

INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO DE HUELVA

2022
2ª edición

CON ESTE INFORME SABRÁS CÓMO EVOLUCIONA EL MERCADO INMOBILIARIO DE HUELVA, Y CUÁL ES LA PREVISIÓN A CORTO Y MEDIO PLAZO



ÍNDICE

1. Introducción

2. Compraventa de viviendas

- 2.1. Número de compraventas
- 2.2. Evolución del valor de tasación
- 2.3. Evolución del valor de publicaciones en portales inmobiliarios
- 2.4. Comparativa de precios de compraventa por Barrios / Zonas
- 2.5. Ejemplo de Análisis Comparativo del Mercado Inmobiliario

3. Alquiler de viviendas

- 3.1. Evolución del precio de alquiler
- 3.2. Rentabilidad de la vivienda alquilada

4. Previsión para el Mercado Inmobiliario de Huelva

1. INTRODUCCIÓN

Casi todos los días publican los medios de comunicación estadísticas del mercado inmobiliario.

Comparan subidas o bajadas de precios, aumento o disminución del número de operaciones, cada dato tiene su propia interpretación y los resultados finales son distintos unos de otros.

Tanta información puede llegar a confundir.

Uno de nuestros trabajos consiste en analizar continuamente el mercado inmobiliario de Huelva, utilizamos más de 3.000 datos que nosotros mismos hemos recopilado y los comparamos con las principales publicaciones.

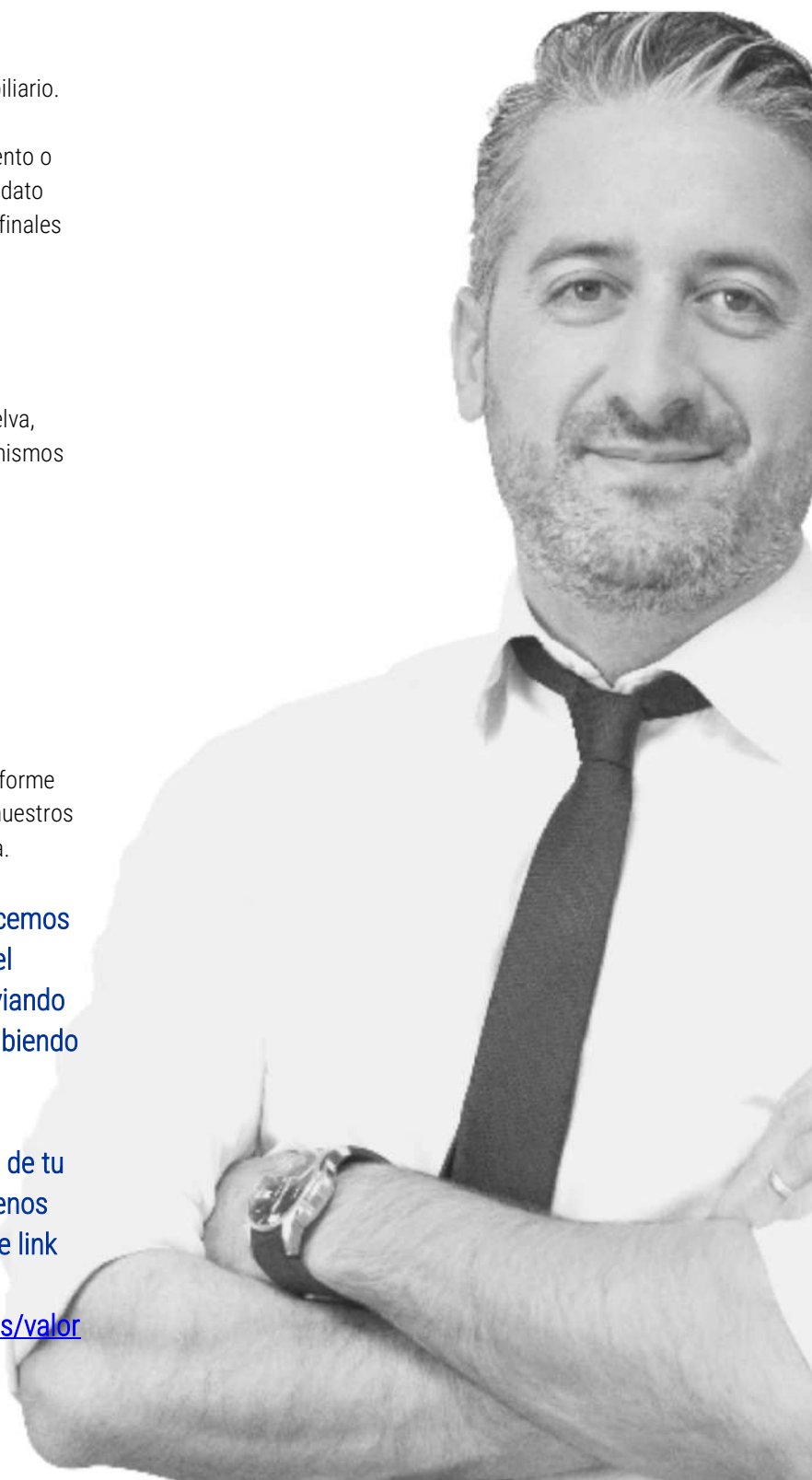
- Consejo General del Notariado
- Tinsa
- Idealista
- Registro de la Propiedad
- gesticasa.es

