

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



GRUPO TECNOCASA ESPAÑA



+ 860
oficinas
especialistas en el barrio

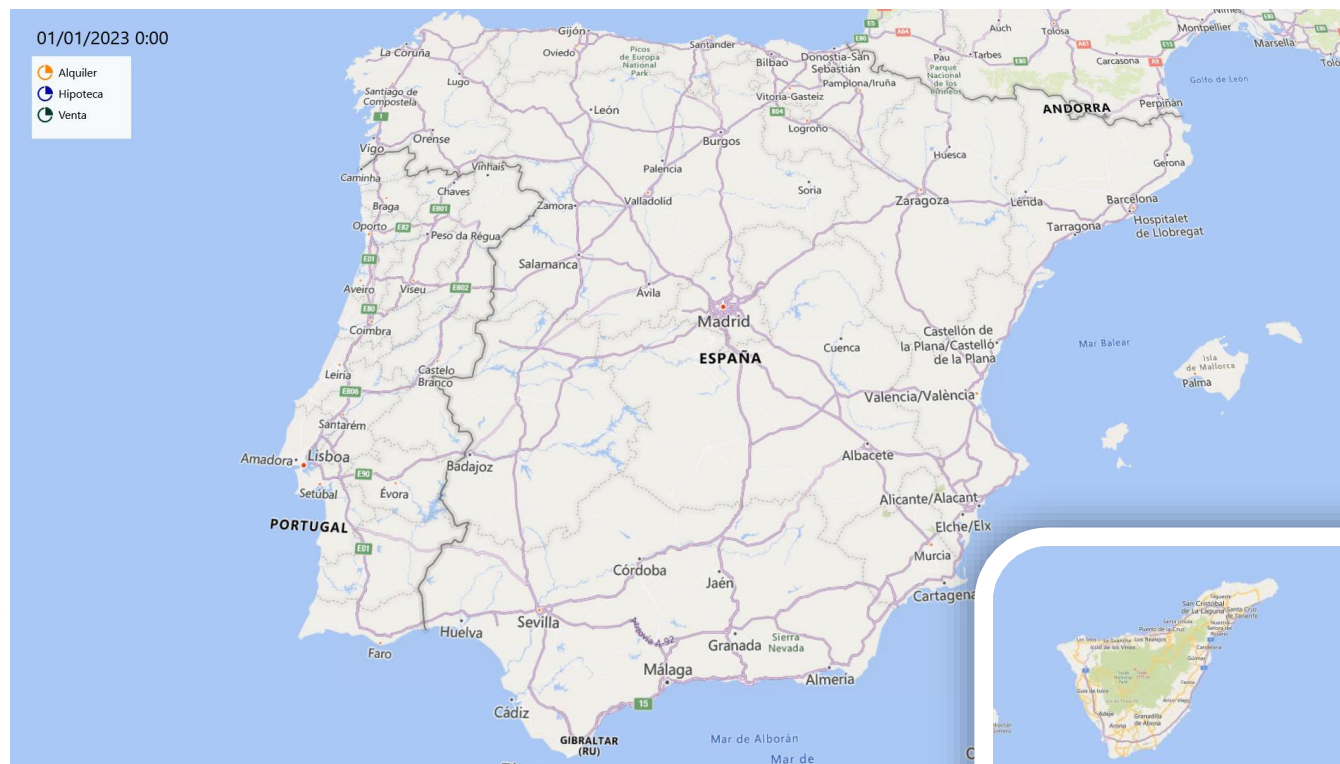
EL GRUPO TECNOCASA EN 2023

PREVISIÓN A CIERRE DE 2023

15.000
COMPRAVENTAS

5.000
HIPOTECAS

5.500
ALQUILERES



EL GRUPO TECNOCASA EN ANDALUCÍA



HUELVA

CÓRDOBA

JAÉN

SEVILLA

GRANADA

ALMERÍA

TECNOCASA – 178 OFICINAS
KIRON – 23 OFICINAS

201 OFICINAS

EQUIPO COMERCIAL
EN ANDALUCÍA

1.118 PROFESIONALES



CATEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

EL GRUPO TECNOCASA EN ANDALUCÍA



**12 NUEVAS OFICINAS
PRÓXIMAMENTE**



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

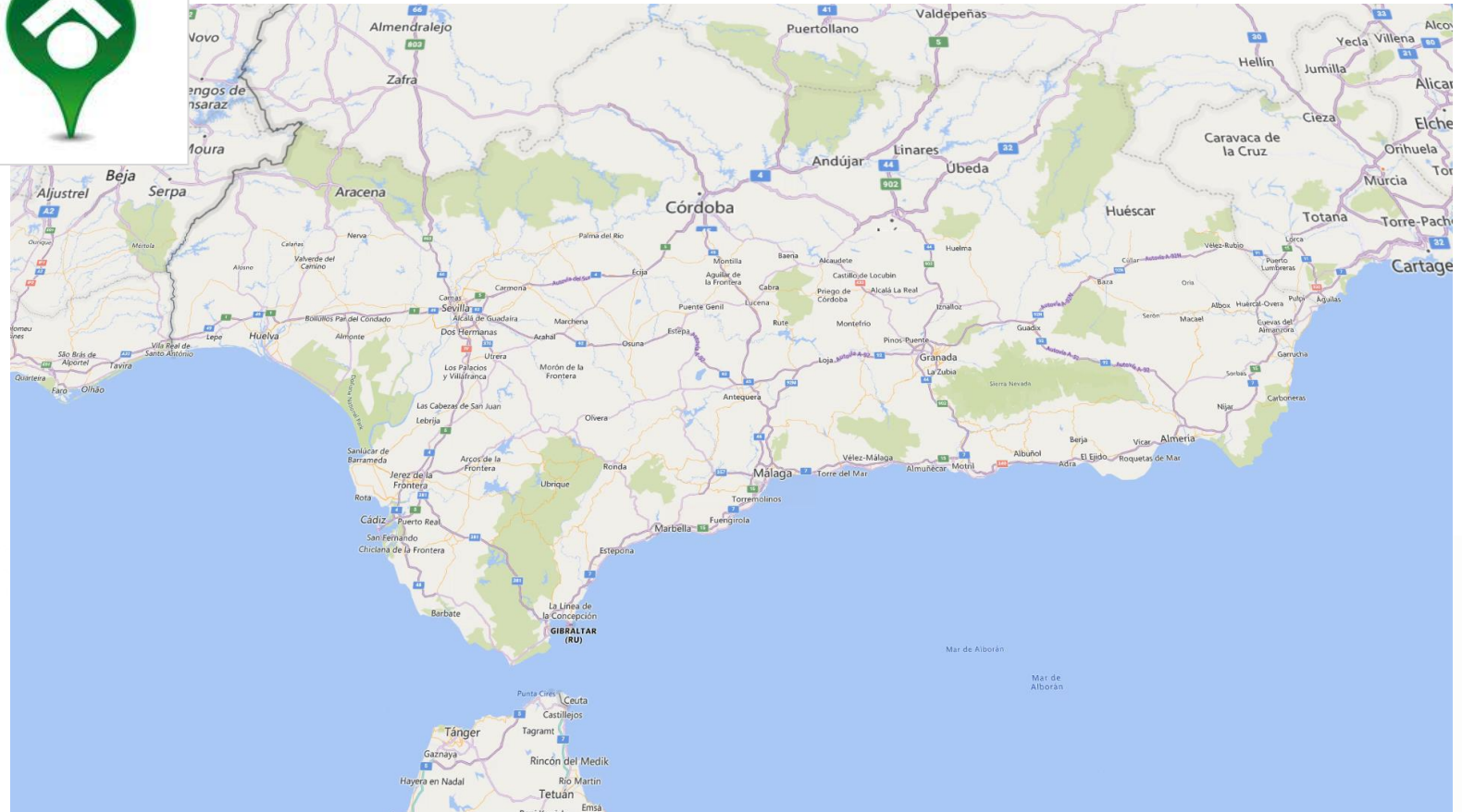
EL GRUPO TECNOCASA EN ANDALUCÍA

PREVISIÓN DE INTERMEDIACIONES A CIERRE DE 2023

4.000
COMPRAS/VENTAS

1.100
HIPOTECAS

600
ALQUILERES



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

MERCADO INMOBILIARIO



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA

+ 1,7% EN ANDALUCÍA

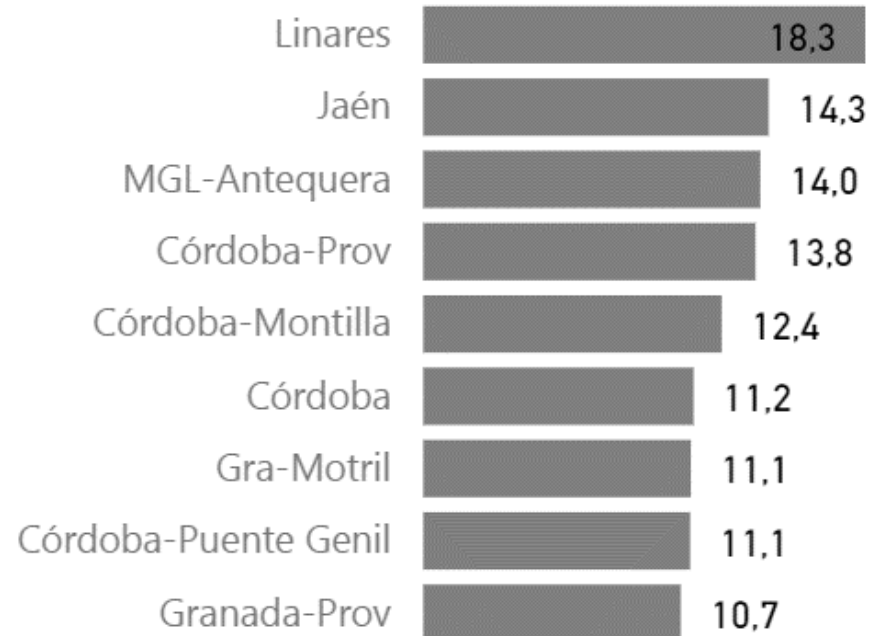
POBLACIÓN	PRECIO POR METRO CUADRADO	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
Sevilla	1.357	-4,91
Málaga	1.920	8,84
Almería	990	5,91
Huelva	994	5,41
Cádiz	2.104	1,76
Córdoba	1.069	3,47
Jaén	772	2,19
Granada	1.164	-5,85



