

# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN TENERIFE



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





**JUAN CARLOS GARCÍA ROLDÁN**  
ÁREA MANAGER DE CANARIAS

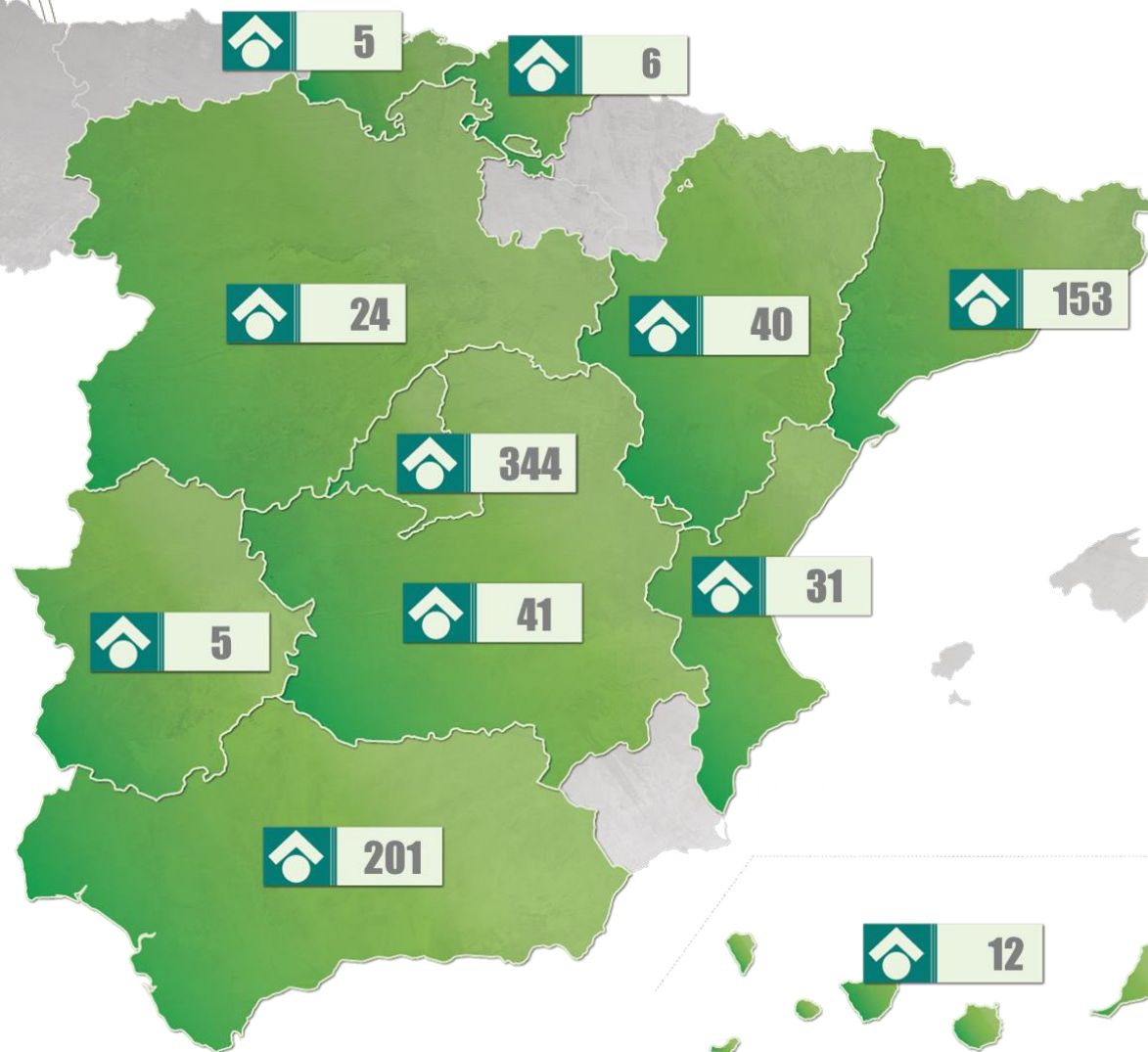
**CRISTIAN DÓNIZ**  
ASESOR DE ÁREA DE CANARIAS



**CÁTEDRA GRUPO TECNO CASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda



# GRUPO TECNOCASA ESPAÑA



**Más de 860 oficinas**  
especialistas en el barrio

En Canarias, acabaremos el año con 19 oficinas  
13 en Tenerife  
6 en Las Palmas



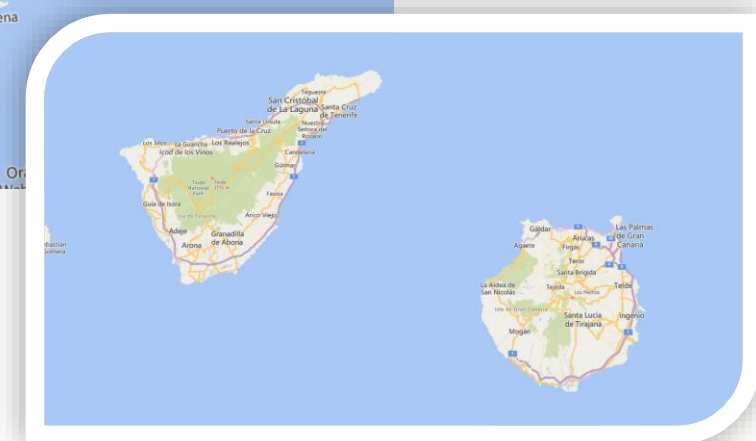
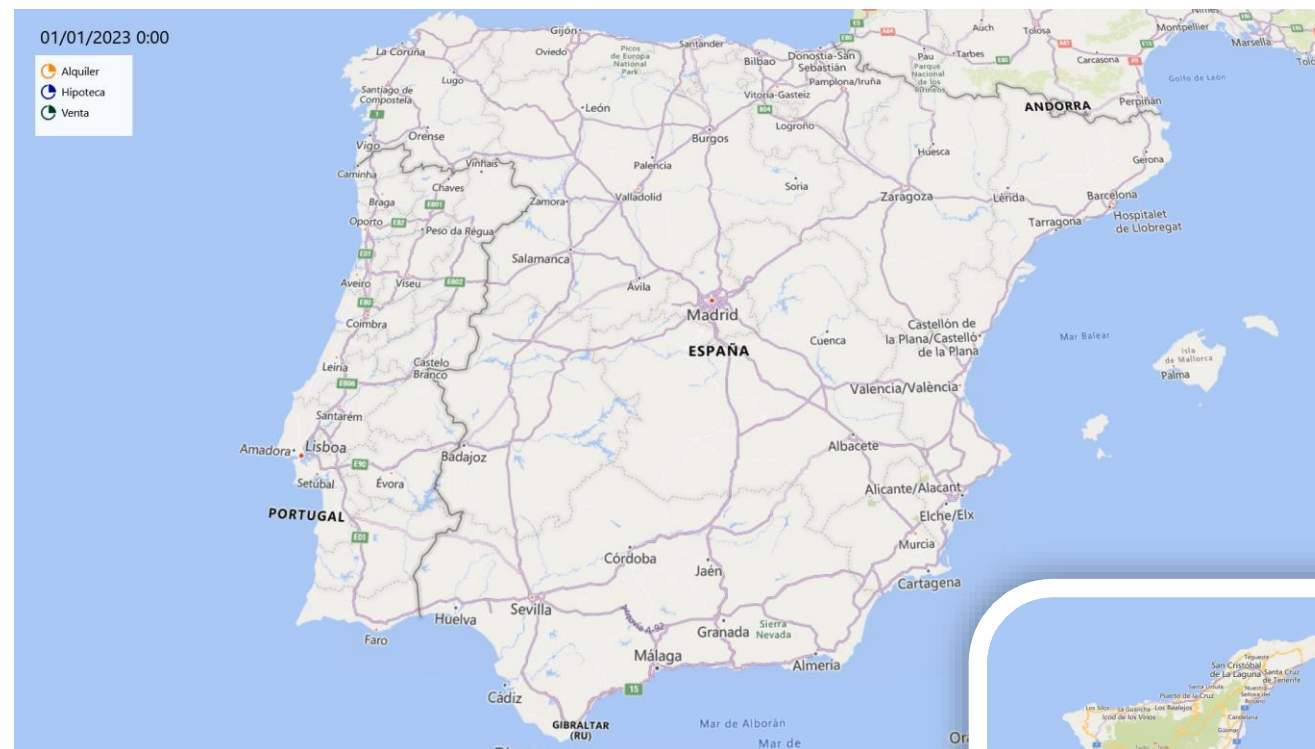
# GRUPO TECNOCASA 2023

EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES DE 2023 HEMOS INTERMEDIADO EN...