Parte del resultado de esos análisis es este informe que aporta claridad y nos ayuda a asesorar a nuestros clientes con información precisa y contrastada.

Si necesita más detalles, que profundicemos en los datos de tu zona, contacta con el equipo de gesticasa.es llamando o enviando un whatsapp al +34 651882879 o escribiendo a ismaelcastilla@gesticasa.es

También puede realizar una valoración de tu vivienda, 100% GRATIS, on-line y en menos de 1 minutos, pinchando en el siguiente link

<https://informedemercado.gesticasa.es/valor-a-tu-vivienda/>



2. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

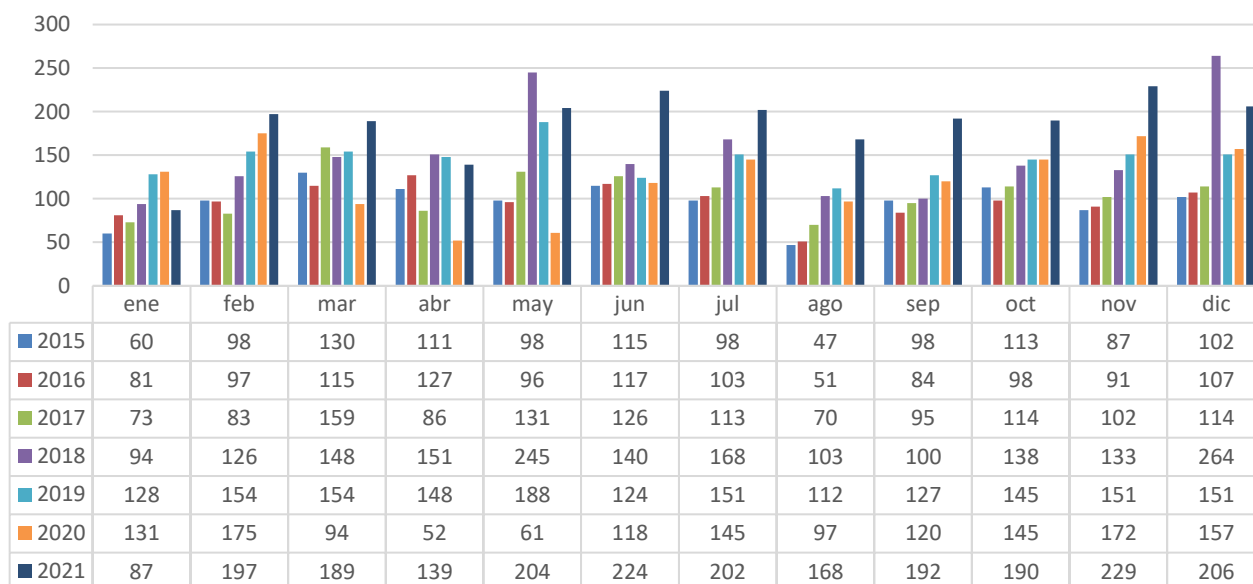
Vamos a analizar el número de compraventas realizadas en la ciudad de Huelva, cómo ha evolucionado el valor de tasación y los valores de publicación en los portales inmobiliarios.

Al final presentamos un ejemplo de un Análisis Comparativo del Mercado Inmobiliario de una zona de Huelva

2.1. Número de compraventas

Según los datos publicados por el Consejo General del Notariado, el número de compraventas firmadas ante notario en la ciudad de Huelva desde el año 2015, fue el siguiente:

Compraventas firmadas ante notario



El Estado de Alarma y el cierre temporal de la actividad, provocó que numerosas compraventas iniciadas en 2020 no pudiesen finalizarse. Además, generó en la población una sensación de inseguridad y futuro incierto, que hizo que las familias con una necesidad real de comprar viviendas, postergasen su decisión.

