UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN

cátedra observatorio vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

3er trimestre 2022 VALENCIA ESPAÑA

Nº 15 OCTUBRE 2022

Análisis demanda de obra nueva

Análisis oferta de obra nueva edificios plurifamiliares

Análisis oferta de obra nueva vivienda unifamiliar

viviendea · edicover EMPRESA CONSTRUCTORA · VIRAJE · doyou · APROVA Promotoras de Valencia · WHITE INVESTING · HUB DE INVERSIÓN INMOBILIARIA · URBANIA DEVELOPER · CAATIE VALENCIA

viviendea

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

Info@viviendea.com
www.viviendea.com

EDITORIAL

Ayer, 6 de octubre de 2022, celebramos un desayuno de trabajo con los Patronos de la Cátedra para exponer los datos del 3T2022 y realizar un análisis de los mismo. Tras la exposición, en la que se realiza una doble comparación, con el segundo semestre y con el 3T del año pasado, se observa un ligero aumento de la oferta en el último trimestre de 2022. Como en anteriores informes, insistimos en que el dato hay que relativizarlo, puesto que, ante la escalada de precios de las materias primas, inflación y la situación geopolítica, muchas de las promociones fueron ocultadas del mercado hasta fijar un nuevo precio de venta viable para compradores y promotor. Tras una relativa estabilización de los precios de coste se han vuelto a poner a la venta y, posiblemente, de ahí este ligero crecimiento.

Pese a esto, el precio de la vivienda nueva continúa subiendo y ha aumentado un 18% en el último año en el área de estudio. Las estimaciones y predicciones apuntan a que va a seguir creciendo, pero ya se atisba una estabilización, tal como se refleja en los gráficos del informe. Es oportuno recordar que la salud del sector no debe ser interpretada como buena, sí y solo sí tenemos crecimientos de varios puntos porcentuales al trimestre. No, eso no es así en ningún sector, y además no sería sostenible.

Durante la presentación del informe del 2º trimestre del año, los patronos sugirieron investigar y obtener datos hipotéticos en el caso de que la oferta de vivienda se mantuviera estable y no tan escasa como en la actualidad. Ese dato, todavía hay que seguir afinándolo,

Foto: Reunión de trabajo con los patronos de la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV para presentar el Informe 3T 2022 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

pero es muy revelador. Se estima que con una oferta estable de vivienda nueva el precio de la vivienda habría descendido más de un 4% en el segundo trimestre de 2023.

Foto: Intervención de miembros de la Cátedra Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

Esto es un ejercicio académico, tal como nos relata nuestro investigador Ángel Martín, pero es concluyente. Es decir, que la escasez de la oferta tiene un impacto tan acusado en la subida de precios que casi no tienen incidencia el resto de aspectos.

De ahí la insistencia de esta Cátedra en enfocar hacia la escasez de promociones, pues hacen que las casas les cuesten más caras a los ciudadanos.

Los datos de la actual oferta de obra nueva en Valencia y su área metropolitana muestran que se ha reducido hasta en un 35% en el último año, algo que incide directamente en esta subida de precios, que, además, indexa el impacto de la inflación y el aumento de los costes de construcción.

Y es que, en el tercer trimestre del 2021, el precio se situaba en 2.386€/m2 y en este tercer trimestre de 2022 sube a los 2.804€/m2, un 17,5% de aumento en tan solo un año.

Con relación al impacto de los costes de la construcción, queremos testar cual es el impacto real sobre el precio final, incluso considerando la demora en la obtención de las licencias, como sugiere Antonio Olmedo, y que implementaremos en próximos informes, con segmentación de costes. Sergio López apunta una cuestión relevante, y es la necesidad de trasladar al comprador esa estructura de precios, algo que ayudará a la transparencia del sector.

Es importante esta labor pedagógica, pues como dice Miguel Tallada, es en las zonas con precios de venta más bajos donde, en porcentaje, este efecto está subiendo más el precio.

Con relación a cómo afectará la evolución de los tipos de interés al sector inmobiliario, Juan Antonio Claveria propone contrastar el histórico de la evolución del Euribor para que la demanda perciba nítidamente lo que ahora le cuesta el tipo de interés y lo pueda comparar con la situación de hace unos años, lo que lleva a ponderar

Foto: Intervenciones de los patronos de la Cátedra Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

con rigor el efecto real que la subida de tipos puede suponer a medio plazo.

De hecho, Miguel Tallada nos confirma que a ningún cliente a los que han vendido una vivienda le han denegado la hipoteca en la banca. Un apunte más que confirma la solidez de la actual demanda.

Lo que sí se viene observando es una subida generalizada y sostenida de precios que, de seguir así, condicionará el tamaño de la demanda. No será a corto, pero llegará. El altísimo precio de los alquileres (que se pueden consultar en VIVO en la web de la Cátedra), así como la insostenible falta de oferta de vivienda de obra nueva, van a seguir tensionando los precios por un tiempo.

Aun con ello, el horizonte a medio plazo si nos lleva a una posible relajación de los precios de la vivienda en alquiler, pues como comenta Francisco Verdoy, el parque de viviendas en alquiler se va a ver ampliado en los próximos meses, debido a la cantidad de promociones que con este tipo de productos están a punto de finalizar. Y, como también hemos apuntado en otras ocasiones, la moderación de los precios no llega por "topar" los precios, sino por aumentar la oferta, mejorándola.

En una acertada descripción de la situación actual, Carlos Peiró dice que es como uno de esos días en que hace sol y llueve. Y es cierto, pues los indicadores internos, los ligados al sector, son de alta actividad, con ratios históricos de ventas, buenas expectativas, con escasez de mano de obra (muy preocupante, pero que indica la vitalidad actual); y, por el contrario, esos nubarrones macro que nos envuelven.

Con relación a nuevos proyectos, desde el Colegio de Aparejadores , Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación nos dice Borja Nebot que estamos en cifras de visados casi idénticas a las de hace un año, lo que confirma lo que el análisis de datos nos dice, y es que la corrección que llega de manera externa al sector no será drástica, sino que se distribuirá en, al menos, varios semestres.

Y es que la información rigurosa es esencial para entender nuestro entorno. En este sentido, Juan Antonio Claveria cuenta como en Panamá los datos los aportan directamente las empresas. Recogemos este guante y vamos a iniciar una campaña para que, además de la minería de datos, utilicemos los datos de oferta de las propias empresas promotoras. Ojalá se entienda adecuadamente, pues nos permitirá ser más eficaces en nuestras predicciones.

HERRAMIENTA VIVO

Algo que sí hemos percibido es que la potencia y rigor de los datos contenidos en VIVO, ya accesibles hace algunos meses en abierto en observa.upv.es, no terminan de ser conocidos por oferta y demanda. Vamos, por ello, a divulgar con mayor intensidad este Visualizador.

Seguimos creyendo en la fortaleza del sector, aunque quizás, como dice Borja Nebot, la oportunidad que suponen las ayudas de los fondos Next Generation de la UE no están siendo aprovechadas, y ello sería un motor necesario para posibles escenarios menos favorables.

Por todo ello, y con la certeza de que, a día de hoy, los indicadores del sector están muy saneados, seguiremos trabajando para evitar que alarmismos injustificados provoquen una retracción artificial de la demanda.

Fernando Cos-Gayón López

Director

CÁTEDRA OBSERVATORIO VIVIENDA UPV

INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 15 - Tercer Trimestre 2022

Publicación elaborada por Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politécnica 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

Laura Lillo Collado Investigación y Análisis de datos

Carlos García Platero Investigación y Análisis de datos

Sergio Almarcha Delgado 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 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 la Cátedra.

Derechos Reservados © Cátedra Observatorio de la Vivienda Universitat Politècnica de València.
Octubre de 2022. Valencia, España.

SUMARIO

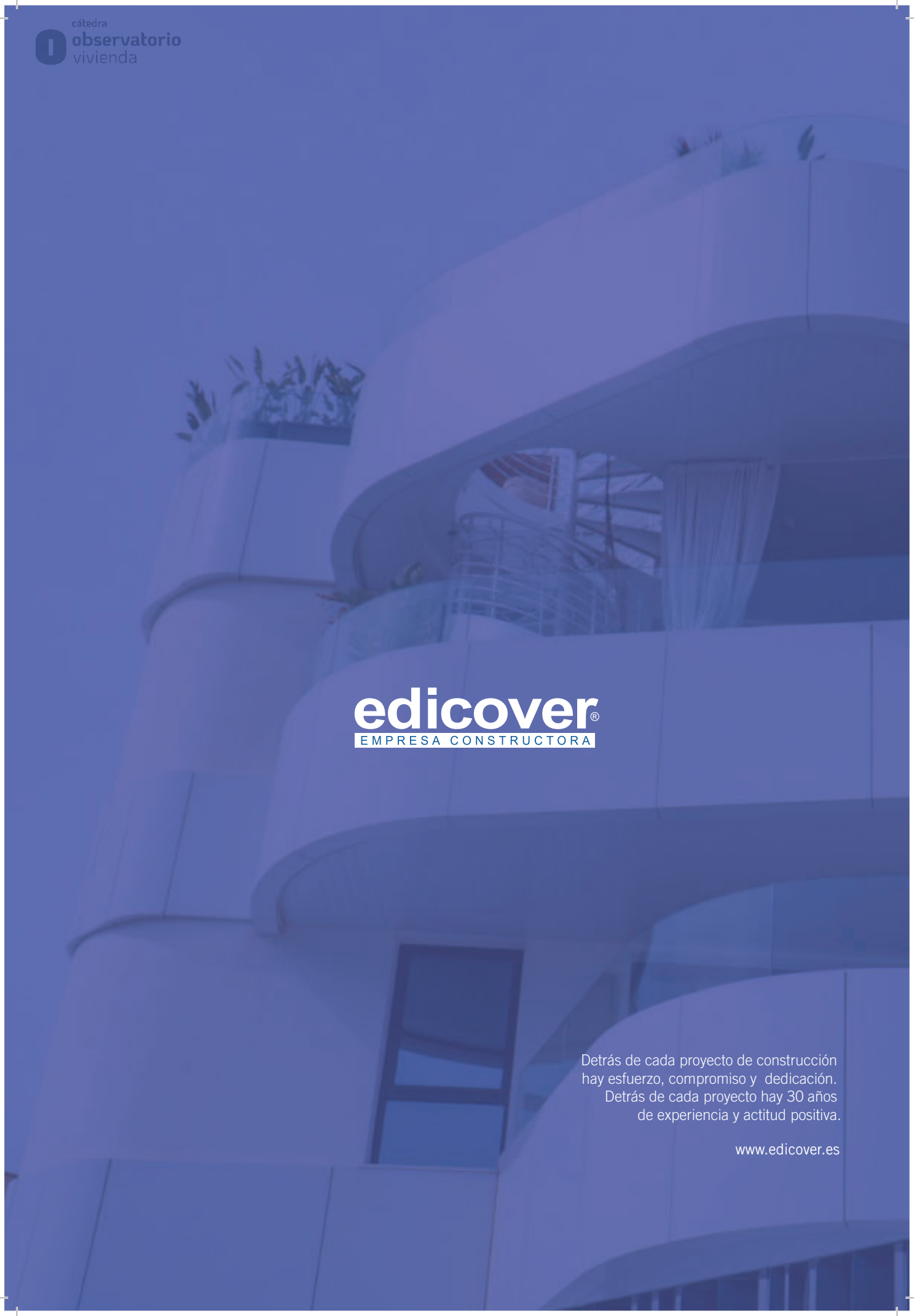
01 Editorial
Fernando Cos-Gayón

07 Análisis de la demanda de obra nueva en edificios plurifamiliares
Ángel Martín

13 Análisis de la oferta obra nueva en edificios plurifamiliares

29 Análisis de la oferta obra nueva en la vivienda unifamiliar

cátedra observatorio vivienda



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

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para este informe (tercer trimestre de 2022 -3T2022-) contamos con los datos actualizados de los indicadores que usamos para la predicción hasta el segundo trimestre de 2022 (el inicio histórico para todos ellos es el primer trimestre de 2005).

También disponemos del precio de la vivienda de nueva construcción en la ciudad de Valencia a partir del trabajo efectuado en el Observatorio de la Vivienda desde el tercer trimestre de 2019 hasta el tercero del 2022.

