



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

cátedra
i observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

2^o trimestre
2022 VALENCIA ESPAÑA

Nº 14 Julio 2022

**Análisis demanda de
obra nueva**

**Análisis oferta de obra nueva
edificios plurifamiliares**

**Análisis oferta de obra nueva
vivienda unifamiliar**

Análisis oferta de alquiler

 **VIVIENDA A**

 **edicover**
SOPROSA CONSTRUCTORA

VIRAJE

 **doyou**

 **APROVA**
Promotoras de
Valencia

 **WHITE
INVESTING**

 **HUB**
DE INICIATIVA
INMOBILIARIA

 **UR
BANIA**
DEVELOPER

 **CAATIE VALENCIA**



*Conectamos a personas
que quieren una vivienda,
con las personas que la harán realidad*

Info@viviendea.com

www.viviendea.com

EDITORIAL

El que conoce poco, lo repite a menudo, dijo Thomas Fuller. Tal pareciera que sucede en estos tiempos con el empeño de algunos supuestos oráculos en repetirnos que estamos en plena burbuja inmobiliaria. Es que no hay forma, constantemente comparando con la situación de 2008, aunque nada sea igual.

Antes de analizar los datos del trimestre, conviene insistir en la necesidad de manejar adecuadamente los datos; de intentar desmontar ese relato perverso por erróneo y por peligroso.

Como ejemplo, este titular: “El Banco de España advierte del riesgo de que se produzca una burbuja inmobiliaria” (El Independiente, 8/4/2022).

Esto es serio, pues se trata del Banco de España, nada menos. Veamos que sigue inmediatamente después de este preocupante mensaje: “El Banco de España ha asegurado que por ahora no se está produciendo una burbuja inmobiliaria en el país, pero ha matizado que se están viendo algunos indicadores de que el sector está activo”. Es decir, para que podamos entenderlo, se le pregunta al Banco de España de si estamos ante una burbuja inmobiliaria, este contesta que no se está produciendo y que el sector está “activo” (menos mal, si no estaría muerto).

Asistimos estupefactos a titulares que vaticinan el desplome, derrumbe, colapso del sector (todos ellos términos muy constructivos, literalmente). Y, tras estos titulares, una serie de análisis contradictorios en los que se dice que la situación no es ni de lejos la misma que entonces...

Y es que en 2008 la situación era bien distinta, donde había una sobre oferta

de vivienda de obra nueva y una financiación laxa en sus condiciones y cantidades; que tampoco es igual la coyuntura económica, pues en aquel momento se deterioró por la alocada financiación irresponsable de entonces; ni por los costes de construcción, que en ese momento no crecían impactando severamente a los márgenes empresariales; ni por la profesionalidad actual de las empresas promotoras, ni por las cautelas extremas de la banca y de los bancos centrales de ahora; tampoco comparable en inflación, ni siquiera en tipos de interés (por encima del 4,5% en 2007) ... entonces, POR QUÉ NO DEJAN DE HABLAR DE BURBUJA?

Lo realmente preocupante son las conclusiones que extraemos de los datos en este informe, y es que la oferta sigue disminuyendo, un 41,9% menos -casi la mitad de viviendas de obra nueva a la venta que hace un año- y un aumento del 20% en el precio unitario en este período.

Quizás la sabia reflexión de Fuller está detrás de esa obsesión, el desconocimiento del sector. Pero, ¿por qué no se habla de burbuja en otros sectores, los de la alimentación, combustibles, energía, restauración, etc.?, es decir, en todos los sectores en los que los precios han subido desproporcionadamente más que en la obra nueva, y que, irremediamente, supondrá una contracción en la demanda. Pues bien, únicamente advierten del inminente estallido del sector inmobiliario.

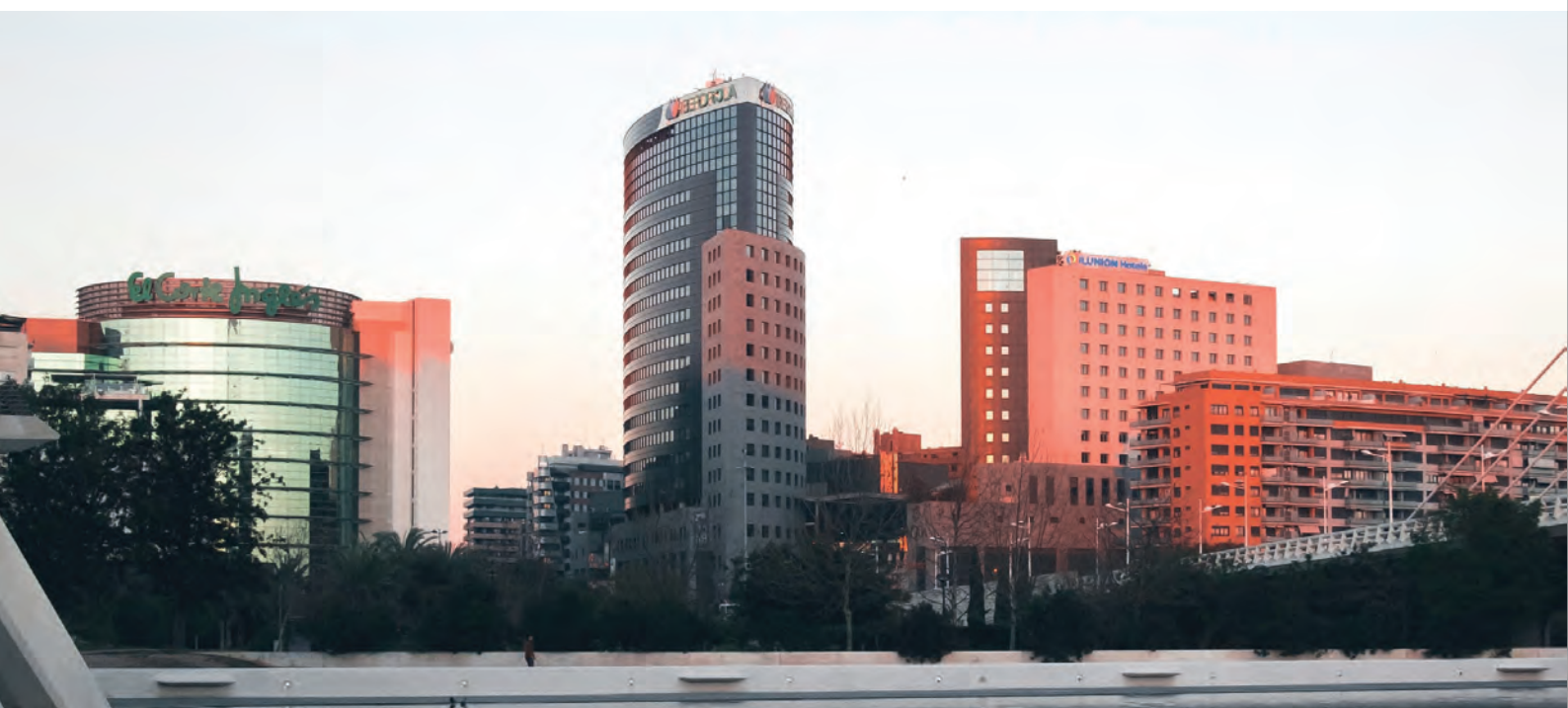
De manera irresponsable, podemos leer estos días que se está ralentizando el ritmo de ventas de viviendas, pero ¿de dónde salen esos datos? Desde luego, no de la realidad.

Veamos qué dicen los que sí tienen buenos datos y los analizan. María Matos, de Fotocasa, dice el 23 de mayo de 2022, que “Nos enfrentamos ahora a un parque de vivienda en venta muy reducido en comparación con la mayúscula demanda de compra existente”. Vaya, exactamente al contrario de un escenario típico para que se tarde más en vender, que haya muchos más potenciales compradores que producto.

Europa Press, el 21 de junio de 2022, recoge el análisis de la Asociación

noticia” (Business Insider, junio 2022). O sea, se considera una buena noticia que no se construya nuevo producto ante una situación de escasez de viviendas que está tensionando -junto a la inflación y los costes derivados de la construcción- el precio al alza, ¿en serio?

Pero sin duda, lo más difícil de entender es que se avise de que “estábamos ante una nueva burbuja inmobiliaria, pero que se va a desinflar sola por las condiciones de contorno” ... Sin comentarios... Una burbuja que se desinfla sola! Así seguro que no se equivocan, lo uno y lo otro.



Española de Valor (AEV), por el que el teletrabajo, los ahorros acumulados en ejercicios anteriores y el alza de los precios de construcción harán que sigan subiendo los precios de obra nueva y segunda mano durante todo el año, debido a la escasez de oferta.

Aun así, asistimos a declaraciones publicadas comparando al sector con un automóvil, “en sexta marcha y acelerando, y que actualmente está reduciendo, lo que supone una buena

El problema real, como hemos comentado en alguna ocasión, es que la profecía se puede autocumplir. Es decir, tanto hablar de burbuja, que cuando se pregunta a los “expertos” dan tres motivos para la desaceleración del sector: “Un fenómeno adverso (la inflación), una acción para controlarlo (subida de tipos) y una reacción de los mercados y los consumidores (el miedo)”. Si esto es lo que piensan los que en teoría conocen el mercado, imaginemos el que se acerca a comprar en él. Y el miedo

es terriblemente destructivo en cualquier mercado.

Por ello, una vez más, hay que reivindicar una información solvente, objetiva, basada en datos reales y contrastados.

No es cierto que el precio de las viviendas está subiendo tanto como en 2007. Si comparamos con aquella época, hagámoslo bien...

Veamos estos datos:

- El precio de la vivienda en Madrid entre 1996 y 2003 sufrió una subida del 176% (ABC, 2003).
- En 2007 la vivienda estaba sobrevalorada en un 50%. El precio medio ese año en España era de 2.154 €/m² y ahora se sitúa en 1.645 €/m² (TINSA, 2022). Es decir, un 30,94% menor que hace 15 años. Y si actualizamos a día de hoy, implicaría un 73,17% menor.
- Ni siquiera en porcentaje, que es el argumento que pretendidamente se da. En 2007 hubo un incremento anual

del 11,6%, y en 2022 ha sido del 8,5% (INE, 2022) es decir menor porcentaje y aplicado sobre un valor total menor. Por tanto, es absurdo hacer comparaciones relativas ante una diferencia tan acusada en el absoluto.

Tampoco es cierto que se esté vendiendo tanta vivienda como en aquellos años. Ni de lejos, y por no cargar más con cifras, únicamente mencionar que en 2007 el 50% de las viviendas vendidas eran nuevas y en 2022 no llegan al 20% (INE, 2022). De nuevo, si aplicamos porcentajes a cantidades tan dispares, aun es más evidente que es absolutamente falso que se estén vendiendo un número de viviendas de obra nueva similar, ni siquiera llega a la mitad.

Pero ahí queda, el titular es que la vivienda se vende y sube como en plena burbuja.

Queda mucho trabajo de concienciación, de explicar todos



los parámetros que inciden en el comportamiento de oferta y demanda en el sector inmobiliario. Es inaudito que se haga una generalización a nivel nacional, cuando las diferencias regionales y por tipo de ciudad son abismales.

En Valencia, concretamente, tenemos un factor que se sitúa por delante de todos los demás, incluso del “miedo” que provocan los adalides de la Apocalipsis: la ausencia de suelo urbano disponible para obra nueva, además de los excesivos plazos en tramitaciones urbanísticas. Como se muestra en las gráficas que incorporamos a este informe, el descenso de viviendas a la venta es tan drástico que en nuestro análisis por ciencia de datos, dicho indicador casi anula al resto, debido a su altísimo impacto en la predicción final.

En resumen, es evidente que la situación económica se está complicando con un escenario de inflación inimaginable hace unos cuantos meses, una guerra que ha impactado en la cadena de suministros de una economía globalizada y un endurecimiento de las políticas monetarias de los Bancos Centrales para conseguir estabilizar el sistema. Pero no es cierto, en absoluto, que el sector inmobiliario esté en un escenario de burbuja.

... Nuestra máxima alerta ahora no es una posible burbuja, sino la urgente necesidad de producir más viviendas para una ordenada absorción de la demanda existente...

Desde la Cátedra Observatorio de la Vivienda estamos monitorizando constantemente los datos, de manera segmentada y homogeneizada, poniéndolos a disposición pública en observa.upv.es ; estamos, por tanto, atentos a desequilibrios que puedan afectar a la economía, y por ello, nuestra máxima alerta ahora no es una posible burbuja, sino la urgente

necesidad de producir más viviendas para una ordenada absorción de la demanda existente y posibilitar a toda una generación de jóvenes el acceso a su primera vivienda.

Sí, construir más viviendas nuevas. No hay más que asomarse al coste mensual del alquiler para ver que algo no encaja. Un dato muy revelador es que mientras en Madrid en precio medio de venta de vivienda (consolidado) es de 3.444 €/m², en Valencia es de 1.687 €/m² (Bankinter, junio 2022). Pues bien, el alquiler en Madrid es de 15 €/m² y en Valencia de 10 €/m² (Las Provincias, junio 2022). Es decir, una vivienda en Madrid cuesta el doble que en Valencia, mientras que alquilar una casa en Madrid es vez y media más caro que en Valencia.

Como vemos, comparando con Madrid, en Valencia resulta más caro Alquilar que comprar. Y esto se debe, en gran medida, a la acusada falta de oferta en venta.

Denis Diderot decía que “la ignorancia está más cerca de la verdad que el prejuicio”. Por todo lo anterior, seguiremos persiguiendo el prejuicio de que estamos abocados a una burbuja (que, por cierto, en toda la historia de España se ha dado únicamente una vez).

Fernando Cos-Gayón López

Director

CÁTEDRA OBSERVATORIO VIVIENDA

UPV



edicover®
EMPRESA CONSTRUCTORA

Detrás de cada proyecto de construcción
hay esfuerzo, compromiso y dedicación.
Detrás de cada proyecto hay 30 años
de experiencia y actitud positiva.

www.edicover.es



INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 14 - Segundo Trimestre 2022

Publicación elaborada por Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València.

Observatorio Inmobiliario

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

Kaliane Bauzá Reynaldo Investigación y análisis de datos

Ivan Dominguez López Investigación y Análisis de datos

Carlos García Platero Investigación y Análisis de datos

Davide Blanchetti Revelli Investigación y Análisis de datos

VIVO

Visor de Información
de Vivienda Obra
Nueva y Alquiler
UPV

Los informes publicados por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica 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 la Cátedra.

Derechos Reservados © Cátedra Observatorio de la Vivienda Universitat Politècnica de València.

Julio de 2022. Valencia, España.

01

Editorial

08

Análisis de la demanda de obra nueva en edificios plurifamiliares

ÁNGEL MARTÍN

19

Análisis de la oferta obra nueva en el edificio plurifamiliar

35

Análisis de la oferta obra nueva en la vivienda unifamiliar

40

Análisis del alquiler residencial

SUMARIO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para este informe (segundo trimestre de 2022) contamos con los datos actualizados de los indicadores que usamos para la predicción hasta el primer trimestre de 2022 (el inicio histórico para todos ellos es el primer trimestre de 2005).

También disponemos del precio medio de la vivienda de obra nueva en la ciudad de Valencia, a partir de los datos recopilados y procesados en el Observatorio de la Vivienda UPV desde el tercer trimestre de 2019 hasta el segundo del 2022.

Predicción del precio de la vivienda

En este informe 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 UPV; este valor se ha calculado mediante un proceso de segmentación y homogeneización según la tipología de la vivienda sin tener en cuenta

doyou comunicación
reputación
asuntos públicos

**CREATIVOS
OBSERVADORES
SOCIALES**

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, ministerio y Observatorio de la Vivienda UPV, 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 de la Vivienda UPV representa el valor “actual” de la vivienda de nueva construcción.

La actual situación del mercado de vivienda nueva en Valencia es crítica, tal como se puede ver en la Figura 1, el descenso de oferta en los últimos años en la ciudad de Valencia es dramática, esto hace que el precio de la vivienda se ajuste perfectamente a este indicador y ningún otro indicador que podamos usar (o hayamos usado en modelizaciones explicadas en informes anteriores)

sea capaz de ajustar el precio de la vivienda nueva de forma significativa, por lo que los modelos de aprendizaje que hemos venido usando presentan un error de predicción cada vez mayor, evidenciando la dificultad extrema de aprendizaje de los modelos ante situaciones tan extraordinarias.

Debido a todo esto, desde el Observatorio de la Vivienda UPV pensamos que la mejor predicción que podemos realizar es usando únicamente el precio de la vivienda como indicador para la predicción, para esta 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.

