

VIVERE A VALENCIA

Valencia

guida premium al trasferimento

*Stessa città,
nuove opportunità.*

Dati verificati, quartieri, budget, documenti, scuole, sanità, trasporti e piano d'azione per i primi 30 giorni.

Contenuto pratico, pensato per chi valuta davvero un trasferimento.



Affitti e budget 2026



NIE, empadronamiento e residenza UE



Scuole, sanità e vita quotidiana



Checklist decisionale

GUIDA DIGITALE PDF

€3

Mercato reale: benchmark che non scadono

Per una guida a pagamento i riferimenti devono restare utili anche dopo la pubblicazione. Per questo usiamo dati medi di mercato aggiornati e simulazioni replicabili, non link a singoli annunci che possono sparire in poche ore.

Prezzi medi richiesti - agosto 2026

Area	Affitto medio	Nota
Provincia di Valencia	14,3 EUR/m2	+5,3% su agosto 2025
Citta di Valencia	16,3 EUR/m2	media comunale
Alboraya	17,2 EUR/m2	+7,7% annuo
La Patacona	19,3 EUR/m2	+9,7% annuo
Godella	13,8 EUR/m2	comune limitrofo
L'Eliana	12,7 EUR/m2	comune limitrofo
Paterna	12,4 EUR/m2	comune limitrofo

Dati di mercato verificati da Syncro l'11/09/2026. Le fonti commerciali usate per la verifica non sono collegate nella guida.

Benchmark replicabili per metratura

Scenario	Formula	Stima teorica
70 m2 - Citta di Valencia	16,3 x 70	1.141 EUR/mese
90 m2 - Citta di Valencia	16,3 x 90	1.467 EUR/mese
90 m2 - Alboraya	17,2 x 90	1.548 EUR/mese
90 m2 - La Patacona	19,3 x 90	1.737 EUR/mese
90 m2 - Paterna	12,4 x 90	1.116 EUR/mese

Queste sono simulazioni del solo canone basate sui prezzi medi richiesti al m2. Non sono preventivi di immobili specifici e non includono utenze, garanzie o altri costi.

Come creare un benchmark reale il giorno in cui cerchi

1. Imposta la stessa ricerca

Stessa zona, numero camere, metratura minima e durata. Solo così i confronti sono coerenti.

2. Raccogli almeno 5 annunci attivi

Annota canone, m2 utili, spese, arredi, garage, durata e deposito. Non salvare solo il prezzo.

3. Calcola EUR/m2 dell'annuncio

Canone mensile diviso m2 utili. Confrontalo con la media della zona, senza trattarla come prezzo corretto automatico.

4. Verifica disponibilit  lo stesso giorno

Gli annunci possono essere rimossi o modificati. La decisione deve basarsi sulla situazione attuale, non su un link salvato giorni prima.

Casa: costo reale di ingresso e contratto

Un affitto sostenibile non è solo il canone mensile. Qui trovi il metodo per stimare il primo esborso e leggere le garanzie senza confondere contratti abitativi e stagionali.

Stime del solo canone partendo dai prezzi medi

Scenario	Calcolo	Stima canone
70 m2 - Città di Valencia	16,3 x 70	1.141 EUR/mese
90 m2 - Città di Valencia	16,3 x 90	1.467 EUR/mese
90 m2 - Alboraya	17,2 x 90	1.548 EUR/mese
90 m2 - La Patacona	19,3 x 90	1.737 EUR/mese
90 m2 - Paterna	12,4 x 90	1.116 EUR/mese

Stime teoriche: non sostituiscono il prezzo di un immobile specifico.

Fianza: cosa dice la legge spagnola

Abitazione abituale

La Ley de Arrendamientos Urbanos, art. 36, prevede una fianza in denaro pari a 1 mensilità per gli affitti di abitazione. Per i contratti di uso diverso dall'abitazione la fianza è pari a 2 mensilità. Per alcuni contratti abitativi la garanzia aggiuntiva pattuita non può superare 2 mensilità nei limiti previsti dalla legge.

[BOE - Ley 29/1994, art. 36](#)

Checklist economica prima di firmare

Canone

Importo, scadenza, aggiornamento e cosa include.

Fianza / garanzie

Quante mensilità? Qual è la base legale o contrattuale?

Spese

Condominio, acqua, luce, gas, internet, tassa rifiuti se applicabile.

Durata

Abitativo o temporaneo? Date, recesso, rinnovo.

Inventario

Arredi, elettrodomestici, stato iniziale documentato con foto.

Costi famiglia

Scuola, mensa, trasporto, attività, parcheggio.

