UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN

cátedra observatorio vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

4º trimestre 2022 VALENCIA ESPAÑA

Nº 16 Diciembre 2022

Análisis demanda de obra nueva

Análisis oferta de obra nueva edificios plurifamiliares

Análisis oferta de obra nueva vivienda unifamiliar

Análisis oferta de alquiler

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

viviendea

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

Info@viviendea.com

www.viviendea.com

EDITORIAL

Desde hace años, casi desde que se atisbó la recuperación del sector inmobiliario, allá por 2015, se está dando de manera sistemática una cobertura informativa de la realidad y su posible evolución asombrosamente catastrofista. Es algo desconocido en cualquier otro sector; los mensajes que llegan a la opinión pública son abrumadoramente negativos y admonitorios de la llegada de un nuevo Armagedón inmobiliario. Y ahí estamos, pese a que la tozuda realidad deja en evidencia esta falsedad día tras día.

Por centrarnos en los años en que la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de Valencia elabora informes trimestrales -desde el año 2019-, los gurús han insistido en la inminente caída de precios. A cada presentación de resultados de nuestros informes, y llevamos 16, debíamos justificar doblemente las conclusiones, pues eran (y son) legión los que anticipaban -desde hace más de cuatro años, insistimos- el desplome del sector. No importa si se manejan datos con rigor o simplemente se intuye lo que podría ocurrir, no se diferencian ni las fuentes ni los razonamientos.

Hoy, casi cinco años después de nuestros primeros estudios, es incontestable quién estaba anticipando de manera más realista la evolución del sector; en la página 7 de este informe 4T2022 viene recogida la evolución del precio de la vivienda de obra nueva en Valencia desde 2019, una muestra clara y contundente de la fiabilidad de los augures del apocalipsis.

Y es que la realidad es mucho más compleja y rara vez se "adivina" lo que va a ocurrir. Como mucho, si se analizan muchos datos y de manera transversal, podremos anticipar escenarios posibles. La complicación viene dada, además, por las constantes adaptaciones al medio que cualquier sector realiza y que difícilmente son predecibles.

Así, la apuesta por aumentar el parque de viviendas en alquiler de las compañías participadas por grandes fondos, family office o pequeños inversores, condicionó

la evolución de las viviendas de obra nueva disponibles, pues gran parte de la actividad inmobiliaria se focalizó en la renta y no en la venta. Si a esto se añade el acusadísimo déficit de suelo urbano disponible en algunas de las grandes ciudades, muy significativo en el caso de Valencia, el resultado es que la oferta ha sufrido una contracción sin precedentes (se observa en la misma gráfica mencionada).

Repasando las notas para este informe, volví a leer una notica de 2019 diciendo que España no tenía demanda para 150.000 viviendas anuales. Una más. Curiosamente, lo que nadie discute cuatro años después (...) es que la demanda no ha parado de crecer y está reubicándose como buenamente puede. Dado que el desequilibro entre la escasa oferta y la gran demanda es considerable, parte de los compradores deciden acudir al mercado de vivienda usada, lo que ha producido el crecimiento de ese mercado.

Pero, además, los altos precios de alquiler (por encima de la cuota hipotecaria para una casa nueva en todos los barrios de la ciudad de Valencia) han hecho que parte de la oferta de vivienda usada pase a alquiler, lo que reduce, asimismo, la oferta de aquella.

Y en el alquiler, que también se analiza en este informe, constatamos una brusca disminución de testigos, con una estabilización de los precios, pero situados en máximos históricos.

Por todo ello, estimamos que los tres productos, vivienda de obra nueva, vivienda usada y vivienda en alquiler están en un momento crítico, con sobre demanda y escasez de producto. Es previsible que la vivienda usada sea la que ajuste su crecimiento antes que el resto, debido a la coyuntura de subida de tipos de interés, inflación y bajos salarios.

Con relación a la vivienda de obra nueva, se percibe una profesionalización del sector, con movimientos de anticipación al mercado -como la retirada de producto ante la subida de costes de la construcción, su ajuste y posterior puesta en venta que detallamos en el informe-, y la previsión para el próximo año sigue mostrando un crecimiento sostenido de los precios, dado el desequilibrio oferta-demanda actual.

Este año 2022 ha sido excepcional desde el punto de vista inmobiliario, con un aumento del 26% en el precio de la vivienda de obra nueva. Lo que a nadie se le escapa es que ningún sector puede crecer de este modo de manera indefinida, no hay más que ver la pendiente de la gráfica. Lo que los datos nos avanzan es una clara moderación en esa pendiente. Y, de nuevo, volveremos a leer titulares diciendo que el sector se desploma, pues todo lo que no sea crecer más que el trimestre anterior se tildará como negativo.

Ayudas al acceso de la vivienda por las Instituciones Públicas

Creemos oportuno volver a solicitar a nuestras instituciones que aborden las ayudas para el acceso a la vivienda; y no solo a la primera vivienda, pues hasta hace unos trimestres el colectivo menor de 35 años era el que más complicado tenía acceder a una vivienda digna, pero ahora es transgeneracional ante la inexistencia de una oferta suficiente de vivienda protegida en compra o en alquiler.

Son necesarias políticas que garanticen el acceso, mediante ayudas directas, garantías para las cantidades de entrada a la compra y no financiadas, una colaboración público-privado eficaz y sostenible que haga viable el desarrollo de promociones destinadas a estas

tipologías, gestión eficaz en el desarrollo de urbanístico; sin estas acciones, corremos el riesgo de entrar en una situación de emergencia habitacional para una parte relevante de la población que no puede, ya no comprar una vivienda, sino siquiera alquilar una completa, debiendo compartirla varias familias.

Fiabilidad en la predicción

Finalmente, queremos volver a poner la atención en la calidad de la información publicada. Como se ha mencionado, resultan clamorosos los erróneos pronósticos que se han venido publicando estos años sin rigor alguno; en contraposición, en la página 9 podemos apreciar como la predicción realizada intertrimestralmente por la Cátedra se ajusta sensiblemente a la realidad de los precios, una vez llegadas las fechas en las que comparar predicción y realidad.

Entendemos que se ha perfilado una metodología robusta, cuya predicción termina alineada con la realidad. Ello nos anima a seguir depurando nuestros modelos, y a seguir trabajando para aportar el rigor que merece este apasionante sector, aportando ciencia para combatir superstición.

Fernando Cos-Gayón López

Director
CÁTEDRA OBSERVATORIO
VIVIENDA UPV

cátedra observatorio vivienda

INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 16 - Cuarto Trimestre 2022

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

Observatorio de la vivienda

Fernando Cos-Gayón López Director de la Cátedra

Ángel Martín Furones Científico de datos de la Cátedra

Igor Fernández Plazaola Científico de datos de la Cátedra

Kaliane Bauzá Reynaldo Investigación y análisis de datos

Laura Lillo Collado Investigación y análisis de datos

Noelia Maicas Beltrán Investigación y análisis de datos

Carlos García Platero Investigación y análisis de datos

Sergio Almarcha Delgado Investigación y análisis de datos

VIVO Visor de Informació 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.
Diciembre de 2022. Valencia, España.

SUMARIO

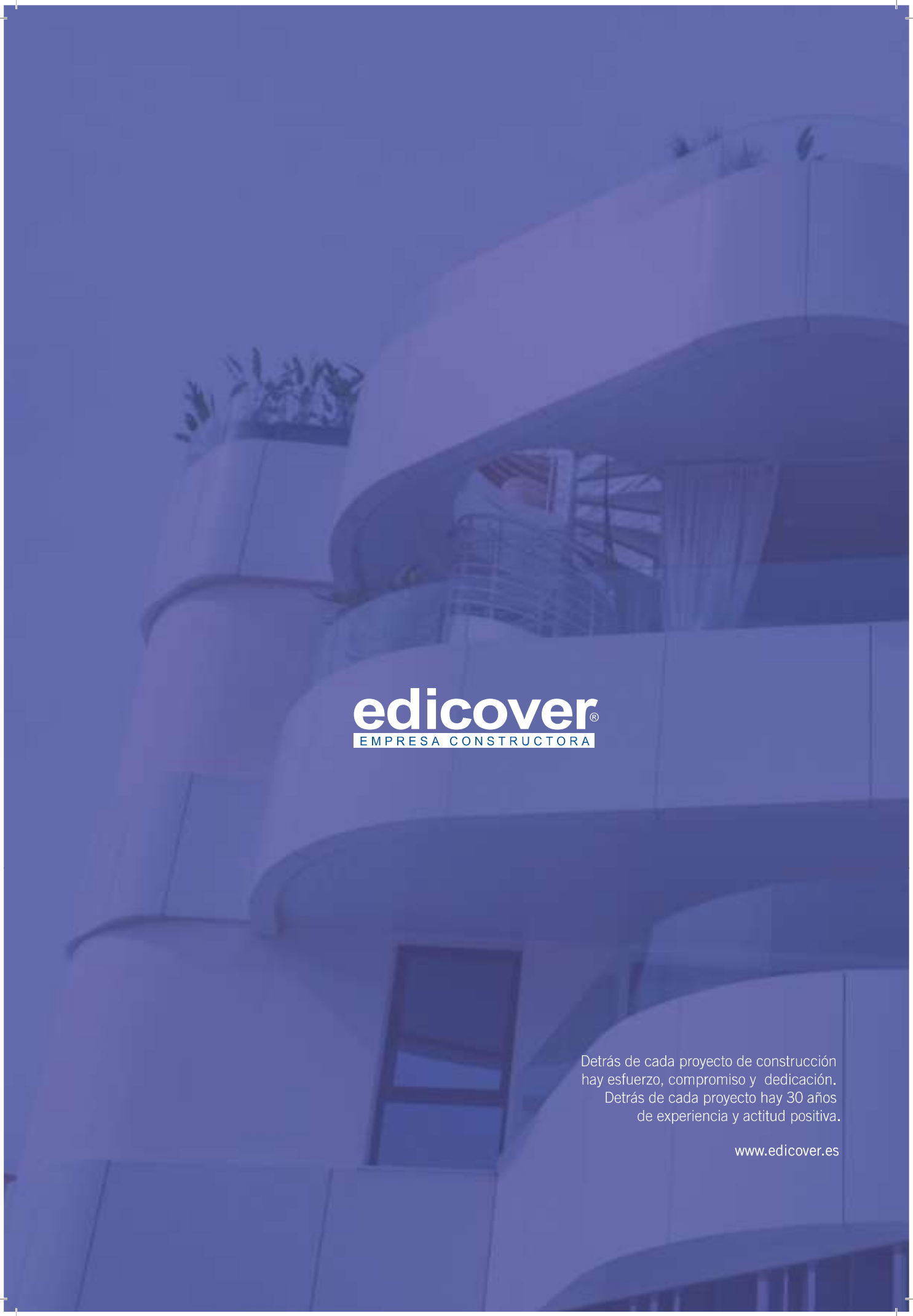
1 Editorial

7 Análisis de la demanda de obra nueva en edificios plurifamiliares
ÁNGEL MARTÍN

10 Análisis de la oferta obra nueva en edificios plurifamiliares

27 Análisis de la oferta obra nueva en la vivienda unifamiliar

32 Análisis del alquiler residencial



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 (cuarto trimestre de 2022 -4T2022-) 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 cuarto 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 (a pesar del ligero repunte en los últimos dos), 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.

Simplemente como dato, en la Figura 1 se pude ver que el precio de la vivienda en el cuarto trimestre del 2022 ha subido más de un 50% (más de 1,000 €) respecto al mismo trimestre de hace únicamente dos años.

Debido a todo esto que se ha explicado, desde el Observatorio de la Vivienda UPV se considera que la mejor predicción que se puede 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

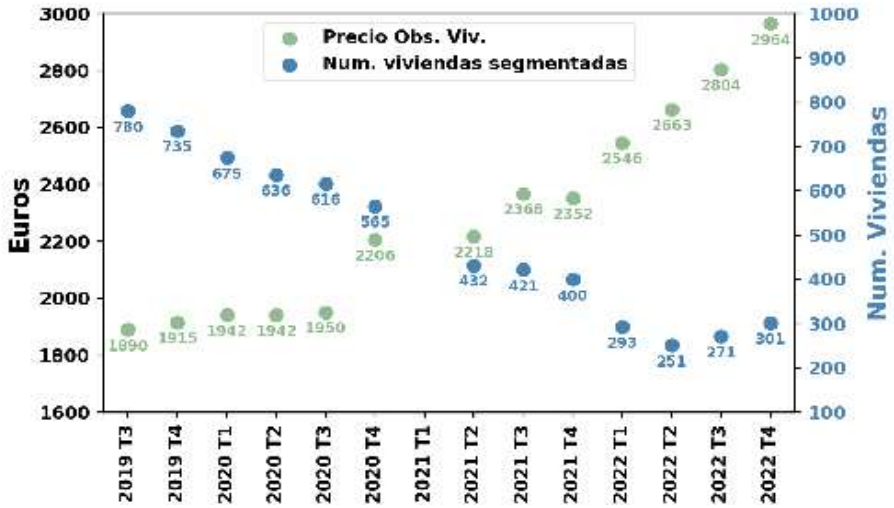


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

de los datos del conjunto entrenamiento.

La predicción (extrapolación) para los siguientes cuatro trimestres (los cuatro primeros del año 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 la Vivienda Protegida, los áticos y los pisos en planta baja.

La figura 3 muestra únicamente la predicción (extrapolación) en una gráfica de barras. Se puede observar un ligero aumento de la oferta en este trimestre lo cual hace que sea el segundo trimestre consecutivo de subida.

A pesar de esto, el precio de la vivienda ha seguido aumentando, siguiendo la tendencia mostrada en 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.

La información que venimos recogiendo desde el Observatorio de la Vivienda a lo largo de todos estos trimestres, así como las predicciones efectuadas, se pueden resumir en la figura 4. Cada informe realizado hace la predicción del porcentaje de variación del precio para los cuatro trimestres siguientes, excepto los dos primeros trimestres del año 2020 donde se decidió no efectuar predicción ya que los efectos de la pandemia sugerían que era lo más lógico. Así, contamos con varios valores de predicción para cada trimestre procedentes de los diferentes informes efectuados, si hacemos la media obtendremos la predicción media para cada trimestre.

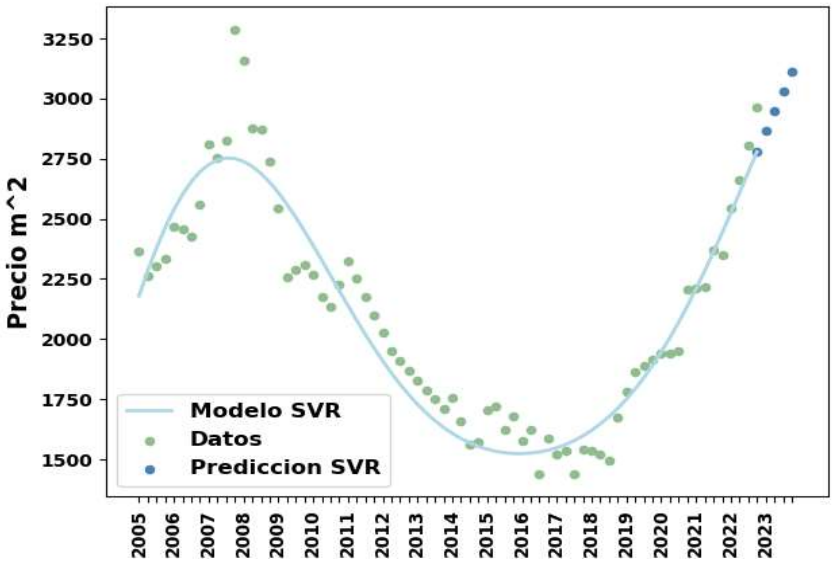


Figura 2. Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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 la figura 4 se puede observar el valor del precio de la vivienda según los datos recogidos por el Observatorio (valor real), el valor de predicción del precio obtenido a partir del valor real del trimestre anterior aplicando la predicción media para el trimestre de predicción y el valor del precio obtenido a partir de aplicar los valores medios de predicción (predicción acumulada) al valor inicial real del precio de la vivienda del tercer trimestre del 2019.

Como se aprecia, la predicción inter-trimestral se aproxima bastante al valor real de precio; la predicción acumulada presenta una pendiente similar a la del precio real, pero al ser la de la predicción acumulada más pequeña, el valor se va alejando cada vez más del valor real, un ejemplo de esto es que para los cuatro trimestres del año 2022 el valor medio inter-trimestral de la predicción se sitúa alrededor del 3%, mientras que el aumento real ha sido de un 6%.

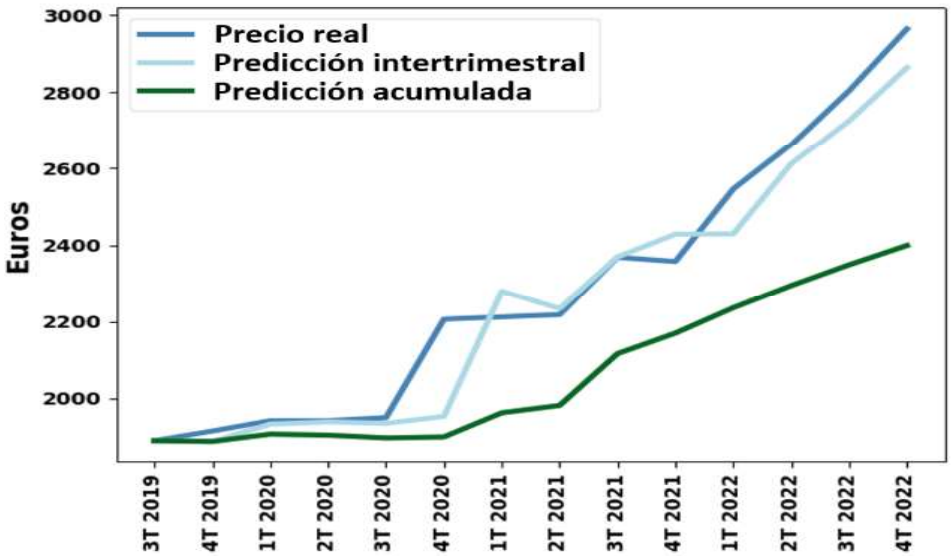


Figura 4. Valores del precio de la vivienda obtenidos en el Observatorio de la Vivienda (precio real) y valores de precio obtenidos a partir de la predicción media de cada trimestre y de la predicción media acumulada de cada trimestre (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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 4º trimestre del año 2022, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el del 4º trimestre del año 2021 y el del 3er 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 de manera más detallada 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 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 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 de edificios plurifamiliares de la **ciudad de Valencia** a través de la figura 5, se observa un **aumento del precio unitario medio de la vivienda del 26% con respecto a los datos del Informe 4T 2021** realizado en el mismo período del año pasado. Con respecto al último trimestre registrado en el Informe 3T 2022, el **aumento es aproximadamente de un 6%**.

En el área metropolitana se observa que el precio unitario medio de la vivienda con respecto al Informe 4T 2021 **también aumenta, en la Horta Nord ha subido en un 49%, en la Horta Oest un 20% y en la Horta Sud ha aumentado hasta un 43%.**

En esta área, **comparando el precio unitario medio de la vivienda con el Informe 3T 2022, en la Horta Nord se observa un incremento del 17% y sin embargo se observa una disminución del 3% en la Horta Sud. En la Horta Oest no hay variación significativa.**

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.*

Por otra parte, en el análisis realizado en el municipio de Sagunto, se observa que desde que se registran datos en el período del Informe 4T 2021 hasta la fecha, **el precio unitario medio de la vivienda en Sagunto se ha incrementado en un 12%.**

Con respecto al Informe 3T 2022, en este municipio no existen variaciones en el precio.

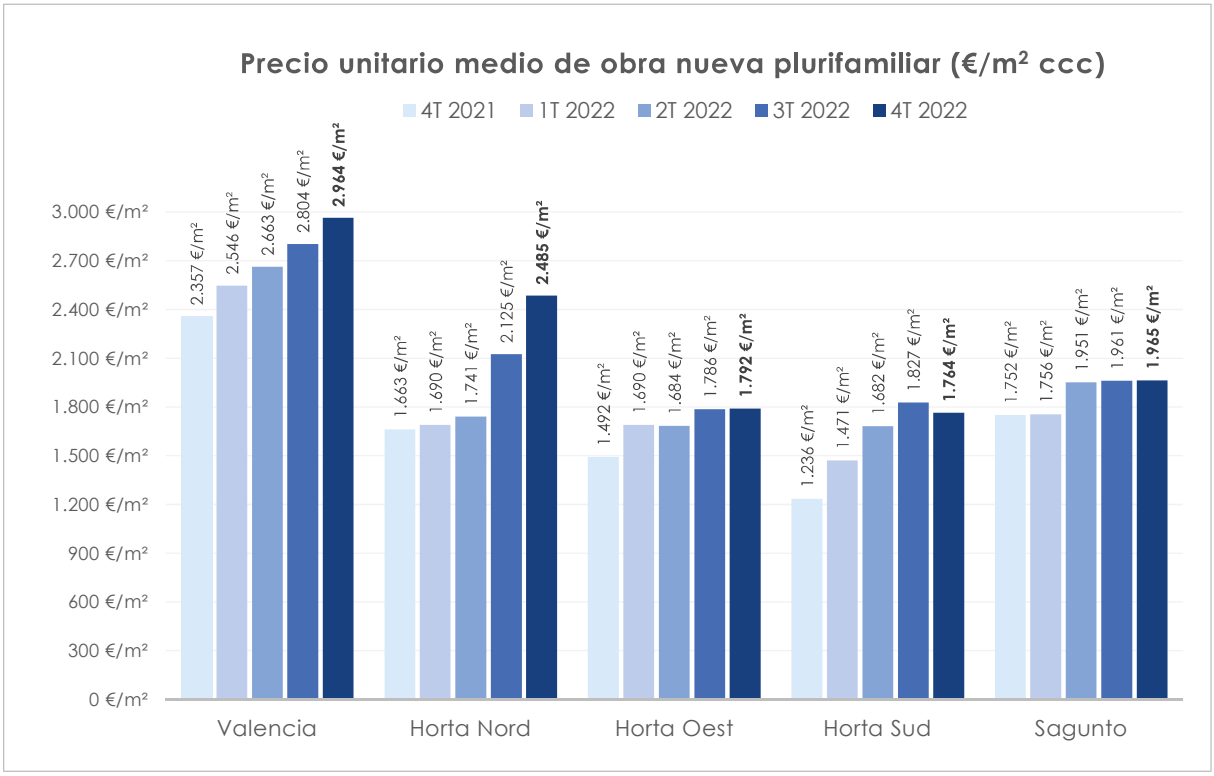


Figura 5. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construído con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y Sagunto y los municipios para las Hortas. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

En la figura 6 se refleja el precio unitario medio de la vivienda de obra nueva plurifamiliar por distritos en la ciudad de Valencia, destacándose L´Eixample con valores por encima de los 4,000 €/m².

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 4T 2021 ha habido una disminución del 21%. Sin embargo, si comparamos con el Informe 3T 2022 se observa un **incremento del 6% en el número de promociones**, localizándose en los distritos de Ciutat Vella, Extramurs, Campanar y Patraix con una nueva promoción en cada uno y en Rascanya y Poblats Maritims 2 promociones en cada uno. En este último las nuevas promociones registradas en oferta están orientadas al alquiler turístico.

Tal como se aprecia en la figura 7, **la cantidad de testigos disponibles en la ciudad de Valencia, en comparación con los datos del Informe 4T 2021, reflejan una disminución del 25% y sin embargo, se incrementan en un 11% con respecto al último Informe 3T 2022 lo que responde al registro de nuevas promociones.**

Aquí también es importante destacar que en la búsqueda de información, se

observó que algunas promociones que habían sido retiradas de la venta al inicio del año, han reaparecido nuevamente con nuevos testigos y reajustes en sus precios.

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 4T 2021 se aprecia una disminución del 37%, el 52% y el 33% en las Hortas Nord, Oest y Sud, respectivamente. Con respecto al Informe 3T 2022 no se observan variaciones significativas en las comarcas de la Horta Nord y Oest. Sin embargo, se observa un incremento de un 67% en la Horta Sud debido al registro de 4 nuevas promociones.

En correspondencia, **el comportamiento de los testigos a la venta con respecto al Informe 4T 2021 ha disminuido, en la Horta Nord en un 58%, en la Horta Oest en un 45% y en la Horta Sud en un 51%.** En comparación con el último Informe 3T 2022 en el área metropolitana, en la Horta Nord y en la Horta Oest no se registran cambios significativos, sin embargo en la Horta Sud hay un aumento del 67% en los testigos.

En el municipio de Sagunto, los datos observados muestran un crecimiento del 100% en el número de promociones con respecto al Informe 4T 2021, aumentando también el número de testigos en un 108%. En comparación con el Informe 3T 2022 no se registran nuevas promociones y si disminuye en un 17% el número de testigos a la venta.

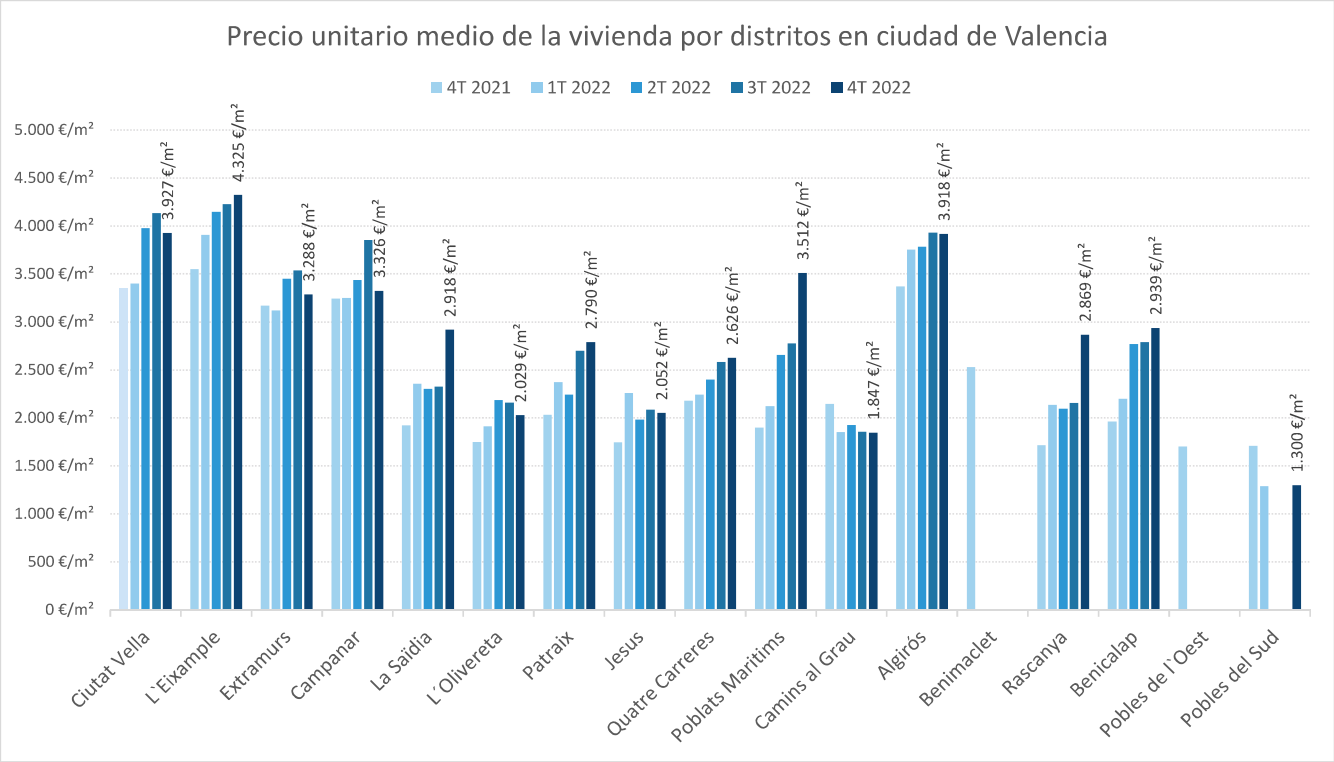
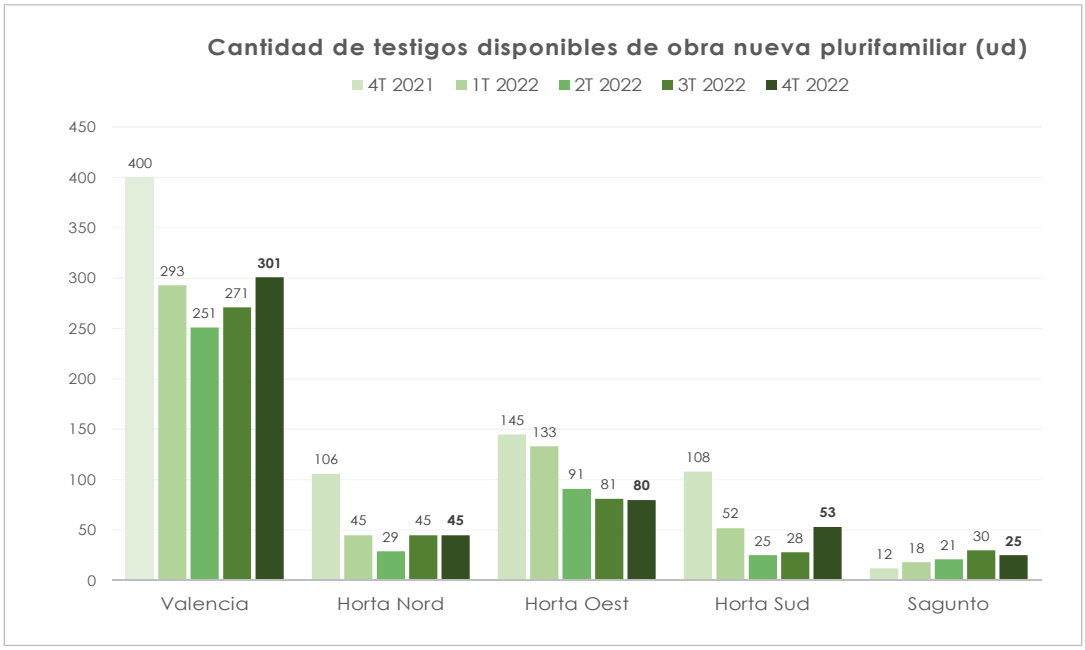


Figura 6. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construído con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)



Cantidad de testigos disponibles de obra nueva plurifamiliar (%)

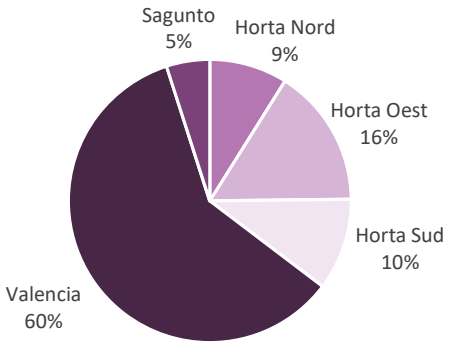
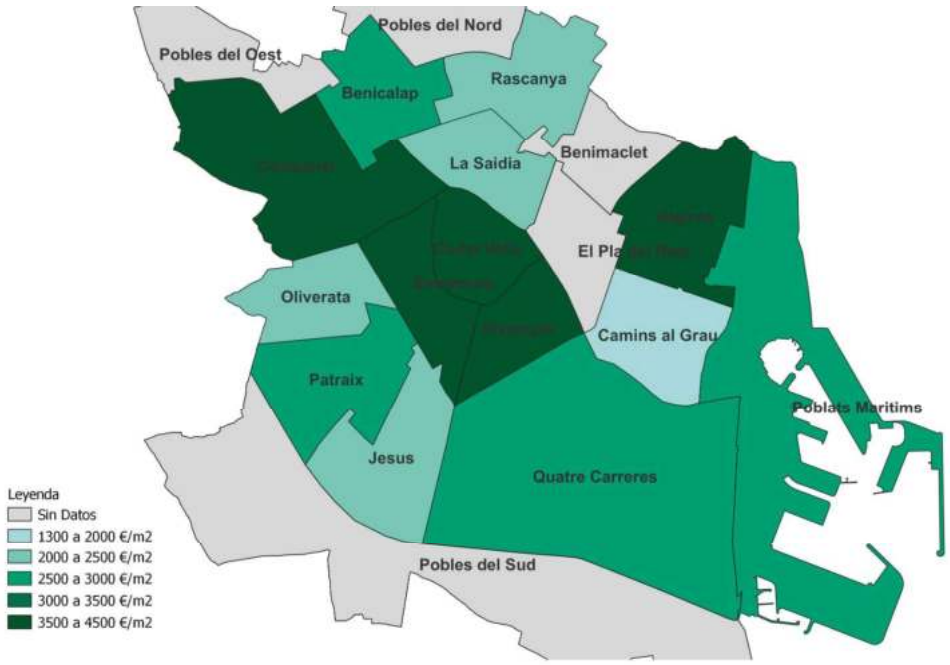


Figura 7. Cantidad de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y Sagunto y los municipios para las Hortas. (Cátedra 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.

3T 2022



4T 2022

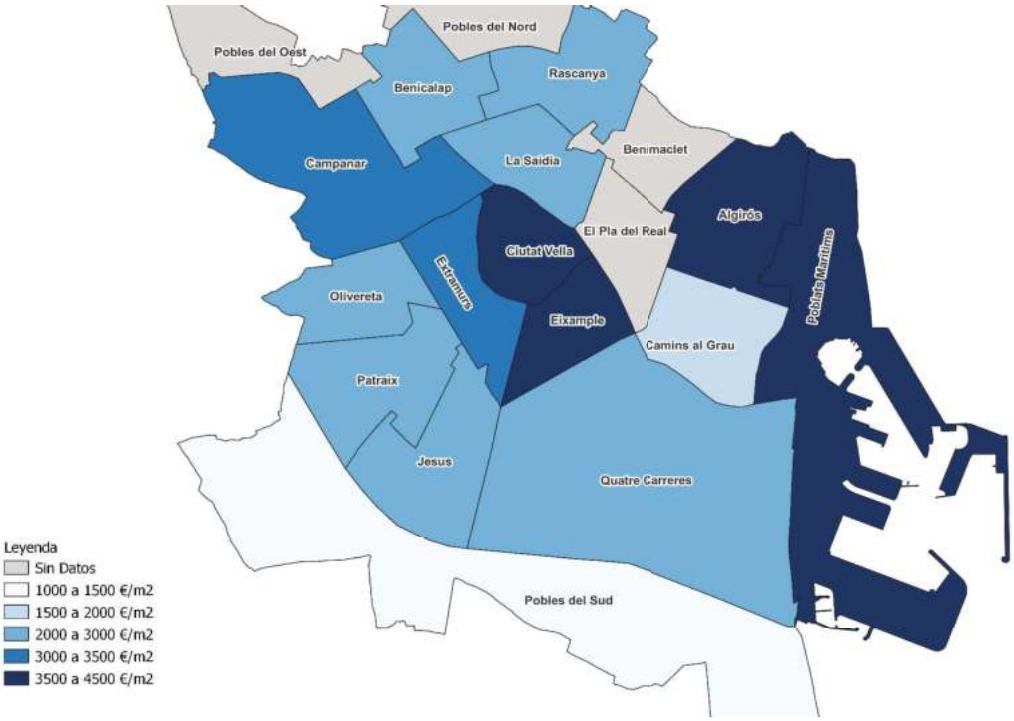


Figura 8. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m^2 por distritos 3er trimestre 2022 y 4º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

A modo 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 4T 2021 y 3T 2022.

1. Ciutat Vella

En este distrito, en comparación con el Informe 4T 2021, el precio unitario medio de la vivienda se ha incrementado en un 17%. Sin embargo, si lo comparamos con los datos del Informe del 3T 2022 se observa una ligera disminución del precio de un 5%, con un valor actual de 3,927 €/m². Aún así continúa siendo de los distritos que más alto precio registra.

En los últimos trimestres analizados, en esta área la cantidad de promociones nuevas ha sido escasa por lo que la cantidad de testigos se mantiene baja, lo que puede estar generando valores medios distorsionados.

Con respecto al Informe 4T 2021, los testigos crecen un 27% y en comparación con el Informe 3T 2022 un 57%, en correspondencia con el comentario anterior, registrándose una nueva promoción en el último trimestre en el barrio de El Carme.

2. L`Eixample

Este distrito ha mantenido en ascenso los precios medios de sus viviendas en el último año y registra los más altos precios en la ciudad de Valencia.

En comparación con el Informe 4T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 22% y respecto al Informe 3T 2022 un 2%, con un valor medio de 4,325 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, han sufrido una disminución del 25% en comparación al Informe 4T 2021 y con respecto al Informe 3T 2022 en un 6%.

3. Extramurs

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 4T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 4%. Sin embargo, en comparación con los datos del Informe 3T 2022 se observa una disminución del 6%, mostrando un valor medio de 3,288 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, en este período se registra un incremento del 39% en comparación con el Informe 4T 2021, con nuevas viviendas en oferta.

De igual manera ocurre respecto al último Informe 3T 2022 en que se observa un incremento considerable del 56% en los testigos lo que responde al registro de una nueva promoción en el barrio de La Petxina.

4. Campanar

En este distrito, en comparación con el Informe 4T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 3%. Sin embargo, en comparación con los datos del Informe 3T 2022 se observa una disminución del 14%. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 3,326 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, se registra un incremento del 29% con respecto al Informe 4T 2021.

En el último trimestre se registró una nueva promoción en el barrio de Campanar, que supone un aumento del 100% de los testigos con respecto al Informe 3T 2022.

5. La Saïdia

En este distrito los valores de precio medio de la vivienda en comparación con el Informe 4T 2021 se incrementaron en un 52%. De igual manera con respecto al último trimestre registrado el Informe 3T 2022 la cifra aumentó un 25%. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2,918 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 4T 2021 se refleja una notable disminución del 60%. Sin embargo, si comparamos con los datos del Informe 3T 2022, hay un incremento del 71%. Estos valores pueden estar distorsionados teniendo en cuenta que en el trimestre anterior los testigos eran pocos y con el registro de una nueva promoción en el barrio de Trinitat la cifra prácticamente se duplicó.

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

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 4T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 16%. Sin embargo, en comparación con los datos de Informe 3T 2022 del último trimestre se observa una ligera disminución del 6%, con un precio medio de las viviendas de de 2.029 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, se registra una disminución del 30% con respecto al Informe 4T 2021. Sin embargo, en comparación con el Informe 3T 2022, se observa un incremento del 8% en la cantidad de testigos.

8. Patraix

En este distrito, en comparación con el Informe 4T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 37%. En comparación con los datos del Informe 3T 2022 el valor medio también aumentó en un 3%. Los valores medios se sitúan en los 2.790 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, se observa una disminución del 28% con respecto al período del Informe 4T 2021. Sin embargo, en comparación con el Informe 3T 2022 existe un incremento del 21%. En este caso, además de registrarse una nueva promoción en el barrio de Safranar, se observó también una promoción que había salido a inicios de 2022 y que se había retirado de la venta hasta este trimestre.

9. Jesús

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 4T 2021, el precio medio de la vivienda

se ha incrementado en un 17%. En comparación con los datos del último Informe 3T 2022 los valores no presentan variación significativa disminuyendo un 2%, con un precio medio de 2.052 €/m².

Los testigos en venta, en comparación con el Informe 4T 2021 reflejan un incremento del 67%, y si lo comparamos con los datos del Informe 3T 2022 estos disminuyen hasta un 23%.

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 casi la tercera parte respecto al total de la oferta.

En el análisis del precio medio de la vivienda, en comparación con el Informe 4T 2021, el valor se ha incrementado en un 20% y en comparación con el último Informe 3T 2022 también se observa un ligero incremento del 2%. Los valores medios se encuentran por los 2.626 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el período 4T 2021 se refleja una disminución del 19%. Si lo comparamos con los datos del Informe 3T 2022 observamos que también disminuye hasta un 6%.

11. Poblats Maritims

En este distrito se observan significativas variaciones en el precio medio de la vivienda en ambos períodos.

En comparación con el Informe 4T 2021, el valor medio se incrementó en un 85%. En comparación con los datos del Informe 3T 2022 también hay un incremento del 26%, con un precio medio de 3.512 €/m².

En esta área se registran dos nuevas promociones destinada a alquiler turístico y sus testigos representan casi el 50% del total de la oferta del distrito por lo cual se registra un aumento significativo del precio medio de la vivienda.

Por consiguiente, con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 4T 2021 se observa una disminución del 34%, sin embargo en comparación con los datos del Informe 3T 2022, se observa un incremento del 19%.

12. Camins al Grau

En este distrito continúa manteniéndose discreta la actividad inmobiliaria, lo cual puede darnos valores distorsionados de la realidad. Continua siendo uno de los pocos distritos donde se registra una disminución considerable de los precios.

Comparando con el Informe 4T 2021, en el precio medio de las viviendas se observa una disminución del 14%, y se mantiene sin variación significativa respecto al Informe 3T 2022, con una aproximación a los 1.847 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 4T 2021 se refleja una disminución del 60%, y en comparación con datos del Informe 3T 2022 también disminuye un 33%, lo cual se debe al argumento que dimos anteriormente.

13. Algirós

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 4T 2021, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 16%, y no se observan variaciones significativas en comparación con los datos del Informe 3T 2022. El valor medio de la vivienda continúa siendo de los más altos de la ciudad de Valencia, situándose en los 3.918 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, este distrito continúa teniendo poca oferta. Con respecto al Informe 4T 2021 los testigos han disminuido en 43% y en comparación con el último trimestre también disminuyen un 16%.

14. Benimaclet

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

15. Rascanya

En este distrito de la ciudad, que se había mantenido con un discreto movimiento inmobiliario de obra nueva, se registran dos nuevas promociones en los barrios de Sant Llorenc y Torrefiel.

Respecto a los precios medios de la vivienda, en comparación con el Informe 4T 2021, se observa un incremento del 67% y en comparación con el Informe 3T 2022 un 33%. El precio medio de la vivienda se sitúa en los 2.869 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, se ha incrementado un 9% respecto al período analizado en el Informe 4T 2021, y en un 76% en comparación con el Informe 3T 2022, atendiendo a la oferta que generan las nuevas promociones.

16. Benicalap

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 4T 2021, se observa un incremento del precio medio de la vivienda de un 50% y en comparación con los datos del Informe 3T 2022 el aumento es del 5%. El valor medio se sitúa en los 2.939 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 4T 2021 se refleja un incremento considerable del 93%, y del 43% si lo comparamos con los datos del Informe 3T 2022.

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 3 informes, 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 año. Los precios medios de la vivienda de obra nueva se sitúan en los 1.300 €/m².

Sobre los testigos a la venta, en comparación con los datos del Informe 4T 2021 y del 3T 2022 no hay variaciones considerables.

