

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

VALLADOLID



SERGIO MAROÑO

ÁREA MANAGER DE CASTILLA
Y LEÓN Y CANTABRIA

GRUPO TECNOCASA



801 OFICINAS

DATOS ACTUALIZADOS A CIERRE DE OCTUBRE /22

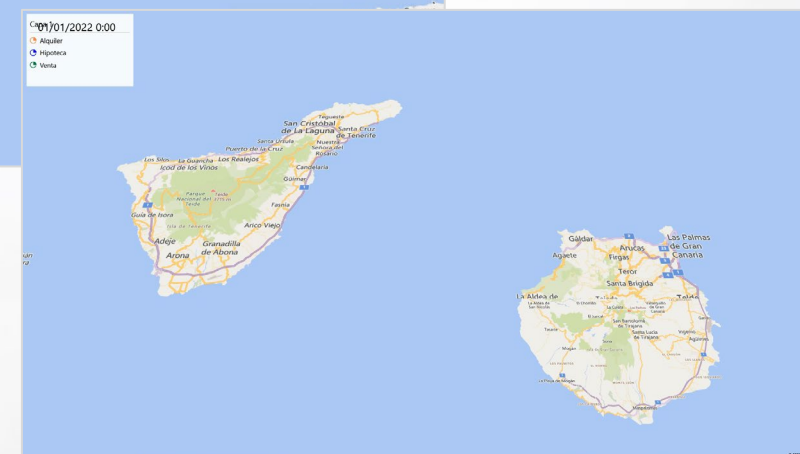
EL GRUPO TECNOCASA EN 2022

PREVISIÓN DE INTERMEDIACIONES A CIERRE DE 2022

14.800
COMPRAS VENTAS

5.400
HIPOTECAS

6.200
ALQUILERES



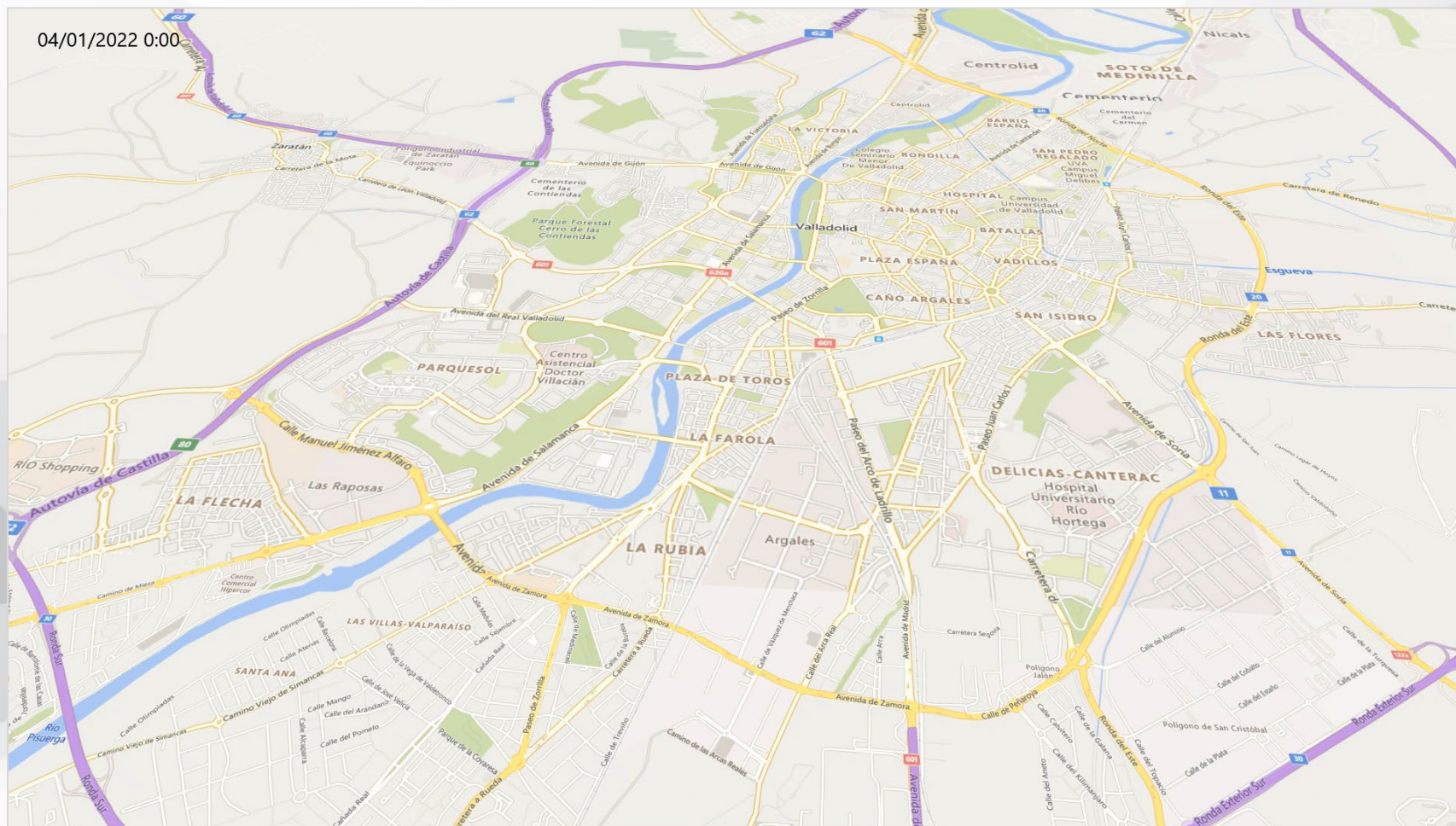
GRUPO TECNOCASA 2022 EN VALLADOLID

NUESTRA PREVISIÓN ES CERRAR EL EJERCICIO CON...

330
COMPRAVENTAS

100
HIPOTECAS

130
ALQUILERES



MERCADO INMOBILIARIO

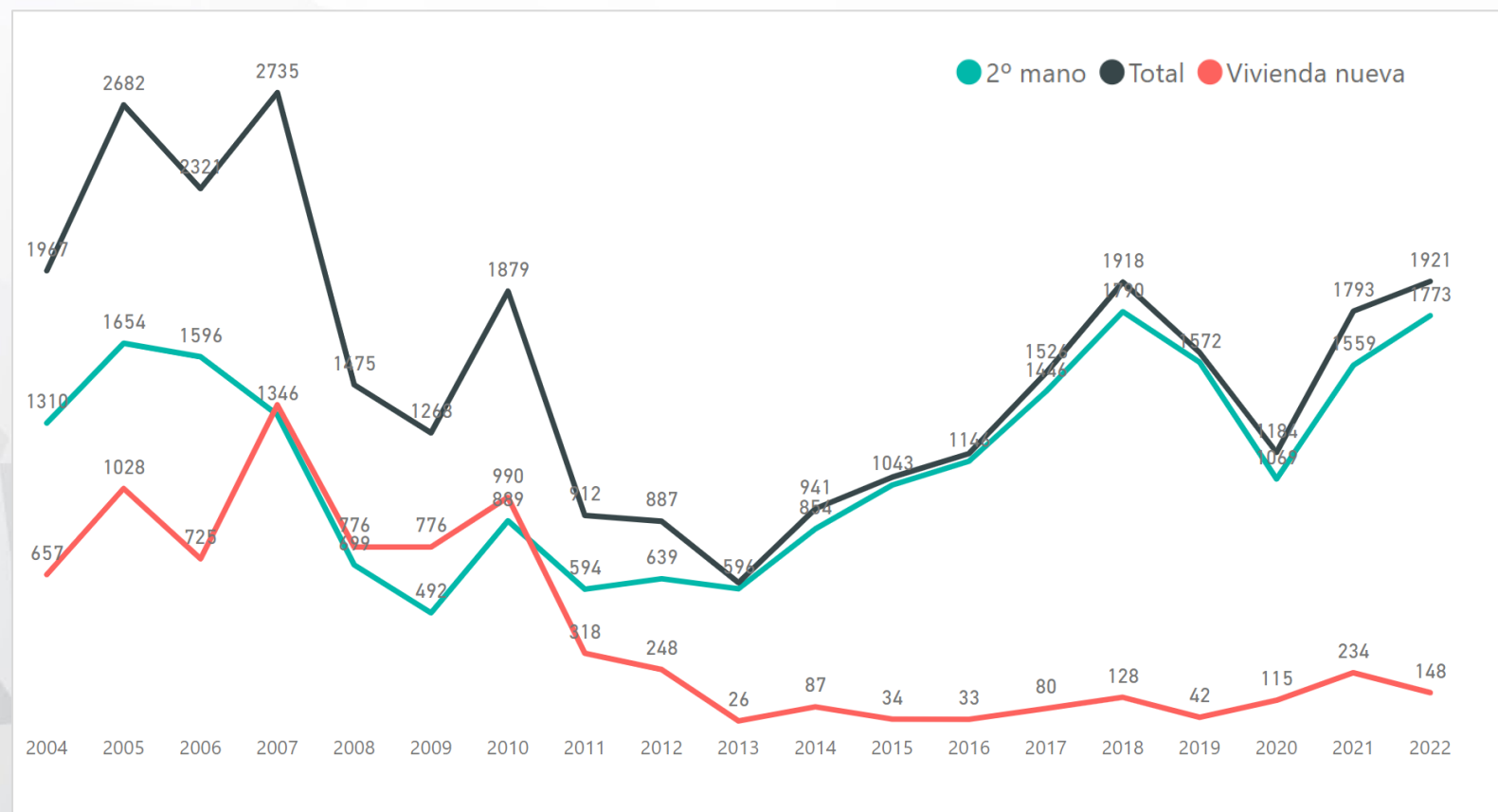


EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN VALLADOLID

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004-2022)



VALLADOLID



1.921

Total 2022

% último periodo

7,14

1.773

2º mano 2022

% último periodo

13,73

Nos encontramos en un momento de venta de vivienda de segunda mano equivalente al año 2018.

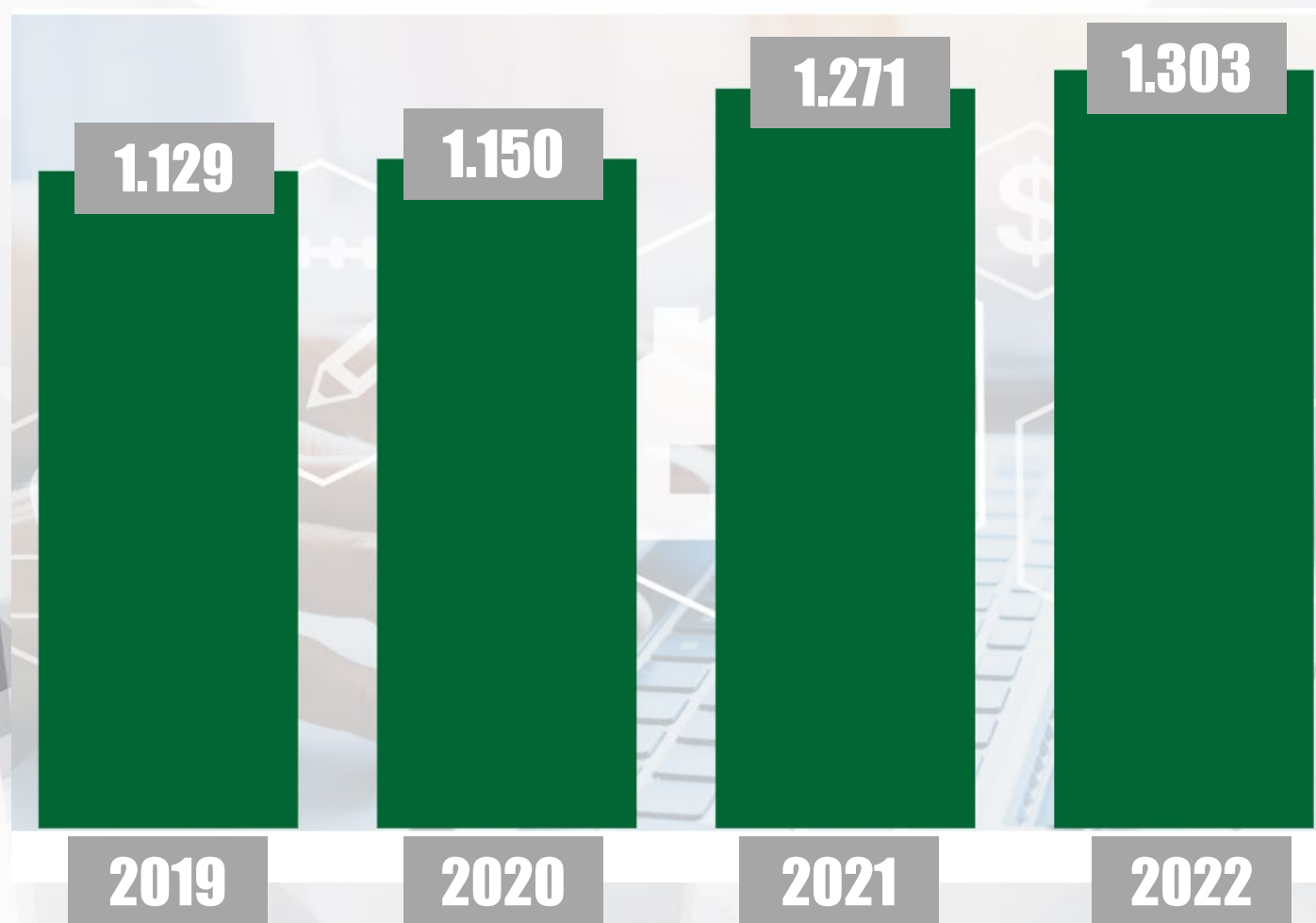
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m2)

