

# XXXIX INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

primer semestre de 2024



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



**PAOLO BOARINI**

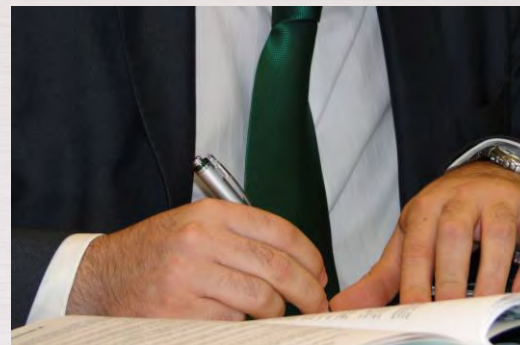
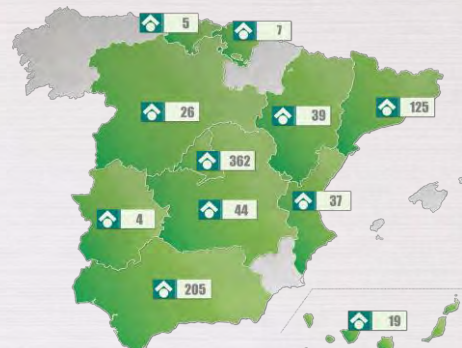
consejero delegado del Grupo Tecnocasa



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



# EN 30 AÑOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO...



HEMOS IMPLANTADO UNA NUEVA FORMA DE TRABAJAR.

Oficinas a pie de calle.  
Trabajo en zona.  
La inmobiliaria del barrio.

SOMOS LA PRIMERA RED INMOBILIARIA DEL PAÍS.

Más de 870 oficinas.

HEMOS PROFESIONALIZADO EL SECTOR...

y formado a muchos profesionales de nuestro país.

ESTE AÑO, NUESTRA UNIÓN CON LA UPF CUMPLE 20 AÑOS.

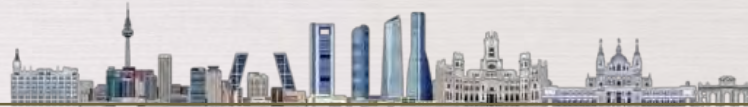
Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF.

# NUESTRA CUOTA DE MERCADO (SEGUNDA MANO)

# NACIONAL 7%



**Barcelona 6,4%**



**Madrid 10%**



**Valladolid 12,5%**



**Málaga 5,6%**



**Sevilla 8,1%**



**Zaragoza 9,2%**

# LÁZARO CUBERO

director de análisis del Grupo Tecnocasa



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



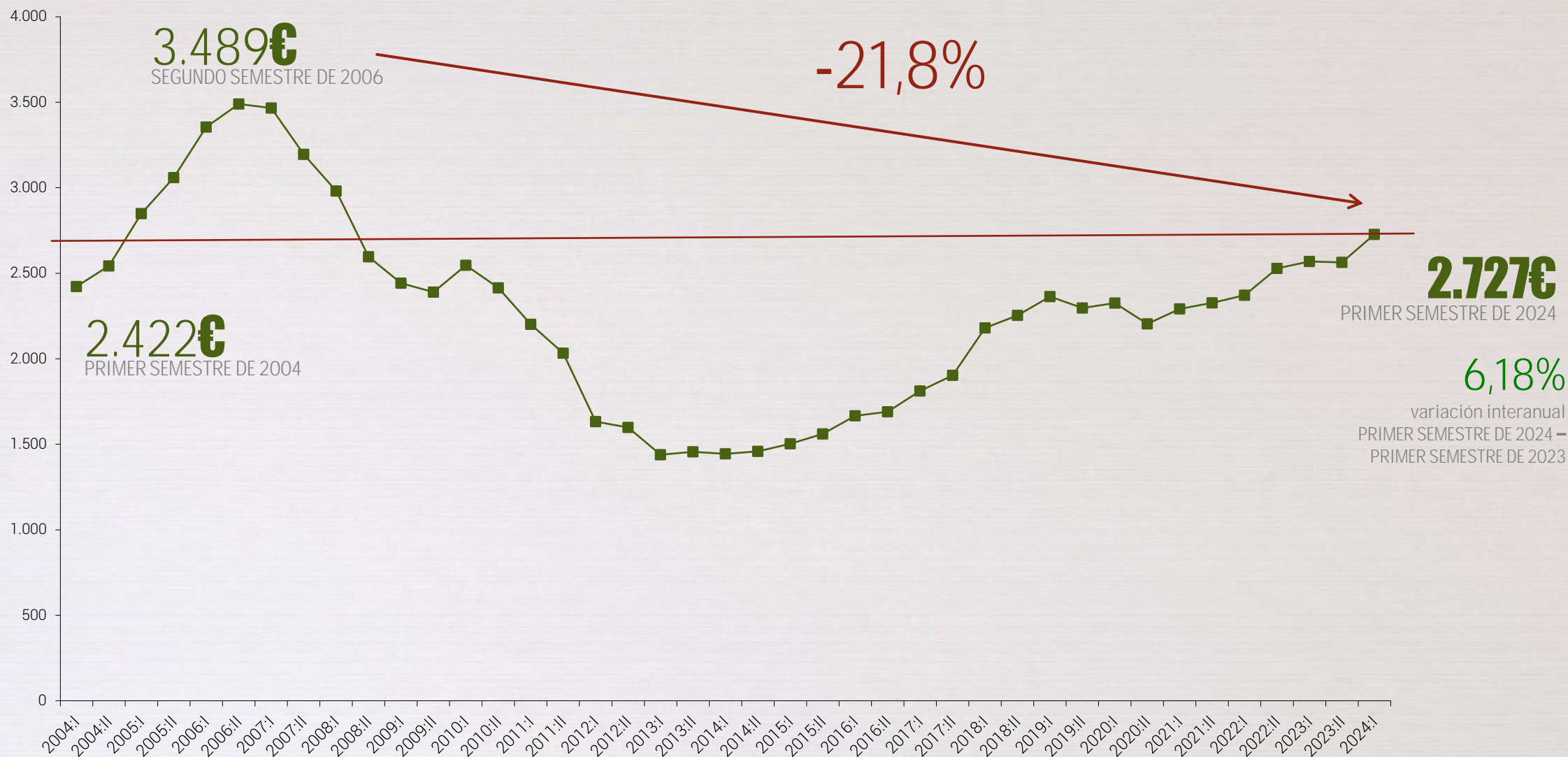
# MERCADO INMOBILIARIO

## PRECIO POR METRO CUADRADO (€)

	PRIMER SEMESTRE DE 2023	PRIMER SEMESTRE DE 2024	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.920	1.974	2,84
Alicante	1.059	1.098	3,62
Barcelona	3.181	3.334	4,80
Getafe	2.419	2.348	-2,92
Guadalajara	1.454	1.581	8,73
<b>L'Hospitalet de Llobregat</b>	2.326	2.376	2,17
Leganés	2.259	2.296	1,61
Madrid	2.817	3.002	6,58
Málaga	1.920	2.043	6,40
Móstoles	1.966	2.095	6,56
Parla	1.670	1.765	5,68
Sevilla	1.416	1.554	9,70
Talavera de la Reina	725	785	8,29
Valencia	1.701	1.847	8,56
Valladolid	1.247	1.304	4,59
Zaragoza	1.575	1.655	5,11
<b>TOTAL</b>	<b>2.569</b>	<b>2.727</b>	<b>6,18</b>

# MERCADO INMOBILIARIO

## EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



**PAOLO BOARINI**

consejero delegado del Grupo Tecnocasa



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



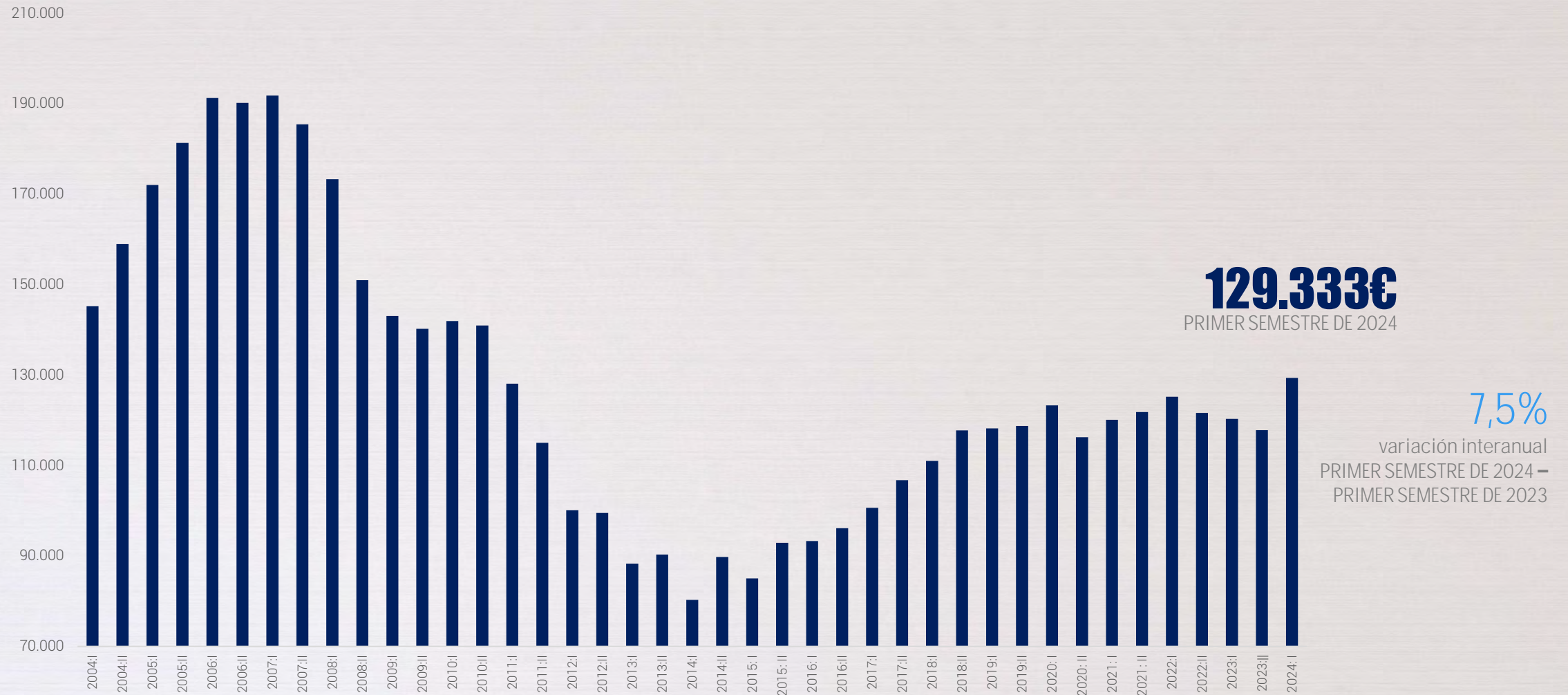


# MERCADO HIPOTECARIO

## IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA (€)

	PRIMER SEMESTRE DE 2023	PRIMER SEMESTRE DE 2024	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	106.578	109.057	2,3
Barcelona	145.883	157.297	7,8
L' Hospitalet de Llobregat	135.788	140.824	3,7
Madrid	130.525	139.859	7,2
Málaga	94.471	98.187	3,9
Móstoles	120.668	127.963	6,0
Sevilla	83.202	90.046	8,2
Valencia	88.011	95.962	9,0
Zaragoza	86.780	90.469	4,3
<b>TOTAL</b>	<b>120.275</b>	<b>129.333</b>	<b>7,5</b>

# EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA



# MERCADO HIPOTECARIO

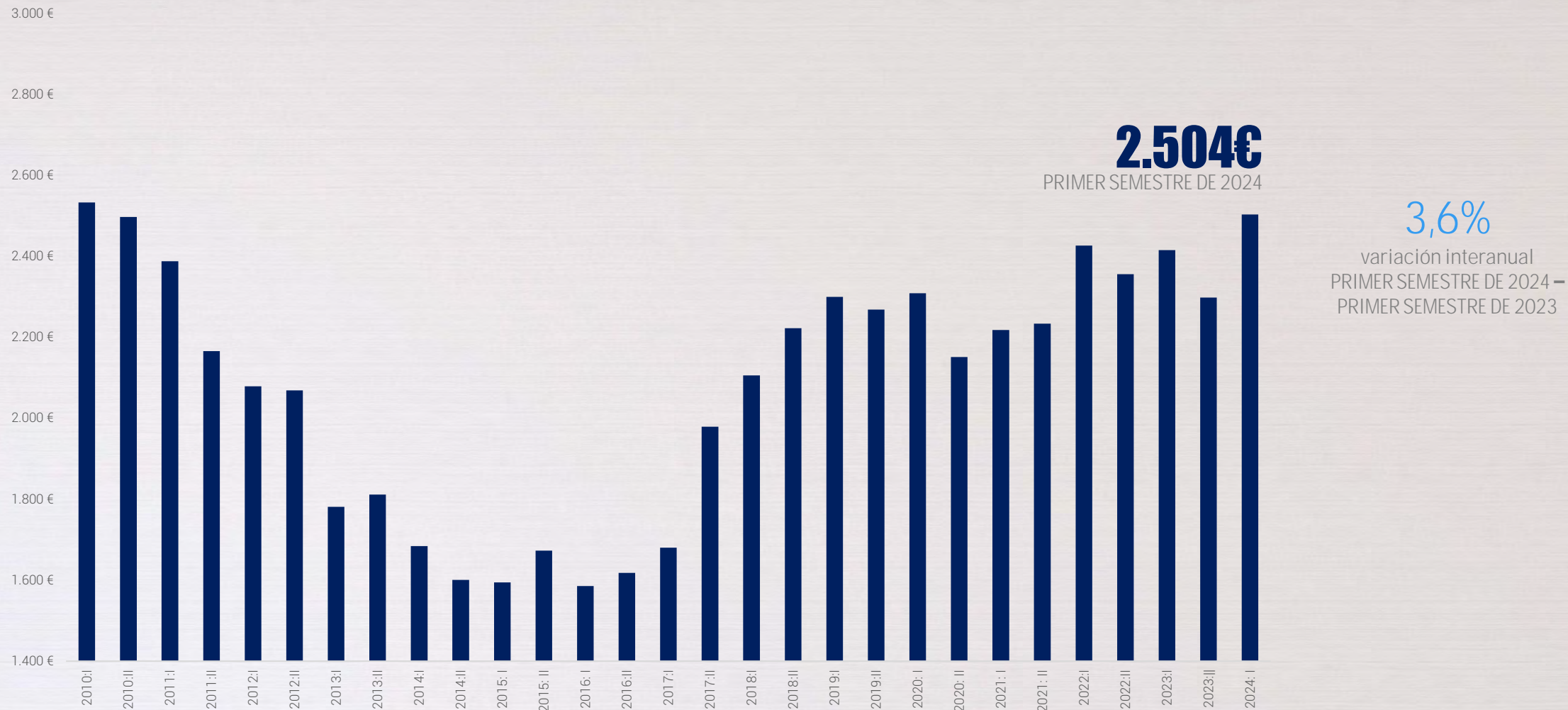
## INDICADORES DE RIESGO



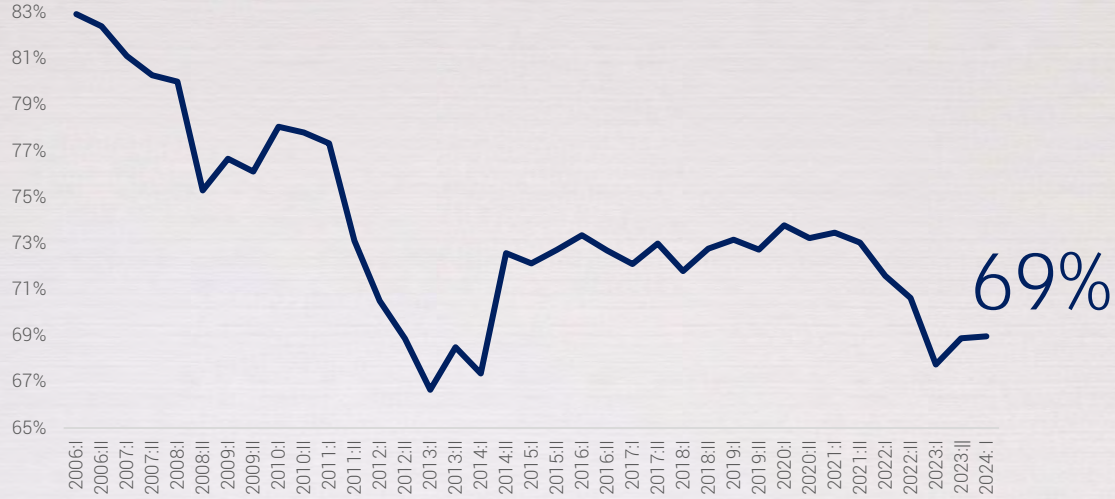
# MERCADO HIPOTECARIO

## INDICADORES DE RIESGO

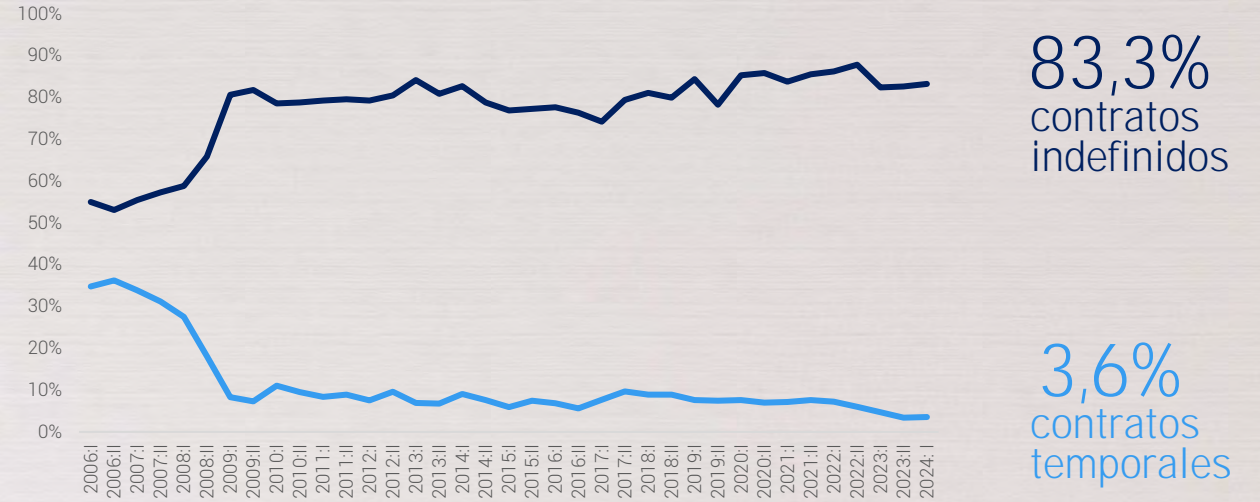
### VALOR MEDIO DE TASACIÓN



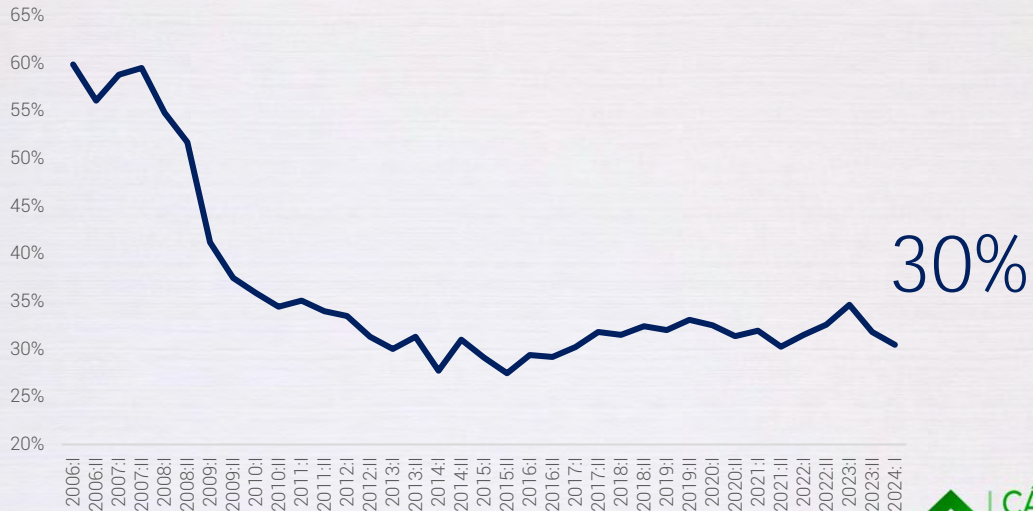
## RATIO PRÉSTAMO A VALOR



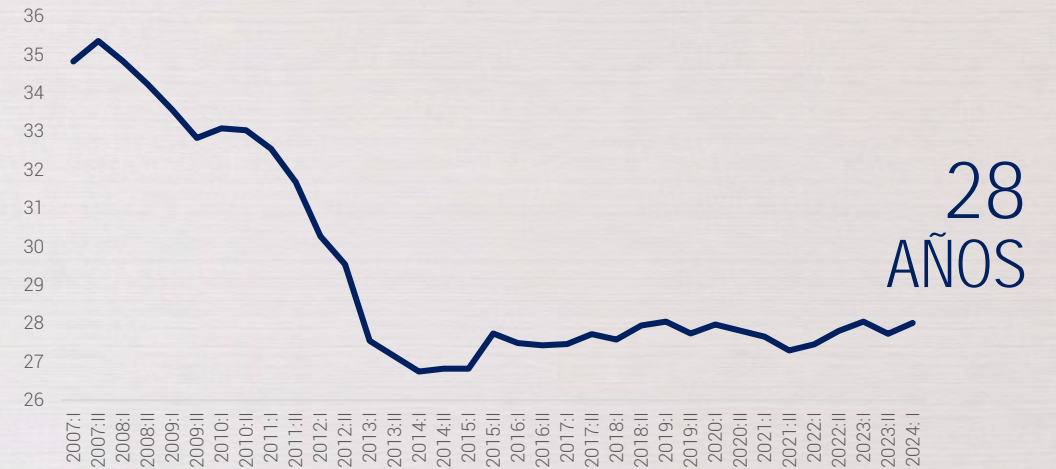
## TIPO DE CONTRATO LABORAL



## RATIO CUOTA MENSUAL / INGRESOS DEL HIPOTECADO

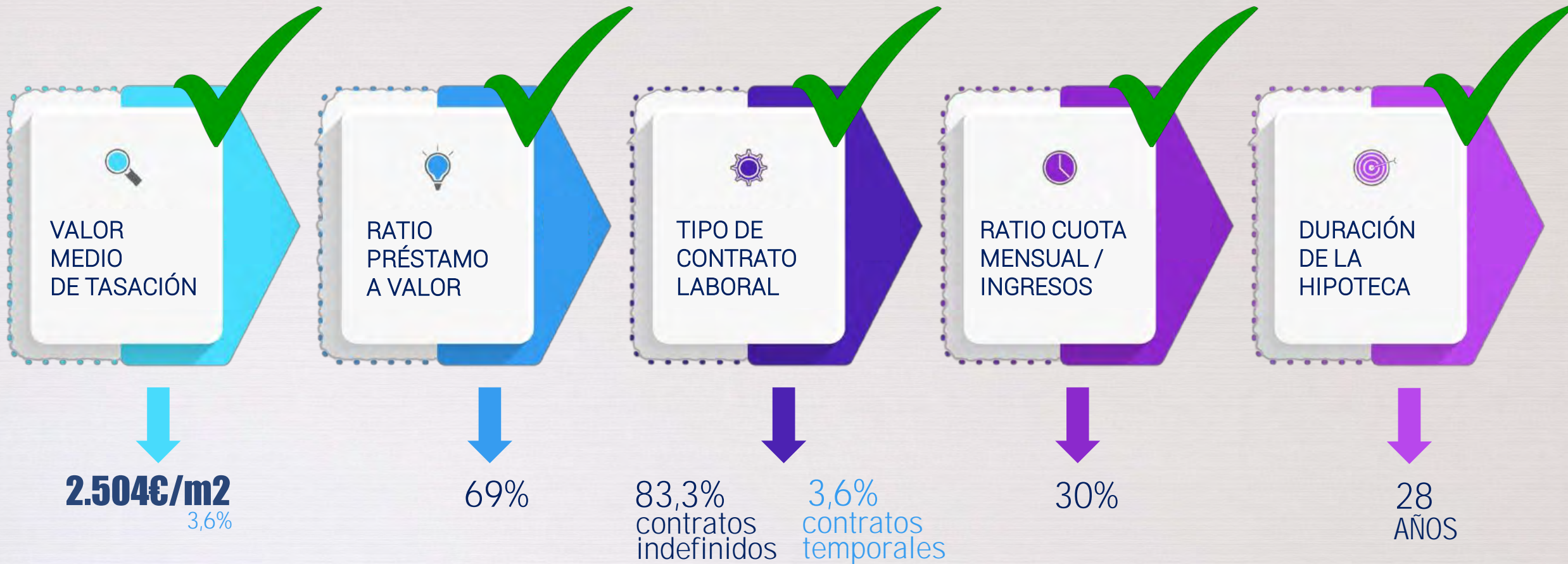


## DURACIÓN DE LA HIPOTECA

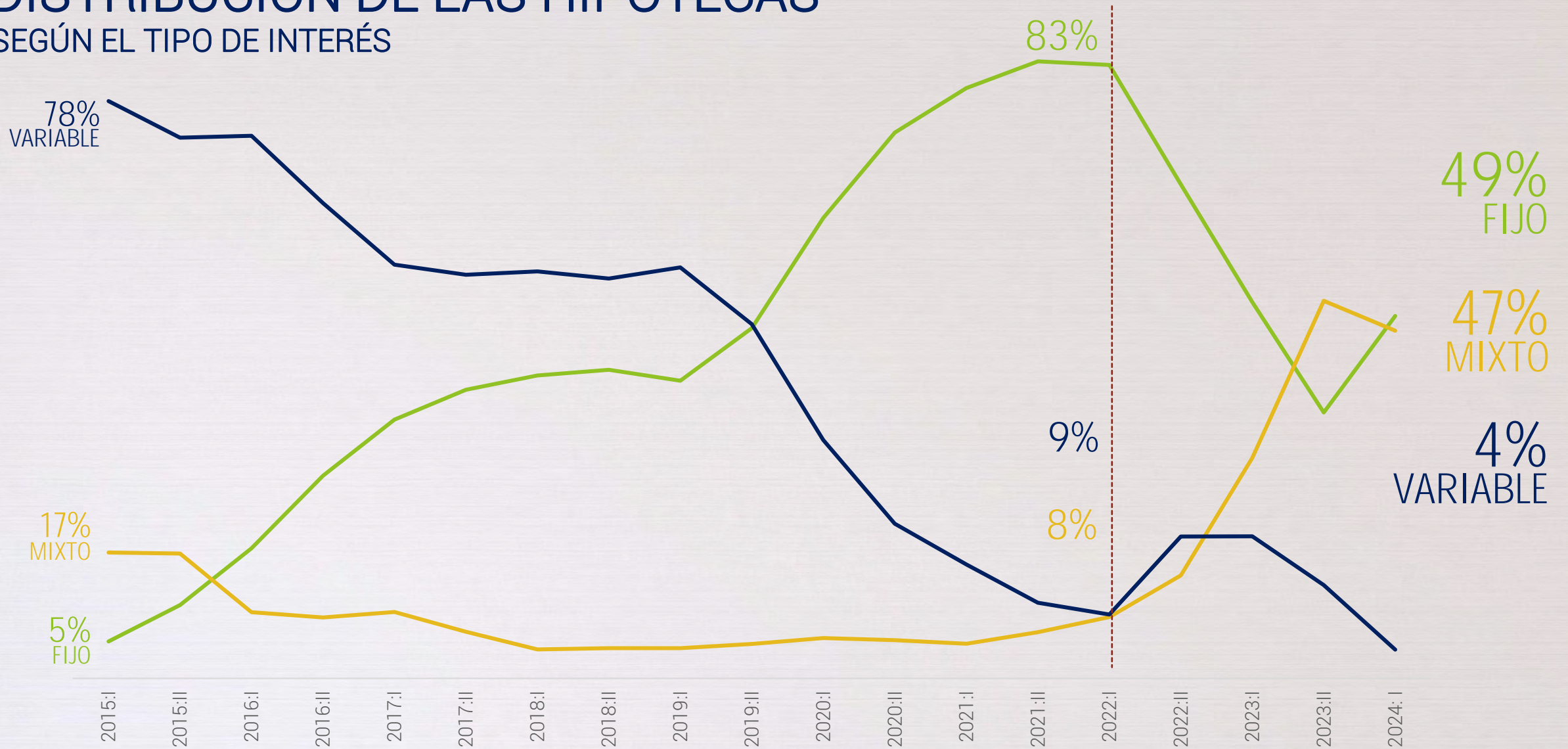


# MERCADO HIPOTECARIO

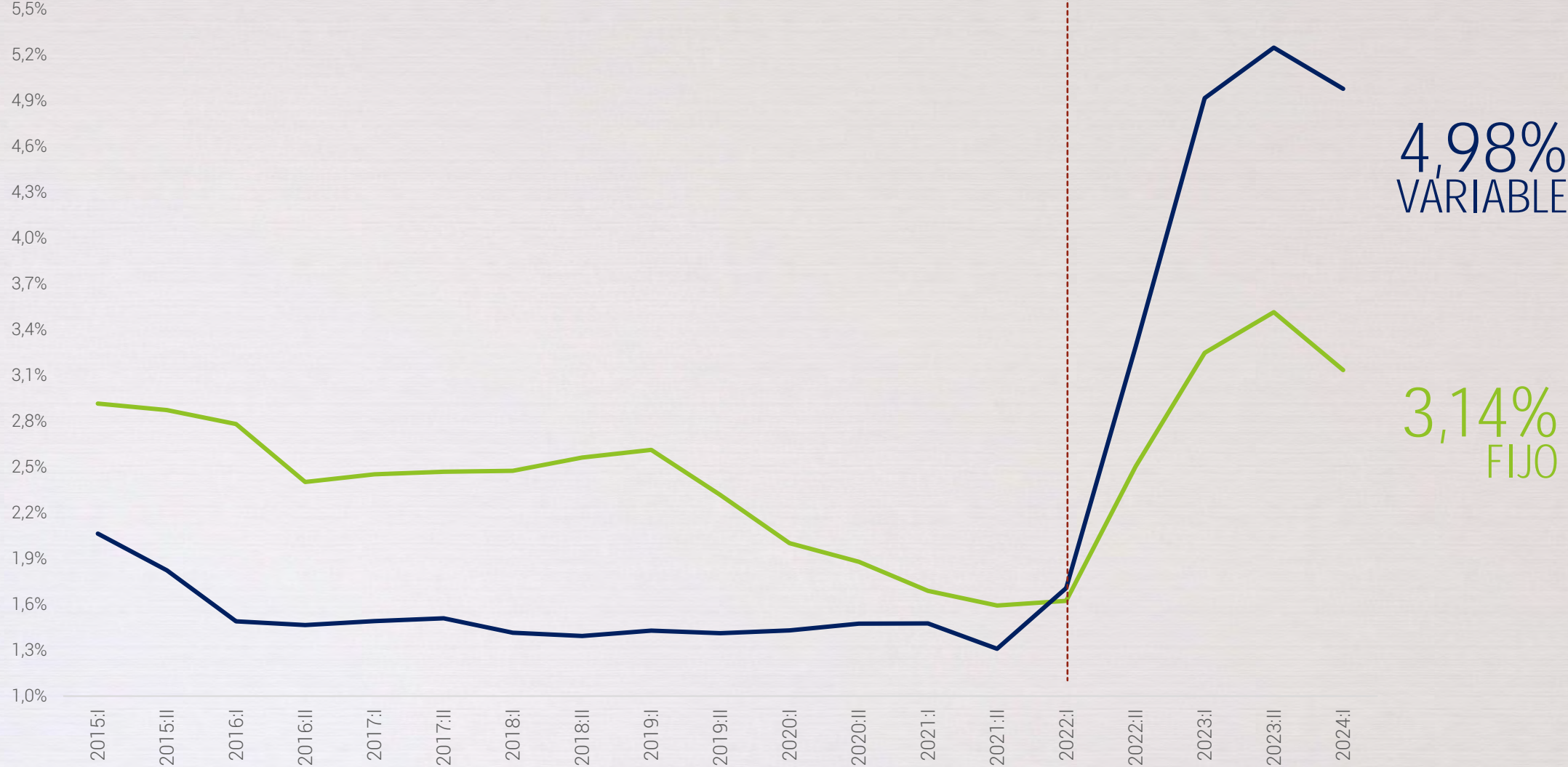
## INDICADORES DE RIESGO



# DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS



# EVOLUCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS



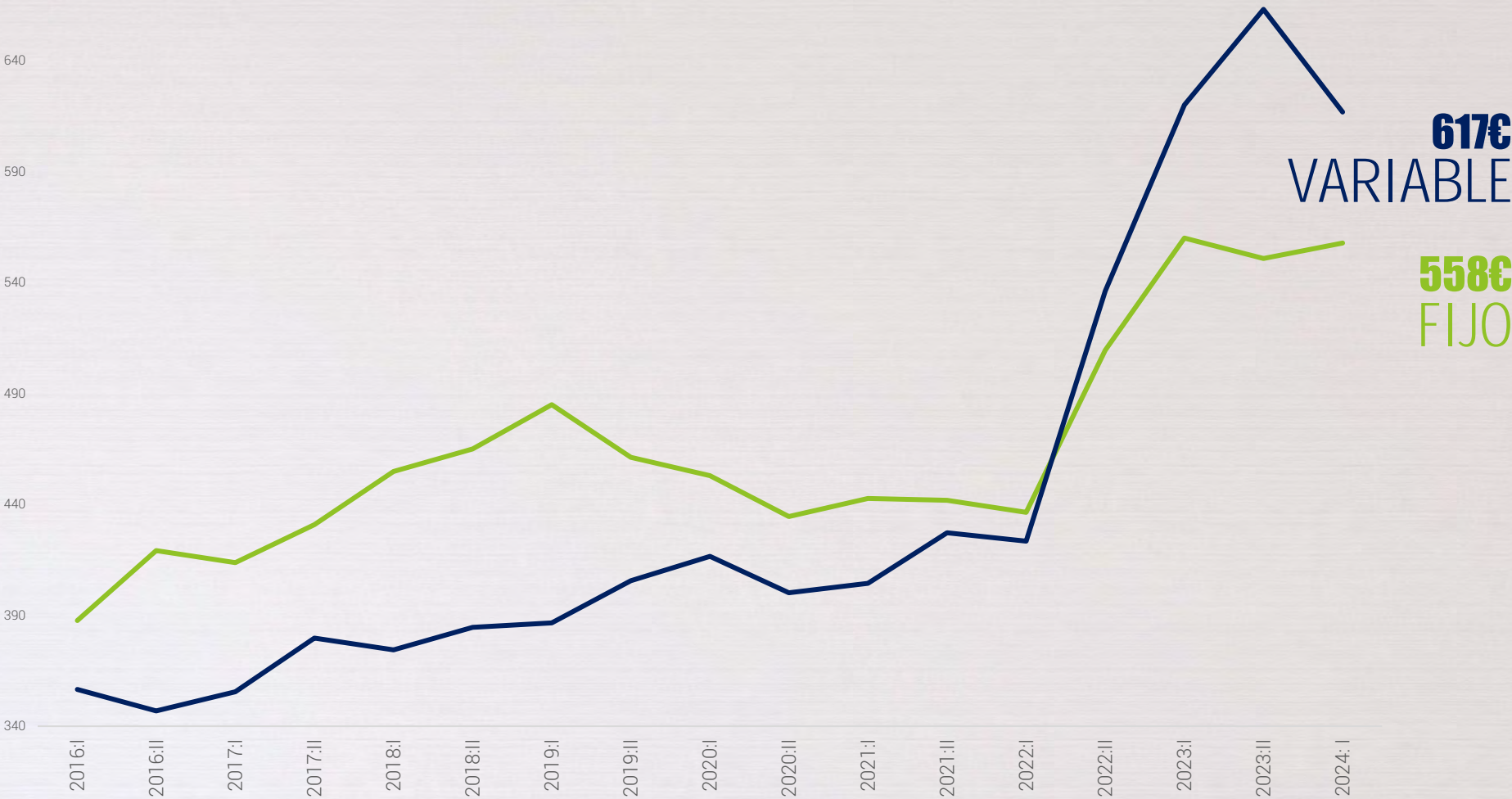
4,98%  
VARIABLE

3,14%  
FIJO



# CUOTA MENSUAL SEGÚN EL TIPO DE HIPOTECA

690



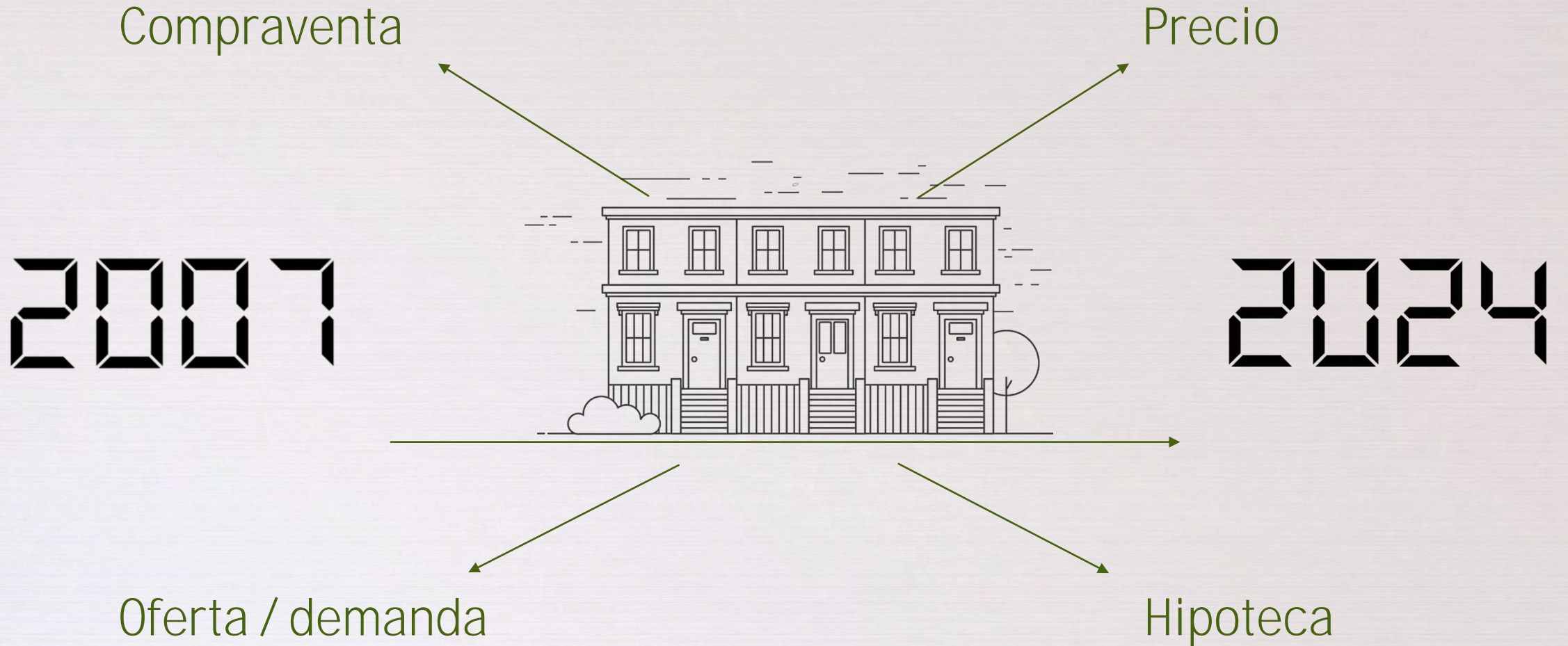
**617€**

VARIABLE

**558€**

FIJO

# DIFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO



# DIFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO

Tabla elaborada por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF con datos de las principales fuentes oficiales

	INDICADORES	FUENTE	2007	2024
COMPRAVENTAS	Número de compraventas - obra nueva	Ministerio	412.437	60.261*
	Número de compraventas - segunda mano	Ministerio	424.428	578.177*
	<b>Peso de la obra nueva en el mercado</b>	<b>Ministerio</b>	<b>49,3%</b>	<b>9,4%*</b>

\* Datos de 2023

# DIFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO

Tabla elaborada por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF con datos de las principales fuentes oficiales

	INDICADORES	FUENTE	2007	2024
PRECIO	Evolución del precio de la vivienda	Grupo Tecnocasa - UPF	14%	6,18%
	€/m2	Grupo Tecnocasa - UPF	3.466	2.727

# DIFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO

Tabla elaborada por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF con datos de las principales fuentes oficiales

	INDICADORES	FUENTE	2007	2024
OFERTA - DEMANDA	Parque de viviendas	Ministerio	24.034.966	26.902.443*
	Variación del parque de viviendas	Ministerio	—	11,9%*
	Número de habitantes	INE	44.784.659	48.692.804
	Variación en el número de habitantes	INE	—	8,7%
	Número de hogares	INE	16.580.500	19.310.776
	<b>Variación en el número de hogares</b>		<b>INE</b>	<b>---</b>

\* Datos de 2023

# DIFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO

Tabla elaborada por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF con datos de las principales fuentes oficiales

	INDICADORES	FUENTE	2007	2024
HIPOTECAS	Número de hipotecas sobre vivienda	INE	1.238.890	381.560*
	Euribor	Banco de España	4,6%	3,7%
	Hipoteca media	Grupo Tecnocasa - UPF	191.788	129.332
	1- Valor medio de tasación	Grupo Tecnocasa - UPF	2.873	2.504
	2- Ratio préstamo a valor	Grupo Tecnocasa - UPF	81%	69%
	3- Contrato laboral indefinido	Grupo Tecnocasa - UPF	55,5%	83,3%
	4- Ratio de endeudamiento	Grupo Tecnocasa - UPF	59%	30%
	5- Plazo (duración) de la hipoteca	Grupo Tecnocasa - UPF	34,8	28
	<b>% de hipotecas a tipo fijo</b>	<b>INE</b>	<b>2%</b>	<b>53,5%</b>

\* Datos de 2023

# DIFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO

Tabla elaborada por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF con datos de las principales fuentes oficiales

