UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN

OBSERVATORIO VIVIENDA UPV

SECTOR INMOBILIARIO

3º trimestre 2021 VALENCIA ESPAÑA

Nº 11 Octubre 2021

Análisis demanda de obra nueva

Análisis oferta de obra nueva edificios plurifamiliares

Análisis oferta de obra nueva vivienda unifamiliar

WHITE INVESTING · Vialterra · PORCELANOSA Valencia · APROVA Promotoras de Valencia · OLIVARES CONSULTORES · HUB DE INVERSIÓN INMOBILIARIA · URBANIA DEVELOPER · CAATIE VALENCIA

whiteinvesting.es
WHITE
INVESTING
INVERSIÓN INMOBILIARIA
Gestionamos capital a través de activos inmobiliarios.
Identificamos proyectos con una atractiva rentabilidad, a través de un riguroso modelo de gestión que permite su seguimiento continuo y la creación de valor en cada una de nuestras inversiones.
INTEGRIDAD SERVICIO AL CLIENTE INNOVACIÓN COMPROMISO
c/ Colón, 22 - Valencia · info@whiteinvesting.es · 960 044 354

EDITORIAL

Hace un año, en octubre de 2020, el sector inmobiliario estaba expectante tras un duro confinamiento, un verano atípico y la entrada en otoño con una segunda ola desatada de contagios de Covid 19. Aun con ello, las empresas promotoras seguían configurando la puesta en marcha de nuevos proyectos, con ajustes -en algunos casos, severos- en sus productos. Los principales movimientos se centraron, por un lado, en orientar al alquiler proyectos que apenas unos meses antes se plantearon para la venta y, por otro, en la reconfiguración de los espacios.

Y es que pocas veces se han trasladado tan rápidamente los deseos de la oferta a la concreción de la demanda. Las terrazas han aparecido con relevancia en las promociones, los espacios flexibles o las cocinas abiertas se han posicionado con fuerza en la promoción plurifamiliar, según hemos constatado en el análisis de mercado de la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV. Pero, sobre todo, ha reaparecido la oferta de viviendas unifamiliares, algo que hacía muchos años que no sucedía. Y lo más interesante, se ha visto motivado por un nuevo perfil de cliente que valora el espacio natural, y las posibilidades que las opciones del teletrabajo puede ofrecer a su calidad de vida.

Todo ello se ha visto reforzado por dos aspectos fundamentales: Un nuevo embolsamiento de la demanda durante 2020 y la reducción de la oferta -y consiguiente aumento de precio- de vivienda en la ciudad de Valencia.

Si vamos a los datos, observamos que en un año, el aumento de precios en la ciudad ha sido del 21%. Y es oportuno destacar que no se había producido una bajada previa. Como hemos venido informando desde el Observatorio, el impacto de la pandemia no ha tenido efectos negativos significativos en el precio de la vivienda nueva. Es decir, se trata de una abrupta subida y una de las razones de la misma está en la escasez de suelo (efecto que también hemos venido anticipando desde hace años).

La constatación de esta relación causa-efecto la tenemos en la reducción de las viviendas de obra nueva a la venta en la ciudad de Valencia en el tercer trimestre de 2021, que es un 32% menor a la que presentaba hace exactamente un año. Es decir, se ha reducido la oferta prácticamente en un tercio del total en un año, lo que es tan anómalo como la significativa subida de precios descrita.

La falta de suelo, unida a la "migración" de nuevos proyectos al alquiler, los denominados "Built to Rent", ha provocado esta situación que está tensionando el precio de manera generalizada. Cierto es que la cosa va por barrios, literalmente. Como veremos en la información que se aporta en el presente informe, esta subida se concentra en algunos distritos, muy activos, pero no tanto en aquellos más tradicionales, en los que el ratio de esfuerzo no tiene demasiado margen para asumir nuevas subidas. Con ello, se focaliza en las zonas donde se están construyendo aquellas promociones más grandes, y que son receptoras de interés más allá de la vivienda de reposición del mismo barrio.

Este hecho está generando, a su vez, otros efectos. Uno de ellos, el más evidente, es el desplazamiento de la oferta hacia el área metropolitana; vemos como

emergen nuevas plazas atrayentes por el interés de la demanda, y que ayudarán a relajar los precios de la capital.

El otro efecto directo es que el precio de una vivienda plurifamiliar en la ciudad de Valencia se acerca al precio de una vivienda unifamiliar en el área metropolitana, y más concretamente, en aquellos municipios que históricamente han desarrollado esta tipología y cuentan con las infraestructuras necesarias que, junto a la diferente percepción de lejanía debido a esa posibilidad de teletrabajar parcialmente, hacen atractiva esta opción. Como decimos, la Demanda contenida de estos años, está haciendo el resto. El ritmo de ventas en esas promociones es inusualmente alto.

Por ello, iniciamos un apartado del informe dedicado a este segmento, la vivienda unifamiliar: en este trimestre nos limitaremos a realizar una foto fija que nos permitirá, en los siguientes, analizar su evolución.

En resumen, se percibe una activación constante de la demanda, con un deslizamiento en las ubicaciones y tipologías hacia el área metropolitana. Las perspectivas a corto plazo en la ciudad de Valencia son de un tensionamiento elevado sobre el suelo disponible para promociones de más de 30 viviendas, lo que está produciendo un colmatamiento de pequeños solares entre medianeras, con edificios de menos viviendas y operadores de menor tamaño.

Las empresas promotoras con más capacidad, se están implantando fuera de la ciudad como única opción para mantener sus planes estratégicos, pues la demanda se muestra receptiva en determinadas ciudades del área metropolitana.

Para terminar, una obligada reflexión a quienes tienen la responsabilidad de legislar. Desde el sector inmobiliario, también desde la Cátedra, llevamos años solicitando una Ley de Vivienda que ayude a resolver el, entendemos, mayor problema actual, el del primer acceso a la vivienda, tanto en compra como en alquiler.

Pusimos el foco del Observatorio en el precio del alquiler hace unos meses, indicando que en más del 90% de los barrios de la ciudad de Valencia el precio del alquiler superaba la cuota de la hipoteca.

Pero también dimos posibles soluciones, como la puesta en marcha de un parque de viviendas públicas, la colaboración público-privada (pero en serio), el aval del Estado para la entrada de la vivienda a aquellos compradores solventes pero sin la capacidad de ahorro previa necesaria, la liberación de suelo público en condiciones viables para la promoción de vivienda protegida para venta o para alquiler...

Pero, lo que tristemente encontramos es que, cuando finalmente aparece en escena la posibilidad de una Ley de Vivienda lo hace como elemento de negociación política en el marco de la Ley de Presupuestos; y no de manera consensuada con los agentes del sector o debatida públicamente, sino con imprudentes declaraciones de nuestros gobernantes sin explicar cómo será la implantación de las medidas que anuncian.

En la Cátedra manejamos datos. Es importante justificar las actuaciones previstas, y para ello tenemos otros lugares en los que se ha implantado este límite. Y los datos relativos a los intentos de fijar precios en alquileres como herramienta para bajar los precios no han funcionado históricamente.

En el Reino Unido, durante todo el siglo XX hubo diferentes intervenciones sobre el precio, con nulo efecto positivo y graves desajustes, llegando a desaparecer hasta el 70% de la oferta, en 1918, tras combinar

el precio máximo con la permanencia ilimitada del inquilino, quedando infraviviendas como única opción.

En Berlín, en un año de vigencia de la ley "Mietrechtsanpassungsgesetz", con límite en el precio, en 2019 cayó la oferta un 25%, terminando por subir los precios un 38%, mientras que en otras ciudades alemanas, como Münich, Hamburgo o Colonia, en las que no era de aplicación, subió la oferta en un 34%, descendiendo los precios un 6%.

Recientemente, en París, la Ley "Alur" publicada en 2015, únicamente estuvo 2 años en vigor, y bajó la oferta un 15%, mientras que el comportamiento de los precios fue similar al del resto de Francia, donde no existía esa limitación.

Y, en nuestros días, en Cataluña, se ha comprobado, una vez más, que lejos de mejorar la situación, se ha provocado la inseguridad en inquilinos y propietarios, con una huida del capital inversor a otras ciudades.

Pero, además, Franco ya lo hizo en España. En 1964 se promulgó la prórroga forzosa, lo que dio lugar a los alquileres denominados de "renta antigua" que distorsionaron el mercado durante años, con grave perjuicio para los propietarios, hasta que en 1994 se cambió este criterio.

La seguridad jurídica invita a la inversión, y con ello llega el aumento de la oferta. Como en todo mercado, debe existir un equilibrio entre oferta y demanda. Sin oferta suficiente, será complicado bajar los precios. Es necesario un marco regulatorio, pero no imponer topes artificiales que la historia ha demostrado inútiles.

Con relación a la obra nueva, o esa reserva del 30% para vivienda protegida en cualquier promoción, preferimos esperar a que nos expliquen bien a qué se refieren. Lo que hasta ahora nos ha llegado, unas palabras escuchadas en un programa de radio o los titulares lanzados en redes sociales, únicamente generan incertidumbre. Y la incertidumbre es uno de los peores escenarios para nuestro sector.

Fernando Cos-Gayón López
Director
Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV

Vialterra
infraestructuras

el valor de la actitud

«La suerte no dura demasiado tiempo, por que no depende de tí.
La buena suerte la crea uno mismo por eso dura siempre.»

INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA
Nº 11 - Tercer Trimestre 2021
Publicación elaborada por Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politécnica de València.

Observatorio de la Vivienda
Fernando Cos-Gayón López Director de la Cátedra
Ángel Martín Furones Científico de datos de la Cátedra
Igor Fernández Plazaola Científico de datos de la Cátedra
Mayte Maldonado Alvarez Investigación y análisis de datos
Kaliane Bauzá Reynaldo Investigación y análisis de datos
Pablo Baragaño Moner Investigación y análisis de datos

Los informes publicados por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politécnica de València se encuentran disponibles en la web: **https://observa.webs.upv.es/**

Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento, por cualquier medio o procedimiento, sin para ello contar con la autorización previa, expresa y por escrito de su autor(a).

Derechos Reservados © Cátedra Observatorio de la Vivienda Universitat Politècnica de València.
Octubre de 2021. Valencia, España.

SUMARIO

01 Editorial

07 Análisis de la demanda de obra nueva en edificios plurifamiliares

12 Análisis de la oferta obra nueva en el edificio plurifamiliar

26 Análisis de la oferta obra nueva en la vivienda unifamiliar

32 Anexos

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para este informe (tercer trimestre del 2021) contamos con los datos actualizados de los indicadores que usamos para la predicción hasta el segundo trimestre de 2021 (el inicio histórico para todos ellos es el primer trimestre de 2005).

La predicción se realizará para los siguientes cuatro trimestres a partir del trimestre de actualización de los datos, es decir, en este caso, desde el tercer trimestre de 2021 hasta el segundo trimestre de 2022.

Indicadores utilizados

Como se refleja en informes anteriores, para la predicción se están usando 40 indicadores de diversa naturaleza y escala espacial (nivel nacional, regional, provincial y de ciudad).

Una de las ideas principales es la de buscar indicadores con una correlación alta con el precio de la vivienda nueva (que será la cantidad objetivo). Esto se hace considerando que los indicadores pueden presentar una mayor correlación desplazándolos temporalmente, es decir, tal como explicábamos en el informe del cuarto trimestre de 2019, se ha evaluado si las variaciones de un indicador desplazado uno, dos, tres... trimestres hacia adelante tienen una mayor correlación y, por lo tanto, mayor capacidad de predicción respecto al precio de la vivienda.

Esto es muy importante desde el punto de vista predictivo ya que se necesitan indicadores con una correlación elevada, si se usan indicadores con una correlación baja la predicción no es posible con garantías de precisión y, en escenarios de correlación muy baja, los modelos simplemente tienden a repetir el último valor de la serie del indicador objetivo ya que son incapaces de predecir nada mejor.

De esta manera, de los 40 indicadores, se han utilizado 17 para la predicción, con una correlación media (considerando el desplazamiento explicado) de 0.84, mientras que la correlación de estos

Nuestra experiencia es tu GARANTÍA.

Si buscas vivienda, vendes, alquilas o necesitas **asesoramiento inmobiliario especializado**, consúltamos o visita nuestra web y descubre nuestra oferta de productos y servicios.

RESIDENCIAL / RETAIL / INDUSTRIAL
GESTIÓN DE PATRIMONIO
INVERSIÓN / SUELO / HOTELES

GV. Marqués del Turia, 2
46005 Valencia · 96 394 22 82
www.olivaresconsultores.es
www.ochabitat.es

OC | HABITAT
CON LA GARANTÍA DE OLIVARES CONSULTORES

OLIVARES
CONSULTORES

mismos indicadores sin desplazamiento temporal es del 0.68. Trabajar siguiendo esta metodología no solo aumenta la correlación y, por tanto, la capacidad predictiva de los modelos, sino que estará evitando la extrapolación de muchos de los indicadores, aspecto muy delicado en cualquier proyecto predictivo.

Los 17 indicadores usados son, en concreto: afiliaciones a la seguridad social, número de contratos en construcción, deuda pública, Euribor, IBEX35, necesidad de financiación, número de hipotecas, operaciones AENA, número de parados, población activa, población, precio de las hipotecas, prima de riesgo, salarios, transacciones inmobiliarias, visados de obra y visados de obra nueva.

Para algunos de los indicadores que es necesario extrapolar (ya que su mayor correlación con el indicador objetivo está por debajo de los 4 trimestres), se encuentra que el valor extrapolado y el valor actualizado (real) puede llegar a ser muy diferente, además, los modelos que construimos son extremadamente sensibles a las variaciones en los indicadores. Para solucionar esto, se ha decidido usar los indicadores siempre con un desplazamiento mínimo de 4 trimestres para que la predicción que realizamos no se base en ninguna extrapolación de los indicadores sino en los valores reales observados.

Esto hace que algunos indicadores se usen con un desplazamiento que no corresponde a su mayor correlación con el precio de la vivienda, a pesar de ello, la correlación media pasa de 0.84 como decíamos anteriormente a 0.8, es decir, no se presenta una pérdida de correlación significativa y se gana una mejor definición de los modelos de predicción ya que siempre se van a basar en datos observados, no en extrapolaciones. Únicamente en 2 indicadores se ha seguido manteniendo la extrapolación, ya que su valor extrapolado y el actualizado son muy cercanos, en concreto se trata del indicador de población y de necesidad de financiación, indicadores bastante lineales y suaves, que presentan una buena extrapolación y una gran disminución de correlación si los desplazamos. Para la extrapolación se ha trabajado con la técnica Support Vector Regression (SVR) con función núcleo Radial Basis Function (RBF), donde los hiperparámetros se han ajustado a cada indicador de manera que la curva SVR esté por debajo del 10% en Error Medio Cuadrático respecto a los valores reales de los datos del conjunto entrenamiento.

Es posible que el resto de indicadores que no estemos usando en la predicción presenten una correlación no lineal con el objetivo y, por tanto, deban ser usados en la elaboración de los modelos de predicción.

Para comprobar este punto, se ha realizado el test de Spearman sobre el resto de indicadores y no se ha encontrado ninguno con una correlación superior a 0.6.

Es posible que el resto de indicadores que no estemos usando en la predicción presenten una correlación no lineal con el objetivo y, por tanto, deban ser usados en la elaboración de los modelos de predicción. Para comprobar este punto se ha realizado el test de Spearman sobre el resto de indicadores y no se ha encontrado ninguno con una correlación superior a 0.6.

Determinación del modelo de predicción

Como se explicó en el informe del tercer trimestre del 2020, el modelo que mejor se ajusta al problema de predicción del precio de la vivienda nueva con los indicadores que estamos barajando es el de Support Vector Regression (SVR), por lo que lo hemos usado también para la predicción de este informe.

En este seguimos con la idea de realizar una predicción doble: por un lado, tenemos los datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el valor tasado por metro cuadrado de la vivienda libre con antigüedad menor de 5 años, valor que nos ha servido para construir el histórico y los modelos de predicción (https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=35000000) y, desde el tercer trimestre del 2019, disponemos del valor de la vivienda de nueva construcción en la Ciudad de Valencia a partir del trabajo efectuado en el Observatorio de la Vivienda; este valor se ha calculado mediante un proceso de segmentación y homogeneización según la tipología de la vivienda sin tener en cuenta VPO, áticos, pisos en planta baja o con terrazas mayores de 15 m2.

Tal como veíamos en el informe del cuarto trimestre del 2020 y del primer trimestre del 2021, estos dos valores, del Ministerio y el Observatorio de la Vivienda, pueden ser diferentes, incluso en su variación inter-trimestral, ya que el valor del Ministerio es una media a cinco años, mientras que el valor obtenido desde el Observatorio representa el valor "actual" de la vivienda de obra nueva.

Así, se han realizado dos predicciones, la que proporcionaría el modelo entrenado únicamente con los datos del Ministerio y la que proporcionaría el modelo entrenado con los datos del Ministerio sustituyendo los últimos valores con los obtenidos desde el Observatorio de la Vivienda calculando el modelo ponderando, además, estos últimos valores con mayor peso. El resultado de esta doble predicción se pude ver en la Figura 1.

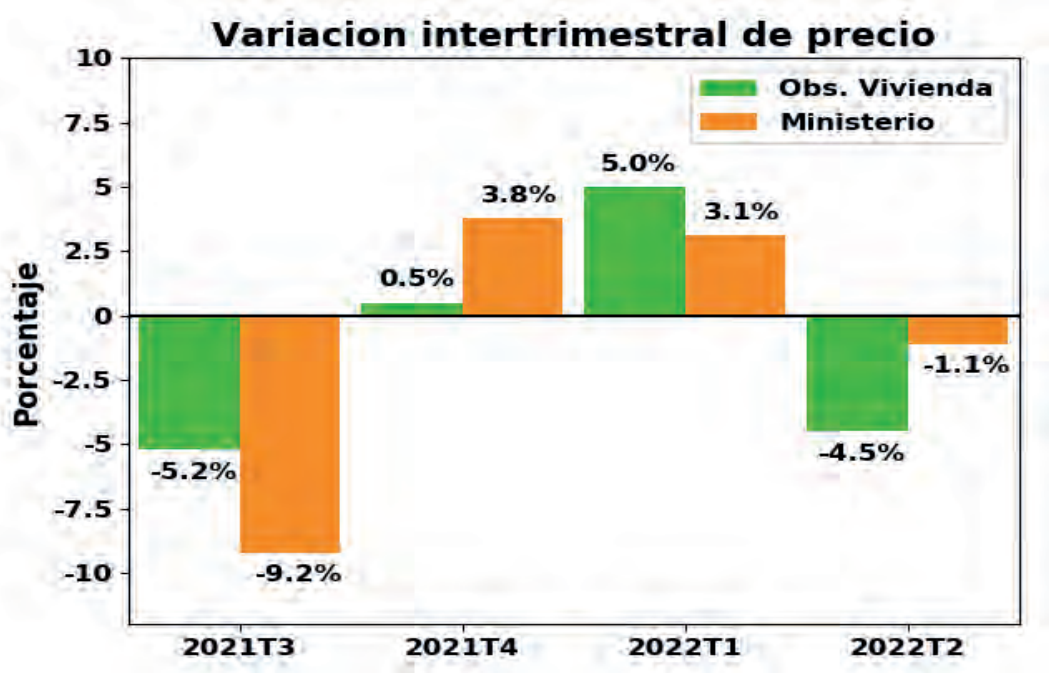


Figura 1. Predicción a partir de los datos del Ministerio y de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

Para interpretar correctamente esta predicción hay que tener en cuenta que el error obtenido en la predicción del precio del ministerio es de ± 5.5% y el error obtenido en la predicción del precio obtenido en el observatorio del ± 2.1%.

Dada la situación actual en la que se encuentra el mercado inmobiliario, no están saliendo al mercado nuevas promociones al ritmo marcado antes de la pandemia por COVID-19, por lo que las que ya había se van acabando y lo que va quedando puede tender a una subida de precios, esto se puede ver claramente en la Figura 2.

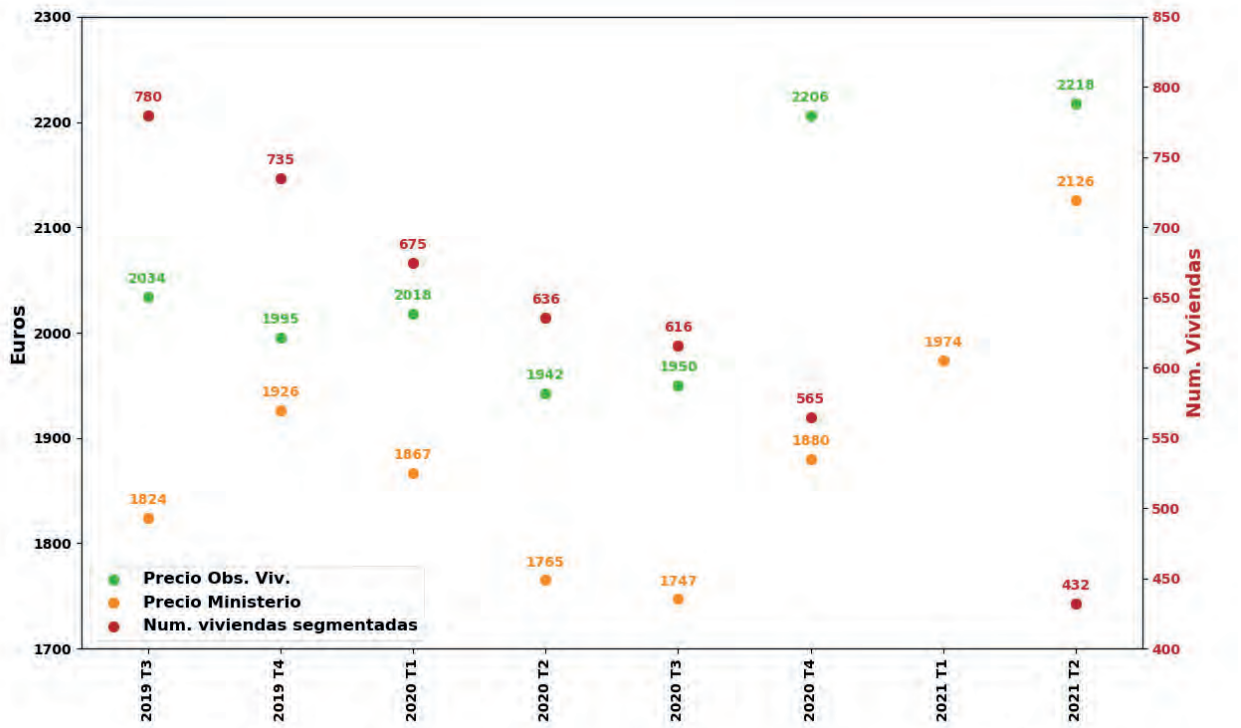


Figura 2. Precio por metro cuadrado obtenido del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y del Observatorio de la Vivienda, así como el número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

Desde el Observatorio de la Vivienda, estamos constatando que este indicador (número de viviendas segmentadas) es, actualmente, el que más está marcando el precio de la vivienda. Este indicador no se tiene en cuenta en los modelos de predicción construidos ya que no disponemos de un histórico del mismo, por lo que podemos hacer una segunda predicción usando únicamente el precio de la vivienda como indicador para la predicción, para esta nueva predicción (que sería una extrapolación) se usa la técnica Support Vector Regression (SVR) con función núcleo Radial Basis Function (RBF), donde los hiperparámetros se han ajustado de manera que la curva SVR está por debajo del 7% en Error Medio Cuadrático respecto a los valores reales de los datos del conjunto entrenamiento, Figura 3.

En este caso, la predicción (extrapolación) para los siguientes cuatro trimestres será la que se puede ver en la Figura 4.

Si la situación en los siguientes trimestres se mantiene como hasta ahora, es decir, la oferta de vivienda nueva va disminuyendo progresivamente, la realidad se acercará más a la predicción de la Figura 4, en cambio, si nuevas viviendas de construcción se van incorporando al mercado gracias a nuevas promociones, la realidad se ajustará más a la predicción que presentamos en la Figura 1.

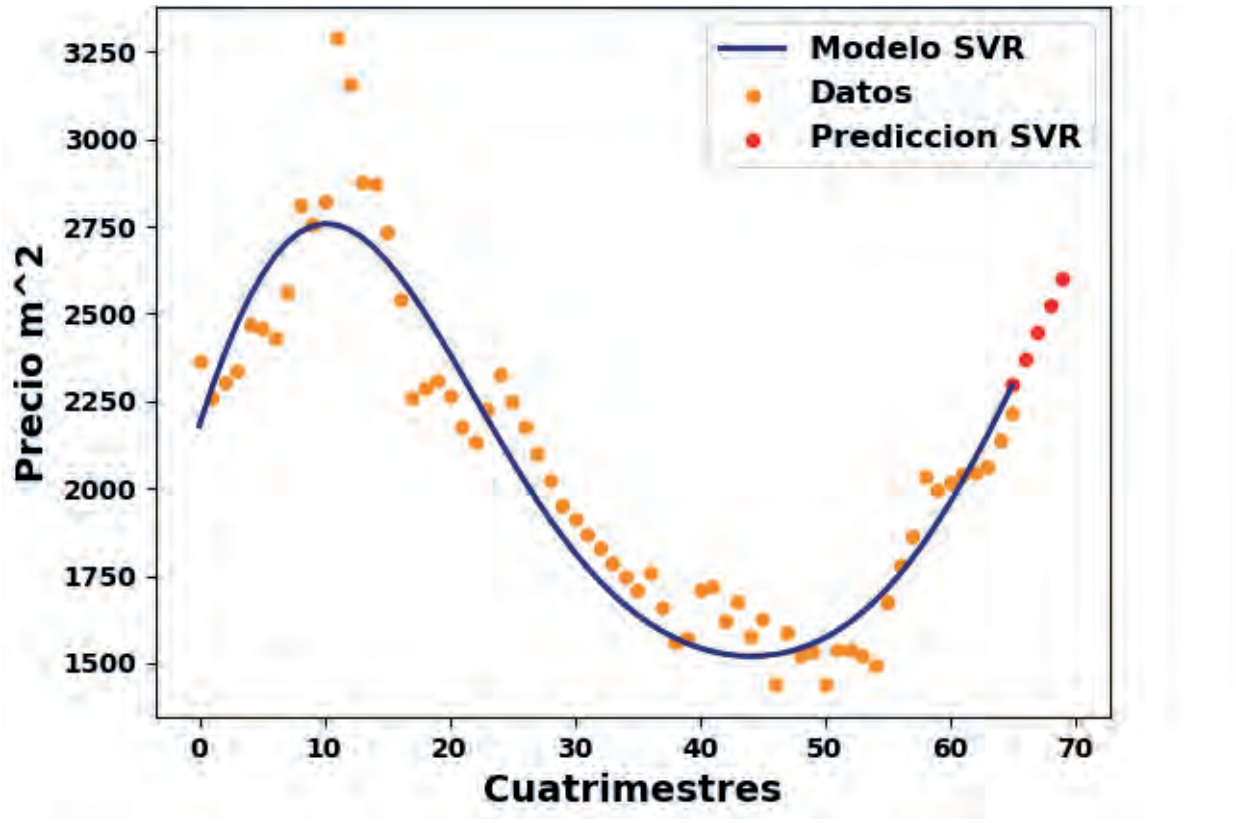


Figura 3. Precio por metro cuadrado observado desde el primer trimestre del 2005 hasta el segundo del 2021. En rojo la predicción del precio por metro cuadrado para los siguientes 4 trimestres.

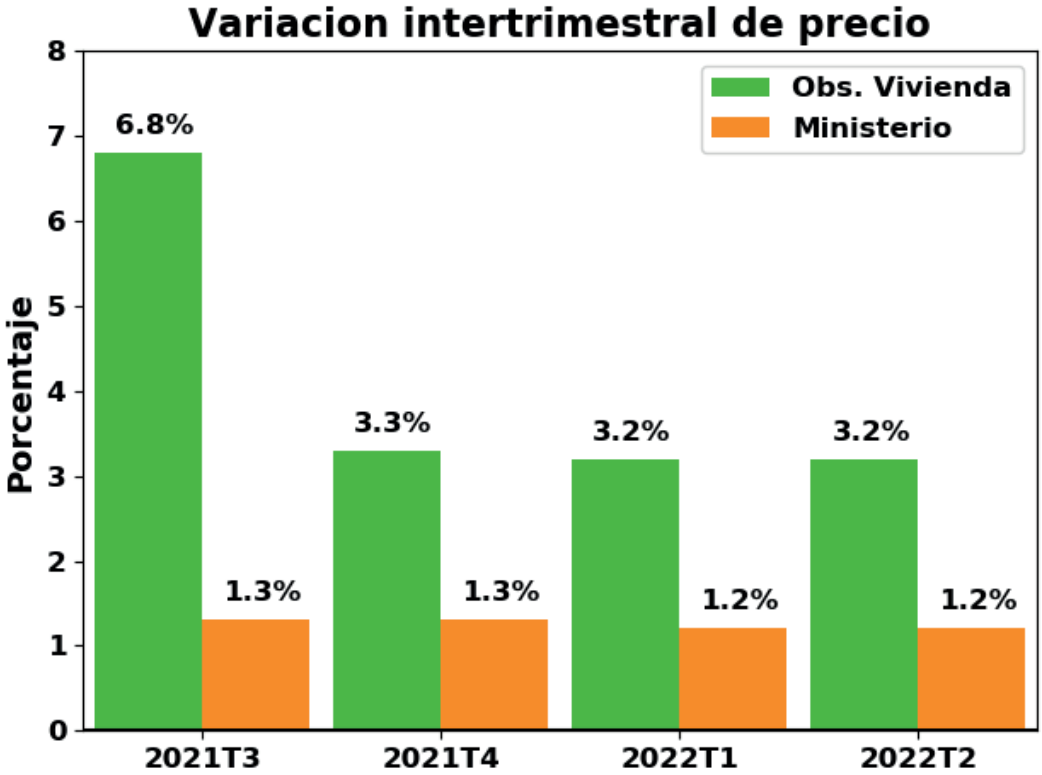


Figura 4. Predicción a partir de los datos del Ministerio y de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA "EDIFICIOS PLURIFAMILIARES" EN EL ÁREA METROPOLITANA DE VALENCIA

En esta edición se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el tercer trimestre del año 2021, haciendo especial énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos momentos, el tercer trimestre del año 2020, y el segundo trimestre del presente año.

A diferencia de las anteriores ediciones, como hace referencia la editorial, en esta ocasión se analiza por primera vez la obra nueva de "vivienda unifamiliar"con relación al análisis comparativo de "edificios plurifamiliares" en la ciudad de Valencia y el área metropolitana.

Por lo tanto, en el anexo de este apartado del informe se detalla, de manera gráfica, la oferta de obra nueva de edificios plurifamiliares existente en el mercado en este período, a partir de datos obtenidos por el Observatorio de la Vivienda.

El estudio de mercado, realizado desde la Cátedra, se encuentra enfocado a la obtención de datos sobre el precio/ m2 de viviendas de obra nueva para los diferentes barrios/zonas pertenecientes a los municipios de la ciudad de Valencia, del área metropolitana (Horta Nord, Horta Oest y Horta Sud).

Es importante recalcar que a partir de los datos obtenidos, se segmentan y homogeneizan[1] los diferentes testigos[2] para evitar distorsiones al comparar promociones y viviendas con características muy diferentes.

También se reitera la idea de que el valor de mercado de los testigos varía según el municipio y barrio en el que se encuentra la promoción, por lo cual, es importante tener en cuenta los distintos factores que repercuten a escala de distrito o municipio.

Para interpretar objetivamente los datos obtenidos en este período, se ha tenido en cuenta que el valor medio de vivienda calculado para un área de estudio determinada depende de distintos factores.

Una vez analizada la Figura 5, los datos para la ciudad de Valencia continúan mostrando un aumento en el precio/ m2 de la obra nueva de edificios plurifamiliares. **Con respecto al Informe 2T 2021, el crecimiento es de un 7%, y de un 21% con respecto al 3T 2020**. En el área metropolitana se mantiene con pocas variaciones en comparación con ambos períodos analizados, excepto la Horta Nord que ha bajado significativamente un 20% el precio/m2 respecto al Informe 3T 2020.

