



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

1^{er} trimestre
2024 VALENCIA ESPAÑA

Nº 21 abril 2024

Análisis demanda de
obra nueva

Análisis oferta de obra nueva
edificios plurifamiliares

Análisis oferta de obra nueva
vivienda unifamilia

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

“EL MOMENTO DE ACTUAR ES AHORA; NUNCA SERÁ PERFECTO”

De esta manera sintetizaba Napoleon Hill la urgencia en activar remedios a una situación sin esperar a que todos los condicionantes sean los más idóneos. Tal es la situación de la vivienda en nuestro país, y concretamente en Valencia y su Área Metropolitana; no se puede esperar más para tomar urgentes y excepcionales medidas, pero con criterio y estrategia a medio y largo plazo.

Como exponemos en este informe, la situación en nuestro entorno se degrada de manera acelerada, con unos incrementos en el entorno del 10% en los precios de venta de vivienda nueva y en las mensualidades del alquiler. Además, la oferta está menguando de manera alarmante. Esto lleva camino de ser literalmente insostenible.

Cuando en el congreso AIRE 2018, organizado por la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV anticipábamos este escenario y titulábamos la ponencia inaugural como *“Big Data contra la tormenta perfecta”*, no imaginábamos que se haría caso omiso a todos los mensajes de alarma que durante estos pasados 23 trimestres hemos ido lanzando... Ahí está la hemeroteca y nuestros informes, no como reivindicación, sino para que se considere que las previsiones que se están realizando se apoyan en datos y no en suposiciones.

Y el panorama que tenemos ante nosotros es muy preocupante, sobre todo a corto plazo. Afortunadamente, la Generalitat Valenciana ha puesto el foco en la necesidad de la construcción de vivienda protegida, y lo hace sobre suelo público, algo que venimos reclamando

hace años y que en un informe específico mostramos su eficacia para la contención de los precios.

Ahora toca desarrollar la normativa y los reglamentos que permitan la convocatoria de los concursos y su adjudicación al sector privado, que será el colaborador necesario para resolver esta dramática falta de oferta de vivienda, y hacerlo urgentísimamente.

En este punto es necesario aclarar algo que venimos leyendo y escuchando en estos últimos tiempos por aquellos que persisten en el error de negar la falta de vivienda disponible, y es el argumento de las viviendas vacías. El desenfoque en este punto es absoluto, pues se juega con la definición de *“vivienda vacía”* dejando en el imaginario colectivo una casa preparada para entrar a vivir. Nada más lejano a la realidad. Según el INE, de donde sale la cuantificación por población de dichas viviendas, se considera *“vacía”* aquella vivienda que *“... no dispone de contrato de suministro eléctrico o cuyo consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al que una vivienda media de ese mismo municipio tendría si se ocupara durante 15 días en todo el año”*.

Lo cierto es que estas viviendas, en su inmensa mayoría sin contrato eléctrico, están en estado casi ruinoso, con una necesaria y costosa intervención para poder ponerla en el mercado. Por ello, no forman de parte de la solución a corto plazo, además de que su titularidad es privada y la obligatoriedad de hacer esa inversión a un particular sería más que discutible.

Hacen falta nuevas viviendas, muchas y a un precio accesible. Y este es otro de los problemas, los salarios de nuestros jóvenes y de los más vulnerables,

incluidos aquellos migrantes que vienen a buscar un vida mejor; en muchas ocasiones, huyendo de la miseria y una inseguridad inasumible en sus países de origen. Y para estos colectivos, la compra no es una opción, quedando únicamente el alquiler.

Pero con una cuota media superior a los 1.600 €/mes, tampoco es posible esta solución, quedando únicamente la opción de alquiler de habitaciones, que ya alcanza precios disparatados.

Sintiendo repetir predicciones de anteriores trimestres, ya anticipamos que la entrada en vigor de la nueva ley estatal de la vivienda sería desastrosa para el mercado del alquiler, pues expulsaría viviendas del mercado tradicional debido a la imposibilidad de que los propietarios vincularan la cuota a la inflación y la protección a la "okupación". La realidad

que presentamos en el informe es contundente: aproximadamente 1.300 viviendas en alquiler tradicional y 2.100 en alquiler de corta duración (menos de 11 meses).

Es decir, casi el doble de viviendas respecto al alquiler tradicional se alquilan por períodos menores al año para evitar esa ley, y ello seguirá condicionando el precio, tensionándolo al alza. Y esto sin aplicarse los "topes" que también posibilita esa ley y que, confiemos, la Generalitat no llegue a aplicar pues se ha demostrado que jamás ha funcionado (en la web de la cátedra tenemos un informe específico que lo detalla con ejemplos concretos).

Y, ¿qué ocurre si ni siquiera se puede alquilar una habitación? Desgraciadamente ya lo estamos viendo, con cada vez más gente durmiendo en nuestras calles o improvisados

doyou comunicación
reputación
asuntos públicos



**CREATIVOS
OBSERVADORES
SOCIALES**

poblados sin condiciones de salubridad ni seguridad. Son los denominados asentamientos informales, de los que venimos advirtiendo hace dos años. Cuidado, pues.

Es necesario activar ayudas directas a estos colectivos para el acceso a la vivienda, y no solo para el alquiler, sino también para la compra. Insistimos en que en los años 90 del siglo pasado funcionó, y esas ayudas a fondo perdido permitieron a toda una generación tener una vivienda digna en propiedad.

Pero a corto plazo no es suficiente, es necesario activar más viviendas en alquiler, y hacerlo ya. ¿Cómo? Pues dando seguridad jurídica a sus propietarios. Una solución que planteamos desde la Cátedra es que la Administración sea garante de los alquileres de vivienda pública, así como de aquellos que se quieran sumar con sus viviendas a esta iniciativa. Es decir, que la Administración responda en caso de impago ante el propietario si un inquilino deja de pagar y la ley actual impide su desahucio.



No cuestionamos que haya que proteger a una familia vulnerable, sino que el coste recaiga en el propietario de una vivienda. Es tan absurdo como que un empleador tuviera que hacer frente íntegramente a la baja por enfermedad de un trabajador de su empresa, sine die. Con esa garantía, se revertiría la situación, quedando únicamente la revisión por inflación que, afortunadamente, parece que será estable en los próximos años.

Además, esas viviendas vacías que, como decimos, requieren una importante obra para poner al día, podrían salir al mercado a medio plazo al entender sus propietarios que tienen garantizada esa inversión necesaria con el aseguramiento del cobro del alquiler. Para las obras necesarias, se

deben movilizar fondos europeos, que están específicamente para esto, pues mejoran el parque actual de viviendas de una ciudad.

Es momento de tomar decisiones valientes, pues nos siguen quedando muchos meses sin vivienda suficiente y el problema puede escalar a dimensiones inasumibles socialmente; como dijo Theodore Roosevelt, *“la valentía es la capacidad de tomar decisiones que no son populares pero que son correctas”*.

Fernando Cos-Gayón López
Director

Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV



INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 21 - Primer trimestre 2024

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

Carmen Juliana Mejía Díaz Investigación y análisis de datos

Gladys M. Rivera Rodríguez 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 30 de marzo de 2024. 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

42

Análisis del alquiler residencial

SUMARIO



edicover[®]
EMPRESA CONSTRUCTORA

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

www.edicover.es

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para este informe (primer trimestre de 2024 -1T2024-) contamos con los datos actualizados de los indicadores que usamos para la predicción hasta el cuarto 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 primero del 2024.

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/olelinOnline2/?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 el segundo, tercer y cuarto trimestre 2024 y para el primero de 2025. 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 +-4.5%.

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 primer trimestre del 2024 ha subido más de un 60% (1245 euros) respecto al mismo trimestre de hace únicamente cuatro años, y el número de testigos ha descendido más de un 75%.

Debido a esto, y dado que no existe histórico de oferta para poder introducirlo como indicador en la predicción, desde el Observatorio de la Vivienda se considera 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 valores reales de los datos del conjunto entrenamiento. La predicción (extrapolación) para los siguientes cuatro trimestres (segundo, tercero y cuarto del 2024 y primero del 2025), 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 planteado, 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.

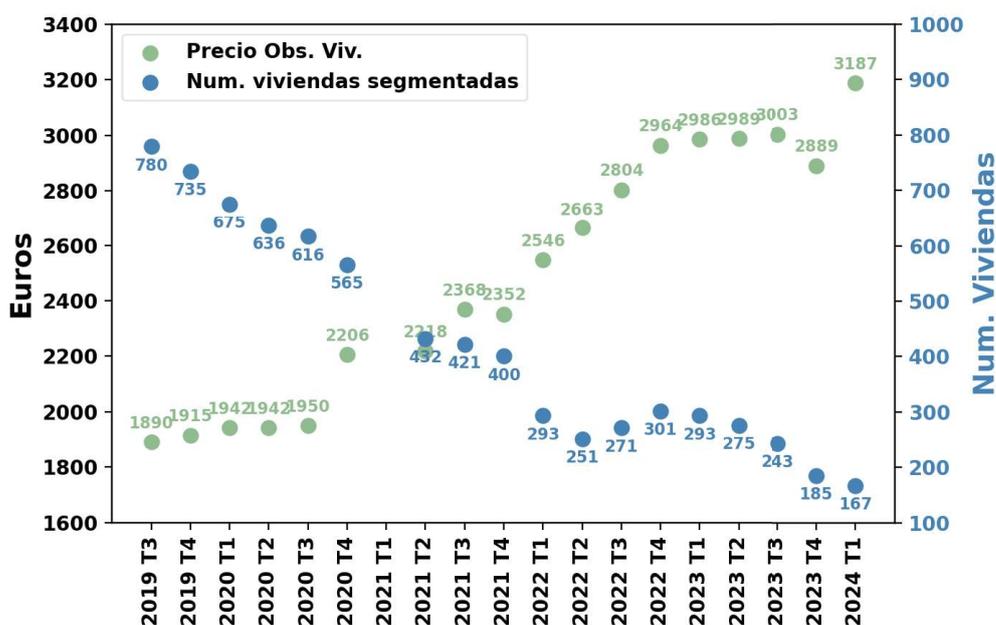


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

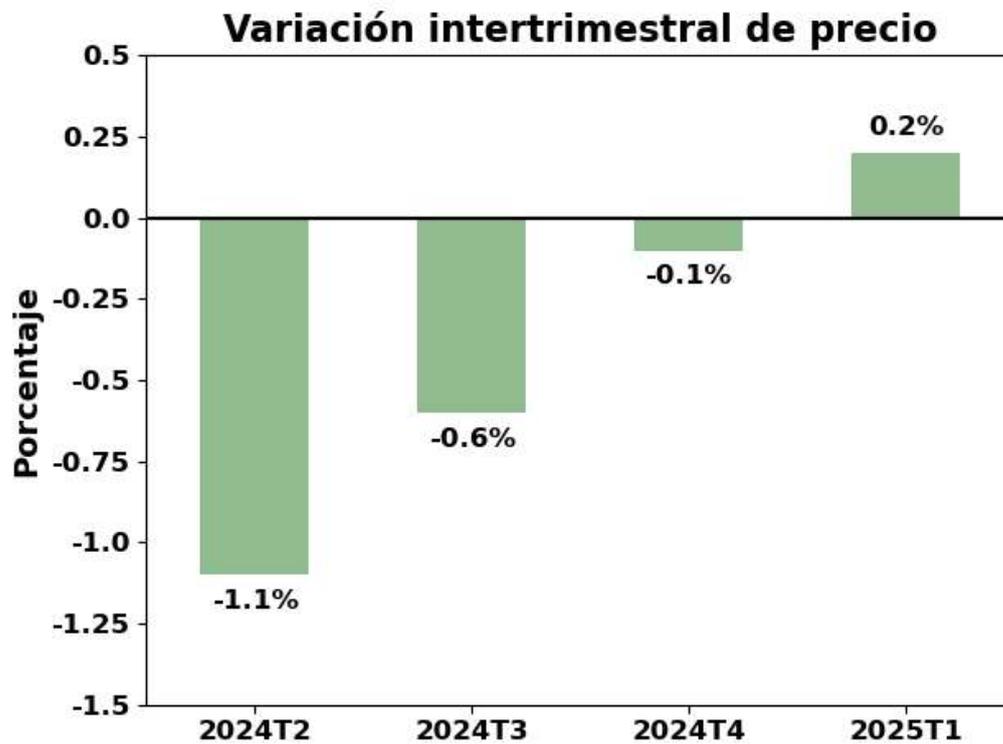


Figura 2. Predicción de la variación del precio del metro cuadrado de vivienda nueva. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)



HUB DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA

Comercialización - Financiación - Inversión

callaghan
INMOBILIARIA



BRICK LOBBY
CÍRCULO DE INVERSORES

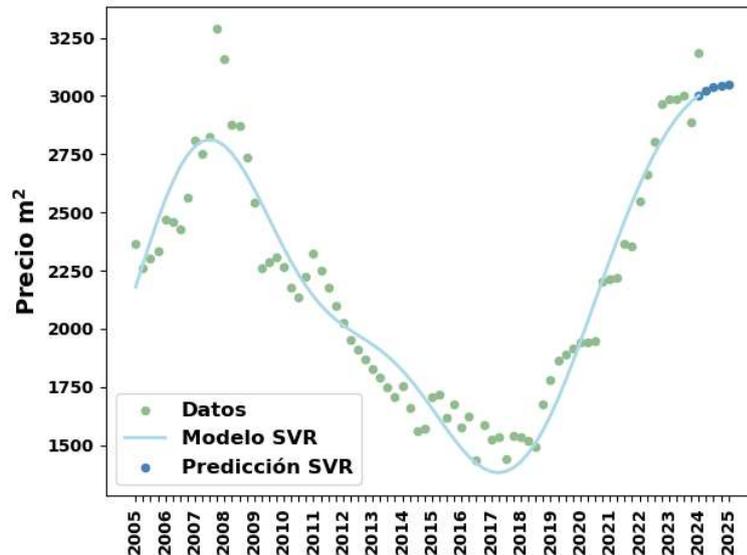


Figura 3. Extrapolación del precio del metro cuadrado de vivienda nueva a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

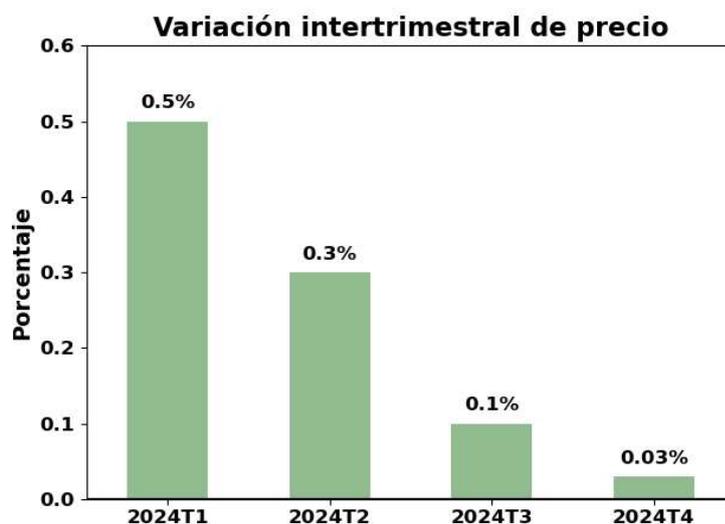


Figura 4. Extrapolación de la variación del precio del metro cuadrado de la vivienda nueva a partir de datos del Ministerio completados con datos del Observatorio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

Conclusiones

Tanto la predicción, Figura 2, como la extrapolación, Figura 4, presentan valores similares para el precio de la vivienda durante el año 2024 y el primer trimestre del 2025. Aunque la predicción muestre valores intertrimestrales negativos para lo que queda del 2024 y la extrapolación positivos, estos valores son cercanos a cero, por lo que, teniendo en cuenta el margen de error en el cálculo, se puede concluir que el precio de la vivienda se

mantendrá en los valores de máximos históricos que presenta actualmente.

A tenor de los valores obtenidos para este trimestre y el anterior, donde se pueden ver saltos en el valor de precio, podemos concluir que la situación es tan límite que este tipo de alteraciones con una componente aleatoria muy elevada pueden empezar a ser frecuentes, por lo que, tanto la predicción como la extrapolación, pueden empezar a tener márgenes de error en su cálculo también elevados.

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 1^{er} trimestre del año 2024 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 1^{er} trimestre del año 2023 y el 4^o trimestre del año 2023.

En el anexo de este informe se detalla de manera gráfica la oferta de obra nueva de edificios plurifamiliares de vivienda libre y de vivienda protegida 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 en las ediciones anteriores de este informe, a partir de los datos obtenidos, se han segmentado y homogeneizado¹ los diferentes testigos² para evitar distorsiones al comparar promociones y viviendas con características muy diferentes, obteniendo así valores de la **vivienda libre**.

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.

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.

A partir de esta edición, teniendo en cuenta la oferta cada vez más reducida de vivienda libre y la trayectoria en crecimiento de sus precios excediendo el esfuerzo económico de los sectores de menos ingresos, así como la escasez de suelo edificable fundamentalmente en la ciudad de Valencia, se realizará un seguimiento a la **vivienda protegida**.

Se establecerán también algunas comparativas para observar el impacto que un incremento de esta última puede generar en el sector inmobiliario.

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.

Análisis de la vivienda de renta libre

Una vez analizados los datos de obra nueva de edificios plurifamiliares en la ciudad de Valencia en la Figura 5 se observa un incremento del precio unitario medio de la vivienda de un 7% con respecto al Informe 1T 2023 y de un 10% en comparación con el Informe 4T 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 continúa aumentando en todas las áreas. En la Horta Nord un 27%, en la Horta Oest un 10% y en la Horta Sud un 6%. En la Horta Nord continúan registrándose los precios más altos de la vivienda plurifamiliar en los dos últimos trimestres acercándose al precio medio de la ciudad de Valencia.

