

# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS



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 880  
OFICINAS EN ESPAÑA**

Hemos profesionalizado el sector inmobiliario...

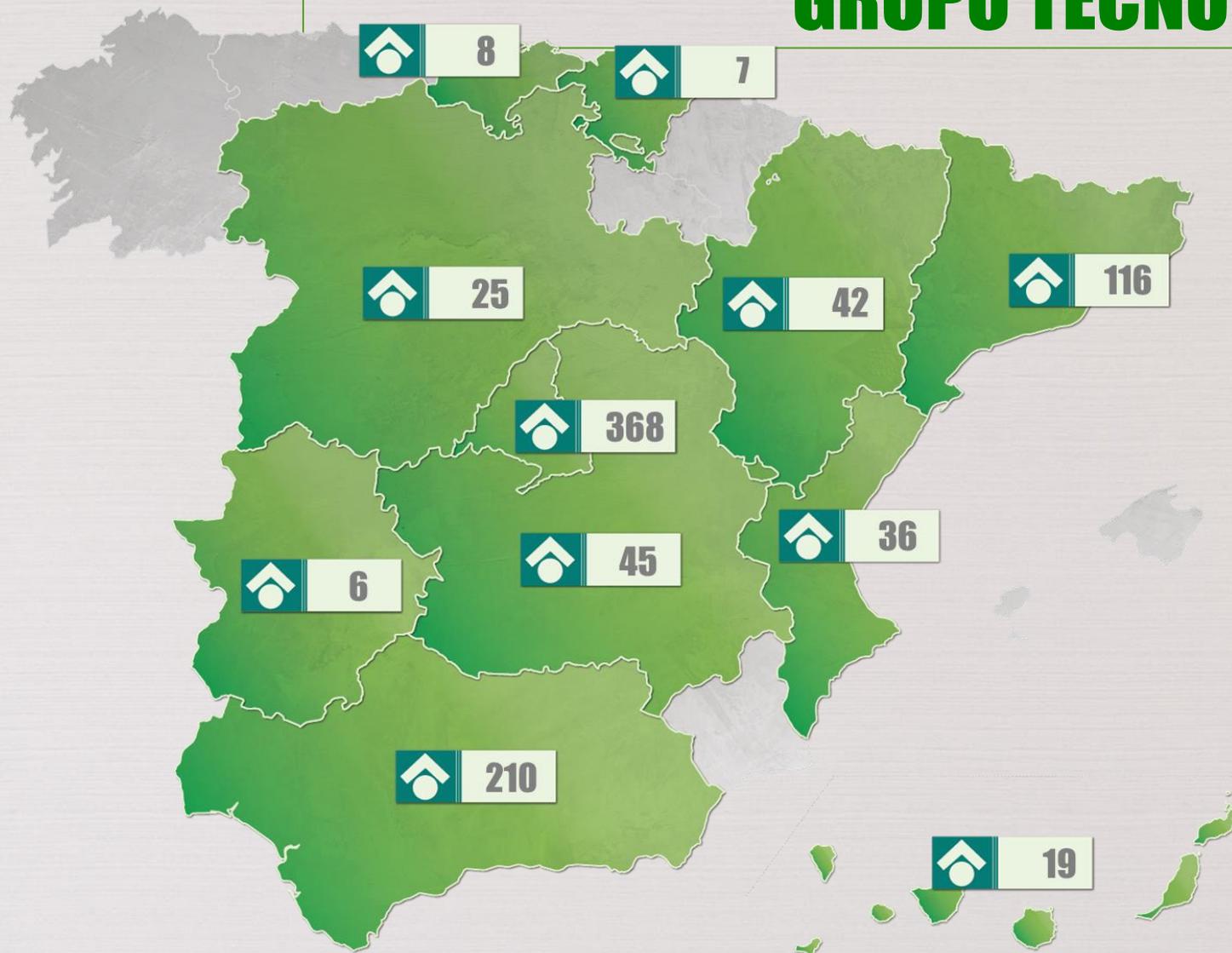
**Y FORMADO A MUCHOS  
PROFESIONALES DE  
NUESTRO PAÍS**

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

**CÁTEDRA GRUPO  
TECNOGASA - UPF**



# GRUPO TECNOCASA ESPAÑA



**Más de 880**  
**oficinas**  
especialistas en el barrio

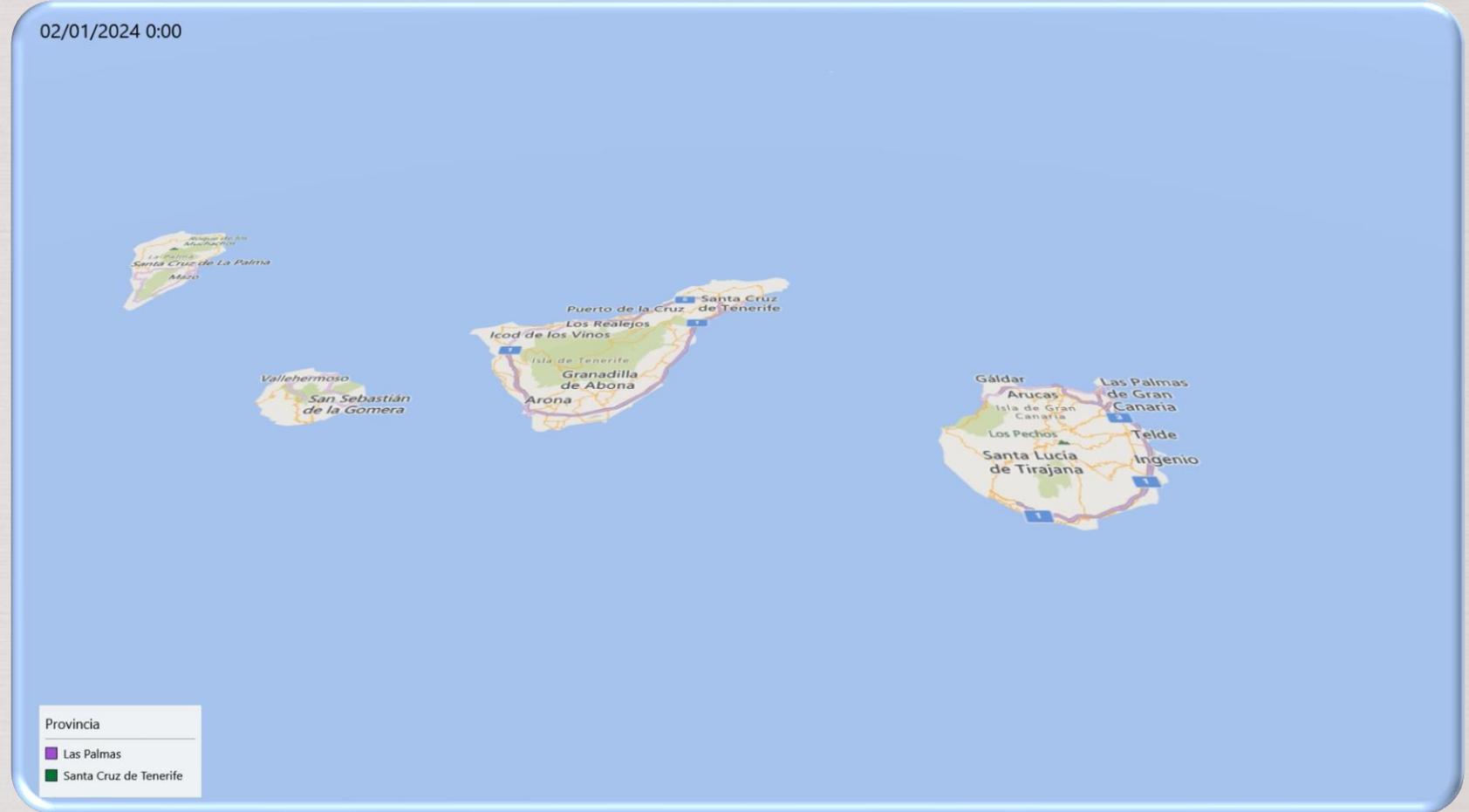
 **CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

# GRUPO TECNOCASA EN CANARIAS

En 2024 hemos intermediado en...

