



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



Cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

4^o trimestre
2024 VALENCIA ESPAÑA

Nº 24 enero 2025

Análisis demanda de
obra nueva

Análisis oferta de obra nueva
edificios plurifamiliares

Análisis oferta de obra nueva
vivienda unifamiliar

Análisis oferta de alquiler



VIRAJE





viviendea

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

Info@viviendea.com

www.viviendea.com

EDITORIAL

LOS PRECIOS DE VENTA EN LA CIUDAD DE VALENCIA HAN AUMENTADO UN 80% EN CINCO AÑOS

Se acelera la subida de los precios para alquilar una vivienda en Valencia

Vamos con los datos: Del cuarto trimestre de 2019 al cuarto trimestre de 2024, **los precios de la vivienda de obra nueva han aumentado un 80%**, con una disminución de la oferta del 83%; **los precios del alquiler han aumentado un 78%...** Y esto en solo cinco años.

Pero además, como era previsible ante la escasez extrema de la oferta, el ritmo de subida de precios se está acelerando, sobre todo en el alquiler, donde en la ciudad de Valencia se ha pasado de 15,94 €/m² a 17,25 €/m², **lo que supone un incremento en el último trimestre del 8,17%**.

Durante los últimos siete años, hemos venido advirtiendo de las tendencias que marcaban los datos y proyecciones que realizábamos analizando multitud de indicadores transversales. Pero conviene recordar lo que decíamos desde la **Cátedra Observatorio de la Vivienda** en aquel informe de 2019:

“Por todo ello, se concluye que el ciclo 2014-2019 ha sido el de la recuperación desde aquel suelo marcado en 2013 (...). Nos sorprenden, no obstante, las proyecciones que se realizan sobre cómo se comportará el mercado, y que rara vez vienen argumentadas con datos. Así, nos encontramos con pronósticos de (...) riesgo de bajada de precios en Barcelona o Málaga (Sanz, 2020)”.

La realidad demostró lo errado de tales opiniones.



Durante años, nuestro grito en el desierto fue contracorriente, y quizás por ello, quienes debían tomar en consideración las alarmantes predicciones que lanzábamos no hicieron caso alguno, argumentando que otros "expertos" decían lo contrario. Y lo contrario era, recordémoslo, que vivíamos otra "burbuja" y que no hacían falta más viviendas.

Hoy, aquellos que auguraban el apocalipsis del sector inmobiliario se han unido al clamor de que es necesario construir más viviendas, pues dicen que la situación es muy preocupante, con la vivienda en el top de las preocupaciones de la ciudadanía. Y, una vez más, no estamos de acuerdo con ello, pues la situación era preocupante hace cinco años; **ahora es de emergencia habitacional extrema**, con altísimo riesgo de que el problema de la vivienda mute en una emergencia social y de convivencia.



El indicador que ha hecho saltar por los aires aquellas predicciones sin datos ha sido, entre otros, pero de manera determinante, el aumento más allá de toda estimación anterior de la inmigración. Y vemos que se sigue soslayando, quizás por no saber cómo responder a este fenómeno global. Pero analicemos los datos, y dejemos por un momento las cuestiones políticas acerca de cómo afrontar esa entrada ingente de personas a España:

Según Eurostat, España tuvo flujos migratorios positivos de **639.199 personas** en 2023, más del doble que en Francia (273.809) y más del triple que en Italia (178.699). El INE pronostica que en 50 años el **40%** de la población española será nacida en el extranjero, y en 2024 ya es del **18%**.

Si nos detenemos en el dato de 2023, que seguramente será superado en el año que ha terminado, supone que bastante más de medio millón de personas han llegado a España, y no como recién nacidos, sino en la mayoría de los casos en edad de trabajar (por ello vienen, para buscar un futuro digno) y, por tanto, con necesidades habitacionales nuevas, independientes y concretas.

Esto, según el reciente informe del INE para el periodo 2024-2039, supone que el número de hogares en España crecería en casi **3,7 millones** en esos próximos 15 años si se mantuvieran las tendencias demográficas actuales. Pero, agudizando aún más este impacto al combinarlo con la esperanza de vida actual de la

población, la estimación para 2039 sería que **7,7 millones** de hogares serán unipersonales, el **33,5%** del total.

Las predicciones basadas en datos nos indican que en los próximos 15 años será necesario construir esos 3,7 millones de viviendas, correspondientes a los nuevos hogares creados. Esto supone 246.667 viviendas por año... Actualmente, como se ha mencionado, se están construyendo menos de 90.000 viviendas al año en España.

Lo que tenemos ante nosotros es un tsunami de dimensiones épicas, y todas las Administraciones deben actuar de manera coordinada, eficaz y con rapidez para que la situación no se deteriore todavía más. No en vano, estimamos que más del 80% de la demanda actual encaja en la Vivienda de Protección Pública (VPP), por lo que es estratégica la apuesta decidida para la construcción de este tipo de viviendas.

La coyuntura de altos precios en la construcción, poca mano de obra y sin especialización, escasez de suelo en ciudades de alta demanda de vivienda y la lentitud en la gestión administrativa de licencias de todo tipo no ayudan. Por ello, hay que actuar urgentemente, y de la mano de las empresas privadas, con una engrasada relación público-privada, pues el reto que tenemos delante no es viable asumirlo únicamente desde las arcas públicas y sin la experiencia del sector inmobiliario.

Para finalizar, un emocionado recuerdo para todos los afectados por el desastre provocado por las terribles inundaciones del 29 de octubre, que destrozaron familias, propiedades y esperanzas. Una destrucción sin precedentes que ha impactado en nuestras vidas y nuestra economía.



Confiamos en nuestra capacidad resiliente, y la inmensa solidaridad que brotó de manera natural nos da las fuerzas necesarias. La recuperación de los hogares, esos que el agua se ha llevado o ha dañado, es un reto añadido a la actual situación, ya muy complicada sin esta catástrofe, y deberán ser una prioridad. Desde la Cátedra Observatorio de la Vivienda y la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación, colaboramos con el Instituto Valenciano de la Edificación para conseguir que esas viviendas de emergencia estén construidas cuanto antes.

Fernando Cos-Gayón López

Director

Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV



INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 24 - Cuarto 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

Carmen Juliana Mejía Díaz Investigación y análisis de datos

Jorge Almenar Moreno Investigación y análisis de datos

Miriam Guillén Vivas Investigación y análisis de datos

Javier Chonillo Portés 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 15 de diciembre de 2024. Valencia, España.



1

Editorial

7

Análisis de la demanda de obra nueva en edificios plurifamiliares

ÁNGEL MARTÍN

10

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 (cuarto trimestre de 2024 -4T2024-) contamos con los datos actualizados de los indicadores que usamos para predicción hasta el tercer trimestre de 2024 (el inicio histórico para todos ellos es el primer trimestre de 2005).

También disponemos del precio de la vivienda de obra nueva 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 2024.

Predicción del precio de la vivienda

Tal como venimos avanzado en informes anteriores, el descenso de oferta en los últimos años en la ciudad de Valencia es muy elevado, tal como se puede ver en la Figura 1, donde se muestra que el número de testigos ha descendido más de un 80% desde que empezamos a tomar datos (tercer trimestre del 2019) y el precio de la vivienda, que se muestra perfectamente correlacionado con el indicador de número de testigos, ha subido aproximadamente un 80%.

En informes anteriores hemos intentado encontrar indicadores con un comportamiento "absoluto" que nos pudieran servir para hacer una predicción que tuviera algo desentido; estos indicadores son: número de hipotecas, precio de las hipotecas, número de transacciones de vivienda nueva en la ciudad de Valencia, Euribor, población de la ciudad de Valencia, porcentaje de población en paro en la ciudad de Valencia, porcentaje de la población activa en la ciudad de Valencia, afiliados a la seguridad social

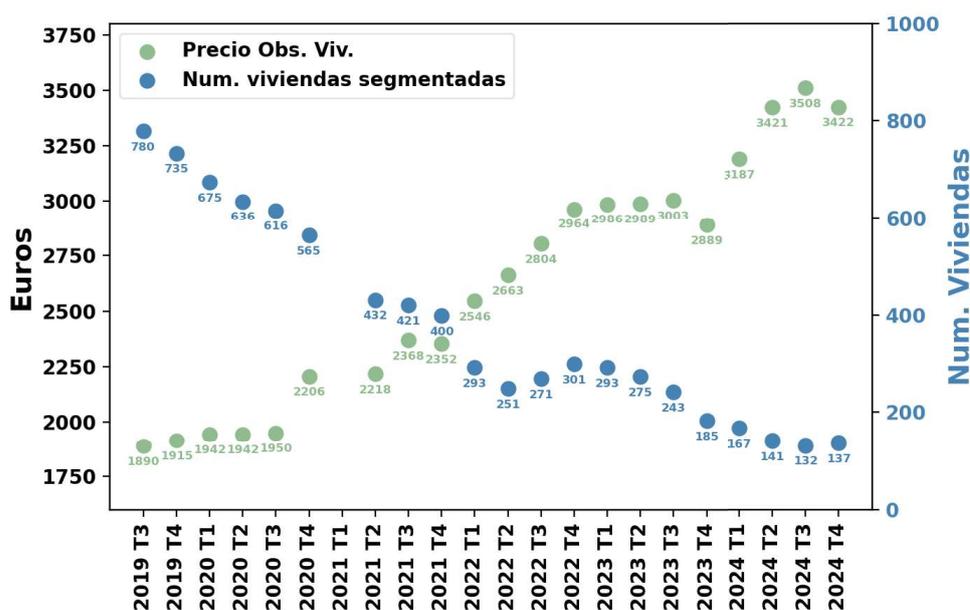


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

en la ciudad de Valencia, deuda de los hogares a nivel nacional, PIB de la Comunidad Valenciana y necesidad de financiación a nivel nacional.

La situación actual, tal como contábamos en informes anteriores, hace que la predicción a partir de estos indicadores "absolutos" no tenga un valor estadístico significativo debido al escaso número de testigos.

Debido a todo esto, desde el Observatorio de la Vivienda pensamos que la mejor predicción que podemos realizar es usar únicamente el precio de la vivienda como indicador, 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 6% en Error Medio Cuadrático

respecto a los valores reales de los datos del conjunto entrenamiento. La extrapolación para los siguientes cuatro trimestres (correspondientes a los cuatro trimestres del año 2025), se puede ver en la Figura 2 y la Figura 3.

La Figura 2 muestra el histórico de precios que se usa, la curva de ajuste a los mismos y la extrapolación. Este histórico está compuesto por los datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el valor tasado por metro cuadrado de la vivienda libre con antigüedad menor de 5 años, valor que nos ha servido para construir el histórico y los modelos de predicción y, desde el tercer trimestre del 2019, disponemos del valor de la vivienda de nueva construcción en la ciudad de Valencia a partir del trabajo efectuado en el Observatorio de la Vivienda; este valor se ha calculado mediante un proceso

doyou comunicación
reputación
asuntos públicos



**CREATIVOS
OBSERVADORES
SOCIALES**

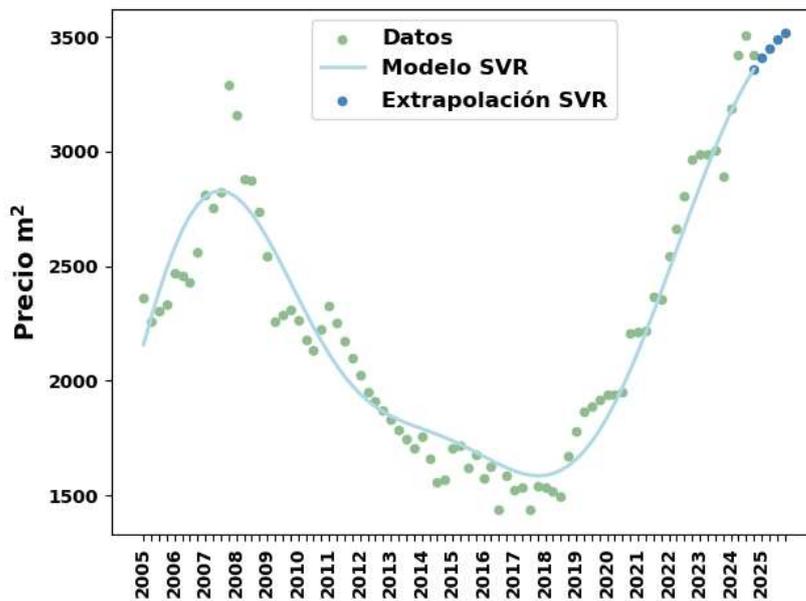


Figura 2. Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

de segmentación y homogeneización según la tipología de la vivienda sin tener en cuenta vivienda protegida, áticos, plantas bajas y ponderando las superficies de terrazas mayores o iguales a 15 m².

La Figura 3 muestra únicamente la

extrapolación inter-trimestral en una gráfica de barras.

El precio de la vivienda seguirá aumentando, siguiendo la tendencia mostrada en trimestres anteriores, con un aumento medio del 0.9% para los próximos cuatro trimestres.

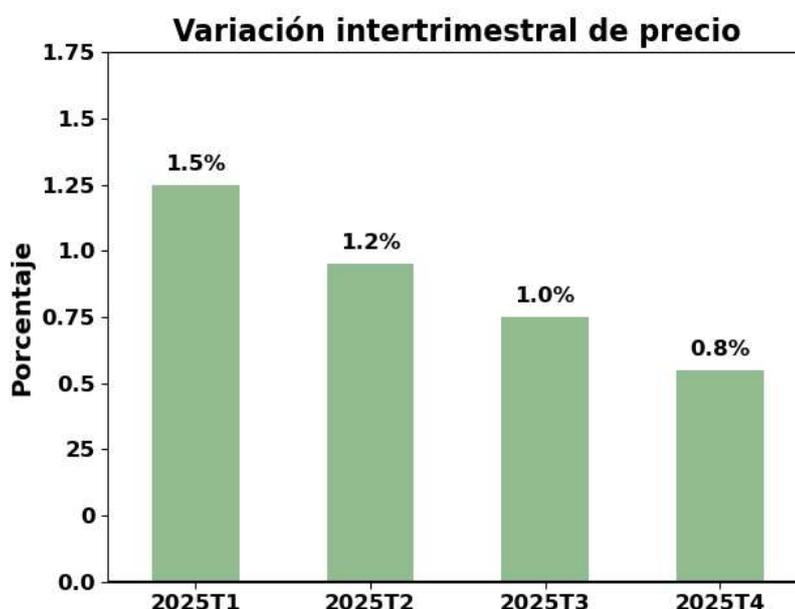


Figura 3. Extrapolación de la variación inter-trimestral del precio de la vivienda para los próximos cuatro trimestres (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

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 2024 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 4º trimestre del año 2023 y el 3º trimestre del año 2024.

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 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), el municipio de Sagunto y el municipio de Gandía.

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 del Informe 2T2024, 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 ha venido haciendo un especial seguimiento a la **vivienda protegida** con una frecuencia semestral y se han establecido 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 4 se puede observar un incremento del precio unitario medio de la vivienda de un 18% con respecto al Informe 4T 2023.

En este trimestre, el precio medio ha descendido alrededor de un 2% en comparación con el Informe 3T 2024. Sin embargo, desde la Cátedra se ha observado que la oferta de obra nueva que se registra en los últimos dos trimestres en Valencia se ha ido desplazando ligeramente a algunos distritos que tradicionalmente registran precios menos elevados con respecto a otros distritos de la ciudad, como son los casos de Patraix, Camins al Grau y Benicalap, situación que se comentar  más adelante.

Al realizar el estudio en el área metropolitana también se observa que el precio unitario medio de la vivienda continúa subiendo en proporción. Con respecto al Informe 4T 2023 ha aumentando en todas las áreas, en la Horta Nord en un 14%, en la Horta Oest un 31% y en la Horta Sud un 19%. En la Horta Nord continúan registrándose los precios más altos de la vivienda plurifamiliar en los últimos trimestres acercándose al precio medio de la ciudad de Valencia.

