



Los inversores compran una de cada tres casas en València

► El 70 % de las operaciones de los inversionistas para adquirir viviendas de segunda mano se abona al contado ► Las transacciones se centran en inmuebles pequeños y que necesitan una reforma

RAMÓN FERRANDO. VALÈNCIA

Los inversores se han lanzado a comprar viviendas para alquilar en València ante el alza de las rentas. Los inversionistas acaparan el 37,8 % de las operaciones inmobiliarias en la capital del Túrria, según un informe del grupo Tecnocasa. València es la capital española con más tirón para los inversores, seguida de Zaragoza (donde el 31,3 % de las adquisiciones son para destinar el inmueble al alquiler), Madrid (27,9 %), Sevilla (23,4 %) y Málaga (23,1 %). El precio de la vivienda de alquiler se ha desbocado en el último año en València con una subida del 25 % y una renta media de 1.092 euros, según la Cátedra Observatorio Vivienda de la Universitat Politècnica de València.

El inversor actual prefiere comprar pisos (94,7 % del total) frente a casas, áticos u otros tipos de vivienda. Son inmuebles de entre 40 y 60 metros cuadrados (muchos de ellos de dos dormitorios) y que no disponen de ascensor. Se trata de viviendas vacías, a reformar, y de más de 60 años de antigüedad, por las que el comprador obtiene una rebaja sobre el precio inicial de más del 12%. Este tipo de viviendas tiene un coste más bajo que la media.

Uno de los principales motivos del alto interés de los inversores por las viviendas de segunda mano en València es que a pesar del incremento de precios los pisos todavía están un 22 % por debajo del máximo alcanzado antes del estallido de la burbuja inmo-



Anuncios de pisos en venta en Ontinyent.

PERALES IBORRA

biliaria. Según el análisis de Tecnocasa, el precio de la vivienda usada en España se situó en el segundo semestre de 2022 en 2.327 euros el metro cuadrado con una variación interanual del 3,37 %. En el caso de València, el coste

El coste de los inmuebles en la capital está todavía un 22 % por debajo de los máximos de la burbuja

medio de la vivienda usada es de 1.839 euros el metro cuadrado, según la plataforma Idealista.

«Compras rápidas»

El director de análisis del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero, destaca que gran parte de las compraventas hechas por inversores son 'compras rápidas', operaciones en las que todo el proceso de compraventa no se alarga más de 60 días, y que la mayoría de ellas (un 70,2 %) se paga al contado. Por su parte, el perfil del inversor es el de una única persona que tiene una edad comprendida entre 45 y 54 años, trabaja como autónomo y

cuenta con estudios universitarios.

El grupo inmobiliario advierte de que existe mucha oferta de particulares que está sobrevalorada pues las expectativas del propietario y el precio inicial de salida al mercado del piso difieren de una valoración profesional realizada por un experto inmobiliario. A raíz de esta sobrevaloración, el inmueble 'se quema' y el proceso de venta se alarga. A modo de ejemplo, la sobrevaloración se situó en el 17% en las ciudades de Madrid, Barcelona y Sevilla. En Málaga es del 18%, en Zaragoza del 16% y en València del 13%.

El fondo soberano de Singapur busca vivienda de alquiler en València

GIC se alía con la firma española Azora para invertir en inmuebles en la capital del Túrria

RAMÓN FERRANDO. VALÈNCIA

El fondo soberano de Singapur se ha aliado con la firma española Azora para invertir en vivienda de alquiler en València. GIC

(Government of Singapore Investment Corporation Private Limited) y Azora (a través de la firma Brisa) tienen previsto invertir 1.500 millones de euros en España en la compra de inmuebles para alquilar. Con esta operación, GIC refuerza su presencia en España, donde ya ha acometido inversiones en logística, oficinas y activos hoteleros. GIC es uno de los mayores fondos soberanos del mundo y cuenta con

intereses en múltiples sectores empresariales.

Con este vehículo, Azora se centrará en las grandes ciudades, como Sevilla, Barcelona, Málaga, Palma o València y pondrá el foco en las zonas periféricas y suburbanas, donde hay un gran déficit de viviendas en alquiler.

La gestora argumenta que el mercado residencial en alquiler español es uno de los que presenta mayor oportunidad de cre-

cimiento en Europa, sustentado por un déficit estructural de vivienda en alquiler estimado en 2,5 millones de unidades.

Mercado

Además, la «alta fragmentación del mercado y la escasa presencia de actores institucionales» presentaría, en su opinión, una oportunidad para que gestores profesionales puedan consolidar una cartera de activos de calidad. Las grandes inmobiliarias han centrado una parte importante de su negocio en el segmento de los pisos de alquiler ante las dificultades para vender a los jóvenes.