

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALLADOLID

El mercado inmobiliario en la ciudad se encuentra en *'fase de crecimiento'*, una fase que se caracteriza por un *'alto volumen de ventas y unos precios relativamente bajos'*.

Una parte importante de la oferta inmobiliaria de particulares está sobrevalorada.

El pequeño inversor copa el 32,6% de las compraventas de segunda mano en Valladolid

Barcelona, 25 de noviembre de 2021.- El 32,6% de las compraventas de viviendas de segunda mano realizadas en la ciudad de Valladolid en 2021 han sido hechas por pequeños inversores. Se trata de una cifra que supera ampliamente el dato nacional (20,9%), y que ha aumentado un 11,3% en relación a 2020 (21,3%).

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Valladolid*, estudio elaborado por el Grupo Tecnocasa con la información obtenida de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por su red de oficinas en la ciudad, donde el Grupo Tecnocasa cuenta con 13 oficinas franquiciadas, y un total de 18 en Castilla y León.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha explicado en rueda de prensa que el mercado inmobiliario en Valladolid está actualmente en *'fase de crecimiento'*, una fase que se caracteriza por un *'alto volumen de ventas y unos precios relativamente bajos'* al analizar la serie histórica de la ciudad desde el año 2005.

Cubero ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Con un inmueble en alquiler en Valladolid se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual superior al 7,64%'*. 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 se sitúa en 13 años (157 meses).

'Los precios actuales, la amplia oferta disponible y la buena rentabilidad bruta del alquiler hacen que la ciudad de Valladolid sea atractiva para el inversor', ha comentado Cubero, quien ha añadido: *'es importante buscar bien entre toda la oferta disponible y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios, un 20% concretamente en la ciudad de Valladolid'*.

MERCADO INMOBILIARIO

El precio de la vivienda de segunda mano en la ciudad de Valladolid ha crecido un 3,41% en *variación interanual*, lo que sitúa el metro cuadrado en 1.097 euros. Cubero ha explicado que en la ciudad de Valladolid *'hay dos franjas de precios predominantes, que aglutinan prácticamente la totalidad de compraventas realizadas. Son la franja de hasta 75.000€ (47,6%) y la franja de entre 75.000 y 150.000€ (47,6%)'*.

En relación a las **características de las viviendas vendidas en la ciudad durante este 2021**, éstas disponen mayoritariamente de **ascensor (76,1%)**, cuentan con **3 dormitorios (68,3%)**, tienen una superficie de **entre 60 y 80 metros cuadrados (41,3%)** y una antigüedad media de **entre 40 y 60 años (67,4%)**.

Por su parte, **el mercado del alquiler en la ciudad muestra una variación interanual del 5,7%** (con el metro cuadrado en 7 euros). La franja de alquiler más común en Valladolid es la de inmuebles de entre **400 y 600 euros al mes**, franja que representa el **76,7%** de los nuevos alquileres.

Cubero ha destacado que *'tras la COVID-19, los nuevos compradores manifiestan interés por viviendas con balcón / terraza'. 'Este requisito ha crecido a raíz del confinamiento. Eso sí, siempre en la misma zona donde ya residen'*. Cubero también ha añadido que el mercado inmobiliario en la capital vallisoletana es actualmente un **mercado dinámico** que no sólo despierta el interés del mercado local, sino también de aquellas personas nacidas en la ciudad y residentes en otras provincias que gracias al teletrabajaado han podido volver a su ciudad de origen.

MERCADO FINANCIERO

Más de la mitad de los compradores, concretamente el **69,3%**, ha necesitado en 2021 una **hipoteca para adquirir una vivienda en Valladolid**. El tipo de interés medio más aplicado en la ciudad este año 2021 es el **tipo de interés fijo (87%)**, porcentaje que, a modo de ejemplo, en 2018 sólo representaba el 25% del total de hipotecas tramitadas en la ciudad. Las hipotecas fijas han crecido de manera exponencial en los últimos años en Valladolid, de igual forma que lo han hecho en el resto del país.

COMPRAR VS ALQUILAR

En Valladolid, **una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler**. A modo de ejemplo, por un inmueble de **82.500€ (75 metros cuadrados)**, con una hipoteca de **66.000€ (80% del valor de tasación de la vivienda)**, a un **interés anual del 1,5%** y con un plazo de **25 años**, la cuota mensual del préstamo sería de **296€**, mientras que la renta mensual al **alquilar el inmueble subiría a 525€**, con una diferencia de **229€ al mes**. Por este motivo, Cubero ha destacado que *'la compra es la opción adecuada y perfecta para aquellos perfiles de clientes que cuentan con ciertos ahorros previos'*.

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 en 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, Kíron y Techorete, y cuenta con **más de 730 oficinas franquiciadas**.

Más información en: www.tecnocasa.es // prensa.tecnocasa.es.