1 *Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m².*

2 *Siempre que hablamos de **testigos**, nos referimos a las viviendas utilizadas para calcular las medias luego de segmentar y homogeneizar por tipologías.*

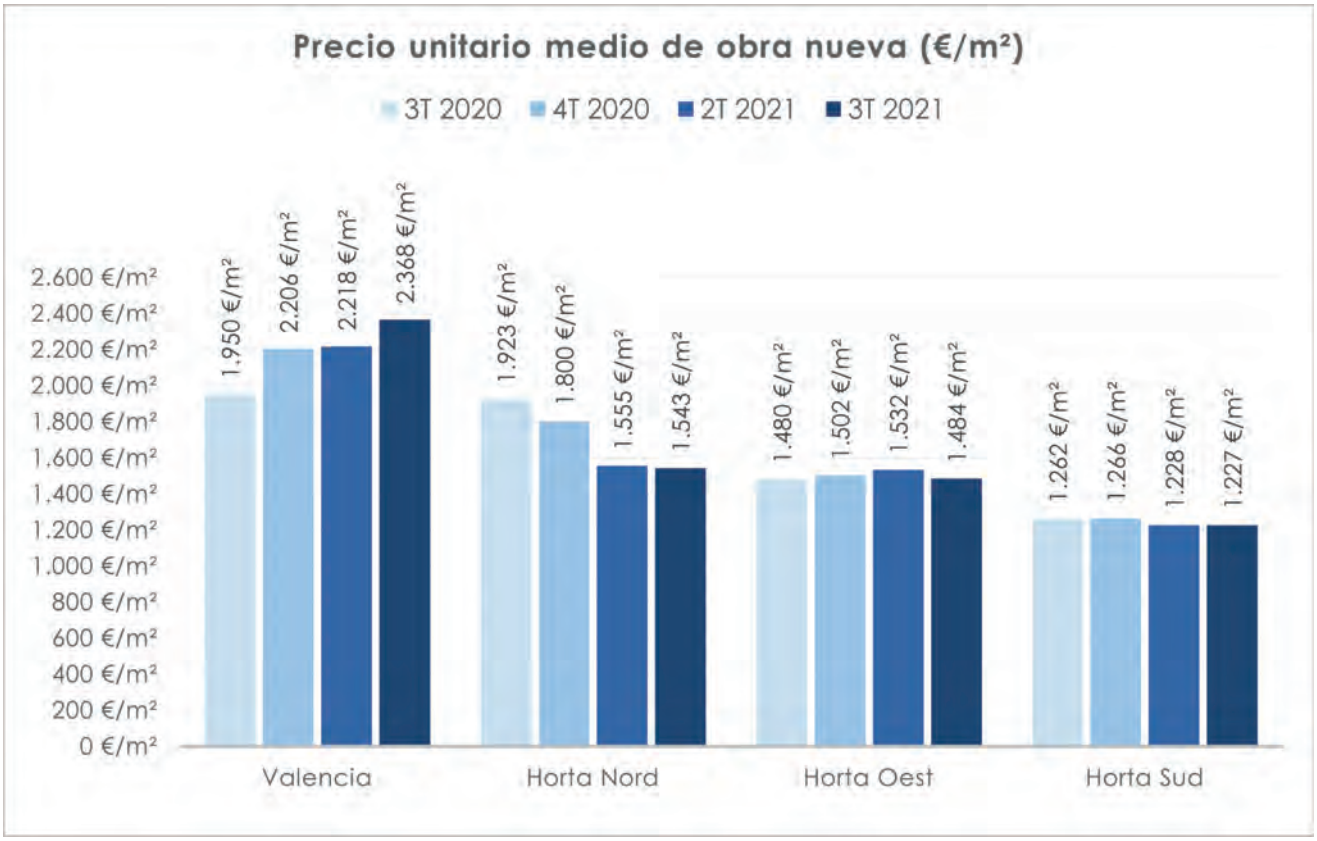


Figura 5. Precio unitario medio (€/m²) de obra nueva por trimestre en las comarcas que pertenecen al área metropolitana de Valencia. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

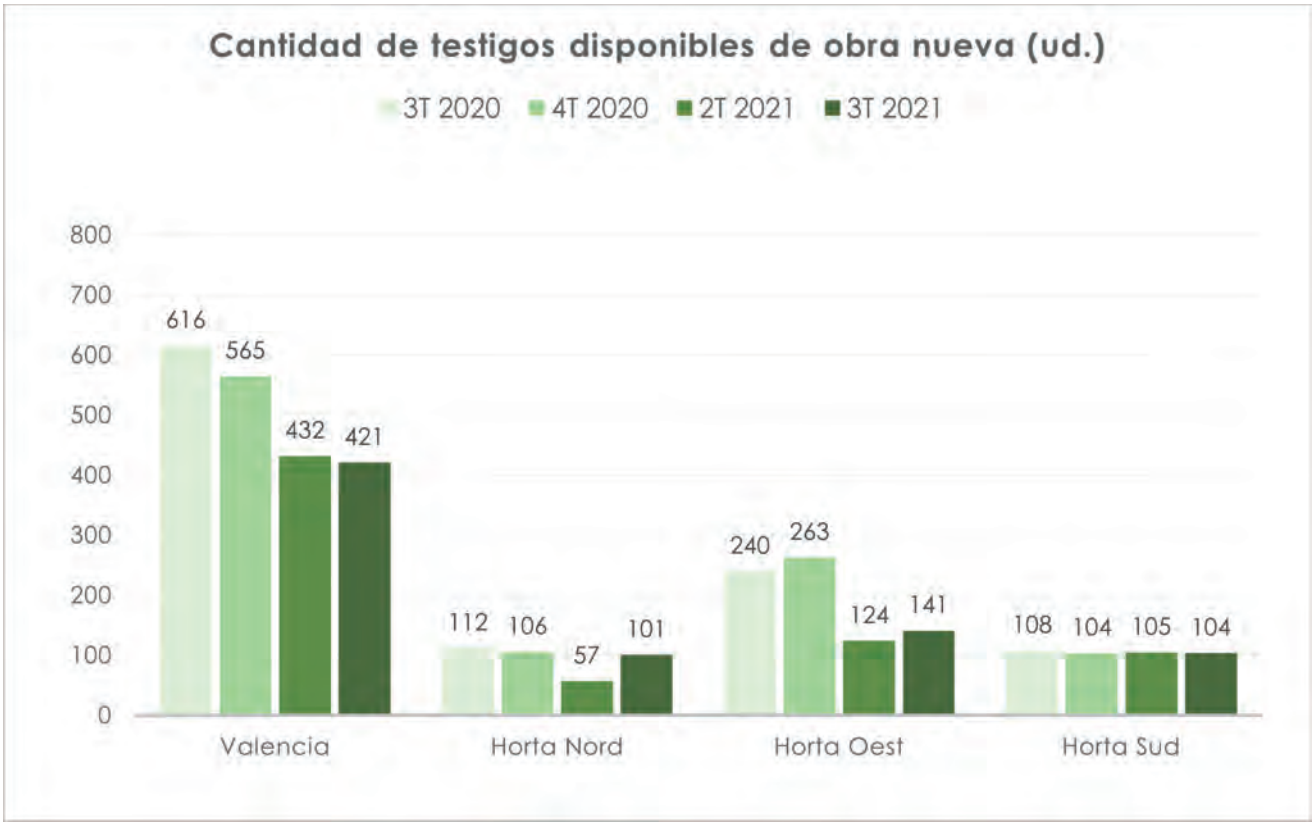


Figura 6. Cantidad de testigos disponibles de obra nueva por trimestre en las comarcas que pertenecen al área metropolitana de Valencia. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

Respecto a la cantidad de testigos disponibles en el mercado de obra nueva en edificios plurifamiliares, en la Figura 6, se muestra una ligera disminución de un 3% respecto al Informe 2T 2021, sin embargo una **significativa disminución de un 32% en comparación con el Informe 3T 2020 registrado hace un año.** El número de nuevas promociones registradas en la ciudad ascienden a la cantidad de 6 en este trimestre (solo en la ciudad de Valencia), superando las 421 viviendas en oferta, evidencia de que se continúa generando un volumen de ventas significativo en el total de la oferta disponible.

Respecto al área metropolitana, la Horta Nord y la Horta Oest han incrementado su número de testigos respecto al Informe 2T 2021, en un 77% y un 14% respectivamente. Sin embargo, en comparación con el Informe 3T 2020 en el área metropolitana el número de testigos se redujo ligeramente, a excepción de la Horta Oest que refleja una disminución significativa de un 41%. Según los datos que refleja la Cátedra, siguen considerándose la Horta Nord y Oest como las de mayor fluctuación en cuanto a valores de mercado se refiere.

CAATIE VALENCIA
Colegio Oficial de
Aparejadores, Arquitectos Técnicos
e Ingenieros de Edificación de Valencia

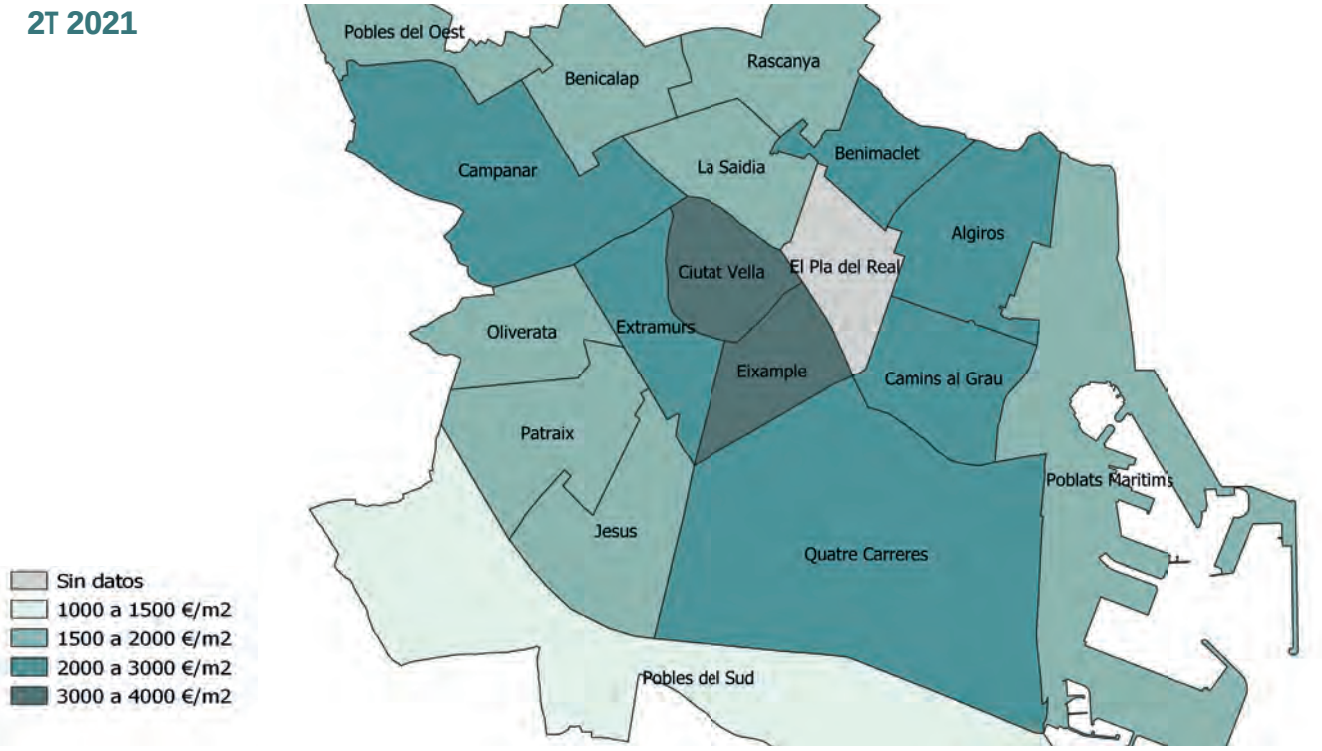
C. Colón 42, 46004 Valencia
www.caatvalencia.es
blog.caatvalencia.es
valencia@caatvalencia.es
96 353 60 00

80 AÑOS
1940 / 2020
respaldando
la calidad de la
aquitectura técnica
valenciana

Ciudad de Valencia

Los siguientes mapas que se muestran a continuación, reflejan detalles del comportamiento de la oferta de obra nueva de edificios plurifamiliares en los distritos de la ciudad de Valencia.

2T 2021



3T 2021

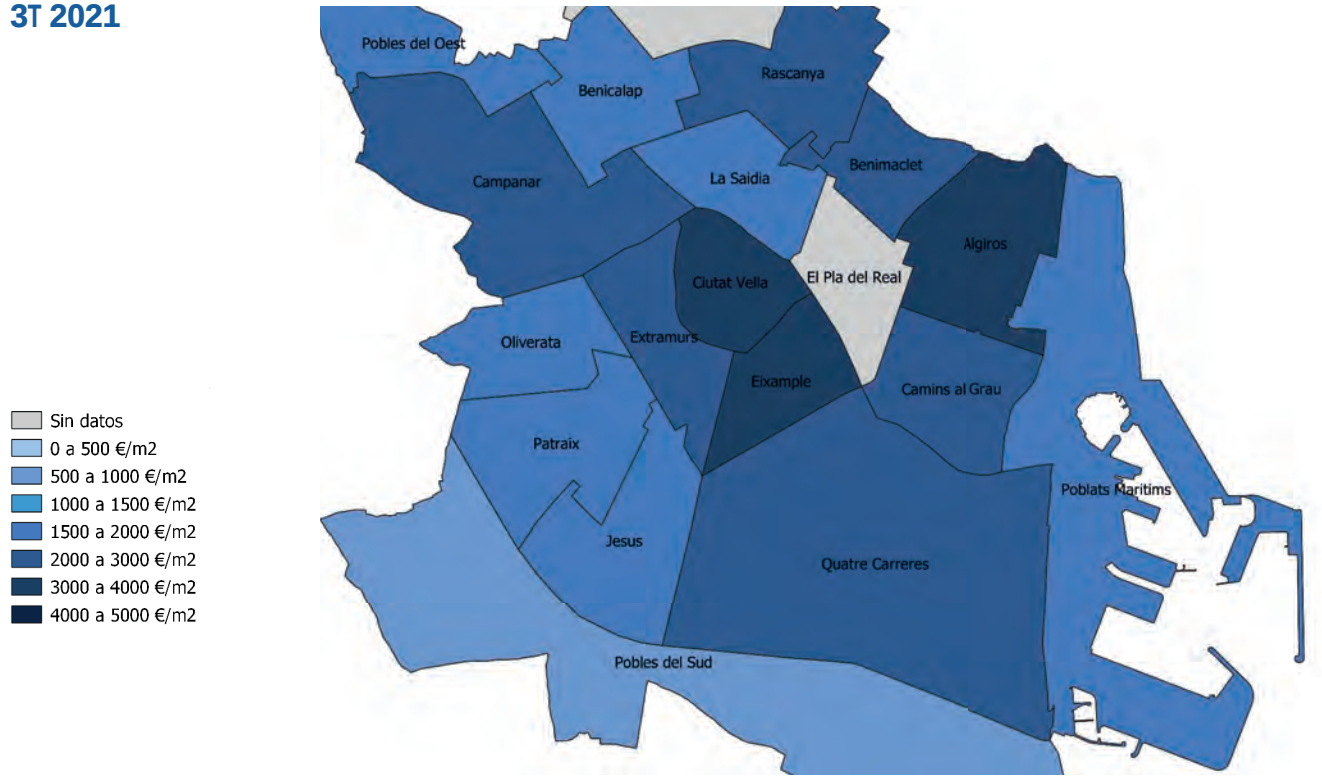


Figura 7. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m² por distritos 2º trimestre 2021 y 3º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

A manera de resumen, desde los datos obtenidos por la Cátedra para este último trimestre, se ha realizado un breve análisis sobre la situación particular de cada distrito de la ciudad de Valencia en comparación con el Informe 2T 2021.

1. Ciutat Vella

La cantidad de testigos obtenidos para este distrito continúa siendo mínima, ya que no se registran nuevas promociones. Sin embargo, para tener la referencia aproximada que muestra el plano, se tienen en cuenta valores medios de las viviendas que actualmente están sin vender. Por lo tanto, el valor medio continúa situándose en 3.350.00 €/m2.

2. Eixample

En este distrito no ha salido al mercado ninguna nueva promoción. La cantidad de testigos ha disminuido en un 10% con respecto al período de comparación lo cual puede estar vinculado directamente con un incremento de las ventas realizadas. El valor medio del distrito es de 3.540.00 €/m², observándose un ligero aumento del 1% con respecto al período anterior, lo que pudiera estar relacionado al incremento de precios sobre los ya fijados en dos promociones del barrio Russafa.

3. Extramurs

En este distrito se observan pocas variaciones respecto a las viviendas disponibles, a pesar de que se registra una nueva promoción en el barrio de El Botànic. La mayor diferencia se encuentra en los precios, incrementándose en un 8% con respecto al período que se compara, con un valor medio de las viviendas de 2.790.00 €/m².

4. Campanar

En este distrito, la actividad inmobiliaria de obra nueva sigue estando concentrada en los barrios de Nou Campanar y Sant Pau aunque no se registran nuevas promociones en el período. Se observa un incremento del 4% en el valor medio de las viviendas que se sitúa en 2.800.00 €/m2.

5. La Saïdia

Es uno de los distritos donde se registra una nueva promoción en el barrio Tormos, aumentando considerablemente el número de testigos en un 33% respecto al período con que se compara. El valor medio de las viviendas se mantiene estable siendo de 1.950.00 €/m2.

6. El Pla del Real

Actualmente no se encuentran testigos suficientes en el mercado para poder calcular valores medios de referencia.

7. Oliverata

Las obras nuevas en este distrito continúan ubicadas en el barrio de Nou Moles, identificándose una nueva promoción en la zona que ha elevado el número de testigos disponibles en un 19% respecto al período con que se compara. El valor medio de las viviendas se ha incrementado ligeramente en un 2% situándose en 1.670.00 €/m2.

8. Patraix

En este distrito se registra 1 nueva promoción en el barrio Safranar.

Por ello, se observa un incremento en la cantidad de testigos totales disponibles en un 29%. El valor medio de las viviendas presenta una ligera disminución del 2% con respecto al período en comparación, y se sitúa en los 1.940.00 €/m2.

9. Jesús

En este distrito no se registran nuevas promociones y la actividad inmobiliaria se mantiene concentrada en el barrio La Raiosa. Las variaciones fundamentales en el período analizado están dadas en la disminución del 29% de los testigos. El valor medio de las viviendas se ha incrementado en un 7% con respecto al período en comparación, siendo de 1.665.00 €/m².

10. Quatre Carreres

En este distrito se mantiene concentrada la mayor cantidad de promociones de viviendas de obra nueva a la venta de la Ciudad de Valencia, especialmente en el barrio de Malilla. En este período se registra una nueva promoción en la Ciudad de las Artes y las Ciencias. La cantidad de testigos en comparación al período anterior disminuye en un 8%, lo que pudiera explicarse a partir de las ventas que han existido. El valor medio de la s viviendas continúa incrementándose en un 5%, con cifras de 2.220.00 €/m2.

11. Poblats Maritims

Esta es una de las zonas de la Ciudad donde no se observan variaciones significativas en cuanto a cantidad de viviendas disponibles disminuyendo en un 28% los testigos. Los valores medios de las viviendas se sitúan en 1.920.00 €/m2, decreciendo ligeramente en un 1% con respecto al período en comparación.

12. Camins al Grau

Respecto el período anterior con el que se compara, a lo largo de este trimestre se detectó en este distrito una nueva promoción en el barrio Aiora y aumentó la cantidad de testigos disponibles en un 100%, teniendo en cuenta que respecto al anterior solo existían 3 testigos. El valor medio de las viviendas disminuyó en un 1% situándose en 2.120.00 €/m².

13. Algirós

En este distrito, la actividad inmobiliaria de obra nueva para este período se mantiene con dos promociones activas en el barrio Ciutat Jardí. Al igual que en otras zonas de la ciudad, la poca cantidad de testigos disponibles podría causar distorsiones al generalizar un precio medio para todo un distrito, no obstante, a partir de los datos analizados el valor medio de las viviendas ha incrementado en un 7% y se sitúa en 3.300.00 €/m2.

14. Benimaclet

La situación del distrito no presenta variaciones respecto al trimestre anterior ni en testigos ni en valor medio de las viviendas, a pesar de existir una promoción activa. Se mantiene el valor medio en 2.187.00 €/m2.

15. Rascanya

En este distrito no se registran variaciones significativas. El número de testigos se mantiene sin variación. El valor promedio aproximado de viviendas se mantiene con respecto al período en comparación, con una cifra de 2.104.00 €/m².

16. Benicalap

En este distrito la actividad inmobiliaria se mantiene similar al período en comparación, con promociones activas concentradas en el barrio de Benicalap, considerándose que ha habido un nivel de ventas considerable atendiendo a la disminución de los testigos en un 28%. No obstante, los valores medios de las viviendas se mantienen con poca variación situándose en 1.960.00 €/m².

17. Pobles del Nord

En este distrito se mantiene la actividad de obra nueva prácticamente nula, por lo que no es posible establecer valores medios de mercado de manera objetiva.

18. Pobles del Oest

En este distrito no se registra incremento de obra nueva. La cantidad de testigos se mantiene con poca variación. Sin embargo, los valores medios de las viviendas han subido ligeramente en un 4%, con una cifra de 1.770.00 €/m2.

19. Pobles del Sud

En este distrito, la actividad de obra nueva es prácticamente nula, sin embargo, continúan apareciendo viviendas por vender de las cuales se ha tomado un valor medio de 1.150.00 €/ m2.

PORCELANOSA Valencia

ALBUIXECH
Av/ del Mediterráneo 6
961 417 227

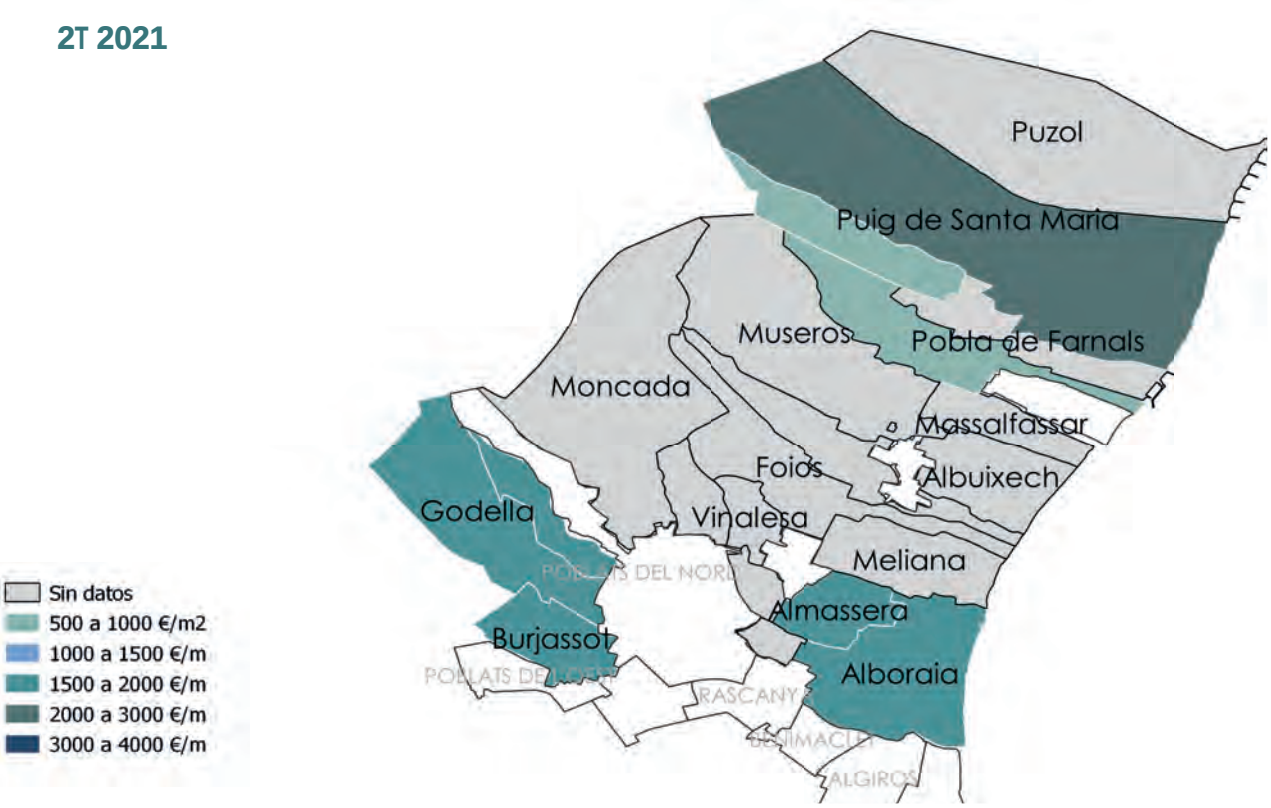
VALENCIA
C/ Colón 58
963 530 230

SEDAVÍ
Av/ Mediterráneo SN
963 185 021

Horta Nord

Los mapas que se muestran a continuación, reflejan detalles del comportamiento de la oferta en los municipios de la Horta Nord.

2T 2021



3T 2021

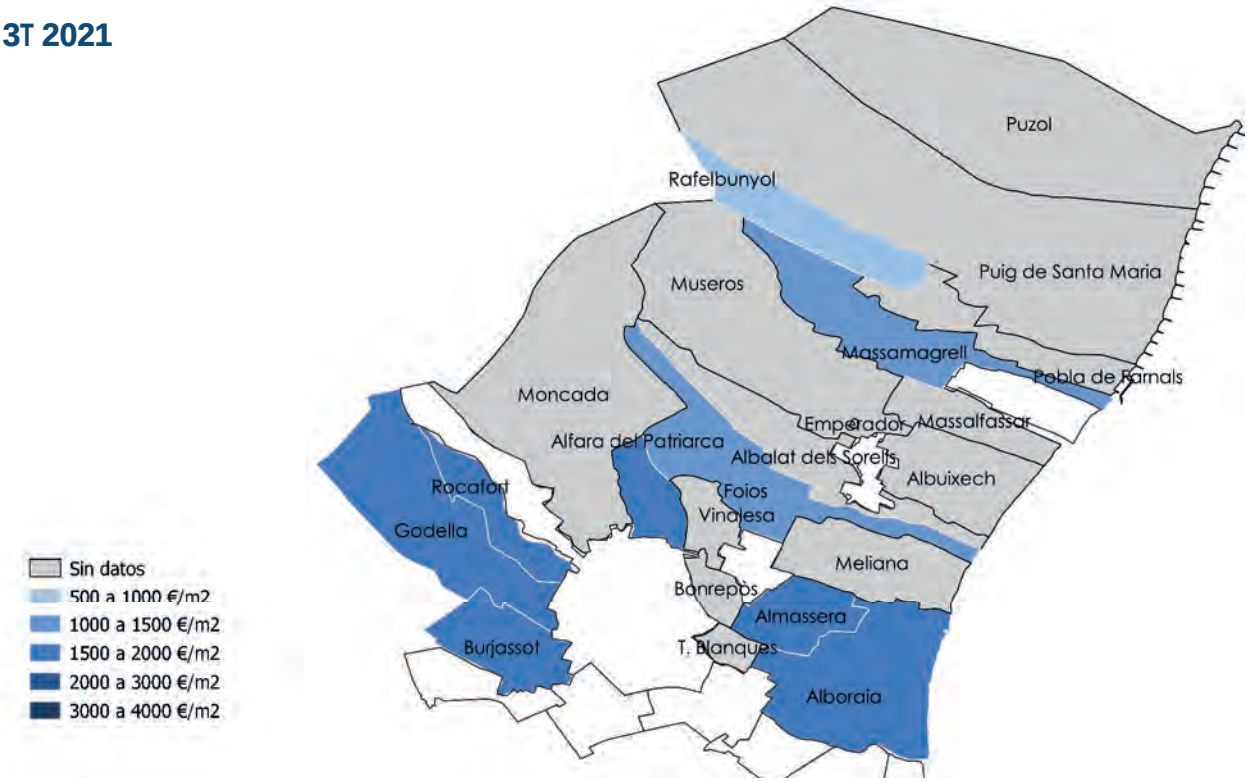


Figura 8. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m² por municipios 2º trimestre 2021 y 3º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

En la Horta Nord, en el período analizado, la actividad inmobiliaria de obra nueva de este último período se concentra mayormente en los municipios de Burjassot y Rocafort, manteniéndose el primero de estos como uno de los que mayor actividad sostiene en los últimos años. Así mismo, se registran 2 nuevas promociones en los municipios de Foios y Massamagrell.

Los valores medios de viviendas en el área se encuentran con poca variación con cifras situadas en 1.550.00 €/m2.

En el caso de Burjassot, con 4 promociones activas, el número de testigos se mantiene, al igual que el valor medio de la vivienda respecto al trimestre anterior. Predomina la tipología de 3 habitaciones. Los valores de la renta bruta mínima anual recomendada se sitúan en los 22.500.00 €.

El municipio de Rocafort se mantiene igualmente con 4 promociones activas. La cantidad de testigos a la venta no ha tenido variación. Predomina la tipología de 3 habitaciones y el valor medio de las viviendas ha bajado un 11%, situándose en los 1.720 €/m². Se mantienen los valores de la renta bruta mínima anual en los 32.700.00 €.

Cabe destacar que en el municipio de Alboraia se mantienen los mismos valores respecto al trimestre anterior. Sin embargo, en Almàssera ha disminuido la cantidad de testigos en un 44% y ha incrementado ligeramente el precio en un 2%.

En el municipio de Foios se ha lanzado una nueva promoción con 101 viviendas, teniendo en este momento 4 testigos a la venta, con un valor medio de las viviendas de 1.420.00 €/m².

En el municipio de Massamagrell también se ha identificado una nueva promoción con 120 viviendas. Hasta el momento, el municipio registra 47 testigos a la venta, situándose el valor medio de las viviendas en 1.050.00 €/m², creciendo un 49% en comparación al trimestre anterior.

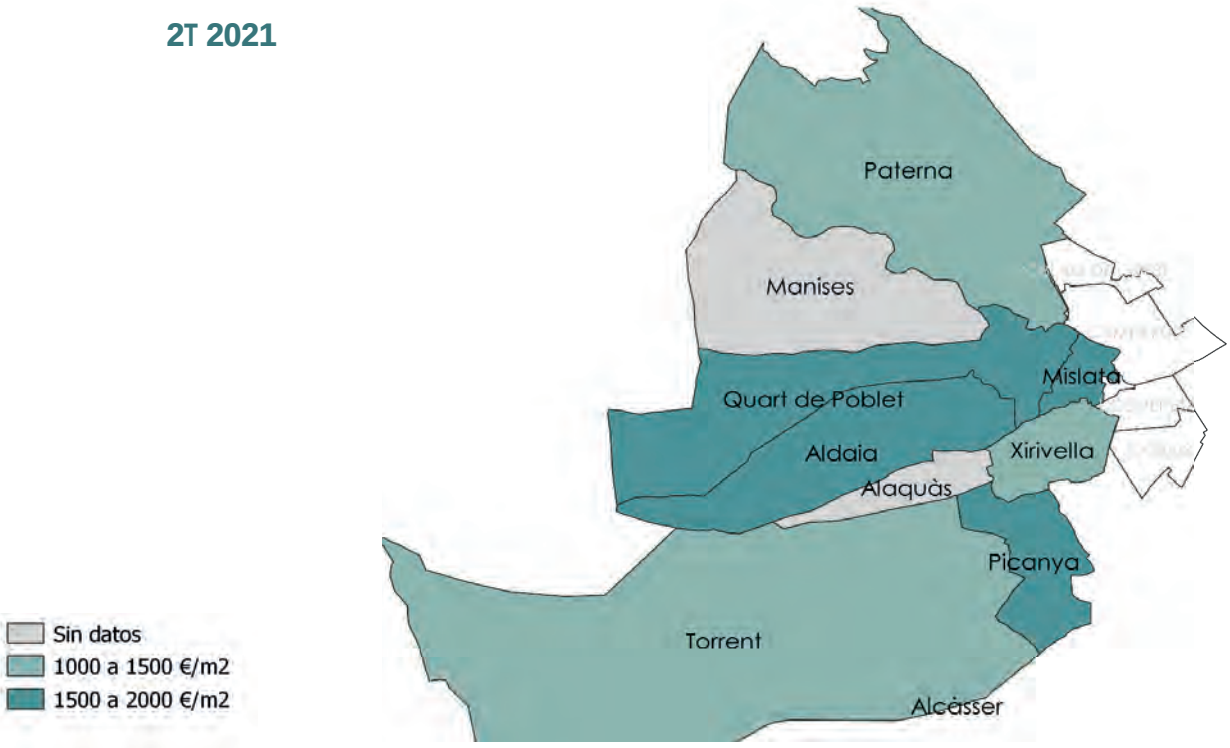
En el resto de los municipios no se han detectado grandes variaciones en cuanto a precios.