Comparando el precio unitario medio de la vivienda con el Informe 4T 2023 del trimestre pasado, también se registran variaciones. En la Horta Oest, que en los últimos trimestres se mantenía estable ha subido el precio un 9%, en la Horta Nord se ha incrementado ligeramente un 2% y en la Horta Sud la subida alcanza un 8%.

En el estudio del municipio de Sagunto, se observa que con respecto al Informe 1T 2023 el precio unitario medio de la vivienda se incrementó en un 3%. No obstante, para este municipio a partir de este trimestre, se hará el análisis de precios por barrios debido a sus marcadas diferencias.

En el análisis de la Figura 6 se ha determinado el precio unitario medio de la vivienda de obra nueva plurifamiliar en los distritos de la ciudad de Valencia.

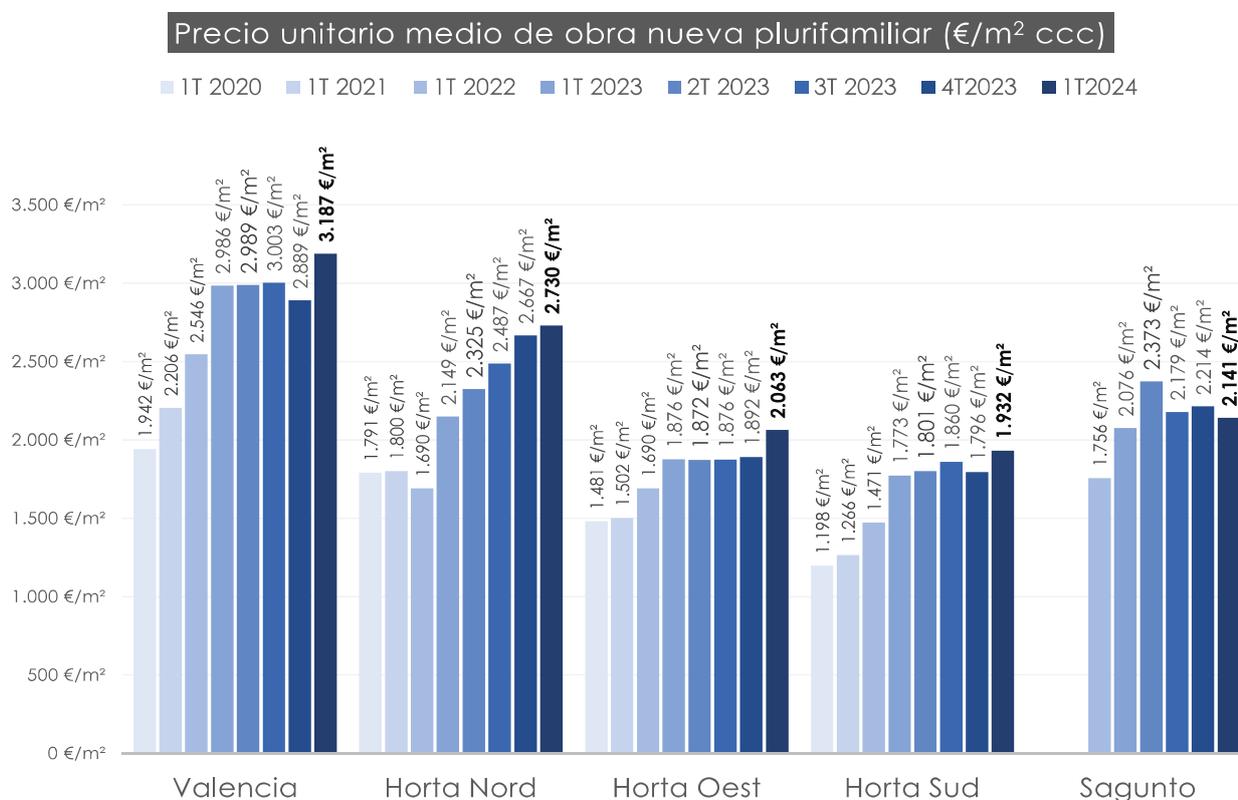


Figura 5. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre considerando los distritos para la ciudad de Valencia y los municipios para las Hortas y Sagunto. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

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

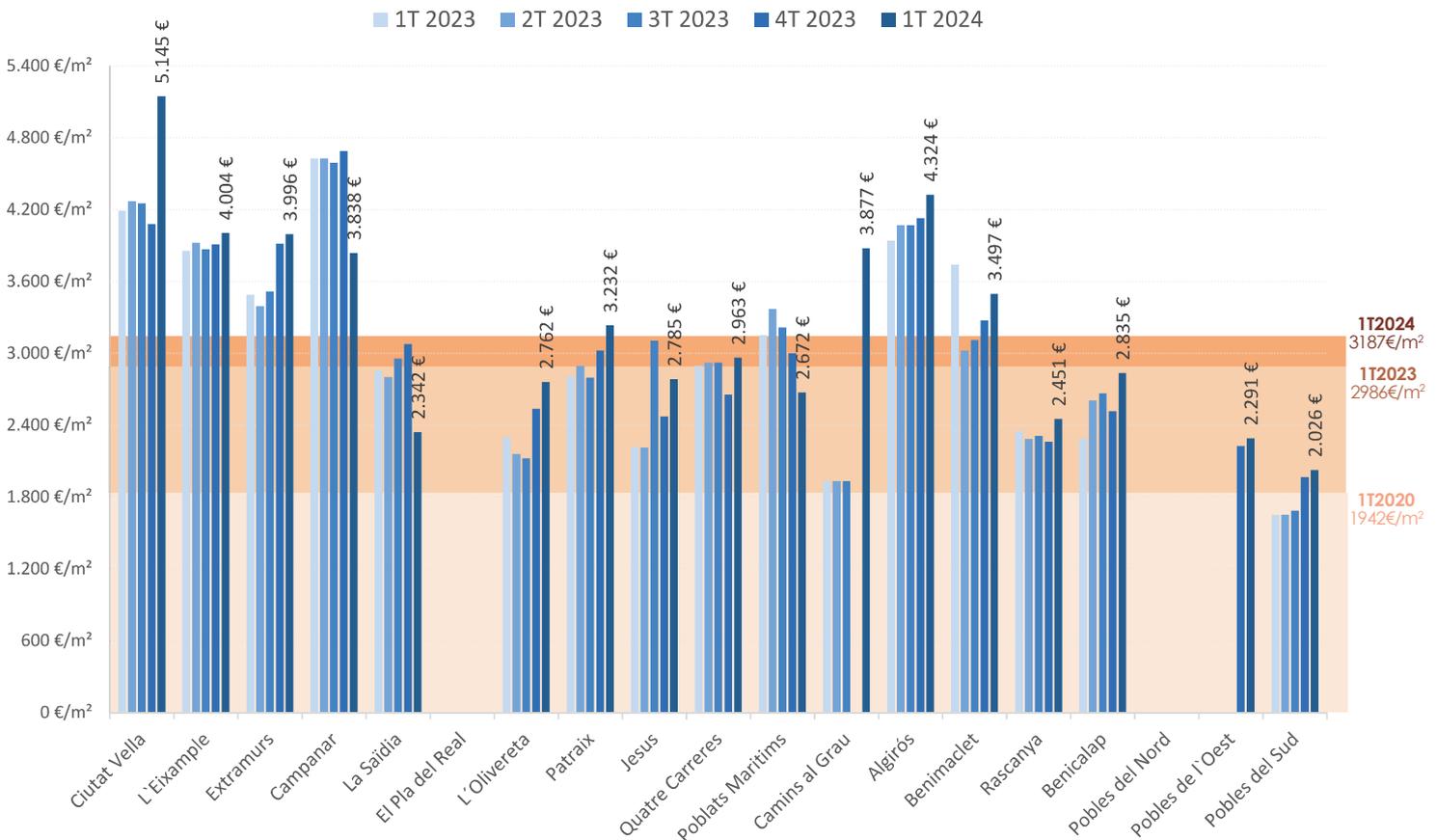


Figura 6. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre y variación de precio anual en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

Los precios más elevados se registran este trimestre en los distritos de Ciutat Vella, Algirós y se suma el distrito de L'Eixample. El primero alcanza un valor medio de más de 5,100 €/m² mientras que los otros registran precios por encima de los 4,000 €/m².

Otro dato interesante es que 8 de los 17 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** de vivienda libre registradas en el mercado de obra nueva en edificios plurifamiliares en la ciudad de Valencia, continúa observándose un descenso tanto en comparación con los datos del Informe 1T 2023 como con el Informe 4T 2023. La

Figura 7 muestra la disminución de un 26% con respecto al Informe 1T 2023 y un 8% con respecto al trimestre pasado en el Informe 4T 2023.

Se registran 10 nuevas promociones con testigos a la venta de un total de 48 unidades en la ciudad de Valencia situados en los distritos de Ciutat Vella (1), Extramurs (1), Campanar (1), La Saldia (1), Patraix (2), Camins al Grau (1), Benimaclet (1) y Benicalap (2).

Al respecto, en el área metropolitana se observa también una disminución considerable en comparación con el Informe 1T 2023 54% en la Horta Oest de un 54% y de un 18% en la Horta Sud. En la Horta Nord no se verifican variaciones en cuanto a cantidad de promociones.

Cantidad de promociones disponibles de obra nueva plurifamiliar (ud)

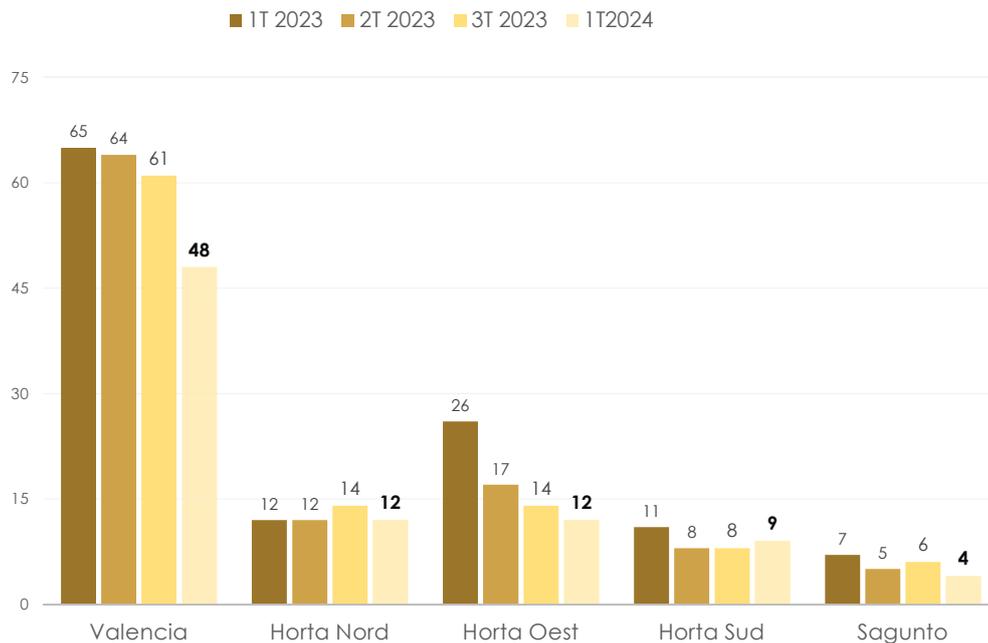


Figura 7. Cantidad de promociones de obra nueva de edificios plurifamiliares de vivienda libre por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas y Sagunto. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

Respecto al comportamiento de la oferta de vivienda libre en venta continúan registrándose pocos testigos de obra nueva plurifamiliar lo cual puede provocar distorsión de determinados valores.

En la Figura 8 se observa la **cantidad de testigos disponibles en la ciudad de Valencia que en comparación con los datos del Informe 1T 2023 han sufrido una disminución considerable del 43% y de un 10% con respecto al Informe 4T 2023 hace solo un trimestre atrás.**

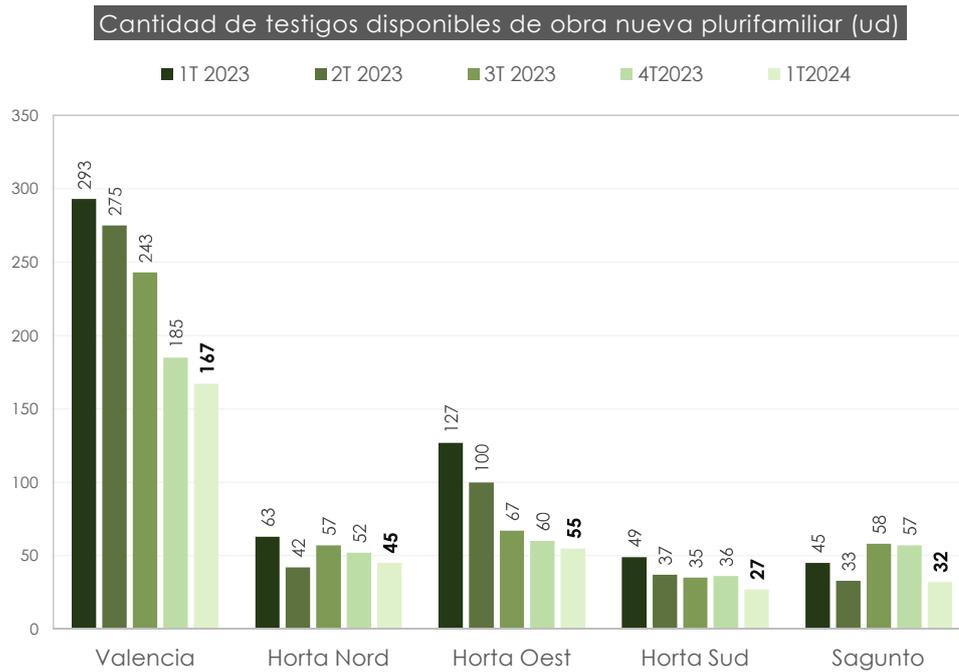
Un aspecto singular a destacar es que en la ciudad de Valencia el distrito de Quatre Carreres que hasta el momento siempre había mantenido la más alta oferta en venta ha sufrido una baja del 85% de los testigos en comparación con un año atrás.

En el área metropolitana también ha disminuido sensiblemente la cantidad de testigos; en la Horta Nord en un 29%,

un 57% en la Horta Oest y un 45% en la Horta Sud. Con respecto al Informe 4T 2023 también se verifica una baja de un 13% en la Horta Nord, en la Horta Oest de un 8% y en la Horta Sud de un 25%.

En el municipio de Sagunto con respecto al Informe 1T 2023 se registra una disminución del 29% en el número de testigos y del 44% en comparación con el pasado trimestre en el Informe 4T 2023.

Para este trimestre 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 de renta libre y la cantidad de testigos desde el primer trimestre del año 2020, coincidiendo con el trimestre antes del confinamiento por la pandemia por Covid-19.



Porcentaje de testigos obra nueva plurifamiliar

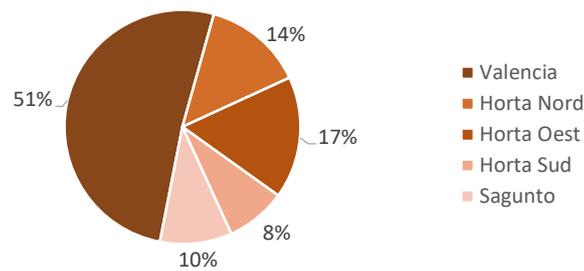


Figura 8. Cantidad y porcentaje de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas y Sagunto. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

REINVENTANDO
el concepto
inmobiliario



En la Figura 9 se puede observar que en los últimos cuatro años ha habido una **disminución importante de la oferta de obra nueva en la ciudad de Valencia, que alcanza un 75% en número de testigos y un 44% en número de promociones.**

En el área metropolitana ocurre algo muy parecido registrándose un **disminución alarmante de la oferta que registra en la Horta Nord una baja del 57% de los testigos y del 4% en las promociones, en**

la Horta Oest un 80% en los testigos y un 66% en las promociones y en la Horta Sud, un 74% en las viviendas y un 36% en la cantidad de promociones.

Con respecto a la evolución del **precio/m² de la oferta de vivienda en este período, en la Figura 10 se observa una subida en todas las áreas.**

En la ciudad de Valencia se incrementó un 64%, un 52% en la Horta Nord, un 39% en la Horta Oest y un 61% en la Horta Sud.