Predicción del precio de la vivienda

La actual situación del mercado de vivienda nueva en Valencia sigue siendo límite, tal como se puede ver en la Figura 1, el descenso de oferta en los últimos trimestres en la ciudad de Valencia es muy elevado, esto hace que el precio de la vivienda se ajuste en exceso a este indicador y su tendencia, de forma que 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 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.

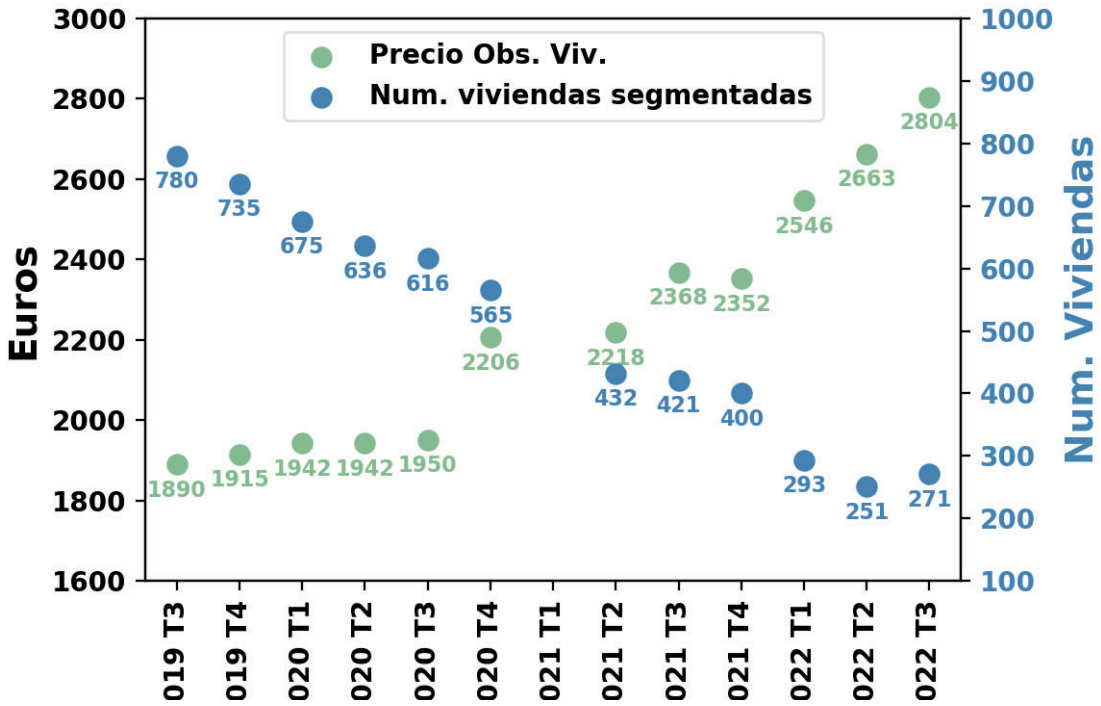


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

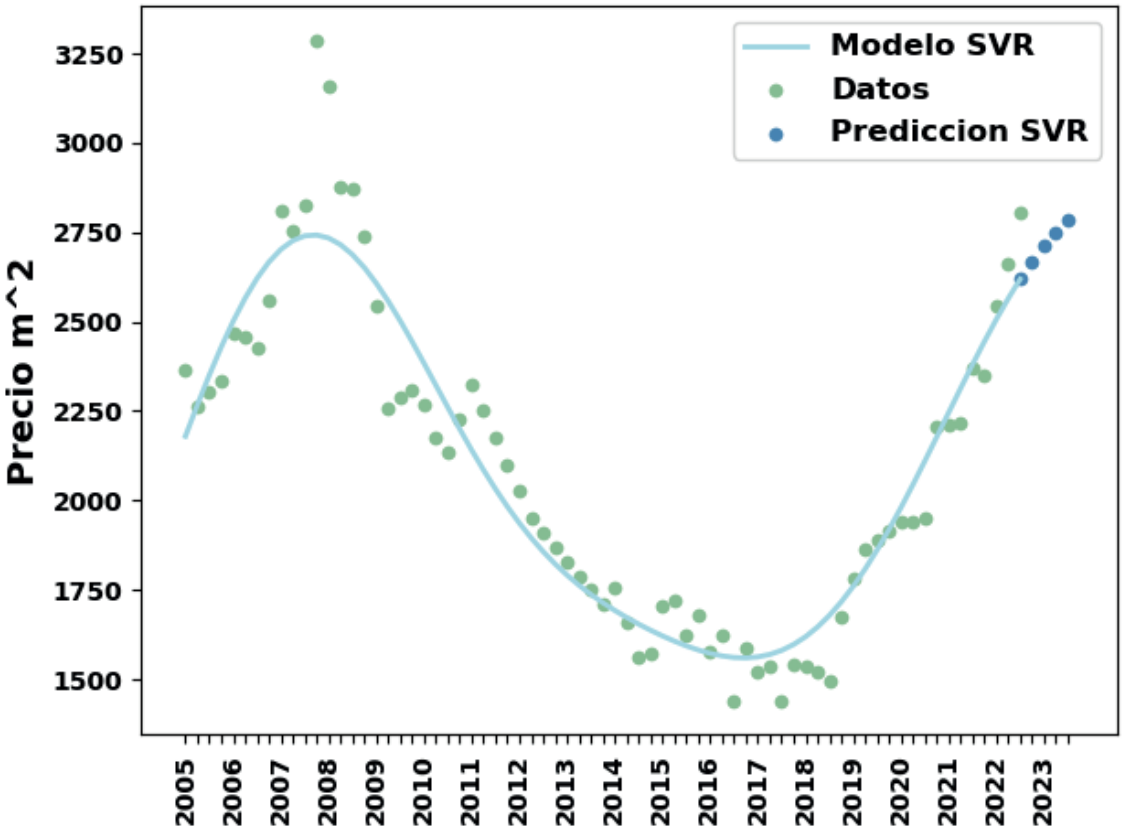


Figura 2. Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

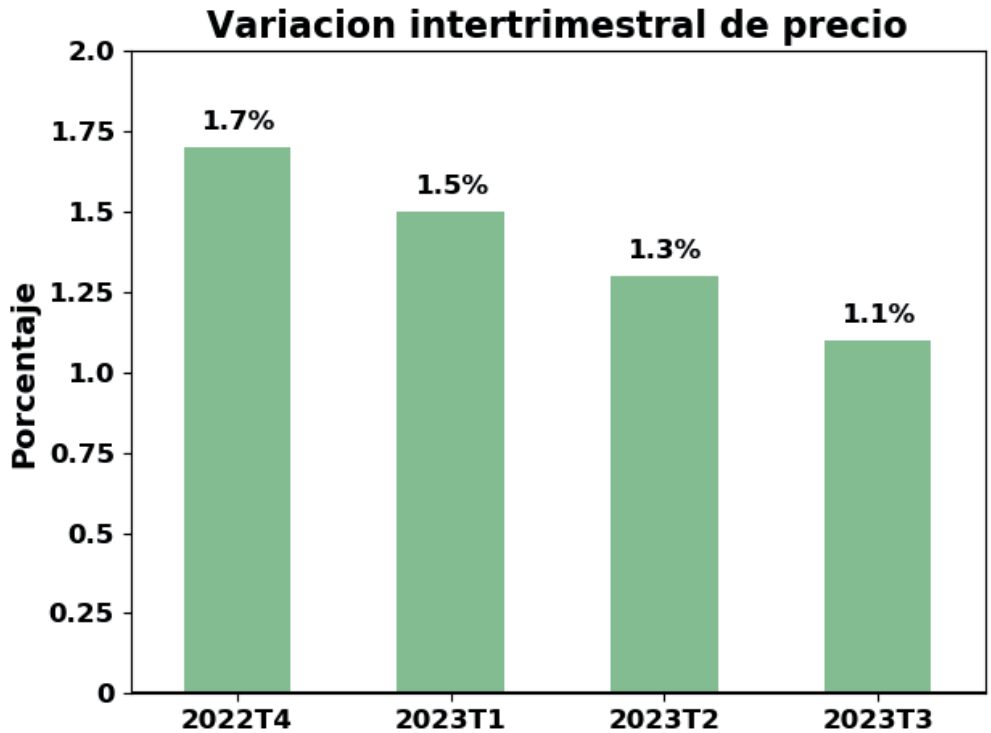


Figura 3. Extrapolación a partir de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

En este caso, la predicción (extrapolación) para los siguientes cuatro trimestres (último del 2022 y los tres primeros del 2023), se puede ver en la Figura 2 y la Figura 3.

La Figura 2 muestra el histórico de precios que se usa, la curva de ajuste a los mismos para la predicción y la propia predicción.

El histórico está compuesto por 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. La Figura 3 muestra únicamente la predicción (extrapolación) en una gráfica de barras.

Como principal novedad se puede ver un ligero aumento de la oferta en este trimestre, primer aumento en toda la serie observada por el observatorio de la vivienda. A pesar de esto el precio de la vivienda ha seguido aumentando, siguiendo la tendencia mostrada en

INDICADOR	ESCALA ESPACIAL
IBEX35	Nacional
Número de hipotecas	Provincial
Precio de las hipotecas	Provincial
Parados	Provincial
Población activa	Provincial
Número de operaciones AENA	Aeropuerto Valencia
Visados de obra	Ciudad
Visados de obra nueva	Provincial
Número de transacciones inmobiliarias	Ciudad
Deuda pública	Nacional
Salario medio	Comunidad
Euribor	Europeo
Prima de riesgo frente a Alemania	Nacional
Población	Ciudad
Necesidad de financiación	Nacional
Número de contratos en construcción	Ciudad
Afiliaciones a la seguridad social	Ciudad

Tabla 1. Indicadores usados en los modelos de predicción y su escala espacial (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

trimestres anteriores, lo que indica que esta tendencia es difícil de romper de forma inmediata, la correlación no es directa punto a punto, por lo que se necesitarían varios trimestres con aumento de la oferta para que el precio pueda ir cambiando la pendiente de su curva.

Predicción a partir de una situación de oferta de vivienda equilibrada

El indicador de "número de testigos" no forma parte de los indicadores usados en informes anteriores en la predicción ya que no se tiene un histórico del mismo, pero se podría realizar el ejercicio, puramente académico en este caso, de realizar la predicción simplemente para ver la evolución del precio en una situación de mercado donde la oferta de vivienda se supone permanece equilibrada.

Como hemos explicado en informes anteriores, son un total de 40 indicadores los que se analizan, pero la predicción se realiza con los 17 que presentan una correlación alta con el precio de la vivienda, estos 17 indicadores y su escala espacial se pueden ver en la tabla 1. Es conveniente recordar que el histórico de todos estos indicadores se remonta al primer trimestre del 2005 y su escala temporal es trimestral. Para la predicción se han analizado y estudiado los métodos Redes Reuronales (NN), Random Forest (RF), Extra Gradient Boosting (XGB), k vecinos más próximos (K-NN) y Support Vector Regression (SVR), siendo este último el método que ofrecía resultados más precisos y estables.

La Figura 3 ofrece los resultados de esta predicción que supone un escenario de oferta de vivienda constante y

homogéneo; como se puede ver, len el supuesto de que la oferta de vivienda estuviera equilibrada con la demanda, y no con la grave escasez actual, los resultados arrojarían una disminución del precio de la vivienda para el tercer trimestre del 2022 y el segundo trimestre del 2023 y una variación de precio prácticamente nula para el cuarto trimestre del 2022 y el primero del 2023.

Por último, hay que tener en cuenta que el error obtenido en esta predicción es del ±2.9%.

