

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN

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



SERGIO MAROÑO

ÁREA MANAGER DE CASTILLA Y LEÓN Y CANTABRIA



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



EN 30 AÑOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO...

Hemos creado e implantado una nueva forma de trabajar.

**OFICINAS A PIE DE CALLE
TRABAJO EN ZONA
LA INMOBILIARIA DEL BARRIO**

Somos la primera red inmobiliaria.

**MÁS DE 880
OFICINAS EN ESPAÑA**

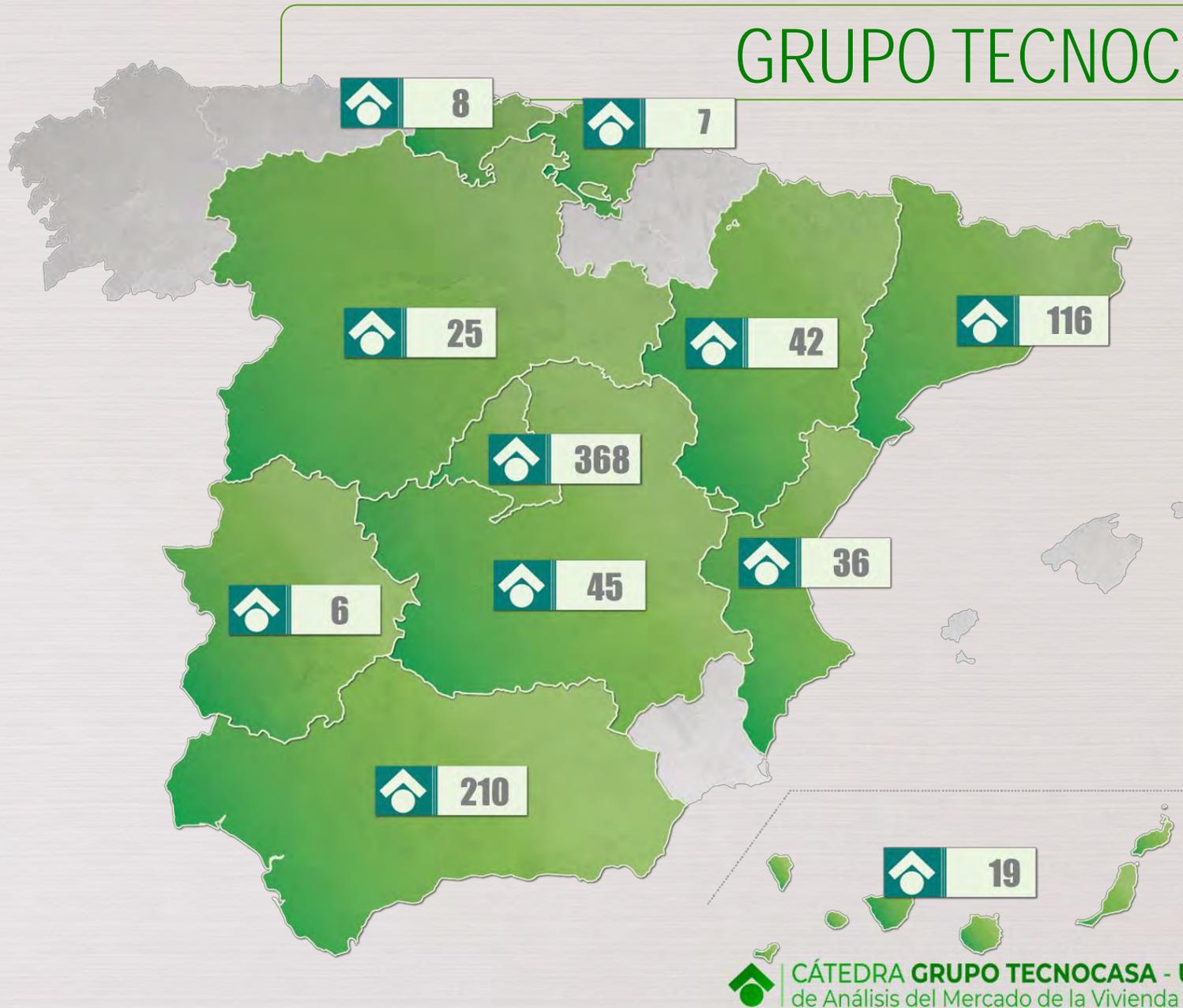
Hemos profesionalizado el sector inmobiliario...

**Y FORMADO A MUCHOS
PROFESIONALES DE
NUESTRO PAÍS**

Este año, nuestra unión con la UPF cumple 20 años.

