

# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA



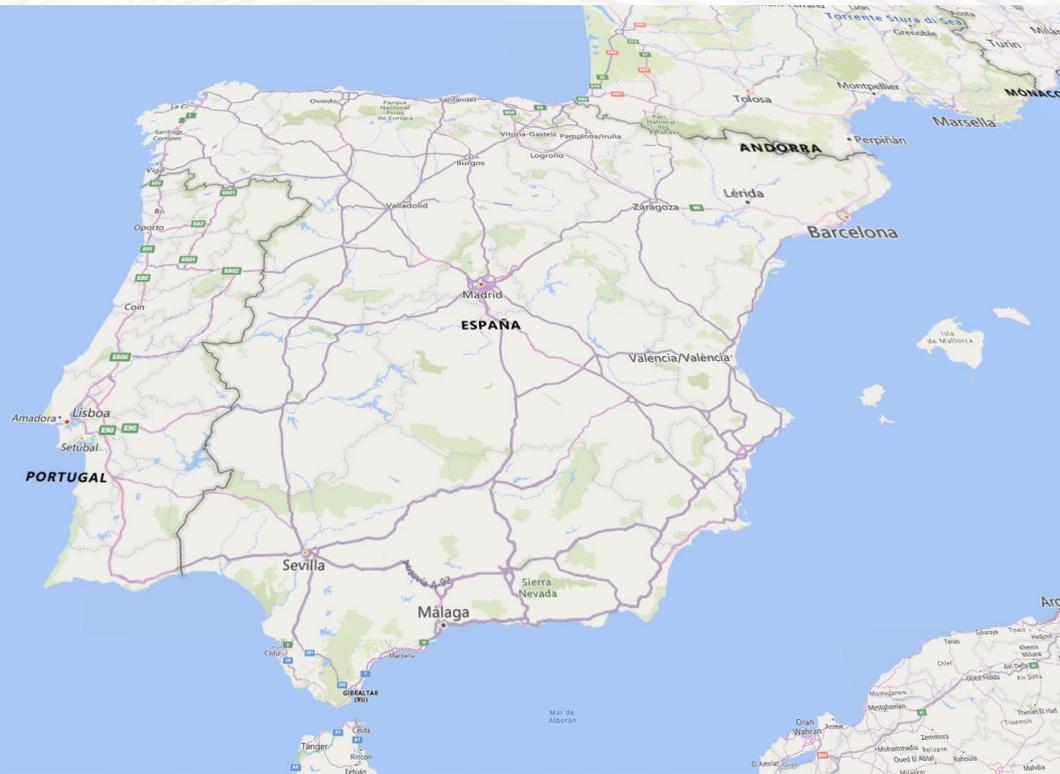


**682 OFICINAS FRANQUICIADAS EN ESPAÑA**  
**PRESENCIA POR TODO EL TERRITORIO NACIONAL**  
**MÁS DE 25 AÑOS DE ACTIVIDAD**



# GRUPO TECNOCASA // 2020

01/01/2020 0:00



## COMPRAVENTAS

De enero a octubre de 2020, hemos intermediado en 8.096 compraventas inmobiliarias.

## HIPOTECAS

En 3.223 hipotecas.

## ALQUILERES

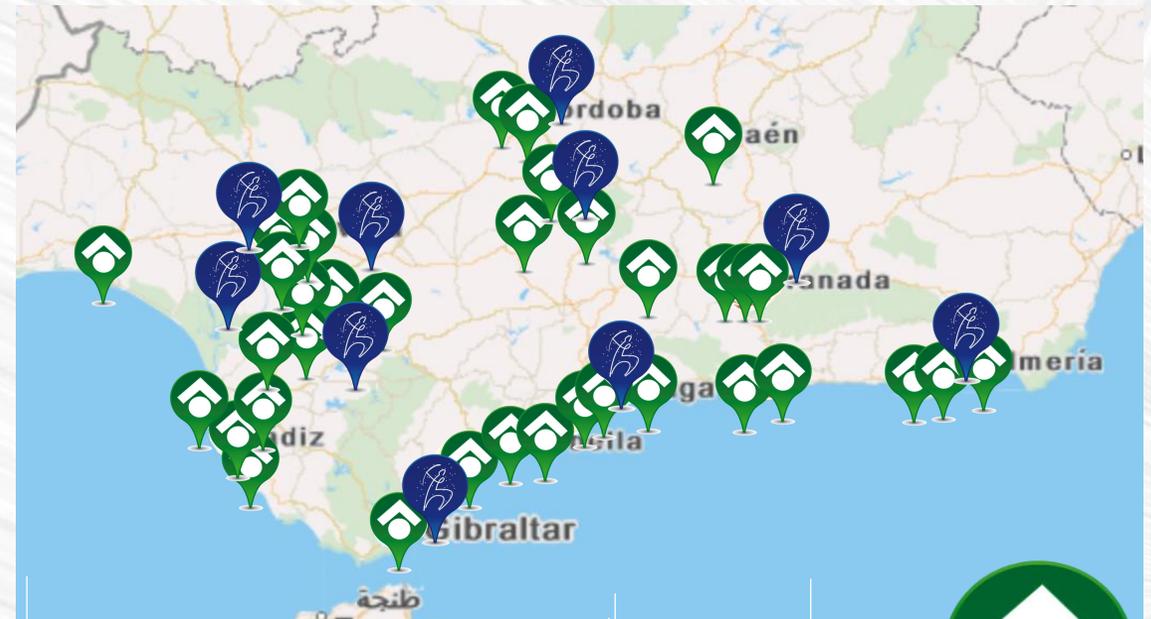
Y en 5.352 alquileres.

# EL GRUPO TECNOCASA EN ANDALUCÍA

## NÚMERO DE OFICINAS Y RED COMERCIAL



## UBICACIÓN DE NUESTRAS OFICINAS



Tecnocasa – 136 oficinas  
Kiron – 18 oficinas

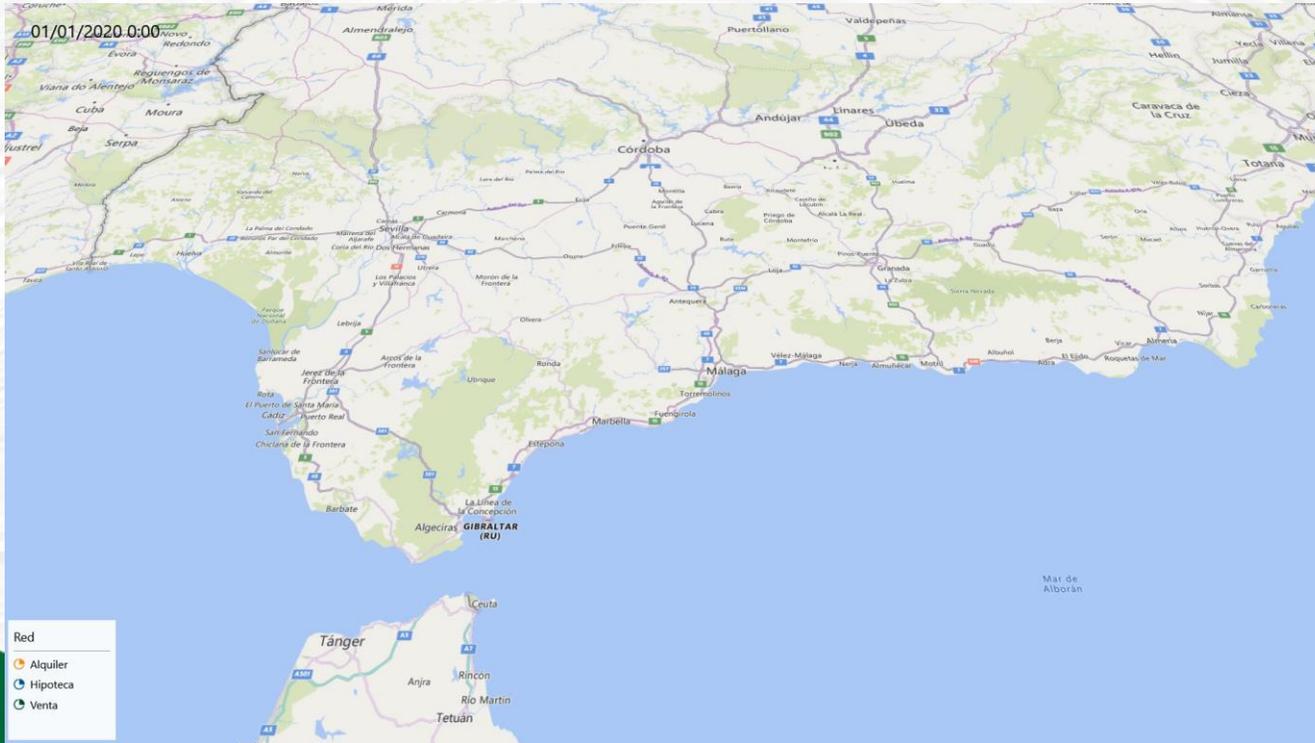
154

Tecnocasa – 687 agentes  
Kiron – 105 agentes

792



# GRUPO TECNOCASA - ANDALUCÍA // 2020



## COMPRAVENTAS

De enero a octubre de 2020, hemos intermediado en 2.210 compraventas inmobiliarias.

