

LA RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER SE ELEVA AL 7%

El pequeño inversor apuesta por Valladolid: la compra como inversión supone el 36% de las operaciones

- El precio de la vivienda usada crece un 2,5% en el primer semestre de 2022.
 - Los propietarios sobrevaloran sus viviendas un 20%.
- En 2022, Valladolid parece 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.

Valladolid, 24 de noviembre de 2022.- La compra de vivienda como inversión en la ciudad de Valladolid supone el 36,2% de las operaciones de este año, cifra superior al dato de hace un año (31,5%) y máximo de la serie histórica que empezó en 2018. Muchos de estos pequeños inversores compran una vivienda con el objetivo de ponerla en el mercado del alquiler.

Por este motivo, Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en Valladolid'*. Así, con un inmueble en alquiler en la ciudad se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual del 7%'*. 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 15 años (171 meses).

MEJOR COMPRAR QUE ALQUILAR

Además, una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble tipo en Valladolid de 96.500€, con una hipoteca de 77.200€, a un interés anual del 3,5% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 386€, mientras que la renta mensual del alquiler subiría a 565€, con una diferencia de 179€. Asimismo, cabe destacar que, durante el último año, el precio del alquiler en la ciudad se ha incrementado un 5,6%, lo que sitúa actualmente el metro cuadrado en la ciudad a 7,6€.

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, donde el grupo cuenta con 12 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa.

PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

Según Sergio Maroño, Área Manager y responsable del Grupo Tecnocasa en Castilla y León y Cantabria, *el precio de la vivienda usada en la ciudad crece un 2,5% y se sitúa en 1.303€ el metro cuadrado'*. Maroño ha comentado que *'el 51,2% de las viviendas han sido vendidas por un valor de entre 75.000€ y 150.000€'*.

Por su parte, Cubero ha destacado que la ciudad de Valladolid parece 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.

La vivienda tipo vendida en Valladolid en 2022 tiene las siguientes características: cuenta con ascensor (65,7%), tiene una superficie de entre 60 y 80 metros cuadrados (49,3%), tres habitaciones (61,5%), y una antigüedad media de entre 40 y 60 años (64,7%).

Por su parte, el perfil del comprador actual es el de una persona que compra primera vivienda (57%), necesita financiación (hipoteca) en el 61,8% de los casos, tiene entre 25 y 44 años (53,1%), es de nacionalidad española (90,8%), cuenta con un contrato laboral indefinido (77,6%) y estudios universitarios (42,9%). El 94,5% de los nuevos compradores que ha financiado la adquisición de un inmueble en 2022 con un préstamo hipotecario lo ha hecho con un tipo de interés fijo. *'En los próximos meses ganará peso la financiación a tipo variable'*, ha puntualizado Cubero.

LOS PROPIETARIOS EN VALLADOLID SOBREVALORAN 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 disponible y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos propietarios sobrevaloran sus inmuebles, un 20% en concreto en la ciudad de Valladolid, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad en un momento en el que los precios empiezan a estabilizarse'*.

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN CASTILLA Y LEÓN MERCADO DE SEGUNDA MANO

En relación al dinamismo del mercado inmobiliario, en Castilla y León podemos ver datos interesantes. En vivienda de segunda mano, Castilla y León tiene un dinamismo del 1,72, es decir, se venden 1,72 viviendas cada 100. La provincia de Valladolid (2,17) es la más dinámica de la Comunidad, seguida de Segovia (1,90) y Burgos (1,86). Las provincias castellanoleonesas menos dinámicas son: León y Soria (con un dinamismo de 1,47 en ambos casos) y Zamora (1,32). Si acotamos más el territorio, las poblaciones (con un parque de viviendas superior a 5.000) más dinámicas en 2021 son: Arroyo de la Encomienda (5,10), El Espinar (3,47), Miranda de Ebro (2,51) y Briviesca (2,41).

MERCADO DE OBRA NUEVA

Si analizamos el dinamismo en obra nueva por CCAA, Castilla y León está en 0,16 ventas cada 100 viviendas. Burgos (0,29) es la provincia más dinámica de la Comunidad, en este caso, en obra nueva, seguida de Valladolid (0,25), Palencia (0,23) y Soria (0,19). Finalmente, por poblaciones, en dinamismo en obra nueva destacan Aranda de Duero (0,84), Arroyo de la Encomienda (0,59), Burgos ciudad (0,58) y Soria ciudad (0,42).

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). 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 de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 11 países de todo el mundo y más de 3.700 oficinas.

El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 800 oficinas franquiciadas. Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.

Para más información:

Departamento de Comunicación
93 478 19 71 / 609 301 759
comunicacion@tecnocasa.com

2 de 2