

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

VALLADOLID



LÁZARO CUBERO

DIRECTOR DE ANÁLISIS

GRUPO TECNOCASA // MÁS DE 735 OFICINAS



EL GRUPO TECNOCASA EN 2021

COMPRAVENTAS

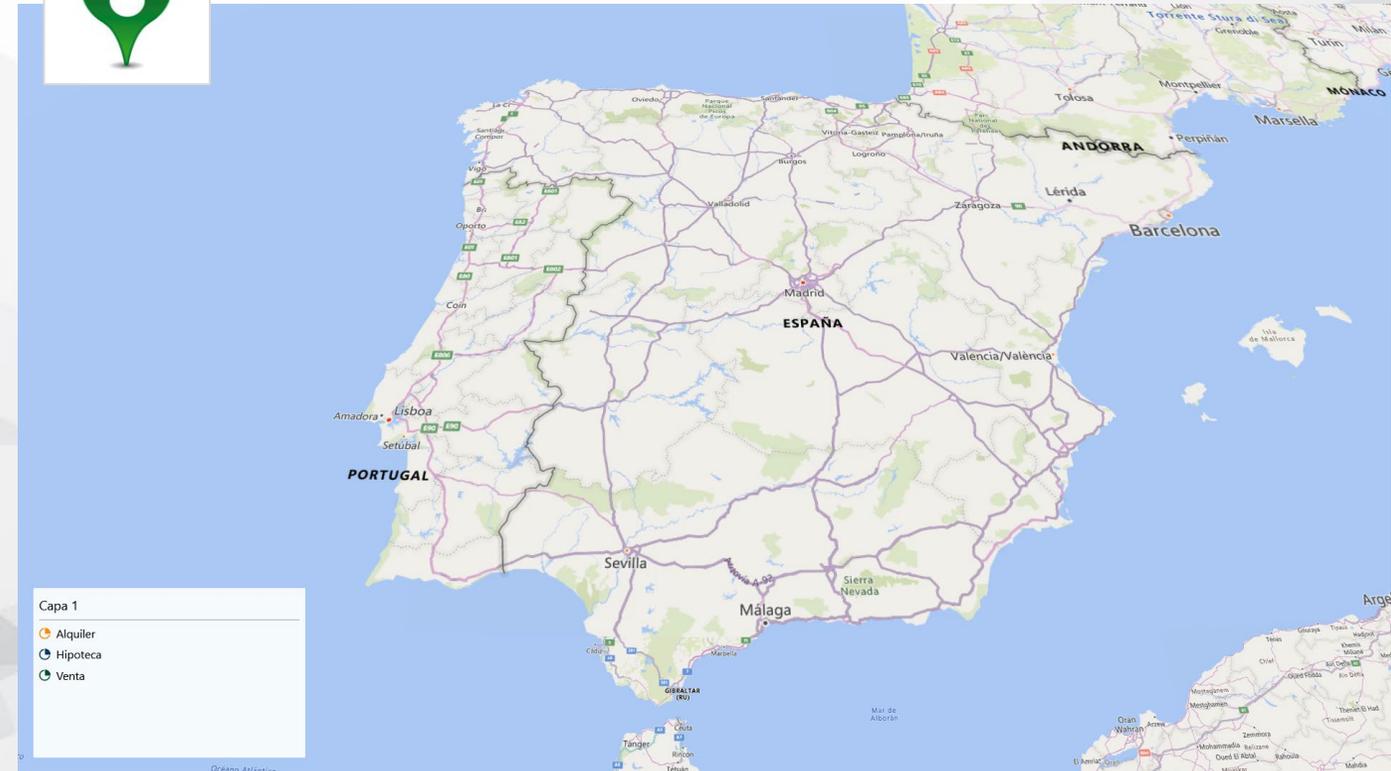
De enero a octubre de 2021, hemos intermediado en 11.000 compraventas inmobiliarias.

HIPOTECAS

En 4.400 hipotecas.

ALQUILERES

Y en 5.800 alquileres.



EL GRUPO TECNOCASA EN...



TECNOCASA – 11 oficinas
KIRON – 2 oficinas

13

EQUIPO
COMERCIAL

48

VALLADOLID CIUDAD

UBICACIÓN DE LAS OFICINAS



**DESARROLLO DE UNA NUEVA OFICINA EN:
LAGUNA DUERO**

EL GRUPO TECNOCASA



VALLADOLID

COMPRAVENTAS

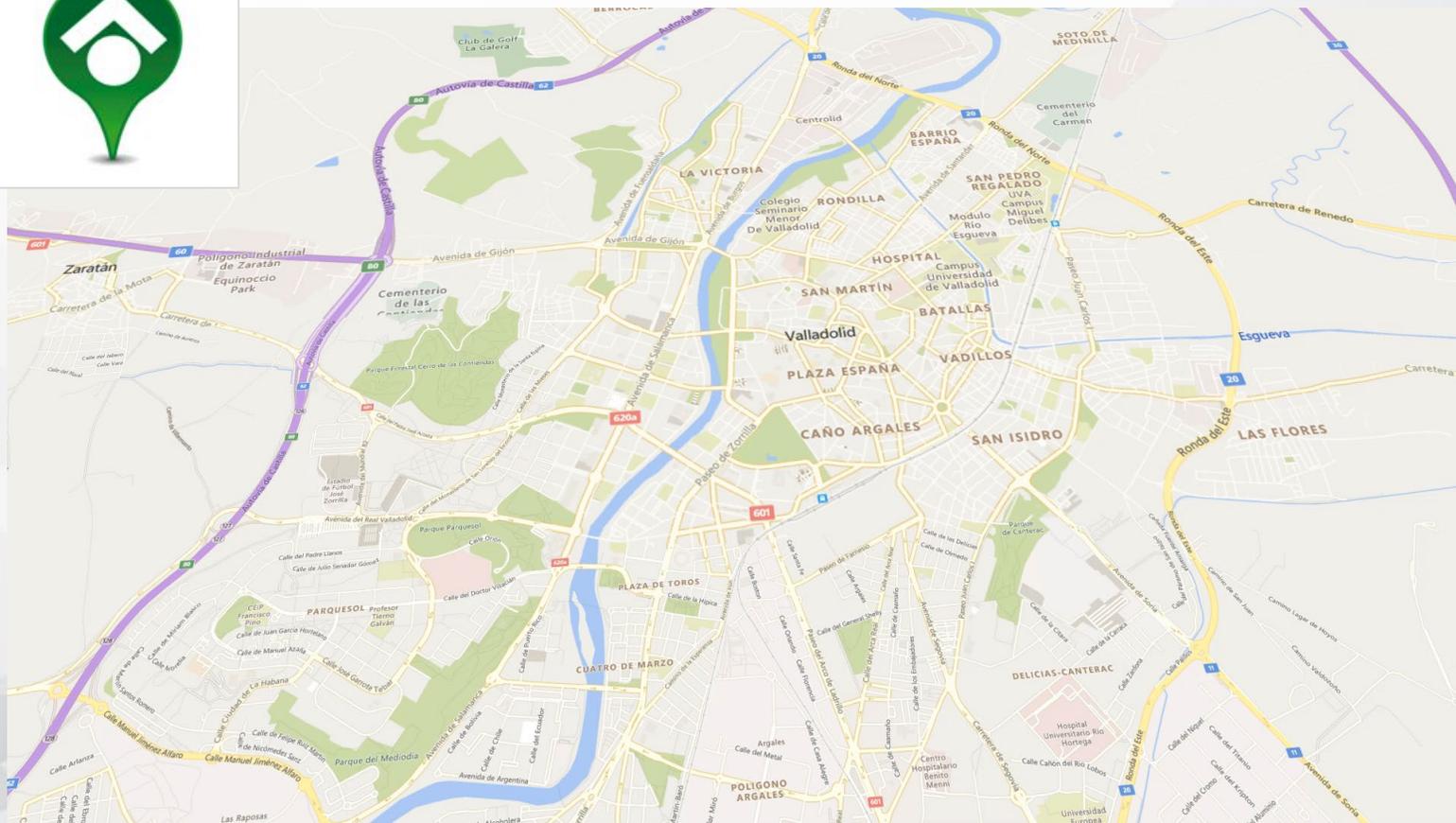
De enero a octubre de 2021, en Valladolid hemos intermediado en 220 compraventas inmobiliarias.

HIPOTECAS

En 73 hipotecas.

ALQUILERES

Y en 77 alquileres.

