

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALENCIA

Los nuevos compradores incorporan el balcón o la terraza como requisito básico en su búsqueda

El precio de la vivienda usada en Valencia baja tras cinco años de subidas

Barcelona, 29 de octubre de 2020.- En el primer semestre de 2020, el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad de Valencia se sitúa en 1.307€, con una variación interanual del -2,68%. Así, el precio de la vivienda de segunda mano en la ciudad se sitúa al mismo nivel que en el año 2010 y rompe con la tendencia al alza de los últimos cinco años. Contrariamente, el precio del alquiler muestra una ligera subida (2,3% en tasa interanual).

Esta información se desprende 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 9 oficinas franquiciadas.

MERCADO INMOBILIARIO EN VALENCIA

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, explica que *'el mayor volumen de pisos vendidos en Valencia está en la franja de 75.000€ a 150.000€'*, con un 50% del total de transacciones realizadas.

La rebaja final sobre el precio inicial de salida del inmueble ha sido durante el periodo estudiado del 7,6%, con lo que actualmente, la venta de una vivienda en la ciudad requiere de negociación (hace un año, el dato fue del 6,7%). Ahora mismo, las viviendas a la venta en la ciudad de Valencia que no necesitan descuento para venderse disminuyen y representan únicamente el 6% del total de la oferta disponible.

Por su parte, el mayor volumen de viviendas en alquiler está en la franja de 400€ a 600€ (55%), mientras que el metro cuadrado en alquiler se sitúa en la ciudad en 8,8€.

VIVIENDA TIPO Y NUEVO REQUISITO EN LAS SOLICITUDES DE COMPRA

La vivienda tipo vendida en la ciudad tiene las siguientes características: es una vivienda de entre 60 y 80 metros cuadrados (43,1%), cuenta con ascensor (66,7%), dispone de 3 dormitorios (63,4%) y la finca tiene una antigüedad media de entre 40 y 60 años (55,6%).

Si analizamos la demanda de vivienda existente vemos que, a raíz del confinamiento derivado de la Covid-19, los nuevos compradores incorporan como requisito básico el hecho de que la vivienda disponga de balcón o terraza. Según Lázaro Cubero, *'este requisito ha crecido a raíz del confinamiento, con un importante número de potenciales compradores que piden que el inmueble cuente con balcón o terraza. Eso sí, siempre en la misma zona donde ya residen'*.

INVERSORES EN VALENCIA

Valencia ha sido durante muchos años una ciudad atractiva para el inversor. El dato más alto de inversores se consiguió en 2017 con el 44,4% de las compras realizadas bajo esta motivación. La cifra siguió alta en 2018 y 2019, con un 37,7% y un 37,6%, respectivamente.

En 2020, la cifra de inversores sigue siendo representativa (22,2%). Sin embargo, muestra un punto de inflexión en el interés inversor, pues el dato es significativamente inferior a hace un año y está por debajo de la media nacional (25,1%).

EL PRECIO DE LA VIVIENDA ESTÁ A NIVELES DE 2010

'Los precios actuales, al mismo nivel que en 2010, y la amplia oferta disponible en la ciudad hacen que Valencia siga siendo atractiva para la compra', apunta Cubero, quien añade: 'sin embargo, es importante buscar bien entre toda la oferta existente y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios, un 22% en concreto en la ciudad de Valencia, incorporando al precio actual expectativas futuras o sin tener en cuenta el efecto de la Covid-19 en el mercado inmobiliario'. La sobrevaloración sitúa al inmueble lejos de la realidad actual y de las recomendaciones de los expertos del sector.

PERFIL DEL COMPRADOR DE PRIMERA VIVIENDA

El informe también presenta el perfil del comprador de primera vivienda en la ciudad, aquella persona que compra un inmueble con el objetivo de residir en él. El perfil es el de una persona que necesita financiación (hipoteca) para llevar a cabo la operación (67,4%), tiene entre 25 y 44 años (69,6%), un contrato laboral indefinido (82,2%), es de nacionalidad española (69,6%) y cuenta con estudios universitarios (54,3%).

COMPRAR PARA ALQUILAR

El estudio también destaca la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad de Valencia'*. Con un inmueble en alquiler en Valencia se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual superior al 8,12%'*. 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 12 años (148 meses).

Así, una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble de 99.000€, con una hipoteca de 79.220€, a un interés anual del 2,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 355€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 670€, con una diferencia de 315€ al mes.

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 670 oficinas franquiciadas. Más información en: www.tecnocasa.es // <https://prensa.tecnocasa.es>.