



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
INGENIERÍA DE  
EDIFICACIÓN



cátedra  
**observatorio**  
vivienda

# SECTOR INMOBILIARIO

2<sup>o</sup> trimestre  
**2023** VALENCIA ESPAÑA

Nº 18 Julio 2023

Análisis demanda de  
obra nueva

Análisis oferta de obra nueva  
edificios plurifamiliares

Análisis oferta de obra nueva  
vivienda unifamiliar

Análisis oferta de alquiler

**DASHA**  
living space

**doyou**

**edicover**  
EMPRESA CONSTRUCTORA

**WHITE**  
INVESTING

**URBANIA**  
DEVELOPMENT

**APROVA**  
Promotoras de  
Valencia

**VIVIENDEA**

**VIRAJE**

**HUB DE  
INVERSIÓN  
INMOBILIARIA**

**BE MORE 30**

**COAT VALENCIA**



**viviendea**

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

*[Info@viviendea.com](mailto:Info@viviendea.com)*

*[www.viviendea.com](http://www.viviendea.com)*

# EDITORIAL

## LA ESPIRAL DE LA HISTORIA

Giambattista Vico (1668-1744), con su visión de progresos y retrocesos ('corsi e ricorsi') proponía que la secuencia de la Historia no es rectilínea ni impulsada por avances, sino que tiende a regresar a un estado que se consideraba superado, aunque contemplado desde una nueva realidad y circunstancias, en un constante vaivén, estableciendo que **“la historia se repite en espiral”**.

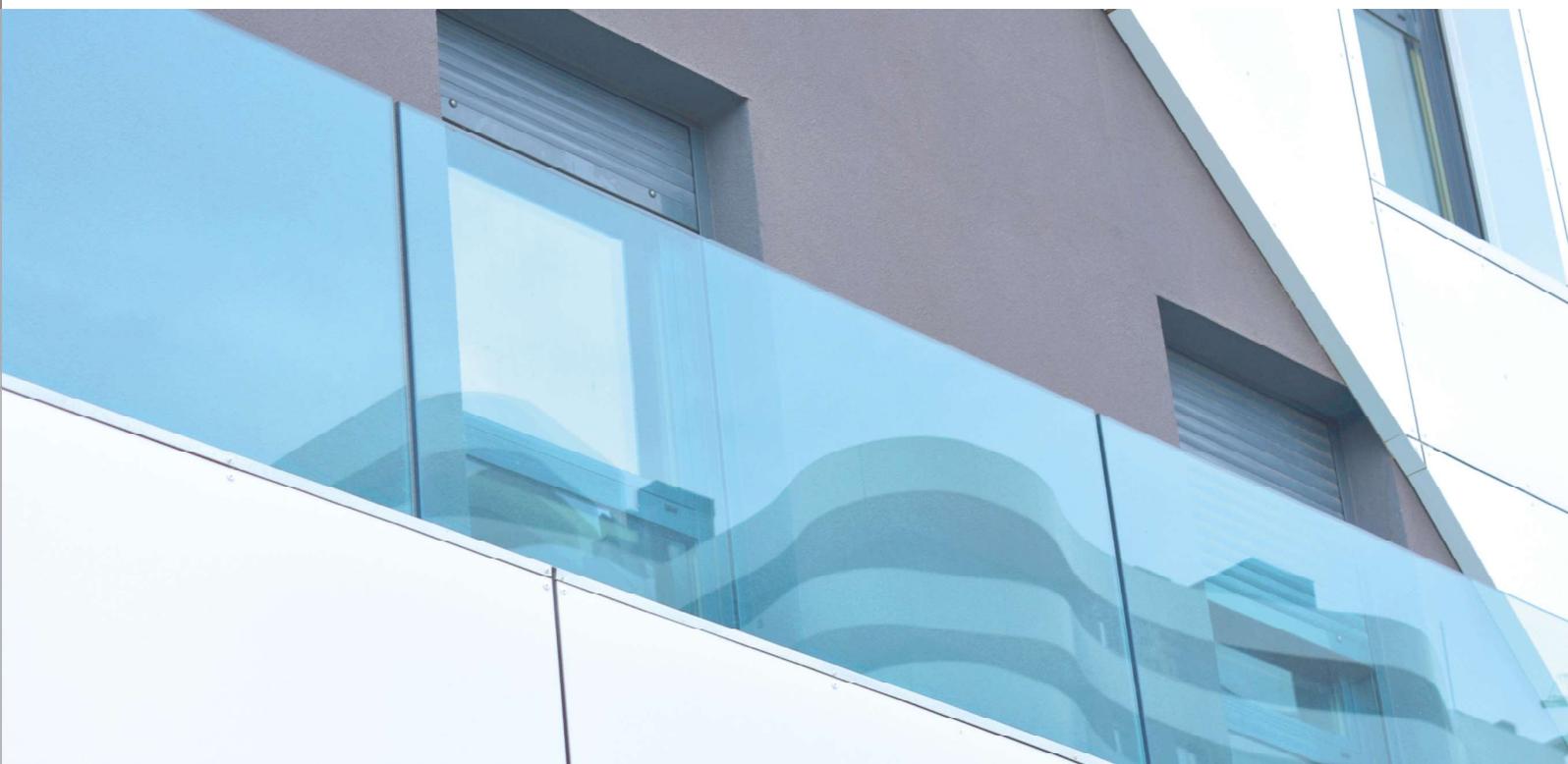
La Bauhaus, famosa escuela de diseño y arquitectura fundada en 1919 en la República de Weimar, abordó de manera innovadora la problemática de la escasez de vivienda entre los más desfavorecidos. En un período marcado por la postguerra y la crisis económica, la demanda de viviendas asequibles era apremiante. La realidad y circunstancias son diferentes, pero el fondo de la cuestión es rabiosamente actual. La Bauhaus adoptó un enfoque multidisciplinario que combinaba arte, arquitectura y diseño industrial para abordar este desafío social.

