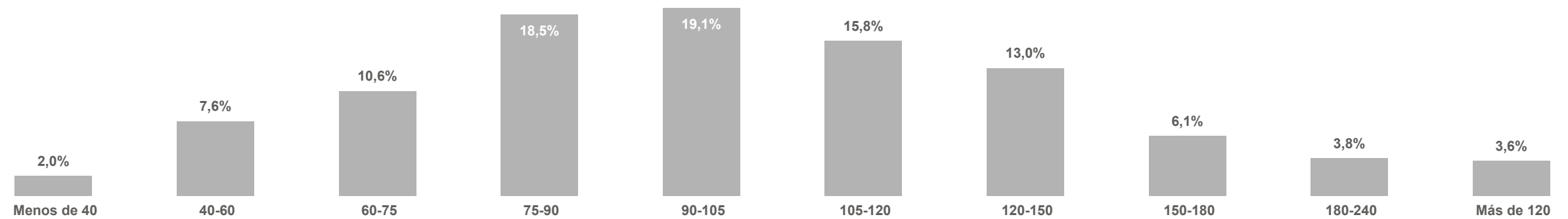


Usos por número de inmuebles

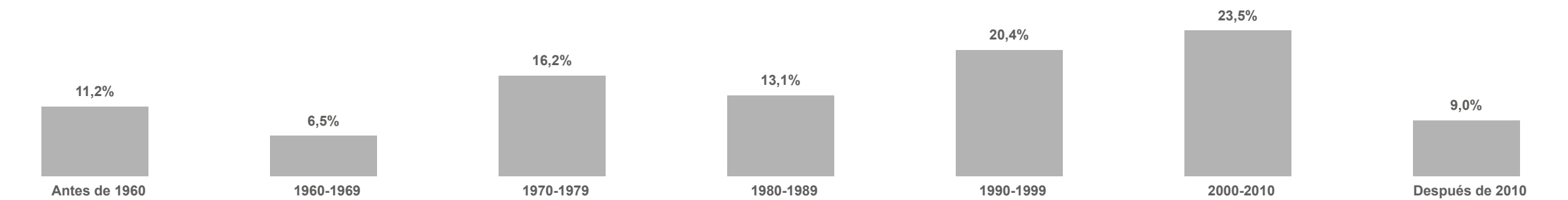
Número total de inmuebles 94.931



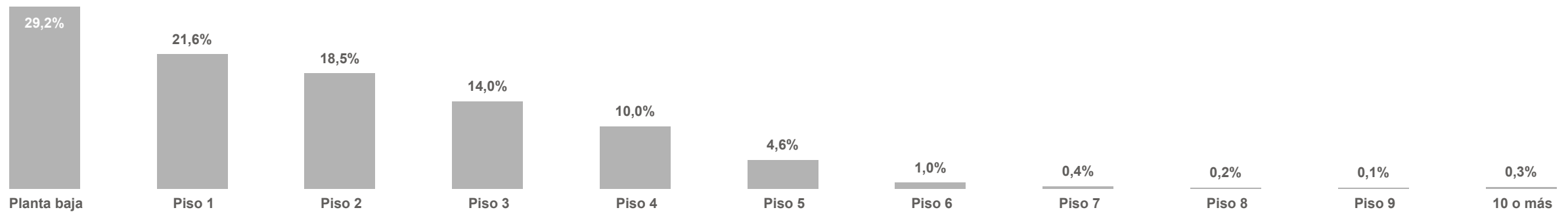
Porcentaje de inmuebles por rango de superficie



