ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

ANDALUCÍA

TECNOCASA GROUP

LÁZARO CUBERO

DIRECTOR DE ANÁLISIS

TECNOCASA GROUP

GRUPO TECNOCASA

801 OFICINAS

DATOS ACTUALIZADOS A CIERRE DE OCTUBRE /22

TECNOCASA GROUP

EL GRUPO TECNOCASA EN 2022

PREVISIÓN DE INTERMEDIACIONES A CIERRE DE 2022

14.800
COMPRAVENTAS

5.400
HIPOTECAS

6.200
ALQUILERES

PREVISIÓN DE INTERMEDIACIONES A CIERRE DE 2022 EN ANDALUCÍA

3.800
COMPRAVENTAS

1.200
HIPOTECAS

550
ALQUILERES

TECNOCASA GROUP

EL GRUPO TECNOCASA EN ANDALUCÍA

190 OFICINAS EN ANDALUCÍA

TECNOCASA – 169 oficinas
KÌRON – 21 oficinas

190

EQUIPO COMERCIAL
EN ANDALUCÍA

1.118

TECNOCASA GROUP

DESARROLLO DE NUEVAS OFICINAS EN ANDALUCÍA

NUEVAS OFICINAS PRÓXIMAMENTE...

14

HUELVA

2

SEVILLA

CÓRDOBA

JAÉN

2

MÁLAGA

1

GRANADA

2

CÁDIZ

7

ALMERÍA

TECNOCASA GROUP

MERCADO INMOBILIARIO

TECNOCASA GROUP

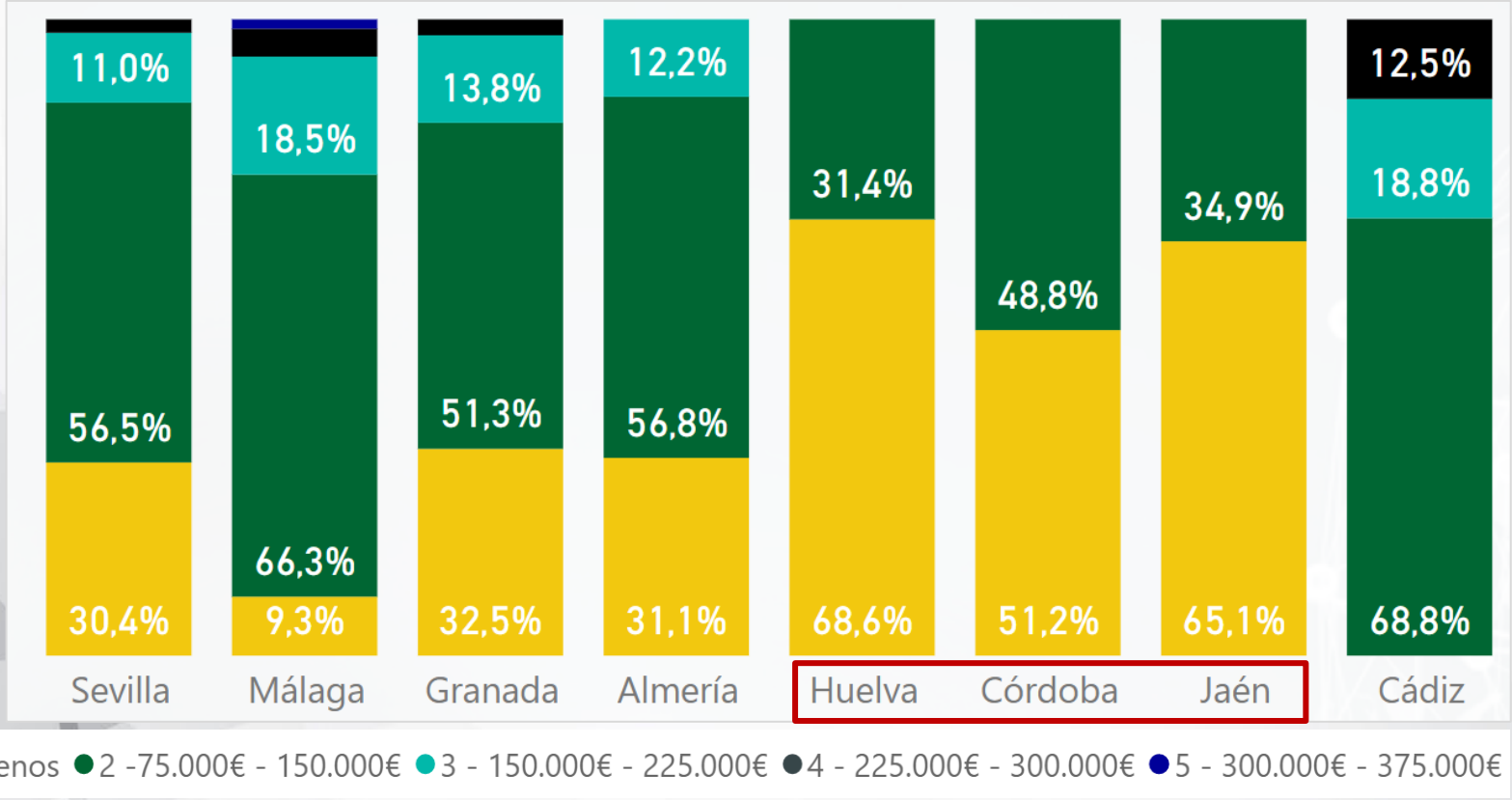
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA

3,8% EN ANDALUCÍA

POBLACIÓN	PRECIO POR METRO CUADRADO	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
Sevilla	1.431	6
Málaga	1.648	6,1
Almería	942	3,6
Huelva	868	0,9
Cádiz	2.034	3,6
Córdoba	1.041	-1,3
Jaén	772	-2,4
Granada	1.220	-0,3

