

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALENCIA

Los particulares sobrevaloran sus viviendas un 21%

El precio de la vivienda en Valencia presenta los primeros signos de estabilidad

Valencia, 7 de noviembre de 2019.- En el primer semestre de 2019, el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad de Valencia se situó en 1.317€. Con este dato, el precio de la vivienda está a niveles de principios de 2010. Si analizamos la evolución de los últimos trimestres en la ciudad (de julio de 2018 a septiembre de 2019) vemos que los precios se han estabilizado.

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 ciudad de Valencia, donde el grupo cuenta con 14 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en la capital del Turia.

MERCADO INMOBILIARIO E INVERSORES EN VALENCIA

Por zonas, Carlos Alonso, Área Manager de la Comunidad Valenciana, ha destacado '*Ruzafa – Extramurs como la zona con los precios más elevados (145.000€ de media)*', seguida de Marítimo – Puerto (109.508€). La zona más económica, es decir con los inmuebles con un precio menor, es Valencia Norte (87.702€). Alonso ha añadido: '*el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad hasta el mes de octubre está en la franja de precios de entre 75.000€ y 150.000€*' (el 54,7% de los inmuebles intermediados).

La ciudad de Valencia sigue siendo atractiva para el inversor, fe de ello es el importante número de compraventas realizadas con esta motivación, un 35,6% del total. Este dato es significativo y está por encima de la media nacional (27%). Valencia presenta porcentajes algo superiores a Madrid (30,1%), Zaragoza (31,3%) y Sevilla (31,1%) en atractivo inversor, dada la alta rentabilidad bruta al rentar la vivienda.

El perfil del inversor en la ciudad es el de una persona que compra una vivienda al contado (77%), tiene una edad comprendida entre 25 y 44 años (52%), cuenta con un contrato laboral indefinido (55%), tiene estudios universitarios (62,50%) y es de nacionalidad española (72,92%).

LOS PARTICULARES SOBREVALORAN SUS VIVIENDAS

Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, ha comentado en relación al precio de la vivienda: '*en Valencia estamos a niveles de 2010, con precios estables durante los últimos trimestres. Valencia presenta actualmente buenas oportunidades inmobiliarias*'.

Y ha añadido: *'es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus viviendas en los portales inmobiliarios, un 21% en concreto en la ciudad de Valencia, incorporando al precio actual expectativas de subidas futuras, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad, en un momento en el que los precios empiezan a estabilizarse'*. Así estas viviendas no encuentran comprador y se mantienen mucho tiempo a la venta.

COMPRAR PARA ALQUILAR

Carlos Alonso ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Así, con un inmueble en alquiler en Valencia se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual superior al 8%'*. 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 ronda los 13 años (148 meses).

Con estos datos, una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble de 100.000€, con una hipoteca de 80.000€, a un interés anual del 2,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 359€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 675€, con una diferencia de 316€.

Asimismo, cabe destacar que durante el último año, el precio del alquiler en la ciudad de Valencia se ha incrementado un 6,9%, siendo la franja de precios de alquiler más común, y la que más crece, la que va de 600€ a 800€ (42,3% del total de los alquileres en Valencia).

También podemos destacar el perfil del inquilino en la ciudad. El inquilino tipo cuenta con un contrato laboral indefinido (72,5%), tiene entre 25 y 44 años (54%), estudios universitarios (52,41%) y es de nacionalidad española (62,57%). Por su parte, el inmueble alquilado tipo tiene las siguientes características: cuenta con ascensor (84,1%), tiene entre 60 y 80 metros cuadrados útiles (39%), 3 habitaciones (47,3%) y la finca tiene entre 40 y 60 años de antigüedad (71,4%).

Finalmente, hay que destacar la **disminución del porcentaje de viviendas alquiladas que anteriormente estaban desocupadas** (dato que ha pasado del 60% en 2014 al 24,7% actual), mientras que **aumenta la proporción de viviendas alquiladas que ya estaban ocupadas anteriormente por un inquilino** (del 37,4% en 2014 al 68,7% actual).

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 650 oficinas franquiciadas**. **Tecnocasa cumple este año su 25 aniversario en España**. Más información en: www.tecnocasa.es.