

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALENCIA

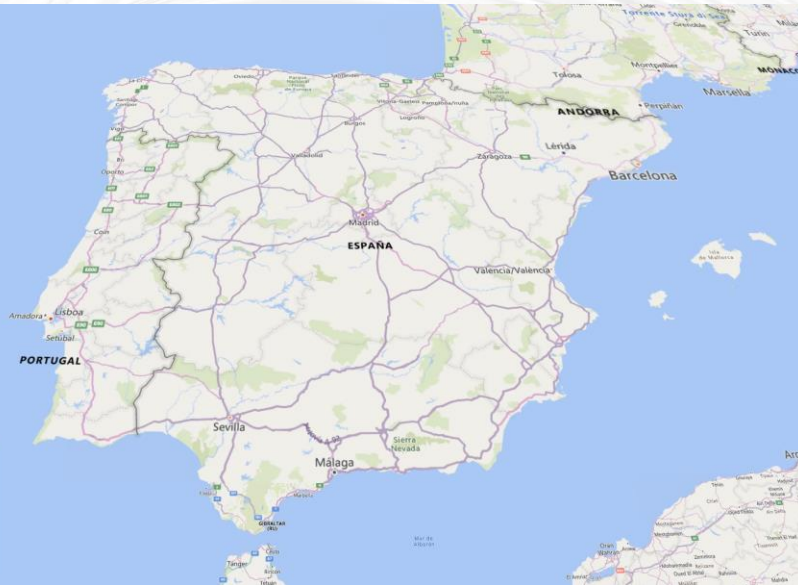


678 OFICINAS FRANQUICIADAS EN ESPAÑA
PRESENCIA POR TODO EL TERRITORIO NACIONAL
MÁS DE 25 AÑOS DE ACTIVIDAD



GRUPO TECNOCASA // 2020

01/01/2020 0:00



COMPRAVENTAS

De enero a septiembre de 2020, hemos intermediado en **6.873** compraventas inmobiliarias.

HIPOTECAS

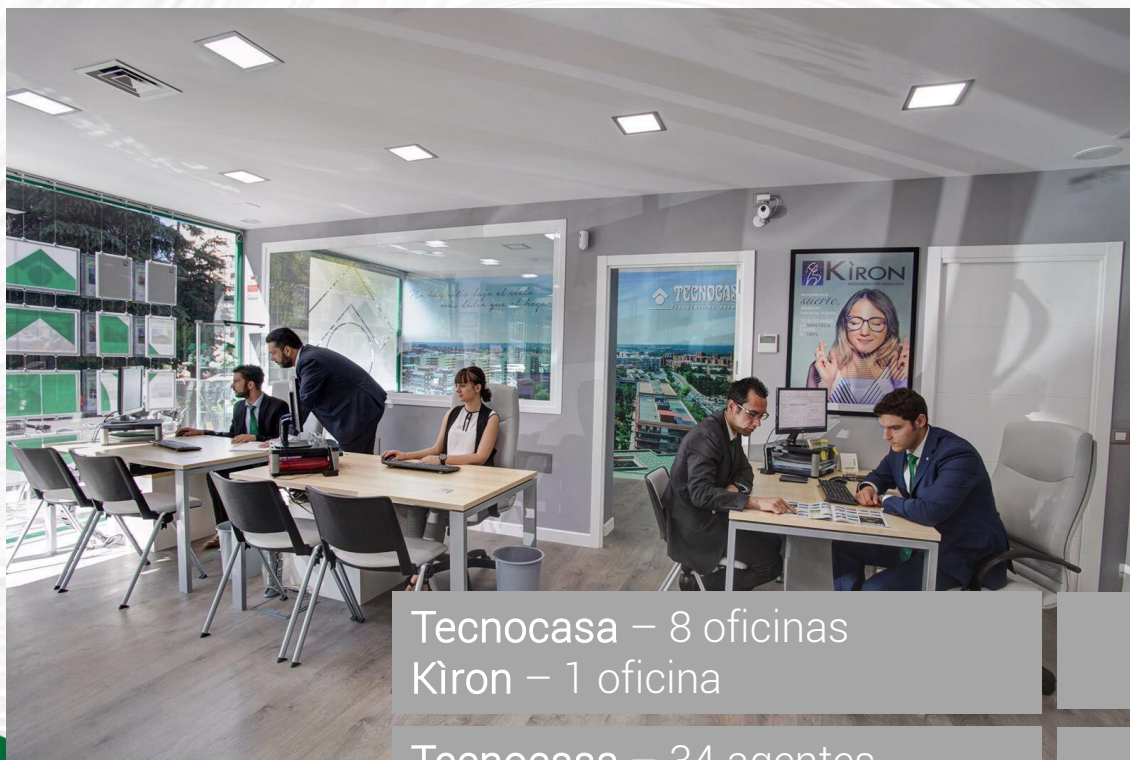
En **2.763** hipotecas.

ALQUILERES

Y en **4.691** alquileres.

NUESTRA RED DE OFICINAS EN VALENCIA

NÚMERO DE OFICINAS Y RED COMERCIAL

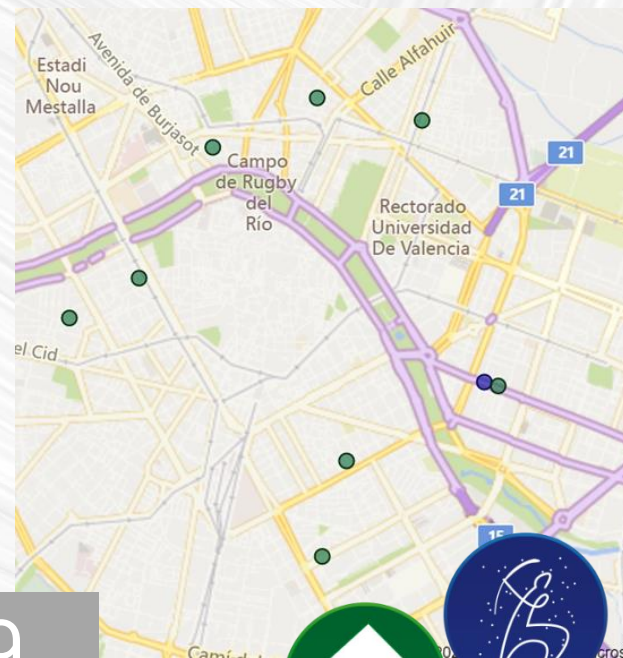


Tecnocasa – 8 oficinas
Kiron – 1 oficina

9

Tecnocasa – 34 agentes
Kiron – 10 agentes

44



MERCADO INMOBILIARIO



EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS EN VALENCIA

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS - PRIMER SEMESTRE DE 2020



La caída de las ventas en Valencia ha sido superior a la media nacional (- 34%).

FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

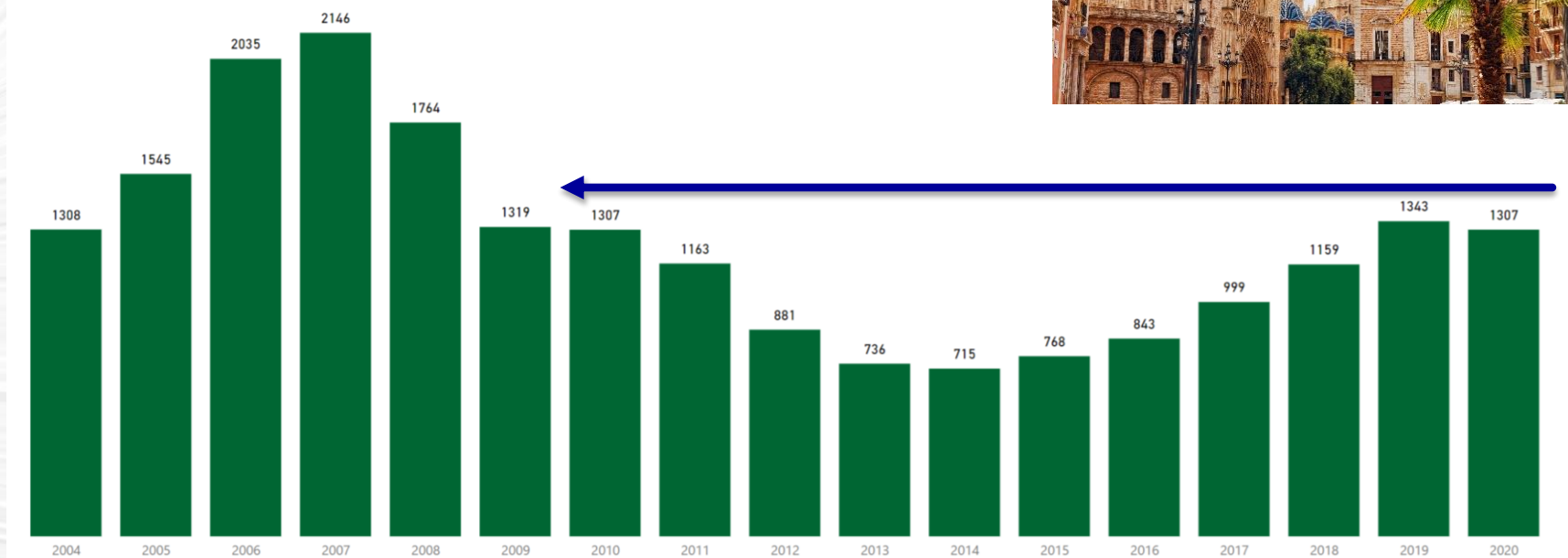
MERCADO INMOBILIARIO – PRECIO POR M²

	PRIMER SEMESTRE DE 2019	PRIMER SEMESTRE DE 2020	VARIACIÓN (%)
Alcorcón	2.020	2.016	-0,2
Barcelona	3.190	2.960	-7,21
Córdoba	1.188	1.181	-0,59
Guadalajara	1.196	1.073	-10,28
L' Hospitalet de Llobregat	2.314	2.274	-1,73
Madrid	2.693	2.573	-4,46
Málaga	1.597	1.574	-1,44
Móstoles	1.752	1.725	-1,54
Sevilla	1.364	1.252	-8,21
Talavera de la Reina	632	582	-7,91
Valencia	1.343	1.307	-2,68
Zaragoza	1.379	1.349	-2,18
TOTAL	2.362	2.245	-4,94



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA -COMPRAVENTA

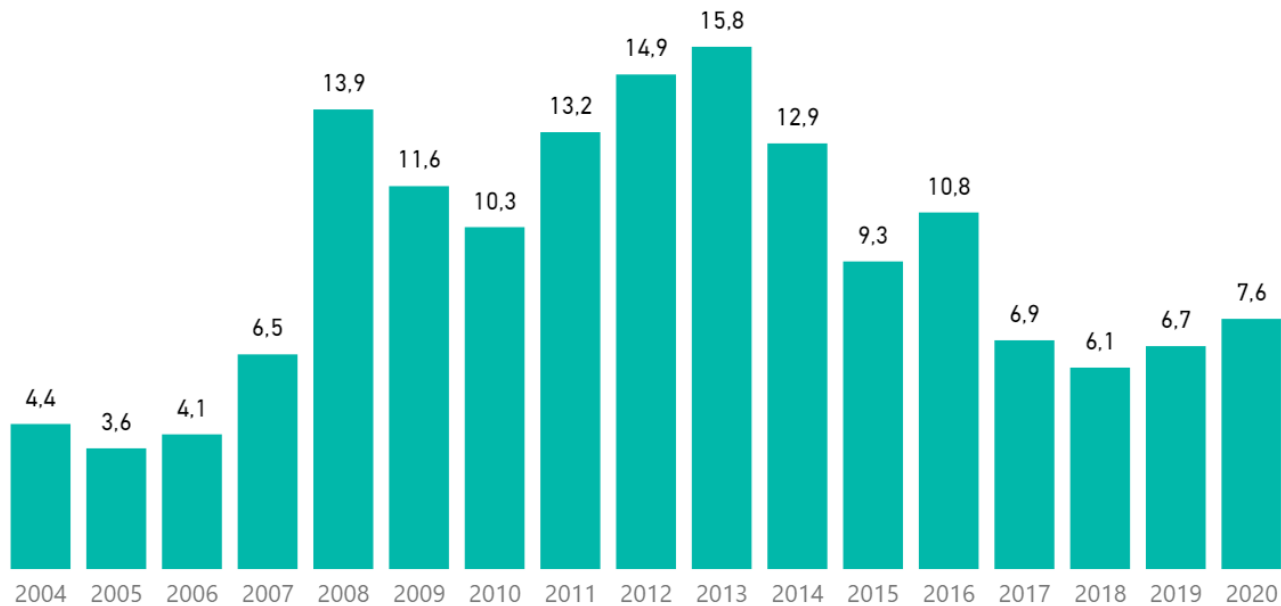
VALENCIA



En el año 2015 se inició la recuperación del precio de la vivienda. El nivel de precio actual es similar al que había en 2010.