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

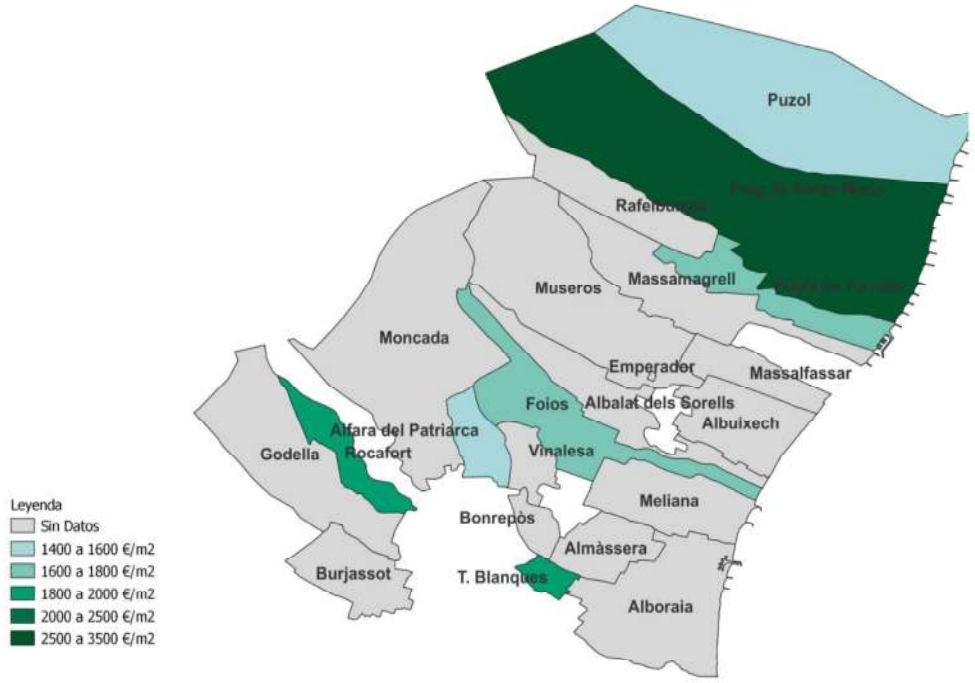
C. Colón 42, 46004 Valencia
www.caatvalencia.es
cipuntal.caatvalencia.es
valencia@caatvalencia.es
96 353 60 00

80 AÑOS 1940 / 2020
Más de 80 años respaldando la calidad de la arquitectura técnica valenciana

Horta Nord

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

3T 2022



4T 2022

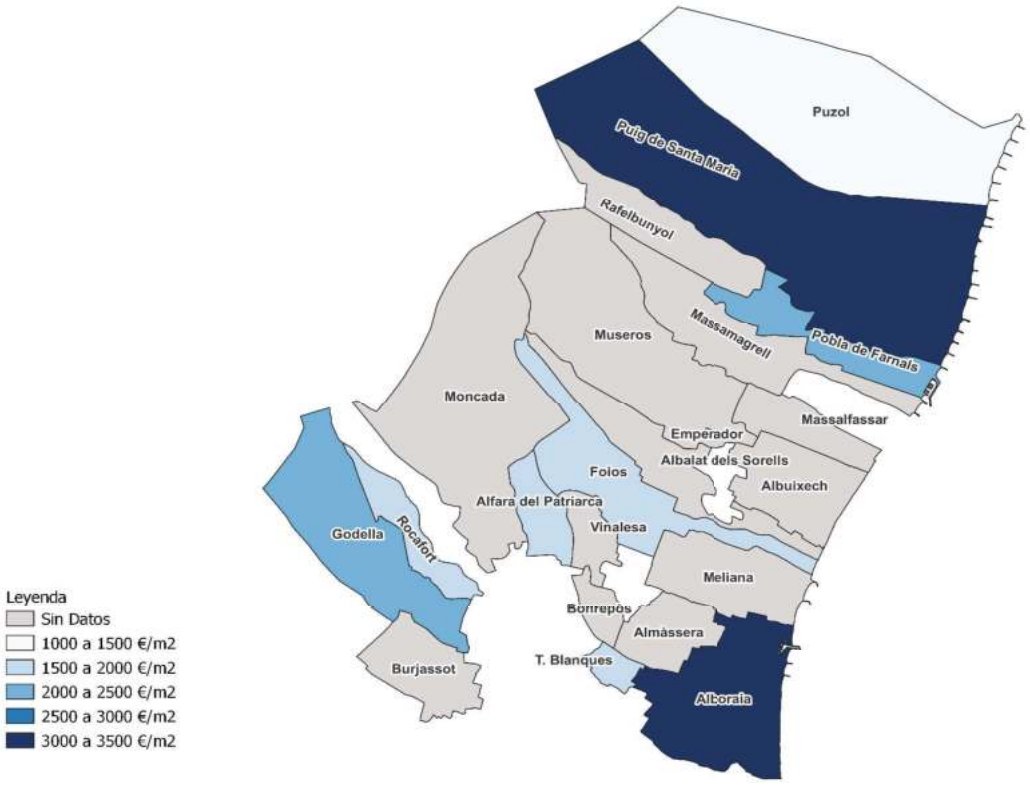


Figura 9. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m^2 por municipios 3er trimestre 2022 y 4º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

En la Horta Nord, en este período, la actividad inmobiliaria de obra nueva se mantiene con pocas variaciones en cuanto a testigos, siendo la que menos cantidad tiene actualmente en las hortas del área metropolitana. Sin embargo, se registra una nueva promoción en el municipio de la Alboraia y se mantiene la oferta inmobiliaria más significativa en los municipios del Puig de Santa María, Foios, Rocafort y Tavernes Blanques.

Los valores medios de viviendas en esta Horta, en comparación al Informe 4T 2021 se incrementan bruscamente en un 49%, y en un 17% con respecto al Informe 3T 2022. En el informe anterior se registraba una promoción a la venta que corresponde a un residencial senior living con servicios especiales incluidos, que tensa los precios. Además, la nueva promoción que se registra es de altas calidades con altos precios. Por lo tanto, el valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.485 €/m², por detrás del precio medio de vivienda en la ciudad de Valencia

En este período, el municipio del Puig de Santa María, que registra la promoción que corresponde a un residencial senior living, cuenta con el mayor número de testigos con un precio medio de viviendas de 3.323 €/m² decreciendo ligeramente un 3% en comparación con los datos del Informe 3T 2022.

El municipio de Rocafort se mantiene con una actividad inmobiliaria estable durante el último año. Respecto al precio medio de la vivienda en comparación con el Informe 4T 2021, aumentó en un 10%, y aumentó también en un 4% en comparación al Informe 3T 2022, situándose en los 1.894 €/m². El número de testigos disminuyó un 13% respecto al Informe 4T 2021, sin embargo, en comparación con el Informe 3T 2022 aumentó un 17%. En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Foios también mantiene una actividad inmobiliaria estable. Los testigos decrecen un 38% con respecto al Informe 4T 2021 y un 17% en comparación con el Informe 3T 2022. El municipio muestra un precio medio de vivienda de 1.724 €/m², aumentando un 26% con respecto al Informe 4T 2021 y sin variación notable respecto al Informe 3T 2022. En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Tavernes Blanques registra un incremento del valor medio del 34% en comparación con el Informe 4T 2021, situándose en los 1.959 €/m², disminuyendo los testigos en un 62% con respecto al Informe 4T 2021.

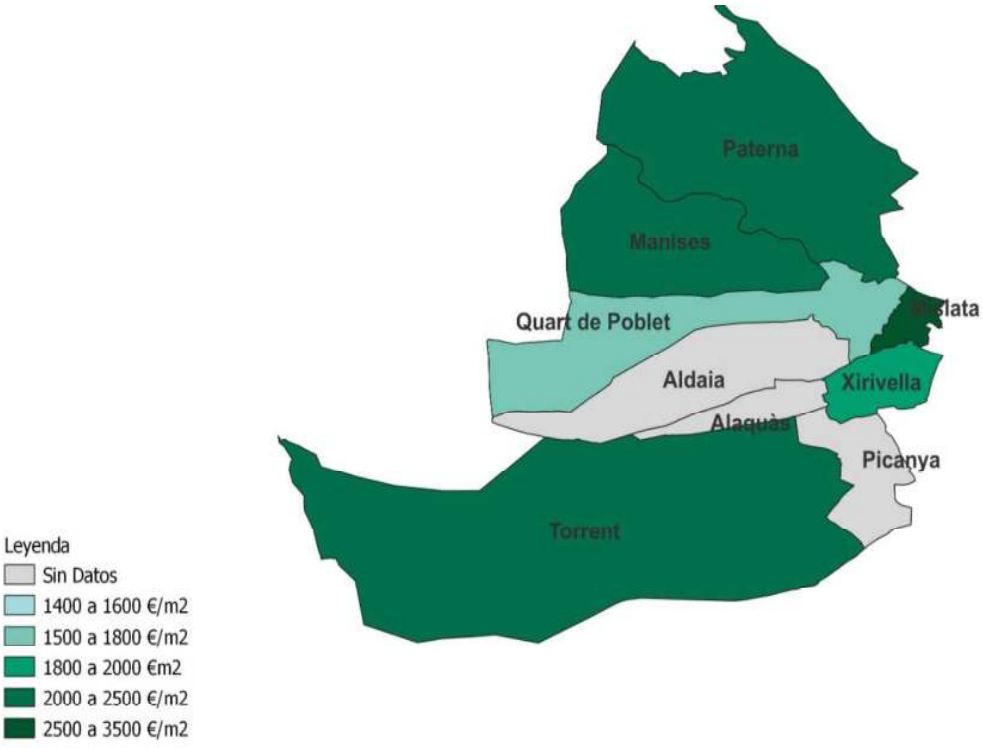
En el resto de los municipios no se han detectado grandes variaciones en cuanto a precios ni cantidad de testigos a la venta.

Como conclusión, la mayor concentración inmobiliaria se ubica en los municipios del Puig de Santa María, Rocafort, Foios, Tavernes Blanques y Alboraia, aunque de forma general en Horta Nord se mantiende sin variación la cantidad de oferta.

Horta Oest

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

3T 2022



4T 2022

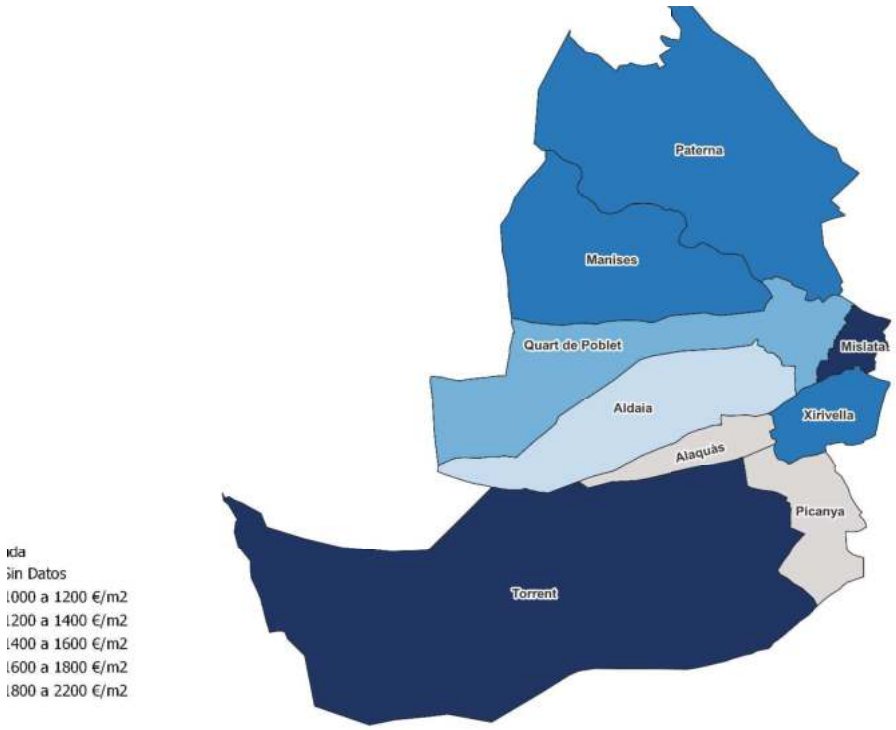


Figura 10. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m^2 por municipios 3er trimestre 2022 y 4º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

La Horta Oest continúa registrando la mayor actividad inmobiliaria entre las hortas del área metropolitana. Los municipios de Paterna, Quart de Poblet, Mislata, Manises y Torrent, mantienen la mayor concentración de promociones y un elevado volumen de viviendas disponibles. Se han identificado 3 nuevas promociones en los municipios de Manises y Torrent.

Sin embargo, respecto al Informe 4T 2021, la cantidad de testigos en esta área ha disminuido en un 45% aunque no se observa variación en comparación con el último Informe 3T 2022. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.792 €/m², habiéndose incrementado en un 20% con respecto al Informe 4T 2021, y manteniéndose sin variaciones significativas en el último trimestre.

El municipio de Paterna continúa posicionado como el de mayor actividad inmobiliaria fundamentalmente en los barrios de Centro Ciudad, El Alborgi y La Cañada. En comparación con el Informe 4T 2021 el valor medio de las viviendas se incrementó en un 22% y un 3% con respecto al Informe 3T 2022, con un valor medio de 1.794 €/m². Respecto a los testigos, se aprecia una disminución del 14% respecto al Informe 4T 2021 y sin variación con respecto al Informe 3T 2022. Predomina la tipología de 3 habitaciones. Como se ha explicado en otros informes, debido a la proximidad entre la Zona Centro de Paterna y el barrio Sant Pau de Campanar, continúa consolidándose este núcleo urbano como una opción competitiva fuera de la ciudad de Valencia con ofertas de viviendas hasta un 45% más económicas.

El municipio de Torrent ha mantenido una discreta actividad inmobiliaria. En comparación con el Informe 4T 2021 el valor medio de las viviendas tuvo un incremento del 29%, y respecto al Informe 3T 2022 la cifra se incrementó igualmente en un 13%, alcanzando el valor de 2.069 €/m. Respecto a los testigos, ha sufrido una disminución del 75% respecto al Informe 4T 2021 y comparado con el Informe 3T 2022 continúa disminuyendo en un 44%. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Mislata baja su actividad inmobiliaria en el período. En cuanto a los testigos, en comparación con el Informe 4T 2021, ha disminuido en un 56% y en un 24% con respecto al Informe 3T 2022. El valor medio de la vivienda se sitúa en 2.131 €/m² habiéndose incrementado los precios en un 24% en comparación con el Informe 4T 2021 y un 4% en comparación al Informe 3T 2022. Este municipio, al igual que el de Paterna, se encuentra en expansión por su proximidad y comunicación con la ciudad de Valencia, convirtiéndose en una buena opción para unidades familiares. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Quart de Poblet no presenta variaciones significativas ni en precios ni en número de testigos, con un valor medio de su vivienda de 1,490 €/m².

En el municipio de Manises el valor medio de las viviendas se sitúa en 1.658 €/m², manteniendo discretas variaciones en cuanto a precio medio en ambos períodos. En esta Horta se registra actividad inmobiliaria considerable habiendo incrementado sus testigos en un 229% respecto al Informe 4T 2021, lo cual se justifica a partir del lanzamiento de una nueva promoción y atendiendo a la escasa oferta en el período inicial. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

A modo de resumen, esta comarca continúa registrando 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.

VIRAJE

ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA

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

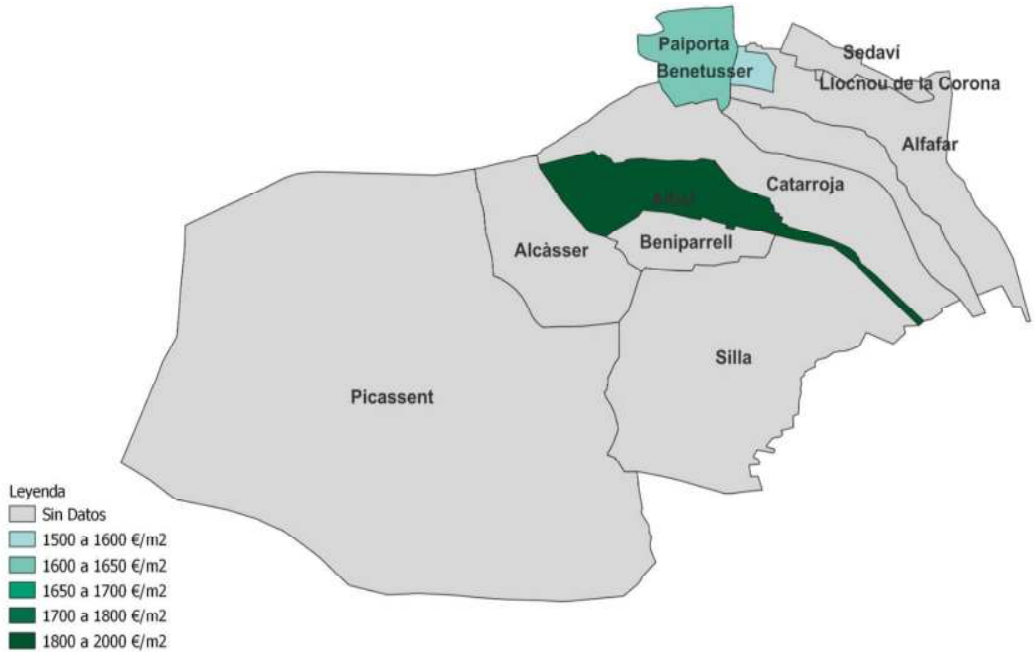
Palma de Mallorca
Carrer de Córdova, 5, 3°piso
07181 Calvià, Illes Balears

Tel. **963 513 128**
Móvil. **666 727 259**

Horta Sud

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

3T 2022



4T 2022

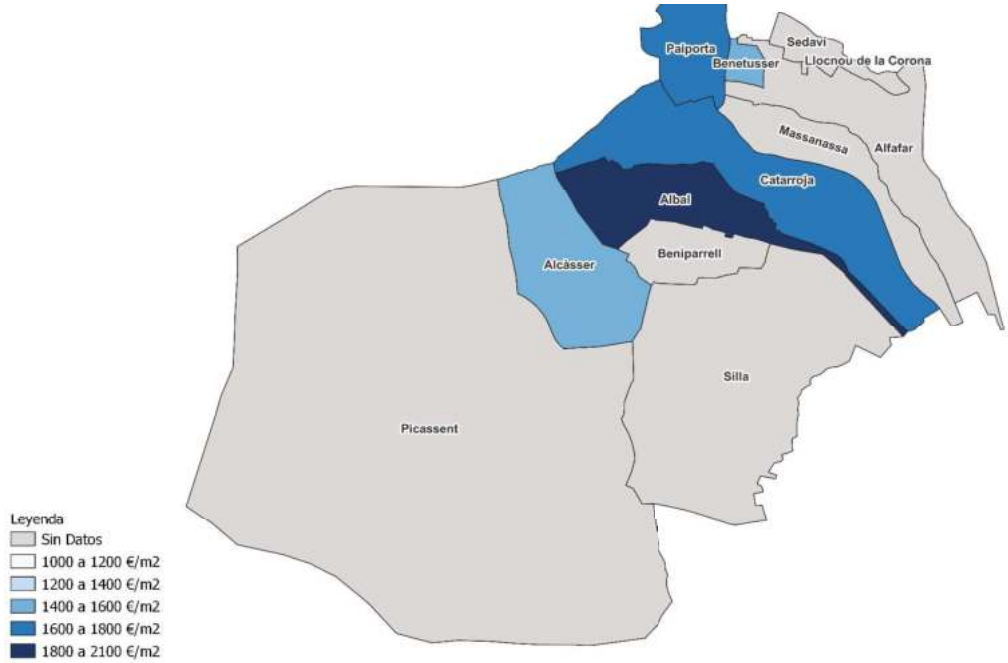


Figura 11. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m^2 por municipios 3er trimestre 2022 y 4º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

En esta comarca se registran 3 nuevas promociones en los municipios de Albal y Alcasser, lo cual ha generado que la actividad inmobiliaria se haya incrementado significativamente en el último trimestre.

Respecto a los testigos, en comparación con los datos del Informe 4T 2021 estos disminuyen un 51% y sin embargo se eleva en un 89% en comparación con el Informe 3T 2022. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.764 €/m² incrementándose un 43% con respecto al Informe 4T 2021 y con una discreta reducción del 3% en comparación con el Informe 3T 2022. Los municipios de Albal y Alcasser registran la mayoría de testigos.

El municipio de Albal cuenta con la mayor cantidad de testigos y una nueva promoción. Estos disminuyen en un 18% con respecto al Informe 2T 2021 y sin embargo se incrementan en un 26% con respecto al último Informe 3T 2022. El precio medio de la vivienda se incrementa un 46% con respecto al Informe 4T 2021 y un 6% con respecto al Informe 3T 2022, alcanzando valores medios de 2.009 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alcasser, que se había mantenido sin ninfuna oferta inmobiliaria en el último año, registra dos nuevas promociones con un valor medio de las viviendas situado en los 1.462 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

Los municipios de Benetuser, Paiporta y Catarroja han disminuido considerablemente su actividad inmobiliaria con respecto a ambos períodos, contando con algunos testigos aislados a la venta.

Como conclusión, los municipios de la Hort Sud presentaban una actividad inmobiliaria menor al resto del área metropolitana, como lo había sido de manera tradicional, teniendo en cuenta que es una Horta con menor nivel de renta y mayor expansión industrial. Sin embargo en el último período se ha revertido esa situación a partir de la salida al mercado de nuevas promociones.

Sagunto

Por la importancia del municipio de Sagunto dentro de la provincia Valencia y la Comunidad, desde hace exactamente un año, se registran datos 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 activas y 25 testigos, aunque hay que decir que en este último trimestre la actividad inmobiliaria ha sido discreta.

En comparación con los datos recopilados en el Informe 4T 2021 el número de testigos se ha incrementado en un 108% y con respecto al Informe 3T 2022 ha disminuido un 17%, lo que puede estar demostrando que ha existido un aumento de las ventas.

El precio medio de la vivienda se incrementó un 12% con respecto a los datos del Informe 4T 2021, situándose en los 1.965 €/m² y ubicándose en tercer lugar respecto a los valores medios de las viviendas de obra nueva plurifamiliar de las áreas estudiadas en Valencia.

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 4º trimestre del año 2022, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 3er trimestre del propio 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.

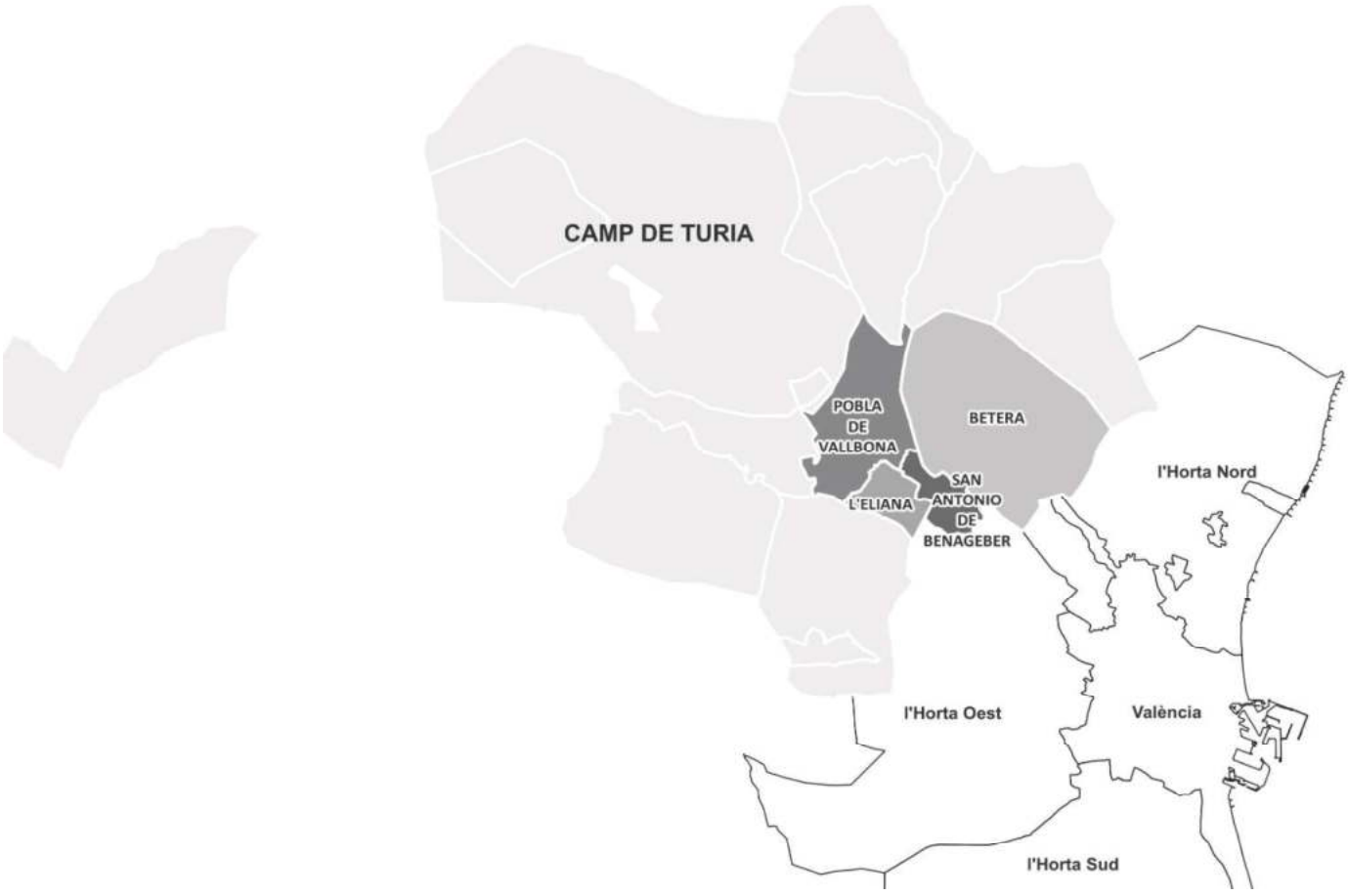


Figura 12. Plano de Camp de Turia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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 13 muestra los datos de la cantidad de promociones de obra nueva para viviendas unifamiliares. Se han identificado un total de 46 promociones activas, lo que representa un 5% más que el trimestre anterior. De estas, el 54% se encuentran ubicadas en los municipios estudiados del Camp de Turia, el 20% en la Horta Nord, el 11% en la Horta Oest, el 2% en la Horta Sud, el 4% en Valencia y el 9% en Sagunto.

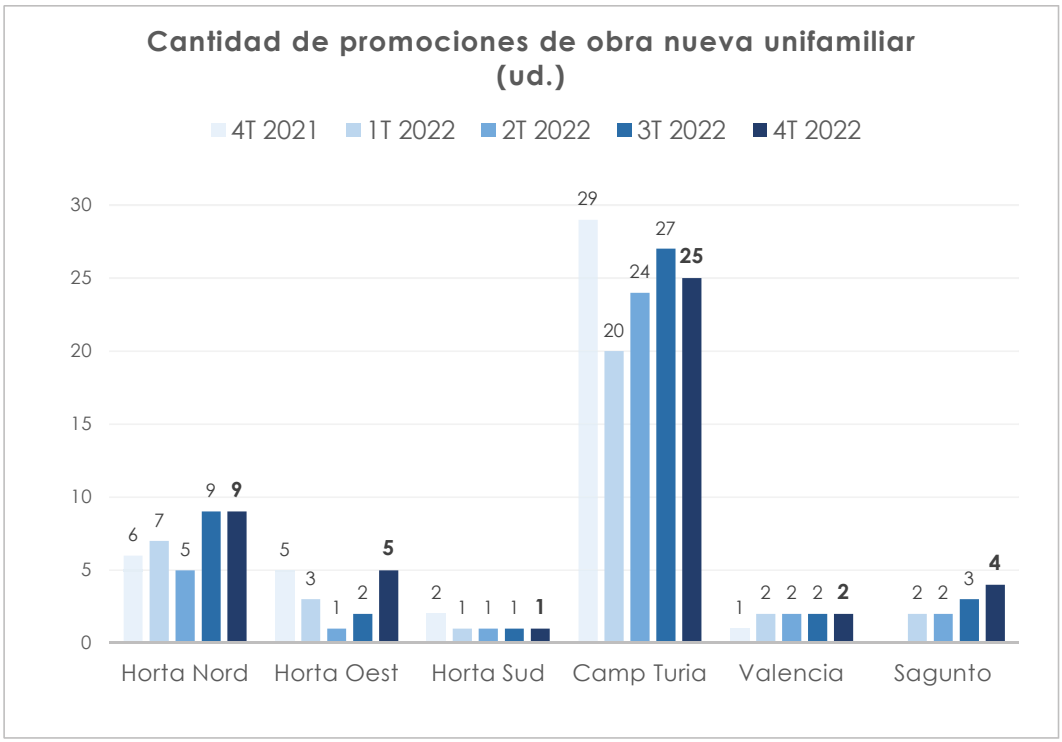


Figura 13. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar, desde el 4º trimestre 2021 al 4º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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

La figura 14 muestra que en los municipios del Camp de Turia se refleja mayor variedad de tipologías, sobresaliendo las tipologías de vivienda unifamiliar aislada y la de adosados, seguida por la Horta Nord, donde se encuentran las tipologías de adosado, pareado, adosados y pareados y aislados.

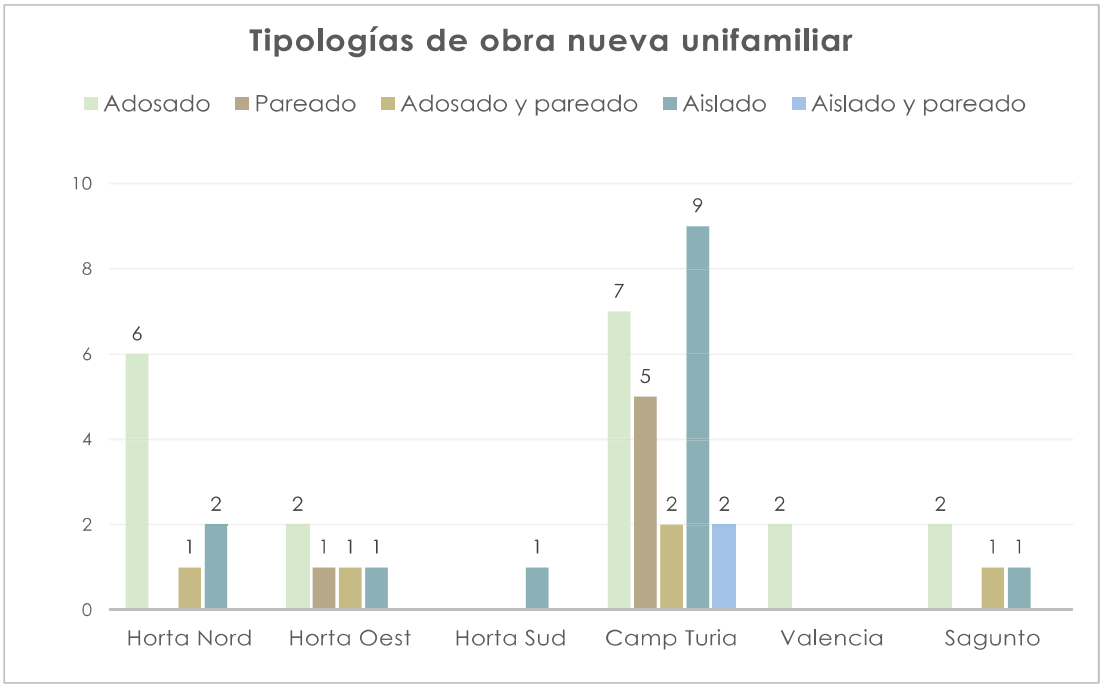


Figura 14. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 4º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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 15. La ciudad de Valencia, a pesar de haber disminuido un 14% los precios medios de la vivienda unifamiliar con respecto al Informe 3T 2022, continúa registrando el valor más alto sobre los 3,274 €/m^2.

Los municipios del Camp de Turia estudiados no registran modificaciones significativas del valor medio de la vivienda unifamiliar comparado con el trimestre anterior, situándose en un valor de 2,250 €/m^2. Respecto a los valores medios de vivienda en la Horta Oest se observa una disminución del 18%, alcanzando una cifra de 2,042€/m^2.

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

En la Horta Nord el precio medio se incrementa ligeramente un 2%, y en la Horta Sud también en un 21%, situándose en los 1,841 €/m² y 2,621€/m² respectivamente. En este trimestre la Horta Sud se ubica como la que mayor precio medio registra, que al tener pocos testigos puede resultar en un precio distorsionado con respecto a la realidad.

En el municipio de Sagunto se observa una disminución del precio medio de la vivienda unifamiliar del 13%, situándose el valor en 1,864 €/m².

En cuanto a los testigos de la obra nueva unifamiliar, los datos más altos se encuentran en los municipios del Camp de Turia que cuenta con la mayor cantidad de testigos y registra un incremento del 3% comparado con el trimestre anterior.

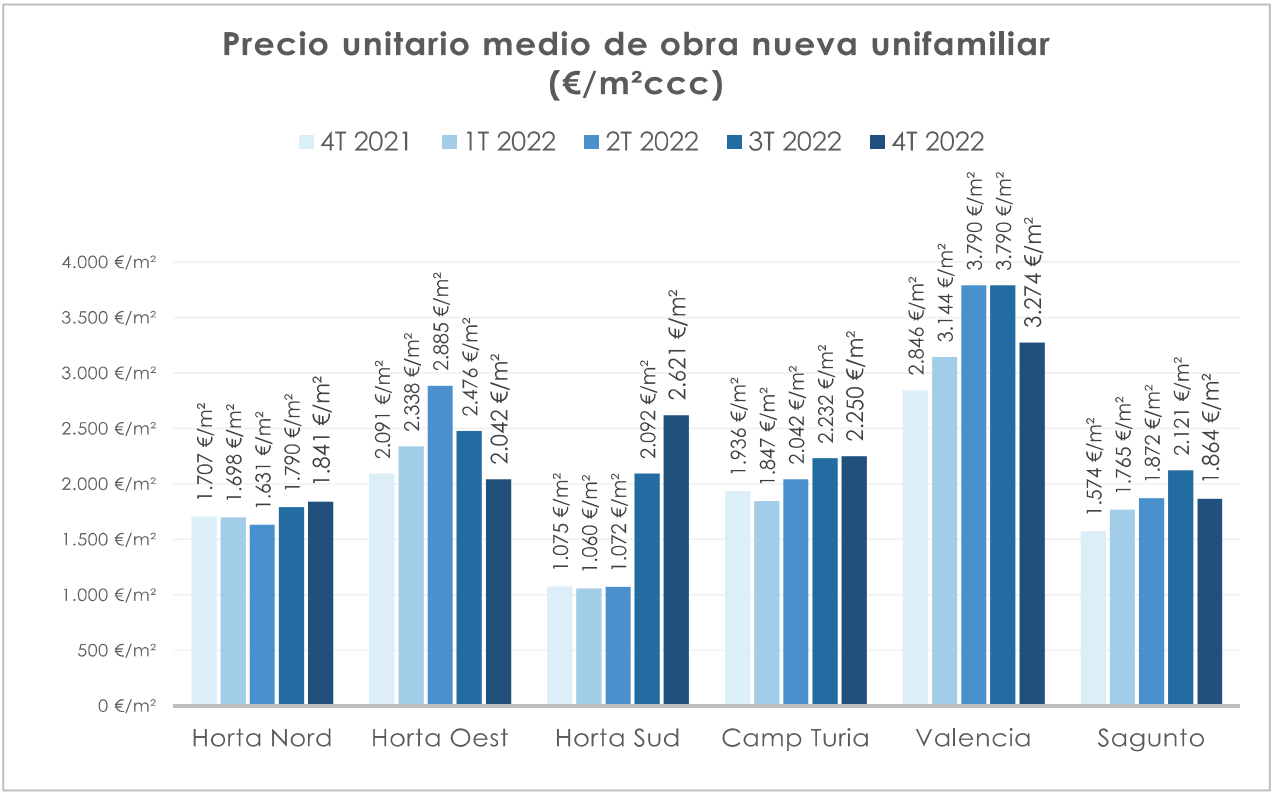


Figura 15. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, 4º trimestre 2021 y 1º, 2º, 3er y 4º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

La Horta Nord y Horta Oest muestran un incremento de testigos del 4% y 375% respectivamente. En esta última área, el alto porcentaje se debe a que existían pocos testigos en el trimestre anterior y se han registrado varias entradas en este. En la Horta Sud se observa una disminución del 67% de los testigos.

En la ciudad de Valencia se registran solamente 3 testigos según la figura 16, sin variación en los últimos 4 trimestres.

Las tipologías por número de habitaciones identificadas en este trimestre en los testigos de la vivienda unifamiliar a la venta y que se ilustran en la figura 17, varían entre 3 á 5 habitaciones, predominando las tipologías de 3 y 4 habitaciones.

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

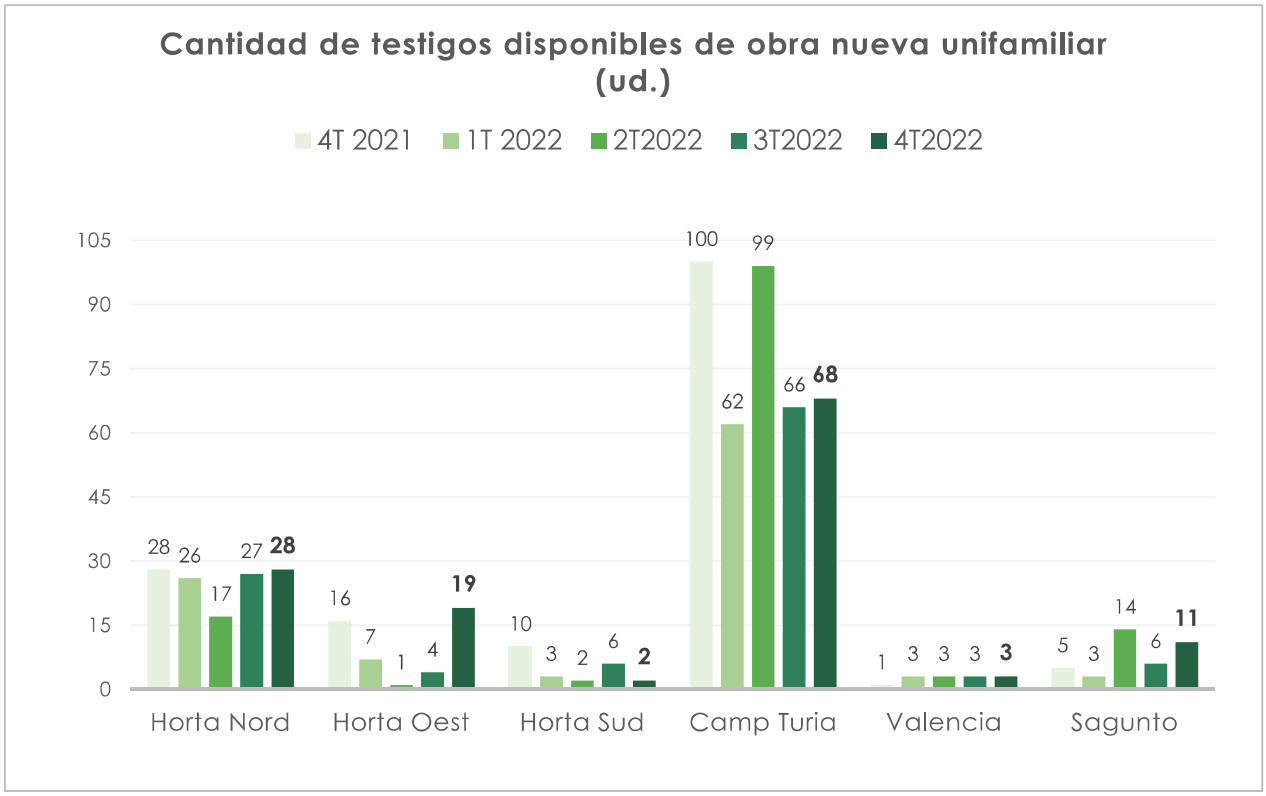


Figura 16. Cantidad de testigos disponibles de obra nueva unifamiliar, 4º trimestre 2021 y 1º, 2º, 3er y 4º trimestre 2022 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

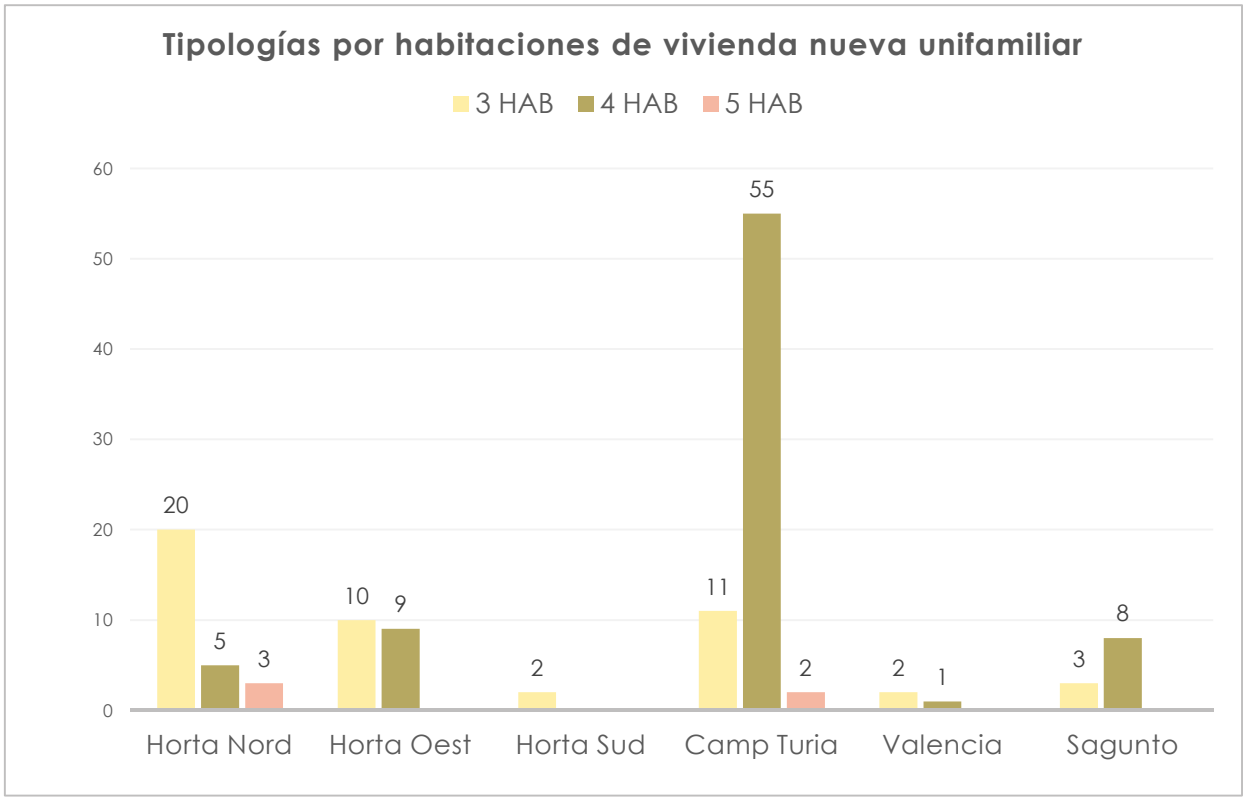


Figura 17. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 4º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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.

En el Informe 2T 2022, cuando se analizó por última vez la oferta de alquiler en la ciudad de Valencia, se explicaba el incremento de más del 200% de la oferta luego del impacto de la pandemia por Covid19, reflejando una situación sin precedentes en la historia.

Después de estos últimos dos años también el precio medio aumentó hasta un 11% en los diferentes distritos de la ciudad.

En el análisis de los datos para este Informe 4T 2022 se ha podido observar que se ha producido un descenso de testigos en los dos últimos trimestres de este año. Es decir, ha habido una variación notable entre el primer y el segundo semestre.

En el estudio del Informe 4T 2021 ya era notoria la disminución del 39,5% de la oferta, pero este último semestre se ha observado que ha disminuido hasta un 60,5% desde el Informe 4T 2020 como se puede analizar en la figura 18, indicando un sólido crecimiento en la demanda de alquiler.

Como se explica en el anterior Informe 2T 2022, en este período se había producido un crecimiento del 67% de testigos, en cambio en este segundo semestre ha descendido un 61%.

Tras comparar el precio medio de los testigos de la ciudad de Valencia sin distinguir tipología de habitaciones, respecto al Informe 2T 2022, la variación del precio ha sido solo de un 1%. Sin embargo, según se observa en la figura 19, ha aumentado el precio en un 28% si lo comparamos con los datos del Informe 4T 2019 antes de la pandemia.

En el análisis de los precios medios del alquiler realizado por tipología de habitaciones, la figura 20 muestra que la tipología que más alto precio medio de alquiler alcanza es la de 4 ó más habitaciones.

A nivel de distritos, 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 y en un alto porcentaje del sector turístico.