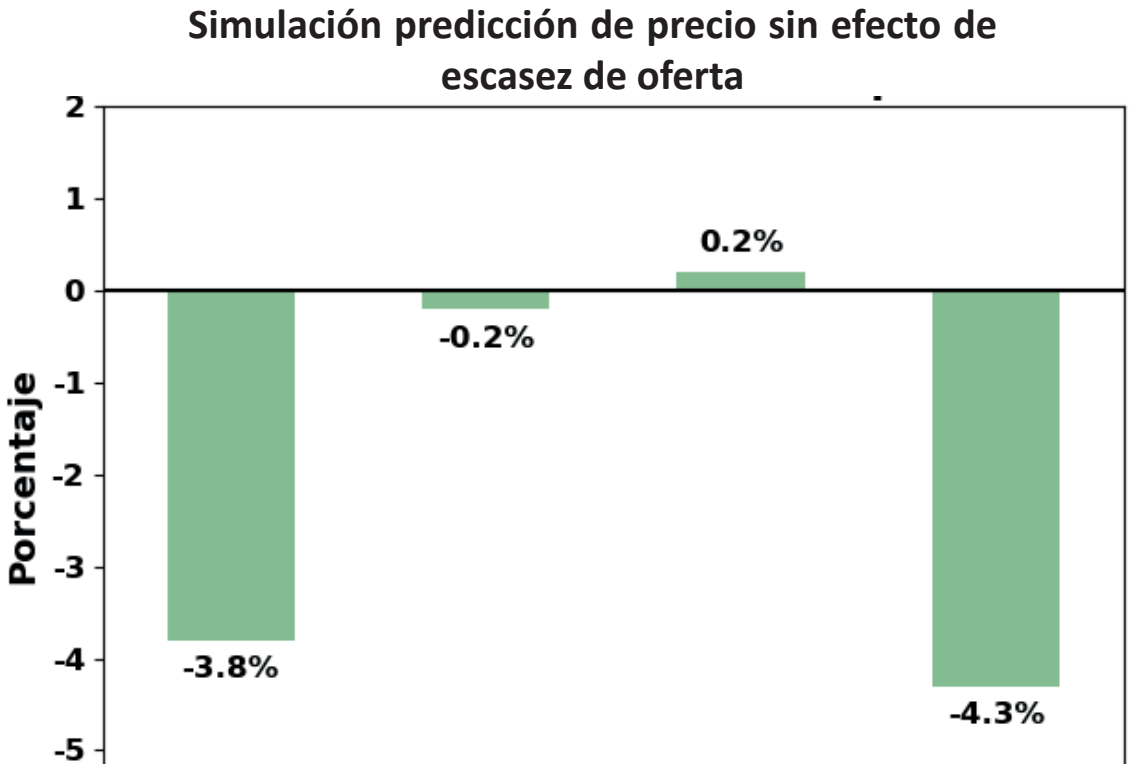


Figura 4. Simulación de la predicción de variación de precio a partir de los 17 indicadores habitualmente usados en el Observatorio de la vivienda, sin el efecto de una oferta tan escasa como la actual (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

VIRAJE

ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA

Valencia
Pérez Pujol 3, Planta 1, Pta 1
46002 Valencia

Palma de Mallorca
Carrer de Córdova, 5, 3°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, EL ÁREA METROPOLITANA Y EL MUNICIPIO DE SAGUNTO.

En esta edición se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 3er trimestre del año 2022, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el del 3er trimestre del año 2021 y el del 2º 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.

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 homogeneizan[1] los diferentes testigos[2] 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.

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

Como se ha explicado anteriormente, el análisis de la obra nueva de edificios plurifamiliares de la **ciudad de Valencia** se realiza teniendo en cuenta dos períodos. A través de la figura 5 se observa que, con respecto al Informe 3T 2021 publicado hace un año, los datos obtenidos reflejan un **aumento del precio unitario medio de la vivienda del 18,4%**. Con respecto a la información registrada en el anterior trimestre en el Informe 2T 2022, el **aumento es de un 5,3%**.

En el área metropolitana se ha comprobado que el precio unitario medio de la vivienda en comparación con el Informe 3T 2021 ha ido en aumento. **En la Horta Nord se ha incrementado en un 41%, en la Horta Oest en un 20% y en la Horta Sud hasta un 48%.**

En esta misma área, comparando el precio unitario medio de la vivienda con el Informe 2T 2022, **en la Horta Nord se observa un incremento del 22%, de un 6% en la Horta Sud y de un 8% en la Horta Oest.**

Como se ha referido en los últimos informes realizados por el Observatorio de la Vivienda, a partir del último trimestre de 2021, se incluyó el 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.*

de Sagunto en el estudio del sector inmobiliario. Si se compara con el primer registro de datos en el Informe 4T 2022, **el precio medio de la vivienda se incrementó en un 12%.** Con respecto al Informe 2T 2022, se observa poca variación con **discreto aumento de aproximadamente el 1%.** En este trimestre, Sagunto ocupa el tercer puesto en cuanto a precios medios de la vivienda más elevados.

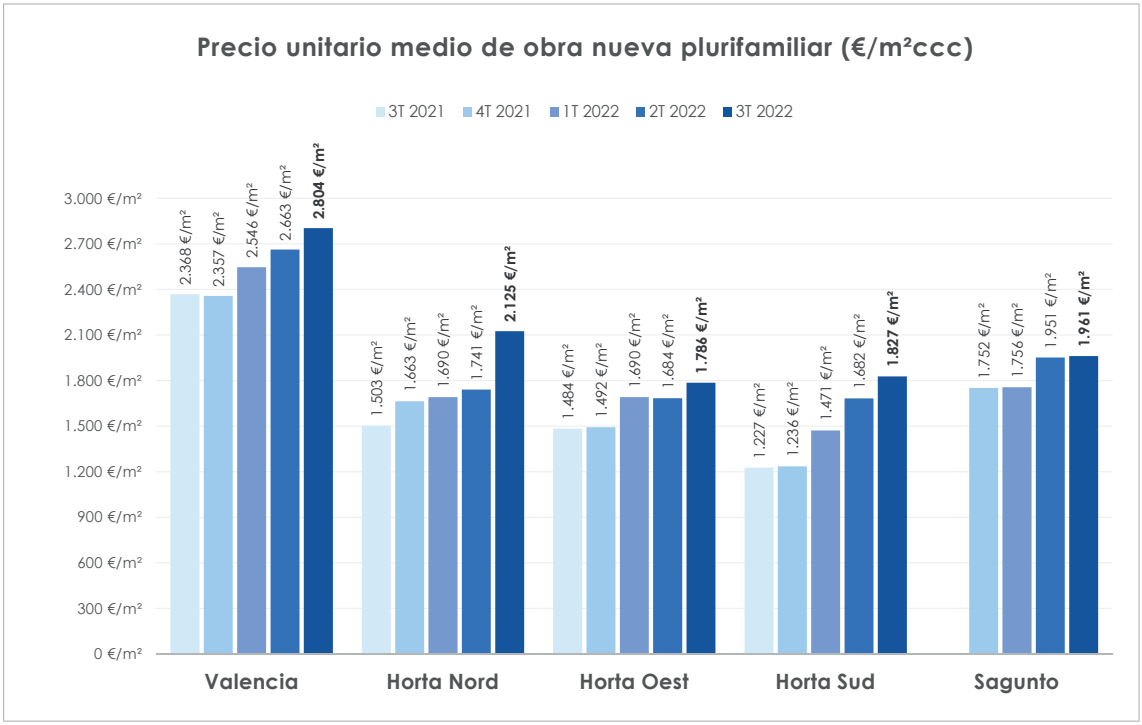


Figura 5. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construído con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y Sagunto y los municipios 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 3T 2021 ha habido una disminución del 21%, y un aumento de 8,5% respecto al período que registra el Informe 2T 2022. En este último trimestre se han registrado 9 promociones recien salidas al mercado en los distritos de Quatre Carreres, Poblats Maritims, Eixample, Patraix y Jesús, generando nuevos testigos a la venta.

En cuanto al estudio de la cantidad de **testigos disponibles en la ciudad de Valencia, en comparación con los datos del Informe 3T 2021, los valores reflejan una disminución del 35,6%.**

Sin embargo, por primera vez desde antes de la Pandemia por Covid19, según datos recogidos en este Observatorio, se observa un aumento del 8% en los testigos con respecto al último Informe 2T 2022. Esto puede deberse al registro de 8 nuevas promociones en los distritos Quatre Carreres (2), Ruzafa (3), Patraix (1), Jesús (1) y Poblats Maritims (1) con 41 nuevos testigos a la venta. Aún así, los datos continúan demostrando que se mantiene un buen volumen de ventas.

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 3T 2021 se observa

una disminución del 41%, el 20% y el 48% en las Hortas Nord, Oest y Sud, respectivamente.

Por ende, **el comportamiento de los testigos a la venta con respecto al Informe 3T 2021 se comporta en correspondencia a las promociones. En la Horta Nord se registra una disminución del 53%, en la Horta Oest del 42% y en la Horta Sud del 73%.** Con respecto a las promociones en comparación con el Informe 3T 2022 se registran variaciones en algunas áreas. En la Horta Nord se observa un aumento del 50% de nuevas promociones, en la Horta Oest no se observa variación y disminuye un 14% el número de promociones en la Horta Sud.

Respecto al número de testigos, en comparación con el último Informe 2T 2022, en la Horta Nord aumenta en un 55%, en la Horta Oest disminuye un 11% y aumenta un 12% en la Horta Sud.

En el municipio de Sagunto, los datos observados muestran un significativo aumento del número de testigos del 43% con respecto al Informe 2T 2022. Ello se debe a dos grandes promociones que han sacado varios testigos a la venta recientemente.

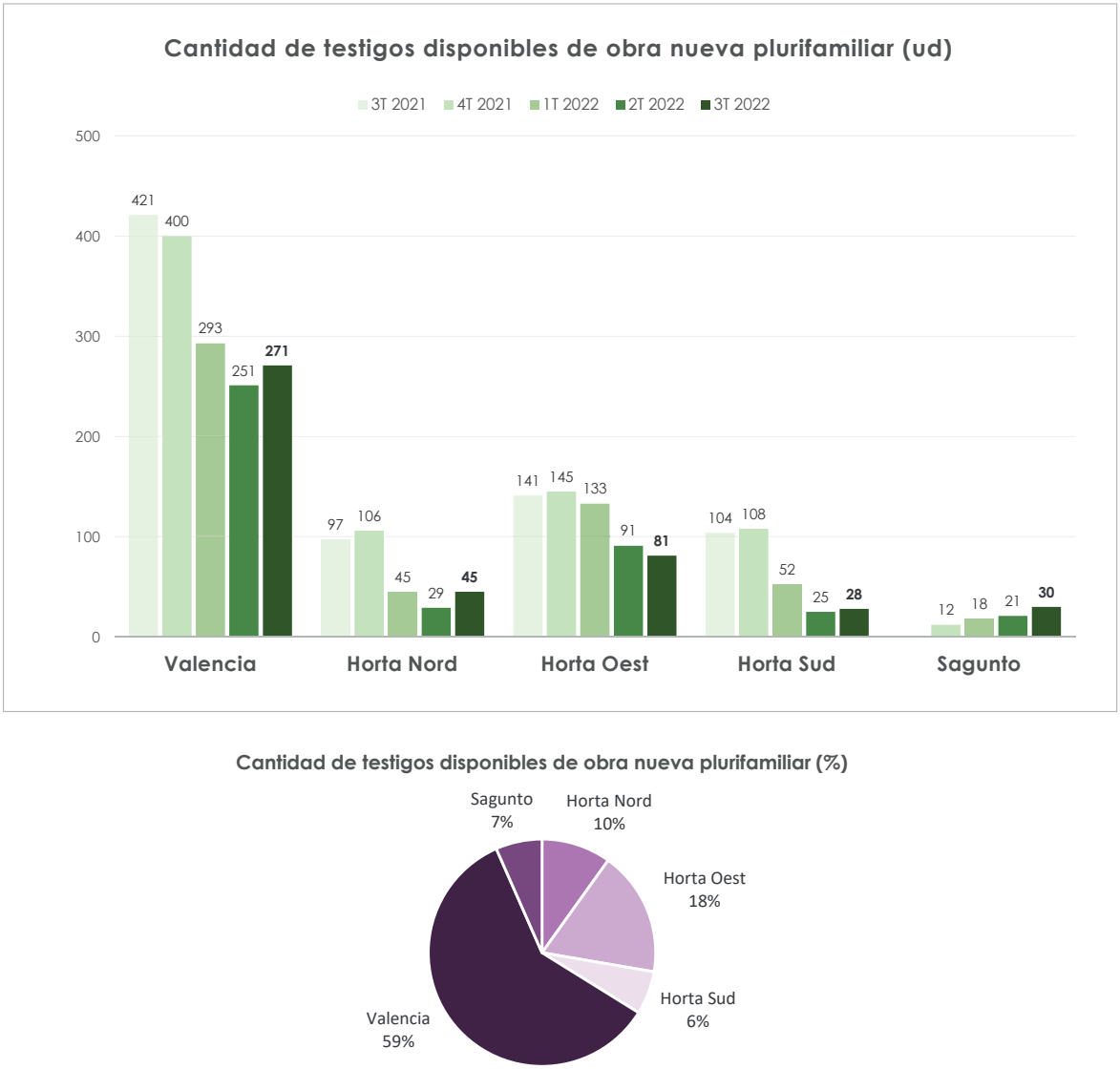
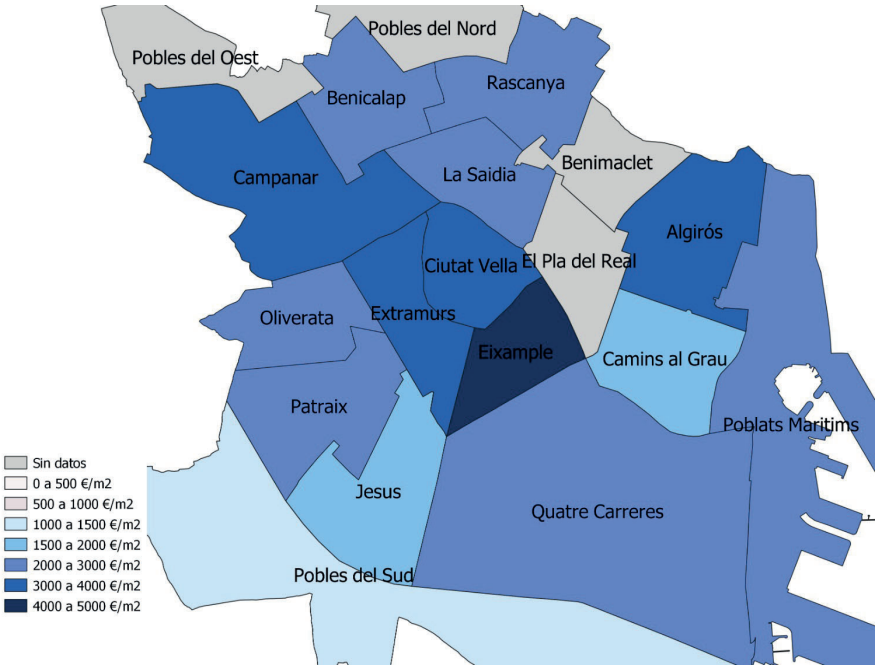


