



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

4^o trimestre
2023 VALENCIA ESPAÑA

Nº 20 Enero 2024

Análisis demanda de
obra nueva

Análisis oferta de obra nueva
edificios plurifamiliares

Análisis oferta de obra nueva
vivienda unifamiliar

Análisis oferta de alquiler

DASHA
living space

doyou

edicover
EMPRESA CONSTRUCTORA

WHITE
INVESTING

UR
BA
NIA
DEVELOP

APROVA
Promotoras de
Valencia

vivienda

VIRAJE

HUB DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA

BE MORE 3D

COAT VALENCIA



viviendea

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

Info@viviendea.com

www.viviendea.com

EDITORIAL

"*Calma chicha*". Esta es la expresión marinera que se utiliza cuando los barcos a vela no tienen viento para avanzar. "Calma" viene del latín, significa "*quietud*". Pero cuando esto ocurre, la tripulación sufre ante la incertidumbre por cuándo retomarán el rumbo y llegarán a su destino.

Tras analizar los datos actuales, y antes de entrar a detallar qué pasó en 2023, la situación del sector inmobiliario en Valencia y su Área Metropolitana se asemeja a esa calma, sin viento alguno que empuje este barco.

Y una muestra clara es la escasísima cantidad de testigos que podemos encontrar a la venta en obra nueva; tenemos **185 testigos en la ciudad de Valencia**, dato inédito en la ciudad desde que se tienen registros.

Pero lo más alarmante es la velocidad con que disminuye, un 23% en este último trimestre. Llegado a este punto, nos encontramos con una anomalía estadística; es decir, la muestra comienza a no ser representativa. Un dato revelador es que en 60 de los 88 barrios de la ciudad de Valencia no hay promociones de vivienda nueva a la venta.

No insistiremos en los avisos y alertas que venimos lanzando desde hace más de seis (6) años... que anticipaban este preocupante escenario, y que lamentablemente no activaron en nuestras Administraciones la puesta en marcha de acciones correctoras.

Las causas de este descenso han sido variadas en estos años, con la inflación y sus consecuencias como fundamento (aumento de coste de construcción y aumento de tipos de interés), la falta de

suelo en la ciudad de Valencia, los largos procesos administrativos en licencias de obra, los bajos salarios, etc.

Con relación al alquiler, de igual modo se han cumplido las predicciones de este Observatorio de la Vivienda, que anticipaban una drástica reducción de la oferta al entrar en vigor la Ley de la Vivienda aprobada este año 2023. Desde el enero de 2021 hasta ahora, ha descendido el número de viviendas de tal modo que actualmente hay casi un 60% menos de las que había hace apenas tres años.

Esa ley supone establecer unos límites a la actualización de las rentas, desvinculándolas del IPC, y una protección a la "okupación" de las viviendas, algo inaudito en nuestro entorno. Durante los meses de propuesta y definitiva aplicación, los fondos de inversión que apostaron por construir para alquiler comenzaron a replantear su estrategia, saliendo del mercado al ser especialmente penalizados como grandes tenedores.

La realidad de estas medidas ya se ha experimentado en otros lugares, tal como explicamos en anteriores informes de la Cátedra, dando como resultado la reducción de la oferta por el temor de los propietarios a ver reducidos sus ingresos por rentas y, ante todo, a perder el inmueble por esa "okupación" que, además de suponer la pérdida de las rentas, conlleva la vandalización del mismo cuando consigue ser recuperado.

Consecuencia de todo ello, es la traslación del alquiler de larga estancia (tradicional) al de menos de 12 meses, para evitar la aplicación de dicha ley. Los precios siguen siendo muy altos,

superando los 1.500 € de media, los más altos de España tras Madrid y Barcelona.

La escasez de oferta, junto al efecto llamada constante que supone la calidad de vida y las buenas expectativas profesionales para empresas e inversores internacionales en la ciudad, son los responsables de esta situación.

Además, la cuestión es qué ocurre con los miles de estudiantes internacionales que cada año llegan a nuestras universidades, cuyos costes de alojamiento comienzan a ser preocupantes, incluso pudiendo afectar en la elección de su destino final. Y, lo más preocupante, las rentas muy bajas y los migrantes con menores recursos, que sin posibilidad alguna de alojamiento reglado pasa a los asentamientos informales, como también venimos anticipando hace algunos años.

Lo que sucede como efecto colateral es que todo aquello que afecta a una ciudad del tamaño de Valencia se traslada al área metropolitana que, inexorablemente, ve presionados al alza los precios de venta y alquiler.

Pero, también desde hace años venimos proponiendo desde la Cátedra la solución necesaria más evidente, que ayudaría a rebajar la tensión de los precios y, sobre todo, permitirá el acceso a la vivienda a quienes ahora lo tienen imposible, los jóvenes y las rentas medias y bajas: **la edificación de Vivienda Protegida.**

Tras el espejismo de principios del pasado año, con la campaña electoral de mayo, en que la vivienda se convirtió en el eje de las propuestas, vimos cómo cayó en el olvido. Ni siquiera fue algo tratado en la campaña de elecciones nacionales en julio.

doyou comunicación
reputación
asuntos públicos



**CREATIVOS
OBSERVADORES
SOCIALES**

Actualmente estamos esperanzados pues la administración autonómica ha escuchado las propuestas desde esta Cátedra lanzadas, consistentes en generar el soporte normativo para movilizar el suelo público mediante colaboración público-privada y conseguir disponer de viviendas en alquiler social, pero también a la venta; las fórmulas de derecho de superficie y las de adquisición por permuta permitirán ampliar nuestro parque de viviendas sin descapitalización pública, aliviando así los precios y abriendo una solución para habitar a los que más lo necesitan.

La coyuntura es, por tanto, compleja. Pero anticipamos que vienen tiempos de esperanza, con la irrupción de promociones de vivienda protegida en los próximos meses que, junto al resto de

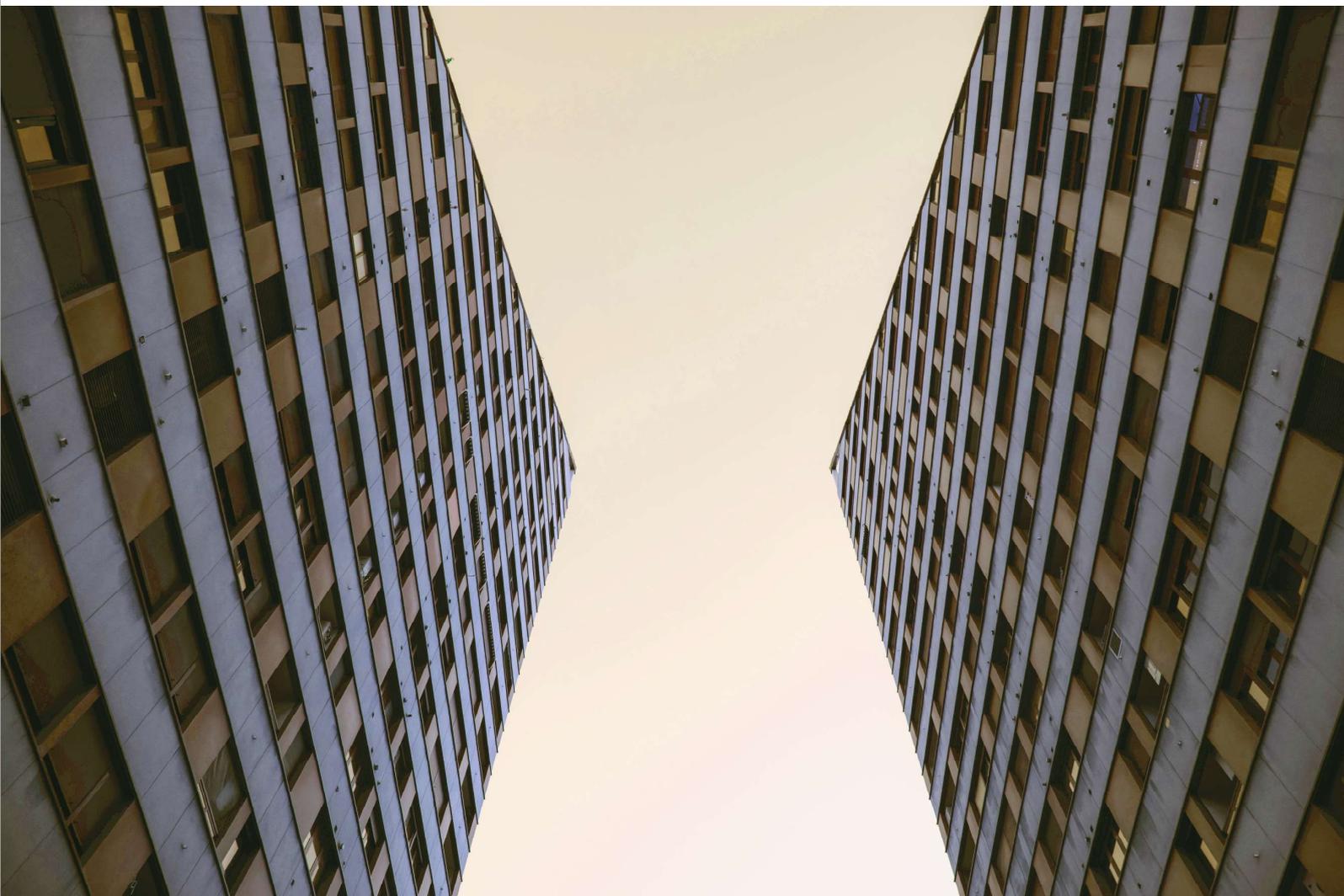
medidas con carácter administrativo, podrán ir revirtiendo la tendencia.

Como en alta mar, cuando se cae en calma, toca desplegar velas y tensar cabos; preparar las condiciones para que este sector vital para la economía y la vida en nuestras ciudades siga siendo el motor de impulso.

Fernando Cos-Gayón López

Director

Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV





INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA Nº 20 - Cuarto 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

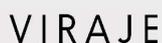
Visor de Informació
de Vivienda Obra
Nueva y Alquiler
UPV

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.

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



1

Editorial

7

Análisis de la demanda de obra nueva en edificios plurifamiliares

ÁNGEL MARTÍN

11

Análisis de la oferta de obra nueva en edificios plurifamiliares

36

Análisis de la oferta obra nueva en la vivienda unifamiliar

41

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 (cuarto trimestre de 2023 -4T2023-) contamos con los datos actualizados de los indicadores que usamos para la predicción hasta el tercer trimestre de 2023 (el inicio histórico para todos ellos es el primer trimestre de 2005). También disponemos del precio de la vivienda de nueva construcción en la ciudad de Valencia a partir del trabajo efectuado en el Observatorio de la Vivienda desde el tercer trimestre de 2019 hasta el cuarto 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, en la Figura 1; 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 realizado el trimestre pasado y que se puede encontrar en el informe

del tercer trimestre del 2023, trabajamos con los 11 indicadores de carácter "absoluto", es decir, aquellos que presenten una correlación elevada y con el mismo signo independientemente de la fase en la que se encuentre el precio de la vivienda.

La predicción, por tanto, se ha realizado para los cuatro trimestres del 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.

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 en este informe. En la Figura 2 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 +-5.0%.

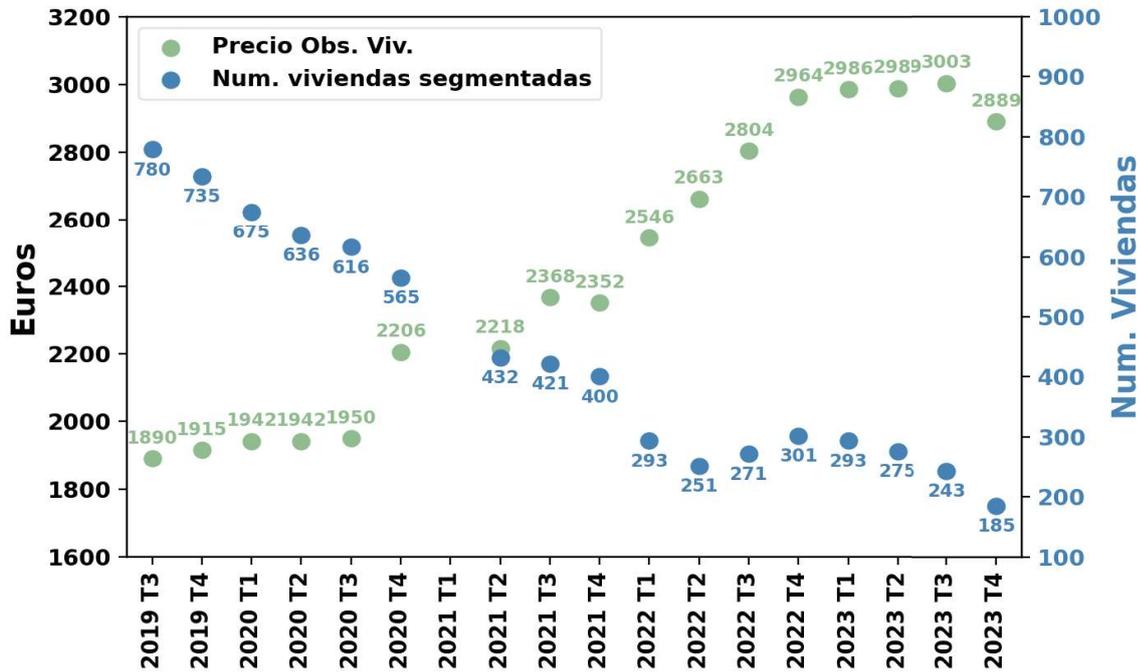


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

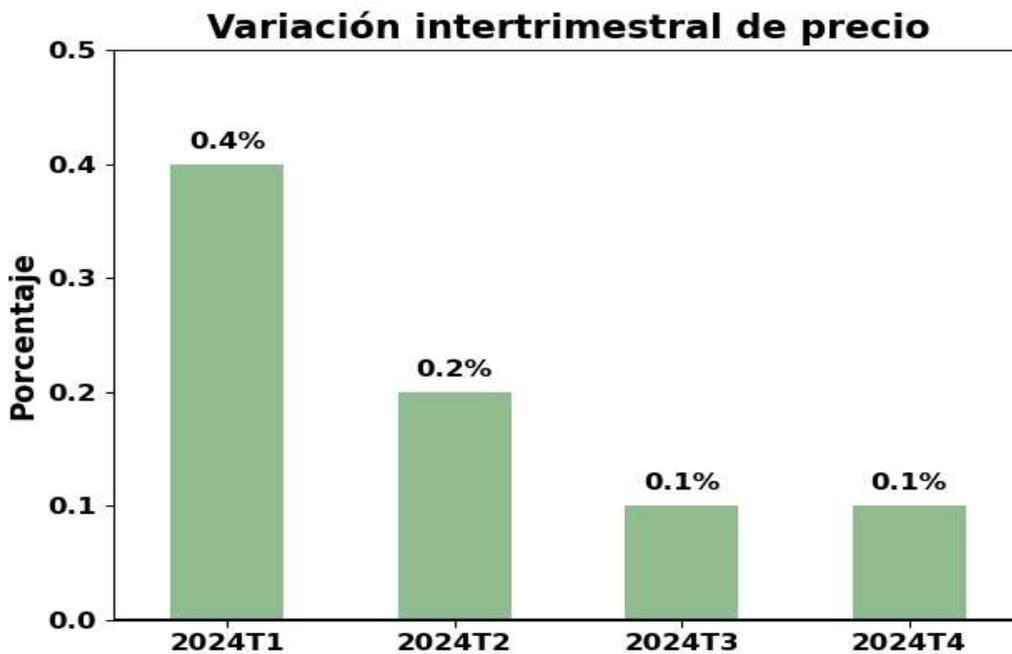


Figura 2. Predicción de la variación del precio del metro cuadrado de vivienda nueva. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

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 1 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 1 se puede ver que el precio de la vivienda en el cuarto trimestre del 2023 ha subido más de un 30% (cerca de 900 euros) respecto al mismo trimestre de hace únicamente tres años, y el número de testigos ha descendido más de un 30%.

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 (primero, segundo, tercero y cuarto del 2024), se puede ver en la Figura 3 y la Figura 4.

La Figura 3 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 4 muestra únicamente la predicción (extrapolación) en una gráfica de barras.