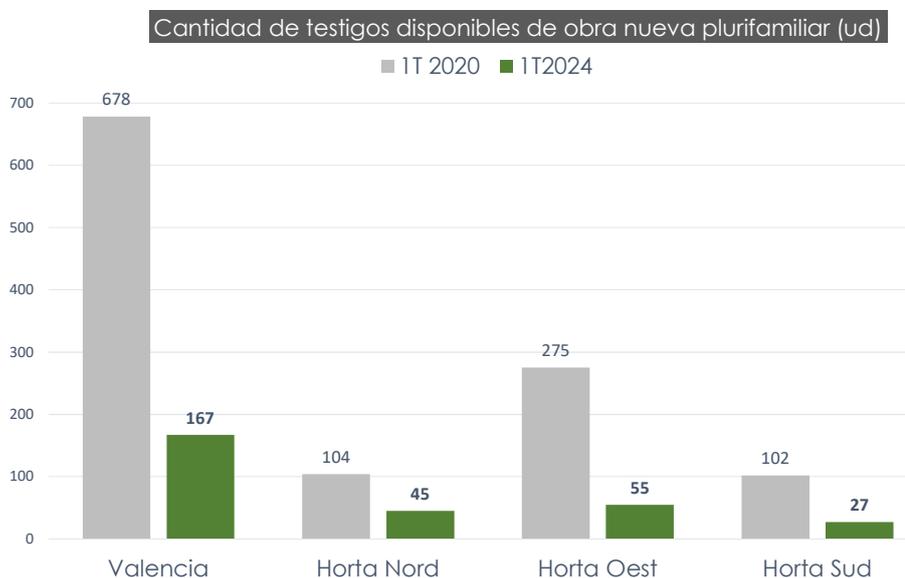


Figura 9. Cantidad de testigos en oferta de obra nueva en el último trienio en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

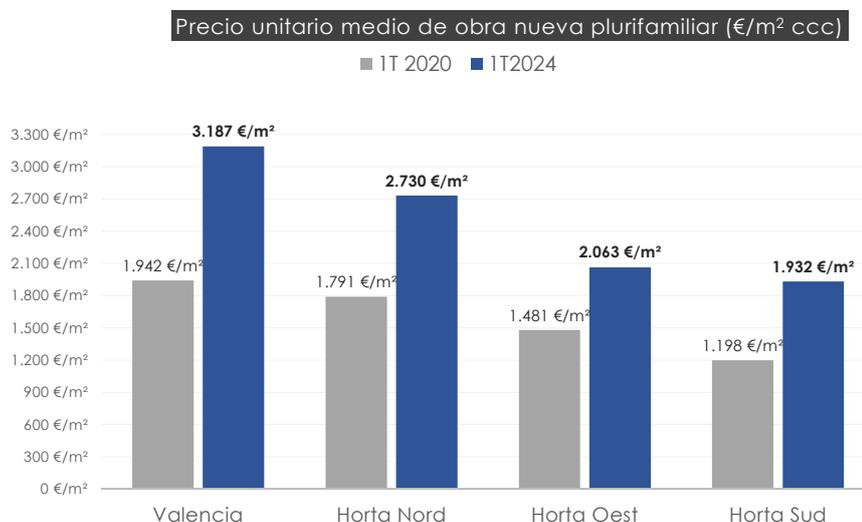


Figura 10. Precio unitario medio (€/m²ccc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en el último trienio en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

Análisis de la vivienda protegida en la ciudad de Valencia

Como se ha indicado anteriormente, en este trimestre se realizó un análisis de la vivienda protegida en la ciudad de Valencia.

Es preciso aclarar que los antecedentes de este análisis se fundamentan en una investigación realizada desde la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV que plantea la importancia de la vivienda protegida atendiendo a la escasez de

oferta a la venta entre otras razones por falta de suelo urbanizable en la ciudad, que ha provocado una subida drástica de los precios de la vivienda en los últimos cuatro años.

Se registraron en este período 18 viviendas protegidas en venta, en 3 promociones., esta información se puede observar en la Figura 11.

En el procesamiento se obtuvo un precio unitario medio de la vivienda protegida en Valencia.

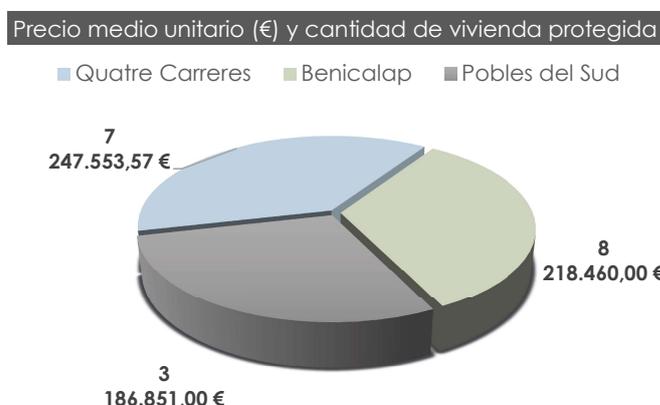


Figura 11. Precio unitario (€) y cantidad de testigos de obra nueva de vivienda protegida en la ciudad de Valencia en el 1er trimestre por distritos (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

Afección de la vivienda protegida sobre el precio de la vivienda en la ciudad de Valencia

Con los datos obtenidos y procesados de la vivienda protegida, que representa un **10% de la oferta total disponible** en este trimestre y teniendo en cuenta los valores de la vivienda de renta libre determinados, se concluye que el **precio unitario medio**

disminuye hasta en un 3% la oferta de obra nueva en la ciudad, lo cual puede observarse en la Figura 12.

Por tanto, un incremento sostenido e intenso de la vivienda protegida en el mercado de la vivienda de obra nueva en la ciudad puede bajar los precios, disminuyendo el esfuerzo económico necesario de las familias con rentas más bajas para acceder a la primera vivienda.

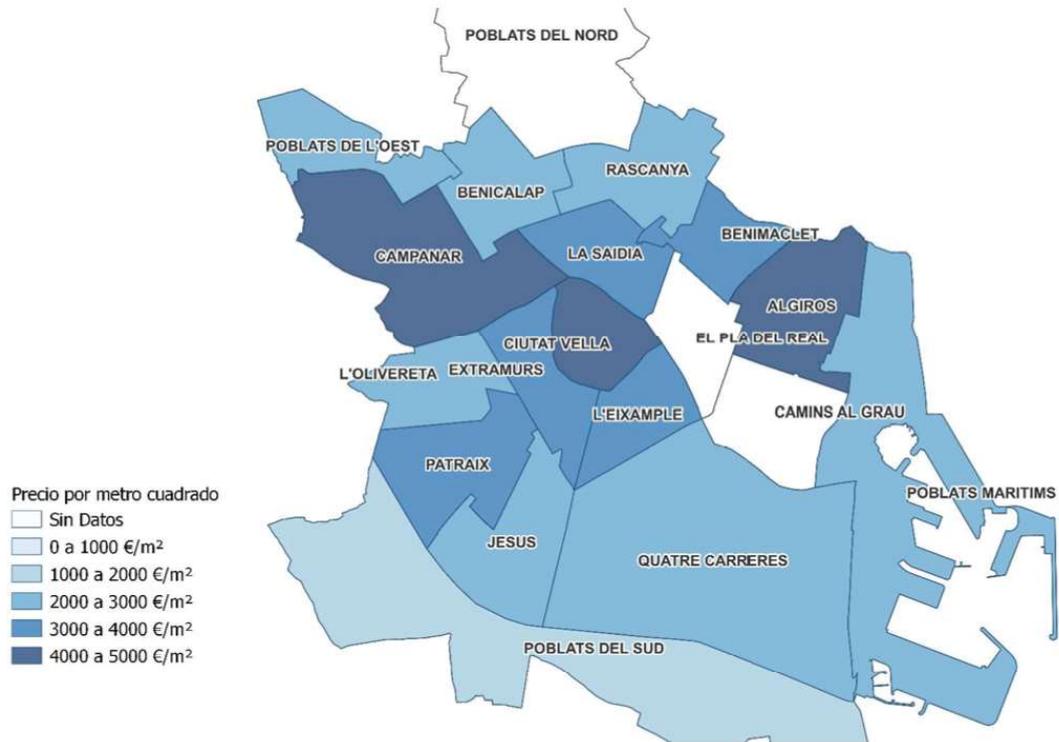
1T 2024					
TESTIGOS	superficie m2ccc	% viviendas	no. viviendas	Precio medio	Precio ponderado
VP	98 m2	10%	18	224.506 €	21.844 €
LIBRE	102 m2	90%	167	312.518 €	282.111 €
TOTAL		100%	185		303.955 €
DIFERENCIA					-8.563 €
					REDUCCIÓN DE PRECIO
					3%

Figura 12. Datos procesados de obra nueva de vivienda protegida y de renta libre en la ciudad de Valencia en el 1er trimestre por distritos (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

Ciudad de Valencia

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

4T 2023



1T 2024

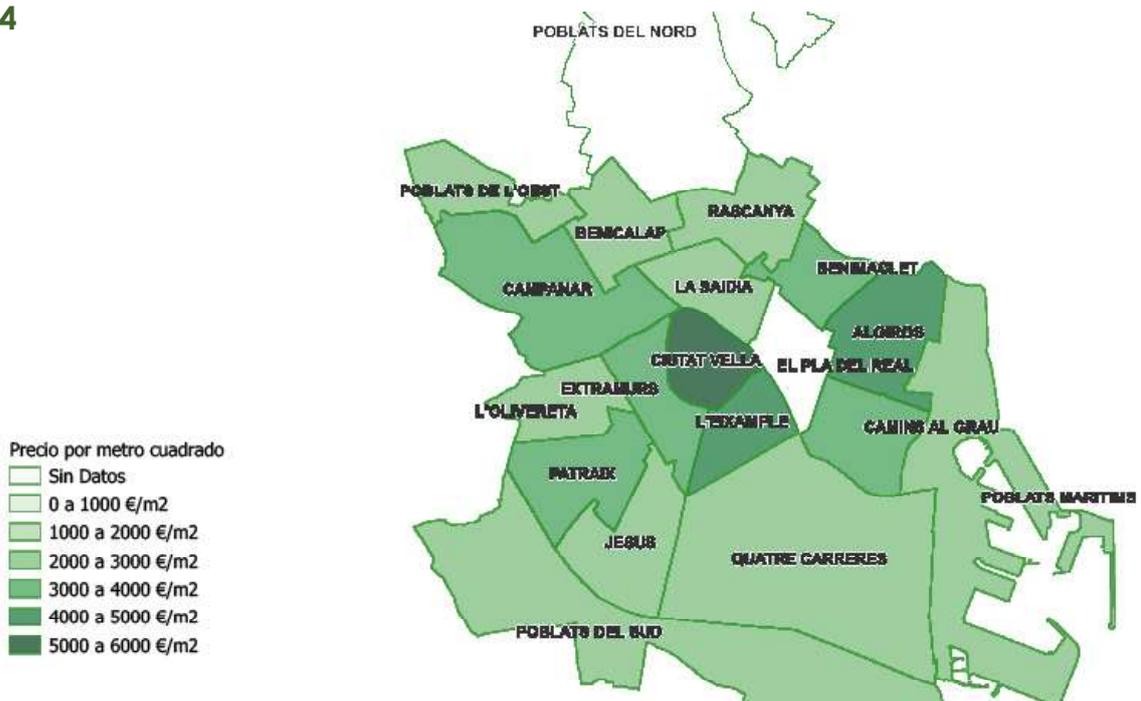


Figura 13. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m² por distritos 4º trimestre 2023 y 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

A modo de resumen, desde los datos obtenidos por la Cátedra para este 1er trimestre del 2024, se ha realizado un breve análisis sobre la situación particular de cada distrito de la ciudad de Valencia en comparación con los informes 1T 2023 y 4T 2023, teniendo en cuenta la disminución de la oferta que se comporta indistintamente en los barrios y que puede distorsionar 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 a fin de poder visualizar adecuadamente la situación.

En la Figura 14 puede observarse la ubicación de las promociones inmobiliarias y cantidad de testigos, además una escala de colores en el mapa con el aumento de los precios en cada zona. En la tabla de abajo aparecen los precios medios de cada uno de esos barrios.

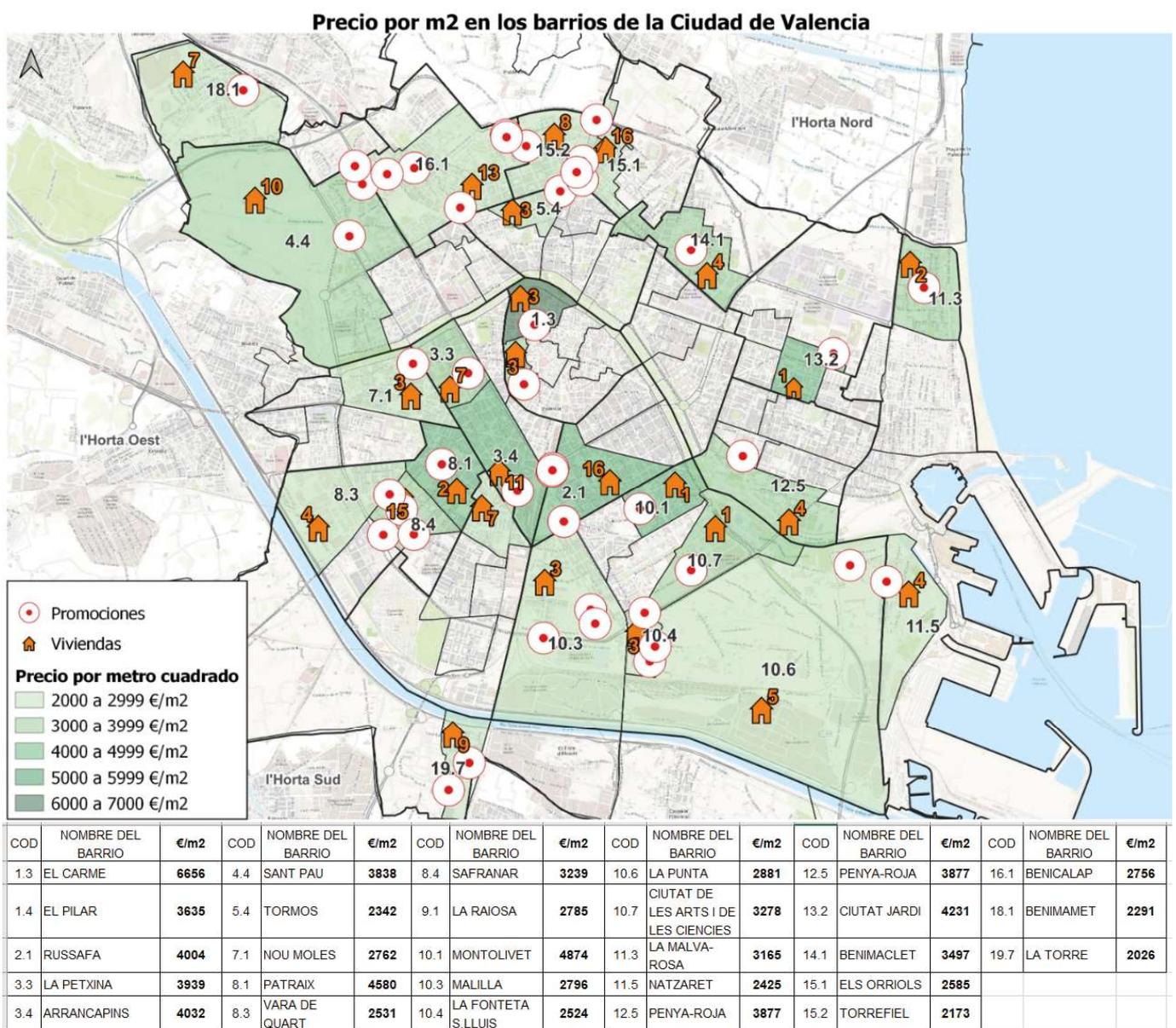


Figura 14. Mapa de precio/m² y cantidad de testigos en los barrios de la ciudad de Valencia en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

1. Ciutat Vella

Como se ha analizado en los últimos informes, en este distrito la cantidad de testigos sigue siendo muy baja con solo 6 unidades. Con respecto al Informe 1T 2023 la oferta no muestra variación y aunque en comparación con el Informe 4T 2023 aumenta un 20% este valor puede generar cierta distorsión sobre el valor real precisamente por la escasa cantidad de viviendas.

Por esta misma razón resulta difícil determinar precios medios/m² a nivel de distrito, por lo que se realiza una mención a los barrios de El Carme y El Pilar con 3 testigos a la venta cada uno. El Barrio El Carme registra una promoción nueva de tipología estudios con el precio medio m² más alto de toda la ciudad.

En este distrito, en comparación con el Informe 1T 2023, el precio unitario medio de la vivienda se ha incrementado en un 23% y un 26% con respecto al trimestre anterior, con un precio medio actual de 5.145 €/m².

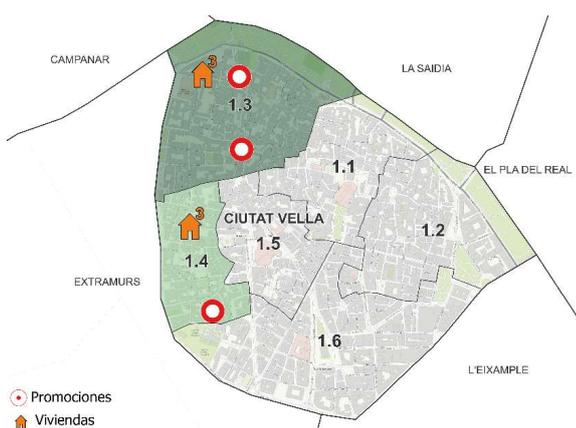


Figura 15. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Ciutat Vella en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

2. L`Eixample

Con respecto a la cantidad de testigos en este distrito se ha reducido un 16% en relación al Informe 1T 2023 y si comparamos con el Informe 4T 2023 no se observan variaciones significativas.

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

Este barrio mantiene elevados precios siendo uno de los tres que mayor precio presenta, por encima del medio de la ciudad que se ha incrementado en un 4% con respecto al Informe 1T 2023 y un 2% con respecto al trimestre anterior, situándose en este trimestre en los 4,004 €/m².