Figura 6. Cantidad de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y Sagunto y los municipios para las Hortas. (Cátedra 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.

2T 2022



3T 2022

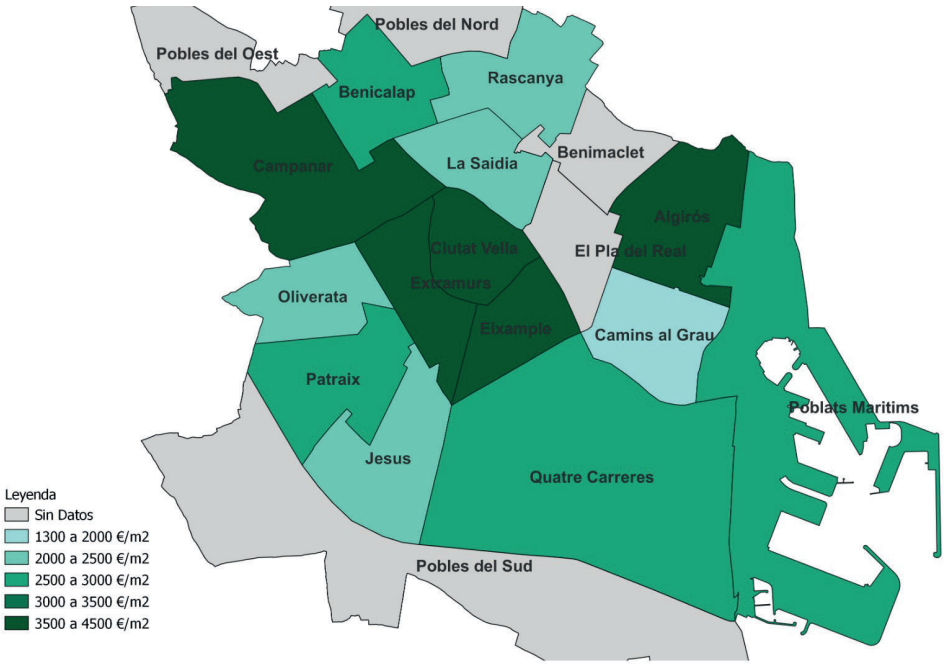


Figura 7. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m^2 por distritos 2º trimestre 2022 y 3er trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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 3T 2021 y 2T 2022.

1. Ciutat Vella

En este distrito, en comparación con el Informe 3T 2021, el precio unitario medio de la vivienda se ha incrementado en un 23%. Si lo comparamos con los datos del Informe del 2T 2022 se mantiene el aumento en un 4%, con un valor actual de 4,136 €/m².

En la cantidad de testigos con respecto al Informe 3T 2021 se observa una disminución del 22% y un 22% con el Informe 2T 2021.

2. Eixample

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 3T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 19%. En comparación con los datos del Informe 2T 2022 se observa un discreto incremento del 2%, manteniéndose como el valor más alto en cuanto a precio medio unitario por m2 entre los distritos de la ciudad de Valencia en las viviendas con 4,227 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, en comparación con el Informe 3T 2021 se observa una disminución del 16%.

Sin embargo, a diferencia del anterior período, con respecto al último Informe 2T 2022 se incrementa bruscamente en un 220%. Si bien en este último trimestre se registran 3 nuevas promociones situadas en el barrio de Ruzafa, también es cierto que el bajo nivel de testigos que existían anterior a este último trimestre provocan una distorsión del valor del precio medio de la vivienda.

3. Extramurs

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 3T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 27%. En comparación con los datos del Informe 2T 2021 el incremento es más discreto del 2%, con un valor de 3,539 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, en este período se observa un elevado incremento del 60% en comparación con el Informe 3T 2021. Esto se debe a que anteriormente la cifra de testigos era muy baja y con el registro de nuevas promociones en el último año el porcentaje se elevó provocando una distorsión del valor.

Sin embargo, al comparar con el último Informe 2T 2022, los testigos disminuyen en un 16%.

4. Campanar

En este distrito, en comparación con el Informe 3T 2021, el precio medio de la vivienda se incrementó en un 37%. En

comparación con los datos del Informe 2T 2022 se mantiene ese incremento pero en un 12%. El valor medio se sitúa en los 3,855 €/m².

Campanar es uno de los distritos donde se observa un incremento mayor del precio/m2 en el último año. Por el contrario, es uno de los distritos donde la cifra de viviendas a la venta se ha reducido considerablemente en igual período. Si comparamos con el Informe 3T 2021 la cantidad de testigos registra una bajada del 67% y un 50% con respecto al Informe 2T 2022.

5. La Saïdia

En este distrito los valores de precio medio de la vivienda en comparación con el Informe 3T 2021 se incrementan en un 20%. Con respecto al último trimestre si comparamos con el Informe 2T 2022 el valor se mantiene con poca variación alrededor de un 1% de aumento. El valor medio se sitúa en 2,327 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 3T 2021 se refleja una notable disminución del 84%. Si comparamos con los datos del Informe 2T 2022, en este último trimetre continúa la disminución en un 13%.

6. El Pla del Real

En este distrito no se detectan 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 3T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 29%. Sin embargo en comparación con los datos del Informe 2T 2022 del último trimestre se observa una discreta disminución del 1%, con un valor de 2,160 €/m2.

Con respecto a la cantidad de testigos, se observa una disminución del 32% con respecto al Informe 3T 2021. Aunque en comparación con el Informe 2T 2022, ocurre un incremento del 18%.

8. Patraix

En este distrito, en comparación con el Informe 3T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 39%.

Además, si se compara con los datos del Informe 2T 2022 el precio medio de la vivienda en este último trimestre se incrementó en un 20%, siendo el distrito donde se observa un mayor incremento del precio/m2 de la vivienda en el

período. Los valores medios se sitúan en los 2,700 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, se observa una disminución del 31% con respecto al período del Informe 3T 2021. Sin embargo, en este último trimestre se registró una nueva promoción en el barrio de Safranar incrementando el número de testigos a la venta en un 31% en comparación con el Informe 2T 2022.

9. Jesús

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 3T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 25%. En comparación con los datos del último Informe 2T 2022 se observa también un ligero incremento de un 5%, con un valor de 2,084 €/m².

En el último Informe 2T 2022 se apreció una disminución considerable del precio medio de la vivienda teniendo en cuenta la disminución brusca de la cantidad de testigos ocurrido en el anterior trimestre a esa fecha, sin embargo ese precio medio ha ido tomando valores más cercanos a la realidad actual con la aparición de nuevos testigos a la venta.

En el último trimestre se registra una nueva promoción en el barrio de La Raiosa, lo que ha generado un incremento del número de testigos del 30% en comparación con el Informe 3T 2021 y de un 44% si lo comparamos con los datos del Informe 2T 2022.

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 3T 2021, el valor se ha incrementado en un 16% y en comparación con los datos del último Informe 2T 2022 también se observa un incremento del 8%. Los valores medios están en 2,885 €/m².

Se registran en este último trimestre 3 nuevas promociones en los barrios de Fonteta de Sant LLuis y En Corts. Con respecto a los testigos, en comparación con el período 3T 2022 se refleja una disminución del 13%. Sin embargo, si lo comparamos con los datos del Informe 2T 2022 observamos un aumento del 11%, lo que se debe al registro de las nuevas promociones.

11. Poblats Maritims

En este distrito se observa variación con respecto a ambos períodos. En comparación con el Informe 3T 2021, el precio medio de la vivienda se incrementó considerablemente en un 44%, siendo el distrito que mayor incremento registra en el período. En comparación con los datos del Informe 2T 2022 también se observa un incremento del 5%, alcanzando valores de 2,778 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos este área se estabiliza, aumentando discretamente la poca oferta a la venta que se registró en los dos últimos trimestres, localizándose una nueva promoción en el barrio El Grau. Por lo que en comparación con el Informe 3T 2021 se observa una disminución del 45% en los testigos, sin embargo en comparación con los datos del Informe 2T 2022, se aprecia un incremento del 45%.

12. Camins al Grau

En este distrito continúa 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 en comparación con ambos períodos. Comparando con el Informe 3T 2021, en el precio medio de las viviendas se observa una disminución del 13%, ocurriendo de manera similar con

respecto al Informe 2T 2022 que baja un 4%, con una aproximación a los 1,854 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 3T 2021 se refleja una disminución del 50%, y en comparación con el Informe 2T 2022 un descenso del 25%, lo cual se debe al argumento explicado anteriormente.

13. Algirós

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 3T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 19%, de igual forma en comparación con los datos del Informe 2T 2022 se aprecia que continúa un aumento del 4%, alcanzando un valor de 3,932 €/m². Este distrito, al igual que los del centro de la ciudad, continúa manteniéndose como uno de los que más alto valor medio de la vivienda alcanza.

Como se explicó en el anterior Informe 2T 2022 con respecto a la cantidad de testigos, este distrito se había mantenido con poca oferta, sin embargo en el último período se había incrementado. En este último trimestre ha vuelto a bajar el número de viviendas a la venta por lo que con respecto al Informe 3T 2021 no existe variación. Sin embargo, en la comparación con el Informe 2T 2022 se registra una disminución considerable del 45% lo que denota un alto nivel de ventas.

14. Benimaclet

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 el anterior Informe 2T 2022 no se registraban variaciones considerable de los precios medios de la vivienda, sin embargo en este informe en comparación con el Informe 3T 2021 y el 2T 2022, en el precio medio de la vivienda se registra un incremento del 4% y del 3%, respectivamente. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 2,154 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, se ha incrementado un 21% respecto al período analizado en el Informe 3T 2021, y en un 6% respecto al Informe 2T 2022.

16. Benicalap

En este distrito, en comparación con el Informe 3T 2021, se registra uno de los mayores incremento del precio medio de la vivienda para el período en la ciudad de Valencia, en un 42%, manteniéndose también un discreto incremento de un 1% en comparación con los datos del Informe 2T 2022. El valor medio está en 2,789 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 3T 2021 se refleja una disminución considerable del 54%, sin embargo si lo comparamos con los datos del Informe 2T 2022 se refleja un crecimiento del 5%.

