



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

1^{er} trimestre
2023 VALENCIA ESPAÑA

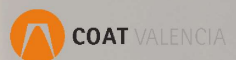
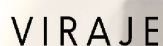
Nº 17 Abril 2023

**Análisis demanda de
obra nueva**

**Análisis oferta de obra nueva
edificios plurifamiliares**

**Análisis oferta de obra nueva
vivienda unifamiliar**

Análisis oferta de alquiler





viviendea

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

Info@viviendea.com

www.viviendea.com

EDITORIAL

Asistimos a un interesantísimo debate acerca de la Inteligencia Artificial (IA) en todos los ámbitos, con la controversia que genera, entre otras cosas, la vulneración del derecho a la intimidad; pero sobre todo, por la amenaza que supone que una inteligencia supuestamente superior a la humana tenga acceso instantáneo a una magnitud de datos tan colosal que ni siquiera imaginamos para la toma autónoma de decisiones.

Más allá de las consideraciones éticas, resulta sorprendente el contraste entre el humano y la máquina; y no hay más que ver lo que ocurre con los datos objetivos y rigurosos que aportamos desde hace años desde la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV y otros analistas del sector. Cualquier IA autónoma

habría propuesto e implementado soluciones para corregir el rumbo del mercado inmobiliario a la luz de los datos disponibles.

Como curiosidad, le acabo de preguntar a *ChatGPT* qué medidas se podrían implementar para mejorar el acceso a la vivienda y en unos segundos nos propone lo siguiente: *“La reducción de los impuestos sobre la vivienda, la flexibilización de la normativa urbanística, la agilidad en los trámites burocráticos, el acceso a financiación mediante ayuda pública y promover alquiler asequibles”*... sin palabras.

Es decir, que con los millones de petabytes (un millón de gigabytes) disponibles, un algoritmo sin alma tiene claro el camino (por cierto, en



la respuesta de la IA ni una mención a “topar” los precios del alquiler...será porque dispone de los datos históricos)

¿Cómo es posible que nosotros, los humanos, que añadimos el valor emocional intangible que la vivienda tiene, no seamos capaces de actuar?

En abril de 2023 podemos confirmar que los precios de la vivienda de obra nueva en Valencia y área metropolitana siguen tensionados, arrastrando con ello a la segunda mano y al alquiler, ya de por sí condicionado por su reducidísima oferta ante la presión de una enorme demanda. En este informe trimestral recogemos los datos de obra nueva y alquiler, con un análisis detallado por distritos y barrios, que se puede ampliar en nuestra web.

De hecho, la exigua oferta de vivienda nueva hace realmente complejo el análisis estadístico, pues el tamaño de la muestra en muchos barrios no es suficiente para ofrecer un valor representativo confiable. La entrada de una nueva promoción supone una distorsión de tal magnitud que obliga a reajustar los parámetros de homogeneización para conseguir aportar un estudio con criterio. De seguir así, anticipamos un escenario en el que no será posible establecer precios medios por barrio, pues no representarán más

que a unas pocas viviendas en venta, y no un dato extrapolable.

Hay que actuar, y hacerlo ya. De manera coordinada, las diferentes Administraciones han de acometer políticas que hagan posible un parque de viviendas sostenible.

Es urgente (sentimos repetirnos) la puesta en marcha de un plan de vivienda protegida (VP) integral, con visión a medio y largo plazo. En el informe publicado por la Cátedra sobre VP hace unos meses, y disponible en nuestra web, se plantea una hoja de ruta clara, que resolvería eficazmente el acceso a una vivienda digna por quienes menor renta tienen, entre los que se encuentran nuestros jóvenes.

Como se puede consultar en nuestro visor VIVO, manteniendo un ratio de esfuerzo sostenible (entorno al 30%) para la compra de una vivienda en la ciudad de Valencia sitúa una media de renta neta necesaria de 43.500€. El dato es clarificador de la necesidad de facilitar a los menos favorecidos el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna, pues recordemos que en todos los distritos de la ciudad la cuota del alquiler supera a la de la hipoteca, por el que el ratio de esfuerzo para el alquiler es aun mayor.



La colaboración público-privada es esencial, y tenemos multitud de casos de éxito en países de nuestro entorno geográfico y cultural que lo avalan. Los datos están ahí.

Igualmente, se debe abordar la actualización de procesos administrativos que aprovechen la tecnología para reducir los tiempos de gestión de licencias de todo tipo.

Y, por supuesto, abordar la ayuda a la financiación para el primer acceso a la vivienda. Proponer una línea de avales respaldadas por la Administración que permita la "entrada" (ese 20 a 30 % que no se financia con préstamo hipotecario).

Estamos en tiempo electoral; esperanzados asistimos a propuestas que van en esta dirección (... y a otras que nos espantan, como esa obsesión con

poner topes al alquiler y que siempre ha dado nefastos resultados).

Nunca es tarde, pero sí urgente. Las Administraciones deben y pueden actuar "inteligentemente", pues los datos los tenemos. No esperemos a que una Inteligencia Artificial nos recuerde en unos años lo que no se hizo cuando estábamos a tiempo de remediar esta emergencia habitacional.

Fernando Cos-Gayón López

Director
CÁTEDRA OBSERVATORIO
VIVIENDA UPV

doyou comunicación
reputación
asuntos públicos



**CREATIVOS
OBSERVADORES
SOCIALES**



INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 17 - Primer Trimestre 2023

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

Observatorio de la vivienda

Fernando Cos-Gayón López Director de la Cátedra

Ángel Marín Furonés Científico de datos de la Cátedra

Igor Fernández Plazaola Científico de datos de la Cátedra

Kaliame Bauzá Reynaldo Investigación y análisis de datos

Laura Lillo Collado Investigación y análisis de datos

Noelia Maicas Beltrán Investigación y análisis de datos

Javier Francisco Benítez 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 Politècnica de València se encuentran disponibles en la web: <https://observa.webs.upv.es/>

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

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

Abril de 2023. Valencia, España.

1

Editorial

7

Análisis de la demanda de obra nueva en edificios plurifamiliares

ÁNGEL MARTÍN

16

Análisis de la oferta obra nueva en edificios plurifamiliares

34

Análisis de la oferta obra nueva en la vivienda unifamiliar

39

Análisis del alquiler residencial

SUMARIO



edicover[®]
EMPRESA CONSTRUCTORA

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

www.edicover.es

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para este informe (primer trimestre de 2023 -1T2023-) contamos con los datos actualizados de los indicadores que usamos para la predicción hasta el cuarto 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 primero de 2023.

Predicción del precio de la vivienda

La actual situación del mercado de vivienda nueva en Valencia sigue siendo límite.

Tal como se puede ver en la Figura 1, el descenso de oferta en los últimos trimestres en la ciudad de Valencia es muy elevado, esto hace que el precio de la vivienda se ajuste en exceso a este indicador y su tendencia, de forma que ningún otro indicador que podamos usar (o hayamos usado en modelizaciones explicadas en informes anteriores) sea capaz de ajustar el precio de la

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

Simplemente como dato, en la Figura 1 se puede ver que el precio de la vivienda en el primer trimestre del 2023 ha subido más de un 50% (más de 1.000 euros) respecto al mismo trimestre de hace únicamente tres años.

Debido a todo esto, desde el

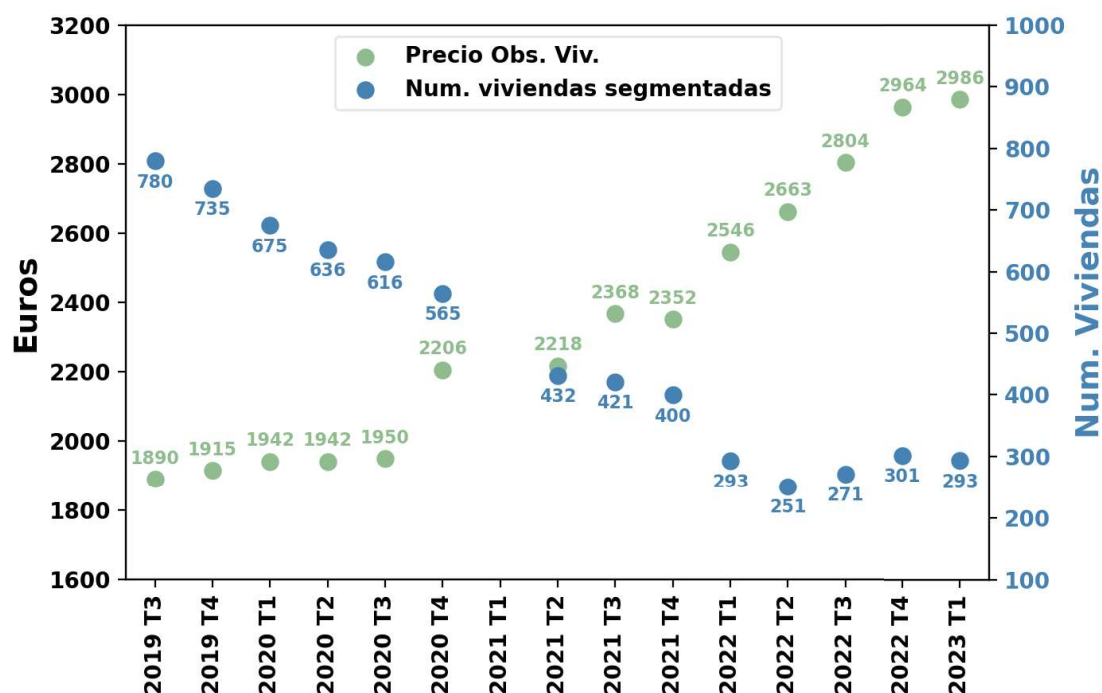


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

Observatorio de la Vivienda se considera que la mejor predicción a realizar es usar únicamente el precio de la vivienda como indicador para la predicción, para esta predicción (que sería una extrapolación) se usa la técnica Support Vector Regression (SVR) con función núcleo Radial Basis Function (RBF), donde los hiperparámetros se han ajustado de manera que la curva SVR está por

debajo del 7% en Error Medio Cuadrático respecto a los valores reales de los datos del conjunto entrenamiento.

La predicción (extrapolación) para los siguientes cuatro trimestres (segundo, tercero y cuarto del 2023 y primero del 2024), se puede ver en la Figura 2 y la Figura 3.

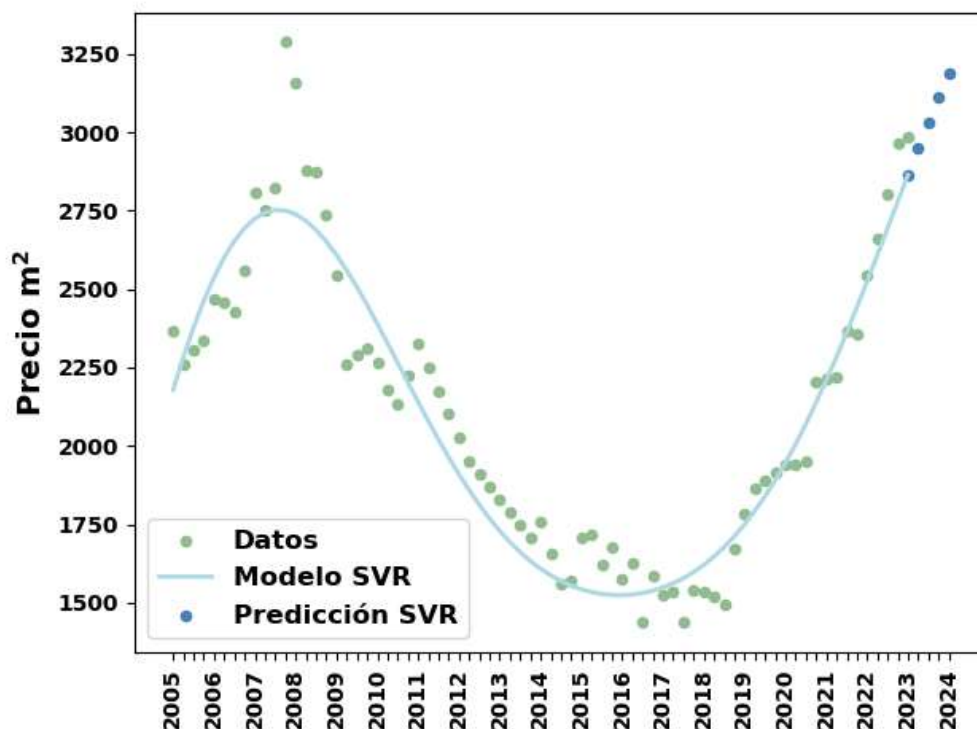


Figura 2. Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

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 vivienda protegida, áticos, ni pisos en planta baja.

La Figura 3 muestra únicamente la predicción (extrapolación) en una

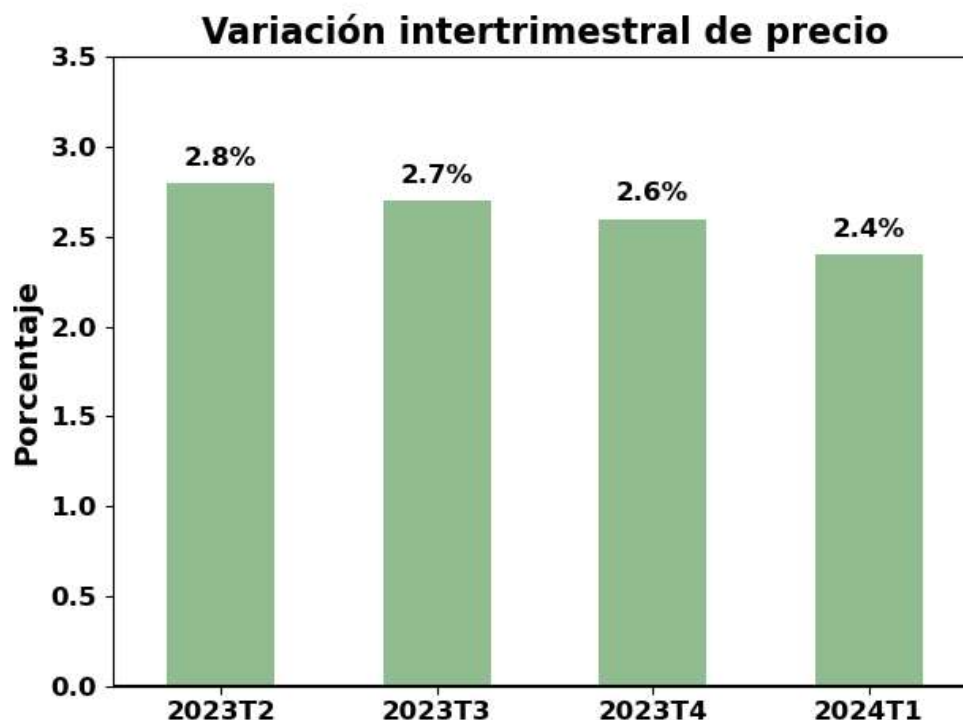


Figura 3. Extrapolación a partir de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022).

gráfica de barras. El precio de la vivienda seguirá aumentando, siguiendo la tendencia mostrada en trimestres anteriores.

Análisis de los indicadores usados y búsqueda de correlaciones

Como se ha dicho en el apartado anterior, el histórico de precios por metro cuadrado nos lo marca el indicador del ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Los indicadores con los que trabajamos están recogidos en la Tabla 1, de forma que es posible generar una matriz de correlaciones entre todos los indicadores tal como se puede ver en la Figura 4. Esta matriz recoge las correlaciones entre todos los indicadores desde el primer trimestre del 2005 hasta el segundo del 2019, a partir de ese trimestre disponemos de datos propios de precios por metro cuadrado elaborados en la cátedra.

Disponemos ya de un número suficiente

(aunque todavía no muy elevado) de trimestres con información propia sobre el precio por metro cuadrado, por lo que es posible realizar una matriz de correlaciones únicamente con esos trimestres (desde el tercero del 2019 hasta el cuarto del 2022), Figura 5, para poder comparar con la matriz de correlaciones anterior (Figura 4).

