

# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

ALICANTE



**JOSÉ Á. MORCILLO**

ÁREA MANAGER DE ALICANTE

**LÁZARO CUBERO**

DIRECTOR DE ANÁLISIS



# GRUPO TECNOCASA



**+ 790 OFICINAS**

DATOS ACTUALIZADOS A CIERRE DE SEPTIEMBRE /22

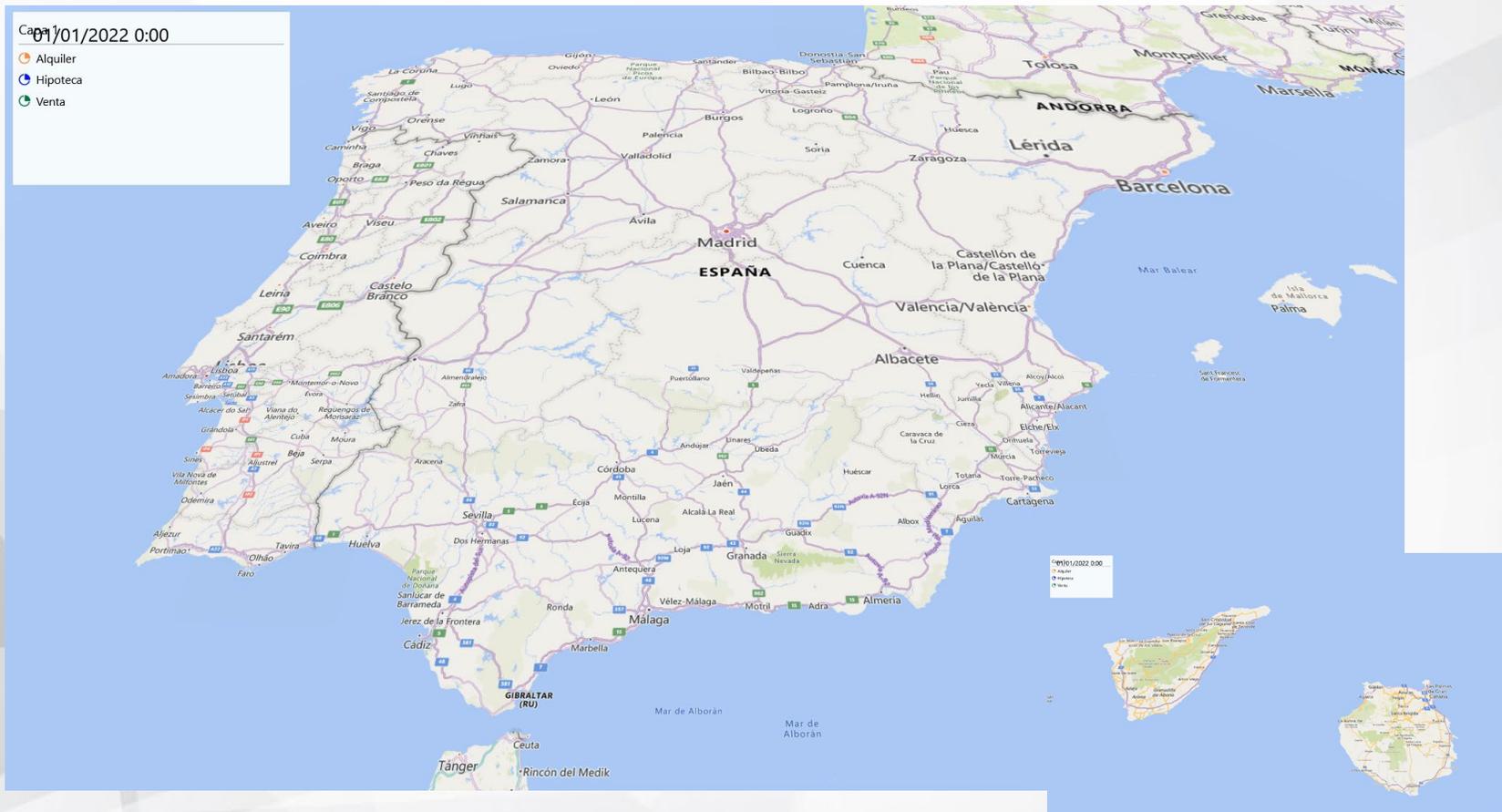
# GRUPO TECNOCASA EN 2022

EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES HEMOS INTERMEDIADO EN...

**11.132**  
**COMPRAVENTAS**

**4.173**  
**HIPOTECAS**

**4.641**  
**ALQUILERES**



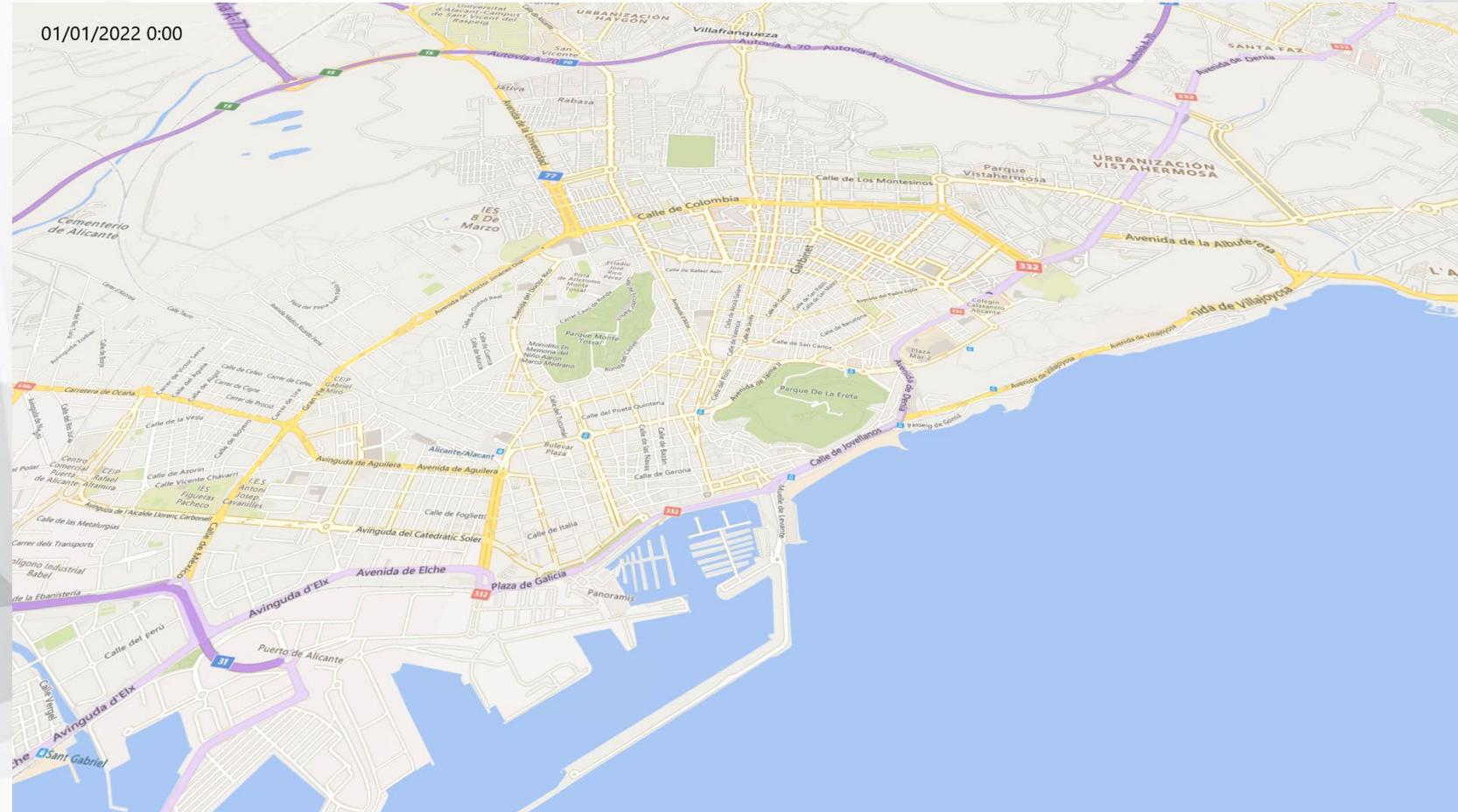
# GRUPO TECNOCASA 2022 EN ALICANTE

NUESTRA PREVISIÓN ES CERRAR EL EJERCICIO CON...

**230**  
**COMPRAVENTAS**

**50**  
**HIPOTECAS**

**125**  
**ALQUILERES**



# MERCADO INMOBILIARIO

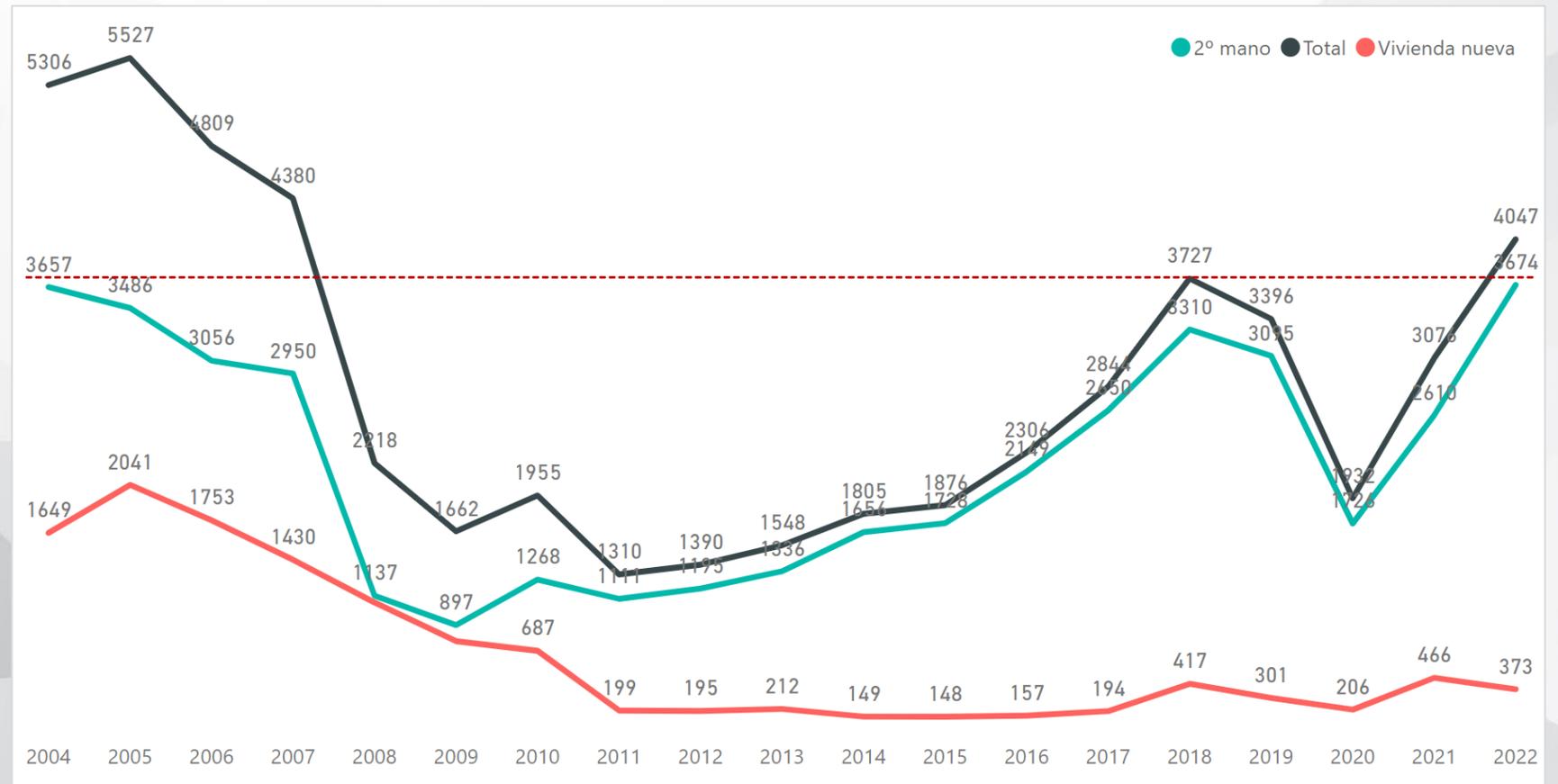


# EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS EN ALICANTE

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004-2022)



ALICANTE



Nos encontramos en un momento de ventas de vivienda de segunda mano equivalente al año 2004.