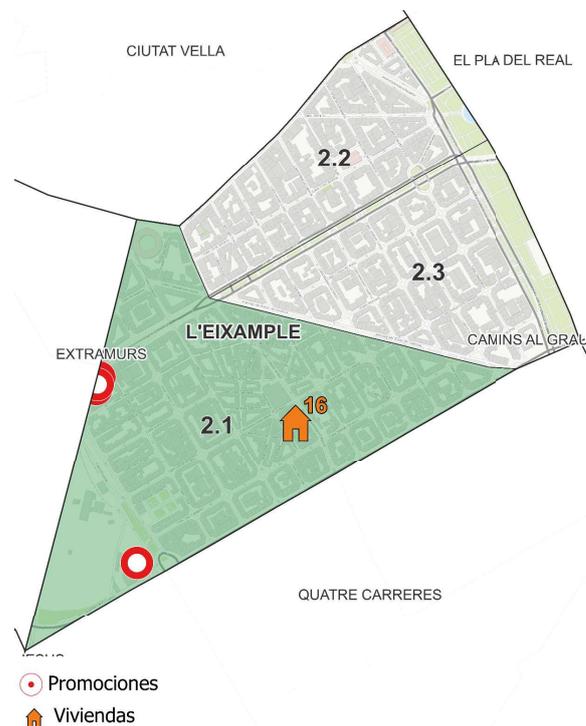


Figura 16. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L`Eixample en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

3. Extramurs

En este distrito de la ciudad a diferencia de anteriores trimestres en que no había muchas variaciones, ha variado considerablemente sus precios y su oferta.

Respecto a la cantidad de testigos, en este período se registran 18 unidades, 11 en el barrio Arrancapins y 7 en la Petxina, que si se compara con el Informe 1T 2023 supone una disminución del 31% y sin embargo se observa un incremento del 64% en comparación con el Informe 4T 2023; esto se debe a la salida a la venta de una nueva promoción en Arrancapins.

En cuanto al precio medio de la vivienda, en comparación con el Informe 1T 2023, aumentó un 15% y un 2% con respecto al Informe 4T 2023, alcanzando un valor medio de 3.996 €/m² superior al precio medio en la ciudad.

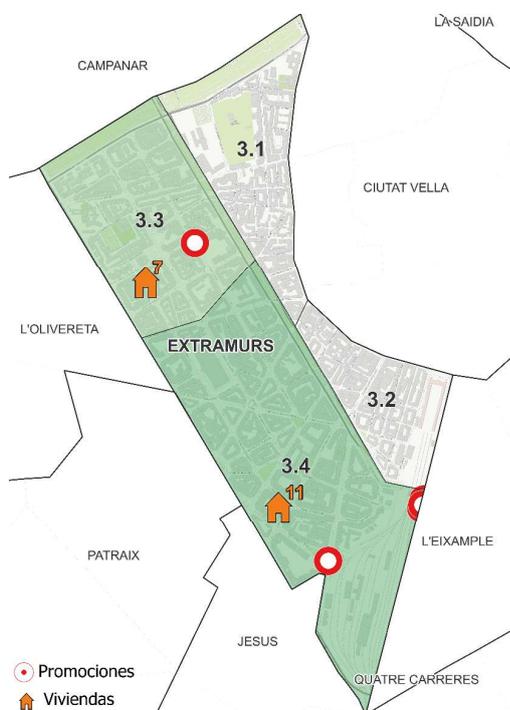


Figura 17. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Extramurs en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

4. Campanar

Este distrito ha mantenido la cantidad de testigos muy baja en el último año, sin embargo una nueva promoción en el barrio de San Pau ha elevado los testigos a 10 por lo que al igual que en otras áreas, esto puede generar valores medios distorsionados en el último trimestre.

Con respecto al Informe 1T 2023 aumentaron un 43% los testigos.

En este caso particular tampoco es aconsejable definir un precio medio del distrito, por lo que si analizamos que su oferta se encuentra únicamente en San Pau, en comparación con el Informe 1T 2023 ha disminuido en un 17% y en un 18% en comparación con los datos del Informe 4T 2023. El valor medio de la vivienda en la localidad se sitúa en los 3.838 €/m², manteniéndose por encima del precio medio en la ciudad.

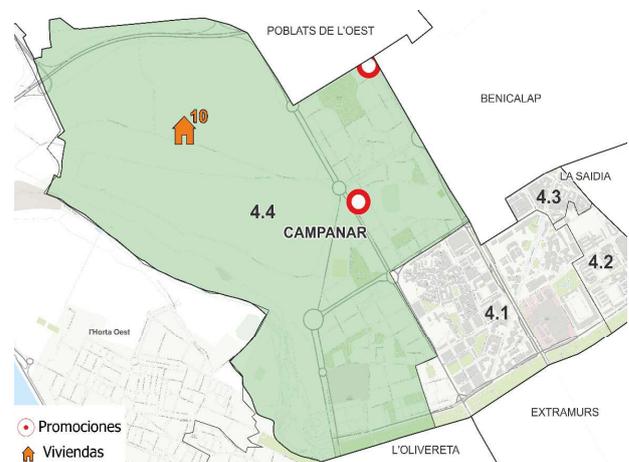


Figura 18. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Campanar en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

5. La Saïdia

En este distrito tampoco resulta objetivo definir un precio medio de la vivienda debido a la disminución de los testigos. En este trimestre se registra una nueva promoción con 3 testigos en el barrio de Tormos y es lo único que se oferta en el área.

De forma general se observa una disminución drástica de la oferta en un 82% respecto al Informe 1T 2023 y de un 40% si comparamos con los datos del Informe 4T 2023.

De modo que no resulta lógico realizar comparaciones con períodos anteriores. El precio medio de la vivienda nueva en el barrio se sitúa en 2.342 €/m² siendo de los precios más bajos de la ciudad.

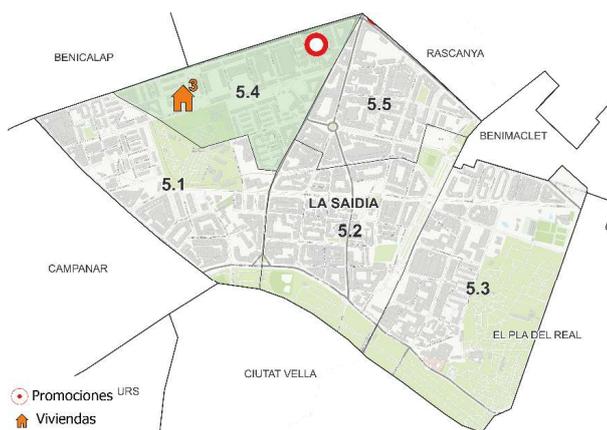


Figura 19. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito La Saïdia en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

6. El Pla del Real

En este distrito, desde que la Cátedra registra datos no se han localizado promociones ni testigos de obra nueva para poder calcular valores medios de referencia. Sin embargo es preciso comentar que en este trimestre salieron a la venta 2 promociones de obra nueva con pisos en planta baja, por lo que no se consideran debido a la

segmentación y homogeneización que se realiza para evitar distorsiones en precios de distintos tipos de viviendas.

7. L'Olivereta

En este distrito de la ciudad continúan registrándose muy pocos testigos lo que puede estar provocando distorsión en el precio medio. Actualmente se observan 3 testigos en el barrio de Nou Moles lo cual hace que disminuya un 57% con respecto al Informe 1T 2023 y un 25% si se compara con el Informe 4T 2023.

Por lo tanto aquí tampoco resulta aconsejable plantear precios medios del distrito. En comparación con el Informe 1T 2023 en el barrio de Nou Moles aumenta el precio medio en un 20% y en un 9% en comparación con los datos del Informe 4T 2023, situándose en los 2.762 €/m².

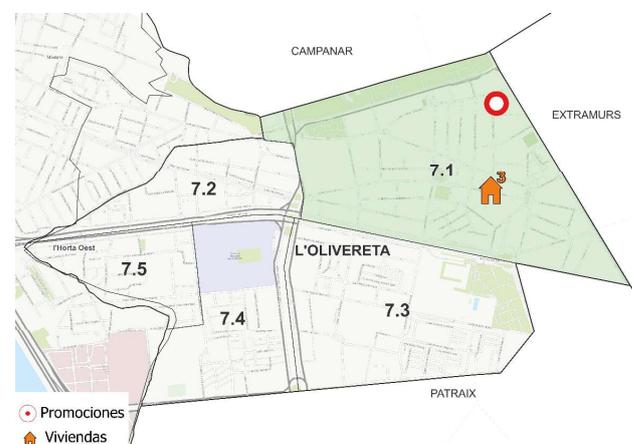


Figura 20. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito La Saïdia en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

8. Patraix

En este distrito con respecto a la cantidad de testigos, se observa una disminución del 40% si comparamos con los datos del Informe 1T 2023, sin embargo se incrementa en un 31% con respecto al

Informe 4T 2023 donde se han registrado 2 nuevas promociones en los barrios de Patriaix y Safranar.

En los últimos trimestres analizados este distrito es uno de los que más actividad inmobiliaria registra. Actualmente existen 21 testigos en los barrios de Patriaix, Vara de Quart y Safranar.

En este distrito se ha mantenido un aumento ascendente de los precios, en este período el valor medio de la vivienda aumenta un 15% en comparación con el Informe 1T 2023 y un 7% con respecto al Informe 4T 2023 situándose en los 3.231 €/m², superando la media de los precios en la ciudad.

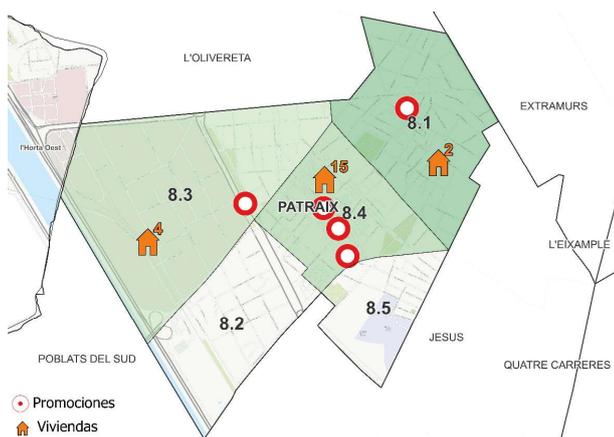


Figura 21. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Patriaix en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

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 7 testigos en oferta en el barrio de La Raiosa, disminuyendo estos con respecto al Informe 4T 2023 en un 22%. Por lo que no se plantearán precios medios para el distrito.

En este barrio los precios medios de las viviendas han aumentado hasta un 25% con respecto al Informe 1T 2023 y un 13% comparado con el Informe 4T 2023, registrándose valores medios de 2.784 €/m².

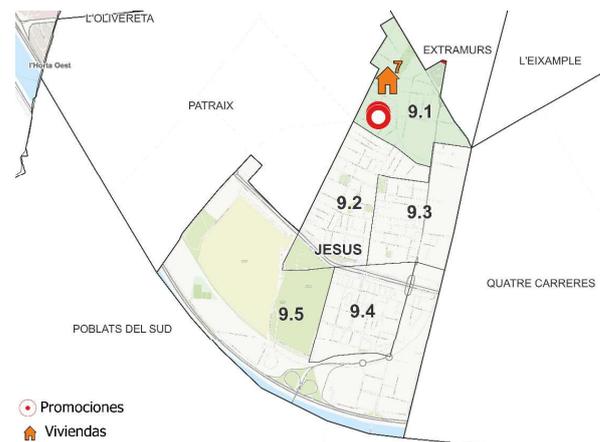


Figura 22. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Jesús en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

10. Quatre Carreres

Este distrito que desde que la Cátedra registra datos de oferta inmobiliaria se había mantenido como el de mayor cantidad en la ciudad de Valencia ha registrado su mayor baja en cantidad de testigos, actualmente con solo 13 testigos a la venta. Con respecto al Informe 1T 2023 ha disminuido considerablemente un 85% y en el último trimestre en más de un 38%, significando un alto nivel de ventas y un bajo volumen de construcción de obra nueva.

En el anterior trimestre se planteaban los precios medios por barrios teniendo en cuenta la baja de testigos. Actualmente se ubica vivienda de obra nueva en 5 de sus barrios observándose un incremento de los precios del 2% con respecto al

Informe 1T 2023 y un 12% en comparación con el Informe 4T 2023. El precio medio se sitúa en los 2.963 €/m².

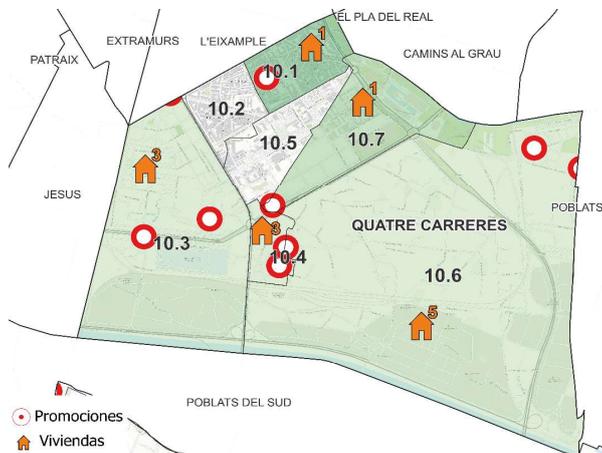


Figura 23. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Quatre Carreres en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

11. Poblats Maritims

En este distrito se observaron variaciones en el precio medio de la vivienda en el último año.

Los testigos han disminuido también drásticamente en un 74% con respecto al Informe 1T 2023 y del 40% en comparación con el Informe 4T 2023, lo que puede estar provocando una distorsión de los valores medios en el distrito. Por lo tanto aquí se continúa planteando la evaluación por barrios.

En este trimestre se registran 6 testigos, 2 en el barrio de la Malvarrosa con precios medios de 3.165 €/m², en línea con el precio medio de la ciudad, y 4 testigos en Nazaret con un valor medio de 2.425 €/m².

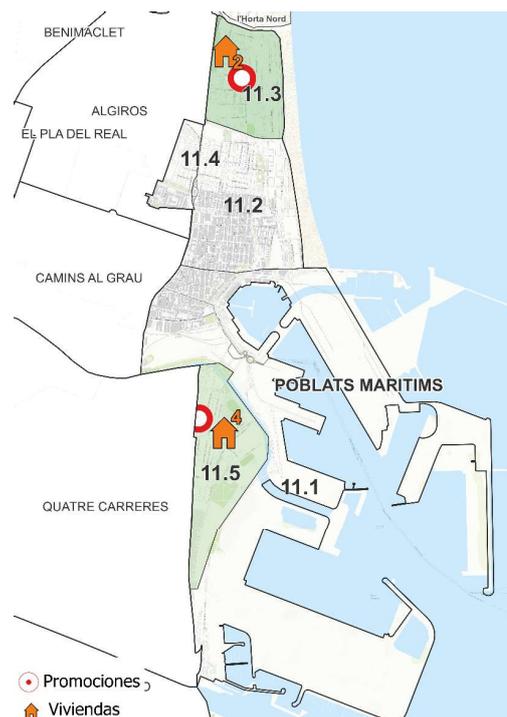


Figura 24. Mapa de la localización de los testigos en los barrios del distrito Poblats Maritims en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

12. Camins al Grau

En este distrito se había mantenido muy discreta la actividad inmobiliaria. En el anterior trimestre no se registraron datos por lo que no fue posible realizar un análisis. En este trimestre se registra una nueva promoción con 4 testigos en el barrio de Penya-Roja. Es preciso destacar que el precio medio de las viviendas nuevas es alto y se sitúa en los 3.877 €/m², muy por encima del precio medio de la ciudad.

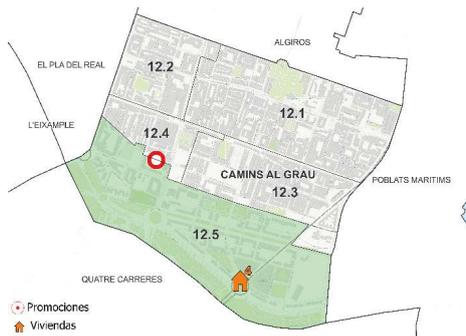


Figura 25. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Camins al Grau en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

13. Algirós

En este distrito ha disminuido la actividad inmobiliaria en el último año, registrándose muy pocos testigos.

En este trimestre se registra solo 1 testigo en el barrio Cuitat Jardí disminuyendo drásticamente la oferta un 75% en comparación con el Informe 1T 2023 y también con respecto al último trimestre.

En cuanto al precio medio de la vivienda en ese barrio, con respecto al Informe 1T 2023, se ha incrementado en un 10% y un 5% con respecto al Informe 4T 2023. El valor medio de la vivienda continúa siendo de los más altos de la ciudad, situándose en 4.324 €/m².

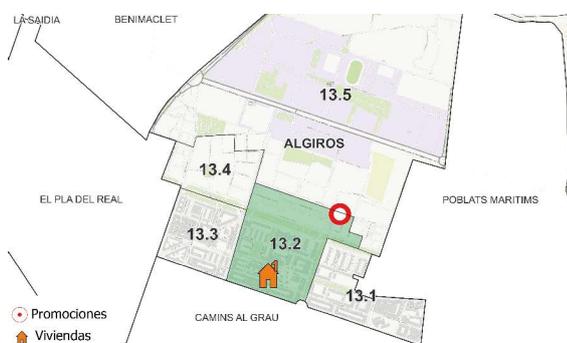


Figura 25. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Algirós en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

14. Benimaclet

Este distrito continúa incrementando la actividad inmobiliaria en los últimos trimestres, tras haber tenido un período sin oferta. Se registra una nueva promoción pero aun así bajan los testigos registrándose solo 4, bajando un 56% y un 64% con respecto a ambos períodos de comparación y denotando una alta demanda en la zona. No obstante se debe tener en cuenta que los valores medios pueden resultar distorsionados.

El precio medio de las viviendas registradas se sitúa en 3.497 €/m² habiéndose incrementado un 7% con respecto al Informe 4T 2023 y situándose por encima de la media de la ciudad.

