

LA COMUNIDAD VALENCIANA ES LA REGIÓN CON MAYOR DINAMISMO INMOBILIARIO DE ESPAÑA

El precio de la vivienda usada en València sube un 6,7%, mientras que el alquiler lo hace un 7,5%

València cuenta con un importante número de compradores inversores (37,5%).

València, 22 de mayo de 2024.- El precio de compraventa de vivienda usada en la ciudad de València ha subido un 6,7% en tasa interanual, y sitúa el precio del metro cuadrado en 1.754 euros. Por su parte, el alquiler también crece. Lo hace un 7,5% (con el metro cuadrado a 11,3€).

Son datos del informe *Análisis del mercado de la vivienda en València*, 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 18 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa.

En la presentación también se ha tratado un nuevo informe de la *Cátedra Grupo Tecnocasa – Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Análisis del mercado de la vivienda* que analiza el dinamismo inmobiliario en la Comunidad Valenciana.

PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

Carlos Alonso, responsable del Grupo Tecnocasa en València, ha comentado que *'el 62,2% de las viviendas vendidas en València este año está en la franja de entre 75.000€ y 150.000€'*. La siguiente franja más destacada es la de viviendas de entre 150.000€ y 225.000€, con un 29,7% de las operaciones.

La vivienda tipo vendida en la ciudad de València cuenta con ascensor (65,6%), tiene una superficie media de entre 60 y 80 metros cuadrados (42,2%), tres habitaciones (56,5%), y la finca tiene una antigüedad de entre 40 y 60 años (57,8%).

Por su parte, el perfil del comprador es el de una persona que compra el inmueble como primera vivienda de manera mayoritaria (57,8% de los casos). Este comprador adquiere el inmueble con el objetivo de residir en él. La compra se hace con hipoteca (60,9%).

Además, el comprador tipo tiene una edad comprendida entre los 25 y los 44 años (57,81%), cuenta con un contrato laboral indefinido (69,8%), estudios universitarios (53,1%) y es una persona de nacionalidad española (67,19%). Finalmente, en un 50% de los casos, el comprador es una única persona, y en un 67,19% de los casos hombres. Finalmente, el 92,2% son compras hechas por particulares. Es destacable también el importante número de compraventas realizadas como inversión en València. Estas compras suponen un 37,5% de las operaciones actuales.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha comentado, en relación a la demanda actual, que las personas que buscan vivienda en la ciudad se interesan por pisos de 3 dormitorios (69,2%) de entre 100.000€ y 130.000€. 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 17,6% en concreto en la ciudad de València'*.

FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE

En València, el 60,9% de los nuevos compradores ha adquirido el inmueble con un préstamo hipotecario. Y de estos, el 63,6% lo ha hecho con un tipo de interés mixto, porcentaje similar al dato de hace un año (63,8%) y muy alejado del valor de 2022 (3,2%), cuando las hipotecas fijas dominaban el mercado (82%).

Para más información:

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

1 de 2

Ahora, solo el **27,3%** de las hipotecas son a tipo de interés fijo. Las variables suponen un **9,1%** del total del mercado hipotecario.

En 2024 vemos otro dato interesante, y es que **las cuotas de las hipotecas empiezan a moderarse por primera vez desde 2021**. Así, la cuota de una hipoteca a tipo de **interés variable** (por cada 100.000€ de capital a 25 años) **se sitúa en 2024 en 587€**. Esto es **6€ menos que hace un año**. Por su parte, las **hipotecas fijas están en 484€, 18€ menos al mes que hace un año**.

COMPRAR vs ALQUILAR

Si comparamos la compra de una vivienda en la ciudad de València vs el alquiler de la misma, vemos datos interesantes. **Una persona que cuente con ahorros previos puede obtener actualmente una cuota hipotecaria inferior a un alquiler**.

A modo de ejemplo, por un **inmueble tipo en València de 140.000€ (80 metros cuadrados)**, con una **hipoteca de 112.000€ (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 591€**, mientras que la **renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 904€**, con una **diferencia a favor de la compra de -313€**. Cubero ha destacado que **'a largo plazo, la opción de comprar es siempre más rentable'**.

Por otro lado, con un **inmueble en alquiler en la ciudad** se puede obtener una **rentabilidad neta anual del 7,75% (con una ganancia en renta anual de 10.848€)**. 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 13 años**.

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

El estudio del dinamismo del mercado inmobiliario de compraventa en España se realiza a partir de dos premisas (**segunda mano y obra nueva**) 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, pues esta **tiene un dinamismo (3,27)** por encima de la media nacional (2,53 ventas cada 100 viviendas). La Comunidad Valenciana es la región con mayor dinamismo inmobiliario de España. **Alicante es la provincia más dinámica (4,03), seguida de Castellón (2,75) y València (2,73)**. Todas ellas están por encima de la media nacional. Si acotamos un poco más, **las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Oliva, Carcaixent y Gandía**. En obra nueva, **Bétera, Paiporta y Canet d'en Berenguer**.

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 10 países de todo el mundo y más de 4.000 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>.