

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA



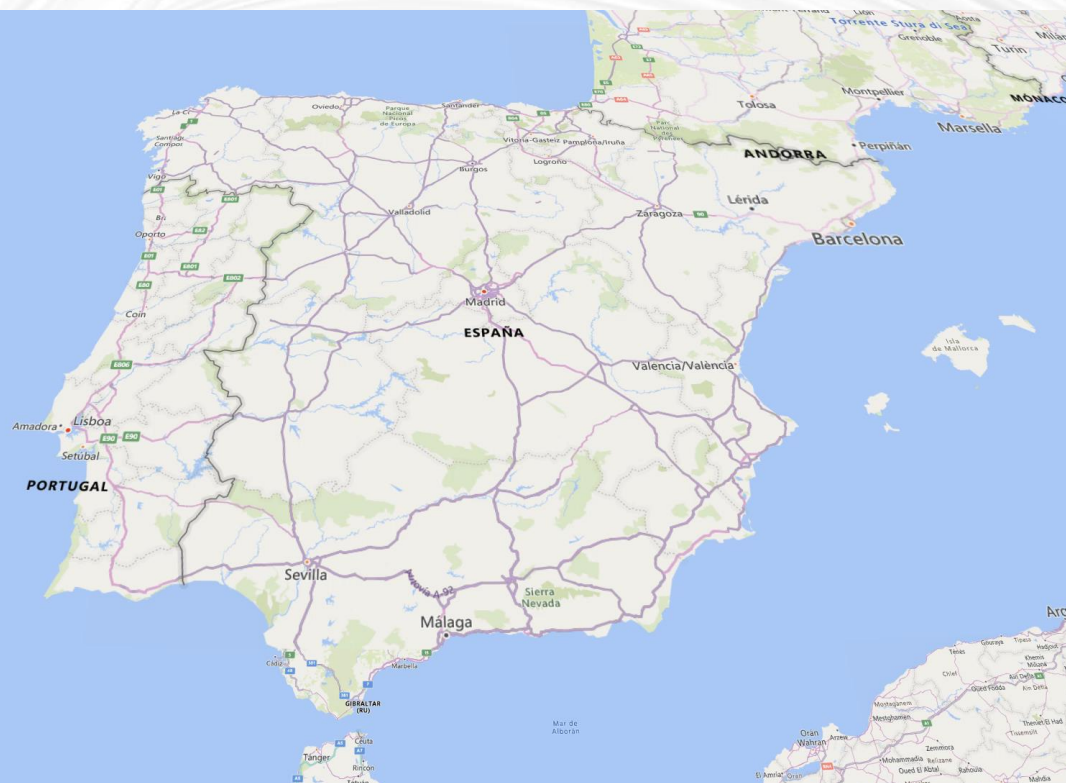


682 OFICINAS FRANQUICIADAS EN ESPAÑA
PRESENCIA POR TODO EL TERRITORIO NACIONAL
MÁS DE 25 AÑOS DE ACTIVIDAD



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

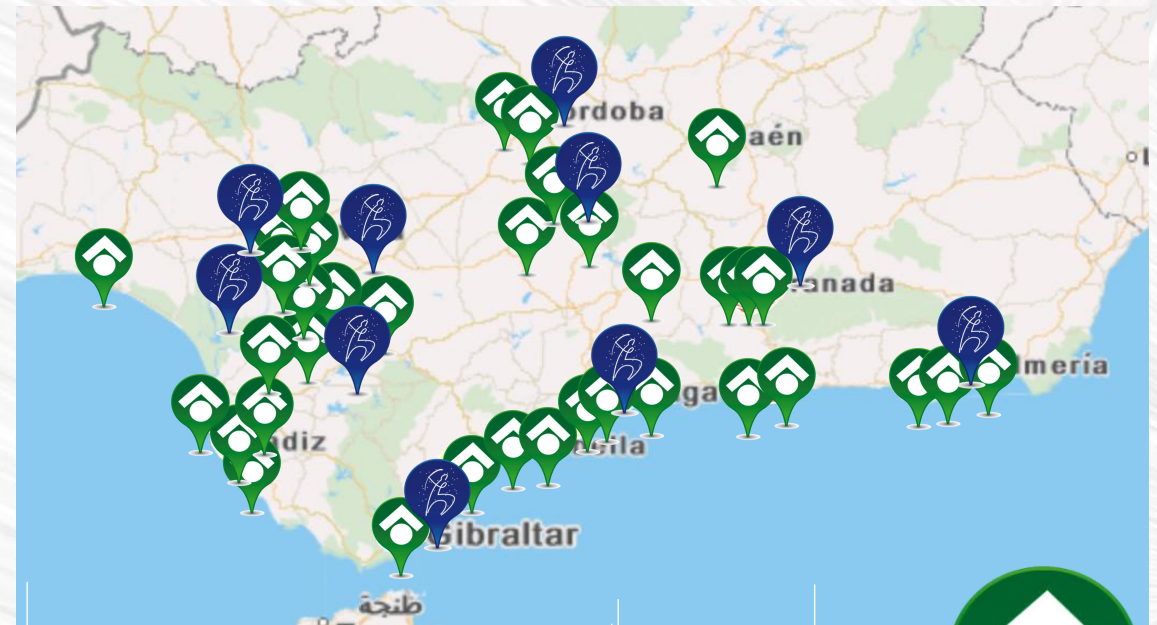
Y en 5.352 alquileres.

EL GRUPO TECNOCASA EN ANDALUCÍA

NÚMERO DE OFICINAS Y RED COMERCIAL



UBICACIÓN DE NUESTRAS OFICINAS



Tecnocasa – 136 oficinas
Kiron – 18 oficinas

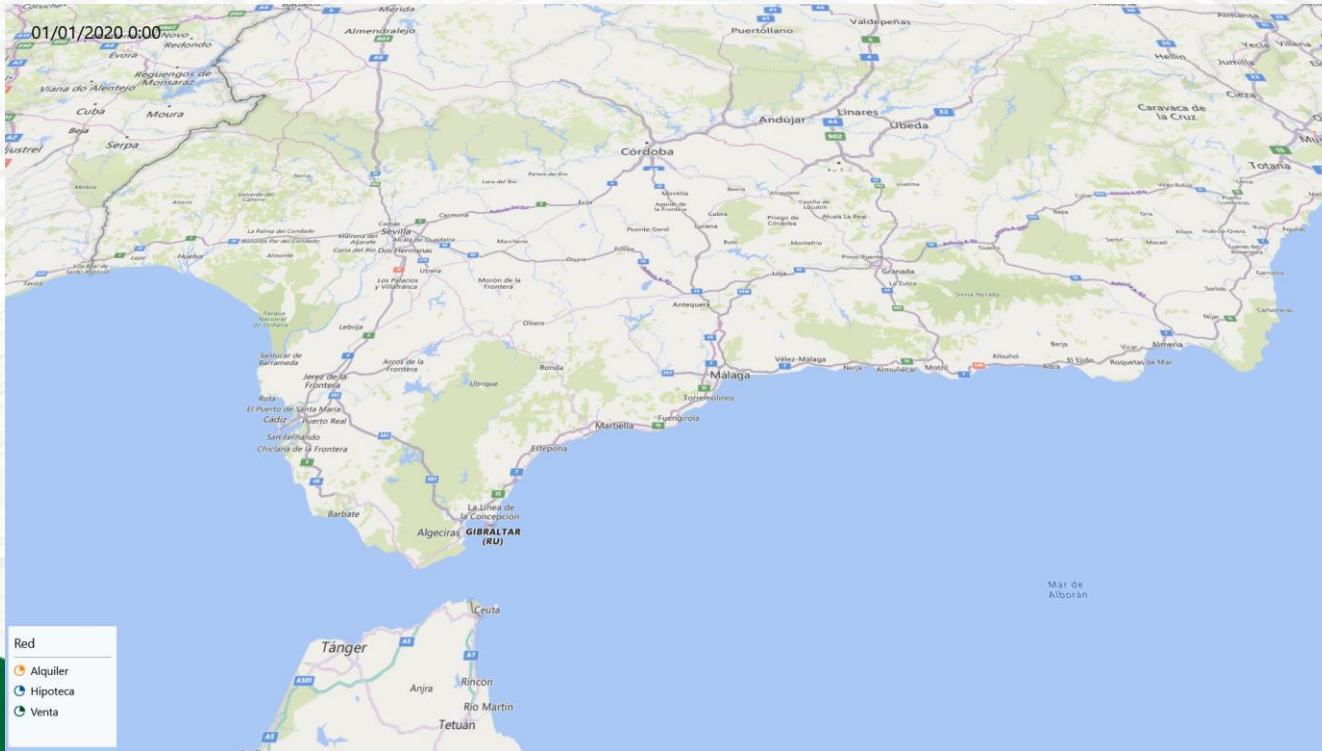
154

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.

