

# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

## VALLADOLID



**CÁTEDRA GRUPO TECNO CASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda





# SERGIO MAROÑO

ÁREA MANAGER DE CASTILLA Y LEÓN

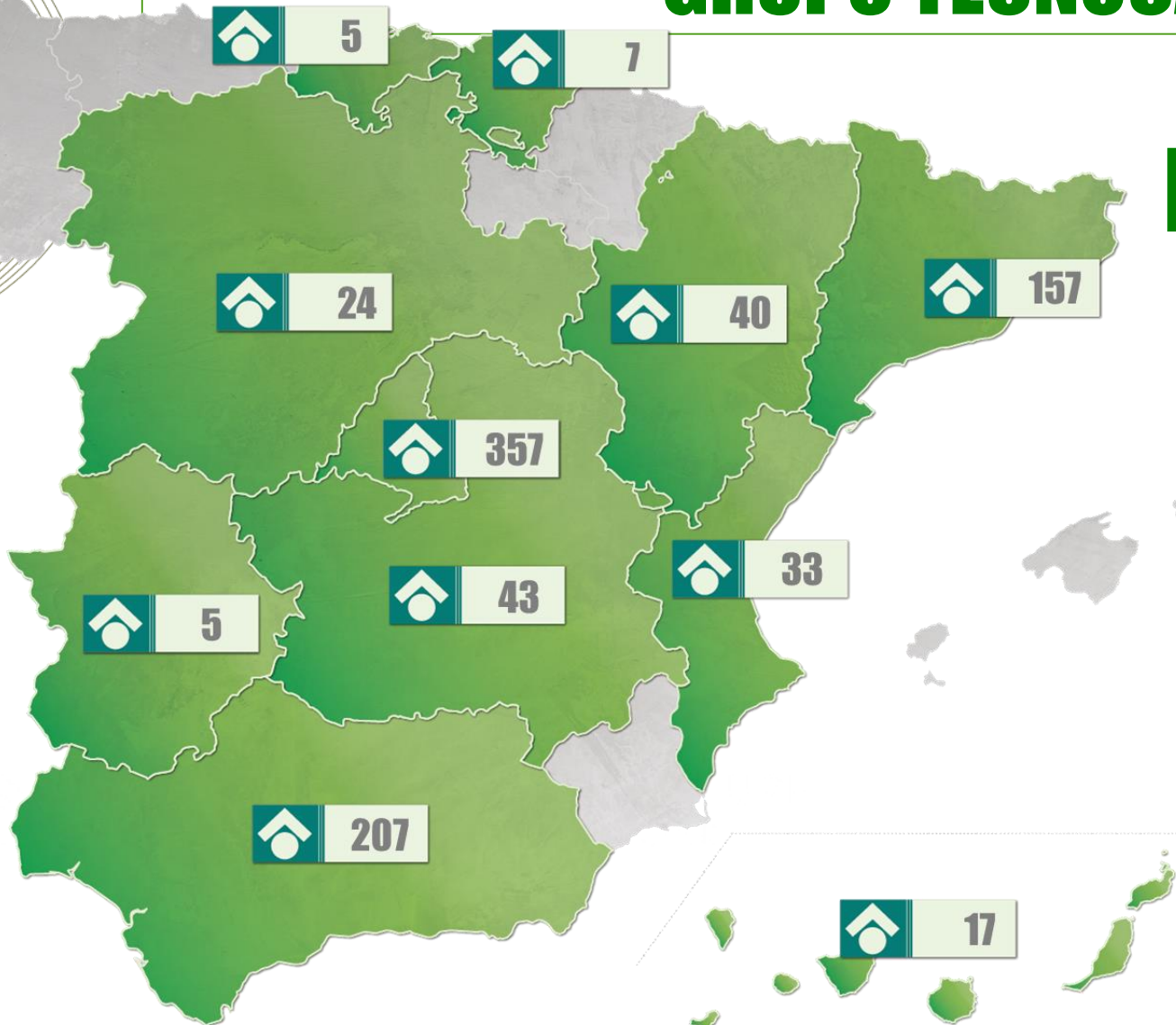


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

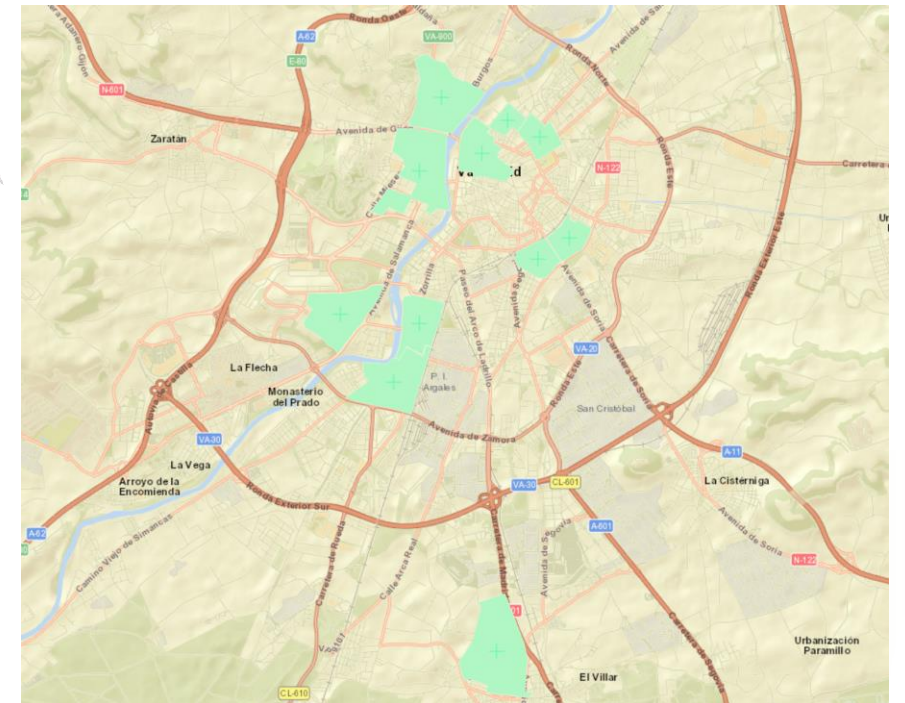




# GRUPO TECNOCASA ESPAÑA



**Más de 890 oficinas**  
especialistas en el barrio



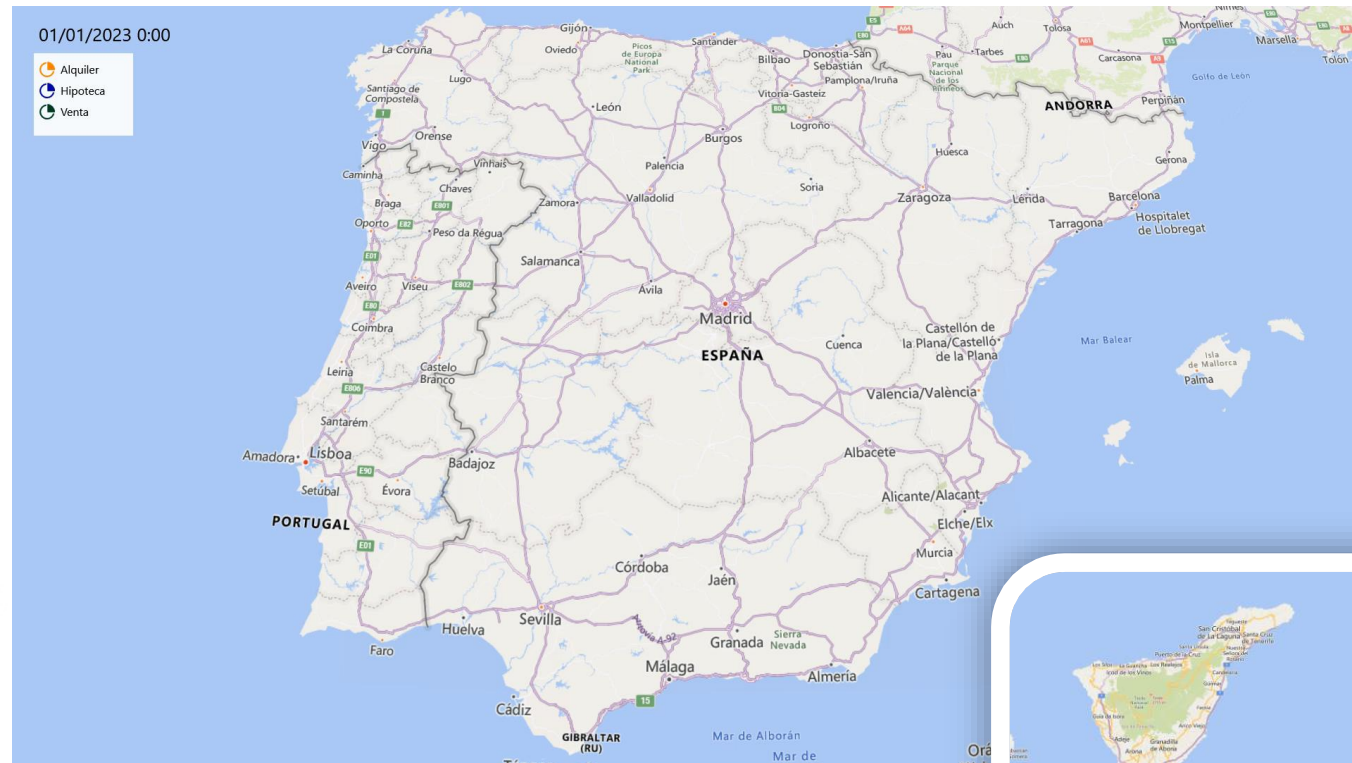
# GRUPO TECNOCASA ESPAÑA

## PREVISIÓN A CIERRE DE 2023

**15.000**  
**COMPRAVENTAS**

**5.000**  
**HIPOTECAS**

**5.500**  
**ALQUILERES**





# 1 NUEVA OFICINA PRÓXIMAMENTE EN VADILLOS





# GRUPO TECNOCASA

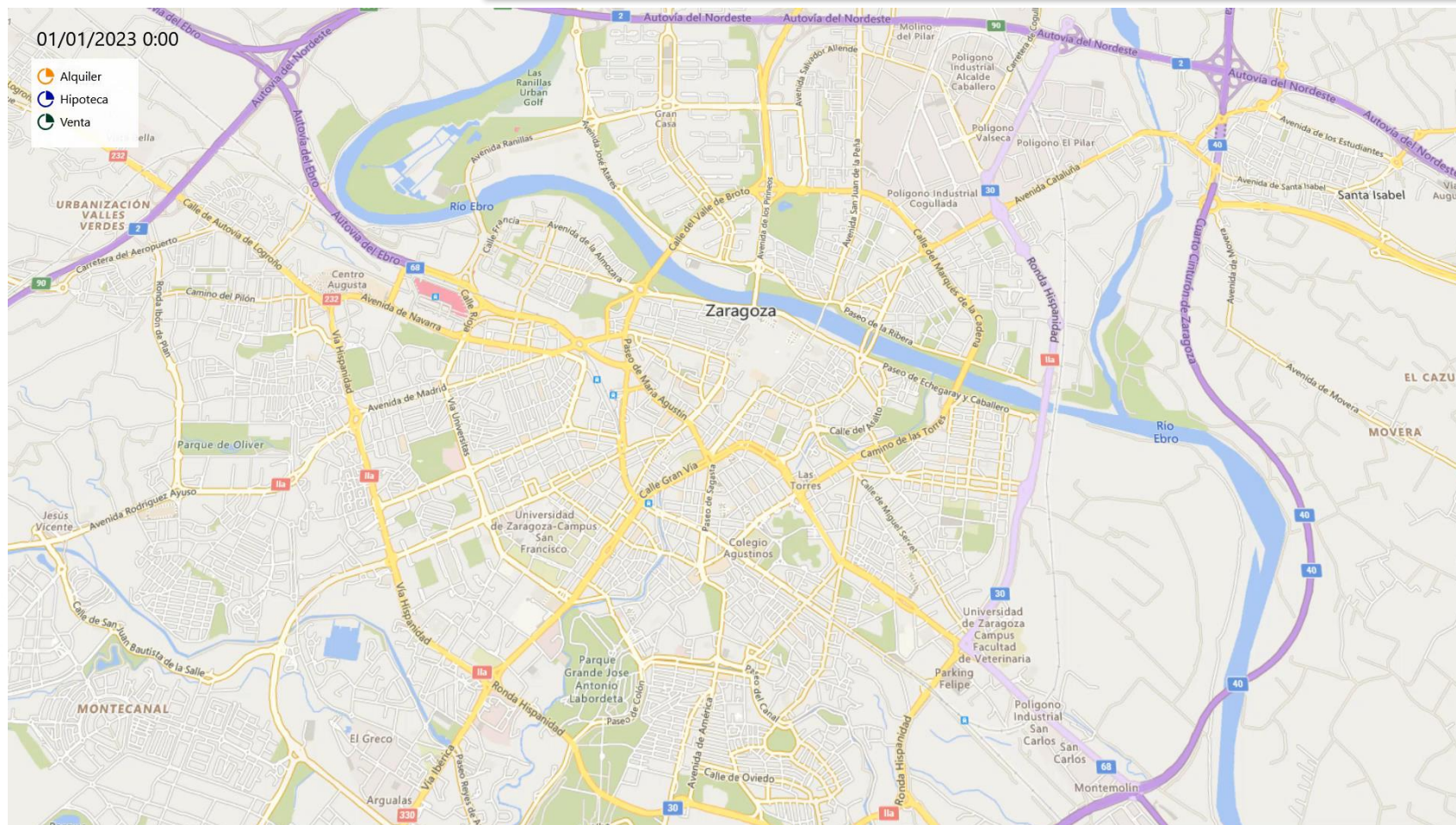
