

IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE CANARIE

Tenerife presenta buone opportunità per chi cerca casa nell'isola I prezzi si stanno stabilizzando e i rendimenti sono interessanti

Il Gruppo Tecnocasa, presente nelle Isole Canarie con 19 agenzie affiliate (13 a Tenerife e 6 a Las Palmas), fa il punto sul mercato immobiliare.

Le quotazioni delle case a Tenerife si stanno stabilizzando, mentre gli affitti continuano ad aumentare. Il prezzo di compravendita delle case usate sull'isola di Tenerife mostra una variazione solo dello 0,6% su base annua (2023 rispetto al 2022); **il valore al metro quadrato si attesta a 1.265 euro**. Le locazioni registrano invece un incremento del 2,6% nell'ultimo anno.

La nuova legge sull'abitazione si ipotizza possa ridurre l'offerta degli affitti sull'isola del 20,5%.

PREZZI E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI

Juan Carlos García Roldán, Area Manager Gruppo Tecnocasa nelle Isole Canarie, commenta che "il 60% delle case vendute a Tenerife nel 2023 hanno prezzi compresi tra 75.000 e 150.000 euro", una percentuale in aumento rispetto a un anno fa quando questa fascia era pari al 47,6% delle vendite effettuate.

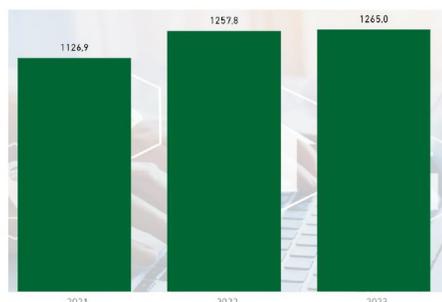
L'**abitazione standard** venduta a Tenerife presenta le seguenti caratteristiche: non dispone di ascensore (67%), ha una superficie media tra gli 80 e i 100 metri quadrati (30,3%), ha tre camere da letto (50%).

Attualmente l'**acquirente-tipo** acquista l'immobile come prima casa (67,4%), fa ricorso ad un mutuo (56,6%), ha tra i 25 ei 44 anni (55,4%), è di nazionalità spagnola (69,9%), ha un contratto di lavoro stabile (67,3%) e ha studi universitari (44,3%).

Lázaro Cubero, Direttore Analisi del Gruppo Tecnocasa Spagna, in relazione al prezzo delle case sull'isola afferma che "Tenerife presenta attualmente buone opportunità immobiliari". E aggiunge: "è importante cercare attentamente tra l'offerta disponibile e selezionare quelle case che sono al prezzo reale dell'attuale mercato immobiliare, dal momento che molti proprietari sopravvalutano le loro case, fino al 23%, con il problema quindi di collocare la proprietà lontano dai reali prezzi di mercato, soprattutto in un momento in cui le quotazioni cominciano a stabilizzarsi e addirittura a diminuire". Infine, Cubero sottolinea che le vendite dell'usato sono diminuite del 16%.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²) / TENERIFE

Variación del 0,6%
(primer semestre de 2022 - primer semestre de 2023)



FINANZIAMENTO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE

A Tenerife, il 54,5% dei nuovi acquirenti che hanno finanziato l'acquisto di un immobile nel 2023 con un mutuo ipotecario lo hanno fatto con un tasso di interesse fisso, una cifra lontana dall'84,4% di due anni fa. Nel 2023 è quindi aumentata la quota dei mutui a tasso variabile e misto.

IMPATTO DELLA NUOVA LEGGE SULL'ABITAZIONE

I limiti sugli affitti imposti in alcune zone di Tenerife e l'incertezza giuridica potrebbero indurre molti proprietari di case a ritirare i propri immobili dal mercato degli affitti e a cercare altre opzioni commerciali. Ciò significherebbe la scomparsa di oltre 6.600 abitazioni attualmente affittate, ovvero la riduzione dell'offerta locativa del 20,5%.

Una volta scaduto l'attuale contratto di affitto, l'8,2% dei proprietari di Tenerife pensa di vendere la casa, mentre il 12,3% considera altre opzioni come, ad esempio, il leasing per uso diverso da quello abitativo.

ACQUISTARE PER AFFITTARE

L'acquisto di una casa per poi metterla a reddito è considerato dagli spagnoli un valido investimento. Pertanto, **la percentuale di investitori a Tenerife nel 2023 è stata del 20,6%** del totale degli acquisti.

Con questa premessa, Cubero sottolinea la "buona redditività degli affitti a Tenerife". Con un immobile in affitto sull'isola si può infatti ottenere una **redditività netta annua del 6,8%**. Il tempo necessario per recuperare l'investimento immobiliare, cioè il numero di anni necessari per recuperare il prezzo di acquisto della casa con l'importo annuo ricavato dall'affitto, è pari a 15 anni.

Con questi presupposti, un soggetto che ha dei risparmi a disposizione può ottenere una rata del mutuo inferiore al canone di affitto che percepirà. Ad esempio, a Tenerife per un immobile di 107.500 euro, con un mutuo di 86.000 euro (80% del valore dell'immobile), con un interesse annuo del 4% e una durata di 25 anni, la rata mensile del mutuo sarebbe 454 euro, mentre il canone mensile in caso di locazione dell'immobile salirebbe a 785 euro, con una differenza di 331 euro.