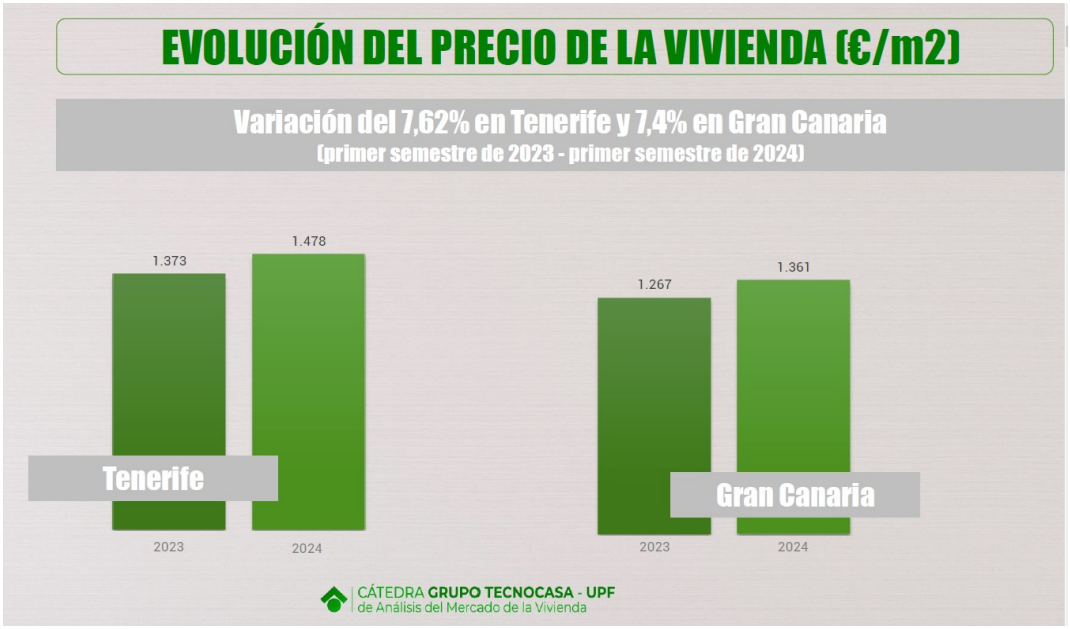
MERCATO IMMOBILIARE CANARIE

Tecnocasa: aumenta la domanda, in crescita anche prezzi e compravendite

Il Gruppo Tecnocasa, presente nelle Isole Canarie con 26 agenzie affiliate (13 a Tenerife e 6 a Las Palmas), fa il punto sul mercato immobiliare.

Il prezzo di acquisto delle case usate a **Tenerife** ha messo a segno un **aumento del 7,6%** su base annua nel 2024, portando la quotazione al metro quadro a 1.478 euro. A **Gran Canaria**, il rialzo dei valori è stato pari al **7,4%**, attestandosi a 1.361 euro al metro quadro.
Si segnala un **deciso aumento dei potenziali acquirenti** (domanda), che sono cresciuti del 30% rispetto al 2023. In pratica, ad esempio, mentre nel 2023 ogni casa in vendita aveva sei potenziali acquirenti, ora ne ha undici.
Lato compravendite, registriamo una crescita del 2% per quanto riguarda gli immobili usati; da questo dato generale (che comprende tutte le isole), segnaliamo che Telde e Las Palmas hanno mostrato l'incremento maggiore, del 23,43% e del 13,04%, mentre le transazioni sono diminuite a Santa Cruz de Tenerife (-5,8%) e Santa Lucía de Tirajana (-8,09%).



PREZZI E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI
Il 62,5% delle case vendute a Tenerife e il 68,2% di quelle vendute a Gran Canaria nel 2024 rientrano nella fascia di prezzo compresa tra €75.000 e €150.000.

