ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

CANARIAS

TECNOCASA GROUP

JUAN CARLOS GARCIA ROLDÁN

ÁREA MANAGER DE CANARIAS

TECNOCASA GROUP

GRUPO TECNOCASA

+ 780 OFICINAS

DATOS ACTUALIZADOS A CIERRE DE AGOSTO /22

TECNOCASA GROUP

GRUPO TECNOCASA 2022

EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES HEMOS INTERMEDIADO EN...

11.132
COMPRAVENTAS

4.173
HIPOTECAS

4.641
ALQUILERES

TECNOCASA GROUP

MERCADO INMOBILIARIO

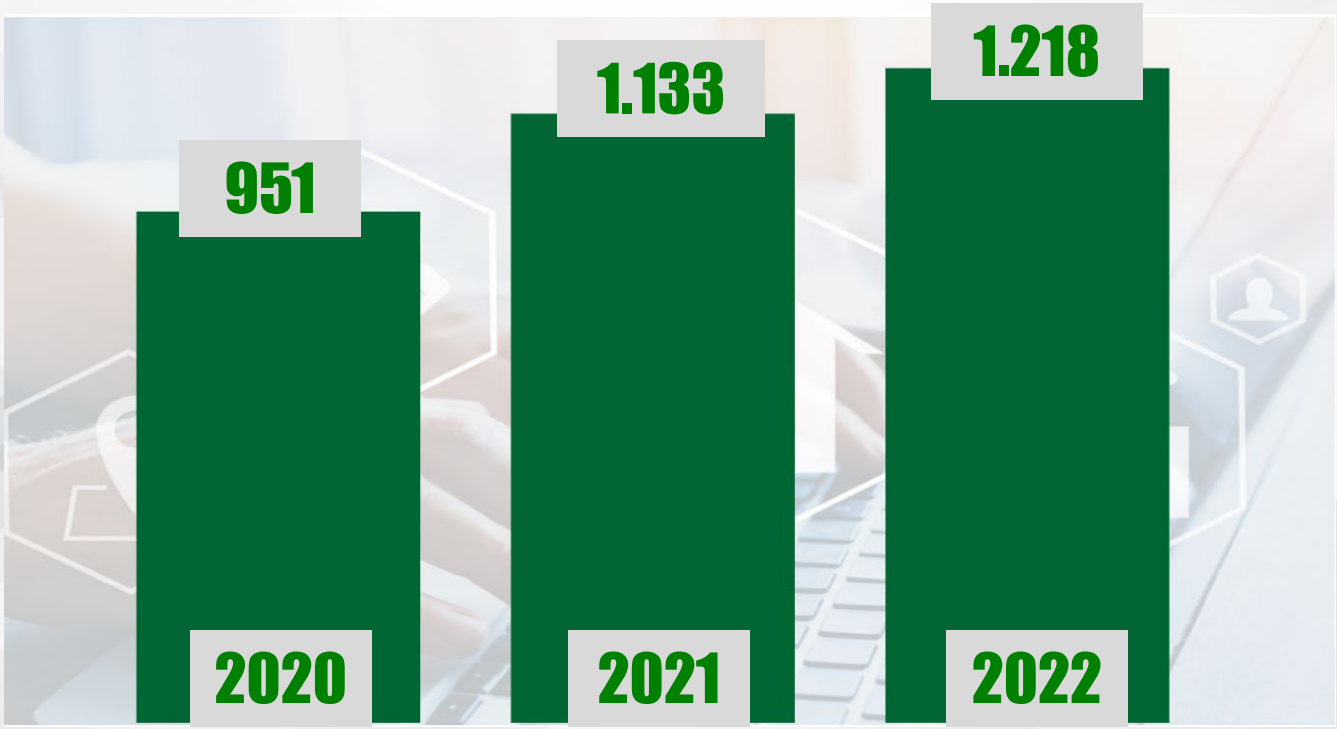
TECNOCASA GROUP

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m2)

COMPRAVENTAS

TENERIFE

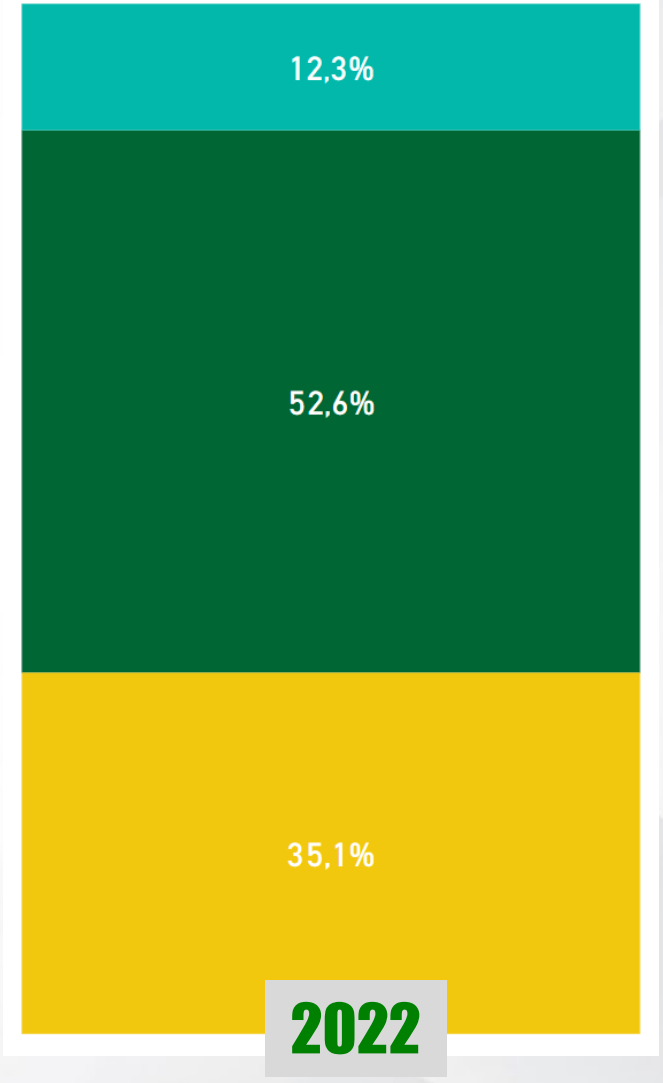
+ 7,48%



TECNOCASA GROUP

FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA EN 2022

TENERIFE



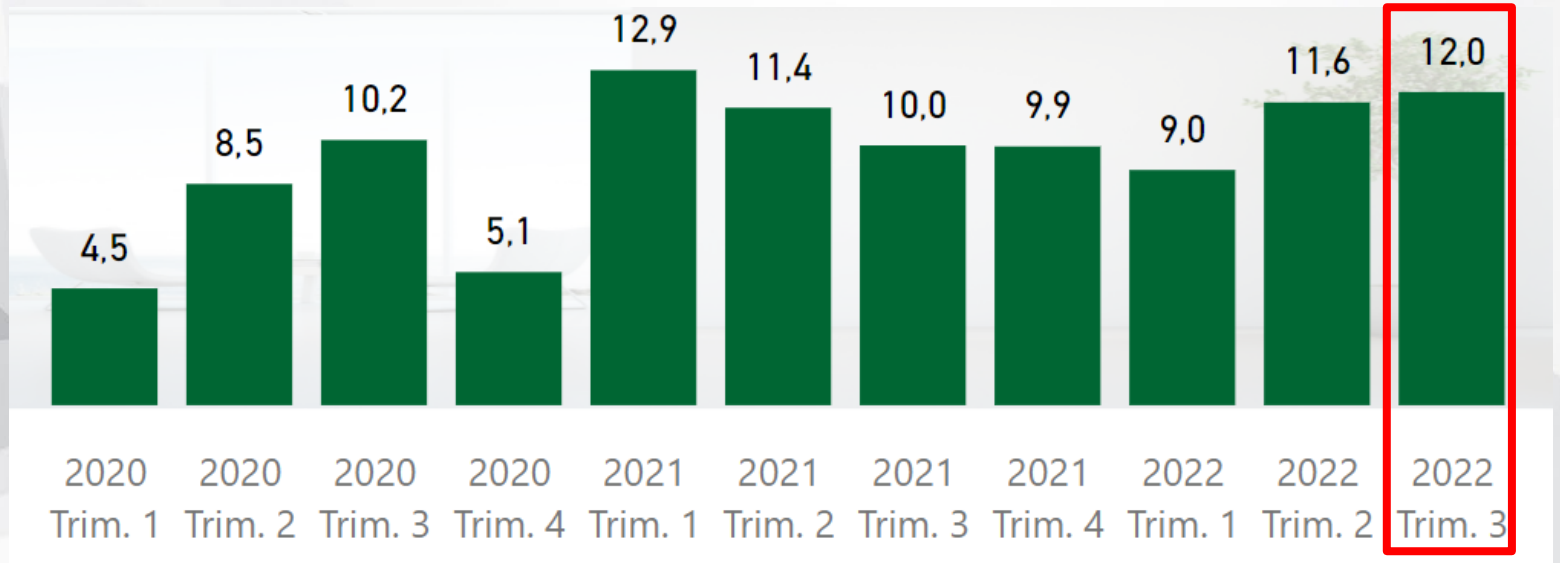
● 1 -75.000€ ó menos ● 2 -75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€

TECNOCASA GROUP

NEGOCIACIÓN DEL PRECIO

TENERIFE

12 % SOBRE EL PRECIO INICIAL DE SALIDA AL MERCADO



TECNOCASA GROUP

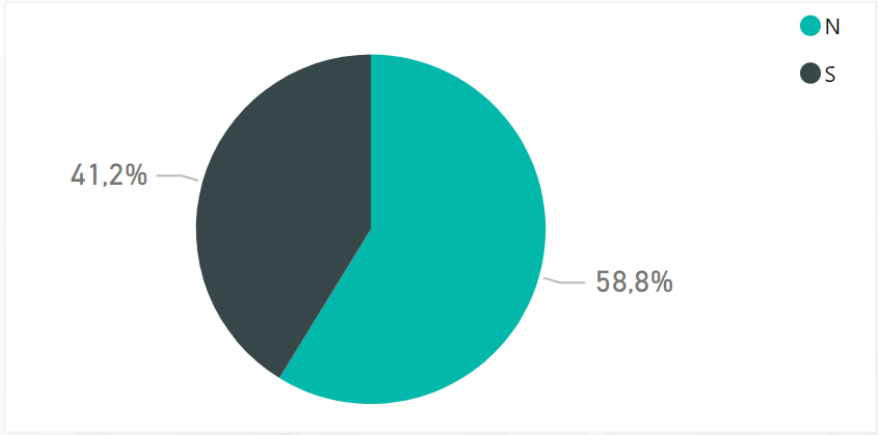
LÁZARO CUBERO

DIRECTOR DE ANÁLISIS

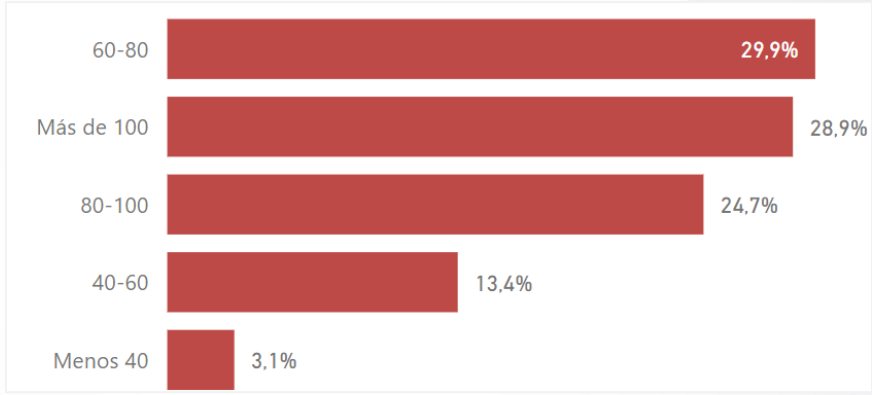
TECNOCASA GROUP

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

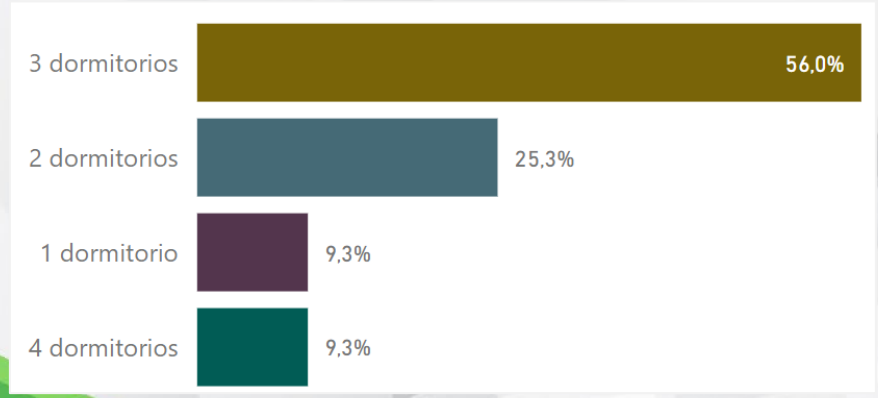
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