COMPRAVENTAS

+ 2,5%



VALLADOLID

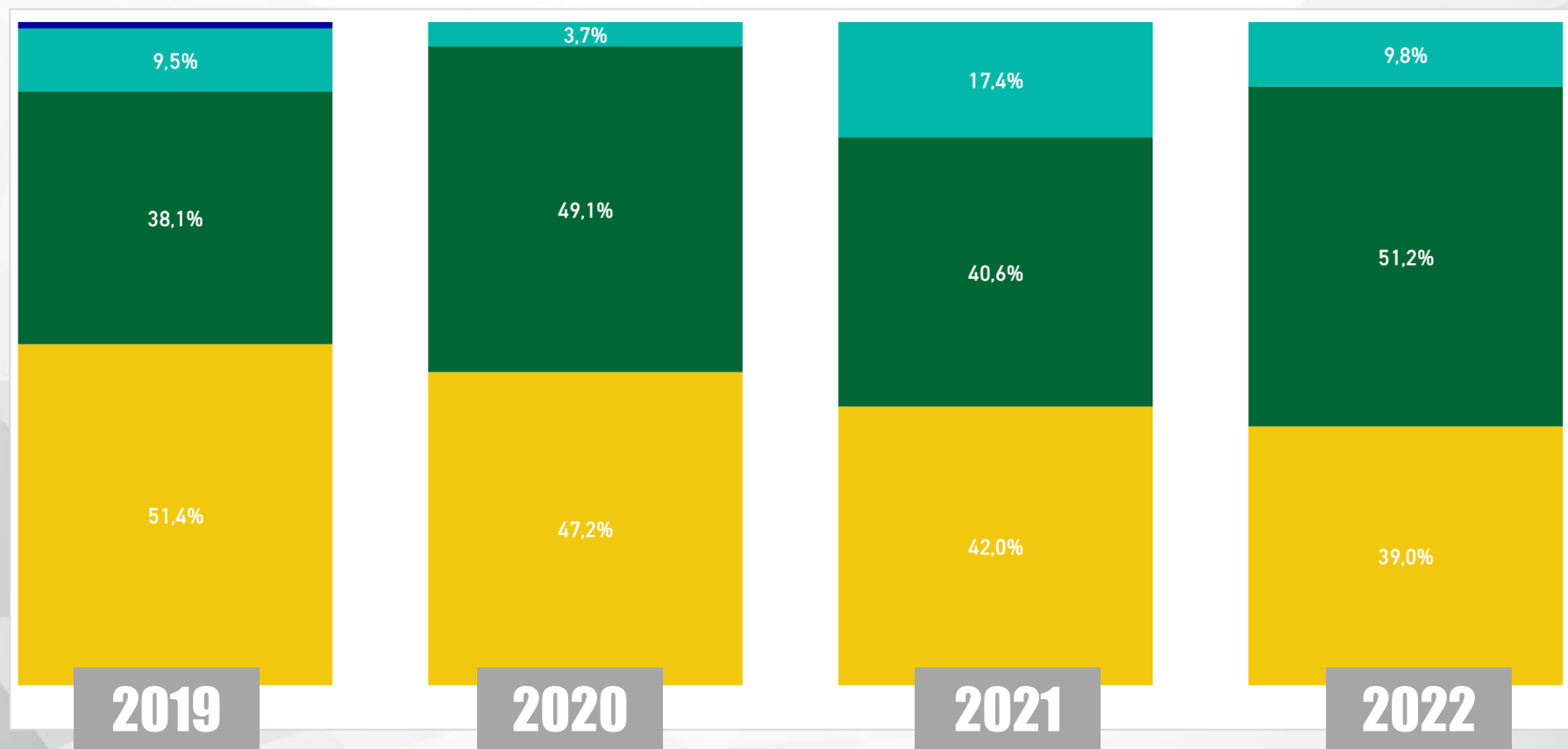


FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA



VALLADOLID

● 1 -75.000€ ó menos ● 2 -75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€

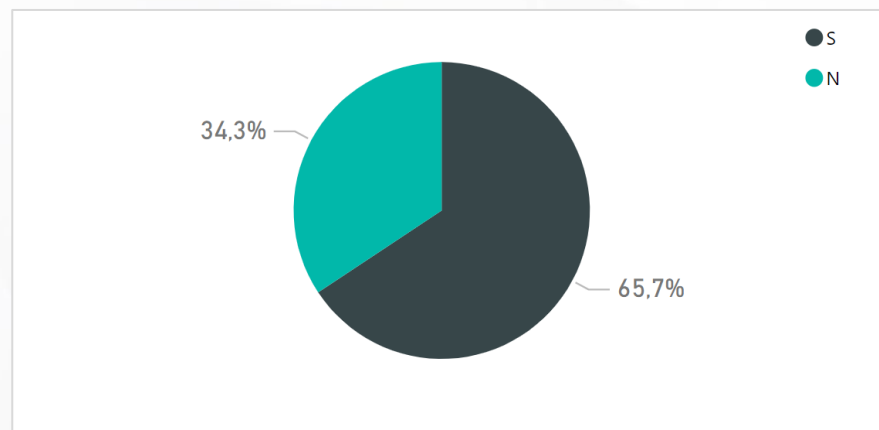


DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

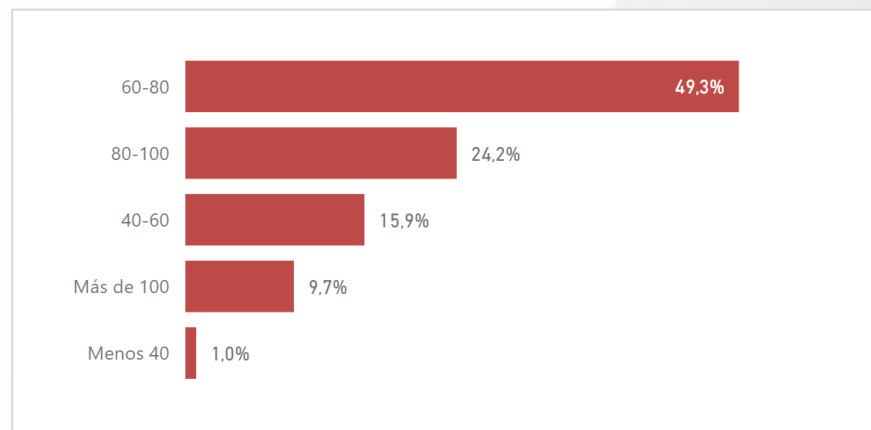
VALLADOLID



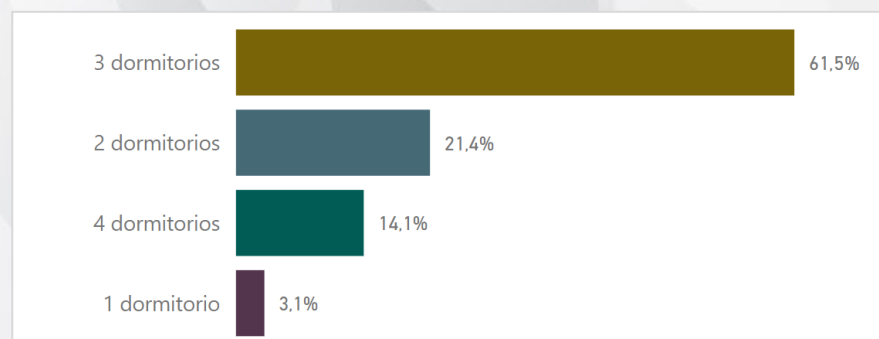
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



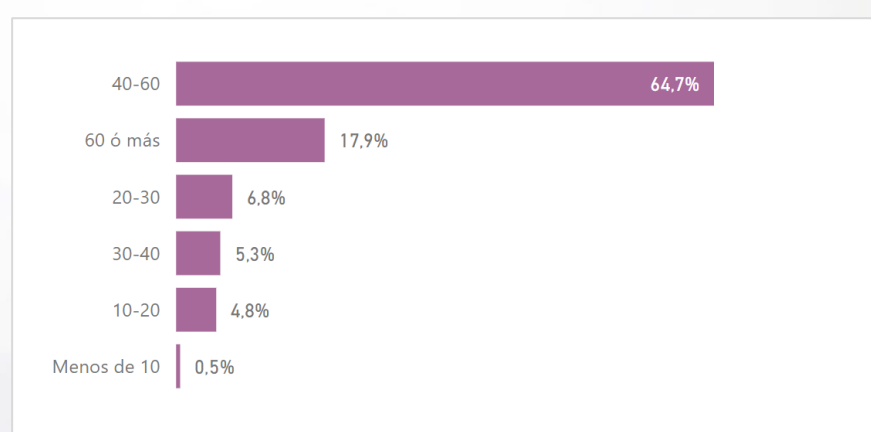
TAMAÑO DE LA VIVIENDA



NÚMERO DE DORMITORIOS



ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA

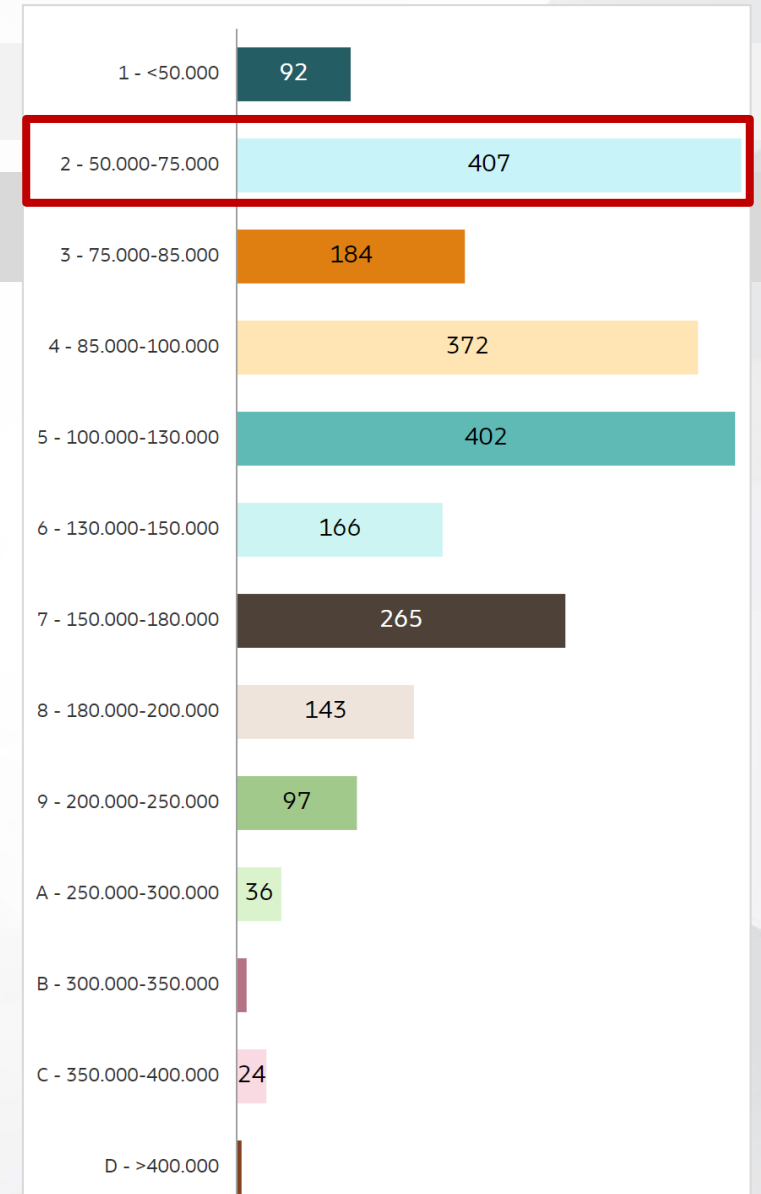
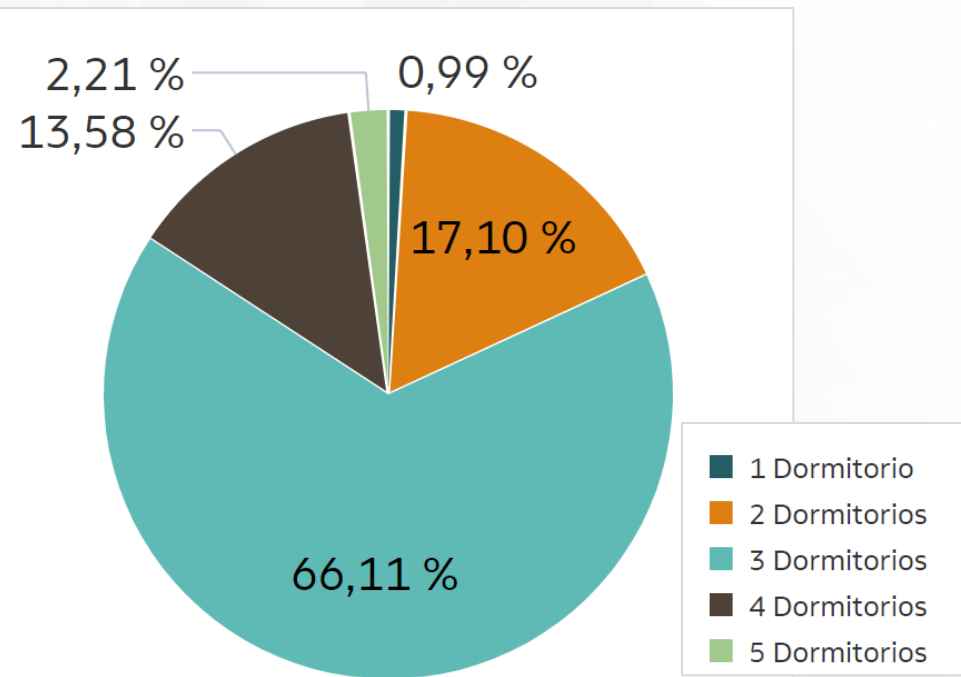


