

SYNCRO

Guía Premium de Relocation - Valencia

Datos verificados, vivienda, colegios, documentos, sanidad, transporte y un plan práctico para los primeros 30 días.

MERCADO Benchmarks de alquiler verificados - agosto 2026	DOCUMENTOS Residencia UE, padrón y SIP
FAMILIA Costes escolares y planificación de trayectos	ACCIÓN Plan de 30 días y matriz de decisión

€3 · DIGITAL PDF

syncroexpats.com

Mercado real: referencias que no caducan

En una guía de pago, las referencias deben seguir siendo útiles después de la publicación. Por eso usamos medias de mercado actualizadas y cálculos replicables, no enlaces a anuncios individuales que pueden desaparecer en pocas horas.

Precios medios de alquiler solicitados - agosto de 2026

Zona	Alquiler medio	Nota
Provincia de Valencia	14,3 EUR/m²	+5,3% vs ago 2025
Ciudad de Valencia	16,3 EUR/m²	media municipal
Alboraya	17,2 EUR/m²	+7,7% anual
La Patacona	19,3 EUR/m²	+9,7% anual
Godella	13,8 EUR/m²	municipio cercano
L'Eliana	12,7 EUR/m²	municipio cercano
Paterna	12,4 EUR/m²	municipio cercano

Datos de mercado verificados por Syncro el 11/09/2026. Las fuentes comerciales usadas para la verificación no se enlazan en esta guía.

Benchmarks replicables por superficie

Escenario	Fórmula	Estimación teórica
70 m² - Ciudad de Valencia	16,3 x 70	1.141 EUR/mes
90 m² - Ciudad de Valencia	16,3 x 90	1.467 EUR/mes
90 m² - Alboraya	17,2 x 90	1.548 EUR/mes
90 m² - La Patacona	19,3 x 90	1.737 EUR/mes
90 m² - Paterna	12,4 x 90	1.116 EUR/mes

Son simulaciones solo del alquiler basadas en precios medios solicitados por m². No son presupuestos de inmuebles concretos y no incluyen suministros, garantías u otros costes.

Cómo crear un benchmark real el día de la búsqueda

- 1

Usa los mismos criterios: misma zona, dormitorios, superficie mínima y duración.
- 2

Recoge al menos 5 anuncios activos y anota alquiler, m² útiles, gastos, mobiliario, garaje, duración y depósito.
- 3

Calcula EUR/m²: alquiler mensual dividido entre m² útiles y compáralo con la media de la zona.
- 4

Comprueba la disponibilidad el mismo día: los anuncios pueden cambiar o desaparecer rápidamente.

Vivienda: coste real de entrada y contrato

Un alquiler sostenible no es solo la mensualidad. Usa este método para estimar el desembolso inicial y leer las garantías sin confundir vivienda habitual y contratos de uso temporal.

Estimaciones solo de alquiler a partir de medias de mercado

Escenario	Fórmula	Estimación teórica
70 m² - Ciudad de Valencia	16,3 x 70	1.141 EUR/mes
90 m² - Ciudad de Valencia	16,3 x 90	1.467 EUR/mes
90 m² - Alboraya	17,2 x 90	1.548 EUR/mes
90 m² - La Patacona	19,3 x 90	1.737 EUR/mes
90 m² - Paterna	12,4 x 90	1.116 EUR/mes

Fianza: qué dice la ley española

Para arrendamientos de vivienda, el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece una fianza en metálico equivalente a una mensualidad. Para usos distintos de vivienda, la fianza es de dos mensualidades. Pueden pactarse garantías adicionales dentro de los límites legales.

BOE - Ley 29/1994, art. 36

Checklist económica antes de firmar

1 Alquiler: importe, vencimiento, actualización y qué incluye.	2 Fianza / garantías: ¿cuántas mensualidades y con qué base legal o contractual?
3 Gastos: comunidad, agua, electricidad, gas, internet y otros cargos aplicables.	4 Duración: ¿vivienda habitual o uso temporal? Fechas, desistimiento y renovación.
5 Inventario: muebles, electrodomésticos y estado inicial documentado con fotos.	6 Costes familiares: colegio, comedor, transporte, actividades y aparcamiento.