**11.116**  
COMPRAVENTAS

**3.758**  
HIPOTECAS

**4.138**  
ALQUILERES



# MERCADO INMOBILIARIO

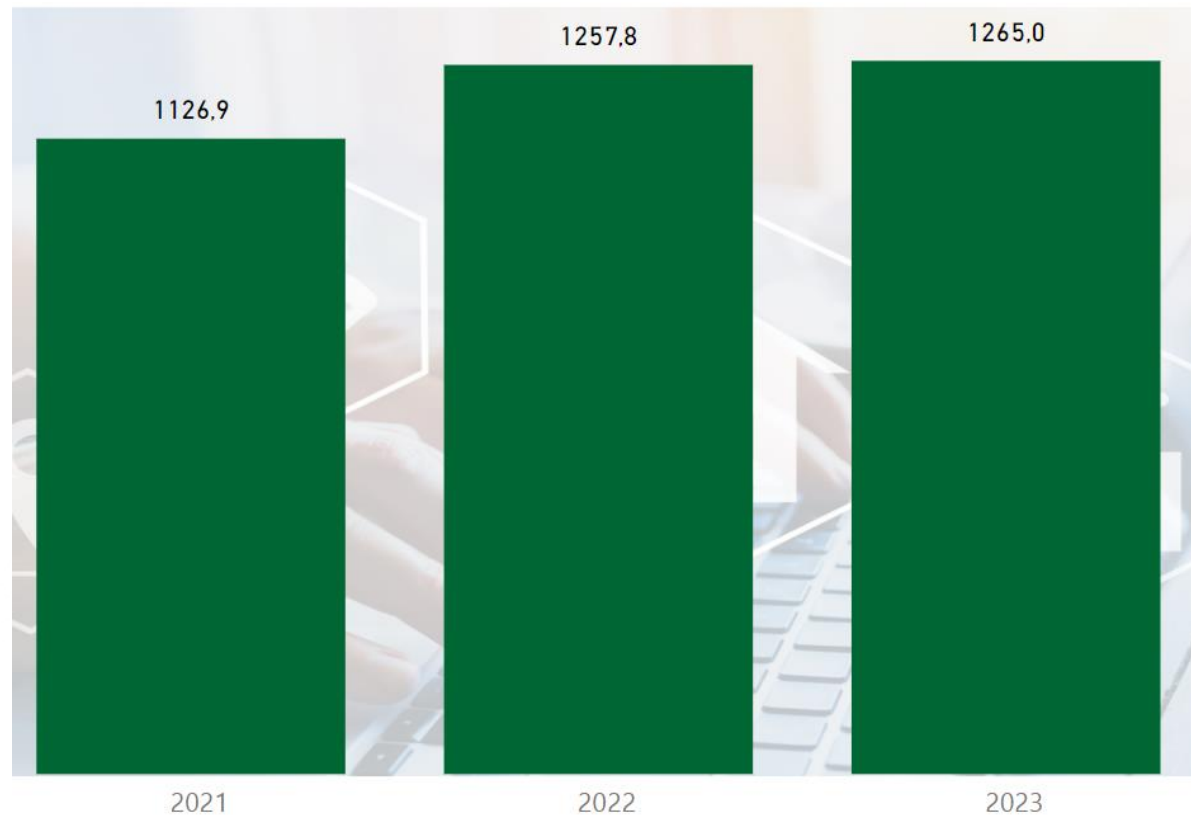


**CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda



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

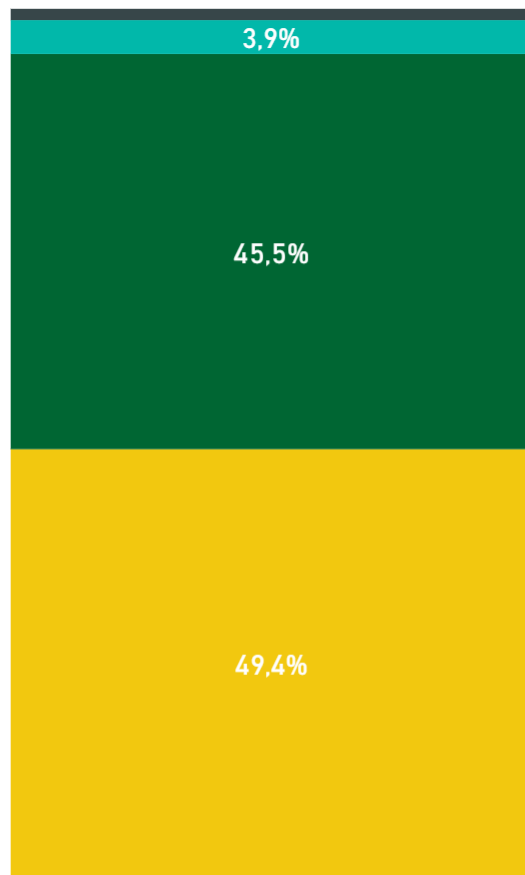
Variación del 0,6%  
(primer semestre de 2022 - primer semestre de 2023)





# FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA / TENERIFE

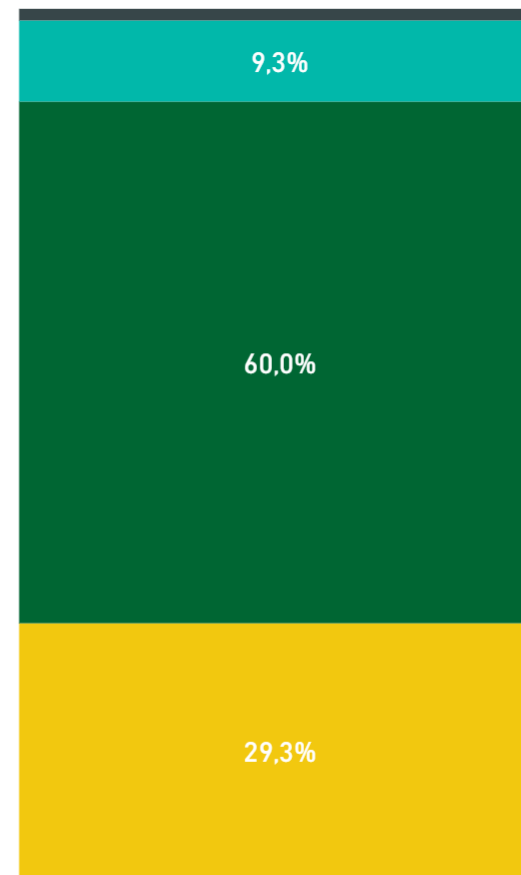
● 1 -75.000€ ó menos ● 2 -75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€



2021



2022

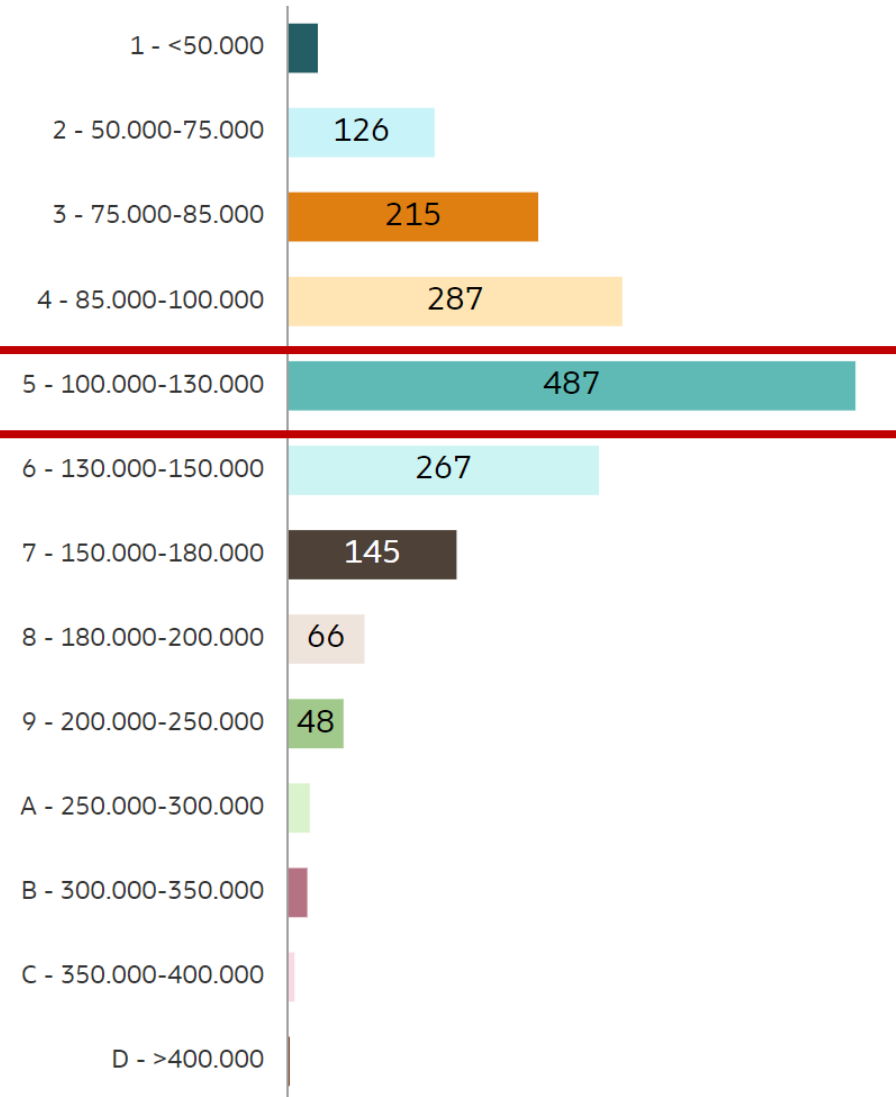
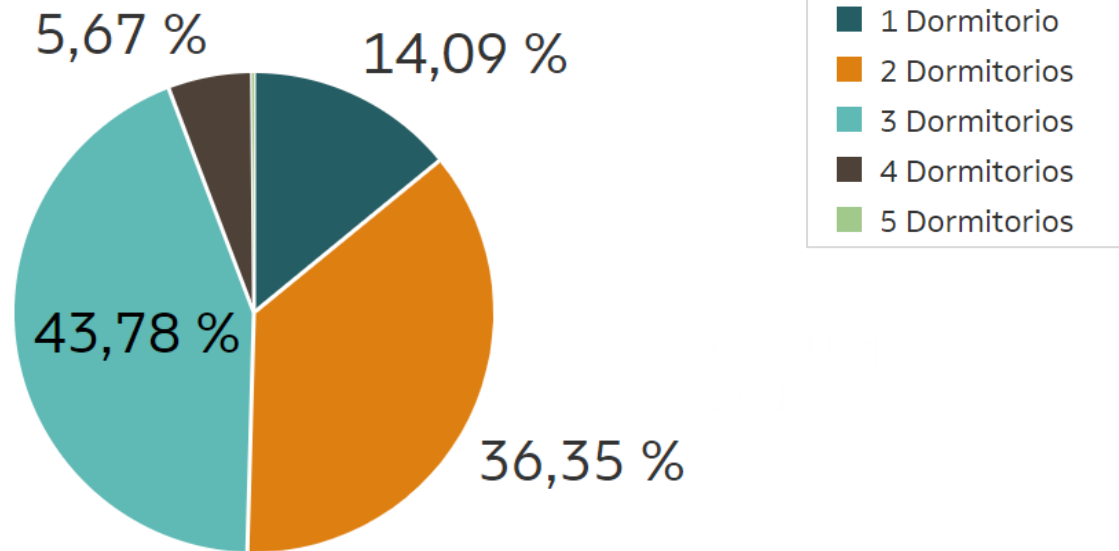


