



La rentabilidad de la vivienda en Valencia duplica la media estatal

El perfil predominante de inversor es el de un pequeño ahorrador que compra un inmueble para ponerlo en alquiler, según Tecnocasa

:: ELISABETH RODRÍGUEZ

VALENCIA. Comprar un piso en Valencia para colocarlo en el mercado del alquiler sale el doble de rentable que en la mayoría de ciudades de España. Así se desprende del informe presentado ayer por la inmobiliaria Tecnocasa, donde se indica que la rentabilidad bruta anual ronda el 7,9% frente al 4,1% de la media estatal, según los datos del Banco de España. Esta diferencia de rentabilidad se debe a que los precios de venta en la capital del Turia empezaron a encarecerse tres años más tarde que en el resto de España mientras que el alza del alquiler ha llevado un ritmo muy superior, según explican desde la compañía.

Cabe señalar que la mayoría de los inversores —el 54,5% del total— son pequeños ahorradores entre 25 y 44 años que deciden comprar un piso para ponerlo inmediatamente en alquiler y sacar rentabilidad a su dinero. A este perfil le sigue el del comprador entre 45 y 54 años, que copa el 29% del total. Aquellos con más de 55 años suponen el 12,7% de los inversores en la ciudad de Valencia. Por lo que respecta al tipo de pisos, se trata, en la mayoría de casos, de inmuebles de segunda a mano adquiridos con el propósito exclusivo de arrendarlos.

Según el informe, una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una renta por el alquiler «muy por encima» a la cuota anual del préstamo hipotecario. A modo de ejemplo, por un inmueble de 89.000 euros, con unos ahorros que cubran el 20% del valor de tasación



Obras y construcción de edificios en la ciudad de Valencia. :: DAMIÁN TORRES

de la vivienda, a un interés anual del 3% a 25 años, la cuota anual del préstamo sería de 4.052 euros, mientras que la renta anual al alquilar el inmueble subiría a 7.032 euros, con una diferencia de 2.980 euros.

Por otro lado, según indica el estudio, el tiempo estimado para recuperar la inversión en el inmueble,

El precio medio de un arrendamiento es de 586 euros frente a los 338 de una hipoteca equivalente

es, es decir, el número de años necesarios para obtener la cantidad desembolsada en la compra con el importe anual del arrendamiento se sitúa en 13 años.

En cuanto al peso de los inversores dentro del total de compradores, el porcentaje es del 37,7%. Se trata de una proporción mayor a la media nacional, donde los perfiles que adquieren un inmueble para ponerlo en alquiler copan el 26,5% de todas las operaciones. Pese a que la tasa es mayor en Valencia, lo cierto es que su peso ha disminuido respecto a 2017 y 2016, cuando los inversores copaban el 44,5% y el 39,2%, respectivamente.

Según el responsable del Grupo Tecnocasa en Aragón y la Comunidad, Carlos Alonso, esta disminución de inversores en el mercado inmobiliario «se debe al encarecimiento de la vivienda», que cifró en un 13,74% en el primer semestre.

Niveles de 2011

Así, los precios en la capital valenciana estarían a niveles de 2011, mientras que el alquiler ha subido un 16,91% respecto al mismo periodo de 2017. Con todo ello, el alquiler medio se sitúa en 586 euros al mes frente a una cuota de 338 euros de hipoteca por un inmueble de las mismas características.

Les Corts valida el informe municipal para inscribir pisos turísticos

:: R. E.

VALENCIA. El pleno de Les Corts rechazó ayer, con los votos de PSPV, Compromís y Podem, pedir al Consell que suspenda los artículos de la Ley de Turismo de la Comunitat que obligan a los propietarios de pisos turísticos a obtener un informe de compatibilidad urbanística para poder inscribir sus inmuebles en el registro de Turismo de la Generalitat.

Así, validó el informe municipal que se exige para poder operar como alojamiento vacacional y que, según publicó este periódico, está generando confusión entre los técnicos de los ayuntamientos a la hora de emitirlo, hasta el punto de impedir la regularización de nuevos pisos.

La iniciativa, presentada por el PP y apoyada por Ciudadanos, solicitaba asimismo «consensuar una solución con el sector y el resto de agentes interesados que satisfaga a las partes y ponga fin al bloqueo administrativo, la incertidumbre y la inseguridad» e incluirla en la Ley de Acompañamiento. El portavoz de Turismo del Grupo Popular, Fernando Pastor, advirtió en agosto que la legalización de pisos turísticos estaba atascada por las trabas administrativas. En concreto, se refirió al «colapso municipal» generado por la nueva normativa que, según dijo, genera confusión entre los técnicos para aplicarla.

El sector, que ha confirmado en varias ocasiones ese colapso, no se tomó bien la votación de Les Corts. «Queremos cumplir, pero el problema es que no nos dejan», afirma el presidente de la Asociación de Apartamentos Turísticos de la Costa Blanca (ApTur), quien califica el rechazo parlamentario de «oportunidad perdida para negociar con el sector».