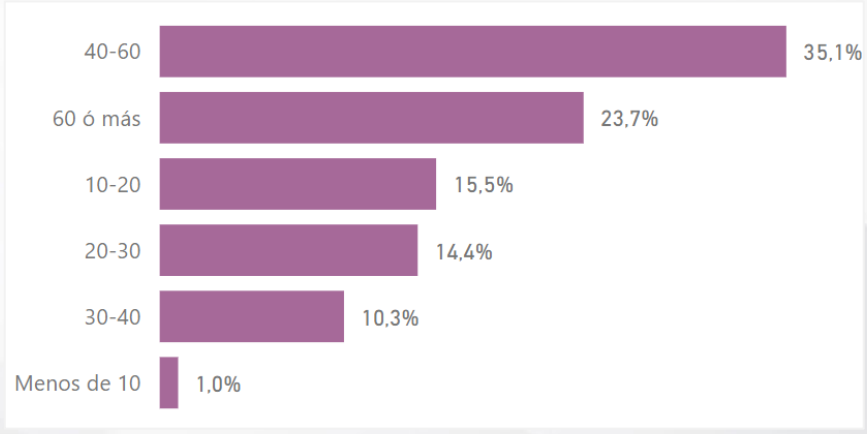
TAMAÑO DE LA VIVIENDA



NÚMERO DE DORMITORIOS



ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA

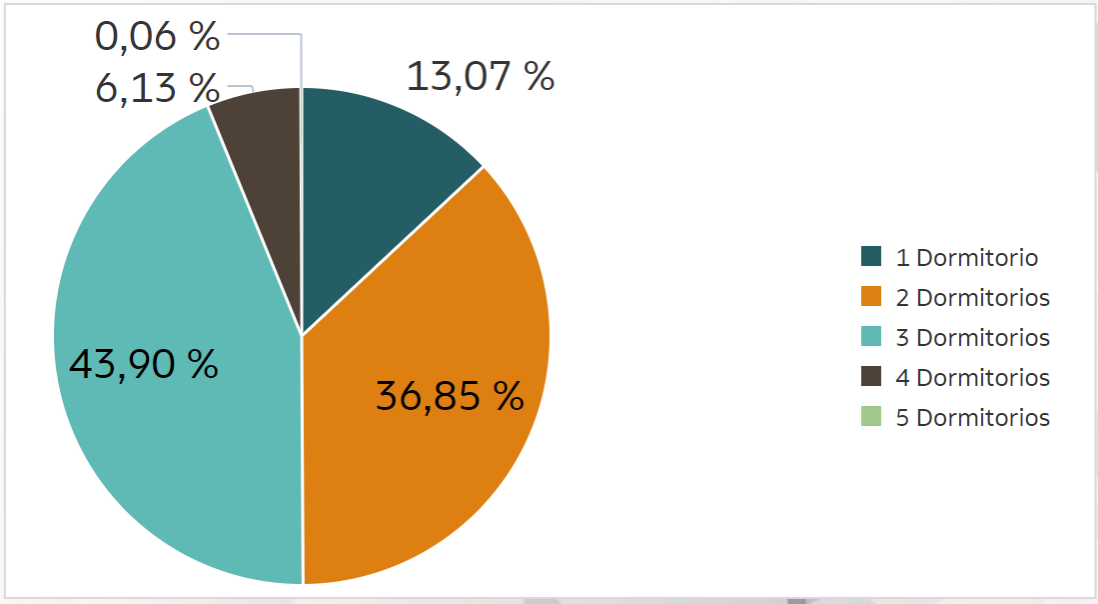


TECNOCASA GROUP

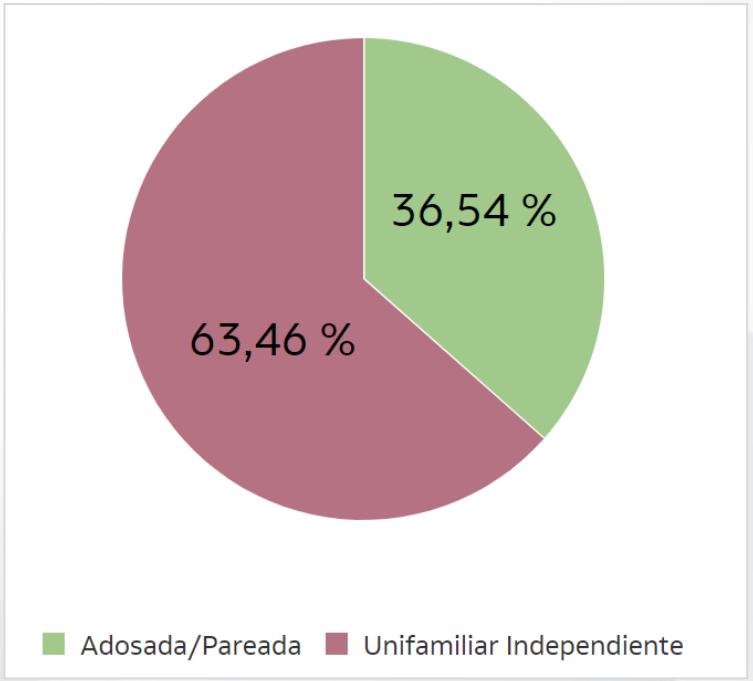
ANÁLISIS DE LA DEMANDA

SOLICITUDES DE COMPRA // PISOS Y CASAS

DEMANDA DE PISOS...
1.744 SOLICITUDES



DEMANDA DE CASAS...
665 SOLICITUDES



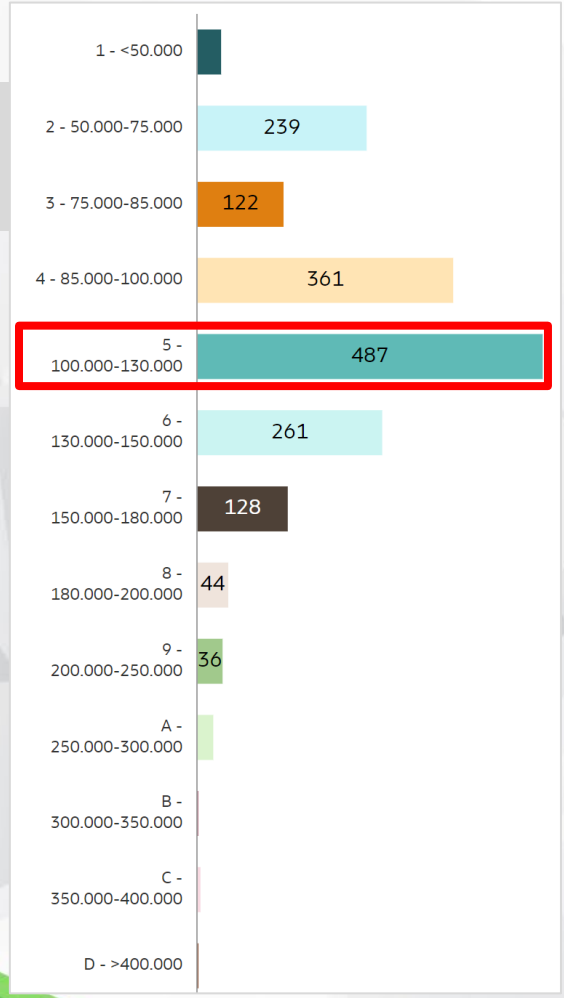
TECNOCASA GROUP

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

SOLICITUDES DE COMPRA – ANÁLISIS DEL PRECIO

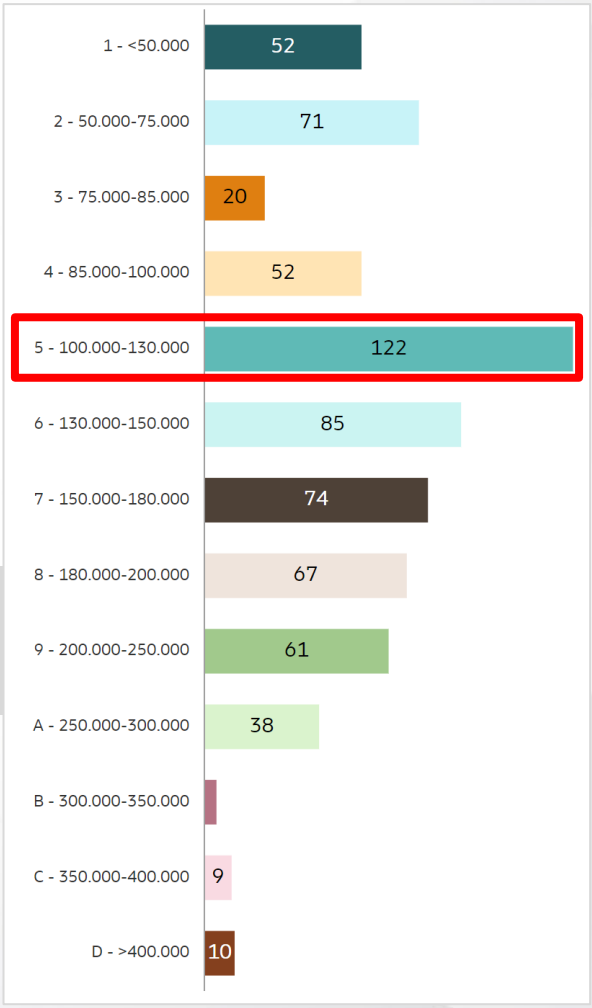
DEMANDA DE PISOS...
