

XXXVIII INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

SEGUNDO SEMESTRE DE 2023



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



PAOLO BOARINI

CONSEJERO DELEGADO



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
TECNOCASA - UPF**



EN 30 AÑOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO...

NUESTRA CUOTA DE MERCADO **NACIONAL** 6,4%

Madrid
8,7%

Sevilla
8,2%

Barcelona
6,2%

Zaragoza
8,6%

Valladolid
10,5%



MERCADO INMOBILIARIO



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



LÁZARO CUBERO

DIRECTOR DE ANÁLISIS



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



MERCADO INMOBILIARIO

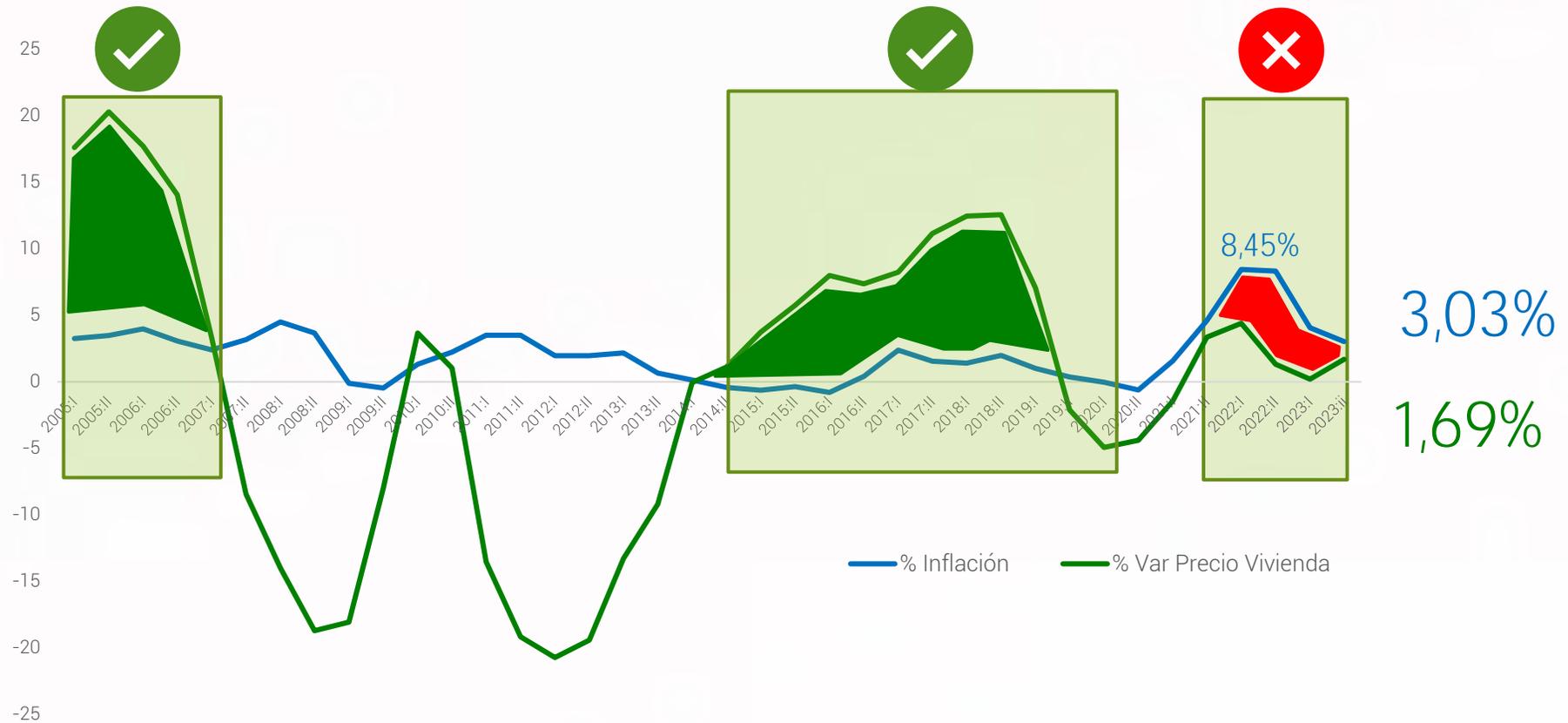
PRECIO POR METRO CUADRADO (€)

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2022	SEGUNDO SEMESTRE DE 2023	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.840	1.888	2,62
Barcelona	3.202	3.308	3,33
Getafe	2.161	2.250	4,12
Guadalajara	1.405	1.369	-2,56
L'Hospitalet de Llobregat	2.450	2.401	-2,02
Leganés	2.221	2.144	-3,46
Madrid	2.882	2.868	-0,50
Málaga	1.916	2.009	4,86
Móstoles	1.971	2.036	3,29
Parla	1.660	1.653	-0,42
Sevilla	1.433	1.500	4,70
Talavera de la Reina	0.664	0.700	5,31
Valencia	1.607	1.679	4,48
Valladolid	1.273	1.264	-0,76
Zaragoza	1.614	1.604	-0,62
TOTAL	2.528	2.564	1,69



MERCADO INMOBILIARIO

CRECIMIENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA E INFLACIÓN

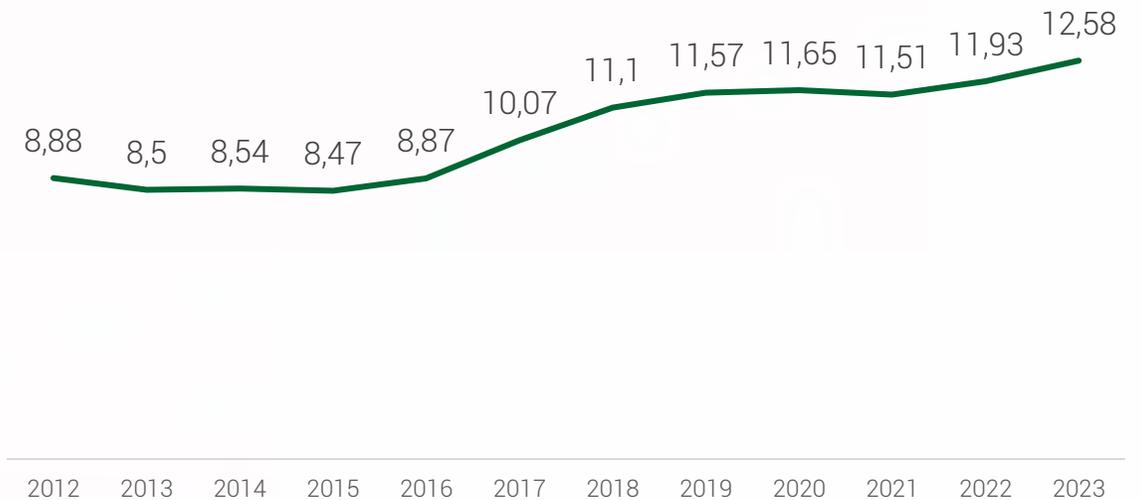


EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER

PRINCIPALES CIUDADES

	ALQUILER 2022 €/m2	ALQUILER 2023 €/m2	VARIACIÓN (%)
MADRID	14,83	15,99	7,82%
BARCELONA	15,87	17,41	9,7%
VALENCIA	9,7	10,46	7,84%
SEVILLA	10,07	10,88	8,04%
ZARAGOZA	9,16	9,56	4,37%
NACIONAL	11,93	12,58	5,45%

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/m2)





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

ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA COMPRA DE VIVIENDA CON HIPOTECA VS LA RENTA DE ALQUILER EN ESPAÑA



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

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

- Establecer un marco teórico de las implicaciones económicas de alquilar o comprar vivienda mediante hipoteca en una selección de poblaciones españolas (más de 670)*.
- Se comparan la renta de alquiler y la cuota hipotecaria.
- Se realizan dos análisis:
 1. **Largo plazo.** Suponiendo una estancia continua en la vivienda durante 25 años (tiempo medio de las hipotecas).
 2. **Corto plazo.** Se considera una estancia de un año.

Dada la múltiple casuística por las que las personas acaban optando por alguna de las dos opciones de acceso a la vivienda, no realizamos un análisis a medio plazo. Este siempre debe realizarse de forma personalizada en función de la combinación de necesidades personales y posibilidades económicas.

