

# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

## ALICANTE



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



# GRUPO TECNOCASA ESPAÑA

+ 870  
oficinas  
especialistas en el barrio



# EL GRUPO TECNOCASA EN ALICANTE

Gran Vía Parque de las Avenidas  
San Blas



2 NUEVAS OFICINAS PRÓXIMAMENTE



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

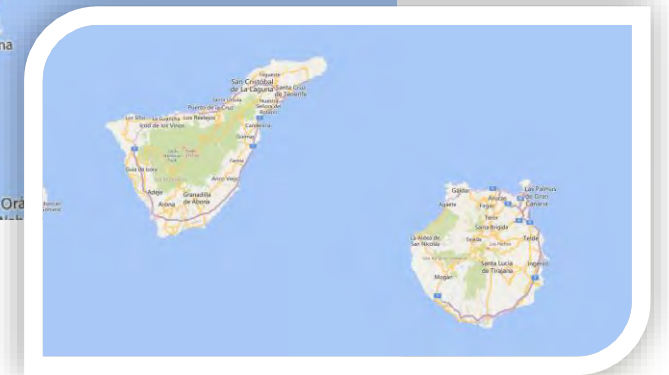
# GRUPO TECNOCASA ESPAÑA

PREVISIÓN A CIERRE DE 2023

15.000  
COMPRAVENTAS

5.000  
HIPOTECAS

5.500  
ALQUILERES





# MERCADO INMOBILIARIO



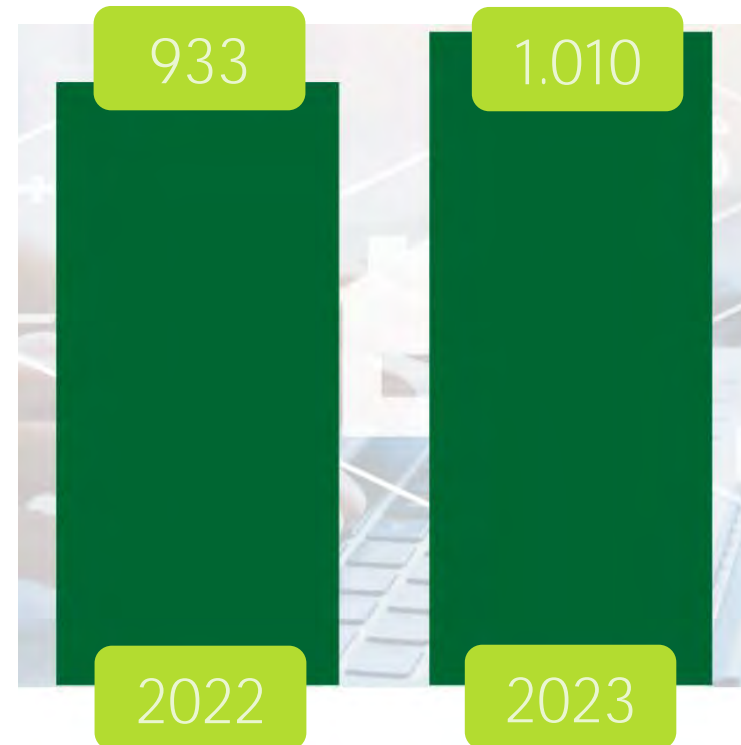
**CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda



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

ALICANTE

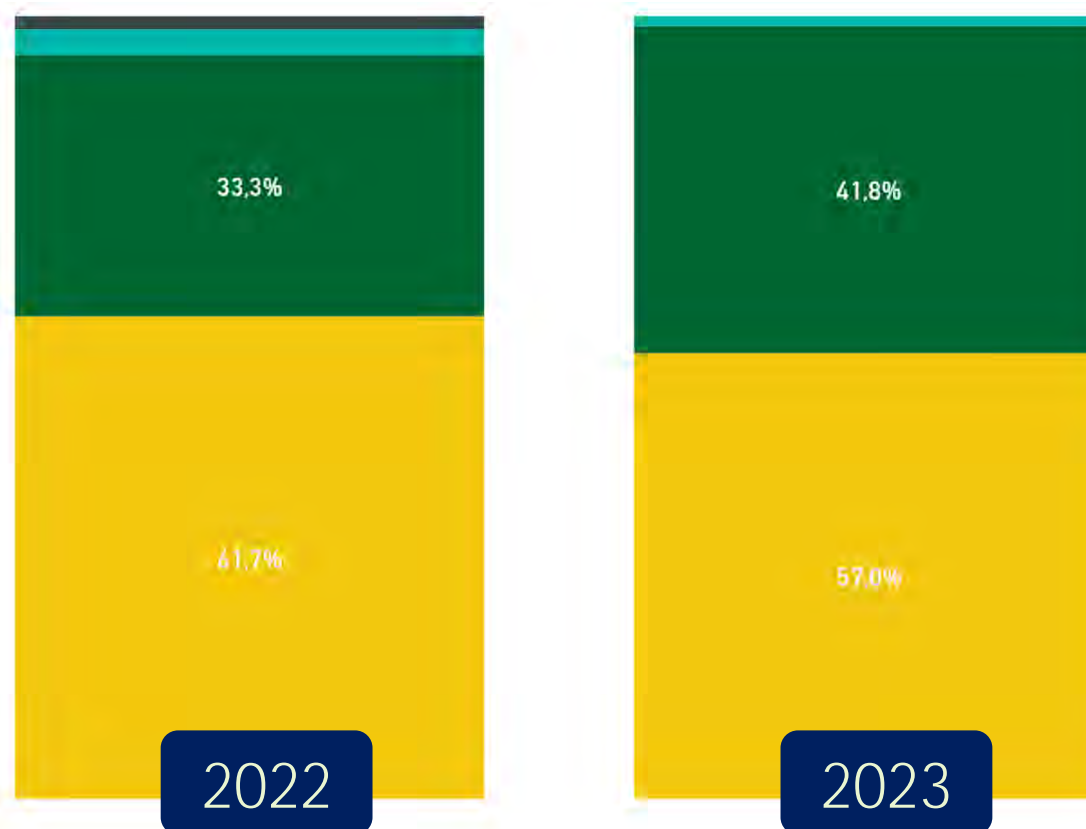
Variación del 8,34%  
(primer semestre de 2023 - primer semestre de 2022)



# FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

## ALICANTE

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



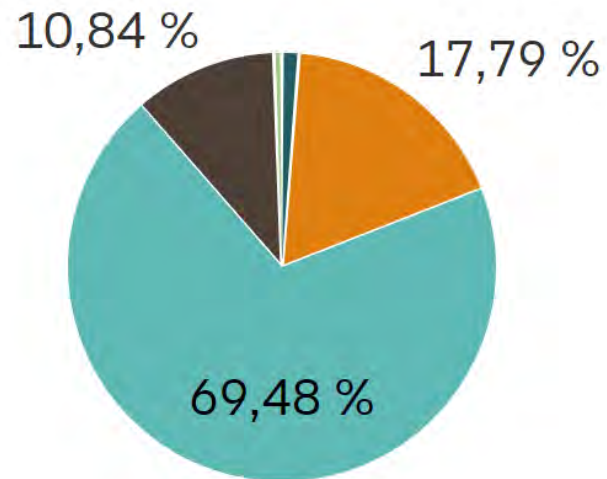


# ANÁLISIS DE LA DEMANDA / PISOS

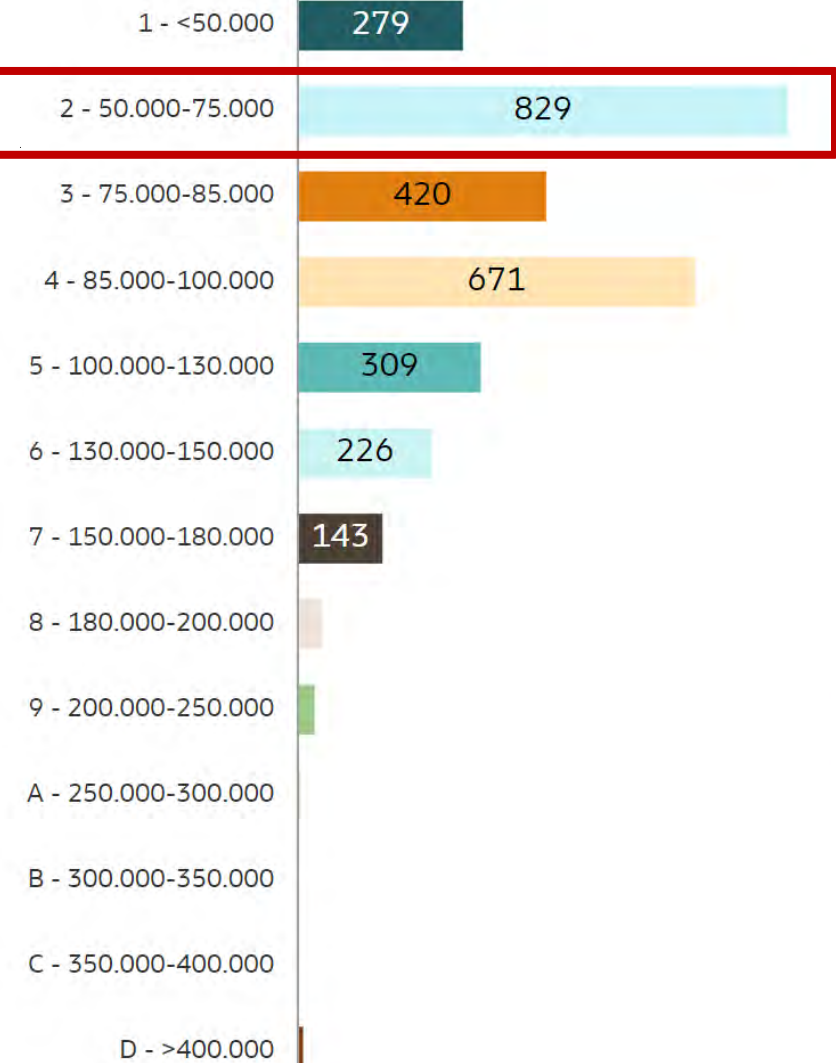
## ALICANTE

SOLICITUDES DE COMPRA

**DEMANDA DE PISOS...**  
2.962 SOLICITUDES



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

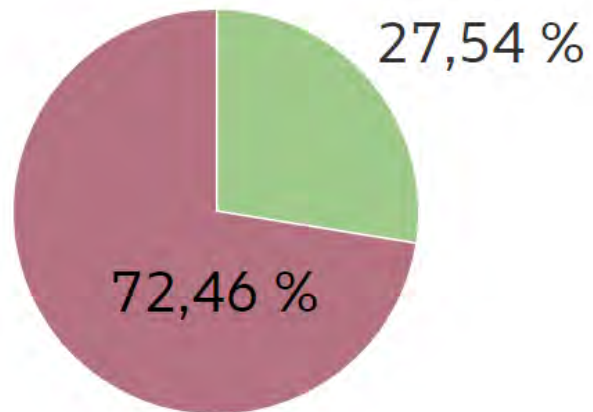


# ANÁLISIS DE LA DEMANDA / CASAS

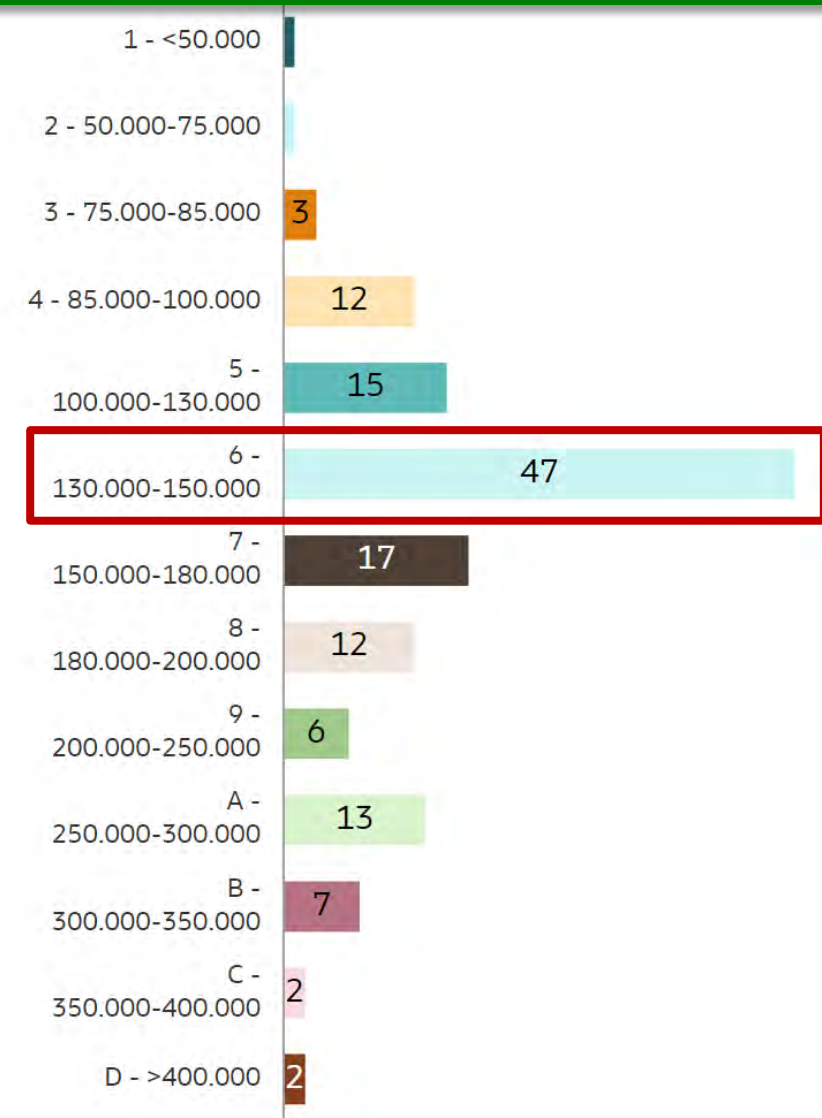
SOLICITUDES DE COMPRA

**DEMANDA DE CASAS...**  
**138 SOLICITUDES**

■ Adosada/Pareada ■ Unifamiliar Independiente



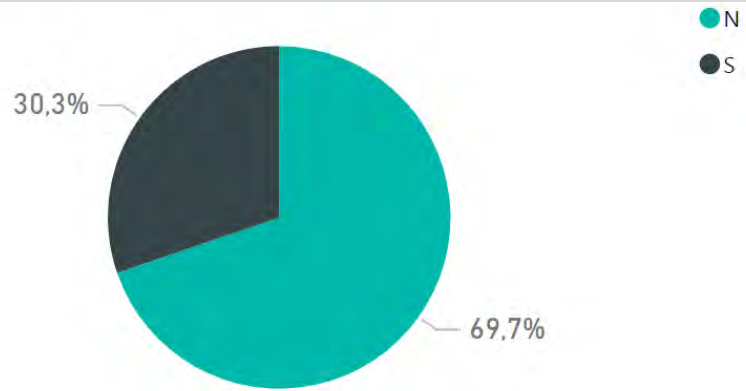
## ALICANTE



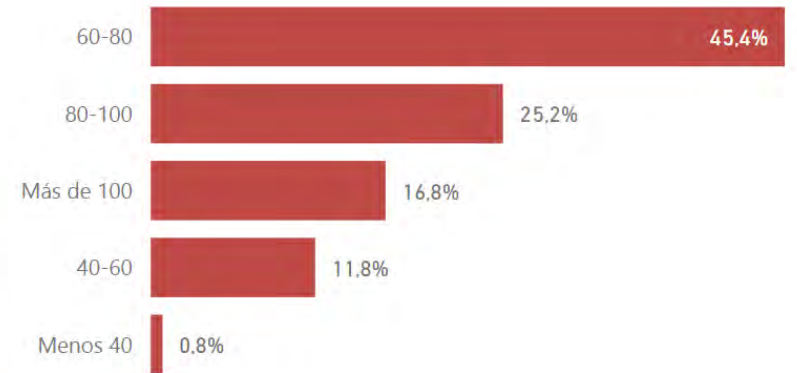
# DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

## ALICANTE

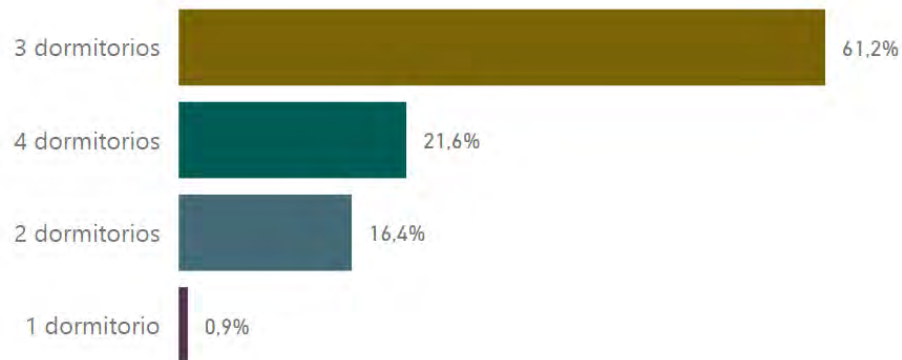
### DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