1.744 SOLICITUDES

2
1



DEMANDA DE CASAS...
665 SOLICITUDES

1
2

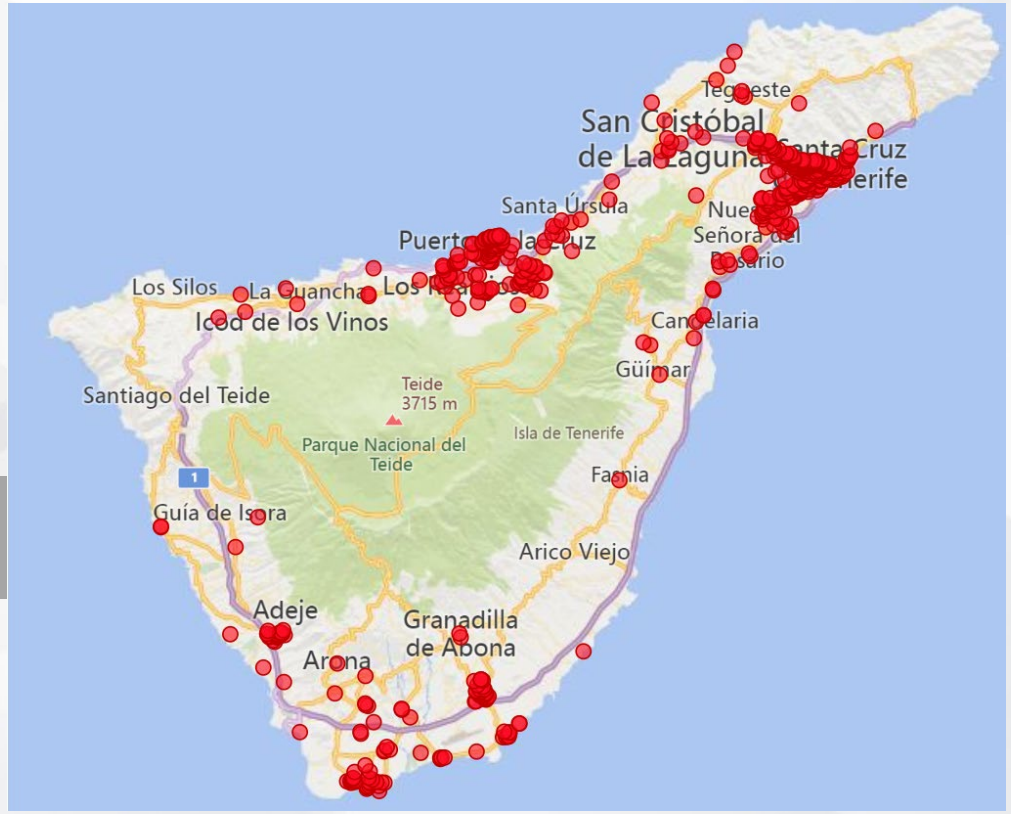


TECNOCASA GROUP

ANÁLISIS DE LA OFERTA

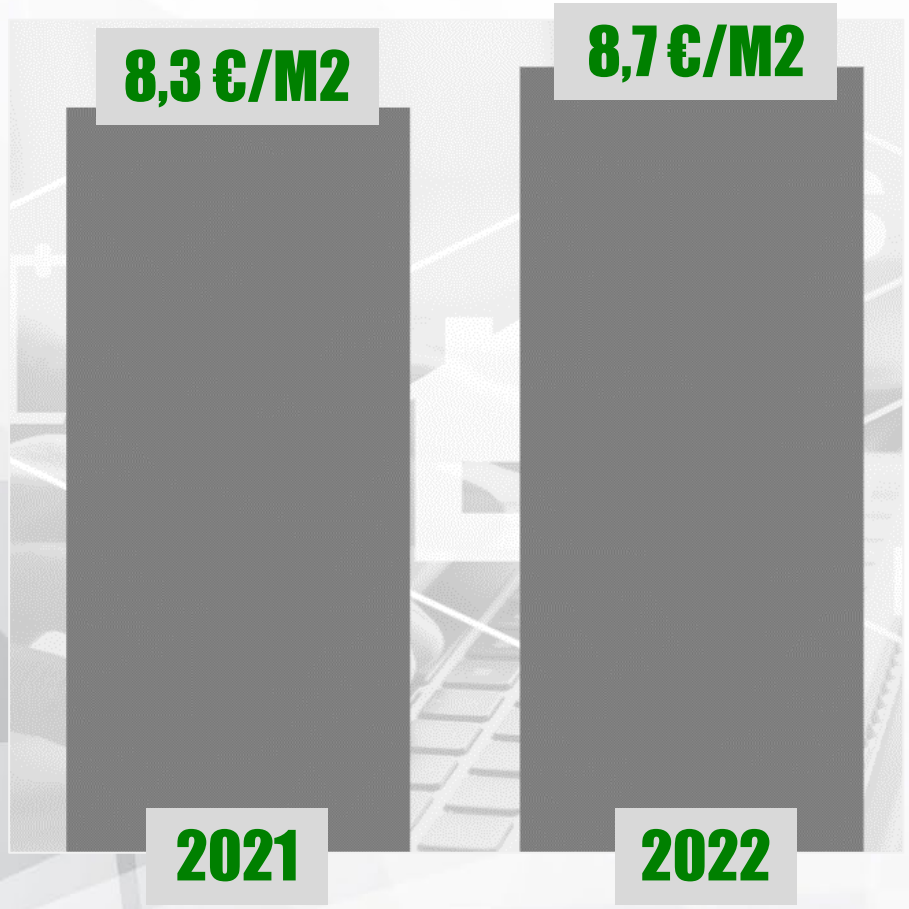
Apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.

19,3% de SOBREVALORACIÓN



TECNOCASA GROUP

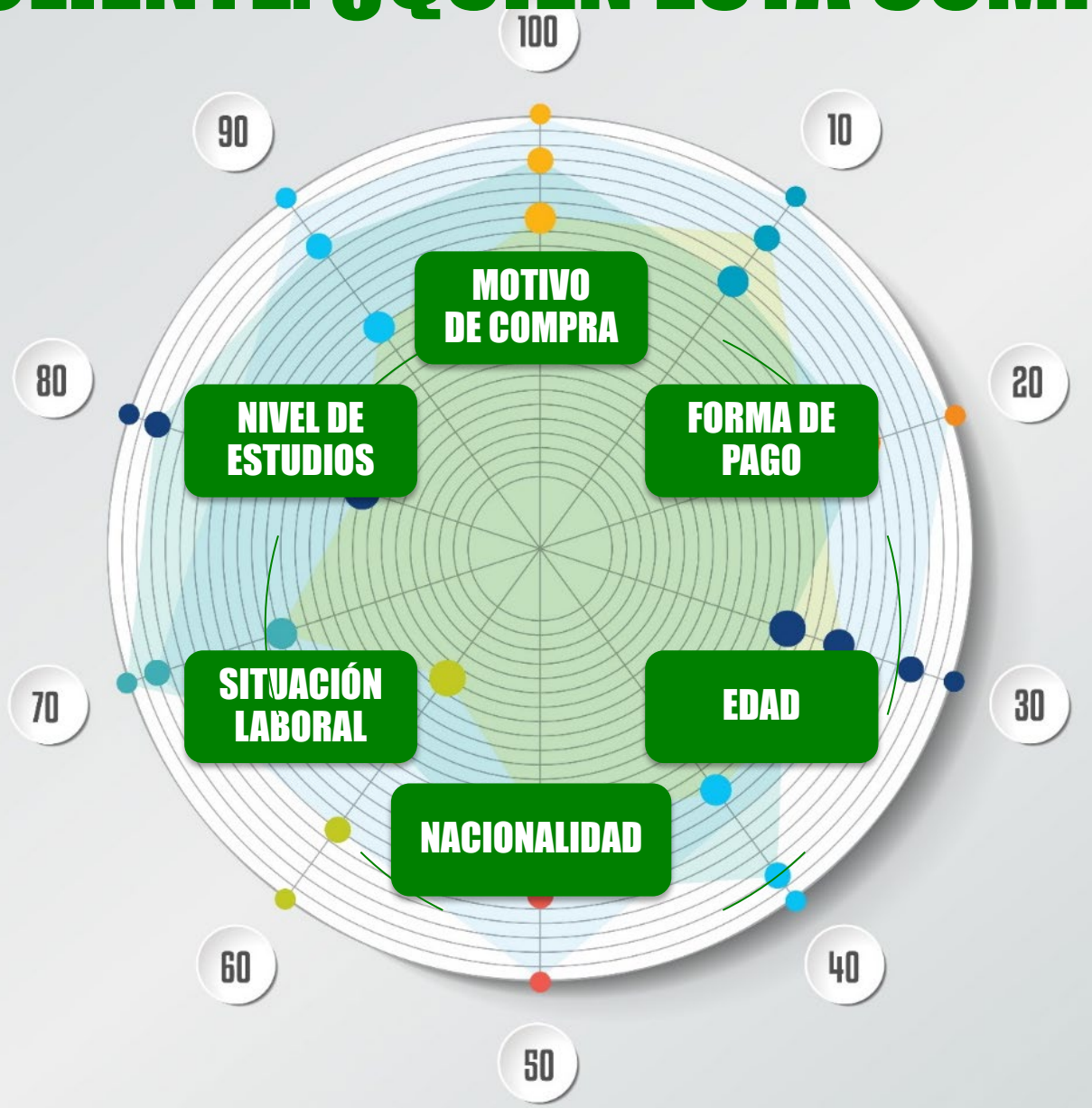
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/M2)



Durante el último año, el alquiler se ha incrementado un 5,36%.

TECNOCASA GROUP

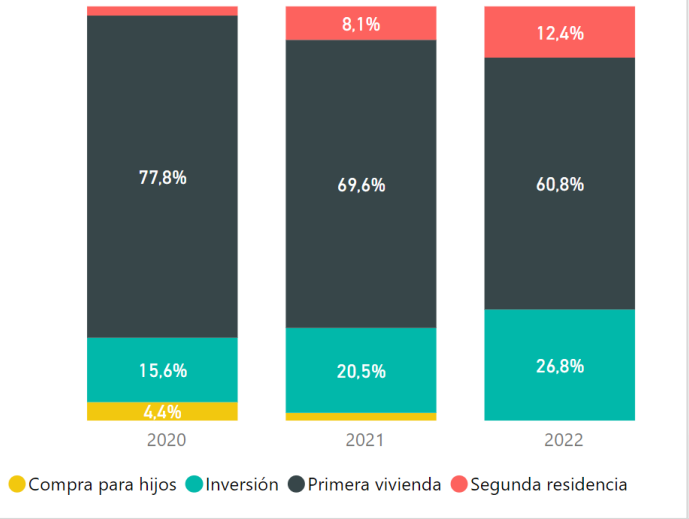
PERFIL DEL CLIENTE. ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?