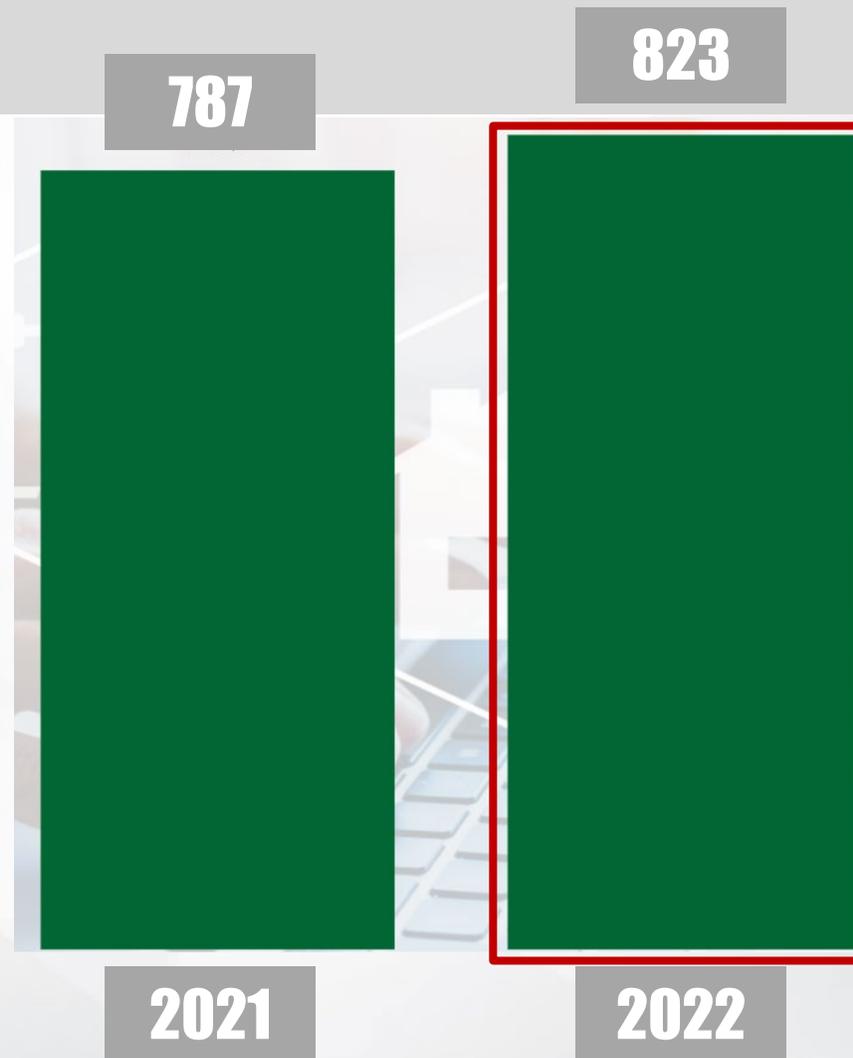
# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>)