Ejemplo de desembolso inicial - alquiler de 1.500 EUR

	Escenario residencial mínimo	Si se pacta 1 mensualidad extra
Primera mensualidad	1.500 EUR	1.500 EUR
Fianza legal	1.500 EUR	1.500 EUR
Garantía adicional	0 EUR	1.500 EUR
Total antes de suministros/muebles	3.000 EUR	4.500 EUR

Preguntas al propietario antes de la visita

- ¿El contrato es de vivienda habitual o de uso temporal?
- ¿Cuántas mensualidades se piden entre fianza y garantías?
- ¿Qué gastos están incluidos en el alquiler?

Colegios internacionales: costes verificados 2026-2027

Para una familia, el colegio puede pesar más que la diferencia de alquiler entre dos barrios. Las cifras siguientes fueron publicadas por los centros y verificadas el 11/09/2026. Revisa siempre disponibilidad y condiciones actuales antes de decidir.

British School of Valencia - 2026/27

Nivel	Cuota mensual	Extras publicados
Pre-Nursery / Nursery / Reception	760 EUR	Comedor 210 EUR/mes; obligatorio hasta Year 4
Year 1-6	830 EUR	Materiales 242 EUR/trimestre
Year 7-11	960 EUR	Transporte opcional 210 EUR/mes
Year 12-13	995 EUR	Admisión 3.250 EUR; 1.600 EUR en algunos casos indicados por el centro

Caxton College - published fees

Nivel	Cuota mensual	Nota
Nursery & Reception	842 EUR	Comedor incluido
Year 1-6	888 EUR	Comedor incluido
Year 7-9	948 EUR	Comedor incluido
Year 10-11	981 EUR	Comedor incluido
Year 12-13	998 EUR	Comedor incluido
Nuevos alumnos	900 EUR	matrícula única; recursos de aula 464 EUR/año
Transporte desde Valencia ciudad	182 EUR	mensual; comprobar otras rutas

Decisión

Antes de elegir vivienda: 1) preselecciona 2-3 colegios; 2) confirma plazas y costes; 3) simula el trayecto a las 08:00 y 16:00; 4) después busca vivienda en un radio compatible.

Preguntas para admisiones

- ¿Hay plaza para el curso/clase que necesito?
- ¿Qué documentos escolares deben traducirse o certificarse?
- ¿Existe prueba o entrevista de acceso?
- ¿Qué parada de transporte queda más cerca de la vivienda que estoy valorando?
- ¿Qué costes son obligatorios además de la cuota?

Residencia UE: condiciones oficiales, sin atajos

Para ciudadanos UE/EEE/Suiza, la residencia superior a tres meses depende de la situación concreta. La página oficial española se actualizó el 1 de julio de 2026.

Cuándo puedes residir más de 3 meses

1 Trabajas en España por cuenta ajena o propia.	2 Tienes recursos suficientes y seguro de enfermedad público o privado que cubre los riesgos en España.
3 Eres estudiante matriculado en un centro reconocido, con cobertura sanitaria completa y recursos suficientes.	4 Eres familiar que acompaña o se reúne con un ciudadano UE/EEE/Suiza que cumple una de las condiciones.

Orden operativo recomendado

Comprueba	Por qué
Vivienda / dirección	Conserva contrato o prueba de domicilio y verifica si el propietario acepta las gestiones necesarias.
Documentos	DNI/pasaporte y documentación laboral, económica y sanitaria según tu caso.
Empadronamiento	Comprueba procedimiento y documentos en el portal oficial del Ayuntamiento de Valencia.
Registro UE	Para estancias superiores a 3 meses, verifica el certificado de registro y las citas oficiales necesarias.
Sanidad	Alinea el derecho a asistencia y el alta SIP con la documentación realmente exigida.

Evita

No bases un trámite en un resumen no oficial. Para residencia, padrón y sanidad usa canales institucionales; si el caso es complejo, consulta a un profesional cualificado.

Antes de pedir cita

Comprueba	Por qué
Qué trámite necesitas realmente	NIE, registro UE y empadronamiento no son lo mismo.
Quién presenta la solicitud	Adulto, menor y familiar UE/no UE pueden necesitar documentos distintos.
Documentos vigentes	Evita certificados caducados o traducciones no conformes.
Dirección correcta	El municipio competente depende del domicilio efectivo.