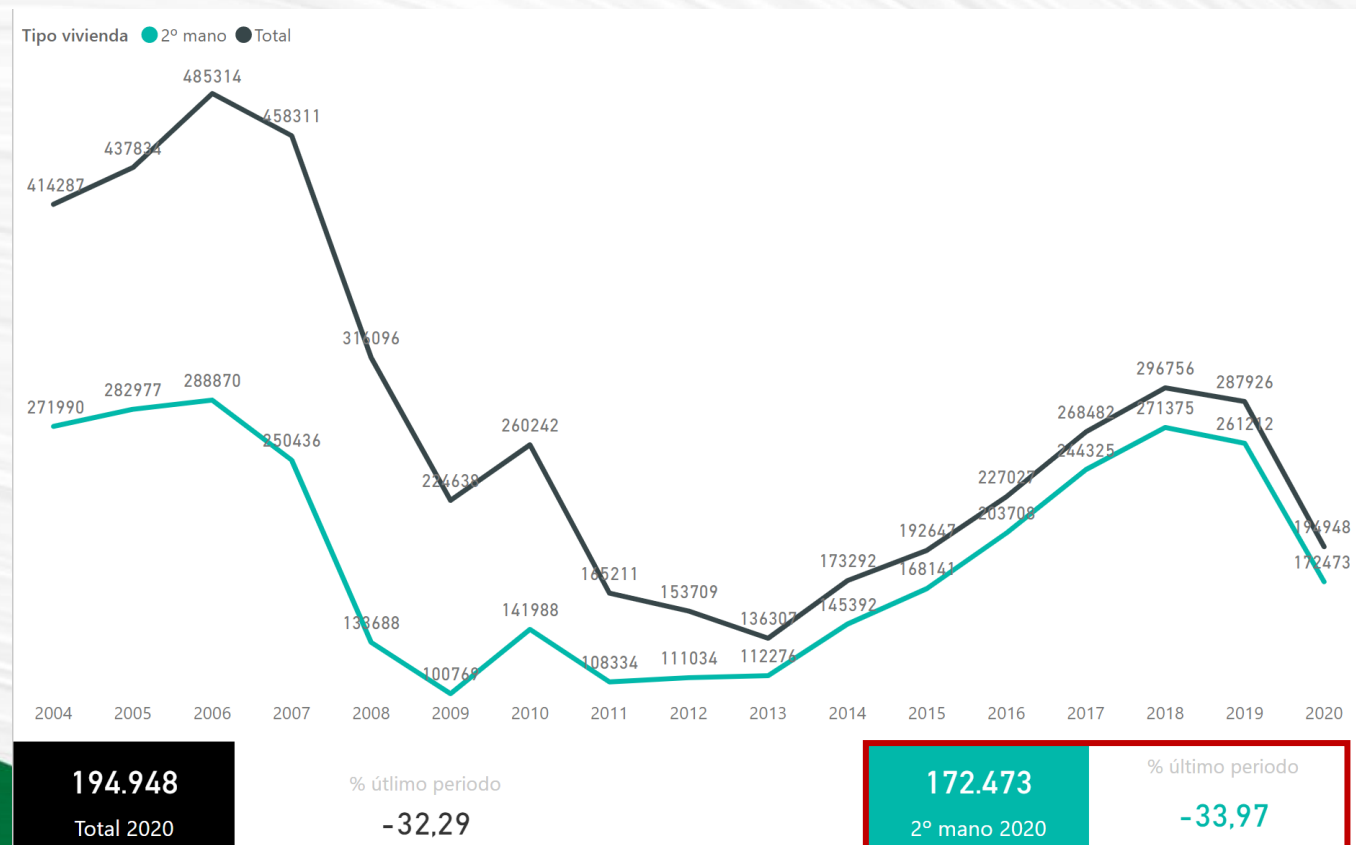
MERCADO INMOBILIARIO



EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS – DATO NACIONAL

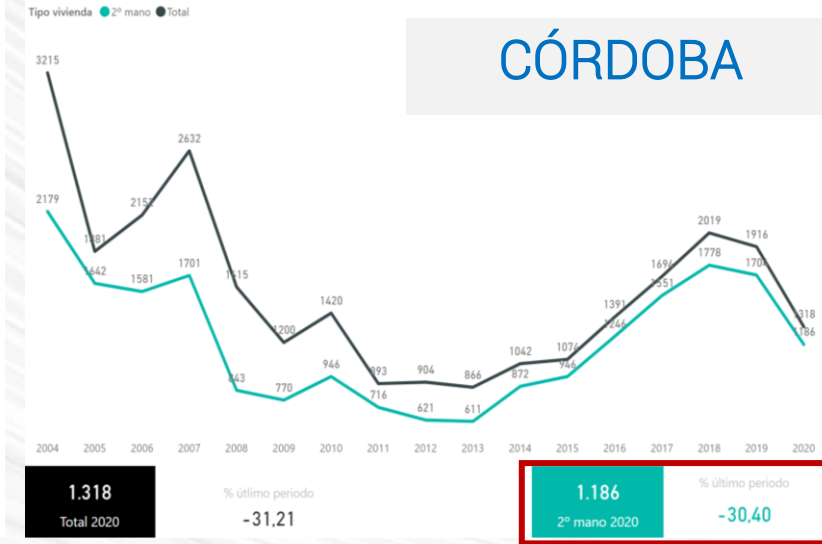
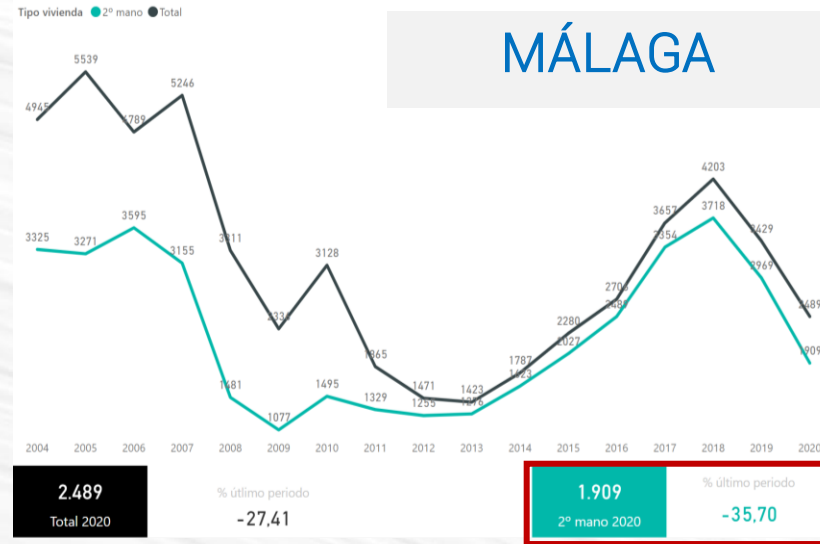
SERIE HISTÓRICA DE VENTAS - PRIMER SEMESTRE DE 2020

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



EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS

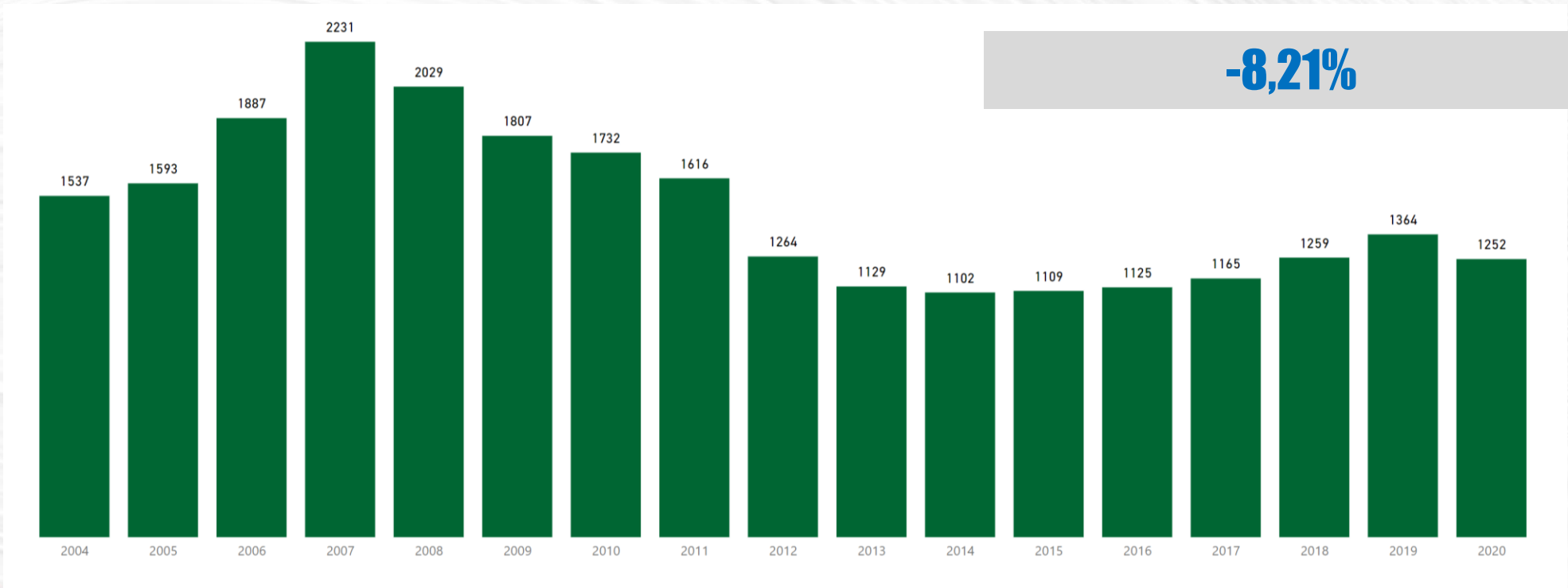
SERIE HISTÓRICA DE VENTAS - PRIMER SEMESTRE DE 2020