## HIPOTECAS

En 736 hipotecas.

## ALQUILERES

Y en 820 alquileres.

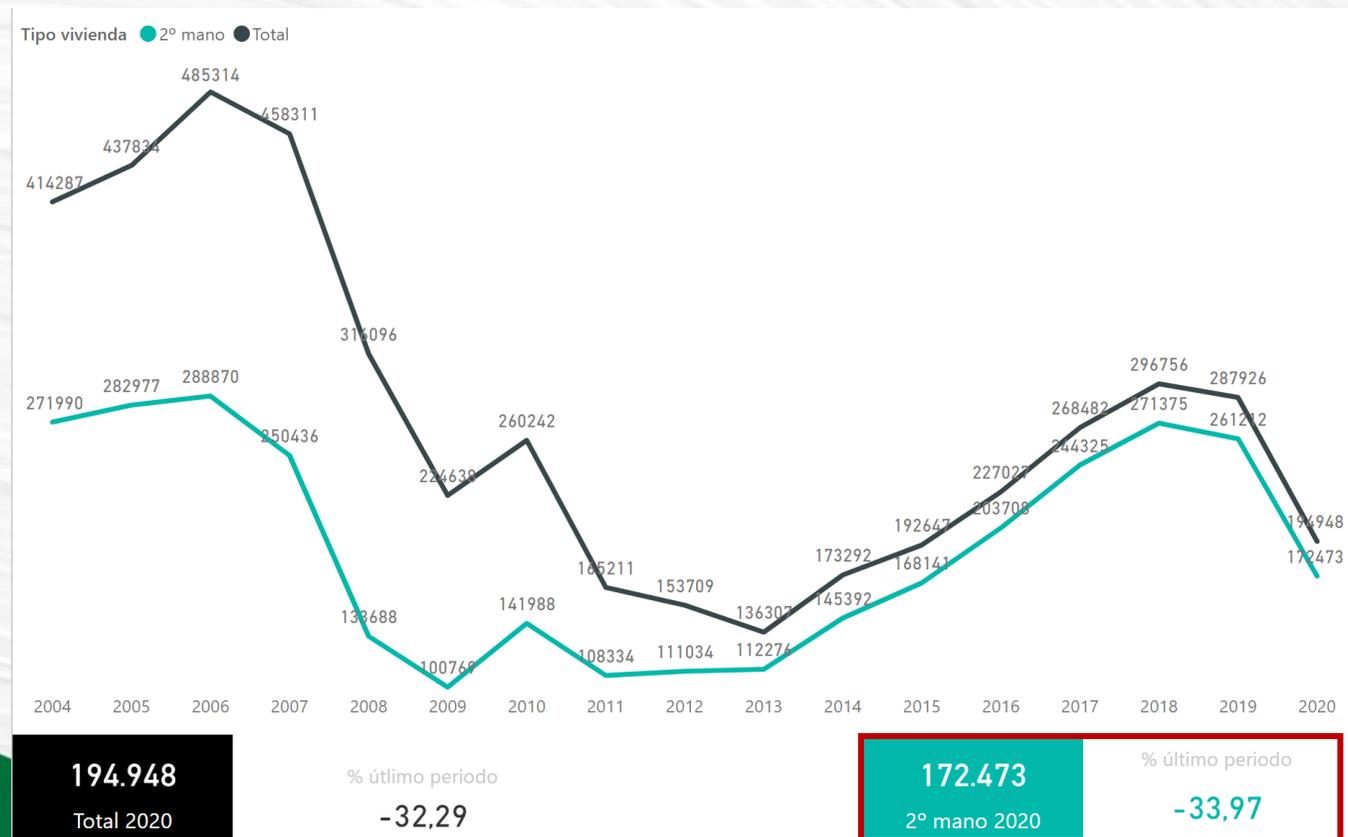
# MERCADO INMOBILIARIO



# EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS – DATO NACIONAL

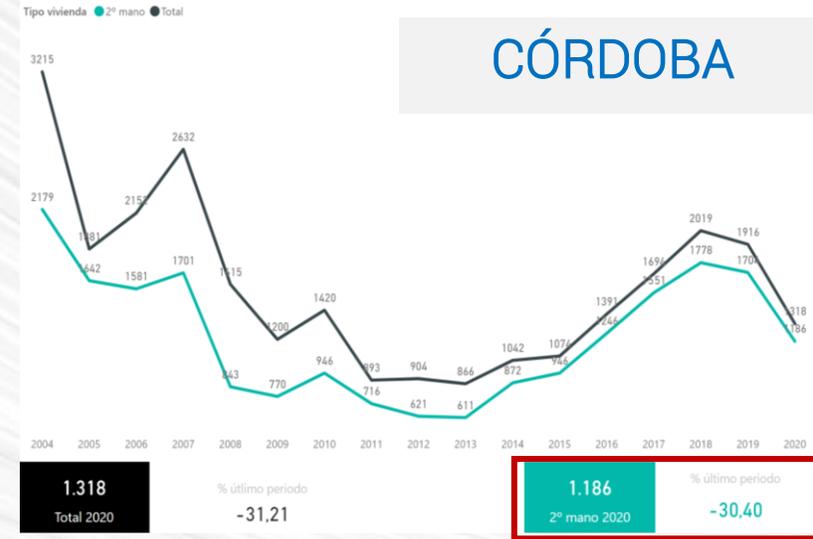
SERIE HISTÓRICA DE VENTAS - PRIMER SEMESTRE DE 2020

**A nivel nacional, de media, la caída de las ventas fue del - 34%**



# EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS

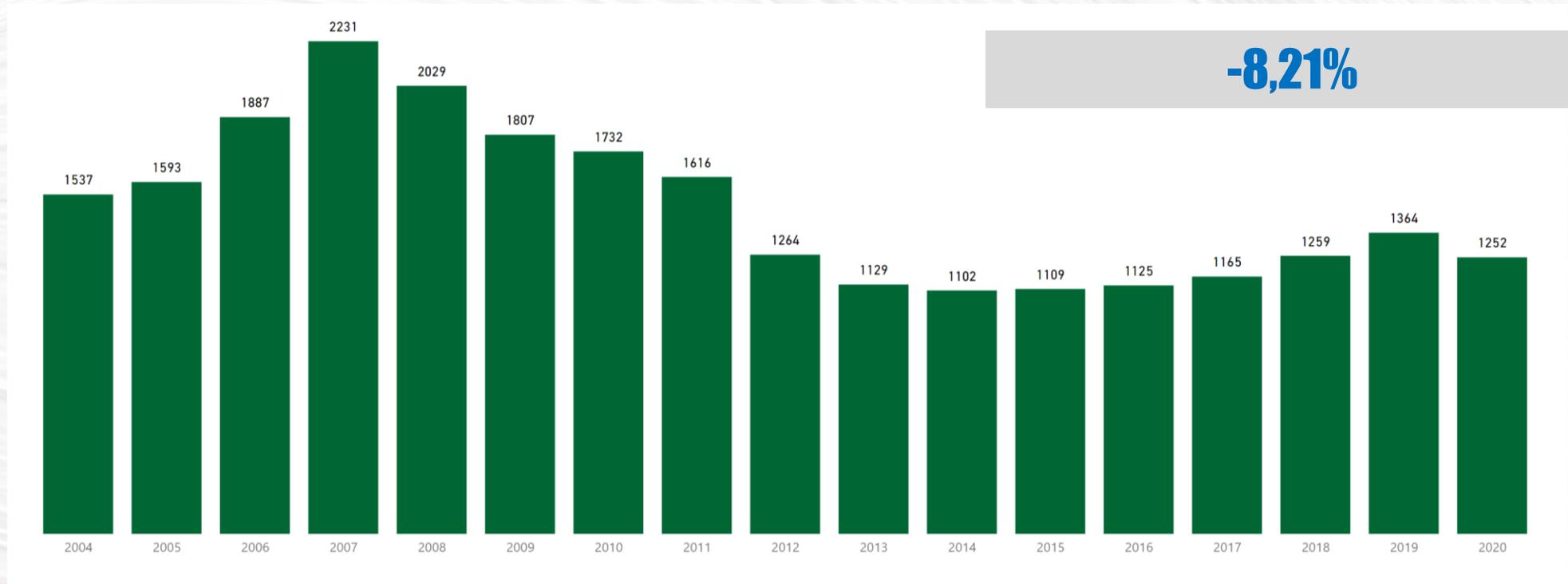
## SERIE HISTÓRICA DE VENTAS - PRIMER SEMESTRE DE 2020