ANÁLISIS DE LA DEMANDA

VALLADOLID

SOLICITUDES DE COMPRA

2.200 SOLICITUDES



DEMANDA DE PISOS

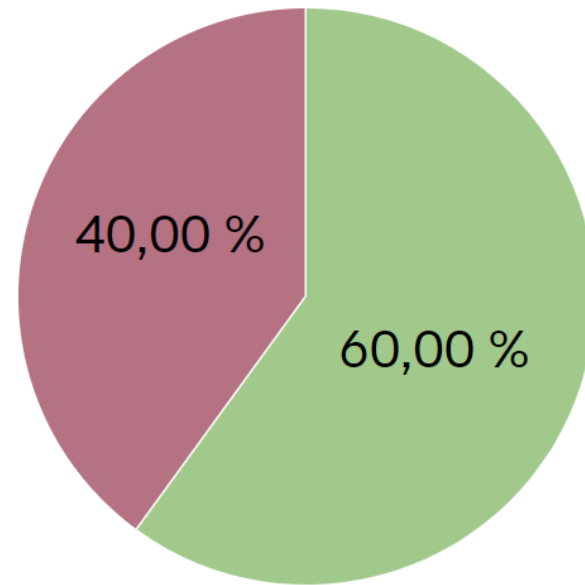
ANÁLISIS DE LA DEMANDA

SOLICITUDES DE COMPRA

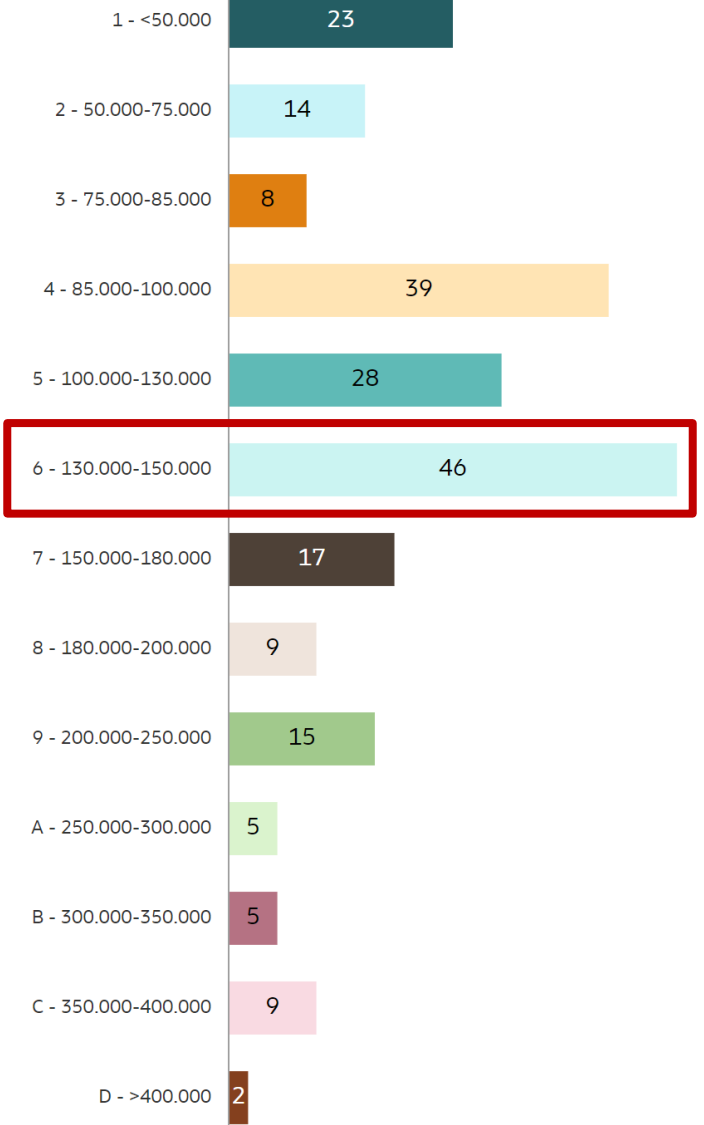
220 SOLICITUDES



DEMANDA DE CASAS



■ Adosada/Pareada ■ Unifamiliar Independiente



LÁZARO CUBERO

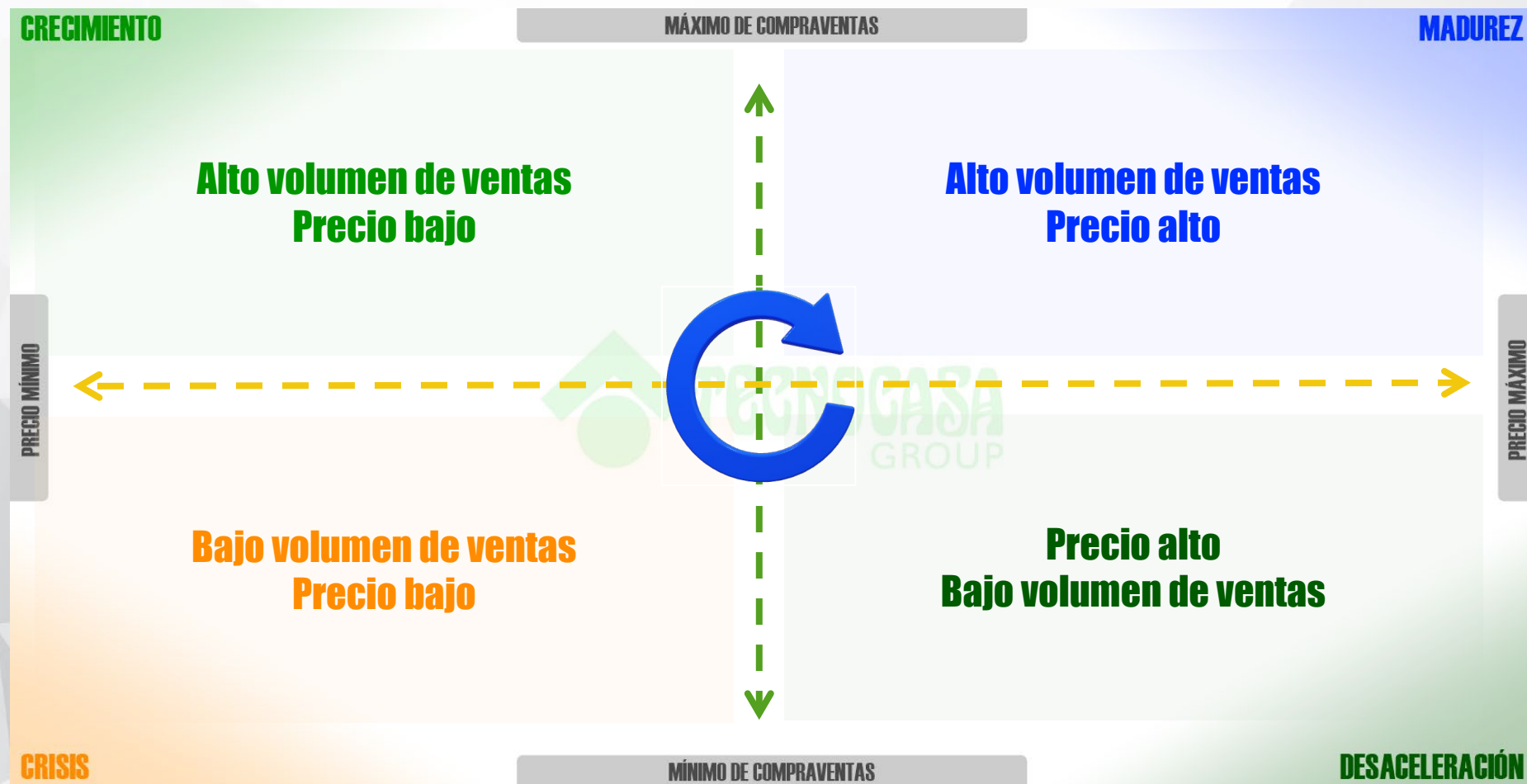
DIRECTOR DE ANÁLISIS



ESTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO



VALLADOLID



ESTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO



VALLADOLID



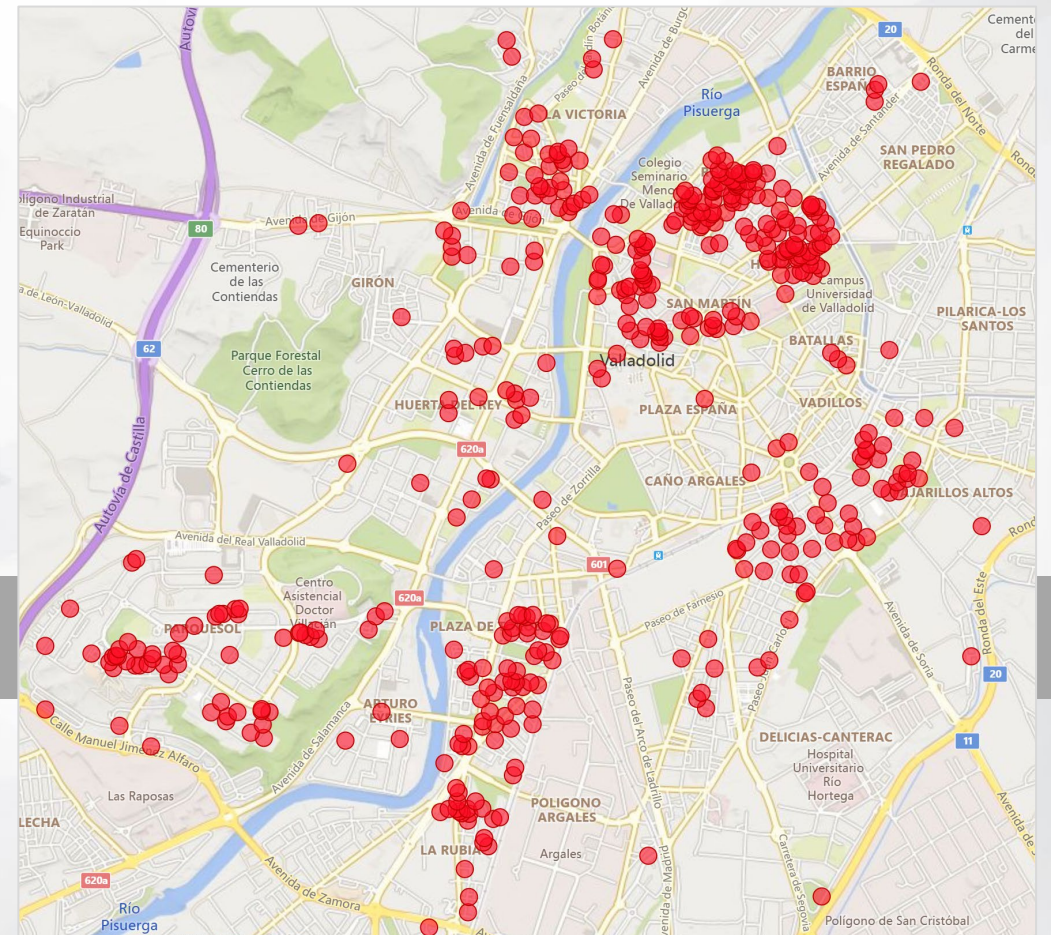
ANÁLISIS DE LA OFERTA

VALLADOLID

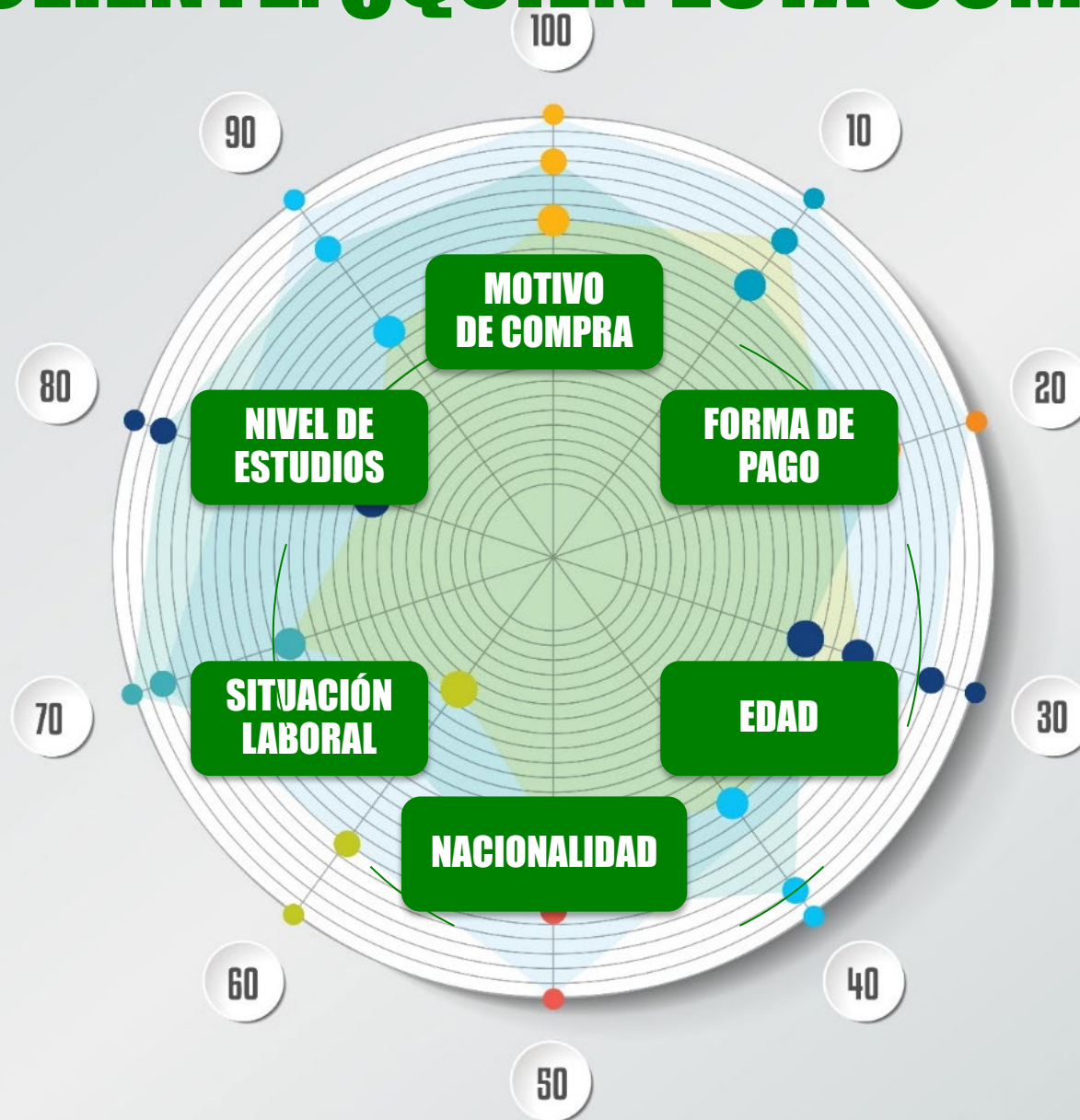
Apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.



20% de SOBREVALORACIÓN



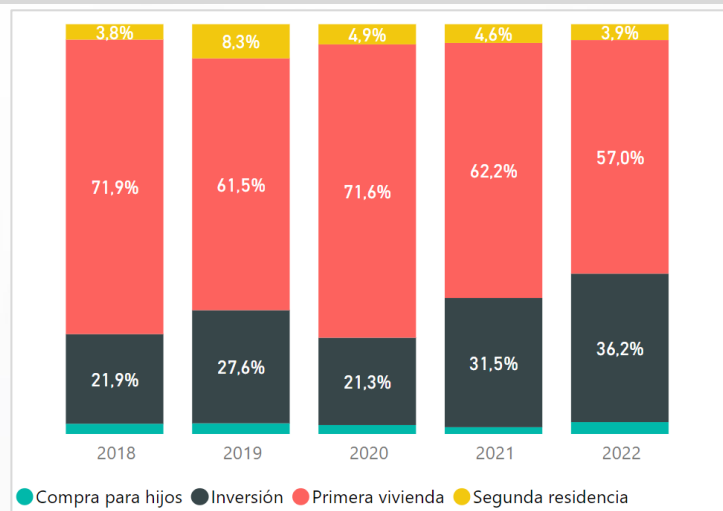
PERFIL DEL CLIENTE. ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?



