VII Barómetro hipotecas ASUFIN

Edición Castilla-La Mancha

Marzo 2026

Educación y Sensibilización Financiera.
Consumo Responsable y Empoderamiento en Castilla-La Mancha.

asufin
ASOCIACIÓN DE USUARIOS FINANCIEROS

Castilla La Mancha

Sobre **ASUFIN**

ASUFIN, la Asociación de Usuarios Financieros, fundada en 2009 para la defensa y protección del consumidor financiero. Inscrita en el REACU, es miembro del CCU (Consejo de Consumidores y Usuarios), del BEUC (*Bureau Européen des Unions de Consommateurs*), la mayor organización europea de asociaciones de consumo y de *Finance Watch*.

ASUFIN tiene presencia, a través de su presidenta Patricia Suárez, en el Consejo Consultivo (BSG) de la EBA (Autoridad Bancaria Europea) y el Grupo de usuarios de servicios financieros (FSUG) de la DG FISMA de la Comisión Europea donde ostenta la vicepresidencia.

A nivel nacional, **ASUFIN** participa activamente en el impulso a las finanzas verdes, a través de Spainsif.

Forma parte del programa Finanzas para todos que coordinan el Banco de España y la CNMV. En este marco, la asociación desarrolla, entre otros, programas de educación financiera y digital, sobreendeudamiento y préstamo responsable, vivienda, seguros, inversión y finanzas sostenibles en el marco de la Agenda 2030. Por todo ello, recibió el Premio a la trayectoria en Educación Financiera 2021 del programa Finanzas para todos.

Sobre **el autor**

Estudio realizado por el Departamento de Estudios de **ASUFIN**, con la colaboración de Antonio Luis Gallardo Sánchez-Toledo. Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid, con las especialidades de Dirección Financiera e Investigación Económica. Tras haber trabajado en la sociedad de valores de La Caixa (hoy CaixaBank) y en el Grupo Santander, lleva más de 18 años desarrollando su labor en el ámbito de la protección de los consumidores y la educación financiera, realizando labores divulgativas que incluyen la elaboración de estudios en el ámbito de las finanzas personales y los seguros.

Introducción

El mercado inmobiliario de **Castilla-La Mancha** ha evolucionado con importantes crecimientos, siguiendo la tónica del resto del país, pero con una **perspectiva dual que condiciona tanto las compraventas como la financiación hipotecaria**. A diferencia de otras comunidades con un comportamiento más homogéneo, el territorio manchego combina zonas claramente dinámicas, en especial las áreas próximas a Madrid, con otras más afectadas por procesos persistentes de despoblación y menor actividad.

El encarecimiento de la vivienda en Madrid, y el crecimiento en el sector industria y de servicios, ha reforzado el papel de Castilla-La Mancha como **territorio receptor de demanda de primera residencia**, lo que se ha traducido no solo en un mayor volumen de operaciones, también en un incremento progresivo del importe medio de las hipotecas en estas áreas.

Así, el importe medio de las hipotecas ha aumentado de forma sostenida desde 2021, reflejando tanto el encarecimiento relativo de la vivienda como una mayor cuantía financiada por operación, situando a **Castilla-La Mancha en una fase de expansión moderada del mercado residencial**. Sin embargo, la estructura territorial introduce una tensión interna: mientras algunos municipios absorben nueva demanda y muestran incrementos sostenidos de operaciones e importes hipotecarios, otros afrontan el riesgo de estancamiento o pérdida de actividad.

Las expectativas para los próximos años dependen de dos factores. Por un lado, la evolución del entorno financiero: si los tipos de interés se estabilizan o descienden, el crédito hipotecario podría seguir apoyando la demanda. Por otro, la **capacidad de la región para generar empleo y retener población en las zonas más vulnerables**. Sin mejora estructural en estos territorios, el crecimiento seguirá concentrándose geográficamente.

Por todo ello, conocer las expectativas de los consumidores y las tendencias de mercado cobra en estos momentos especial importancia.

Castilla-La Mancha combina zonas dinámicas, impulsadas por Madrid, con otras marcadas por la **despoblación** y **menor actividad**.

