

El tiempo necesario para la venta se ha reducido, con una media de 75 días, la cifra más baja de la serie histórica

Mercado inmobiliario en Castilla y León: la demanda de viviendas aumenta, las ventas y los precios también crecen

Valladolid, 27 de noviembre de 2024.- El precio de la vivienda usada en Castilla y León ha aumentado un 5,22% en tasa interanual. En este contexto, Valladolid destaca como la población con el mayor crecimiento, un 5,89%, lo que sitúa el metro cuadrado en la ciudad en 1.309 euros, según ha destacado Sergio Maroño, Área Manager y responsable del Grupo Tecnocasa en Castilla y León.

POBLACIÓN	C / METRO CUADRADO	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
Valladolid	1.309	5,89
Salamanca	1.666	5,13
Segovia	1.295	1,85
Ávila	901	5,54
Palencia	1.124	5,18

Es importante también destacar el aumento de potenciales compradores (**demanda**), que sólo en el mes de noviembre crece un 42% en comparación con el mismo mes de 2023. Por su parte, las compraventas de vivienda usada también crecen en la Comunidad, concretamente un 8,2%, aunque lo hacen de manera **desigual**. En Salamanca, por ejemplo, crecen un 22,67%, en Zamora (un 13,44%), en León (11,22%) y en Valladolid (10,45%), mientras que en Segovia y Soria bajan un -10,57% y un -5,9%, respectivamente.

Son datos del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Castilla y León*, elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en la Comunidad, donde el grupo cuenta con más de 25 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en Valladolid.

En la presentación también se ha tratado otro informe de la Cátedra Grupo Tecnocasa – Universitat Pompeu Fabra (UPF) de *Análisis del Mercado de la Vivienda*. El informe analiza el Dinamismo inmobiliario en Castilla y León (segunda mano y obra nueva) y su evolución en los últimos años.

PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

Javier Argumán, Asesor de Área del Grupo Tecnocasa en Castilla y León, ha comentado que *"el 54,3% de las viviendas vendidas en Valladolid este año está en la franja de entre 75.000€ y 150.000€"*. En el resto de las poblaciones analizadas también predominan las viviendas de esta franja de precios, como en el caso de Salamanca (57,6%), Palencia (46,9%) y Segovia (53,8%). Sin embargo, en **Ávila, esta franja representa solo el 33,3% del total**, siendo la mayoría de las ventas de viviendas realizadas de entre 75.000€ o menos (66,7%).

En relación con la **demanda de viviendas**, los **pisos** más solicitados por los potenciales compradores son de **3 dormitorios (67%)** y con un precio de entre **100.000€ y 130.000€**. En el caso de las **casas**, son **casas adosadas (59,27%)** y el posible comprador está dispuesto a pagar entre **250.000€ y 300.000€**.

Respecto al **comprador**, en **Valladolid, Salamanca y Palencia**, el motivo principal de compra es **primera vivienda**, es decir, la vivienda se adquiere con el objetivo de residir en ella. Le sigue el **motivo inversión para alquilar**, que en Valladolid y Salamanca supera el 28%, mientras que en Palencia es menos destacado (9,4%). Finalmente, en todas las ciudades analizadas, predominan las ventas de **viviendas de 3 dormitorios**.

EL ALQUILER EN VALLADOLID Y SALAMANCA

El precio del alquiler en Valladolid ha crecido un **8,3%** en 2024 (con el metro cuadrado a 8,5€) y un **47,7%** de las viviendas alquiladas en la ciudad se encuentran en la franja de entre **400€ y 600€ al mes**. Por su parte, la franja que más ha crecido es la de entre **600€ y 800€ al mes**, que con un **44,6%** del total, ha experimentado un crecimiento de más de 15 puntos porcentuales en el último año.

En Salamanca, el precio sube un **6,3%** (9€ el metro cuadrado), y un **52,9%** de los alquileres en la ciudad está en la franja de entre **400€ y 600€**, franja que hace un año englobaba un **68,8%** de las operaciones.

FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha comentado que, en Castilla y León, el **57,4%** de los nuevos compradores que ha financiado la adquisición de un inmueble este año con un préstamo hipotecario lo ha hecho con un **tipo de interés fijo**, cifra que ha experimentado un **aumento del 12,2% respecto al dato de hace un año (45,2%)**. Al mismo tiempo, ha disminuido la proporción de hipotecas a **tipo de interés mixto**, que ahora **se sitúa en el 41,2% del total (en 2023 fue del 51,2%)**. Cubero ha comentado que *"la bajada de los tipos de interés ya se está trasladando a las hipotecas"*, lo que ha supuesto una reducción en las cuotas de las hipotecas, tanto variables como fijas.

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 de **101.000€ (77 m²)**, con una **hipoteca de 80.800€ (80% del valor del inmueble)**, a un **interés anual del 3%** y a un **plazo de 25 años**, la **cuota mensual del préstamo sería de 383€**, mientras que la **renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 655€**, con una **diferencia a favor de la compra de 272€**.

En Salamanca, por un inmueble de **127.000€ (76 m²)**, con una **hipoteca de 101.600€ (80% del valor)**, a un **interés anual del 3%** y a un **plazo de 25 años**, la **cuota mensual sería de 482€**, mientras que la **renta subiría a 685€**, con una **diferencia a favor de la compra de 203€**. En ambas ciudades existe una **diferencia favorable en la cuota hipotecaria respecto al alquiler superior a los 200€ mensuales**.

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 Vivienda y Agenda Urbana 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 con el **dinamismo inmobiliario en Castilla y León** podemos ver que la **Comunidad tiene un dinamismo (2,13)** por debajo de la media nacional (**2,78** ventas cada 100 viviendas). A nivel nacional, las CCAA con un mayor dinamismo son las que lindan con el Mediterráneo, Andalucía, Comunidad de Madrid y Canarias. **Castilla y León está a la cola del dinamismo inmobiliario. La provincia castellanoleonesa más dinámica es Valladolid (2,55)**, seguida de Segovia (2,37) y Burgos (2,31). Si acotamos más, **las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Medina del Campo, Miranda de Ebro y Ávila**. En obra nueva, Soria, Burgos y León.

--- 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 Europa, con presencia en 10 países de todo el mundo y más de 4.000 oficinas.

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 880 oficinas franquiciadas**. Este año Tecnocasa cumple su **30 aniversario en España**. Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.