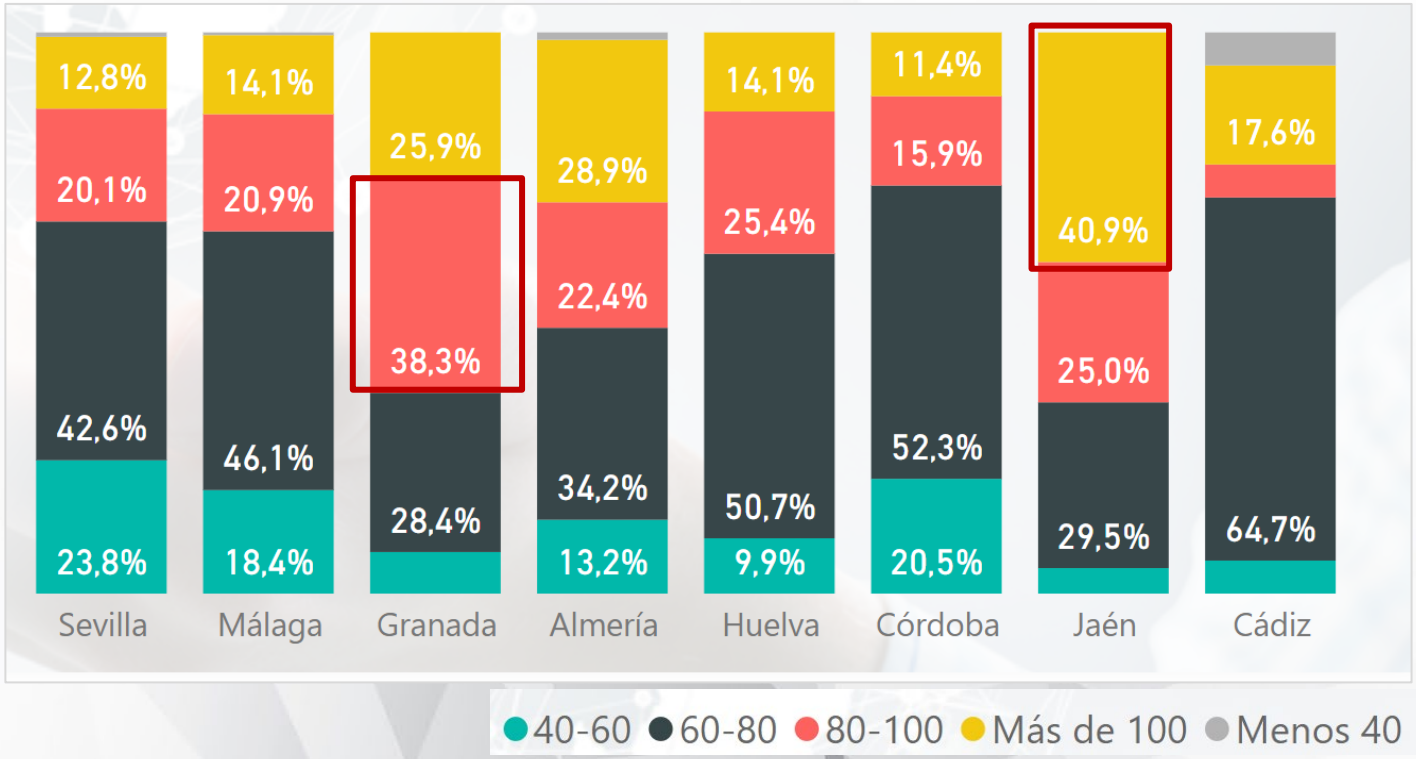
TECNOCASA GROUP

FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA



TECNOCASA GROUP

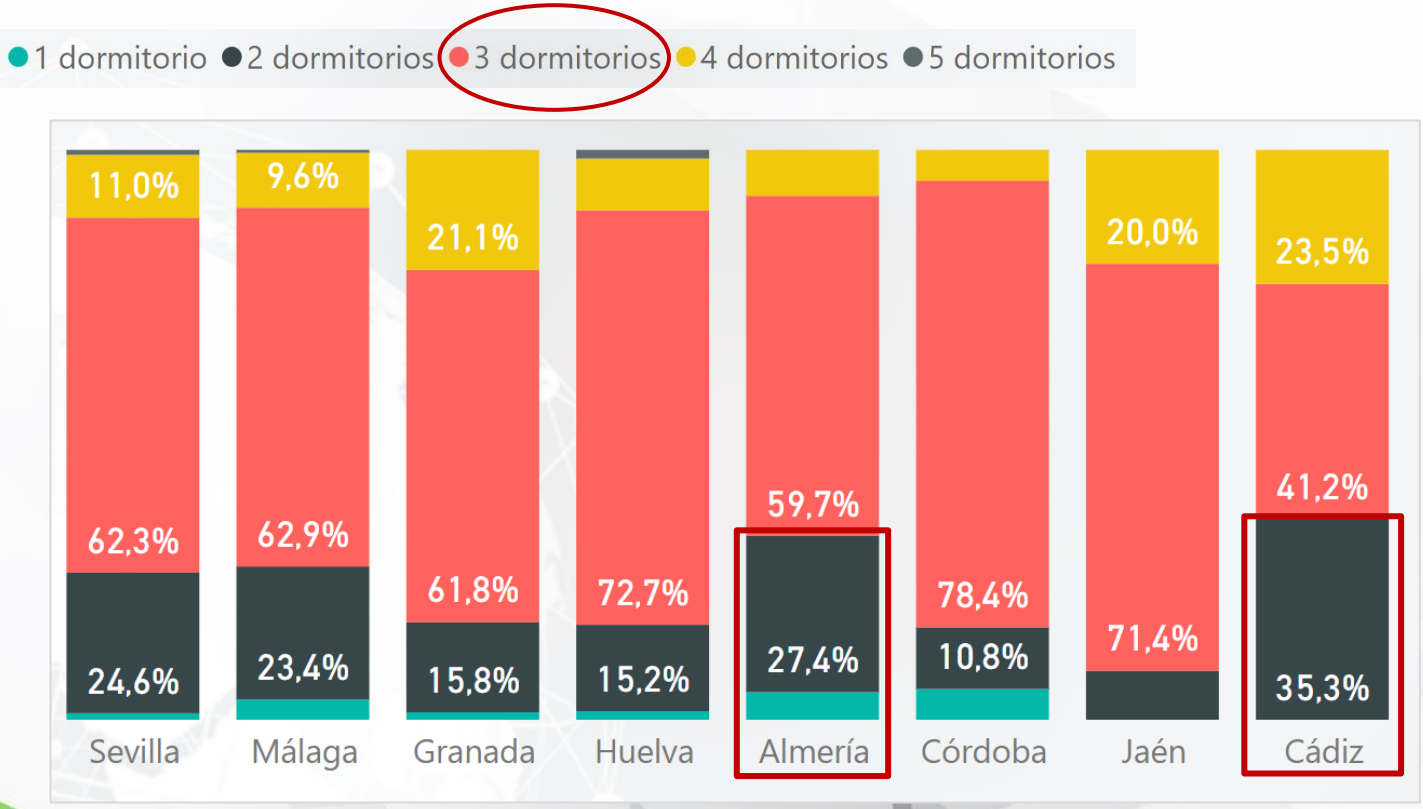
DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS
SEGÚN EL TAMAÑO DE LA VIVIENDA



La franja mayoritaria es la de viviendas de entre 60 y 80 metros cuadrados útiles, excepto en la ciudad de Granada (entre 80 y 100 m2) y en Jaén (más de 100 m2).

TECNOCASA GROUP

VIVIENDA – ANÁLISIS DE LA DEMANDA
SEGÚN EL NÚMERO DE HABITACIONES



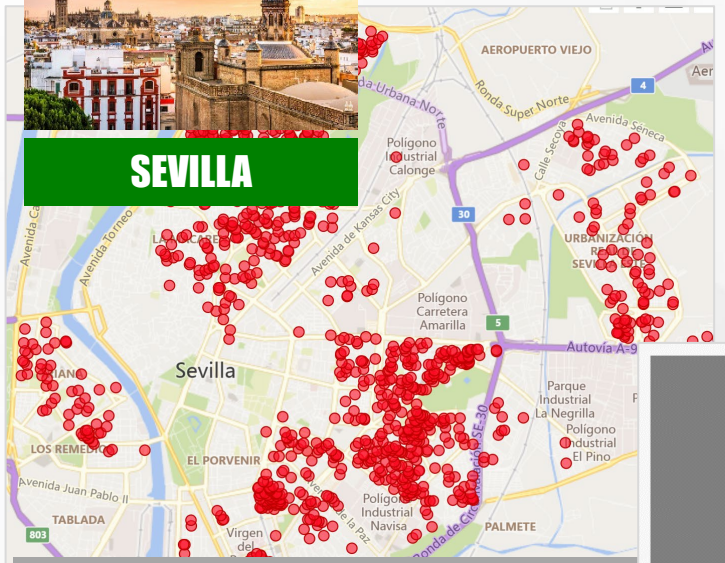
Predomina la compraventa de inmuebles de tres habitaciones. Únicamente en Cádiz y en Almería los inmuebles de dos dormitorios superan el 25%.