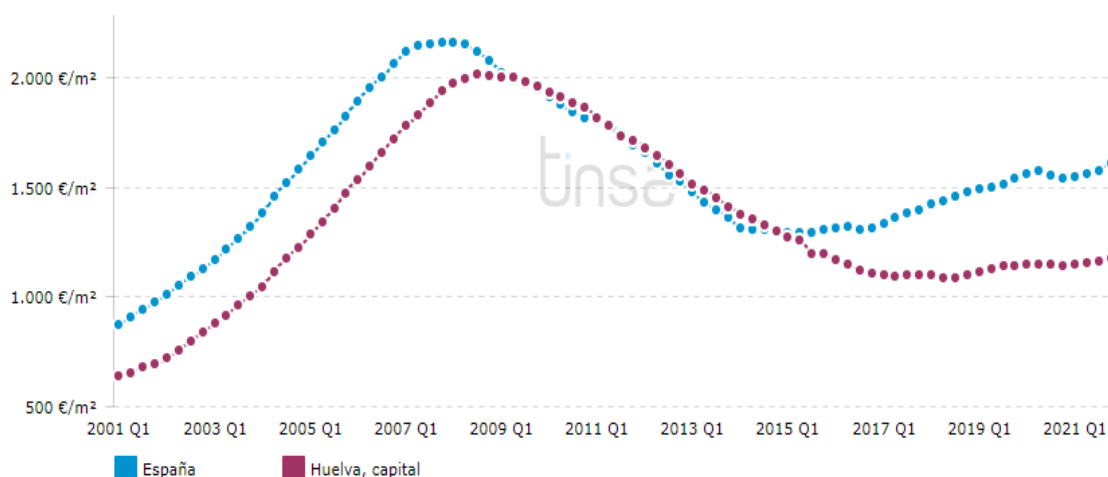
Lo que no se vendió en 2020, se acumuló y se ha vendido en 2021 y 2022

2.2. Evolución del Valor de Tasación

Para comprender la evolución desde 2001 del precio de compraventa de viviendas en la ciudad de Huelva, hemos utilizado la estadística elaborada por una de las más importantes Sociedades de Tasaciones Homologada por el Banco de España, Tinsa.

Es el valor medio de todas las tasaciones realizadas en la ciudad. Hay zonas de Huelva en las que el valor ha sido superior y en otras donde ha sido inferior.

Los valores de tasación son a largo plazo y son utilizados durante toda la vida del préstamo hipotecario, son un poco más elevados que los precios reales de compraventa



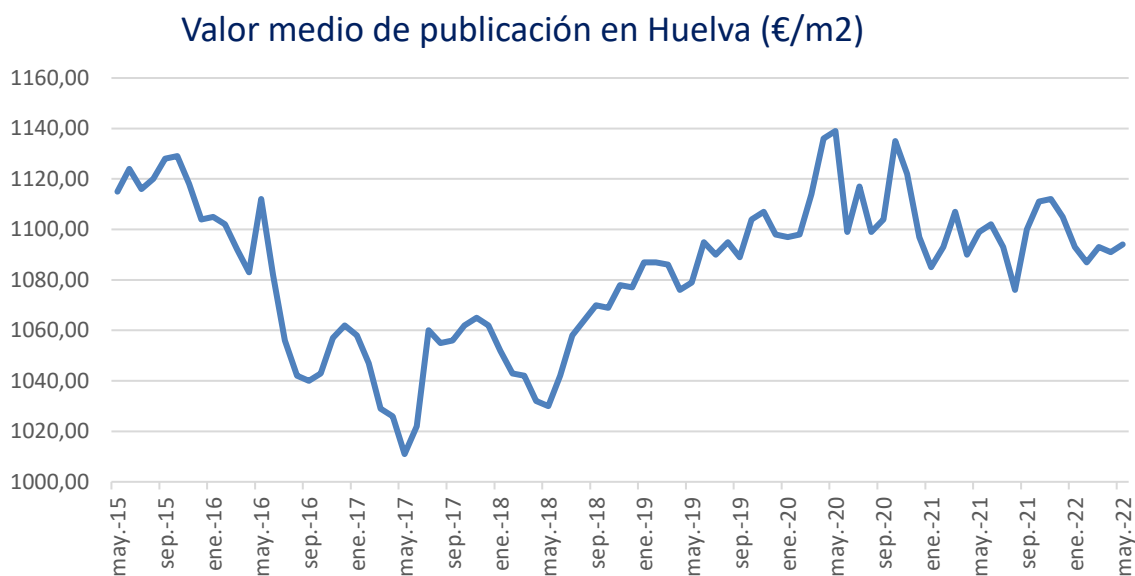
Fuente: Tinsa

Valor medio de tasación	2019	2020	2021
España	1.538	1.538	1.609
Huelva capital	1.139	1.137	1.171