L'abitazione standard compravenduta a **Tenerife** presenta le seguenti caratteristiche: si tratta di un appartamento (89,3%) con una superficie compresa tra 60 e 80 metri quadrati (39,3%) e una vetustà media compresa tra 40 e 60 anni (37,5%).
Attualmente l'acquirente tipo acquista l'immobile come prima casa (66,7%), ha un'età compresa tra 25 e 44 anni (64,6%), è di nazionalità spagnola (74,1%), ha un contratto di lavoro a tempo indeterminato (70,6%) ed è laureato (39,1%); il 59,3% acquista facendo ricorso a un mutuo.

Spostandoci su **Gran Canaria**, l'abitazione tipica venduta a Gran Canaria è un appartamento (91,3%) con una superficie compresa tra 60 e 80 metri quadrati (52,2%) e una vetustà media

Fonte: Gruppo Tecnocasa Spagna

compresa tra 40 e 60 anni (73,9%). Il profilo degli acquirenti è il seguente: acquisto dell'immobile come prima casa (87,5%), con mutuo (80,7%), età compresa tra 25 e 44 anni (59,1%), nazionalità spagnola (85,2%), contratto di lavoro a tempo indeterminato (82,4%) e istruzione secondaria (47,7%).

FINANZIAMENTO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE

Lázaro Cubero, Direttore Analisi del Gruppo Tecnocasa, sottolinea che nelle Isole Canarie, il 77,7% dei nuovi acquirenti che hanno finanziato l'acquisto di un immobile nel 2024 hanno scelto un **mutuo a tasso fisso**.

Questa percentuale è aumentata rispetto a un anno fa, quando i mutui a tasso fisso rappresentavano il 58,7% del totale. Nel 2024, i mutui a tasso variabile sono drasticamente diminuiti, mentre i mutui misti hanno rappresentato il 22,3%.

Secondo Cubero, "il calo dell'Euribor si sta già riflettendo sulle nuove rate dei mutui". Ad esempio, la rata media di un mutuo a tasso variabile nel 2023 era di 604 euro al mese, mentre nel 2024 e' pari a 542 euro, 62 euro in meno al mese. Anche i mutui a tasso fisso sono in progressivo calo, passando da 477 euro (nel 2023) a 412 euro al mese nel 2024.

DINAMISMO DEL MERCATO IMMOBILIARE NELLE ISOLE CANARIE

Lo studio sul dinamismo del mercato immobiliare in Spagna è stato condotto sulla base di due premesse (usato e nuove costruzioni) a diversi livelli geografici (Comunità Autonoma, provincia e, infine, popolazione).

Le fonti utilizzate dal Gruppo Tecnocasa sono informazioni pubbliche, ovvero il Ministero dei Trasporti, della Mobilità e dell'Agenda Urbana (MITMA) e il Catasto; lo studio ha utilizzato l'indice di rotazione, una percentuale che misura le vendite annuali per 100 abitazioni.

Le Isole Canarie presentano un dinamismo del mercato immobiliare pari a 2,85, superiore alla media nazionale che si attesta a 2,78 vendite ogni 100 abitazioni. Questo rappresenta un dato interessante, pari a quello del 2023 ma inferiore a quello del 2022, quando le isole avevano registrato un picco di dinamismo pari a 3,44.

A livello nazionale, le comunità autonome più dinamiche sono: la Comunità Valenciana (3,6), la Regione di Murcia (3,34), l'Andalusia (3,09) e la Comunità di Madrid (2,92).

La provincia più dinamica delle Isole Canarie è Las Palmas (3,07), seguita da Santa Cruz de Tenerife (2,64). Restringendo ulteriormente il territorio, in termini di compravendite di immobili usati, le città più dinamiche (con un patrimonio immobiliare di oltre 10.000 unità) sono: Adeje, San Bartolomé de Tirajana, Teguise e La Oliva. In termini di nuove costruzioni, spiccano La Oliva, Puerto del Rosario, Puerto de la Cruz e Santa Lucía de Tirajana.

Fonte: Gruppo Tecnocasa Spagna