

LA NUEVA LEY DE VIVIENDA PODRÍA REDUCIR LA OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD UN 19,7%

El precio de la vivienda usada en Alicante crece un 8,3% y el alquiler un 11,3%

Los inversores apuestan por la ciudad alicantina.
Este año, el 45,6% de las compraventas realizadas han sido hechas por este perfil de comprador.

Alicante, 21 de noviembre de 2023.- El precio de compraventa de vivienda usada en la ciudad de Alicante ha subido un 8,3% en tasa interanual, y sitúa el precio del metro cuadrado en 1.010 euros. Por su parte, el precio del alquiler también crece. Lo hace un 11,3% (con el metro cuadrado a 8€).

Son datos del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Alicante*, 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 11 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa.

En la presentación también se han tratado dos nuevos informes de la *Cátedra Grupo Tecnocasa – Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Análisis del mercado de la vivienda*. El primero analiza el impacto de la nueva ley de vivienda en el mercado de alquiler en Alicante; el segundo, el dinamismo inmobiliario en la Comunidad Valenciana.

PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

José Ángel Morcillo, responsable del Grupo Tecnocasa en Alicante, ha comentado que *'el 57% de las viviendas vendidas en Alicante este año está en la franja de menos de 75.000€'*, una proporción que ha bajado, pues hace un año esta franja englobó el 61,7% de las ventas intermediadas por Tecnocasa. La siguiente franja más común es la de vivienda de entre 75.000 y 150.000€, con un 41,8% de las operaciones.

La vivienda tipo vendida en la ciudad de Alicante en 2023 no cuenta con ascensor (69,7%), tiene una superficie media de entre 60 y 80 metros cuadrados (45,4%), tres habitaciones (61,2%), y una antigüedad de entre 40 y 60 años (67,2%).

Por su parte, el perfil de comprador tiene las siguientes características: compra el inmueble como primera vivienda en un 45,6% de los casos. Este comprador adquiere el inmueble con el objetivo de vivir en él. Al mismo tiempo, y con la misma proporción del 45,6%, encontramos al comprador inversor. Este porcentaje destaca por ser muy alto en la ciudad de Alicante, al igual que el importante número de compras hechas como segunda residencia (8,8%).

En la ciudad de Alicante destaca la compra de inmuebles al contado (74,3%), es decir, sin la necesidad de financiación. Además, el comprador en Alicante tiene una edad comprendida entre los 25 y 44 años (40%), cuenta con un contrato laboral indefinido (51,5%), suele ser una única persona la que adquiere el inmueble (66,7%), tiene estudios secundarios (57%), es de fuera de la UE (45,7%) y, mayoritariamente, hombre (60%).

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha comentado, en relación al precio de la vivienda en la ciudad, que *'Alicante presenta actualmente muy 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, pues muchos propietarios sobrevaloran sus viviendas, un 18% en concreto en Alicante'*.

FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE

En Alicante, el 54,8% de los nuevos compradores que ha financiado la adquisición de un inmueble en 2023 con un préstamo hipotecario lo ha hecho con un tipo de interés fijo, una cifra lejana al 60% de hace un año, y del 93% de 2021.

Así, en 2023 ha aumentado la proporción de hipotecas a tipo variable y mixto. Las hipotecas mixtas se sitúan ahora en el 32,3% del total, mientras que ese tipo de préstamos en 2021 eran prácticamente inexistentes en Alicante y en 2022 fueron el 12% del total de préstamos intermediados.

IMPACTO DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA

La inseguridad jurídica podría llevar a muchos propietarios de Alicante a retirar sus inmuebles del mercado del alquiler y buscar otras opciones de negocio. Esto supondría la desaparición de más 6.600 viviendas que actualmente están alquiladas, o lo que es lo mismo, la oferta de alquiler en la ciudad se reduciría un 19,7%, siendo Benalúa la zona que se vería más afectada, con una posible disminución de la oferta del alquiler del 30%.

Así, una vez finalizado el contrato de alquiler vigente, un 9,3% de los propietarios alicantinos se plantea la venta de la vivienda, mientras que un 10,4% baraja otras opciones como, por ejemplo, el arrendamiento para uso distinto al de vivienda.

COMPRAR vs ALQUILAR

Si comparamos la compra de una vivienda en la ciudad de Alicante vs el alquiler de la misma, vemos datos interesantes. Una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener actualmente una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble tipo en Alicante de 81.000€ (80 metros cuadrados), con una hipoteca de 64.800€ (80% del valor del inmueble), a un interés anual del 4% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 342€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 640€, con una diferencia a favor de la compra de 298€.

Con estos datos, Cubero también ha destacado la *'buena rentabilidad del alquiler en Alicante'*. Con un inmueble en alquiler en la ciudad se puede obtener una *'rentabilidad neta anual del 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 es de 15 años. Así, la compra de una vivienda como inversión es una buena opción en la ciudad.

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

El estudio del dinamismo del mercado inmobiliario de compraventa en España se realiza a partir de tres premisas (segunda mano, obra nueva y, por primera vez, vivienda protegida) en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y, finalmente, población).

Las fuentes utilizadas son de información pública: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y el Catastro; y para el estudio se ha utilizado la ratio de rotación, porcentaje que mide las ventas anuales que se realizan cada 100 viviendas.

En relación al dinamismo inmobiliario en la Comunidad Valenciana podemos ver datos interesantes. La Comunidad Valenciana tiene un dinamismo (3,44) bastante por encima de la media nacional, que se sitúa en 2,6 ventas por cada 100 viviendas. A nivel nacional, las CCAA con un mayor dinamismo son las que lindan con el Mediterráneo, más la Comunidad de Madrid y las islas (Baleares y Canarias).

La provincia valenciana más dinámica es Alicante (4,26), seguida de Valencia (2,89) y Castellón (2,77). Si acotamos un poco más, las poblaciones más dinámicas en segunda mano son San Fulgencio, Torrevieja y Rojales. En obra nueva, Pilar de la Horadada, Mislata y Guardamar del Segura.

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 3.900 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 870 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