

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALENCIA

El mercado inmobiliario de la capital del Turia está en 'fase de madurez' y sigue despertando el interés inversor, aunque mucha de la oferta disponible está sobrevalorada.

El precio del alquiler en Valencia sube un 10,6% en el último año

Barcelona, 28 de octubre de 2021.- El mercado del alquiler en la ciudad de Valencia presenta en 2021 una subida interanual del 10,6%, con el metro cuadrado a 9,2 euros, y recupera así la caída que sufrió en 2020 a raíz de la crisis sanitaria. La franja de alquiler más común en la ciudad es la de entre 400 y 600 euros/mes, franja que representa un 56% de los nuevos alquileres, seguida de la franja de entre 600 y 800 euros (37,9%). Por su parte, el precio de compraventa de la vivienda usada sube un 6% en variación interanual, situando el metro cuadrado en 1.369 euros y recuperando también la bajada producida en 2020. El precio actual es similar al del año 2009.

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Valencia*, estudio elaborado por el Grupo Tecnocasa con la información obtenida de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por su red de oficinas en la ciudad de Valencia, donde el grupo cuenta con 10 oficinas franquiciadas.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, explica que el mercado inmobiliario en Valencia está actualmente en '*fase de madurez*', una fase que se caracteriza por un '*alto volumen de ventas y unos precios altos*' al analizar la serie histórica de la ciudad. Este hecho, también lo corrobora el alto número de compras realizadas como inversión y con el objetivo final de poner la vivienda en el mercado del alquiler. En 2021, el 28,3% de las compraventas realizadas en la ciudad se han hecho con este motivo (inversión), una cifra superior al dato nacional (21%).

'Los precios actuales (a niveles de 2009) y la amplia oferta disponible hacen que la ciudad de Valencia siga siendo atractiva para el inversor', comenta Cubero, quien añade: *'es importante buscar bien entre toda la oferta y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios, un 16% en concreto en la ciudad de Valencia, incorporando al precio actual expectativas de futuras subidas'*.

MERCADO DE COMPRAVENTA

Cubero ha explicado que *'el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad está en la franja de 75.000€ a 150.000€'*, con un 61,3% del total de transacciones realizadas. En relación al tamaño de la vivienda, un 43,4% tiene una superficie de entre 60 y 80 metros cuadrados, mientras que otro significativo 27,4% está en la franja de entre 80 y 100 metros cuadrados.



'El comprador actual busca una vivienda de 3 dormitorios en la ciudad, con un 59,5% de las nuevas solicitudes de compra', destaca Cubero, quien también añade que 'tras la COVID-19, los nuevos compradores manifiestan interés por viviendas con balcón / terraza'. 'Este requisito ha crecido a raíz del confinamiento. Eso sí, siempre en la misma zona donde ya residen', puntualiza Cubero.

MERCADO FINANCIERO

Más de la mitad de los compradores, concretamente un **57%**, ha necesitado en 2021 una **hipoteca para adquirir la vivienda**, una cifra superior a la del año 2020 (54,2%). El tipo de interés más aplicado en la ciudad de Valencia es el **tipo fijo (68,5%)**, siendo el tipo de interés variable un 24,1% del total y el mixto un porcentaje residual.

COMPRAR VS ALQUILAR

Cubero también ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Con un **inmueble en alquiler en Valencia** se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual superior al 8,03%'*. 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 13,4 años (161 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 115.000€ (84 metros cuadrados), con un **préstamo hipotecario de 92.000€ (80% del valor de tasación de la vivienda)**, a un **interés anual del 1,5%** y con un plazo de **25 años**, la cuota mensual del préstamo sería de **413€**, mientras que la renta mensual al **alquilar el inmueble subiría a 770€**, con una **diferencia de 357€ al mes**. Por este motivo, Cubero destaca que *'la compra es la opción adecuada y perfecta para aquellos perfiles de clientes que cuentan con ciertos ahorros previos'*.

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 en 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 730 oficinas franquiciadas**.

Más información en: www.tecnocasa.es // prensa.tecnocasa.es.

Para más información:

Departamento de Comunicación

93 478 19 71

comunicacion@tecnocasa.com

2 de 2