



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

3^{er} trimestre
2023 VALENCIA ESPAÑA

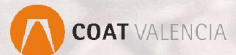
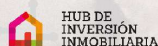
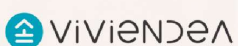
Nº 19 Octubre 2023

**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

Aunque las alarmas ya se deberían haber disparado hace muchos trimestres, pues venimos anticipando estos escenarios actuales desde más de cuatro (4) años, hoy publicamos un dato revelador de la gravedad de la situación del acceso a la vivienda de obra nueva en Valencia: **se acaba de rebasar la media de 3.000 €/m2 en la ciudad**

Y, claro, dicha tensión está afectando severamente al área metropolitana, que sigue la senda alcista de precios de venta.

En el interesante debate que mantuvimos el pasado 29 de septiembre en el patronato de la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV, nuestros patronos expusieron las razones de esta compleja realidad, ante los resultados objetivos que presentamos tras el análisis de los datos del tercer trimestre de 2023. Curiosamente, seguimos asistiendo a un espectáculo de dudosa responsabilidad por parte de quienes anticipan la debacle del sector y la caída generalizada de precios (nada nuevo, lleva siete años errando pero no desfallecen) y una inacción de las

administraciones que toca revertir cuanto antes.

Los precios siguen subiendo por la escasez de oferta. Y es tan acusado el desequilibrio entre oferta y demanda, que este factor condiciona todo lo demás.

Pues la cuestión de fondo sería: Si tanta vivienda hace falta (que sí, que hace falta), ¿por qué no se construye más? Y aquí vienen los demás condicionantes, con un coste de construcción desorbitado debido a la inflación, unas tramitaciones de licencias que eternizan el proceso y una falta de suelo asfixiante (y el poco que queda urbano, a precios muy elevados).

Por todo ello, la solución más eficaz es la que venimos reclamando hace años, y es la construcción de Vivienda Protegida, con la implicación directa de las Administraciones, con fórmulas ya expresadas anteriormente que favorezcan la colaboración público-privada, evitando la descapitalización o sobre endeudamiento de nuestras instituciones.



Pero persiste la cuestión del coste de construcción. Y esto no ocurre únicamente en España. Hace una semana, la Administración Alemana ha reaccionado ante su déficit de vivienda con diversas acciones, siendo la más llamativa la relajación de las normas mediambientales de edificación, pues el objetivo es conseguir más viviendas asequibles para los ciudadanos. Atrevida decisión, pero necesaria si se pretende conseguir realmente un aumento significativo del parque de viviendas, pues el coste actual para cumplir esas normativas es inasumible para la población. Recordemos, 3.000 €/m² en la ciudad de Valencia.

Quizás tendremos que arbitrar unas calidades diferentes para esta situación de emergencia habitacional (ya pasó en Alemania con las propuestas de

la Bauhaus, cuyo comportamiento energético visto con los ojos de hoy es escandalosamente deficiente, pero ayudó a resolver y estabilizar el acceso de los más desfavorecidos a una vivienda digna).

Y, volvemos a hacer sonar la alarma más crítica: Nos encaminamos a ver crecer asentamientos informales en nuestras grandes ciudades. Por favor, Administraciones, actúen o los daños serán considerables socioeconómicamente.

Fernando Cos-Gayón López
Director
CÁTEDRA OBSERVATORIO
VIVIENDA UPV

doyou comunicación
reputación
asuntos públicos



**CREATIVOS
OBSERVADORES
SOCIALES**



INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA Nº 19 - Tercer 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 Furones Científico de datos de la Cátedra

Igor Fernández Plazaola Científico de datos de la Cátedra

Kaliane Bauzá Reynaldo Investigación y análisis de datos

Esteban Eduardo Colombi Investigación y análisis de datos

Fredy Alejandro Barón Orozco Investigación y análisis de datos

VIVO

Visor de Información
de Vivienda Obra
Nueva y Alquiler
UPV

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

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

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

Para este informe se tomaron datos publicados con fecha de cierre 25 de septiembre de 2023. Valencia, España.



1

Editorial

6

Reflexiones sobre los datos de vivienda de obra nueva plurifamiliar, unifamiliar y alquiler del tercer trimestre de 2023

9

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

16

Análisis de la oferta obra nueva en edificios plurifamiliares

37

Análisis de la oferta obra nueva en la vivienda unifamiliar

42

Análisis del alquiler residencial

SUMARIO

REFLEXIONES

El pasado viernes 29 de septiembre se celebró en la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación (ETSIE) un encuentro de los patronos de la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV para contrastar y debatir el estado de la oferta y los precios de la vivienda de obra nueva y alquiler en la ciudad de Valencia y su área metropolitana extendida como viene desarrollando la Cátedra desde hace años.



La jornada evidenció el posicionamiento de la Cátedra como referente local en lo que a análisis de oferta y precio se refiere, siendo esta fuente base de información de múltiples foros, institucionales, empresariales y de medios de comunicación.

Los primeros datos de la jornada fueron compartidos por el investigador Ángel Martín Furones quien avanzó las predicciones de tendencia de precios para los próximos meses, que siguen al alza, aunque recalcó como ya ha venido anunciando en repetidas ocasiones que cada vez se hace vez más complejo calcular la predicción debido al alarmante bajo nivel de oferta de inmuebles de obra nueva.

Asociado a ello, el Director General de Edicover asegura que *“difícilmente habrá*

una bajada de precios, los precios de materiales pueden bajar pero no a los precios deseados por lo que los costes se mantendrán altos (...) se necesitan políticas coherentes para la ciudad y el área metropolitana”.

El profesor Ángel Martín comenta que *“la actual situación del mercado de obra nueva en la ciudad de Valencia sigue siendo límite por el descenso de oferta en los últimos trimestres”* habiéndose buscado variantes para este Informe del tercer trimestre del 2023 como la extrapolación de indicadores.

Este comentario generó debate y se afirmó por parte de algunos patronos el hecho que *“en breve veremos en Valencia el nacimiento de asentamientos informales”*. Desde el Hub de Inversión Inmobiliaria se indicó que *“eso es un hecho, sobre todo por los índices altos de migración a la ciudad de Valencia (...) ejemplos como el de Navarra con la vivienda protegida tienen que analizarse”*. Es opinión generalizada que el mercado inmobiliario está dejando fuera sin opciones a un número cada vez mayor de ciudadanos y ya no tan jóvenes.



Además del riesgo de asentamientos informales, desde Urbania Developer puntualiza su Director Comercial y de Marketing que *“ya se viene observando el fenómeno de la gentrificación, el valenciano no va a poder vivir en la ciudad y quedará desplazado al área metropolitana, lo que ocurría antes en algunos distritos ahora será en toda la ciudad (...) no solo la obra nueva sino también el alquiler”*.



Al respecto el CEO de HUB de Inversión Inmobiliaria argumentó que en este mercado las muestras de interés son más ciertas, *“hay un fenómeno y es que la demanda ha cambiado, las familias ahora mismo difícilmente pueden comprar y se ha sustituido por gente que no necesita financiación, lo mismo compradores nacionales que internacionales”*.

Demanda existe eso es evidente, sin ir más lejos en el ámbito del alquiler la situación es muy grave *“hay clientes que llaman desesperados buscando*



opciones, los anuncios que se ponen duran menos de 1 hora” comentó también el CEO de HUB de Inversión Inmobiliaria.

A esto, desde la Asociación de Empresas Promotoras de Valencia su presidente puntualiza que *“la nueva Ley del derecho a la vivienda ha tenido un efecto de retirada de la oferta”*.

Todas estas afirmaciones tanto de emergencia habitacional como de gentrificación, pero sobre todo de movimiento migratorio en su caso laboral y tecnológico, las refrenda el CEO de Dasha Living Space dado que constituyen el centro de su modelo de negocio con un claro crecimiento.

Existe la opinión generalizada entre los patronos de que la regulación de los mercados ante estos hechos, no pasa por el control o tope en los precios, si no justo por lo contrario, por la liberalización de suelo para generar más oferta y que esta y la demanda tiendan a su equilibrio.



Como conclusión de la jornada de debate celebrada en la Universitat Politècnica de València Fernando Cos-Gayón, director de la Cátedra, planteó que *“solo la colaboración público-privada puede encontrar soluciones de vivienda a los sectores más vulnerables y la Cátedra se plantea continuar profundizando en los estudios sobre el sector inmobiliario a fin de proporcionar una información como siempre veraz y cada vez más útil”*.



edicover[®]
EMPRESA CONSTRUCTORA

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

www.edicover.es

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para este informe (tercer trimestre de 2023 -3T2023-) 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 tercero del 2023.

Predicción del precio de la vivienda

El objetivo de nuestra predicción es el precio medio por metro cuadrado de obra nueva en la ciudad de Valencia.

Para el entrenamiento de los modelos de predicción contamos, por un lado, con 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 (<https://apps.fomento.gob.es/olefinOnline2/?nivel=2&orden=35000000>), valor que nos ha servido para construir el histórico y, por otro lado, contamos con el 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 o con terrazas mayores de 15 m².

Para efectuar la predicción disponemos de 38 indicadores de diversa naturaleza y escala espacial (nivel nacional, regional, provincial y de ciudad).

A partir de un estudio detallado de los indicadores, hemos podido comprobar que la mayoría de ellos se pueden segmentar en tres fases bastante bien diferenciadas, la primera corresponde al período que va desde el inicio de la serie hasta el inicio del 2010, la segunda

fase sería desde el final de la anterior hasta el inicio de la fase de recogida de datos por parte del Observatorio de la Vivienda (tercer trimestre del 2019) y la tercera desde el final de la segunda hasta la actualidad. La primera fase está centrada en la época de la crisis del 2008 y la última con el periodo de emergencia habitacional que estamos detectando desde el Observatorio; la fase intermedia correspondería a una zona de estabilidad más o menos clara entre estas dos fases extremas. En la figura 1 se puede ver la evolución del precio de la vivienda, considerando el valor aportado por el ministerio y el valor obtenido desde el Observatorio, donde se pueden las tres zonas comentadas.

Para la predicción del precio de la vivienda necesitamos indicadores que presenten una correlación elevada con el precio de la vivienda. La idea es buscar indicadores “absolutos”, es decir, que correlacionen de forma elevada y con el mismo signo en las tres fases anteriores, de manera que nos aseguremos usar indicadores que tengan una gran capacidad para la predicción en situaciones extraordinarias. Siguiendo esta idea podemos ver, en la Figura 2, una relación de los indicadores con el valor de correlación entre estas fases considerando, además, una fase como suma de las dos primeras (datos únicamente del ministerio) y doblando la última (datos del ministerio o del Observatorio de la Vivienda).

En esta figura, los indicadores que consideramos absolutos están escritos con letra de color verde, por ejemplo, en la Figura 3 se puede ver el valor del precio de las hipotecas y en la Figura 4 los habitantes de la ciudad de Valencia. Los indicadores escritos en letra roja son los que no presentan un carácter absoluto y no se deben usar en la elaboración de los modelos de predicción. Alguno de los indicadores de color rojo podría parecer que presentan buenos valores de correlación en todas las fases, pero un estudio más detallado de los mismos nos hace pensar que estas correlaciones se han obtenido de forma más o menos espúrea y que, en realidad, se trata de indicadores no válidos para la predicción, por ejemplo, en la Figura 5 podemos ver el indicador de inflación que explica claramente este punto. El resto de indicadores, en letra negra, deben ser estudiados de forma individual; se ha decidido usar aquellos que presenten valores de correlación con el mismo signo (deuda de los hogares y necesidad de financiación) o que presenten buenos valores de correlación

aunque el valor de correlación de la zona central cambie de signo, lo que correspondería a indicadores que correlacionan bien en momentos extremos por lo que podrían ser considerados como buenos indicadores de alarma (PIB de Valencia). Estos indicadores recuperados son los que se rotulan con un fondo de color naranja, los que finalmente son rechazados se rotulan con un fondo rojo.

Para la predicción se han usado, por tanto, un total de 11 indicadores. La predicción se ha realizado para los trimestres tercero y cuarto de 2023 y primero y segundo de 2024. Para ello se ha extrapolado cada uno de los 11 indicadores trabajando con la técnica Support Vector Regression (SVR) con función núcleo Radial Basis Function (RBF), donde los hiperparámetros se han ajustado a cada indicador de manera que la curva SVR esté por debajo del 10% en Error Medio Cuadrático respecto a los valores reales de los datos del conjunto entrenamiento. Por ejemplo, en la Figura 6 se puede ver la extrapolación para el indicador del precio de las hipotecas.

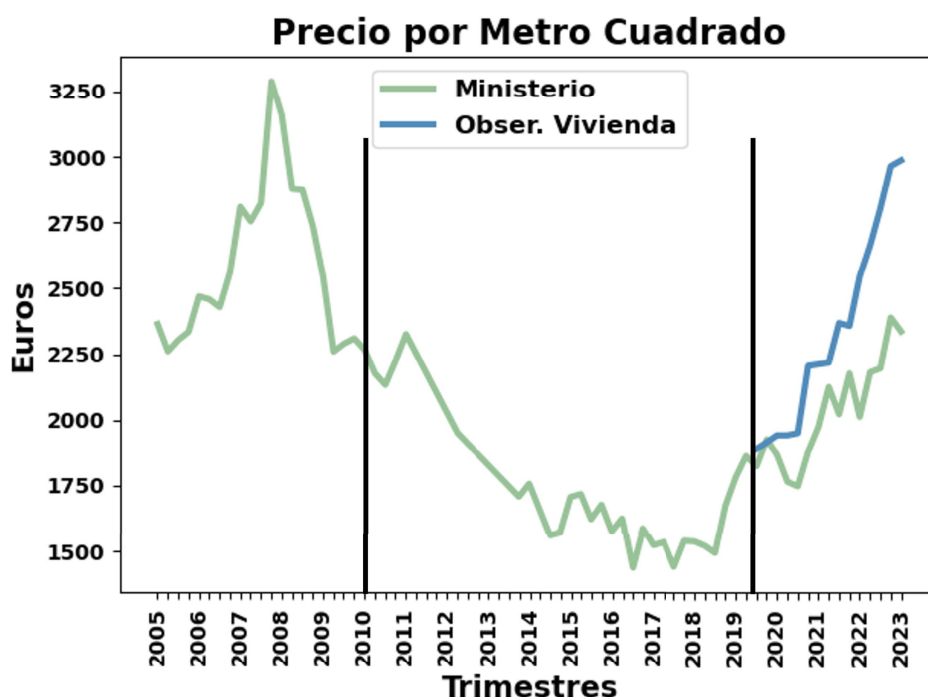


Figura 1. Valor del precio de la vivienda en las tres fases que recoge el estudio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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

predicción de este informe. En la Figura 7 se puede ver la predicción para los trimestres comentados anteriormente en una gráfica de barras. Para interpretar correctamente esta predicción hay que tener en cuenta que el error obtenido en la misma es del $\pm 5.0\%$.