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.

18. Pobles del Oest

Como ha ocurrido en los últimos 3 informes realizados, en este distrito no se encuentran testigos en el mercado para calcular valores medios de referencia.

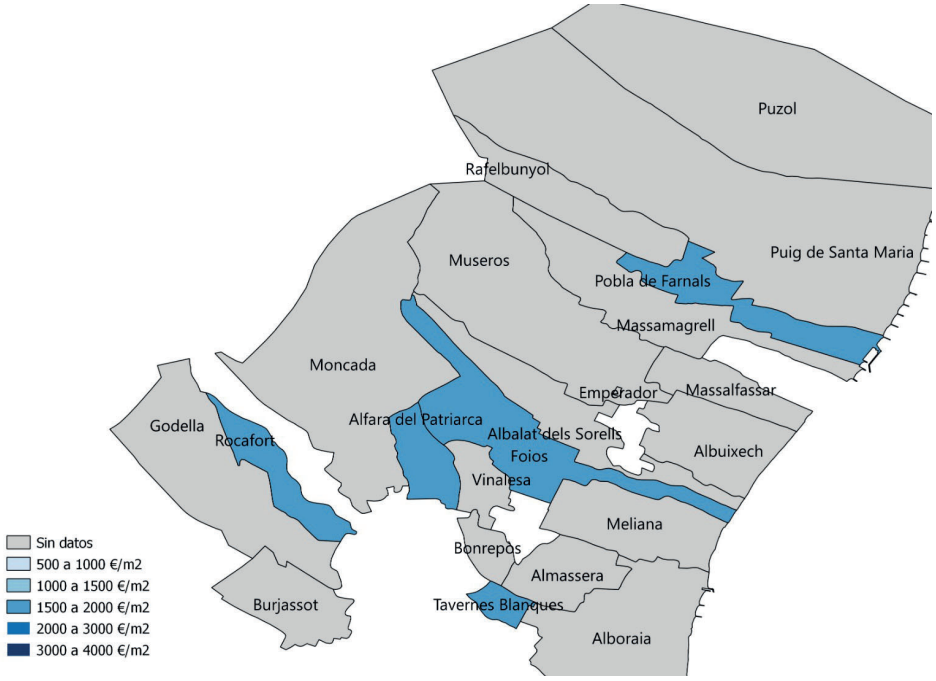
19. Pobles del Sud

En este distrito la actividad inmobiliaria se mantiene con pocas variaciones en el último trimestre. La única promoción existente en el área se ha confirmado que corresponde a Vivienda Protegida (VPP), por lo que se ha sacado de las estadísticas que procesa este Observatorio de la Vivienda.

Horta Nord

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

2T 2022



3T 2022

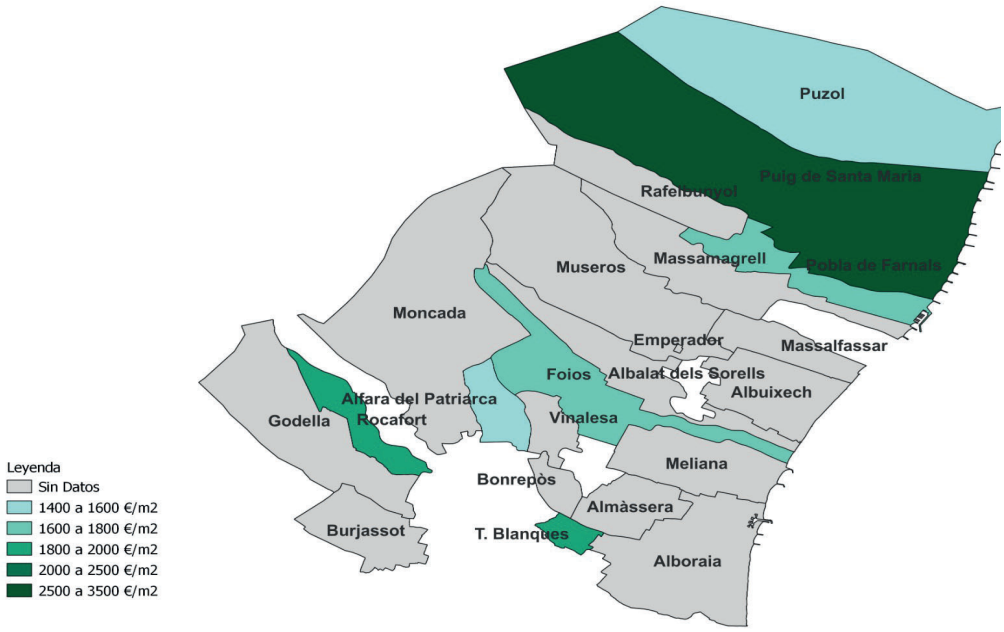


Figura 8. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m^2 por municipios 2º trimestre 2022 y 3er trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

En la Horta Nord, en el período que se analiza se ha recuperado discretamente la actividad inmobiliaria de obra nueva, se mantiene concentrada mayormente en los municipios de Foios, Rocafort, la Pobla de Farnals y Alfara del Patriarca; se registran nuevas promociones en los municipios de Puzol y el Puig de Santa María.

En este último municipio, la promoción a la venta corresponde a un residencial senior living con servicios especiales incluidos, que tensa los precios, por lo que los valores medios de viviendas en esta comarca, en comparación al Informe 3T 2021, se incrementan en un 41%, y en un 22% con respecto al Informe 2T 2022. El precio medio de la vivienda alcanza valores de 2,125 €/m².

El municipio de 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 3T 2021, aumentó en un 6%, cifra que se incrementó en 3% en comparación al Informe 2T 2022, situándose en los 1,822 €/m². El número de testigos disminuyó respecto a ambos períodos de comparación en un 25%. En este municipio sigue predominando la tipología de 3 habitaciones en edificios plurifamiliares.

El municipio de Foios presenta una actividad inmobiliaria estable en los últimos 3 trimestres. El precio medio de la vivienda crece un 21% con respecto al Informe 3T 2021 y manifiesta un discreto aumento del 1% respecto al Informe 2T 2022, alcanzando valores medios de vivienda de 1,714 €/m². Sobre los testigos, hay un aumento del 50% con respecto al Informe 3T 2021 y una disminución de un 40% en comparación con el último Informe 2T 2022. En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones en edificios plurifamiliares.

El municipio de Pobla de Farnals se destaca como uno de los de mayor registro de testigos, con un aumento de más del 100% con respecto al Informe 2T 2022. Respecto al valor medio de la vivienda este ha disminuido discretamente en un 7%, situándose en un valor medio de 1,750 €/m².

El municipio de Puzol, tras varios meses sin actividad inmobiliaria, ha registrado una promoción con un precio medio de la vivienda de 1,406 €/m².

Igualmente ocurre con el municipio de Puig de Santa María, en este caso ya anticipábamos que la promoción corresponde a un residencial senior living que cuenta con amenidades especiales elevando la vivienda a un precio medio de 3,422 €/m².

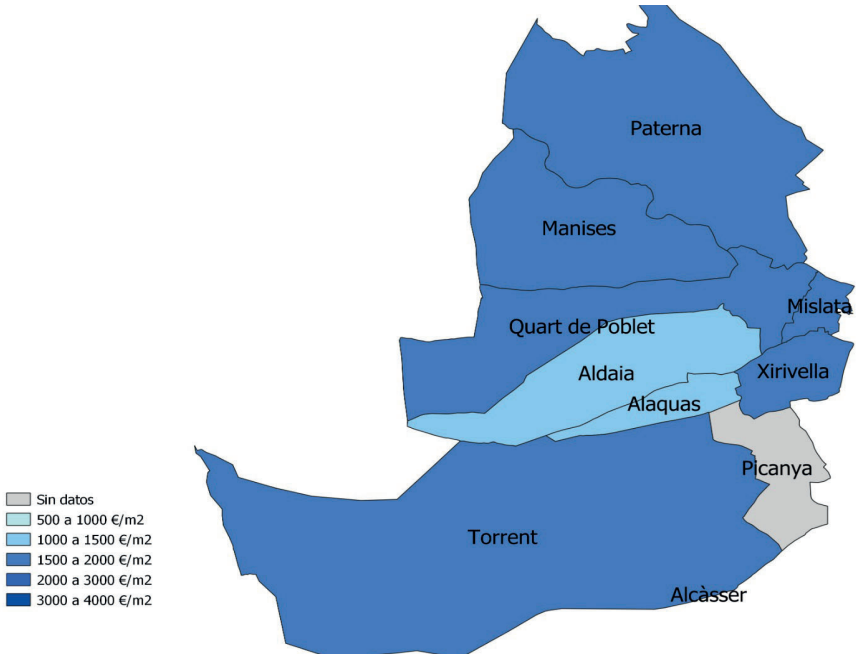
En el resto de los municipios no se han detectado grandes variaciones en cuanto a precios ni cantidad de testigos a la venta.

Como conclusión, la mayor concentración inmobiliaria continúa ubicándose en los municipios de Rocafort, Foios y ahora la Pobla de Farnals. A diferencia del período anterior se destaca un aumento de la oferta debido a nuevas promociones con elevados precios medios en sus viviendas.

Horta Oest

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

2T 2022



3T 2022

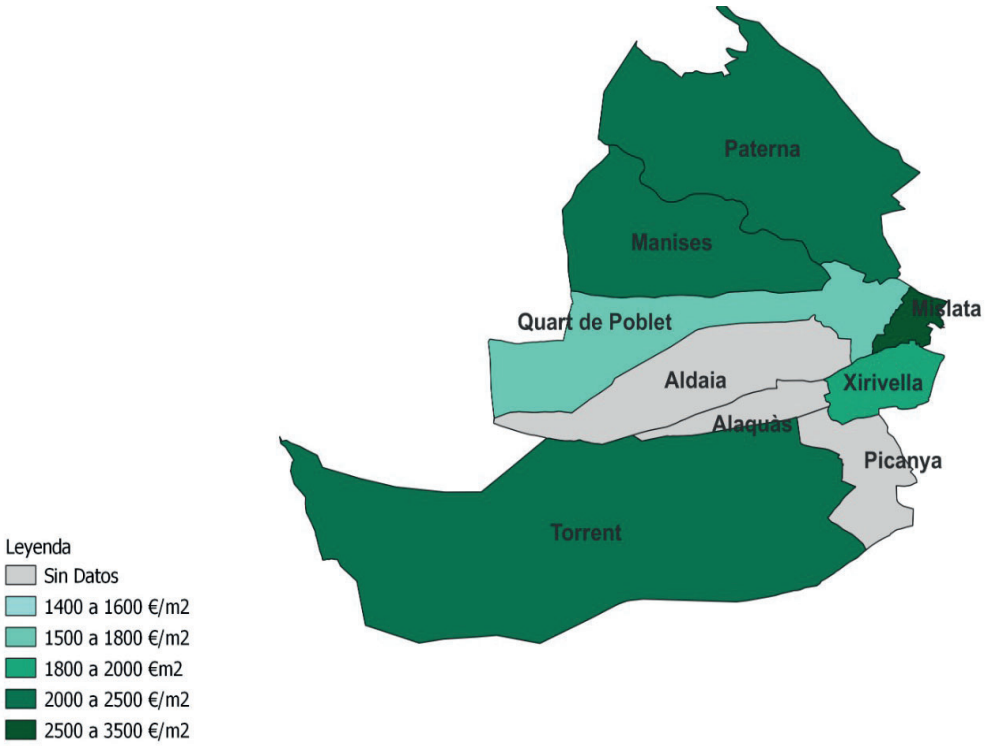


Figura 9. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m^2 por municipios 2ºtrimestre 2022 y 3er trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

Como ya va siendo tendencia, también 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.

Sin embargo, de forma general, respecto al Informe 3T 2021, la cantidad de testigos en esta Horta ha disminuido considerablemente en un 42,6% y un 11% en comparación con el último Informe 2T 2022. El valor medio de la vivienda se sitúa en 1,786 €/m², habiéndose incrementado en un 20,4% con respecto al Informe 2T 2021, y 6,1% respecto al Informe del trimestre anterior 2T 2022 .