Porcentaje de inmuebles por año de construcción



Porcentaje de inmuebles por ubicación en planta



idealista/data

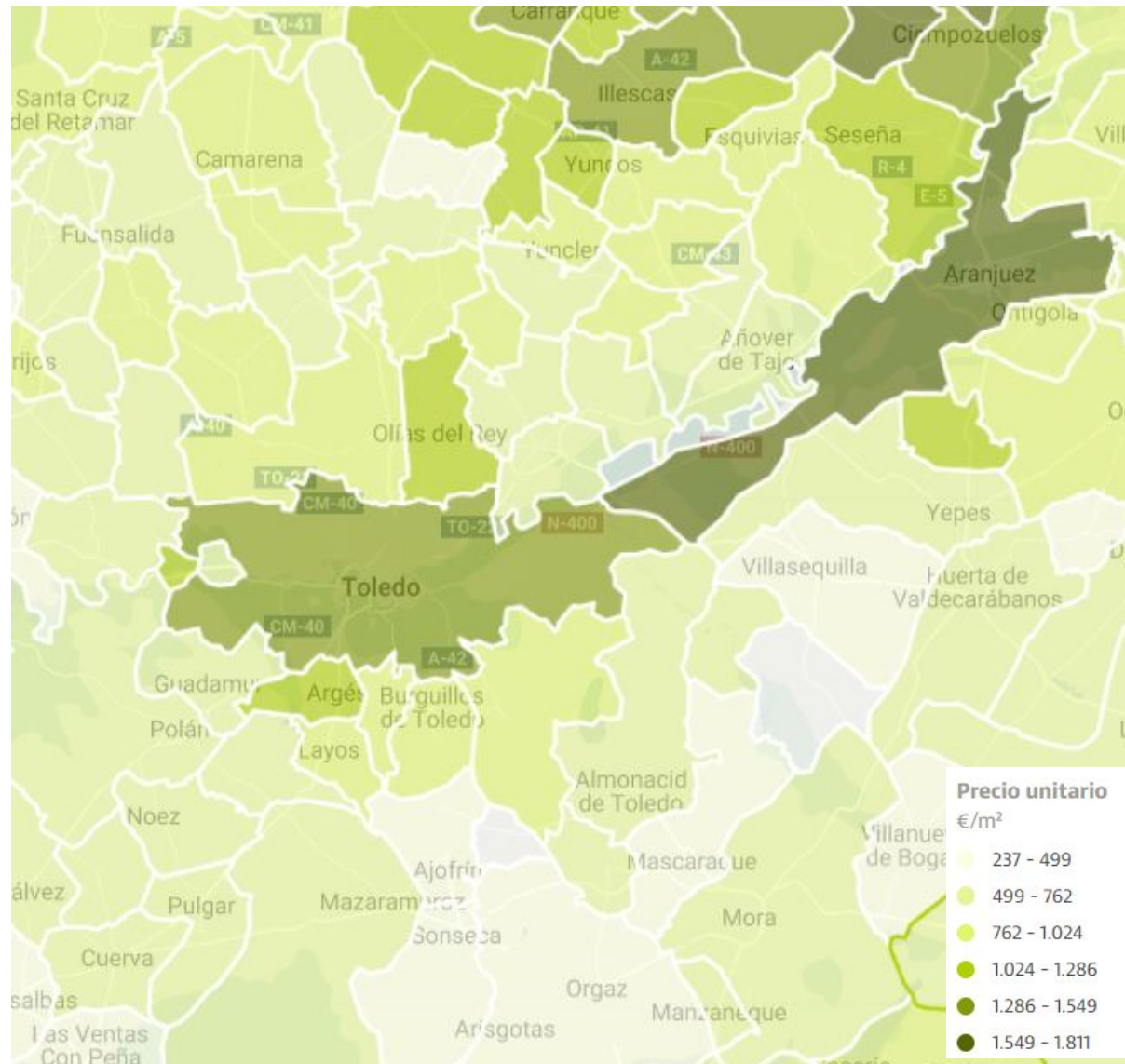
**Mercado
inmobiliario**

1. Mercado de compraventa

Vivienda plurifamiliar



Precio unitario en venta en 3T 2023 - plurifamiliar

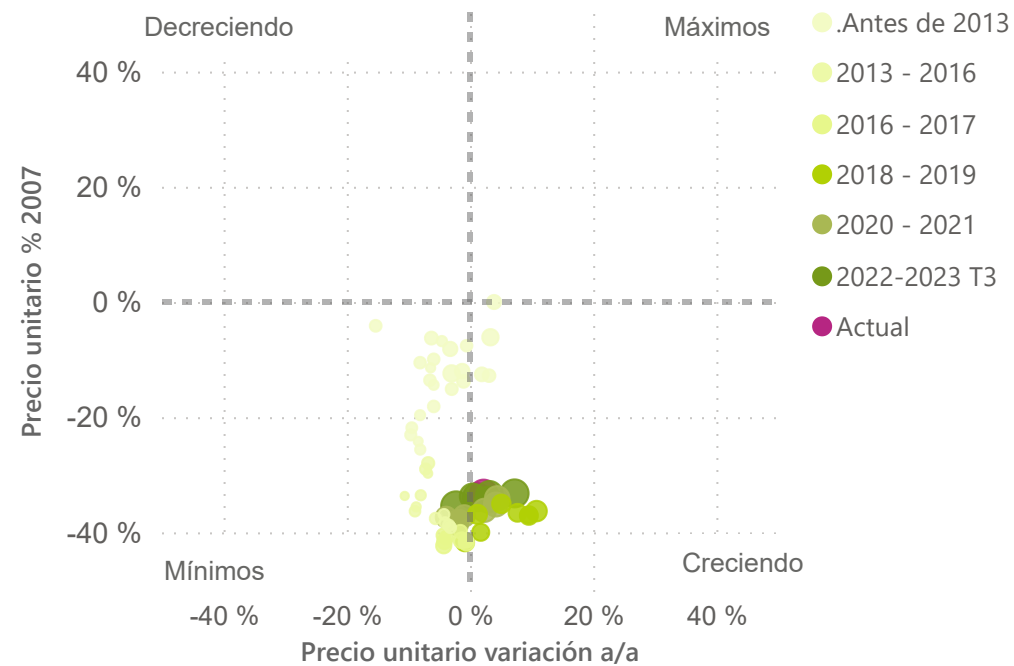


Demanda en venta (leads por anuncio) 3T 2023 - plurifamiliar

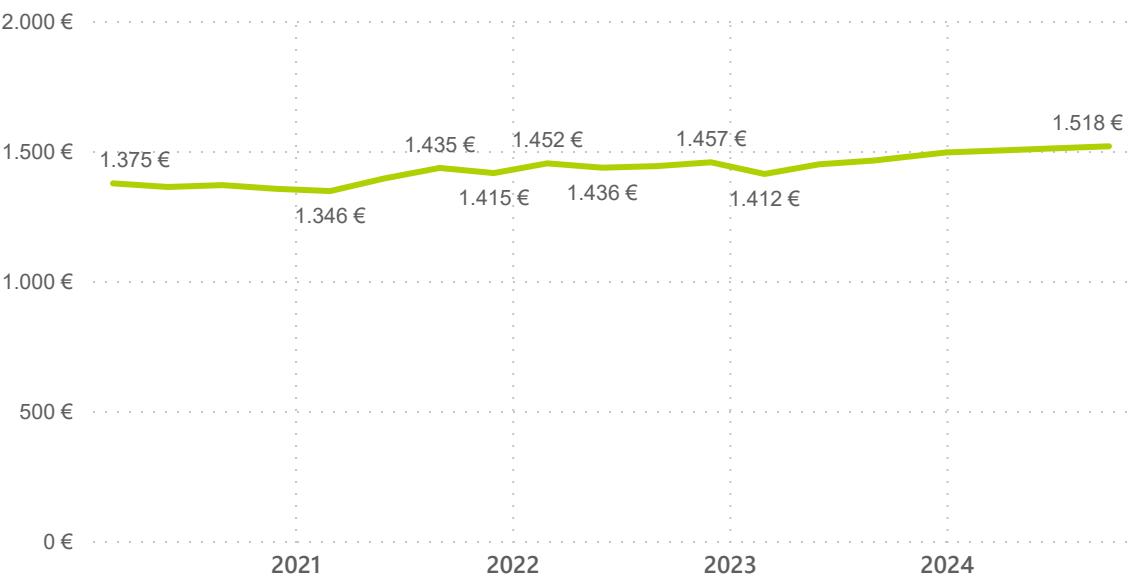


Rating ★★★★☆	Momento Creciendo	Velocidad Lenta
Riesgo Medio	Demanda Alta	Tasa de esfuerzo 16 %
Rentabilidad bruta piso 5,30 %	Días en mercado 121	Margen de negociación 8,9 %