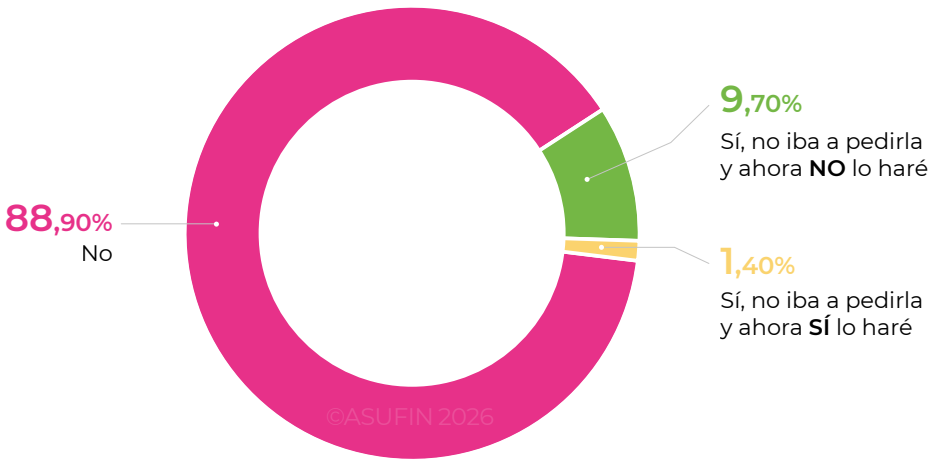
Castilla-La Mancha muestra mayor estabilidad en la **intención de pedir hipoteca** que la media nacional

Los datos sobre el cambio de intención de solicitar una hipoteca en los próximos seis meses reflejan una **situación de elevada estabilidad en Castilla-La Mancha**. El **88,90%** de los encuestados afirma que **no ha cambiado su situación respecto a pedir financiación** para comprar vivienda, una proporción superior a la media nacional (86,30%). Esto indica que, en términos relativos, el mercado manchego presenta una menor volatilidad.

En el lado de los **cambios negativos**, personas que inicialmente iban a pedir hipoteca pero ahora no lo harán, Castilla-La Mancha **registra un 9,70%**, claramente por debajo del 12,10% observado en el resto de España. Esta diferencia sugiere que el menor nivel de precios y de importe medio hipotecario en Castilla-La Mancha puede estar amortiguando el efecto de los tipos de interés sobre la decisión de compra.

En cuanto a los cambios positivos, personas que no pensaban solicitar hipoteca y ahora sí lo harán, los porcentajes son reducidos en ambos casos: 1,40% en Castilla-La Mancha y 1,60% en el resto del país. Esto confirma que el mercado no está experimentando una expansión acelerada de nueva demanda, sino más bien un ajuste dentro de una base relativamente estable. **El saldo neto de cambios apunta a una ligera contracción potencial de la demanda crediticia**, más acusada a nivel nacional que en el ámbito regional.

¿HA CAMBIADO SU DECISIÓN SOBRE PEDIR UNA HIPOTECA PARA COMPRAR UNA VIVIENDA EN LOS PRÓXIMOS 6 MESES?



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

Castilla-La Mancha concentra mayor peso en primera vivienda

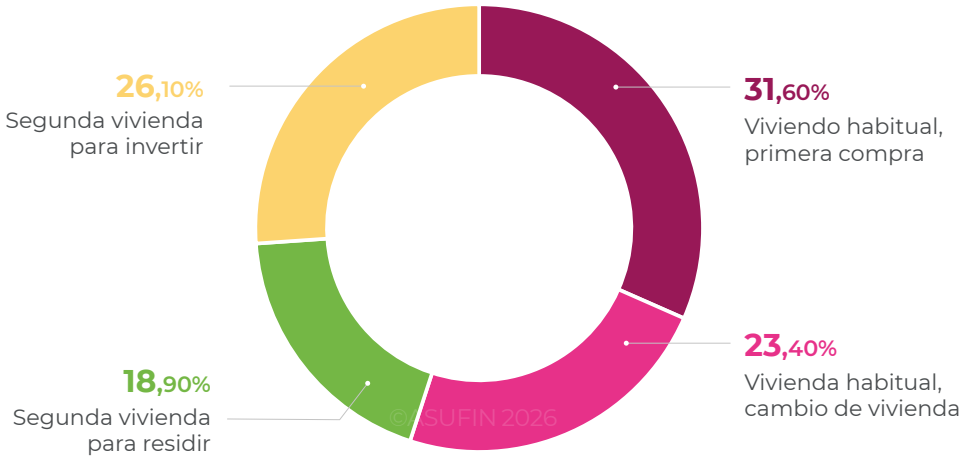
El análisis de los hogares que sí prevén solicitar una hipoteca en los próximos seis meses muestra diferencias estructurales relevantes entre Castilla-La Mancha y el conjunto del país. En la región, el principal destino del crédito hipotecario es la **vivienda habitual en primera compra**, que representa el **31,60%** del total de solicitudes previstas, frente al 20,80% a nivel nacional. La diferencia de +10,80% un mercado con mayor orientación hacia compradores que acceden por primera vez a la propiedad, lo que sugiere un perfil más vinculado a necesidad residencial que a reposición o inversión.