Respecto a los indicadores usados en esta segunda matriz de correlación hay que decir que algunos de los indicadores iniciales no se han seguido actualizando en las páginas web donde eran consultados o, simplemente se han perdido tal como los habíamos recogido en su definición original (por ejemplo, los concursos, IRPF o IVA) por lo que no aparecen en la segunda matriz de correlación; por otro lado aparecen algunos indicadores nuevos (además de la nueva definición del precio por metro cuadrado de la vivienda nueva tal como la estamos recogiendo desde la cátedra) que no poseen histórico pero

Descripción	Unidades	Fuente	Escala
Número de Concursos en el sector de la construcción	Número Total	INE	Provincia de Valencia
IBEX35	Capitalización en millones de euros	Bolsas y mercados españoles	Nacional
Número de hipotecas	Número total	INE	Provincia de Valencia
Precio de las hipotecas	Miles de euros	INE	Provincia de Valencia
Parados en la provincia de Valencia	Tasa de paro	INE	Provincia de Valencia
Población activa	Tasa de población activa	INE	Provincia de Valencia
Operaciones AENA	Número Total	AENA	Aeropuerto de Valencia
Mercancías AENA	Toneladas	AENA	Aeropuerto de Valencia
Visados obra	Número total	Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana	Ciudad de Valencia
Visados obra nueva	Número total	Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana	Provincia de Valencia
IRPF	Euros	Agencia Tributaria	Nacional
IVA	Euros	Agencia Tributaria	Nacional
Transacciones Inmobiliarias de vivienda nueva	Número total	Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana	Ciudad de Valencia
Precio por metro cuadrado	Euros	Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana	Ciudad de Valencia
IPC nacional	Porcentaje respecto al trimestre anterior	Expansión Datos Macro	Nacional
Renta Disponible	Euros	EpData	Nacional
Deuda de los hogares	Euros	Expansión Datos Macro	Nacional
Deuda de los hogares para vivienda	Euros	Expansión Datos Macro	Nacional
Deuda Pública	Porcentaje respecto al PIB	Expansión Datos Macro	Nacional
Salarios	Euros	INE	Comunidad Autónoma
Déficit trimestral	Porcentaje respecto al PIB	Expansión Datos Macro	Nacional
Inflación	Porcentaje respecto al PIB	Inflación.eu	Nacional
Euribor	Porcentaje respecto a los intereses del mercado	Euribor.com	Europa
PIB Valencia	Millones de euros	AIReF	Comunidad Autónoma
Prima de riesgo respecto a Alemania	Porcentaje	Expansión Datos Macro	Nacional
Población Valencia	Habitantes	Ayuntamiento de Valencia	Ciudad de Valencia
Confianza del Consumidor	Puntos escala propia	CIS	Nacional
Necesidad de Financiación	Miles de millones de euros	Banco de España	Nacional
Parados en la ciudad de Valencia	Número Total	Ayuntamiento de Valencia	Ciudad de Valencia
Número de contratos	Número total	Ayuntamiento de Valencia	Ciudad de Valencia
Número de contratos en el sector primario	Número total	Ayuntamiento de Valencia	Ciudad de Valencia
Número de contratos en industria	Número total	Ayuntamiento de Valencia	Ciudad de Valencia
Número de contratos en construcción	Número total	Ayuntamiento de Valencia	Ciudad de Valencia
Número de contratos en servicios	Número total	Ayuntamiento de Valencia	Ciudad de Valencia
Afiliaciones a la seguridad Social	Número total	Ayuntamiento de Valencia	Ciudad de Valencia
Gasto en consumo	Millones de euros	EpData	Nacional
PIB nacional	Millones de euros	Expansión Datos Macro	Nacional
Tasa de ahorro de los hogares	Porcentaje respecto a la renta disponible	Expansión Datos Macro	Nacional
Precio del cemento	Euros (referencia = 100 en enero de 2015)	Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana	Nacional
Precio del acero	Euros (referencia = 100 en enero de 2015)	Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana	Nacional
Precio del hormigón	Euros (referencia = 100 en enero de 2015)	Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana	Nacional
IPC Valencia	Porcentaje de variación respecto al mes anterior	Expansión Datos Macro	Comunidad Autónoma

Tabla 1. Información sobre los indicadores usados (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

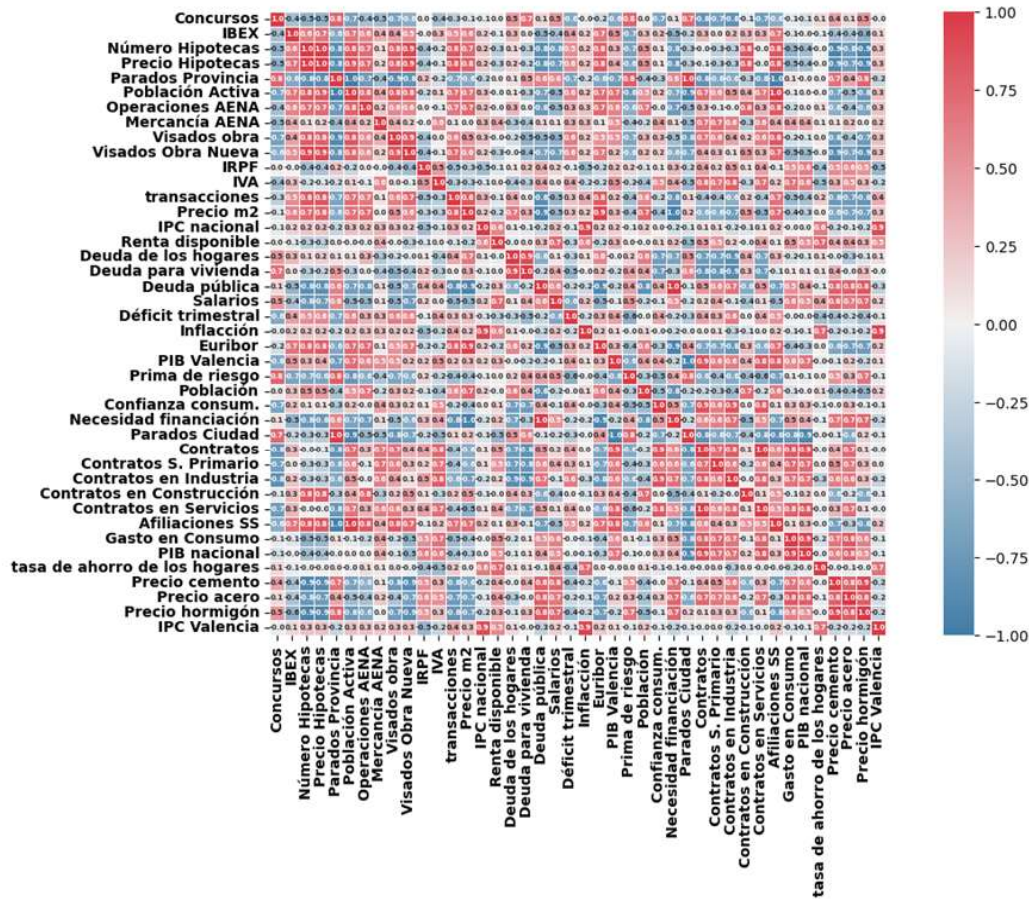


Figura 4. Matriz de correlación de los indicadores usados considerando los valores de precio por metro cuadrado del ministerio (desde el primer trimestre del 2005 hasta el segundo del 2019). (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

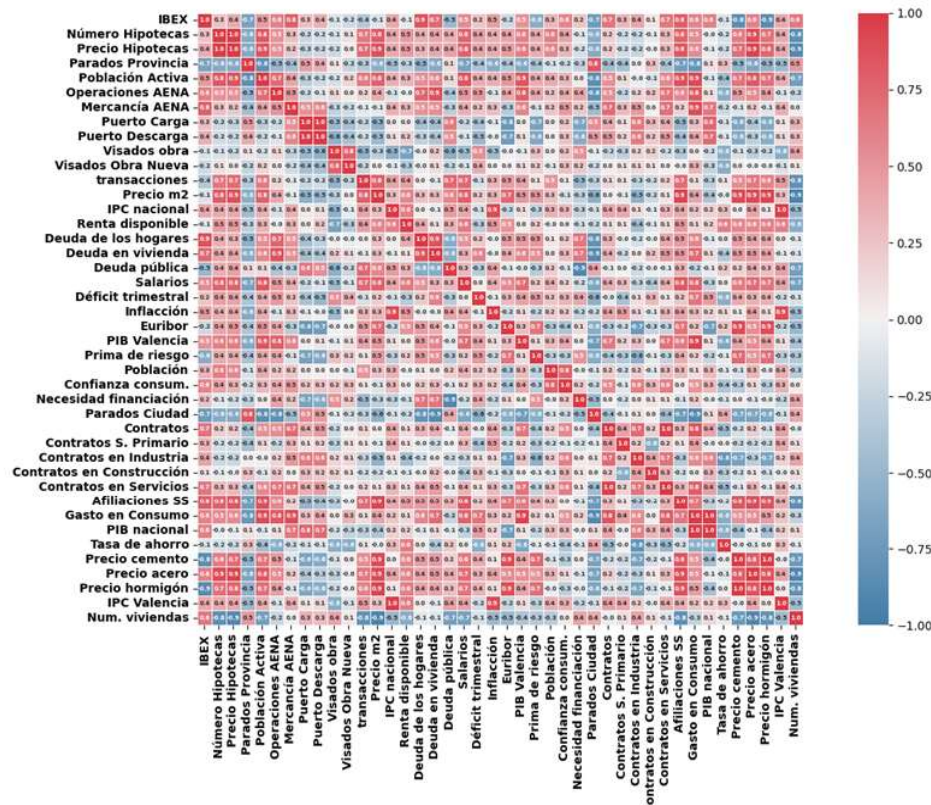


Figura 5. Matriz de correlación de los indicadores usados considerando los valores de precio por metro cuadrado del observatorio de la vivienda (desde el tercer trimestre del 2019 hasta el cuarto del 2022). (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

Descripción	Unidades	Fuente	Escala
Puerto Carga	Toneladas	Ayuntamiento de Valencia	Puerto de Valencia
Puerto Descarga	Toneladas	Ayuntamiento de Valencia	Puerto de Valencia
Precio por metro cuadrado	Euros	Observatorio Vivienda	Ciudad de Valencia
Número de viviendas / número de testigos	Número total	Observatorio Vivienda	Ciudad de Valencia

Tabla 2. Indicadores nuevos con valores desde el tercer trimestre del 2019.(Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

que disponemos de sus valores desde el tercer trimestre del 2019 y, por tanto, se pueden usar en esta segunda matriz de correlaciones. La Tabla 2 muestra la información sobre estos nuevos indicadores.

A la vista de las dos matrices de correlación se pueden observar situaciones que pueden carecer de lógica si no entendemos el momento de máxima excepcionalidad en el que actualmente nos encontramos. Por ejemplo, la correlación entre los precios del cemento, acero y hormigón presentan una correlación entre -0.6 y -0.7 con el precio para la primera matriz de correlación (datos del ministerio) y de 0.9 para la segunda matriz de correlación (datos de precio de la cátedra), esto no quiere decir que el histórico de precios que usamos procedente del ministerio sea incorrecto, sino que la situación actual del mercado hace que se haya producido esta relativa incoherencia.

La Figura 6 nos muestra el valor del precio por metro cuadrado de la vivienda nueva procedentes de ministerio y del observatorio y los valores del precio del cemento, acero y hormigón, los cuatro desde el primer trimestre del 2005 hasta el cuarto del 2022, donde se puede ver con claridad el efecto del cambio en la correlación mencionado anteriormente. Para poder dibujar los cuatro indicadores en la misma gráfica se han normalizado los indicadores a partir de la fórmula:

$$Z_i = (X_i - \mu) / \sigma$$

Donde Z_i es el valor normalizado del elemento i del vector de elementos del indicador, X_i es el valor original del elemento i del vector de elementos del indicador, μ es la media del vector de elementos del indicador y σ es la desviación típica del vector de elementos del indicador.

Predicción a partir de una situación de oferta de vivienda equilibrada

Si deseamos hacer una predicción usando el histórico de precios de la vivienda del ministerio junto con los valores de precio obtenidos en la cátedra en una misma determinación, deberemos usar indicadores que correlacionen bien tanto con los valores del ministerio como con nuestros valores, de manera que evitemos inconsistencias en los modelos (tal como veíamos en el apartado anterior) y se pueda realizar una predicción precisa.

Esto no lo podíamos hacer en informes anteriores ya que no disponíamos de un número suficiente de trimestres con recogida de datos propia como para construir una matriz de correlación con

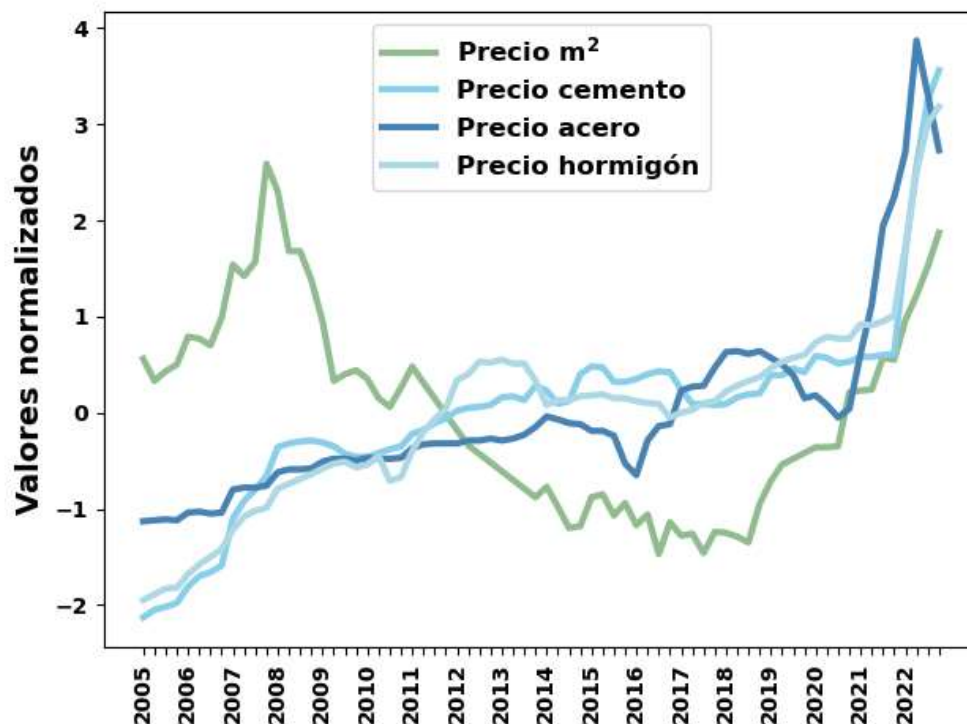


Figura 6. Valores normalizados de precios por metro cuadrado en vivienda nueva (ministerio y observatorio de la vivienda), de cemento, de acero y de hormigón (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

garantías.

Atendiendo a este criterio los únicos indicadores que se pueden usar en la predicción son: número de hipotecas, precio de las hipotecas, parados en la provincia de Valencia, población activa, deuda de los hogares, Euribor, población en la ciudad de Valencia, necesidad de financiación y afiliaciones a la seguridad social. Se han añadido otros dos indicadores que presentan una buena correlación para los datos del ministerio y si calculamos la correlación total considerando los datos del ministerio y propios del observatorio juntos, aunque su correlación usando únicamente los datos del observatorio sea algo más baja de los que cabría desear, estos indicadores son: IBEX35 y visados de obra nueva.

El resto de indicadores presentan correlaciones muy bajas con el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva, inconsistencias claras, tal como veíamos en el apartado anterior,

variaciones excesivamente cambiantes como para poder ser consideradas en un análisis estadístico (transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y operaciones AENA, Figura 7), o cuyo histórico no es suficientemente extenso, como el número de contratos en industria, de manera que evitamos tener que realizar una extrapolación excesivamente larga (de 4 años en este caso para poder empezar desde el primer trimestre de 2005) en uno de los indicadores que formarán los modelos de predicción.