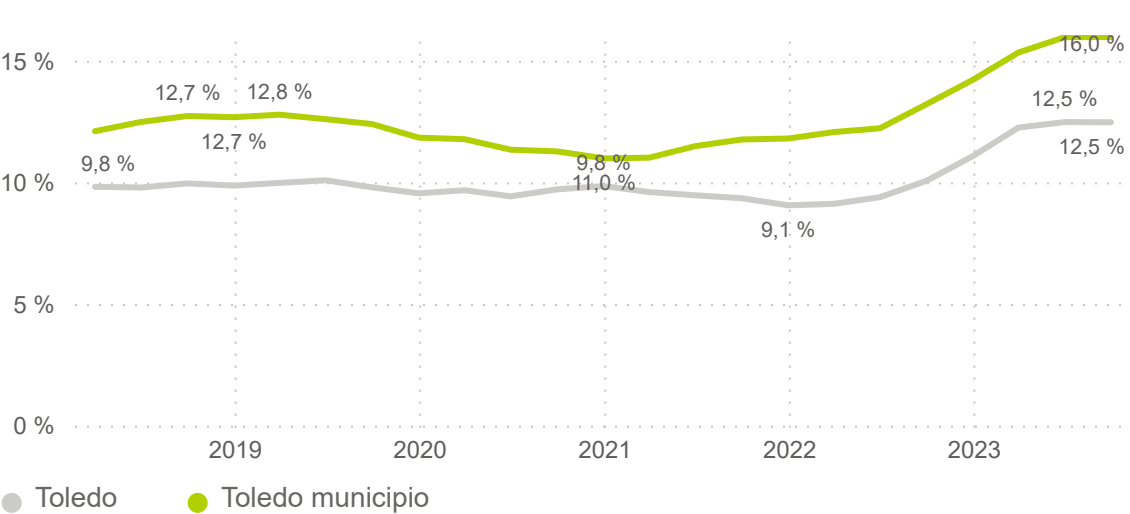
Reloj inmobiliario



Proyección del precio unitario



Evolución de la tasa de esfuerzo



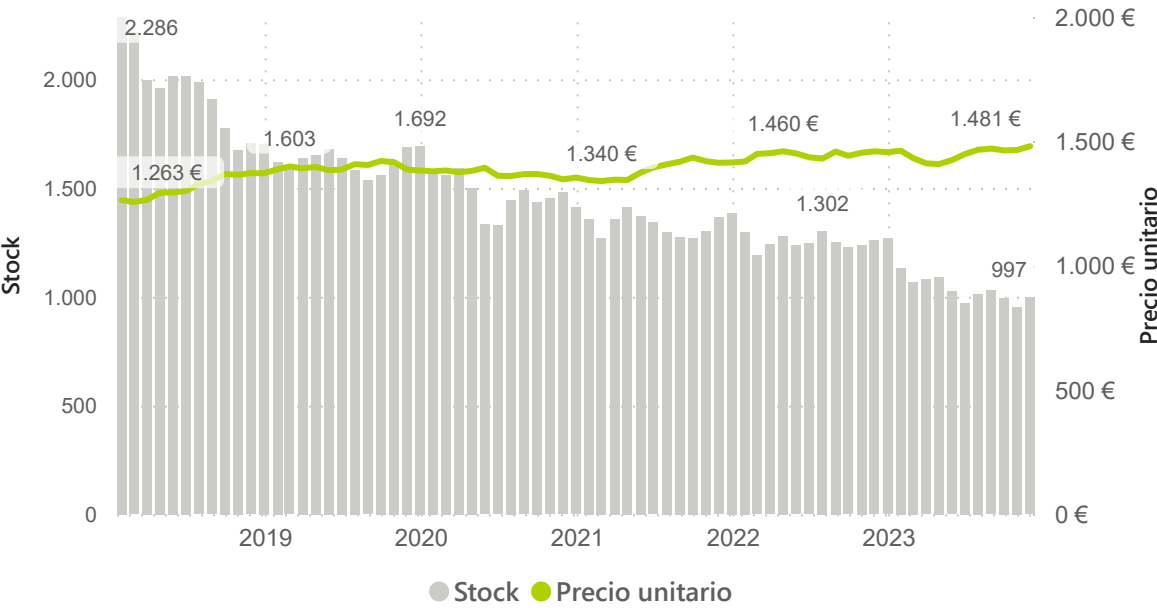
Inmuebles en oferta durante los últimos tres meses

Tipología	Precio	Precio unitario	Stock	Superficie
Piso				
0 hab. (estudio)	97.000	2.622	6	37
1 hab.	120.000	2.049	99	60
2 hab.	125.000	1.533	195	80
3 hab.	149.900	1.348	243	100
4 o más	196.490	1.452	150	130

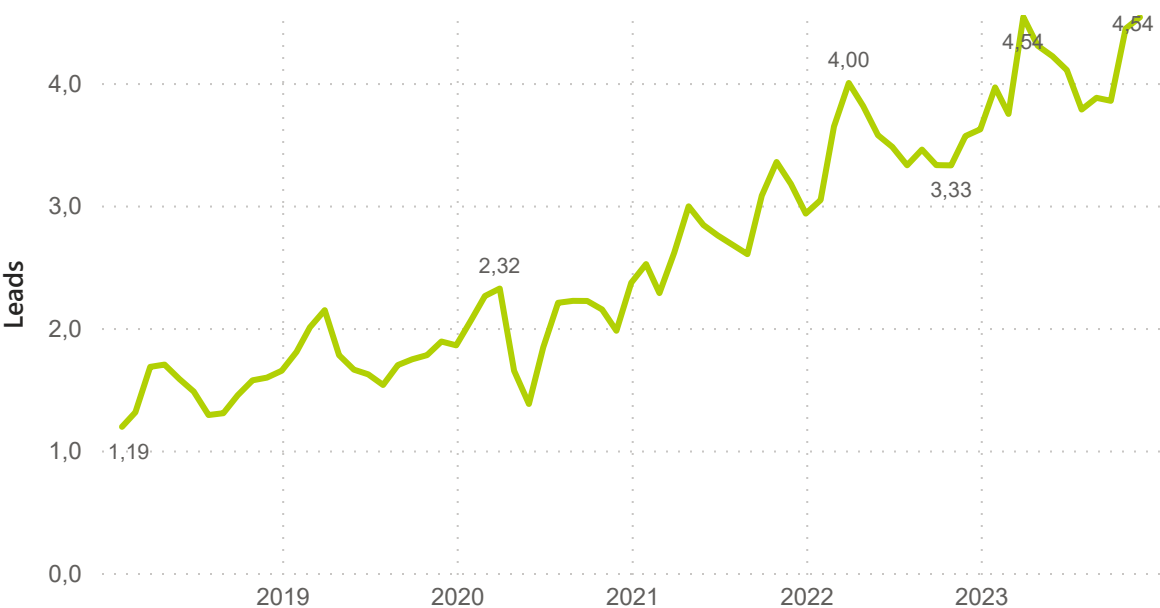
Demanda de los inmuebles en oferta durante los últimos tres meses