El municipio de Paterna continúa posicionado como el de mayor actividad inmobiliaria, sin embargo ha disminuido en casi un 50% su cantidad de promociones activas. En comparación con el Informe 3T 2021 el valor medio de las viviendas tuvo un incremento del 20%, y respecto al último Informe 2T 2022 la cifra disminuyó discretamente un 2%, alcanzando el valor de 1.748 €/m2. Respecto a los testigos, no se aprecian variaciones respecto al Informe 3T 2021 y se incrementa un 7% comparado con el Informe 3T 2022. En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones. Como se ha comentado en anteriores informes, se considera que 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 sitúa como uno de los de mayor actividad inmobiliaria. En comparación con el Informe 3T 2021 el valor medio de las viviendas tuvo un incremento del 25%, y respecto al Informe 2T 2022 la cifra se incrementó en un 3%, alcanzando el valor de 1,830 €/m². Respecto a los testigos, se aprecia una disminución drástica del 57% respecto al Informe 3T 2021, sin embargo se ha ido recuperando comparado con el Informe 2T 2022 incrementándose en un 45%. 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, respecto al Informe 3T 2021 han disminuido un 44% y en comparación con el Informe 2T 2021, en un 36%. El valor medio de la vivienda

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

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

80 AÑOS
1940 / 2020

Más de 80 años
respaldando
la calidad de la
arquitectura técnica
valenciana

se sitúa en los 2,052 €/m² habiéndose incrementado los precios en un 20% con respecto al Informe 3T2021 y un 3% en comparación con el Informe 2T 2022. 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 alternativa real.

El municipio de Quart de Poblet registra muy poca actividad inmobiliaria en este trimestre, al igual que ocurre en el municipio de Alaquàs.

El municipio de Xirivella, desde el trimestre anterior, muestra buenos indicadores, con un precio medio de vivienda situado en 1,656 €/m², habiéndose incrementado un 25% y un 3% con respecto al Informe 3T 2021 y al Informe 2T 2022, respectivamente. Los testigos disminuyen un 8% respecto al Informe 3T 2021, pero respecto al Informe 2T 2022 se incrementaron un 10%.

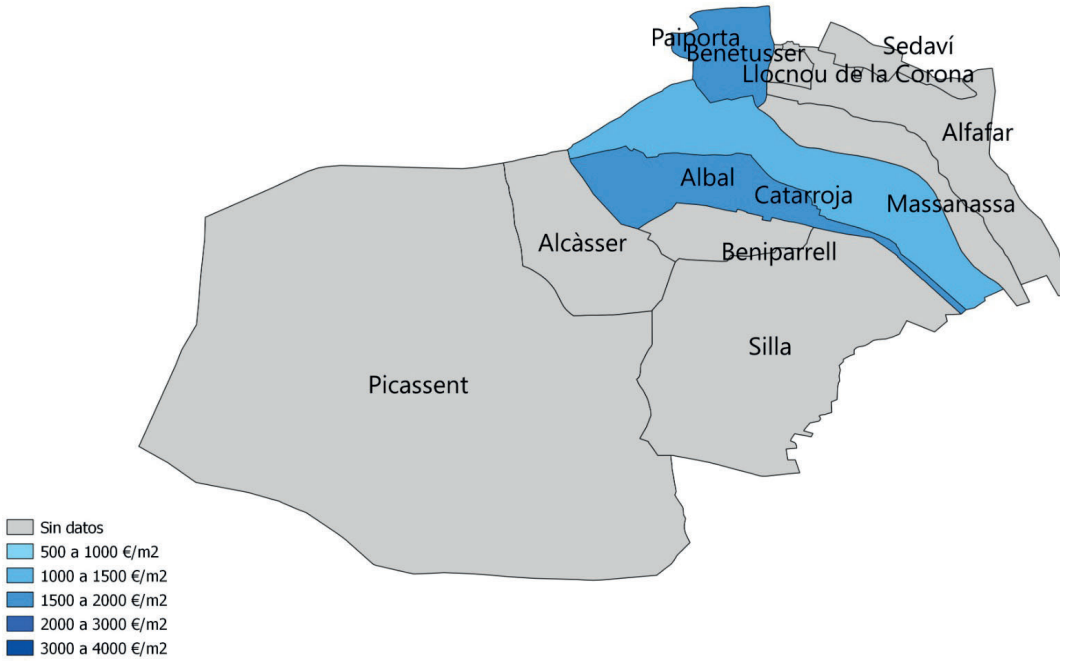
En esta comarca se registra actividad inmobiliaria en casi todos sus municipios, aunque en alguno de ellos no se han detectado grandes variaciones en cuanto a precios ni cantidad de testigos.

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 de la ciudad de Valencia.

Horta Sud

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

2T 2022



3T 2022

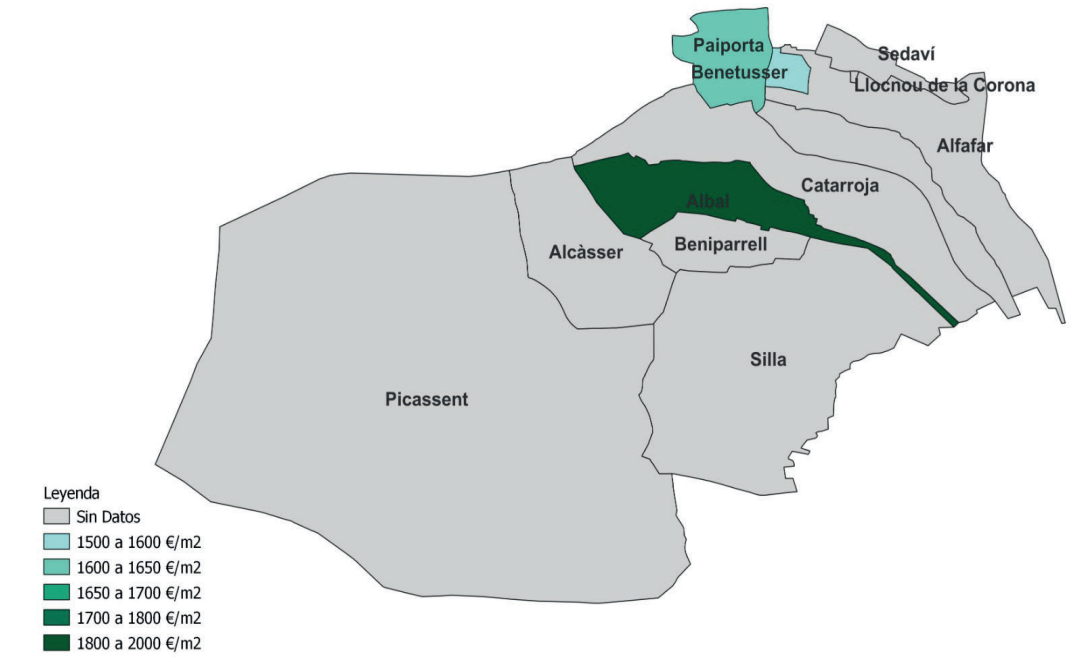


Figura 10. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m^2 por municipios 2º trimestre 2022 y 3er trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

En esta comarca, 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 del Informe 3T 2021, disminuyen un 73% y se incrementó en un 12% respecto al Informe 2T 2022. El valor medio de la vivienda se sitúa en 1,827 €/m² incrementándose un 48% con respecto al Informe 3T 2021 y un 8% en comparación con el Informe 2T 2022.

En los municipios de Albal, Paiporta y Benetuser se registran las promociones existentes en el área, aunque la actividad inmobiliaria continúa siendo discreta.

El municipio de Benetuser registra una nueva promoción aunque tiene pocos testigos a la venta con precios medios de vivienda de 1,540 €/m².

El municipio de Albal cuenta con la mayor cantidad de testigos teniendo en cuenta el registro de dos nuevas promociones en el trimestre anterior. Los testigos disminuyen en un 31% con respecto al Informe 3T 2021 y aumentan un 57% con respecto al último Informe 2T 2022. El precio medio de la vivienda se incrementa un 35% con respecto al Informe 2T 2021 y un 8% con respecto al último trimestre, alcanzando valores medios de 1,895 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Paiporta disminuye la cantidad de testigos drásticamente entre un 86% y un 75% respecto a los Informes de los períodos 3T 2021 y 2T 2022, respectivamente. El valor medio se ha incrementado en un 15% respecto al Informe 2T 2021 y disminuye muy discretamente un 1% respecto al Informe 2T 2022, situándose en los 1,649 €/m². En este municipio predomina también la tipología de 3 habitaciones.

Como conclusión, los municipios de la Horta Sud presentan una actividad inmobiliaria menor al resto del área metropolitana, como viene siendo habitual, una comarca con menor nivel de renta y mayor expansión industrial.

HUB
DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA

COMERCIALIZACIÓN - FINANCIACIÓN - INVERSIÓN

CALLAGHAN INMOBILIARIA
edify.es
THE BRICK LOBBY
BRICKS & PEOPLE

Plaza Legión Española, 12acc, 46010 Valencia - m. 674 100 600 - t. 963 156 013 - hola@hubdeinversion.com

Sagunto

Por la importancia que ha adquirido el municipio de Sagunto para el sector inmobiliario dentro de la Provincia de Valencia, el Observatorio ha venido registrando datos desde hace 3 trimestres, a partir del Informe 4T 2021 que comprende el 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 4 promociones y 30 testigos.

En comparación con los datos recopilados en el Informe 4T 2021 el número de testigos se ha incrementado en un 150%, teniendo en cuenta que en ese momento existían muy pocos testigos a la venta. Con respecto al Informe 2T 2022 ocurre también un incremento del 40%.

El precio medio de la vivienda se incrementó un 12% con respecto a los datos del Informe 4T 2021 y en comparación con este último trimestre que recoge el Informe 2T 2022 la variación ha sido muy discreta aumentando aproximadamente un 1%, situándose en los 1,961 €/m².

Aunque en este momento el precio medio no se encuentra por encima de los valores de la obra nueva plurifamiliar de la Horta Nord del área metropolitana de Valencia, si ocupa el tercer puesto dentro de las áreas estudiadas por el Observatorio de la Vivienda UPV. Además, el municipio experimenta ya lo que se denomina efecto "Volskwagen", por las expectativas de nuevos empleos en sus parques industriales, lo que ha activado la búsqueda de suelos para nuevos proyectos.

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) Y EL MUNICIPIO DE SAGUNTO

En esta edición, se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 3er trimestre del año 2022, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 2º 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 y La Pobla de Vallbona pertenecientes a la Comarca Camp de Turia.