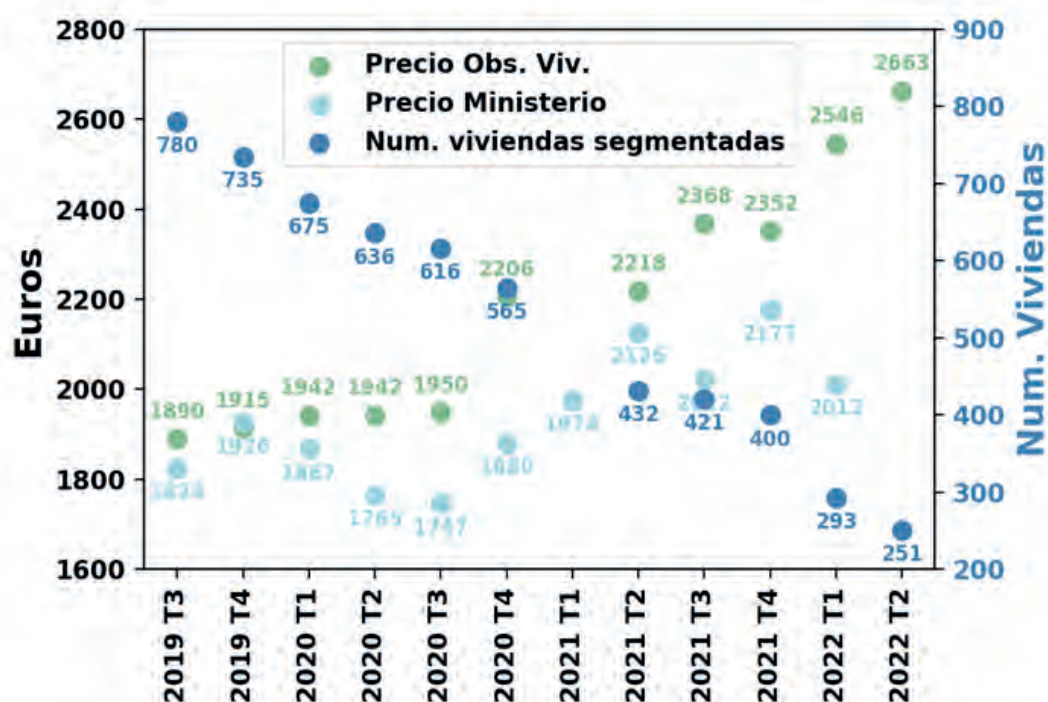


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y del Observatorio de la Vivienda, así como el número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

En este caso, la predicción (extrapolación) para los siguientes cuatro trimestres, tanto para los valores del Ministerio como los del Observatorio de la

Vivienda UPV, son los que se pueden ver en la Figura 2.



Figura 2. Extrapolación 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, 2022)

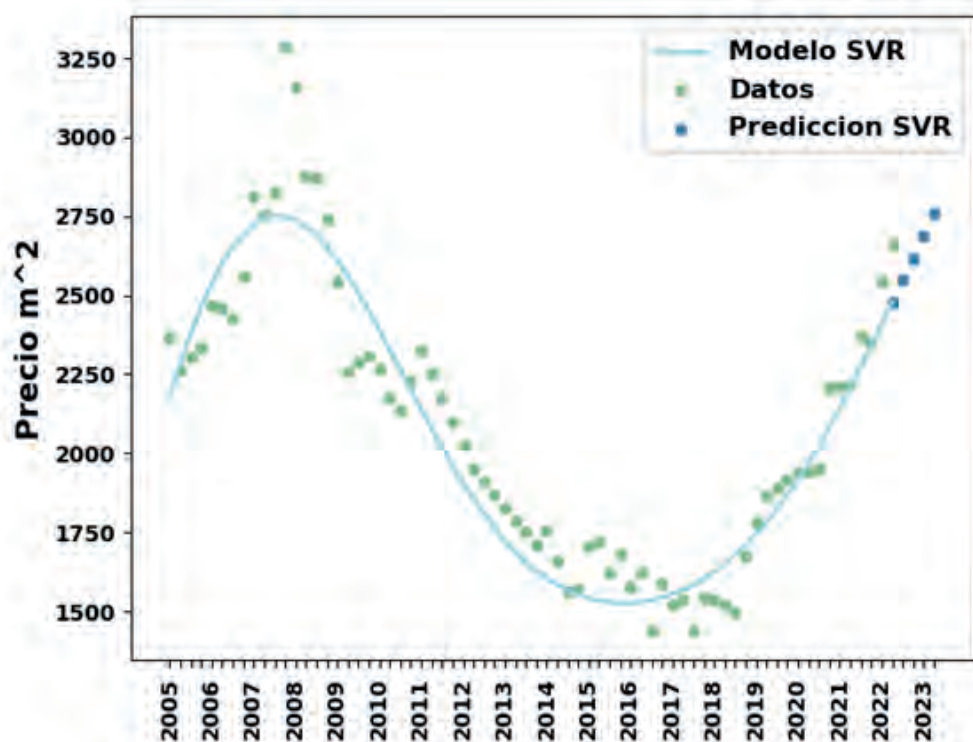


Figura 3. Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

Análisis de algunos indicadores significativos

La situación presentada en la ciudad de Valencia requiere de un análisis un poco más profundo.

La figura 4 presenta la población de la ciudad de Valencia junto con el precio de la vivienda (ministerio y Observatorio de la Vivienda UPV).



Figura 4. Evolución de la población de la ciudad de Valencia junto con el precio de la vivienda nueva proporcionado por el Ministerio y el obtenido en el Observatorio de la Vivienda. (Instituto Nacional de Estadísticas y Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

La figura 5 muestra el aumento de población por barrio entre 2018 y 2021, el valor medio para toda la ciudad es de un aumento del 0.5%.

La figura 6 muestra el aumento de población para la provincia de Valencia, el aumento de población es del 1.6%, por lo que parece razonable concluir que parte de la población de Valencia ha buscado vivienda fuera de la ciudad.

Esta conclusión se puede ver, en cierto modo, confirmada en la Figura 7 donde se recoge el aumento de tráfico en la ciudad de Valencia entre el cuarto trimestre del 2019 (junto antes del inicio de la pandemia) y el cuarto trimestre del 2021.

Los valores de tráfico se han obtenido a partir de las espiras electromagnéticas puestas en marcha por el ayuntamiento

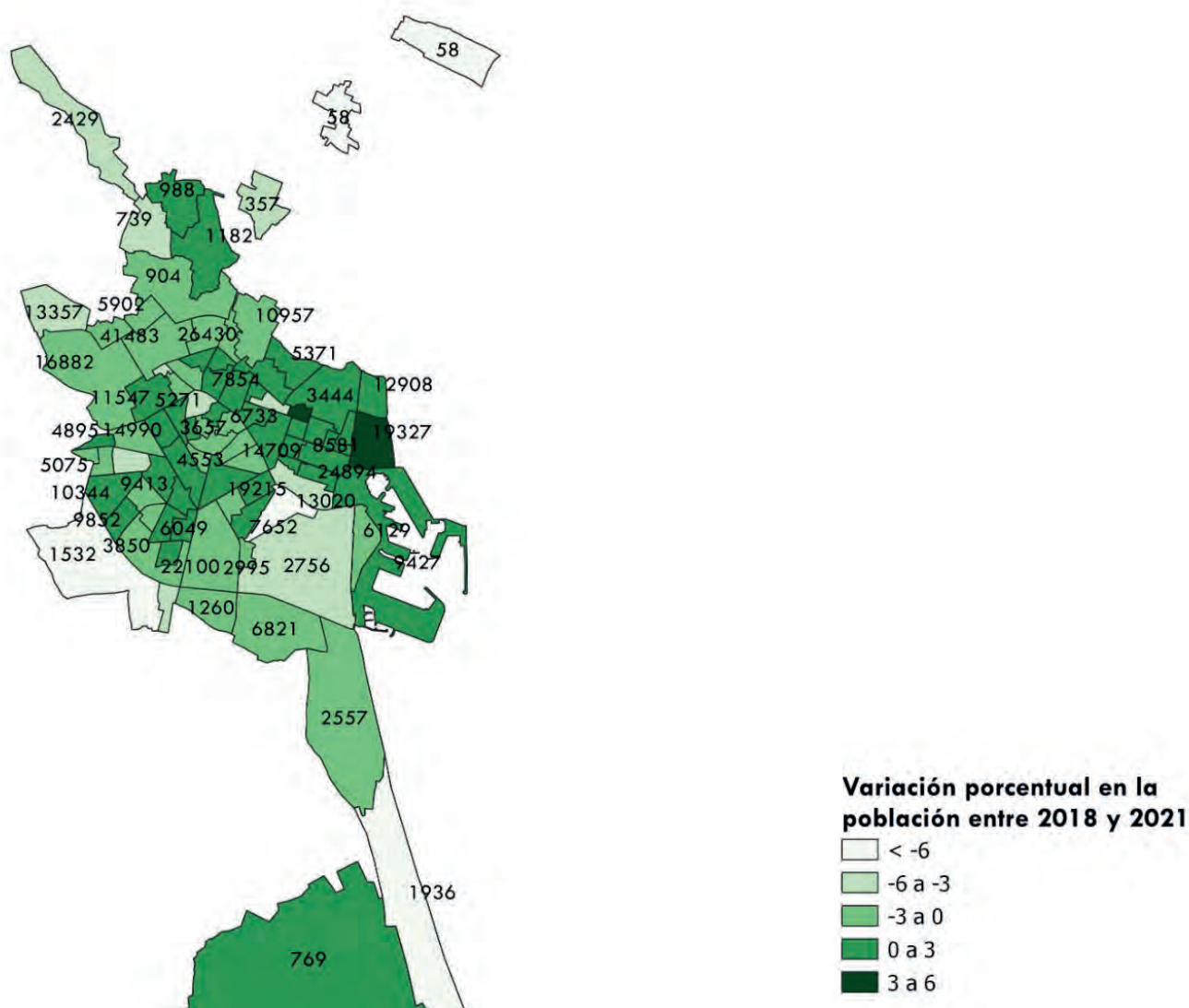


Figura 5. Evolución de la población por barrio de la ciudad de Valencia entre 2018 y 2021. (Ayuntamiento de Valencia, 2022)

de Valencia y que actualizan el valor de tráfico cada quince minutos, por lo que para obtener el valor medio por trimestre se han procesado más de 8800 ficheros.

Como se puede ver en la figura 7, los valores de mayor aumento se encuentran en la entrada/salida norte de Valencia (con un valor medio de más de 450 vehículos por hora) y en algunas de las principales arterias de salida/entrada a la ciudad como por ejemplo la calle Serrera.

De igual manera podemos extraer algunos indicadores que tienen bastante

correlación con la posible demanda y/o compra de vivienda: en la Figura 8 se puede ver que el número de hipotecas en la provincia de Valencia mantiene una progresión, más o menos constante, de aumento desde el año 2014.

La Figura 9 muestra que el número de visados de obra nueva en la provincia de Valencia se mantiene en un valor constante por de más de 1000 por trimestre y la Figura 10 nos dice que el nivel de paro en la provincia de Valencia va bajando paulatinamente. Estos tres indicadores a nivel de provincia parecen

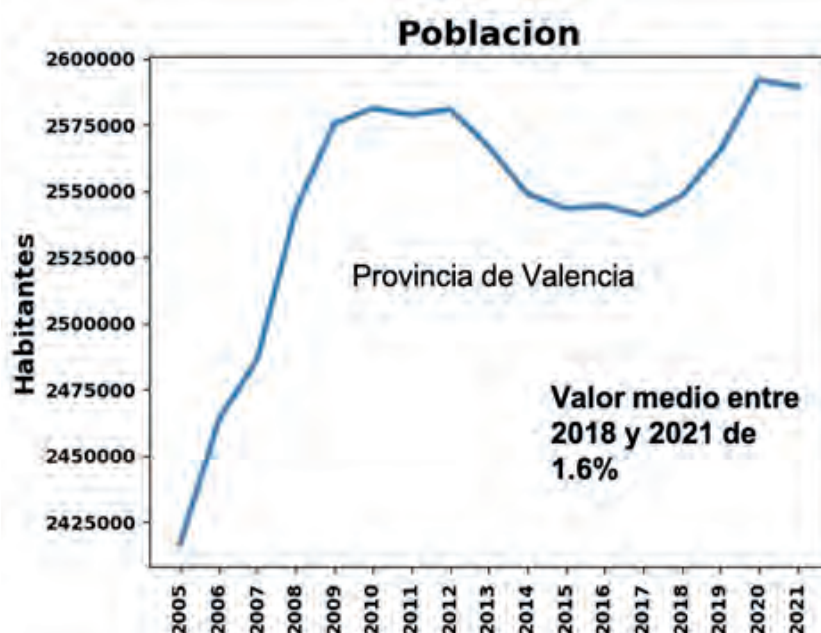


Figura 6. Evolución de la población de la provincia de Valencia. (Instituto Nacional de Estadística, 2022)

indicar que el mercado inmobiliario se mantiene bien posicionado y con ciertas perspectivas de crecer.

Si tomamos el valor del paro como un indicador muy claro de posible demanda pero, en este caso, a escala de la ciudad de Valencia, podemos obtener la Figura 11, en la que se ve la evolución media del paro en la ciudad. Cabe decir que el mismo estudio hecho para cada uno de los barrios de la ciudad muestra una

gráfica muy parecida.

Estos indicadores parecen demostrar que pueda existir cierto grado de demanda de vivienda pero, por otro lado, nos encontramos indicadores que muestran la dificultad actual en el proceso constructivo, un ejemplo de ello se puede ver en la Figura 12 que muestra la evolución del precio de algunos de los materiales básicos de construcción.



APROVA
Promotoras de
Valencia





Figura 7. Aumento de tráfico en la Ciudad de Valencia entre el cuarto trimestre de 2019 y el cuarto trimestre del 2021. (Ayuntamiento de Valencia y Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

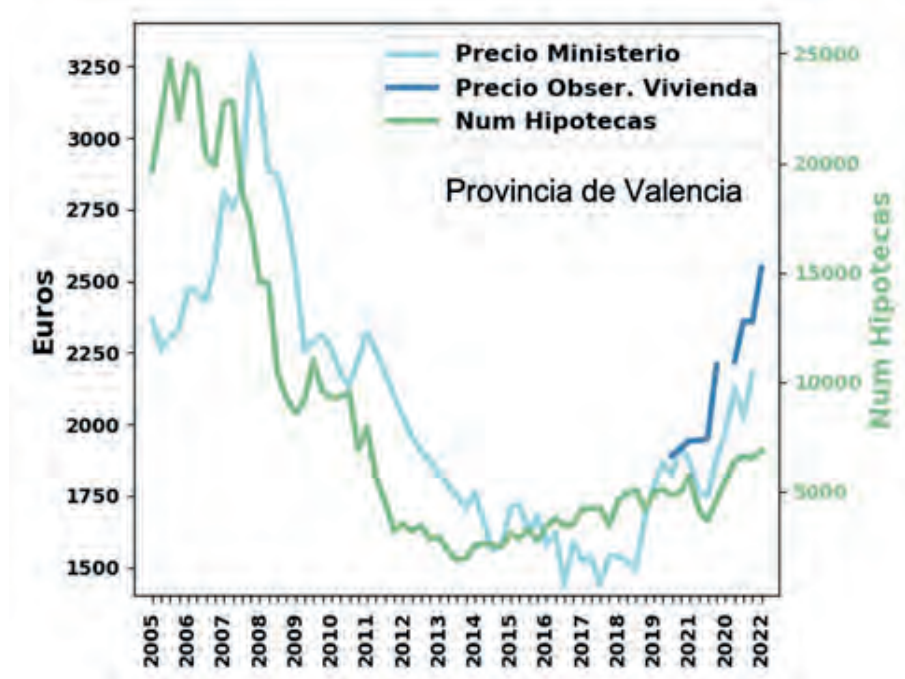


Figura 8. Evolución del número de hipotecas en la provincia de Valencia junto con el precio de la vivienda nueva proporcionado por el ministerio y el obtenido en el Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)



Figura 9. Evolución del número de visados de obra en la provincia de Valencia junto con el precio de la vivienda nueva proporcionado por el ministerio y el obtenido en el Observatorio de la Vivienda. ([DatosMacro.com](https://datosmacro.com) y Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

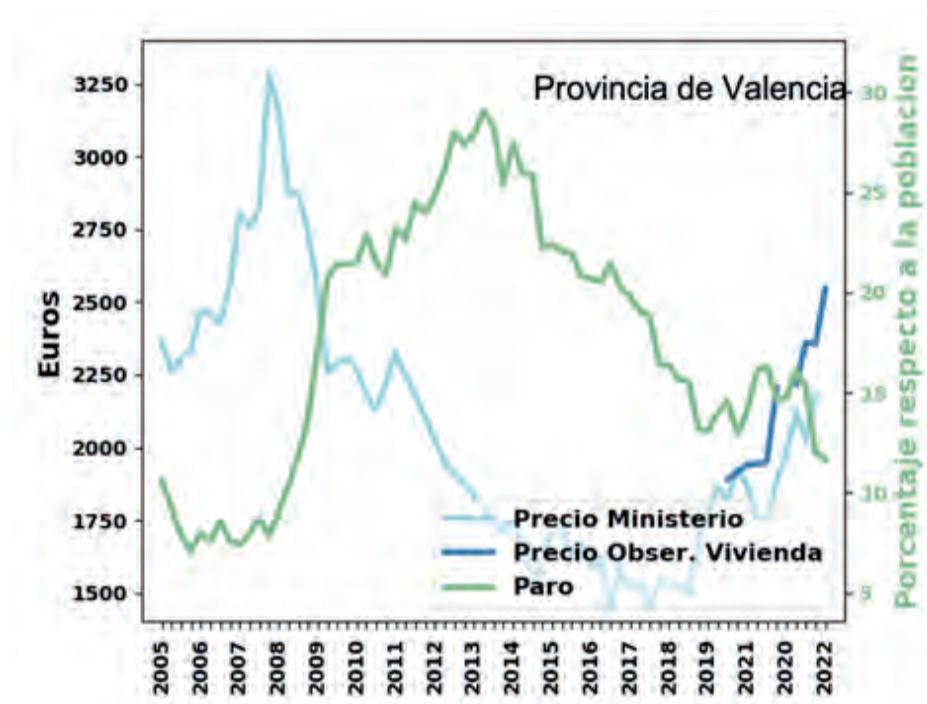


Figura 10. Evolución del paro en la provincia de Valencia junto con el precio de la vivienda nueva proporcionado por el ministerio y el obtenido en el Observatorio de la Vivienda. (Instituto Nacional de Estadísticas y Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

