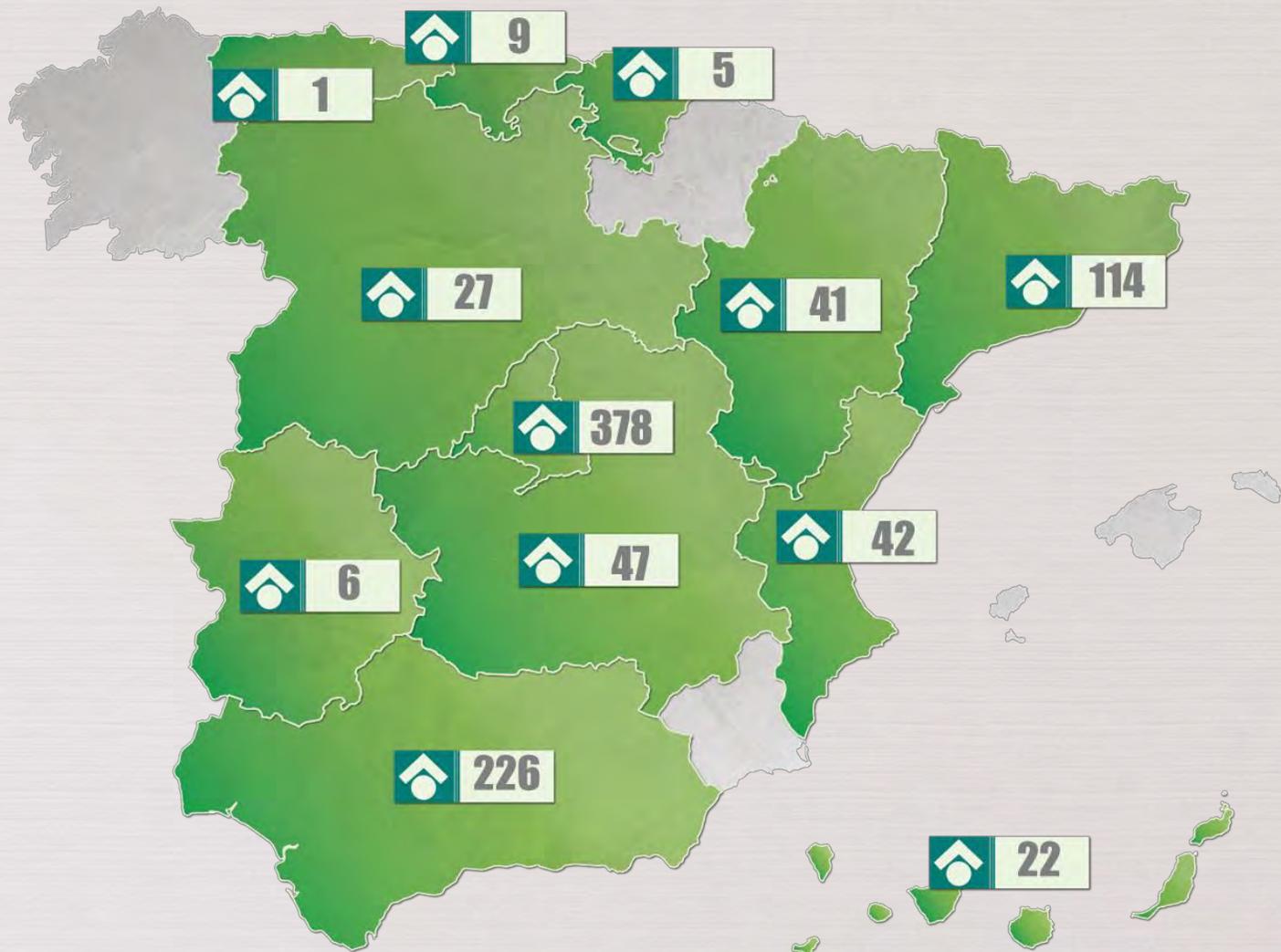


ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN SANTANDER

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



El Grupo Tecnocasa en 2024



Más de
915
oficinas

El Grupo Tecnocasa en Cantabria



Llegamos a
Santander en **2022**

Actualmente
tenemos **9** oficinas

7 nuevas oficinas

Maliaño
Astillero
Calle Alta
Canalejas
Puertochico

El Grupo Tecnocasa en 2024

SANTANDER

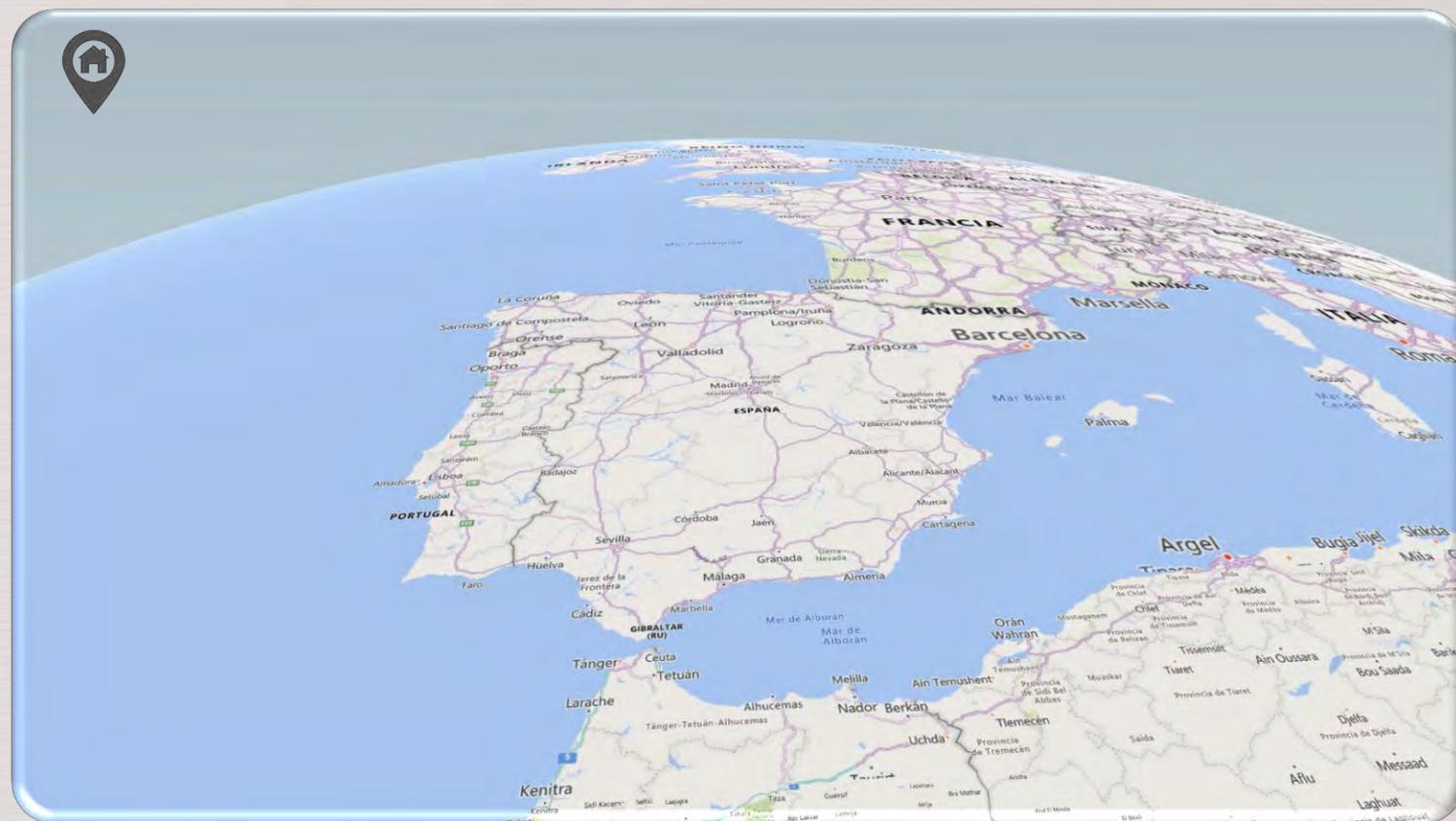
260
COMPRAVENTAS

65
HIPOTECAS

NACIONAL

17.006
COMPRAVENTAS

6.354
HIPOTECAS



Nuestra cuota de mercado (segunda mano)