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

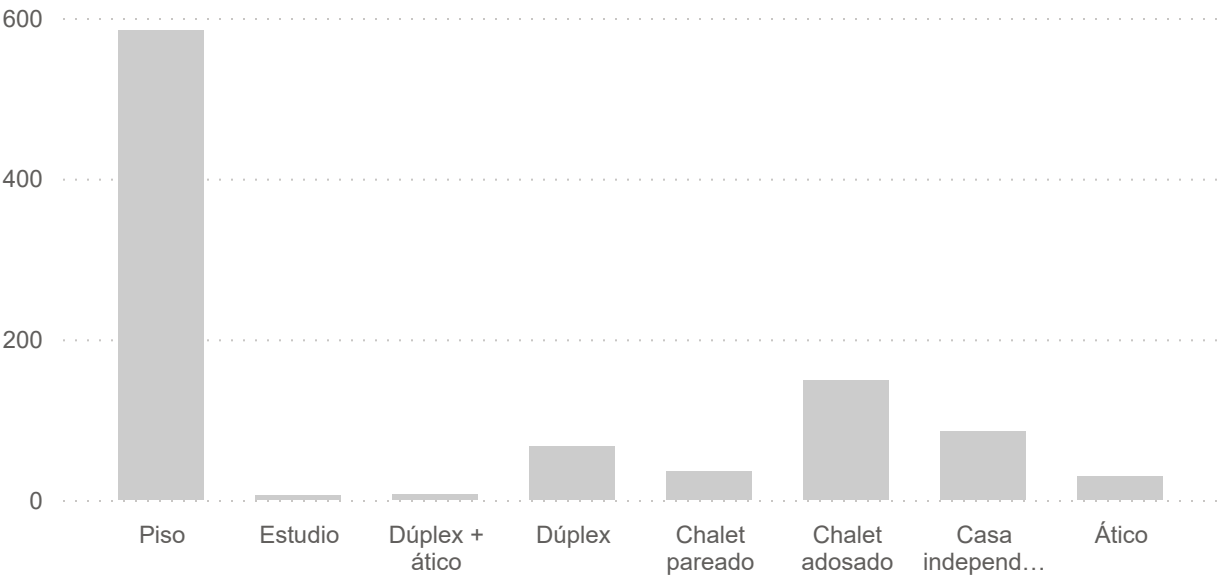
Evolución del stock y precio unitario - residencial



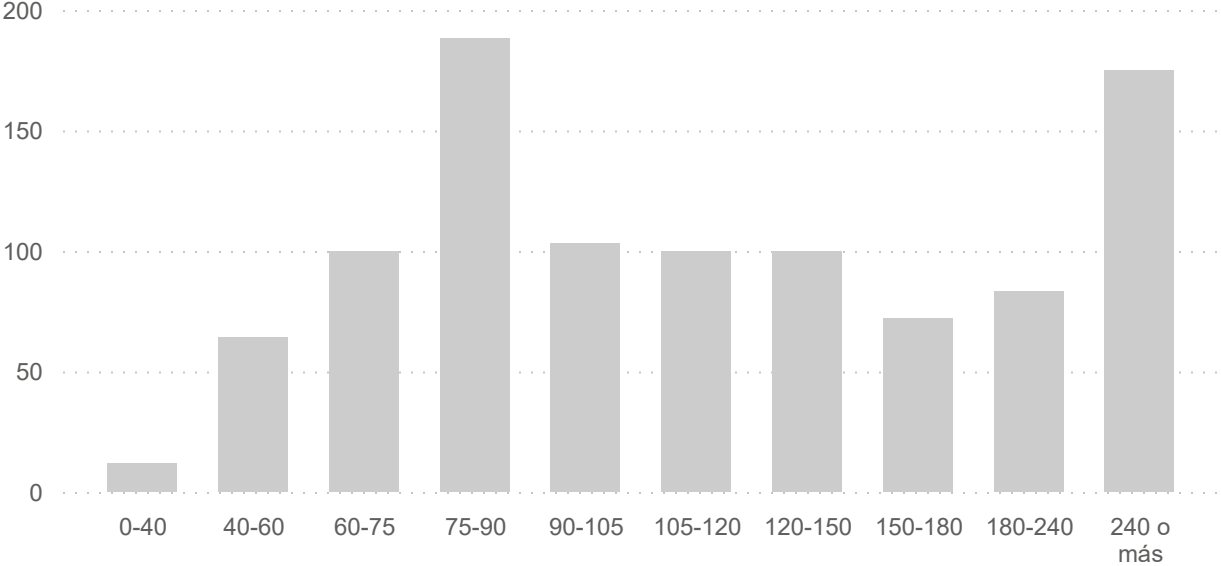
Evolución del número de leads promedio por anuncio - residencial