**CÁTEDRA GRUPO
TECNOCASA - UPF**

GRUPO TECNOCASA ESPAÑA



Más de 880
oficinas
especialistas en el barrio

GRUPO TECNOCASA ESPAÑA

PREVISIÓN A CIERRE DE 2024

16.600
COMPRAVENTAS

6.300
HIPOTECAS

3.800
ALQUILERES



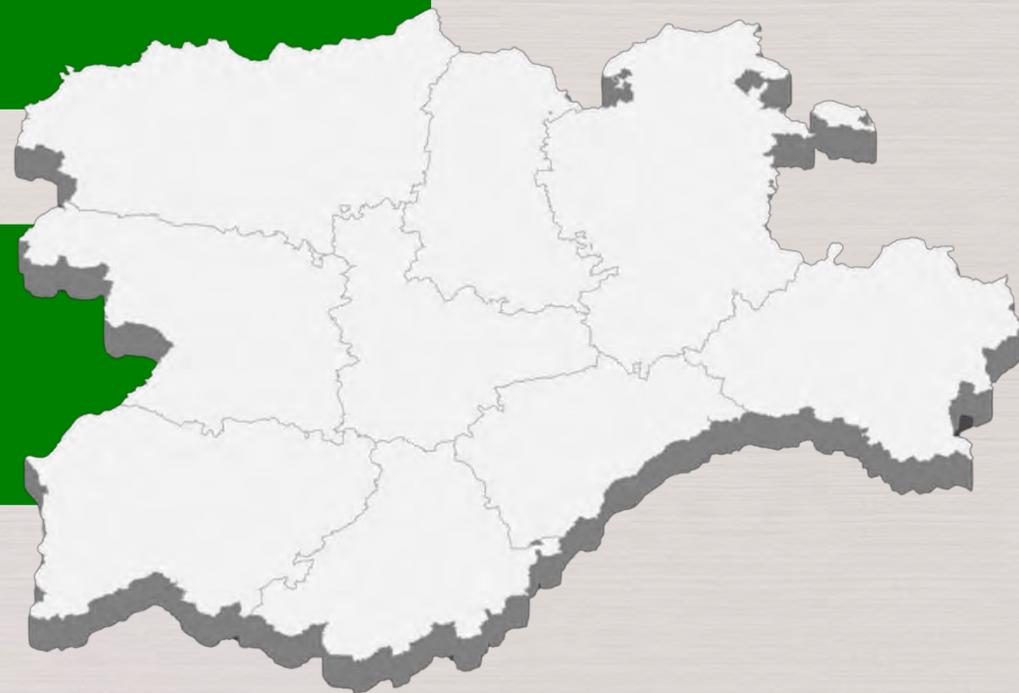
10 NUEVAS OFICINAS EN CASTILLA Y LEÓN

2024

Valladolid
Puente Colgante

2025

4 en Valladolid
2 en Salamanca
3 en León

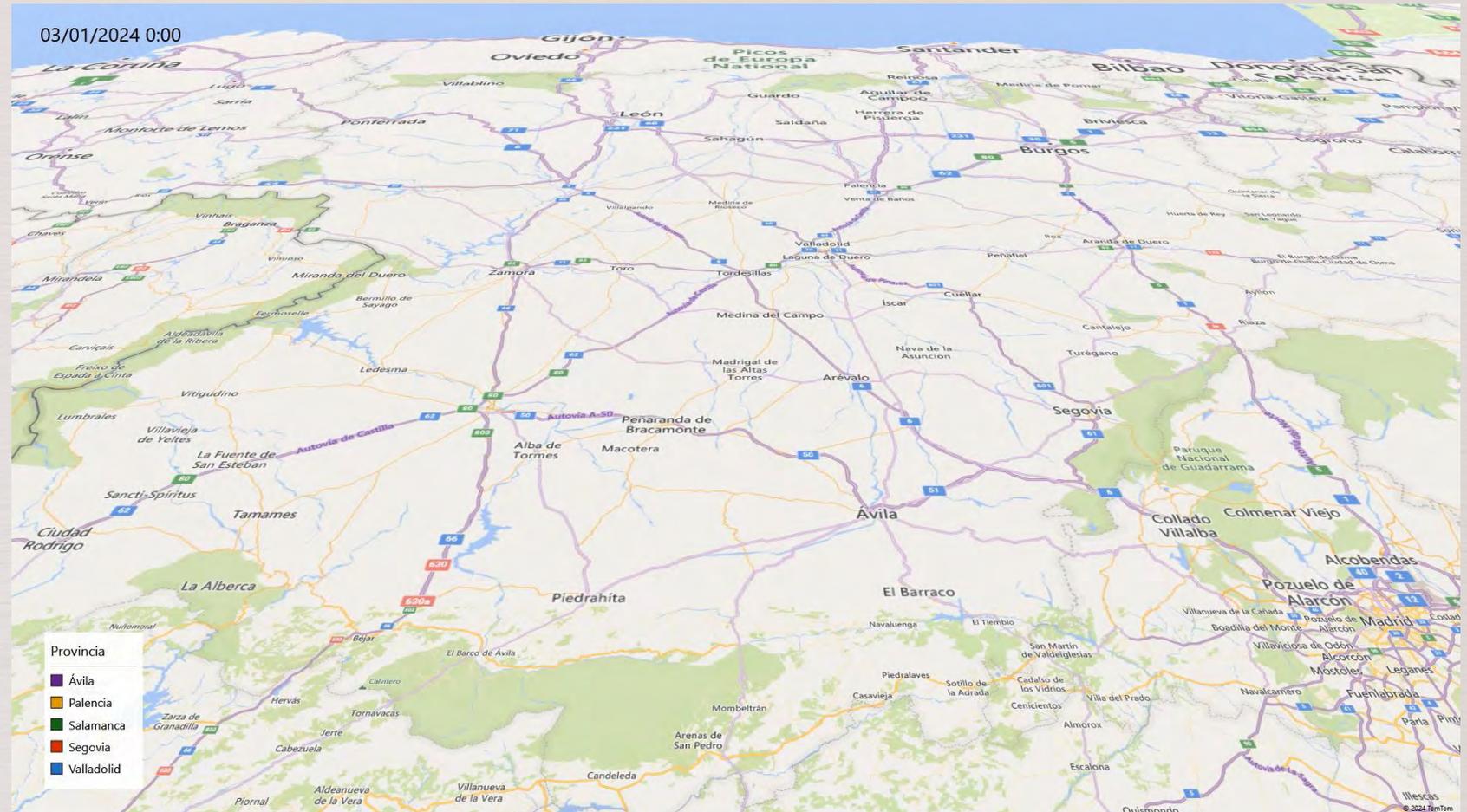


PREVISIÓN A CIERRE DE 2024

770
COMPRAVENTAS

150
HIPOTECAS

210
ALQUILERES



MERCADO INMOBILIARIO



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



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA

5,22% EN CASTILLA Y LEÓN *

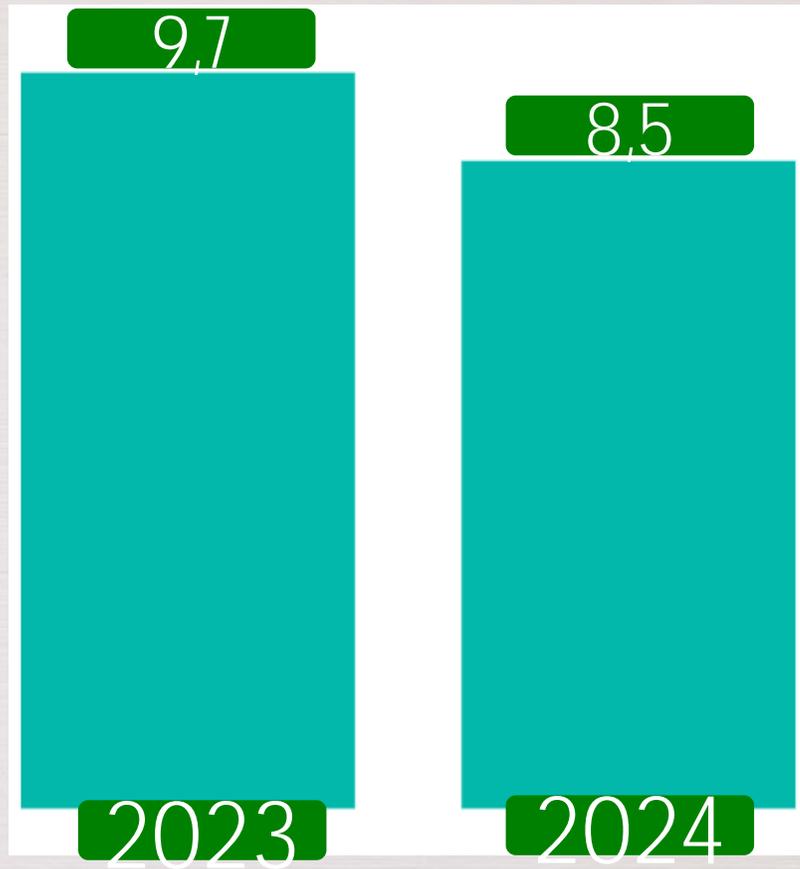
POBLACIÓN	€ / METRO CUADRADO	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
Valladolid	1.309	5,89
Salamanca	1.666	5,13
Segovia	1.295	1,85
Ávila	901	5,54
Palencia	1.124	5,18



* Calculado con las poblaciones en las que el Grupo Tecnocasa dispone de datos y ponderado por el número de compraventas.

NEGOCIACIÓN DEL PRECIO DE VENTA

En Castilla y León, en 2024
la negociación del precio se sitúa en el 8,5%



REBAJA SOBRE EL PRECIO INICIAL DE SALIDA
DEL INMUEBLE AL MERCADO

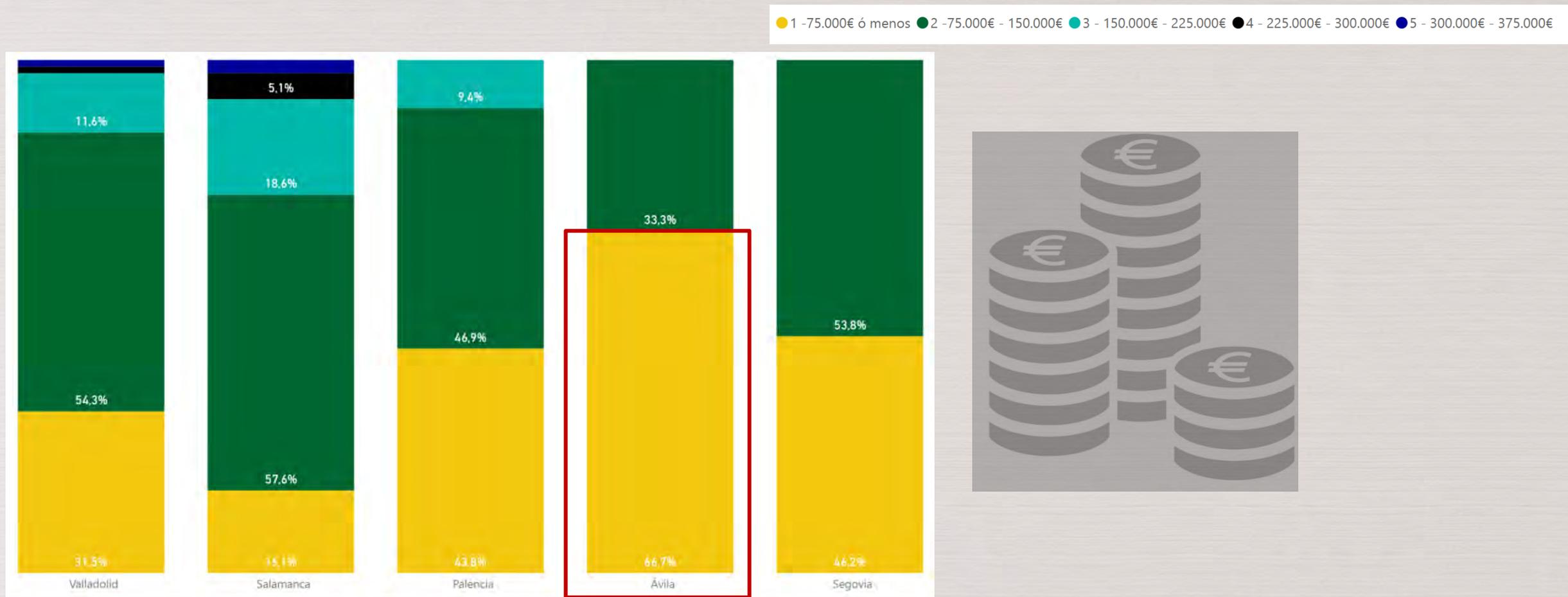
JAVIER ARGUMÁNEZ
ASESOR DE ÁREA



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



FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA



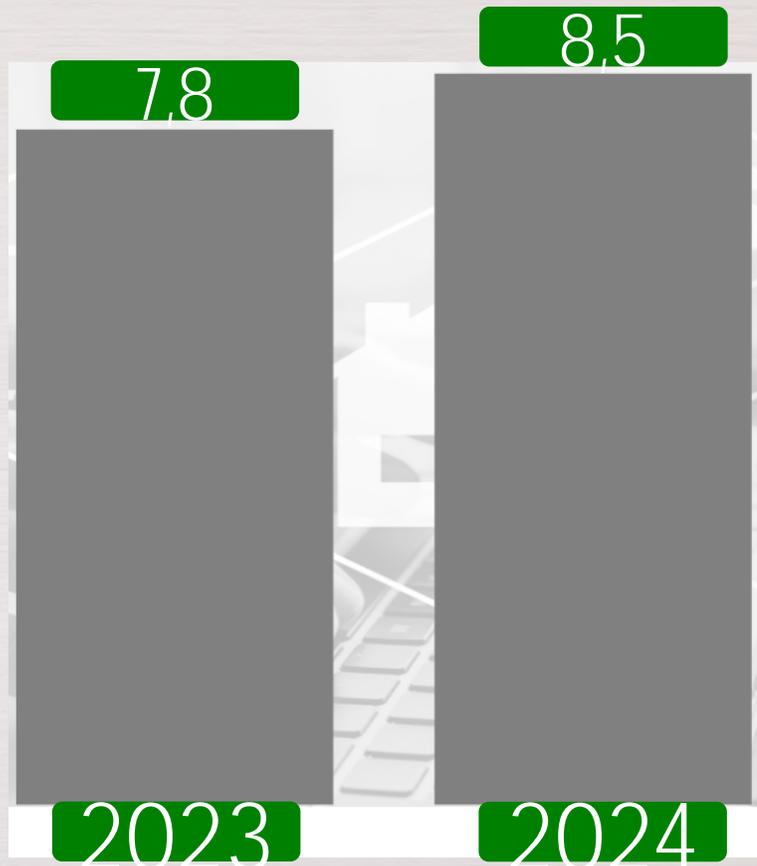
Ávila es la ciudad con mayor proporción de viviendas en la franja más baja.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/m2)

VALLADOLID



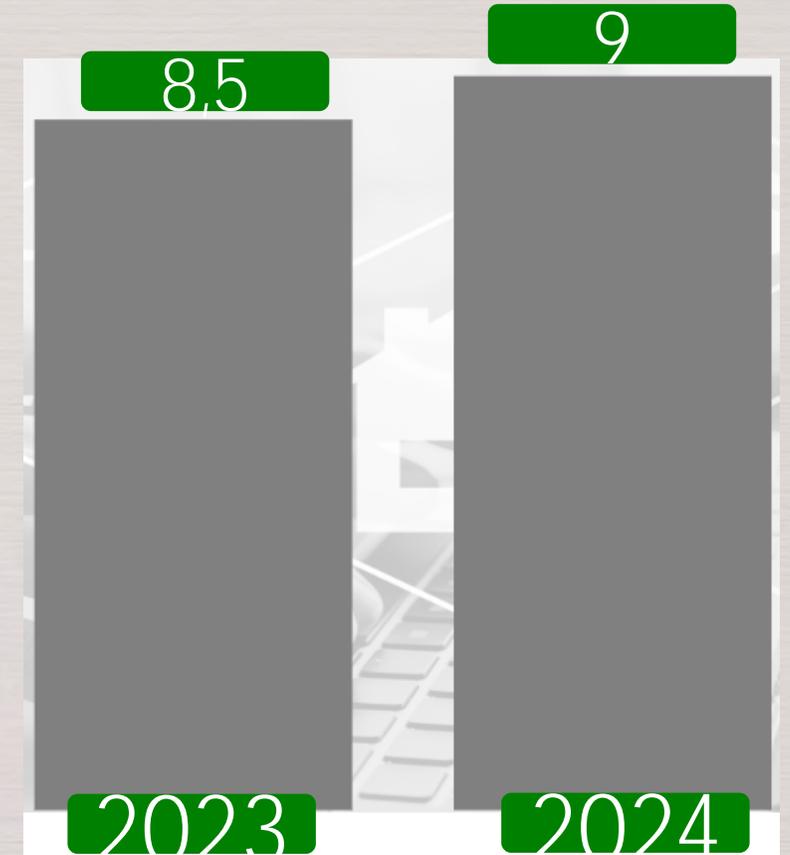
En el último año, el alquiler ha crecido un 8,3%.