PRECIO – NEGOCIACIÓN EN VALENCIA

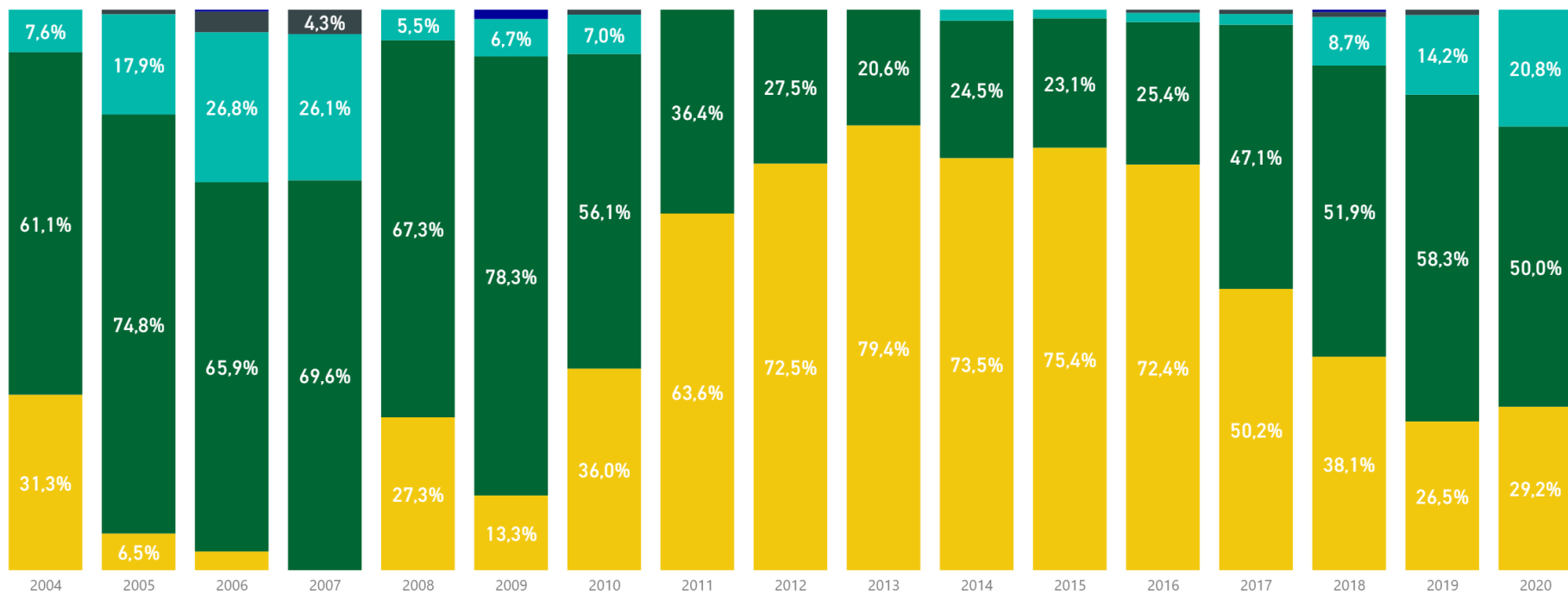
REBAJA SOBRE EL PRECIO INICIAL DE VENTA



La compraventa requiere de una mayor negociación.

FRANJAS DE PRECIO DE COMPRAVENTA EN VALENCIA

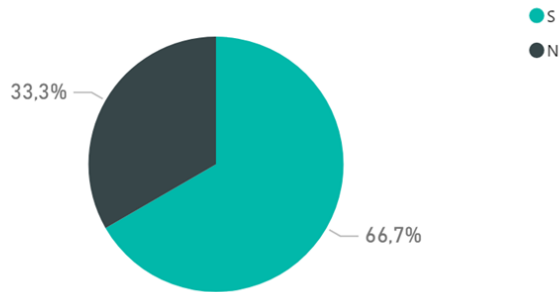
● 1 - 75.000€ ó menos ● 2 - 75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€



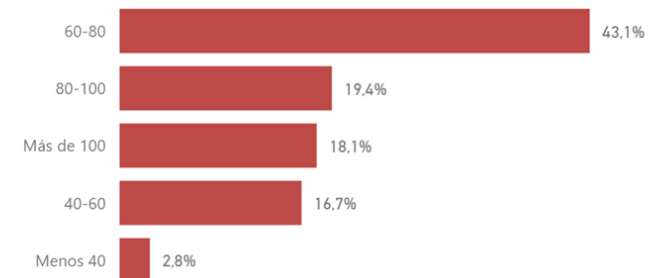
El mayor volumen de pisos vendidos está en la franja de 75.000€ a 150.000€ (50%).

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS EN VALENCIA

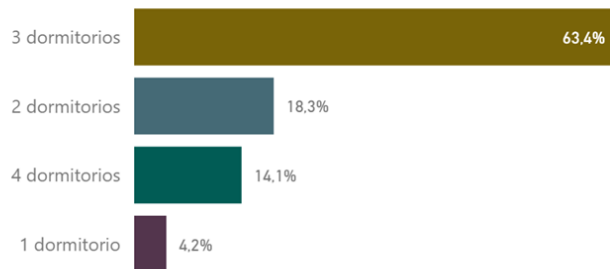
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