Comparando el precio unitario medio de la vivienda plurifamiliar con el Informe 3T 2024 del trimestre pasado, en este período se registran incrementos en la Horta Nord de un 6%, en la Horta Oest de un 10% y en la Horta Sud de un 7%.

En el estudio del municipio de Sagunto, se observa que con respecto al Informe 4T 2023 el precio unitario medio de la

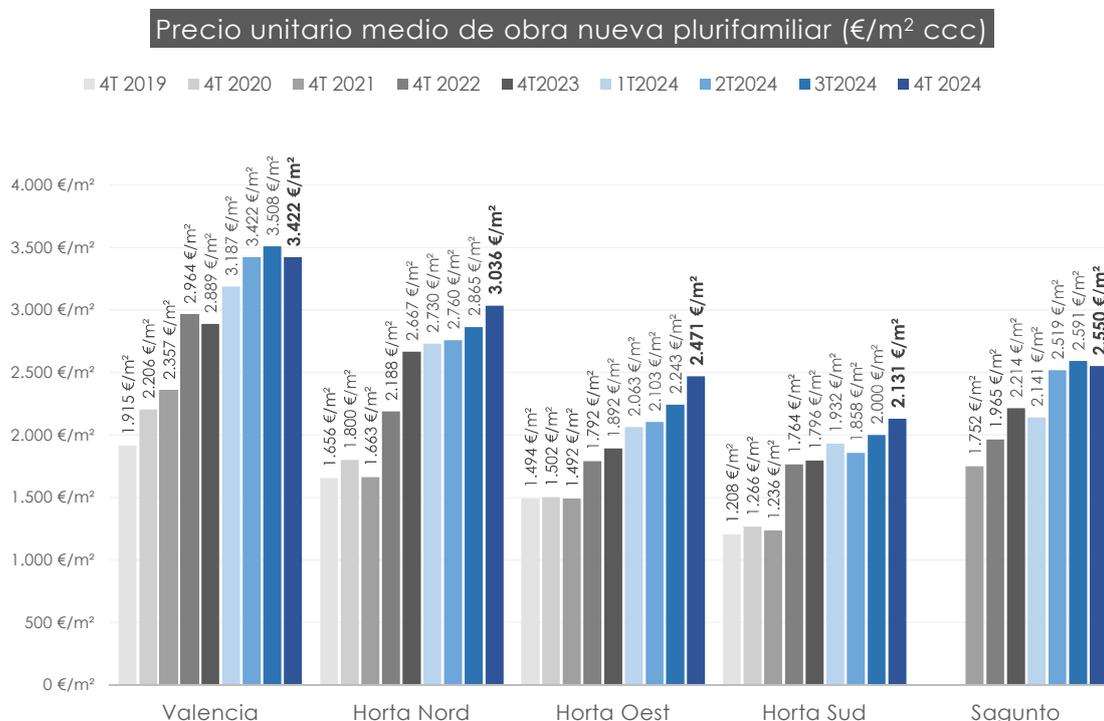


Figura 4. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad de Valencia y los municipios para las Hortas y Sagunto (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

vivienda ha aumentado en un 15%. Con respecto al Informe 3T 2024 la variación de precios sin embargo ha disminuido ligeramente alrededor de un 3% con respecto al Informe 3T 2024. No obstante, desde hace 2 trimestres, para este municipio se realiza un análisis de precios medios por barrios debido a sus marcadas diferencias, lo cuál podrá leerse en este informe más adelante.

Con respecto al municipio de Gandía, la actividad inmobiliaria ha sido muy escasa en este año. En este último trimestre no se registran datos suficientes que permitan realizar una evaluación de precios.

En el análisis de la Figura 5 se ha

determinado el precio unitario medio de la vivienda de obra nueva plurifamiliar en los distritos de la ciudad de Valencia.

En este trimestre, al igual que en los últimos dos anteriores, los precios más elevados continúan registrándose en los distritos de Ciutat Vella, Algirós y L'Eixample. En el primero de ellos se ha elevado el precio medio un 30% con respecto al Informe 4T 2023, situándose en los 5.300 €/m². Mientras que los otros dos distritos continúan registrando valores por encima de los 4,500 €/m².

En este trimestre, el 60% de los distritos con testigos a la venta registran precios por encima del precio medio de la

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

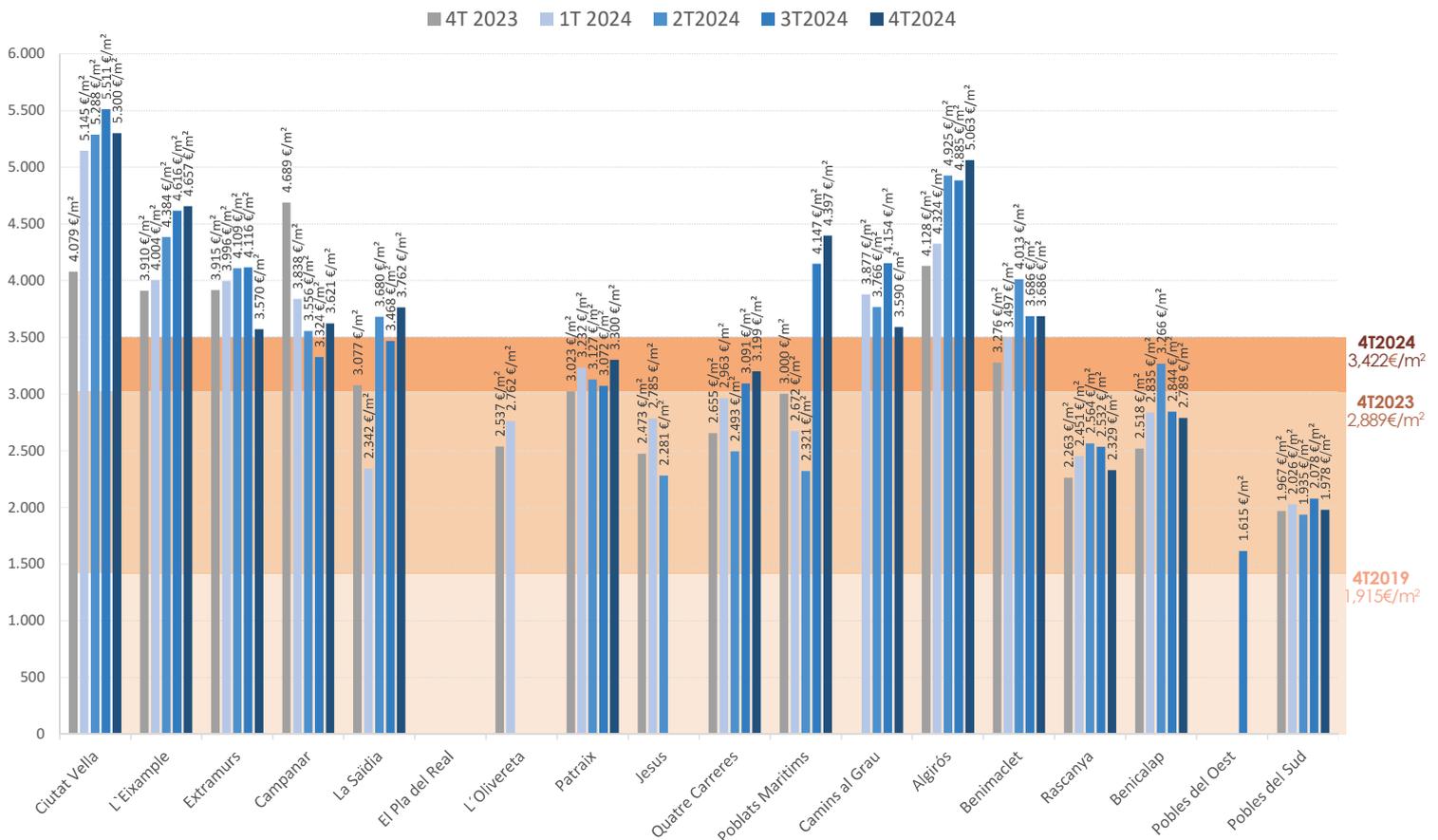


Figura 5. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre y variación de precio anual en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

ciudad, situación que se ha mantenido a lo largo del último año.

Respecto al **número de promociones** de vivienda libre registradas en el mercado de obra nueva en edificios plurifamiliares en la ciudad de Valencia se registraron 7 nuevas promociones en los siguientes distritos: 2 en el distrito de Extramurs, 1 en Quatre Carreres, 2 en Poblats Maritims, 1 en Camins al Grau y 1 en Pobles del Sud.

No obstante, según la Figura 6, continúa observándose un descenso que, con respecto al Informe 4T 2023, es de un 34%. También, con respecto al trimestre pasado disminuyó un 11%, registrándose solo 40 promociones.

En el área metropolitana se observa una mayor actividad inmobiliaria en la Horta Nord en comparación con el Informe 4T 2023, con un incremento de promociones del 57%.

Sin embargo, en la Horta Oest y en la Horta Sud continúa disminuyendo el número de promociones en el último año, observándose un 7% en la Horta Oest y un 38% en la Horta Sud.

Respecto al comportamiento de la oferta

de vivienda libre en venta continúan registrándose pocos testigos de obra nueva plurifamiliar, situación que nos ha hecho advertir en los últimos informes la posibilidad de distorsiones en algunos valores porcentuales en determinadas áreas tanto en la ciudad de Valencia, como en L'Horta y los municipios de Sagunto y Gandía.

En la Figura 7 se observa la **cantidad de testigos disponibles en oferta en la ciudad de Valencia que, en comparación con los datos del Informe 4T 2023, han sufrido una disminución del 26%. Sin embargo, con respecto al trimestre anterior se observa una estabilización de mínimos.**

Como comentamos anteriormente, en los dos últimos trimestres se ha notado una tendencia a la migración de los testigos de obra nueva en la ciudad de Valencia a distritos que tradicionalmente habían tenido poca actividad inmobiliaria y que además por sus características registraban precios medios por debajo de la media de la ciudad, ello pudiera explicar la ligera disminución del precio medio.

En este trimestre la mayor concentración

REINVENTANDO
el concepto
inmobiliario



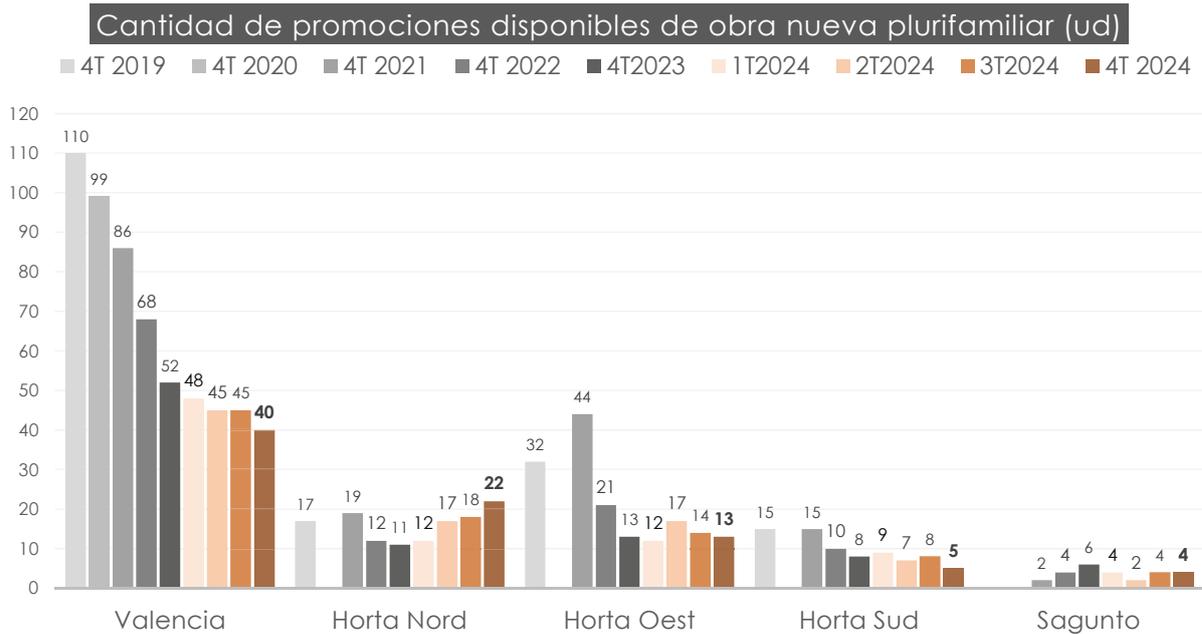


Figura 6. Cantidad de promociones de obra nueva de edificios plurifamiliares de vivienda libre por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas y Sagunto. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

de testigos en oferta, según puede observarse en la Figura 8, se encuentran en este orden en los distritos de Benicalap, Patraix, Camins al Grao y Extramurs, representando ellos casi el 60% del total registrado. Si analizamos el histórico de datos, los dos primeros distritos mencionados registran precios unitarios medios por debajo de la media de la ciudad.

Continúa sin registrarse datos de oferta inmobiliaria de obra nueva en los distritos de El Plá del Real, L'Olivereta, Jesús y Pobles del Sud.

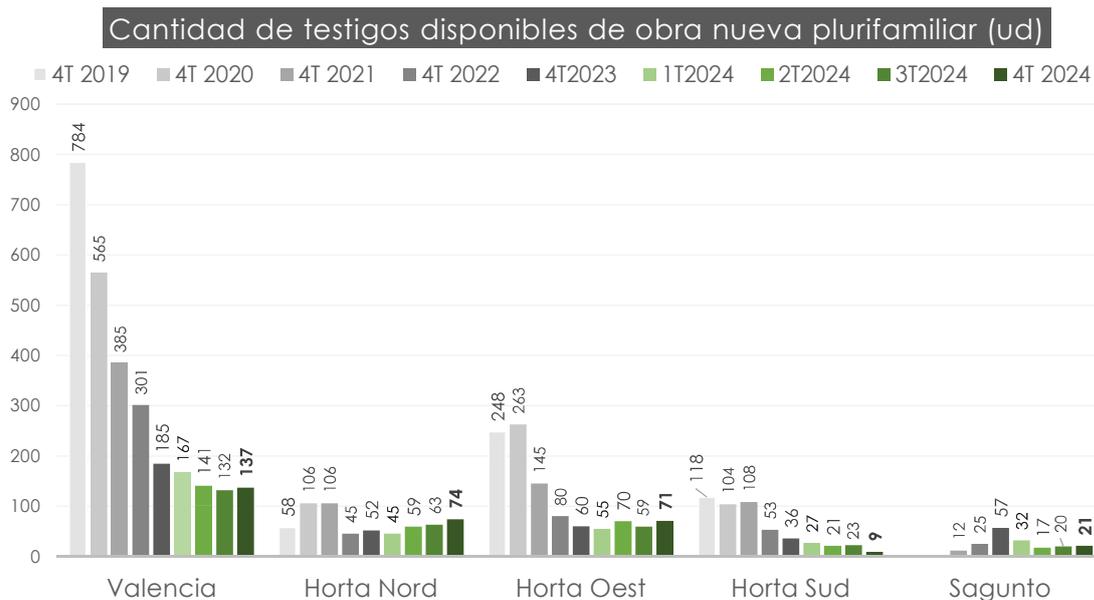
Como puede observarse también en la Figura 7, **en el área metropolitana, en L'Horta Nord y L'Horta Oest aumenta la oferta en comparación con el período del Informe 4T 2023 hasta un 42% y un 18%, respectivamente. Con respecto al Informe 3T 2024 también aumenta en ambas áreas en un 17% y un 20%, respectivamente.**

En L'Horta Sud disminuye la oferta en

comparación con ambos períodos en un 75% y un 61%.