Oferta por tipología



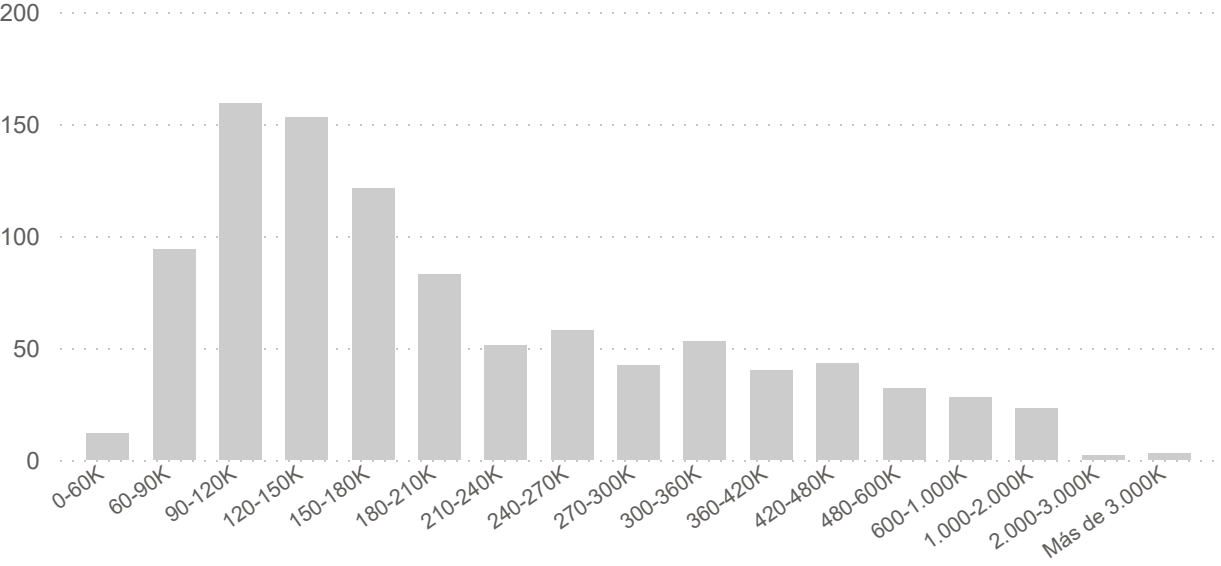
Oferta por rango de superficie



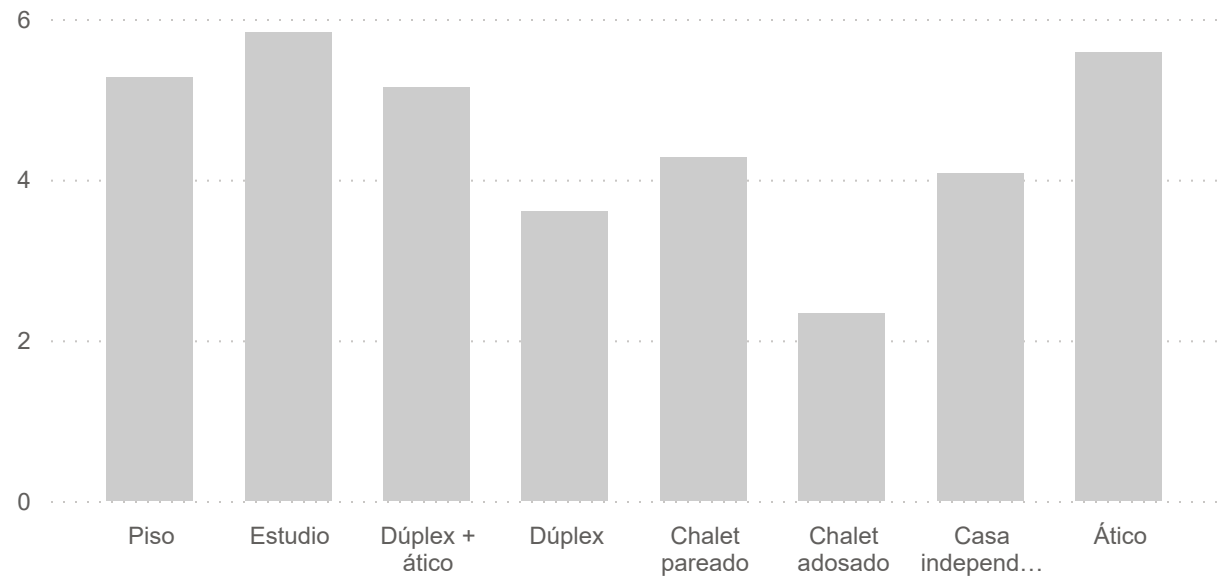
Oferta por número de habitaciones



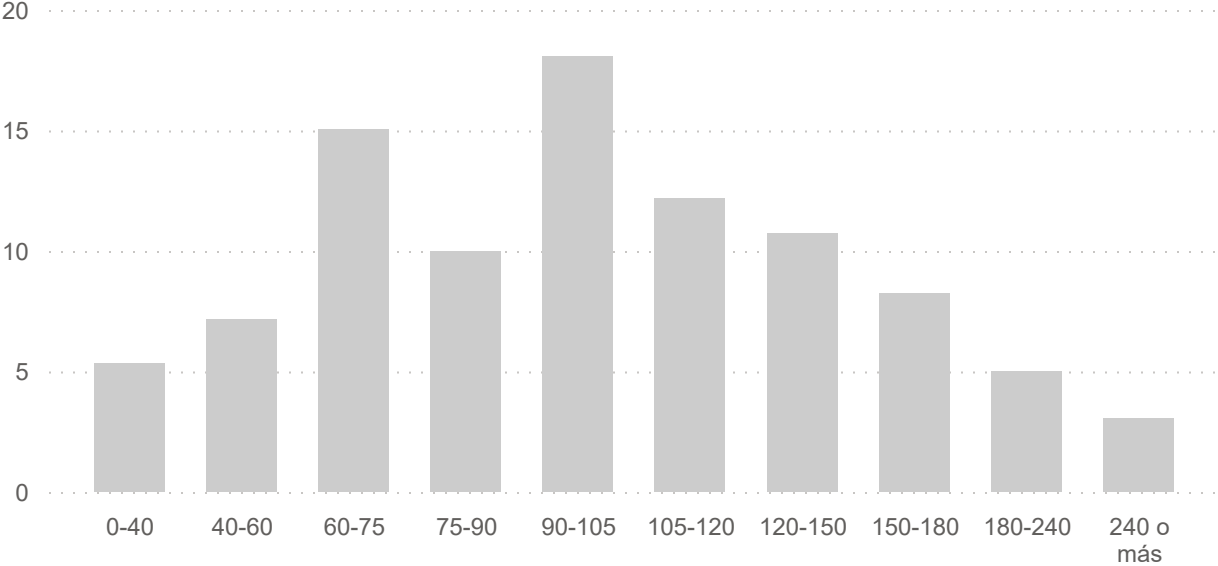
Oferta por rango de precio



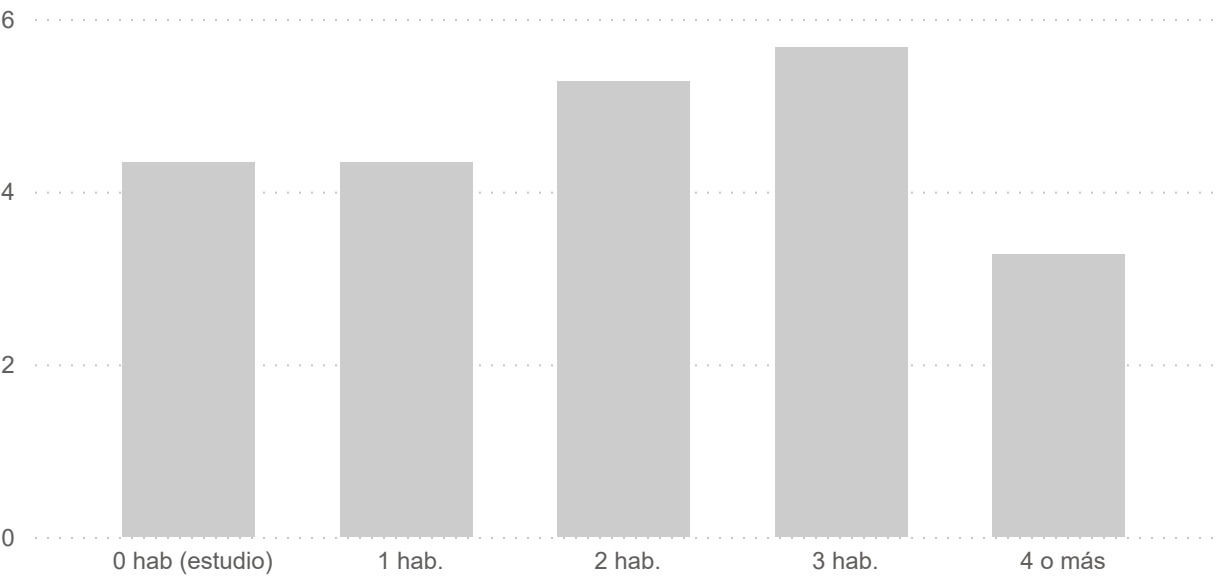
Demanda por tipología



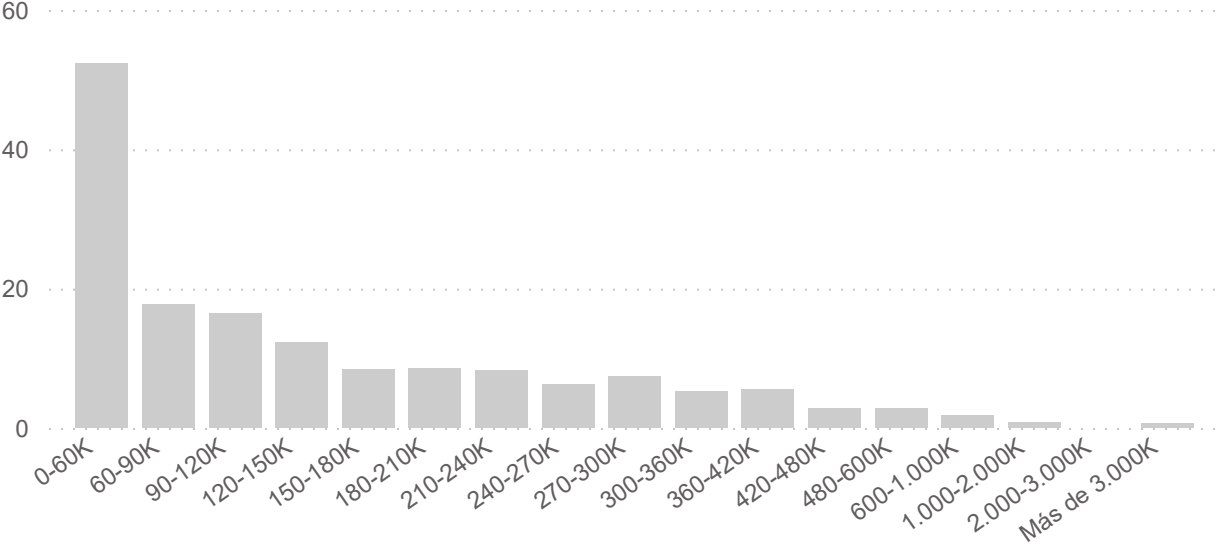
Demanda por rango de superficie



Demanda por número de habitaciones

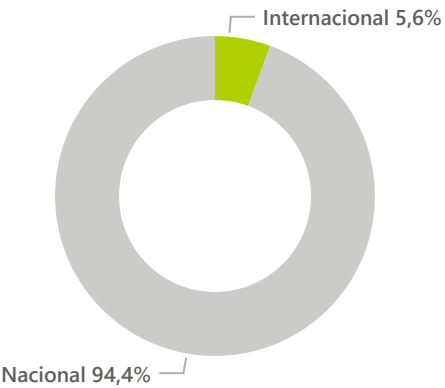


Demanda por rango de precio