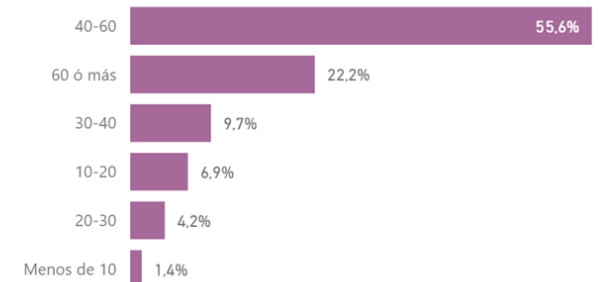
TAMAÑO DE LA VIVIENDA



NÚMERO DE DORMITORIOS



ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA

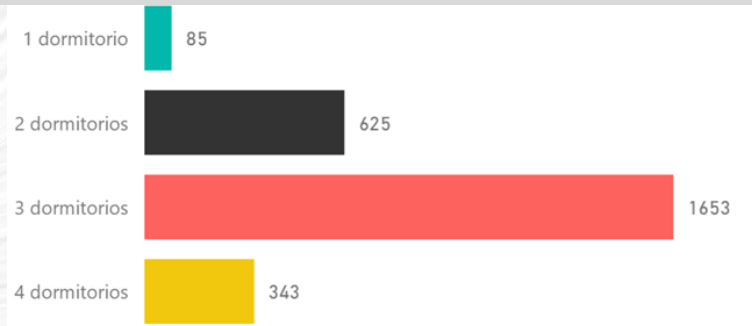


VIVIENDA – ANÁLISIS DE LA DEMANDA EN VALENCIA

SOLICITUDES DE COMPRA

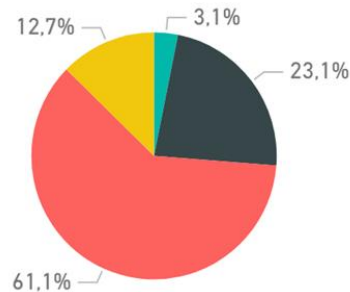
2.706 SOLICITUDES

NÚMERO DE SOLICITUDES



DISTRIBUCIÓN DE LAS SOLICITUDES

● 1 dormitorio ● 2 dormitorios ● 3 dormitorios ● 4 dormitorios

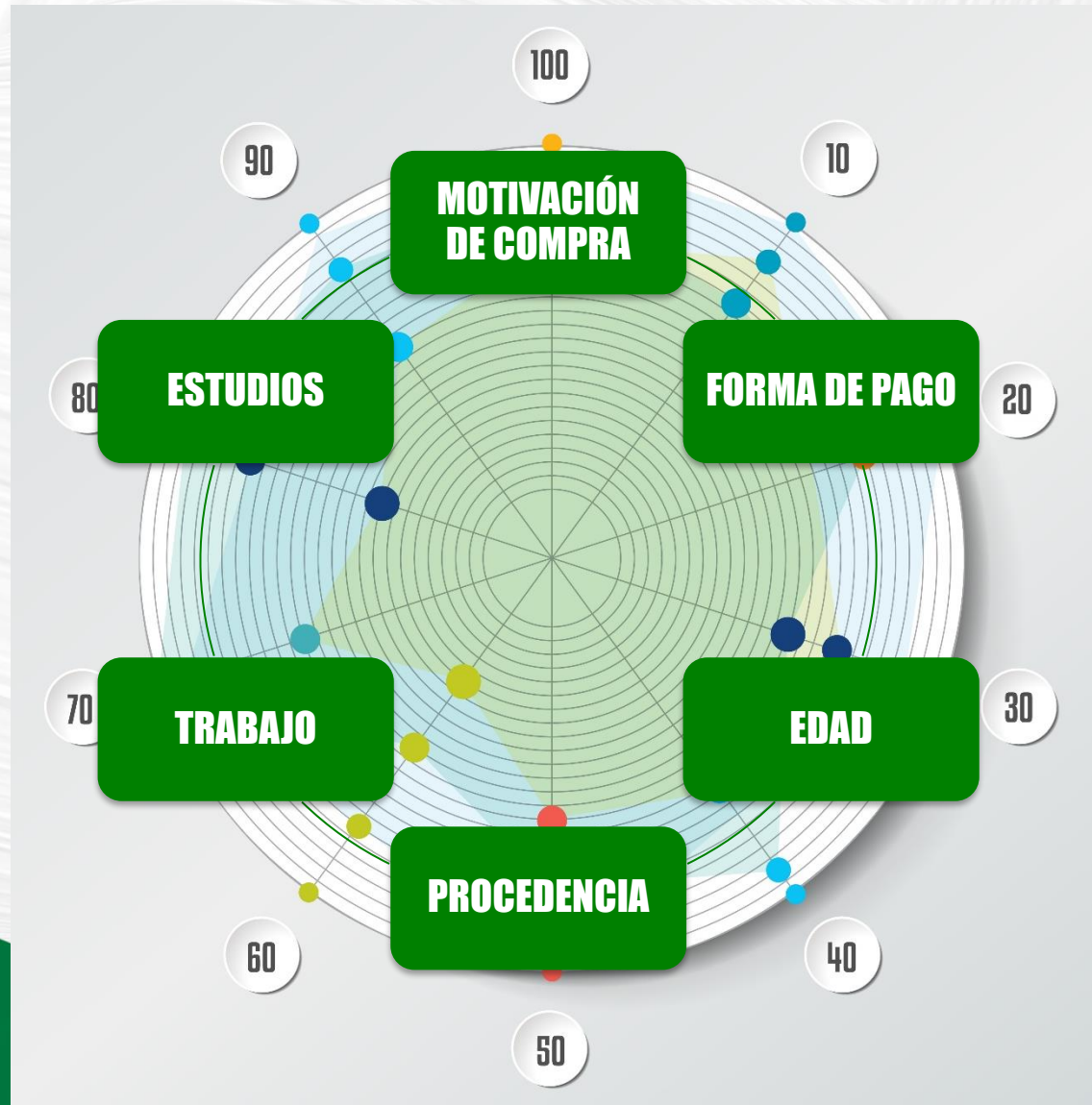


- La distribución de la demanda es muy similar a la que había hace un año.
- Se mantiene el interés por residir en el barrio.
- Tras la COVID-19, los nuevos compradores manifiestan interés por viviendas con balcón o terraza.