## COMPRAVENTAS



**ALICANTE**

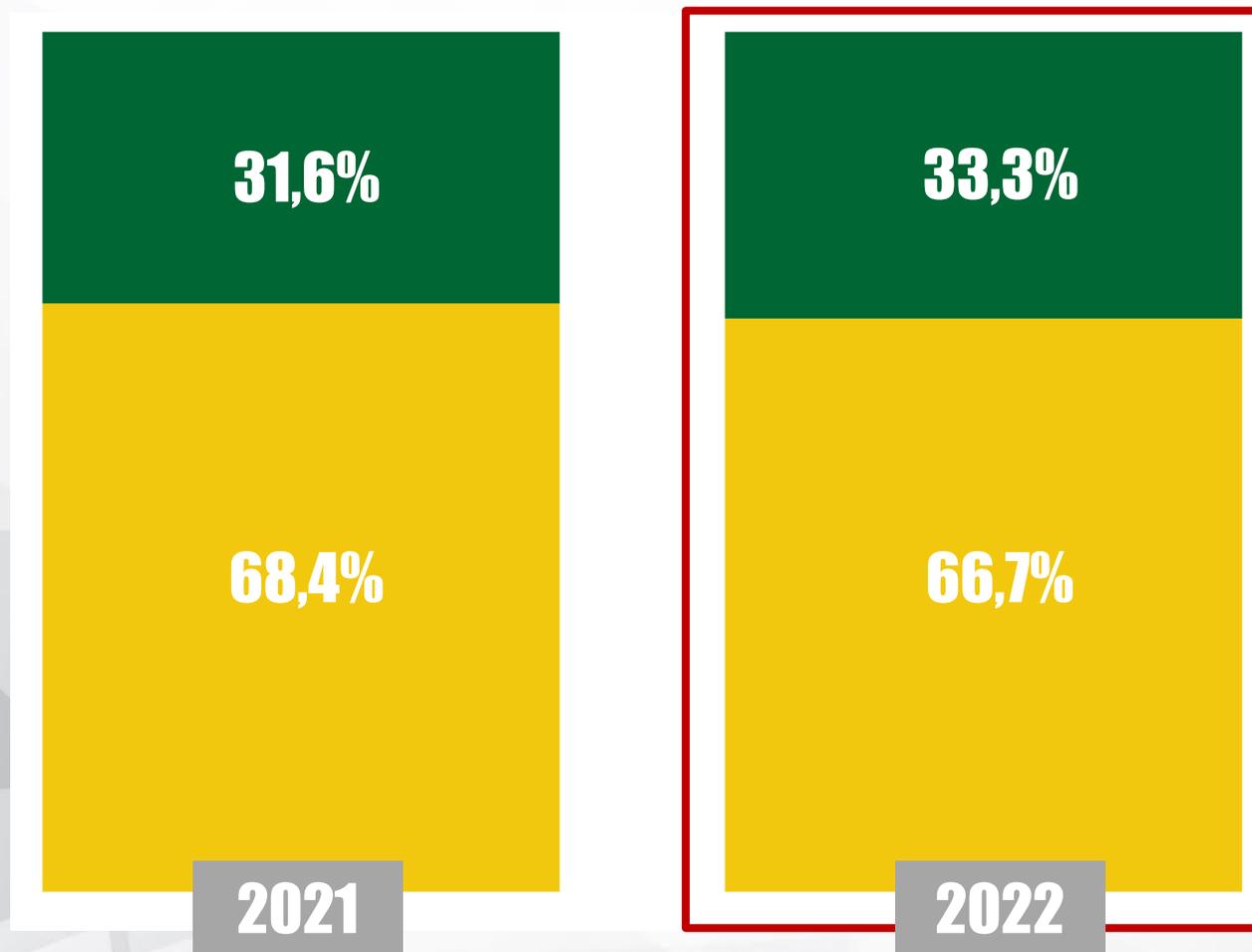
**+ 4,5%**



# FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA



**ALICANTE**



● 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€ ● 6 - 375.001 ó más

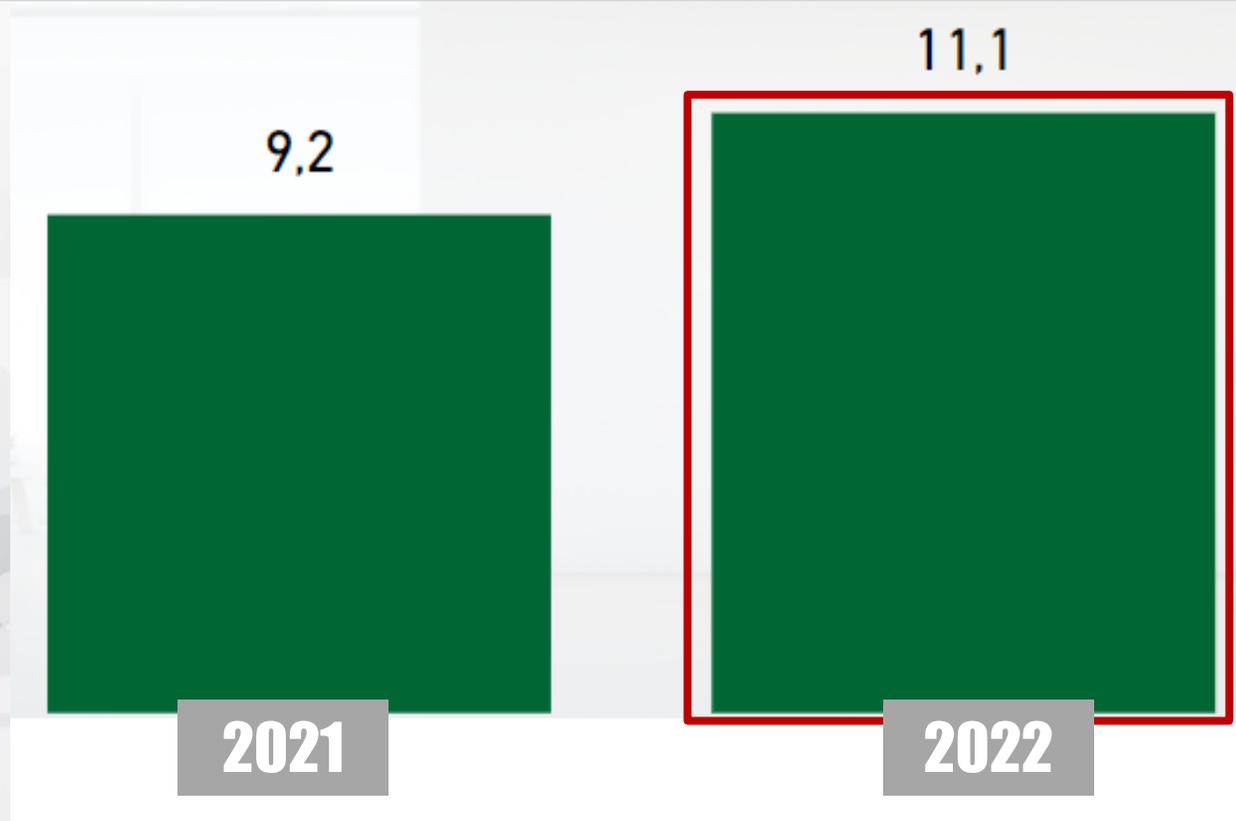
# NEGOCIACIÓN DEL PRECIO

**11% DE NEGOCIACIÓN SOBRE EL PRECIO INICIAL DE SALIDA  
DEL INMUEBLE AL MERCADO.**

**NEGOCIACIÓN SUPERIOR A 2021.**



**ALICANTE**

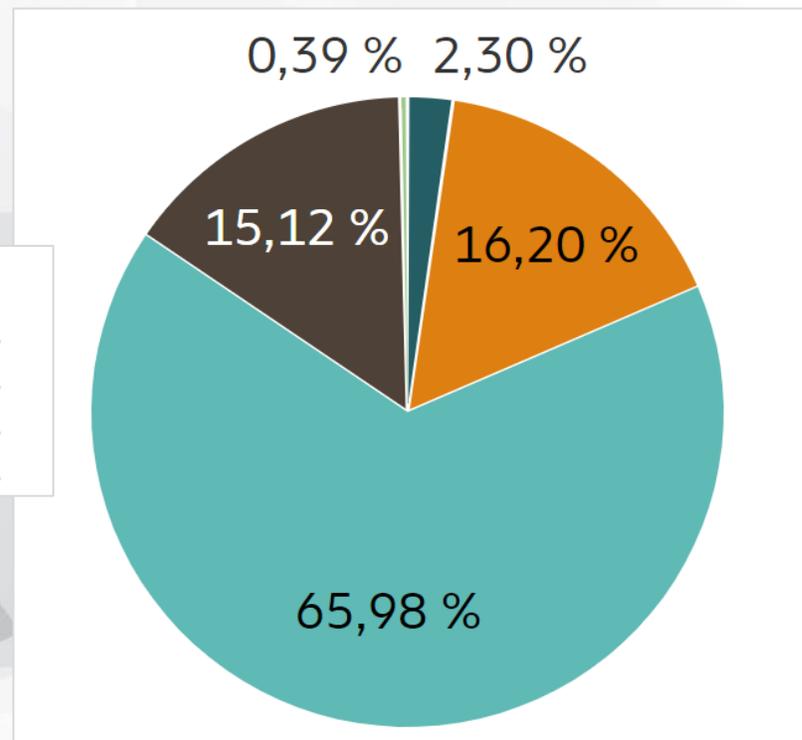
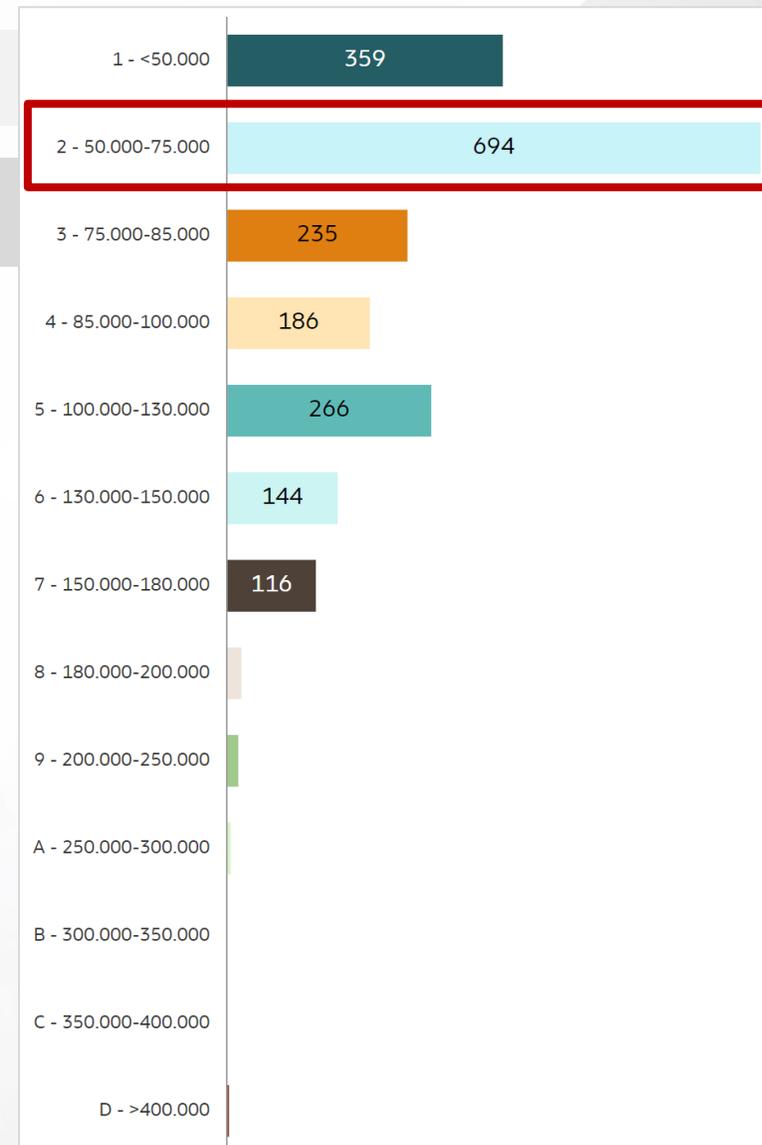


# ANÁLISIS DE LA DEMANDA

ALICANTE

## SOLICITUDES DE COMPRA

2.043 SOLICITUDES



- 1 Dormitorio
- 2 Dormitorios
- 3 Dormitorios
- 4 Dormitorios
- 5 Dormitorios



DEMANDA DE PISOS

# ANÁLISIS DE LA DEMANDA

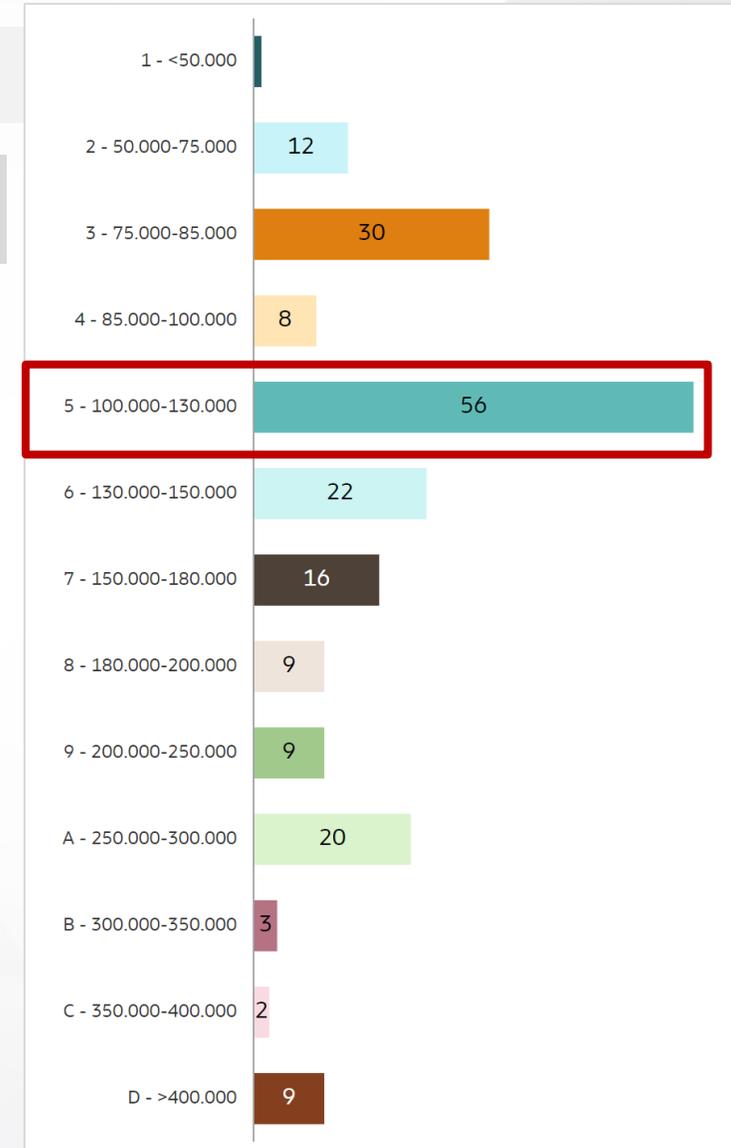
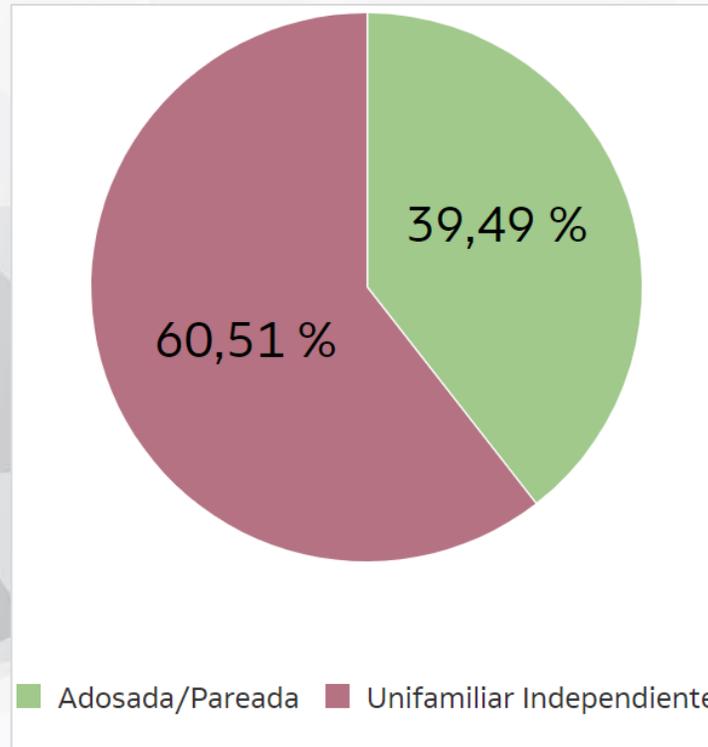
ALICANTE

## SOLICITUDES DE COMPRA

**195 SOLICITUDES**



DEMANDA DE CASAS

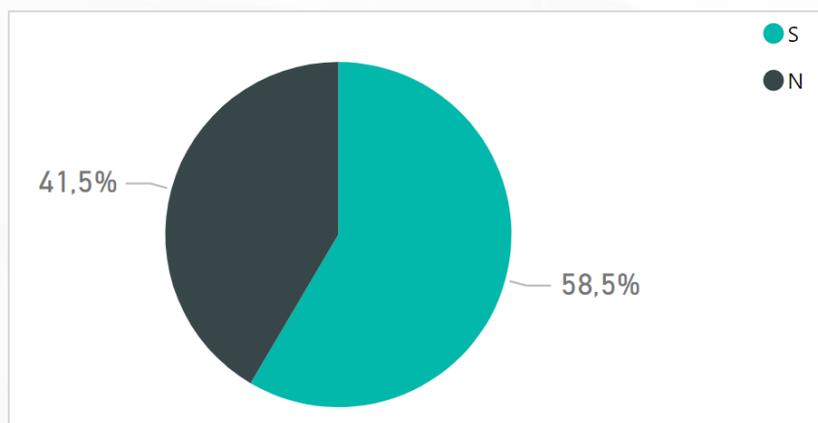


# DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

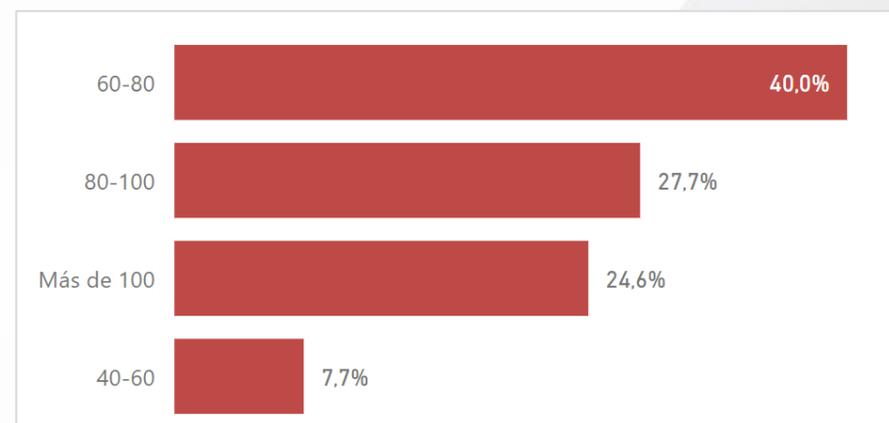
ALICANTE



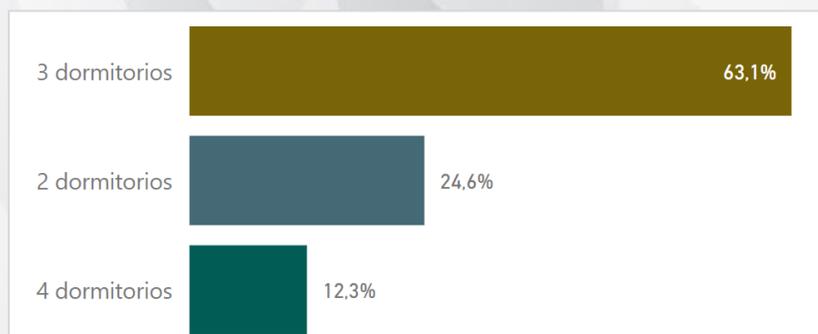
## DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



