

Ciutat de les Arts
i les Ciències.

La città delle arti

L'immobiliare di Valencia sta vivendo una stagione di grande rinascita
I prezzi restano sensibilmente più bassi di Madrid e Barcellona

DI LUIGI DELL'OLIO / @LuigidellOlio

Valencia, conosciuta come la città delle Arti e delle Scienze, offre una serie di fondamentali che la rendono particolarmente interessante per il mercato immobiliare. Grazie anche a un clima mite costante e una ricca diversità culturale e storica riesce ad attrarre migliaia di turisti ogni anno.

La terza città più popolosa del paese iberico è un centro cosmopolita e dinamico.

Fondamentali solidi

“Innanzitutto quest'area genera il 10% del Pil dell'intera Spagna e ha avuto un incremento

economico notevole negli ultimi anni, nonostante la crisi, grazie al potenziamento del settore industriale, senza considerare che riceve più di 16 milioni di visitatori nazionali e più di 5 milioni a livello internazionale, posizionandosi subito dietro Madrid e Barcellona”,

racconta **Angelo Cinel**, presidente e amministratore delegato di Wire Consulting, società specializzata nell'advisory immobiliare a livello internazionale.

“Inoltre il tasso di disoccupazione è sceso del 4% in più rispetto alla media nazionale, contribuendo a fare di Valencia una città florida su cui investire”.

Il mercato immobiliare valenciano delle prevendite è sostenuto anche da costi di mutui particolarmente vantaggiosi: basti pensare al canone di locazione di un bilocale che è pari a 586 euro al mese, mentre la rata di un immobile con le stesse caratteristiche è di 338 euro

rendendo quindi più conveniente l'acquisto che l'affitto. Inoltre circa il 35% delle transazioni nell'ultimo anno è stata effettuata da investitori, di cui il 20% è di provenienza internazionale.

Cresce l'appel tra gli italiani

È molto alto l'interesse anche da parte dei compratori **internazionali**, che valgono il 34% della transazioni. “Fino a qualche anno fa gli italiani erano tiepidi verso questa piazza, ma l'atteggiamento sta cambiando”, racconta Cinel.

“Il capoluogo dell'Andalusia ha visto crescere le transazioni del 18% e i valori del 14% nel corso dell'ultimo anno, ma i prezzi restano comunque intorno alla metà rispetto a quelli di Barcellona e a un terzo nel confronto con Madrid.

“Riteniamo dunque che Valencia sia una località adatta per l'investimento nel mattone soprattutto in una logica di rivalutazione a medio/ lungo periodo”, spiega Cinel. Nei quartieri turistici come Ruzafa e Maritmo-Puerto il prezzo medio è di 1.400 euro al metro quadro, mentre in quelle più residenziali e tranquille come La Seu e La Xerea si scende a 1.300 euro.

Per non parlare degli spazi verdi e dei parchi che caratterizzano Valencia, come ad esempio il quartiere di **Canovas**, circondato da bellissimi palazzi, ma anche da tutti i servizi utili come ristoranti e bar. Oppure altre zone da tenere in considerazione per l'acquisto di un immobile sono le aree universitarie

in ottica di affitto agli studenti, in particolare a Benimaclet, Algirós, Aragon e Amistat.

Prospettive interessanti

Concludendo, Wire Consulting ritiene che questa città possa offrire molte soddisfazioni per gli investitori, con una **redditività netta da locazione** tra il 5,5% e il 6%, con tendenza a crescere nei prossimi anni perché la città continua a svilupparsi.

I rischi, come sempre, non mancano. “Occhio all'euforia di questo momento, che sta spingendo alcuni proprietari a proporre prezzi del 20% più alti rispetto al valore di mercato”, conclude Cinel. ▶



Angelo Cinel