

# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA VALENCIA



# GRUPO TECNOCASA



## 805 OFICINAS

DATOS ACTUALIZADOS A CIERRE DE OCTUBRE /22

# GRUPO TECNOCASA EN 2022

EN EL GRUPO TECNOCASA, EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES HEMOS INTERMEDIADO EN...

11.132  
COMPRAVENTAS

4.173  
HIPOTECAS

4.641  
ALQUILERES

EN VALENCIA, NUESTRA PREVISIÓN ES CERRAR EL EJERCICIO CON...

340  
COMPRAVENTAS

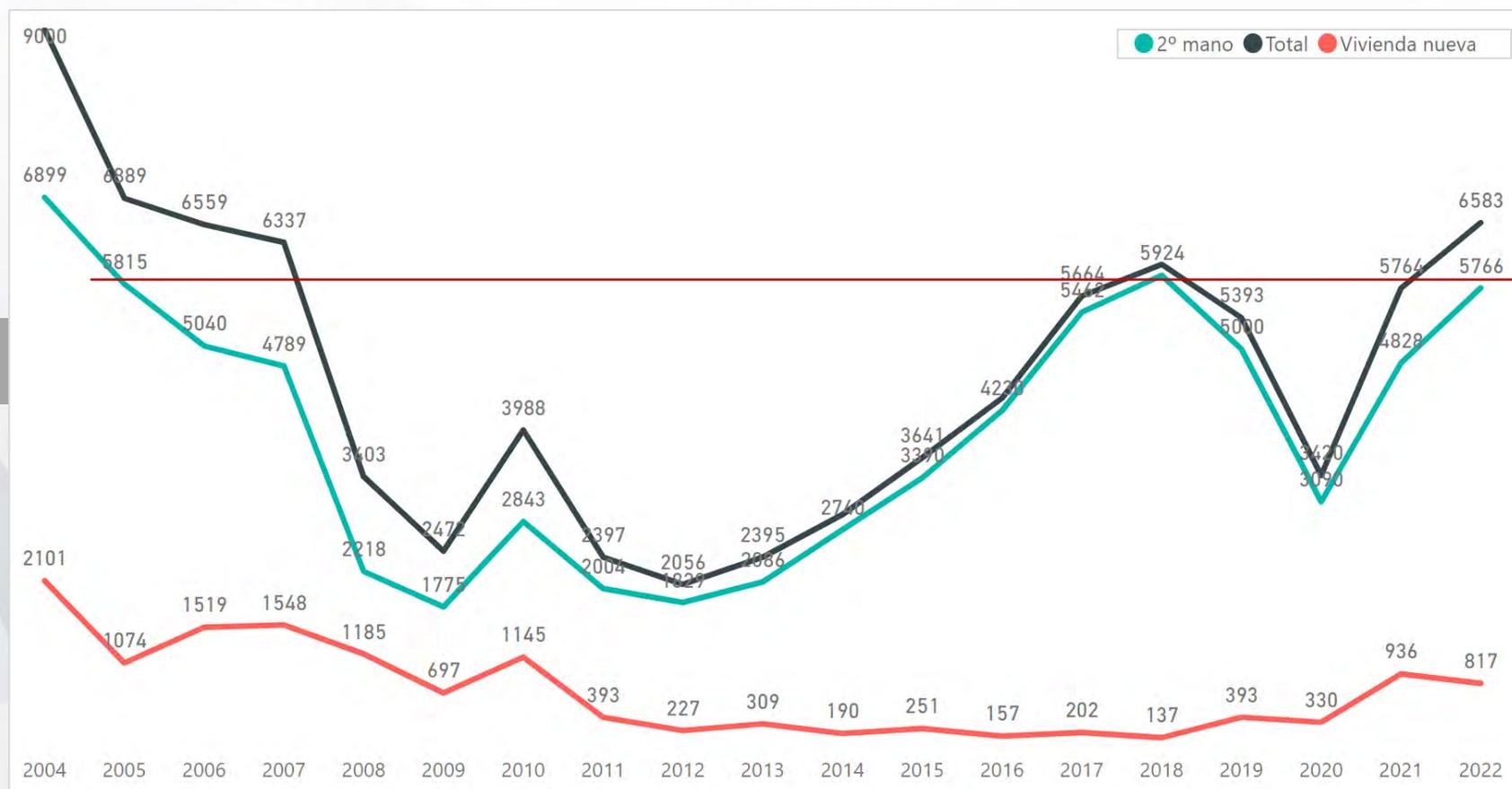
100  
HIPOTECAS

150  
ALQUILERES

# EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDA EN VALENCIA

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

VALENCIA



<b>6.583</b> Total 2022
% último periodo <b>14,21</b>
<b>5.766</b> 2º mano 2022
% último periodo <b>19,43</b>

Nos encontramos en un momento de venta de vivienda de segunda mano equivalente al año 2005.

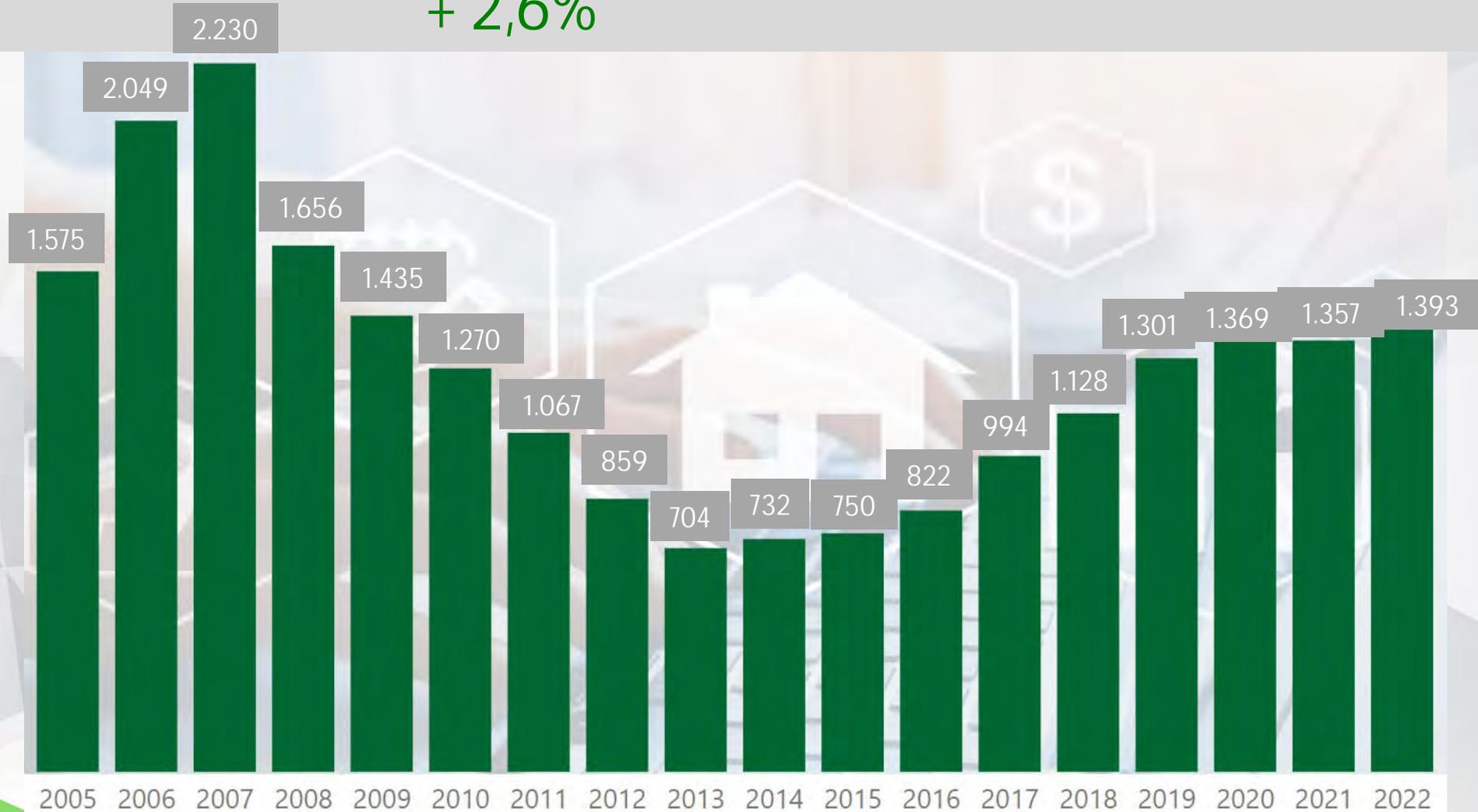
# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>)

COMPRAVENTAS



VALENCIA

+ 2,6%



# FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA



VALENCIA



2022

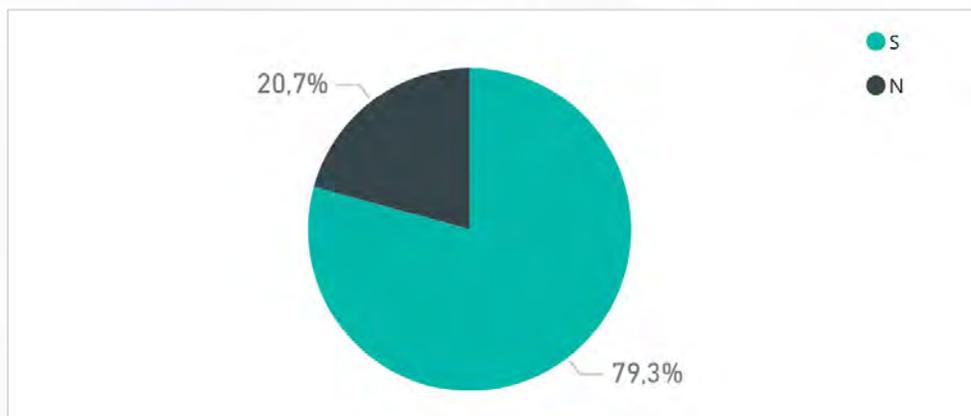
● 1 -75.000€ ó menos ● 2 -75.000€ - 150.000€ ● 3 -150.000€ - 225.000€ ● 4 -225.000€ - 300.000€ ● 5 -300.000€ - 375.000€ ● 6 -375.001 ó más

# DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

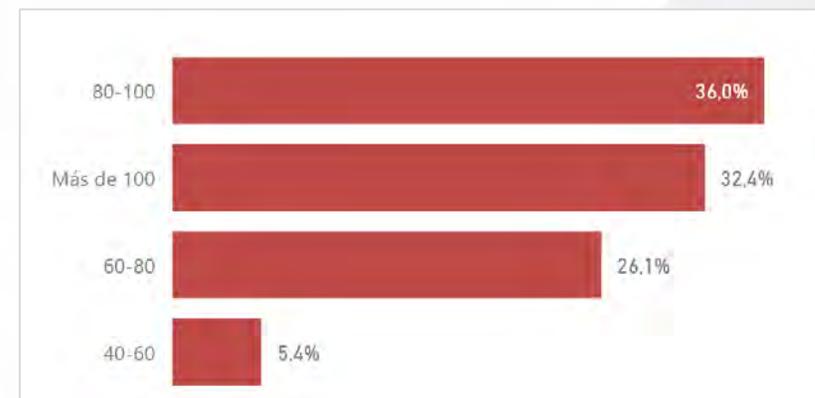
VALENCIA



## DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



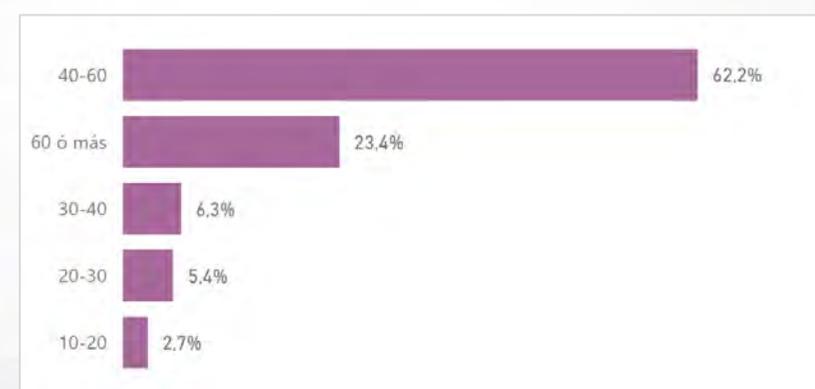
## TAMAÑO DE LA VIVIENDA



## NÚMERO DE DORMITORIOS



## ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA

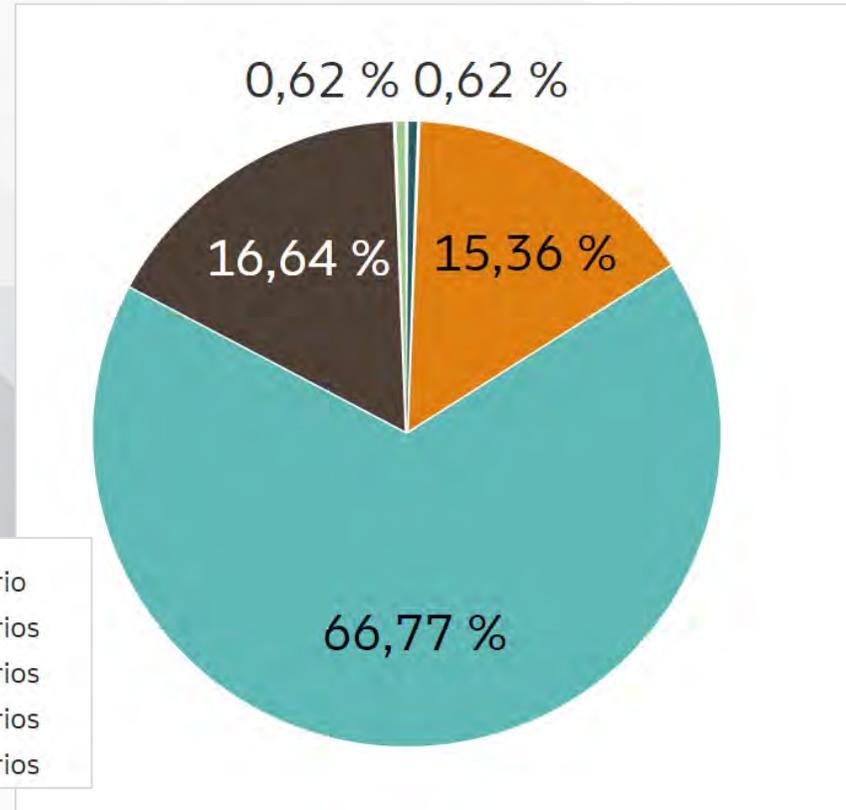
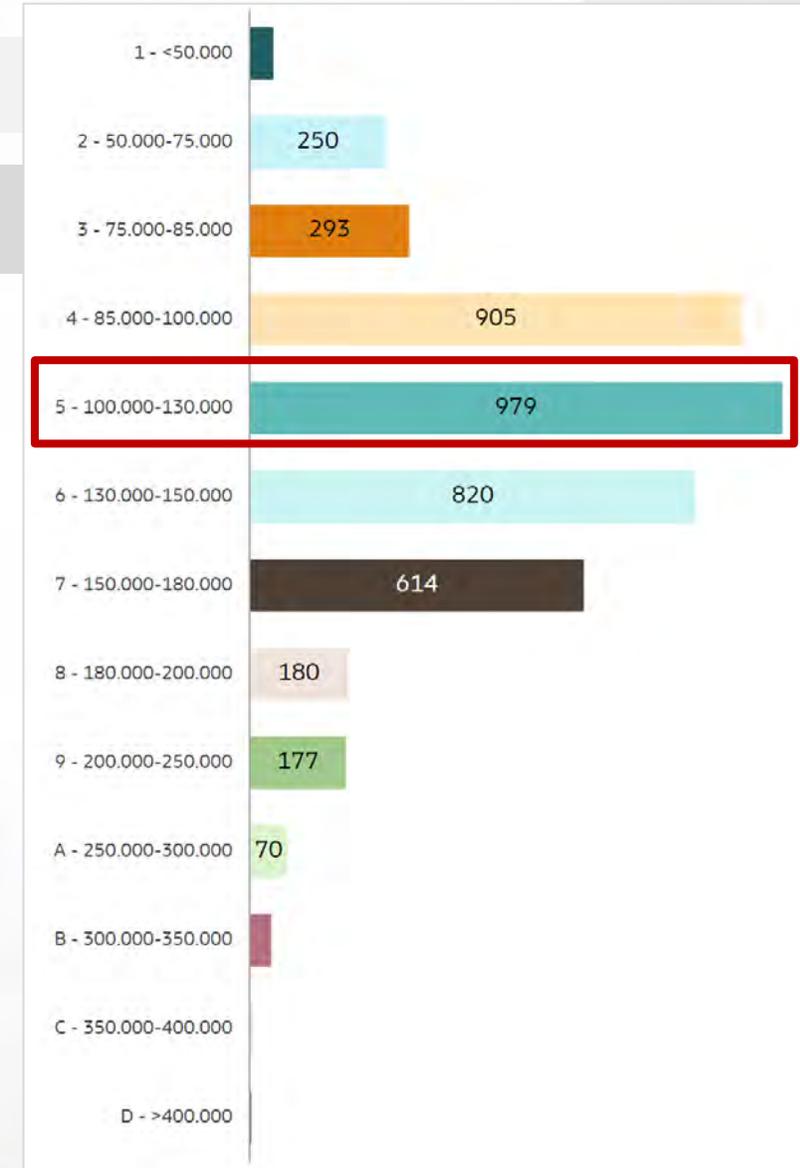


