ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

ANDALUCÍA

TECNOCASA GROUP

LÁZARO CUBERO

DIRECTOR DE ANÁLISIS

TECNOCASA GROUP

GRUPO TECNOCASA // MÁS DE 735 OFICINAS

DATOS ACTUALIZADOS A **OCTUBRE/21**

TECNOCASA GROUP

EL GRUPO TECNOCASA EN 2021

COMPRAVENTAS

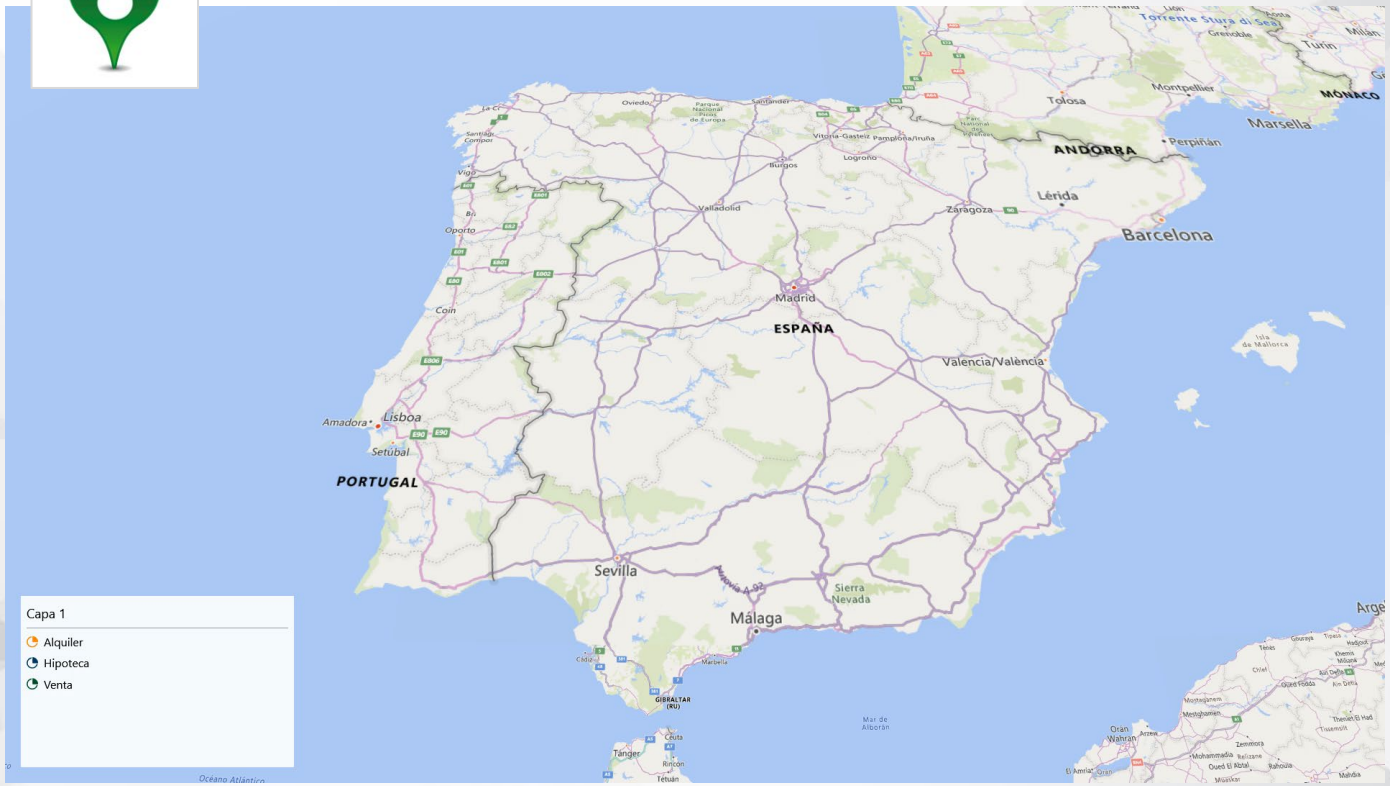
De enero a octubre de 2021, hemos intermediado en **11.000** compraventas inmobiliarias.

HIPOTECAS

En **4.400** hipotecas.

ALQUILERES

Y **5.800** alquileres.



TECNOCASA GROUP

EL GRUPO TECNOCASA EN ANDALUCÍA

176 OFICINAS EN ANDALUCÍA

TECNOCASA – 157 oficinas
KÌRON – 19 oficinas

176

EQUIPO COMERCIAL
EN ANDALUCÍA

1.060

TECNOCASA GROUP

DESARROLLO DE NUEVAS OFICINAS

NUEVAS OFICINAS PRÓXIMAMENTE

12

TECNOCASA GROUP

EL GRUPO TECNOCASA EN ANDALUCÍA

COMPRAVENTAS

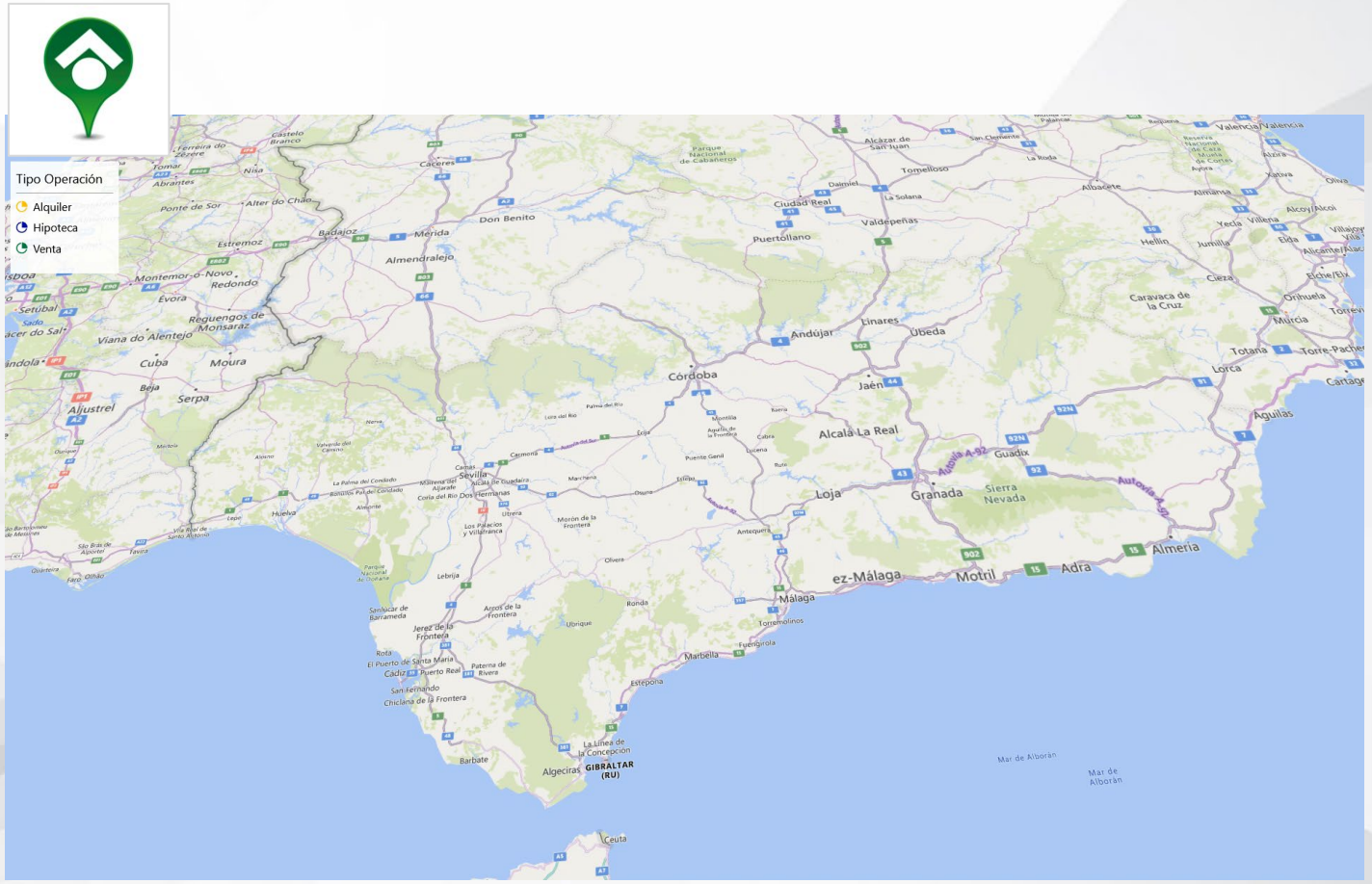
De enero a octubre de 2021,
en Andalucía hemos intermediado en
2.800 compraventas inmobiliarias.

HIPOTECAS

En 739 hipotecas.

ALQUILERES

Y 480 alquileres.



