



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

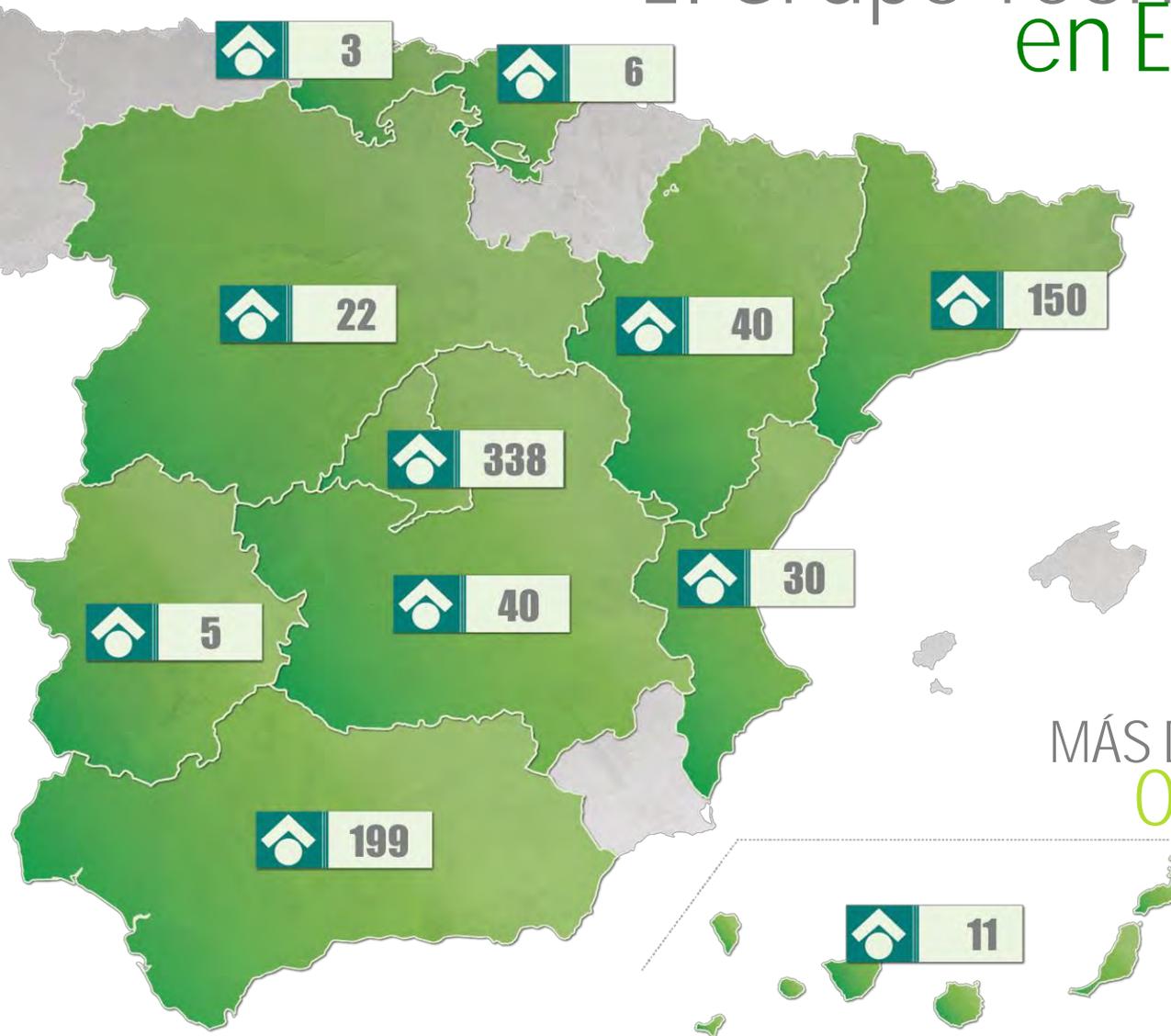


XXXVII INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

PRIMER SEMESTRE DE 2023



El Grupo Tecnocasa en España



MÁS DE **840**
OFICINAS

El Grupo Tecnocasa en España

EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2023 HEMOS INTERMEDIADO EN...

COMPRAVENTAS

7.600 compraventas

HIPOTECAS

2.480 hipotecas

ALQUILERES

2.800 alquileres



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

Informe del precio de la vivienda

Informe del precio del alquiler

Dinamismo del mercado inmobiliario

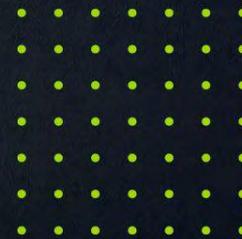
Impacto en la demanda de la subida
de tipos hipotecarios

Impacto de la nueva Ley de Vivienda
en la oferta de alquiler



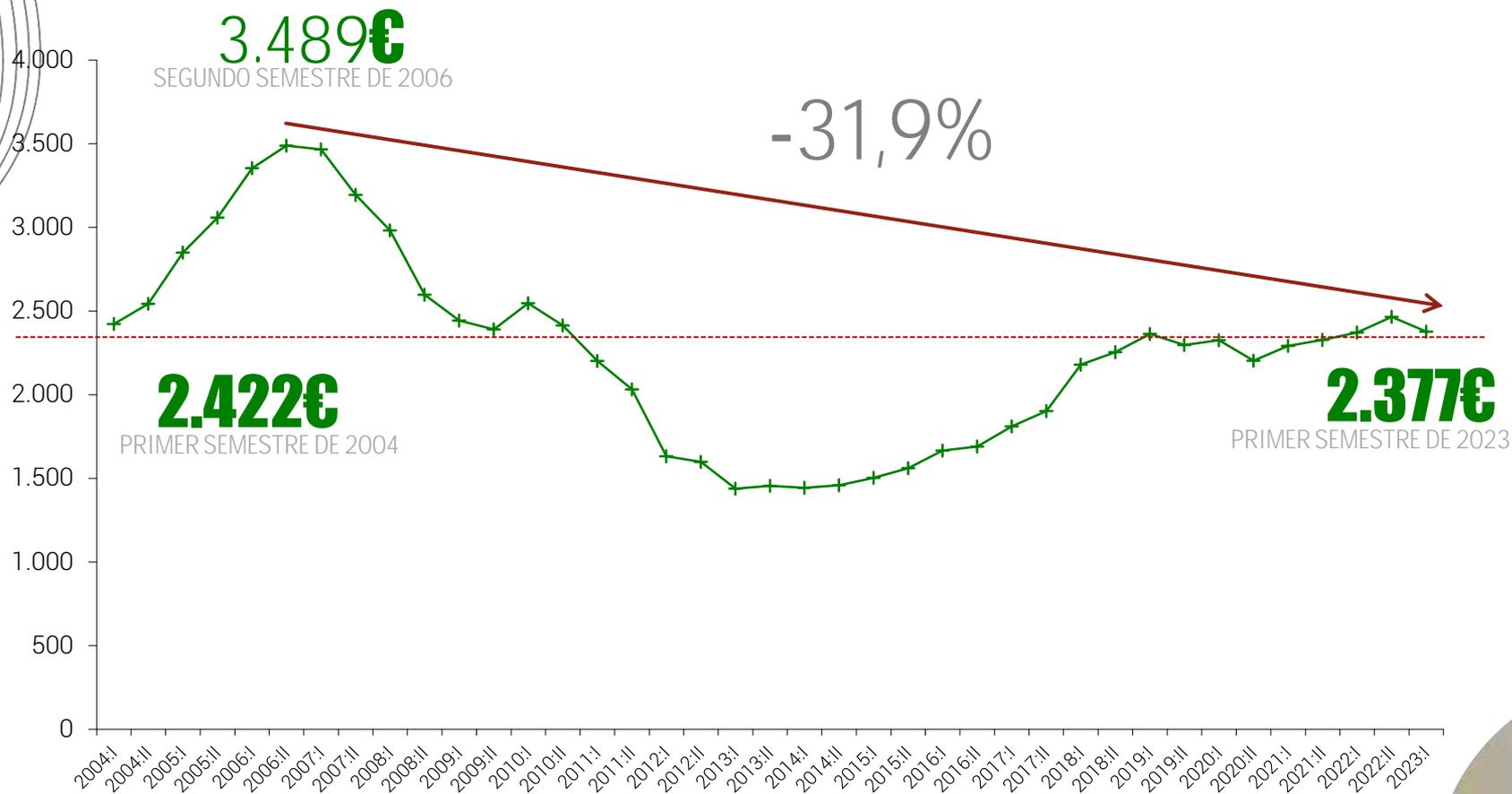
CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