# ANÁLISIS DE LA DEMANDA

VALENCIA

## SOLICITUDES DE COMPRA

4.381 SOLICITUDES



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

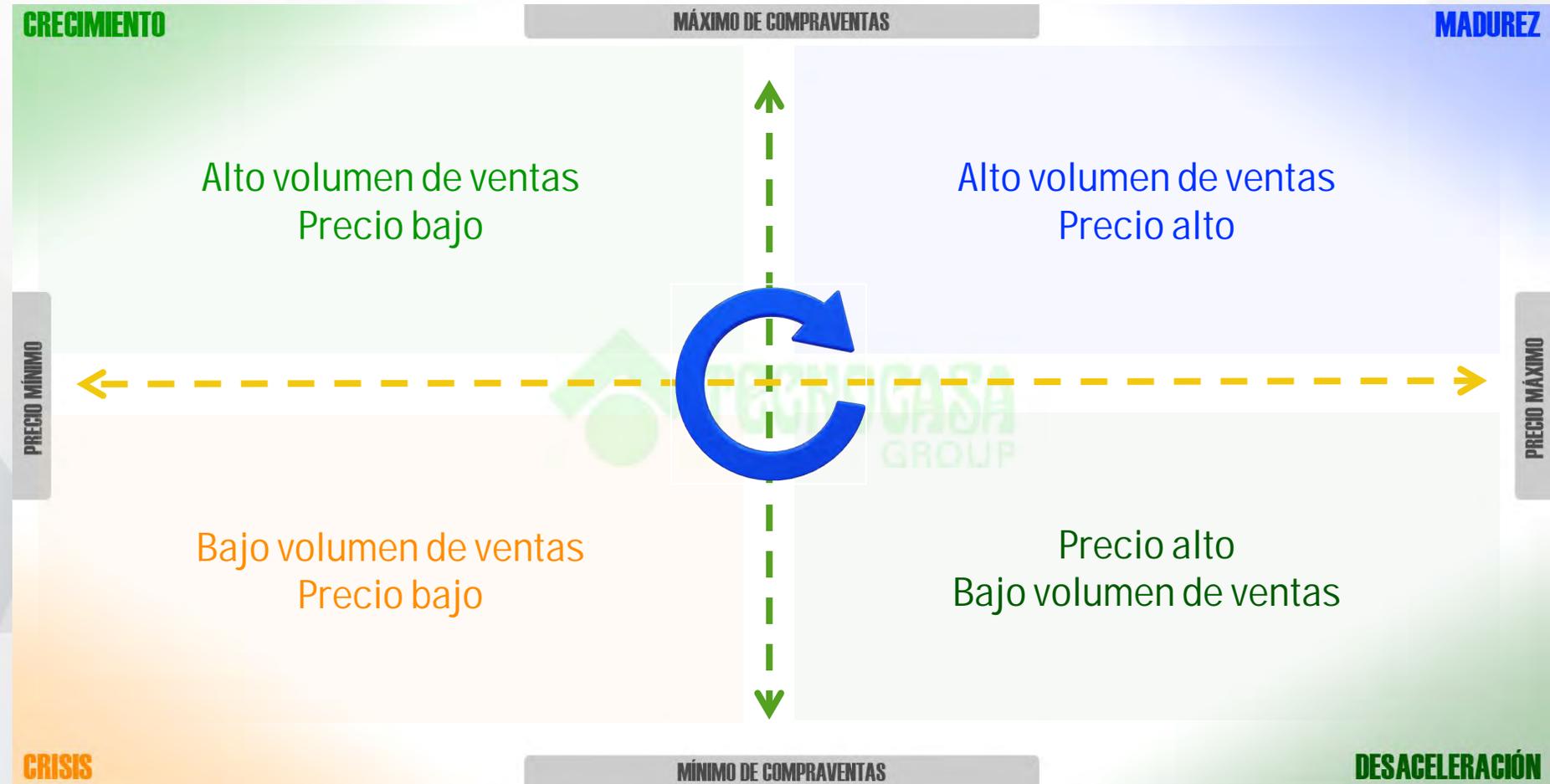


DEMANDA DE PISOS



VALENCIA

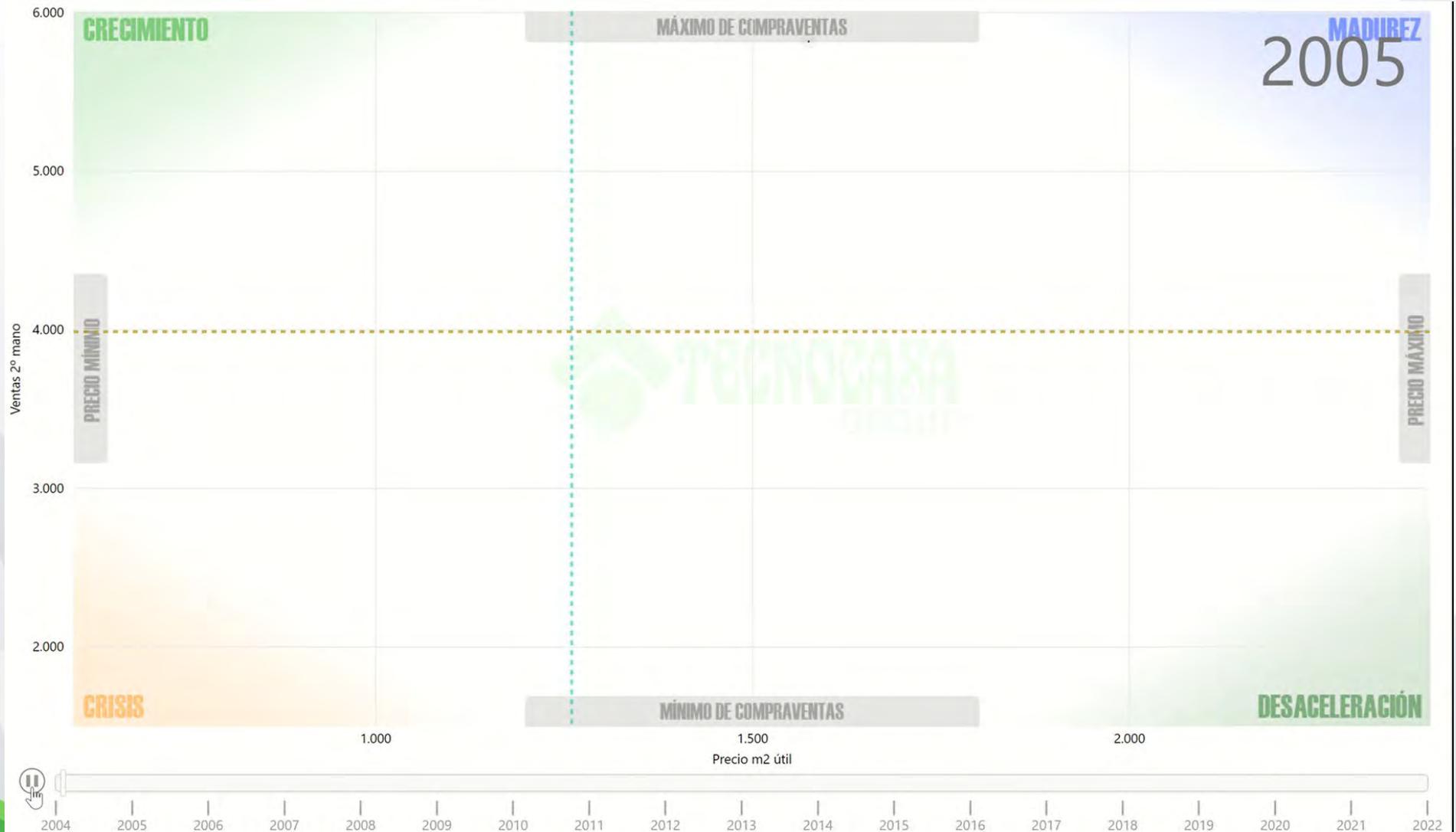
# ESTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO





VALENCIA

# ESTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO



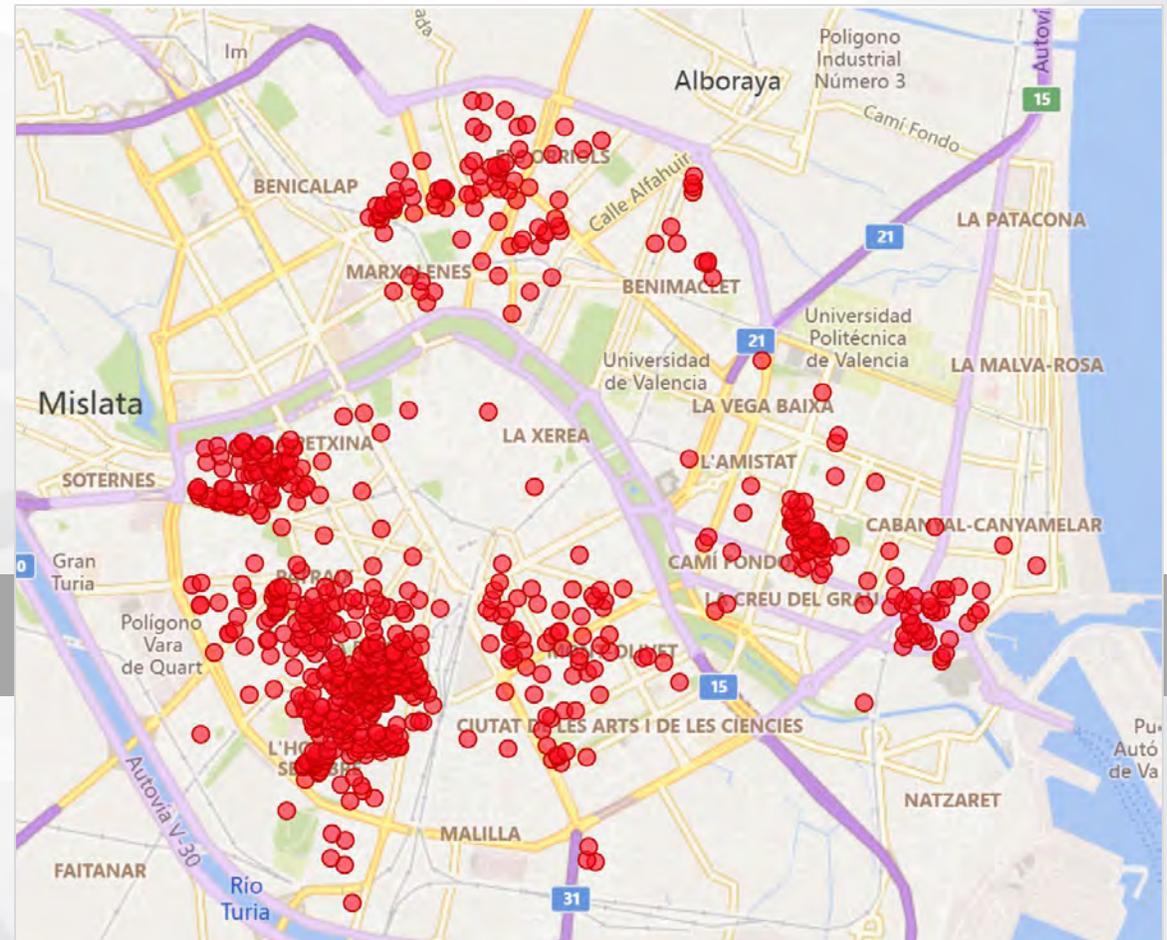
# ANÁLISIS DE LA OFERTA

VALENCIA

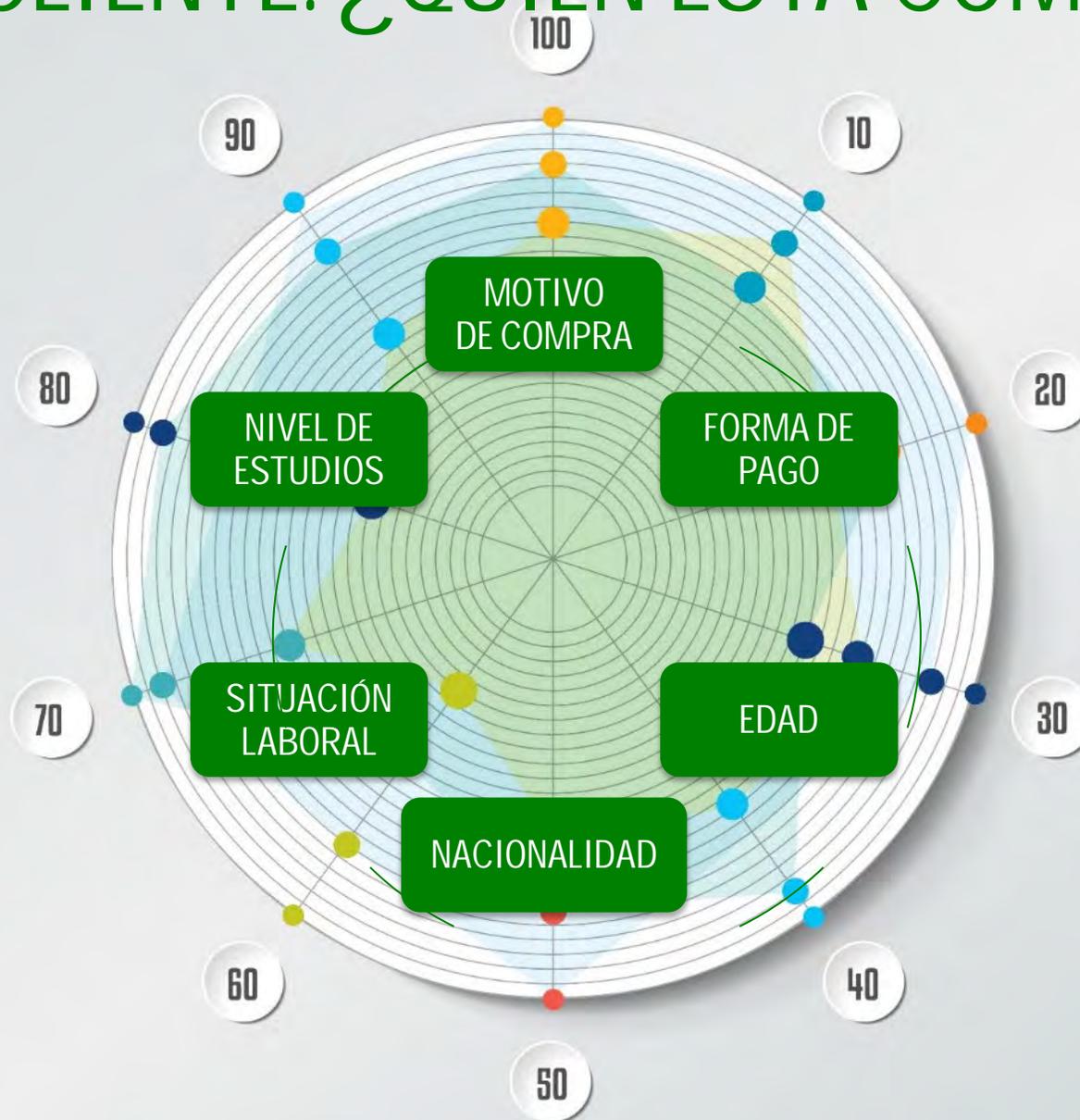
Apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.