	Ministerio 2005-2010	Ministerio 2010-2019	Ministerio 2005-2019	Ministerio 2019-2023	Cátedra 2019-2023
IBEX35	0,7	-0,2	0,6	0,3	0
Número de Hipotecas	0,2	0,3	0,7	0,9	0,8
Precio de las Hipotecas	0,3	0,4	0,8	0,9	0,9
Parados Provincia	-0,6	0,4	-0,6	-0,6	-0,6
Población activa	0,7	-0,3	0,7	0,8	0,8
Operaciones AENA	0,6	0	0,7	0,4	0,4
Mercancías AENA	0,6	-0,6	0	0,1	-0,1
Visados Obra	0,2	-0,3	0,5	-0,4	-0,3
Visados Obra Nueva	0,1	0	0,6	0,1	0
Transacciones	0,4	0,6	0,8	0,8	0,8
IPC Nacional	0	0,1	0,2	0,4	0,3
Renta Disponible	0	-0,1	-0,2	0,8	0,7
Deuda de los hogares	0,4	0,8	0,7	0,4	0,3
Deuda para Vivienda	0,2	0,8	0,3	0,3	0,3
Deuda Pública	-0,8	-0,9	-0,9	0,4	0,5
Salarios	0	0	-0,5	0,9	0,8
Déficit trimestral	0,5	-0,3	0,3	0,1	0,1
Inflación	0	0,2	0,2	0,3	0,3
Euribor	0,9	0,9	0,9	0,7	0,7
PIB Valencia	0,9	-0,4	0,3	0,6	0,5
Prima de Riesgo	-0,4	0,5	-0,4	0,3	0,5
Población	0,1	0,5	0,8	0,7	0,5
Confianza consumidor	-0,2	-0,6	-0,4	0,2	-0,1
Necesidad Financiación	-0,9	-0,9	-0,9	-0,2	-0,3
Parados Ciudad	-0,7	0,5	0,2	-0,6	-0,6
Contratos	-0,7	-0,6	-0,6	0,1	0
Contratos S. Primario	-0,2	-0,5	-0,6	0	-0,1
Contratos en Industria	0,5	-0,7	-0,7	-0,4	-0,5
Contratos Construcción	0	0	0,5	-0,2	-0,2
Contratos en Servicios	-0,7	-0,5	-0,5	0,2	0,1
Afiliaciones a la SS	0,8	-0,1	0,7	0,9	0,9
Gasto en Consumo	0,5	-0,4	-0,4	0,7	0,7
PIB Nacional	0,5	-0,4	-0,3	0,8	0,7
Tasa de ahorro	0,3	0,1	0	0	-0,1
Precio Cemento	0,2	-0,6	-0,6	0,8	0,9
Precio Acero	0	-0,5	-0,7	0,8	0,9
Precio Hormigón	0,1	-0,2	-0,7	0,8	0,9
IPC Valencia	0,1	0,2	0,2	0,4	0,3

Figura 2. Tabla con las correlaciones de los indicadores con el precio de la vivienda para cada una de las tres fases estudiadas añadiendo una columna considerando el precio del ministerio desde 2005 hasta 2019 y, para la última fase, teniendo en cuenta tanto el precio del ministerio como el obtenido desde el Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

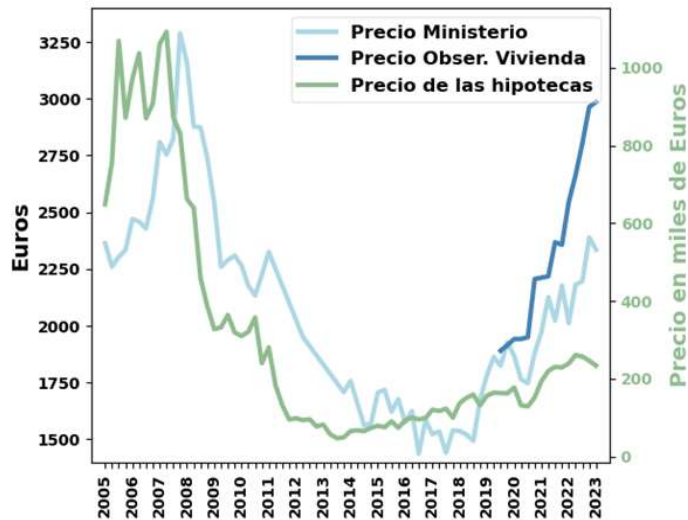


Figura 3. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio y por el Ministerio en comparación con el precio de las hipotecas en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

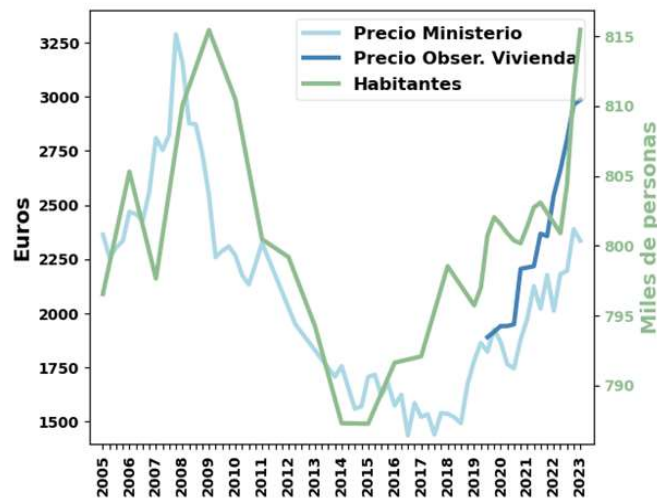


Figura 4. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio y por el Ministerio en comparación con el número de habitantes de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

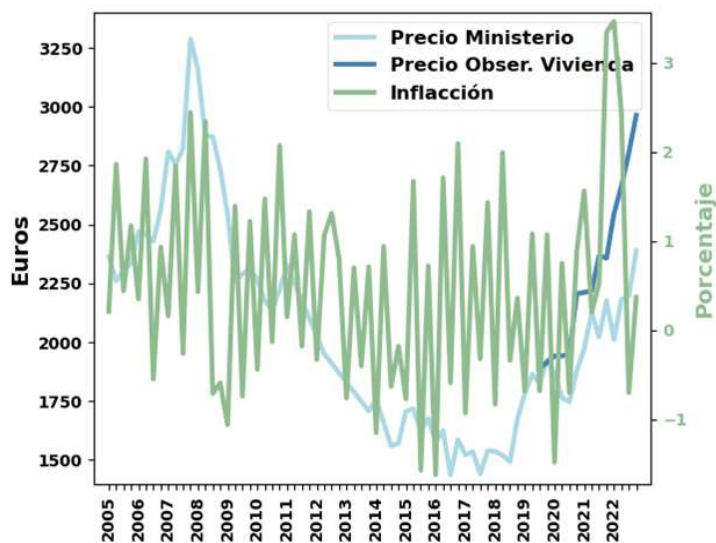


Figura 5. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio y por el Ministerio en comparación con la inflación en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

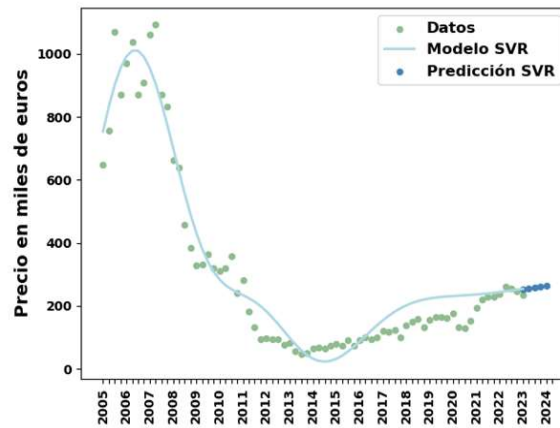


Figura 6. Precio de las hipotecas (datos), modelo SVR ajustado a los datos y extrapolación del valor para los siguientes cuatro trimestres (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

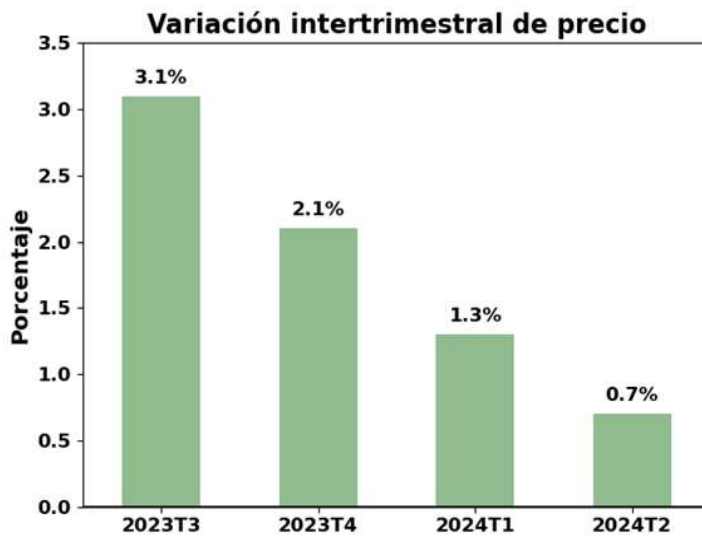


Figura 7. Predicción de la variación del precio del metro cuadrado de vivienda nueva en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)



Extrapolación del precio de la vivienda

Como se ha venido explicando en informes anteriores, la actual situación del mercado de vivienda nueva en Valencia es extrema, en la Figura 8 se puede ver que 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. Simplemente como dato, en la Figura 8 se puede ver que el precio de la vivienda en el tercer trimestre del 2023 ha subido más de un 50% (más de 1.000 euros) respecto al mismo trimestre de hace únicamente tres años, y el número de testigos ha descendido más de un 60%.

Debido a todo esto, y dado que no tenemos histórico de oferta para poder introducirlo como indicador en la predicción, desde el Observatorio de la Vivienda pensamos que, otra manera de realizar la predicción 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 (tercero y cuarto del 2023 y primero y segundo del 2024), se puede ver en la Figura 9 y la Figura 10.

La Figura 9 muestra el histórico de precios que se usa, la curva de ajuste a los mismos para la predicción y la propia predicción.

Como ya se ha dicho, el histórico está compuesto por los datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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.

La Figura 10 muestra únicamente la predicción (extrapolación) en una gráfica de barras.

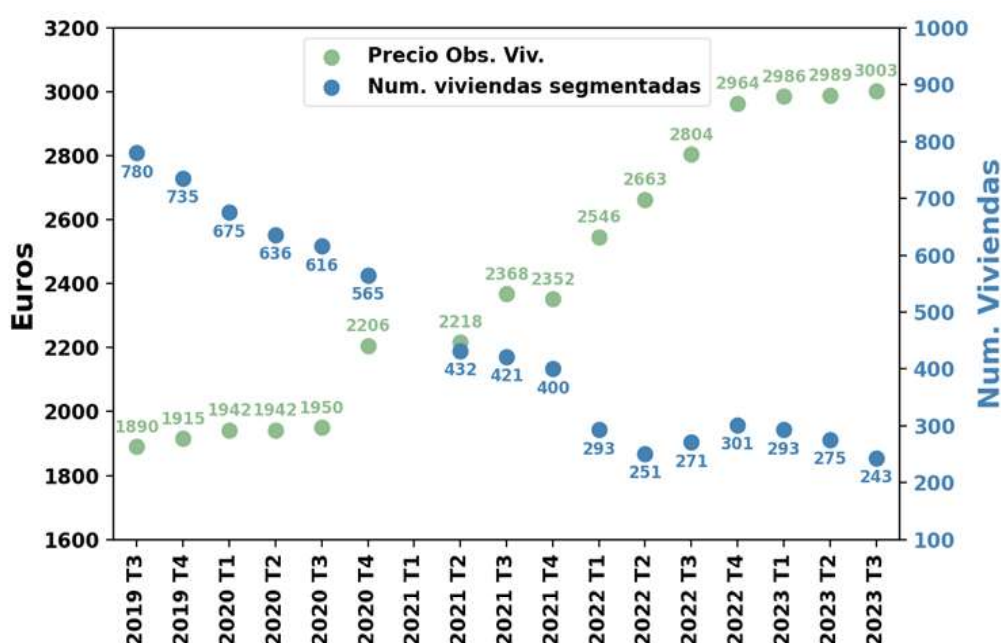


Figura 8. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

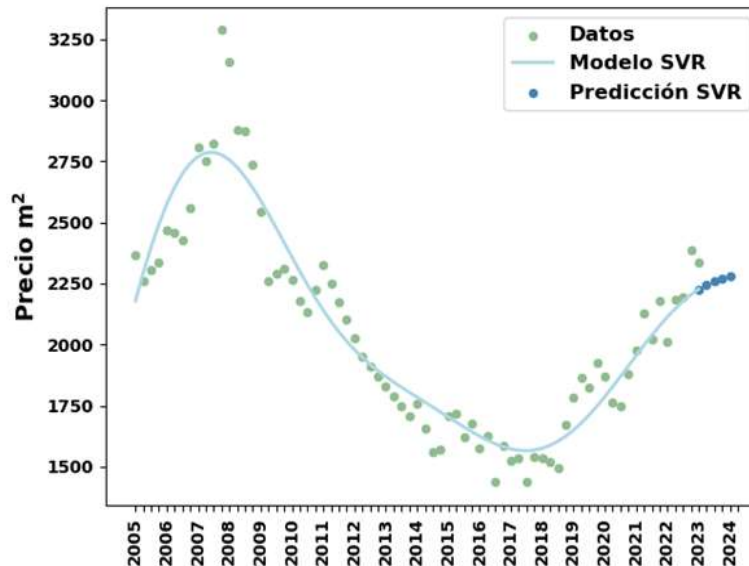


Figura 9. Extrapolación del precio del metro cuadrado de vivienda nueva a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda(Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

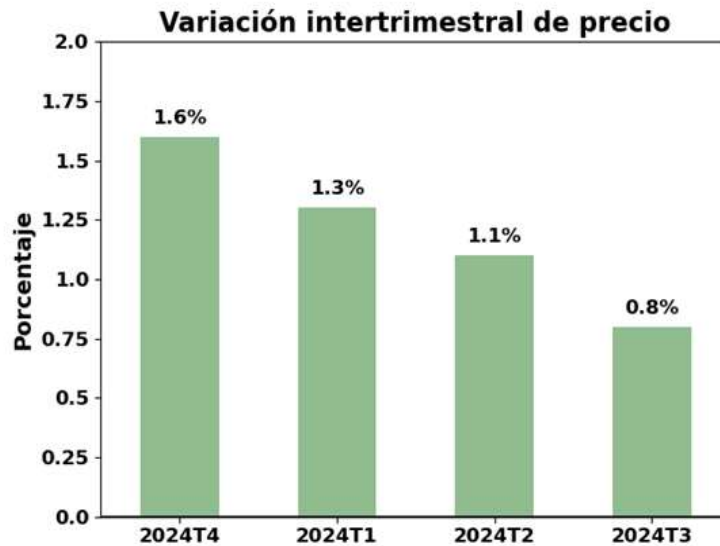


Figura 10. Extrapolación de la variación del precio del metro cuadrado de la vivienda nueva a partir de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda(Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

Conclusiones

Tanto la predicción, Figura 7, como la extrapolación, Figura 10, presentan valores del precio de la vivienda en aumento para los próximos trimestres. Hay que destacar que los periodos son diferentes, la predicción se realiza para los últimos dos trimestres de 2023 y los dos primeros del 2024, para la extrapolación, dado que se cuenta con el valor de precio de la vivienda hasta el tercer trimestre del 2023, los valores de extrapolación se fijan para el último trimestre de 2023 y los tres primeros de

2024. A pesar de ello, se puede ver que los valores de los trimestres que coinciden son bastante parecidos, incluso presentan el mismo valor para el primer trimestre de 2024.

Como conclusión se puede decir que el precio de la vivienda seguirá aumentando, siguiendo la tendencia mostrada en trimestres anteriores, aunque parece que el precio empieza a estabilizarse debido, sobre todo, al estancamiento del número de testigos contabilizados desde el Observatorio.

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

En esta edición se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 3^{er} trimestre del año 2023 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 3^{er} trimestre del año 2022 y el 2^o trimestre del año 2023.

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.

Una vez analizados los datos de obra nueva de edificios plurifamiliares en la Figura 11 en la **ciudad de Valencia** se observa un **aumento del precio unitario medio de la vivienda del 7% con respecto al Informe 3T 2022** publicado hace un año. **En este último trimestre el incremento es de un 0,5% con respecto al Informe 2T 2023.**

En el estudio realizado en el área metropolitana, el precio unitario medio de la vivienda con respecto al **Informe 3T 2022 también aumenta, en la Horta Nord un 17%, en la Horta Oest un 5% y en la Horta Sud se ha incrementado un 2%. En la Horta Nord se registran los precios más altos** de la vivienda plurifamiliar en el último trimestre.

Comparando el precio unitario medio de la vivienda **con el Informe 2T 2023, no se registra variación considerable en la Horta Oest**, un comportamiento que se ha venido repitiendo en los últimos 3 trimestres. Sin embargo, **en la Horta Nord aumenta un 7% y en la Horta Sud un 3%.**

En el estudio que el Observatorio viene realizando en el municipio de Sagunto, se observa que **con respecto al Informe 3T 2022 el precio unitario medio de la vivienda se incrementó en un 11%**. Sin embargo, en comparación con los datos del **Informe 2T 2023 ha ocurrido una disminución del 8% en el precio medio**

unitario, esto se debe probablemente a que en el trimestre anterior salió a la venta una promoción con precios elevados al parecer con fines turísticos. No obstante, la tendencia en los precios medios en el municipio de Sagunto desde que se registran datos es a aumentar.