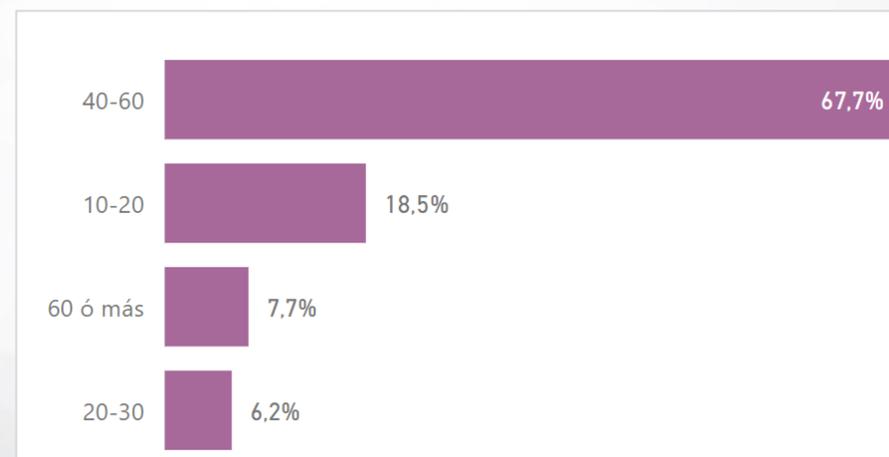
## TAMAÑO DE LA VIVIENDA



## NÚMERO DE DORMITORIOS



## ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA



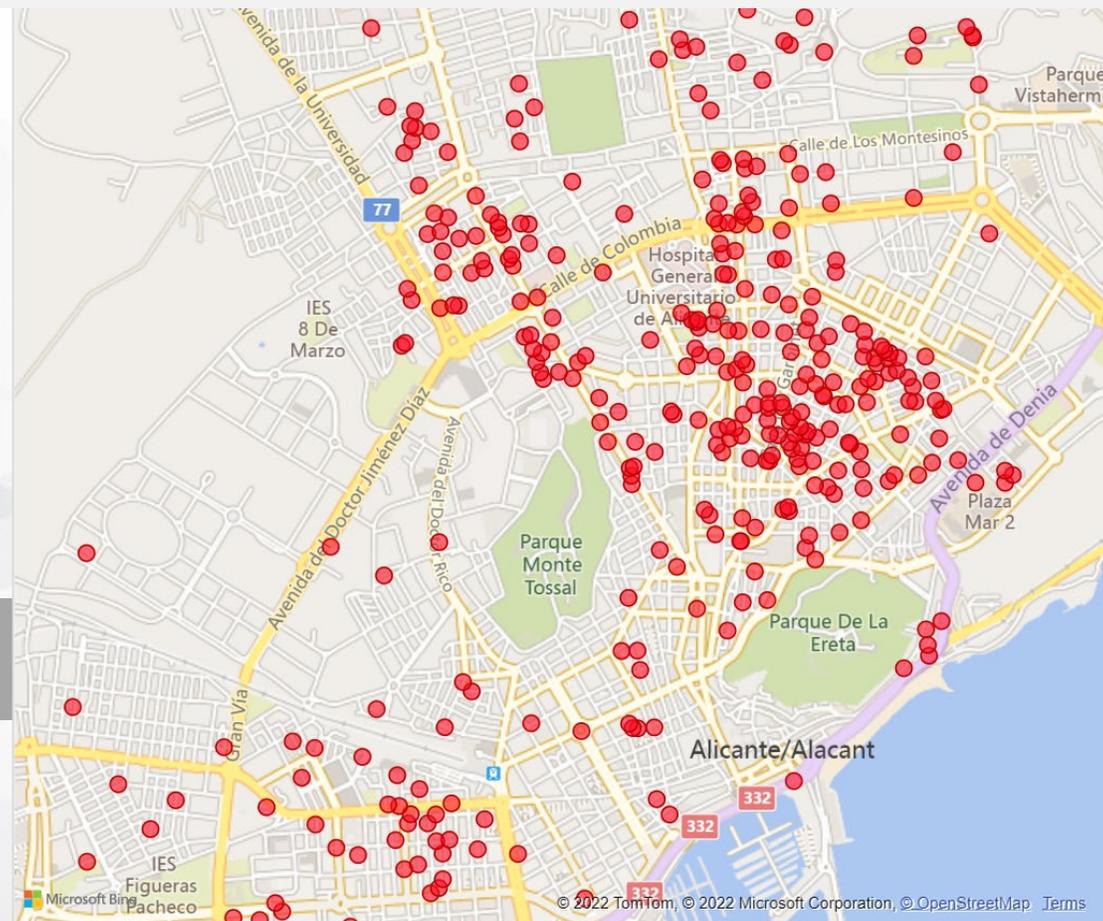
# ANÁLISIS DE LA OFERTA

ALICANTE

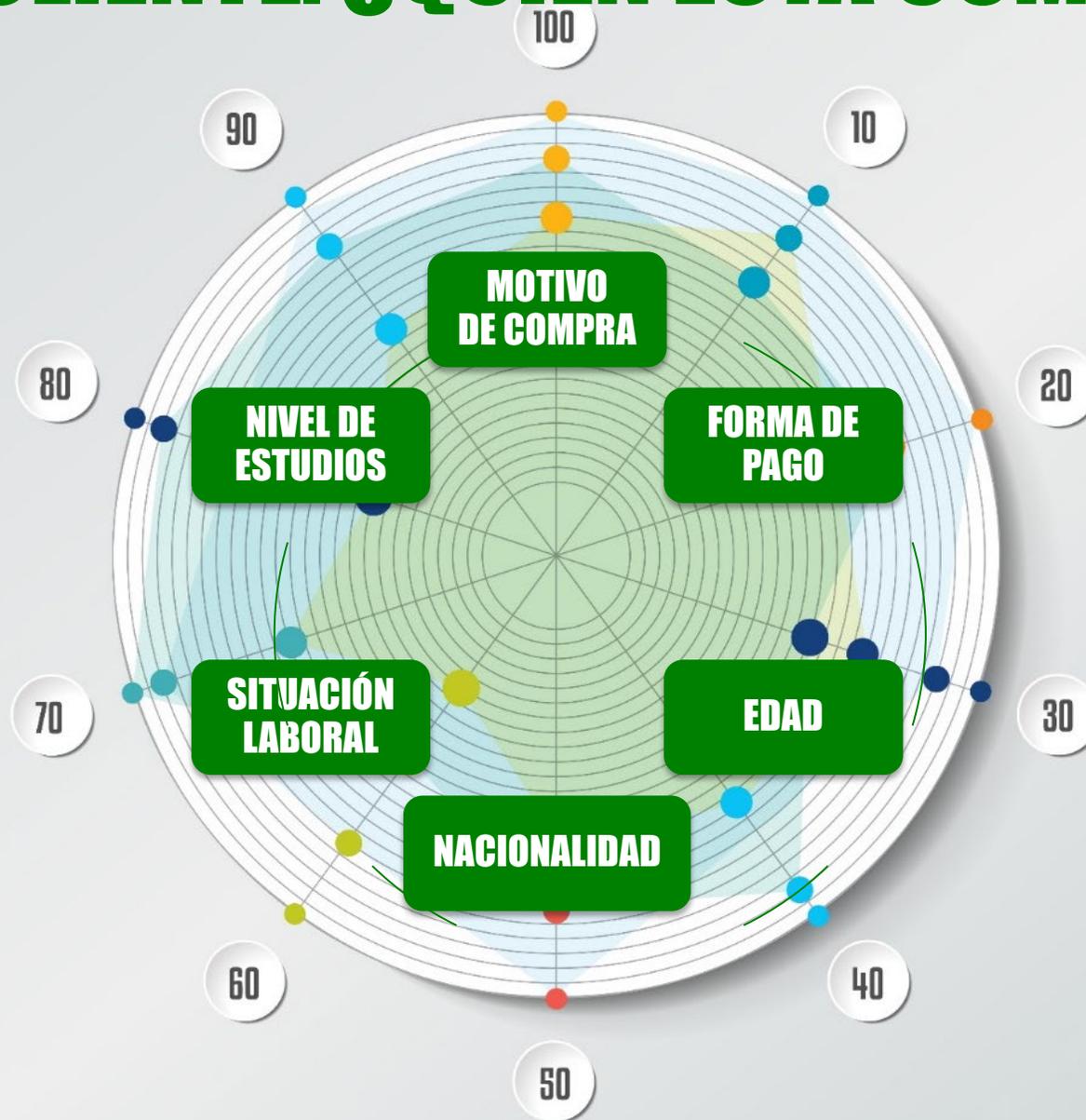
Apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.



**21% de SOBREVALORACIÓN**



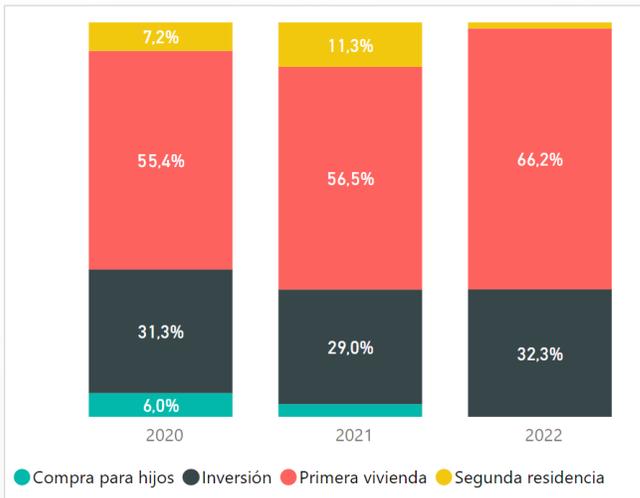
# PERFIL DEL CLIENTE. ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?