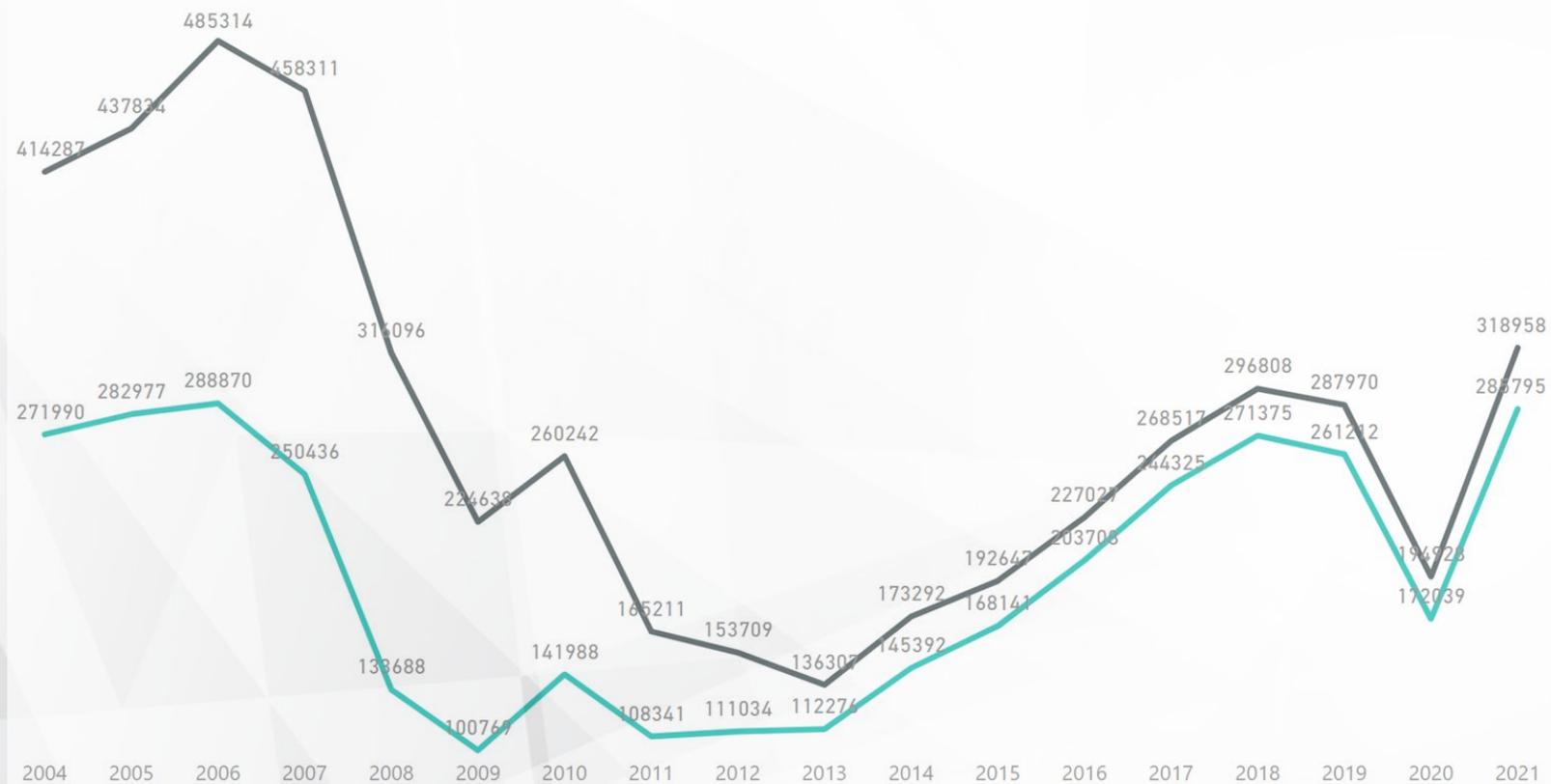


MERCADO INMOBILIARIO



EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS – DATO NACIONAL

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004-2021)



318.958

Total 2021

% último periodo

63,63

% 2019-2021

10,76

285.795

2º mano 2021

% último periodo

66,12

% 2019-2021

9,41

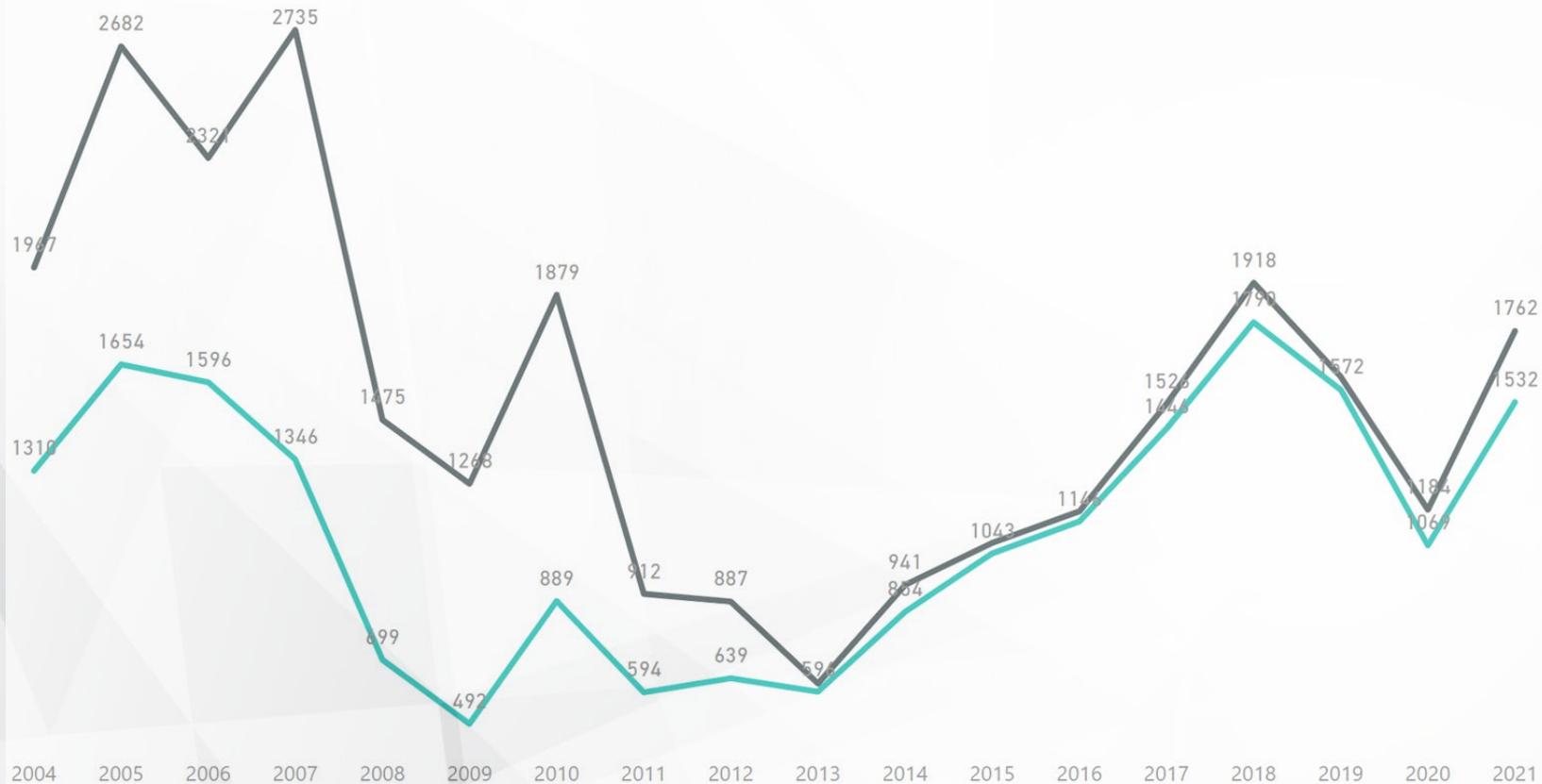
Las ventas de segunda mano se han incrementado un 9% respecto al dato de 2019.



VALLADOLID

EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004-2021)



1.762

Total 2021

% último periodo

48,82

% 2019-2021

9,17

1.532

2º mano 2021

% último periodo

43,31

% 2019-2021

-2,54

El total de compraventas en Valladolid ha crecido un 9% respecto a 2019, las ventas de segunda mano han decrecido ligeramente un 2,5%.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