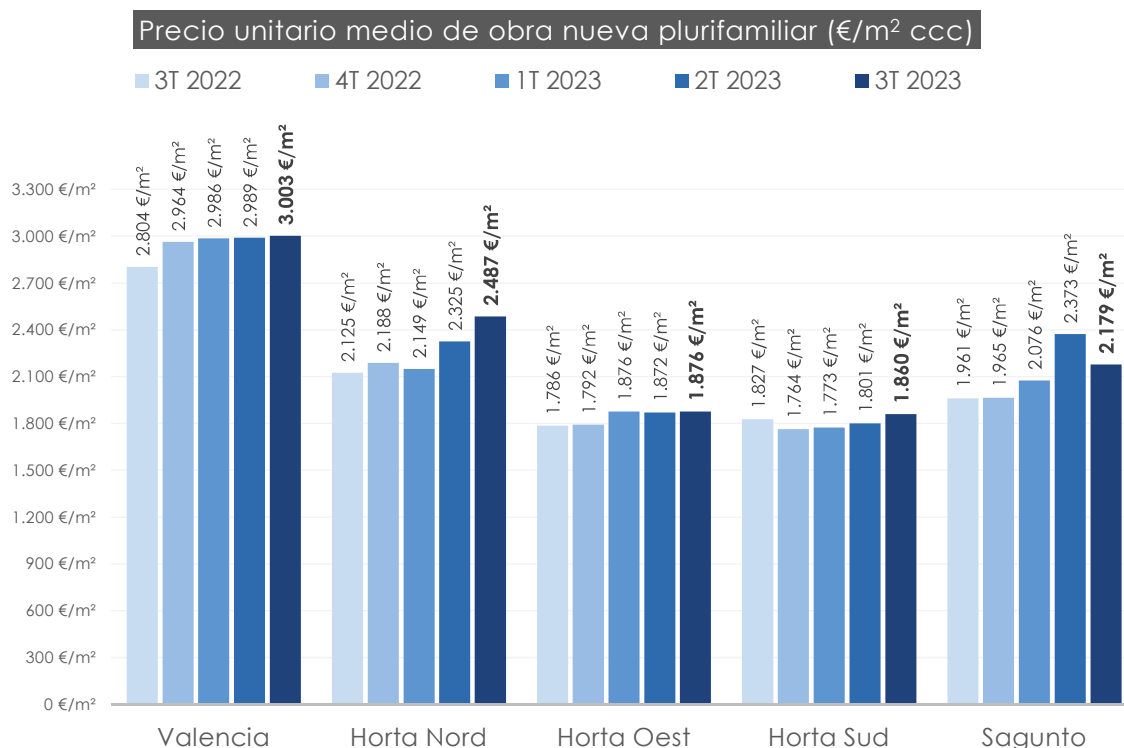


Figura 11. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana, el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre y el municipio de Gandía del Camp de La Safor, considerando los distritos para la ciudad de Valencia y los municipios para las Hortas, Sagunto y Gandía. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

Particularizando en la ciudad de Valencia, en el análisis se ha determinado el precio unitario medio de la vivienda de obra nueva plurifamiliar en los distritos de la ciudad. Según se observa en la Figura 12, los más elevados continúan registrándose en los distritos de Campanar, Ciutat Vella y Algirós con valores medios por encima de los 4,000 €/m².

Otro dato interesante es que el 50% de los distritos con testigos de obra nueva a la venta registran precios por encima del precio medio de la ciudad de Valencia.

Respecto al **número de promociones** registradas en el mercado de obra nueva en edificios plurifamiliares en la ciudad de Valencia, se observa una disminución tanto en comparación con los datos del Informe 3T 2022 como con el Informe 2T 2023.

En este trimestre se registraron 3 nuevas promociones en los distritos Patraix, Benimaclet y Camins al Grau, aunque esta última corresponde a una promoción con fines turísticos en un bajo por lo que según el proceso de segmentación y homogeneización que

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

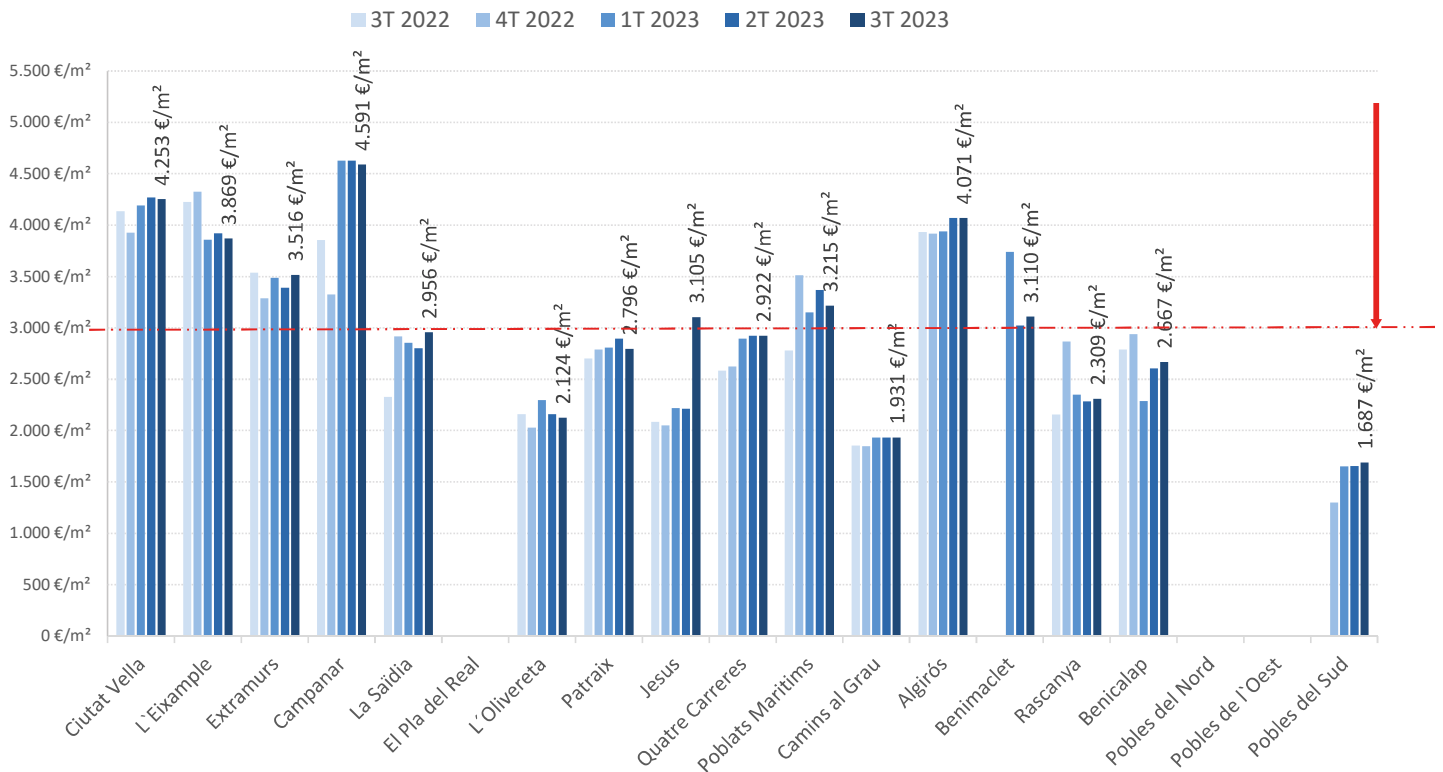


Figura 12. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

tiene en cuenta el Observatorio para el procesamiento de los datos no tiene en cuenta los bajos.

En la Figura 13, en el análisis de la **cantidad de testigos disponibles en la ciudad de Valencia se observa que en comparación con los datos del Informe**

3T 2022 hay una disminución del 10% y del 12% con respecto al último Informe 2T 2023.

Como ha venido ocurriendo en los últimos trimestres, se observa que en la búsqueda de información algunas promociones que habían sido retiradas

REINVENTANDO
el concepto
inmobiliario



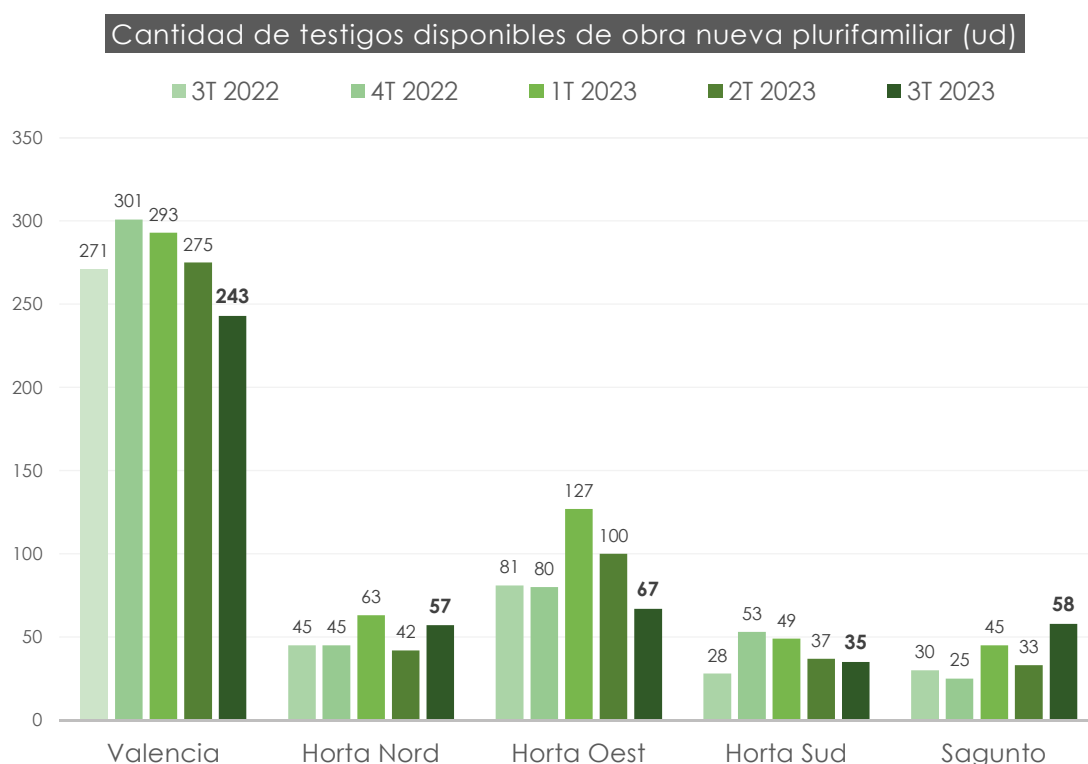
de la venta en anteriores trimestres han reaparecido con nuevos testigos y reajustes en sus precios.

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 3T 2022 se aprecia un incremento del 17% en la Horta Nord y del 33% en la Horta Sud. Por el contrario se observa una disminución considerable

del 33% en la Horta Oest que ha sido una tendencia en los últimos trimestres.

En cuanto a la cantidad de promociones con respecto al Informe 2T 2023 se registra un aumento del 17% en la Horta Nord, no se observan variaciones significativas en la Horta Sud y sí una disminución del 18% en la Horta Oest.

En el comportamiento de la oferta siguen registrándose pocas viviendas



Porcentaje de testigos obra nueva plurifamiliar

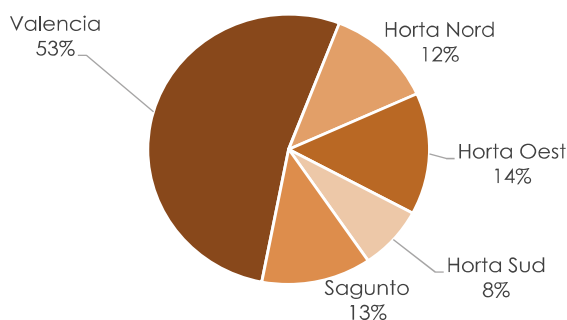


Figura 13. Cantidad y porcentaje de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana, el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, y el municipio de Gandía del Campo de La Safor considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas, Sagunto y Gandía. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

de obra nueva plurifamiliar lo cuál puede provocar distorsión de determinados valores.

En comparación con el Informe 3T 2022 las Hortas Nord y Sud han incrementado sus testigos en 27% y 25%, respectivamente. La Horta Oest por el contrario ha disminuido su oferta en un 17%. Con respecto al Informe 2T 2023, se observa un incremento en la Horta Nord de un 36% y una disminución de los testigos de un 33% y de un 5% en la Horta Oest y la Horta Sud, respectivamente.

En el municipio de Sagunto, los datos registran una nueva promoción en este último trimestre. Con respecto al Informe 3T 2022 hay un incremento del 93% en el número de testigos y de un 29% en comparación con el pasado trimestre en el Informe 2T 2023.

En el estudio del municipio de Gandía se registran 12 testigos a la venta en 3 promociones.

Para este trimestre, al igual que en el anterior, también se ha realizado un

análisis del histórico registrado por este Observatorio en la ciudad de Valencia y el área metropolitana, estableciendo una comparación del precio/m² de las viviendas de obra nueva plurifamiliar y la cantidad de testigos desde el tercer trimestre del año 2020, haciendo referencia a un período en el que ocurría cierta apertura al primer confinamiento por Covid-19.

La Figura 14 señala, en un período de tres años, una **caída radical de la oferta tanto en la ciudad de Valencia, que sobrepasa el 61%, como en el área metropolitana que registra un descenso de un 49%, un 72% y un 68% en las Hortas Nord, Oest y Sud, respectivamente.**

Con respecto al **precio/m² de la vivienda, en la Figura 15 se observa una subida drástica. En la ciudad de Valencia se incrementó un 54%, un 29% en la Horta Nord, un 27% en la Horta Oest y un 47% en la Horta Sud.**

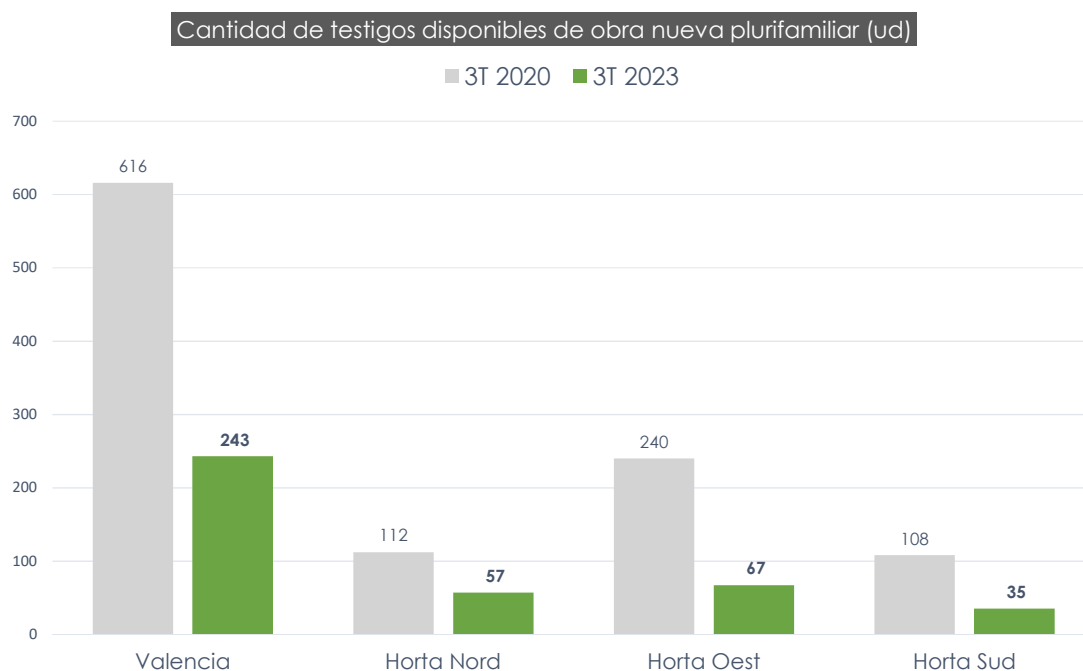


Figura 14. Cantidad de testigos en oferta de obra nueva en el último trienio en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

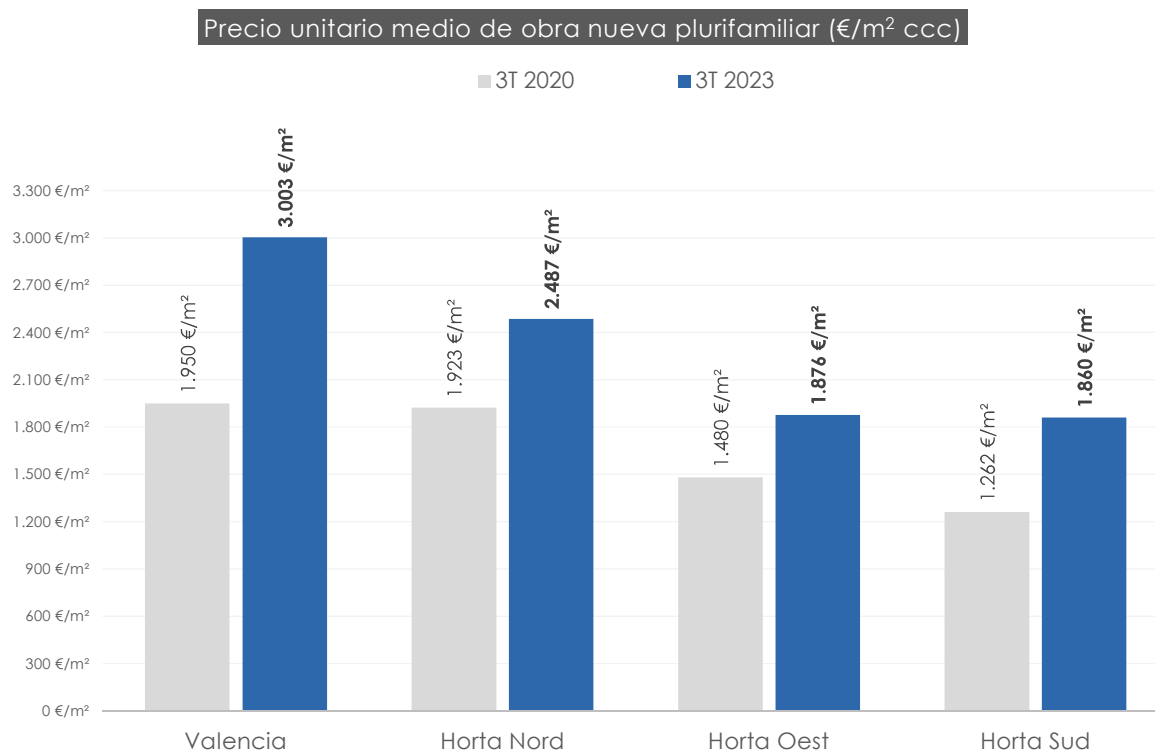


Figura 15. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en el último trienio en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).