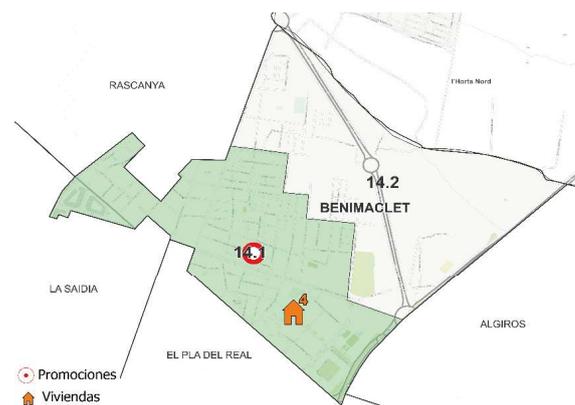


Figura 26. Mapa de localización de los testigos en el barrio del distrito Benimaclet en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

15. Rascanya

En este distrito de la ciudad se ha mantenido estable la actividad inmobiliaria con tendencia al incremento, actualmente ocupa el primer puesto en cantidad de oferta entre los distritos de la ciudad de Valencia con 23 unidades.

Se observa un incremento del número de viviendas del 188% respecto a los datos analizados en el Informe 1T 2023 y un 28% en comparación al Informe 4T 2023.

El precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 4% con respecto al Informe 1T 2023 y un 8% comparado con el último trimestre situándose en los 2.451 €/m².

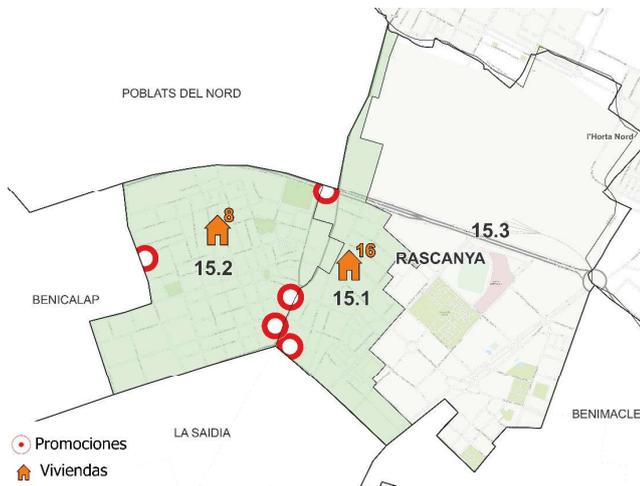


Figura 27. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Rascanya en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

16. Benicalap

En este distrito de la ciudad se mantiene una incipiente actividad inmobiliaria la cual se ha incrementado en el último año y continúa estando dentro de los que mayor oferta de vivienda nueva muestran en la ciudad con 16 testigos. Se registran dos nuevas promociones en los barrios de Benicalap y Nou Benicalap.

No obstante es muy probable que el alto nivel de ventas provoque la disminución de la oferta que en comparación con el Informe 1T 2023 bajó un 24% y un 48% en este último trimestre si lo comparamos con los datos del Informe 4T 2023.

En comparación con el Informe 1T 2023, se observa un incremento del precio

medio de la vivienda de un 24% y con respecto al Informe 4T 2023 también con un 13%. El valor medio se sitúa en 2.835 €/m².

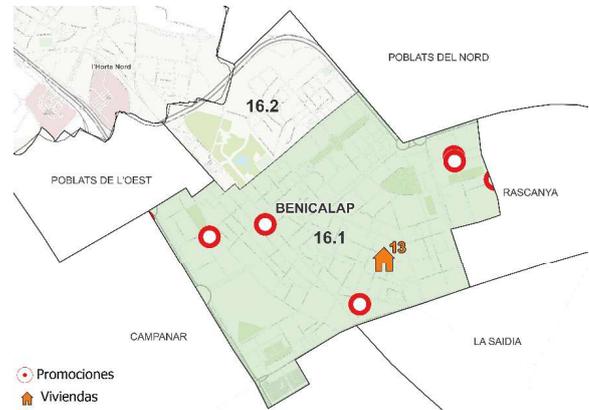


Figura 28. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Benicalap en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

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 un año sin registrarse datos en el mercado inmobiliario de obra nueva, salió a la venta una promoción en el barrio de Benimamet en el trimestre pasado. En este último período se registran 7 testigos en el barrio de Benimamet y disminuye un 30% la oferta con respecto al Informe 4T 2023.

El precio medio alcanza los 2.291 €/m² aumentando discretamente un 3% respecto al trimestre anterior.

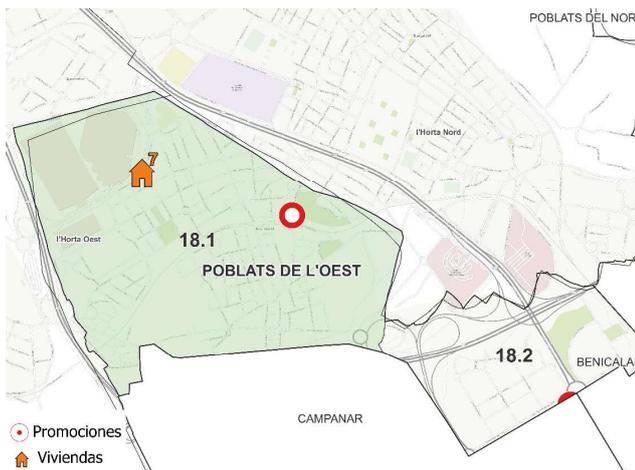


Figura 29. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Oest en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

19. Pobles del Sud

En este distrito la actividad inmobiliaria se ha estabilizado en el último año. En este trimestre se registran 9 testigos y una nueva promoción en el barrio de La Torre.

Sobre los testigos a la venta, en comparación con los datos del Informe 1T 2023 disminuyeron un 44% y un 25% con respecto al Informe 4T 2023

denotando un considerable volumen de ventas.

Los precios medios de la vivienda se sitúan en los 2.026 €/m² incrementándose un 23% con respecto al Informe 1T 2023 y un 3% con respecto al Informe 4T 2023.



Figura 30. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Sud en el 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)



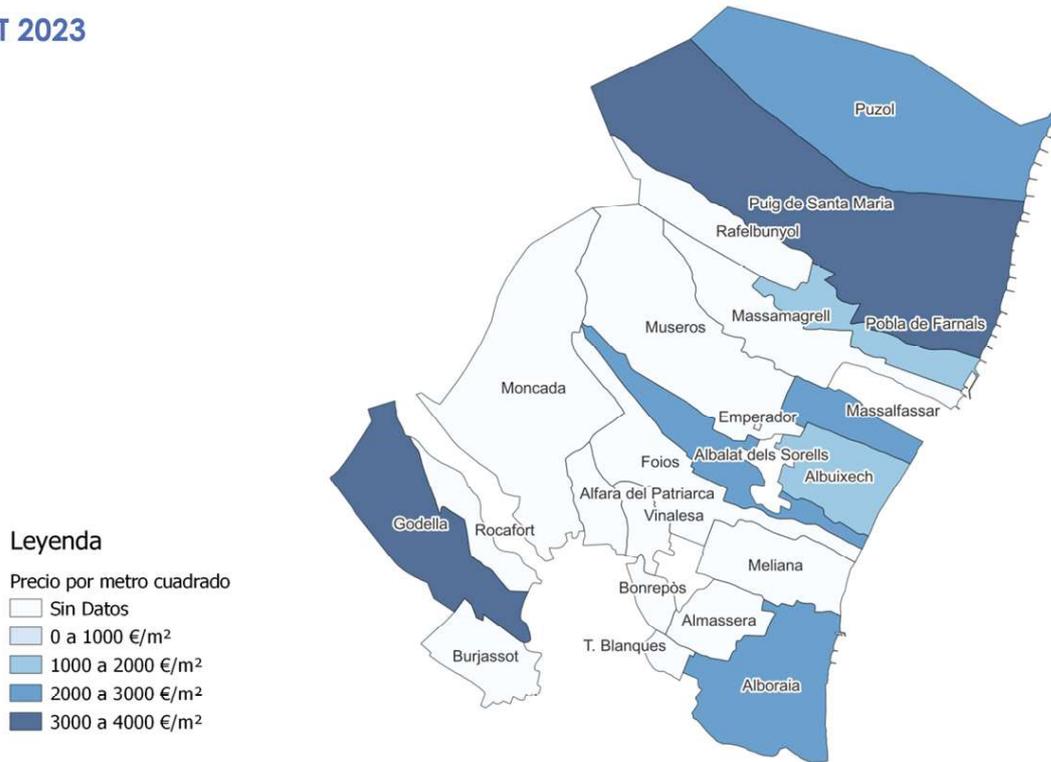
APROVA
Promotoras de
Valencia



Horta Nord

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

4T 2023



1T 2024

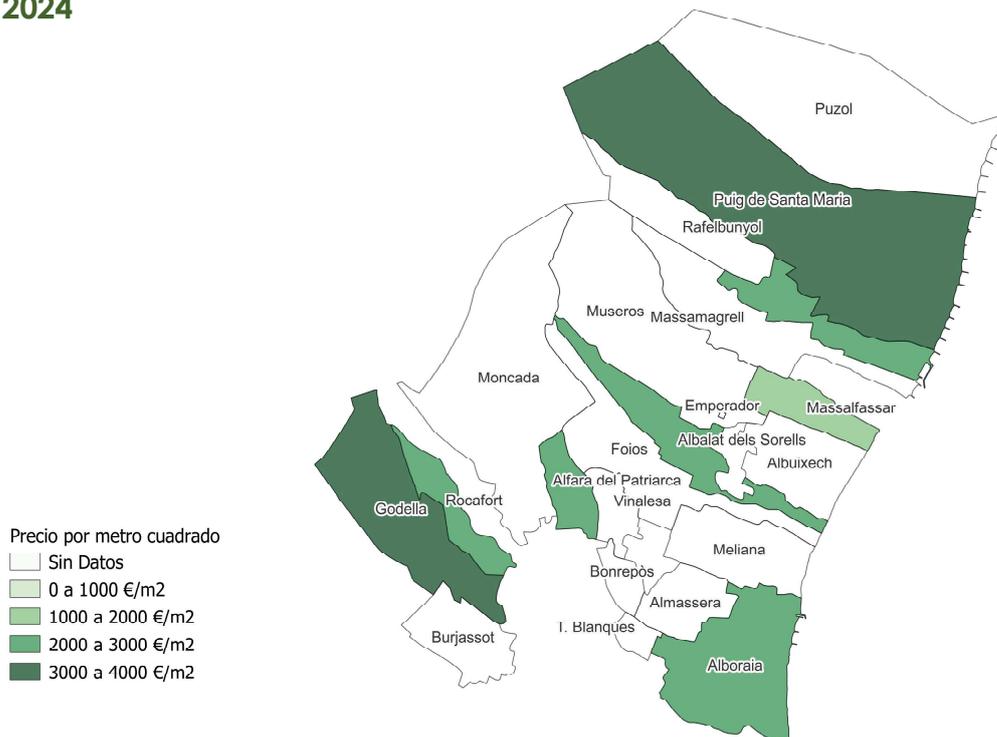


Figura 31. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m² por municipios 4º trimestre 2023 y 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

En la Horta Nord, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha mantenido con cierta estabilidad con 45 testigos en oferta. Se registran 2 nuevas promociones en los municipios de Alfara del Patriarca y Rocafort. La oferta inmobiliaria más significativa continúa observándose en el municipio de Alboraiá.

Los valores medios de viviendas en esta comarca, en comparación al Informe 1T 2023 se incrementan en un 27% y en un 2% con respecto al Informe 4T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa actualmente en los 2.730 €/m².

El municipio de Alboraiá se sitúa como el de mayor actividad inmobiliaria en los últimos tres trimestres analizados con 16 viviendas a la venta con un incremento de más del 100% en comparación con el Informe 1T 2023 y un 14% con respecto al Informe 4T 2023. El precio medio del municipio se estima en los 2.863 €/m² con poca variación en el último trimestre aunque si ha bajado en un 15% con respecto al Informe 1T2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de la Pobla de Farnals ha disminuido en un 87% la cantidad de testigos al compararlo con el Informe 1T 2023 y un 50% con respecto al Informe 4T 2023. Los precios medios se han incrementado en un 78% con respecto al Informe 1T 2023 y un 28% en el último trimestre y se sitúan en 2.363 €/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 48% del precio medio con respecto al Informe 1T 2023 y el valor de la

vivienda se sitúa en los 2.219 €/m². Continúa predominando la tipología 3 habitaciones.

El municipio de Godella mantiene una actividad inmobiliaria estable aunque con tendencia a bajar. La cantidad de testigos con respecto al Informe 1T 2023 baja hasta en un 67% en comparación con el Informe 1T 2023 y en un 56% en comparación con el último trimestre. Los precios medios se han incrementado un 21% en el último año y en un 7% en el trimestre anterior situándose en los 3.623 €/m² que se ubica por segundo trimestre en el valor medio más alto de la Horta Nord. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio del Puig de Santa María se mantiene estable la oferta, sin variaciones en el último trimestre. Este municipio registra uno de los precios medios más altos de la vivienda en la Horta Nord rondando los 3.412 €/m², incrementándose en un 2% en el último trimestre y en un 12% con respecto al Informe 1T 2023.

El municipio de Albalat dels Sorells baja sus testigos un 29% respecto al Informe 4T 2023 denotando un buen nivel de ventas. Se registra un precio medio de vivienda de vivienda en 2.561 €/m² con un aumento del 11%.

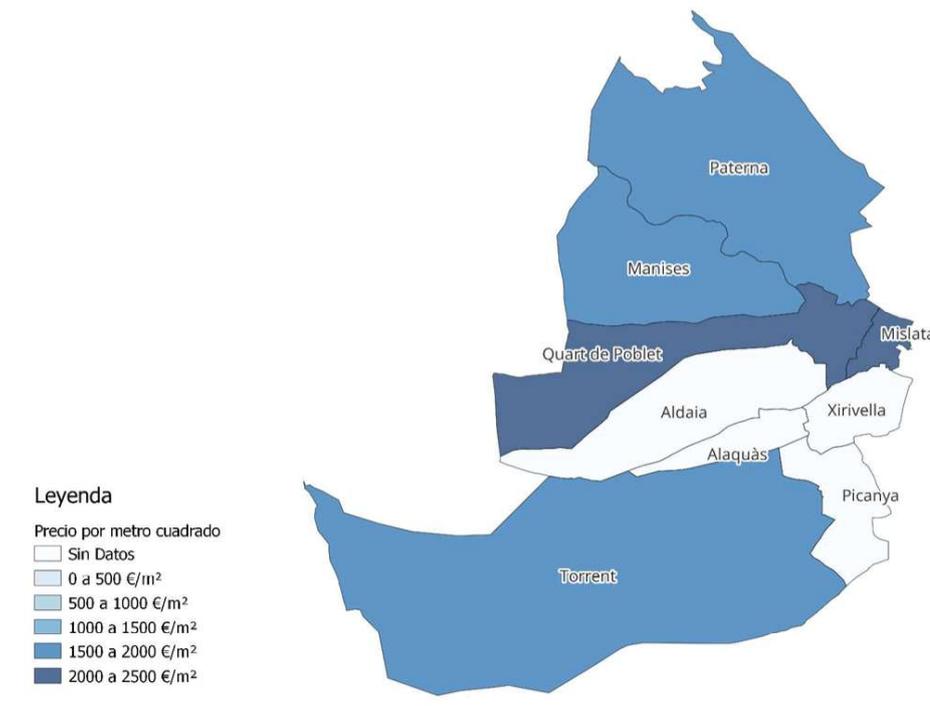
El resto de los municipios han disminuido su actividad inmobiliaria en el último año.

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 Alboraiá y el Puig de Santa María 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.

4T 2023



1T 2024

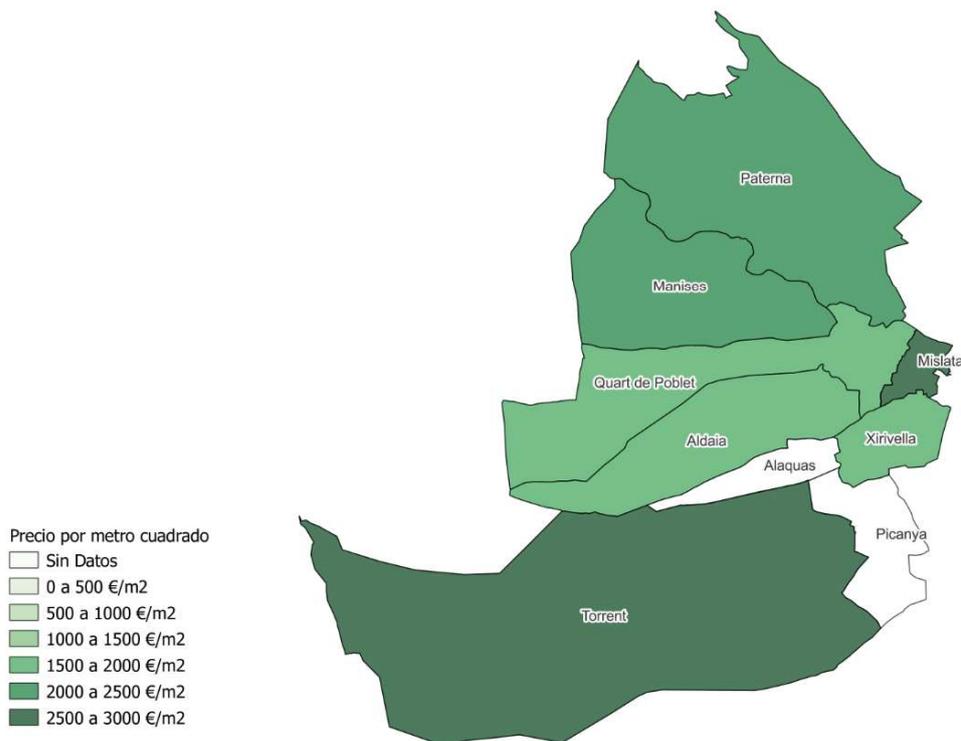


Figura 32. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m² por municipios 4º trimestre 2023 y 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

La Horta Oest continúa registrando la mayor actividad inmobiliaria en el área metropolitana. En este trimestre se registran un total de 55 viviendas de obra nueva. Los municipios de Manises, y Paterna concentran la mayor cantidad de testigos a la venta. Se observaron 5 promociones nuevas en los municipios de Alaquas (1), Quart de Poblet (1), Mislata (1) y Paterna (2).