Esta estadística muestra cómo el valor medio de tasación en toda España ha subido en 2021 un 4,6% con respecto a 2020, y en Huelva capital un 2,9%

2.3. Evolución del valor de publicación en los portales Inmobiliarios

Utilizando la estadística realizada por el principal portal inmobiliario de España, Idealista, observaremos la evolución de los precios de publicación en Huelva

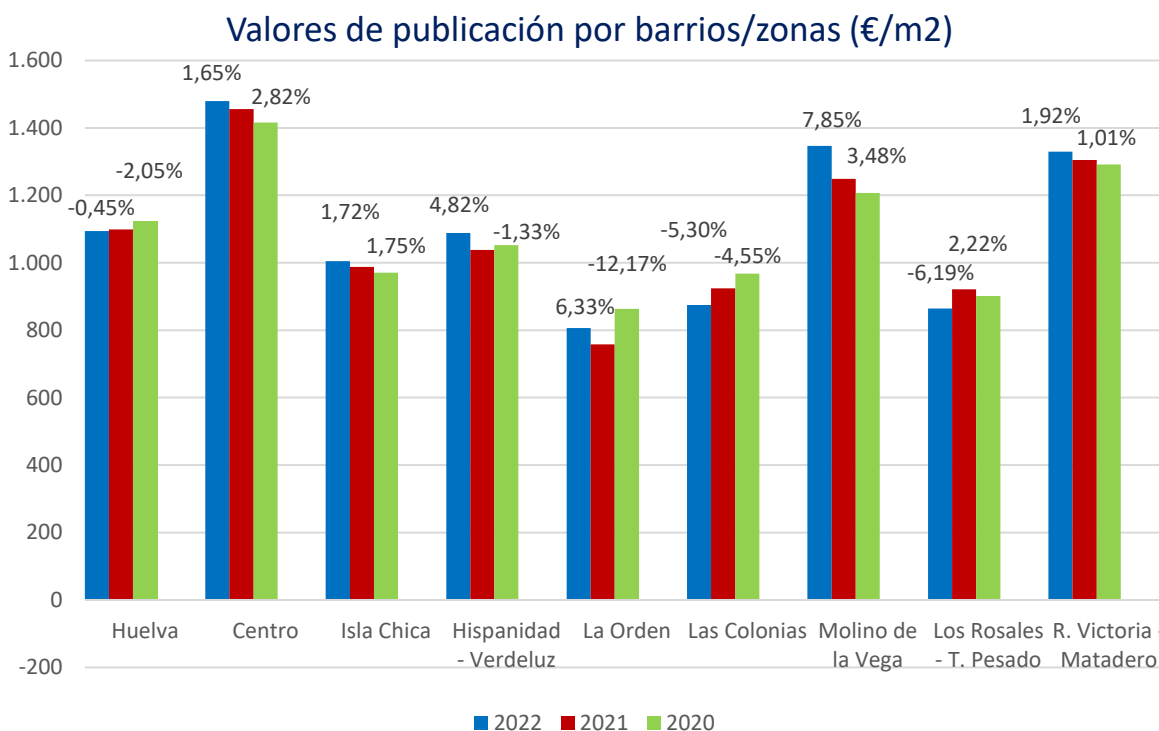


Fuente: Idealista

Esta estadística la podemos utilizar para saber la tendencia de los precios, pero no es recomendable para calcular los valores absolutos €/m2.

Muchas de las viviendas que se publican en los portales inmobiliarios terminan no vendiéndose, y las que sí se venden, lo hacen a un precio inferior al de publicación