WHITE INVESTING

INVERSIÓN INMOBILIARIA

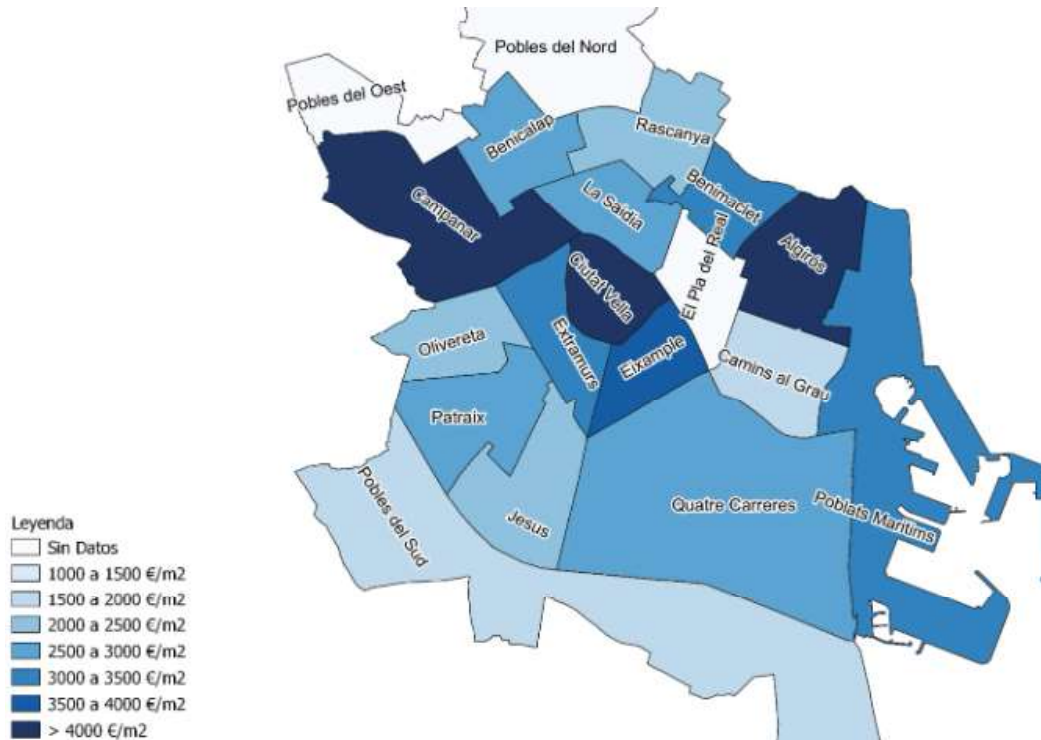
INTEGRIDAD SERVICIO AL CLIENTE INNOVACIÓN COMPROMISO

Paseo Ruzafa, 20, 2º - Valencia · info@whiteinvesting.es · whiteinvesting.es

Ciudad de Valencia

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

2T 2023



3T 2023

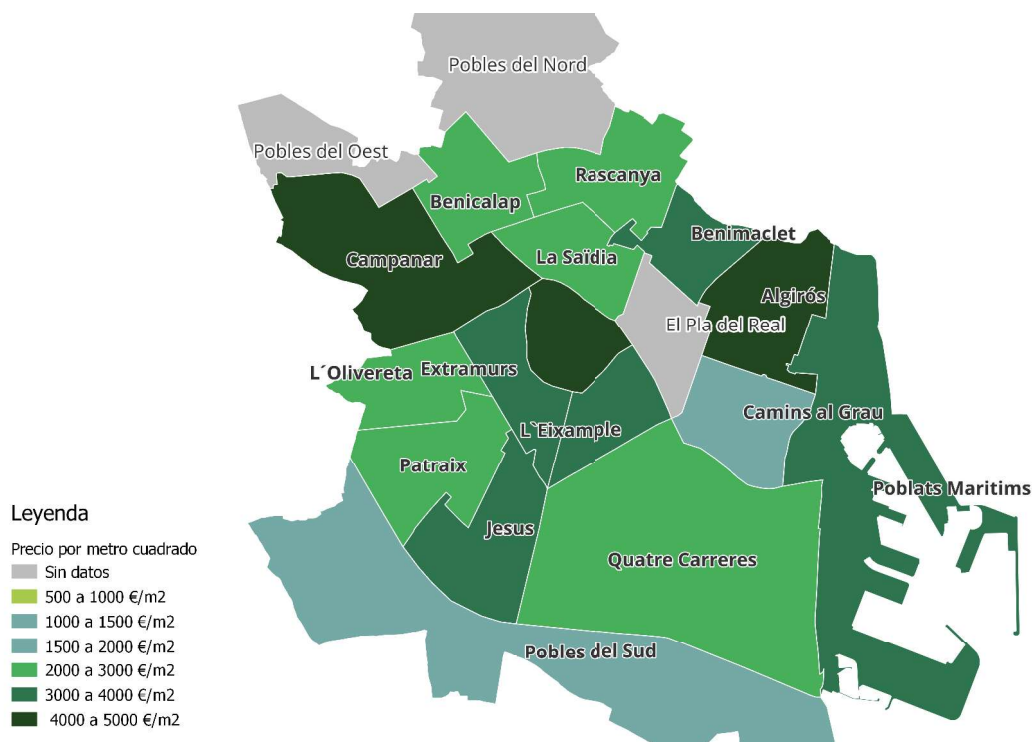


Figura 16. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m² por distritos 2º trimestre 2023 y 3º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

A modo de resumen, desde los datos obtenidos por la Cátedra para este segundo 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 3T 2022 y 2T 2023.

1. Ciutat Vella

En este distrito, en comparación con el Informe 3T 2022, el precio unitario medio de la vivienda se ha incrementado en un 3%. Con respecto a los datos del Informe 2T 2023 no se observan cambios significativos. El precio actual es de 4.253 €/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 sigue siendo escasa por lo que la cantidad de testigos es cada vez más baja, lo que puede estar generando valores medios distorsionados.

Con respecto al Informe 3T 2022 los testigos decrecen un 29% y no se registran variaciones en comparación con el Informe 2T 2023.

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.

En comparación con el Informe 3T 2022 el precio medio de la vivienda bajó un 8% y con respecto al Informe 1T 2023 se observa una ligera disminución de un 1%, con un valor medio de 3.869 €/m², manteniéndose muy por encima del precio medio en la ciudad.

Con respecto a la cantidad de testigos, se incrementó más del 80% en comparación al Informe 3T 2022 teniendo en cuenta que la cantidad de testigos era muy escasa lo que puede

generar valores medios distorsionados. Con respecto al Informe 2T 2023 el incremento es de un 7%.

3. Extramurs

En este distrito de la ciudad se mantienen pocas variaciones en cuanto a cantidad de testigos y precios de viviendas de obra nueva plurifamiliar.

En comparación con el Informe 3T 2022, el precio medio de la vivienda bajó ligeramente un 1% y un 4% con respecto al Informe 2T 2023, alcanzando un valor medio de 3.516 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, en este período que se compara con el Informe 3T 2022 se observa un aumento del 6%. Sin embargo, en comparación con el Informe 2T 2023 existe una disminución del 23% en la oferta.

4. Campanar

Este distrito ha mantenido elevados los precios medios de sus viviendas en el último año y continúan registrándose los valores más altos de la ciudad. Igualmente la cantidad de testigos se mantiene muy baja, lo que al igual que en otros distritos puede estar generando valores medios distorsionados.

En comparación con el Informe 3T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 19% pero existe poca variación en comparación con los datos del Informe 2T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 4.591 €/m².

Respecto a la cantidad de testigos, se registra una disminución drástica del 78% con respecto al Informe 3T 2022 y del 33% con respecto al Informe 2T 2023. Actualmente es junto a otros dos distritos de la ciudad los que menos oferta tienen a la venta.

5. La Saïdia

En este distrito los valores de precio medio de la vivienda en comparación

con el Informe 3T 2022 se incrementaron en un 27% y con respecto al último trimestre registrado en el Informe 2T 2023 aumentó en un 5%. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.956 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 3T 2022 en que existían muy pocas viviendas en oferta lo cual puede estar provocando cierta distorsión en los valores, se refleja un incremento del 86% y un 44% si comparamos con los datos del Informe 2T 2023.

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 se registra cada vez menos oferta lo que puede

estar provocando distorsión en los valores medios de precios.

En comparación con el Informe 3T 2022, el precio medio de la vivienda aumenta en un 4% y disminuye en un 3% en comparación con los datos del Informe 2T 2023, con un precio medio de las viviendas de 2.124 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos es de los que menos oferta registra en la ciudad, con una disminución del 85% con respecto al Informe 3T 2022 y del 50% en comparación con el Informe 2T 2023.

8. Patraix

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

Luego de haberse mantenido con un aumento sistemático en el precio medio de la vivienda durante el último año ahora ha disminuido un 3% con respecto al último trimestre.



Aunque en comparación con el Informe 3T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 4%. Los valores medios de la vivienda se sitúan en los 2.796 €/m².

Con respecto a la cantidad de testigos, se observa una disminución del 6% con respecto al período del Informe 3T 2022. Sin embargo, en comparación con el Informe 2T 2023 existe un ligero aumento del 3%. No obstante, este distrito es uno de los que más oferta registra en el trimestre.

9. Jesús

En este distrito se mantiene muy discreta la actividad inmobiliaria, tanto que su escasa oferta puede estar generando valores distorsionados de la realidad en cuanto a precios medios.

En comparación con el Informe 3T 2022 el precio medio de la vivienda aumentó en un 49% y un 40% en comparación con los datos del último Informe 2T 2023. Los precios medios de la vivienda alcanzan un valor medio de 3.105 €/m².

Los testigos en venta, en comparación con el Informe 3T 2022 disminuyeron un 62%, y se mantiene sin variación si lo comparamos con los datos del Informe 2T 2023.

10. Quatre Carreres

En este distrito de la ciudad se mantiene, desde que el Observatorio registra datos, la mayor cantidad de oferta a la venta en la ciudad de Valencia representando casi un 25% respecto al total.

Es uno de los distritos de la ciudad donde se ha mantenido una subida sistemática de los precios de vivienda de obra nueva plurifamiliar en el último año, aunque en este trimestre no se observa variación con respecto al Informe 2T 2023.

En comparación con el Informe 3T 2022 de hace un año, el valor se ha incrementado en un 17%. Los valores

medios de la vivienda se encuentran en 2.922 €/m².

Con respecto a los testigos, a pesar de ser el distrito con mayor cantidad de oferta estos se han ido reduciendo de forma continuada durante el último año, así en comparación con el período 3T 2022 se observa una disminución apreciable del 47% y del 20% con respecto al Informe 2T 2023 que puede dar a entender el alto nivel de ventas en el área.

11. Poblats Maritims

En este distrito se han observado significativas variaciones en el precio medio de la vivienda en el último año, esto puede deberse a la salida a la venta de pisos con destino turístico.

En comparación con el Informe 3T 2022, el precio medio de la vivienda se incrementó en un 16%, sin embargo si se compara con los datos del Informe 2T 2023 se observa una ligera disminución del 5%. Se registra un precio medio de 3.215 €/m².

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 3T 2022 se observa una disminución del 19% y del 7% en comparación con los datos del Informe 2T 2023.

12. Camins al Grau

En este distrito se ha mantenido, desde que se registran datos en la Cátedra muy discreta la actividad inmobiliaria lo cual puede darnos valores distorsionados de la realidad. Continua siendo el distrito donde se registran menos variaciones en cuanto a los precios medios.

Sin embargo, se observa un ligero aumento del precio medio de la vivienda del 4% comparando con el Informe 3T 2022 y con el Informe 2T 2023 no se observan variaciones significativas. Se estima su valor en los 1.931 €/m².

Con respecto a los testigos, continúa entre los distrito que menos cantidad registra. En comparación con el Informe 3T 2022 se refleja una disminución del 33%, y con respecto a los datos del Informe 2T 2023 no se observan variaciones.

13. Algirós

En este distrito de la ciudad ha disminuido sistemáticamente la actividad inmobiliaria en el último año, registrándose muy pocos testigos a la venta.

En este último trimestre no ha habido variación respecto al Informe 2T 2023 ni en el precio medio de las viviendas ni en la cantidad de testigos.

En comparación con el Informe 3T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 4%. El valor medio de la vivienda continúa siendo de los más altos de la ciudad, situándose en los 4.071 €/m².

La cantidad de testigos en comparación con el Informe 3T 2022 ha disminuido en un 33%.

14. Benimaclet

Este distrito continúa incrementando su actividad inmobiliaria en los últimos trimestres tras haber tenido un período sin oferta. Se registra una nueva promoción en el barrio de Benimaclet.

El precio medio de las viviendas registradas se sitúa en 3.110 €/m² habiéndose incrementado un 3% con respecto al Informe 2T 2023.

Respecto a los testigos se han incrementado un 30% con respecto al Informe 2T 2023.

15. Rascanya

En este distrito de la ciudad se ha mantenido cierta actividad inmobiliaria, aunque con menor variación en el último trimestre.

Con respecto a los precios medios de la vivienda, en comparación con el Informe 3T 2022 se refleja un incremento de los precios del 7% y un ligero 1% en comparación con el último Informe 2T 2023. El precio medio de la vivienda se sitúa en los 2.309 €/m².



Con respecto a la cantidad de testigos, se observa una disminución del 35% respecto al período analizado en el Informe 3T 2022 y de un 8% en comparación con el Informe 2T 2023.

16. Benicalap

En este distrito de la ciudad se mantiene una buena actividad inmobiliaria la cual se ha incrementado en el último año ocupando el segundo lugar en cantidad de testigos en oferta en la ciudad los dos últimos trimestres.

En comparación con el Informe 3T 2022, se observa una ligera disminución del precio medio de la vivienda de un 4%. En comparación con el Informe 2T 2023 se registra un incremento del 2%. El valor medio se sitúa en 2.667 €/m².

Con respecto con los testigos, en comparación con el Informe 3T 2022 se observó un incremento del 57%, sin embargo hay una disminución del 21% en este trimestre si lo comparamos con los datos del Informe 2T 2023.

17. Pobles del Nord

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

18. Pobles del Oest

En el último año, 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 incrementa ligeramente en los últimos trimestres luego de un período sin oferta a la venta.

Los precios medios de la vivienda de obra nueva se sitúan en los 1.687 €/m² habiendo incrementado un 2% con respecto al Informe 2T 2023.

Sobre los testigos a la venta, en comparación con los datos del Informe 2T 2023 se incrementan un 40%, aunque este valor puede verse distorsionado debido a la escasa oferta de testigos en trimestres anteriores.