La escuela se centró en la idea de una vivienda funcional, accesible y estéticamente agradable para todos.

Se planteó la necesidad de desarrollar diseños que maximizaran el espacio habitable en condiciones de escasez de recursos y se adaptaran a las necesidades de las personas. Para lograrlo, se fomentó la colaboración entre arquitectos, diseñadores y artesanos, buscando soluciones innovadoras y eficientes.

La Bauhaus se inspiró en el concepto de "casas para el pueblo", promoviendo la producción en serie y el uso de materiales económicos. Estos principios permitieron la construcción rápida y rentable de viviendas de calidad para las clases más desfavorecidas. El diseño se enfocó en la funcionalidad, la simplicidad y la eliminación de elementos superfluos, buscando crear espacios que cumplieran con las necesidades básicas de sus habitantes.

De esto hace casi cien años... ¿y hemos vuelto a la casilla de salida? Sí y no. La emergencia habitacional comienza a ser similar a aquella, pero nuestros recursos, posibilidades y experiencias de éxito como referentes nos permiten afrontar con algunas seguridades lo que



los visionarios Gropius, Mies y compañía realizaron de manera heroica, esas casas fueron construidas utilizando métodos industrializados y materiales económicos. Se caracterizaban por su diseño racionalista, con formas simples y funcionales, y se adaptaban a las necesidades de las familias de bajos ingresos.

La actualidad en julio de 2023 sigue mostrando un panorama muy preocupante, que pone de actualidad aquellos postulados, pues **los fundamentales que rigen el mercado inmobiliario siguen condicionando gravemente la evolución del precio, tensionándolo al alza irremediablemente a corto plazo.**

Los testigos de vivienda de obra nueva en la ciudad de Valencia siguen en niveles insostenibles, con nueva pérdida este trimestre, lo que implica que **se vende a mayor velocidad de la que se**

**repone oferta.** Con ello, seguimos viendo como **el precio de venta sigue subiendo.**

En el área metropolitana se percibe cada vez con mayor claridad el efecto de la escasez en Valencia ciudad y el precio medio ha subido un 6,36% en este trimestre.

Y en el alquiler, evidentemente, no van mejor las cosas, pues como decimos, hay vasos comunicantes entre precio venta de vivienda de obra nueva, vivienda usada y alquiler. La escasez de obra nueva arrastra los otros, y si lo unimos a escenarios de tipos de interés al alza, la tensión se desplaza directamente al alquiler. **Así, este pasado trimestre el precio ha subido un 4%, lo que sigue siendo extraordinariamente preocupante, y sitúa el crecimiento interanual en 28% si comparamos al 2T2022.**

Por tanto, insistimos, **es urgente poner nuevas viviendas en el mercado. Y, sobre todo, que una significativa parte**

**doyou** comunicación  
reputación  
asuntos públicos



**CREATIVOS  
OBSERVADORES  
SOCIALES**

**de ellas sean Protegidas, pues eso dará una posibilidad a los más desfavorecidos.**

Y, recordaremos una vez más, que ese esfuerzo no debería realizarse contra las arcas públicas exclusivamente, sino con una adecuada colaboración público-privada, que como vimos en el pasado congreso AIRE\_2023, ya tiene casos de éxito en otras comunidades autónomas, como la Navarra, Vasca o Andaluza, por citar algunas.

Es necesario actuar sobre los suelos públicos, retomar la gestión del suelo con criterios de sostenibilidad, crear una fiscalidad favorable para la construcción y compra de las mismas, generar un parque público de viviendas en alquiler; pero sobre todo, **desarrollar políticas de vivienda que no hagan política con la vivienda.** Es preciso un pacto de estado sobre la vivienda.