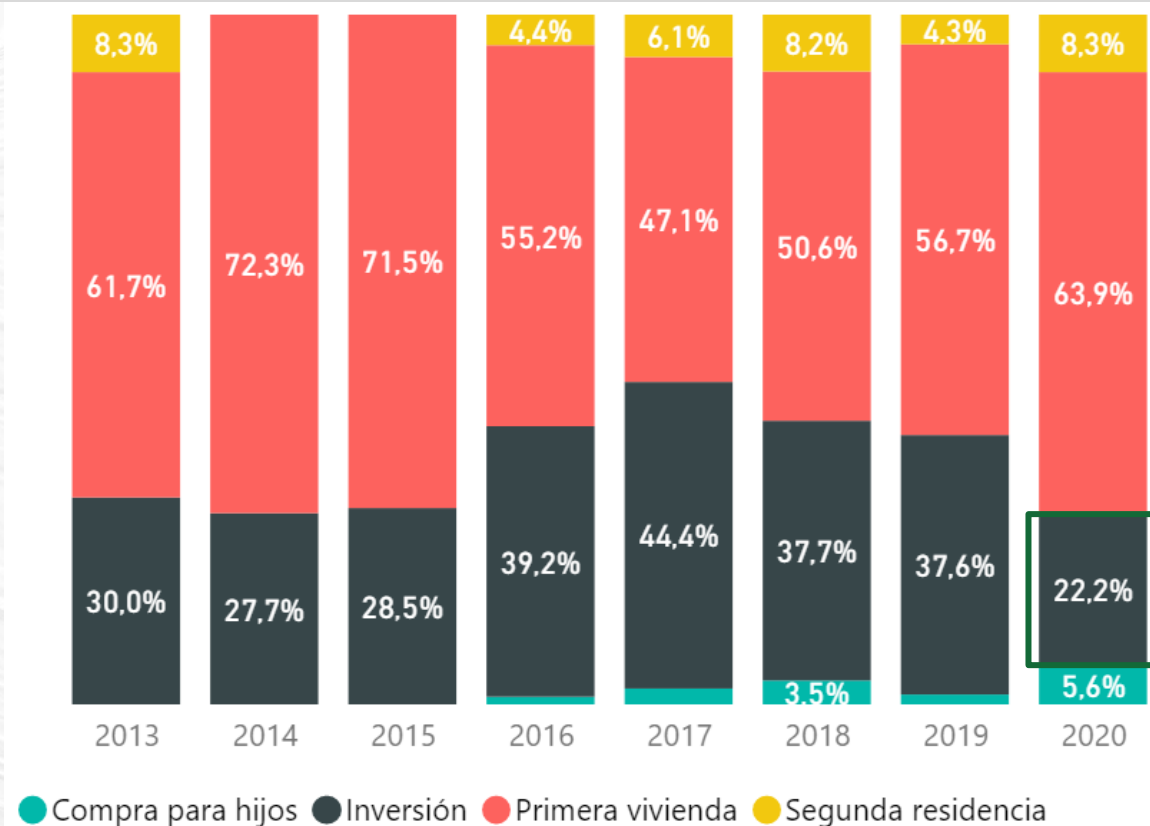
CLIENTE - ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?

PERFIL DEL COMPRADOR EN FUNCIÓN DE...



CLIENTE - PERFIL DEL COMPRADOR EN VALENCIA

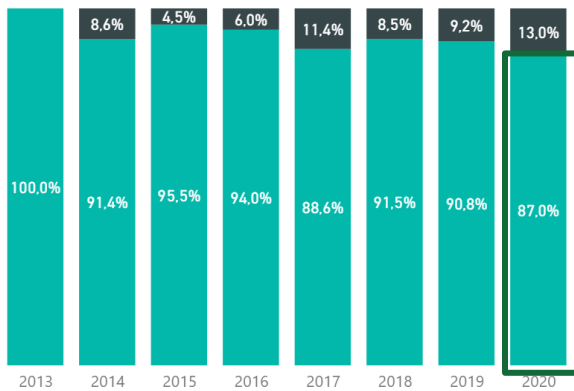
MOTIVO DE COMPRA



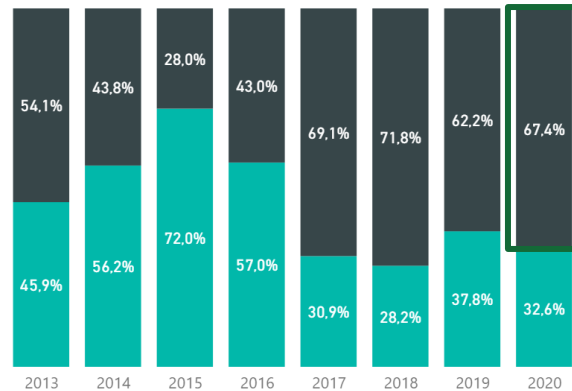
En la ciudad de Valencia, el número de inversores está actualmente por debajo de la media nacional (25,1%).