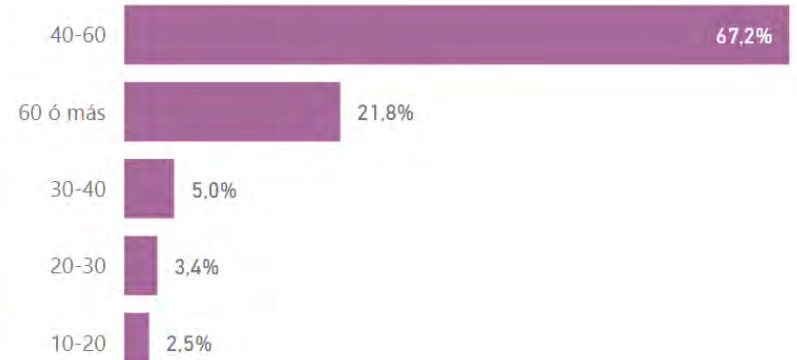
### TAMAÑO DE LA VIVIENDA



### NÚMERO DE DORMITORIOS



### ANTIGÜEDAD DE LA FINCA



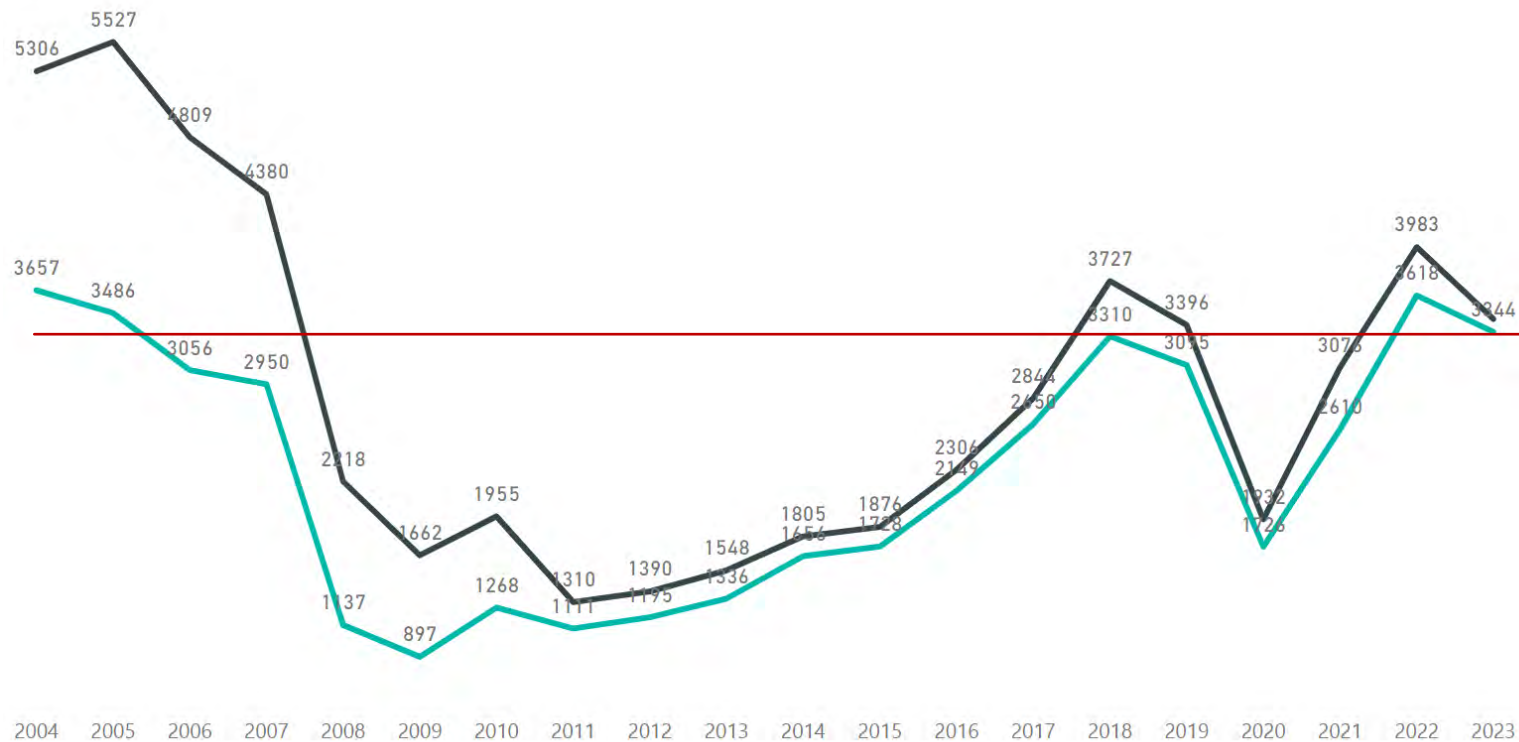
# EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDAS

## ALICANTE

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

FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

Tipo vivienda ● 2º mano ● Total



**3.440**

Total 2023

% último periodo

**-13,63**

**3.344**

2º mano 2023

% último periodo

**-7,57**



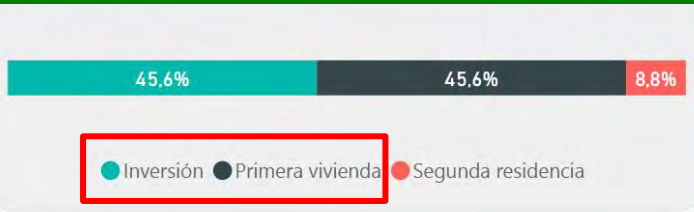
**CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda



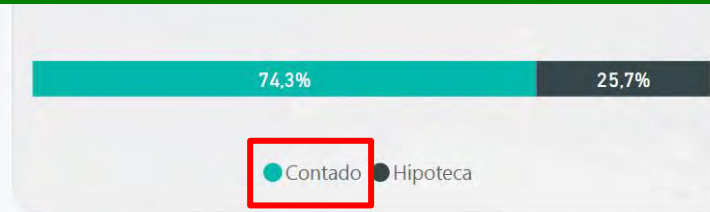
# ALICANTE

# PERFIL DEL COMPRADOR

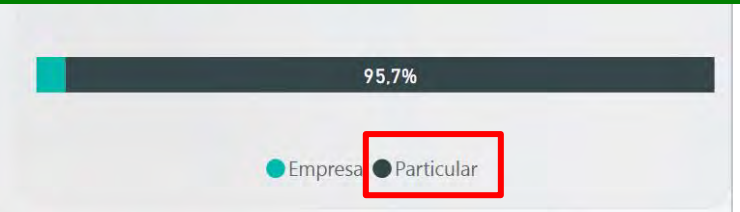
### MOTIVACIÓN DE COMPRA



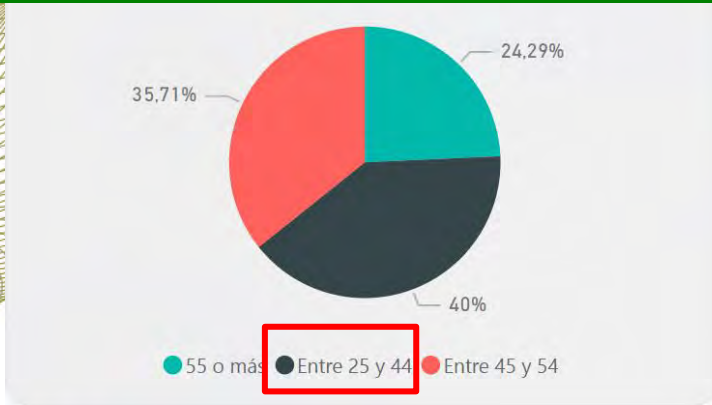
### TIPO DE FINANCIACIÓN



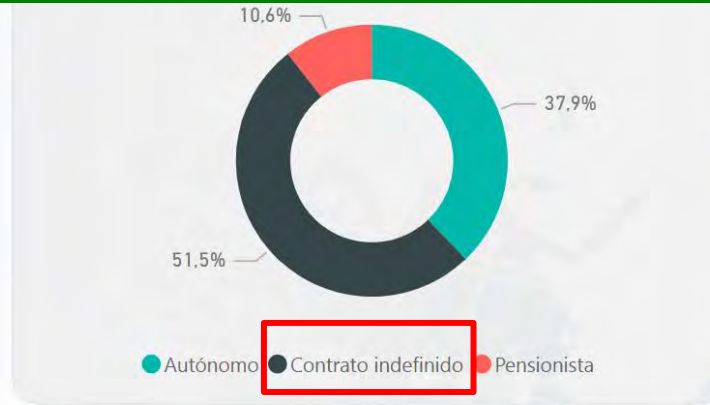
### TIPO DE COMPRADOR



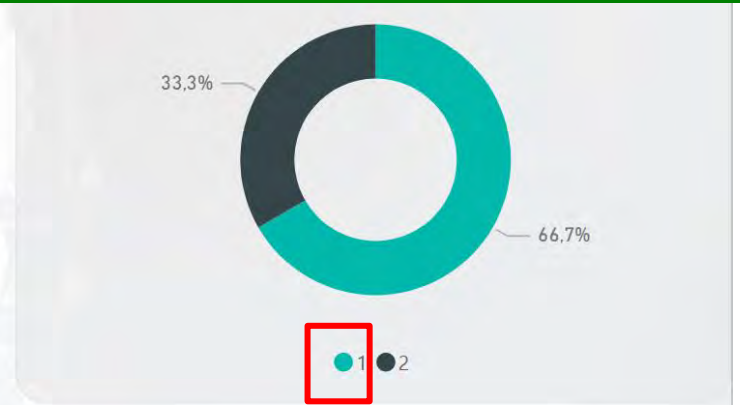
### EDAD



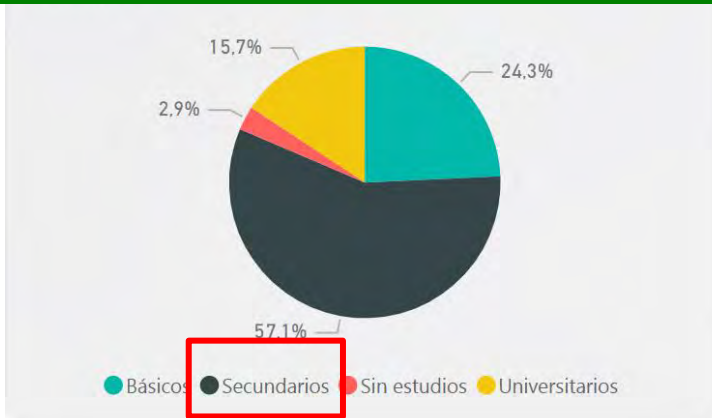
### SITUACIÓN LABORAL



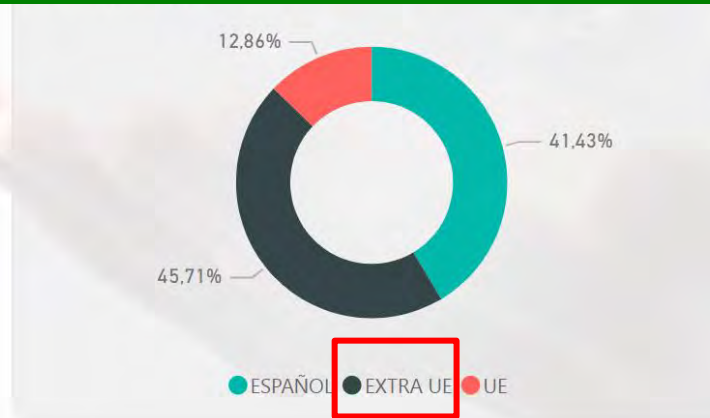
### NÚMERO DE COMPRADORES



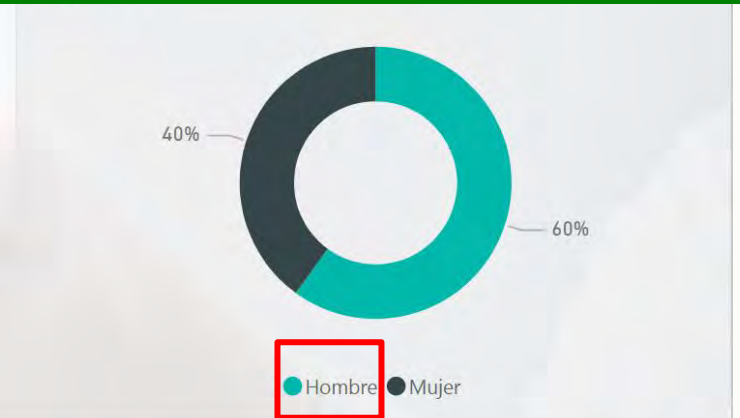
### NIVEL DE ESTUDIOS



### NACIONALIDAD



### GÉNERO

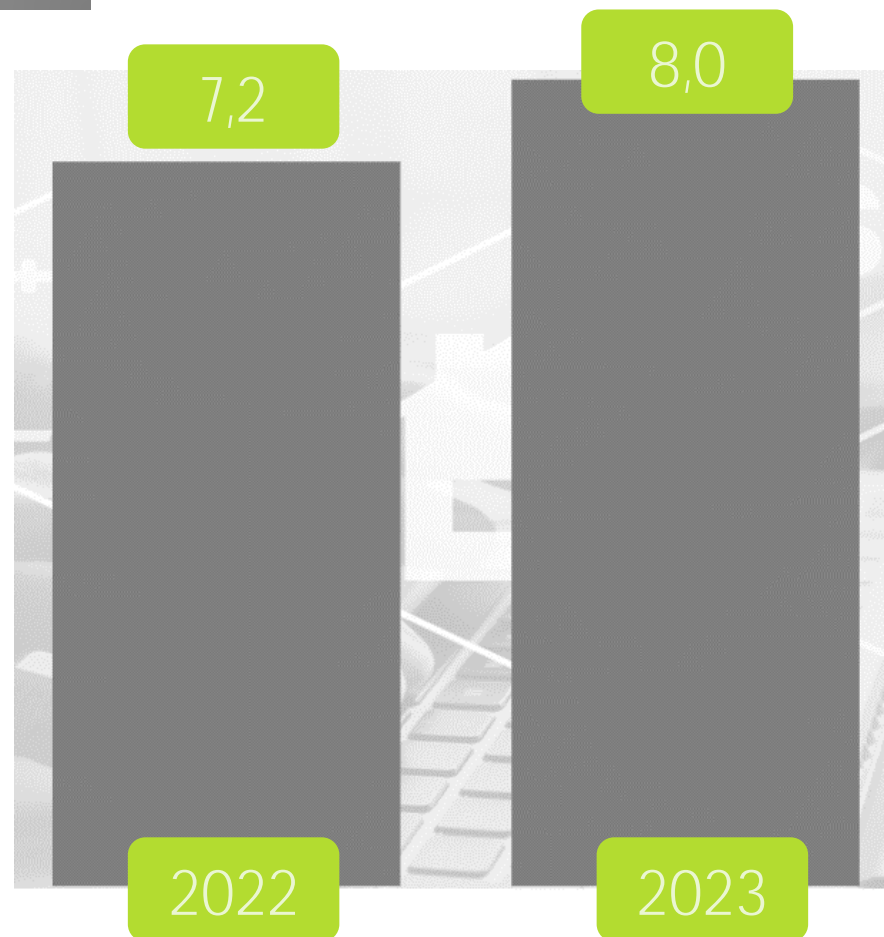


# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/m<sup>2</sup>)

El alquiler ha crecido un 11,3% en el último año.



## ALICANTE



# RENTABILIDAD NETA POR ALQUILER

ALICANTE

Ganancia neta que se obtendría anualmente por el alquiler, comparada con la inversión realizada en la vivienda (coste de adquisición).