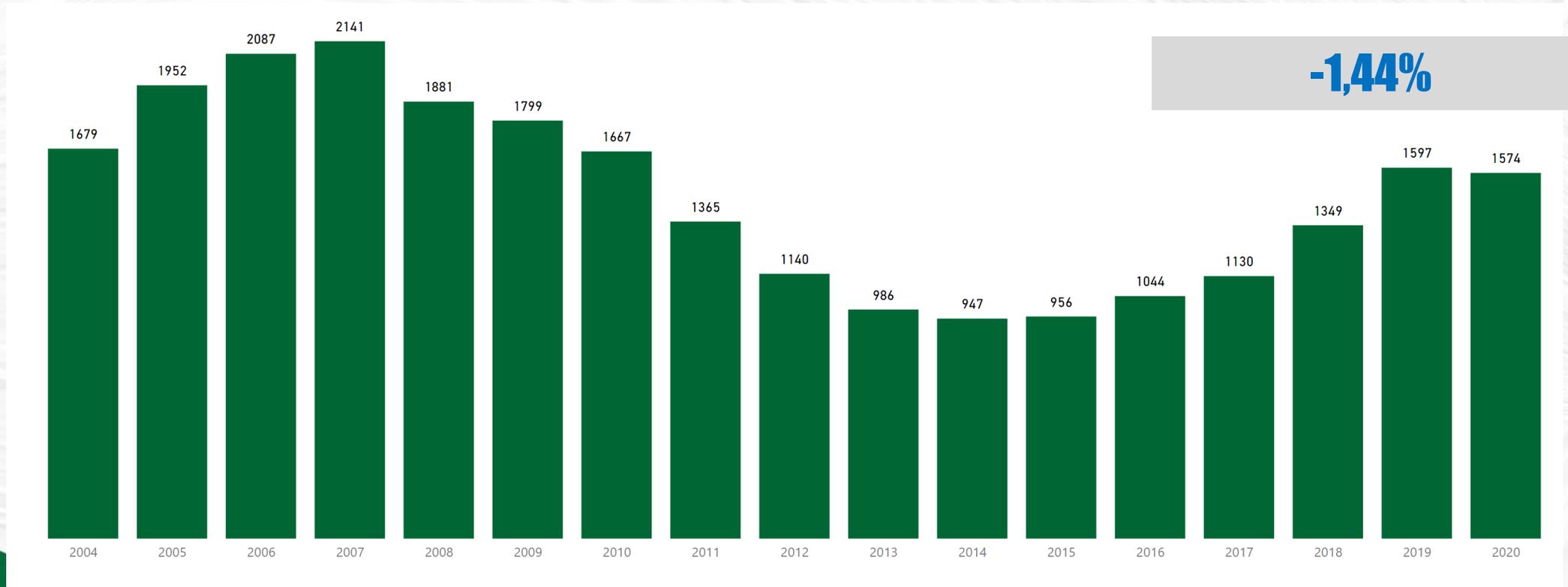
**Sevilla y Málaga han tenido un comportamiento similar al nacional.  
En Córdoba, la caída fue algo menor.**

FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA COMPRAVENTA EN SEVILLA

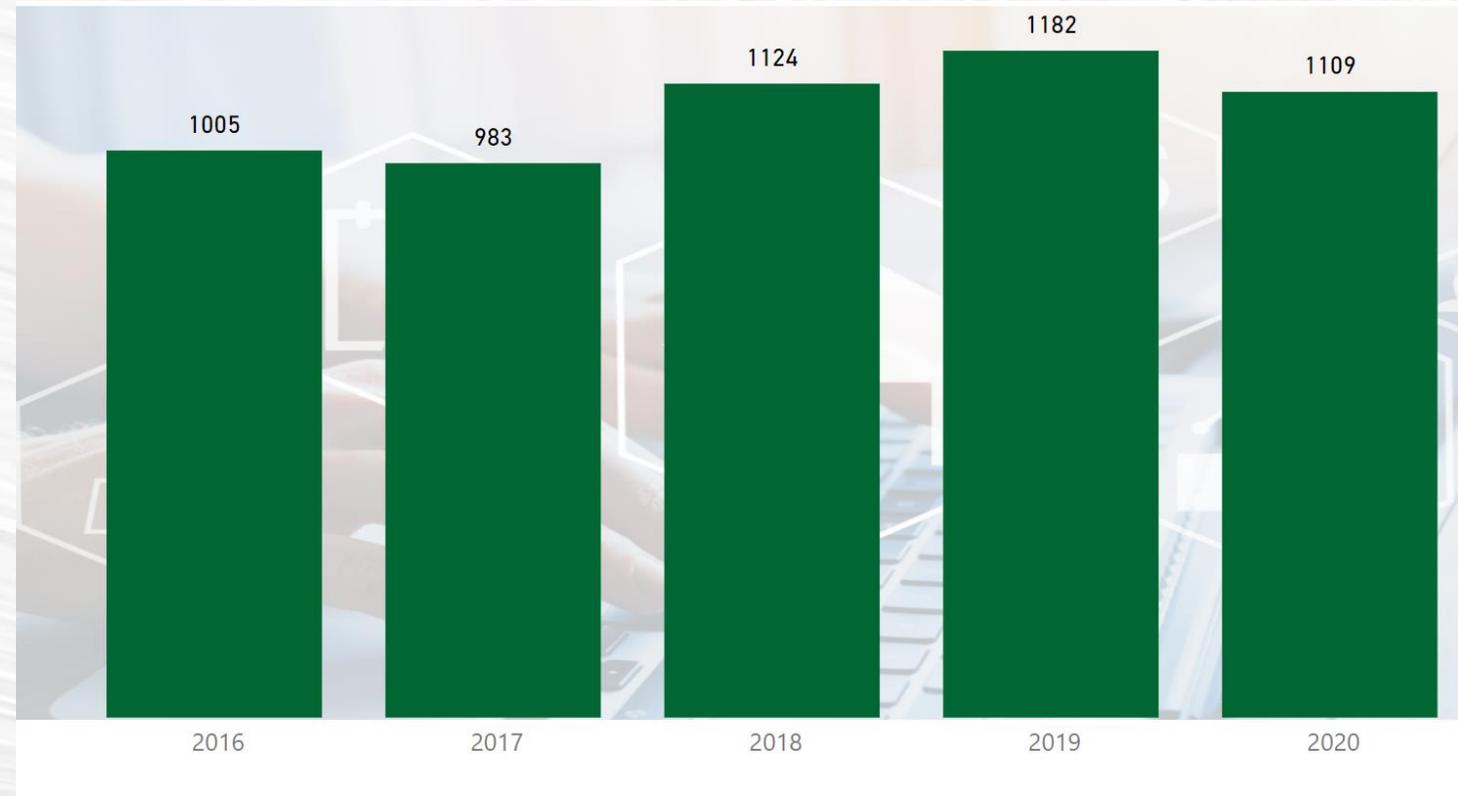


# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA COMPRAVENTA EN MÁLAGA



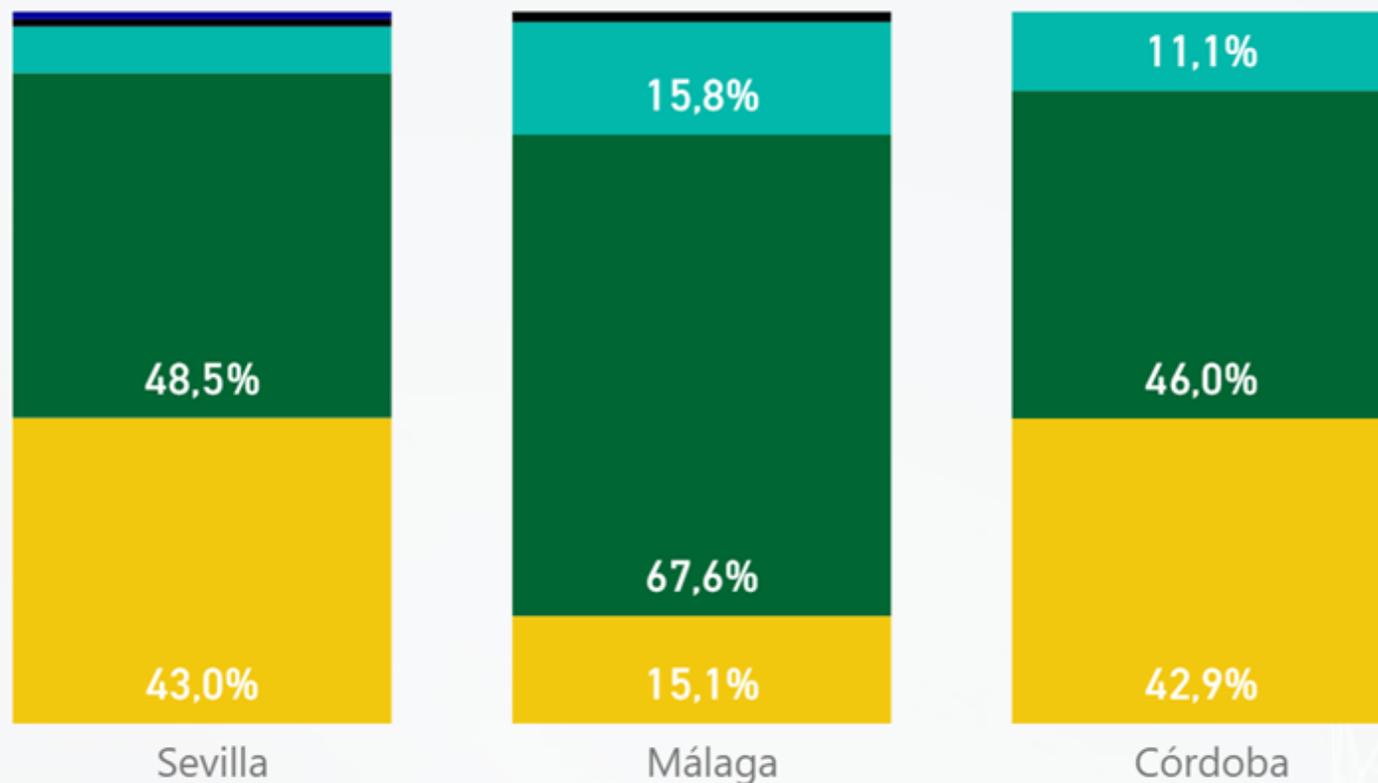
# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA COMPRAVENTA EN CÓRDOBA