VALLADOLID

COMPRAVENTAS // 3,41%

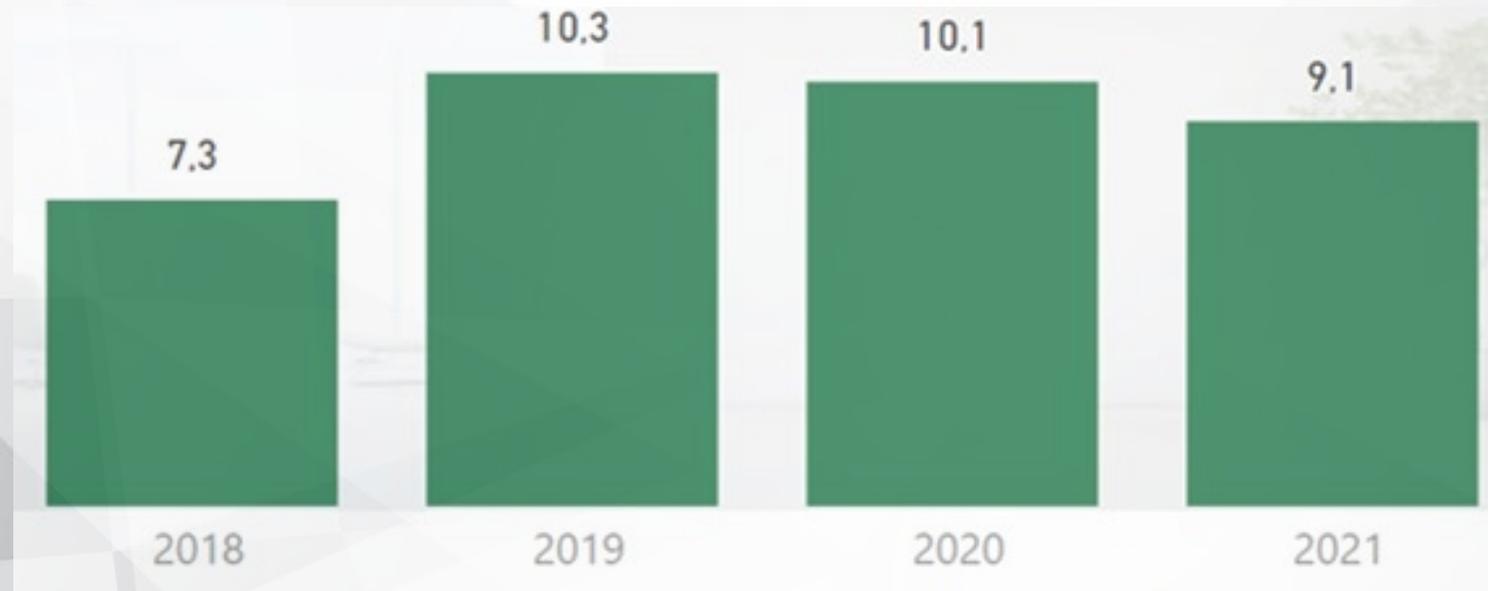


PRECIO – NEGOCIACIÓN



VALLADOLID

EVOLUCIÓN DE LA REBAJA SOBRE EL PRECIO INICIAL



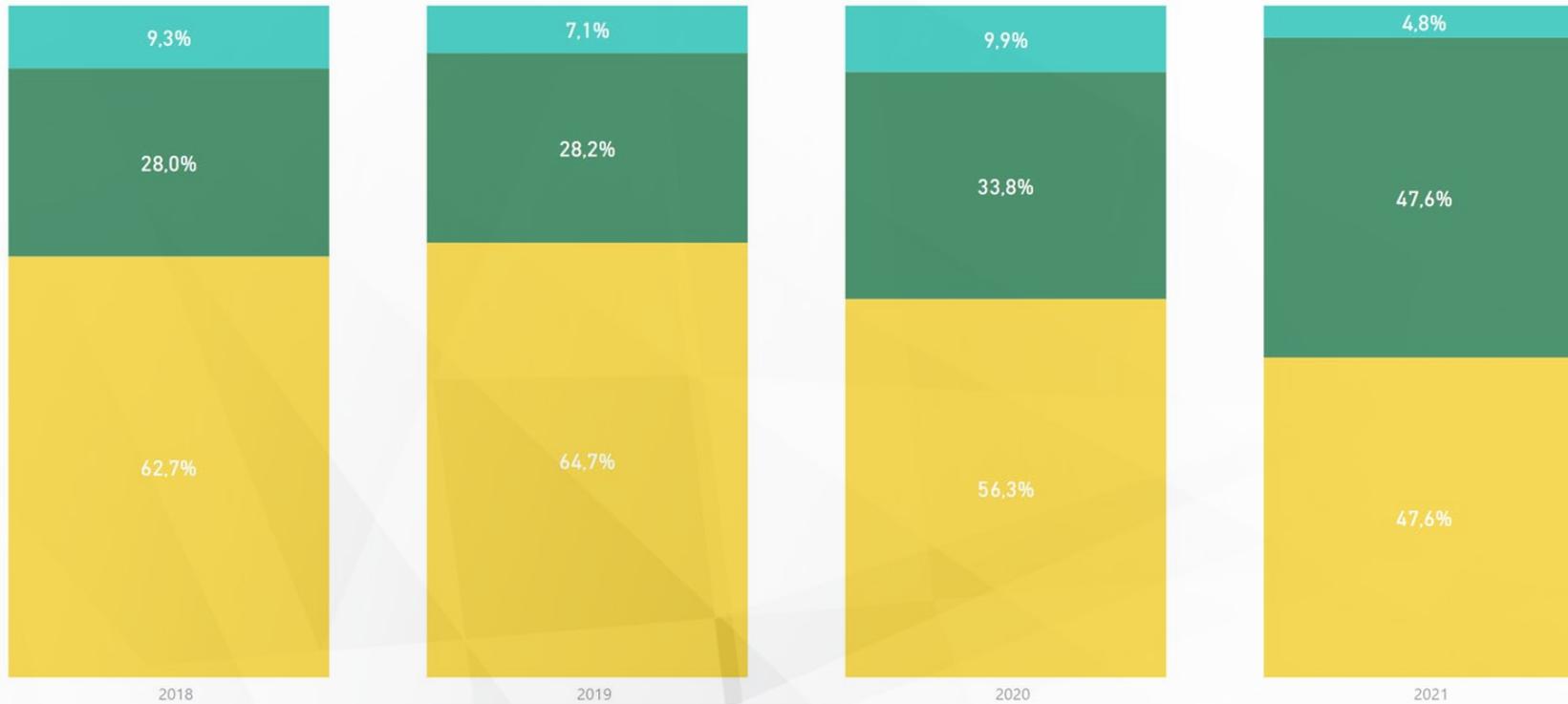
En 2021, la negociación ha disminuido un 1%.



VALLADOLID

FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

● 1 -75.000€ ó menos ● 2 -75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€



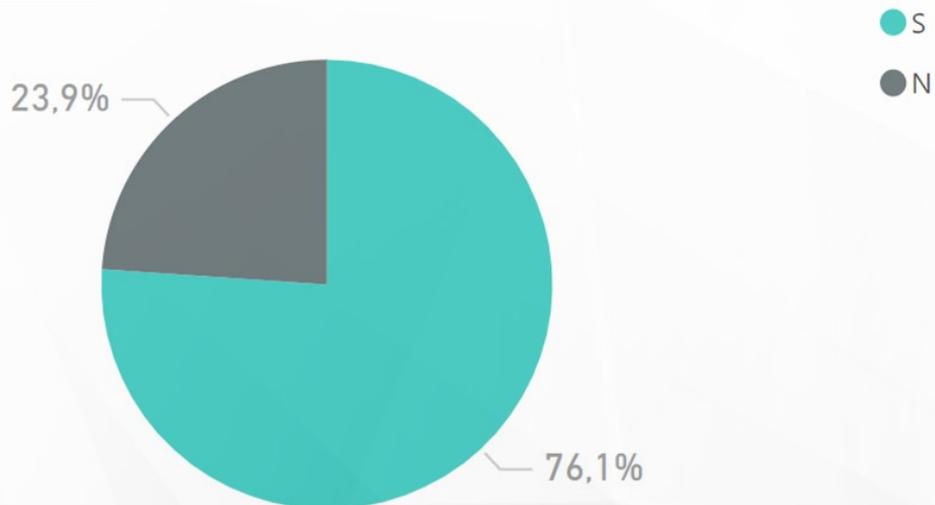
En Valladolid, ha crecido un 13,8% la franja de viviendas de entre 75.000 y 150.000€.



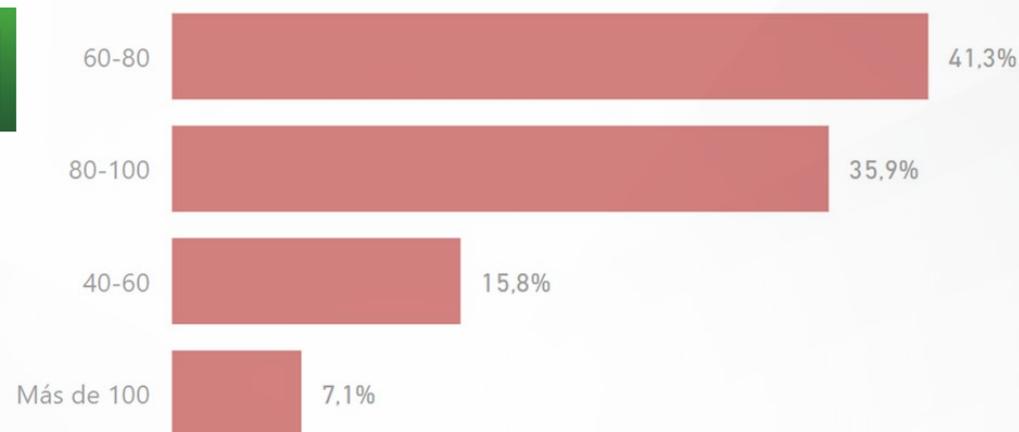
VALLADOLID

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

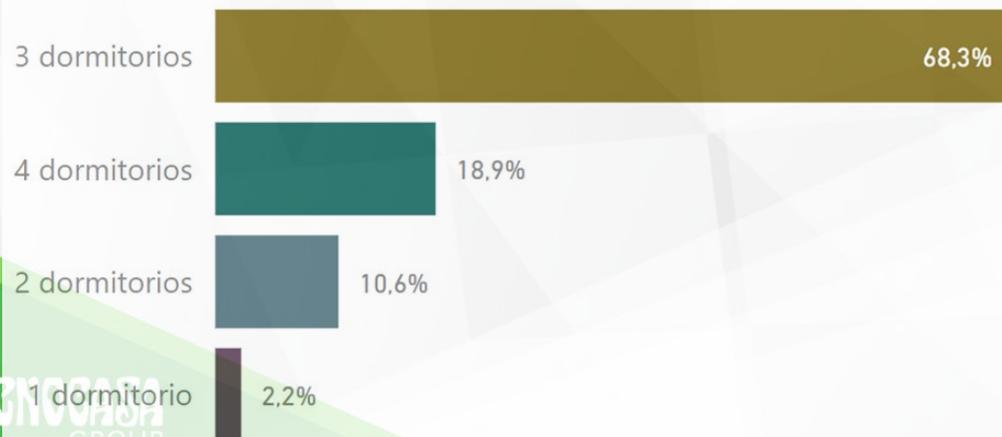
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