Precio de la vivienda	81.000 €
Coste total de adquisición	90.100 €
Ingresos netos por el alquiler	6.333 €

**RENTABILIDAD NETA** **7 %**



## TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

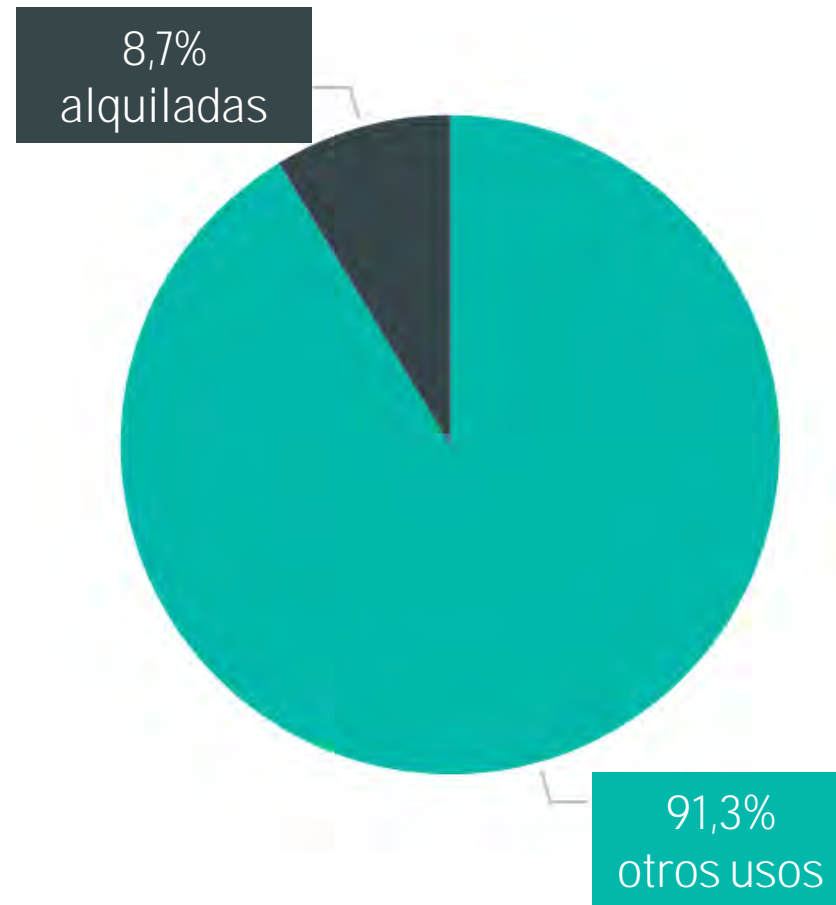
Años que se necesitaría para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler.

inferior a  
**15 AÑOS**



# SITUACIÓN DE LA VIVIENDA ANTERIOR A LA VENTA

ALICANTE



# NUEVA LEY DE VIVIENDA

## IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER EN ALICANTE

TOTAL DE VIVIENDAS  
186.271

VIVIENDAS ALQUILADAS  
33.768

REDUCCIÓN DE LA OFERTA UN 19,7%

6.660 viviendas menos

Un 9,3% de propietarios venderá

3.152 viviendas

Un 10,4% cambiará de modalidad

3.508 viviendas

# REDUCCIÓN DE LA OFERTA POR ZONAS

## ALICANTE

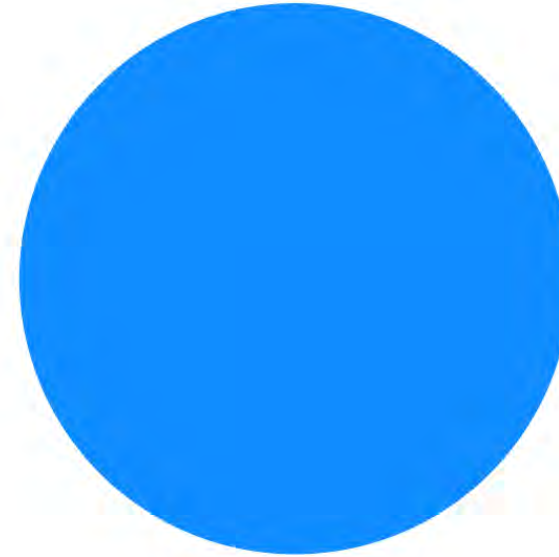
Zonas	Población	(%) Decremento oferta (4)	(%) Viviendas que se venderían (5)	(%) Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (6)
Benalua - Alipark	Alicante	-30,0	-15,0	-15,0
Pla Carolinas . Campoamor	Alicante	-21,7	-11,1	-10,6
Los Ángeles - Tómbola	Alicante	-17,5	-2,5	-15,0
<b>Total</b>		<b>-19,7</b>	<b>-9,3</b>	<b>-10,4</b>



# CAUSAS QUE INCIDEN EN LA REDUCCIÓN DE LA OFERTA



ALICANTE



100,0%

● La inseguridad jurídica.

# MERCADO FINANCIERO



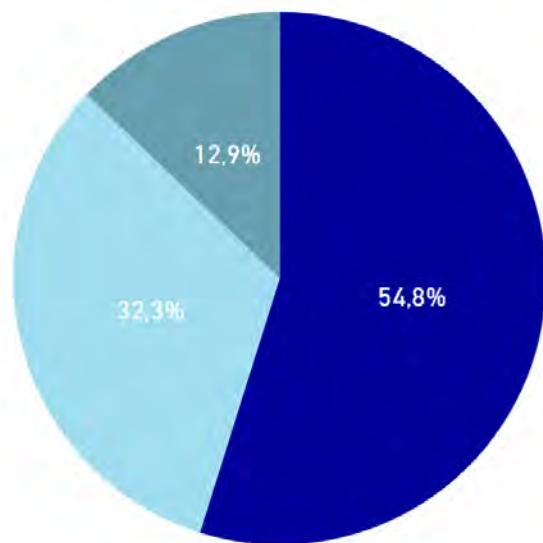
**CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda



# OPCIONES DE FINANCIACIÓN EN 2023

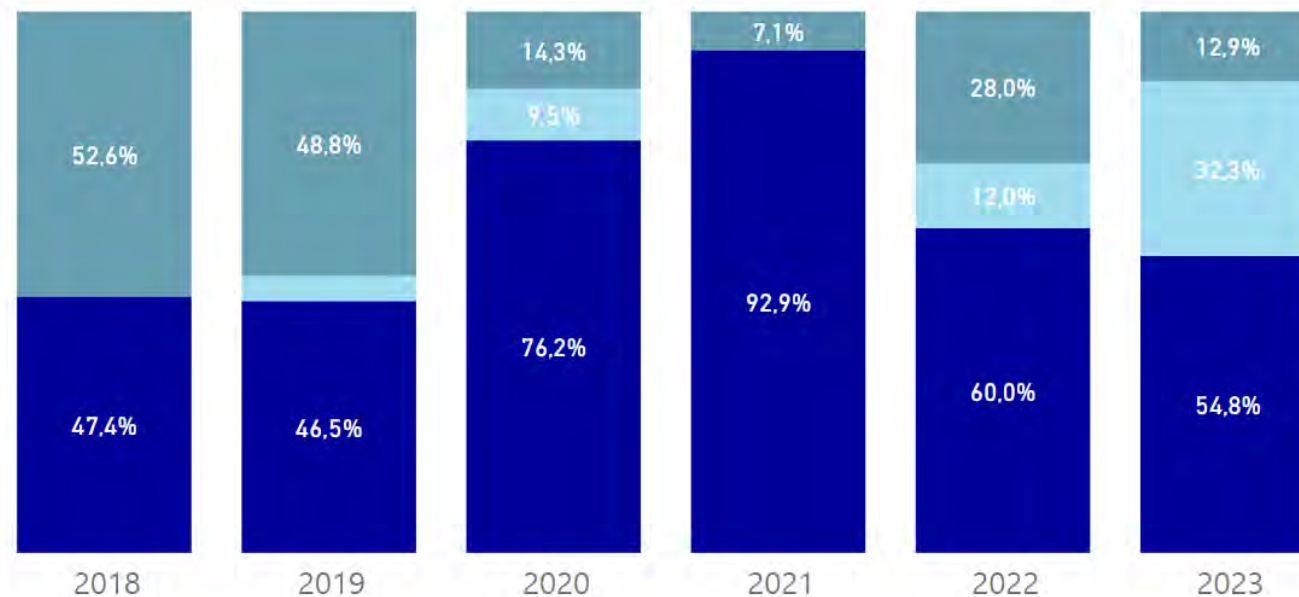
## DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO

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



● Fijo ● Mixto ● Variable

● Fijo ● Mixto ● Variable



# NUEVAS HIPOTECAS

## Ejemplo de vivienda de 81.000 € en Alicante

## IMPACTO EN LA DEMANDA

**COMPRA  
EN EL PRIMER  
SEMESTRE DE 2022**

(90% hipoteca - 2% - 30 años)

CUOTA MENSUAL  
269 €

RENTA MÍNIMA MENSUAL  
COMPRADOR 898 €

APORTACIÓN  
17.000 €

**COMPRA EN 2023**

(80% hipoteca - 4% - 30 años)