NACIONAL 6,2%



Barcelona 6%



Madrid 8,5%



Valladolid 12%



Málaga 5,2%



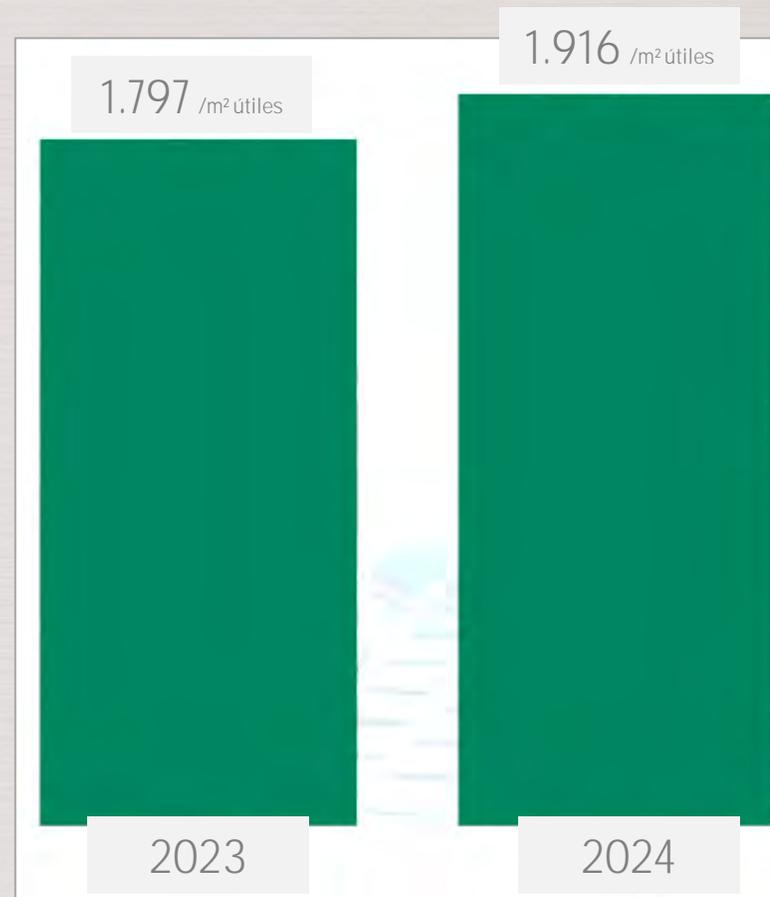
Sevilla 7,5%



Santander 11%

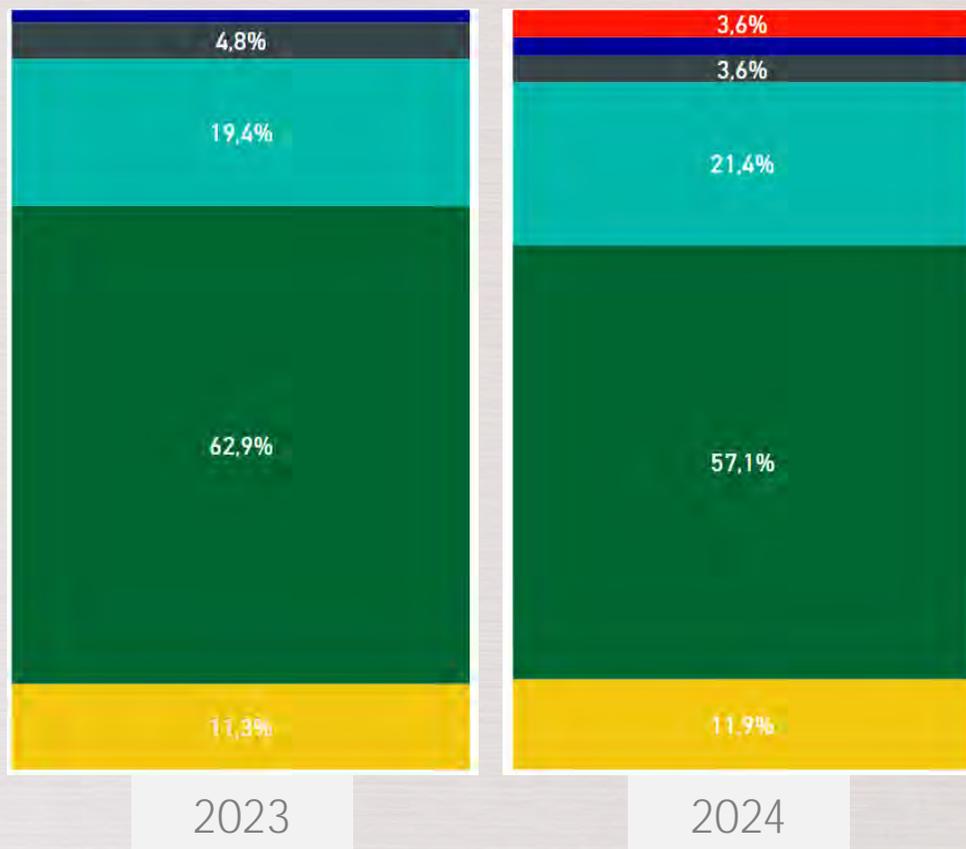
Evolución del precio de la vivienda en Santander

El precio de compraventa de la vivienda sube un **6,58%**



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€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€ ● 6 - 375.001 ó más

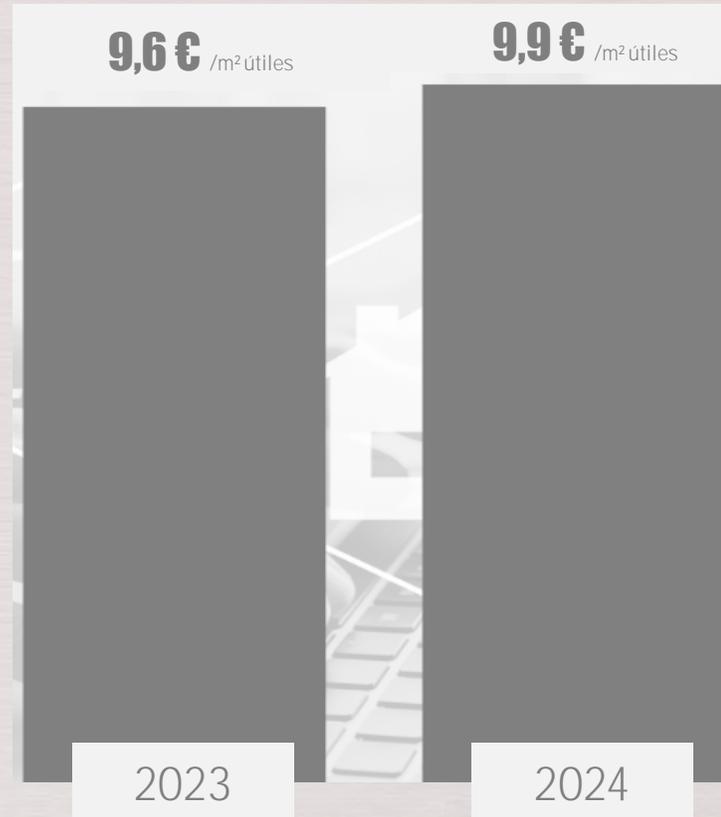


La franja mayoritaria es la de entre 75.000€ y 150.000€.



Evolución del precio del alquiler en Santander

El precio del alquiler ha crecido un **3,31%**

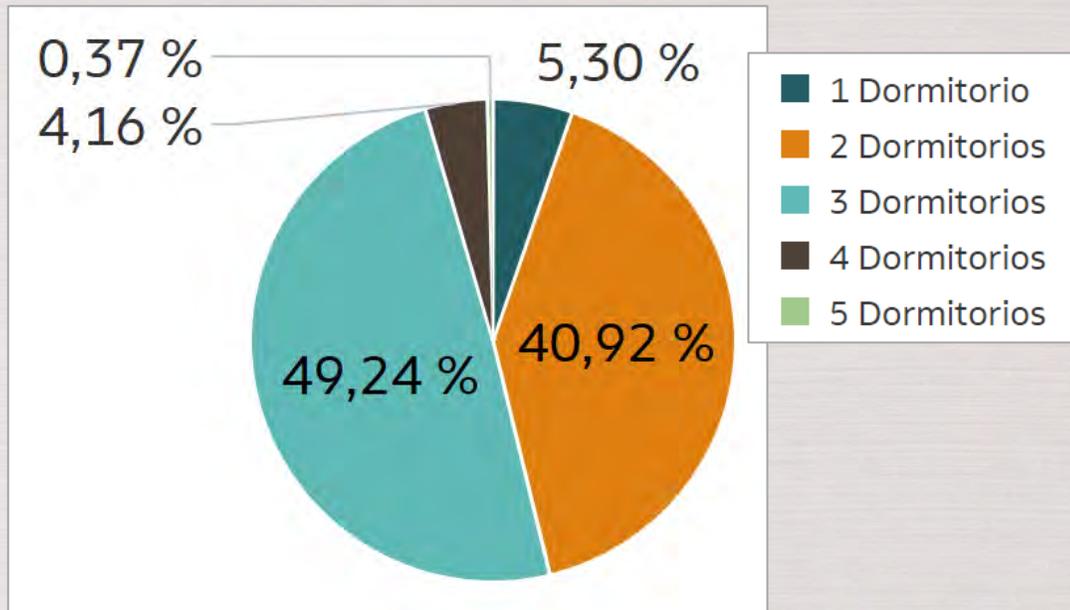


Análisis de la demanda de pisos



SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE PISOS...
2.715 SOLICITUDES