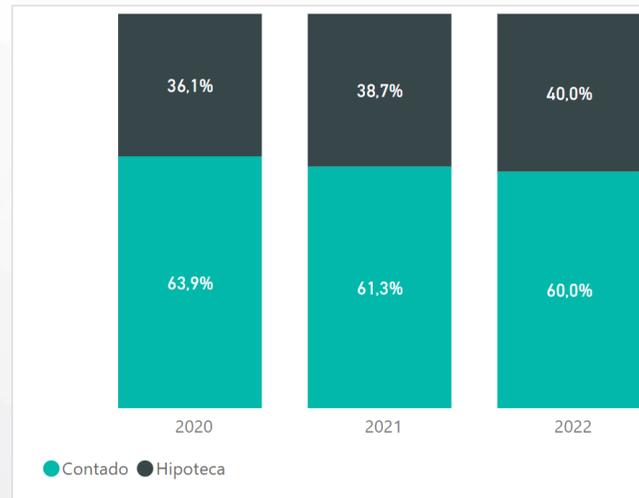
# PERFIL DEL COMPRADOR

ALICANTE

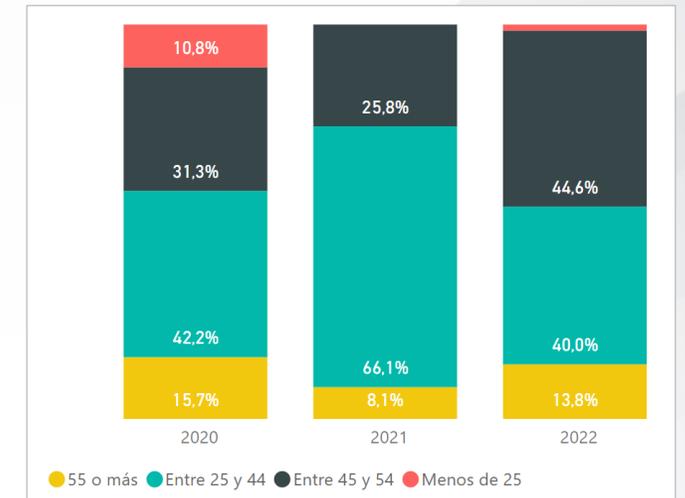
## MOTIVO DE COMPRA



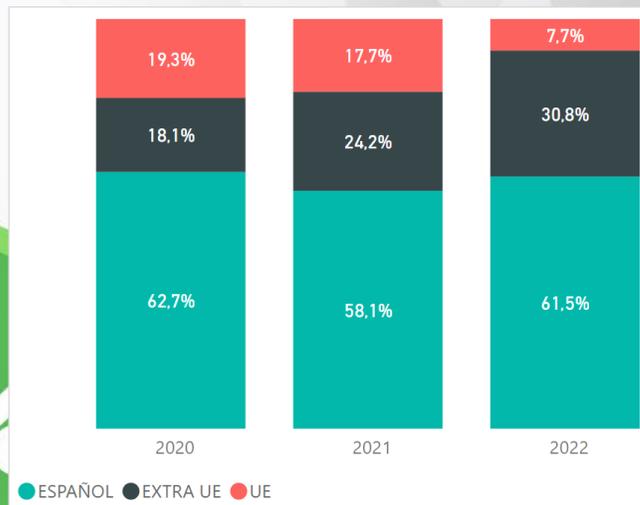
## FORMA DE PAGO



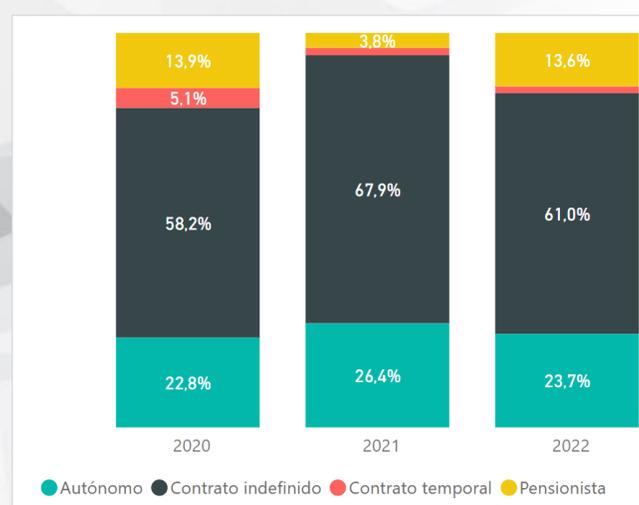
## EDAD DEL COMPRADOR



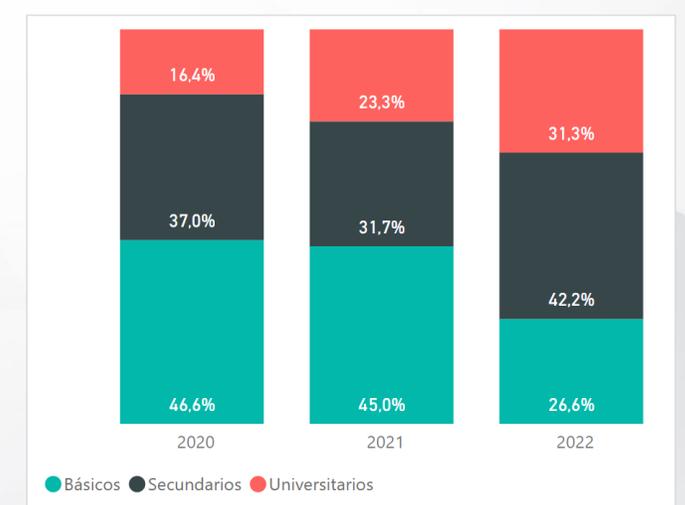
## NACIONALIDAD



## SITUACIÓN LABORAL



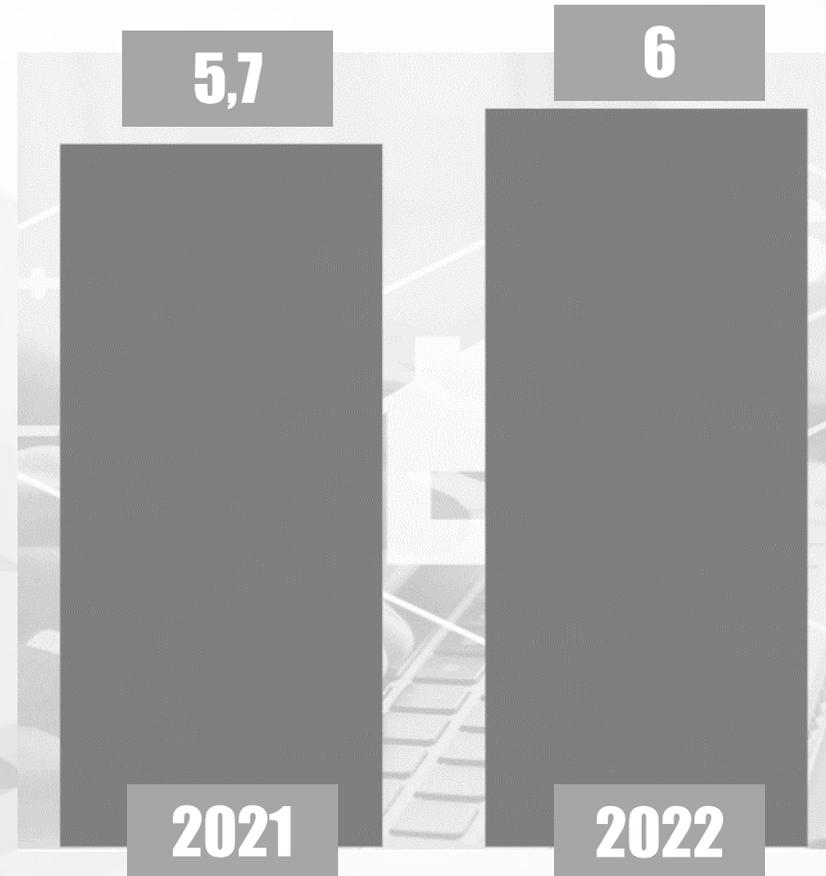
## NIVEL DE ESTUDIOS



# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/M2)



**ALICANTE**



Durante el último año, el alquiler ha crecido un 5%.

# MERCADO FINANCIERO

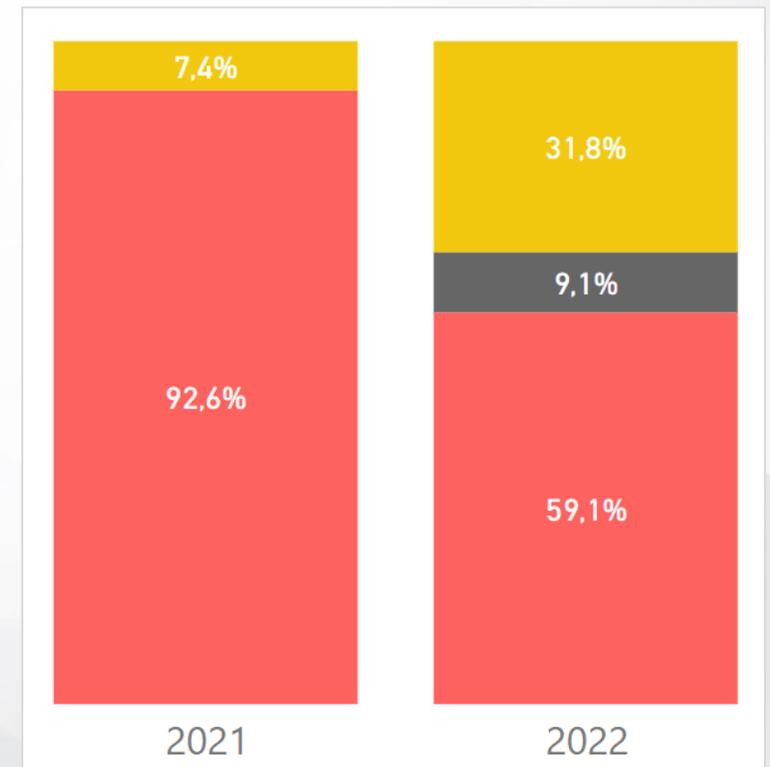
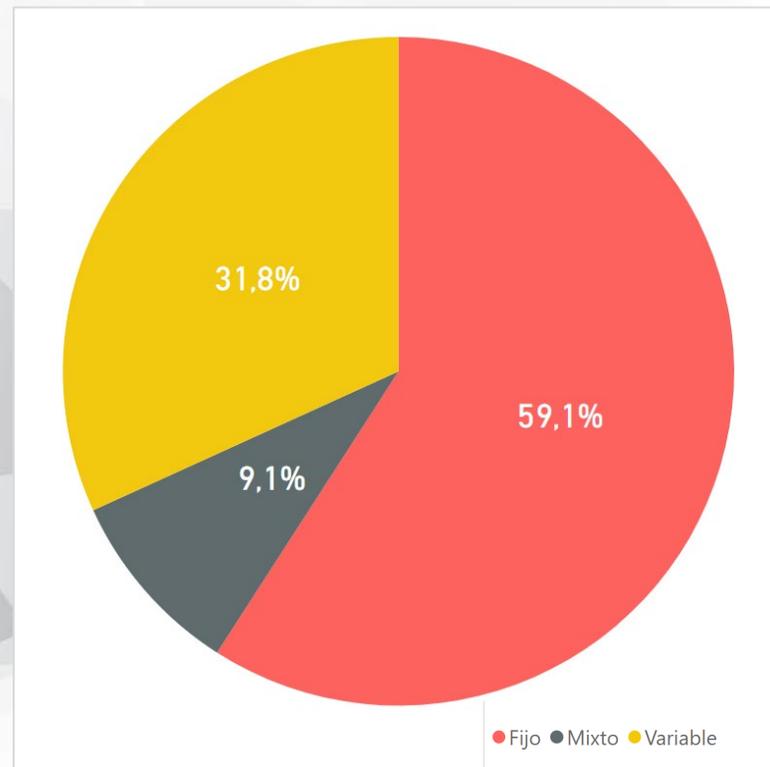


# OPCIONES DE FINANCIACIÓN

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



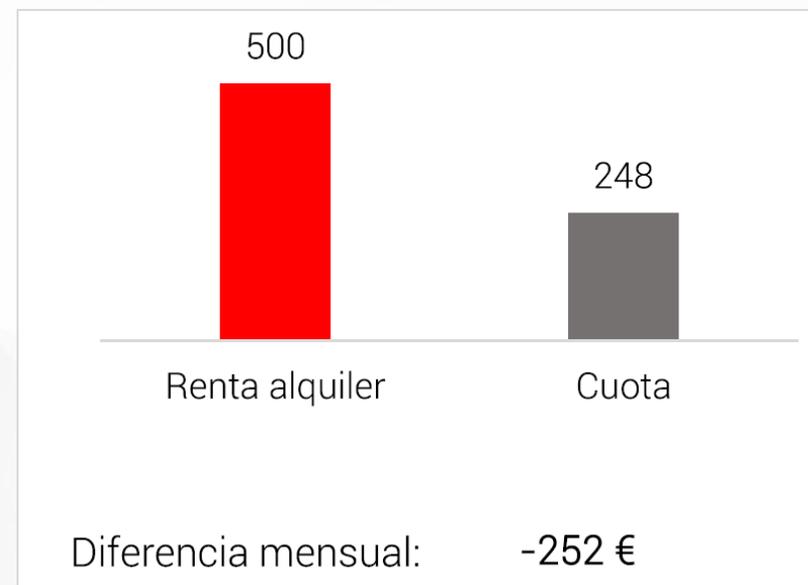
En los últimos meses está ganado peso la financiación a tipo variable.