En el municipio de Sagunto con respecto al Informe 4T 2023 se registra una disminución del 63% en el número de testigos pero en comparación con el último trimestre en el Informe 3T 2024 hay un incremento del 5%. Este valor puede estar resultando distorsionado por la escasa oferta que existía anteriormente en el municipio. De todas formas, también es bastante evidente que ha habido un alto volumen de ventas.

En 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 con respecto a los primeros datos tomados por el Observatorio de la Vivienda UPV hace exactamente 5 años para el Informe 4T 2019.



Porcentaje de testigos obra nueva plurifamiliar

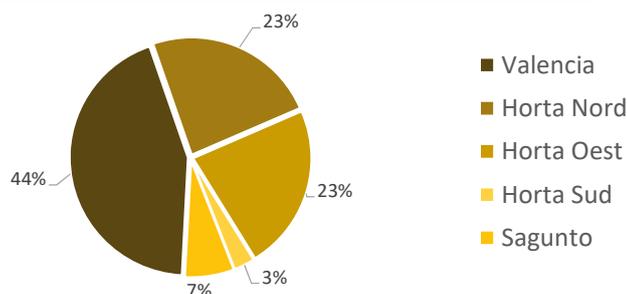


Figura 7. Cantidad y porcentaje de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas y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

En la Figura 9 se obtuvo una gráfica de la variación de obra nueva desde el Informe 4T 2019, cuando inició el registro de datos por parte de la Cátedra hasta este último trimestre de 2024, tanto en la ciudad de Valencia como en el resto del área metropolitana.

En el último trimestre del año 2019, el 65% de la oferta se situaba en la ciudad de Valencia y el resto distribuido en el área metropolitana, con mayor peso en la Horta Nord y Oest.

En resumen, si comparamos **el porcentaje que representa la oferta de obra nueva plurifamiliar de vivienda de renta libre**

registrada en la ciudad de Valencia con respecto al resto del área metropolitana, en los últimos 5 años ha bajado hasta 18 puntos porcentuales.

En este quinquenio ha habido una **disminución alarmante de la oferta de obra nueva en la ciudad de Valencia, que alcanza un valor cercano al 85% en número de testigos y casi un 65% en número de promociones.**

En el área metropolitana ocurre de manera similar en la Horta Oest y la Horta Sud, registrándose **una disminución de la oferta desde que registramos datos de entre un 71% y un 92%, respectivamente, en el**

Cantidad de testigos de obra nueva plurifamiliar en la ciudad de Valencia

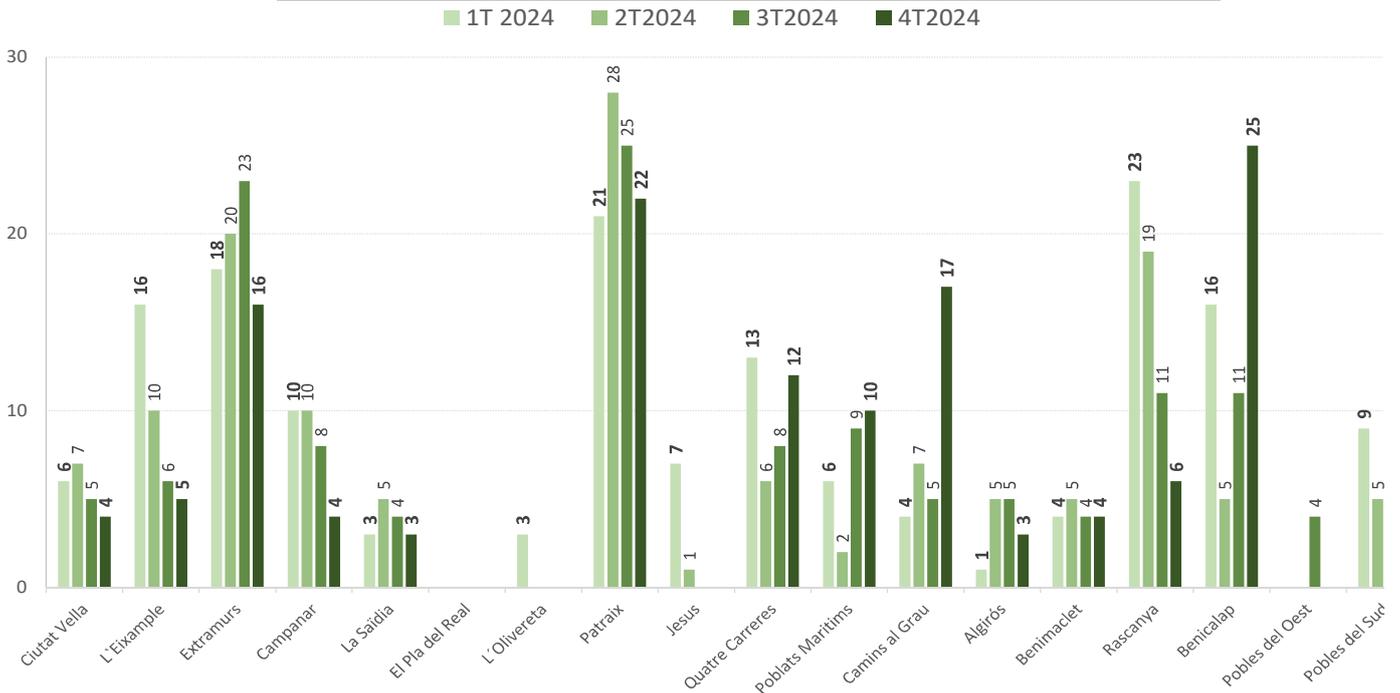


Figura 8. Cantidad de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en los distritos de la ciudad de Valencia(Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

período de 5 años. Por el contrario en la Horta Nord se registra un incremento del 28% en los testigos en oferta en la misma etapa.

Con respecto a la variación del precio/m², en la Figura 10 se observa el incremento del precio en todas las

áreas desde que se registran datos por este Observatorio. **En la ciudad de Valencia se ha incrementado aproximadamente un 80% y como consecuencia, un 83% en la Horta Nord, un 65% en la Horta Oest y un 76% en la Horta Sud.**

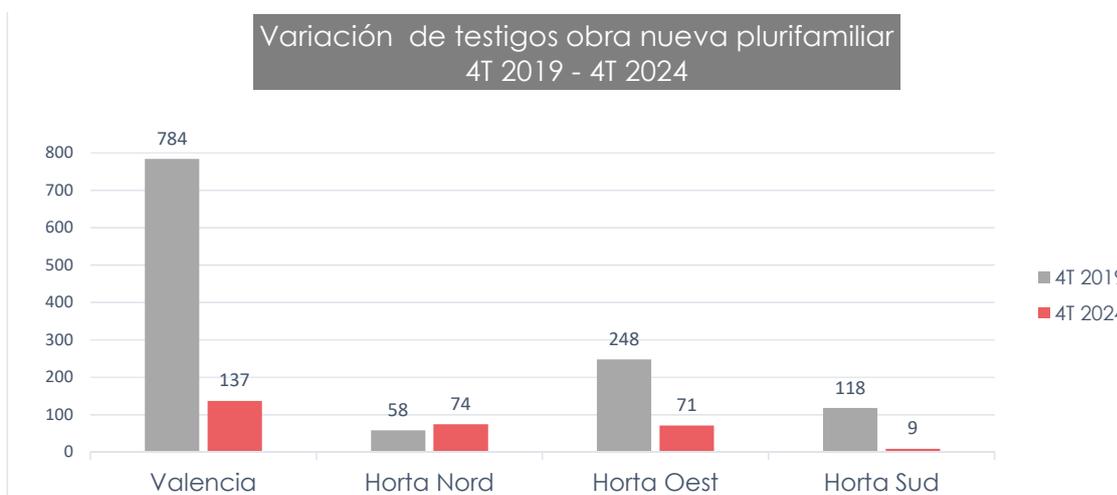


Figura 9. Variación de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares en los datos registrados en el Informe 4T 2029 y en 4T 2024, en la ciudad de Valencia y las comarcas que pertenecen al área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

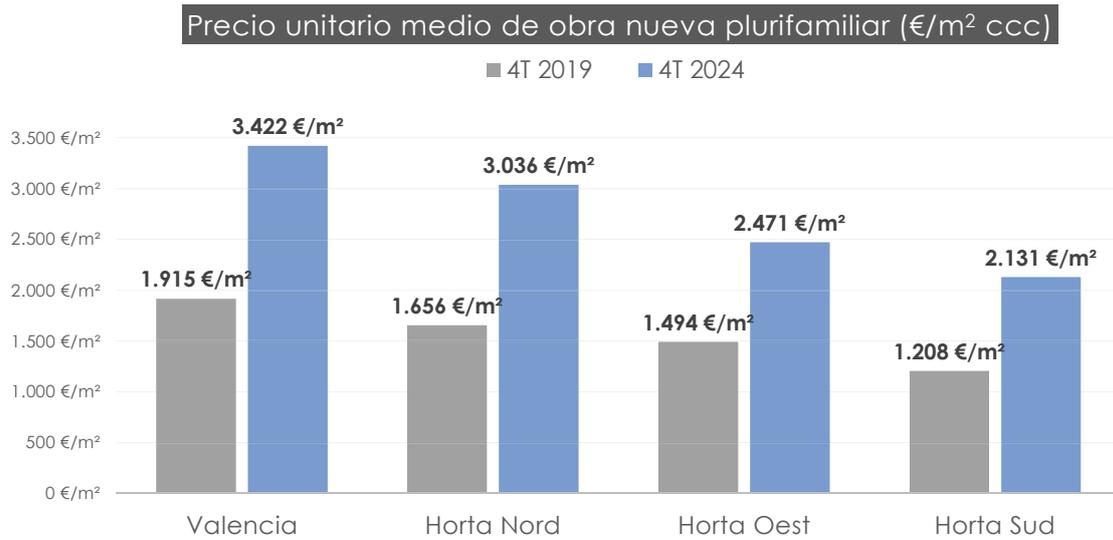


Figura 10. Precio unitario medio de la oferta de obra nueva plurifamiliar en el 4º trimestre de 2019 y en el 4º trimestre de 2024 en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

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

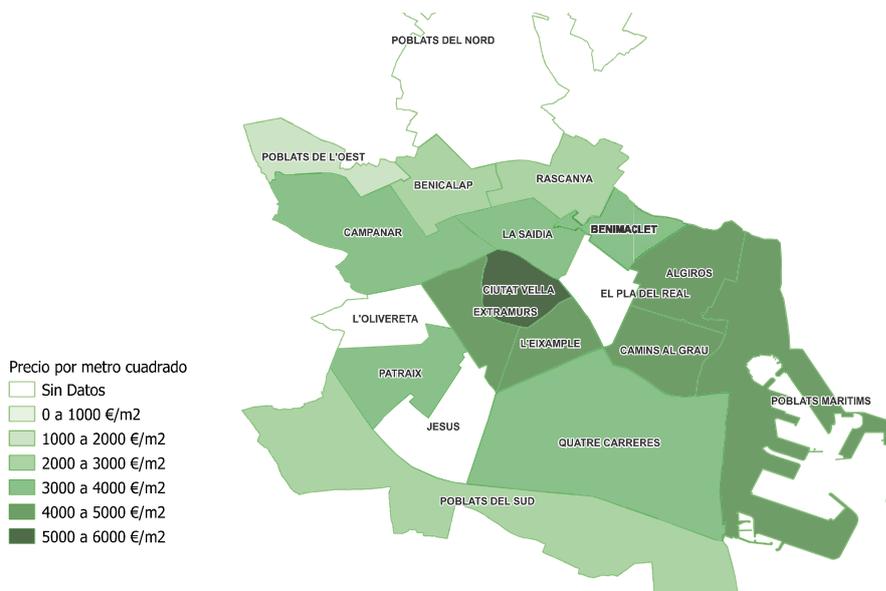
DASHA
living space



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 2024



4T 2024

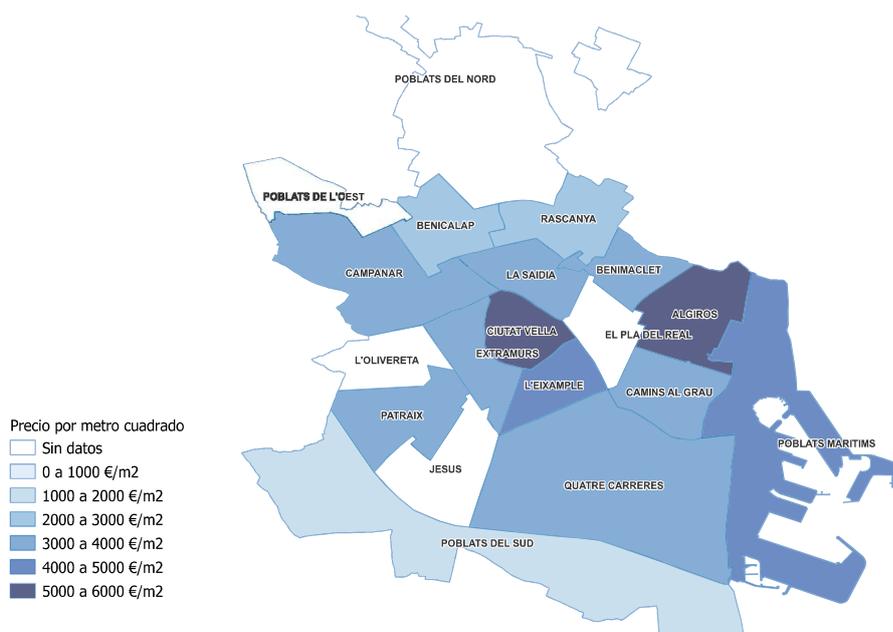


Figura 11. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m² por distritos 3er trimestre 2024 y 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

1. Ciutat Vella

Como se ha analizado en los últimos informes, en este distrito la cantidad de testigos sigue siendo muy baja con 4 unidades, razón por la cual algunos valores pueden generar cierta distorsión sobre el valor real, precisamente por la escasa cantidad de viviendas.

Con respecto al Informe 4T 2023 la oferta disminuye un 20% y en comparación con el Informe 3T 2024 disminuye también un 20%. 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 2 testigos a la venta cada uno.

Por otra parte, en comparación con el Informe 4T 2023, el precio unitario medio de la vivienda se ha incrementado en un 30% y disminuye ligeramente un 4% con respecto al trimestre anterior, con un precio medio actual de 5.300 €/m² y continúa siendo el más alto que se registra en la ciudad de Valencia.

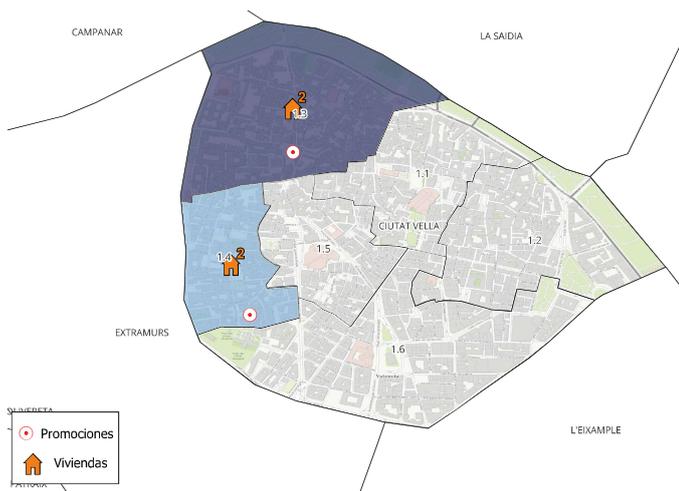


Figura 13. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Ciutat Vella en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

2. L`Eixample

Con respecto a la cantidad de testigos en este distrito se ha reducido drásticamente un 69% en relación al Informe 4T 2023 y si comparamos con el Informe 3T 2024 un 17%.

Actualmente cuenta con 5 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 continúa manteniendo elevados precios siendo uno de los tres que mayor precio presenta, por encima del medio de la ciudad que se ha incrementando en un 19% con respecto al Informe 4T 2023 y sin variación significativa con respecto al trimestre anterior, situándose en este trimestre en los 4,657 €/m².

