

1S2018

Valladolid

Media Nacional

Precio oferta:	1.275 €/m ²
Precio cierre:	(-15%) 1.083 €/m ²
Variación interanual (3):	+3,2%
Rentabilidad alquiler:	6,1%

Media Valladolid

Precio oferta:	1.434€/m ²
Precio cierre:	(-22 %) 1.135 €/m ²
Variación interanual:	0,4 %
Rentabilidad alquiler:	6,8 %

Previsión precios (a 12 meses)

España:	+6.1%
Valladolid:	+3.4%

Principales Zonas

Centro

Precio oferta:	1.755 €/m ²
Precio cierre:	(-19%) 1.415 €/m ²
Variación interanual:	+6,2 %

Barrio España

Precio oferta:	1.148 €/m ²
Precio cierre:	(-28%) 826 €/m ²
Variación interanual:	+4,2%

Campo Grande

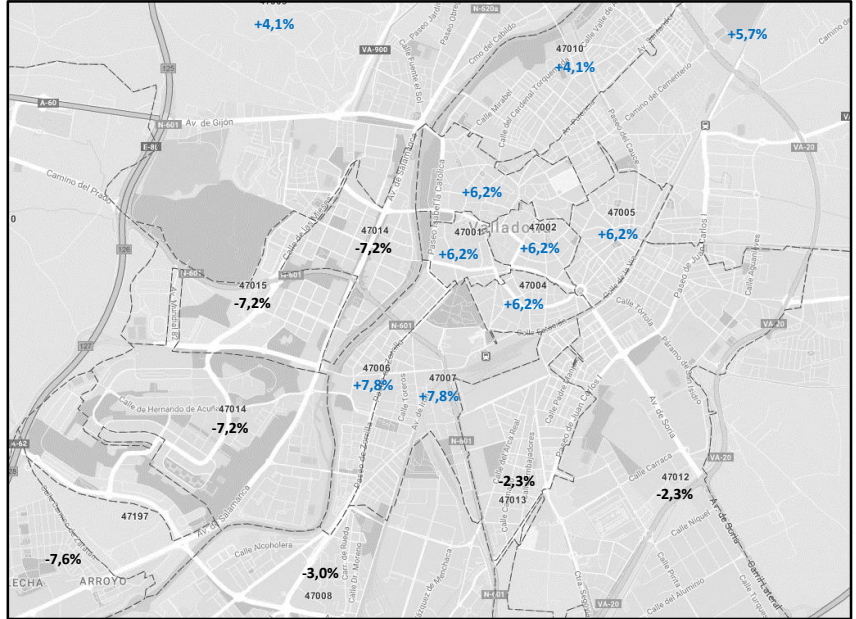
Precio oferta:	1.482 €/m ²
Precio cierre:	(-23%) 1.143 €/m ²
Variación interanual:	+7,8 %

La Victoria

Precio oferta:	1.256 €/m ²
Precio cierre:	(-23%) 973 €/m ²
Variación interanual:	+4,4 %

San Cristóbal

Precio oferta:	952 €/m ²
Precio cierre:	(-26%) 702 €/m ²
Variación interanual:	-2,3 %



xx% Crecimiento en precio superior a la media (12m)

xx% Crecimiento en precio inferior a la media (12m)

Valores compra 2ª mano (1)

Precio actual:	1.095 €/m ²
Precio en el pico:	2.826 €/m ²
Fecha del pico:	2007
Caída de máximo:	61 %

Valores de alquiler (2)

Renta media:	556 €/mes
Renta unitaria:	5,89 €/m ² /mes
Variación trim:	1,5%
Variación anual:	1,9%

Valores compra obra nueva (1)

Precio actual:	2.315 €/m ²
Precio en el pico:	4.603 €/m ²
Fecha del pico:	2011
Caída de máximo:	50 %

Stock de vivienda (2)

Stock a la venta:	6.206 viviendas
Variación Trim (%):	1,6%
Stock en alquiler:	1.236 viviendas
Variación Trim (%):	0,2%

Ventas totales (1)

Ventas totales 12m:	2.837 viv.
Variación 12m:	+18%
Ventas Trim:	709 viv.
Rotación anual:	45%

Rentabilidad alquiler (1) (2)

Rentabilidad:	6,8%
Renta unitaria:	5,89 €/m ² /mes
Variación trim:	0,8%
Variación anual:	1,2%

(1) Compraventas totales cerradas entre particulares Consejo General del Notariado

(2) Big Data Solvia sobre portales inmobiliarios (Idealista, Fotocasa, Pisos.com,...)

(3) Interanual Diciembre'16 vs. Diciembre'17

Soto de Medinilla

Precio oferta:	1.151 €/m ²
Precio cierre:	(-25%) 866 €/m ²
Variación interanual:	+5,7 %

Valladolid Sur

Precio oferta:	1.495 €/m ²
Precio cierre:	(-20%) 1.198 €/m ²
Variación interanual:	- 3,0 %

Las Delicias

Precio oferta:	977 €/m ²
Precio cierre:	(-28 %) 704 €/m ²
Variación interanual:	-2,3 %

Parquesol

Precio oferta:	1.450 €/m ²
Precio cierre :	(-13 %) 1.258 €/m ²
Variación Interanual:	-7,6 %

Valladolid Este

Precio oferta:	1.699 €/m ²
Precio cierre:	(-19 %) 1.370 €/m ²
Variación Interanual:	-7,2 %

Detalle por barrios

Barrios	COMPRAVENTA			ALQUILER	
	Valor (€/m ²) <i>(asking)</i>	Valor (€/m ²) <i>(closing)</i>	Stock (ud)	Renta <i>(€/m²/mes)</i>	Rentabilidad
Barrio España	1.148	826	285	4,8	7,4%
Campo Grande	1.482	1.143	834	7,0	7,3%
Centro	1.755	1.415	1.368	7,2	6,1%
La Victoria	1.256	973	573	4,8	5,9%
San Cristóbal	952	702	514	5,8	9,9%
Soto de Medinilla	1.151	866	346	5,3	7,3%
Valladolid Sur	1.495	1.198	874	5,9	5,9%
Las Delicias	977	704	482	6,3	10,8%
Parquesol	1.450	1.258	132	5,3	5,1%
Valladolid Este	1.699	1.370	798	6,7	5,9%
Total	1.434	1.135	6.206	5,9	6,8%

La opinión de Solvia

La ciudad de Valladolid ha presentado un notable dinamismo en los últimos 12 meses, mostrando un sólido crecimiento en las compraventas del 18%, mientras que los precios han mostrado un comportamiento prácticamente estable (+0,4%). No obstante, se prevé que en 2018 los precios presenten un notable avance del 3,4%. Por barrios, la zona que presentaron un mejor comportamiento fueron Centro, Campo Grande, La Victoria y Barrio España. La renta media de alquiler asciende a 545 €/m², con un crecimiento interanual del 1,9%.

Es todavía notable la diferencia entre los valores de oferta y cierre de las operaciones, superior al 22%, especialmente en barrios más periféricos como San Cristóbal, Las Delicias o Soto de Medinilla. La diferencia de precio con respecto a valores máximos también es elevada, alcanzando el -61% en 2ª mano y el -50% en obra nueva. La rentabilidad del alquiler se encuentra en valores atractivos, superando el 6,8% (yield bruta). La actividad de obra nueva es todavía limitada, si bien se está comercializando en valores del entorno de los 2.300 €/m².