SALAMANCA

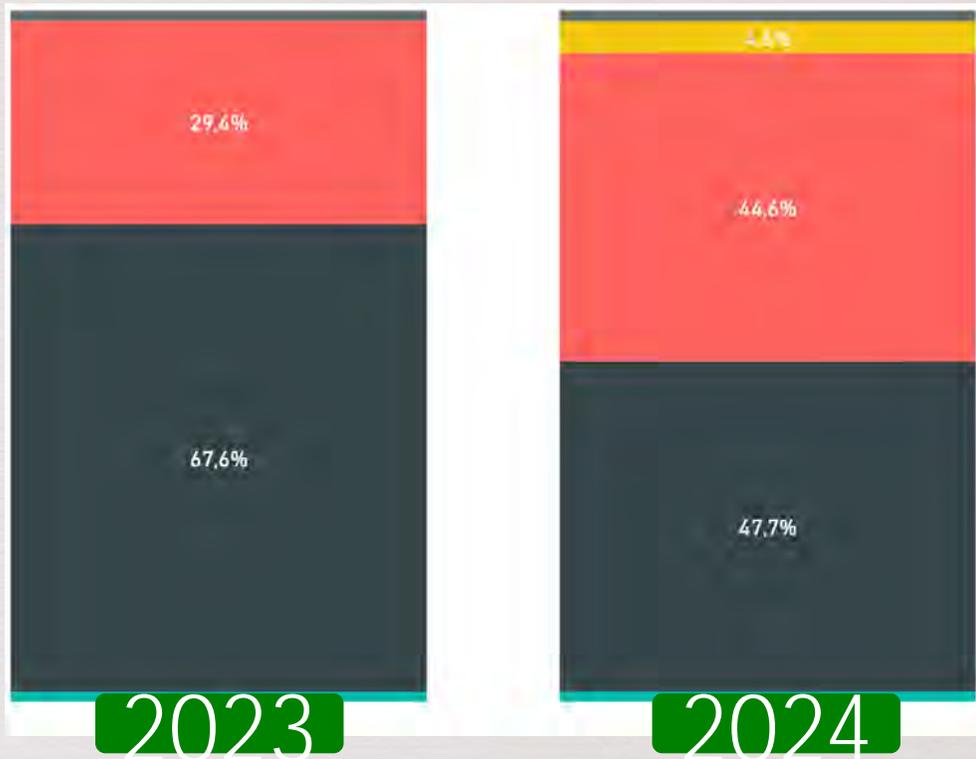


En el último año, el alquiler ha crecido un 6,3%.

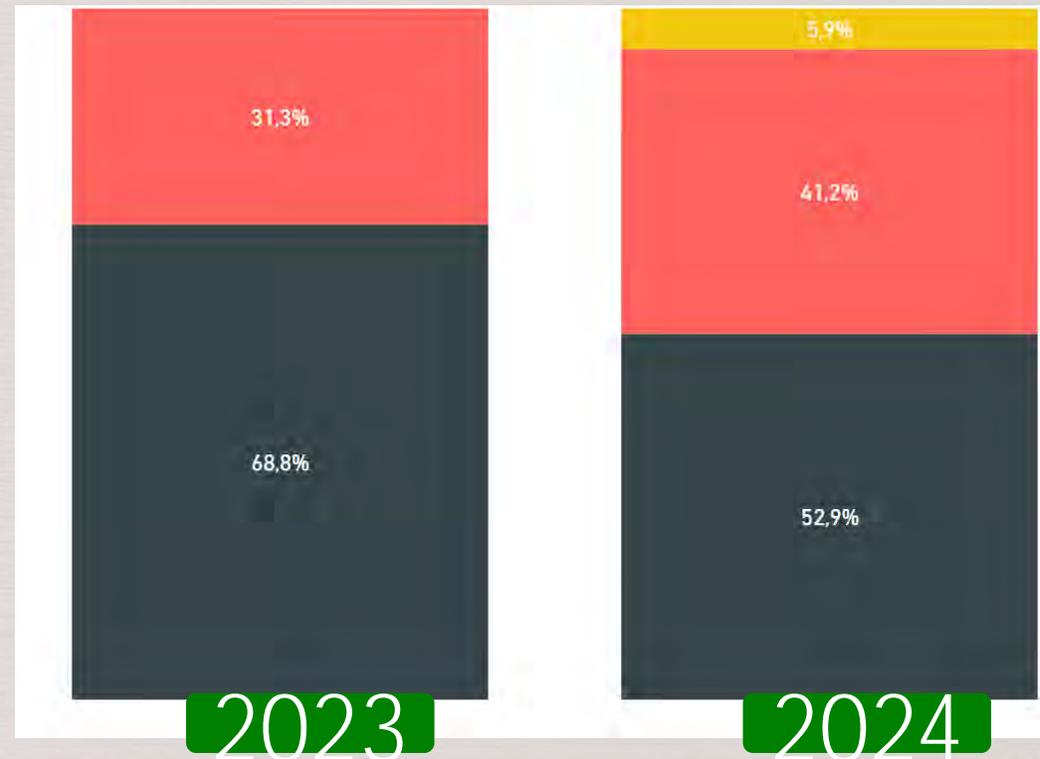


FRANJAS DE PRECIOS DEL ALQUILER

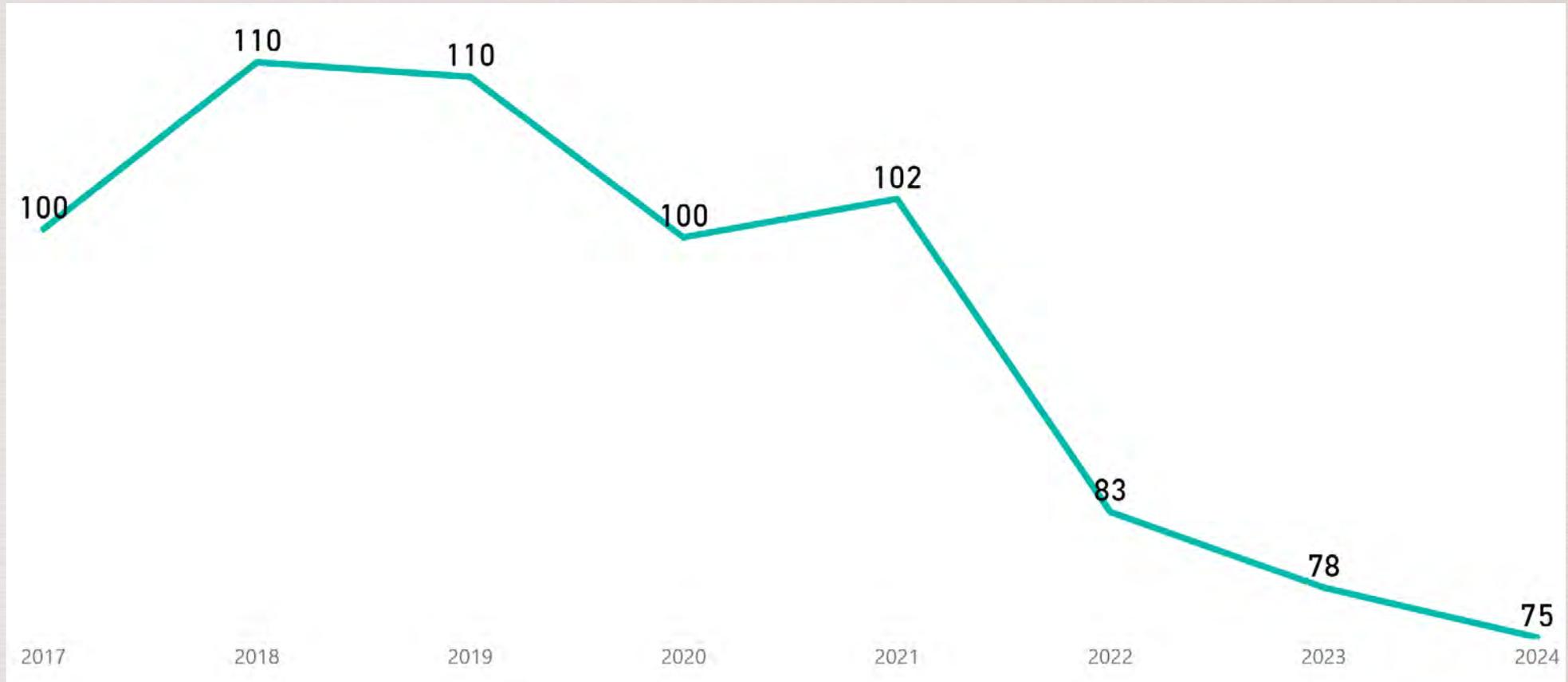
VALLADOLID



SALAMANCA



DÍAS DE VENTA EN CASTILLA Y LEÓN

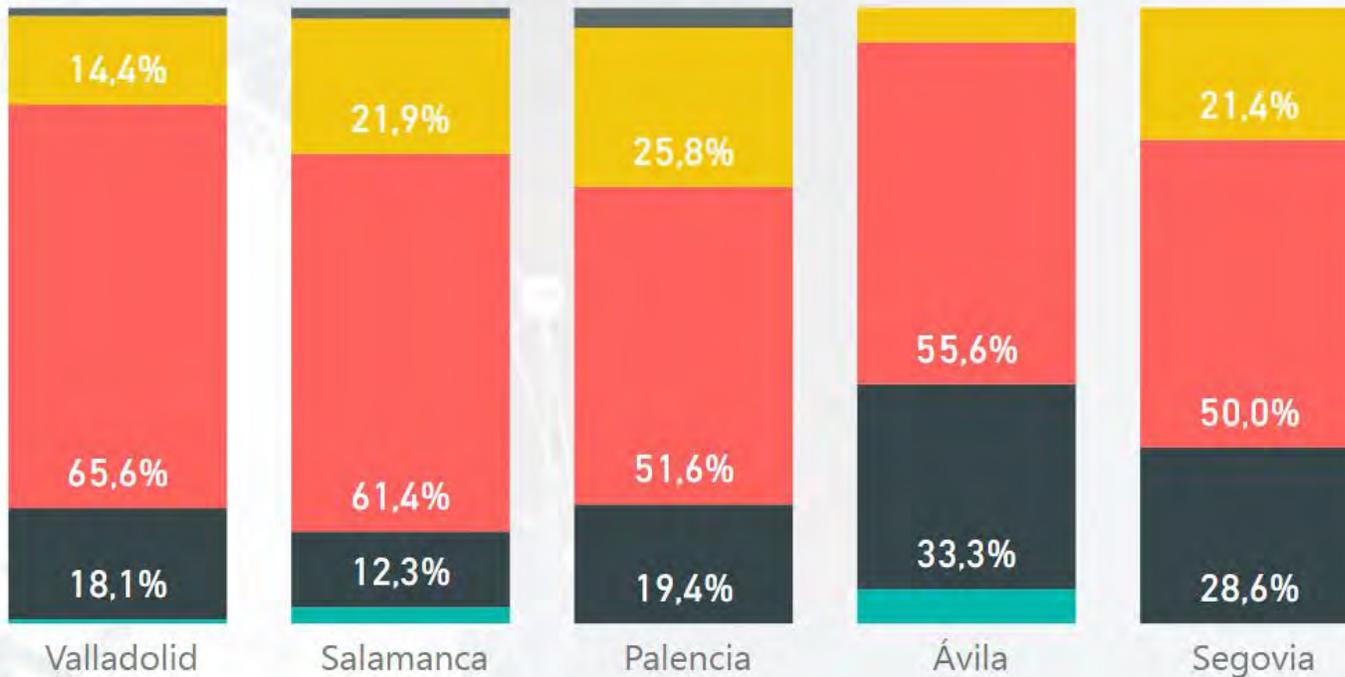


La media de días de venta se ha reducido y es la menor de la serie, 75 días.