2023

# ANÁLISIS DE LA DEMANDA / pisos en TENERIFE

## SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE PISOS...  
**1.711 SOLICITUDES**



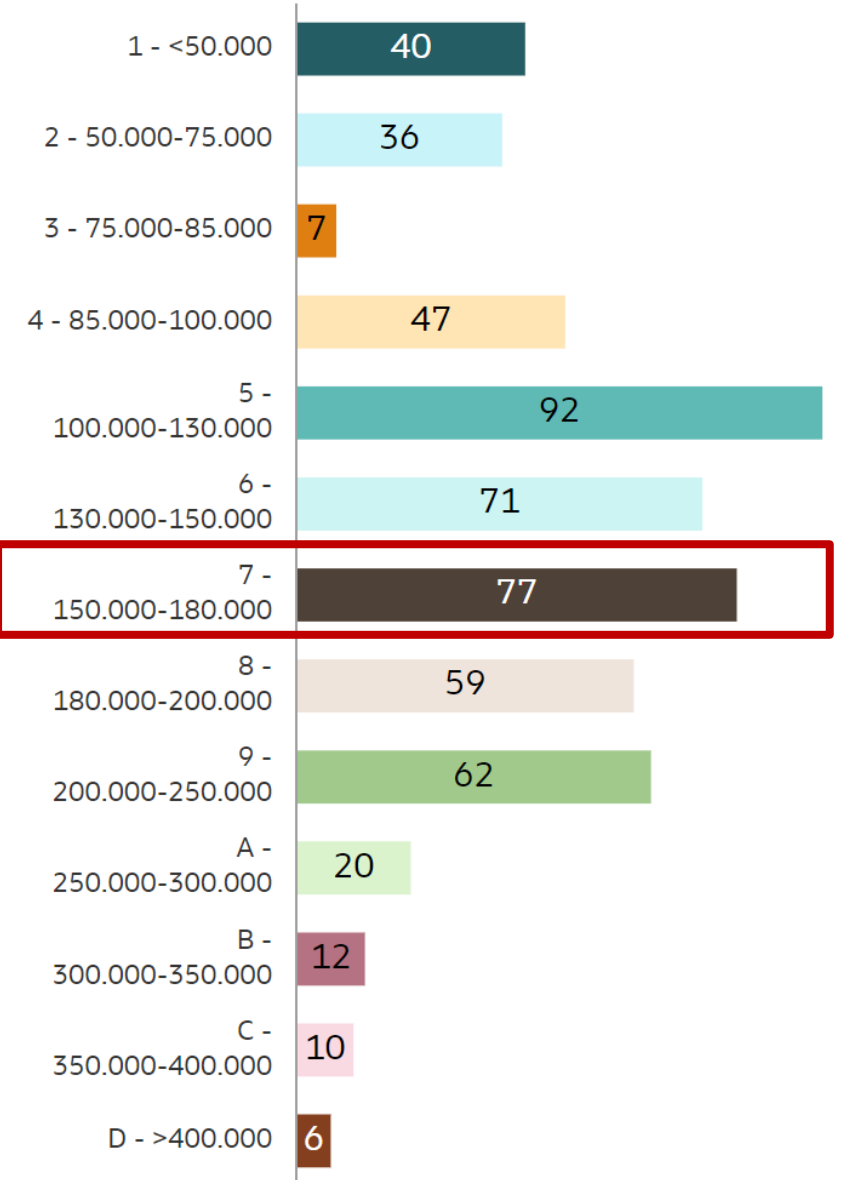
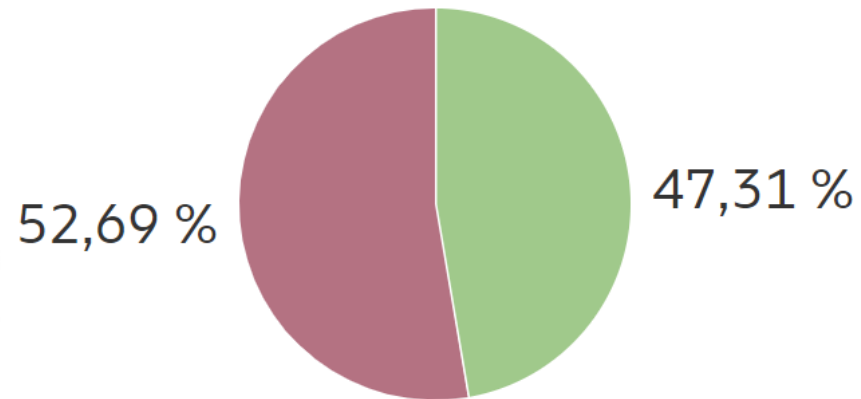


# ANÁLISIS DE LA DEMANDA / casas en TENERIFE

## SOLICITUDES DE COMPRA

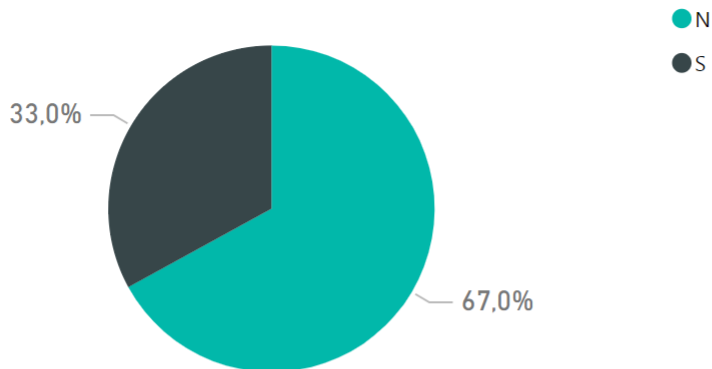
DEMANDA DE CASAS...  
**539 SOLICITUDES**

■ Adosada/Pareada ■ Unifamiliar Independiente

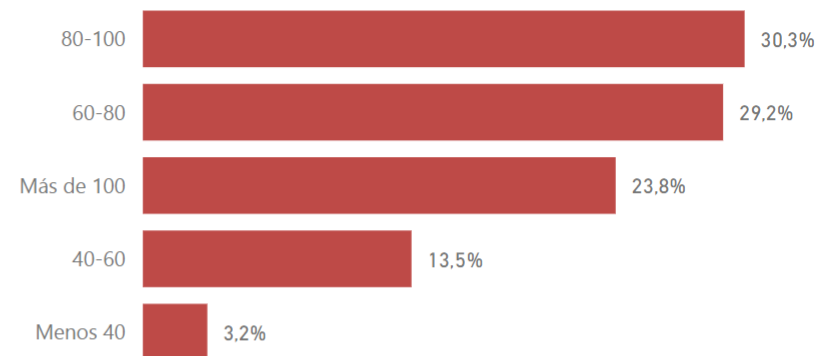


# DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS / TENERIFE

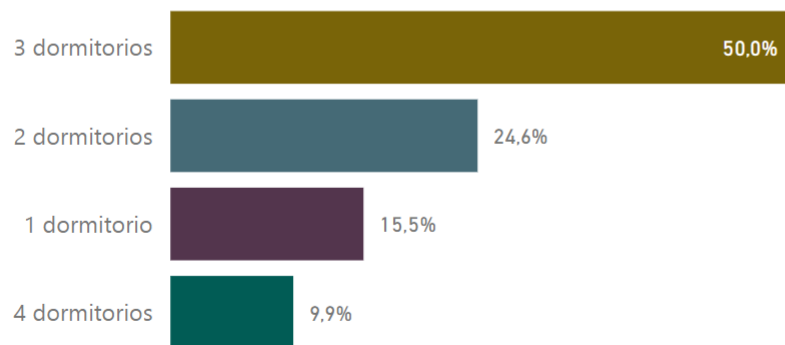
## DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



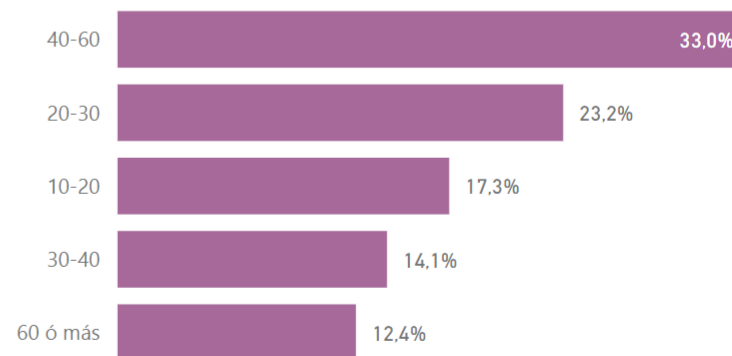
## TAMAÑO DE LA VIVIENDA



## NÚMERO DE DORMITORIOS



## ANTIGÜEDAD DE LA FINCA





# LÁZARO CUBERO

DIRECTOR DE ANÁLISIS



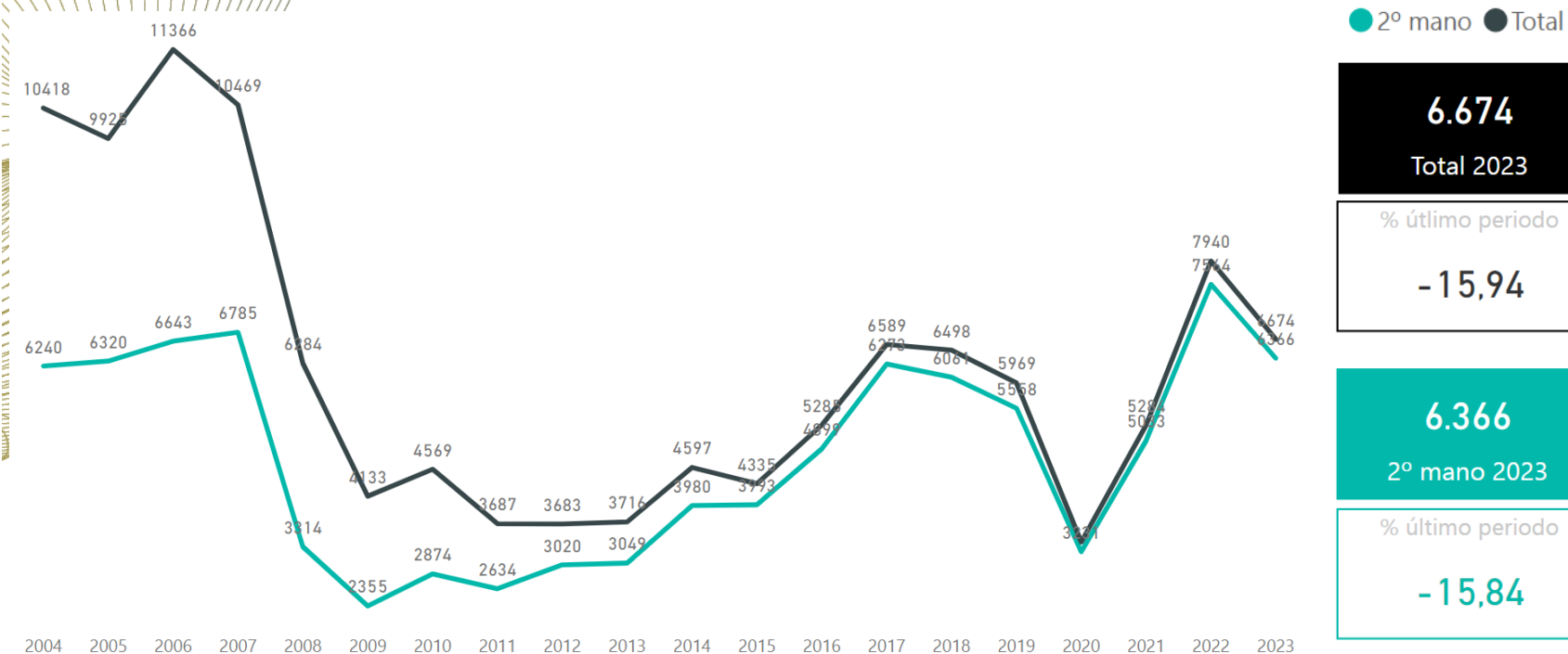
CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Análisis del Mercado de la Vivienda



# EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDAS / TENERIFE

## SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER TRIMESTRE (2004-2023)

FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

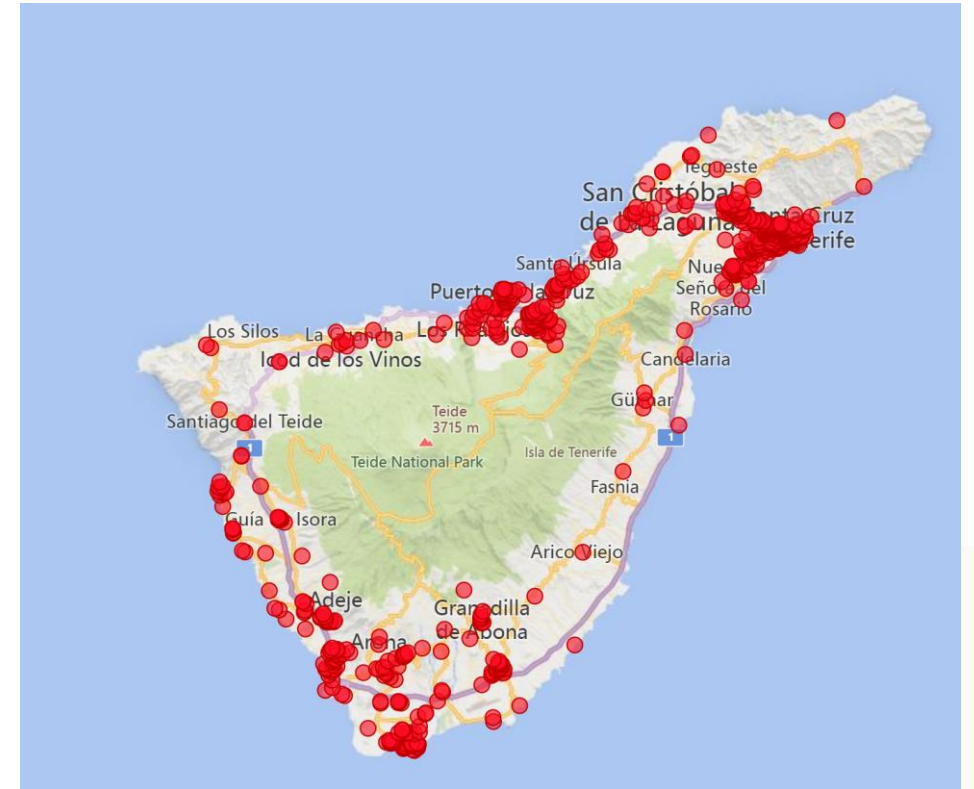


	VARIACIÓN (%) SEGUNDA MANO
<b>Santa Cruz</b>	<b>- 8</b>
<b>San Cristóbal</b>	<b>-15,6</b>
<b>Arona</b>	<b>-6,4</b>
<b>Adeje</b>	<b>- 18,1</b>
<b>Granadilla de Abona</b>	<b>1,4</b>
<b>Puerto de la Cruz</b>	<b>5,31</b>



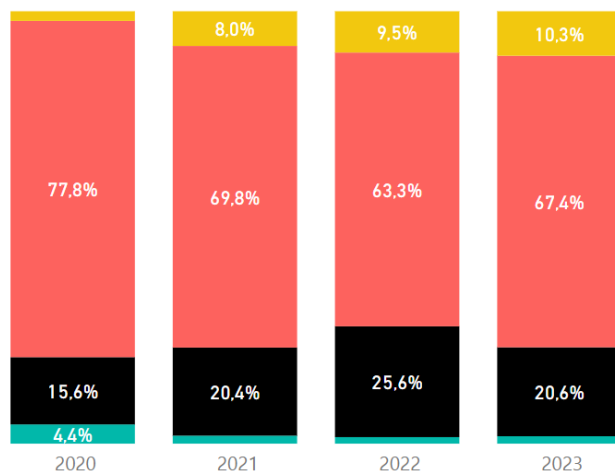
# ANÁLISIS DE LA OFERTA

En Tenerife, apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.



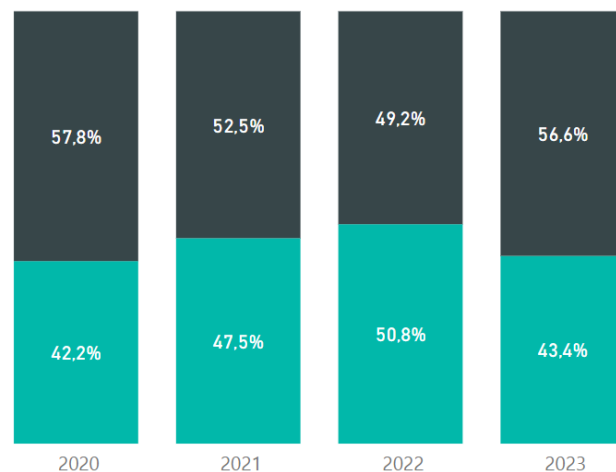
# PERFIL DEL COMPRADOR / TENERIFE

## MOTIVO DE COMPRA



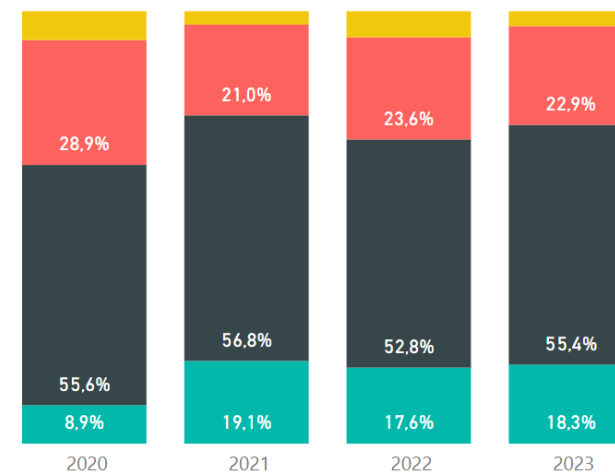
● Compra para hijos ● Inversión ● Primera vivienda ● Segunda residencia

## FINANCIACIÓN



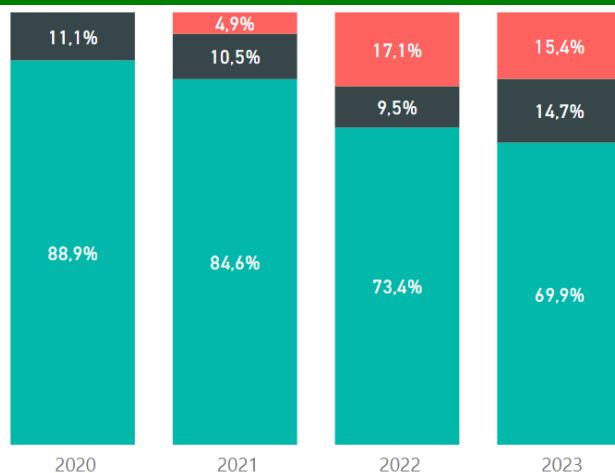
● Contado ● Hipoteca

## EDAD DEL COMPRADOR



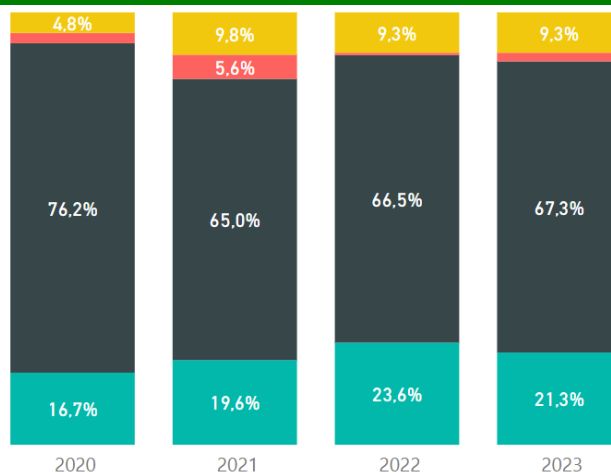
● 55 o más ● Entre 25 y 44 ● Entre 45 y 54 ● Menos de 25

## NACIONALIDAD



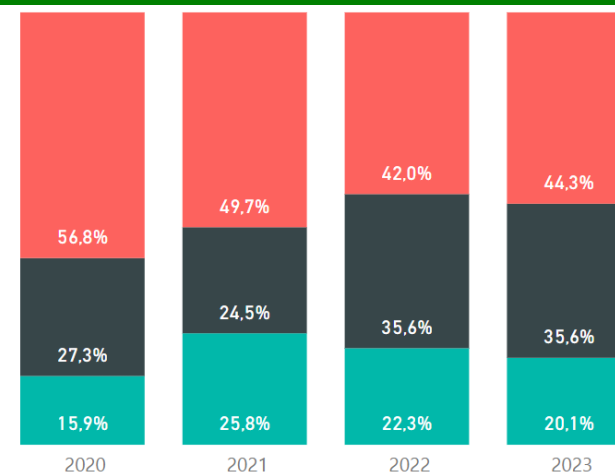
● ESPAÑOL ● EXTRA UE ● UE

## SITUACIÓN LABORAL



● Autónomo ● Contrato indefinido ● Contrato temporal ● Pensionista

## ESTUDIOS

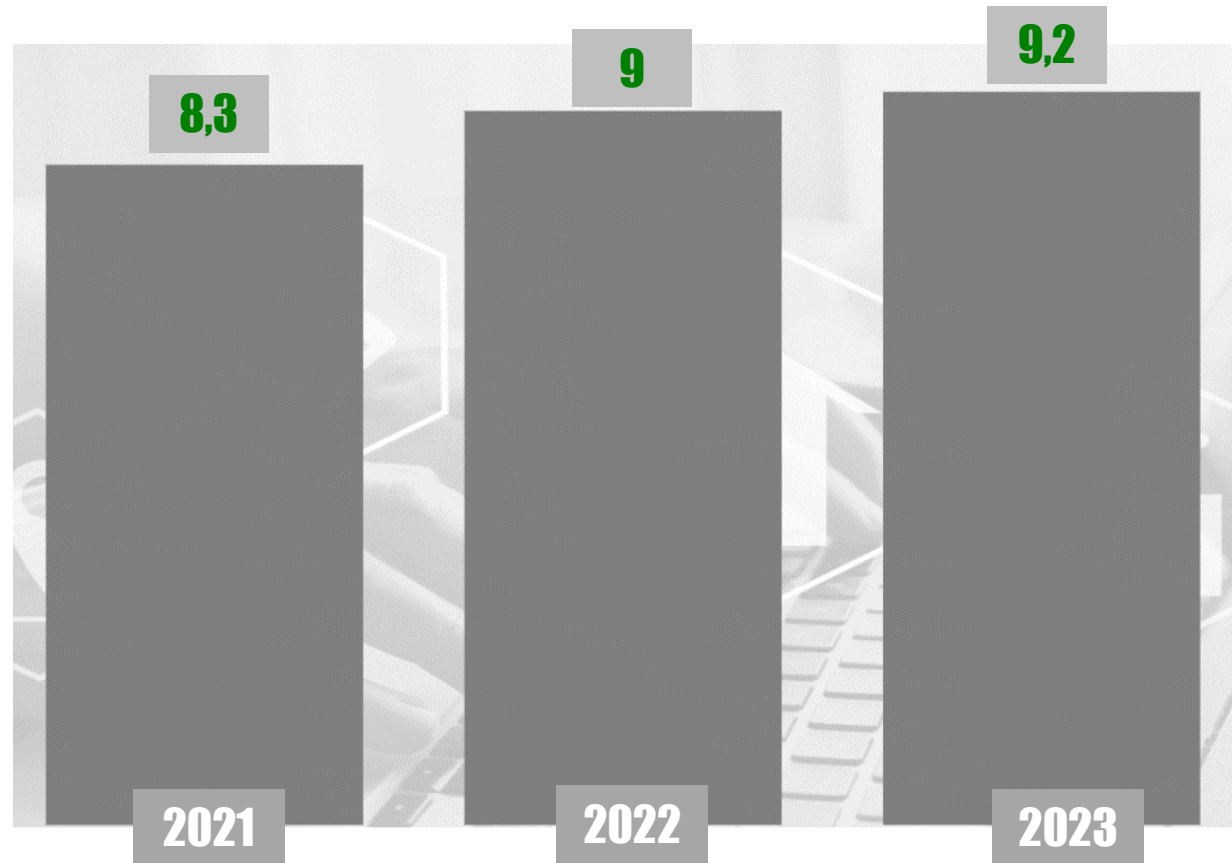


● Básicos ● Secundarios ● Universitarios



# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/m<sup>2</sup>) / TENERIFE

En Tenerife, el alquiler ha crecido un 2,6% en el último año.