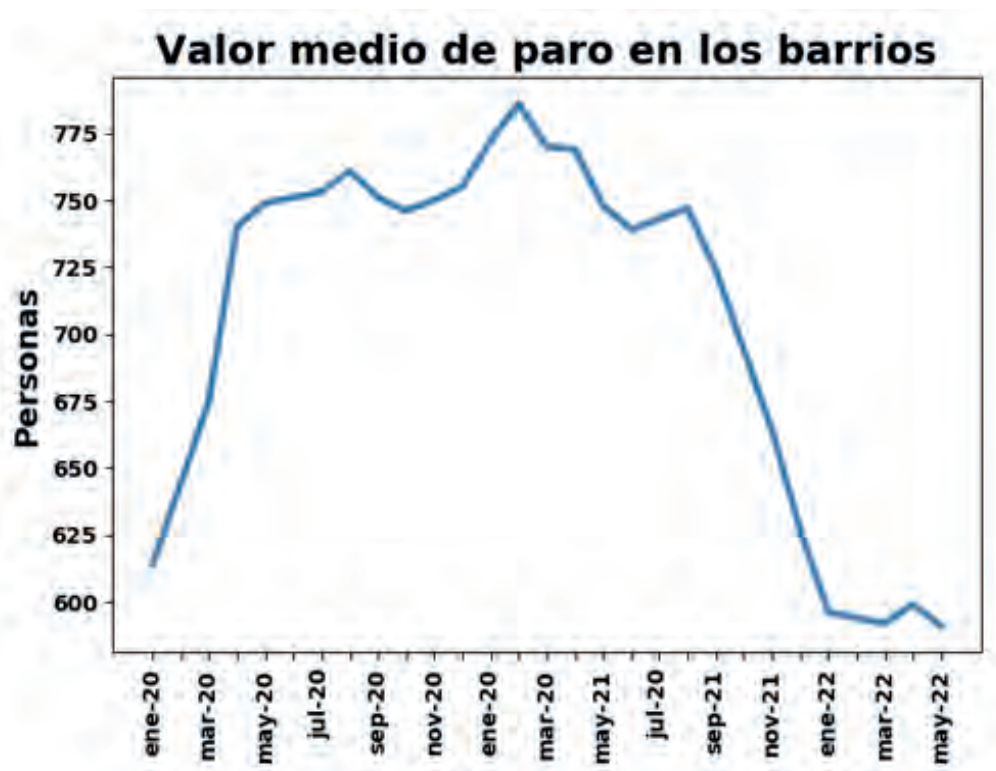


Figura 11. Evolución del paro en la ciudad de Valencia. El resultado es la media de todos los barrios de la ciudad. (Ayuntamiento de Valencia, 2022)

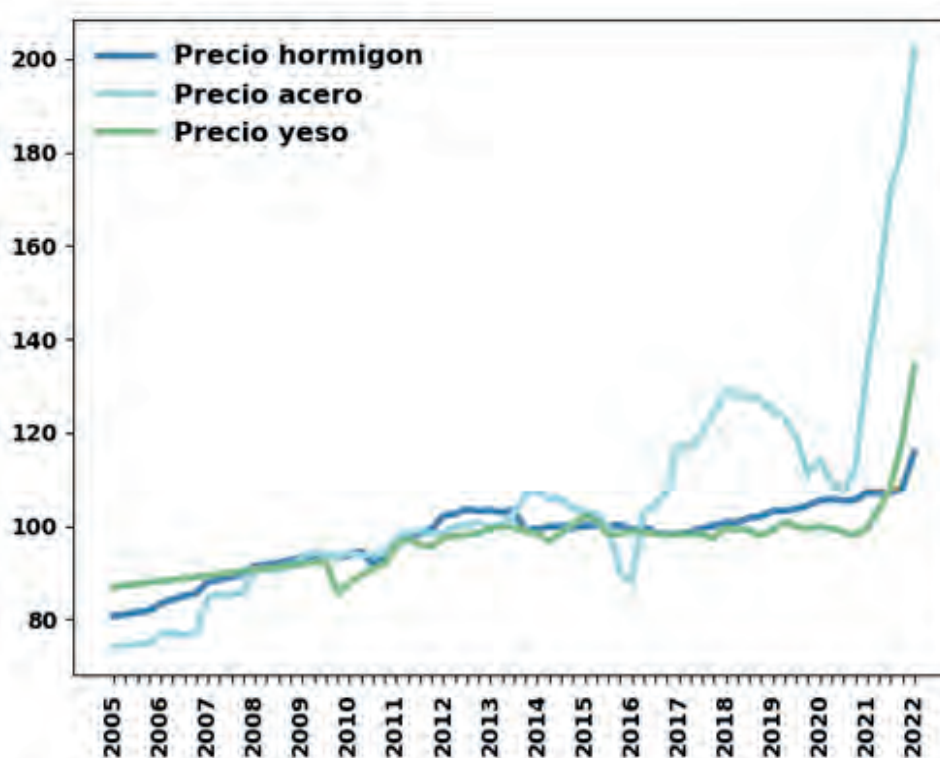


Figura 12. Evolución de los precios del hormigón, yeso y acero. (Ministerio de Transportes, movilidad y agenda urbana, 2022)

También nos encontramos con indicadores que muestran lo complicado que puede resultar hoy en día enfrentarse a una compra de vivienda, un claro ejemplo de ello se puede ver en la Figura 13 que muestra la evolución del IPC cuya escalada parece que no va a tener freno en breve.

Todo lo que se ha presentado anteriormente parece indicar que existe cierta capacidad de demanda en la ciudad de Valencia (como indicaría la

evolución del paro, por ejemplo) que se contrarresta con algunos indicadores económicos (como indicaría la evolución del IPC), en cualquier caso, parece que la demanda se está proyectado hacia el área metropolitana.

Por último, cabe destacar que existe cierta dificultad en la construcción de nueva vivienda en la ciudad de Valencia (como indicaría el aumento de precio que están sufriendo los precios de las materias básicas de construcción).

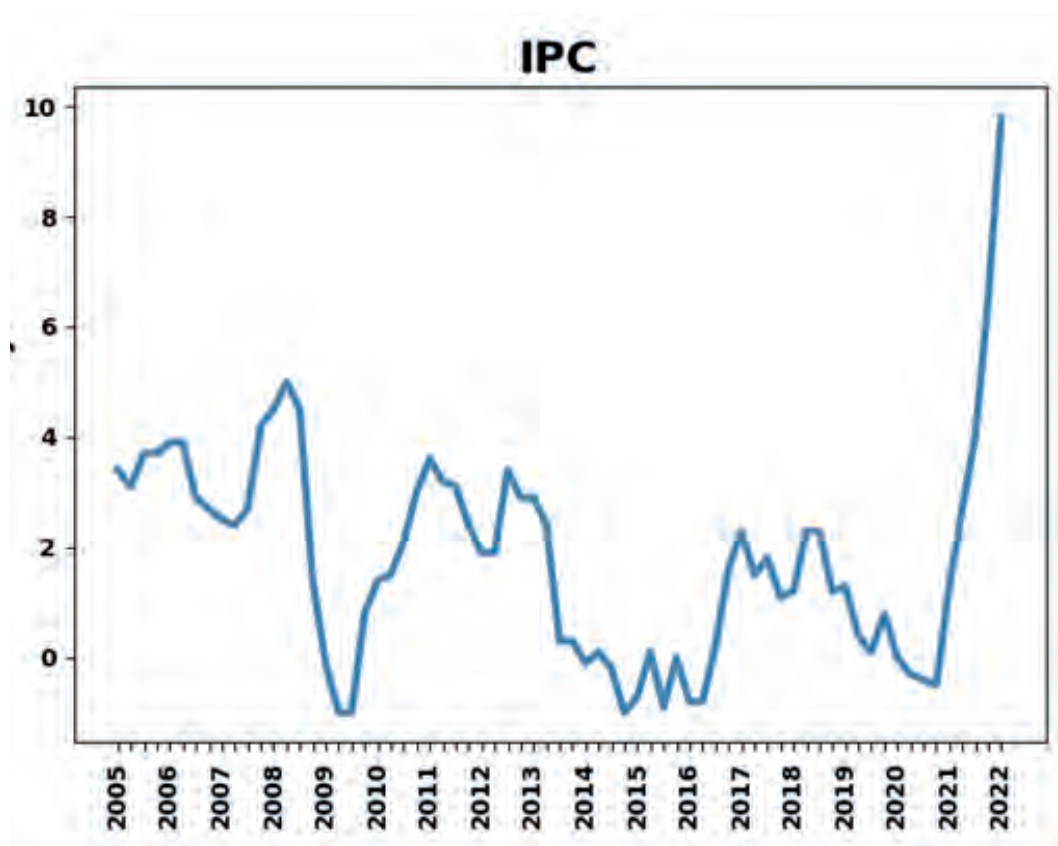


Figura 13. Evolución del IPC en España. (DatosMacro.com, 2022)

VIRAJE

ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA

En Viraje arquitectura creemos en una forma de hacer arquitectura global, honesta y sostenible. Una arquitectura con el foco puesto en las necesidades del cliente.

Formamos parte de la revolución que cambiará el concepto que la sociedad tiene de la construcción.



WHOME

UBIKO⁺

Lraw

Valencia

Pérez Pujol 3, Planta 1, Pta 1
46002 Valencia

Palma de Mallorca

Carrer de Córdova, 5, 3º piso
07181 Calvià, Illes Balears

Tel. **963 513 128**

Móvil. **666 727 259**

ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA “EDIFICIOS PLURIFAMILIARES” EN LA CIUDAD DE VALENCIA Y EL ÁREA METROPOLITANA.

En esta edición se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 2º trimestre del año 2022, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el del 2º trimestre del año 2021 y el del 1er trimestre del año 2022.

En el anexo de este 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 de la UPV. Dicha información se encuentra registrada en el visor VIVO en la web de la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV.

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 la ciudad de Valencia, el área metropolitana (Horta Nord, Horta Oest y Horta Sud) y el municipio de Sagunto.

Es importante destacar que a partir de los datos obtenidos, se segmentan y homogeneizan¹ los diferentes testigos² para evitar distorsiones al comparar promociones y viviendas con características muy diferentes.

Así mismo, 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.

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 ponderando la superficie de 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.

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.

En el análisis de la obra nueva edificios plurifamiliares de la **ciudad de Valencia** a través de la figura 14, se observa un **aumento del precio unitario medio de la vivienda del 20% con respecto a los datos del Informe 2T 2021** realizado en el mismo período del año pasado. Con respecto al último trimestre registrado en el Informe 1T 2022, el **aumento es de un 4,6%.**

En el área metropolitana se observa que el precio unitario medio de la vivienda en comparación con el Informe 2T 2021 aumenta, **en la Horta Nord ha subido en un 12%, en la Horta Oest un 10% y en la Horta Sud ha aumentado hasta un 37%.**

En esta misma área, **comparando el precio unitario medio de la vivienda con el Informe 1T 2022, en la Horta Nord se observa un incremento del 3% y de un 14,3% en la Horta Sud, manteniéndose con poca variación en la Horta Oest.**

Como se ha referido en anteriores informes, por el interés económico que suscita el municipio de Sagunto dentro de la Comunidad Valenciana, se inició el estudio del sector inmobiliario en el último

trimestre del año 2021. Con respecto al Informe 1T 2022, en el estudio se observa que **el precio unitario medio de la vivienda en Sagunto se ha incrementado en un 16,7%.**

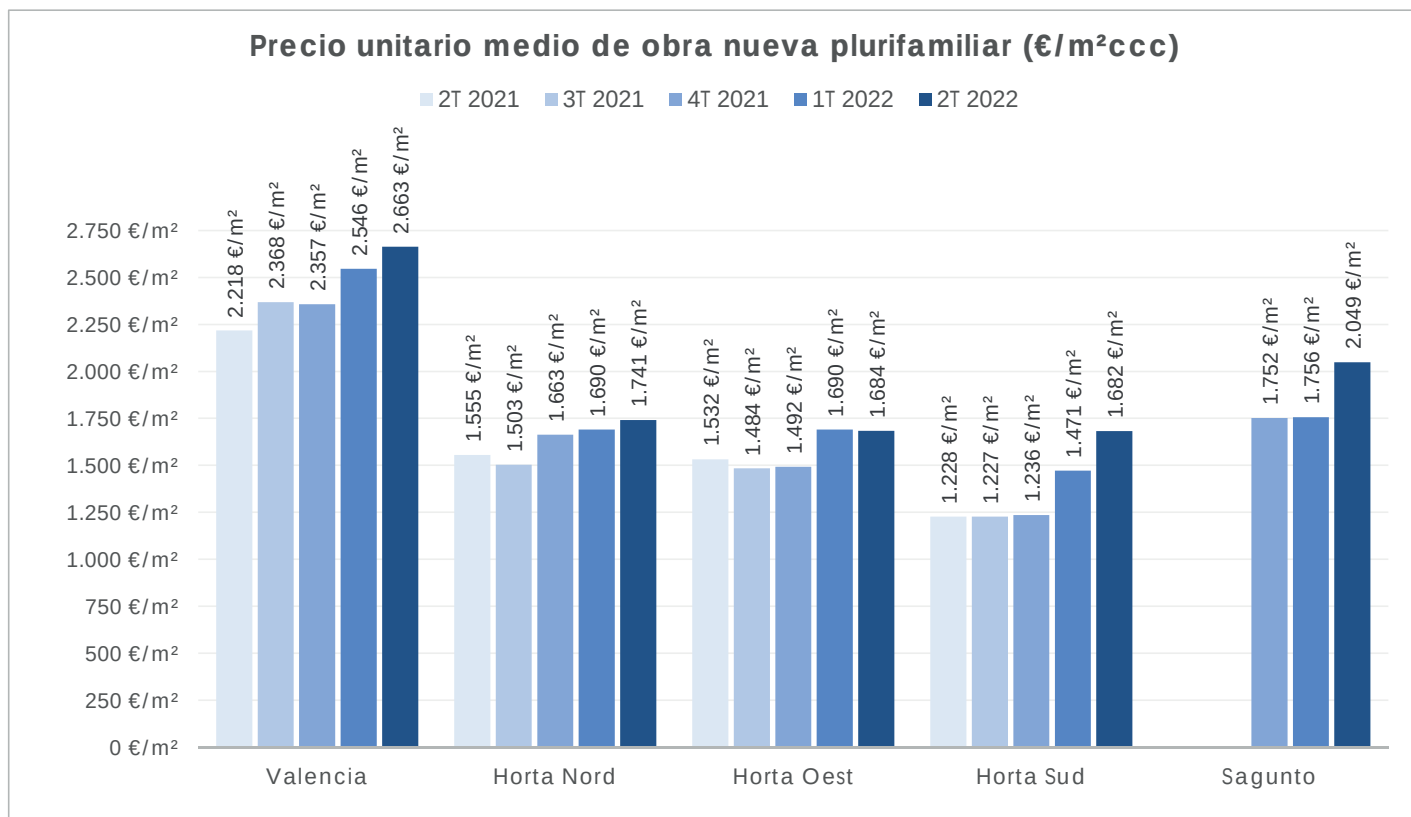


Figura 14. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y Sagunto y los municipios para las Hortas. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

Respecto al número de promociones registradas en el mercado de obra nueva en edificios plurifamiliares en la ciudad de Valencia, en comparación con los datos del Informe 2T 2021 ha habido una disminución del 30,6%, y de 6,3% respecto al período que registra el Informe 1T 2022.

En el estudio que se ilustra en la figura 15 ha podido observarse que **la cantidad de testigos disponibles en la ciudad de Valencia, en comparación con la información del Informe 2T 2021, reflejan una considerable disminución del 41,9% y del 14,3%, con respecto al último Informe 1T 2022.**

Continúa evidenciándose un elevado volumen de ventas pero también una disminución de nuevas promociones y testigos a la venta, lo que justifica cada vez más la escasez de la oferta disponible.

En el área metropolitana, con respecto al número de promociones registradas en el mercado de obra nueva en edificios plurifamiliares, en comparación con los datos del Informe 2T 2021 se aprecia una disminución del 42,9%, 40% y 50% en las Hortas Nord, Oest y

Sud, respectivamente. Con respecto al Informe 1T 2022 también existe una disminución de las promociones entre un 38,5%, 25% y 12,5% en esas mismas Hortas.

