

Piso 3 hab. | 90 m2 contruidos | Ruzafa, Valencia | Precio pedido: 349.000 EUR

VEREDICTO

DECISION

ANALIZAR MAS

Negociar precio antes de comprometerse

PUNTUACION GLOBAL

62 /100

CONSENSO IA

70%

Confianza Media

RESUMEN DEL ANALISIS

El inmueble esta en una de las zonas con mayor demanda de Valencia, con alta liquidez futura. Sin embargo, el precio pedido supera en un 8% la media de zona (3.600 EUR/m2), lo que reduce el margen de seguridad. Antes de comprometerse conviene verificar si hay derramas pendientes y el estado de la instalacion electrica dado el ano de construccion (1978). Se recomienda negociar hasta un precio maximo de 324.000 EUR.

SENALES DETECTADAS

Zona prime Ruzafa

Precio +8% sobre zona

Alta liquidez futura

Edificio 1978 - revisar ITE

Yield ajustado (4,1%)

PRECIO OBJETIVO DE COMPRA

OFERTA DE ENTRADA

285.120 EUR

Oferta agresiva de negociacion

MAXIMO JUSTIFICADO

324.000 EUR

Por encima no compensa

Alquiler estimado de mercado:

1.050 EUR - 1.200 EUR / mes

PUNTUACIONES DEL INMUEBLE (1-10)

Ubicacion y zona 8/10	Precio / valor de mercado 5/10
Liquidez futura 8/10	Potencial de revalorizacion 7/10

METRICAS FINANCIERAS

Yield bruto 4,1 %	Precio vs zona +8 %	Break-even 21 anos	Revalorizacion est. 3,2 %/a
---	---	--	---

3 VENTAJAS CLAVE

- + Ruzafa: zona prime con demanda de alquiler sostenida y alta rotacion
- + Alta liquidez facil reventa en cualquier escenario de mercado
- + Potencial de revalorizacion superior a la media de Valencia

3 RIESGOS DETECTADOS

- ! Precio un 8% por encima del mercado negociar hasta 320.000 - 324.000 EUR
- ! Edificio de 1978: revisar ITE y derramas pendientes antes de firmar
- ! Yield bruto 4,1% ajustado si el objetivo es rentabilidad por encima del 5%

ESTRATEGIA RECOMENDADA

Comprar para vivir - si se negocia hasta 320.000 EUR o menos No recomendable como inversion pura: el yield ajustado y el sobreprecio respecto a mercado reducen el margen de seguridad.
