

VALENCIA: ACQUISTO BATTE AFFITTO

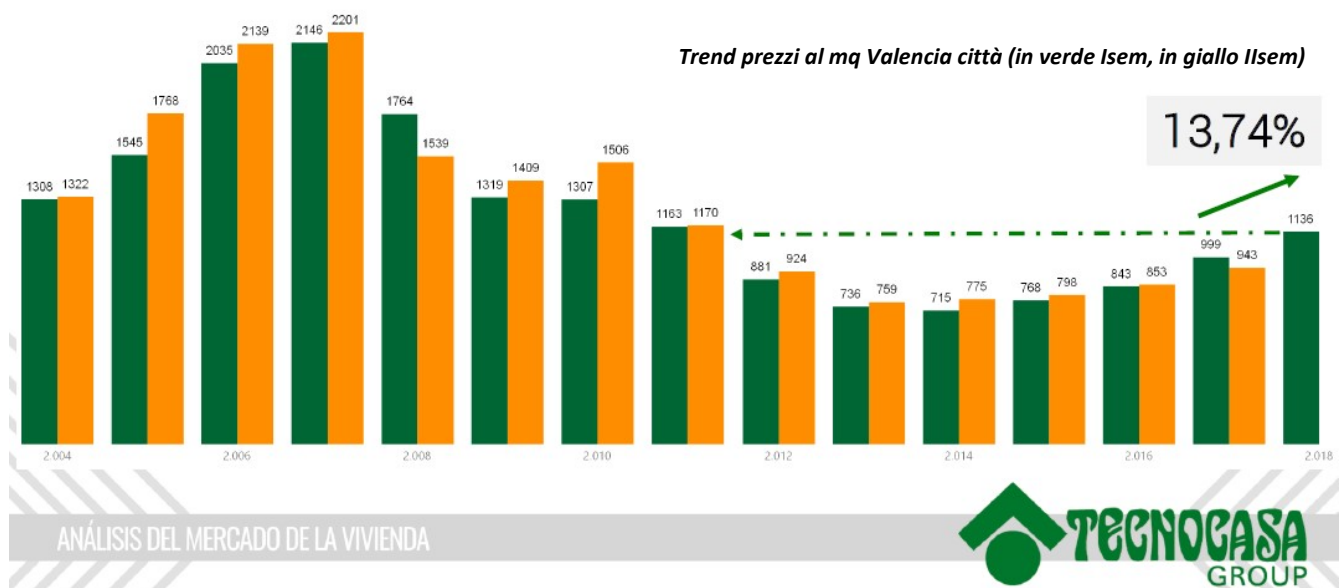
Analisi del mercato della casa

Il canone medio di affitto di una casa nella città di Valencia è pari a 586 euro al mese, mentre la rata mensile di un mutuo per un immobile delle stesse caratteristiche è di 338 euro mensili. Se si tiene conto anche che la variazione annuale delle locazioni è stata del +16,91%, attualmente a Valencia è meglio comprare che affittare.

L'analisi del mercato immobiliare di Valencia, a cura dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa Spagna, prende poi in considerazione altri indici grazie alle 12 agenzie affiliate presenti capillarmente in città.

PREZZI

annua del 13,74%, assestandosi ai valori del 2011. La zona con i valori più elevati è Ruzafa-Extramus (1.375 € al mq), seguita da Maritimo-Puerto (1.288 € al ma) e Valencia nord (900 € al mq). Il maggior numero di immobili venduti in città sono nella fascia tra i 75.000 e i 150.000 Euro.



COMPRAVENDITE

Il 37,7% delle compravendite avvenute nella città di Valencia sono state realizzate da **investitori**. Tale dato è particolarmente rappresentativo del mercato locale in quanto supera la media nazionale che si attesta al 26,5%. Tuttavia il trend vede una diminuzione degli investitori rispetto al 2017 (quando erano il 44,5%).

L'investitore acquista in contanti (61,8%), ha un'età tra i 25 e i 44 anni (54,5%), un contratto di lavoro indeterminato (45,5%) e studi universitari (66,7%).

IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

Secondo Lázaro Cubero, Responsabile dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa Spagna, "i prezzi degli immobili di Valencia sono oggi ai livelli del 2011 e quindi **il mercato offre ancora buone opportunità**". "Tuttavia - continua Cubero - è importante ricercare attentamente l'immobile e selezionare quelli proposti al reale valore di mercato, facendo attenzione ad una pratica che vede molti venditori incrementare i prezzi anche del 22% ipotizzando una crescita futura, ma lontano da quella che è l'attuale situazione di mercato".

ACQUISTARE PER METTERE IN AFFITTO

L'aumento dei canoni di locazione a Valencia ha reso interessante l'acquisto per investimento grazie ad un rendimento annuo del 7,9% con conseguente diminuzione di immobili vuoti. L'inquilino medio ha tra 25 e 44 anni (59,4%), un lavoro a tempo indeterminato (70%) e studi universitari (48,4%). Predilige un trilocale (46,7% dei casi), arredato (82%) e con un canone compreso tra 400 e 600 € al mese.