Por ende, **el comportamiento de los testigos a la venta con respecto al Informe 2T 2021 ha disminuido, en la Horta Nord en un 49,1%, en la Horta Oest en un 26,6% y en la Horta Sud en un 72,2%.** Semejante es el resultado que se observa en comparación con el último Informe 1T 2022 en el área metropolitana. En la

Horta Nord disminuye un 35,6% el número de testigos, en la Horta Oest un 31,6% y en la Horta Sud un 51,9%.

Por otra parte, en el municipio de Sagunto, los datos observados demuestran un crecimiento del 25% en el número de promociones con respecto al Informe 1T 2022, aumentando también el número de testigos en el período un 16,7%. De las zonas estudiadas es la única donde se observa un discreto crecimiento del número de testigos.

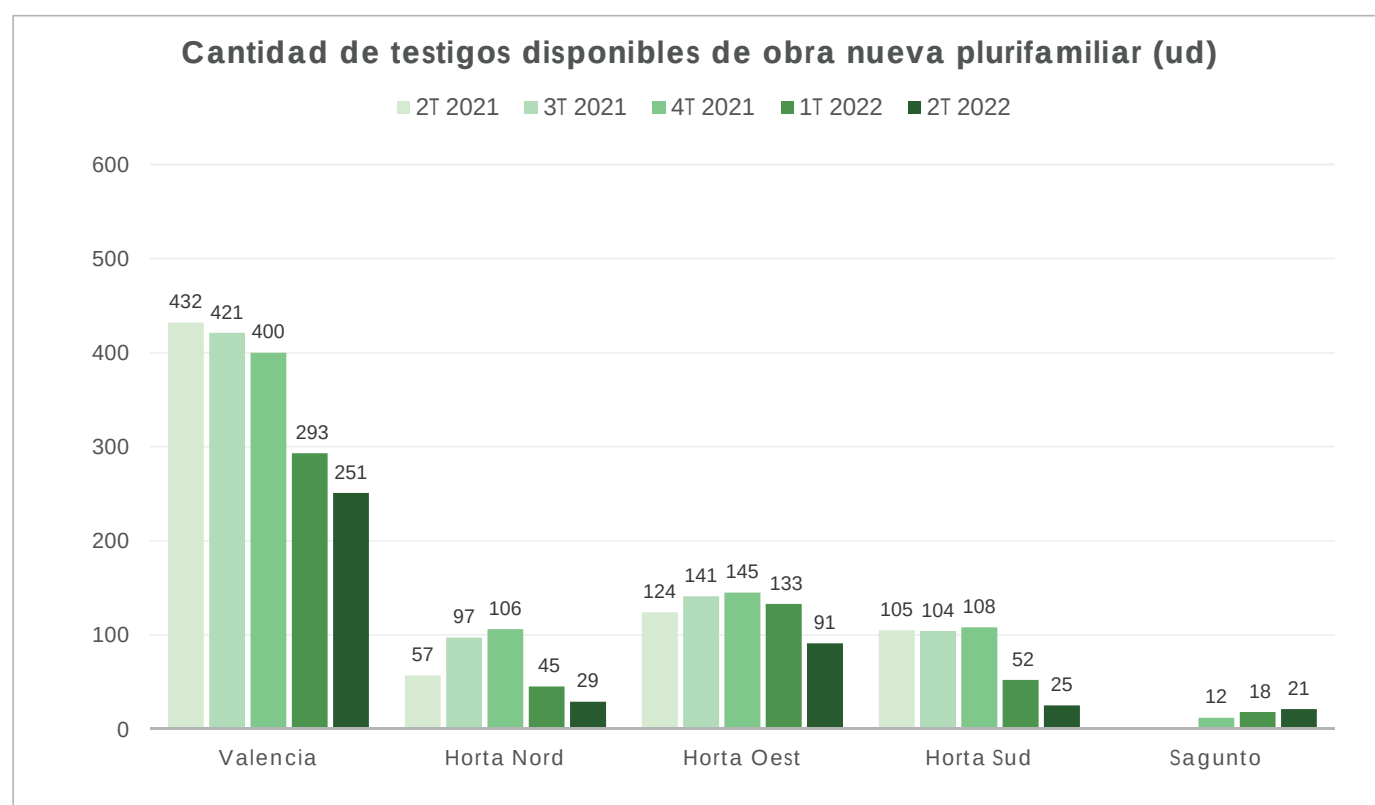
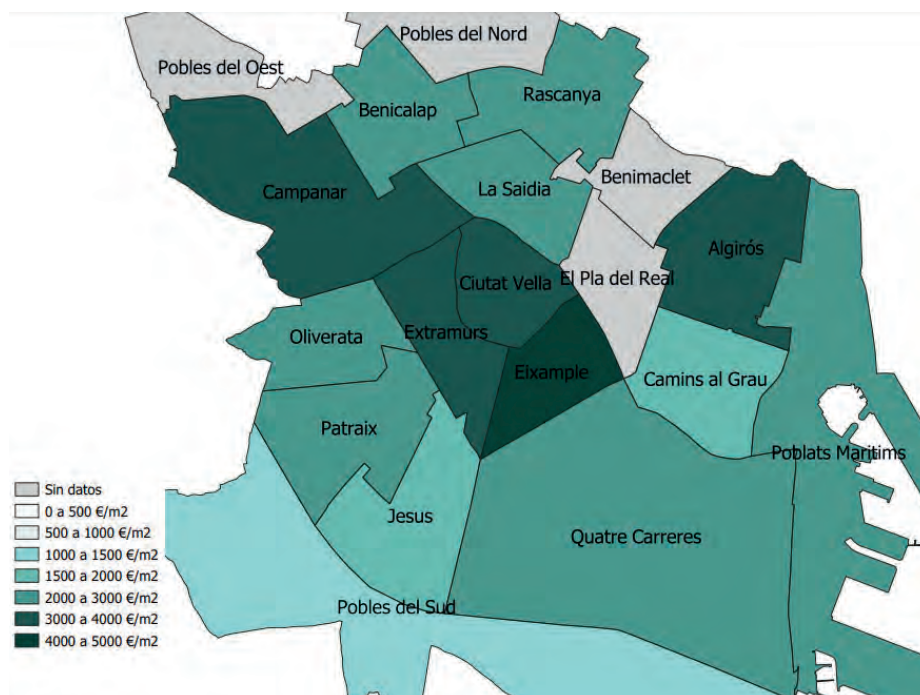


Figura 15. Cantidad de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y Sagunto y los municipios para las Hortas. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

Ciudad de Valencia

Los 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.

1T 2022



2T 2022

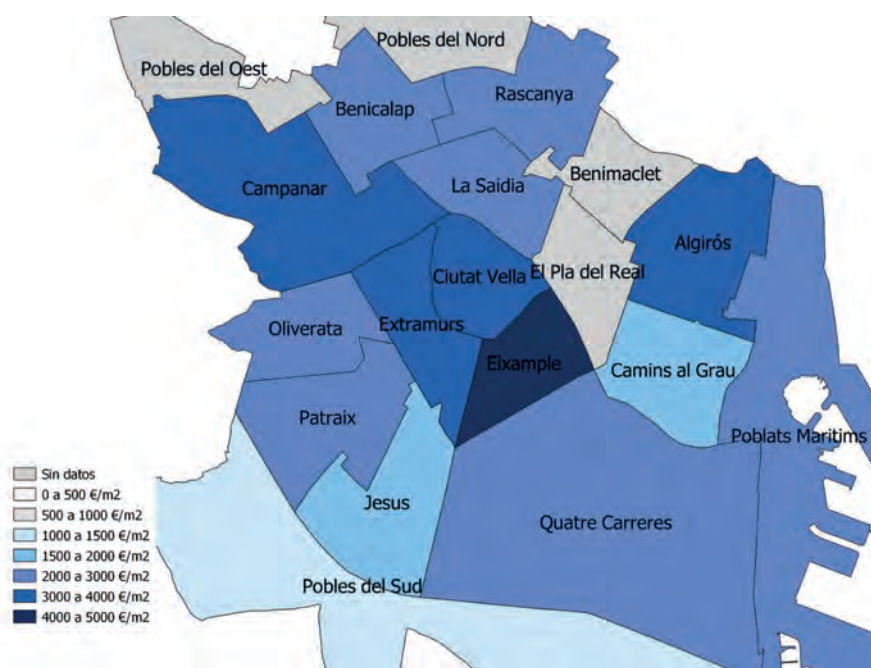


Figura 16. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m² por distritos 1er trimestre 2022 y 2º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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 los Informes 2T 2021 y 1T 2022.

1. Ciutat Vella

En este distrito, en comparación con el Informe 2T 2021, el precio unitario medio de la vivienda se ha incrementado en un 19%. Si lo comparamos con los datos del Informe del 1T 2022 se mantiene que continúa en aumento en un 17%, con un valor actual de 3,978.00 €/m².

En la cantidad de testigos con respecto al Informe 2T 2021 no se observa variación y si decrece en un 18% en comparación con el Informe 1T 2022.

2. Eixample

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 2T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 18%. En comparación con los datos del Informe del 1T 2022 se mantiene con un incremento del 6%, con un alto valor en las viviendas de 4,148 €/m², ocupando el primer lugar en cuanto a precio medio unitario por m² entre los distritos de la ciudad de Valencia.

Respecto a la cantidad de testigos, han sufrido una brusca caída en comparación al Informe 2T 2021 disminuyendo en un 76% y con respecto al Informe 1T 2022 en un 64%.

3. Extramurs

Para este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 2T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 33%. En comparación con los datos del Informe

1T 2021 el incremento es del 11%, con un valor de 3,453.00 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, en este período se observa un elevado incremento de más del 150% en comparación con el Informe 2T 2021, esto se debe a que anteriormente la cifra de testigos era muy baja y con el registro de una nueva promoción en el barrio de La Petxina, el porcentaje se elevó. Sin embargo, al comparar con el último Informe 1T 2022, los testigos disminuyen en un 27%.

4. Campanar

En este distrito, en comparación con el Informe 2T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 27%. En comparación con los datos del Informe 1T 2022 se mantiene ese incremento en un 6%. El valor medio se sitúa en los 3,435.00 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, se registra un 31% menos si comparamos con el Informe 2T 2021 y un 14% menos con respecto al Informe 1T 2022.

5. La Saïdia

En este distrito los valores de precio medio de la vivienda en comparación con el Informe 2T 2021 se incrementan en un 17%. Sin embargo, en este último trimestre si comparamos con el Informe 1T 2022 la cifra ha disminuido discretamente en un 2%. El valor medio se sitúa en los 2,304.00 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 2T 2021 se refleja una notable disminución del 76%. Si comparamos con los datos del Informe 1T 2022, continúa la disminución en un 11%.

6. El Pla del Real

Como ha ocurrido en los últimos informes realizados este año, en este distrito no se encuentran testigos en el mercado para poder calcular valores medios de referencia.

7. L'Olivereta

Para este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 2T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 33%, manteniéndose de manera similar en comparación con los datos de Informe 1T2022 del último trimestre donde se observa un incremento del 14%, con un valor de 2,188.00 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, se observa una disminución del 31% con respecto al Informe 2T 2021. En comparación con el Informe 1T 2022, también disminuye un 15%.

8. Patraix

En este distrito, en comparación con el Informe 2T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 13%. En comparación con los datos del

Informe 1T 2022 el precio medio de la vivienda disminuye discretamente un 5%. Los valores medios están en 2,246.00 €/m²

Con respecto a la cantidad de testigos, se observa una disminución del 32% con respecto al período del Informe 2T 2021 y continúa disminuyendo en un 16% en comparación con el Informe 1T 2022.

9. Jesús

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 2T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 27%. Sin embargo, en comparación con los datos del último Informe 1T 2022 se observa una disminución del 12%, con un valor de 1,982.00 €/m².

Como puede apreciarse, este distrito es el que registra mayor disminución del precio medio de la vivienda en el último trimestre, lo cual puede estar relacionado con una disminución brusca de la cantidad de testigos en el último trimestre, que ha podido distorsionar los valores de precio medio de la vivienda.

Los testigos en venta, en comparación con el Informe 2T 2021 se refleja una



COMERCIALIZACIÓN - FINANCIACIÓN - INVERSIÓN

disminución del 36%, y si lo comparamos con los datos del Informe 1T 2022 la disminución es del 59%.

10. Quatre Carreres

En este distrito de la ciudad se mantiene registrada la mayor cantidad de promociones a la venta en la ciudad de Valencia representando poco más de la tercera parte respecto al total.

En el análisis de los precios medios de la vivienda, en comparación con el Informe 2T 2021, el valor se ha incrementado en un 13% y en comparación con los datos del último Informe 1T 2022 también se observa un incremento del 7%. Los valores medios se encuentran por los 2,399.00 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el período 2T 2022 se refleja una disminución del 28%. Si lo comparamos con los datos del Informe 1T 2022 observamos que ocurre un aumento del 14%, lo que se debe al registro de 3 nuevas promociones.

11. Poblats Maritims

En este distrito se observan variaciones con respecto a ambos períodos. En comparación con el Informe 2T 2021, el precio medio de la vivienda se incrementó en un 37%. En comparación con los datos del Informe 1T 2022 se observa una disminución del 25%, con una cifra de 2,656.00 €/m².

Esta disminución puede deberse a una distorsión de los valores, teniendo en cuenta que anteriormente la cantidad de testigos a la venta era muy escasa y de elevados precios, sin embargo, al registrarse dos nuevas promociones en el trimestre los valores pueden haber tenido una estabilidad que se acerca más a la realidad del distrito.

Con respecto a los testigos, ocurre

de igual manera. En comparación con el Informe 2T 2021 se observa una disminución del 73%, sin embargo en comparación con los datos del Informe 1T 2022, se observa un incremento del 38%.

12. Camins al Grau

En este distrito continúa manteniéndose discreta la actividad inmobiliaria, lo cual puede darnos valores distorsionados de la realidad. Es el único distrito donde se registra una disminución considerable de los precios.

Comparando con el Informe 2T 2021, en el precio medio de las viviendas se observa una disminución del 10%, sin embargo ocurre un ligero aumento del 4% respecto al Informe 1T 2022, con una aproximación a los 1,926.00 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 2T 2021 se refleja un incremento del 33%, y en comparación con datos del Informe 1T 2022 un incremento del 300%, lo cual se debe al argumento que dimos anteriormente.

13. Algirós

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 2T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 23%, de igual forma en comparación con los datos del Informe 1T 2022 se aprecia un ligero crecimiento del 1%, con un valor de 3,784.00 €/m².

Este distrito, al igual que los del centro de la ciudad, se mantiene como uno de los que más alto valor medio de la vivienda alcanza.

Con respecto a la cantidad de testigos este distrito se había mantenido con poca oferta, sin embargo con respecto

al Informe 2T 2021 al registrarse nuevos testigos se ha incrementado en un 120%, provocando una distorsión de los valores. En el último trimestre se observa un incremento del 10% que se acerca más a la realidad del distrito.

14. Benimaclet

Como ha ocurrido en los últimos 2 informes realizados, en este distrito no se encuentran testigos en el mercado para poder calcular valores medios de referencia.

15. Rascanya

En este distrito de la ciudad, en comparación con los Informes 2T 2021 y el 1T 2022, en el precio medio de la vivienda no se observan variaciones significativas, manteniéndose aproximadamente los mismos valores. El precio medio de las viviendas está en 2,097.00 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, se ha incrementado un 14% respecto al período analizado en el Informe 2T 2021, y en un 7% en comparación con el Informe 1T 2022.

16. Benicalap

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 2T 2021, se registra el mayor incremento del precio medio de la vivienda en la ciudad de Valencia, en un 42%, manteniéndose también un incremento de un 26% en comparación con los datos del Informe 1T 2022. El valor medio está en 2,771.00 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 2T 2021 se refleja una disminución considerable del 69%, y una disminución del 47% si lo comparamos con los datos del Informe 1T 2022, a pesar de registrarse 2 nuevas promociones en el distrito.

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

Como ha ocurrido en los últimos 2 informes realizados, en este distrito no se encuentran testigos en el mercado para poder calcular valores medios de referencia.