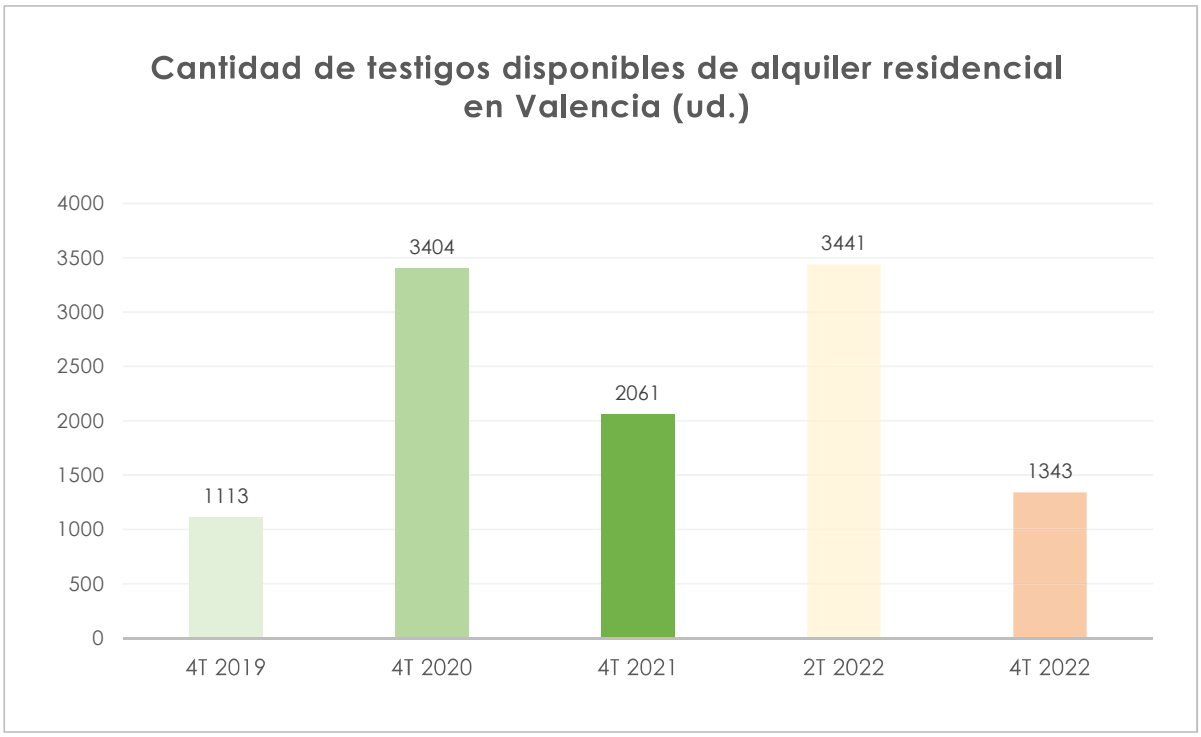


Figura 18. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia por año y en el primer trimestre de 2022 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

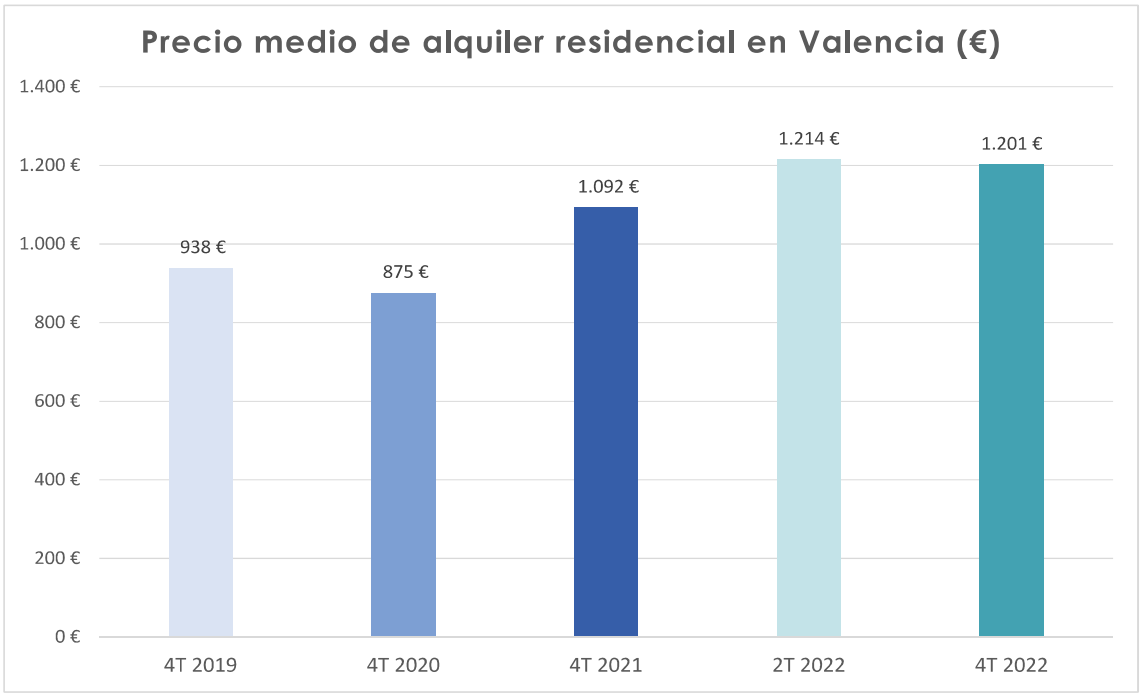


Figura 19. Precio medio de alquiler residencial por año en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

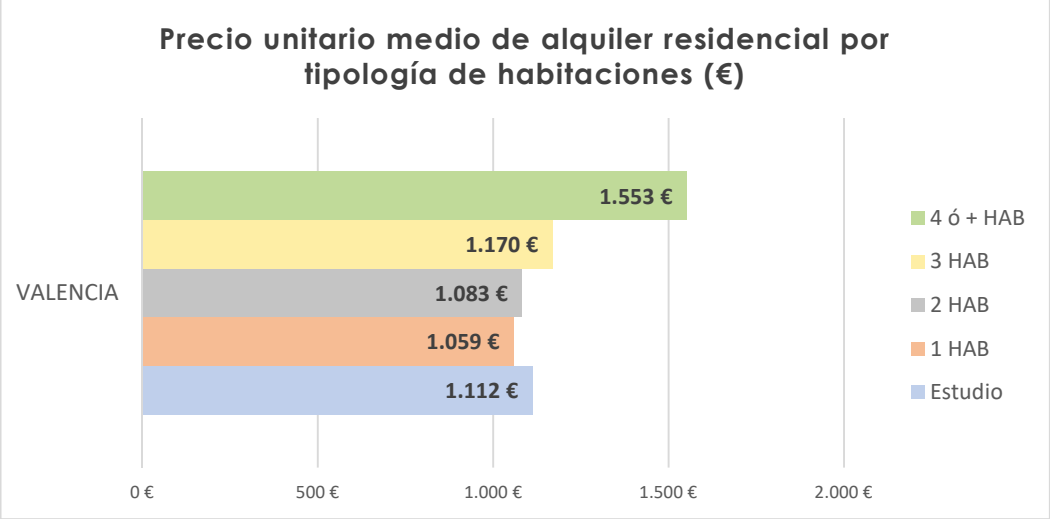


Figura 20. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

Esto ha provocado que en la segunda mitad de este año se alquilaran unos 2000 pisos, disminuyendo notablemente la cantidad de testigos a finales del cuarto trimestre en todos los distritos de Valencia, como se refleja en la figura 21.

El distrito de Algirós, en el informe anterior, fue el barrio que más creció con 300% de testigos, sin embargo, en este segundo semestre es el que más ha bajado, reduciéndose en un 87% los testigos.

Respecto a la evolución del precio del alquiler en los distritos de la ciudad, tal como se muestra en la figura 22, en comparación con los datos del Informe 2T 2022, no han variado excesivamente, una media del 6%; en algunos distritos como el de L´Olivereta han subido hasta un 25%, pero otros como Benicalap han bajado un 6%.

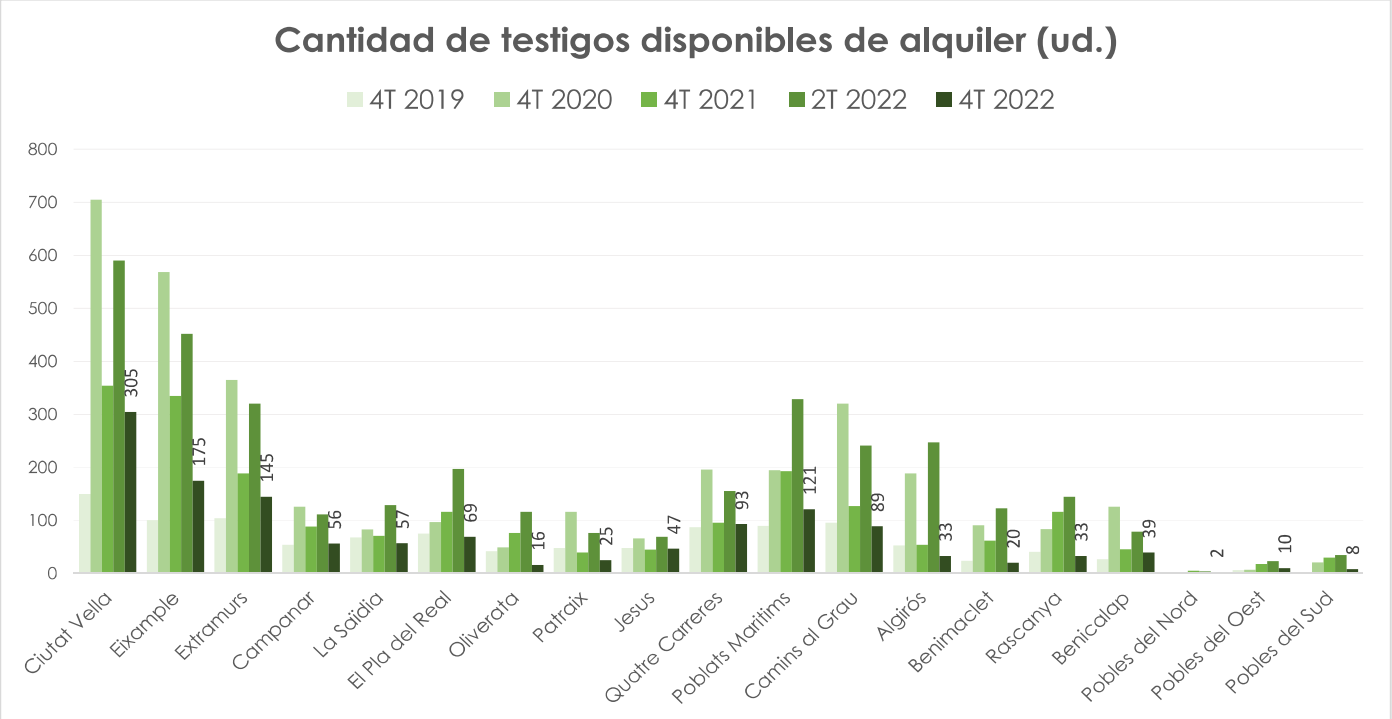


Figura 21. Cantidad de testigos de alquiler residencial por año en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

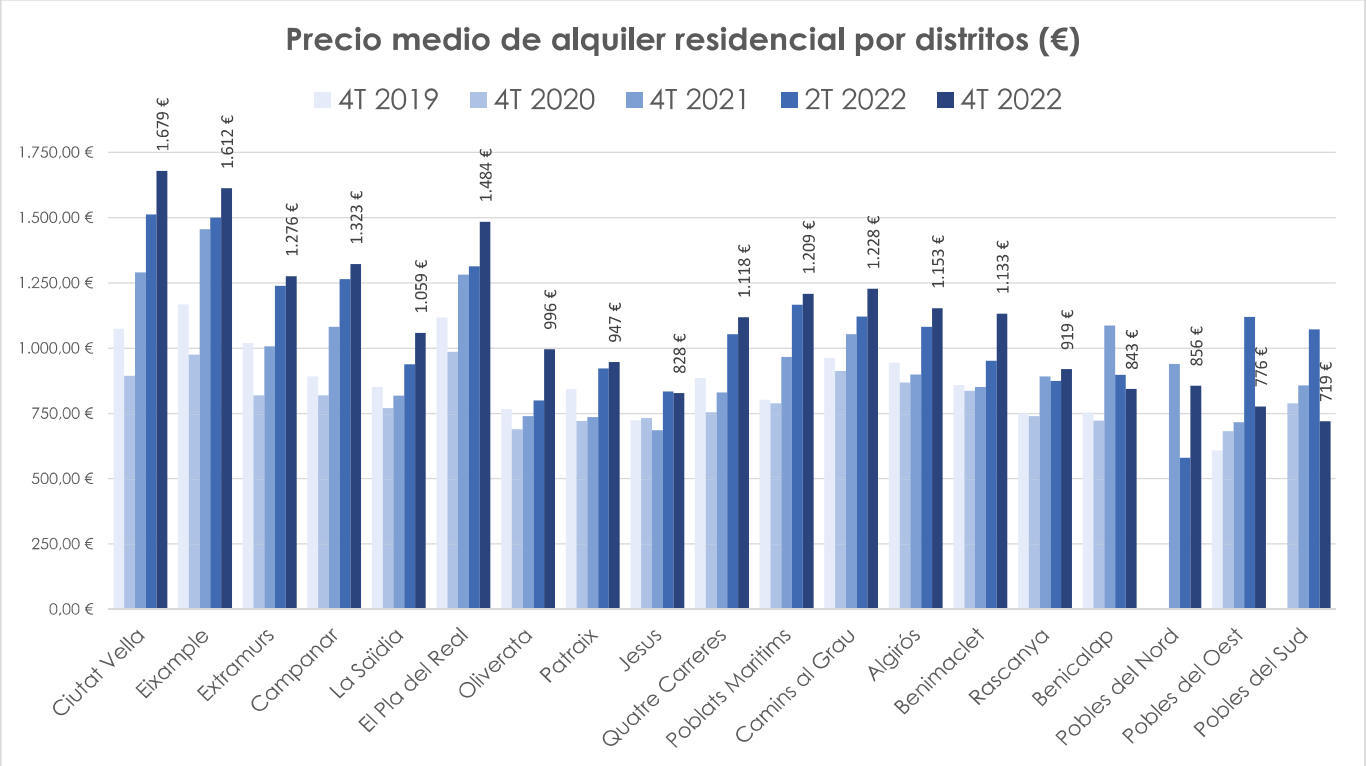


Figura 22. Precio medio de alquiler residencial por año de los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

APROVA
Promotoras de Valencia
ANIVERSARIO 50 1969 2019

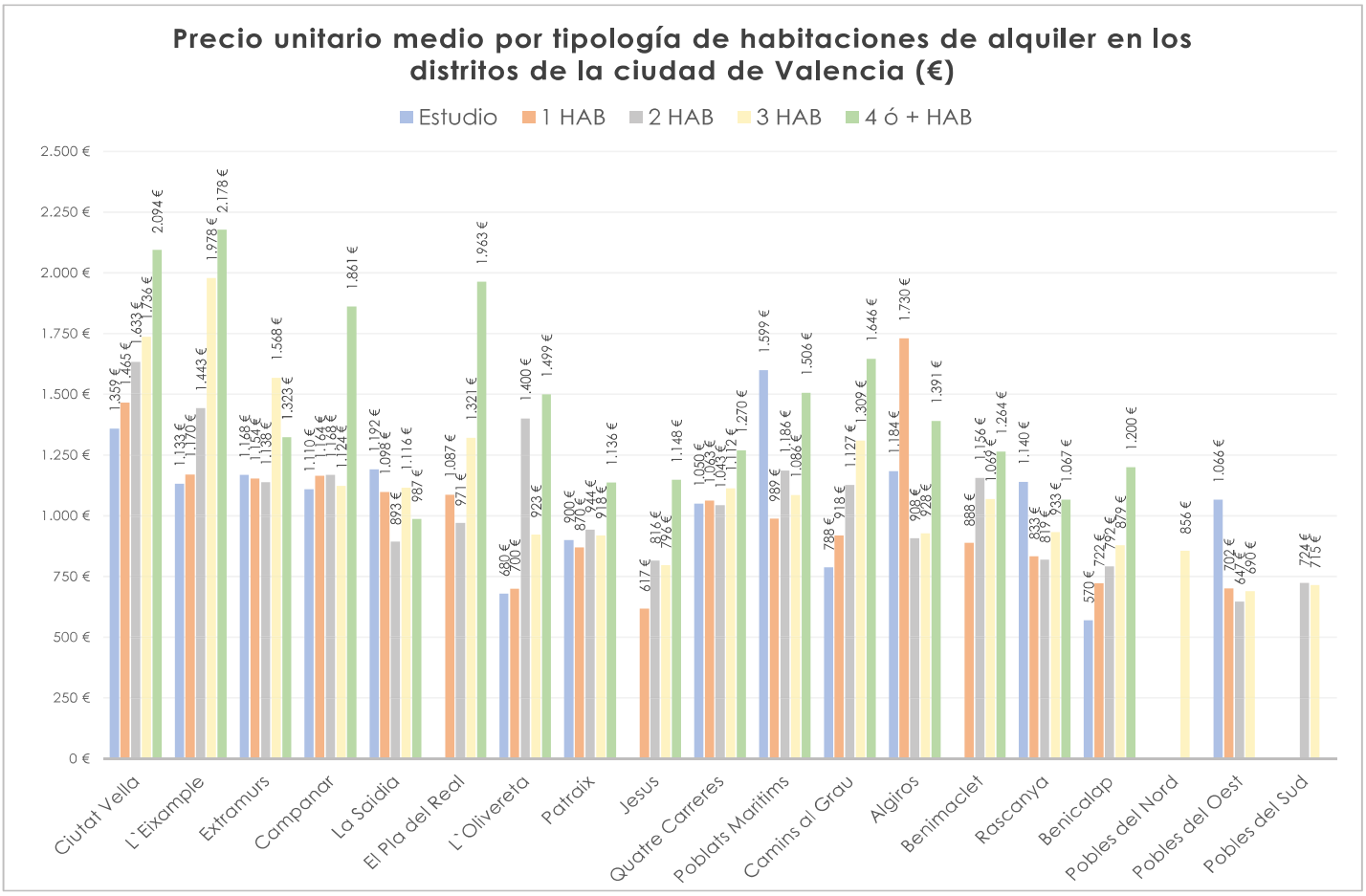


Figura 23. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

Sobre la situación del alquiler residencial en el área metropolitana, en la figura 24 se observa que la Horta Nord es la que tiene mayor oferta.

Respecto a los precios medios de alquiler en el área metropolitana, se observa que la Horta Oest parece ser la más demandada ya que es la que exhibe un precio más alto, y que se diferencia en un 16% superior en comparación con la Horta Nord y hasta un 46% de la Horta Sur que ocupa el tercer lugar en precio medio de alquiler.

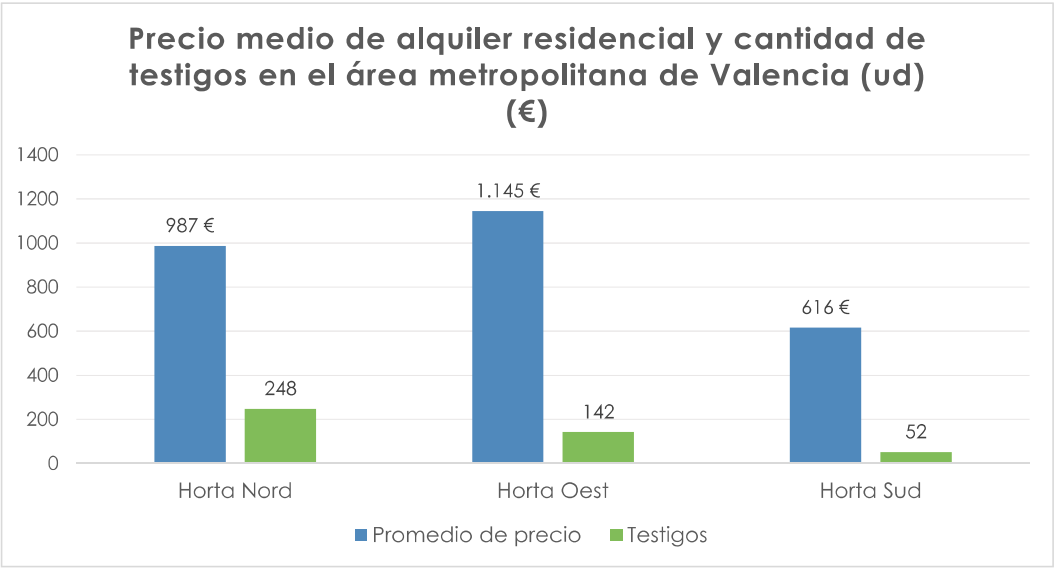


Figura 24. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 4º trimestre de 2022 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

VIVIENDEA

edicover
EMPRESA CONSTRUCTORA

VIRAJE

APROVA
Promotoras de
Valencia

doyou
comunicación
reputación
asuntos públicos

WHITE
INVESTING

HUB DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA

URBANIA
DEVELOPER

CAATIE VALENCIA

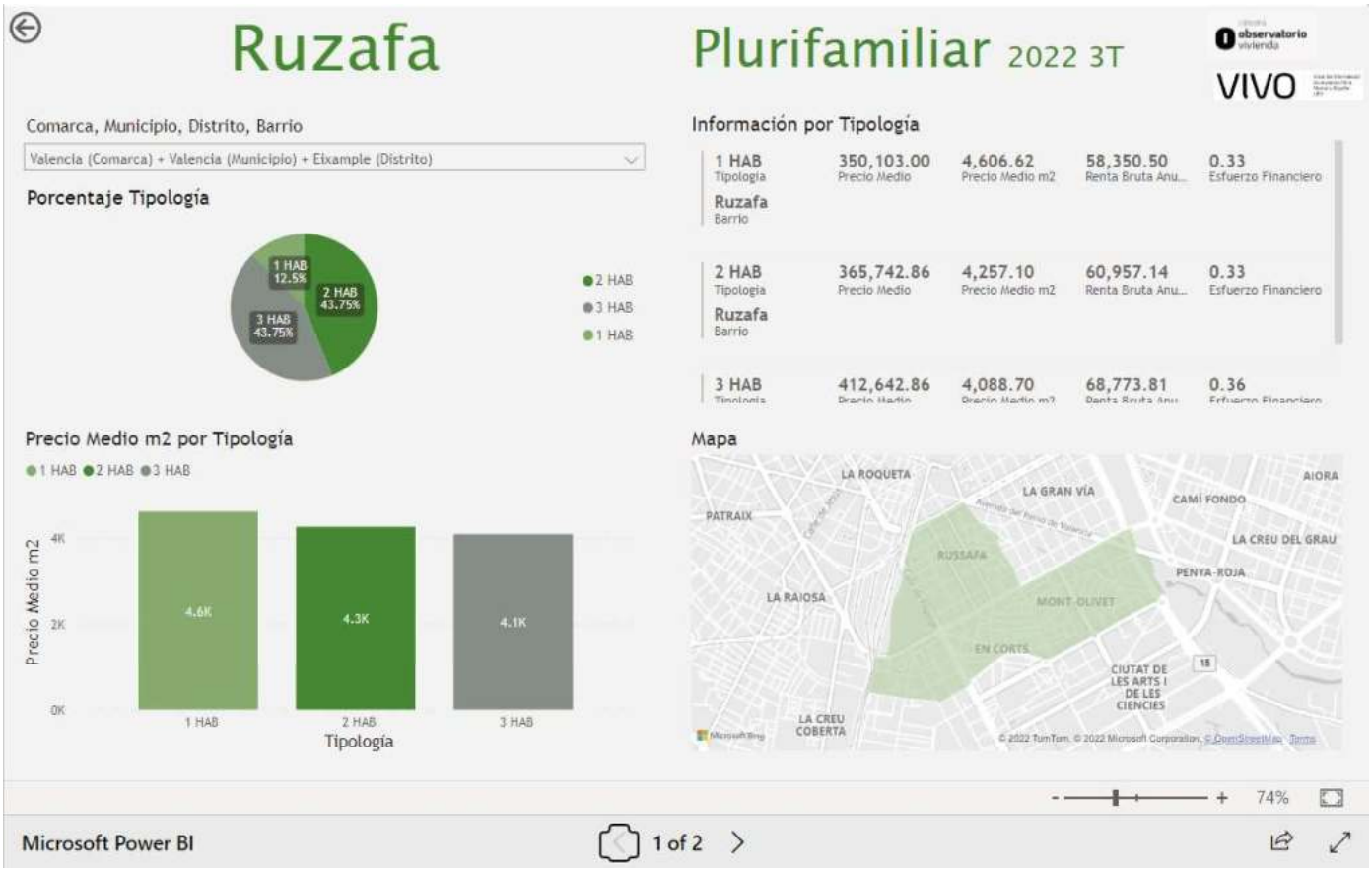
VISUALIZADOR PERSONALIZABLE DE DATOS EN TIEMPO REAL

En esta edición y siguiendo con los criterios fundacionales y objetivo de la Cátedra, presentamos el visualizador de datos que está actualizado posterior al lanzamiento de cada informe, en este caso del Informe 4T 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.

Al entrar a la página web, encontrarás una guía de cómo navegar y obtener la mayor información posible.

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 ANEXOS

4º trimestre 2022 VALENCIA ESPAÑA

Nº 16 Diciembre 2022

Oferta obra nueva

Ratio de esfuerzo

Esfuerzo financiero

viviendea · edicover empresa constructora · VIRAJE · doyou · APROVA Promotoras de Valencia · WHITE INVESTING · HUB DE INVERSIÓN INMOBILIARIA · URBANIA · CAATIE VALENCIA

cátedra observatorio vivienda

El presente Anexo, correspondiente al cuarto trimestre de 2022, contiene un exhaustivo análisis de la oferta de obra nueva residencial existente en la ciudad de Valencia y el área metropolitana, compuesta por los municipios integrados en las comarcas de la ciudad de Valencia, y la Horta Nord, la Horta Oest y la Horta Sud.

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

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

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

1 ESTUDIO DE MERCADO

CONCEPTOS:

- Oferta obra nueva
- Ratio de esfuerzo
- Esfuerzo financiero

2 ANÁLISIS DE OFERTA

DATOS:

- Obra nueva

ANEXO 4T 2022

cátedra observatorio vivienda

1 ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA OBRA NUEVA

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

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

ESFUERZO FINANCIERO

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

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

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

RATIO DE ESFUERZO

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

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

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

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

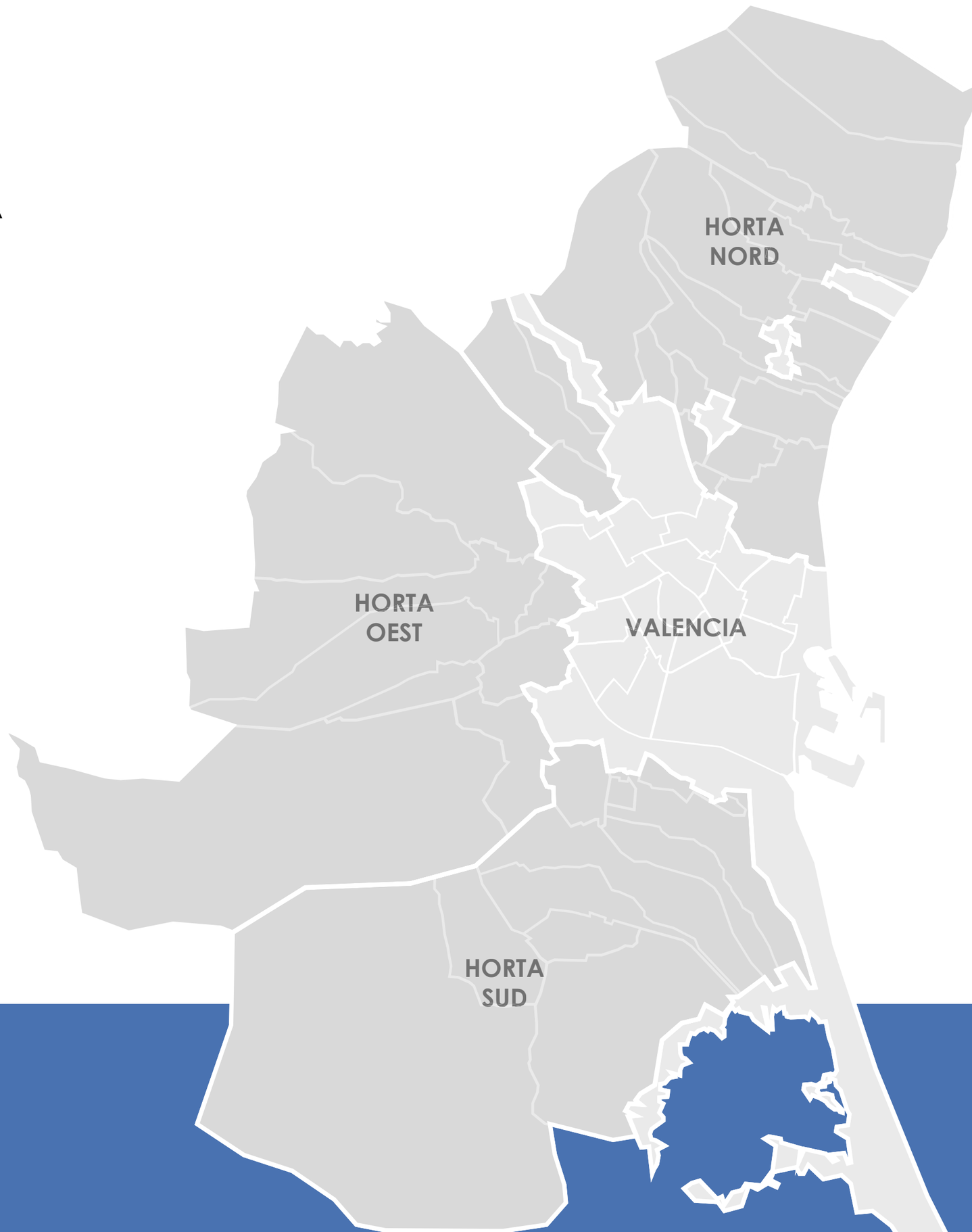
cátedra observatorio vivienda

2 ANÁLISIS DE OFERTA

OBRA NUEVA

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

Horta Nord
Horta Oest
Horta Sud



área metropolitana
valencia

cátedra observatorio vivienda

2

OBRA NUEVA

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

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

valencia

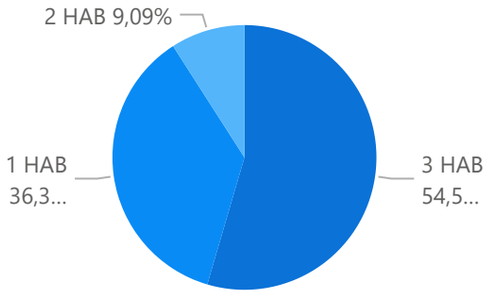
cátedra observatorio vivienda

Valencia

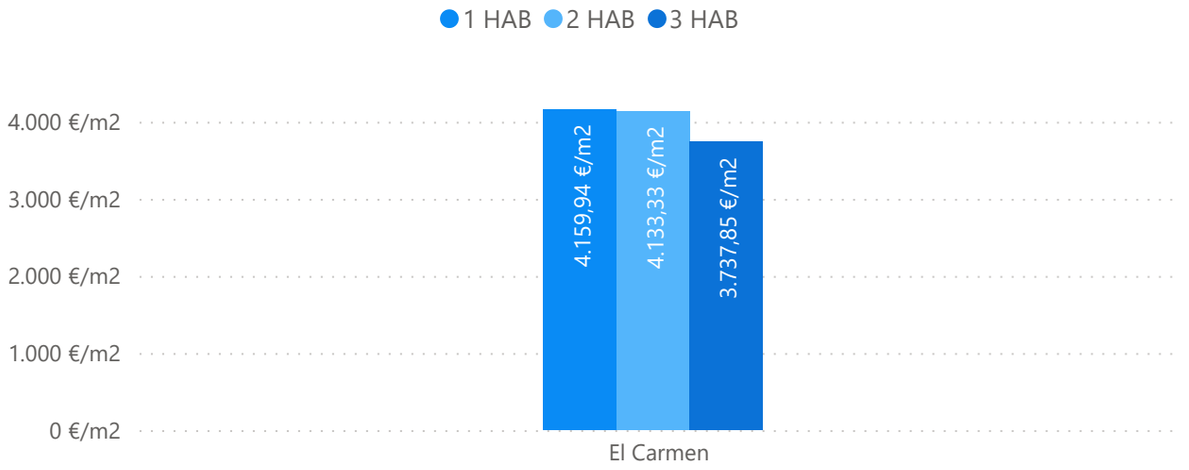
Ciutat Vella

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

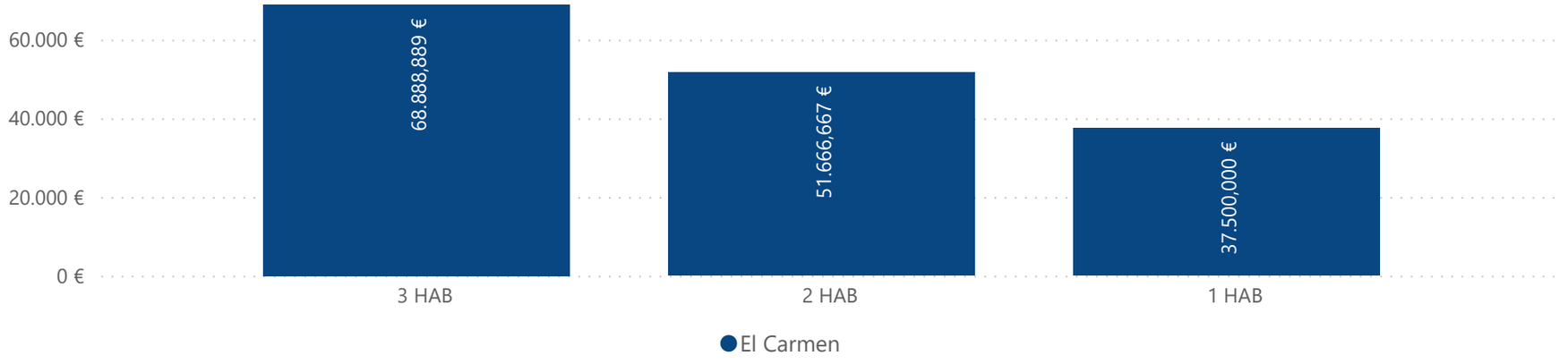


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

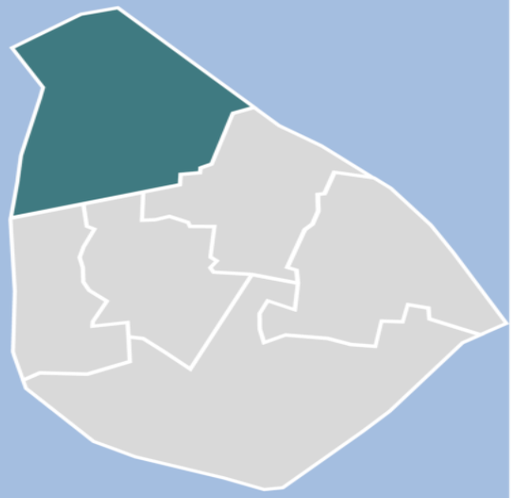


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



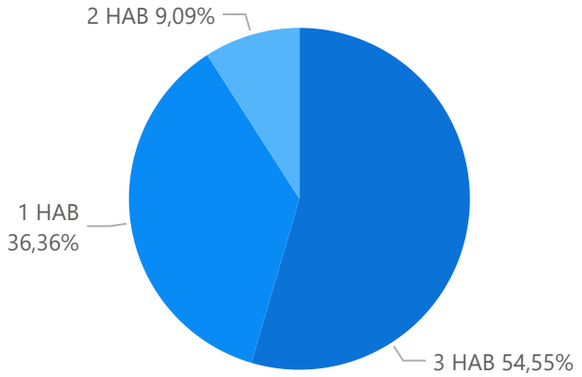
cátedra observatorio vivienda



EL CARMEN
Ciutat Vella

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

225.000,00 €	4.159,94 €/m2	37.500,00 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

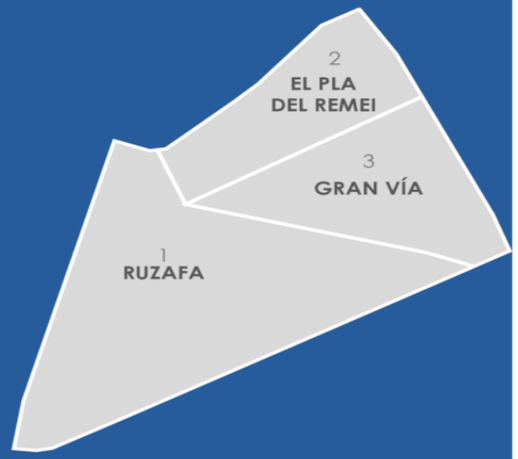
2 HAB

310.000,00 €	4.133,33 €/m2	51.666,67 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

413.333,33 €	3.737,85 €/m2	68.888,89 €	0,36
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

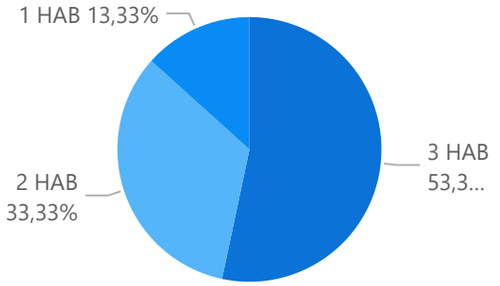


Valencia

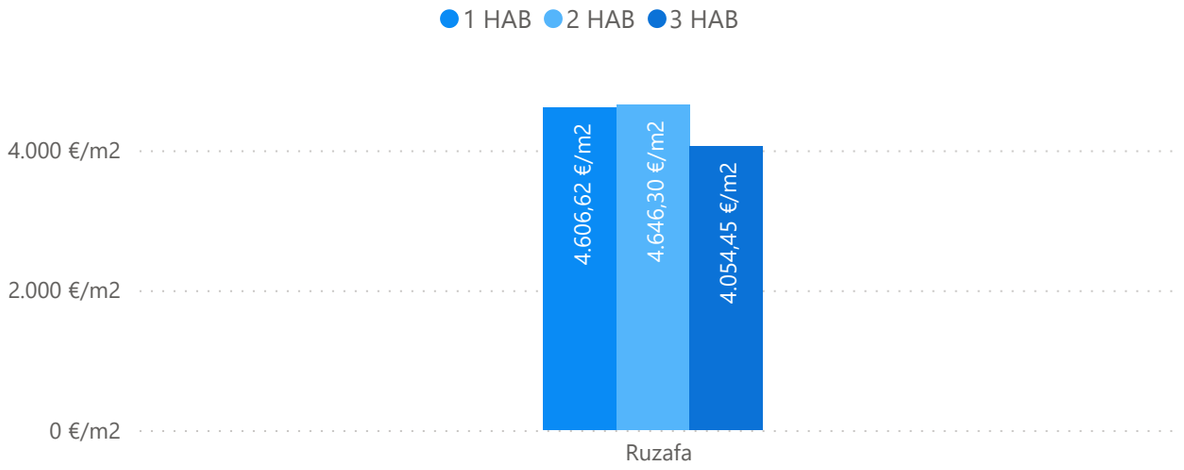
Eixample

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

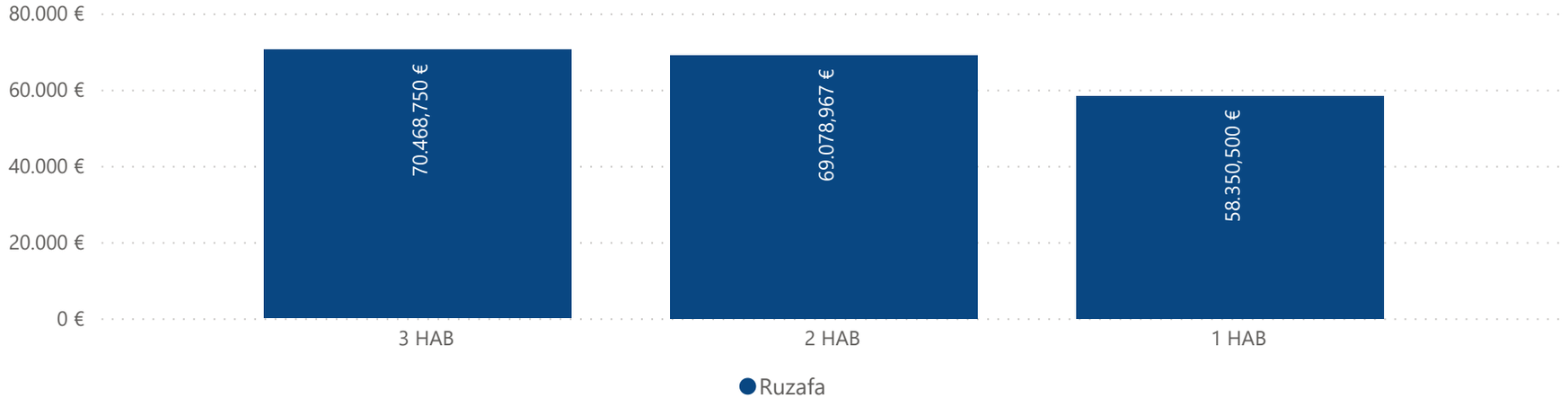


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

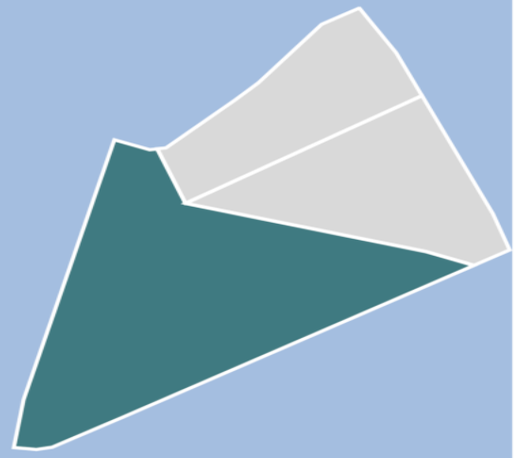


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

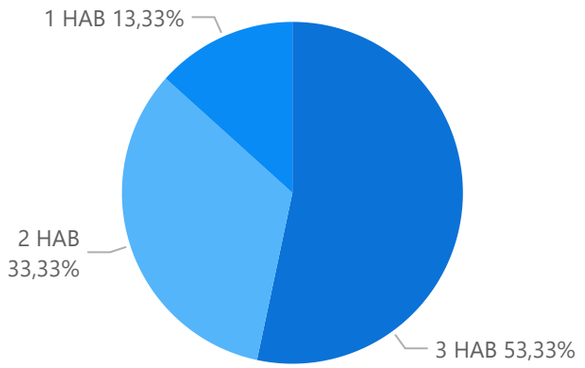


RUZAFA

Eixample

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

350.103,00 €	4.606,62 €/m2	58.350,50 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

414.473,80 €	4.646,3 €/m2	69.078,97 €	0,36
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

422.812,50 €	4.054,45 €/m2	70.468,75 €	0,36
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

