

# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALÈNCIA



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



# EN 30 AÑOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO...



Hemos creado e implantado una nueva forma de trabajar.

**OFICINAS A PIE DE CALLE  
TRABAJO EN ZONA  
LA INMOBILIARIA DEL BARRIO**

Somos la primera red inmobiliaria.

**MÁS DE 870  
OFICINAS EN ESPAÑA**

Hemos profesionalizado el sector inmobiliario...

**Y FORMADO A MUCHOS  
PROFESIONALES DE  
NUESTRO PAÍS**

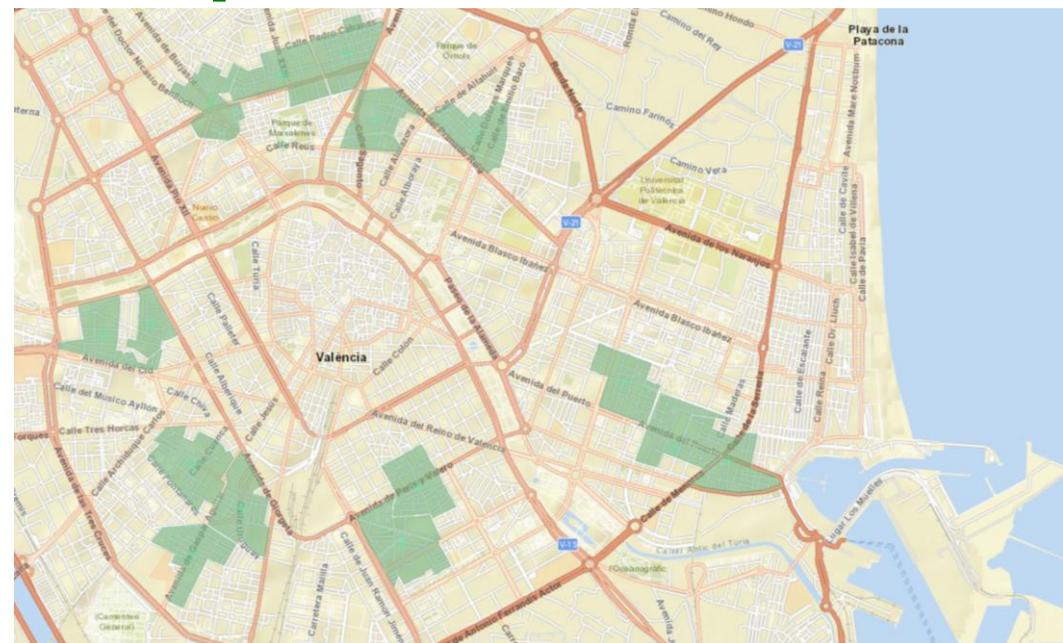
Este año, nuestra unión con la UPF cumple 20 años.

**CÁTEDRA GRUPO  
TECNOCASA - UPF**

# GRUPO TECNOCASA ESPAÑA



## Más de 870 oficinas especialistas en el barrio



DATOS ACTUALIZADOS A CIERRE DE ABRIL/24

# GRUPO TECNOCASA EN VALÈNCIA

Desde 2023 y hasta la actualidad hemos intermediado en...

**450**

**COMPRAVENTAS**

**160**

**HIPOTECAS**

**170**

**ALQUILERES**



# MERCADO INMOBILIARIO

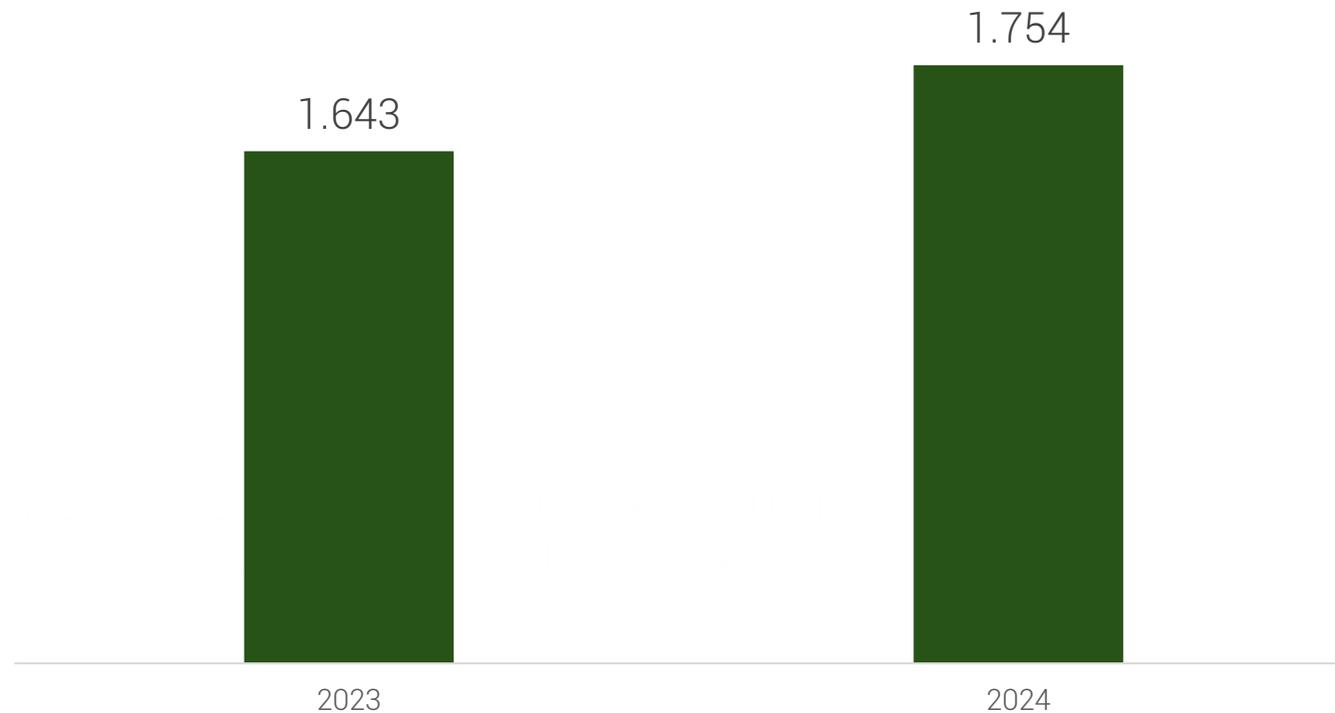
 **CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda



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

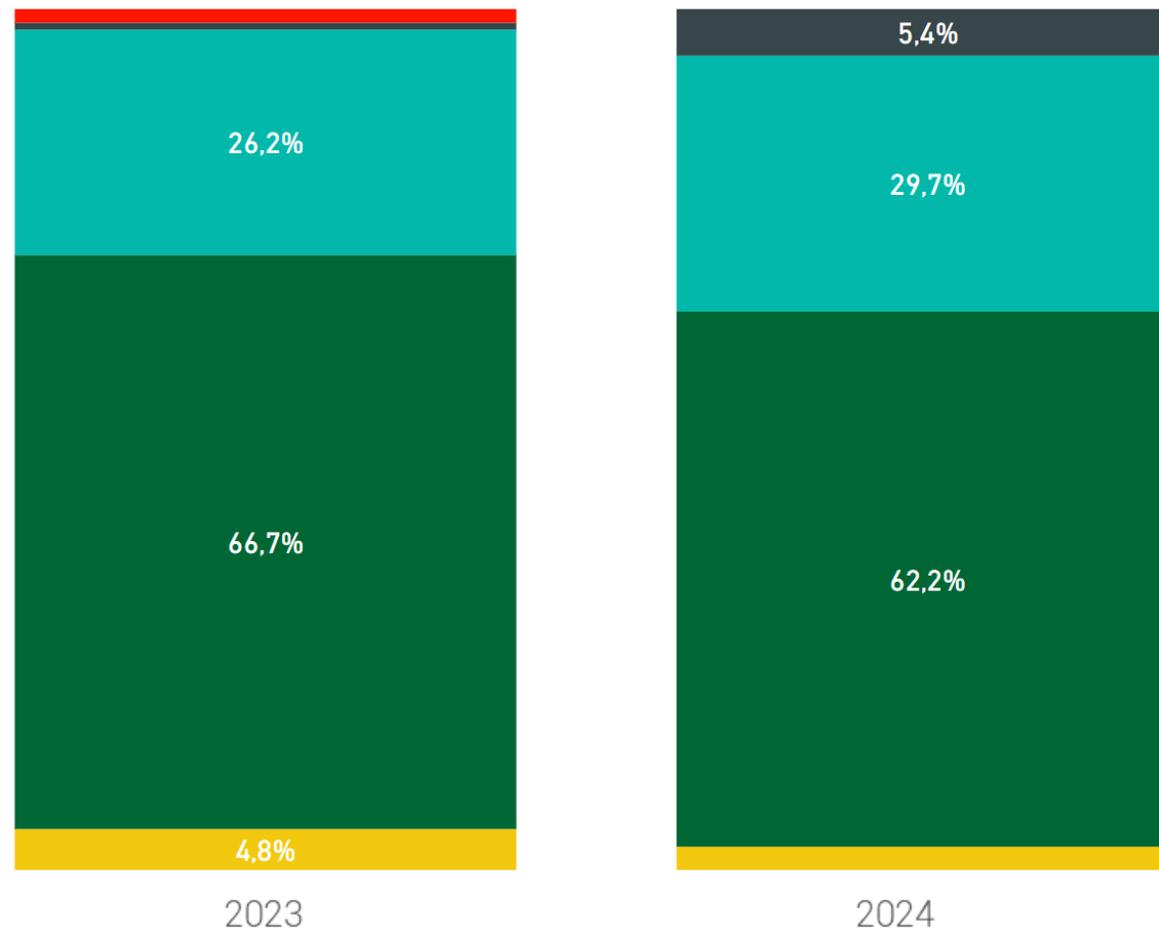
**Variación del 6,7%**  
(primer trimestre de 2023 - primer trimestre de 2024)

