

# Terreta

## Invertir en Gandía

Comunidad Valenciana





# Por qué invertir en Gandía ?

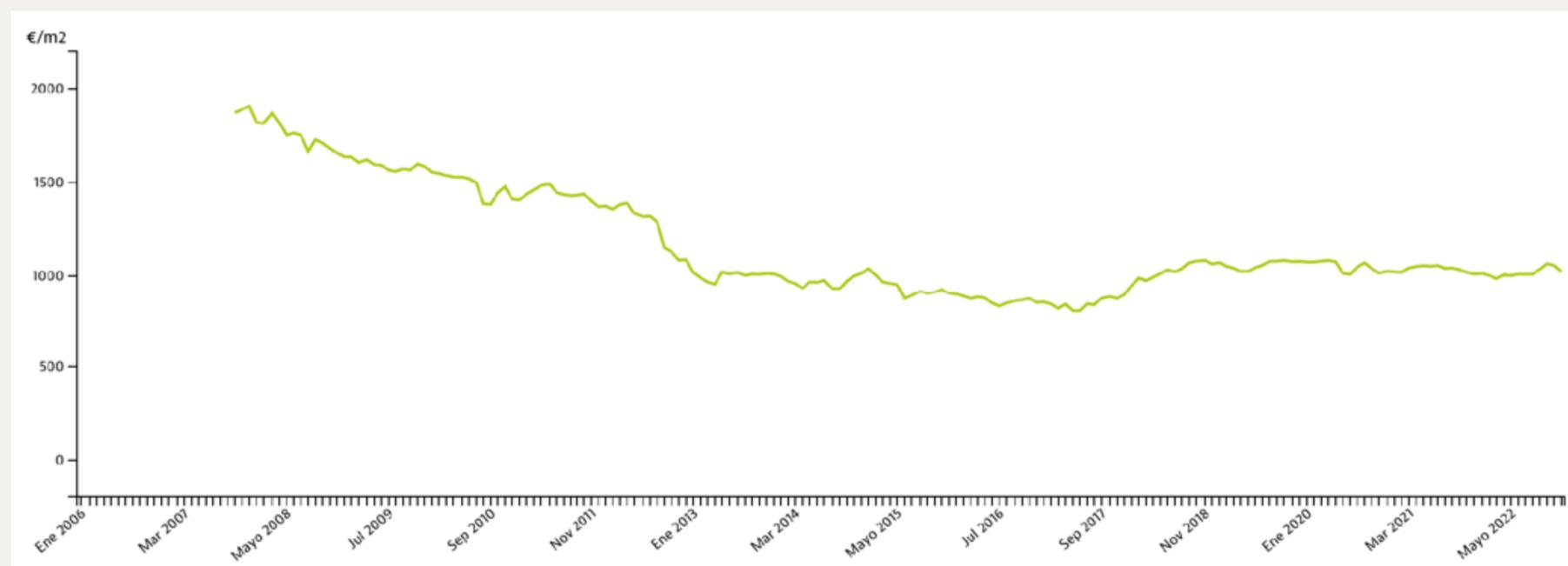
solo 1.017 €/m<sup>2</sup>



## Un precio del m<sup>2</sup> muy atractivo:

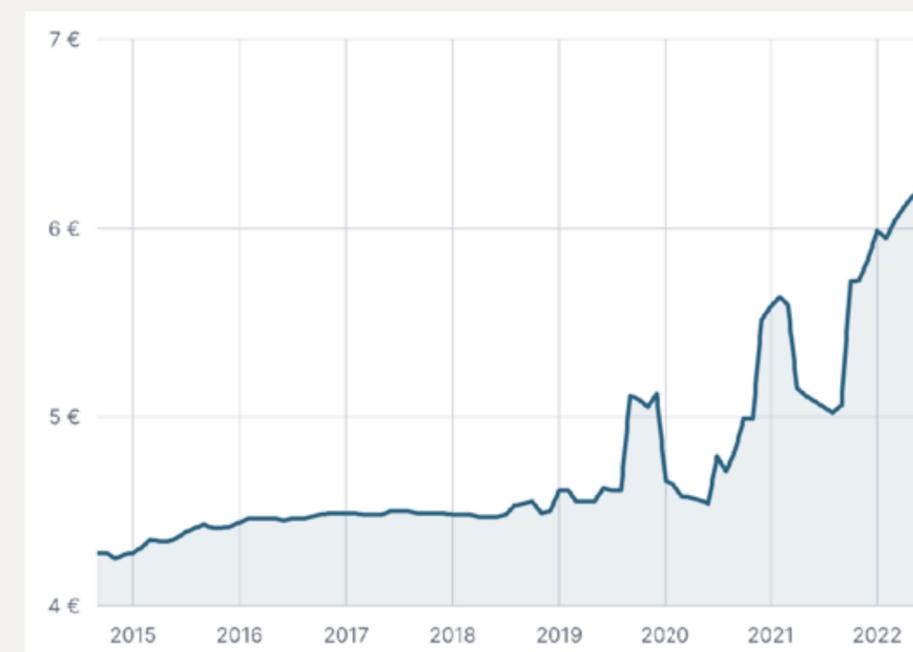
- ▶ Precio del m<sup>2</sup> todavía un 46,6% inferior al máximo histórico (1.906 €/m<sup>2</sup> antes de la crisis financiera de 2008)
- ▶ Los precios de alquiler experimentan un incremento importante desde 2019
- ▶ Gracias al atractivo de Gandía, todo hace pensar que los precios seguirán aumentando

### Evolución precios de compra :



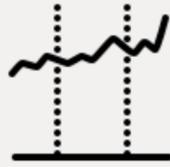
Fuente: Idealista

### Evolución precios de alquiler :



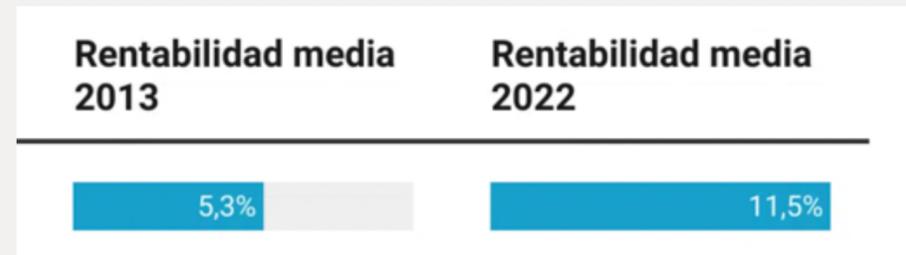
Fuente: Indómito

# Por qué invertir en Gandía ?



## Su rentabilidad se ha disparado en los últimos años

- ▶ Alcanza el 11,5% en junio de 2022
- ▶ 6,2 puntos más que hace 10 años
- ▶ El inmobiliario es un valor seguro para evitar que sus ahorros se devalúen y luchar contra la inflación
- ▶ La vivienda no tiene rival como inversión



Fuente: Fotocasa



## Efecto de la pandemia: Gandía es cada vez más atractiva

- ▶ La búsqueda de viviendas para invertir en la costa se ha disparado
- ▶ Tanto aquellos que optan por alquiler residencial como por alquiler vacacional de más corta duración