2.4. Comparativa de precios de compraventa por Barrios / Zonas



Fuente: Idealista

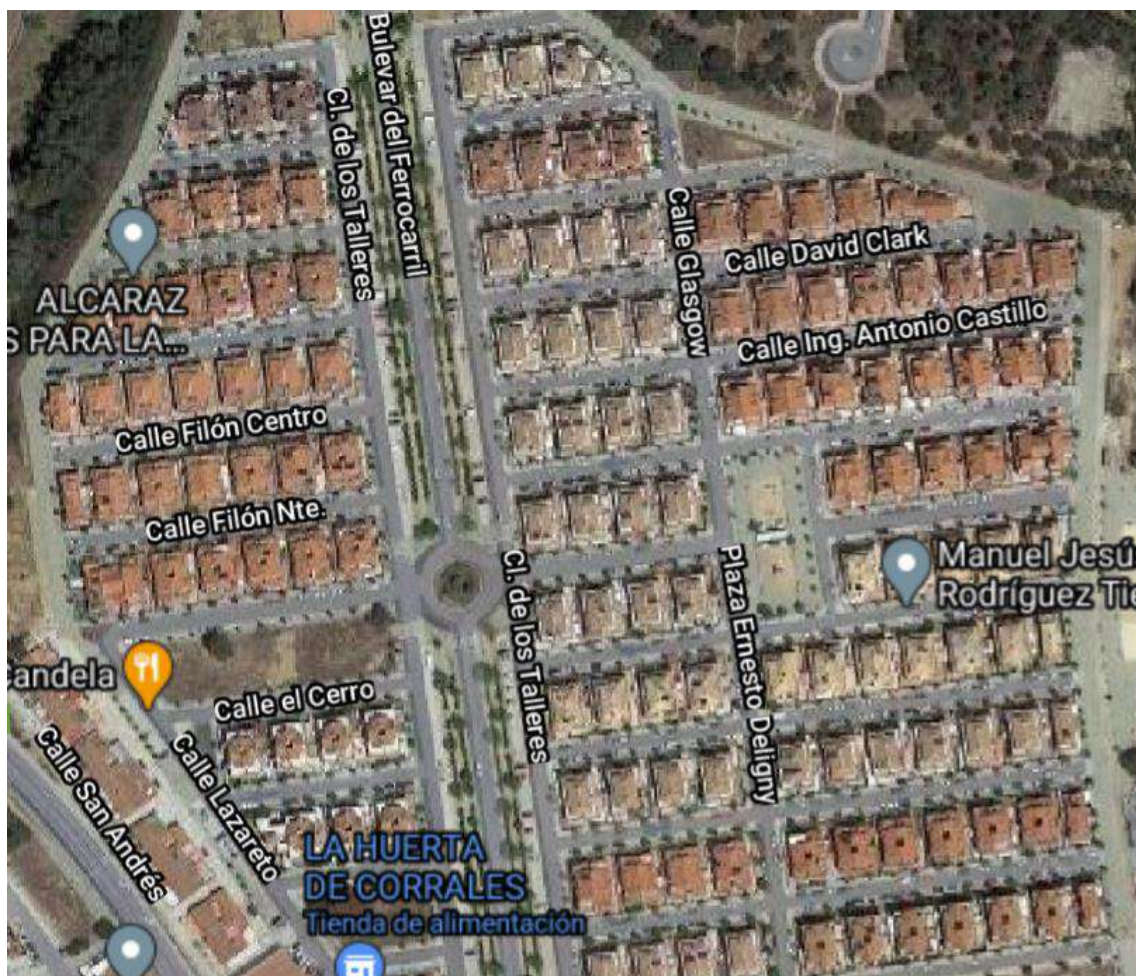
Una misma vivienda puede llegar a estar publicada hasta por 5 inmobiliarias distintas cada una con su propio anuncio con características y precios distintos. Esta información distorsiona la realidad del mercado inmobiliario y puede confundir

2.5. Ejemplo de Análisis Comparativo del Mercado Inmobiliario

Utilizando los datos de publicaciones en los portales inmobiliarios, el número de operaciones realizadas y los valores exactos de compraventa, realizamos un análisis comparando toda la información de la zona.

Cada zona tiene sus propios valores y evolucionan de forma distinta. La trayectoria de la zona de La Orden es totalmente distinta a la trayectoria de la zona de Pescadería, por ejemplo.

Para hacernos una idea de cómo sería un análisis comparativo del mercado inmobiliario, **vamos a estudiar la Urbanización Nuevo Corrales, ya** que en este informe no se han incluido datos del núcleo urbano de Corrales.