16% de SOBREVALORACIÓN



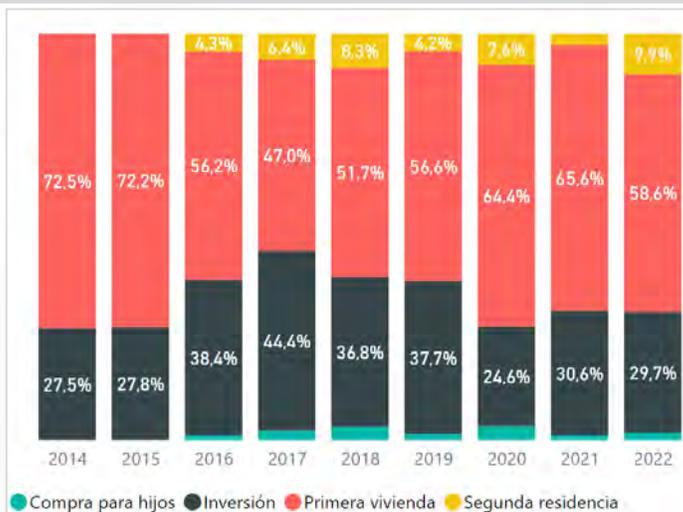
# PERFIL DEL CLIENTE. ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?



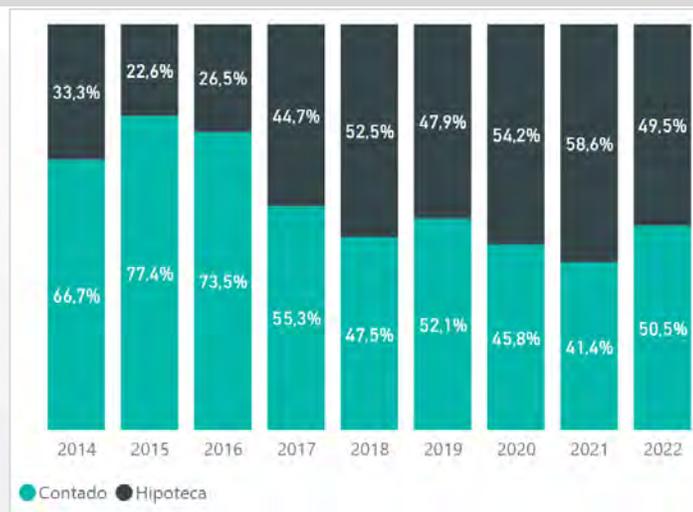
# PERFIL DEL COMPRADOR

VALENCIA

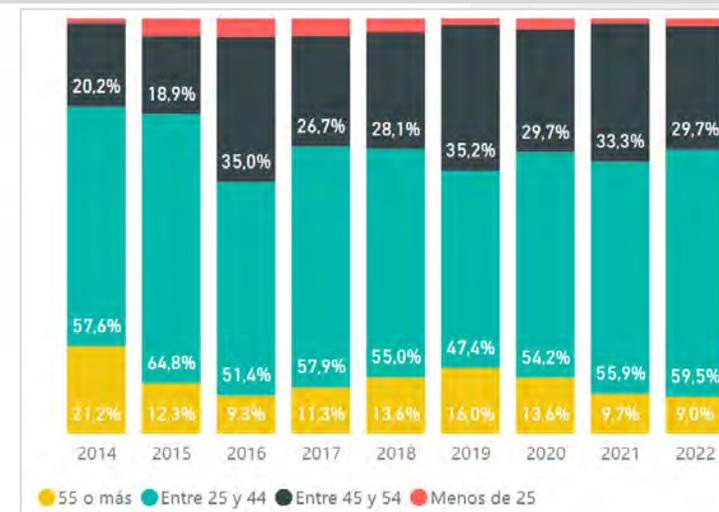
## MOTIVO DE COMPRA



## FORMA DE PAGO



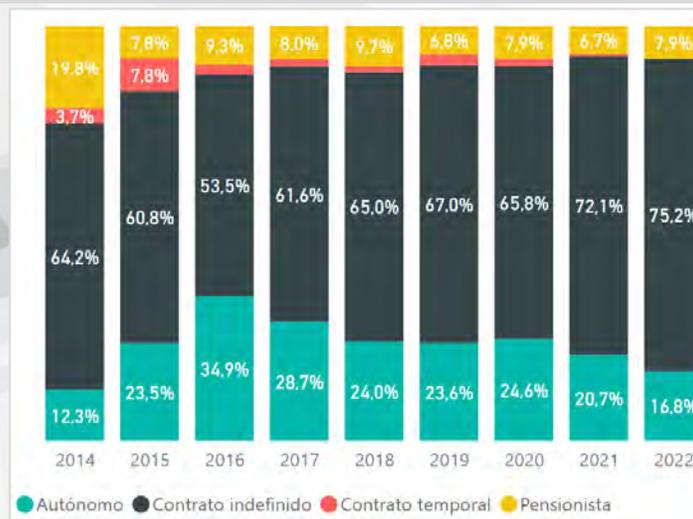
## EDAD DEL COMPRADOR



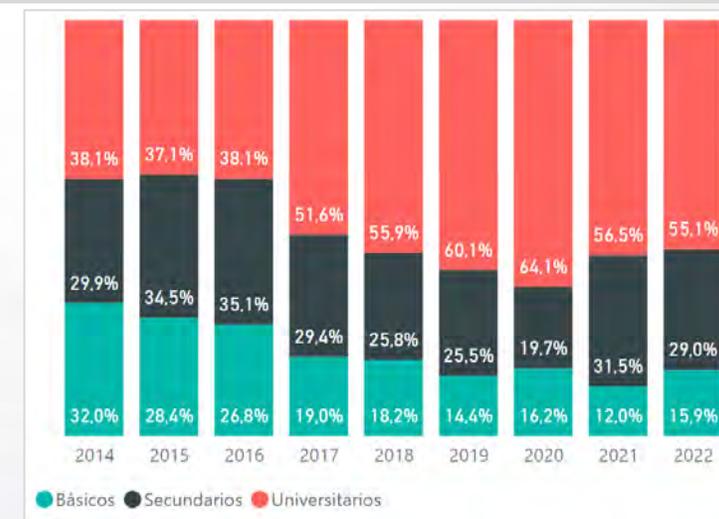
## NACIONALIDAD



## SITUACIÓN LABORAL



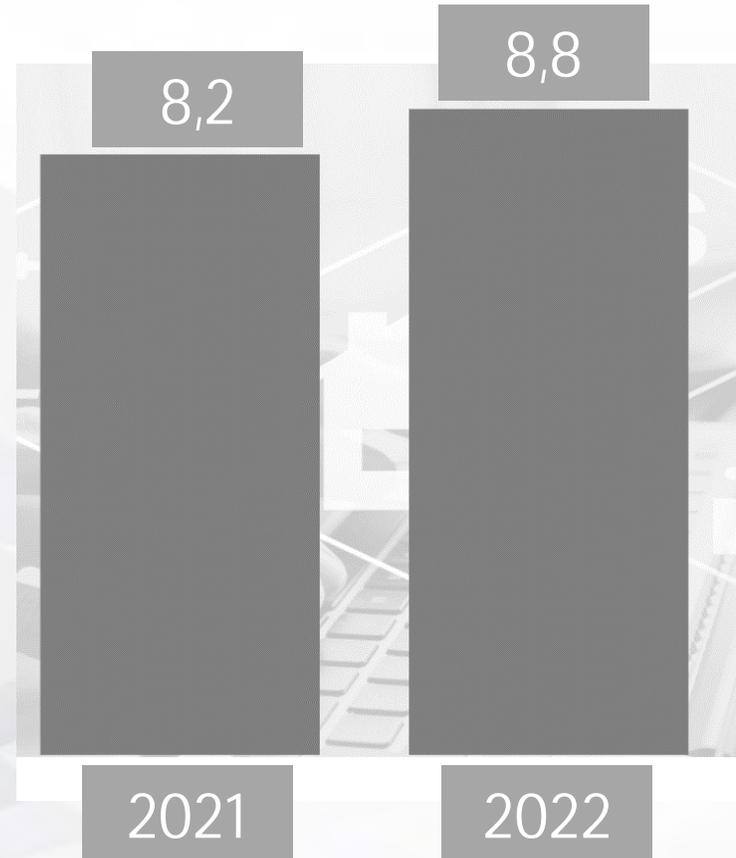
## NIVEL DE ESTUDIOS



# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/M2)



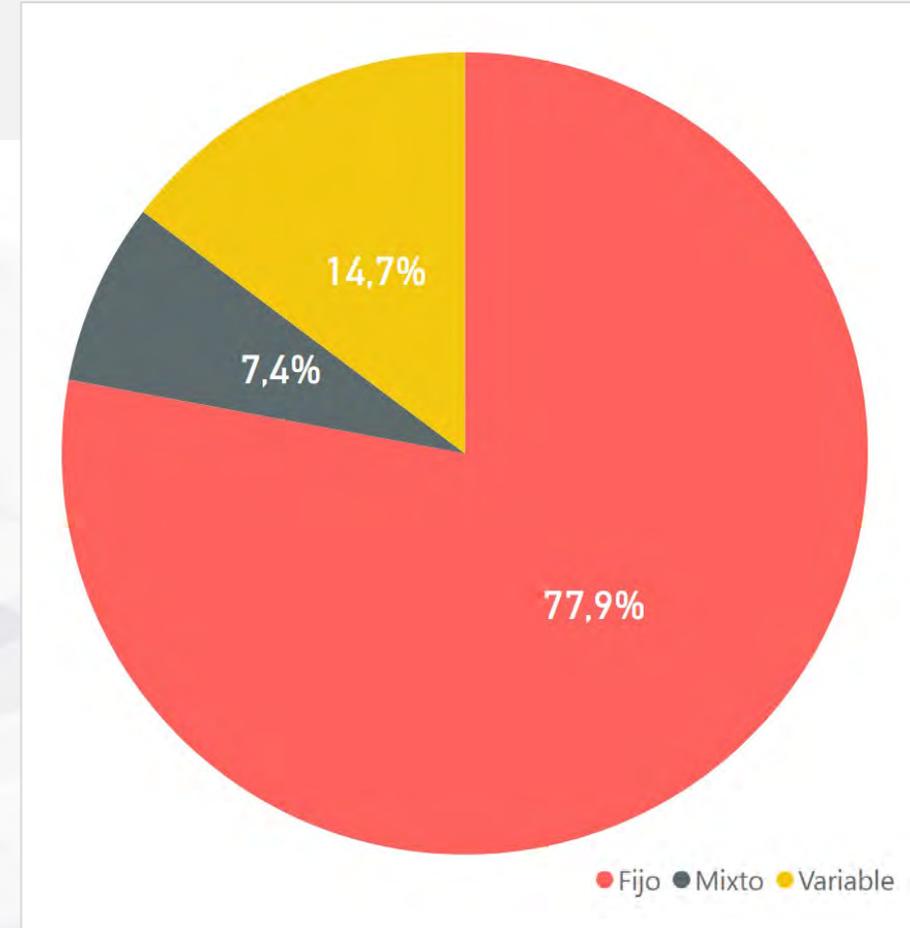
VALENCIA



Durante el último año, el alquiler ha crecido un 7,6%.