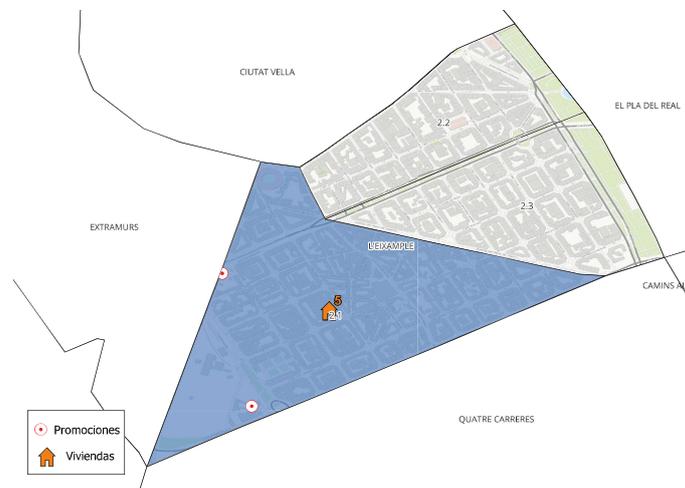


Figura 14. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L`Eixample en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

3. Extramurs

En este distrito se ha mantenido durante todo el año una buena actividad inmobiliaria y su oferta así como sus precios medios han fluctuado considerablemente. Se registran dos nuevas promociones en los barrios de La Petxina y El Botanic.

Respecto a la cantidad de testigos, en este período se registran 16 unidades en los barrios Arrancapins, La Petxina y El Botanic suponiendo un aumento del 45% en comparación con el Informe 4T 2023 del 45%, sin embargo se observa una disminución del 30% respecto al Informe 3T 2024, suponiendo un alto nivel de ventas.

En cuanto al precio medio de la vivienda, en comparación con el Informe 4T 2023, disminuyó un 9% y un 13% con respecto al Informe 3T 2024, alcanzando un valor medio de 3.570 €/m² superior al precio medio en la ciudad.



Figura 15. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Extramurs en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

4. Campanar

Este distrito mantuvo la cantidad de testigos muy baja en el último año, a pesar de haber registrado una nueva promoción el trimestre pasado ahora solo se registran 4 testigos, por lo que al igual que en otras áreas, esto puede generar valores medios distorsionados en el último trimestre.

Con respecto al Informe 4T 2023 aumentaron los testigos un 100%, sin embargo disminuyeron un 50% con respecto al Informe 3T 2024.

En este caso no es aconsejable definir un precio medio del distrito, por lo que si analizamos que su oferta se encuentra en San Pau. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 3.621 €/m² por encima de la media de la ciudad, disminuyendo un 23% con respecto al Informe 4T 2023 y aumentando un 9% respecto al trimestre anterior.

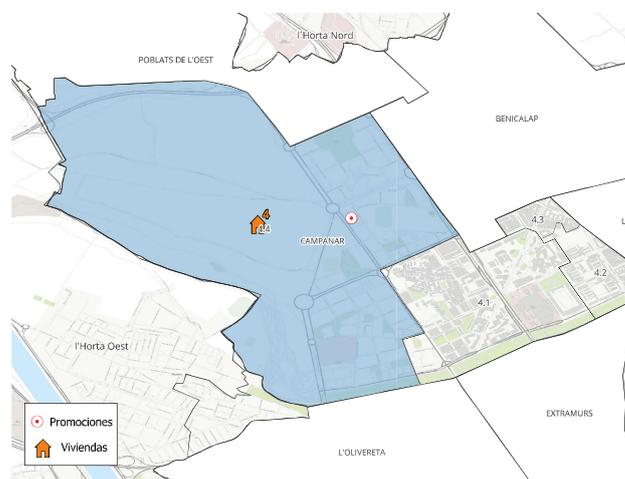


Figura 16. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Campanar en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

5. La Saïdia

En este distrito tampoco resulta objetivo definir un precio medio de la vivienda debido a la disminución de los testigos. Se registran solo 3 testigos en el barrio de Tormos.

De forma general se observa una disminución drástica de la oferta en un 40% respecto al Informe 4T 2023 y un 25% si comparamos con los datos del Informe 3T 2024, precisamente la escasez de oferta hace que los valores puedan resultar distorsionados.

Con respecto al precio medio de la vivienda nueva en el distrito se sitúa en 3.762 €/m² incrementándose un 22% respecto al Informe 4T 2023 y un 8% respecto al trimestre anterior.

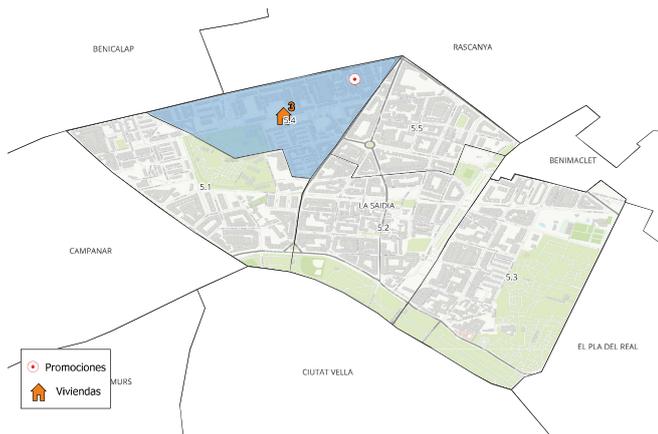


Figura 17. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito La Saïdia en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

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. Existen 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 que ya registraba muy pocos testigos, en los últimos dos trimestre no se han localizado promociones ni testigos de obra nueva para poder calcular valores medios de referencia.

8. Patraix

En este distrito con respecto a la cantidad de testigos, se observa un aumento del 38% si comparamos con los datos del Informe 4T 2023 y una disminución del 12% con respecto al Informe 3T 2024. En el último año este distrito ha pasado de los que más oferta registra de toda la ciudad con 22 testigos.

Se ha mantenido un aumento de los precios, en este período el valor medio de la vivienda aumenta un 9% en comparación con el Informe 4T 2023 y del 7% con respecto al Informe 3T 2024 situándose en los 3.300 €/m².



Figura 18. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Patraix en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

9. Jesús

En este distrito la actividad inmobiliaria ha disminuido drásticamente en el último año. En este último trimestre no se han localizado promociones ni testigos de obra nueva para poder calcular valores medios de referencia.

10. Quatre Carreres

Este distrito continúa registrando su mayor baja en cantidad de testigos, actualmente con solo 12 testigos a la venta. Aquí la escasez de testigos puede estar provocando una distorsión de los valores reales. Con respecto al Informe 3T 2023 ha disminuido considerablemente un 43% y sin embargo en el último trimestre aumentó un 50%.

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 2 de sus barrios, Malilla y Fonteta de San Lluís, observándose un aumento de los precios de un 21% con respecto al Informe 4T 2023 y con respecto al Informe 3T 2024 ha aumentado un 3%. El precio medio se sitúa en los 3.199 €/m².



Figura 19. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Quatre Carreres en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

11. Poblatz Maritims

En este distrito se observaron variaciones en el precio medio de la vivienda en el último año. Se registra una nueva promoción en el barrio del Cabanyal.

En cuanto a los testigos han disminuido en un 11% con respecto al Informe 3T 2024 y no se muestran variaciones significativas respecto al Informe 4T 2023, pero al existir poca oferta un ligero aumento 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 10 testigos, en los barrios de el Cabanyal, la Malvarrosa y Cabanyal-Canyamela con precios medios de 4.397 €/m², que han aumentado hasta en un 47% con respecto al Informe 4T 2023 y un 6% en comparación con el trimestre anterior.



Figura 20. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Poblatz Maritims en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

12. Camins al Grau

En este distrito se había mantenido muy discreta la actividad inmobiliaria, sin embargo en los últimos tres trimestres se ha incrementado con un total de 17 testigos, lo que indica que se ha reducido en un 240% con respecto al Informe 3T 2024.

Sin embargo es preciso destacar que el precio medio de las viviendas nuevas ha bajado y se sitúa en los 3.590 €/m², lo cual de todas formas sigue estando por encima del precio medio de la ciudad, habiéndose disminuido en un 14% con respecto al Informe 3T 2023



Figura 21. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Camins al Grau en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

13. Algirós

En este distrito continúa siendo baja la actividad inmobiliaria en el último año, registrándose muy pocos testigos.

En este trimestre se registran 3 testigos en el barrio Cuitat Jardí manteniéndose la oferta con poca variación con respecto a ambos períodos comparativos.

En cuanto al precio medio de la vivienda en ese barrio, con respecto al Informe 4T 2023 se ha incrementado en un 23%. El valor medio de la vivienda continúa siendo de los más altos de la ciudad, situándose en 5.063 €/m².

14. Benimaclet

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

En este trimestre no ha habido variación. Se registran 4 testigos habiendo disminuido un 64% con respecto al Informe 4T 2023. No obstante se debe tener en cuenta que los valores medios pueden resultar distorsionados.

El precio medio de las viviendas registradas se sitúa en 3.686 €/m² habiéndose incrementado un 13% con respecto al Informe 4T 2023 situándose por encima de la media de la ciudad.



Figura 22. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Algirós en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

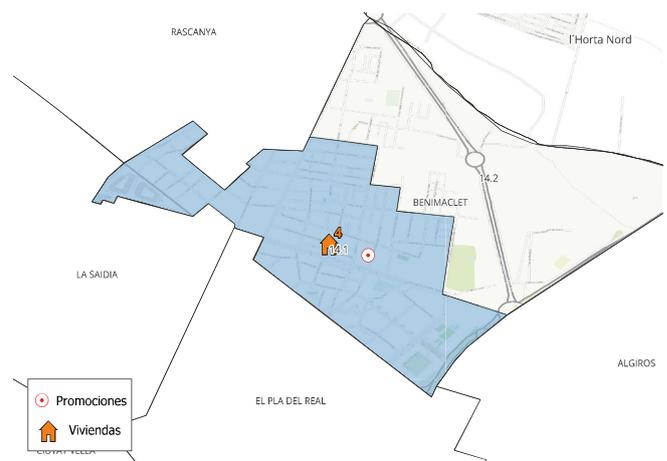


Figura 23. Mapa de localización de los testigos en el barrio del distrito Benimaclet en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

15. Rascanya

En este distrito de la ciudad se ha mantenido estable la actividad inmobiliaria con tendencia al incremento, aunque actualmente se registran 6 unidades tras una subida el trimestre anterior.

Por lo tanto se observa una disminución del 67% respecto a los datos analizados en el Informe 4T 2024.

El precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 3% con respecto al Informe 4T 2023 situándose en los 2.329 €/m².

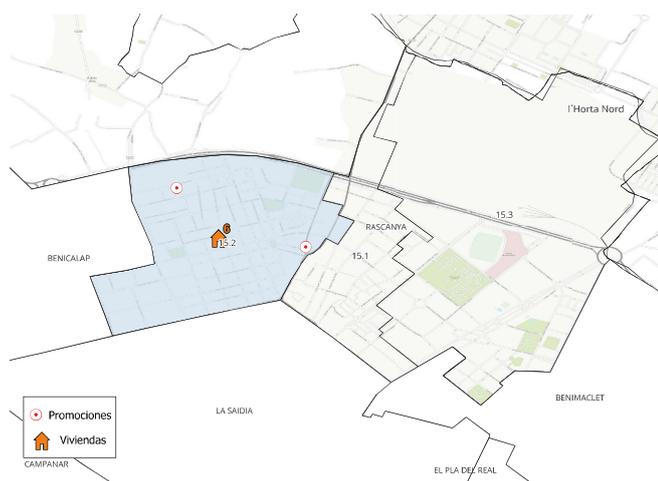


Figura 24. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Rascanya en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

16. Benicalap

En este distrito de la ciudad se mantiene una incipiente actividad inmobiliaria la cual se ha incrementado en el último año denotando un alto volumen de ventas. En este trimestre se registran 25 testigos en oferta, con la salida a la venta de una nueva promoción.

La oferta ha disminuido hasta un 19% con respecto al Informe 4T 2023 y sin embargo aumentó más de un 100% en este último trimestre si lo comparamos con los datos del Informe 3T 2024.

En comparación con el Informe 4T 2023, se observa un incremento del precio medio de la vivienda de un 11%. El valor medio se sitúa en 2.789 €/m².



Figura 25. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Benicalap en el 4º 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 la actividad inmobiliaria ha disminuido drásticamente en el último año. En este último trimestre no se han localizado promociones ni testigos de obra nueva para poder calcular valores medios de referencia.

19. Pobles del Sud

En este distrito la actividad inmobiliaria se ha estabilizado en el último año. En este trimestre se registran 6 testigos. Sobre los testigos a la venta, en comparación con los datos del Informe 3T 2023 disminuyeron un 50% y sin embargo ha aumentado un 50% con respecto al Informe 4T 2024 denotando un considerable volumen de ventas.

Los precios medios de la vivienda se sitúan en los 1.978 €/m² con poca variación en el último trimestre.

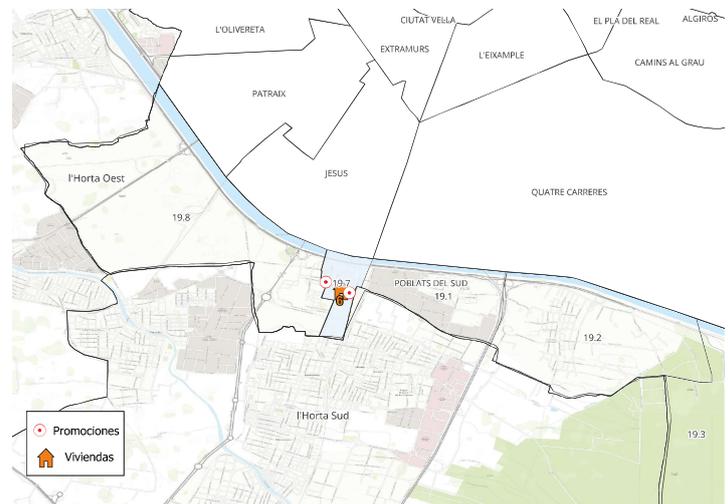


Figura 26. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Sud en el 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)