**HUB DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA**

Comercialización - Financiación - Inversión

callaghan
INMOBILIARIA

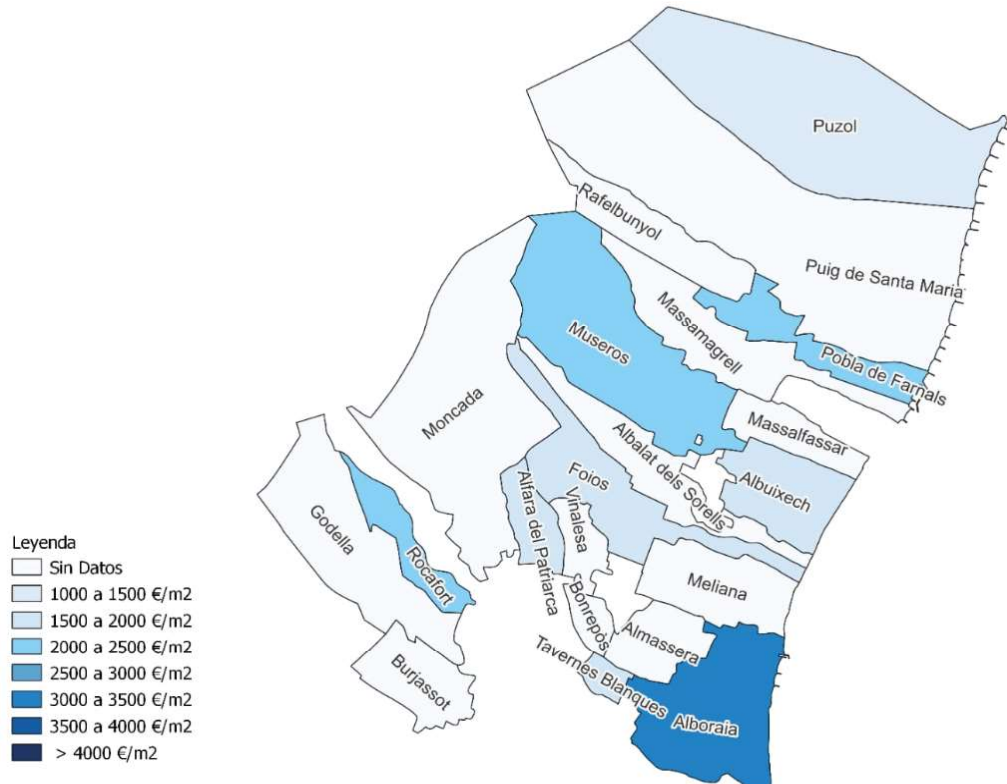


BRICK LOBBY
CÍRCULO DE INVERSORES

Horta Nord

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

2T 2023



3T 2023

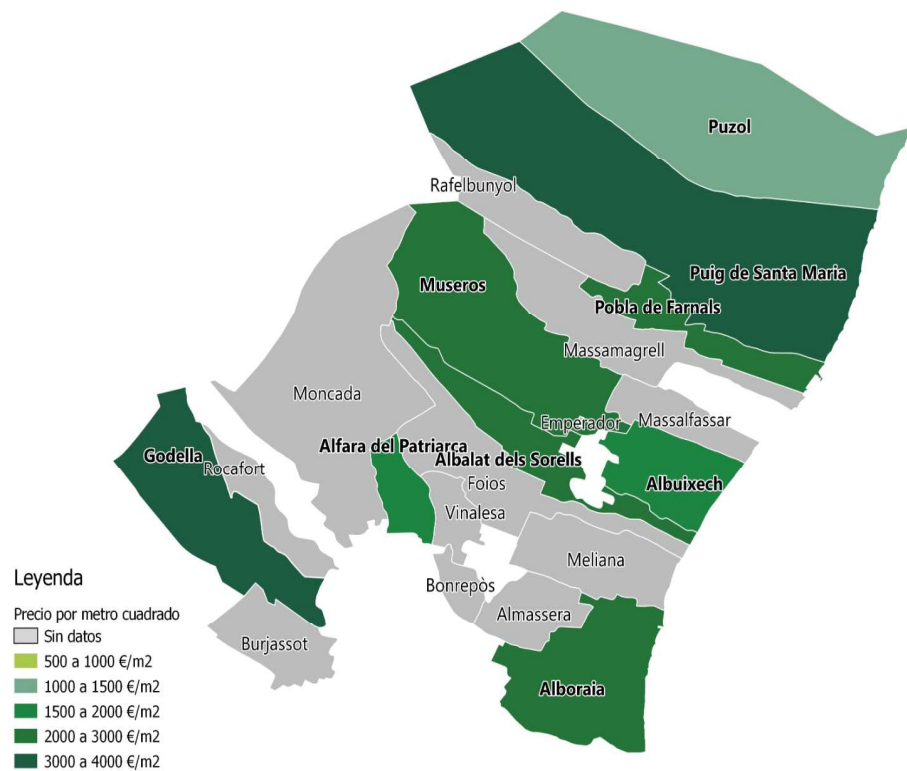


Figura 17. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m² por municipios 2º trimestre 2023 y 3º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

En la Horta Nord, en este período, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha mantenido con cierta estabilidad con tendencia al incremento y se registran 2 nuevas promociones en los municipios de Alboraiá y de Albalat dels Sorells, en este último es la primera vez desde que se registran datos por este Observatorio en este municipio.

La oferta inmobiliaria más significativa continúa observándose en Pobla de Farnals y Alboraiá.

Los valores medios de viviendas en esta comarca, en comparación al Informe 3T 2022 se incrementan en un 17% y en un 7% con respecto al Informe 2T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa actualmente en los 2.487 €/m².

La mayor actividad inmobiliaria continúa registrándose en el municipio de la Pobla de Farnals habiendo crecido el número de testigos un 56% con respecto al Informe 3T 2022, aunque ha disminuido un 7% con respecto al Informe 2T 2023. Los precios medios se sitúan en 2.197 €/m² incrementándose un 26% con respecto al Informe 3T 2022 y disminuyendo ligeramente un 3% en comparación con el Informe 2T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alboraiá se sitúa en el segundo de mayor actividad. Se registra una nueva promoción que incrementa en un 56% la oferta con respecto al Informe 2T 2023, este valor puede verse distorsionado teniendo en cuenta que anteriormente la oferta era bastante escasa. El precio medio de la vivienda está entre los más elevado del área y alcanza los 2.927 €/m² aunque ha bajado un 7% con respecto al Informe anterior 2T 2023. Predomina la tipología 3 habitaciones.

El municipio de Tavernes Blanques continúa con una baja actividad inmobiliaria registrando un aumento en la

oferta de un 33%, valor que puede estar distorsionado precisamente por la baja oferta. Se registra un aumento del 20% del precio medio situándose en los 1.902 €/m² con respecto al Informe 1T 2023. Continúa predominando la tipología 3 habitaciones.

En el municipio de Museros la oferta se mantiene baja sin variación en cuanto a testigos y a precios medios con respecto al trimestre anterior. El precio medio de viviendas se sitúa en 2031 €/m².

En el municipio del Puig de Santa María vuelven a registrarse datos, ha salido una promoción que ya estuvo en la oferta en trimestres anteriores y que había sido retirada. Este municipio registra el precio medio más alto de la vivienda de la Horta Nord rondando los 3.035 €/m², teniendo en cuenta que esta promoción se encuentra situada en zona de Playa.

El municipio de Albalat dels Sorells registra una nueva promoción con 6 testigos en oferta y con un precio medio de vivienda en 2.390 €/m²,

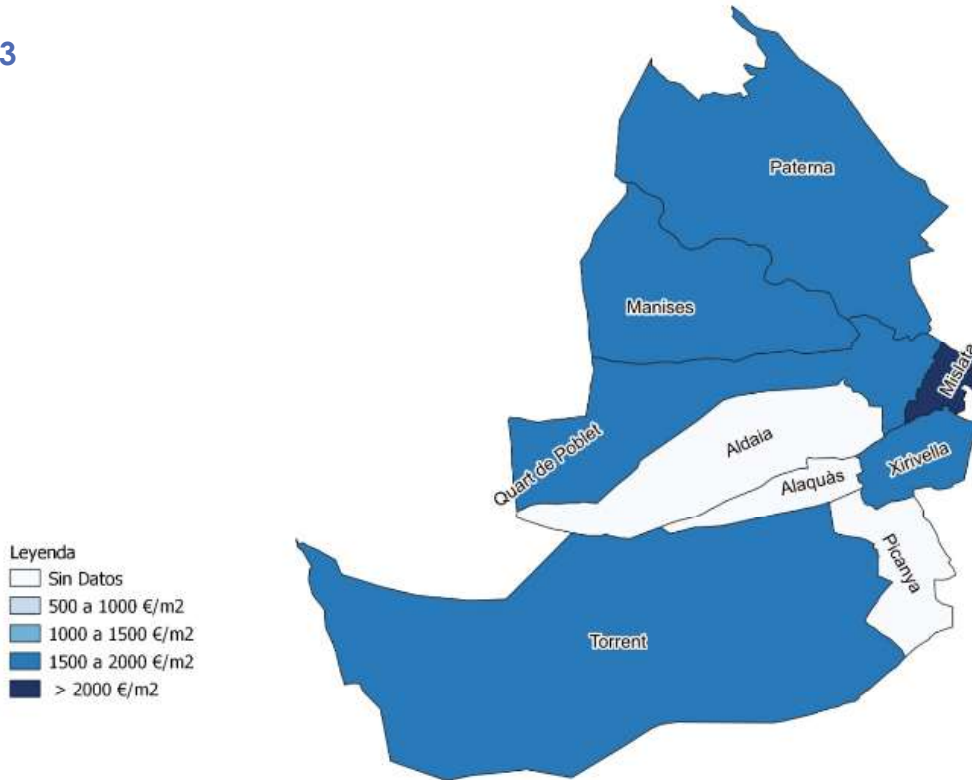
Los municipios de Rocafort, Foios y Almassera que fueron disminuyendo su actividad inmobiliaria en el último año no muestran oferta de obra nueva en este trimestre. En el resto de los municipios no se han detectado grandes variaciones en cuanto a precios ni cantidad de testigos a la venta.

Como conclusión del estudio en esta área se resume que la mayor concentración inmobiliaria se ubica desde hace dos trimestres en los municipios de Pobla de Farnals y en Alboraiá aunque con una disminución de forma general en 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.

2T 2023



3T 2023

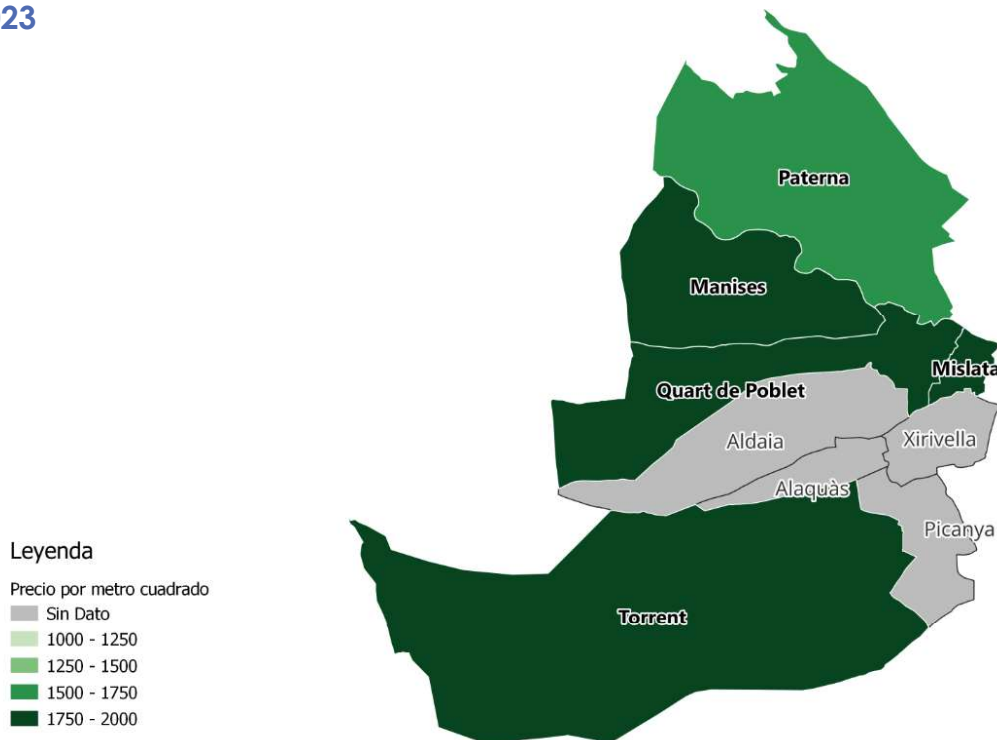


Figura 18. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m² por municipios 2º trimestre 2023 y 3º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Horta Oest aunque continúa registrando la mayor actividad inmobiliaria entre las hortas del área metropolitana ha bajado considerablemente su oferta en este trimestre. Los municipios de Manises, Torrent y Quart de Poblet concentran la mayor cantidad de testigos a la venta. Se registran 2 nuevas promociones en los municipios de Mislata y de Torrent.

Con respecto al Informe 3T 2022 la cantidad de testigos ha disminuido en un 17% y un 33% en comparación con el Informe 2T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.876 €/m², habiéndose incrementado en un 5% con respecto al Informe 3T 2022, y manteniéndose con poca variación con respecto al Informe 2T 2023.

El municipio de Torrent ha mantenido su actividad inmobiliaria y en este trimestre acumula la mayor cantidad de oferta a la venta. En cuanto al precio medio de la vivienda en comparación con el Informe 3T 2022 no se observan variaciones significativas y con respecto al Informe 2T 2023 el precio medio se incrementa en un 5%, situándose en los 1.842 €/m². Respecto a los testigos, se ha incrementado un 25% con respecto al Informe 3T 2022 y un 11% comparado con el Informe 2T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Quart de Poblet continúa siendo de los de mayor oferta en el área y registra el precio medio más elevado del área, que se incrementa en 36% en comparación con el Informe 3T 2022

**Gestionamos activos en media duración, a profesionales desplazados.
Sin morosidad, sin preocupaciones.
Home, but Better...**

DASHA
living space



y en un 2% con respecto al Informe 2T 2023, alcanzando un valor medio de 2.028 €/m². Respecto a los testigos los valores pueden resultar distorsionados, teniendo en cuenta la escasa oferta de hace un año. Así en el Informe 3T 2022 se registraba 1 testigo y 13 testigos se registran en este trimestre. Sin embargo, con respecto al Informe 2T 2023 disminuye la oferta un 68%. La tipología de vivienda que predomina es de 3 habitaciones.

El municipio de Paterna mantiene un actividad inmobiliaria estable aunque disminuye su oferta. En comparación con el Informe 3T 2022 el valor medio de las viviendas disminuyó un 6% y aumentó un 3% con respecto al Informe 2T 2023, situándose en los 1.650 €/m². Respecto a los testigos, como comentábamos anteriormente se observa una disminución del 63% respecto al Informe 3T 2022 y de un 45% con respecto al Informe 2T 2023, lo que puede evidenciar un alto volumen de ventas. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

Como se ha explicado en anteriores informes, debido a la proximidad entre el barrio de Zona Centro de Paterna y el barrio de Sant Pau del distrito de Campanar y a los altos precios que se registran en este último en la ciudad de Valencia, continúa consolidándose este núcleo urbano como una opción competitiva fuera de la ciudad, con ofertas de viviendas hasta un 50% más económicas.

En el municipio de Manises se incrementa la actividad inmobiliaria. El valor medio de las viviendas se sitúa en 1.902 €/m², elevando su precio en un 11% con respecto al Informe 3T 2022 y disminuyendo un 4% en comparación con el Informe 2T 2023. En cuanto a los testigos se incrementan en 300% respecto al Informe 2T 2022 atendiendo a la baja

oferta que existía anteriormente y en un 33% comparado con el Informe 2T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Mislata ha descendido la cantidad de testigos en un 22% con respecto al Informe 3T 2023 pero ha aumentado en 40% en comparación con el Informe 2T 2023, valor que puede estar distorsionado atendiendo al bajo número de testigos en trimestres anteriores. El valor medio de la vivienda se sitúa en 1.994 €/m² habiéndolo disminuido un 3% en comparación con el Informe 3T 2022 y un 13% en el último trimestre. Este municipio, al igual que el de Paterna, se convierte en una buena opción para unidades familiares. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En los municipios de Xirivella y Picanya este trimestre no se registran testigos a la venta.