* Poblaciones de más de 10.000 habitantes. (Se han descartado las poblaciones con ausencia de datos de alquiler. Tampoco se han considerado poblaciones con desviación de la hipoteca sobre el alquiler superiores a la media en más del 90%).



ESPACIO TEMPORAL Y FUENTES

Los dos análisis se han realizado teniendo en cuenta diferentes momentos temporales de especial relevancia a nivel de precio y de condiciones hipotecarias.



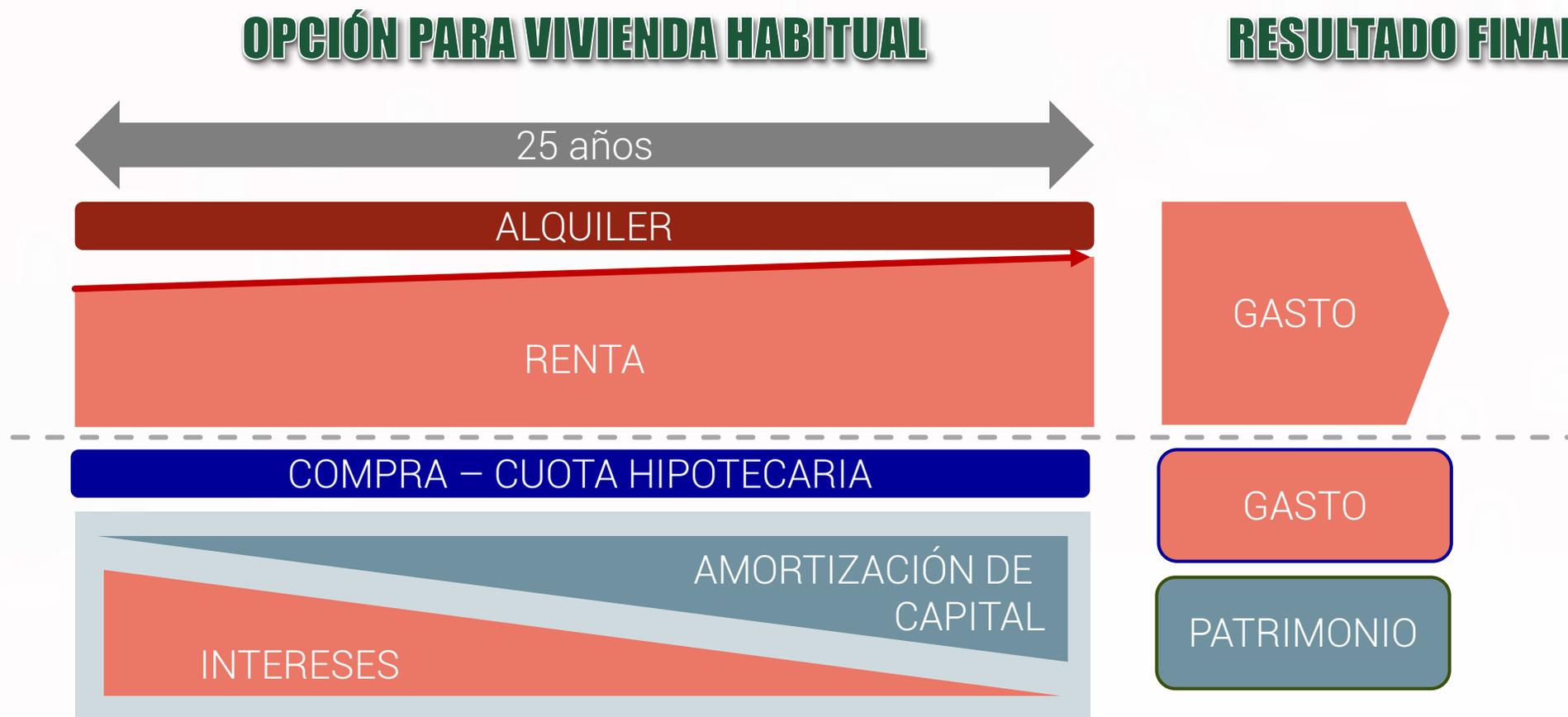
Datos de diferentes fuentes oficiales sobre las que se dispone de información a nivel de poblaciones.

- **Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda** - Explotación estadística de fuentes tributarias. Años 2015 a 2021. Los índices de 2023 han sido estimados de acuerdo a una revalorización media de las rentas a nivel nacional de un 10%.
- **INE** – Importe medio de la hipoteca por población (serie 2004 – 2023 T3). Poblaciones de más de 10.000 habitantes.
- **AHE** – Índices de Referencia del Mercado Hipotecario – Serie histórica (%).



ANÁLISIS – CUOTA vs RENTA DE ALQUILER

LARGO PLAZO (25 AÑOS)

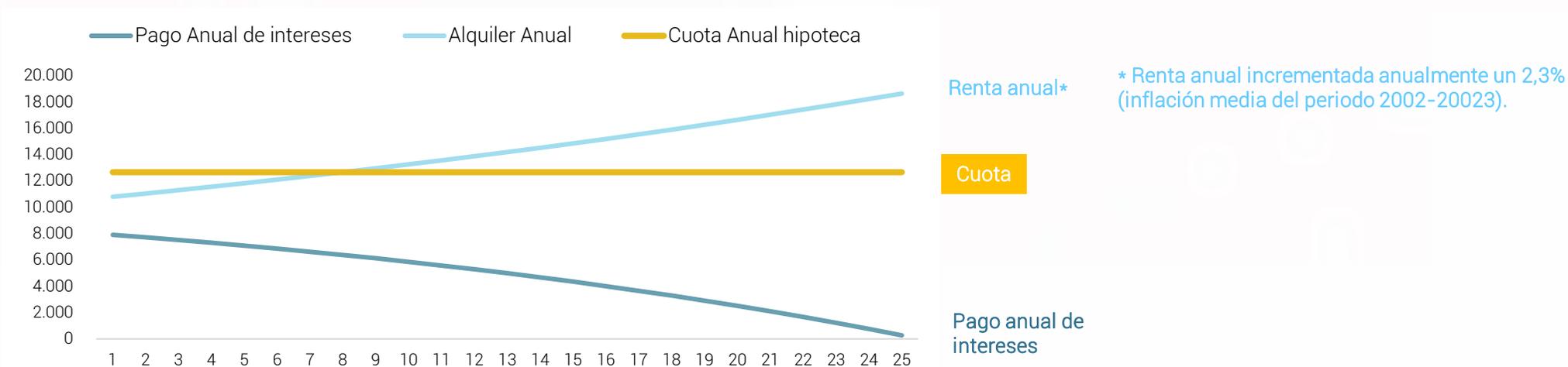


Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).

ANÁLISIS – CUOTA vs RENTA DE ALQUILER

LARGO PLAZO (25 AÑOS) - EJEMPLO

Precio de venta y alquiler		Financiación	
Renta alquiler mensual	900	Importe del préstamo	200.000
Precio de la vivienda	250.000	Hipoteca (%)	80%
		Interés Anual	4%
		Plazo en años	25

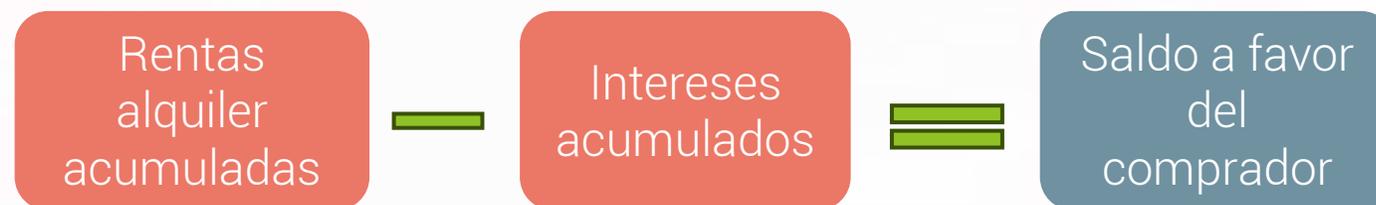


Gasto en Renta Alquiler (A)	Cuota hipotecaria	Capital amortizado	Gasto en Intereses (B)	Diferencia (A)-(B)
359.496	316.702	200.000	116.702	242.794

ANÁLISIS – COMPRAR vs ALQUILAR

LARGO PLAZO (25 AÑOS)

Comparación del gasto en rentas acumuladas durante los 25 años respecto al gasto en intereses por cuota hipotecaria.