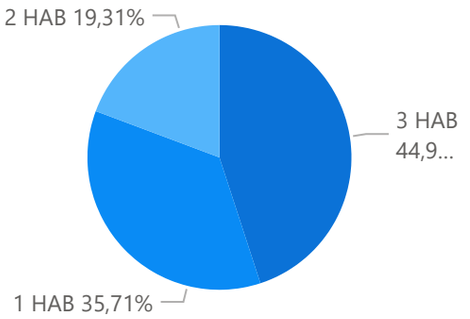
cátedra observatorio vivienda

Valencia

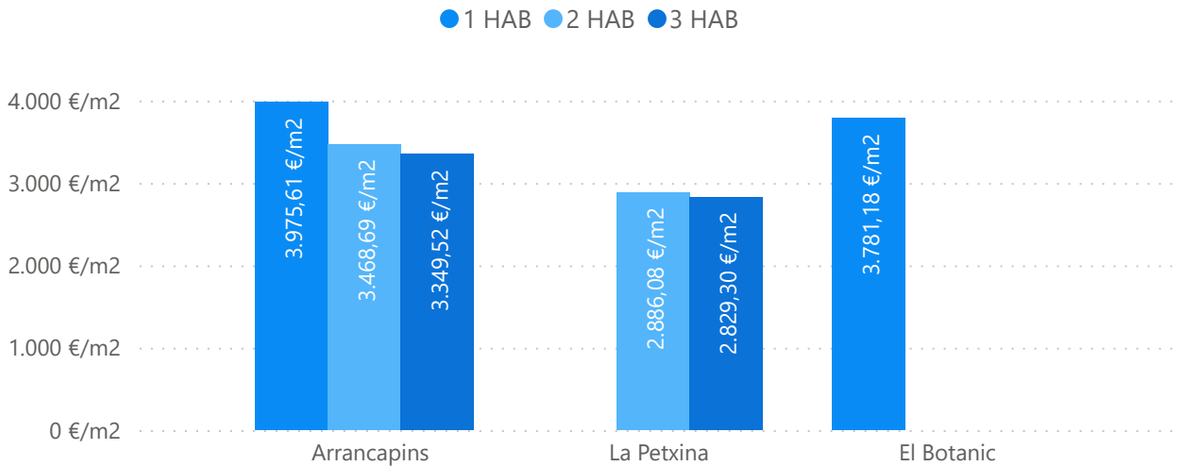
Extramurs

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

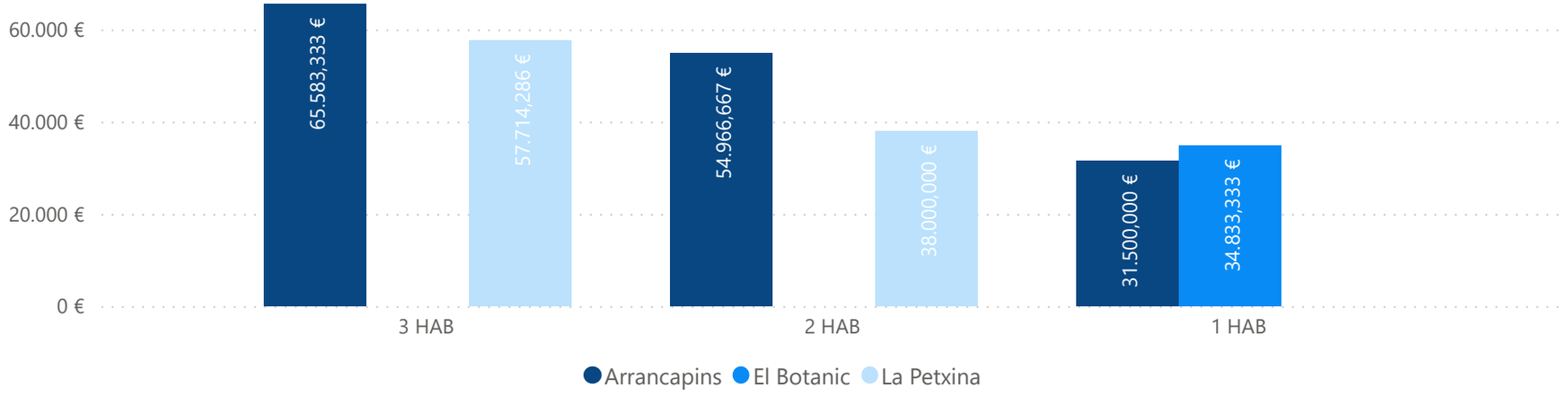


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

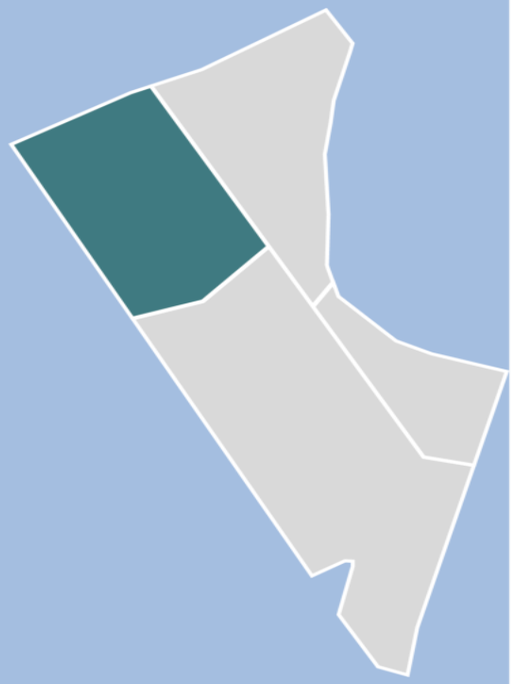


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

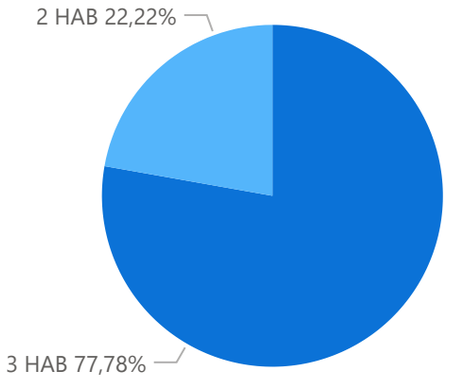


LA PETXINA

Extramurs

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

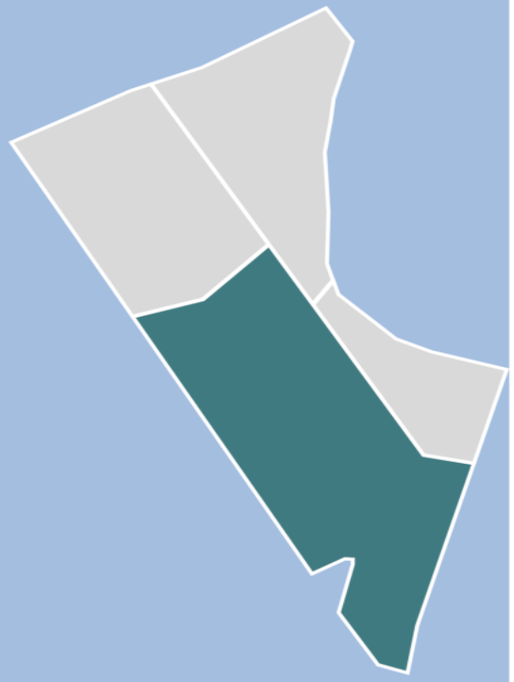
2 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
228.000,00 €	2.886,08 €/m2	38.000,00 €	0,31

3 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
346.285,71 €	2.829,3 €/m2	57.714,29 €	0,33

cátedra observatorio vivienda

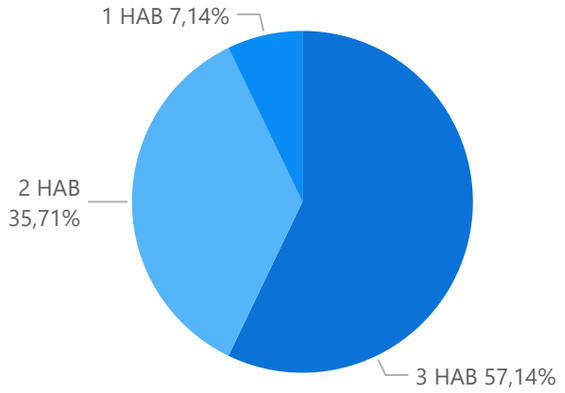


ARRANCAPINS

Extramurs

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

189.000,00 €	3.975,61 €/m2	31.500,00 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

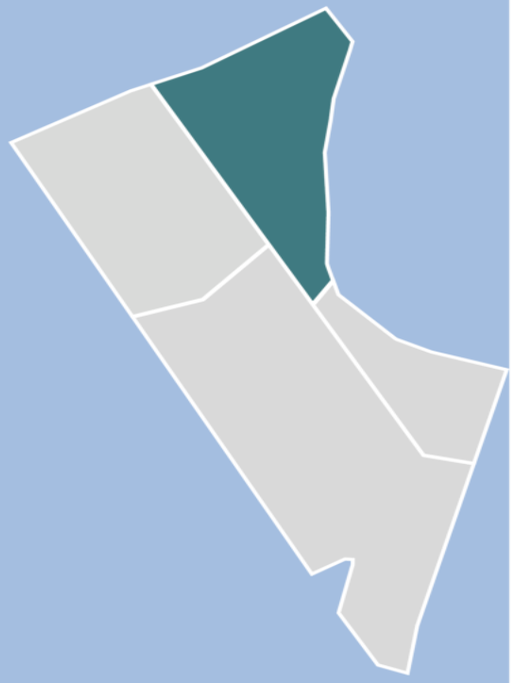
2 HAB

329.800,00 €	3.468,69 €/m2	54.966,67 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

393.500,00 €	3.349,52 €/m2	65.583,33 €	0,36
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

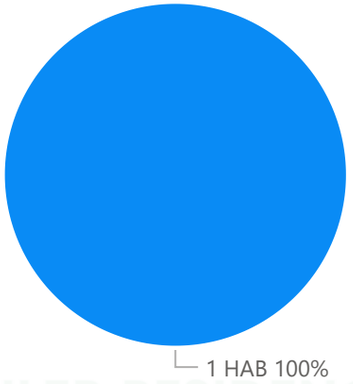


EL BOTÁNIC

Extramurs

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO

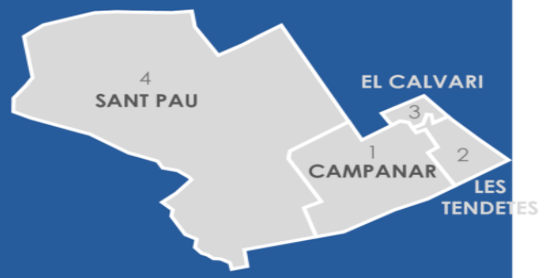


CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

209.000,00 €	3.781,18 €/m2	34.833,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

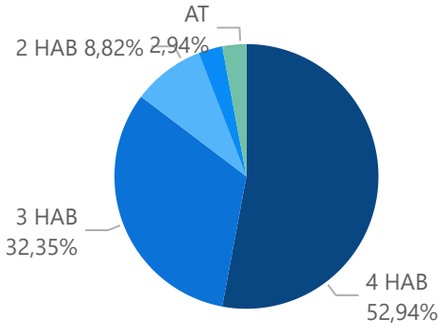


Valencia

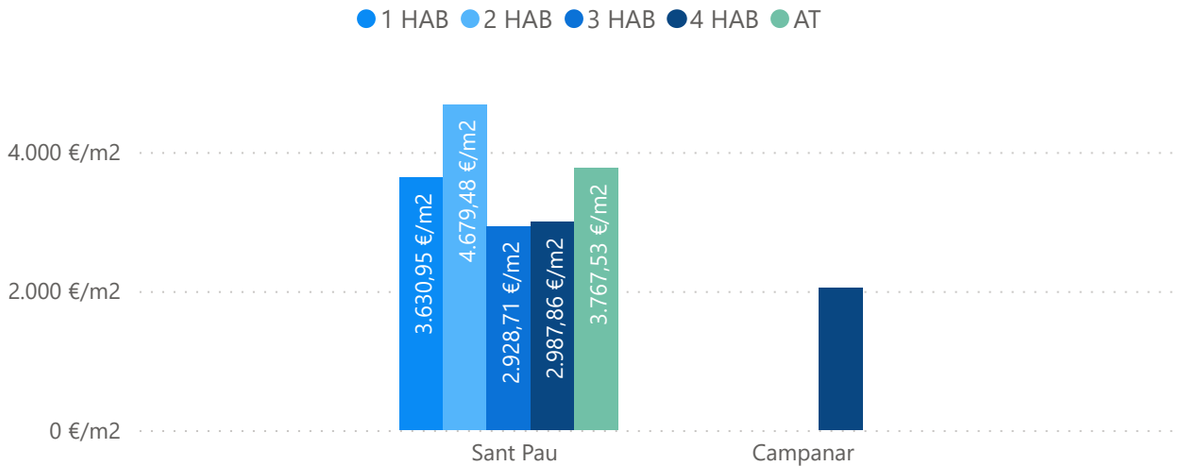
Campanar

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

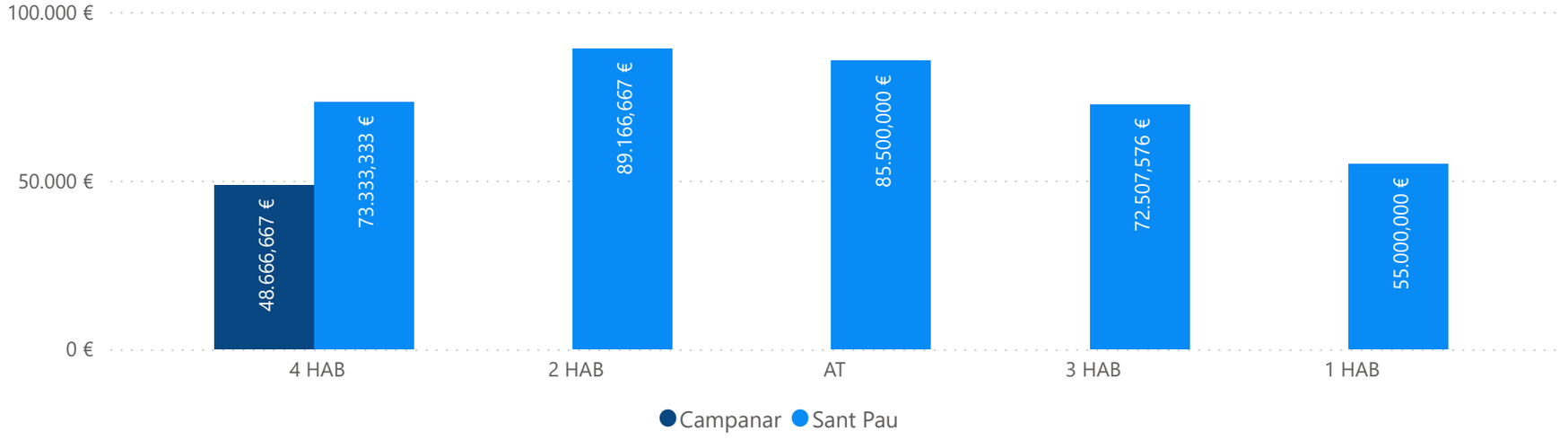


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

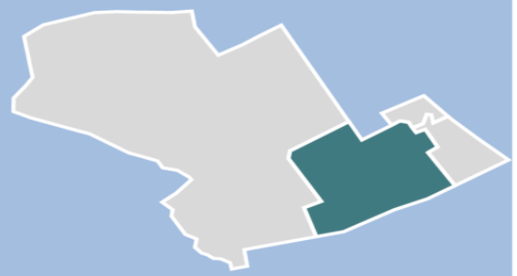


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

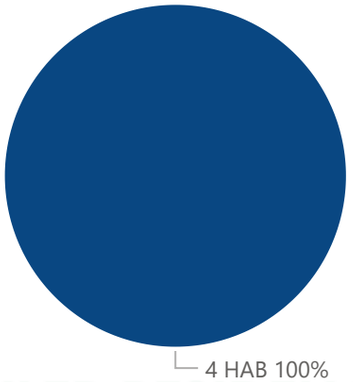


CAMPANAR

Campanar

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO

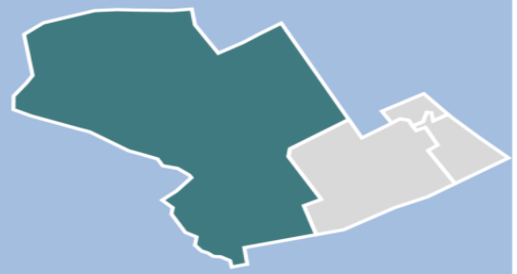


CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

4 HAB

292.000,00 €	2.041,96 €/m2	48.666,67 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

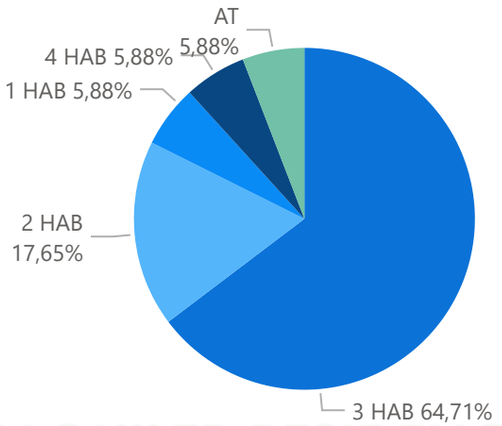


SANT PAU

Campanar

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
330.000,00 €	3.630,95 €/m2	55.000,00 €	0,33

2 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
535.000,00 €	4.679,48 €/m2	89.166,67 €	0,36

3 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
435.045,45 €	2.928,71 €/m2	72.507,58 €	0,36

4 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
440.000,00 €	2.987,86 €/m2	73.333,33 €	0,36

AT

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
513.000,00 €	3.767,53 €/m2	85.500,00 €	0,36

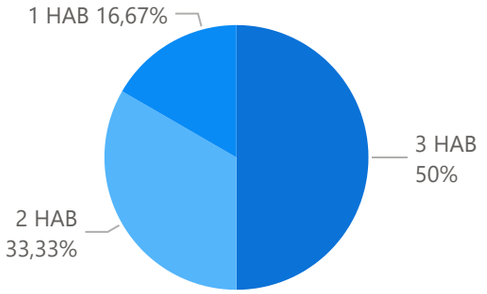
cátedra observatorio vivienda

Valencia

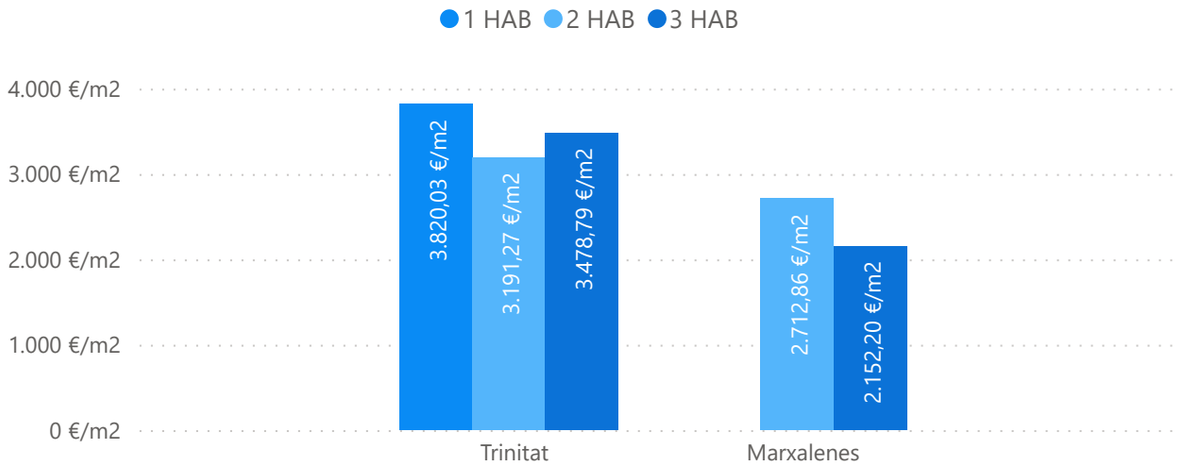
La Saïdia

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

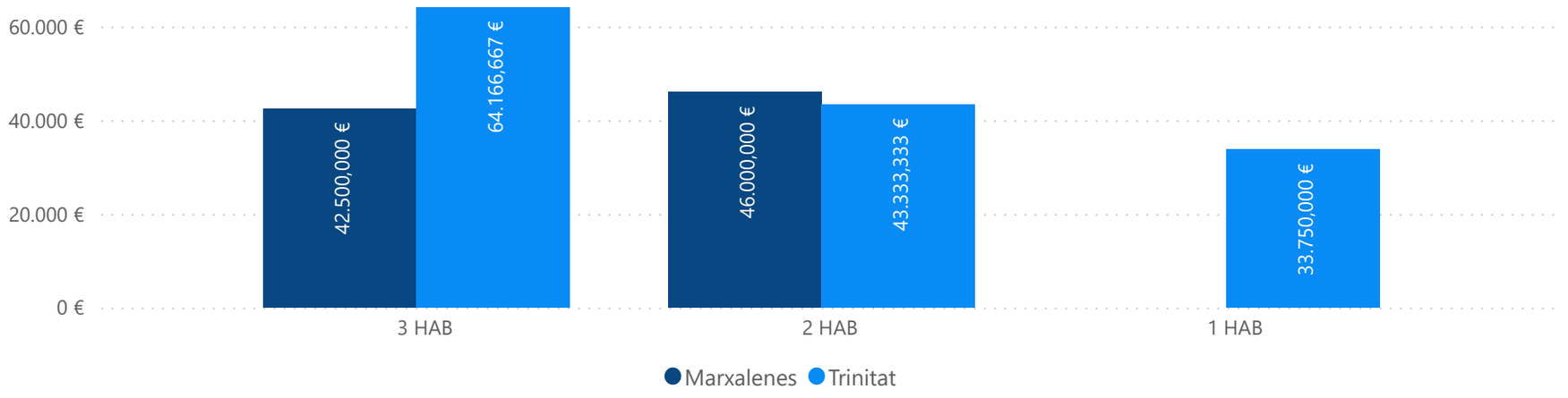


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

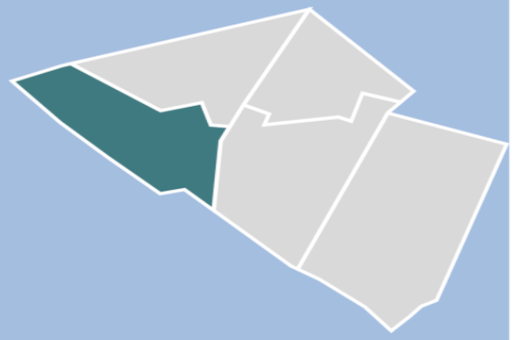


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

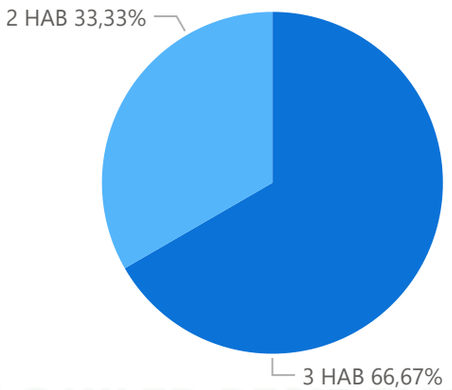


MARXALENES

La Saïdia

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

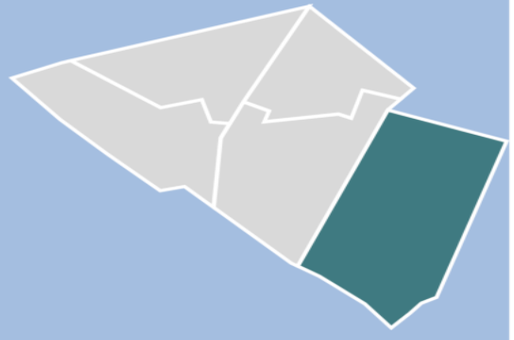
2 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
276.000,00 €	2.712,86 €/m2	46.000,00 €	0,33

3 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
255.000,00 €	2.152,2 €/m2	42.500,00 €	0,31

cátedra observatorio vivienda

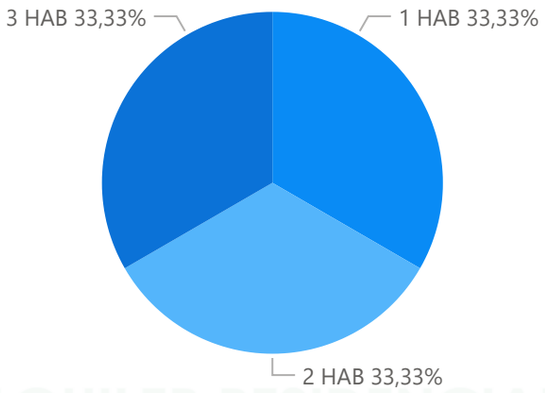


TRINITAT

La Saïdia

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

202.500,00 €	3.820,03 €/m2	33.750,00 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

260.000,00 €	3.191,27 €/m2	43.333,33 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

385.000,00 €	3.478,79 €/m2	64.166,67 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

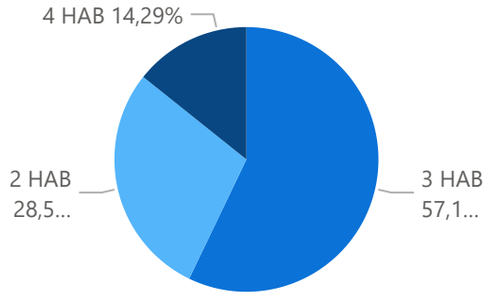
cátedra observatorio vivienda

Valencia

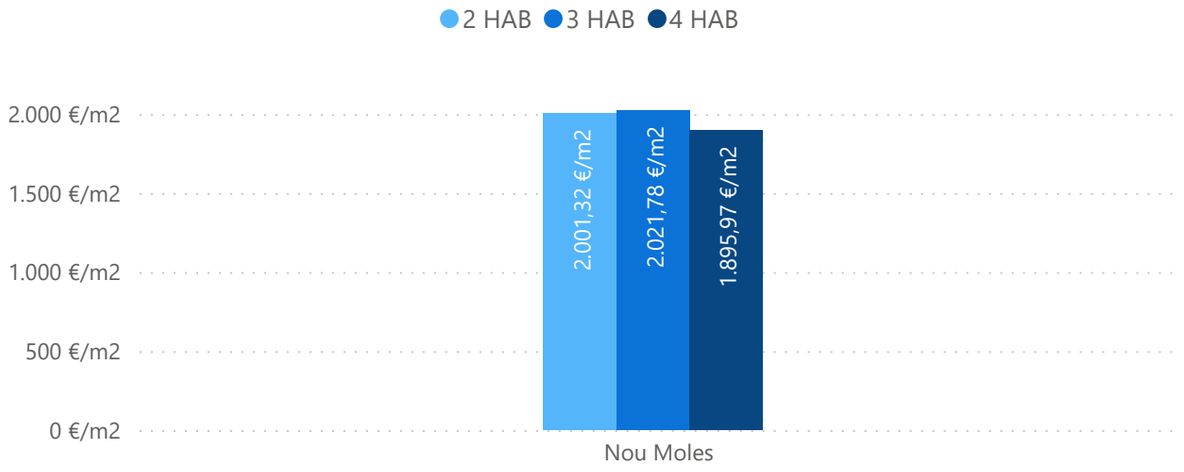
L'Olivereta

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

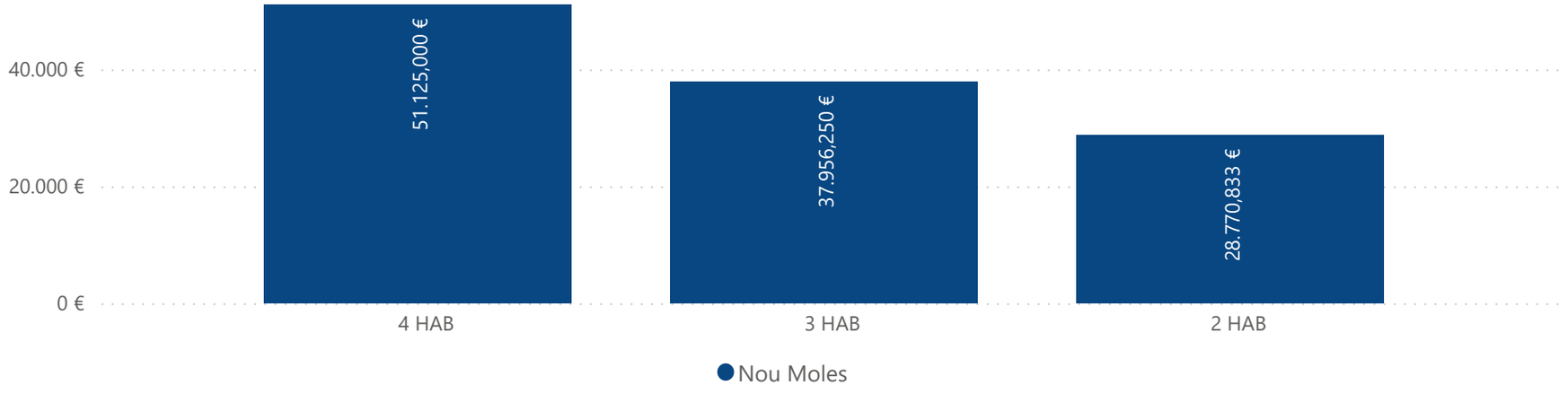


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

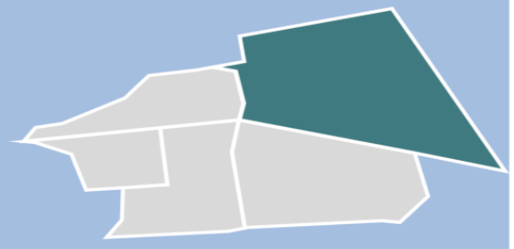


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

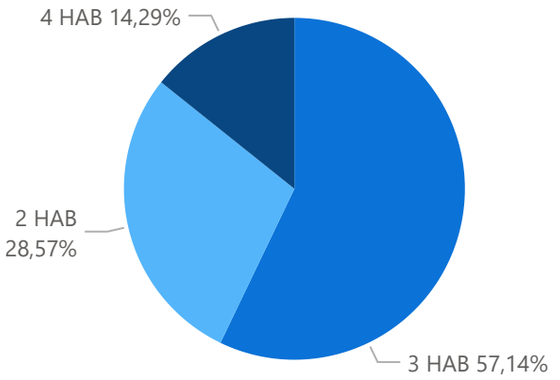


NOU MOLES

L'Olivereta

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

172.625,00 €	2.001,32 €/m2	28.770,83 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

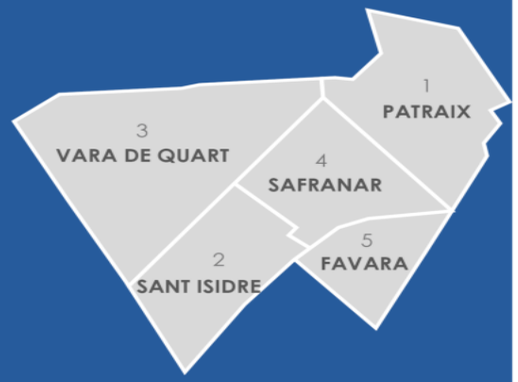
3 HAB

227.737,50 €	2.021,78 €/m2	37.956,25 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

306.750,00 €	1.895,97 €/m2	51.125,00 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

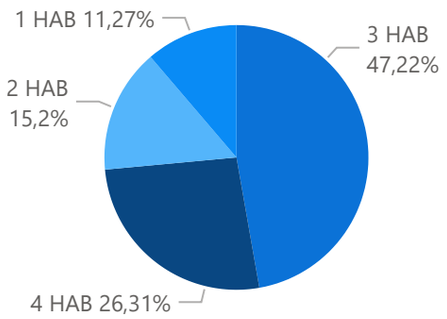


Valencia

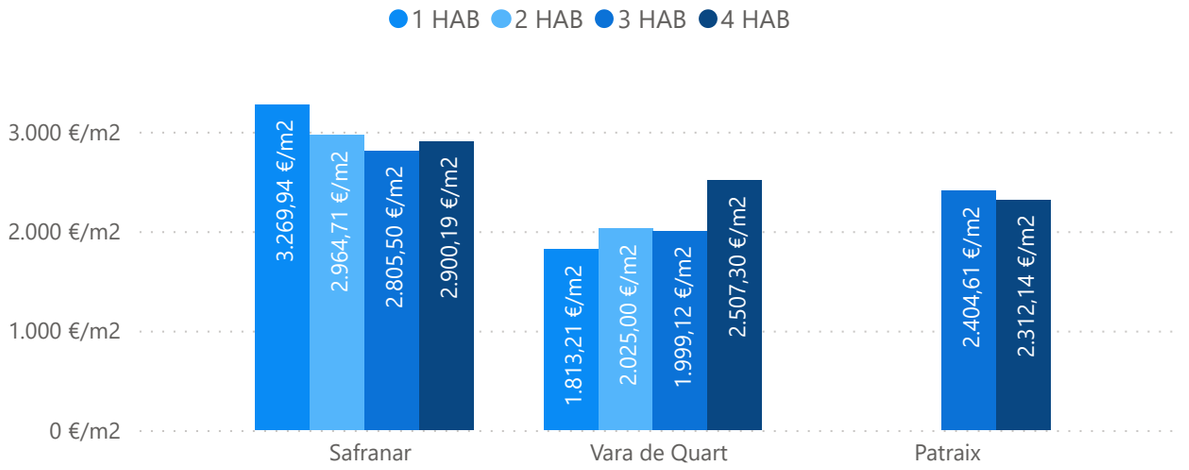
Patraix

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

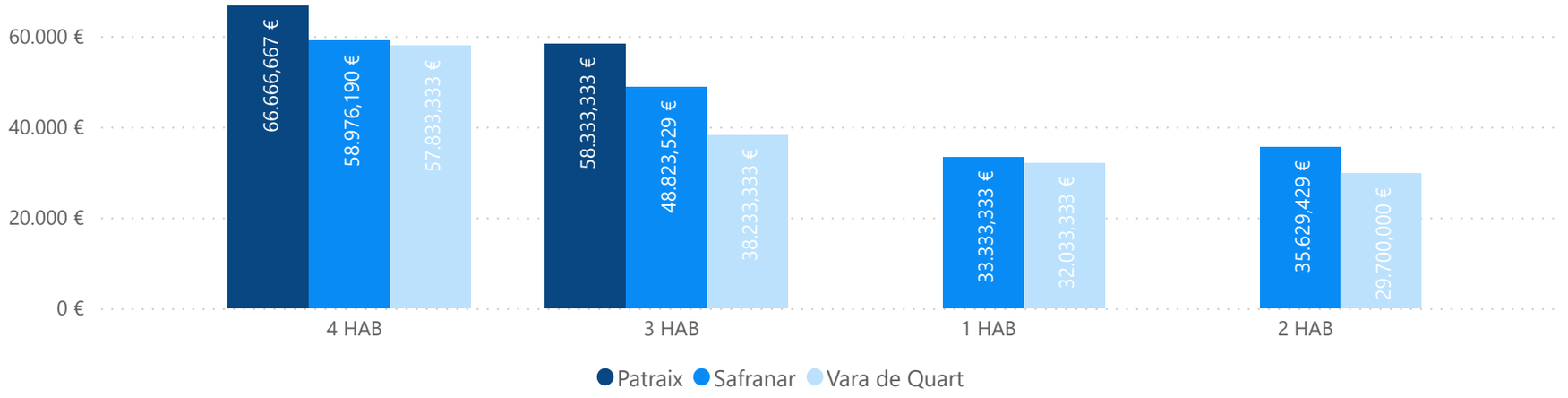


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

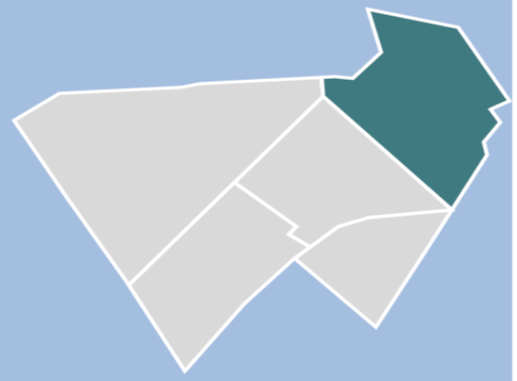


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

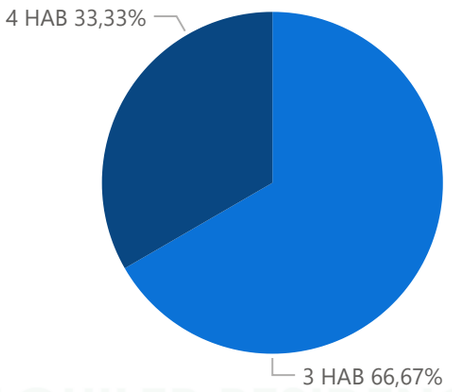


PATRAIX

Patraix

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

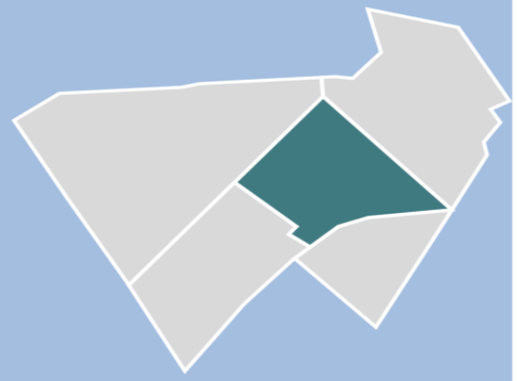
3 HAB

350.000,00 €	2.404,61 €/m2	58.333,33 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

400.000,00 €	2.312,14 €/m2	66.666,67 €	0,36
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

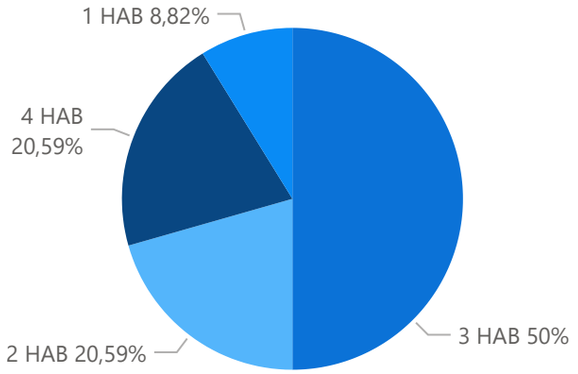


SAFRANAR

Patraix

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

200.000,00 €	3.269,94 €/m2	33.333,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

213.776,57 €	2.964,71 €/m2	35.629,43 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

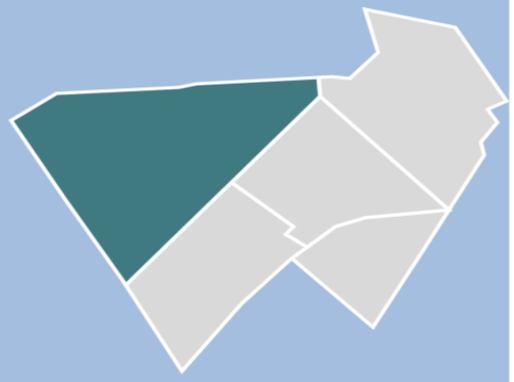
3 HAB

292.941,18 €	2.805,5 €/m2	48.823,53 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

353.857,14 €	2.900,19 €/m2	58.976,19 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

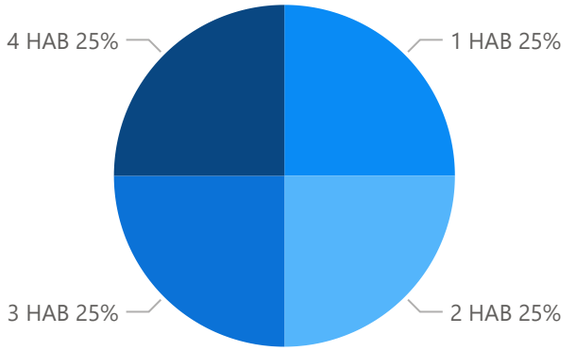


VARA DE QUART

Patraix

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

192.200,00 €	1.813,21 €/m2	32.033,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

178.200,00 €	2.025 €/m2	29.700,00 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

229.400,00 €	1.999,12 €/m2	38.233,33 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

347.000,00 €	2.507,3 €/m2	57.833,33 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

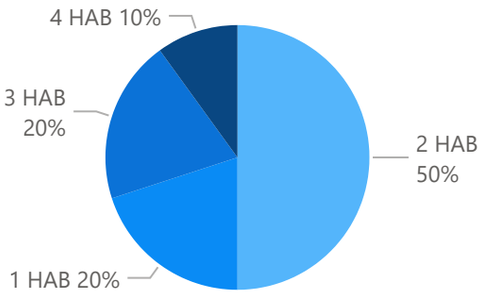
cátedra observatorio vivienda

Valencia

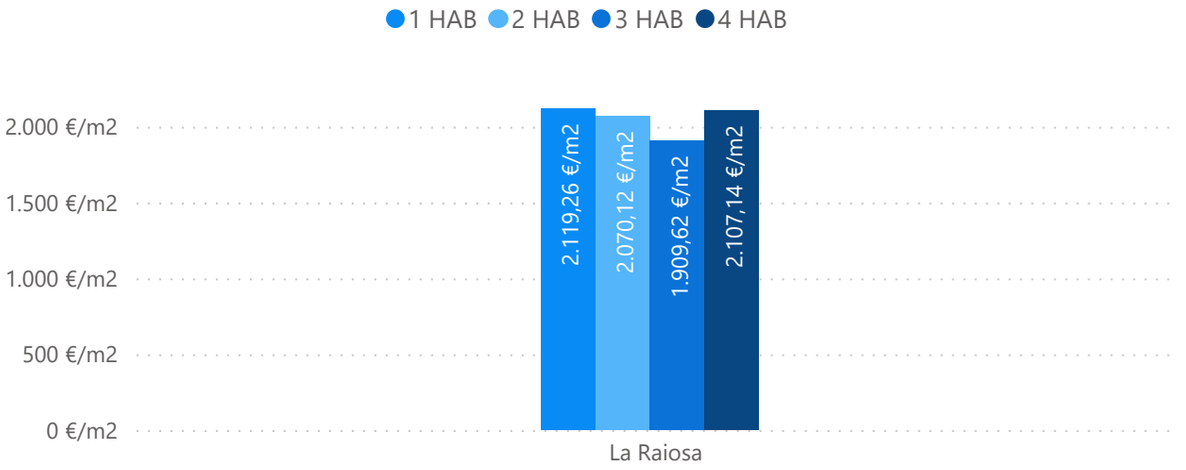
Jesús

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

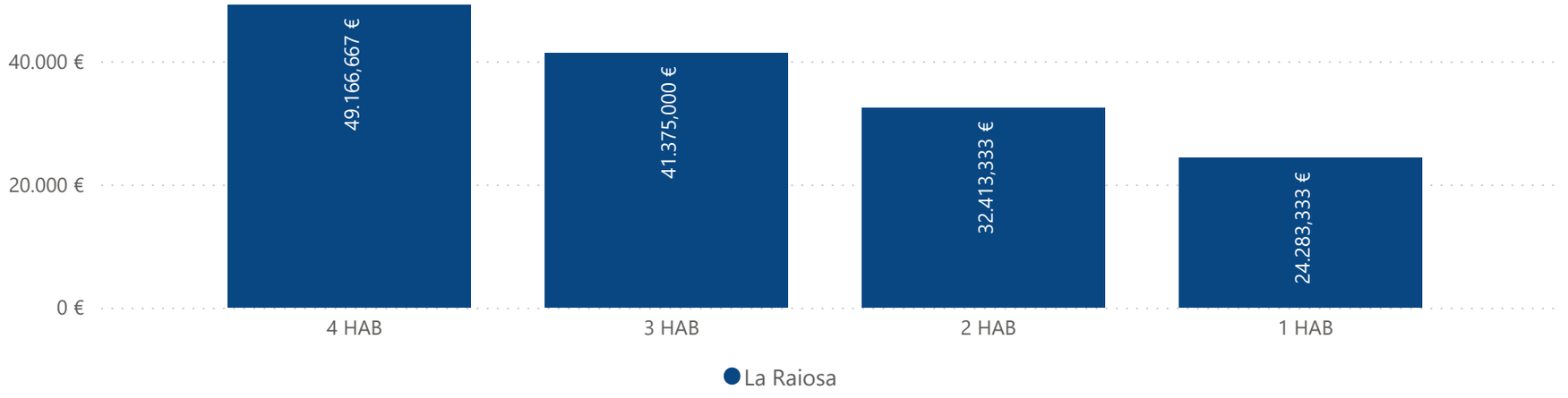


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

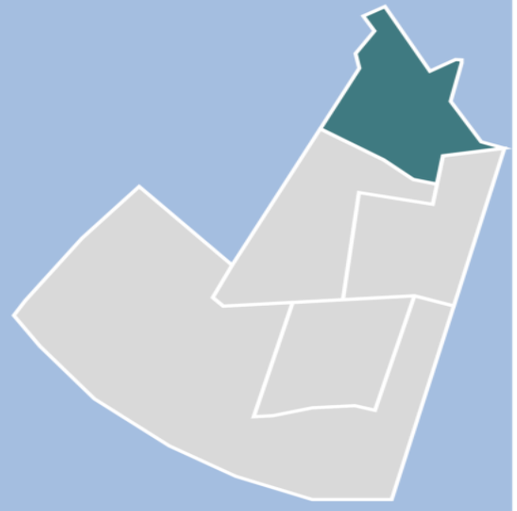


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

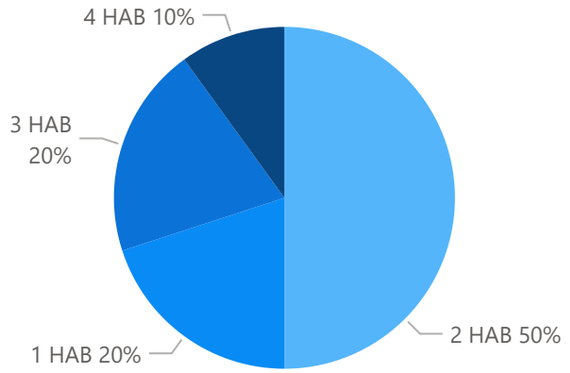


LA RAIOSA

Jesús

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

145.700,00 €	2.119,26 €/m2	24.283,33 €	0,28
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