# OPCIONES DE FINANCIACIÓN

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



En los próximos meses ganará peso la financiación a tipo variable.

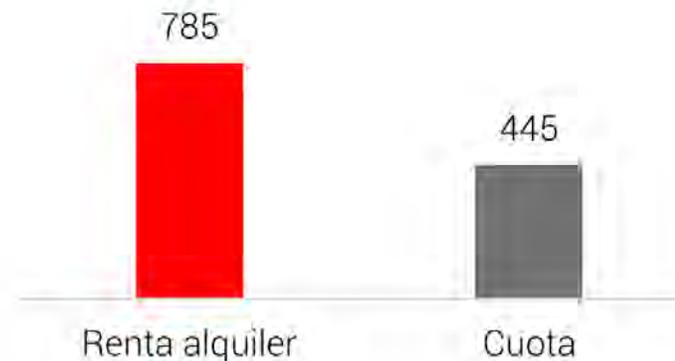
# COMPRAR VS ALQUILAR



VALENCIA

## VIVIENDA TIPO

Metros	89 m <sup>2</sup>
Precio de venta	124.000 €
Importe del préstamo	99.200 €
Renta de alquiler	785 €



Diferencia mensual: -340 €

## 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).



VALENCIA

Renta anual	9.420 €
Precio de la vivienda	124.000 €
<b>Rentabilidad bruta</b>	<b>7,6%</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.

**13 AÑOS**  
**/ 158 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

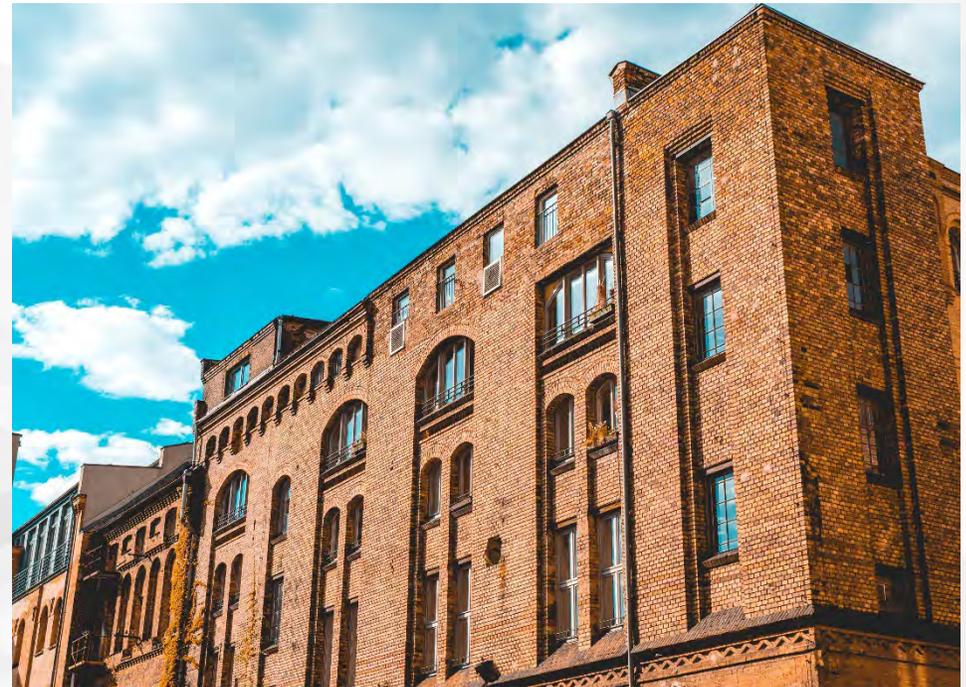
No tiene sentido comparar la capacidad académica de un niño con la de un adulto, pero sí lo tiene si comparamos el mismo rango de edad.



- 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



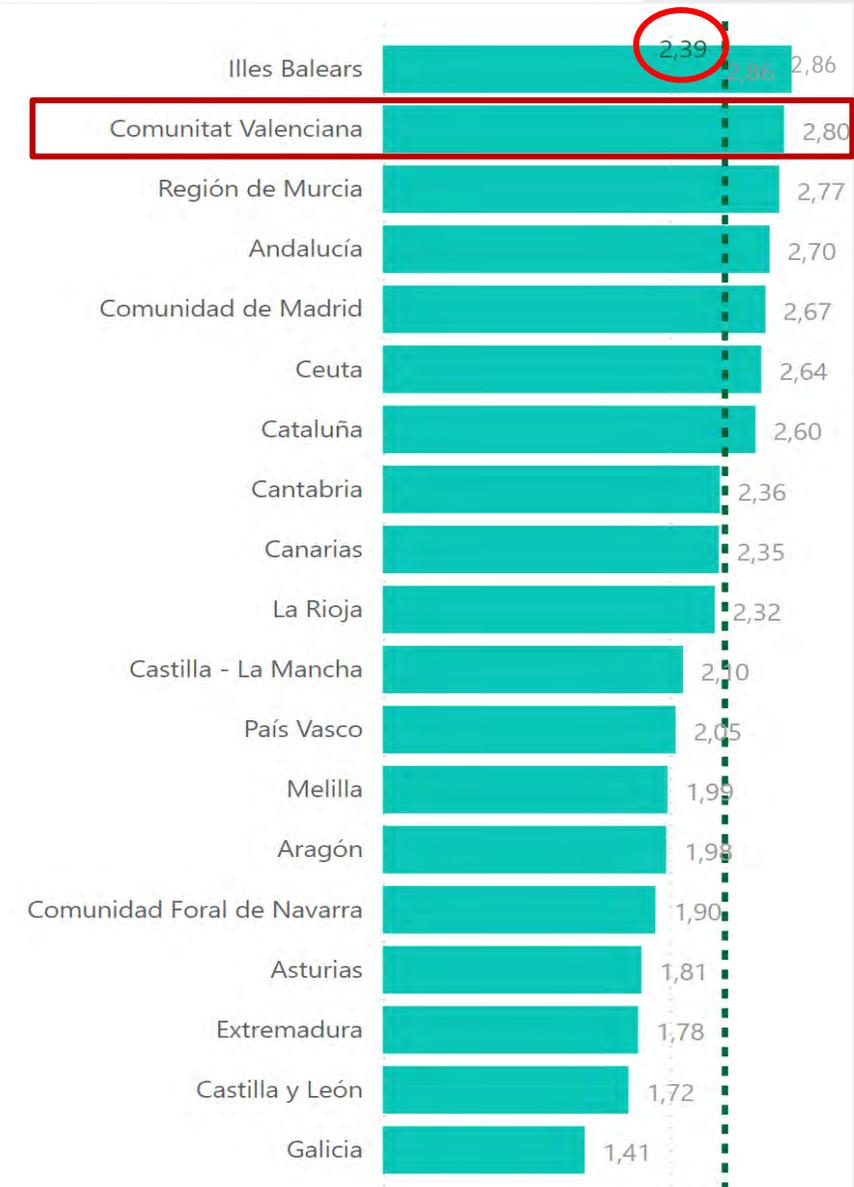
# SEGUNDA MANO - CCAA

## VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

La media nacional es 2,4 ventas cada 100 viviendas.

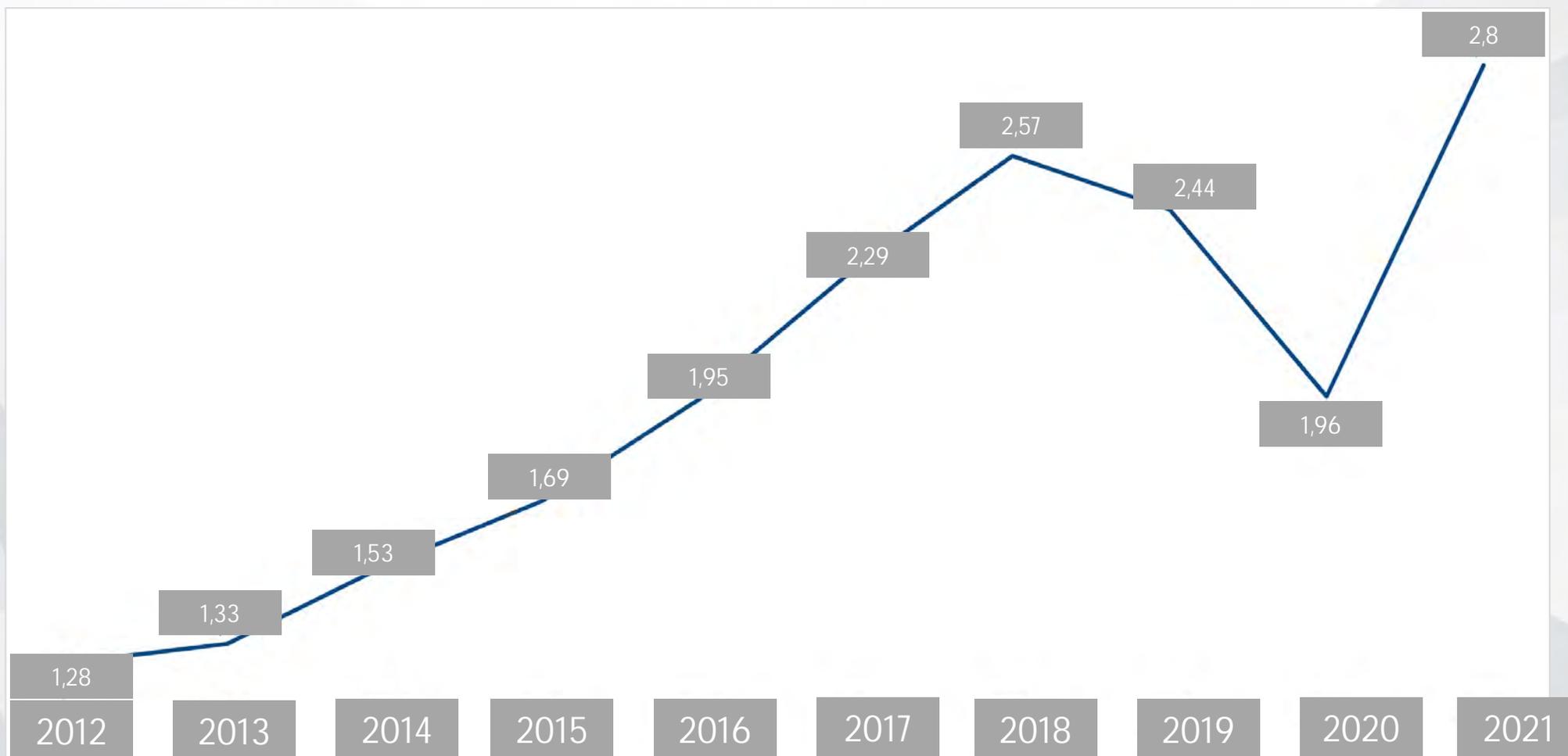
Geográficamente, las CCAA con un mayor dinamismo lindan con el Mediterráneo, a las que se añade la Comunidad de Madrid.