**La negociación del precio es del 6%**



# FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

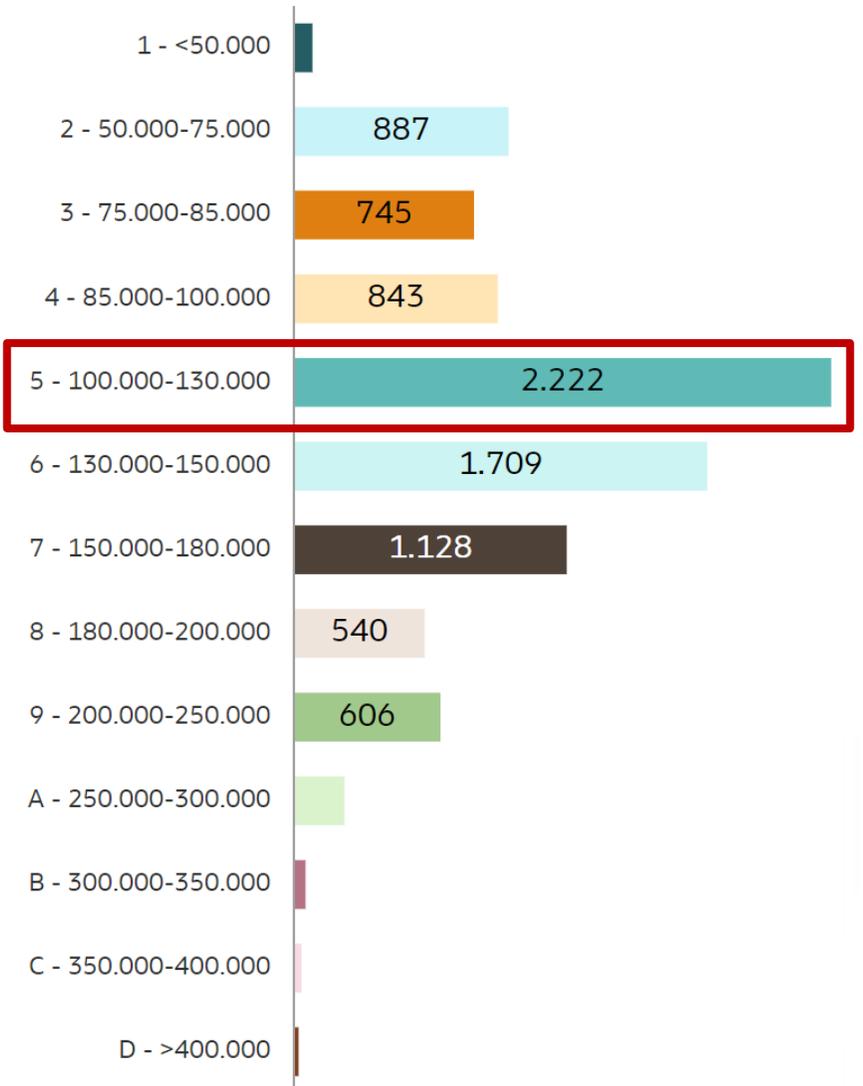
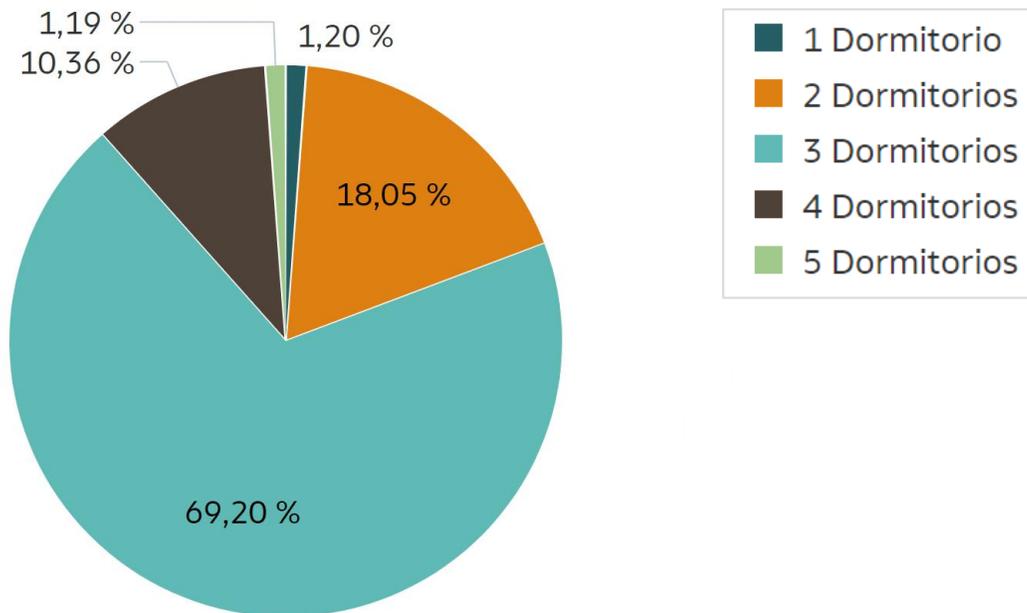
● 1 - 75.000€ ó menos ● 2 - 75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 6 - 375.001 ó más



# ANÁLISIS DE LA DEMANDA / pisos

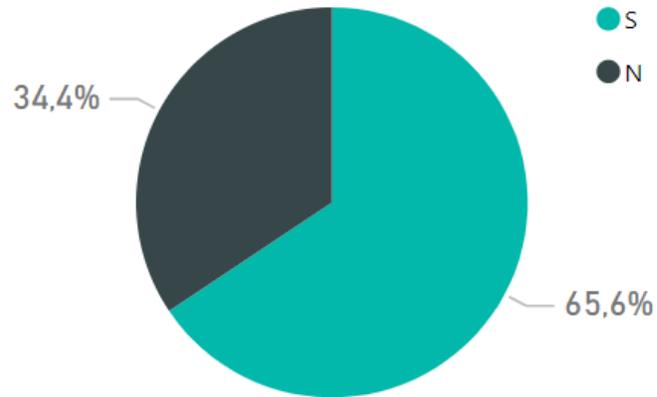
## SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE PISOS...  
**9.064 SOLICITUDES**

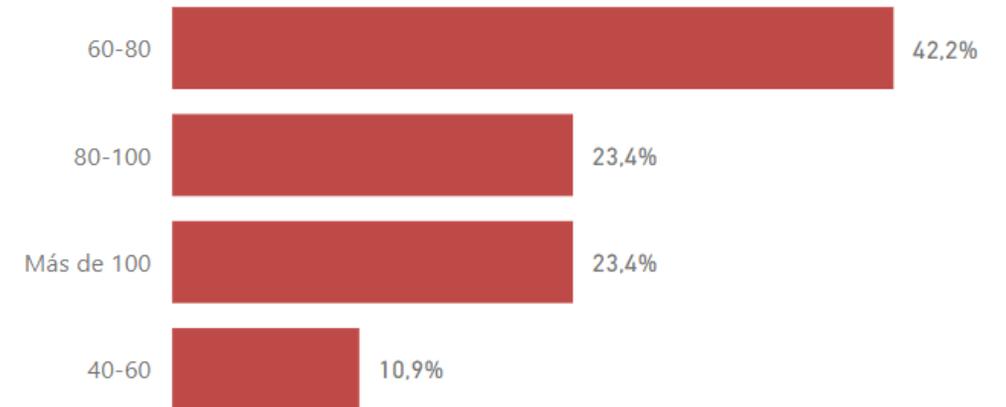


# DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

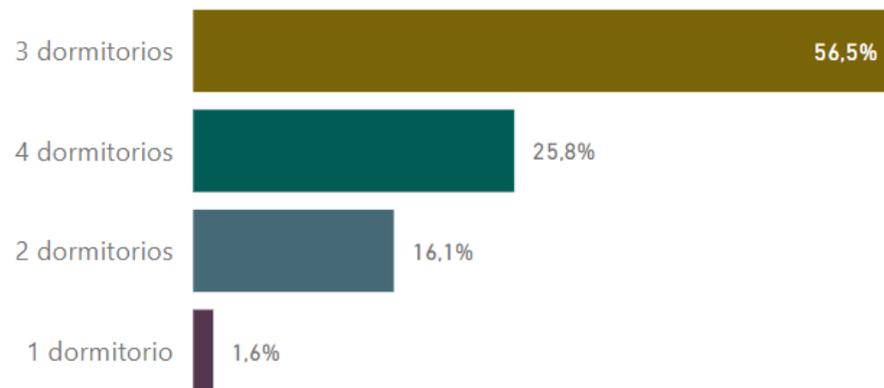
## DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