En total se pueden usar 11 indicadores válidos para realizar la predicción, en informes anteriores usábamos 17, los 11 mencionados menos el indicador de deuda de los hogares y añadiendo los indicadores de operaciones AENA, visados de obra, transacciones inmobiliarias de vivienda nueva, deuda pública, salarios, prima de riesgo frente a Alemania y número de contratos en construcción, que ahora no se

deben usar por las razones expuestas anteriormente.

Es posible realizar una predicción del precio de la vivienda usando estos 11 indicadores a efectos de ejercicio puramente académico ya que, como hemos repetido en varios informes trimestrales, el indicador de número de testigos no tiene histórico y este es, precisamente, el indicador que actualmente hace que el precio por metro cuadrado siga al alza. Esta predicción puramente teórica marcaría la evolución del precio en una situación de mercado donde la oferta de vivienda se supone permanece equilibrada.

Para la predicción se ha seguido usando el método Support Vector Regression

(SVR), ya que hemos comprobado que es el método que ofrece resultados más precisos y estables.

La Figura 7 ofrece los resultados de esta predicción que supone un escenario de oferta de vivienda constante y homogéneo; como se puede ver, los resultados arrojan una variación de precio muy baja para los dos primeros trimestres del 2023 seguidos por un aumento del precio en el tercer trimestre y una bajada de la misma magnitud aproximada para el último trimestre del 2023. Por último, hay que tener en cuenta que el error obtenido en esta predicción es del $\pm 3.5\%$.

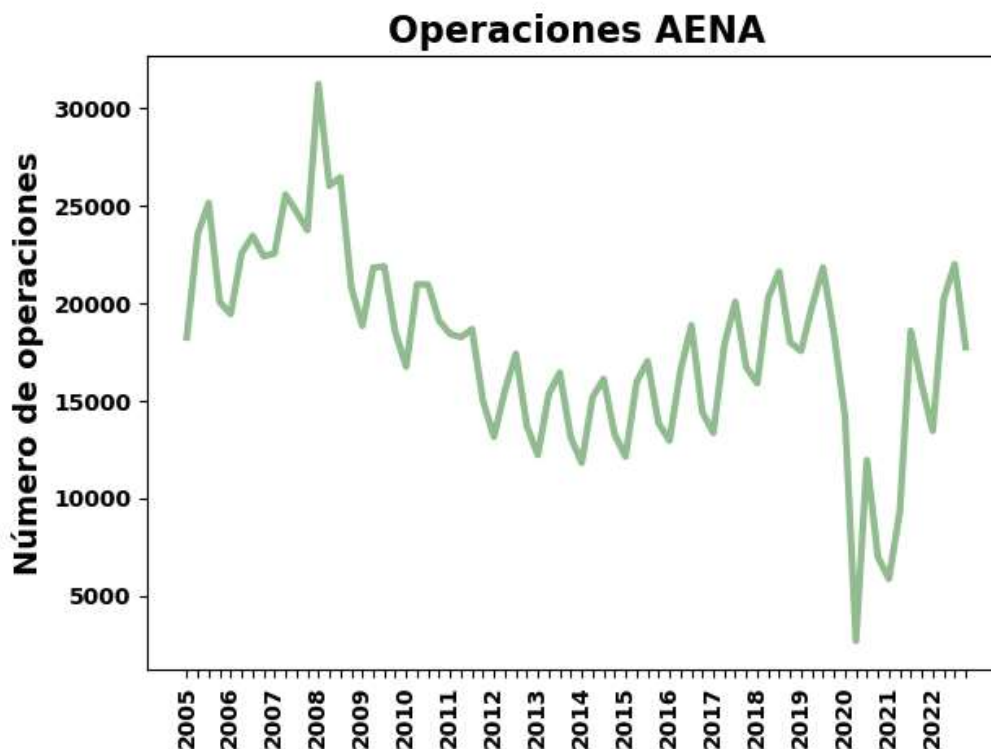


Figura 7. Valores del indicador de operaciones AENA (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)

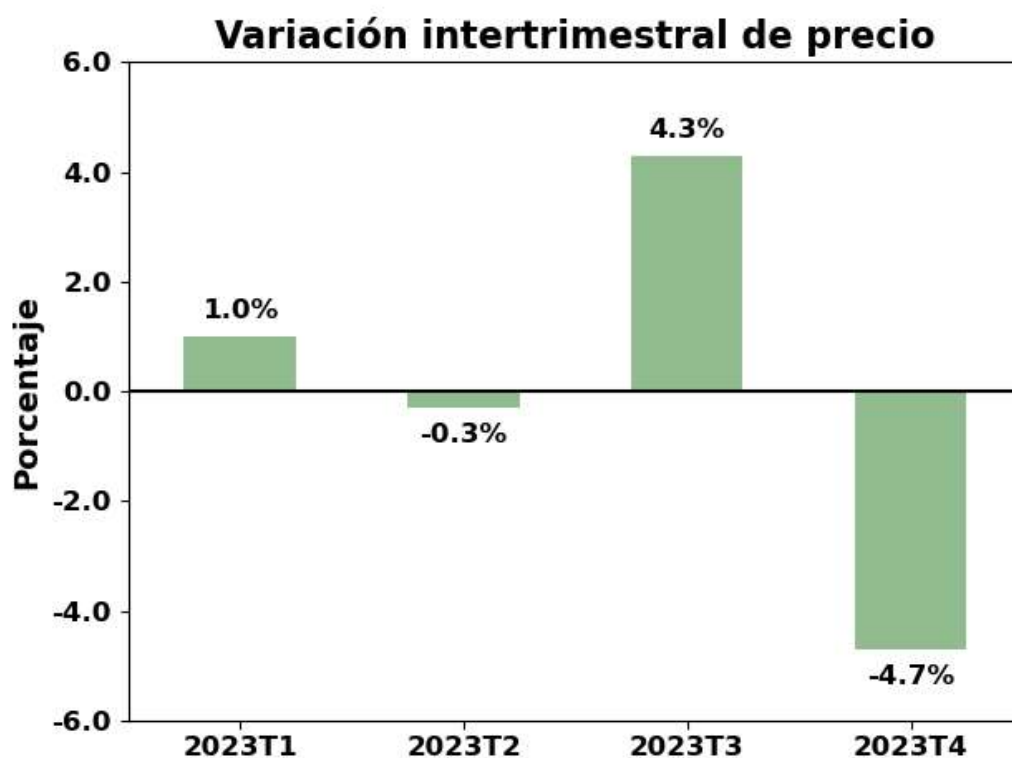


Figura 8. Predicción de variación de precio a partir de los 11 indicadores válidos (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2022)



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 1er trimestre del año 2023 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 1er trimestre del año 2022 y el del 4º 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 homogeneizan¹ los diferentes testigos² para evitar distorsiones al comparar promociones y viviendas con características muy diferentes.

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

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

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

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

En el análisis de la obra nueva de edificios plurifamiliares de la **ciudad de Valencia** a través de la figura 9, se observa un **aumento del precio unitario medio de la vivienda del 17% con respecto a los datos del Informe 1T 2022** realizado en el mismo período del año pasado. Con respecto al último trimestre registrado en el Informe 4T 2022, el **aumento es de un 1%**.

En el área metropolitana se observa que el precio unitario medio de la vivienda con respecto al Informe 1T 2022 **también aumenta, en la Horta Nord ha subido en un 27%, en la Horta Oest un 11% y en la Horta Sud ha aumentado hasta un 20%**.

En esta área, **comparando el precio unitario medio de la vivienda con el Informe 4T 2022, se observa un aumento del precio del 5% en la Horta Oest y un 1% en la Horta Sud. Sin embargo, en la Horta Nord ocurre un descenso del 2%**. En este caso, en el trimestre anterior se registró una promoción senior living con

precios elevados, la cual no se encuentra en la oferta actualmente, por lo que a fin de evitar una distorsión de los precios, la Cátedra ha decidido ajustar los datos del Informe 4T 2022 eliminando dicha promoción de la Horta Nord.

En el análisis realizado en el municipio de Sagunto, se observa que con respecto al Informe 1T 2022 **el precio unitario medio de la vivienda se ha incrementado en un 18%, y en comparación con los datos del Informe 4T 2022, el incremento es del 6%.**

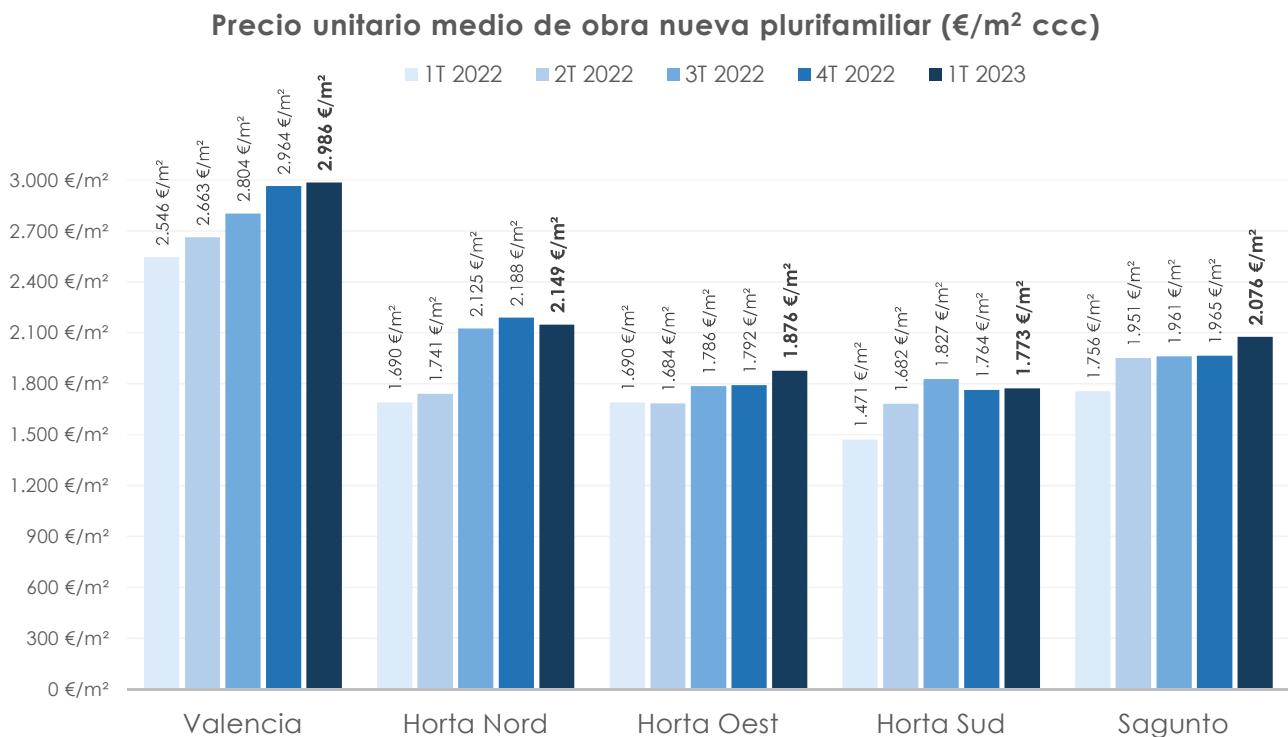


Figura 9. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y Sagunto y los municipios para las Hortas. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

En la figura 10 se refleja el precio unitario medio de la vivienda de obra nueva plurifamiliar por distritos en la ciudad de Valencia, destacándose en este trimestre Ciutat Vella y Campanar 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 1T 2022 ha habido un ligero aumento del 3%. Sin embargo, si comparamos con el Informe 4T 2022 se observa una **disminución del 4% en el número de promociones.**

En la toma de datos realizada en la

ciudad de Valencia durante el primer trimestre del 2023, se registraron 9 promociones que han salido a la venta a través de las distintas plataformas.

Como se aprecia en la figura 11, **la cantidad de testigos disponibles en la ciudad, en comparación con los datos del Informe 1T 2022, no reflejan variaciones y sí una disminución del 3% con respecto al último Informe 4T 2022.**

Como ha venido ocurriendo en los últimos dos trimestres, aquí también se destaca que en la búsqueda de información, se han observado algunas promociones que habían sido retiradas de la venta durante varios trimestres, han

Precio unitario medio de la vivienda por distritos en la ciudad de Valencia

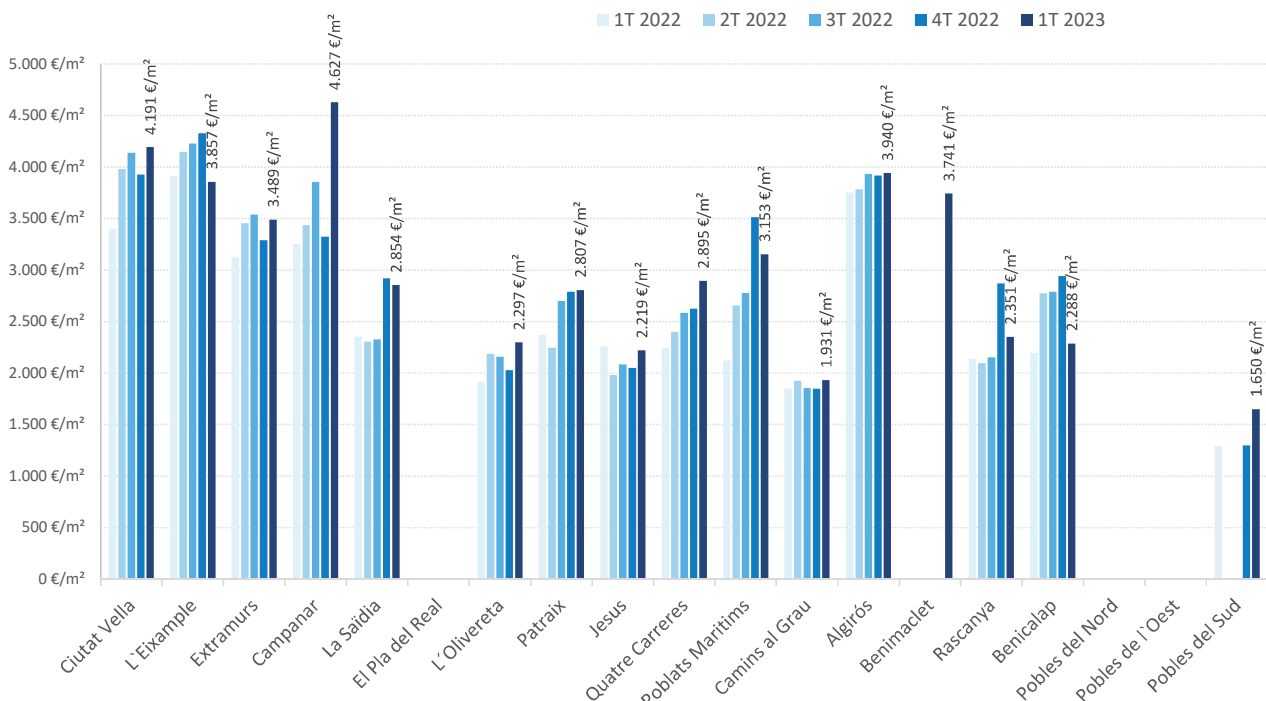


Figura 10. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

reaparecido nuevamente con nuevos testigos y reajustes en sus precios. Tal es el caso de una promoción de vivienda protegida.

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 1T 2022 se aprecia una

disminución del 8%, y el 7% en las Hortas Nord y Oest, respectivamente, y un incremento del 38% en la Horta Sud.

Con respecto al Informe 4T 2022 no se observan variaciones significativas en la Horta Nord y sí un incremento del 24% y del 10% en las Horta Oest y Sud, respectivamente.

