

LA NUEVA LEY DE VIVIENDA PODRÍA REDUCIR LA OFERTA DE ALQUILER EN LA ISLA UN 20,5%

## El precio de la vivienda en Tenerife se estabiliza, mientras que el alquiler sigue al alza

Los propietarios sobrevaloran sus viviendas un 23%.  
Las ventas de segunda mano han descendido un 16%.

Santa Cruz de Tenerife (Tenerife), 10 de octubre de 2023.- El precio de compraventa de vivienda usada en la isla de Tenerife se estabiliza, concretamente sube solo un 0,6% en tasa interanual (primer semestre de 2023 / primer semestre de 2022), y el precio del metro cuadrado se sitúa en 1.265 euros. Por su parte, el alquiler sigue al alza, con un aumento del 2,6% en el último año y el metro cuadrado a 9,2€.

Son datos del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Tenerife*, elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en la isla, donde el grupo cuenta con más de 12 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en la Cámara de Comercio de Santa Cruz de Tenerife.

En la presentación también se han tratado dos nuevos informes de la *Cátedra Grupo Tecnocasa – Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Análisis del mercado de la vivienda*. El primero analiza el impacto de la nueva ley de vivienda en el mercado de alquiler en Tenerife; el segundo, el dinamismo inmobiliario en Canarias.

### PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

Juan Carlos García Roldán, responsable del Grupo Tecnocasa en Canarias, ha comentado que *'el 60% de las viviendas vendidas en Tenerife este año está en la franja de entre 75.000€ y 150.000€'*, una proporción que ha subido, pues hace un año esta franja englobó el 47,6% de las ventas realizadas.

La vivienda tipo vendida en Tenerife en 2023 no cuenta con ascensor (67%), tiene una superficie media de entre 80 y 100 metros cuadrados (30,3%), tres habitaciones (50%), y una antigüedad media de entre 40 y 60 años (33%). Por su parte, el perfil de comprador tiene las siguientes características: compra el inmueble como primera vivienda (67,4%), es decir, con el objetivo de vivir en ella; un importante 56,6% compra con hipoteca, tiene una edad comprendida entre los 25 y 44 años (55,4%), es de nacionalidad española (69,9%), cuenta con un contrato laboral estable (67,3%) y tiene estudios universitarios (44,3%).

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha comentado, en relación al precio de la vivienda en la isla, que *'Tenerife presenta actualmente buenas oportunidades inmobiliarias'*. Y ha añadido: *'es importante buscar bien entre la oferta disponible y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos propietarios sobrevaloran sus viviendas, un 23% en concreto en la isla, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad, en un momento en el que los precios empiezan a estabilizarse e incluso a bajar'*. Finalmente, Cubero ha destacado que las ventas de segunda mano han descendido un 16%.

### FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE

En Tenerife, el 54,5% de los nuevos compradores que ha financiado la adquisición de un inmueble en 2023 con un préstamo hipotecario lo ha hecho con un tipo de interés fijo, una cifra lejana al 84,4% de hace dos años. Así, en 2023 ha aumentado la proporción de hipotecas a tipo variable y mixto.

### IMPACTO DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA

El límite a las rentas en las zonas tensionadas y la inseguridad jurídica podrían llevar a muchos propietarios de Tenerife a retirar sus inmuebles del mercado del alquiler y buscar otras opciones de negocio. Esto supondría la desaparición de más 6.600 viviendas que actualmente están alquiladas, o lo que es lo mismo, la oferta de alquiler se reduciría un 20,5%.

Para más información:  
Departamento de Comunicación  
93 478 19 71 / 609 301 759  
[comunicacion@tecnocasa.com](mailto:comunicacion@tecnocasa.com)

Una vez finalizado el contrato de alquiler vigente, un 8,2% de los propietarios tinerfeños se plantea la venta de la vivienda, mientras que un 12,3% baraja otras opciones como, por ejemplo, el arrendamiento para uso distinto al de vivienda.

## COMPRAR PARA ALQUILAR

La compra de una vivienda como inversión y con el objetivo de ponerla en el mercado del alquiler es un valor refugio en nuestro país. Así, el porcentaje de inversores en Tenerife en 2023 ha sido del 20,6% del total de compraventas realizadas.

Con esta premisa, Cubero ha destacado la *'buena rentabilidad del alquiler en Tenerife'*. Con un inmueble en alquiler en la isla se puede obtener una *'rentabilidad neta anual del 6,8%'*. El tiempo necesario para recuperar la inversión en el inmueble, es decir, el número de años necesarios para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler es de 15 años.

Con estos datos, una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, en Tenerife por un inmueble de 107.500€, con una hipoteca de 86.000€ (80% del valor del inmueble), a un interés anual del 4% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 454€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 785€, con una diferencia de 331€.

## DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN CANARIAS

El estudio del dinamismo del mercado inmobiliario de compraventa en España se realiza a partir de tres premisas (segunda mano, obra nueva y, por primera vez, vivienda protegida) en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y, finalmente, población).

Las fuentes utilizadas son de información pública: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y el Catastro; y para el estudio se ha utilizado la ratio de rotación, porcentaje que mide las ventas anuales que se realizan cada 100 viviendas.

En relación al dinamismo del mercado inmobiliario en Canarias podemos ver datos interesantes. Canarias tiene un dinamismo (2,9) por encima de la media nacional, que se sitúa en 2,6 ventas por cada 100 viviendas. Se trata un dinamismo alto, pero menor al del año 2022, año en que las islas tuvieron un pico de dinamismo del 3,42. A nivel nacional, las CCAA con un mayor dinamismo son las que lindan con el Mediterráneo, más la Comunidad de Madrid y las islas (Baleares y Canarias).

La provincia canaria más dinámica es Las Palmas (3,09), seguida de Santa Cruz de Tenerife (2,71). Si acotamos un poco más, en compraventa de segunda mano, las poblaciones (con un parque de viviendas superior a 10.000 unidades) más dinámicas son: San Bartolomé de Tirajana, La Oliva y Adeje. En obra nueva, Tacoronte, Ingenio y La Oliva; y finalmente, en vivienda protegida, Ingenio, Telde y Santa Lucía de Tirajana.

## SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). En 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 11 países de todo el mundo y más de 3.900 oficinas.

El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 850 oficinas franquiciadas. Más información en: [www.tecnocasa.es](http://www.tecnocasa.es) y en <https://prensa.tecnocasa.es>.

Para más información:

Departamento de Comunicación  
93 478 19 71 / 609 301 759  
[comunicacion@tecnocasa.com](mailto:comunicacion@tecnocasa.com)

2 de 2