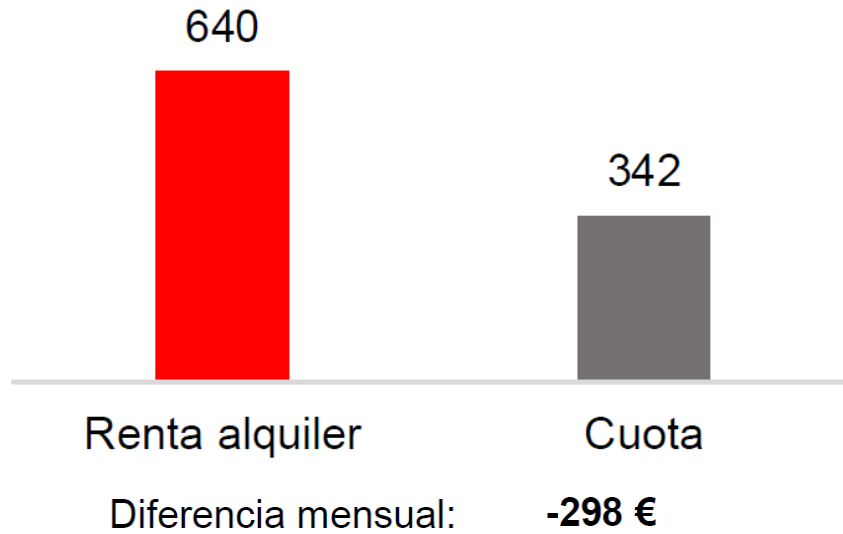
CUOTA MENSUAL  
309 €

RENTA MÍNIMA MENSUAL  
COMPRADOR 1.031 €

APORTACIÓN  
25.100 €

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

# COMPRAR vs ALQUILAR



## ALICANTE

### VIVIENDA TIPO

Metros	80m <sup>2</sup>
Precio de venta	81.000 €
Importe del préstamo	64.800 €
Renta de alquiler	640 €

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

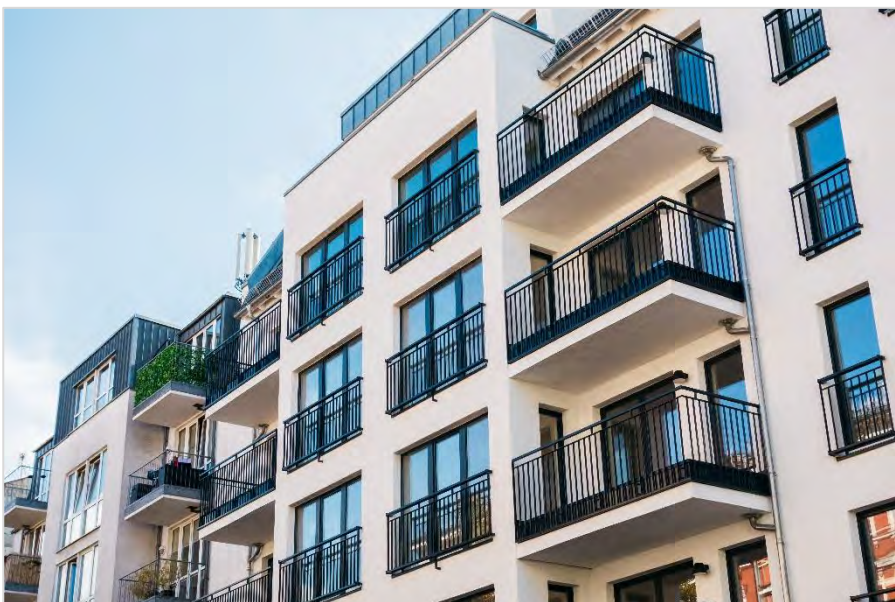


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

# 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, obra nueva y protección oficial) 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

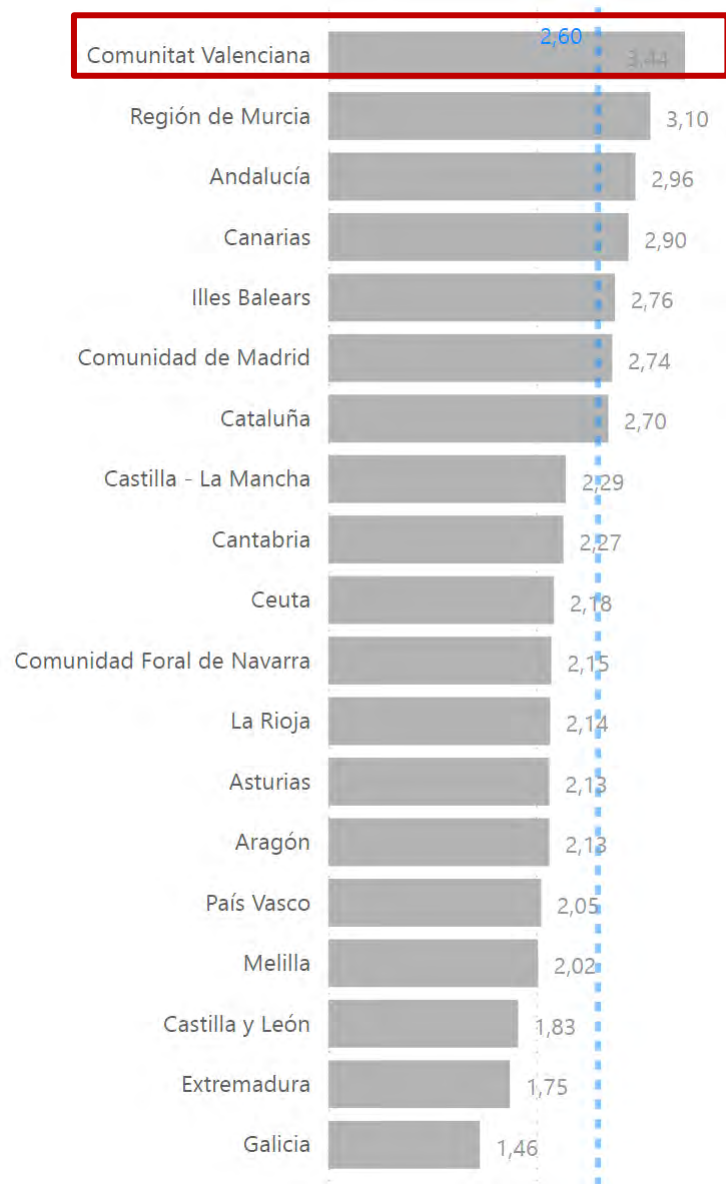


El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas. Utilizamos la **ratio de rotación**, que mide las ventas anuales que se realizan en una zona geográfica cada 100 viviendas.