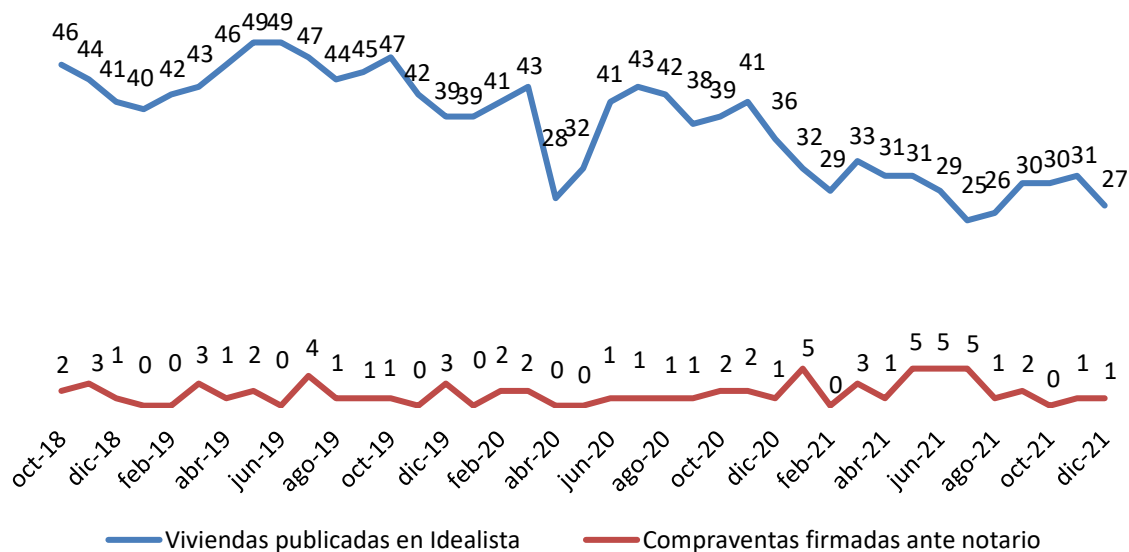


La mayoría son viviendas unifamiliares entre 123 y 174 m² distribuidos entre 3 ó 4 plantas construidas entre 2005 y 2009

Una consulta al Registro de la Propiedad (cada dato es una escritura de compraventa firmada ante notario) y contrastada por los seguimientos que realiza el equipo de gesticasa.es, arroja la siguiente información:

En 2019 se vendieron 16 viviendas, en 2020 se vendieron 13 viviendas y en 2021 se vendieron 29 viviendas