# Por qué invertir en Gandía ?



## Una **ubicación** sumamente **privilegiada**

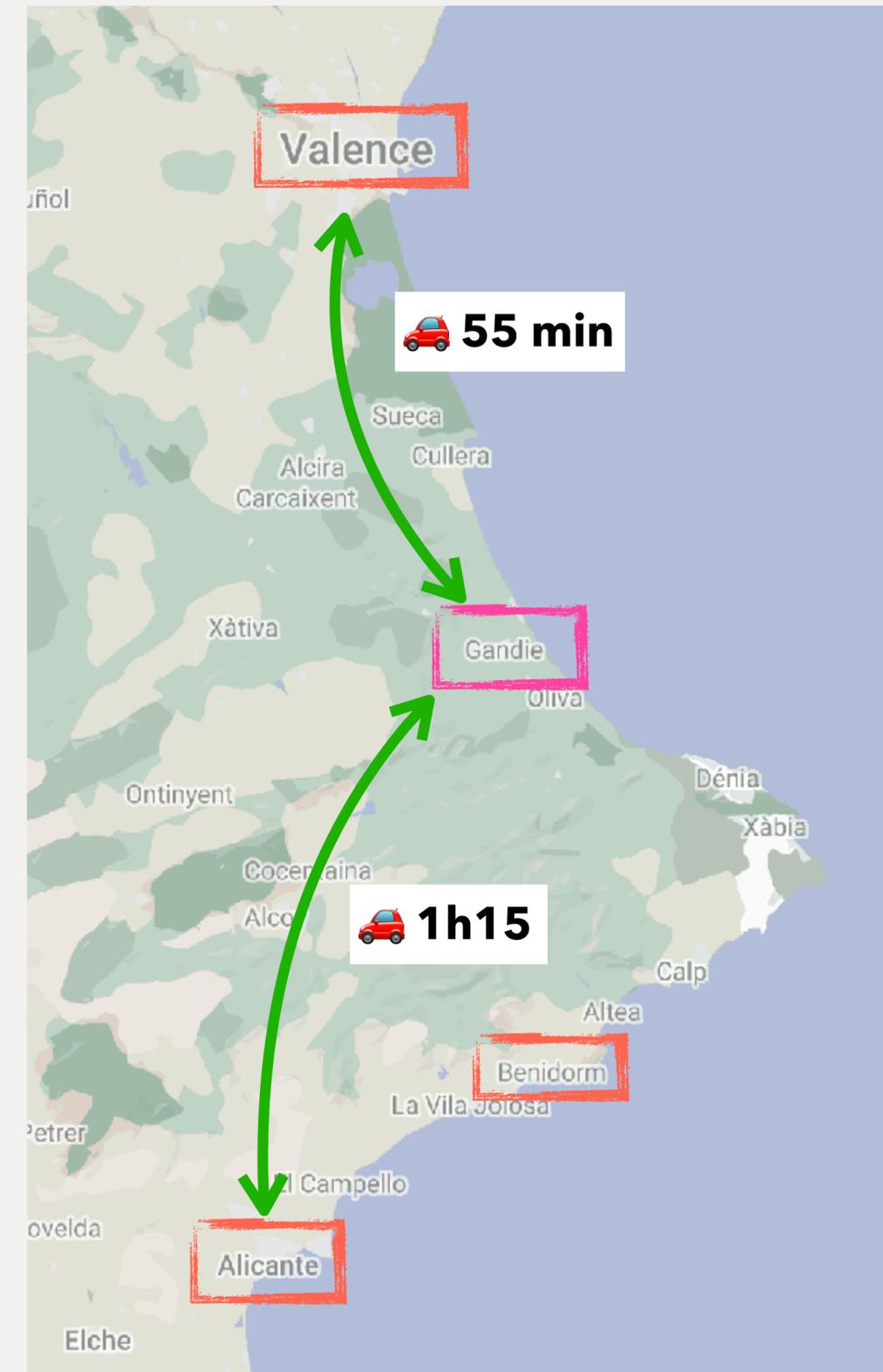
- ▶ Entre Valencia y Alicante / Benidorm
- ▶ Históricamente los territorios cercanos al mar siempre han sido los más demandados
- ▶ Cada año vemos cómo se van incluyendo más municipios costeros en el ranking de rendimiento



## Un **clima mediterráneo subtropical**

- ▶ Temperaturas muy suaves durante el invierno, y veranos moderadamente cálidos
- ▶ Media anual = de 20°C
- ▶ 14°C en invierno y 26°C en verano

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Temperatura (°C)	14	14	16	18	21	25	28	29	26	23	18	15
Temperatura del agua (°C)	15	15	16	18	21	25	27	27	26	24	22	18

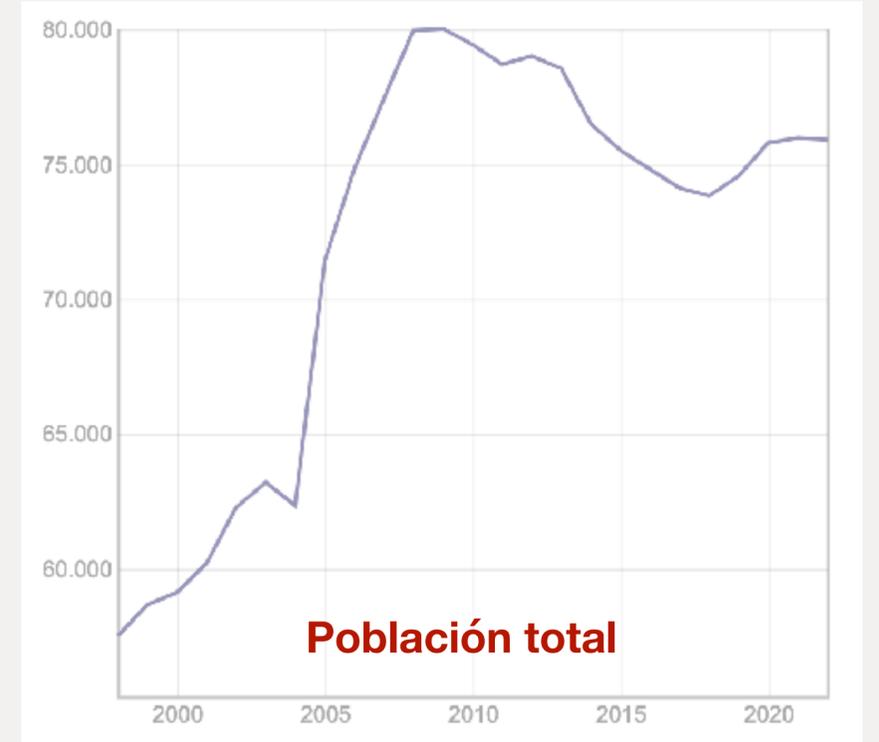


# Por qué invertir en Gandía ?



## Una **población creciente**

- ▶ 75.970 habitantes en 2021
- ▶ + 28,5 % respecto al año 2000
- ▶ Porcentaje de población extranjera: 20,9 %



## Uno de los **sitios turísticos favoritos** de los españoles y de los extranjeros

Desde hace más de 50 años, Gandia ha sido reconocida en toda España por el sol y la playa

- ▶ 57 % de los visitantes son nacionales
- ▶ 43 % de los visitantes son extranjeros  
(Reino Unido, Holanda, Francia, Alemania...)



# Por qué invertir en Gandía ?



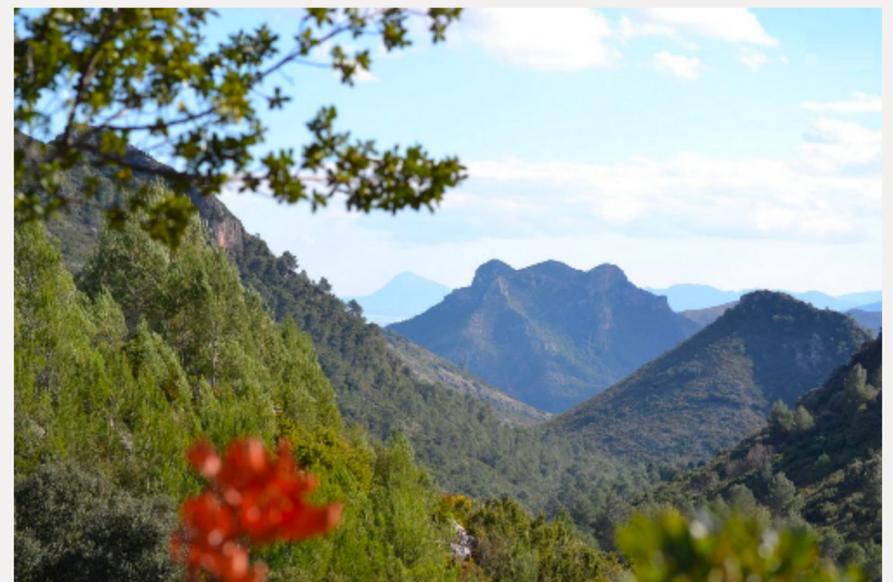
Tiene unas de las **mejores y más famosas playas** de la Comunidad Valenciana