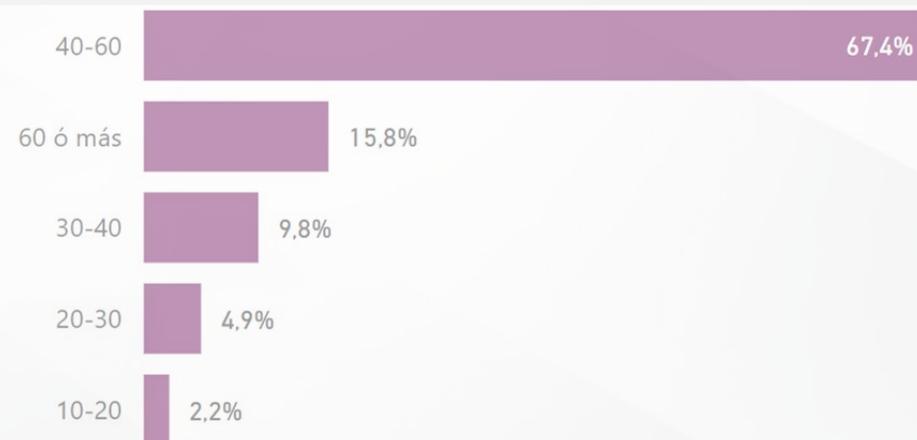
TAMAÑO DE LA VIVIENDA



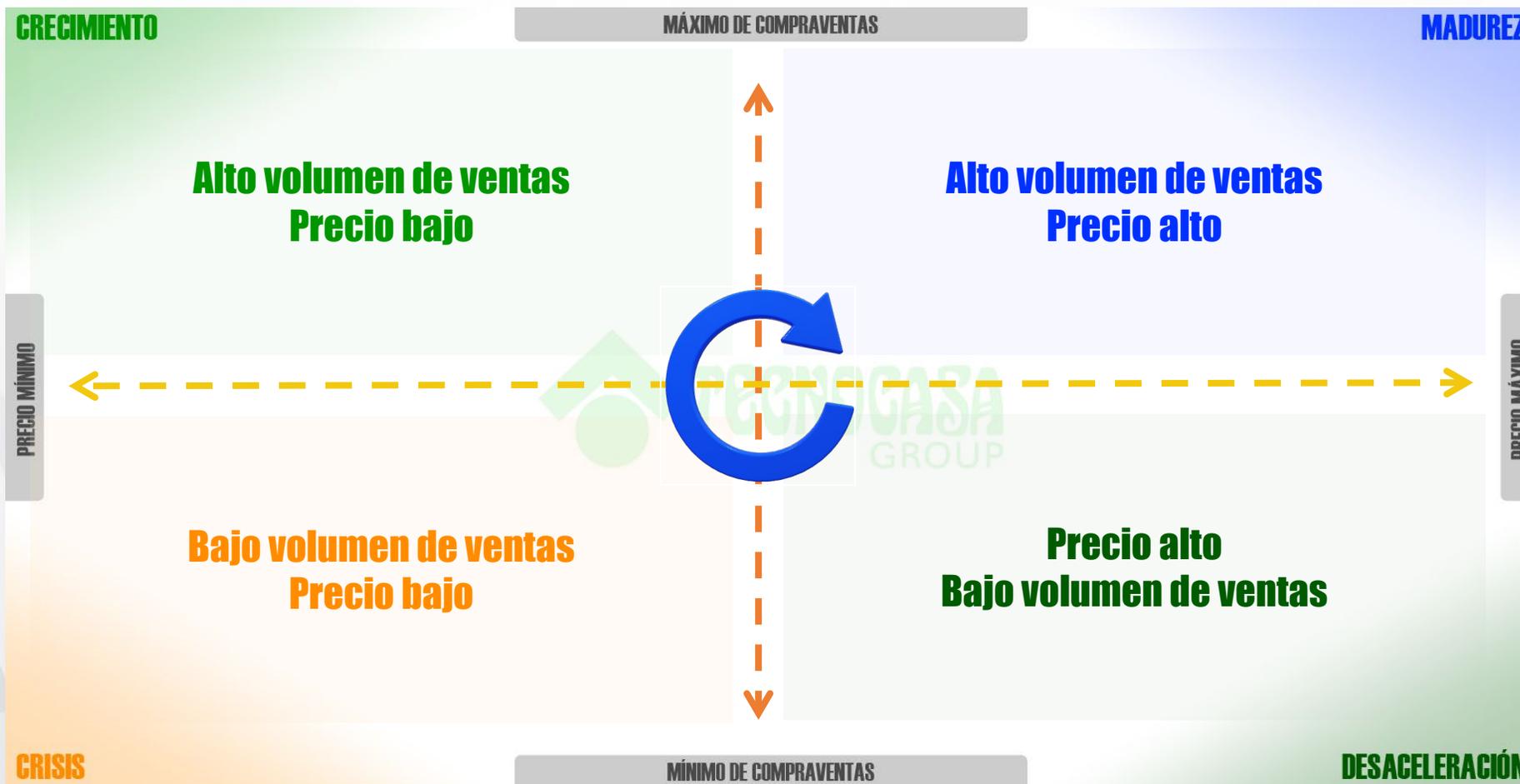
NÚMERO DE DORMITORIOS



ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA



ESTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO





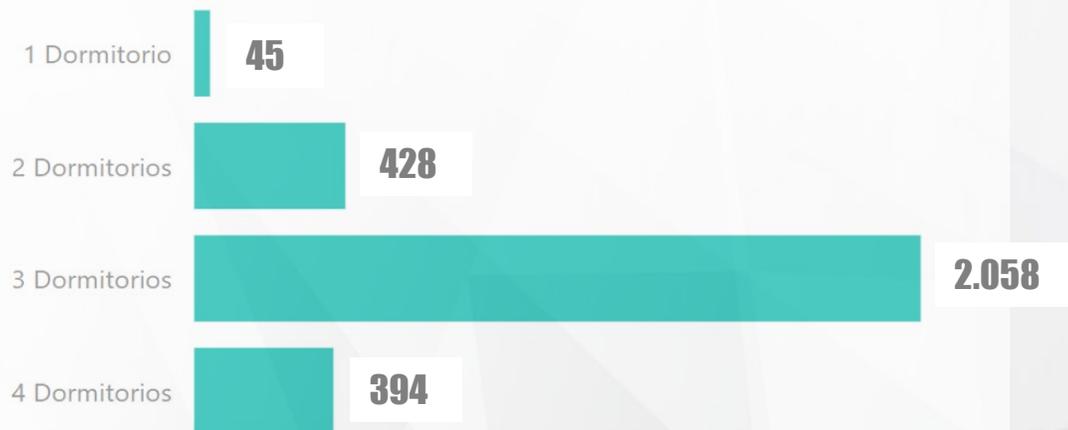
VALLADOLID

VIVIENDA – ANÁLISIS DE LA DEMANDA

SOLICITUDES DE COMPRA – PISOS EN VALLADOLID

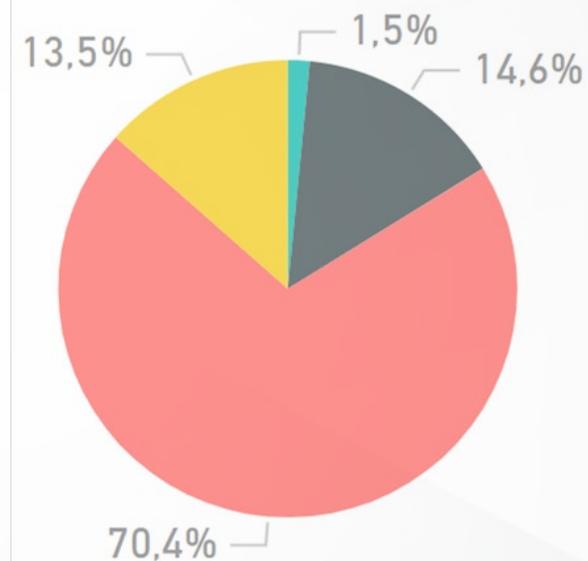
2.925 SOLICITUDES

SOLICITUDES POR NÚMERO DE DORMITORIOS



DISTRIBUCIÓN DE LAS SOLICITUDES

● 1 Dormitorio ● 2 Dormitorios