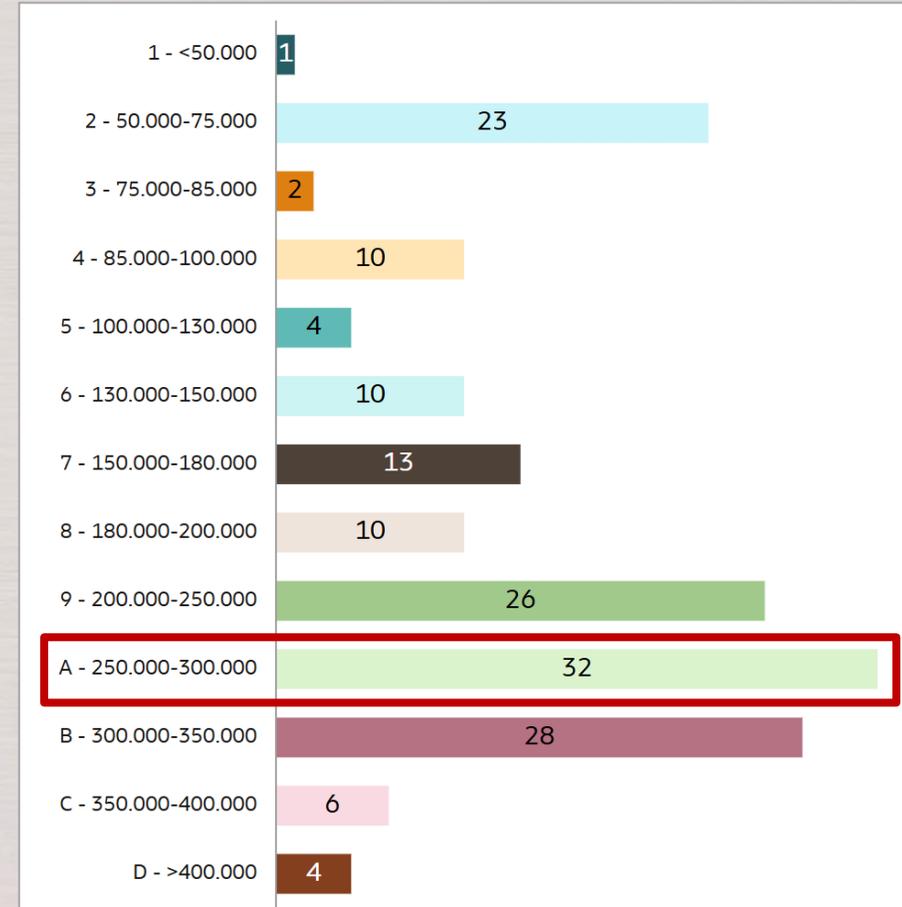
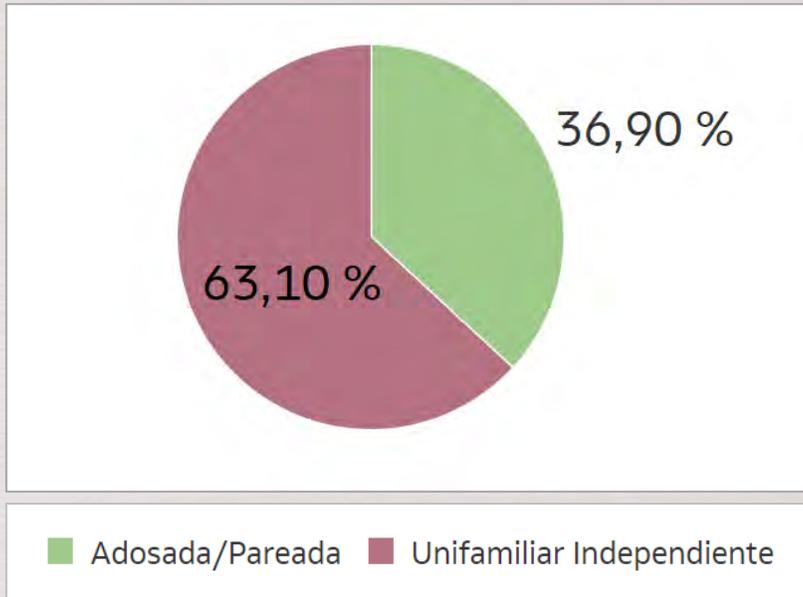


Análisis de la demanda de casas



SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE CASAS...
168 SOLICITUDES



Situación de la demanda

Media anual de nuevas solicitudes de compra

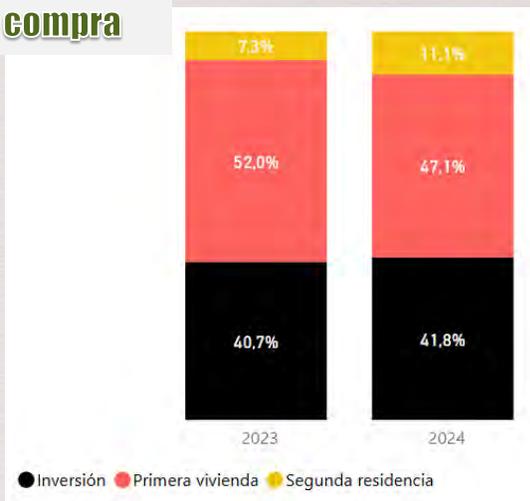


Se ha incrementado significativamente el número de potenciales compradores.

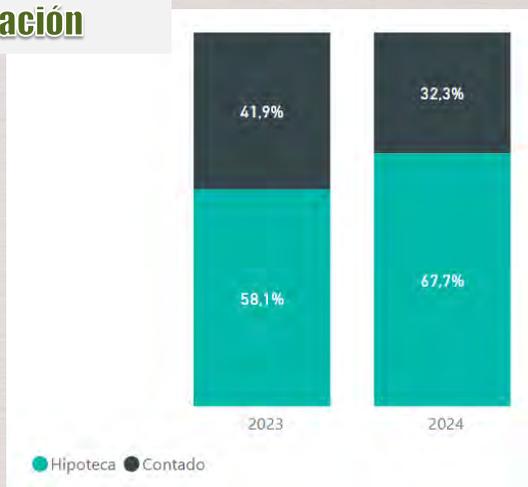
+25% anual

Perfil del comprador de vivienda en Santander

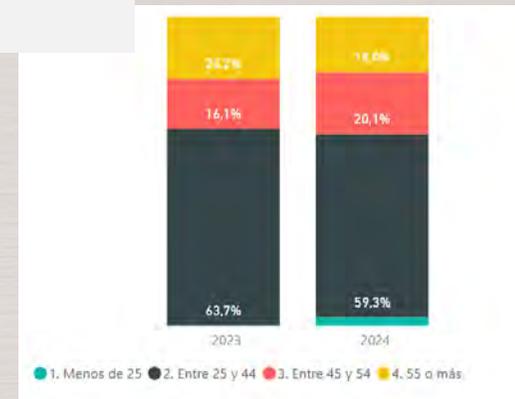
Motivo de compra



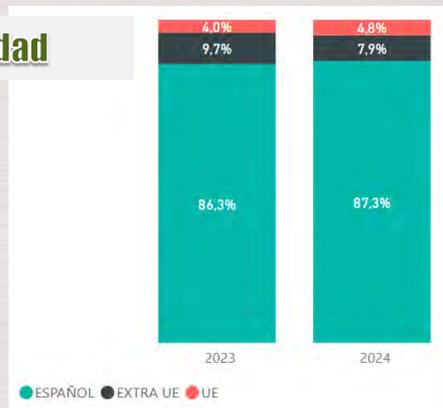
Financiación



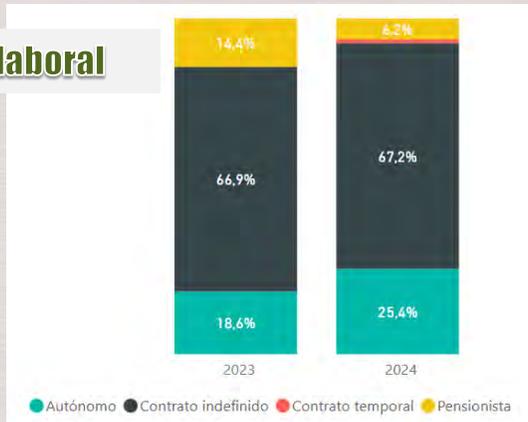
Edad



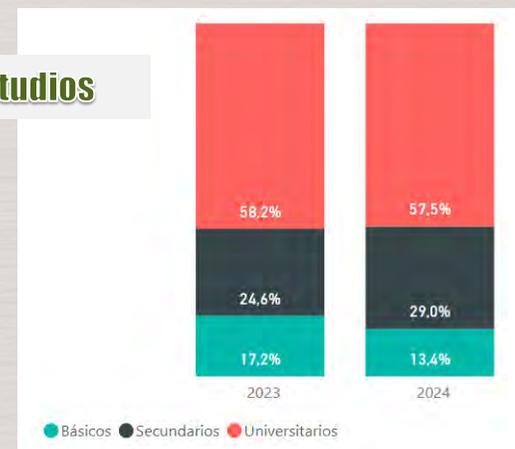
Nacionalidad



Situación laboral



Nivel de estudios

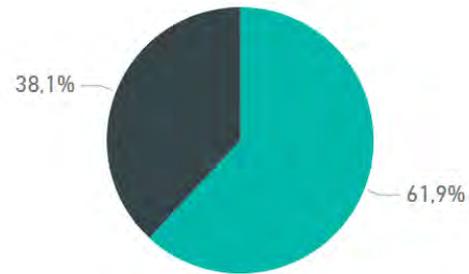


Primera vivienda es el principal motivo de compra. Destacamos también el importante volumen de inversores.