TECNOCASA GROUP

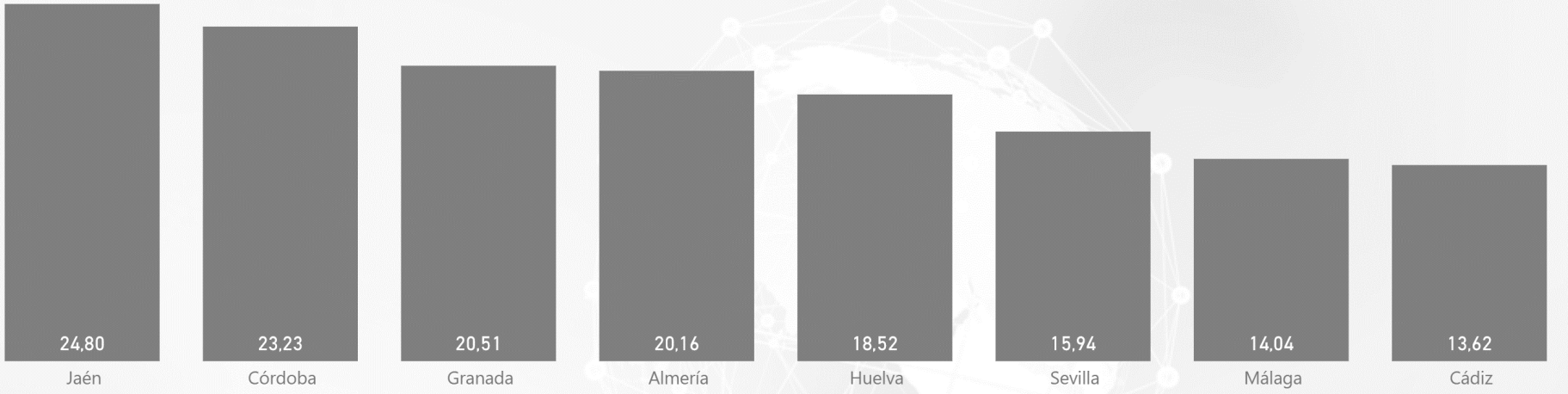
PRECIO – ANÁLISIS DE LA DEMANDA

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

SEVILLA

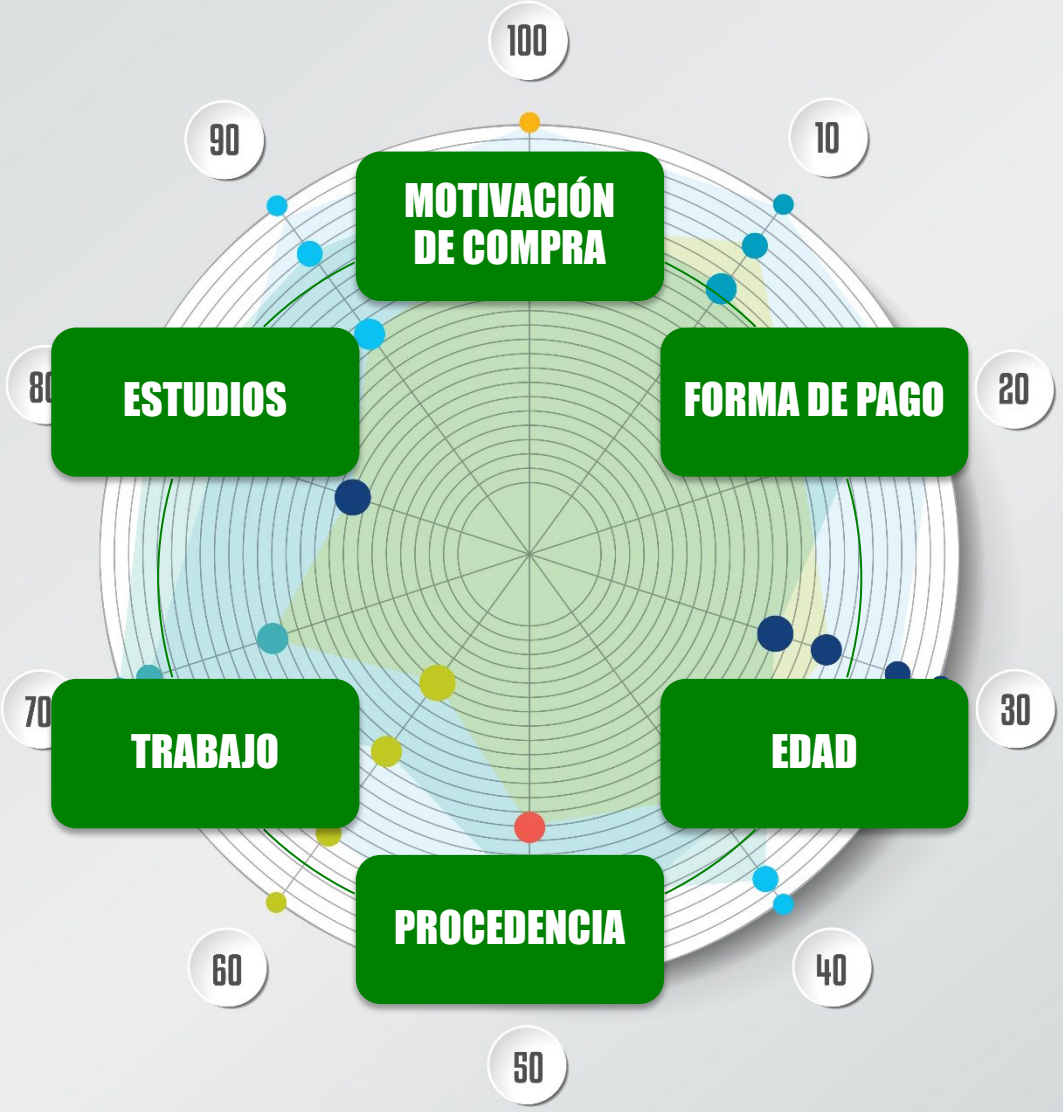


16% de SOBREVALORACIÓN



TECNOCASA GROUP

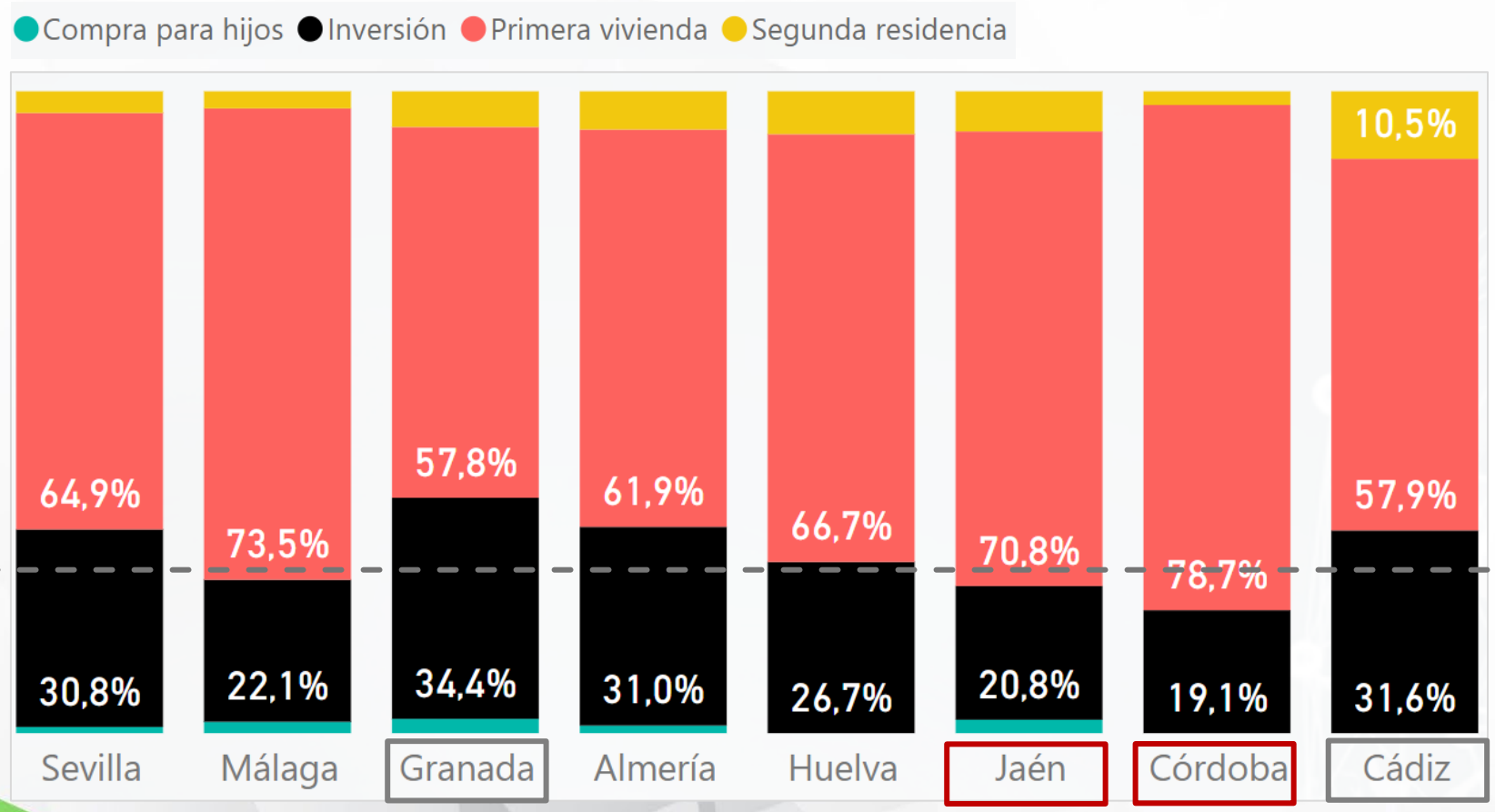
PERFIL DEL CLIENTE, ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?



TECNOCASA GROUP

PERFIL DEL COMPRADOR

MOTIVO DE COMPRA



La media nacional es del 26%.

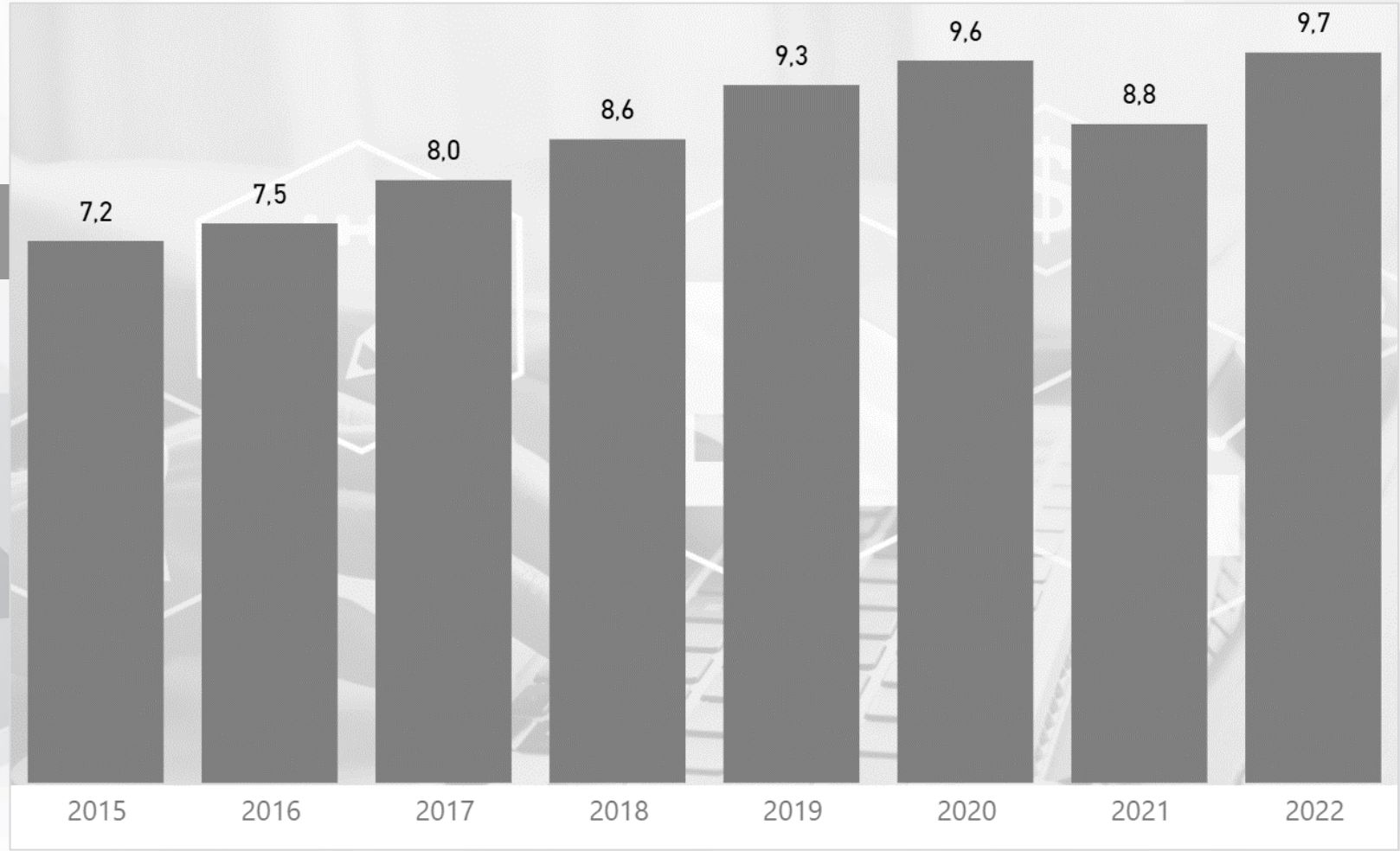
Granada y Cádiz tienen el mayor porcentaje de inversores. Jaén y Córdoba, el menor.

TECNOCASA GROUP

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/M2)