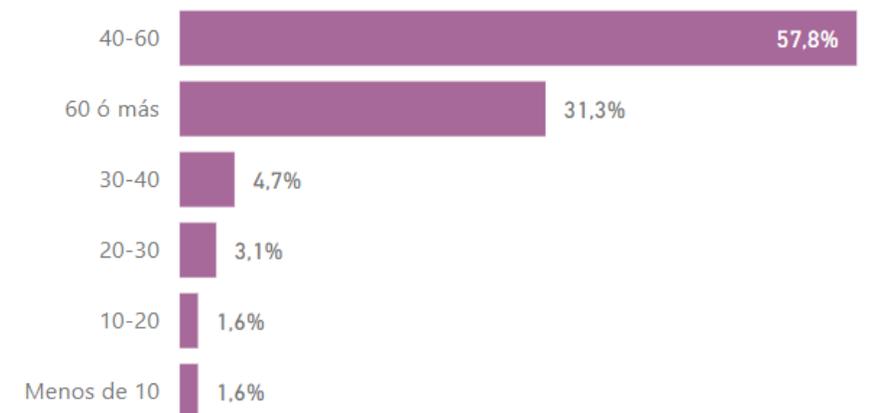
## TAMAÑO DE LA VIVIENDA



## NÚMERO DE DORMITORIOS



## ANTIGÜEDAD DE LA FINCA

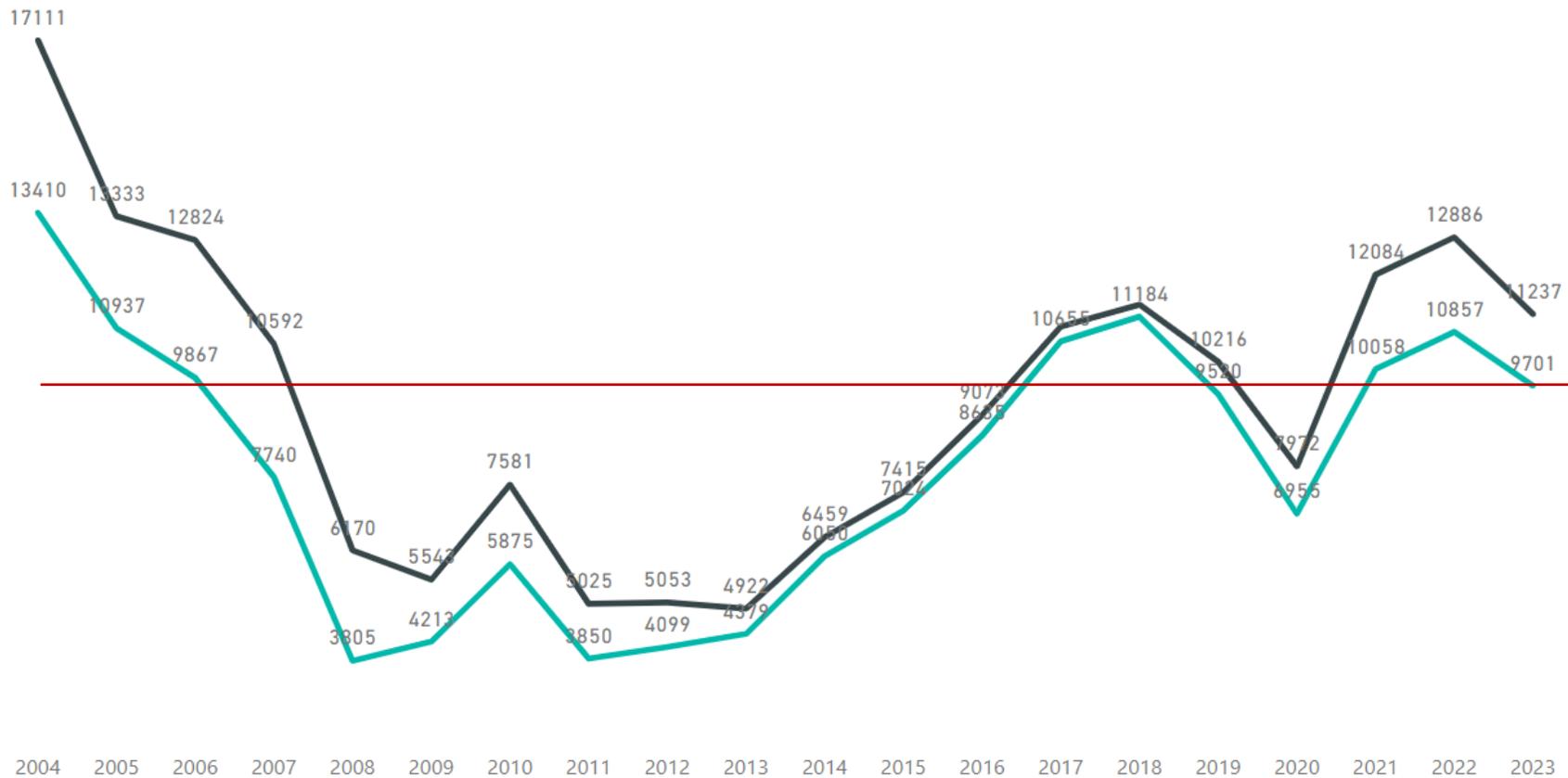


# EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDAS EN VALÈNCIA

SERIE HISTÓRICA – (2004-2023) AÑO COMPLETO

FUENTE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Tipo vivienda ● 2º mano ● Total