NEGOCIACIÓN DEL PRECIO DE VENTA

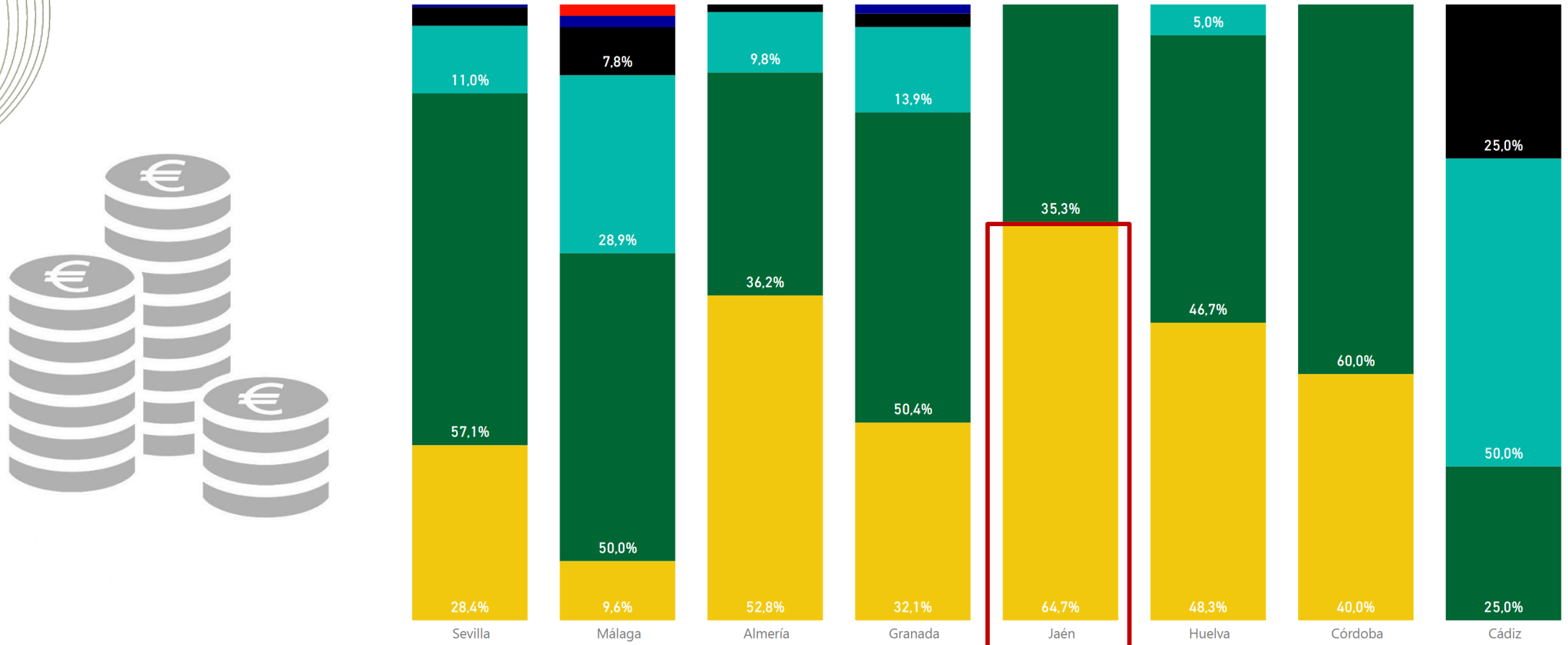
En Andalucía, en 2023
se incrementa la negociación del precio (9%).

REBAJA SOBRE EL PRECIO INICIAL DE SALIDA DEL INMUEBLE AL MERCADO



FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

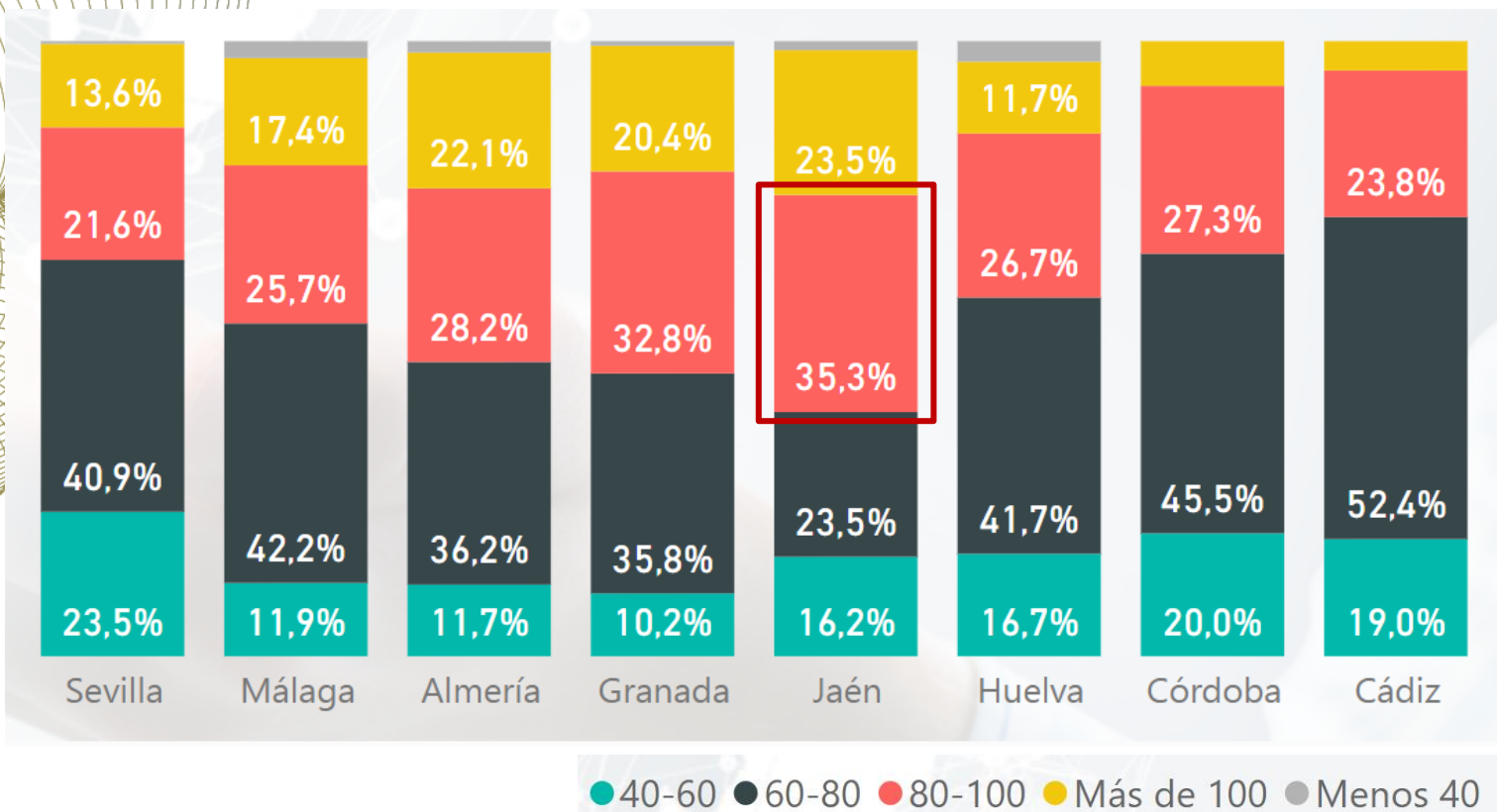
● 1 -75.000€ ó menos ● 2 -75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€ ● 6 - 375.001 ó más



Jaén es la ciudad con mayor proporción de viviendas en la franja más baja.

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

SEGÚN EL TAMAÑO DE LA VIVIENDA



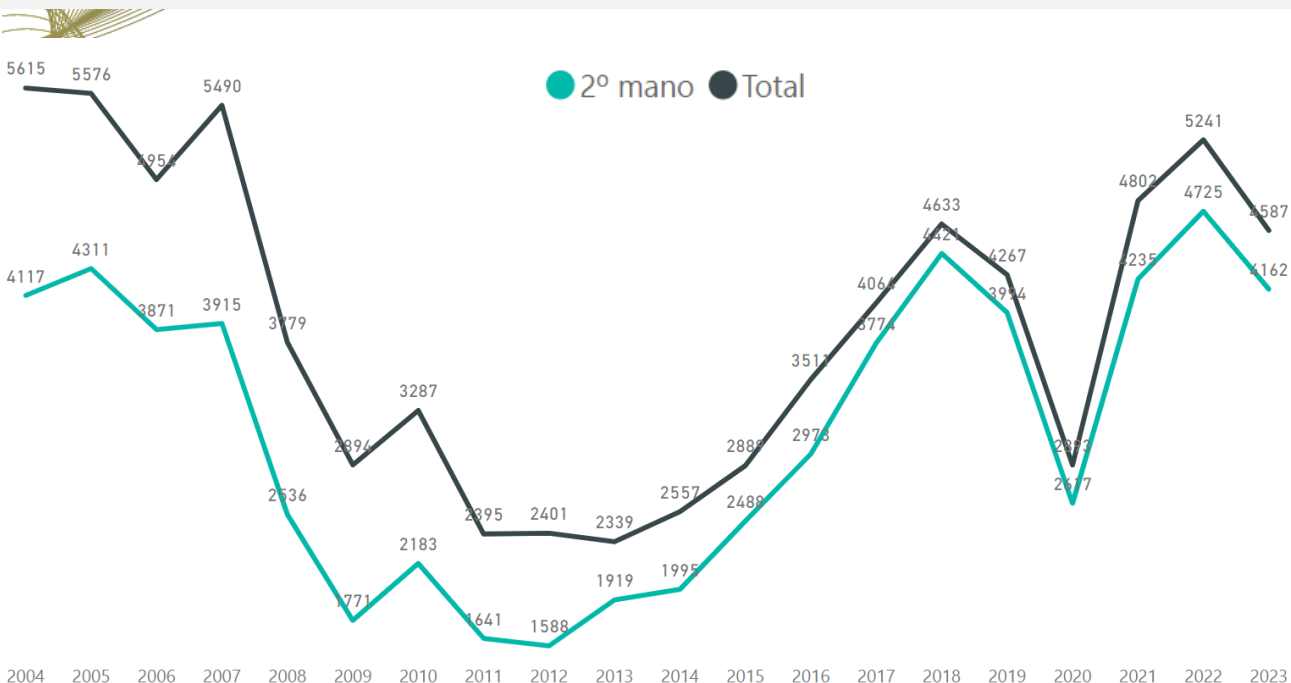
La franja mayoritaria es la de viviendas de entre 60 y 80 metros cuadrados útiles, excepto en Jaén (80- 100 m2).

EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDAS

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004 - 2023)

FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SEVILLA



4.587

Total 2023

% último periodo

-12,48

4.162

2º mano 2023

% último periodo

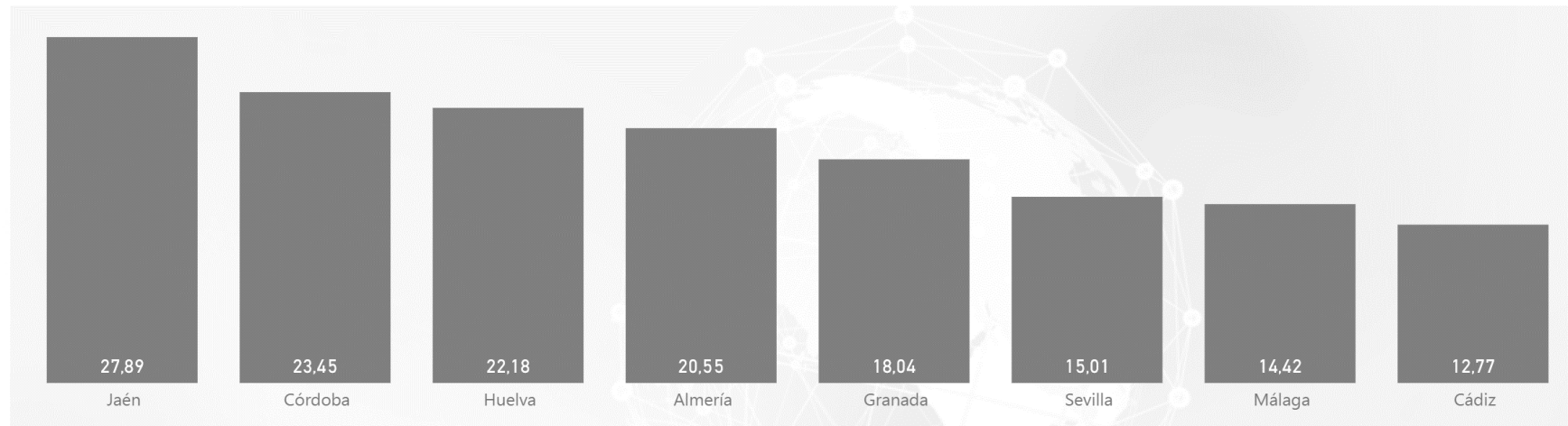
-11,92

VARIACIÓN (%) SEGUNDA MANO

Sevilla	-12
Málaga	-12,5
Almería	-5,6
Huelva	-6,5
Cádiz	-10,1
Córdoba	5,3
Jaén	-10
Granada	-11,6

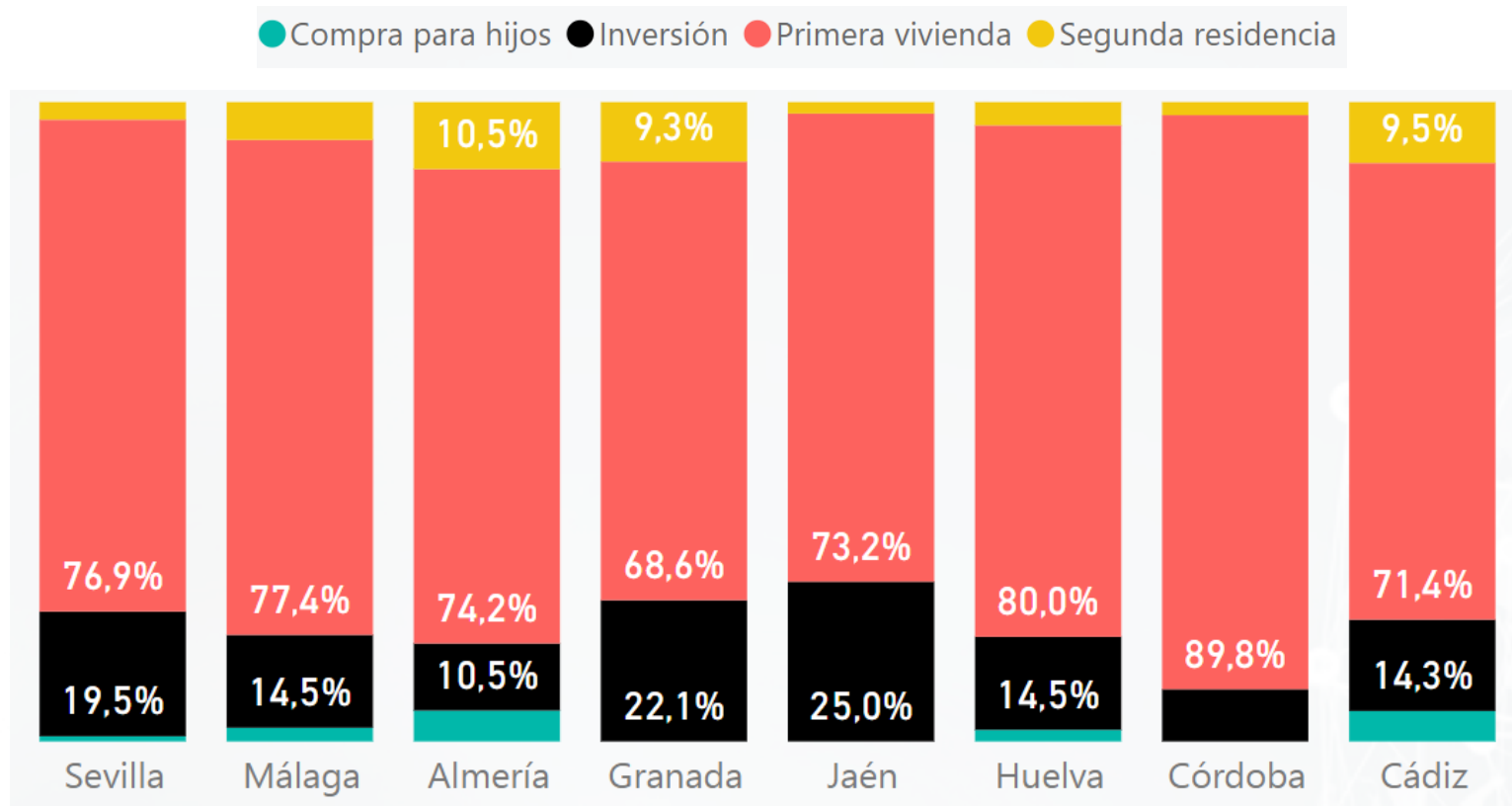
PRECIO – ANÁLISIS DE LA DEMANDA

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



PERFIL DEL COMPRADOR

MOTIVO DE COMPRA



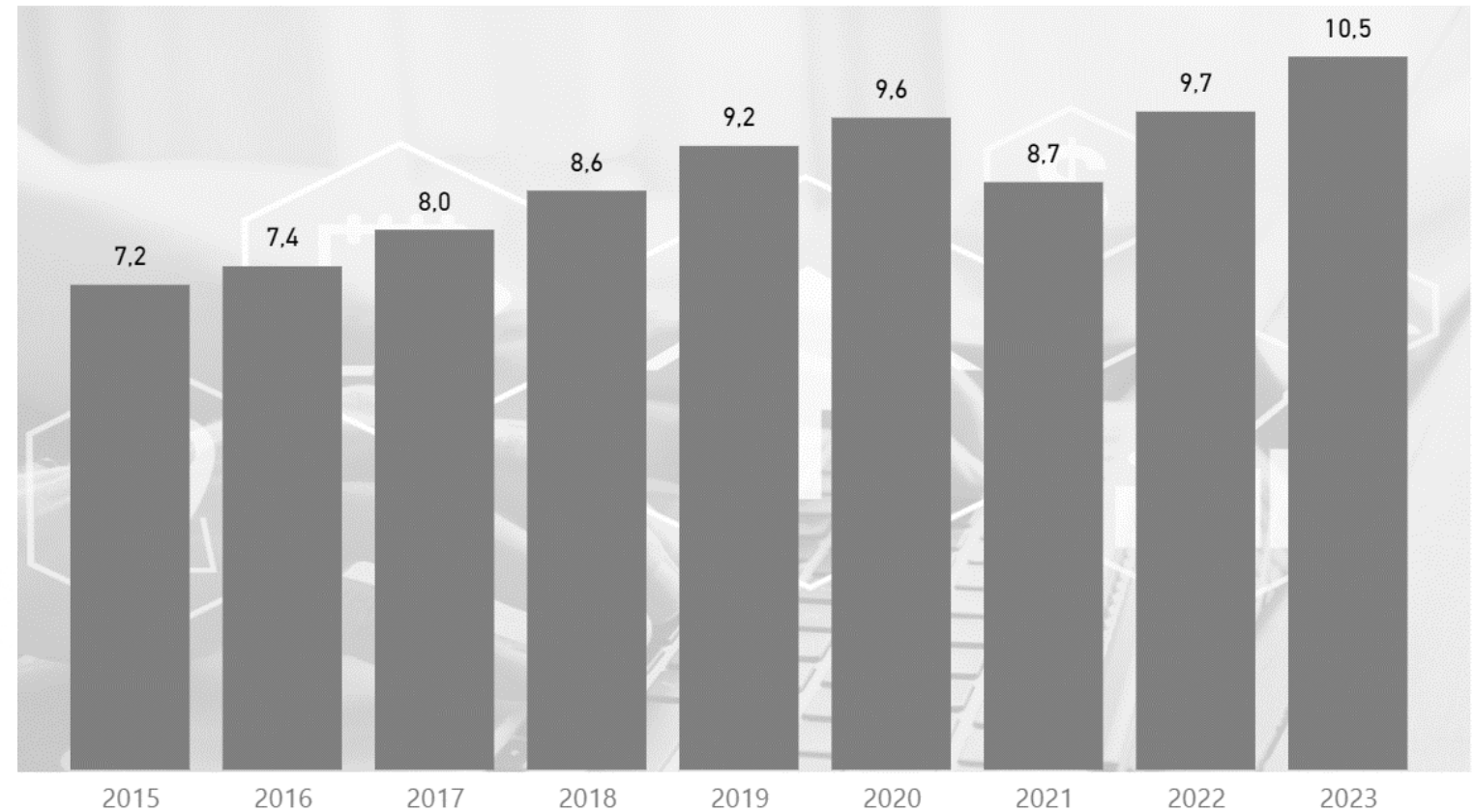
Primera vivienda es el principal motivo de compra.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/m²)

SEVILLA



8,4%



RENTABILIDAD NETA POR ALQUILER

SEVILLA

GANANCIA NETA QUE SE OBTENDRÍA ANUALMENTE POR EL ALQUILER, COMPARADA CON LA INVERSIÓN REALIZADA EN LA VIVIENDA (COSTE ADQUISICIÓN).



