



Los precios del alquiler suben un 10% en Valladolid, hasta los 490€ de media

La compraventa de pisos cae un 17%, mientras que aumenta un 6% el coste de la vivienda usada

J. AYUSO SANTAMARÍA VALLADOLID
El precio de la vivienda usada en Valladolid sube un 6% durante el primer semestre del 2019, mientras que en el mismo periodo de tiempo de 2018 el metro cuadrado costaba 971 euros, el valor del metro cuadrado en el presente año ronda los 1.030 euros, según un informe presentado por Tecnocasa sobre precio de vivienda usada en Valladolid. De forma contraria, las transacciones de compraventa disminuyeron el 17,1%, pasando de 1.918 operaciones en los seis primeros meses de 2018 a 1.589 en el mismo periodo de 2019.

Los precios de los alquileres también suben en Valladolid, en concreto un 10% durante el último año. Hay que destacar que el alquiler ha cambiado su tendencia de precios desde 2017. Hace dos años, los alquileres medios estaban por debajo de los 400 euros, con el 68,2%, y el 31,8% estaría entre los 400 a 600 euros. En 2019, el rango de rentas mayoritario sería el de 400 a 600 euros, con el 73,7%, frente al 26,3% de los arrendamientos en la franja de menos de 400 euros. Según Tecnocasa, el alquiler medio estaría en la capital en 490 euros.

Desde la inmobiliaria, que presentó estos datos ayer, hablan de ralentización del mercado inmobiliario al pasar del 16% del 2018 frente al 2017, al 6% de subida de 2019 al año pasado. Ante esta situación, Vittorio Rossi, presidente de Tecnocasa en España, argumentó que la situación se debe a una fase de «reajuste» del mercado hacia una mayor madurez y «autorregulación» y que «no hay un pinchazo».

Los datos presentados por Tecnocasa sobre el mercado de vivienda de Valladolid recogen que el mayor volumen de viviendas vendidas se encuentra en la franja de menos de 75.000 euros. Esta cifra aumenta en 2,7 puntos porcentuales respecto al año pasado, cuando el 57,4% de los pisos estaban en este rango de coste. Hay que destacar que el porcentaje de ventas de este tipo en 2016 fue del 76,8% del total y que, hasta la actualidad, esa cantidad se ha visto reducida. Por otra parte, el 32,6% de las casas vendidas costaron entre 75.001 euros a 150.000 euros y solo 7,2% de los domicilios estarían entre los 150.001 euros a los 225.000 euros.

De todas las ciudades del estu-

dio de Tecnocasa, -Madrid, Barcelona, Sevilla, Zaragoza, Málaga, Valencia y Valladolid- la capital del Pisuerga es la localidad con mayor porcentaje de ventas de pisos de menos de 75.000, seguido de Zaragoza con un 45,9% y Sevilla, con un 35%. Este sería uno de los motivos, por los que la inmobiliaria consideran a Valladolid como un buen lugar para invertir en vivienda por el precio total, nivel de alquileres -estimados en 5.880 euros anuales- y que se amortiza la adquisición en 153 meses -12 años y nueve meses-.

TIPO DE CASA Y COMPRADOR

Dentro de la tipología de la vivienda, las más vendidas tenían ascensor -el 73,4%-, tendría un tamaño de 60 a 80 metros cuadrados -el 51,8%-, mientras que las de 80 a 100 son el 27,3%, contaría con tres dormitorios -el 67,6%- y tendría una antigüedad de 40 a 60 años.

El comprador, a la hora de hacerse con una vivienda, lo hace de forma mayoritaria como primera vivienda -el 63,2%- y de forma creciente, como inversión, el 30,9% de los para ofrecer esta casa en alquiler. Este porcentaje ha ido aumentando en los último

años, desde el 14% de 2017 al 30,9% actual. Valladolid se sitúa por encima de la media nacional, del 27%, de inversores y se encuentra en niveles parecidos a Zaragoza -31,3%- y Sevilla -31,1%-.

El perfil del comprador de primera vivienda en Valladolid se caracteriza por solicitar mayoritariamente hipotecas -el 77,9%-, tener entre 25 a 44 años -el 53,5%-, con un contrato indefinido -77,8%- y estudios básicos -45,2%- o secundarios -39,5%-.

inversor difiere del anterior porque prefiere pagar al contado -el 78,57%-, tiene una edad de entre 45 a 54 años -el 35,7%- y coincide en el tipo de contrato que tiene, indefinido, -el 47,6% y estudios básicos.

Las personas que buscan alquilar lo que contratan es que tenga ascensor -el 75,3%-, tenga entre 60 a 80 metros cuadrados -el 55,8%-, tres dormitorios -el 70,1%-, que la casa tenga entre 40 a 60 años y que el domicilio esté amueblado -85,7%-.

Esta última característica que Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes, reseñó como destacada sobre otras ciudades como Barcelona, donde los inmuebles en alquiler no cuentan con mobiliario. El perfil del inquilino se caracteriza por tener entre 25 y 44 años, tener un contrato indefinido y estudios básicos.