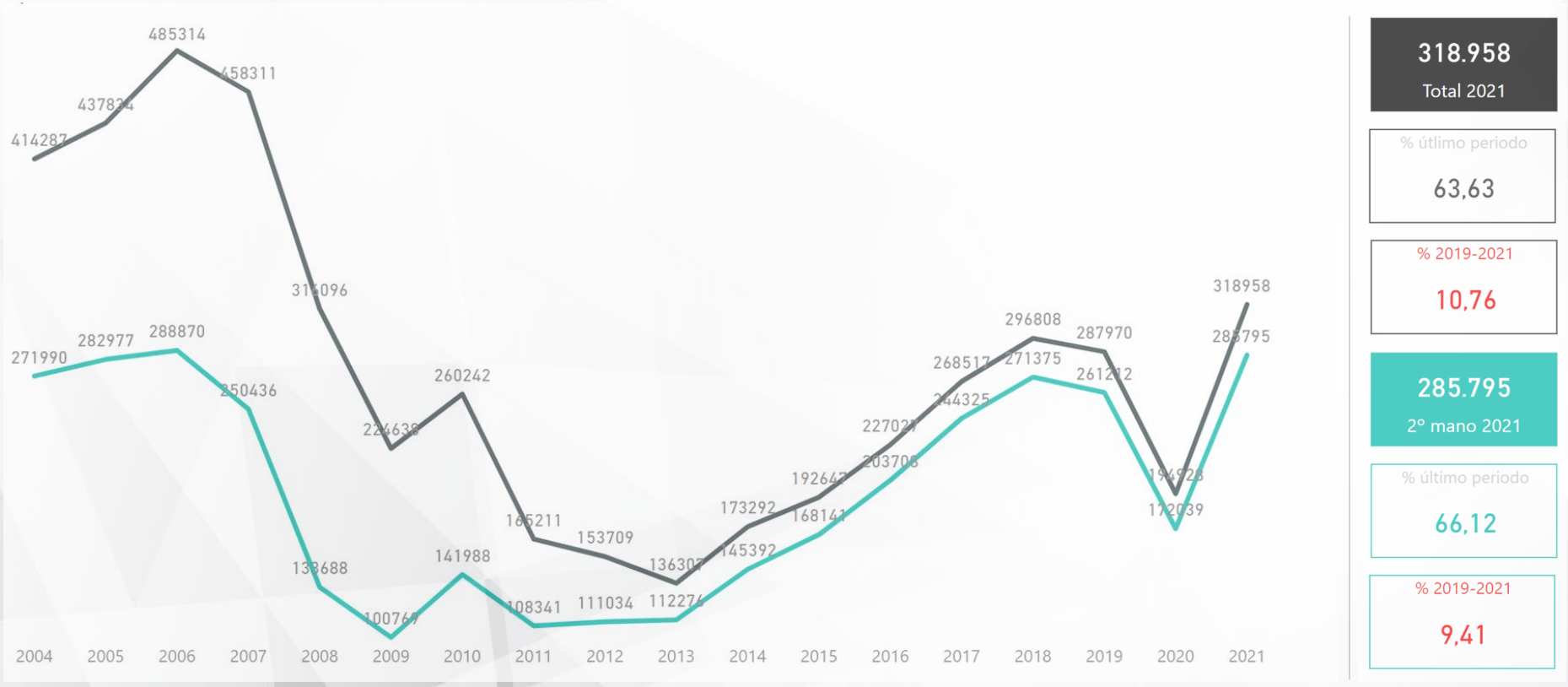
TECNOCASA GROUP

MERCADO INMOBILIARIO

TECNOCASA GROUP

EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS – DATO NACIONAL

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004-2021)



318.958
Total 2021

% útlimo periodo
63,63

% 2019-2021
10,76

285.795
2º mano 2021

% último periodo
66,12

% 2019-2021
9,41

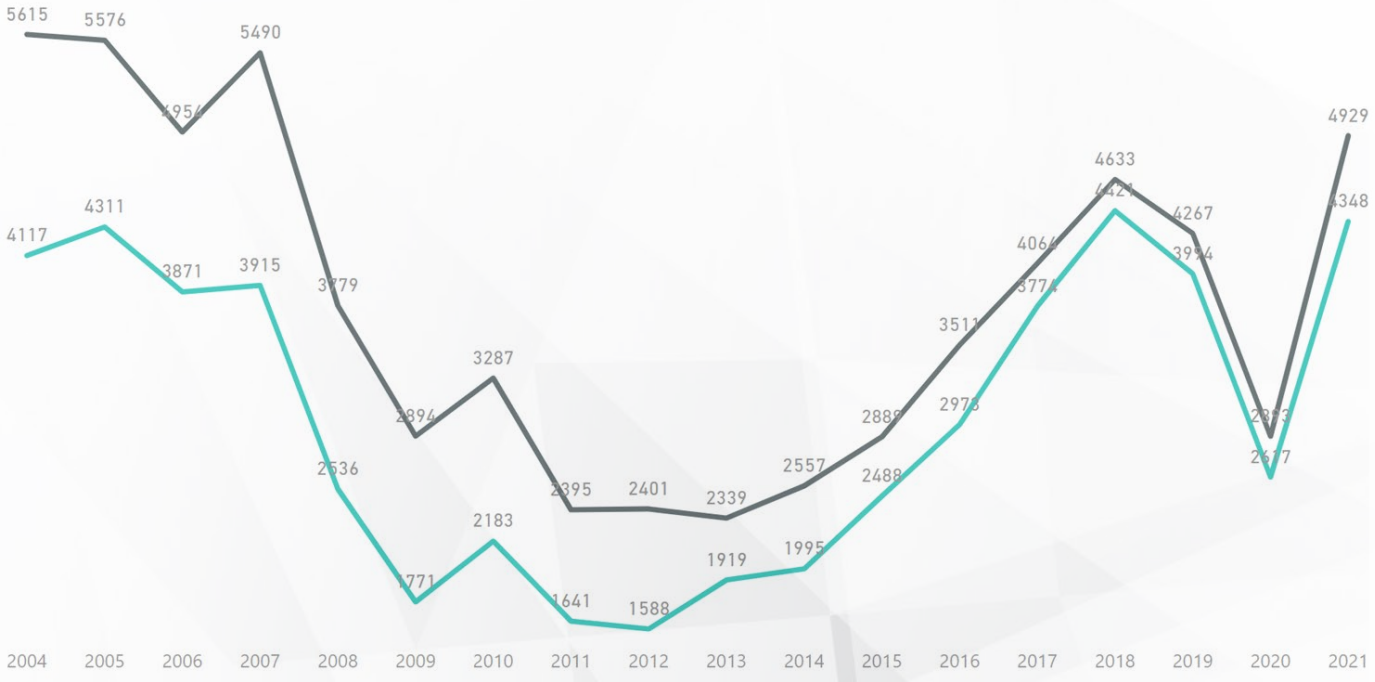
Las ventas de segunda mano se han incrementado un 9% respecto al dato de 2019.

FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

TECNOCASA GROUP

EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS

SEVILLA



4.929 Total 2021	
% útlimo periodo	70,38
% 2019-2021	15,51
4.348 2º mano 2021	
% último periodo	66,14
% 2019-2021	8,86

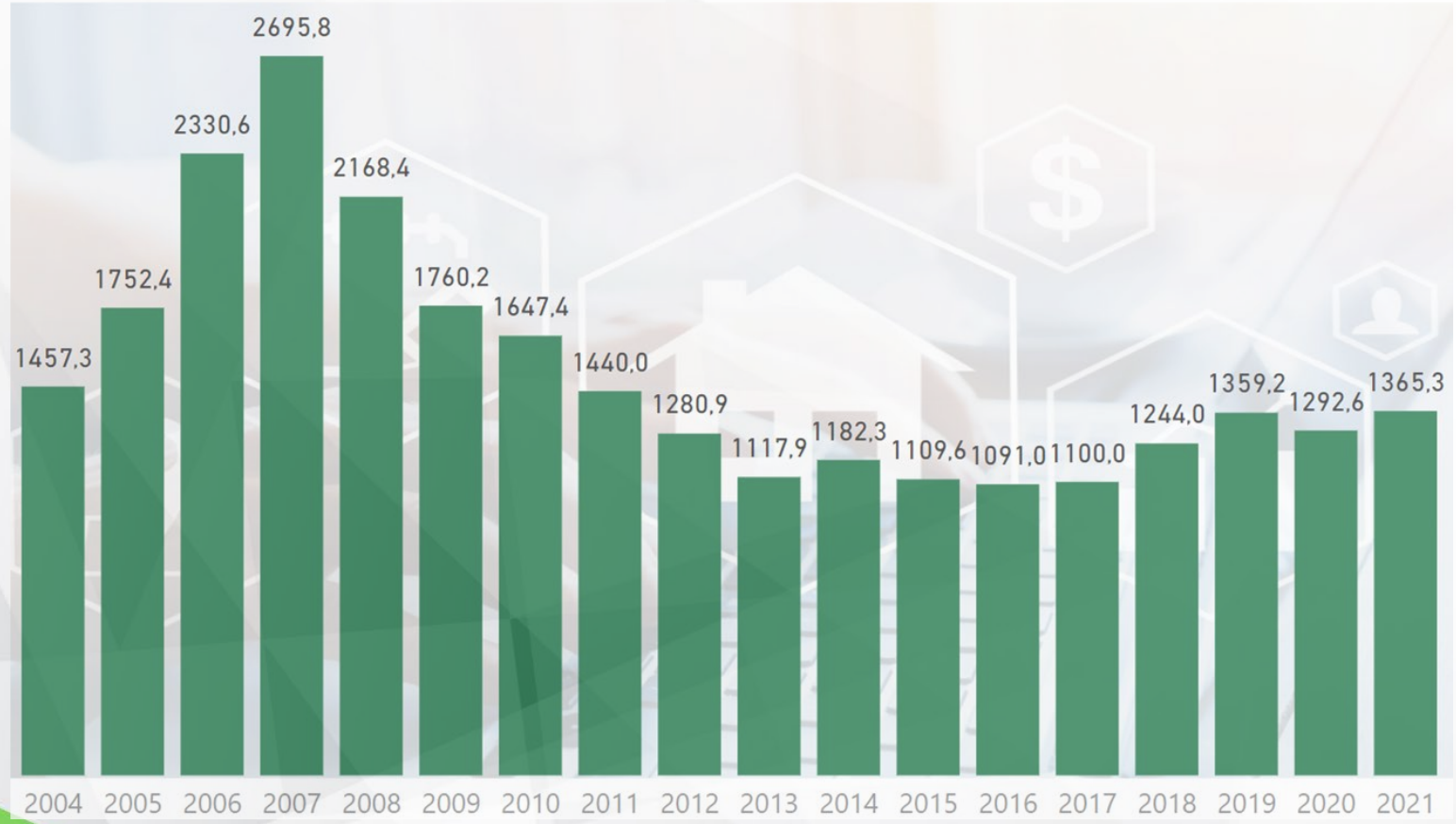
	VARIACIÓN 2019	
	TOTAL VENTAS	SEGUNDA MANO
Málaga	19,8	9,7
Córdoba	27,4	21,4
Granada	-5,8	-7,5
Cádiz	-5,8	8,4
Almería	16,3	18,9
Jaén	30,7	30,5
Huelva	18,7	15,2