A modo de resumen, esta comarca ha venido registrando cifras en cuanto a oferta que evidencian un mayor desarrollo inmobiliario en comparación al resto del área metropolitana, sin embargo en este trimestre ha descendido la actividad.

De todas formas, debido fundamentalmente a los precios competitivos y a la conexión mediante diversos medios de transporte público con los distritos del centro de la ciudad, esta área se convierte en una buena opción para las familias.

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

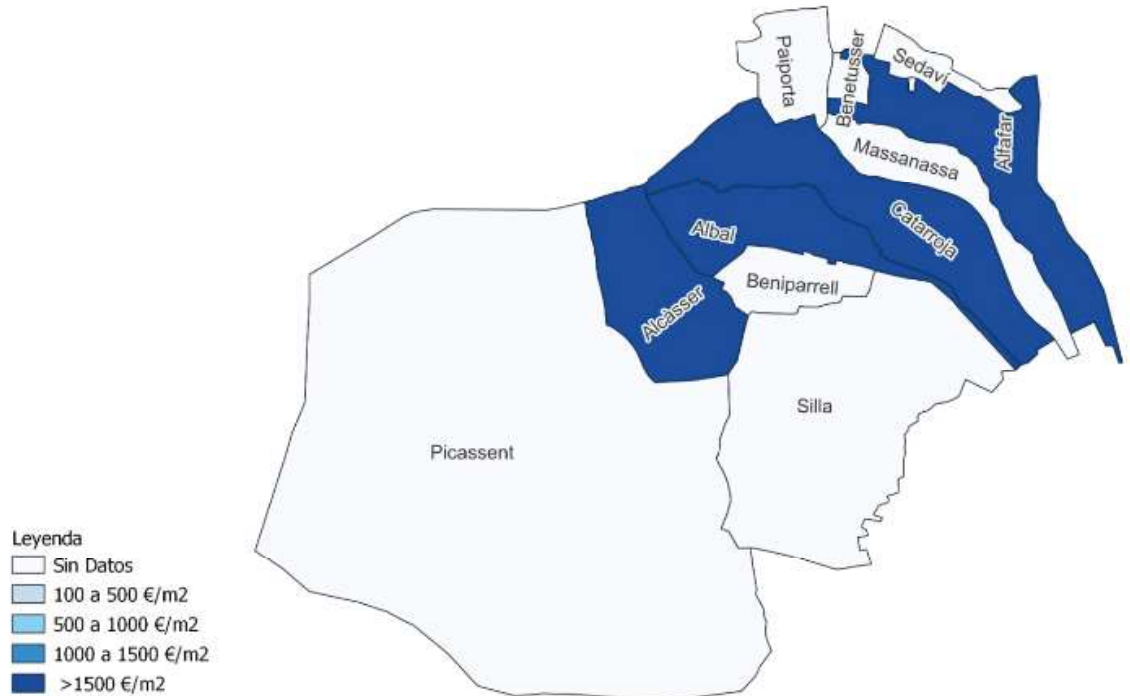
Tel. **963 513 128**

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.

2T 2023



3T 2023

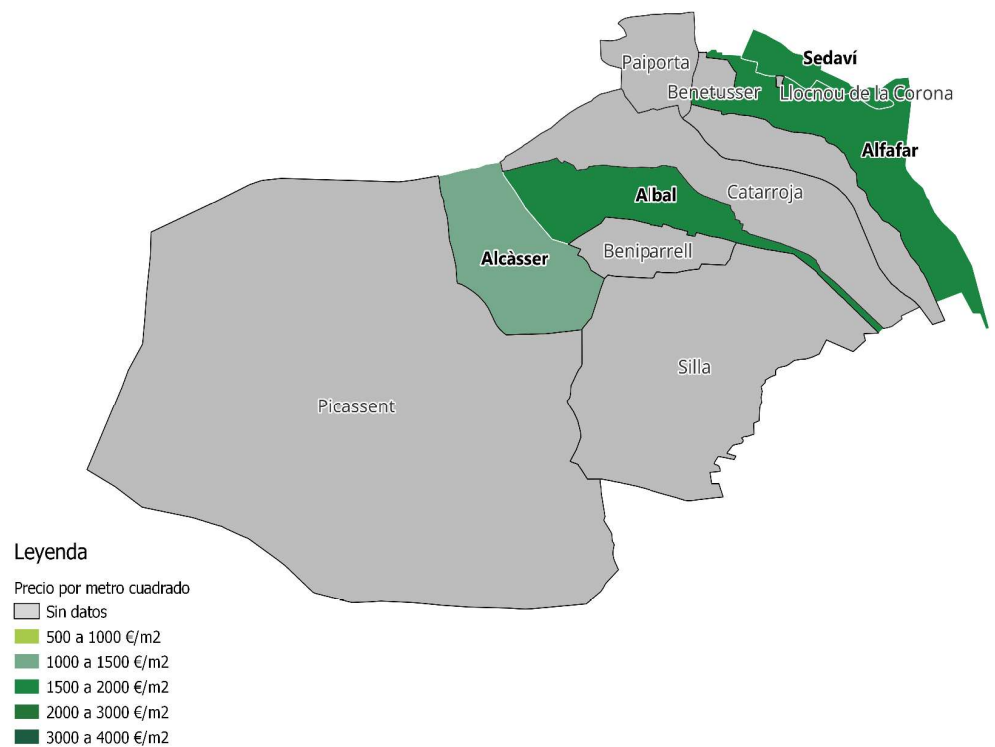


Figura 19. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m² por municipios 2^o trimestre 2023 y 3^{er} trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

En esta comarca se ha mantenido una actividad inmobiliaria estable creciente en el último año. En comparación con los datos del Informe 3T 2022 los testigos tuvieron un incremento del 25%, aunque han disminuido ligeramente un 5% en comparación con el último Informe 2T 2023.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.860 €/m² incrementándose un 2% con respecto al Informe 3T 2022 y un 3% en comparación con el Informe 3T 2023. El municipio de Albal continúa registrando la mayoría de los testigos en venta.

El municipio de Albal mantiene estable su actividad inmobiliaria. Los testigos han disminuido un 14% con respecto al Informe 3T 2022 y un 10% con respecto al Informe 2T 2023, teniendo en cuenta que hace un año la actividad inmobiliaria en el área era muy escasa. El precio medio de la vivienda se incrementa ligeramente un 2% con respecto al Informe 3T 2022 y no varía en comparación con el Informe 2T 2023, situando el valor medio en 1.940 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alcasser continúa con una discreta actividad inmobiliaria en los últimos trimestres, disminuyendo su oferta en 25% con respecto al Informe 2T 2023. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 1.461 €/m² disminuyendo un 8% en el último trimestre. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio Alfafar se mantiene con una oferta estable respecto al trimestre anterior. Se registra un incremento de un 50% en los testigos en oferta y el precio medio unitario de las vivienda se sitúa en los 1.644 €/m² aumentando un 19% con respecto al Informe 2T 2023.

Como conclusión, los municipios de la Horta Sud presentan una actividad inmobiliaria menor al resto del área metropolitana, como lo había sido de manera tradicional, teniendo en cuenta que es un área con menor nivel de renta y mayor expansión industrial, a pesar de registrarse algunas nuevas promociones en el último año con varios testigos a la venta.



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 seguir el comportamiento de la oferta de obra nueva plurifamiliar en la zona.

En la actualidad se encuentran registradas a la venta 6 promociones, incrementándose la oferta inmobiliaria. Se registra una nueva promoción en el barrio de San Jose - Los Metales.

En comparación con los datos observados en el Informe 3T 2022 el número de testigos se ha incrementado en un 93% y con respecto al Informe 2T 2023 un 76%.

El precio medio de la vivienda se incrementó un 11% con respecto a los

datos del Informe 3T 2022 y ha disminuido un 8% en comparación con el Informe 2T 2023, situándose en los 2.179 €/m², pasando a ocupar al tercer puesto en cuanto a valores medios de las viviendas de obra nueva plurifamiliar de las áreas estudiadas por este Observatorio en la provincia de Valencia.



ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA “VIVIENDA UNIFAMILIAR” EN VALENCIA, ÁREA METROPOLITANA, EL MUNICIPIO DE SAGUNTO 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 3^{er} trimestre del año 2023, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 2^o trimestre del 2023.

Continuando con las ediciones anteriores, se analizará la actividad de otras áreas de interés de la provincia de Valencia, especialmente los municipios Bétera, L’Eliana, San Antonio de Benagéber y La Poba de Vallbona pertenecientes a la comarca Camp de Turia.

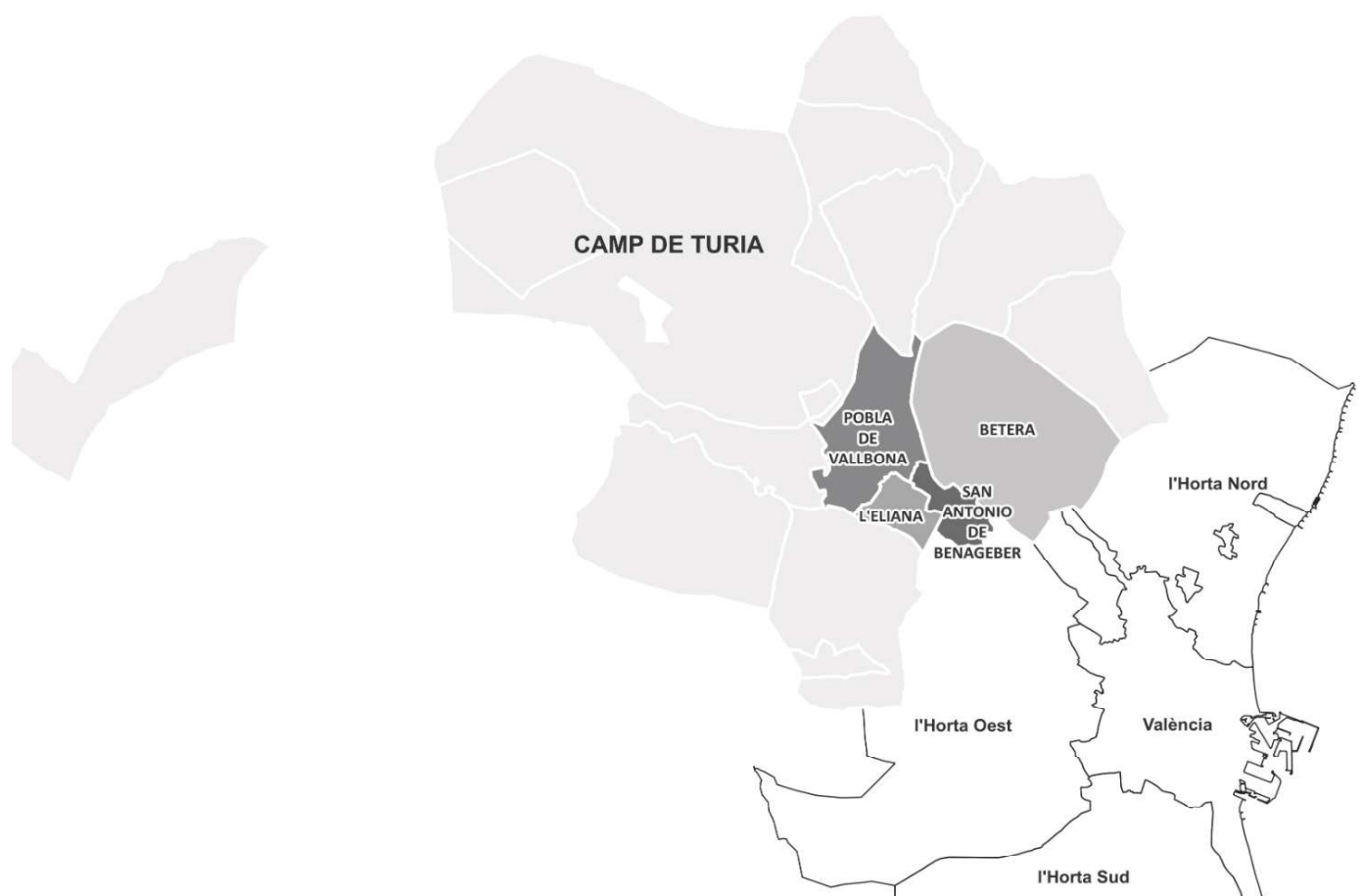


Figura 20. Plano de Camp de Turia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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 se realiza un comparativo con los datos obtenidos en el trimestre anterior. El objetivo es reflejar la situación

actual de la obra nueva unifamiliar que se está comercializando en las áreas anteriormente mencionadas.

La Figura 21 muestra los datos de la cantidad de promociones de obra nueva para viviendas unifamiliares. En este trimestre se han registrado un total de 58 promociones activas coincidentemente con el trimestre anterior por lo que no ha habido variación en cuanto a cantidad. De estas, el 43% se encuentran ubicadas en los municipios estudiados del Camp de Turia, el 31% en la Horta Nord, el 10% en la Horta Oest, el 2% en la Horta Sud, el 5% en Valencia y el 9% en Sagunto.

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.

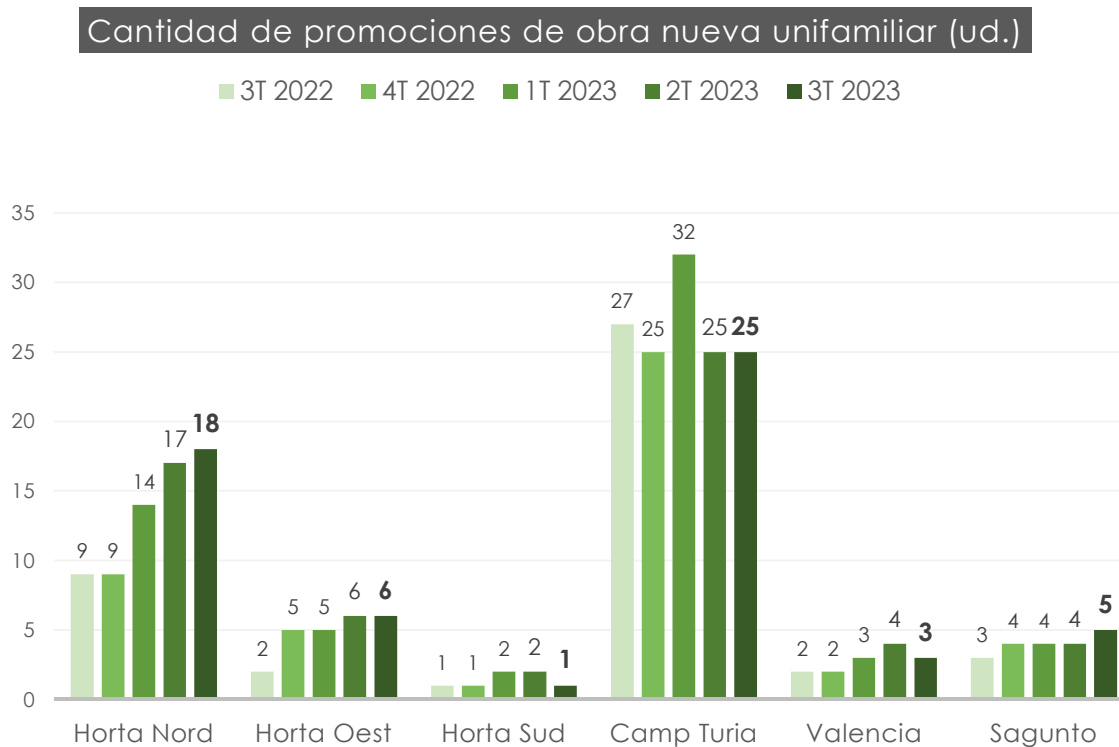


Figura 21. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar, desde el 3er trimestre 2022 al 3er trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

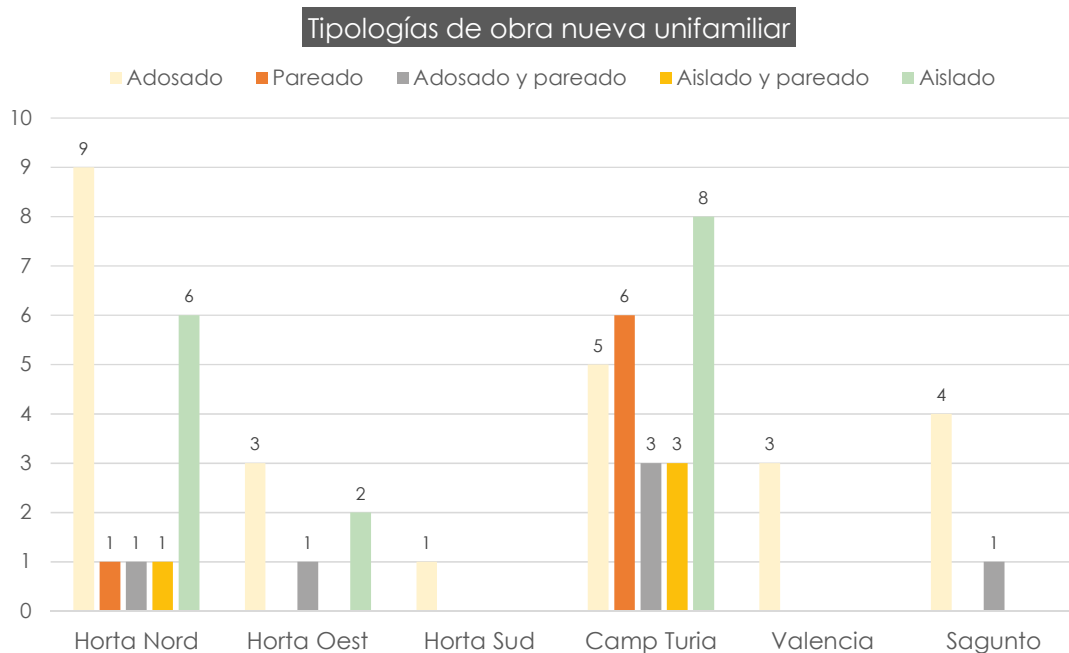


Figura 22 Tipologías de obra nueva unifamiliar del 2º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Figura 22 muestra que en los municipios del Camp de Turia y en la Horta Nord continúa registrándose la mayor variedad de tipologías. En el Camp de Turia sobresalen las tipologías de aislados y los de pareados. En la Horta Nord los adosados y adosado y pareados como en el trimestre anterior.