Precio de la vivienda	105.000€
Coste total de adquisición	113.200€
Ingresos netos por el alquiler	8.053€

RENTABILIDAD NETA **5,9%**

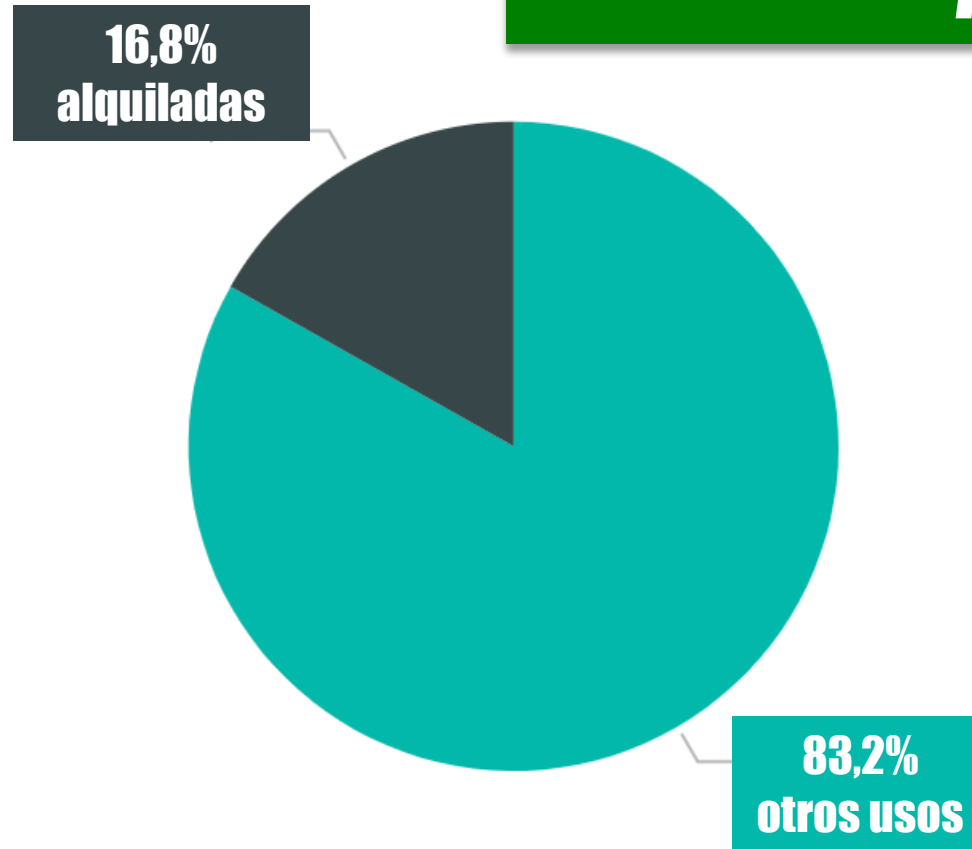
TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

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

17 AÑOS

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA ANTERIOR A LA VENTA

ANDALUCÍA



NUEVA LEY DE VIVIENDA

IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER EN ANDALUCÍA

TOTAL DE VIVIENDAS ESTIMADO
POBLACIONES ANALIZADAS
1.834.033

VIVIENDAS ALQUILADAS
183.372

REDUCCIÓN DE LA OFERTA UN 11,4%

27.686 viviendas menos

Un 5,5% de propietarios venderá

11.966 viviendas

Un 5,9% cambiará de modalidad

15.720 viviendas

NUEVA LEY DE VIVIENDA

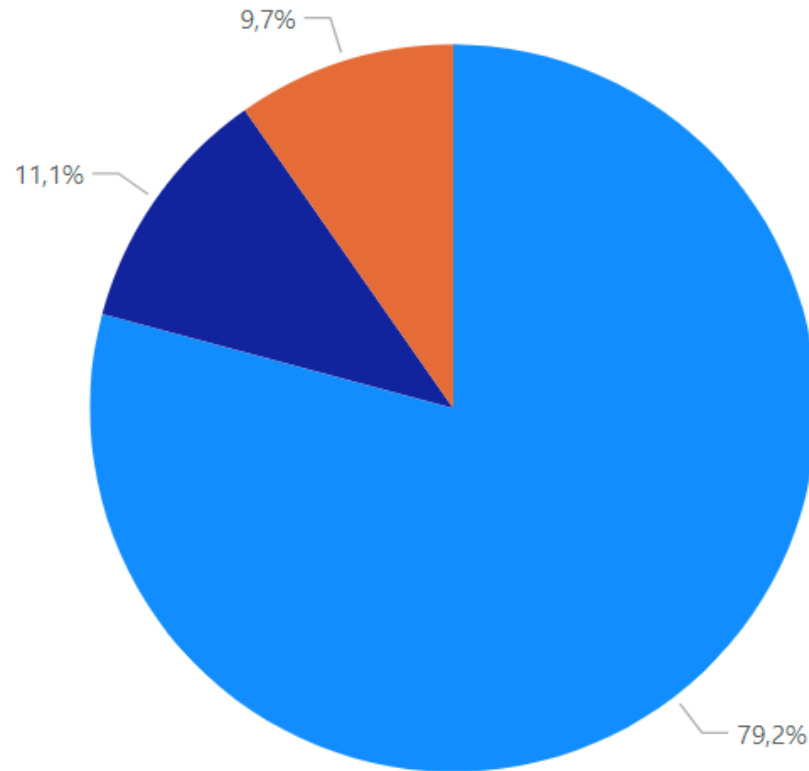
IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER
ANDALUCÍA – CAPITALES DE PROVINCIA

Población	Parque de viviendas (1)	% Pisos alquilados (2)	Nº Pisos alquilados (3)	(%) Decremento oferta (4)	(%) Viviendas que se venderían (5)	(%) Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (6)	Decremento de oferta (7)	Viviendas que se venderían (8)	Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (9)
Granada	138078	14,69	20.281	-22,8	-8,5	-14,3	-4.631	-1.724	-2.907
Cádiz	51013	5,12	2.612	-19,0	-4,0	-15,0	-496	-104	-392
Córdoba	152985	5,69	8.706	-19,0	-11,5	-7,5	-1.654	-1.001	-653
Málaga	252814	14,12	35.693	-18,1	-8,5	-9,6	-6.457	-3.034	-3.423
Sevilla	320464	13,04	41.774	-13,3	-5,3	-8,0	-5.554	-2.224	-3.330
Almería	98125	8,84	8.670	-12,0	-3,9	-8,1	-1.040	-336	-704
Jaén	58011	6,45	3.741	-5,0	-2,5	-2,5	-187	-94	-94
Huelva	68839	11,69	8.047	-2,5	-2,5	0,0	-201	-201	0
Total	1140329	9,95	129.526	-14,0	-5,8	-8,1	-20.221	-8.718	-11.503



CAUSAS QUE INCIDEN EN LA REDUCCIÓN DE LA OFERTA

ANDALUCÍA



● La inseguridad jurídica. ● Actualizaciones de la renta por debajo del IPC. ● Límite a las rentas en las zonas tensionadas.