Con respecto al Informe 1T 2023 la cantidad de testigos ha disminuido en un 57% y un 8% en comparación con el Informe 4T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.063 €/m², habiéndose incrementado en un 10% con respecto al Informe 1T 2023 y un 9% en comparación con el Informe 4T 2023.

El municipio de Paterna se consolida como el de mayor actividad inmobiliaria en este trimestre. Se registran dos nuevas promociones en los barrios de Casas Verdes y El Alborgi. No obstante los testigos han disminuido un 41% con respecto al Informe 1T 2023 y un 20% en

comparación con el Informe 4T 2023. El valor medio de las viviendas aumentó un 8% y un 13% con respecto a los Informes 1T 2023 y 4T 2023, respectivamente, situándose en los 2.050 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Manises se mantiene estable la actividad inmobiliaria con un aumento de los testigos en un 29% con respecto al Informe 1T 2023. Con respecto al Informe 4T 2023 disminuye la oferta en un 31%. El valor medio de las viviendas se sitúa en 2.073 €/m², elevando su precio en un 22% con respecto al Informe 1T 2023 y un 10% en comparación con el último trimestre. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Torrent ha disminuido su actividad inmobiliaria. En cuanto al precio medio de la vivienda en comparación con el Informe 1T 2023 ha aumentado 39% y un 44% con respecto al Informe 4T 2023 situándose en los 2.634 €/m². Respecto a los testigos han disminuido un 91% con respecto al



Informe 1T 2023 y un 83% comparado con el Informe 4T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Quart de Poblet continúa consolidando su actividad inmobiliaria con 10 testigos a la venta, siendo de los de mayor oferta en el área. Respecto a los testigos han disminuido 76% en relación con el Informe 1T 2023 y aumenta su oferta en un 11% con respecto al Informe 4T 2023. Sin embargo el precio medio ha disminuido respecto a ambos períodos hasta un 15% situándose en los 1.804 €/m². La tipología de vivienda que predomina es de 3 habitaciones.

En el municipio de Mislata ha descendido la cantidad de testigos en un 14% con respecto al Informe 1T 2023. Los precios medios se sitúan en los 2.594 €/m² con un incremento del 14% en comparación con el Informe 1T 2023 y también en comparación con el trimestre pasado. 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.

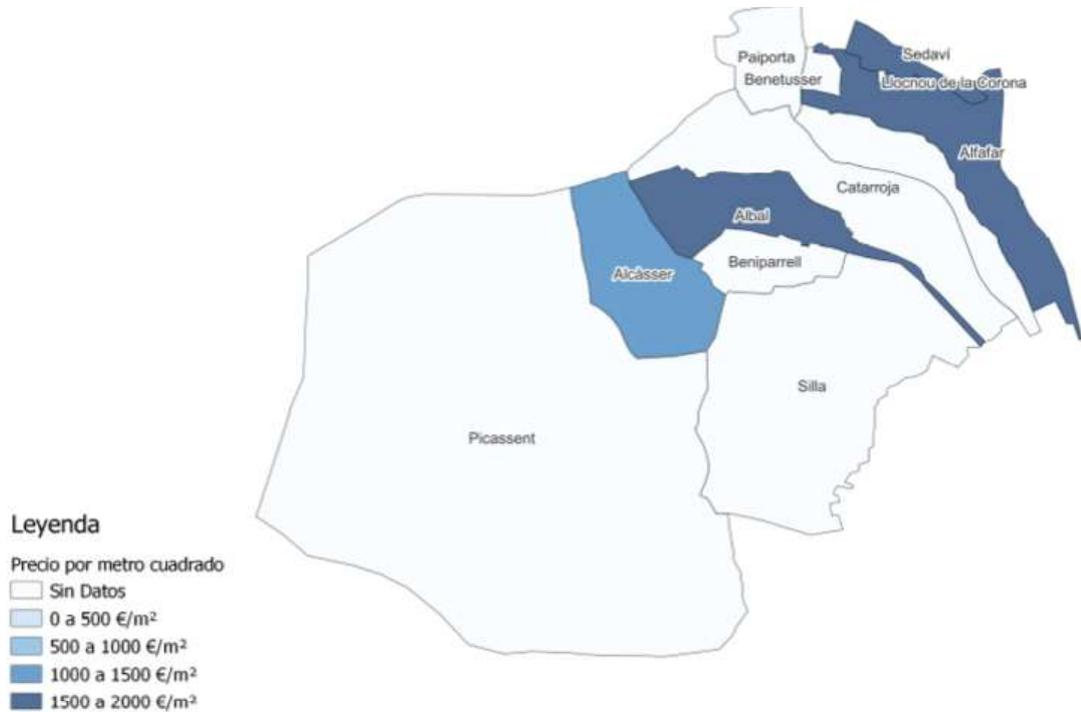
Debido fundamentalmente a los precios competitivos y a la conexión mediante diversos medios de transporte público con los distritos del centro de la ciudad, esta área se convierte en una buena opción para las familias. La proximidad entre el barrio de Zona Centro de Paterna y el barrio de Sant Pau del distrito de Campanar y los altos precios que se registran en este último en la ciudad de Valencia, hacen que este núcleo urbano continúe consolidándose como una opción competitiva fuera de la ciudad, con ofertas de viviendas hasta un 40% más económicas.



Horta Sud

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

4T 2023



1T 2024

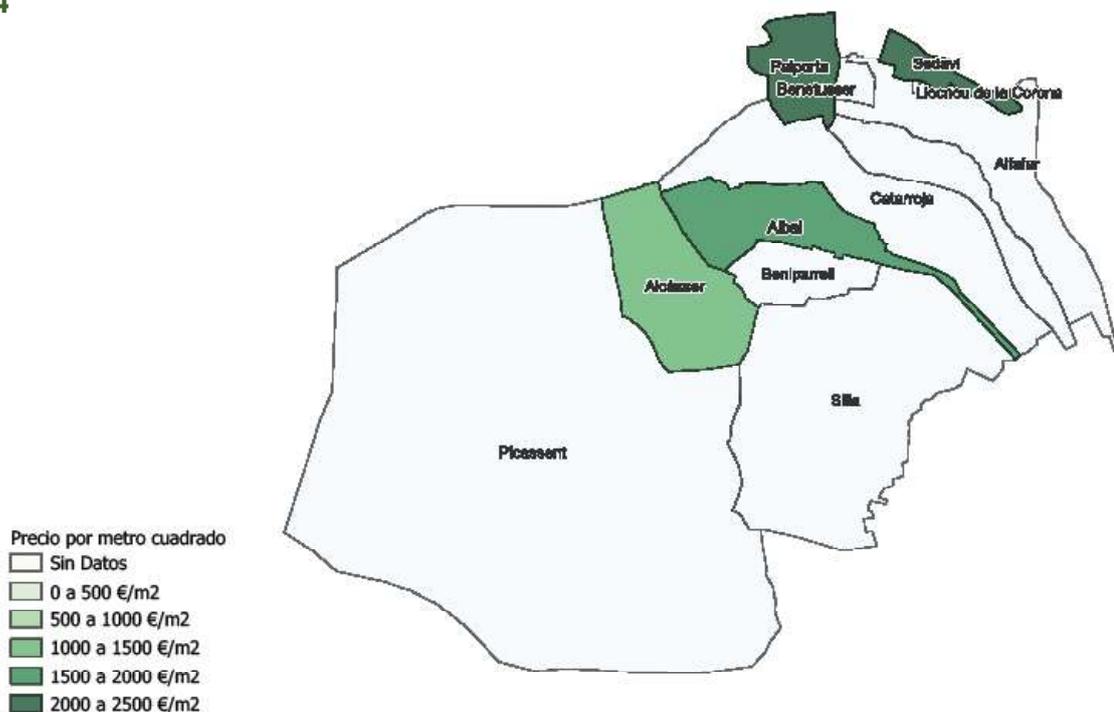


Figura 33. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m² por municipios 4º trimestre 2023 y 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

En esta comarca se ha mantenido una actividad inmobiliaria estable creciente en el último año registrando 27 viviendas. En comparación con los datos del Informe 1T 2023 estos testigos disminuyeron un 45% y un 25% en comparación con el anterior Informe 4T 2023. No obstante se registraron dos nuevas promociones en el municipio de Paiporta que pasa a tener la mayoría de testigos en oferta en venta.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.932 €/m² incrementándose un 9% con respecto al Informe 1T 2023 y un 8% en comparación con el Informe 4T 2023.

El municipio de Albal mantiene estable su actividad inmobiliaria. Los testigos se han disminuido un 76% con respecto al Informe 1T 2023 pero se han incrementado un 5% con respecto al Informe 4T 2023, teniendo en cuenta que hace un año atrás la actividad inmobiliaria en el área era muy escasa. El precio medio de la vivienda disminuye un 9% con respecto al Informe 1T 2023 y un 3% en comparación con el Informe 4T 2023, situando el valor medio en 1.697 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alcasser continúa con una discreta actividad inmobiliaria, disminuyendo su oferta en un 50% con respecto al Informe 1T 2023 y un 60% comparado con el trimestre anterior. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 1.480 €/m² disminuyendo un 10% en comparación con el Informe 4T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alfafar que se mantenía con una oferta estable no ha registrado datos en este trimestre.

El municipio de Paiporta anuncia 2 nuevas promociones luego de un año sin oferta. El precio medio de los pisos se sitúa en los 2.202 €/m².

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.



Municipio de 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 este trimestre se han registrado 4 promociones en oferta, 2 menos que el trimestre pasado. El total de testigos de obra nueva es de 32 viviendas, un 29% menos que el Informe 1T 2023 y un 44% menos que el trimestre anterior, lo que sugiere un alto nivel de ventas.

Las promociones se encuentran situadas en los barrios de Padre Jaime - Los Cabos (1) y San Jose - Los Metales (3), con 2 y 30 testigos en oferta, respectivamente. En este caso no resulta representativo

plantear precios medios del municipio por lo que el análisis se ha realizado por barrios.

En el barrio Padre Jaime - Los Cabos registra 2 testigos y el precio medio de la vivienda se sitúa en los 2.132 €/m². El barrio de San Jose - Los Metales cuenta con 10 testigos | 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.

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

DASHA
living space



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 1er trimestre del año 2024, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 4º 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.

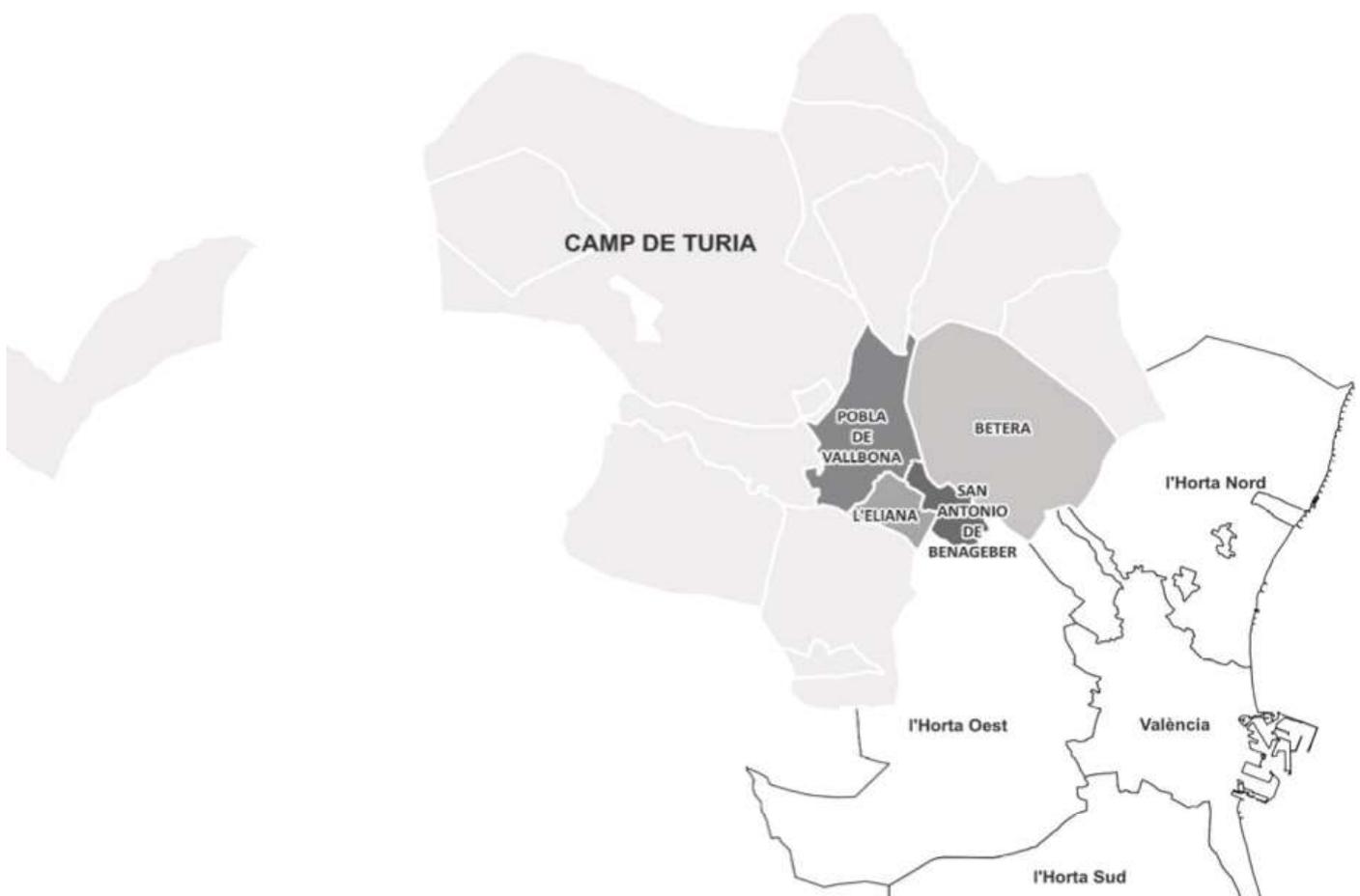


Figura 34. Plano de Camp de Turia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

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'Elia, 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 35 muestra los datos de la cantidad de promociones de obra nueva para viviendas unifamiliares. En este trimestre se han registrado un total de 65 promociones activas, un 18% más que en el trimestre anterior. De estas, el 43% se encuentran ubicadas en los municipios estudiados del Camp de Turia lo que representa un 10% menos en esa zona que el trimestre anterior. El 34% en la Horta Nord, el 11% en la Horta Oest, el 2% en la Horta Sud, el 3% en Valencia y el 8% 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.

Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar (ud.)

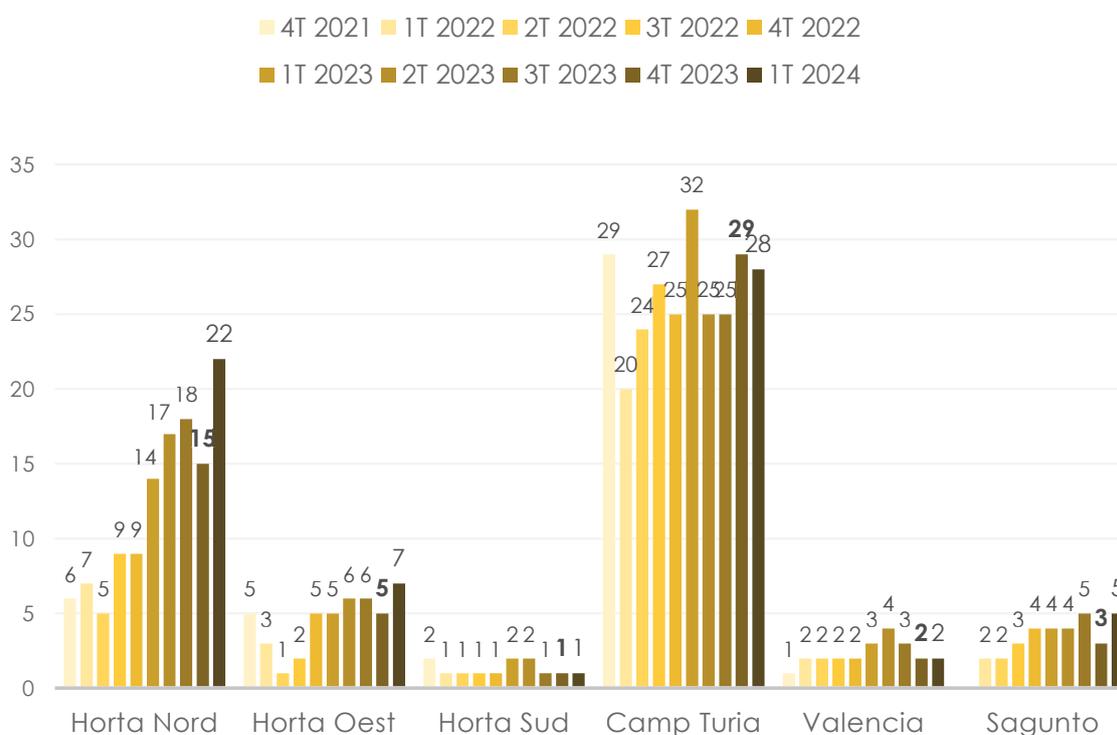


Figura 35. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar desde que se registran datos por el Observatorio hasta el 1er trimestre de 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

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**

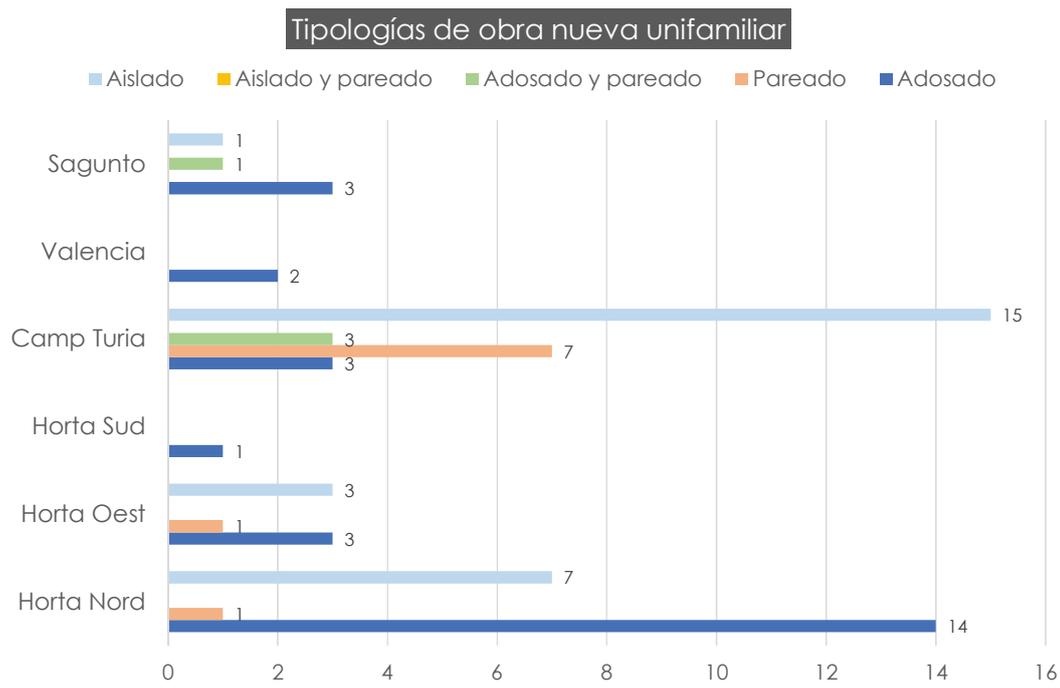


Figura 36. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

La Figura 36 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 37. También en la Figura 38 se puede observar la cantidad de testigos disponibles.