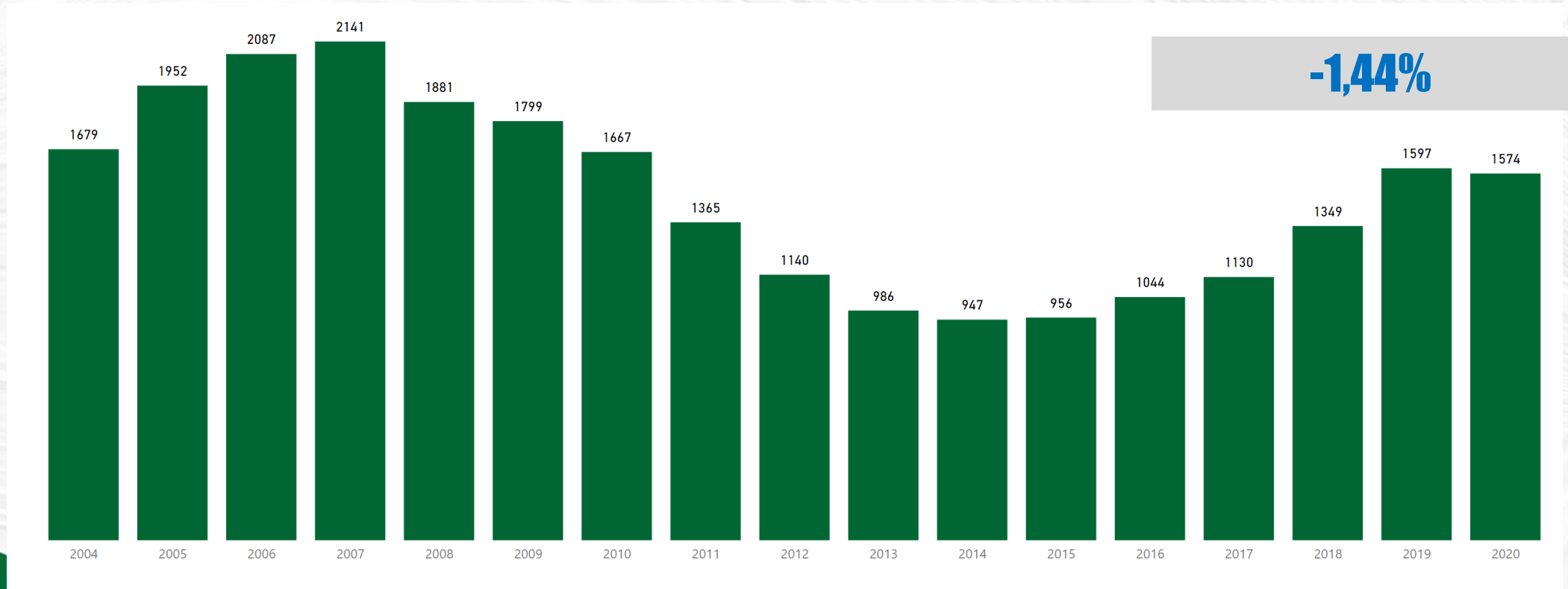
**Sevilla y Málaga han tenido un comportamiento similar al nacional.
En Córdoba, la caída fue algo menor.**

FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA COMPRAVENTA EN SEVILLA

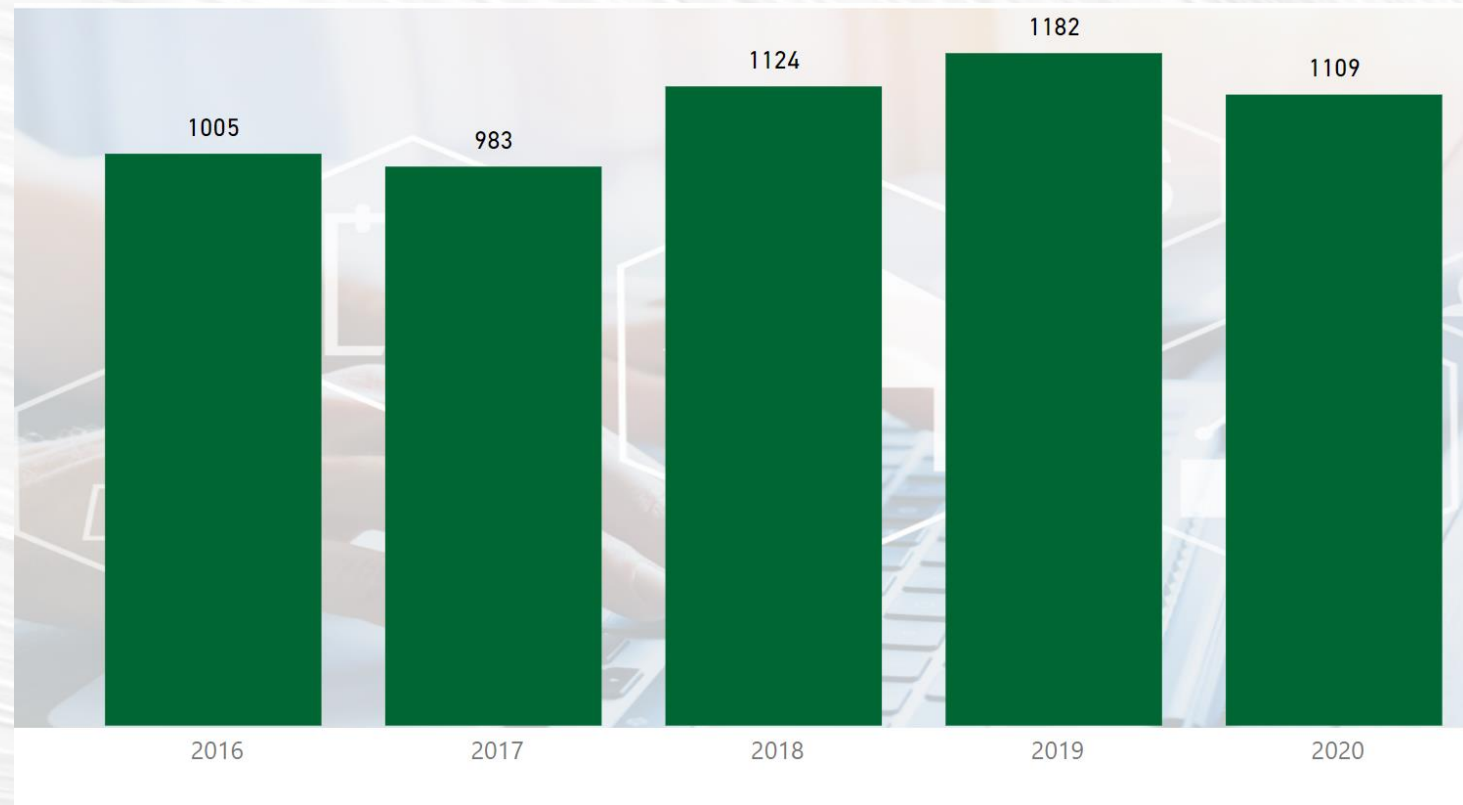


EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA COMPRAVENTA EN MÁLAGA



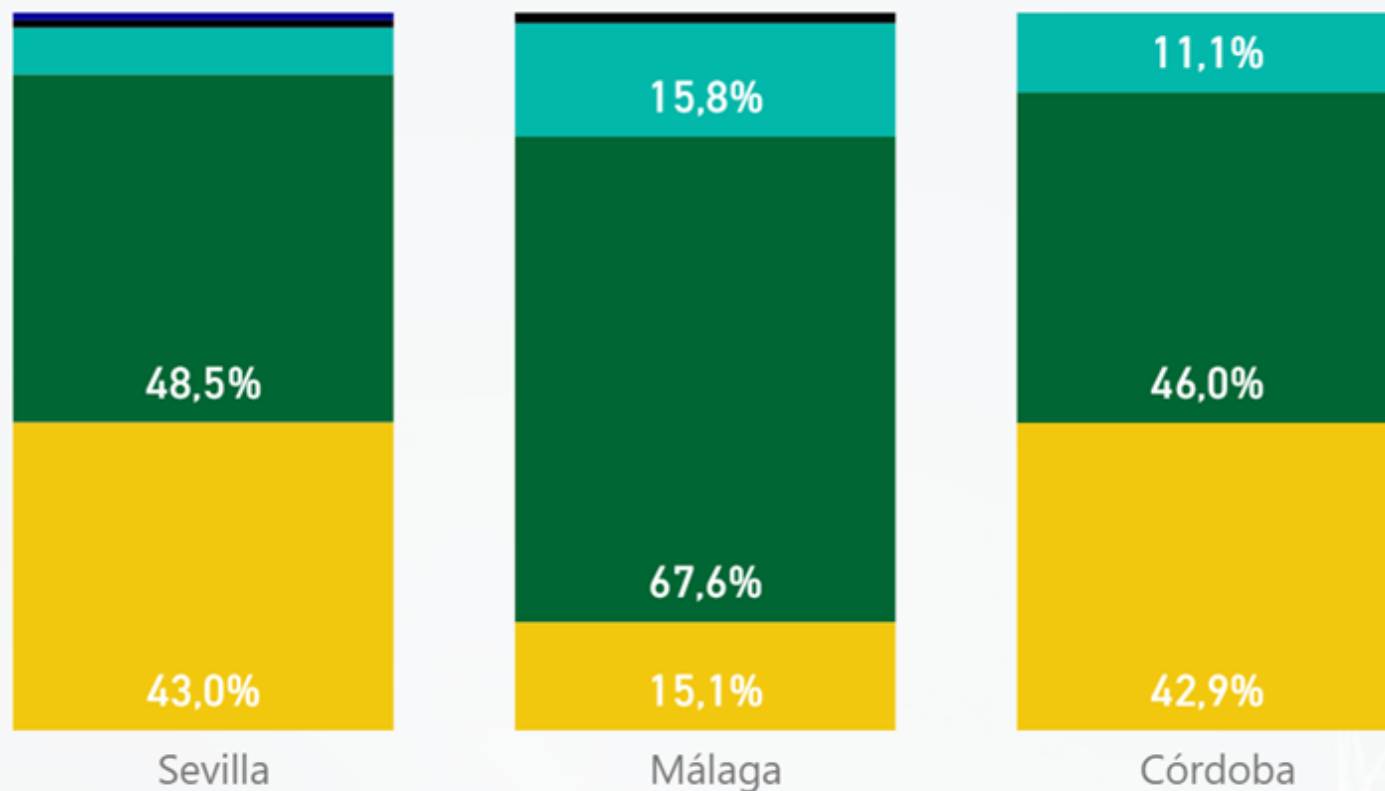
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA COMPRAVENTA EN CÓRDOBA

-6,16%



FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

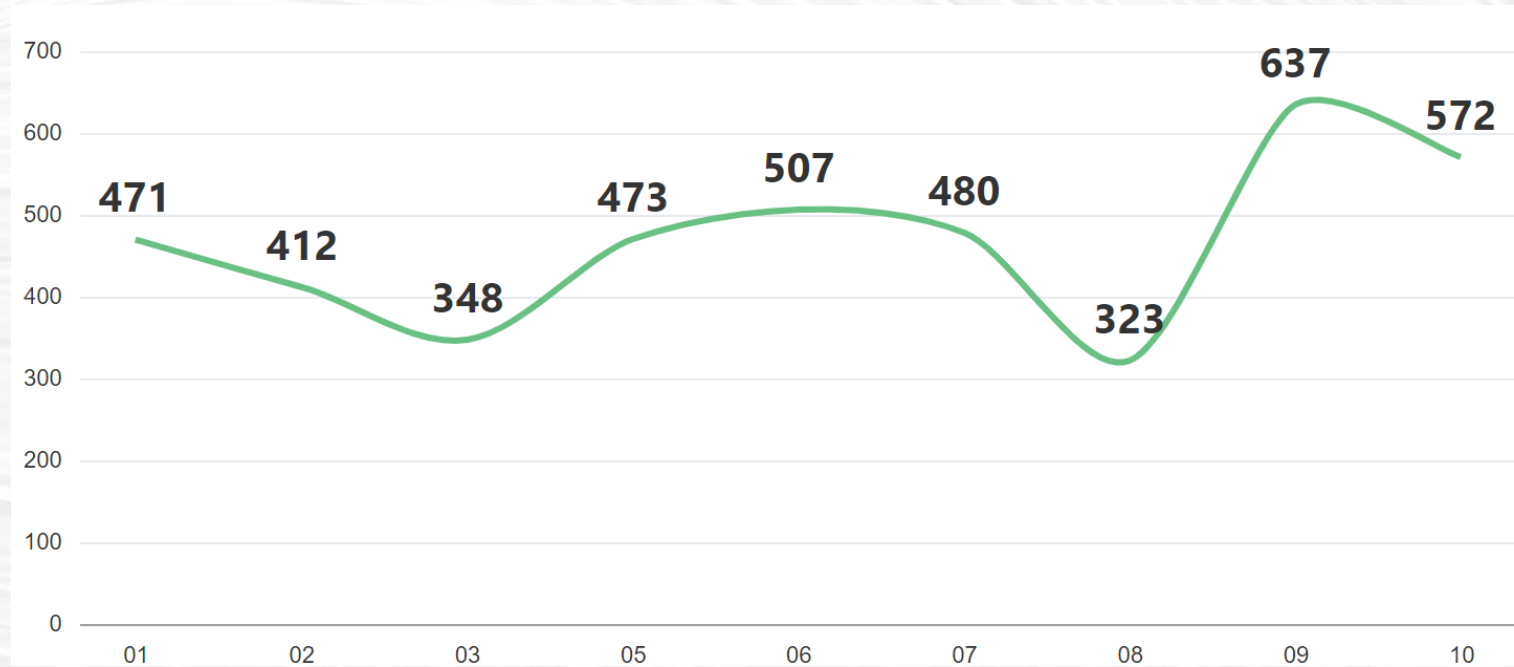
● 1 -75.000€ ó menos ● 2 -75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€



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

PRECIO – NEGOCIACIÓN

NÚMERO DE REBAJAS REALIZADAS

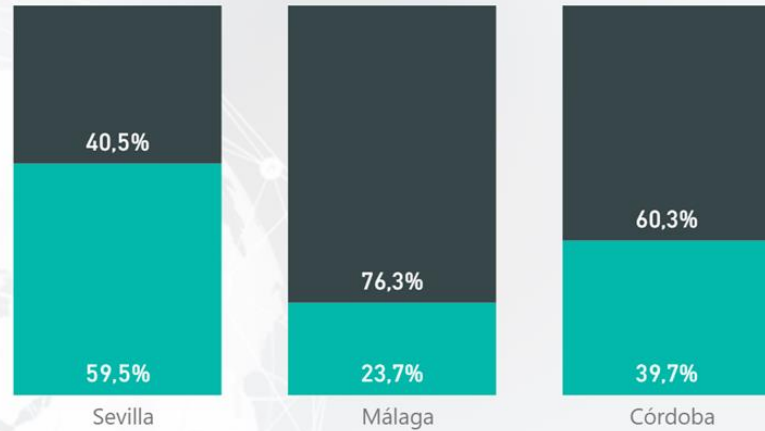


Después de verano, la negociación del precio se ha incrementado de forma notable.

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

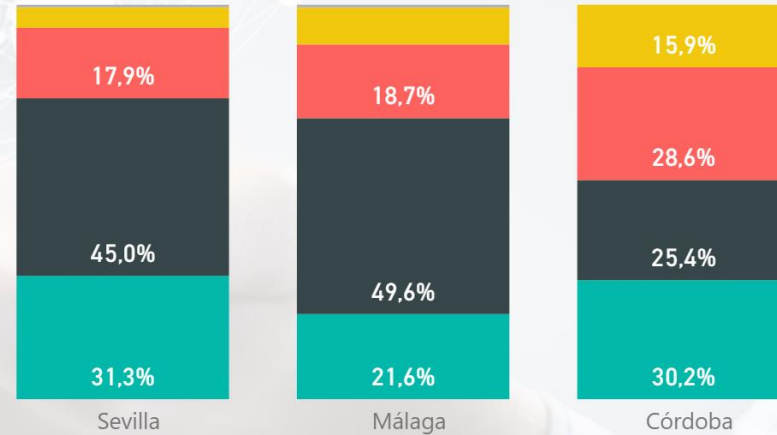
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR

● N ● S



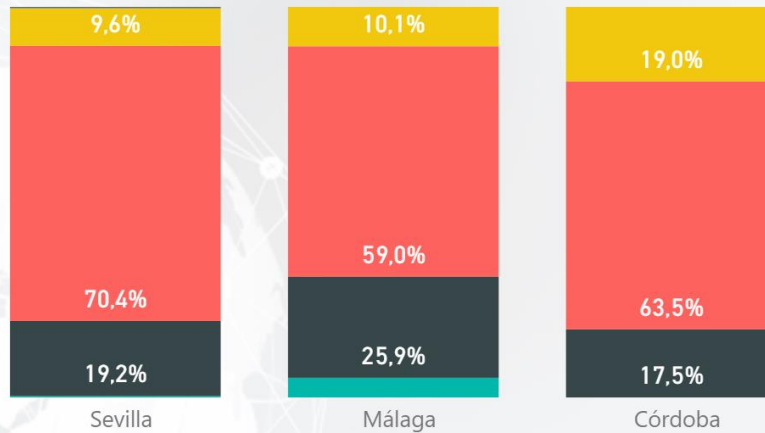
TAMAÑO DE LA VIVIENDA

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



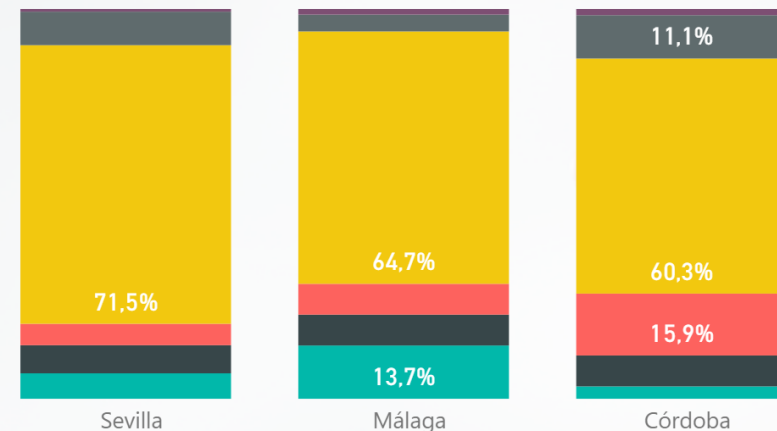
NÚMERO DE DORMITORIOS

● 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



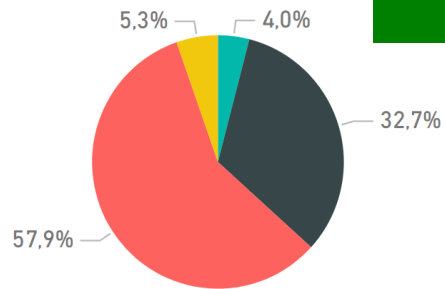
VIVIENDA – ANÁLISIS DE LA DEMANDA

SOLICITUDES DE COMPRA

45.400 SOLICITUDES

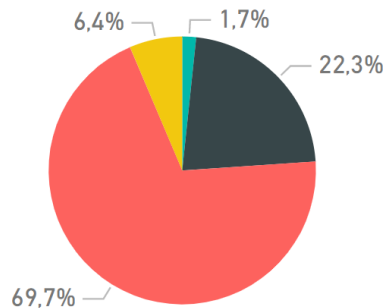
DISTRIBUCIÓN DE LAS SOLICITUDES

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



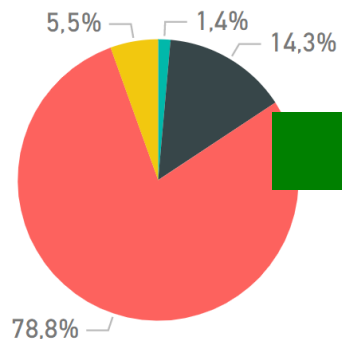
MÁLAGA

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



SEVILLA

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

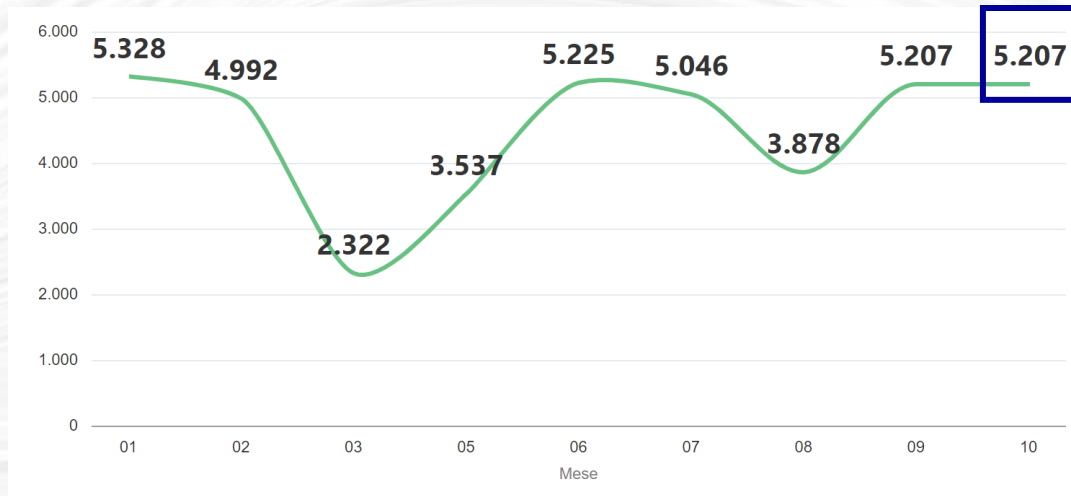


CÓRDOBA



- 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

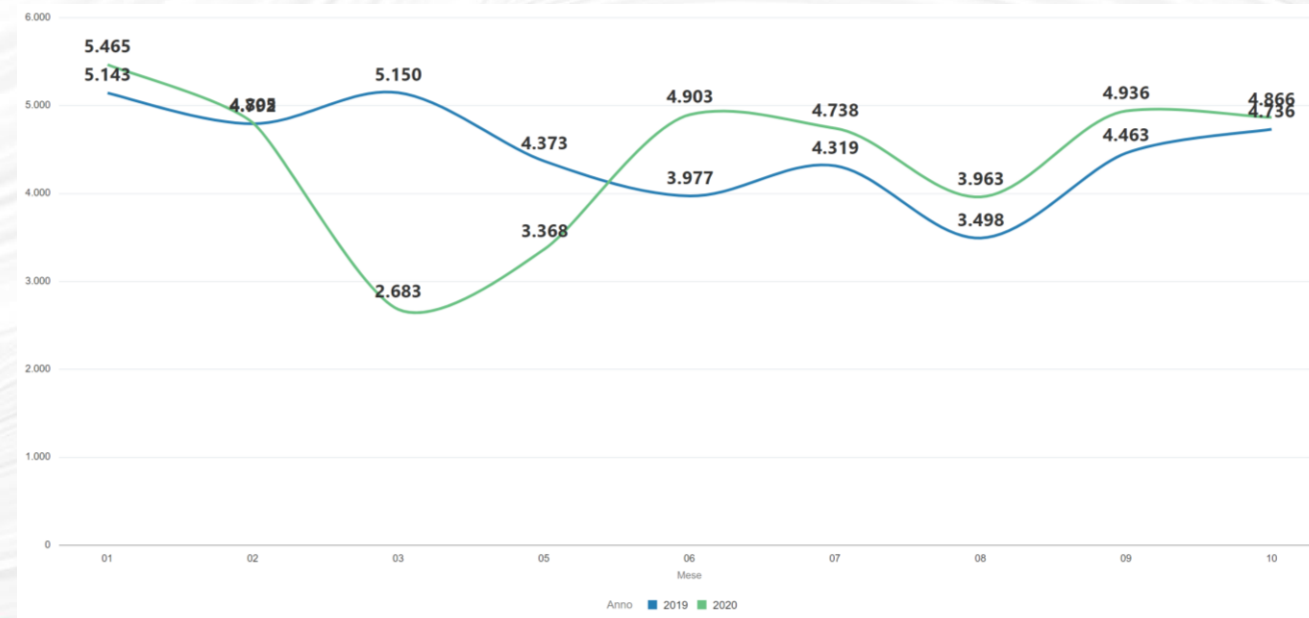


El número de visitas se va recuperando, alcanzando niveles similares previos a la pandemia.