19. Pobles del Sud

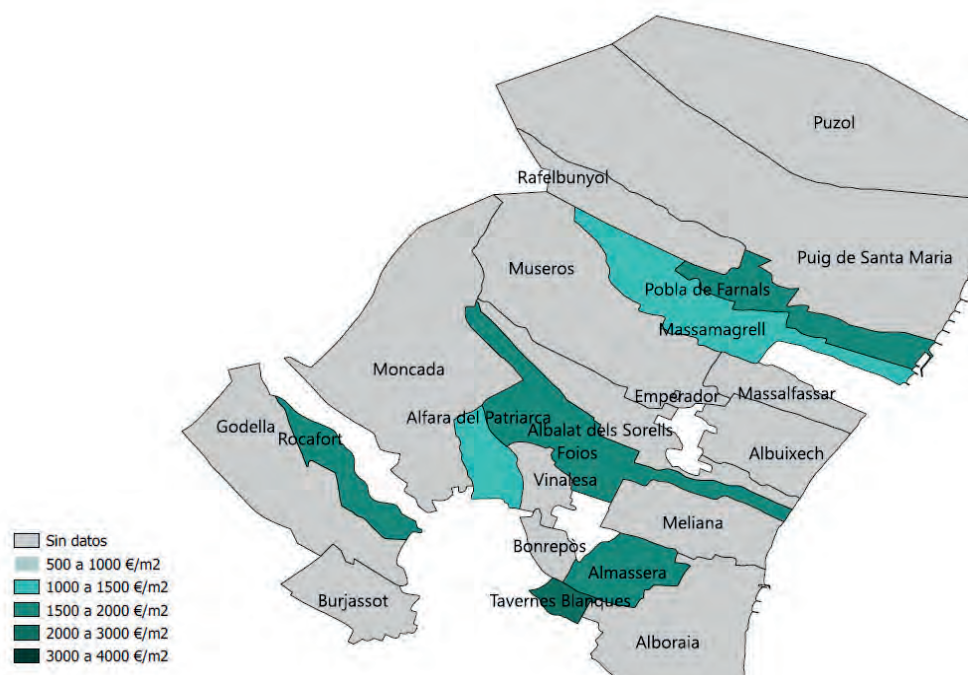
En este distrito la actividad inmobiliaria se mantiene con pocas variaciones en el último trimestre. Con respecto a los datos del Informe 2T 2021, los precios medios de la vivienda de obra nueva se incrementaron en un 13%. Los valores del precio medio están en 1.290 €/m².

Sobre los testigos a la venta, en comparación con los datos del Informe 2T 2021 han disminuido en un 25% y no hay variaciones con respecto al último trimestre.

Horta Nord

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

1T 2022



2T 2022

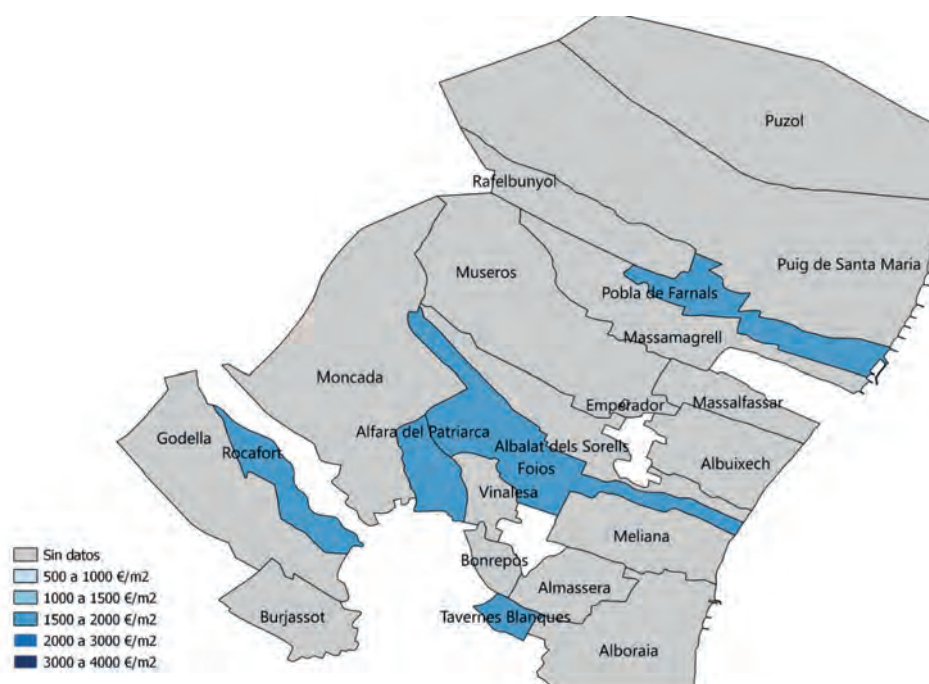


Figura 17. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m² por municipios 3º trimestre 2021 y 4º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

En la Horta Nord, en el período analizado, la actividad inmobiliaria de obra nueva ha disminuido de manera considerable y se concentra mayormente en los municipios de Foios y Rocafort. No se registra ninguna nueva promoción.

Los valores medios de viviendas en esta Horta, en comparación al Informe 2T 2021 se incrementan en un 12%, y en un 5% con respecto al Informe 1T 2022. El precio medio de la vivienda se sitúa en 1.741 €/m².

El municipio Rocafort se mantiene como uno de los de mayor actividad inmobiliaria durante el último año. Respecto al precio medio de la vivienda en comparación con el Informe 2T 2021, disminuyó en un 9%, cifra que se incrementó en 4% en comparación al Informe 1T 2022, situándose en los 1.769.00 €/m². El número de testigos se mantiene con poca variación respecto al Informe 2T 2021, sin embargo, en comparación con el Informe 1T 2022 se observa una disminución del 38%. En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio Foios es el siguiente donde se observa una actividad inmobiliaria estable en los últimos 2 trimestres. Los testigos crecen un 10% con respecto al Informe 1T 2022. El municipio muestra un precio medio de vivienda de 1.693.00 €/m². En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones.

Alfara de Patriarca registra un incremento del valor medio del 5% en comparación con el Informe 1T 2022, situándose en los 1.769.00 €/m², disminuyendo los testigos en un 25%.

En el municipio de Pobla de Farnals se registran pocos testigos, observándose una disminución de más del 50% con respecto al Informe 1T 2022. Con respecto al valor medio de la vivienda no se observan variaciones significativas, el valor medio alcanza los 1.889.00 €/m².

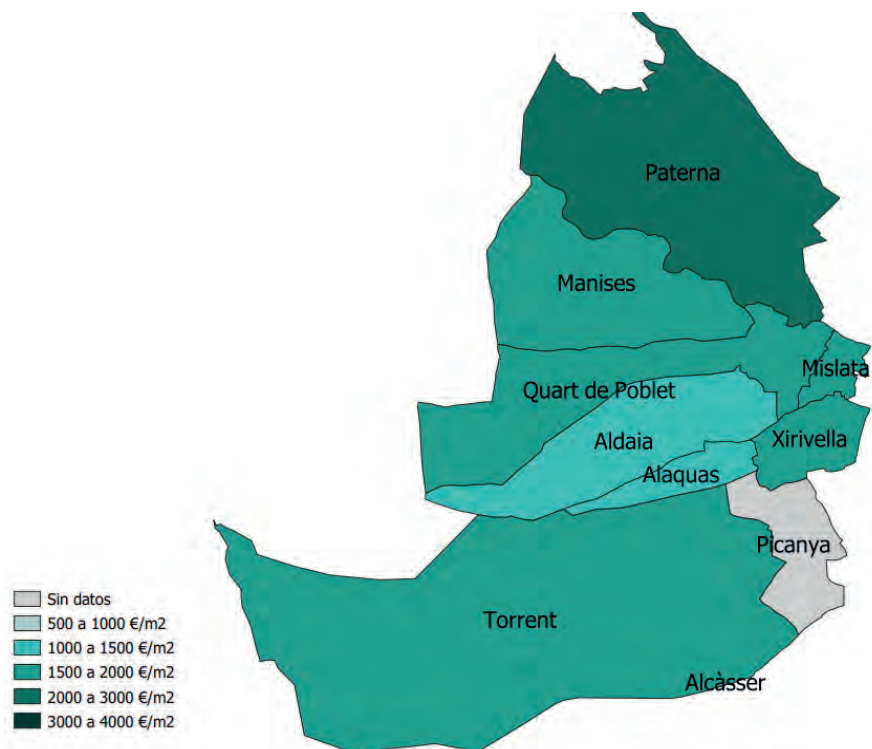
En el resto de los municipios no se han detectado grandes variaciones en cuanto a precios ni cantidad de testigos a la venta.

Como conclusión, la mayor concentración inmobiliaria continúa ubicándose en los municipios de Rocafort y Foios, aunque de forma general en todo el entorno de la Horta ha disminuido la oferta.

Horta Oest

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

1T 2022



2T 2022

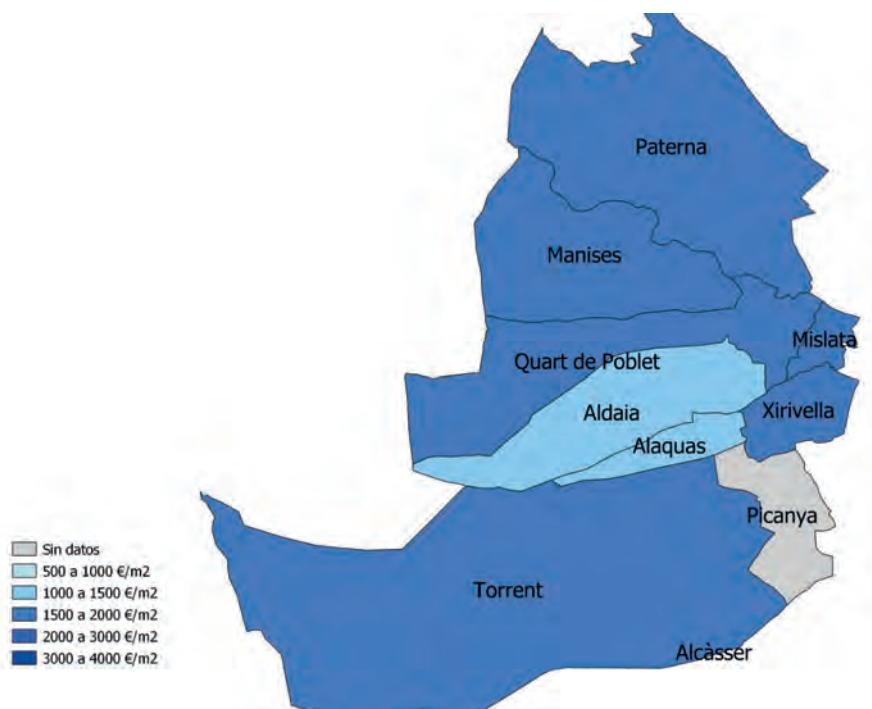


Figura 18. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m² por municipios 1er trimestre 2022 y 2º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

En este período La Horta Oest es la que mayor actividad inmobiliaria registra en el área metropolitana. El municipio de Paterna se mantiene con la mayor concentración de promociones de obra nueva y un elevado volumen de viviendas disponibles. Se ha identificado una nueva promoción en el municipio de Xirivella.

Sin embargo, de forma general, respecto al Informe 2T 2021, la cantidad de testigos en esta Horta ha disminuido considerablemente en un 26% y un 47% en comparación con el último Informe 1T 2022. El valor medio de la vivienda se sitúa en 1,684.00 €/m², habiéndose incrementado en un 10% con respecto al Informe 2T 2021, y manteniéndose sin variaciones significativas en el último trimestre.

El municipio de Paterna continúa posicionado como el de mayor actividad inmobiliaria, manteniéndose con 13 promociones activas en los barrios de Centro Ciudad, El Alborgi y La Cañada. En comparación con el Informe 2T 2021 el valor medio de las viviendas tuvo un incremento del 22%, y respecto al último Informe 1T 2022 la cifra disminuyó un 11%, alcanzando el valor de 1.690.00 €/m². Respecto a los testigos, se aprecia un incremento del 17% respecto al Informe 2T 2021 y disminuye un 24% comparado con el Informe 1T 2022.

En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones. Como se ha comentado anteriormente, 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% más económicas.

El municipio de Torrent también se ubica como uno de los de mayor actividad

inmobiliaria. En comparación con el Informe 2T 2021 el valor medio de las viviendas tuvo un incremento del 20%, y respecto al Informe 1T 2022 la cifra se incrementó igualmente en un 7%, alcanzando el valor de 1,769.00 €/m². Respecto a los testigos, ha ocurrido una disminución drástica del 72% respecto al Informe 2T 2021 y comparado con el Informe 1T 2022 continúa disminuyendo en un 54%. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Mislata ocupa el segundo lugar en actividad inmobiliaria en la Horta Oest. En cuanto a los testigos, en comparación con el Informe 2T 2021, ha disminuido en un 18%. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1,989.00 €/m² habiéndose incrementado los precios en un 9% en comparación con el Informe 2T 2021. Este municipio, 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.

El municipio de Quart de Poblet registra un número de testigos disminuido en un 31% en comparación con el Informe 2T 2021 y de un 64% respecto al Informe 1T 2022. El valor promedio de la vivienda se incrementa en un 10% respecto al Informe 2T 2021 y en un 5% con respecto al Informe 1T 2022 del último trimestre, alcanzando el valor de 1,669.00 €/m².

En el municipio Alaquàs se ha detectado un incremento del 16% en el precio medio de las viviendas respecto al Informe 1T 2022, situándose el valor en los 1,191.00 €/m². Los testigos se han incrementado en un 20% respecto al mismo período.

La nueva promoción que se registra en esta Horta se encuentra en Xirivella, donde el precio medio de la vivienda se ha incrementado entre un 6% y un

7% con respecto al Informe 2T 2021 y al Informe 1T 2022, respectivamente. Por su parte los testigos se incrementaron en un 150% respecto al Informe 2T 2021, lo que puede tener su origen en la distorsión ocasionada por la escasez de testigos en ese período. Respecto al Informe 1T 2022 se incrementaron un 25% atendiendo a la nueva promoción que ha salido a venta.

En esta Horta se registra actividad inmobiliaria en casi todos sus municipios, aunque en alguno de ellos no se han

detectado grandes variaciones en cuanto a precios ni cantidad de testigos.

A manera de resumen, esta comarca continúa registrando las cifras que evidencian un mayor desarrollo inmobiliario en comparación al resto del área metropolitana. Esto se debe principalmente a los precios competitivos y a la conexión mediante diversos medios de transporte público con los distritos del centro de la ciudad.

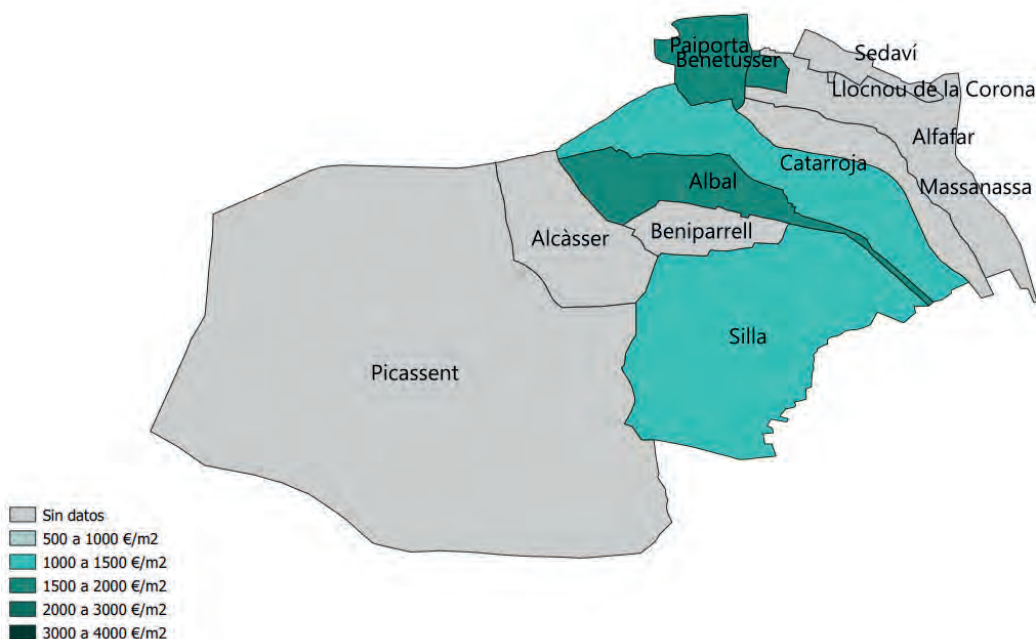
REINVENTANDO
el concepto
inmobiliario



Horta Sud

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

1T 2022



2T 2022

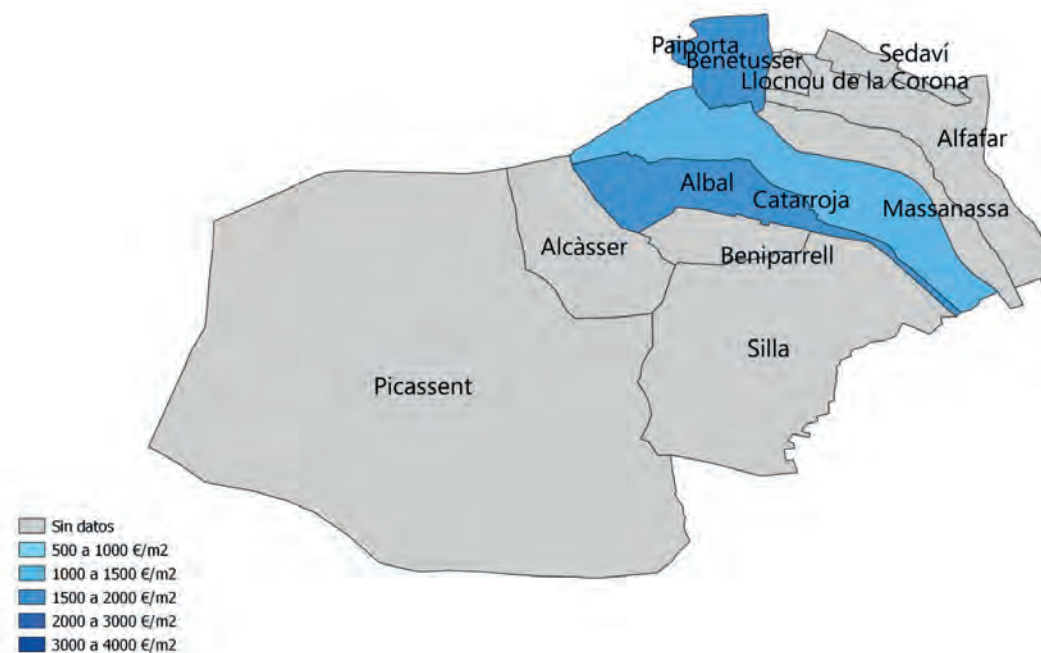


Figura 19. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m² por municipios 1er trimestre 2022 y 2o trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

En esta Comarca, en el período se registran dos nuevas promociones en Albal. La actividad inmobiliaria que ha sido discreta en el último año ahora se concentra en 3 municipios.