**460**  
COMPRAVENTAS

**140**  
HIPOTECAS



# PRÓXIMAS APERTURAS

## 22 oficinas en Canarias

**Sobradillo**  
TENERIFE

**Playa San Juan (Adeje)**  
TENERIFE SUR

**Tamaraceite**  
LAS PALMAS

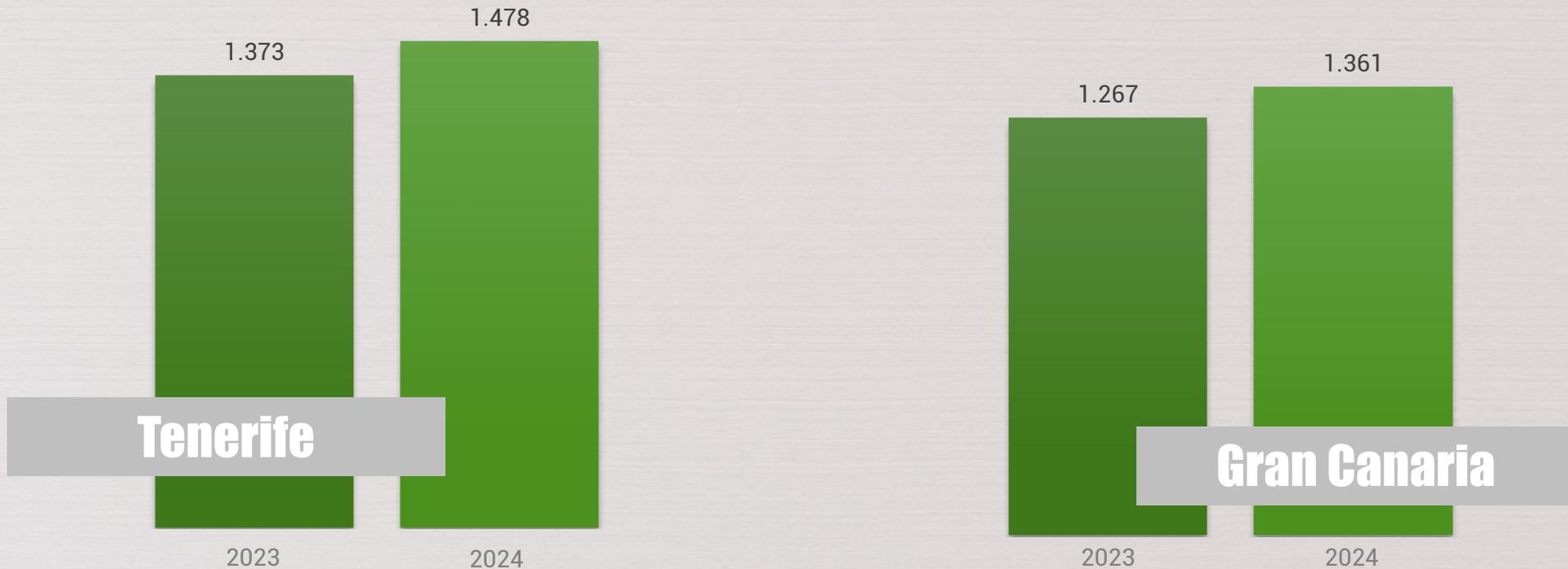
# MERCADO INMOBILIARIO

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



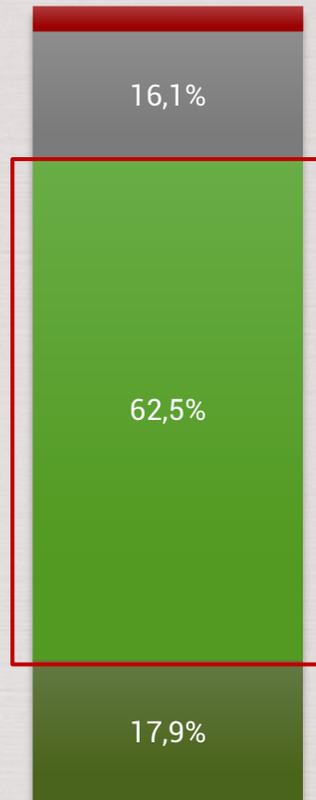
# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>)

Variación del 7,62% en Tenerife y 7,4% en Gran Canaria  
(primer semestre de 2023 - primer semestre de 2024)

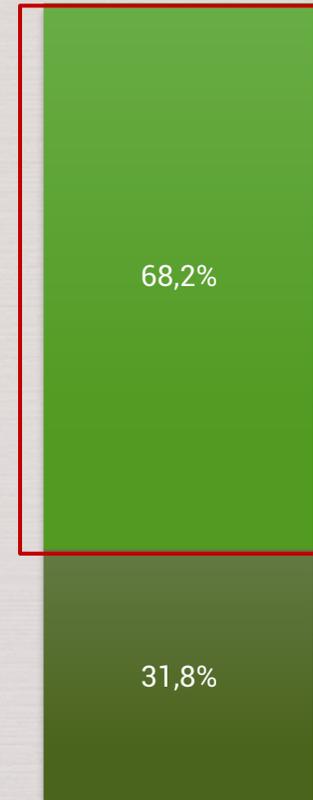


# FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

■ 75.000 € o menos ■ 75.000€ - 150.000€ ■ 150.000€ - 225.000 € ■ 225.000€ - 300.000€