TECNOCASA GROUP

SEVILLA

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA

5,6%

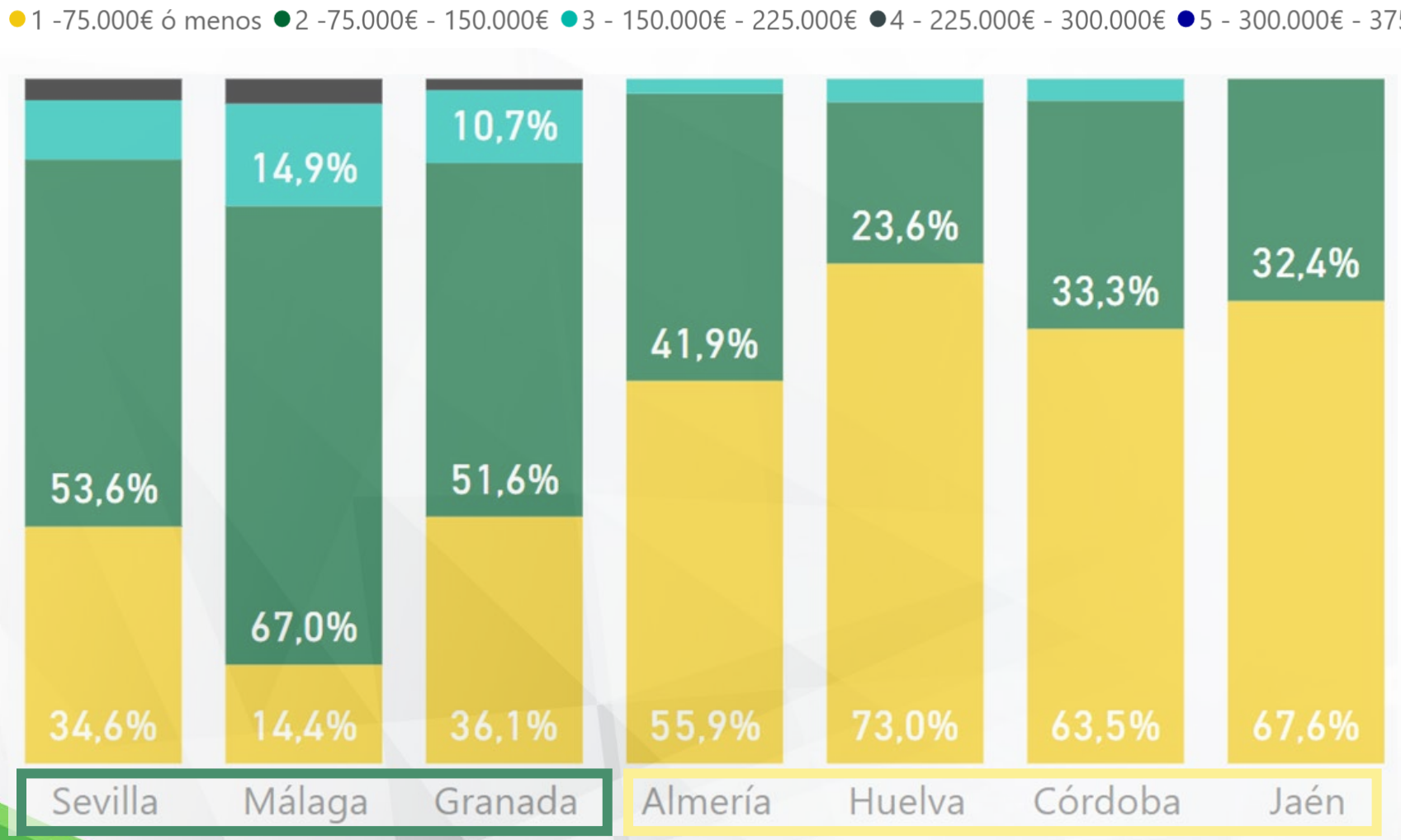


	% VARIACIÓN
Málaga	-3,5
Córdoba	-6,1
Granada	2,7
Almería	0
Jaén	-2,8
Huelva	1,4

Recuperación del precio prepandemia.

TECNOCASA GROUP

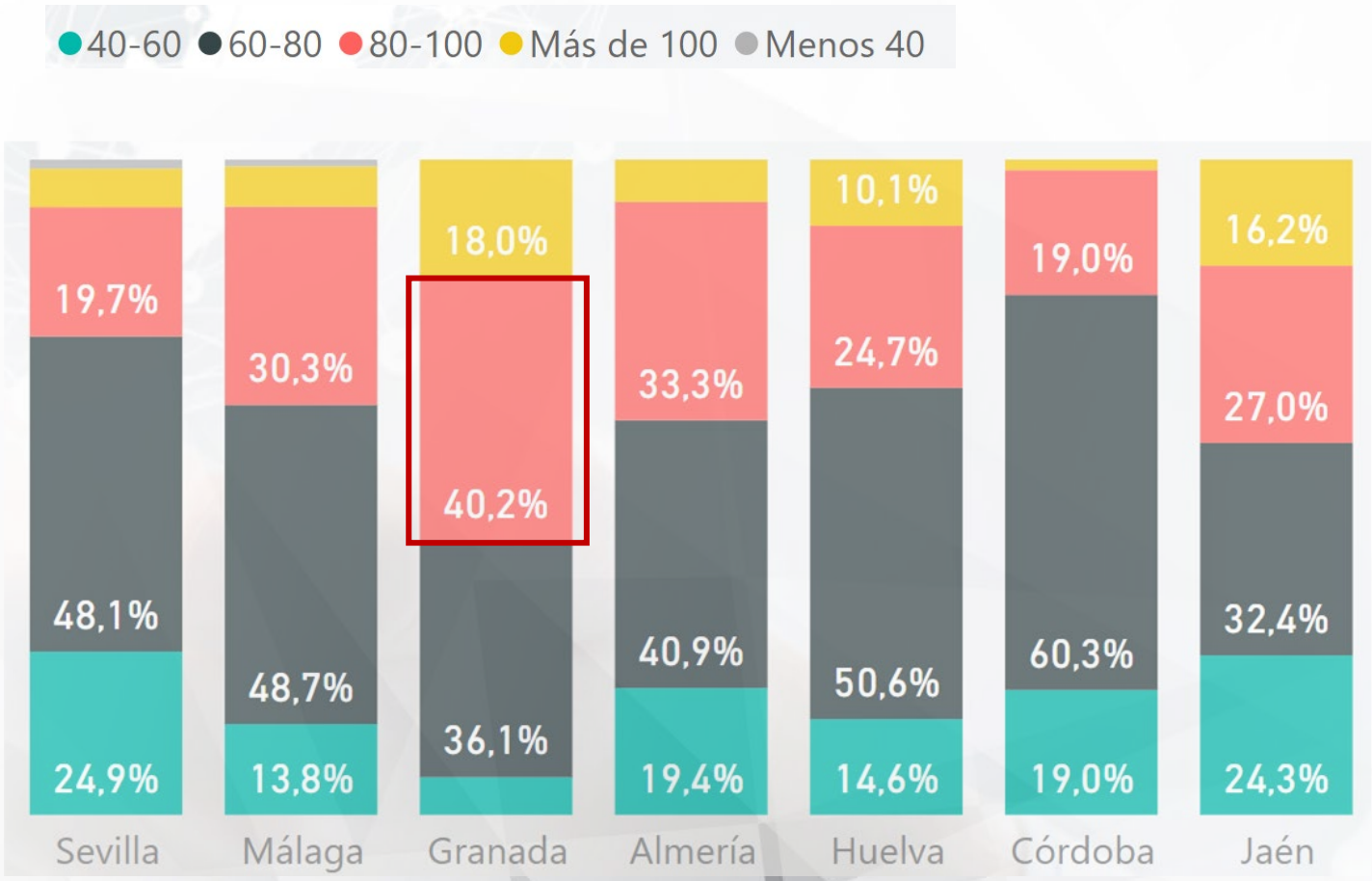
FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA



TECNOCASA GROUP

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

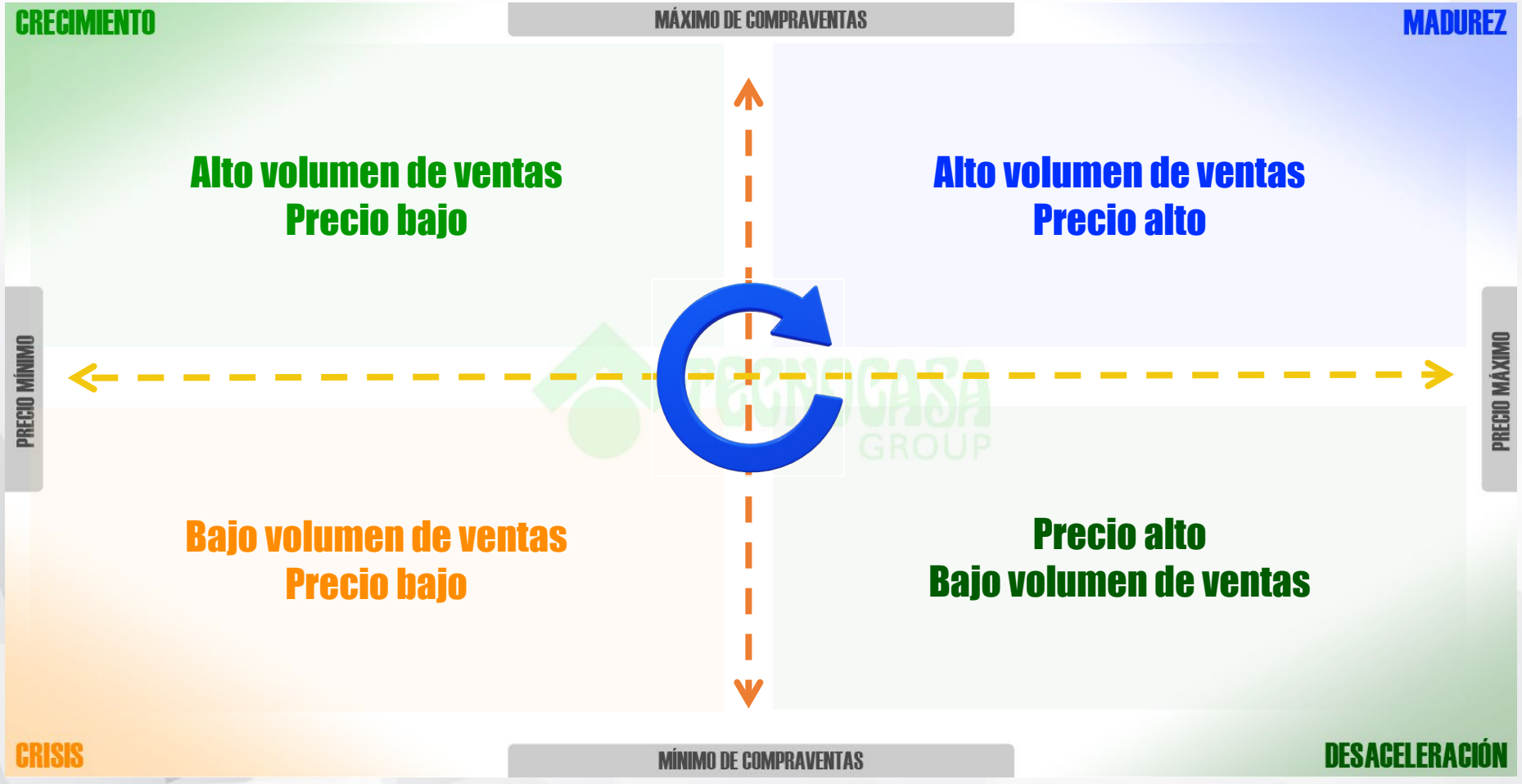
SEGÚN EL TAMAÑO DE LA VIVIENDA



La franja mayoritaria es la de viviendas de entre 60 y 80 m2 útiles,
excepto en la ciudad de Granada, donde predominan las viviendas de entre 80 y 100 m2.