**-6,16%**



# FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

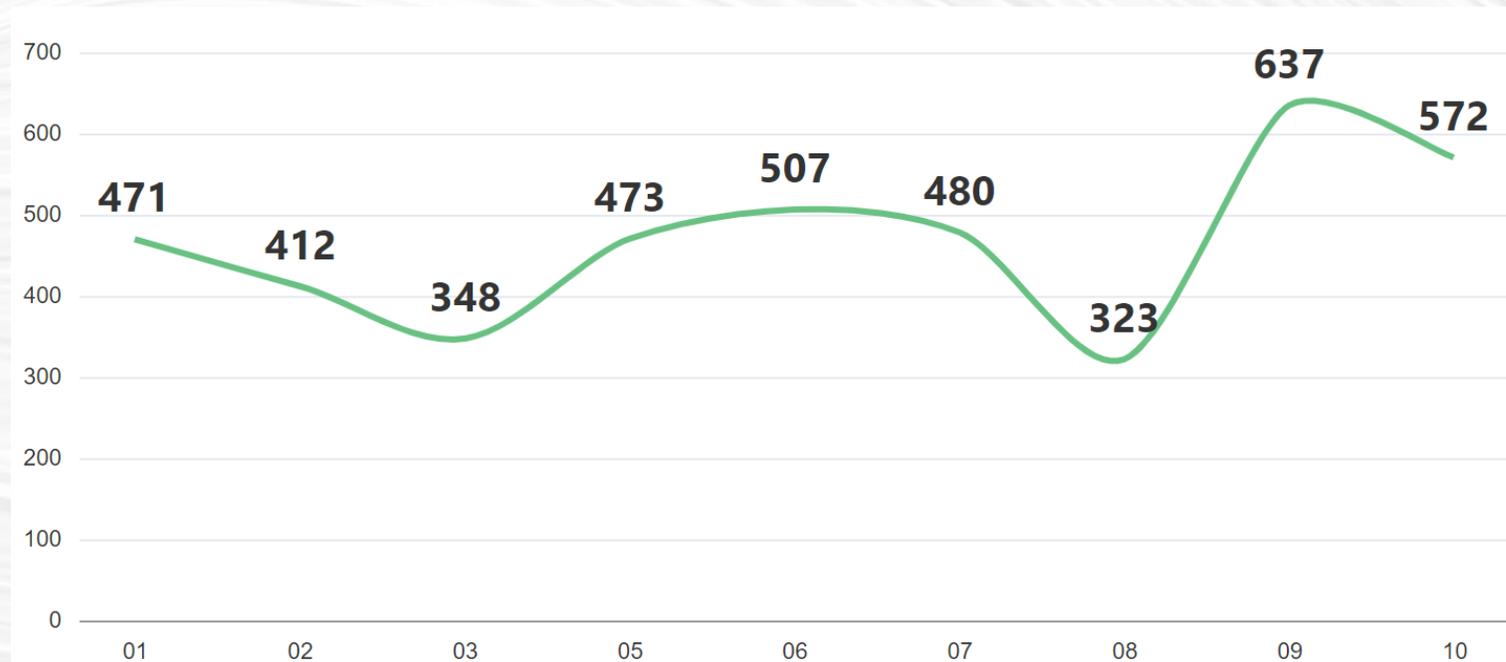
● 1 -75.000€ ó menos ● 2 -75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€



**Córdoba y Sevilla tienen franjas de precios similares.  
Málaga está en mayores porcentajes en las franjas superiores.**

# PRECIO – NEGOCIACIÓN

## NÚMERO DE REBAJAS REALIZADAS

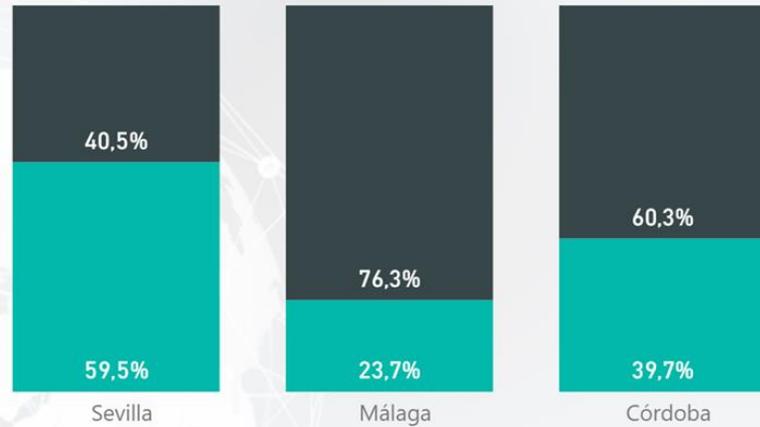


**Después de verano, la negociación del precio se ha incrementado de forma notable.**

# DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

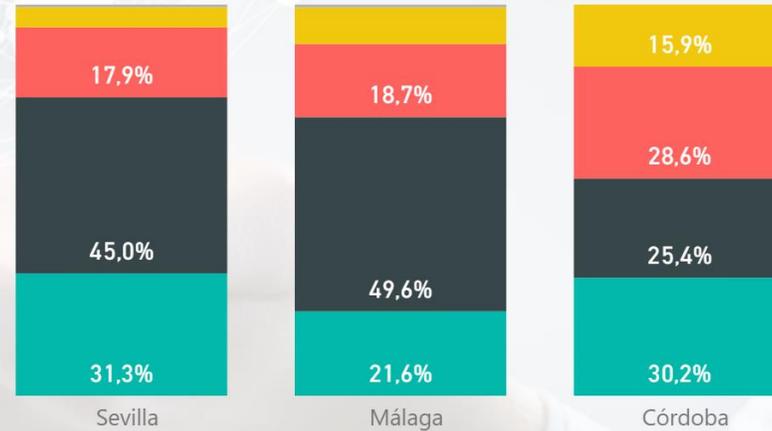
## DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR

● N ● S



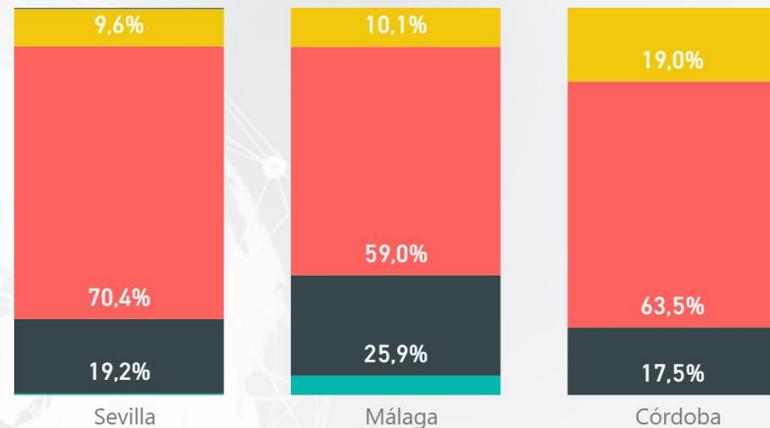
## TAMAÑO DE LA VIVIENDA

● 40-60 ● 60-80 ● 80-100 ● Más de 100 ● Menos 40



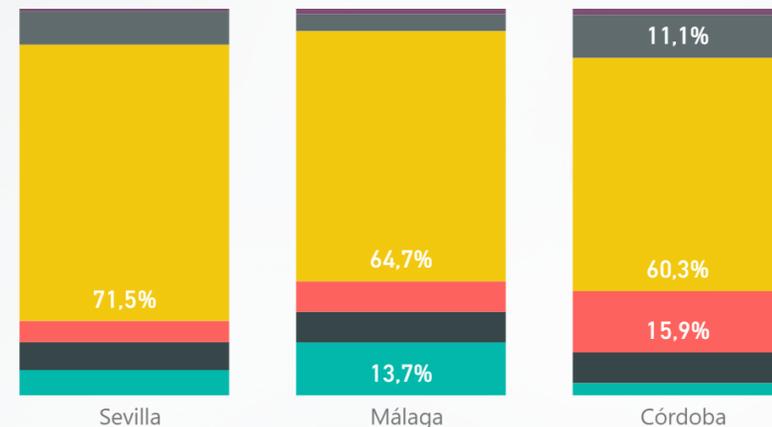
## NÚMERO DE DORMITORIOS

● 1 dormitorio ● 2 dormitorios ● 3 dormitorios ● 4 dormitorios ● 5 dormitorios



## ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA

● 10-20 ● 20-30 ● 30-40 ● 40-60 ● 60 ó más ● Menos de 10



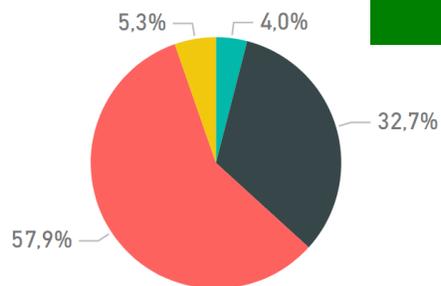
# VIVIENDA – ANÁLISIS DE LA DEMANDA

## SOLICITUDES DE COMPRA

45.400 SOLICITUDES

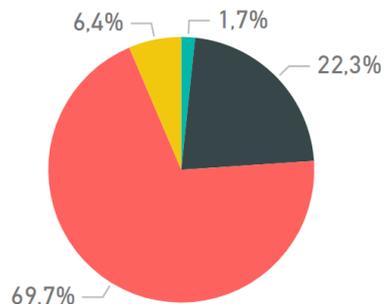
## DISTRIBUCIÓN DE LAS SOLICITUDES

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



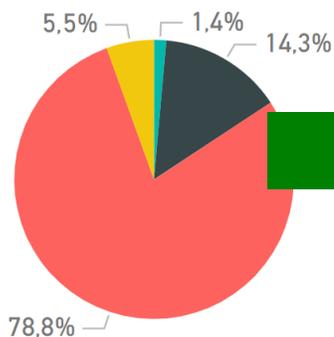
### MÁLAGA

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

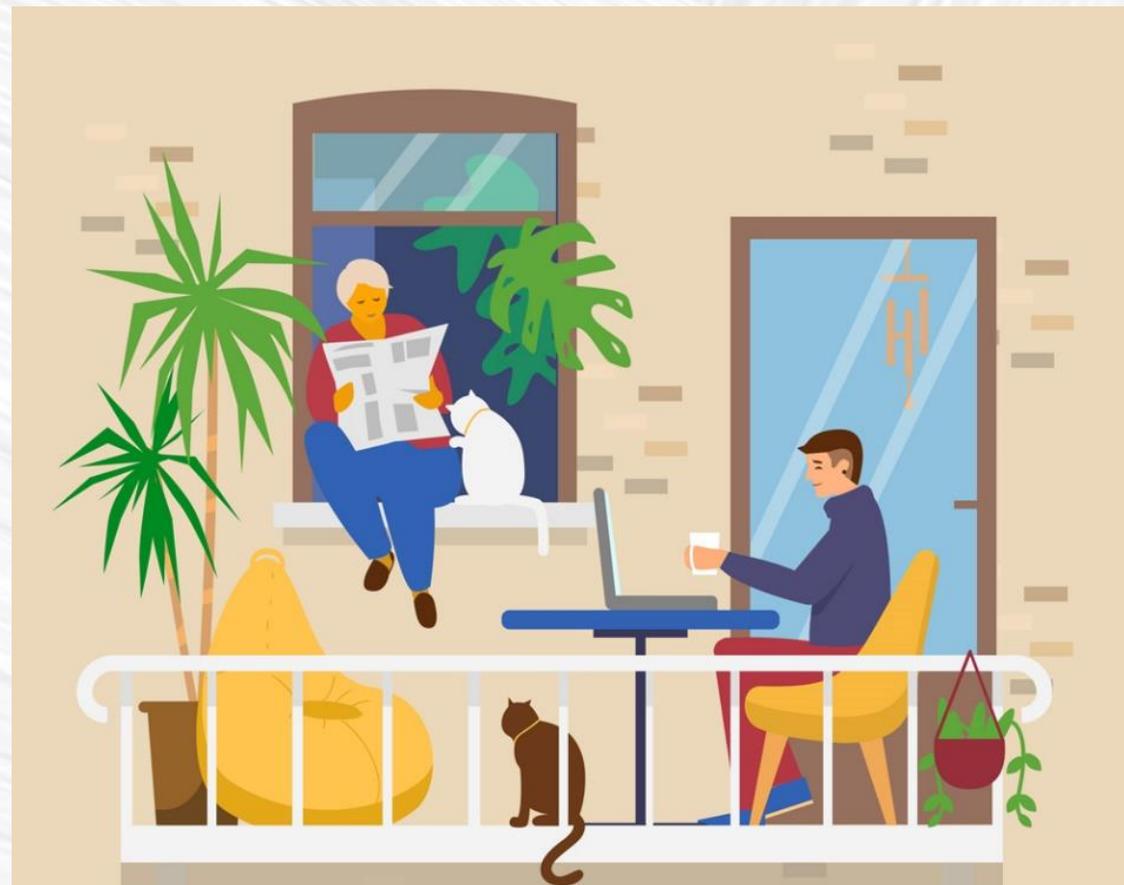


### SEVILLA

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

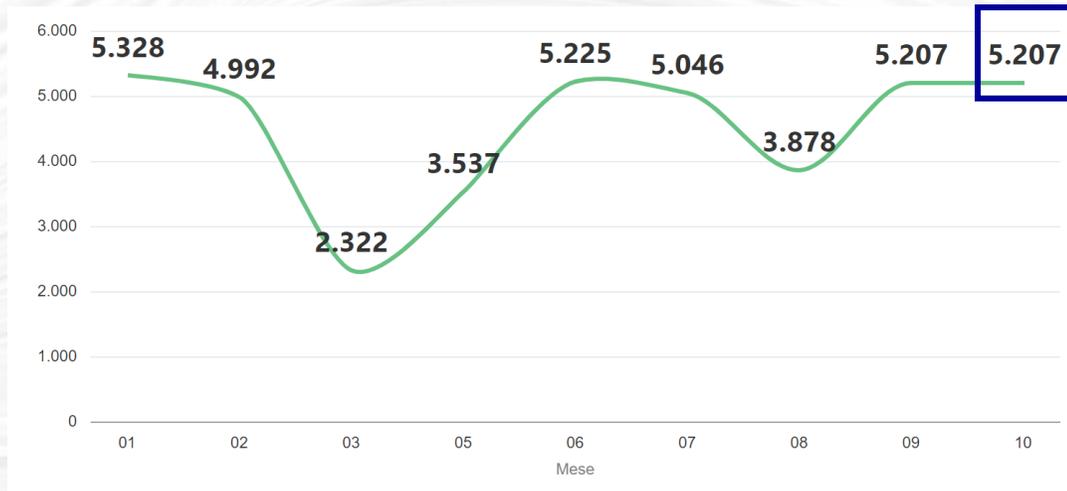


### CÓRDOBA



- La distribución de la demanda es muy similar a 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 / terraza.