Procedencia de la demanda de inmuebles

Demanda internacional y nacional %



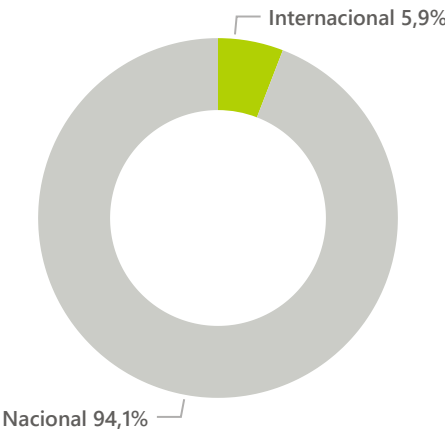
Top países extranjeros

1.	Estados Unidos	20,66 %
2.	Reino Unido	9,15 %
3.	Francia	8,65 %

Top localizaciones nacionales

1.	Madrid	17,77 %
2.	Toledo	5,85 %
3.	Caserio de valdecaba baja	3,08 %

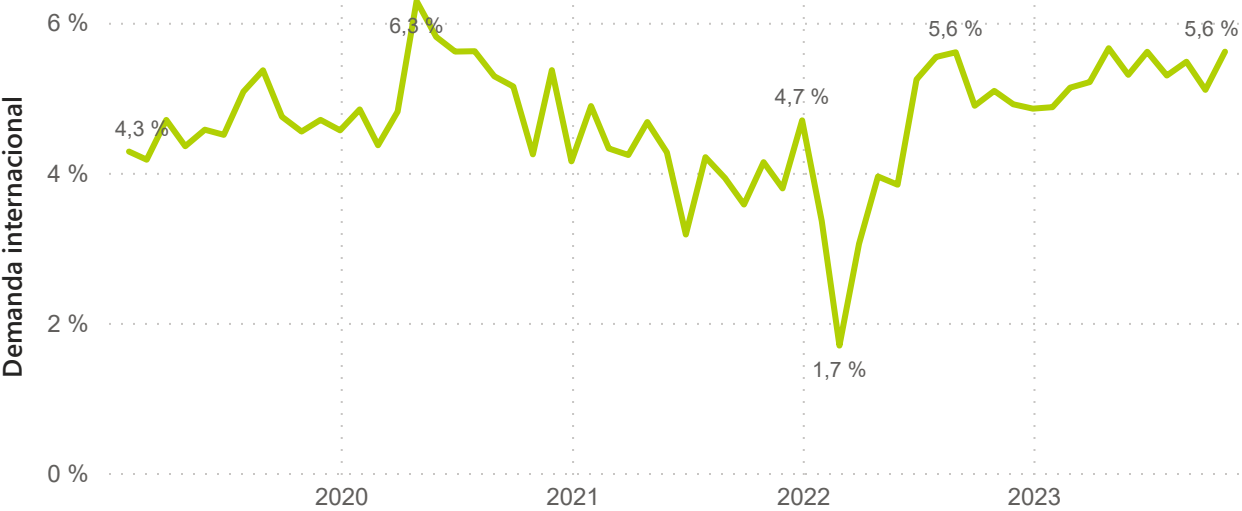
Idiomas extranjeros



Top idiomas extranjeros

1.	Francés	70,00 %
2.	Chino	7,72 %
3.	Portugués	5,97 %

Evolución de la demanda internacional