REINVENTANDO
el concepto
inmobiliario



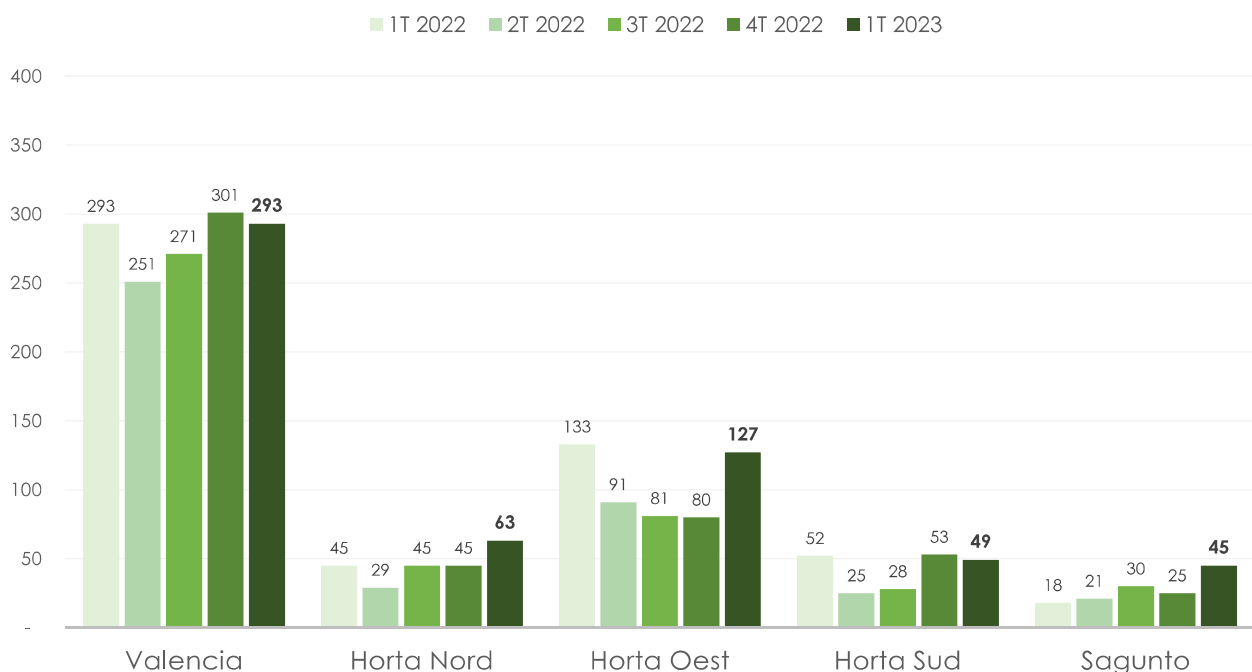
El comportamiento de los testigos a la venta con respecto al Informe 1T 2022 ha aumentado un 40% en la Horta Nord y ha disminuido entre un 5% y un 6% en la Horta Oest y Sud. En comparación con el Informe 4T 2022, en la Horta Nord también se observa un aumento del 40% y de un 59% en la Horta Oest. En la Horta Sud se registra también una disminución del 8% en los testigos.

En el municipio de Sagunto, los datos

registrados continúan mostrando un crecimiento del 75% en el número de promociones con respecto al Informe 1T 2022, aumentando también el número de testigos en un 150%.

En comparación con el Informe 4T 2022 del trimestre anterior también se registran nuevas promociones con un aumento del 75% y de un 80% en los testigos.

Cantidad de testigos disponibles de obra nueva plurifamiliar (ud)



Porcentaje de testigos de obra nueva plurifamiliar

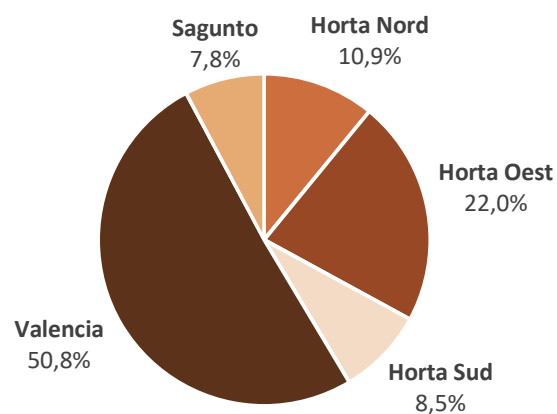
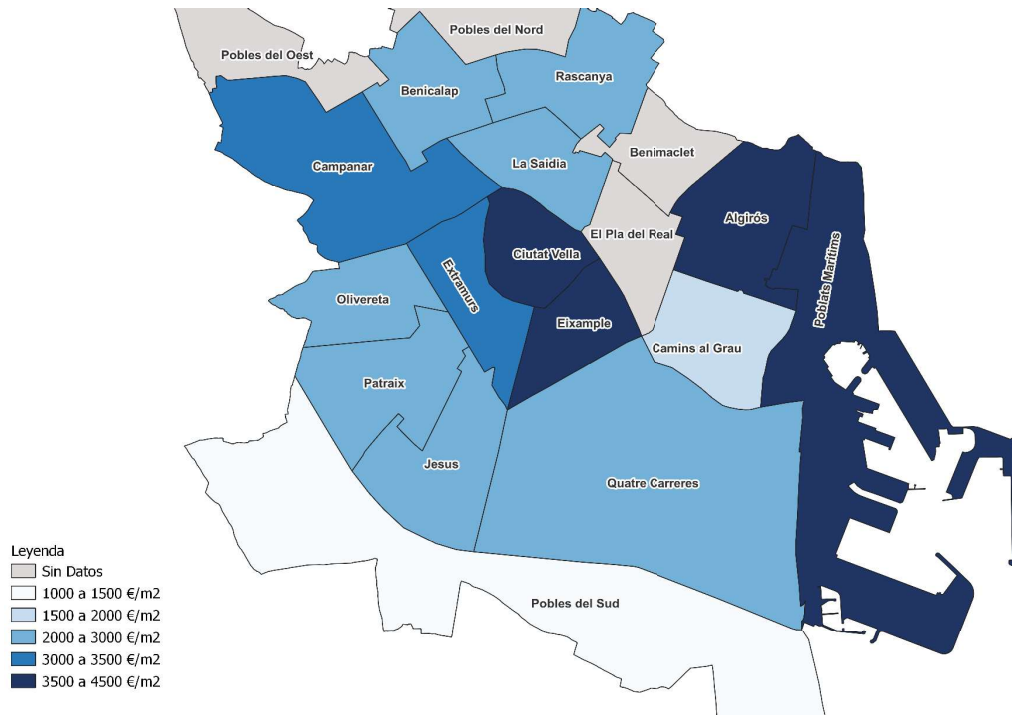


Figura 11. Cantidad y porcentaje de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y Sagunto y los municipios para las Hortas. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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.

4T 2022



1T 2023

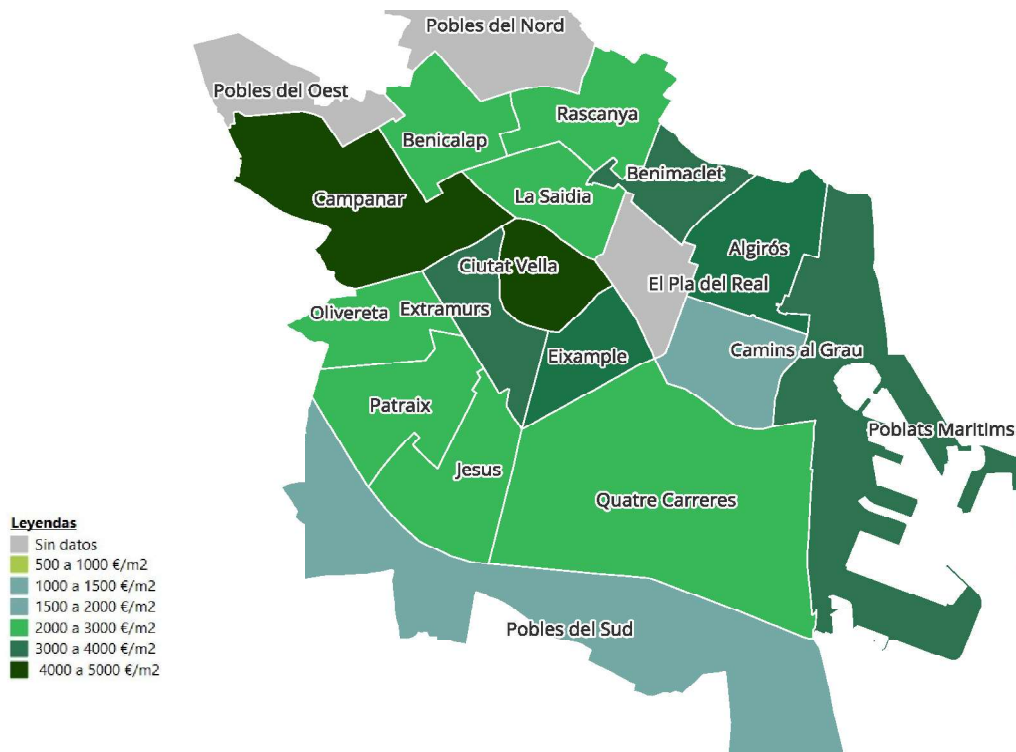


Figura 12. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m² por distritos 4º trimestre 2022 y 1er trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

A modo de resumen, desde los datos obtenidos por la Cátedra para este primer trimestre del año 2023, se ha realizado un breve análisis sobre la situación particular de cada distrito de la ciudad de Valencia en comparación con los informes 1T 2022 y 4T 2022.

1. Ciutat Vella

En este distrito, en comparación con el Informe 1T 2022, el precio unitario medio de la vivienda se ha incrementado en un 23%. Si lo comparamos con los datos del Informe 4T 2022 también se registra un incremento del 7%, con un precio actual de 4.191 €/m². Continúa siendo de los distritos que más alto precio alcanza en la ciudad.

Como se ha mencionado en los últimos informes, en este distrito 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 1T 2022 y al Informe 4T 2022, los testigos decrecen un 45%, respectivamente.

2. L'Eixample

Este distrito ha mantenido elevados los precios medios de sus viviendas en el último año, registrándose de los más altos en la ciudad de Valencia. Se registran dos nuevas promociones en el barrio de Ruzafa.

En comparación con el Informe 1T 2022 el precio medio de la vivienda no muestra una variación considerable, sin embargo, respecto al Informe 4T 2022 se registra una disminución del 11%, con un valor medio de 3.857 €/m², aunque aun es alto y se mantiene muy por encima del precio medio en la ciudad.

Con respecto a la cantidad de testigos, se incrementan un 36% en comparación

al Informe 1T 2022 y con respecto al Informe 4T 2022 en un 27%.

3. Extramurs

En este distrito de la ciudad se registran dos nuevas promociones en los barrios de La Roqueta y Arrancapins.

En comparación con el Informe 1T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 12%. También sube con respecto a los datos del Informe 4T 2022 en un 6%, mostrando un valor medio de 3.489 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, en este período que se compara con el Informe 1T 2022 no se registran datos que muestren una variación considerable. Sin embargo, en comparación con el Informe 4T 2022 se observa un incremento del 4%, con nuevas viviendas en oferta.

4. Campanar

Este distrito ha mantenido elevados los precios medios de sus viviendas en el último año, registrándose los valores más altos de la ciudad. Además, la cantidad de testigos se mantiene baja, lo que puede estar generando valores medios distorsionados.

En comparación con el Informe 1T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 42% y en un 39% en comparación con los datos del Informe 4T 2022. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 4.627 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, se registra una disminución drástica del 67% con respecto al Informe 1T 2022 y del 61% con respecto al Informe 4T 2022.

5. La Saïdia

En este distrito los valores de precio medio de la vivienda en comparación con el Informe 1T 2022 se incrementaron en un 21%. Sin embargo, con respecto al

Último trimestre registrado en el Informe 4T 2022 la cifra disminuyó discretamente un 2%. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.854 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 1T 2022 en que existían muy pocas viviendas en oferta lo cual puede estar provocando cierta distorsión en los valores, se refleja un notable incremento del 89%. Si comparamos con los datos del Informe 4T 2022, también hay un incremento del 42%.

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 1T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 20% y también en comparación con los datos del Informe 4T 2022 del último trimestre en un 13%, con un precio medio de las viviendas de de 2.297 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, se registra una disminución del 46% con respecto al Informe 1T 2022 y del 50% en comparación con el Informe 4T 2022.

8. Patraix

En este distrito, en comparación con el Informe 1T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 18%. En comparación con los datos del Informe 3T 2022 el valor medio también aumentó en un 1%. Los valores medios se sitúan en los 2.807 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, se observa un incremento del 13% con respecto al período del Informe 1T 2022. Sin embargo, en comparación con el Informe 4T 2022 existe una disminución del 15%.

9. Jesús

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 1T 2022, el precio medio de la vivienda disminuyó en un 2%. Sin embargo, en comparación con los datos del último Informe 4T 2022 el precio medio de la vivienda se incrementa un 8%, alcanzando un valor medio de 2.219 €/m².



COAT VALENCIA

Colegio Oficial de la
Arquitectura Técnica de Valencia

Los testigos en venta, en comparación con el Informe 1T 2022 disminuyeron drásticamente un 77%, y un 50% si lo comparamos con los datos del Informe 4T 2022. En este distrito la oferta es actualmente muy escasa.

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 la tercera parte respecto al total de la oferta. Se registra una nueva promoción en el barrio de Monteolivete.

En el análisis del precio medio de la vivienda, en comparación con el Informe 1T 2022, el valor se ha incrementado en un 29% y en comparación con el último Informe 4T 2022 también se observa un incremento del 10%. Los valores medios de la vivienda se encuentran por los 2.895 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el período 1T 2022 se refleja un incremento del 24%. Si lo comparamos con los datos del Informe 4T 2022 observamos que también aumenta hasta un 4%.

11. Poblats Maritims

En este distrito se observan significativas variaciones en el precio medio de la vivienda en ambos períodos. Se registra una nueva promoción en el barrio de El Grau.

En comparación con el Informe 1T 2022, el precio medio de la vivienda se incrementó en un 49%, debido a nuevos testigos que salieron a la venta en el anterior trimestre destinados a alquiler turístico. Sin embargo, en comparación con los datos del Informe 4T 2022 se observa una disminución del 10% teniendo en cuenta que presuntamente se han vendido estos pisos. Se registra un

precio medio de 3.153 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 1T 2022 se observa un incremento del 188%, debido precisamente a la escasa oferta hace un año. En comparación con los datos del Informe 4T 2022 se observa un incremento del 21%.

12. Camins al Grau

En este distrito continúa manteniéndose discreta la actividad inmobiliaria, lo cual puede darnos valores distorsionados de la realidad. Continúa siendo uno de los pocos distritos donde se registran pocas variaciones en cuanto a los precios medios de la vivienda.

Comparando con el Informe 1T 2022, en el precio medio de las viviendas se observa un ligero incremento del 4%, y del 5% con respecto al Informe 4T 2022, con una aproximación a los 1.931 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 1T 2022 se refleja un incremento del 100%, y en comparación con datos del Informe 4T 2022 no se observan variaciones, lo cual se debe al argumento que dimos anteriormente.

13. Algirós

En este distrito de la ciudad, en comparación con el Informe 1T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 5%, y ligeramente un 1% en comparación con los datos del Informe 4T 2022. El valor medio de la vivienda continúa siendo de los más altos de la ciudad, situándose en los 3.940 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, este distrito continúa teniendo poca oferta. Con respecto al Informe 1T 2022 los testigos han disminuido en 60% y en comparación con el último trimestre no se observan variaciones significativas.

14. Benimaclet

En este distrito de la ciudad se registra una nueva promoción luego de un año sin testigos a la venta. La promoción se ubica en el barrio de Benimaclet.

El precio medio de las viviendas registradas se sitúa en 3.741 €/m² ubicándose por encima del precio medio de la ciudad.

Se registran 9 testigos en la actualidad.

15. Rascanya

En este distrito de la ciudad, que se había mantenido con un discreto movimiento inmobiliario de obra nueva, se han registrado varias promociones en el último año. Este trimestre registra una nueva en el barrio de Els Orriols, sin embargo se observa que no hay variación respecto al trimestre anterior teniendo en cuenta que la muestra representativa de testigos es mayormente de áticos.

Con respecto a los precios medios de la vivienda, en comparación con el Informe 1T 2022, reflejan un incremento de los precios del 10%. El precio medio de la vivienda se sitúa en los 2.351 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, lo que se explicó anteriormente provoca una disminución del 47% respecto al período analizado en el Informe 1T 2022, y en un 73% en comparación con el Informe 4T 2022.