En contraste, el peso de la **vivienda para inversión** es significativamente menor en Castilla-La Mancha (**26,10%**) que en el total nacional (33,70%), con una brecha negativa de -7,60%. Este dato confirma que el mercado regional presenta una menor componente especulativa o de rentabilidad financiera en comparación con el promedio nacional. Mientras que en el conjunto del país la inversión mantiene un papel destacado dentro de la demanda hipotecaria, en Castilla-La Mancha el mercado parece estar más ligado a decisiones de residencia efectiva.

En el segmento de **cambio de vivienda habitual**, la región también se sitúa por debajo de la media nacional, pero más moderada (**23,40%** frente a 27,50%, -4,10%), lo que indica menor movilidad residencial interna respecto al conjunto de España. Por su parte, la **segunda vivienda para residir** muestra un comportamiento prácticamente alineado (**18,90%** en Castilla-La Mancha frente a 18,00% del total nacional), con un mayor peso en zonas rurales.

En conjunto, la estructura de la demanda hipotecaria en Castilla-La Mancha apunta a un mercado más vinculado a la **formación de hogares y acceso inicial a la vivienda**, con menor protagonismo de la inversión y de la rotación inmobiliaria. Esta composición refuerza la idea de un **mercado menos tensionado y más residencial en su naturaleza.** Sin embargo, también plantea retos: el elevado peso de la primera compra implica mayor sensibilidad a las condiciones de financiación y al esfuerzo hipotecario, por lo que la evolución de los tipos de interés, precio de la vivienda y la estabilidad laboral serán determinantes para sostener este perfil de demanda en el futuro.

¿QUÉ VIVIENDA VAN A ADQUIRIR LOS QUE SÍ HAN DECIDIDO QUE VAN A HIPOTECARSE?



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

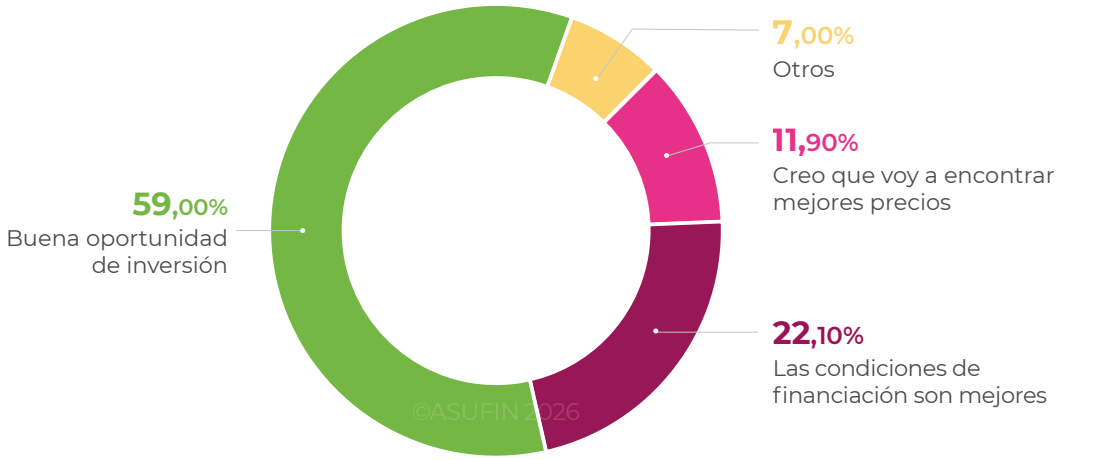
La motivación inversora es la razón de compra más importante

Entre quienes ahora sí prevén solicitar una hipoteca, la motivación principal en Castilla-La Mancha está claramente dominada por la percepción de **buena oportunidad de inversión**, que concentra el **59,00%** de las respuestas. No obstante, este porcentaje es inferior al registrado en el conjunto del país (66,40%), con una diferencia de -7,40%.

