

LA RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER SE ELEVA AL 7,6%

El pequeño inversor apuesta por Valencia: la compra como inversión supone el 30% de las operaciones

- El precio de la vivienda usada crece un 2,6% en el primer semestre de 2022.
 - Los propietarios sobrevaloran sus viviendas un 16%.
- En 2022, Valencia parece haber entrado en máximos de fase de crecimiento de mercado para pasar a una etapa de madurez con estancamiento de ventas y necesidad de observación atenta del precio.

Valencia, 3 de noviembre de 2022.- La compra de vivienda como inversión en la ciudad de Valencia supone el 29,7% de las operaciones de este año, en línea con el dato de 2021 (30,6%). 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 Valencia'**. Así, con un inmueble en alquiler en la ciudad se puede obtener una **'rentabilidad bruta anual del 7,6%'**. 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 (158 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 Valencia de 124.000€, con una hipoteca de 99.200€, a un interés anual del 2,5% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 445€, mientras que la renta mensual del alquiler subiría a 785€, con una diferencia de 340€. Asimismo, cabe destacar que, durante el último año, el precio del alquiler en la ciudad se ha incrementado un 7,6%, lo que sitúa actualmente el metro cuadrado a 8,8€.

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, donde el grupo cuenta con 15 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa.

PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

Según Carlos Alonso, Área Manager y responsable del Grupo Tecnocasa en Valencia, **'el precio de la vivienda usada en la ciudad crece un 2,6% y se sitúa en 1.393€ el metro cuadrado'**. Alonso ha comentado que **'el 66,7% de las viviendas han sido vendidas por un valor de entre 75.000€ y 150.000€'**.

Por su parte, Cubero ha destacado que la ciudad de Valencia parece haber entrado en máximos de fase de crecimiento de mercado para pasar a una etapa de madurez con estancamiento de ventas y necesidad de observación atenta del precio.

La vivienda tipo vendida en Valencia en 2022 tiene las siguientes características: cuenta con ascensor (79,3%), tiene una superficie de entre 80 y 100 metros cuadrados (36%) -aunque también es muy destacable el número de viviendas de más de 100 metros cuadrados (32,4%)-, tres habitaciones (56,6%), y una antigüedad media de entre 40 y 60 años (62,2%).

Por su parte, el perfil del comprador actual es el de una persona que compra primera vivienda (58,6%), paga al contado en el 50,5% de los casos, tiene entre 25 y 44 años (59,5%), es de nacionalidad española (70,3%), cuenta con un contrato laboral indefinido (75,2%) y estudios universitarios (55,1%). El 78% 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 los próximos meses ganará peso la financiación a tipo variable'**, ha puntualizado Cubero.

LOS PROPIETARIOS EN VALENCIA SOBREALORAN SUS VIVIENDAS

Cubero ha comentado, con relación al precio de la vivienda, que *'Valencia 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 16% en concreto en la ciudad de Valencia, 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 VALENCIA MERCADO DE SEGUNDA MANO

En relación con el dinamismo del mercado inmobiliario, en Valencia 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 cada 100 viviendas). Sólo la supera Illes Balears (2,86). Ambas comunidades lideran el dinamismo inmobiliario en segunda mano en España.

La provincia de Valencia (2,57) es la menos dinámica de la Comunidad Valenciana, superada en dinamismo por de Castellón (2,61) y, sobre todo, Alicante (3,12). Si acotamos más el territorio, las poblaciones valencianas (con un parque de viviendas superior a 5.000) más dinámicas en 2021 son: Benaguasil (4,70), La Pobla de Vallbona (4,28), Montserrat (4,23) y Chiva (4,14).

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 (0,40) es de nuevo la provincia valenciana más dinámica, en este caso, en obra nueva, seguida de Valencia (0,27) y Castellón (0,26). Finalmente, por poblaciones valencianas, en dinamismo en obra nueva destacan Carlet (1,21), Benaguasil (0,77) y La Pobla de Farnals (0,76).

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>.