11.237

Total 2023

% último periodo

-12,80

9.701

2º mano 2023

% último periodo

-10,65

# ANÁLISIS DE LA OFERTA

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



**17,6% de SOBREVALORACIÓN**

# PERFIL DEL COMPRADOR EN VALÈNCIA

## MOTIVACIÓN DE COMPRA



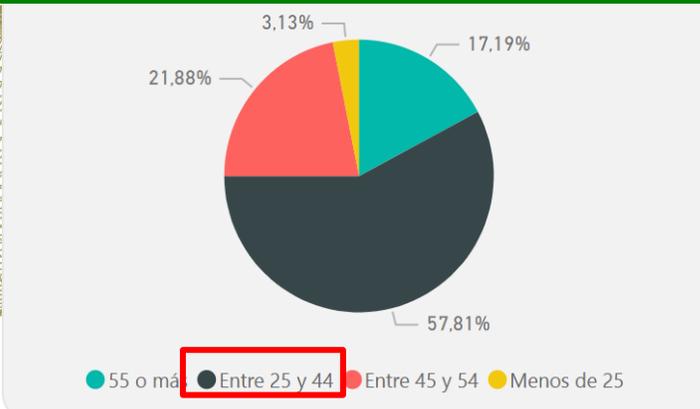
## TIPO DE FINANCIACIÓN



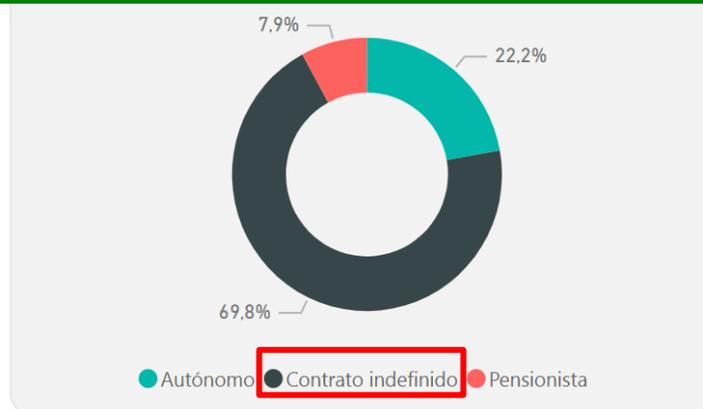
## TIPO DE COMPRADOR



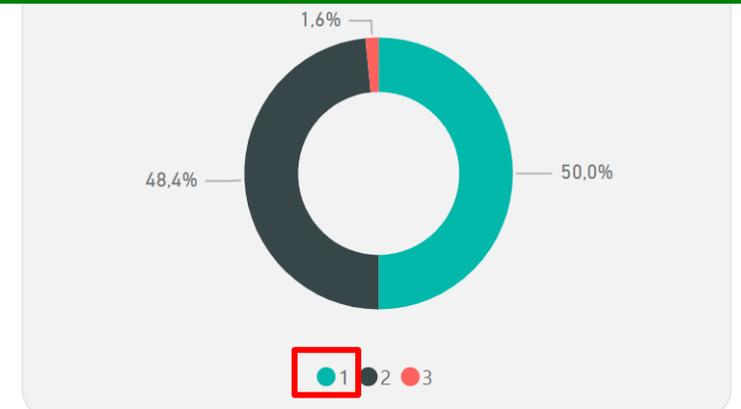
## EDAD



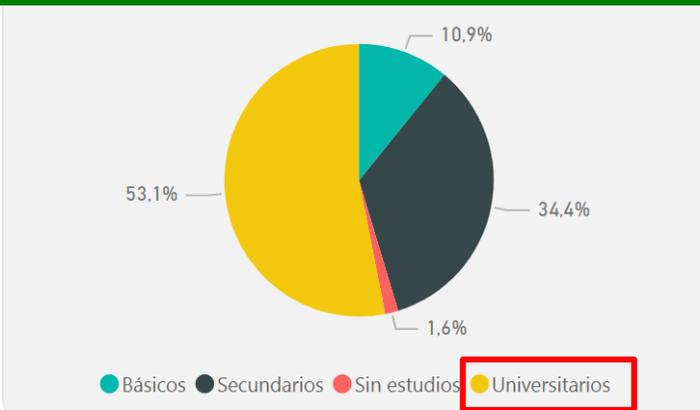
## SITUACIÓN LABORAL



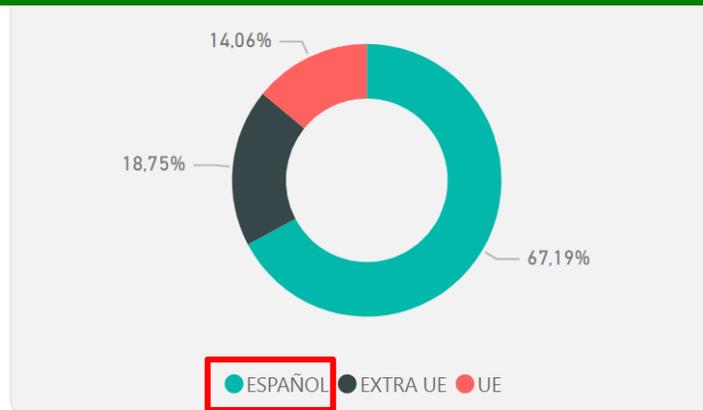
## NÚMERO DE COMPRADORES



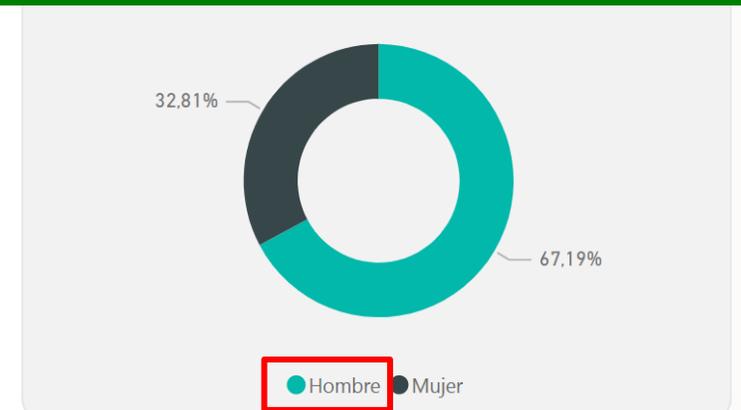
## NIVEL DE ESTUDIOS



## NACIONALIDAD

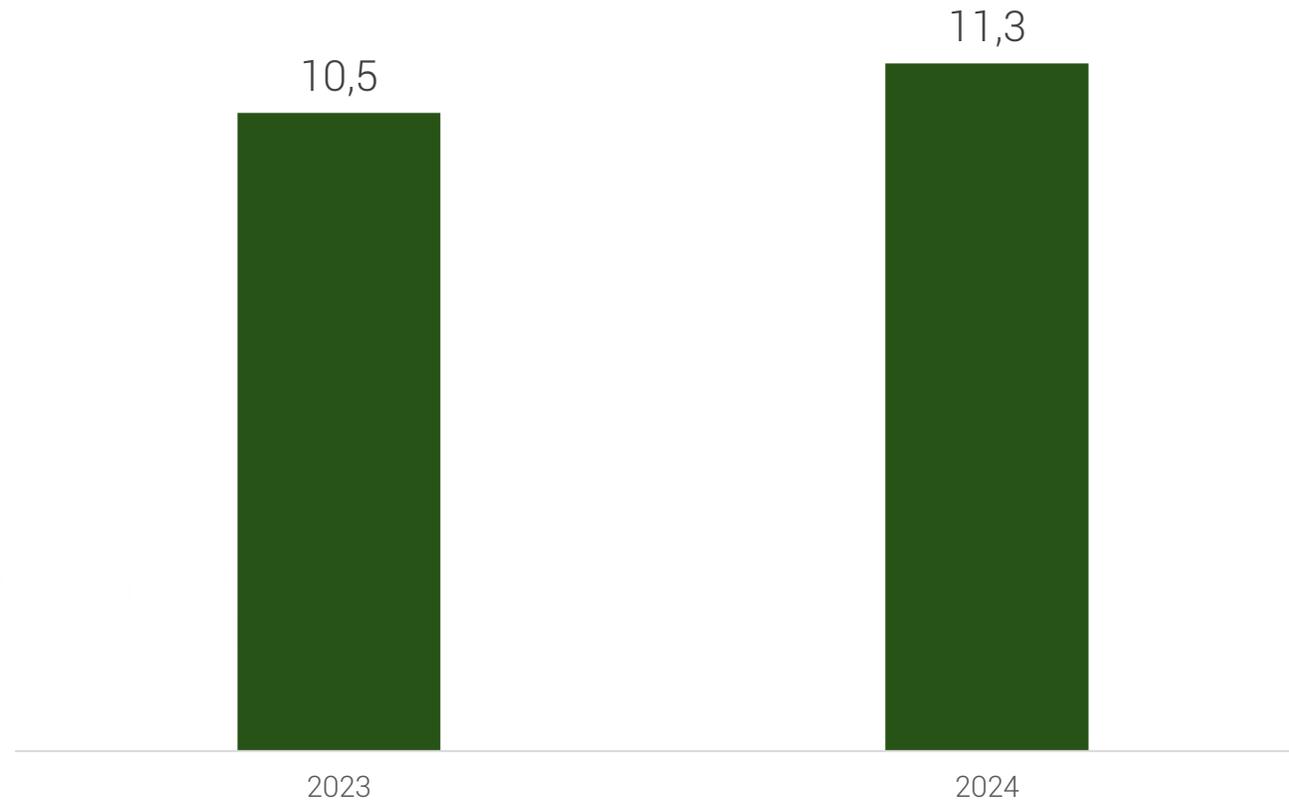


## GÉNERO



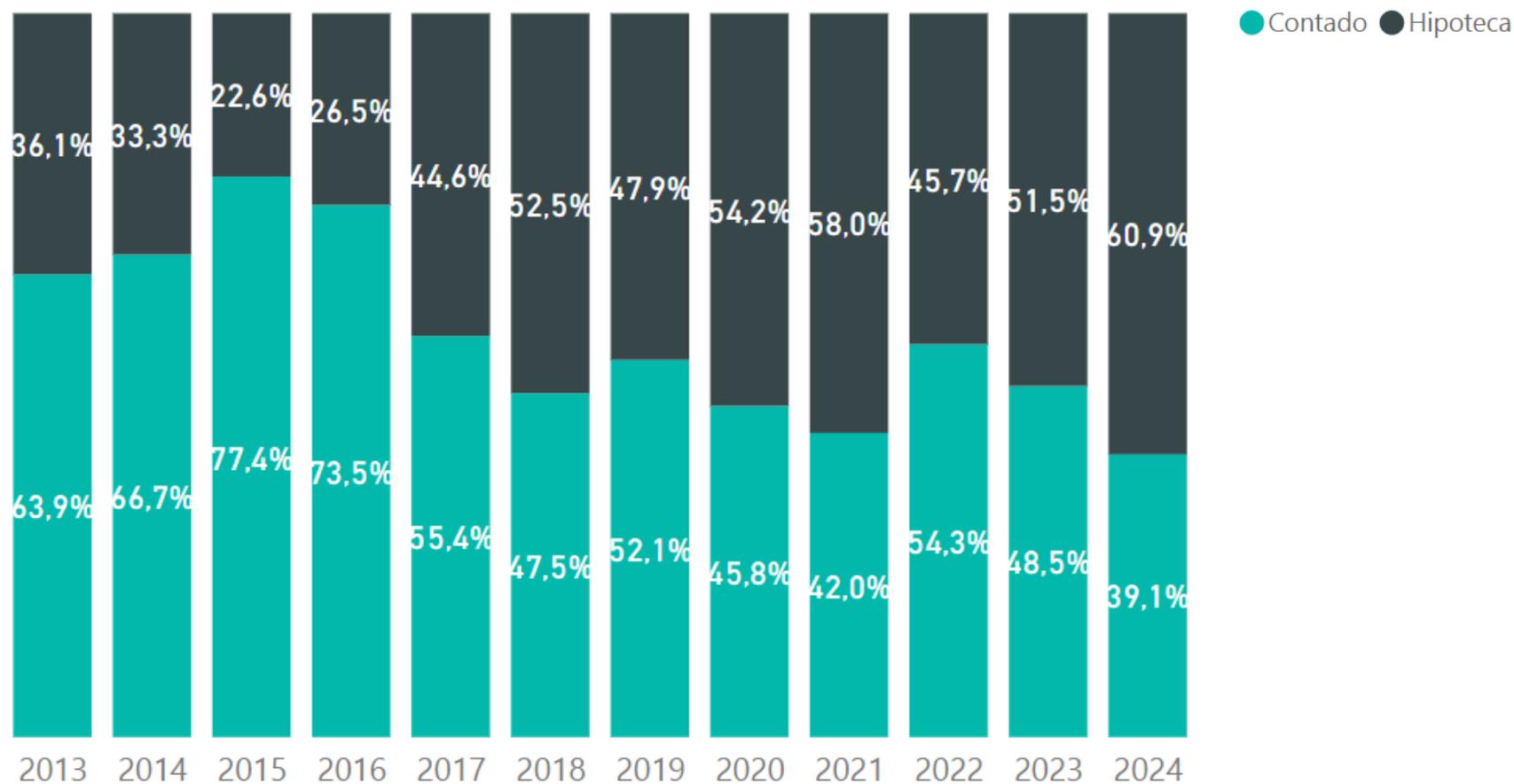
# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/m2)

En València, el alquiler ha crecido un 7,5% en el último año.