HUB DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA

Comercialización - Financiación - Inversión

callaghan
INMOBILIARIA

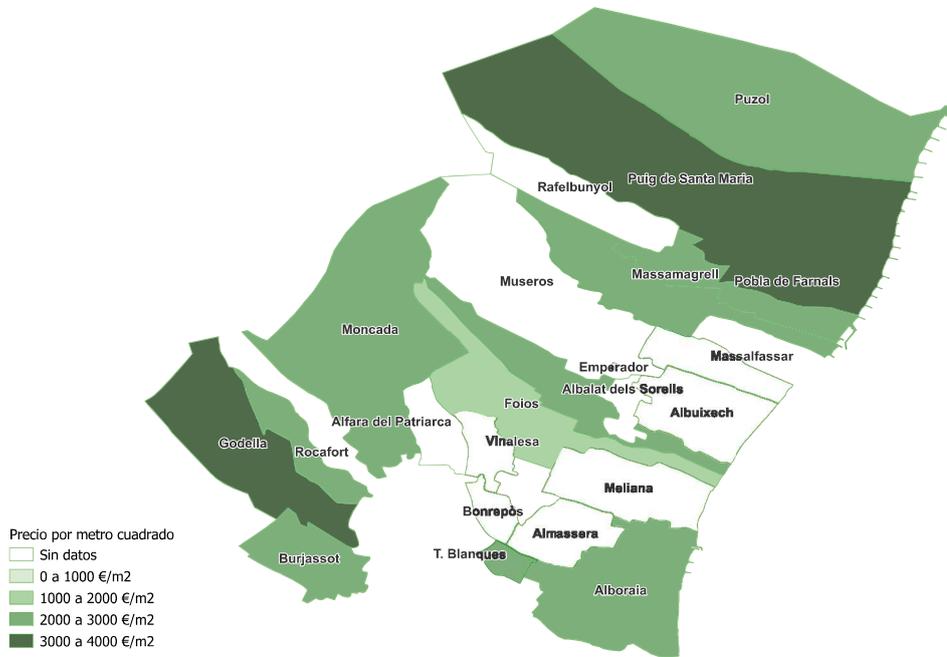


BRICK LOBBY
CÍRCULO DE INVERSORES

Horta Nord

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

3T 2024



4T 2024

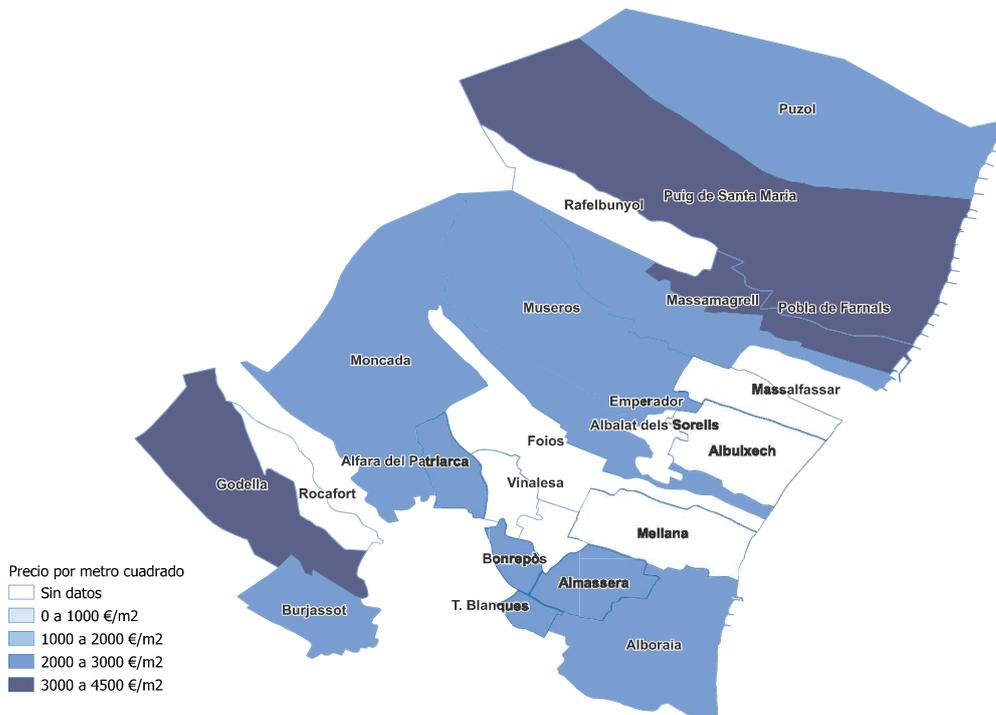


Figura 27. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m² por municipios 3er trimestre 2024 y 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

En la Horta Nord, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha mantenido con estabilidad ascendente y actualmente cuenta con 74 testigos en oferta con un incremento del 42% con respecto al Informe 4T 2023 y de un 17% en comparación con los datos del trimestre anterior. La oferta inmobiliaria más significativa se observa en los municipios de Albalat del Sorells, Godella y el Puig de Santa María.

Se registran 6 nuevas promociones en los municipios de Albalat dels Sorells, Almassera, Bonrepos i Mirambell, Museros y Puig de Santa María.

Los precios medios de viviendas en esta área, en comparación al Informe 4T 2023 se incrementan en un 14% y en un 6% con respecto al Informe 3T 2024. El valor medio de la vivienda se sitúa actualmente en los 3.036 €/m² y desde hace varios trimestres ocupa el segundo puesto en cuanto a precio medio más elevado de los municipios estudiados tradicionalmente por el Observatorio de la Vivienda.

El municipio de Albalat dels Sorells incrementa su actividad inmobiliaria en cuanto a cantidad de testigos aumentando un 29% respecto al Informe 4T 2023. Se registra un precio medio de vivienda de vivienda en 2.753 €/m² con un incremento del 19% en comparación a un año atrás.

El municipio de Alboraiá se sitúa como uno de los de mayor actividad inmobiliaria en el último año aunque en este trimestre bajó su número de testigos en un 71% con respecto al Informe 4T 2023 y un 33% con respecto al trimestre anterior. El precio medio se estima en los 2.412 €/m² disminuyendo un 17% con respecto al Informe 4T 2023 y con poca variación al comparar con el trimestre anterior. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de la Pobla de Farnals mantiene una estable actividad, incrementándose en un 17% los testigos al compararlo con el Informe 4T 2023 pero disminuyendo un 13% con respecto al anterior trimestre. Los precios medios



se han incrementado en un 56% con respecto al Informe 4T 2023 y en un 5% en el último trimestre y se sitúan en 3.002 €/m². Continúa predominando la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Tavernes Blanques ha incrementado discretamente su actividad inmobiliaria pero disminuye en un 38% sus testigos respecto al trimestre anterior, aunque la anterior falta de viviendas puede llegar a distorsionar los valores reales. Se registran pocas variaciones en cuanto a precio medio, con respecto a ambos períodos de comparación y el valor de la vivienda se sitúa en los 2.375 €/m². Continúa predominando la tipología 3 habitaciones.

El municipio de Godella mantiene una actividad inmobiliaria estable ascendente, aunque disminuyen los testigos en este trimestre en un 31%. Los precios medios se han incrementado un 8% con respecto al Informe 4T 2023, situándose en los 3.632 €/m² por lo que

continúa ubicándose en el segundo valor medio más alto de la Horta Nord. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio del Puig de Santa María ha incrementado considerablemente la oferta hasta en un 200% en el último año y hasta un 400% respecto al trimestre anterior, sin dejar de tener en cuenta que estos porcentajes pueden resultar distorsionados por la escasa oferta existente anteriormente. Este municipio registra el precio medio más altos de la vivienda en la Horta Nord rondando los 4.253 €/m², incrementándose en un 27% en el último año.

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

Como conclusión del estudio, en esta área se registra la mayor concentración inmobiliaria en el último año fundamentalmente en los municipios de Godella y Pobla de Farnals y con un ligero incremento de forma general en la oferta.



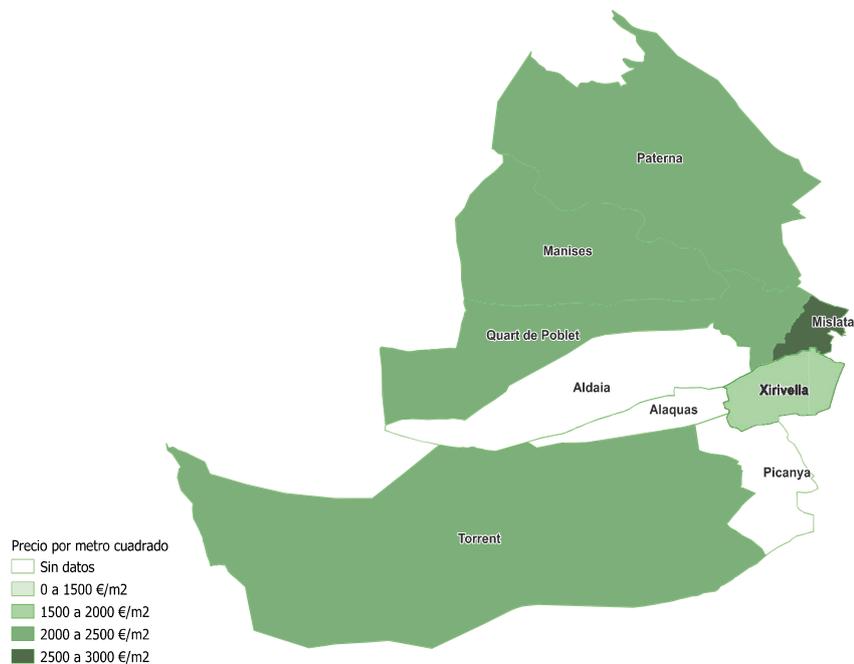
INVERSIÓN INMOBILIARIA

INTEGRIDAD SERVICIO AL CLIENTE INNOVACIÓN COMPROMISO

Horta Oest

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

3T 2024



4T 2024



Figura 28. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m² por municipios 3er trimestre 2024 y 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

La Horta Oest incrementa ligeramente la actividad inmobiliaria en cuanto a cantidad de testigos, ahora la misma se concentra en 5 municipios fundamentalmente. En este trimestre se registran un total de 71 viviendas de obra nueva. Los municipios de Paterna y Torrent concentran la mayor cantidad de testigos a la venta y se registra una nueva promoción en Paterna.

Con respecto al Informe 4T 2023 la cantidad de testigos se ha incrementado en un 18% y un 20% en comparación con el Informe 3T 2024. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.471 €/m², habiéndose incrementado en un 31% con respecto al Informe 4T 2023 y un 10% en comparación con el Informe 3T 2024.

El municipio de Paterna se consolida como el de mayor actividad inmobiliaria en este último año. Se registra 1 nueva promoción. Los testigos aumentaron en más del 70% con respecto al Informe 4T 2023 y en un 26% en comparación con el Informe 3T 2024, denotando un alto volumen de ventas. El valor medio de las viviendas aumentó un 36% y un 13% con respecto a los Informes 4T 2023 y 3T 2024, respectivamente, situándose en los 2.476 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Manises se mantiene estable la actividad inmobiliaria aunque con una disminución de los testigos en un 62% con respecto al Informe 4T 2023. Con respecto al Informe 3T 2024 aumenta la oferta en un 150% pero es un porcentaje que puede resultar distorsionado a partir de la escasa oferta anterior. El valor medio de las viviendas se sitúa en 2.353 €/m², elevando su precio en un 25% con respecto al Informe 4T 2023 pero disminuyendo un 11% con respecto al último trimestre. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Torrent se mantiene con poca variación respecto al trimestre anterior, registrando 10 testigos en oferta en este trimestre y situándose el precio medio en los 2.481 €/m² con un incremento del 35% respecto al Informe 4T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Quart de Poblet ha bajado su actividad inmobiliaria en el último año y este trimestre no se registran datos que permita realizar valoraciones.

El municipio de Mislata registra 7 nuevas viviendas con lo cual algunos valores pueden resultar distorsionados. Los precios medios se sitúan en los 3.106 €/m² con un incremento del 37% en comparación con el Informe 4T 2023 y un 15% con respecto al trimestre anterior. Este municipio, al igual que el de Paterna, se convierte en una buena opción para unidades familiares. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

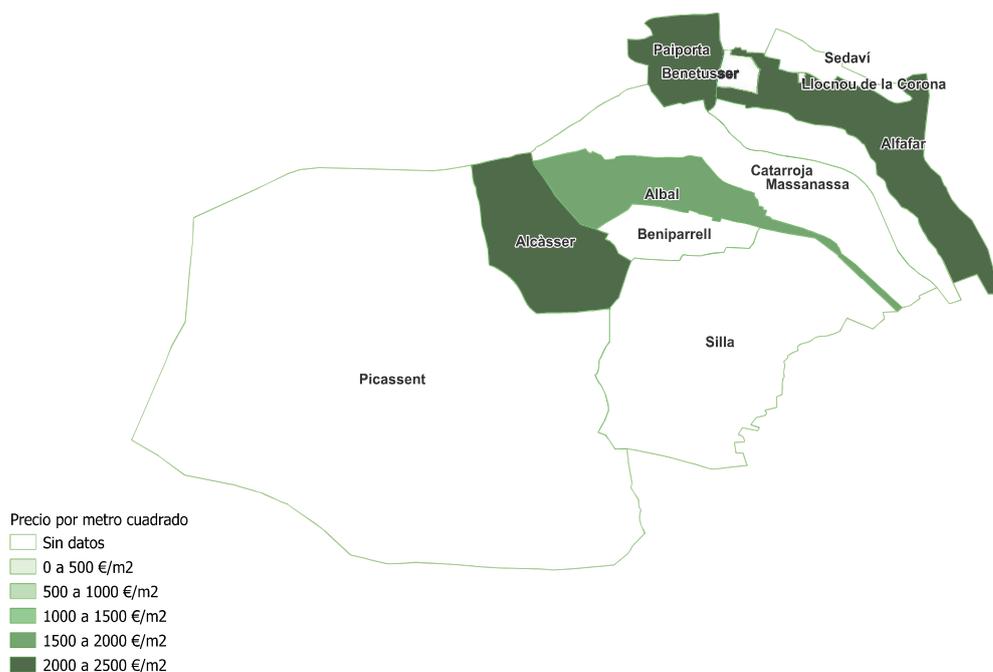
A modo de resumen, esta comarca ha venido registrando cifras en cuanto a oferta que evidencian un desarrollo inmobiliario estable ascendente, aunque ha disminuido ligeramente en comparación con la Horta Nord.

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.

3T 2024



4T 2024

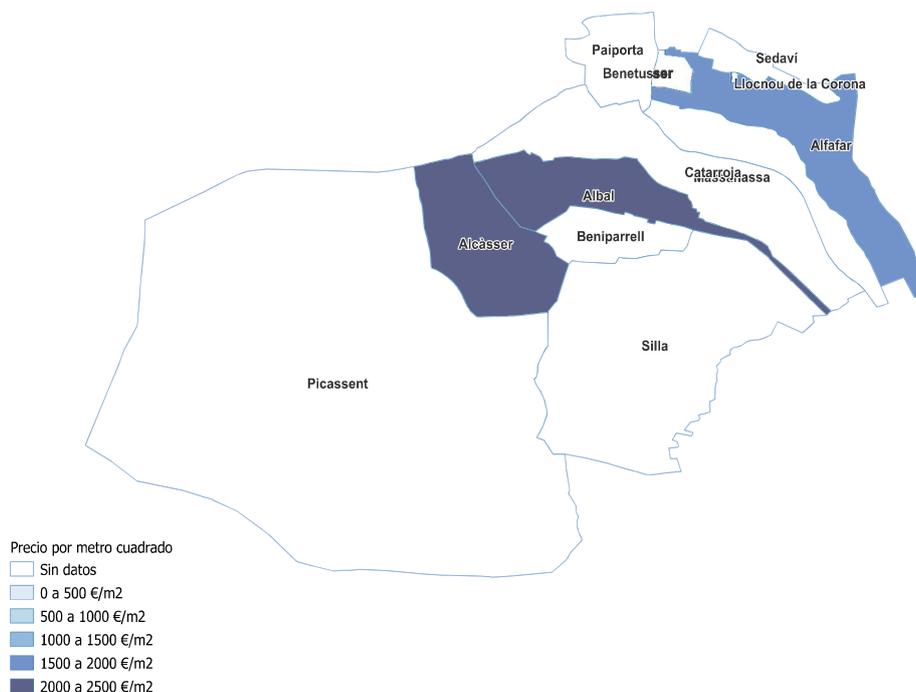


Figura 29. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m² por municipios 3er trimestre 2024 y 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

En esta comarca ha bajado la actividad inmobiliaria en el último año registrando solo 9 viviendas. En comparación con los datos del Informe 4T 2023 estos testigos disminuyeron un 75% y un 61% en comparación con el anterior Informe 3T 2024.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.131 €/m² incrementándose un 19% con respecto al Informe 4T 2023 y también un 7% en comparación con el Informe 3T 2024.

El municipio de Albal ha disminuido su actividad inmobiliaria y cuenta en este trimestre solo con 2 testigos a la venta, habiendo disminuido considerablemente un 90% con respecto al Informe 4T 2023 y 71% con respecto al Informe 3T 2024, teniendo en cuenta que hace dos años atrás la actividad inmobiliaria en el área era muy escasa y en este último año se había incrementado. El precio medio de la vivienda se incrementa un 22% con respecto al Informe 4T 2023 y un 25% en comparación con el Informe 3T 2024, situando el valor medio en 2.293 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alcasser continúa con una discreta actividad inmobiliaria, por lo que es posible que algunos valores

resulten distorsionados. Ha disminuido su oferta en un 50% con respecto al Informe 3T 2024 del trimestre anterior. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 2.319 €/m² subiendo hasta un 76% en comparación con el Informe 4T 2023 y un 13% con el trimestre anterior. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Paiporta que había tenido oferta durante el año este trimestre no registra datos por lo que no resulta objetivo realizar valoraciones.