194.480,00 €	2.070,12 €/m2	32.413,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

248.250,00 €	1.909,62 €/m2	41.375,00 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

295.000,00 €	2.107,14 €/m2	49.166,67 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

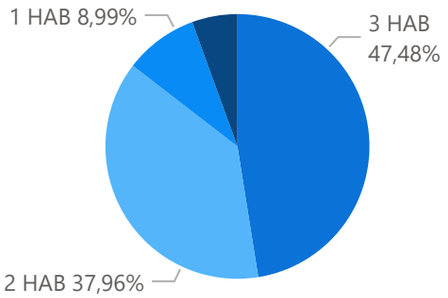
cátedra observatorio vivienda

Valencia

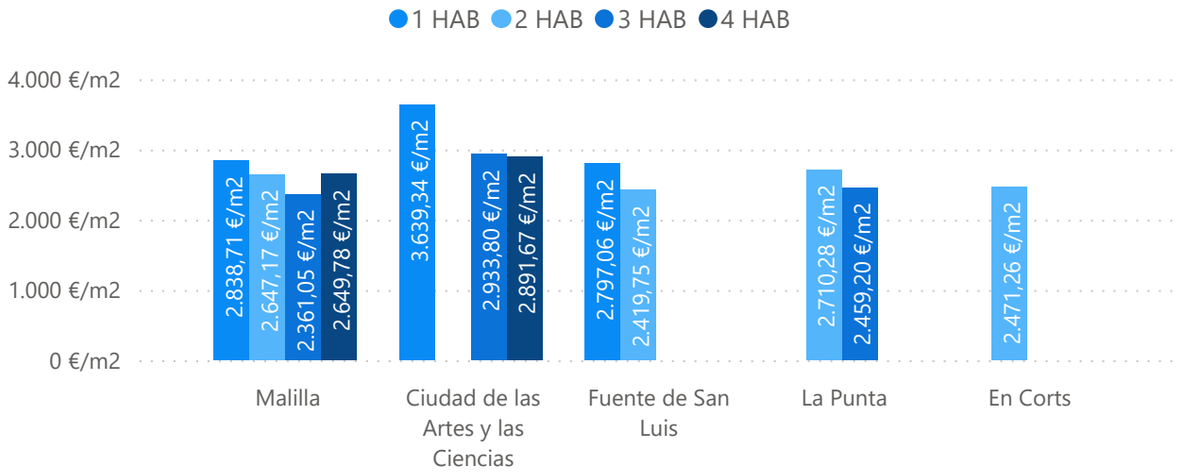
Quatre Carreres

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

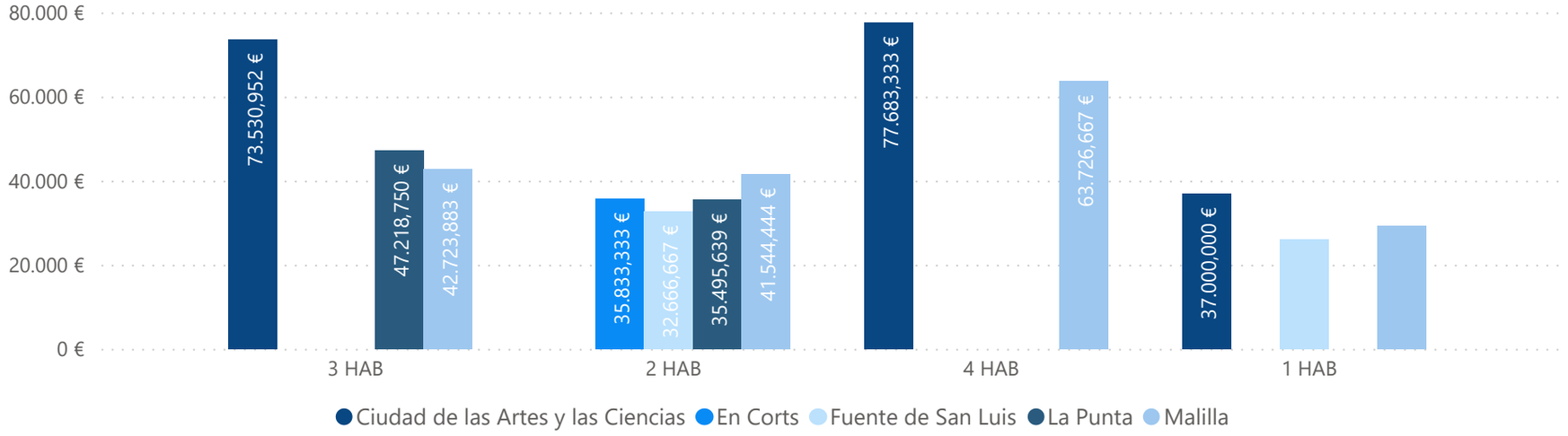


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

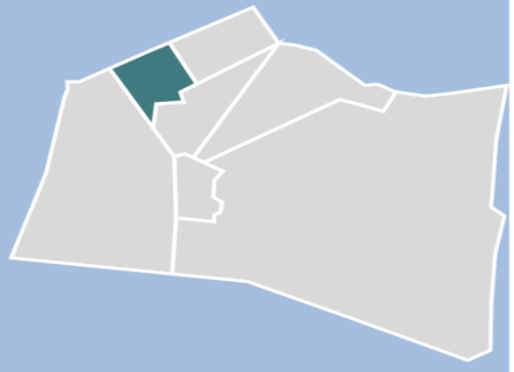


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

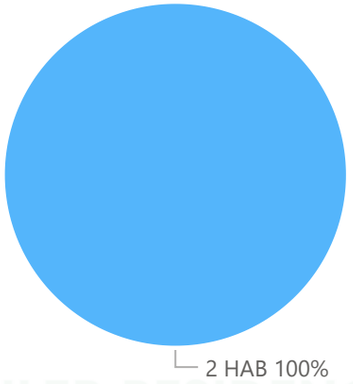


EN CORTS

Quatre Carreres

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO

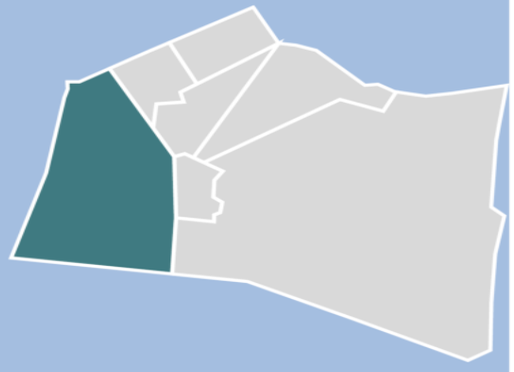


CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

215.000,00 €	2.471,26 €/m2	35.833,33 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

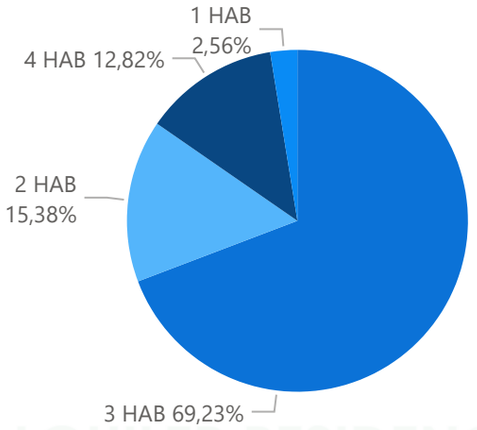


MALILLA

Quatre Carreres

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
176.000,00 €	2.838,71 €/m2	29.333,33 €	0,29

2 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
249.266,67 €	2.647,17 €/m2	41.544,44 €	0,31

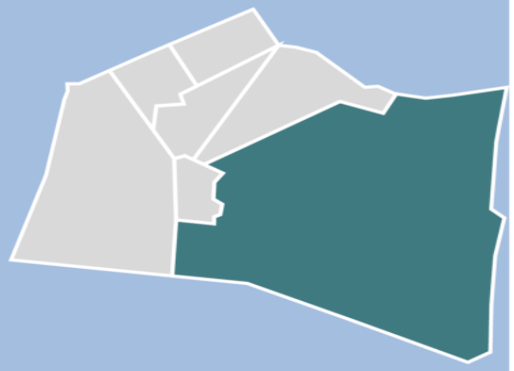
3 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
256.343,30 €	2.361,05 €/m2	42.723,88 €	0,31

4 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
382.360,00 €	2.649,78 €/m2	63.726,67 €	0,33

cátedra observatorio vivienda

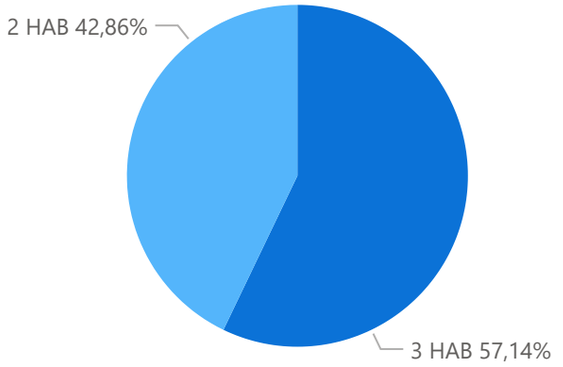


LA PUNTA

Quatre Carreres

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

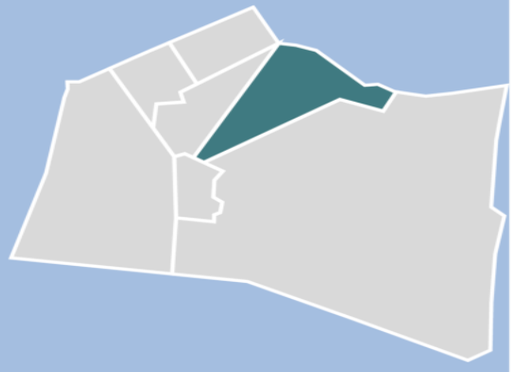
2 HAB

212.973,83 €	2.710,28 €/m2	35.495,64 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

283.312,50 €	2.459,2 €/m2	47.218,75 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

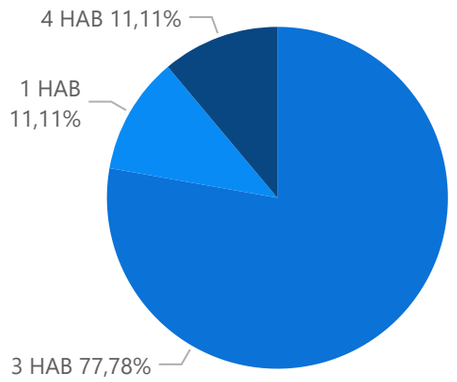


C. ARTS I CIÈNCIES

Quatre Carreres

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

222.000,00 €	3.639,34 €/m2	37.000,00 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

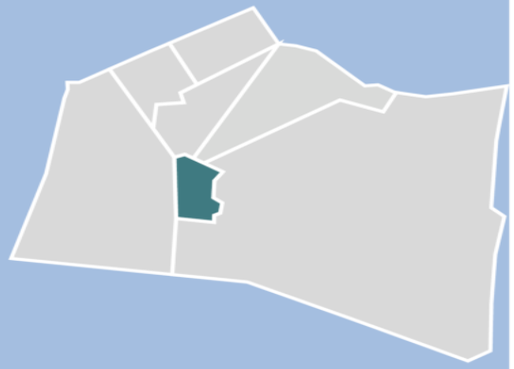
3 HAB

441.185,71 €	2.933,8 €/m2	73.530,95 €	0,36
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

466.100,00 €	2.891,67 €/m2	77.683,33 €	0,36
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

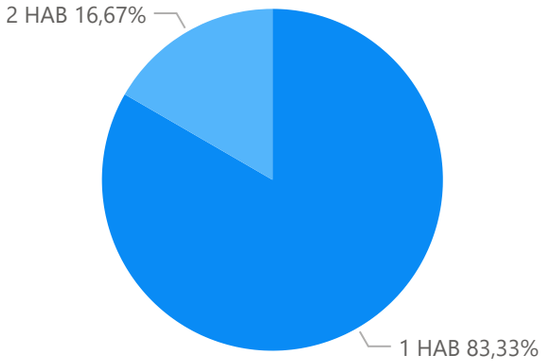


FUENTE S. LUIS

Quatre Carreres

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

156.500,00 €	2.797,06 €/m2	26.083,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

196.000,00 €	2.419,75 €/m2	32.666,67 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

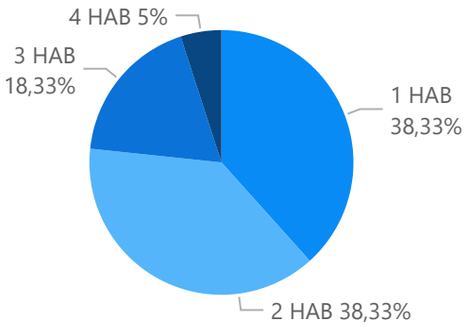
cátedra observatorio vivienda

Valencia

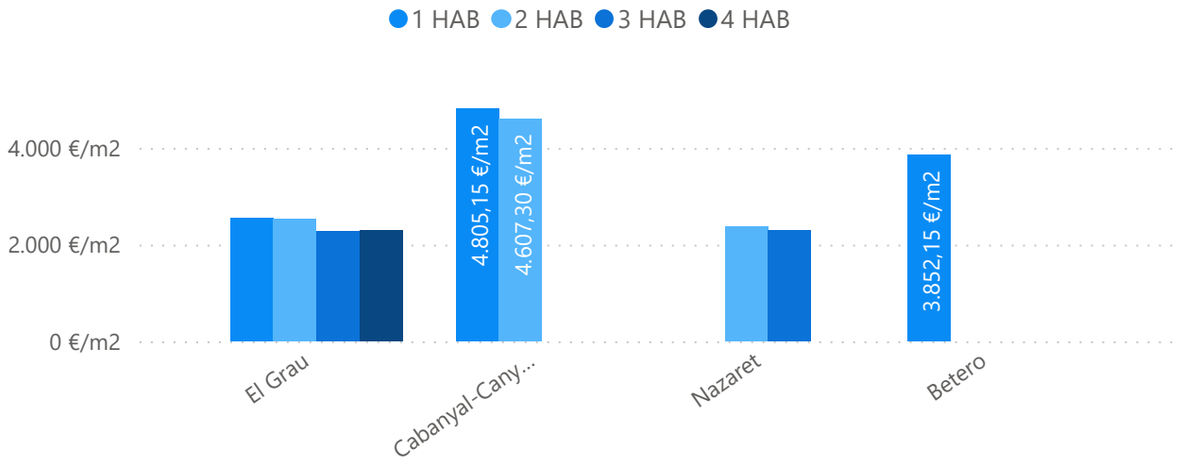
Poblats Maritims

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

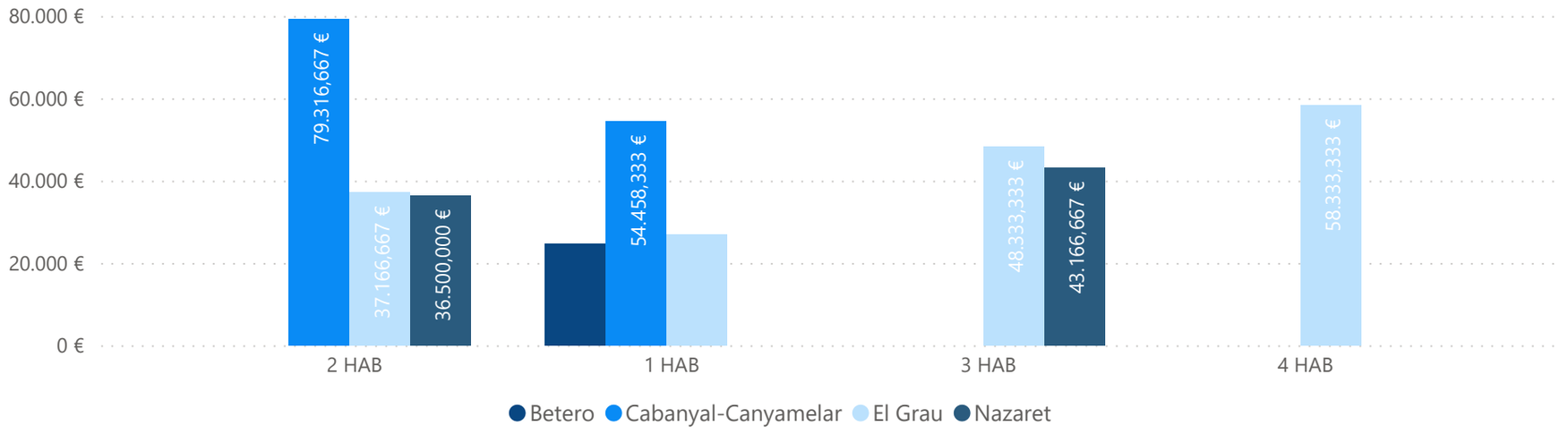


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

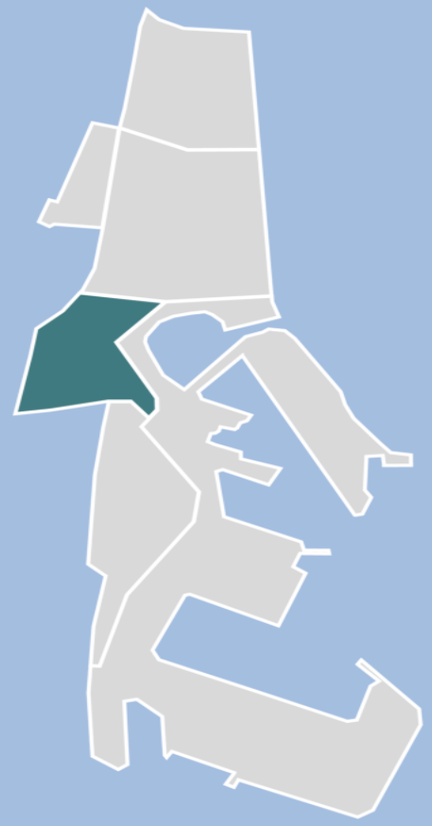


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

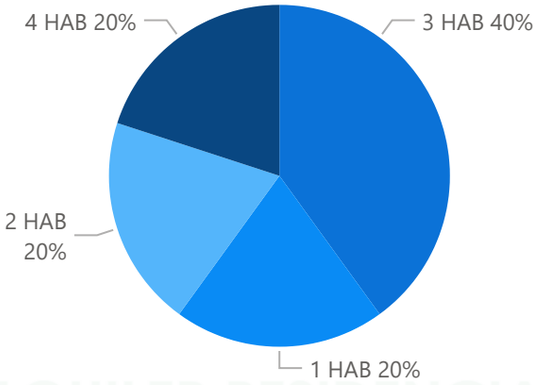


EL GRAU

Poblats Maritims

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

162.500,00 €	2.539,06 €/m2	27.083,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

223.000,00 €	2.534,09 €/m2	37.166,67 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

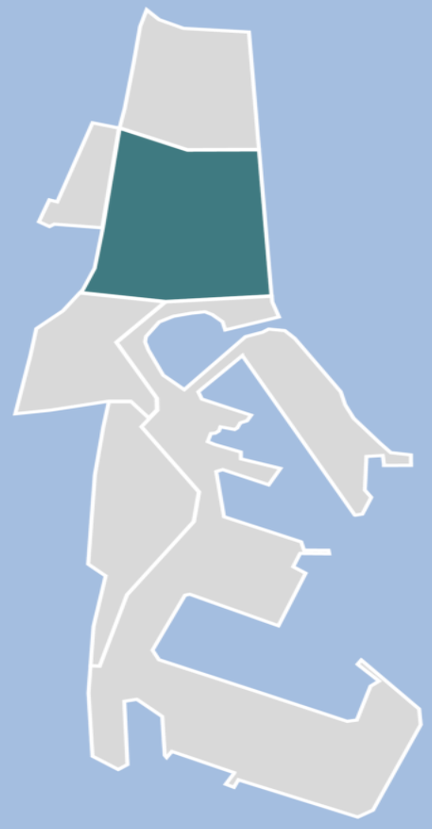
3 HAB

290.000,00 €	2.283,62 €/m2	48.333,33 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

350.000,00 €	2.287,58 €/m2	58.333,33 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

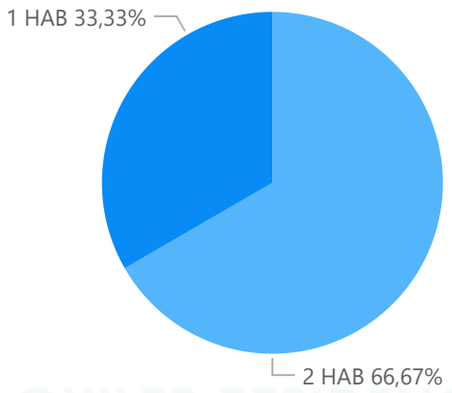


CABANYAL

Poblats Maritims

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

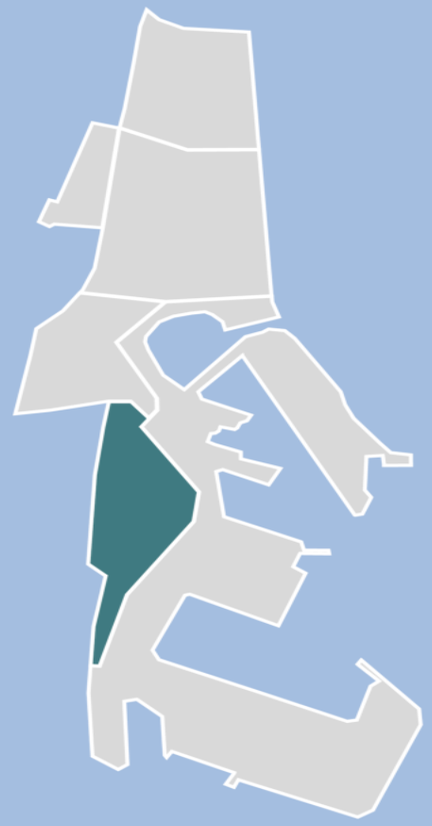
1 HAB

326.750,00 €	4.805,15 €/m2	54.458,33 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

475.900,00 €	4.607,3 €/m2	79.316,67 €	0,36
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

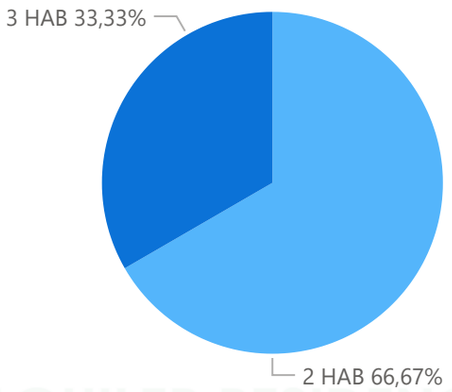


NAZARET

Poblats Maritims

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

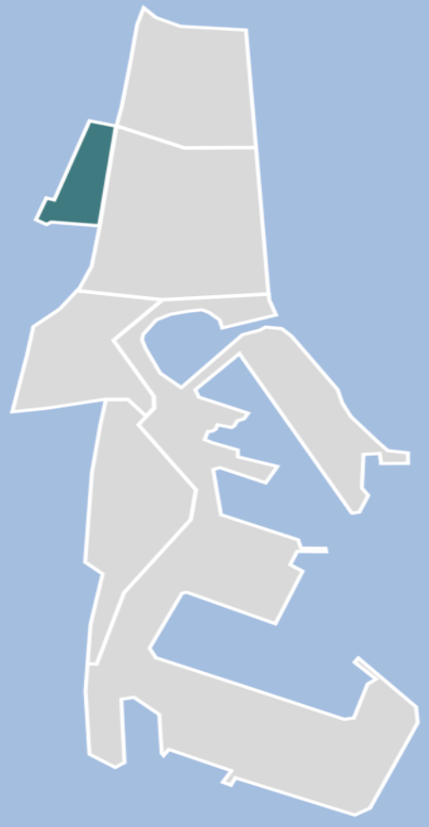
2 HAB

219.000,00 €	2.380,08 €/m2	36.500,00 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

259.000,00 €	2.292,04 €/m2	43.166,67 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

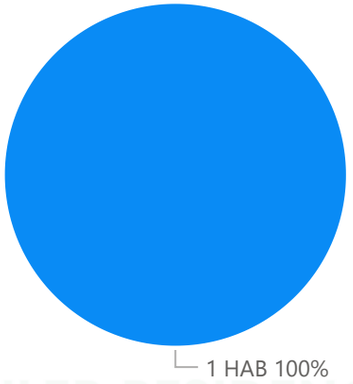


BETERÓ

Poblats Maritims

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

148.567,60 €	3.852,15 €/m2	24.761,27 €	0,28
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

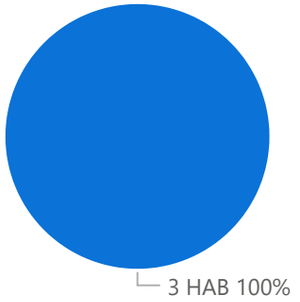
cátedra observatorio vivienda

Valencia

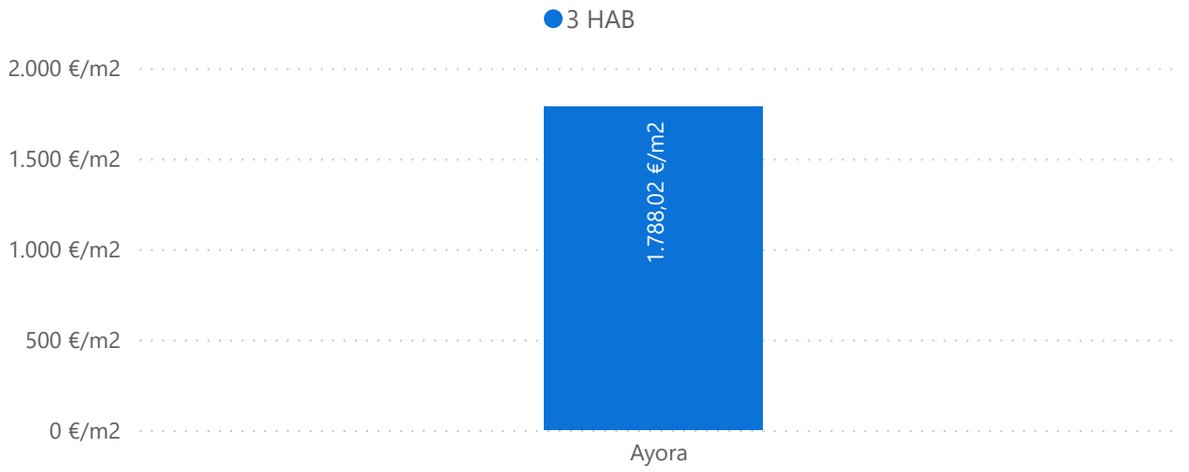
Camins al Grau

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

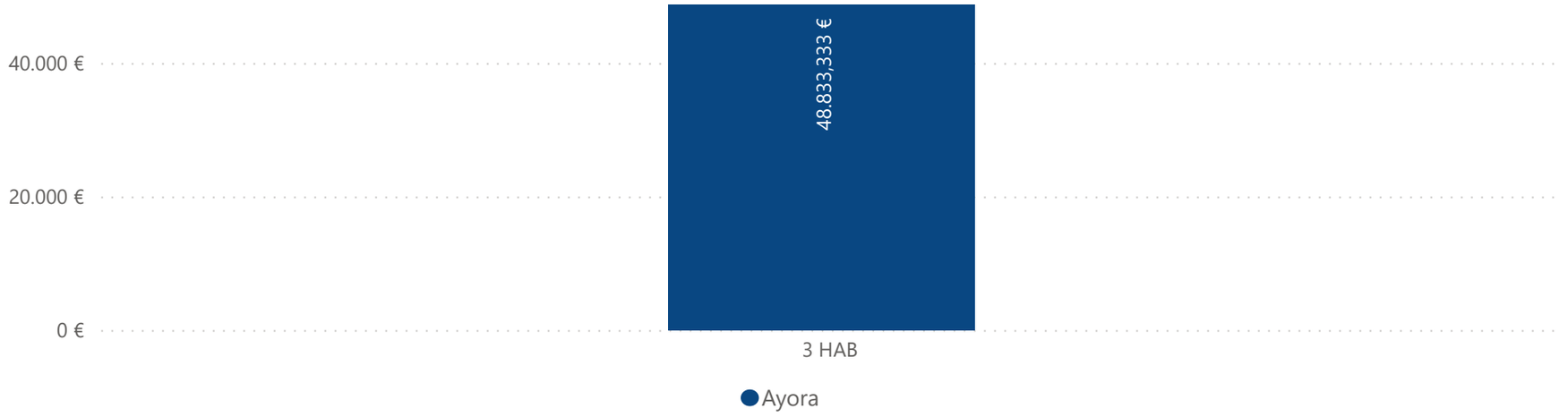


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

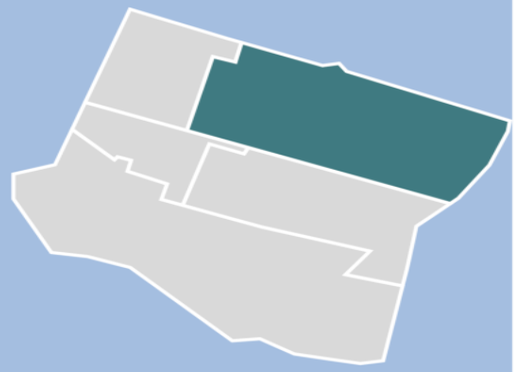


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

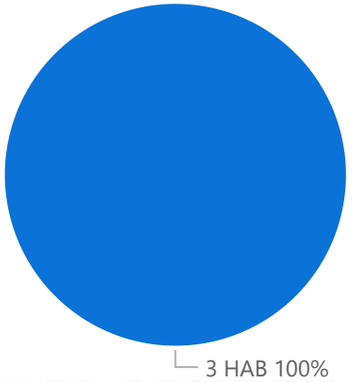


AYORA

Camins al Grau

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

293.000,00 €	1.788,02 €/m2	48.833,33 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

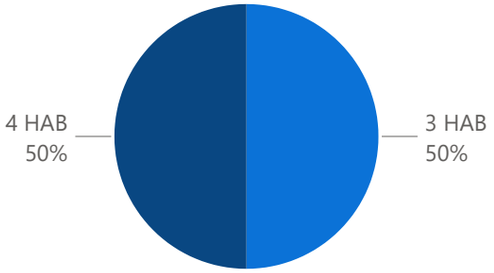
cátedra observatorio vivienda

Valencia

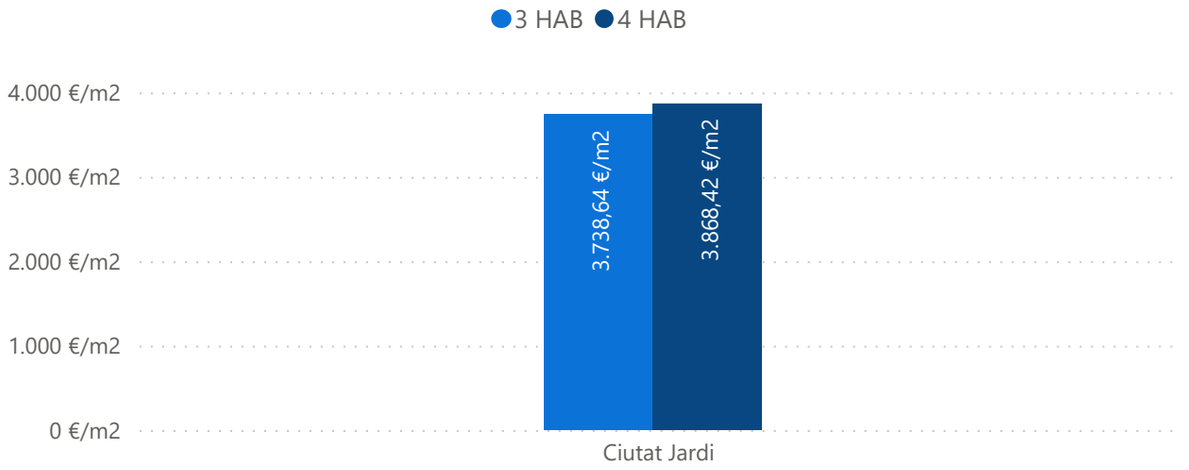
Algirós

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

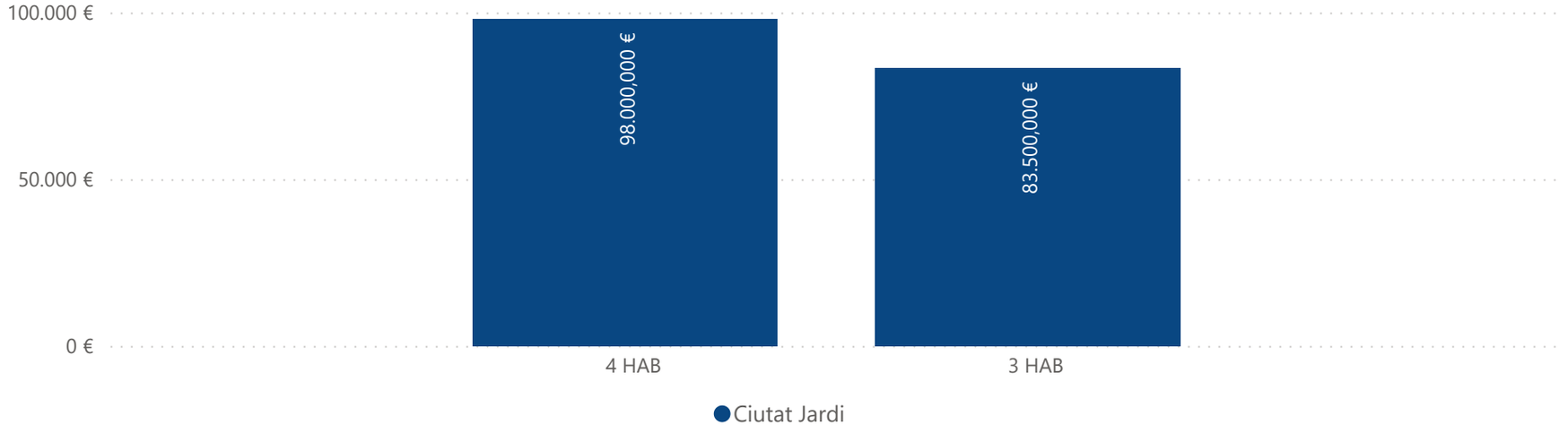


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

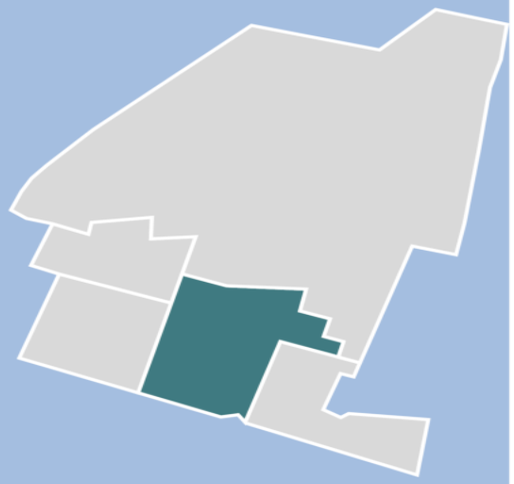


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

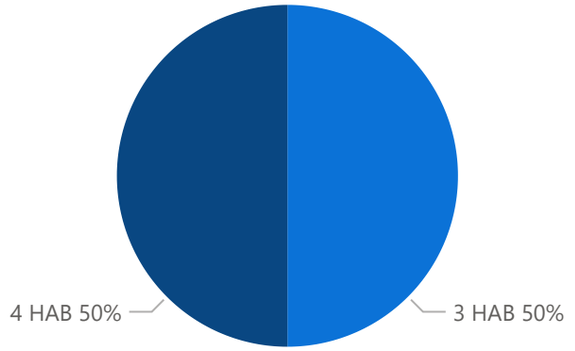


CIUTAT JARDÍ

Algirós

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

501.000,00 €	3.738,64 €/m2	83.500,00 €	0,36
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

588.000,00 €	3.868,42 €/m2	98.000,00 €	0,36
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

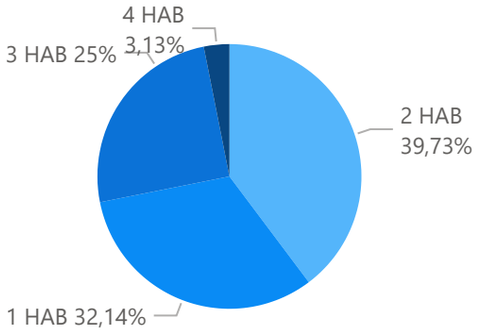
cátedra observatorio vivienda

Valencia

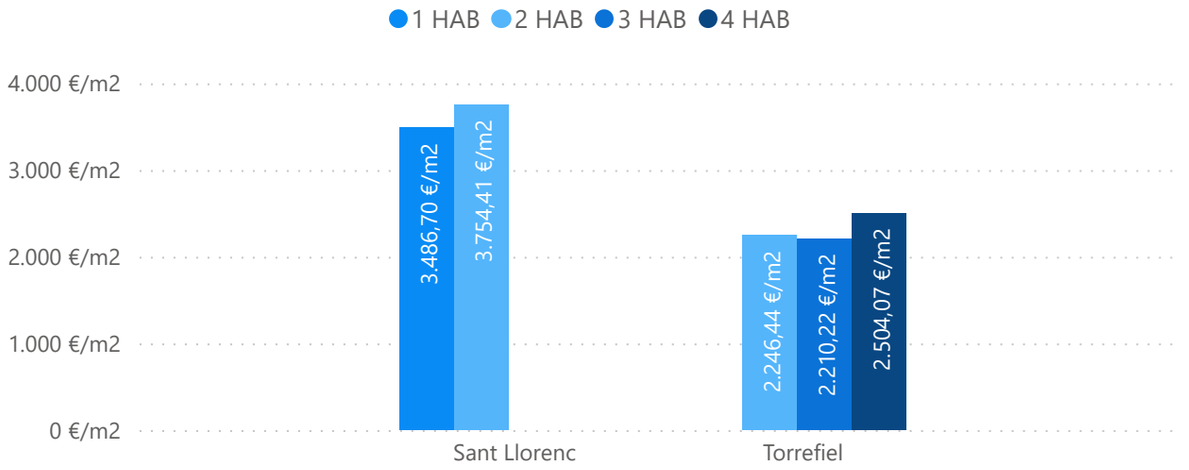
Rascanya

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

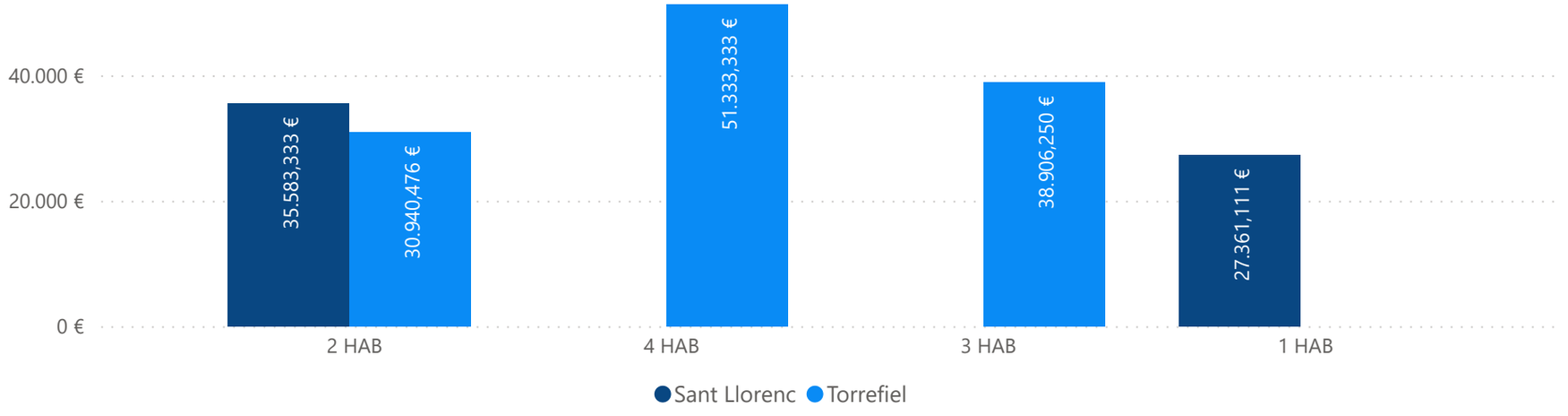


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

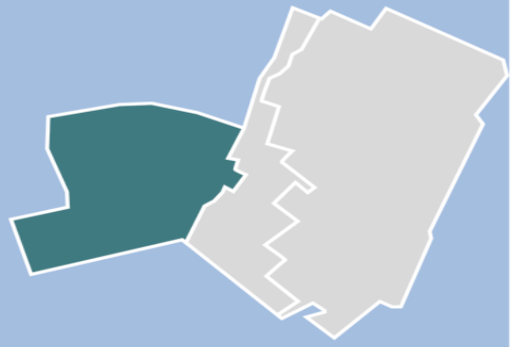


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

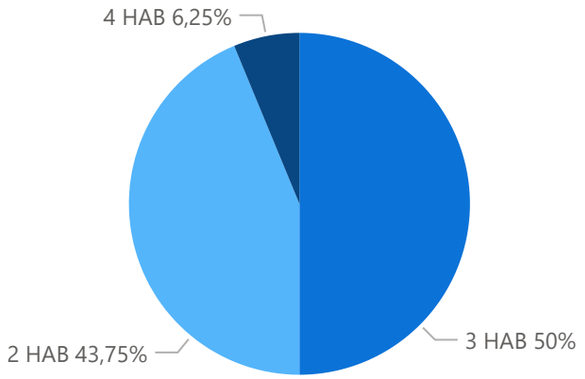


TORREFIEL

Rascanya

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
185.642,86 €	2.246,44 €/m2	30.940,48 €	0,29

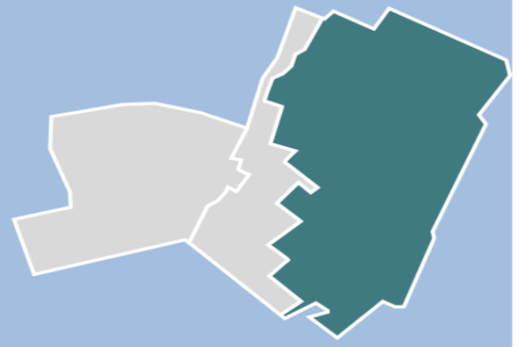
3 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
233.437,50 €	2.210,22 €/m2	38.906,25 €	0,31