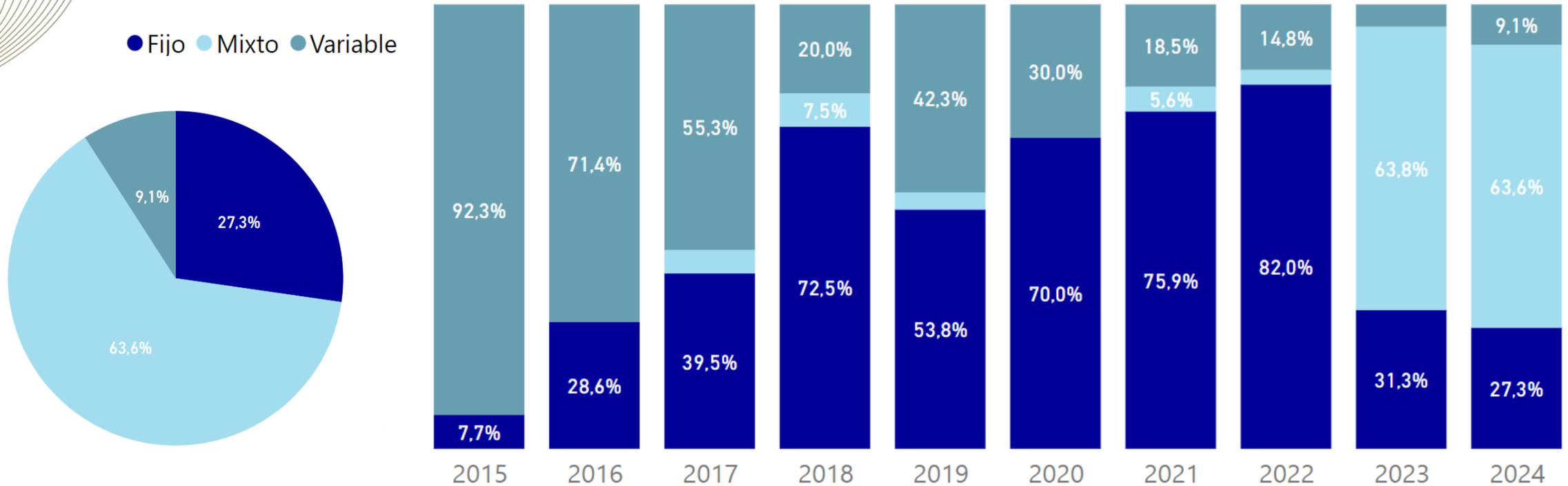
# OPCIONES DE FINANCIACIÓN

En València, predomina la compra con hipoteca.



# OPCIONES DE FINANCIACIÓN

## EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS EN VALÈNCIA

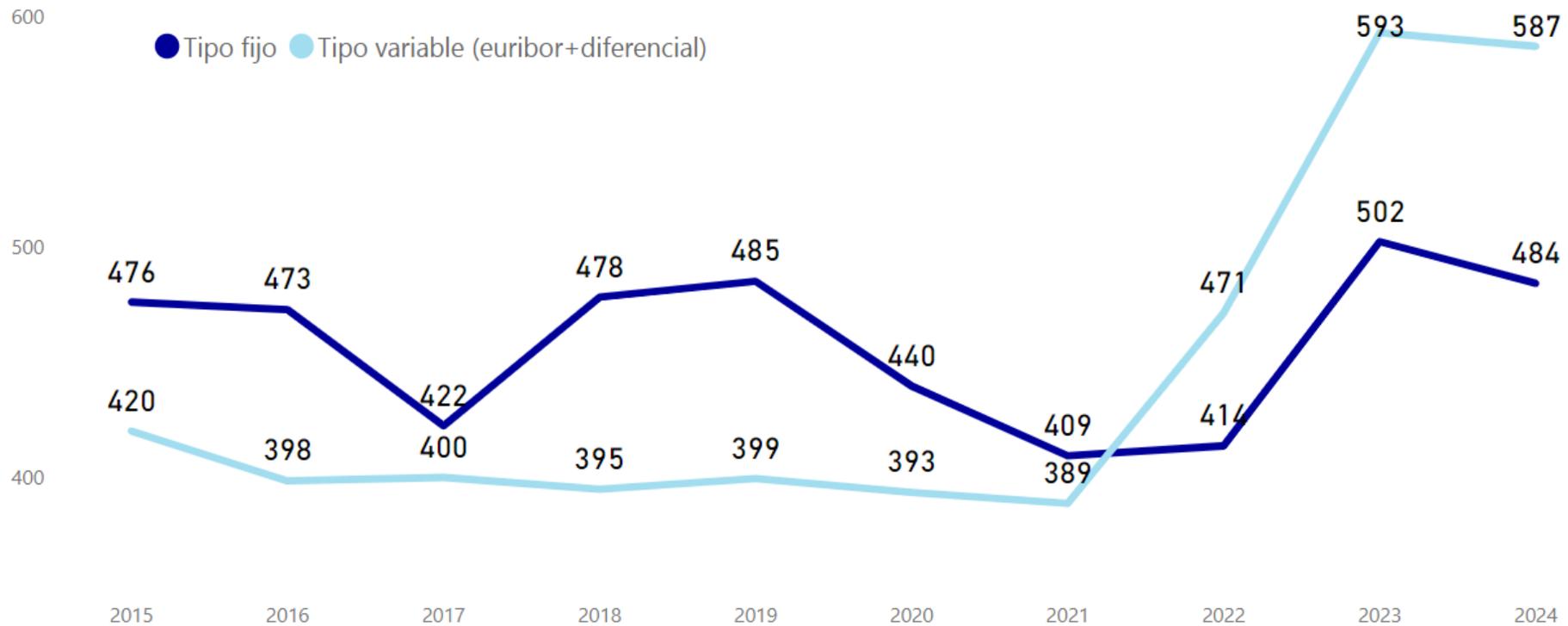


**Aumentan las hipotecas a tipo de interés mixto.**



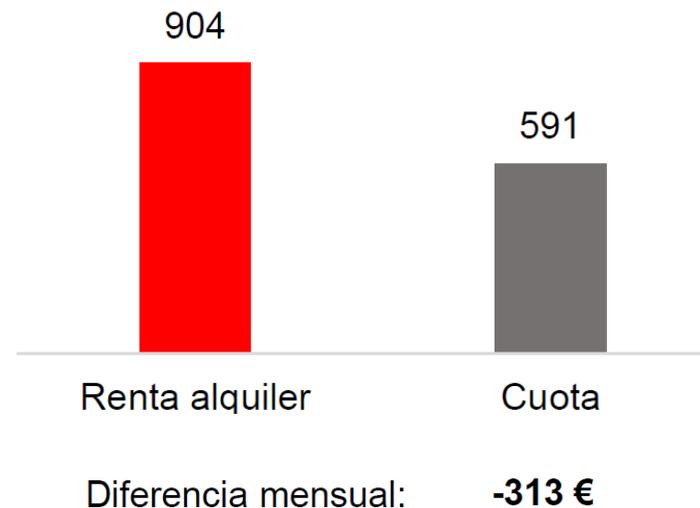
# EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS HIPOTECARIAS

## CUOTA POR CADA 100.000€ DE CAPITAL A 25 AÑOS



En 2024 las cuotas se están moderando ligeramente.

# COMPRAR vs ALQUILAR EN VALÈNCIA – primer año



## COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:

### VIVIENDA TIPO

Metros	80 m <sup>2</sup>
Precio de venta	140.000 €
Importe del préstamo	112.000 €
Renta de alquiler	904 €



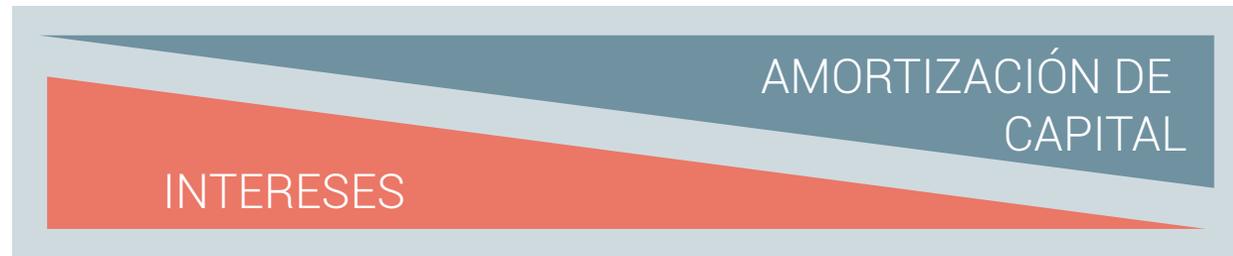
Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	4% *

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

# ANÁLISIS - CUOTA vs RENTA DE ALQUILER

LARGO PLAZO (25 AÑOS)

OPCIÓN PARA VIVIENDA HABITUAL



RESULTADO FINAL



# ANÁLISIS - CUOTA vs RENTA DE ALQUILER

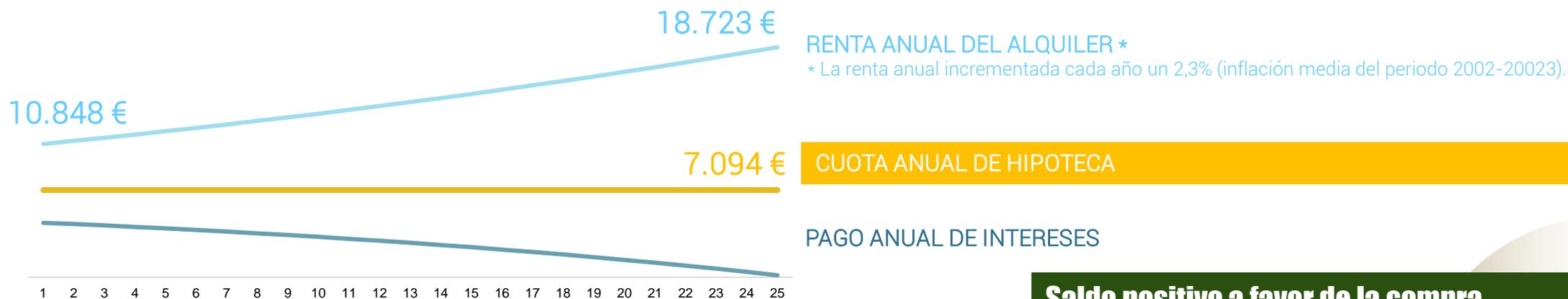
## LARGO PLAZO (25 AÑOS) - EJEMPLO

### PRECIO DE VENTA Y ALQUILER

Renta mensual de alquiler	904 €
Precio de la vivienda	140.000 €

### FINANCIACIÓN

Importe del préstamo	112.000 €
Hipoteca (%)	80%
Interés anual	4%
Plazo en años	25 años