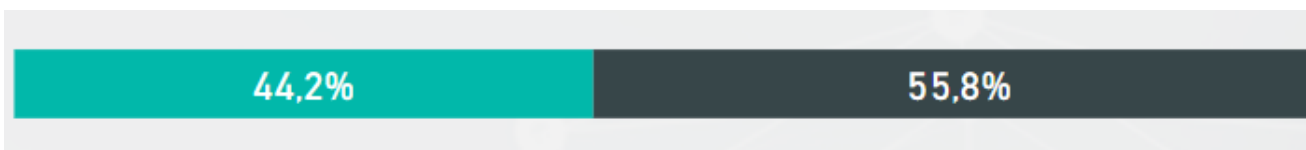
MERCADO FINANCIERO



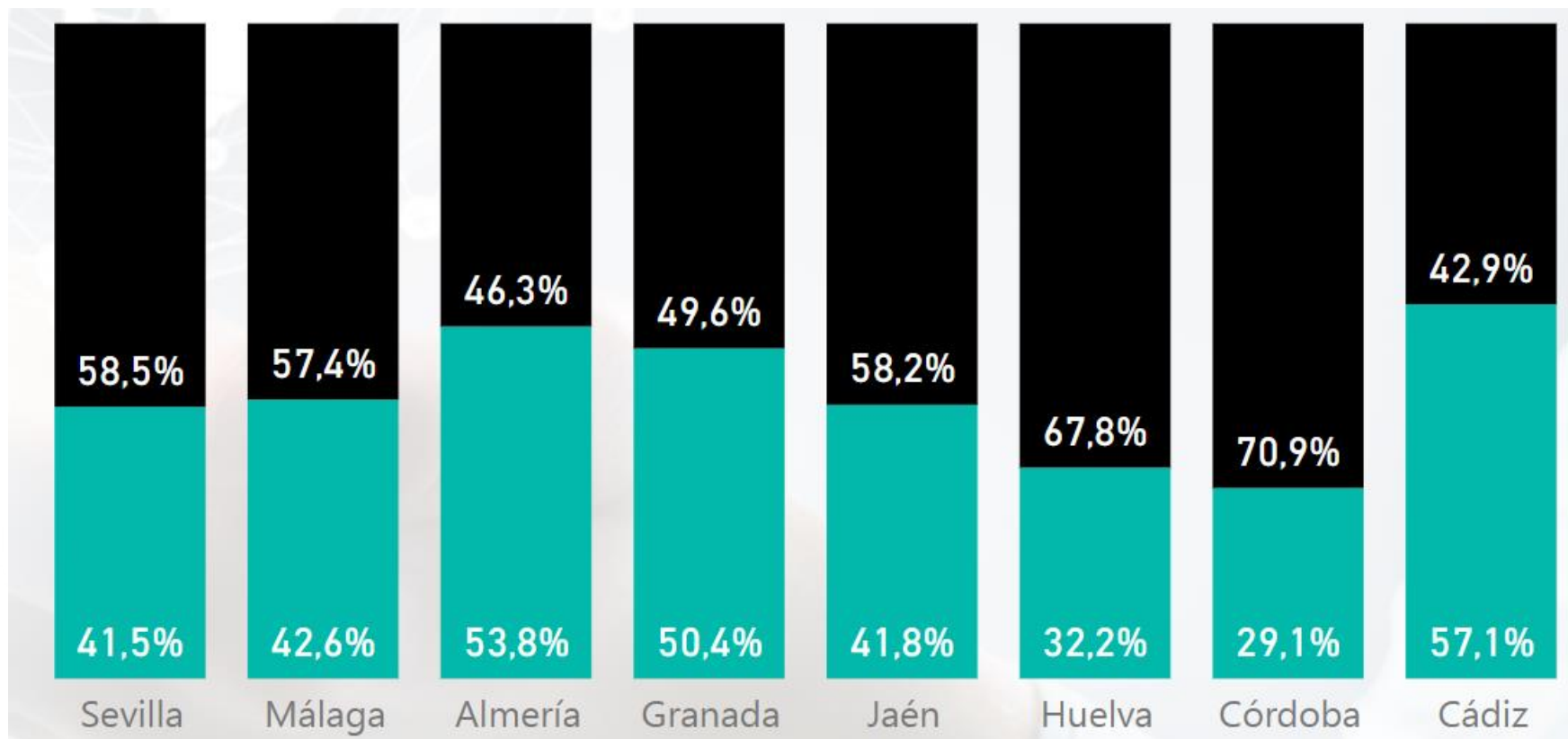
CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



OPCIONES DE FINANCIACIÓN



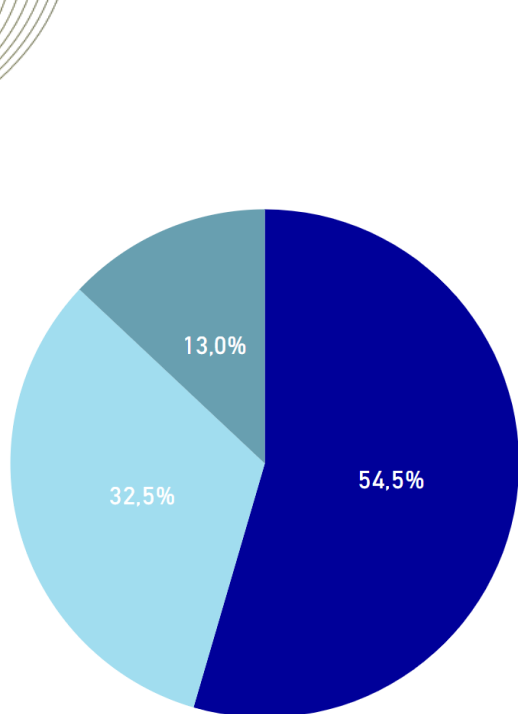
**PREDOMINA LA COMPRA
CON HIPOTECA**



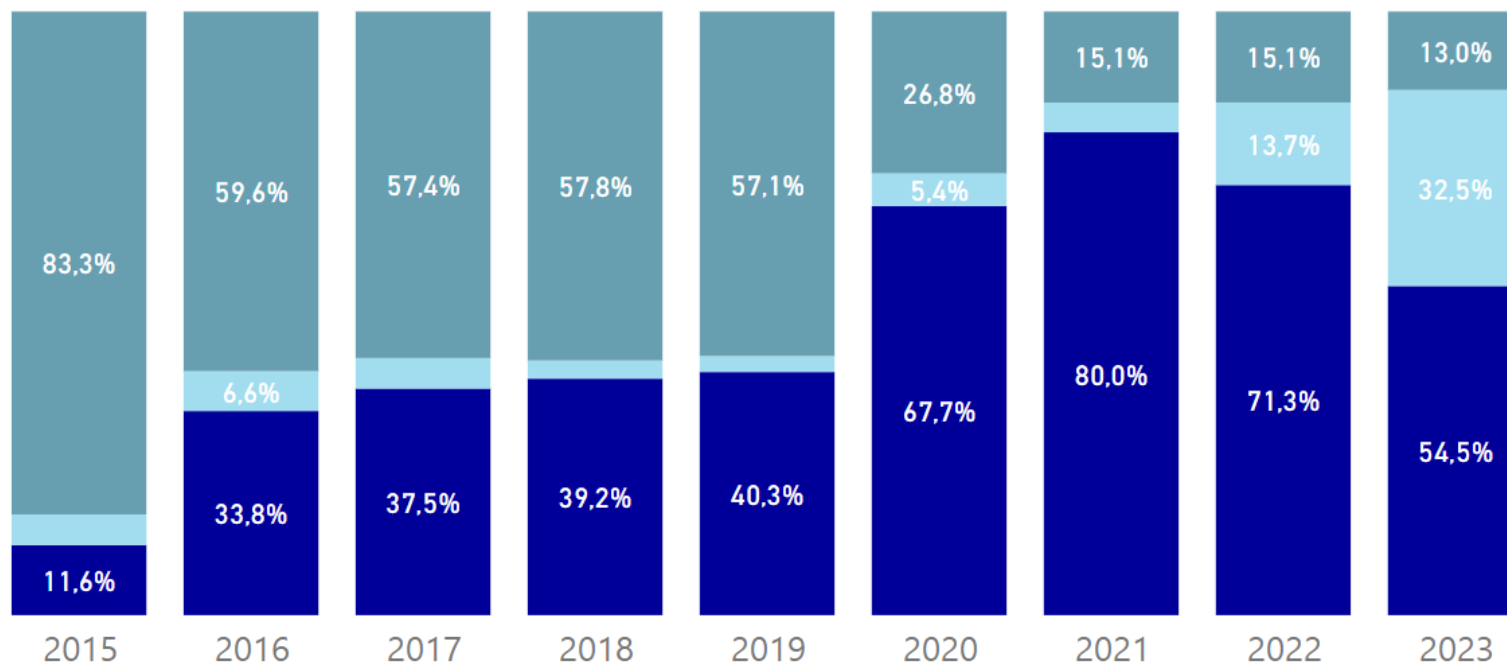
● Contado ● Hipoteca

OPCIONES DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS



● Fijo ● Mixto ● Variable

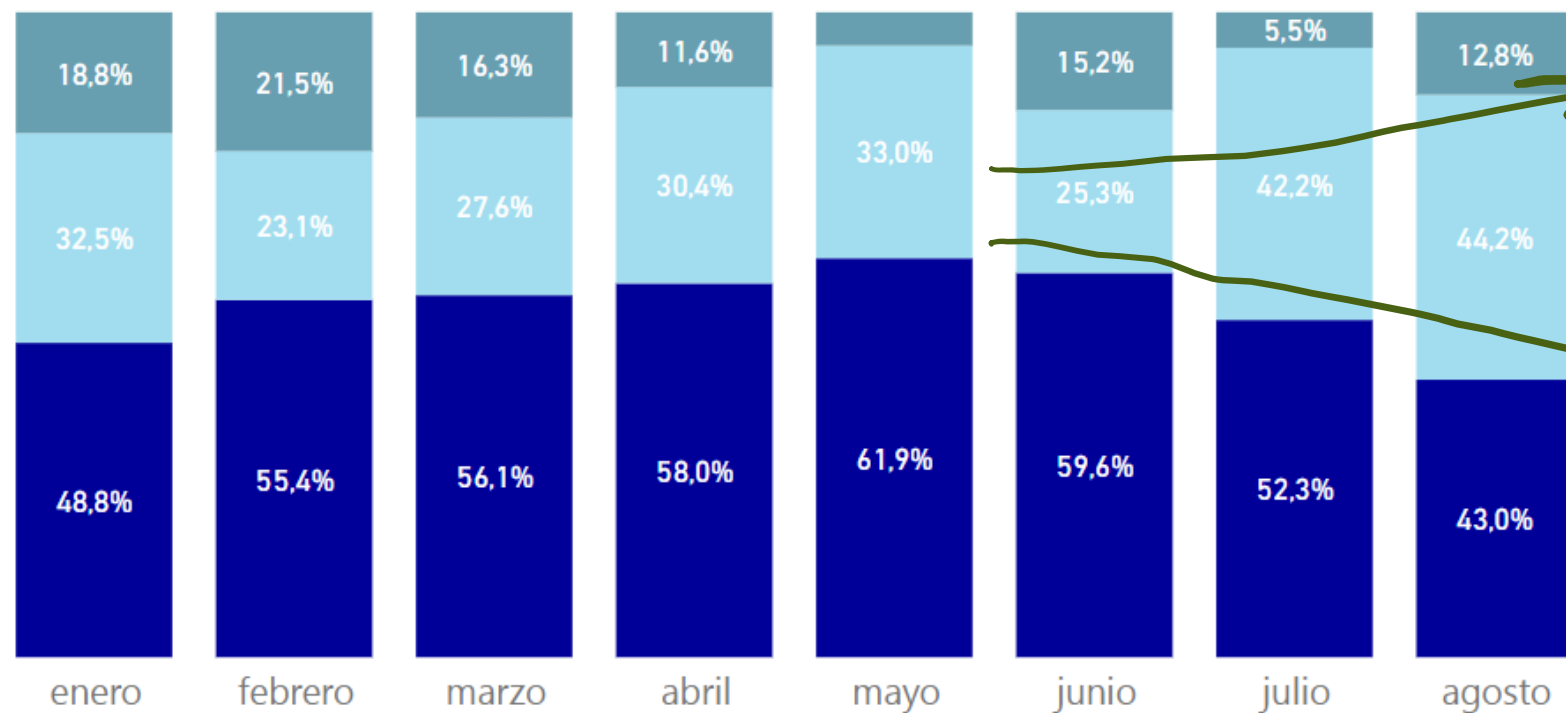


Se incrementan las hipotecas a tipo mixto.