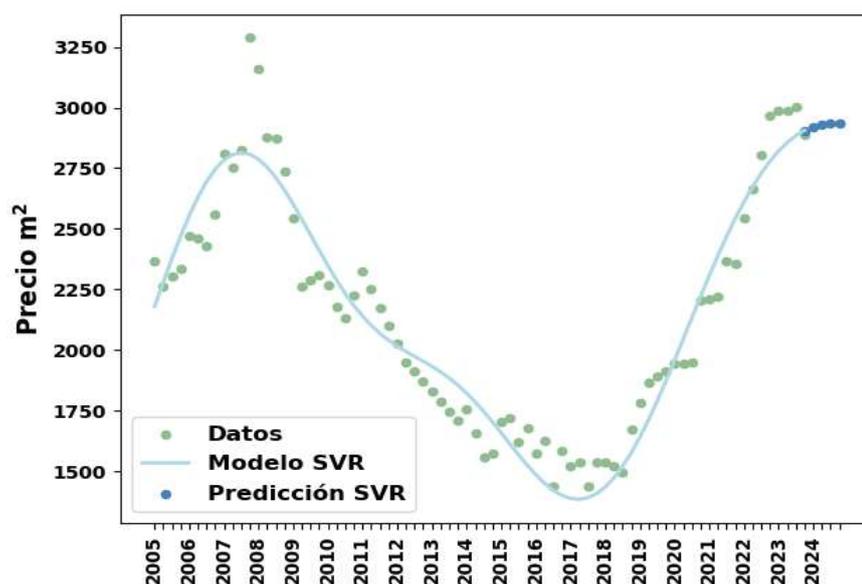


Figura 3. Extrapolación del precio del metro cuadrado de vivienda nueva a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

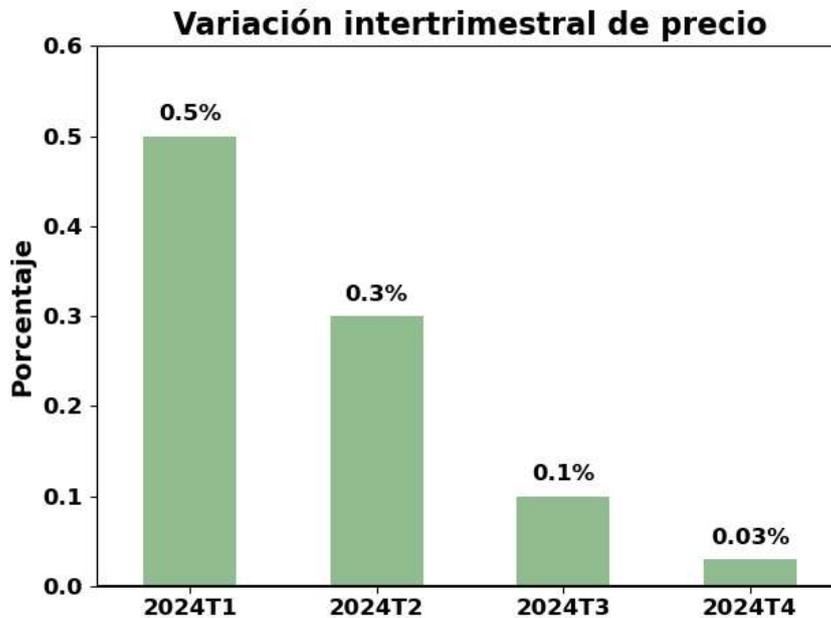


Figura 4. Extrapolación de la variación del precio del metro cuadrado de la vivienda nueva a partir de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

Conclusiones

Tanto la predicción, Figura 2, como la extrapolación, Figura 4, presentan valores similares para el precio de la vivienda durante el año 2024.

Como conclusión se puede decir que

el precio de la vivienda aumentará ligeramente en el primer trimestre del año, siguiendo la tendencia mostrada en trimestres anteriores, aunque, a partir de ahí, el precio tenderá a estabilizarse lo que resta de año.



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 4º trimestre del año 2023 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 4º trimestre del año 2022 y el 3º 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.

Es importante destacar 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 5 en la **ciudad de Valencia se observa una ligera disminución del precio unitario medio de la vivienda de un 3% con respecto al Informe 4T 2022 y de un 4% en comparación con el Informe 3T 2023 del trimestre anterior.**

En el estudio realizado en el área metropolitana el precio unitario medio de la vivienda con respecto al **Informe 4T 2022 aumenta en todas las áreas. En la Horta Nord un 22%, en la Horta Oest un 6% y en la Horta Sud un 2%. En la Horta Nord continúan registrándose los precios más altos** de la vivienda plurifamiliar en los dos últimos trimestres de 2023 acercándose al precio medio de la ciudad de Valencia.

Comparando el precio unitario medio de la vivienda **con el Informe 3T 2023, no se registra variación considerable en la Horta Oest**, un comportamiento que se ha venido repitiendo en los últimos trimestres;

en la Horta Nord continúa aumentando un 7%. Sin embargo, en este período en la Horta Sud disminuye el precio medio ligeramente un 2%.

En el estudio del municipio de Sagunto, se observa que **con respecto al Informe 4T 2022 el precio unitario medio de la**

vivienda se incrementó en un 13%. En comparación con el Informe 3T 2023 también se ha incrementado ligeramente un 2%. Como puede apreciarse la tendencia en los precios medios de la vivienda en el municipio de Sagunto desde que se registran datos es al aumento.

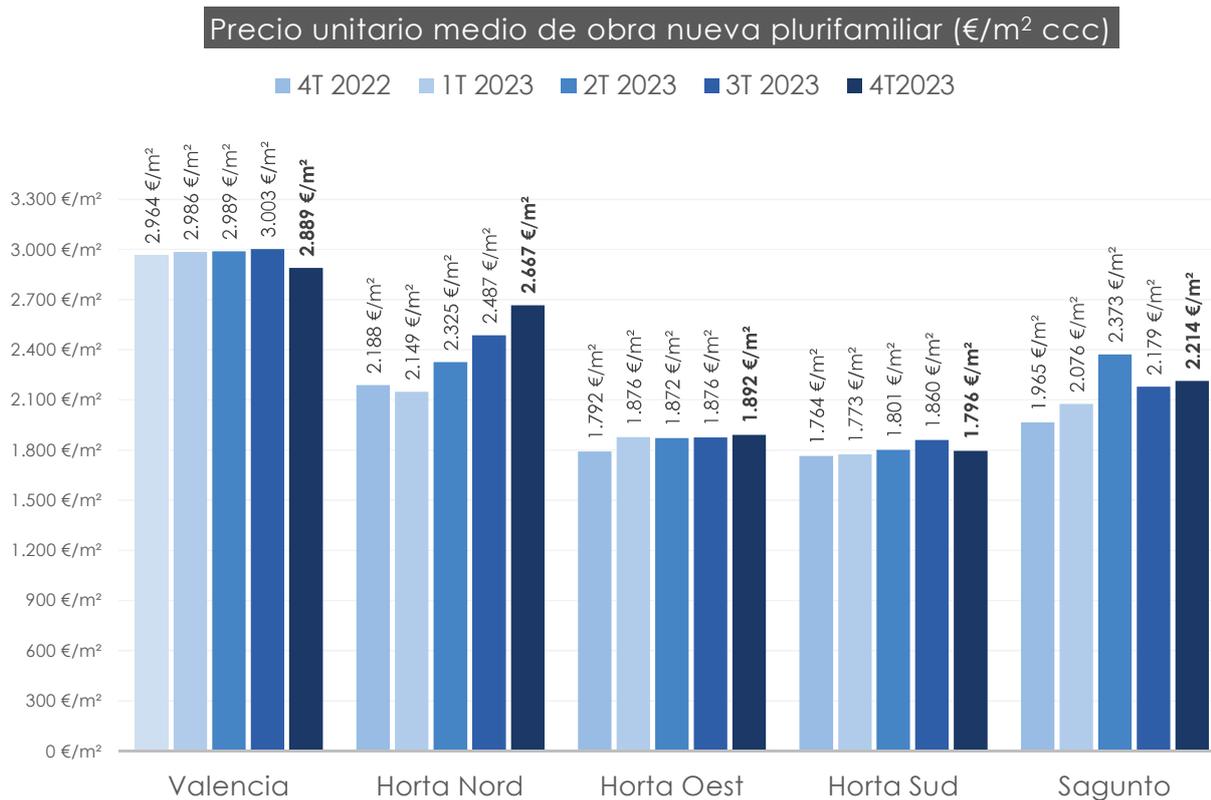


Figura 5. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre considerando los distritos para la ciudad de Valencia y los municipios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

En la Figura 6, los precios más elevados continúan registrándose como en los últimos trimestres en los distritos de Campanar, Ciutat Vella y Algirós con valores medios por encima de los 4,000 €/m².

Otro dato interesante es que 10 de los 16 distritos con testigos de obra nueva a la

venta en este trimestre 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, continúa observándose una disminución tanto en comparación con los datos del Informe 4T 2022 como con el Informe 3T 2023, de un 24% y un 15%, respectivamente. Sin embargo, se registraron 7 nuevas promociones, 3 de ellas de vivienda protegida y 1 de vivienda mixta.

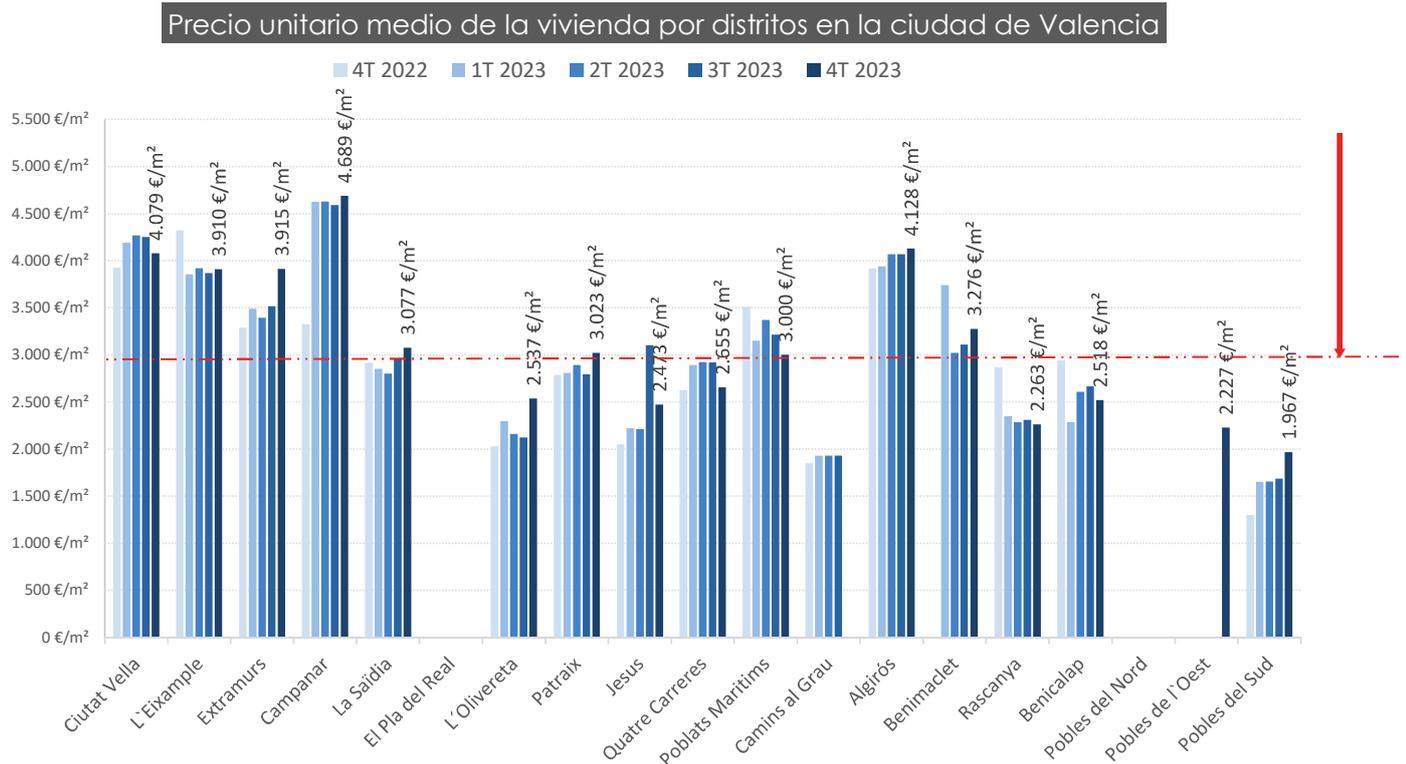


Figura 6. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

Un dato interesante es que en este trimestre no se registran testigos en Camins al Grau lo que denota cada vez menos oferta de vivienda a la venta.

En la Figura 7, en el análisis de la **cantidad de testigos disponibles en la ciudad de Valencia se observa que**

en comparación con los datos del Informe 4T 2022 hay una disminución considerable del 39% y del 24% con respecto al Informe 3T 2023.

En el área metropolitana, con respecto al número de promociones registradas en el mercado de obra nueva en edificios

REINVENTANDO
el concepto
inmobiliario



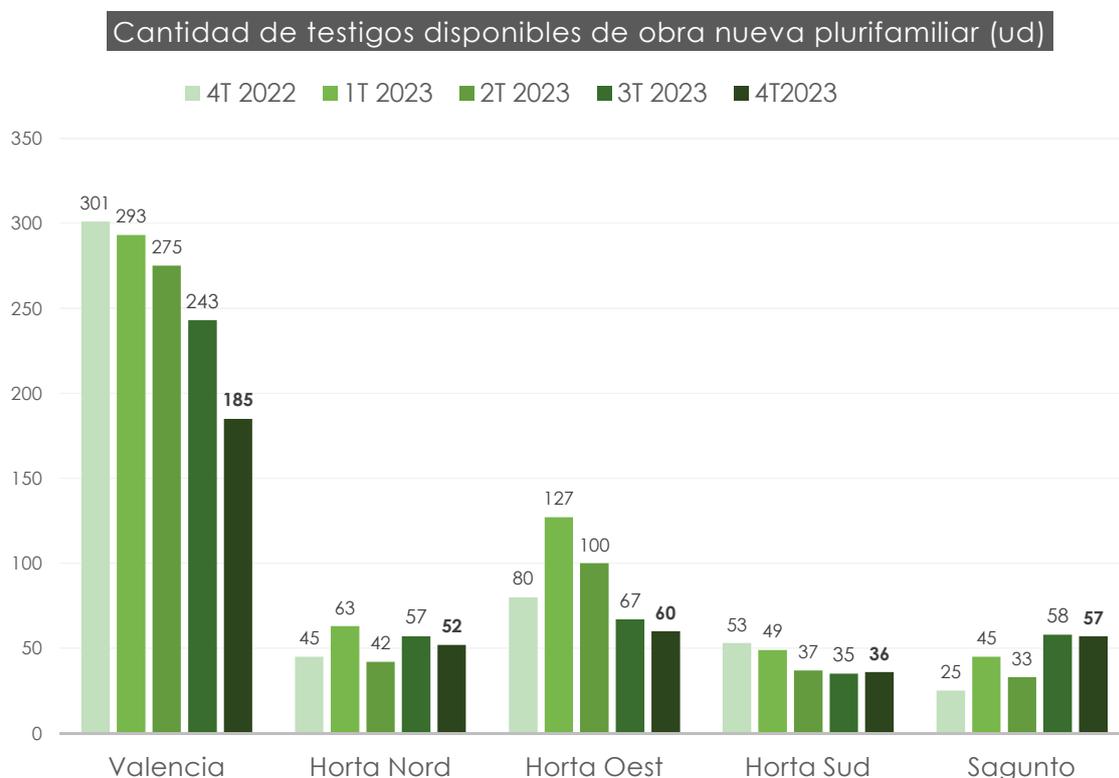
plurifamiliares, en comparación con los datos del Informe 4T 2022 se aprecia una disminución también considerable en todas las áreas, de un 8% en la Horta Nord, un 38% en la Horta Oest y un 20% en la Horta Sud.

En cuanto a la cantidad de promociones con respecto al Informe 3T 2023 se registra una disminución en la Horta Nord y la Horta Oest de un 21% y un 7%, respectivamente y no se observan

variaciones significativas en la Horta Sud.

En el comportamiento de la oferta siguen registrándose pocas viviendas de obra nueva plurifamiliar lo cuál puede provocar distorsión de determinados valores.

