

LA RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER SE ELEVA AL 8,7%

El pequeño inversor apuesta por Alicante: la compra como inversión supone el 32% de las operaciones

- El precio de la vivienda usada crece un 4,5% en el primer semestre de 2022.
- Aumenta la negociación entre comprador y vendedor, con una rebaja del 11% sobre el precio inicial de salida del inmueble al mercado.
 - Los propietarios sobrevaloran sus viviendas un 21%.

Alicante, 25 de octubre de 2022.- La compra de vivienda como inversión en la ciudad de Alicante supone el 32,3% de las operaciones de este año, 3,3 puntos más que en 2021 (29%). Muchos de estos pequeños inversores compran una vivienda con el objetivo de ponerla en el mercado del alquiler.

Por este motivo, Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en Alicante'*. Así, con un inmueble en alquiler en la ciudad se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual del 8,7%'*. 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 12 años (138 meses).

MEJOR COMPRAR QUE ALQUILAR

Además, una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble tipo en Alicante de 69.000€, con una hipoteca de 55.200€, a un interés anual del 2,5% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 248€, mientras que la renta mensual del alquiler subiría a 500€, con una diferencia de 252€. Asimismo, cabe destacar que, durante el último año, el precio del alquiler en la ciudad se ha incrementado un 5%, lo que sitúa actualmente el metro cuadrado a 6€.

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Alicante*, estudio elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en la ciudad, donde el grupo cuenta con 10 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en Alicante.

PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

Según José Ángel Morcillo, Área Manager y responsable del Grupo Tecnocasa en Alicante, *'el precio de la vivienda usada en la ciudad crece un 4,5% en 2022 y se sitúa en 823€ el metro cuadrado'*. Morcillo ha destacado que *'el 66,7% de las viviendas han sido vendidas por 75.000€ o menos'*, mientras que el 33,3% restante tenía un valor de entre 75.000€ y 150.000€. *'Estamos detectando un aumento en la negociación del precio de compra, con una rebaja del 11% sobre el precio inicial de salida del inmueble al mercado'*, ha comentado Morcillo.

La vivienda tipo vendida en Alicante en 2022 tiene las siguientes características: cuenta con ascensor (58,5%), tiene una superficie de entre 60 y 80 metros cuadrados (40%), tres habitaciones (63%), y una antigüedad media de entre 40 y 60 años (67,7%).

Por su parte, el perfil del comprador actual es el de una persona que compra primera vivienda (66,2%), paga al contado (60%), tiene entre 45 y 54 años (44,6%), es de nacionalidad española (61,5%), cuenta con un contrato laboral indefinido (61%) y estudios secundarios (42,2%). El 59% de los nuevos compradores que ha financiado la adquisición de un inmueble en 2022 con un préstamo hipotecario lo ha hecho con un tipo de interés fijo. En 2021 las hipotecas a tipo fijo llegaron a ser el 92,6% del total. Si analizamos el año 2022, vemos cómo la financiación a tipo variable está ganando peso en los últimos meses.

LOS PROPIETARIOS EN ALICANTE SOBREALORAN SUS VIVIENDAS

Cubero ha comentado, con relación al precio de la vivienda, que *'Alicante presenta actualmente buenas oportunidades inmobiliarias'*. Y ha añadido: *'Es importante buscar bien entre la oferta disponible y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos propietarios sobrevaloran sus inmuebles, un 21% en concreto en la ciudad de Alicante, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad, en un momento en el que los precios empiezan a estabilizarse'*.

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ALICANTE MERCADO DE SEGUNDA MANO

En relación con el dinamismo del mercado inmobiliario, en Alicante podemos ver datos interesantes. En vivienda de segunda mano, la Comunidad Valenciana (2,80) está bastante por encima de la media nacional (2,4 ventas por cada 100 viviendas). Sólo la supera Illes Balears (2,86). Ambas comunidades lideran el dinamismo inmobiliario en segunda mano en España.

La provincia de Alicante (3,12) es la más dinámica de la Comunidad Valenciana, seguida de Castellón (2,61) y Valencia (2,57). Si acotamos más el territorio, las poblaciones alicantinas (con un parque de viviendas superior a 10.000) más dinámicas en 2021 son: San Fulgencio (4,48), Altea (4,40), Teulada (4,27) y Jávea (4,24).

MERCADO DE OBRA NUEVA

Si analizamos el dinamismo en obra nueva por CCAA, la media nacional está en 0,28 ventas cada 100 viviendas. La Comunidad Valenciana (0,32) vuelve a estar en este caso por encima de la media nacional. Alicante es, de nuevo, la provincia valenciana más dinámica, ahora, en obra nueva (0,40). Finalmente, por poblaciones alicantinas, en dinamismo en obra nueva destacan Pilar de la Horadada (1,10), Orihuela (0,90) y El Campello (0,80).

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). 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 de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 11 países de todo el mundo y más de 3.700 oficinas.

El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 800 oficinas franquiciadas. Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.

Para más información:

Departamento de Comunicación
93 478 19 71 / 609 301 759
comunicacion@tecnocasa.com

2 de 2