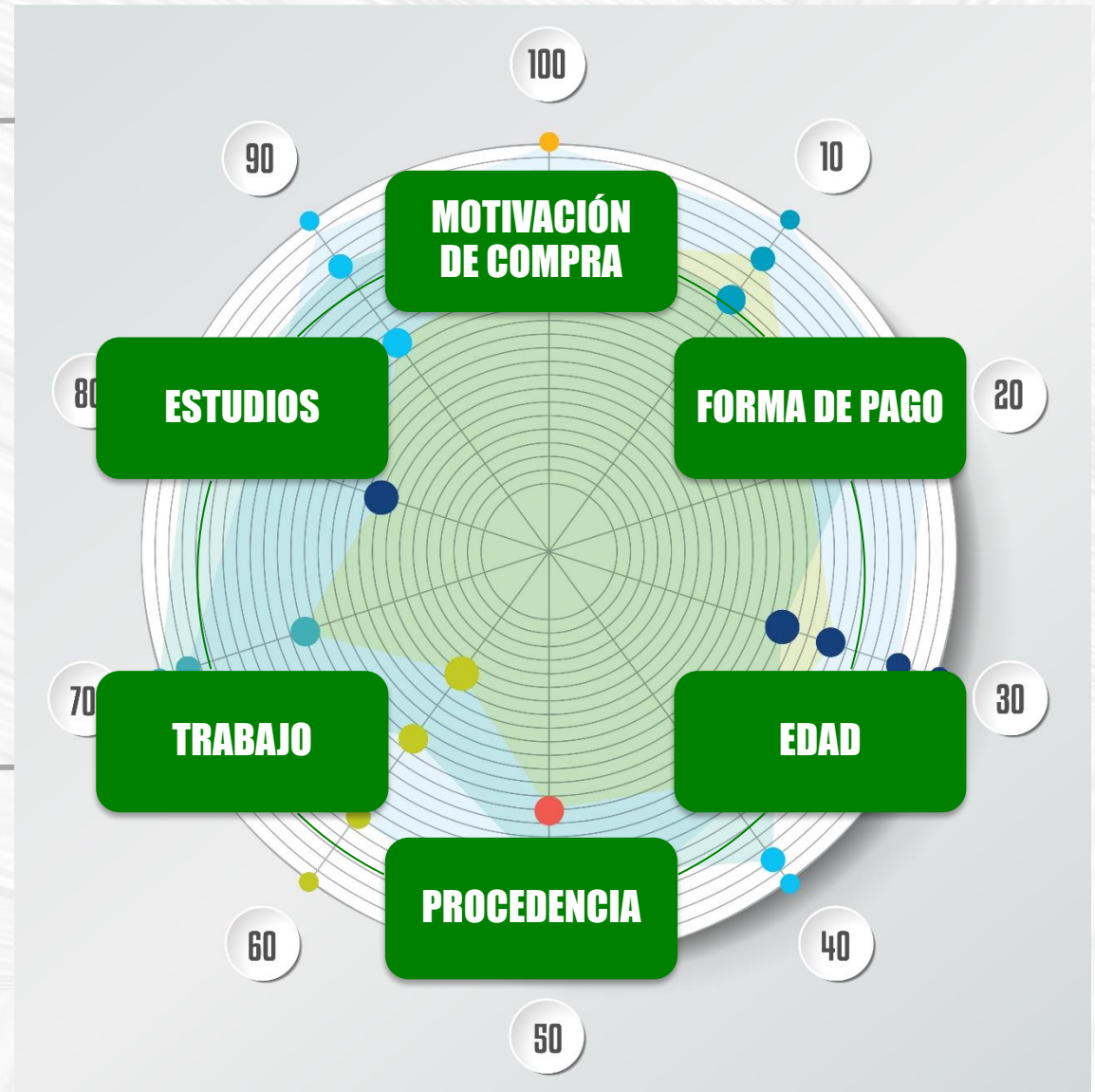


ACTIVIDAD – DEMANDA EN ANDALUCÍA

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



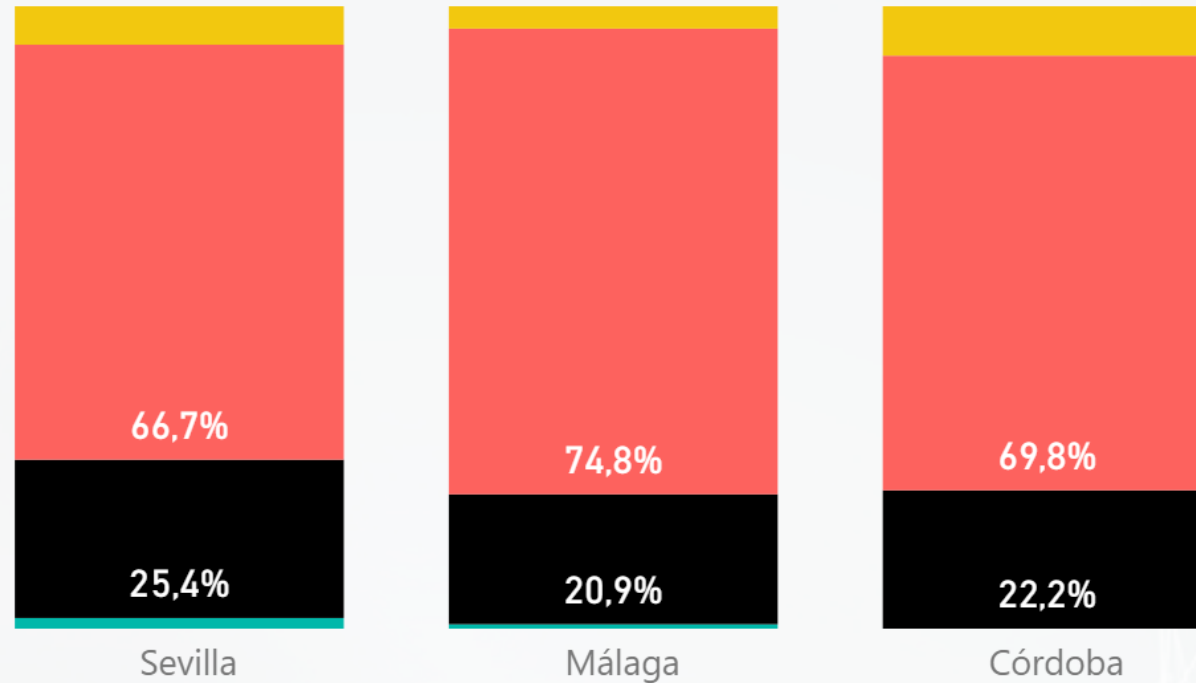
PERFIL DEL CLIENTE - ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?



PERFIL DEL COMPRADOR

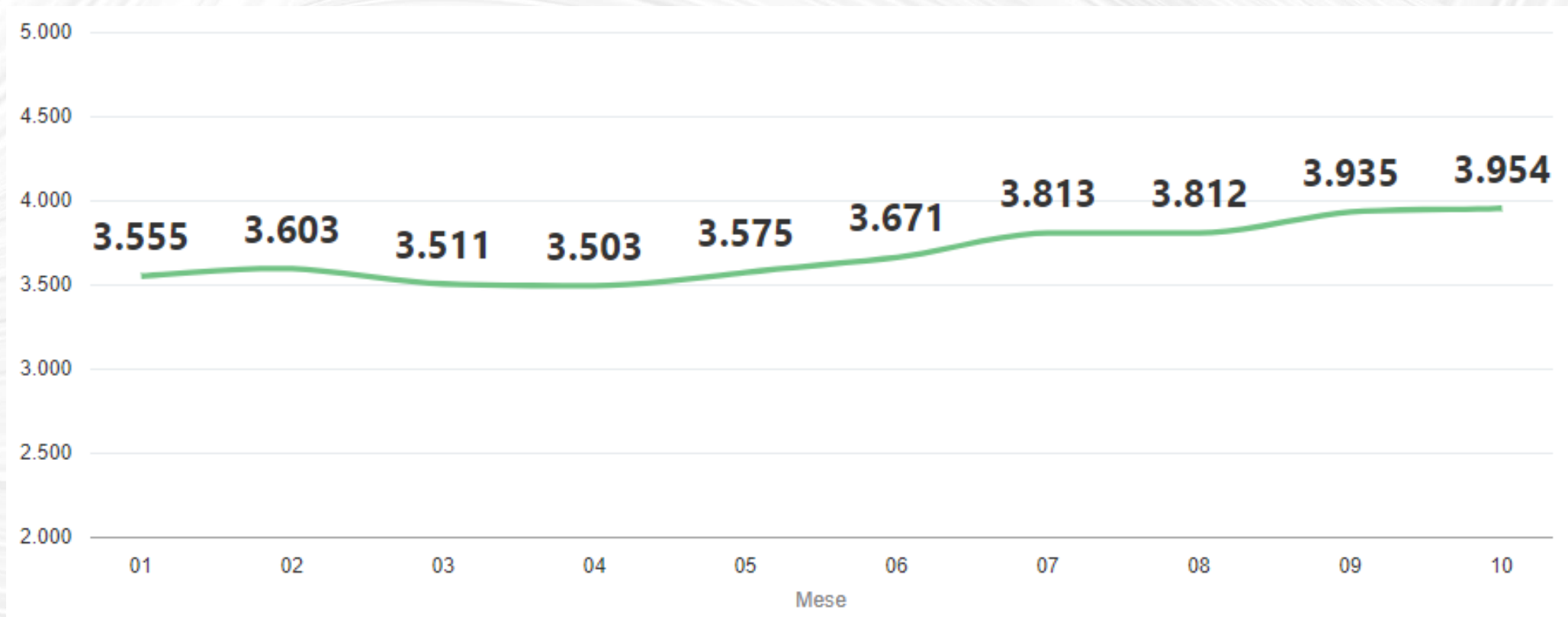
MOTIVO DE COMPRA

● 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

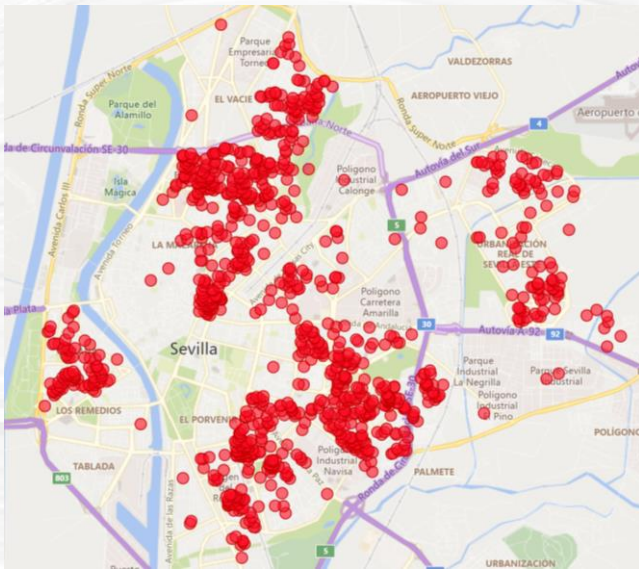


Crece el número de viviendas en venta.