En comparación con el Informe 4T 2022 la Horta Nord ha incrementado sus testigos en 16%, sin embargo ha disminuído un 25% en la Horta Oest y



Porcentaje de testigos obra nueva plurifamiliar

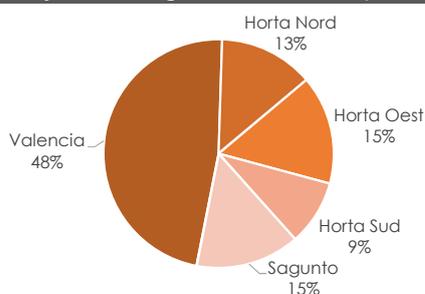


Figura 7. Cantidad y porcentaje de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas y Sagunto. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

un 32% en la Horta Sud. Con respecto al Informe 3T 2023, se observa un incremento en la Horta Sud de un 3% y una disminución de los testigos de aproximadamente un 8% en la Horta Nord y la Horta Oest.

En el municipio de Sagunto con respecto al Informe 4T 2022 hay un incremento del 128% en el número de testigos pero disminuye un 3% en comparación con el pasado trimestre en el Informe 3T 2023.

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 cuarto trimestre del año 2020, haciendo referencia al período posterior al primer confinamiento por Covid-19.

En la Figura 8 continúa observándose en los últimos tres años una **caída abrupta de la oferta tanto en la ciudad de Valencia, que sobrepasa el 67%, como en el área metropolitana que registra un descenso de un 51%, un 77% y un 65% en las Hortas Nord, Oest y Sud, respectivamente.**

Con respecto al **precio/m² de la vivienda, en la Figura 9 se observa una subida en todas las áreas. En la ciudad de Valencia se incrementó un 31%, un 48% en la Horta Nord, un 26% en la Horta Oest y un 42% en la Horta Sud.**

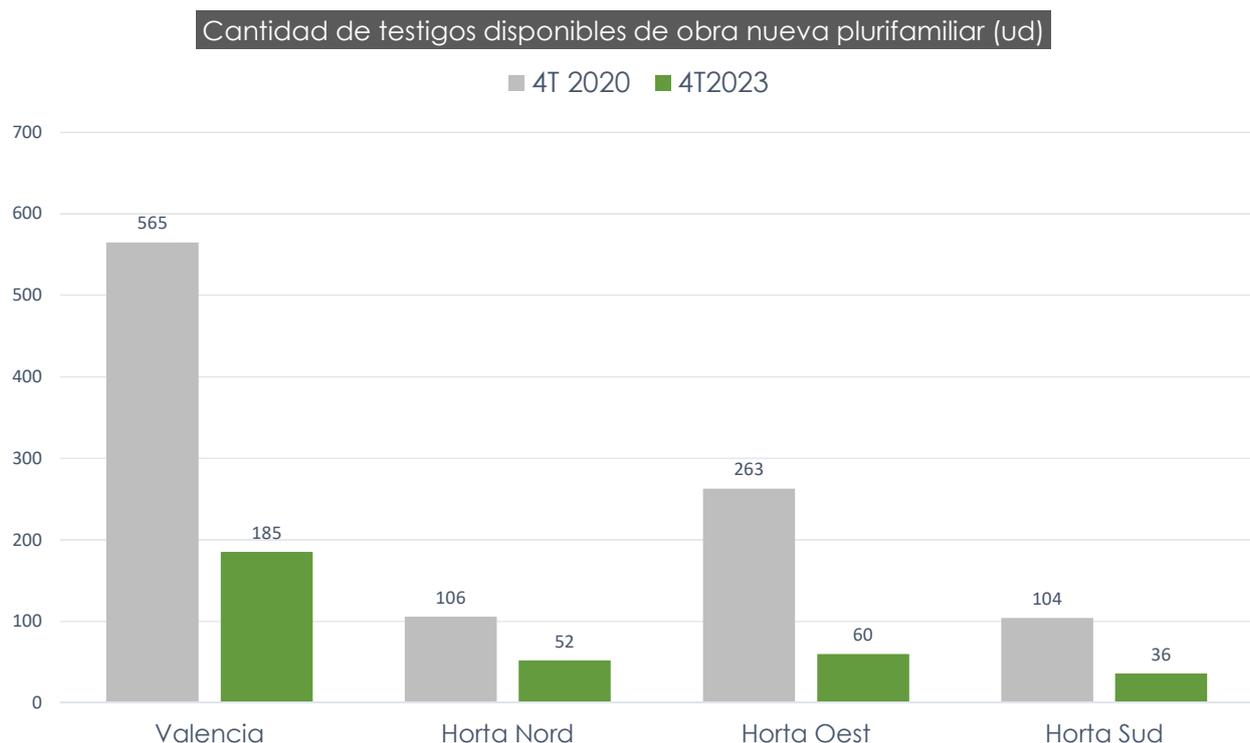


Figura 8. Cantidad de testigos en oferta de obra nueva en el último trienio en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

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

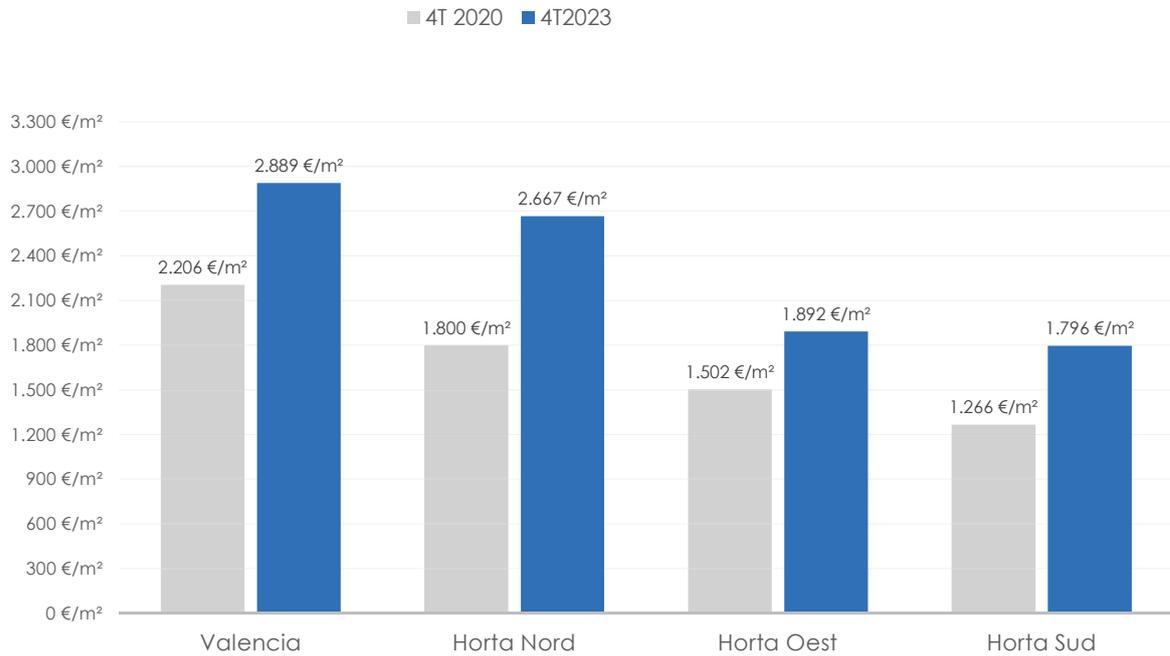


Figura 9. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en el último trienio en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

WHITE INVESTING

INVERSIÓN INMOBILIARIA

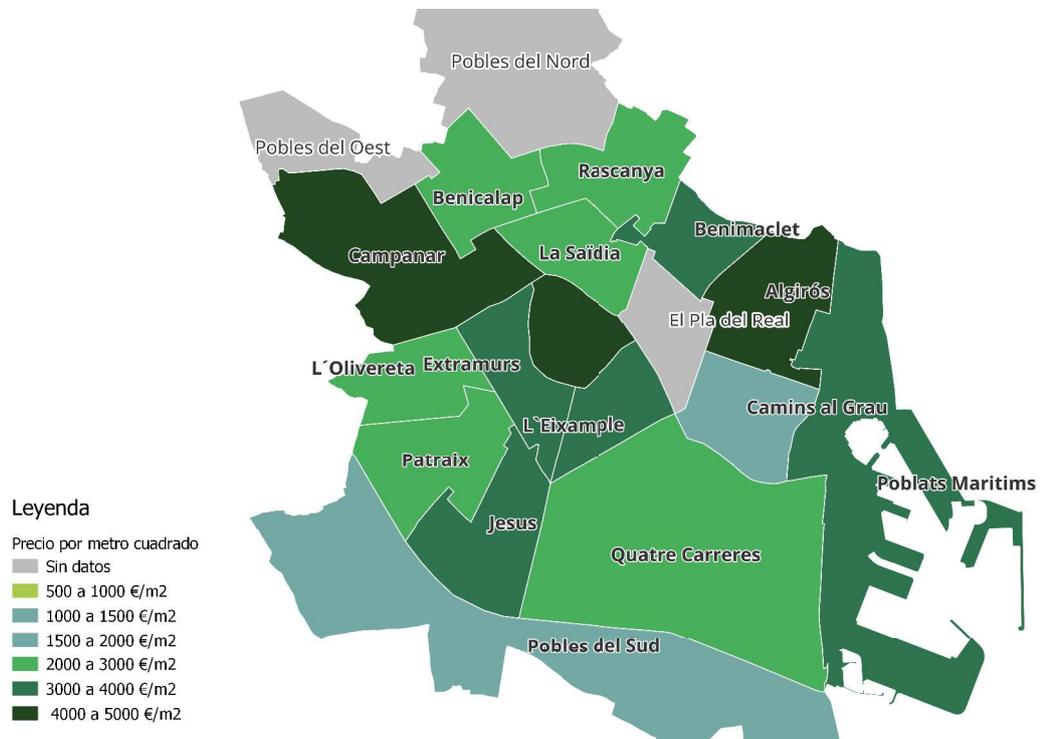
INTEGRIDAD SERVICIO AL CLIENTE INNOVACIÓN COMPROMISO

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.

3T 2023



4T 2023

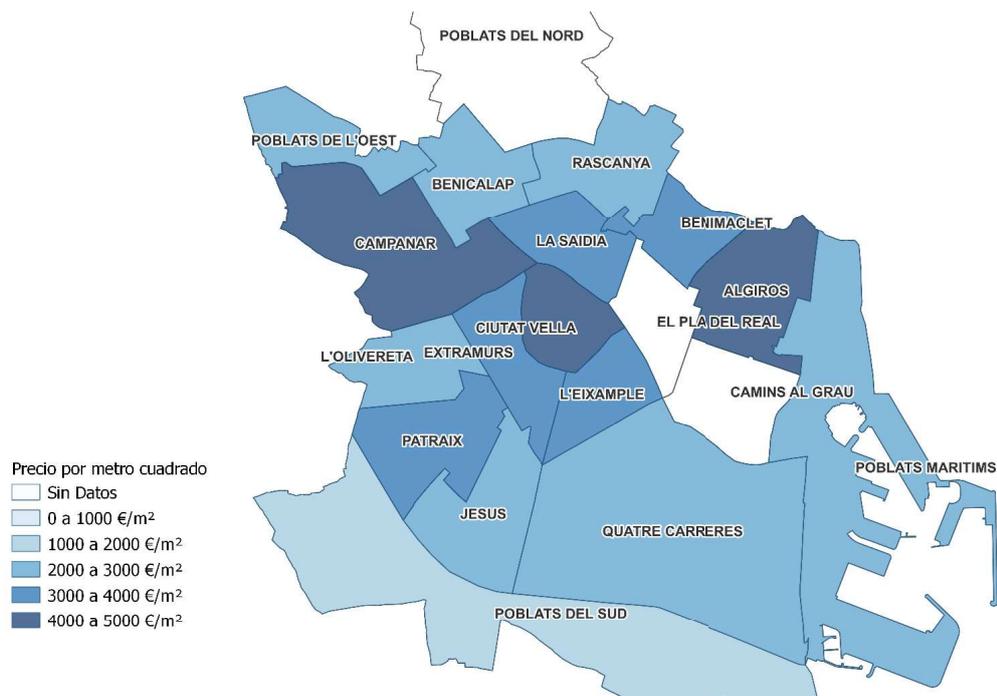


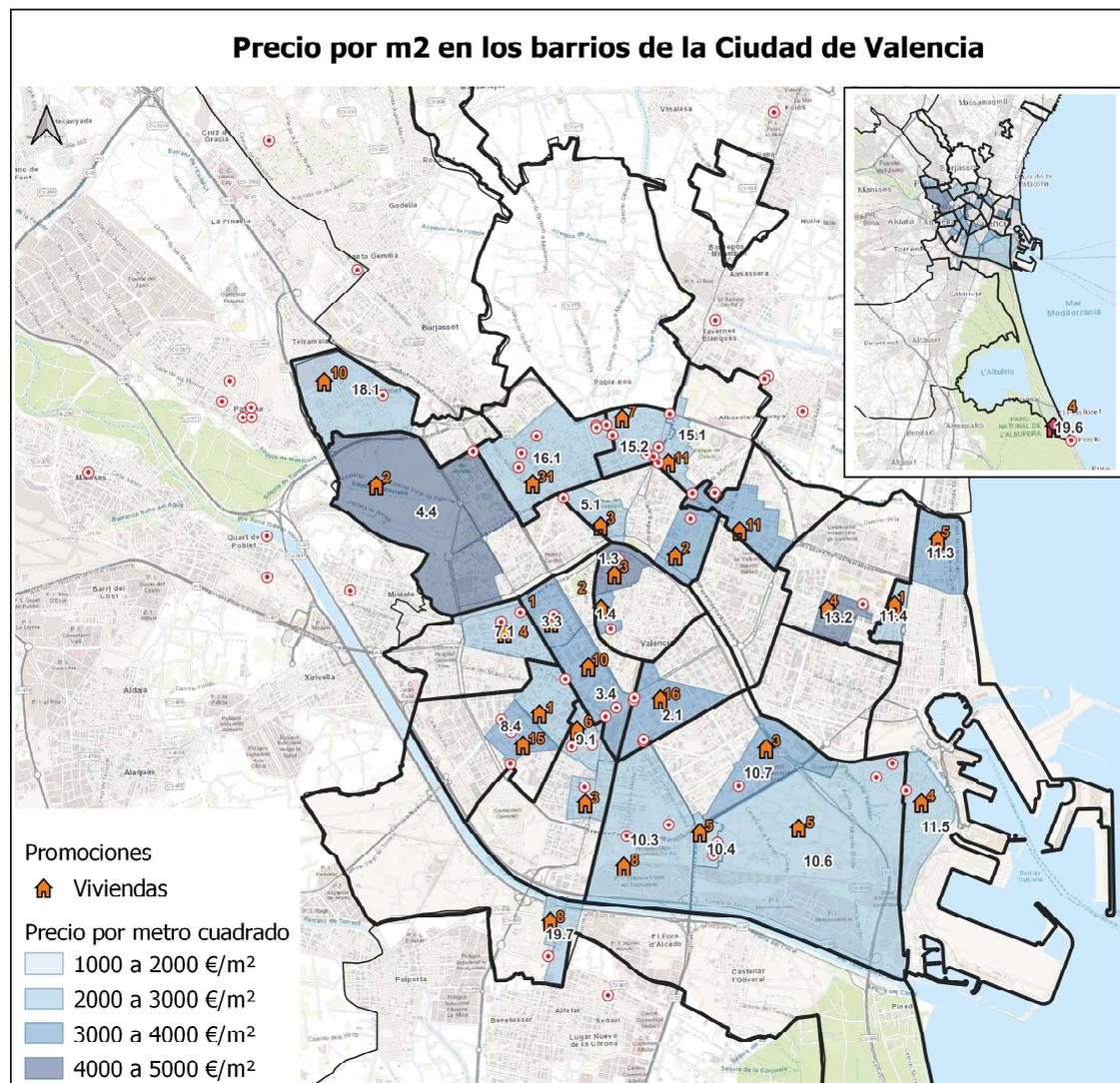
Figura 10. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m² por distritos 3er trimestre 2023 y 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

A modo de resumen, desde los datos obtenidos por la Cátedra para este 4º trimestre del 2023, se ha realizado un breve análisis sobre la situación particular de cada distrito de la ciudad de Valencia en comparación con los informes 4T 2022 y 3T 2023, teniendo en cuenta la disminución de la oferta que se comporta indistintamente en distritos y barrios de la ciudad de Valencia y que puede estar distorsionando los valores de precio medio.