Como conclusión, la mayor concentración inmobiliaria continúa ubicándose en los municipios de Burjassot y Rocafort; sin embargo, el lanzamiento de nuevas promociones en Foios y Massamagrell los convierte también en municipios de interés por el movimiento inmobiliario actual.

Horta Oest

Los mapas que se muestran a continuación, reflejan detalles del comportamiento de la oferta en los municipios de la Horta Oest.

2T 2021



3T 2021

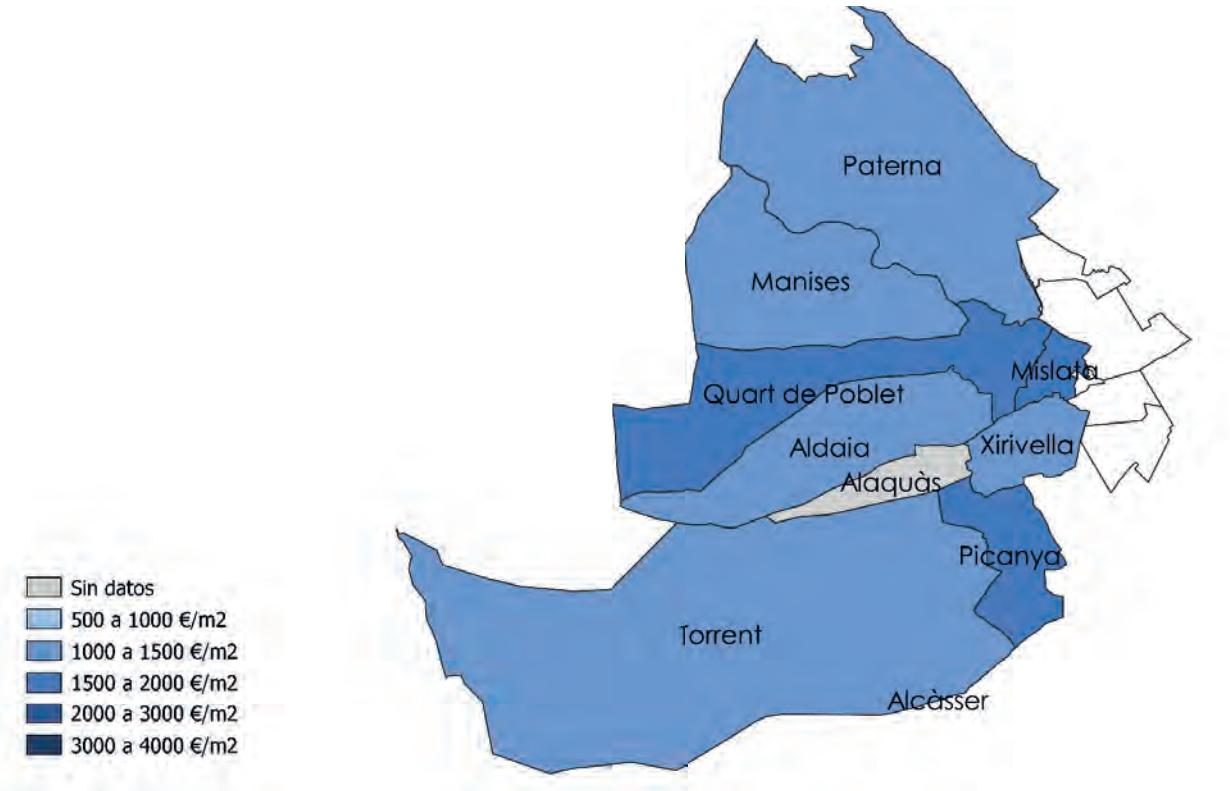


Figura 9. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m² por municipios 2º trimestre 2021 y 3º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

En el período que se analiza se mantienen los municipios de Paterna y Torrent con la mayor concentración de promociones de obra nueva y un gran volumen de viviendas disponibles. Sin embargo, en toda la horta han aumentado los testigos en un 14%. Se han identificado 7 nuevas promociones en los municipios, de las cuáles 3 se encuentran en Paterna y las demás en Manises, Aldaia, Xirivella y Quart de Poblet.

El municipio de Paterna se posiciona como el de mayor actividad inmobiliaria en la actualidad, con la mayor oferta de nuevas promociones identificadas que se encuentran en los barrios de Centro Ciudad, El Alborgi y La Cañada. Estos datos justifican que sea una de las zonas con mayor actividad. Los testigos han aumentado en un 25%, y el valor medio de las viviendas si sitúa en 1.455.00 €/m2.

La proximidad entre la Zona Centro de Paterna y el barrio Sant Pau de Campanar, continúa consolidando a este núcleo urbano como una opción bastante competitiva fuera de la ciudad de Valencia, ya que se ofertan viviendas hasta un 45.4% más económicas. En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones y la renta bruta mínima anual recomendada se mantiene en 20.650.00 €.

El municipio de Torrent se ubica como el segundo en actividad inmobiliaria, habiendo disminuido el número de testigos en un 5% y el valor medio aproximado de las viviendas se ha mantenido con poca variación en comparación al período con que se evalúa con cifras alrededor de los 1.470.00 €/m2. Predomina la tipología de 3 habitaciones. Se mantiene la oferta fundamentalmente en las zonas de Av. Alta-Auditorio y Parc Central, que desde el año pasado se consolida como un foco atractivo para promotores. Al igual que en el caso de Paterna, se encuentra en expansión por su proximidad y buena comunicación con la ciudad de Valencia, convirtiéndose en una buena opción para unidades familiares con una renta bruta mínima anual recomendada de 25.983.00 €.

En el municipio de Quart de Poblet se ha identificado una nueva promoción, y como consecuencia ha incrementado

REINVENTANDO
el concepto
inmobiliario

URBANIA DEVELOPER

urbania.es

Valencia Sedaví Paiporta Torrent Catarroja La Cañada Mislata Benimamet Albal Rocafort Denia

el número de testigos en un 31%, y los valores medios de las viviendas se mantienen en 1.500.00 €/m2.

El municipio de Aldaia también registra una nueva promoción, aunque la cantidad de testigos a la venta se ha mantenido con poca variación, y un valor medio de la vivienda de 1.420€/m2, habiendo disminuido en un 6% en comparación al trimestre anterior.

El municipio de Xirivella es otro de los que registra una nueva promoción, la cantidad de testigos a la venta se ha incrementado en un 200%, y el valor medio de la vivienda es de aproximadamente 1.320€/m2, habiendo disminuido en un 11% en comparación al trimestre anterior.

El municipio de Manises es el otro que registra una nueva promoción, luego de un período sin actividad inmobiliaria, con dos testigos a la venta, y un valor medio aproximado de las viviendas de 1.400€/m2.

El municipio de Mislata no ha registrado variaciones significativas en comparación al trimestre anterior. No obstante, también se consolida como un núcleo competitivo fuera de la ciudad en cuanto a precio y características de las viviendas. El valor medio de las viviendas se sitúa en 1.700 €/m2. Predomina la tipología de 3 habitaciones y la renta bruta mínima anual recomendada es de 26.517.00 €.

A manera de resumen, la Horta Oest sigue registrando cifras que justifican un mayor desarrollo inmobiliario en comparación con el resto del área metropolitana. Esta realidad se debe principalmente a los precios competitivos y a una mayor conexión a través de distintos medios de transporte público con los distritos del centro de la ciudad de Valencia.

APROVA
Promotoras de Valencia
ANIVERSARIO 50 1969 2019

Horta Sud

Los mapas a continuación, reflejan con mayor detalle el comportamiento de la oferta en los diferentes municipios de la Horta Sud.

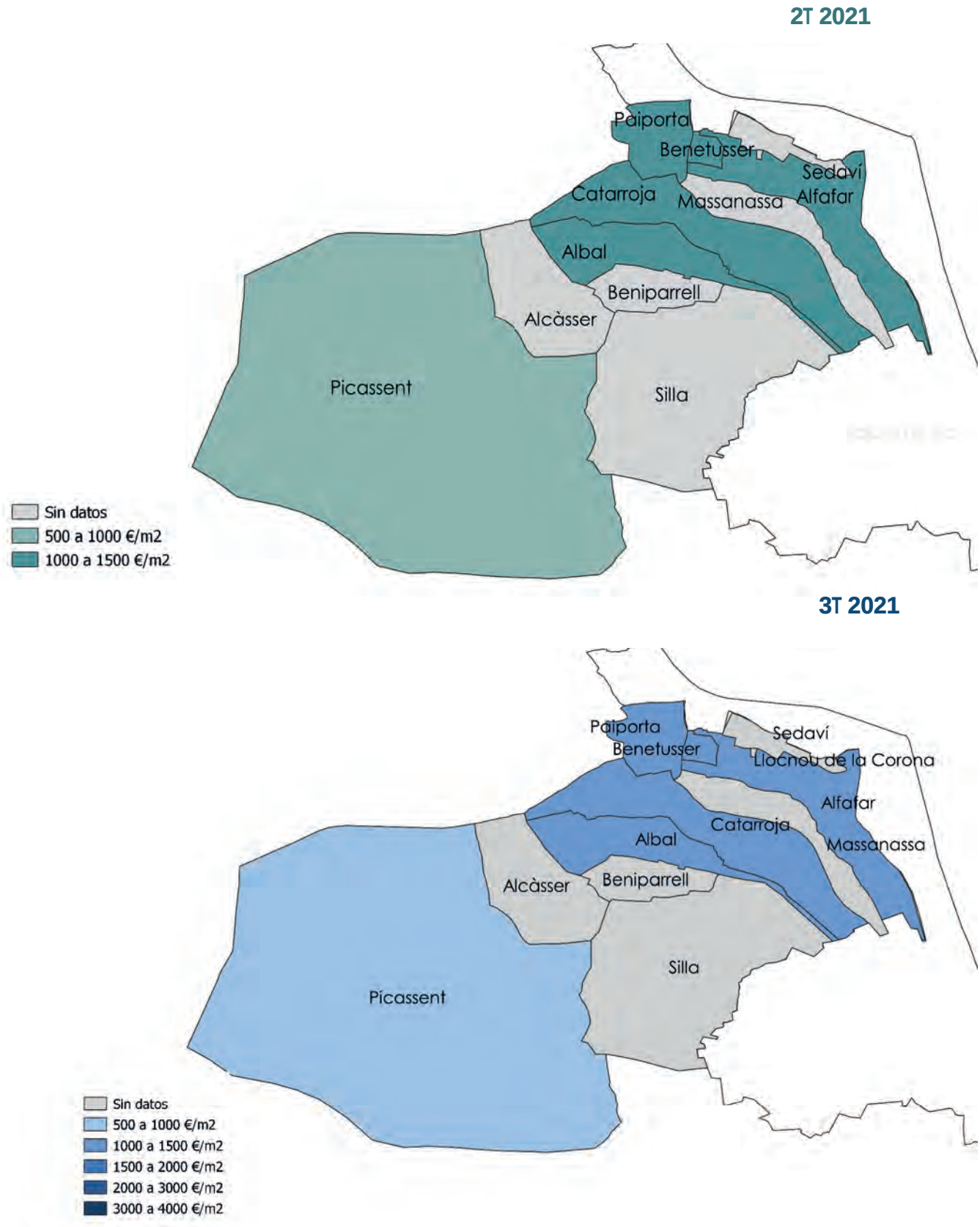


Figura 10. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m² por municipios 2º trimestre 2021 y 3º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

Comparando con respecto al anterior trimestre, en este período que se analiza no se ha registrado gran actividad inmobiliaria en la Horta Sud, manteniéndose con pocas variaciones las cantidades de testigos y los valores medios aproximados de las viviendas.

Los municipios de Paiporta y Picassent continúan registrando la mayor concentración de promociones aunque la actividad inmobiliaria en este trimestre se ha visto muy limitada. La cantidad de testigos se ha mantenido sin variación, al igual que los valores medio aproximados de las viviendas en ambos municipios.

En el municipio Paiporta se mantiene la predominancia de tipología de 3 habitaciones, accesible para unidades familiares que posean una renta bruta mìnima anual recomendada de 20.222.00 €.

En cambio, en el municipio Picassent predomina la tipología de 2 habitaciones, y la renta bruta mìnima anual recomendada de 13.473.00 €.

Como conclusión, en los municipios al sur de la ciudad de Valencia, la actividad inmobiliaria de forma general continúa siendo menor que en el resto del área metropolitana.

HUB
DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA

COMERCIALIZACIÓN - FINANCIACIÓN - INVERSIÓN

CALLAGHAN INMOBILIARIA
edify.es
THE BRICK LOBBY
BRICKS &PEOPLE

Análisis de la oferta de obra nueva "Vivienda Unifamiliar"en Valencia, área metropolitana y los municipios de Bétera, L´Eliana, San Antonio de Benagéber y la Pobla de Vallbona (Camp de Turia)

En esta edición, se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el tercer trimestre del año 2021.

A diferencia de las anteriores ediciones se amplía el análisis de la obra nueva a la vivienda unifamiliar en la ciudad de Valencia y el área metropolitana, además de otras áreas de interés de la provincia de Valencia, especialmente los municipios de Bétera, L´Eliana, San Antonio de Benagéber y La Pobla de Vallbona, pertenecientes a la comarca de Camp de Turia.

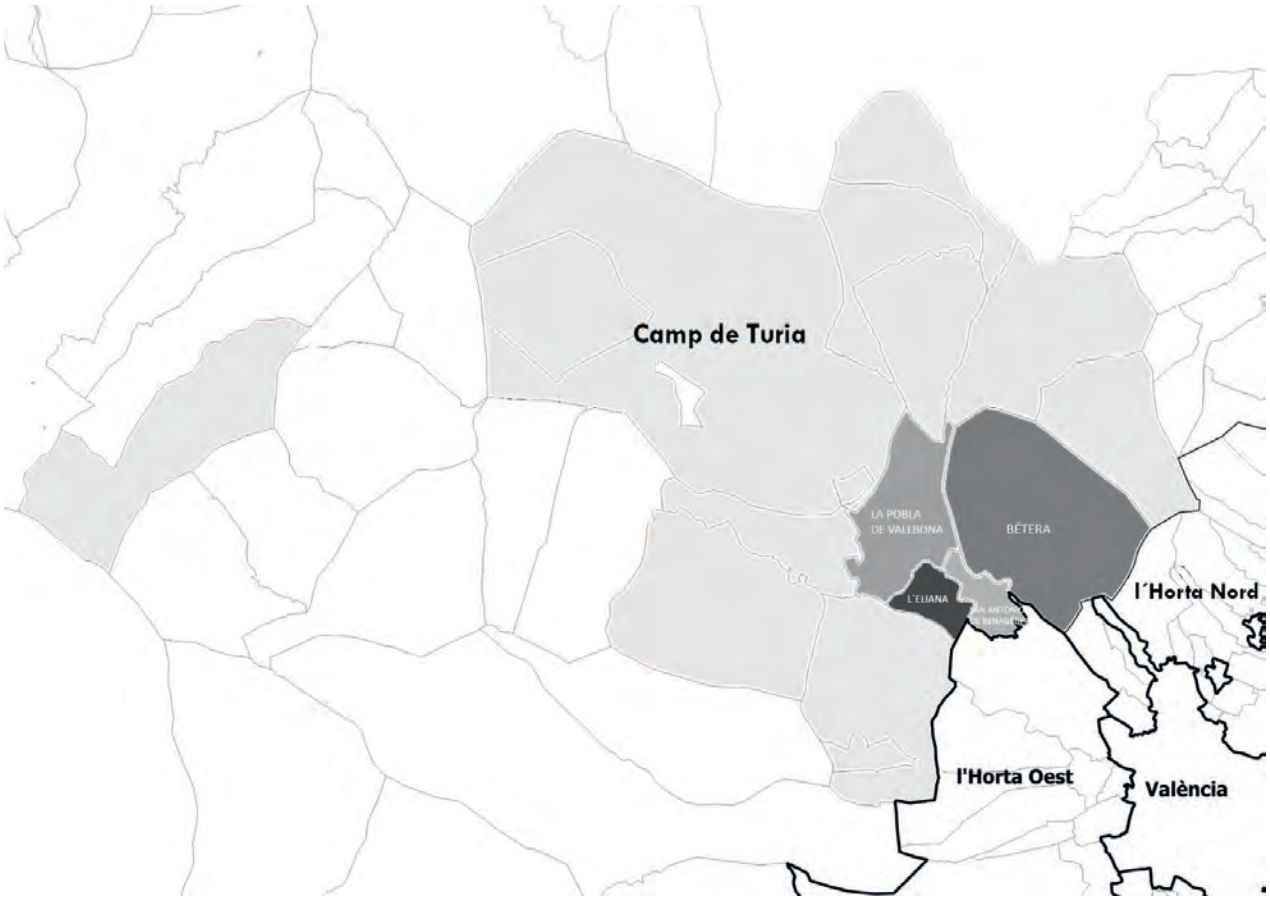


Figura 11. Plano de Camp de Turia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

El estudio de mercado, realizado desde la Cátedra, se encuentra enfocado a la obtención de datos sobre el precio/m2 de viviendas de obra nueva de viviendas unifamiliares para los diferentes barrios/ zonas pertenecientes a los municipios de la ciudad de Valencia, del área metropolitana (Horta Nord, Horta Oest y Horta Sud) y de los municipios de Bétera, L´Eliana, San Antonio de Benagéber y La Pobla de Vallbona pertenecientes a la comarca Camp de Turia (Ver figura 11).

Para interpretar objetivamente los datos obtenidos en este período, se ha tenido en cuenta que el valor medio aproximado de las viviendas calculado para un área de estudio determinada depende de distintos factores.

Teniendo en cuenta que es la primera vez que se analiza la vivienda unifamiliar, no se muestran resultados comparativos. El objetivo es reflejar la situación actual de la obra nueva que se está comercializando en las distintas áreas ya mencionadas.

La Figura 12 muestra los datos de la cantidad de promociones de obra nueva para viviendas unifamiliares. Se han identificado un total de 27 promociones, de ellas el 63% se encuentra ubicada en los municipios seleccionados del Camp de Turia, el 15% en la Horta Oest, el 11% en la Horta Nord, el 7% en la Horta Sud y el 4% en Valencia. El total de viviendas registradas por las promociones es de 504, aunque de ellas solo se encuentran 82 testigos a la venta.

Las tipologías que caracterizan la obra nueva de estas viviendas unifamiliares son los adosados, pareados, aislados, y la composición de adosados y pareados.

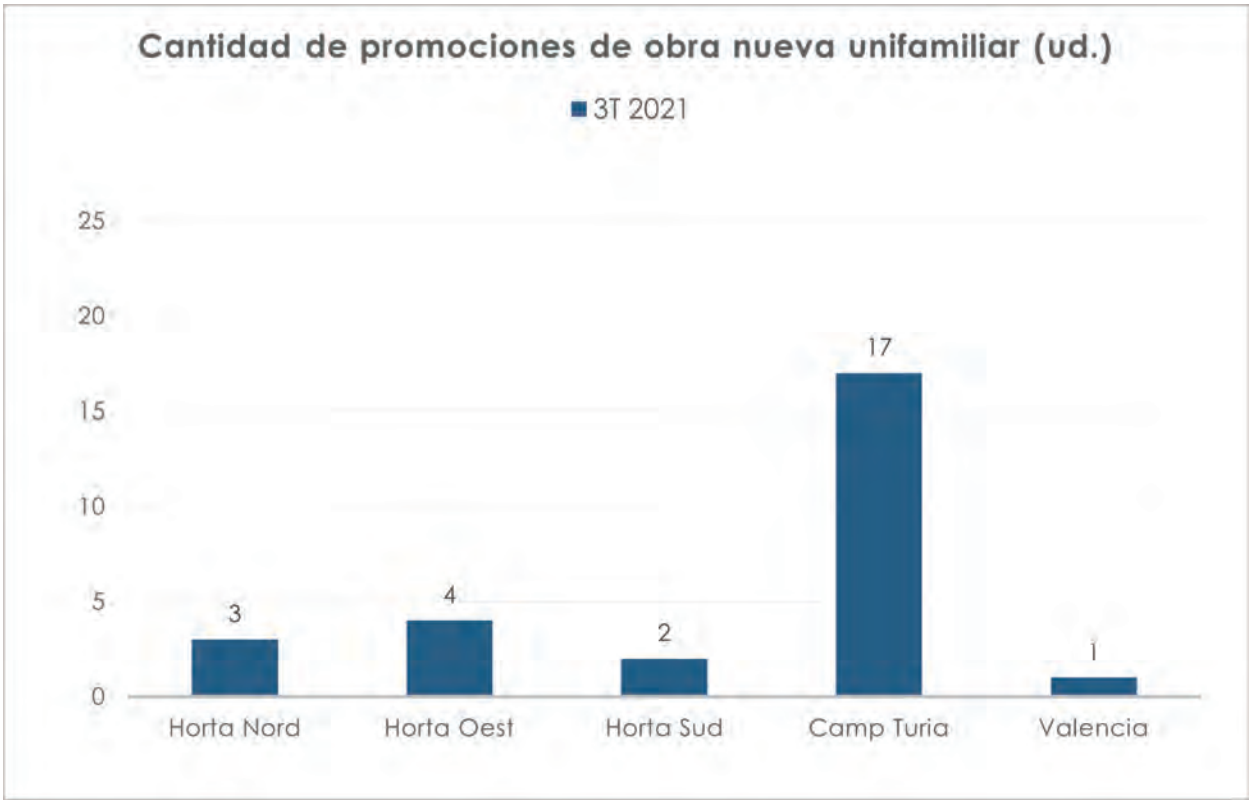


Figura 12. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar, 3º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

La figura 13 muestra que el 100% de las unifamiliares en la ciudad de Valencia y en la Horta Nord y Sud son adosados. Sin embargo, en la Horta Oest, el 75% adosados y el 25% pareados. Solo en los municipios del Camp de Turia se refleja mayor variedad sobresaliendo la tipología de vivienda unifamiliar aislada en un 35%.

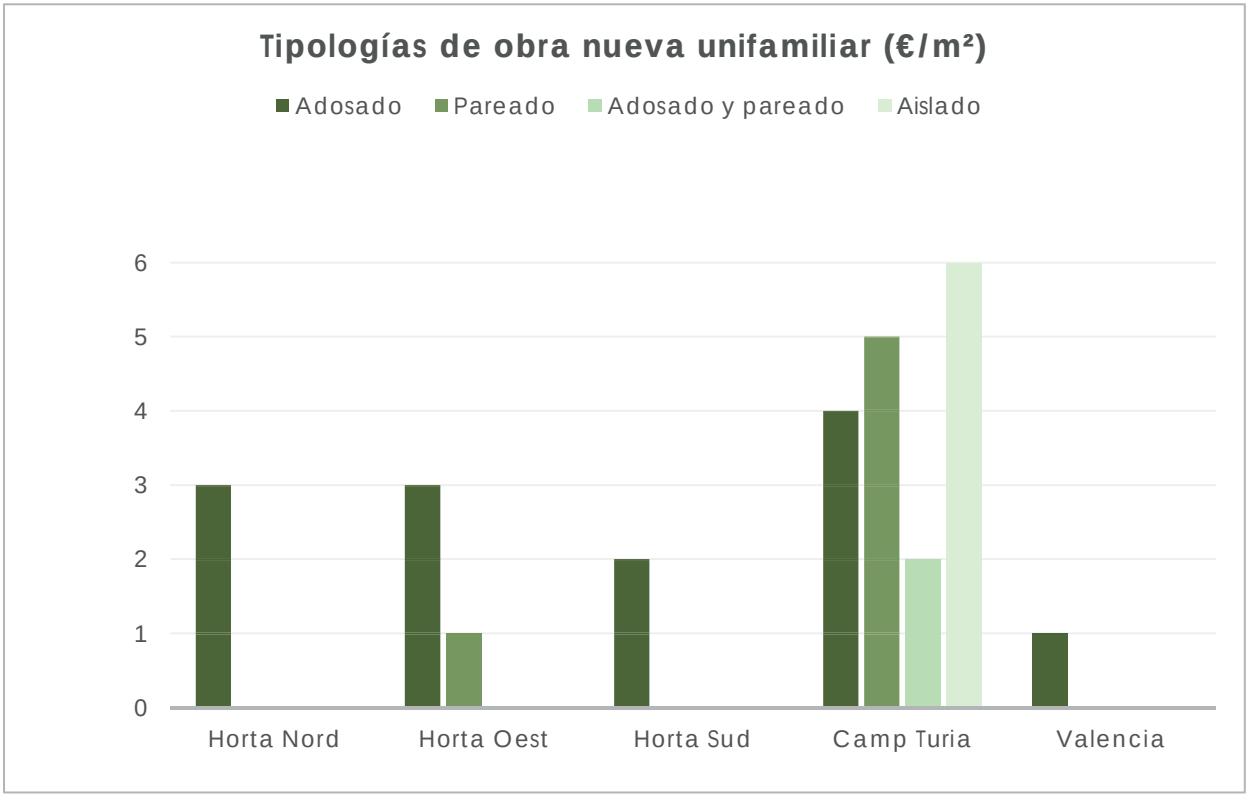


Figura 13. Tipologías de obra nueva unifamiliar, 3º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

En cuanto a precios (Ver figura 14), el valor medio de las viviendas varía entre las distintas áreas. El valor más alto se presentan en la ciudad de Valencia siendo de 2.846.00 €/m2. Los municipios del Camp de Turia estudiados registran un valor de 2.040.00 €/m2, ubicándose en la segunda posición por encima de los valores encontrados en las Hortas Nord, Oest y Sud.

En cuanto a los testigos de la obra nueva unifamiliar (ver figura 15), los datos más significativos se encuentran en los municipios del Camp de Turia que registran un 51% de los testigos, en correspondencia con la cantidad de promociones a la venta. Por el contrario, en la ciudad de Valencia se registra un solo testigo en una única promoción.

Las tipologías identificadas en los testigos de la vivienda unifamiliar a la venta varían de 3 a 5 habitaciones. La Horta Nord oferta mayor variedad, presentando testigos de las 3 tipologías. El Camp de Turia por su parte, que es donde se registran más promociones de obra nueva, concentra la mayor cantidad de viviendas de tipología de 4 habitaciones (ver figura 16).

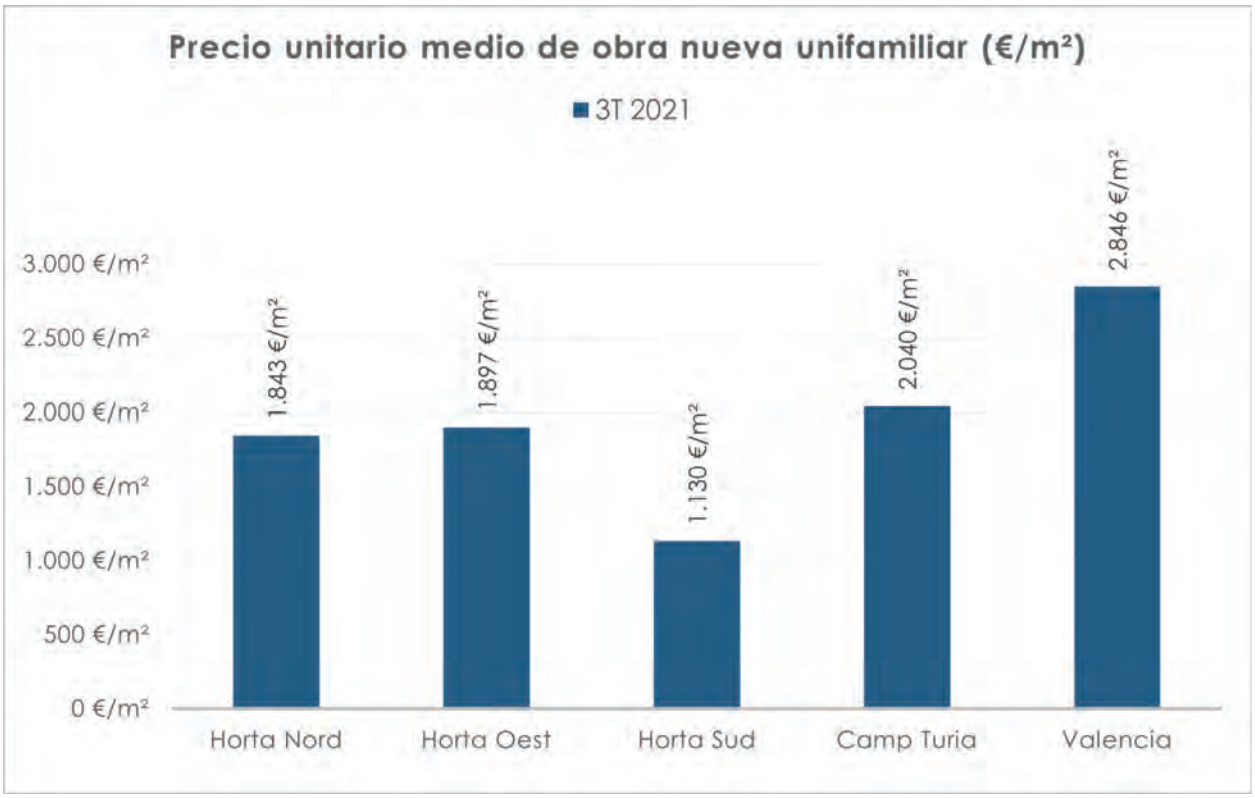


Figura 14. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, 3º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

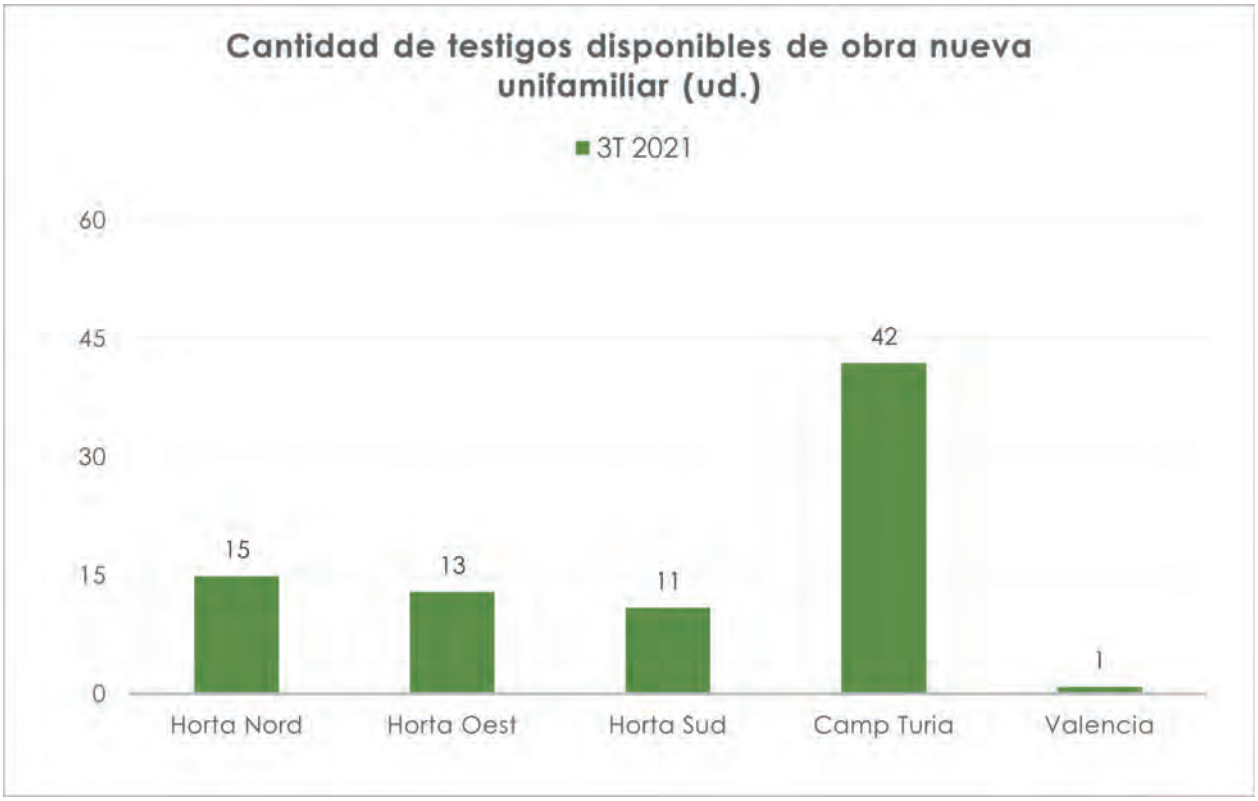


Figura 15. Cantidad de testigos disponibles de obra nueva unifamiliar, 3º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