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

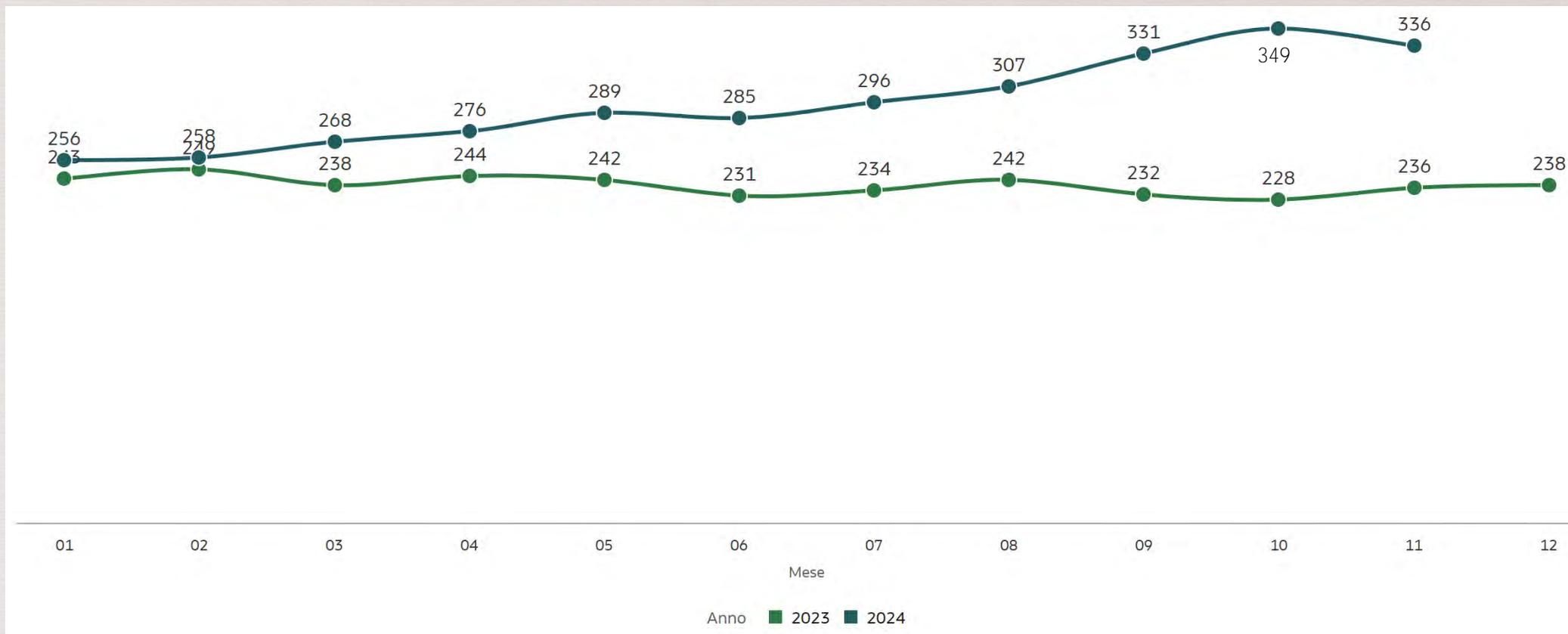
SEGÚN EL NÚMERO DORMITORIOS

● 1 dormitorio ● 2 dormitorios ● 3 dormitorios ● 4 dormitorios ● 5 dormitorios



La franja mayoritaria es la de viviendas de 3 dormitorios.

SITUACIÓN DE LA DEMANDA



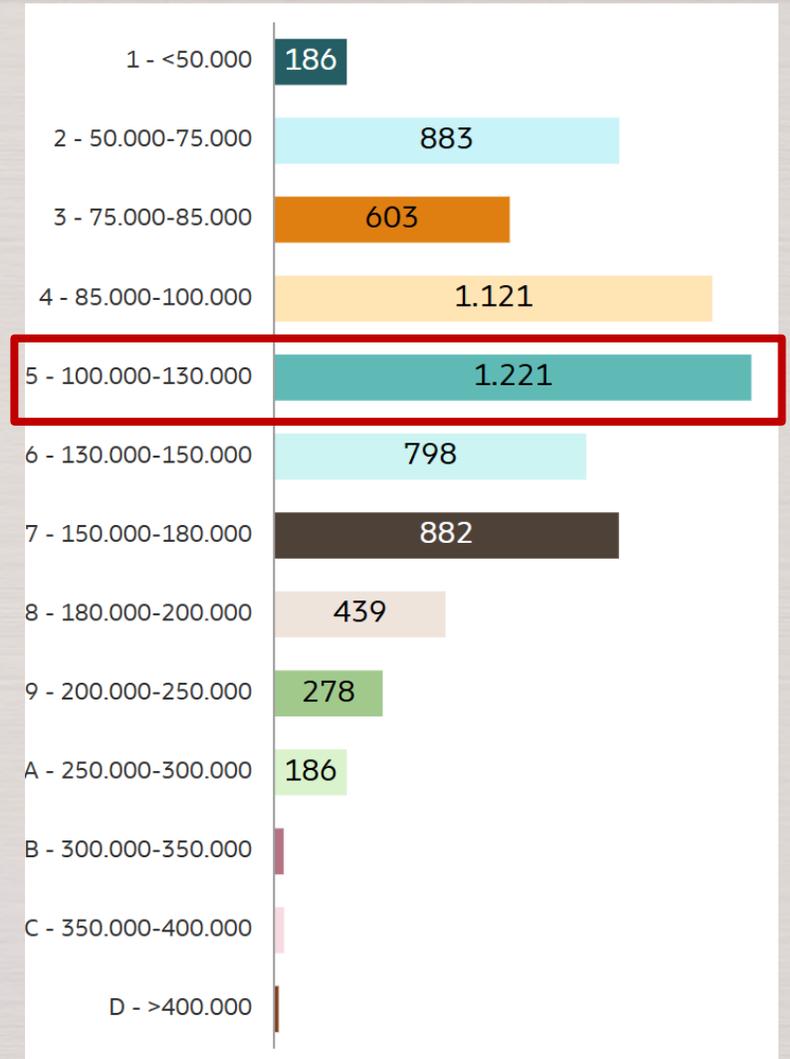
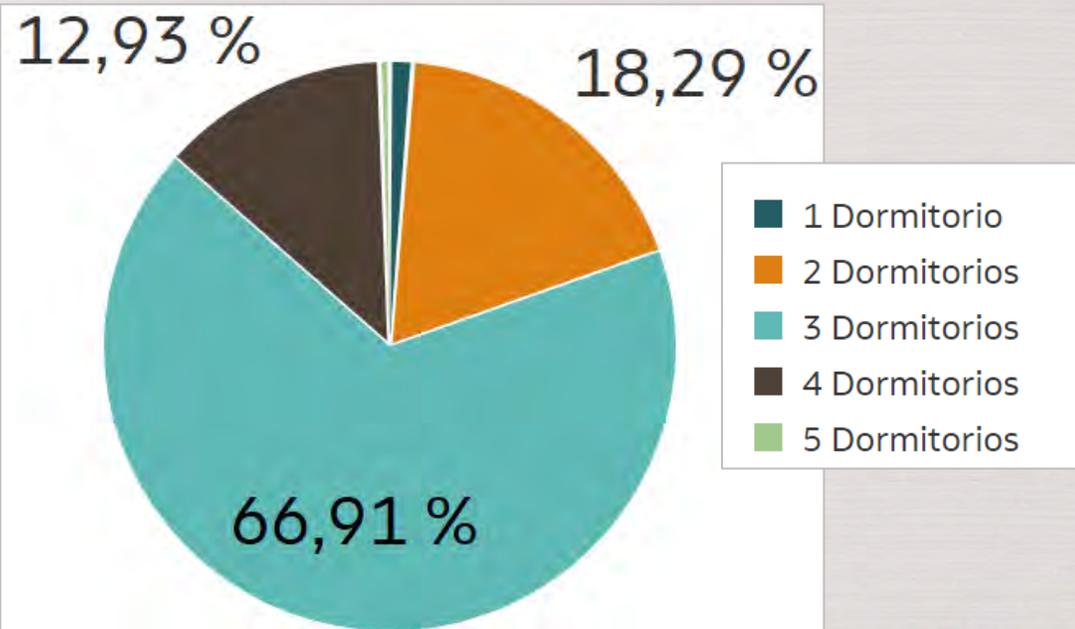
Se ha incrementado significativamente el número de potenciales compradores: 42% en noviembre.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA / PISOS

Castilla y León

SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE PISOS...
6.660 SOLICITUDES