En este informe se ofrece una información gráfica de la cantidad de testigos en oferta y su localización por barrios en los distritos de la ciudad de Valencia a fin de poder visualizar adecuadamente la situación.

En la Figura 11 puede observarse la localización de las promociones inmobiliarias y cantidad de testigos. En la columna a la derecha aparecen los precios medios de cada uno de esos barrios y puede verse una escala de colores en el mapa con el aumento de los precios en cada zona.

Precio por m2 en los barrios de la Ciudad de Valencia



Precio del m² por barrio

| COD | NOMBRE | €/m² | COD | NOMBRE | €/m² |
|------|----------------------|-------|------|--------------------------------------|-------|
| 1. | CIUTAT VELLA | 10.3 | | MALILLA | 2.384 |
| 1.1 | LA OCU | 10.4 | | LA FONTETA D'OLLUIC | 2.500 |
| 1.2 | LA XEREA | 10.5 | | NA ROVELLA | |
| 1.3 | FI CARMÍ | 4.389 | 10.6 | I A PINTA | 9.689 |
| 1.4 | EL PILAR | 3.615 | 10.7 | CIUTAT DE LES ARTS I DE LES CIENCIES | 3.426 |
| 1.5 | EL MERCAT | 11. | | POBLADOS MARITIMOS | |
| 1.6 | SANT FRANCESC | 11.1 | | EL GRAU | |
| 2. | ENSANGHE | 11.2 | | CABANYAL-CANYAMELAR | |
| 2.1 | RUGSAFA | 3.910 | 11.3 | LA MALVA-ROGA | 3.594 |
| 2.2 | EL PLA DEL REMEI | 11.4 | | BETERO | 3.744 |
| 2.3 | I A GRAN VIA | 11.5 | | NAT7ARFT | 2.322 |
| 3. | EXTRAMURS | 12. | | CAMINS AL GRAU | |
| 3.1 | EL BOTANIC | 12.1 | | AIORA | |
| 3.2 | LA ROQUETA | 12.2 | | ALBORS | |
| 3.3 | LA PETXINA | 3.176 | 12.3 | LA CREU DEL GRAU | |
| 3.4 | ARRANCAPINS | 3.988 | 12.4 | CAMI FONDO | |
| 4. | CAMPANAR | 12.6 | | PENYA ROJA | |
| 4.1 | CAMPANAR | 13. | | ALGIROS | |
| 4.2 | LES TENDETES | 13.1 | | L'ILLA PERDUDA | |
| 4.3 | EL CALVARI | 13.2 | | CIUTAT JARDI | 4.128 |
| 4.4 | SANT PAU | 4.689 | 13.3 | L'AMISIAT | |
| 5. | LA SAIDA | 13.4 | | LA VEGA BAIXA | |
| 5.1 | MARXALENES | 2.370 | 13.5 | LA CARRASGA | |
| 5.2 | MORVEDRE | 14. | | BENIMACLET | |
| 5.3 | TRINITAT | 3.828 | 14.1 | BENIMACLET | 3.276 |
| 5.4 | TORMOS | 14.2 | | CAMI DE VERA | |
| 5.5 | SANT ANTONI | 15. | | RASCANA | |
| 6. | EL PLA DEL REAL | 15.1 | | ELS ORRIOLS | 2.220 |
| 6.1 | EXPOSICIO | 15.2 | | TORREFIEL | 2.330 |
| 6.2 | MESTALLA | 15.3 | | SANT LLORENS | |
| 6.3 | JAUME ROIG | 16. | | BENICALAP | |
| 6.4 | CIUTAT UNIVERSITARIA | 16.1 | | BENICALAP | 2.679 |
| 7. | L'OLIVERETA | 16.2 | | CIUTAT FALLERA | |
| 7.1 | NOU MOLES | 2.537 | 17. | POBLADOS DEL NORTE | |
| 7.2 | SOTERNES | 17.1 | | BENIFARAIG | |
| 7.3 | TRES FORQUES | 17.2 | | POBLE NOU | |
| 7.4 | LA FONTSANTA | 17.3 | | CARPESA | |
| 7.5 | LA LLUM | 17.4 | | LES CASES DE BARCENA | |
| 8. | PATRAIX | 17.5 | | MAHUELLA-TAULADELLA | |
| 8.1 | PATRAIX | 2.525 | 17.6 | MASSARROJOS | |
| 8.2 | SANT ISIDRE | 17.7 | | BORROTO | |
| 8.3 | VARA DE QUART | 18. | | POBLADOS DEL OESTE | |
| 8.4 | SAFRANAR | 3.057 | 18.1 | BENIMAMET | 2.227 |
| 8.5 | FAVARA | 18.2 | | BENIFERRI | |
| 9. | JEBUS | 19. | | POBLADOS DEL SUR | |
| 9.1 | LA RAJOSA | 2.608 | 19.1 | EL FORN D'ALCEDO | |
| 9.2 | L'HORT DE SENARRE | 19.2 | | CASTEL I ARJ'YI INFRAI | |
| 9.3 | LA CREU COBERTA | 2.204 | 19.3 | PINEDO | |
| 9.4 | SANT MARCELLI | 19.4 | | EL SALER | |
| 9.5 | CAMI REAL | 19.5 | | EL PALMAR | |
| 10. | QUATRE CARRERES | 19.6 | | EL PERELLONET | 1.773 |
| 10.1 | MONTOLIVET | 19.7 | | LA TORRE | 2.004 |
| 10.2 | EN CORTS | 19.8 | | FAITANAR | |

Figura 11. Mapa de precio/m² y cantidad de testigos en los barrios de la ciudad de Valencia en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

1. Ciutat Vella

Como se ha analizado en los últimos informes, en este distrito la cantidad de testigos sigue siendo muy baja con solo 5 unidades. Con respecto al Informe 4T 2022 la oferta decrece un 55% y no se registran variaciones en comparación con el Informe 3T 2023.

Por esta razón resulta muy difícil determinar precios medios/m² a nivel de distrito dado que estos pueden estar dando un valor distorsionado, por lo que se realiza una mención a los barrios de El Carme y El Pilar con 3 y 2 testigos a la venta, respectivamente.

No obstante, en este distrito, en comparación con el Informe 4T 2022, el precio unitario medio de la vivienda se ha incrementado en un 4%, con un precio actual de 4.079 €/m² situándose por encima del precio medio de la ciudad y siendo de los distritos que más alto precio registra.



Figura 12. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Ciutat Vella en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

2. L`Eixample

Con respecto a la cantidad de testigos en este distrito se incrementó un 7% en relación al Informe 4T 2022, sin embargo, si comparamos con el Informe 3T 2023 se observa una disminución considerable del 45%.

Actualmente cuenta con 16 unidades en oferta todas en el barrio de Ruzafa, por lo que no se considera conveniente determinar un precio medio del distrito.

Este barrio mantiene elevados precios, incluso por encima del precio medio de la ciudad y su valor medio se sitúa este trimestre en los 3.910 €/m² incrementándose ligeramente un 1% con respecto al trimestre anterior.



Figura 13. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L`Eixample en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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.

Respecto a la cantidad de testigos, en este período se registran 11 unidades, 10 en el barrio Arrancapins y 1 en la Petxina, que si se compara con el Informe 4T 2022 hay una disminución del 56% y de un 35% en comparación con el Informe 3T 2023.

En cuanto al precio medio de la vivienda, en comparación con el Informe 4T 2022, aumentó un 19% y un 11% con respecto al Informe 3T 2023, alcanzando un valor medio de 3.914 €/m² por encima del precio medio de la vivienda en la ciudad.



Figura 14. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Extramurs en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

4. Campanar

Este distrito ha mantenido la cantidad de testigos muy baja, actualmente solo 2 en el barrio de San Pau, lo que al igual que en otras áreas puede estar generando valores medios distorsionados.

Con respecto al Informe 4T 2022 disminuyeron un 89% y pocas variaciones con respecto al Informe 3T 2023.

En este caso particular no es aconsejable definir un precio medio del distrito y si del barrio San Pau que en comparación con el Informe 4T 2022 ha incrementado en un 41% y en un 2% en comparación con los datos del Informe 3T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 4.689 €/m², siendo de los valores más altos de la ciudad.



Figura 15. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Campanar en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

5. La Saïdia

En este distrito tampoco resulta objetivo definir un precio medio de la vivienda debido a la escasez de testigos, registrándose 3 unidades en el barrio de Marxalenes y 2 en el barrio de Trinitat.

De forma general se observa una disminución de la oferta en un 58% respecto al Informe 4T 2022 y de un 62% si comparamos con los datos del Informe 3T 2023.

Los precios medios de la vivienda se han mantenido en ascenso con respecto al Informe 4T 2022 y también en el último trimestre. Actualmente se sitúa en 3.076 €/m² por encima del precio medio de la ciudad.



Figura 16. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito La Saïdia en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

6. El Pla del Real

En este distrito, desde hace varios trimestres, no se encuentran testigos en el mercado para poder calcular valores medios de referencia.

7. L`Olivereta

En este distrito de la ciudad también se registran muy pocos testigos lo que puede estar provocando distorsión en los precios medios. Actualmente solo se observan 4 testigos en el barrio de Nou Moles que han disminuido hasta un 70% con respecto al Informe 4T 2022.

Los precios medios del barrio, en comparación con el Informe 4T 2022, aumentan en un 25% y en un 19% en comparación con los datos del Informe 3T 2023, situándose en los 2.537 €/m².



Figura 17. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito La Saïdia en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)



HUB DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA

Comercialización - Financiación - Inversión

callaghan
INMOBILIARIA



BRICK LOBBY
CÍRCULO DE INVERSORES

8. Patraix

En este distrito con respecto a la cantidad de testigos, se observa una disminución del 61% si comparamos con los datos del Informe 4T 2022 y de un 50% con el Informe 2T 2023. No obstante, este distrito continúa siendo uno de los que más oferta registra en los últimos trimestres. Actualmente existen 16 testigos a la venta, 15 en el barrio de Safranar y 1 en el barrio de Patraix.

En estos barrios se ha mantenido un aumento ascendente de un 8% en el precio medio de la vivienda durante el último año. Los valores de la vivienda se sitúan en los 3.023 €/m², superando la media de los precios en la ciudad.



Figura 18. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Patraix en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

9. Jesús

En este distrito se mantiene discreta la actividad inmobiliaria y su escasa oferta puede estar generando valores distorsionados de la realidad en cuanto a precios medios. Actualmente se registran 9 testigos en oferta, 6 de ellos en el barrio La Raiosa y 3 en La Creu Coberta, disminuyendo estos con respecto al Informe 4T 2022.

En estos barrios los precios medios de las viviendas han aumentado hasta un 20% con respecto al Informe 4T 2022, registrándose valores medios de 2.473 €/m².

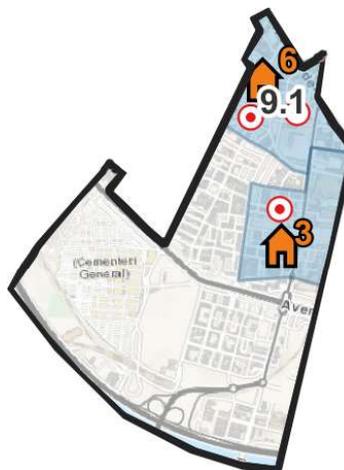


Figura 19. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Jesús en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

10. Quatre Carreres

Este distrito ha registrado la mayor cantidad de testigos de vivienda libre desde que el Observatorio recoge datos, sin embargo con respecto al Informe 4T 2022 ha bajado considerablemente un 75% y en el último trimestre en más de un 55%, significando un alto nivel de ventas.

Respecto al precio medio de la vivienda, se había mantenido un aumento sistemático, sin embargo al reducirse tan drásticamente la oferta se observan diferencias entre los precios de los barrios, por lo que no resulta objetivo determinar un valor medio a nivel de distrito.

En este trimestre se registran 21 testigos a la venta, 3 en el barrio de Ciudad de las Artes y las Ciencias con un precio medio de 3.426 €/m², muy por encima de la media de la ciudad, mientras que los barrios de La Punta y la Fuente de San Luis registran 5 cada uno y los precios medios están entre los 2.689 €/m² y los 2.590 €/m², respectivamente. El barrio de Malilla tiene 8 testigos con un precio medio de 2.384 €/m² de precio medio, y puede deberse a su lejanía de la ciudad con respecto al resto de los barrios.

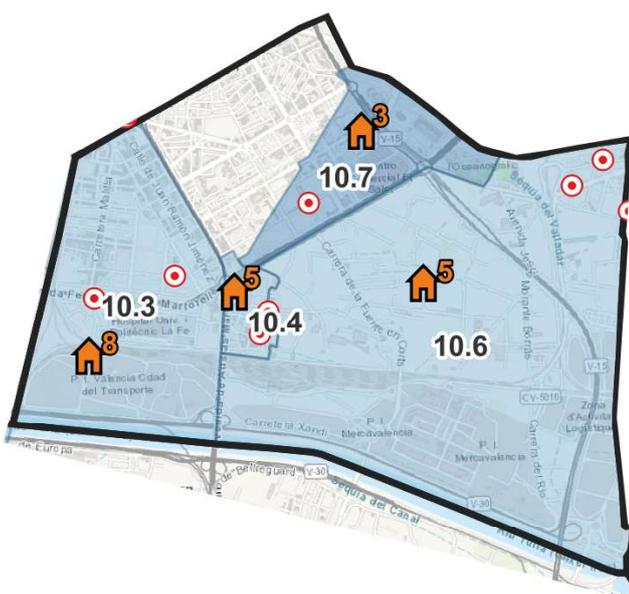


Figura 20. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Quatre Carreres en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

11. Poblats Maritims

En este distrito se observaron variaciones en el precio medio de la vivienda en el último año, debido a la oferta de pisos con destino turístico, que al parecer han tenido una alta demanda y han sido vendidos.

Por lo que los testigos han disminuido un 47% con respecto al Informe 4T 2022 y del 23% en comparación con el Informe 3T 2023, lo que puede estar provocando una distorsión de los precios medios en el distrito. Por lo tanto aquí también se hace la evaluación por barrios.

En este trimestre se registran 10 testigos, 5 en el barrio de la Malvarrosa con precios medios de 3.594 €/m², muy por encima del precio medio de la ciudad; sin embargo, se registra 1 testigo en Beteró con precio de 2.744 €/m² y 4 en Nazaret con un valor medio de 2.322 €/m².



Figura 21. Mapa de la localización de los testigos en los barrios del distrito Poblats Maritims en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

12. Camins al Grau

En este distrito se había mantenido muy discreta la actividad inmobiliaria. En este último trimestre no se registran datos por lo que no es posible hacer una valoración de la evolución de los precios.

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 trimestre se registran solo 4 testigos en el barrio Cuitat Jardí y no ha habido variación respecto al trimestre anterior ni en comparación con el Informe 4T 2022.

En cuanto al precio medio de la vivienda en ese barrio, con respecto al Informe 4T 2022, se ha incrementado en un 5% y un discreto 1% con respecto al Informe 3T 2023. No obstante, el valor medio de la vivienda continúa siendo de los más altos de la ciudad, situándose en 4.128 €/m².

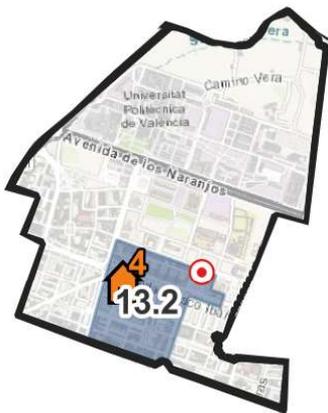


Figura 22. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Algirós en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

14. Benimaclet

Este distrito continúa su actividad inmobiliaria en los últimos trimestres, tras haber tenido un período sin oferta.

El precio medio de las viviendas registradas se sitúa en 3.276 €/m² habiéndose incrementado un 5% con respecto al Informe 3T 2023 y situándose por encima de la media de la ciudad.

Respecto a los testigos han disminuído un 15% con respecto al Informe 3T 2023 denotando una alta demanda en la zona.