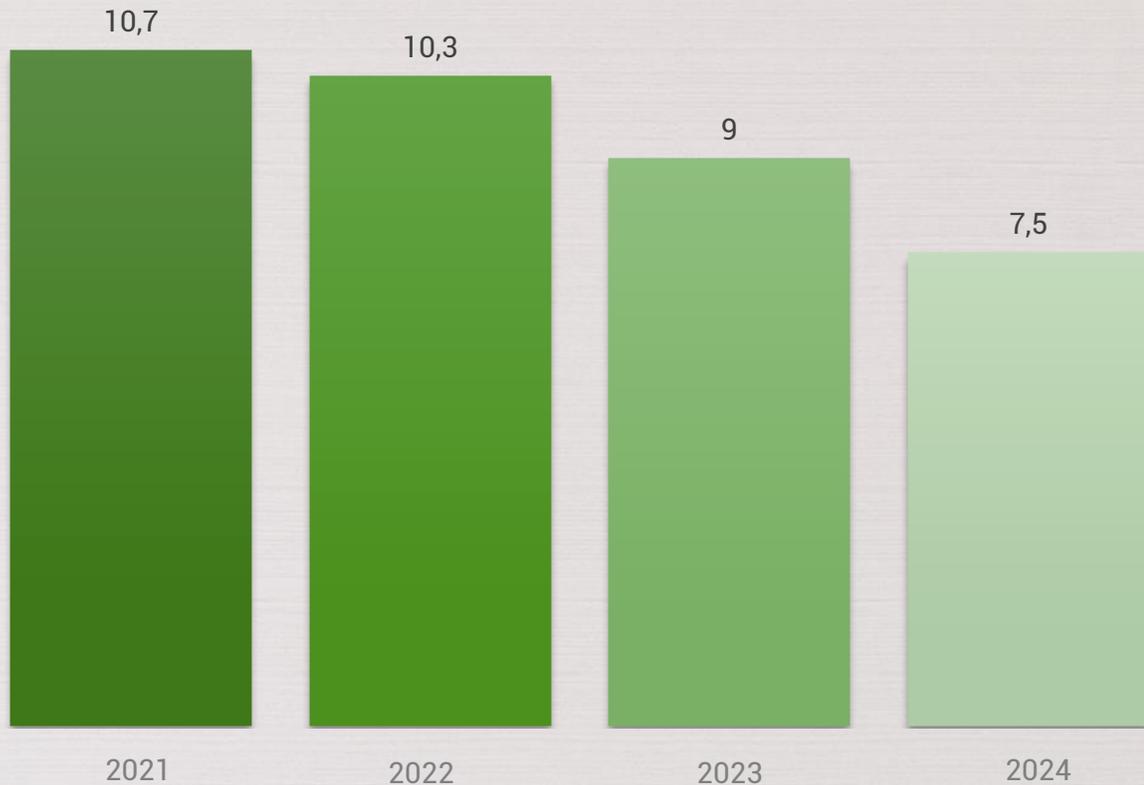
Tenerife



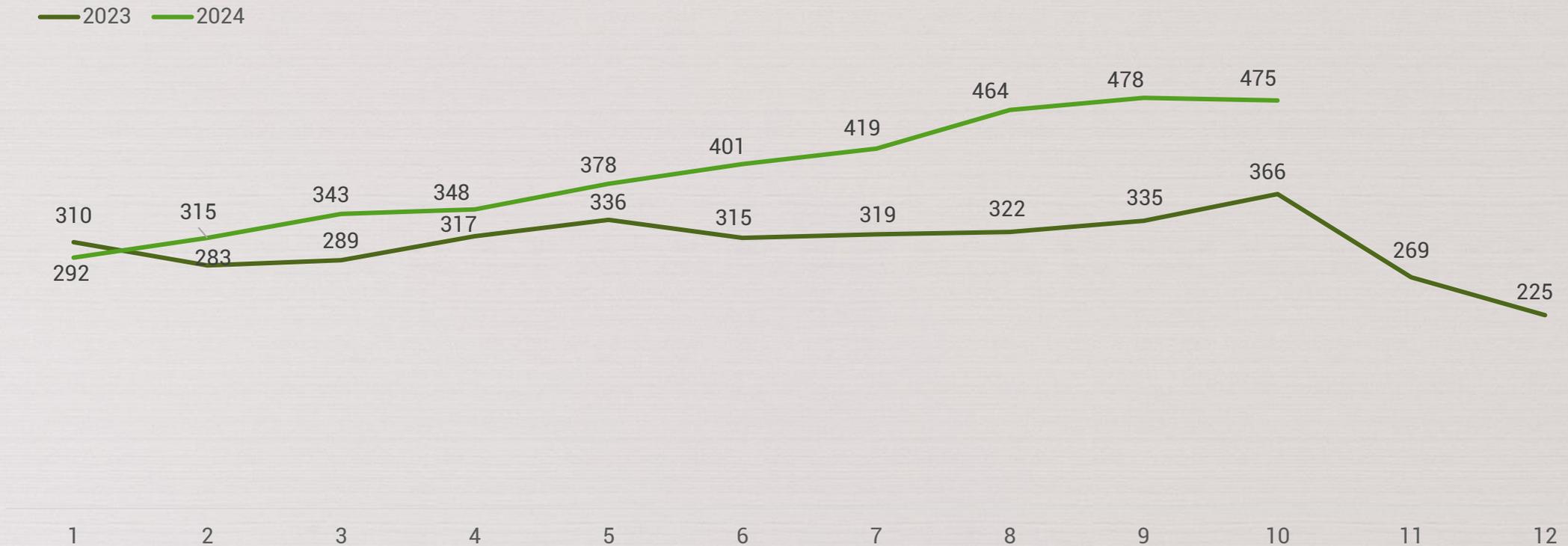
Gran Canaria

# NEGOCIACIÓN DEL PRECIO - rebaja

Rebaja sobre el precio inicial de venta

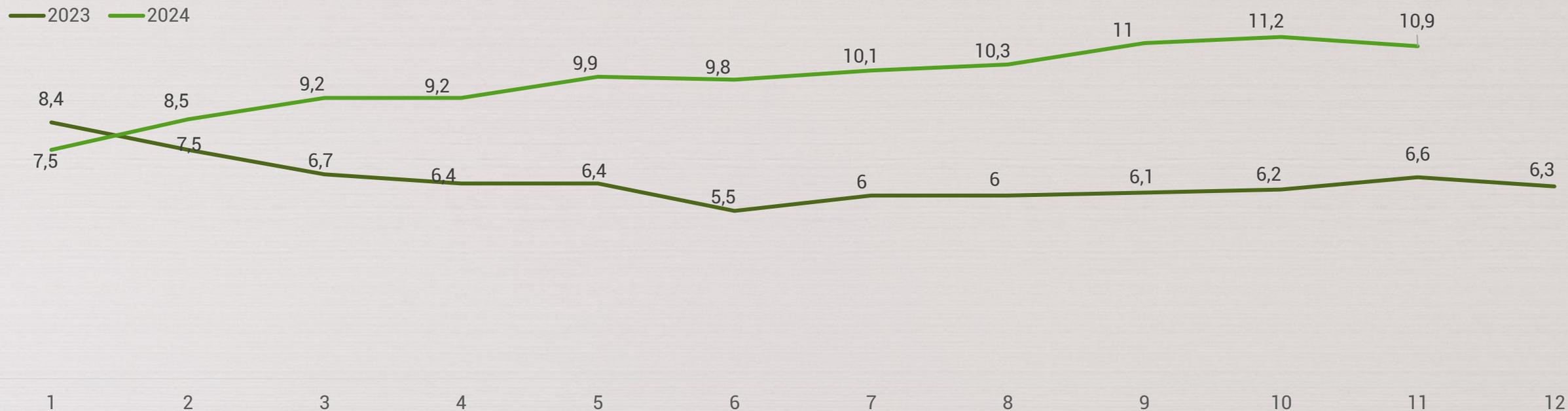


# ESTADO DE LA DEMANDA / clientes por oficina



Se ha incrementado significativamente el número de compradores potenciales: **+ 30 % en octubre**

# RELACIÓN OFERTA - DEMANDA

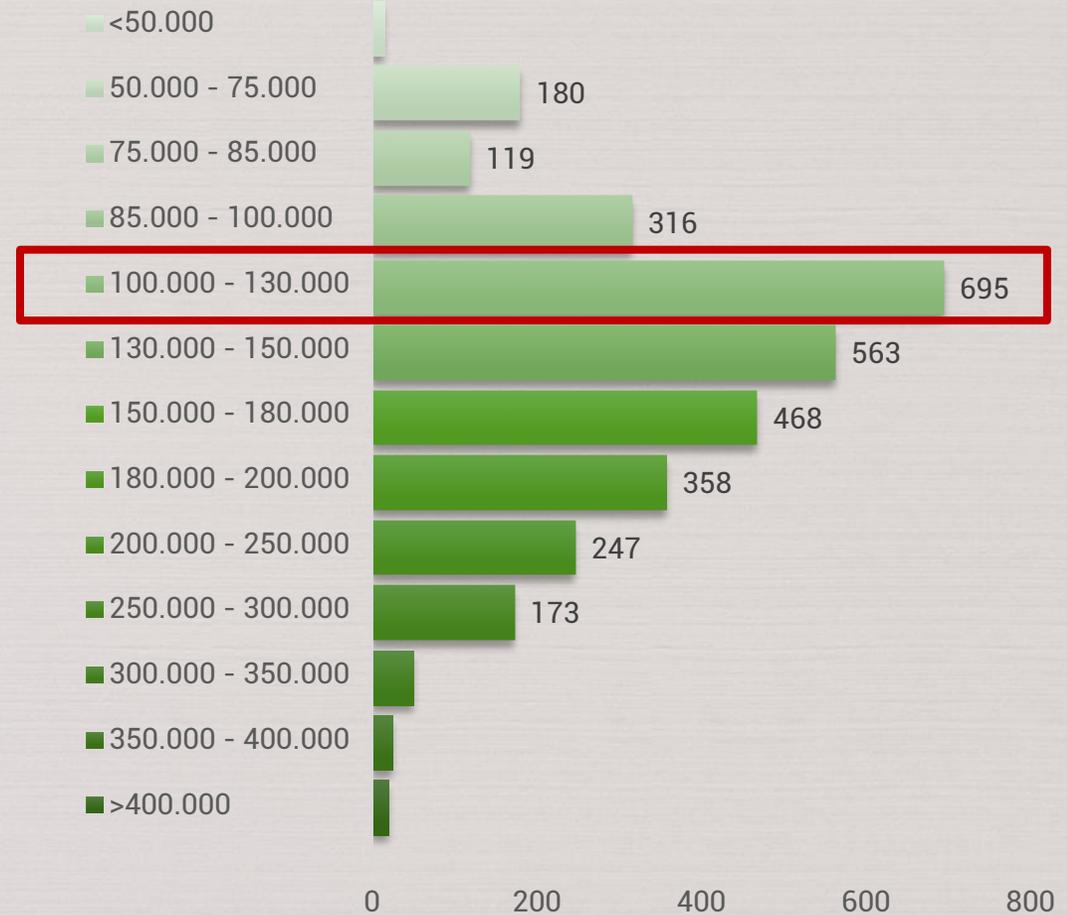
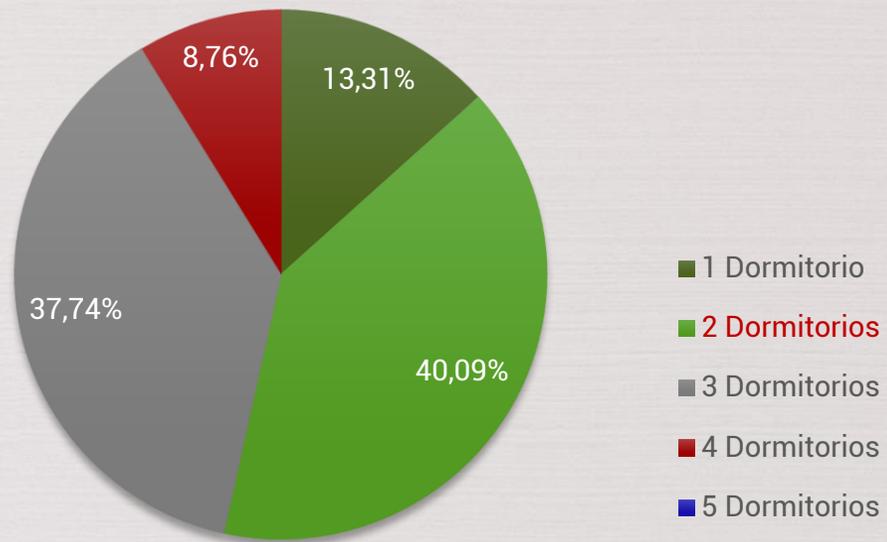