- ▶ 7 km de costa
- ▶ 700.000 m<sup>2</sup> de arena fina y blanca
- ▶ El clima hace que puedas disfrutar de los días de playa durante casi todo el año



¿**Mar o montaña?** No elijas, en Gandia lo tienes todo

- ▶ Entornos naturales espectaculares con zonas montañosas
- ▶ Muchas rutas de senderismo
- ▶ Gandia es una ciudad de mar, pero también es naturaleza, marjales, patrimonio e historia
- ▶ Diversidad paisajística que se concentra en muy pocos kilómetros



# Por qué invertir en Gandía ?



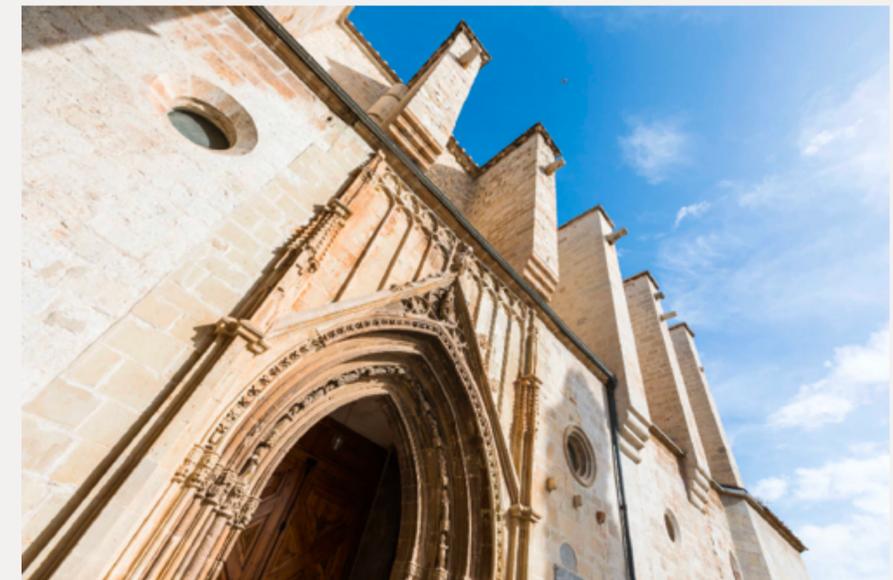
## Gandia, **ciudad universitaria**

- ▶ Las universidades son una fuente notable de inquilinos
- ▶ La importante dimensión internacional de los campus de Gandía hace que sean unos de los principales centros en recepción de estudiantes del programa Erasmus de la Comunidad Valenciana
- ▶ Campus de la Universidad de Valencia
- ▶ Campus de la Universidad Politécnica de Valencia  
2.100 estudiantes



## Gandia es **mucho más que la playa**

- ▶ Un importante patrimonio monumental e histórico
- ▶ La cuna de una de las familias más importantes de la Edad Media: Los Borgia
- ▶ El rico legado cultural y patrimonial de Gandia forja su identidad, se refleja en sus tradiciones y se palpa en sus monumentos y edificios



# Por qué invertir en Gandía ?



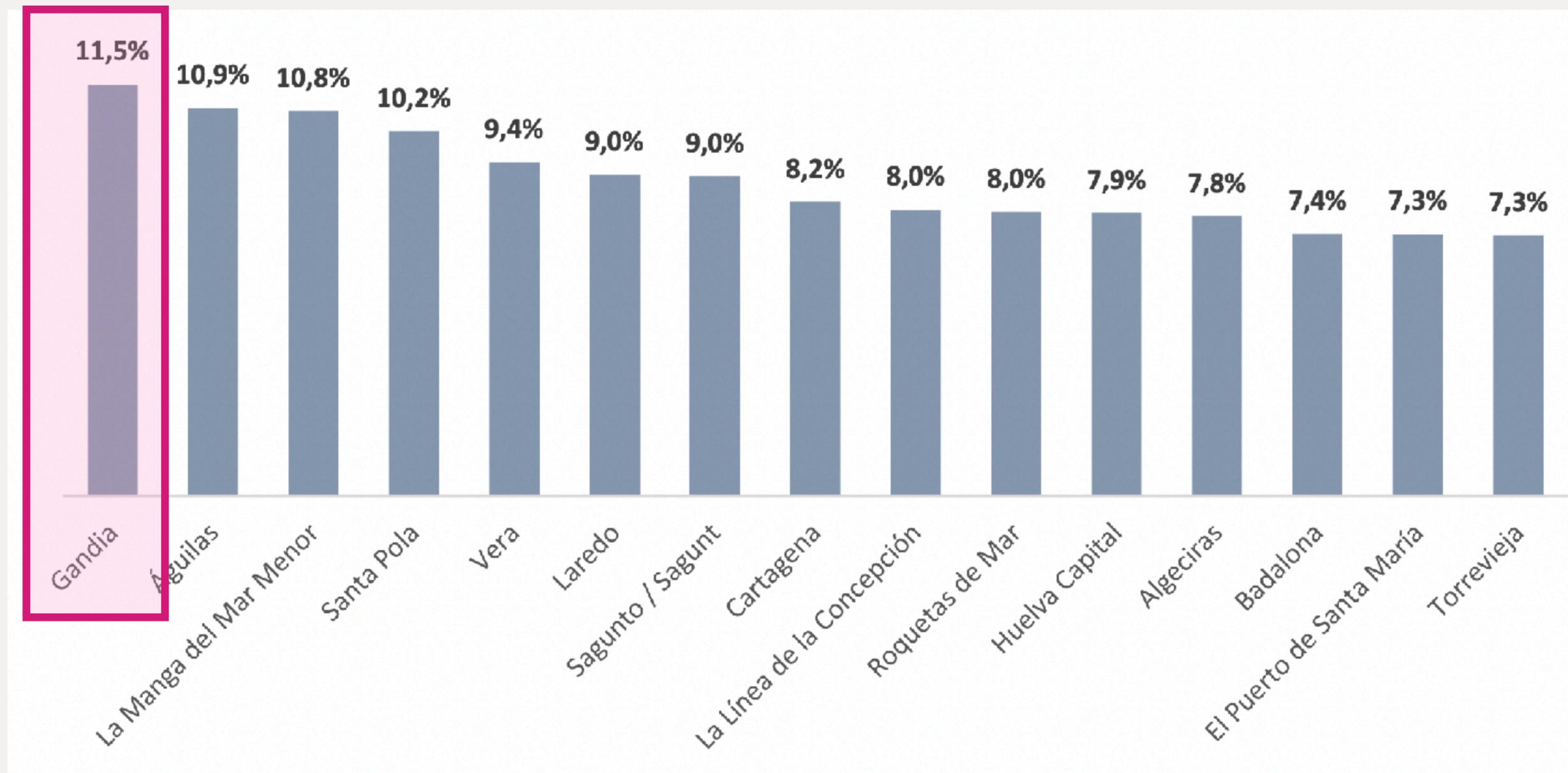
## Criterios de obtención de la **licencia turística** más laxos

- ▶ Se aplica la normativa de turismo de la Comunidad Valenciana
- ▶ No hay ninguna normativa municipal de Gandía
- ▶ Requisitos fundamentales:
  - \* Disponer de licencia de ocupación o cédula de habitabilidad
  - \* Estar suficientemente amueblada y dotada de los aparatos y enseres necesarios para su ocupación inmediata
  - \* Acreditar que la vivienda de uso turístico dispone del informe favorable de compatibilidad urbanística emitido por el ayuntamiento