PRECIO – ANÁLISIS DE LA OFERTA

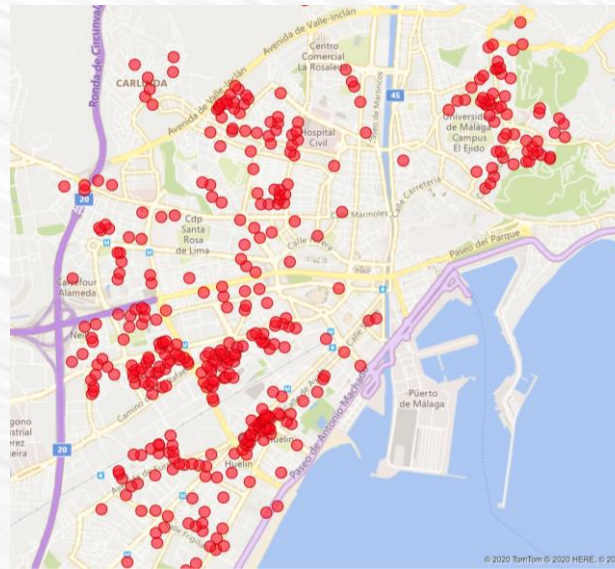
Apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.

SEVILLA



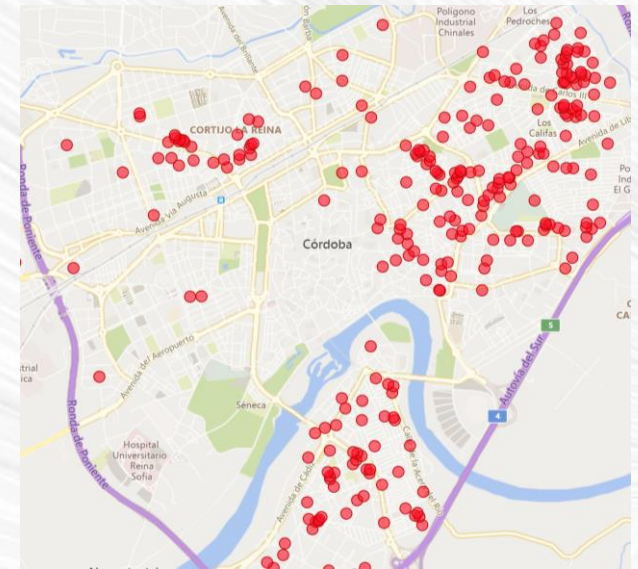
16% de SOBREVALORACIÓN

MÁLAGA



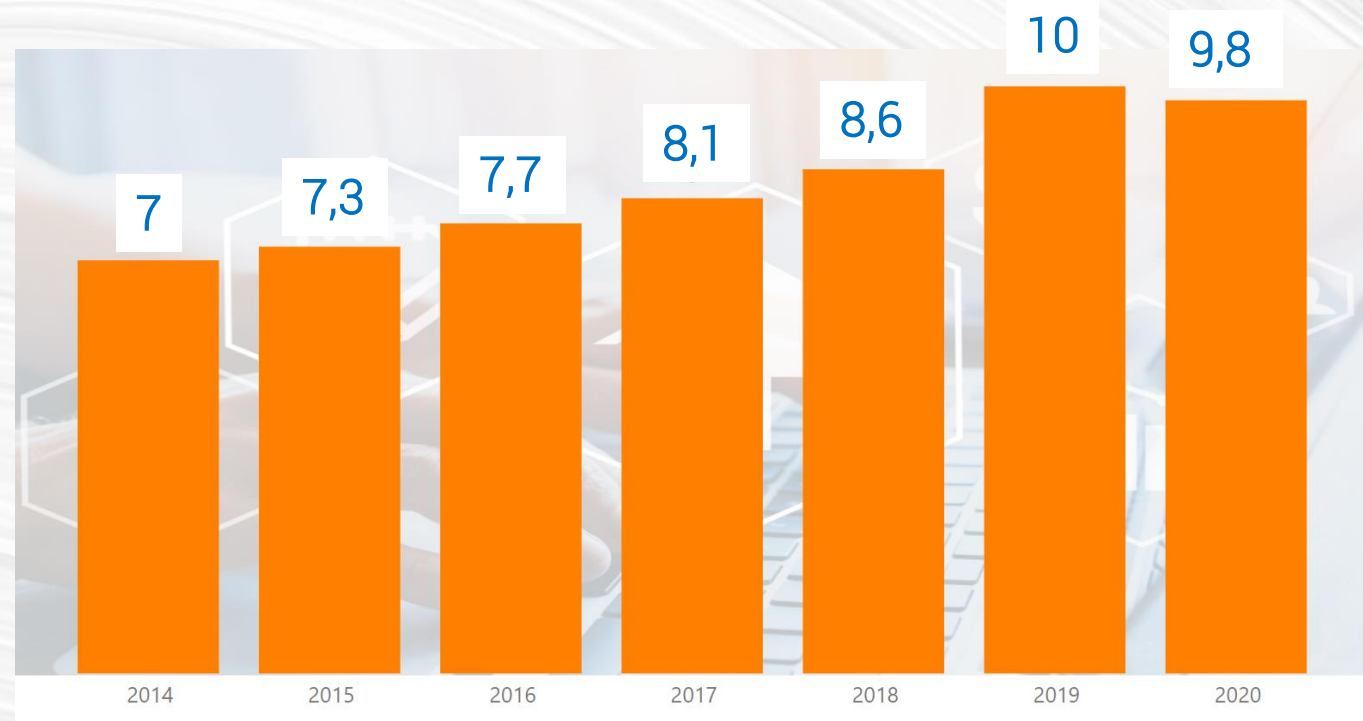
20% de SOBREVALORACIÓN

CÓRDOBA



23% de SOBREVALORACIÓN

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²) ALQUILER EN SEVILLA

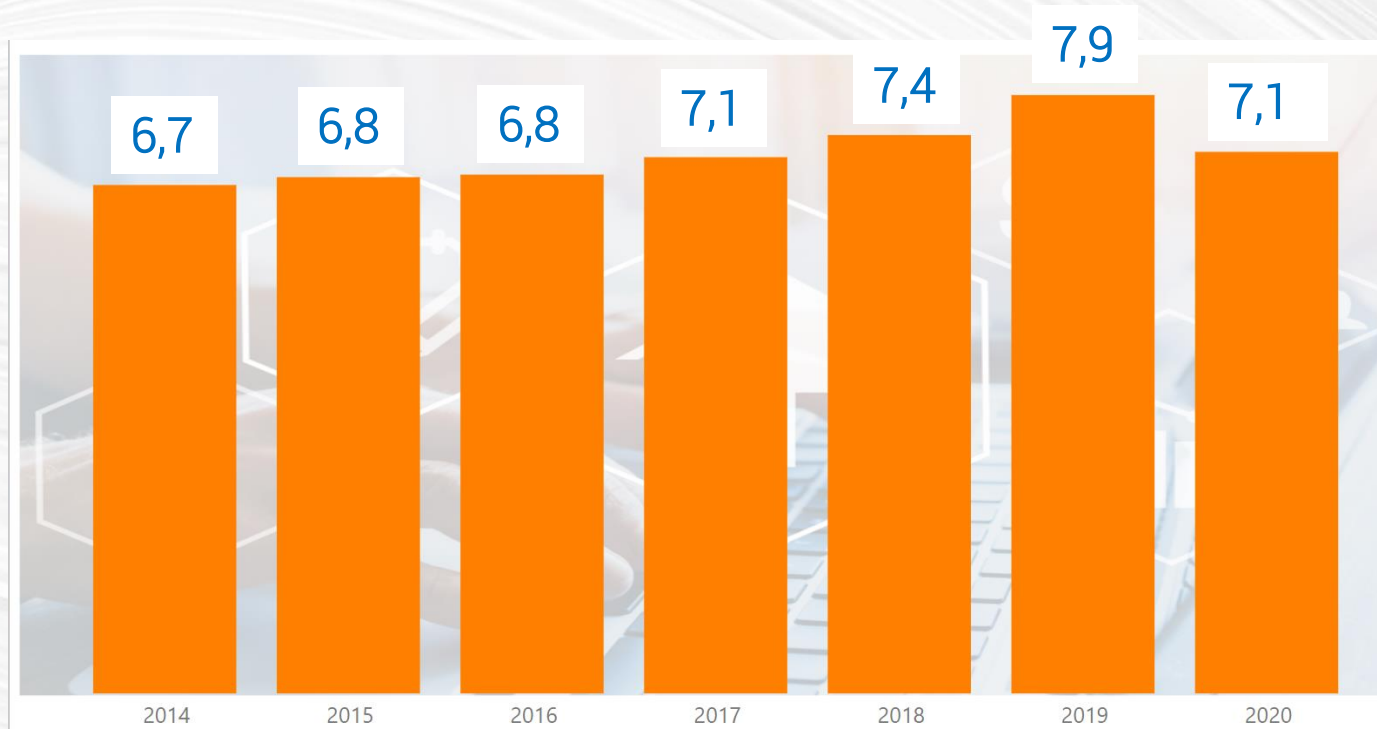


Durante el último año, el alquiler ha disminuido un -2,4%.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²) ALQUILER EN MÁLAGA