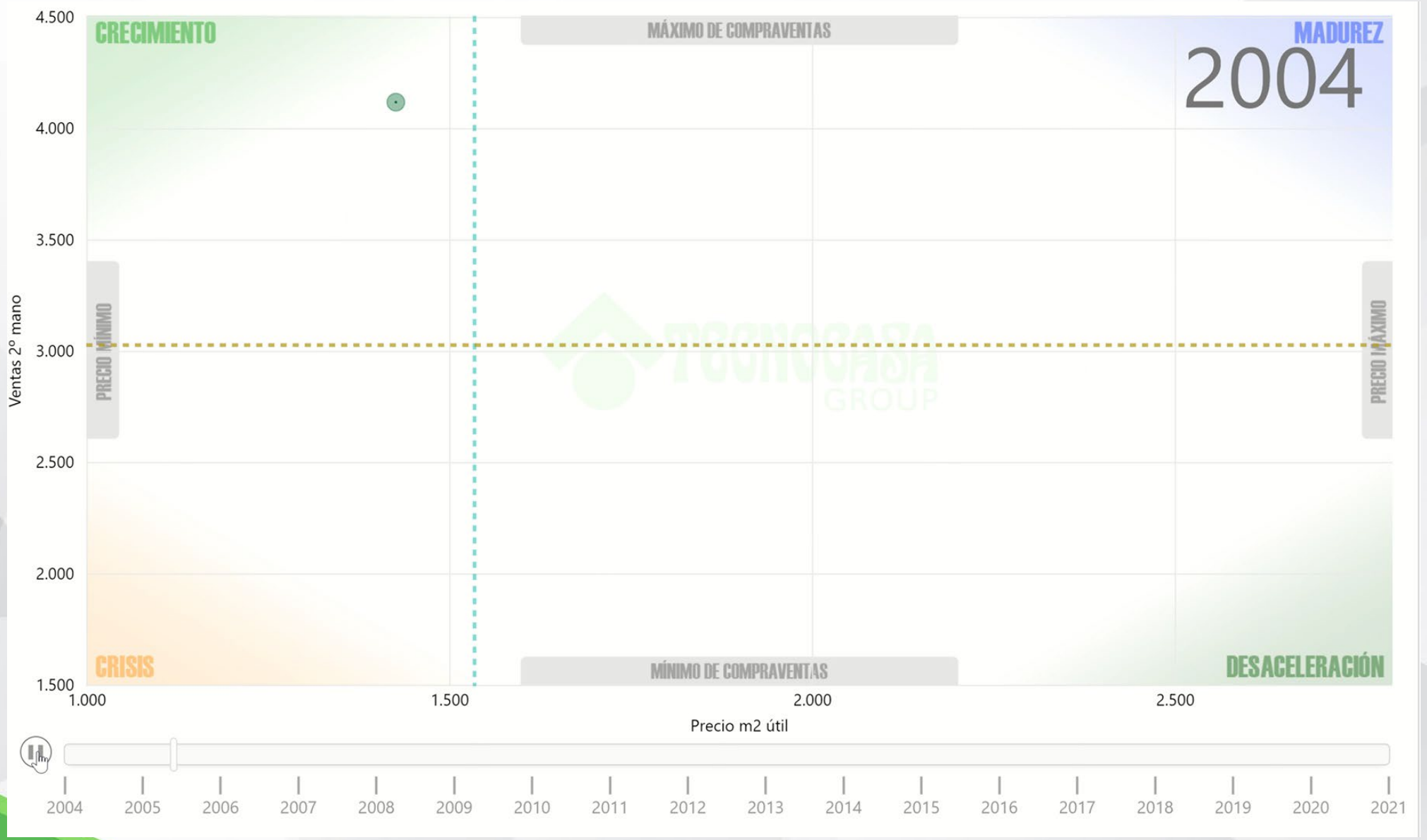
TECNOCASA GROUP

ESTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO



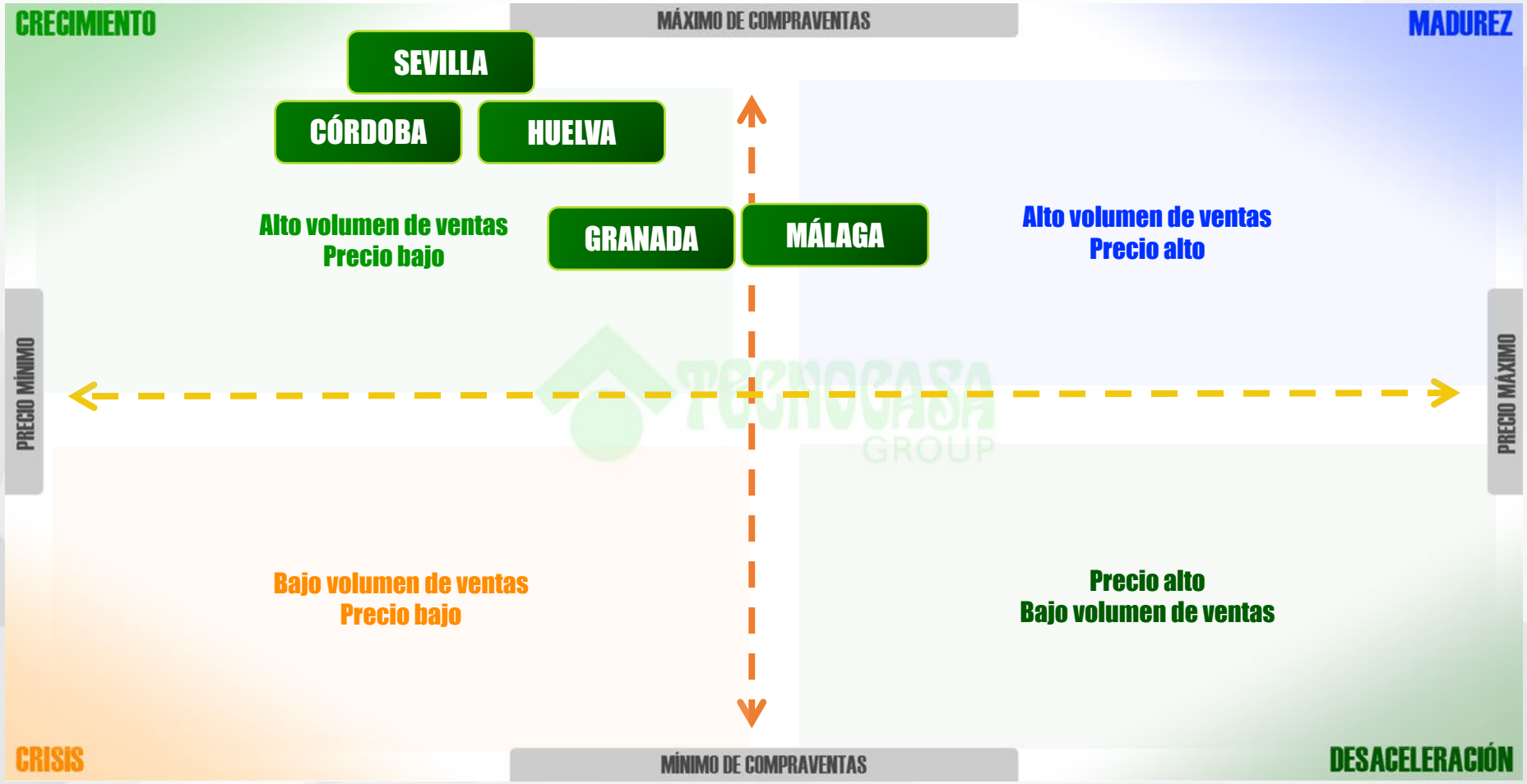
SEVILLA

ESTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO



ESTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO

FOTO ACTUAL



ACTIVIDAD - DEMANDA

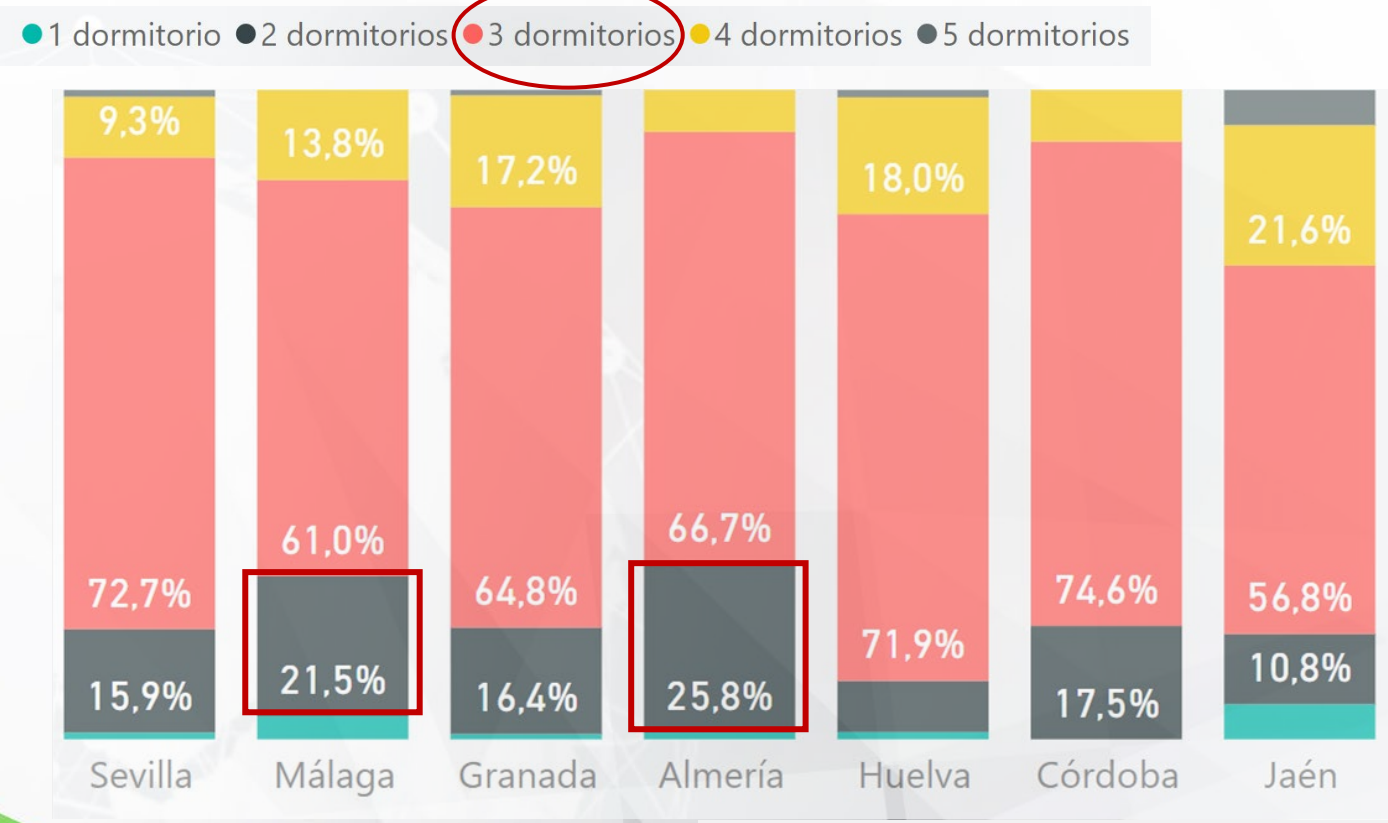
2021

La media de nuevas solicitudes de compra se mantiene según la tendencia iniciada en el segundo semestre de 2020 y por encima de 2019.

TECNOCASA GROUP

VIVIENDA – ANÁLISIS DE LA DEMANDA

DISTRIBUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS POR NÚMERO DE HABITACIONES



Predomina la compraventa de inmuebles de tres habitaciones (únicamente en Málaga y Almería los inmuebles de dos dormitorios superan el 20%).

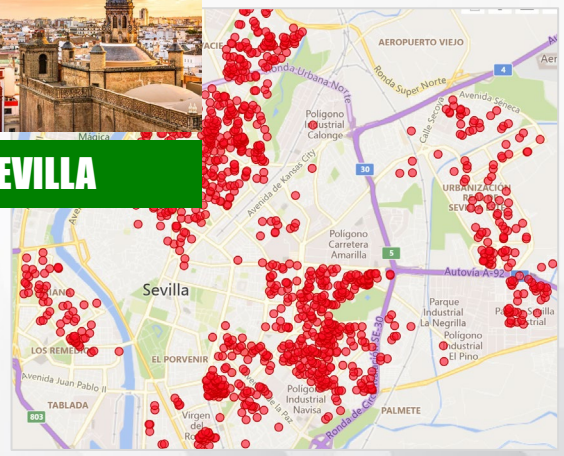
Se mantiene el interés por residir en el barrio.

Tras la COVID-19, los nuevos compradores manifiestan interés por viviendas con balcón / terraza.

TECNOCASA GROUP

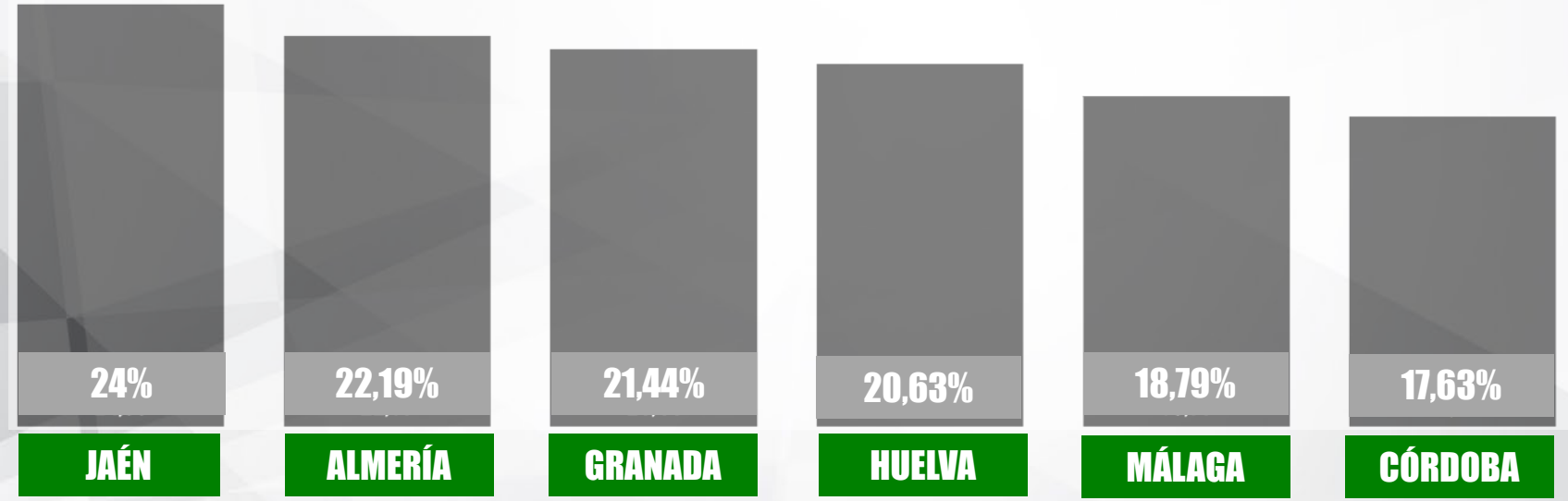
PRECIO – ANÁLISIS DE LA OFERTA

APRECIAMOS LA SIGUIENTE DIFERENCIA ENTRE NUESTRAS VALORACIONES INMOBILIARIAS Y LAS EXPECTATIVAS DE LOS PROPIETARIOS.