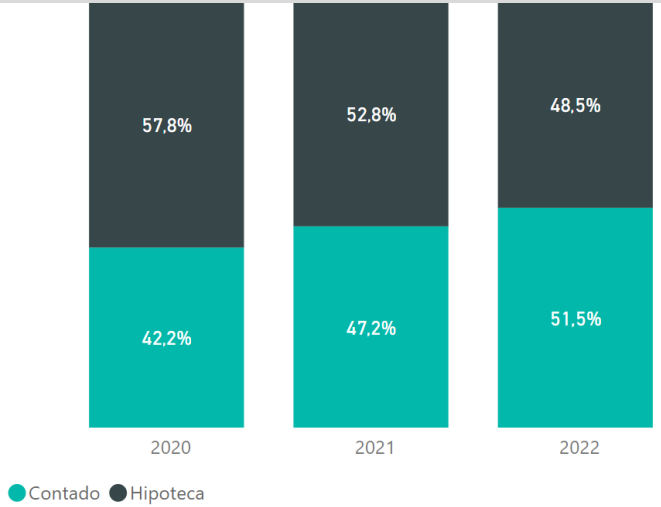
TECNOCASA GROUP

PERFIL DEL COMPRADOR

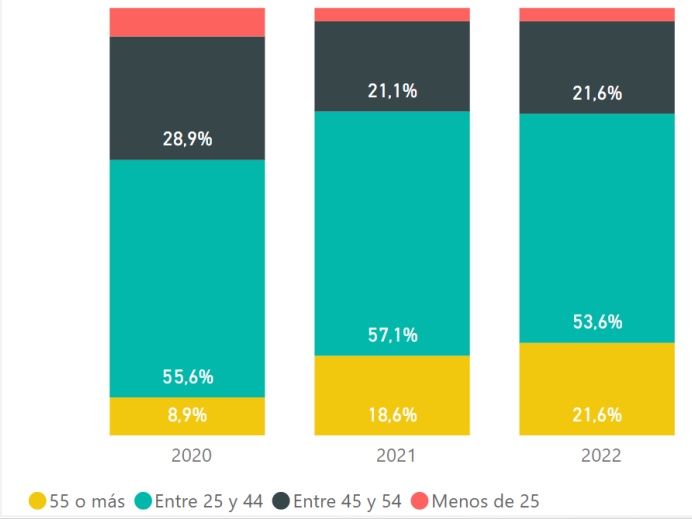
MOTIVO DE COMPRA



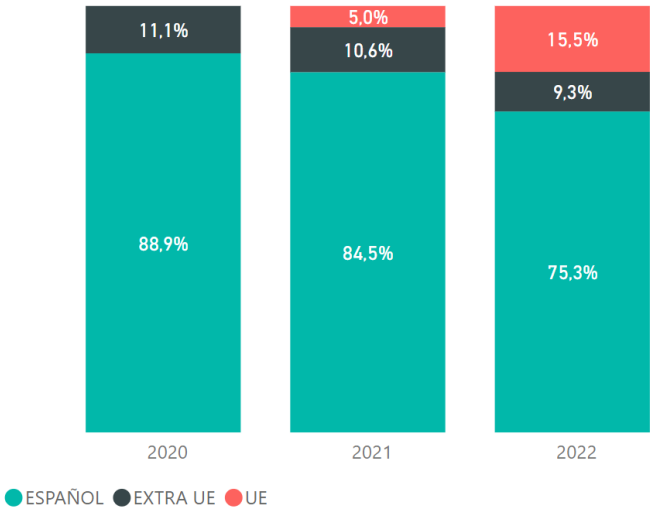
FORMA DE PAGO



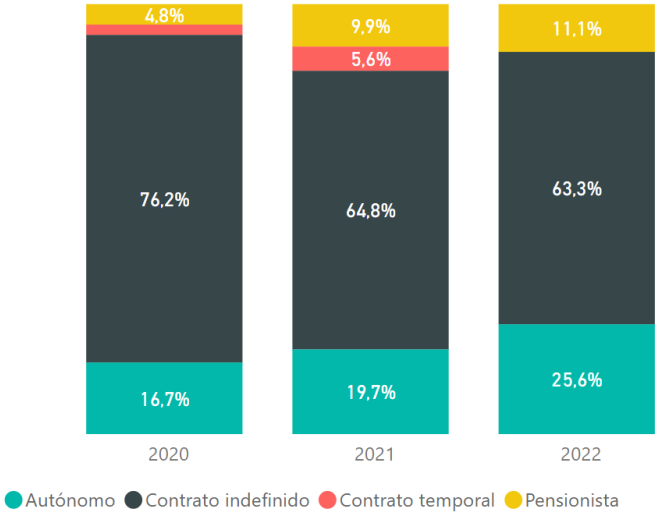
EDAD DEL COMPRADOR



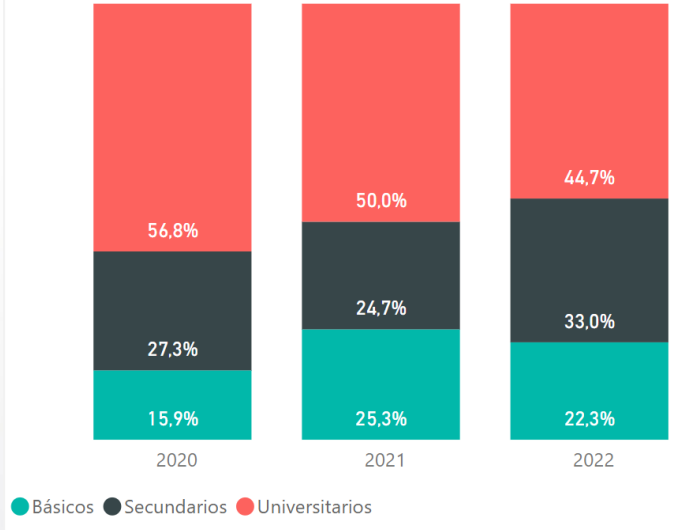
NACIONALIDAD



SITUACIÓN LABORAL

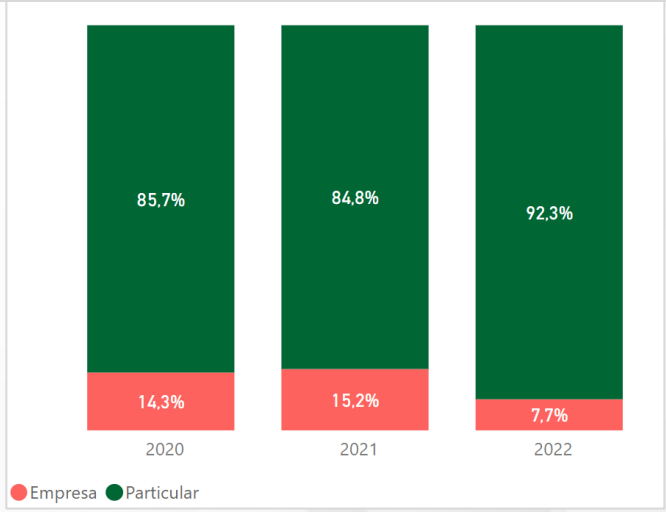


NIVEL DE ESTUDIOS

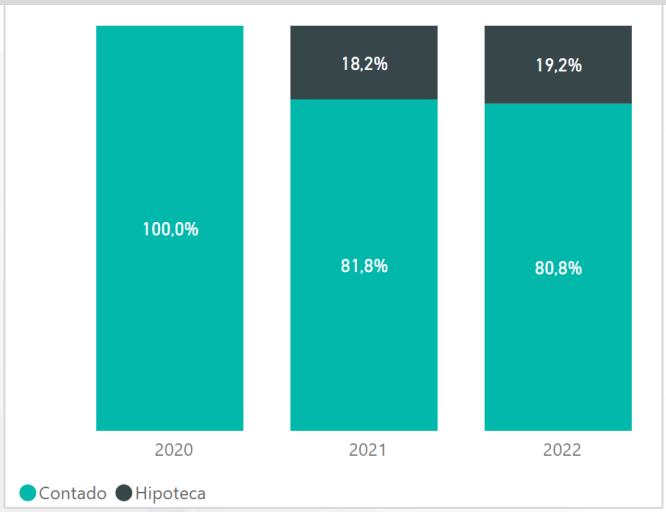


PERFIL DEL COMPRADOR INVERSOR

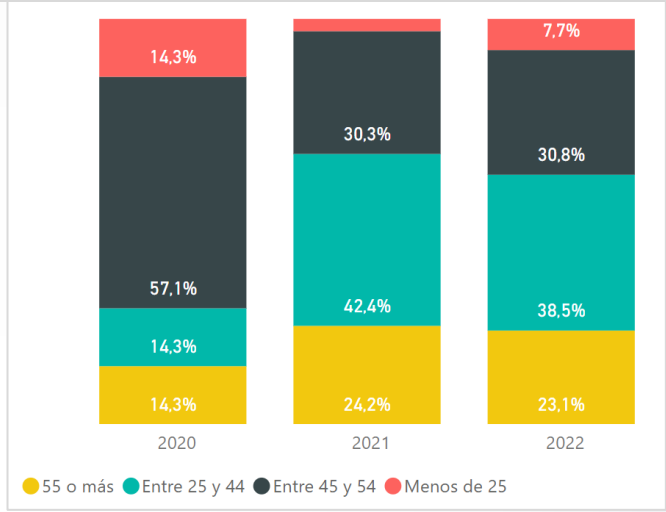
TIPO DE COMPRADOR



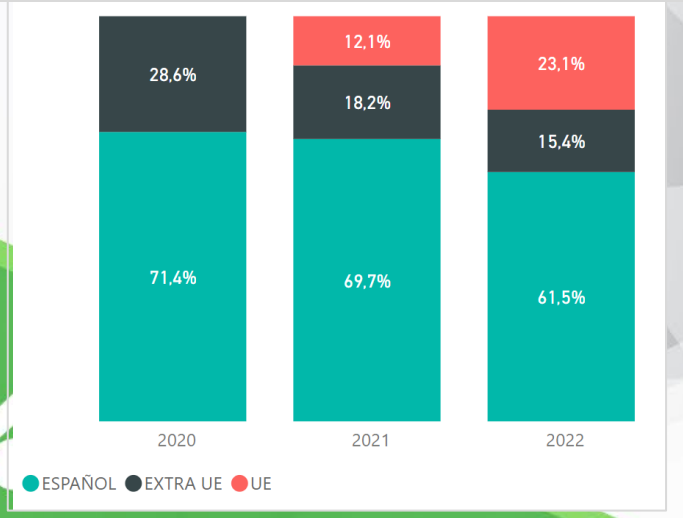
FORMA DE PAGO



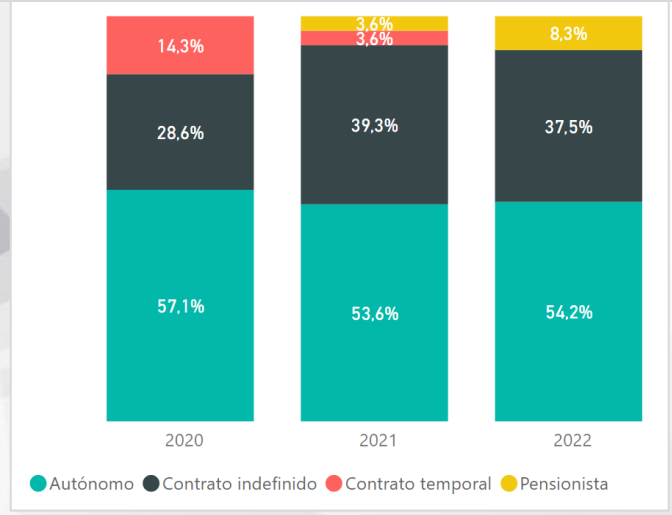
EDAD DEL COMPRADOR



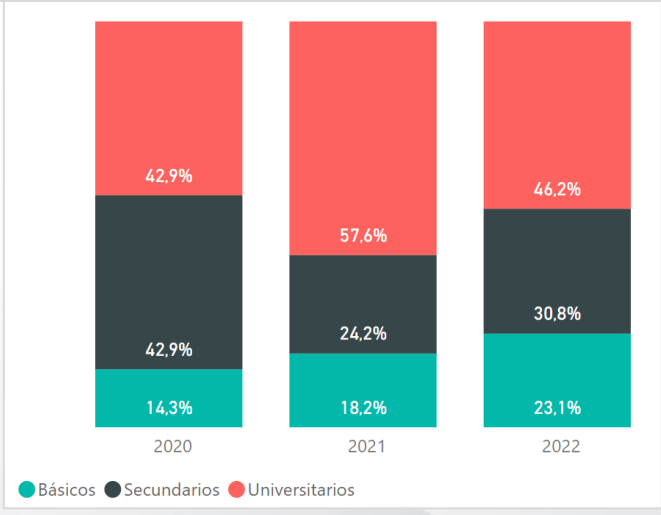
NACIONALIDAD



SITUACIÓN LABORAL



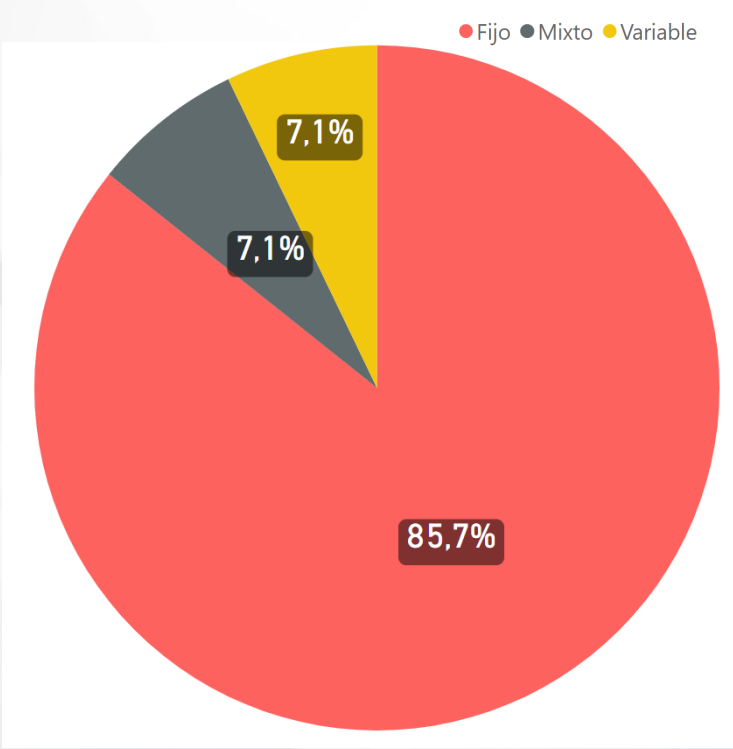
NIVEL DE ESTUDIOS



OPCIONES DE FINANCIACIÓN

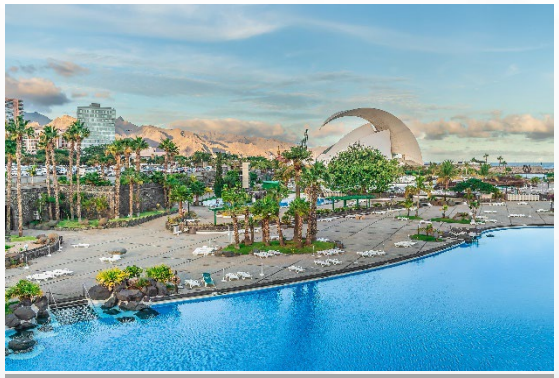
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO EN 2022

Este gráfico cambiará en los próximos meses,
ya que ganará más peso la financiación a tipo variable.

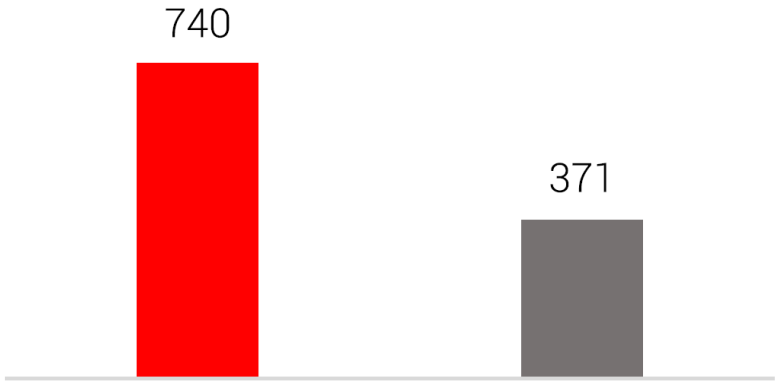


TECNOCASA GROUP

COMPRAR VS ALQUILAR



TENERIFE



Diferencia mensual: -369 €

VIVIENDA TIPO

Metros	85 m²
Precio de venta	103.500 €
Importe del préstamo	82.800 €
Renta de alquiler	740 €

COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:

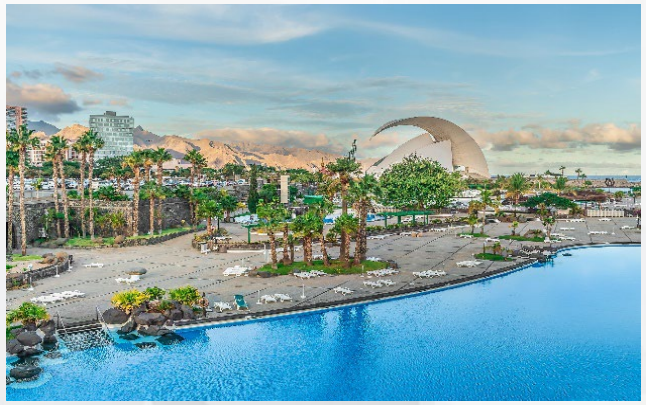
Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	2,5% *

* 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).



TENERIFE

Renta anual	8.880 €
Precio de la vivienda	103.500 €
Rentabilidad bruta	8,58 %

TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

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

13 AÑOS / 140 MESES

TECNOCASA GROUP

NUEVO INFORME
TECNOCASA GROUP
upf. Universitat Pompeu Fabra Barcelona
DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO
2021

NUEVO ACUERDO

CÁTEDRA DE EMPRESA

GRUPO TECNOCASA - UPF

de Análisis del mercado de la vivienda

TECNOCASA GROUP

OBJETIVOS DEL NUEVO ESTUDIO

No tiene sentido comparar la capacidad académica de un niño con la de un adulto, pero sí lo tiene si comparamos el mismo rango de edad.

- Analizar la actividad de compraventa de vivienda (segunda mano y obra nueva) en el mercado español en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y población).
- Realizar un análisis homogéneo y comparativo entre los diferentes niveles geográficos.
- Identificar las zonas con mayor y menor actividad inmobiliaria y su evolución en el tiempo, relativizando el principal factor de distorsión (el número de viviendas de cada población).

TECNOCASA GROUP

DEFINICIÓN Y SEGUIMIENTO DEL DINAMISMO DEL MERCADO

- El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas.
- Utilizamos la **ratio de rotación, que mide las ventas anuales que se realizan en una zona geográfica cada 100 viviendas, y de las dos tipologías (vivienda usada y obra nueva)** *.
- Otra manera de medirlo es en función del número de años que serían necesarios para vender / renovar el parque de viviendas a un determinado ritmo.

* se calcula dividendo las ventas entre el parque de viviendas, el resultado se multiplica por 100.

TECNOCASA GROUP

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

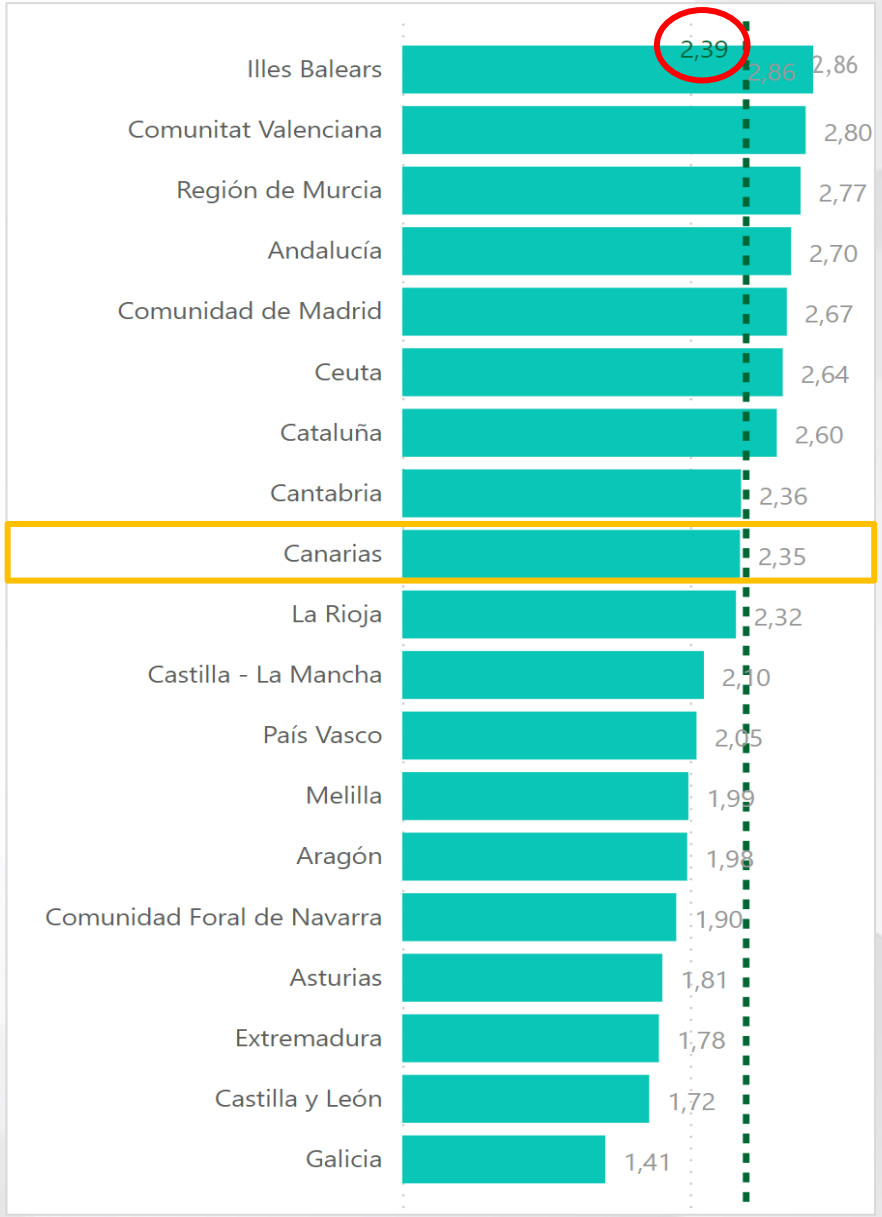
SEGUNDA MANO - CCAA

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

La media nacional es 2,4 ventas cada 100 viviendas.
Geográficamente, las CCAA con un mayor dinamismo lindan con el Mediterráneo, a las que se añade la Comunidad de Madrid.

En Canarias, la rotación es de 2,35.