OPCIONES DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS

● Fijo ● Mixto ● Variable



Se incrementan las hipotecas a tipo mixto.

NUEVAS HIPOTECAS

Ejemplo de vivienda de 105.000€ en Sevilla

IMPACTO EN LA DEMANDA

**COMPRA
EN EL PRIMER
SEMESTRE DE 2022**

(90% hipoteca - 2% - 30 años)

CUOTA MENSUAL
349 €

RENTA MÍNIMA MENSUAL
COMPRADOR 1.164 €

APORTACIÓN
18.565 €

COMPRA EN 2023

(80% hipoteca - 4% - 30 años)

CUOTA MENSUAL
401 €

RENTA MÍNIMA MENSUAL
COMPRADOR 1.337 €

APORTACIÓN
29.065 €

**Hay menos compradores y se requiere mayor poder adquisitivo.
Los que pueden comprar tienen acceso a menos crédito.**

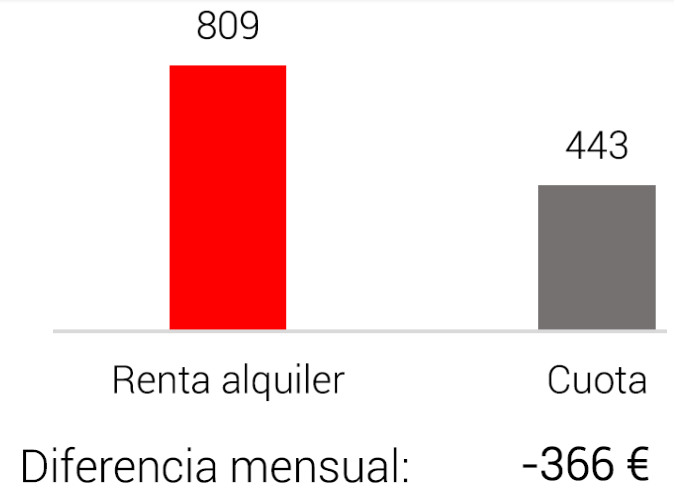
COMPRAR vs ALQUILAR



VIVIENDA TIPO

Metros	77m ²
Precio de venta	105.000€
Importe del préstamo	84.000€
Renta de alquiler	809€

SEVILLA



COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:



Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	4% *

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



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO 2023

OBJETIVOS DEL 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

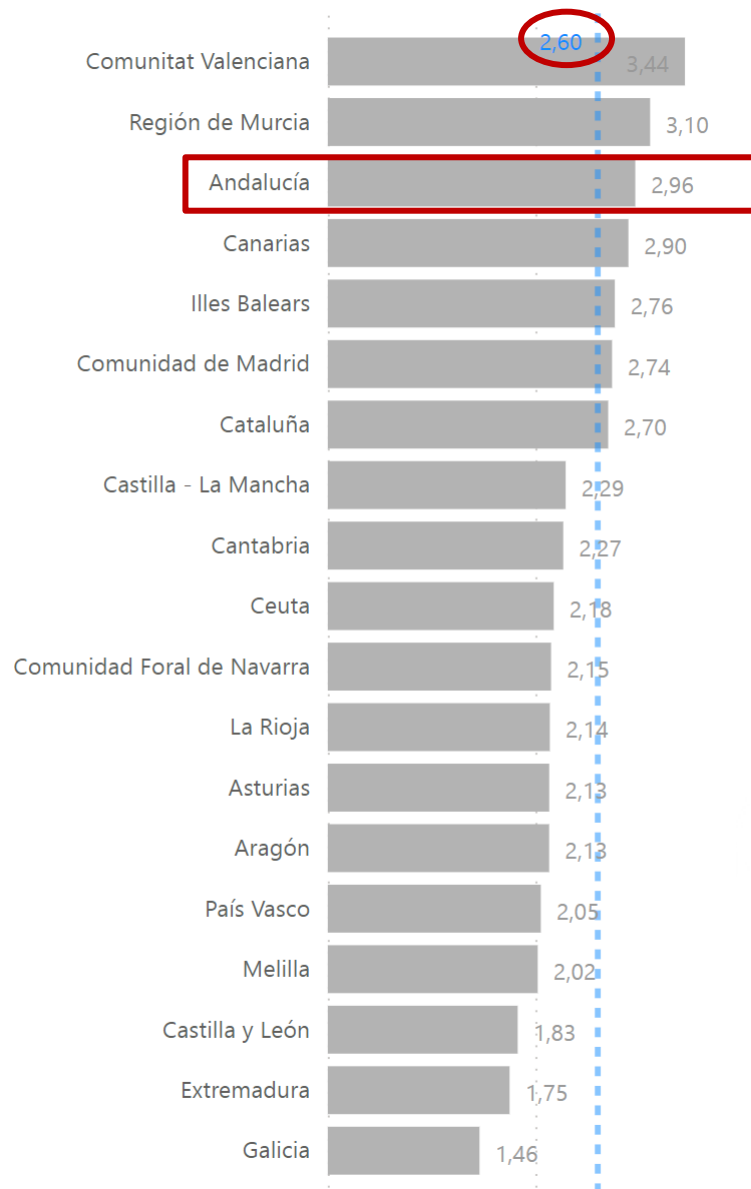


El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas.

Utilizamos la ratio de rotación, que mide las ventas anuales que se realizan en una zona geográfica cada 100 viviendas.

- Las tipologías estudiadas son:
 - Vivienda usada,
 - Obra nueva.

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS



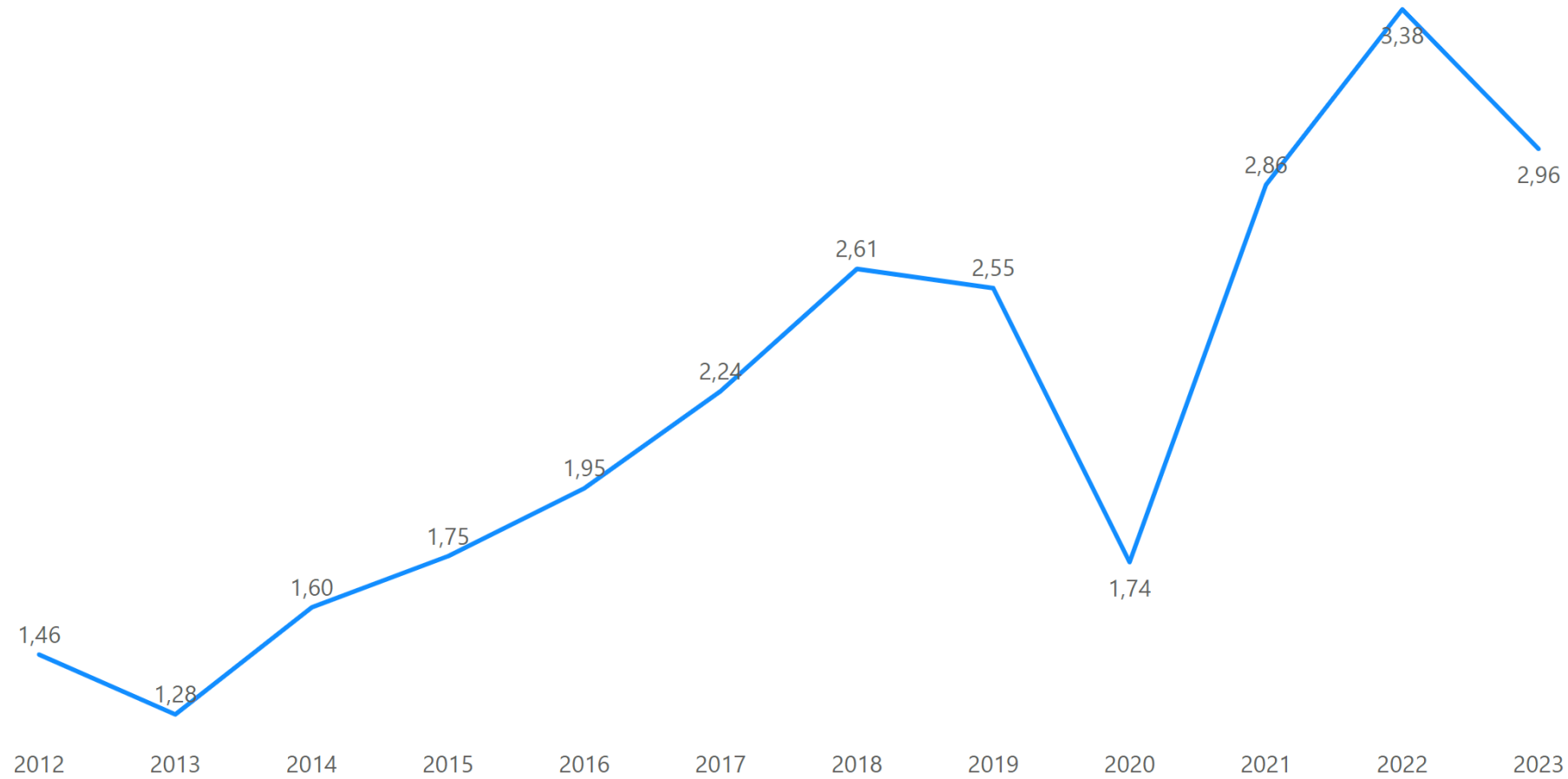
La media nacional es 2,6 ventas cada 100 viviendas (*).

En Andalucía, la rotación es de 2,96 ventas cada 100 viviendas, por encima de la media nacional.

(*). Dinamismo correspondiente al primer semestre de 2023. Datos elaborados por la Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF. Fuentes: Transmisiones MITMA 2023 y Catastro 2022.