PREVISIÓN A CIERRE DE 2023

VALLADOLID

300  
COMPRAVENTAS

75  
HIPOTECAS

155  
ALQUILERES





# MERCADO INMOBILIARIO



**CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

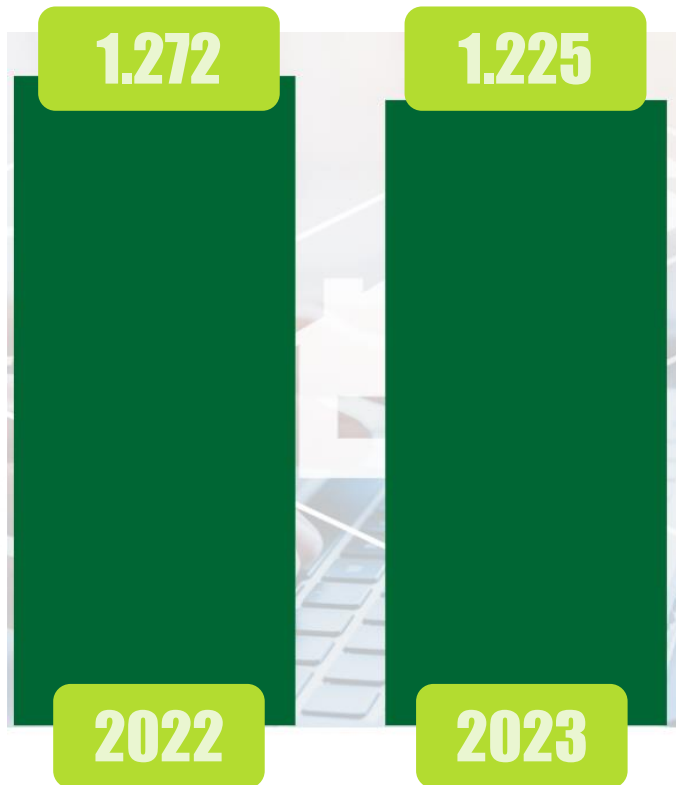




# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>)

VALLADOLID

Variación del -3,7%  
(primer semestre de 2023 - primer semestre de 2022)

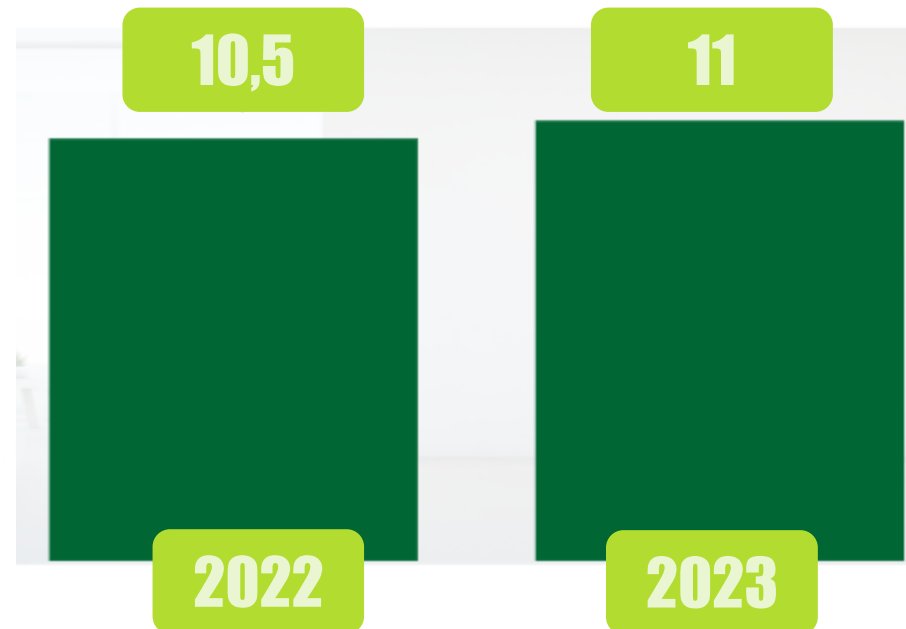




# NEGOCIACIÓN DEL PRECIO DE VENTA

VALLADOLID

El precio se negocia un 11%

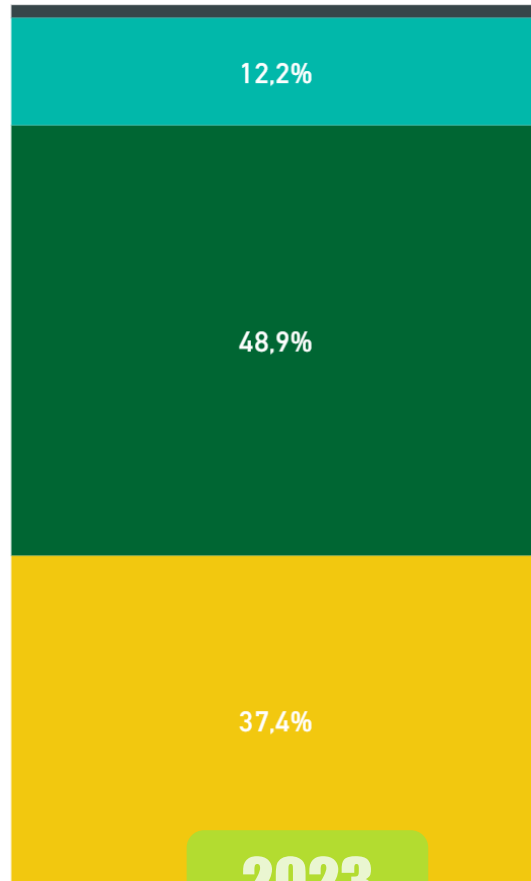




# FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

## VALLADOLID

● 1 - 75.000€ ó menos ● 2 - 75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€