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

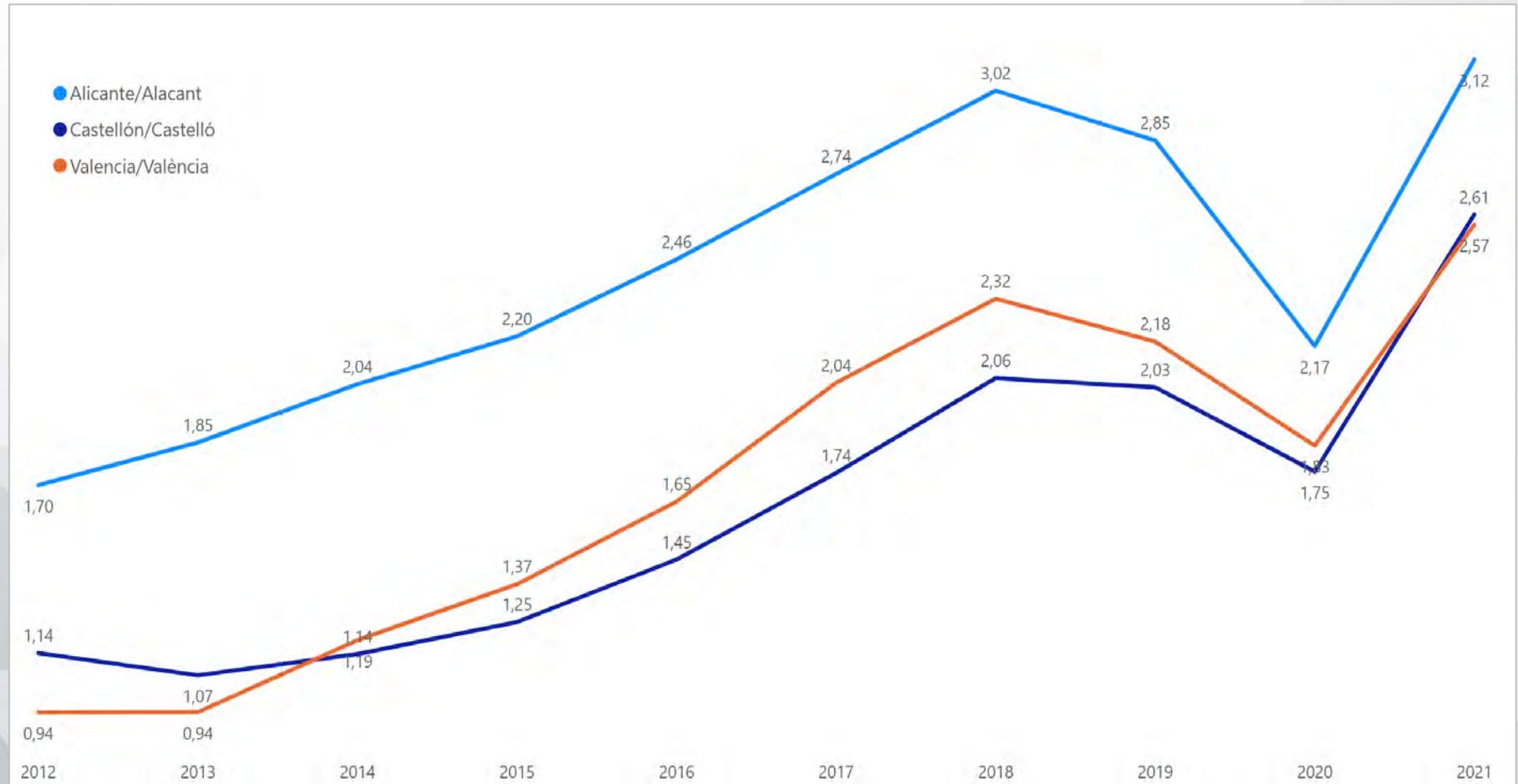
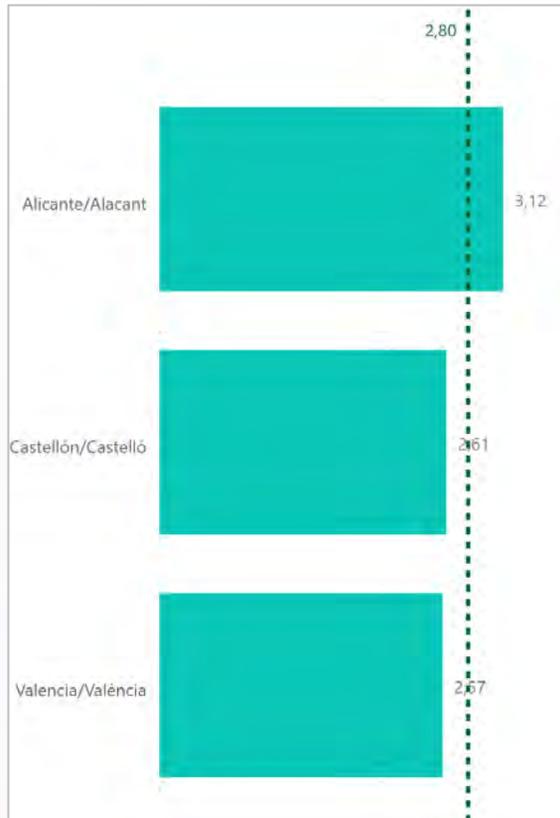