**Se ha incrementado la relación. En 2023, teníamos 6 compradores para cada vivienda, actualmente disponemos de 11.**

# ANÁLISIS DE LA DEMANDA / pisos en Tenerife

## SOLICITUDES DE COMPRA

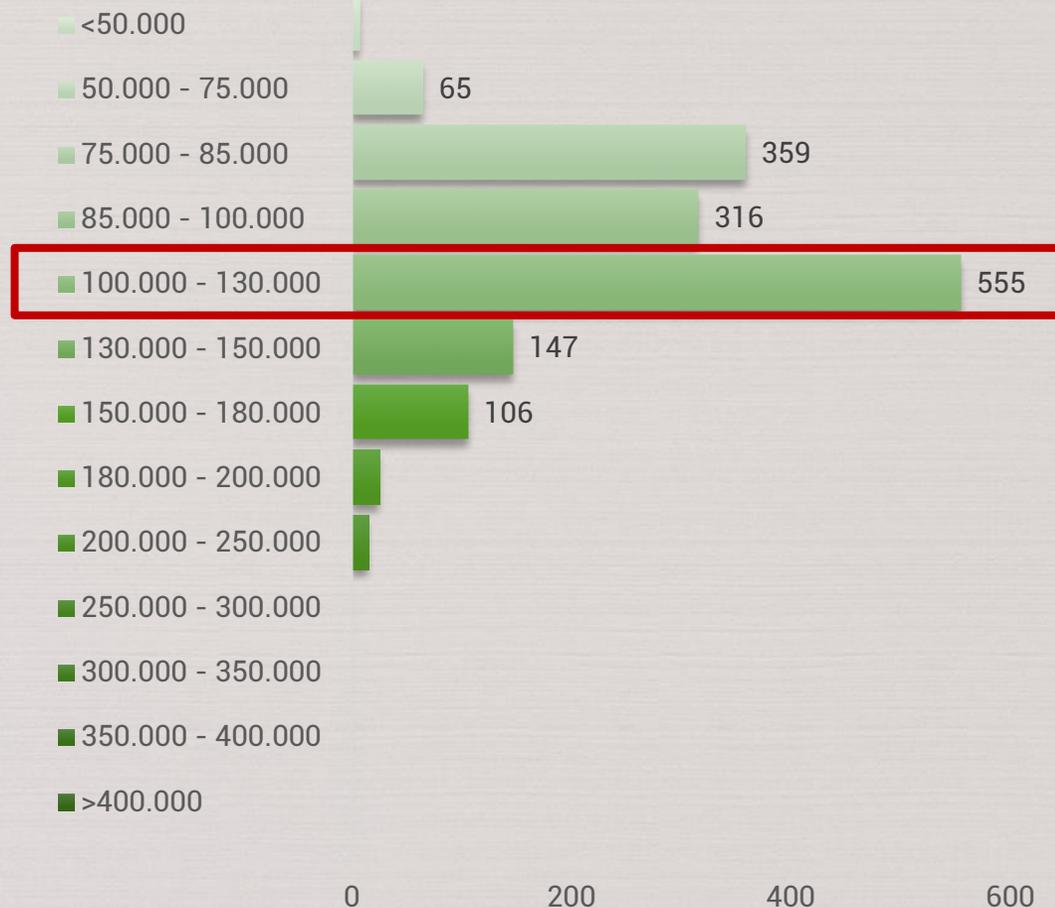
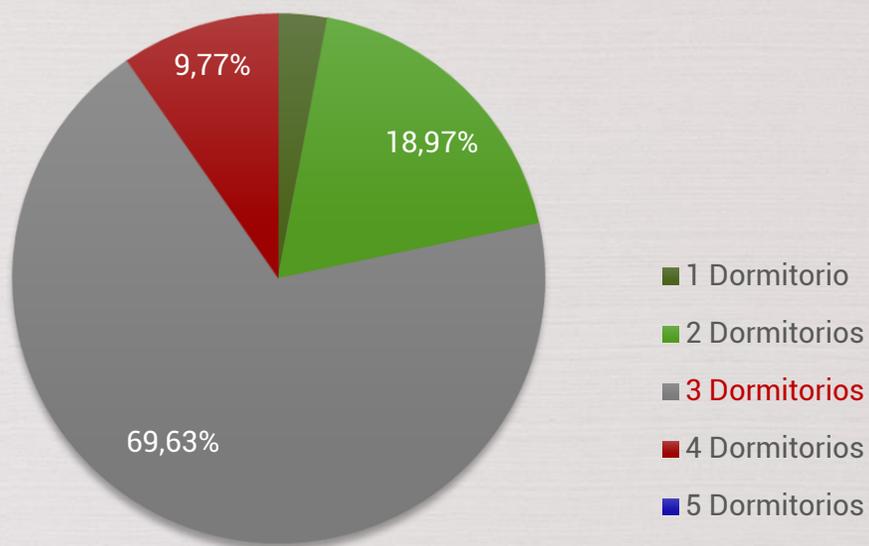
DEMANDA DE PISOS...  
**3.185 SOLICITUDES**



# ANÁLISIS DE LA DEMANDA / pisos en Gran Canaria

## SOLICITUDES DE COMPRA

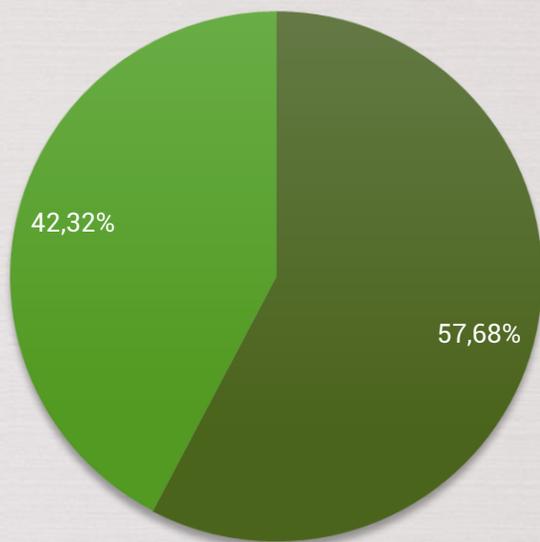
DEMANDA DE PISOS...  
**1.587 SOLICITUDES**



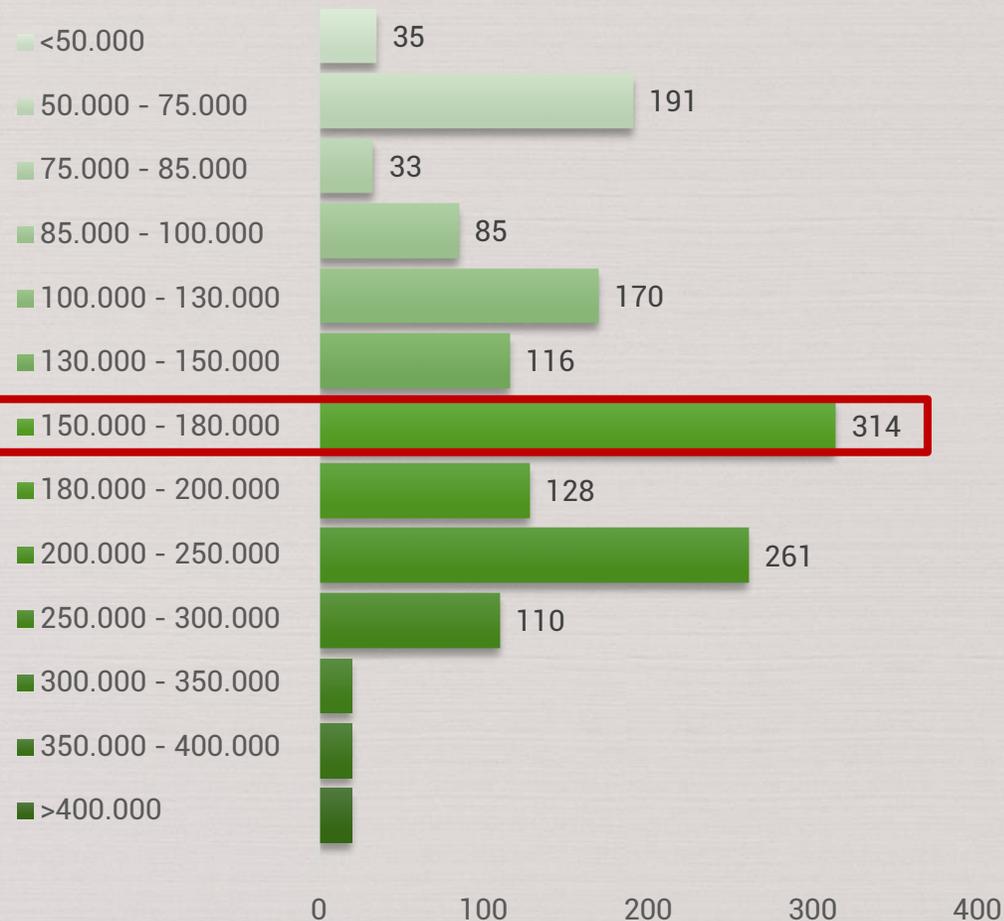
# ANÁLISIS DE LA DEMANDA / casas en Tenerife

## SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE CASAS...  
**1.484 SOLICITUDES**



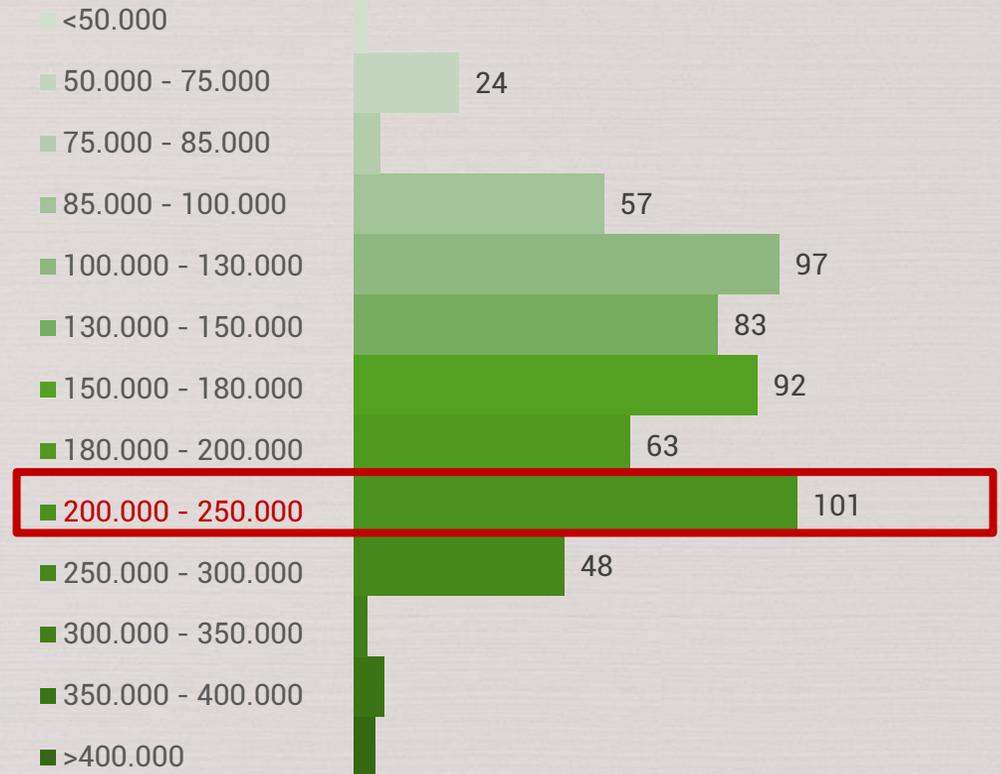
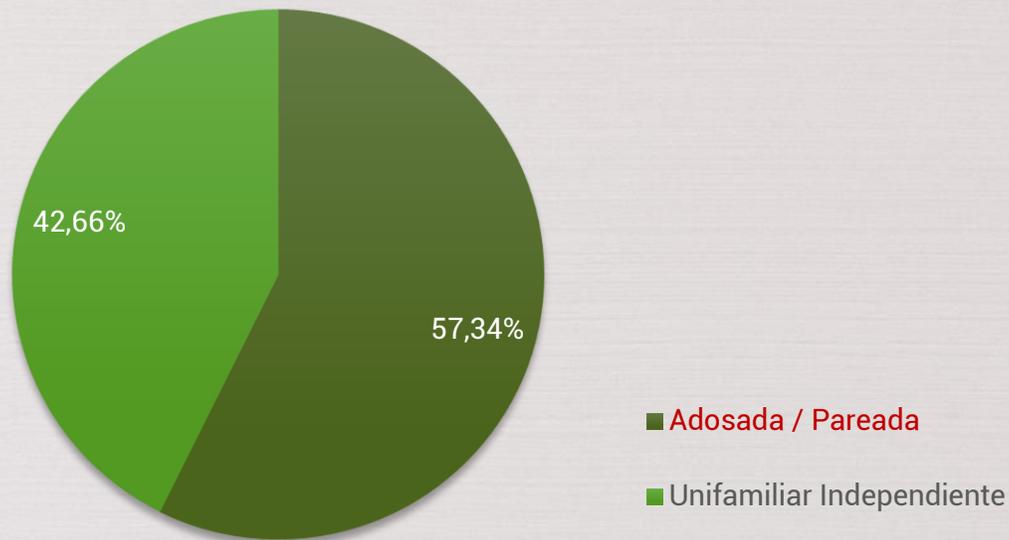
■ Adosada / Pareada  
■ Unifamiliar Independiente