Figura 23. Mapa de localización de los testigos en el barrio del distrito Benimaclet en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

15. Rascanya

En este distrito de la ciudad se ha mantenido estable la actividad inmobiliaria, aunque con mayor variación en el último trimestre en cuanto a cantidad de testigos.

Se observa una disminución del 40% respecto a los datos analizados en el Informe 4T 2022, por lo que los valores de precio medio pueden estar distorsionados, como ocurre en otros sitios. En comparación con el Informe 3T 2023 ha habido un ligero incremento del 2%.

El precio medio de la vivienda actualmente se sitúa en los 2.263 €/m².



Figura 24. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Rascanya en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

16. Benicalap

En este distrito de la ciudad se mantiene una buena actividad inmobiliaria la cual se ha incrementado en el último año pasando a ocupar el primer puesto en cuanto a cantidad de testigos en oferta.

En comparación con el Informe 4T 2022 se observó un incremento del 128% atendiendo a la escasa oferta que existía anteriormente, sin embargo hay una disminución del 6% en este trimestre si lo comparamos con los datos del Informe 3T 2023.

En comparación con el Informe 4T 2022, se observa una disminución del precio medio de la vivienda de un 14% y con respecto al Informe 3T 2023 también disminuye un 6%. El valor medio se sitúa en 2.518 €/m².



Figura 25. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Benicalap en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 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 este distrito, tras 2 años sin registrarse datos en el mercado inmobiliario de obra nueva se localizan 10 testigos en 2 nuevas promociones en el barrio de Benimamet.

El precio medio alcanza los 2.227 €/m².

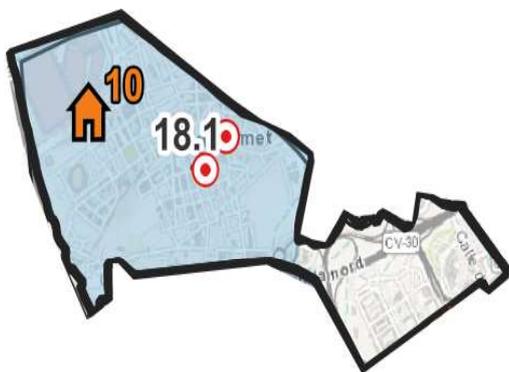


Figura 26. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Oest en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

19. Pobles del Sud

En este distrito la actividad inmobiliaria se ha incrementado en el último año tras un período largo sin oferta.

Sobre los testigos a la venta, en comparación con los datos del Informe 4T 2022 se incrementaron un 300%, valor que puede estar distorsionado debido a la escasa oferta de testigos en trimestres anteriores. Con respecto al Informe 3T 2023 los testigos disminuyen un 14% denotando un considerable volumen de ventas.

Los precios medios de la vivienda de obra nueva se sitúan en los 1.967 €/m² habiéndose incrementado un 51% con respecto al Informe 4T 2022 y un 17% con respecto al Informe 3T 2023.

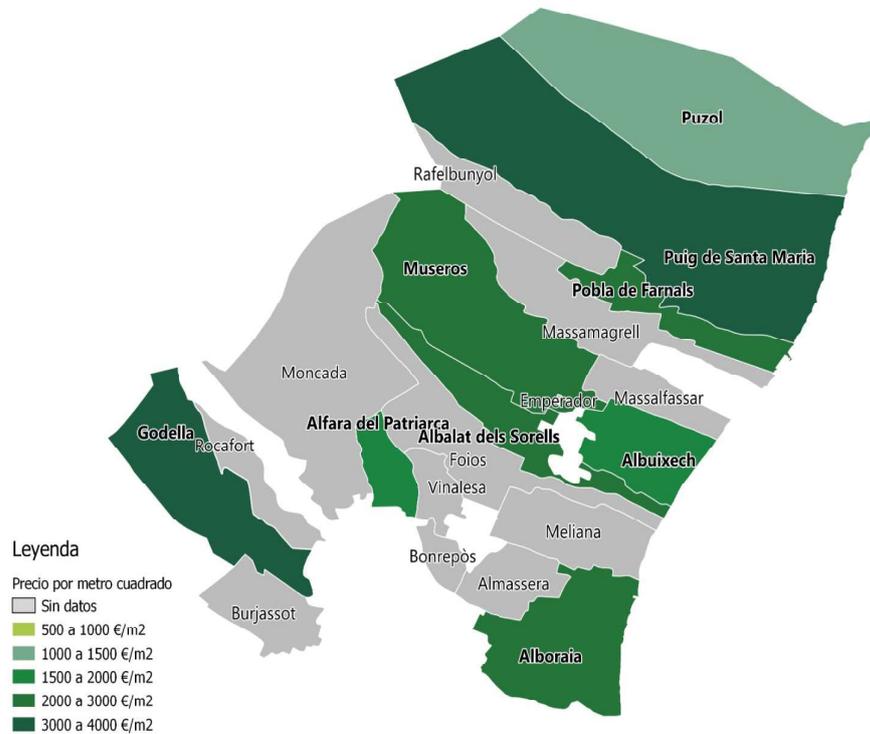


Figura 27. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Sud en el 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

Horta Nord

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

3T 2023



4T 2023

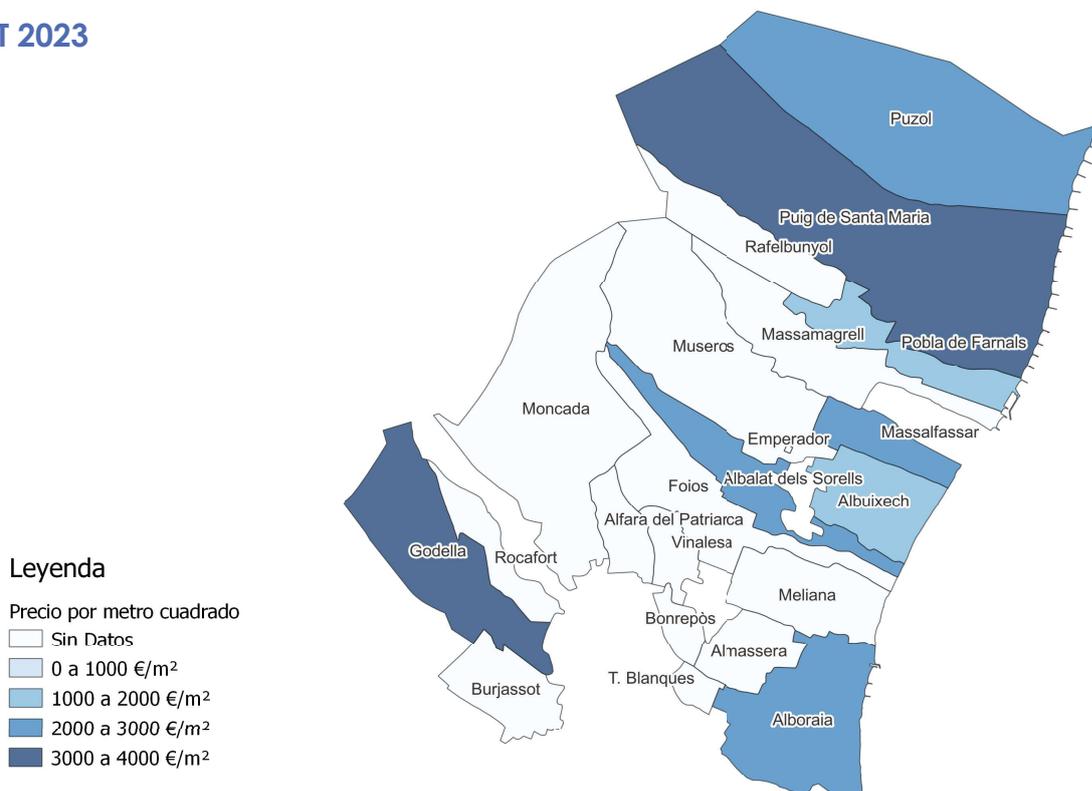


Figura 28. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m² por municipios 3er trimestre 2023 y 4to trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

En la Horta Nord, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha mantenido con cierta estabilidad con tendencia al incremento y se registran 3 nuevas promociones en los municipios de Alboraià, Albalat dels Sorells y Massamagrell. La oferta inmobiliaria más significativa continúa observándose en el municipio de Alboraià.

Los valores medios de viviendas en esta comarca, en comparación al Informe 4T 2022 se incrementan en un 22% y en un 7% con respecto al Informe 3T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa actualmente en los 2.667 €/m².

El municipio de Alboraià se sitúa como el de mayor actividad inmobiliaria en este período. Se registra una nueva promoción que incrementa en un 100% la oferta con respecto al Informe 4T 2022, este valor puede verse distorsionado teniendo en cuenta que anteriormente la oferta era escasa. En comparación con el Informe 3T 2023 no existe variación en cuando a testigos. El precio medio de la vivienda aunque ha disminuido un 16% con respecto al Informe 4T 2022 está entre los más elevado del área y alcanza los 2.904 €/m². Con respecto al Informe anterior 3T 2023 no se observan cambios significativos. Predomina la tipología 3 habitaciones.

En el municipio de la Pobla de Farnals se ha incrementado un 200% la cantidad de testigos al compararlo con el Informe 4T 2022 teniendo en cuenta que anteriormente la oferta era escasa, sin embargo con respecto al Informe 3T 2023 ha disminuido un 57%, denotando un elevado nivel de ventas. Los precios medios han bajado un 10% con respecto al Informe 4T 2022 y un 12% en el último trimestre y se sitúan en 1.929 €/m². Continúa predominando la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Tavernes Blanques continúa con una baja actividad inmobiliaria con poca variación en

su oferta. Se registra un aumento del 24% del precio medio con respecto al Informe 4T 2022 y de un 27% en el último trimestre situándose en los 2.423 €/m². Continúa predominando la tipología 3 habitaciones.

El municipio de Godella mantiene una actividad inmobiliaria estable incrementando en un 125% su cantidad de testigos con respecto al Informe 4T 2022 y un 4% en comparación con el último trimestre. Los precios medios se han incrementado un 46% en el último año situándose en los 3.375 €/m² que es el valor medio más alto del área. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio del Puig de Santa María se mantiene estable la oferta en comparación con el trimestre anterior, pero ha disminuido un 55% en comparación con el Informe 4T 2022. Este municipio registra uno de los precios medios más altos de la vivienda en la Horta Nord rondando los 3.345 €/m², habiendo subido un 10% en el último trimestre.

El municipio de Albalat dels Sorells registra una nueva promoción e incrementa sus testigos en un 17% respecto al Informe 3T 2023. Se registra un precio medio de vivienda de vivienda en 2.304 €/m² con una ligera disminución del 4%.

El municipio de Masamagrell registra una nueva promoción con precios medios de vivienda 2.013 €/m².

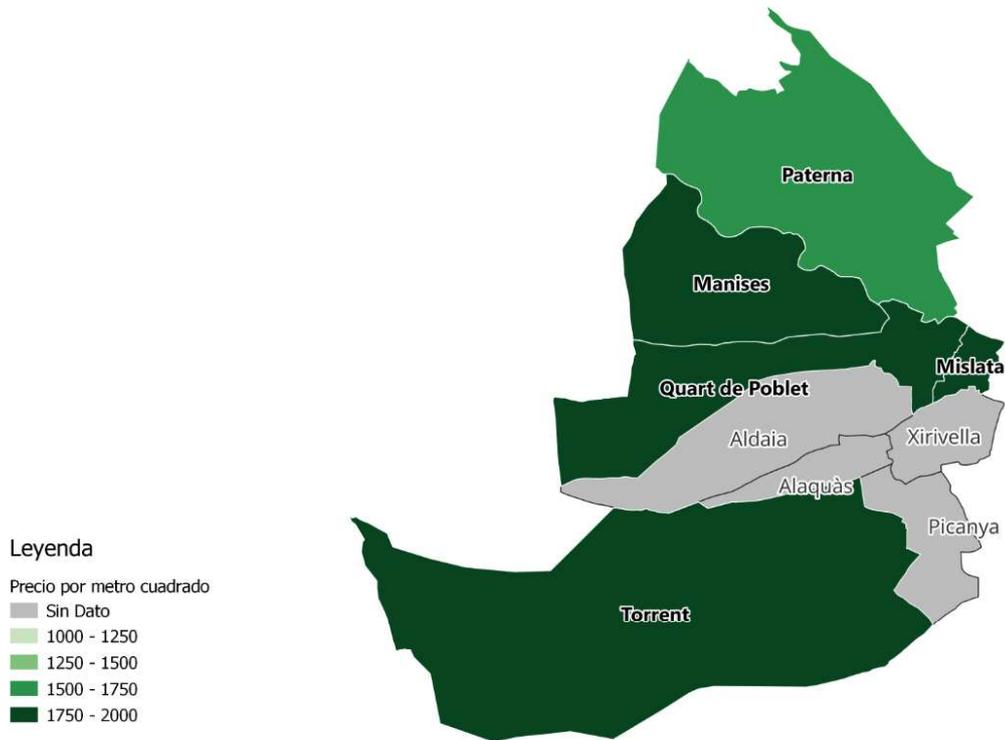
El resto de los municipios han disminuido su actividad inmobiliaria en el último año y no muestran oferta de obra nueva en este trimestre.

Como conclusión del estudio en esta área se resume que la mayor concentración inmobiliaria en el último año se registra fundamentalmente en los municipios de Pobla de Farnals, Alboraià y Godella aunque con una disminución de forma general en la oferta.

Horta Oest

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

3T 2023



4T 2023

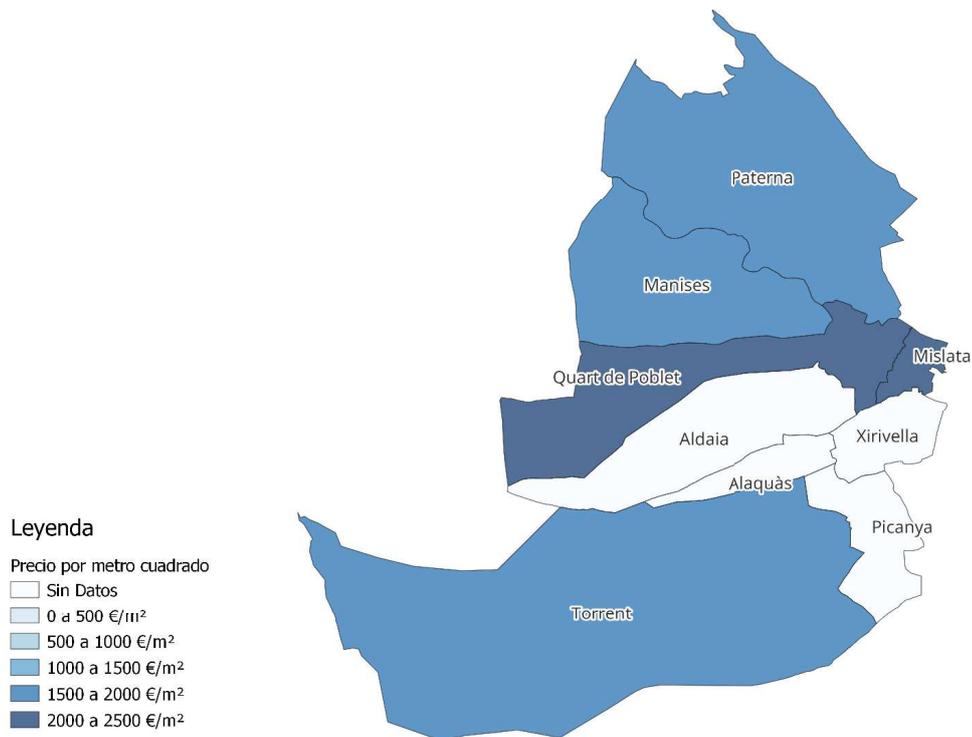


Figura 29 Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m² por municipios 3er trimestre 2023 y 4to trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Horta Oest, aunque continúa registrando la mayor actividad inmobiliaria entre las hortas del área metropolitana ha bajado su oferta en este trimestre. Los municipios de Manises, Torrent y Paterna concentran la mayor cantidad de testigos a la venta.

Con respecto al Informe 4T 2022 la cantidad de testigos ha disminuido en un 25% y un 10% en comparación con el Informe 3T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.891 €/m², habiéndose incrementado en un 6% con respecto al Informe 4T 2022, y manteniéndose con poca variación con respecto al Informe 3T 2023.