CLIENTE - COMPRADOR DE PRIMERA VIVIENDA VALENCIA

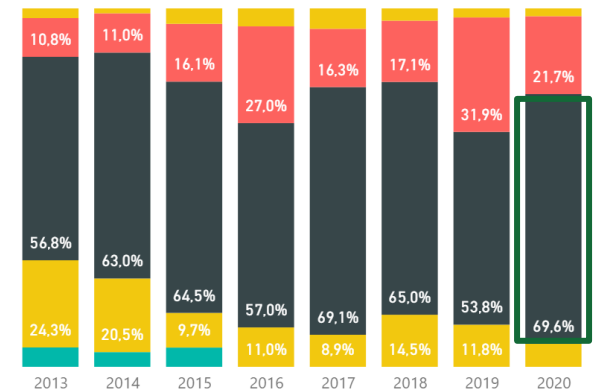
VENDIÓ PARA COMPRAR



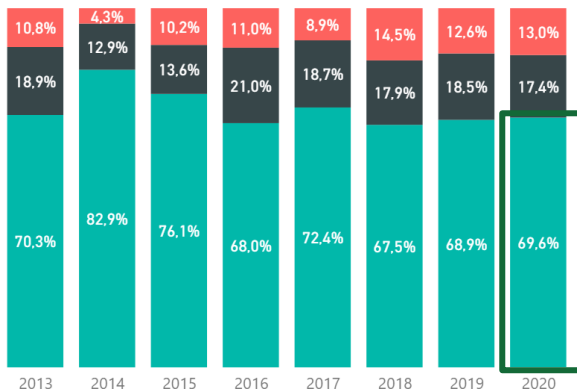
FINANCIACIÓN



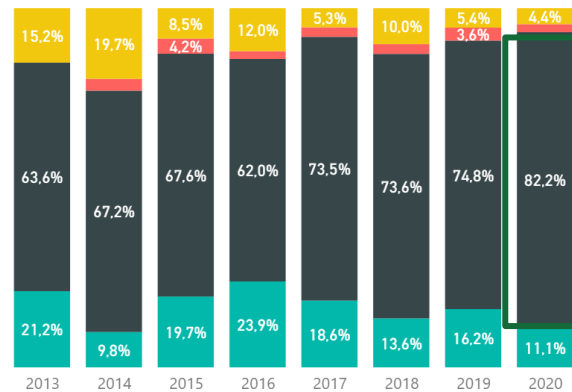
EDAD



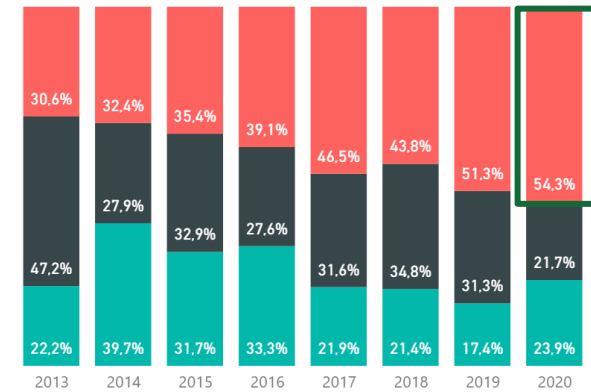
NACIONALIDAD



SITUACIÓN LABORAL



NIVEL DE ESTUDIOS



● N ● S

● Contado ● Hipoteca

● (En blanco) ● 55 o más ● Entre 25 y 44 ● Entre 45 y 54 ● Menos de 25

● ESPAÑOL ● EXTRA UE ● UE

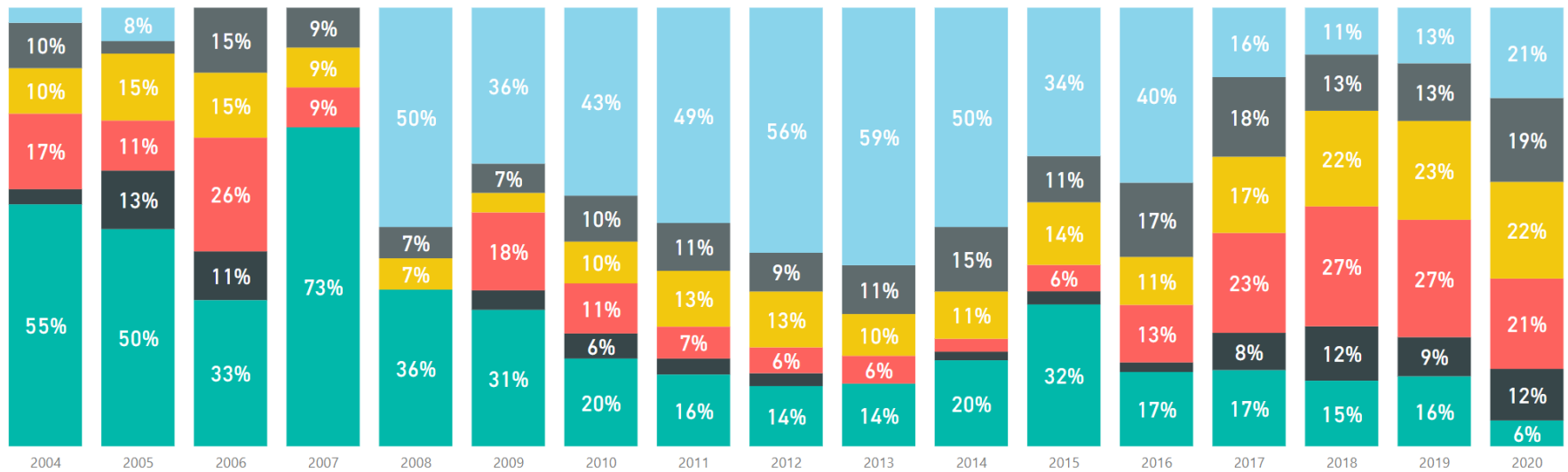
● Autónomo ● Contrato indefinido ● Contrato temporal ● Pensionista

● Básicos ● Secundarios ● Universitarios

PRECIO – NEGOCIACIÓN EN VALENCIA

DISTRIBUCIÓN DE LA REBAJA

Rebaja ● 0 ● 0-3 ● 03-6 ● 06-9 ● 09-12 ● Más de 12



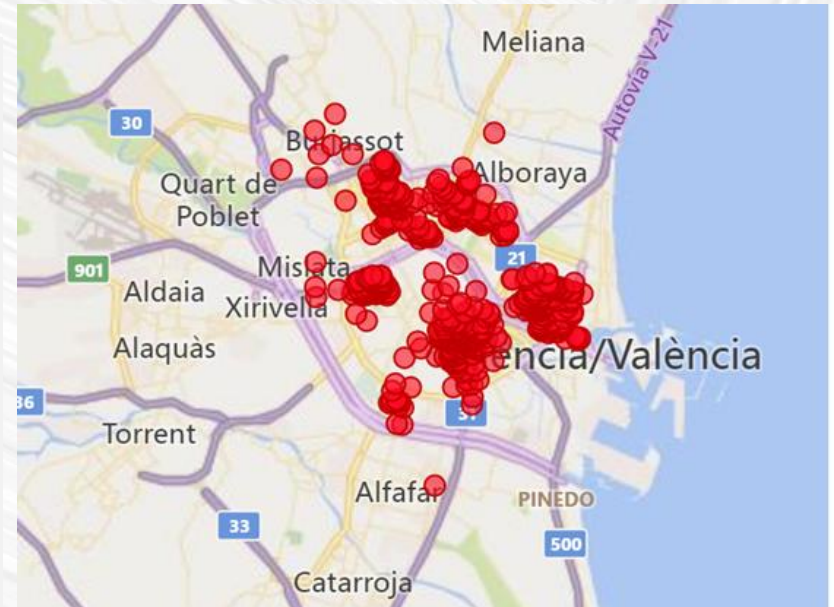
**Las viviendas que no necesitan descuento para venderse disminuyen.
Sube el número de viviendas que para venderse necesitan descuentos.**