16. Benicalap

En este distrito de la ciudad se registra una nueva promoción en el barrio Nou Benicalap. En comparación con el Informe 1T 2022, se observa un incremento del precio medio de la vivienda de un 4% y en comparación con los datos del Informe 4T 2022 una disminución del 22%, esto puede

deberse a una distorsión de los valores provocados por la escasa oferta en trimestres anteriores. El valor medio se sitúa en los 2.288 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 1T 2022 se observó una disminución considerable del 45%, y por el contrario un aumento del 75% si lo comparamos con los datos del Informe 4T 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

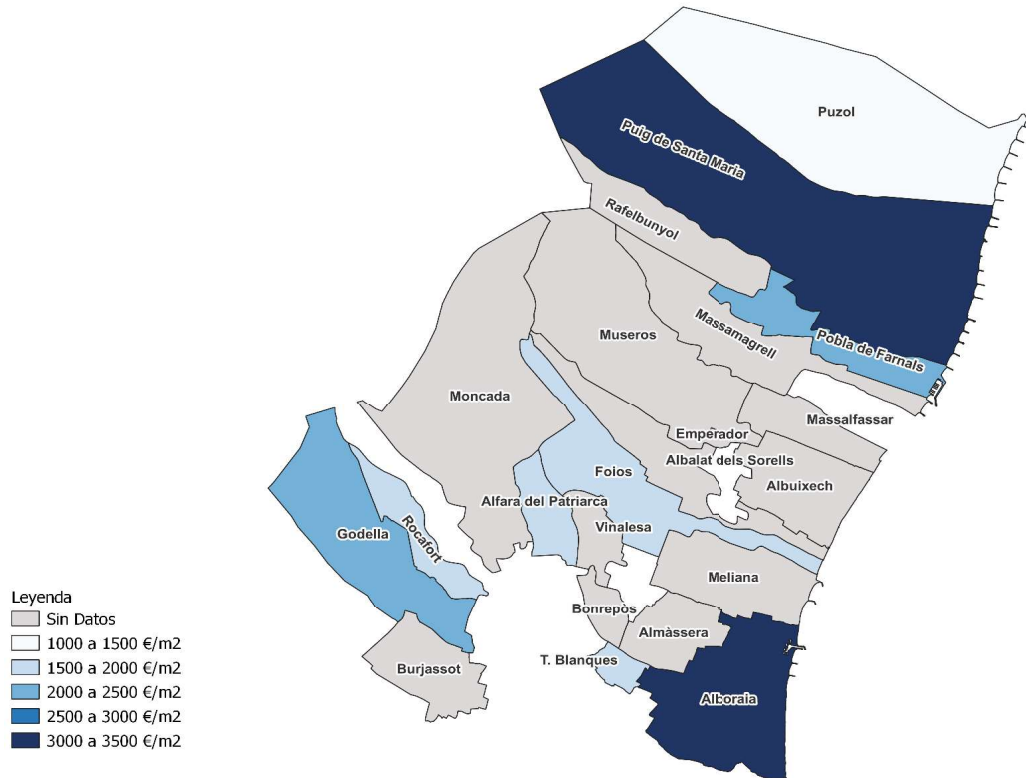
En este distrito, la actividad inmobiliaria se mantiene con pocas variaciones en el último año. Los precios medios de la vivienda de obra nueva se sitúan en los 1.300 €/m².

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

Horta Nord

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

4T 2022



1T 2023

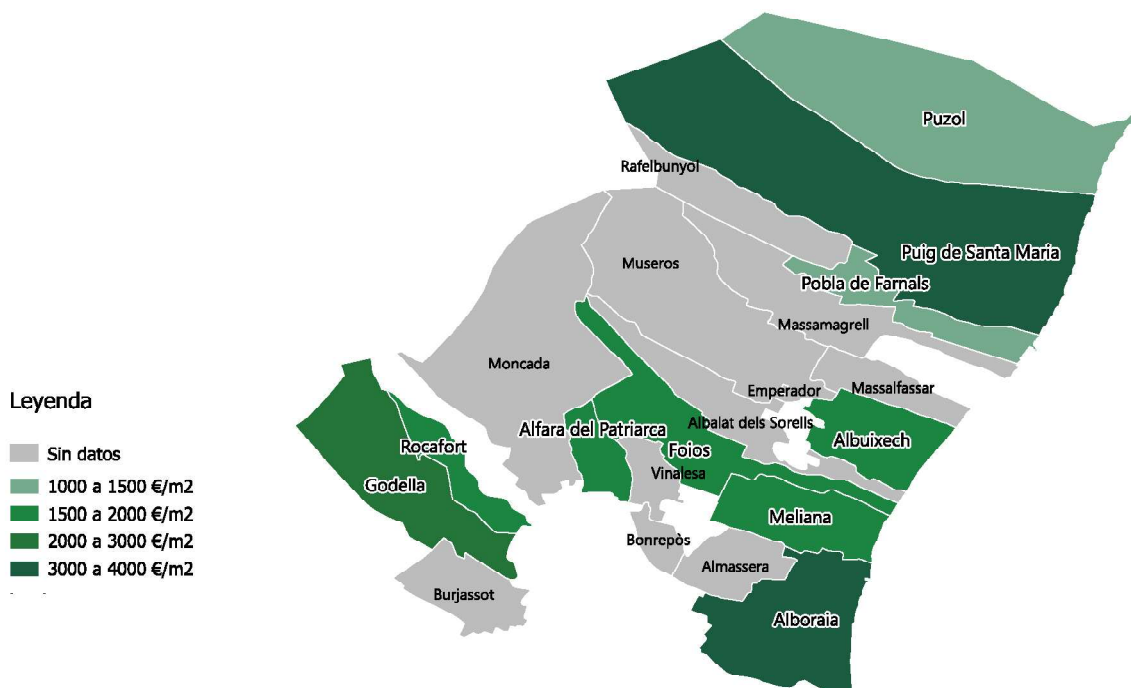


Figura 13. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m² por municipios 4º trimestre 2022 y 1er trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

En la Horta Nord, en este período, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha incrementado. Se registran 3 nuevas promociones en los municipios de Meliana, Albuixech y Godella. se mantiene la oferta inmobiliaria más significativa en los municipios del Puig de Santa María, Pobla de Farnals y Godella.

Los valores medios de viviendas en esta Horta, en comparación al Informe 1T 2022 se incrementan en un 27%, y sin embargo disminuye en un 2% con respecto al Informe 4T 2022.

En el informe anterior se registraba una promoción a la venta que correspondía a un residencial senior living con servicios especiales incluidos, que tensaba los precios, la cual ya no está en la oferta. Por esta razón se excluyó la misma de la base de datos y se ajustaron los precios del trimestre anterior. Por lo tanto, el valor medio de la vivienda se sitúa actualmente en los 2.149 €/m².

En este período, el municipio del Puig de Santa María mantiene ofertas con altos precios con un precio medio de viviendas de 3.035 €/m² decreciendo un 9% en comparación con los datos del Informe 4T 2022.

La mayor actividad inmobiliaria se registra en el municipio de la Pobla de Farnals, que pasa de tener solo 2 testigos en oferta en el trimestre anterior a 23 en este, con el registro de una nueva promoción. Los precios medios se sitúan en 1.324 €/m² bajando un 30% con respecto al Informe 1T 2022 y un 38% en comparación con el Informe 4T 2022. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Godella también se incrementa la actividad inmobiliaria. Los precios medios se sitúan en 2.996 €/m² incrementándose en un 72% con respecto al Informe 1T 2022 y un 30% en comparación con el Informe 4T 2022. Los testigos aumentan significativamente

teniendo en cuenta que solo se registraban 2 anteriormente. La tipología que predomina es de 3 habitaciones.

El municipio de Rocafort disminuye su actividad inmobiliaria, situándose sus precios medios de vivienda en los 1.695 €/m². El número de testigos disminuyó drásticamente en un 85% respecto al Informe 1T 2022, y en un 71% en comparación con el Informe 4T 2022. En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Foios también disminuye considerablemente su actividad inmobiliaria. Los testigos decrecen un 78% con respecto al Informe 1T 2022 y un 60% en comparación con el Informe 4T 2022. El municipio muestra un precio medio de vivienda de 1.875 €/m². En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Tavernes Blanques igualmente disminuye su actividad, se registra una disminución del precio medio situándose en los 1.504 €/m² y disminuyendo los testigos en un 40% con respecto al Informe 1T 2022 y al Informe 4T 2022..

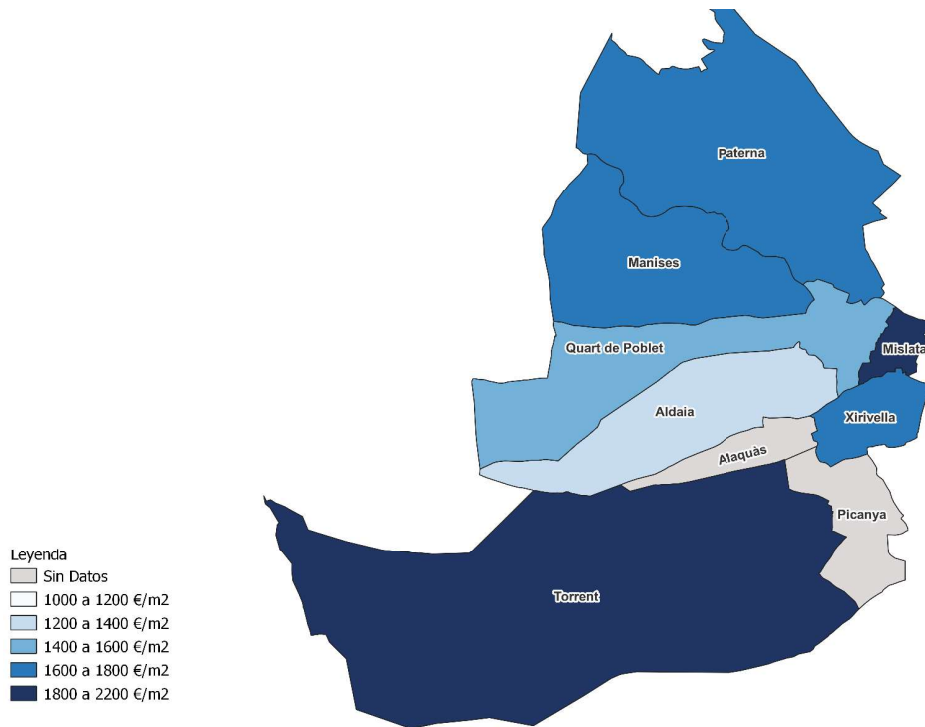
En el resto de los municipios no se han detectado grandes variaciones en cuanto a precios ni cantidad de testigos a la venta.

Como conclusión, la mayor concentración inmobiliaria se ubica actualmente en Pobla de Farnals y Godella, aumentando de forma general la oferta en la Horta Nord respecto a los últimos trimestres analizados.

Horta Oest

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

4T 2022



1T 2023

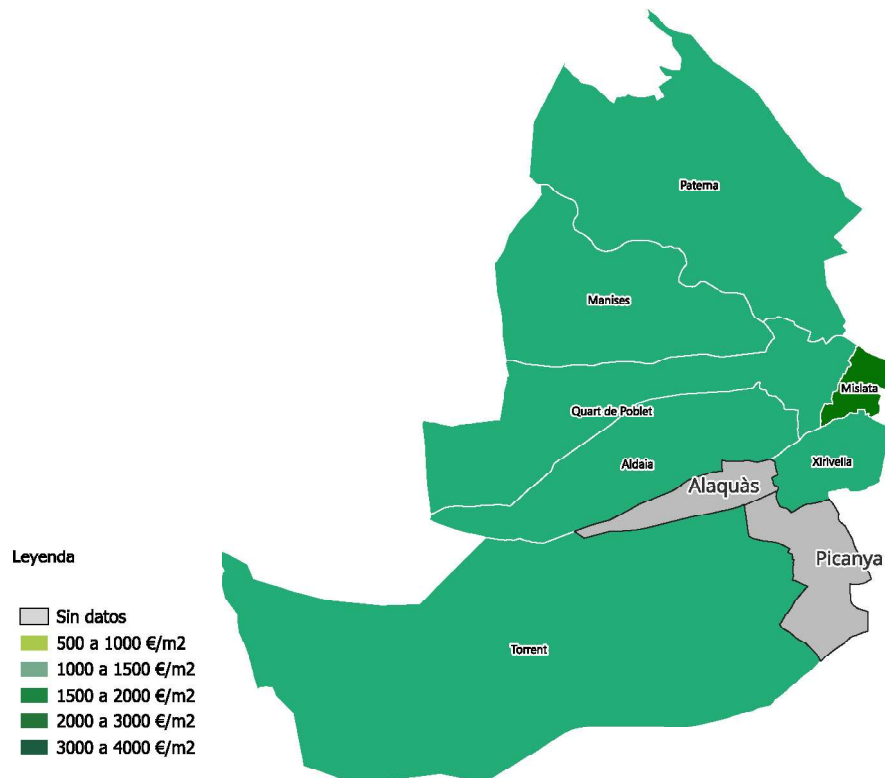


Figura 14. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m² por municipios 3er trimestre 2022 y 4º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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

Con respecto al Informe 1T 2022 la cantidad de testigos en esta área ha disminuido en un 5% y ha aumentado considerablemente en un 59% en comparación con el último Informe 4T 2022. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.876 €/m², habiéndose incrementado en un 11% con respecto al Informe 1T 2022, y un 5% con respecto al Informe 4T 2022.

El municipio de Paterna continúa posicionado como uno de los de mayor actividad inmobiliaria fundamentalmente en los barrios de Centro Ciudad, El

Alborgi y La Cañada. En comparación con el Informe 1T 2022 el valor medio de las viviendas disminuyó un 5% sin embargo se incrementa un 6% con respecto al Informe 4T 2022, situándose en los 1.897 €/m². Respecto a los testigos, se aprecia una disminución del 8% respecto al Informe 1T 2022 y un incremento del 13% con respecto al Informe 4T 2022. Predomina la tipología de 3 habitaciones. Como se ha explicado en anteriores 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 Quart de Poblet pasa a ocupar el primer lugar en cantidad de testigos a la venta en este trimestre, registrando una nueva promoción. Los precios medios de la vivienda se



INVERSIÓN INMOBILIARIA

INTEGRIDAD SERVICIO AL CLIENTE INNOVACIÓN COMPROMISO

incrementan en 23% en comparación con el Informe 1T 2022 y un 31% con respecto al Informe 4T 2022, alcanzando valores de 1.955 €/m². Los testigos se incrementan considerablemente en comparación con ambos períodos, teniendo en cuenta que se registraban pocos, con respecto al Informe 1T 2022 un 64% y más de 300% con el Informe 4T 2022. La tipología de vivienda que predomina es de 3 habitaciones.