# ACTIVIDAD – DEMANDA EN ANDALUCÍA

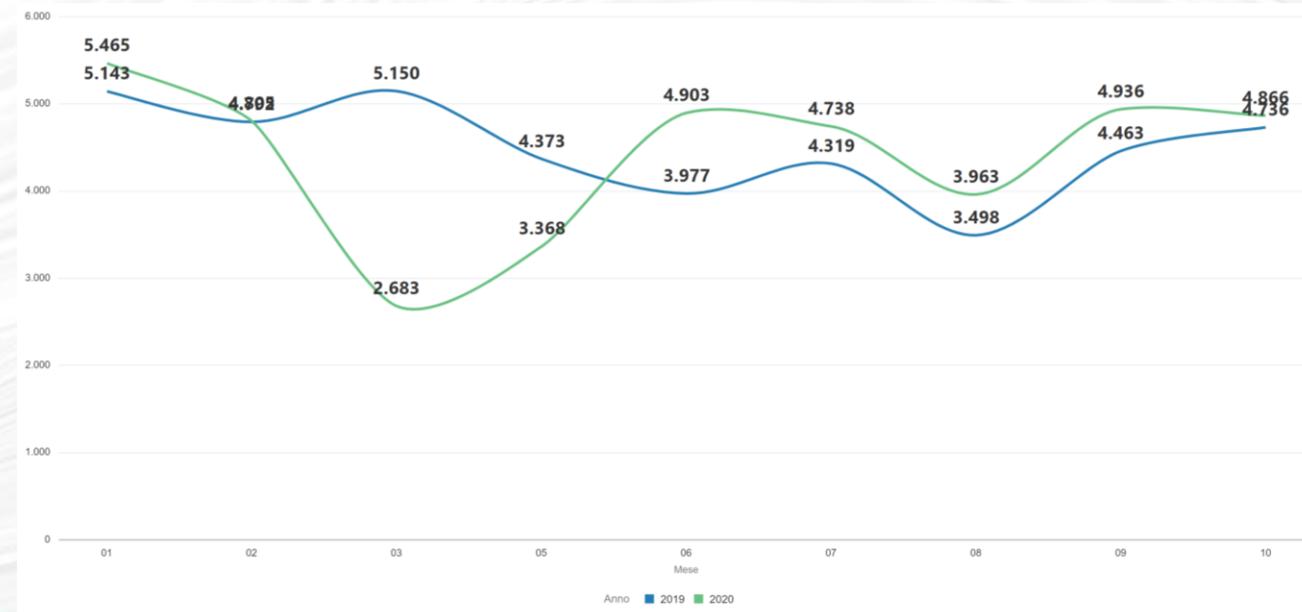


**El número de visitas se va recuperando, alcanzando niveles similares previos a la pandemia.**

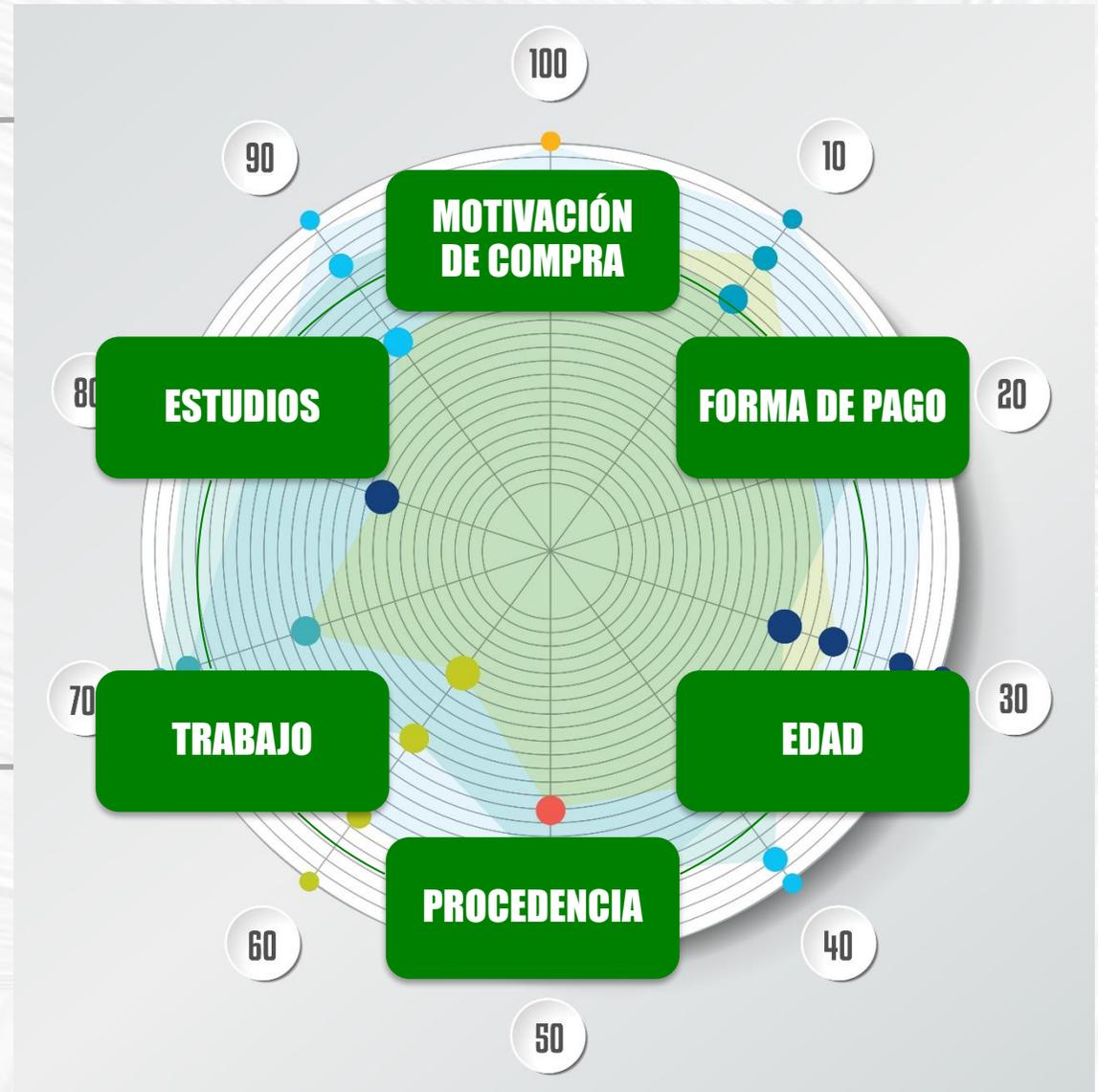


# ACTIVIDAD – DEMANDA EN ANDALUCÍA

**El número de nuevas solicitudes de compra se mantiene por encima del año anterior, excepto en el periodo de alarma / confinamiento.**



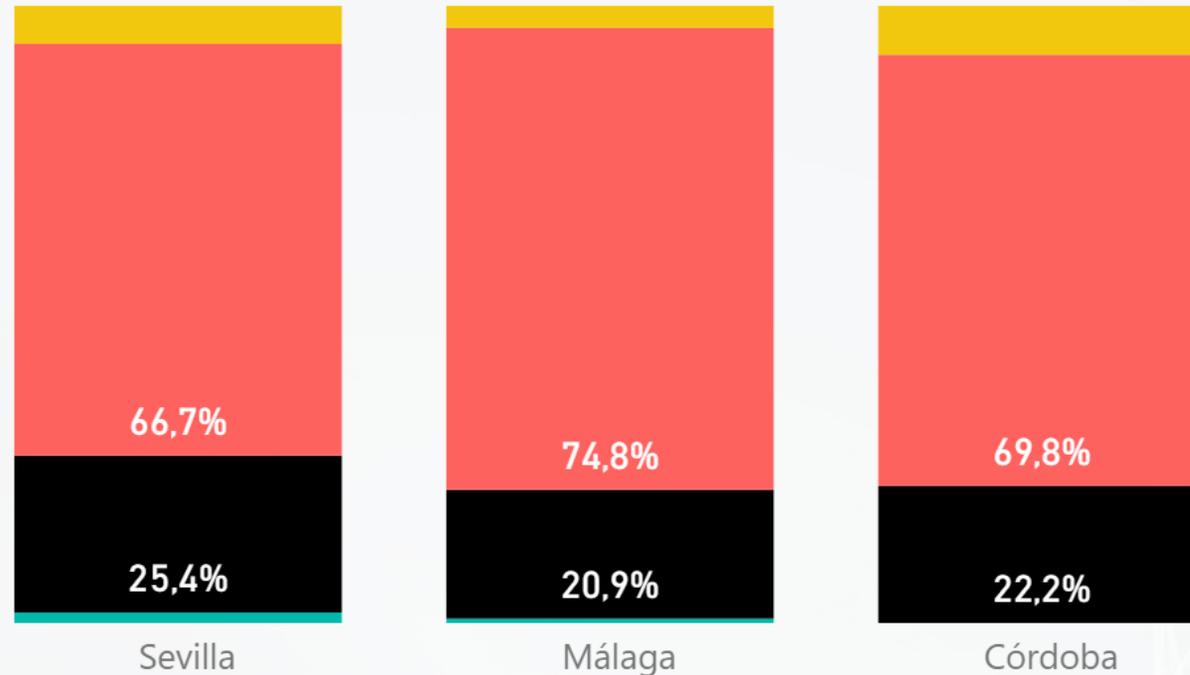
# PERFIL DEL CLIENTE - ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?