Saldo Renta - Interés Acumulado	2015	2021	2023
1-Entre 50.000 y 100.000€	24,3%	1,5%	18,3%
2-Entre 100.000 y 150.000€	48,1%	45,2%	50,1%
3-Entre 150.000 y 200.000€	21,6%	29,7%	22,8%
4-Entre 200.000 y 250.000€	5,0%	17,7%	7,0%
5-Entre 250.000 y 300.000€	1,1%	4,2%	1,8%
Mayor a 300.000€	0,0%	1,5%	0,0%

Resultan saldos a favor del comprador en todas las poblaciones en los tres periodos.

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).



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

SALDO A FAVOR DEL COMPRADOR

PRINCIPALES POBLACIONES EN 2023

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 150.000 unidades.

Población	Franjas Saldo
Murcia	2-Entre 100.000 y 150.000€
Valladolid	
Córdoba	
Zaragoza	
Las Palmas de Gran Canaria	3-Entre 150.000 y 200.000€
València	
Alicante/Alacant	
Málaga	
Palma	
Sevilla	4-Entre 200.000 y 250.000€
Madrid	
Barcelona	5-Entre 250.000 y 300.000€
Bilbao	

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).



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

ANÁLISIS – CUOTA vs RENTA DE ALQUILER

LARGO PLAZO (25 AÑOS)

- A largo plazo (proyección 25 años) es más interesante económicamente la compra que el alquiler en la totalidad de las poblaciones para los tres periodos analizados.
- La compra con hipoteca permite generar un valor patrimonial que va *'in crescendo'* cada año. En el modelo de alquiler, al final del periodo analizado el gasto permanece.



MERCADO FINANCIERO



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



MERCADO HIPOTECARIO

IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA (€)

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2022	SEGUNDO SEMESTRE DE 2023	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	102.891	105.356	2,4
Barcelona	151.857	148.141	-2,4
L' Hospitalet de Llobregat	151.513	153.958	1,6
Madrid	131.471	124.551	-5,3
Málaga	106.243	100.986	-4,9
Móstoles	121.719	124.649	2,4
Parla	100.502	104.897	4,4
Sevilla	81.820	89.126	8,9
Valencia	85.840	86.129	0,3
Zaragoza	82.325	86.715	5,3
Total	120.206	117.788	-2,01



MERCADO HIPOTECARIO

INDICADORES DE RIESGO



MERCADO HIPOTECARIO

INDICADORES DE RIESGO

3.000 €

VALOR MEDIO DE TASACIÓN

2.800 €

2.600 €

2.400 €

2.200 €

2.000 €

1.800 €

1.600 €

1.400 €

2010:I 2010:II 2011:I 2011:II 2012:I 2012:II 2013:I 2013:II 2014:I 2014:II 2015:I 2015:II 2016:I 2016:II 2017:I 2017:II 2018:I 2018:II 2019:I 2019:II 2020:I 2020:II 2021:I 2021:II 2022:I 2022:II 2023:I 2023:II

2.356€

SEGUNDOP SEMESTRE DE 2022

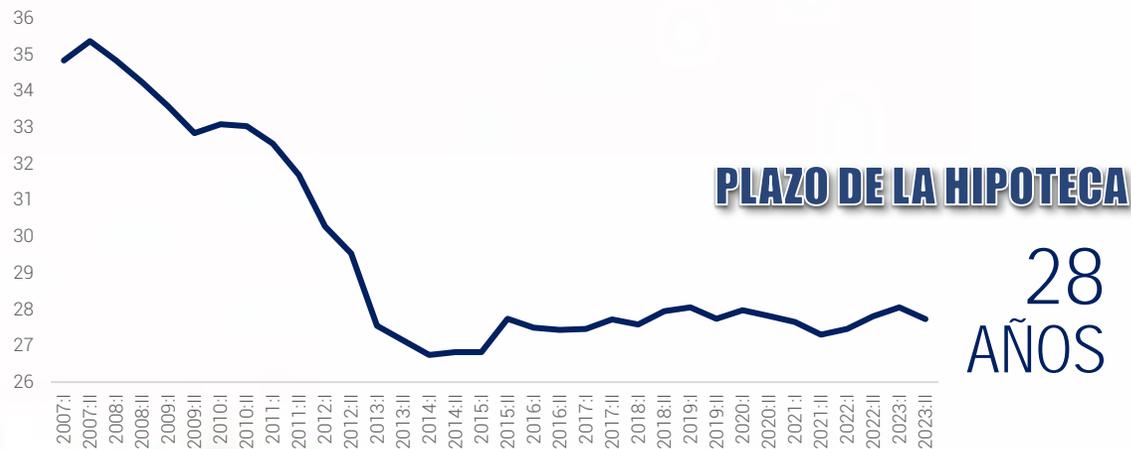
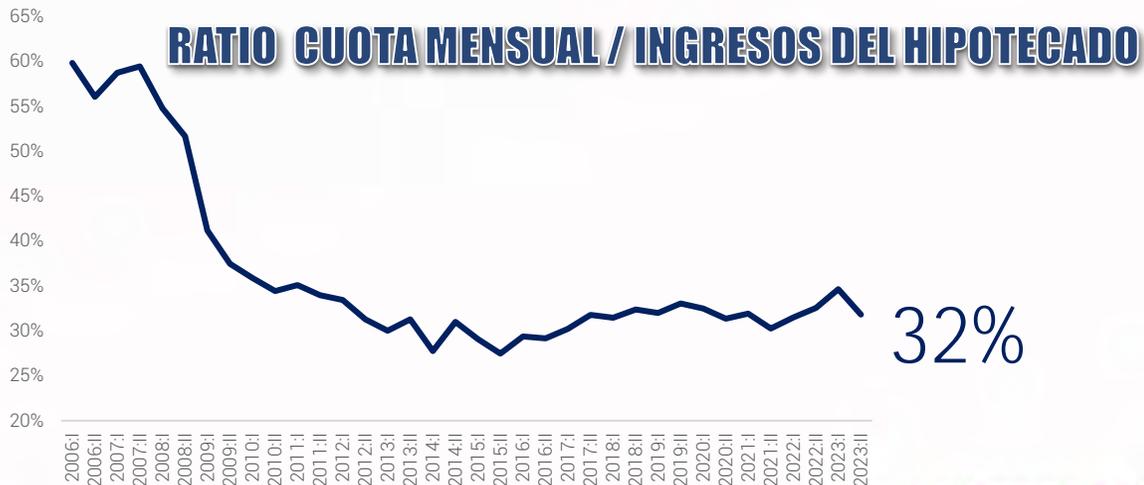
2.299€