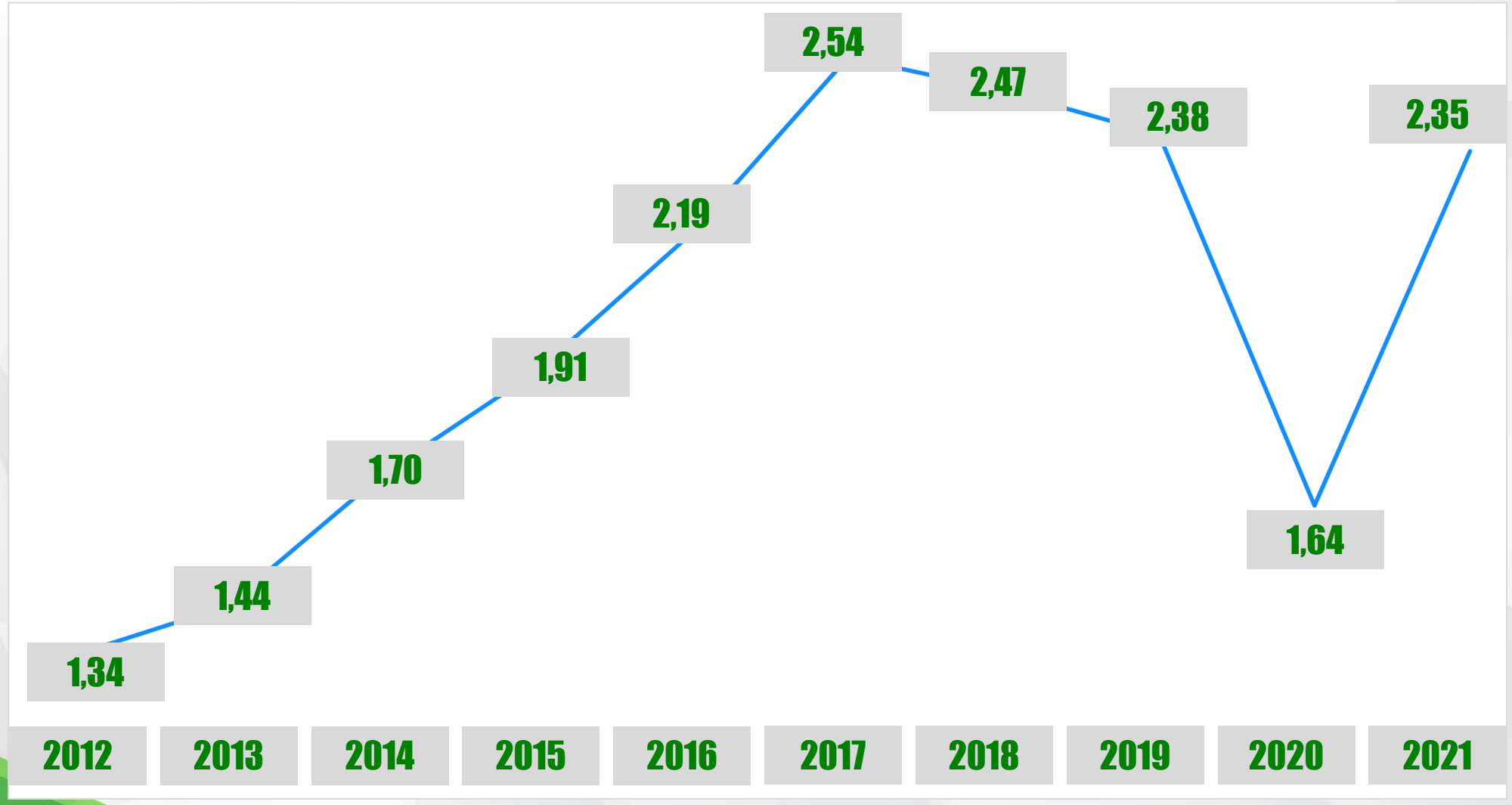
Ligeramente por debajo de la media nacional.



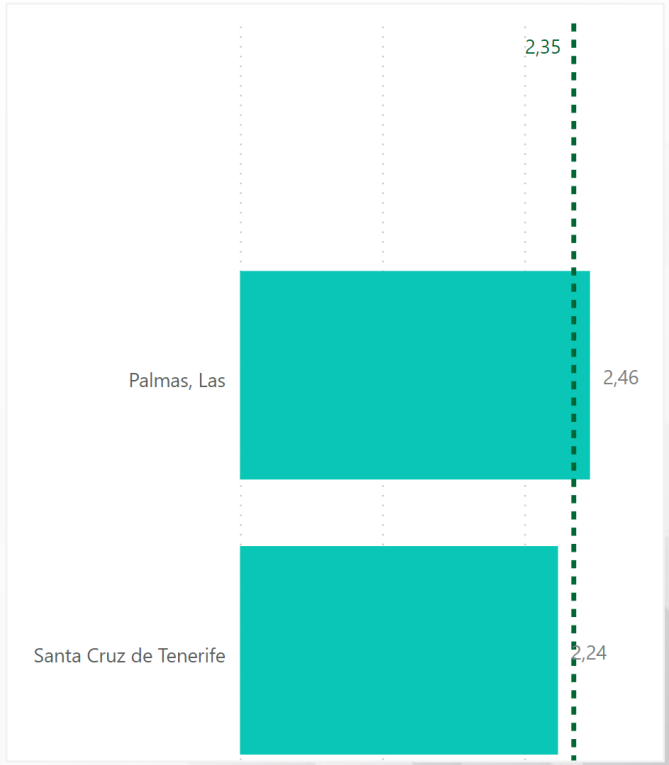
TECNOCASA GROUP

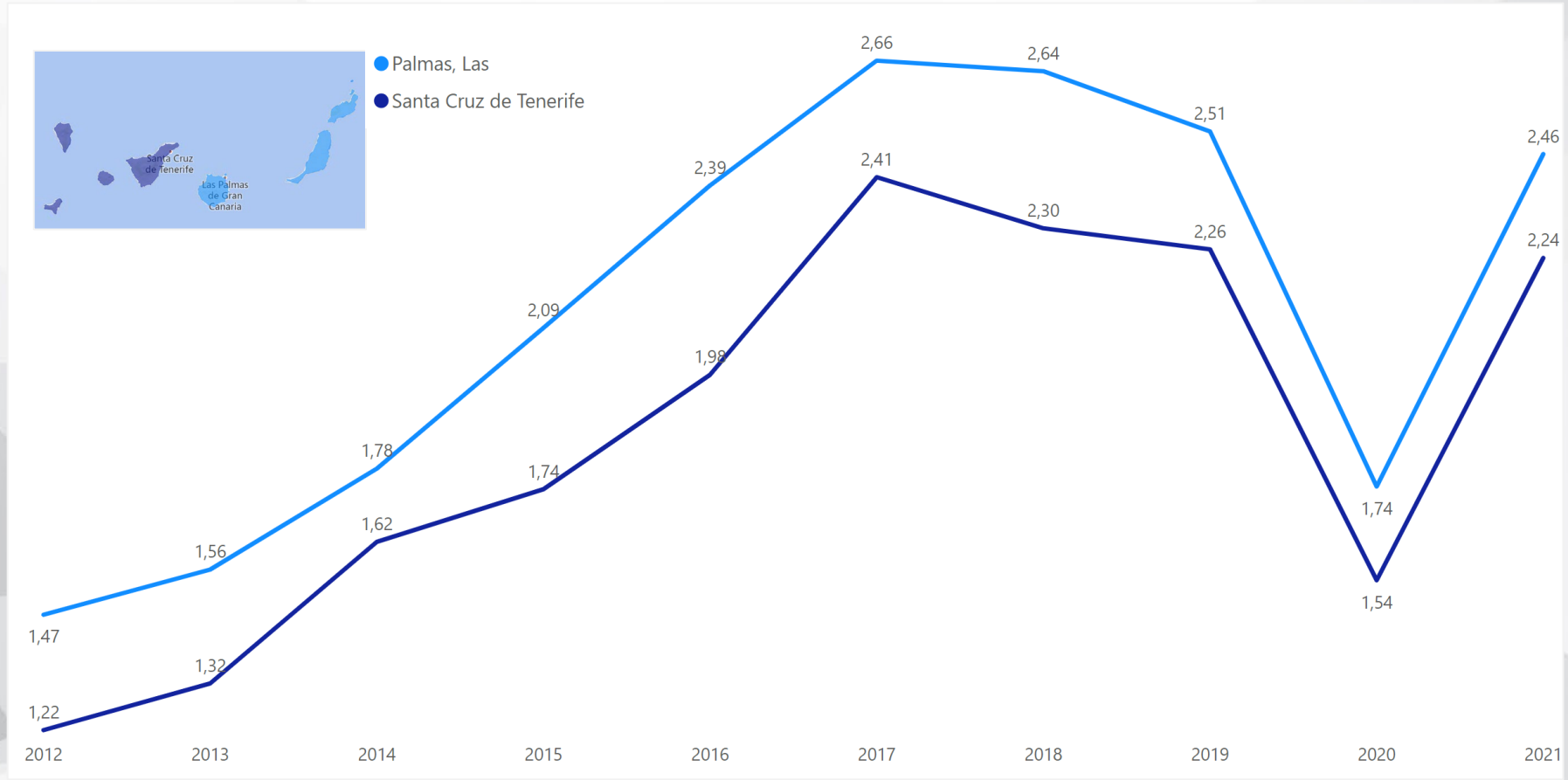
SEGUNDA MANO - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