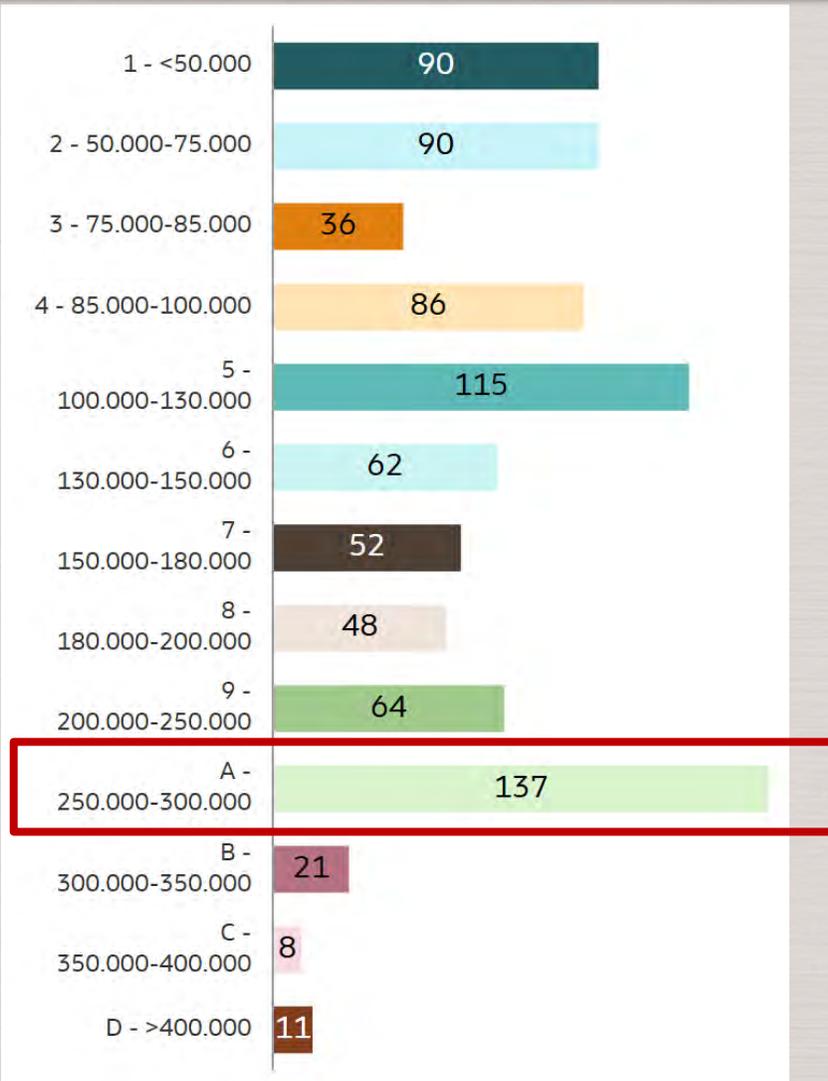
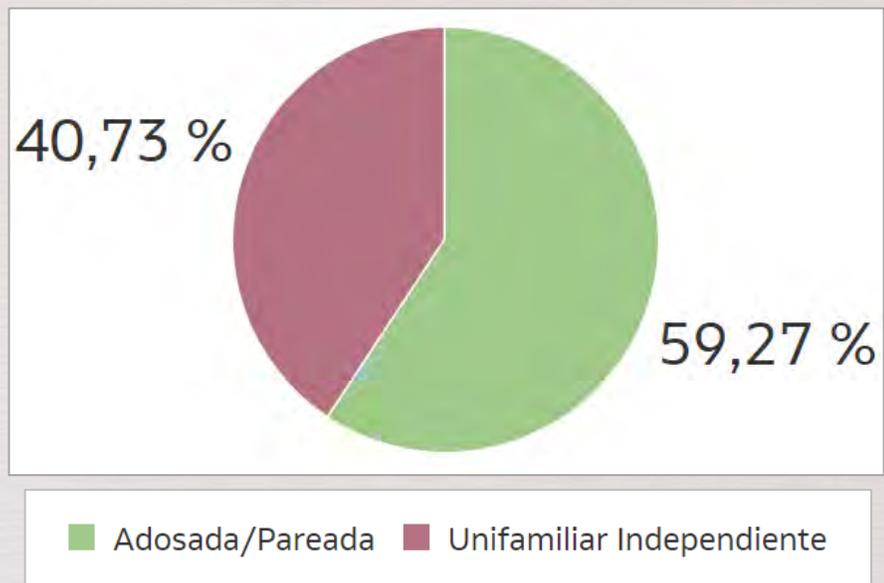


ANÁLISIS DE LA DEMANDA / CASAS

Castilla y León

SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE CASAS...
820 SOLICITUDES



LÁZARO CUBERO
DIRECTOR DE ANÁLISIS



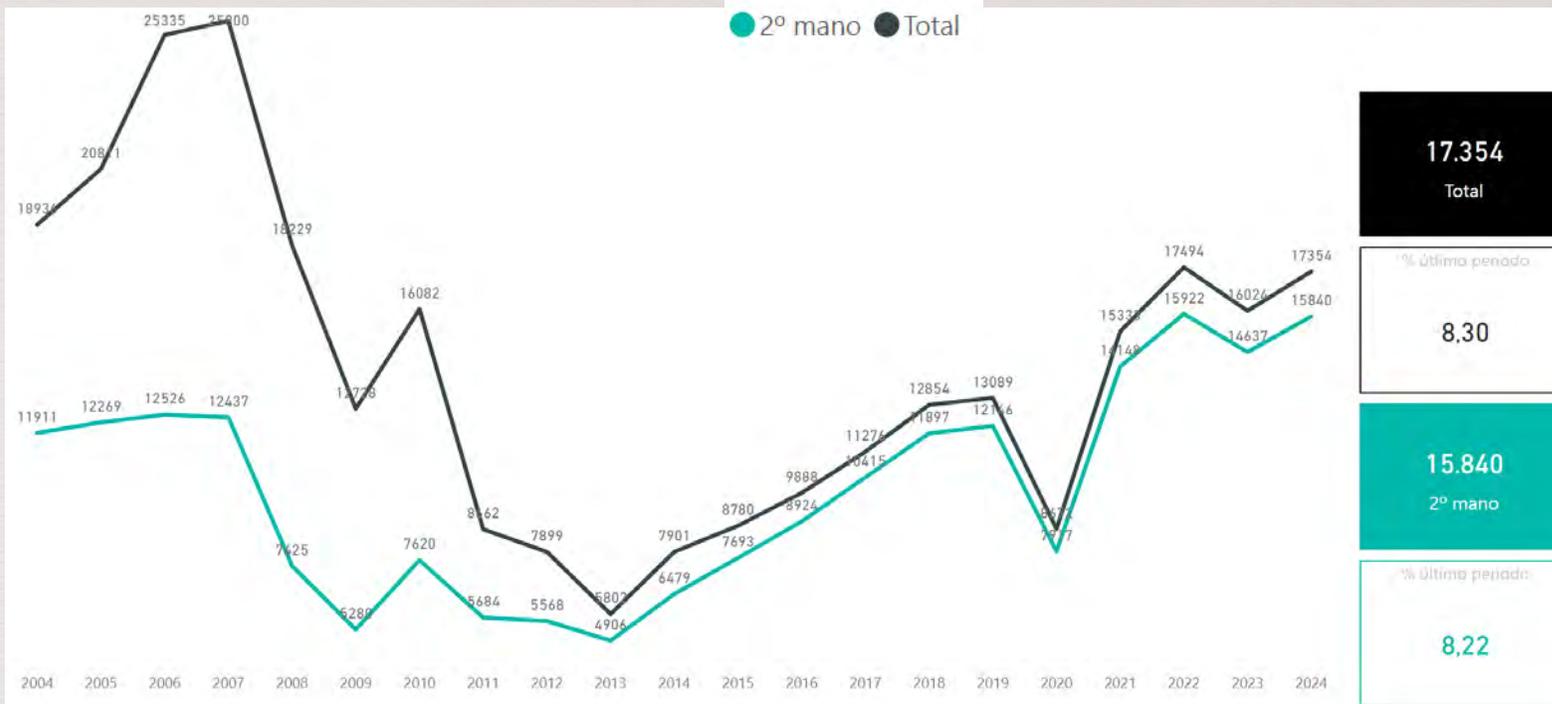
CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDAS / Castilla y León

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004-2024)

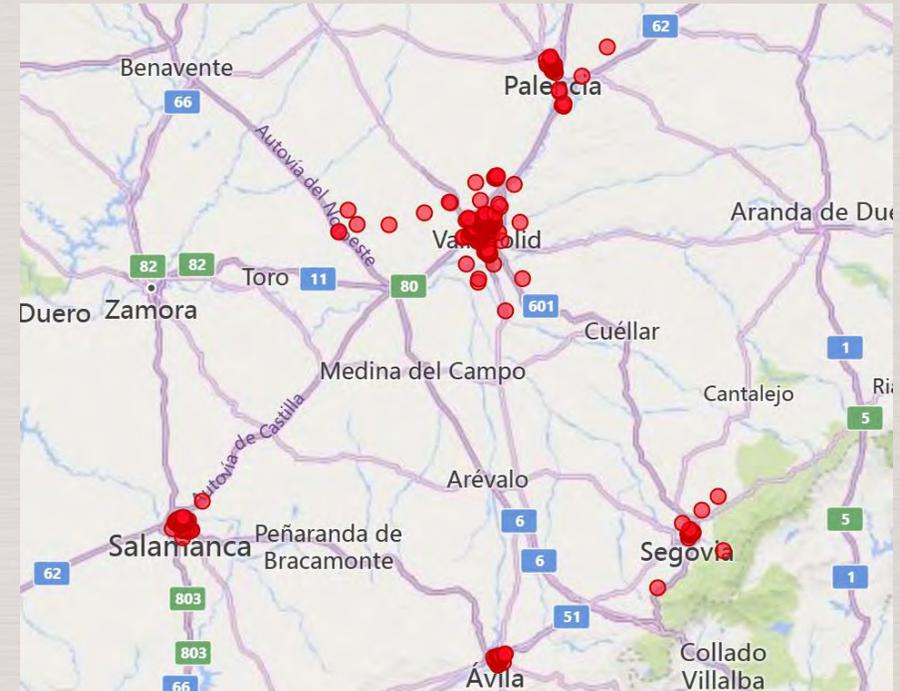
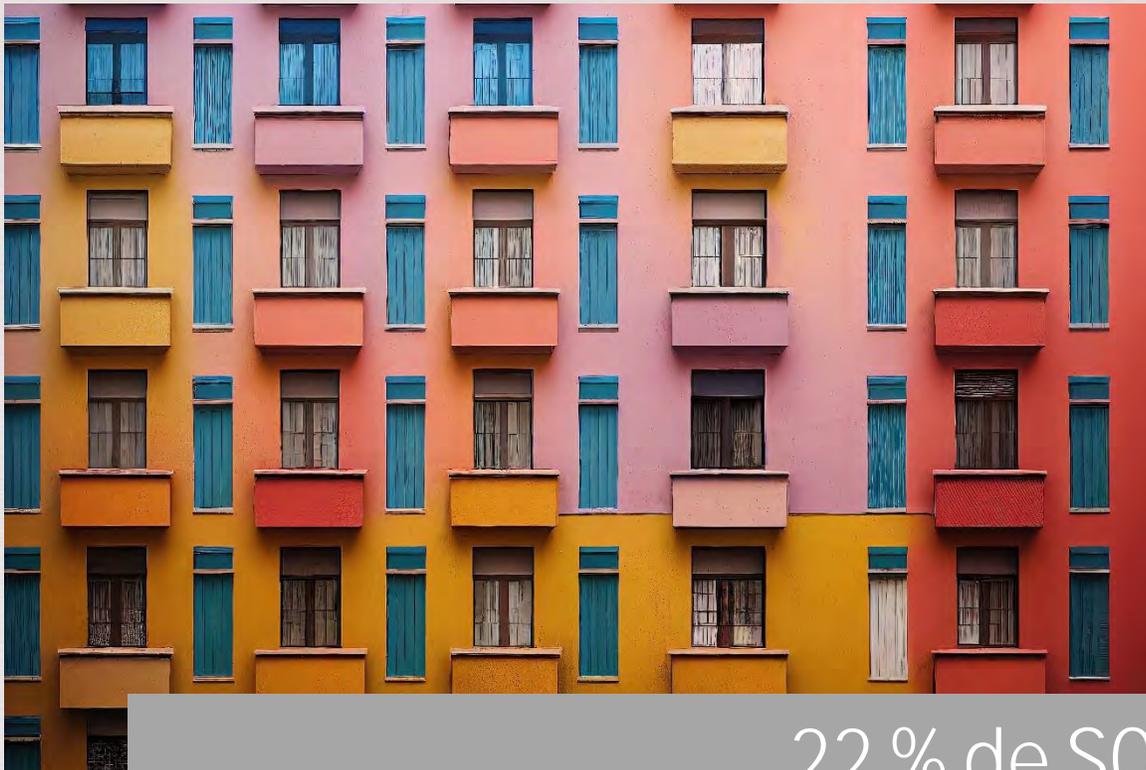
FUENTE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA



	VARIACIÓN (%) SEGUNDA MANO
Valladolid	10,45
Segovia	-10,57
Soria	-5,9
Burgos	0,20
Palencia	5,26
Ávila	10,35
Salamanca	22,67
León	11,22
Zamora	13,44

ANÁLISIS DE LA OFERTA

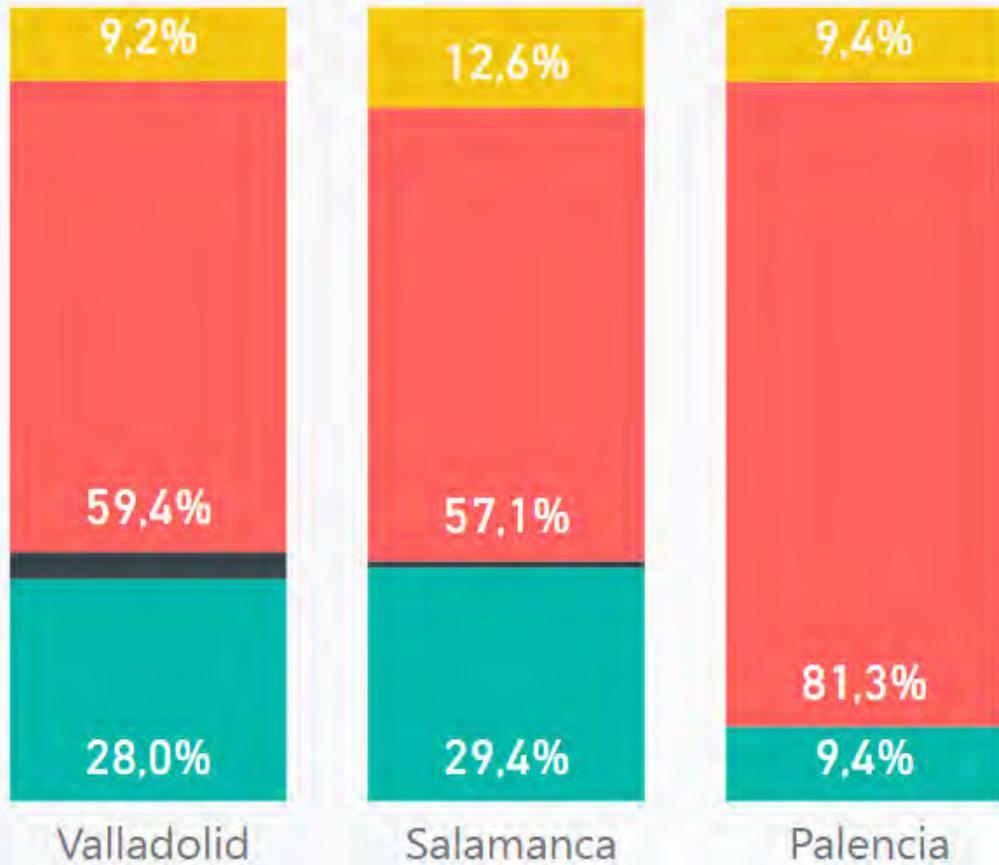
En Castilla y León, apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.



22 % de SOBREVALORACIÓN

PERFIL DEL COMPRADOR

MOTIVO DE COMPRA



● Inversión para alquilar ● Inversión para reformar y vender ● Primera vivienda ● Segunda residencia

Primera vivienda es el principal motivo de compra.

MERCADO FINANCIERO

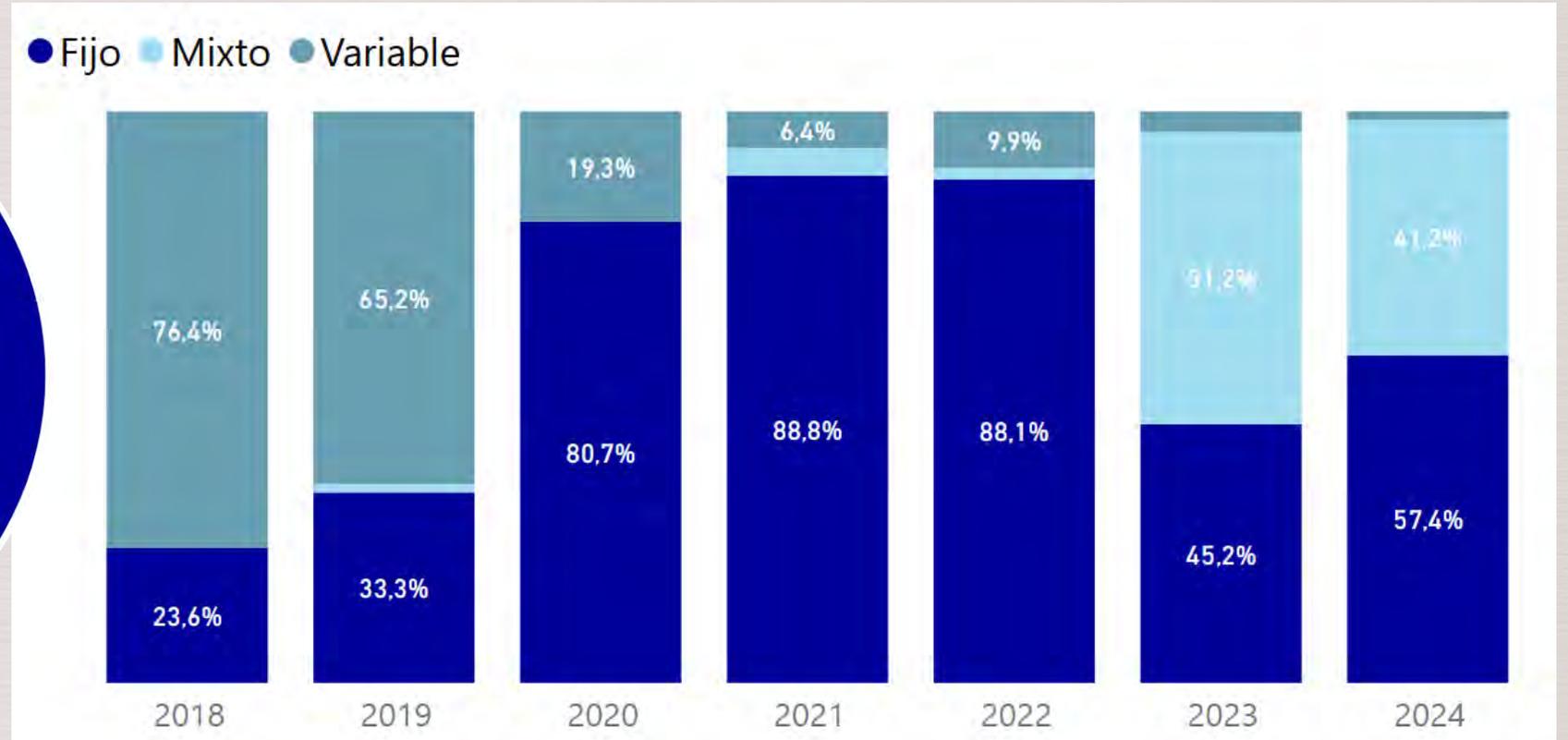
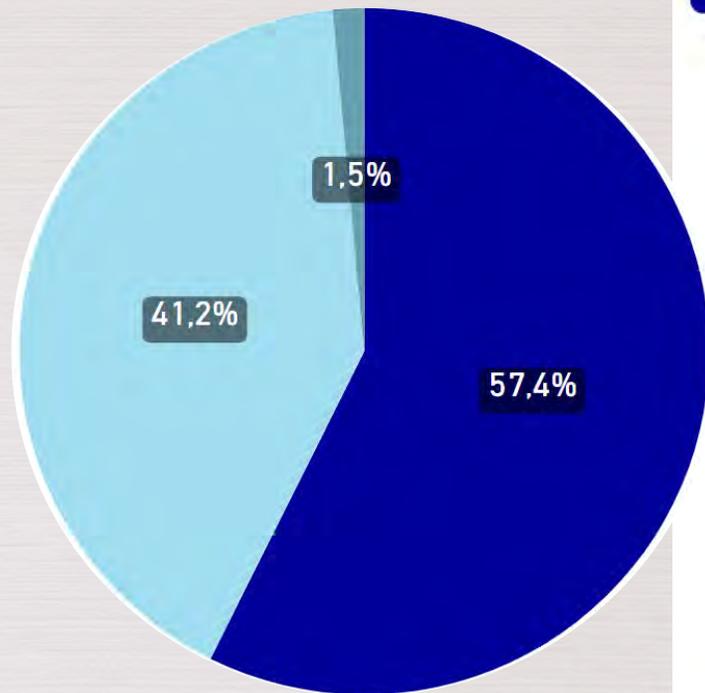