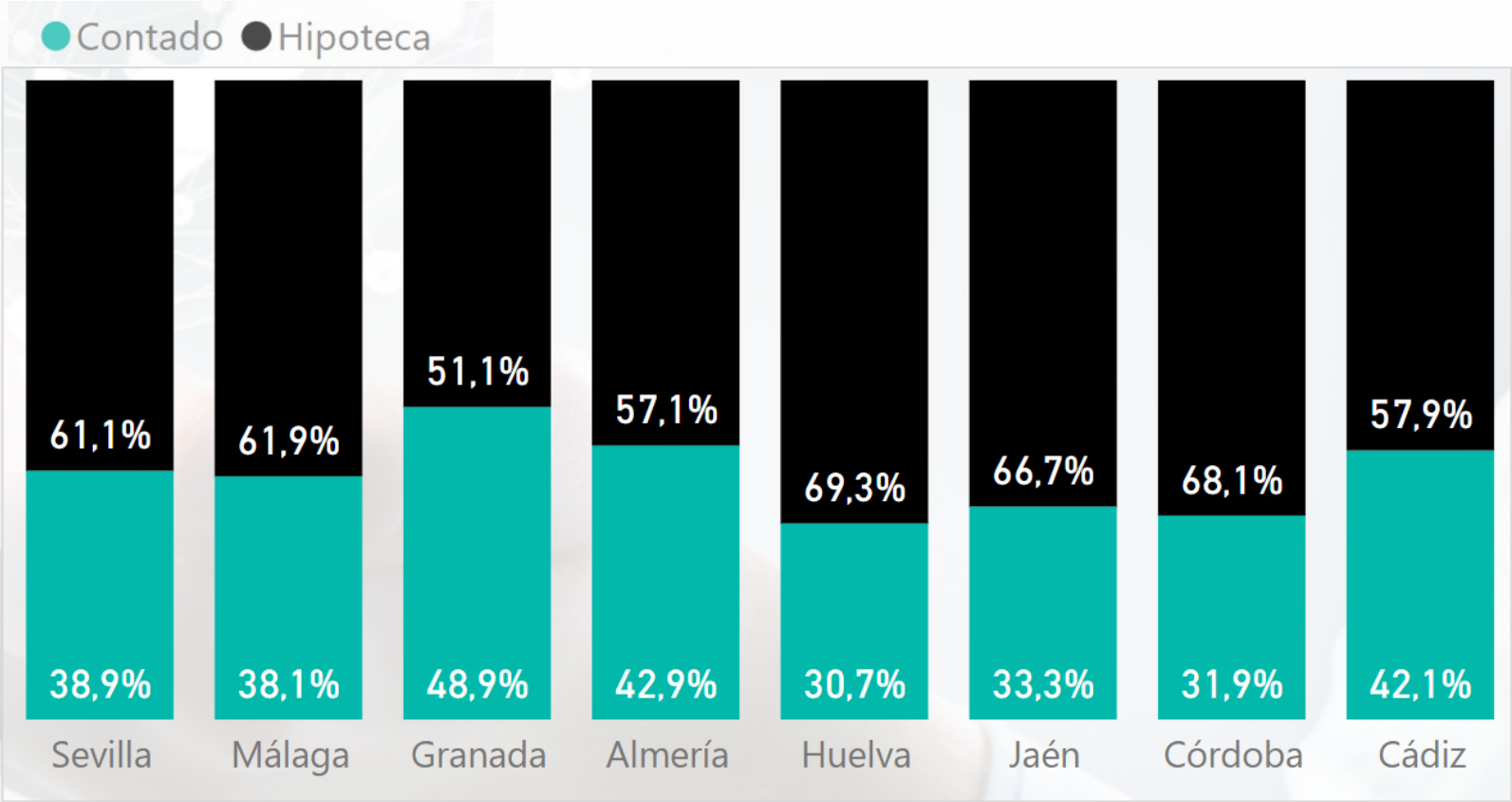
SEVILLA

10,9%



TECNOCASA GROUP

OPCIONES DE FINANCIACIÓN

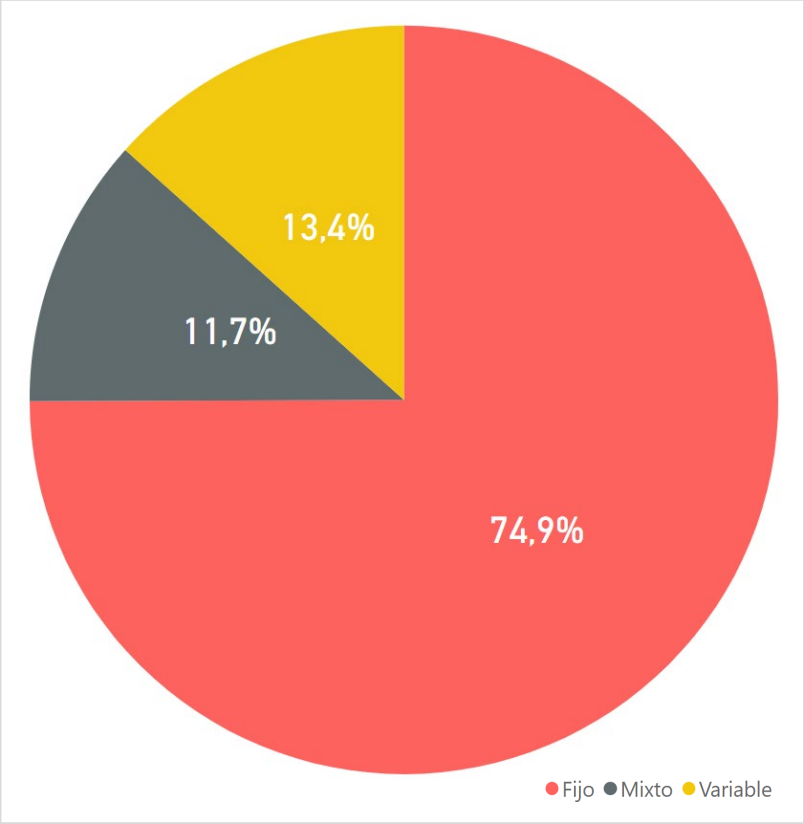


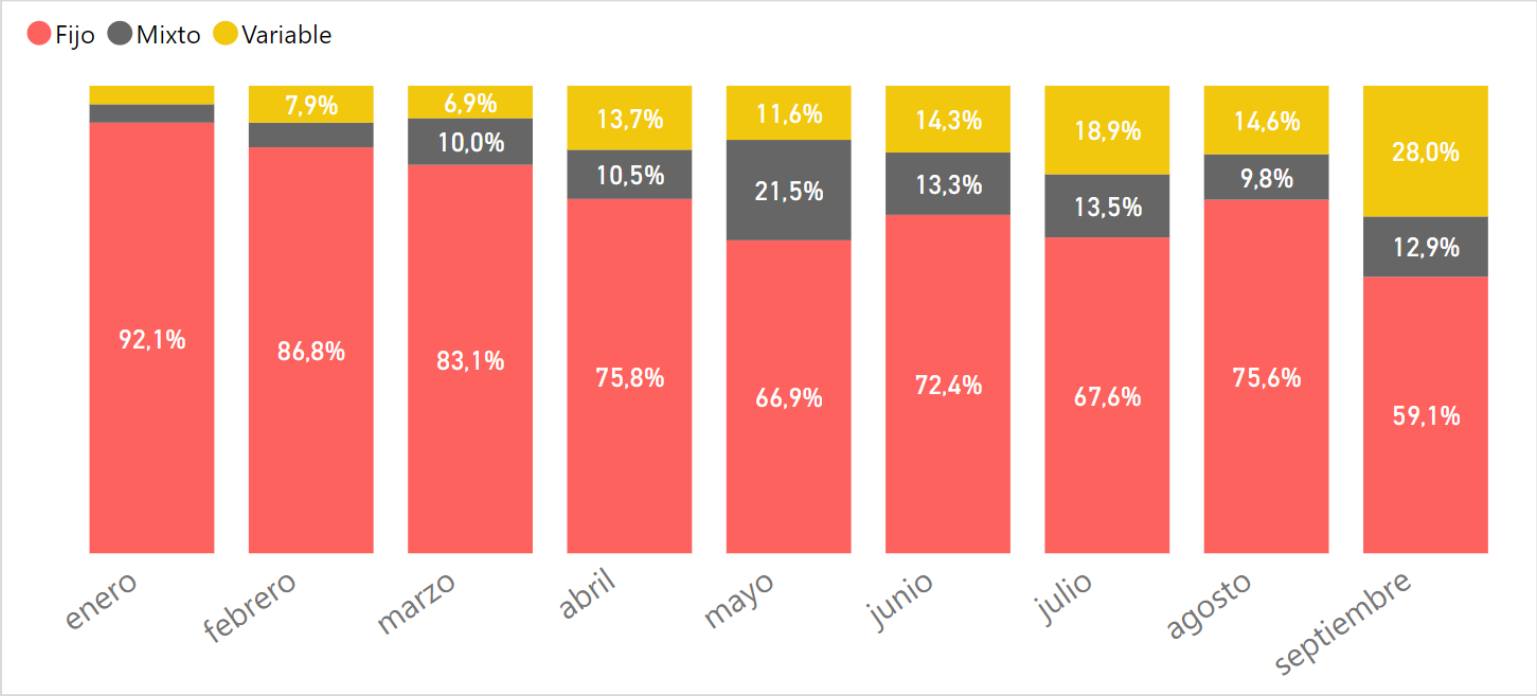
En todas las ciudades, la opción predominante es la compra con hipoteca.

TECNOCASA GROUP

OPCIONES DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS





Aumentan las hipotecas a tipo variable y mixto.

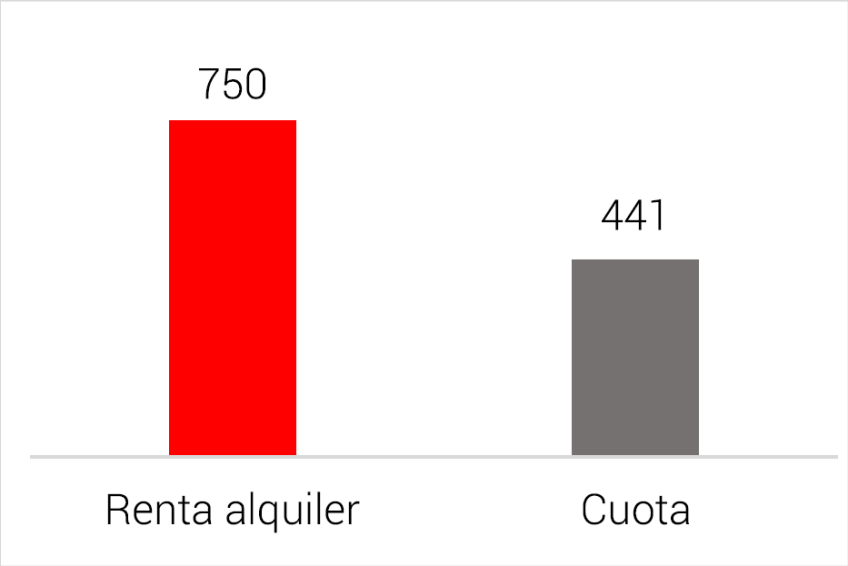
TECNOCASA GROUP

COMPRAR VS ALQUILAR

RENTA DEL ALQUILER / CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA

SEVILLA

Metros	77 m²
Precio de venta	110.000 €
Importe del préstamo	88.000 €
Renta de alquiler	750 €



Diferencia mensual: -309 €

Comparativa del alquiler con la cuota hipotecaria en base a:

Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	3,5% *

* 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).