● 3 Dormitorios ● 4 Dormitorios



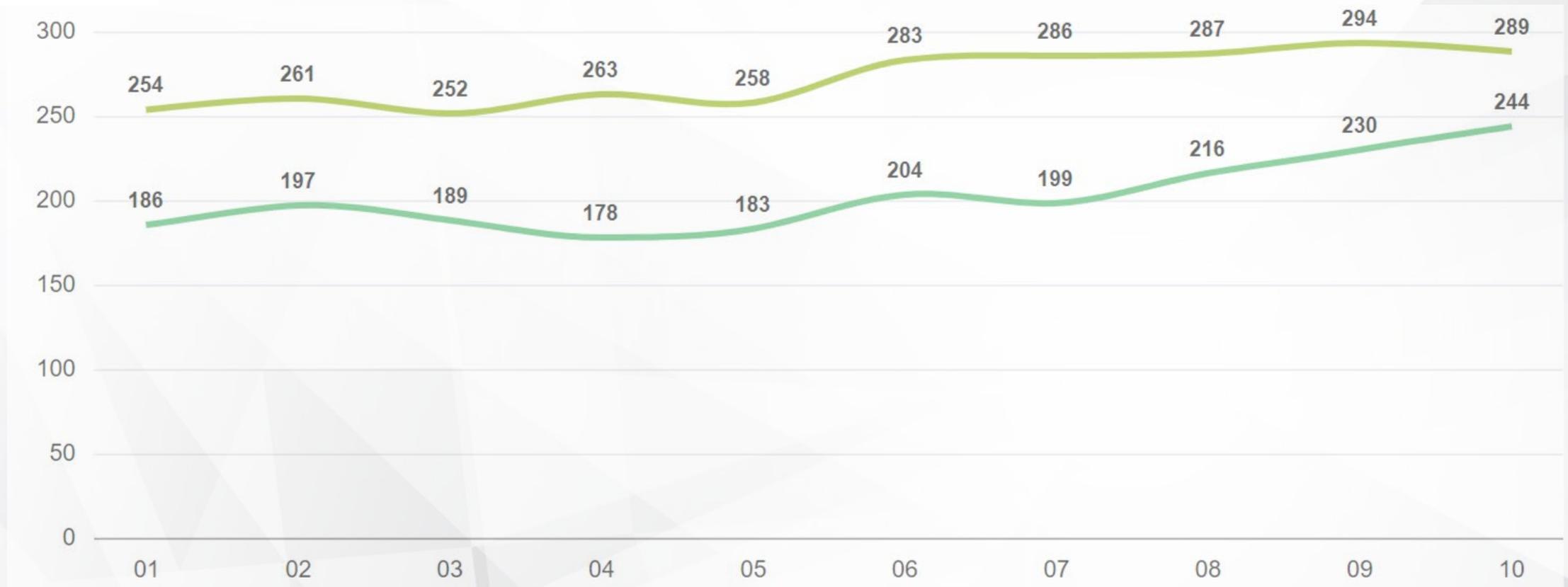
En Valladolid, predomina la compraventa de inmuebles de tres habitaciones (70%).

Se mantiene el interés por residir en el barrio.

Tras la COVID-19, los nuevos compradores manifiestan interés por viviendas con balcón / terraza.

PRECIO – ANÁLISIS DE LA OFERTA

■ 2020 ■ 2021



El número de viviendas en venta es superior a 2020.

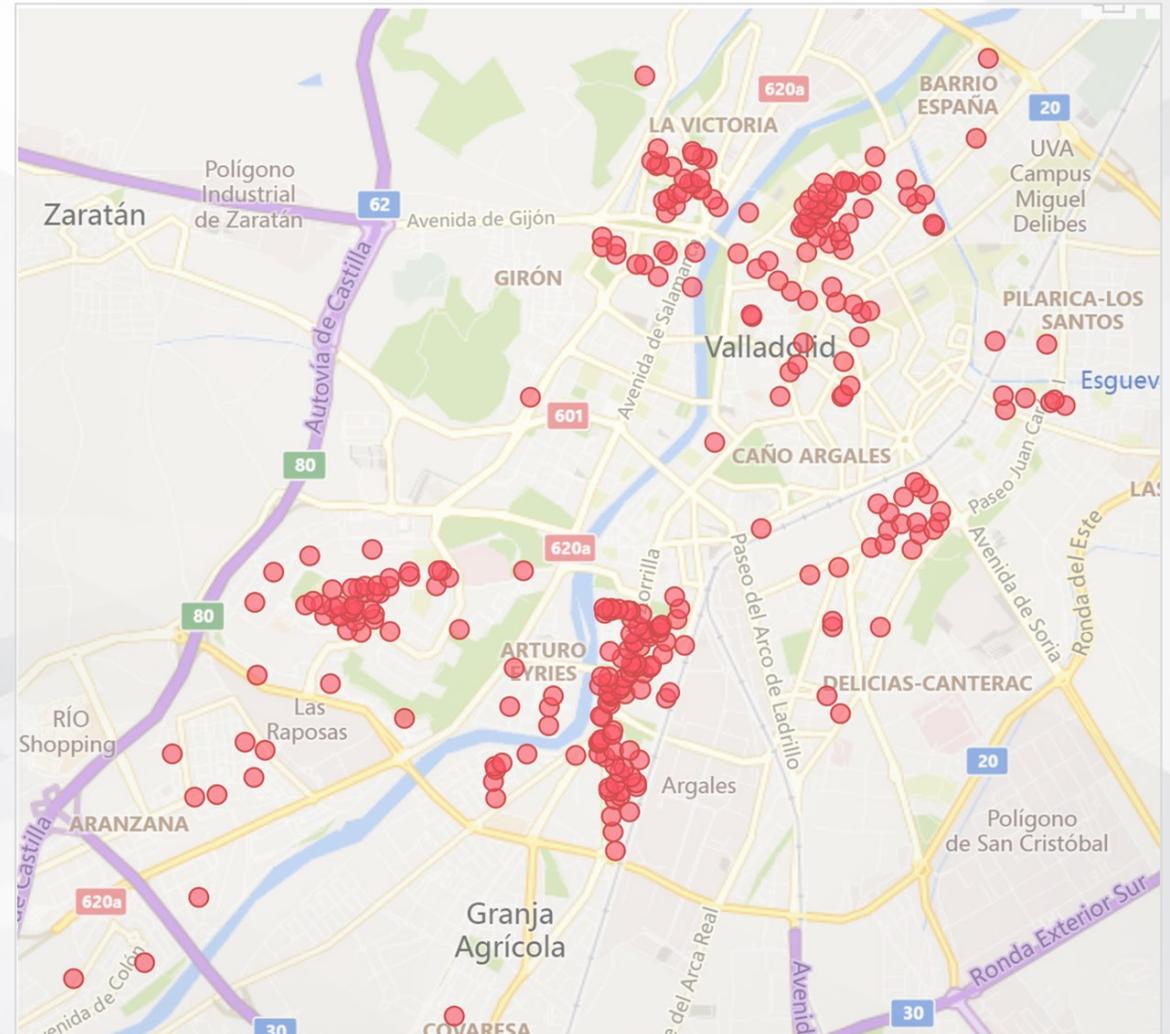
PRECIO – ANÁLISIS DE LA OFERTA

Apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.