# Rentabilidad media de las viviendas en junio de 2022 ciudades costeras

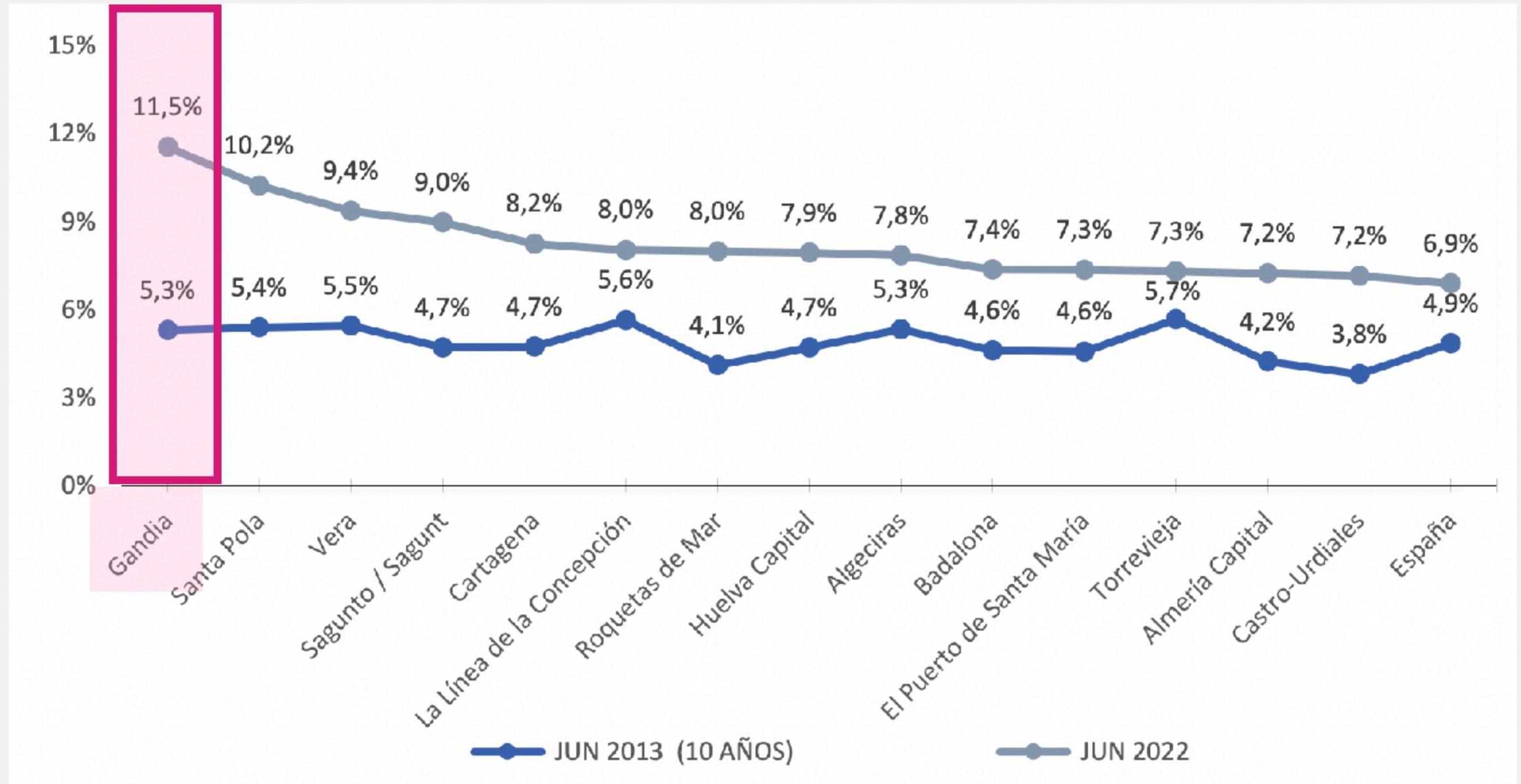
  
Gandía nº 1 !!



Fuente: Fotocasa

# Comparativa de la rentabilidad de las viviendas en las ciudades costeras 2013- 2022

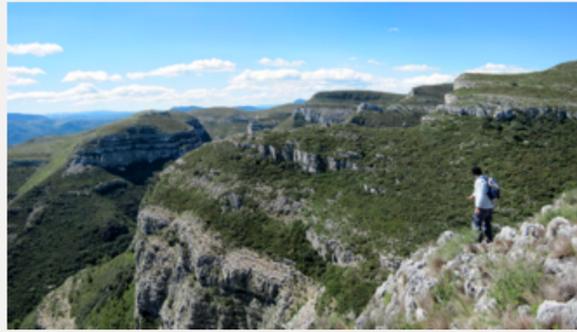
  
Gandía nº 1 !!



Fuente: Fotocasa

# Gandía, la combinación perfecta entre pueblo y ciudad

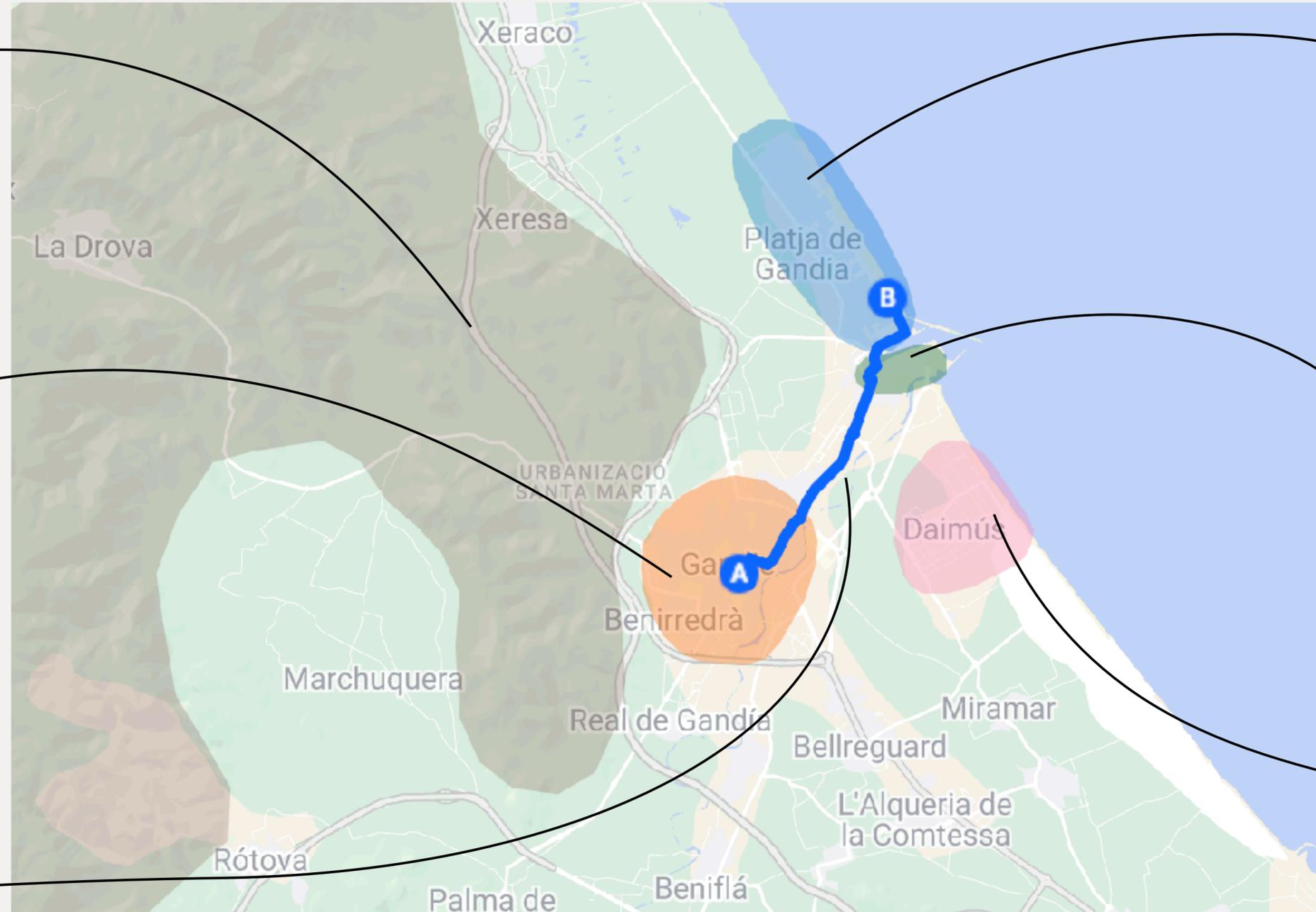
Formaciones montañosas



Gandía Pueblo



Playa - Casco histórico =  
15 min en bici !