Esta es la relación de viviendas publicadas respecto a las viviendas vendidas

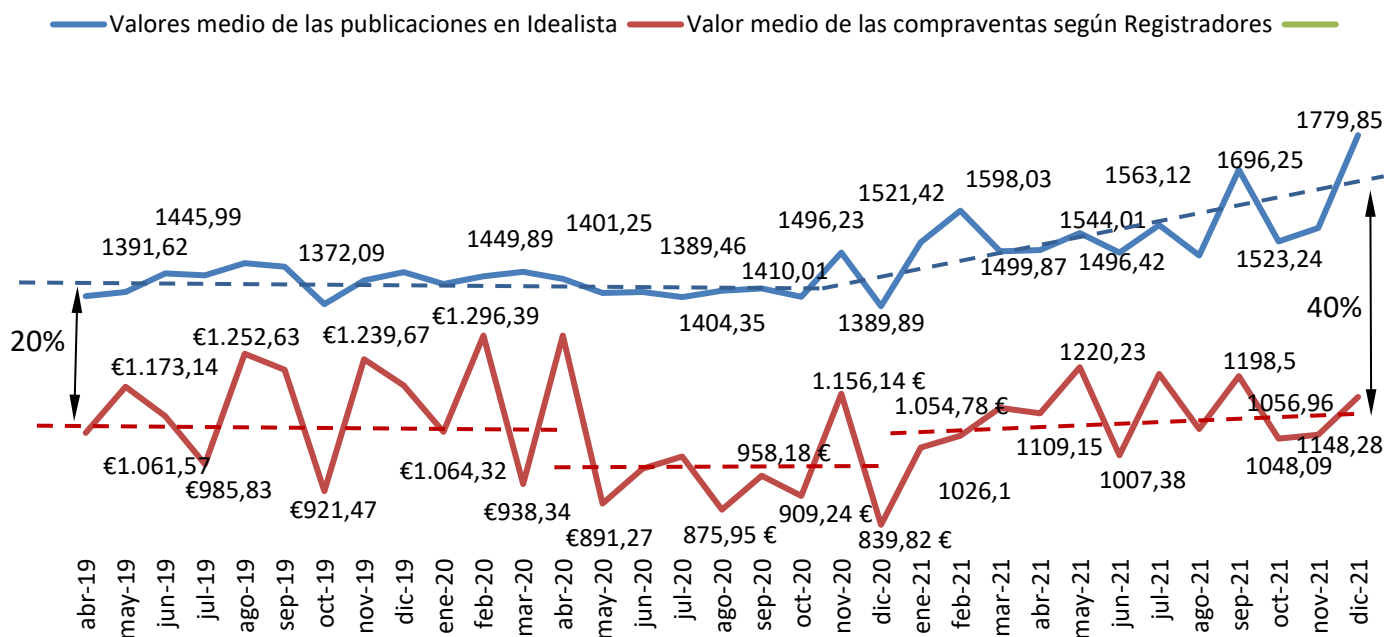


Fuente: Idealista y Registro de la Propiedad

Elaboración: gesticasa.es

Para vender 1 vivienda al mes, en 2019 debía haber 42 publicaciones, en 2020 debía haber 38 publicaciones y en 2021 debía haber 12 publicaciones

Esta es la relación de los valores de publicación respecto a los precios de venta



Fuente: Idealista y Registro de la Propiedad

Elaboración: gesticasa.es

Existe una diferencia del entre los valores de publicación en los portales inmobiliarios y los precios finales en los que se cierran las compraventas

Si quiere que realicemos un análisis comparativo como éste, totalmente GRATIS y SIN COMPROMISO, contacta con el equipo de gesticasa.es llamando o enviando un whatsapp al +34 651 88 28 79 o escribiendo a ismaelcastilla@gesticasa.es

También puede realizar una valoración de tu vivienda, 100% GRATIS, on-line y en menos de 1 minutos, pinchando en el siguiente link

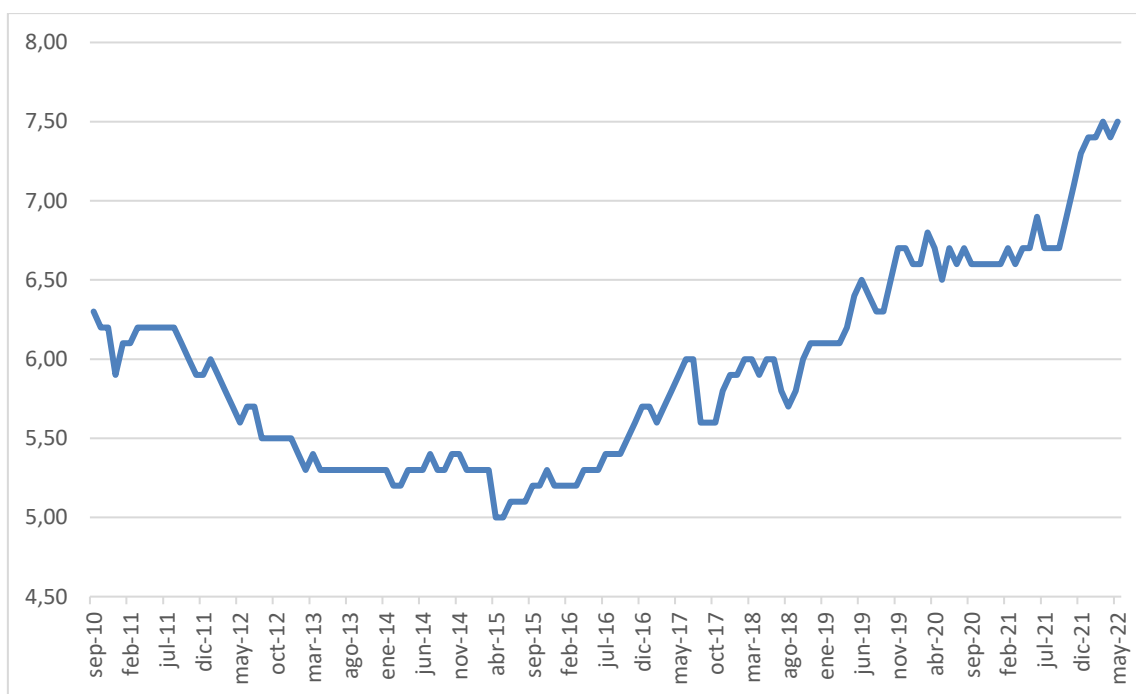
<https://informedemercado.gesticasa.es/valora-tu-vivienda/>

3. ALQUILER DE VIVIENDAS

Según el Instituto Nacional de Estadística INE, en su encuesta de hogares en régimen de tendencia en 2006 en Andalucía el 9,8% de los hogares eran arrendados y en 2018 ascendió a 13,1%. Ha subido la demanda de arrendamiento y ha bajado la oferta de viviendas en alquiler, por lo tanto, el precio de los arrendamientos ha subido.