# SEGUNDA MANO - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

## COMUNIDAD VALENCIANA

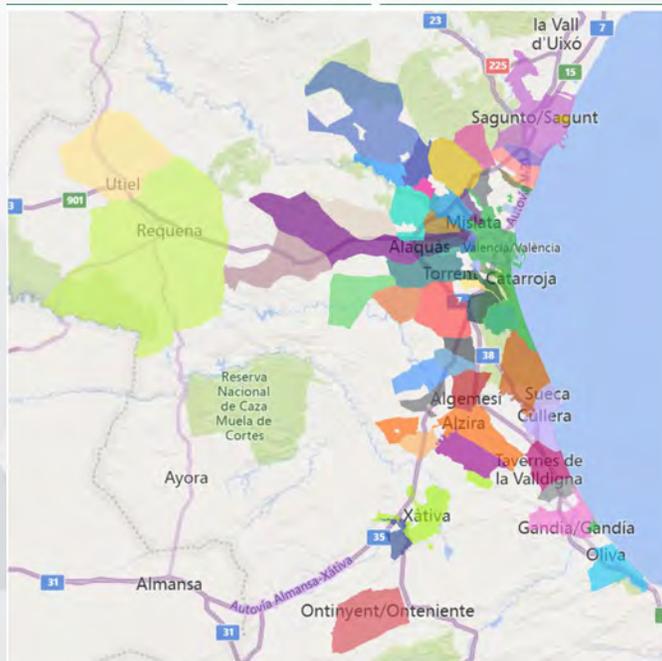


# SEGUNDA MANO - PROVINCIAS

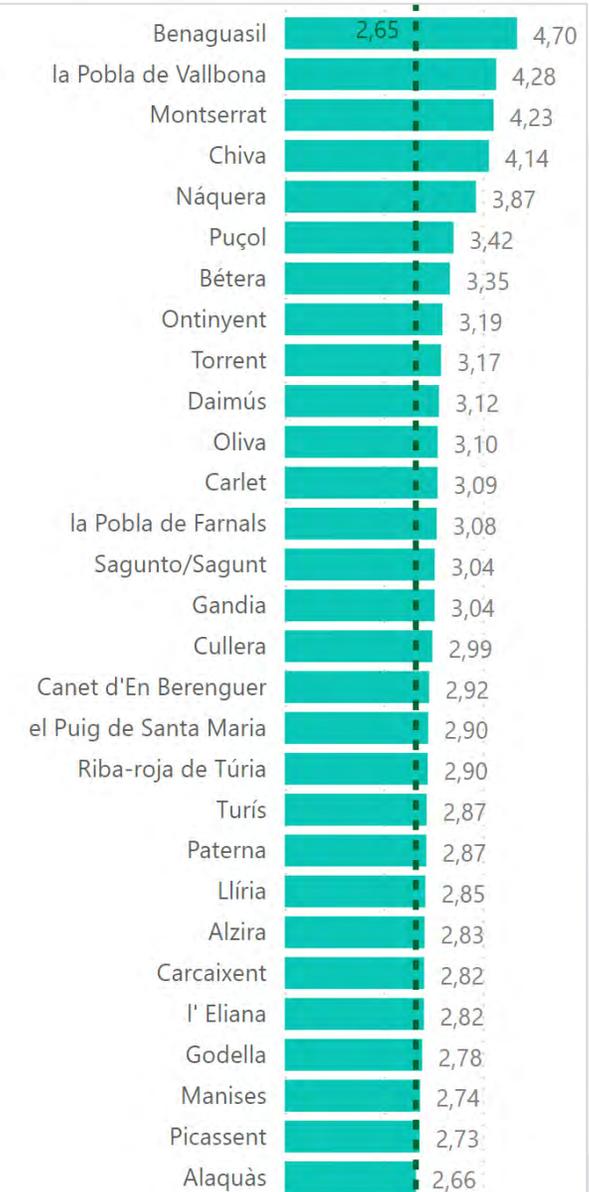


# SEGUNDA MANO – PRINCIPALES CIUDADES

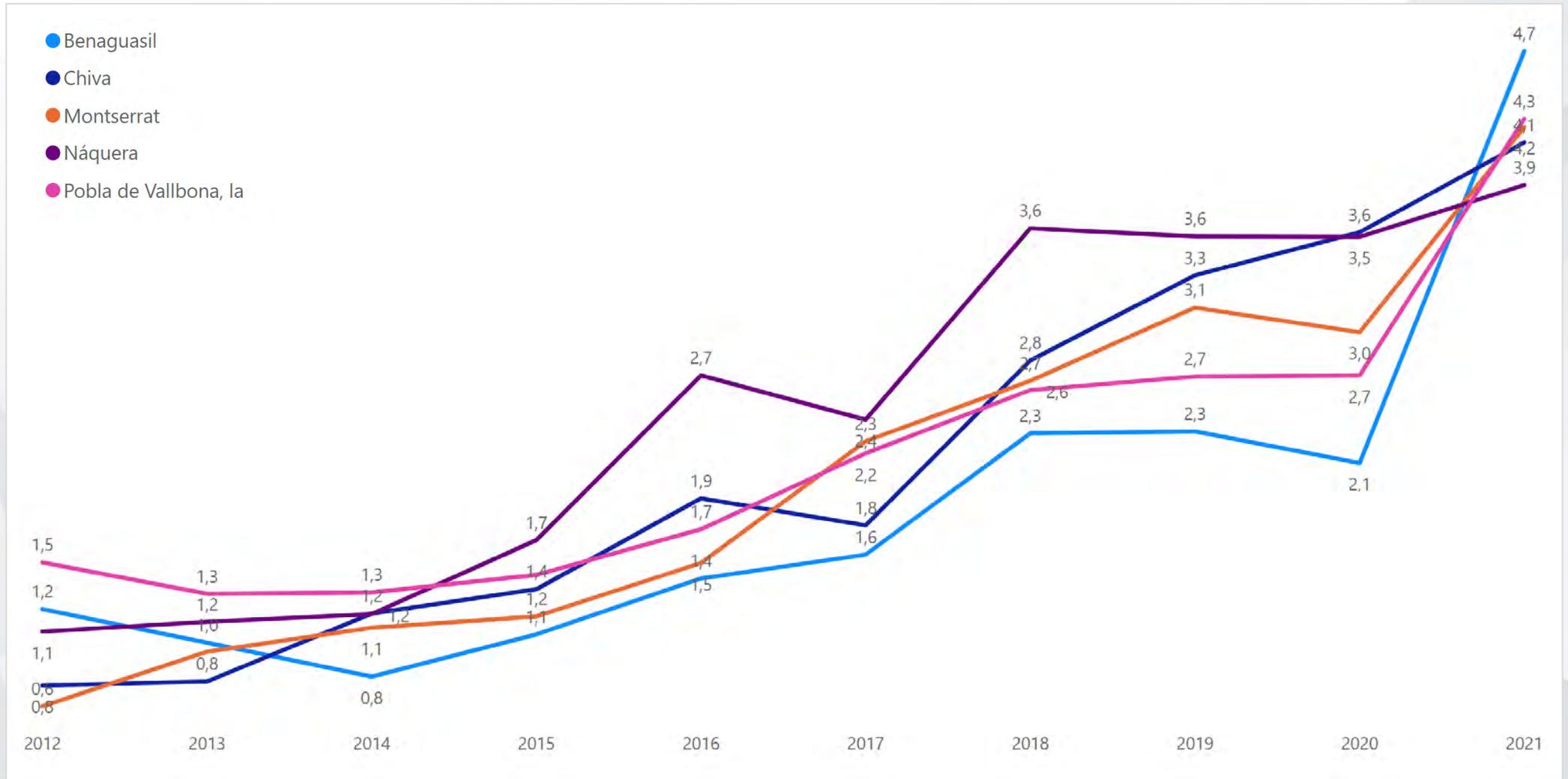
## ROTACIÓN DE VIVIENDAS POR POBLACIÓN PROVINCIA DE VALENCIA



Poblaciones con un parque de viviendas superior a 5.000.



# SEGUNDA MANO – PRINCIPALES CIUDADES PROVINCIA DE VALENCIA



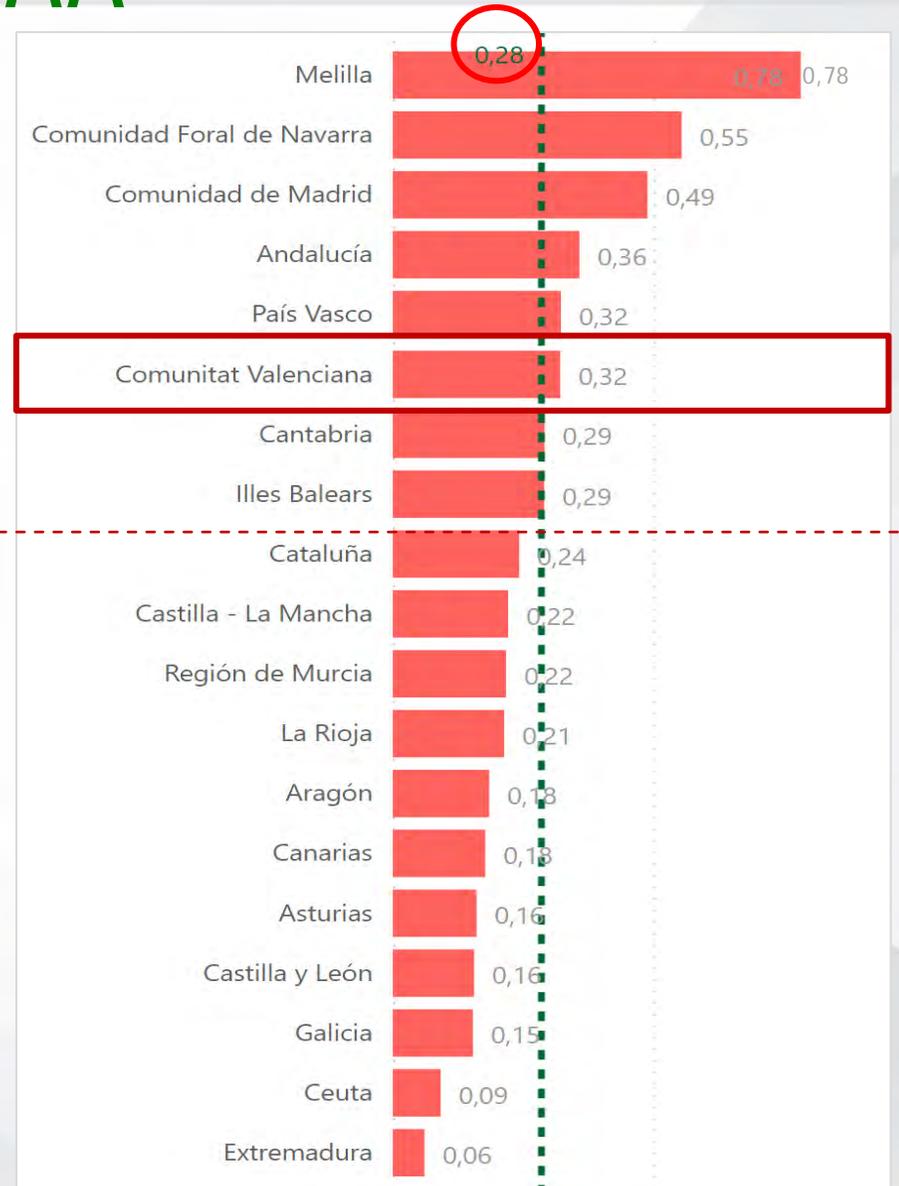
# OBRA NUEVA



# OBRA NUEVA - CCAA

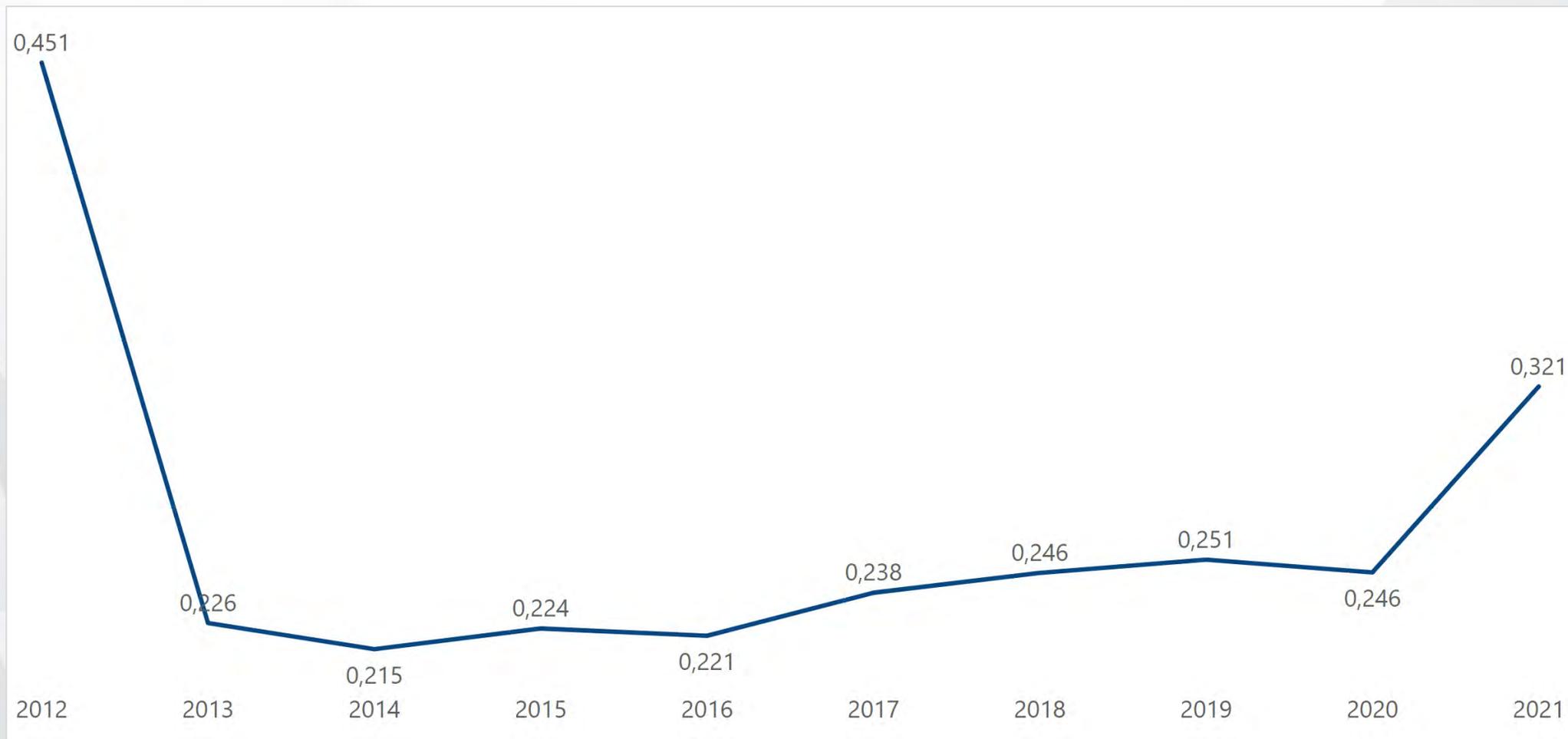
## VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