El municipio de Torrent ha incrementado su actividad inmobiliaria con el registro de 2 nuevas promociones. En comparación con el Informe 1T 2022 el valor medio de las viviendas tuvo un incremento del 14%, y respecto al Informe 4T 2022 la cifra ha disminuido un 9%, situándose en los 1.892 €/m². Respecto a los testigos, ha sufrido una disminución del 4% respecto al Informe 1T 2022 y comparado con el Informe 4T 2022 un drástico incremento del 156%, teniendo en cuenta que existían muy pocos testigos el trimestre anterior. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Mislata no tiene una significativa actividad inmobiliaria en el período, manteniéndose estable en cuanto a cantidad de testigos. El valor medio de la vivienda se sitúa en 2.285 €/m² habiéndose incrementado en un 7% en comparación con el Informe 4T 2022. Este municipio, al igual que el de Paterna, se convierte en una buena opción para unidades familiares. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Manises el valor medio de las viviendas se sitúa en 1.697 €/m², manteniendo discretas variaciones en cuanto a precio medio en ambos períodos. En esta Horta se registra actividad inmobiliaria habiendo disminuido sus testigos en un 30% respecto al Informe 1T 2022 y un 6% con respecto al Informe 4T 2022. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Xirivella se incrementan los testigos en este período en un 63% y un 86% con respecto al Informe 1T 2022 y al Informe 4T 2022, respectivamente. Los precios medios se sitúan en 1.538 €/m² incrementándose ligeramente un 2% con respecto al Informe 1T 2022 y disminuyendo un 7% en comparación con el Informe 4T 2022. La tipología que predomina es 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, consolidándose cada vez más. 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

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

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



WHOME

UBIKO™

Lraw

Valencia

Pérez Pujol 3, Planta 1, Pta 1
46002 Valencia

Palma de Mallorca

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

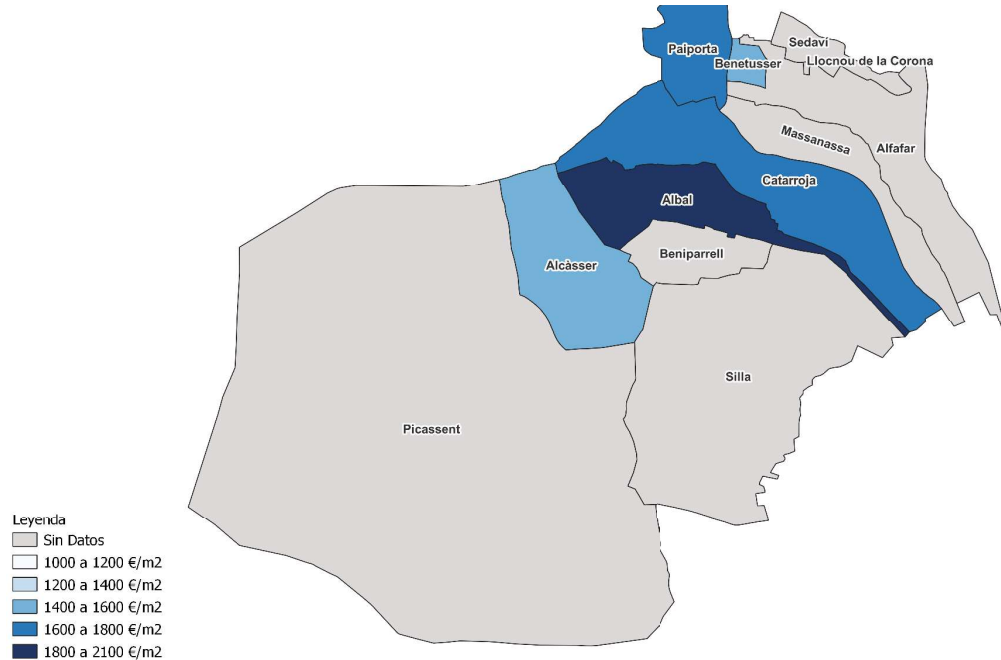
Tel. **963 513 128**

Móvil. **666 727 259**

Horta Sud

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

4T 2022



1T 2023

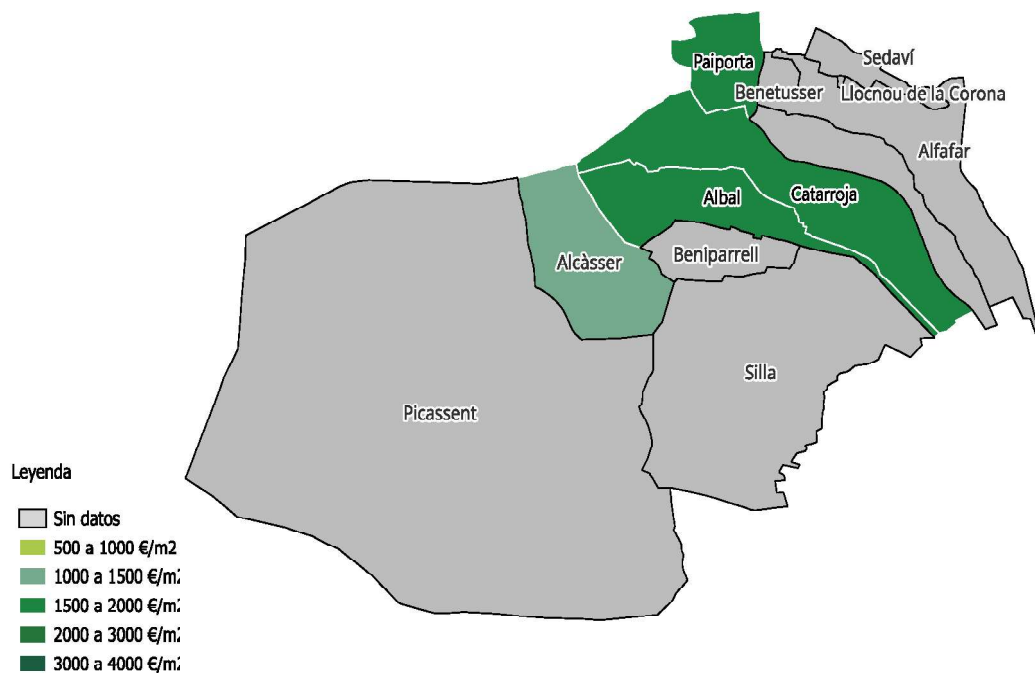


Figura 15. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m² por municipios 3er trimestre 2022 y 4º trimestre 2022. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

En esta comarca se registra 1 nueva promoción en el municipio de Catarroja, lo cual ha generado que la actividad inmobiliaria se haya incrementado en el último trimestre aunque hay pocas variaciones en cuanto a cantidad de testigos.

En comparación con los datos del Informe 1T 2022 estos disminuyen un 6% y un 8% en comparación con el Informe 4T 2022.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.773 €/m² incrementándose un 20% con respecto al Informe 1T 2022 y con un discreto incremento del 1% en comparación con el Informe 4T 2022. Los municipios de Albal y Alcasser registran la mayoría de testigos.

El municipio de Albal cuenta con la mayor cantidad de testigos. Estos han aumentado en un 120% con respecto al Informe 1T 2022 y en un 18% con respecto al último Informe 4T 2022, teniendo en cuenta que hace un año la actividad inmobiliaria en el área era muy escasa. El precio medio de la vivienda

se incrementa un 24% con respecto al Informe 1T 2022 y sin embargo disminuye en un 7% con respecto al Informe 4T 2022, situando los valores medios en 1.863 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alcasser continua con una discreta actividad inmobiliaria. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 1.462 €/m² sin mostrar variación respecto al trimestre anterior. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

Los municipios de Paiporta y Catarroja han disminuido 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, a pesar de registrarse algunas nuevas promociones en el último año.



APROVA
Promotoras de
Valencia



Sagunto

Por la importancia del municipio de Sagunto dentro de la provincia Valencia y la Comunidad, desde hace más de 1 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 7 promociones activas con un total de 45 testigos, por lo que se incrementa la actividad inmobiliaria.

En comparación con los datos recopilados en el Informe 1T 2022 el

número de testigos se ha incrementado en un 150% y con respecto al Informe 4T 2022 un 80%, lo que se justifica con la salida de nuevas promociones a la venta en los barrios de San José-Los Metales y Las Islas.

El precio medio de la vivienda se incrementó un 18% con respecto a los datos del Informe 1T 2022 y en un 6% con respecto al Informe 4T 2022, situándose en los 2.076 €/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 1er trimestre del año 2023, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 4º trimestre del 2022.

Continuando con las ediciones anteriores, 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.

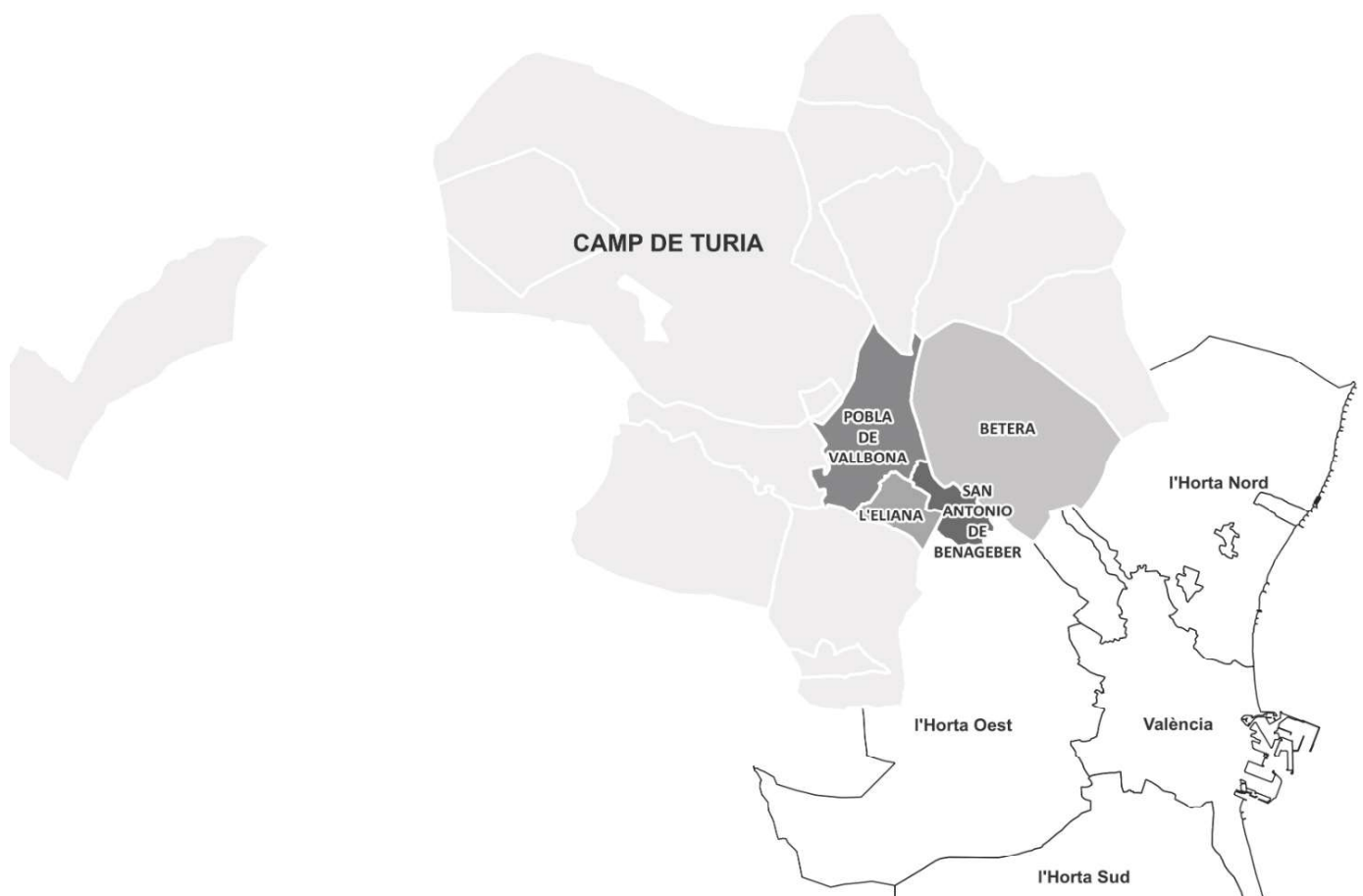


Figura 16. Plano de Camp de Turia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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'Eliaana, 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 17 muestra los datos de la cantidad de promociones de obra nueva para viviendas unifamiliares. Se han identificado un total de 60 promociones activas, lo que representa un 30% más que el trimestre anterior. De estas, el 53% se encuentran ubicadas en los municipios estudiados del Camp de Turia, el 23% en la Horta Nord, el 8% en la Horta Oest, el 3% en la Horta Sud, el 5% en Valencia y el 7% en Sagunto.

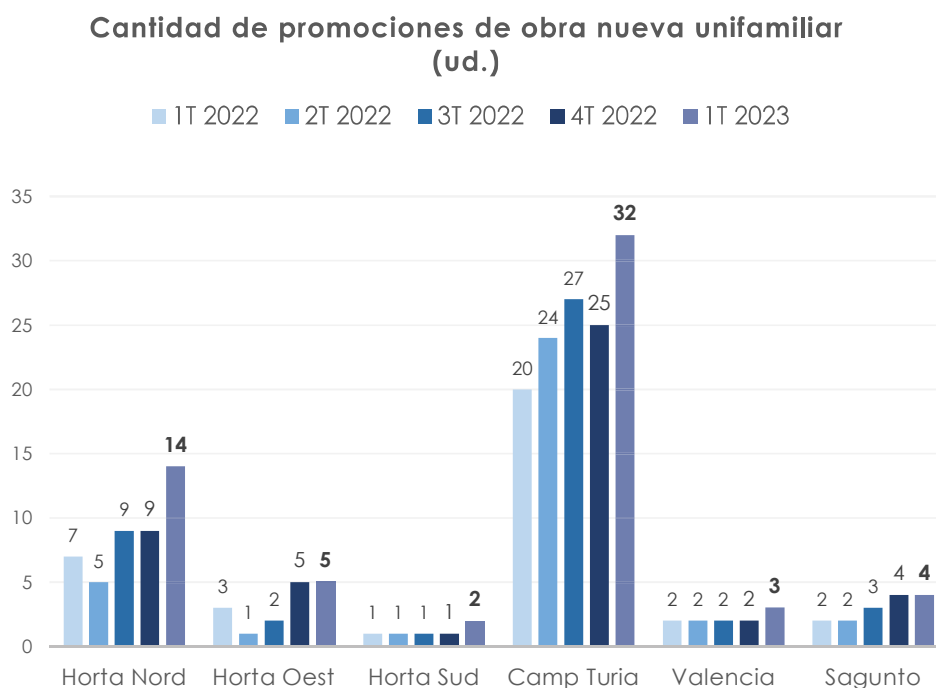


Figura 17. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar, desde el 1er trimestre 2022 al 1er trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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 18 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 pareados, seguida por la Horta Nord, donde se encuentran las tipologías de adosado, aislados, adosados-pareados y aislados-pareados.

Tipologías de obra nueva unifamiliar

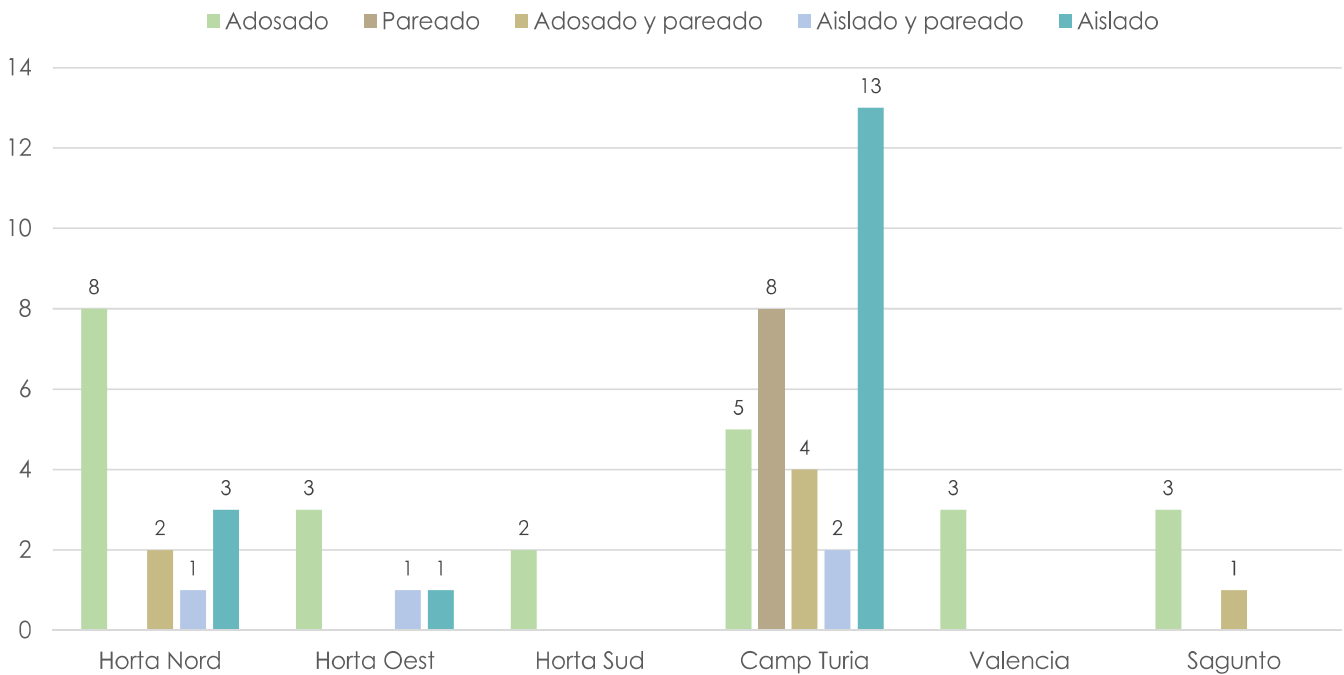


Figura 18. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 1er trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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 19.