Gasto en renta de alquiler (A)	Cuota hipotecaria	Capital amortizado	Gasto en intereses (B)	Diferencia (A)-(B)
361.094	177.353	112.000	65.353	295.741

# RENTABILIDAD BRUTA POR ALQUILER

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



Precio de la vivienda	140.000 €
Renta anual	10.848 €
<b>RENTABILIDAD BRUTA</b>	<b>7,75%</b>



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

\*Años que se necesitarían para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler (sin contar los gastos de adquisición ni mantenimiento del inmueble).

**13 AÑOS**

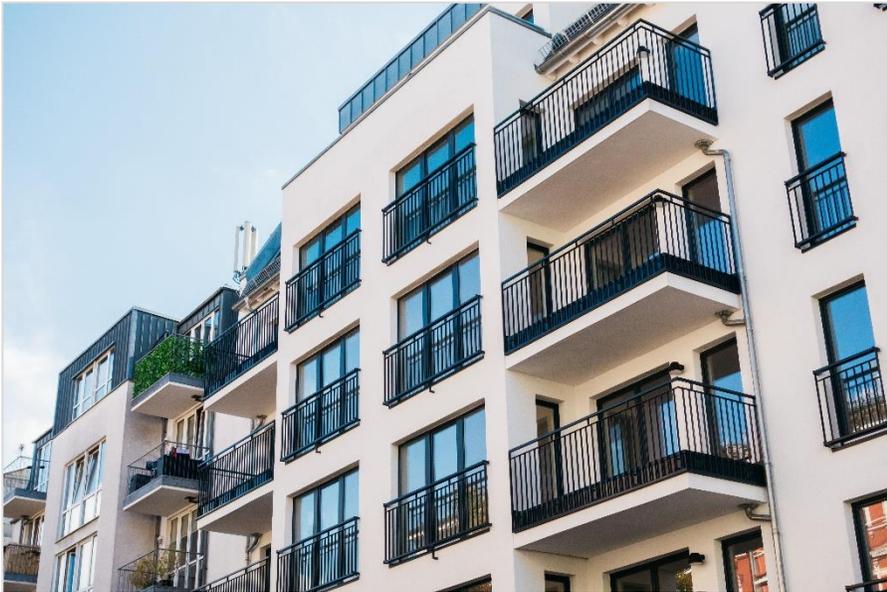


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

# 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

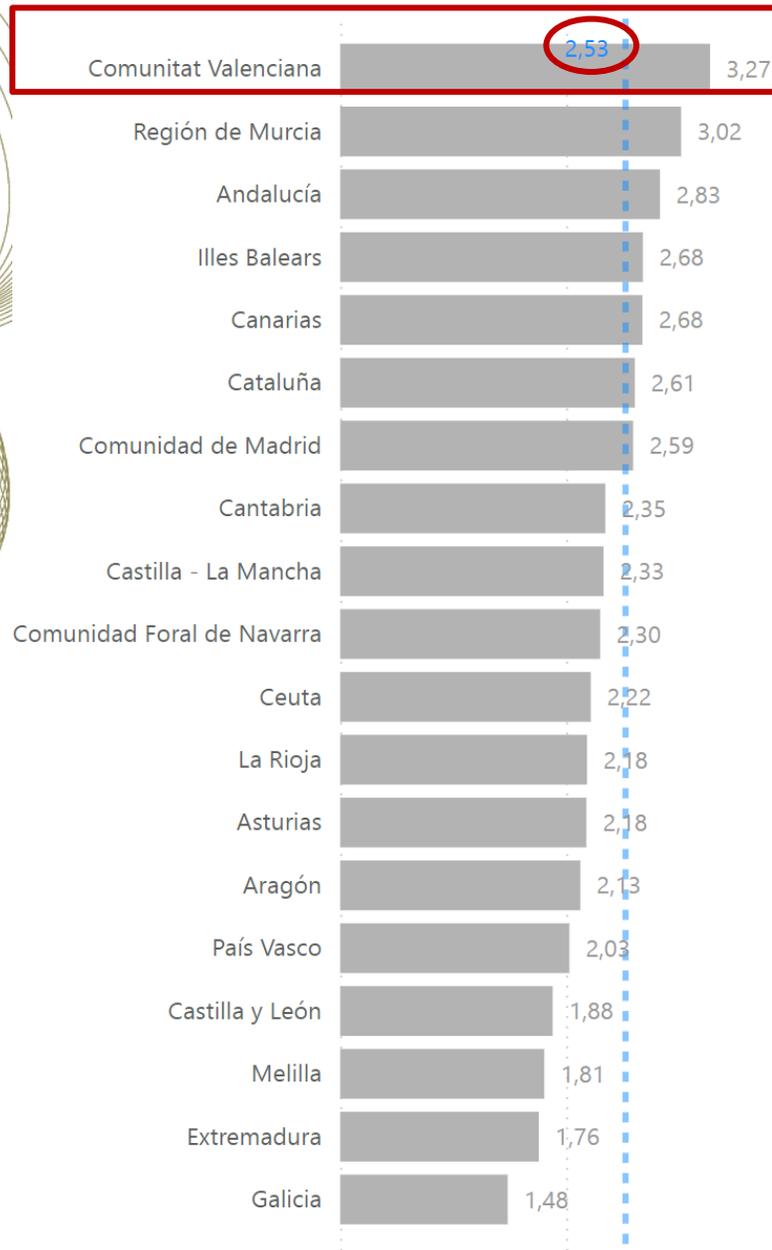


El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas.

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.

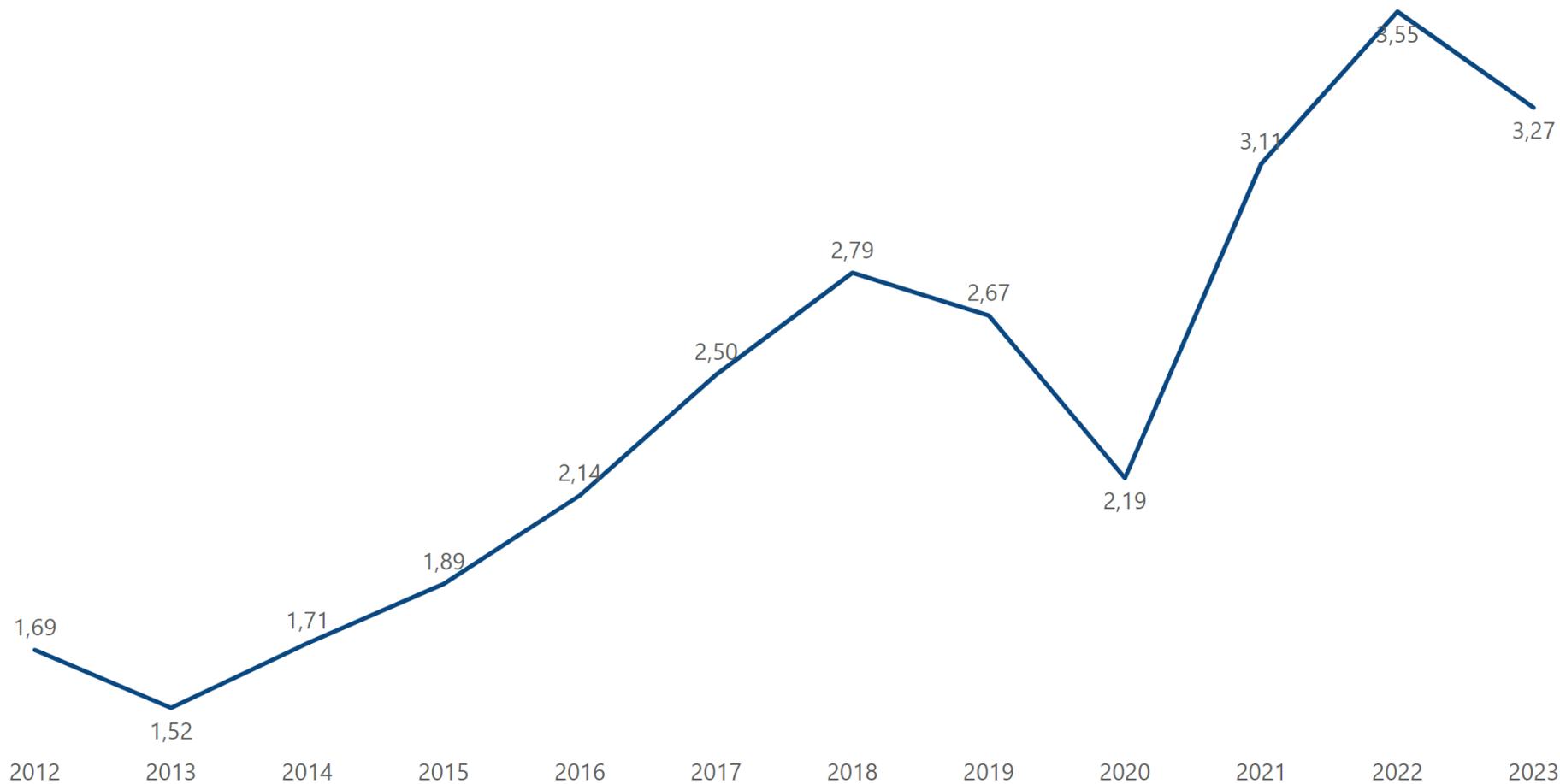
# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - CCAA