SECTOR INMOBILIARIO



MERCADO INMOBILIARIO

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



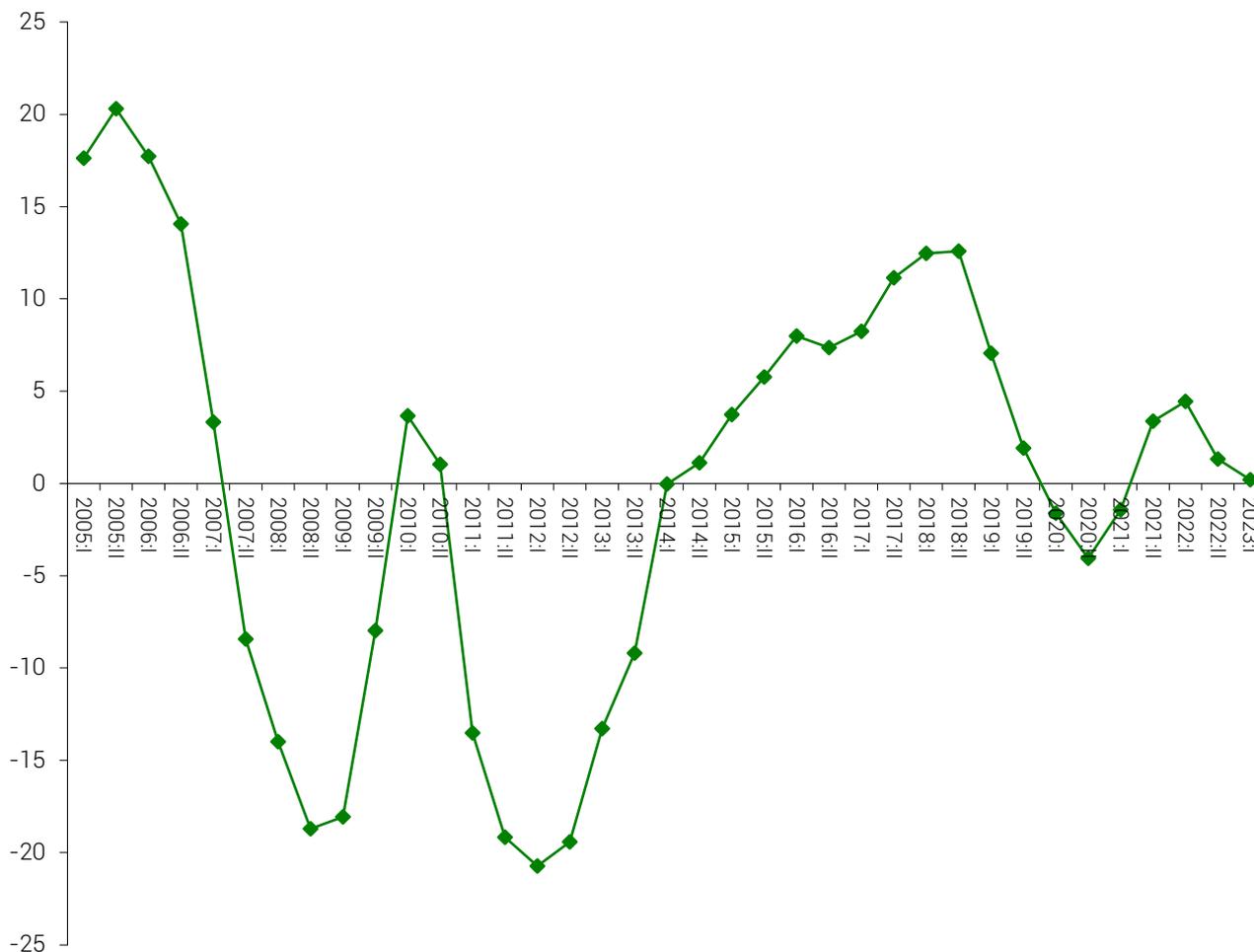
MERCADO INMOBILIARIO

PRECIO POR METRO CUADRADO (€)

	PRIMER SEMESTRE DE 2022	PRIMER SEMESTRE DE 2023	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.744	1.805	3,50
Barcelona	3.083	3.145	2,01
Getafe	2.212	2.258	2,08
L'Hospitalet de Llobregat	2.405	2.357	-2,00
Leganés	2.131	2.170	1,83
Madrid	2.826	2.794	-1,13
Málaga	1.764	1.920	8,84
Móstoles	2.000	1.966	-1,70
Parla	1.696	1.670	-1,53
Sevilla	1.427	1.357	-4,91
Talavera de la Reina	629	651	3,50
Valladolid	1.274	1.225	-3,85
Zaragoza	1.546	1.529	-1,10
TOTAL	2.371	2.377	0,21

MERCADO INMOBILIARIO

VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



0,21%

2.377 €/m²

primer semestre de 2023

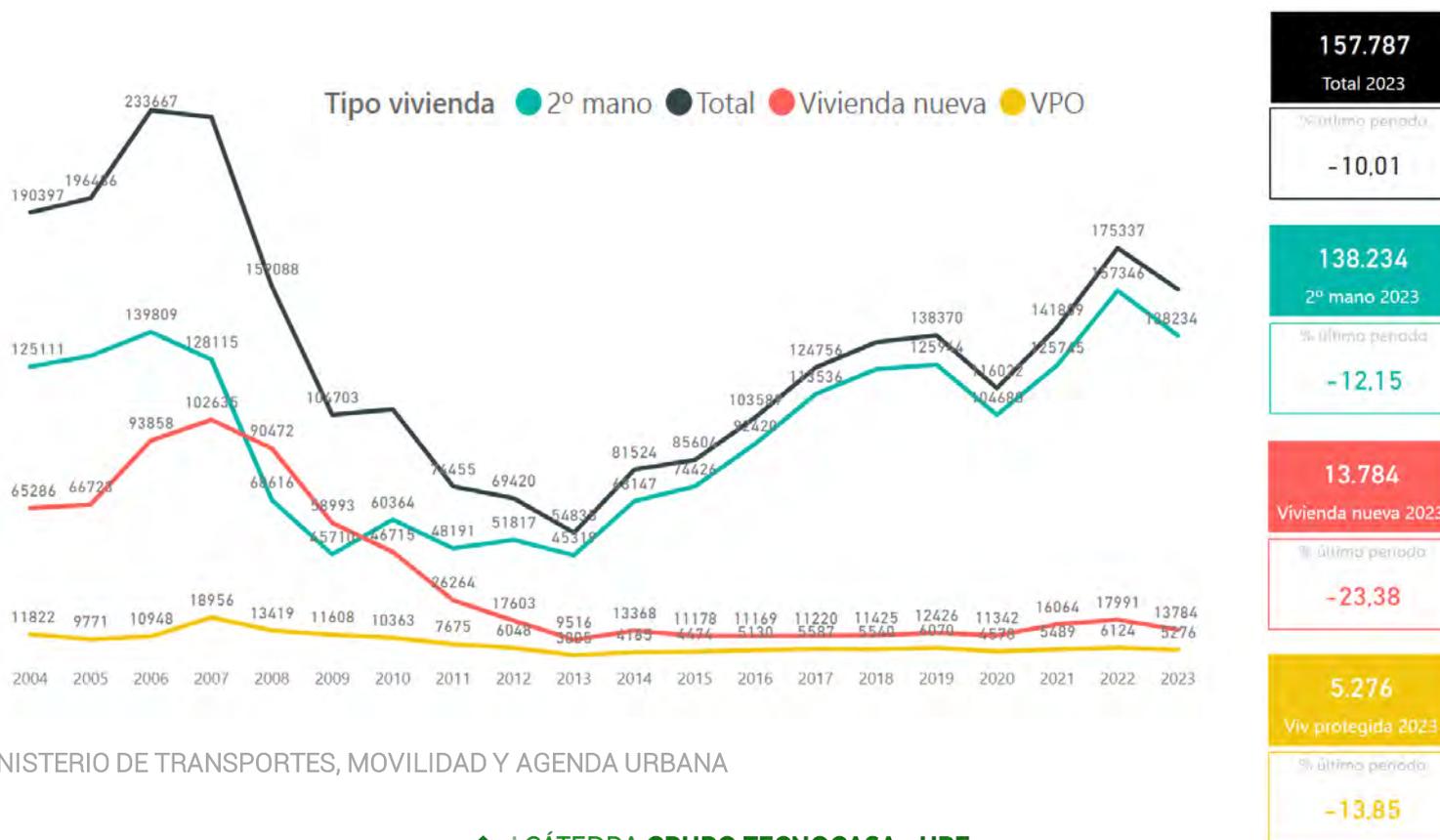
EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS

ESPAÑA ____ NACIONAL

COMPRAVENTAS POR AÑO Y TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

COMPARACIÓN INTERANUAL CON DATOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE CADA PERIODO

La venta de viviendas de segunda mano ha descendido un -12% respecto al 2022.



FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

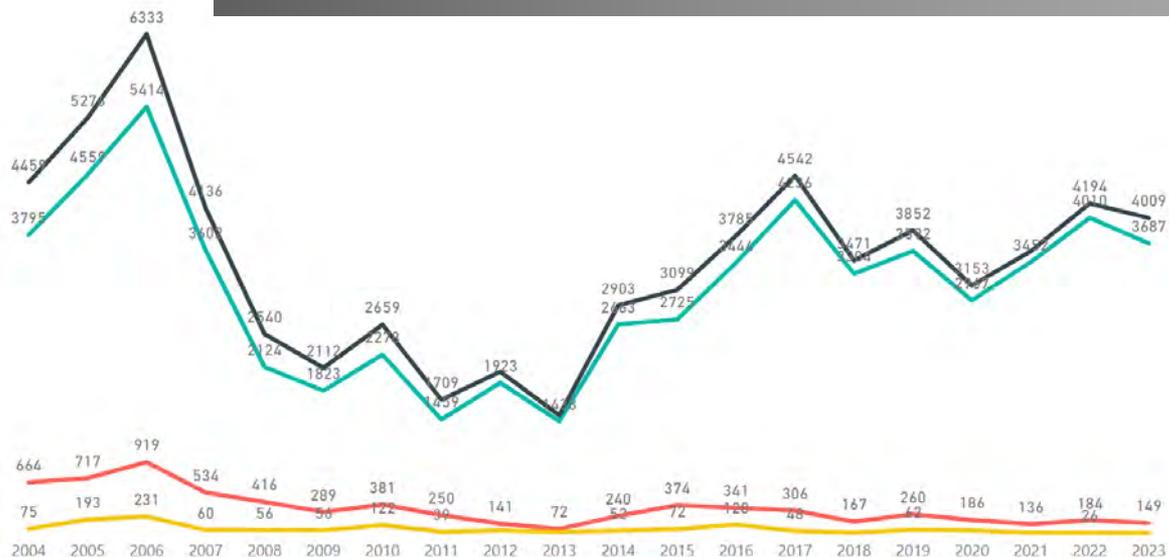
EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS

SELECCIÓN DE CIUDADES

COMPRAVENTAS POR AÑO Y TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

COMPARACIÓN INTERANUAL CON DATOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE CADA PERIODO

BARCELONA

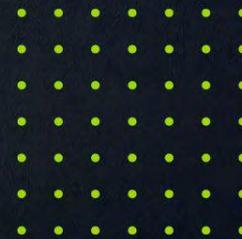


	VARIACIÓN (%) SEGUNDA MANO
BARCELONA	- 8
MADRID	- 25,5
ZARAGOZA	- 13
VALENCIA	- 0,6
SEVILLA	- 4,5
MÁLAGA	- 12,3
NACIONAL	- 12,1

FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

En todas las ciudades importantes desciende el número de compraventas, siendo Madrid la que tiene un mayor descenso.

SECTOR FINANCIERO



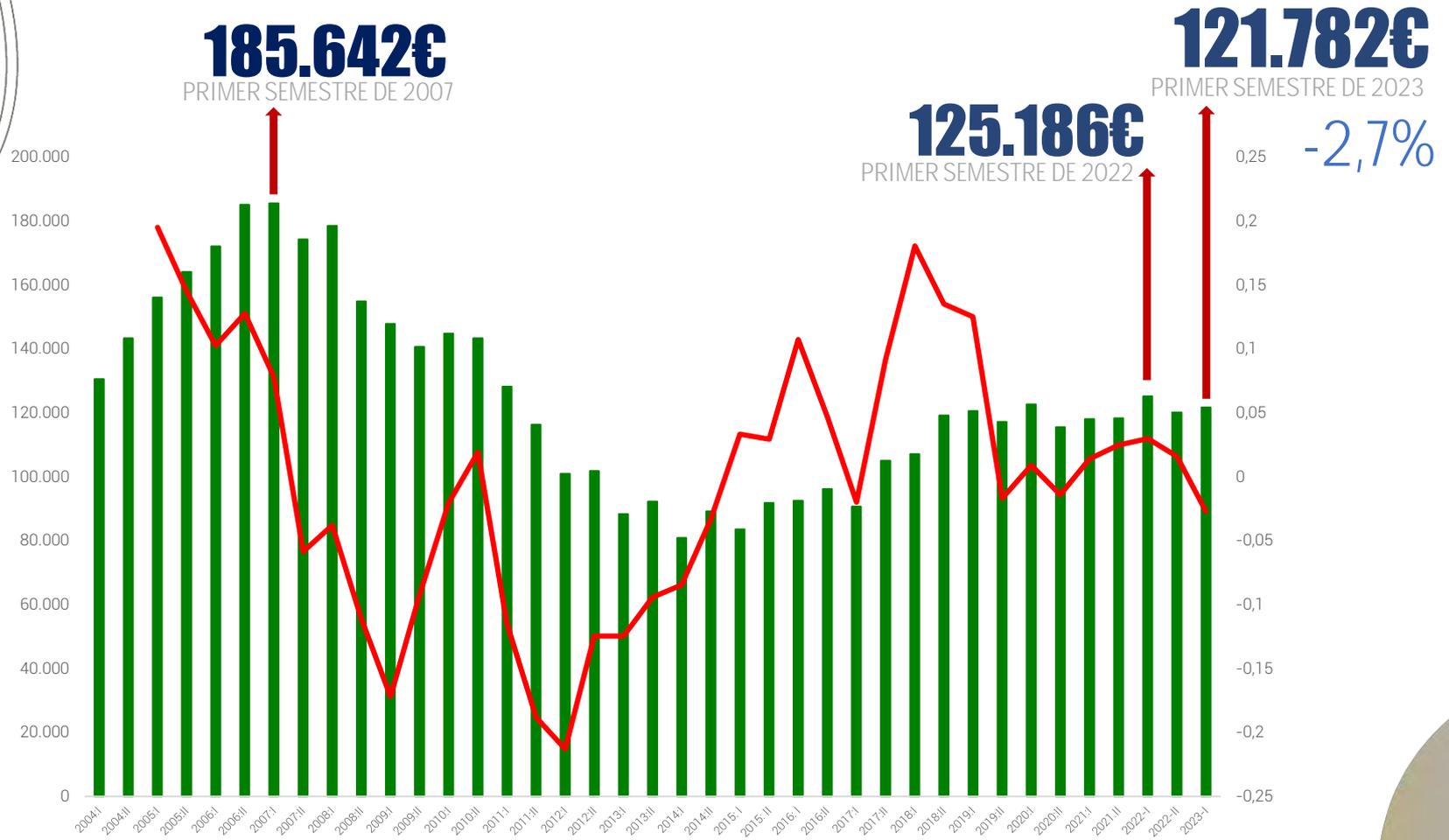
MERCADO HIPOTECARIO

IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA (€)

	PRIMER SEMESTRE DE 2022	PRIMER SEMESTRE DE 2023	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	90.605	106.578	17,6%
Barcelona	154.311	145.883	-5,5%
Getafe	110.933	112.384	1,3%
L'Hospitalet de Llobregat	152.985	135.788	-11,2%
Madrid	130.732	130.525	-0,2%
Málaga	98.848	94.471	-4,4%
Móstoles	129.309	120.668	-6,7%
Sevilla	84.783	83.202	-1,9%
Zaragoza	85.530	86.780	1,5%
TOTAL	125.186	121.782	-2,7%

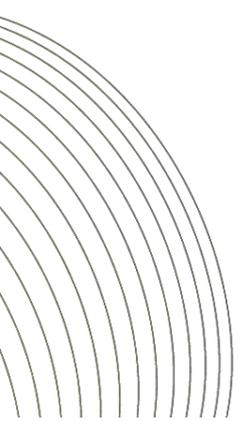
MERCADO HIPOTECARIO

EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA (€)