Número de promociones y pisos de obra nueva en oferta durante los últimos tres meses

Tipología	Número de promociones	Precio	Precio unitario	
▲ Piso	6	153.000 €	2.237 €	

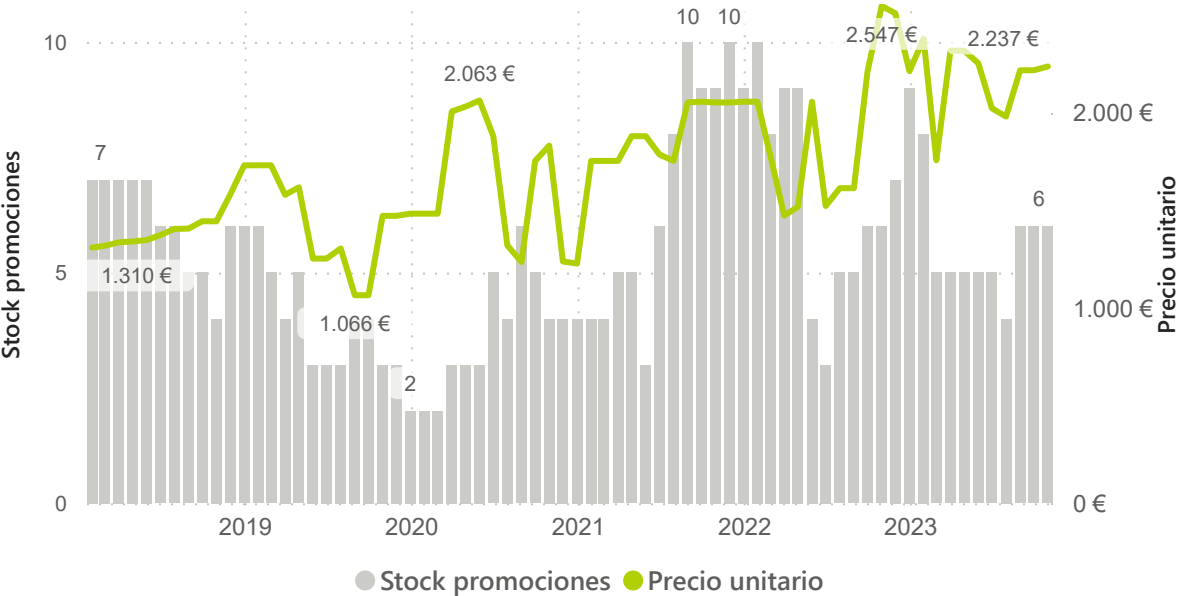
Tipología	Precio	Precio unitario	Superficie	Stock
☐ Piso				
1 hab.	128.500 €	2.209 €	56	7
2 hab.	173.000 €	2.237 €	76	23
3 hab.	286.000 €	2.318 €	123	4
4 o más	149.093 €	1.451 €	111	2

Demanda de la obra nueva en los últimos tres meses

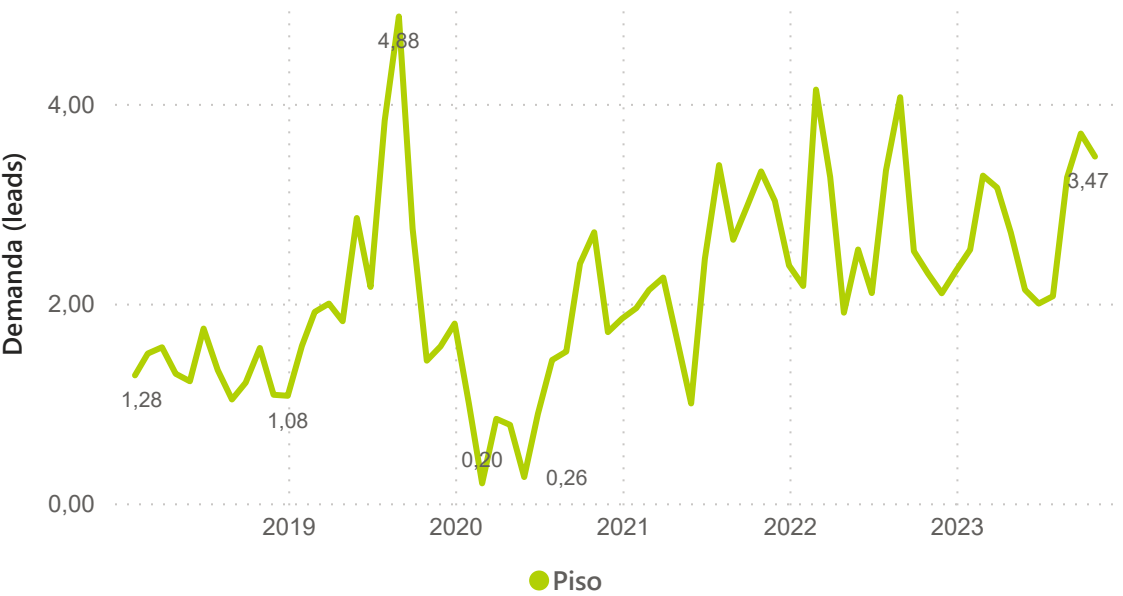
Tipología	Demanda (leads)	Días en mercado
▲ Piso	3,47	237