**ROBERTO ARROYO**

RESPONSABLE DE TECNOCASA EN VALLADOLID



**CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

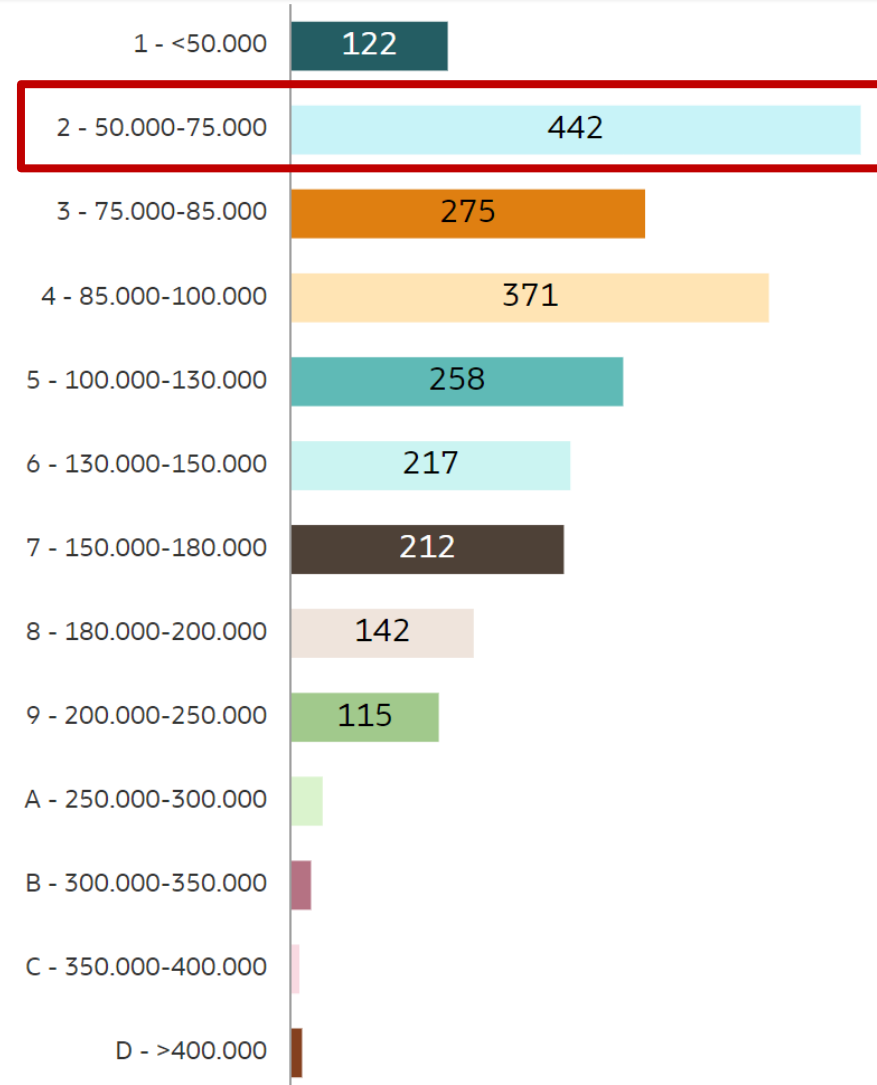
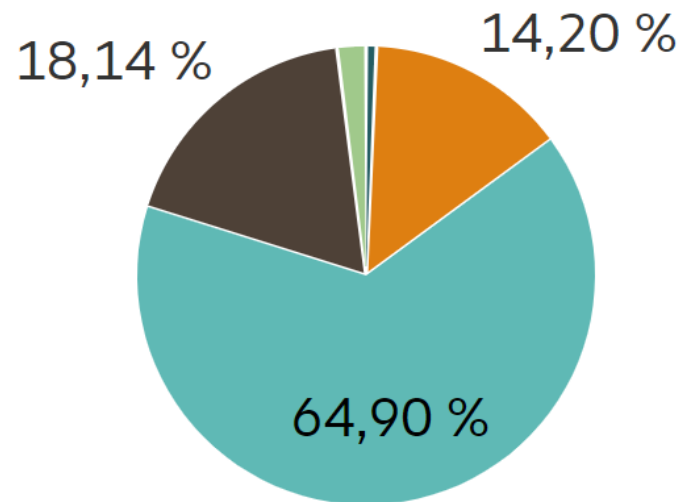


# ANÁLISIS DE LA DEMANDA / PISOS

## VALLADOLID

### SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE PISOS...  
**2.211 SOLICITUDES**



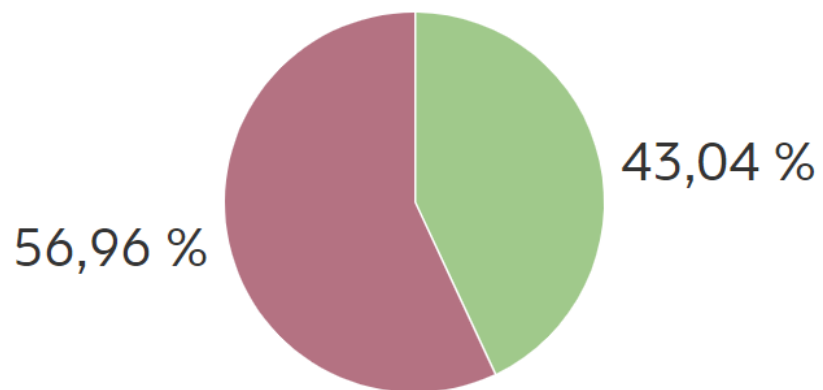


# ANÁLISIS DE LA DEMANDA /CASAS

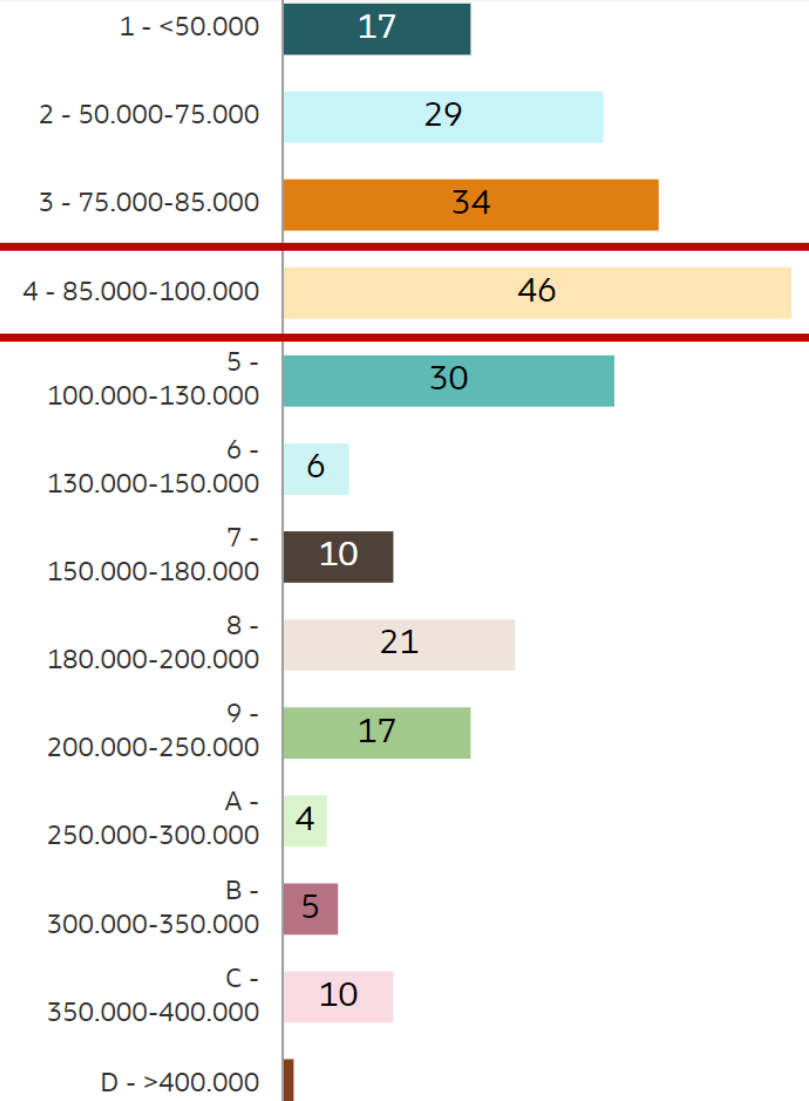
## SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE CASAS...  
**230 SOLICITUDES**

■ Adosada/Pareada ■ Unifamiliar Independiente



## VALLADOLID

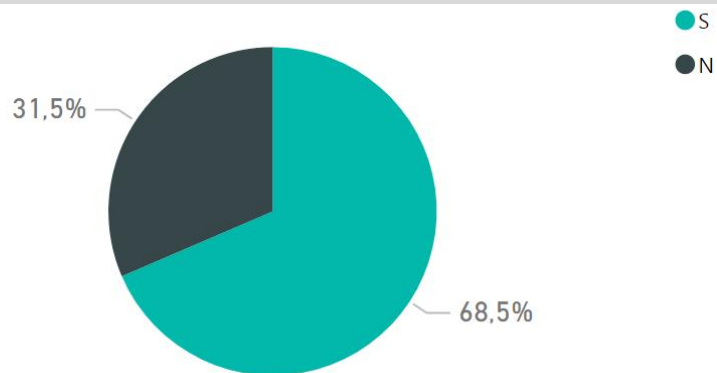




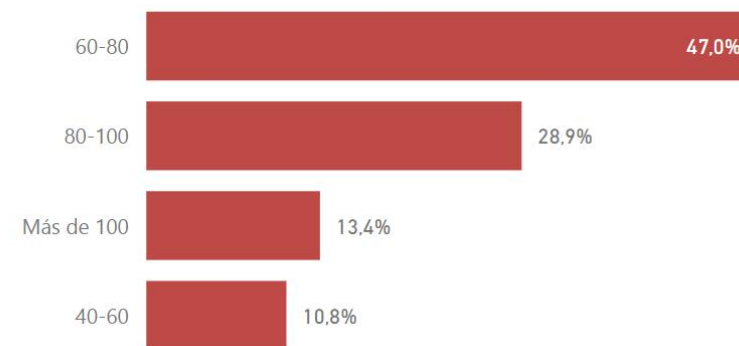
# DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

## VALLADOLID

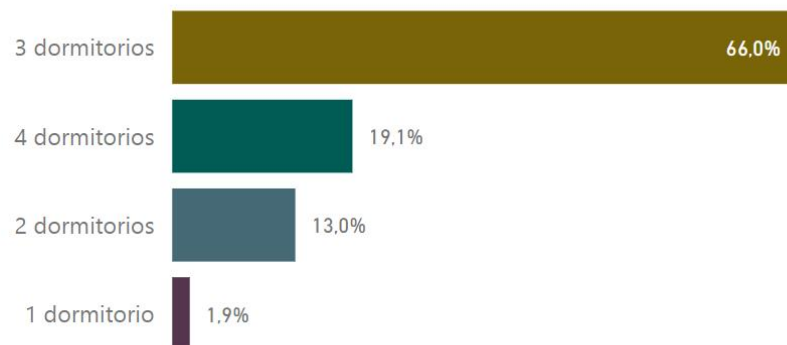
### DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



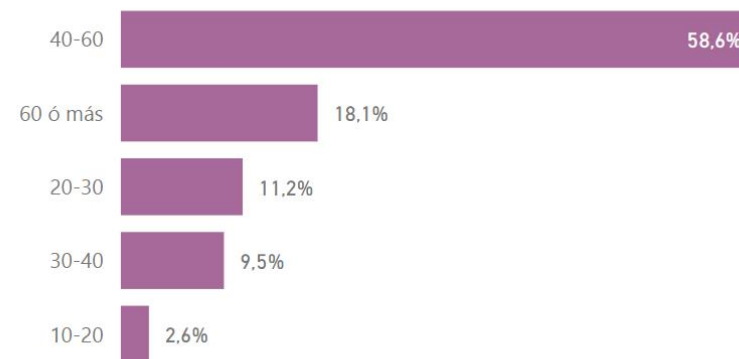
### TAMAÑO DE LA VIVIENDA



### NÚMERO DE DORMITORIOS



### ANTIGÜEDAD DE LA FINCA



# LÁZARO CUBERO

DIRECTOR DE ANÁLISIS



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF  
de Análisis del Mercado de la Vivienda