MERCADO HIPOTECARIO

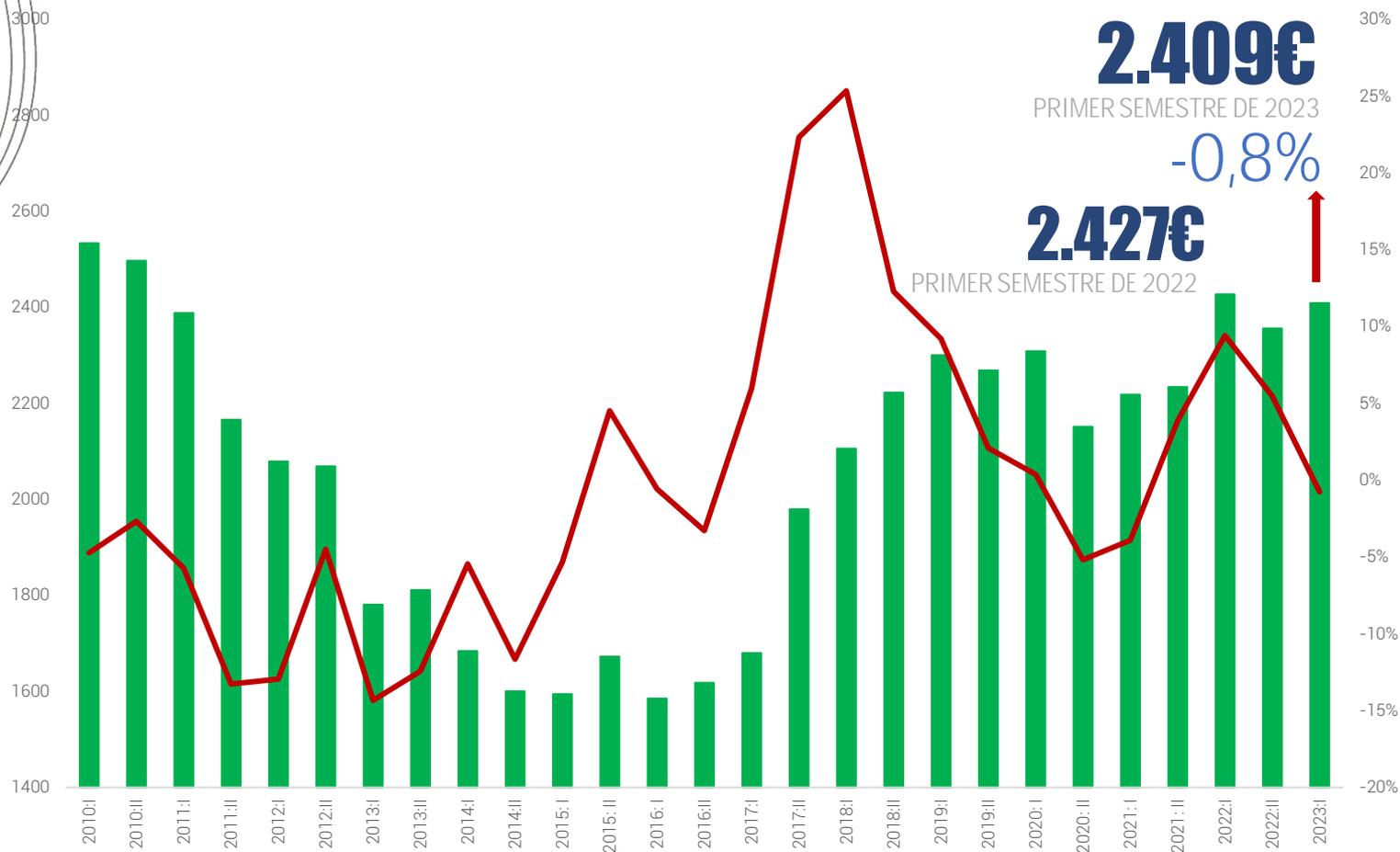
INDICADORES DE RIESGO



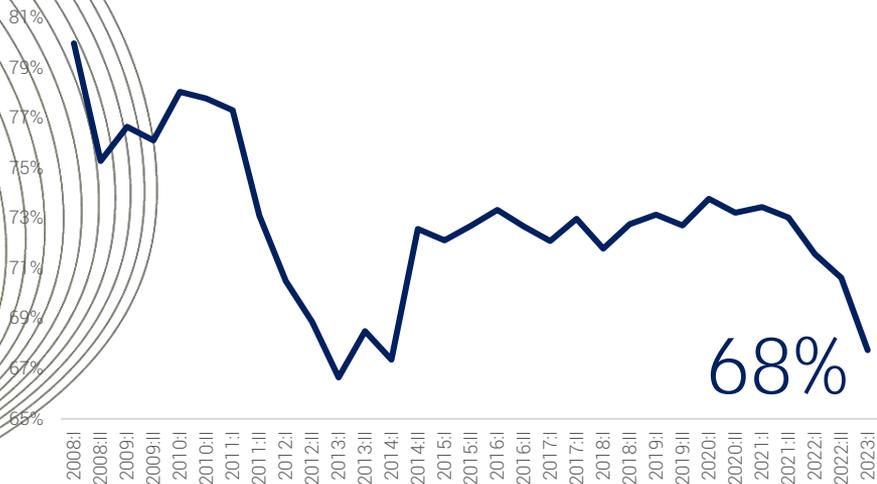
MERCADO HIPOTECARIO

INDICADORES DE RIESGO

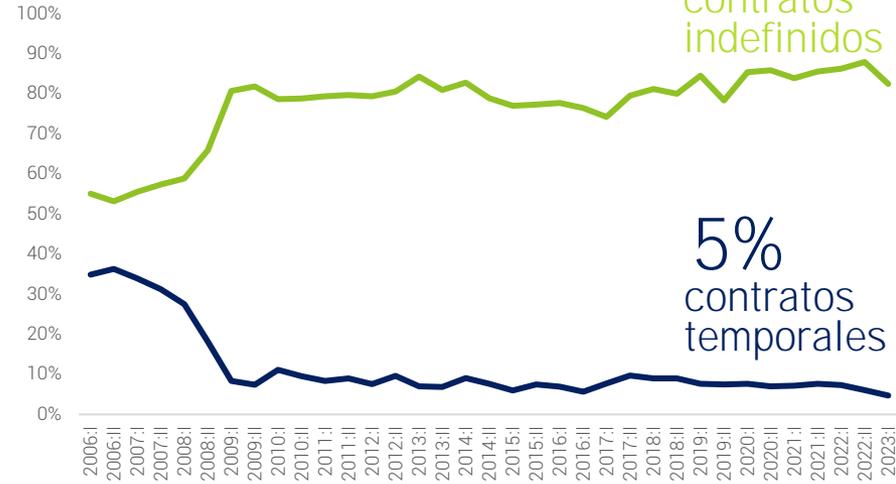
VALOR MEDIO DE TASACIÓN



RATIO PRÉSTAMO A VALOR



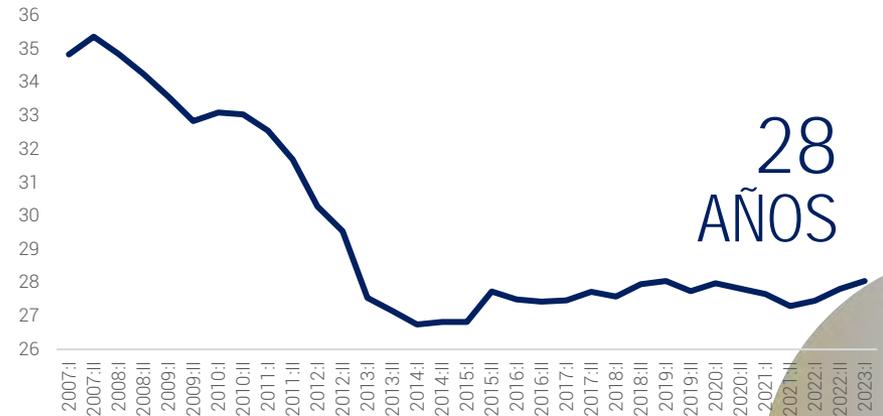