CANARIAS



SEGUNDA MANO - PROVINCIAS

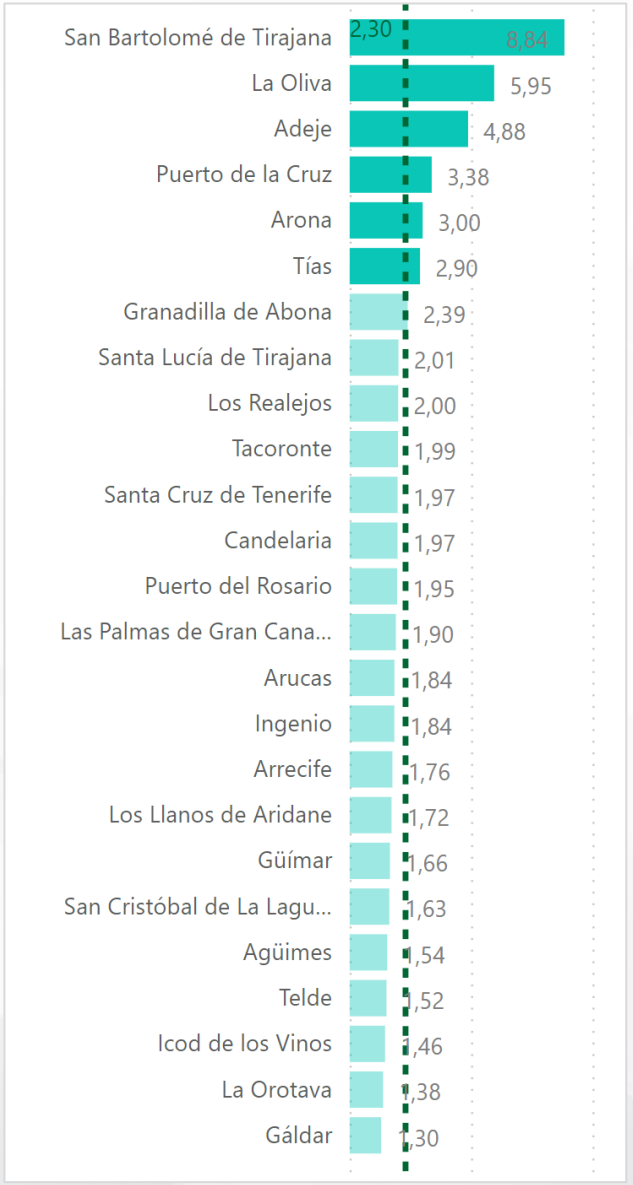




SEGUNDA MANO – PRINCIPALES CIUDADES

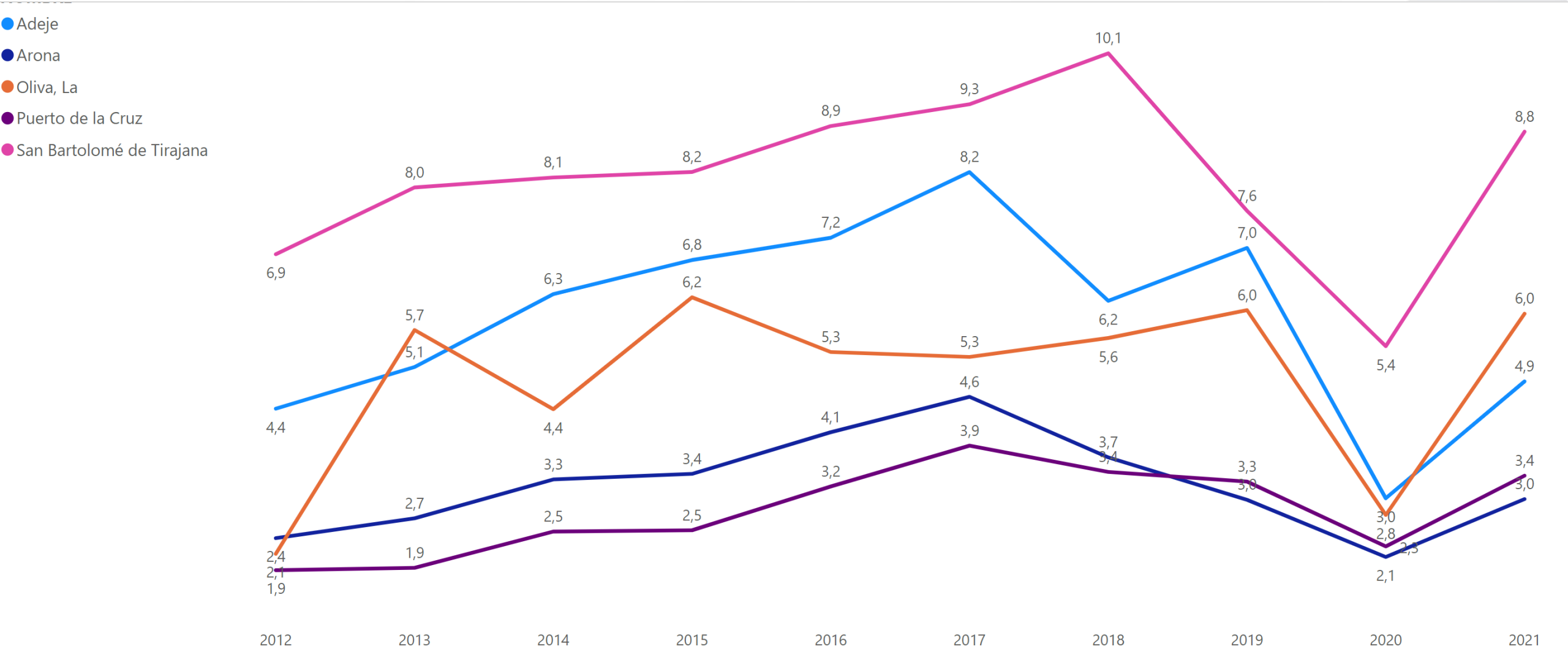
ROTACIÓN DE VIVIENDAS POR POBLACIÓN

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000.



TECNOCASA GROUP

SEGUNDA MANO – PRINCIPALES CIUDADES

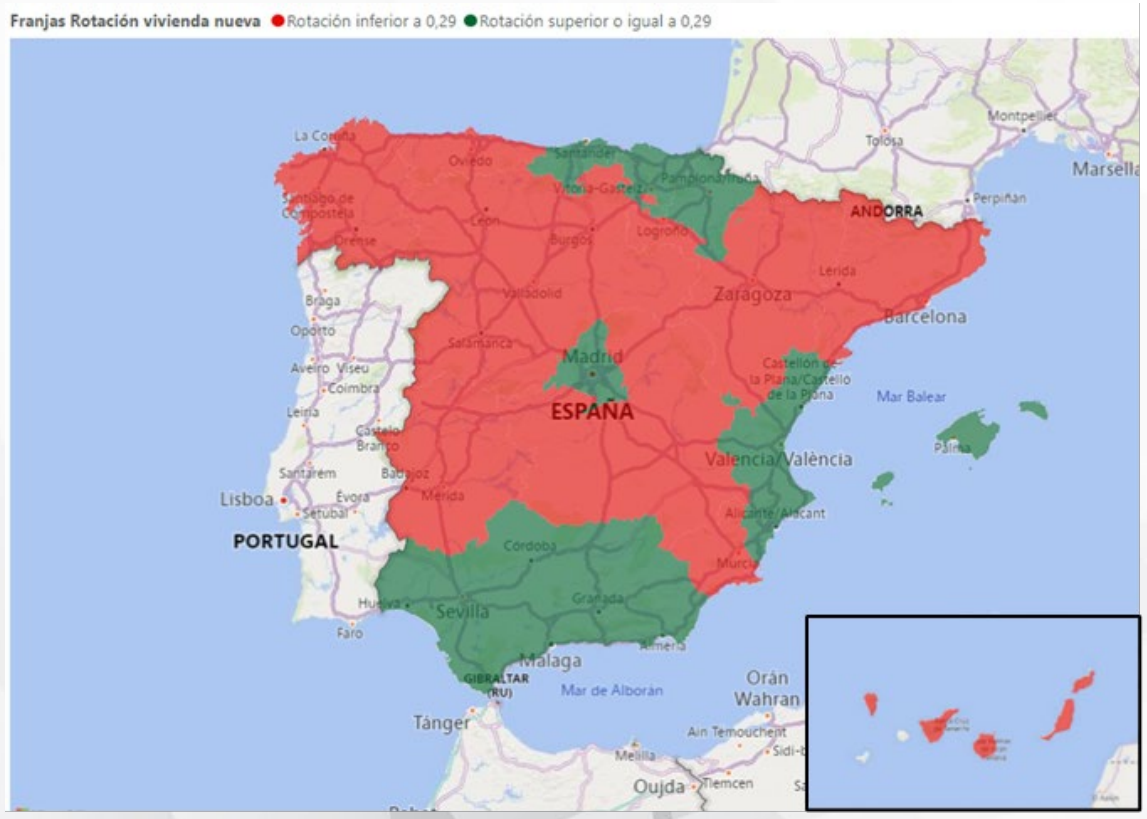


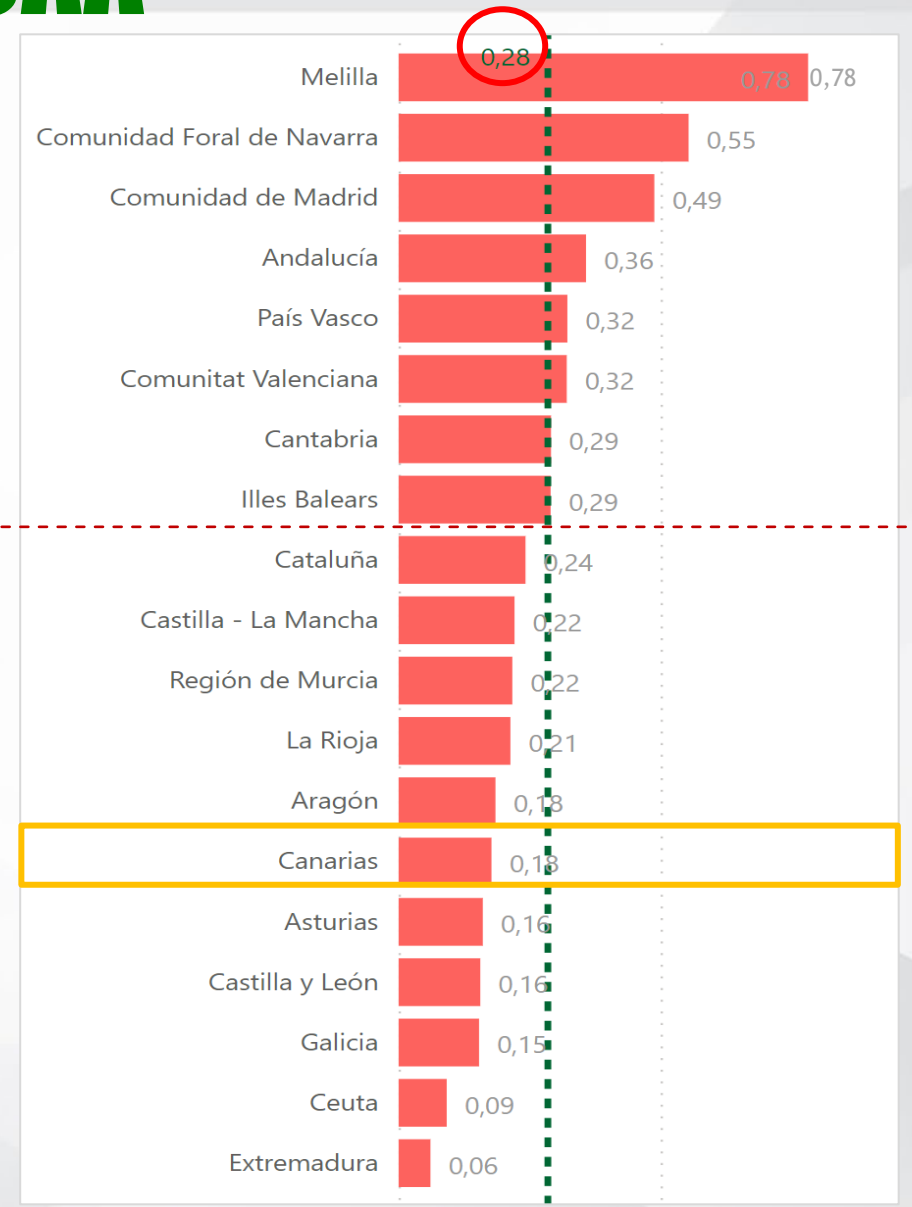
OBRA NUEVA

OBRA NUEVA - CCAA

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

La media nacional es 0,28 ventas cada 100 viviendas.