SEVILLA

Renta anual	9.000 €
Precio de la vivienda	110.000 €
Rentabilidad bruta	**8,2%**

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 / 147 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

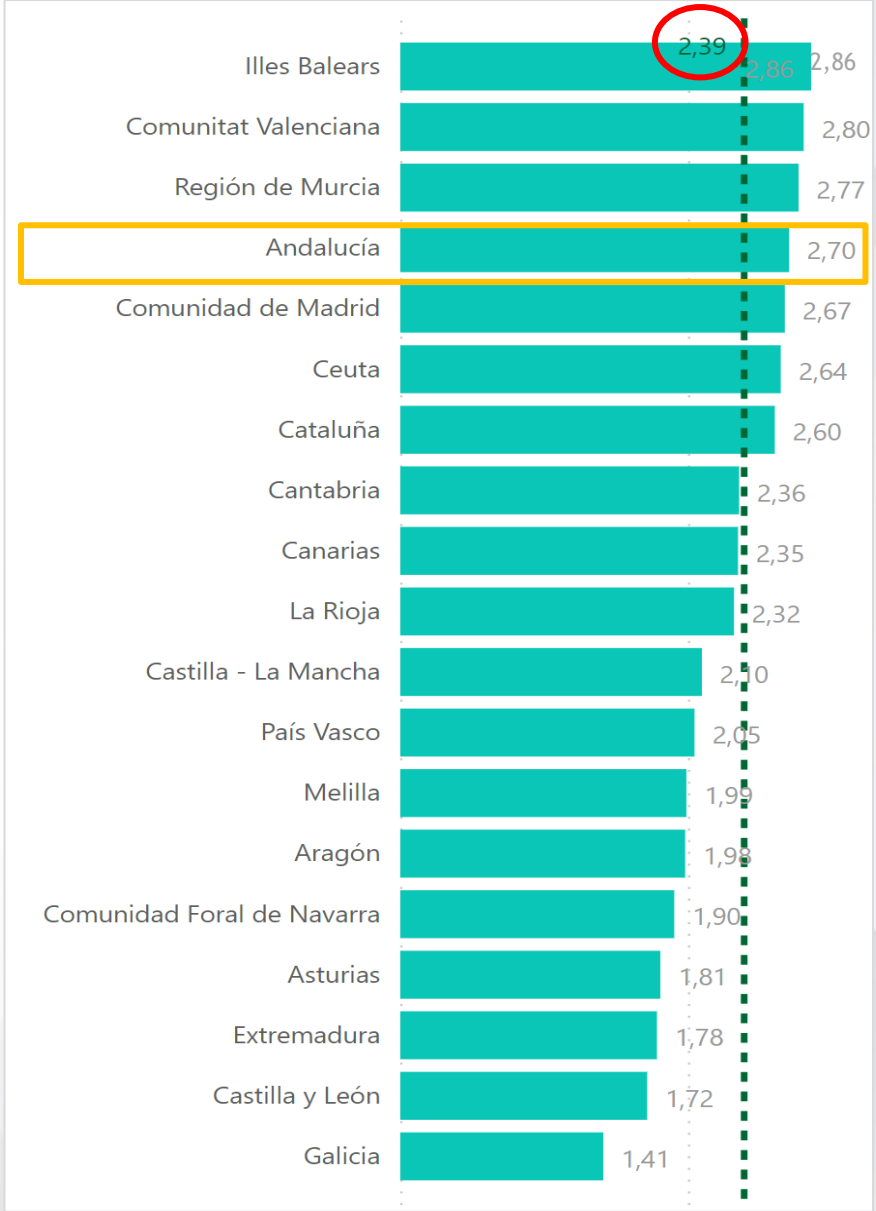
VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

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.

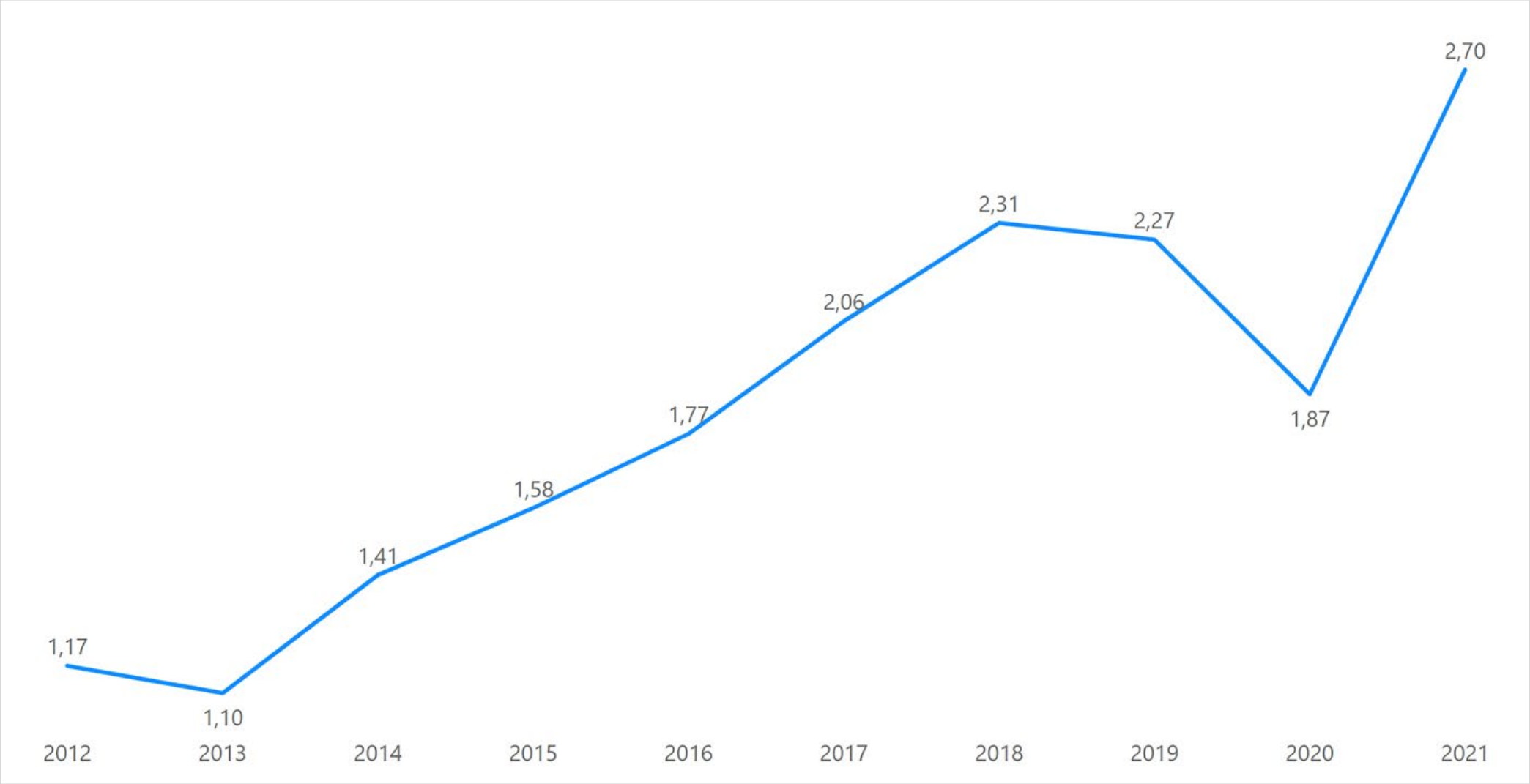
En Andalucía, la rotación es de 2,7.



TECNOCASA GROUP

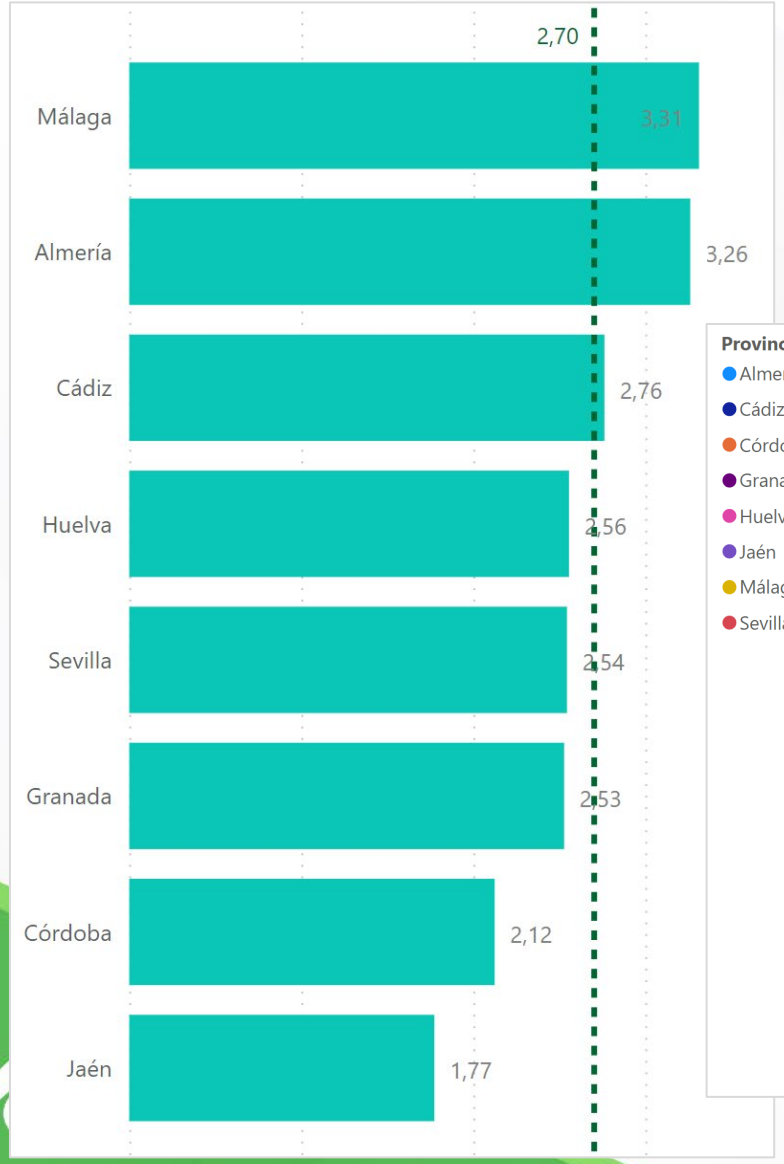
SEGUNDA MANO - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