# RENTABILIDAD NETA POR ALQUILER / TENERIFE

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



Precio de la vivienda	107.500€
Coste total de adquisición	117.500€
Ingresos netos por el alquiler	9.425€

**RENTABILIDAD NETA** **6,8%**



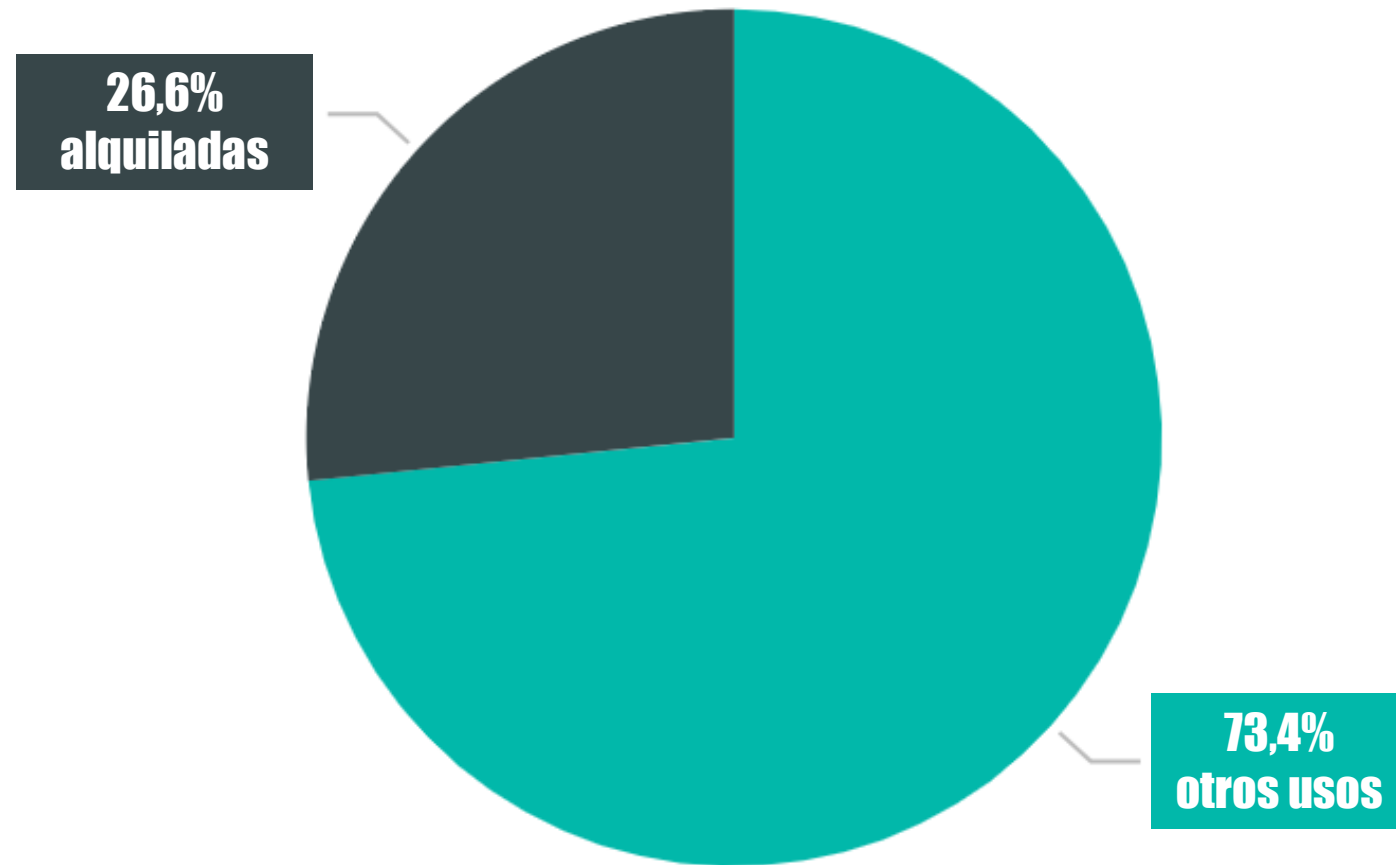
**TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)**

**15 AÑOS**

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



# SITUACIÓN DE LA VIVIENDA ANTERIOR A LA VENTA / TENERIFE



# NUEVA LEY DE VIVIENDA

IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER EN TENERIFE

TOTAL DE VIVIENDAS  
324.839

VIVIENDAS ALQUILADAS  
30.618 (9%)

REDUCCIÓN DE LA OFERTA UN 20,5%

6.604 viviendas menos

Un 8,2% de propietarios venderá

3.007 viviendas

Un 12,3% cambiará de modalidad

3.597 viviendas

# NUEVA LEY DE VIVIENDA

## IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER EN TENERIFE

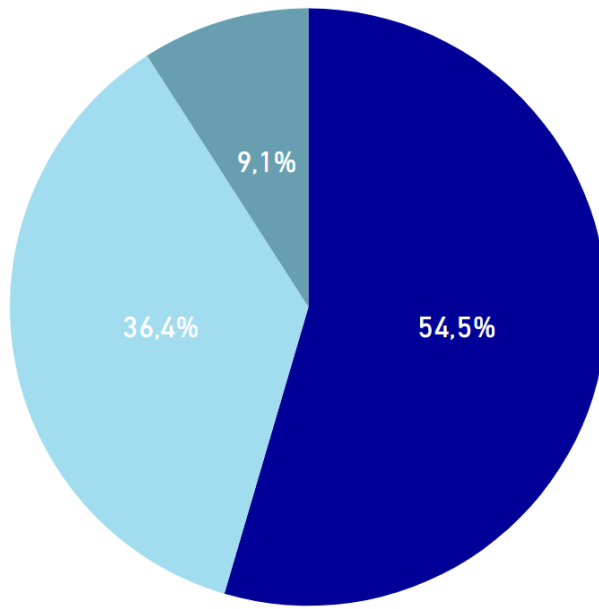
Población	Parque de viviendas (1)	% Pisos alquilados (2)	Nº Pisos alquilados (3)	(%) Decremento oferta (4)	(%) Viviendas que se venderían (5)	(%) Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (6)	Decremento de oferta (7)	Viviendas que se venderían (8)	Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (9)
Arona	50789	14,79	7.511	-28,0	-13,0	-15,0	-2.103	-976	-1.127
Puerto De La Cruz	19542	12,71	2.484	-23,0	-8,0	-15,0	-571	-199	-373
San Cristóbal De La Laguna	70522	9,21	6.492	-22,0	-10,5	-11,5	-1.428	-682	-747
Granadilla De Abona	22389	8,38	1.876	-21,0	-8,0	-13,0	-394	-150	-244
Santa Lucía De Tirajana	28667	8,98	2.575	-21,0	-13,0	-8,0	-541	-335	-206
Adeje	23018	6,02	1.385	-17,5	-2,5	-15,0	-242	-35	-208
Santa Cruz De Tenerife	92717	8,29	7.690	-16,0	-8,0	-8,0	-1.230	-615	-615
Orotava, La	17195	3,52	606	-15,5	-2,5	-13,0	-94	-15	-79
<b>Total</b>	<b>324839</b>	<b>8,99</b>	<b>30.618</b>	<b>-20,5</b>	<b>-8,2</b>	<b>-12,3</b>	<b>-6.604</b>	<b>-3.007</b>	<b>-3.597</b>



# OPCIONES DE FINANCIACIÓN EN 2023 / TENERIFE

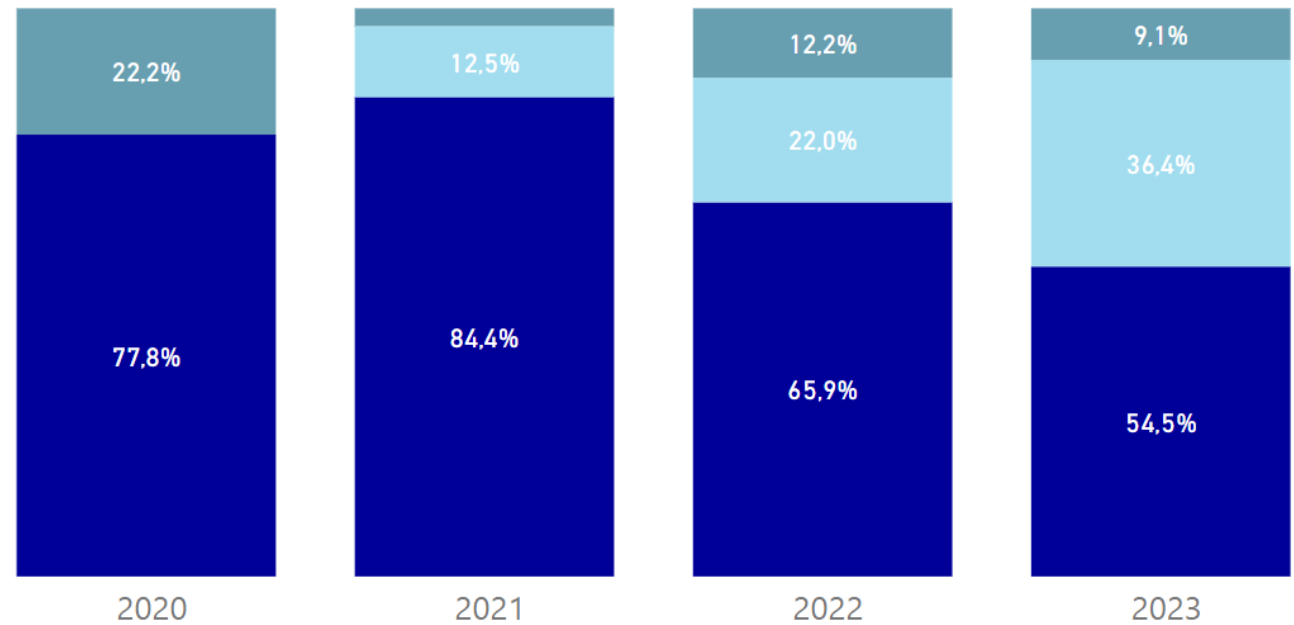
## DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO

Está aumentando la proporción de hipotecas a tipo variable y mixto.