Sanidad: la tarjeta SIP y qué preparar

La Conselleria de Sanitat define la SIP como el documento administrativo que identifica al titular ante los servicios sanitarios públicos del Sistema Nacional de Salud.

Qué puedes hacer

Comprueba	Por qué
Solicitud online	Posible con certificado digital o Cl@ve mediante el procedimiento correspondiente.
Sin herramientas digitales	Puedes acudir al centro de salud más cercano a tu domicilio.
Documentos	Según el caso: documento de identidad, NIE, empadronamiento vigente y documento INSS que acredite el derecho.
Validez	La SIP es personal y permite acceder a la sanidad pública; la FAQ oficial indica validez en todo el territorio español.

Checklist de documentos sanitarios

- Documento de identidad válido
- NIE, si ya está disponible / exigido en tu caso
- Certificado de empadronamiento vigente cuando se requiera
- Documento INSS o prueba del derecho a cobertura
- Seguro privado si lo exige tu situación
- Copias digitales de todos los documentos

Dos situaciones descritas en la FAQ oficial

Escenario	Nota
Empadronado + alta en Seguridad Social	Acude al centro de salud; se exige identificación. Se recomienda padrón vigente y documento INSS de derecho a asistencia.
Residente sin alta en Seguridad Social	La FAQ remite primero al INSS para obtener acreditación de cobertura y después al centro de salud.

Ficha sanitaria para guardar en el móvil

Centro de salud: _____

Dirección: _____

Número SIP: _____

Documento INSS / cobertura: _____

Contacto de emergencia: _____

Transporte: tarifas EMT verificadas

Tarifas publicadas por EMT Valencia y consultadas el 11 de septiembre de 2026. Las bonificaciones pueden cambiar: compruébalas siempre antes de comprar.

Título / billete	Precio	Nota
Billete sencillo / EMTicket	2,00 EUR	1 viaje; EMTicket permite transbordos durante 1 hora según EMT
Bonobús	8,50 EUR	5,10 EUR bonificado hasta 31/12/2026; tarjeta 2 EUR
EMT Jove	25 EUR	12,50 EUR bonificado hasta 31/12/2026; tarjeta 3 EUR
EMT Infantil	Gratis	tarjeta 5 EUR
EMT Mascota	Gratis	tarjeta 5 EUR

Pruebas antes de elegir vivienda

1 Casa -> colegio: simula salida 07:30-08:00 y vuelta 16:00-17:00.	2 Casa -> trabajo: mide puerta a puerta, no solo parada a parada.
3 Compra / deporte: incluye trayectos repetidos 2-3 veces por semana.	4 Coche: añade aparcamiento y tráfico; compara con EMT/metro/bici.

Método

Si dos viviendas difieren 150 EUR pero una ahorra 40 minutos de desplazamiento al día, compara tiempo + transporte + calidad de rutina, no solo alquiler.

Planificador de trayectos - completa con Google/EMT/Metro

Trayecto	Salida	Tiempo real	Cambios	Coste
Casa -> colegio	07:45	___ min	___	___
Colegio -> trabajo	08:30	___ min	___	___
Trabajo -> casa	17:30	___ min	___	___
Casa -> actividad	18:00	___ min	___	___

Primeros 30 días: plan operativo

Una secuencia concreta para no hacerlo todo a la vez y reducir errores. Los trámites administrativos tienen tiempos variables: úsalo como orden de trabajo, no como garantía de terminar en 30 días.

SEMANA 1

Asegura alojamiento inicial; crea carpeta de documentos; revisa SIM/internet; mapea 2-3 zonas; guarda una búsqueda con criterios coherentes.

SEMANA 2

Compara al menos 5 anuncios activos por zona; visita viviendas; revisa contrato y fianza; verifica colegios/admisiones; simula trayectos; localiza el centro de salud.

SEMANA 3

Inicia/continúa padrón y trámites UE según tu caso; alinea documentos sanitarios; elige título de transporte; descarta zonas que no funcionan.

SEMANA 4

Confirma vivienda solo si presupuesto, colegio, movilidad y documentos encajan; crea plan de costes 6-12 meses; activa profesionales solo donde sea necesario.