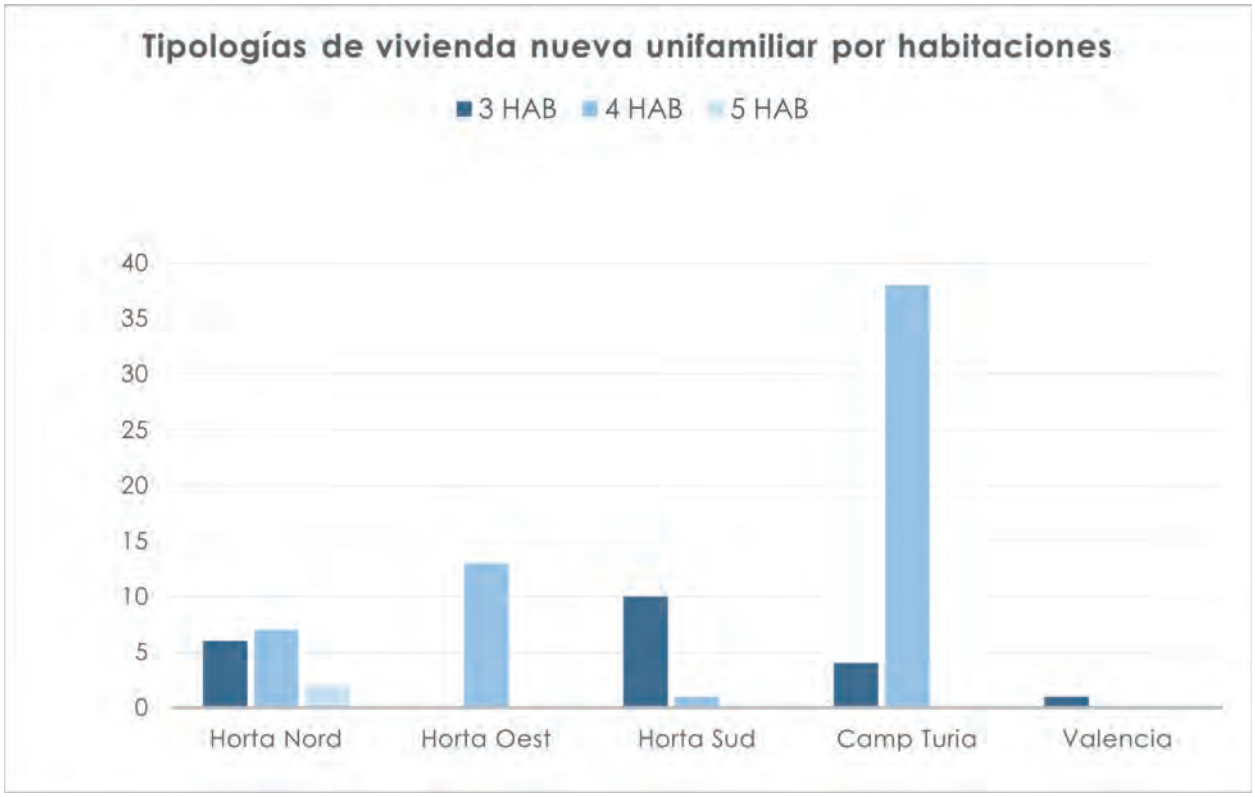


Figura 16. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones, 3º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2021)

WHITE INVESTING

Vialterra

PORCELANOSA Valencia

APROVA Promotoras de Valencia

OLIVARES CONSULTORES

HUB DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

URBANIA DEVELOPER

CAATIE VALENCIA

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN

OBSERVATORIO VIVIENDA UPV

SECTOR INMOBILIARIO ANEXO

3º trimestre 2021 VALENCIA ESPAÑA

Nº 11 Octubre 2021

ÁREA METROPOLITANA

Oferta obra nueva

Ratio de esfuerzo

Esfuerzo financiero

WHITE INVESTING
Viaterra
PORCELANOSA Valencia
APROVA Promotoras de Valencia
OLIVARES CONSULTORES
HUB DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
URBANIA DEVELOPER
CAATIE VALENCIA

El presente Anexo, correspondiente al tercer trimestre de 2021, contiene un exhaustivo análisis de la oferta de obra nueva residencial existente en la ciudad de Valencia y el área metropolitana, compuesta por los municipios integrados en las comarcas de la ciudad de Valencia, y la Horta Nord, la Horta Oest y la Horta Sud.

El objetivo es informar adecuadamente a todos los agentes del sector (y el comprador es un referente) con datos que aporten algo más que la cuantificación económica de la evolución del precio. Para ello, se presentan los **ratios de esfuerzo** y **ratios financieros mínimos** para acceder a una determinada tipología de vivienda en cada uno de los barrios de la ciudad de Valencia y el área metropolitana.

Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento, por cualquier medio o procedimiento, sin para ello contar con la autorización previa, expresa y por escrito de su autor(a).

Derechos Reservados © Cátedra Observatorio de la Vivienda Universitat Politècnica de València. Octubre de 2021. Valencia, España.

1 ESTUDIO DE MERCADO

CONCEPTOS:

Oferta obra nueva

Ratio de esfuerzo

Esfuerzo financiero

2 ANÁLISIS DE OFERTA

DATOS:

Obra nueva

ANEXO 3T 2021

1 ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA OBRA NUEVA

En el siguiente anexo, se desarrolla el análisis de la **oferta de obra nueva** disponible en los **municipios, distritos y barrios** que integran la ciudad de Valencia y el área metropolitana, según un proceso de **segmentación** y **homogeneización;** con la finalidad de establecer rangos de precios existentes en el mercado, según las características de las tipologías de viviendas que se encuentran a la venta.

- Factores de segmentación y homogenización
- Porcentaje de tipologías existentes en la zona de estudio (%)
- Superficie media por tipología (m^2)
- Precio medio por tipología (€)
- Precio unitario por tipología (€/m^2)

ESFUERZO FINANCIERO

A partir de la renta bruta anual estimada para adquirir una vivienda luego de aplicar el ratio de esfuerzo de 6 años, se calcula el **esfuerzo financiero,** que representa un **indicador porcentual sobre el sueldo neto** correspondiente a la **cuota hipotecaria** mensual destinada para comprar una vivienda.

Se estima que en condiciones normales, una unidad familiar **no** debería destinar **más del 30% de su sueldo neto mensual en la cuota de hipoteca** de su vivienda.

- Precio medio de viviendas por tipología y barrio (€)
- Cálculo de sueldo neto mensual (€)
- Cuota hipotecaria mensual (€)
- Esfuerzo financiero (%)

RATIO DE ESFUERZO

El **ratio de esfuerzo** es un indicador que se utiliza para estimar la cantidad de **años de sueldo bruto** que una unidad familiar debería destinar para adquirir una vivienda de obra nueva.

Utilizamos un ratio de **6 años** y a partir del precio medio según barrio y tipolgía, se calcula la **renta bruta anual** aproximada para comprar una vivienda con esas características y en esa zona en particular.

Se incluyen el análisis de las **tipologías** de **2 y 3 habitaciones.**

- Tipologías de 2 y 3 habitaciones
- Ratio de Esfuerzo: 6 años
- Precio medio por barrio (€)
- Renta Bruta Anual estimada para la compra de una vivienda nueva según tipología y barrio (€)

2 ANÁLISIS DE OFERTA

OBRA NUEVA

El **área metropolitana de Valencia** se conforma por la ciudad de Valencia y 3 comarcas que la rodean:

Horta Nord

Horta Oest

Horta Sud

área metropolitana
valencia

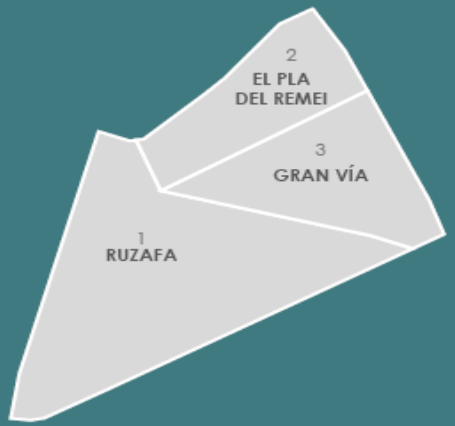
2

OBRA NUEVA

La ciudad de **Valencia** se divide administrativamente en **19 distritos**

A continuación, presentamos los datos obtenidos por el Observatorio de la Vivienda UPV de los distritos y barrios de la ciudad de Valencia que poseen una cantidad suficiente de testigos para realizar el análisis correspondiente.

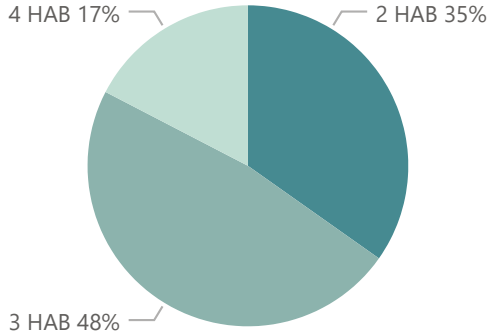
valencia



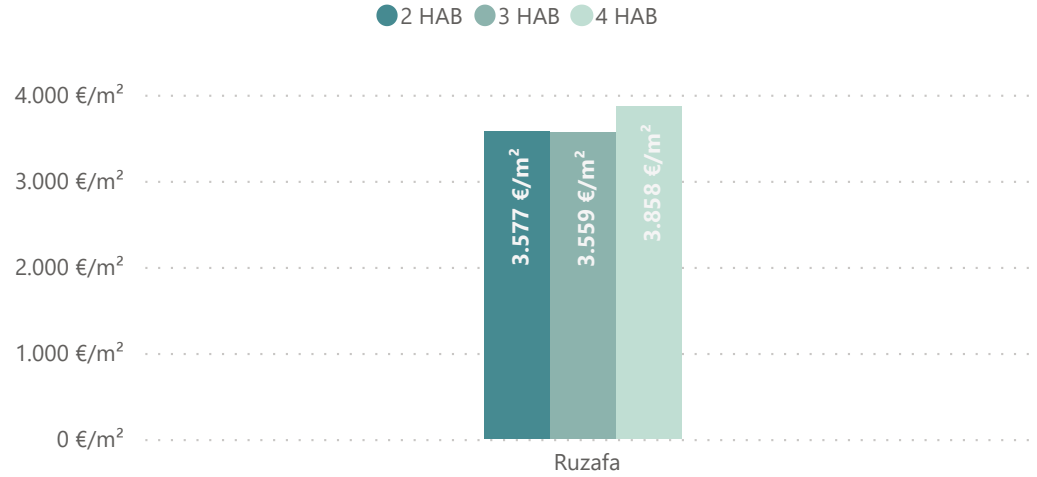
valencia
eixample

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

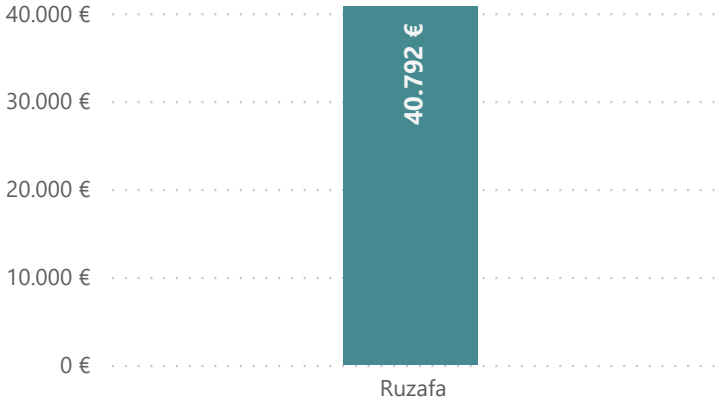


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

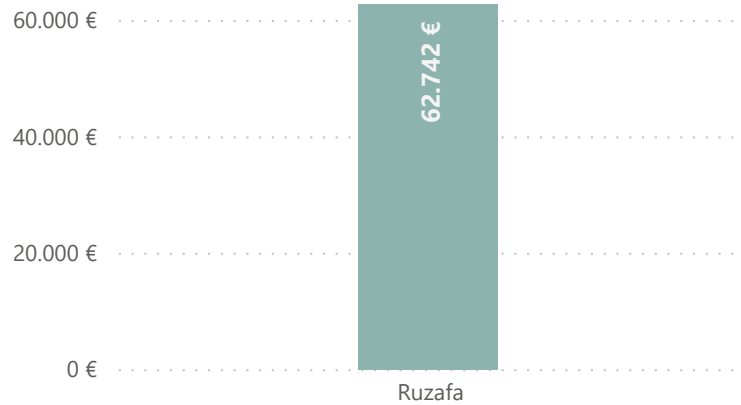


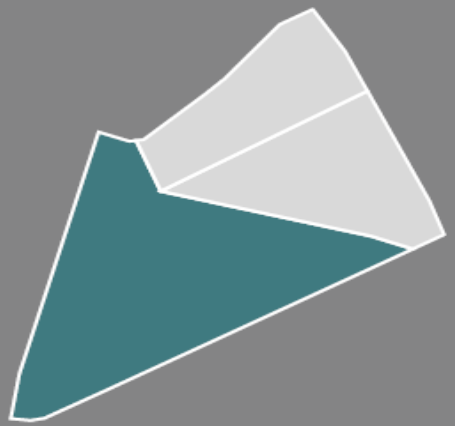
RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



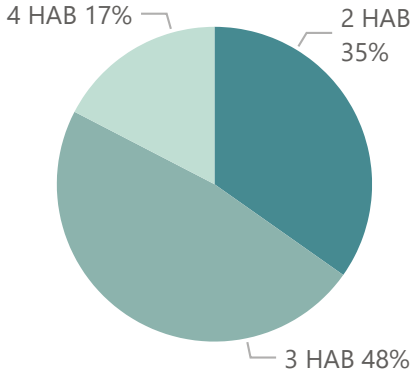


RUZAFA

eixample

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

3.577 €/m² precio/m²	68 m² superficie media	40.792 € renta bruta anual
244.750 € precio medio	31 % esfuerzo financiero	

3 HAB

3.559 €/m² precio/m²	106 m² superficie media	62.742 € renta bruta anual
376.455 € precio medio	33 % esfuerzo financiero	

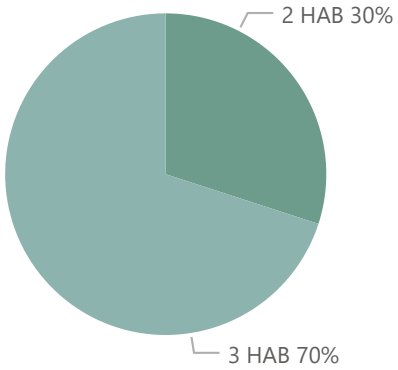
4 HAB

3.858 €/m² precio/m²	157 m² superficie media	101.250 € renta bruta anual
607.500 € precio medio	36 % esfuerzo financiero	

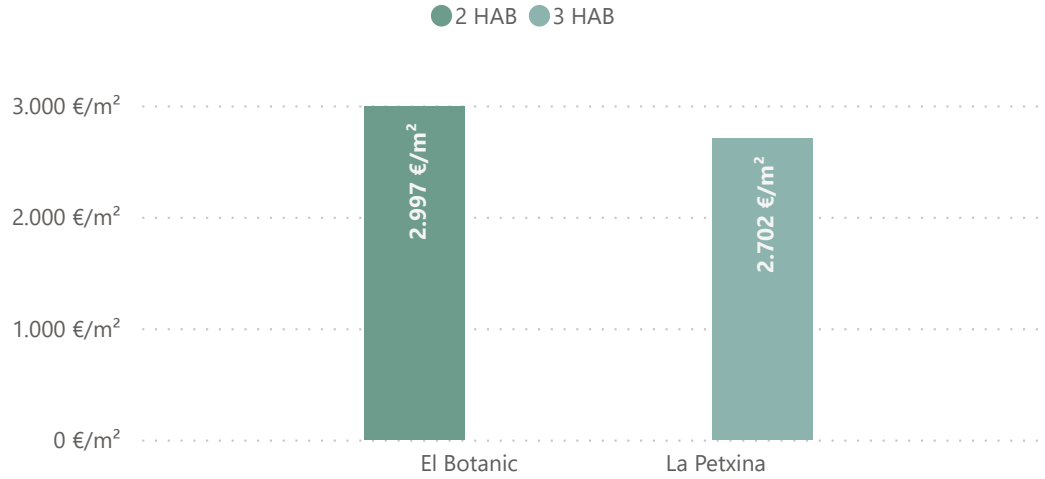
valencia
extramurs

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)



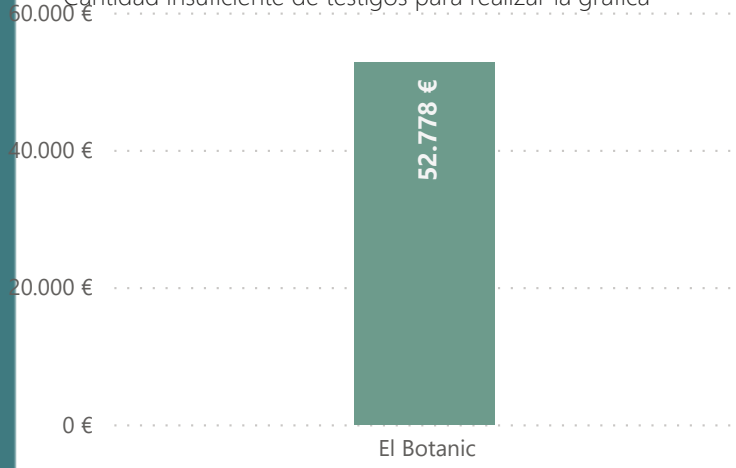
PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)



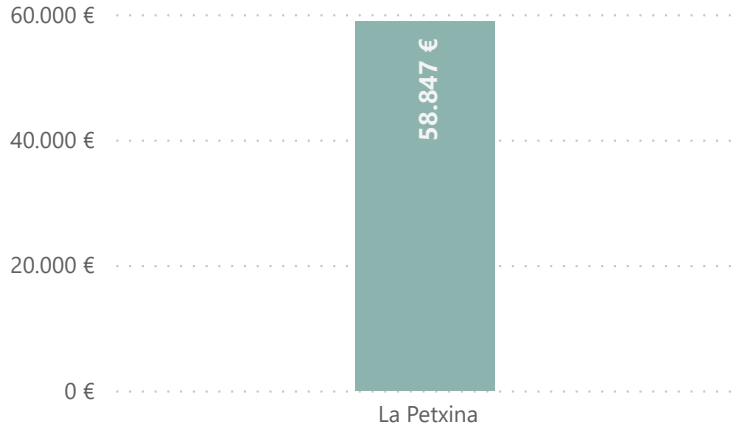
RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

*Cantidad insuficiente de testigos para realizar la gráfica



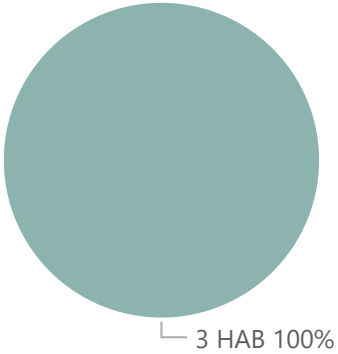
TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



LA PETXINA
extramurs

OBRA NUEVA

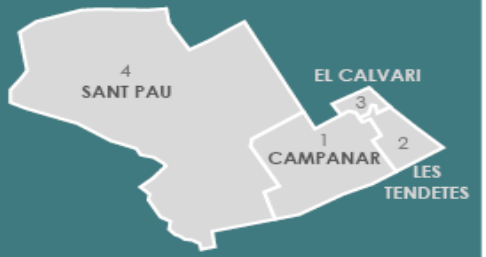
TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

2.702 €/m²	131 m²	58.847 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
353.083 €	33 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

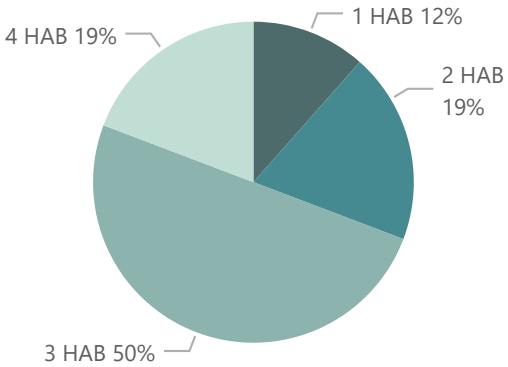


valencia

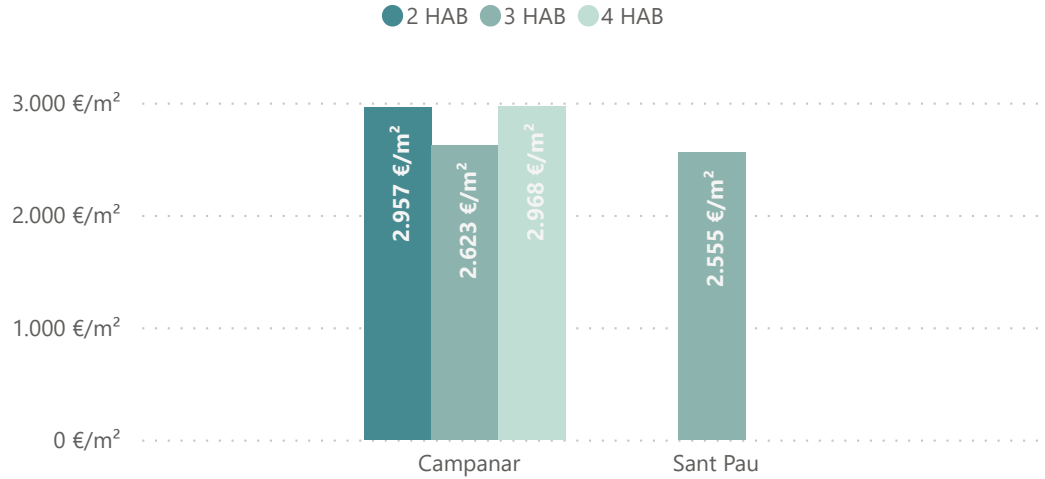
campanar

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

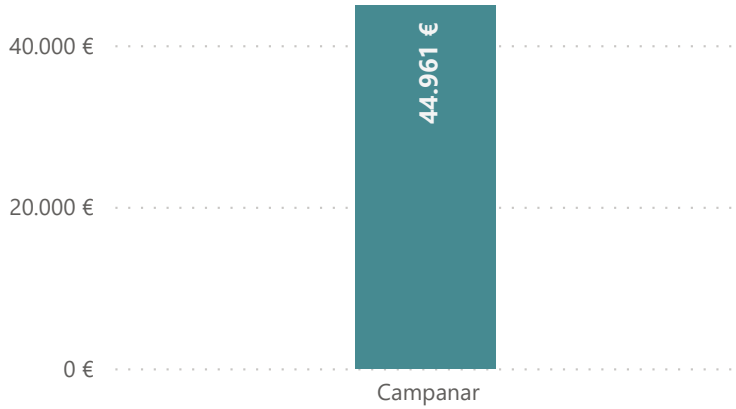


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

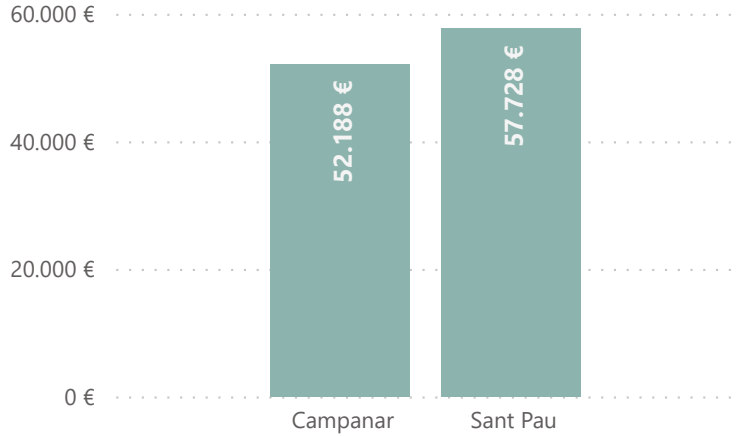


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

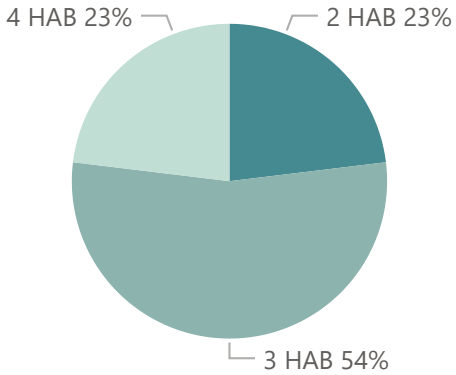


CAMPANAR

campanar

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

2.957 €/m²	91 m²	44.961 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
269.767 €	31 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

3 HAB

2.623 €/m²	119 m²	52.188 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
313.129 €	33 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

4 HAB

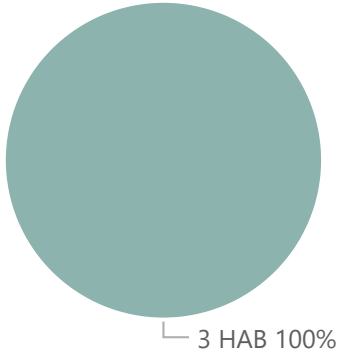
2.968 €/m²	137 m²	67.978 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
407.867 €	36 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

SANT PAU

campanar

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

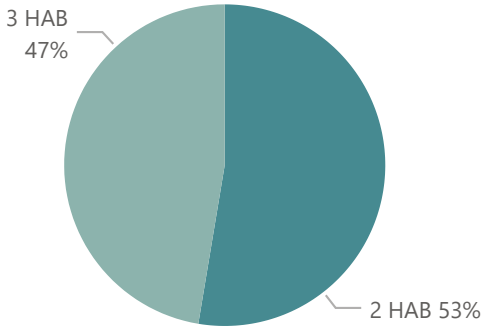
3 HAB

2.555 €/m²	136 m²	57.728 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
346.367 €	33 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

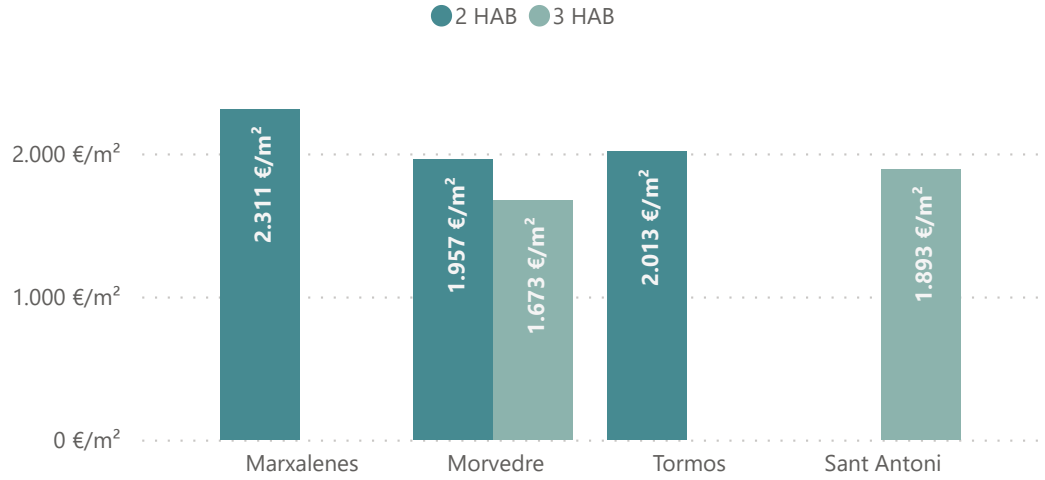
valencia
la saïdia

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

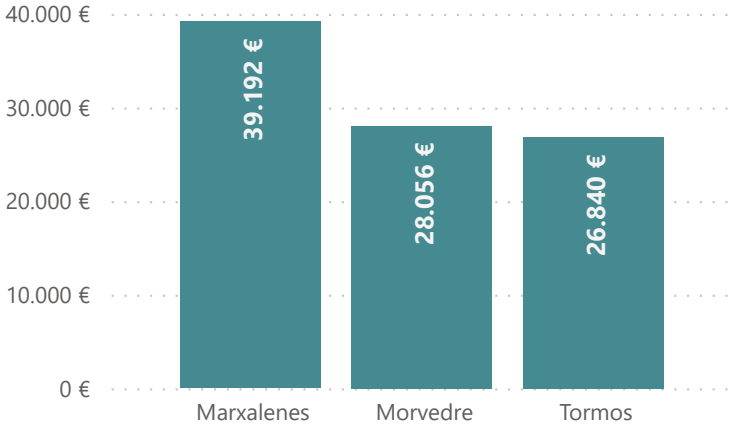


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

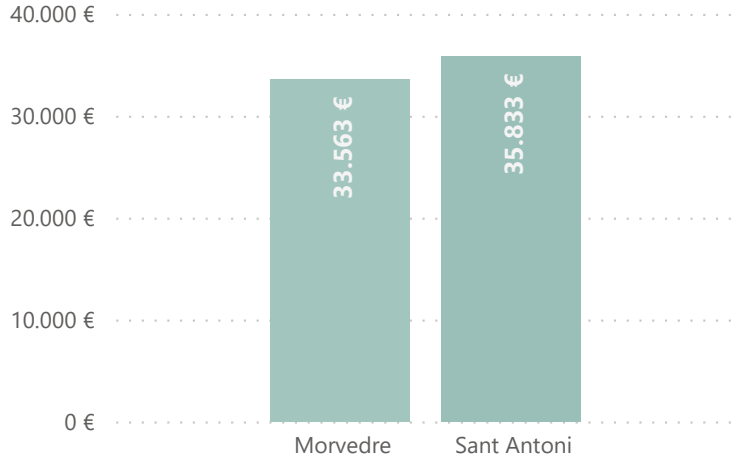


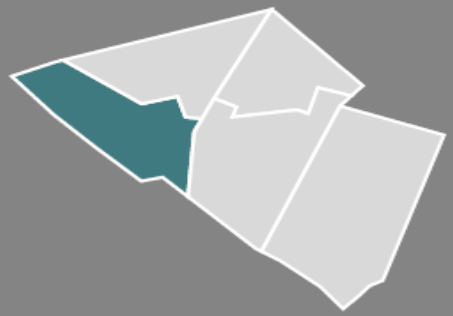
RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