Distribución de las ventas



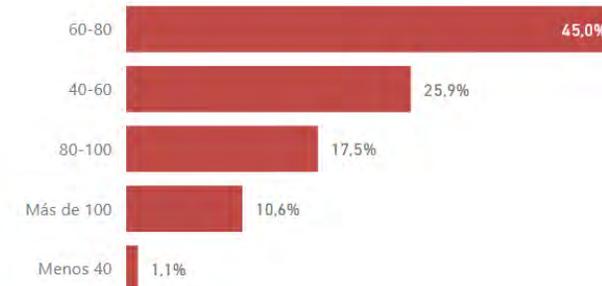
Disponibilidad de ascensor



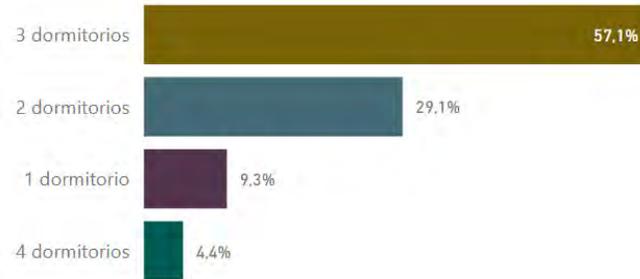
● N
● S



Tamaño de la vivienda



Número de dormitorios

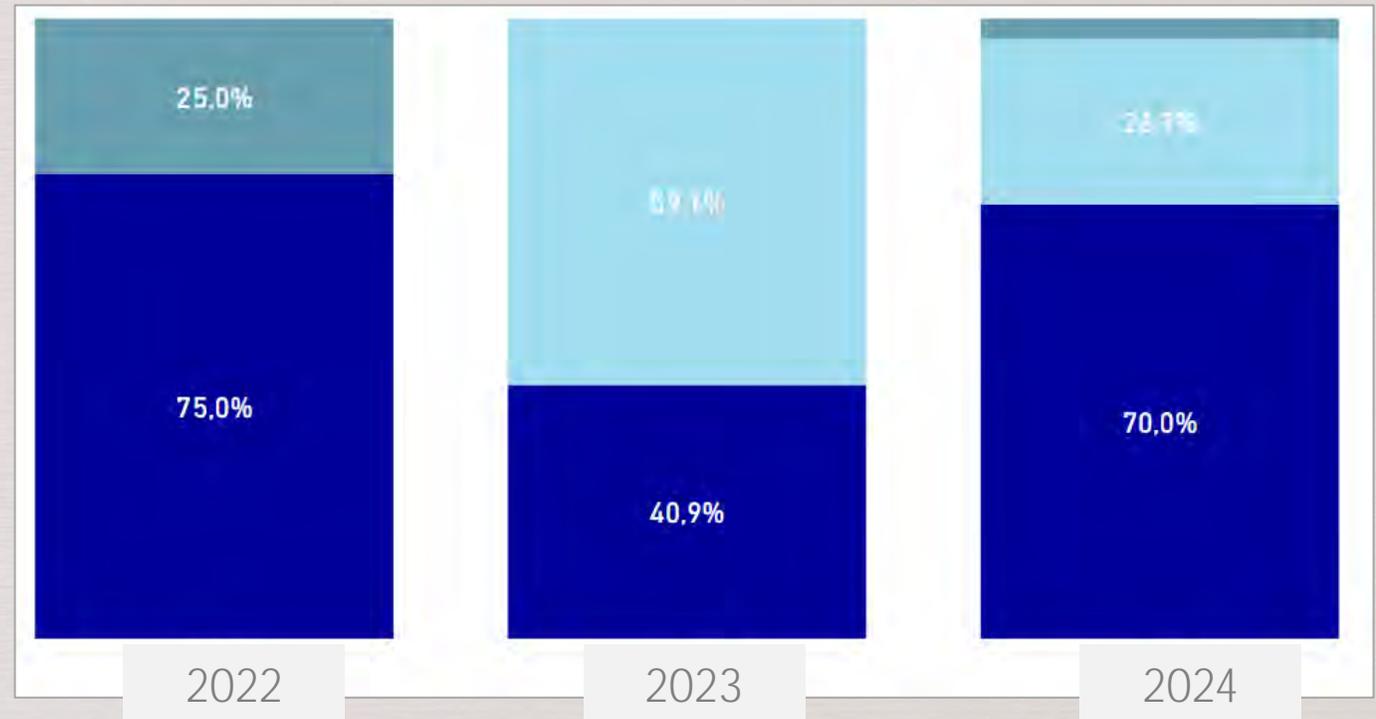
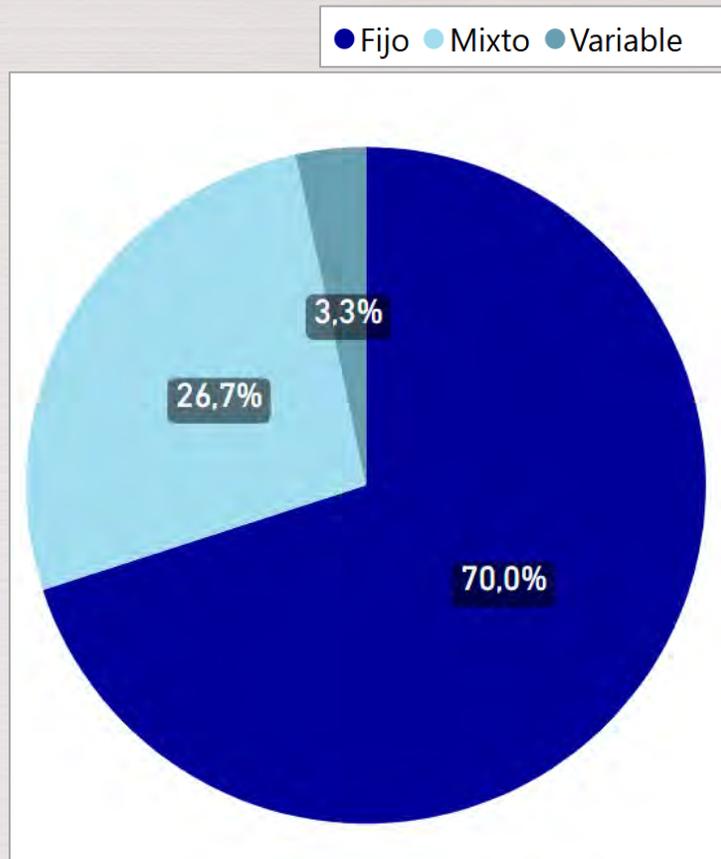


Antigüedad de la finca



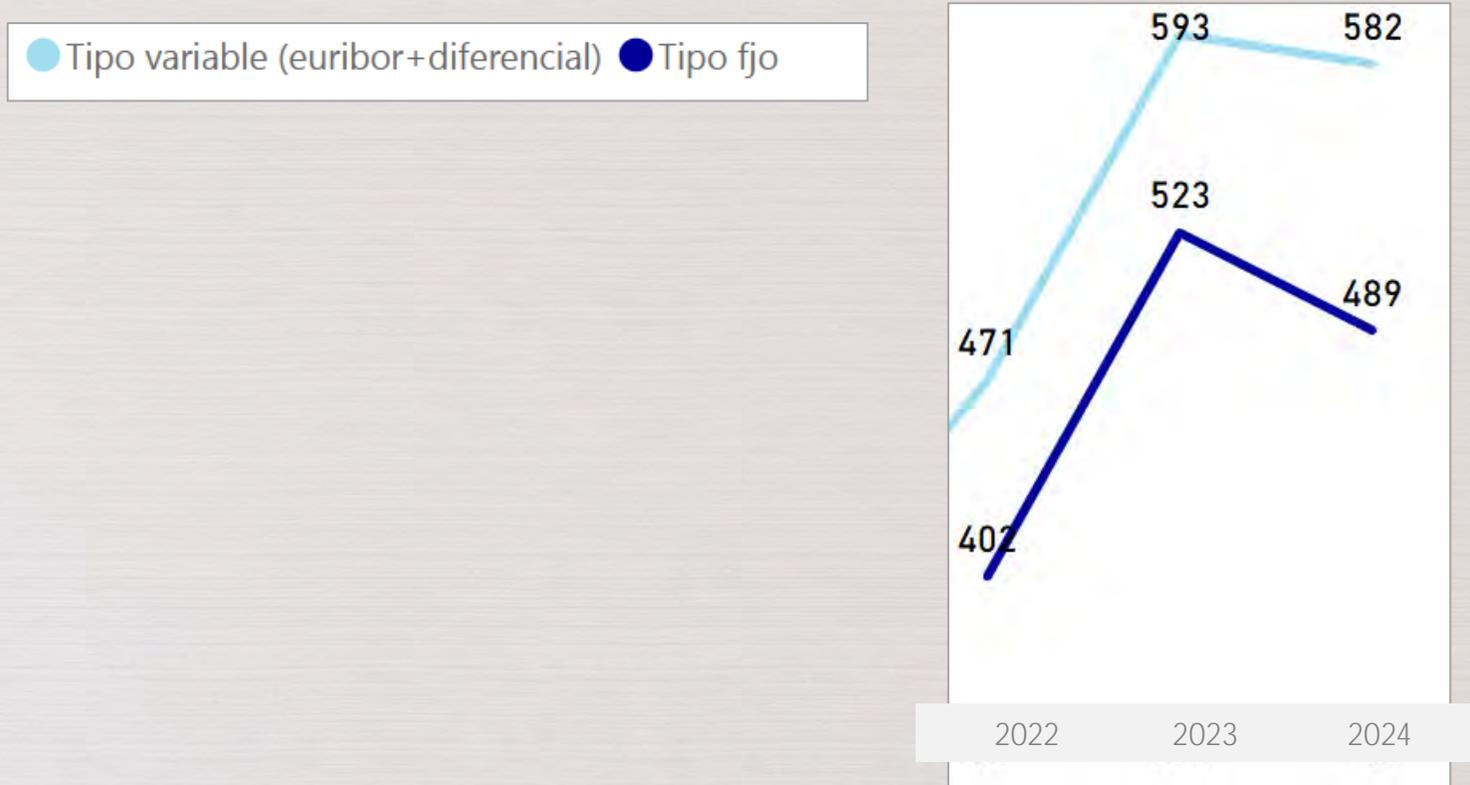
Opciones de financiación en 2024

DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO



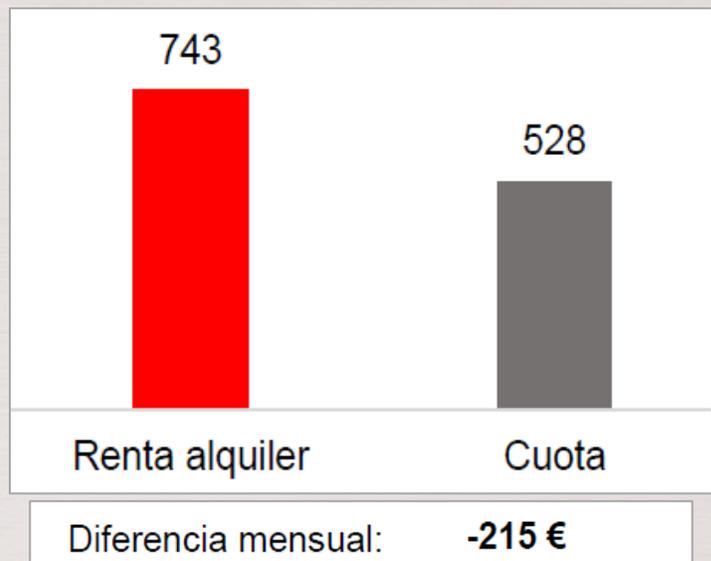
Opciones de financiación

Evolución de las cuotas por cada 100.000€ de capital.