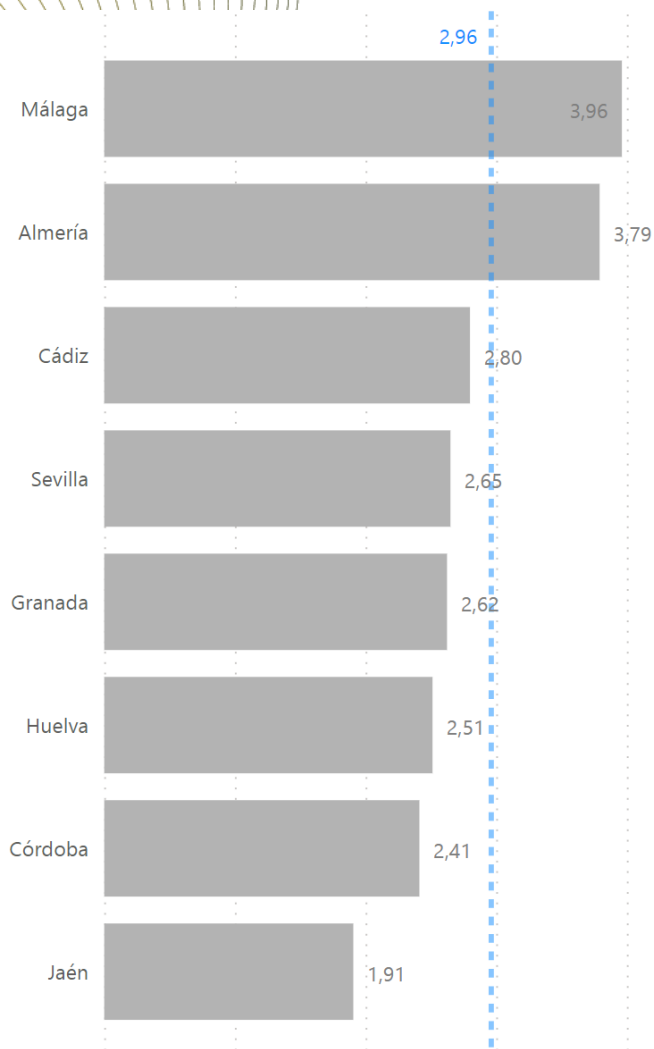
EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO

ANDALUCÍA



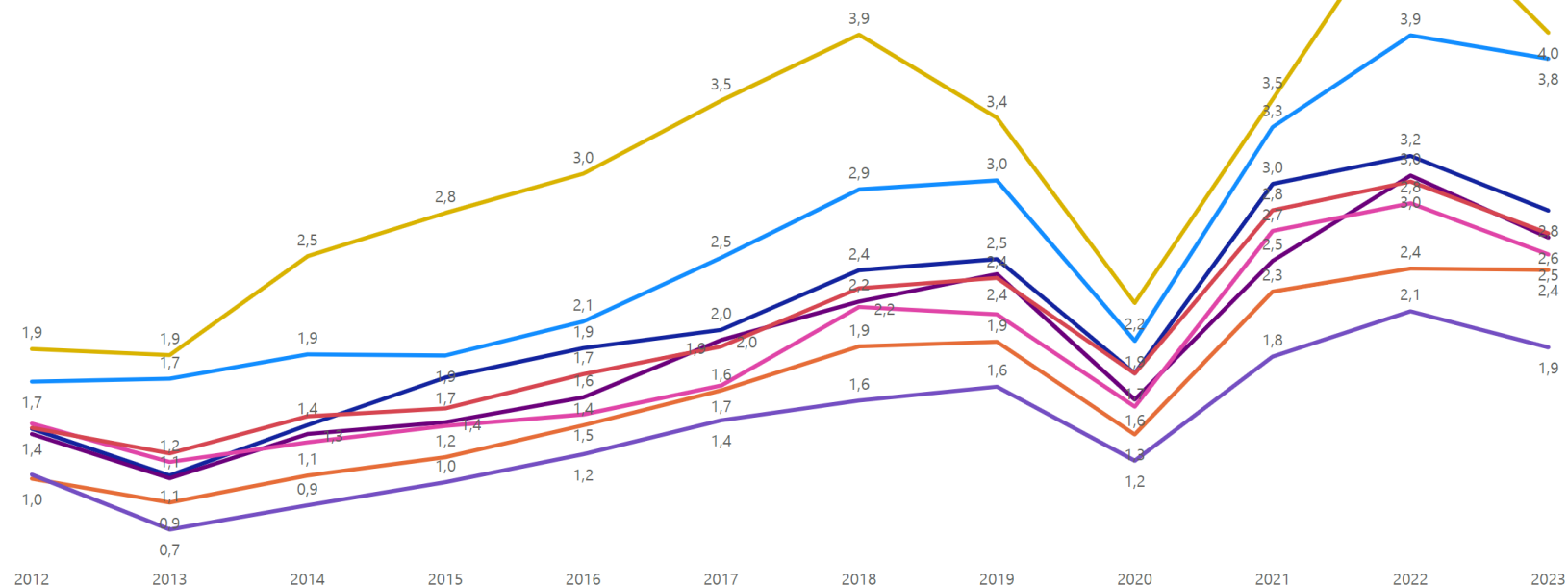
VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