Respecto a los testigos en oferta, en comparación con los datos de los Informes 2T 2021 y 1T 2022 estos disminuyen un 76% y un 63% respectivamente. El valor medio de la vivienda se sitúa en 1,682.00 €/m² incrementándose un 33% con respecto al Informe 2T 2021 y un 14% en comparación con el Informe 1T 2022.

Los municipios de Albal, Paiporta y Catarroja registran las promociones, aunque la actividad inmobiliaria continúa siendo discreta.

El municipio Albal cuenta con la mayor cantidad de testigos teniendo en cuenta el registro de dos nuevas promociones. Los testigos disminuyen en un 56% con respecto al Informe 2T 2021 y en un

7% con respecto al último Informe 1T 2022. El precio medio de la vivienda se incrementa un 25% con respecto al Informe 2T 2021 y un 16% con respecto al último trimestre, alcanzando valores medios de 1,750.00 €/m².

El municipio de Paiporta disminuye la cantidad de testigos entre un 43% y un 56% respecto a los Informes de los períodos 2T 2021 y 1T 2022, respectivamente. El valor medio se ha incrementado en un 17% respecto al Informe 2T 2021 y en un 10% con respecto al Informe 1T 2022, situándose en los 1,517 .00 €/m². En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones.

Como conclusión, los municipios de la Hort Sud presentan una actividad inmobiliaria menor al resto del área metropolitana, como lo ha sido de manera tradicional, una Horta con menor nivel de renta y mayor expansión industrial.



CAATIE VALENCIA

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

Municipio Sagunto

Por la importancia que tiene el municipio de Sagunto, lo cual ha sido comentado anteriormente, se registran datos de la actividad inmobiliaria a partir del Informe 4T 2021 del último trimestre del año 2021 a fin de dar un seguimiento al comportamiento de la oferta de obra nueva plurifamiliar en la zona.

En la actualidad se encuentran registradas a la venta un total de 5 promociones y 21 testigos.

En comparación con los datos recopilados en el Informe 4T 2021 el



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

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 2º trimestre del año 2022, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 1er trimestre del mismo año.

Continuando con la edición anterior, se analizará la actividad inmobiliaria de otras áreas de interés de la Provincia de Valencia, especialmente los municipios Bétera, L’Eliana, San Antonio de Benagéber y La Poba de Vallbona pertenecientes a la Comarca Camp de Turia.

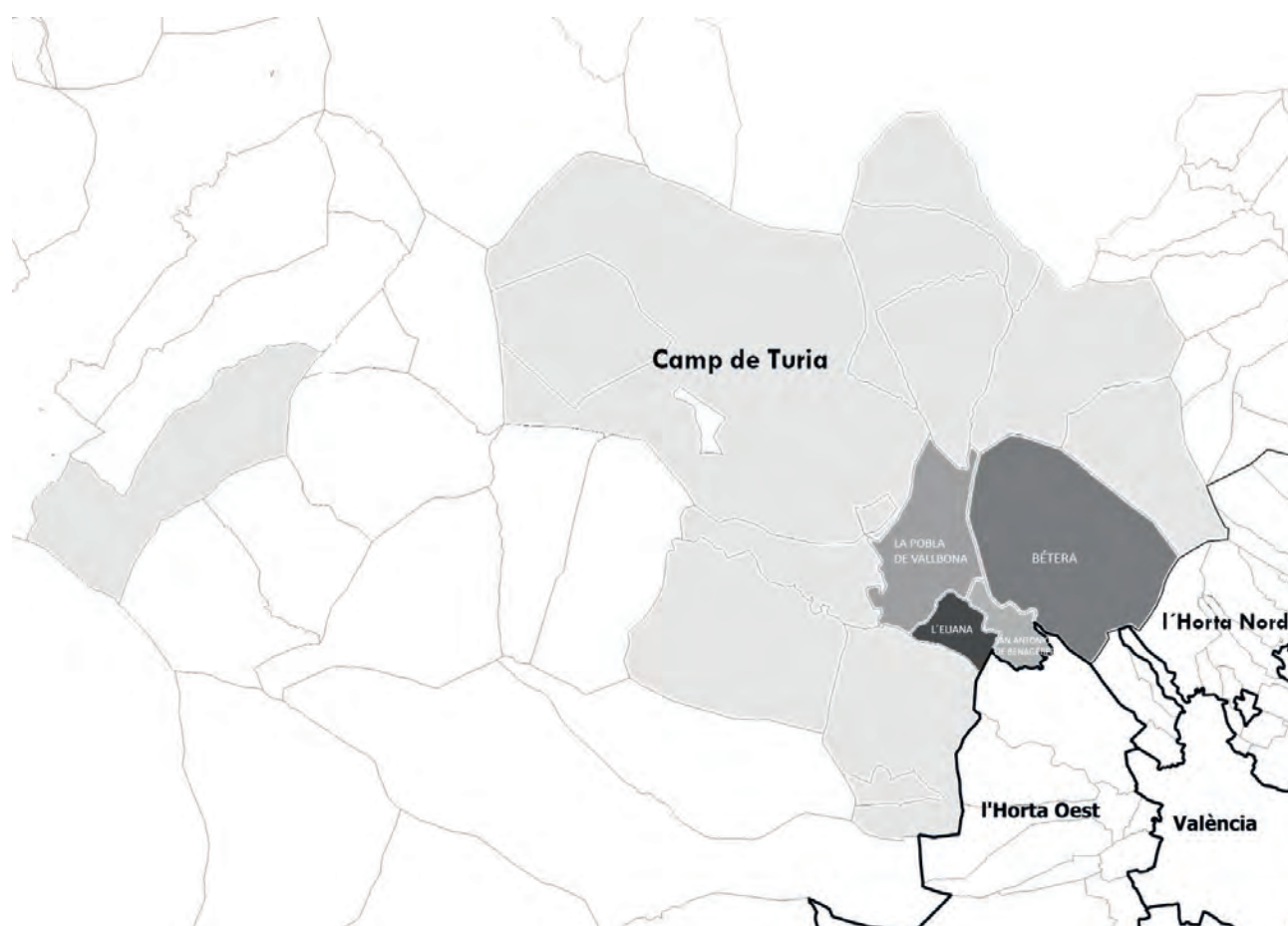


Figura 20. Plano de Camp de Turia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

Este estudio de mercado realizado desde la Cátedra, se encuentra enfocado a la obtención de datos sobre el precio/m² de viviendas de obra nueva 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 Bétera, L'Elia, San Antonio de Benagéber y La Pobla de Vallbona pertenecientes a la Comarca Camp de Turia.

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.

En esta edición es posible realizar un comparativo con los datos obtenidos en

el trimestre anterior. El objetivo es reflejar la situación actual de la obra nueva unifamiliar que se está comercializando en las áreas anteriormente mencionadas.

La figura 21 muestra los datos de la cantidad de promociones de obra nueva para viviendas unifamiliares. Se han identificado un total de 35 promociones activas, manteniéndose sin variación respecto al trimestre anterior. De estas, el 69% se encuentran ubicadas en los municipios estudiados del Camp de Turia, el 14% en la Horta Nord, el 3% en la Horta Oest, el 3% en la Horta Sud, el 6% en Valencia y el 6% en Sagunto,

Las tipologías que caracterizan las promociones de obra nueva de estas viviendas unifamiliares son los adosados, pareados, adosados con pareados, y aislados.

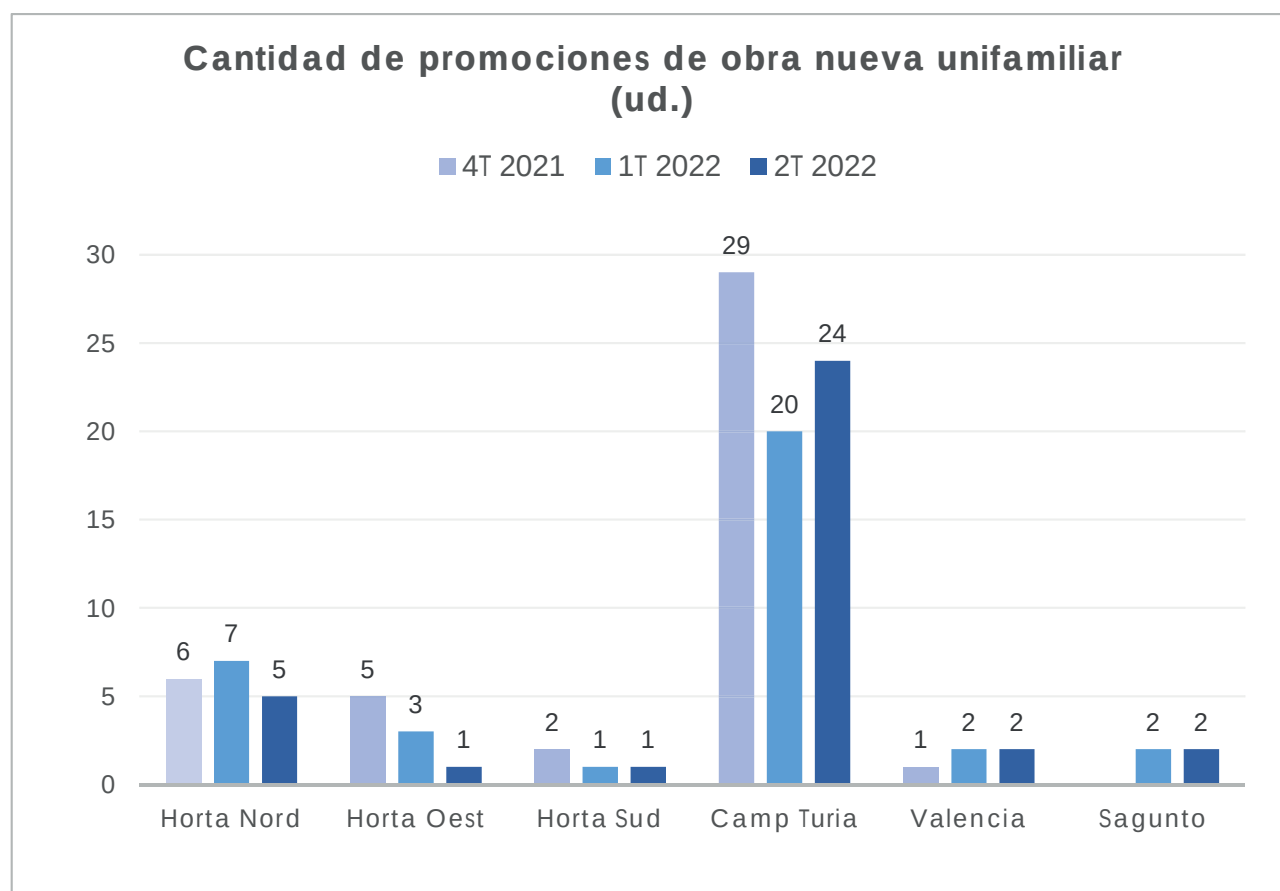


Figura 21. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar, 1er y 2º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

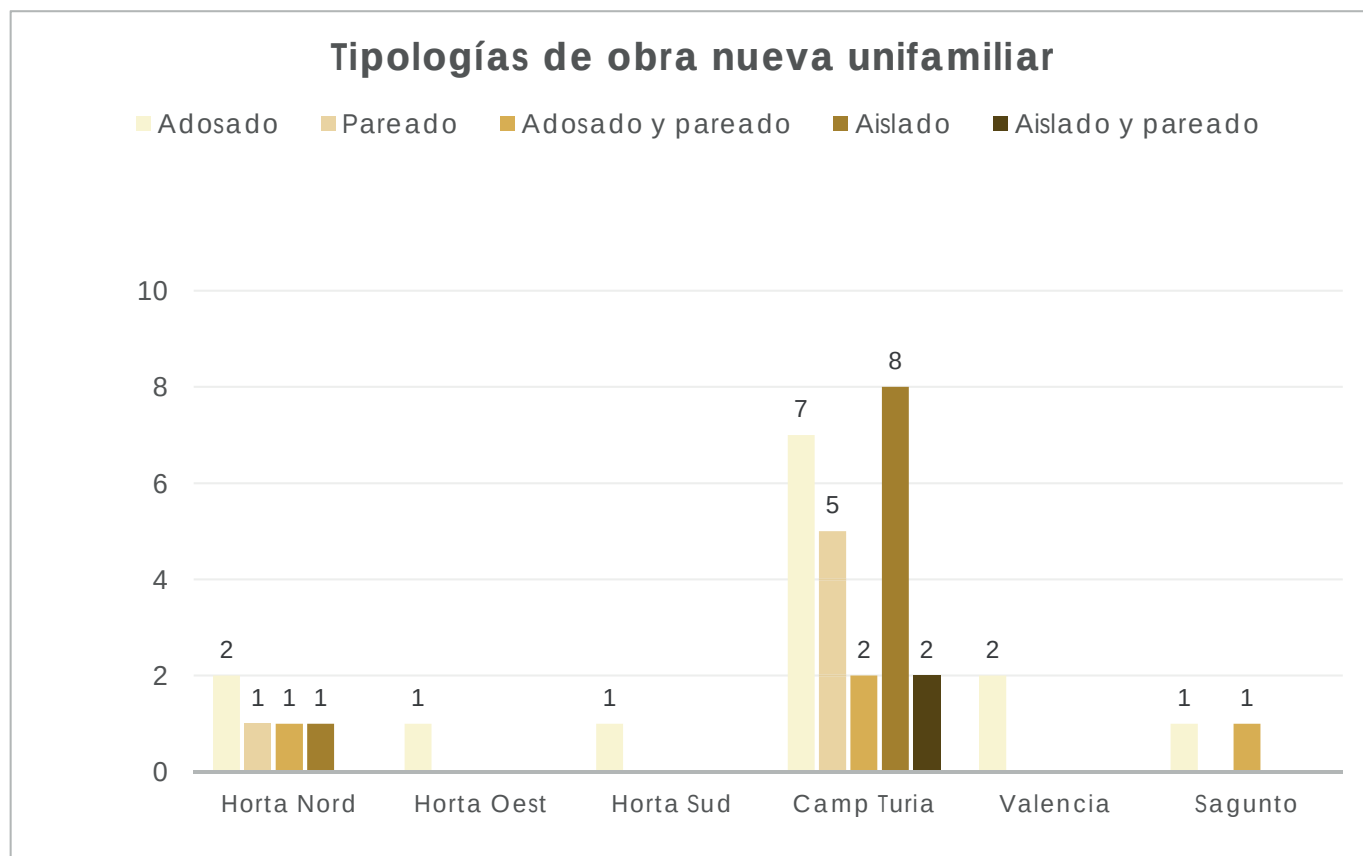


Figura 22. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 2º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

La figura 22 muestra que en los municipios del Camp de Turia se refleja mayor variedad de tipologías, sobresaliendo las tipologías de vivienda familiar aislada y la de adosados, seguida por la Horta Nord, donde se encuentran la tipología de adosado, pareado, adosados y pareados y aislados.

En cuanto a precios, el valor medio aproximado de las viviendas varía entre las distintas áreas, en este período se realiza la comparativa con el trimestre anterior según se observa en la figura 23.

La ciudad de Valencia continúa registrando el valor más alto con una cifra rondando los 3,790.00 €/m² con un incremento del 18% del valor anterior con respecto al Informe 1T 2022.

Los municipios del Camp de Turia estudiados registran también un

incremento del 10% del valor medio de la vivienda unifamiliar comparado con el trimestre anterior, situándose en un valor de 2,042.00 €/m².

Los valores medios de la Horta Oest presentan un incremento del 19%, alcanzando una cifra de 2.885.00 €/m².

En la Horta Nord y Sud las variaciones son muy discretas, situándose en 1,631.00 €/m² y 1,072.00 €/m², respectivamente.

En el municipio de Sagunto se observa un ligero incremento del 6% mostrando un valor medio de 1,872.00 €/m².