	INDICADORES	FUENTE	2007	2024
COMPRAVENTAS	Número de compraventas - obra nueva	Ministerio	412.437	60.261*
	Número de compraventas - segunda mano	Ministerio	424.428	578.177*
	<b>Peso de la obra nueva en el mercado</b>	<b>Ministerio</b>	<b>49,3%</b>	<b>9,4%*</b>
PRECIO	Evolución del precio de la vivienda	Grupo Tecnocasa - UPF	14%	6,18%
	<b>€/m2</b>	<b>Grupo Tecnocasa - UPF</b>	<b>3.466</b>	<b>2.727</b>
OFERTA - DEMANDA	Parque de viviendas	Ministerio	24.034.966	26.902.443*
	Variación del parque de viviendas	Ministerio	—	11,9%*
	Número de habitantes	INE	44.784.659	48.692.804
	Variación en el número de habitantes	INE	—	8,7%
	Número de hogares	INE	16.580.500	19.310.776
	<b>Variación en el número de hogares</b>	<b>INE</b>	<b>—</b>	<b>16,4%</b>
HIPOTECAS	Número de hipotecas sobre vivienda	INE	1.238.890	381.560*
	Euribor	Banco de España	4,6%	3,7%
	Hipoteca media	Grupo Tecnocasa - UPF	191.788	129.332
	1- Valor medio de tasación	Grupo Tecnocasa - UPF	2.873	2.504
	2- Ratio préstamo a valor	Grupo Tecnocasa - UPF	81%	69%
	3- Contrato laboral indefinido	Grupo Tecnocasa - UPF	55,5%	83,3%
	4- Ratio de endeudamiento	Grupo Tecnocasa - UPF	59%	30%
	5- Plazo (duración) de la hipoteca	Grupo Tecnocasa - UPF	34,8	28
	<b>% de hipotecas a tipo fijo</b>	<b>INE</b>	<b>2%</b>	<b>53,5%</b>

\* Datos de 2023

# ACTUALIDAD

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



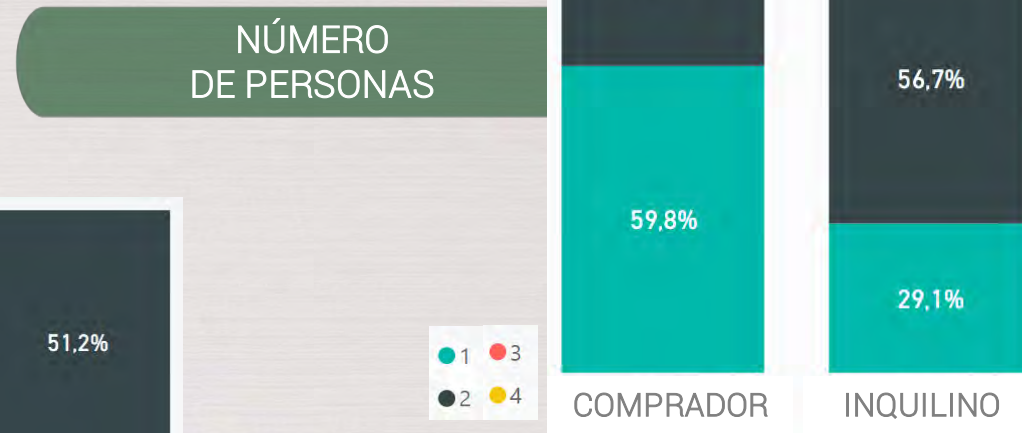
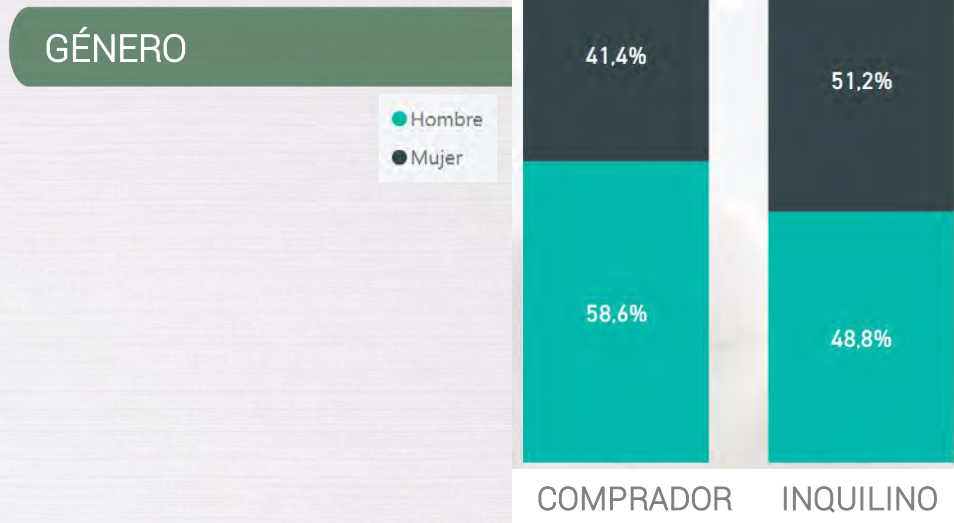
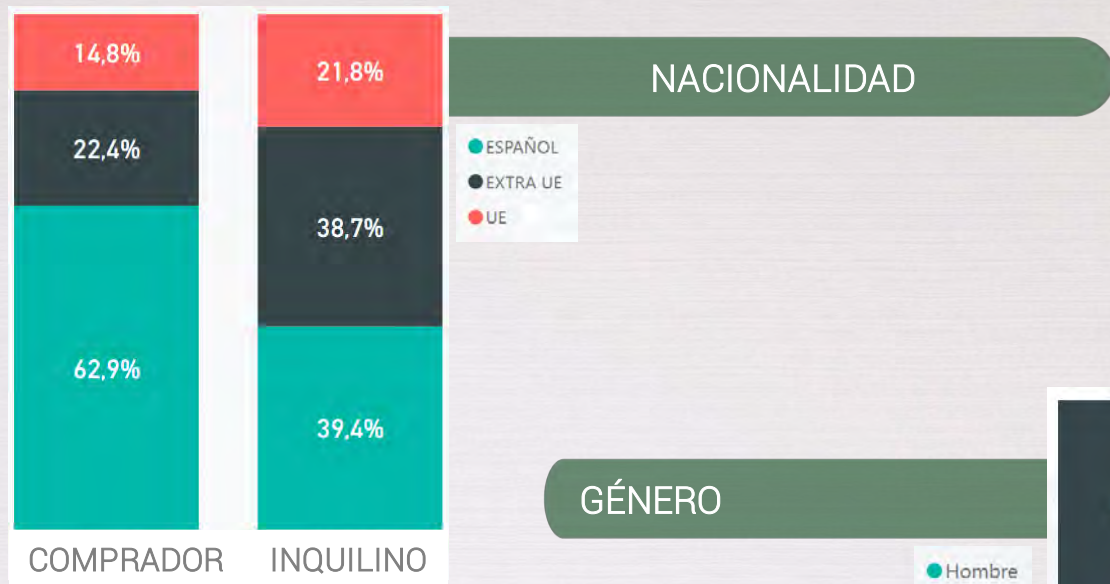


# MERCADO INMOBILIARIO

## DIFERENCIAS ENTRE COMPRADOR E INQUILINO



BARCELONA



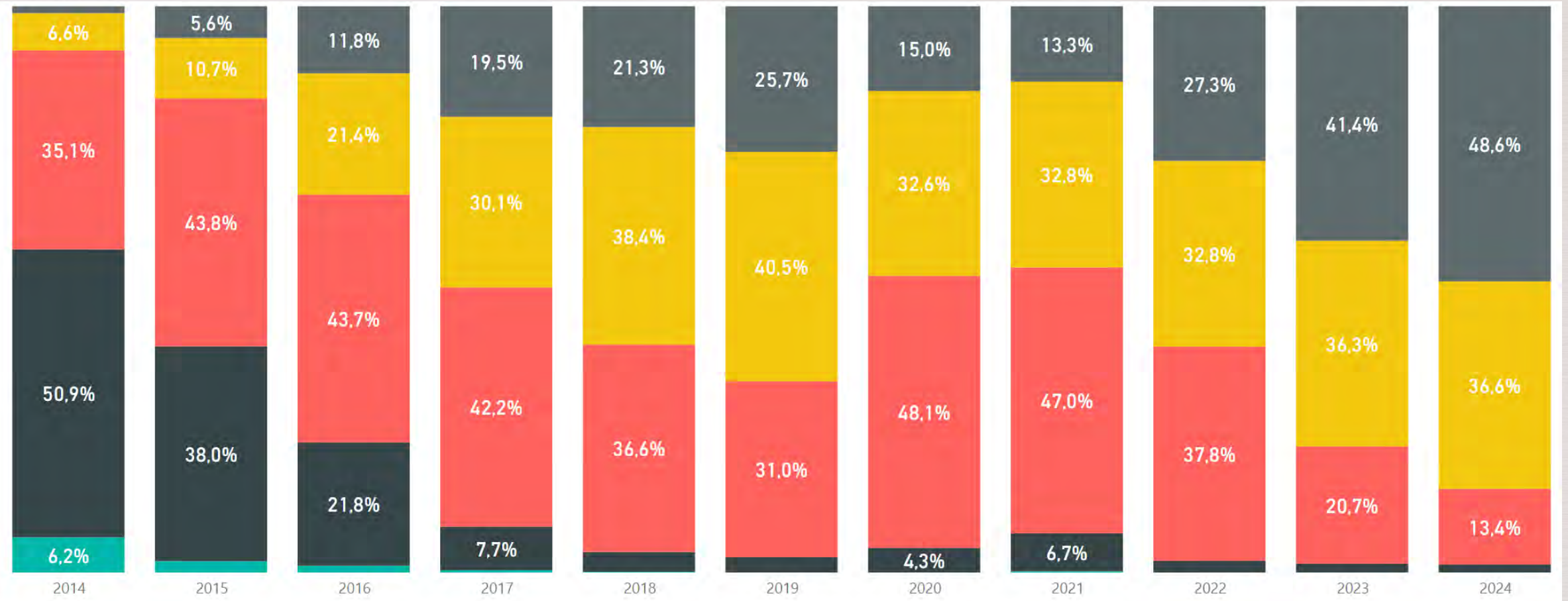
# MERCADO INMOBILIARIO

## FRANJAS DE PRECIOS DE ALQUILER



BARCELONA

● 1 - 400€ ó menos ● 2 - 400€ - 600€ ● 3 - 600€ - 800€ ● 4 - 800€ - 1000€ ● 5 - 1001 ó más