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

Comprar vs alquilar



Santander

VIVIENDA TIPO

Metros	75m ²
Precio de venta	144.000 €
Importe del préstamo	115.200 €
Renta de alquiler	743 €

COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:



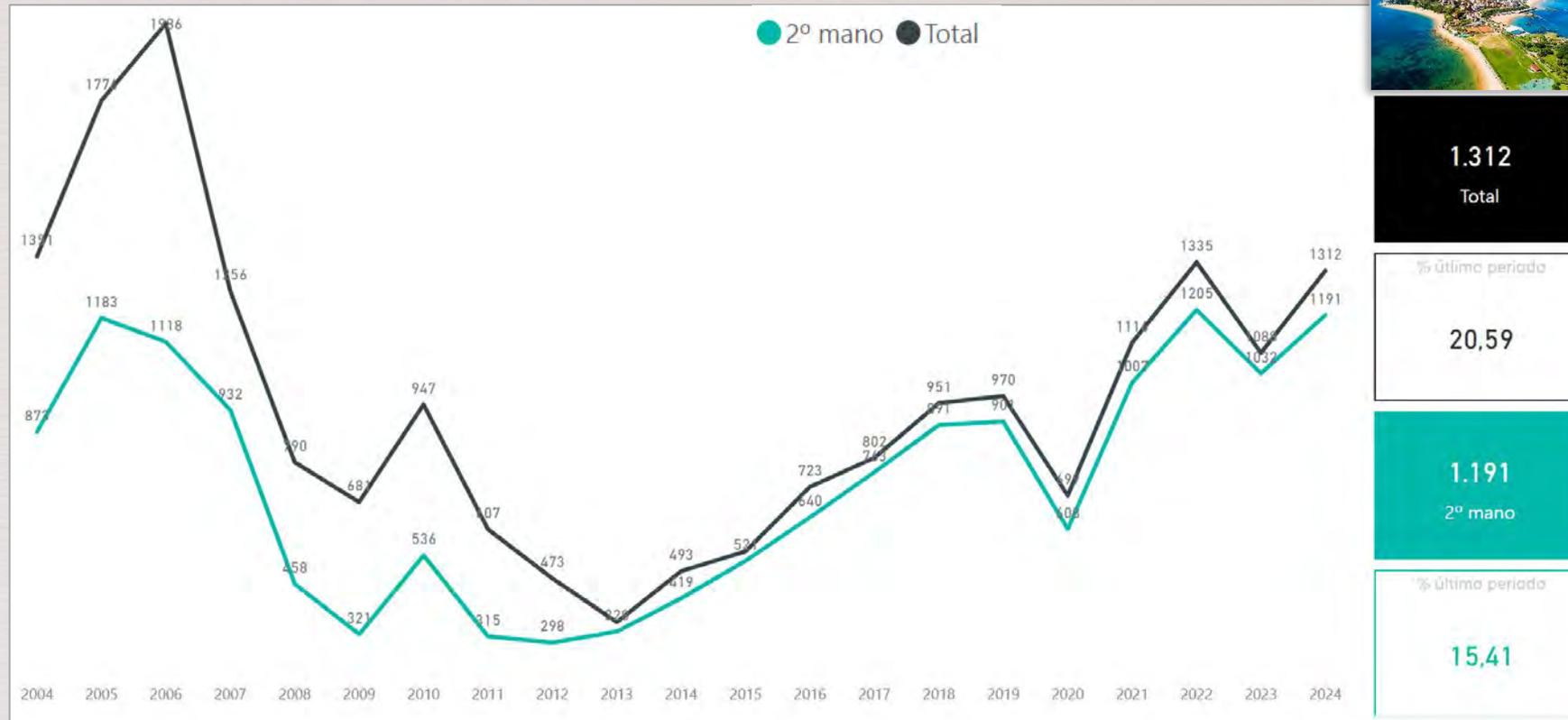
Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	2,7% *

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

Evolución de la venta de viviendas en Santander

Serie histórica de ventas (enero a septiembre) 2004 - 2024

FUENTE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA



Evolución de las hipotecas en Santander

En Santander, el número de hipotecas ha crecido un 19% en 2024

Fuente del dato primario: Instituto Nacional de Estadística (INE).
Elaboración y cálculo realizados por el Grupo Tecnocasa.

El grado de exactitud o fiabilidad de la información derivada por esta elaboración es de exclusiva responsabilidad del Grupo Tecnocasa.



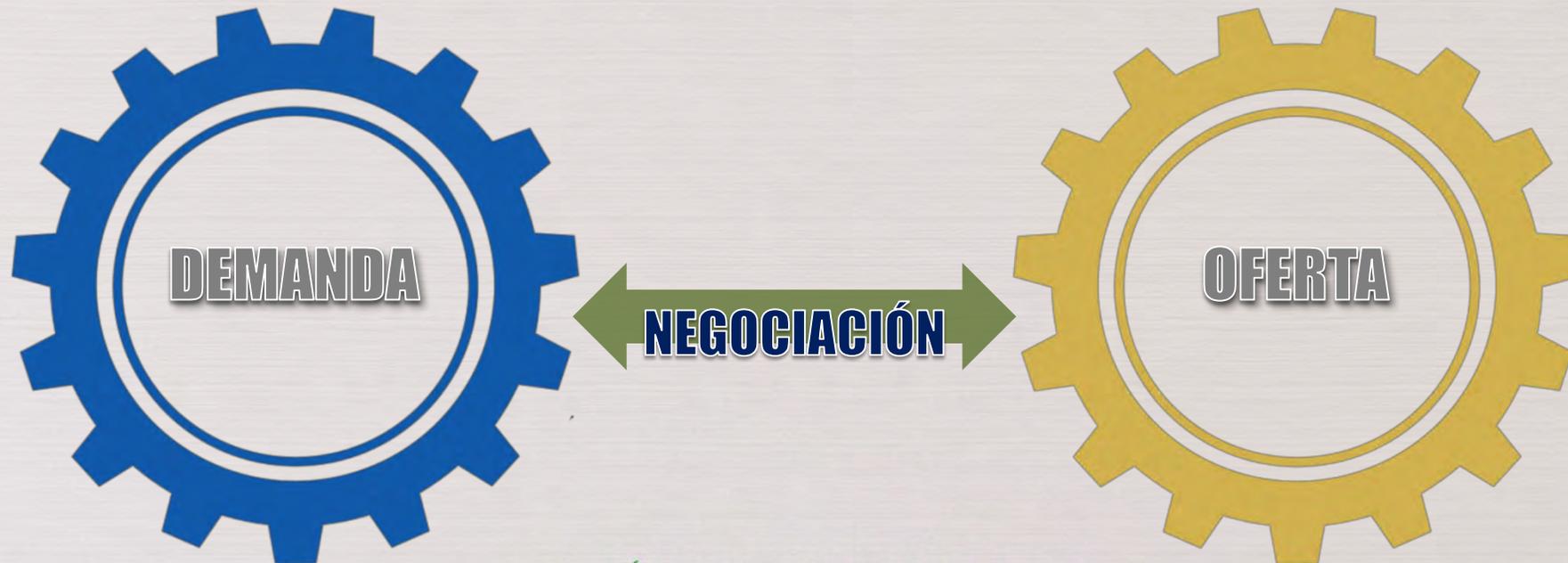
Análisis del mercado inmobiliario en la actualidad

COMPRAVENTAS

CANTIDAD

PRECIO

TIEMPO

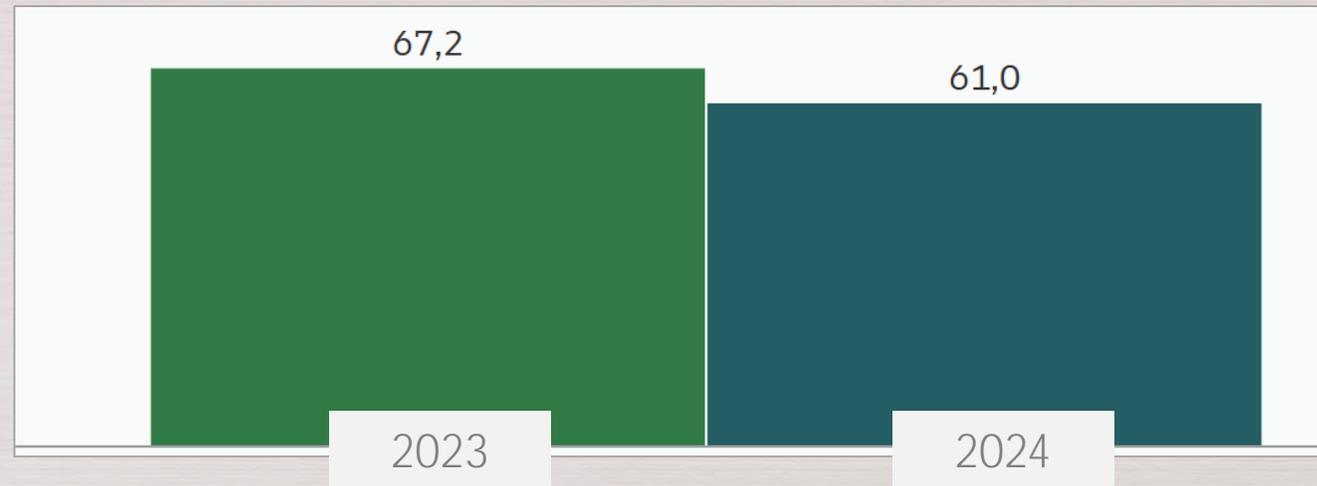


Oferta de vivienda a la venta



Media de viviendas a la venta en las zonas donde tenemos oficinas.