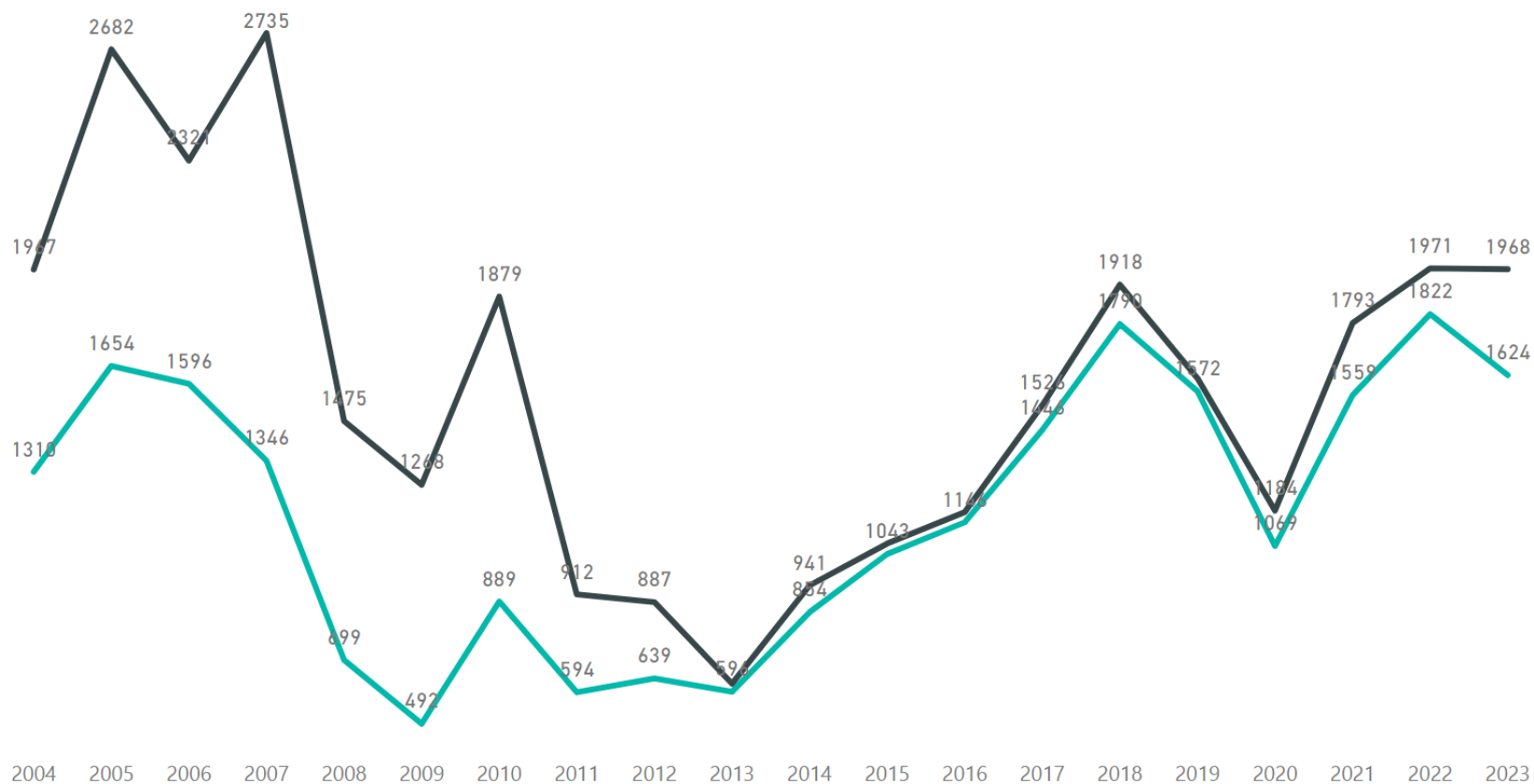
# EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDAS

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004-2023)

FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

VALLADOLID

Tipo vivienda ● 2º mano ● Total



1.968

Total 2023

% último periodo

-0,15

1.624

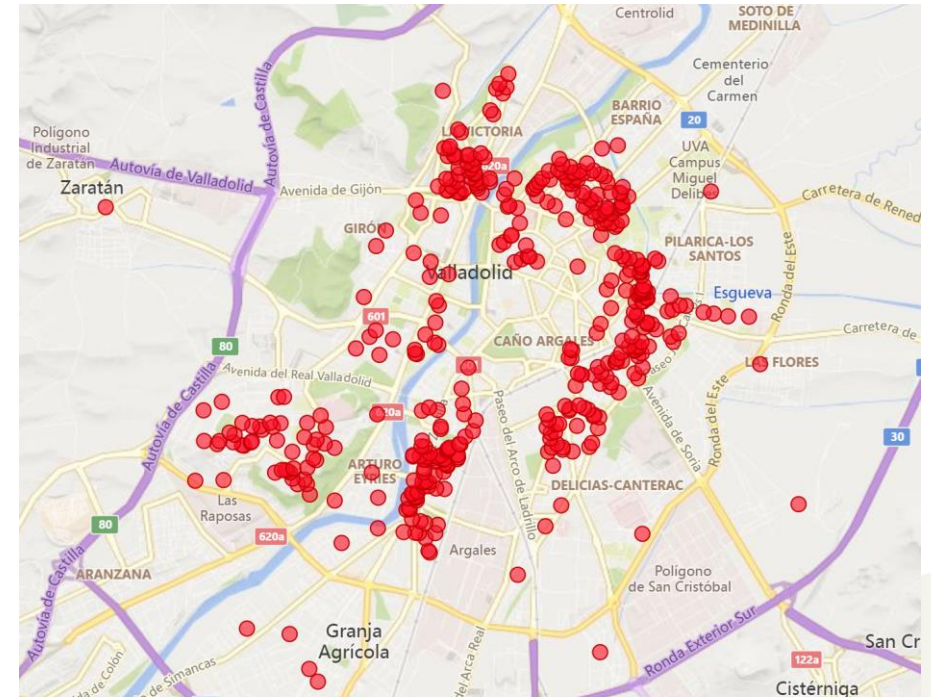
2º mano 2023

% último periodo

-10,87

# ANÁLISIS DE LA OFERTA

En Valladolid, apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.