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

La ciudad de Valencia, ha incrementado un 9% los precios medios de la vivienda unifamiliar con respecto al Informe 2T 2023, registrando un valor de 3.626 €/m².

En los municipios del Camp de Turia estudiados aumenta un 4% el valor medio de la vivienda unifamiliar comparado con el trimestre anterior, situándose en 2.513 €/m². Respecto a los valores medios de vivienda en el área metropolitana en todas las Hortas aumenta el precio, un 64% en la Horta Nord alcanzando un alto precio de 3.505 €/m² y un 6% en la Horta



COAT VALENCIA

**Colegio Oficial de la
Arquitectura Técnica de Valencia**

Oest y en la Sud, alcanzando valores de 1.554 €/m² y 2.047 €/m², respectivamente.

En el municipio de Sagunto se observa poca variación del precio medio de la vivienda unifamiliar, situándose el valor en 1.977 €/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 viviendas en oferta desde que se registran datos por el Observatorio, creciendo en un 22% en comparación con el trimestre anterior.

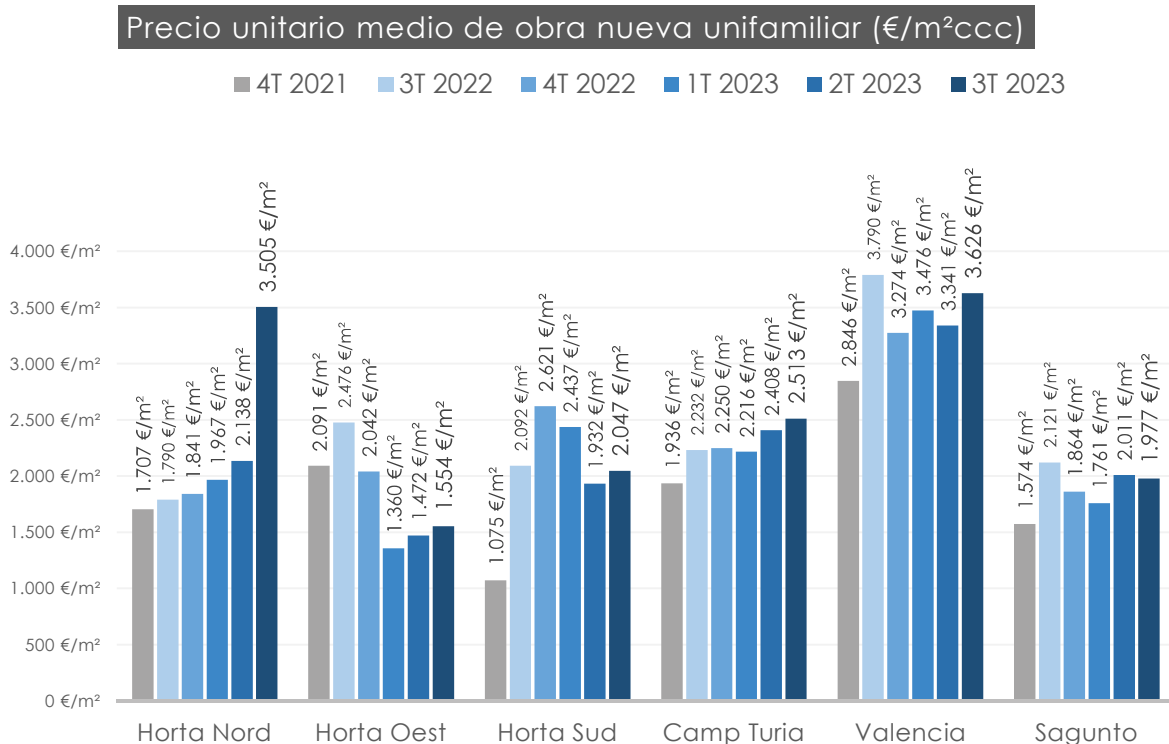


Figura 23. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, desde el 4º trimestre 2021 al 3er trimestre del 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Horta Nord muestra una disminución de testigos del 7%; en la Horta Oest hay un incremento del 47% y en la Horta Sud baja un 40% la oferta de unifamiliares.

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 ciudad de Valencia disminuye un 20% la cantidad de oferta aunque este valor puede estar distorsionado teniendo en cuenta que en la ciudad la oferta de unifamiliares es escasa.

En el municipio de Sagunto aumentó más de un 100%, que también puede estar

distorsionado por la escasez de testigos que se registró en el anterior trimestre.

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 24, varían entre 2 a 5 ó más 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 mayormente la tipología de 4 habitaciones.

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

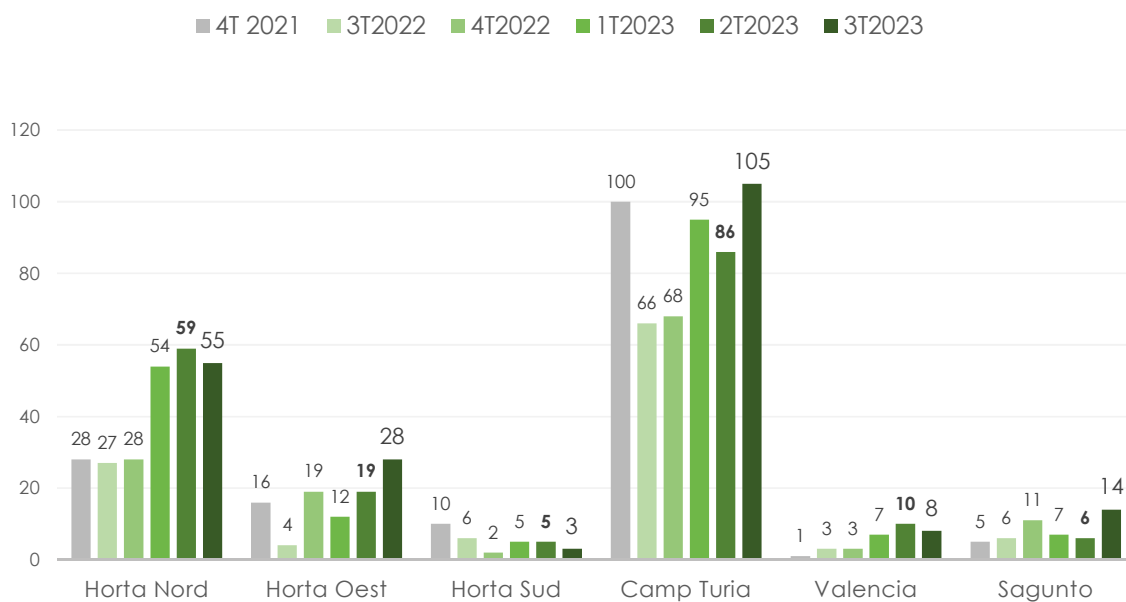


Figura 24. Cantidad de testigos disponibles de obra nueva unifamiliar, desde el 4º trimestre 2021 al y 3er trimestre del 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

Tipologías por habitaciones de vivienda nueva unifamiliar

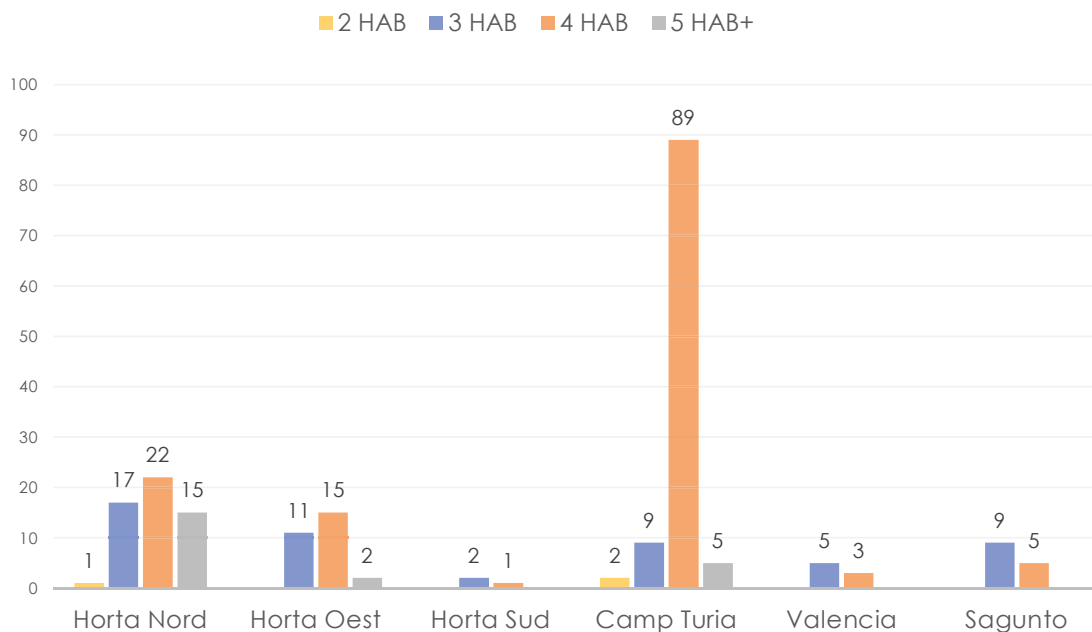


Figura 25. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 3er trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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 del Informe 2T 2023, 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 análisis de los datos para este Informe 3T 2023 que pueden verse en la Figura 26, se pudo comprobar que en comparación con los datos del Informe 2T 2022 la oferta de alquiler ha disminuido drásticamente un 37% en la ciudad de Valencia. Igualmente en la Horta Nord y Horta Oest en este último trimestre ha bajado un 53% y un 49% respectivamente. Sin embargo ha subido

ligeramente un 3% en la Horta Sud.

Como puede apreciarse desde el Informe 2T 2022 en que parecía recuperarse la oferta de alquiler posterior al período correspondiente al levantamiento de las medidas por la pandemia por covid-19, la oferta ha bajado de manera muy radical hasta un 68% en la ciudad de Valencia.

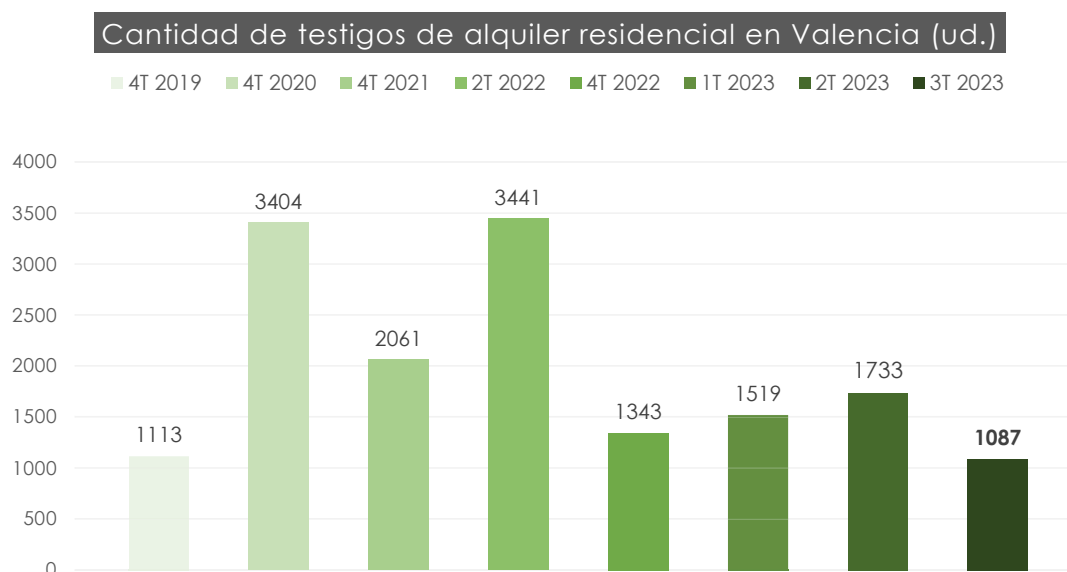


Figura 26. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia por año y en los tres trimestres de 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

En la Figura 27 se puede observar la evolución de los precios también en la ciudad de Valencia. Tras comparar el precio medio de alquiler sin distinguir tipología de habitaciones, respecto al Informe 2T 2022, **el valor se ha incrementado en un 29%, y en comparación con el último Informe 2T 2023 ha subido ligeramente un 1%.**

En el análisis de precios medios de alquiler realizado por tipología de habitaciones, la Figura 28 muestra que la tipología que tiene el precio medio de alquiler más alto continúa siendo la de 4 o más habitaciones como en trimestres anteriores, seguida de la tipología de 3 habitaciones.

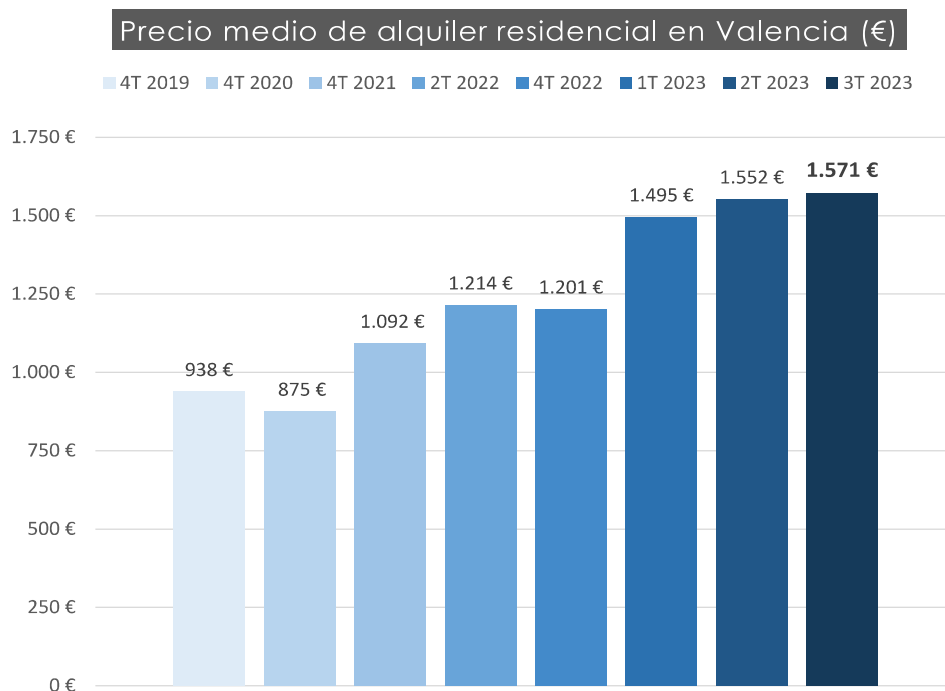


Figura 27. Precio medio de alquiler residencial por año y en los tres trimestres del año 2023 en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

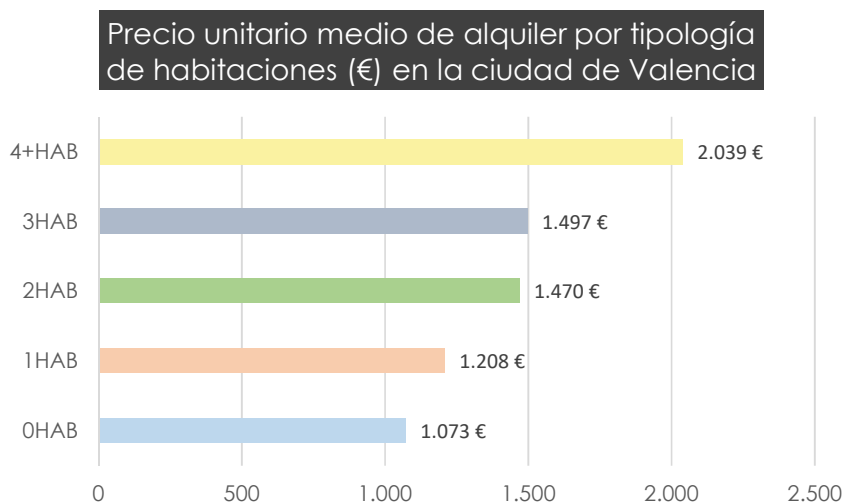


Figura 28. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia en el 3er trimestre 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

La valoración a nivel de distritos se corresponde con los análisis realizados para la ciudad de Valencia. Si comparamos con el Informe 2T 2022, los **17 distritos de la ciudad disminuyeron su oferta de alquiler entre un 3% y un 85%**, según se puede observar en la Figura 29.