Esempio di esborso iniziale - canone 1.500 EUR

Voce	Scenario minimo abitativo	Se è pattuita 1 mensilità extra
Primo canone	1.500 EUR	1.500 EUR
Fianza legale	1.500 EUR	1.500 EUR
Garanzia aggiuntiva	0 EUR	1.500 EUR
Totale prima di utenze/arredi	3.000 EUR	4.500 EUR

Esempio matematico, non regola universale: la garanzia aggiuntiva dipende dal contratto e deve rispettare i limiti di legge applicabili.

Domande da inviare al proprietario prima della visita

- Il contratto è per abitazione abituale o per uso temporaneo?
- Quante mensilità sono richieste tra fianza e garanzie?
- Quali spese sono incluse nel canone?

Scuole internazionali: costi verificati 2026-2027

Per una famiglia, la scuola puo incidere piu della differenza di affitto tra due quartieri. Qui sotto trovi due esempi con tariffe pubblicate sui siti ufficiali delle scuole e verificate l'11/09/2026. Prima di decidere, ricontrolla sempre disponibilita e condizioni aggiornate.

British School of Valencia - 2026/27

Livello	Retta mensile	Extra pubblicati
Pre-Nursery / Nursery / Reception	760 EUR	Comedor 210 EUR/mese (obbligatorio fino a Year 4)
Year 1-6	830 EUR	Materiale 242 EUR/trimestre
Year 7-11	960 EUR	Trasporto opzionale 210 EUR/mese
Year 12-13	995 EUR	Ammissione: 3.250 EUR; 1.600 EUR per alcuni casi indicati dal sito

Caxton College - tariffe pubblicate

Livello	Retta mensile	Note
Nursery & Reception	842 EUR	Comedor incluso
Year 1-6	888 EUR	Comedor incluso
Year 7-9	948 EUR	Comedor incluso
Year 10-11	981 EUR	Comedor incluso
Year 12-13	998 EUR	Comedor incluso
Nuovi studenti	900 EUR	matricola una tantum; risorse aula 464 EUR/anno
Trasporto da Valencia citta	182 EUR	mensile; altre rotte da verificare

Decisione pratica

Prima di scegliere casa: 1) shortlist di 2-3 scuole; 2) verifica posti e costi; 3) simula il tragitto alle 8:00 e alle 16:00; 4) solo dopo cerca casa nel raggio compatibile. Questa sequenza evita di pagare meno affitto ma piu tempo/trasporto ogni giorno.

Confronto rapido: cosa pesa davvero

Voce	BSV	Caxton
Retta secondaria	960 EUR/mese (Year 7-11)	948 EUR/mese Year 7-9; 981 EUR/mese Year 10-11
Ingresso nuovo studente	3.250 EUR; 1.600 EUR per fratelli gia iscritti o ingresso Year 7-13	900 EUR una tantum
Trasporto Valencia	210 EUR/mese opzionale	182 EUR/mese, rotta Valencia citta
Materiali	242 EUR per trimestre	464 EUR/anno risorse aula

Domande da fare alle admissions

- C'e posto per l'anno e la classe che mi servono?
- Quali documenti scolastici vanno tradotti o certificati?
- Esiste una prova o colloquio di ingresso?
- Quale fermata del trasporto e piu vicina alla casa che sto valutando?
- Quali costi sono obbligatori oltre alla retta?

Residenza UE: condizioni ufficiali, senza scorciatoie

Per cittadini UE/SEE/Svizzera, il diritto di soggiorno oltre tre mesi dipende dalla situazione concreta. La pagina ufficiale spagnola è stata aggiornata il 1 luglio 2026.

Quando puoi risiedere oltre 3 mesi

Lavori in Spagna
Come dipendente o autonomo.

Hai risorse sufficienti
E copertura sanitaria pubblica o privata che copra i rischi in Spagna.

Sei studente
Sei iscritto a un centro riconosciuto, hai copertura sanitaria completa e risorse sufficienti.

Sei familiare
Accompagni o raggiungi un cittadino UE/SEE/Svizzera che rientra nei casi previsti.

[Pagina ufficiale: Ottenere la residenza](#)

Ordine operativo consigliato

1	Alloggio / indirizzo	Conserva contratto o prova di domicilio e verifica se il proprietario accetta le pratiche necessarie.
2	Documenti	Carta identità/passaporto, documentazione lavorativa/economica e sanitaria secondo il tuo caso.
3	Empadronamiento	Verifica procedura e documenti sul portale ufficiale del Comune di Valencia.
4	Registrazione UE	Per soggiorni oltre 3 mesi, verifica il certificato di registrazione e gli appuntamenti ufficiali richiesti.
5	Sanità	Allinea il diritto all'assistenza e la registrazione SIP con i documenti effettivamente richiesti.