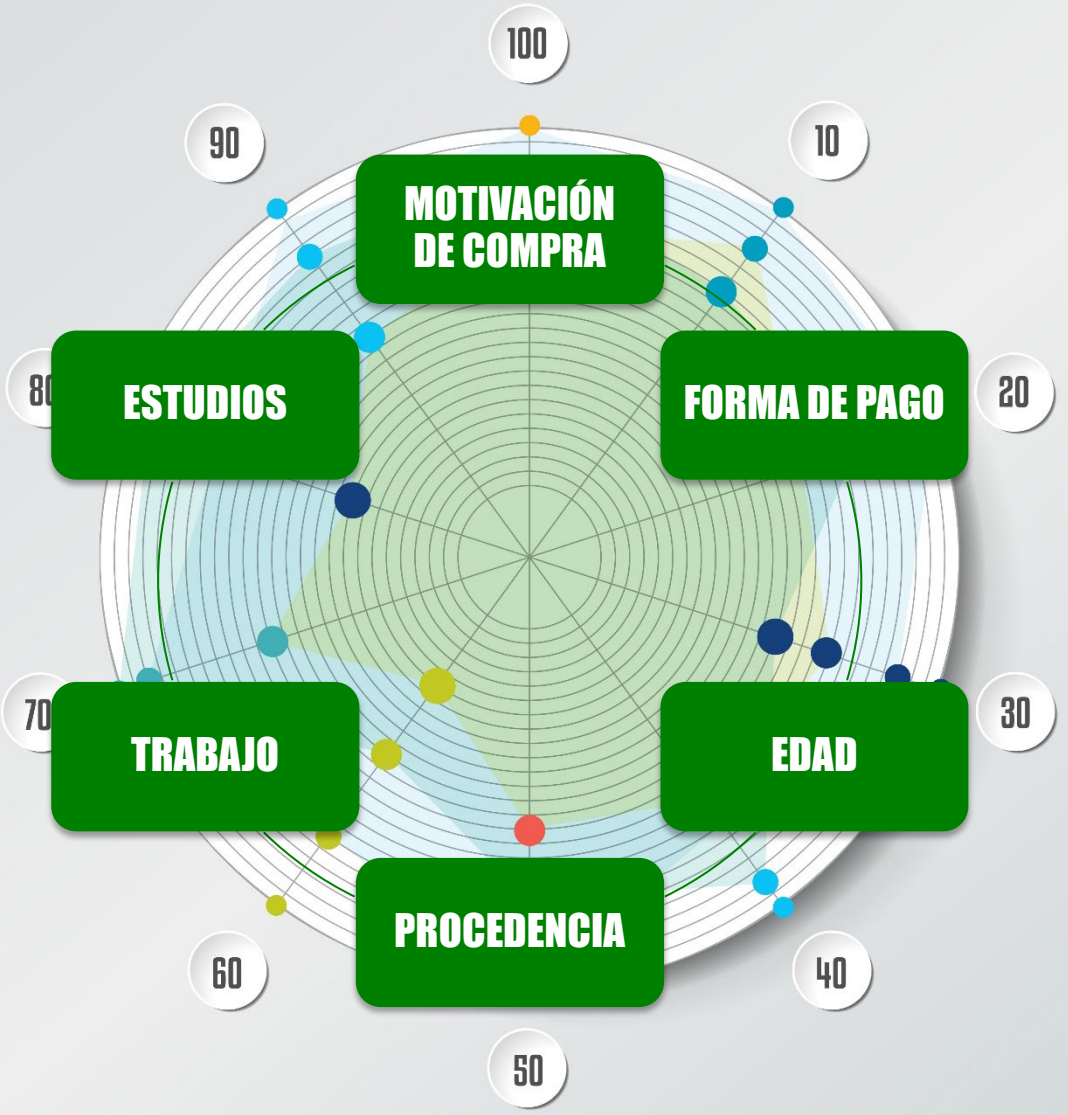
SEVILLA

17% de SOBREVALORACIÓN



TECNOCASA GROUP

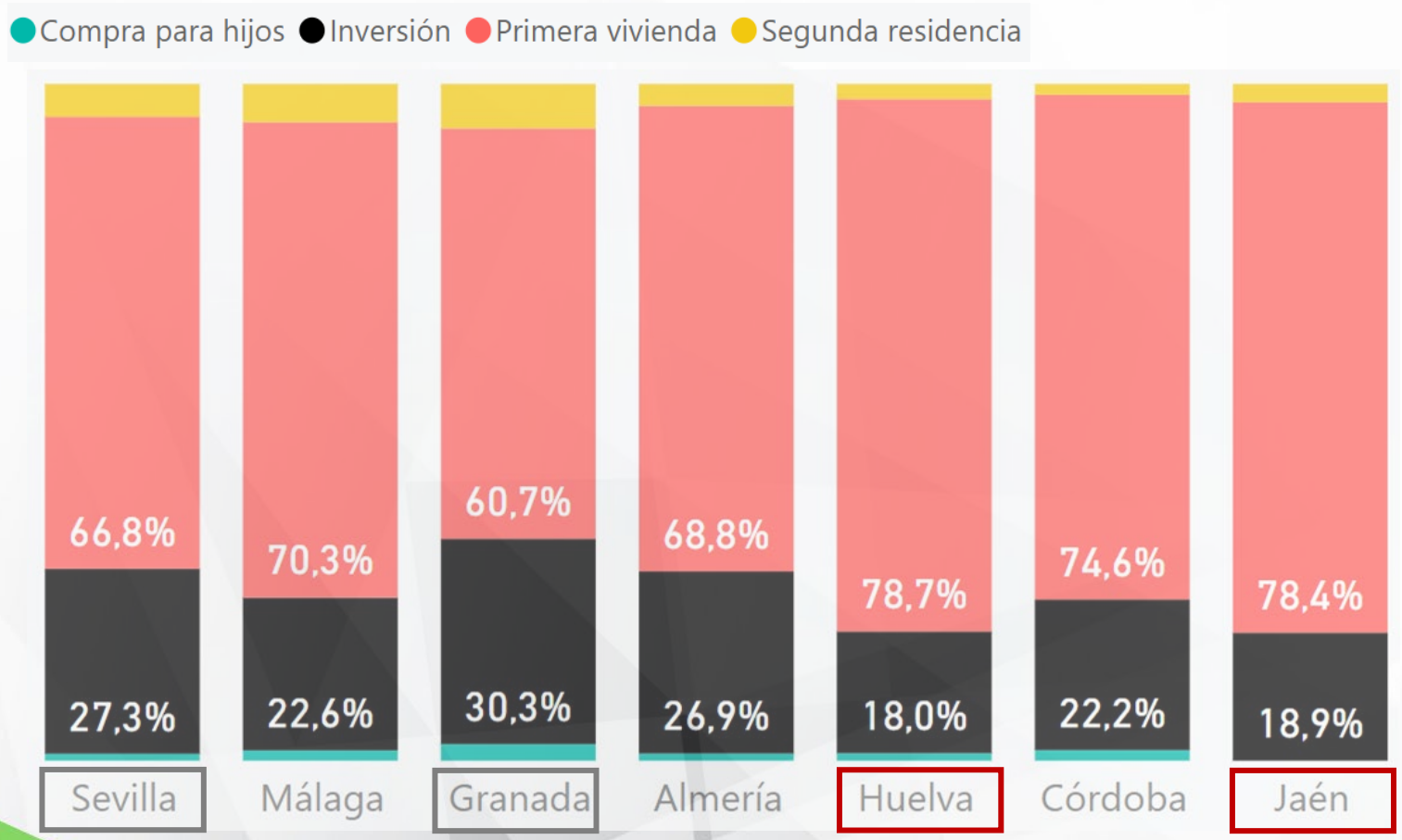
PERFIL DEL CLIENTE. ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?



TECNOCASA GROUP

PERFIL DEL COMPRADOR

MOTIVO DE COMPRA



La media nacional es del 20,9%.

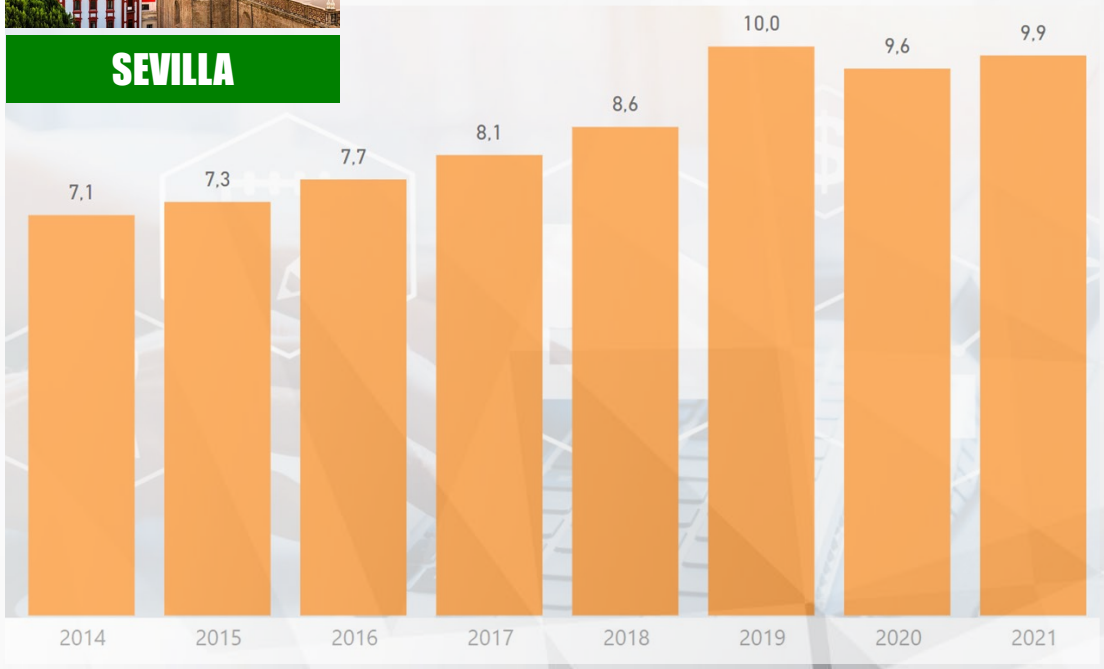
Granada y Sevilla tienen el mayor porcentaje de inversores; Huelva y Jaén, el menor.