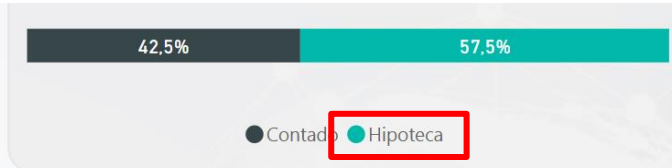
**22 % de SOBREVALORACIÓN**



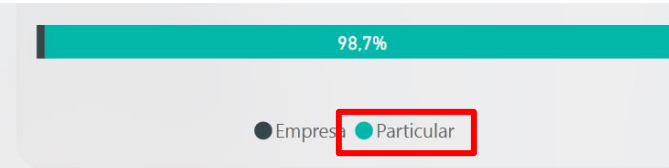
## MOTIVACIÓN DE COMPRA



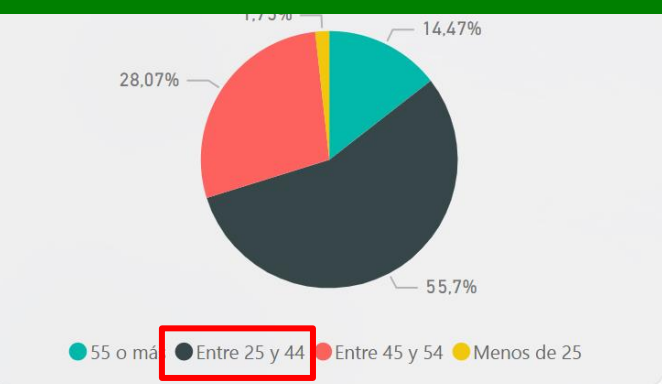
## TIPO DE FINANCIACIÓN



## TIPO DE COMPRADOR



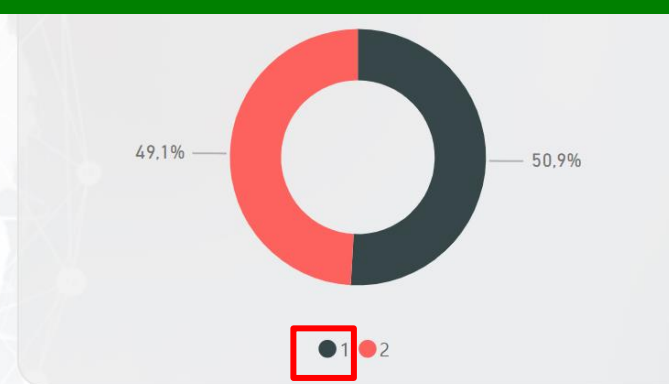
## EDAD



## SITUACIÓN LABORAL

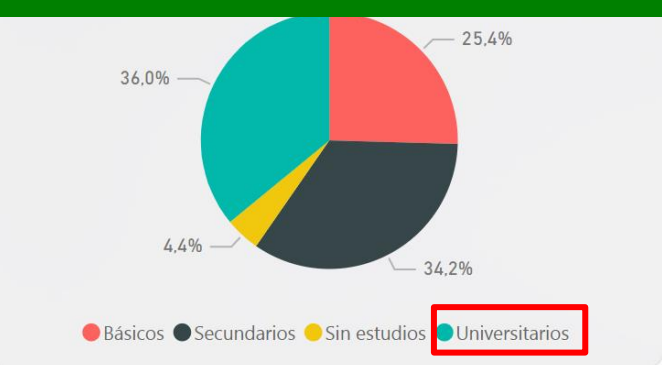


## NÚMERO DE COMPRADORES



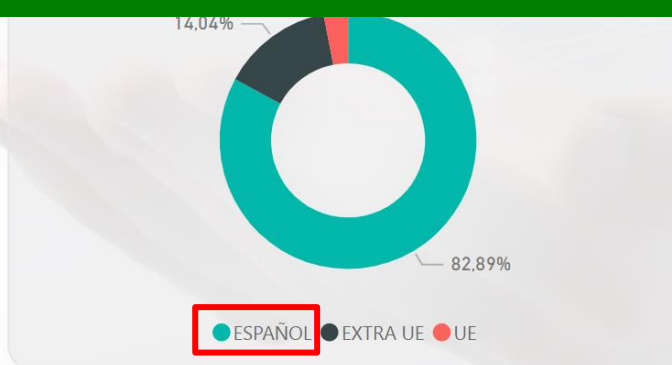
## Estudios

## NIVEL DE ESTUDIOS



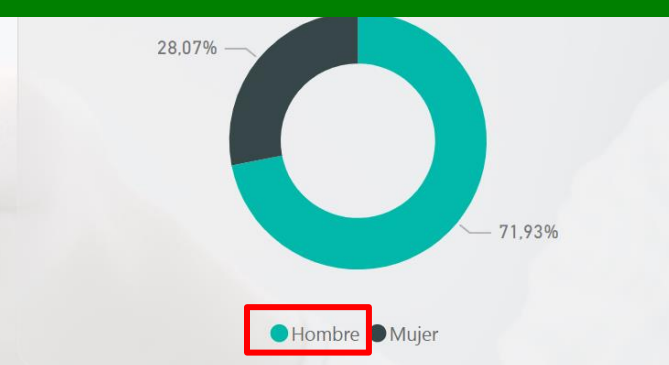
## Nacionalidad

## NACIONALIDAD



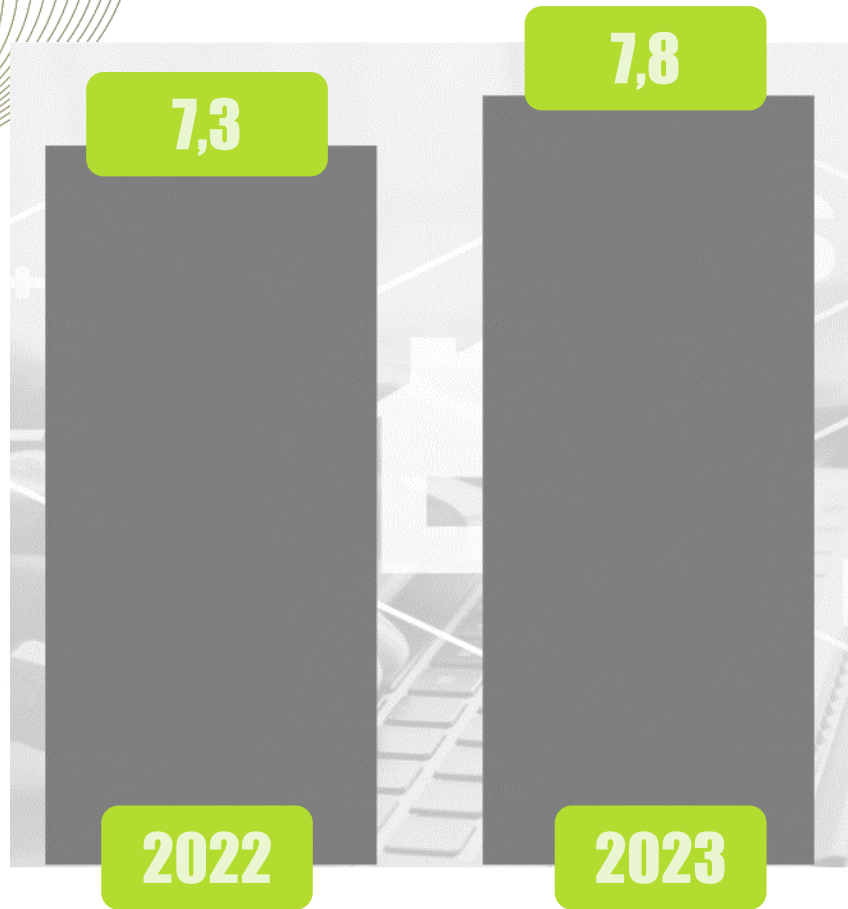
## Género

## GÉNERO



# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/m<sup>2</sup>)

En el último año, el alquiler ha crecido un 7%.



## VALLADOLID

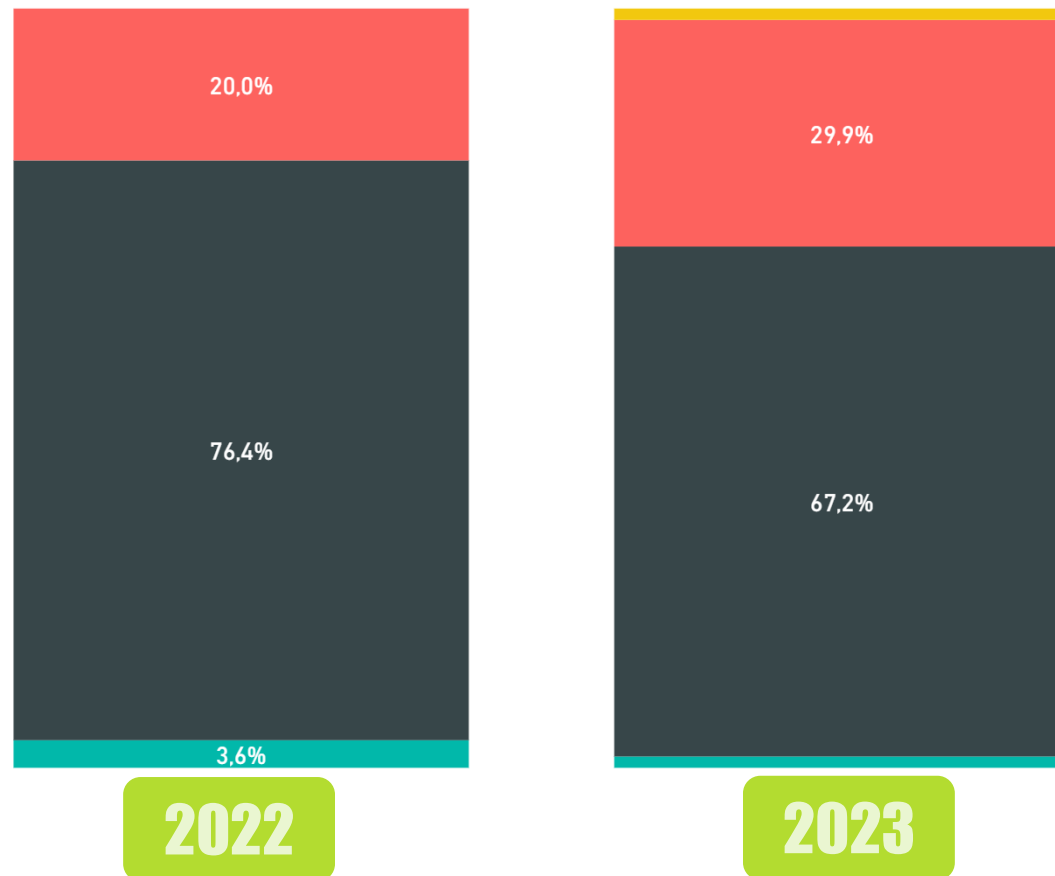




# FRANJAS DE PRECIOS DEL ALQUILER

## VALLADOLID

● 1 - 400€ ó menos ● 2 - 400€ - 600€ ● 3 - 600€ - 800€ ● 5 - 1001 ó más



# RENTABILIDAD NETA POR ALQUILER

## VALLADOLID

**Ganancia neta que se obtendría  
anualmente por el alquiler, comparada  
con la inversión realizada en la  
vivienda  
(coste de adquisición).**

Precio de la vivienda	92.000€
Coste total de adquisición	101.500€
Ingresos netos por el alquiler	4.650€

**RENTABILIDAD NETA 4,6%**



### TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

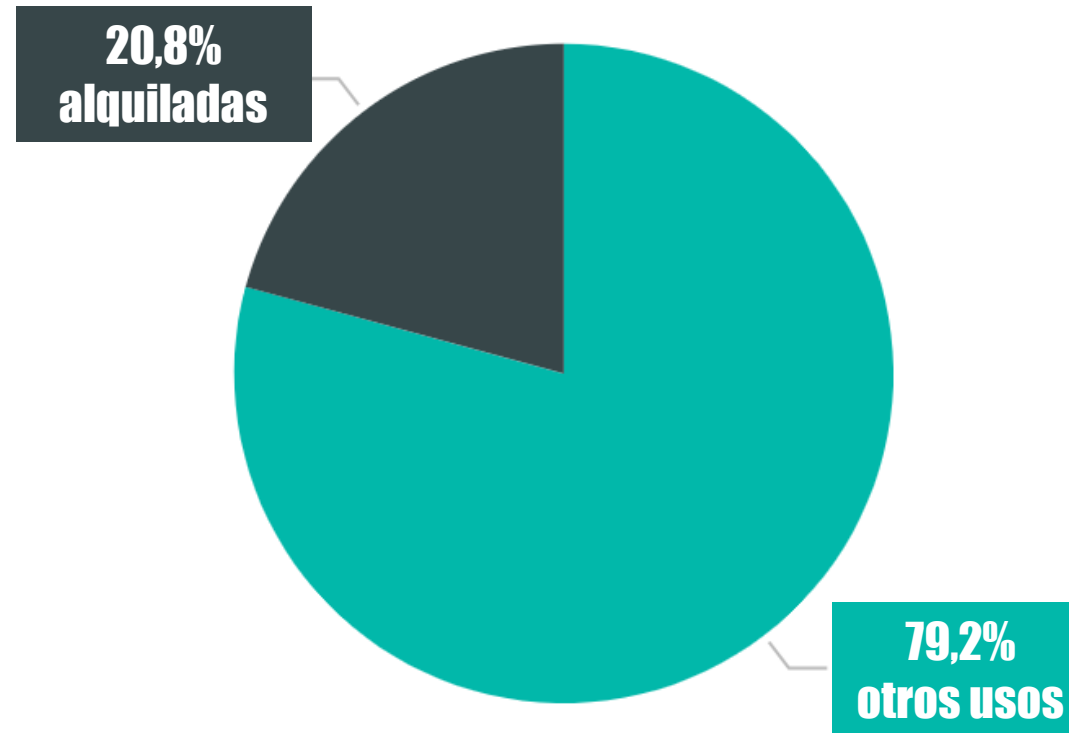
Estimación de los años que se necesitaría para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler.

