

LA NUEVA LEY DE VIVIENDA PODRÍA REDUCIR LA OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD UN 15,5%

El precio de la vivienda usada en Valladolid baja un 3,7%, mientras que el alquiler sube un 7%

Valladolid, 29 de noviembre de 2023.- El precio de compraventa de vivienda usada en la ciudad de Valladolid ha bajado un 3,7% en tasa interanual, y sitúa el precio del metro cuadrado en 1.225 euros. Por su parte, el precio del alquiler crece. Lo hace un 7% (con el metro cuadrado a 7,8€).

Son datos del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Valladolid*, 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.

En la presentación también se han tratado dos nuevos informes de la *Cátedra Grupo Tecnocasa – Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Análisis del mercado de la vivienda*. El primero analiza el impacto de la nueva ley de vivienda en el mercado de alquiler en Valladolid; el segundo, el dinamismo inmobiliario en Castilla y León.

PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

Sergio Maroño, responsable del Grupo Tecnocasa en Castilla y León, ha comentado que *'el 49% de las viviendas vendidas en Valladolid este año está en la franja de entre 75.000€ y 150.000€'*. La siguiente franja más común es la de vivienda de menos de 75.000€, con un 37,4% de las operaciones.

La vivienda tipo vendida en la ciudad de Valladolid en 2023 cuenta con ascensor (68,5%), tiene una superficie media de entre 60 y 80 metros cuadrados (47%), tres habitaciones (66%), y la finca tiene una antigüedad media de entre 40 y 60 años (58,6%). Por su parte, el perfil de comprador tiene las siguientes características: compra el inmueble como primera vivienda en un 64,4% de los casos. Este comprador adquiere el inmueble con el objetivo de vivir en él.

En la ciudad de Valladolid destaca la compra de inmuebles con hipoteca. Esto es así, en el 57,5% de los casos. Además, el comprador en Valladolid tiene una edad comprendida entre los 25 y 44 años (55,7%), cuenta con un contrato laboral indefinido (72,5%), suele ser una única persona la que adquiere el inmueble (50,9%), tiene estudios universitarios (36%), es de nacionalidad española (83%) y, mayoritariamente, hombre (72%). Finalmente, en el 98,7% se trata de compras hechas por particulares.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha comentado, en relación al precio de la vivienda en la ciudad, que *'Valladolid presenta actualmente muy 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, pues muchos propietarios sobrevaloran sus viviendas, un 22% en concreto en Valladolid. Justo ahora que el mercado empieza a mostrar los primeros signos de bajada'*.

En relación al alquiler, la franja de precios más común en 2023 ha sido la de viviendas de entre 400€ y 600€ al mes (un 67,2% del total). Esta franja ha decrecido casi 10 puntos porcentuales en un año (en 2022 la proporción fue del 76,4%). Al mismo tiempo, en 2023 ha crecido también 10 puntos la franja de pisos con una renta de entre 600€ y 800€ al mes, que ha pasado del 20% en 2022 al 29,9% en 2023.

FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE

En Valladolid, el 48,6% de los nuevos compradores que ha financiado la adquisición de un inmueble en 2023 con un préstamo hipotecario lo ha hecho con un tipo de interés fijo, una cifra muy alejada del valor de hace justo un año (92,6%). Al mismo tiempo, ha aumentado la proporción de hipotecas a tipo de interés mixto que ahora se sitúa en el 51,4% del total y fue inexistente en 2022.

IMPACTO DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA

La inseguridad jurídica podría llevar a muchos propietarios de Valladolid a retirar sus inmuebles del mercado del alquiler y buscar otras opciones de negocio.

Esto supondría la **desaparición de más 3.500 viviendas que actualmente están alquiladas**, o lo que es lo mismo, **la oferta de alquiler en la ciudad se reduciría un 15,5%**.

Así, una vez finalizado el contrato de alquiler vigente, **un 10,9% de los propietarios vallisoletanos se plantea la venta de la vivienda**, mientras que **un 4,6% baraja otras opciones como, por ejemplo, el arrendamiento para uso distinto al de vivienda**.

COMPRAR vs ALQUILAR

Si comparamos la compra de una vivienda en la ciudad de Valladolid vs el alquiler de la misma, vemos datos interesantes. **Una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener actualmente una cuota hipotecaria inferior a un alquiler**. A modo de ejemplo, por un inmueble tipo en Valladolid de 92.000€ (75 metros cuadrados), con una hipoteca de 73.600€ (80% del valor del inmueble), a un interés anual del 4% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 388€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 585€, con una diferencia a favor de la compra de 197€.

Con estos datos, Cubero también ha destacado la **'rentabilidad del alquiler en Valladolid'**. Con un inmueble en alquiler en la ciudad se puede obtener una **'rentabilidad neta anual del 4,6%'**. 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 es de 21 años.

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN CASTILLA Y LEÓN

El estudio del dinamismo del mercado inmobiliario de compraventa en España se realiza a partir de dos premisas (**segunda mano y obra nueva**) en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y, finalmente, población).

Las fuentes utilizadas son de información pública: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y el Catastro; y para el estudio se ha utilizado **la ratio de rotación, porcentaje que mide las ventas anuales que se realizan cada 100 viviendas**.

En relación al **dinamismo inmobiliario en Castilla y León** podemos ver datos interesantes. **Castilla y León tiene un dinamismo (1,83)** por debajo de la media nacional (2,6 ventas cada 100 viviendas). A nivel nacional, las CCAA con un mayor dinamismo son las que lindan con el Mediterráneo, más la Comunidad de Madrid y las islas (Islas Baleares y Canarias).

La provincia castellanoleonesa más dinámica es Valladolid (2,35), seguida de Segovia (2,25) y Burgos (2,09). Si acotamos un poco más, **las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Miranda de Ebro, Segovia y Ávila**. En obra nueva, Soria, Burgos y Valladolid.

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 3.900 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 870 oficinas franquiciadas**. Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.