# COMPRAR VS ALQUILAR



**ALICANTE**



## VIVIENDA TIPO

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Metros               | 83 m <sup>2</sup> |
| Precio de venta      | 69.000 €          |
| Importe del préstamo | 55.200 €          |
| Renta de alquiler    | 500 €             |

## 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.

# INVERSIÓN EN VIVIENDA - RENTABILIDAD

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



**ALICANTE**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Renta anual               | 6.000 €     |
| Precio de la vivienda     | 69.000 €    |
| <b>Rentabilidad bruta</b> | <b>8,7%</b> |



**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.

**12 AÑOS  
/ 138 MESES**

**NUEVO INFORME**



# DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO 2021

**NUEVO ACUERDO**



CÁTEDRA DE EMPRESA  
GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Análisis del mercado de la vivienda

# OBJETIVOS DEL NUEVO ESTUDIO

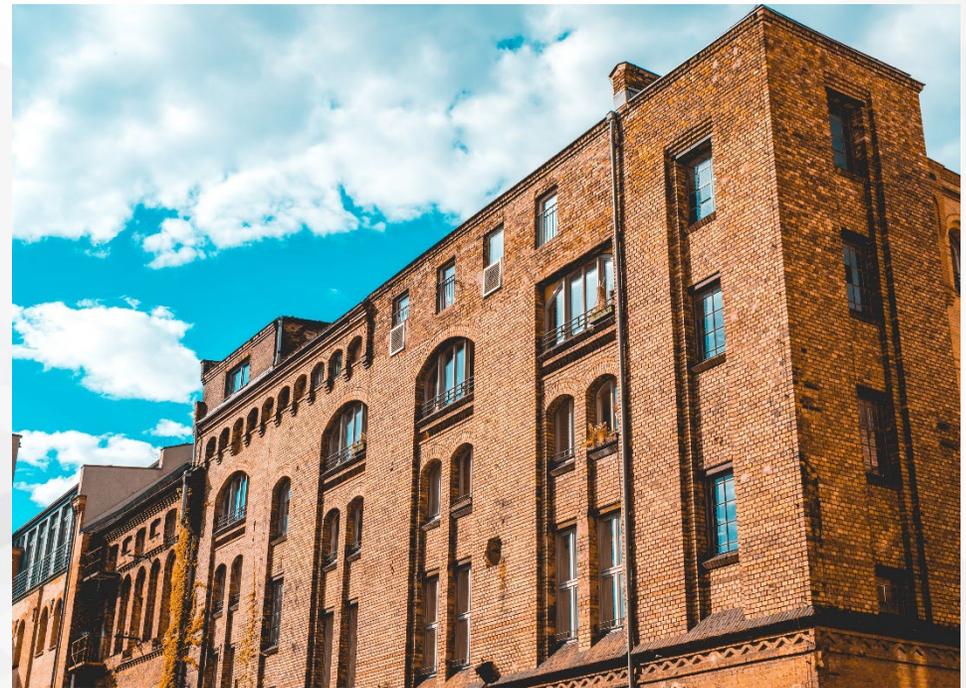
No tiene sentido comparar la capacidad académica de un niño con la de un adulto, pero sí lo tiene si comparamos el mismo rango de edad.



- 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).

# 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 dividiendo las ventas entre el parque de viviendas, el resultado se multiplica por 100.

# VIVIENDA DE SEGUNDA MANO



# SEGUNDA MANO - CCAA

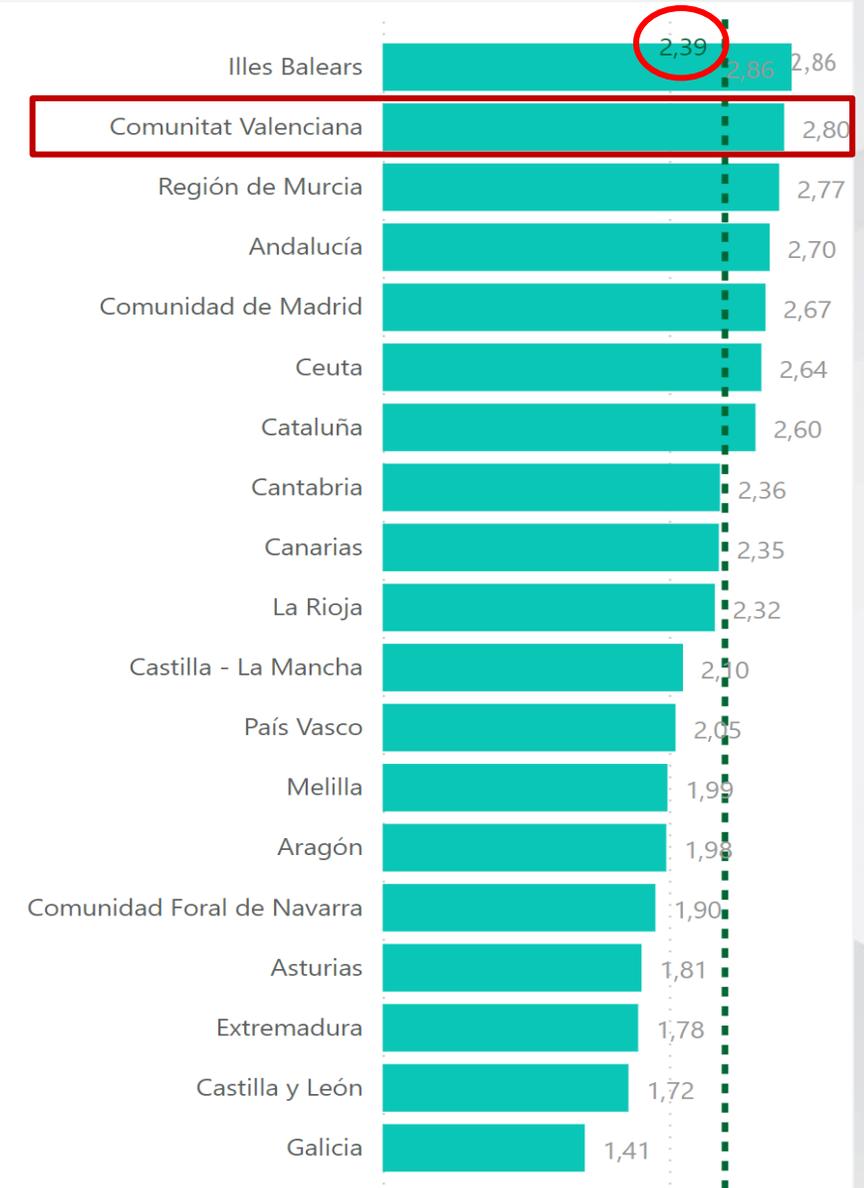
## VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

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.

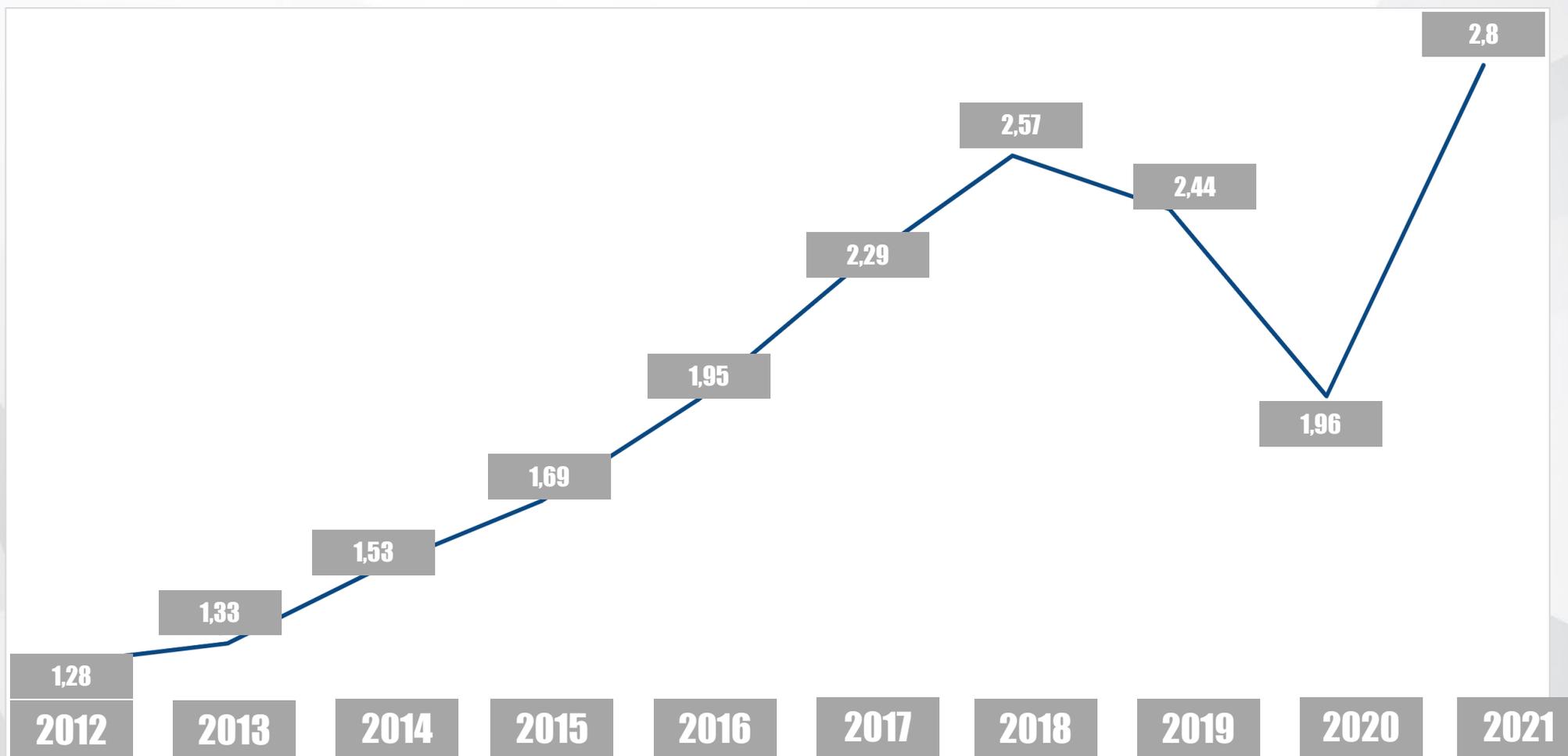


En la Comunidad Valenciana, la rotación es de 2,8. Superior a la media nacional.