El municipio de Torrent ha mantenido su actividad inmobiliaria. En cuanto al precio medio de la vivienda en

comparación con el Informe 4T 2022 ha disminuido el precio un 11% y poca variación con respecto al Informe 2T 2023 situándose en los 1.831 €/m². Respecto a los testigos, se ha incrementado un 33% con respecto al Informe 4T 2022 y ha disminuido un 40% comparado con el Informe 3T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Quart de Poblet continúa con actividad inmobiliaria estable, siendo de los de mayor oferta en el área y registra uno de los precios medios más elevado del área, que se incrementa en 43% en comparación con el Informe 4T 2022 y en un 5% con respecto al Informe 3T 2023, alcanzando un valor medio de 2.132 €/m². Respecto a los testigos han disminuido 10% en relación con el Informe

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

DASHA
living space



4T 2022 y 31% con respecto al Informe 3T 2023. La tipología de vivienda que predomina es de 3 habitaciones.

El municipio de Paterna incrementa su actividad inmobiliaria. En comparación con el Informe 4T 2022 el valor medio de las viviendas aumentó un 2% y un 10% con respecto al Informe 3T 2023, situándose en los 1.821 €/m². Respecto a los testigos se observa una disminución del 17% respecto al Informe 4T 2022 pero una nueva promoción ha incrementado la oferta en 127% con respecto al Informe 3T 2023. 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 40% más económicas.

En el municipio de Manises se incrementa la actividad inmobiliaria. El valor medio de las viviendas se sitúa en 1.888 €/m², elevando su precio en un 14% con respecto al Informe 4T 2022 y poca variación en el último trimestre. En

cuanto a los testigos no hay variación considerable respecto al Informe 4T 2022 y disminuye un 19% comparado con el Informe 3T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Mislata ha descendido la cantidad de testigos en un 87% con respecto al Informe 4T 2023 y al Informe 3T 2023. Se registran los precios medios más alto de la zona. El valor medio de la vivienda se sitúa en 2.273 €/m² habiéndose aumentado un 7% en comparación con el Informe 4T 2022 y un 14% 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.

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

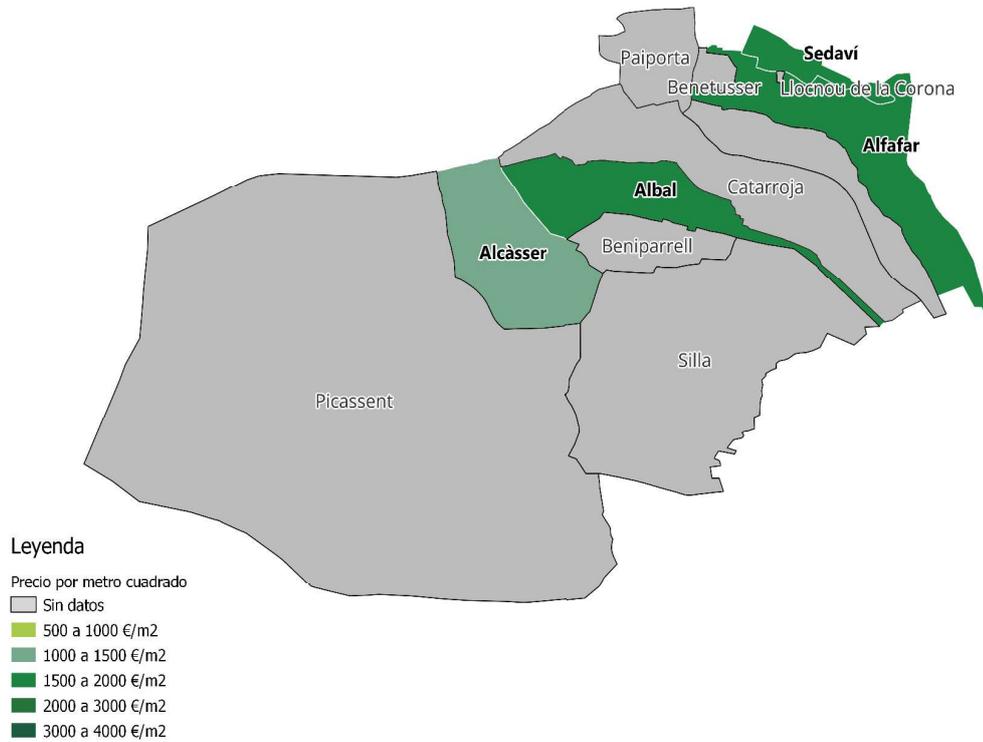
Tel. **963 513 128**

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.

3T 2023



4T 2023

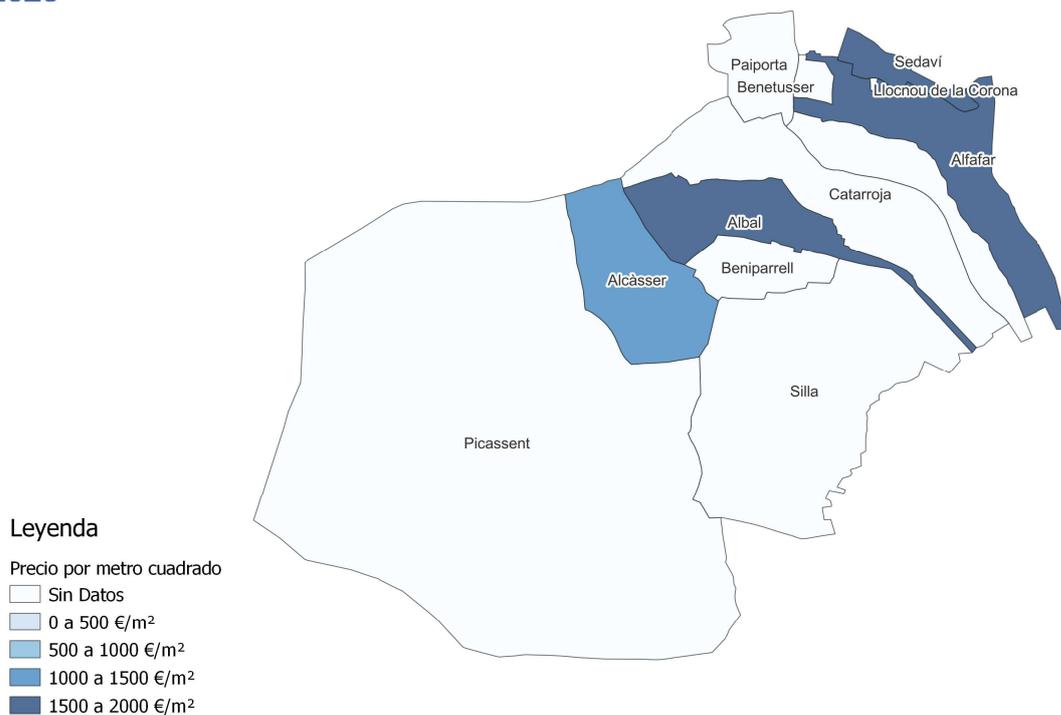


Figura 30. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m² por municipios 3er trimestre 2023 y 4to trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

En esta comarca se ha mantenido una actividad inmobiliaria estable creciente en el último año. En comparación con los datos del Informe 4T 2022 los testigos disminuyeron un 32%, aunque aumentó ligeramente un 3% en comparación con el último Informe 3T 2023.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.796 €/m² incrementándose un 2% con respecto al Informe 3T 2022 y disminuye ligeramente 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 se han disminuido un 29% con respecto al Informe 4T 2022 pero se han incrementado un 5% con respecto al Informe 3T 2023, teniendo en cuenta que hace un año la actividad inmobiliaria en el área era muy escasa. El precio medio de la vivienda disminuye un 7% con respecto al Informe 4T 2022 y un 3% en comparación con el Informe 3T 2023, situando el valor medio en 1.878 €/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 84% con respecto al Informe 4T 2022 y un 50% comparado con el último trimestre. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 1.317 €/m² disminuyendo un 10% en comparación con el Informe 4T 2022 y con el último trimestre. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alfafar se mantiene con una oferta estable respecto al trimestre anterior. Se registra un incremento del 33% en los testigos en oferta y el precio medio unitario de las vivienda se sitúa en los 1.777 €/m² disminuyendo un 9% con respecto al Informe 3T 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, con una cantidad de 57 testigos, 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 4T 2022 el número de testigos se incrementó en un 128%, sin embargo con respecto al Informe 3T 2023 la oferta decreció ligeramente un 2%. Se evidencia un alto nivel de ventas en el municipio.

El precio medio de la vivienda se incrementó un 13% con respecto a los datos del Informe 4T 2022 y un 3% en comparación con el Informe 3T 2023, situándose en los 2.214 €/m² y continúa ocupando el 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.



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 de 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 este trimestre 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 32 muestra los datos de la cantidad de promociones de obra nueva para viviendas unifamiliares. En este trimestre se han registrado un total de 55 promociones activas disminuyendo un 5% con respecto al Informe 3T 2023. De estas, el 53% se encuentran ubicadas en los municipios estudiados del Camp de Turia lo que representa un 10% más en esa zona que el trimestre anterior. El 27% en la Horta Nord, el 9% en la Horta Oest, el 2% en la Horta Sud, el 4% en Valencia y el 5% en Sagunto.

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

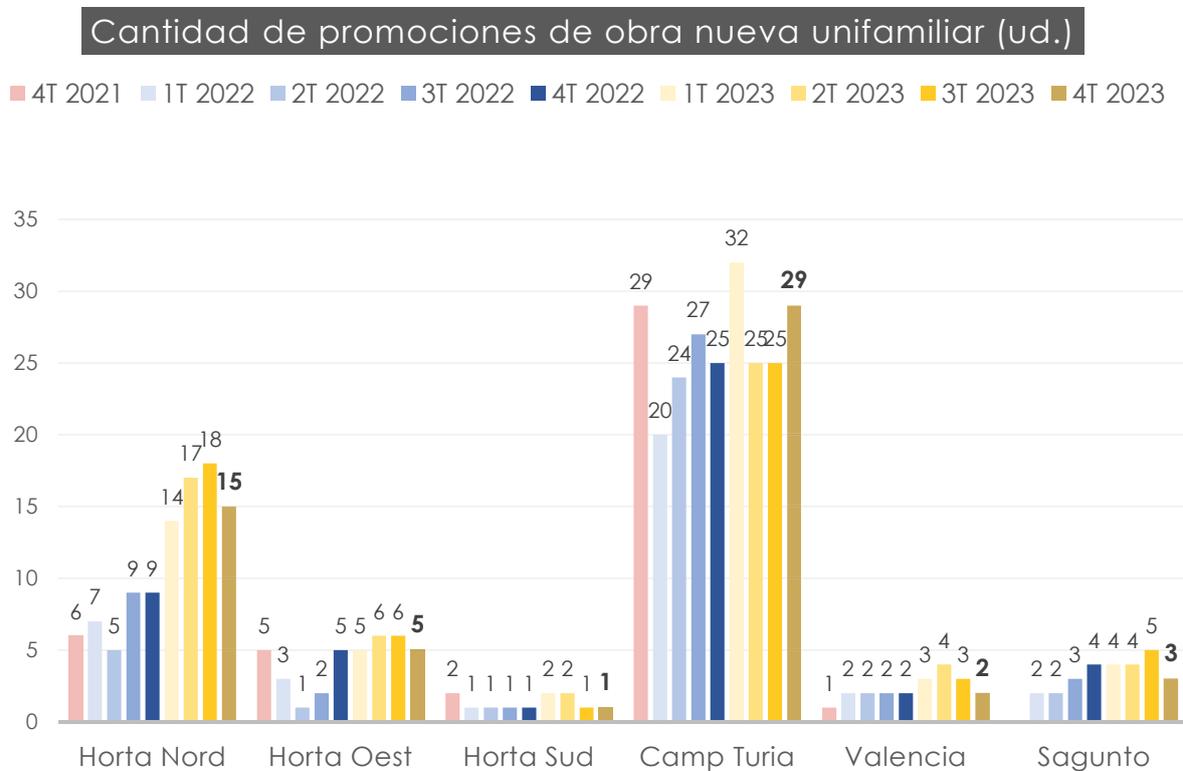


Figura 32. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar desde que se registran datos por el Observatorio hasta el 4º trimestre de 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

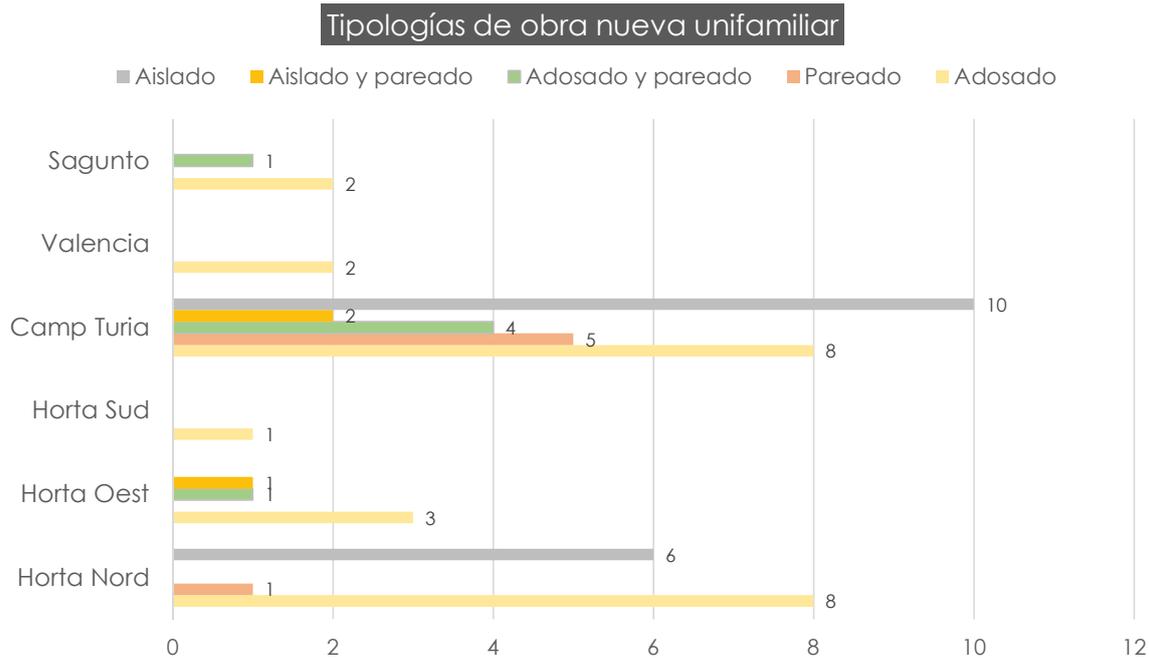


Figura 33. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Figura 33 muestra que en los municipios del Camp de Turia y en la Horta Nord continúan registrándose la mayor cantidad y variedad de tipologías. En ambos casos sobresalen las tipologías de aislados y las de adosados.

En cuanto a precios, el valor medio aproximado de las viviendas varía entre las distintas áreas, en este período se realiza la comparativa con el trimestre anterior según se observa en la Figura 34.

En la ciudad de Valencia, han disminuido un 38% los testigos y bajado el precio medio un 12% con respecto al Informe 3T 2023, alcanzando un valor de 3.194 €/m², el hecho de registrarse solo 5 testigos puede estar distorsionando los valores de precios medios.

En los municipios del Camp de Turia estudiados aumenta un 9% la cantidad de testigos, disminuyendo ligeramente el precio medio un 3% con respecto al



COAT VALENCIA

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

trimestre anterior, situándose en 2.446 €/m².

Respecto a los valores medios de vivienda en el área metropolitana en la Horta Oest y Horta Sud aumenta el precio un 33% y un 3%, con precios medios de 2.061 €/m² y 2.100 €/m², respectivamente. Por su parte la Horta Nord disminuye ligeramente el precio medio un 2% sin embargo registra en este trimestre el precio medio más alto de vivienda unifamiliar de las áreas estudiadas, situándose en los 3.428 €/m².

En el municipio de Sagunto se observa una disminución del precio medio de la vivienda unifamiliar en un 7%, situándose el valor en 1.841 €/m².

En cuanto a los testigos de la obra nueva unifamiliar, como puede observarse en la Figura 35, los datos más altos se encuentran en los municipios del Camp de Turia como ya se ha podido comprobar esta zona cuenta con la mayor cantidad de unidades en oferta desde que se registran datos por el Observatorio, creciendo en un 9% en comparación con el trimestre anterior.