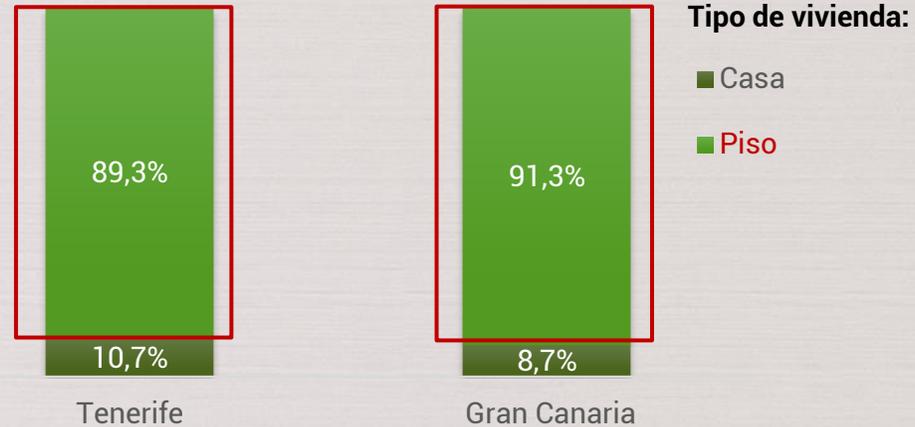
# ANÁLISIS DE LA DEMANDA / casas en Gran Canaria

## SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE CASAS...  
**579 SOLICITUDES**

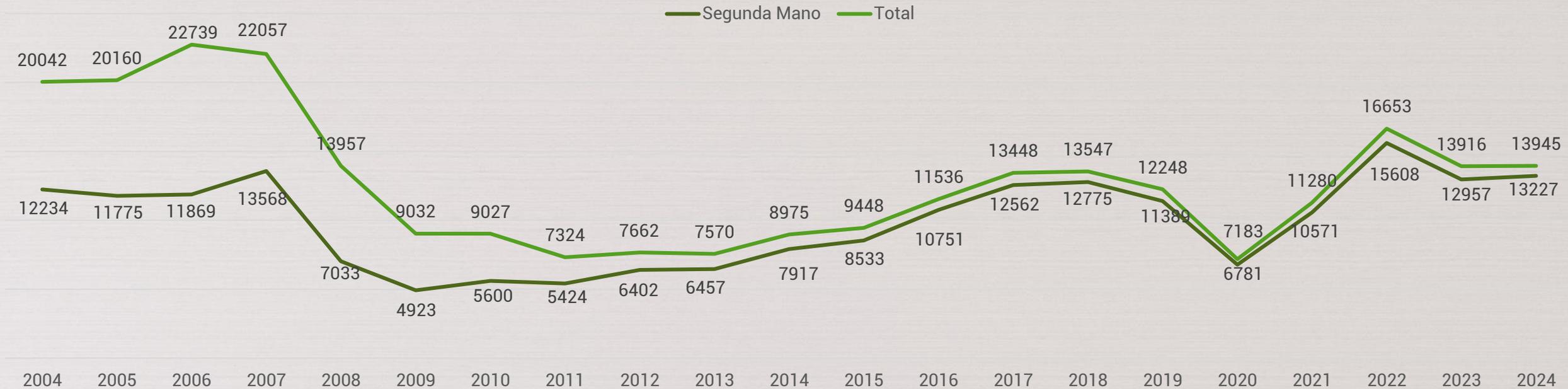


# DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS



# EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDAS

## SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004-2024)



**13.945**  
Total

**0,21**  
% último periodo

**13.227**  
Segunda mano

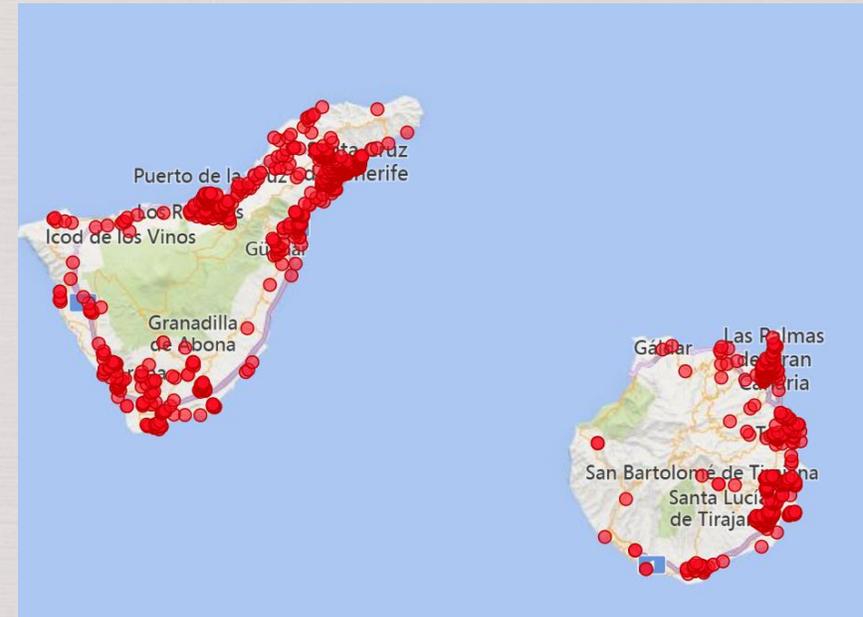
**2,08**  
% último periodo

FUENTE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

	VARIACIÓN (%) SEGUNDA MANO
Las Palmas	13,04%
Santa Cruz de Tenerife	-5,8%
San Cristóbal de La Laguna	0,77%
Telde	23,43%
Arona	-2,76%
Santa Lucía de Tirajana	-8,09%