Media de viviendas a la venta* – mes de diciembre



La oferta de viviendas a la venta disminuye un **9,2%**

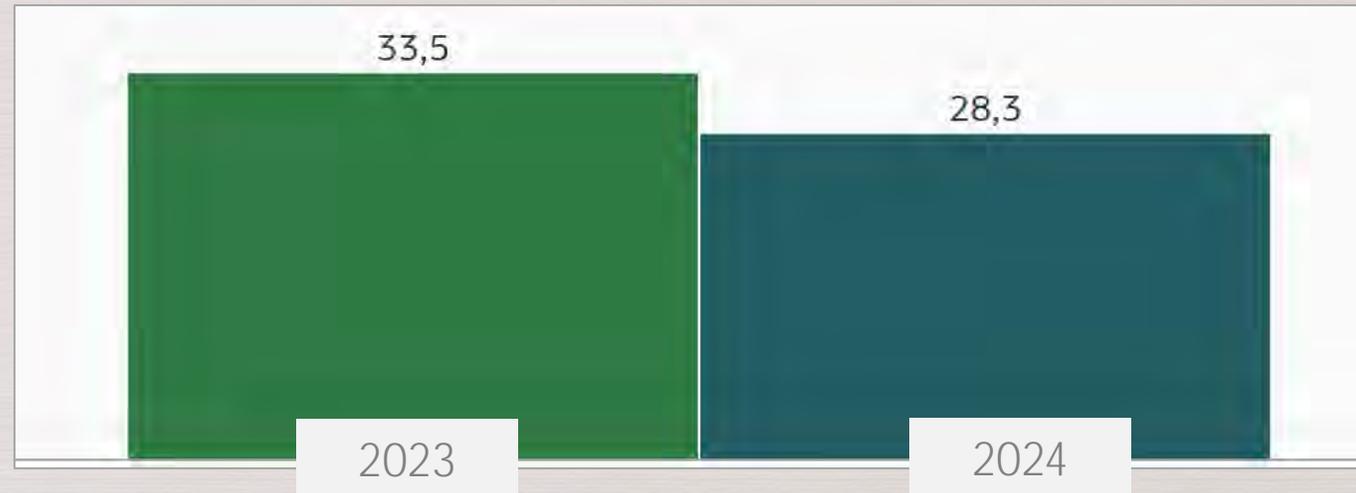
* Dato referido a una zona con un parque inmobiliario de aproximadamente 5.000 viviendas.

Oferta de vivienda a la venta



Media mensual en las zonas donde tenemos oficinas.

Nuevas viviendas a la venta*

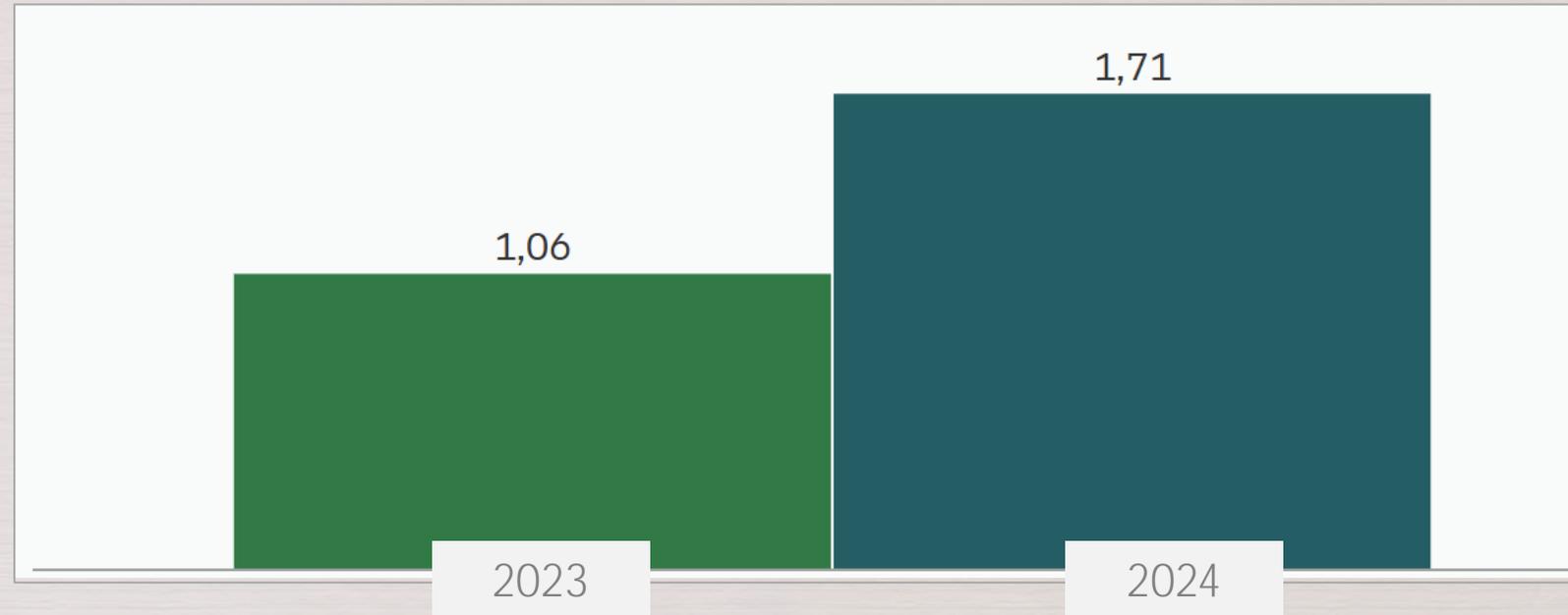


El número de viviendas que salen cada mes al mercado es inferior al año anterior.

* Dato referido a una zona con un parque inmobiliario de aproximadamente 5.000 viviendas.

Situación de la demanda vs oferta

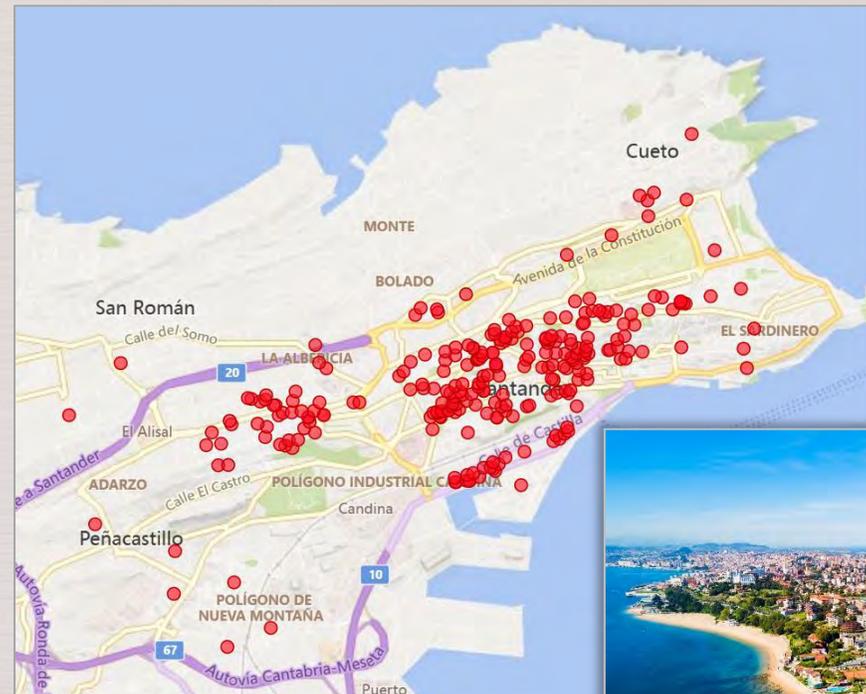
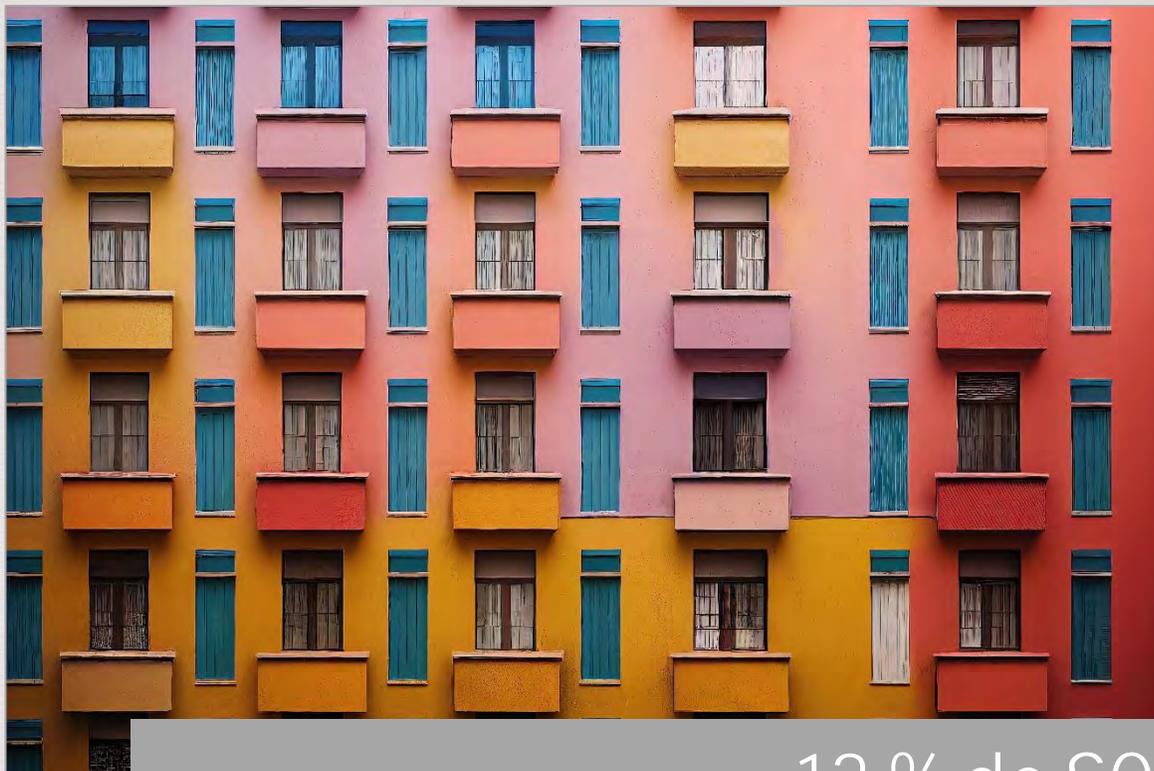
Nuevos compradores para nuevas viviendas en venta



Detectamos un importante incremento de la demanda respecto a la oferta en 2024.