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

Evolución del stock de promociones y precio unitario de obra nueva - pisos



Evolución del número de leads promedio por anuncio de obra nueva - pisos



Transacciones de vivienda unifamiliar

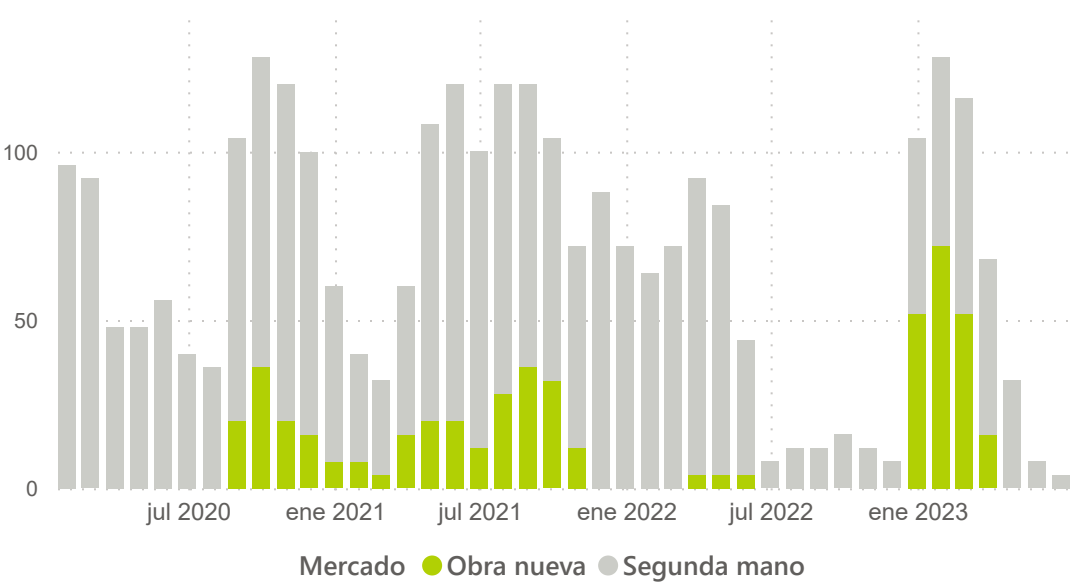
Transacciones de vivienda de segunda mano y obra nueva últimos seis meses

Tipología	Transacciones	Precio u.	Superficie	Precio medio
Piso				
Obra nueva				
Sin anejos	11	1.970 €	81	153.159 €
Segunda mano				
Con anejos	1	1.465 €	113	165.465 €
Sin anejos	257	1.307 €	90	118.428 €

Evolución del precio de cierre de obra nueva y segunda mano



Número de transacciones de obra nueva y segunda mano



Metodología

Métrica	Fuentes	Metodología
Población	INE AEAT idealista/data	Población según INE a nivel municipal. La población estimada a nivel distrito o barrio se calcula a partir del dato municipal del INE extrapolando datos de las secciones censales a la delimitación del ámbito de estudio.
Ingresos (euros anuales)	INE AEAT idealista/data	Ingresos netos familiares anuales a nivel de barrio estimada a partir de los datos facilitados por Hacienda.
Tasa de esfuerzo (% ingresos)	INE AEAT idealista/data	Estimación del porcentaje de ingresos familiares anuales dedicados a la adquisición de una vivienda basado en un periodo de años, la tasa de interés publicada por el BCE y una contribución inicial del 20%.
Stock (anuncios)	INE AEAT idealista/data	Número de anuncios que han estado publicados en idealista durante el periodo de análisis una vez eliminados anuncios con valores anómalos y los que no han registrado ninguna actividad.
Precio unitario – Asking price (€/m²)	idealista/data	Mediana del precio unitario del stock activo en el periodo de análisis una vez eliminados los valores anómalos. Calculado como: precio total (€) / superficie construida (m²).
Días de mercado	idealista/data	Media de días que ha estado activo el stock en idealista para la tipología y operación en el periodo.
Leads	idealista/data	Contactos normalizados medios por anuncio en el periodo de análisis. Se consideran leads: contactos por email al propietario, reenviar a un amigo por email o SMS. El proceso de normalización mantiene la escala para que se puedan comparar periodos, zonas y anuncios.

Aviso legal: El estudio de mercado se ha realizado en base a información obtenida de fuentes públicas e información publicada por los usuarios en www.idealista.com, sobre la que IDEALISTA actúa como mero prestador de servicios de la sociedad de la información. En consecuencia, IDEALISTA no responde de la veracidad, exactitud, actualización, calidad o utilidad de dicha información.

Métrica	Fuentes	Metodología
Momento del ciclo inmobiliario	idealista/data	El reloj inmobiliario analiza la variación de precio anual (Eje x), la variación con respecto al año 2007 (eje Y) y el nivel de demanda (tamaño de burbuja). Se distinguen 4 fases: creciendo, máximos, decreciendo y mínimos.
Clasificación	idealista/data	Clasificación de la zona en función de la dinámicas históricas de precio y demanda. Valores 1 a 5.
Riesgo	idealista/data	Medida de volatilidad de la evolución de precios unitarios de la zona respecto a la evolución de los precios unitarios medios de la provincia. Valores de muy bajo a muy alto.
Velocidad	idealista/data	Velocidad del mercado calculada en una ventana de 4 trimestres como la media de las últimas diferencias trimestrales. Valores alta-media-baja.
Rentabilidad bruta (%)	idealista/data	Medida que intenta aproximar la tasa de retorno anual de un activo teniendo en cuenta los ingresos anuales generados con respecto al coste total del activo en el momento de la compra. Dada la volatilidad se realiza un postproceso del valor limitando su tope máximo a 12% y mínimo a 2,5% y descartando valores anómalos.
Margen de negociación (%)	idealista/data	Cálculo del descuento entre el precio de oferta y el precio de cierre estimado de la transacción. Se muestra el porcentaje para ambas operaciones (venta/alquiler).
Proyección de precio unitario a 12M (€/m²)	idealista/data	Se trata de un modelo de previsión generado para la zona basado en técnicas estadísticas. En particular, se usan modelos Autoarima multivariante y Tbats; dependiendo de la zona se estima el mejor modelo y su configuración. Este modelado tiene un comportamiento jerárquico por lo que el cambio de la zona se estima y/o corrige si es necesario con la información de sus zonas superiores. La información usada para construir los modelos es el dato histórico de idealista desde el primer trimestre de 2016, los datos agregados de transacciones inmobiliarias desde 2010 y la serie de indicadores macro procedente de proveedores externo y fuentes de datos públicas.

idealista/data

Mail: data_estudios@idealista.com

Dirección: Plaza de las Cortes, 2, 28014 Madrid

Web: <https://www.idealista.com/data/>