En cambio, Castilla-La Mancha muestra un **mayor peso relativo en dos factores ligados a expectativas de mercado y financiación**. El **11,90%** de los encuestados afirma que solicita ahora la hipoteca porque cree que encontrará **mejores precios**, frente al 7,10% en el resto de España (+4,80%). Este dato sugiere que parte de la demanda regional percibe el momento actual como favorable en términos de valor de compra, posiblemente asociado a mercados locales menos tensionados o con ajustes más visibles tras las subidas de tipos.

Asimismo, el **22,10%** considera que **las condiciones de financiación son mejores**, por encima del 20,10% nacional (+2,00%). Esta diferencia, aunque moderada, indica que en Castilla-La Mancha el acceso al crédito es percibido como relativamente más atractivo o viable, lo que encaja con importes medios hipotecarios más contenidos y **menor presión sobre el esfuerzo financiero de los hogares**.

¿CUÁL ES LA RAZÓN PRINCIPAL PARA SÍ PEDIR AHORA UNA HIPOTECA?



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

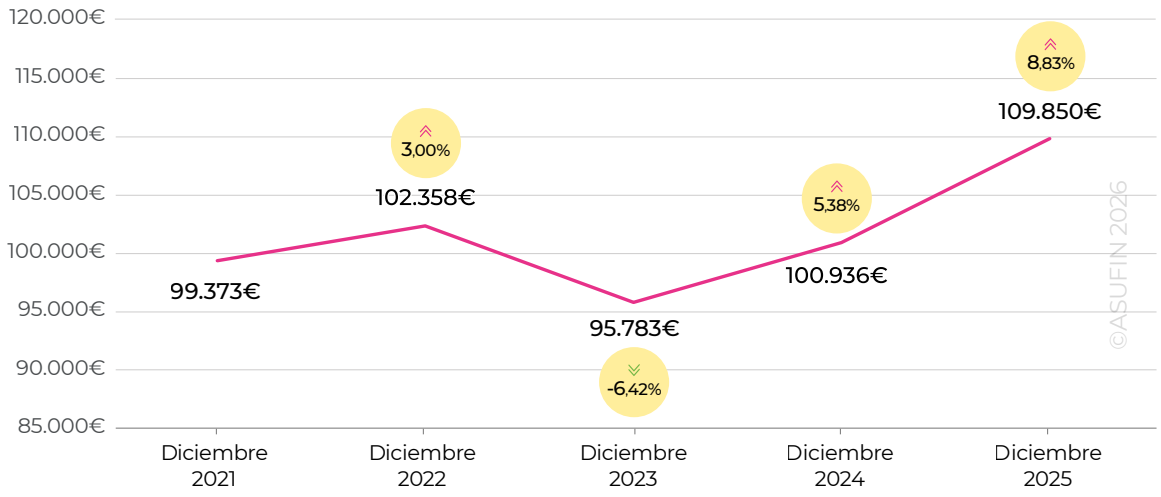
Las hipoteca media en Castilla-La Mancha más barata que la media nacional

La **evolución del valor medio de la hipoteca** muestra una trayectoria irregular pero claramente expansiva en el último año, pasando de 100.936 euros en diciembre de 2024 a 109.850 euros en diciembre de 2025 (+8,83%), máximo de los últimos cinco años. No obstante, pese a esta recuperación intensa en 2025, **Castilla-La Mancha mantiene una diferencia estructural relevante frente a la media nacional**. En diciembre de 2025, el importe medio de la hipoteca en el resto de España alcanzó los 170.771 euros, con un crecimiento interanual del 11,70%. Esto implica que el **valor medio manchego se sitúa un 35,67% por debajo del promedio nacional**, confirmando el **carácter más asequible** del mercado regional en comparación con otras comunidades de mayor presión de precios.