SEGUNDO SEMESTRE DE 2023

-2,4%

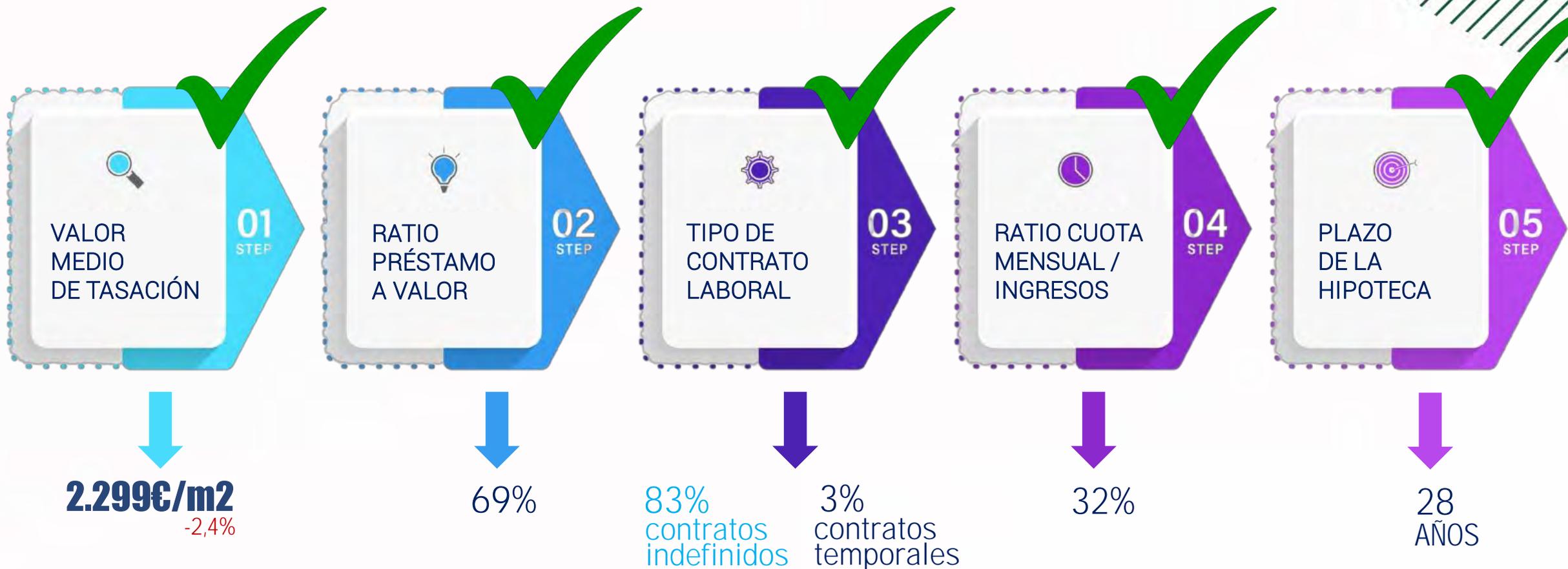


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



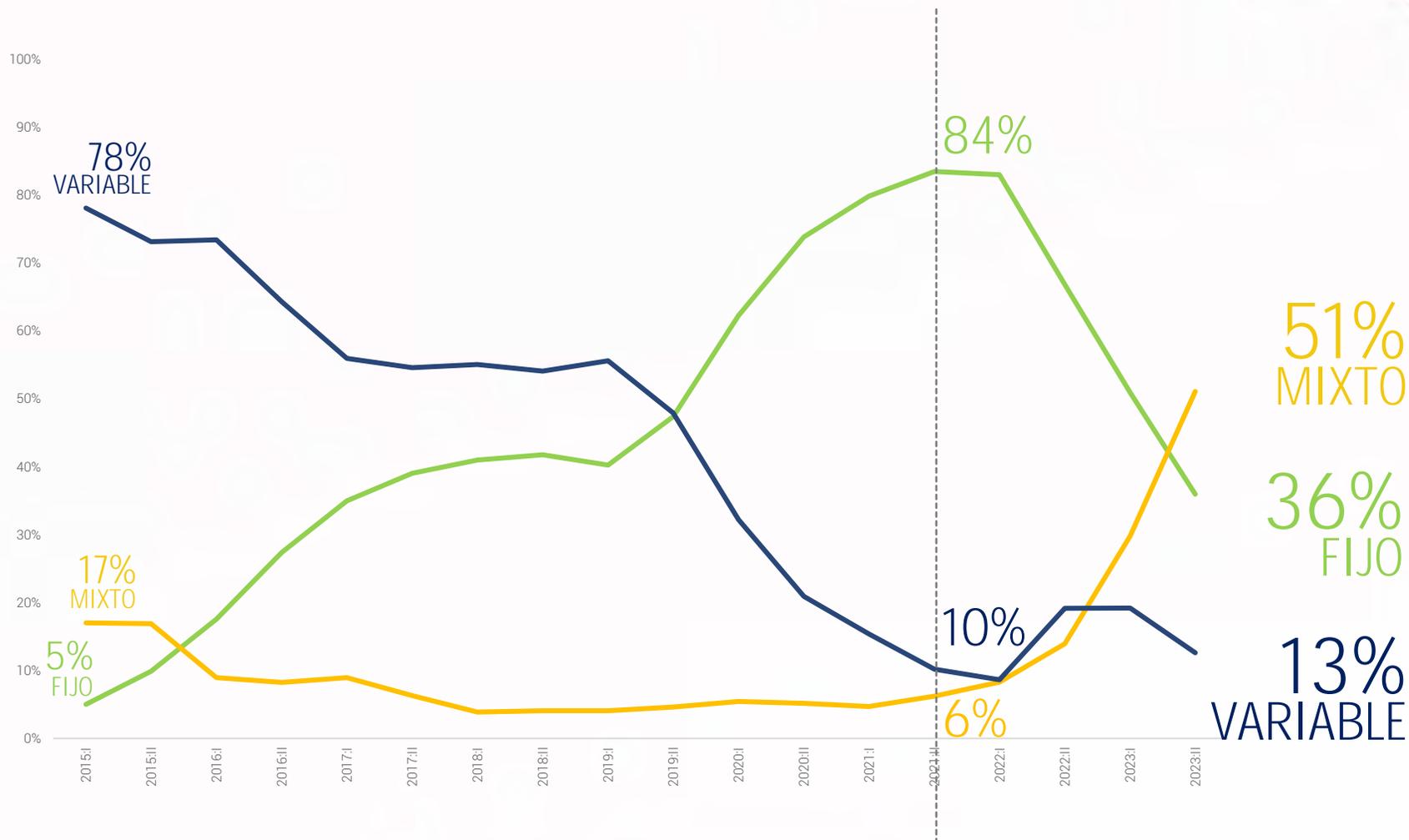
MERCADO HIPOTECARIO

INDICADORES DE RIESGO



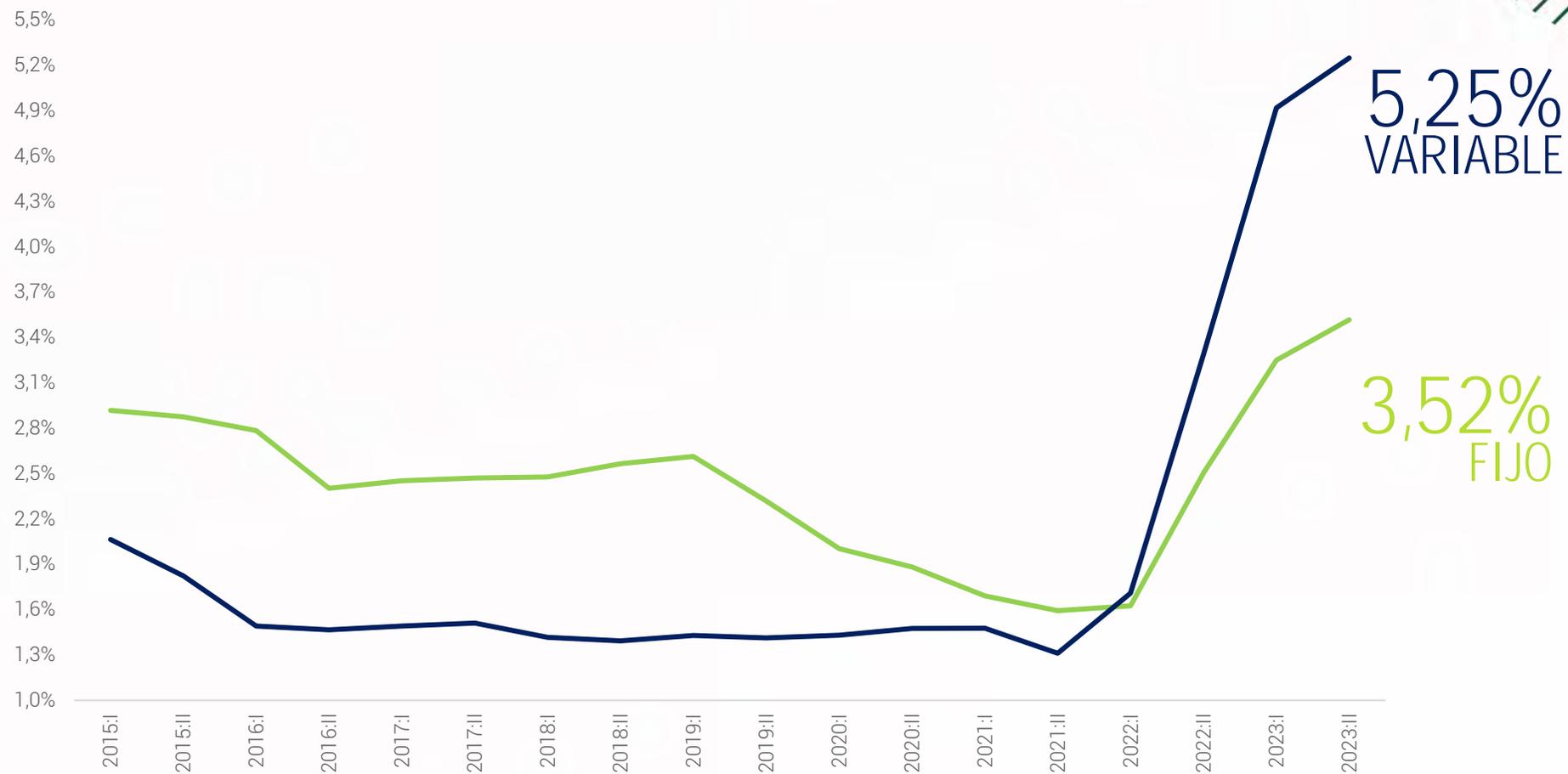
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS

SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS



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

EVOLUCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS



CUOTA MENSUAL

SEGÚN EL TIPO DE HIPOTECA

IMPORTE MENSUAL

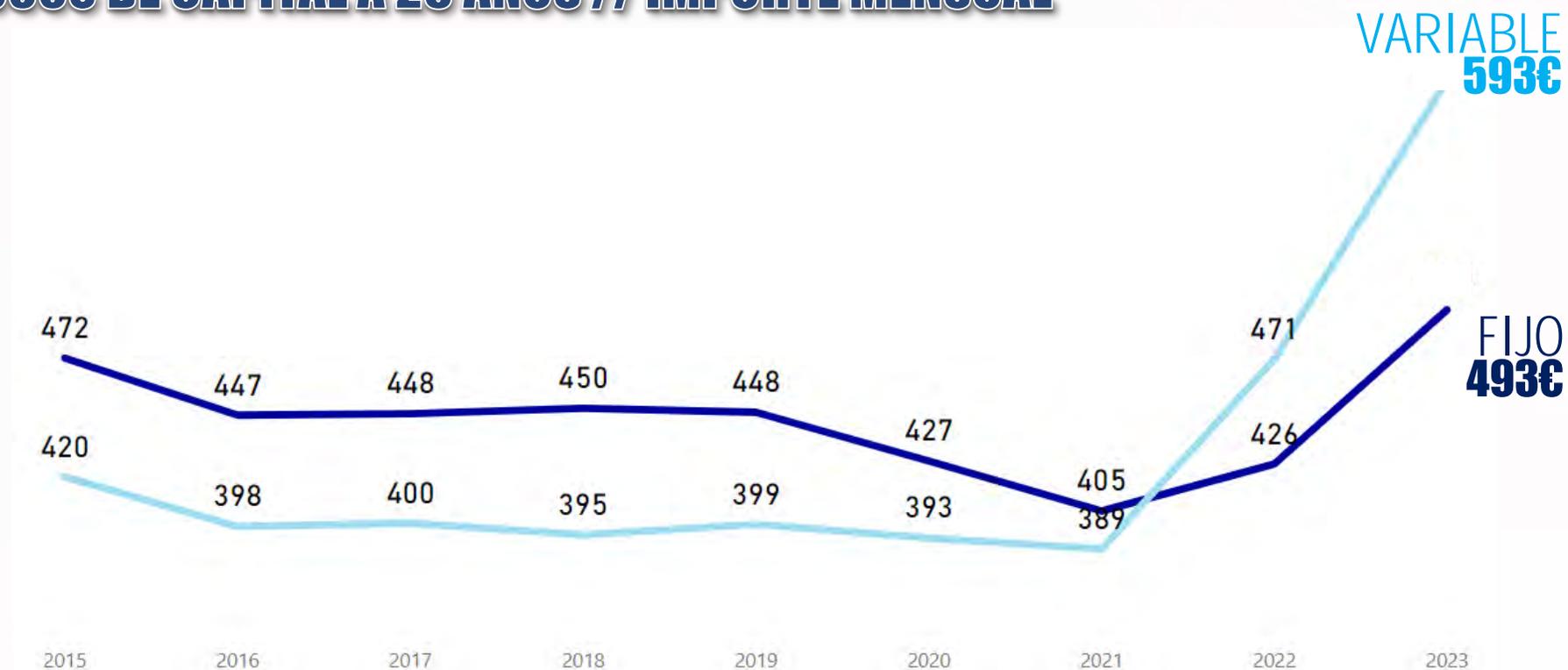


INCREMENTO ANUAL



EVOLUCIÓN DE LA CUOTA

100.000€ DE CAPITAL A 25 AÑOS // IMPORTE MENSUAL



ACTUALIDAD



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





CÁTEDRA GRUPO TECNO CASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA COMPRA DE VIVIENDA CON HIPOTECA VS LA RENTA DE ALQUILER EN ESPAÑA

CORTO PLAZO

1 año



CÁTEDRA GRUPO TECNO CASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

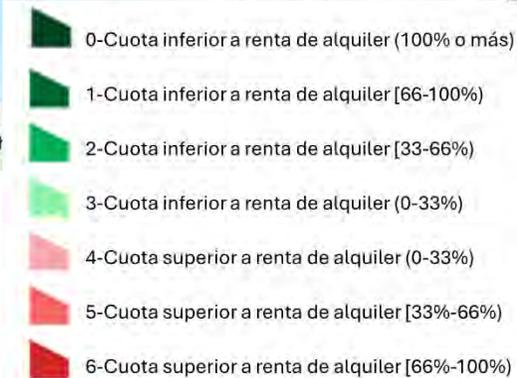
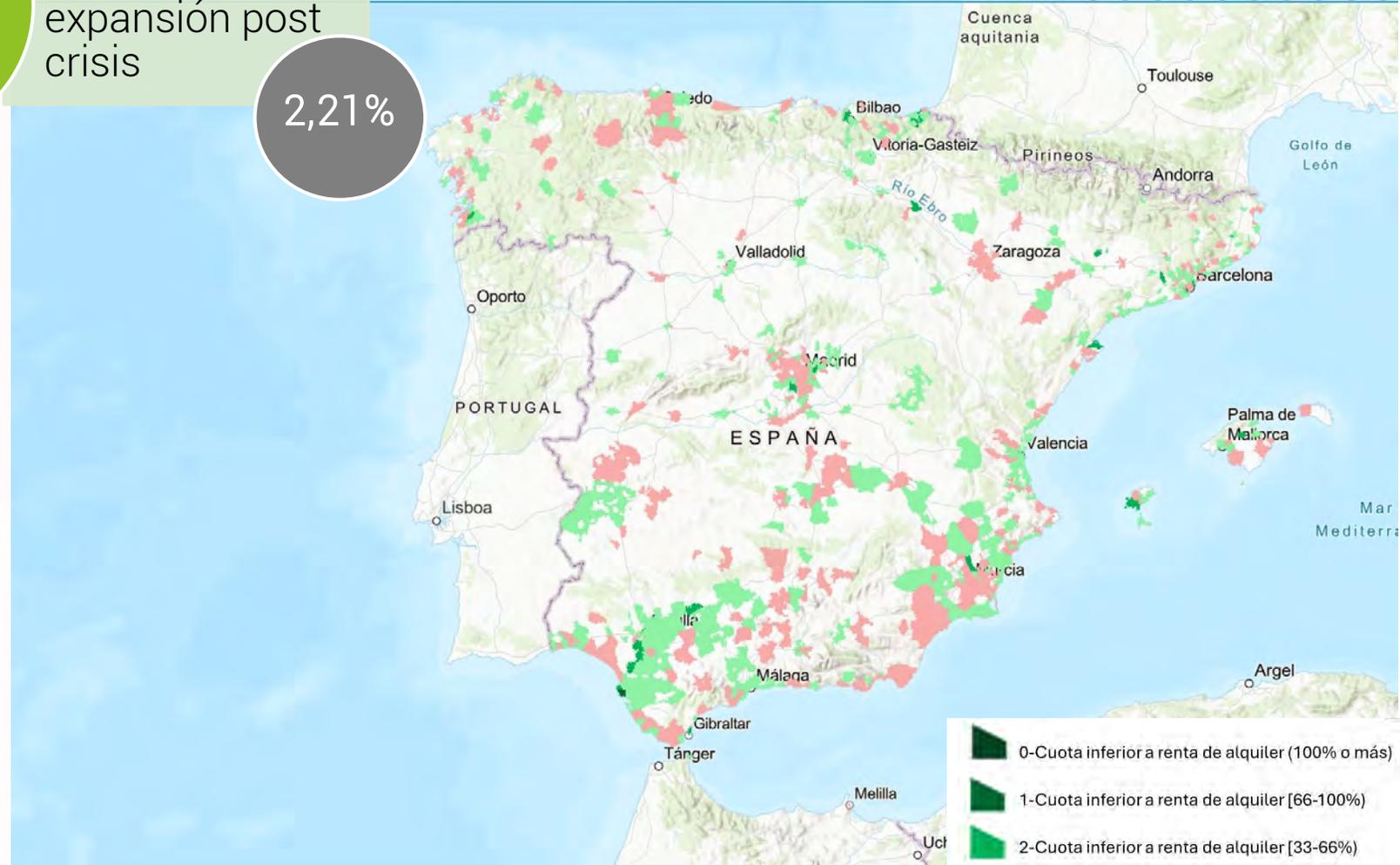
2015