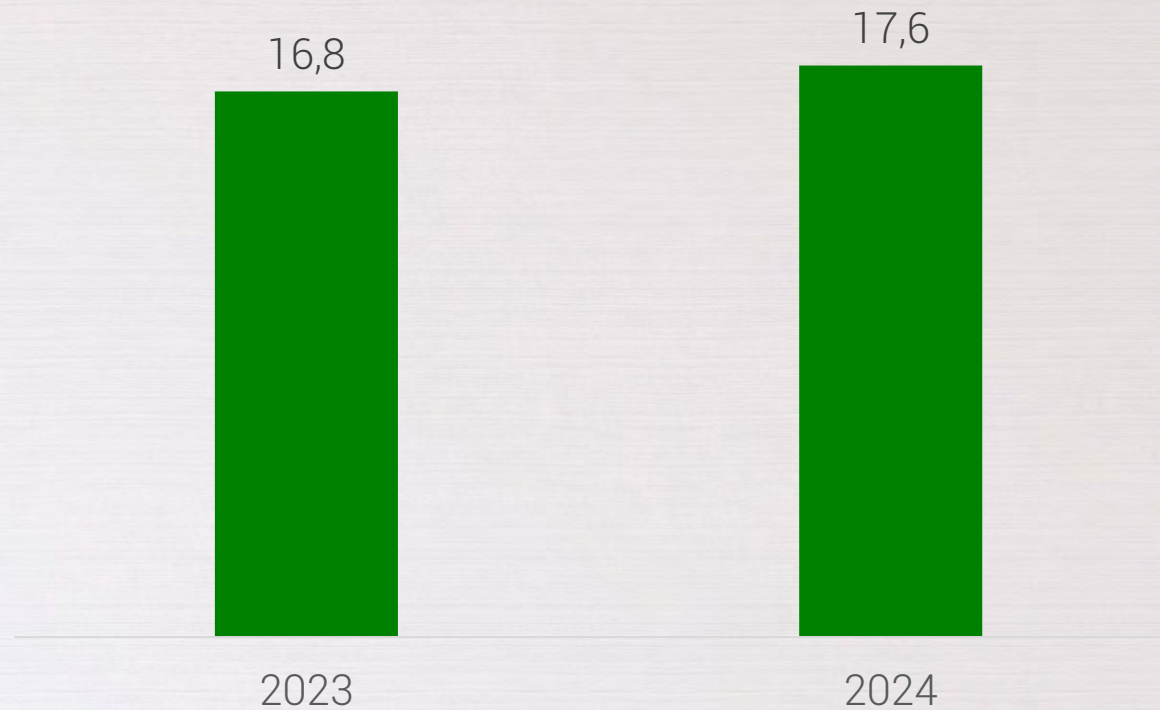
# MERCADO INMOBILIARIO

PRECIO MEDIO DE ALQUILER (€/metro cuadrado)