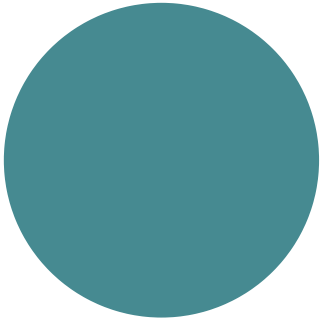




MARXALENES
la saïdia

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

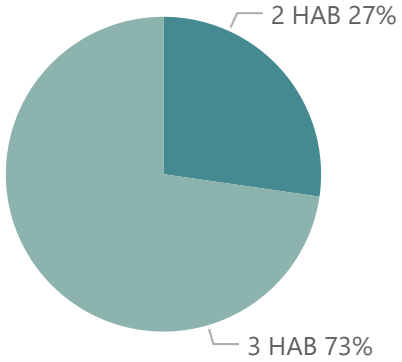
2 HAB

2.311 €/m²	102 m²	39.192 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
235.150 €	31 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

MORVEDRE
la saïdia

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



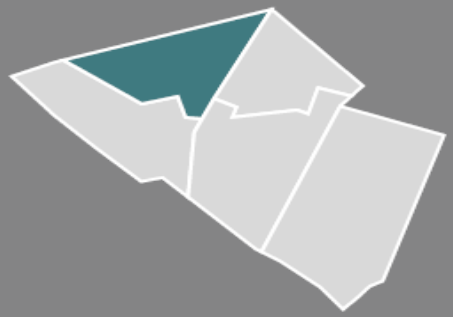
CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

1.957 €/m²	86 m²	28.056 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
168.333 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

3 HAB

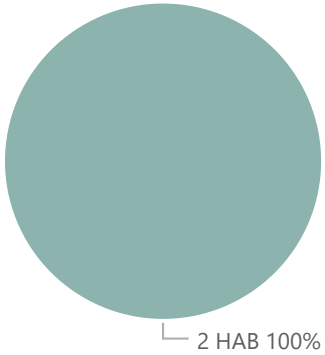
1.673 €/m²	120 m²	33.563 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
201.375 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	



TORMOS
la saïdia

OBRA NUEVA

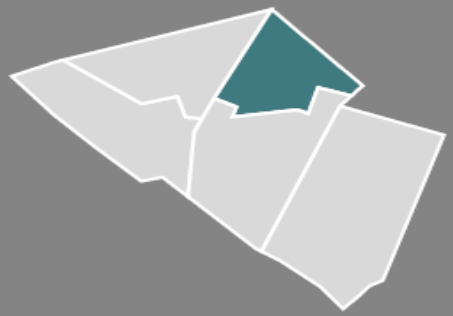
TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

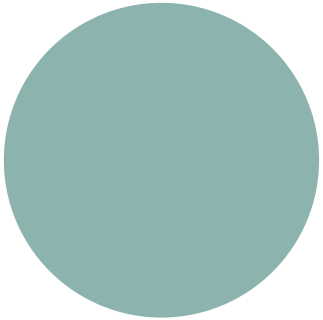
2.013 €/m²	80 m²	26.840 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
161.038 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	



SANT ANTONI
la saïdia

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



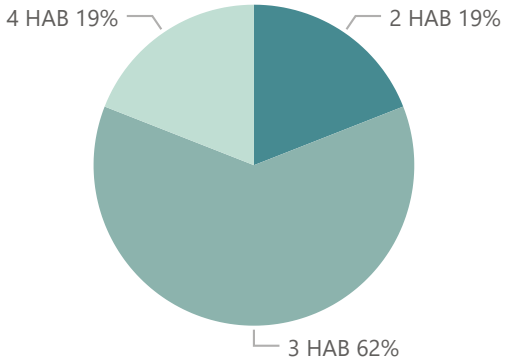
CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

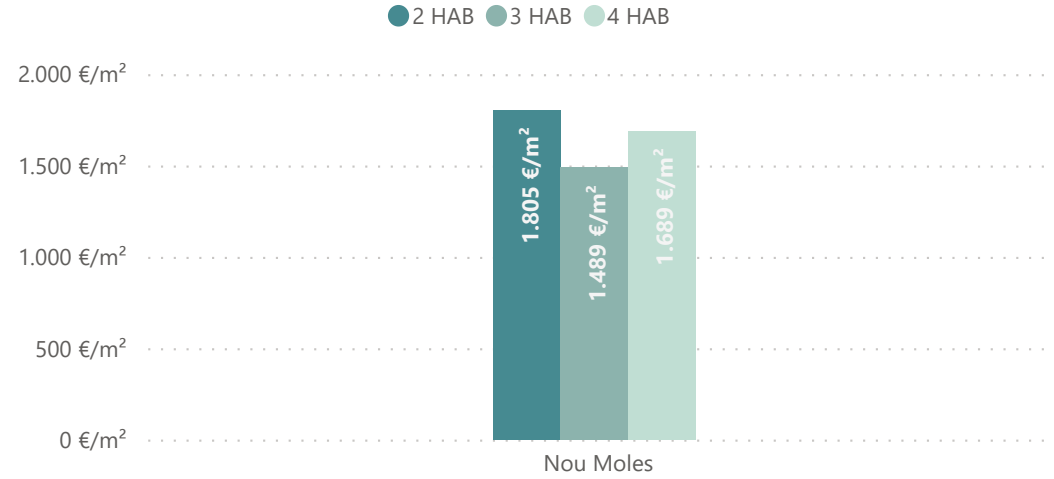
1.893 €/m²	114 m²	35.833 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
215.000 €	31 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

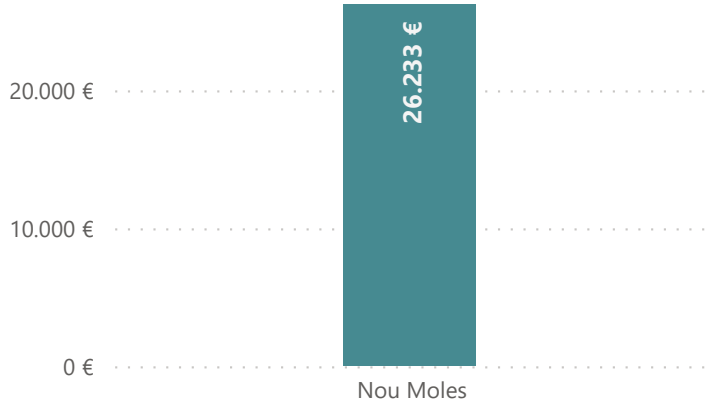


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

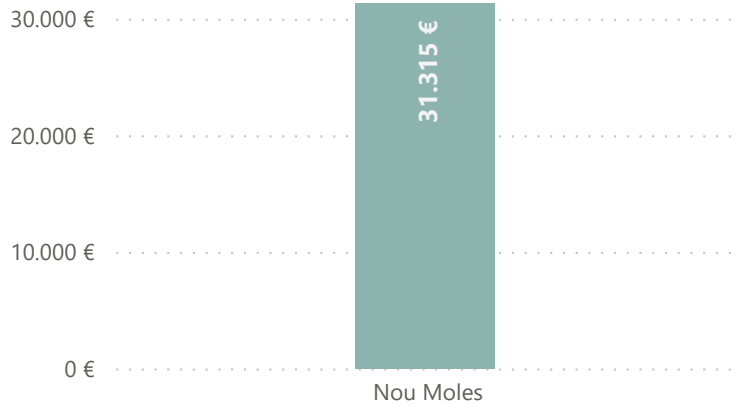


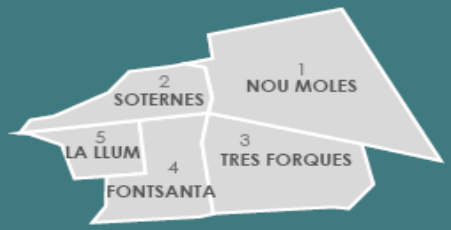
RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

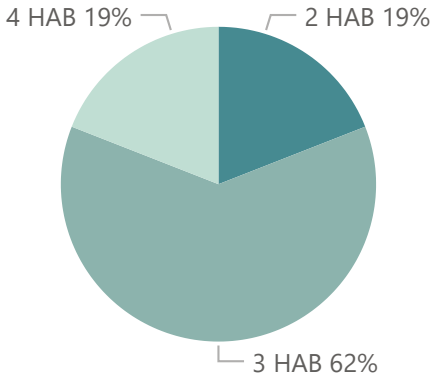




valencia
l'oliverata

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

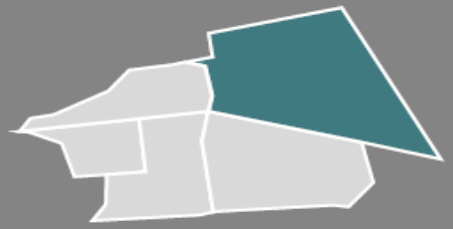
1.805 €/m²	87 m²	26.233 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
157.401 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

3 HAB

1.489 €/m²	126 m²	31.315 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
187.890 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

4 HAB

1.689 €/m²	147 m²	41.279 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
247.673 €	31 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

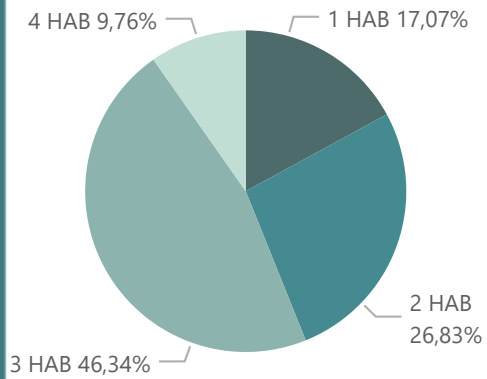


NOU MOLES
l'oliverata

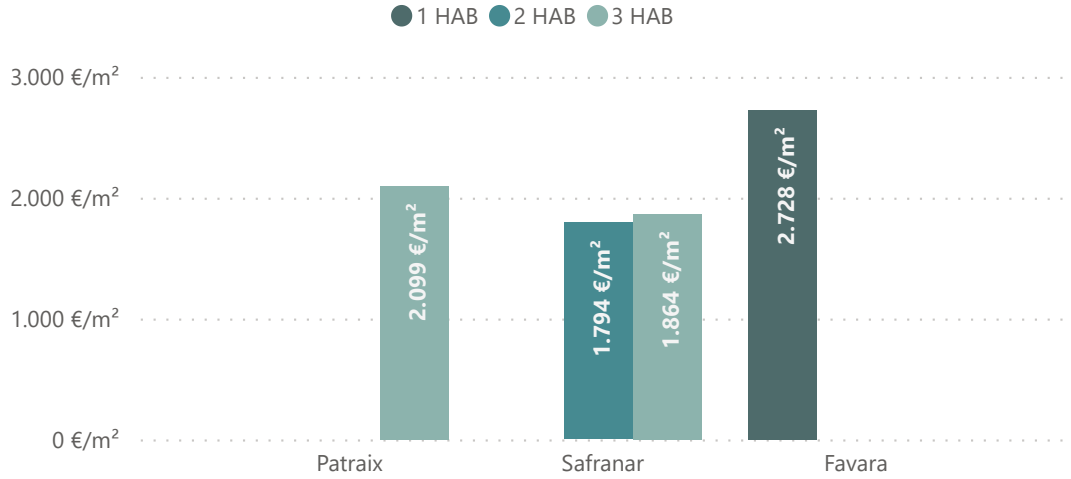
valencia
patraix

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

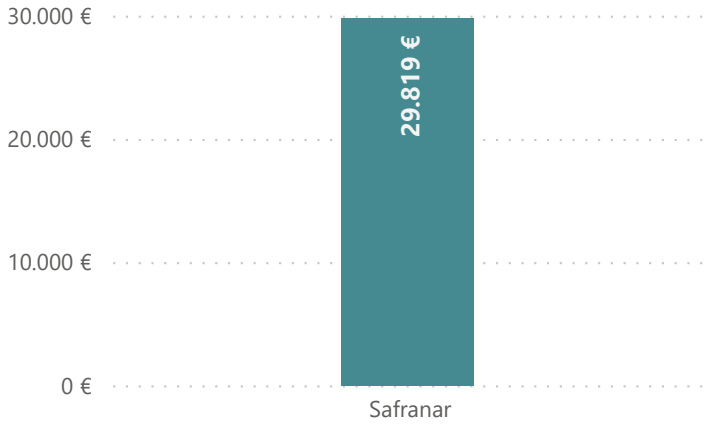


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

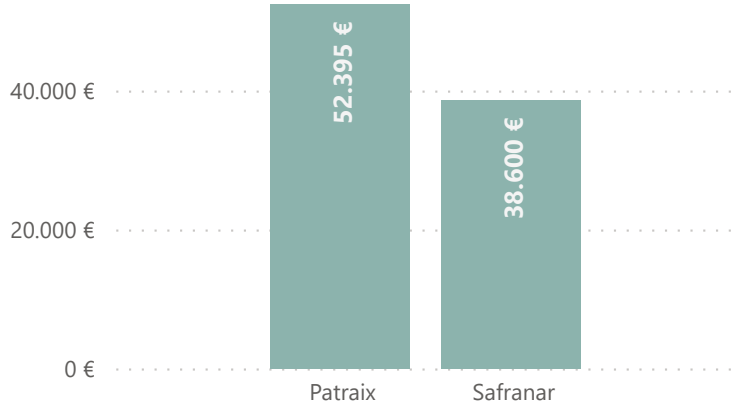


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

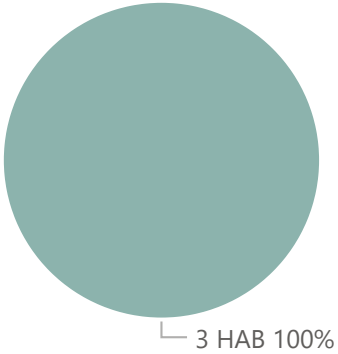


PATRAIX

patraix

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

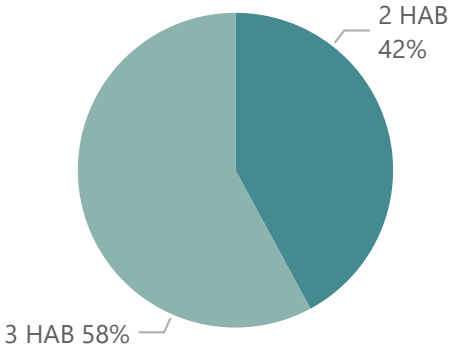
2.099 €/m²	150 m²	52.395 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
314.371 €	33 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

SAFRANAR

patraix

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

1.794 €/m² precio/m²	100 m² superficie media	29.819 € renta bruta anual
178.913 € precio medio	29 % esfuerzo financiero	

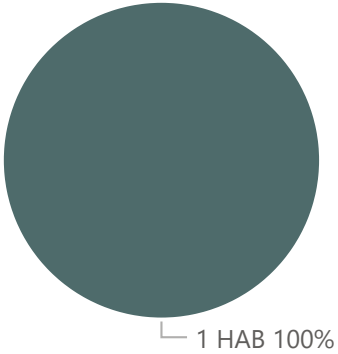
3 HAB

1.864 €/m² precio/m²	124 m² superficie media	38.600 € renta bruta anual
231.600 € precio medio	31 % esfuerzo financiero	

FAVARA
patraix

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

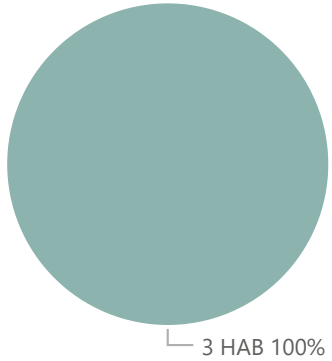
2.728 €/m²	69 m²	31.208 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
187.250 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

valencia

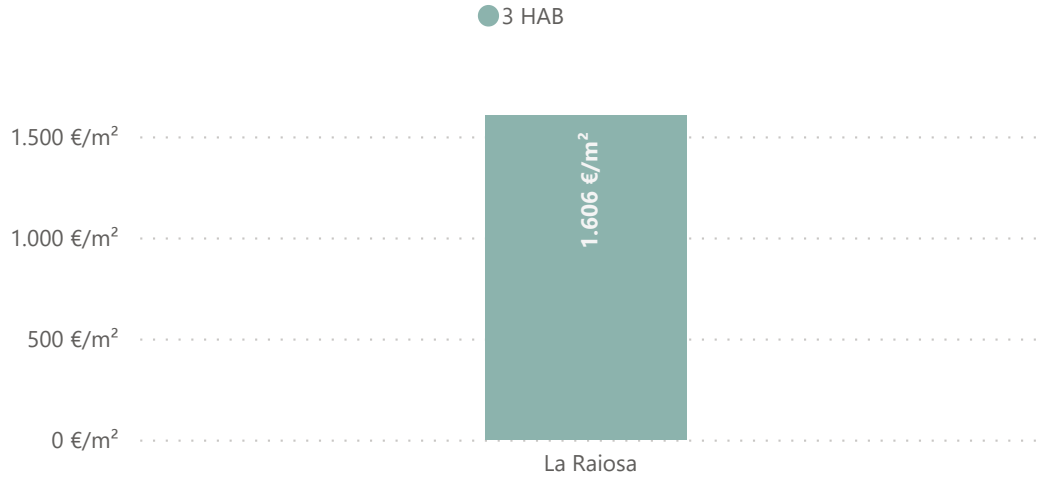
jesús

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)



PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

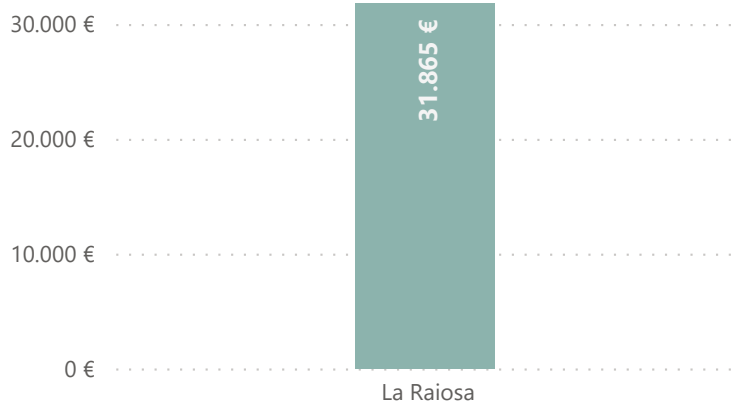


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

*Cantidad insuficiente de testigos para realizar la gráfica

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

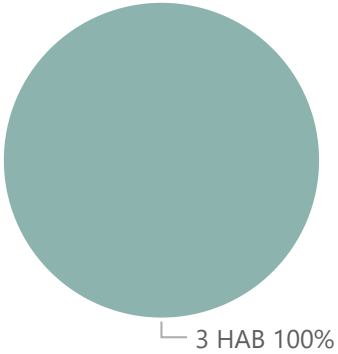


LA RAIOSA

jesús

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

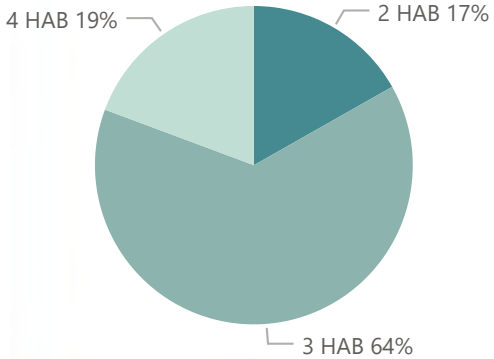
3 HAB

1.606 €/m²	119 m²	31.865 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
191.192 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

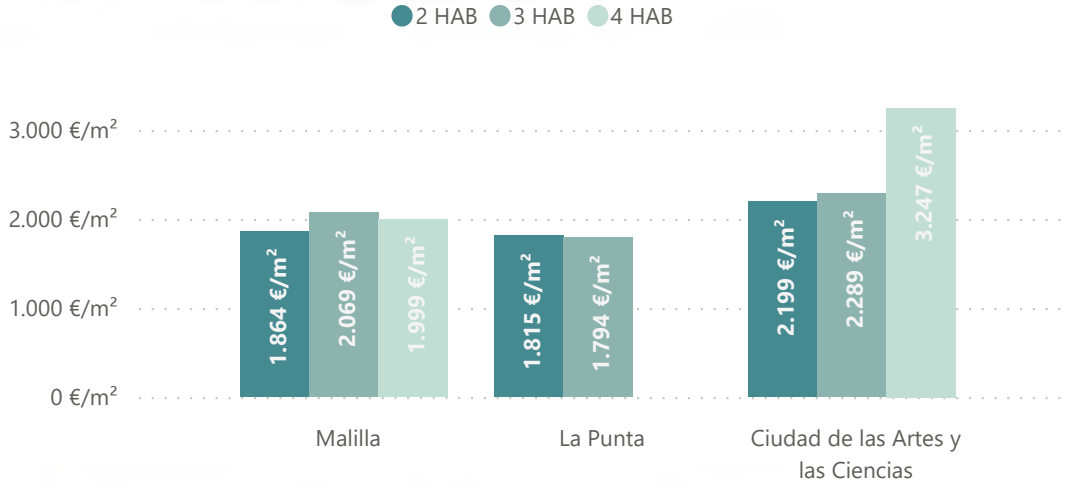
valencia
quatre carreres

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

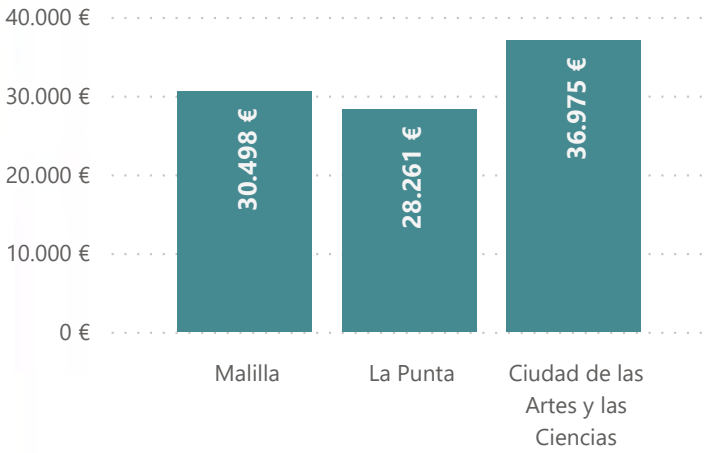


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

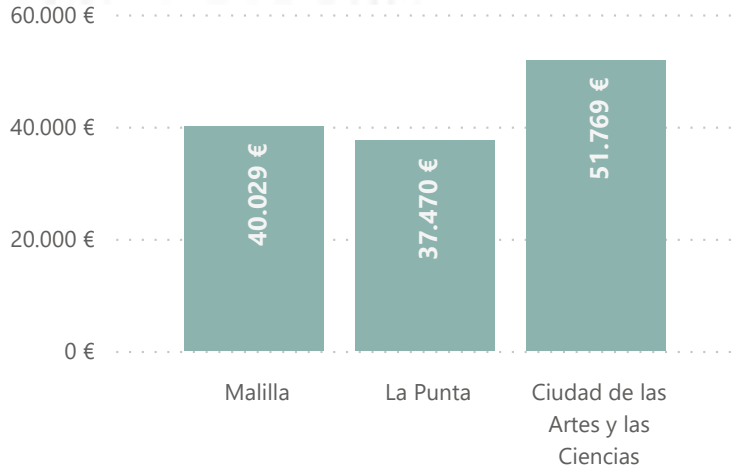


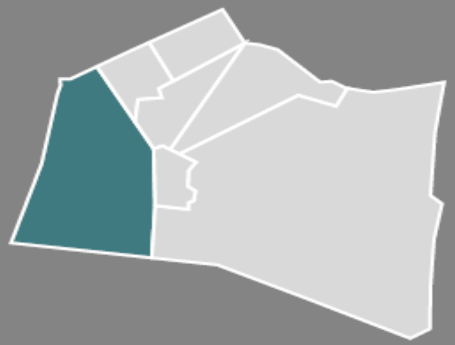
RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



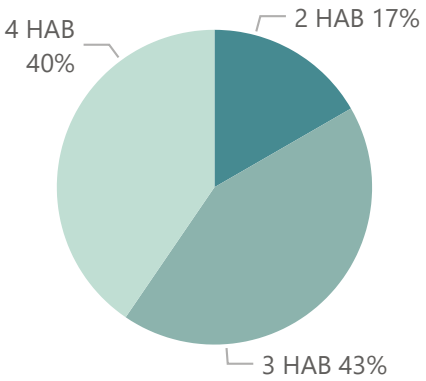


MALILLA

quatre carreres

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

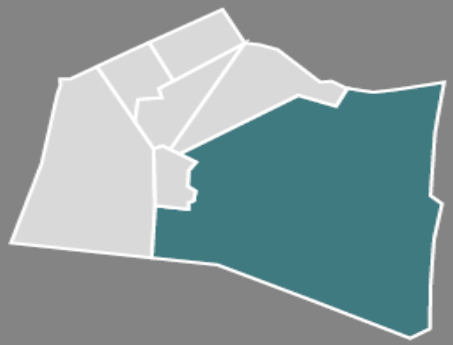
1.864 €/m²	98 m²	30.498 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
182.986 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

3 HAB

2.069 €/m²	116 m²	40.029 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
240.172 €	31 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

4 HAB

1.999 €/m²	135 m²	44.981 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
269.888 €	31 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

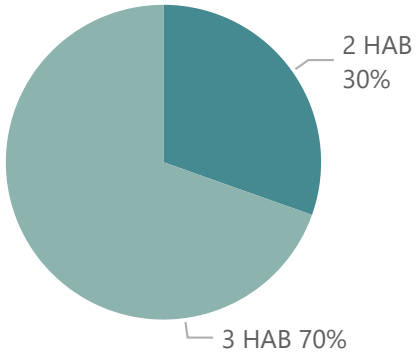


LA PUNTA

quatre carreres

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



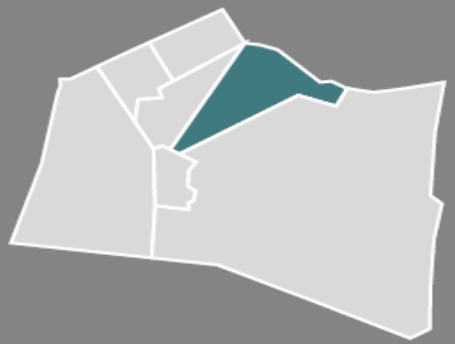
CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

1.815 €/m²	93 m²	28.261 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
169.569 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

3 HAB

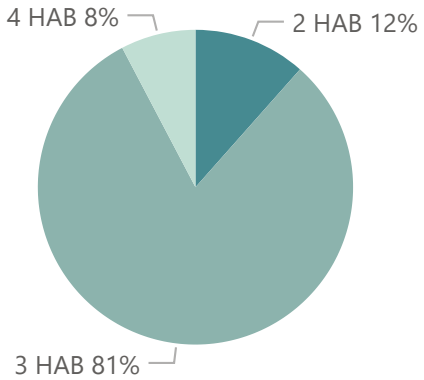
1.794 €/m²	125 m²	37.470 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
224.819 €	31 %	
precio medio	esfuerzo financiero	



C. ARTS I CIÈNCIES
quatre carreres

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

2.199 €/m² precio/m²	101 m² superficie media	36.975 € renta bruta anual
221.850 € precio medio	31 % esfuerzo financiero	

3 HAB

2.289 €/m² precio/m²	136 m² superficie media	51.769 € renta bruta anual
310.614 € precio medio	33 % esfuerzo financiero	

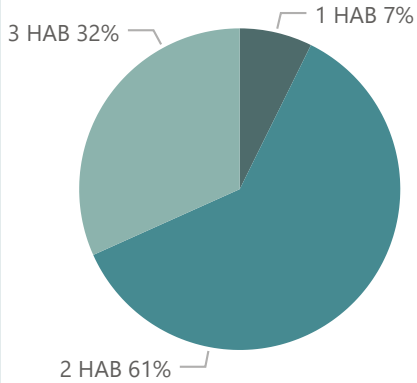
4 HAB

3.247 €/m² precio/m²	114 m² superficie media	61.654 € renta bruta anual
369.925 € precio medio	33 % esfuerzo financiero	

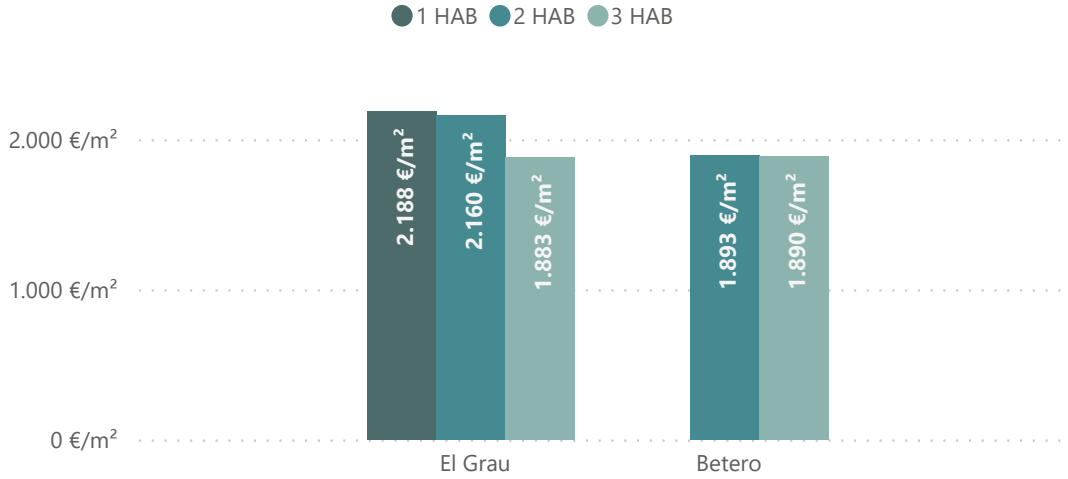
valencia
poblats maritims

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

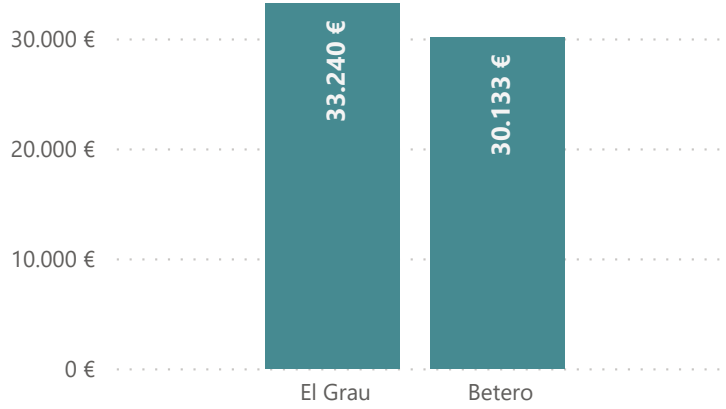


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

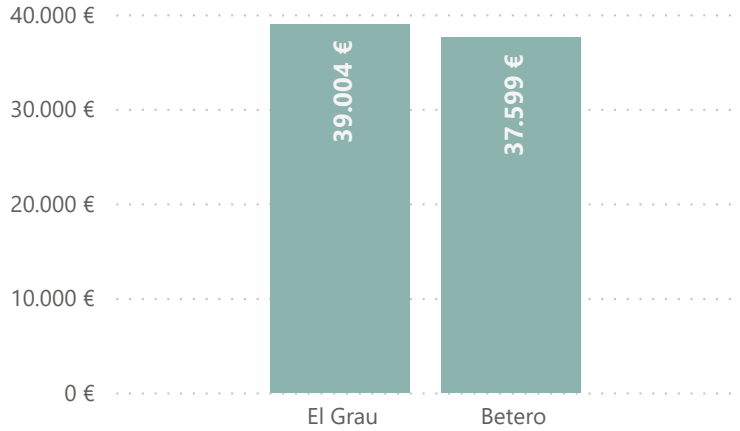


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



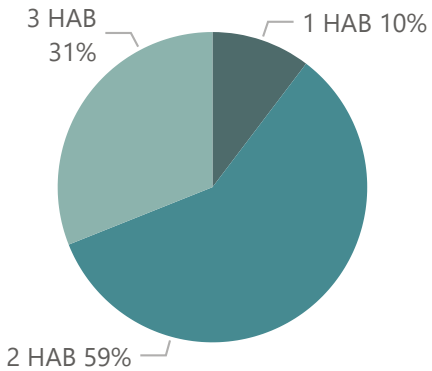
TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