Comienzo de la expansión post crisis

2,21%

COMPRAR vs ALQUILAR

Cuota hipotecaria superior a renta de alquiler	262	39%
Cuota hipotecaria inferior a renta de alquiler	409	61%
TOTAL GENERAL	671	100%



Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).

2021

Año con
excelentes
condiciones
financieras

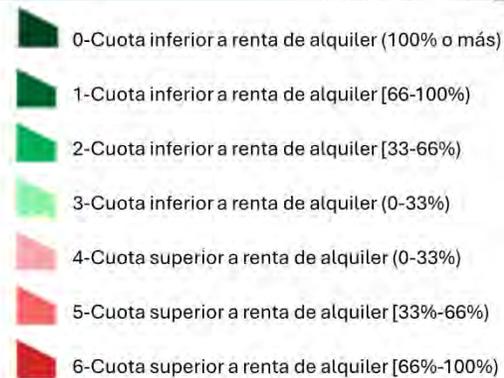
1,50%

COMPRAR VS ALQUILAR

		%
Cuota hipotecaria superior a renta de alquiler	187	27,8%
Cuota hipotecaria inferior a renta de alquiler	485	72,2%
Total general	672	100%



Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).



CAMBIOS – 2015 / 2021

COMPRAR VS ALQUILAR	Número	Variación
Siempre cuota hipotecaria superior a renta de alquiler	101	16%
Siempre cuota hipotecaria inferior a renta de alquiler	333	52,9%
Cambio de verde a rojo	64	10,2%
Cambio de rojo a verde	132	21%
TOTAL GENERAL	630	100%

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).



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

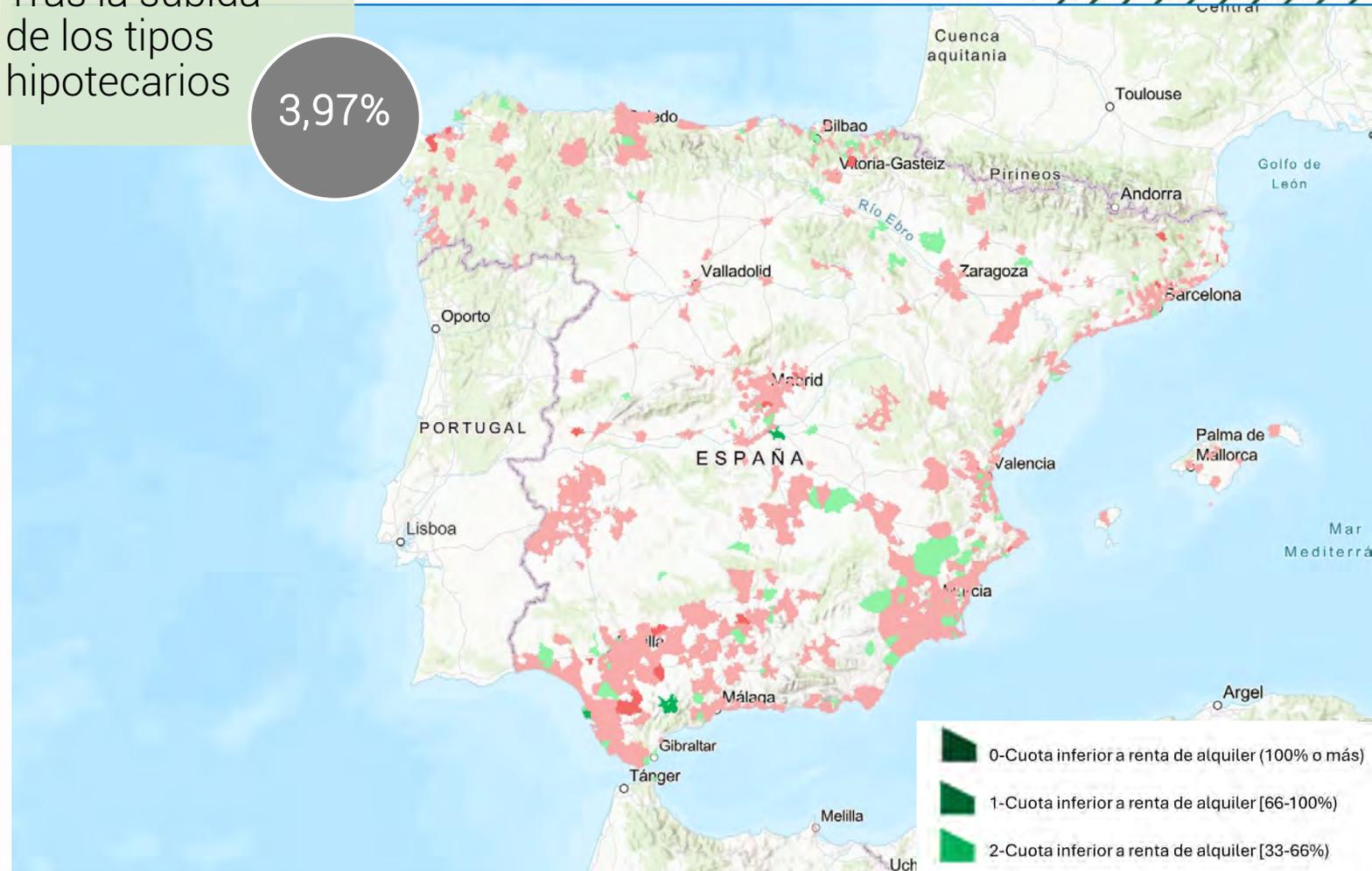
2023

Tras la subida de los tipos hipotecarios

3,97%

COMPRAR VS ALQUILAR

		%
Cuota hipotecaria superior a renta de alquiler	557	82,3%
Cuota hipotecaria inferior a renta de alquiler	120	17,7%
TOTAL GENERAL	677	100%



- 0-Cuota inferior a renta de alquiler (100% o más)
- 1-Cuota inferior a renta de alquiler [66-100%)
- 2-Cuota inferior a renta de alquiler [33-66%)
- 3-Cuota inferior a renta de alquiler (0-33%)
- 4-Cuota superior a renta de alquiler (0-33%)
- 5-Cuota superior a renta de alquiler [33%-66%)
- 6-Cuota superior a renta de alquiler [66%-100%)

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).



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

CAMBIOS – 2021 / 2023

COMPRAR VS ALQUILAR	Número	Variación
Siempre cuota hipotecaria superior a renta de alquiler	161	25%
Siempre cuota hipotecaria inferior a renta de alquiler	116	18%
Cambio de verde a rojo	363	56,4%
Cambio de rojo a verde	4	0,6%
TOTAL GENERAL	644	100%

Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).