Gandía Playa



Distrito Grao



Daimús



# Gandía, la combinación perfecta entre pueblo y ciudad

Marjal de La Safor



Playa de l'Auir

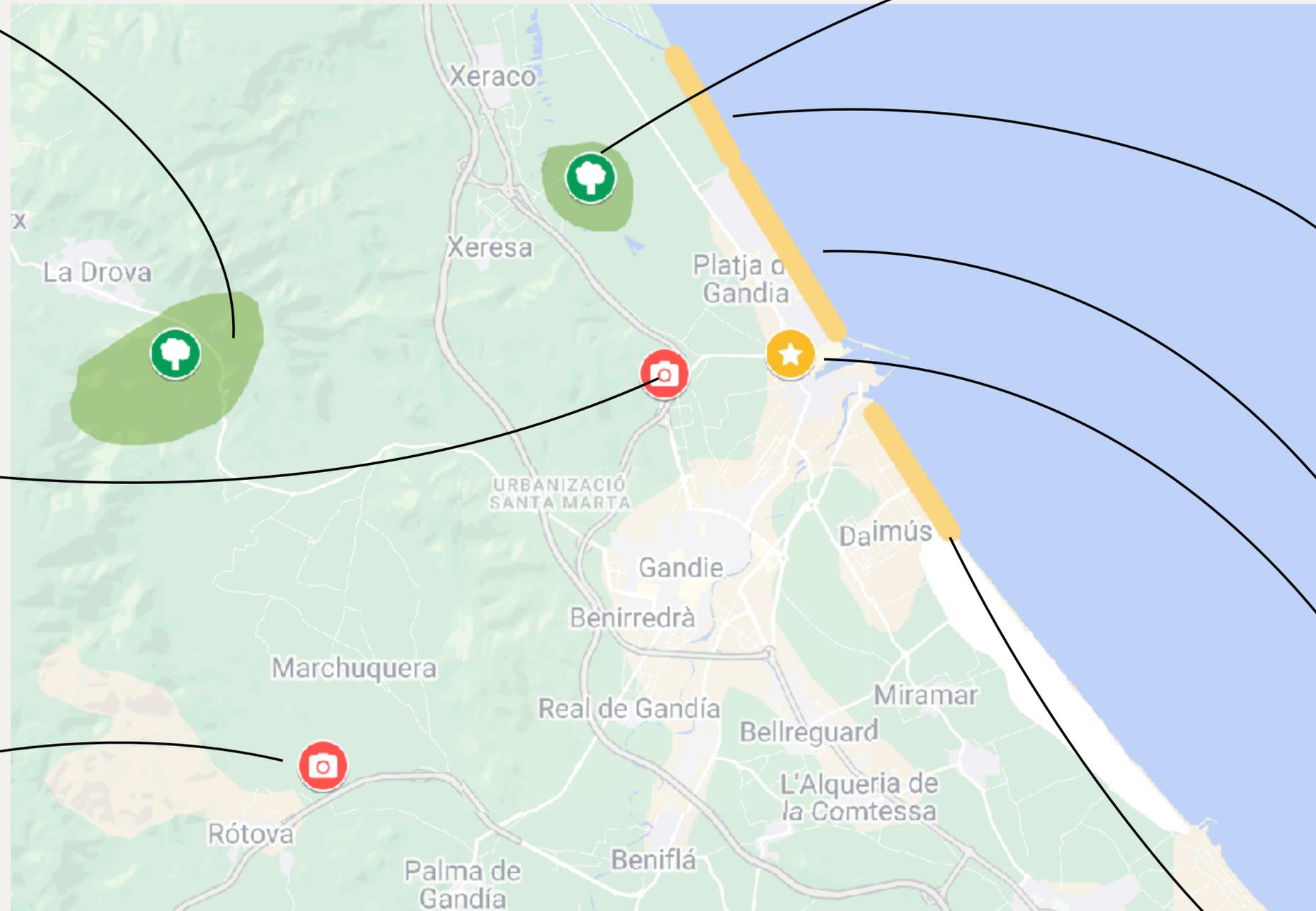


Playa de Gandía

Universidad Politécnica



Playa de Daimús



Paraje natural del Parpalló



Castillo de Bairén



Monasterio de Sant Jeroni de Cotalba