**21 AÑOS**



# SITUACIÓN DE LA VIVIENDA ANTERIOR A LA VENTA

VALLADOLID



# NUEVA LEY DE VIVIENDA

IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER EN VALLADOLID

TOTAL DE VIVIENDAS  
156.826

VIVIENDAS ALQUILADAS  
22.686

REDUCCIÓN DE LA OFERTA UN 15,5%

3.505 viviendas menos

Un 10,9% de propietarios venderá

2.461 viviendas

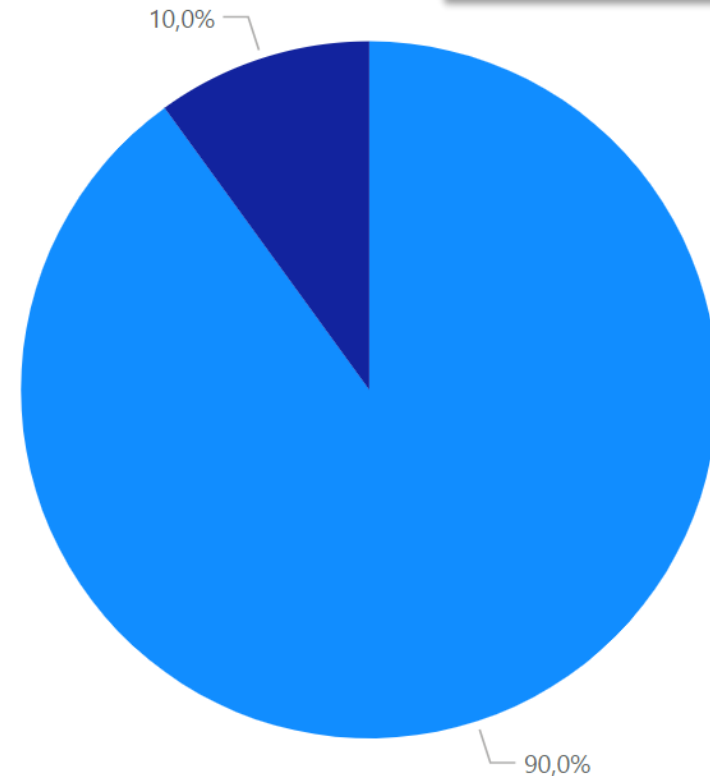
Un 4,6% cambiará de modalidad

1.044 viviendas



# CAUSAS QUE INCIDEN EN LA REDUCCIÓN DE LA OFERTA

VALLADOLID

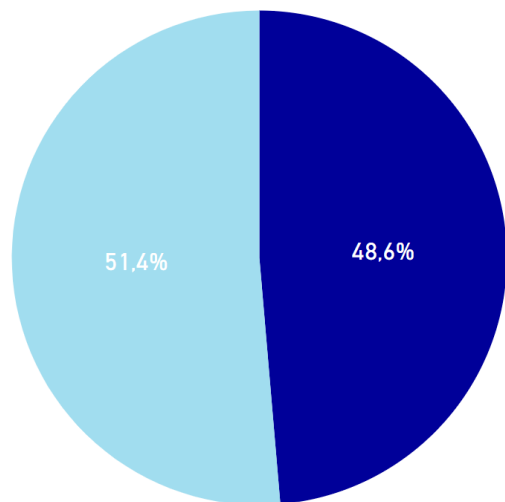


● La inseguridad jurídica. ● Límite a las rentas en las zonas tensionadas.

# OPCIONES DE FINANCIACIÓN EN 2023

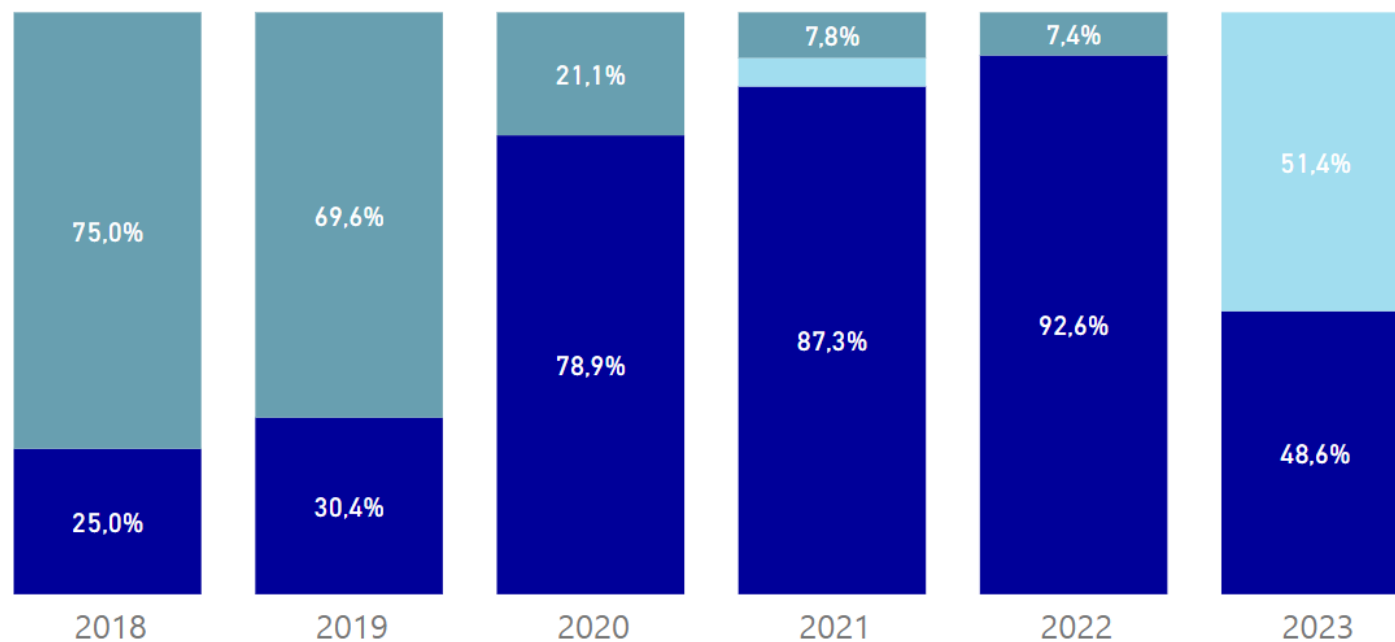
## DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO

Está aumentando la proporción de hipotecas a tipo de interés variable y mixto.



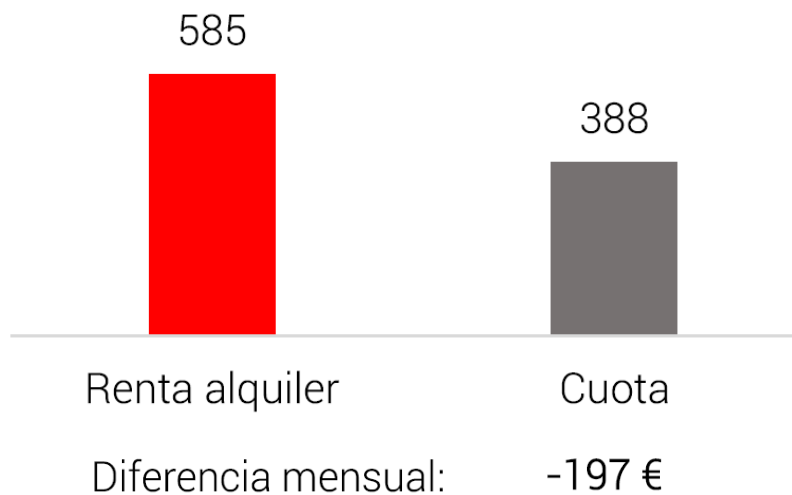
● Fijo ● Mixto ● Variable

● Fijo ● Mixto ● Variable





# COMPRAR vs ALQUILAR



## VALLADOLID

### VIVIENDA TIPO

Metros	75m <sup>2</sup>
Precio de venta	92.000 €
Importe del préstamo	73.600 €
Renta de alquiler	585 €

### COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:



Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	4% *

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



**CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda





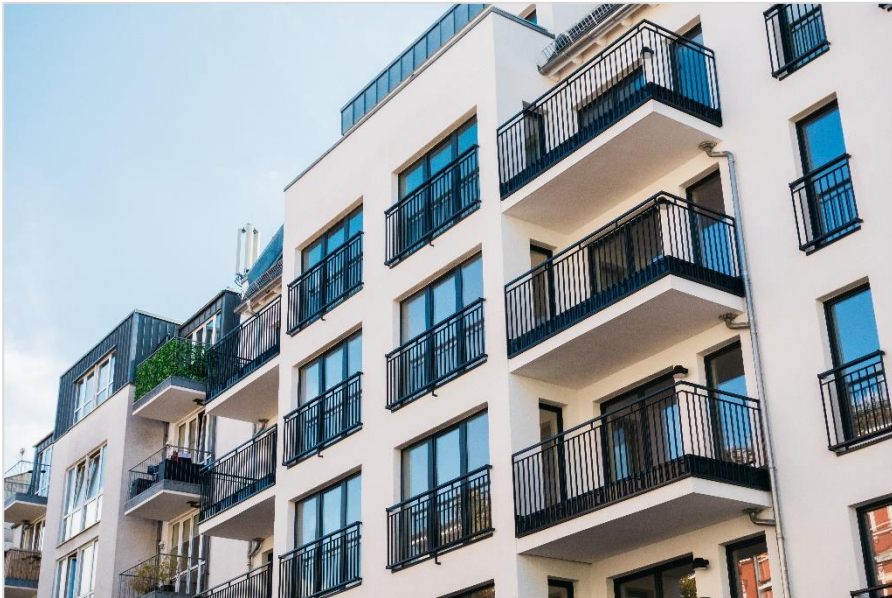
CÁTEDRA **GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

# DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO **2023**



# OBJETIVOS DEL 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, obra nueva y protección oficial) 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