4 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
308.000,00 €	2.504,07 €/m2	51.333,33 €	0,33

cátedra observatorio vivienda

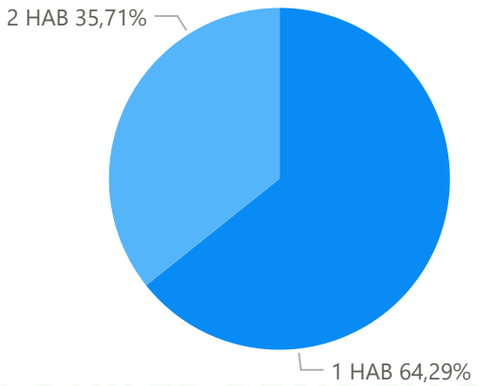


SAN LLORENC

Rascanya

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

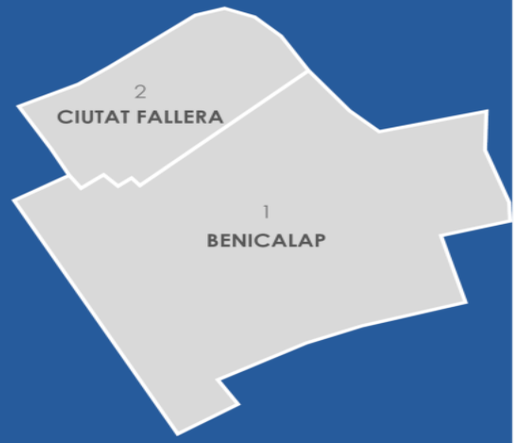
1 HAB

164.166,67 €	3.486,7 €/m2	27.361,11 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

213.500,00 €	3.754,41 €/m2	35.583,33 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

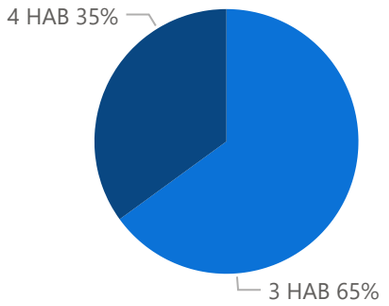


Valencia

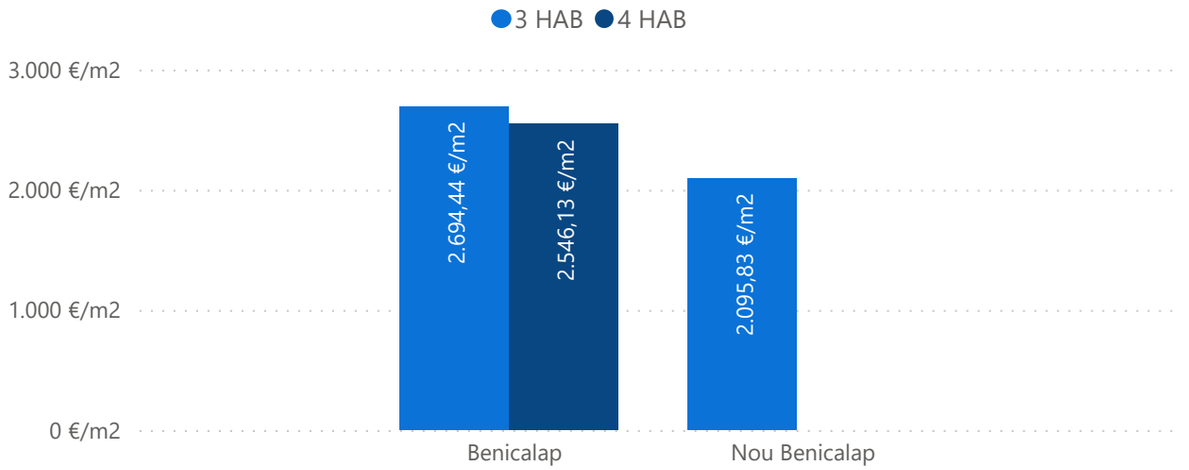
Benicalap

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

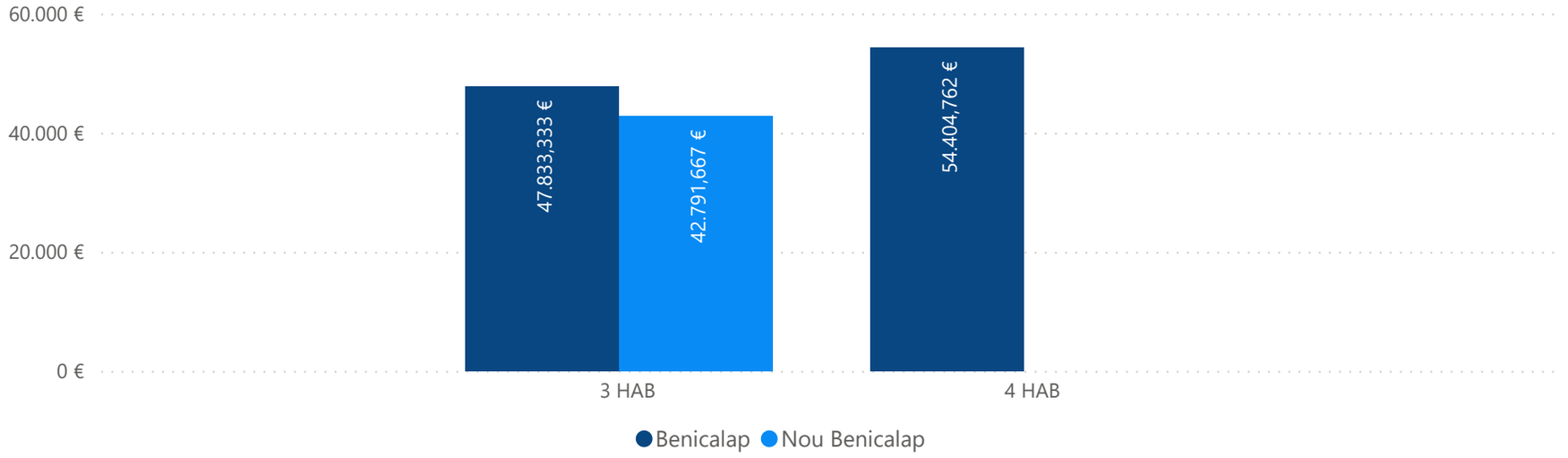


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

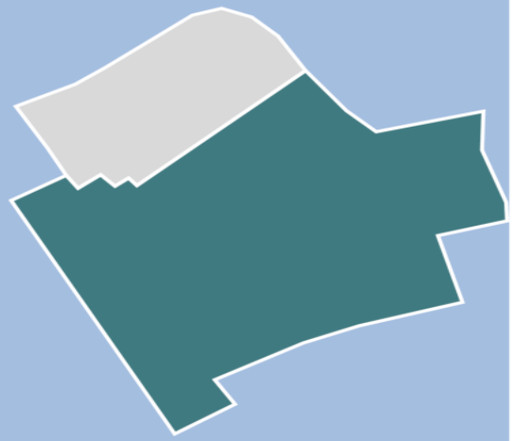


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

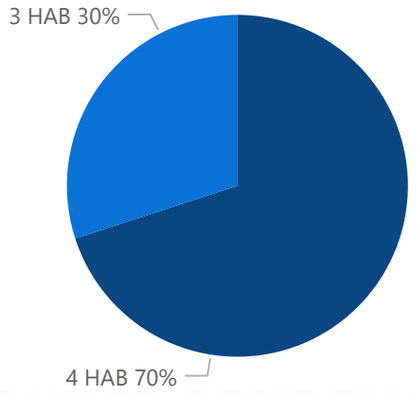


BENICALAP

Benicalap

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

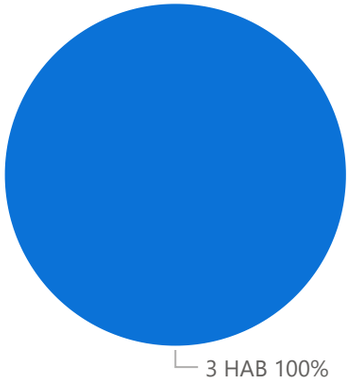
3 HAB

287.000,00 €	2.694,44 €/m2	47.833,33 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

326.428,57 €	2.546,13 €/m2	54.404,76 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

NOU BENICALAP



3 HAB

256.750,00 €	2.095,83 €/m2	42.791,67 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

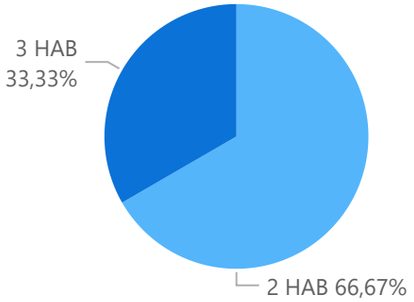
cátedra observatorio vivienda

Valencia

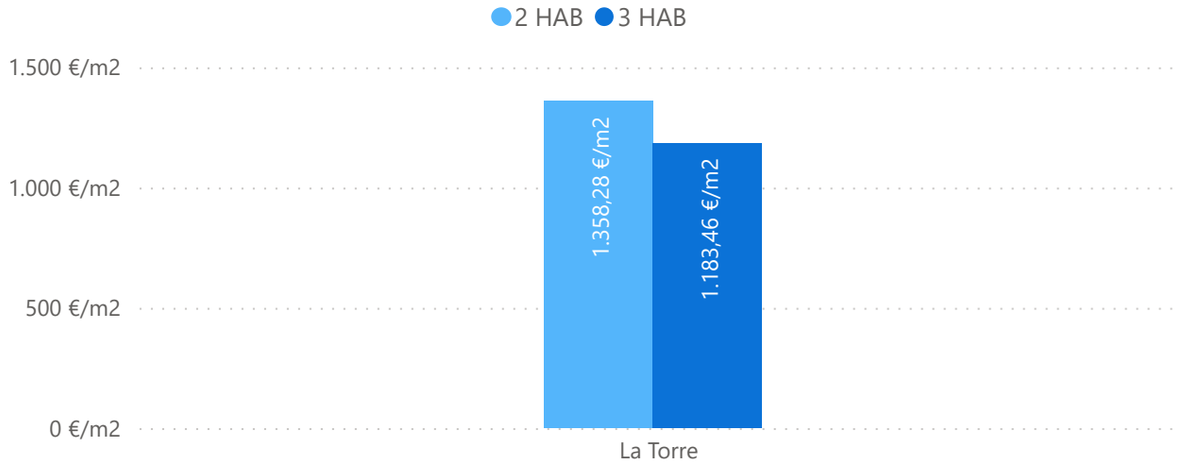
Pobles del Sud

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN DISTRITO (%)

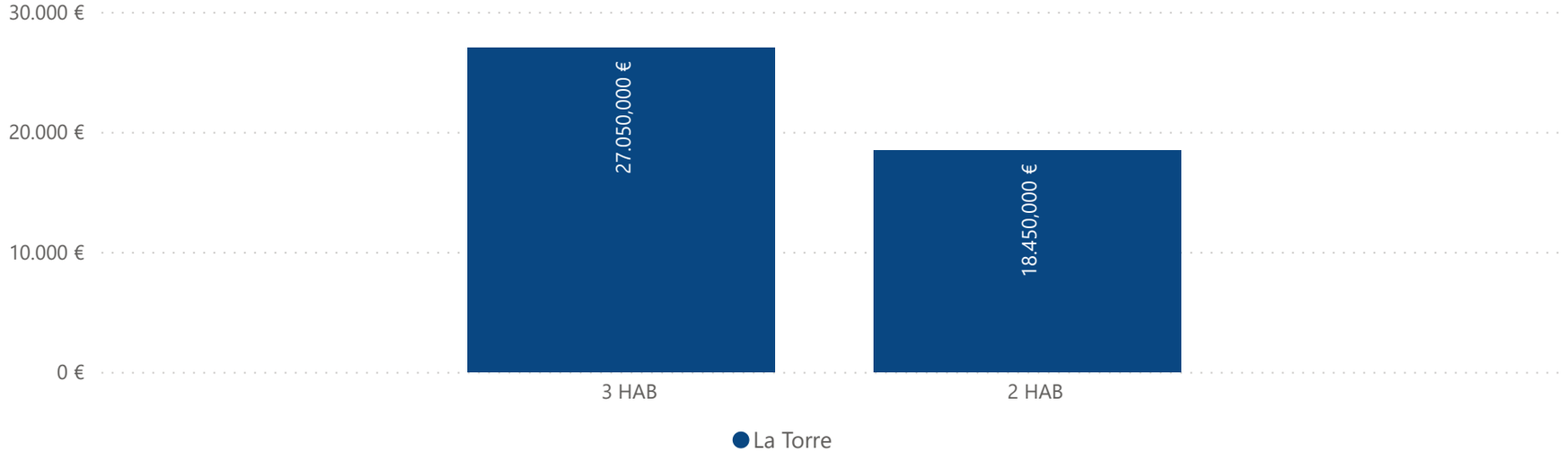


PRECIO UNITARIO POR BARRIO Y TIPOLOGÍA (€/m²)

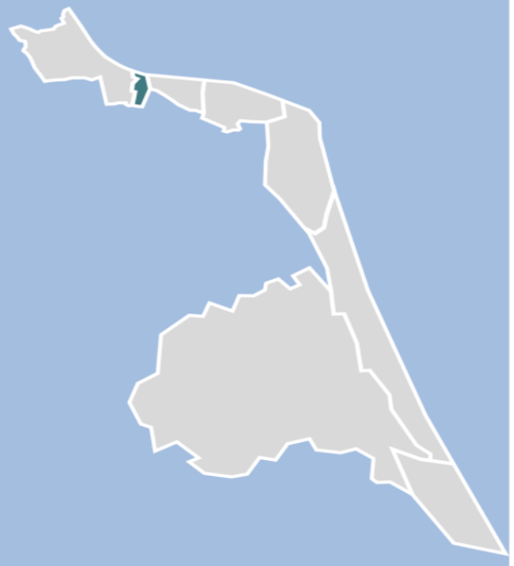


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

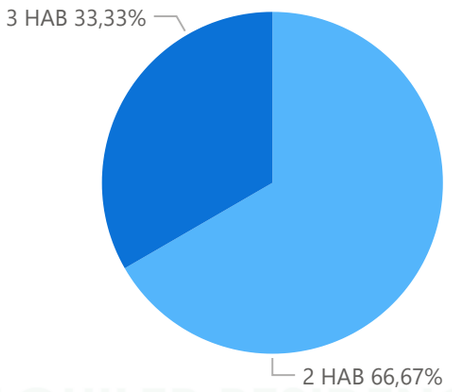


LA TORRE

Pobles del Sud

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
110.700,00 €	1.358,28 €/m2	18.450,00 €	0,28

3 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
162.300,00 €	1.183,46 €/m2	27.050,00 €	0,29

cátedra observatorio vivienda

2

OBRA NUEVA

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

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

horta nord

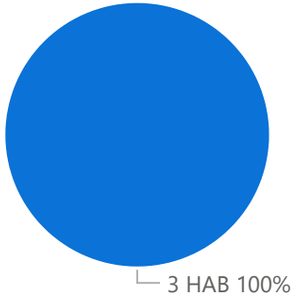
cátedra observatorio vivienda

Horta Nord

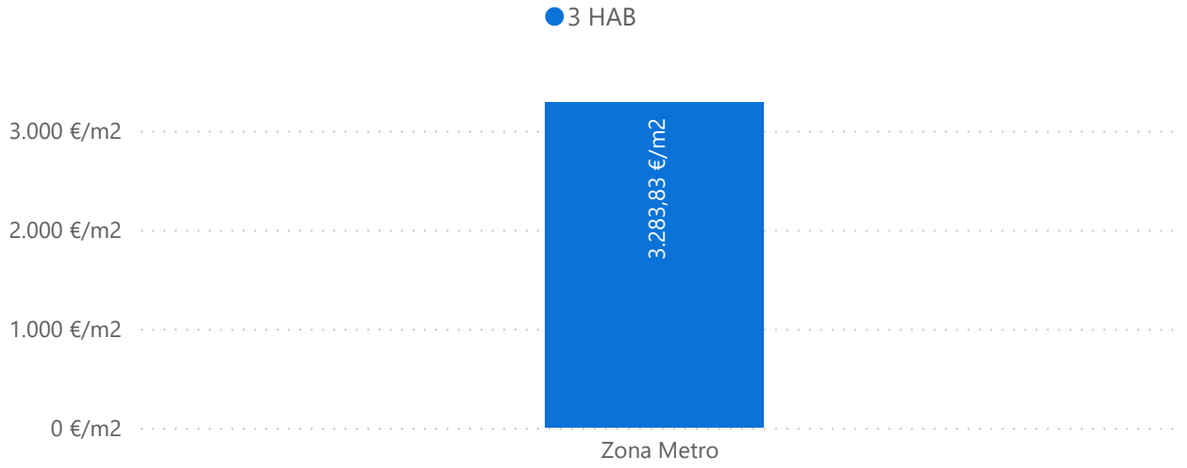
Alboraya

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

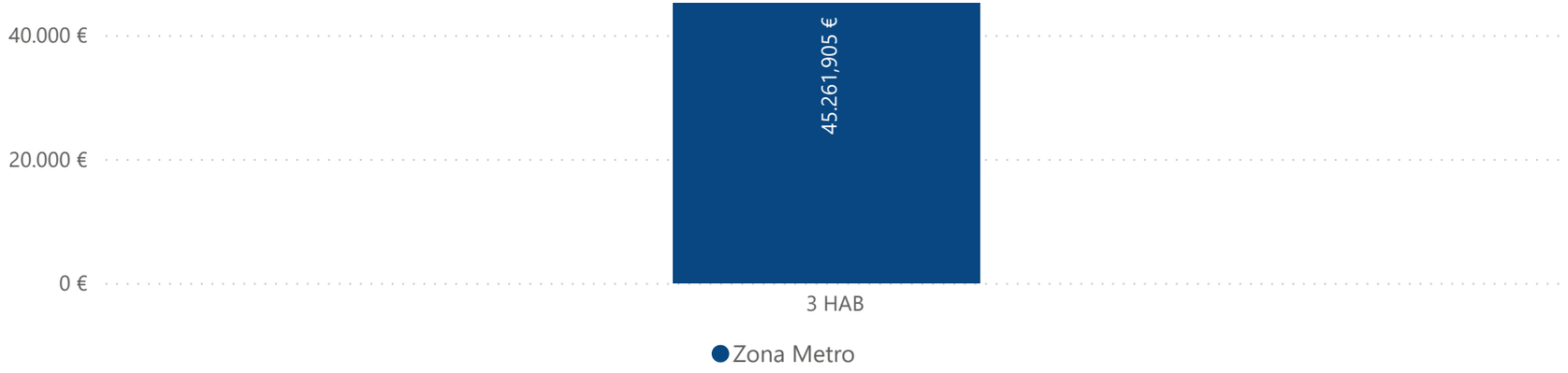


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

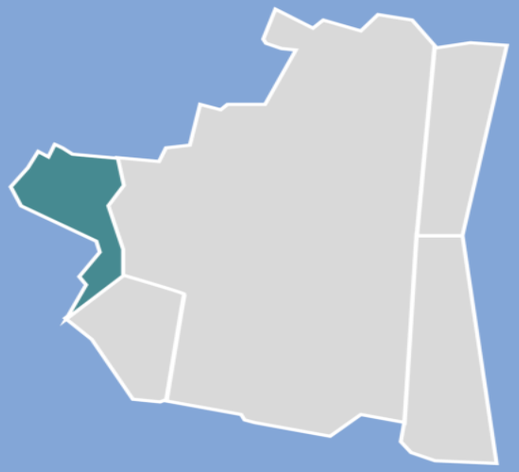


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



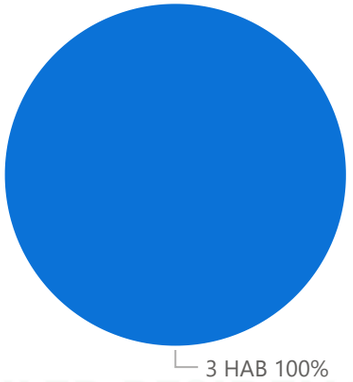
cátedra observatorio vivienda



METRO
Alboraya

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

271.571,43 €	3.283,83 €/m2	45.261,90 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

ALQUILER RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA EN BARRIO/ZONA

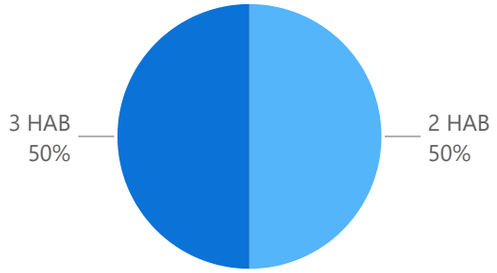
cátedra observatorio vivienda

Horta Nord

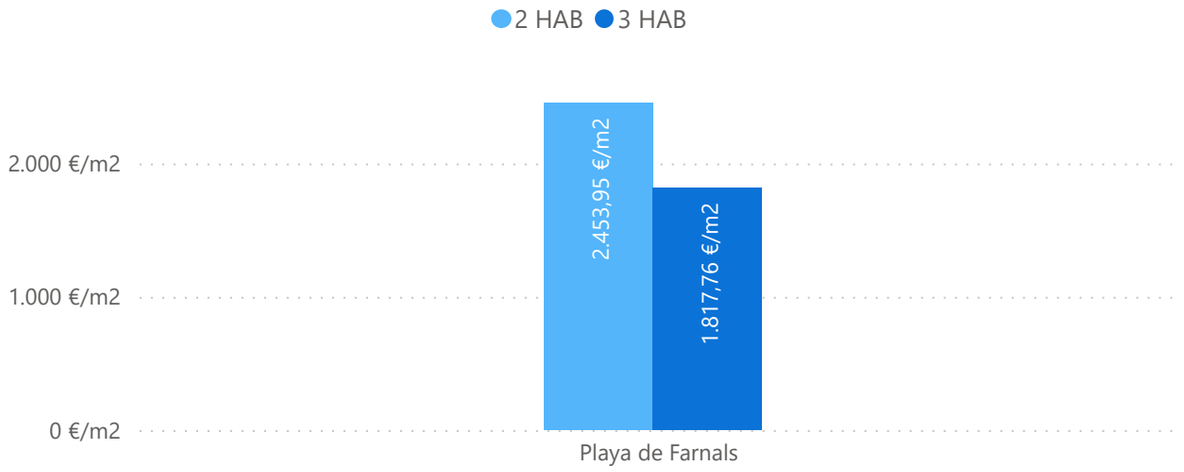
Pobla de farnals

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

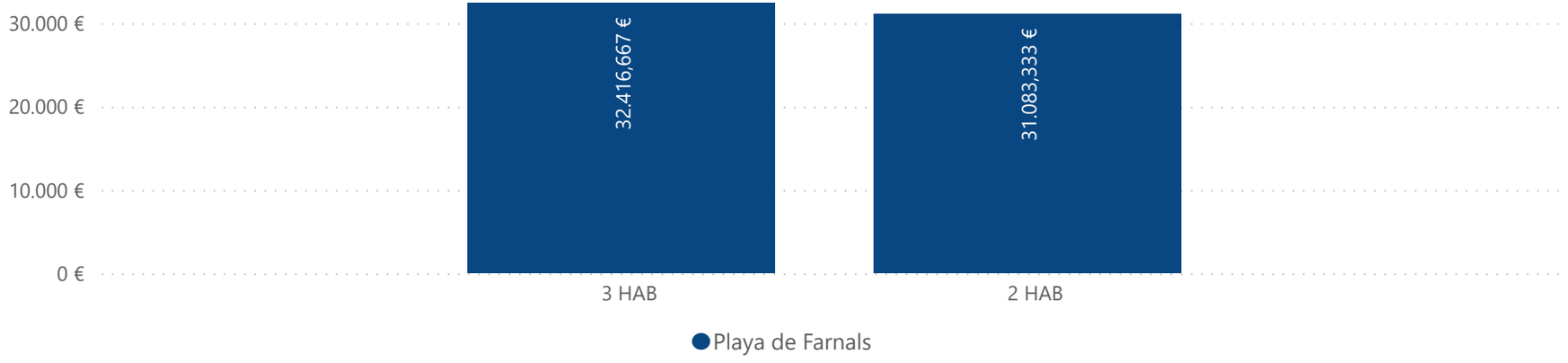


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



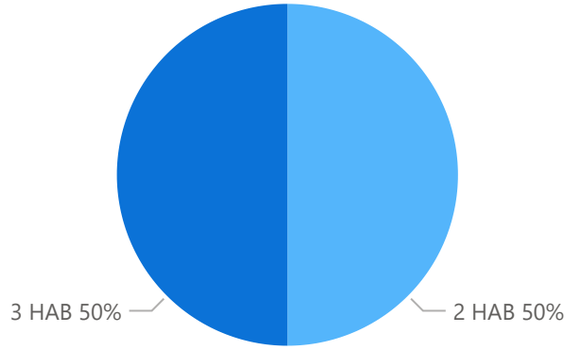
cátedra observatorio vivienda

PLAYA DE FARNALS

Pobla de farnals

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

186.500,00 €	2.453,95 €/m2	31.083,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

194.500,00 €	1.817,76 €/m2	32.416,67 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

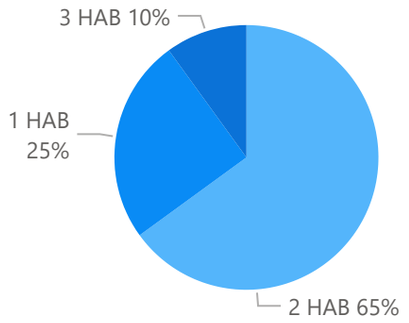
cátedra observatorio vivienda

Horta Nord

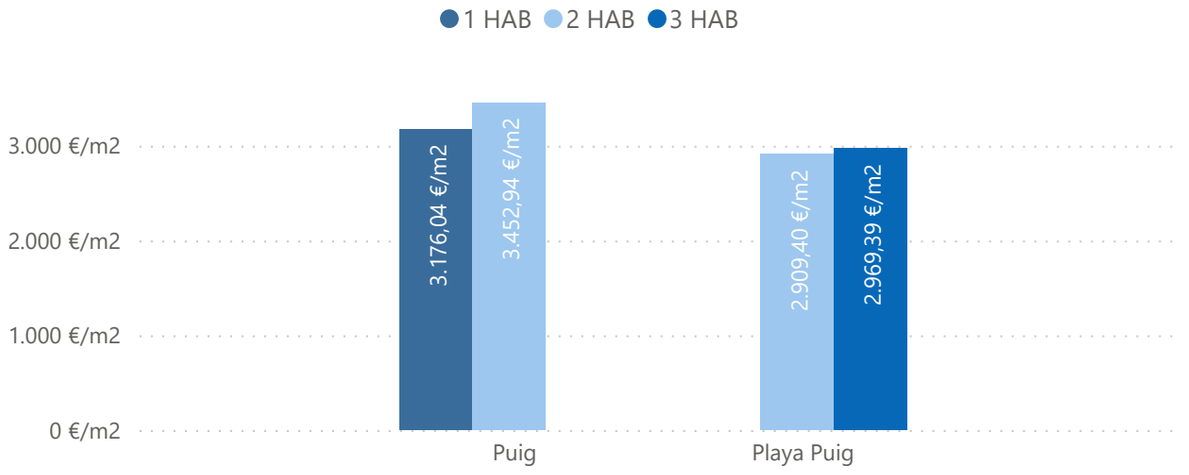
Puig de santa María

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

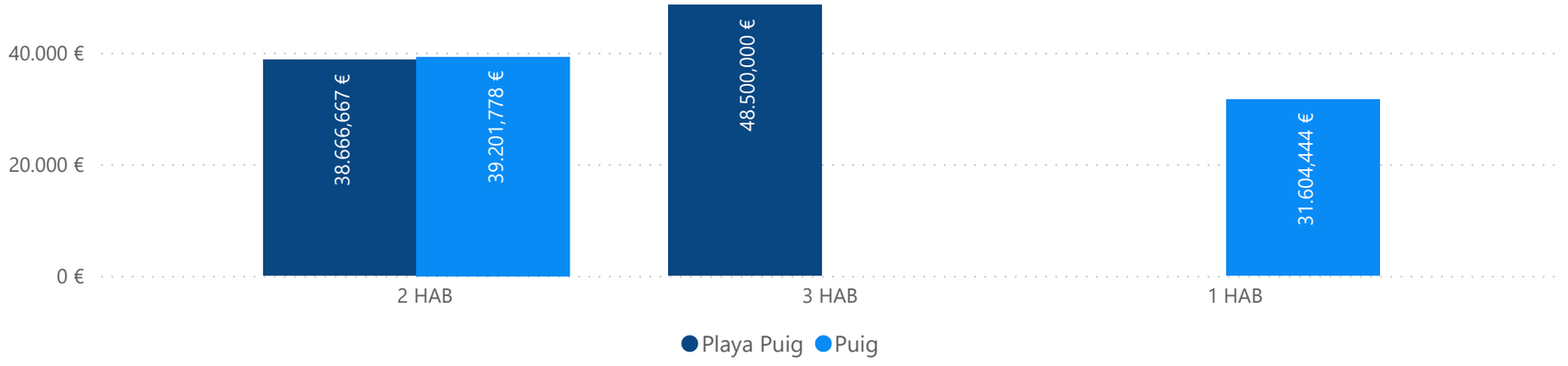


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

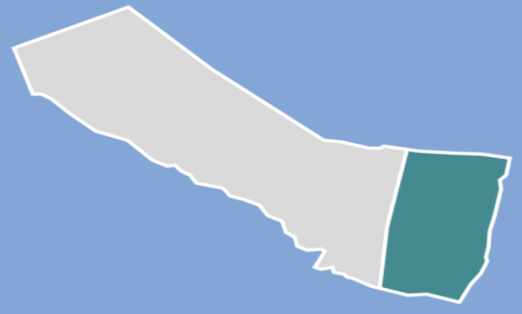


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

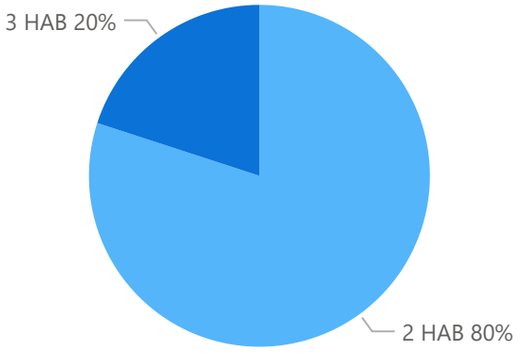


PLAYA PUIG

Puig de santa María

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

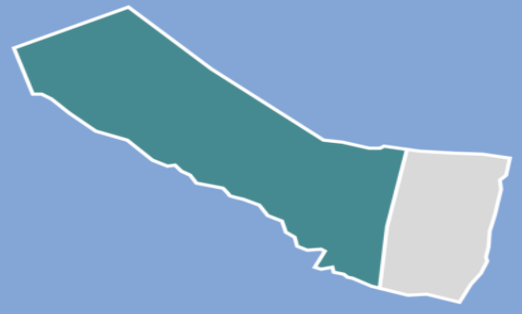
2 HAB

232.000,00 €	2.909,4 €/m2	38.666,67 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

291.000,00 €	2.969,39 €/m2	48.500,00 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

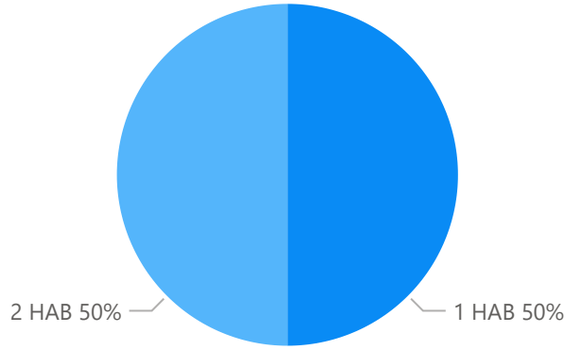


PUIG

Puig de santa María

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

189.626,67 €	3.176,04 €/m2	31.604,44 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

235.210,67 €	3.452,94 €/m2	39.201,78 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

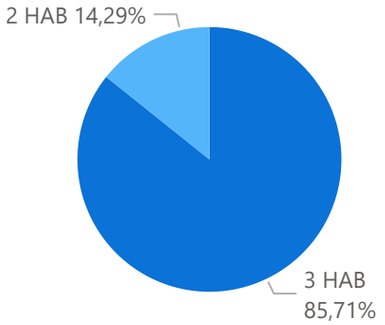
cátedra observatorio vivienda

Horta Nord

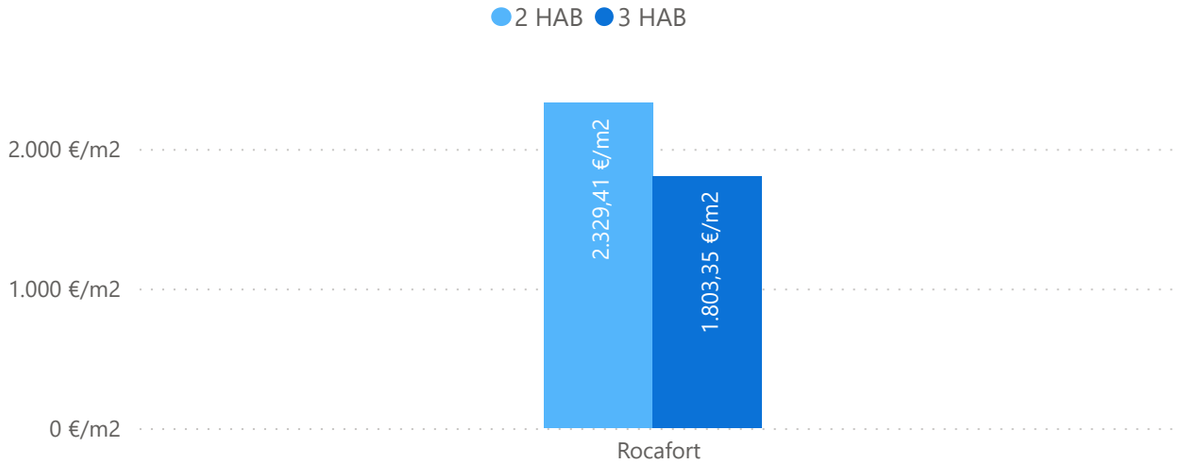
Rocafort

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

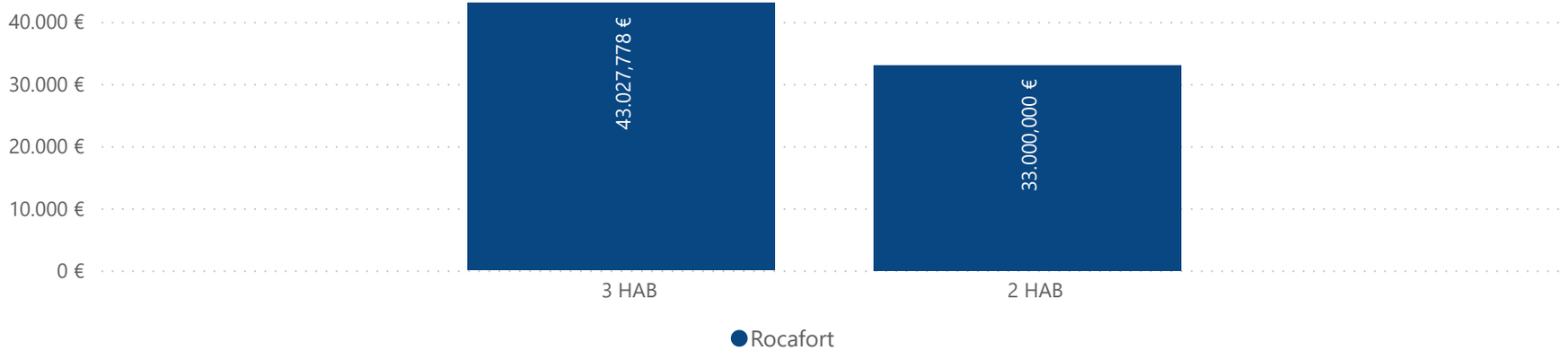


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

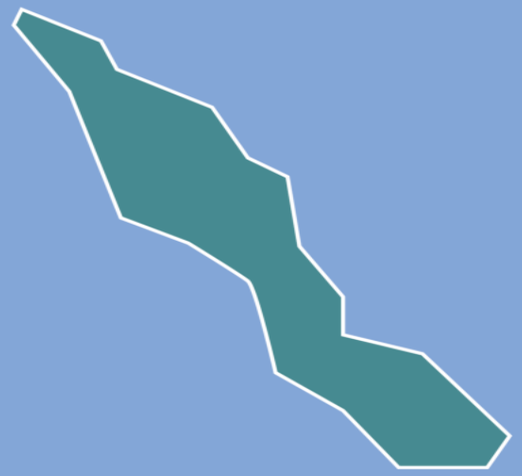


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



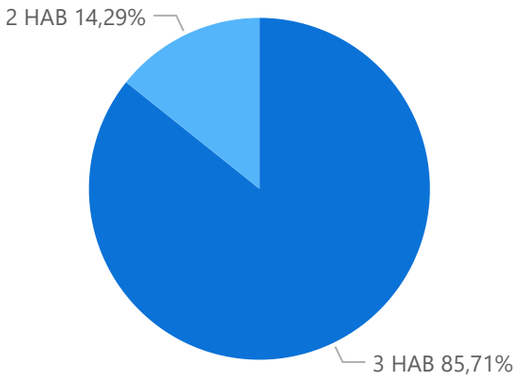
cátedra observatorio vivienda



Rocafort

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

198.000,00 €	2.329,41 €/m2	33.000,00 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

258.166,67 €	1.803,35 €/m2	43.027,78 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

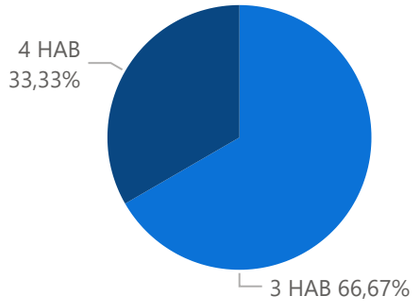
cátedra observatorio vivienda

Horta Nord

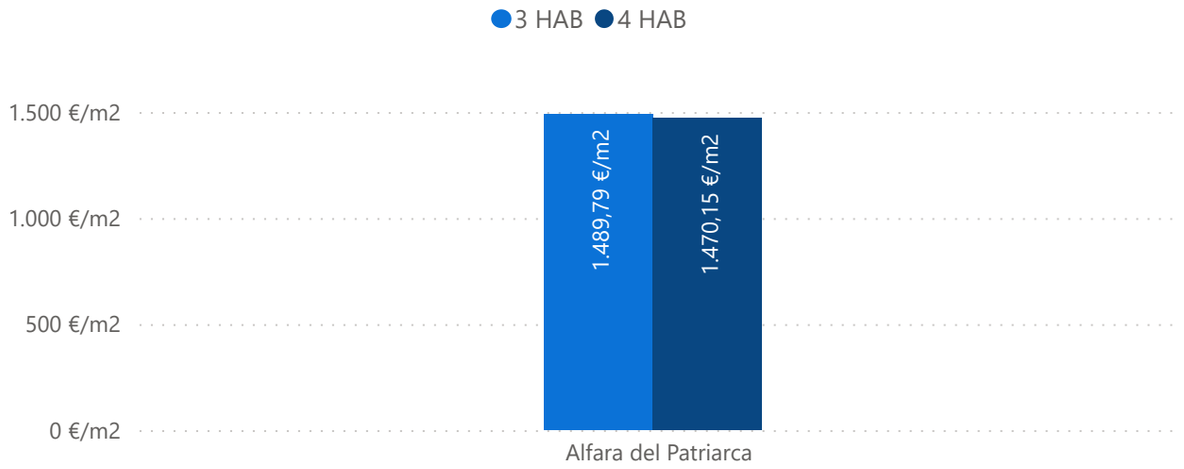
Alfara del Patriarca

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

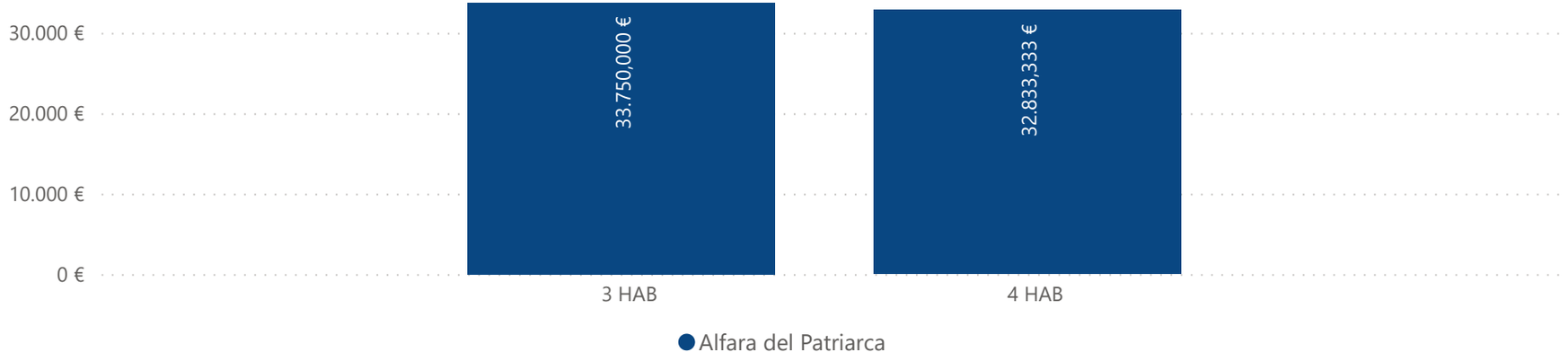


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)

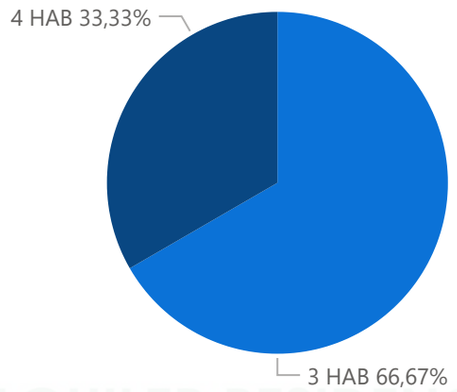


cátedra observatorio vivienda

Alfara del Patriarca

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

202.500,00 €	1.489,79 €/m2	33.750,00 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

197.000,00 €	1.470,15 €/m2	32.833,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

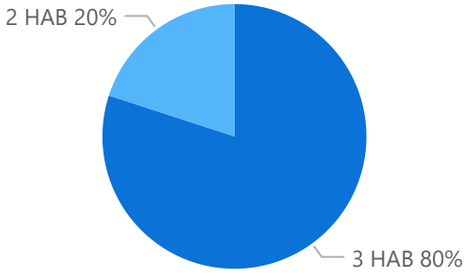
cátedra observatorio vivienda

Horta Nord

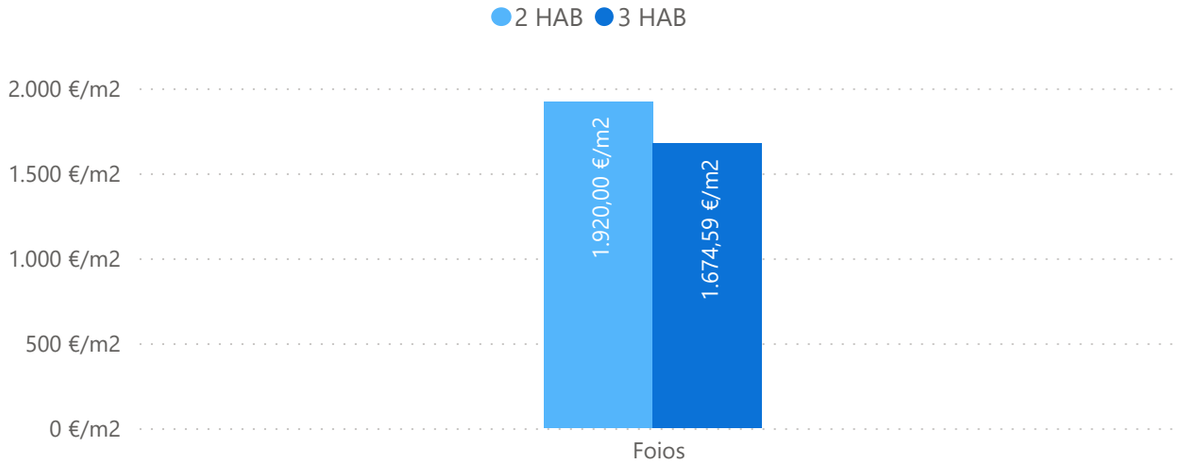
Foios

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

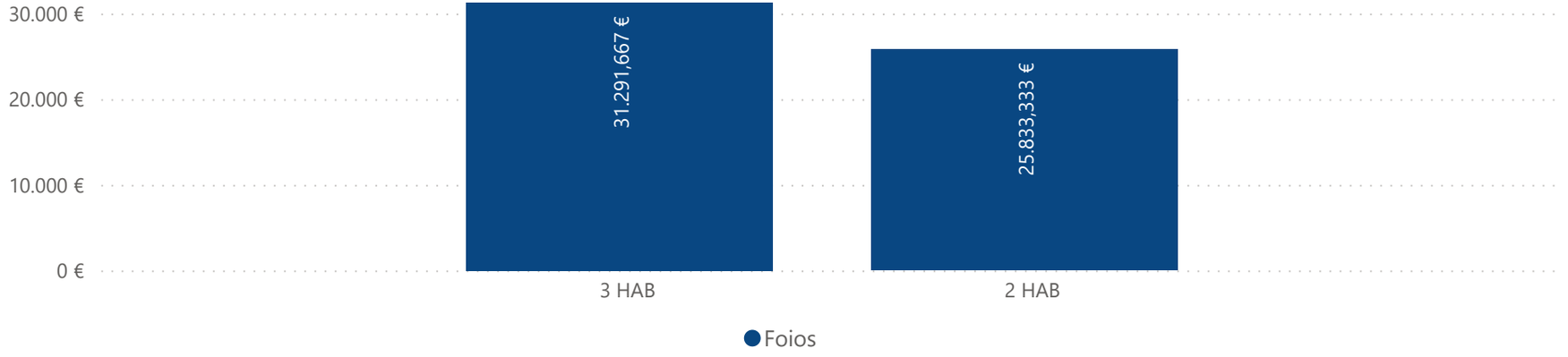


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)