BARCELONA

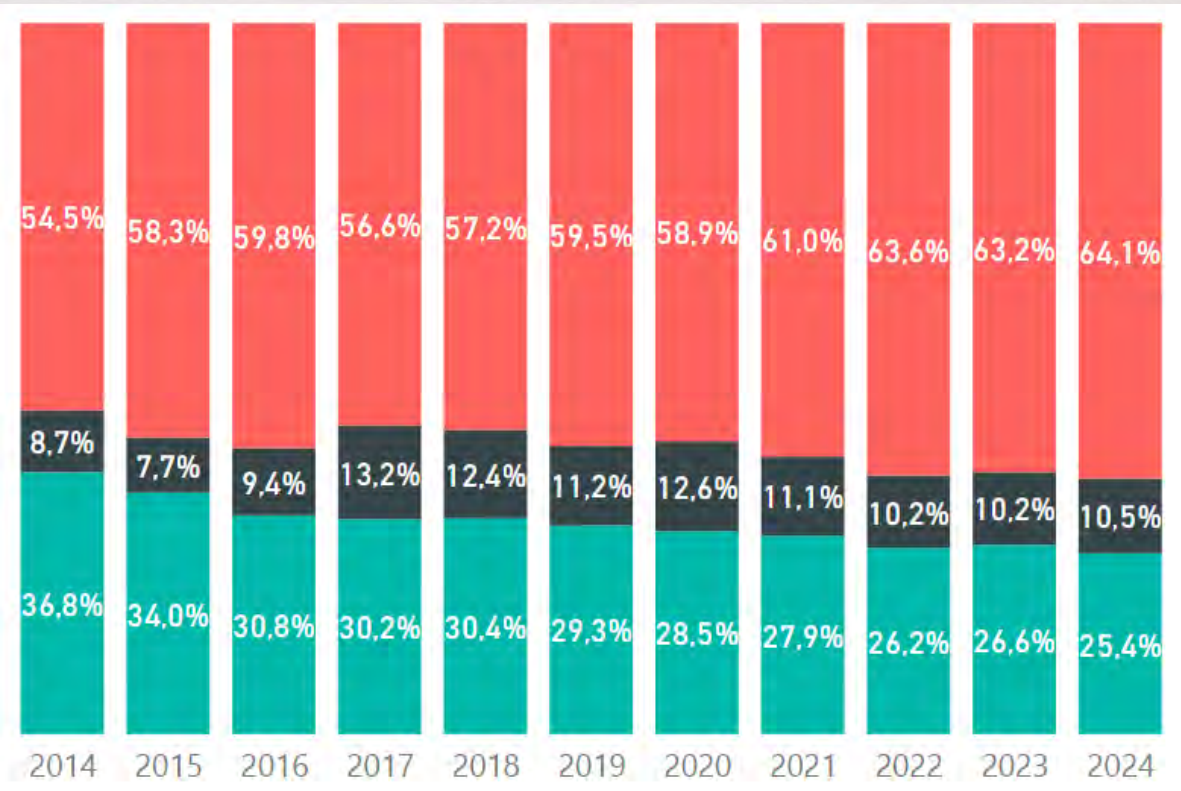
VARIACIÓN DEL 4,75%



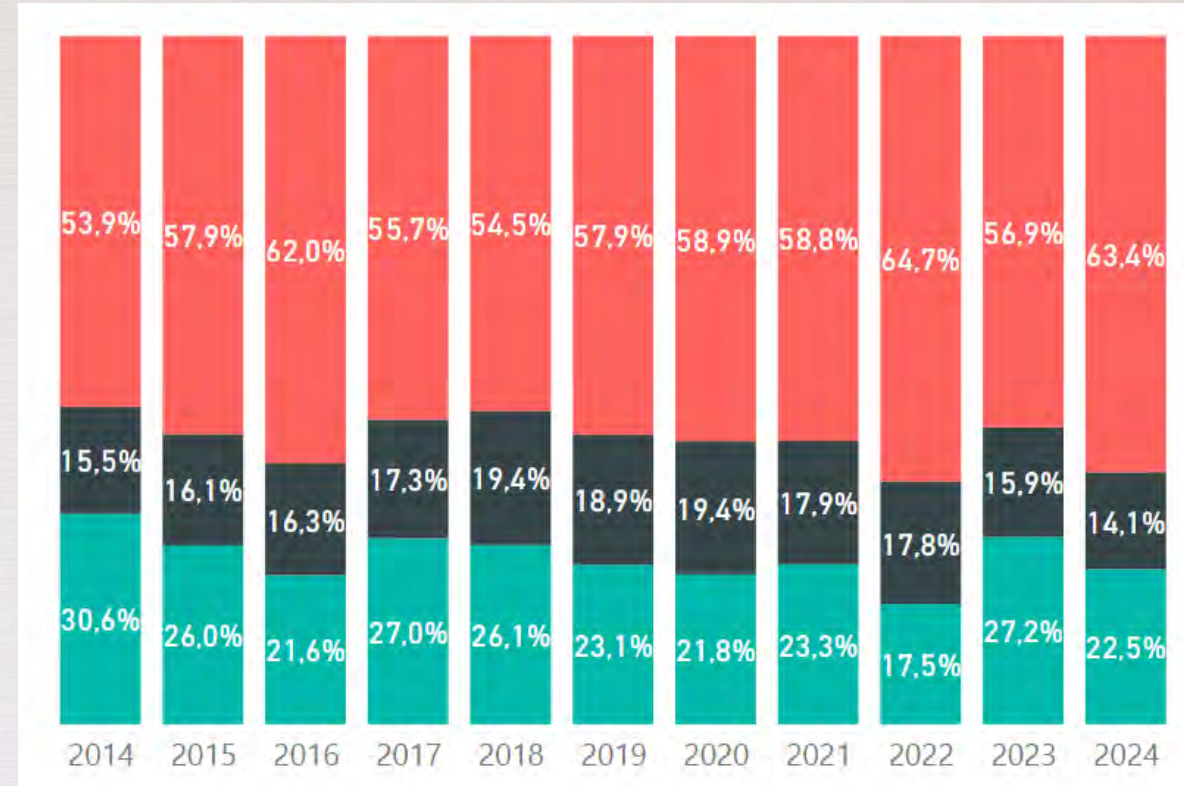
# EVOLUCIÓN DEL PERFIL DEL INQUILINO






## A NIVEL NACIONAL



## BARCELONA



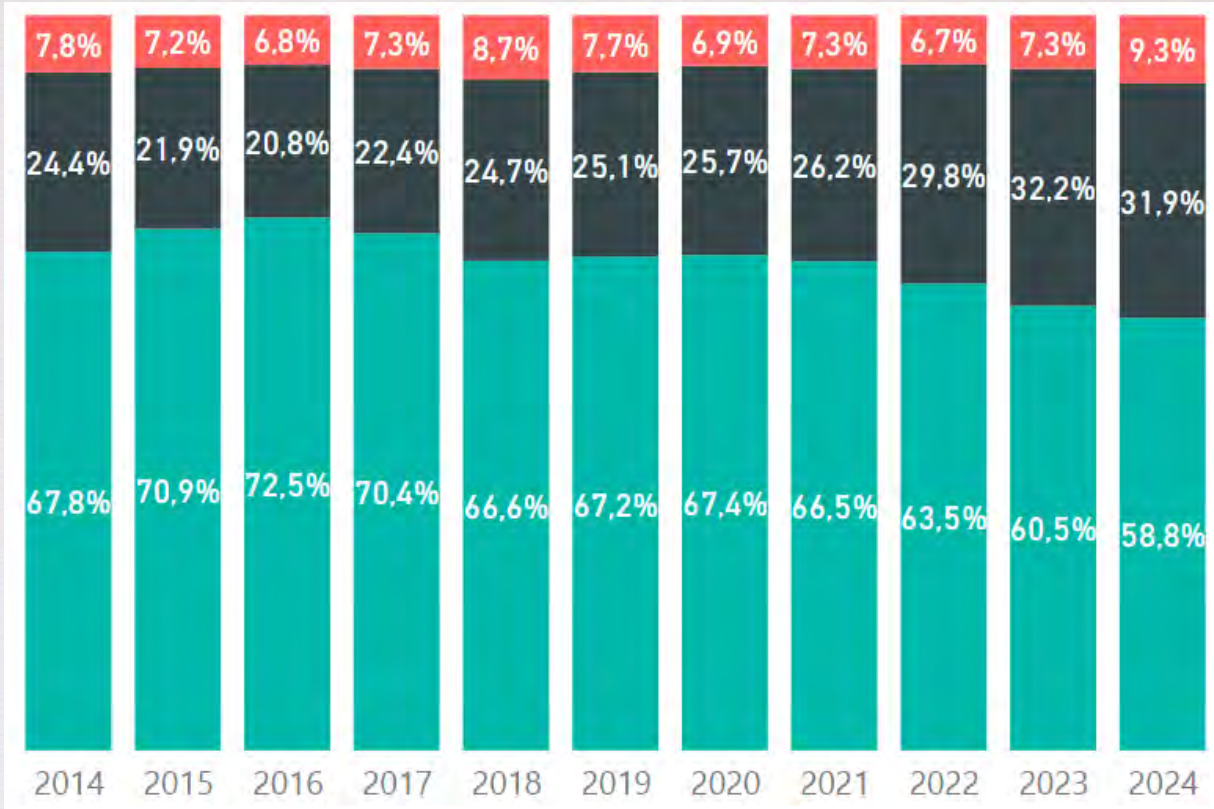
 Casado  Pareja de hecho  Soltero

# EVOLUCIÓN DEL PERFIL DEL INQUILINO

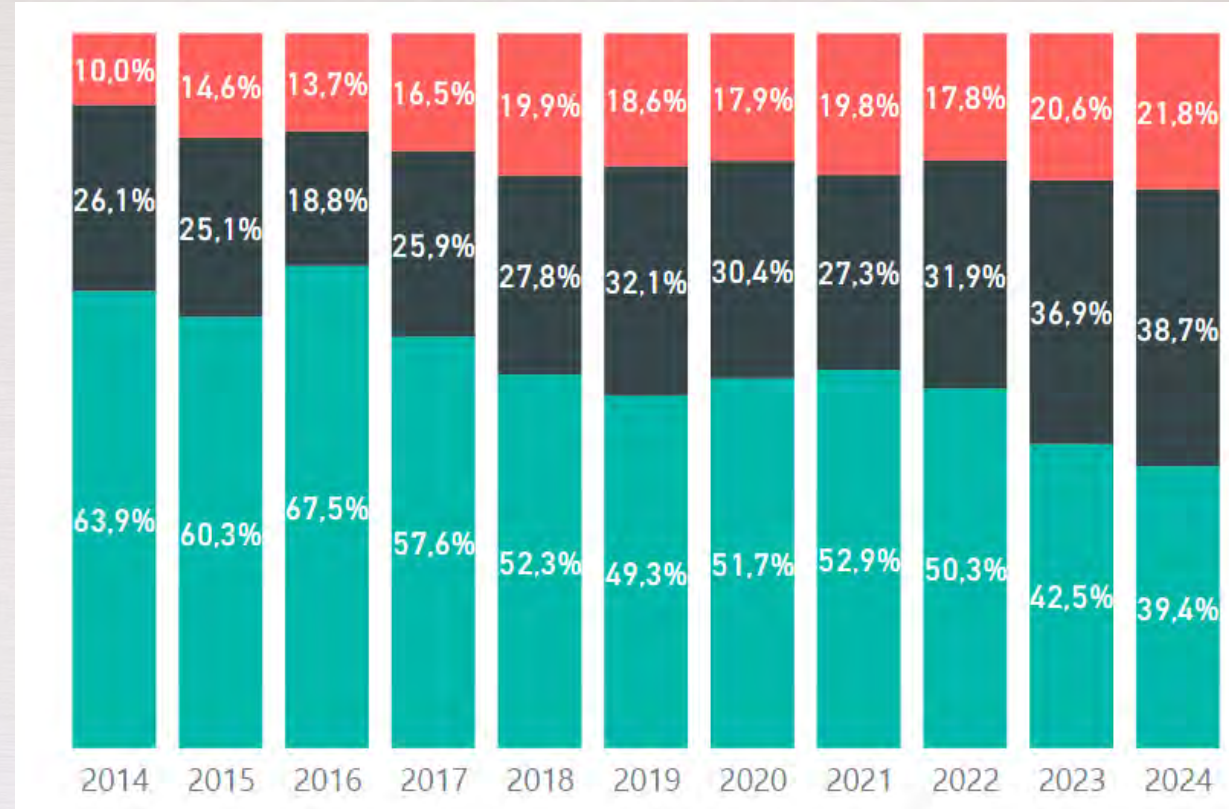
NACIONALIDAD



## A NIVEL NACIONAL



## BARCELONA



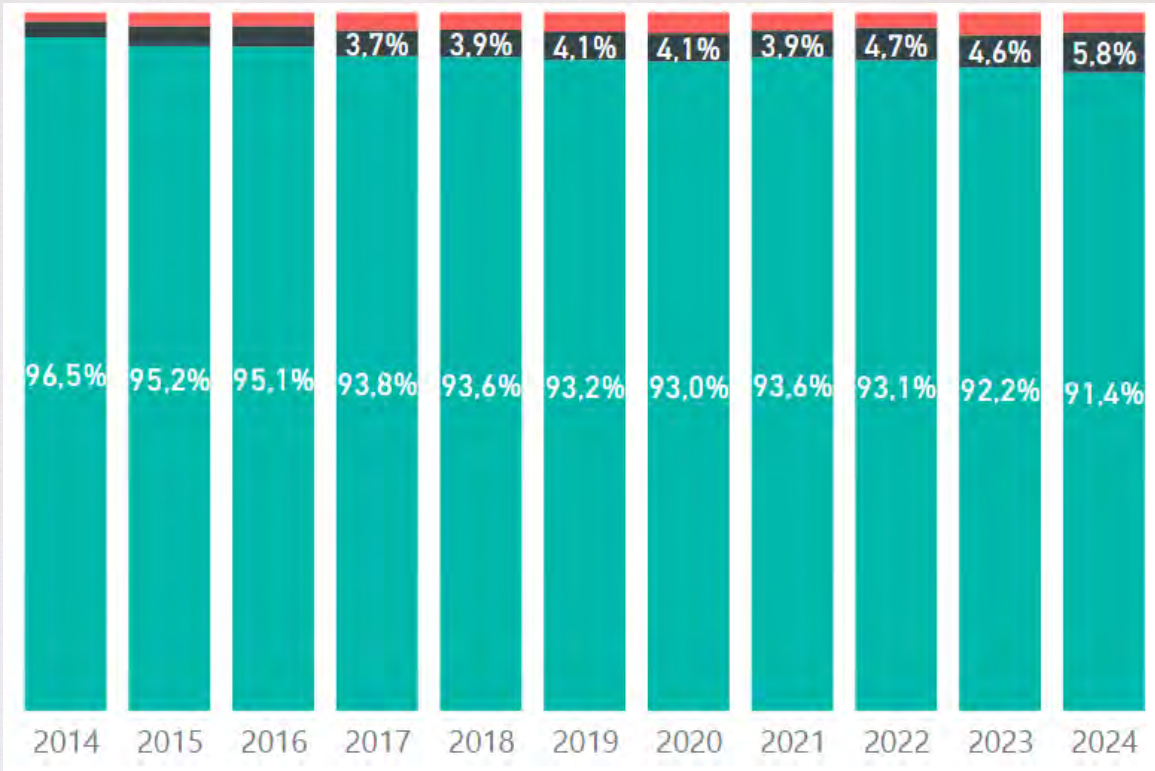
● ESPAÑOL ● EXTRA UE ● UE

# EVOLUCIÓN DEL PERFIL DEL ARRENDADOR

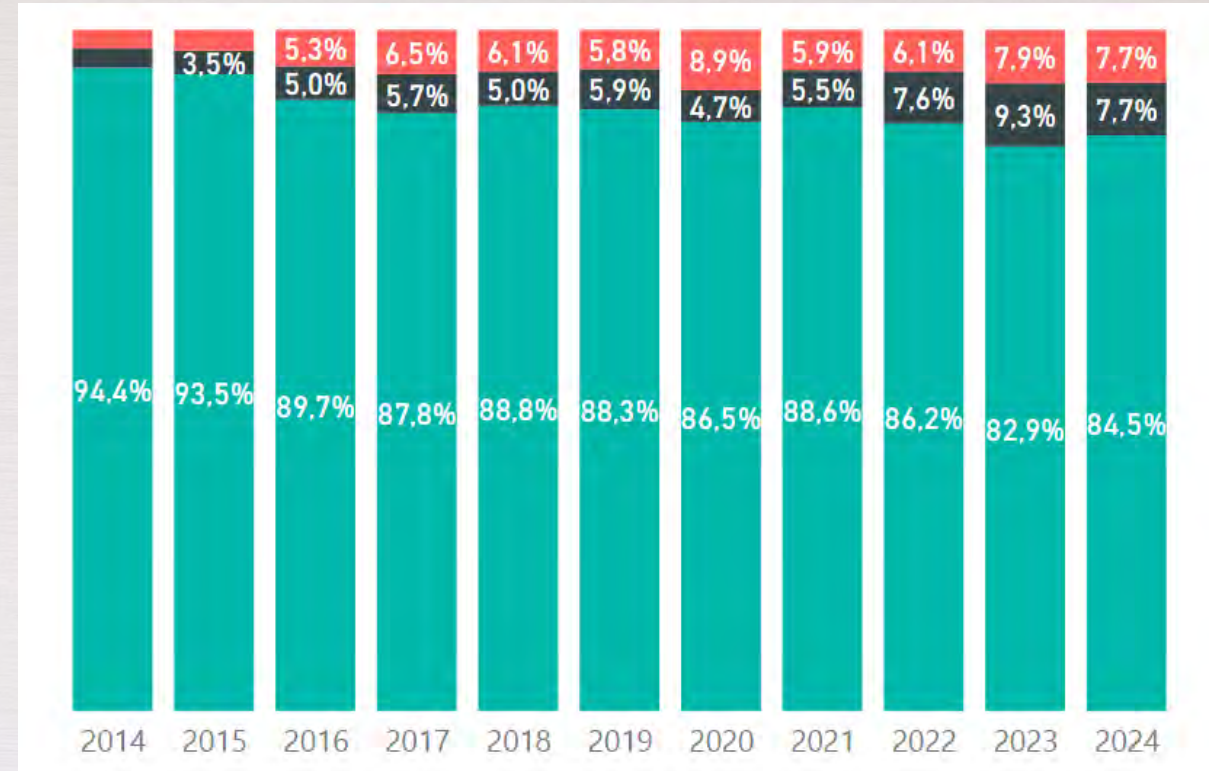
NACIONALIDAD



## A NIVEL NACIONAL



## BARCELONA

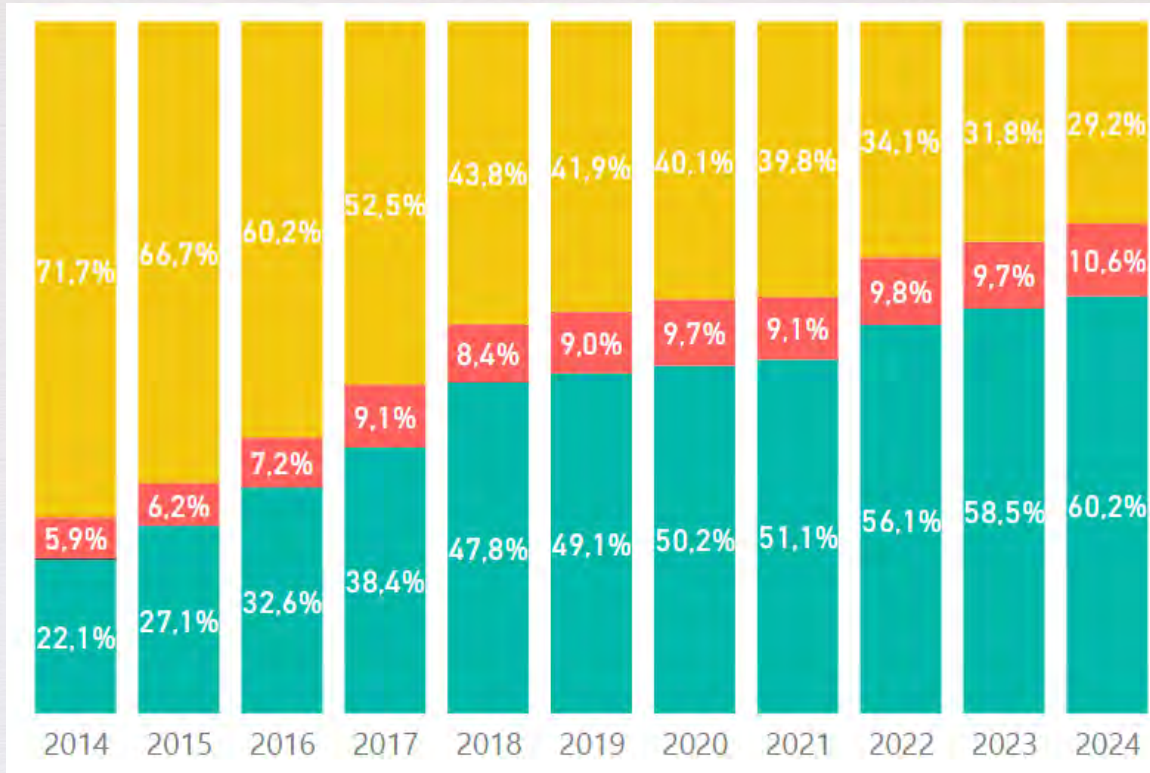


● ESPAÑOL ● EXTRA UE ● UE

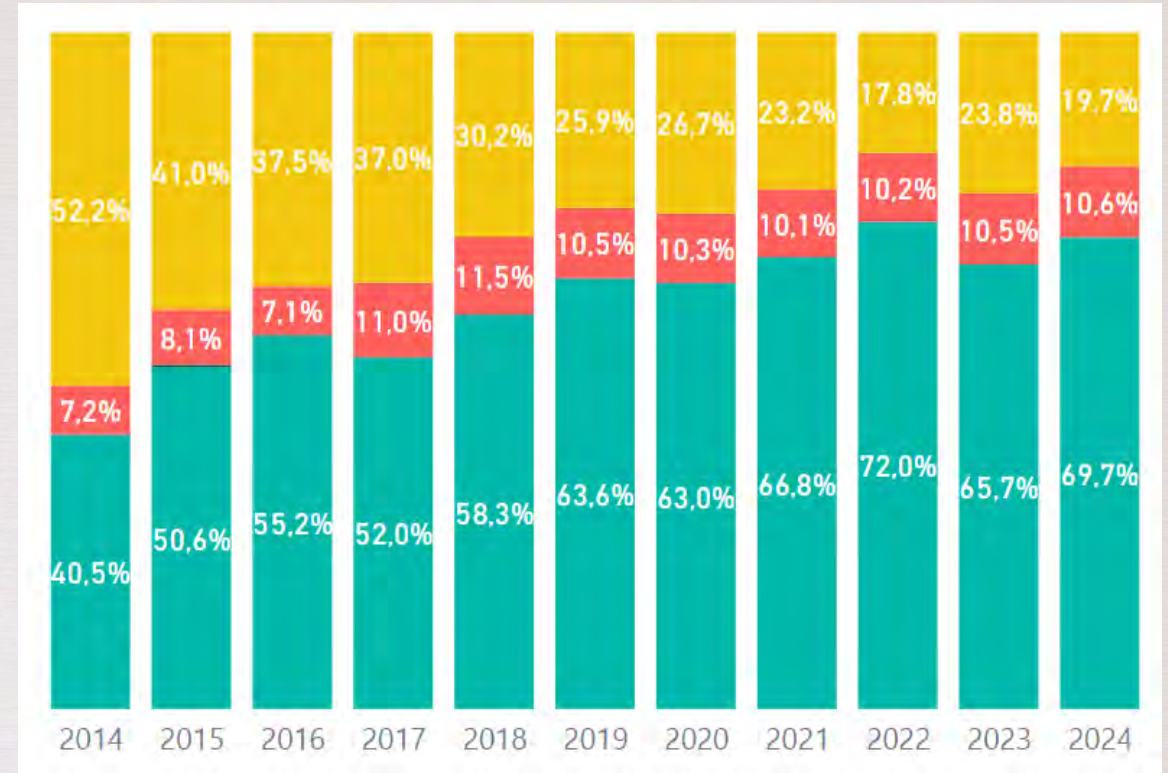
# EVOLUCIÓN DEL ESTADO DE LA VIVIENDA PREVIO AL ALQUILER

OCUPADO POR... 

## A NIVEL NACIONAL



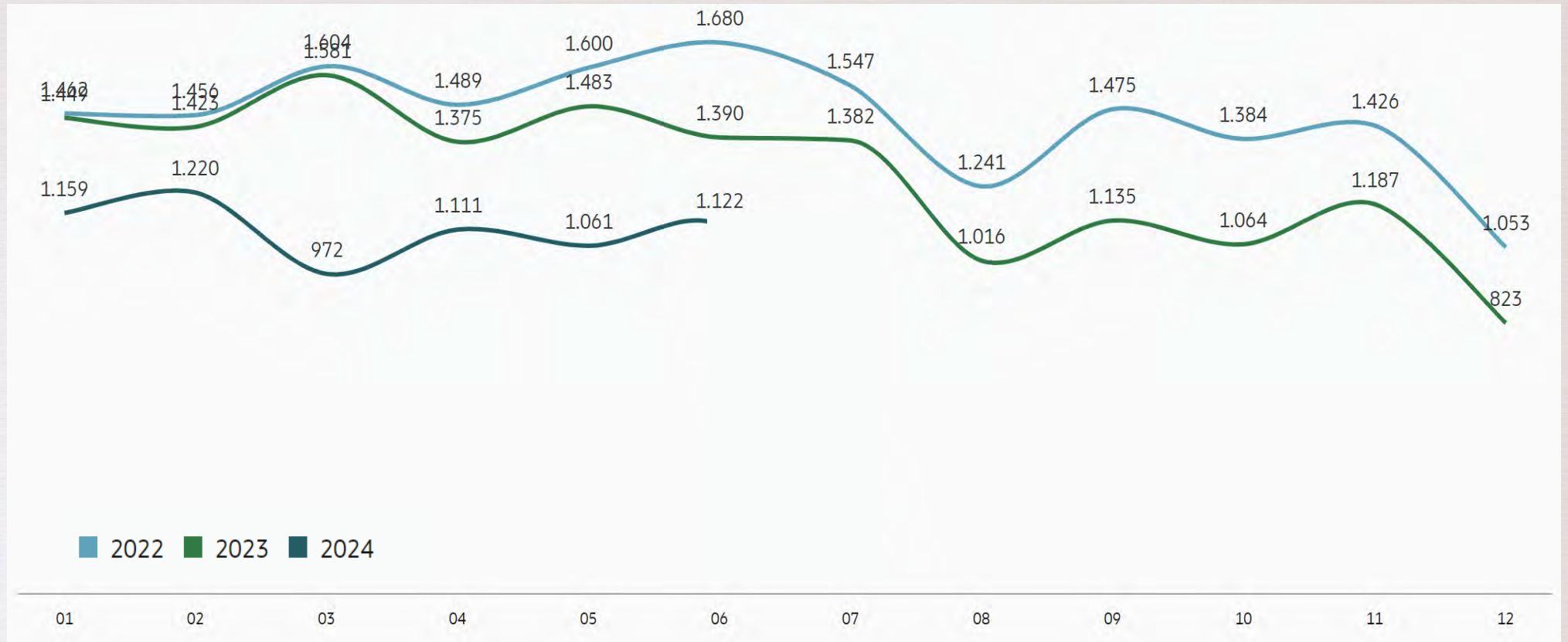
## BARCELONA



● Inquilino ● Otros situaciones ● Propietario ● Vacío

# EVOLUCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN ALQUILER

A NIVEL NACIONAL



En 2024 ha disminuido la salida al mercado de nuevas viviendas en alquiler

Un -23,6% respecto a 2023

Un -28,5% respecto a 2022



# EVOLUCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN ALQUILER



BARCELONA