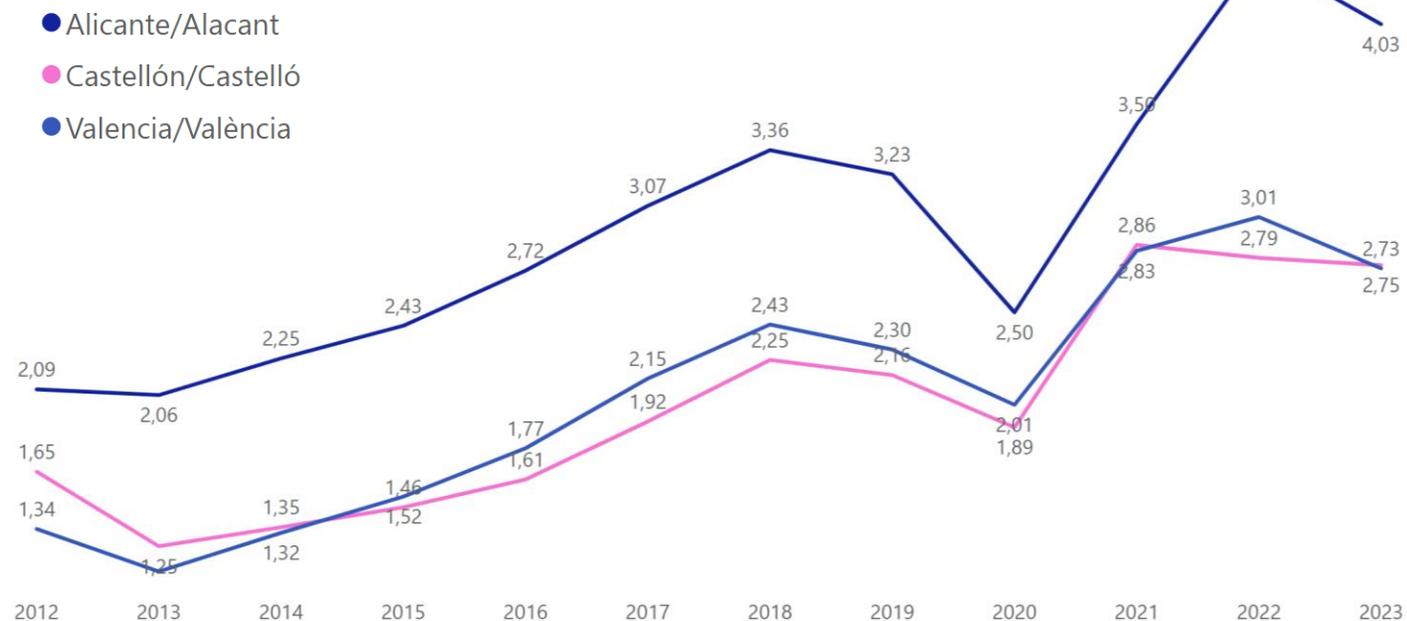
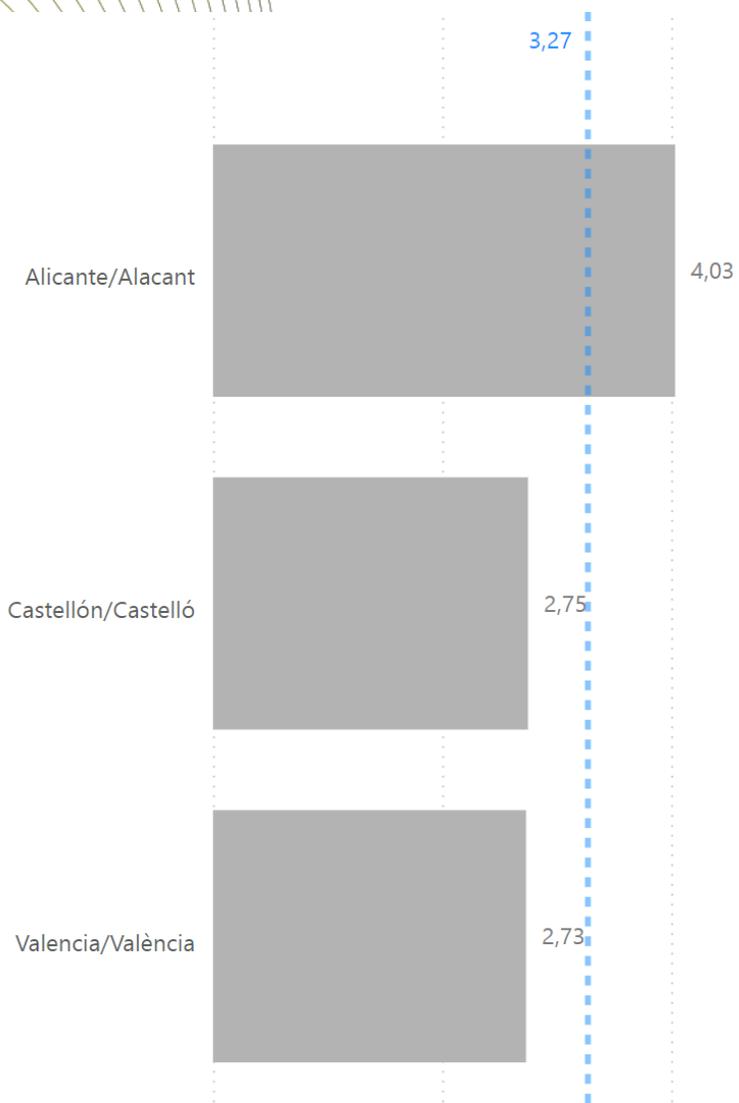
La media nacional es de 2,53 ventas cada 100 viviendas.

En la Comunitat Valenciana, la rotación es de 3,27 ventas cada 100 viviendas. Es la Comunidad con mayor dinamismo del país.

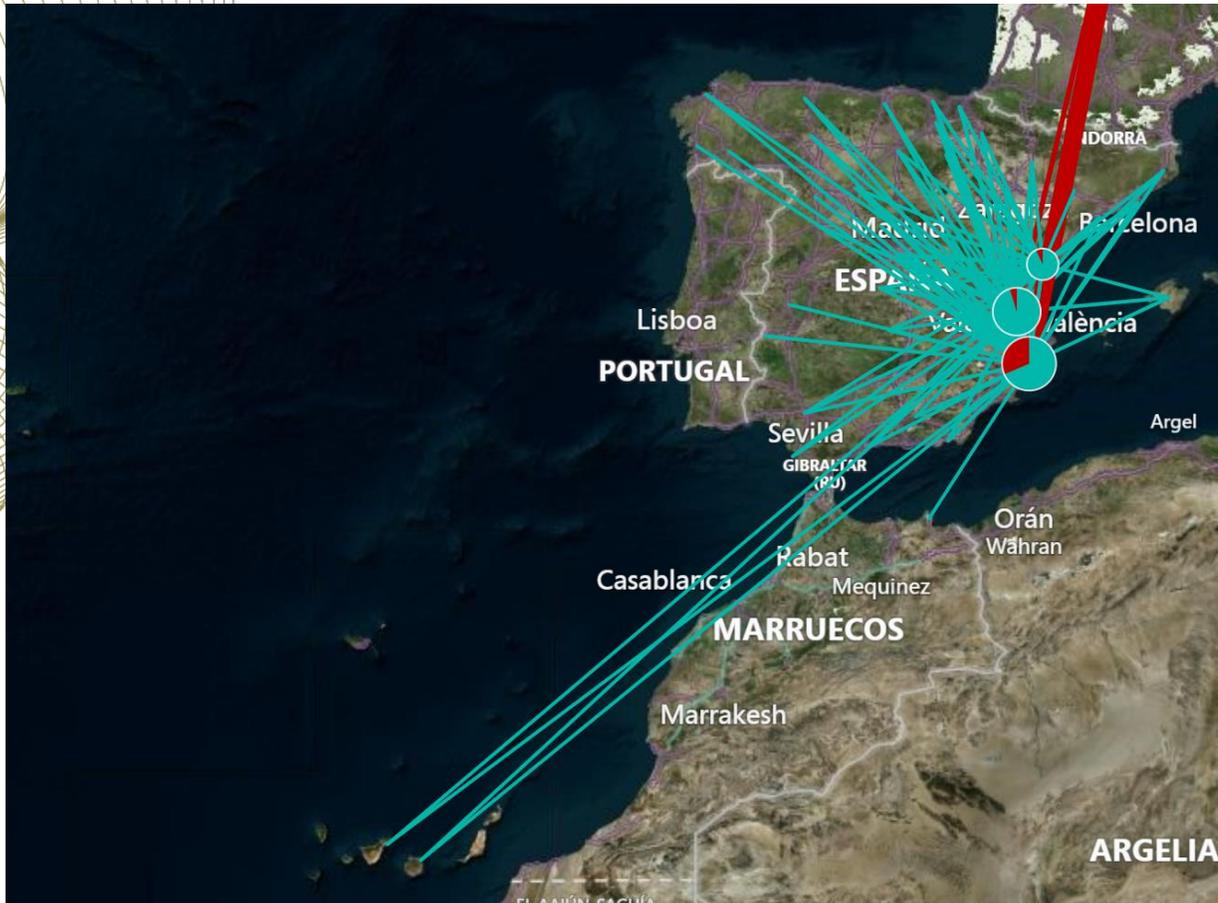
# EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO EN LA C. VALENCIANA



# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - PROVINCIAS



# PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES



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

Elaboración: Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF.  
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana 2023 - Transmisiones según residencia del comprador.