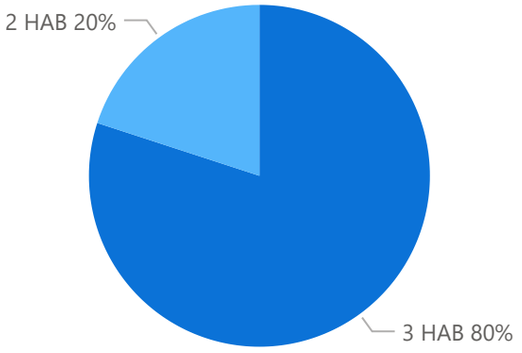


cátedra observatorio vivienda

Foios

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

155.000,00 €	1.920 €/m2	25.833,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

187.750,00 €	1.674,59 €/m2	31.291,67 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

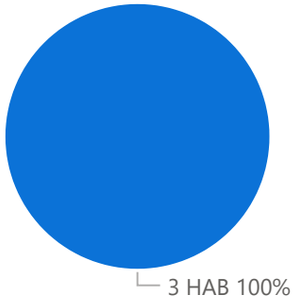
cátedra observatorio vivienda

Horta Nord

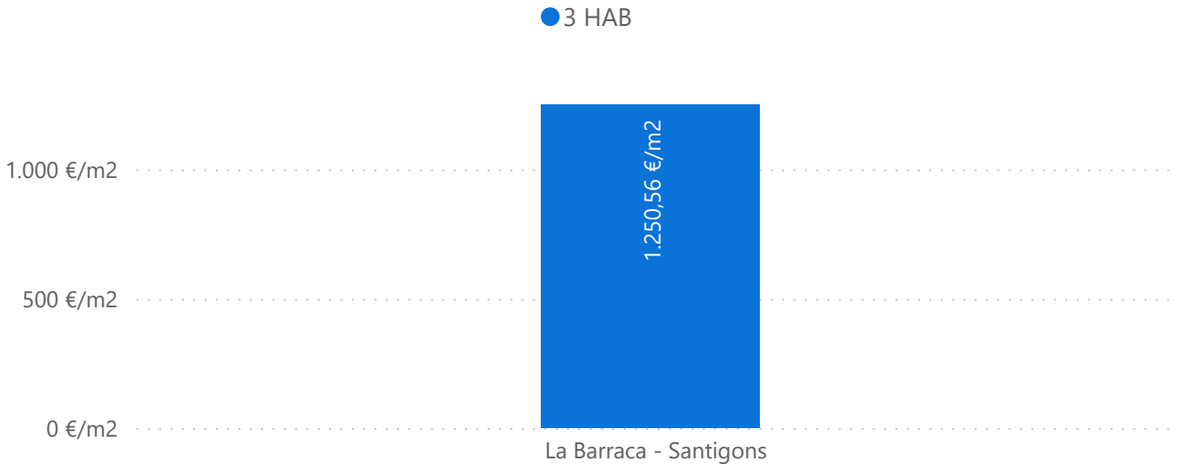
Puzol

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

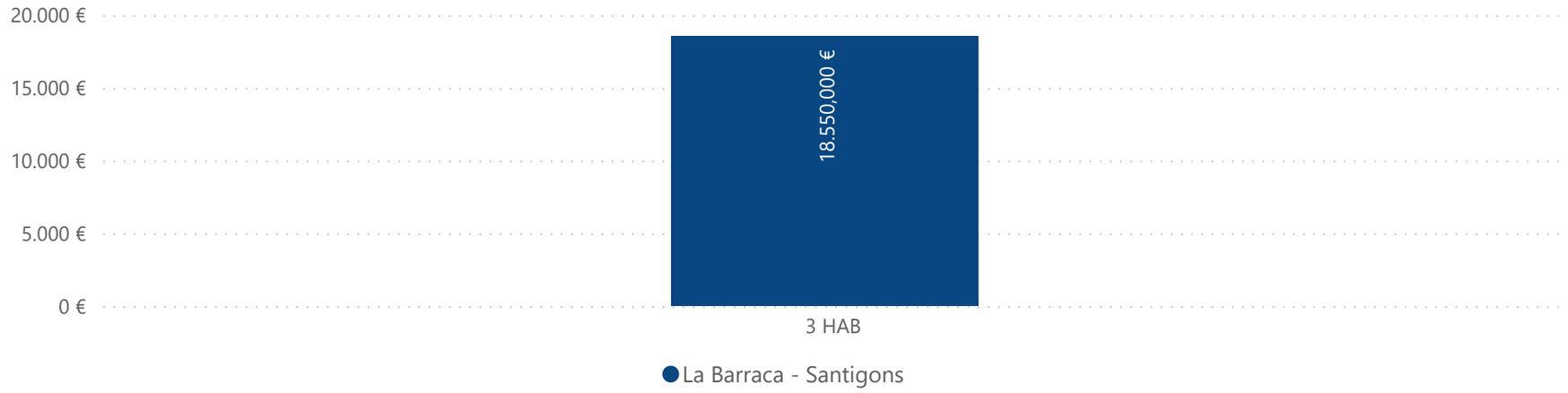


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

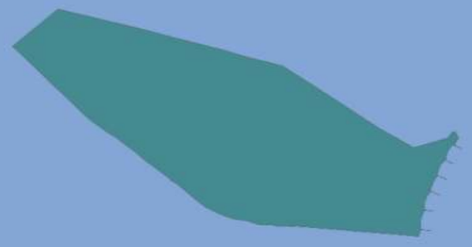


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



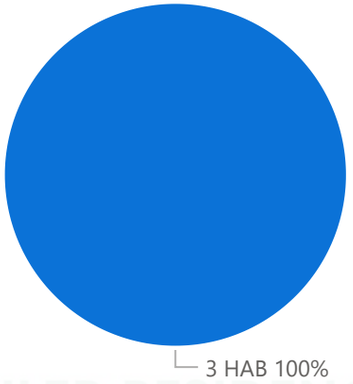
cátedra observatorio vivienda



Puzol

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

111.300,00 €	1.250,56 €/m2	18.550,00 €	0,28
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

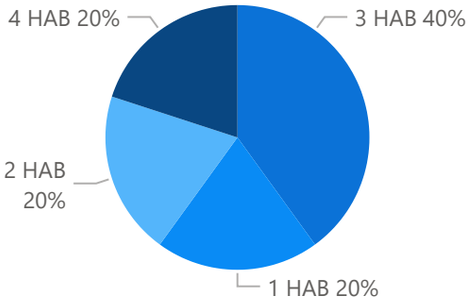
cátedra observatorio vivienda

Horta Nord

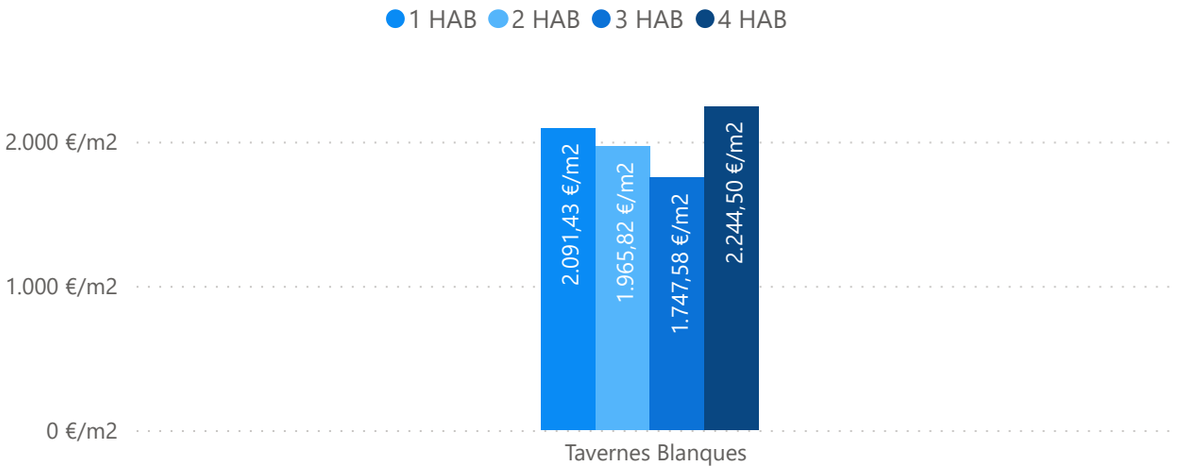
Tavernes Blanques

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

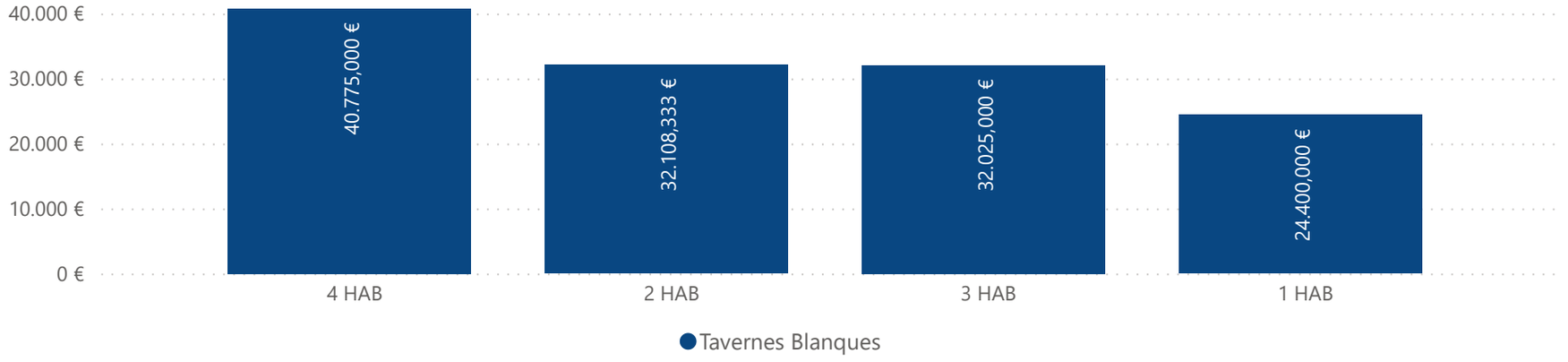


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)

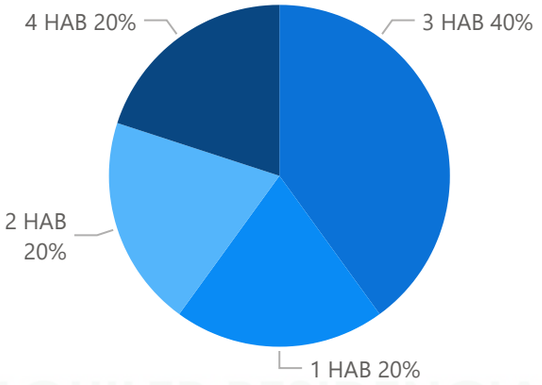


cátedra observatorio vivienda

Tavernes Blanques

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
146.400,00 €	2.091,43 €/m2	24.400,00 €	0,28

2 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
192.650,00 €	1.965,82 €/m2	32.108,33 €	0,29

3 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
192.150,00 €	1.747,58 €/m2	32.025,00 €	0,29

4 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
244.650,00 €	2.244,5 €/m2	40.775,00 €	0,31

cátedra observatorio vivienda

2

OBRA NUEVA

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

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

horta oest

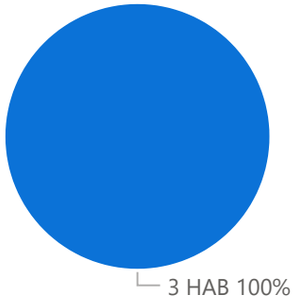
cátedra observatorio vivienda

Horta Oest

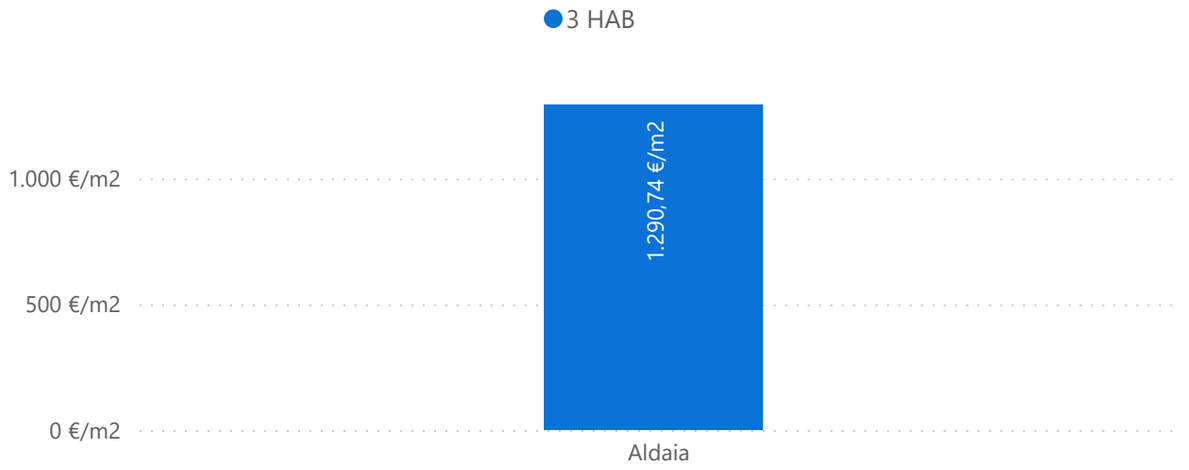
Aldaia

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

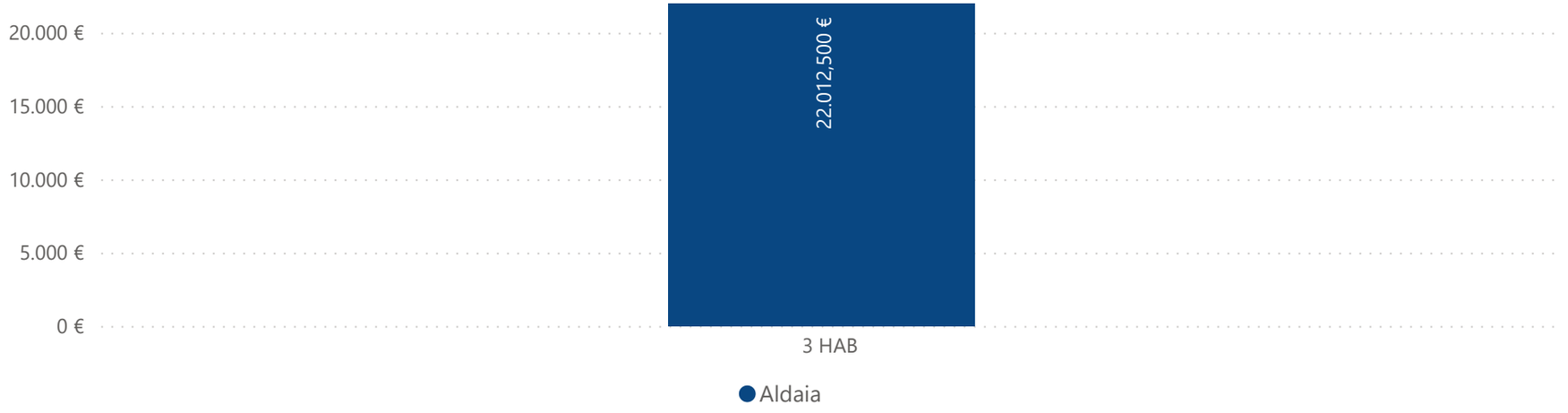


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)

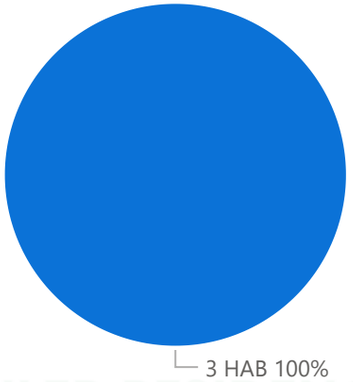


cátedra observatorio vivienda

Aldaia

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA

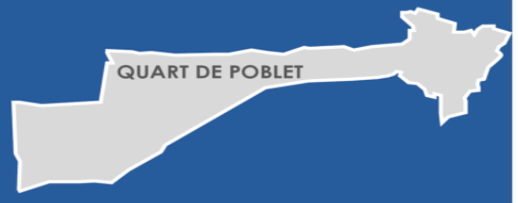


CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

132.075,00 €	1.290,74 €/m2	22.012,50 €	0,28
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

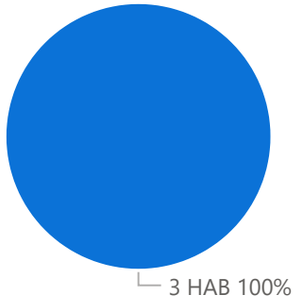


Horta Oest

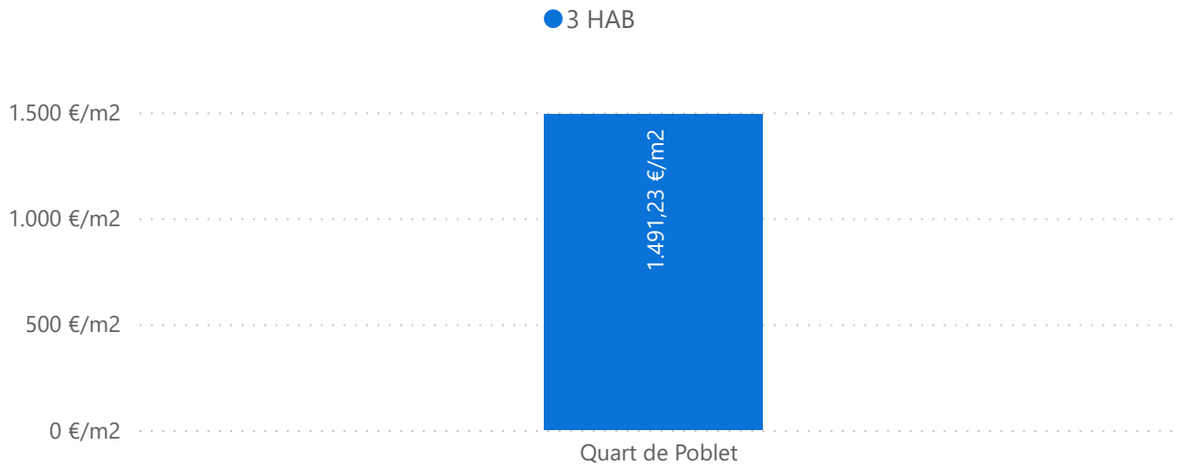
Quart de Poblet

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

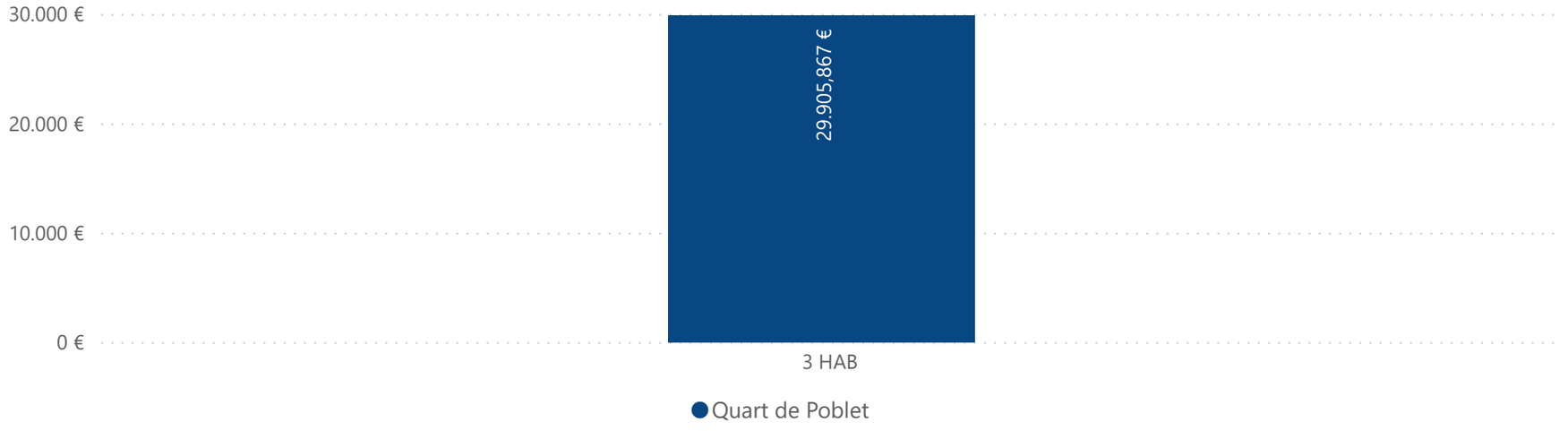


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)

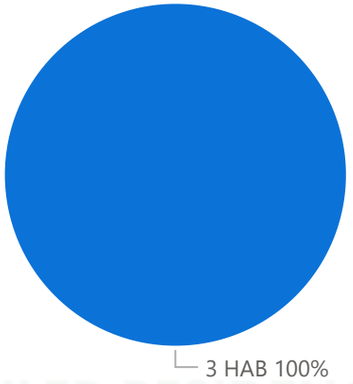


cátedra observatorio vivienda

Quart de Poblet

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

179.435,20 €	1.491,23 €/m2	29.905,87 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

ALQUILER RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA EN BARRIO/ZONA

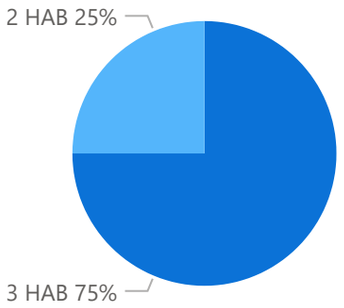
cátedra observatorio vivienda

Horta Oest

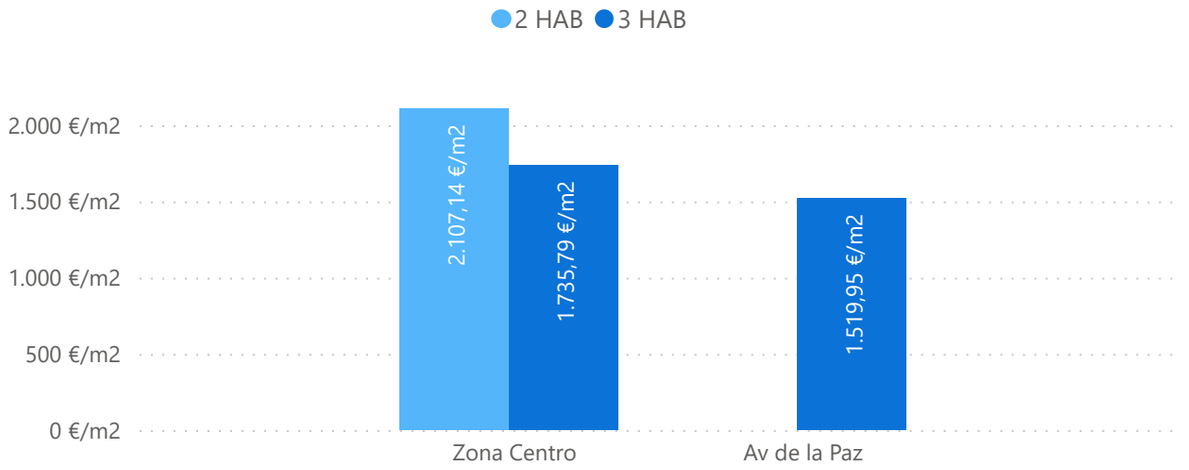
Xirivella

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

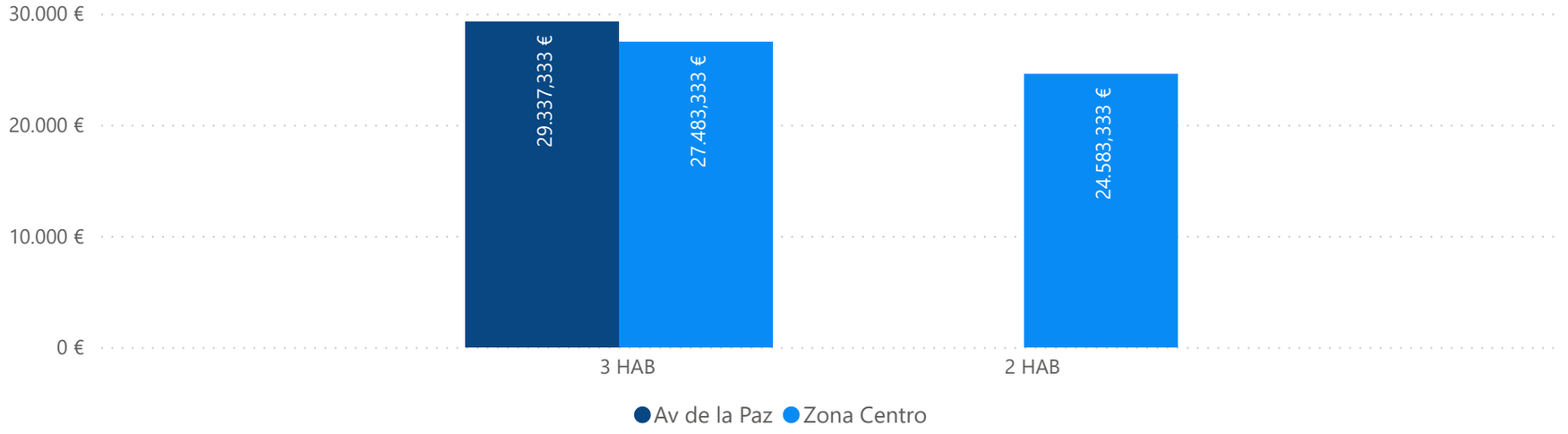


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

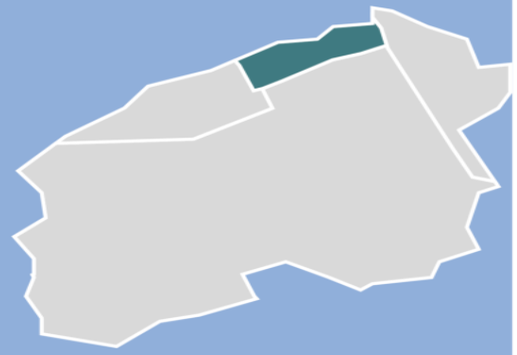


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

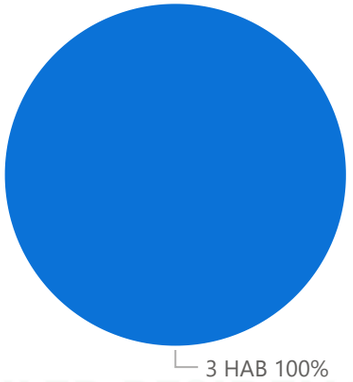


AV. DE LA PAZ

Xirivella

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA

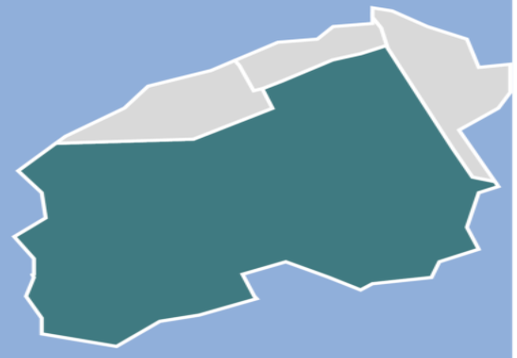


CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

176.024,00 €	1.519,95 €/m2	29.337,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

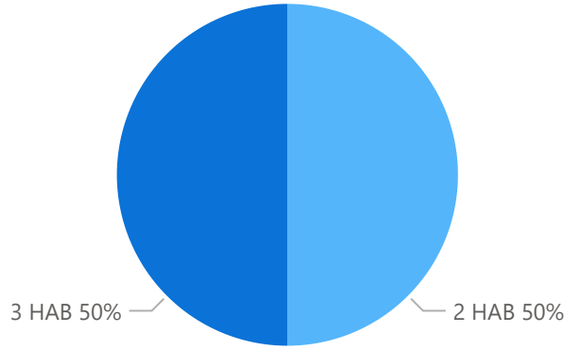


ZONA CENTRO

Xirivella

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

147.500,00 €	2.107,14 €/m2	24.583,33 €	0,28
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

164.900,00 €	1.735,79 €/m2	27.483,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

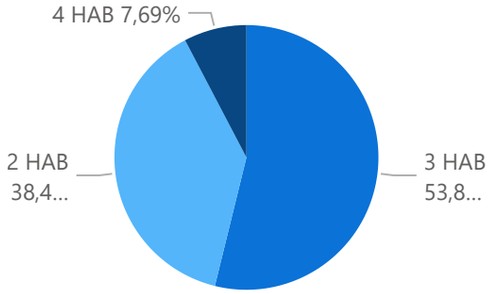
1 ALAMEDA PARK
2 CENTRO
3 EL CARMEN
4 EL MERCADO
5 AEROPUERTO
6 SAN JERÓNIMO

Horta Oest

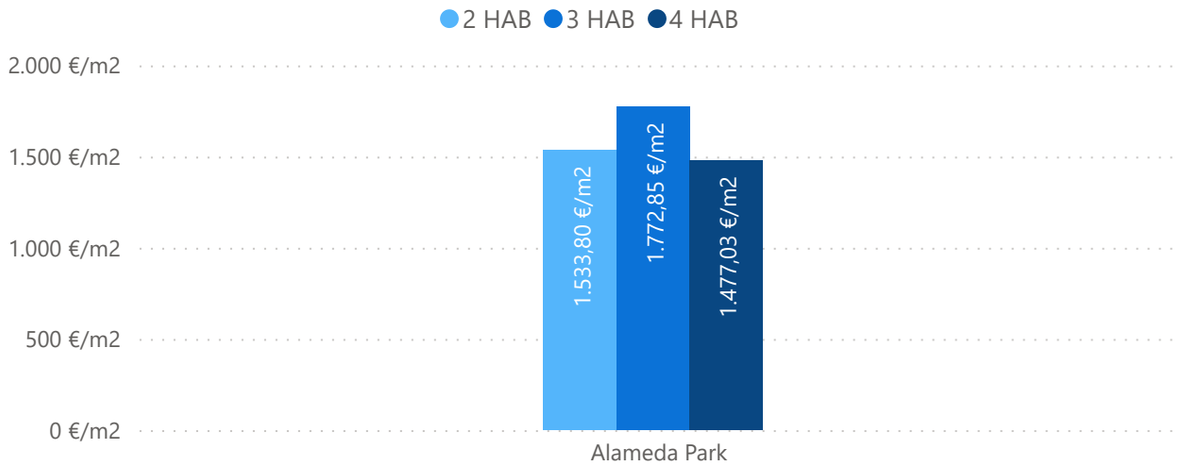
Manises

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

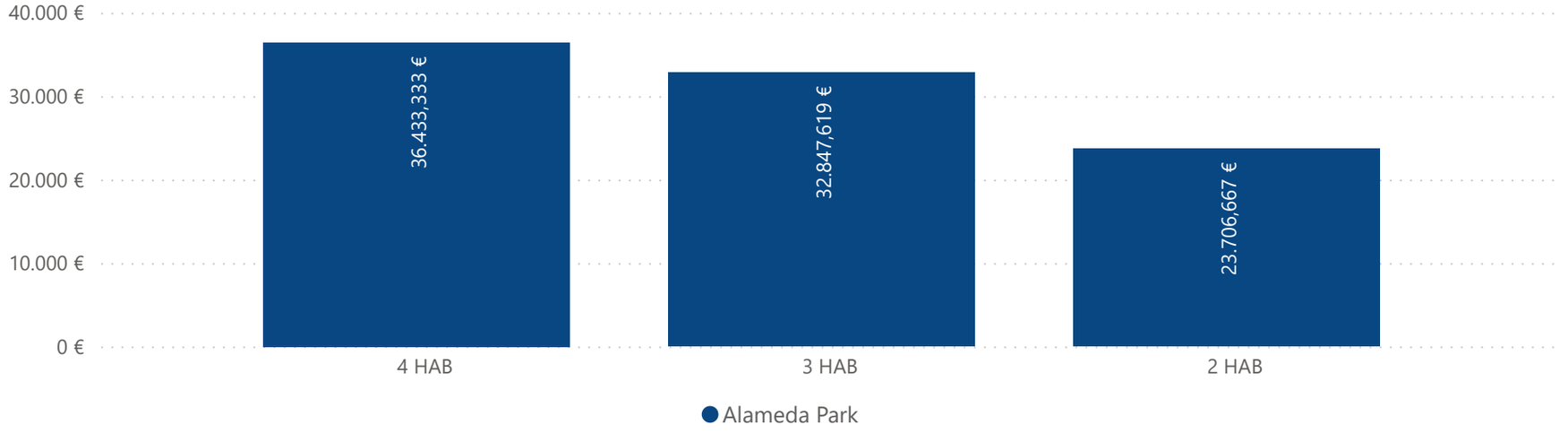


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



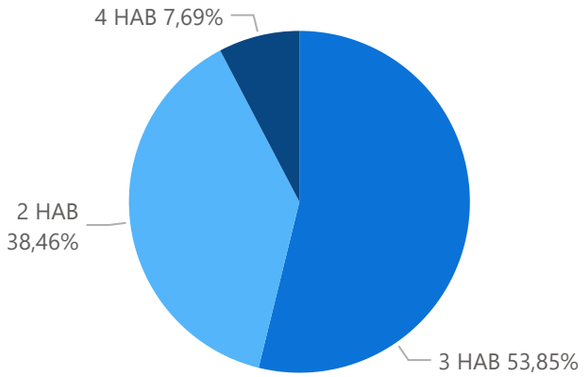
cátedra observatorio vivienda

ALAMEDA PARK

Manises

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

142.240,00 €	1.533,8 €/m2	23.706,67 €	0,28
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

197.085,71 €	1.772,85 €/m2	32.847,62 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

218.600,00 €	1.477,03 €/m2	36.433,33 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

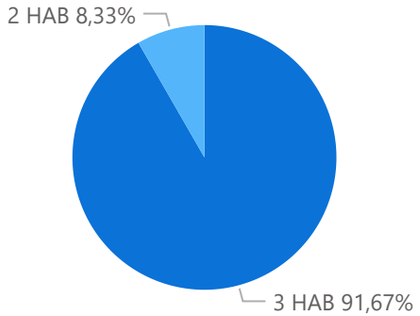
cátedra observatorio vivienda

Horta Oest

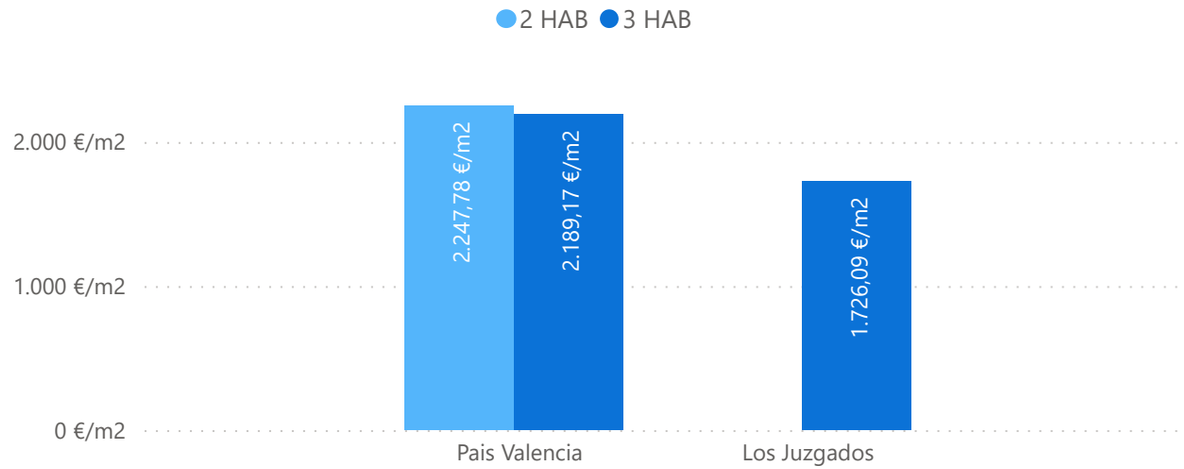
Mislata

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

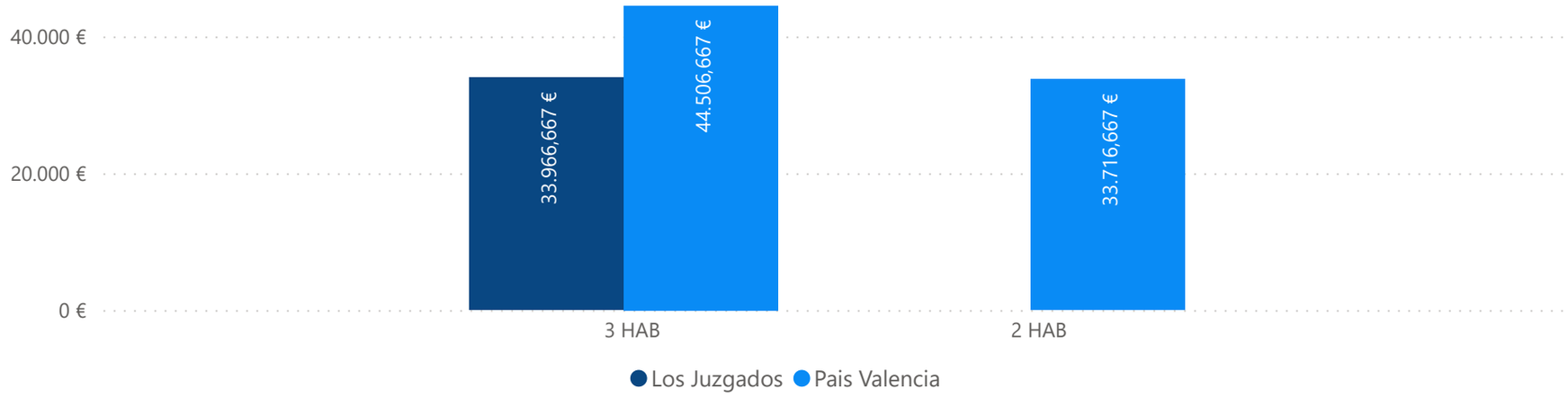


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

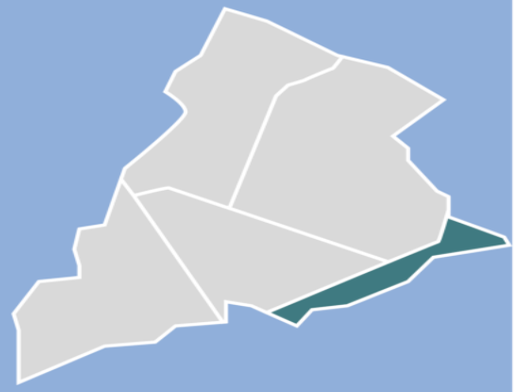


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

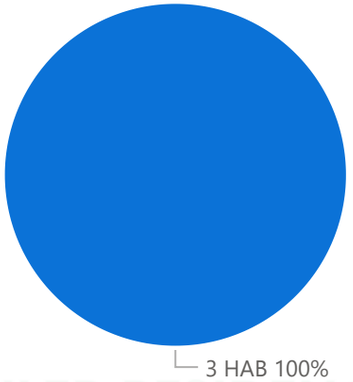


LOS JUZGADOS

Mislata

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA

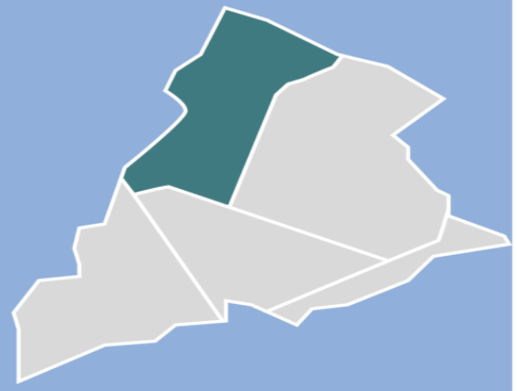


CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

203.800,00 €	1.726,09 €/m2	33.966,67 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

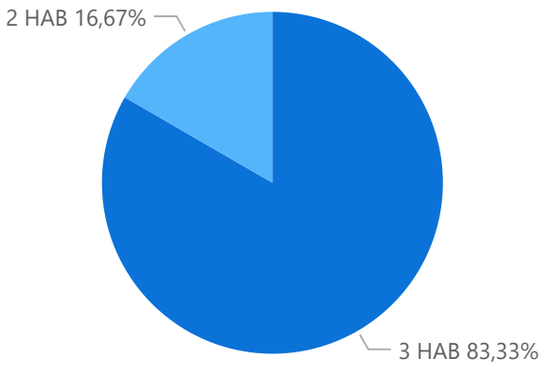


PAÍS VALENCIA

Mislata

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

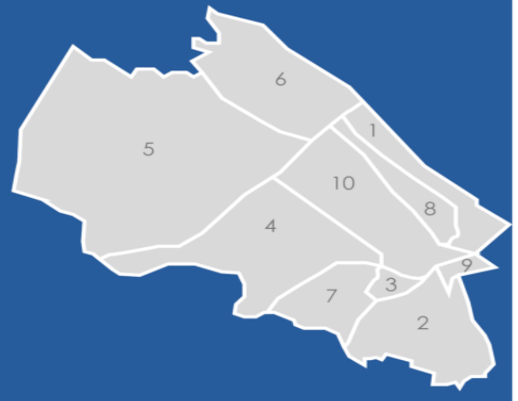
202.300,00 €	2.247,78 €/m2	33.716,67 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

267.040,00 €	2.189,17 €/m2	44.506,67 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