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



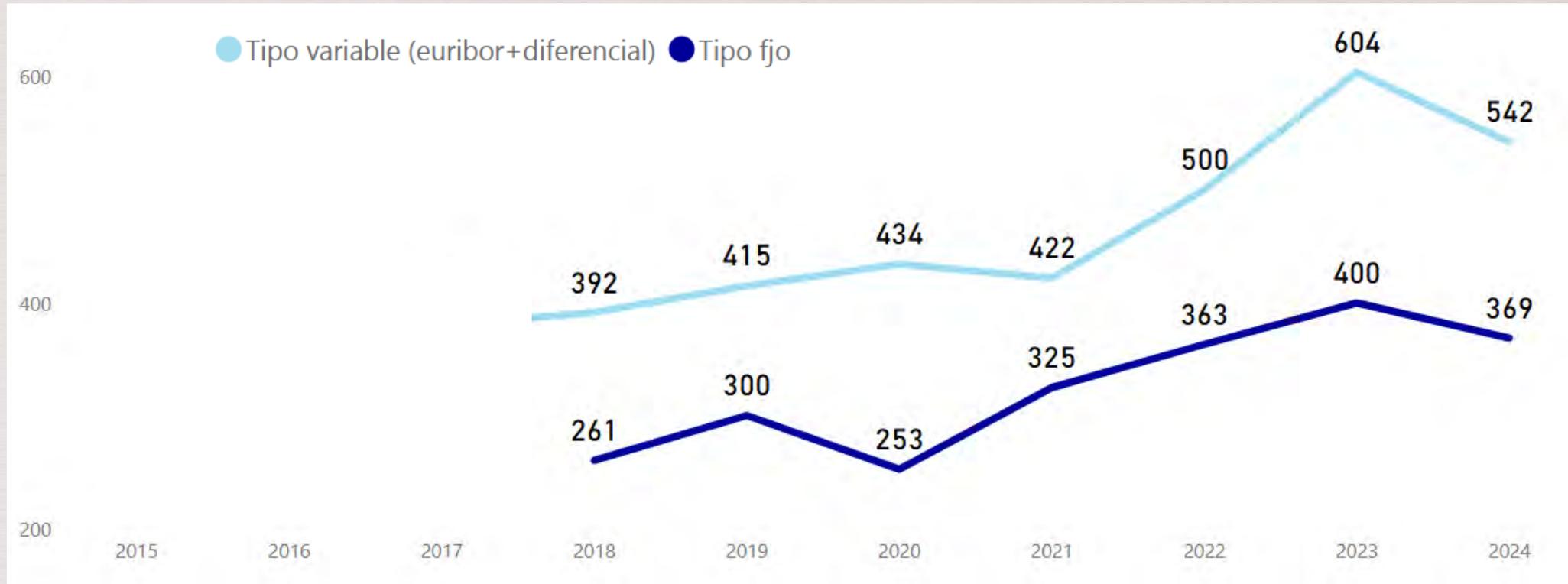
OPCIONES DE FINANCIACIÓN EN 2024

DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO



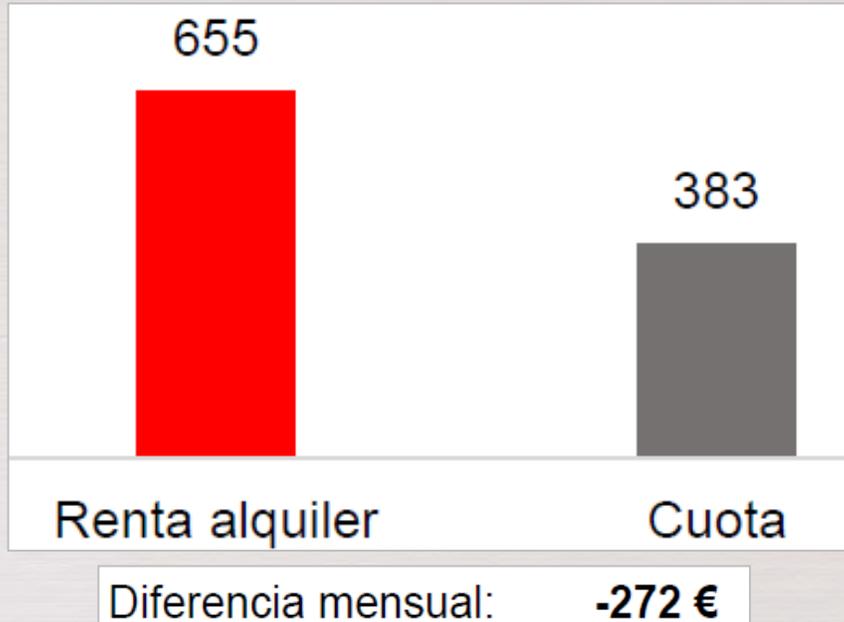
OPCIONES DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS POR TIPO DE INTERÉS



La bajada de los tipos de interés ya se está trasladando a las hipotecas.

COMPRAR vs ALQUILAR



VALLADOLID

VIVIENDA TIPO

Metros	77m ²
Precio de venta	101.000 €
Importe del préstamo	80.800 €
Renta de alquiler	655 €

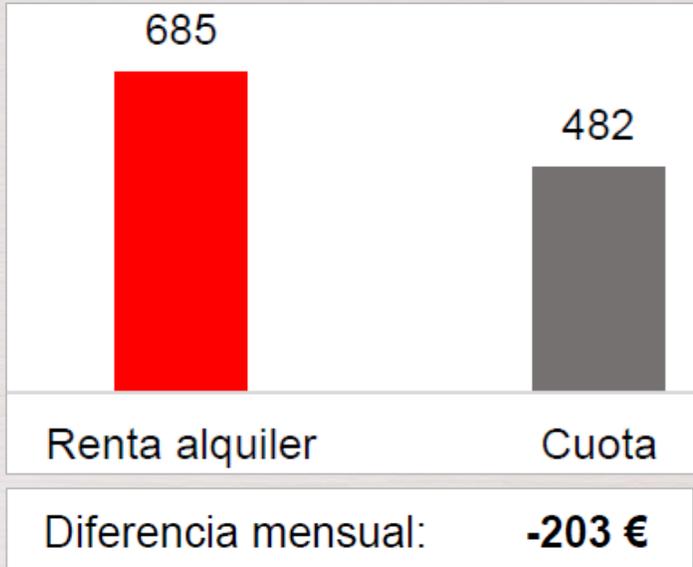
COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:



Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	3% *

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

COMPRAR vs ALQUILAR



SALAMANCA

VIVIENDA TIPO

Metros	76m ²
Precio de venta	127.000 €
Importe del préstamo	101.600 €
Renta de alquiler	685 €

COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:



Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	3% *

* 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

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO 2024

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 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).

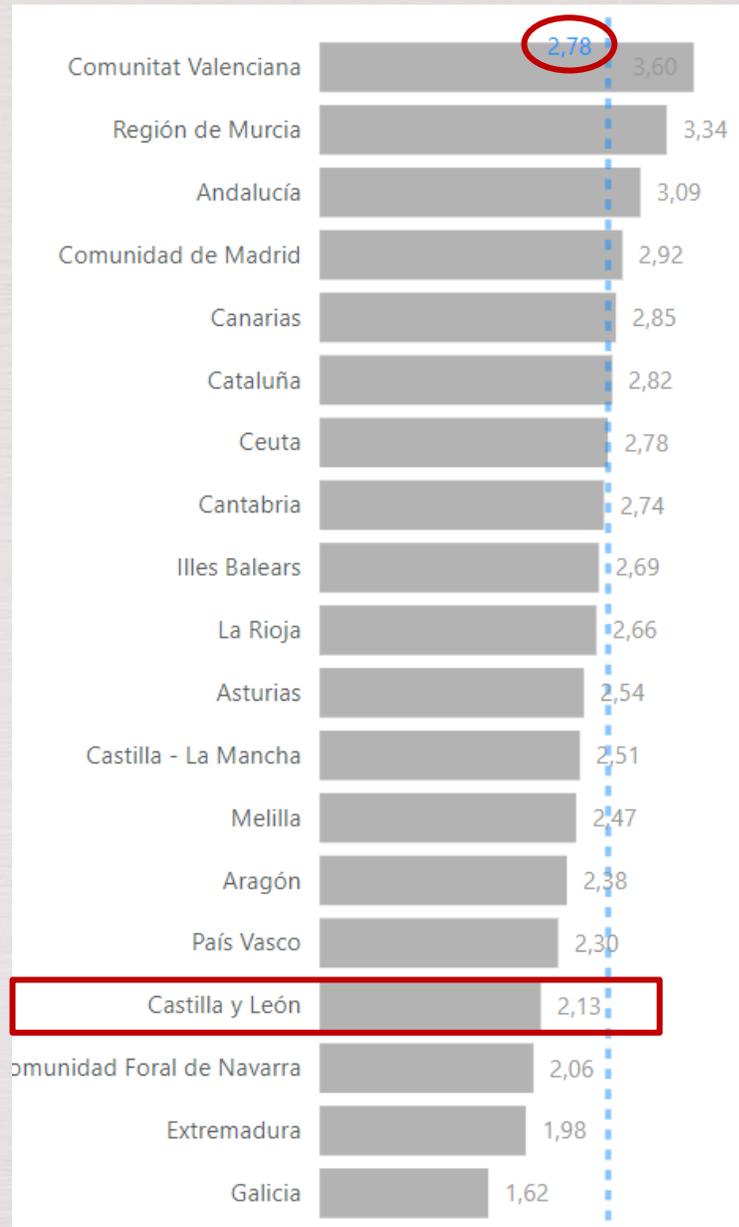
DEFINICIÓN Y SEGUIMIENTO DEL DINAMISMO



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.

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - CCAA



La media nacional es de 2,78 ventas cada 100 viviendas.

En Castilla y León, la rotación es de 2,13 ventas cada 100 viviendas. Está por debajo de la media nacional.

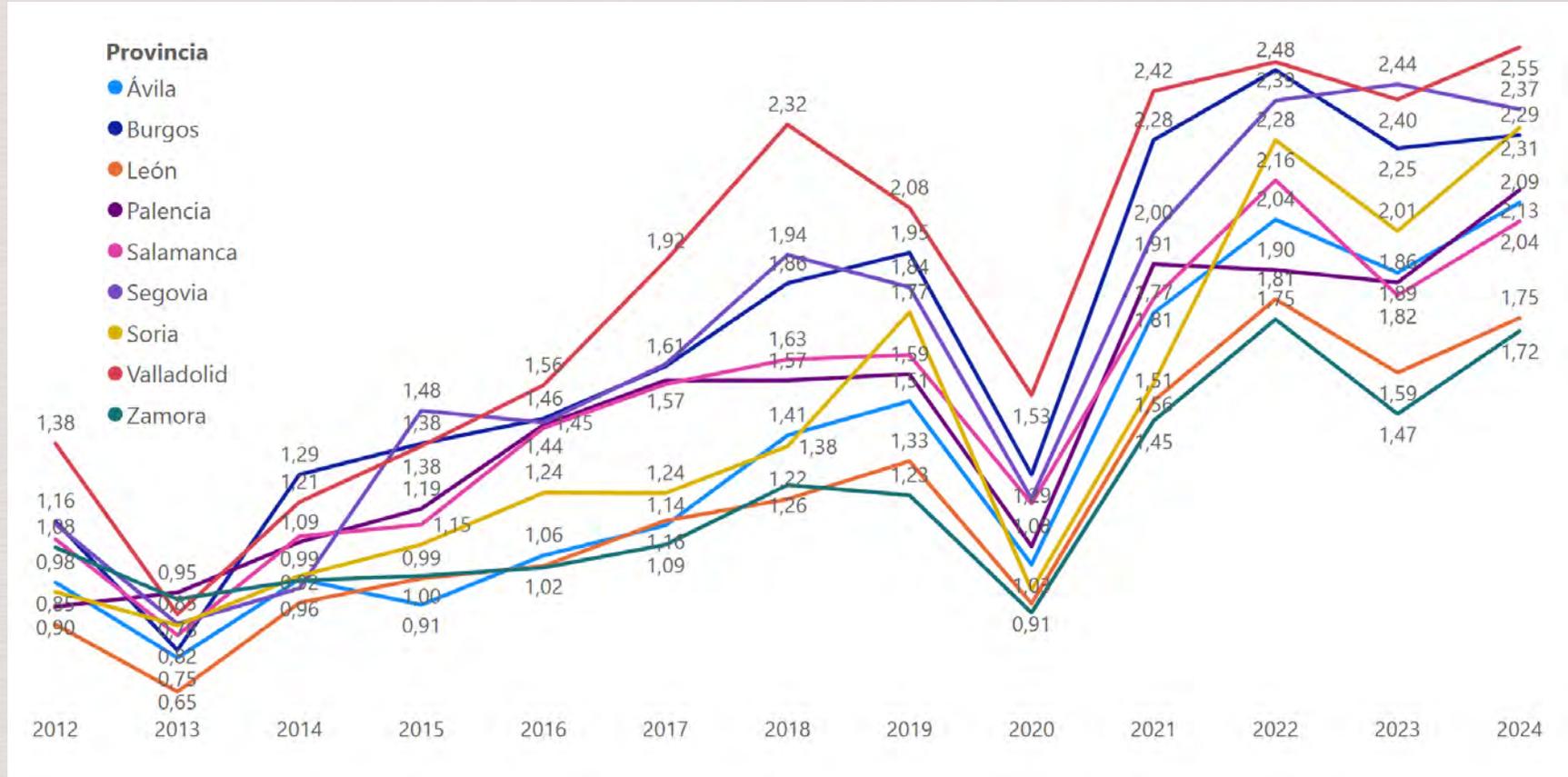
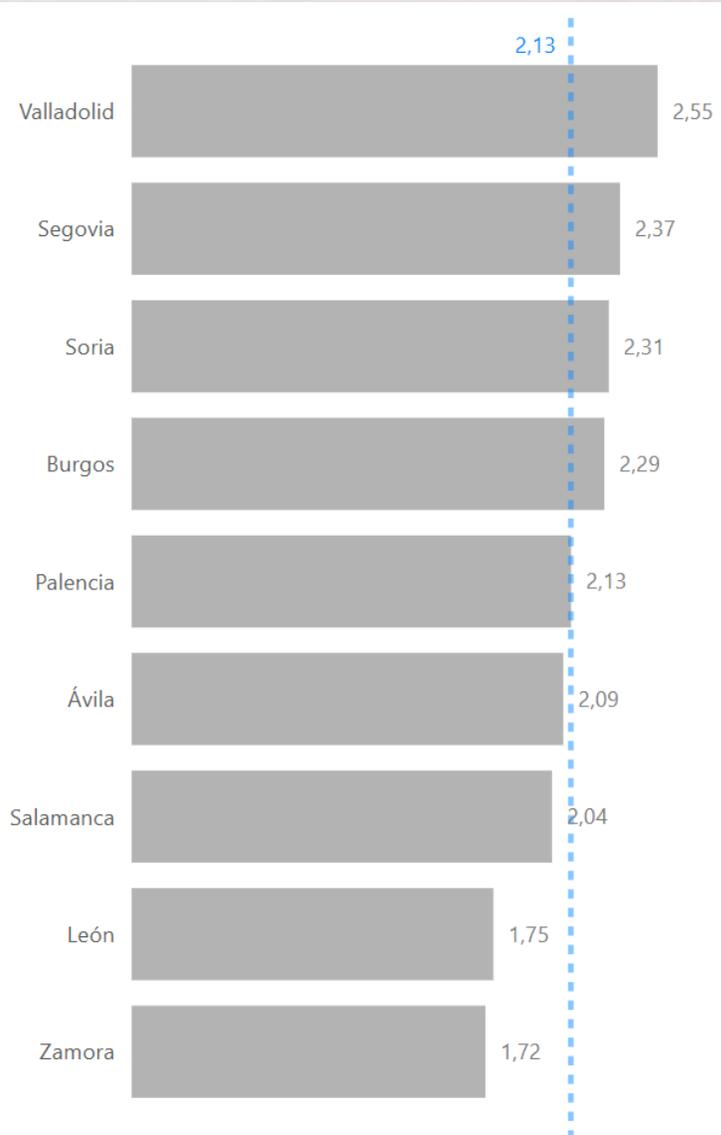
EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO

CASTILLA Y LEÓN



VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

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.

PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES

CASTILLA Y LEÓN

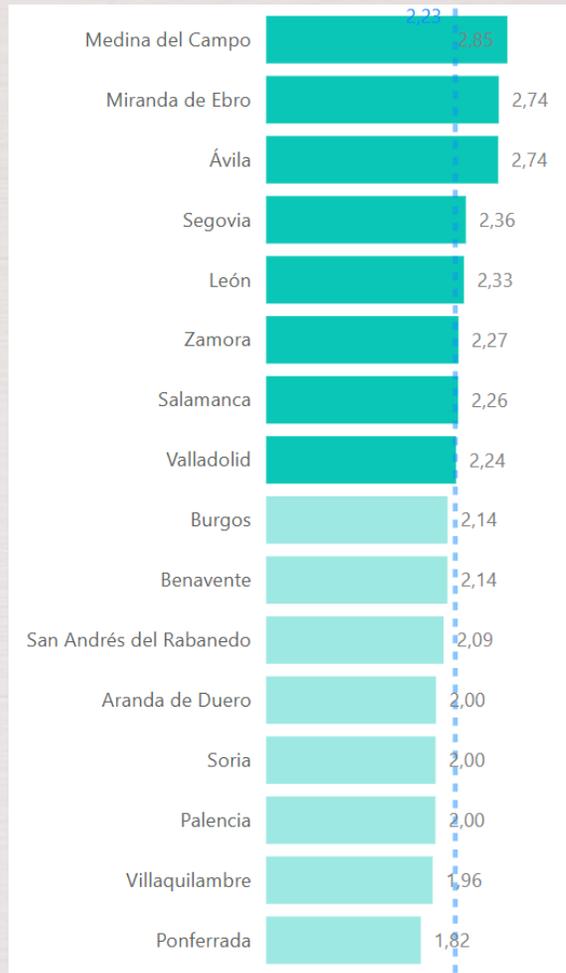


DESTINO DE LAS COMPRAS



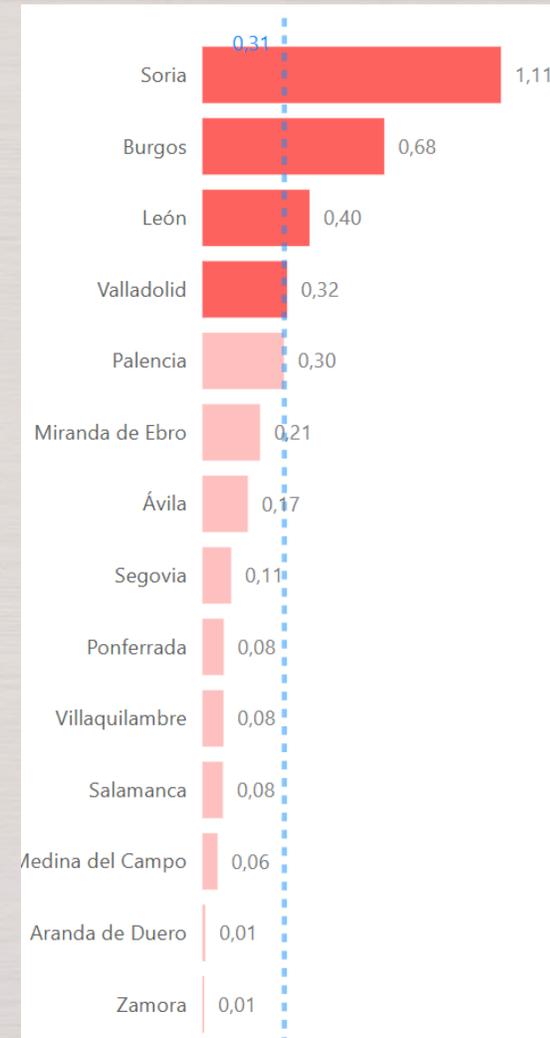
VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - POBLACIÓN

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000 unidades



SEGUNDA MANO

CASTILLA Y LEÓN



OBRA NUEVA

CONCLUSIONES

- El precio de compraventa de la vivienda en Castilla y León se ha incrementado un 5,2%. En alquiler disponemos de datos de Valladolid y Salamanca, donde apreciamos incrementos del 8,3% y del 6,3%, respectivamente.
- Las ventas de segunda mano han crecido un 8,2%.
- Los días para la venta se han reducido, con una media de 75 días.
- Detectamos un incremento importante en la demanda de compradores (42% más que en noviembre de 2023).
- Detectamos una sobrevaloración de la oferta particular (22% sobre el precio de mercado).
- Se incrementan las hipotecas a tipo fijo (57,4%). La bajada del Euribor ya se está trasladando a las nuevas cuotas hipotecarias.
- En Valladolid y Salamanca existe una diferencia favorable en la cuota hipotecaria respecto al alquiler superior a los 200€ mensuales.
- Existen **diferencias territoriales** en el dinamismo del mercado, tanto en segunda mano como en obra nueva. Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Medina del Campo, Miranda de Ebro y Ávila. En obra nueva, Soria, Burgos y León.



ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN

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