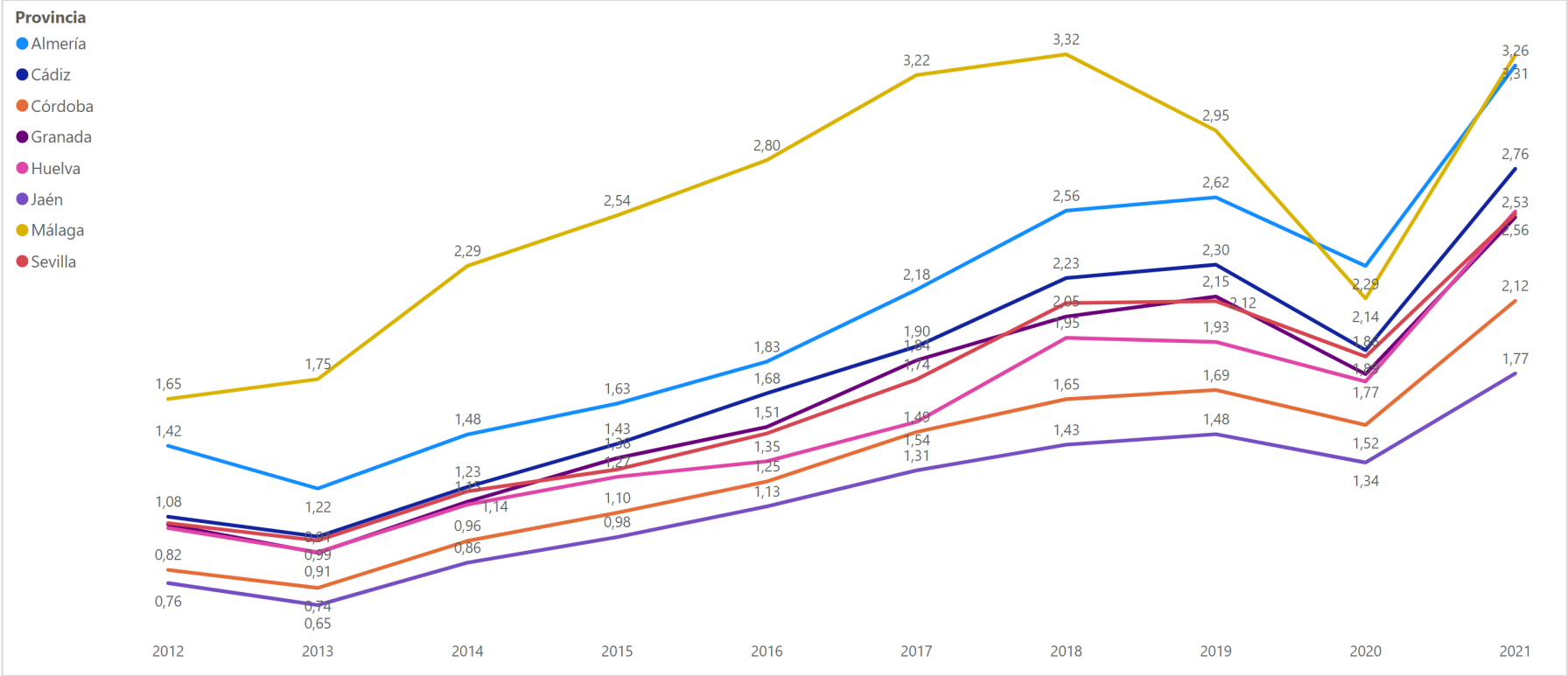
ANDALUCÍA



TECNOCASA GROUP

SEGUNDA MANO - PROVINCIAS

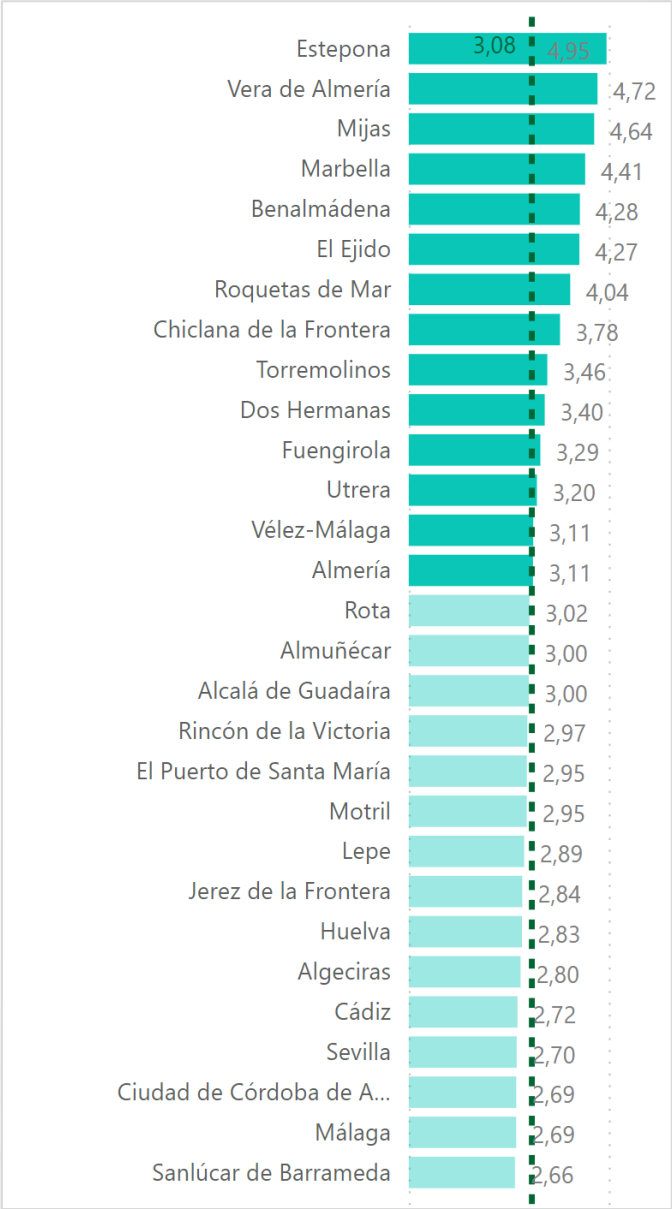




SEGUNDA MANO – PRINCIPALES CIUDADES

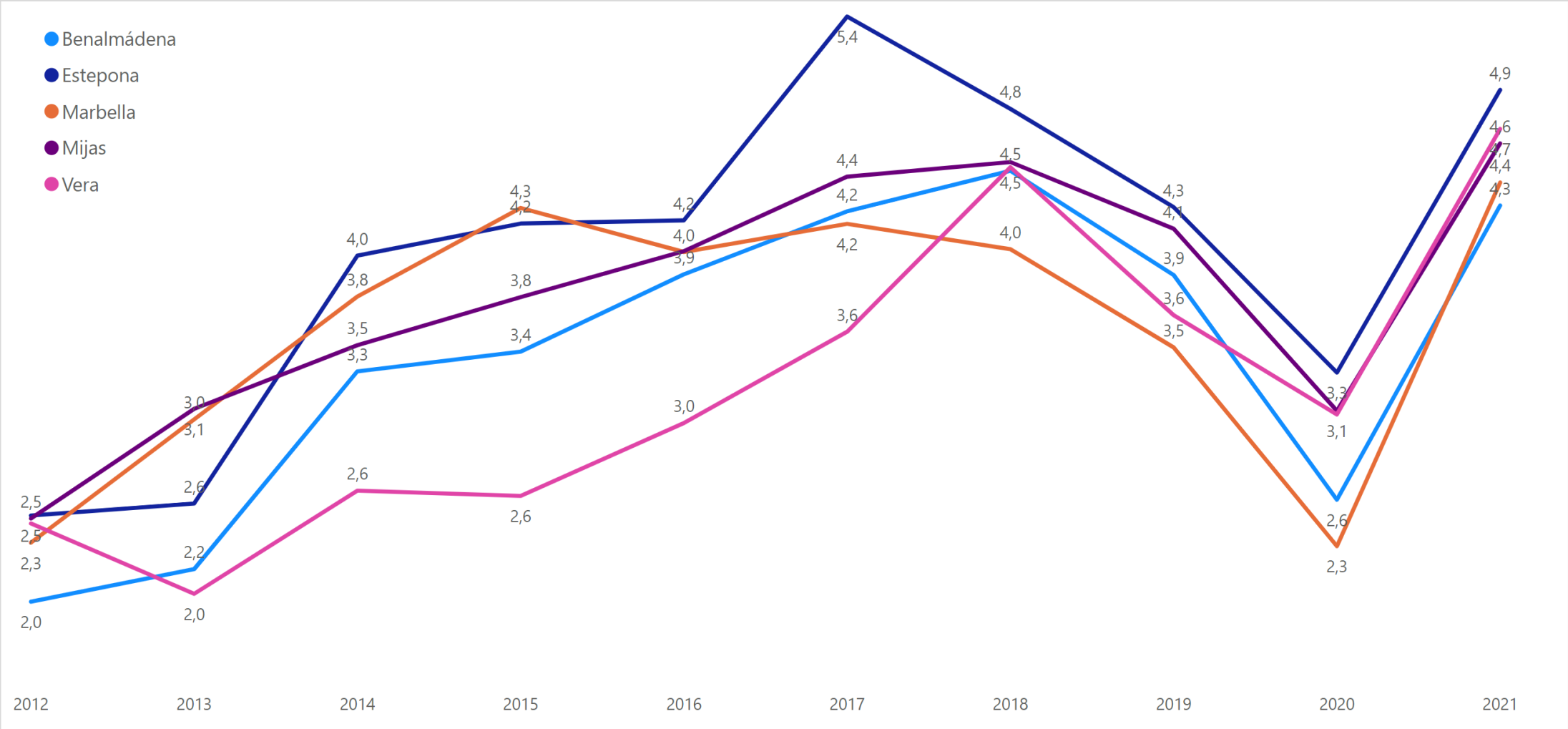
ROTACIÓN DE VIVIENDAS POR POBLACIÓN

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 20.000.