EL GRAU
poblats
maritims

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

2.188 €/m² precio/m²	64 m² superficie media	23.333 € renta bruta anual
140.000 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

2 HAB

2.160 €/m² precio/m²	92 m² superficie media	33.240 € renta bruta anual
199.441 € precio medio	29 % esfuerzo financiero	

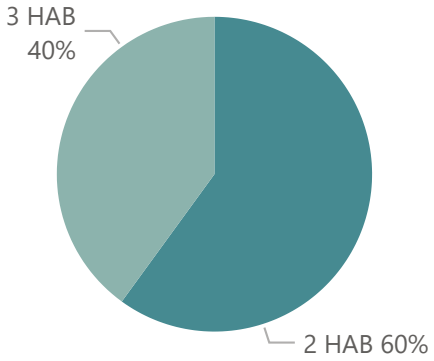
3 HAB

1.883 €/m² precio/m²	124 m² superficie media	39.004 € renta bruta anual
234.024 € precio medio	31 % esfuerzo financiero	

BETERÓ
poblats
maritims

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

1.893 €/m²	96 m²	30.133 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
180.799 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

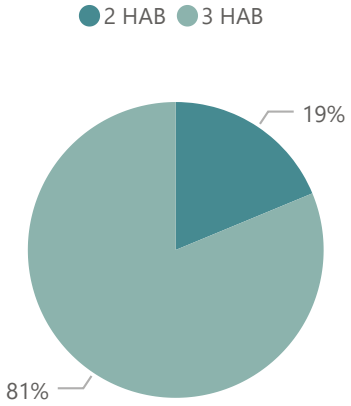
3 HAB

1.890 €/m²	119 m²	37.599 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
225.595 €	31 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

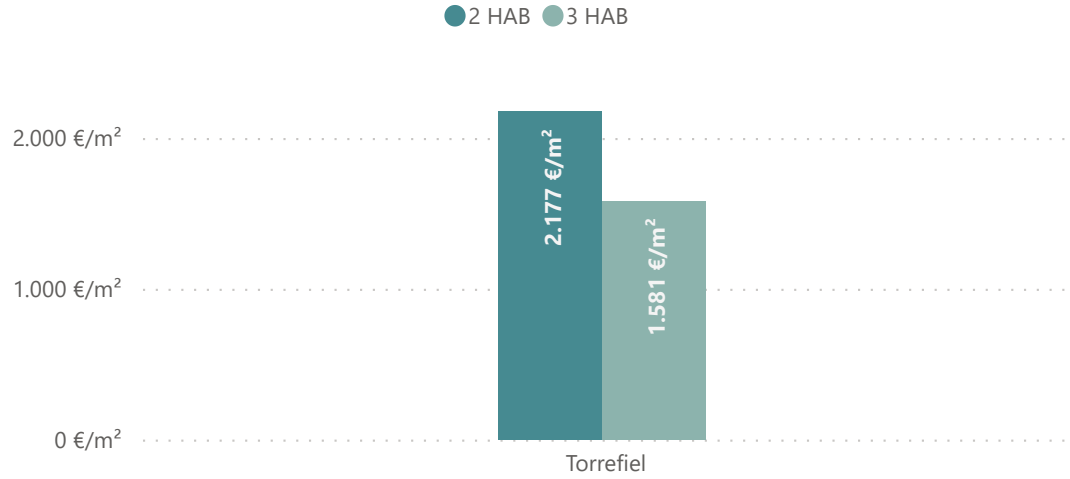
valencia
rascanya

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

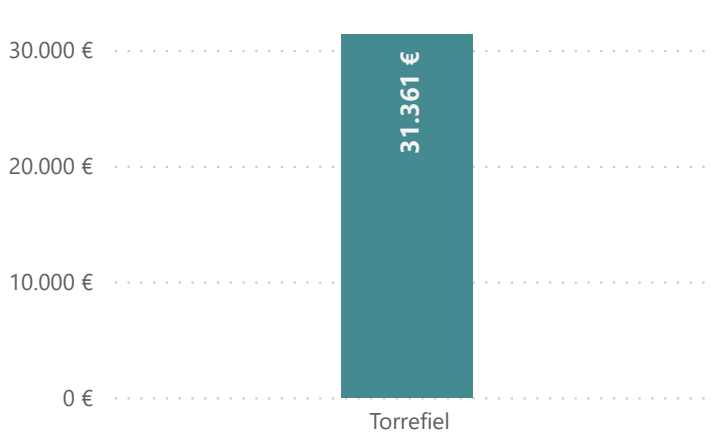


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

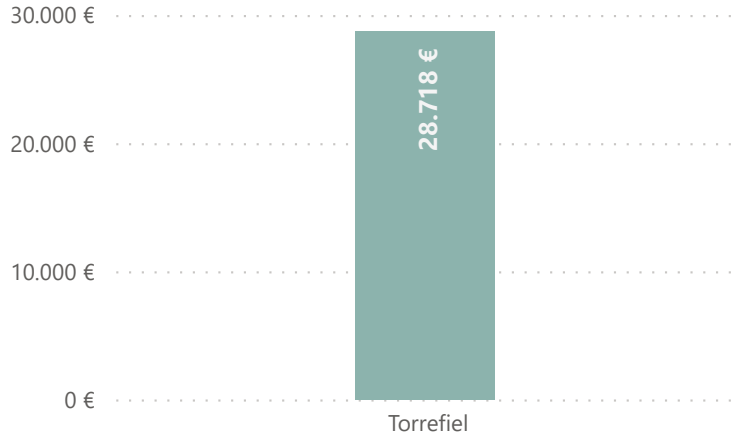


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

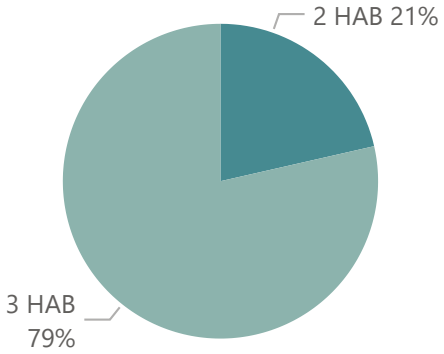


TORREFIEL

rascanya

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



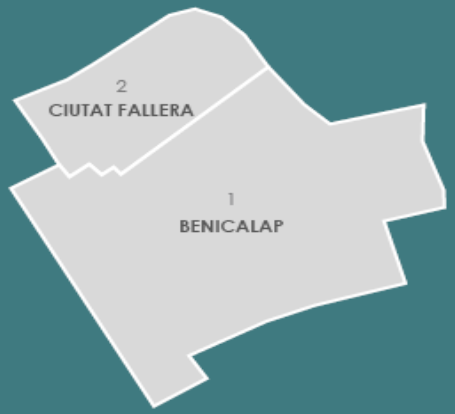
CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

2.177 €/m²	86 m²	31.361 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
188.167 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

3 HAB

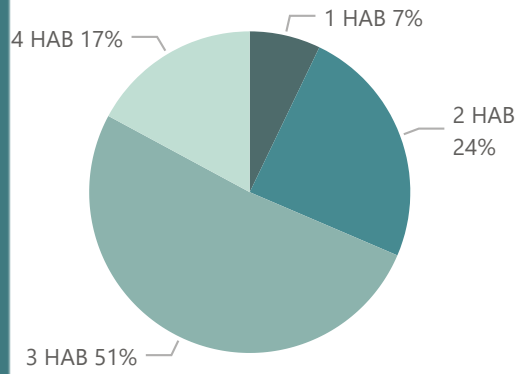
1.581 €/m²	109 m²	28.718 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
172.309 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	



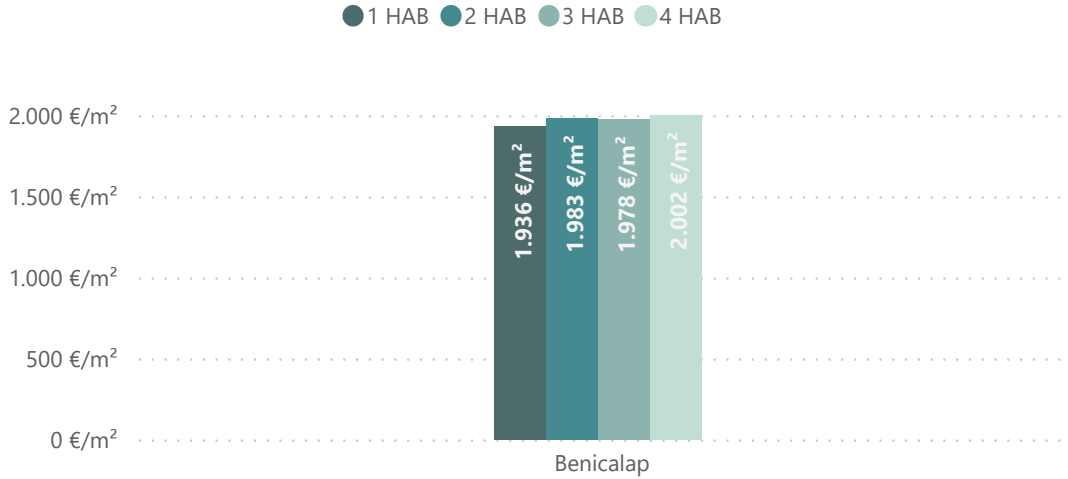
valencia
benicalap

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

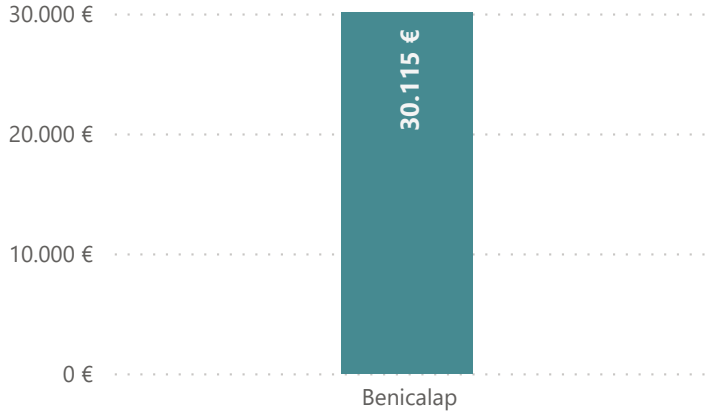


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

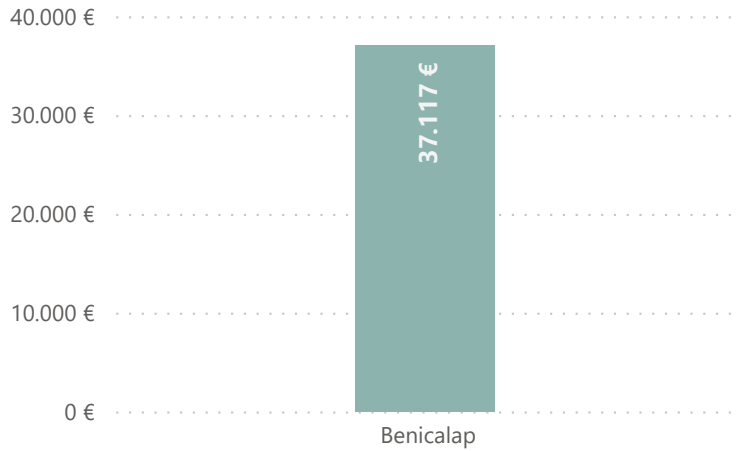


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

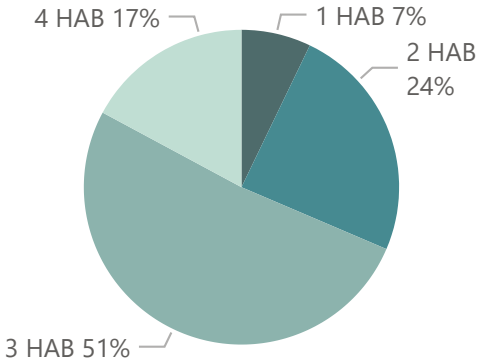


BENICALAP

benicalap

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

1.936 €/m² precio/m²	56 m² superficie media	18.187 € renta bruta anual
109.122 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

2 HAB

1.983 €/m² precio/m²	91 m² superficie media	30.115 € renta bruta anual
180.691 € precio medio	29 % esfuerzo financiero	

3 HAB

1.978 €/m² precio/m²	113 m² superficie media	37.117 € renta bruta anual
222.702 € precio medio	31 % esfuerzo financiero	

4 HAB

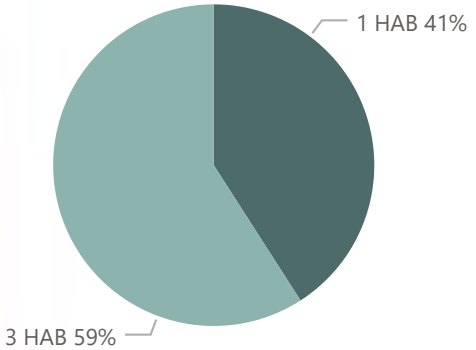
2.002 €/m² precio/m²	127 m² superficie media	42.472 € renta bruta anual
254.833 € precio medio	31 % esfuerzo financiero	

valencia

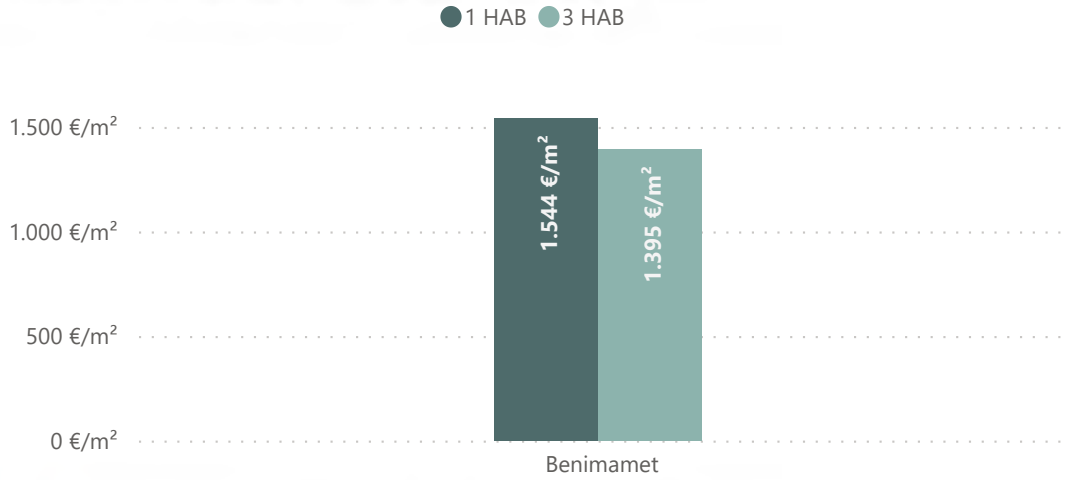
pobles del nord

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)



PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

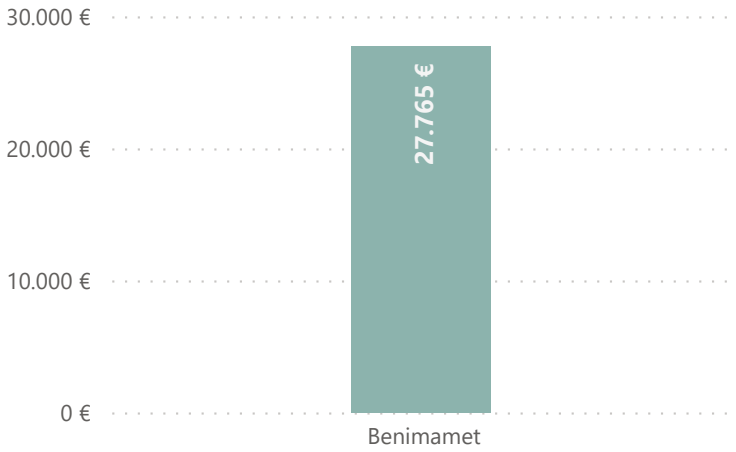


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

*Cantidad insuficiente de testigos para realizar la gráfica

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

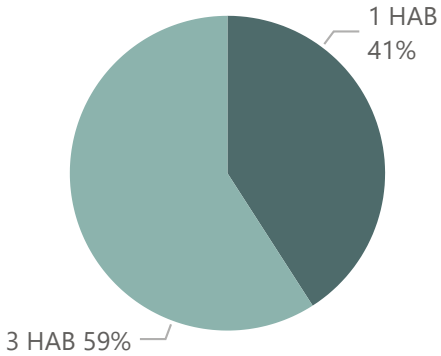


BENIMAMET

poblesdel oest

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

1.544 €/m²	60 m²	15.438 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
92.630 €	28 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

3 HAB

1.395 €/m²	119 m²	27.765 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
166.591 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

2

OBRA NUEVA

La comarca **Horta Nord** se divide administrativamente en **22 municipios**

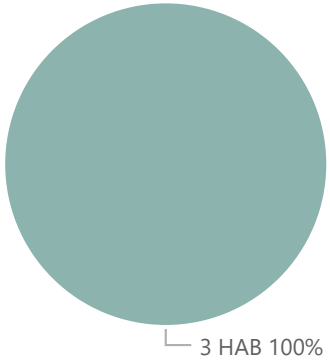
A continuación, presentamos los datos obtenidos por el Observatorio de la Vivienda UPV de los municipios y barrios de la comarca Horta Nord que poseen una cantidad suficiente de testigos para realizar el análisis correspondiente.

horta nord

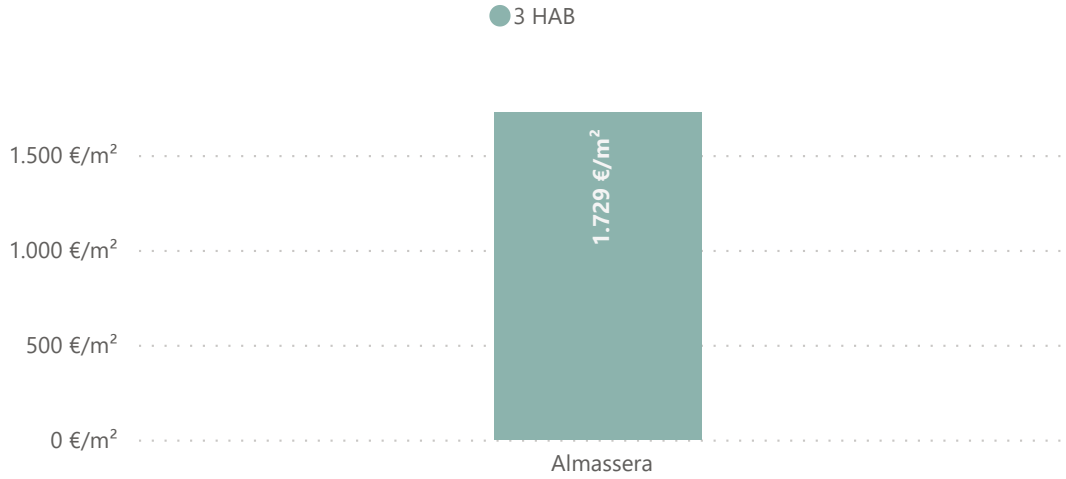
almàssera

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

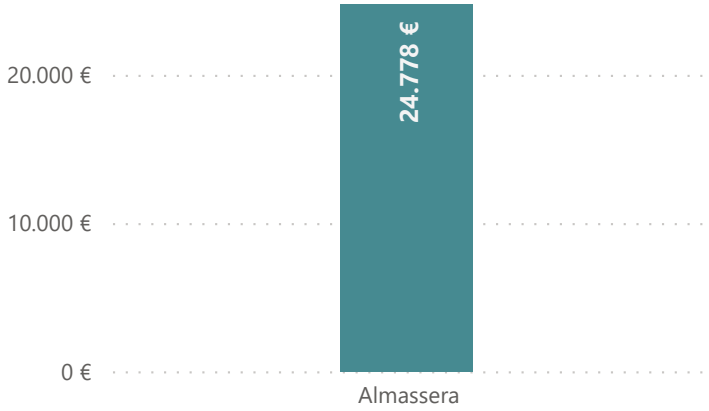


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

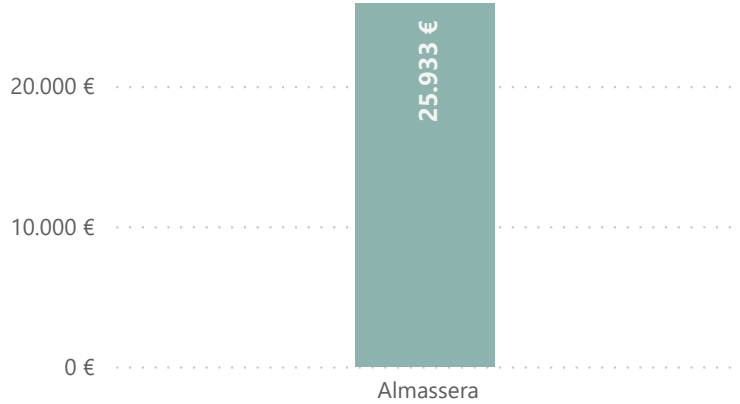


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

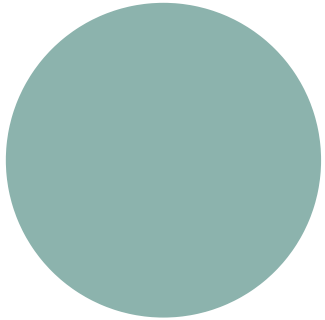


TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

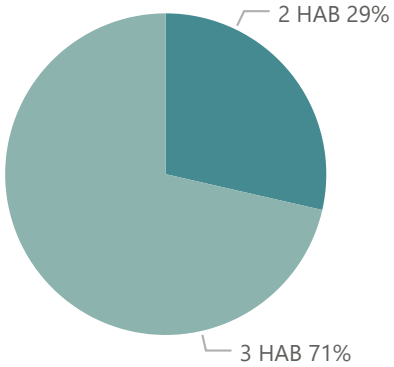
1.729 €/m² precio/m²	90 m² superficie media	25.933 € renta bruta anual
155.600 € precio medio	29 % esfuerzo financiero	

almàssera

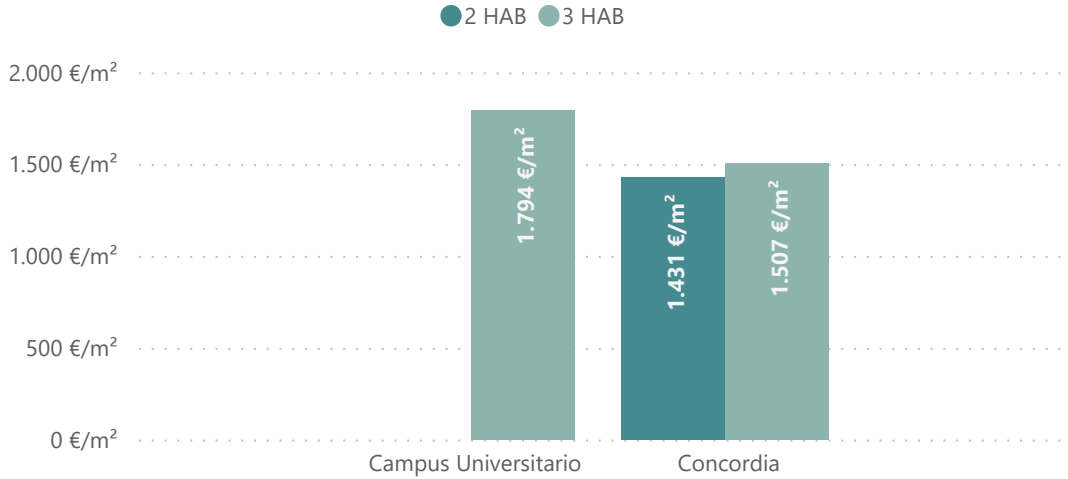
burjassot

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

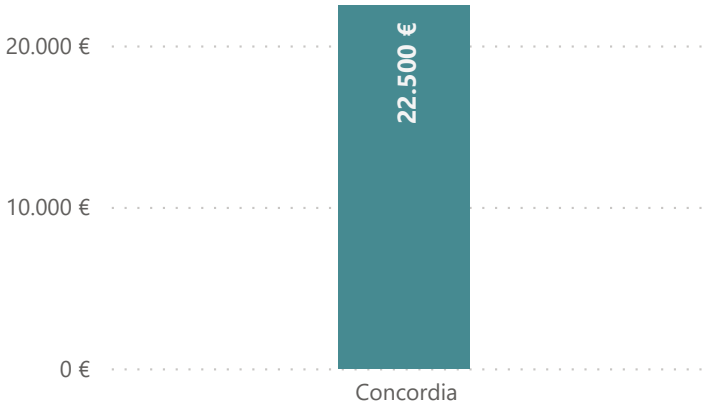


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

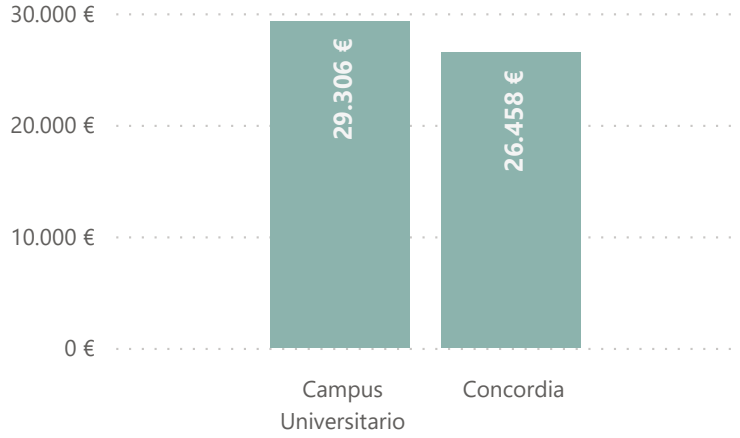


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



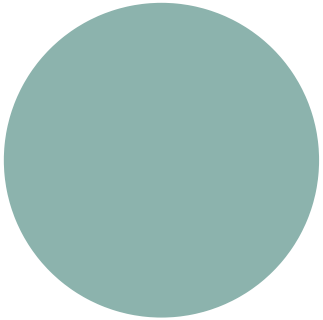
TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



CAMPUS UNIV.
burjassot

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

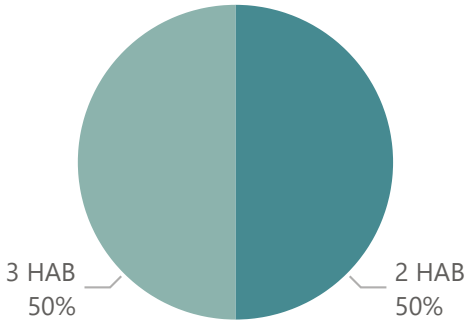
3 HAB

1.794 €/m²	98 m²	29.306 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
175.833 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

CONCORDIA
burjassot

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

1.431 €/m²	94 m²	22.500 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
135.000 €	28 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

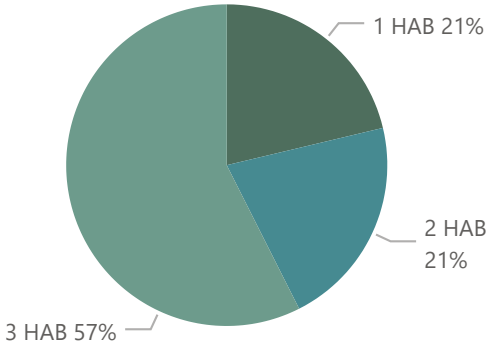
3 HAB

1.507 €/m²	105 m²	26.458 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
158.750 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

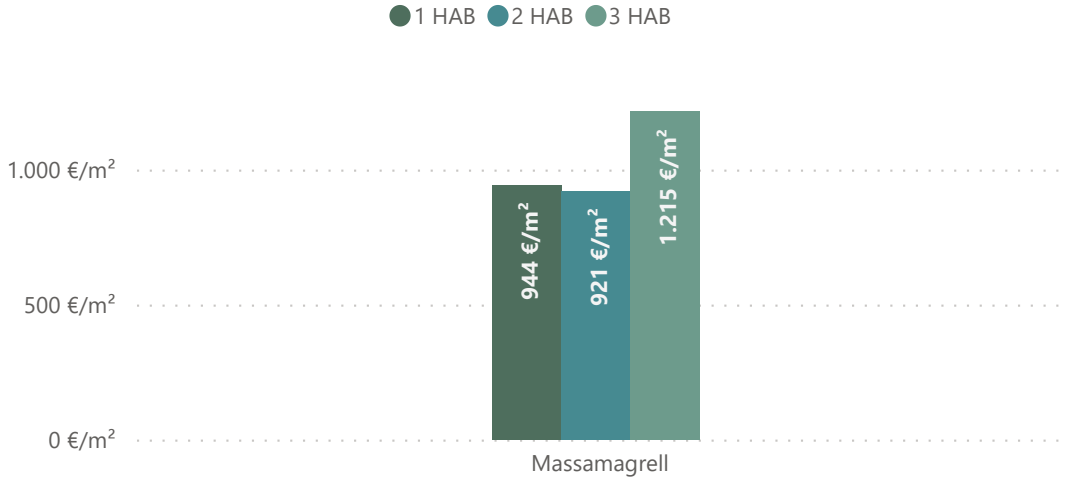
massamagrell

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

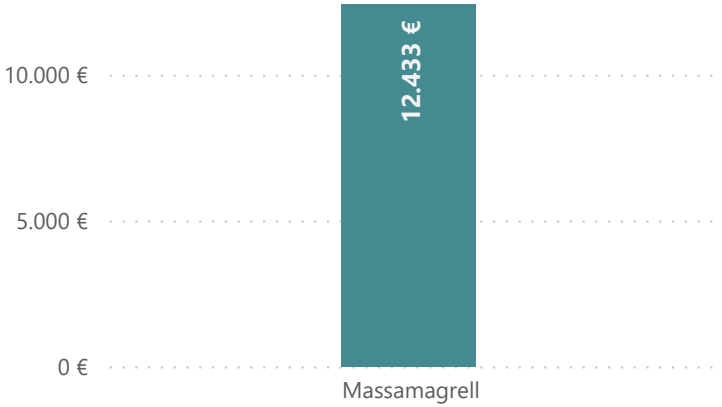


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



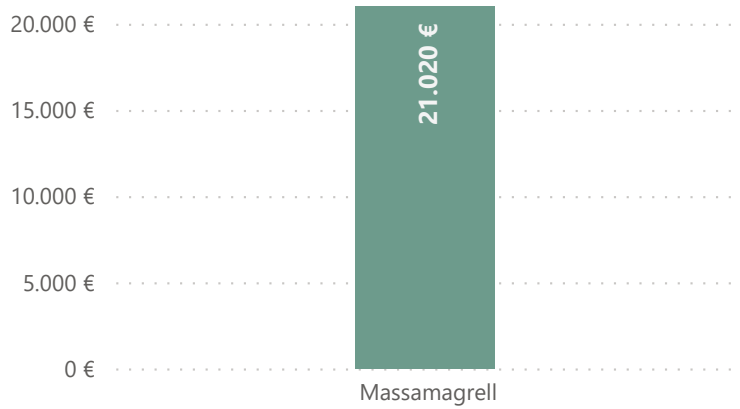
RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



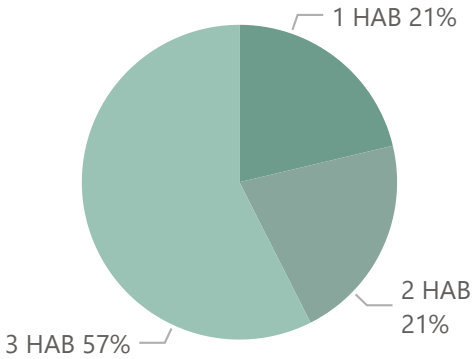
TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