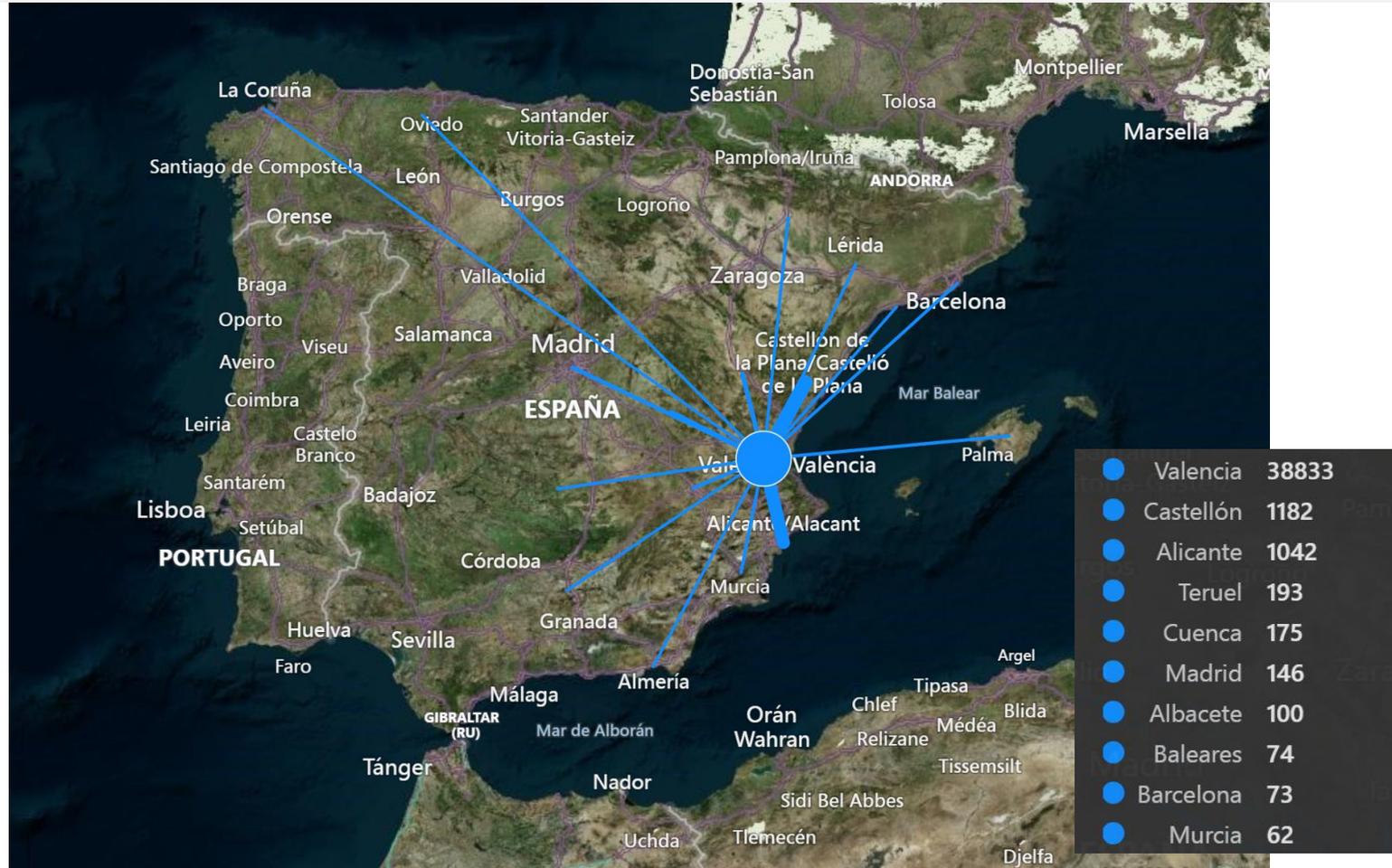
# PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES

## PROVINCIA DE VALÈNCIA



# DESTINO DE LAS COMPRAS

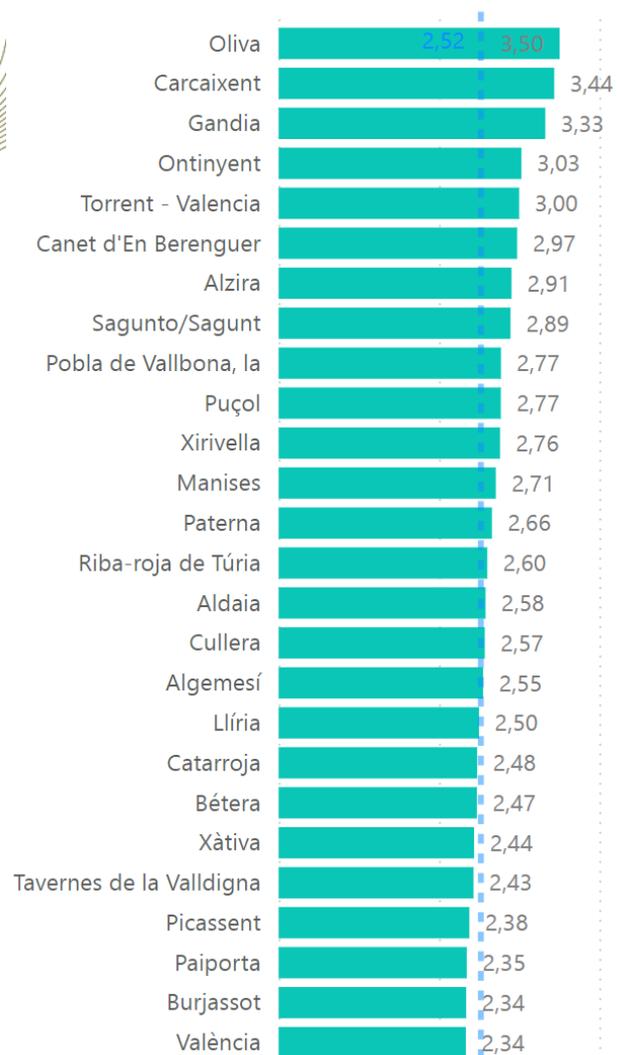
## PROVINCIA DE VALÈNCIA



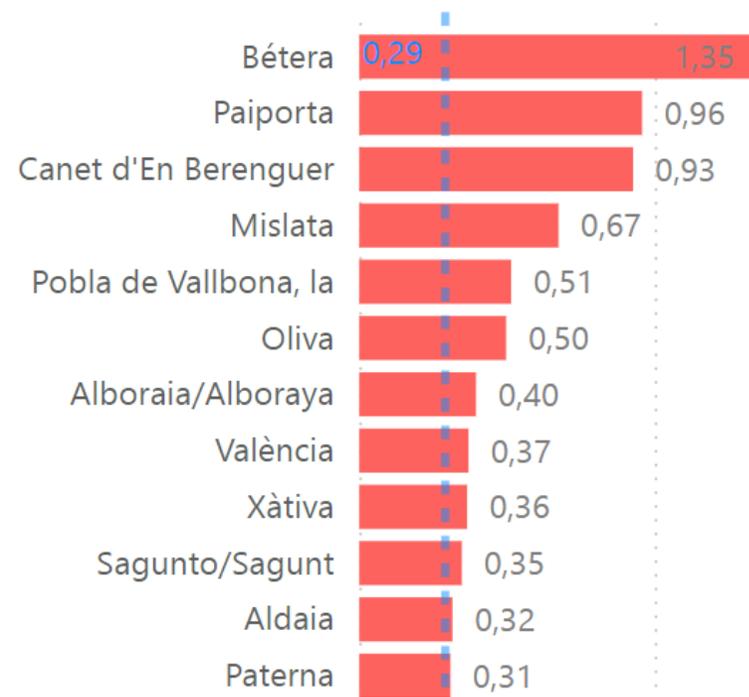
# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000 unidades

## SEGUNDA MANO



## OBRA NUEVA



# CONCLUSIONES

- El precio de la vivienda en València se ha incrementado un 6,7% en compra y un 7,5% en alquiler.
- Las ventas de viviendas de segunda mano han descendido un 10,6%. No obstante, el volumen de ventas en la ciudad es alto.
- En general, en València existe una sobrevaloración de la oferta particular (17,6% sobre el precio real de mercado).
- Las nuevas condiciones hipotecarias conllevan el crecimiento de las hipotecas mixtas (64%).
- Existen diferencias territoriales en el dinamismo del mercado, tanto en segunda mano como en obra nueva.
- Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Oliva, Carcaixent y Gandía. En obra nueva, Bétera, Paiporta y Canet d'en Berenguer.
- En València existe un importante saldo positivo a favor de la compra respecto al alquiler en las actuales condiciones de mercado.



# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALÈNCIA



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