# PERFIL DEL COMPRADOR

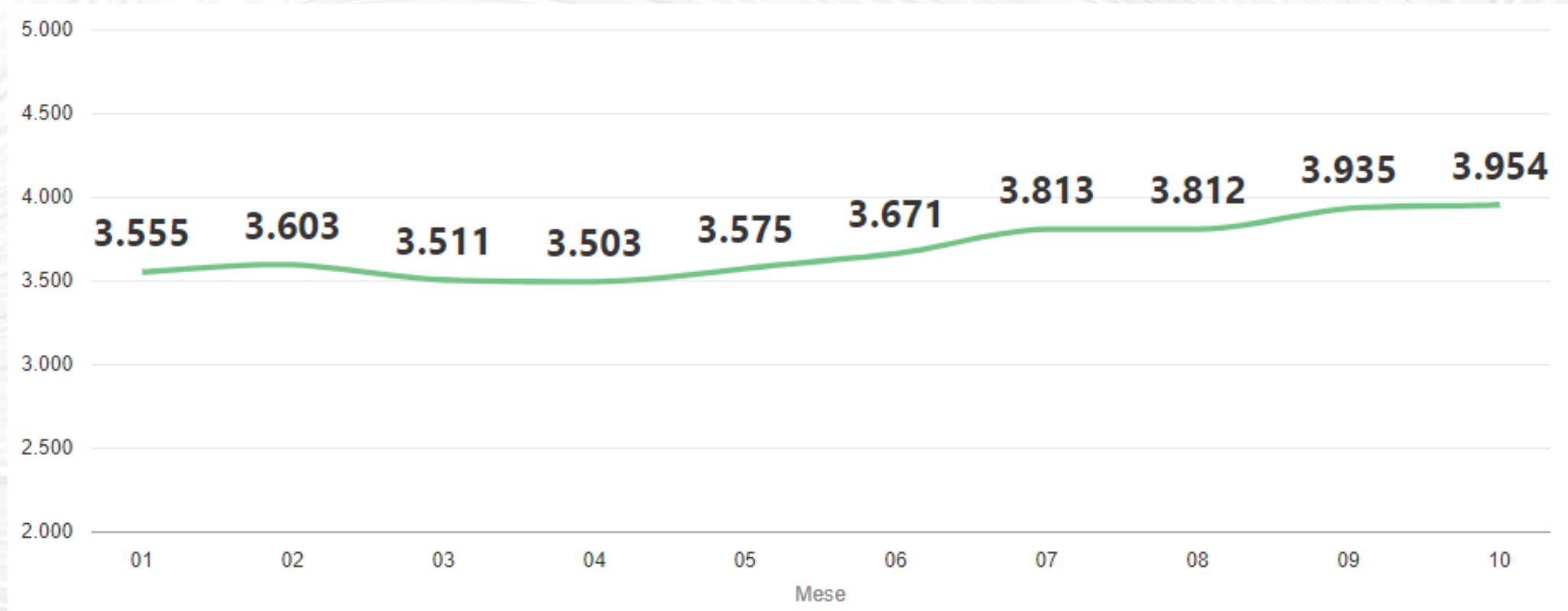
## MOTIVO DE COMPRA

● Compra para hijos ● Inversión ● Primera vivienda ● Segunda residencia



**Sólo en la ciudad de Sevilla el número de inversores está en línea con la media nacional (25,1%).**

# PRECIO – ANÁLISIS DE LA OFERTA

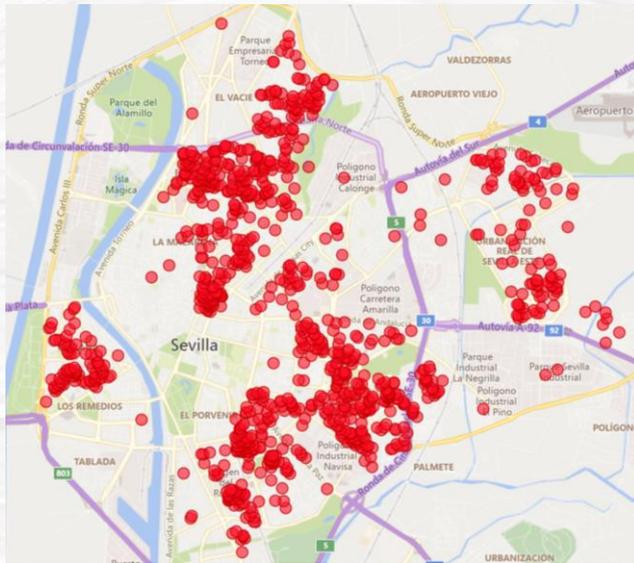


**Crece el número de viviendas en venta.**

# PRECIO – ANÁLISIS DE LA OFERTA

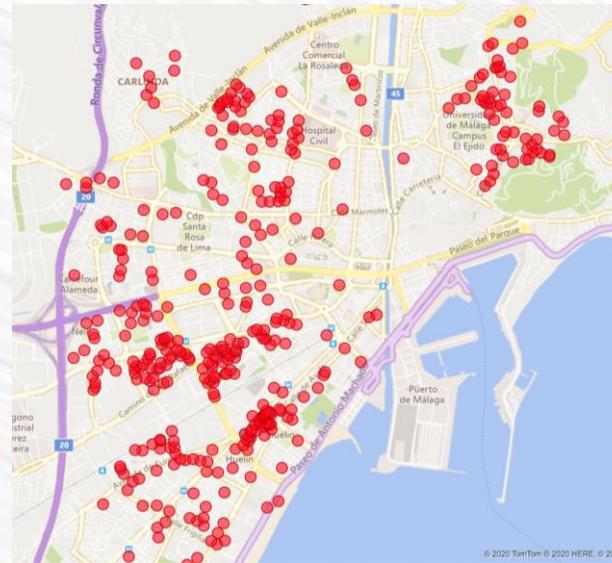
Apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.