[Comune di Valencia - procedura padrón](#)

Da evitare
Non basare una pratica su un riepilogo online non ufficiale. Per residenza, padrón e sanità usa i canali istituzionali; se il caso è complesso, chiedi a un professionista qualificato.

Prima di prenotare un appuntamento

Controlla	Perché
Quale pratica serve davvero	NIE, registrazione UE ed empadronamiento non sono la stessa cosa.
Chi presenta la domanda	Adulto, minore, familiare UE/non UE possono richiedere documenti diversi.
Documenti aggiornati	Evita certificati scaduti o traduzioni non conformi.
Indirizzo corretto	Il comune competente dipende dal domicilio effettivo.

Sanita: la tessera SIP e cosa preparare

La Conselleria de Sanitat definisce la SIP come il documento amministrativo che identifica il titolare davanti ai servizi sanitari pubblici del Sistema Nacional de Salud.

Cosa puoi fare

Passo	Indicazione verificata
Richiesta online	Possibile con certificato digitale o Cl@ve tramite il relativo procedimento.
Senza strumenti digitali	Puoi rivolgerti al centro de salud più vicino al domicilio.
Documenti	In base al caso: documento identità, NIE, empadronamiento in vigore e documento INSS che accredita il diritto all'assistenza.
Validità	La SIP è personale e consente l'accesso alla sanità pubblica; la pagina ufficiale indica validità sul territorio spagnolo.

[FAQ ufficiali Tarieta Sanitaria - Generalitat Valenciana](#)

Checklist documenti sanitari

- Documento di identità valido
- NIE, se già disponibile / richiesto nel tuo caso
- Certificato di empadronamiento in vigore quando richiesto
- Documento INSS o prova del diritto alla copertura
- Eventuale assicurazione privata se prevista dalla tua situazione
- Copie digitali di tutti i documenti

Domanda da fare subito

Qual è il centro de salud competente per il mio indirizzo e quali documenti servono nel mio specifico caso? Evita di preparare documenti inutili o scaduti.

Due casi descritti nelle FAQ ufficiali

Situazione	Cosa indica la FAQ
Empadronato + alta Seguridad Social	Rivolgiti al centro de salud; documento identità richiesto. È raccomandato presentare padrón in vigore e documento INSS sul diritto all'assistenza.
Residente non in alta Seguridad Social	La FAQ indirizza prima all'INSS per ottenere il documento che accredita la copertura e poi al centro de salud.

Scheda sanitaria da salvare sul telefono

Centro de salud: _____

Indirizzo: _____

Numero SIP: _____

Documento INSS / copertura: _____

Contatto emergenza: _____

Trasporti: tariffe EMT verificate

Tariffe pubblicate da EMT Valencia e consultate l'11 settembre 2026. Le agevolazioni possono cambiare: ricontrolla sempre prima dell'acquisto.

Titolo	Prezzo	Nota
Biglietto semplice / EMTicket	2,00 EUR	1 viaggio; EMTicket consente trasbordi per 1 ora secondo EMT
Bonobus	8,50 EUR	5,10 EUR bonificato fino al 31/12/2026; supporto carta 2 EUR
EMT Jove	25 EUR	12,50 EUR bonificato fino al 31/12/2026; carta 3 EUR
EMT Infantil	Gratuito	carta 5 EUR
EMT Mascota	Gratuito	carta 5 EUR

[Tariffe ufficiali EMT Valencia](#)

Test da fare prima di scegliere casa

Casa -> scuola Simula partenza 7:30-8:00 e rientro 16:00-17:00.	Casa -> lavoro Misura porta-a-porta, non solo fermata-fermata.
Spesa / sport Conta anche i tragitti ripetuti 2-3 volte a settimana.	Auto Aggiungi parcheggio e tempi di traffico; confronta con EMT/metro/bici.

Metodo	Se due case costano 150 EUR di differenza ma una elimina 40 minuti di spostamenti al giorno, il confronto economico va fatto su tempo + trasporto + qualita della routine.
---------------	--

Planner tragitti - compila con Google/EMT/Metro

Tragitto	Partenza	Tempo reale	Cambi	Costo
Casa -> scuola	07:45	___ min	___	___
Scuola -> lavoro	08:30	___ min	___	___
Lavoro -> casa	17:30	___ min	___	___
Casa -> attivita	18:00	___ min	___	___

Primi 30 giorni: piano operativo

Una sequenza concreta per non fare tutto insieme e ridurre errori. Le pratiche amministrative possono avere tempi variabili: considera questo piano come ordine di lavoro, non come garanzia di conclusione entro 30 giorni.