CÁTEDRA GRUPO TECNO CASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

COMPARACIÓN DE RENTA vs INTERESES PAGADOS

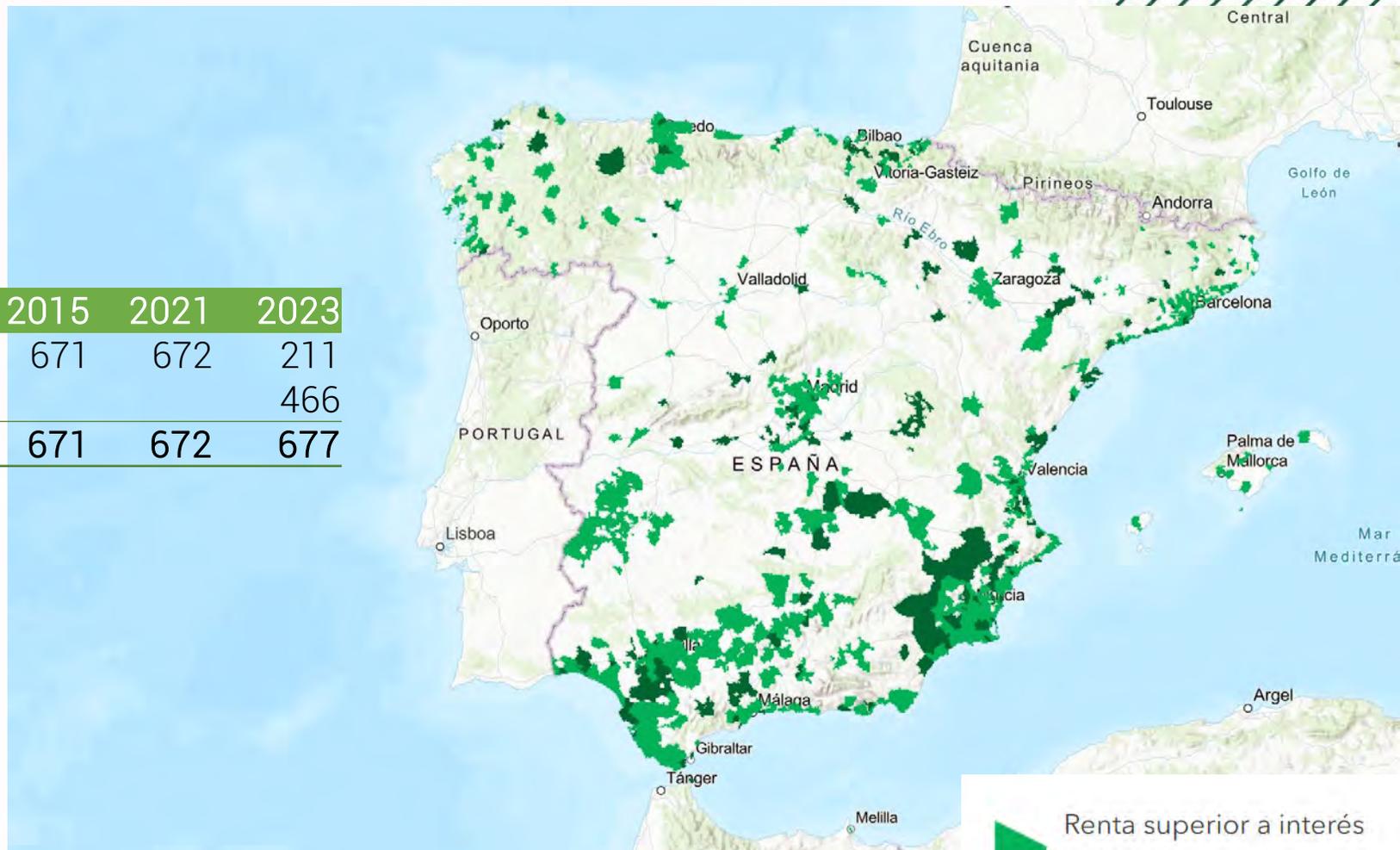
PRIMER AÑO

La renta del alquiler es superior a la cantidad pagada de intereses en todas las poblaciones en los tres periodos analizados.

FRANJAS RENTA-INTERÉS PRIMER AÑO	2015	2021	2023
Renta superior a interés (más de 50%)	671	672	211
Renta superior a interés (0 a 50%)			466
TOTAL GENERAL	671	672	677



Análisis elaborado por la Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF a partir de los datos de hipotecas del INE y de los datos de alquiler del Ministerio de Vivienda (Sistema Estatal Índices de Alquiler de Vivienda).

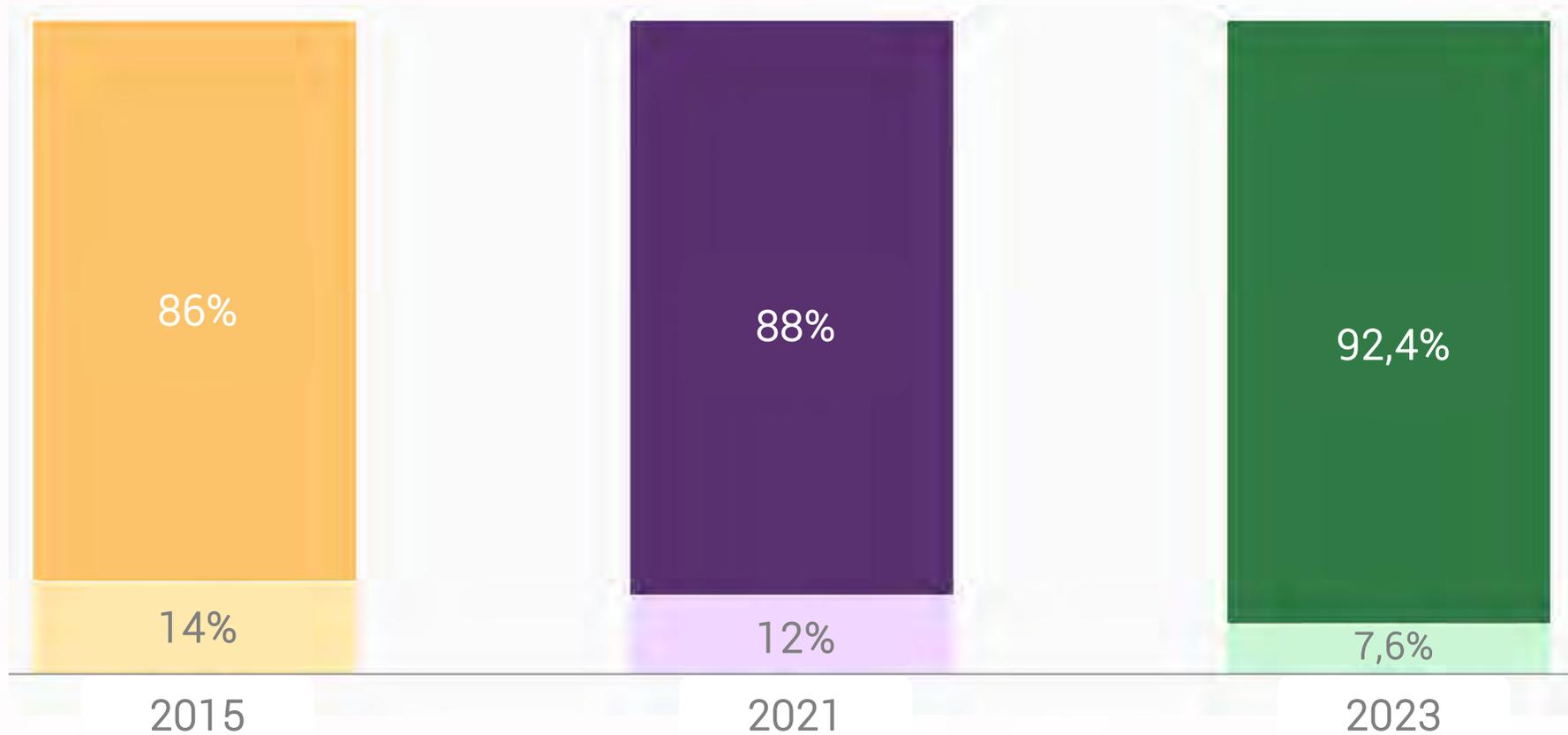


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASAS - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

-  Renta superior a interés (0-50%)
-  Renta superior a interés (más de 50%)