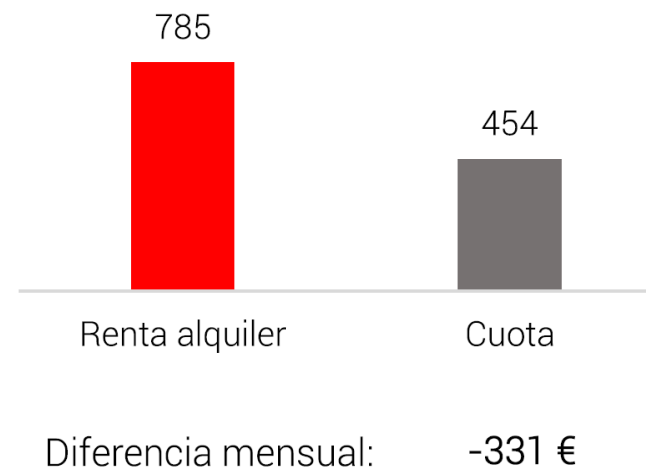


● Fijo ● Mixto ● Variable

● Fijo ● Mixto ● Variable



# COMPRAR vs ALQUILAR / TENERIFE



## VIVIENDA TIPO

Metros	85m <sup>2</sup>
Precio de venta	107.500€
Importe del préstamo	86.000€
Renta de alquiler	785€

## 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

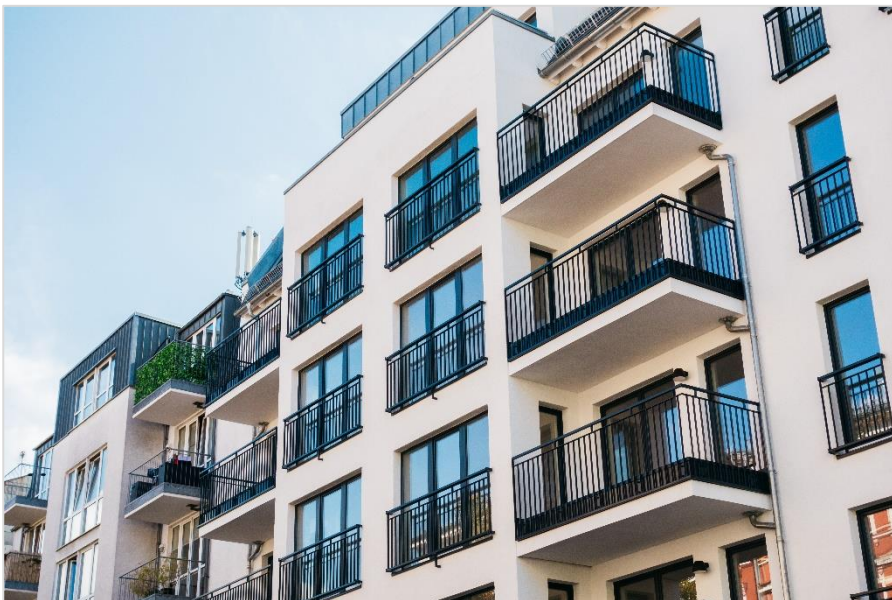




**CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

# 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, obra nueva y vivienda protegida) 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

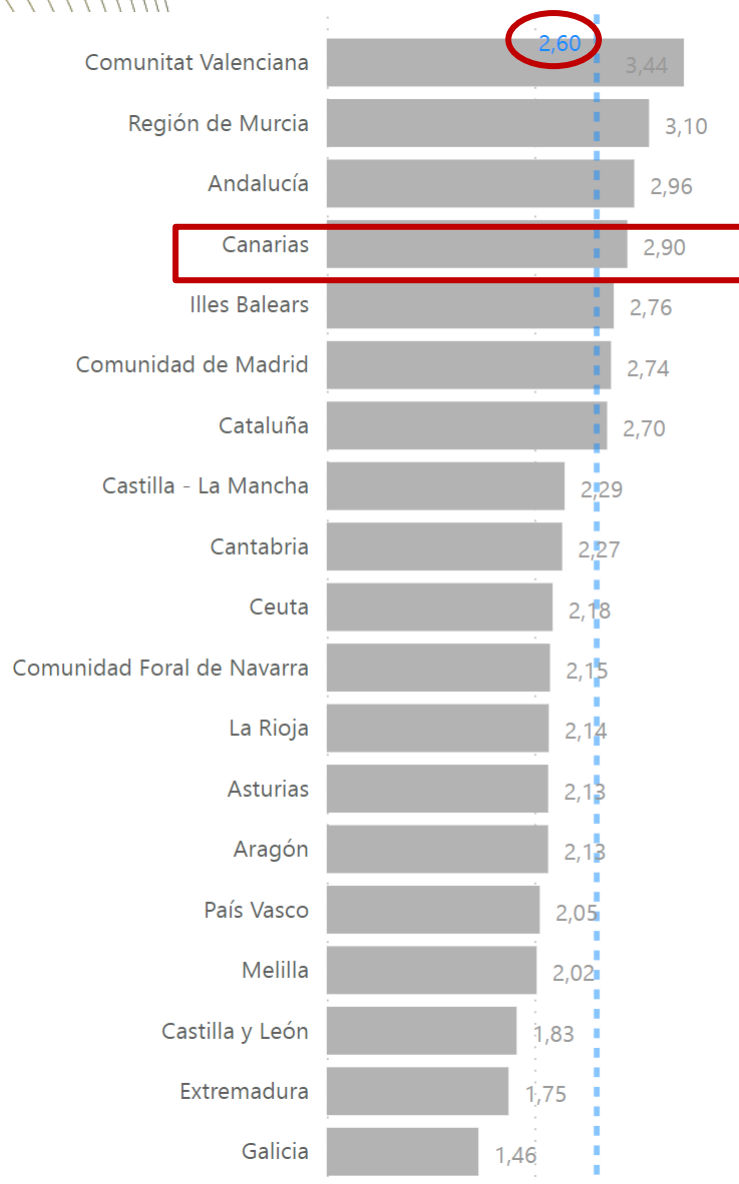


El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas. Utilizamos la **ratio de rotación**, que mide las ventas anuales que se realizan en una zona geográfica cada 100 viviendas.

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



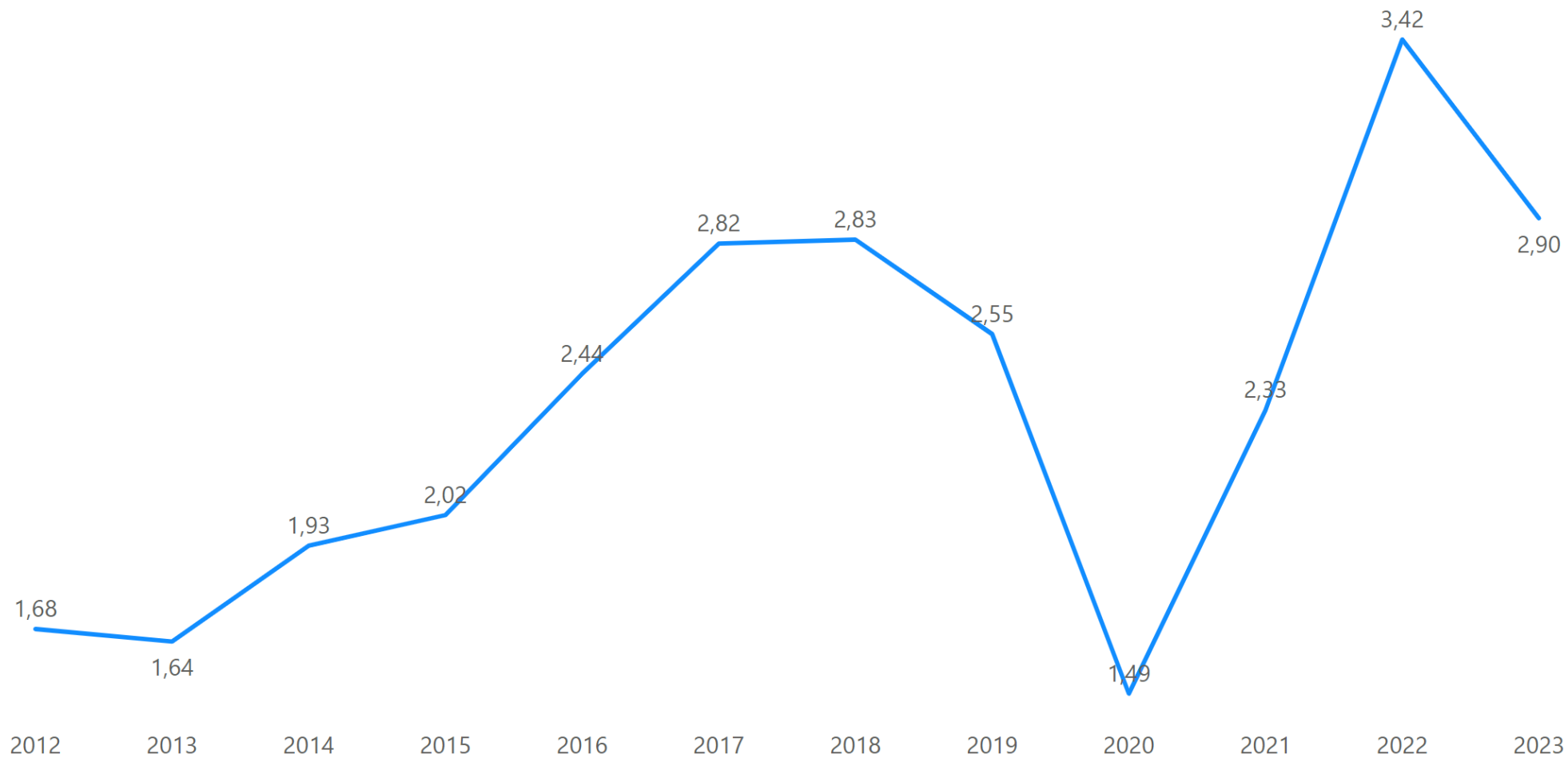
# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - CCAA