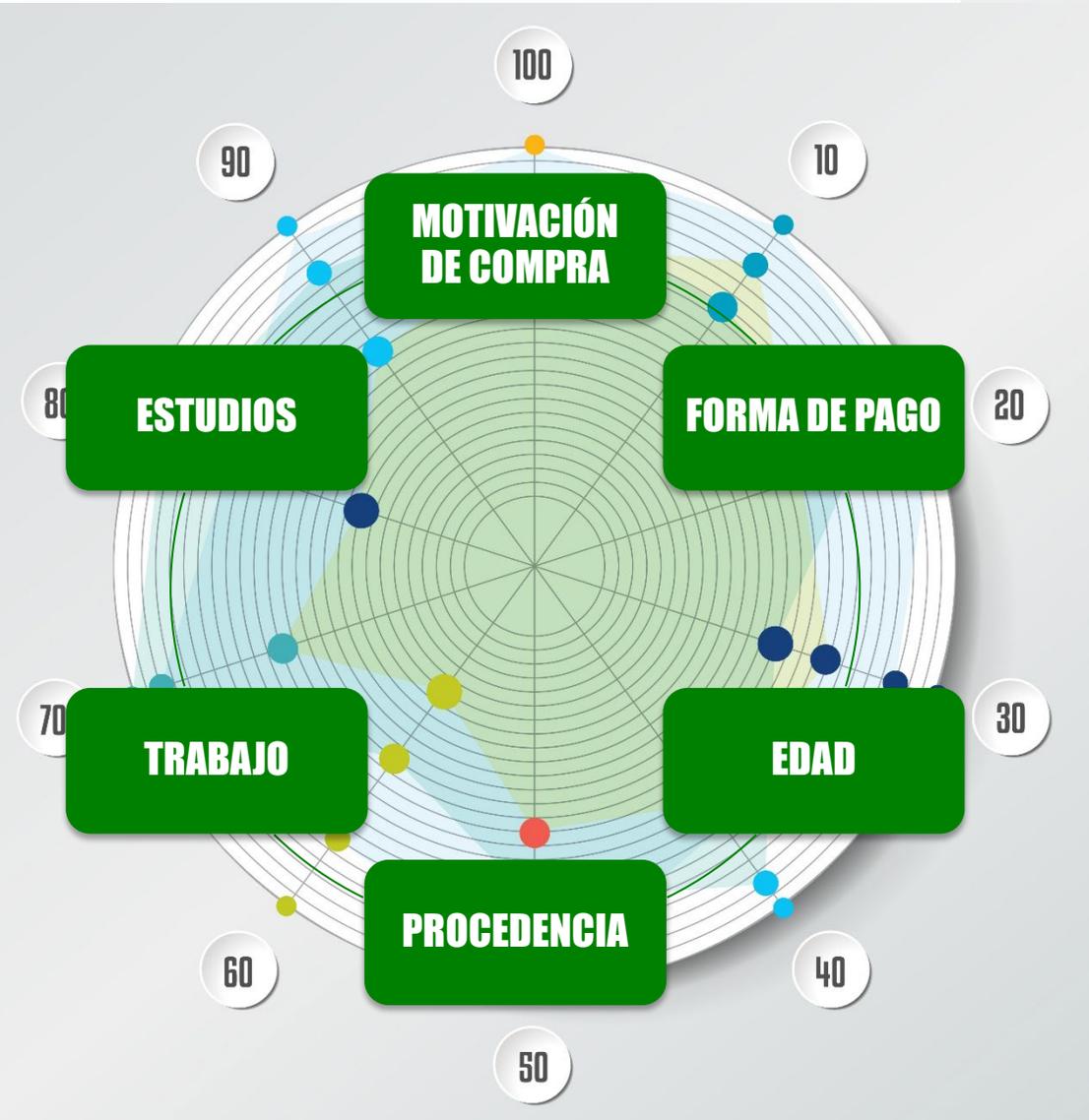
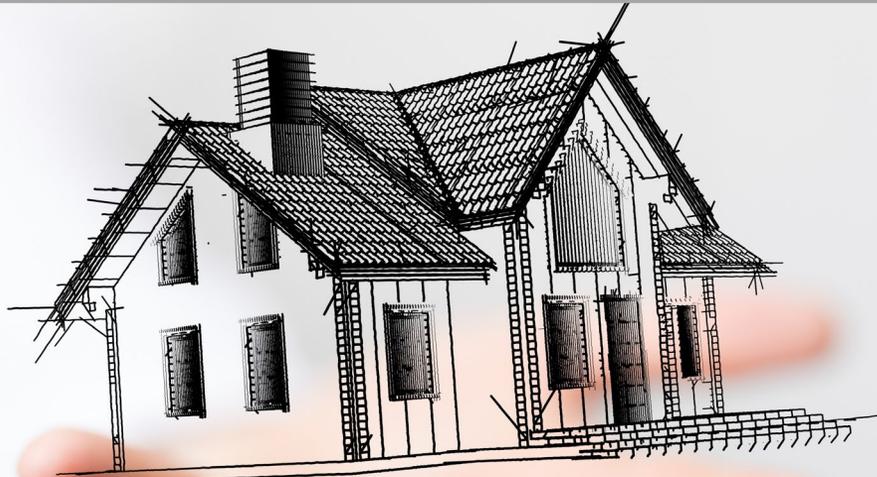


VALLADOLID

20% de SOBREVALORACIÓN



PERFIL DEL CLIENTE, ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?