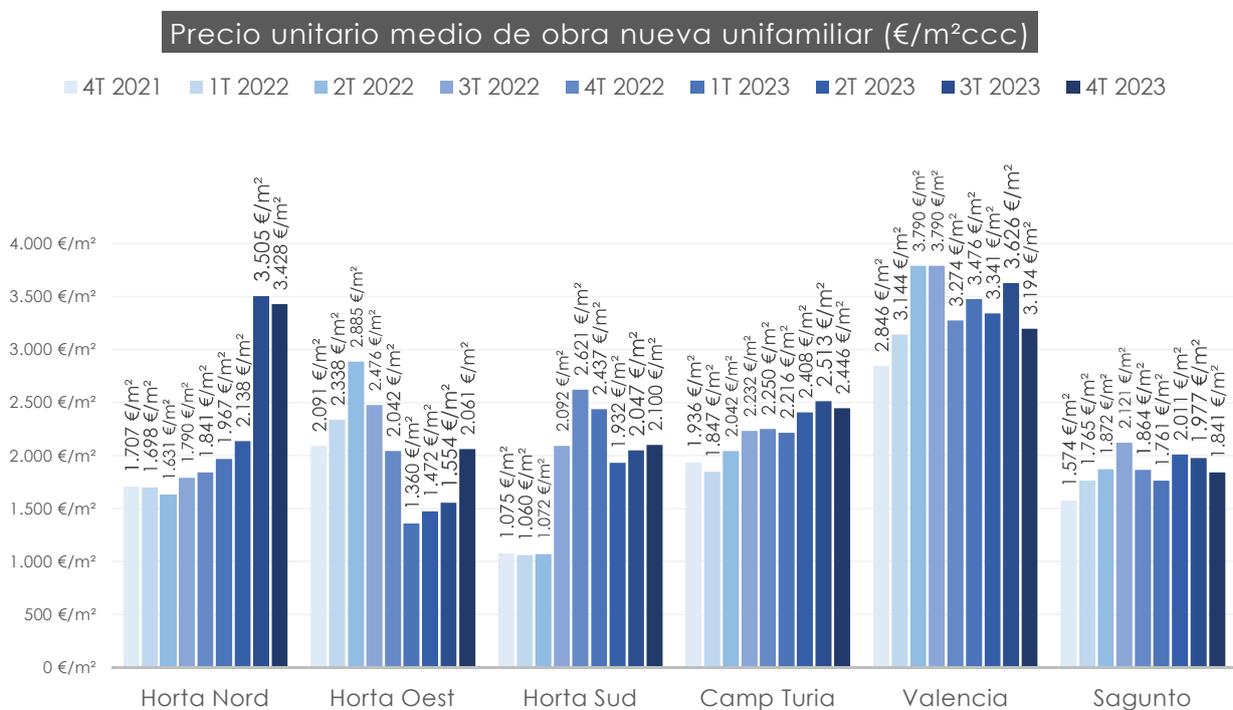


Figura 34. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, desde el 4º trimestre 2021 al 4º trimestre del 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Horta Nord muestra una disminución de testigos del 13%; en la Horta Oest hay un incremento del 4% y en la Horta Sud baja un 33% la oferta de unifamiliares.

En la ciudad de Valencia disminuye un 38% la cantidad de oferta registrándose solo 5 unidades.

En el municipio de Sagunto disminuyeron los testigos un 7%.

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 36, varían entre 2 a 5 ó más habitaciones, predominando las tipologías de 3 y 4 habitaciones.

En el Camp de Turia, que es donde se registran más promociones unifamiliares de obra nueva, predomina mayormente la tipología de 4 habitaciones.

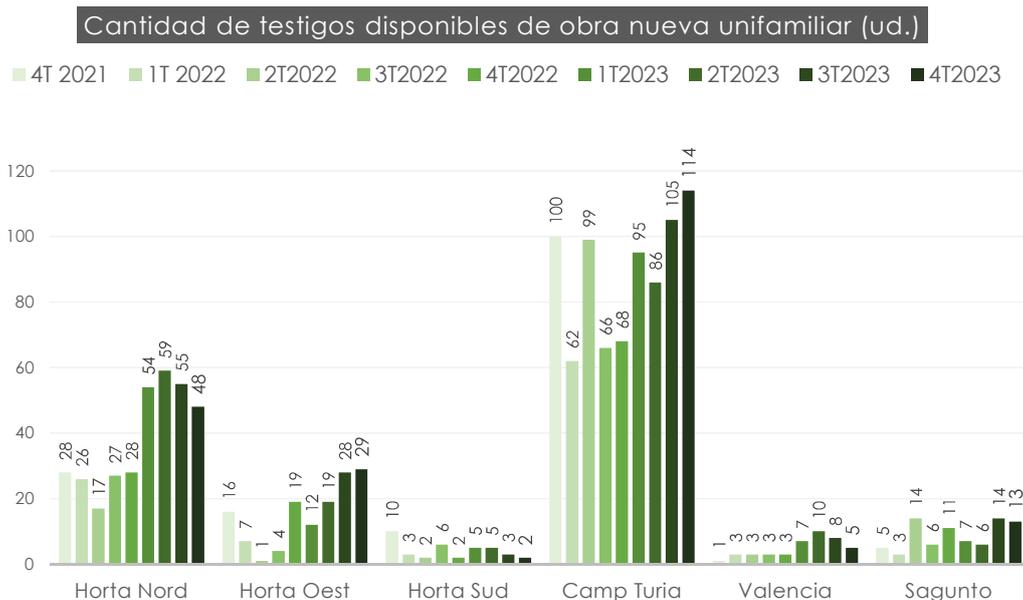


Figura 35. Cantidad de testigos disponibles de obra nueva unifamiliar, desde el 4º trimestre 2021 al y 3er trimestre del 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

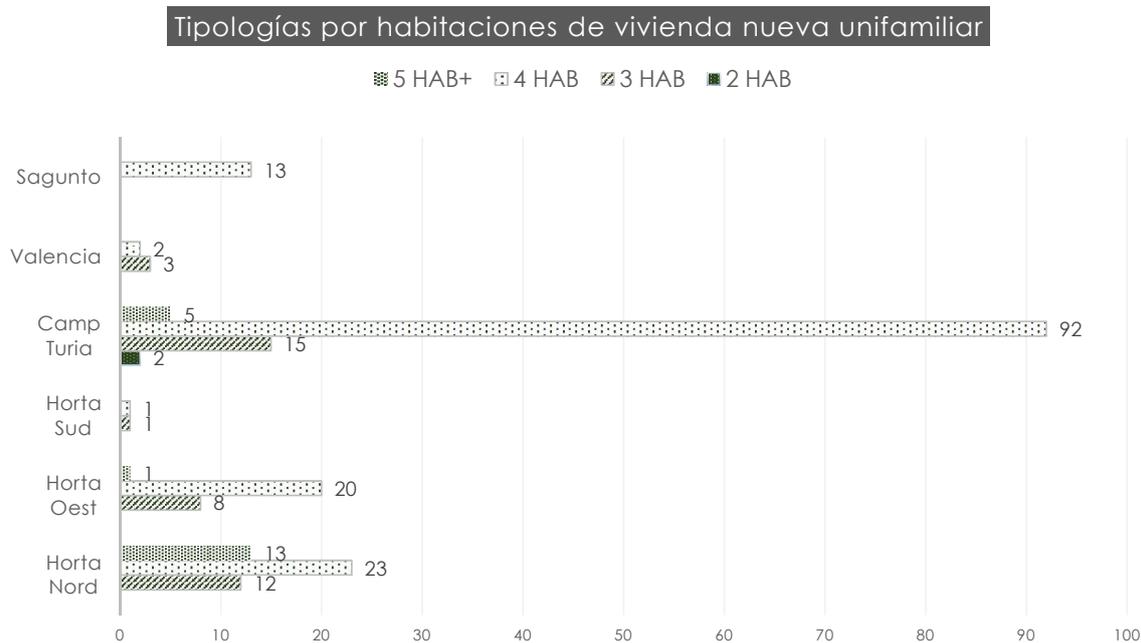


Figura 36. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 4º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

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 4T 2022 y el Informe 3T 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.

El estudio de mercado de alquiler realizado se encuentra enfocado a la obtención de datos sobre el precio medio unitario para los diferentes barrios/zonas pertenecientes a la ciudad de Valencia y el área metropolitana (Horta Nord, Horta Oest y Horta Sud)

Es importante destacar que en este caso, como se explicaba detalladamente en el apartado de “obra nueva plurifamiliar” a partir de los datos obtenidos, se segmentan y homogeneizan los diferentes testigos para evitar distorsiones al comparar viviendas con características muy diferentes. El valor de mercado de los testigos varía según el municipio y barrio en el que se encuentra, por lo cual, es importante tener en cuenta los factores que repercuten a escala de distrito o municipio.

En este caso también se han segmentado los alquileres temporales considerando que ha ocurrido un aumento de estos en los últimos trimestres en el mercado, lo que es considerado una alternativa a los efectos de la Ley de Vivienda por parte de los

propietarios de pisos, por lo cual al hacer una extrapolación se observa que el precio medio de alquiler baja.

En el análisis de los datos para este Informe 4T 2023, que pueden observarse en la Figura 37, se pudo comprobar que en comparación con los datos del Informe 4T 2022 la oferta de alquiler ha aumentado un 5% en la ciudad de Valencia. Sin embargo, en el área metropolitana ha bajado, en la Horta Nord un 38%, en la Horta Oest un 6% y en la Horta Sud un 19%.

Aunque los testigos en la ciudad de Valencia han subido ligeramente la oferta no se logra igualar a los niveles posterior a la pandemia por covid19 habiendo bajado hasta un 58% en comparación al Informe 4T 2020.

En la Figura 38 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 4T 2022, **el valor se ha**

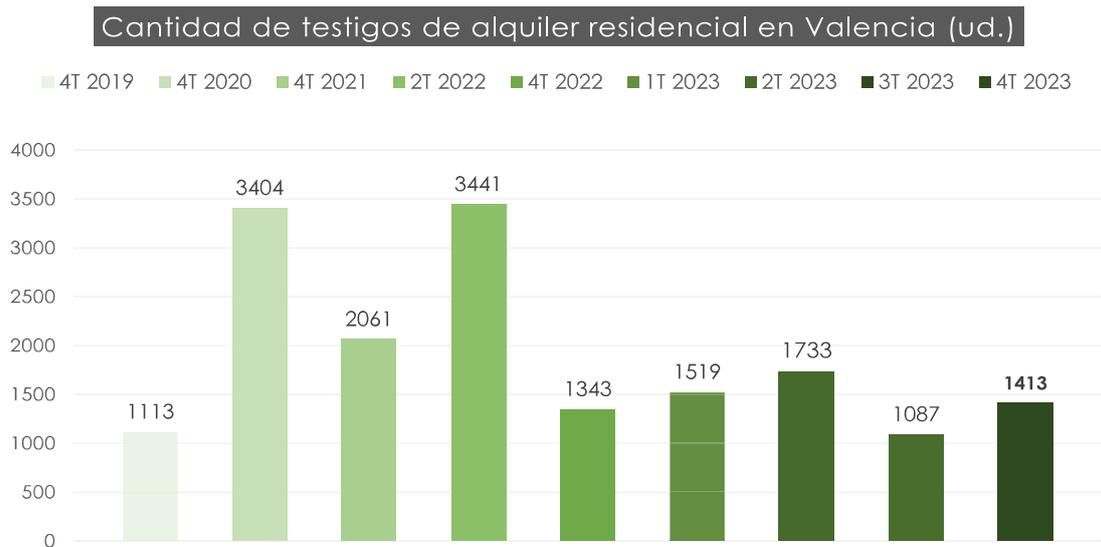


Figura 37. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 4º trimestre de 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

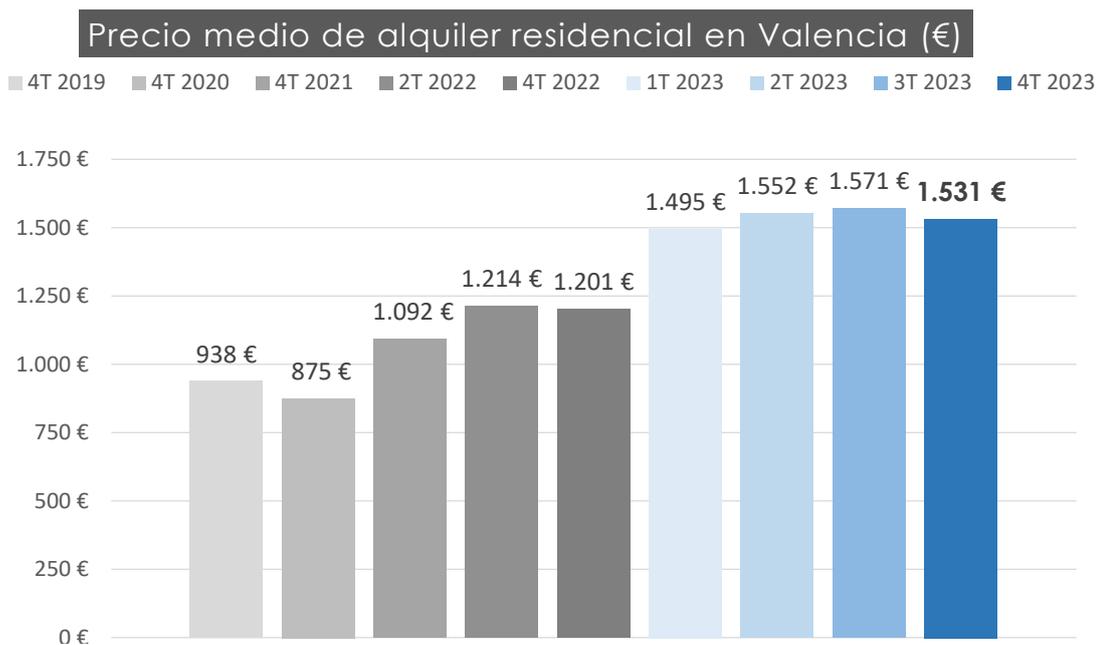


Figura 38. Precio medio de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 4º trimestre 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

incrementado en un 27%, aunque en comparación con el último Informe 3T 2023 ha bajado ligeramente un 3%.

Al realizar un ejercicio teniendo en cuenta los valores del 2º y 4º trimestres del año 2022 y de este año 2023 se observa que entre el 2º trimestre y el 4º trimestre baja ligeramente el precio en más de un 1% en los dos años, lo cual puede

deberse a que el último trimestre del año es el más flojo en alquiler de larga estancia por lo que se justifica la bajada.

También se puede observar en la Figura 39 que en términos porcentuales si se comparan los dos segundos trimestres y los dos cuartos trimestres hay un incremento del precio medio de alquiler en la ciudad de entre un 27% y un 28% entre el año 2022 y 2023.