# Gandía, la combinación perfecta entre pueblo y ciudad

Parque de San Pere



Convento de las Esclavas



Museo Fallero



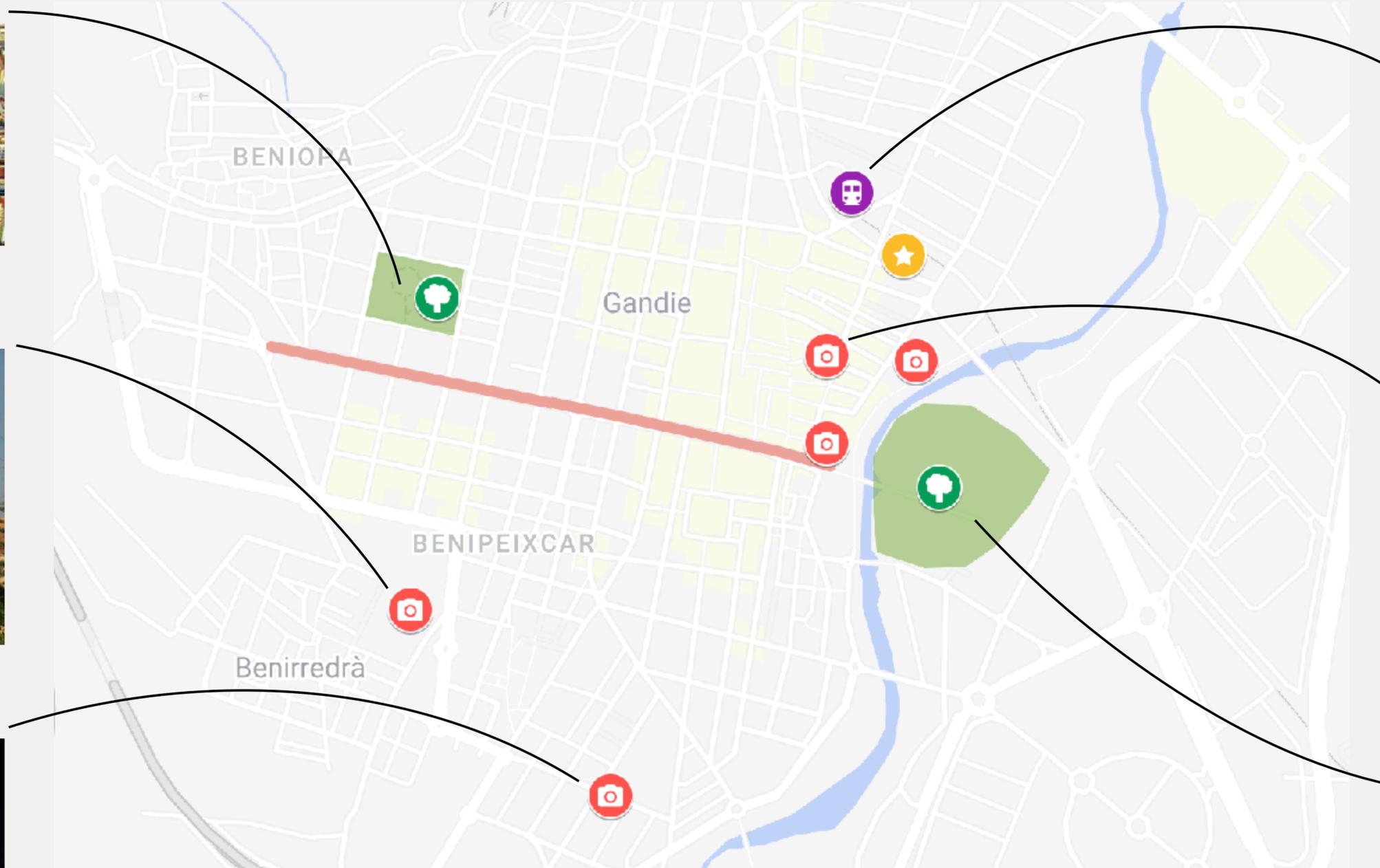
Estación de tren



Colegiata de Santa María

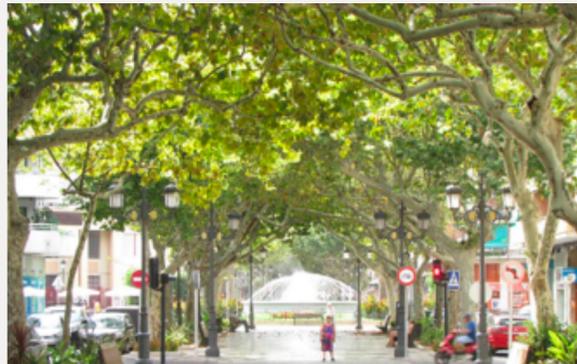


Parque d'Ausiàs March

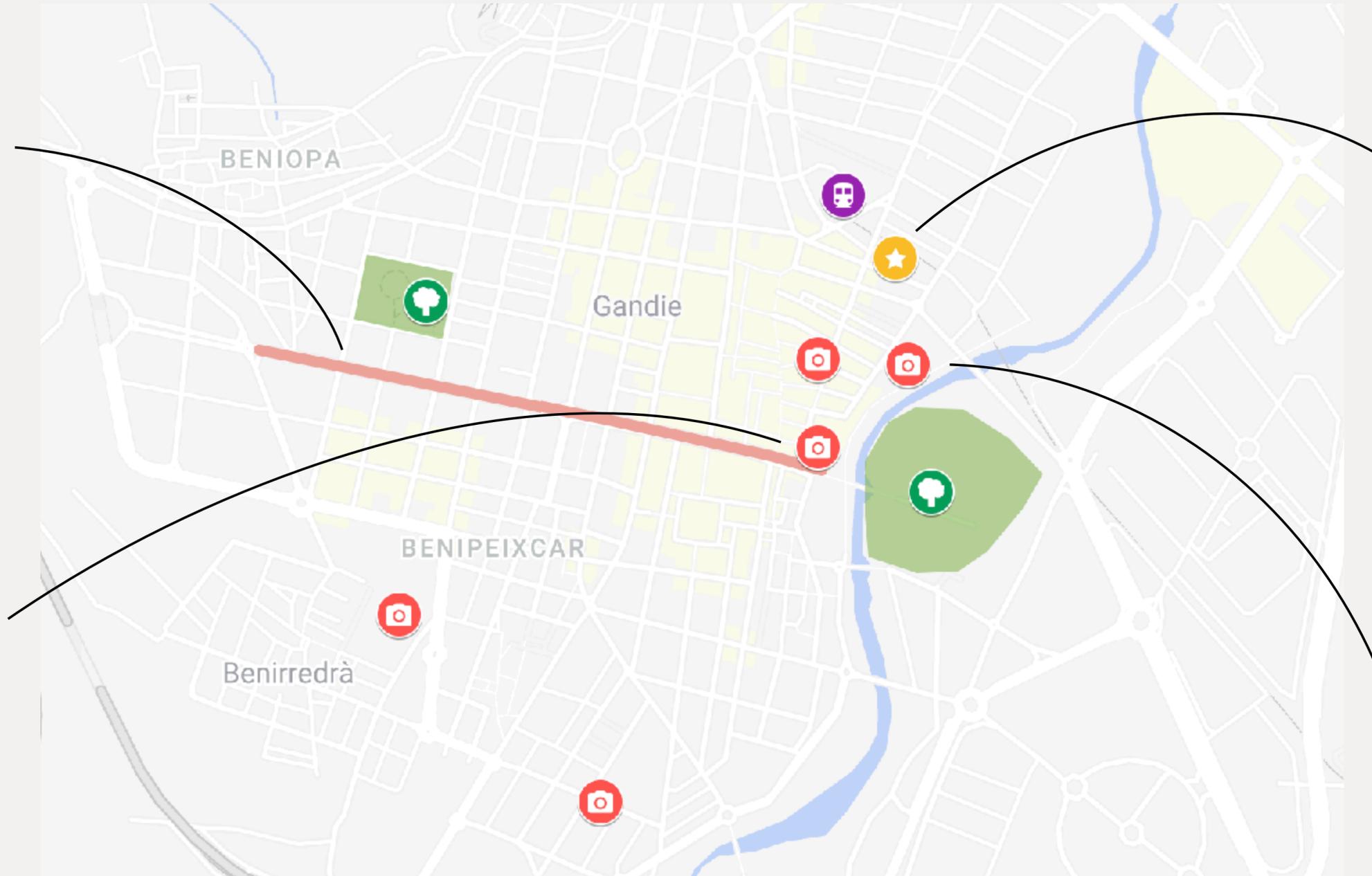