TIPO DE CONTRATO LABORAL



RATIO – CUOTA MENSUAL / INGRESOS DEL HIPOTECADO

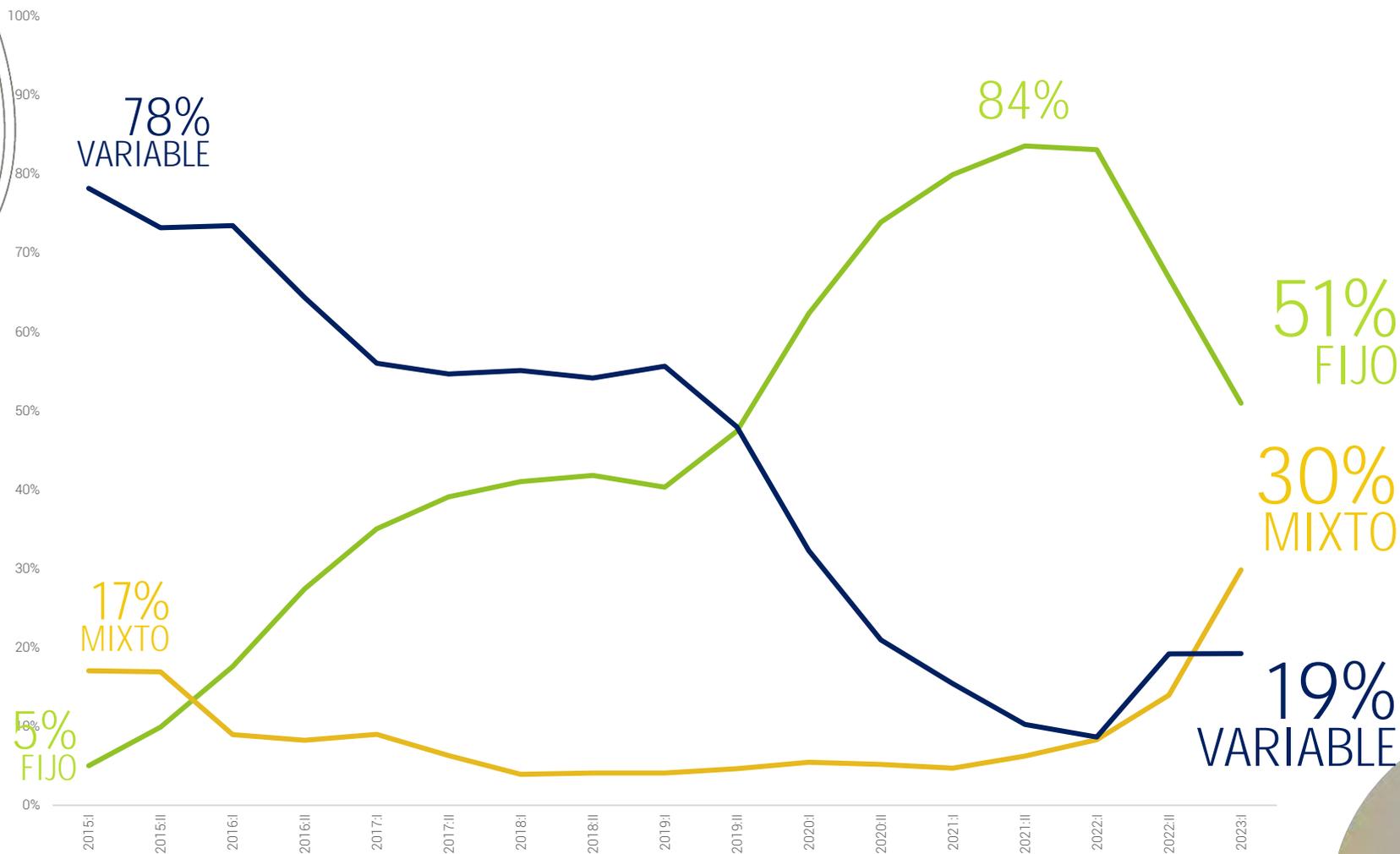


PLAZO DE LA HIPOTECA



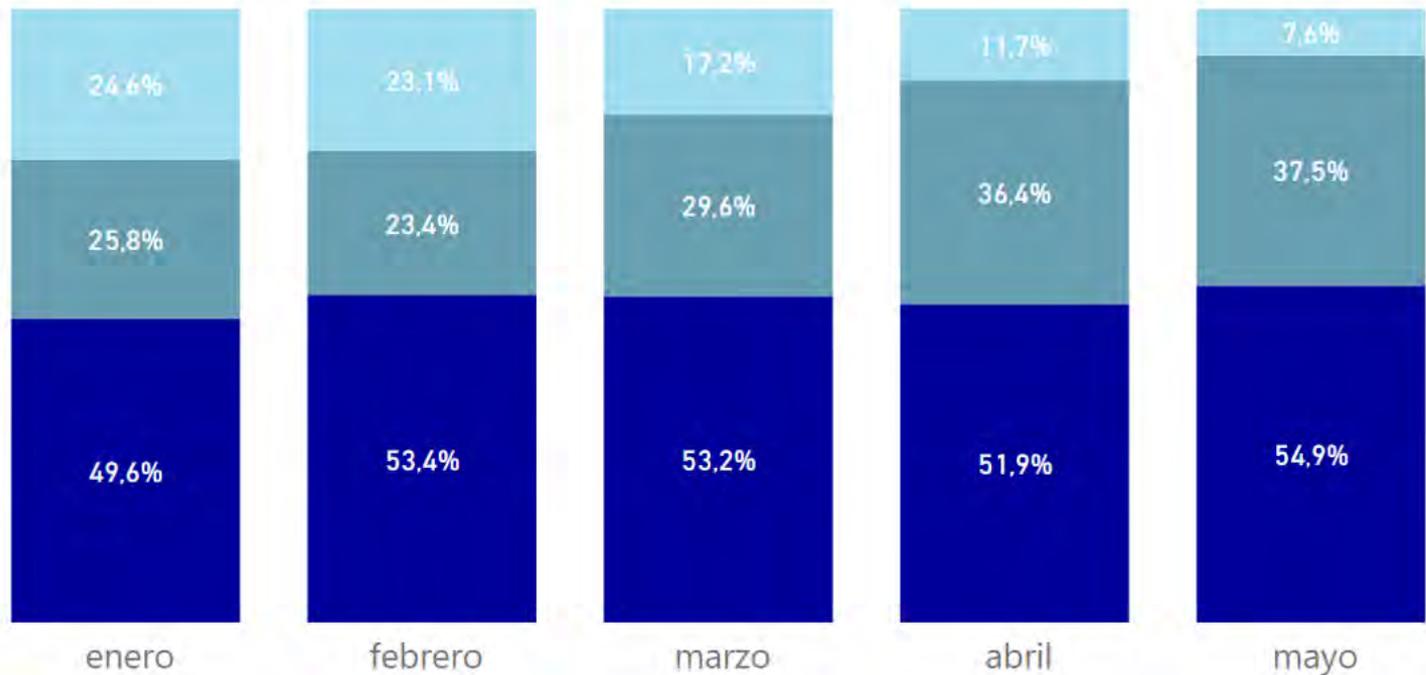
MERCADO HIPOTECARIO

TIPOLOGÍA DE HIPOTECAS



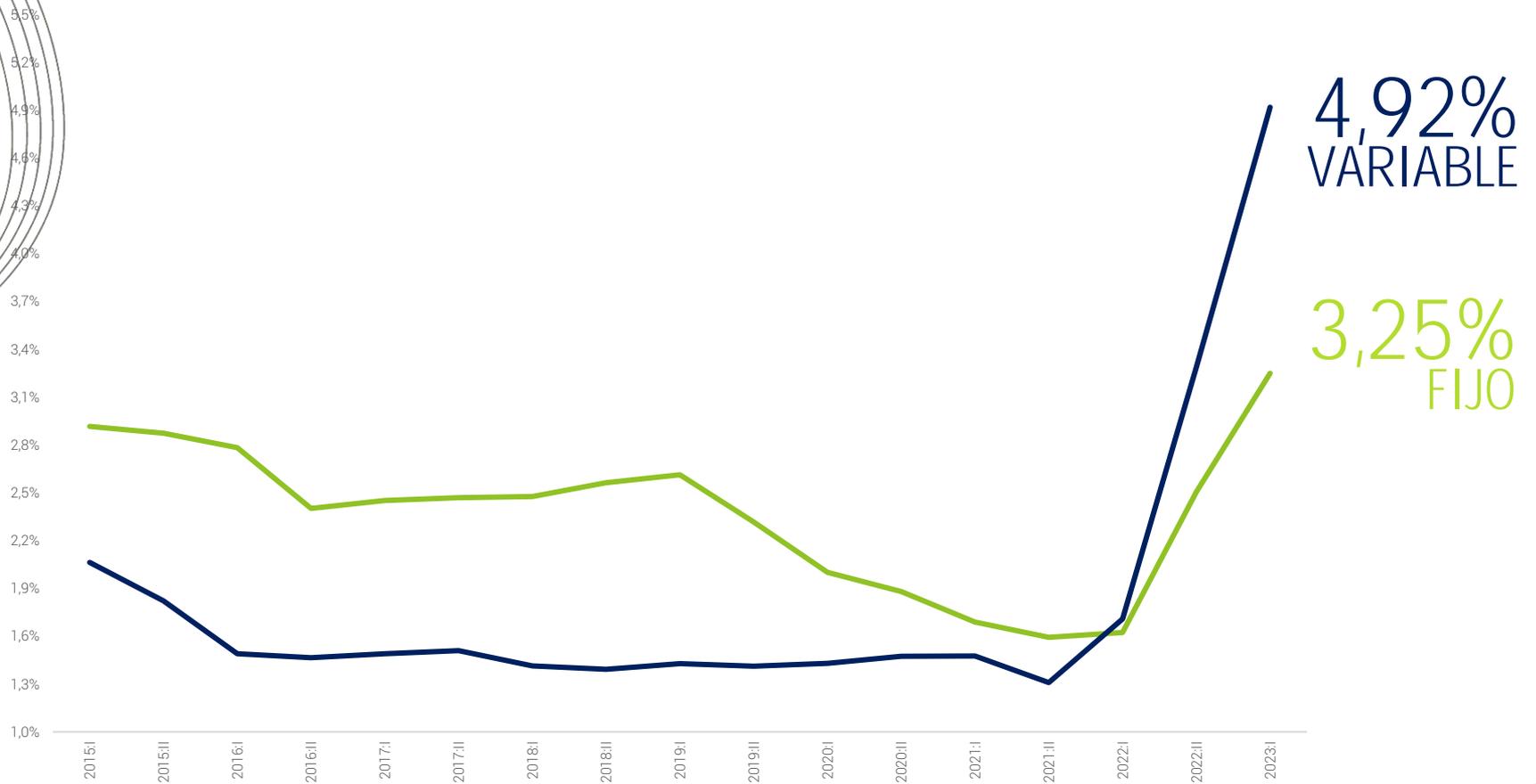
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS

● Fijo ● Mixto ● Variable



MERCADO HIPOTECARIO

EVOLUCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS

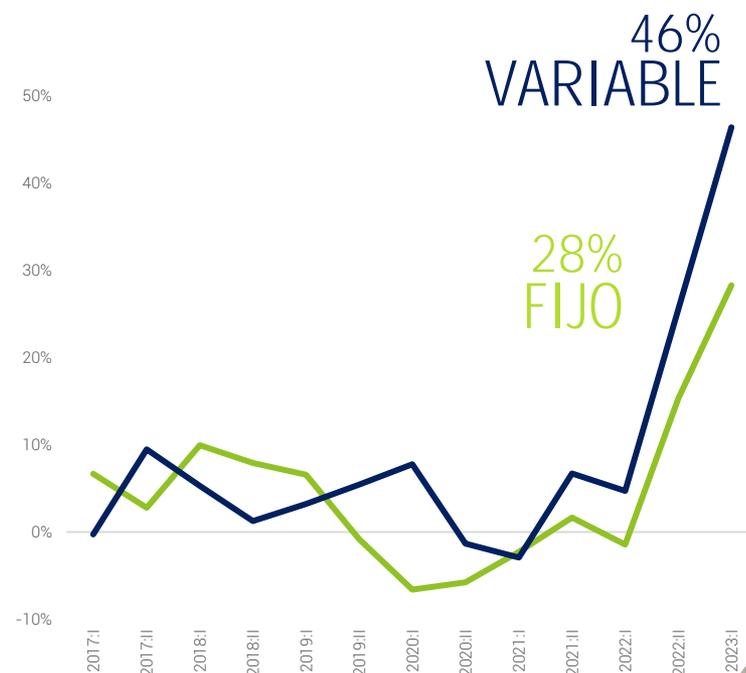
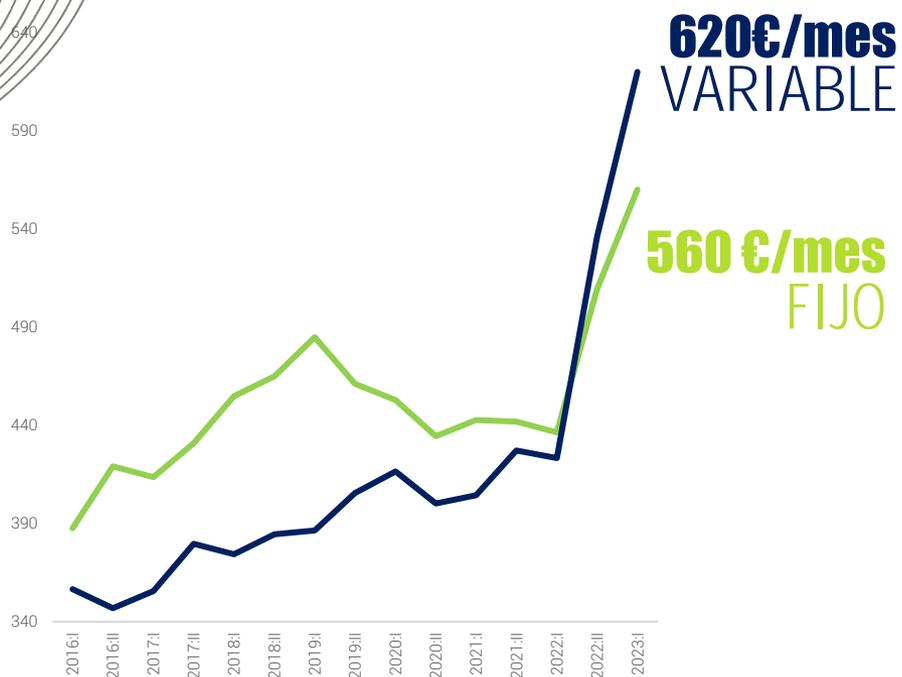


CUOTA MENSUAL

SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE HIPOTECA

IMPORTE MENSUAL

INCREMENTO ANUAL



NUEVAS HIPOTECAS

IMPACTO EN LA DEMANDA

Ejemplo de vivienda de 283.000 € en el Barcelona.

Compra en el primer semestre de 2022

Cuota mensual
1.016 €

Renta mínima mensual comprador
3.386 €

Compra en el primer semestre de 2023

Cuota mensual
1.324 €

Renta mínima mensual comprador
4.412 €

Hay menos compradores, algunos quedan fuera de mercado (-17,8% compradores).
Los que pueden comprar tienen acceso a menos crédito.



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

ACTUALIDAD



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER

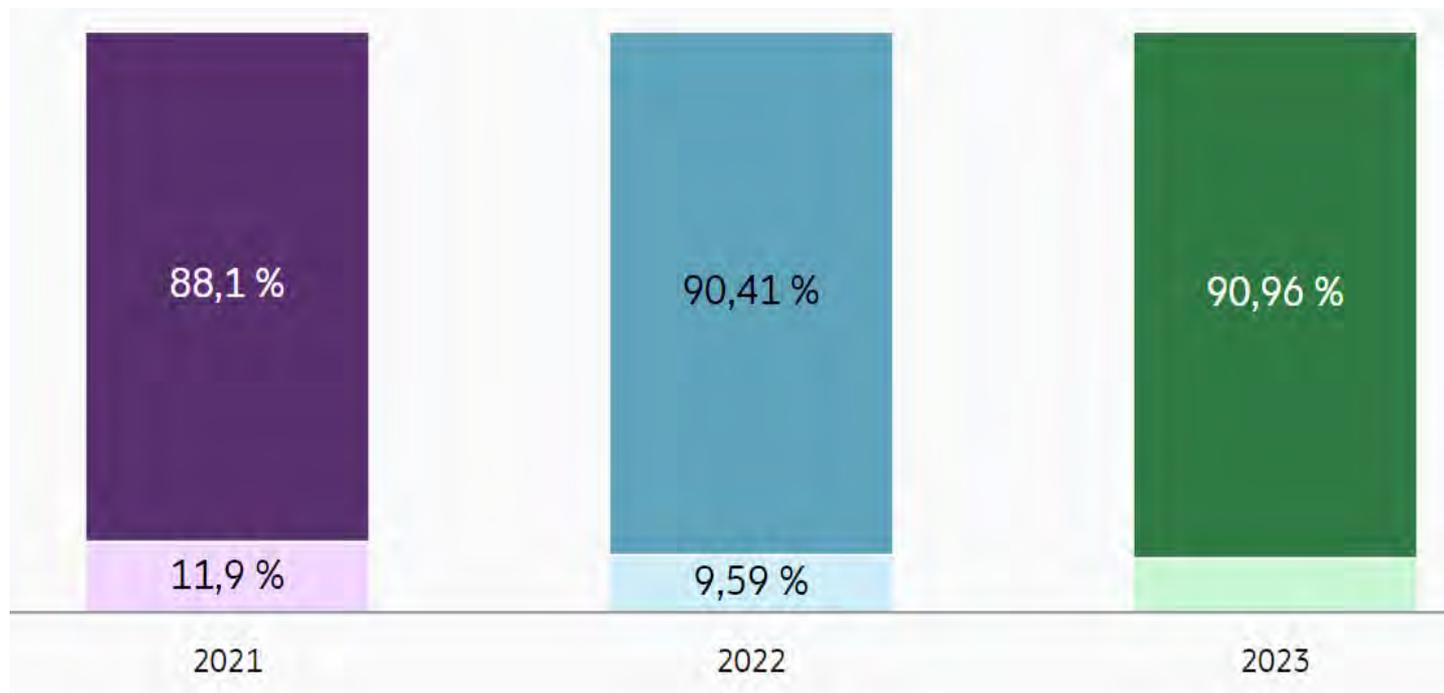
PRINCIPALES CIUDADES

	ALQUILER €/m2	VARIACIÓN (%)
MADRID	15,5	8,6
BARCELONA	16,5	11,9
VALENCIA	10,3	14,3
SEVILLA	10,4	6
ZARAGOZA	9,5	4,5

El precio del alquiler sube en la mayoría de poblaciones.

EVOLUCIÓN OFERTA DEL ALQUILER

Proporción de cartera respecto al total
(compraventa + alquiler).

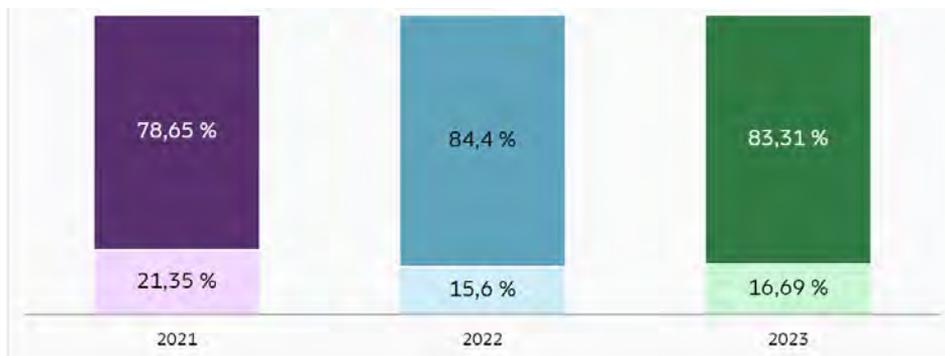


La oferta de viviendas en alquiler disminuye en los últimos años.