PRECIO - ANÁLISIS DE LA OFERTA EN VALENCIA

En las zonas de Valencia donde tenemos oficinas, hay en este momento a la venta

608 viviendas

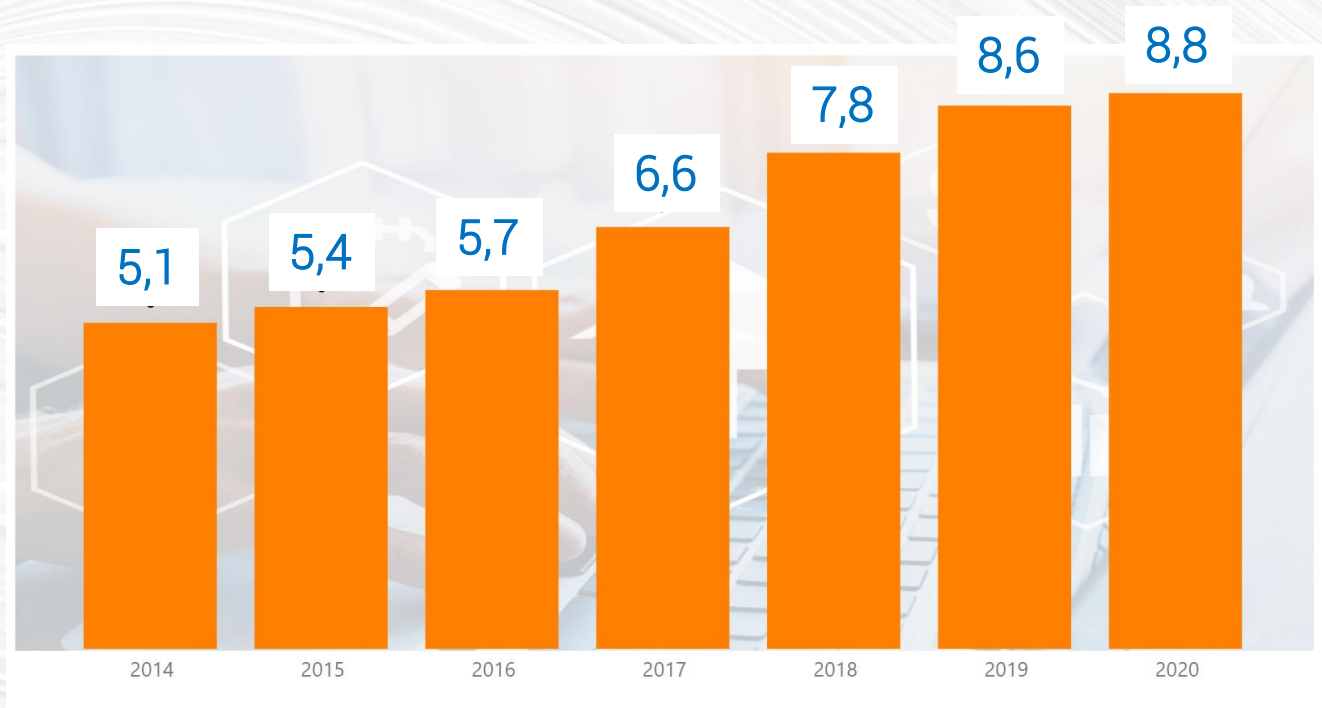
Apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios



22% de SOBREVALORACIÓN

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA - ALQUILER VALENCIA

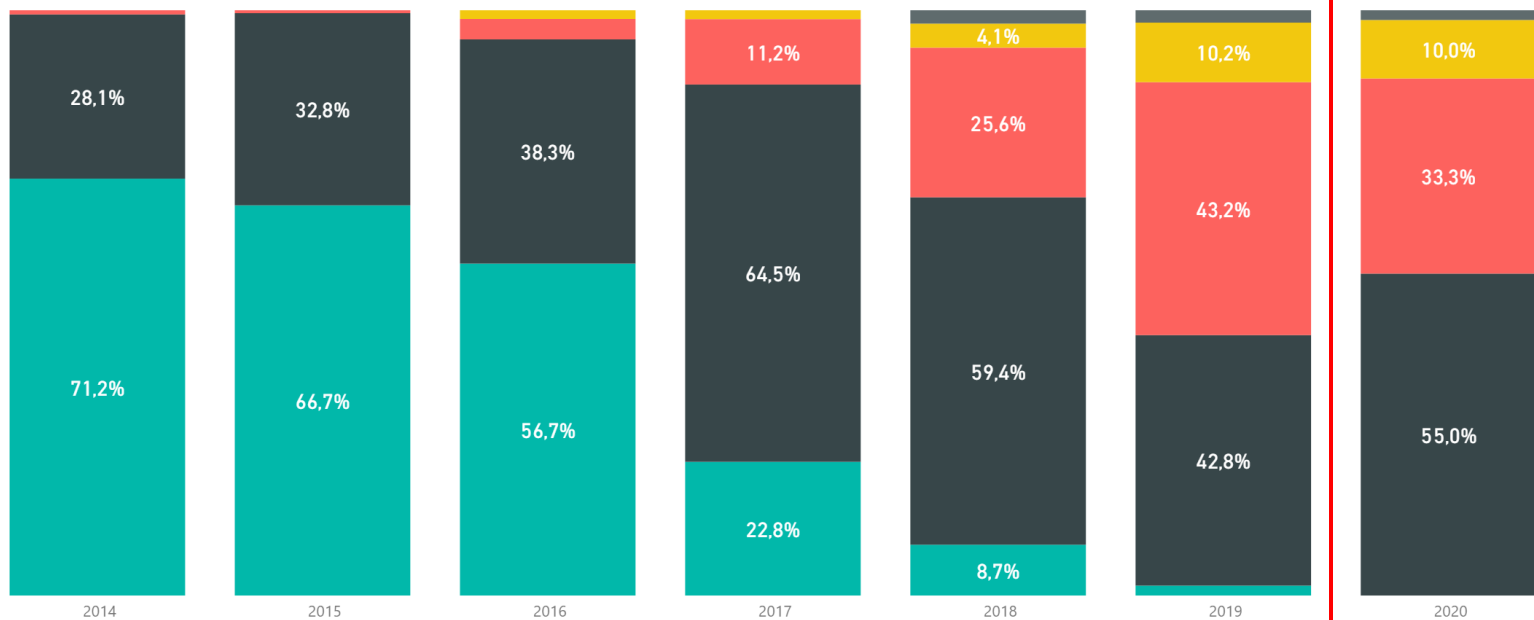
Durante el último año, el alquiler se ha incrementado un 2,3%



FRANJAS DE PRECIOS DE ALQUILER EN VALENCIA

FRANJAS DE PRECIOS

● 1 - 400€ ó menos ● 2 - 400€ - 600€ ● 3 - 600€ - 800€ ● 4 - 800€ - 1000€ ● 5 - 1001 ó más



El mayor incremento está en la franja de 400€ a 600€.