En términos de dinámica interanual, el **crecimiento del 8,83% registrado en Castilla-La Mancha también es inferior al nacional** (-2,87 puntos de diferencia). Esto sugiere que, aunque la región está experimentando un proceso de encarecimiento del capital financiado, la **intensidad del ajuste es más moderada** que en el conjunto del país.

Esta divergencia refleja una menor tensión de precios en Castilla-La Mancha y reafirma **su perfil de demanda más vinculado a primera residencia** que a inversión de alto valor. Sin embargo, el incremento acumulado en 2024-2025 también indica un aumento del esfuerzo financiero de los hogares regionales. El reto para los próximos años será equilibrar el crecimiento del mercado sin que la convergencia hacia niveles más altos de endeudamiento erosione la ventaja competitiva de accesibilidad que históricamente ha caracterizado a la comunidad frente a la media española.

VALOR MEDIO DE LA HIPOTECA EN CASTILLA-LA MANCHA



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

VALOR MEDIO DE LA HIPOTECA EN EL RESTO ESPAÑA
179.771€

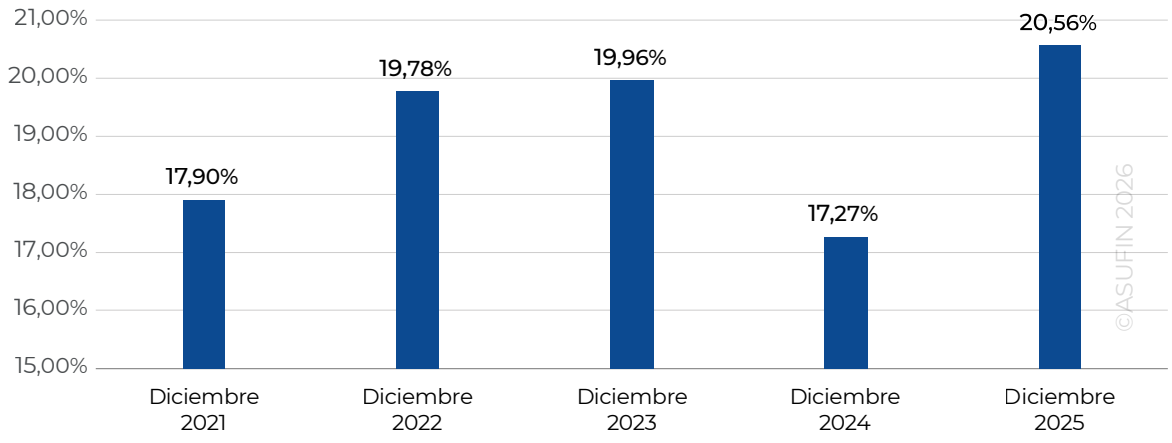
La vivienda nueva representa el 20,66% de las ventas en Castilla-La Mancha

La evolución del peso de la vivienda nueva sobre el total de transacciones en Castilla-La Mancha muestra un porcentaje mucho más elevado que la media nacional. Entre diciembre de 2021 y diciembre de 2025, la proporción de vivienda nueva se ha movido en una horquilla cercana al 18-20% del total de compraventas. Tras situarse en el 17,9% en diciembre de 2021, el peso de la obra nueva aumentó hasta el 19,78% en 2022 y alcanzó el 19,96% en 2023. En 2024 se produjo un ajuste hasta el 17,27%, coincidiendo con el enfriamiento general del mercado inmobiliario en un contexto de tipos de interés más elevados, para posteriormente repuntar con fuerza en diciembre de **2025 hasta el 20,56%, el nivel más alto del periodo analizado**.

La comparación con el conjunto de España pone de manifiesto una diferencia estructural relevante. Mientras que en Castilla-La Mancha la vivienda nueva representa más de una quinta parte de las operaciones, la **media nacional en 2025 se sitúa en el 11,90%**, lo que implica una brecha cercana a los 8,70%. Este diferencial indica que el mercado regional mantiene un peso de obra nueva claramente superior al promedio del país.

Esta **mayor presencia relativa de vivienda nueva responde a varios factores propios** del mercado manchego. Por un lado, la **mayor disponibilidad de suelo** y unos **costes de desarrollo más contenidos** favorecen la promoción residencial. Por otro, determinadas áreas próximas a Madrid —especialmente en Toledo o Guadalajara— están absorbiendo **nueva demanda de primera residencia**, lo que impulsa proyectos de nueva construcción orientados a hogares que buscan vivienda habitual fuera de los mercados más tensionados.