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

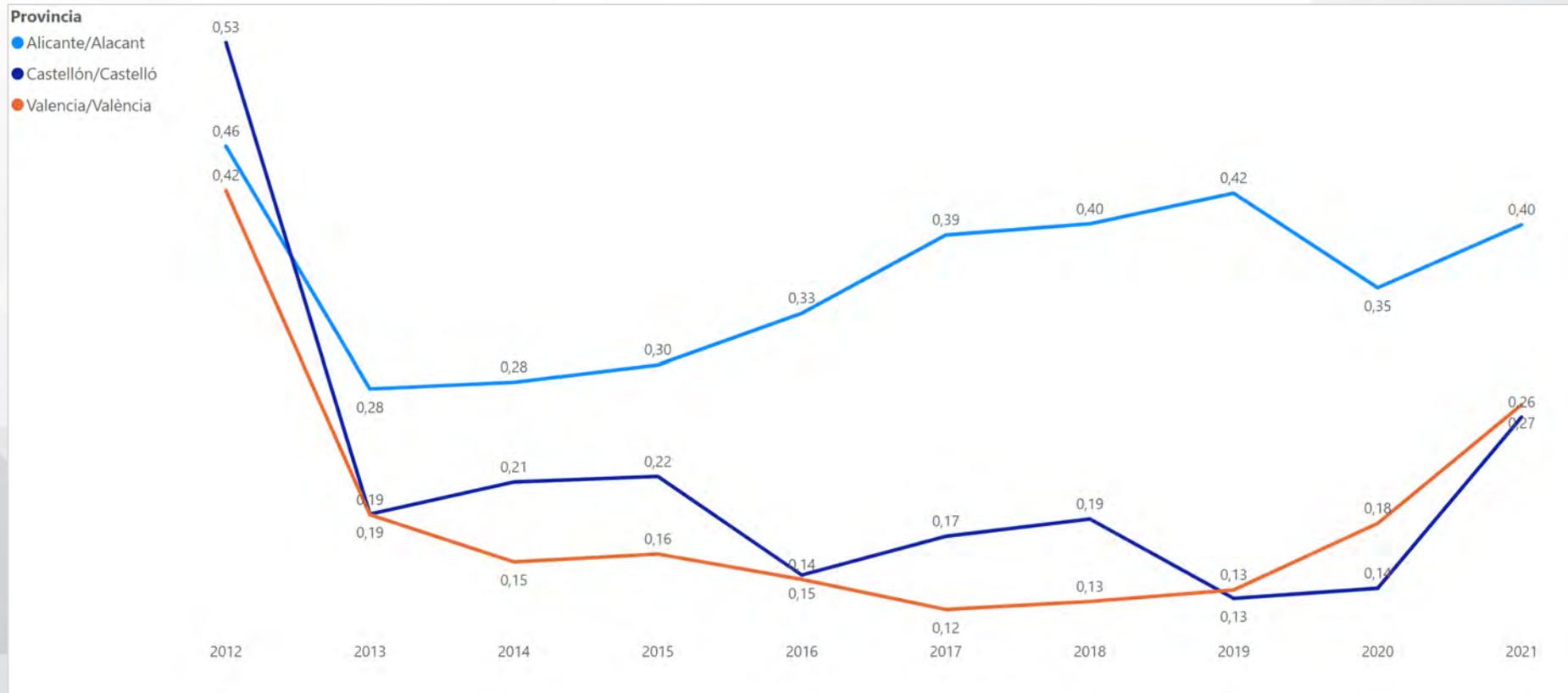
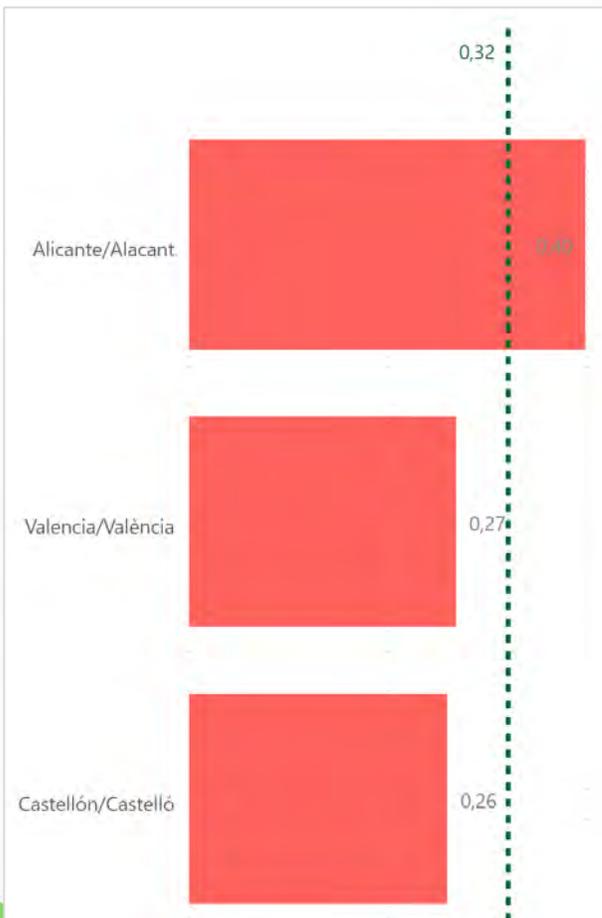


# OBRA NUEVA - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

## COMUNIDAD VALENCIANA

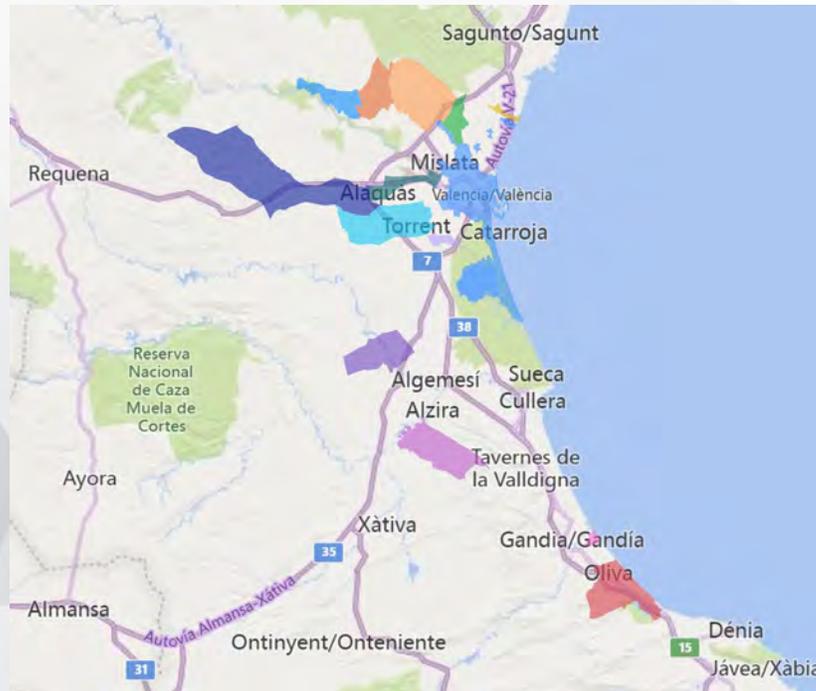


# OBRA NUEVA – PROVINCIAS

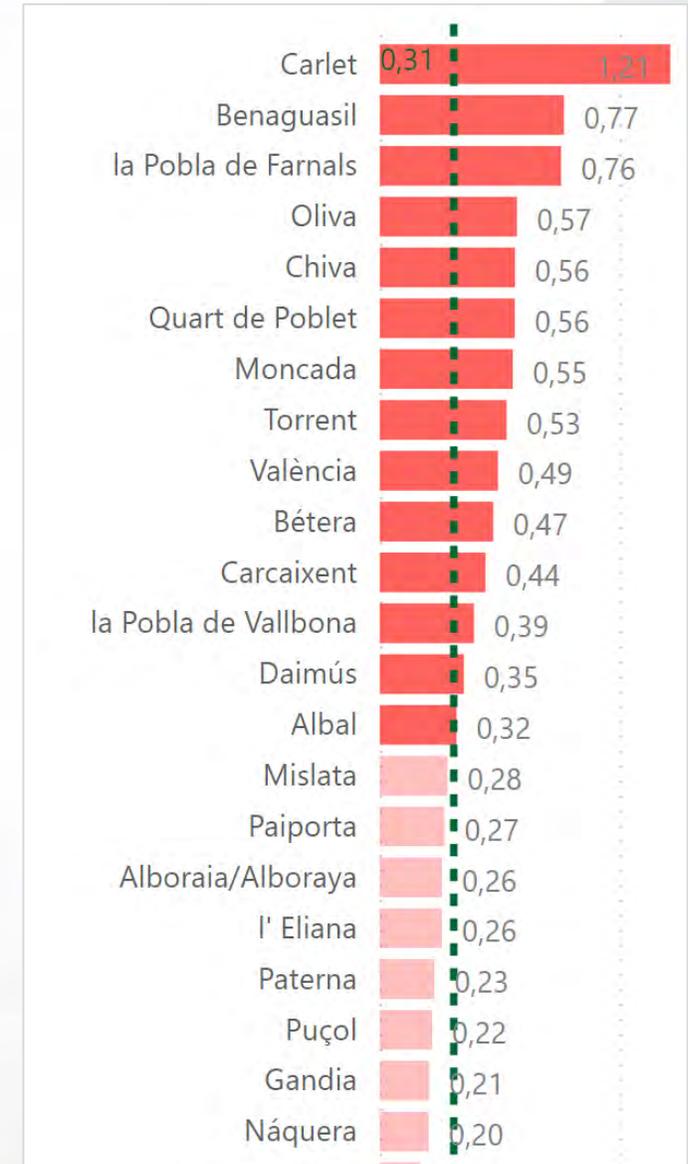


# OBRA NUEVA – PRINCIPALES CIUDADES

## ROTACIÓN DE VIVIENDAS POR POBLACIÓN PROVINCIA DE VALENCIA



Poblaciones con un parque de viviendas superior a 5.000.



# CONCLUSIONES

- El precio de la vivienda en Valencia ha crecido un 2,6% en compraventa y un 7,6% en alquiler.
- En 2022, Valencia puede haber entrado en máximos de fase de crecimiento de mercado para pasar a una etapa de madurez con estancamiento de ventas y necesidad de observación atenta del precio.
- En general, en Valencia existe una sobrevaloración de la oferta particular (16% sobre el precio real de mercado).
- Actualmente, la compra como inversión representa el 30% de las operaciones. La rentabilidad bruta del alquiler está en el 7,5%.
- Existen diferencias territoriales en el dinamismo del mercado, tanto en segunda mano como en obra nueva.
- Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Benaguasil, La Pobla de Vallbona y Montserrat y, en obra nueva, Carlet, Benaguasil y La Pobla de Farnals.



# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA VALENCIA