TECNOCASA GROUP

SEGUNDA MANO – PRINCIPALES CIUDADES



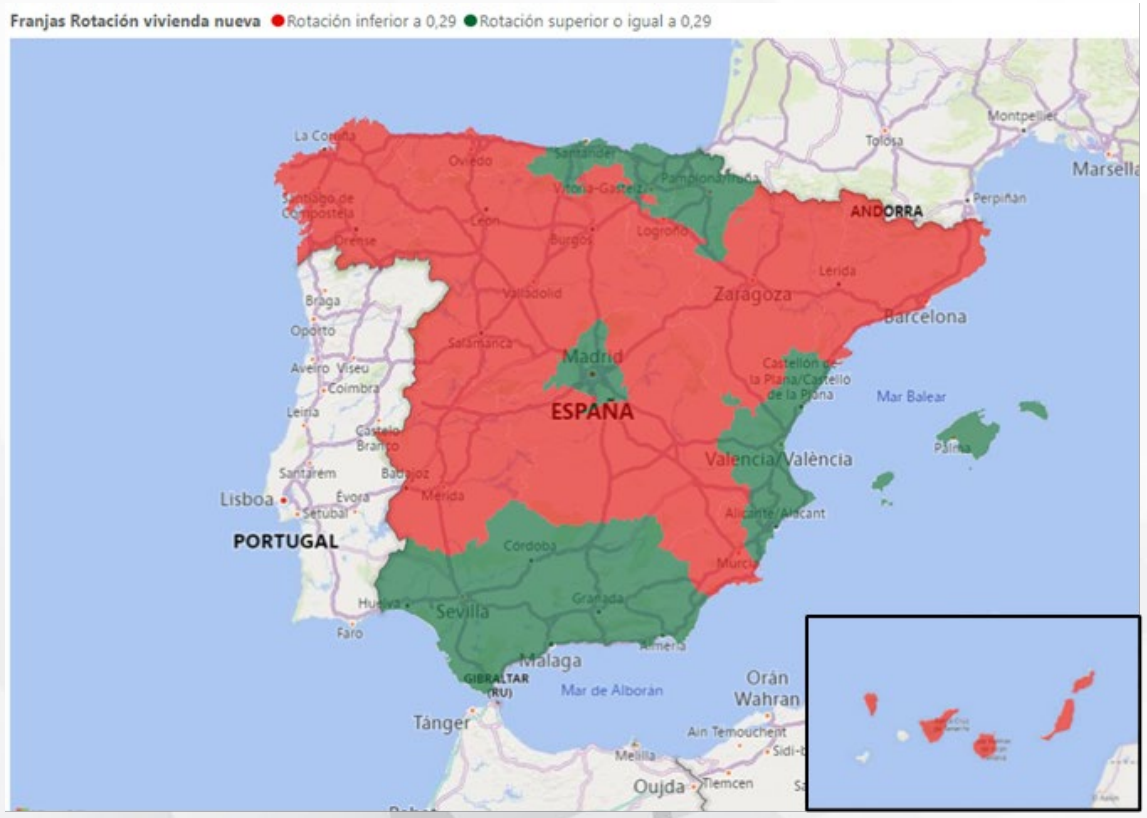
TECNOCASA GROUP

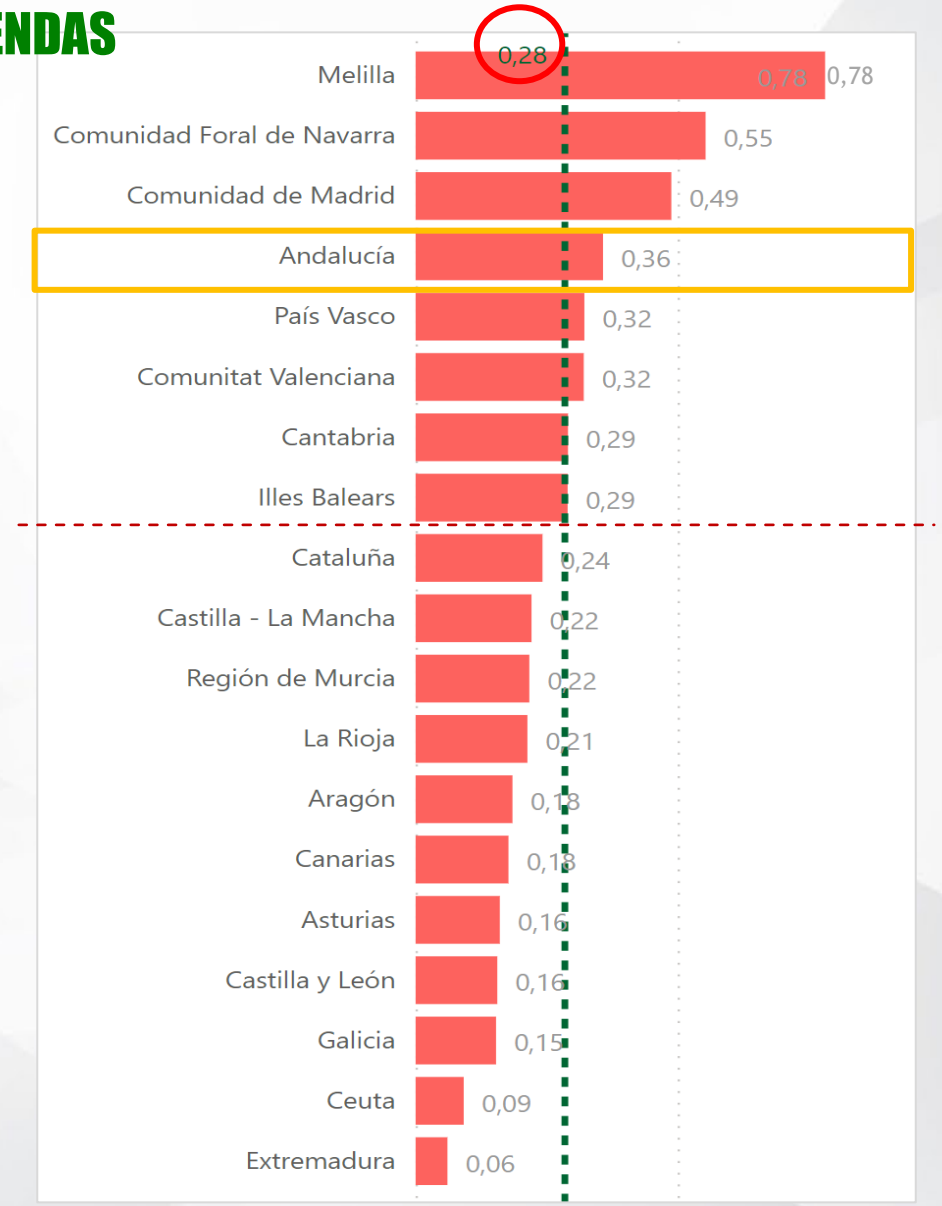
OBRA NUEVA

OBRA NUEVA - CCAA

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

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

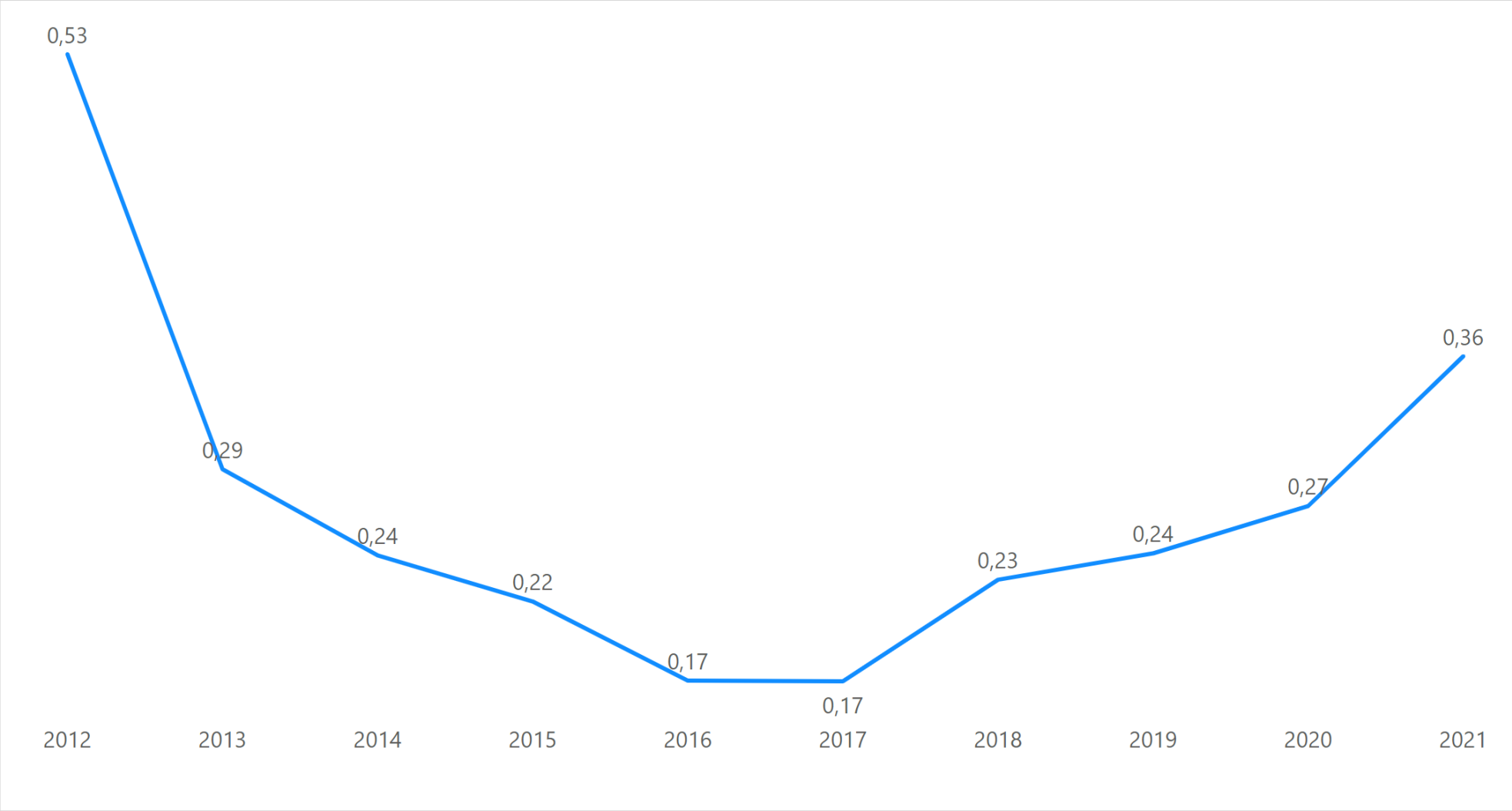




TECNOCASA GROUP

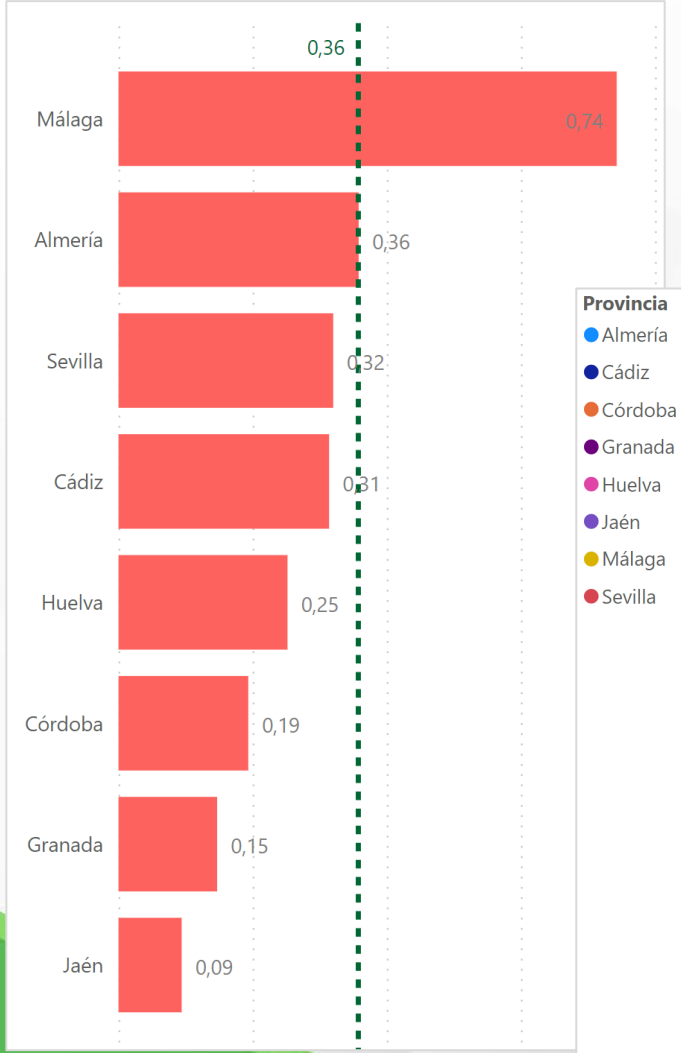
OBRA NUEVA - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

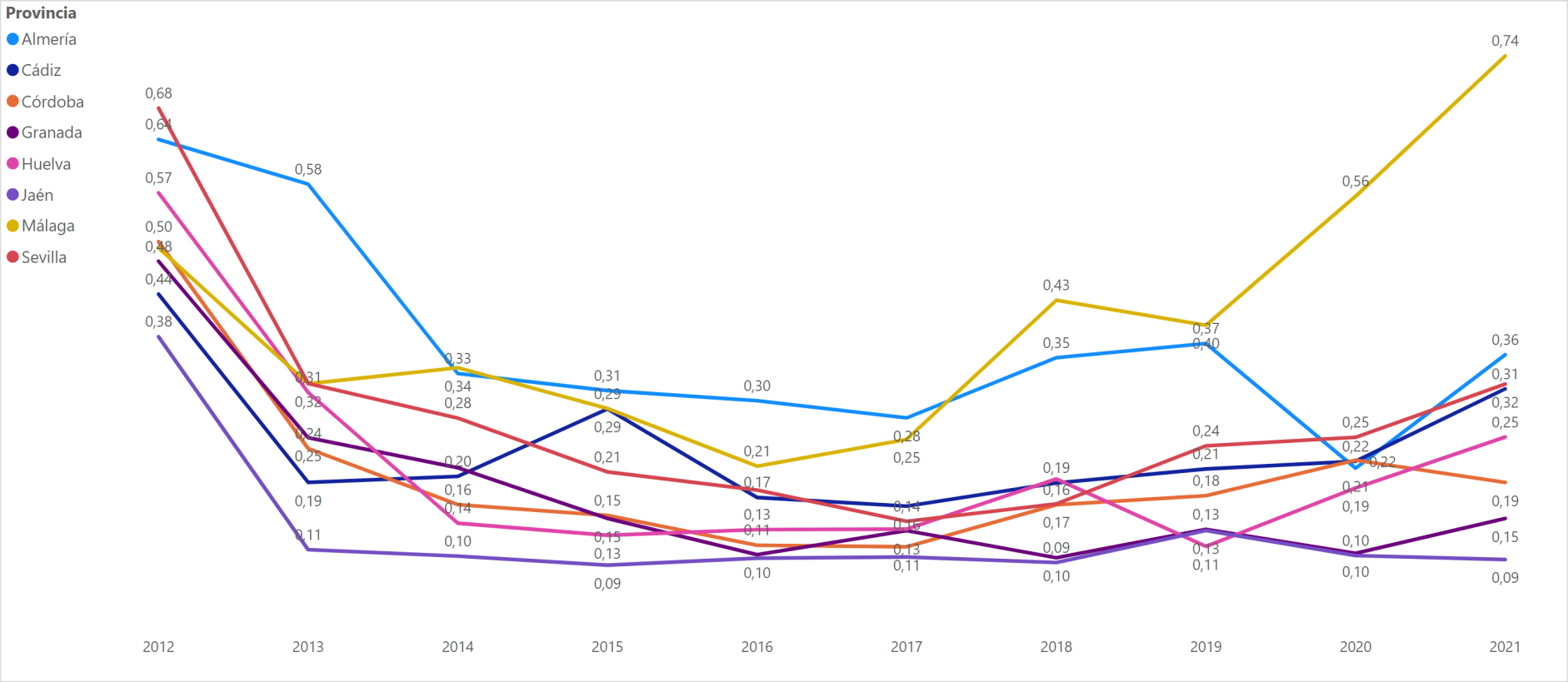
ANDALUCÍA



TECNOCASA GROUP

OBRA NUEVA – PROVINCIAS



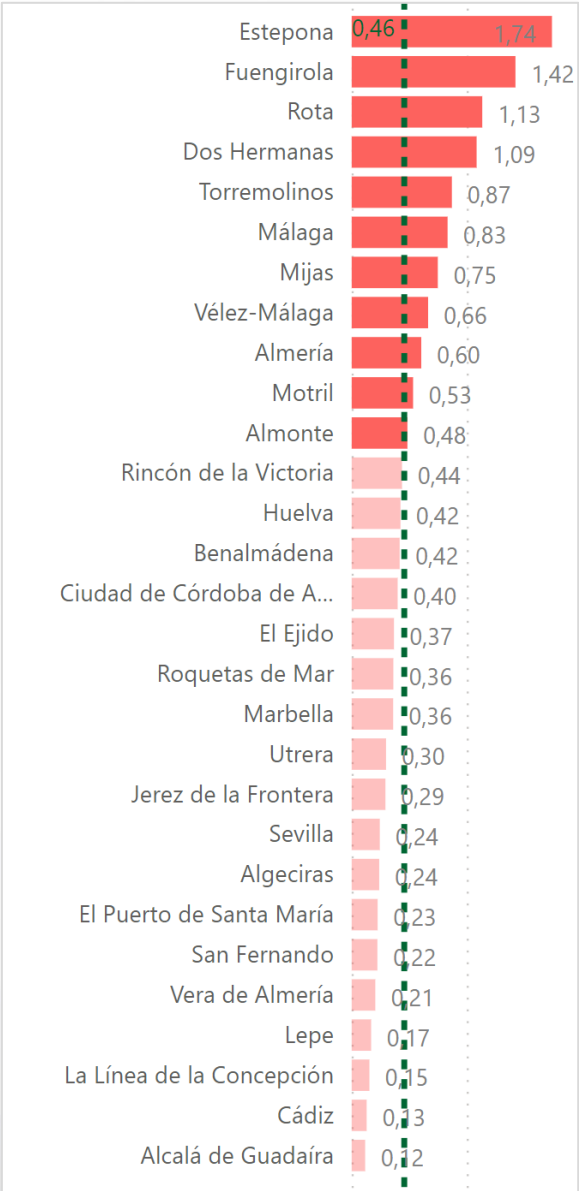


TECNOCASA GROUP

OBRA NUEVA – PRINCIPALES CIUDADES

ROTACIÓN DE VIVIENDAS EN LAS PRINCIPALES CIUDADES

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 20.000.



TECNOCASA GROUP

CONCLUSIONES

- El precio de la vivienda en Andalucía ha crecido un 3,8% en compraventa.
- En general, existe una **sobrevaloración de los inmuebles** por parte de vendedores particulares (**entre el 14% y el 25%**).
- Sevilla, Almería, Granada y Cádiz superan la media nacional de inversión en vivienda (26%).
- En Sevilla, el precio del alquiler se incrementó el 10,9%. En esta ciudad, la compra como inversión ofrece una rentabilidad bruta del 8,2%.
- Se está reduciendo la contratación de hipotecas a tipo fijo.
- Existen **diferencias territoriales en el dinamismo del mercado**, tanto en segunda mano como en obra nueva.
- Las **poblaciones más dinámicas** en segunda mano son Estepona, Vera de Almería y Mijas; y en obra nueva Estepona, Fuengirola y Rota.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

ANDALUCÍA

TECNOCASA GROUP