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

# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - CCAA

## COMUNIDAD VALENCIANA

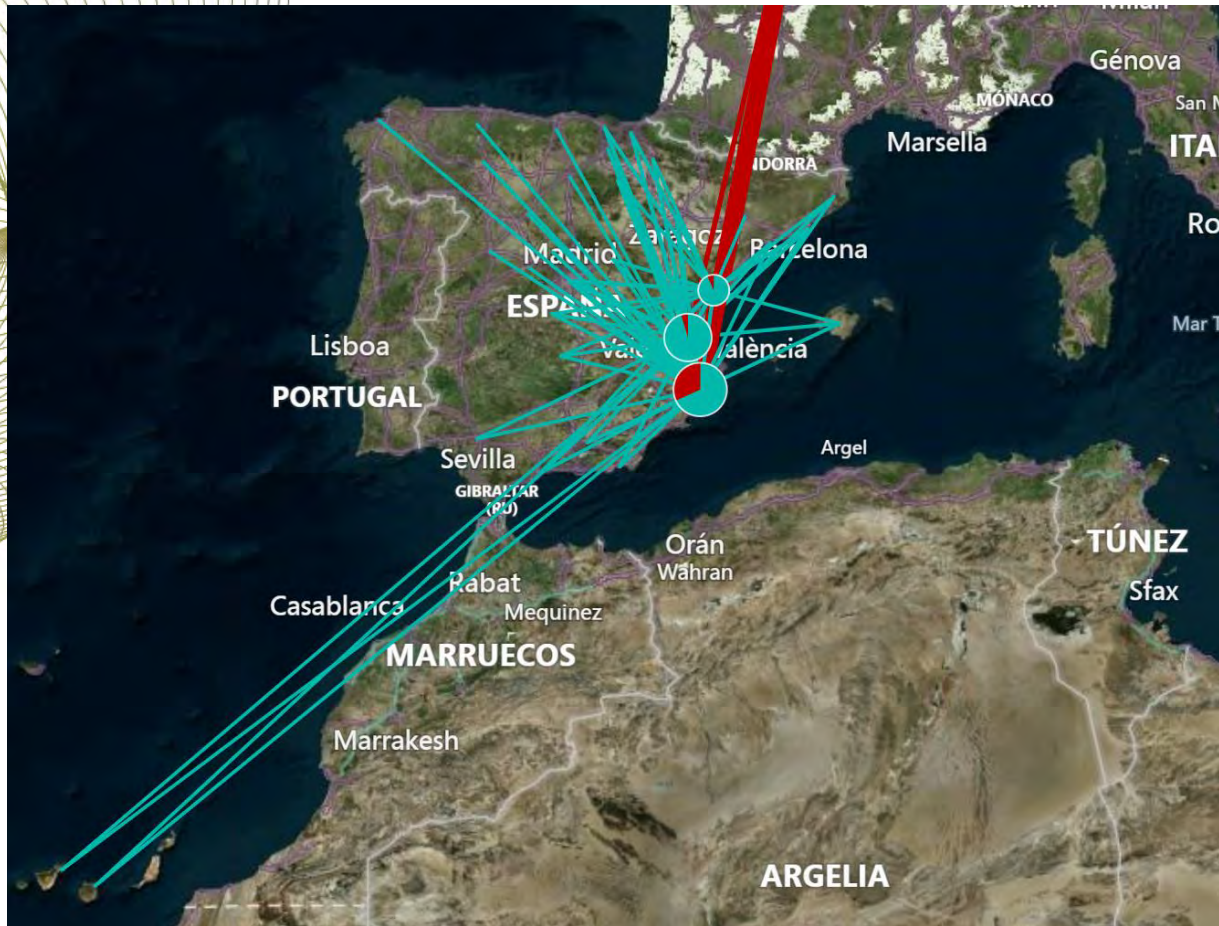


La media nacional es 2,6 ventas cada 100 viviendas.

En la Comunidad Valenciana, la rotación es de 3,44 ventas cada 100 viviendas, por encima de la media nacional.

# PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES

## COMUNIDAD VALENCIANA

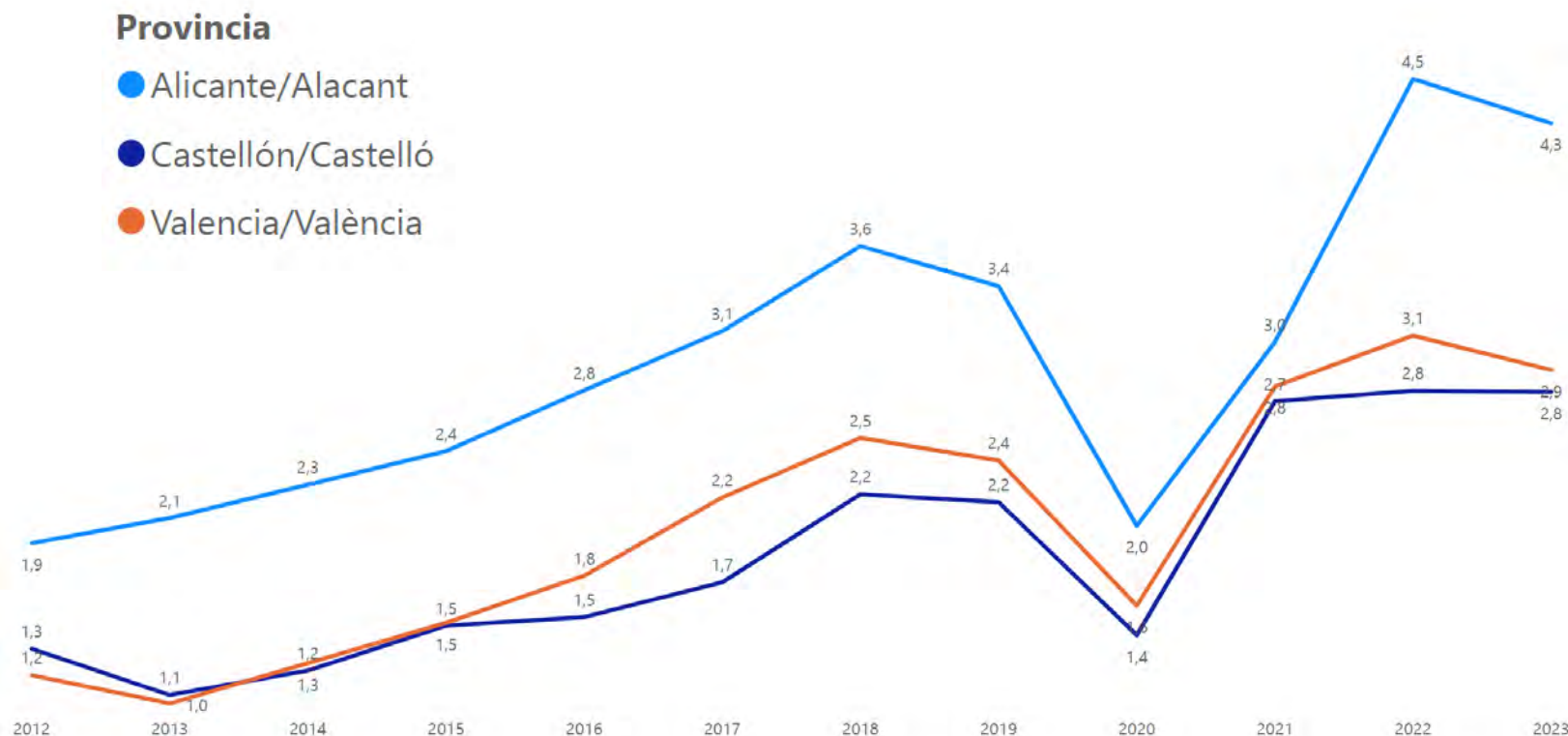
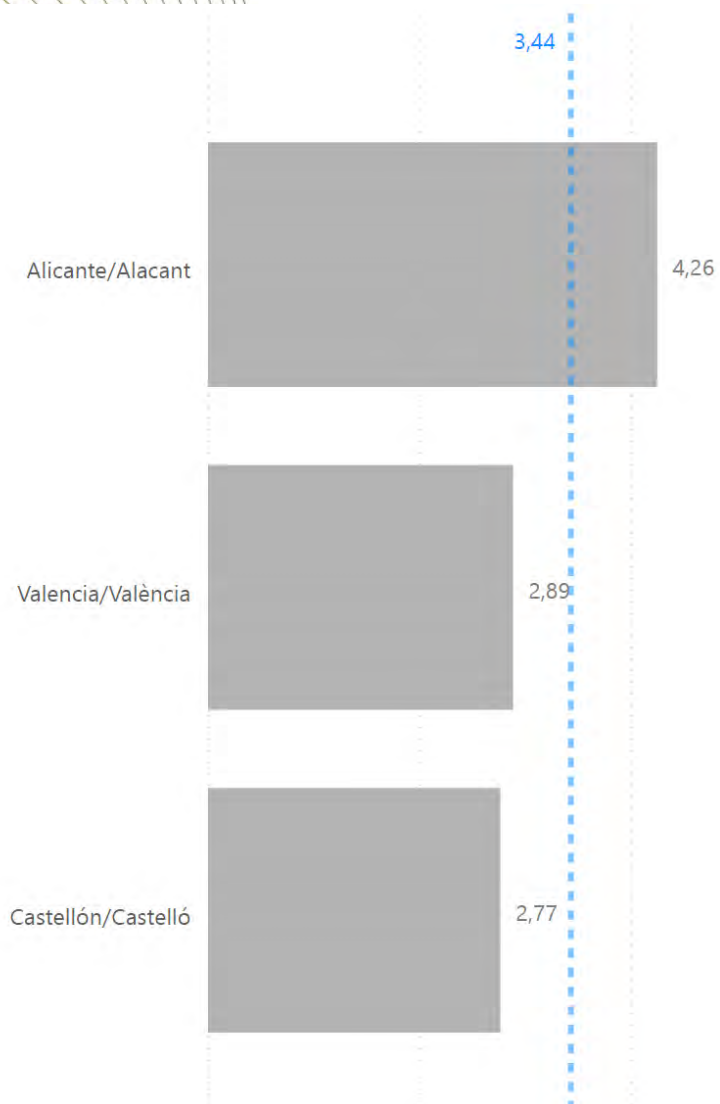


La Comunidad Valenciana recibe numerosos compradores de todo el territorio nacional y del extranjero.