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²) ALQUILER EN CÓRDOBA



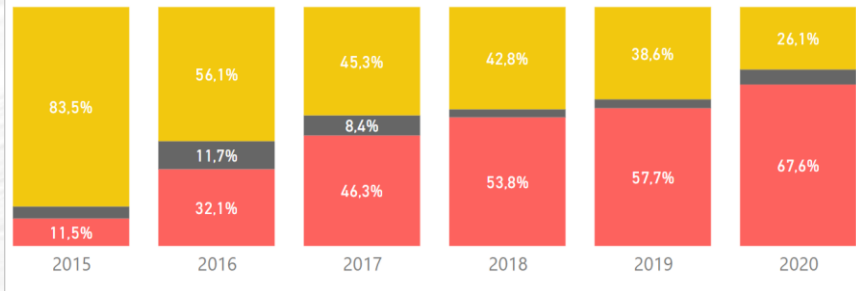
MERCADO FINANCIERO



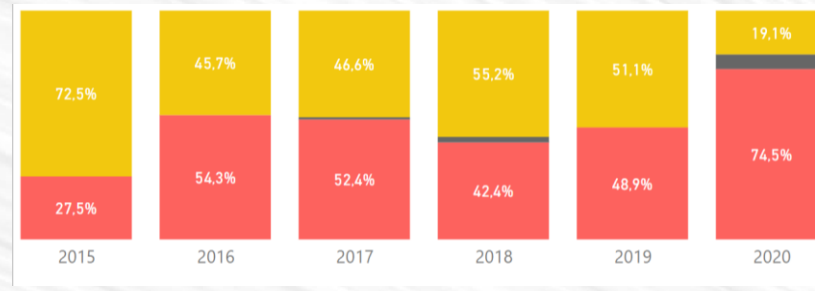
OPCIONES DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS

SEVILLA

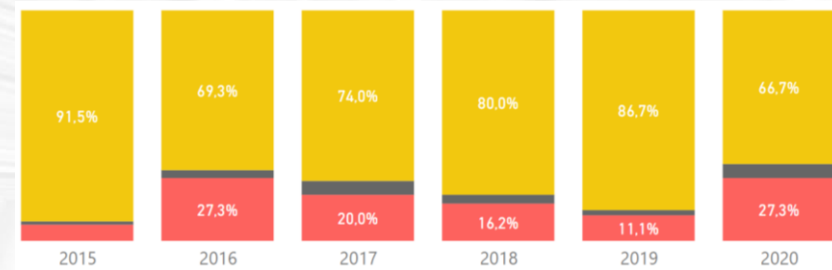


MÁLAGA



● Fijo ● Variable ● Mixto

CÓRDOBA

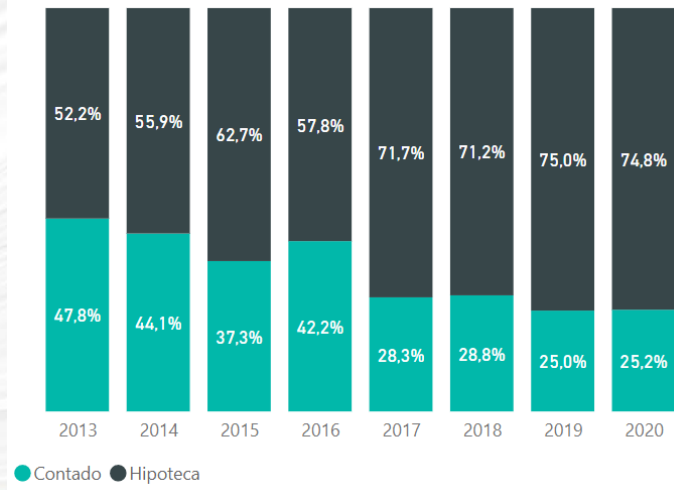


Se incrementa la proporción de hipotecas a tipo fijo

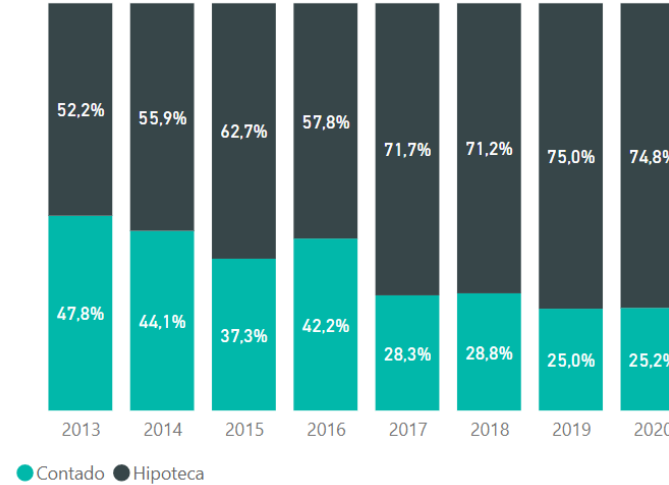
OPCIONES DE FINANCIACIÓN



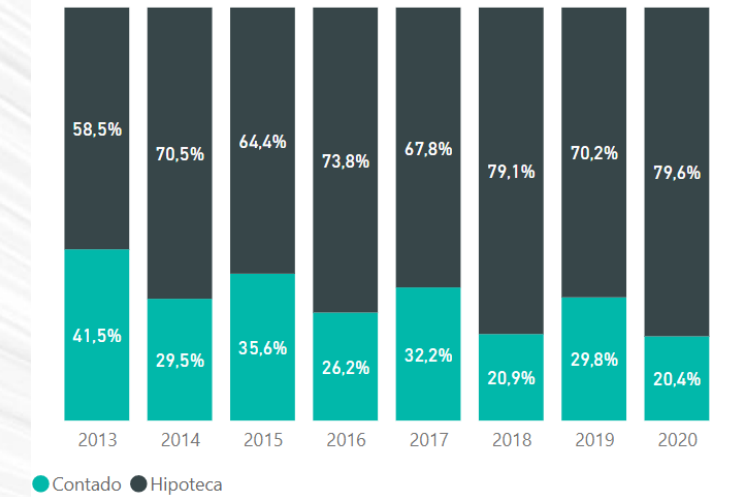
SEVILLA



MÁLAGA



CÓRDOBA



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

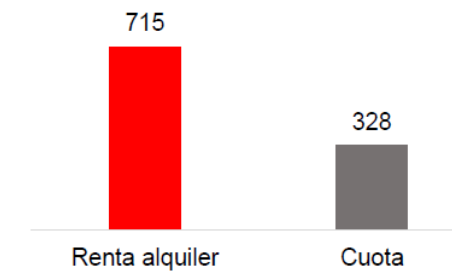
COMPRA VS ALQUILER

SEVILLA



Metros	73 m ²
Precio de venta	91.500 €
Renta de alquiler	715 €

Renta alquiler / Cuota - mensual



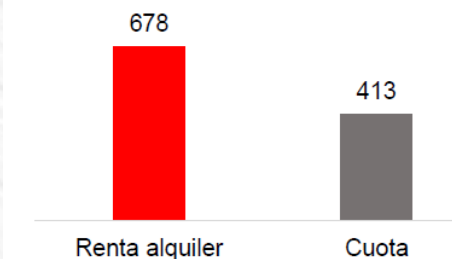
Diferencia mensual: -387 €

MÁLAGA



Metros	73 m ²
Precio de venta	115.000 €
Renta de alquiler	678 €

Renta alquiler / Cuota - mensual



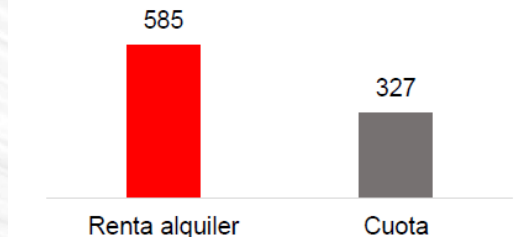
Diferencia mensual: -265 €

CÓRDOBA



Metros	82 m ²
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 €
Rentabilidad bruta	9,38%



MÁLAGA

Renta anual	8.136 €
Precio de la vivienda	115.000 €
Rentabilidad bruta	7,07%



CÓRDOBA

Renta anual	7.020 €
Precio de la vivienda	91.000 €
Rentabilidad bruta	7,71%

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