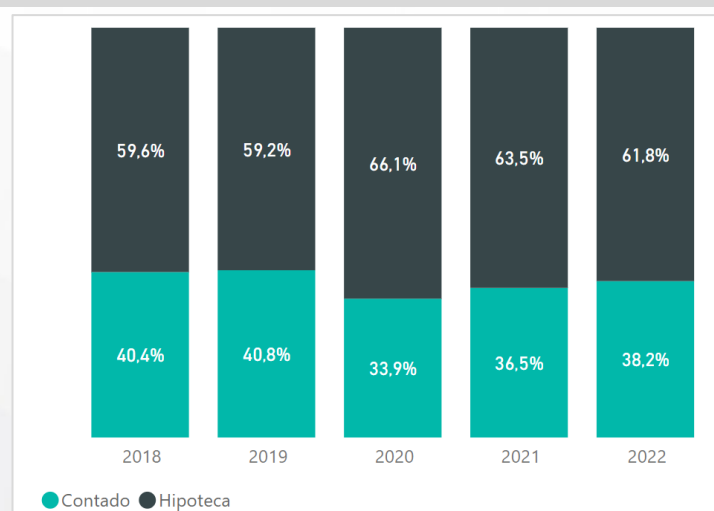
PERFIL DEL COMPRADOR

VALLADOLID

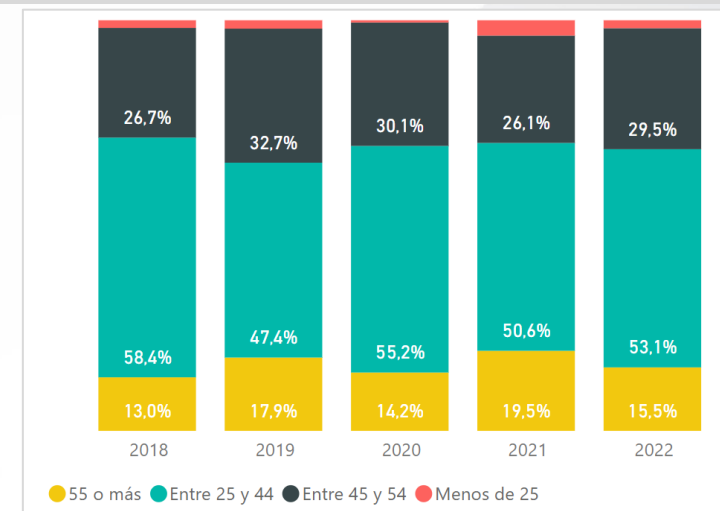
MOTIVO DE COMPRA



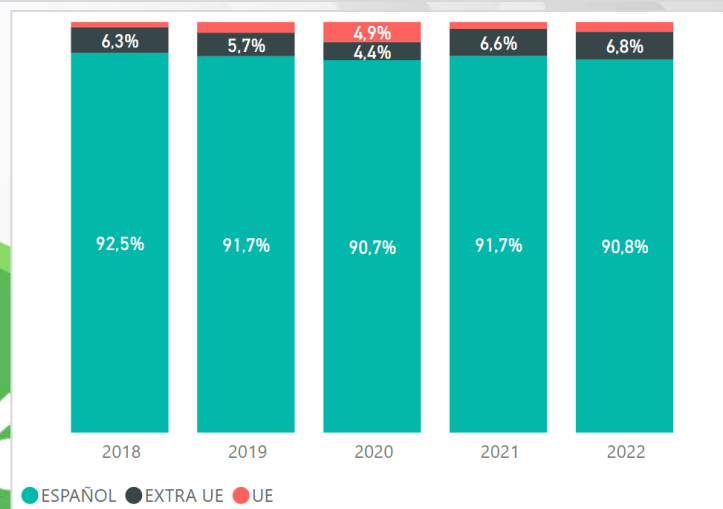
FORMA DE PAGO



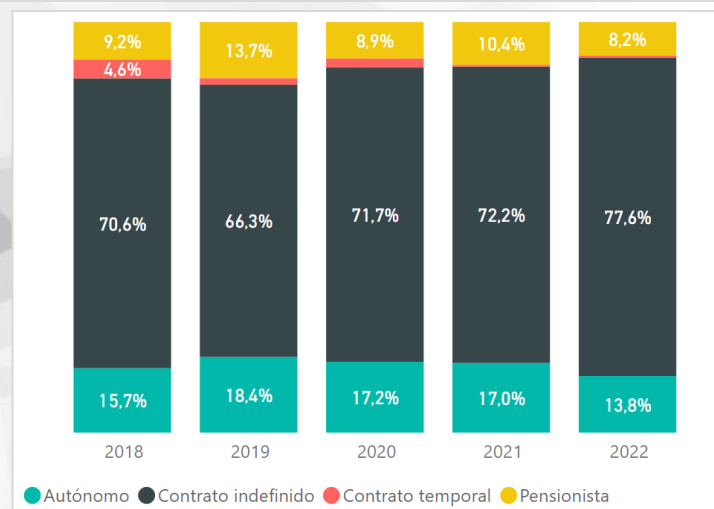
EDAD DEL COMPRADOR



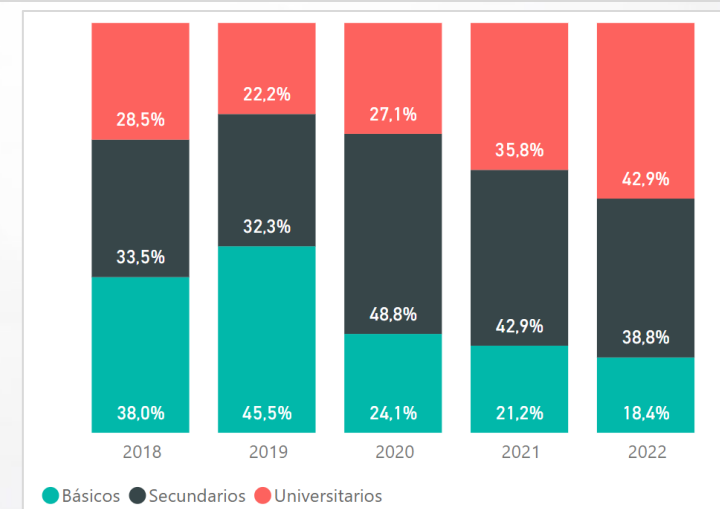
NACIONALIDAD



SITUACIÓN LABORAL



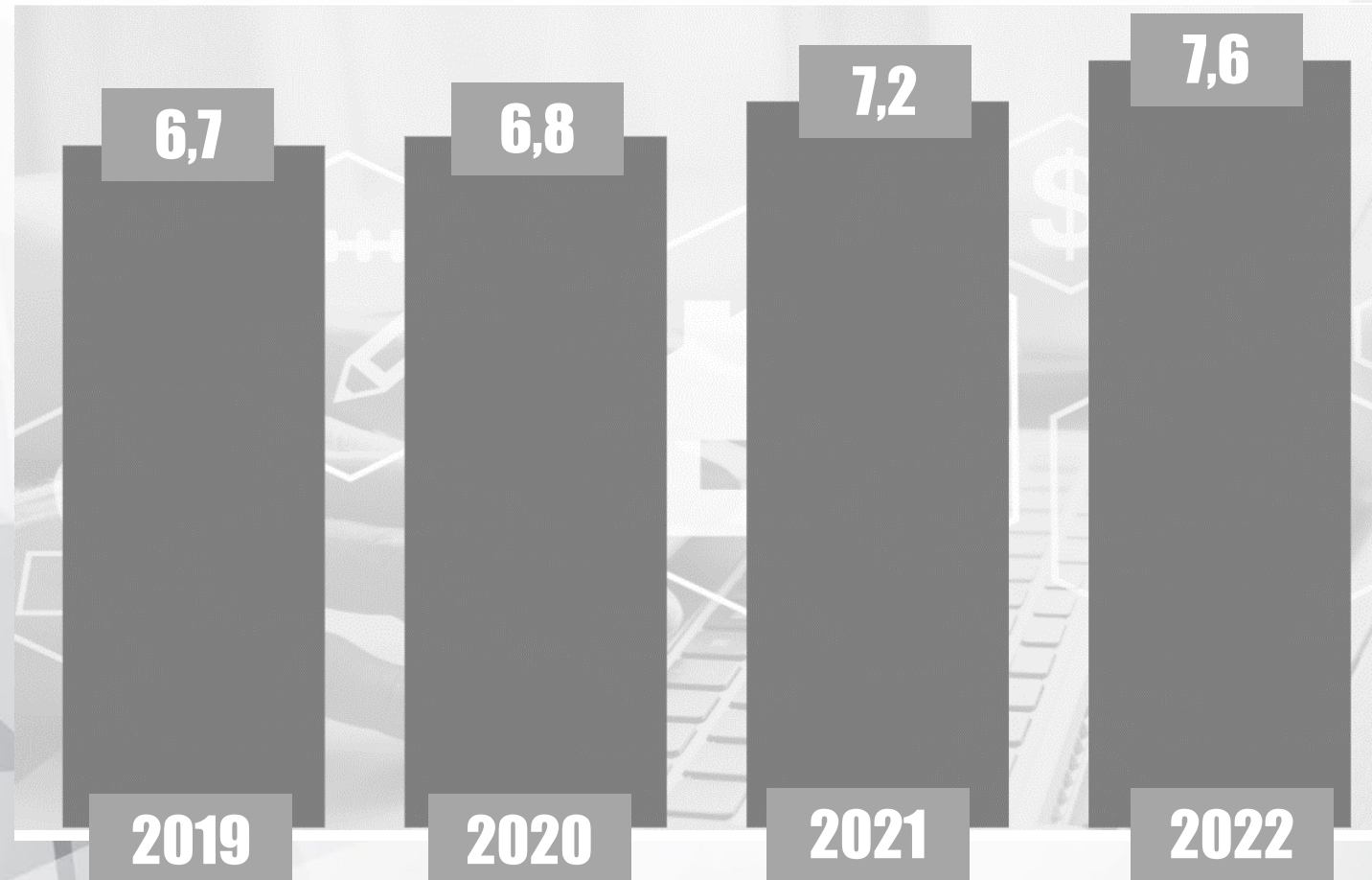
NIVEL DE ESTUDIOS



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/M2)



VALLADOLID



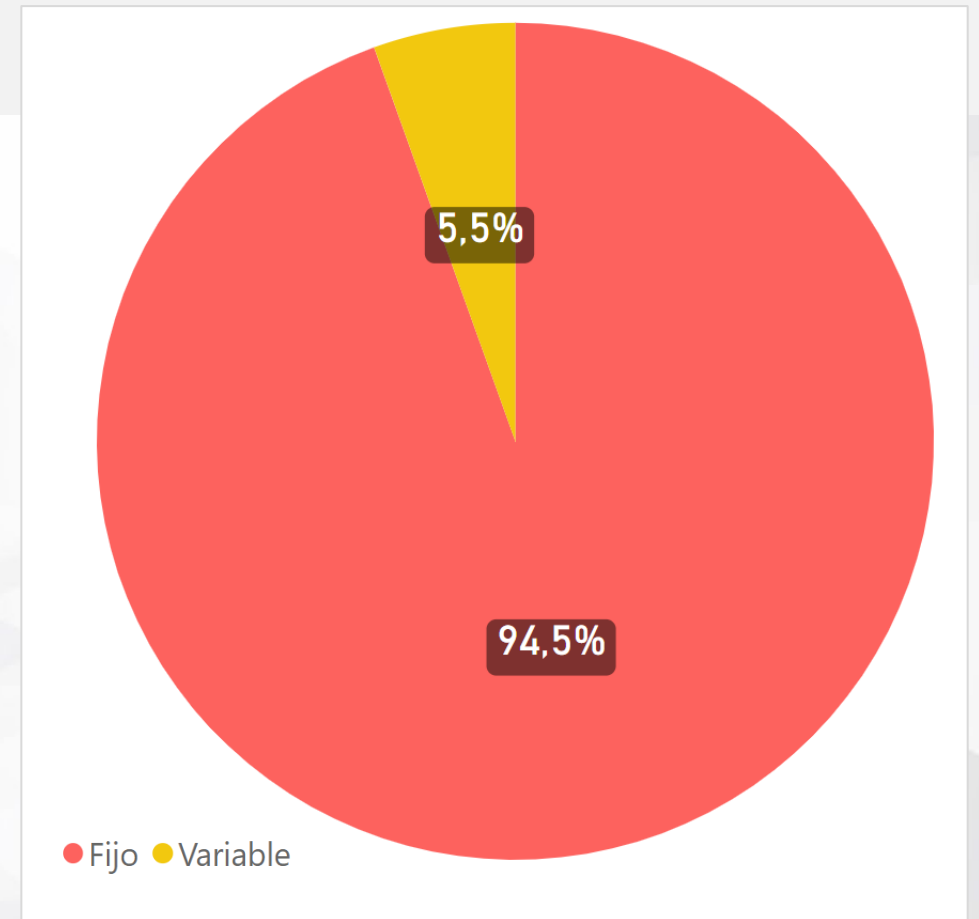
Durante el último año, el alquiler ha crecido un 5,6%.

MERCADO FINANCIERO



OPCIONES DE FINANCIACIÓN

DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN
EL TIPO DE INTERÉS APLICADO EN 2022



En los próximos meses ganará peso la financiación a tipo variable.

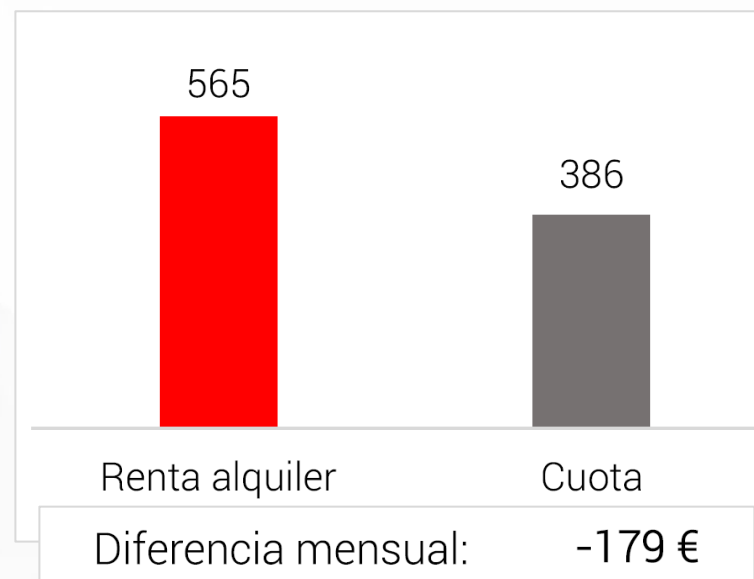
COMPRAR VS ALQUILAR



VALLADOLID

VIVIENDA TIPO

Metros	74 m ²
Precio de venta	96.500 €
Importe del préstamo	77.200 €
Renta de alquiler	565 €



COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:



Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	3,5% *

* 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	6.780 €
Precio de la vivienda	96.500 €
Rentabilidad bruta	7%



TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

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

15 AÑOS
/ 171 MESES

NUEVO INFORME



DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO **2021**

NUEVO ACUERDO



CÁTEDRA DE EMPRESA
GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del mercado de la vivienda

OBJETIVOS DEL NUEVO ESTUDIO

No tiene sentido comparar la capacidad académica de un niño con la de un adulto, pero sí lo tiene si comparamos el mismo rango de edad.



- Analizar la actividad de compraventa de vivienda (segunda mano y obra nueva) en el mercado español en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y población).
- Realizar un análisis homogéneo y comparativo entre los diferentes niveles geográficos.
- Identificar las zonas con mayor y menor actividad inmobiliaria y su evolución en el tiempo, relativizando el principal factor de distorsión (el número de viviendas de cada población).

DEFINICIÓN Y SEGUIMIENTO DEL DINAMISMO DEL MERCADO

- El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas.
- Utilizamos la ratio de rotación, que mide las ventas anuales que se realizan en una zona geográfica cada 100 viviendas, y de las dos tipologías (vivienda usada y obra nueva) *.
- Otra manera de medirlo es en función del número de años que serían necesarios para vender / renovar el parque de viviendas a un determinado ritmo.



* se calcula dividiendo las ventas entre el parque de viviendas, el resultado se multiplica por 100.

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO



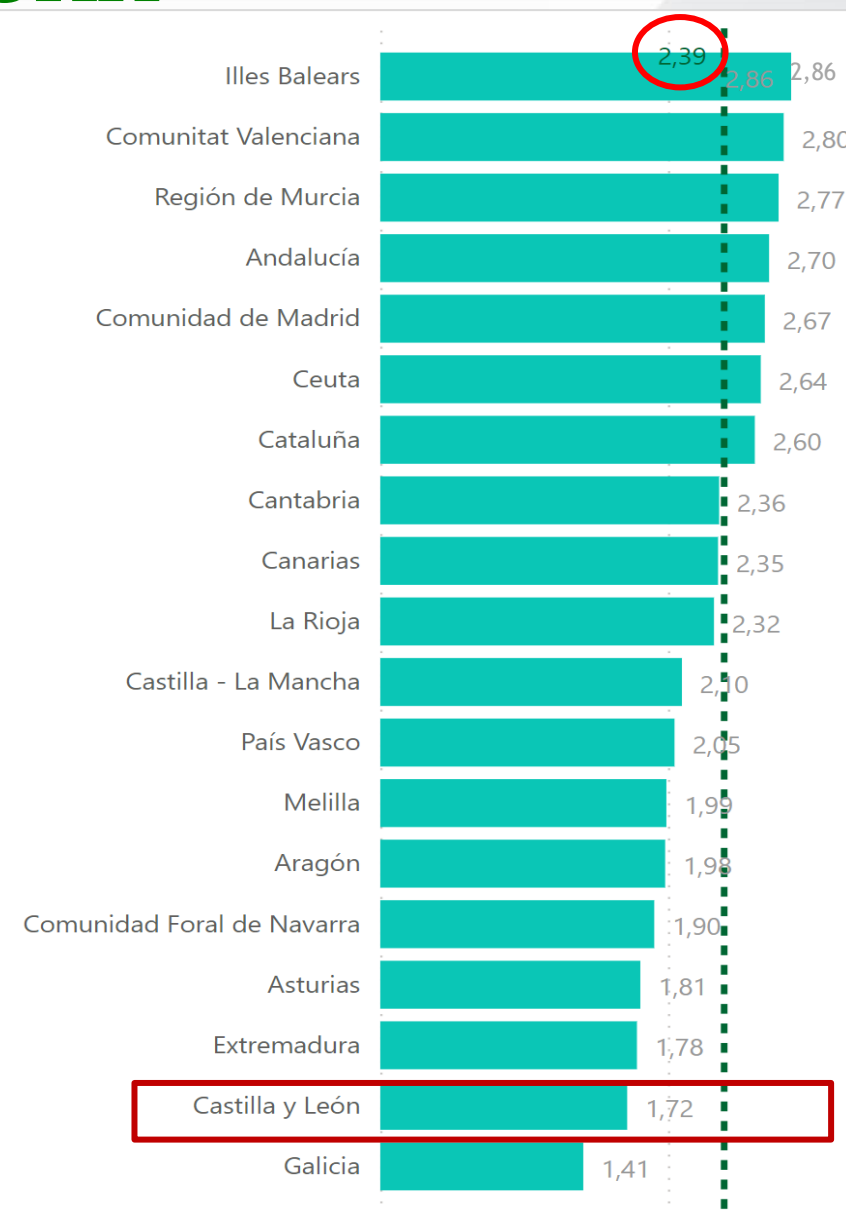
SEGUNDA MANO - CCAA

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

La media nacional es 2,4 ventas cada 100 viviendas.