Comprobación final antes de firmar

- He visto el inmueble o hecho una videovisita fiable
- Conozco m² útiles, estado, mobiliario y gastos incluidos
- He verificado fianza y garantías
- He leído duración, desistimiento y condiciones
- He simulado casa-colegio-trabajo en horarios reales
- He verificado plaza / proceso de admisión compatible en el colegio elegido
- Tengo un plan documental realista
- El coste total se sostiene al menos 6-12 meses

Carpeta digital recomendada

Decisión	Nota
01_CASA	Anuncios, contratos, inventario, recibos y fotos del estado del inmueble
02_DOCUMENTOS	ID, NIE, padrón, registro UE y traducciones
03_COLEGIO	Admisiones, cuotas, informes escolares y transporte
04_SANIDAD	INSS, SIP, seguro y contactos del centro de salud
05_PRESUPUESTO	Alquiler, fianza, suministros, colegio, transporte y fondo de imprevistos

Objetivo del día 30

Una rutina que funcione: vivienda compatible con presupuesto, trayectos probados, colegio gestionable, documentos en curso correcto y margen económico para imprevistos.

Matriz de decisión: ¿qué zona funciona de verdad?

Completa esta página antes de elegir. Puntúa 0-5 cada criterio según tus prioridades; no existe una zona mejor en términos absolutos.

Criterio	Peso	Zona A	Zona B	Zona C	Notas
Alquiler sostenible	5	___/5	___/5	___/5	
Colegio / trayecto hijos	5	___/5	___/5	___/5	
Espacio de vivienda	4	___/5	___/5	___/5	
Cercanía al mar	3	___/5	___/5	___/5	
Transporte público	4	___/5	___/5	___/5	
Aparcamiento / coche	2	___/5	___/5	___/5	
Servicios cotidianos	4	___/5	___/5	___/5	
Ruido / rutina	4	___/5	___/5	___/5	

Fórmula simple

Para cada criterio: peso x puntuación de zona. Suma los resultados y después haz una segunda comprobación cualitativa: la puntuación no sustituye la visita ni recoge todas las preferencias personales.

Tres preguntas que desmontan una mala elección

- Si cambia el colegio, ¿esta zona sigue funcionando?
- Si sube el alquiler o aparecen costes extra, ¿el presupuesto aguanta?
- Si vivo aquí 10 meses y no 10 días, ¿me sigue gustando la rutina?

Canvas final - una línea por decisión

Decisión	Elección	Por qué	Próxima comprobación
Zona	_____	_____	_____
Vivienda	_____	_____	_____
Colegio	_____	_____	_____
Transporte	_____	_____	_____
Sanidad	_____	_____	_____

Decisión final

Si una elección no puede verificarse con documentos, números, visita o fuente oficial, trátala como hipótesis, no como hecho.

Fuentes institucionales y enlaces para guardar

Aquí solo aparecen fuentes públicas oficiales y enlaces Syncro. No hay enlaces a marketplaces, portales inmobiliarios ni otros operadores comerciales. Los datos de mercado y tarifas privadas fueron verificados en la fecha indicada sin enlaces externos comerciales.

Residencia UE - administracion.gob.es

Condiciones oficiales para estancias de más de 3 meses.

https://administracion.gob.es/pag_Home/es/Tu-espacio-europeo/derechos-obligaciones/ciudadanos/residencia/obtencion-residencia/info-general.html

Padrón - Ayuntamiento de Valencia

Procedimiento municipal oficial para comprobar documentos y trámite.

<https://sede.valencia.es/sede/registro/procedimiento/PA.GP.11?lang=1>

Sanidad SIP - Generalitat Valenciana

FAQ oficial, documentos, solicitud y validez.

<https://www.san.gva.es/es/web/tarjeta-sanitaria/preguntas-frecuentes>

EMT Valencia - tarifas

Tarifas y títulos oficiales 2026.

<https://www.emtvalencia.es/wp/ca/tarifes-i-titols/>

BOE - Ley de Arrendamientos Urbanos

Normativa oficial, incluido el art. 36 sobre fianza y garantías.

<https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

Datos de mercado y tarifas privadas

Los datos de alquiler y colegios de esta guía fueron verificados por Syncro en la fecha indicada. Para no dirigir al lector a operadores comerciales externos, no incluimos enlaces a portales, marketplaces ni proveedores privados.

Syncro

Para housing, profesionales, consultas locales y contenidos editoriales, continúa en Syncro.

syncroexpats.com

syncroapp.it