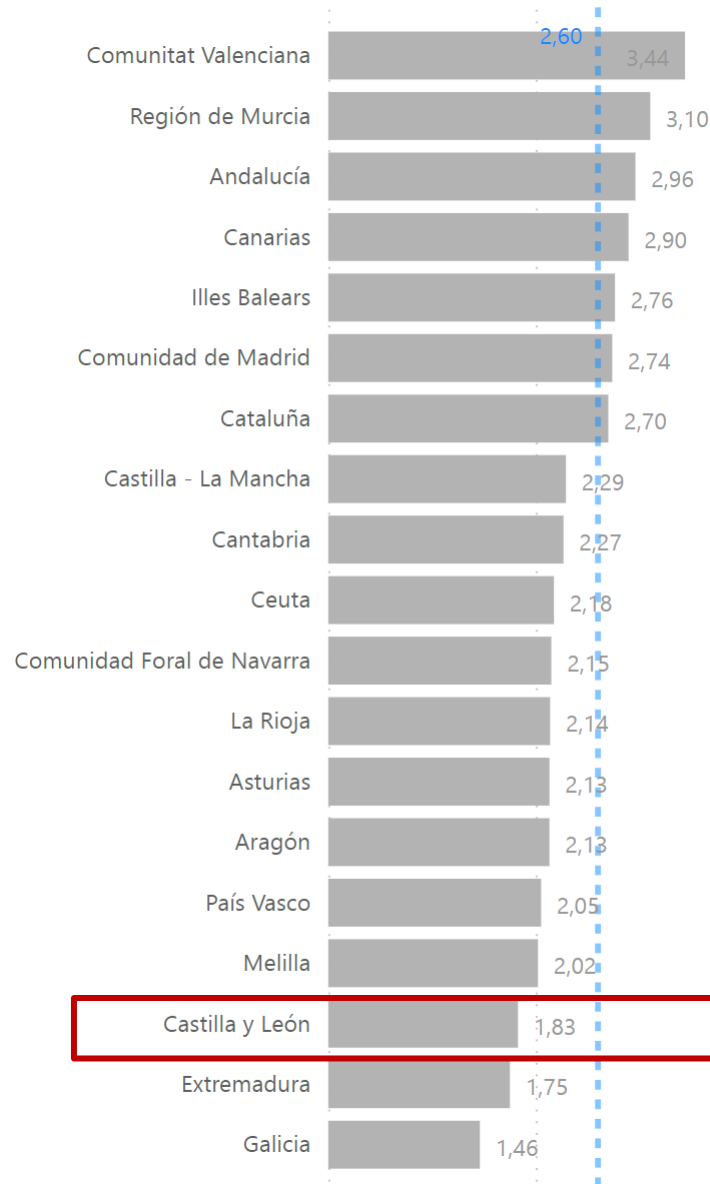


El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas. Utilizamos la **ratio de rotación**, que mide las ventas anuales que se realizan en una zona geográfica cada 100 viviendas.

- Las tipologías estudiadas son:
  - Vivienda usada,
  - Obra nueva,
  - Vivienda protegida.

# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - CCAA

## CASTILLA Y LEÓN



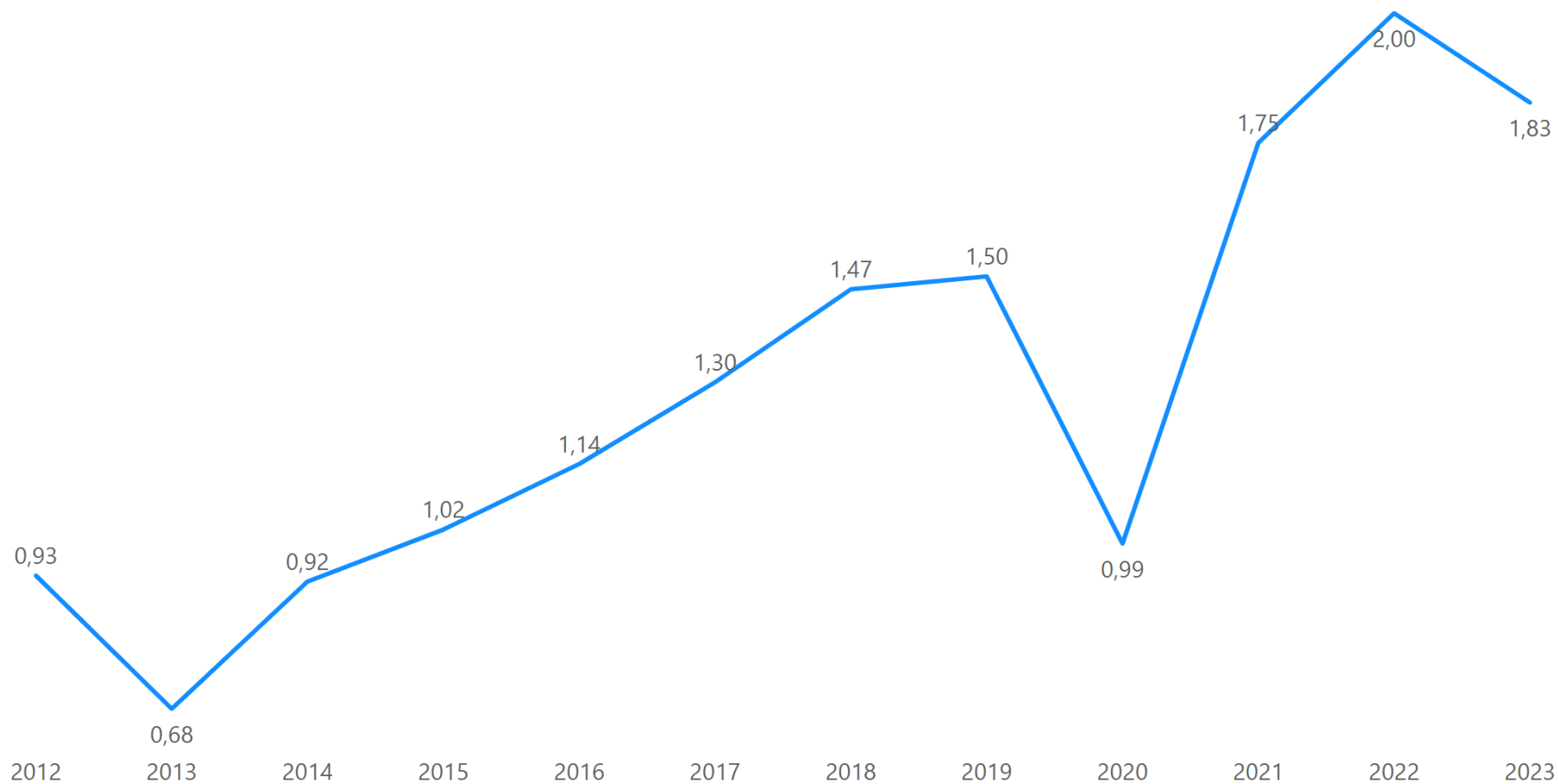
La media nacional es 2,6 ventas cada 100 viviendas.

En Castilla y León, la rotación es de 1,83 ventas cada 100 viviendas, por debajo de la media.



# EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO

## CASTILLA Y LEÓN



# PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES

## CASTILLA Y LEÓN



**En Castilla y León, la mayoría de compradores son de la propia Comunidad Autónoma.**

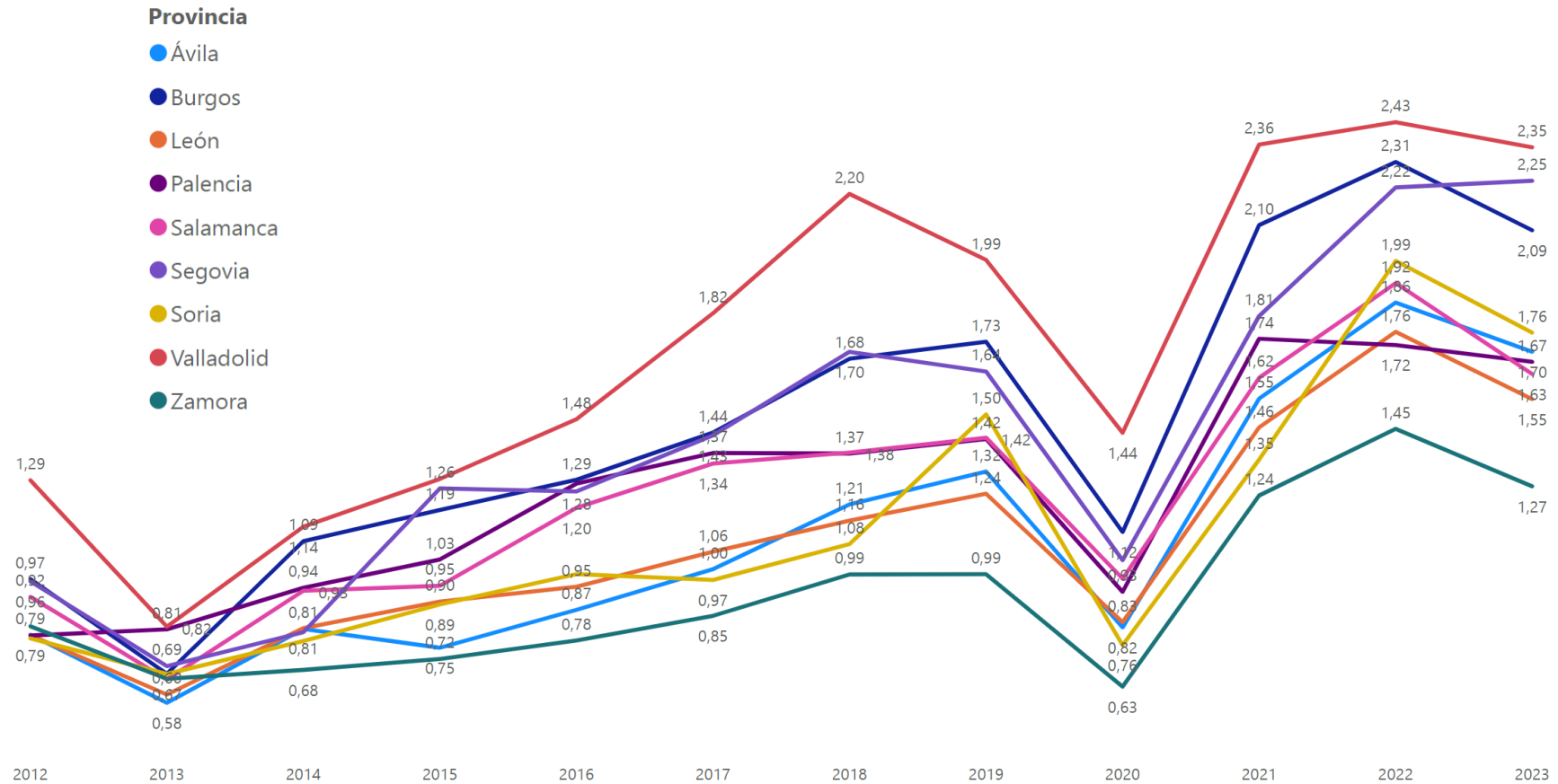
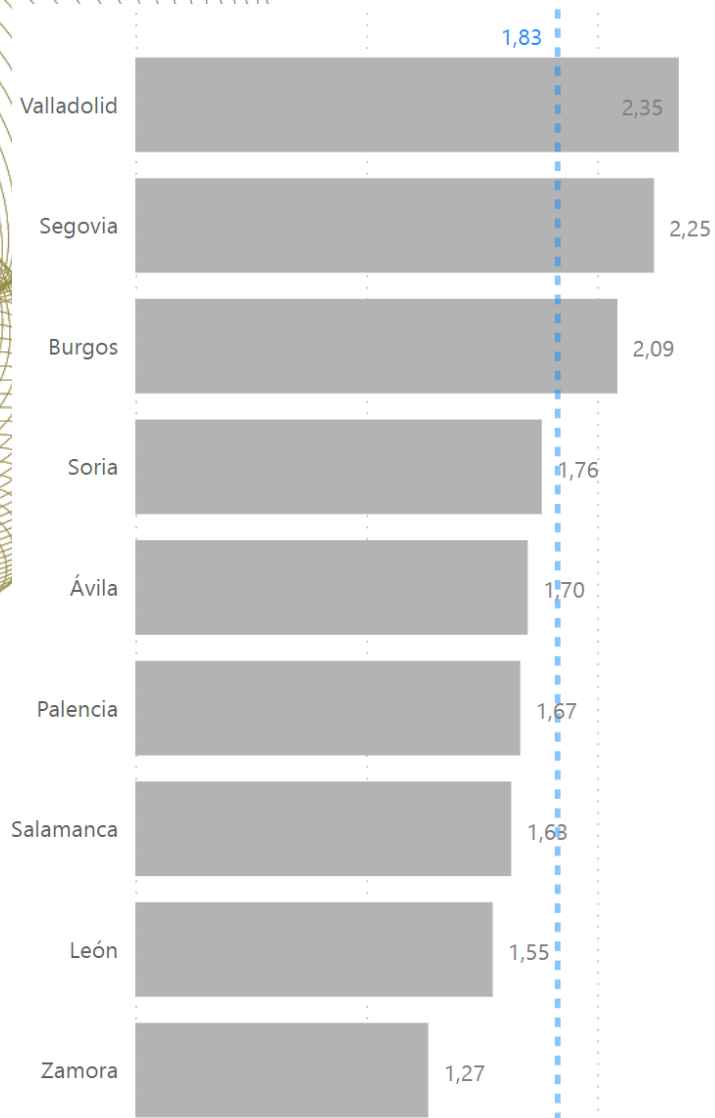
**No obstante, también recibe algunos flujos de fuera de Castilla y León.**