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

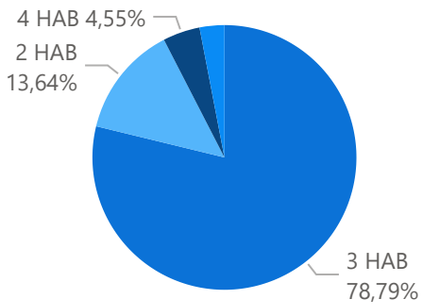


Horta Oest

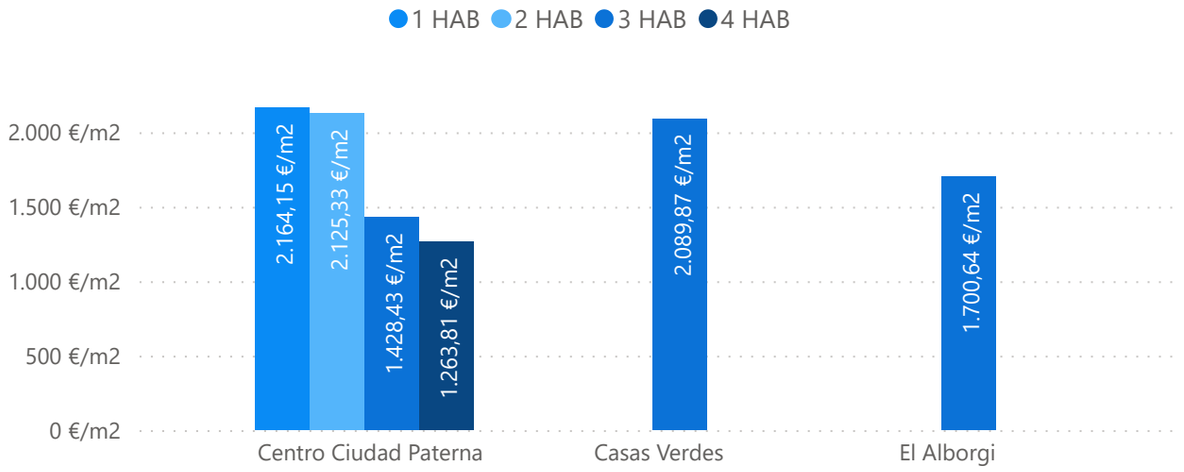
Paterna

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

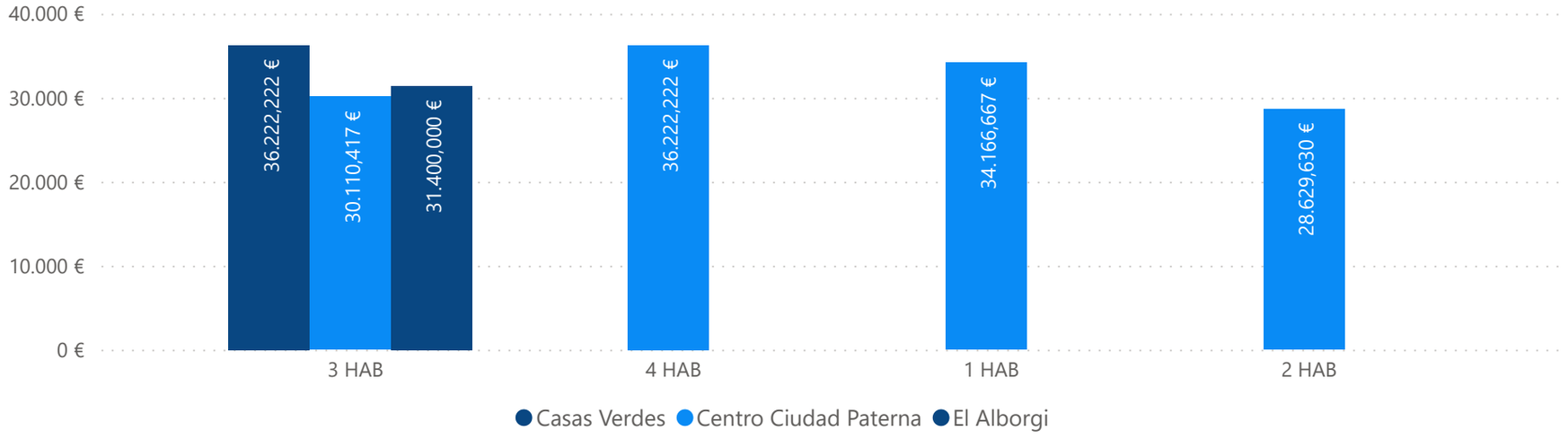


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

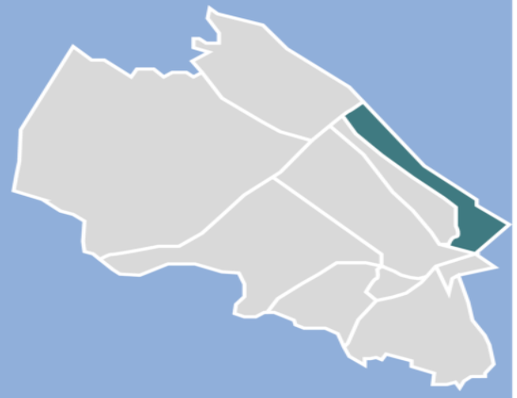


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

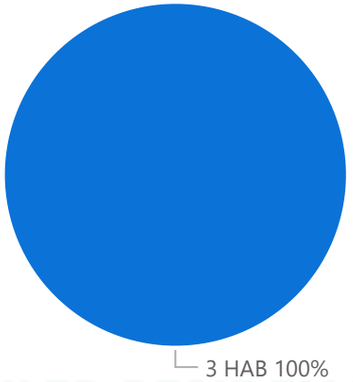


CASAS VERDES

Paterna

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA

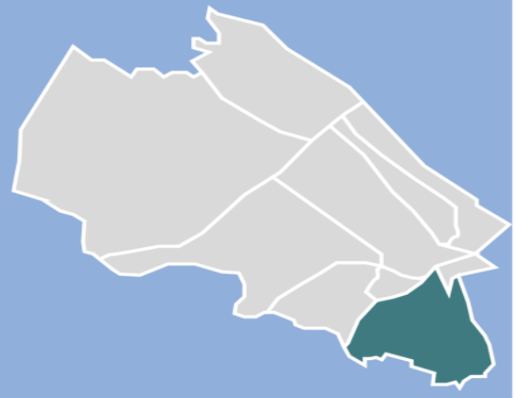


CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

217.333,33 €	2.089,87 €/m2	36.222,22 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

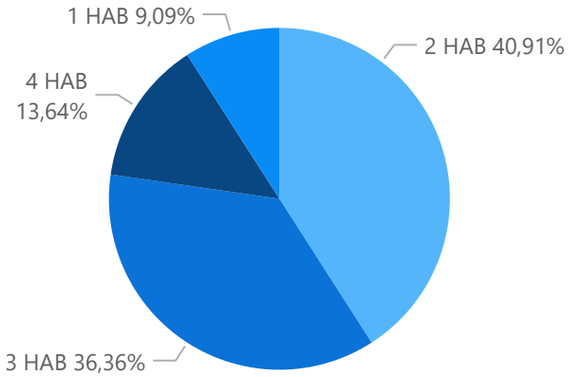


CENTRO

Paterna

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

205.000,00 €	2.164,15 €/m2	34.166,67 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

171.777,78 €	2.125,33 €/m2	28.629,63 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

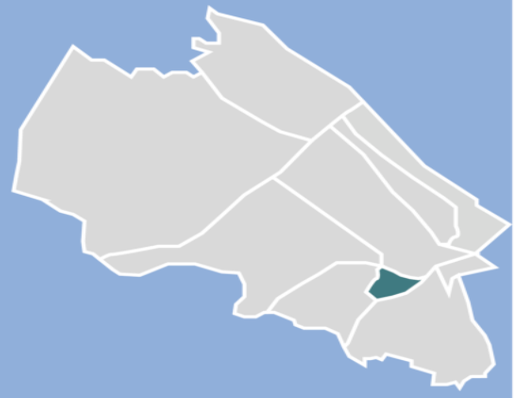
3 HAB

180.662,50 €	1.428,43 €/m2	30.110,42 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

217.333,33 €	1.263,81 €/m2	36.222,22 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

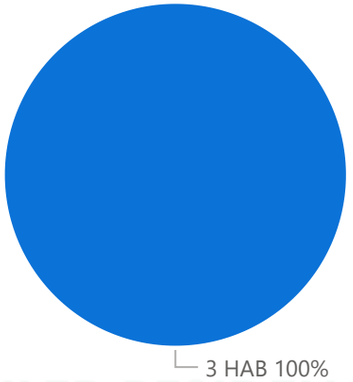


EL ALBORGÍ

Paterna

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



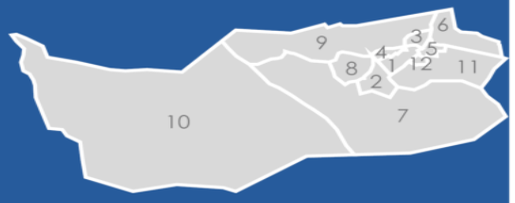
CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

188.400,00 €	1.700,64 €/m2	31.400,00 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

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

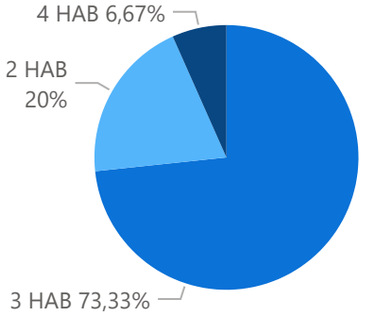


Horta Oest

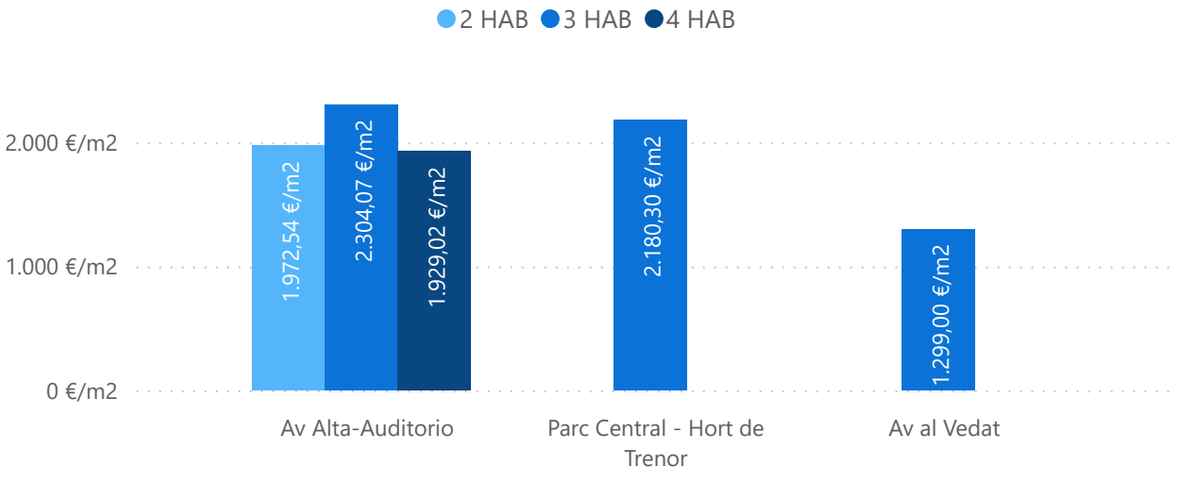
Torrent

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

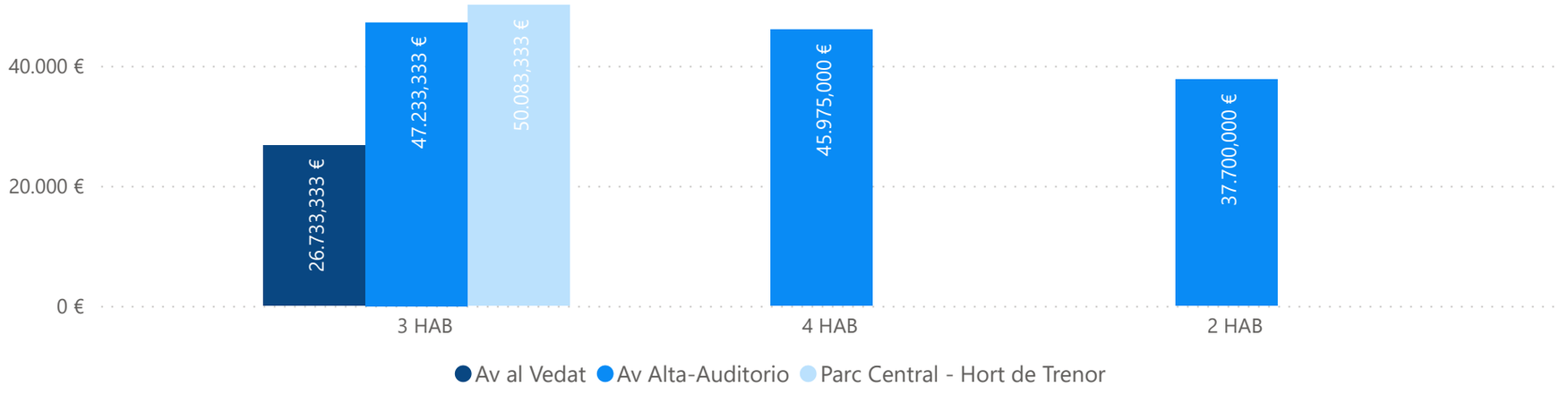


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

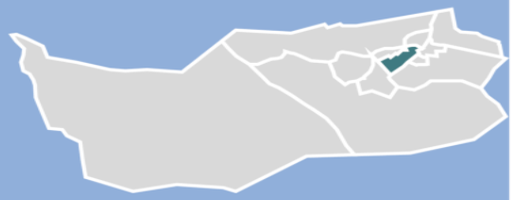


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



cátedra observatorio vivienda

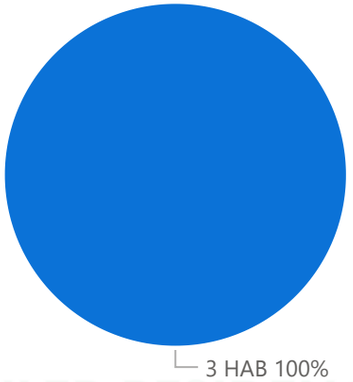


AL VEDAT

Torrent

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA

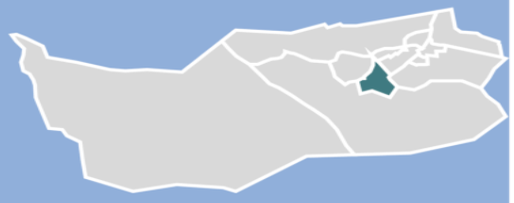


CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

160.400,00 €	1.299 €/m2	26.733,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

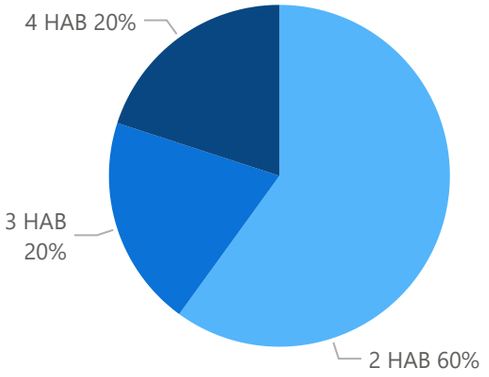


AV. ALTA-AUDIT.

Torrent

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
226.200,00 €	1.972,54 €/m2	37.700,00 €	0,31

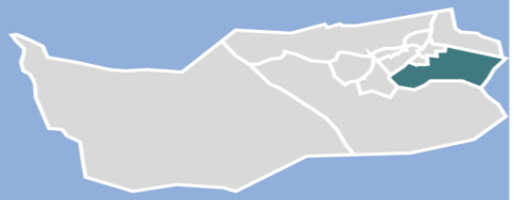
3 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
283.400,00 €	2.304,07 €/m2	47.233,33 €	0,33

4 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
275.850,00 €	1.929,02 €/m2	45.975,00 €	0,33

cátedra observatorio vivienda

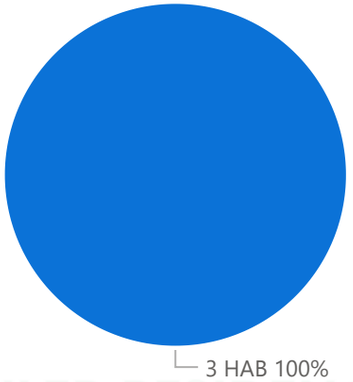


PARC CENTRAL

Torrent

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



3 HAB

300.500,00 €	2.180,3 €/m2	50.083,33 €	0,33
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

cátedra observatorio vivienda

2

OBRA NUEVA

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

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

horta sud

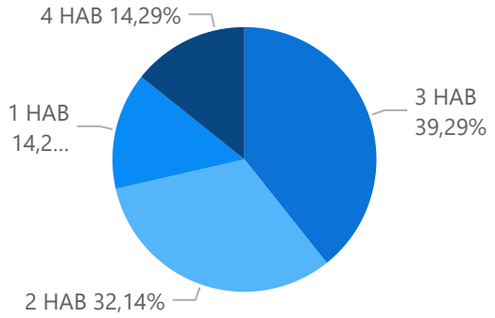
cátedra observatorio vivienda

Horta Sud

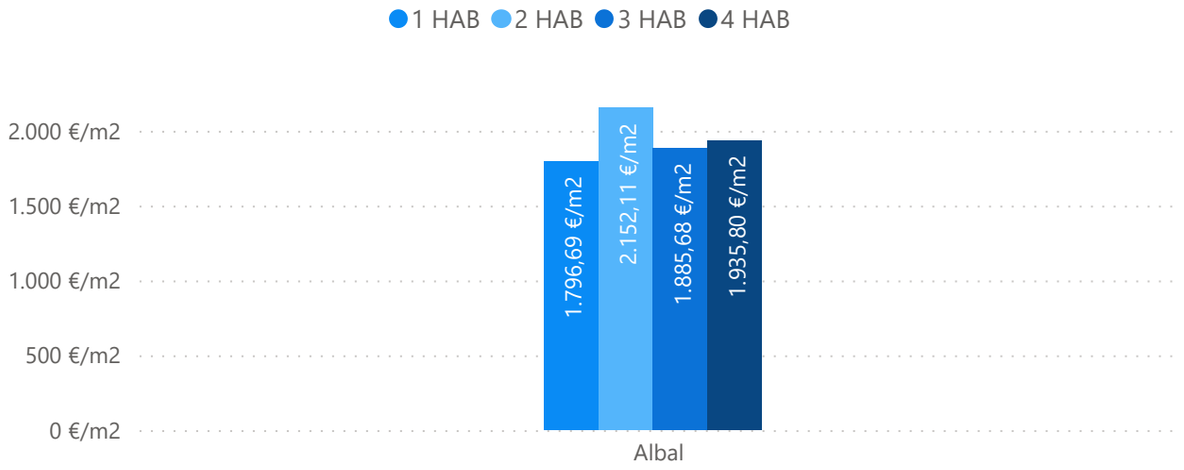
Albal

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

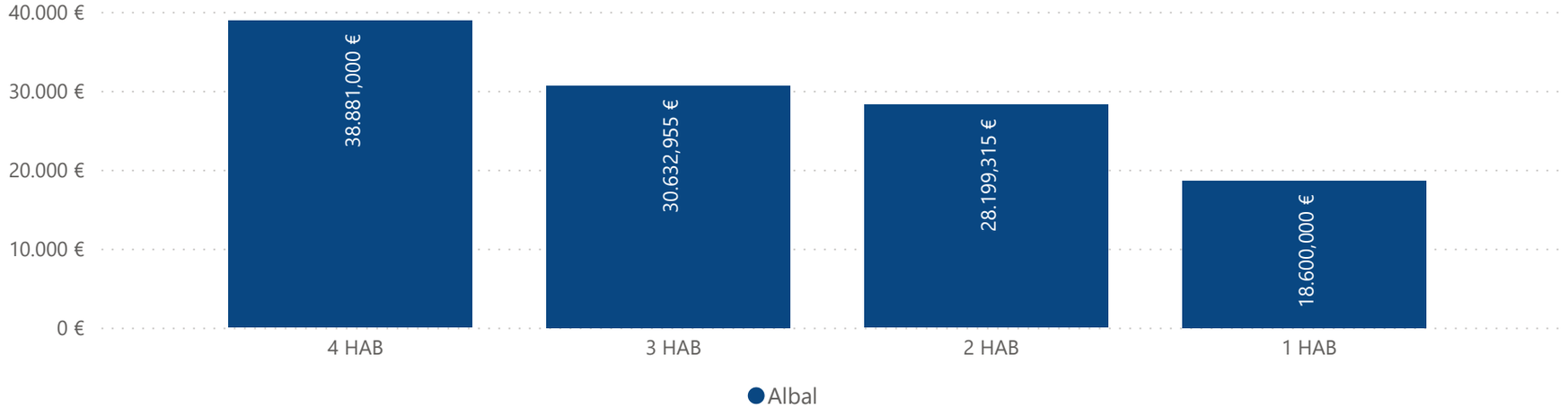


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)

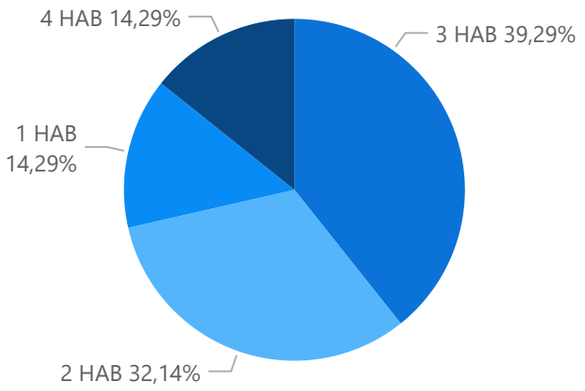


cátedra observatorio vivienda

Albal

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

111.600,00 €	1.796,69 €/m2	18.600,00 €	0,28
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

2 HAB

169.195,89 €	2.152,11 €/m2	28.199,31 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

183.797,73 €	1.885,68 €/m2	30.632,95 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

4 HAB

233.286,00 €	1.935,8 €/m2	38.881,00 €	0,31
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

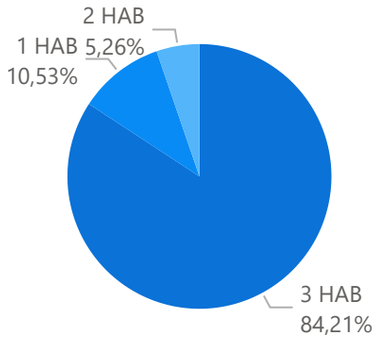
cátedra observatorio vivienda

Horta Sud

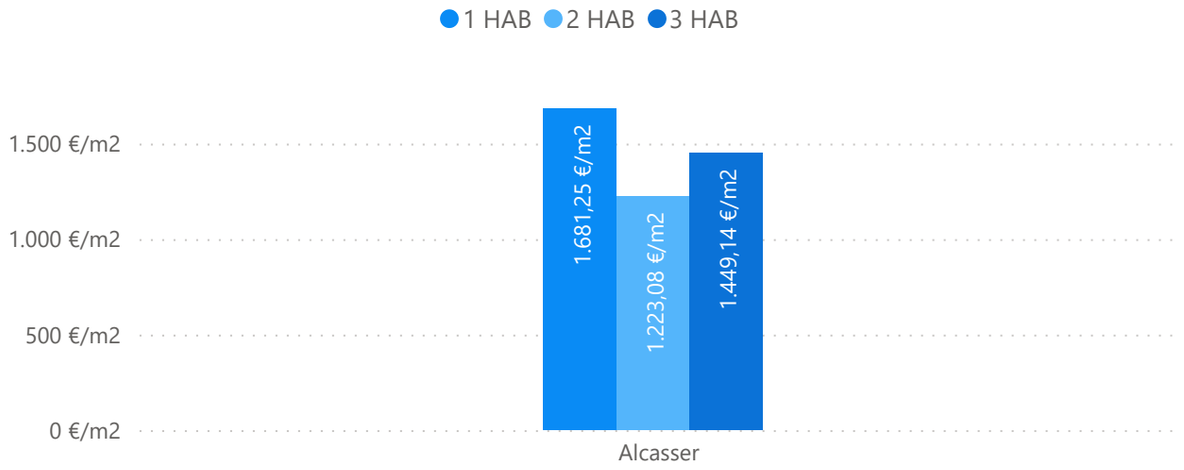
Alcasser

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

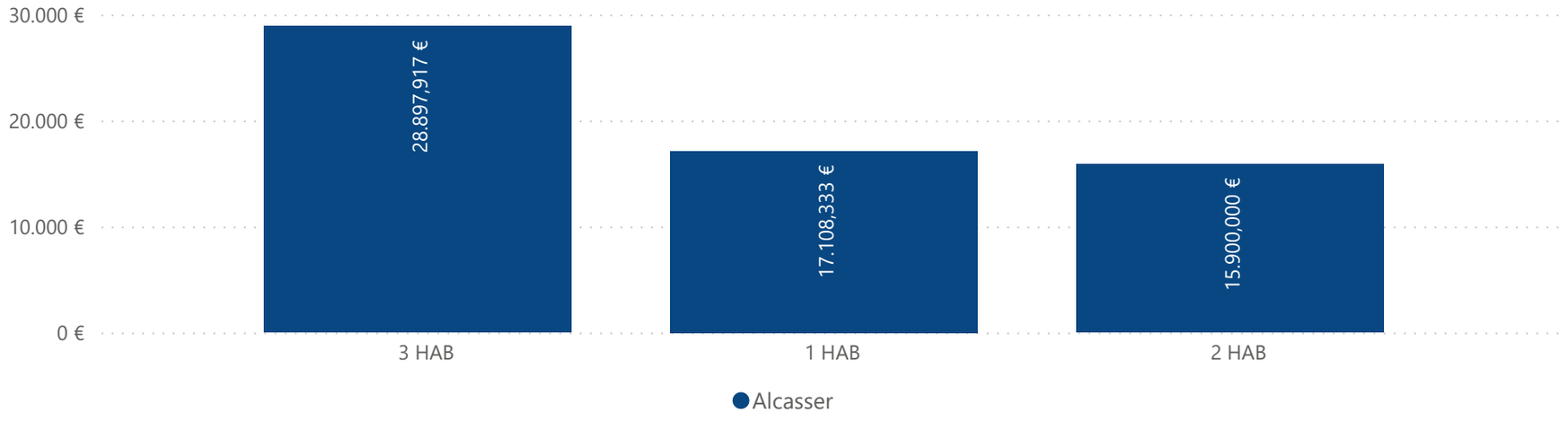


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)

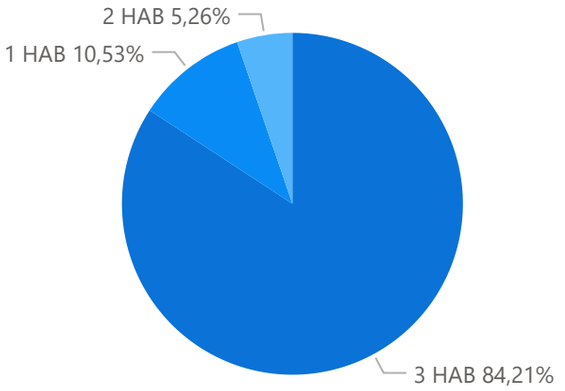


cátedra observatorio vivienda

Alcasser

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

1 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
102.650,00 €	1.681,25 €/m2	17.108,33 €	0,28

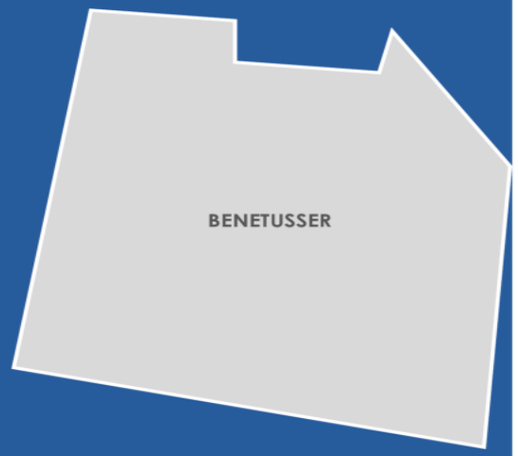
2 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
95.400,00 €	1.223,08 €/m2	15.900,00 €	0,28

3 HAB

Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero
173.387,50 €	1.449,14 €/m2	28.897,92 €	0,29

cátedra observatorio vivienda

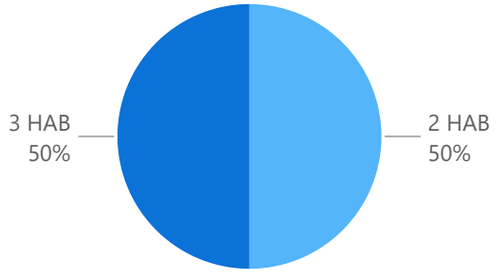


Horta Sud

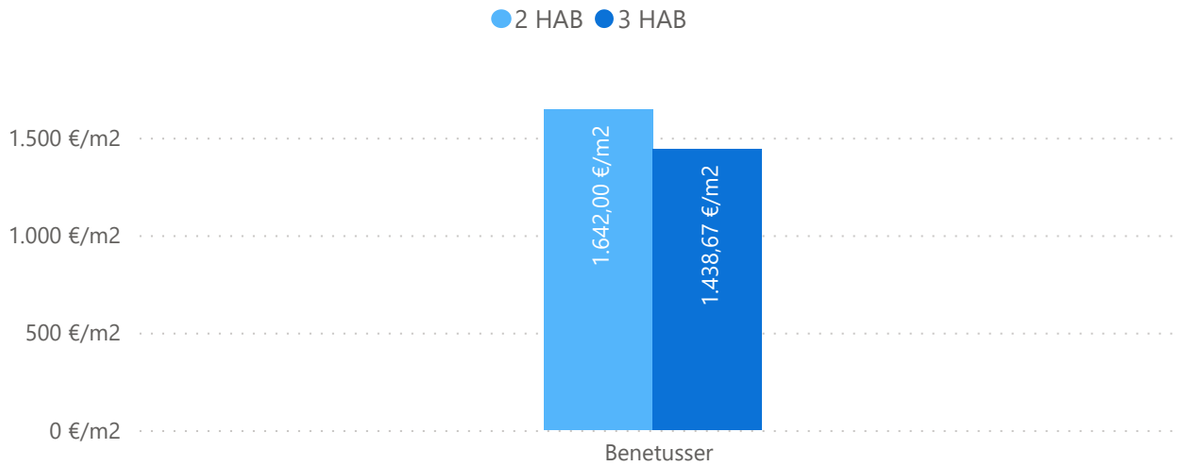
Benetusser

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

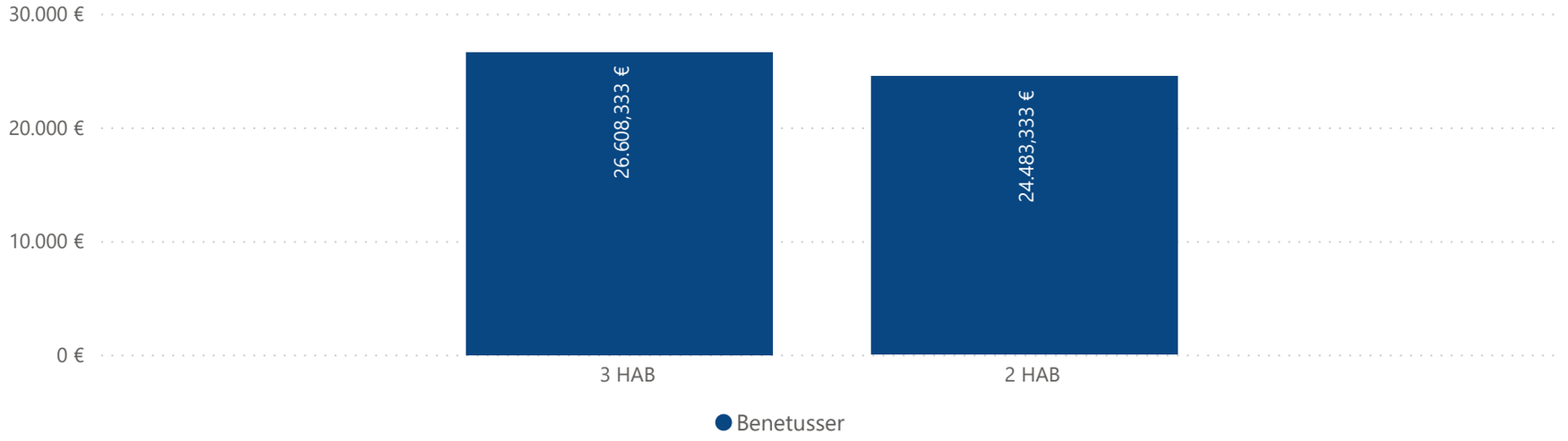


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

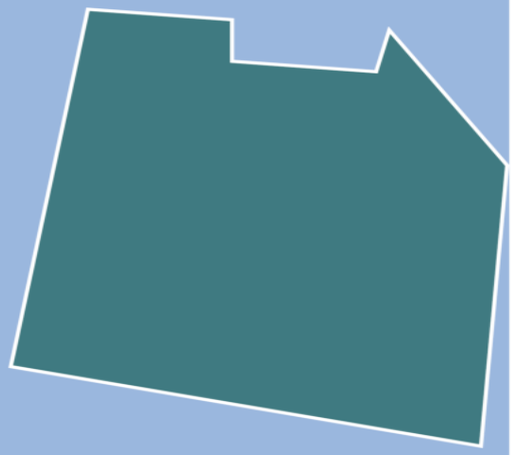


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



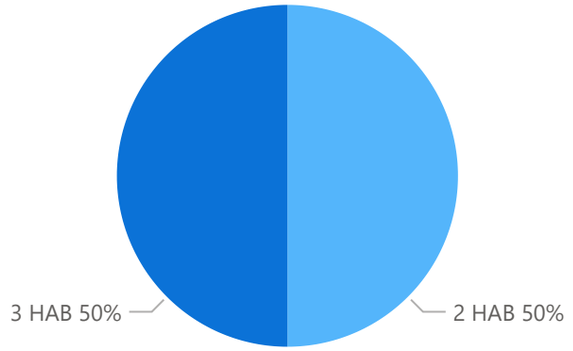
cátedra observatorio vivienda



Benetusser

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

2 HAB

146.900,00 €	1.642 €/m2	24.483,33 €	0,28
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

3 HAB

159.650,00 €	1.438,67 €/m2	26.608,33 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

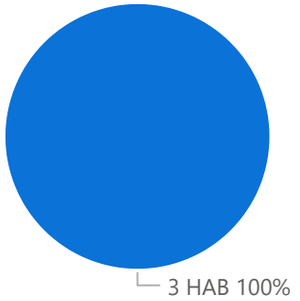
cátedra observatorio vivienda

Horta Sud

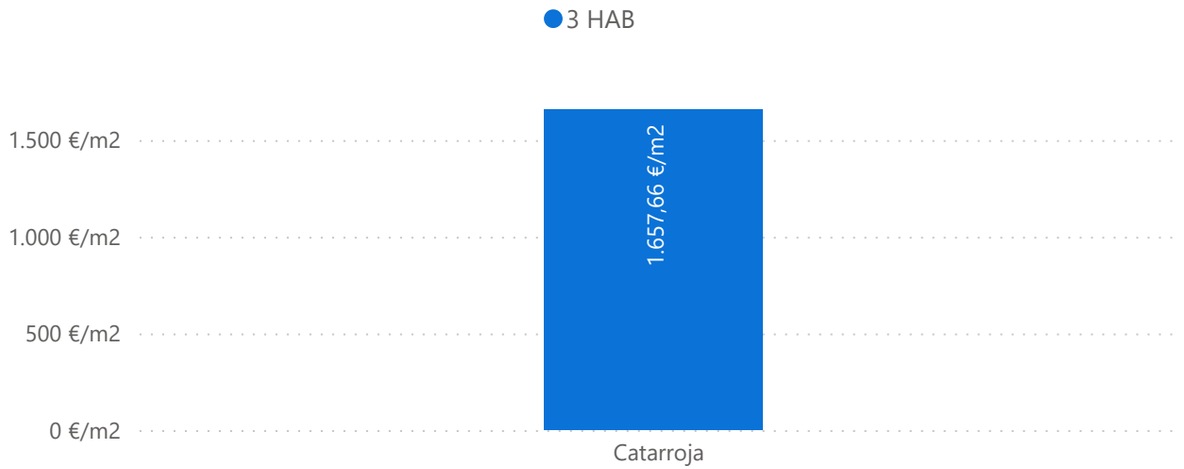
Catarroja

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

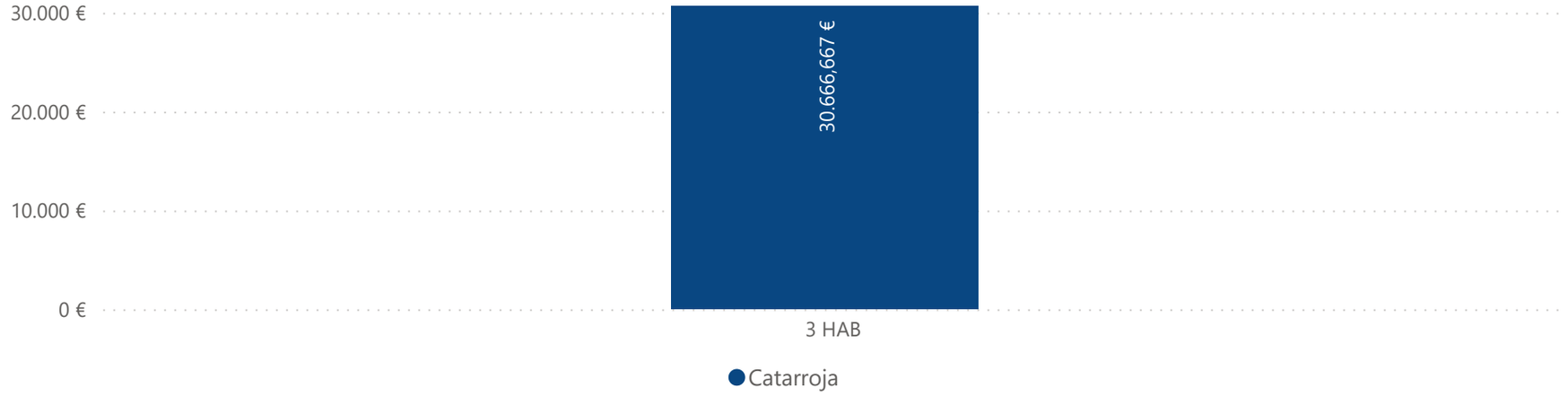


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)



RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)

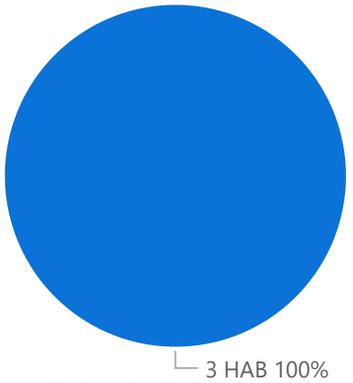


cátedra observatorio vivienda

Catarroja

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

3 HAB

184.000,00 €	1.657,66 €/m2	30.666,67 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

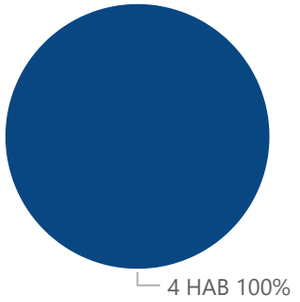
cátedra observatorio vivienda

Horta Sud

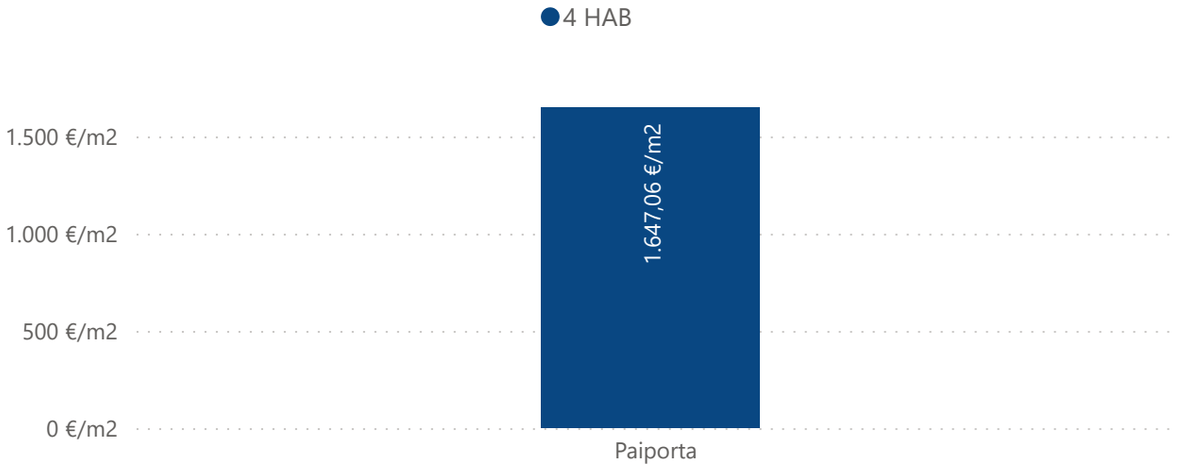
Paiporta

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN MUNICIPIO (%)

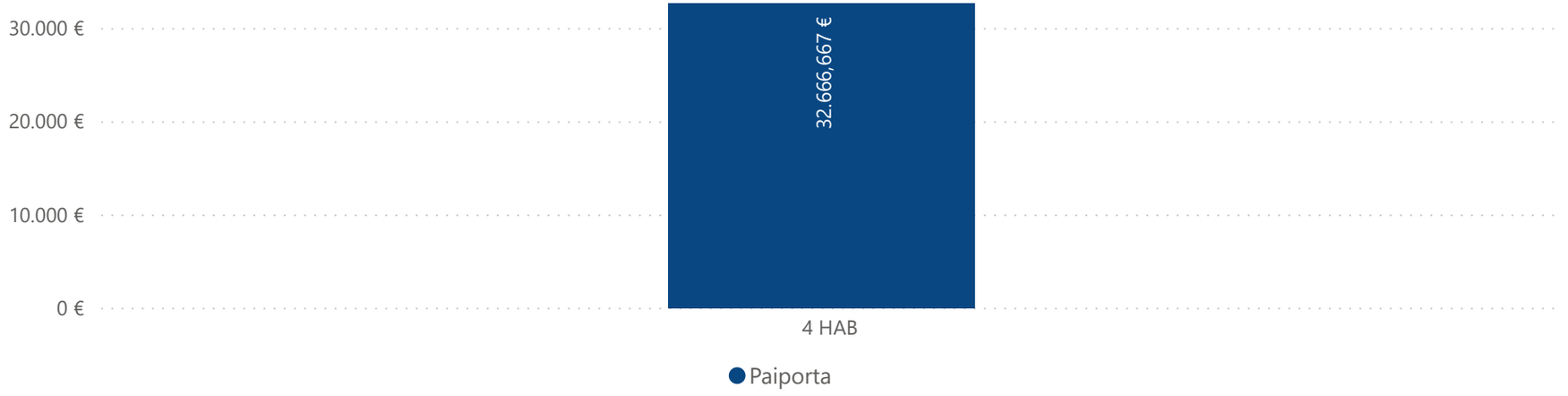


PRECIO UNITARIO POR BARRIO/ZONA Y TIPOLOGÍA (€/m²)

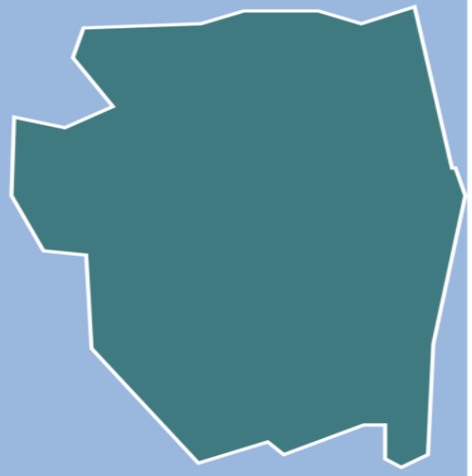


RENTA BRUTA ANUAL

TIPOLOGÍA (€)



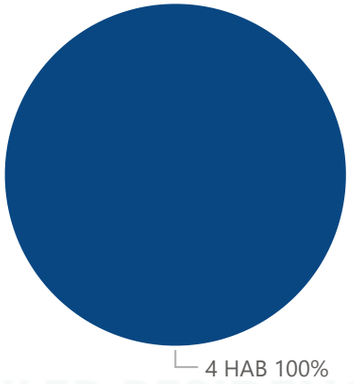
cátedra observatorio vivienda



Paiporta

OBRA NUEVA

TIPOLOGÍAS EN BARRIO/ZONA



CARACTERÍSTICAS SEGÚN TIPOLOGÍAS

4 HAB

196.000,00 €	1.647,06 €/m2	32.666,67 €	0,29
Precio Medio	precio €/m2	Renta Bruta Anual	Esfuerzo Financiero

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN
cátedra observatorio vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

4º trimestre 2022 VALENCIA ESPAÑA

Nº 16 Diciembre 2022

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