REDUCCIÓN DE LA OFERTA DE ALQUILER

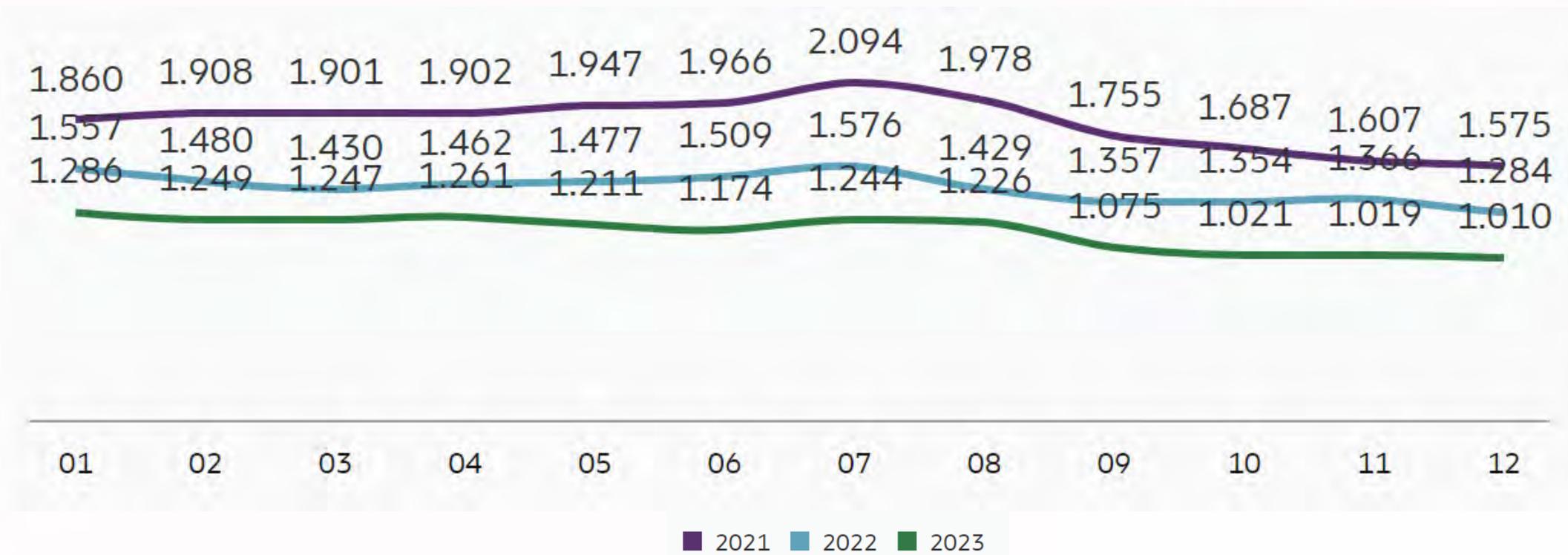
PROPORCIÓN DE VIVIENDAS EN VENTA Y EN ALQUILER



La tensión de la demanda hacia el alquiler coincide con la proporción de oferta de alquiler más baja de los últimos años.



DISMINUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN ALQUILER



DISMINUCIÓN DE LA OFERTA DE ALQUILER 2021/23

MEDIA VIVIENDAS EN ALQUILER POR OFICINA



- 57%
NACIONAL

MEDIA VIVIENDAS EN ALQUILER POR OFICINA



-70% - MADRID

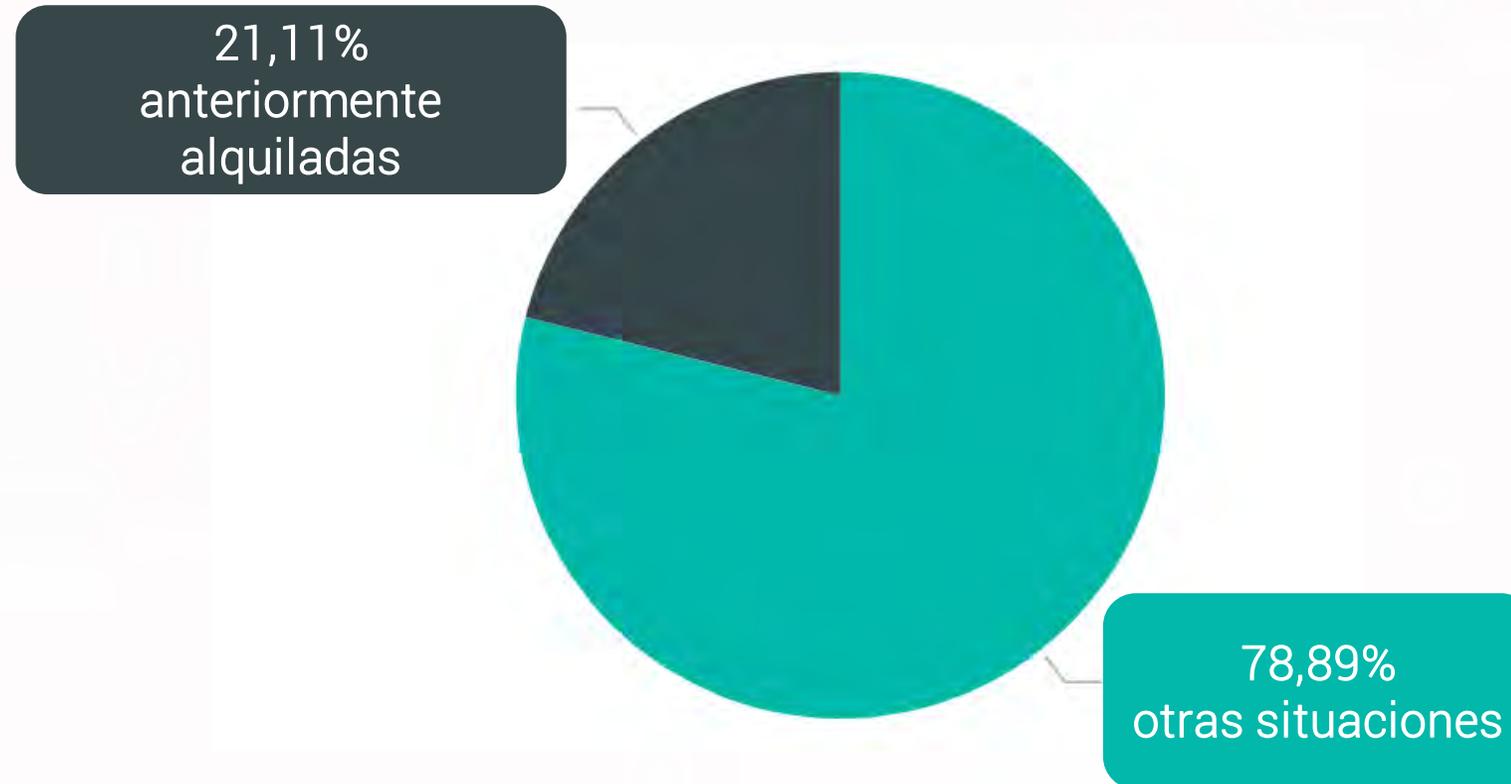
MEDIA VIVIENDAS EN ALQUILER POR OFICINA



-67,4% - BARCELONA

ESTADO DE LA VIVIENDA EN EL MOMENTO DE LA VENTA

VIVIENDAS ANTERIORMENTE EN ALQUILER / 2023



CONCLUSIONES

- El precio de la vivienda se estabiliza (1,69%), con crecimiento por debajo de la inflación.
- Crecimiento destacable del alquiler en las grandes poblaciones (5,4% a nivel nacional).
- Decrecimiento de la hipoteca media (-2%). Criterios de riesgo dentro de parámetros estándar.
- Disminución de las hipotecas a tipo fijo y crecimiento de las hipotecas mixtas (51%).
- La oferta de alquiler ha disminuido un 57% en 3 años. Un 21% de las ventas es de viviendas que anteriormente estaban en alquiler.

ANÁLISIS DEL LA CUOTA HIPOTECARIA vs RENTA DE ALQUILER (Datos índice Alquiler de Vivienda e INE)

- **A largo plazo** (proyección a 25 años). La comparación entre los intereses acumulados por la compra con hipoteca y las rentas de alquiler arrojan siempre saldo positivo a favor de la compra de la vivienda.
- **A corto plazo** (1 año). Existe mayor variabilidad, dependiendo de la renta de cada población y de los tipos hipotecarios en los diferentes periodos analizados. Los alquileres son superiores a los intereses en la totalidad de poblaciones.



A modern interior scene featuring a dark, textured wall, a light-colored wooden floor, a dark armchair, a round wooden coffee table with a glass vase containing a plant, and a black pendant light hanging from the ceiling.

JOSE GARCÍA MONTALVO

DIRECTOR DE LA CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF



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

XXXVIII INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

SEGUNDO SEMESTRE DE 2023



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