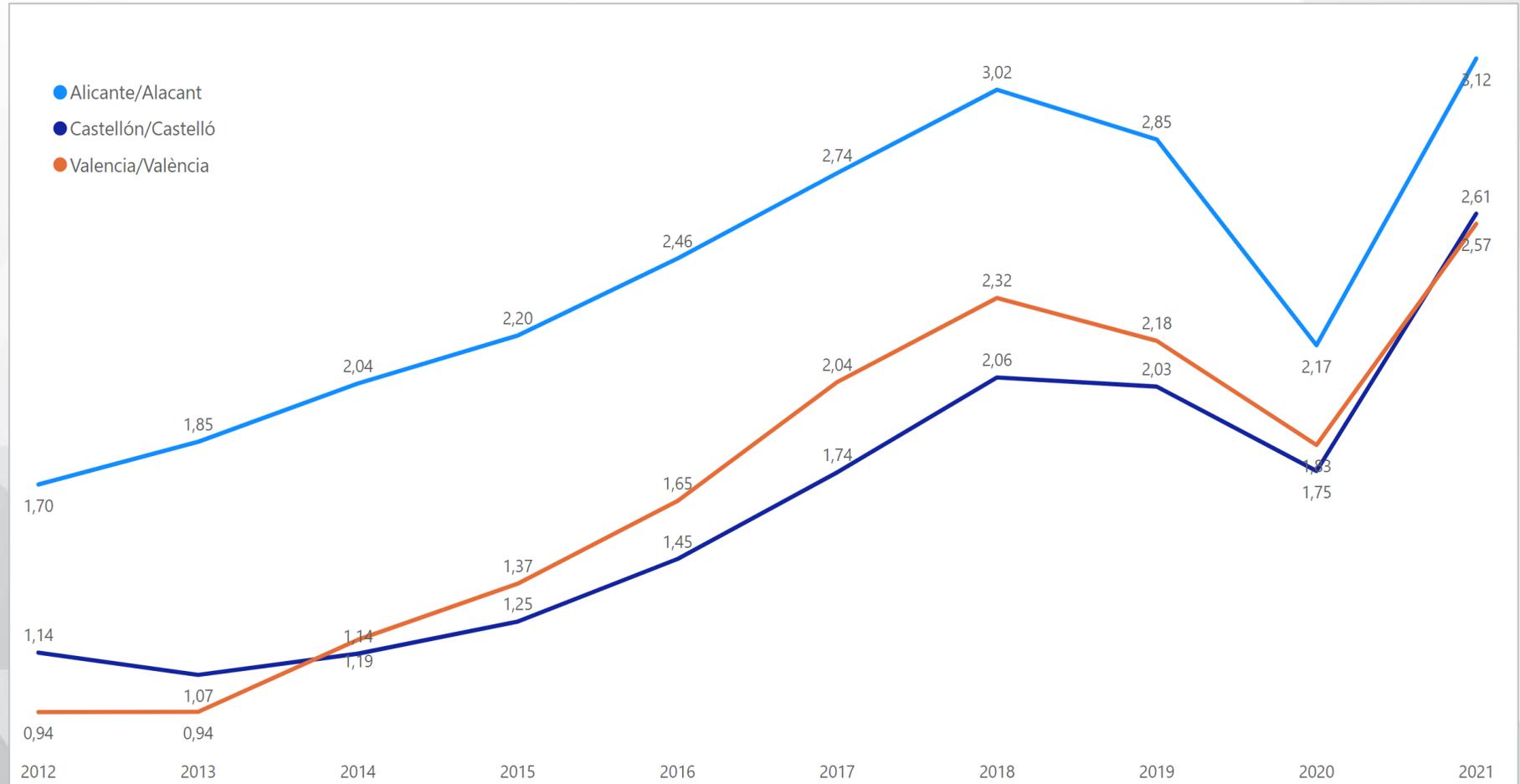


# SEGUNDA MANO - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

## EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

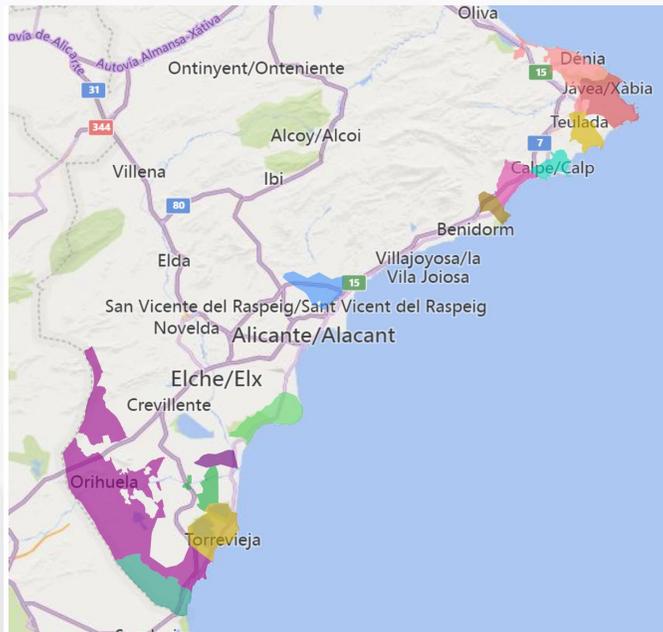


# SEGUNDA MANO - PROVINCIAS



# SEGUNDA MANO – PRINCIPALES CIUDADES

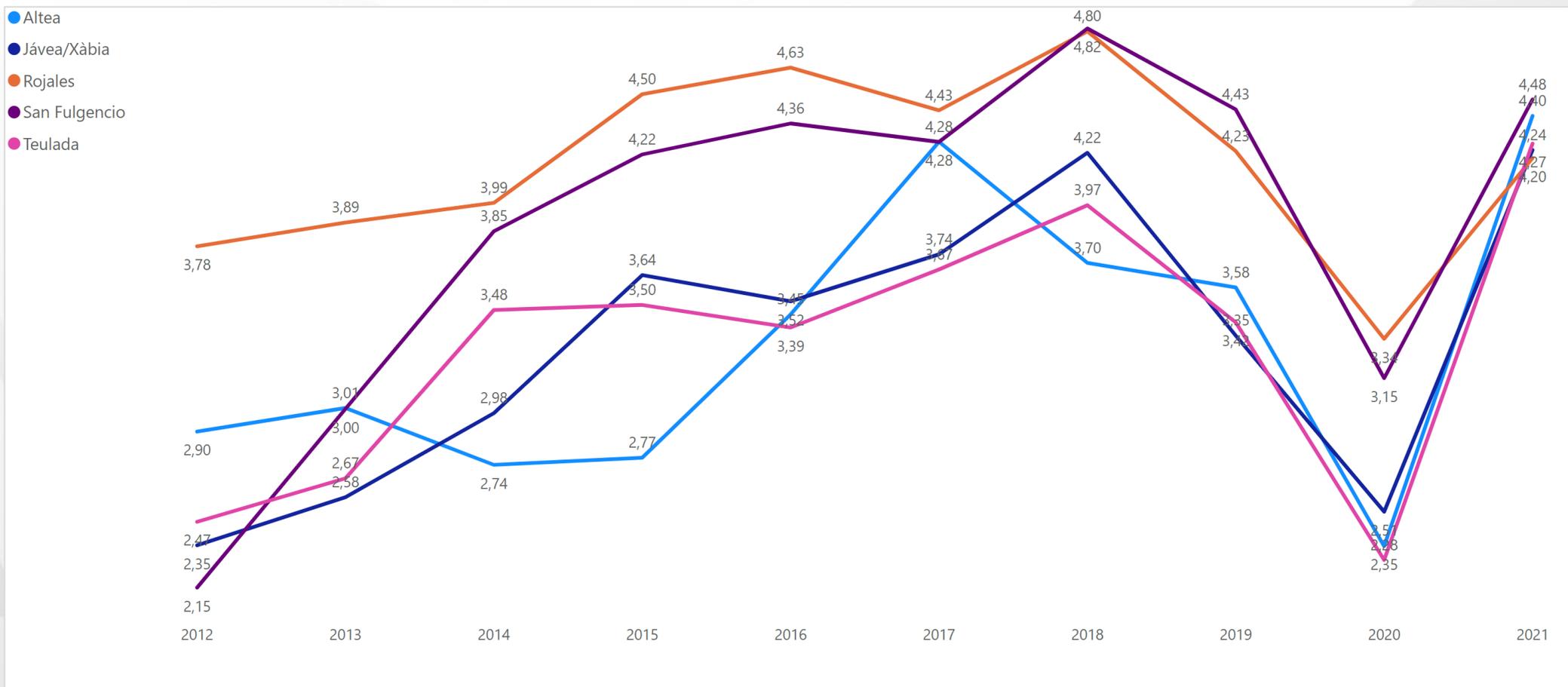
## ROTACIÓN DE VIVIENDAS POR POBLACIÓN PROVINCIA DE ALICANTE



**Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000.**



# SEGUNDA MANO – PRINCIPALES CIUDADES PROVINCIA DE ALICANTE

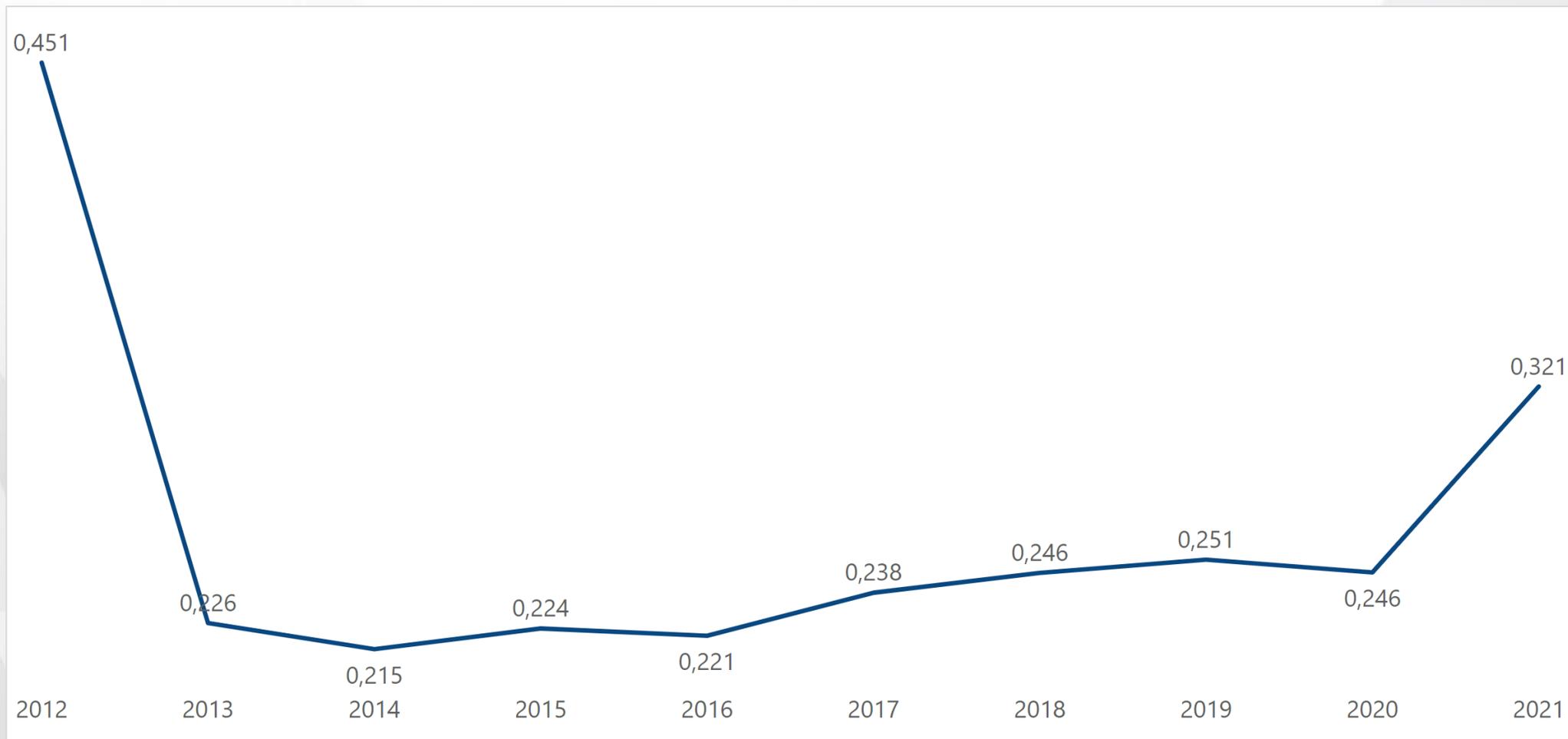


# OBRA NUEVA

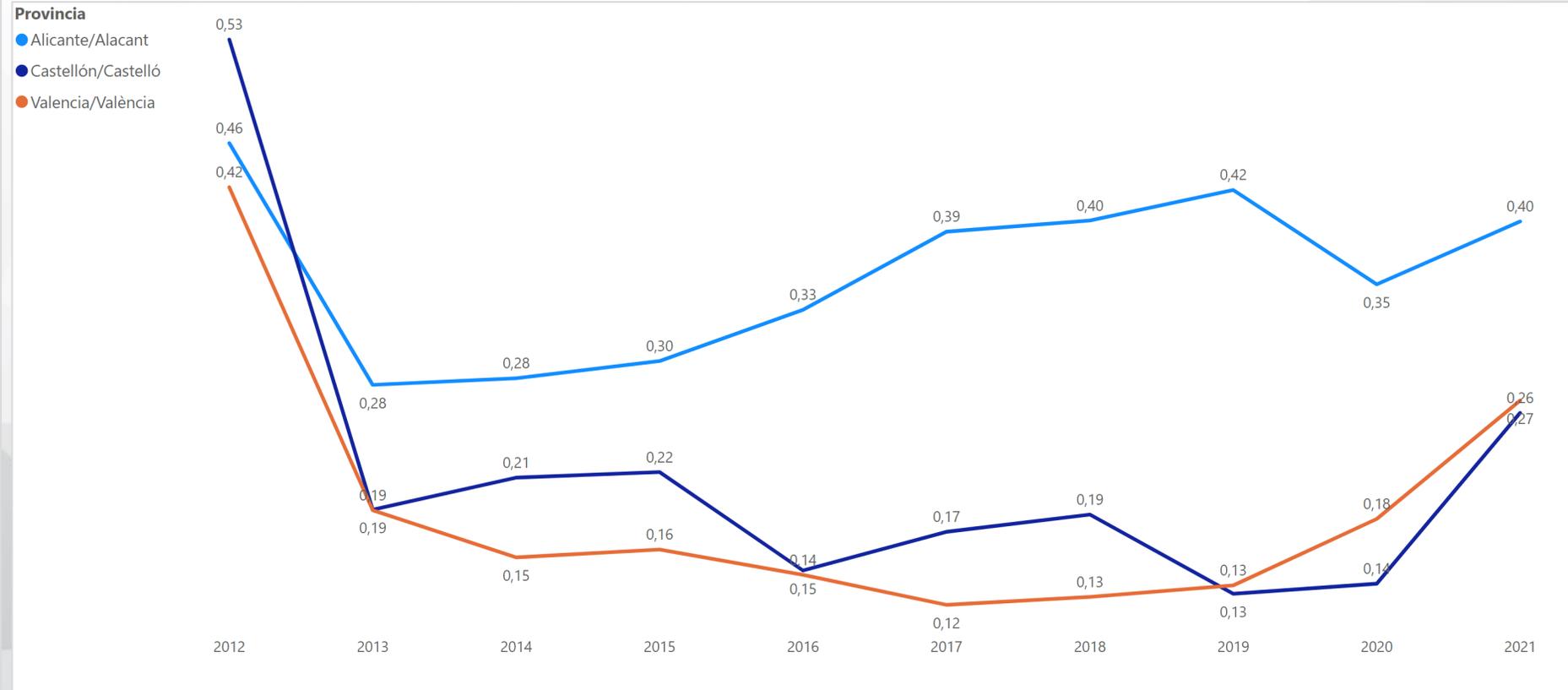
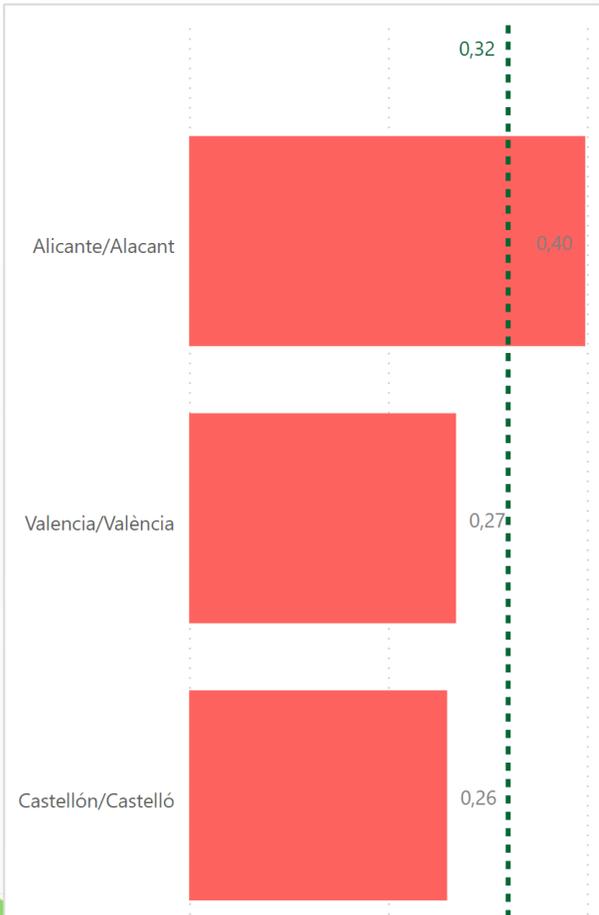




# OBRA NUEVA - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

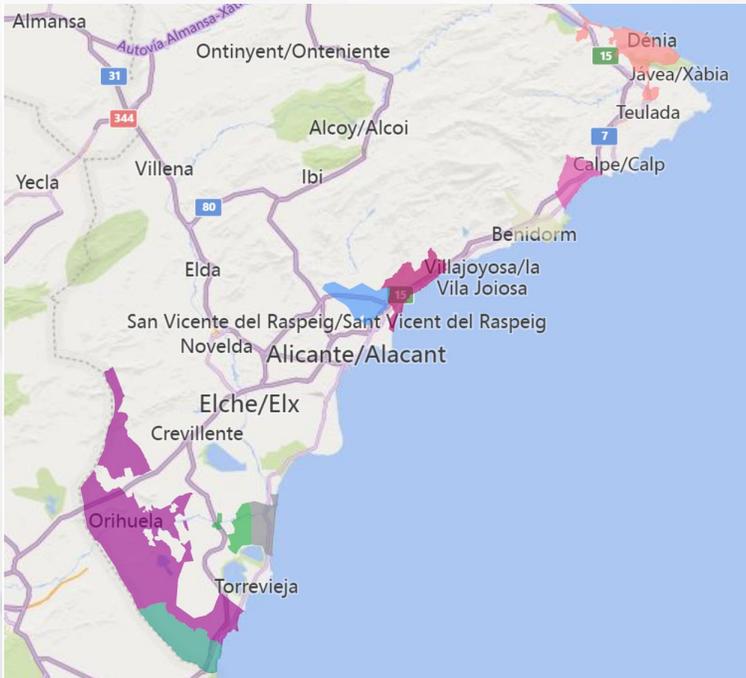


# OBRA NUEVA – PROVINCIAS

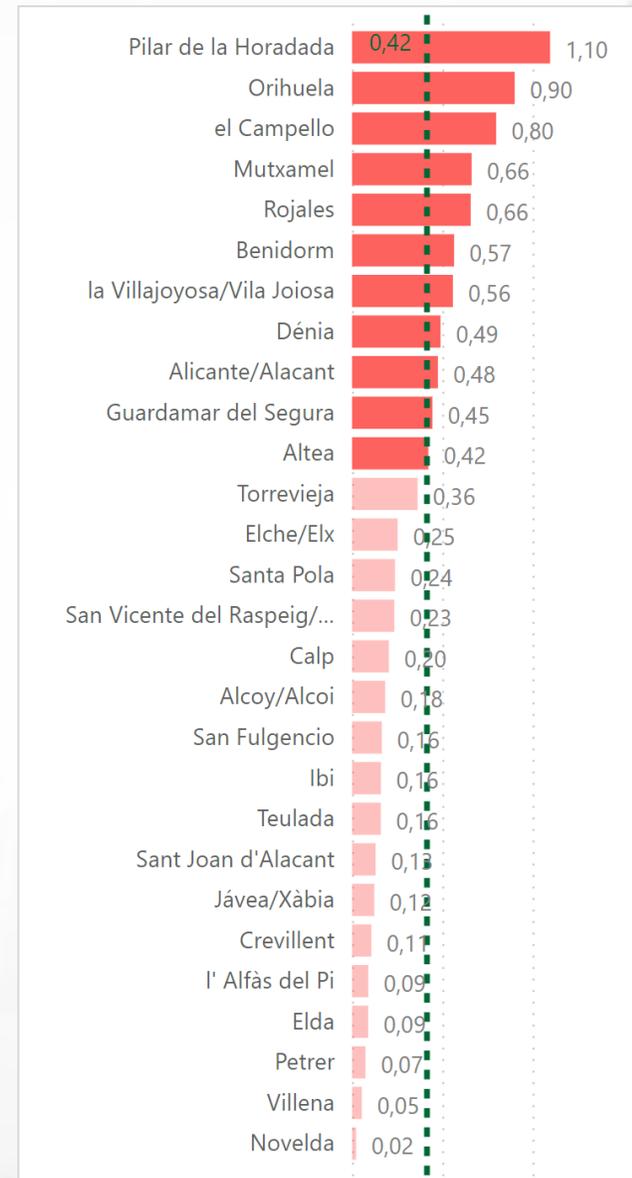


# OBRA NUEVA – PRINCIPALES CIUDADES

## ROTACIÓN DE VIVIENDAS POR POBLACIÓN PROVINCIA DE ALICANTE



**Poblaciones con un parque de viviendas superior a 5.000.**



# CONCLUSIONES

- El precio de la vivienda en Alicante ha crecido un 4,5% en compraventa y un 5% en alquiler.
- Se detecta un aumento en el margen de negociación del precio (11% de rebaja sobre el precio inicial de salida del inmueble al mercado).
- En general, en Alicante existe una sobrevaloración de la oferta particular (21% sobre el precio real de mercado).
- Actualmente, la compra como inversión representa un 32% de las operaciones. La rentabilidad bruta del alquiler está en un 8,7%.
- 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 Fulgencio, Altea y Teulada y, en obra nueva, Pilar de la Horadada, Orihuela y El Campello.



# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

ALICANTE