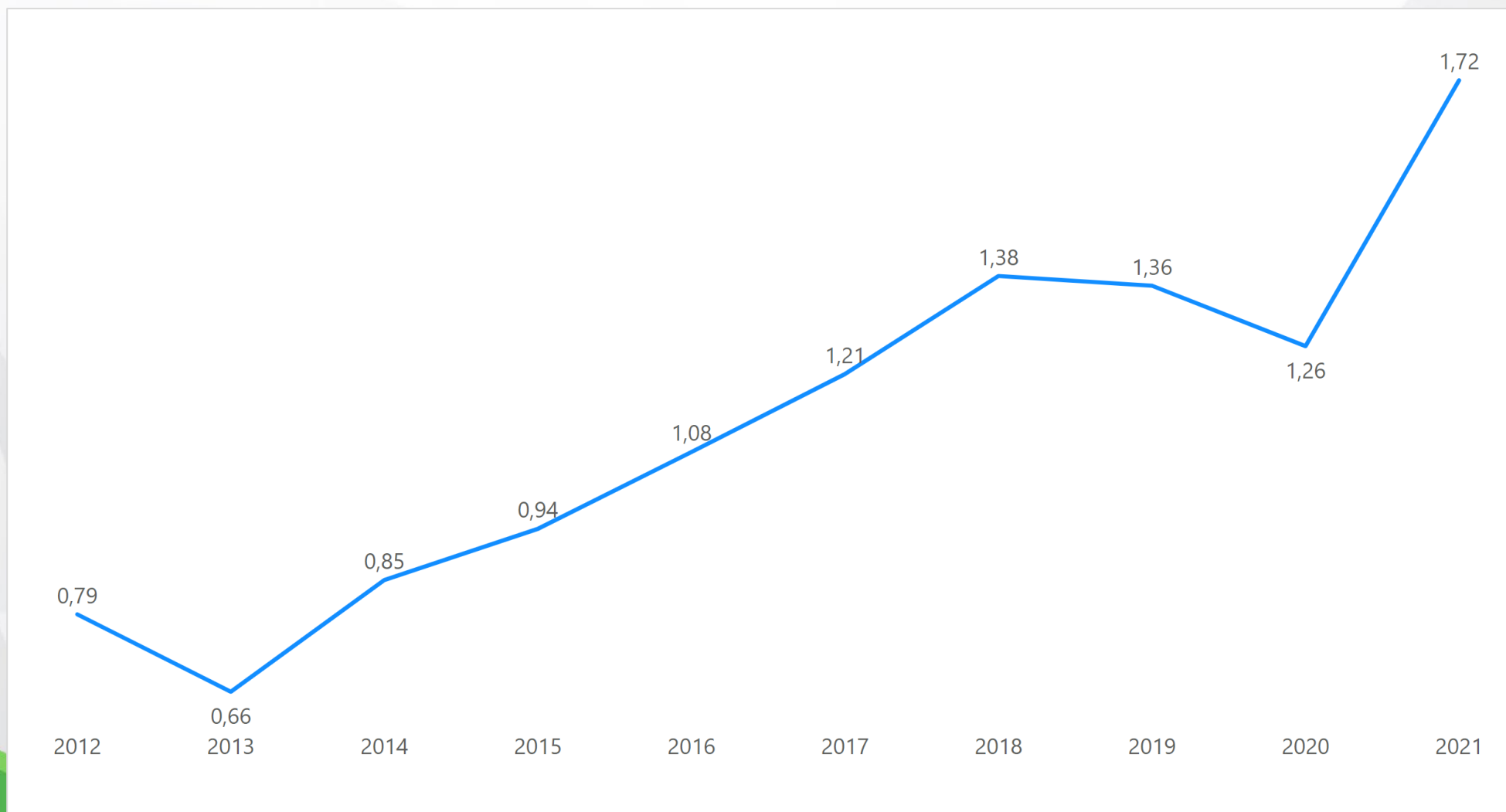
Geográficamente, las CCAA con un mayor dinamismo lindan con el Mediterráneo, a las que se añade la Comunidad de Madrid.

En Castilla y León, la rotación es de 1,72, inferior a la media nacional.

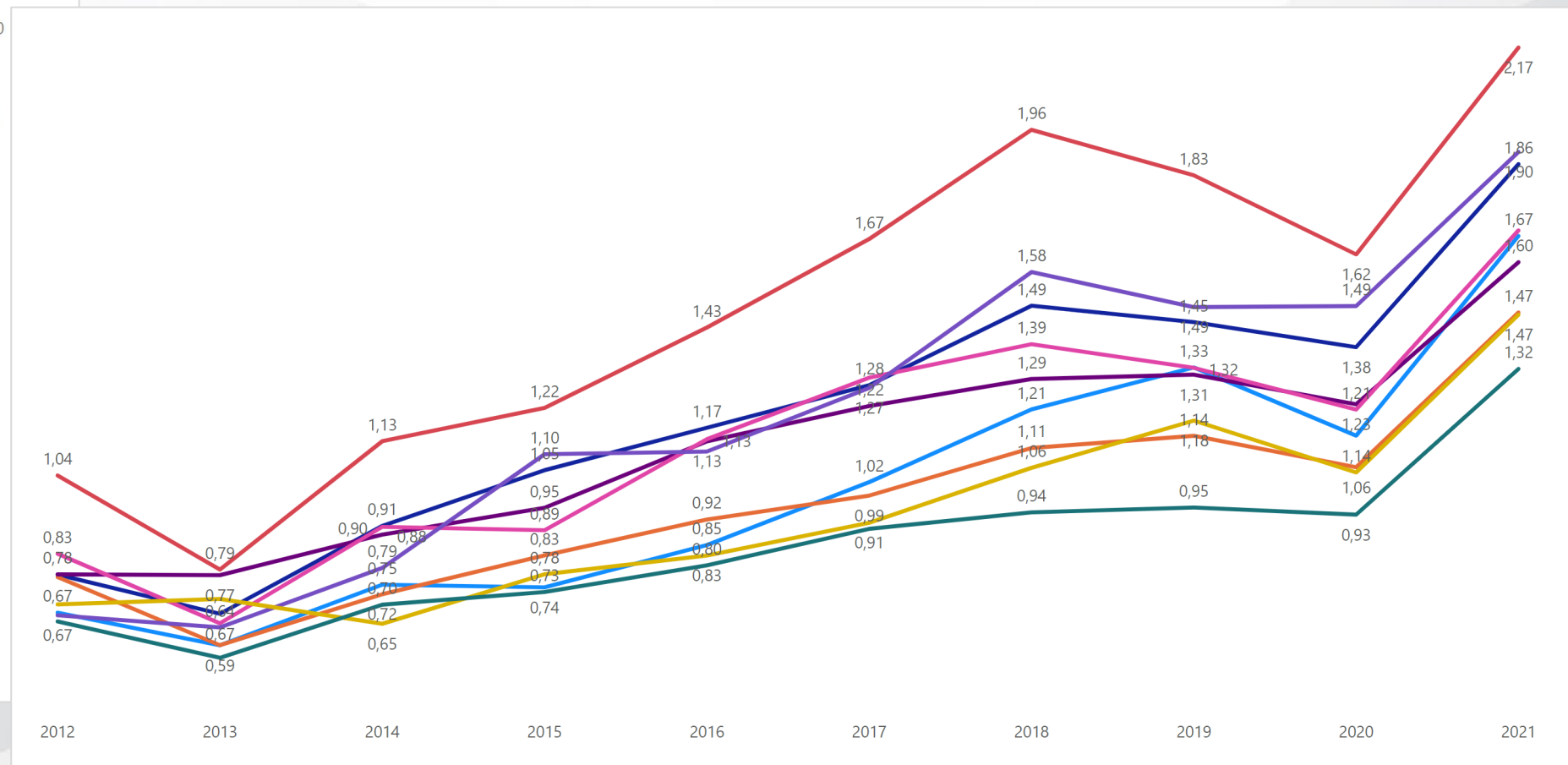
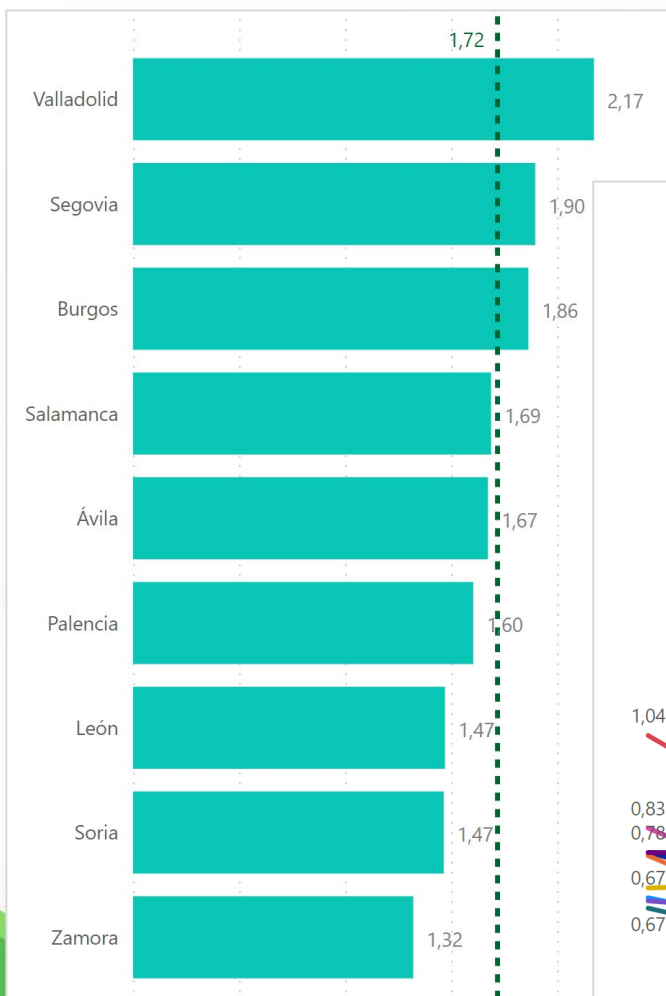


