



Ramón Ferrando

Los pequeños inversores se lanzan a comprar pisos en València

El mercado residencial en España ha resistido el impacto de la pandemia mejor que otros sectores. Los pequeños inversores se han lanzado a comprar pisos en València para destinarlos al alquiler. Un tercio de los compradores de vivienda en la capital del Túria acomete la operación para obtener una rentabilidad en el mercado del alquiler que ronda el 7%. València mantiene el tirón frente a Madrid y Barcelona porque los precios son más competitivos. En la capital de España la vivienda tiene una sobrevaloración del 17% y en la Ciudad Condal el sobreprecio ronda el 16,5%, según destaca un informe de Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF). En la Comunitat Valenciana, las ventas en el segundo semestre de 2020 han sido superiores a las del mismo período de 2020, sobre todo en las provincias de Valencia y Alicante. Sin embargo, la demanda vacacional extranjera ha caído más de un 50% ante la imposibilidad de viajar a la Comunitat Valenciana por las restricciones impuestas para frenar la pandemia.

Descuentos

Cristina Recasens, directora de Recasens Real Estate, explica que los inversores particulares se han lanzado a comprar para aprovechar los descuentos que se pueden encontrar en el mercado de segunda mano. «Al no haber compradores extranjeros, los precios en el centro de València han bajado y han entrado los compradores locales. Son pequeños inversores que buscan una rentabilidad anual de entre el 5% y el 7%. Compran la vivienda, le hacen un lavado de cara y la ponen en el mercado del alquiler. Es una inversión segura», destaca **Cristina Recasens**. La consultora inmobiliaria subraya que una minoría de inversores compra la vivienda para revenderla con el objetivo de obtener una ganancia de entre el 10% y el 15%. «Pueden obtenerse estos retornos incluso sin reformar la casa, aunque son operaciones más arriesgadas», advierte.

Un informe de Servihabitat incide en que el alza de la rentabilidad del alquiler «confirma al inmobiliario como un sector seguro». El 23,9

UN TERCIO DE LOS COMPRADORES VALENCIANOS DE VIVIENDA LA ADQUIERE PARA PONERLA EN EL MERCADO DEL ALQUILER Y OBTENER RENTABILIDADES QUE RONDAN EL 7%. LA CAPITAL MANTIENE EL TIRÓN FRENTE A LAS CAÍDAS DE MADRID Y BARCELONA.

% de la población española vive de alquiler, según datos del CIS, lejos de la media de la Unión Europea, que se sitúa en el 31%. La rentabilidad anual bruta en España para una vivienda en alquiler es del 6,8%, más de un punto porcentual que hace un año. En la provincia de Valencia, la rentabilidad supera la media nacional con un 7,2%. «Este incremento significativo se ha producido especialmente a partir del segundo y el tercer trimestre de 2020 con la llegada de la pandemia, confirmando

la rentabilidad del sector inmobiliario para los inversores», puntualiza el análisis de Servihabitat.

La oferta de viviendas en alquiler en España ha crecido un 52,7% en un año, hasta las 134.000. El parque de viviendas disponibles ha aumentado considerablemente debido al trasvase de propiedades turísticas y de estancias de corto plazo al mercado residencial, así como al cambio de venta a alquiler en propietarios que no consiguen alcanzar sus expectativas de precio.

La Comunitat Valenciana dispone de 15.060 viviendas en alquiler y cuenta con una oferta de vivienda para arrendar por habitante y por hogar por encima de la media nacional. Según el informe mensual de precios de alquiler de pisos.com, el inmueble tipo de alquiler en la Comunitat Valenciana tenía en febrero de 2021 una superficie media de 113 metros cuadrados y la renta media era de 836 euros mensuales, lo que supuso un repunte mensual del 0,08%, el

Fincas en obras en el PAI de Mallia frente a La Fe. | GERMÁN CABELLERO



Pisos en construcción en Quatre Carreres. | MIGUEL ÁNGEL MONTESINOS





Una minoría de los inversores adquiere las viviendas para revenderlas en unos meses y obtener una rentabilidad de entre el 10% y el 15%

Los consultores advierten de que las rentas van a repuntar por la recuperación del turismo tras la pandemia

más leve de España. Respecto a febrero de 2020, cayó un 6,74%, el quinto recorte más llamativo del país.

Los consultores inmobiliarios insisten en que las rentas del alquiler van a despuntar en València en los próximos meses por la recuperación del turismo en cuanto avance la campaña de vacunación contra el coronavirus.

Buen ritmo de ventas

José Manuel Martínez Plaza, subdirector general y director del Área Residencial de Olivares Consultores, incide en que el ritmo de ventas de las viviendas de obra nueva está siendo alto a pesar de la incertidumbre provocada por la pandemia. «Hemos notado que el interés de los inversores particulares está subiendo de forma muy importante. Yo lo achaco a la buena trayectoria del mercado del alquiler, aunque es cierto que en los últimos meses se ha estropeado por la pandemia y los pisos turísticos. Es una situación coyuntural y volverá a haber poca oferta. No hay productos financieros que den tanta rentabilidad como los activos inmobiliarios y el precio de la vivienda en

València es muy atractivo para ser la tercera ciudad de España». **Martínez Plaza** insiste en que la mayoría de los inversores particulares compra para alquilar. «No tenemos inversores que compren (obra nueva) para revender porque los pisos en València no suben una barbaridad», señala.

El directivo de Olivares Consultores precisa que por una vivienda de obra nueva de dos dormitorios que cuesta 180.000 euros en la zona de la avenida de Francia se puede obtener sin problemas un alquiler mensual de 800 euros. **Martínez** pronostica que la demanda de este tipo de activos «va a ir a más» en los próximos años por la alta rentabilidad que ofrecen. «Comprarte una vivienda de este tipo es una manera de ahorrar. Es como tener un plan de pensiones. Los inversores lo ven como una hucha. Estamos vendiendo muy bien este tipo de inmuebles en Na Jordana y en el Edificio Mestalla (en la calle Antonio Suárez)», añade.

Cristina Recasens afirma que «los grandes inversores juegan en otra liga. Compran viviendas caras en el centro para reformar y obtener rentabilidades importantes». Este tipo de inversores sí que compran para vender en unos meses.

Las viviendas de segunda mano que salen al mercado a un precio justo no tardan en venderse. El problema es que hay propietarios que todavía están pensando en los precios de 2019 y no entienden que ese momento ya pasó y no volverá en mucho tiempo, subrayan los consultores inmobiliarios. El tiempo medio de venta de una vivienda en la Comunitat Valenciana es de 6,5 meses, algo superior al del resto de España que se sitúa en 5,9 meses.

El precio de la vivienda avanza por encima de la media nacional en la Comunitat Valenciana. El año 2020 cerró con una variación positiva del 1,9% en los precios a nivel estatal resistiendo, así, al impacto de la pandemia y demostrando que «nos encontramos ante un mercado sólido y saneado, con menor apalancamiento y con planes de crecimiento sostenibles a largo plazo», según Servihabitat. En la Comunitat Valenciana, este crecimiento es del 2,4%. En 2021, se prevé un avance positivo del 0,5% en España, manteniendo una línea de estabilización. En la costa de Valencia y Alicante, este indicador se mantendrá estable, mientras que en Castelló podría producirse una ligera bajada.