El municipio de Alfafar mantiene cierta actividad inmobiliaria con 4 testigos a la venta mostrando una disminución del 67% con respecto al Informe 4T 2023 y 50% en comparación con el trimestre anterior. El precio medio se sitúa en 1.909 €/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.



APROVA
Promotoras de
Valencia



Municipio de Sagunto

Por la importancia del municipio de Sagunto, se registran datos a fin de seguir el comportamiento de la oferta de obra nueva plurifamiliar en la zona. En este trimestre se registran 5 promociones, aumentando un 25% con respecto al Informe 4T 2023. El total de testigos de obra nueva es de 24 viviendas, disminuyendo un 58% en comparación con el Informe 4T 2023, denotando un alto

nivel de ventas. Con respecto al trimestre anterior aumentó la oferta en un 20%.

En este municipio ha resultado difícil establecer precios medios por las marcadas diferencias entre sus barrios, no obstante en este trimestre el precio medio se incrementó un 14% con respecto al Informe 4T 2023. El precio medio se sitúa en 2.550 €/m².



Este estudio de mercado realizado desde la Cátedra, está orientado a la obtención de datos sobre el precio por 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.

Con la finalidad de analizar de manera objetiva los datos recopilados durante este período, se ha considerado que el valor medio estimado de las viviendas en una zona de estudio específica está influenciado por diversos factores.

En este trimestre, se lleva a cabo una comparación con los datos del trimestre anterior, con el propósito de mostrar la situación actual de las viviendas unifamiliares de obra nueva que se están comercializando en las áreas previamente mencionadas.

La Figura 34 presenta información sobre el número de promociones de obra nueva destinadas a viviendas unifamiliares.

Durante este trimestre, se han contabilizado 52 promociones activas, lo que representa una disminución del 5% en comparación con el trimestre anterior. Más del 90% de estas promociones se concentran en la Horta Nord y los municipios de Camp de Túria mencionados anteriormente. La ciudad de Valencia solo registra el 2%. Es importante señalar que, al igual que en trimestres anteriores, no se registraron promociones en la Horta Sud.

En cuanto a las tipologías predominantes, las promociones se caracterizan principalmente por viviendas aisladas y adosadas, seguidas de adosadas y pareadas, como se detalla en la Figura 35.

En relación con los precios, el valor medio aproximado de las viviendas muestra

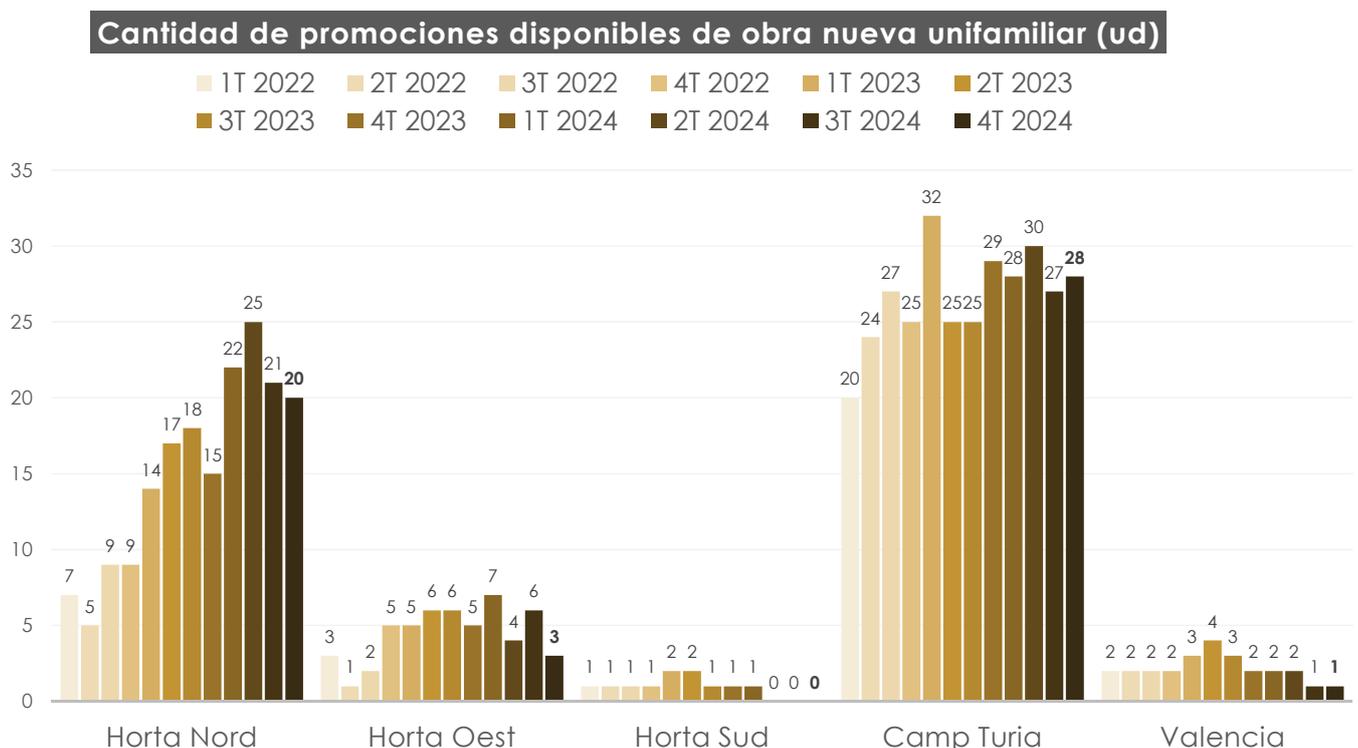


Figura 34. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar desde que se registran datos por el Observatorio hasta el 4º trimestre de 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

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**

Tipologías de obra nueva unifamiliar

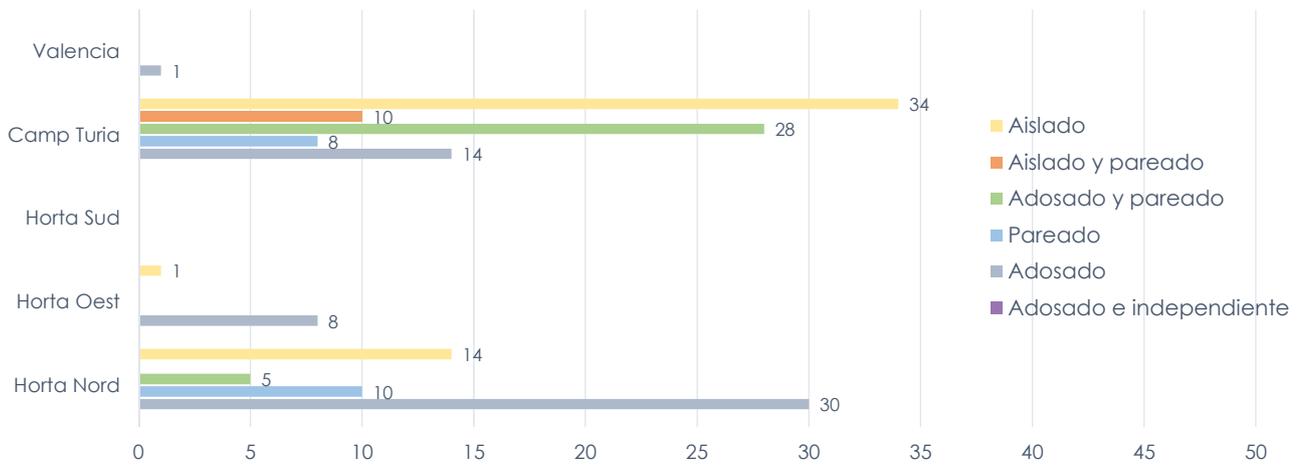


Figura 35. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

variaciones entre las diferentes áreas analizadas, tal como se compara con el trimestre anterior en la Figura 36. En la ciudad de Valencia el precio medio se mantiene con respecto al Informe del 4T 2024 situándose en 4.245 €/m². En la Horta Oest el precio medio sufrió un incremento del 23% considerando que la cantidad de testigos disminuyó en un 65% respecto al trimestre anterior.

La Figura 37, por su parte, refleja el número de testigos disponibles. En

ciertas zonas, la escasez de testigos podría generar distorsiones en los valores medios, como ocurre en la ciudad de Valencia, donde solo se registra una promoción.

En los municipios del Camp de Túria, la cantidad de testigos aumentó en un 32%, y sigue siendo la zona con más registros en el trimestre. El precio medio en esta área se mantiene prácticamente estable en 2.702 €/m².

Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar (€/m² ccc)

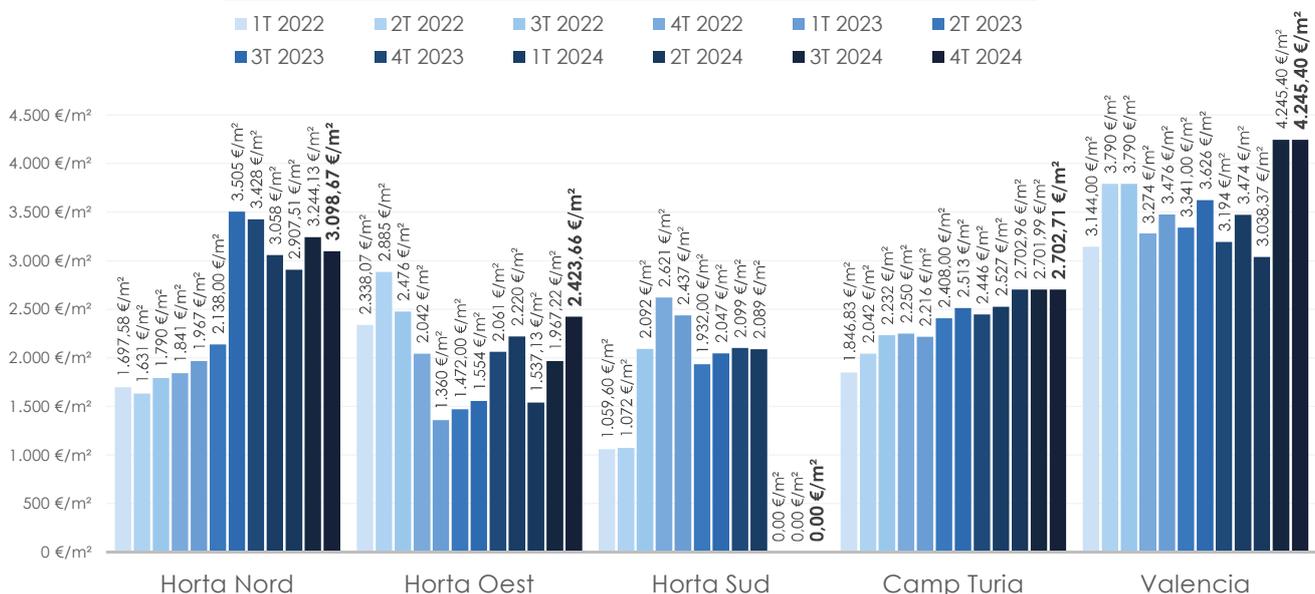


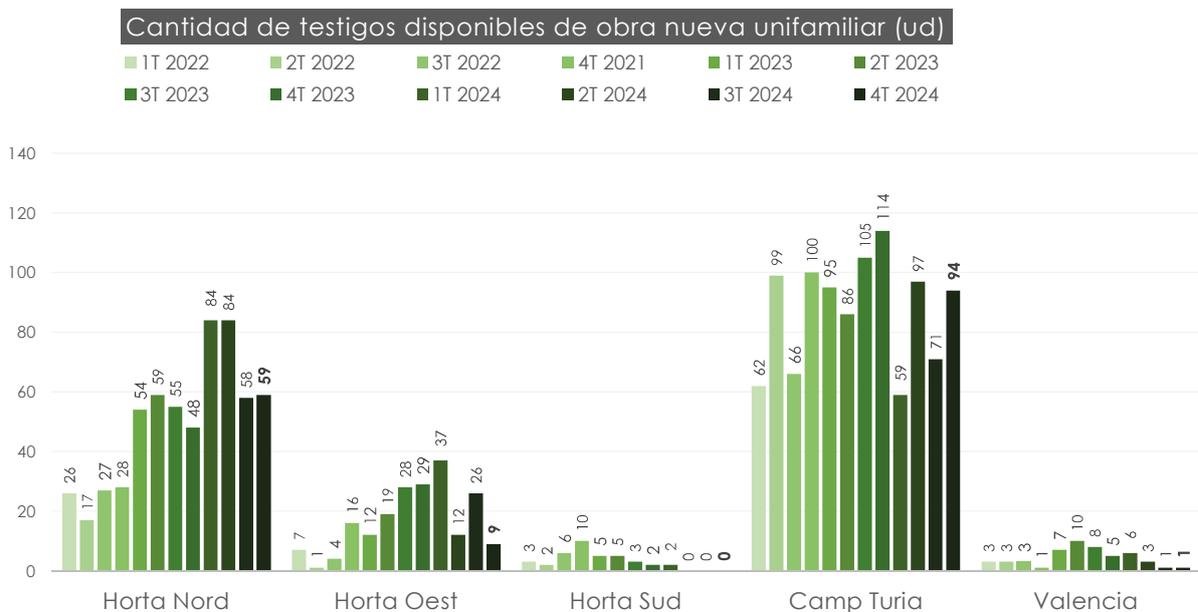
Figura 36. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, desde el 1er trimestre 2022 al 4º trimestre del 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

En cuanto al área metropolitana, la Horta Nord presenta un testigo más, con 59 registrados en este trimestre. Sin embargo, el precio medio ha disminuido 4.5% respecto al informe anterior, situándose en 3.099 €/m², siendo el más elevado después de Valencia. En la Horta Sud, nuevamente no se reportaron testigos en este período.

Por último, las tipologías de viviendas analizadas en este trimestre, según se detalla en la Figura 38, incluyen propiedades de 3 a 5 o más habitaciones, predominando las de 4 habitaciones en las áreas estudiadas.

En el Camp de Túria, donde se registra el mayor número de testigos durante este trimestre, predominan las viviendas con 4 habitaciones. En contraste, en la Horta Nord, prevalecen mayoritariamente los testigos entre las tipologías de 4 y 5 habitaciones.

En la Horta Oest hubo un descenso considerable en la cantidad de testigos, disminuyendo en casi un 70% en comparación con el Informe 4T 2023. El precio medio se incrementa en un 18% situándose en los 2.424 €/m².