*Cantidad insuficiente de testigos para realizar la gráfica



OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

944 €/m² precio/m²	60 m² superficie media	9.432 € renta bruta anual
56.595 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

2 HAB

921 €/m² precio/m²	81 m² superficie media	12.433 € renta bruta anual
74.595 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

3 HAB

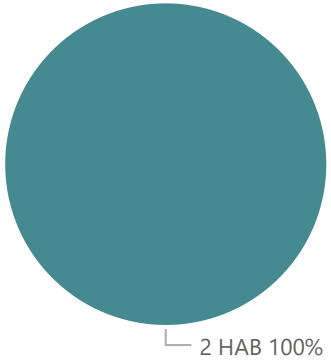
1.215 €/m² precio/m²	104 m² superficie media	21.020 € renta bruta anual
126.122 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

massamagrell

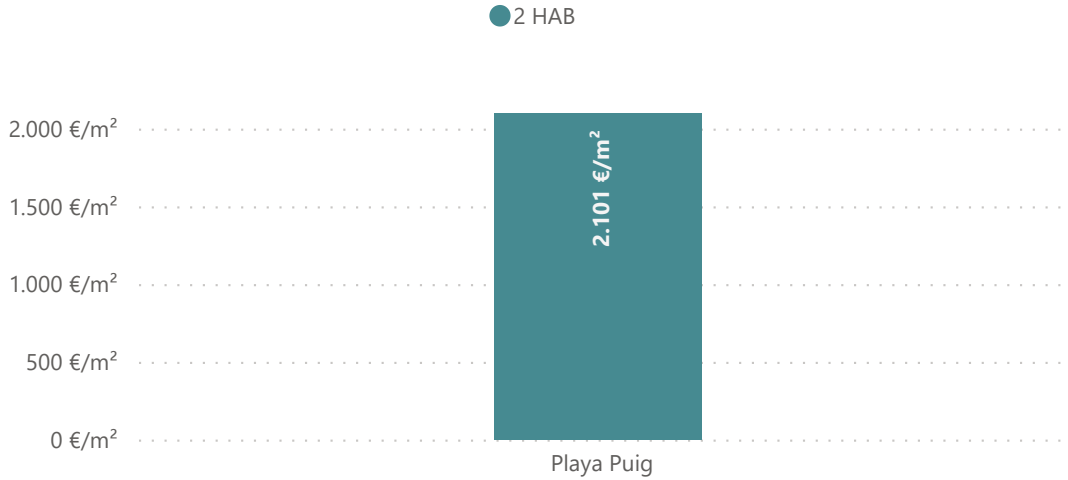
puig de santa maría

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

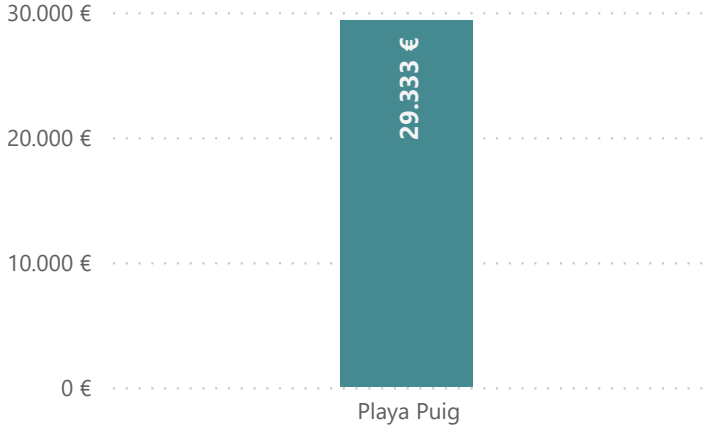


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

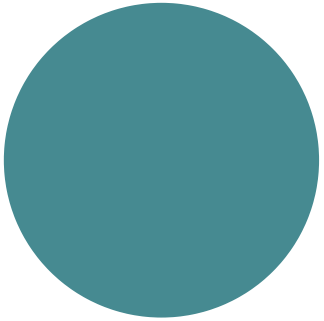
*Cantidad insuficiente de testigos para realizar la gráfica

PLAYA PUIG

puig de santa maría

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

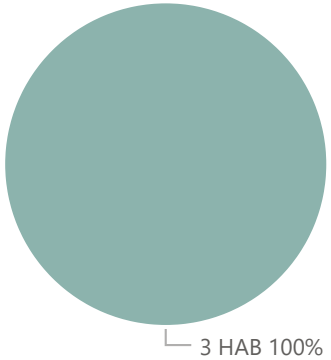
2 HAB

2.101 €/m²	84 m²	29.333 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
176.000 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

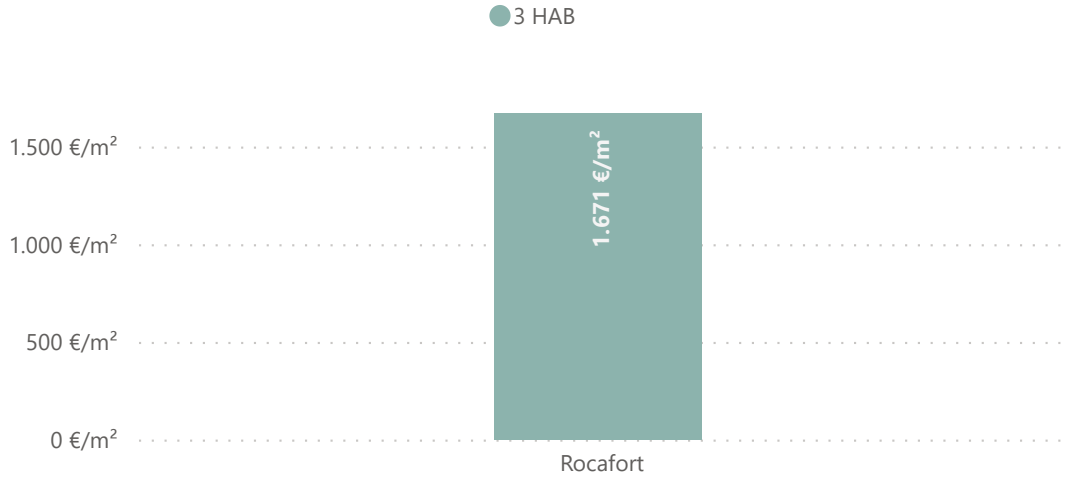
rocafort

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)



PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

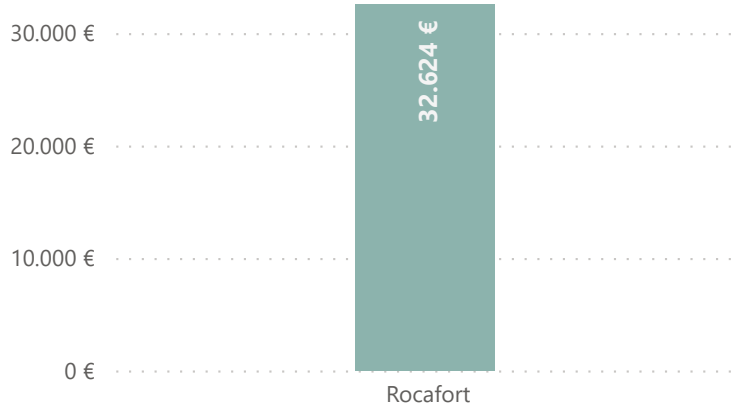


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

*Cantidad insuficiente de testigos para realizar la gráfica

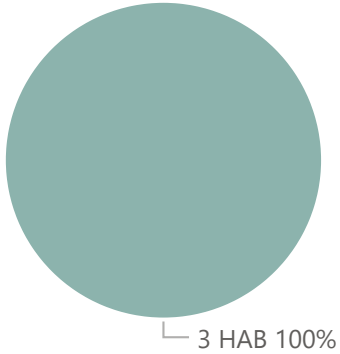
TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



rocafort

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

1.671 €/m²	117 m²	32.624 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
195.743 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

foios

OBRA NUEVA

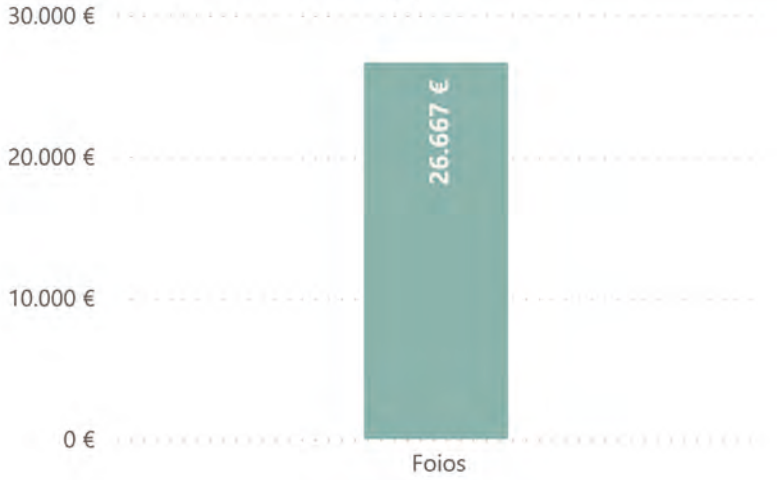
TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



2

OBRA NUEVA

La comarca **Horta Oest** se divide administrativamente en **9 municipios**

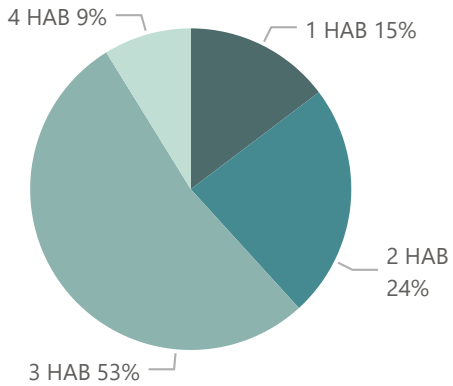
A continuación, presentamos los datos obtenidos por el Observatorio de la Vivienda UPV de los municipios y barrios de la comarca Horta Oest que poseen una cantidad suficiente de testigos para rrealizar el análisis correspondiente.

horta oest

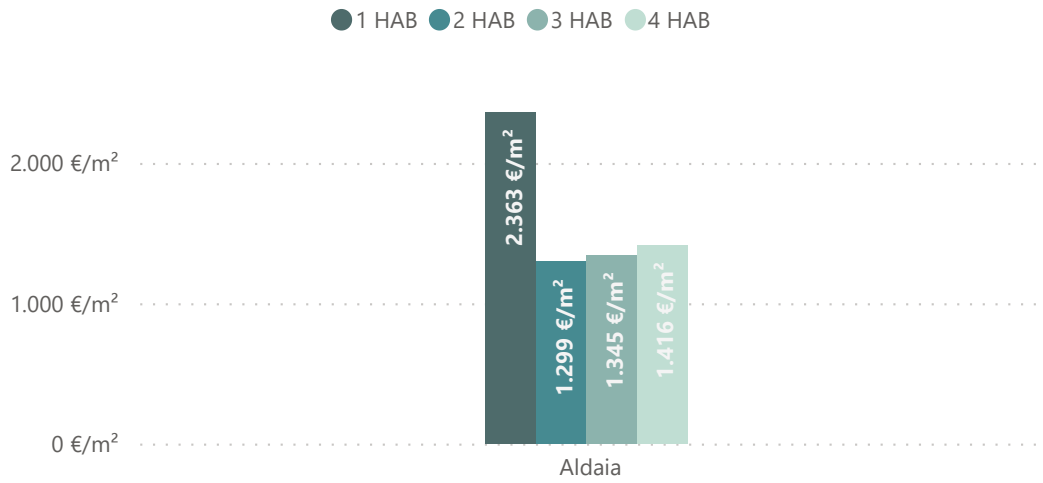
aldaia

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

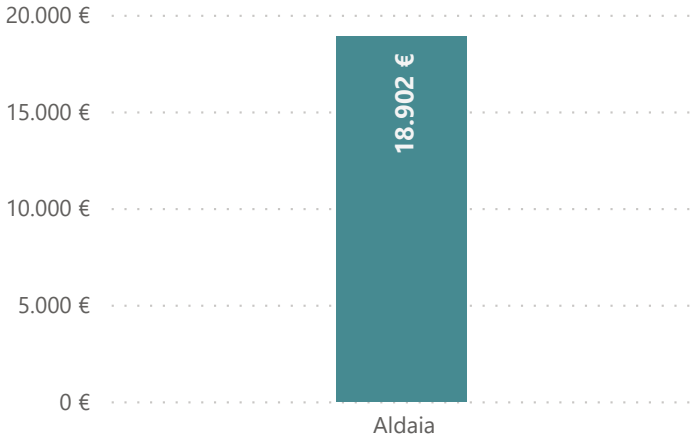


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

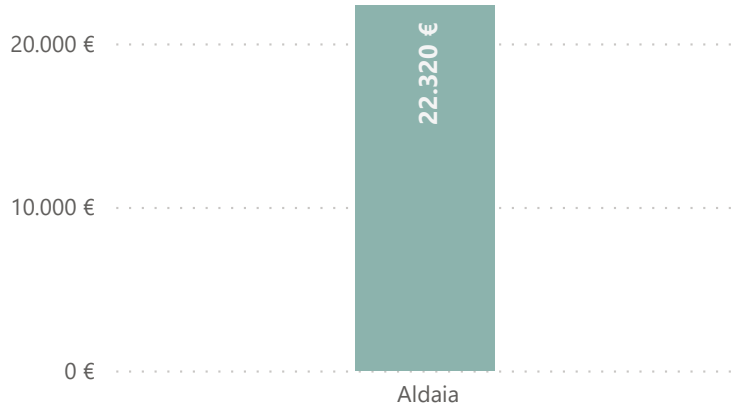


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

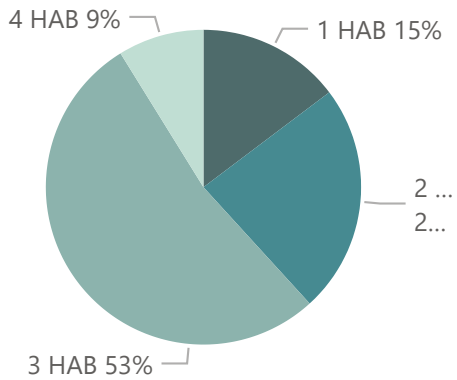


TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

2.363 €/m² precio/m²	36 m² superficie media	14.199 € renta bruta anual
85.195 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

2 HAB

1.299 €/m² precio/m²	87 m² superficie media	18.902 € renta bruta anual
113.411 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

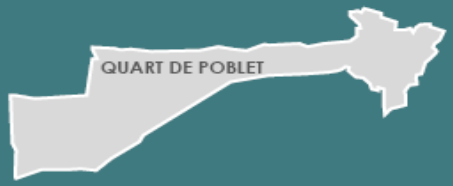
3 HAB

1.345 €/m² precio/m²	100 m² superficie media	22.320 € renta bruta anual
133.919 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

4 HAB

1.416 €/m² precio/m²	91 m² superficie media	21.528 € renta bruta anual
129.167 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

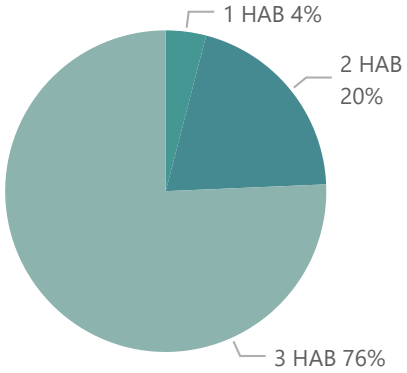
aldaia



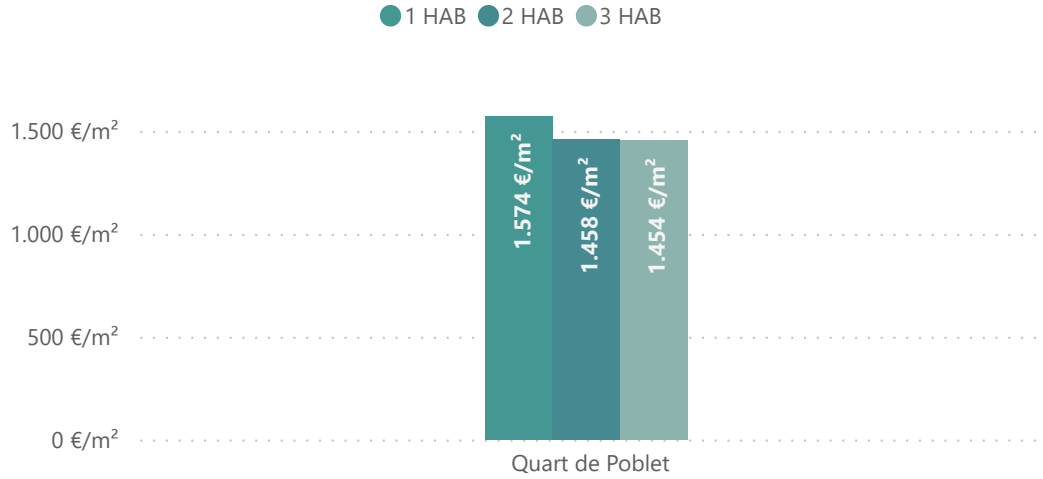
quart de poblet

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

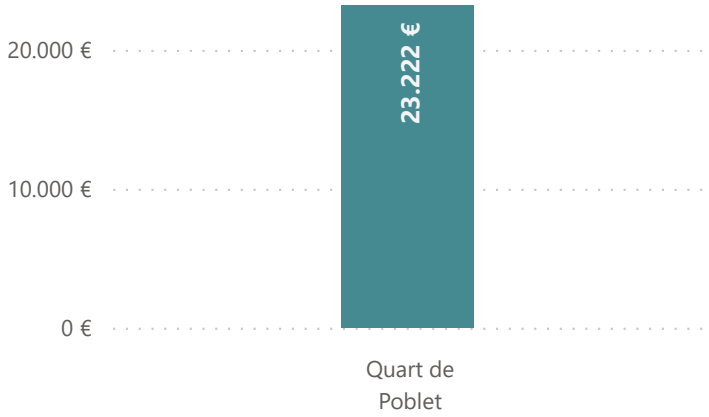


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

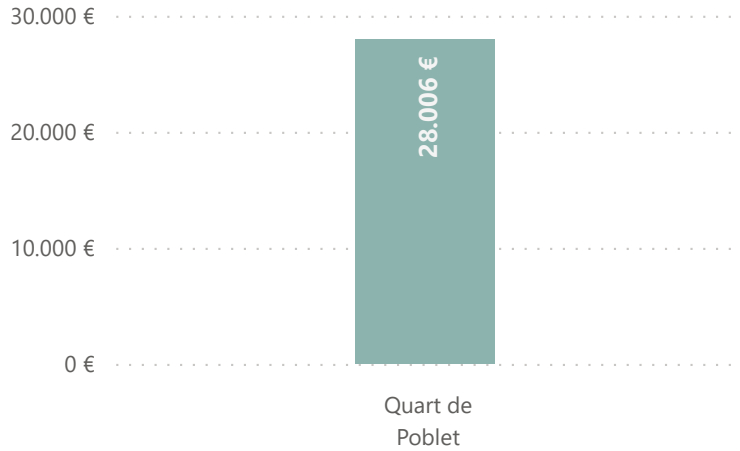


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

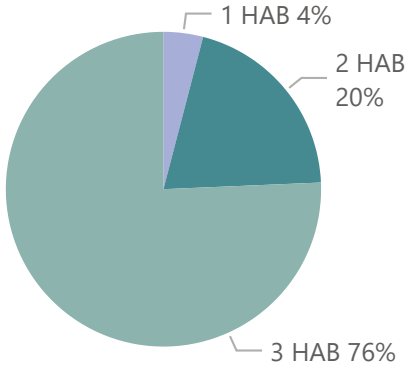


TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

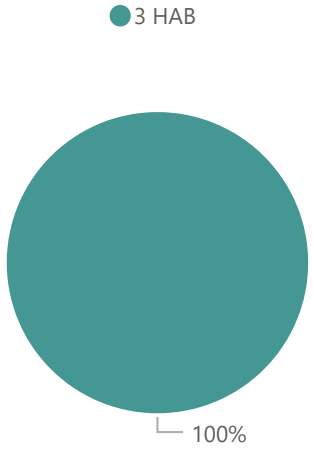


OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



quart de poblet



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

1.574 €/m² precio/m²	54 m² superficie media	14.167 € renta bruta anual
85.000 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

2 HAB

1.458 €/m² precio/m²	96 m² superficie media	23.222 € renta bruta anual
139.333 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

3 HAB

1.454 €/m² precio/m²	116 m² superficie media	28.006 € renta bruta anual
168.036 € precio medio	29 % esfuerzo financiero	

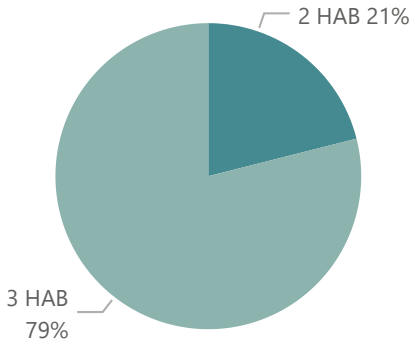
3 HAB

554 € cuota alquiler	31 % esfuerzo alquiler	

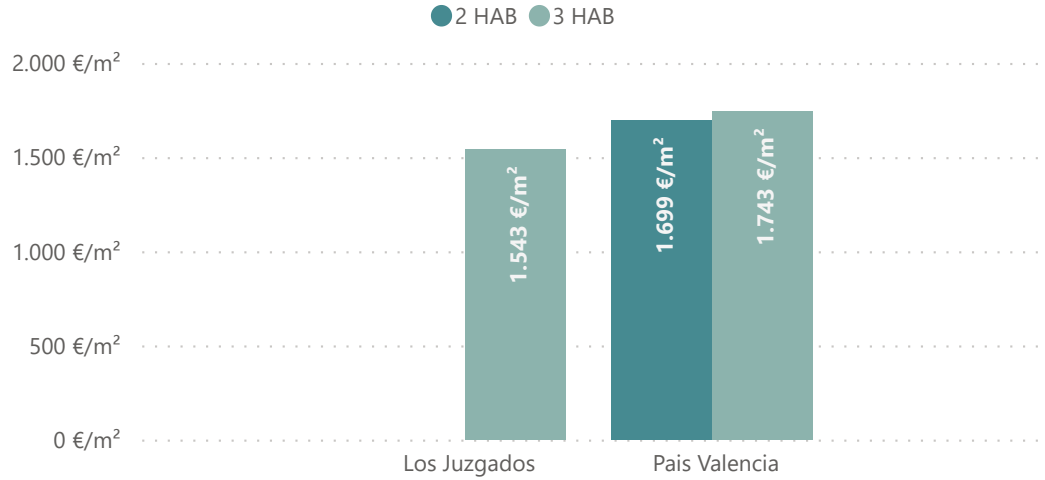
mislata

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

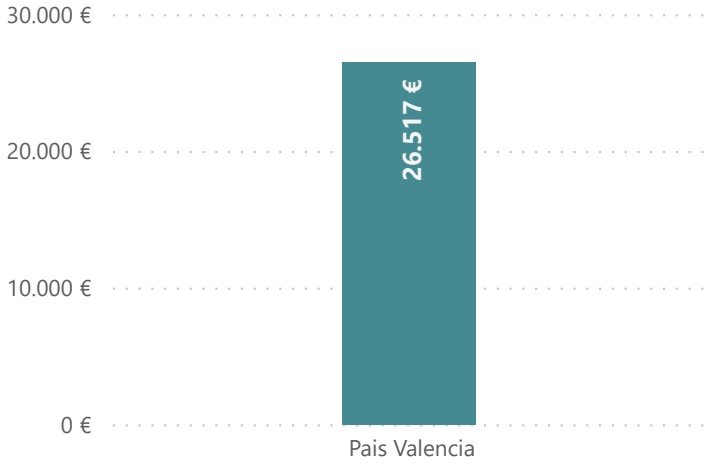


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

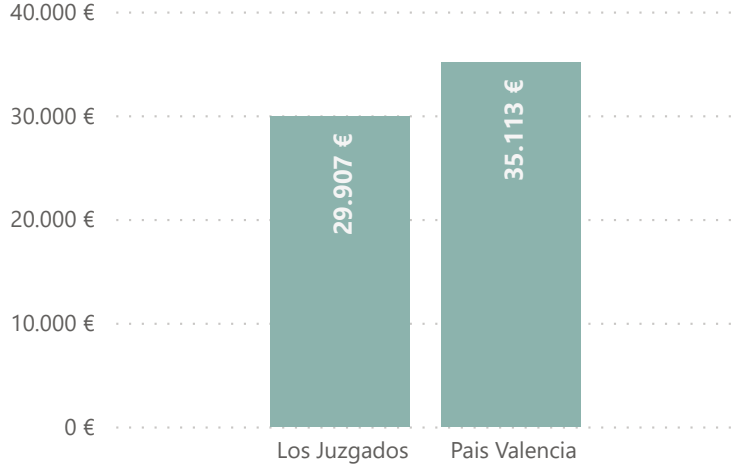


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



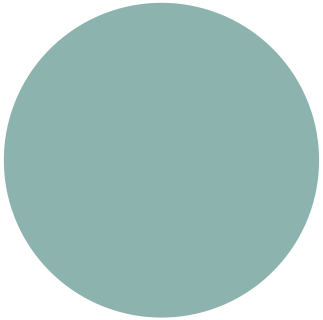
TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



LOS JUZGADOS
mislata

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

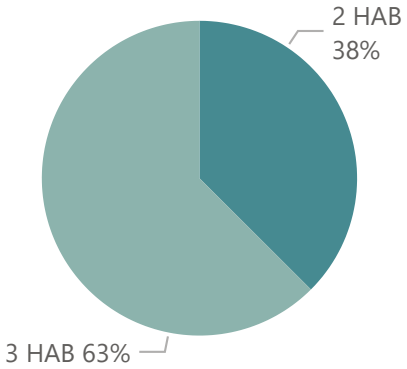
1.543 €/m²	116 m²	29.907 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
179.440 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

PAÍS VALENCIA

mislata

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

1.699 €/m²	94 m²	26.517 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
159.100 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

3 HAB

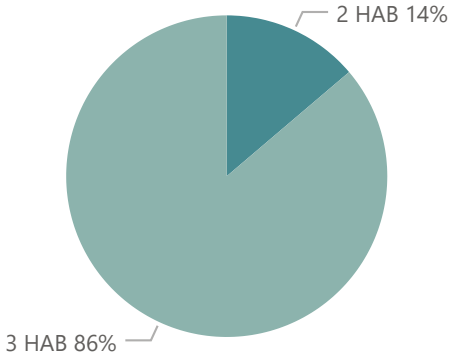
1.743 €/m²	121 m²	35.113 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
210.680 €	31 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

1 CASAS VERDES
2 CENTRO
3 EL ALBORGÍ
4 FUENTE DEL JARRO
5 LA CAÑADA
6 PARC TECNOLOGIC
7 SANTA RITA
8 SOTOLIVAR - MAS DEL ROSARI
9 TERRAMELAR
10 VALTERNA

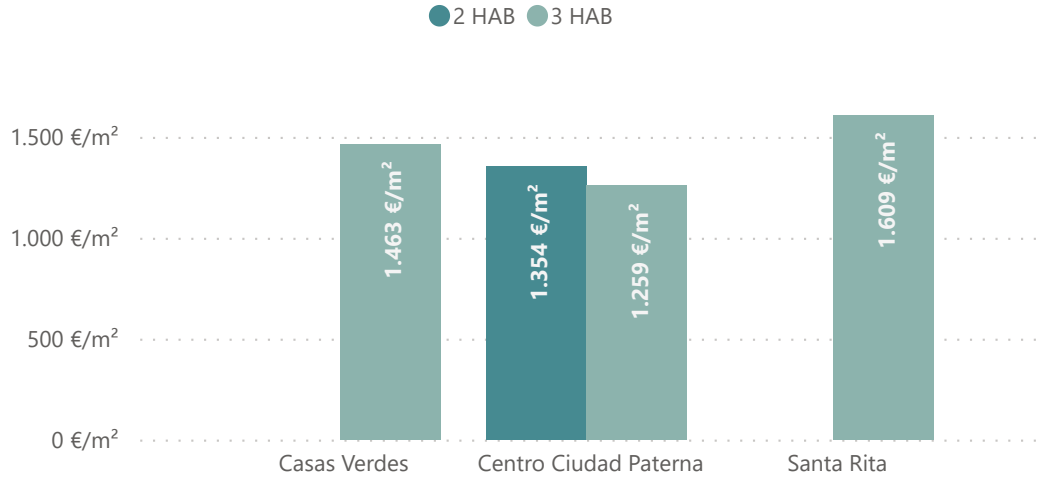
paterna

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

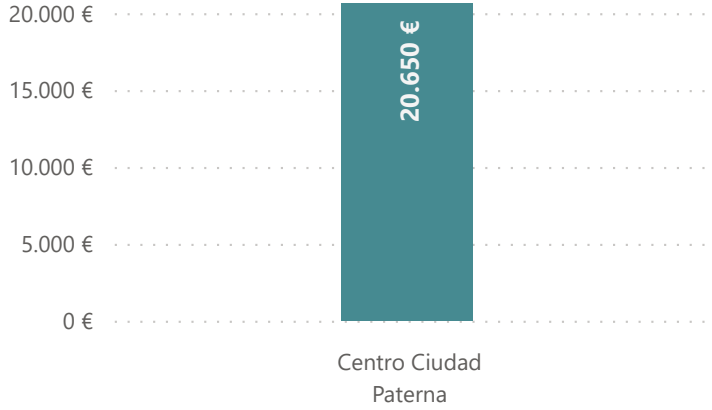


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

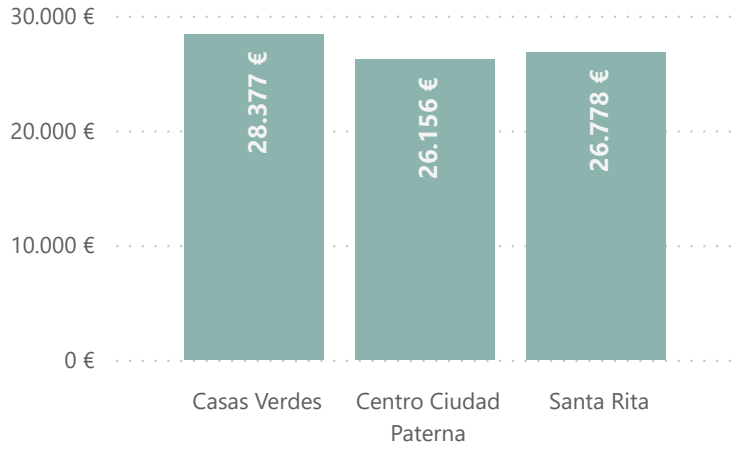


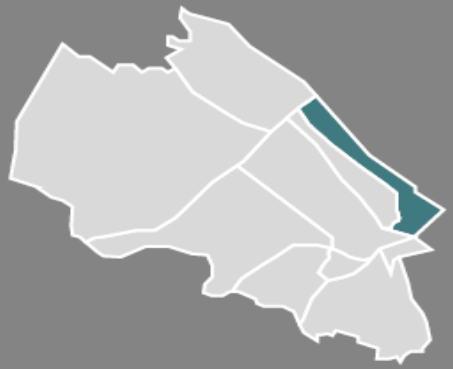
RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

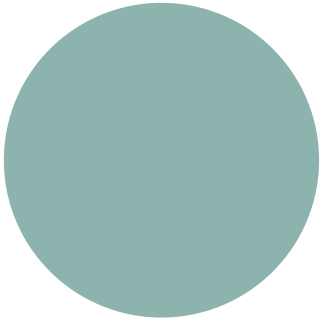




CASAS VERDES
paterna

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

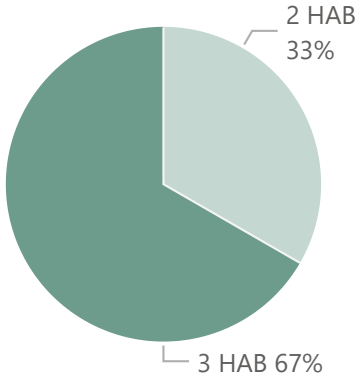
3 HAB

1.463 €/m²	116 m²	28.377 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
170.260 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