TECNOCASA GROUP

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/M2)

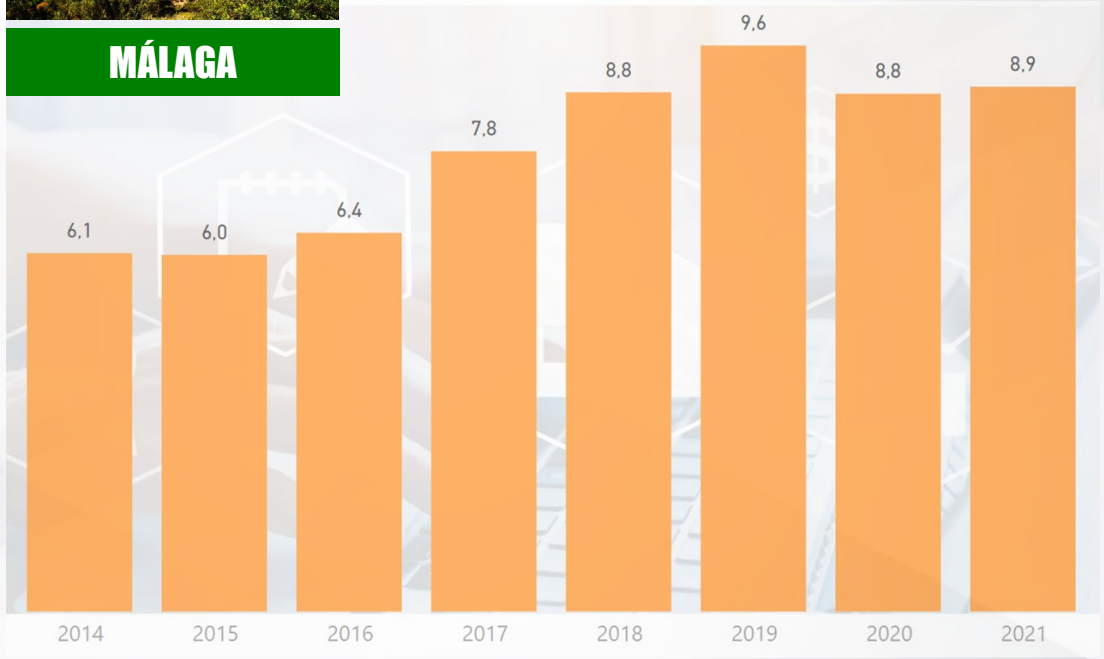
SEVILLA

2,4%



MÁLAGA

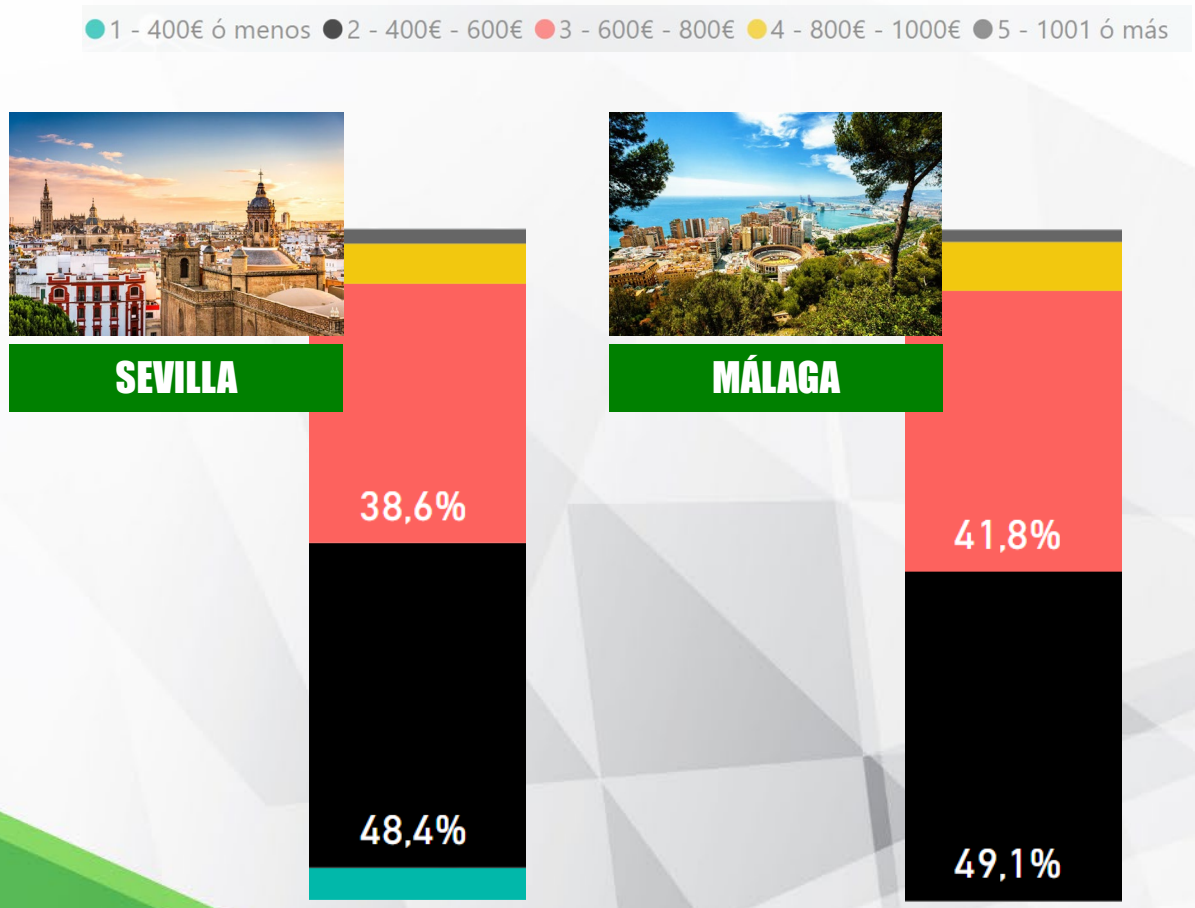
1,4%



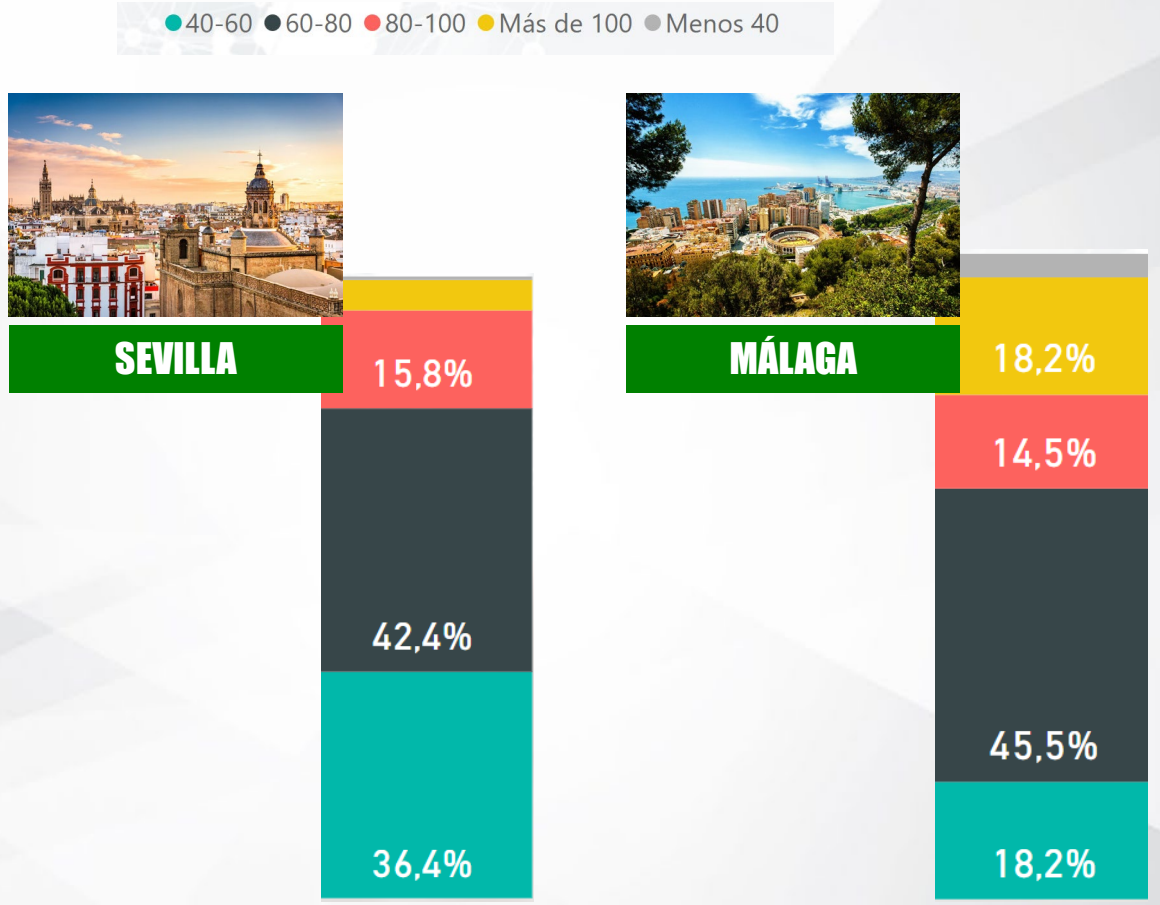
TECNOCASA GROUP

MERCADO DEL ALQUILER

FRANJAS DE PRECIOS



TAMAÑO DE LA VIVIENDA



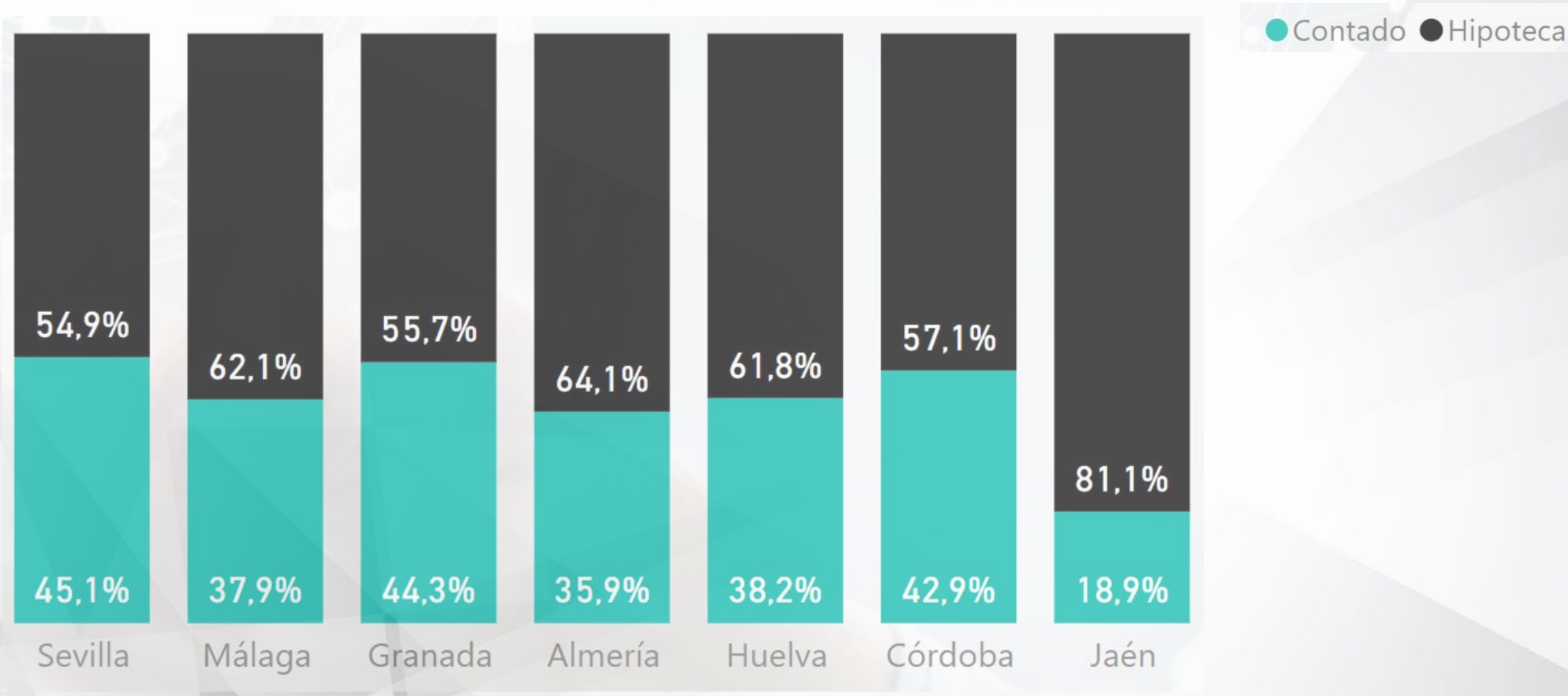
Aunque las franjas de rentas de alquiler son similares, las viviendas en Málaga son de mayor tamaño.

TECNOCASA GROUP

MERCADO FINANCIERO

TECNOCASA GROUP

OPCIONES DE FINANCIACIÓN



En todas las ciudades, la opción predominante es la compra con hipoteca.

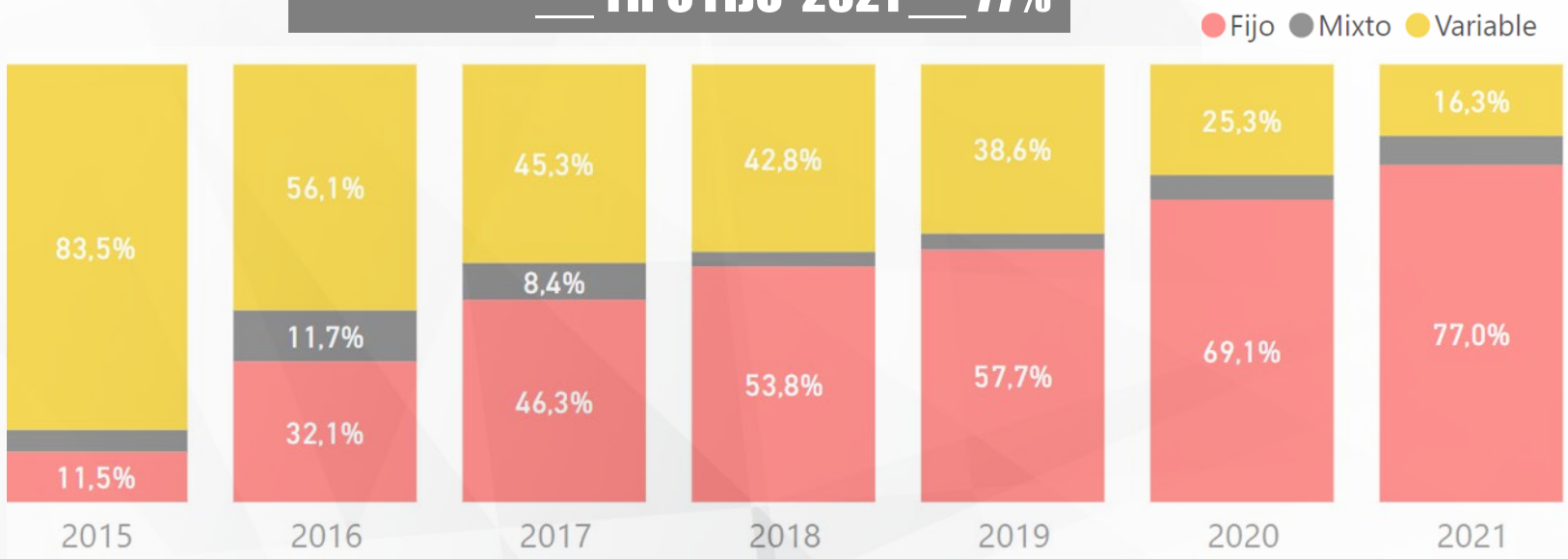
TECNOCASA GROUP

OPCIONES DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS

SEVILLA

TIPO FIJO 2021 77%



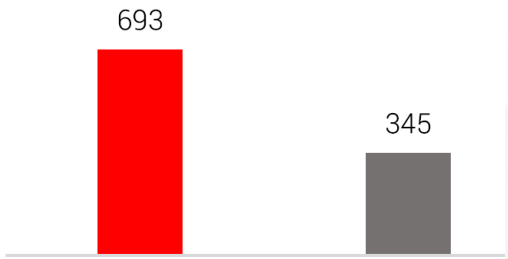
TIPO FIJO	%
Málaga	67,2
Granada	90,9
Almería	100
Huelva	90,9
Córdoba	68,3
Jaén	84,8

Aumentan las hipotecas a tipo de interés fijo, siendo la opción mayoritaria en las principales ciudades.

TECNOCASA GROUP

COMPRAR VS ALQUILAR

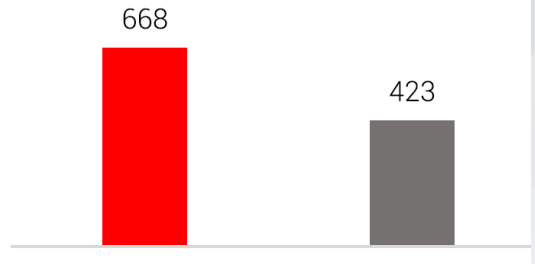
RENTA DEL ALQUILER / CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA



SEVILLA

Diferencia mensual: -348 €

Metros	70 m²
Precio de venta	96.000 €
Importe del préstamo	76.800 €
Renta de alquiler	693 €



MÁLAGA

Diferencia mensual: -245 €

Metros	75 m²
Precio de venta	118.000 €
Importe del préstamo	94.400 €
Renta de alquiler	668 €

Comparativa del alquiler con la cuota hipotecaria en base a:

Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	1,5% *