SETTIMANA 1	Blocca una sistemazione iniziale; crea cartella documenti; verifica SIM/internet; mappa 2-3 zone; crea una ricerca salvata con criteri coerenti.
SETTIMANA 2	Confronta almeno 5 annunci attivi per zona; visita immobili; controlla contratto e fianza; verifica scuole e ammissioni; simula tragitti; individua centro de salud.
SETTIMANA 3	Avvia/continua padrón e pratiche UE secondo il caso; allinea documenti sanitari; scegli il titolo di trasporto; elimina le zone che non funzionano.
SETTIMANA 4	Conferma casa solo se budget, scuola, mobilità e documenti sono coerenti; crea piano costi 6-12 mesi; attiva professionisti solo dove servono.

Check finale prima della firma

- ☐ Ho visto l'immobile o fatto una video-visita affidabile
- ☐ Conosco m2 utili, stato, arredi e spese incluse
- ☐ Ho verificato fianza e garanzie
- ☐ Ho letto durata, recesso e condizioni
- ☐ Ho simulato casa-scuola-lavoro negli orari reali
- ☐ Ho verificato che la scuola scelta abbia posto / processo di ammissione compatibile
- ☐ Ho un piano documentale realistico
- ☐ Il costo totale regge almeno 6-12 mesi

Cartella digitale consigliata

Cartella	Contenuto
01_CASA	Annunci, contratti, inventario, ricevute, foto stato immobile
02_DOCUMENTI	ID, NIE, padrón, registrazione UE, traduzioni
03_SCUOLA	Admissions, fees, report scolastici, trasporto
04_SANITA	INSS, SIP, assicurazione, contatti centro de salud
05_BUDGET	Canone, fianza, utenze, scuola, trasporti, fondo imprevisti
Obiettivo del giorno 30	Avere una routine che regge: casa compatibile con il budget, tragitti testati, scuola gestibile, documenti in corso corretto e un margine economico per gli imprevisti.

Matrice decisionale: quale zona funziona davvero?

Compila questa pagina prima di scegliere. Assegna 0-5 a ogni criterio in base alle tue priorit ; non esiste una zona migliore in assoluto.

Criterio	Peso	Zona A	Zona B	Zona C	Note
Affitto sostenibile	5	__/5	__/5	__/5	
Scuola / tragitto figli	5	__/5	__/5	__/5	
Spazio casa	4	__/5	__/5	__/5	
Vicinanza mare	3	__/5	__/5	__/5	
Trasporto pubblico	4	__/5	__/5	__/5	
Parcheggio / auto	2	__/5	__/5	__/5	
Servizi quotidiani	4	__/5	__/5	__/5	
Rumore / routine	4	__/5	__/5	__/5	

Formula semplice

Punteggio ponderato

Per ogni criterio: peso x voto zona. Somma i risultati. Poi fai una seconda verifica qualitativa: il punteggio non sostituisce la visita e non cattura tutte le preferenze personali.

Tre domande che smontano una scelta sbagliata

- Se la scuola cambia, questa zona funziona ancora?
- Se il canone sale o arrivano spese extra, regge il budget?
- Se devo vivere qui 10 mesi e non 10 giorni, la routine mi piace ancora?

Canvas finale - una riga per ogni scelta

Decisione	Scelta	Perche	Prossima verifica
Zona	_____	_____	_____
Casa	_____	_____	_____
Scuola	_____	_____	_____
Trasporto	_____	_____	_____
Sanita	_____	_____	_____

Decisione finale

Se una scelta non   verificabile con documenti, numeri, visita o fonte ufficiale, trattala come ipotesi - non come fatto.

Fonti istituzionali e link da salvare

Qui trovi solo fonti pubbliche ufficiali e i link Syncro. Nessun collegamento a marketplace, portali immobiliari o altri operatori commerciali. I dati di mercato e le tariffe di operatori privati presenti nella guida sono stati verificati alla data indicata, ma senza link esterni commerciali.

Residenza UE - administración.gob.es

Condizioni ufficiali per soggiorno oltre 3 mesi.

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

Padrón - Comune di Valencia

Procedura comunale da verificare per documenti e modalità.

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

Sanita SIP - Generalitat Valenciana

FAQ ufficiali, documenti, richiesta e validità.

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

EMT Valencia - tariffe

Prezzi ufficiali di biglietti e titoli 2026.

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

BOE - Ley de Arrendamientos Urbanos

Normativa ufficiale, incluso art. 36 su fianza e garanzie.

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

Dati di mercato e tariffe private

I dati su affitti e scuole riportati nella guida sono stati verificati da Syncro alla data indicata. Per evitare di indirizzare il lettore verso operatori commerciali esterni, non inseriamo link a portali, marketplace o provider privati.

Syncro

Per housing, professionisti, consulenze locali e contenuti editoriali continua su Syncro.

syncroexpats.com
syncroapp.it