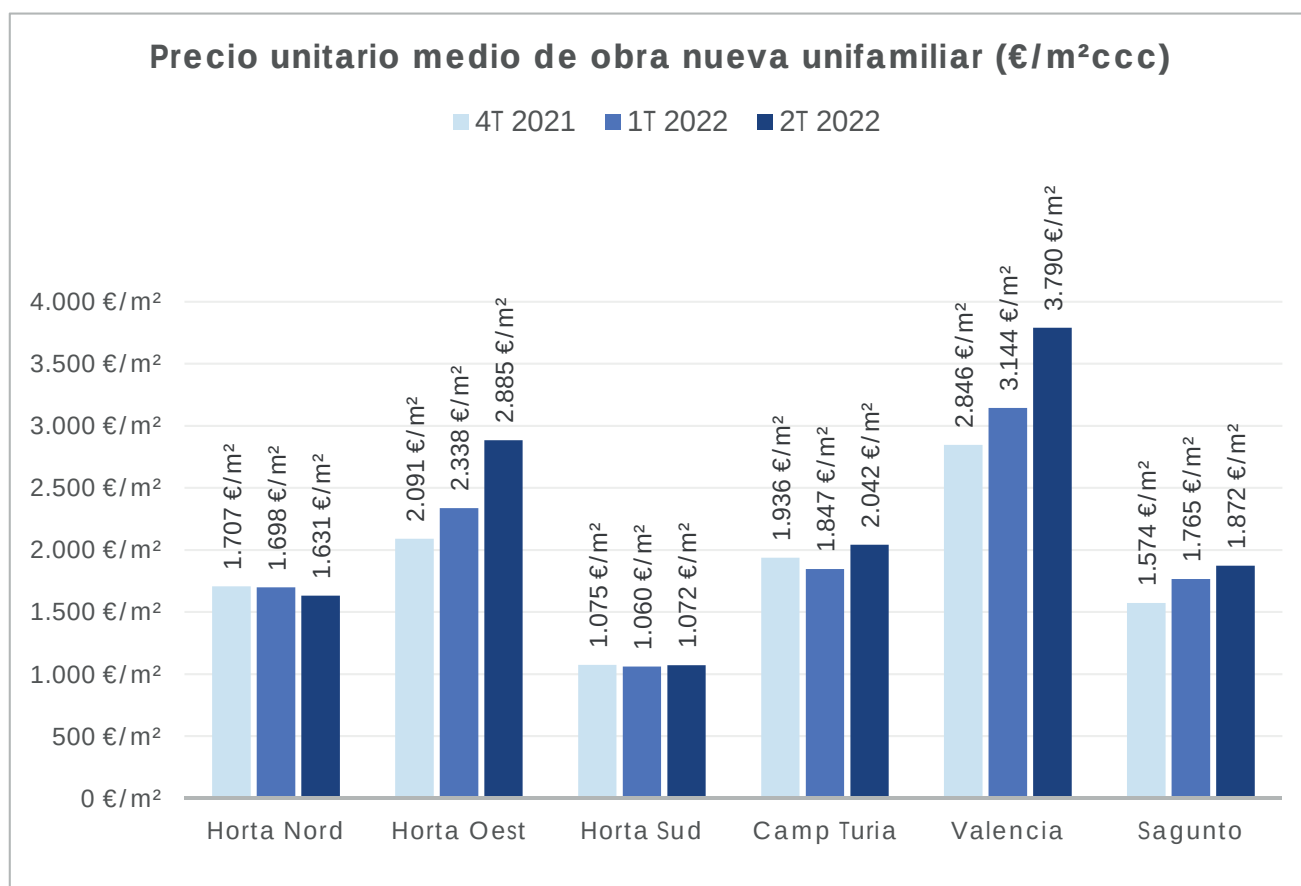


Figura 23. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, 1er y 2º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

En cuanto a los testigos de la obra nueva unifamiliar, los datos más relevantes se encuentran en los municipios del Camp de Turia que cuenta con la mayor cantidad de testigos y registra un incremento del 38% comparado con el trimestre anterior.

La Horta Nord y Horta Oest muestran una disminución de testigos del 35% y 86% respectivamente. En la ciudad de Valencia se registran solamente 3 testigos según la figura 24.

Las tipologías por número de habitaciones identificadas en los testigos de la vivienda unifamiliar a la venta varían entre 2 a 5 habitaciones, predominando las tipologías de 3 y 4 habitaciones.

En Camp de Turia por su parte, que es donde se registran más promociones unifamiliares de obra nueva, predomina la tipología de 3 habitaciones, según se observa en la figura 25.

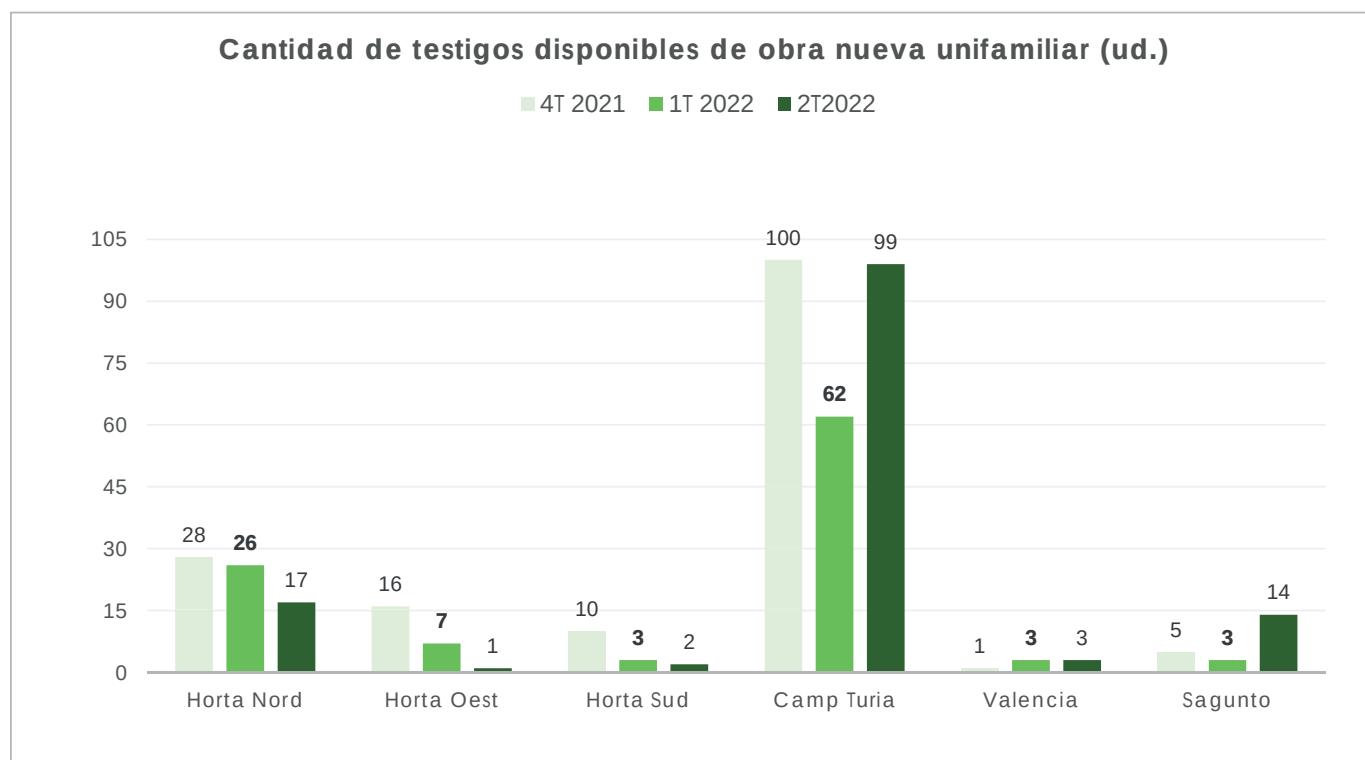


Figura 24. Cantidad de testigos disponibles de obra nueva unifamiliar, 1er y 2º trimestre 2021. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

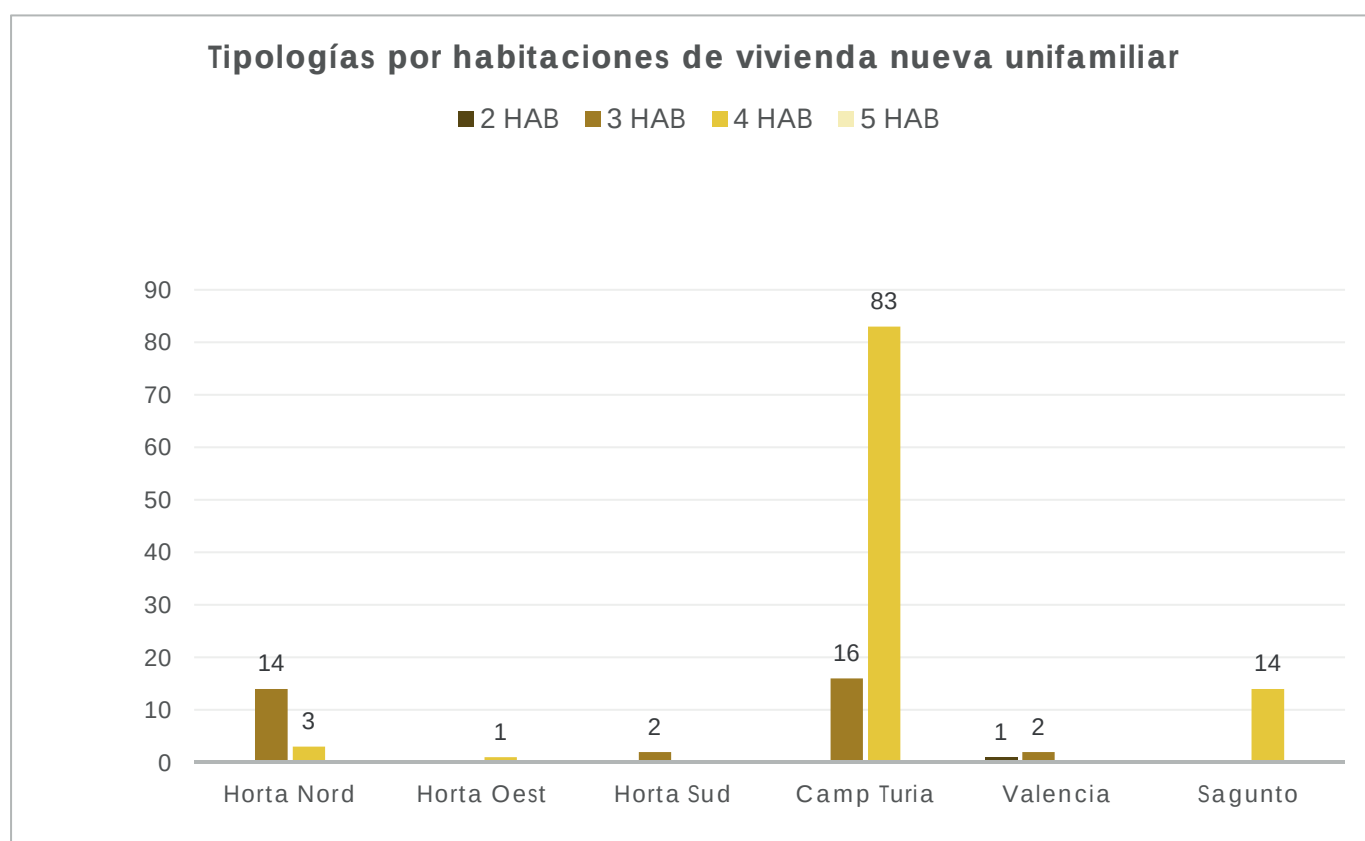


Figura 25. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 2º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE VALENCIA Y EL ÁREA METROPOLITANA

Para el estudio de oferta de alquiler en este informe se ha comparado con los datos obtenidos en el Informe 4T 2021, teniendo en cuenta además los resultados que venían observándose hasta el año 2019 antes del inicio de la pandemia por Covid-19.

En este análisis se ofrecen datos sobre la situación del alquiler residencial en la ciudad de Valencia y el área metropolitana, lo cual permitirá analizar el comportamiento del mercado en estas áreas que continuarán siendo observadas en los próximos informes.

Según se observa a lo largo de este período, la situación del alquiler residencial fluctúa bastante, teniendo en cuenta que este mercado depende de varios factores que se analizarán a continuación.

Teniendo en cuenta el impacto de la pandemia por Covid-19, los datos de alquiler residencial del año 2020 reflejaron una situación sin precedentes en la historia, con un incremento del 200% de la oferta y una disminución de precios entre el 2% y el 20% en los diferentes distritos de la ciudad de Valencia, situación que se mantuvo prácticamente sin cambios durante todo el año.

En el estudio realizado sobre alquiler en la ciudad de Valencia para el Informe 4T 2021, ya se había observado una considerable disminución del 39,5% de la oferta en comparación con el año anterior, indicando una clara recuperación en la demanda de alquiler.

Para este Informe 2T 2022 volvemos a retomar el análisis. Con respecto a los testigos en oferta de alquiler en la ciudad de Valencia los valores se han incrementado drásticamente hasta en un 209% con respecto al Informe 4T 2019, y en un 67% con respecto al Informe 4T 2021, según muestra la figura 26.

En el Informe 4T 2021 pudimos observar que en cuanto al precio medio de alquiler residencial en la ciudad de Valencia, la situación comenzaba a contrastar a medida que nos recuperábamos de las regulaciones impuestas por la pandemia y el incremento de los precios subía.

Según se observa en la figura 27, en comparación con los datos del Informe 4T 2019 antes de la pandemia Covid-19, el precio medio de alquiler se ha incrementado en un 29% y ha continuado subiendo un 11% en comparación al Informe 4T 2021.

A nivel de distritos, por supuesto se ha recuperado la demanda de alquiler fundamentalmente en los barrios del centro de la ciudad de Valencia y en barrios aledaños a las universidades públicas además de la recuperación en un alto porcentaje del sector turístico y la apertura a la nueva normalidad que ha implantado el Covid-19 y el

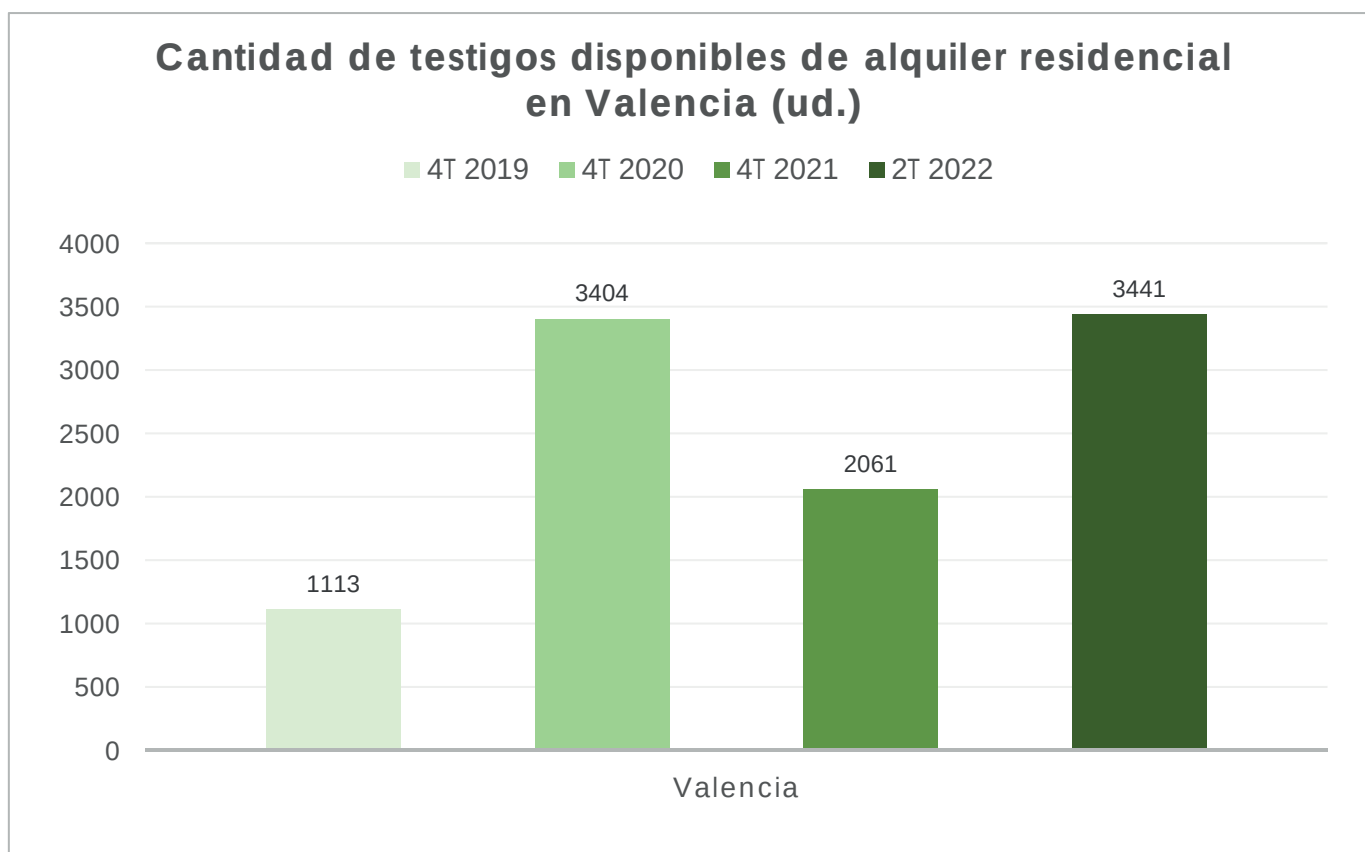


Figura 26 Cantidad de testigos de alquiler residencial por año de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