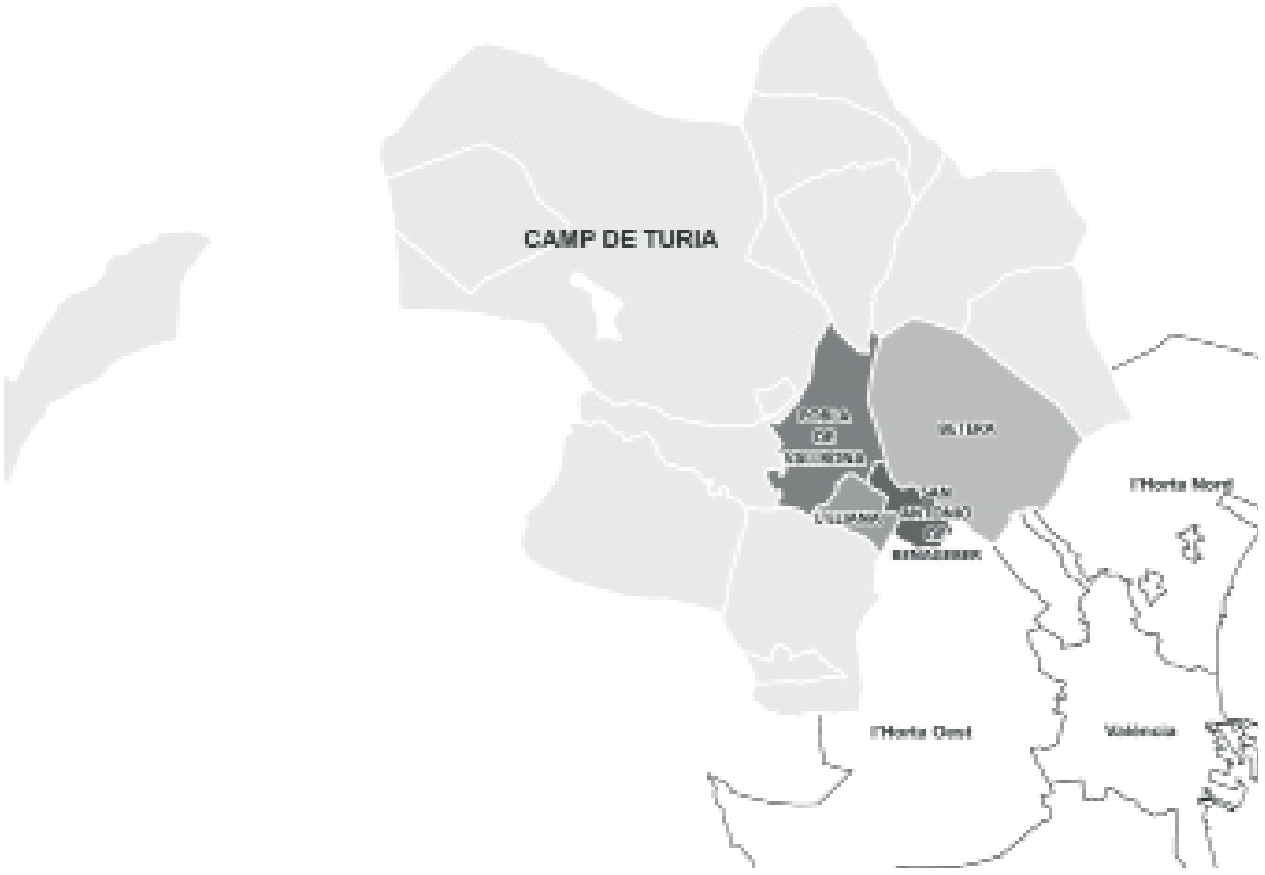


Figura 11. Plano de Camp de Turia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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´Eliana, 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 12 muestra los datos de la cantidad de promociones de obra nueva para viviendas unifamiliares. En este último período se han registrado un total de 44 promociones activas, lo que representa un incremento de un 26% respecto al trimestre anterior.

Del total, el 61% se encuentran ubicadas en los municipios estudiados del Camp de Turia, el 20% en la Horta Nord, el 5% en la Horta Oest, el 3% en la Horta Sud, el 5% en Valencia y el 7% en Sagunto.

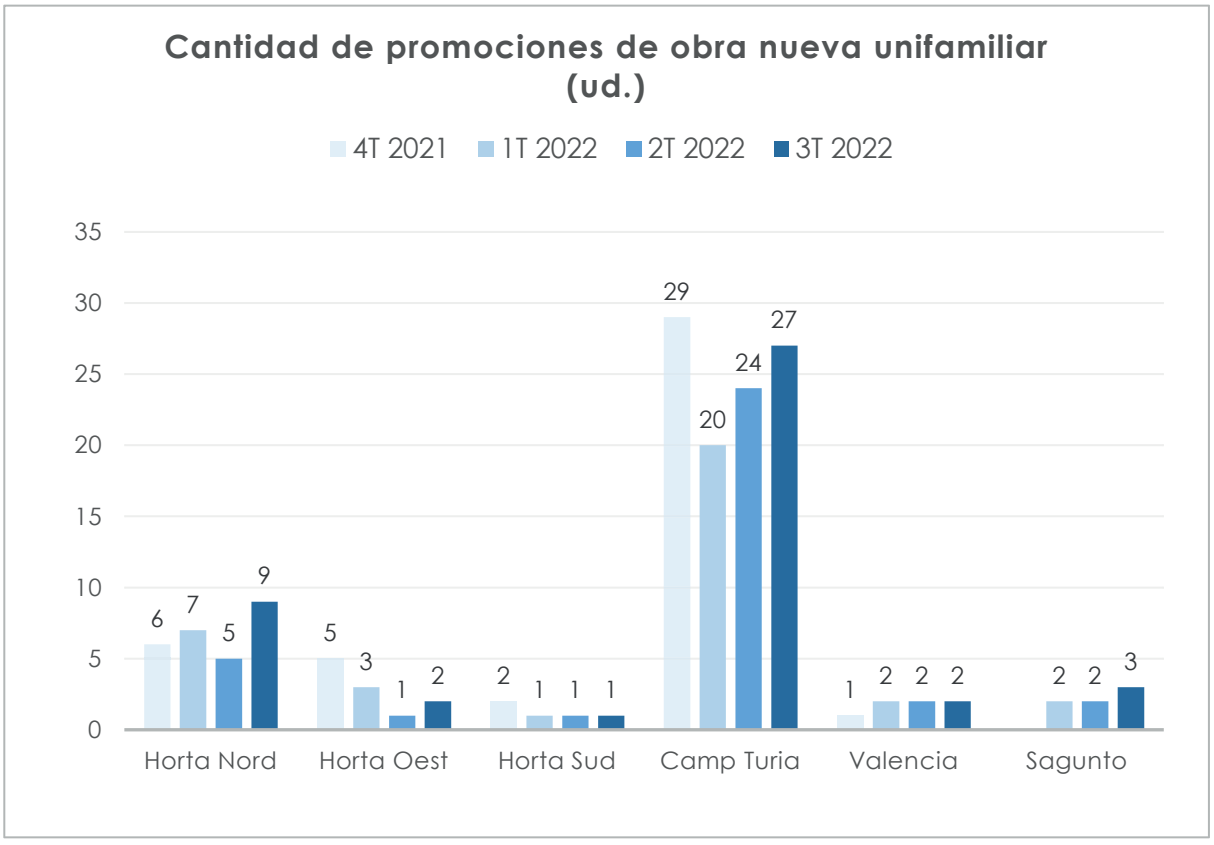


Figura 12. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar, 2º y 3er trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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

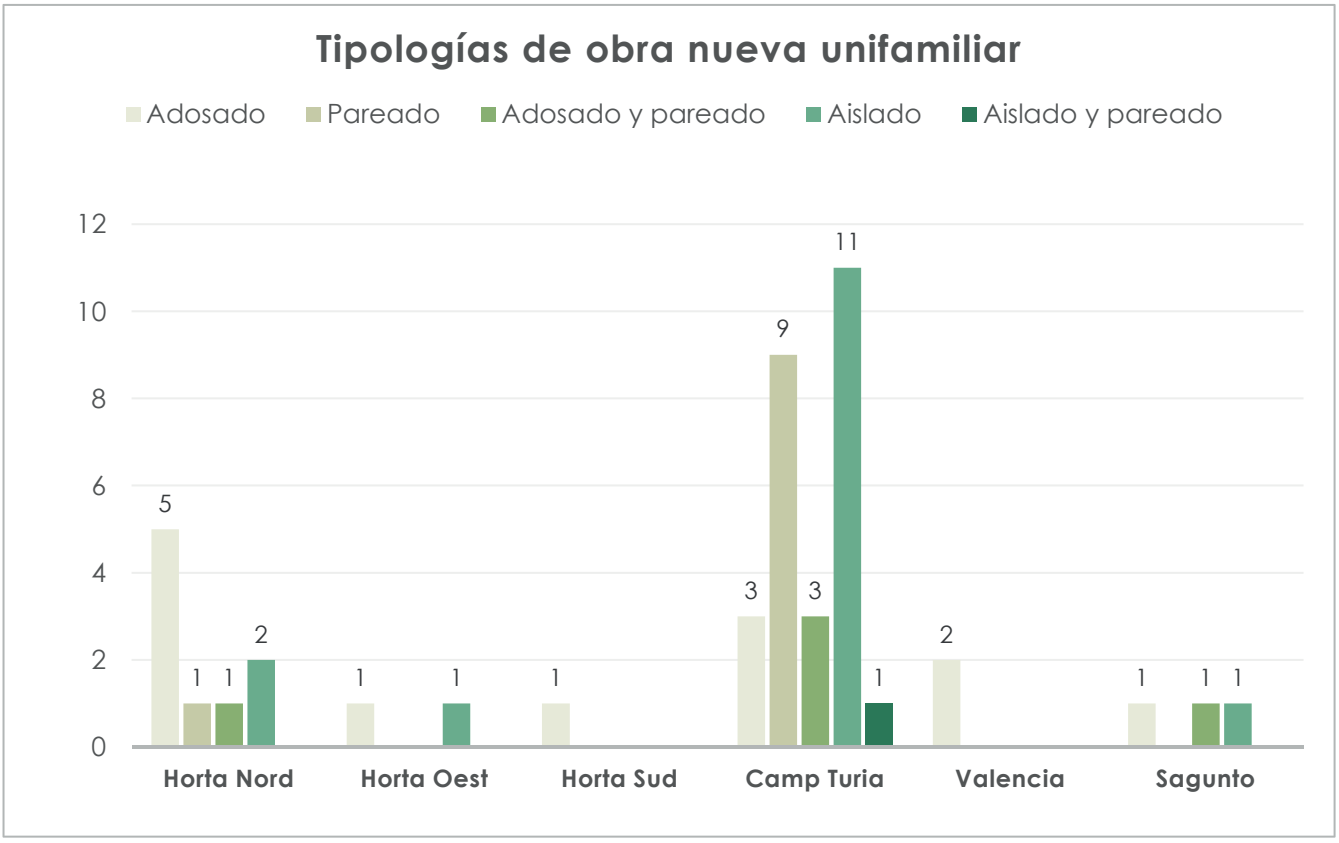


Figura 13. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 3er trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

La figura 13 muestra que en los municipios del Camp de Turia se encuentra la mayor variedad de tipologías, sobresaliendo en cantidad las tipologías de vivienda familiar aislada y la de pareados.

En la Horta Nord, se encuentran la tipología de adosado, pareado, adosados y pareados, así como aislados, predominando los adosados.

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 14.

La ciudad de Valencia continúa registrando el valor más alto con un precio medio de 3,790 €/m2 no mostrando variaciones de precios ni de número de testigos con respecto al Informe 2T 2022.

Los municipios del Camp de Turia estudiados registran también un incremento del 9% del valor medio de la vivienda unifamiliar comparado con el trimestre anterior, situándose en de 2,232 €/m2.

De igual manera ocurre en la Horta Nord, donde el incremento de precios registrado es de un 10% alcanzándose valores de 1,790 €/m2 , aun así es la comarca donde se localizan los precios medios de unifamiliares más bajos.

Por el contrario, en los precios medios de la Horta Oest se observa una disminución del 14%, situándose en 2.476 €/m2. Esta bajada de precios puede estar relacionada con un aumento del 300% de los testigos a la venta, por lo que anteriormente el precio medio pudo haber distorsionado el precio medio de la vivienda unifamiliar.

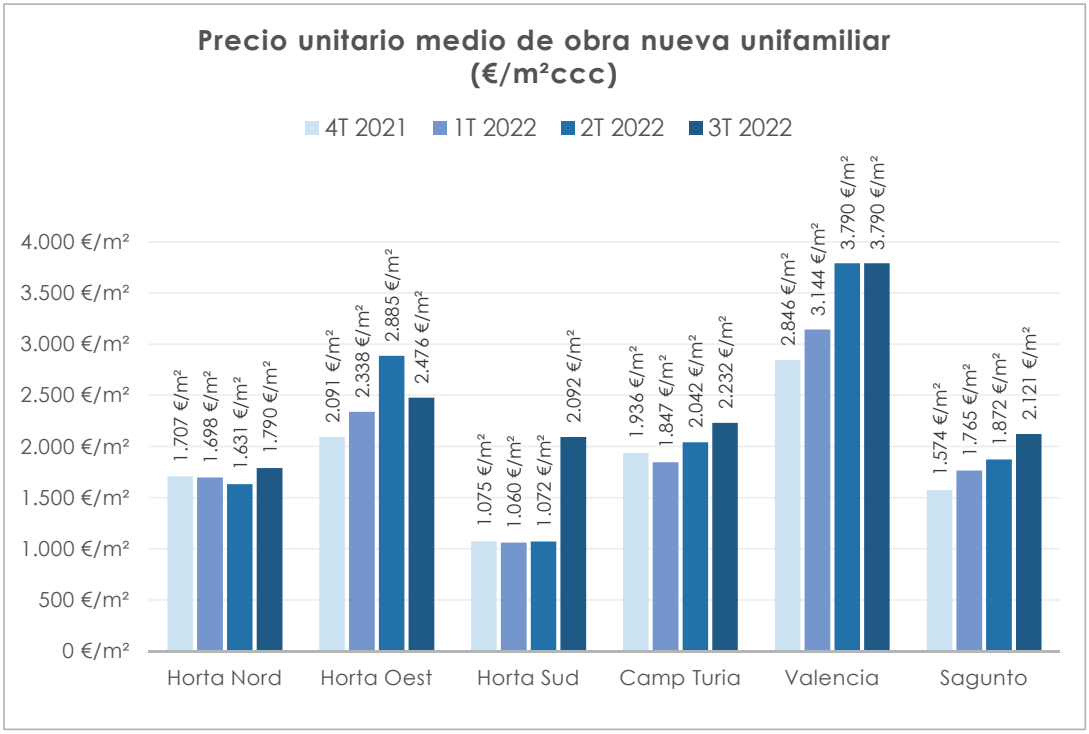


Figura 14. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, 2º y 3er trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

De forma similar ocurre en la Horta Sud, donde el precio medio ha aumentado un 95% respecto al último trimestre con valores de 2,092 €/m2. En este caso los testigos a la venta se incrementaron en un 200%.