Comparativa de precio medio de alquiler residencial en la ciudad de Valencia (€)

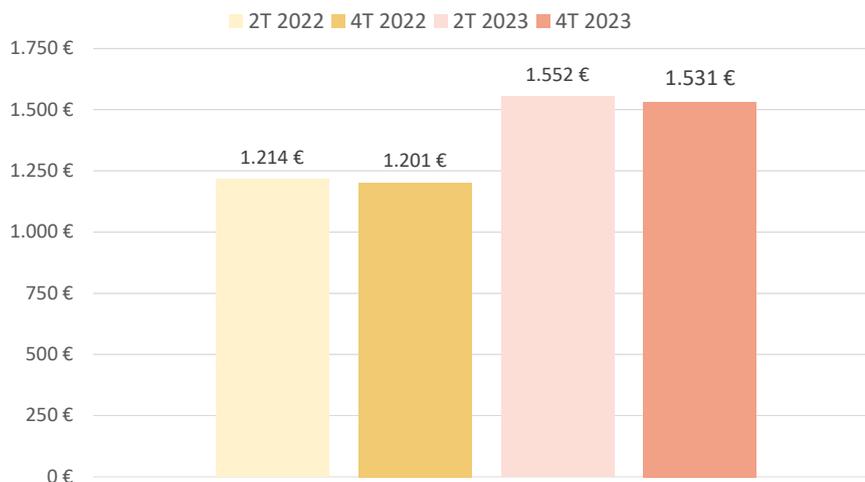


Figura 39. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia en el 4to trimestre 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

Precio unitario medio de alquiler por tipología de habitaciones (€) en la ciudad de Valencia

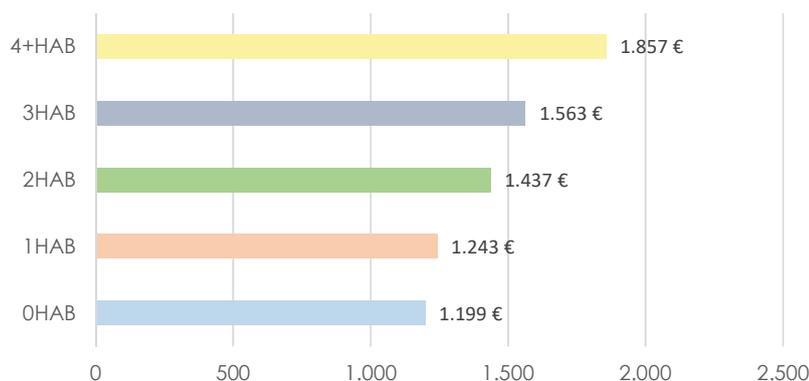


Figura 40. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia en el 4to trimestre 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

Al hacer un análisis a más largo plazo con respecto al Informe 4T 2019 desde que el Observatorio registra datos, el precio medio de alquiler en la ciudad de Valencia ha subido un 63%.

En el análisis de precios medios de alquiler realizado por tipología de habitaciones, la Figura 40 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.

La valoración a nivel de distritos se corresponde con los análisis realizados para la ciudad de Valencia. Si comparamos con el Informe 4T 2022, **10 distritos de la ciudad aumentaron su oferta de alquiler entre un 11% y un 213%**, según se puede observar en la Figura 41.

En el mismo período analizado, **16 de los 19 distritos incrementaron sus precios de alquiler entre un 6% y un 49%**, excepto los distritos Poblats Maritims, Pobles del Nord y Benimaclet que bajaron entre un 5% y un 24%.

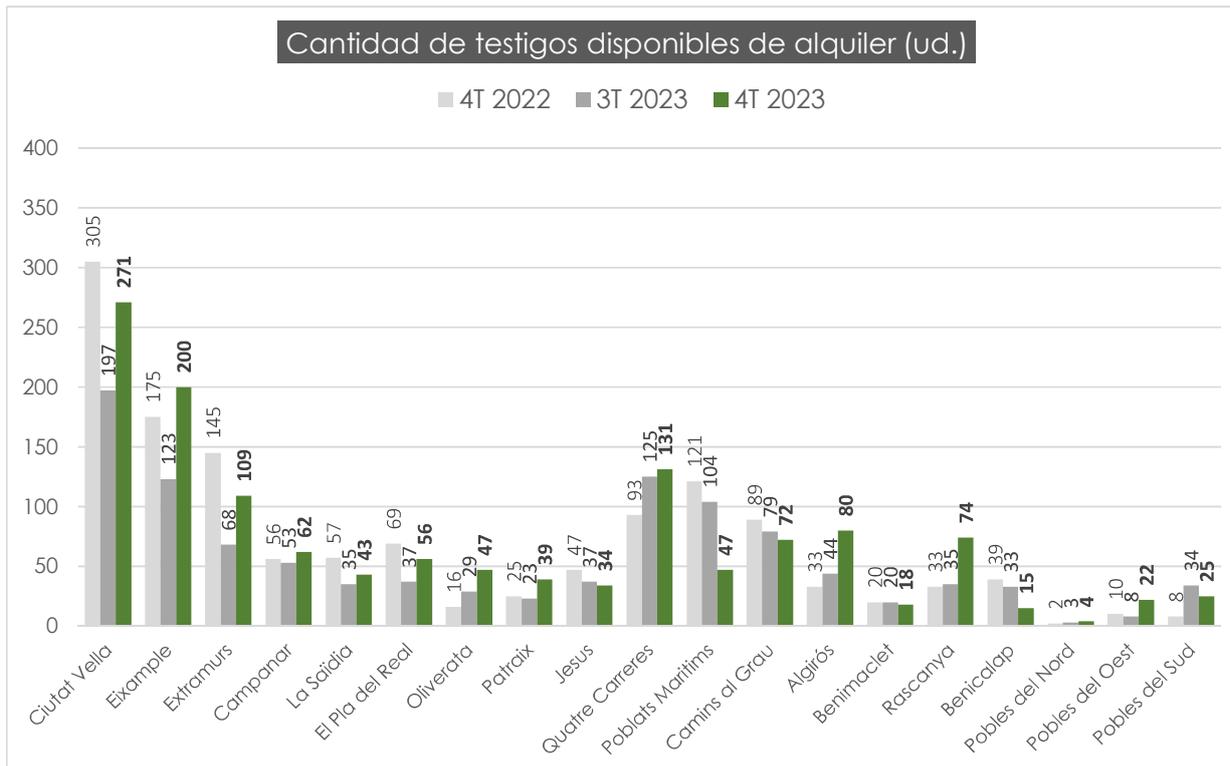


Figura 41. Cantidad de testigos de alquiler residencial en el 4to trimestre del 2022 y en los dos últimos trimestres del 2023 en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

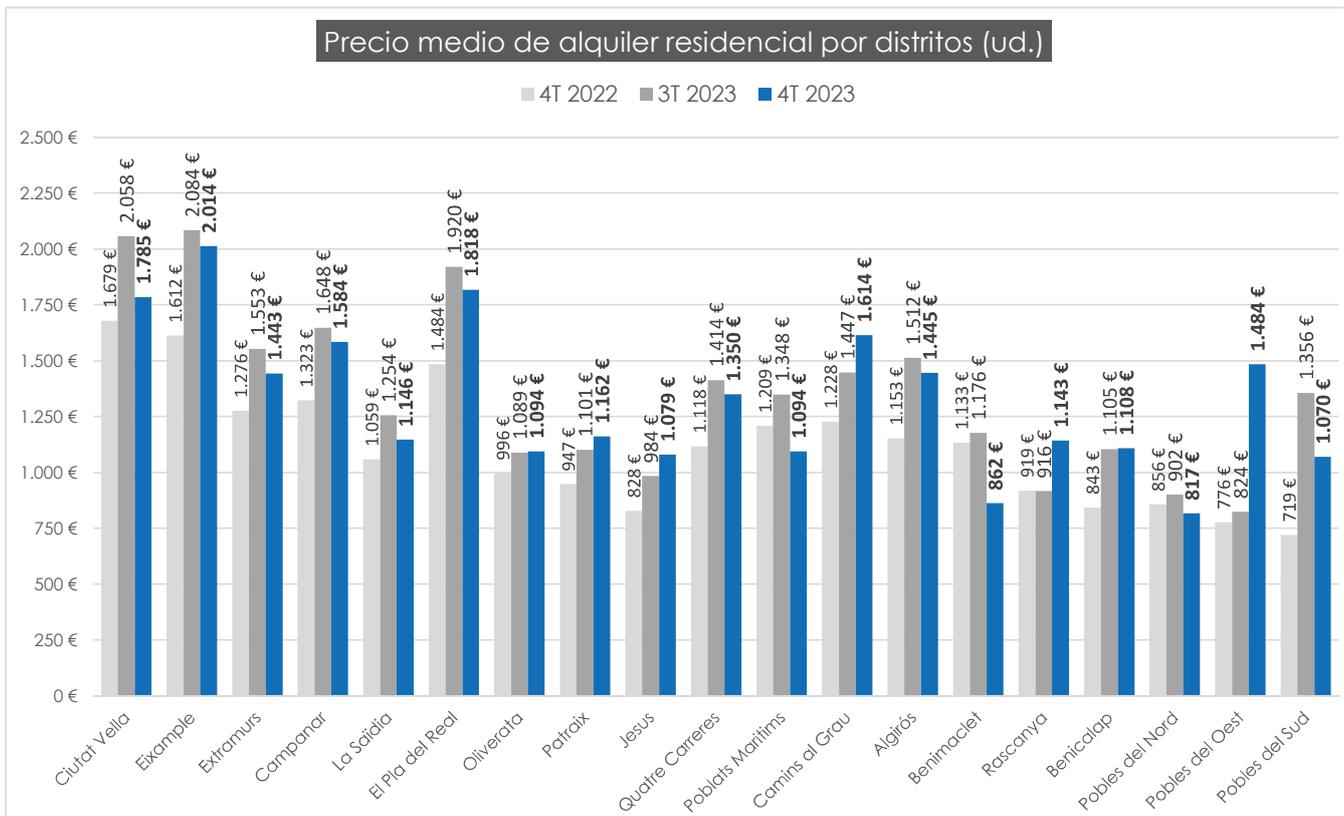


Figura 42. Precio medio de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia en el 4to trimestre 2022 y en los dos últimos trimestres del 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

En este último trimestre, la oferta de alquiler en 13 de los 19 distritos de la ciudad se incrementa entre un 5% y un 175%. Bajan su oferta 6 distritos. Cabe recordar que al haber ofertas tan reducidas en trimestres anteriores los valores de precios medios pueden estar resultando distorsionados.

Respecto a los precios medios, en la Figura 42 se observa que en este último trimestre han bajado entre un 3% y un 27% en 12 de los distritos; en 9 de ellos se han elevado los testigos en oferta en alguna medida entre 5 y 80 puntos porcentuales, lo cuál puede justificar la bajada de precios.

Por otro lado, entre los distritos que más han incrementado su precio

medio con respecto al Informe 3T 2023 se encuentran el Rascanya y Pobles del Oest con un 24% y un 80%, respectivamente. No obstante, el precio medio de alquiler más elevado de la ciudad en este trimestre se registra en el distrito de L`Eixample situándose en los 2.014 €.

Sobre la situación del alquiler en el área metropolitana, en la Figura 43 se observa que la Horta Nord es la que continúa registrando mayor oferta aumentando un 38% con respecto al último trimestre.

Respecto a los precios medios 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 situándose en los 1.108 €.

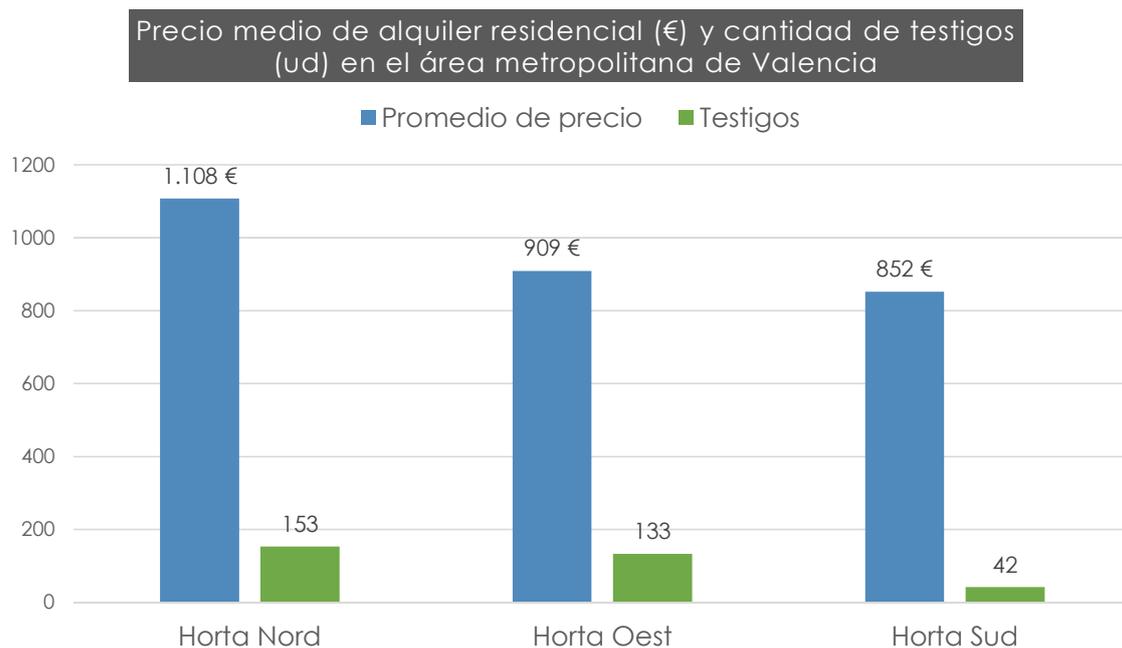


Figura 43. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 4to trimestre de 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).



BE MORE 3D

VIRAJE



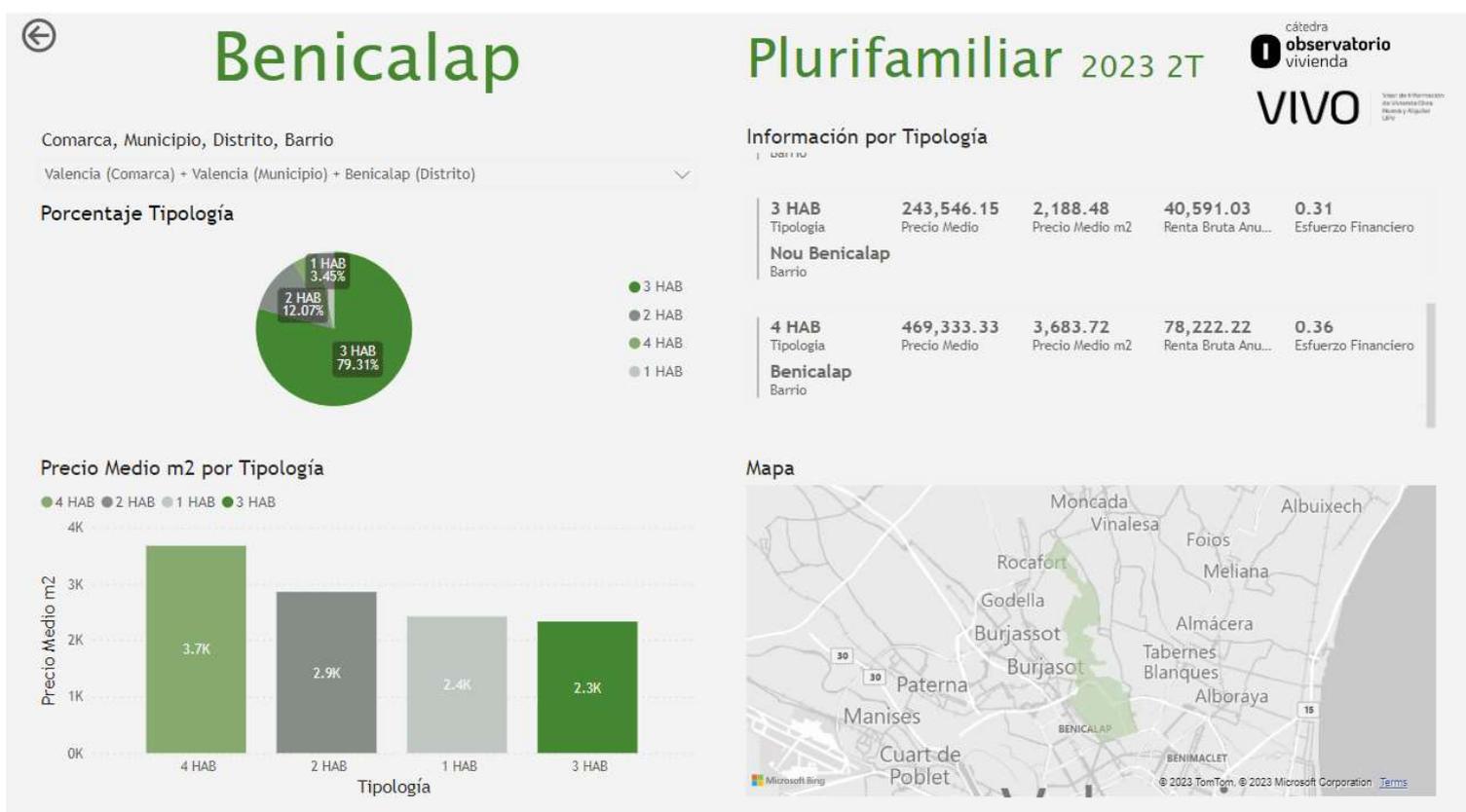
VISUALIZADOR PERSONALIZABLE DE DATOS EN TIEMPO REAL

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 4T 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).