Porcentaje de testigos obra nueva unifamiliar

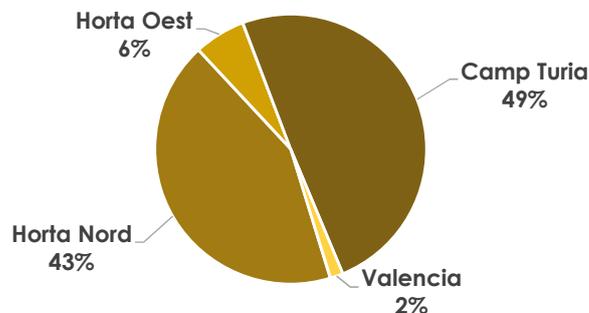


Figura 37. Cantidad de testigos disponibles desde el 1er trimestre 2022 al 4º trimestre del 2024. y porcentaje de obra nueva unifamiliar en este trimestre (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)

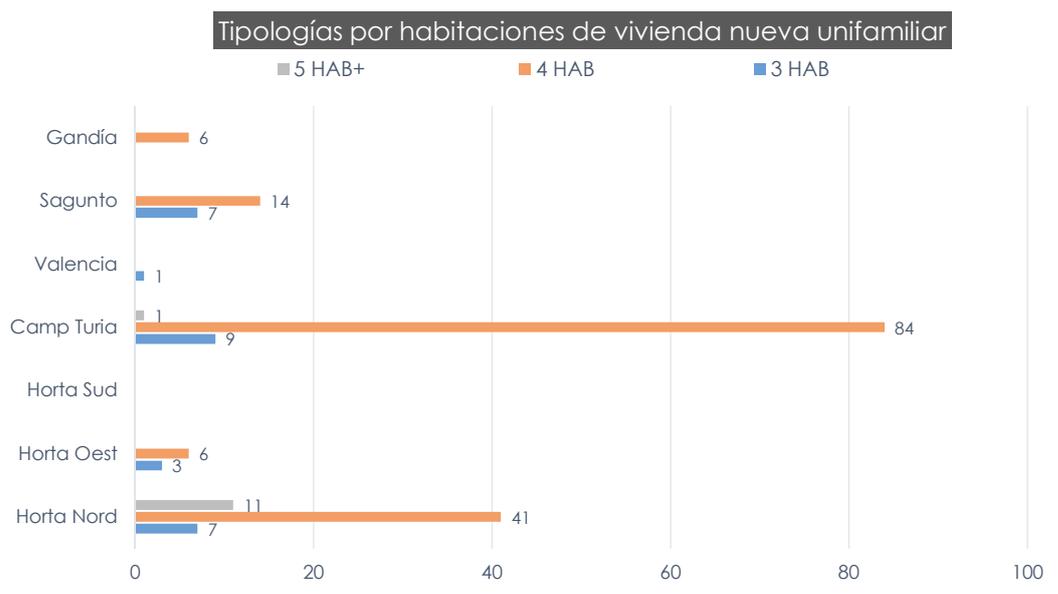


Figura 38. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 4º trimestre 2024. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)


CLUB
COAT
EMPRESAS

Únete al Club
COAT Empresas

Compromiso con la
excelencia en la
arquitectura técnica



**Calidad.
Compromiso.
Confianza.**

Acceso a
formación continua
y recursos técnicos

Mayor **visibilidad**
empresarial y
certificación oficial

Networking y
eventos exclusivos
del sector

Beneficios
fiscales para
las empresas

Pertenecen al Club COAT Empresas

AT4

Bertolin
GRUPO

edicover
EMPRESA CONSTRUCTORA

premea
Prevención y
Medio Ambiente

URMI

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 2023 y el Informe 3T 2024, 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, en este trimestre se ha observado que no existe variación de precio a considerar entre ambos tipos.

En el análisis de los datos para este informe, como puede observarse en la Figura 39, se pudo comprobar que **en comparación con los datos del Informe 4T 2023 la oferta de alquiler se incrementó un 24% en la ciudad de Valencia y un 12% respecto al trimestre anterior.**

En la Figura 40 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 2023 el precio medio se incrementa un 7,5%. Con respecto al informe del trimestre anterior el precio medio no registra variaciones importantes.

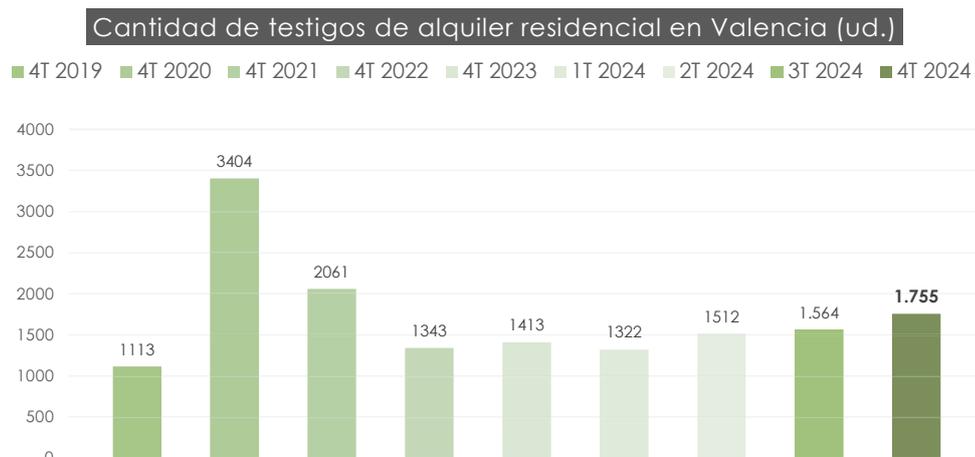


Figura 39. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 4º trimestre de 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

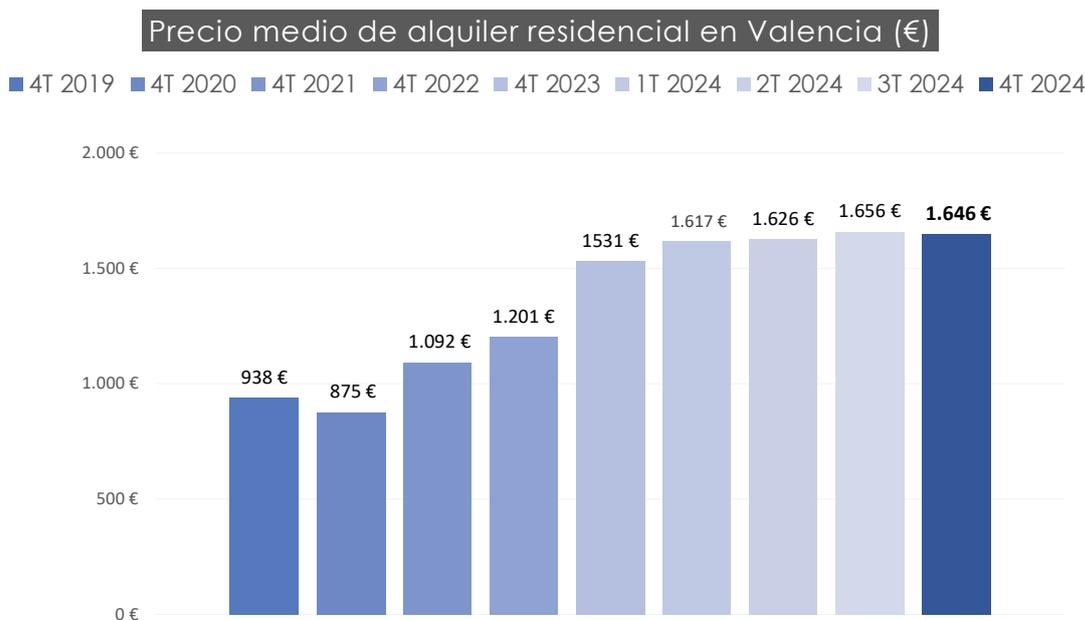


Figura 40. Precio medio de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 4º trimestre 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

Al hacer un análisis a más largo plazo **con respecto al Informe 4T 2019 desde que el Observatorio registra datos de alquiler hace 5 años, el precio medio de alquiler en la ciudad de Valencia se ha incrementado un 78%.**

En el análisis de precios medios de alquiler realizado por tipología de habitaciones, la Figura 41 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 2023, un total de 17 distritos de la ciudad aumentaron su precio de alquiler y solo en 2 de ellos disminuyó.

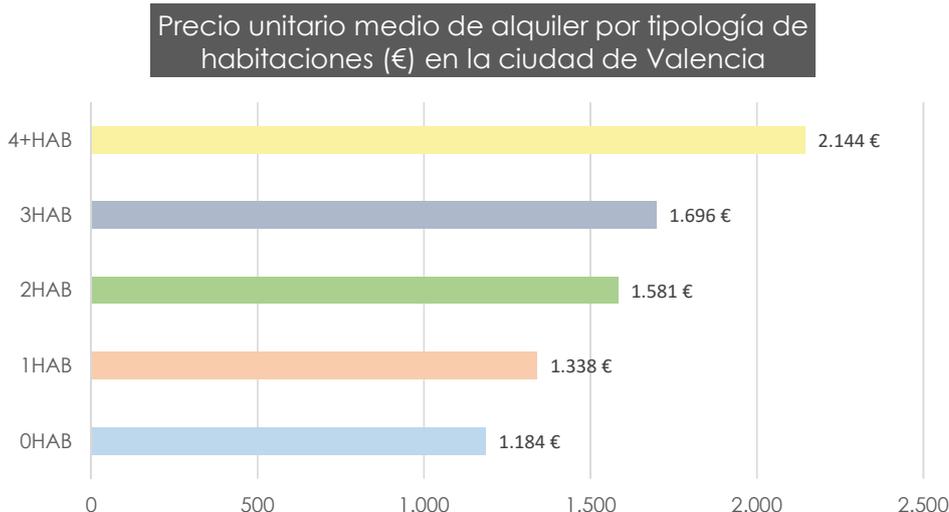


Figura 41. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia en el 4º trimestre 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

Con respecto a los precios medios de alquiler por distritos de la ciudad de Valencia, como se observa en la Figura 42, entre los distritos que más han incrementado su precio medio con respecto al Informe 3T 2024 se encuentran Pobles del Nord en casi un 100% y Rascanya con un 12%. 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 2.054 €.

En comparación con el trimestre anterior se incrementaron entre un 4% y un 100% en 9 distritos de la ciudad y en 2 distritos no se observaron variaciones significativas. Sin embargo, se observa que han bajado los precios medios en 8 distritos entre un 1% y un 17%, lo cual es probable que se deba a la variación de tipologías que se ofertan actualmente.

Es importante destacar que el 66% de los alquileres en el trimestre anterior pertenecían a las tipologías de 3 HAB y 4 ó + HAB. Estas tipologías generalmente se observan con precios medios más elevados. En este trimestre esas tipologías han bajado su presencia en el mercado en 10 puntos porcentuales con respecto al

trimestre anterior, lo cual es probable que haya incidido en la disminución del precio medio de alquiler en algunos barrios.

No obstante, al realizar el análisis de los testigos de alquiler por tipologías de habitaciones para el caso de la ciudad de Valencia, se estimó el ratio medio ponderado a partir de los precios por metro cuadrado, tanto para el trimestre anterior correspondiente con el Informe 3T 2024 como para este trimestre, lo cual puede observarse en la Figura 44. En la Figura 45 puede observarse la variación de precios €/m².

El estudio dió como resultado que el precio medio ha pasado de 15,94 €/m² a 17,25 €/m² de un trimestre a otro, lo que supone un **incremento en el último trimestre del 8,17%**.

En el área metropolitana, en la Figura 46 se observa que hubo un descenso en la oferta siendo la Horta Nord la que mayor porcentaje baja con un 41%. Con respecto al trimestre anterior se incrementa un 12% y un 55% en la ciudad de Valencia y en la Horta Nord, respectivamente. Sin embargo, disminuye en la Horta Oest un 4% y en la Horta Sud un 7%.

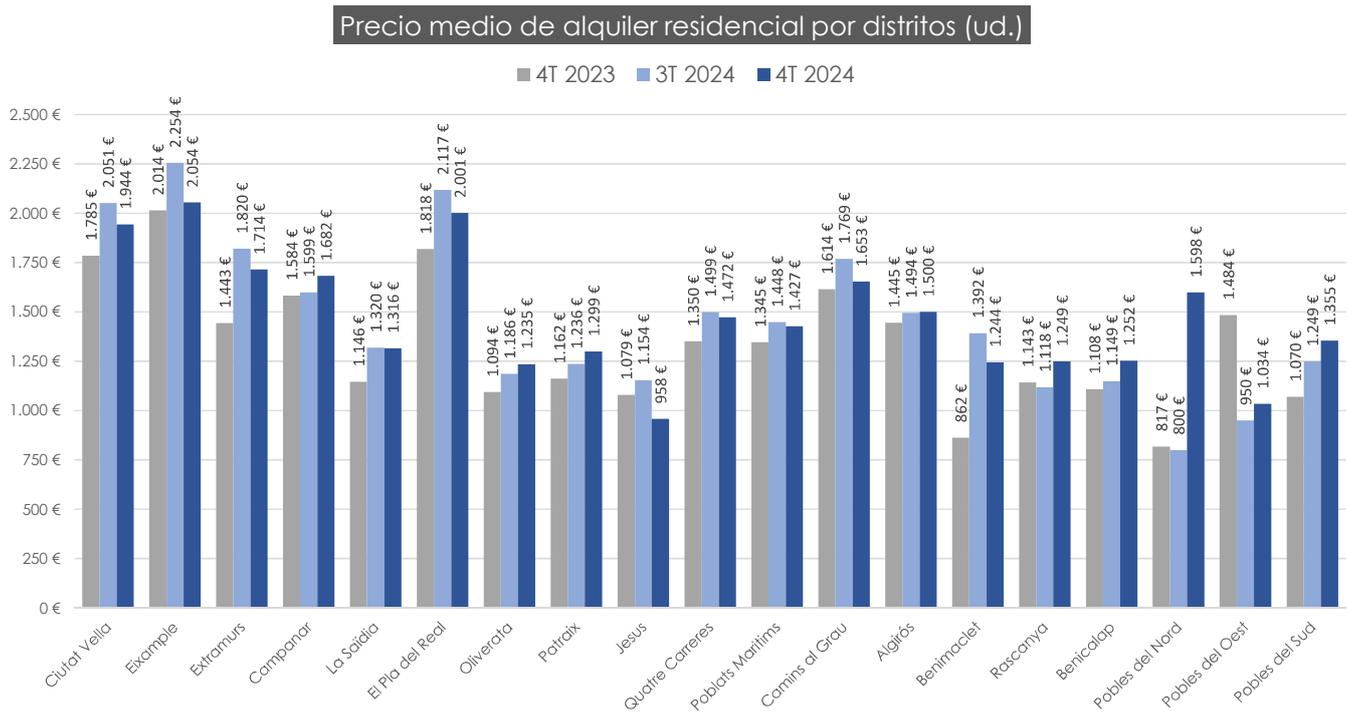


Figura 42. Precio medio de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia en el 4º trimestre 2023 y en el 3er trimestre y 4º trimestre de 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

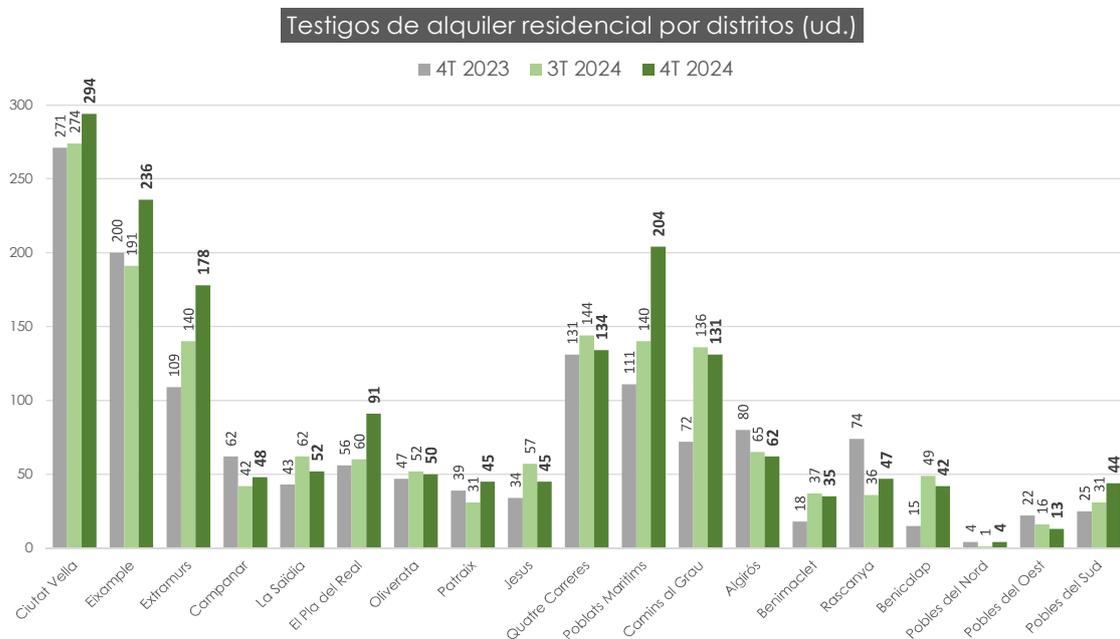


Figura 43. Cantidad de testigos de alquiler residencial en el 4º trimestre 2023 y en el 3er trimestre y 4º trimestre del 2024, en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