La ciudad de Valencia, ha aumentado un 6% los precios medios de la vivienda unifamiliar con respecto al Informe 4T 2022, registrando un valor de 3.476 €/m².

Los municipios del Camp de Turia estudiados bajan ligeramente un 1% el

valor medio de la vivienda unifamiliar comparado con el trimestre anterior, situándose en 2,216 €/m². Respecto a los valores medios de vivienda en la Horta Oest y Horta Sud se observa una disminución del 33% y 7% respectivamente, alcanzando una cifra de 1.360 €/m² y 2.437 €/m². A diferencia de estos, el precio medio de la Horta Nord se incrementa un 7%, situándose en los 1.967 €/m².



**HUB DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA**

COMERCIALIZACIÓN - FINANCIACIÓN - INVERSIÓN

En este trimestre la Horta Sud continúa ubicándose 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 6%, situándose

el valor en 1.761 €/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, aunque disminuye un 1% comparado con el trimestre anterior.

Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar (€/m²ccc)

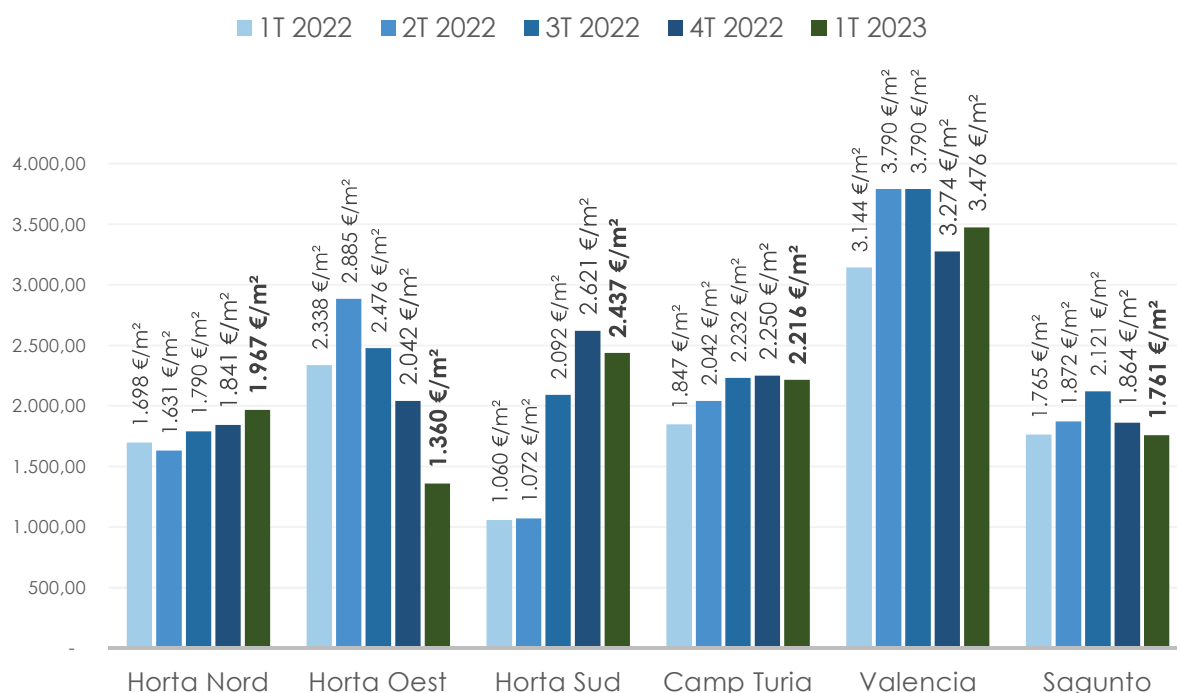


Figura 19. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, 1er, 2º, 3er y 4º trimestre 2022 y 1er trimestre del 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Horta Nord muestra un incremento de testigos del 7% a diferencia de la Horta Oest que presenta una disminución del 33%.

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 un ligero aumento de 3 testigos.

En la ciudad de Valencia se registran 4 nuevos testigos según la figura 20.

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 21, varían entre 3 a 6 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 4 habitaciones.

Cantidad de testigos disponibles de obra nueva unifamiliar (ud.)

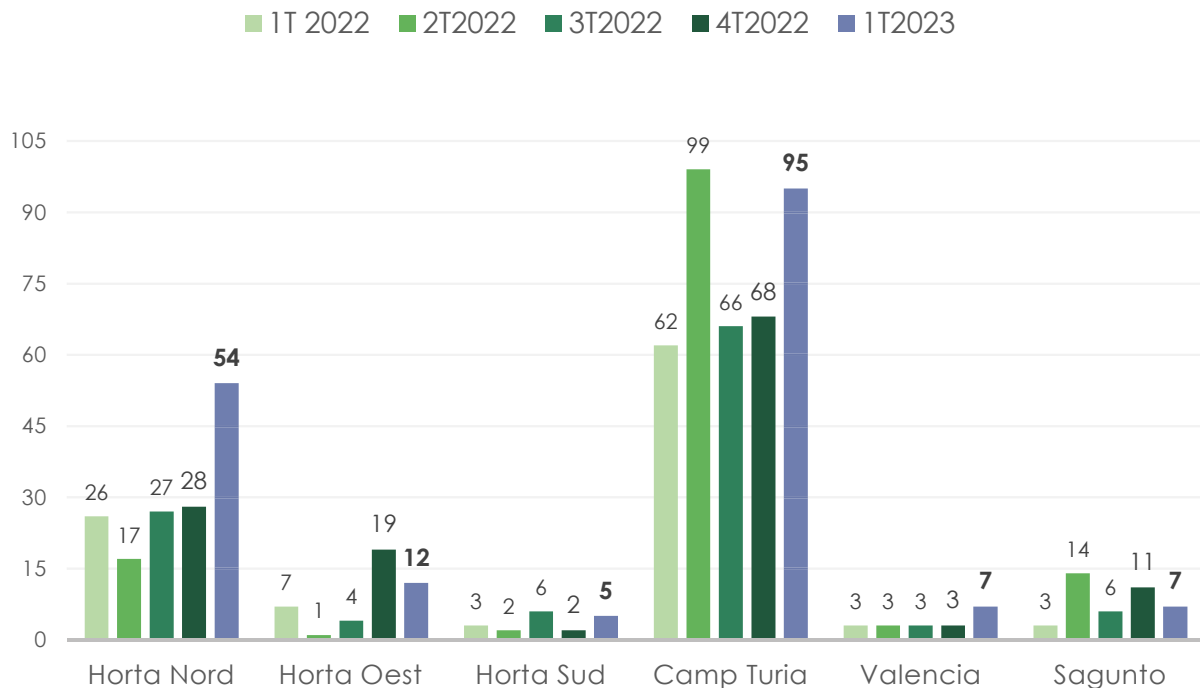


Figura 20. Cantidad de testigos disponibles de obra nueva unifamiliar, 1er, 2º, 3er y 4º trimestre 2022 y 1er trimestre del 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

Tipologías por habitaciones de vivienda nueva unifamiliar

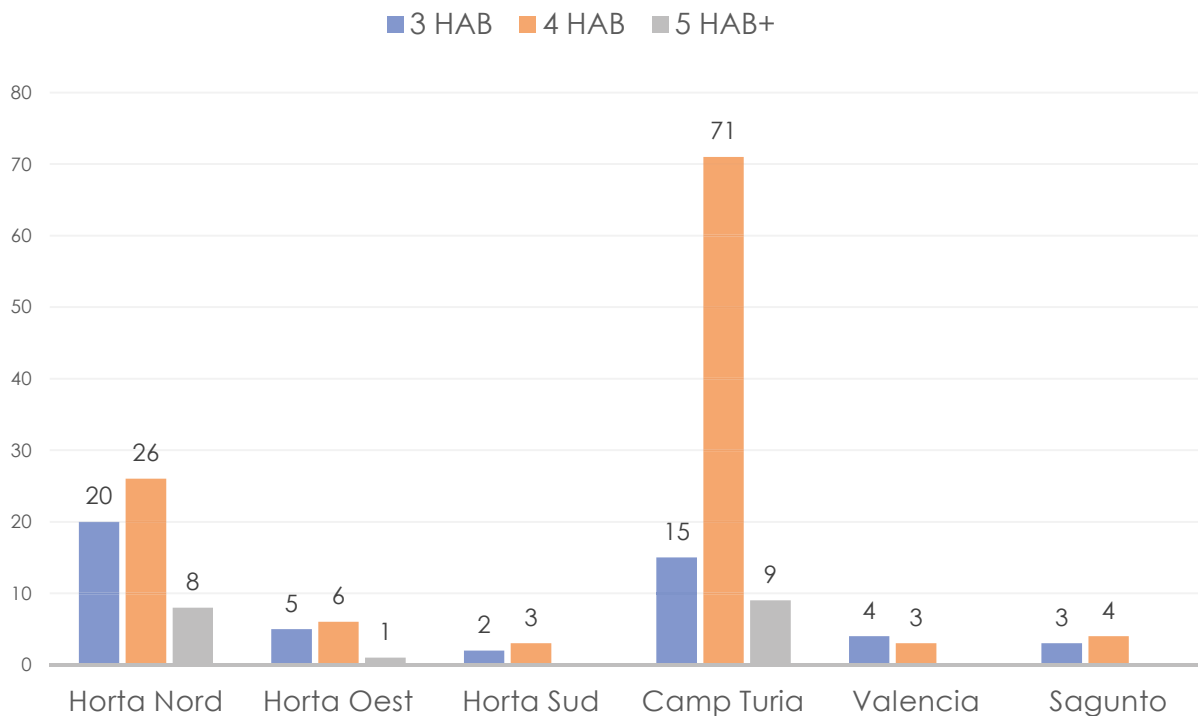


Figura 21. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 1er trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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 2022, 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 4T 2022, la oferta de alquiler en la ciudad de Valencia había disminuido un 61% con respecto al informe 2T 2022 lo que provocó que el precio de los inmuebles hubiera incrementado un 16%.

En el análisis de los datos para este Informe 1T 2023, se ha podido observar un aumento del número de testigos, un 13% con respecto al Informe 4T 2022 según se ilustra en la Figura 22. Es decir, se ha incrementado la cantidad de viviendas, pero no ha alcanzado la cantidad que se registraba en el Informe 2T 2022.

Tras comparar el precio medio de los testigos de la ciudad de Valencia sin distinguir tipología de habitaciones, respecto al Informe 4T 2022, la variación del precio ha sido de un incremento del 7%. Sin embargo, si se compara con el precio medio registrado en el Informe 4T 2019, este aumenta un 59% como se puede ver en la figura 23.

En el análisis de los precios medios de alquiler realizado por tipología de habitaciones, la figura 24 muestra que

la tipología que tiene el precio medio de alquiler más alto es la de 4 o más habitaciones.

A nivel de distritos, se ha recuperado la oferta de alquiler prácticamente en toda la ciudad de Valencia.

Cabe destacar, que L'Olivereta ha tenido un crecimiento del 280% lo cual puede haber ocasionado una bajada de precio de un 5%. En el caso de Pobles del Sud también ha habido un aumento del 475% de los testigos, lo que ha provocado que el precio variara considerablemente debido al pequeño número de testigos que hubo en el anterior trimestre distorsionando su valor.

Por el contrario, algunos distritos como El Pla del Real han disminuido el número de testigos un 25%. Otros casos también serían Campanar con una bajada del 20%, Ciutat Vella con 7%, Extramurs con 5%, La Saïdia un 4% y Pobles del Oest un 30%.

Con respecto al precio por distritos, en la mayor parte de la ciudad se ha

Cantidad de testigos disponibles de alquiler residencial en Valencia (ud.)

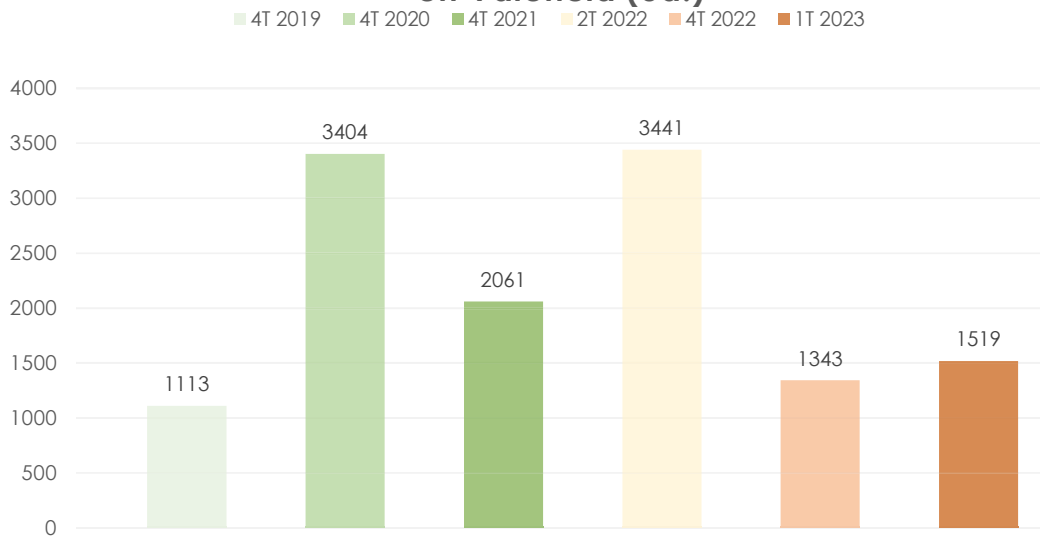


Figura 22. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia por año y en el primer trimestre de 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

Precio medio de alquiler residencial en Valencia (€)

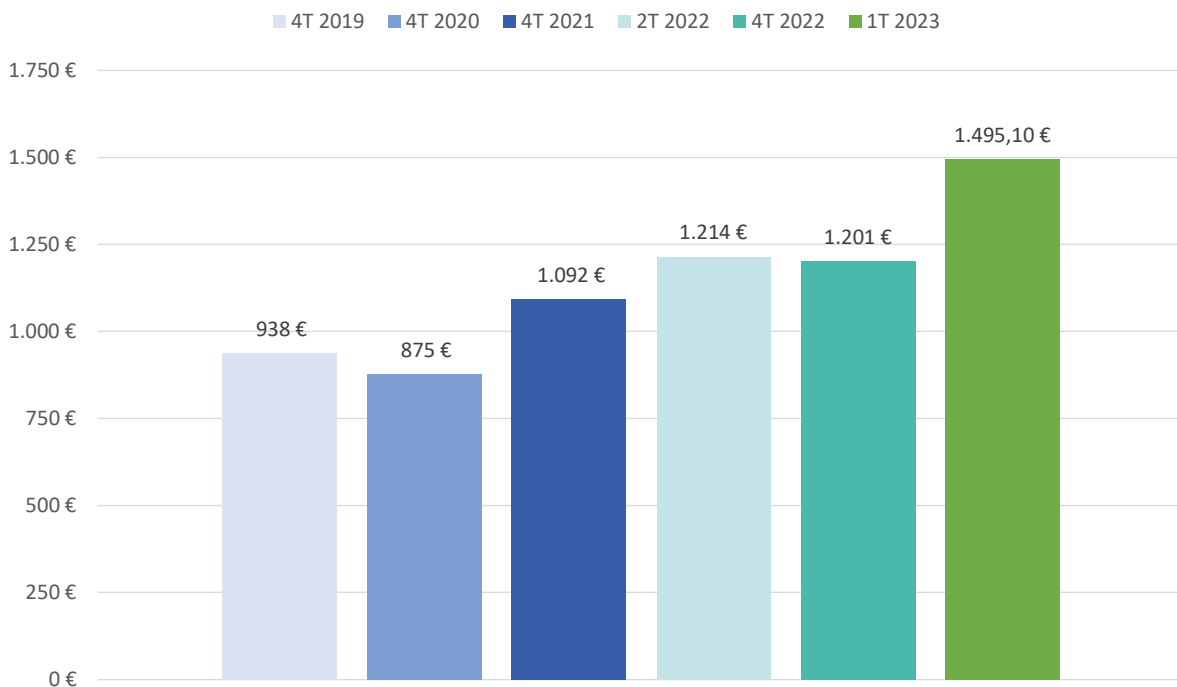


Figura 23. Precio medio de alquiler residencial por año en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