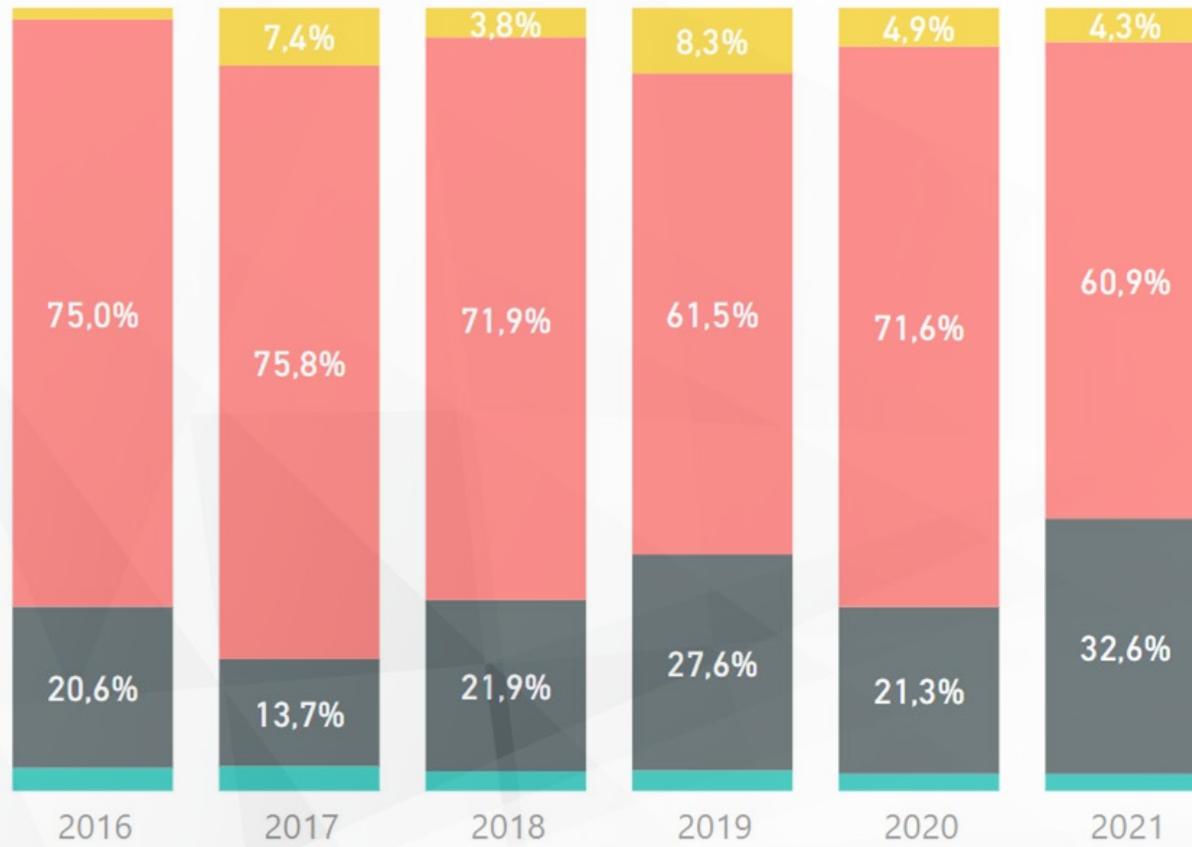


PERFIL DEL COMPRADOR

VALLADOLID

MOTIVO DE COMPRA

● Compra para hijos ● Inversión ● Primera vivienda ● Segunda residencia



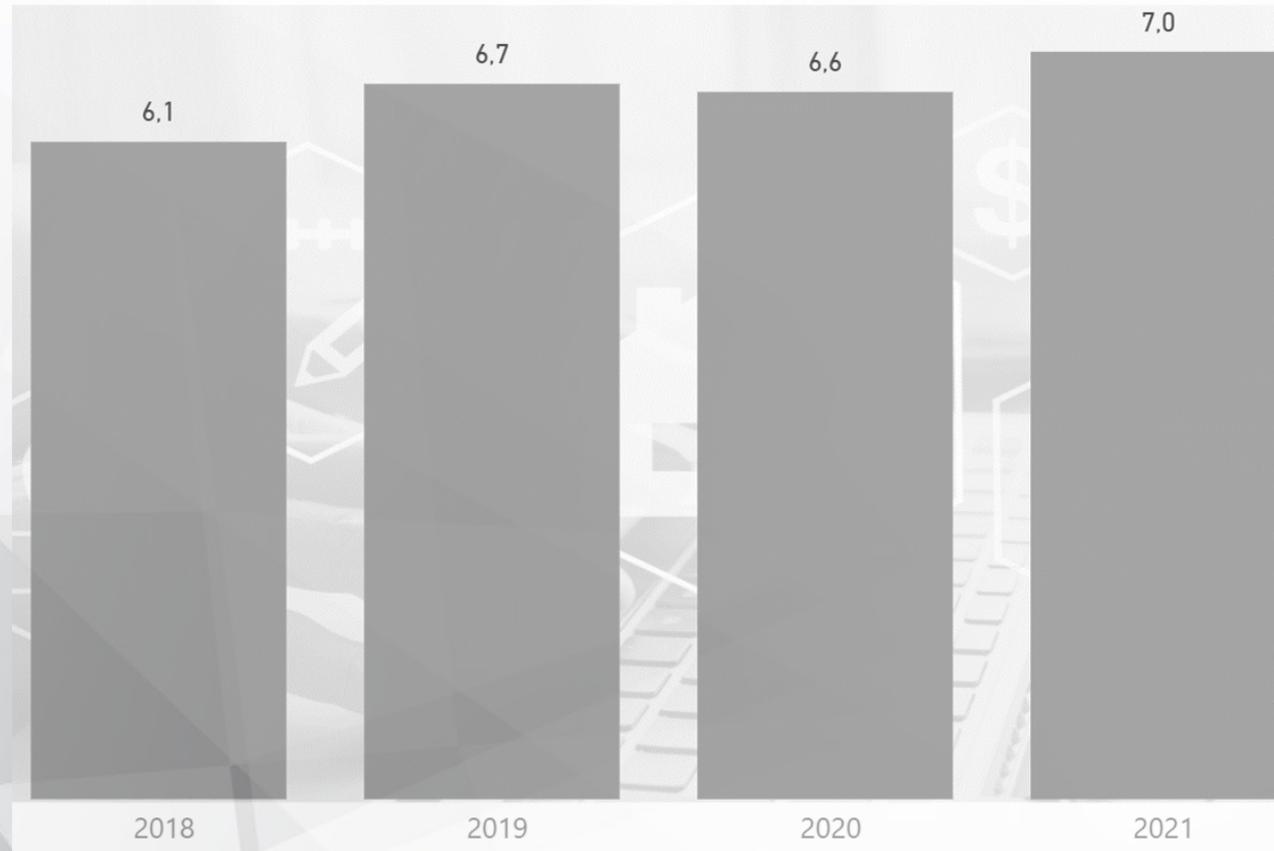
El interés inversor crece de manera notable en 2021.

La media nacional es del 20,9%.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/M2)



VALLADOLID



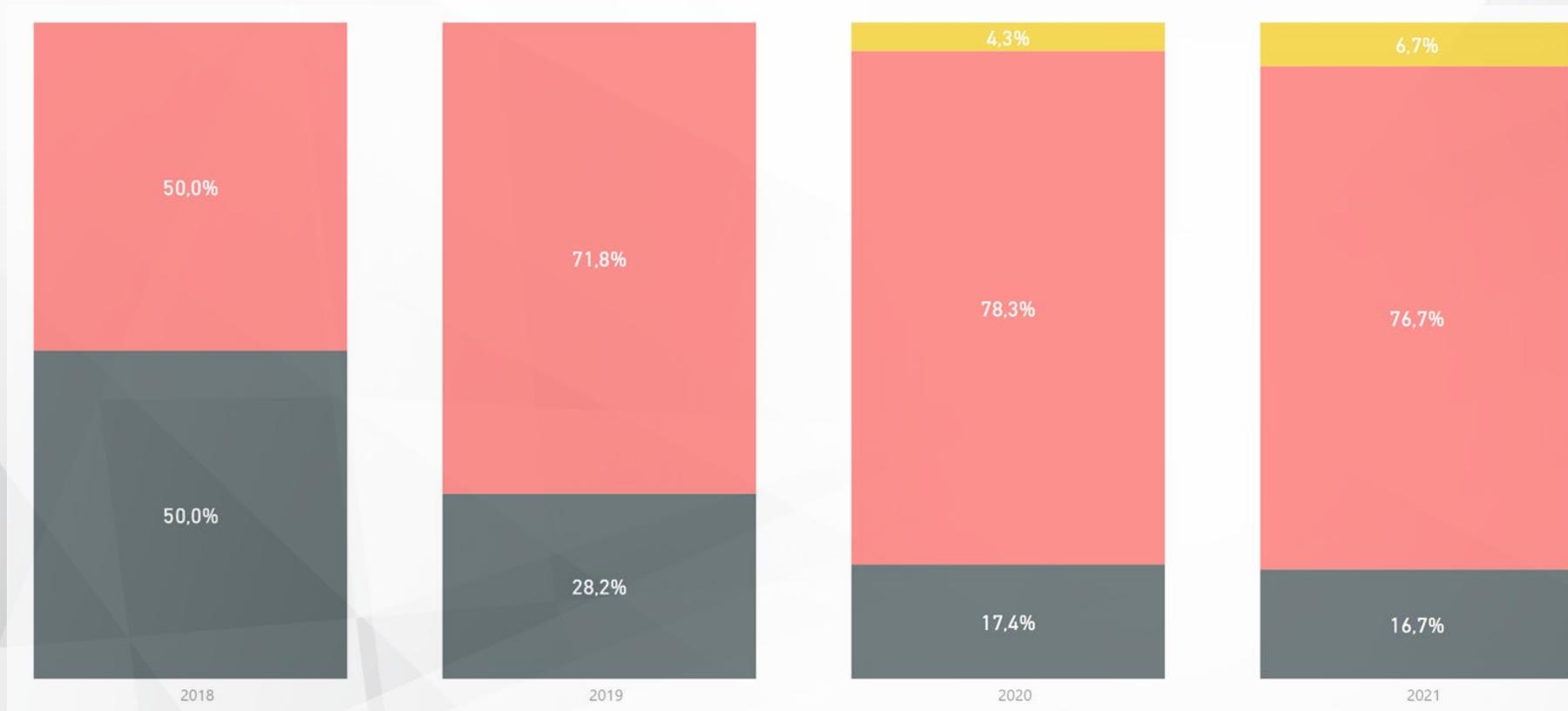
Durante el último año, el alquiler se ha incrementado un 5,7%.

FRANJAS DE PRECIOS DE ALQUILER

● 1 - 400€ ó menos ● 2 - 400€ - 600€ ● 3 - 600€ - 800€



VALLADOLID



En Valladolid, las rentas de entre 600 y 800€ se han incrementado ligeramente.

MERCADO FINANCIERO

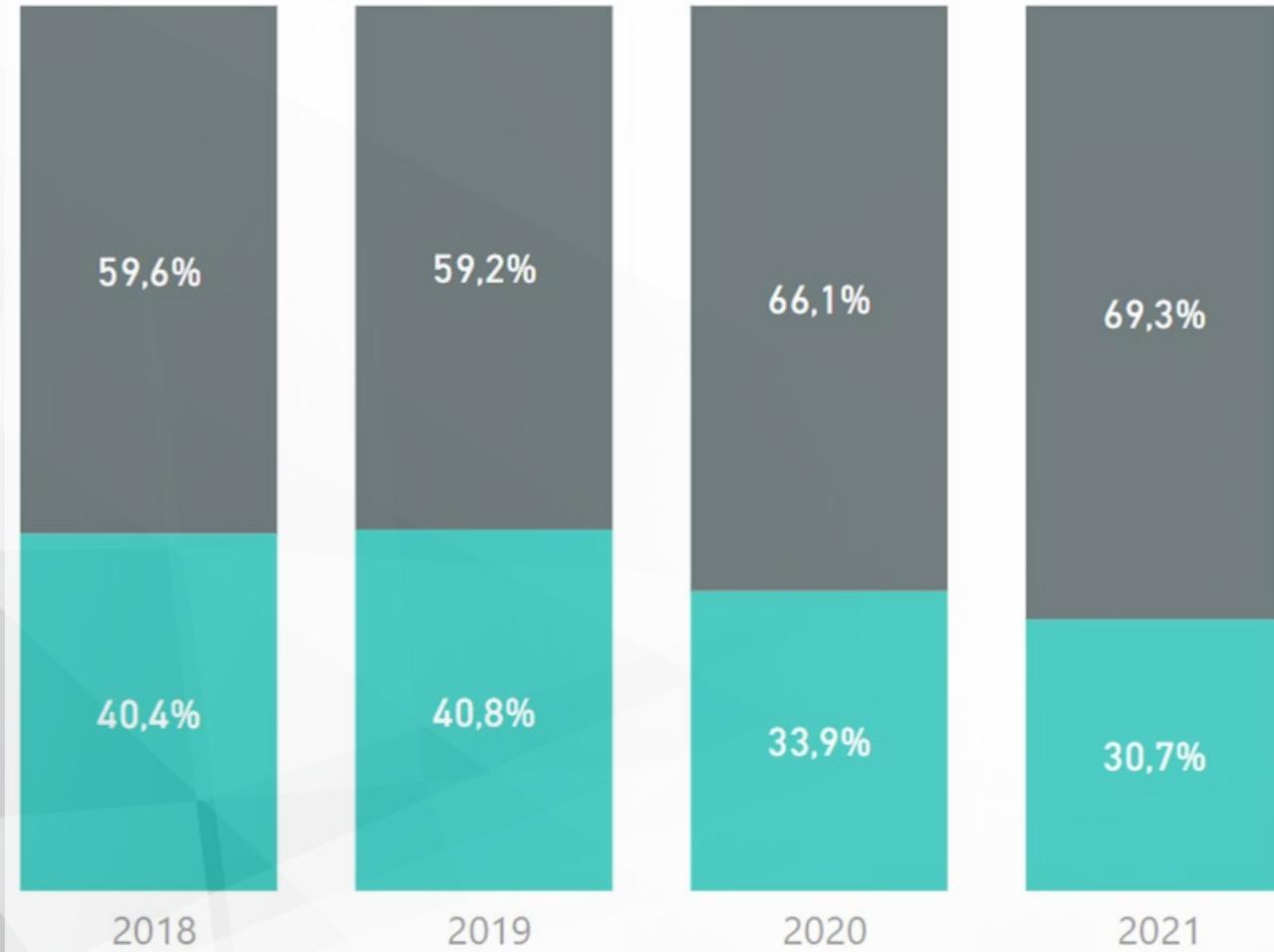




VALLADOLID

OPCIONES DE FINANCIACIÓN

● Contado ● Hipoteca



El número de compras realizadas con hipoteca se encuentra en el máximo de los últimos años.