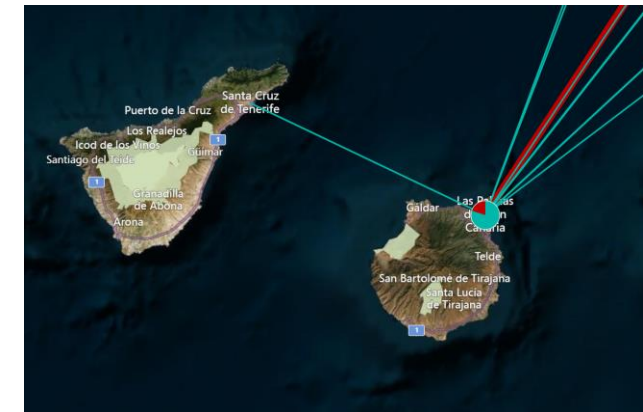
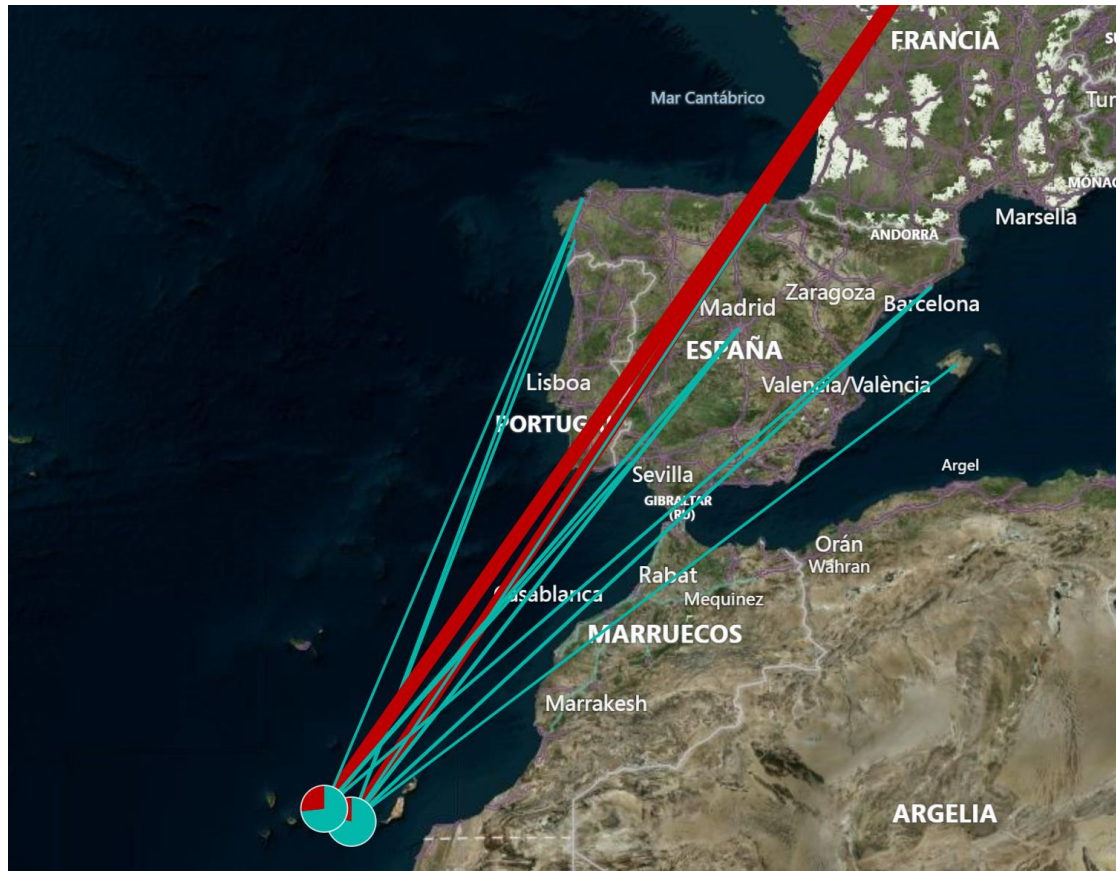
La media nacional es 2,6 ventas cada 100 viviendas.

En Canarias, la rotación es de 2,9 ventas cada 100 viviendas, por encima de la media nacional.

# EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO EN CANARIAS

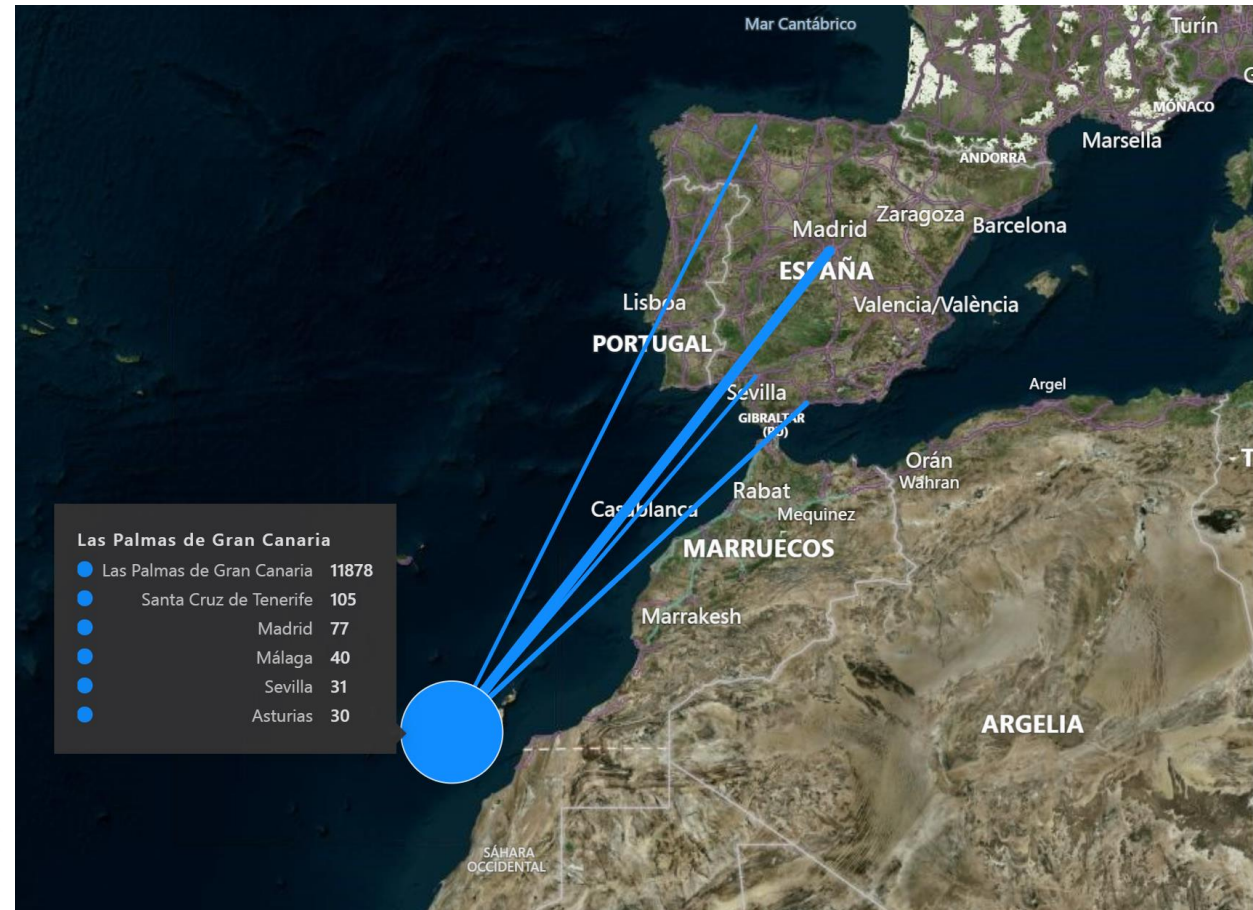
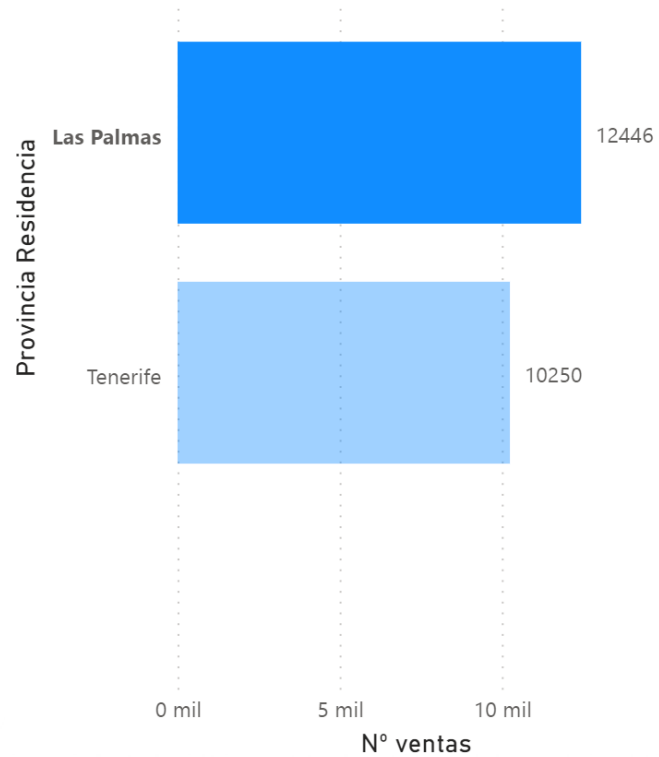


# PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES

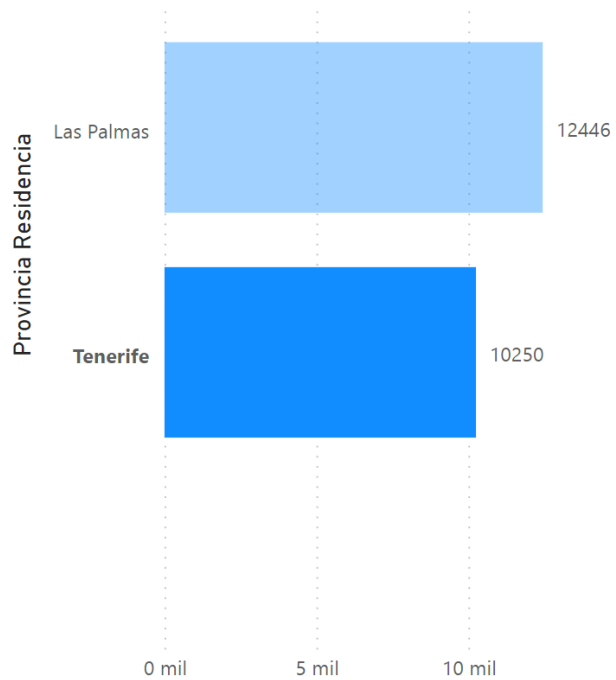




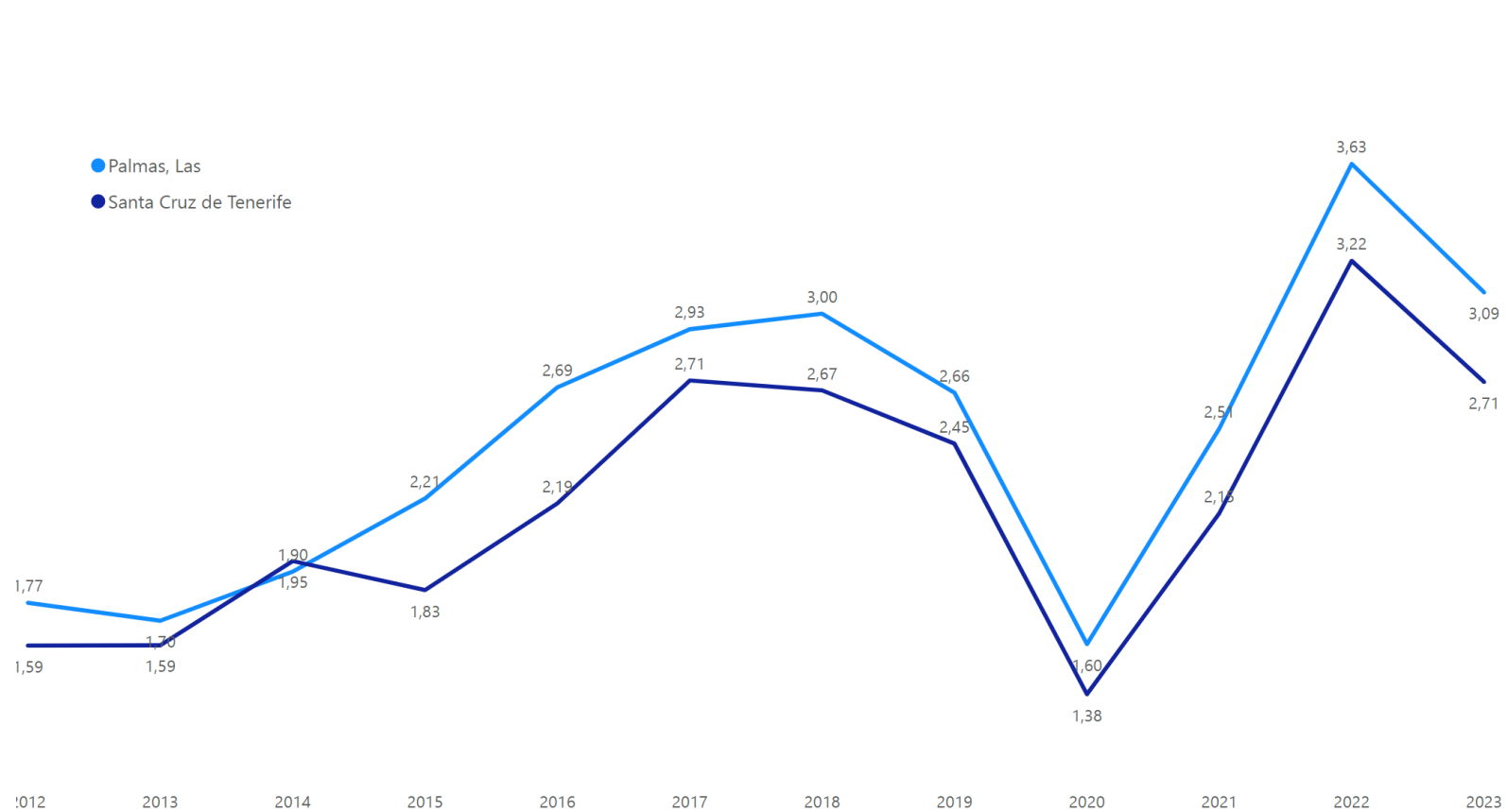
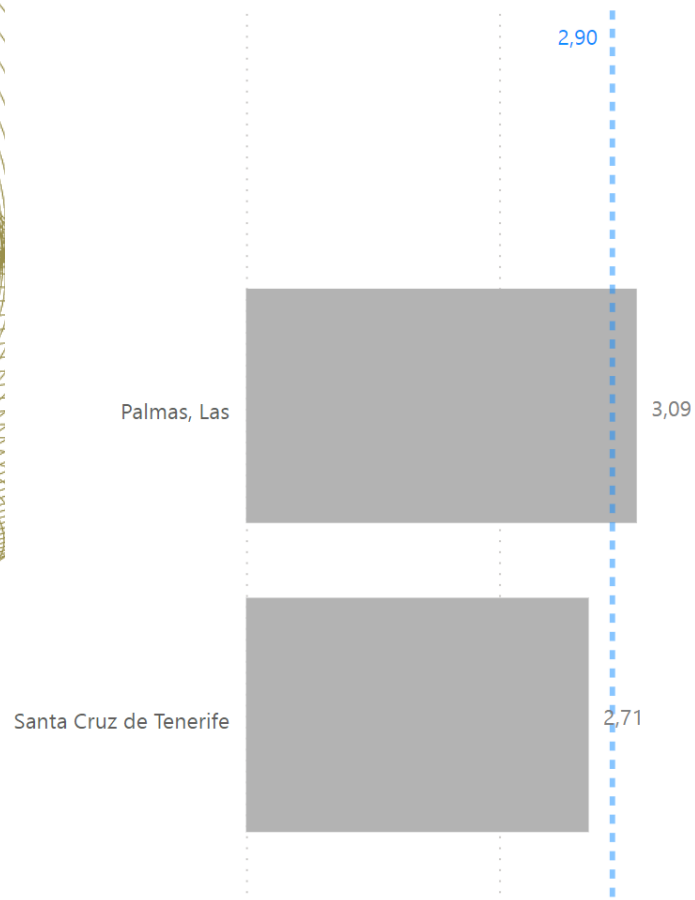
# DESTINO DE LAS COMPRAS



# DESTINO DE LAS COMPRAS



# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS – PROVINCIAS CANARIAS

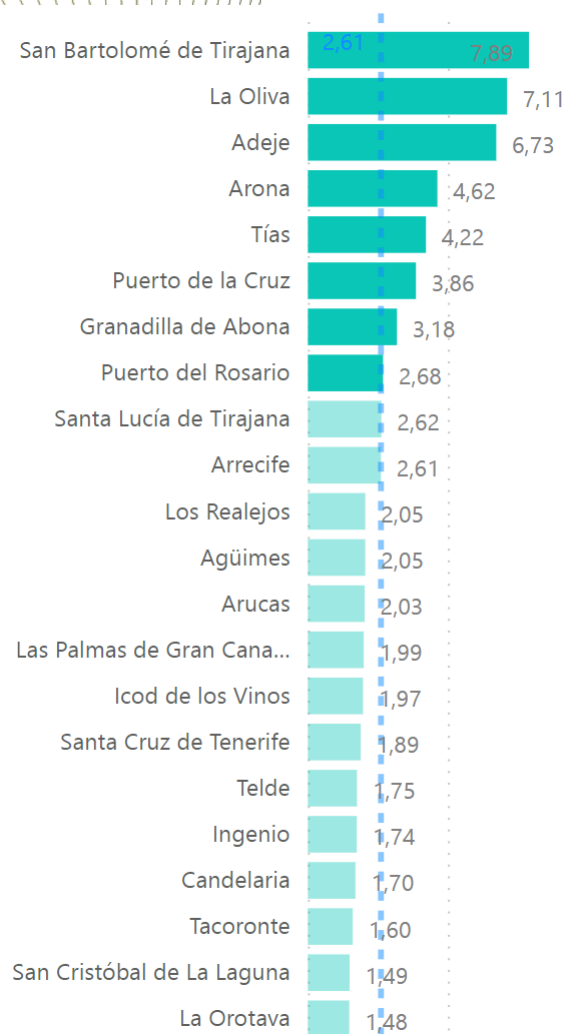




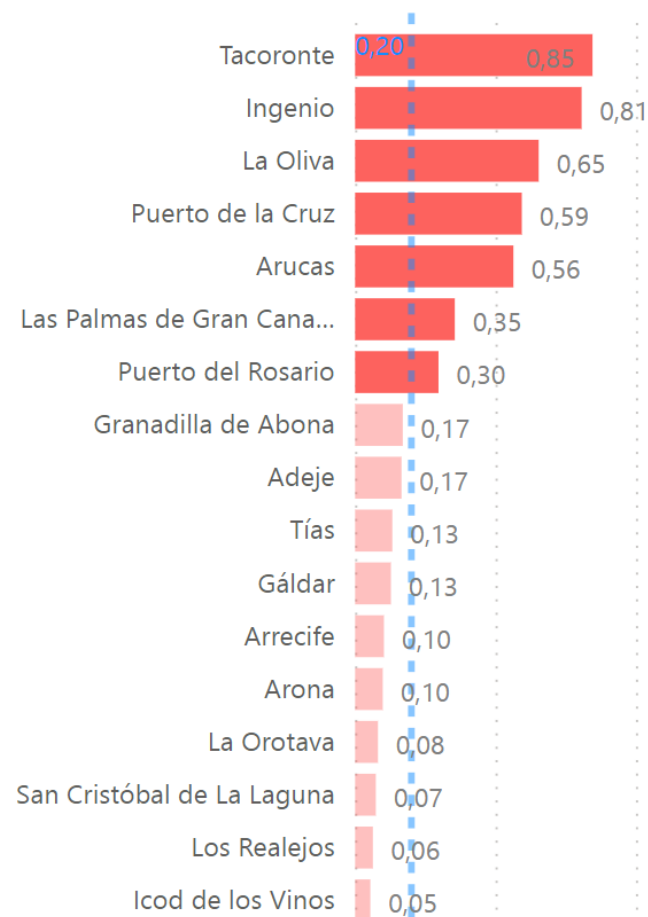
# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - POBLACIÓN

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000 unidades

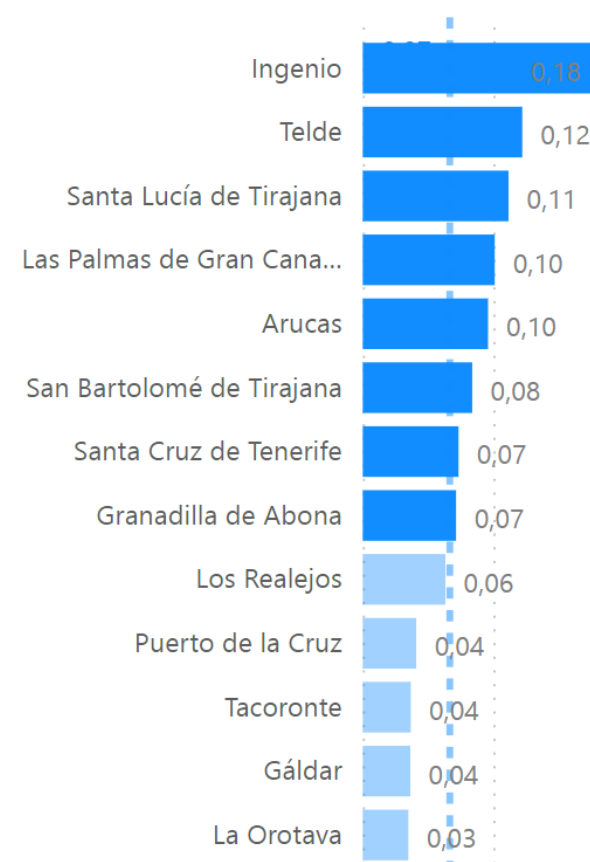
## SEGUNDA MANO



## OBRA NUEVA



## VIVIENDA PROTEGIDA



# CONCLUSIONES

- El precio la vivienda en Tenerife se ha estabilizado en compra (0,6%). En alquiler sube ligeramente (2,6%).
- Las ventas de segunda mano han descendido un 16%.
- En general, en Tenerife existe una sobrevaloración de la oferta particular (23% sobre el precio de mercado).
- Las nuevas condiciones hipotecarias conllevan el crecimiento de las hipotecas a tipo mixto (36%).
- Existen **diferencias territoriales** en el dinamismo del mercado, tanto en segunda mano como en obra nueva y protegida.
- Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son San Bartolomé de Tirajana, La Oliva y Adeje. En obra nueva, Tacoronte, Ingenio y La Oliva; en vivienda protegida, Ingenio, Telde y Santa Lucía de Tirajana.
- Se detecta una disminución de la oferta de alquiler en Tenerife. El parque de viviendas en alquiler podría reducirse un 20,5% como consecuencia de la nueva Ley de Vivienda (unas 6.600 viviendas menos).





# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN TENERIFE



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