EVOLUCIÓN OFERTA DEL ALQUILER

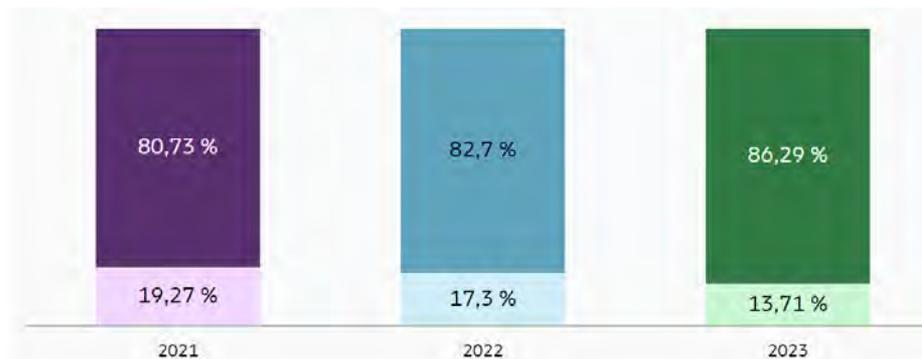
MADRID

Proporción de cartera respecto al total (compraventa + alquiler).



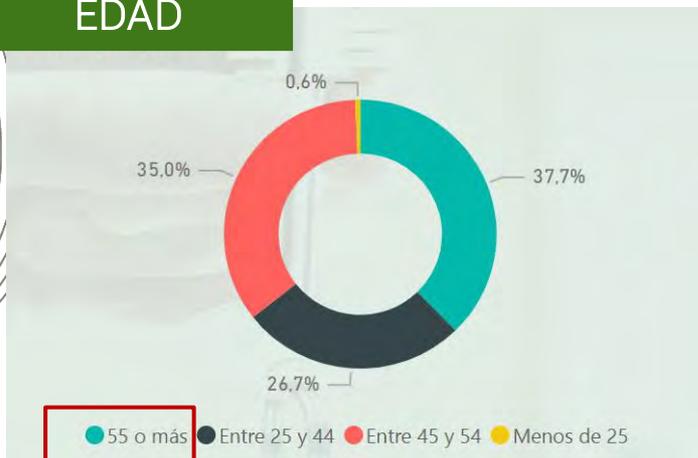
BARCELONA

Proporción de cartera respecto al total (compraventa + alquiler).

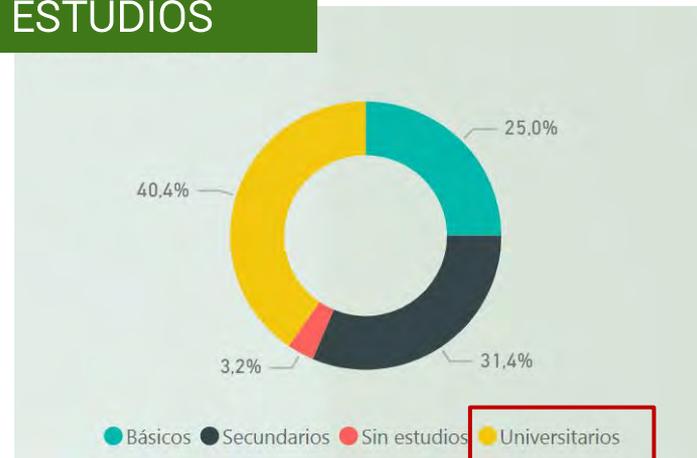


PERFIL DEL PROPIETARIO ARRENDADOR

EDAD



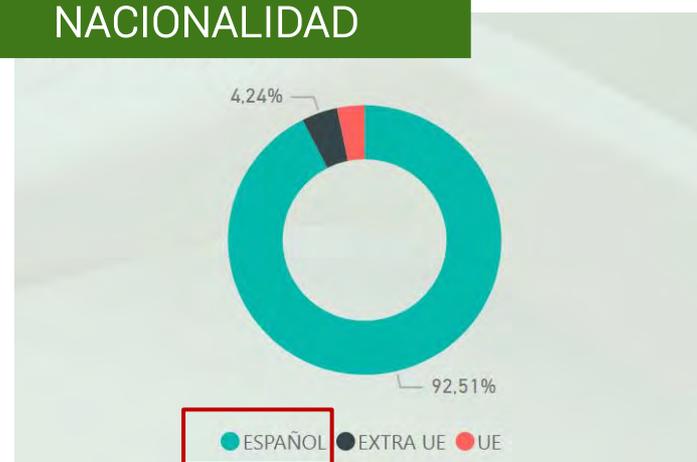
ESTUDIOS



SITUACIÓN LABORAL



NACIONALIDAD



NUEVA LEY DE VIVIENDA

IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER

REDUCCIÓN DE LA OFERTA DE ALQUILER UN 11%

Un 7,7% de propietarios
venderá la vivienda al
finalizar el contrato
de alquiler vigente

Un 4% cambiará de
modalidad (uso distinto al
de vivienda)

NUEVA LEY DE VIVIENDA

IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER EN BARCELONA

TOTAL DE VIVIENDAS
695.771

VIVIENDAS ALQUILADAS
190.720

REDUCCIÓN DE LA OFERTA -12,6%

24.089 viviendas

Un 7,3% de propietarios venderá

13.972 viviendas

Un 5,3% cambiará de modalidad

10.116 viviendas

NUEVA LEY DE VIVIENDA

IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER EN MADRID

TOTAL DE VIVIENDAS

1.502.436

VIVIENDAS ALQUILADAS

381.654

REDUCCIÓN DE LA OFERTA 11,3%

43.113 viviendas

Un 8% de propietarios venderá

30.433 viviendas

Un 3,3% cambiará de modalidad

12.679 viviendas

NUEVA LEY DE VIVIENDA

IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER

PRINCIPALES CIUDADES

Población	Parque de viviendas (1)	% Pisos alquilados (2)	Nº Pisos alquilados (3)	(%) Decremento oferta (4)	(%) Viviendas que se venderían (5)	(%) Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (6)	Decremento de oferta (7)	Viviendas que se venderían (8)	Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (9)
Toledo	38932	20,78	8.091	-17,0	-9,5	-7,5	-1.375	-769	-607
Guadalajara	41473	16,13	6.688	-16,4	-7,8	-8,6	-1.099	-521	-578
Santa Coloma de Gramanet	46172	16,81	7.764	-16,0	-8,7	-7,3	-1.242	-675	-567
Málaga	252814	14,12	35.693	-13,5	-5,9	-7,6	-4.819	-2.112	-2.707
Alcalá De Henares	79439	21,26	16.887	-13,3	-10,0	-3,4	-2.250	-1.683	-567
Hospitalet de Llobregat, L'	105433	24,98	26.337	-12,8	-8,5	-4,3	-3.380	-2.239	-1.141
Barcelona	695771	27,41	190.720	-12,6	-7,3	-5,3	-24.089	-13.972	-10.116
Leganés	77159	18,63	14.374	-12,2	-9,4	-2,8	-1.757	-1.350	-407
Alcorcón	70443	17,90	12.609	-11,8	-8,7	-3,1	-1.482	-1.093	-389
Torrejón De Ardoz	50634	19,66	9.955	-11,7	-7,6	-4,1	-1.166	-761	-405
Zaragoza	327484	12,63	41.350	-11,3	-7,5	-3,9	-4.692	-3.093	-1.598
Madrid	1502436	25,40	381.654	-11,3	-8,0	-3,3	-43.113	-30.433	-12.679
Talavera De La Reina	40674	16,45	6.691	-10,9	-7,8	-3,1	-730	-524	-206
Badalona	88691	13,62	12.076	-10,8	-8,9	-1,9	-1.306	-1.079	-226
Parla	46730	18,95	8.853	-10,5	-8,8	-1,7	-930	-782	-148
Sevilla	320464	13,04	41.774	-10,3	-5,2	-5,1	-4.282	-2.167	-2.115
Getafe	78727	21,93	17.262	-9,0	-7,8	-1,3	-1.554	-1.338	-216
València	413667	22,59	93.429	-8,1	-4,7	-3,4	-7.541	-4.405	-3.137
Móstoles	81956	15,68	12.852	-7,9	-6,4	-1,6	-1.020	-819	-201
Fuenlabrada	70823	15,08	10.678	-6,8	-5,8	-1,0	-727	-621	-107
Total	4429922	18,65	955.738	-11,7	-7,7	-4,0	108.552	-70.435	-38.117

La oferta podría disminuir un 11,7%, un 7,7% por venta y un 4% por cambio de modalidad a 'uso distinto de vivienda'.