En algunas áreas la escasez de testigos puede estar provocando distorsión en los valores medios, como es el caso en la ciudad de Valencia, donde han aumentado un 20% los testigos cuando en realidad se registran solo 6 testigos, 1 más que el trimestre anterior. En cuanto al precio medio ha subido en un 9% con respecto al Informe 4T 2023, alcanzando un valor de 3.474 €/m².

En los municipios del Camp de Turia estudiados, por primera vez desde que

se registran datos de unifamiliar por la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV la cantidad de testigos disminuye drásticamente un 48%, lo que puede estar evidenciando un alto volumen de ventas. El precio medio aumentó en un 3% con respecto al trimestre anterior, situándose en 2.527 €/m².

Respecto a la actividad inmobiliaria de unifamiliar en el área metropolitana se ha determinado la Horta Nord como la que mayor cantidad de testigos registra en este trimestre, incluso por encima del Camp de Turia, mostrando un crecimiento del 75%; en cuanto al precio medio disminuyó un 11% también con respecto al Informe 4T 2023 aunque su valor se sitúa en los 3.058 €/m² y es el más alto después del precio medio de la ciudad de Valencia.

En la Horta Oest se incrementa la cantidad de testigos en un 28% y también el precio en un 8% situándose en los 2.220 €/m². En la Horta Sud no se evidencian variaciones significativas ni en cantidades ni en precios medios.

En el municipio de Sagunto con respecto a los datos del Informe 4T 2023, los testigos aumentan un 15% y también se observa un incremento del precio medio de la vivienda unifamiliar en un 10%, situándose el valor en 2.032 €/m².

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

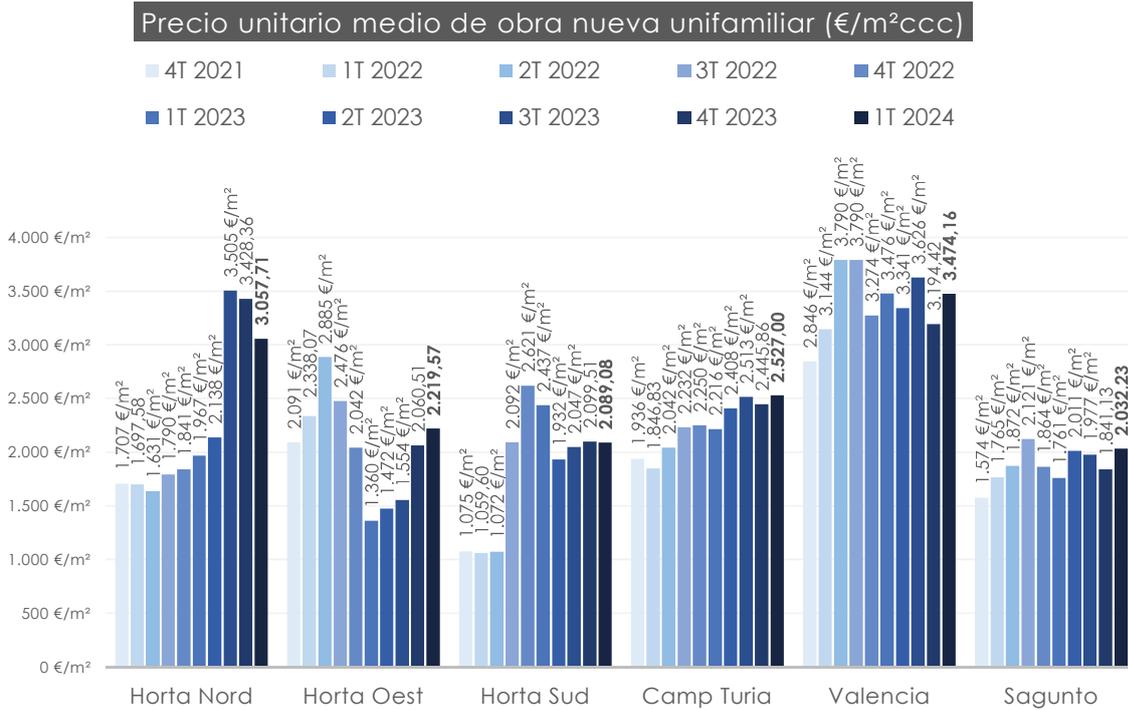


Figura 37. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, desde el 4º trimestre 2021 al 1er trimestre del 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)



COAT VALENCIA

Colegio Oficial de la
Arquitectura Técnica de Valencia

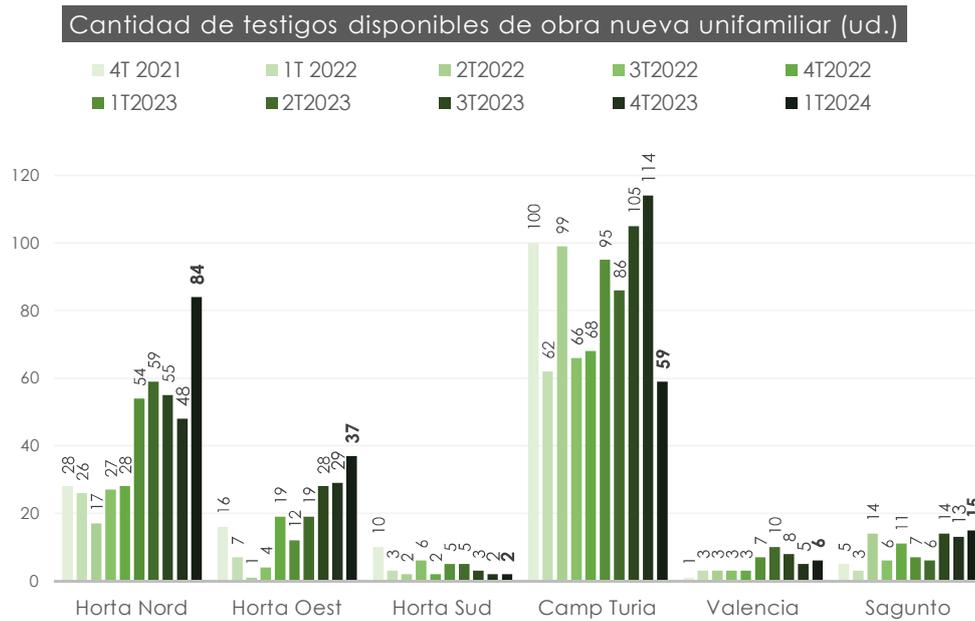


Figura 38. Cantidad de testigos disponibles de obra nueva unifamiliar, desde el 4º trimestre 2021 al y 1er trimestre del 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

En el Camp de Turia predomina la mayor variedad de tipologías de habitaciones. En la Horta Nord que es donde más

testigos se registran este trimestre predominan casi por igual las de 3 y 4 habitaciones.

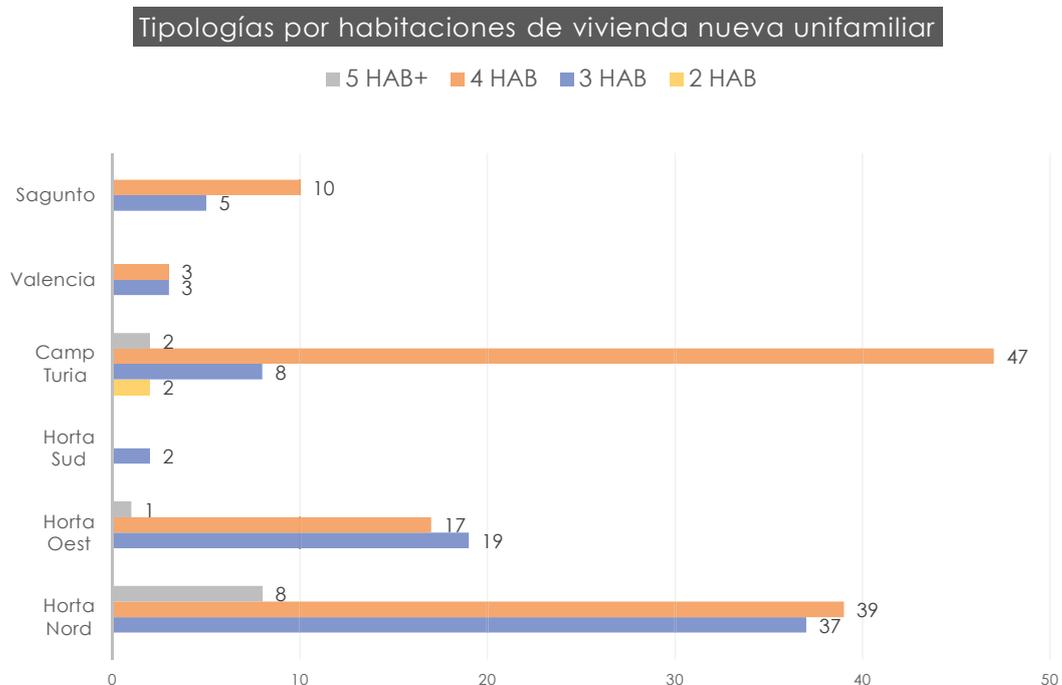


Figura 39. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 1er trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

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 1T 2023 y el Informe 4T 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 trimestre, como en el anterior, 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. Sin embargo, atendiendo a ese crecimiento drástico en la oferta, en este trimestre se aporta una información adicional que permite comparar el estado de ambos tipos de alquileres.

En referencia al alquiler de larga estancia, en el análisis de los datos para este Informe 1T 2024, que pueden observarse en la Figura 40, se pudo comprobar que en comparación con los datos del Informe 1T 2023 la oferta de alquiler disminuyó un 6% en la ciudad de Valencia; de igual manera ha ocurrido en el área metropolitana donde ha bajado un 34%, 6% y 17% en las Hortas Nord, Horta Oest y Horta Sud, respectivamente.

Ya se advertía desde la Cátedra que los testigos en la ciudad de Valencia a pesar de haber subido gradualmente no se han logrado igualar a los niveles posterior a la pandemia por covid19, habiendo bajado hasta un 61% en comparación con los datos del Informe 4T 2020.

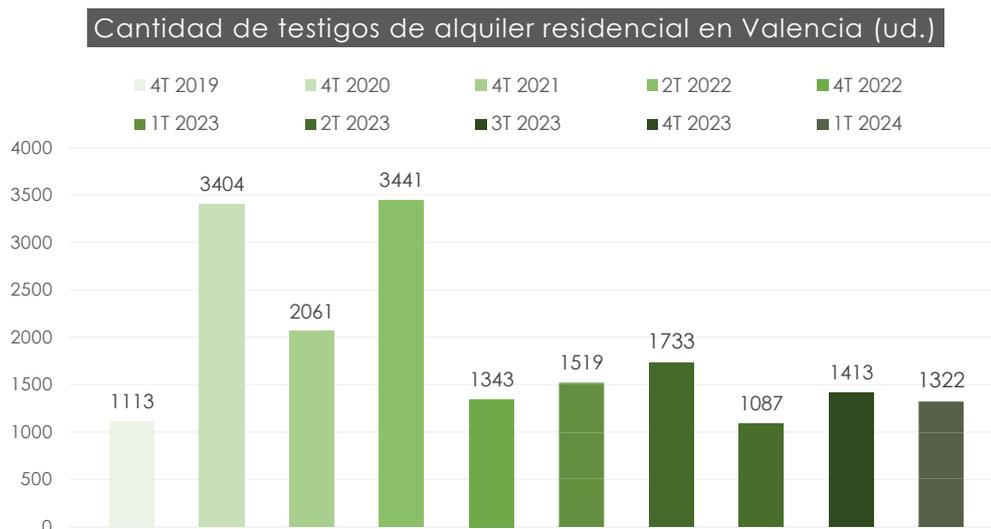


Figura 40. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 4º trimestre de 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

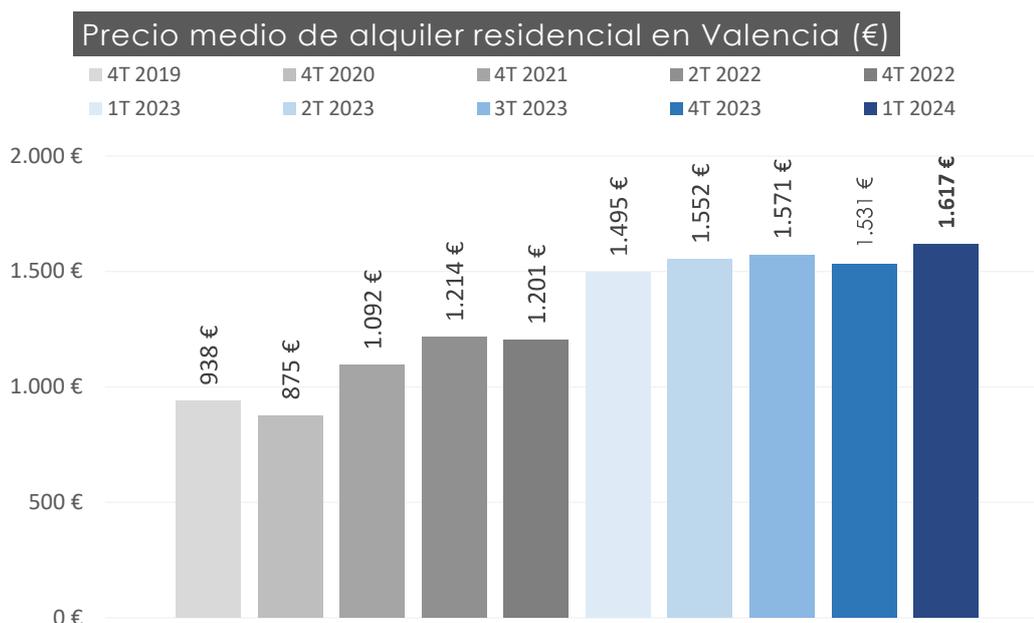


Figura 41. Precio medio de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 1er trimestre 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

En la Figura 41 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 1T 2023, el valor se ha incrementado en un 8%, y un 6% en comparación el último Informe 4T 2023.**

Al realizar el ejercicio teniendo en cuenta

los valores del 4º trimestre 2022 y 1er trimestre 2023 y de esa misma temporada pero en fecha actual comparando con los Informes del 4T 2023 y el 1T 2024 se puede observar que el precio en ambos casos sube lo cual responde a determinados factores que inciden en la variación de precios en determinados períodos del año .