EVOLUCIÓN DEL % DE VIVIENDA NUEVA SOBRE TOTAL VENDIDA



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

MEDIA DEL % DE VIVIENDA NUEVA SOBRE TOTAL VENDIDA EN EL RESTO DE ESPAÑA

11,90%

Conclusiones

El mercado hipotecario en Castilla-La Mancha se encuentra en **fase de crecimiento moderado,** pero con una dinámica distinta a la media nacional. La región combina un aumento de las compraventas y de la financiación hipotecaria con niveles de endeudamiento significativamente inferiores a los del conjunto de España, lo que refleja un mercado menos tensionado y más vinculado a la demanda residencial que a la inversión.

Uno de los rasgos más destacados es la **mayor estabilidad en la intención de solicitar hipoteca.** La gran mayoría de los potenciales compradores no ha cambiado su decisión de pedir financiación, en una proporción superior a la media nacional. Este punto está relacionado con el menor nivel de precios y de importe hipotecario, que amortigua el impacto de los cambios en el entorno financiero y de los tipos de interés.

El perfil de la demanda hipotecaria confirma también el carácter residencial del mercado regional. La **primera compra de vivienda habitual tiene un peso claramente superior al promedio nacional**, mientras que la inversión inmobiliaria tiene menor protagonismo. Este patrón indica que el crecimiento del mercado está más ligado a la formación de nuevos hogares que a estrategias de inversión.

Desde el punto de vista financiero, Castilla-La Mancha también mantiene una **ventaja relevante en términos de accesibilidad**, con una hipoteca media más de un 35% inferior a la media española. Sin embargo, el **aumento reciente del importe medio** refleja que el mercado regional también está experimentando un proceso de encarecimiento gradual, lo que incrementa el esfuerzo financiero de los hogares.

Otro rasgo diferencial es el mayor peso de la vivienda nueva en las transacciones, que supera ampliamente la media nacional. Este fenómeno está relacionado con la disponibilidad de suelo y con el crecimiento de áreas residenciales vinculadas a la expansión de Madrid.

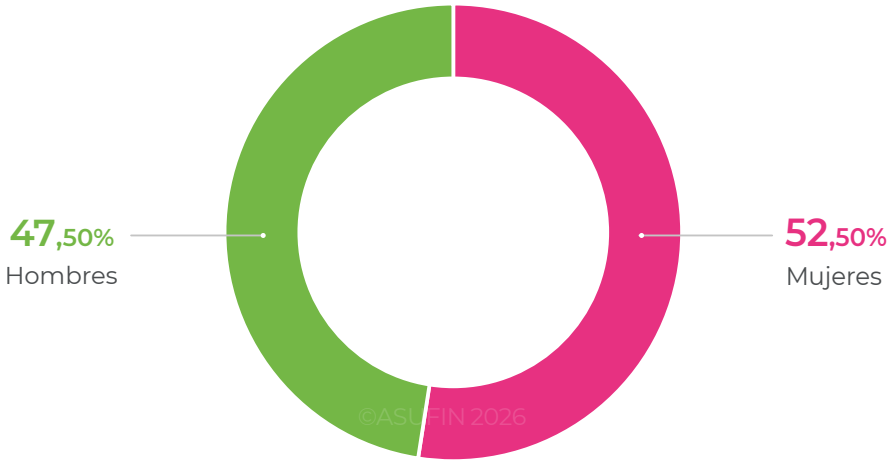
De cara al futuro, el principal reto del mercado inmobiliario en Castilla-La Mancha será **equilibrar su crecimiento con la accesibilidad y el desarrollo territorial.** Por un lado, el aumento progresivo del valor de las hipotecas y de los precios de la vivienda puede elevar el esfuerzo financiero de los hogares, especialmente entre los compradores de primera vivienda, que constituyen una parte importante de la demanda. Por otro, será clave evitar que el dinamismo del mercado se concentre únicamente en las áreas próximas a Madrid, impulsando también la actividad residencial y económica en zonas con menor crecimiento demográfico para reducir los desequilibrios territoriales dentro de la comunidad.