En el municipio de Sagunto se observa un incremento del precio medio de la vivienda unifamiliar del 13%, alcanzando valores de 2,121 €/m2.

En cuanto a los testigos de la obra nueva unifamiliar, comentábamos anteriormente que los datos más relevantes desde el punto de vista porcentual se registraban en las Hortas Oest y Sud.

Sin embargo, continúan siendo los municipios del Camp de Turia los que cuentan con la mayor cantidad de testigos, aún así se registra una bajada del 33% denotando un alto volumen de ventas en este último trimestre.

En la Horta Nord se registra un aumento del 59% en el número de testigos a la venta.

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.

Los municipios del Camp de Turia, que es donde se registran más promociones unifamiliares de obra nueva, predomina la tipología de 4 habitaciones.

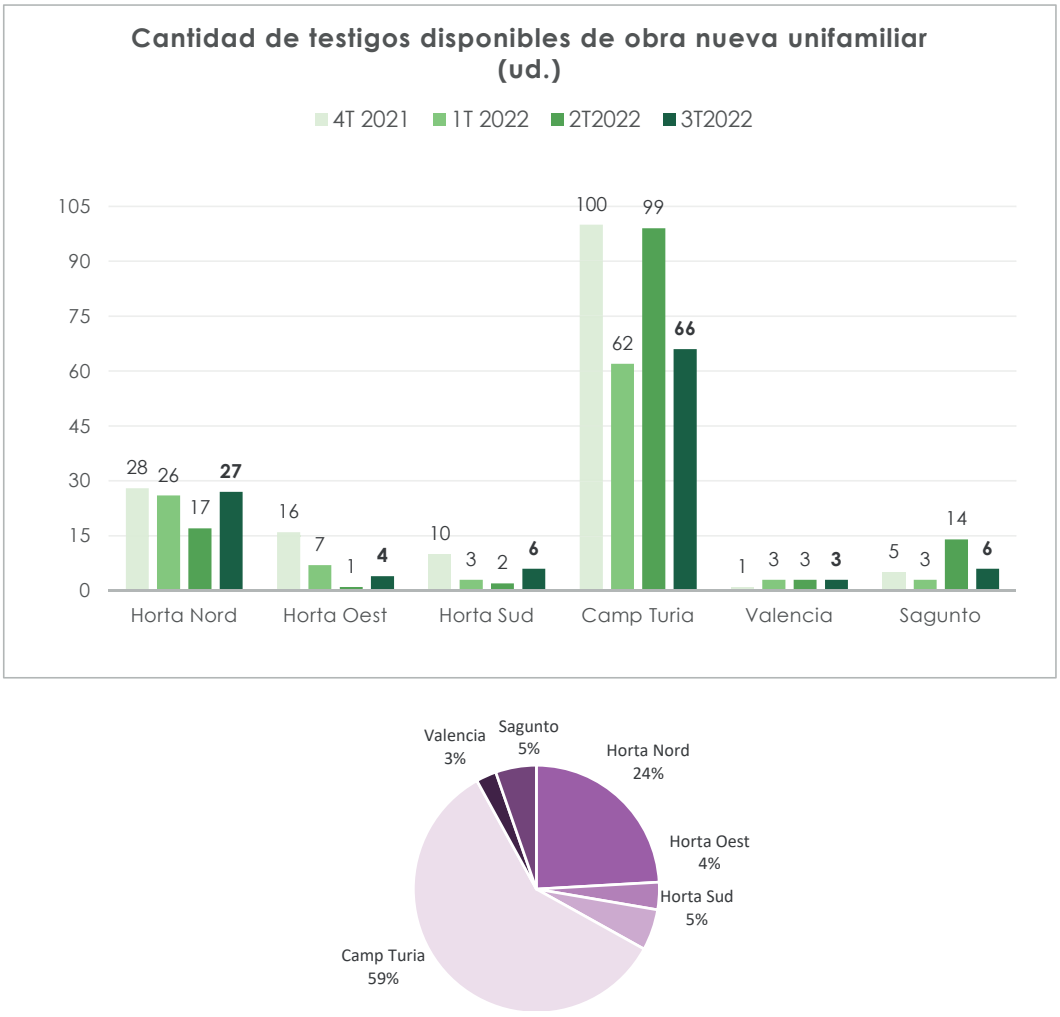


Figura 15. Cantidad de testigos disponibles de obra nueva unifamiliar, 2º y 3er trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

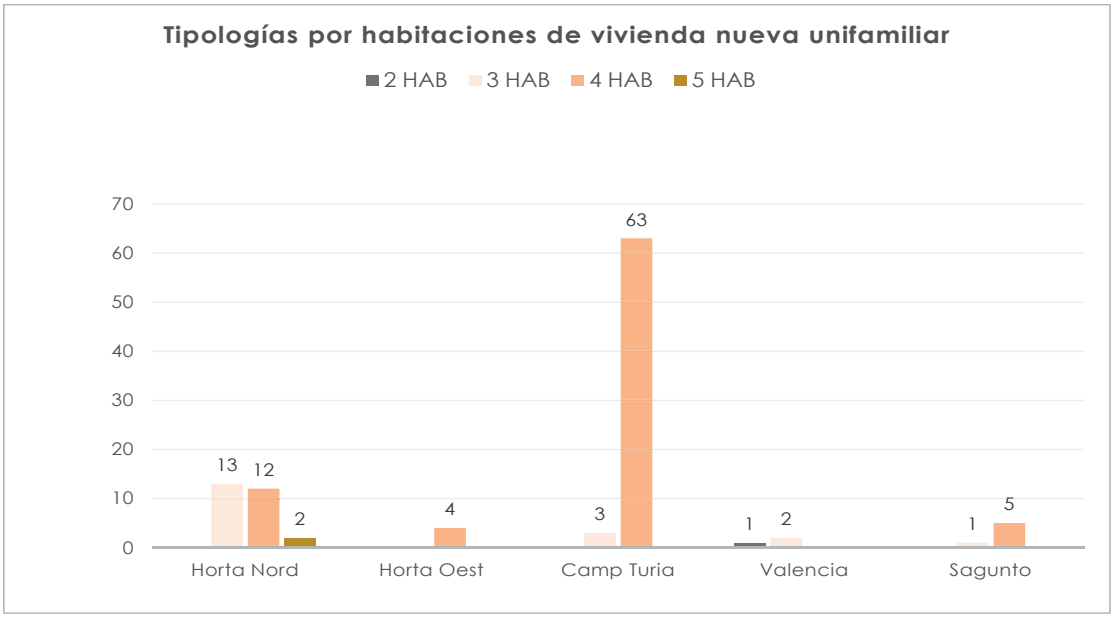


Figura 16. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 3er trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

VIVIENDEA

edicover
EMPRESA CONSTRUCTORA

VIRAJE

APROVA
Promotoras de
Valencia

doyou
comunicación
reputación
asuntos públicos

WHITE
INVESTING

HUB
DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA

URBANIA
DEVELOPER

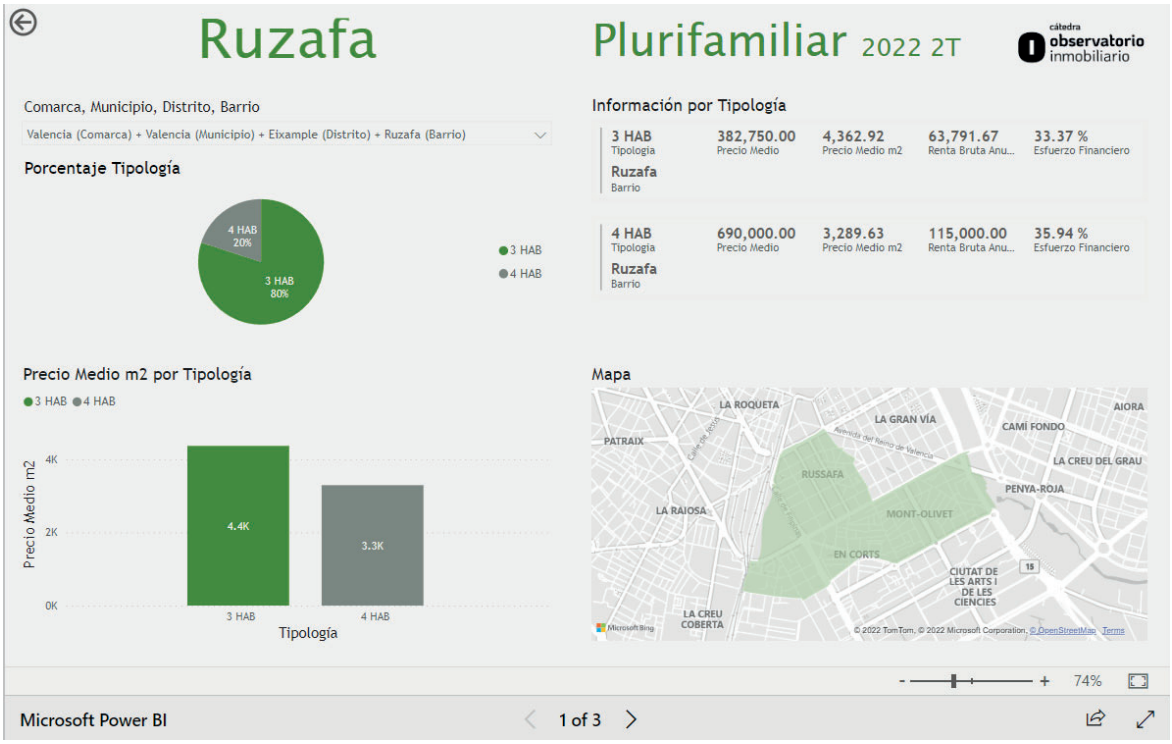
CAATIE VALENCIA

VISUALIZADOR PERSONALIZABLE DE DATOS EN TIEMPO REAL

En esta edición y siguiendo con los criterios fundacionales y objetivo de la Cátedra, presentamos el visualizador de datos que está operativo posterior al lanzamiento del InformeT 2022 en la página web del Observatorio de la Vivienda UPV.

El visualizador muestra al usuario los datos tomados para la realización de este informe de los que disponemos en la Cátedra Observatorio de la Vivienda de manera personalizable y en tiempo real. Cada usuario podrá seleccionar y filtrar aquellos datos que le sean de interés y el visualizador arrojará los resultados seleccionados con la información de tipologías, precio medio m2, renta bruta anual y esfuerzo financiero junto con la geolocalización de los datos seleccionados.

https://observa.webs.upv.es/vivo/



Modelo del visualizador de datos (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN

cátedra observatorio vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

3er trimestre 2022 VALENCIA ESPAÑA

Nº 15 OCTUBRE 2022

Análisis demanda de obra nueva

Análisis oferta de obra nueva edificios plurifamiliares

Análisis oferta de obra nueva vivienda unifamiliar

viviendea · edicover EMPRESA CONSTRUCTORA · VIRAJE · doyou · APROVA Promotoras de Valencia · WHITE INVESTING · HUB DE INVERSIÓN INMOBILIARIA · URBANIA DEVELOPER · CAATIE VALENCIA