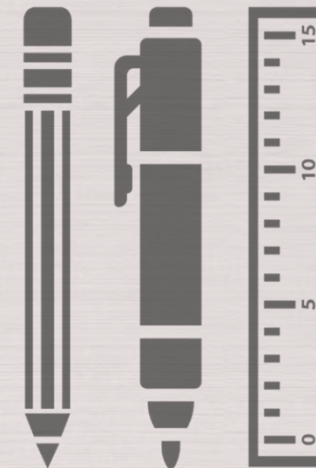
En 2024 ha disminuido la salida al mercado de nuevas viviendas en alquiler

Un -37,4% respecto a 2023

Un -51,5% respecto a 2022

# CONCLUSIONES

- El precio de la vivienda se ha incrementado un 6,18% en compraventa.
- La hipoteca media crece un 7,5%.
- Paridad en la proporción de hipotecas a tipo fijo (49%) y mixto (47%), y poca presencia del tipo variable (4%).
- Observamos una importante **disminución de la oferta de vivienda en alquiler**: -24% a nivel nacional y un -37% en la ciudad de Barcelona.
- Se aprecian **cambios importantes en el perfil del inquilino** durante la última década. Crece el porcentaje de inquilinos extranjeros.
- La situación actual del mercado inmobiliario y financiero presenta diferencias sustanciales respecto a la del 2007. Los criterios de riesgo se mantienen dentro de parámetros estándares.



# JOSE GARCÍA-MONTALVO

director de la Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF



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



# XXXIX INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

primer semestre de 2024



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