Anexo.
Metodología del estudio

Ámbito geográfico	Castilla-La Mancha
Edad	18-54 años
Tamaño de la muestra	406 personas
Error muestral (95,00%)	1,43%
Error muestral (90,00%)	1,22%
Fecha del muestreo	19 de enero a 13 de febrero de 2026

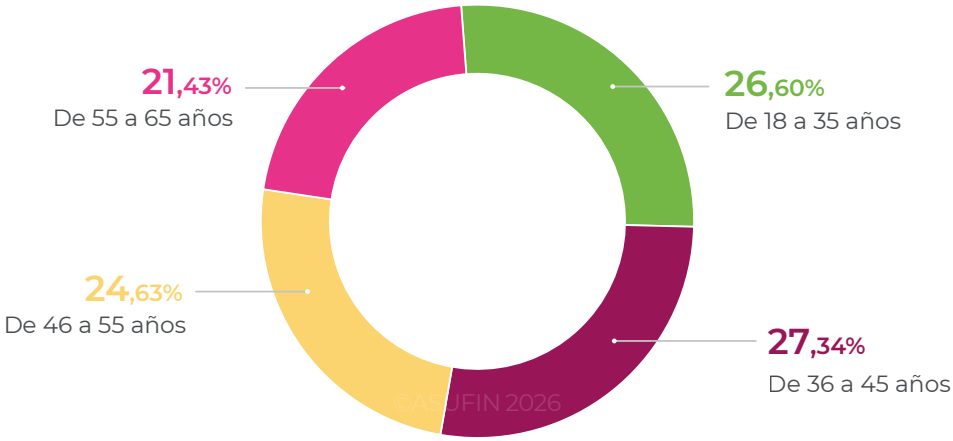
Se ha buscado la máxima representatividad teniendo en cuenta la distribución por edad, sexo y comunidad autónoma de los encuestados.

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA POR SEXO



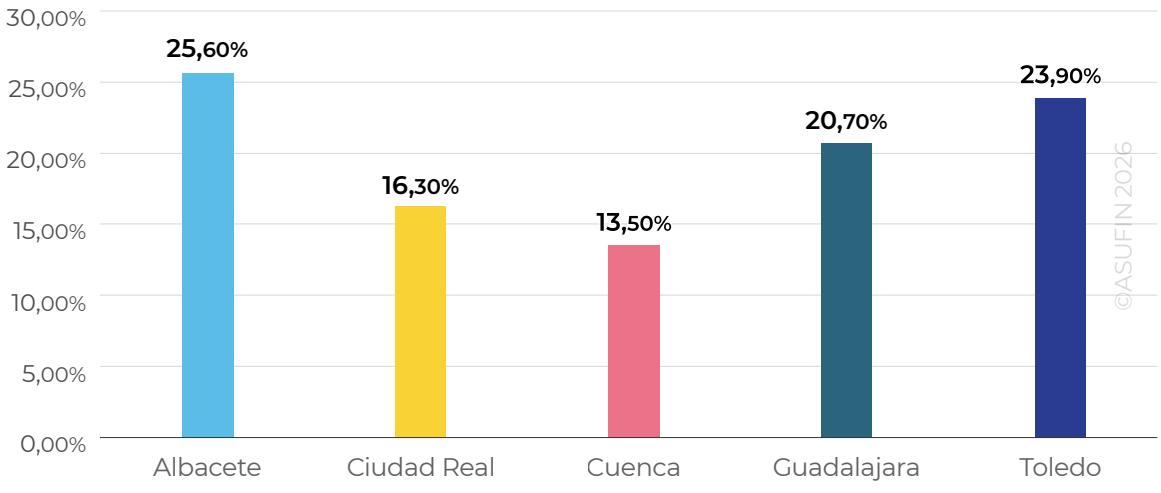
©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA POR EDAD



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA POR COMUNIDAD AUTÓNOMA



©ASUFIN 2026 · www.asufin.com

Contacto
¿Hablamos?

TELÉFONO
91 483 61 02

EMAIL
info@asufin.com

DIRECCIÓN
Calle Méjico, 6, 1°B
45004 - Toledo

HORARIO
L-J: de 08:00 a 17:00h.
V: de 8:00 a 15:00h.

asufin
ASOCIACIÓN DE USUARIOS FINANCIEROS

www.asufin.com