Análisis de la oferta

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

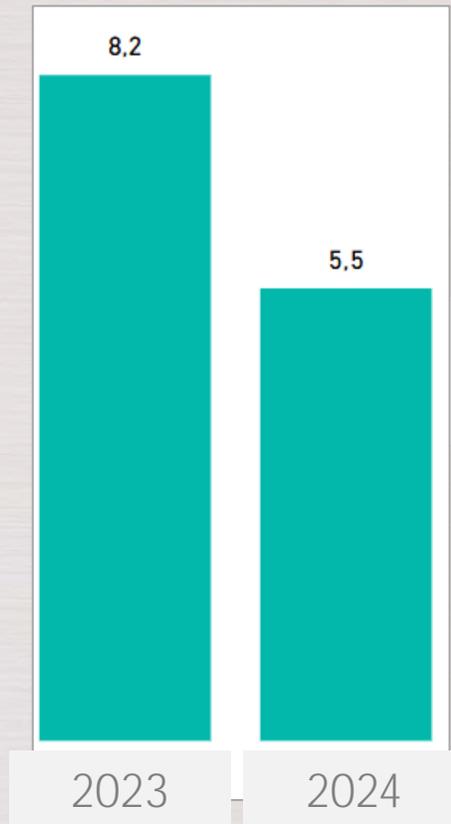


13 % de SOBREVALORACIÓN

Negociación del precio de venta



En Santander, en 2024
la negociación del precio se situó en el 5,5%.

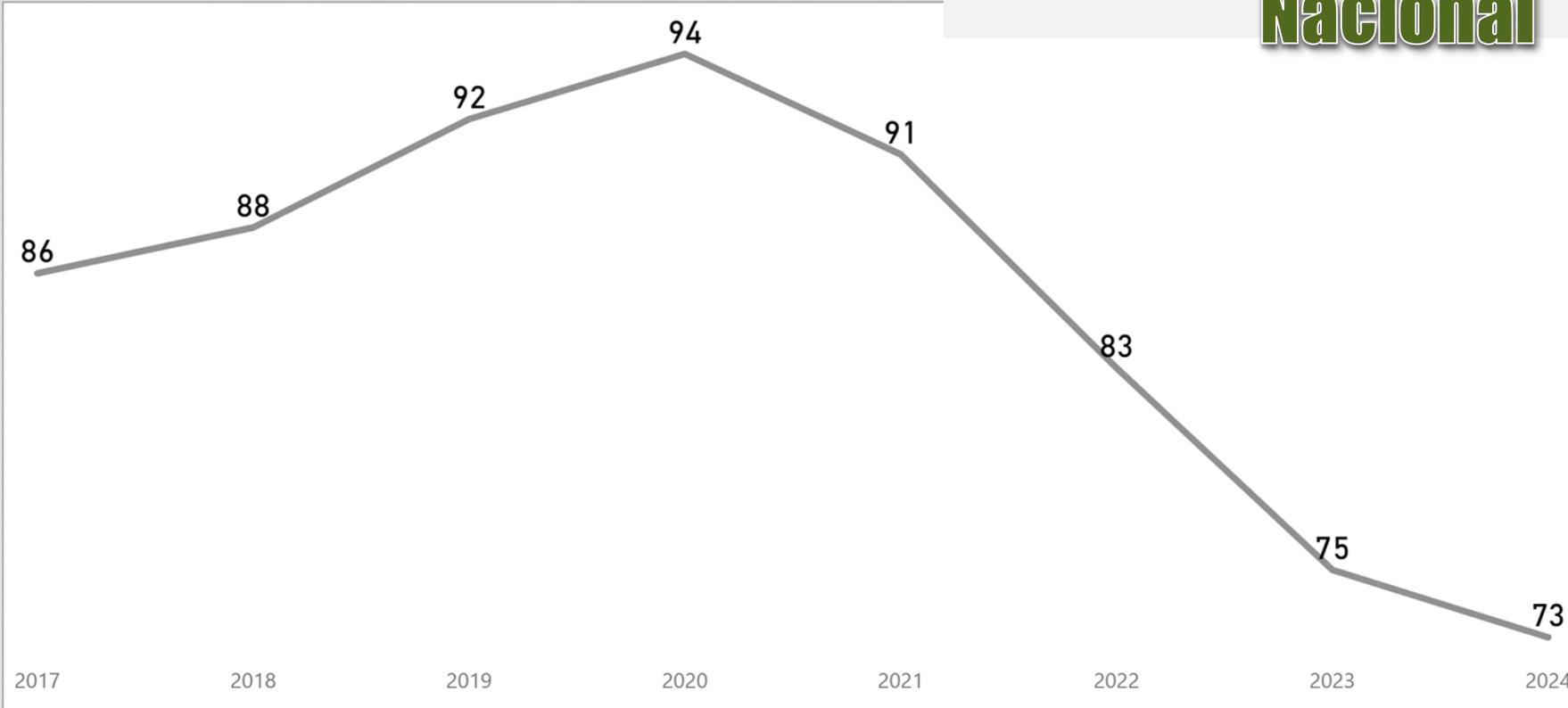


5,5% DE REBAJA SOBRE EL PRECIO INICIAL
DE SALIDA DEL INMUEBLE AL MERCADO

Días necesarios para la venta



Nacional



	DÍAS
Madrid	60
Barcelona	68
Valencia	67
Sevilla	62
Zaragoza	76
Málaga	66
Bilbao	61
Santander	50

En Santander la media de días es inferior a la media nacional (73 días) y de las principales ciudades españolas.



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

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO 2024

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



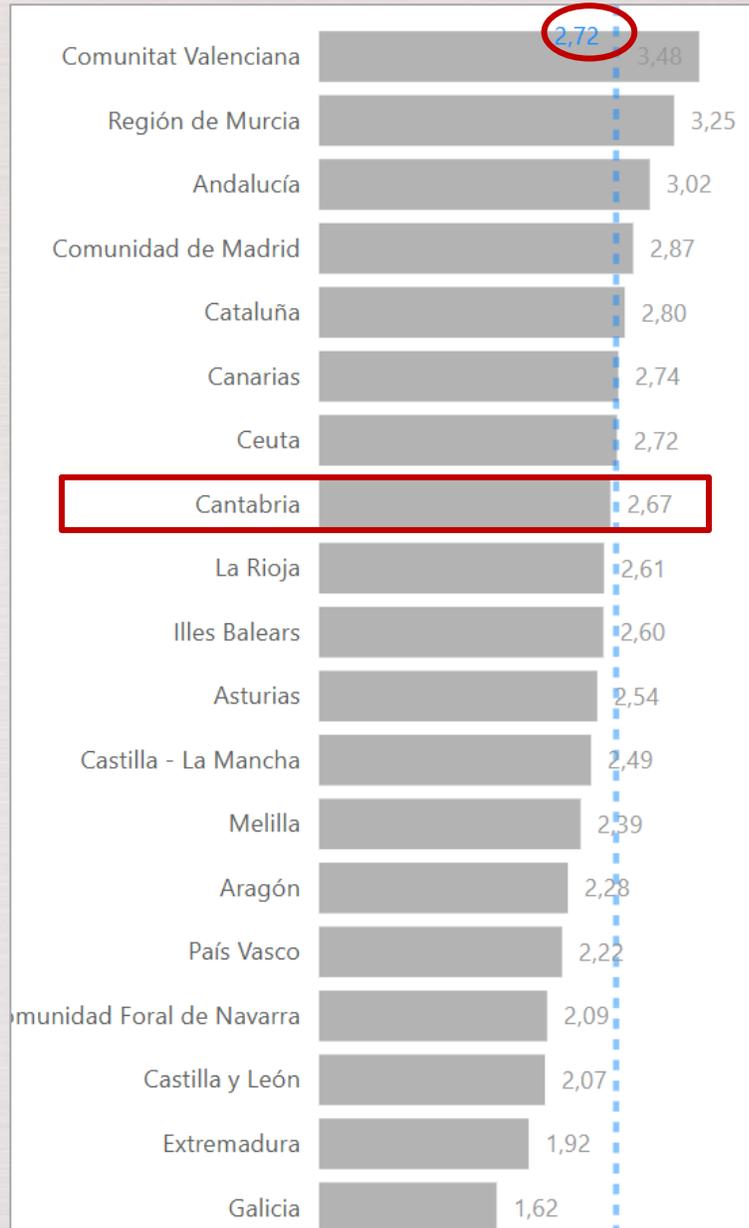
El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas.