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

TECNOCASA GROUP

INVERSIÓN EN VIVIENDA - RENTABILIDAD

GANANCIA QUE SE OBTENDRÍA ANUALMENTE POR EL ALQUILER, COMPARADA CON LA INVERSIÓN REALIZADA EN LA VIVIENDA (PRECIO DE COMPRA)

RENTABILIDAD – BANCO DE ESPAÑA: 3,7%

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

SEVILLA

Renta anual	8.316 €
Precio de la vivienda	96.000 €
Rentabilidad bruta	8,6 %

MÁLAGA

Renta anual	8.016 €
Precio de la vivienda	118.000 €
Rentabilidad bruta	6,8 %

TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

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

SEVILLA – 12 años / 139 meses

MÁLAGA – 15 años / 177 meses

TECNOCASA GROUP

CONCLUSIONES

- **Mercado dinámico**, **crece el número de compraventas** en la mayoría de poblaciones respecto a 2019.
- **Recuperación del precio en Sevilla**, **bajada en Málaga y Córdoba** y **estabilización en el resto de ciudades** analizadas.
- La mayoría de poblaciones se encuentra en **'fase de crecimiento'** en función de la dinámica de número de compraventas / precio.
- **Dinamismo en la demanda**, incremento de las solicitudes de compra.
- **Estabilización del precio del alquiler en Sevilla y Málaga.**
- La **financiación es la forma de pago predominante**, siendo la hipoteca a tipo fijo la más utilizada.
- Dadas las actuales condiciones de financiación, **la compra es una buena opción frente al alquiler para determinados perfiles de clientes.**

TECNOCASA GROUP

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

ANDALUCÍA

TECNOCASA GROUP