CENTRO
paterna

OBRA NUEVA

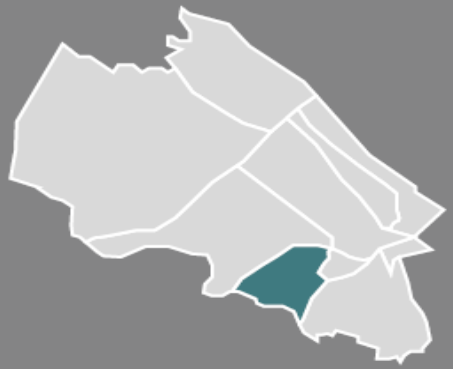
TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

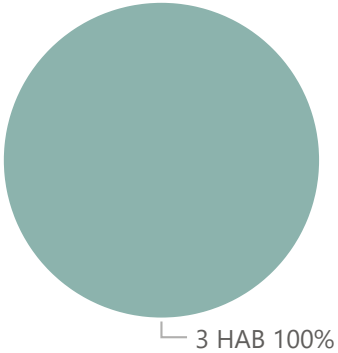
1.259 €/m²	125 m²	26.156 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
156.933 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	



SANTA RITA
paterna

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

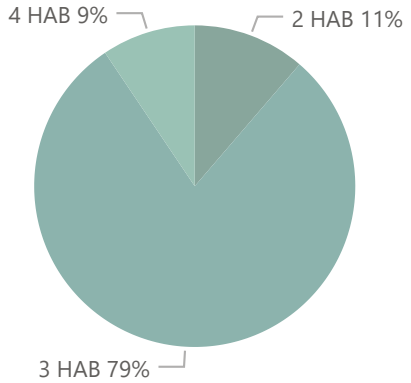
1.609 €/m²	100 m²	26.778 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
160.667 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

1 AL VEDAT
2 AV. ALTA-AUDITORIO
3 CALLE VALENCIA-LA ERMITA
4 CAMÍ REIAL
5 CASCO ANTIGUO
6 EL MOLÍ
7 EL VEDAT - SANTA APOLONIA
8 MAS DE LA MONTAÑETA
9 MAS DEL JUTGE
10 MONTE REAL CALICANTO
11 PARC CENTRAL - HORT DE TRENOR
12 POBLE NOU

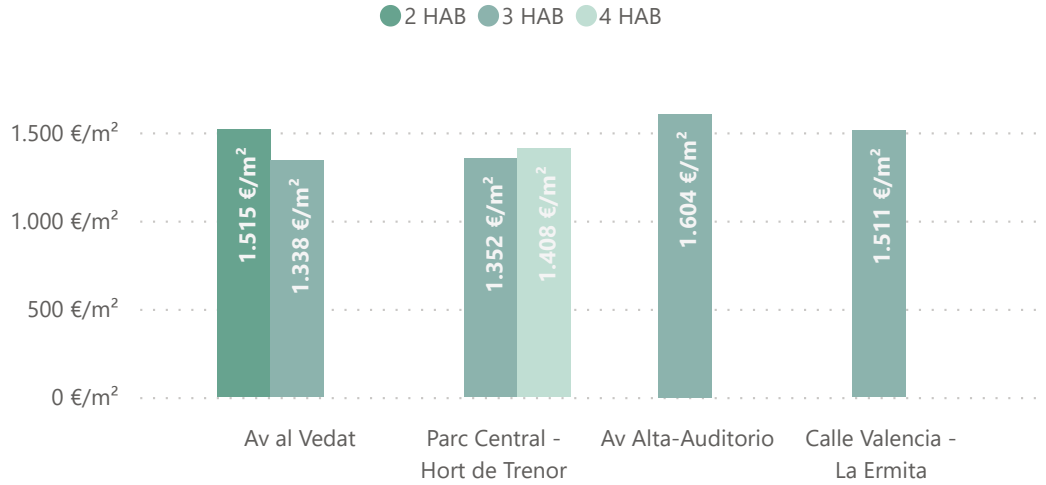
torrent

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

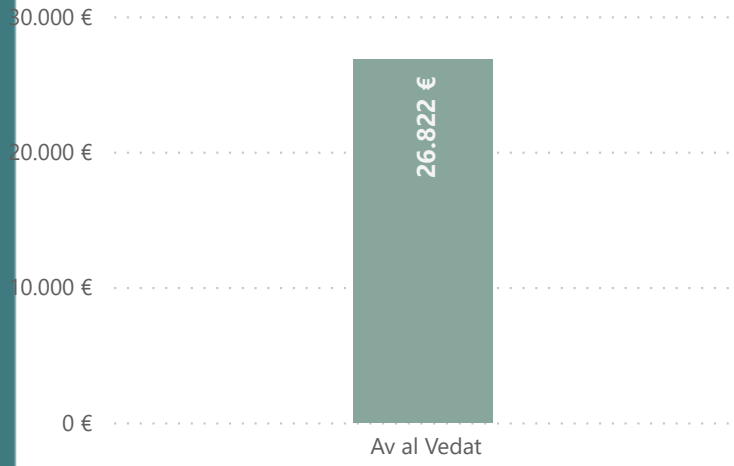


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

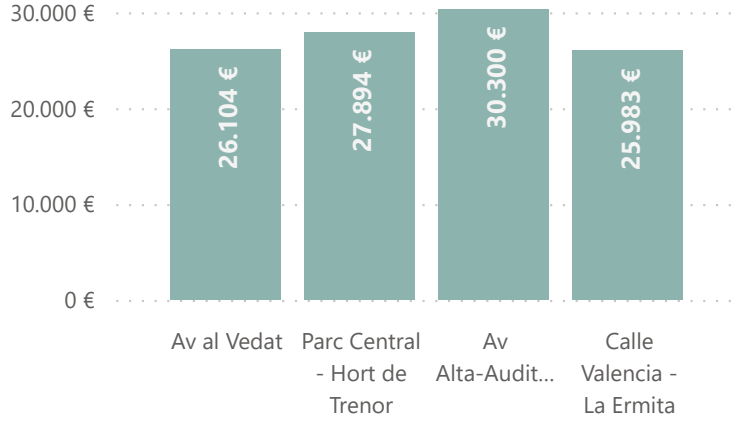


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

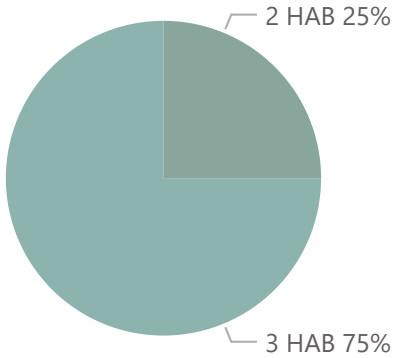


AL VEDAT

torrent

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

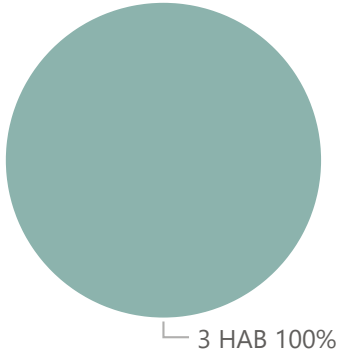
1.515 €/m²	106 m²	26.822 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
160.933 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

3 HAB

1.338 €/m²	117 m²	26.104 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
156.622 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

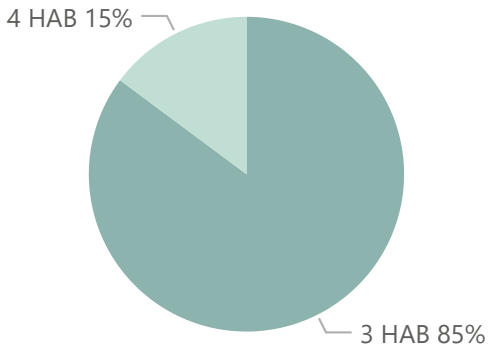
1.604 €/m²	113 m²	30.300 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
181.800 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

AV. ALTA-AUDIT.

torrent

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



3 HAB

1.352 €/m²	124 m²	27.894 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
167.367 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

4 HAB

1.408 €/m²	141 m²	33.042 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
198.250 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

PARC CENTRAL

torrent

2

OBRA NUEVA

La comarca **Horta Sud** se divide administrativamente en **12 municipios**

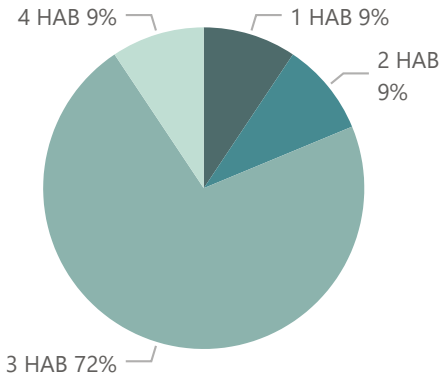
A continuación, presentamos los datos obtenidos por el Observatorio de la Vivienda UPV de los municipios y barrios de la comarca Horta Oest que poseen una cantidad suficiente de testigos para realizar el análisis correspondiente.

horta sud

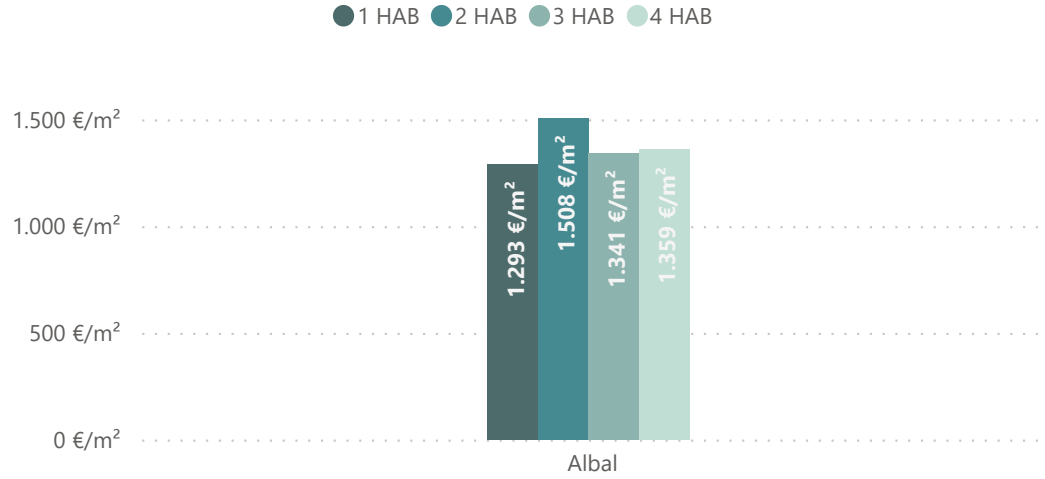
albal

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

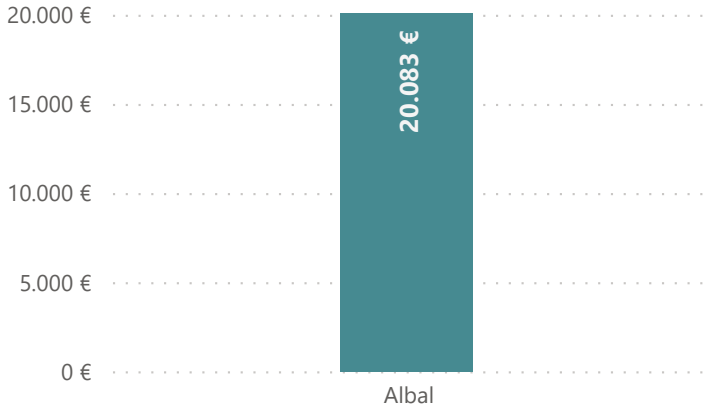


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

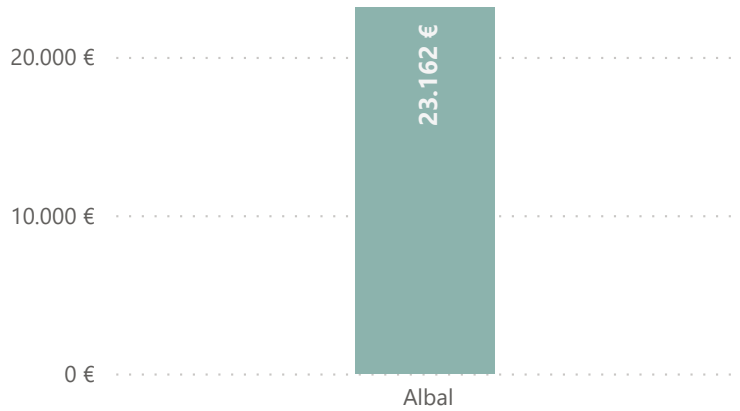


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

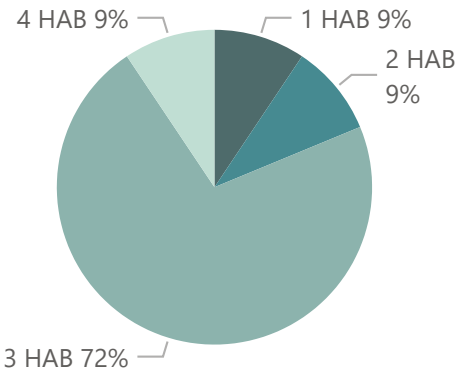


TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

1.293 €/m² precio/m²	58 m² superficie media	12.483 € renta bruta anual
74.900 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

2 HAB

1.508 €/m² precio/m²	80 m² superficie media	20.083 € renta bruta anual
120.500 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

3 HAB

1.341 €/m² precio/m²	104 m² superficie media	23.162 € renta bruta anual
138.974 € precio medio	28 % esfuerzo financiero	

4 HAB

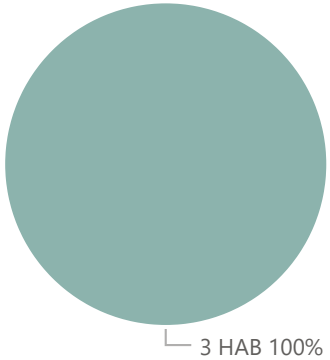
1.359 €/m² precio/m²	113 m² superficie media	25.667 € renta bruta anual
154.000 € precio medio	29 % esfuerzo financiero	

albal

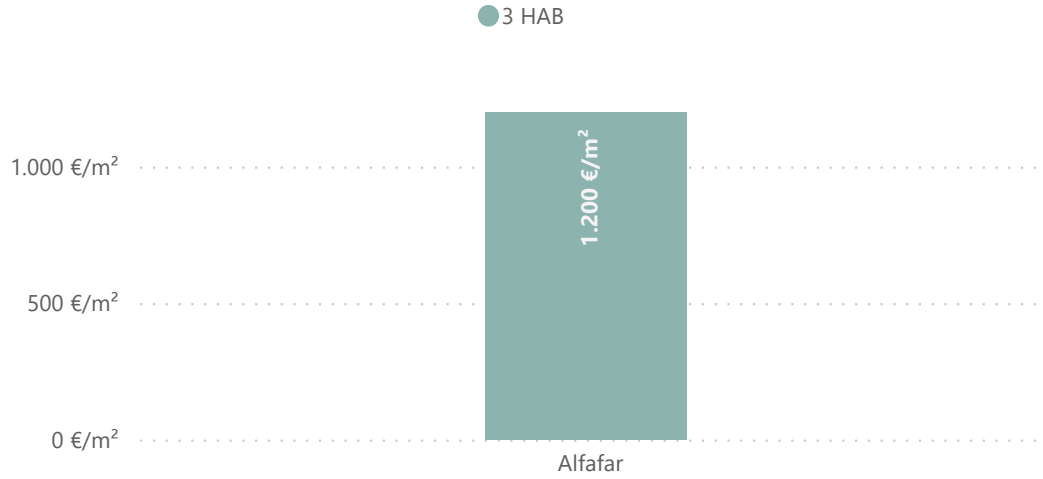
alfafar

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)



PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

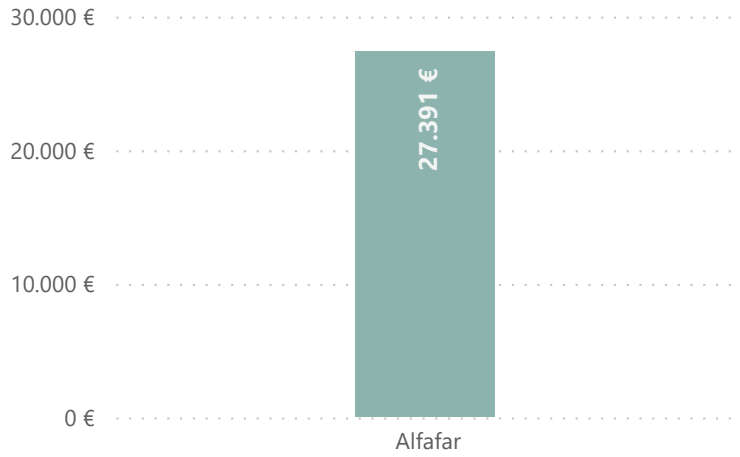


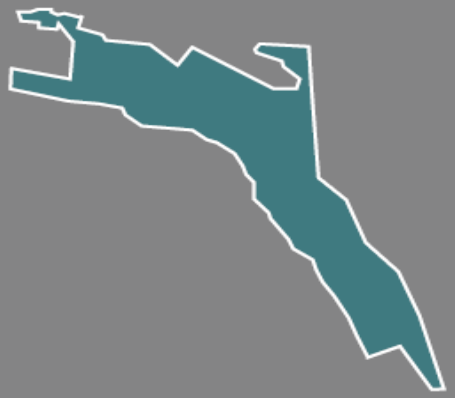
RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

*Cantidad insuficiente de testigos para realizar la gráfica

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

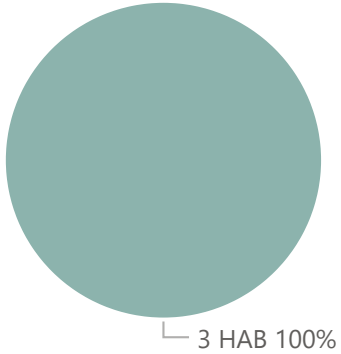




alfafar

OBRA NUEVA

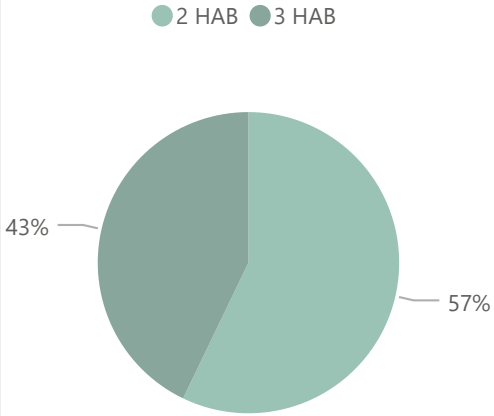
TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

1.200 €/m²	137 m²	27.391 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
164.346 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	



2 HAB

578 €	32 %
cuota alquiler	esfuerzo alquiler

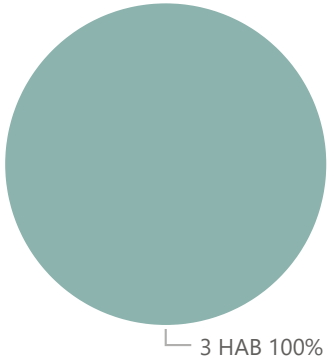
3 HAB

541 €	30 %
cuota alquiler	esfuerzo alquiler

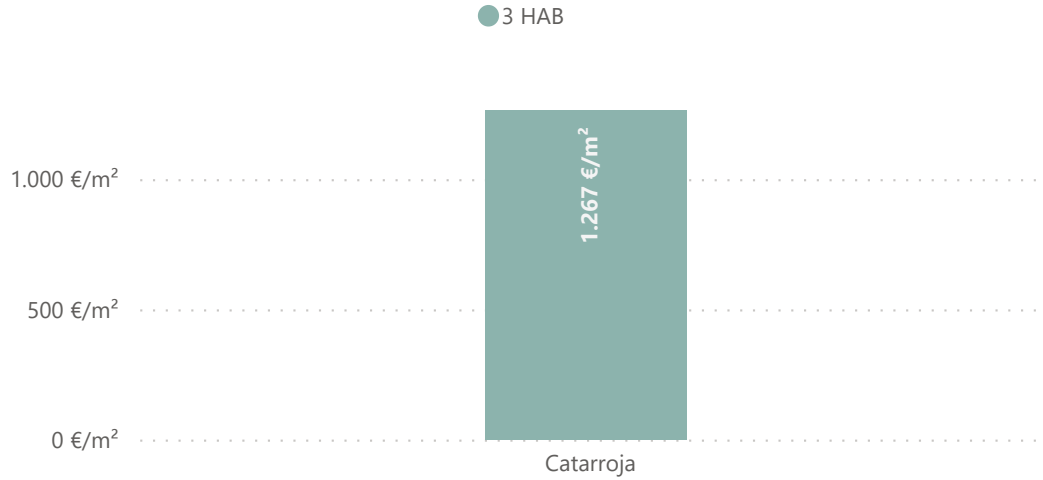
catarroja

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)



PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

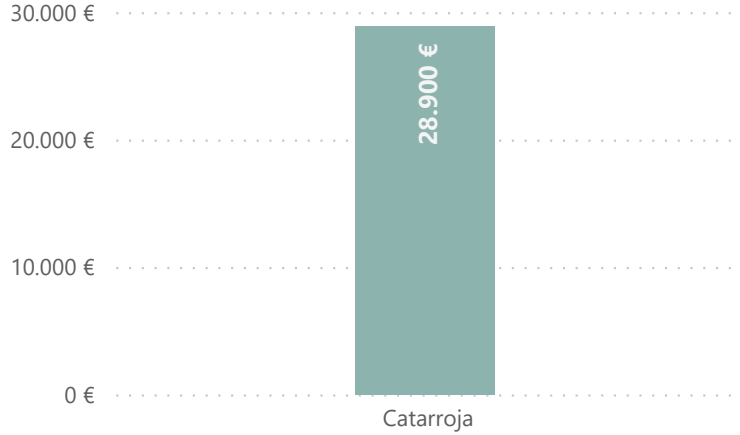


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)

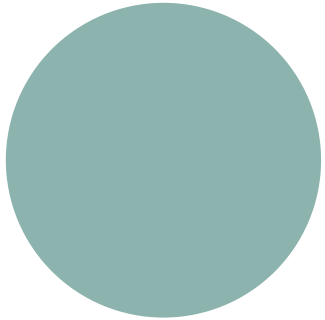
*Cantidad insuficiente de testigos para realizar la gráfica

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

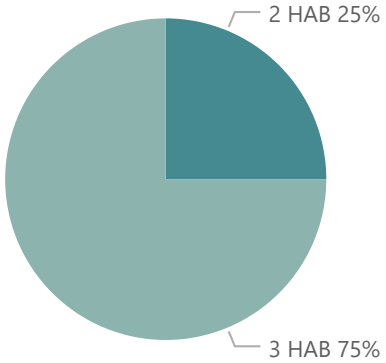
1.267 €/m² precio/m²	137 m² superficie media	28.900 € renta bruta anual
173.400 € precio medio	29 % esfuerzo financiero	

catarroja

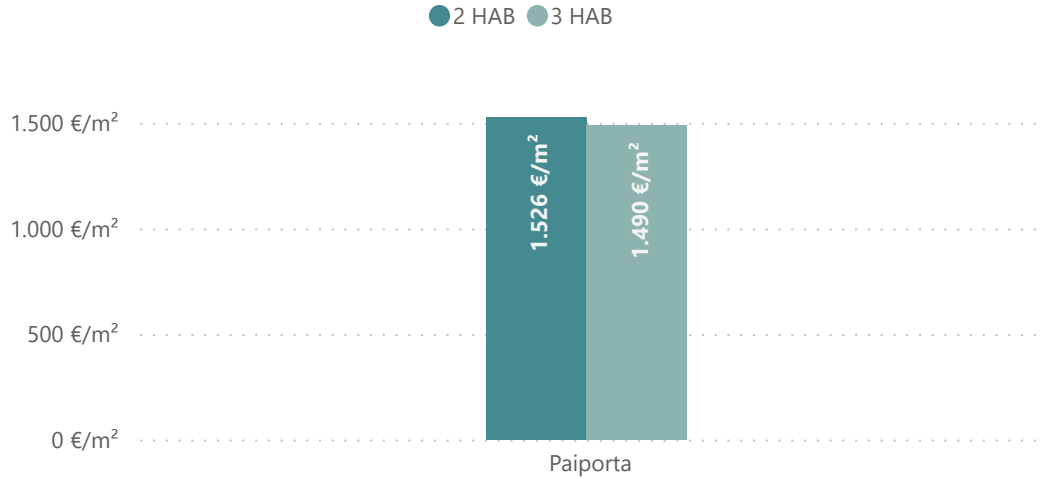
paiporta

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

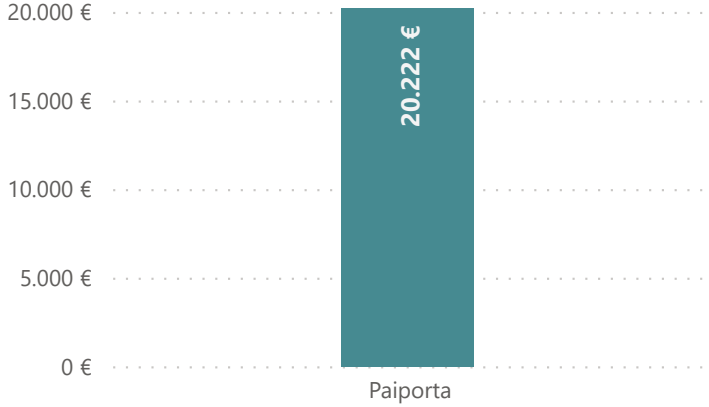


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

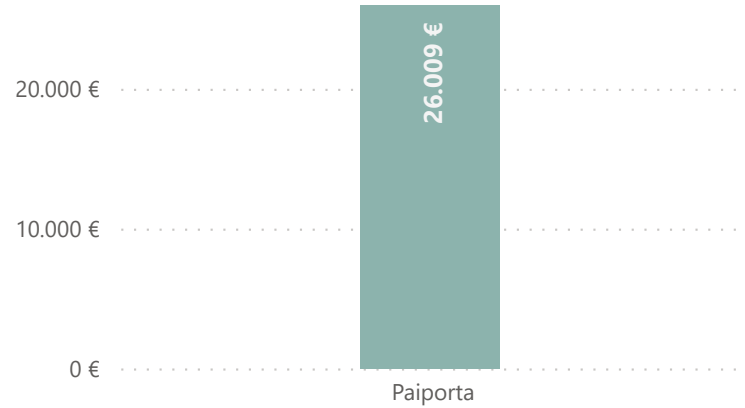


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



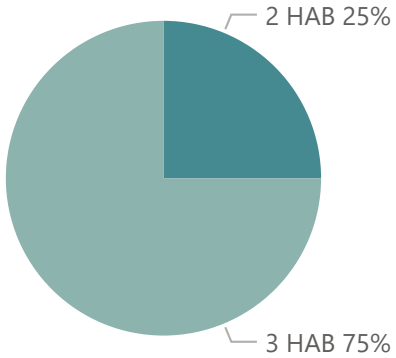
TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)



paiporta

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

1.526 €/m²	80 m²	20.222 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
121.333 €	28 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

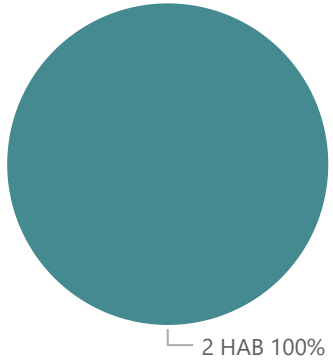
3 HAB

1.490 €/m²	105 m²	26.009 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
156.056 €	29 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

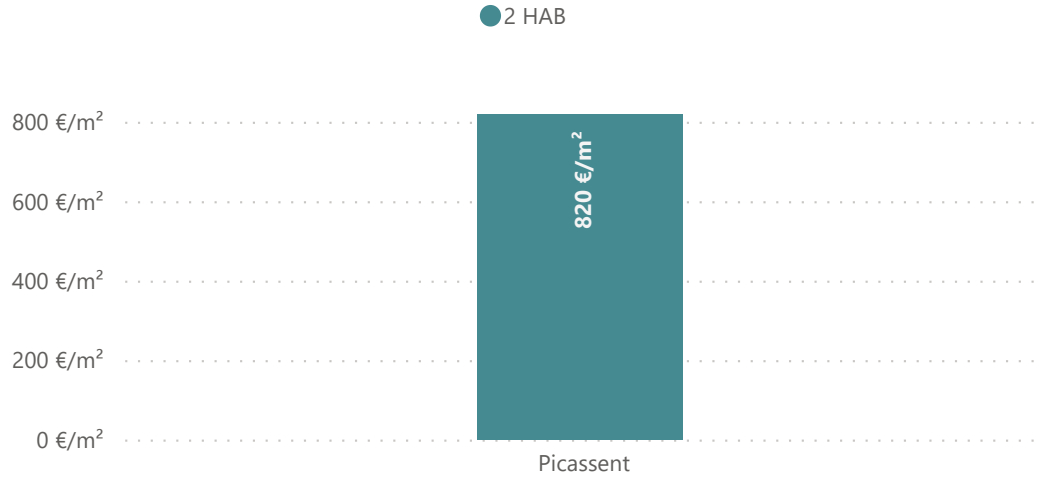
picassent

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

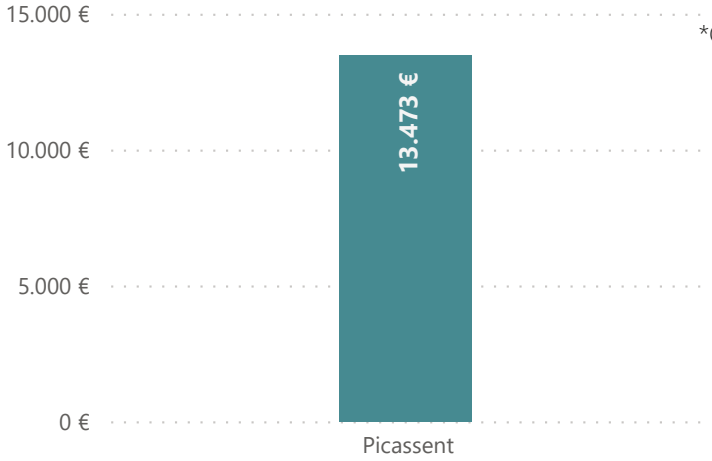


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES (€)



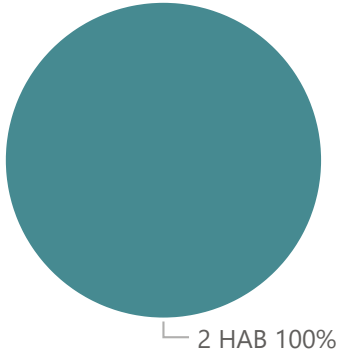
TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES (€)

*Cantidad insuficiente de testigos para realizar la gráfica

picassent

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

820 €/m²	99 m²	13.473 €
precio/m²	superficie media	renta bruta anual
80.838 €	28 %	
precio medio	esfuerzo financiero	

WHITE INVESTING

Vialterra

PORCELANOSA Valencia

APROVA Promotoras de Valencia

OLIVARES CONSULTORES

HUB DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

URBANIA DEVELOPER

CAATIE VALENCIA

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN
OBSERVATORIO VIVIENDA UPV

SECTOR INMOBILIARIO ANEXO

3º trimestre 2021 VALENCIA ESPAÑA

Nº 11 Octubre 2021

ÁREA METROPOLITANA

Oferta obra nueva

Ratio de esfuerzo

Esfuerzo financiero

WHITE INVESTING
Vialterra
PORCELANOSA Valencia
APROVA Promotoras de Valencia
OLIVARES CONSULTORES
HUB DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
URBANIA DEVELOPER
CAATIE VALENCIA