## SEVILLA



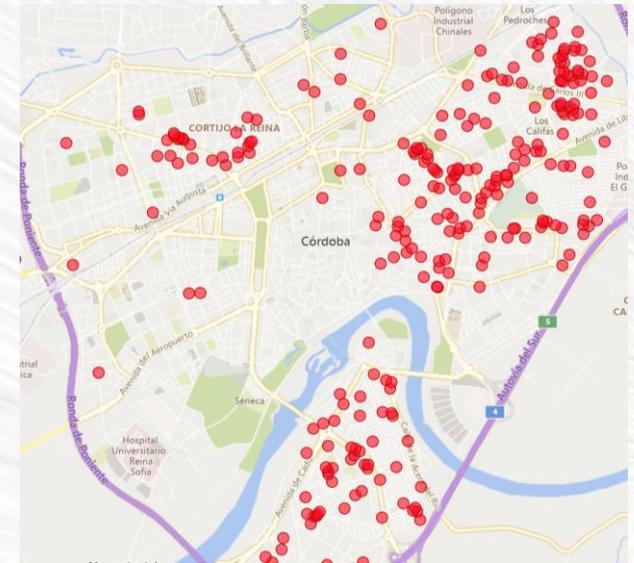
16% de SOBREVALORACIÓN

## MÁLAGA



20% de SOBREVALORACIÓN

## CÓRDOBA



23% de SOBREVALORACIÓN

# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>) ALQUILER EN SEVILLA

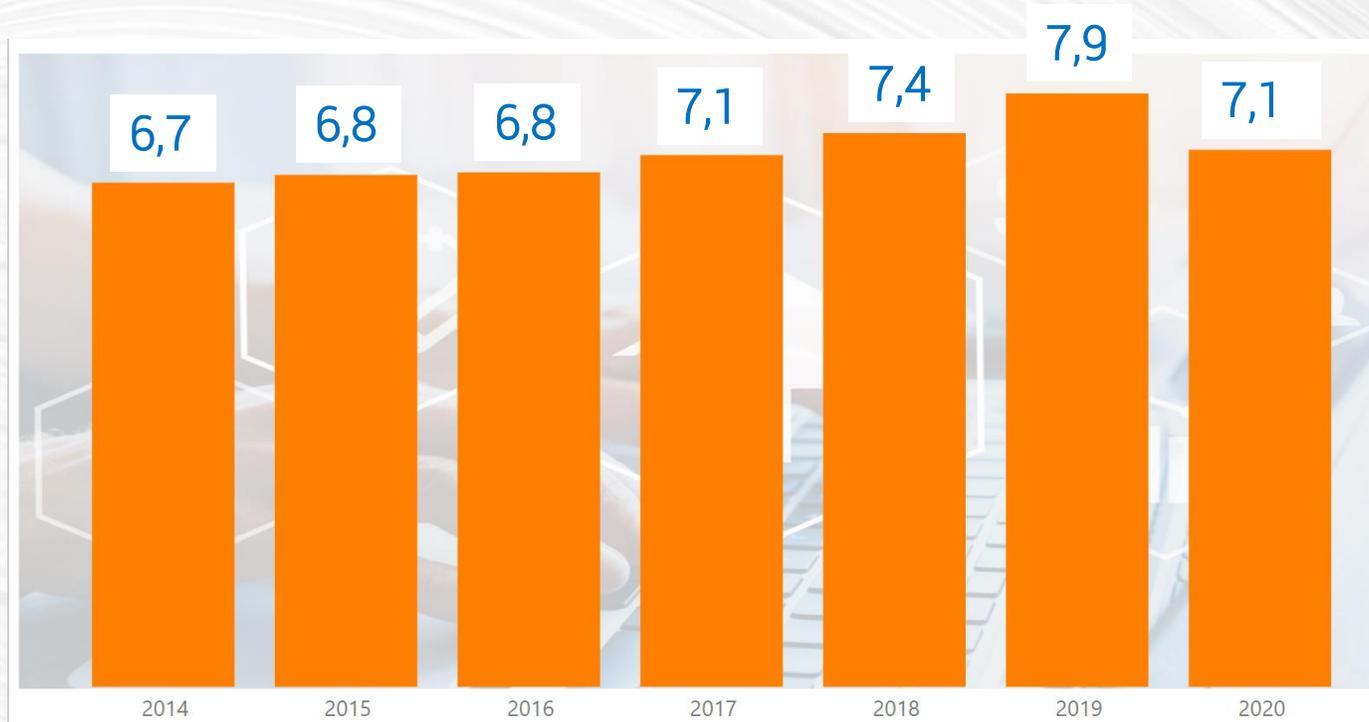


**Durante el último año, el alquiler ha disminuido un -2,4%.**

# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>) ALQUILER EN MÁLAGA



# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>) ALQUILER EN CÓRDOBA



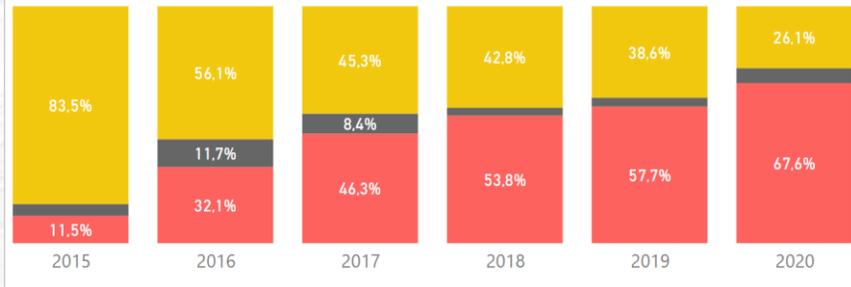
# MERCADO FINANCIERO



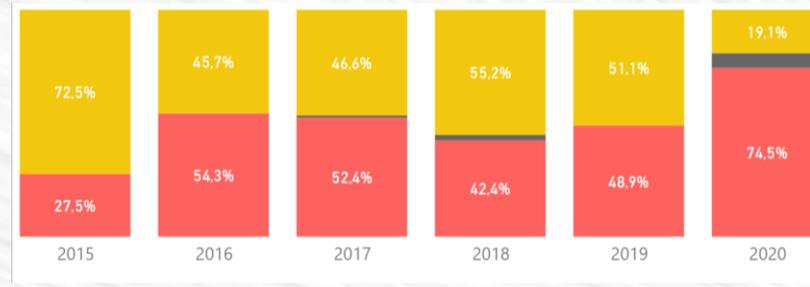
# OPCIONES DE FINANCIACIÓN

## EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS

### SEVILLA



### MÁLAGA



● Fijo ● Variable ● Mixto

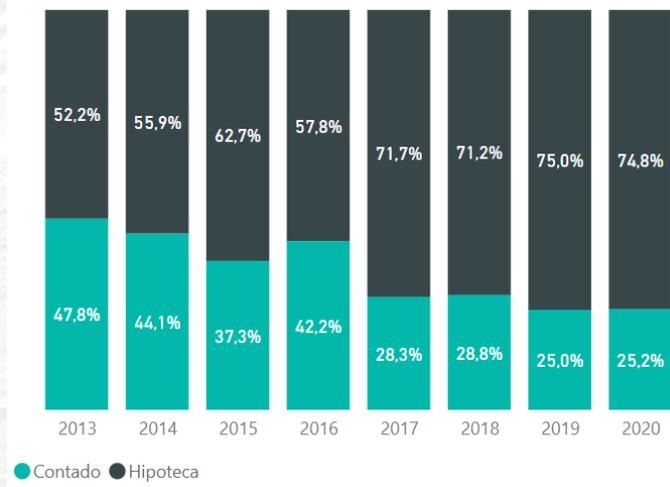
### CÓRDOBA



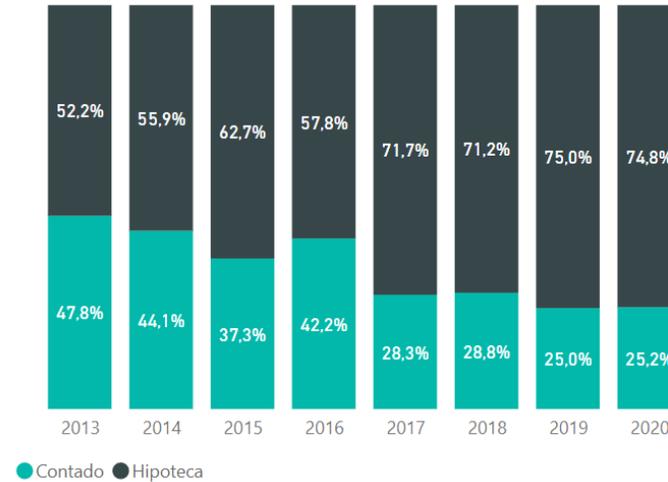
# OPCIONES DE FINANCIACIÓN



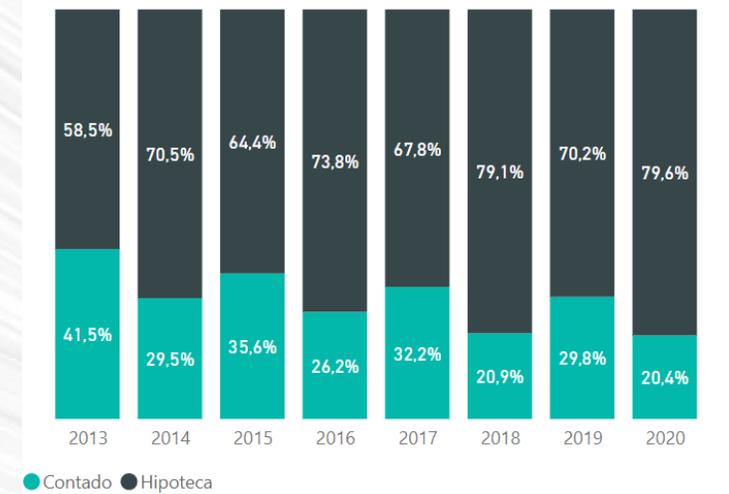
## SEVILLA



## MÁLAGA



## CÓRDOBA



**El número de compradores con hipoteca se mantiene en el máximo de la serie de los últimos años.**

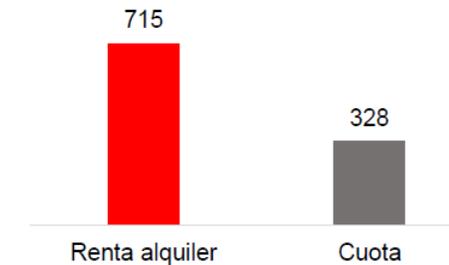
# COMPRA VS ALQUILER

## SEVILLA



Metros	73 m <sup>2</sup>
Precio de venta	91.500 €
Renta de alquiler	715 €

### Renta alquiler / Cuota - mensual



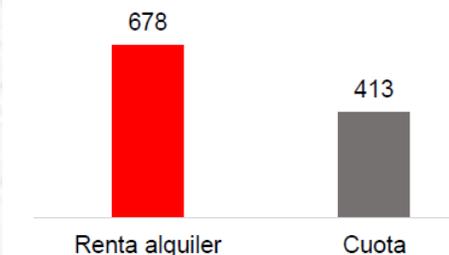
Diferencia mensual: -387 €

## MÁLAGA



Metros	73 m <sup>2</sup>
Precio de venta	115.000 €
Renta de alquiler	678 €

### Renta alquiler / Cuota - mensual



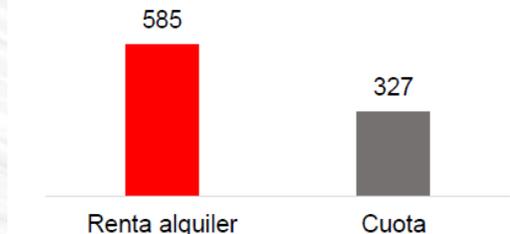
Diferencia mensual: -265 €

## CÓRDOBA



Metros	82 m <sup>2</sup>
Precio de venta	91.000 €
Renta de alquiler	585 €

### Renta alquiler / Cuota - mensual



Diferencia mensual: -258 €

Presentamos una comparativa del alquiler con la cuota hipotecaria en base a las siguientes condiciones:

Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	2,5%

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

# INVERSIÓN EN VIVIENDA

## RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER

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



SEVILLA

Renta anual	8.580 €
Precio de la vivienda	91.500 €
<b>Rentabilidad bruta</b>	<b>9,38%</b>



MÁLAGA

Renta anual	8.136 €
Precio de la vivienda	115.000 €
<b>Rentabilidad bruta</b>	<b>7,07%</b>



CÓRDOBA

Renta anual	7.020 €
Precio de la vivienda	91.000 €
<b>Rentabilidad bruta</b>	<b>7,71%</b>

RENTABILIDAD – BANCO DE ESPAÑA: 3,7%

# CONCLUSIONES

- Caída generalizada del precio de compraventa, liderada por la ciudad de Sevilla, con un -8,2%.
- Caída moderada del precio del alquiler, excepto en Córdoba (-9,5%).
- Parte de la oferta inmobiliaria está sobrevalorada en la mayoría de poblaciones.
- Existe una **demanda dinámica** que se refleja en el número de visitas y las nuevas solicitudes de compra.
- **Número de inversores** en vivienda por debajo de la media nacional, excepto en Sevilla.
- El número de **compradores con hipoteca** se mantiene en el máximo de la serie de los últimos años.
- **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 de mercado **es más interesante comprar que alquilar**.



# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