ANDALUCÍA

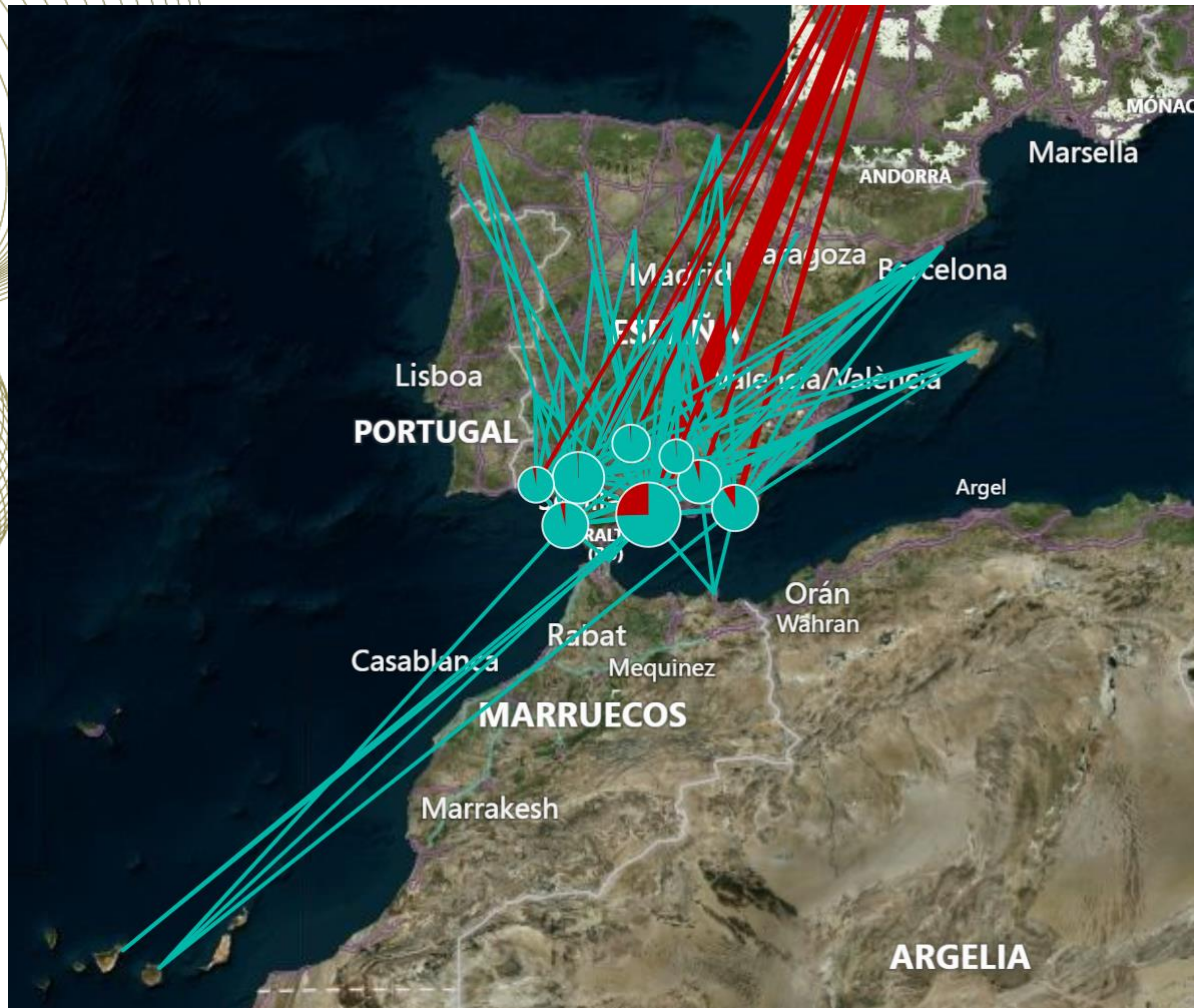


Provincia

- Almería
- Cádiz
- Córdoba
- Granada
- Huelva
- Jaén
- Málaga
- Sevilla



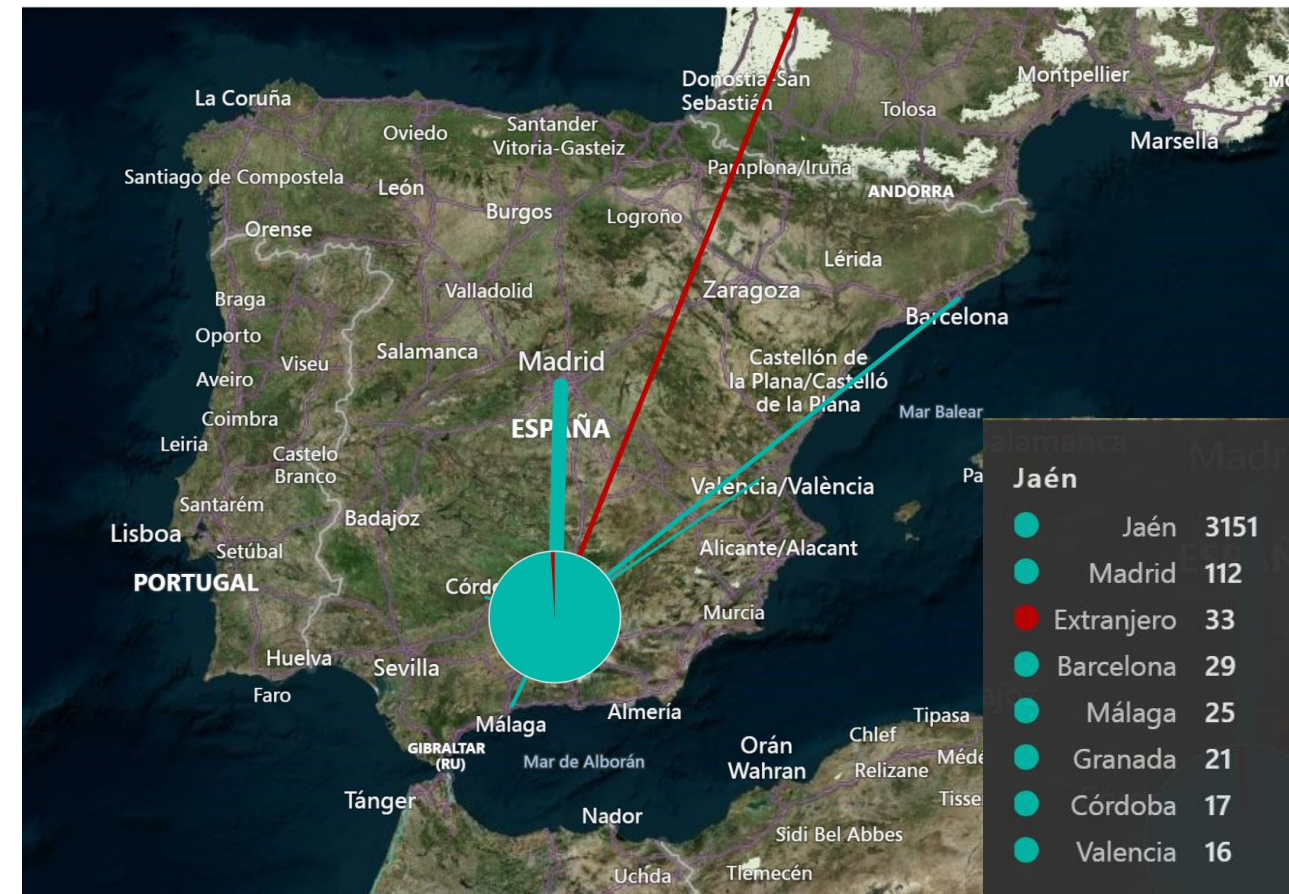
PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES



Andalucía recibe numerosos compradores de todo el territorio nacional y del extranjero.

Elaboración Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF.
Fuente: MITMA 2023 –
Transmisiones según residencia del comprador.

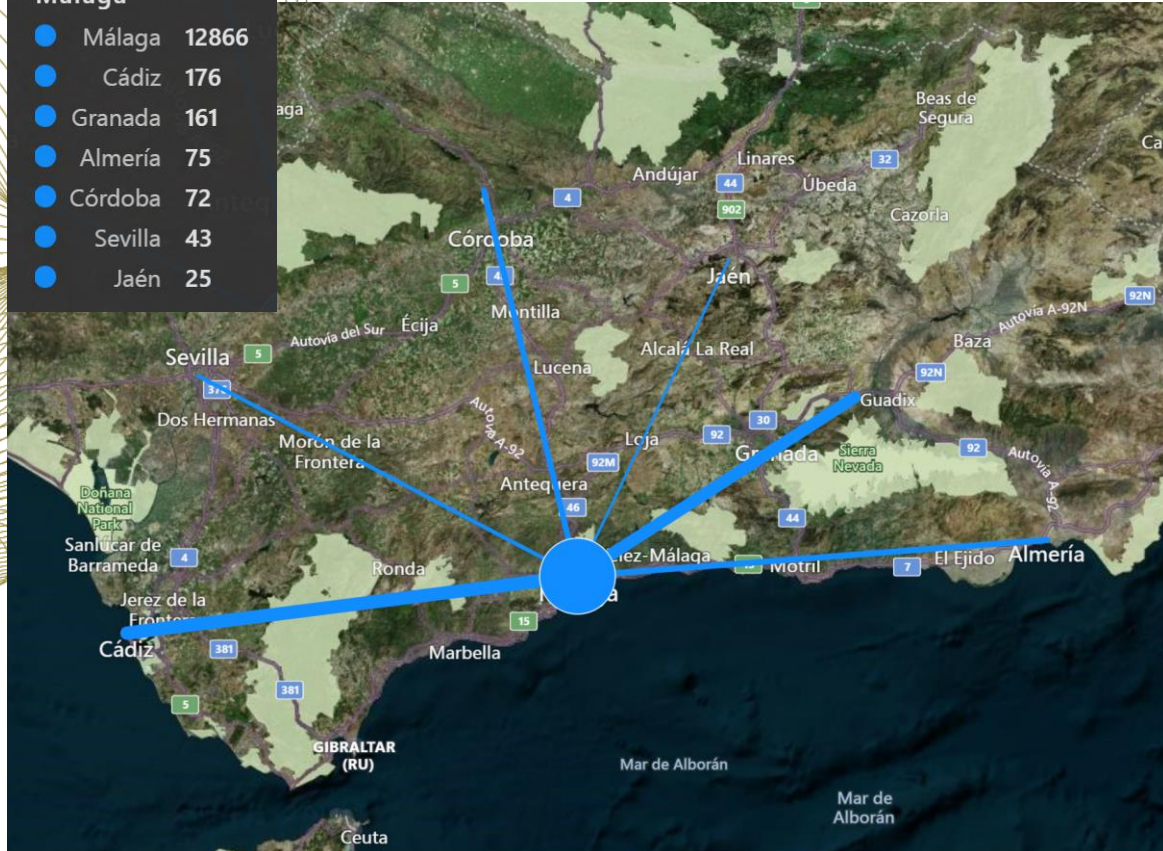
PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES



DESTINO DE LAS COMPRAS

Málaga

- Málaga 12866
- Cádiz 176
- Granada 161
- Almería 75
- Córdoba 72
- Sevilla 43
- Jaén 25



Huelva

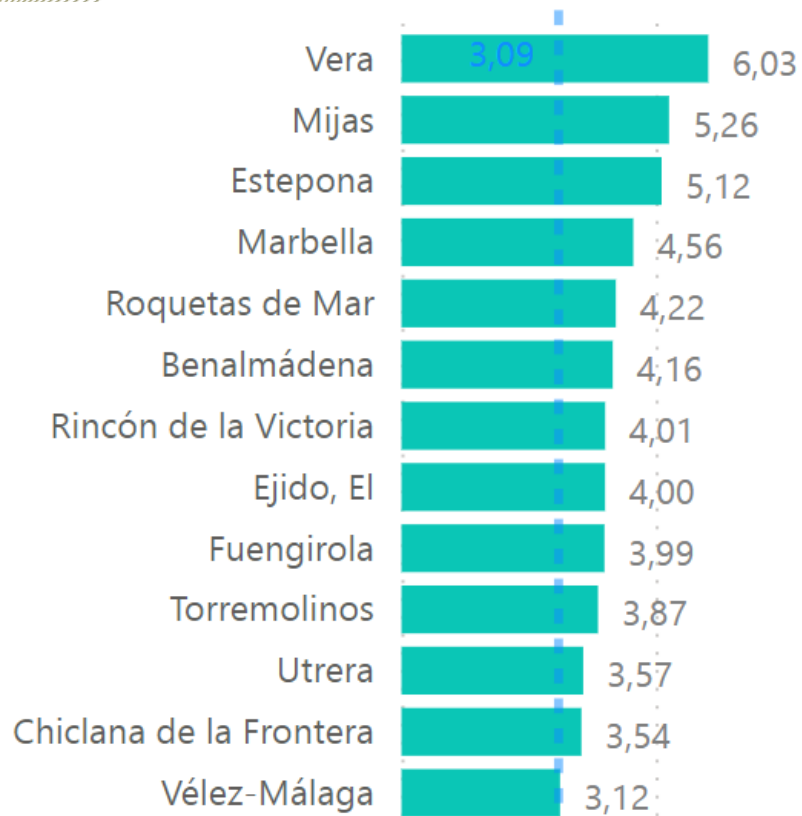
- Huelva 3004
- Sevilla 97



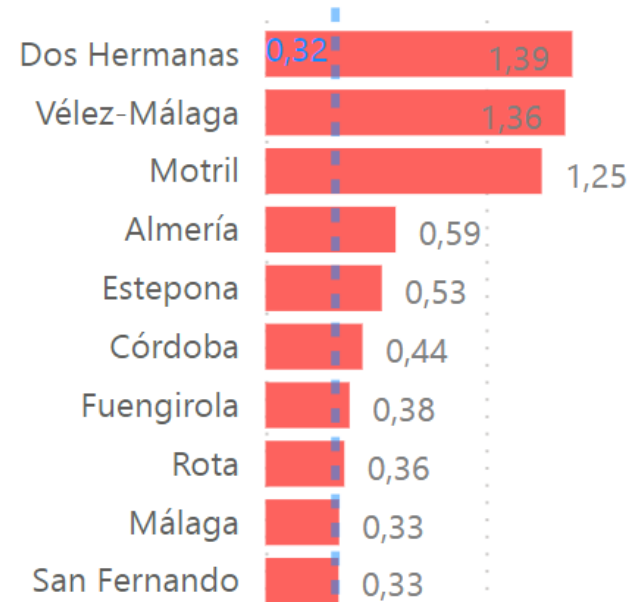
VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - POBLACIÓN

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 20.000 unidades

SEGUNDA MANO



OBRA NUEVA



CONCLUSIONES

- El precio la vivienda en Andalucía se ha incrementado un 1,7%.
- En Sevilla el alquiler ha crecido un 8,4%.
- Las ventas de segunda mano han descendido en la mayoría de poblaciones.
- Existe una sobrevaloración de la oferta particular (entre el 28% y el 13%).
- Las nuevas condiciones hipotecarias conllevan el crecimiento de las hipotecas a tipo mixto.
- Existen diferencias territoriales en el dinamismo del mercado, tanto en segunda mano como en obra nueva.
- Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Vera, Mijas y Estepona.
En obra nueva: Dos Hermanas, Vélez Málaga y Motril.
- Se detecta una disminución de la oferta de alquiler en Andalucía.
El parque de viviendas en alquiler podría reducirse un 11,4% como consecuencia de la Nueva Ley de vivienda (unas 27.700 viviendas menos).



ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