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

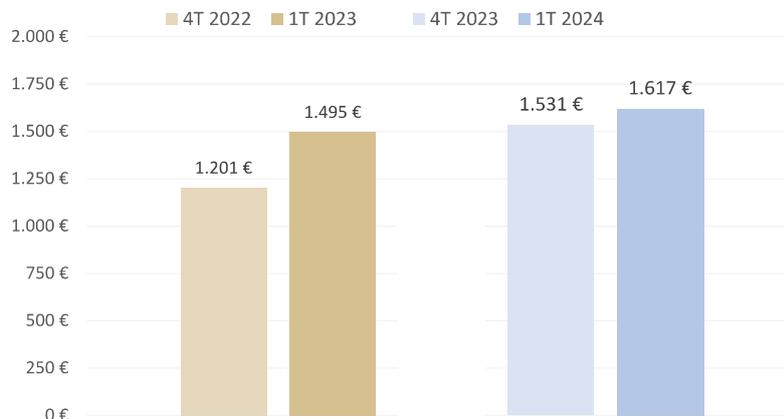


Figura 42. Comparativa de precio medio de alquiler residencial por períodos (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

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

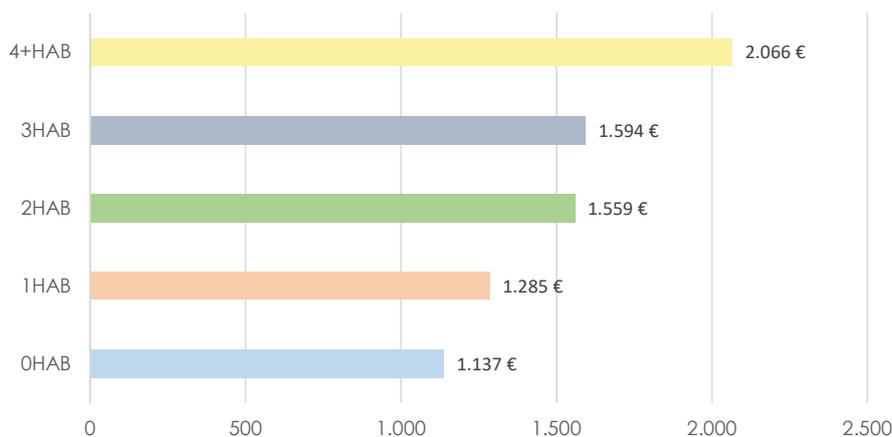


Figura 43. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia en el 1er trimestre 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

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 se ha incrementado un 72%, lo que significa 9 puntos porcentuales más con respecto al Informe 4T 2023.

En el análisis de precios medios de alquiler realizado por tipología de habitaciones, la Figura 43 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 1T 2023, **solo 5 distritos de la ciudad aumentaron su oferta de alquiler entre un 18% y un 100%**, según se puede observar en la Figura 44, el resto disminuyeron entre un 5% y un 67%.

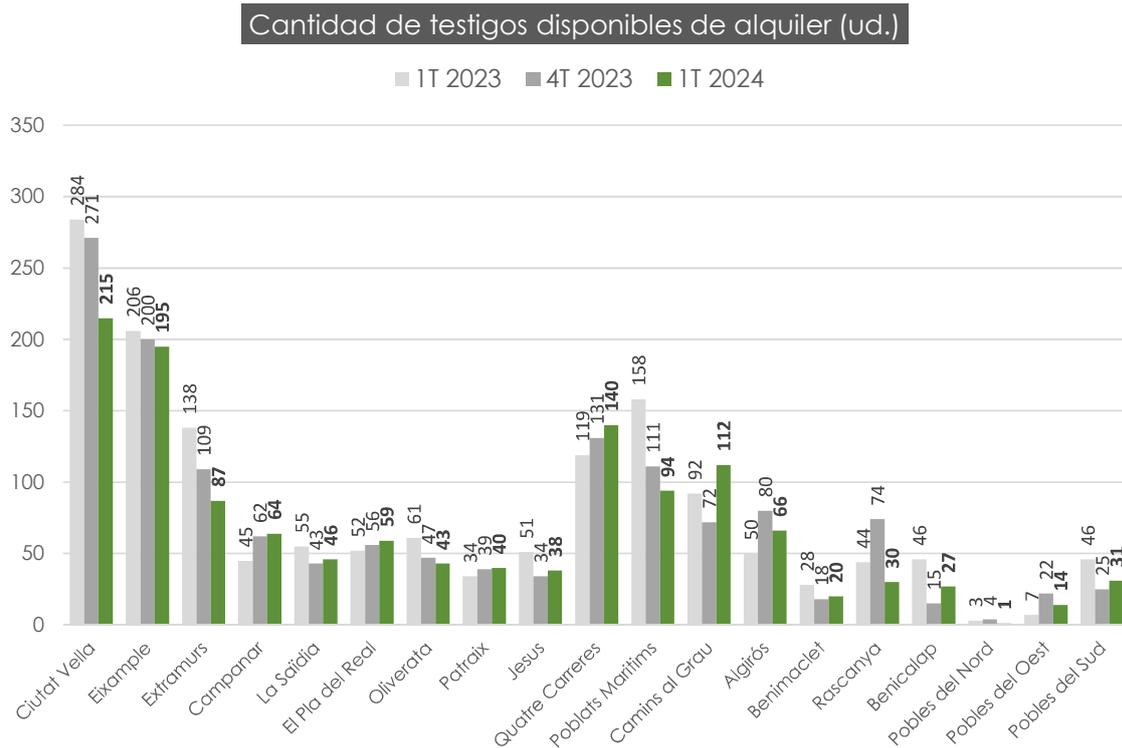


Figura 44. Cantidad de testigos de alquiler residencial en el 1er trimestre 2024 y en el 1er trimestre y el último del 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

WHITE INVESTING

INVERSIÓN INMOBILIARIA

INTEGRIDAD SERVICIO AL CLIENTE INNOVACIÓN COMPROMISO

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

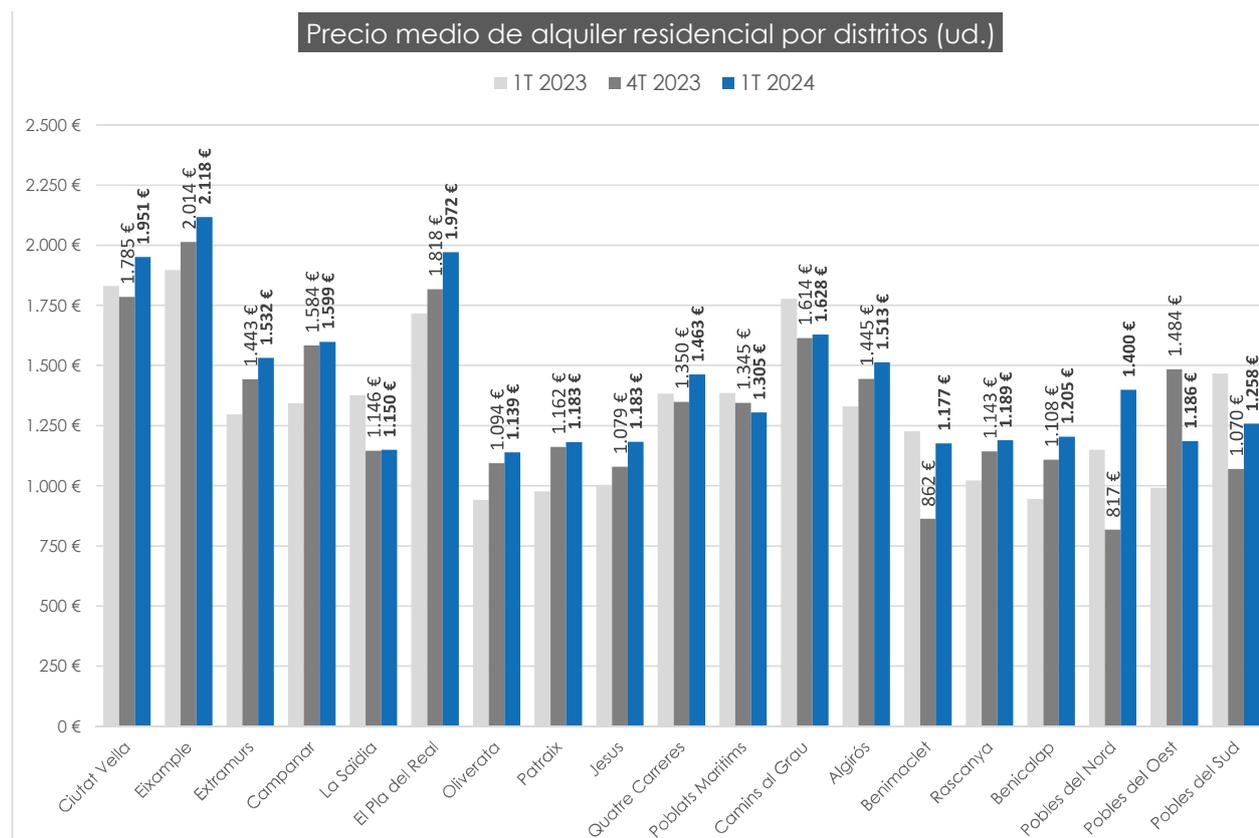


Figura 45. Precio medio de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia en el 1er trimestre 2024 y en el 1er trimestre y el último del 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

En el mismo período analizado, **14 de los 19 distritos incrementaron sus precios de alquiler entre un 6% y un 27%**, excepto los distritos La Saldia, Poblats Maritims, Pobles del Sud, Camins al Grau y Benimaclet que bajaron entre un 4% y un 16%.

En este último trimestre, la oferta de alquiler en 10 de los 19 distritos de la ciudad se incrementa entre un 3% y un 80%. Bajan su oferta 9 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 45 se observa que en este último trimestre han bajado entre un 3% y un 20% solo en 2 de los distritos; en 17 de ellos se han elevado los testigos en la oferta en alguna medida entre 1 y 71 puntos porcentuales.

Entre los distritos que más han incrementado su precio medio con respecto al Informe 4T 2023 se encuentran Benimaclet y Pobles del Nord con un 37% y un 71%, respectivamente. No obstante, el precio medio de alquiler más elevado de la ciudad en este trimestre se registra como en el informe anterior en el distrito de L'Eixample situándose en los 2.118 €.

En el área metropolitana, en la Figura 46 se observa que la Horta Oest pasa a ser la que registra mayor oferta aunque con un 6% menos de testigos que el trimestre anterior.

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 1.119 €, un precio incrementado en más de 1% con respecto al anterior trimestre.

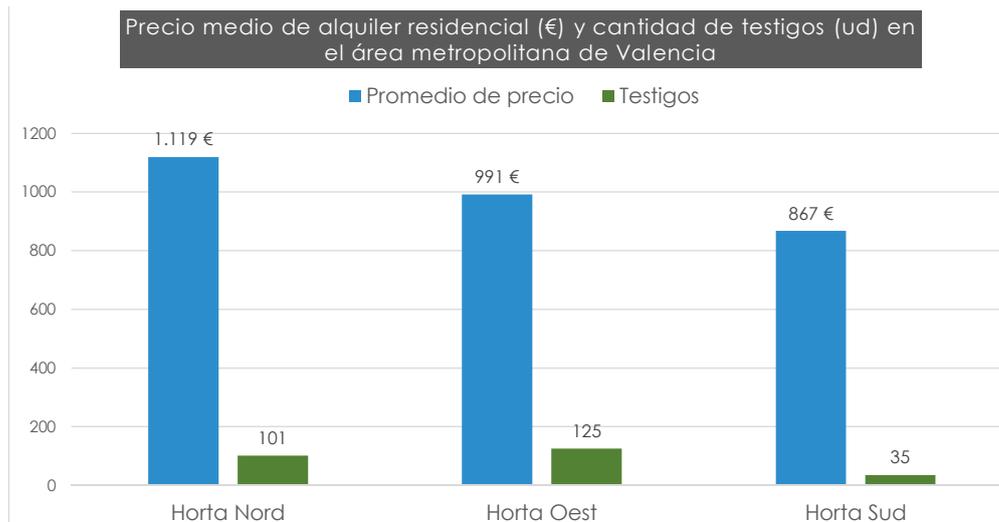


Figura 46. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 1er trimestre de 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

Alquiler temporal. Comparativa.

Como se ha explicado anteriormente, el alquiler temporal aparece en el mercado inmobiliario como alternativa a la Ley de Vivienda en mayo de 2023. En los dos últimos trimestres del año 2023 se ha observado un crecimiento gradual de este tipo de alquiler aparejado a una disminución de los testigos de alquiler de larga estancia.

En este último trimestre se registraron los datos y se estableció una comparación con los alquileres de larga estancia.

La cantidad de alquileres de corta

estancia en la ciudad de Valencia asciende a 2107 testigos, lo que equivale a un 37% más que los alquileres de larga estancia. El precio medio se sitúa en los 1621 € con muy poca variación con respecto al de alquiler de larga estancia.

En el área metropolitana la más notable en cuanto a cantidad es la Horta Nord con 71 testigos que equivalen a 30% más. En cuanto al precio medio destaca la Horta Sud que eleva el precio medio hasta un 40% por encima del alquiler de larga estancia, el resto de las áreas se mantiene con poca variación.

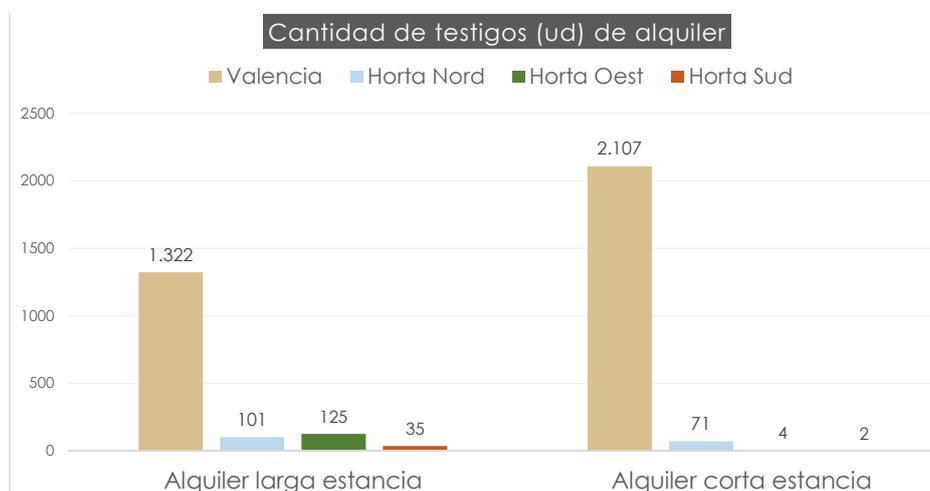


Figura 47. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 1er trimestre de 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).



BE MORE 3D

VIRAJE



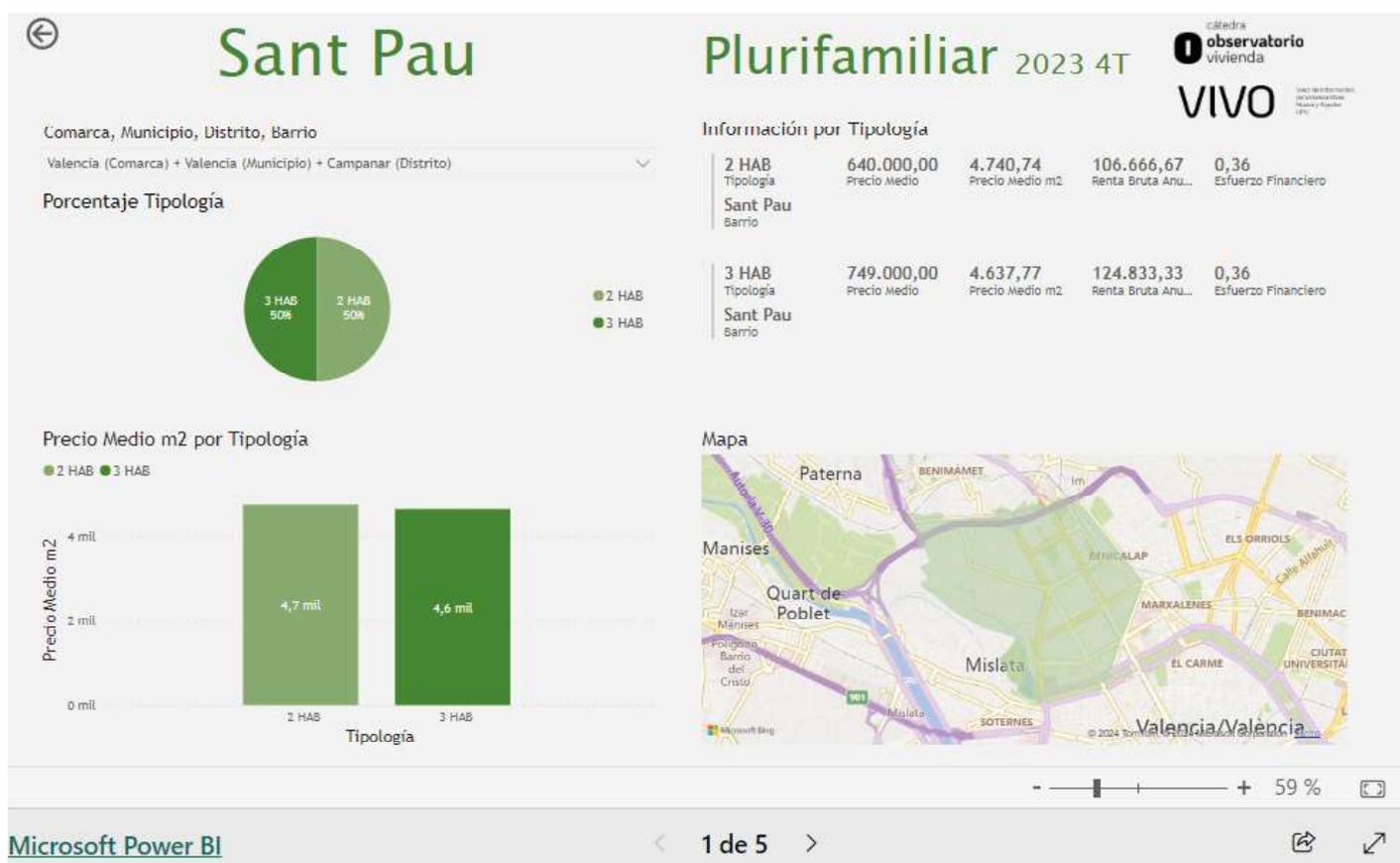
VISUALIZADOR PERSONALIZABLE DE DATOS EN TIEMPO REAL

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 1T 2024 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, 2024).



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

1^{er} trimestre
2024 VALENCIA ESPAÑA

Nº 21 abril 2024