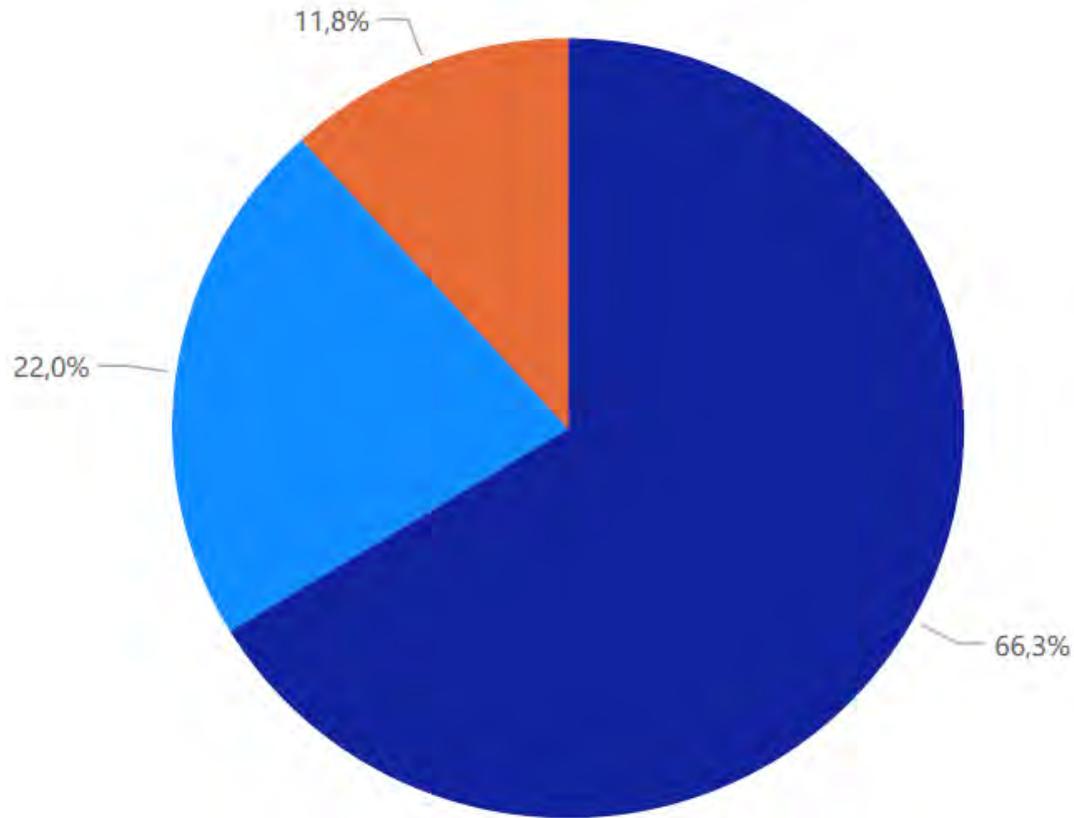
NUEVA LEY DE VIVIENDA

IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER ZONAS

Zonas	Población	(%) Decremento oferta (4)	(%) Viviendas que se venderían (5)	(%) Cambiarían alquiler a uso distinto de vivienda (6)
Toledo	Toledo	-17,0	-9,5	-7,5
Eixample Esquerre	Barcelona	-16,5	-9,6	-6,9
Eixample Dret	Barcelona	-16,1	-10,1	-5,9
Centro-MAD	Madrid	-14,6	-9,4	-5,2
Ciudad Lineal	Madrid	-13,4	-9,4	-4,1
Alcalá de Henares	Alcalá de Henares	-13,3	-10,0	-3,4
Tetuán	Madrid	-13,3	-10,0	-3,4
Chamberí-Argüelles-Moncloa	Madrid	-12,9	-6,7	-6,2
Leganés	Leganés	-12,2	-9,4	-2,8
Prosperidad	Madrid	-12,0	-7,8	-4,2
Alcorcón	Alcorcón	-11,8	-8,7	-3,1
Torrejón de Ardoz	Torrejón de Ardoz	-11,7	-7,6	-4,1
Vallecas	Madrid	-11,1	-7,2	-3,9
Talavera	Talavera de la Reina	-10,9	-7,8	-3,1
Hortaleza	Madrid	-10,9	-8,1	-2,8
San Blas - Canillejas	Madrid	-10,8	-8,7	-2,2
Badalona	Badalona	-10,8	-8,9	-1,9
Parla	Parla	-10,5	-8,8	-1,7
Villaverde	Madrid	-10,3	-7,2	-3,1
Horta-Guinardó	Barcelona	-10,3	-7,3	-2,9
Paseo Extremadura	Madrid	-9,8	-6,8	-3,0
Carabanchel	Madrid	-9,4	-6,4	-2,9
Barrio del Pilar	Madrid	-9,3	-7,7	-1,5
Getafe	Getafe	-9,0	-7,8	-1,3
Aluche	Madrid	-8,9	-6,4	-2,6
Móstoles	Móstoles	-7,9	-6,4	-1,6
Fuenlabrada	Fuenlabrada	-6,8	-5,8	-1,0

NUEVA LEY DE VIVIENDA

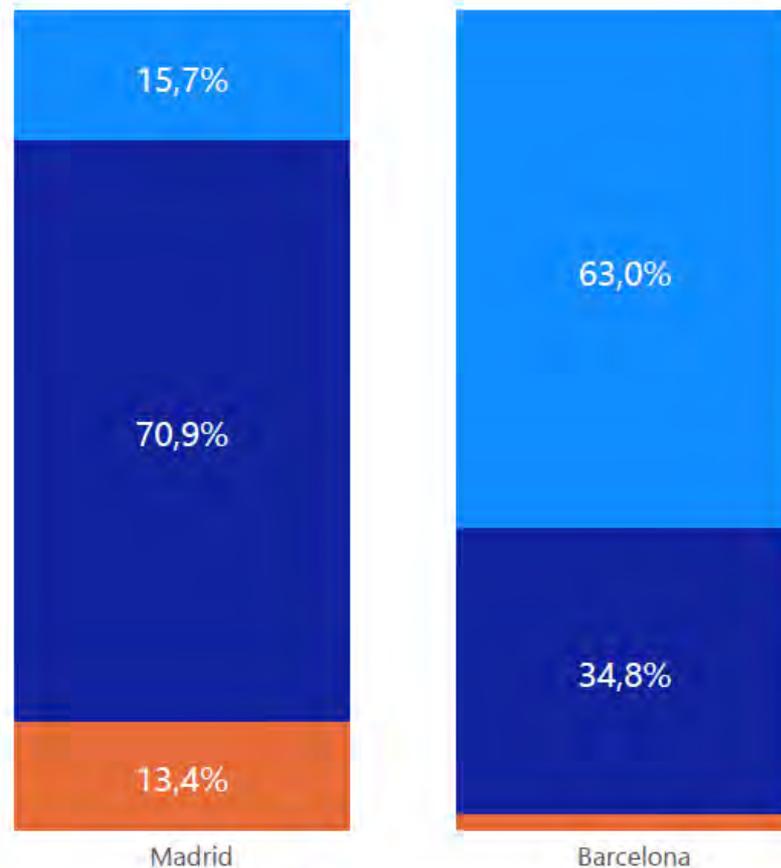
PRINCIPAL MOTIVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS



● Actualizaciones de la renta por debajo del IPC. ● La inseguridad jurídica. ● Límite a las rentas en las zonas tensionadas.

NUEVA LEY DE VIVIENDA

IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER //
MOTIVACIÓN – DIFERENCIAS MADRID - BARCELONA



● Actualizaciones de la renta por debajo del IPC. ● La inseguridad jurídica. ● Límite a las rentas en las zonas tensionadas.

RENTABILIDAD NETA DEL ALQUILER

PRINCIPALES CIUDADES

	RENTABILIDAD NETA (%)	TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER) EN AÑOS
BARCELONA	3,9	25,4
MADRID	4,5	22,2
ZARAGOZA	4,7	21,3
VALENCIA	5,1	19,7
SEVILLA	5,7	17,5

La actual rentabilidad neta en algunas ciudades como Barcelona es equivalente a otras opciones de renta fija.

CONCLUSIONES

- El precio de la vivienda se mantiene estable (0,21%).
- La venta de viviendas decrece en todas las poblaciones respecto al año 2022 (-12%).
- Disminuye el importe medio de las hipotecas (-2,7%).
- Hay menos compradores y los que pueden comprar acceden a menos crédito.
- El precio del alquiler crece de forma notable en las principales poblaciones.
- La oferta de viviendas en alquiler se ha reducido respecto a años anteriores y se prevé que siga descendiendo.
- La nueva Ley de Vivienda impactará en la reducción de la oferta, habrá propietarios que venderán y otros que alquilarán por uso distinto al de vivienda. Habrá zonas con un impacto importante.
- La inseguridad jurídica y la actual rentabilidad neta en algunas poblaciones están influyendo en las decisiones a futuro de los propietarios.





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

XXXVII INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

PRIMER SEMESTRE DE 2023