4T 2024			
Nombre_comarca	Tipología	Porcentaje de testigos respecto al total	Precio €/m2
Valencia	0HAB	4,29%	28,40
	1HAB	13,98%	22,26
	2HAB	26,00%	18,42
	3HAB	35,50%	15,10
	4+HAB	20,23%	13,68

3T 2024			
Nombre_comarca	Tipología	Porcentaje de testigos respecto al total	Precio €/m2
Valencia	0HAB	3,07%	24,79
	1HAB	9,40%	21,20
	2HAB	21,42%	16,61
	3HAB	41,82%	14,83
	4+HAB	24,30%	14,11

Figura 44. Tabla comparativa de porcentaje de testigos sobre el total y precio €/m² en la ciudad de Valencia por tipología de habitaciones en el tercer y cuarto trimestres del 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

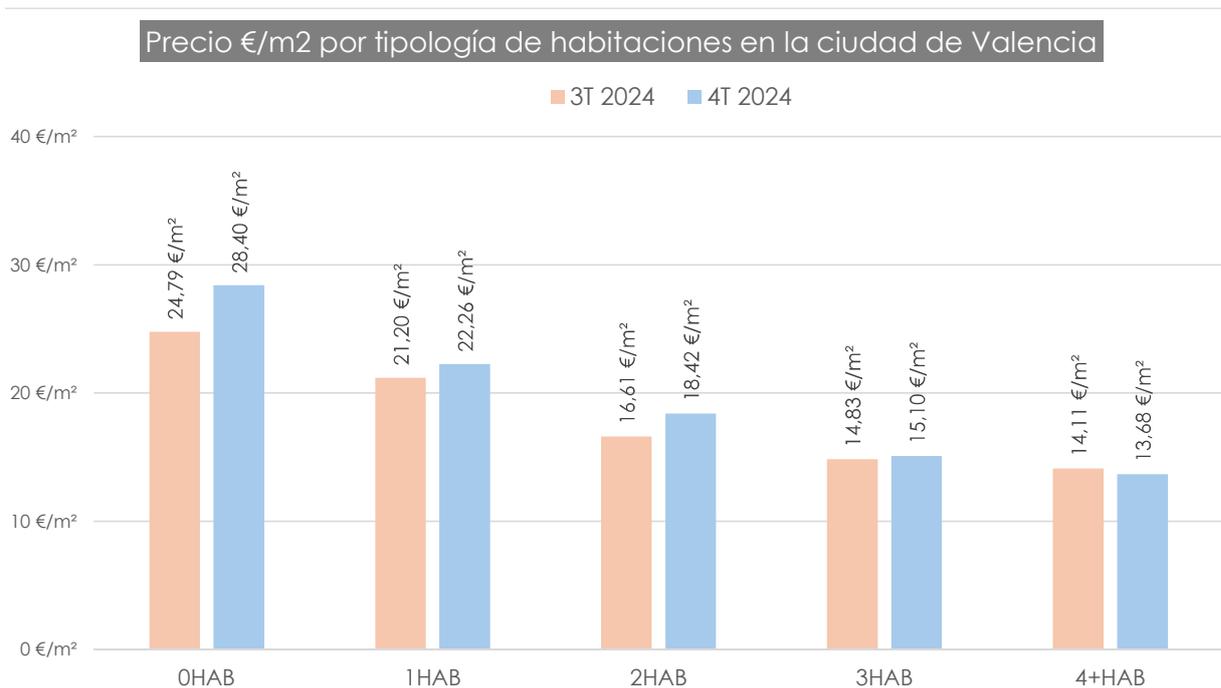


Figura 45. Variación de precio €/m² en la ciudad de Valencia por tipología de habitaciones en el tercer y cuarto trimestres del 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

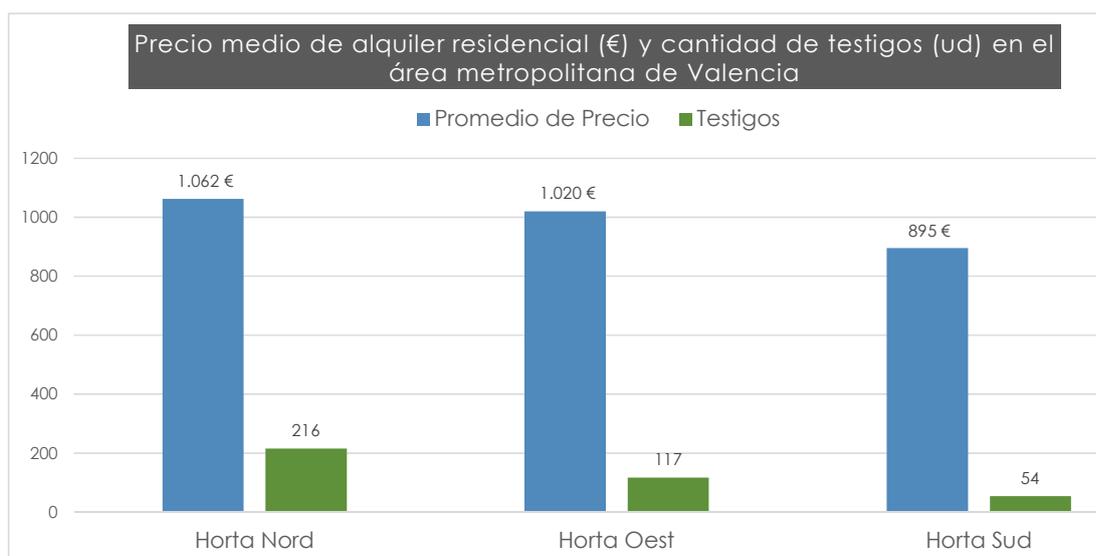


Figura 46. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 4º trimestre de 2024 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

Respecto a los precios medios en el área metropolitana, se observa que todos han tenido un descenso con respecto al Informe 4T 2024, siendo el más significativo el que se presenta en la Horta Nord de un 37%. Por lo que se hace un análisis más profundo con respecto a lo sucedido a nivel de distritos.

Se considera por parte de la Cátedra que el descenso de los precios es probable que se deba a una redistribución de los testigos hacia zonas menos caras. En la Horta Nord se debe principalmente a un aumento en los testigos en los barrios del municipio de Burjassot (14,16%), Godella (28,77%) y Moncada (17,69%), donde se han incluido más viviendas de menor precio o tipologías más económicas, como las de 2 y 3 habitaciones. Además, factores como una posible menor demanda en barrios tradicionalmente atractivos, como Moncada y Alfara del Patriarca (-2,26%), y la estacionalidad del mercado han intensificado esta tendencia.

La redistribución de los testigos hacia zonas menos caras ha sido clave para explicar

esta caída en algunos municipios del área metropolitana.

En cuanto a la Horta Oest fue la única que tuvo un aumento en el precio de un 3.2% pero una disminución del 5% en la oferta, mientras que la Horta Sud tuvo una disminución en el número de testigos y precio de 2.3% y 7% respectivamente.

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 observó un crecimiento gradual de este tipo de alquiler aparejado a una disminución de los testigos de alquiler de larga estancia.

En estos últimos trimestres se registraron los datos y se estableció una comparación con los alquileres de larga estancia. La cantidad de alquileres de corta estancia para este trimestre en la ciudad de Valencia es de 480 testigos, lo que equivale al 22% del total de alquileres disponibles en la ciudad de Valencia.

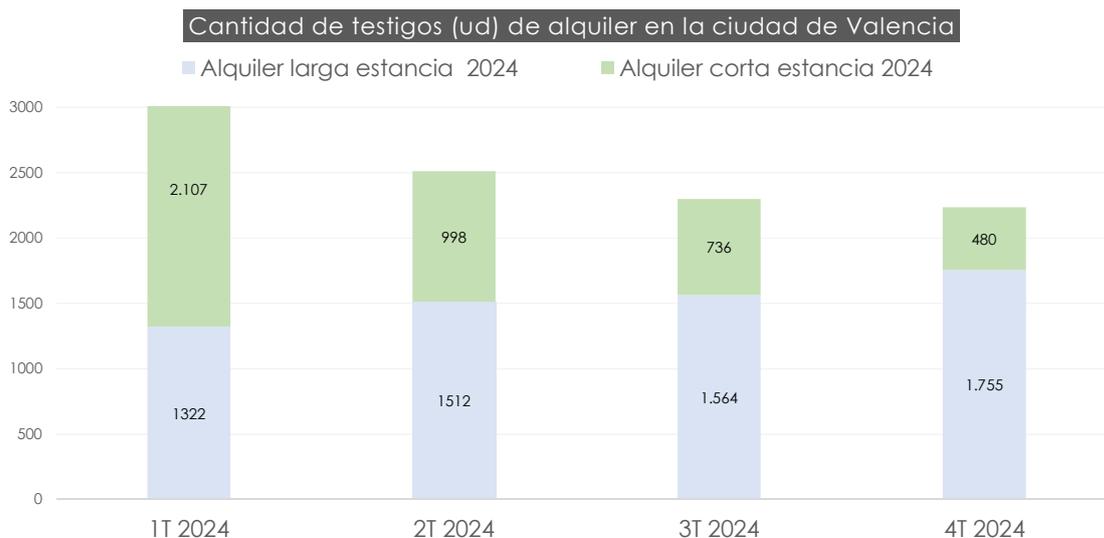


Figura 47. Variación trimestral de la cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial en el 1er, 2do, 3er y 4to trimestres de 2024 en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).

El precio medio medio se sitúa en los 1529 € con una variación del 0.06% con respecto al de alquiler de larga estancia. En el área metropolitana la más notable en cuanto a cantidad es la Horta Nord con 70 testigos que equivalen al 30% de la oferta disponible.

En cuanto al precio medio no se observan variaciones significativas entre alquiler de corta y larga estancia, como si ocurría hace un año atrás. Por otra parte, sigue habiendo una disminución significativa de los alquileres de corta estancia, en comparativa con el informe 4T 2023.

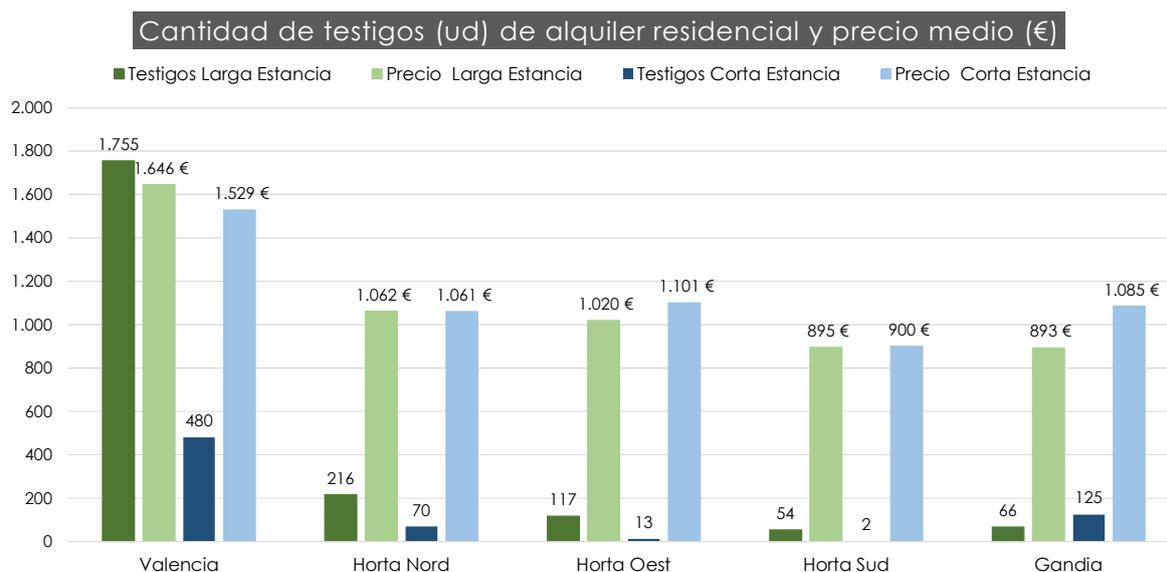


Figura 48. Variación trimestral de la cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial y del precio medio en el 1er, 2do, 3er y 4to trimestres de 2024 en la ciudad de Valencia y las hortas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024).



VIRAJE



BE MORE ED



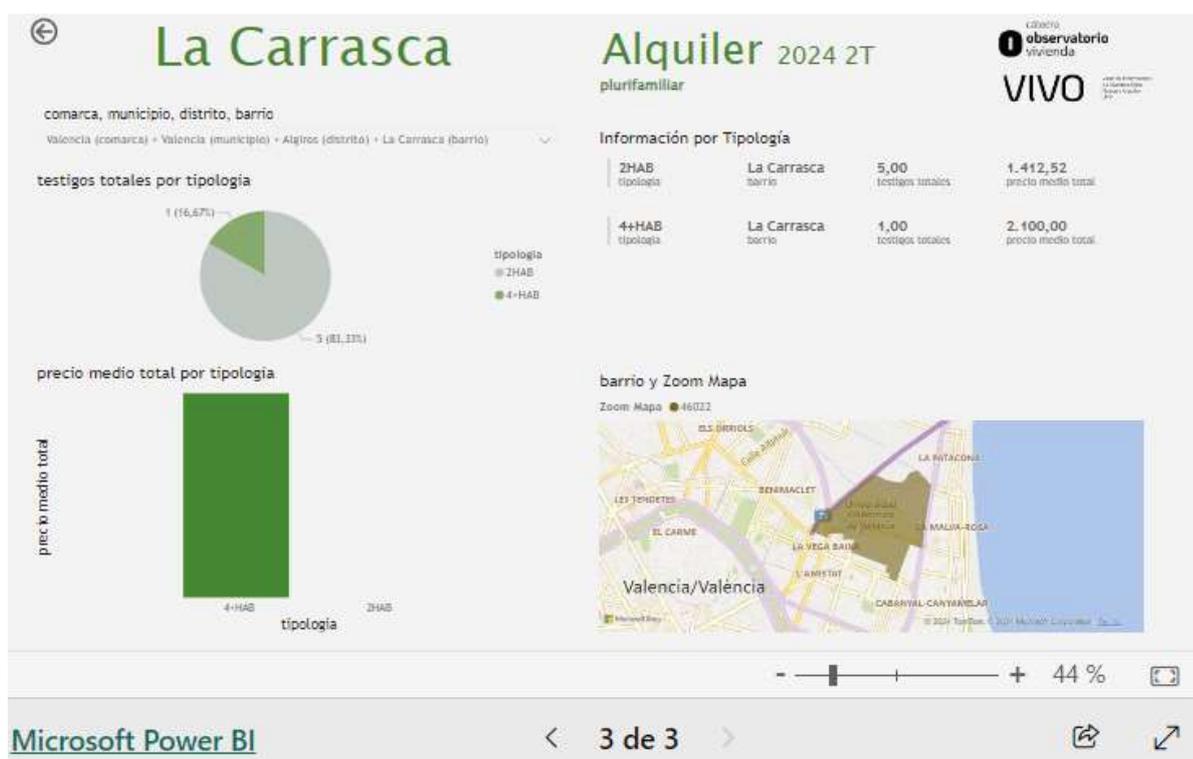
VISUALIZADOR PERSONALIZABLE DE DATOS EN TIEMPO REAL

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 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

4^o trimestre
2024 VALENCIA ESPAÑA

Nº 24 enero 2025



VIRAJE



BE MORE 3D