Analizamos la evolución del precio de alquiler desde 2011, y comparamos los datos de 2022 con el año con menor precio.

3.1. Evolución del precio de alquiler



Fuente: Idealista

El valor más bajo es 5,00 €/m2 en abril y mayo de 2015 y el más alto es 7,50 €/m2 en mayo de 2022.

El precio de alquiler se ha encarecido un 50% en la ciudad de Huelva

Si utilizamos como referencia un piso de 65 m2 de un barrio de Huelva, en 2015 la renta de alquiler sería aproximadamente de 325 €/mes, y en 2022, la renta de alquiler podría ser de 480-500 €/mes.

3.2. Rentabilidad de la vivienda alquilada

Según Idealista, la rentabilidad bruta de una vivienda en el mercado de alquiler durante 2020 fue del 7,5%, subiendo una décima frente a 2019.

Según el último estudio, para el primer trimestre de 2022, la compra de una vivienda para ponerla en el mercado de alquiler ofrece una rentabilidad bruta a nivel nacional de 7,1%

Entre las capitales españolas, Lleida es la que resulta más rentable con un 8,5%, le siguen Huelva (8,2%) y en tercer lugar, Murcia (8,0%)

Todas estas ciudades han crecido la rentabilidad, y la capital onubense es donde más ha crecido

Cómo se interpretan estos datos, con valores reales:

Comprando una vivienda en 73.000 € y alquilándola en 500 €/mes, obtenemos una rentabilidad del 8,2%:

$$\frac{500 \frac{\text{€}}{\text{mes}} * 12 \frac{\text{meses}}{\text{año}}}{73.000 \text{ €}} * 100 = 8,2\%$$

Si esta rentabilidad la comparamos con algún producto financiero, por ejemplo un Bono a 10 años de deuda pública de España (2,55% según Tesoro público), los datos hablan por sí solos.

Con estas rentabilidades, es lógico que haya una fuga de capitales invertidos en productos financieros hacia las inversiones inmobiliarias.

4. PREVISIÓN PARA EL MERCADO INMOBILIARIO DE HUELVA

La crisis sanitaria de 2020 generó mucha incertidumbre en la población, frenando la actividad económica, y esto provocó que la mayoría de familias pospusieran su decisión de comprar. También provocó un aumento del ahorro de la familia.

Las ventas que no se cerraron en 2020 y se pospusieron, se acumularon y se firmaron en 2021, aumentando muy por encima de la media el número de compraventa.

Actualmente con una inflación galopante y descontrolada y los anuncios de una inminente subida de tipos de interés, esta generando en la sociedad una cierta cautela que está haciendo que las familias duden de aventurarse en nuevas inversiones y estén postergando las decisiones más importantes

Alquiler

Continuará la misma tendencia de 2020, poca oferta de viviendas en alquiler, y mucha demanda de arrendamientos, que mantendrá los altos precios de alquiler.

Además, los cambios en el mercado laboral han provocado reducciones de jornadas e inestabilidad en las familias generando dificultades para hacer frente a las altas rentas de alquiler, aumentando los retrasos e impagos.

Si a este escenario le sumamos los nuevos proyectos legislativos en materia de alquiler que generan inseguridad jurídica a los propietarios, durante 2022 los arrendamientos onubenses serán una olla a presión.

Hay que reconocer, que con un IPC por encima del 8%, la limitación al 2% de las actualizaciones de rentas, ha aliviado temporalmente a los inquilinos.

En gesticasa.es analizando profundamente los riesgos de cada arrendamiento, para evitar las inseguridades de nuestros propietarios

Compraventa

La explosión de demanda de compra de 2021 se está conteniendo y las noticias de la incertidumbre económica, subidas de tipos de interés y aumento de los precios, esta creado en las familias inseguridades y prudencia.

Las autoridades monetarias están anunciando las subidas de tipos de interés y esto provocará el encarecimiento de la financiación que impactará de lleno en los precios de las viviendas.

El equipo de gesticasa.es continuará recopilando datos e información para contractarla con la realidad de Huelva y poder asesorar a nuestros clientes con buen criterio para que puedan tomar decisiones acertadas

Con la información correcta y los cálculos precisos, podrá tomar decisiones acertadas

Oficina

Calle Vázquez López nº 10-12
Galería Comercial – Local 3
21.001 – Huelva
España

Contacto

+34 651 88 28 79
ismaelcastilla@gesticasa.es

<https://www.gesticasa.es>

Horario:

De lunes a viernes
de 9h a 14h
y de 17h a 20h
Sábados con cita previa