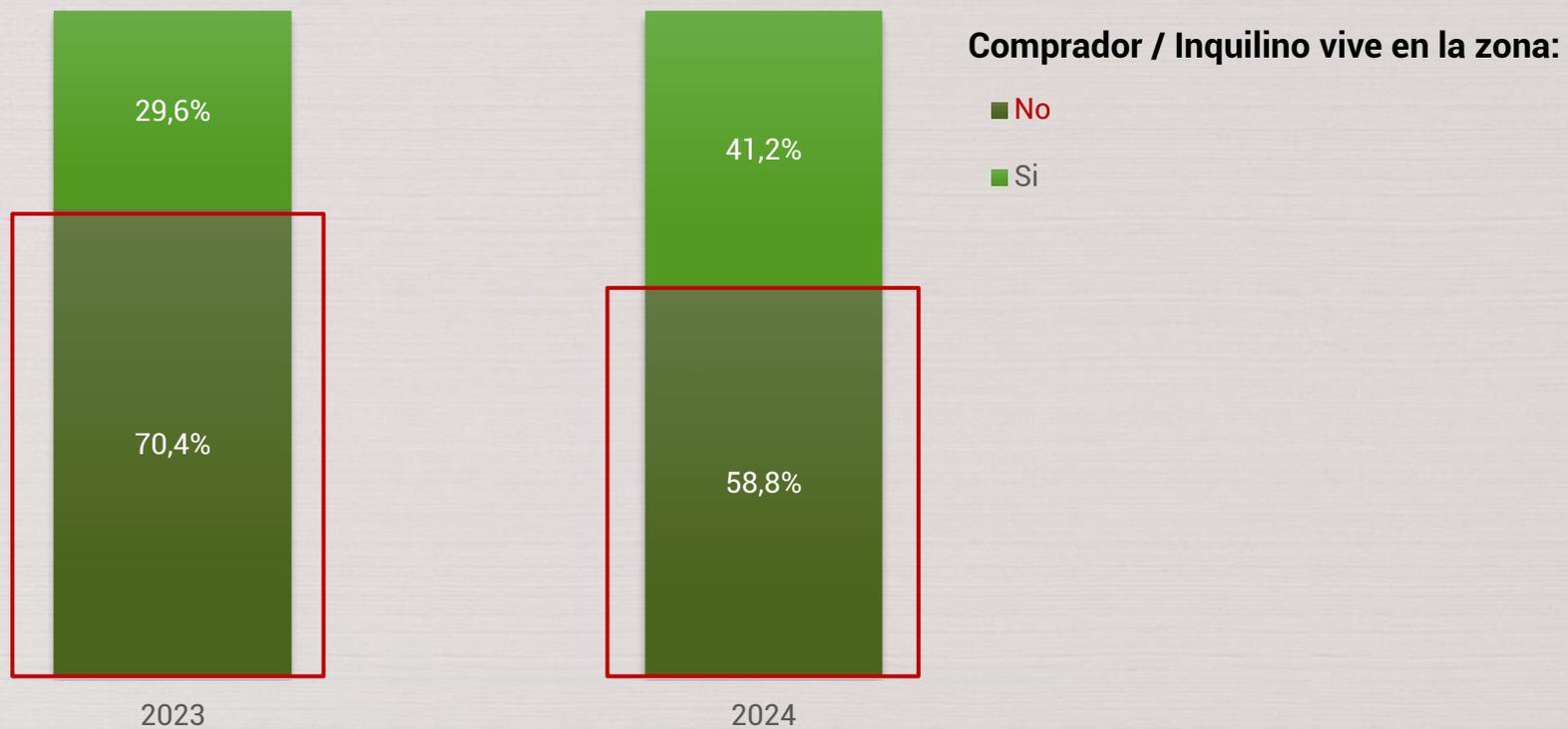
# ANÁLISIS DE LA OFERTA

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

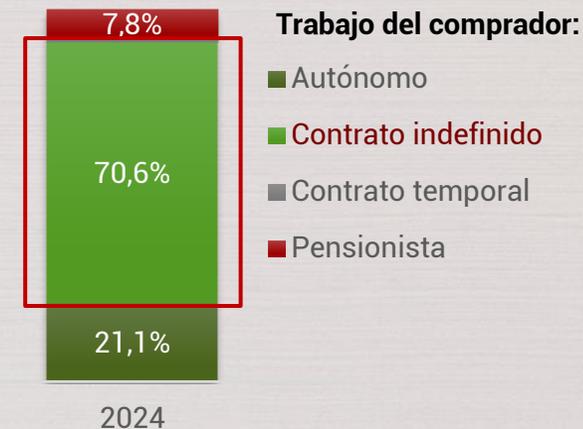
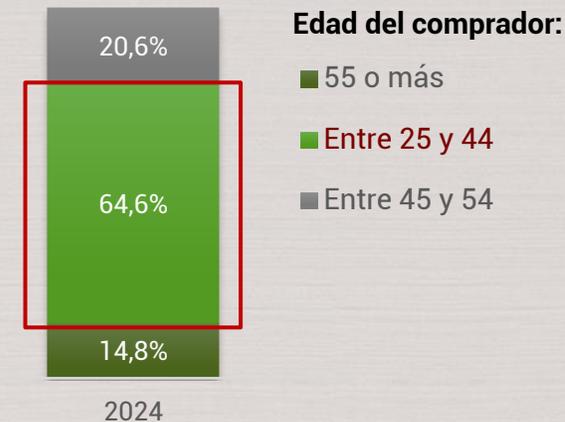
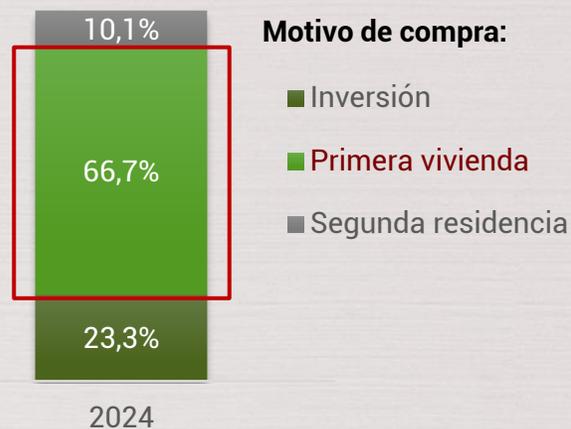


**21% de SOBREVALORACIÓN**

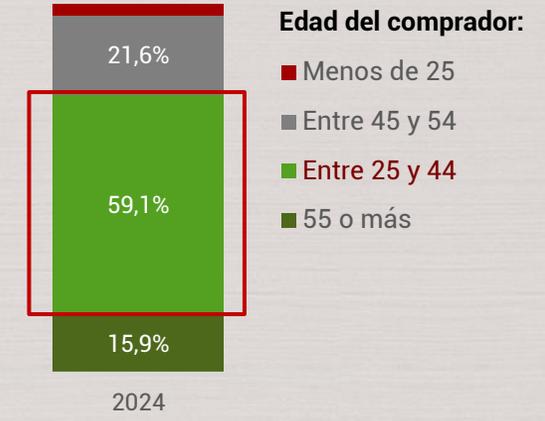
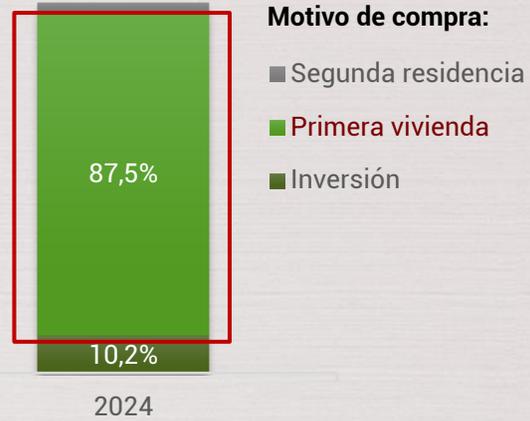
# PROCEDENCIA COMPRADORES



# PERFIL DEL COMPRADOR EN TENERIFE



# PERFIL DEL COMPRADOR EN GRAN CANARIA



# MERCADO FINANCIERO

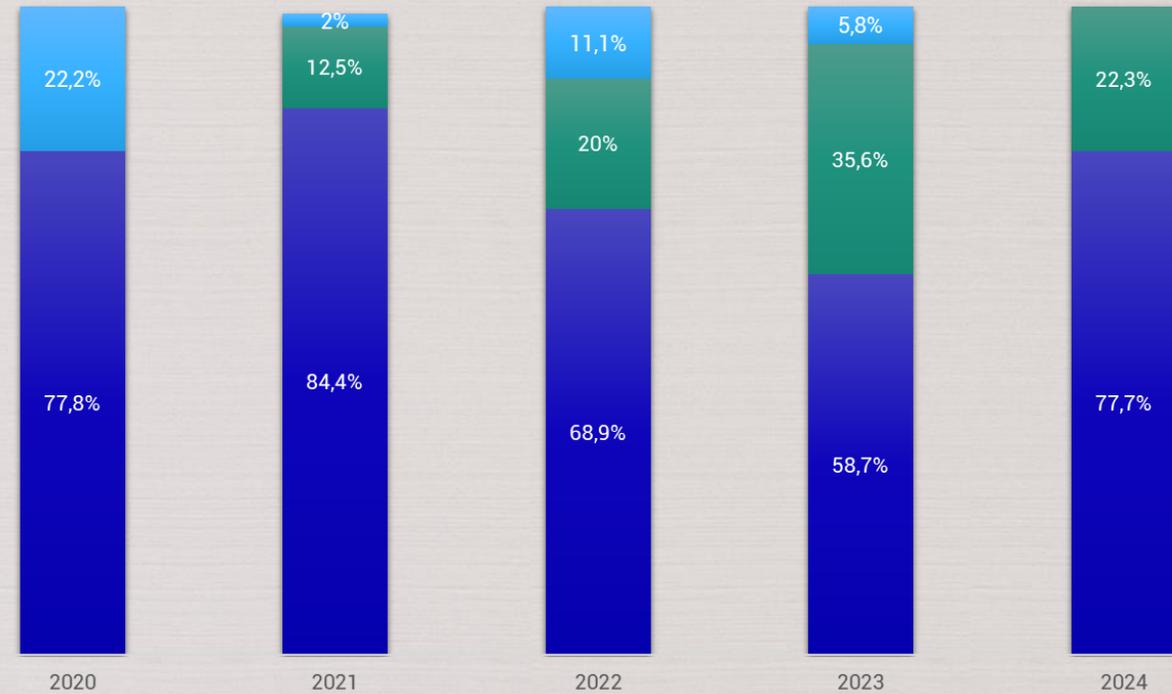
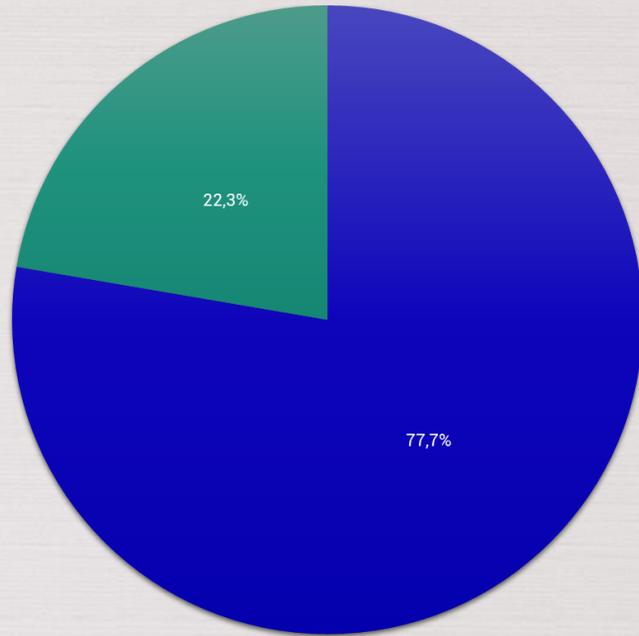
 **CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda



# OPCIONES DE FINANCIACIÓN

## EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS EN CANARIAS

■ Fijo ■ Mixto ■ Variable

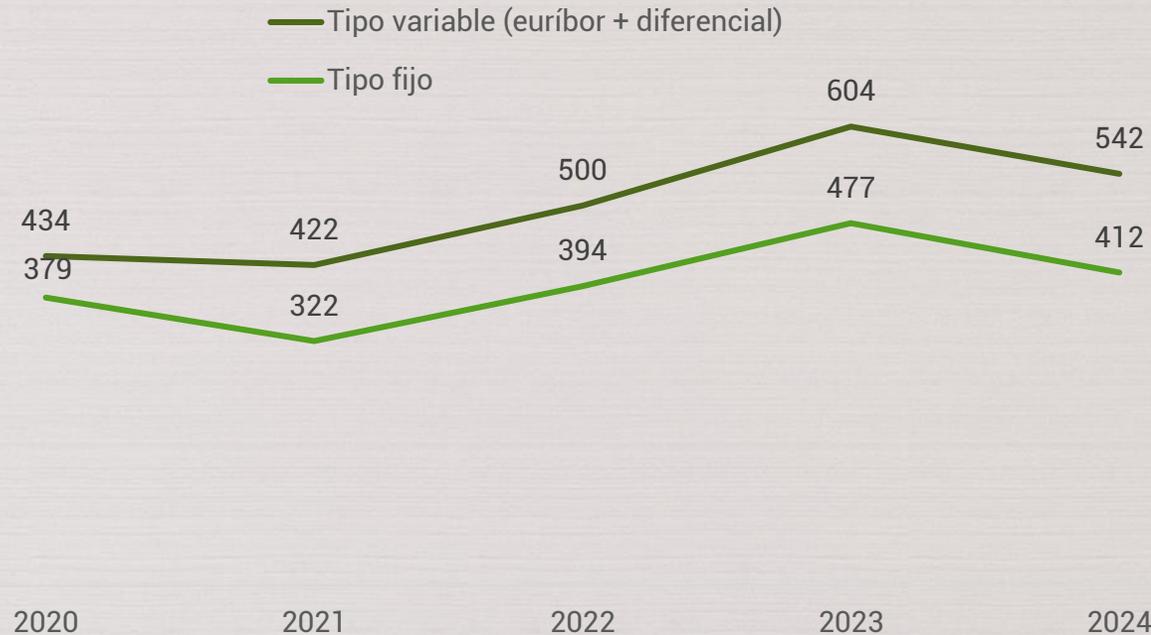


**Aumentan las hipotecas a tipo de interés fijo.**

# OPCIONES DE FINANCIACIÓN

## EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS

Evolución Cuota por tipo de interés - anual



**La bajada de los tipos de interés ya se está trasladando a las hipotecas.**



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

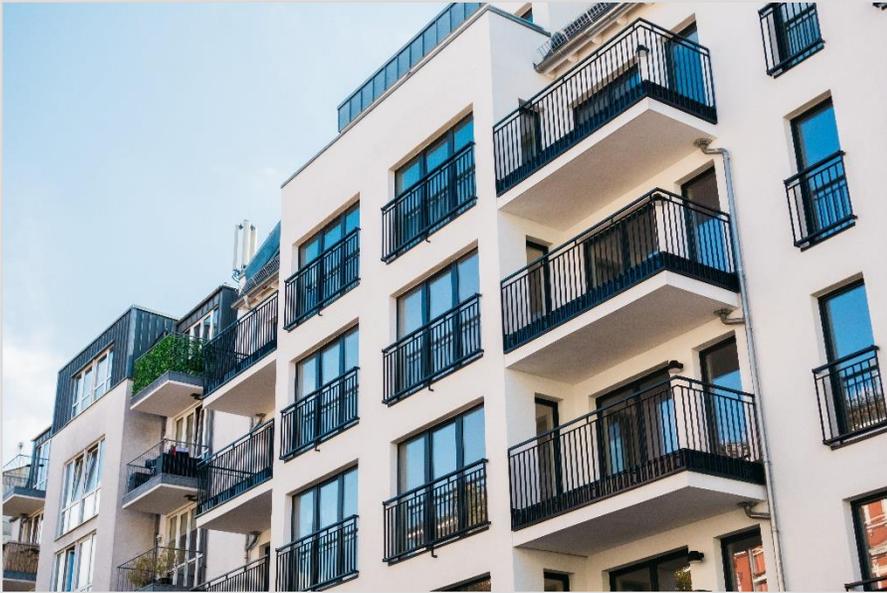
# DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO **2024**



**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 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



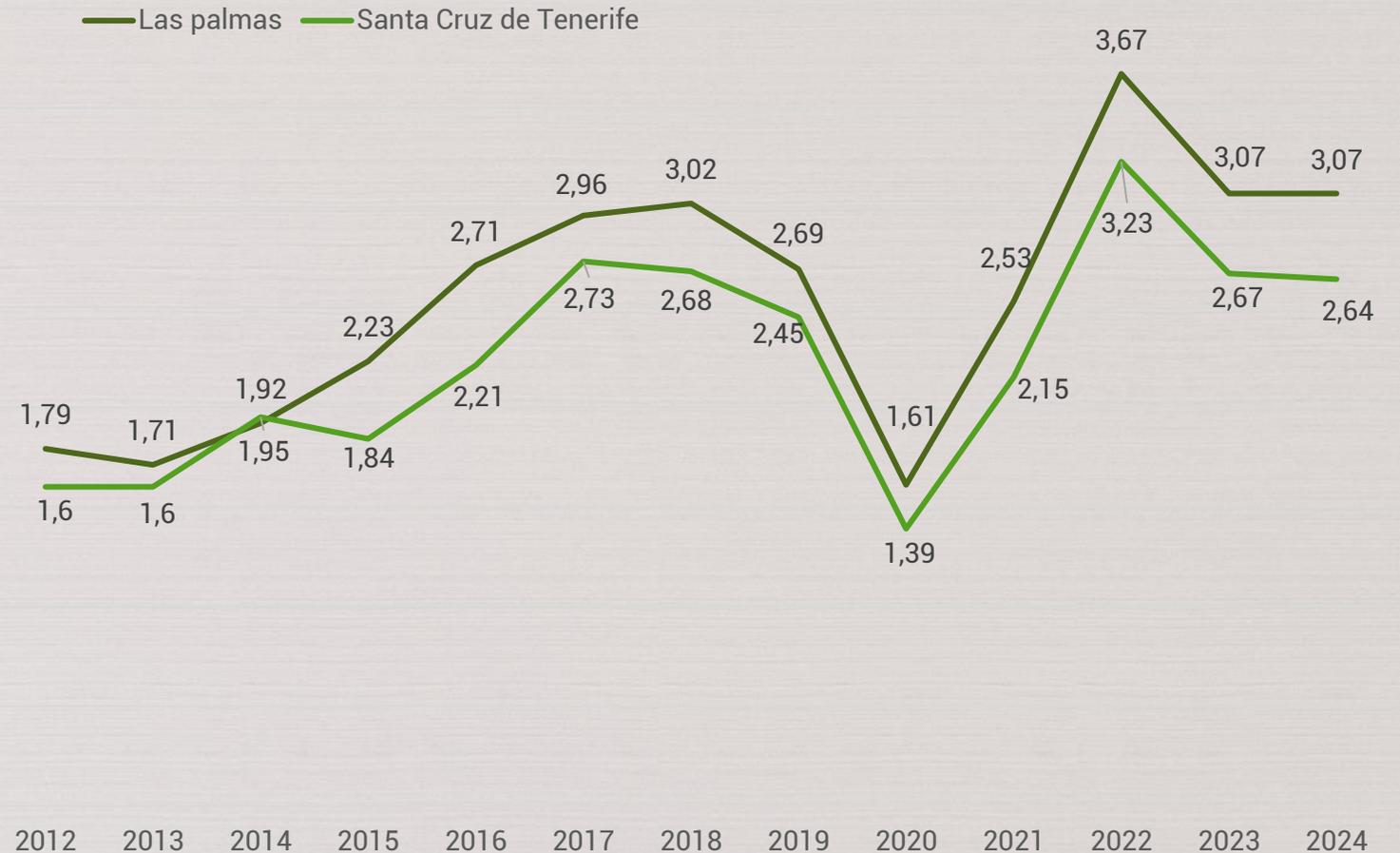
La media nacional es de 2,78 ventas cada 100 viviendas.

En Canarias, la rotación es de 2,85 ventas cada 100 viviendas. Está ligeramente por encima de la media nacional.

# EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO EN CANARIAS

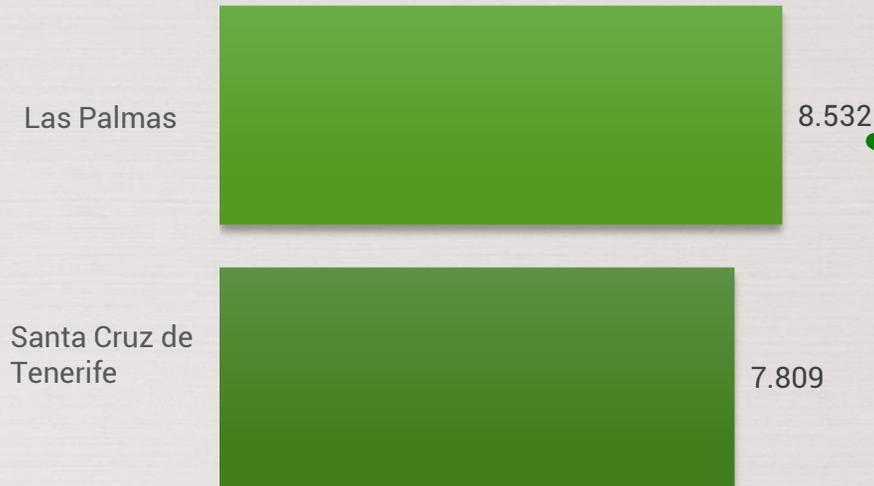


# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - PROVINCIAS

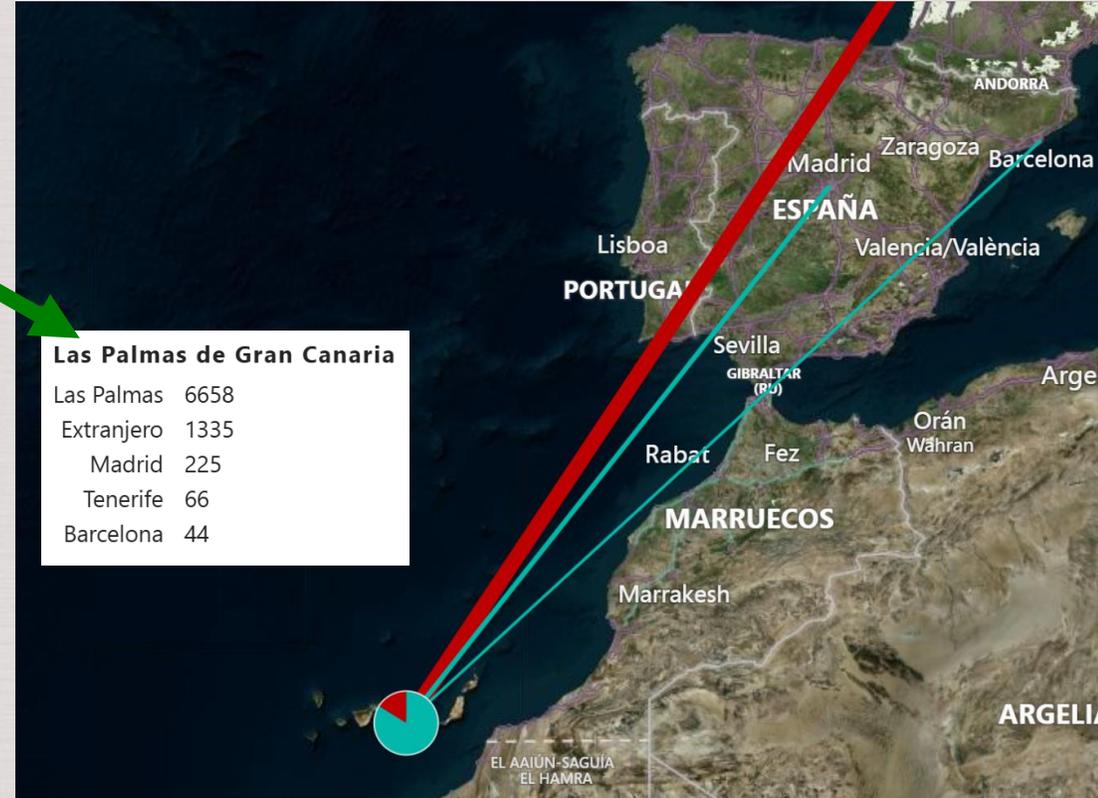


# PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES – Las Palmas

Número de ventas por provincia

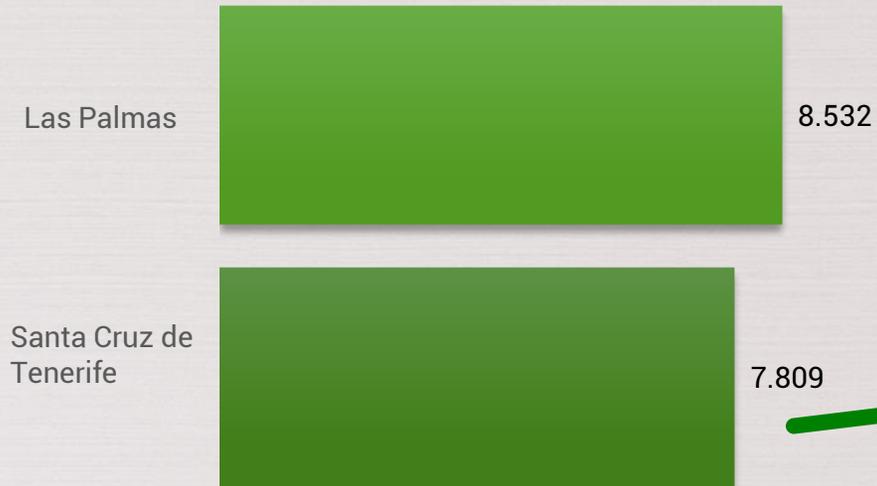


Canarias recibe numerosos compradores de todo el territorio nacional y del extranjero.

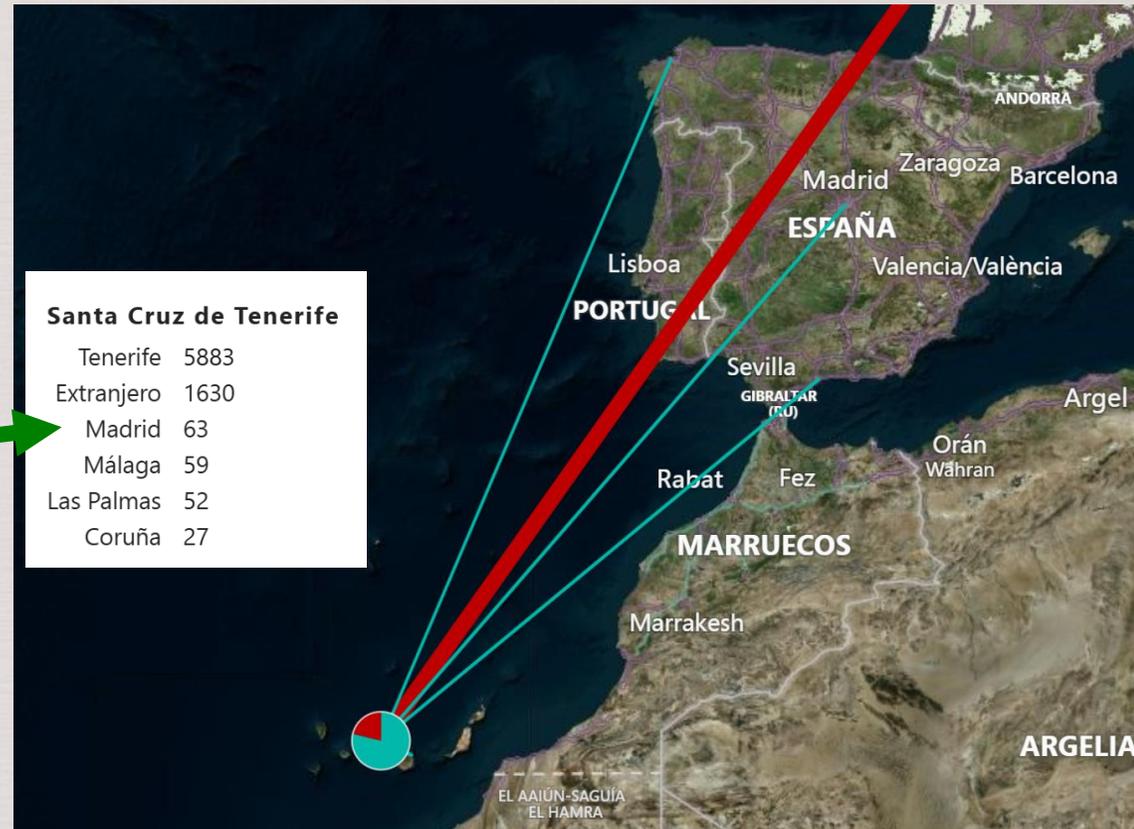


# PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES – Santa Cruz

Número de ventas por provincia



Canarias recibe numerosos compradores de todo el territorio nacional y del extranjero.



# DESTINO DE LAS COMPRAS

## LAS PALMAS – SANTA CRUZ



# 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 Canarias se ha incrementado un 7,6% en Tenerife y un 7,4 % en Las Palmas.
- Las ventas de viviendas de segunda mano se han incrementado un 2%.
- Detectamos un incremento importante en la demanda de compradores (30% más que en 2023). También vemos un incremento de compradores que ya viven en la zona.
- En general, en Canarias existe una sobrevaloración de la oferta particular (21% sobre el precio real de mercado).
- Se incrementan las hipotecas a tipo fijo (77%). La bajada del Euribor ya se está trasladando a las nuevas cuotas hipotecarias.
- Existen diferencias territoriales en el dinamismo del mercado, tanto en segunda mano como en obra nueva.
- Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Adeje, San Bartolomé de Tirajana y Teguiise. En obra nueva, La Oliva, Puerto del Rosario y Puerto de la Cruz.



# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS

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