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

# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

## COMUNIDAD VALENCIANA



# PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES

## ALICANTE



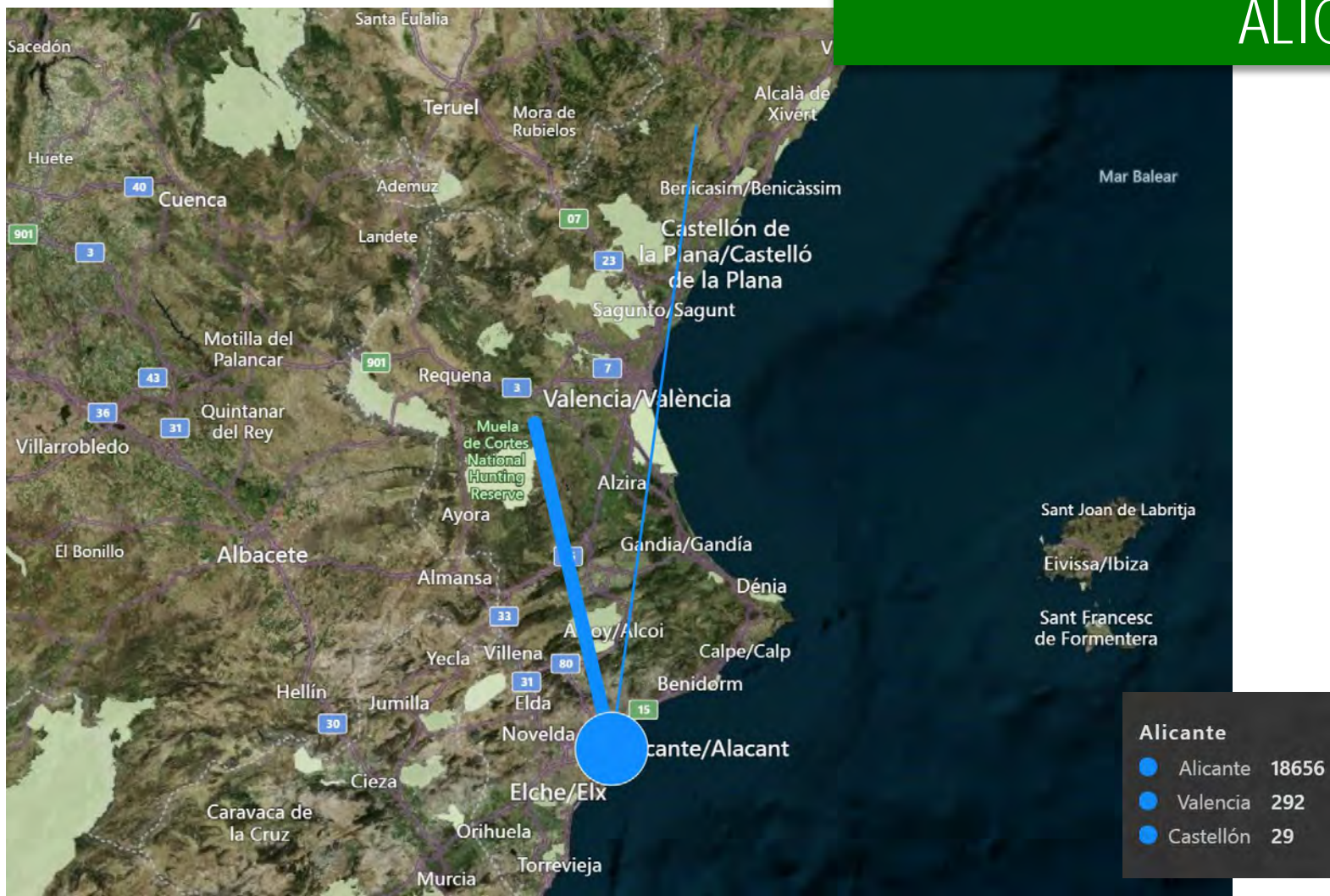
### Alicante

● Alicante	18656
● Extranjero	10383
● Madrid	1524
● Valencia	535
● Murcia	359
● Barcelona	141
● Baleares	127
● Albacete	118
● Málaga	64
● Vizcaya	63



# DESTINO DE LAS COMPRAS

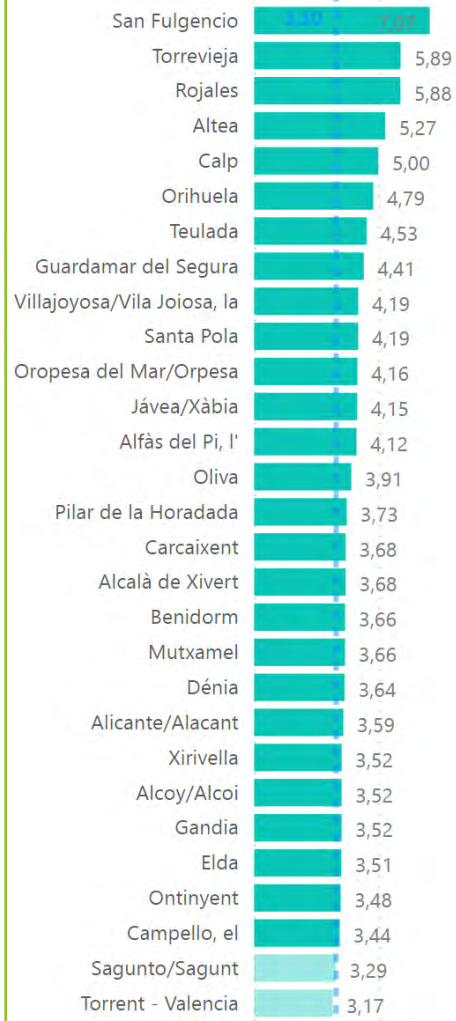
## ALICANTE



# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

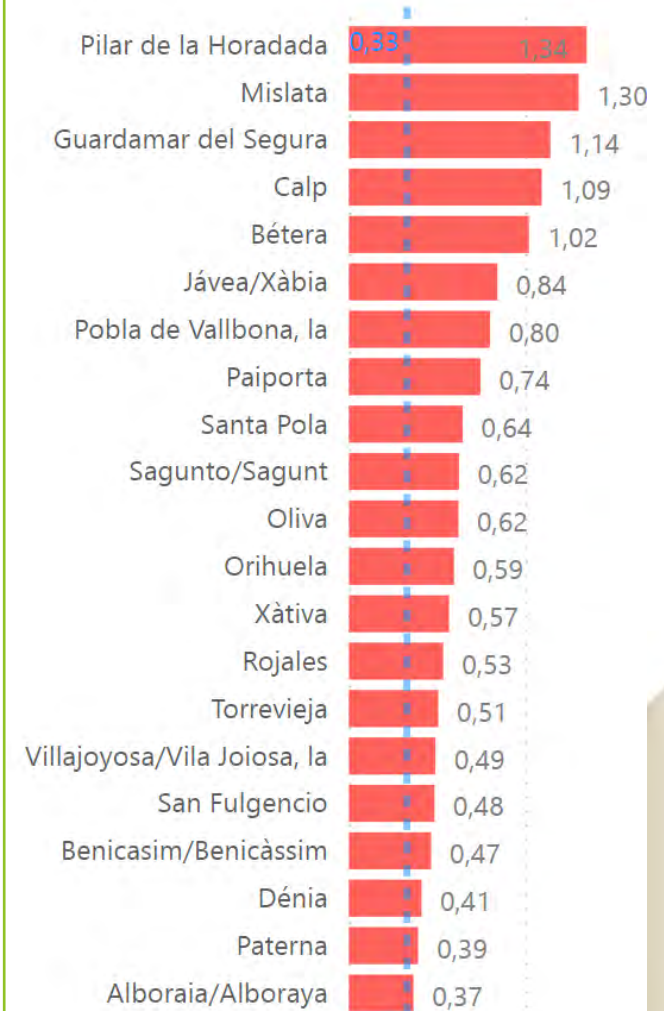
Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000 unidades

## SEGUNDA MANO



## OBRA NUEVA

## COMUNIDAD VALENCIANA



CÀTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Anàlisis del Mercado de la Vivienda

# CONCLUSIONES

- El precio la vivienda en Alicante se ha incrementado un 8,3% en compraventa y un 11,3% en alquiler.
- Las ventas de segunda mano han descendido un 7,6%.
- En general, en Alicante existe una **sobrevaloración** de la oferta particular (18% sobre el precio de mercado).
- 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 San Fulgencio, Torrevieja y Rojales. En obra nueva, Pilar de la Horadada, Mislata y Guardamar del Segura.
- Se detecta una disminución de la oferta de alquiler en Alicante.  
El parque de viviendas en alquiler podría reducirse un 19,7% como consecuencia de la nueva Ley de vivienda (6.660 viviendas menos).



# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

## ALICANTE



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