# Gandía, la combinación perfecta entre pueblo y ciudad

Paseo de las Germanias



Palacio Ducal de Los Borja



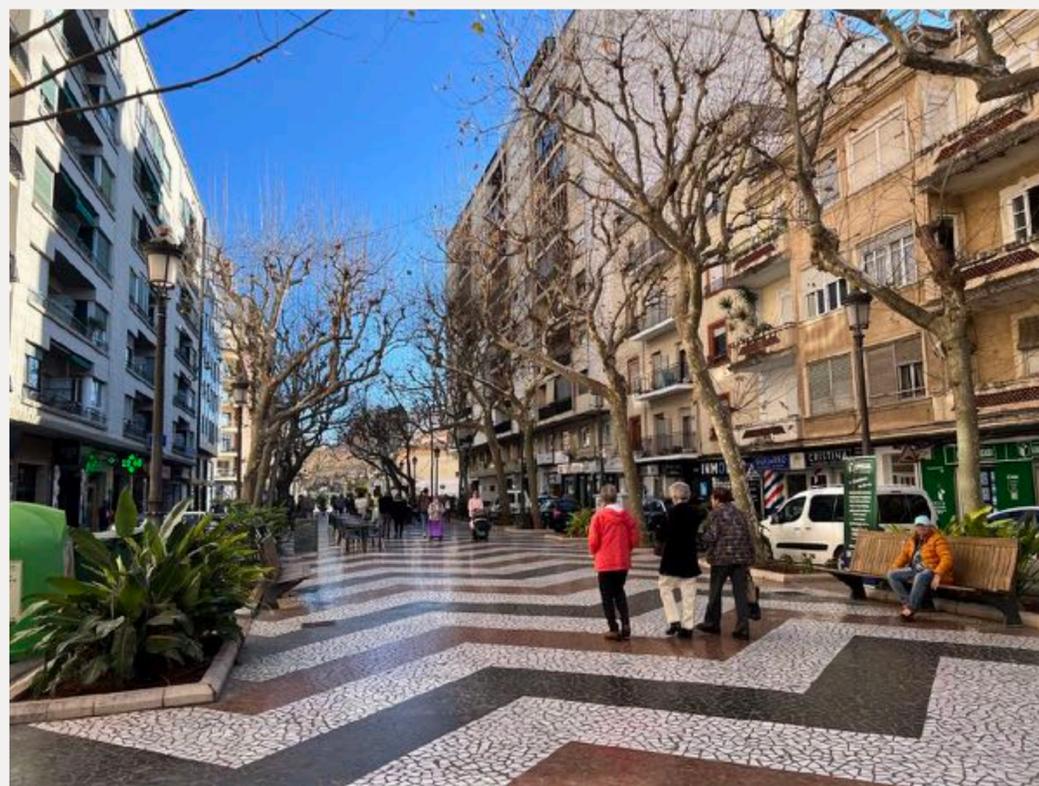
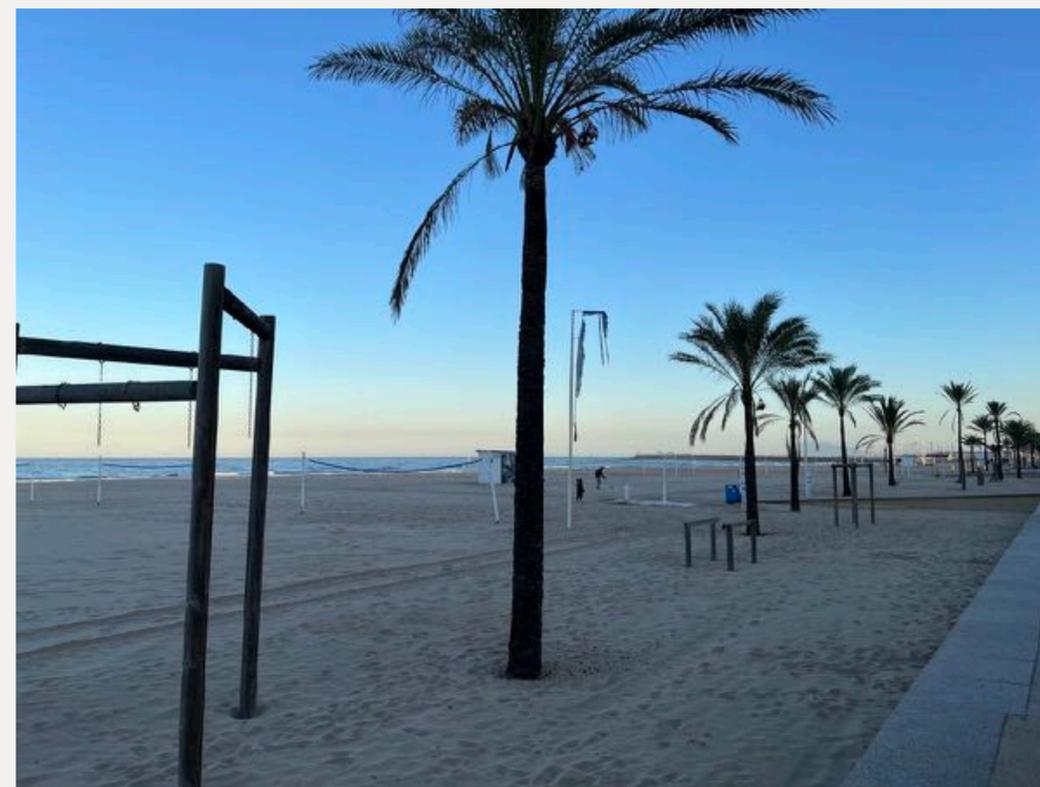
Universidad Valencia



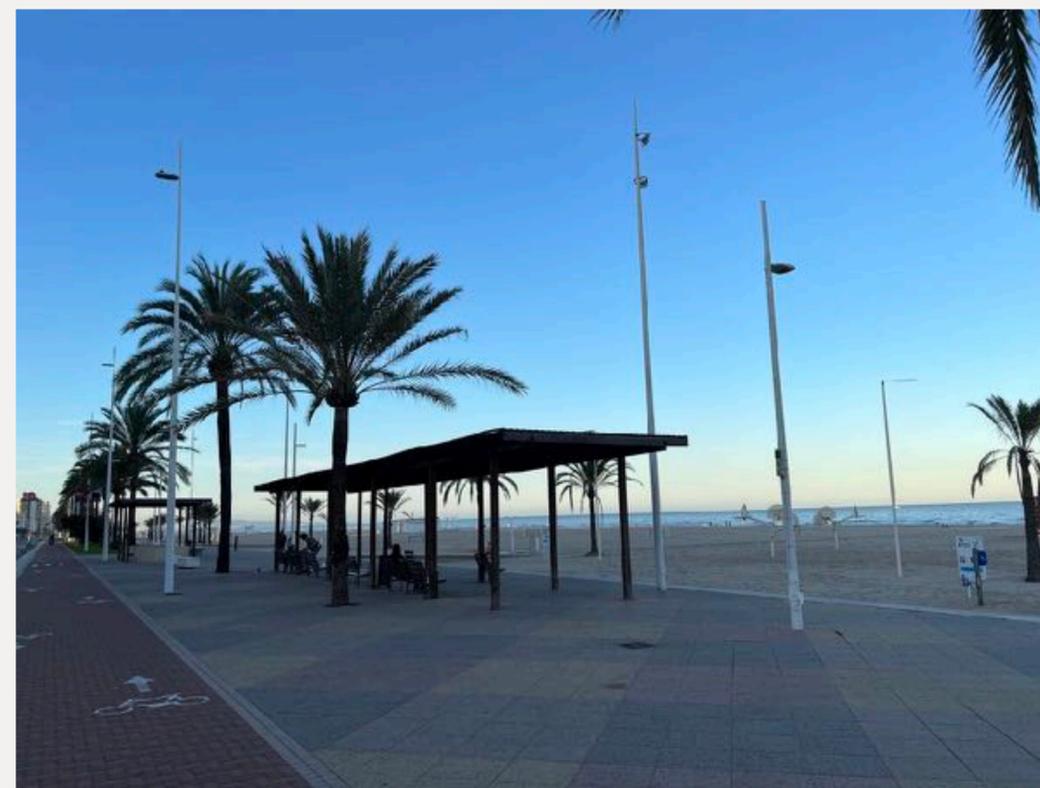
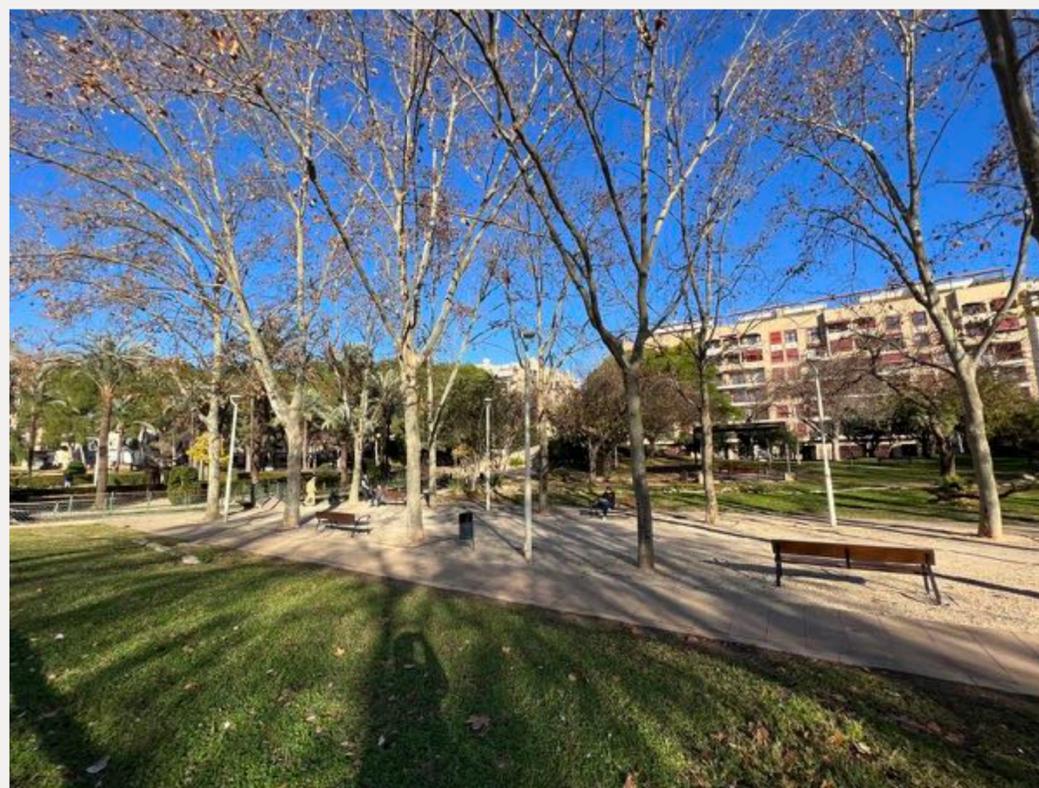
Museo Arqueológico de Gandia (MAGa)