Precio Unitario medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones(€)

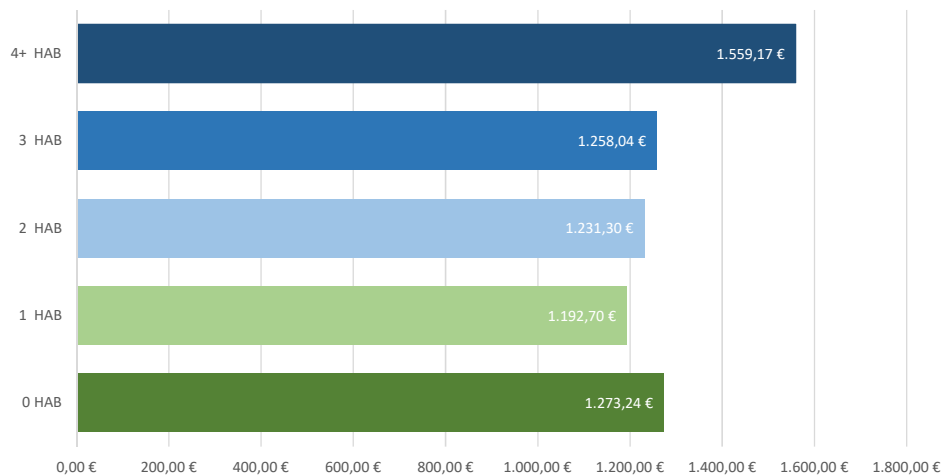


Figura 24. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

umentado en aproximadamente un 10% en cada distrito, a excepción de Campanar, Patraix y L'Olivereta que bajan ligeramente menos de un 5%.

Cabe destacar que el distrito que más sube es el de Pobles del Nord con un 34%, seguido de La Saïdia con un 22%, como se puede observar en la figura 26.

Sobre la situación del alquiler en el área metropolitana, en la figura 25 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 Nord parece ser la más demandada ya que es la que exhibe un precio más alto, y que se diferencia en un 28% por encima en comparación con la Horta Oest y hasta un 40% de la Horta Sur, que ocupa el tercer lugar en precio medio de alquiler.

Cantidad de testigos disponibles de alquiler (ud.)

■ 4T 2019 ■ 4T 2020 ■ 4T 2021 ■ 2T 2022 ■ 4T 2022 ■ 1T 2023

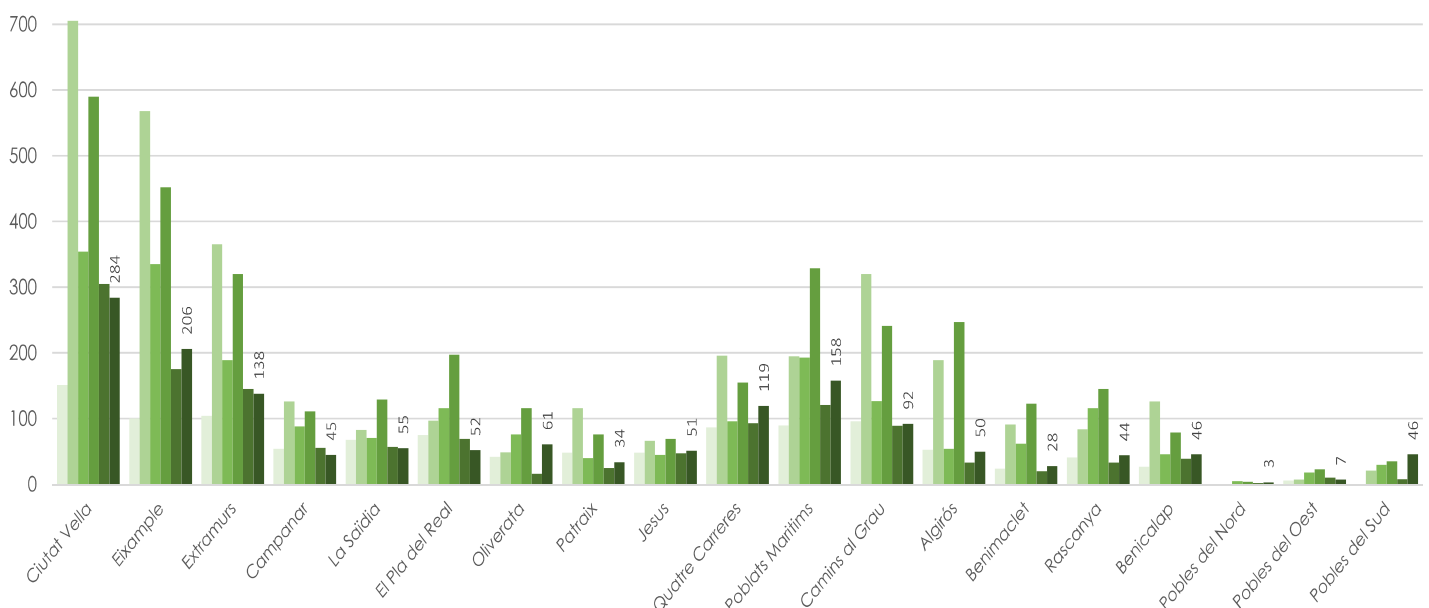


Figura 25. Cantidad de testigos de alquiler residencial por año en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

Precio medio de alquiler residencial por distritos (ud.)

■ 4T 2019 ■ 4T 2020 ■ 4T 2021 ■ 2T 2022 ■ 4T 2022 ■ 1T 2023

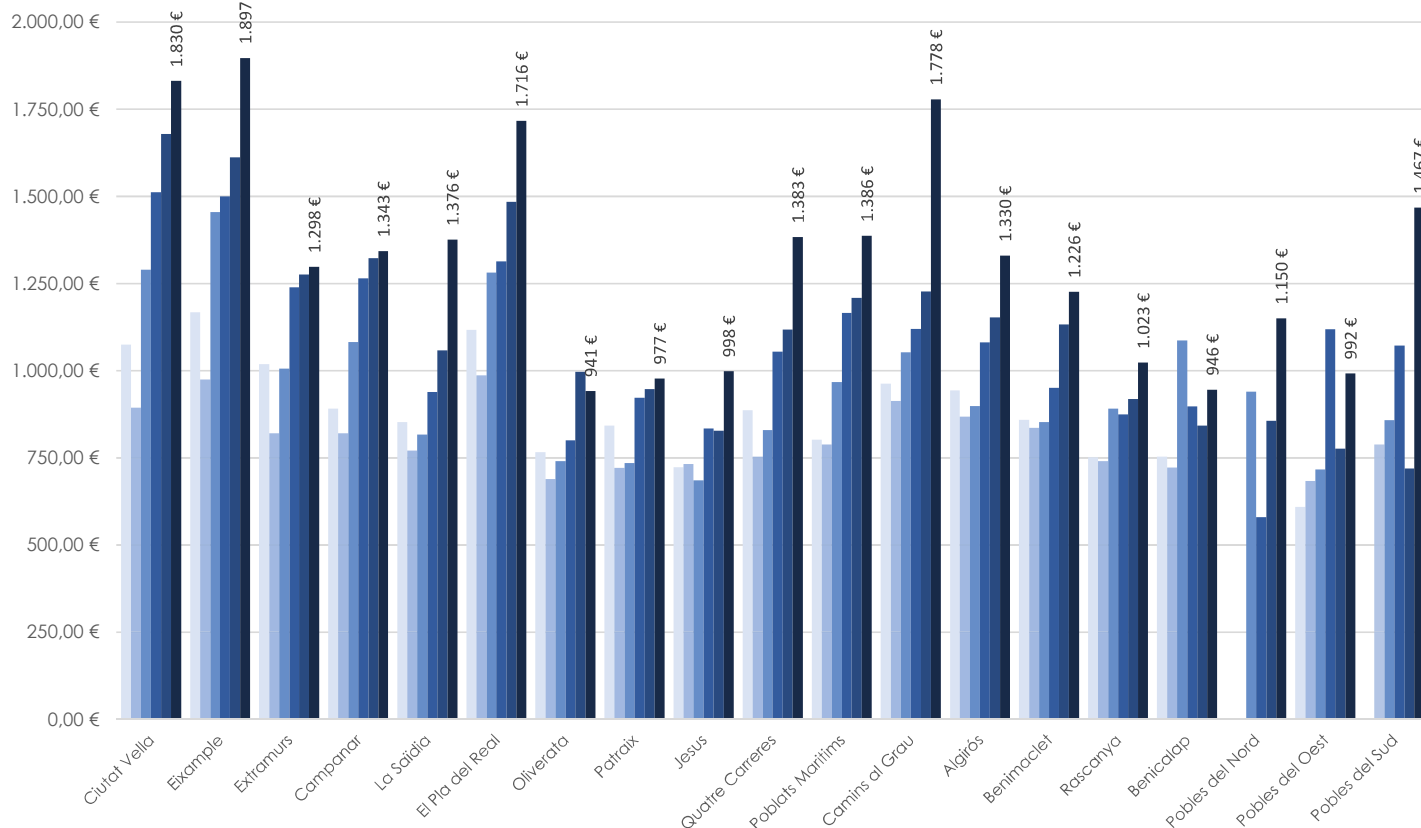


Figura 26. Precio medio de alquiler residencial por año de los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en el área metropolitana de Valencia (ud) (€)

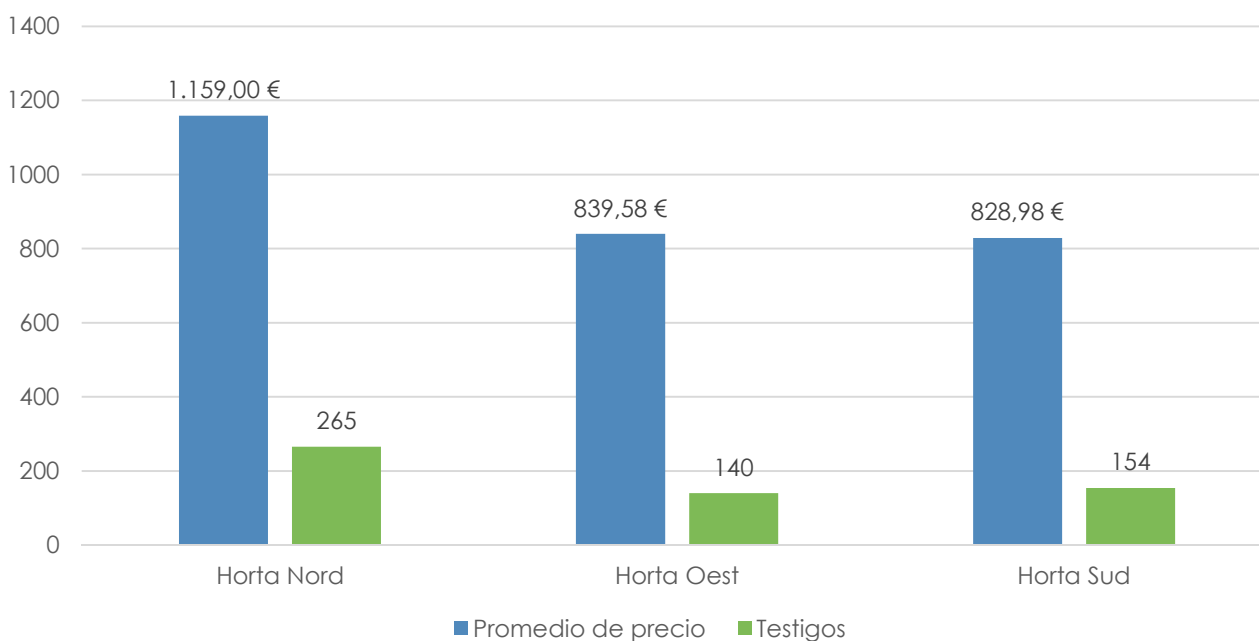


Figura 27 Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 1er trimestre de 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).



BE MORE 3D

VIRAJE



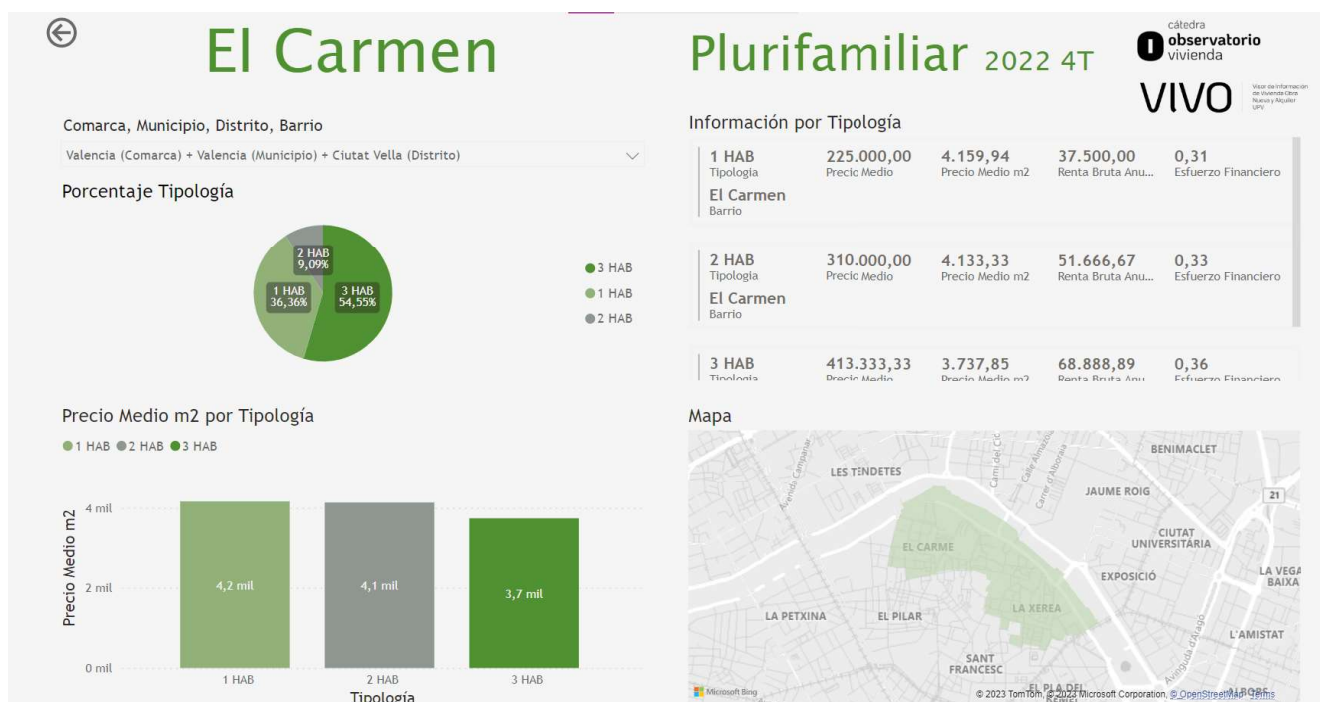
VISUALIZADOR PERSONALIZABLE DE DATOS EN TIEMPO REAL

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 1T 2023 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, 2023).



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

1^{er} trimestre
2023 VALENCIA ESPAÑA

Nº 17 Abril 2023