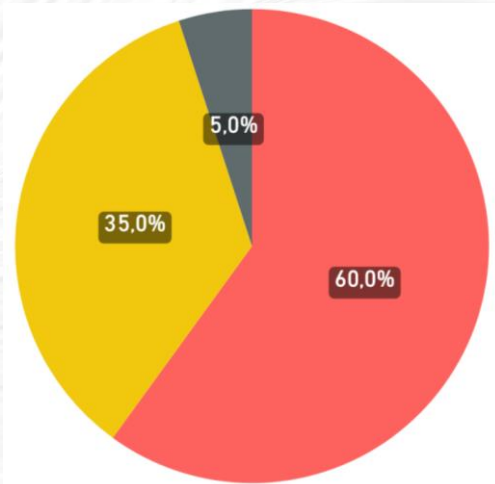
MERCADO FINANCIERO



OPCIONES DE FINANCIACIÓN EN VALENCIA

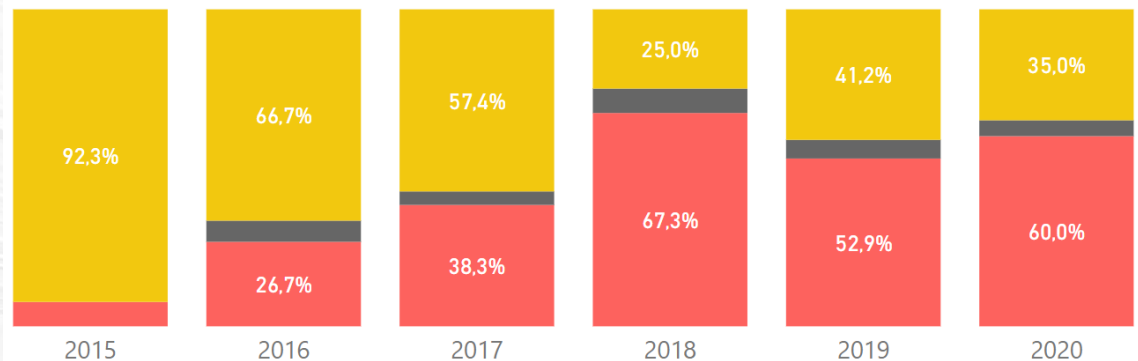
TIPOS DE INTERÉS

● Fijo ● Variable ● Mixto



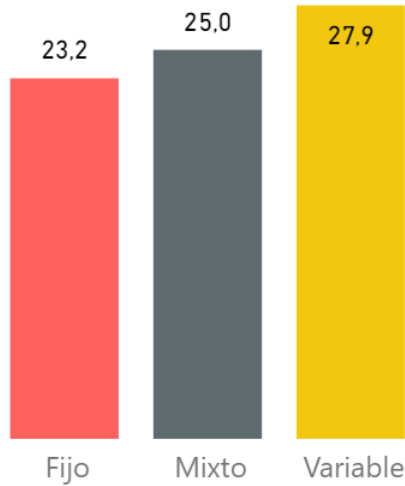
TIPOS DE INTERÉS

● Fijo ● Mixto ● Variable

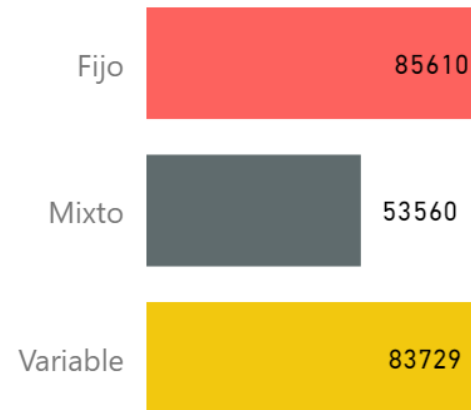


OPCIONES DE FINANCIACIÓN EN VALENCIA

PLAZO



IMPORTE DE LA HIPOTECA



COMPRAR VS ALQUILAR EN VALENCIA

Número de metros	76 m ²
Precio de venta	99.000 €
Renta de alquiler	670 €

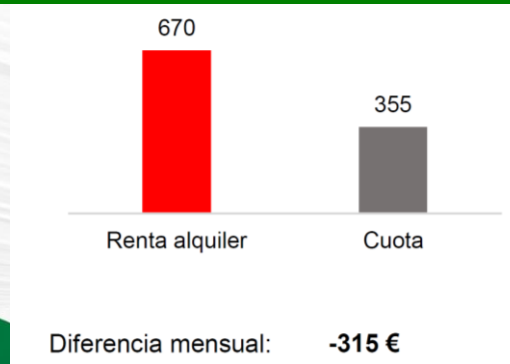
A continuación, presentamos una comparativa del alquiler con la cuota hipotecaria en base a las siguientes condiciones:

Hipoteca	80%
Importe del préstamo	79.220 €
Plazo	25 años
Interés anual	2,5%

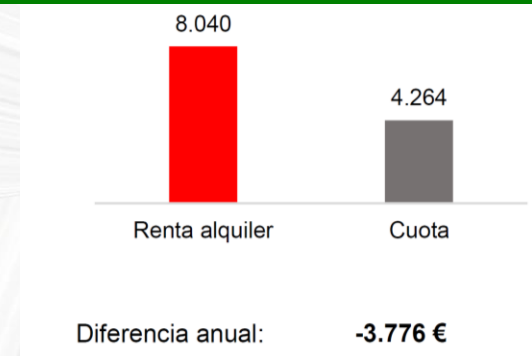
Tipo de interés medio de las hipotecas a tipo fijo hasta la fecha de elaboración del informe.



RENTA ALQUILER / CUOTA MENSUAL



RENTA ALQUILER / CUOTA ANUAL



INVERSIÓN EN VIVIENDA EN VALENCIA

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER

Ganancia que se obtendría anualmente por el alquiler, comparada con la inversión realizada en la vivienda (precio de compra).

Renta anual	8.040 €
Precio de la vivienda	99.000 €
Rentabilidad bruta	8,12%

La rentabilidad media para el alquiler según los datos del Banco de España es del 3,70% (*)



RENTABILIDAD – BANCO DE ESPAÑA

3,70%

RENTABILIDAD BRUTA DE LA ZONA

8,12%

(*) Banco de España / Síntesis de Indicadores. Indicadores del mercado de la vivienda (1.5)

INVERSIÓN EN VIVIENDA EN VALENCIA

TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

Es el número de años que se necesitaría para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler.

PRECIO DE LA VIVIENDA	99.000 €
RENTA ANUAL	8.040 €
PER EN MESES	148



PER de la zona



148

En este momento, la inversión en vivienda (sin contar gastos) se recuperaría en Valencia en unos 12 años.

CONCLUSIONES



- Baja el precio de venta en Valencia (-2,68%) y ligera subida del precio del alquiler en la ciudad (2,3%).
- Parte de la oferta inmobiliaria de la ciudad está sobrevalorada (22%).
- Disminución del número de inversores en vivienda en la ciudad.
- Se incrementan los descuentos necesarios para vender.
- Se mantiene el interés por residir en el barrio con una distribución de la demanda similar al año anterior, pero la mayoría de compradores incorpora el balcón / terraza como requisito básico.
- En este momento, en la ciudad de Valencia es más interesante comprar que alquilar.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALENCIA