

## ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALENCIA

El precio de la vivienda usada sube en la ciudad un 13,74%; mientras que el alquiler lo hace un 16,91% en el último año

# En la ciudad de Valencia es mejor comprar que alquilar

Valencia, 24 de octubre de 2018.- El alquiler medio de una vivienda en la ciudad de Valencia se sitúa en 586 euros al mes mientras que la cuota mensual de una hipoteca por un inmueble de las mismas características es de 338 euros al mes. A este dato se le suma que la **variación interanual del precio del alquiler en Valencia ha sido del 16,91%**. Con esta información, en la actualidad, **en la ciudad de Valencia es mejor comprar que alquilar**.

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Valencia*, estudio elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en la capital valenciana donde cuenta con 12 oficinas franquiciadas repartidas por toda la ciudad. **El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en Valencia.**

### MERCADO INMOBILIARIO E INVERSORES EN VALENCIA

En el primer semestre de 2018, **el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad de Valencia se sitúa en 1.136€**, con una **variación interanual del 13,74%**, lo que sitúa el precio a niveles de 2011.

Por zonas, **Carlos Alonso, Área Manager del Grupo Tecnocasa en Aragón y la Comunidad Valenciana**, destaca *'Ruzafa – Extramurs como la zona con el precio por metro cuadrado más alto (1.375€)*; seguida de Marítimo – Puerto (1.288€) y Valencia Norte (900€). Alonso añade: *'el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad hasta el mes de septiembre de este año está en la franja de precios de entre 75.000€ y 150.000€'* (el 50% de los pisos vendidos).

En la ciudad de Valencia, **el 37,7% de las compraventas realizadas han sido hechas por inversores**. Este dato es significativo y está por encima de la media nacional, que se sitúa en el 26,5%. No obstante, aunque el número es alto, la cifra está disminuyendo en relación con los dos últimos años (39,2% en 2016; y 44,5% en 2017).

El **perfil del inversor** es el de una persona que **compra una vivienda al contado (61,8%)**, tiene una edad comprendida **entre 25 y 44 años (54,5%)**, cuenta con un **contrato laboral indefinido (45,5%)**, y tiene **estudios universitarios (66,7%)**.

### VIVIENDAS SOBREVALORADAS

Según **Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa**, en relación al precio de la vivienda, *'en Valencia estamos a niveles de 2011, por lo que el mercado sigue presentado buenas oportunidades en la ciudad'*.

Y añade: *'es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquella que está a precio real del mercado actual, pues muchos vendedores particulares en Valencia sobrevaloran sus inmuebles un 22%, incorporando al precio actual expectativas de subidas futuras, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad y de las recomendaciones de los expertos del sector'*.

## COMPRAR PARA ALQUILAR

Por su parte, **Cristian Arenas**, responsable de Kiron en la Comunidad Valenciana, destaca la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Así, con un inmueble en alquiler en Valencia se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual que ronda el 7,9%'*. Y, el tiempo necesario para recuperar la inversión en el inmueble, es decir, el número de años necesarios para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler se sitúa en 152 meses, 13 años.

Así, por ejemplo, una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una renta por el alquiler muy superior a la cuota anual del préstamo hipotecario. A modo de ejemplo, por un inmueble de 89.000€, con unos ahorros que cubran el 20% del valor de tasación de la vivienda, a un interés anual del 3% a 25 años, la cuota anual del préstamo sería de 4.052€, mientras que la renta anual al alquilar el inmueble subiría a 7.032€, con una diferencia de 2.980€.

Con estos datos, es lógico ver como **disminuyen en la ciudad los inmuebles en estado 'piso vacío'**, pues la alta rentabilidad del alquiler ayuda a que el mercado se mueva. Es más, el volumen de inmuebles en estado 'piso vacío' está disminuyendo tanto en compra como en alquiler.

Finalmente, podemos destacar el **perfil del inquilino en la ciudad**. Es una persona que **busca un inmueble de entre 400€ y 600€ (63,3%), que esté amueblado (82%)** y que tenga **3 habitaciones (46,69%)**. El inquilino tipo tiene una edad comprendida entre los **25 y 44 años (59,4%)**, un trabajo con **contrato laboral indefinido (70%)**, y en gran medida cuenta con **estudios universitarios (48,4%)**.

## SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). La empresa fue fundada por su actual presidente, Oreste Pasquali, y 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 financiero líder en España y Europa. **El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994**. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y financiera líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con **más de 580 oficinas franquiciadas**.

Más información en: [www.tecnocasa.es](http://www.tecnocasa.es).