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

CANTABRIA



La media nacional es de 2,72 ventas cada 100 viviendas.

En Cantabria, la rotación es de 2,67 ventas cada 100 viviendas, muy cerca de la media nacional.

EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO

CANTABRIA



PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES

CANTABRIA



En Cantabria, la mayoría de compradores son de la propia Comunidad Autónoma.

No obstante, también recibe algunos flujos de fuera.

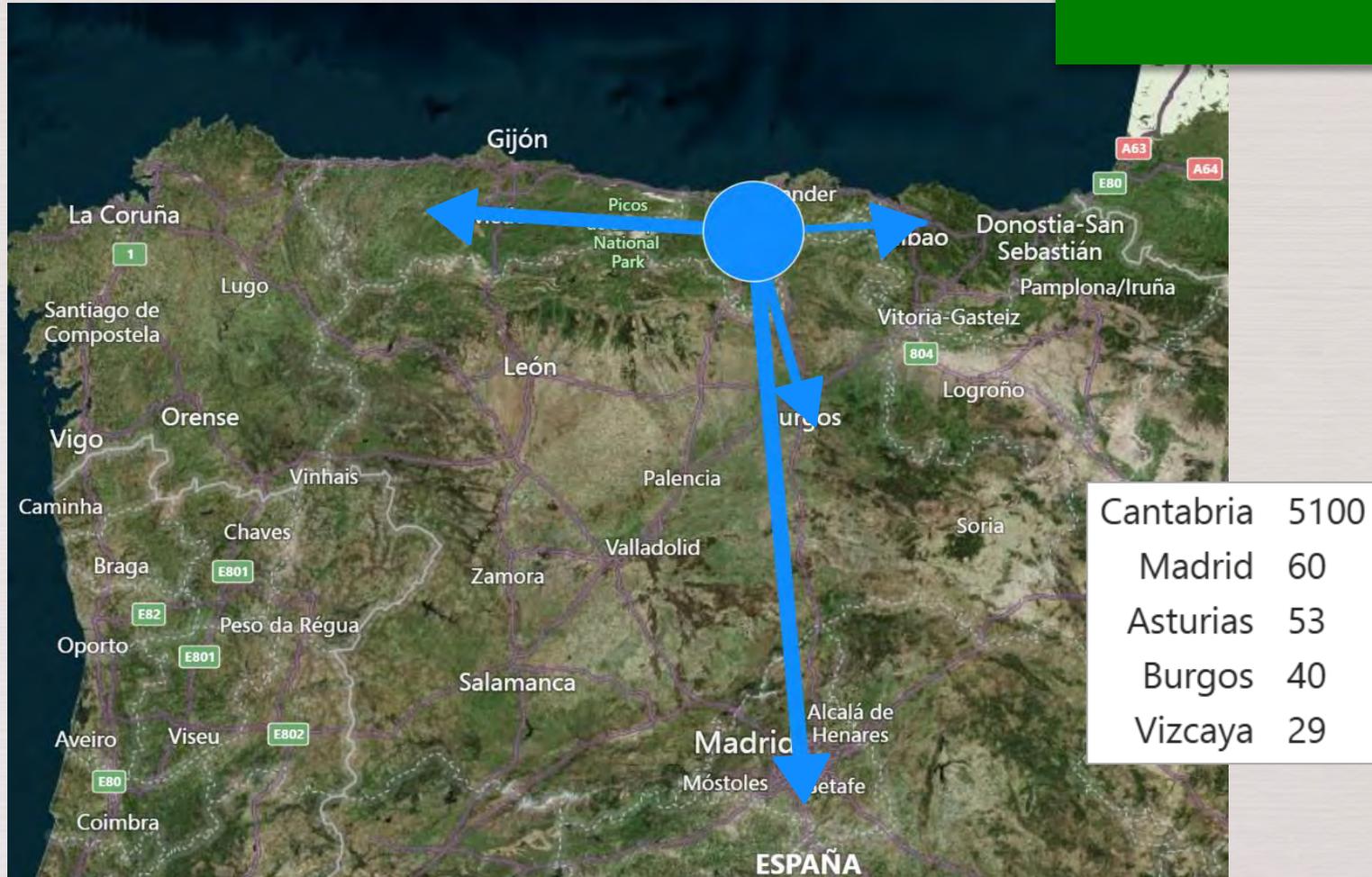
Cantabria	5100
Madrid	1007
Vizcaya	569
Extranjero	137
Valladolid	106
Burgos	82
Alava	81
Barcelona	71
Palencia	55
La Rioja	46

Elaboración Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF.

Fuente: MITMA 2023 - Transmisiones según residencia del comprador.

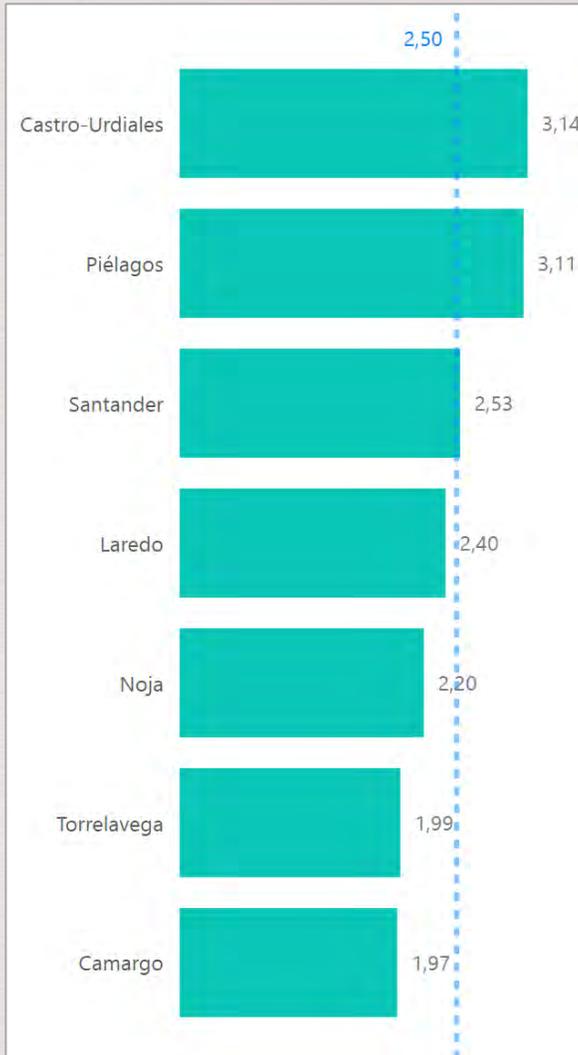
DESTINO DE LAS COMPRAS

CANTABRIA



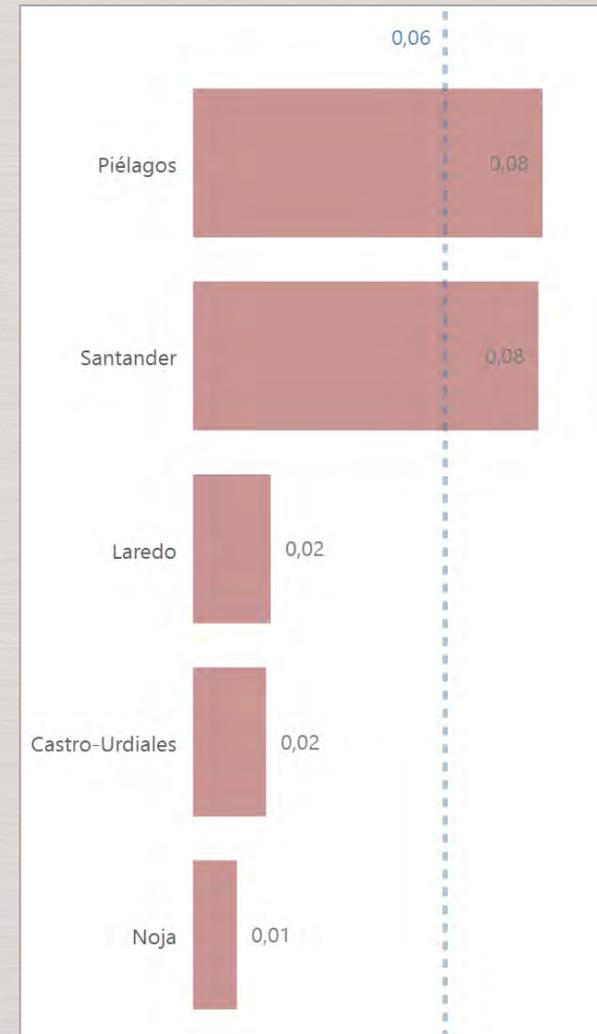
VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - POBLACIÓN

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000 unidades



SEGUNDA MANO

CANTABRIA



OBRA NUEVA

CONCLUSIONES



- El precio de compraventa de la vivienda en Santander se ha incrementado un 6,6%. En alquiler apreciamos un aumento del 3,3%.
- Las ventas de segunda mano han crecido un 15%.
- Detectamos un incremento importante en la demanda de compradores (25%). Y una disminución de la oferta de viviendas del 9,2%.
- Se incrementan las hipotecas a tipo fijo (70%). La bajada del Euribor ya se está trasladando a las nuevas cuotas hipotecarias.
- En Santander hemos necesitado 50 días de media para la venta, dato inferior a la media nacional (73 días).
- Detectamos una sobrevaloración de la oferta particular (13% sobre el precio de mercado).
- En Santander existe una diferencia favorable en la cuota hipotecaria respecto al alquiler superior a los 200€ mensuales.
- En Cantabria existen **diferencias territoriales** en el dinamismo del mercado, tanto en segunda mano como en obra nueva. Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Castro-Urdiales, Piélagos y Santander. En obra nueva destacan Piélagos y Santander.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN SANTANDER



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