Elaboración Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF.  
Fuente: MITMA 2023 - Transmisiones según residencia del comprador.



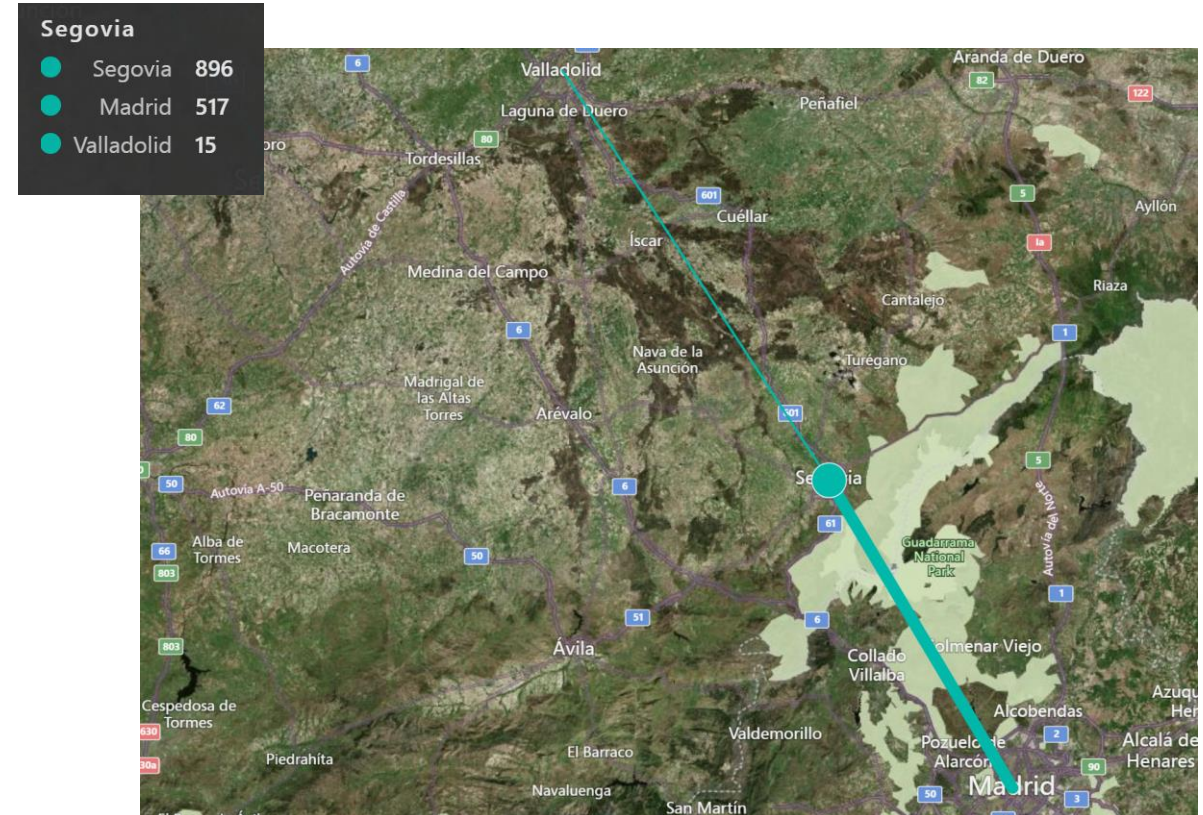
# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

## CASTILLA Y LEÓN



# PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES

## CASTILLA Y LEÓN





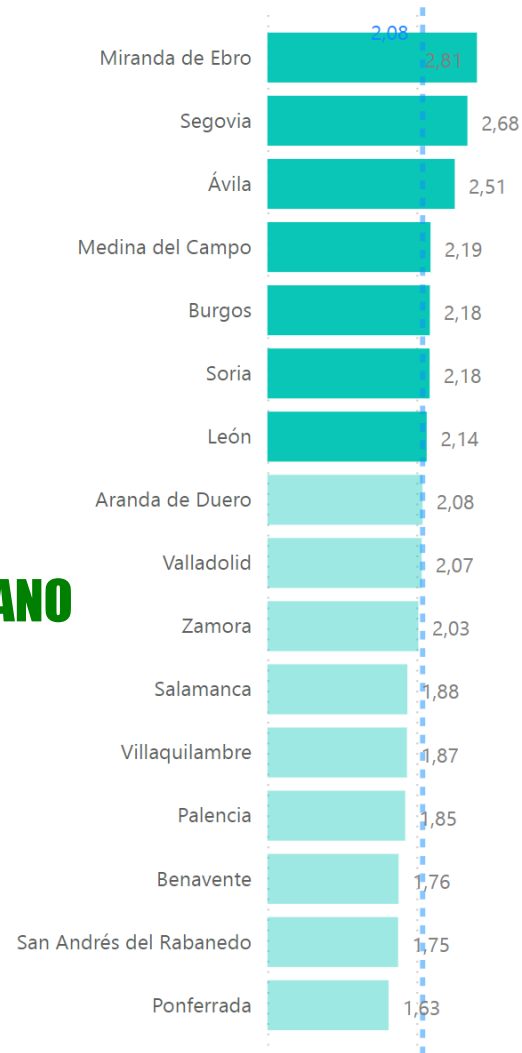
# DESTINO DE LAS COMPRAS



# VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - POBLACIÓN

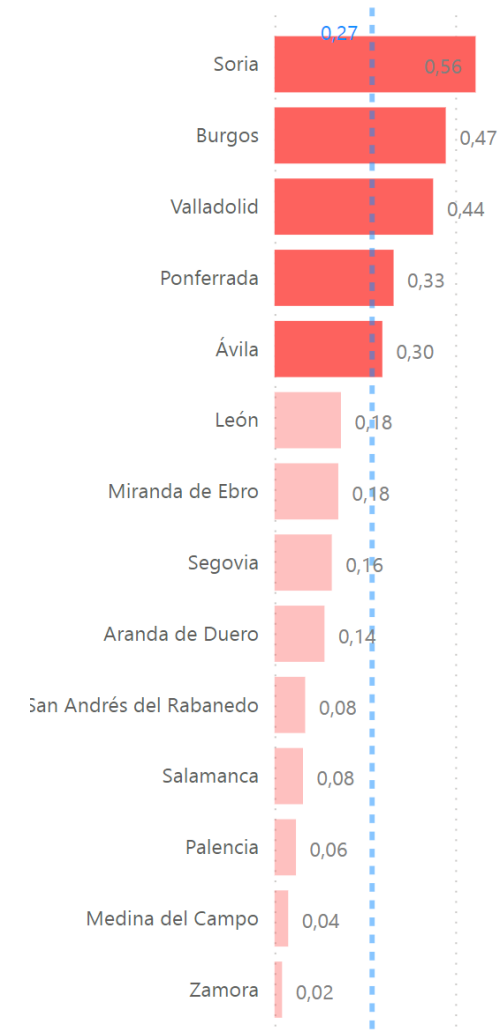
## Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000 unidades

### SEGUNDA MANO



## CASTILLA Y LEÓN

### OBRA NUEVA





# CONCLUSIONES

- El precio la vivienda en Valladolid ha disminuido un -3,7% en compra, el alquiler se ha incrementado un 7%.
- Las ventas de segunda mano han descendido un 11%.
- En general, en Valladolid existe una **sobrevaloración** de la oferta particular (22% sobre el precio de mercado).
- Las nuevas condiciones hipotecarias conllevan el crecimiento de las hipotecas a tipo mixto.
- Existen **diferencias territoriales** en el dinamismo del mercado, tanto en segunda mano como en obra nueva.
- Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Miranda de Ebro, Segovia y Ávila. En obra nueva, Soria, Burgos y Valladolid.
- Se detecta una disminución de la oferta de alquiler en Valladolid. El parque de viviendas en alquiler podría reducirse un 15,5% como consecuencia de la Nueva Ley de vivienda (unas 3.500 viviendas menos).





# ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

## VALLADOLID



**CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**  
de Análisis del Mercado de la Vivienda