SEGUNDA MANO - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

CASTILLA Y LEÓN



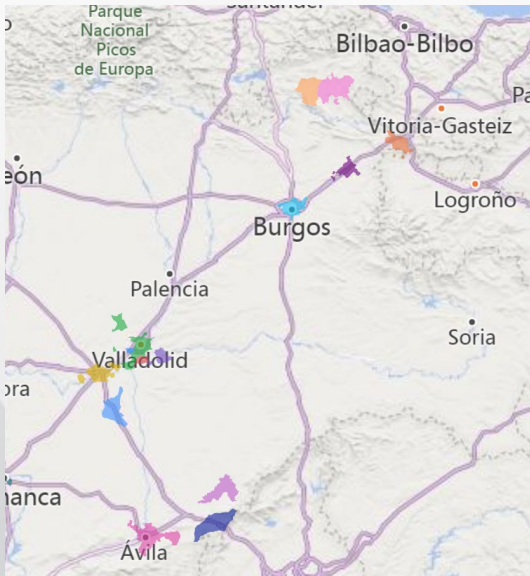
SEGUNDA MANO - PROVINCIAS



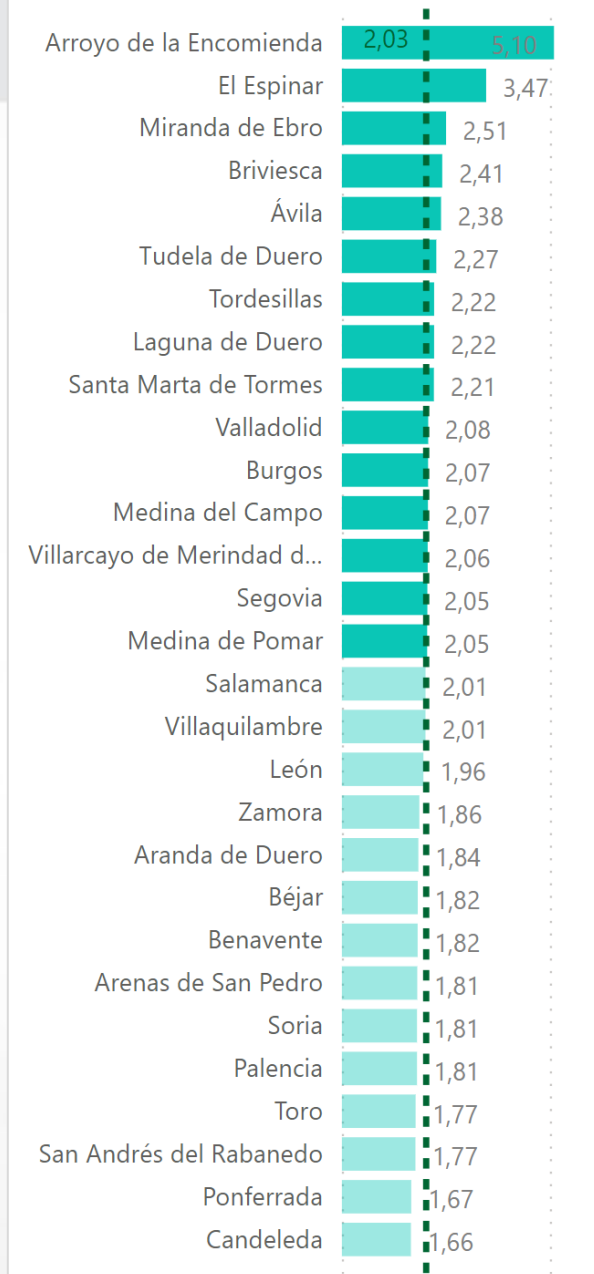
SEGUNDA MANO

PRINCIPALES CIUDADES DE CASTILLA Y LEÓN

ROTACIÓN DE VIVIENDAS POR POBLACIÓN

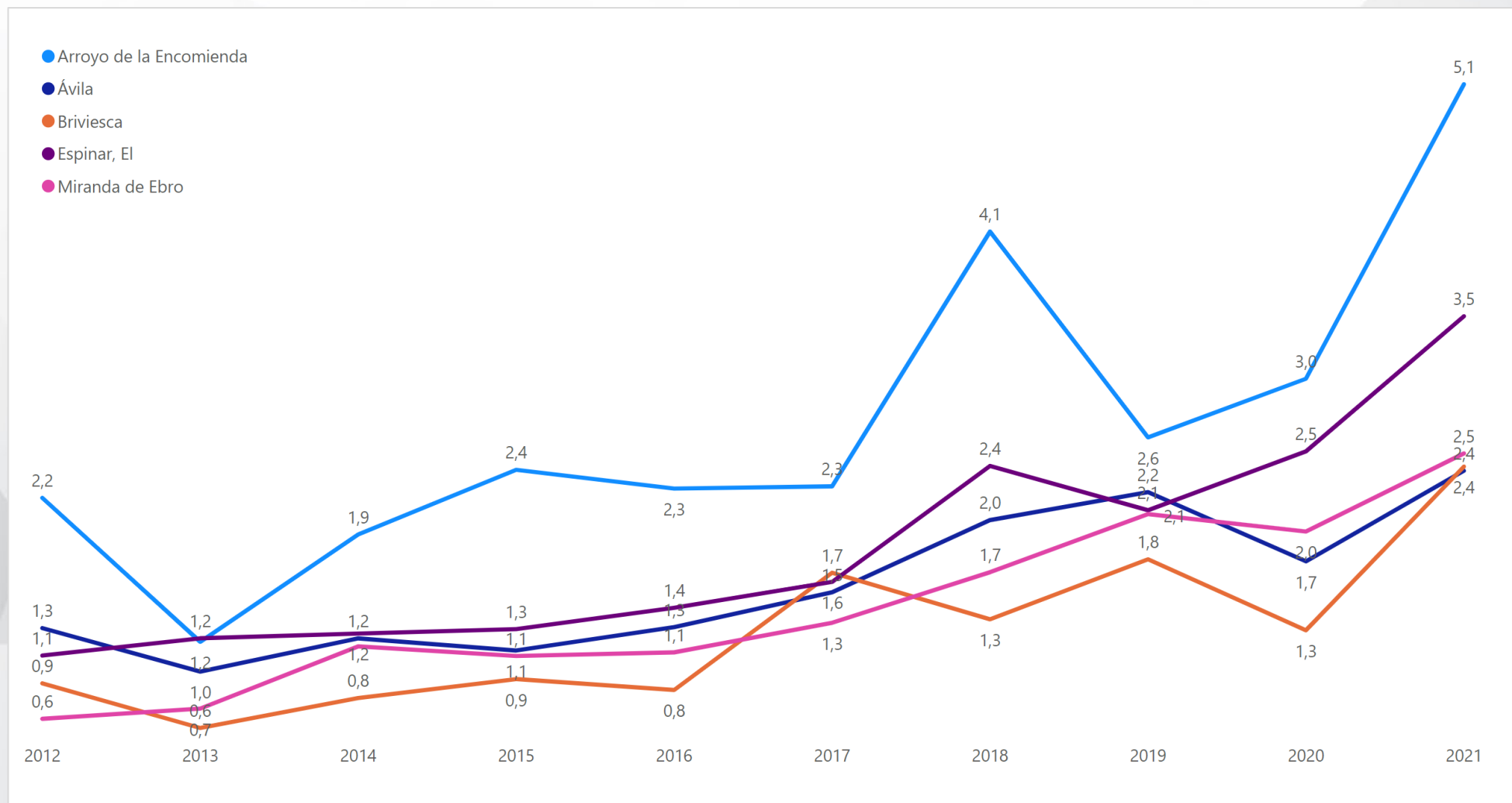


Poblaciones con un parque de viviendas superior a 5.000.



SEGUNDA MANO

PRINCIPALES CIUDADES



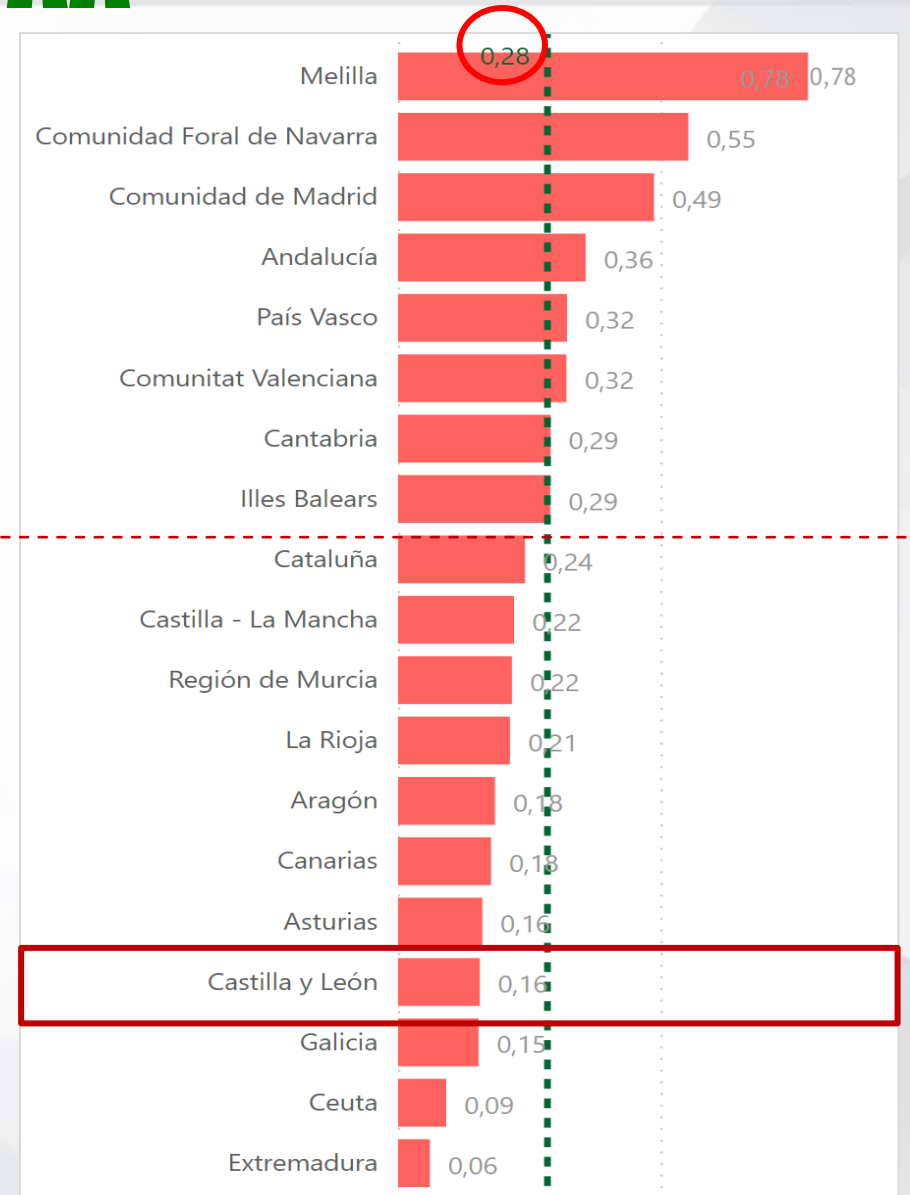
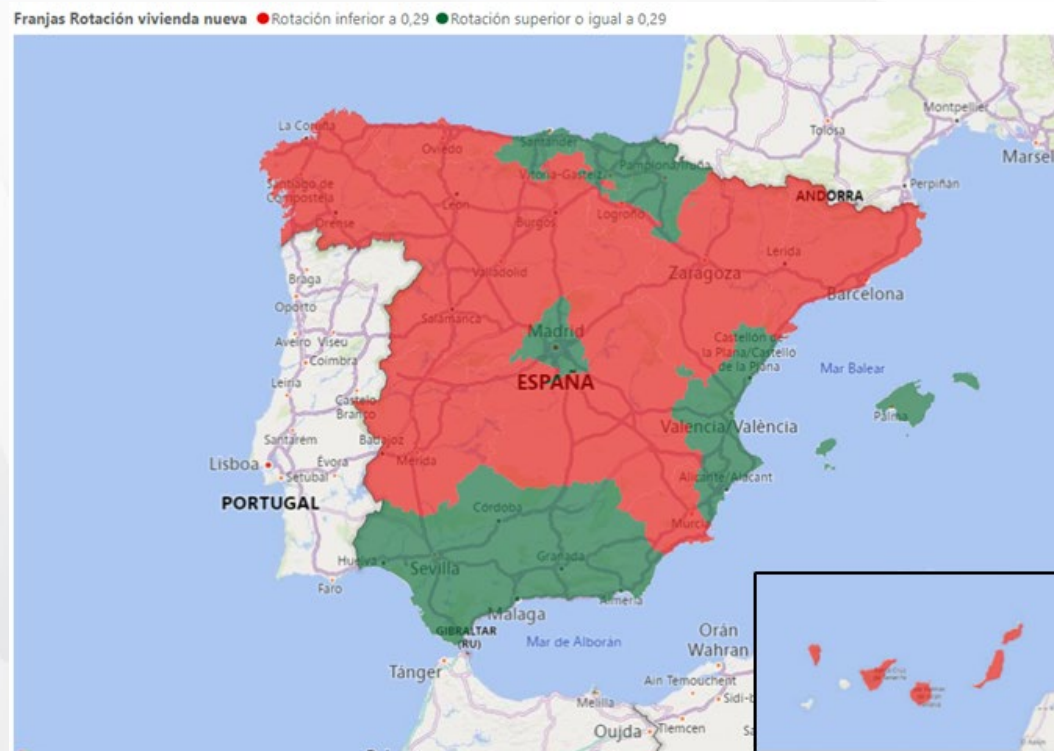
OBRA NUEVA



OBRA NUEVA - CCAA

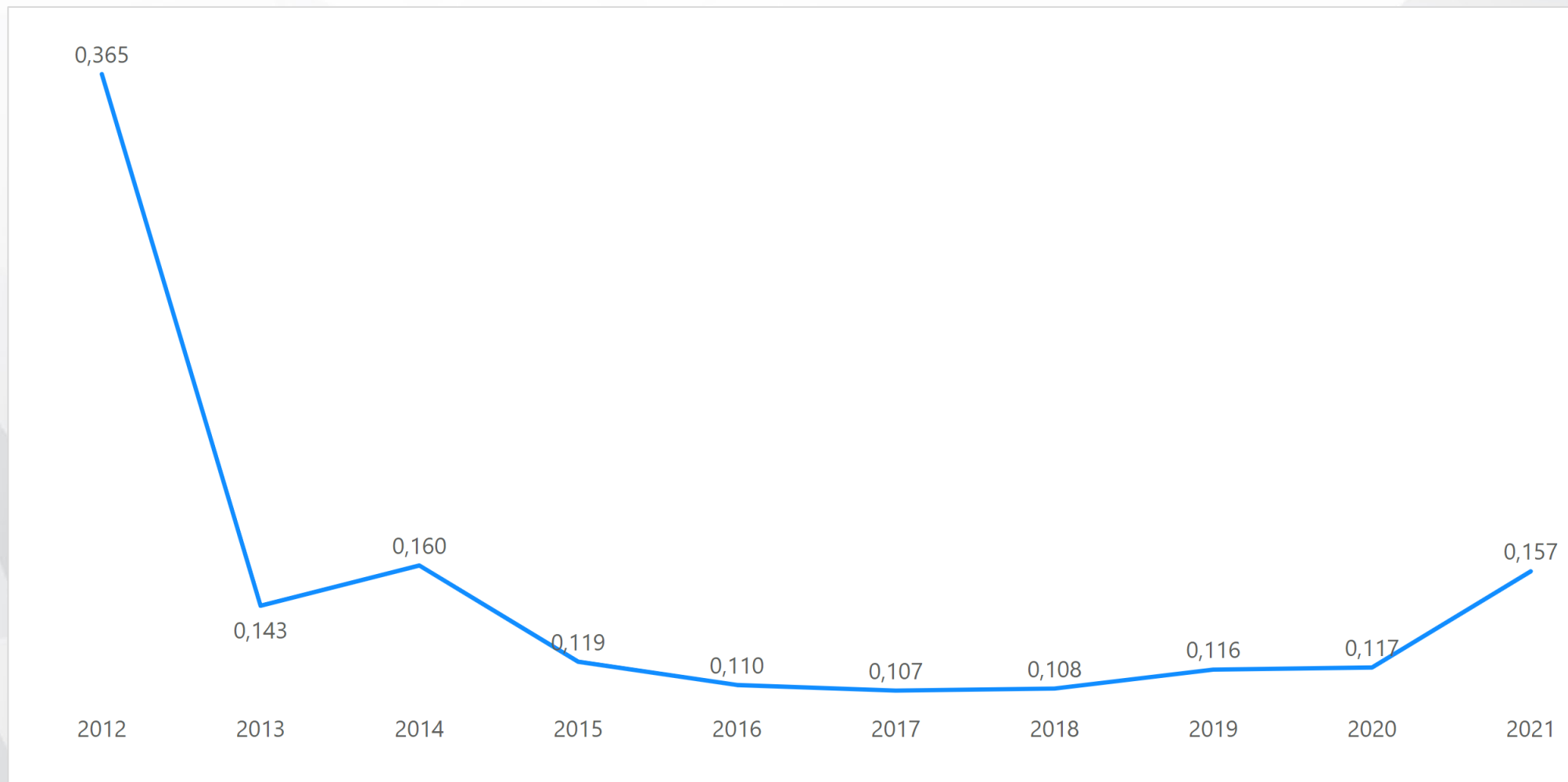
VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

La media nacional es 0,28 ventas cada 100 viviendas.

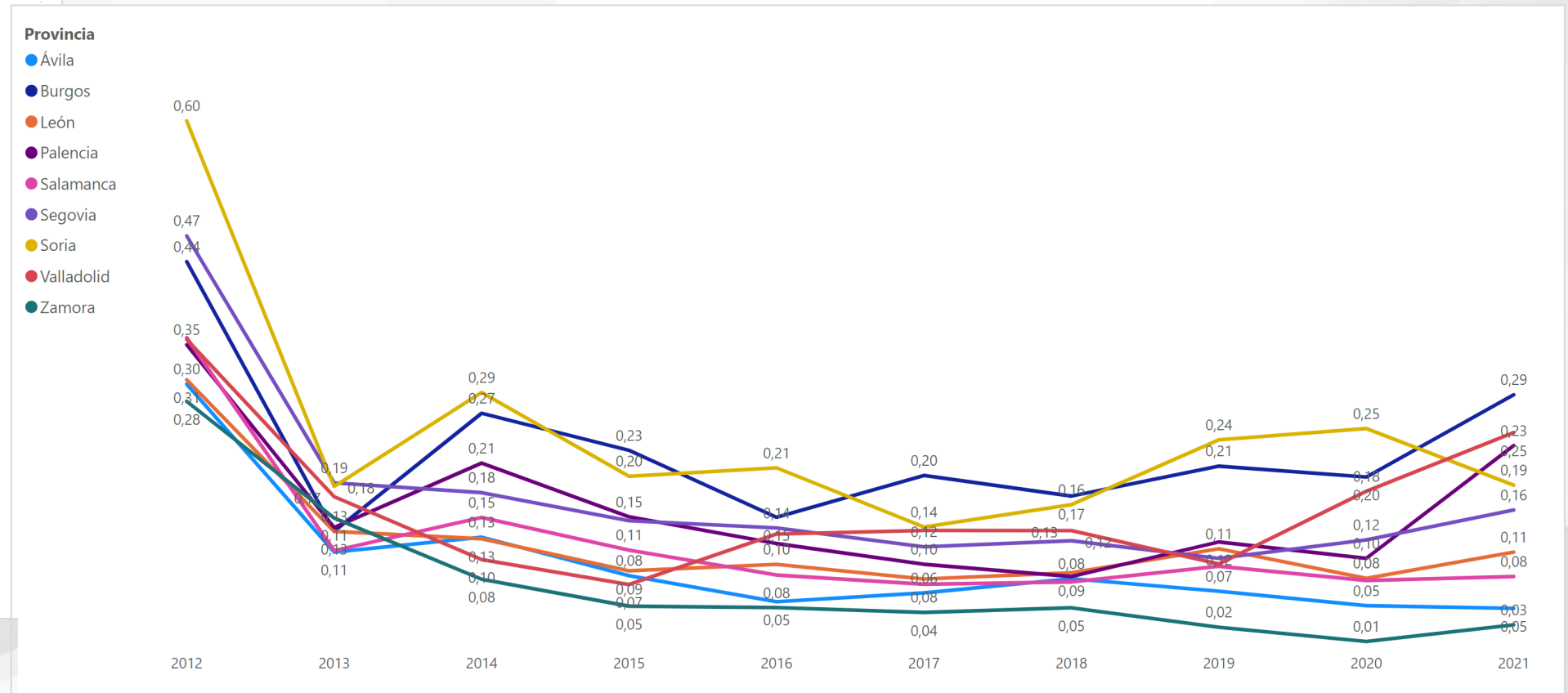
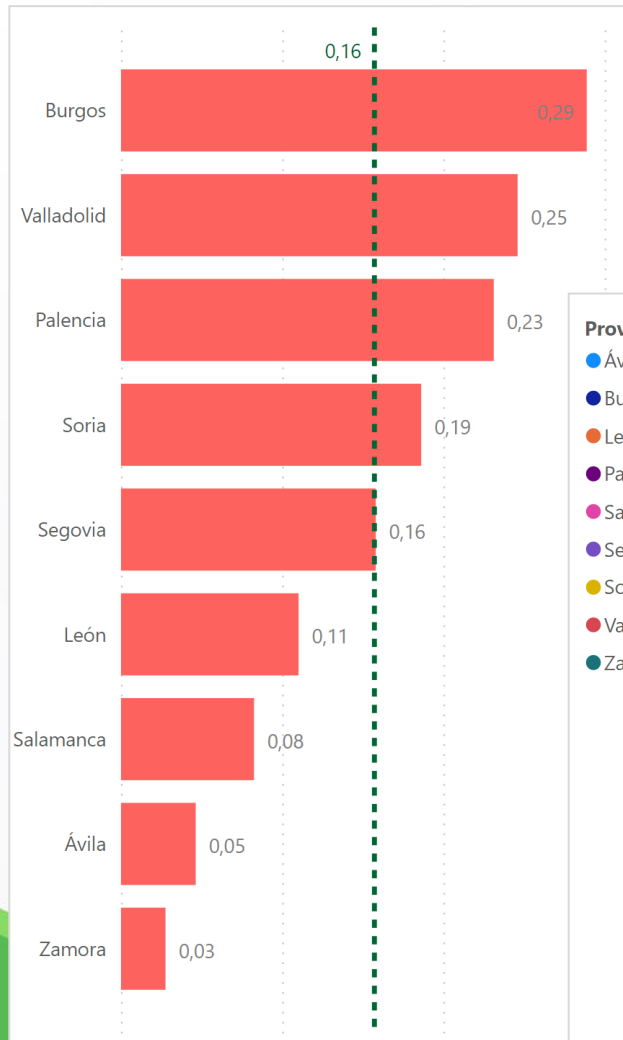


OBRA NUEVA - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

CASTILLA Y LEÓN



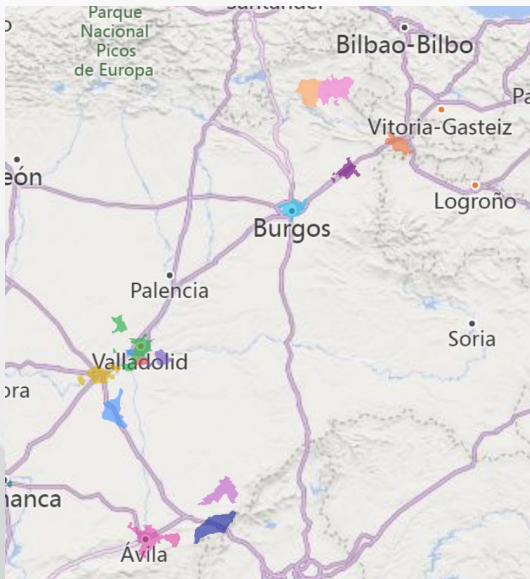
OBRA NUEVA – PROVINCIAS



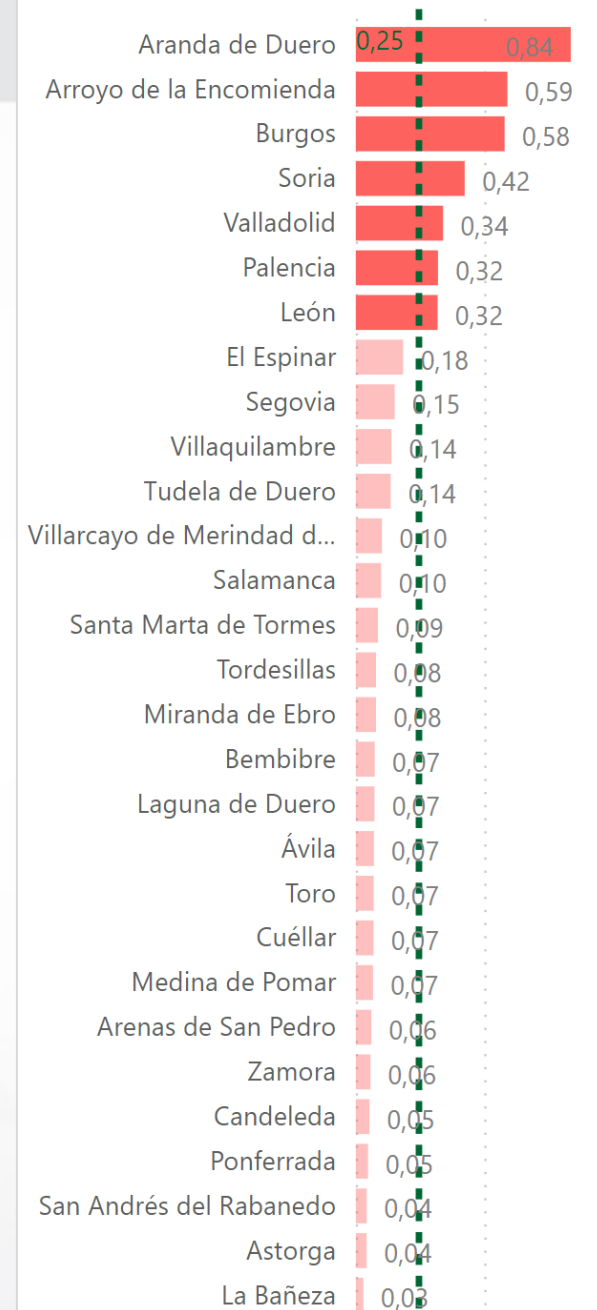
OBRA NUEVA

PRINCIPALES CIUDADES

ROTACIÓN DE VIVIENDAS POR POBLACIÓN



Poblaciones con un parque de viviendas superior a 5.000.



CONCLUSIONES

- El precio de la vivienda en Valladolid ha crecido un 2,5% en compraventa y un 5,6% en alquiler.
- En 2022, Valladolid puede haber entrado en máximos de fase de crecimiento de mercado para pasar a una etapa de madurez con estancamiento de ventas y necesidad de observación atenta del precio.
- En general, en Valladolid existe una sobrevaloración de la oferta inmobiliaria particular (20% sobre el precio real de mercado).
- Actualmente, la compra como inversión representa el 36% de las operaciones. La rentabilidad bruta del alquiler está en el 7%.
- Existen diferencias territoriales en el dinamismo del mercado, tanto en segunda mano como en obra nueva.
- Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Arroyo de la Encomienda, El Espinar y Miranda de Ebro y, en obra nueva, Aranda de Duero, Arroyo de la Encomienda y Burgos.



ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

VALLADOLID