En la misma medida, **18 de los 19 distritos incrementaron sus precios de alquiler entre un 5% y un 55%**, excepto el distrito Pobles del Oest en el que se registran muy pocos testigos lo que puede estar provocando una distorsión de los valores reales.

En este último trimestre se deprime la oferta de alquiler en la mayoría de los distritos en correspondencia con lo que se ha explicado con respecto al precio medio de la ciudad de Valencia.

Entre los distritos que más han incrementado su precio con respecto al Informe 2T 2023 se registran el Eixample, el Pla del Real y Algirós, entre un 64% y un 28%. El Eixample registra un precio medio del alquiler de 2.084 €, el más alto en la ciudad en este trimestre.

Sobre la situación del alquiler en el área metropolitana, en la Figura 31 se observa que la Horta Nord es la que continúa registrando mayor oferta aunque ha disminuído con respecto al último trimestre.

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.

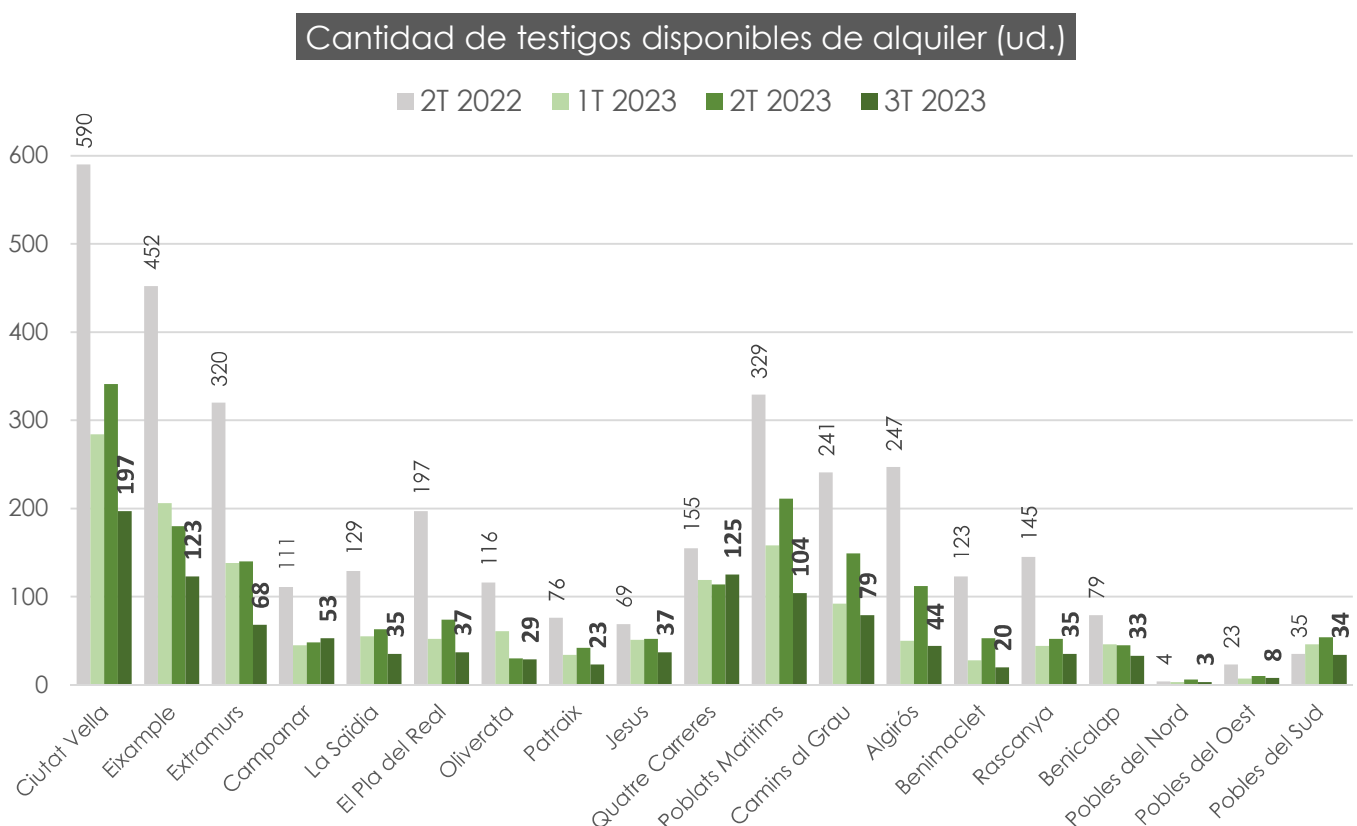


Figura 29. Cantidad de testigos de alquiler residencial en el 2º trimestre y 3er trimestre del 2023 en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

Precio medio de alquiler residencial por distritos (ud.)

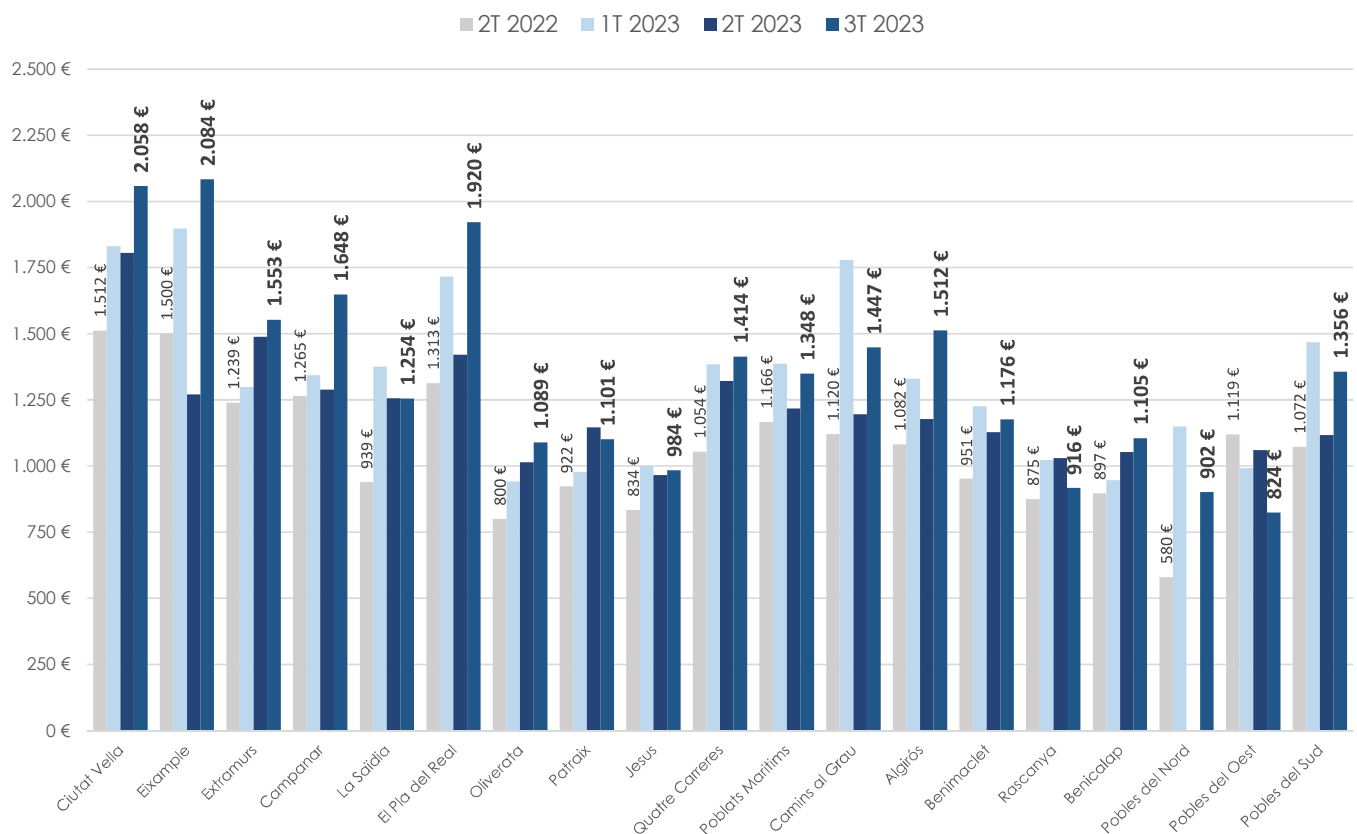


Figura 30. Precio medio de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia desde que se registran datos en la Cátedra (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

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

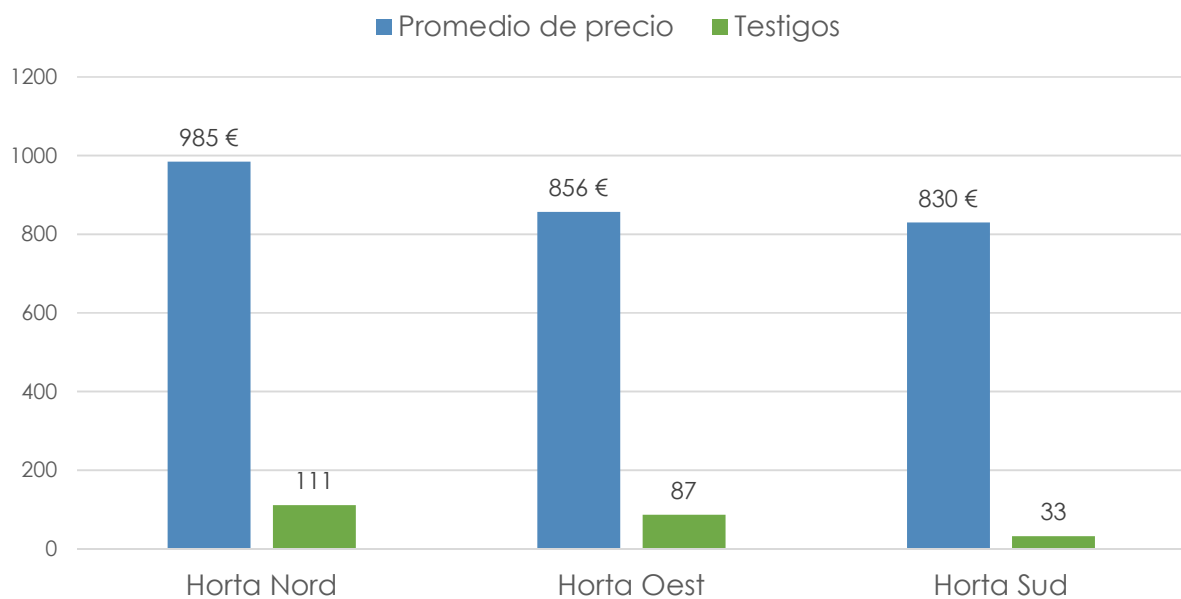


Figura 31. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 3er trimestre de 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).



BE MORE 3D

VIRAJE



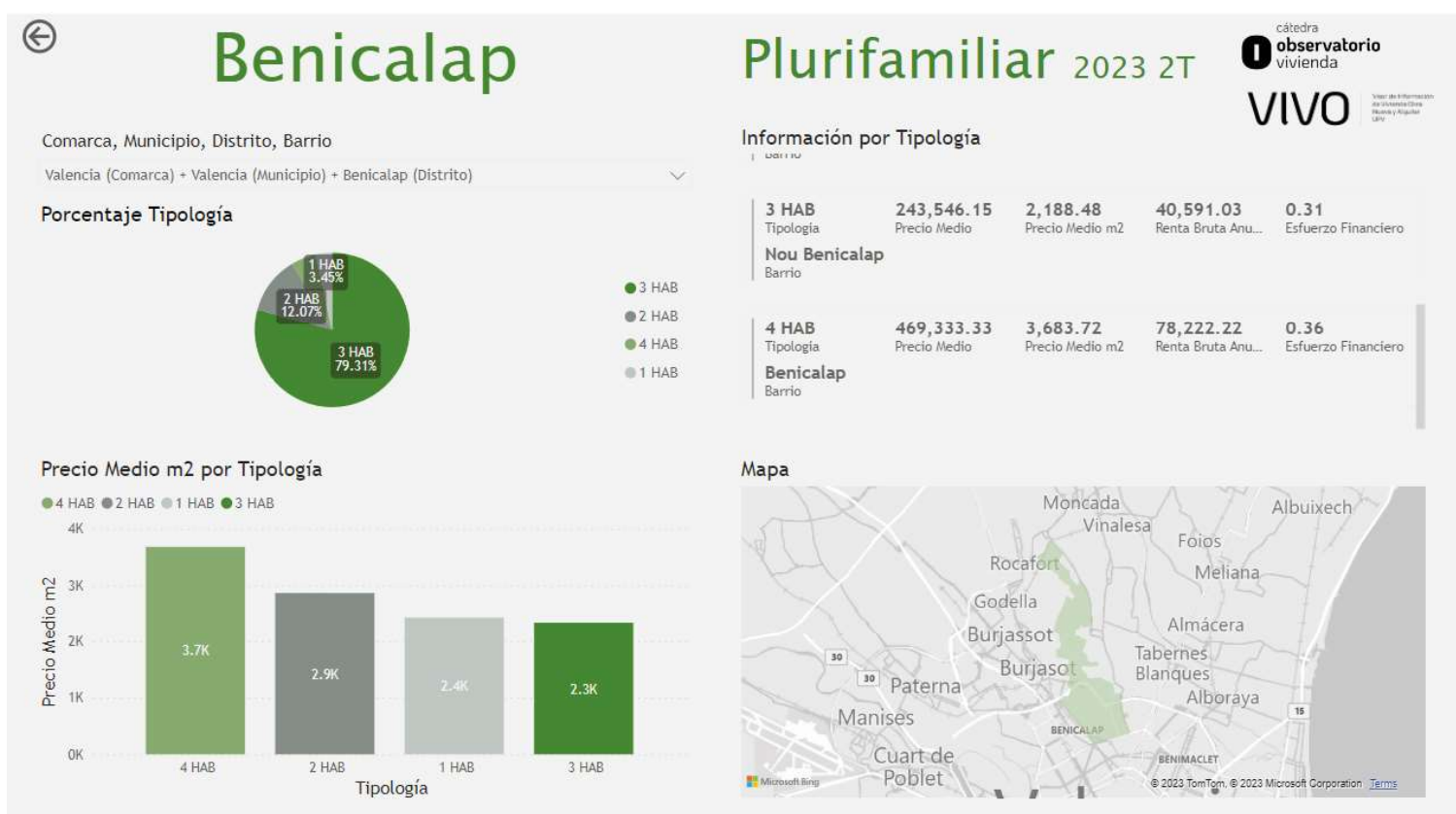
VISUALIZADOR PERSONALIZABLE DE DATOS EN TIEMPO REAL

En esta edición y siguiendo con los criterios fundacionales y objetivo de la Cátedra, recordamos que el visualizador de datos está siendo actualizado en el lanzamiento de cada informe, en este caso del Informe 3T 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).