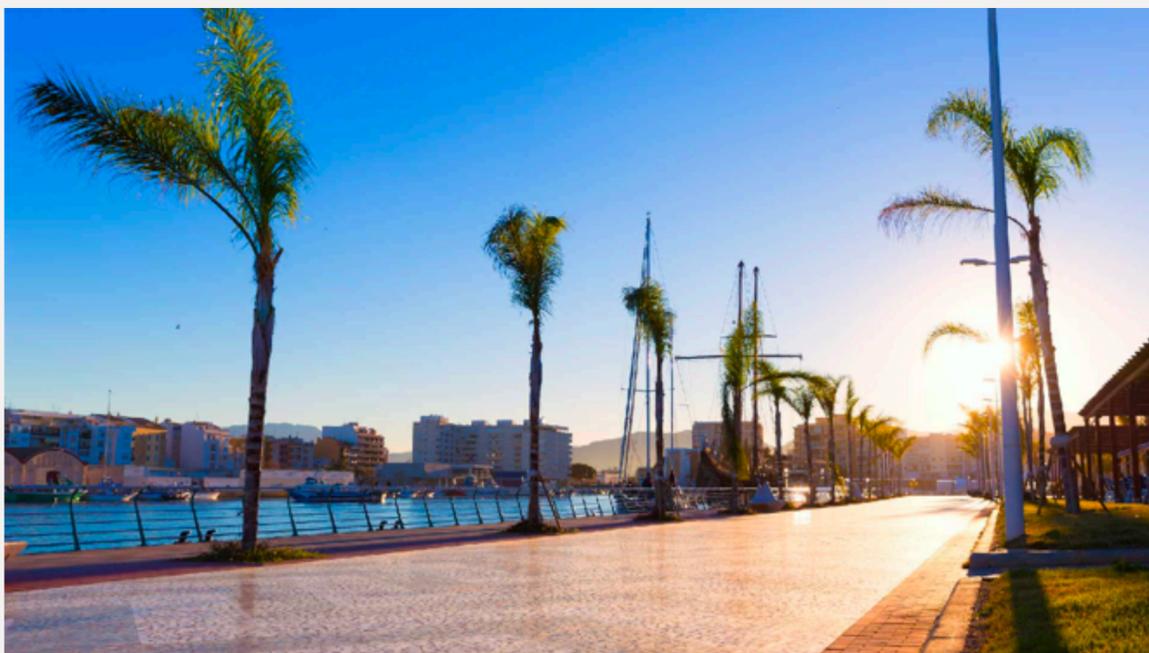
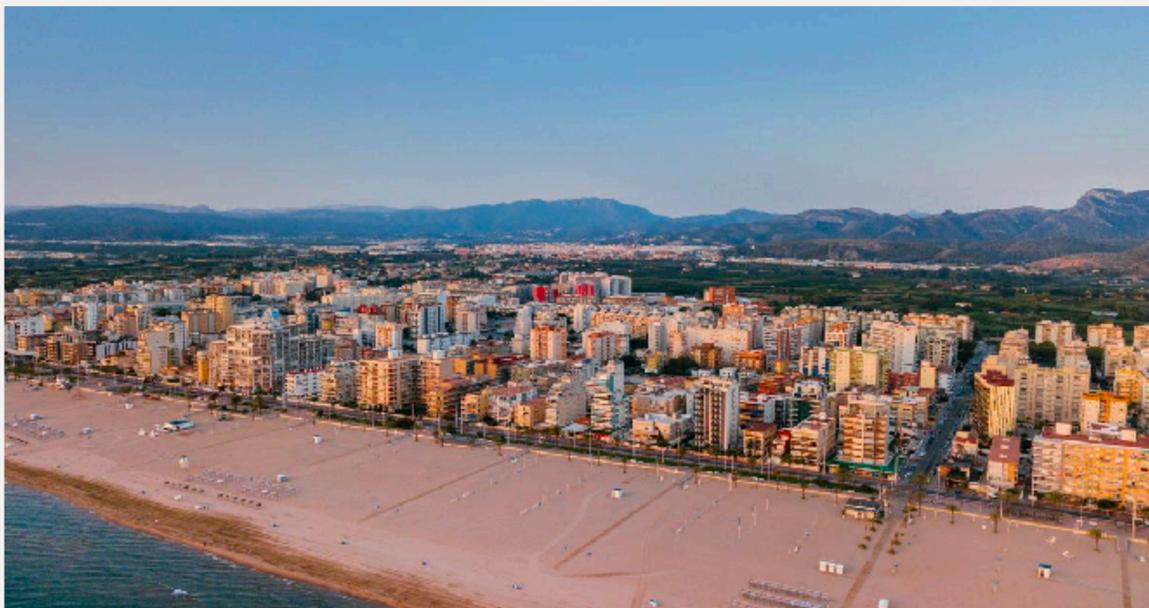
# Gandía en imágenes



# Gandía en imágenes



# Gandía en imágenes



# Ejemplo de proyecto



Precio de venta	45 000 €
Honorarios Masteos	6 500 €
Obra	0 €
Muebles	0 €
Notario + ITP	6 000 €
Gastos bancarios	1 000 €
<b>Coste total proyecto</b>	<b>58 500 €</b>

Rentas mensuales sin cargas	420 €
<b>Rentas anuales sin cargas</b>	<b>5 040 €</b>

**Rendimiento bruto 8,7 %**

## El proyecto:

- 2 dormitorios, posibilidad de crear una 3ª
- 72 m<sup>2</sup> superficie construida
- Sin reforma

**solo 625 €/m<sup>2</sup>**  
**39% inferior al precio medio**

# Ejemplo de proyecto



Precio de venta	51 000 €
Honorarios Masteos	6 500 €
Obra	25 000 €
Muebles	12 500 €
Notario + ITP	6 000 €
Gastos bancarios	1 000 €
<b>Coste total proyecto</b>	<b>102000 €</b>

Rentas mensuales sin cargas	1 000 €
<b>Rentas anuales sin cargas</b>	<b>12000 €</b>

**Rendimiento bruto 12 %**

## El proyecto:

- 4 dormitorios
- 120 m<sup>2</sup> superficie construida
- A actualizar

**solo 633 €/m<sup>2</sup> y reformado**  
**38% inferior al precio medio**

# Terreta

Invertir en inmuebles para generar ingresos pasivos