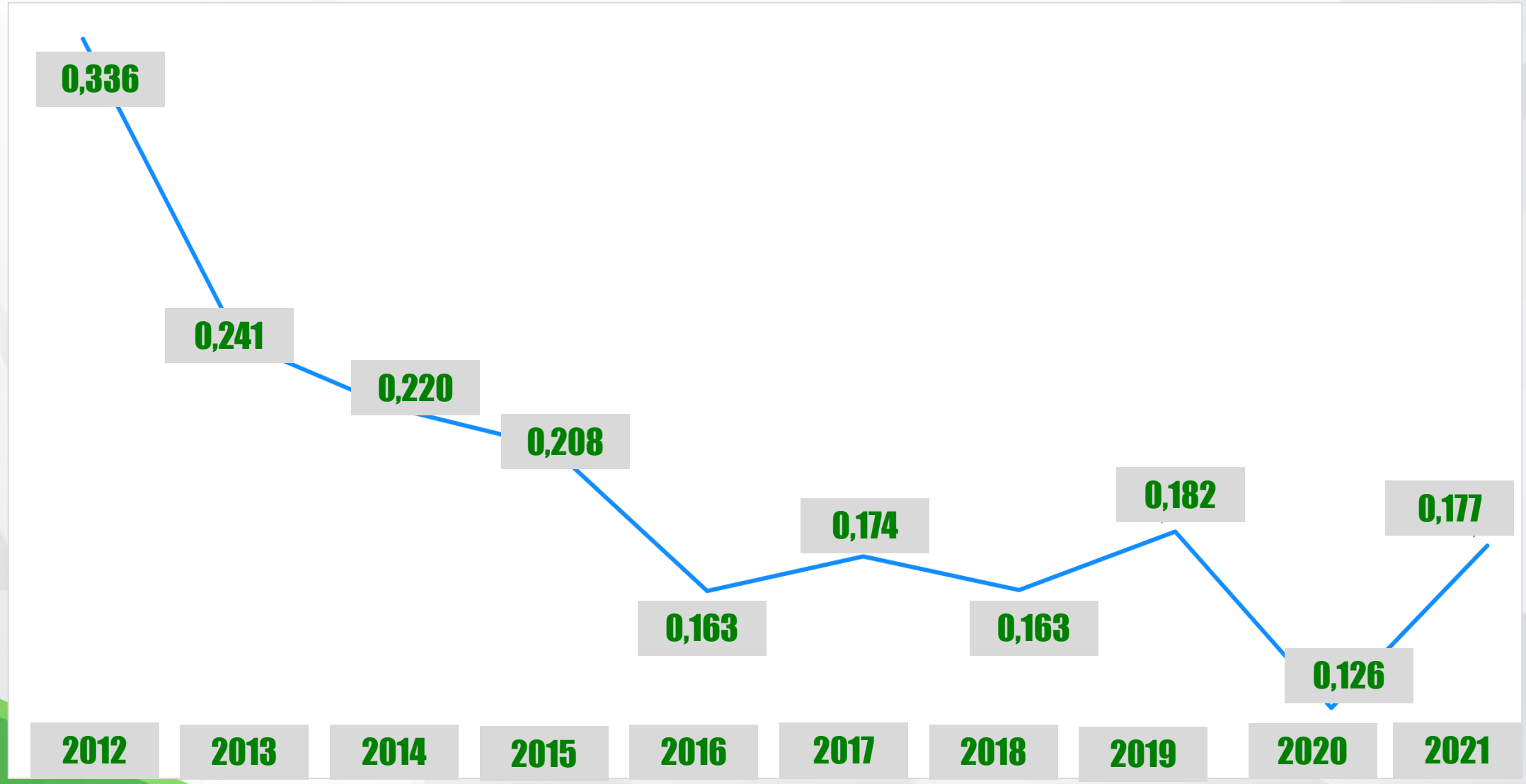




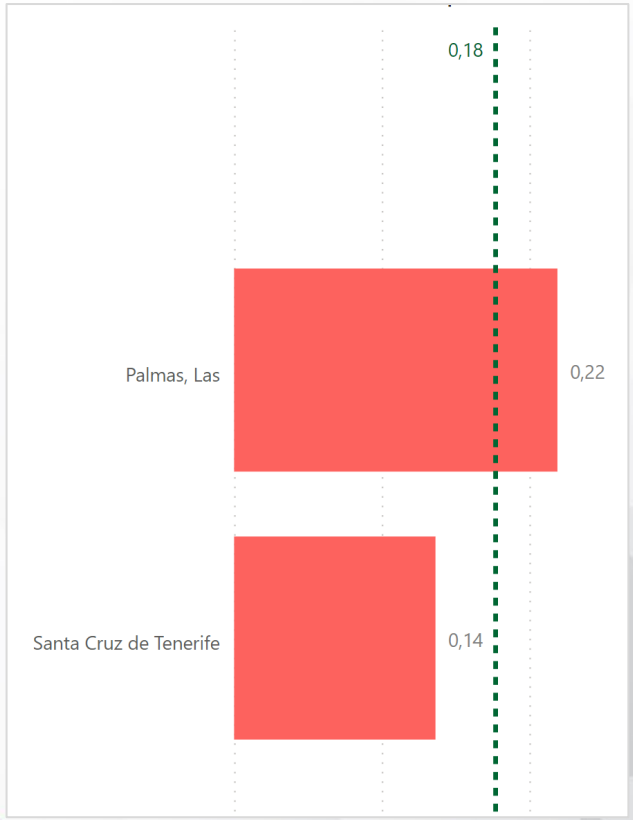
TECNOCASA GROUP

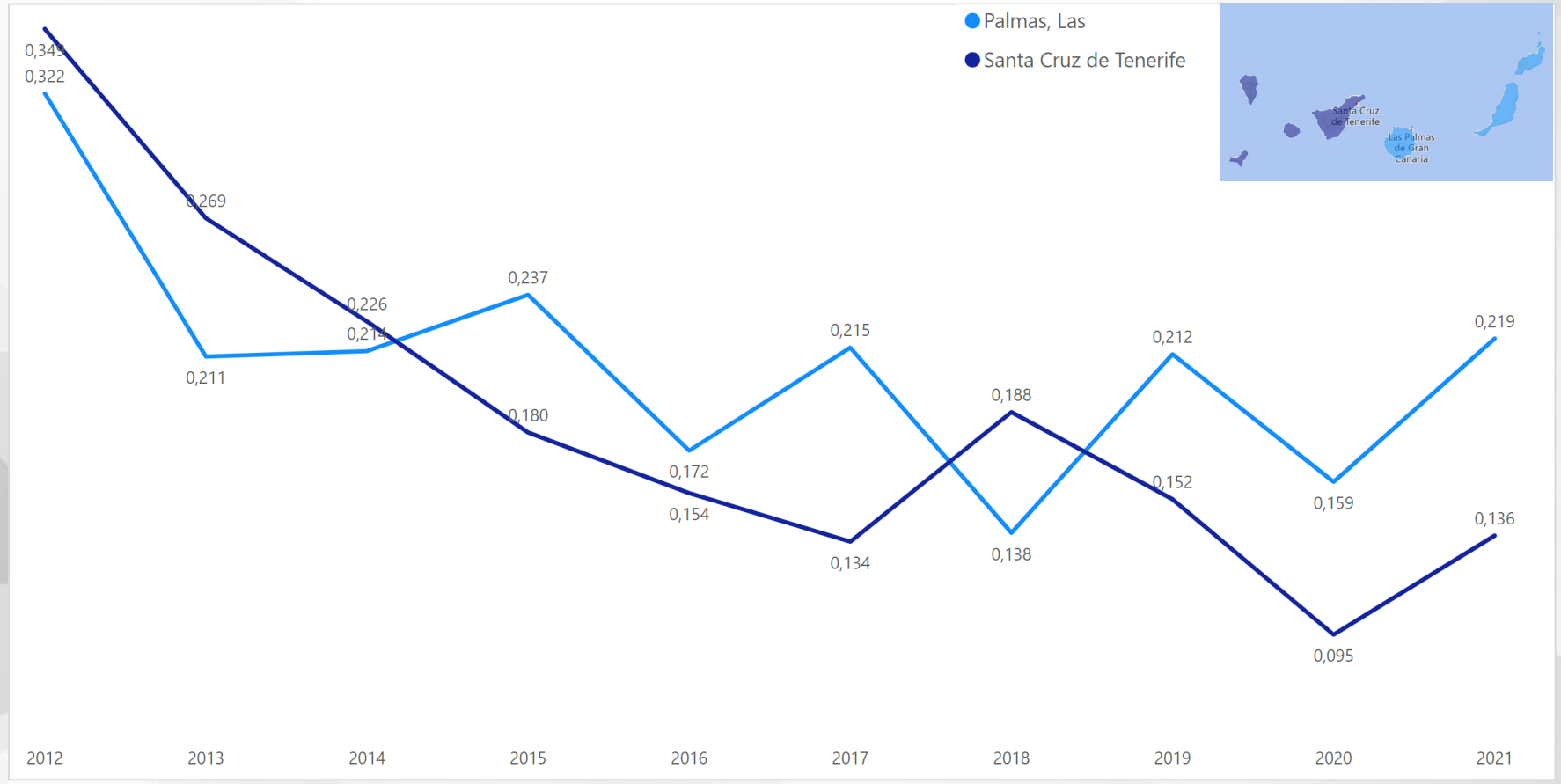
OBRA NUEVA - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

CANARIAS



OBRA NUEVA – PROVINCIAS

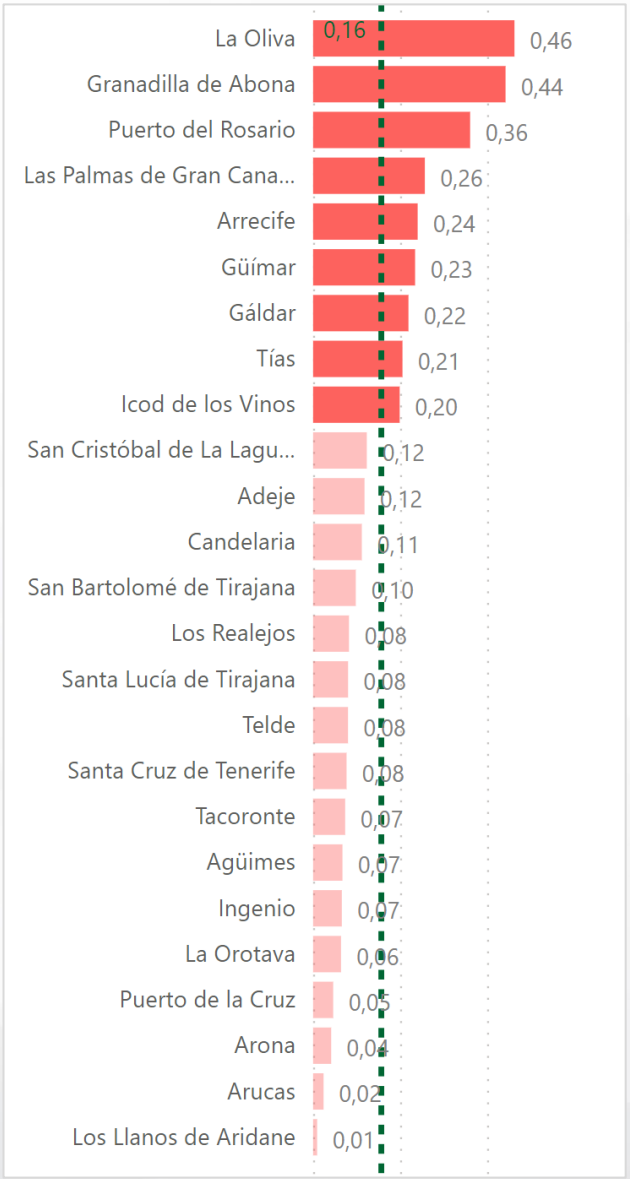




OBRA NUEVA – PRINCIPALES CIUDADES

ROTACIÓN DE VIVIENDAS EN LAS PRINCIPALES CIUDADES

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000.



TECNOCASA GROUP

CONCLUSIONES

- El precio de la vivienda en Tenerife ha crecido un 7,5% en compraventa y un 5,4% en alquiler.
- Se detecta un aumento en el margen de negociación del precio (**12% de rebaja sobre el precio inicial de salida del inmueble al mercado**).
- En general, existe una **sobrevaloración de la oferta** por parte de vendedores particulares (**19% sobre el precio real de mercado**).
- Actualmente, la compra como inversión representa un 27% de las operaciones. La rentabilidad bruta del alquiler está en un 8,6%.
- Existen **diferencias territoriales en el dinamismo del mercado**, tanto en segunda mano como en obra nueva.
- Las **poblaciones más dinámicas en segunda mano son San Bartolomé de Tirajana, La Oliva y Adeje, y en obra nueva La Oliva, Granadilla de Abona y Puerto del Rosario.**

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

CANARIAS

TECNOCASA GROUP