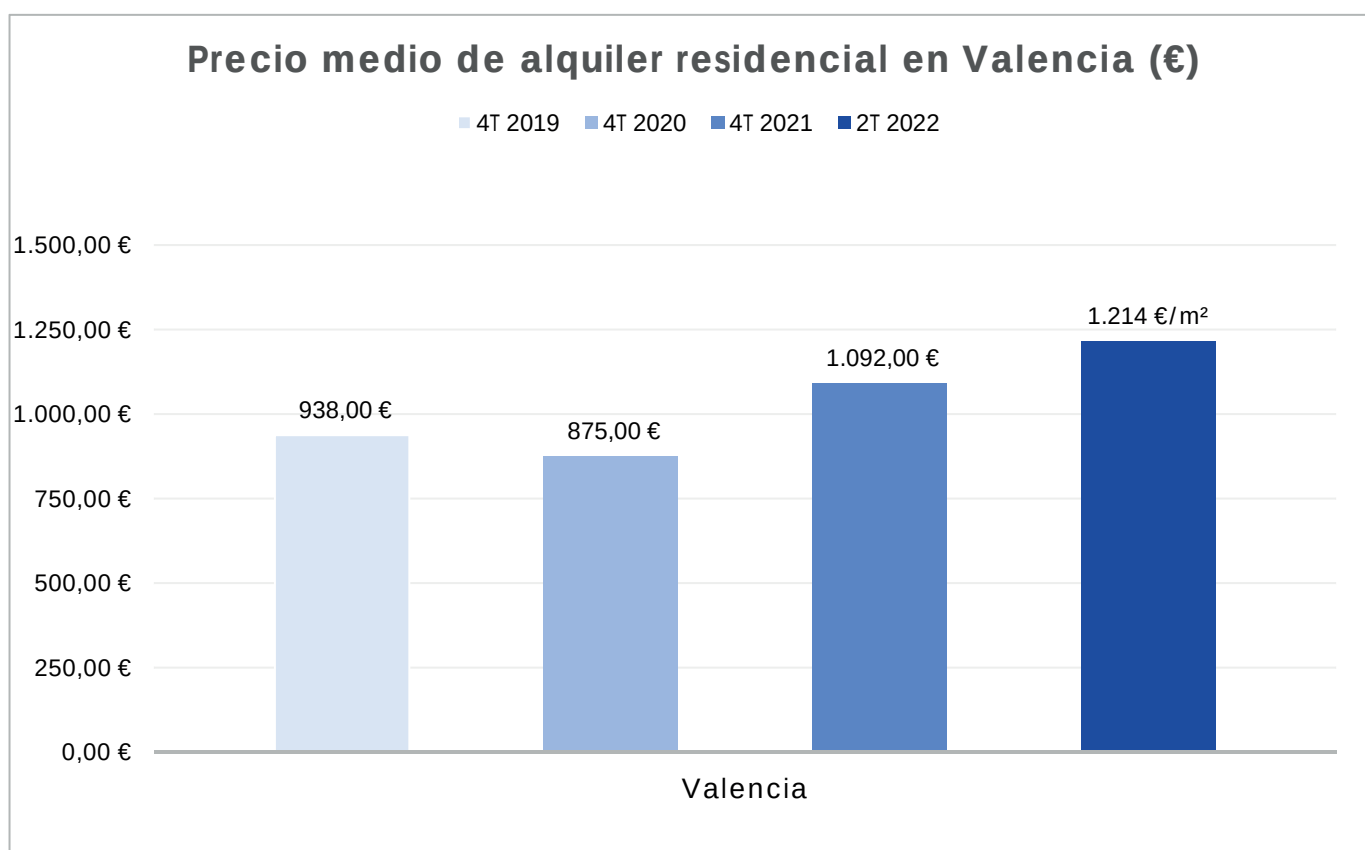


Figura 27. Precio medio de alquiler residencial por año de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

movimiento de estudiantes de otras ciudades y países en busca de alojamiento.

Según reflejan los datos de la figura 28, más del 50% de los distritos de la ciudad han incrementado la cantidad de testigos en oferta con respecto al Informe 4T 2019 y la totalidad han elevado las cantidades de oferta de alquiler con respecto al Informe 4T 2021.

El distrito de Algirós, es el más relevante que supera el 300% de incremento en la

oferta de alquiler con respecto al Informe 4T 2021.

Respecto a la evolución del precio del alquiler en los distritos de la ciudad, en comparación con los datos del Informe 4T 2021, excepto 3 distritos, el resto elevaron sus precios medios de alquiler entre un 2% y un 56%, sobresaliendo los distritos de Quatre Carreres y Pobles del Oest, según la figura 29.

Sobre la situación del alquiler residencial en el área metropolitana, debemos

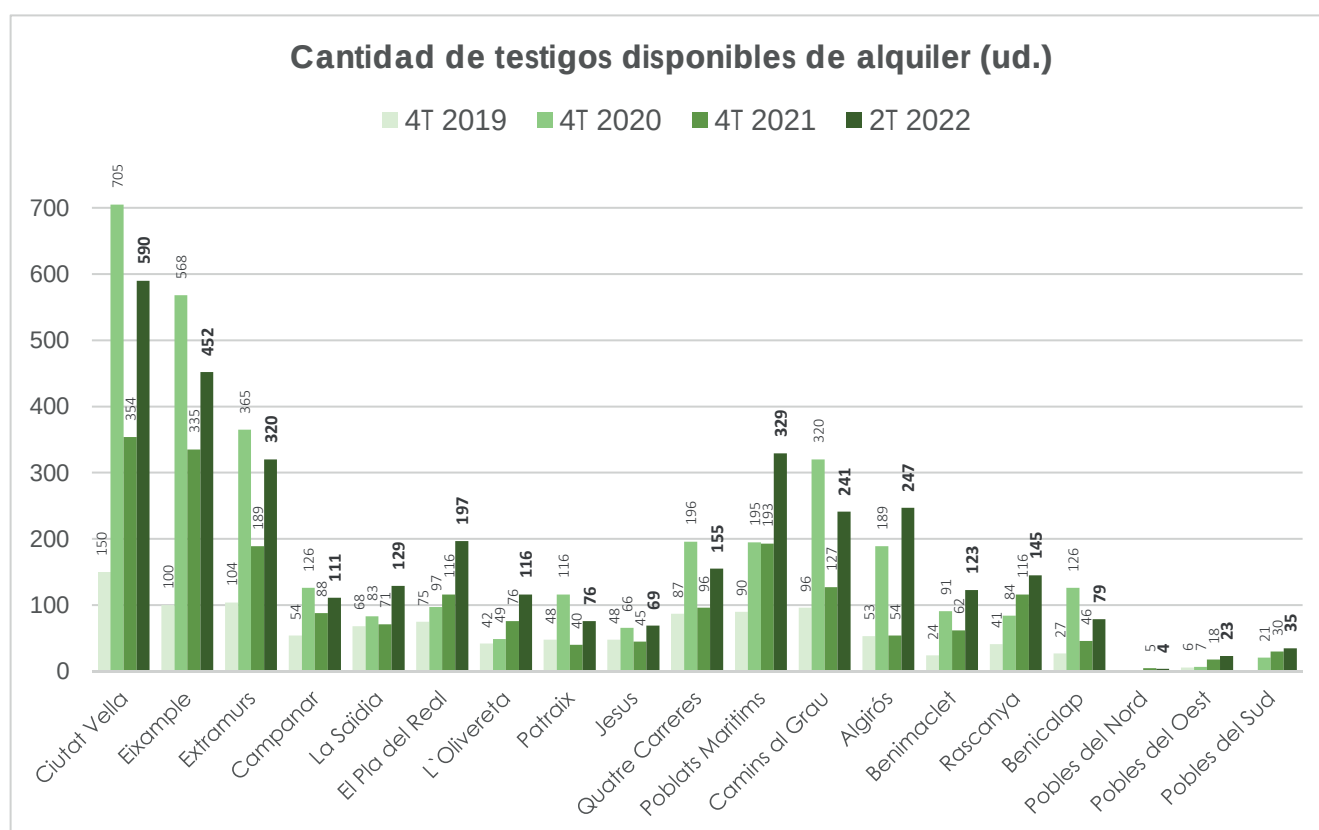


Figura 28. Cantidad de testigos de alquiler residencial por año de los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

aclarar que se han segmentado los datos para obtener las medias, eliminando los precios correspondientes a testigos en primera línea de playa, por la doble componente que tiene la primera y segunda residencia y por lo elevado de los precios de alquiler en esta temporada.

Siendo así, en la figura 30 se observa que la Horta Oest es la de más oferta. Estos datos se comportan similares a la oferta de obra nueva en las Hortas, teniendo

en cuenta la importancia que están tomando algunos barrios cercanos a la ciudad de Valencia.

Respecto a los precios medios de alquiler en el área metropolitana, se observa que también la Horta Oest parece ser la más demandada ya que es la que exhibe un precio más alto, y que se diferencia hasta en un 19% superior en comparación con la Horta Nord que ocupa el segundo lugar en precio medio de alquiler.

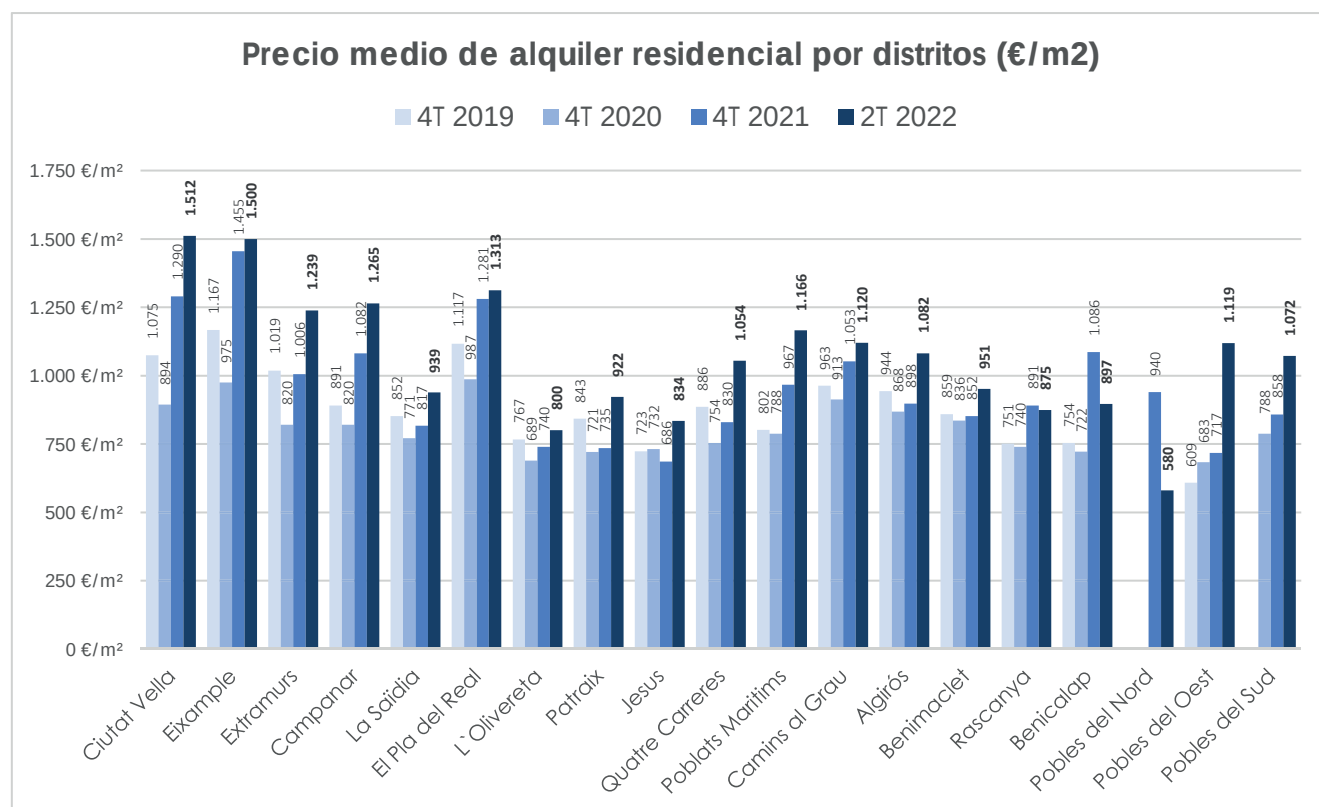


Figura 29. Precio medio de alquiler residencial por año de los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

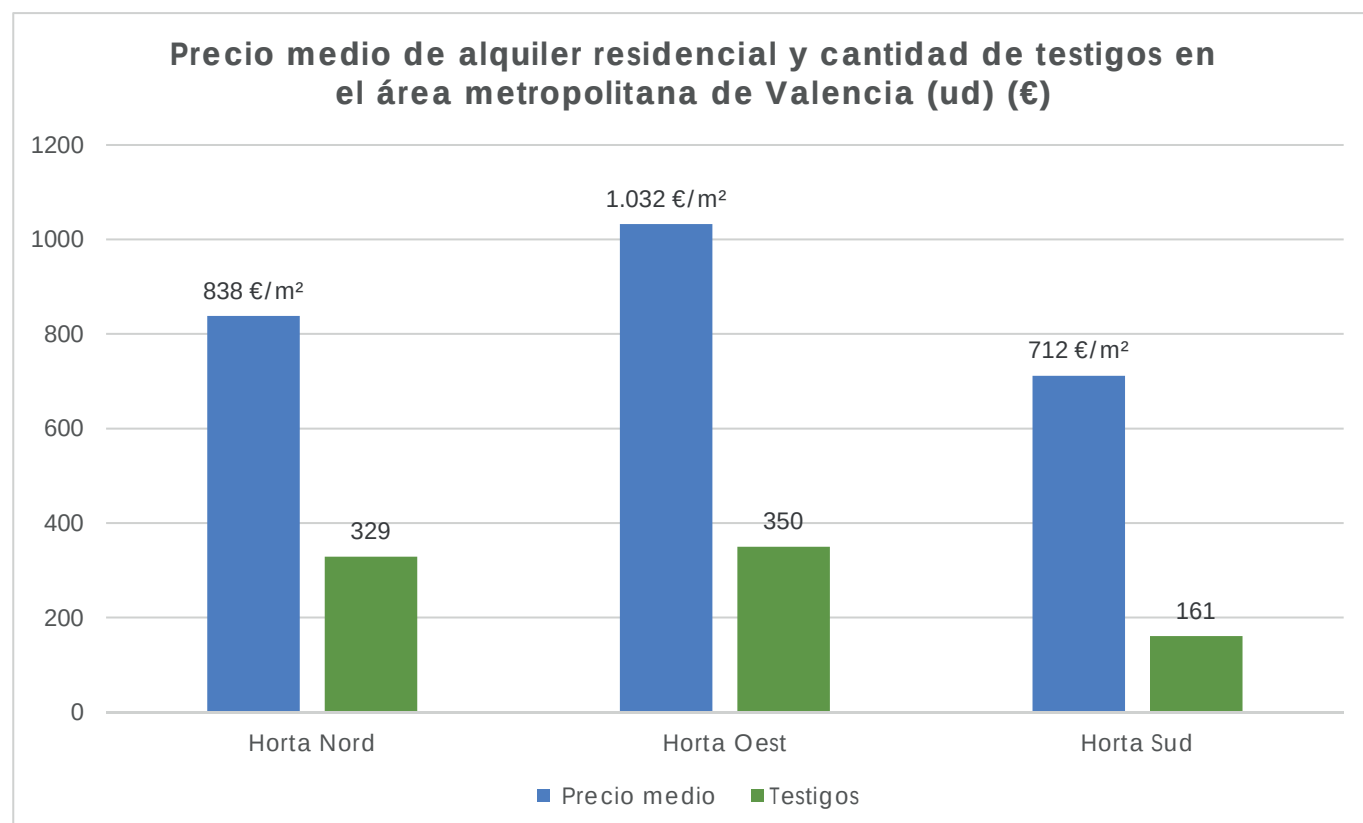


Figura 30. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en el área metropolitana en el 2º trimestre de 2022 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).



VIRAJE





UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

2^o trimestre
2022 VALENCIA ESPAÑA

Nº 14 Julio 2022

**Análisis demanda de
obra nueva**

**Análisis oferta de obra nueva
edificios plurifamiliares**

**Análisis oferta de obra nueva
vivienda unifamiliar**

Análisis oferta de alquiler

 **VIVIENDA A**

 **edicover**
SUSROGA CONSTRUCTORA

VIRAJE

 **doyou**

 **APROVA**
Promotoras de
Valencia

 **WHITE
INVESTING**

 **HUB**
DE INICIATIVA
IMMOBILIARIA

 **UR
BA
NIA**
DEVELOPER

 **CAATIE VALENCIA**