

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALLADOLID

Los particulares sobrevaloran sus viviendas un 21%

El precio de la vivienda usada en Valladolid ralentiza su subida

Valladolid, 21 de noviembre de 2019.- En el primer semestre de 2019, el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad de Valladolid se situó en 1.030€, con una variación del 6% en relación a un año antes. La variación anterior (2017 - 2018) fue del 16%, con lo que el precio de la vivienda usada en la ciudad ralentiza su subida.

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Valladolid*, estudio elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en la ciudad de Valladolid, donde el grupo cuenta con 9 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en la ciudad.

MERCADO INMOBILIARIO E INVERSORES EN VALLADOLID

Sergio Maroño, Área Manager de Castilla y León, ha comentado que *'actualmente es necesario rebajar más la vivienda que en años anteriores, un 6,39% concretamente en el primer semestre de este año'*. Hace un año, la rebaja media fue del 4,9%. Maroño también ha destacado que el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad está en la franja de menos de 75.000€, un 60% de las operaciones realizadas.

Por su parte, Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, ha comentado que la ciudad de Valladolid es atractiva para el inversor. Fe de ello es el importante número de compraventas realizadas con esta motivación en el último año, un 30,9% del total de operaciones realizadas en la ciudad. Se trata de un porcentaje que ha crecido casi 17 puntos en los dos últimos años, pues partíamos de un 14% en 2017.

Este dato, además de estar en crecimiento y ser significativo en el último año, **está por encima de la media nacional (27%)**. Valladolid presenta porcentajes similares a Madrid (30,1%), Zaragoza (31,3%) y Sevilla (31,1%) en atractivo inversor, dada la alta rentabilidad bruta al rentar la vivienda.

El perfil del inversor en la ciudad es el de una persona que compra una vivienda al contado (78,5%), tiene una edad comprendida entre 45 y 54 años (42,86%), cuenta con un contrato laboral indefinido (47,62%), tiene estudios básicos (40,48%) y es de nacionalidad española (97,62%).

LOS PARTICULARES SOBREALORAN SUS VIVIENDAS

Cubero ha comentado, en relación al precio de la vivienda, que *'Valladolid presenta actualmente buenas oportunidades inmobiliarias'*. Y ha añadido: *'es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus viviendas en los portales inmobiliarios, un 21% en concreto en la ciudad de Valladolid, incorporando al precio actual expectativas de subidas futuras, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad, en un momento en el que los precios empiezan a estabilizarse'*. Así estas viviendas no encuentran comprador y se mantienen mucho tiempo a la venta.

COMPRAR PARA ALQUILAR

Óscar Benedet, portavoz de Kiron en Valladolid, ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Así, con un inmueble en alquiler en Valladolid se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual superior al 7,8%'*. El tiempo necesario para recuperar la inversión en el inmueble, es decir, el número de años necesarios para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler ronda los 13 años (153 meses).

Con estos datos, una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble de 75.000€, con una hipoteca de 60.000€, a un interés anual del 2,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 269€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 490€, con una diferencia de 221€.

Asimismo, cabe destacar que durante el último año, el precio del alquiler en la ciudad de Valladolid se ha incrementado un 10%, siendo la franja de precios de alquiler más común, y la que más crece, la que va de 400€ a 600€ (73,7% del total de los alquileres en Valladolid).

Finalmente, también podemos destacar el perfil del inquilino en la ciudad de Valladolid y las características del inmueble alquilado en el último año. El inquilino tipo cuenta con un contrato laboral indefinido (79,2%), tiene entre 25 y 44 años (57,1%) y estudios básicos (41,5%). Por su parte, el inmueble alquilado tipo tiene las siguientes características: cuenta con ascensor (75,3%), tiene entre 60 y 80 metros cuadrados útiles (55,8%), 3 habitaciones (70,1%) y la finca tiene entre 40 y 60 años de antigüedad (72,7%).

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). La empresa fue fundada por su actual presidente, Oreste Pasquali, y en 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y financiero líder en España y Europa. El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y financiera líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 655 oficinas franquiciadas. Tecnocasa cumple este año su 25 aniversario en España. Más información en: www.tecnocasa.es.