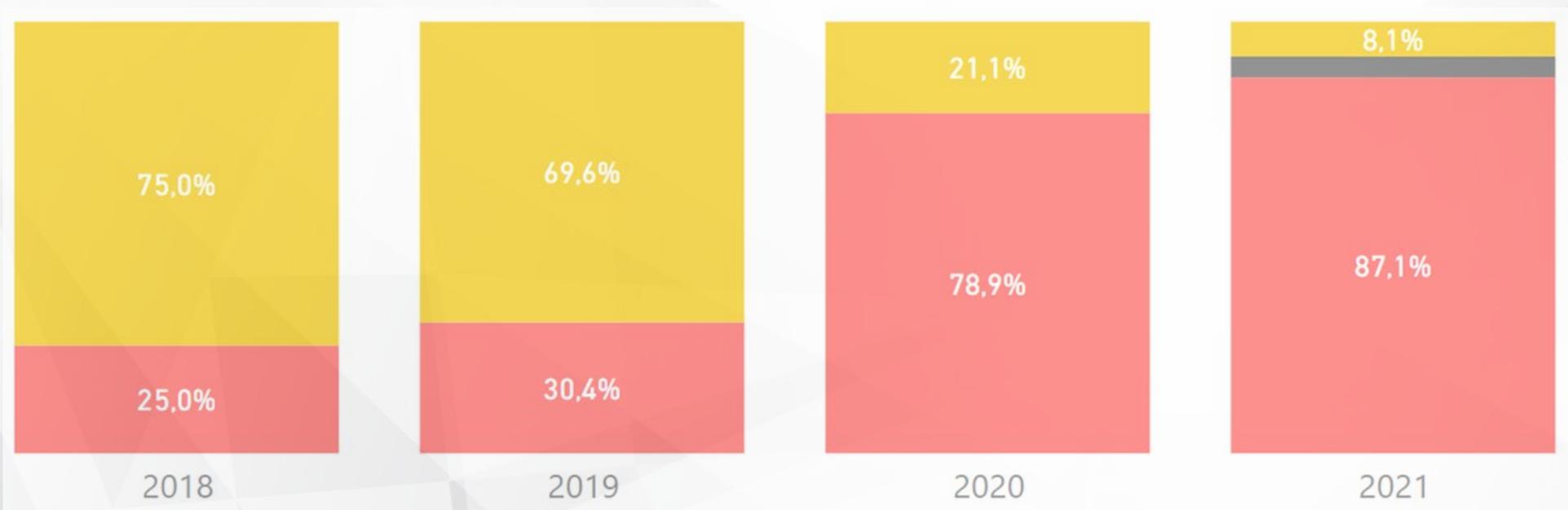


VALLADOLID

OPCIONES DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS

● Fijo ● Mixto ● Variable



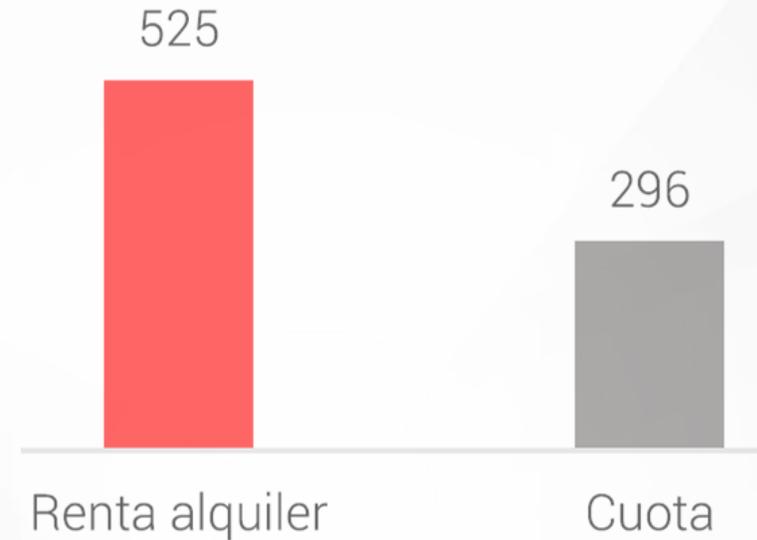
Se incrementa la proporción de hipotecas a tipo fijo.

COMPRAR VS ALQUILAR



VALLADOLID

Metros	75 m ²
Precio de venta	82.500 €
Importe del préstamo	66.000 €
Renta de alquiler	525 €



Diferencia mensual: **-229 €**

Comparativa del alquiler con la cuota hipotecaria en base a:

Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	1,5% *

* Tipo de interés medio de las hipotecas a tipo fijo hasta la fecha de elaboración de este informe.

INVERSIÓN EN VIVIENDA - RENTABILIDAD

Ganancia que se obtendría anualmente por el alquiler, comparada con la inversión realizada en la vivienda (precio de compra).



VALLADOLID

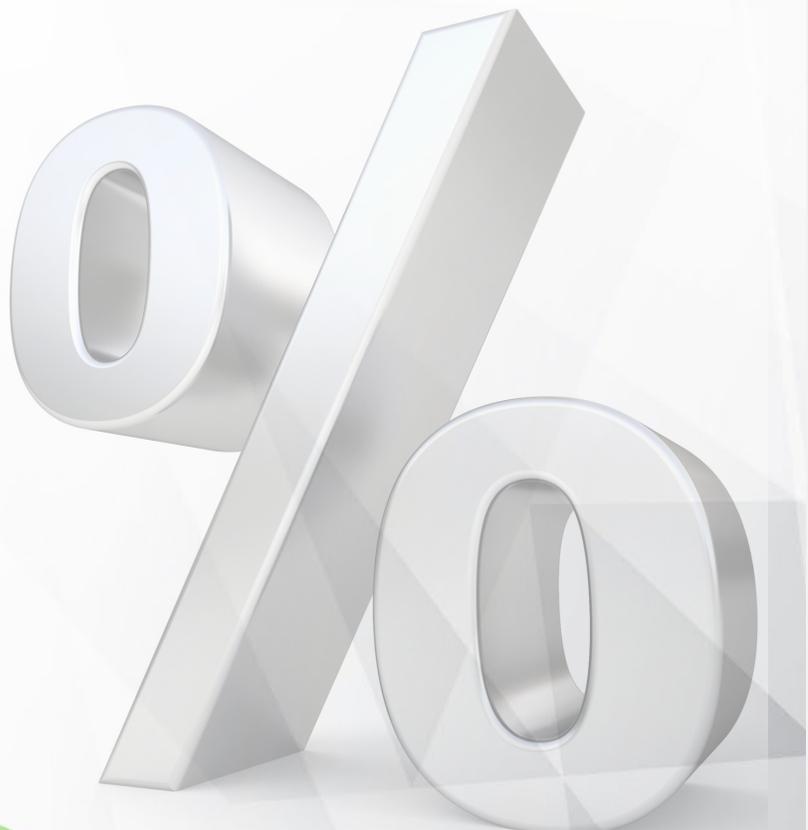
Renta anual	6.300 €
Precio de la vivienda	82.500 €
Rentabilidad bruta	7,64 %

TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

VALLADOLID – 13 AÑOS / 157 MESES

Número de años que se necesitaría para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler.

CONCLUSIONES



- Mercado de compraventa dinámico en Valladolid, crecimiento respecto a 2020 y 2019.
- Interés por parte del mercado local y también por personas nacidas en Valladolid que por circunstancias tuvieron que emigrar y ahora tienen la posibilidad de teletrabajar.
- Ligero crecimiento del precio de compraventa (3,4%, por debajo de la inflación).
- Incremento de un 5,7% en el precio del alquiler en la ciudad.
- La financiación es la forma de pago predominante, siendo la hipoteca a tipo de interés fijo la más utilizada.
- Dados los precios del alquiler en Valladolid, actualmente es más interesante comprar que alquilar.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

ZARAGOZA Y VALENCIA