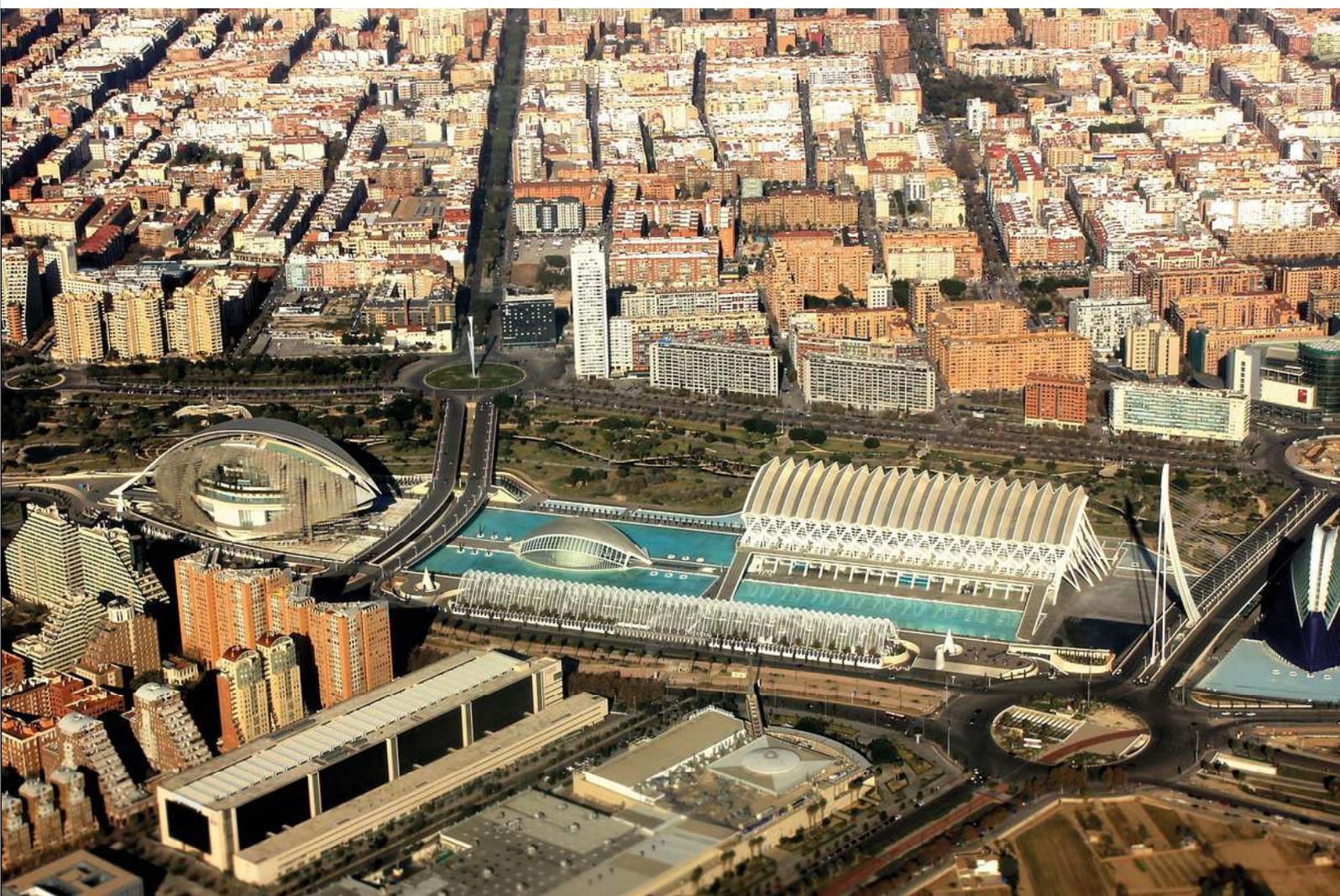
Los costes de construcción están condicionando la edificación de

nuevos hogares. Habrá que inspirarse en la Bauhaus, apostar por soluciones industrializadas y ajustar modelos viables y sostenibles; incluso, cabría abrir el debate a la **creación de una vivienda pública de emergencia, para aquellos casos de vulnerabilidad severa y que se destinaría a alquiler.**

Aprovechemos esa espiral de la Historia para tomar referentes de otros tiempos y traerlos, mejorados, al tiempo que nos toca vivir.

Fernando Cos-Gayón López

Director  
CÁTEDRA OBSERVATORIO  
VIVIENDA UPV





## INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA Nº 18 - Segundo Trimestre 2023

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

### Observatorio de la vivienda

**Fernando Cos-Gayón López** Director de la Cátedra

**Ángel Marín Furones** Científico de datos de la Cátedra

**Igor Fernández Plazaola** Científico de datos de la Cátedra

**Kaliane Bauzá Reynaldo** Investigación y análisis de datos

**Wayra A. Agudelo Camargo** Investigación y análisis de datos

**Esteban Eduardo Colombi** 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 con fecha de cierre 30 de junio de 2023. Valencia, España.

1

Editorial

7

Análisis de la demanda de obra nueva en edificios plurifamiliares

ÁNGEL MARTÍN

10

Análisis de la oferta obra nueva en edificios plurifamiliares

31

Análisis de la oferta obra nueva en la vivienda unifamiliar

36

Análisis del alquiler residencial

# SUMARIO



**edicover**<sup>®</sup>  
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](http://www.edicover.es)

# ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para este informe (segundo trimestre de 2023 -2T2023-) contamos con los datos actualizados de los indicadores que usamos para la predicción hasta el cuarto trimestre de 2022 (el inicio histórico para todos ellos es el primer trimestre de 2005).

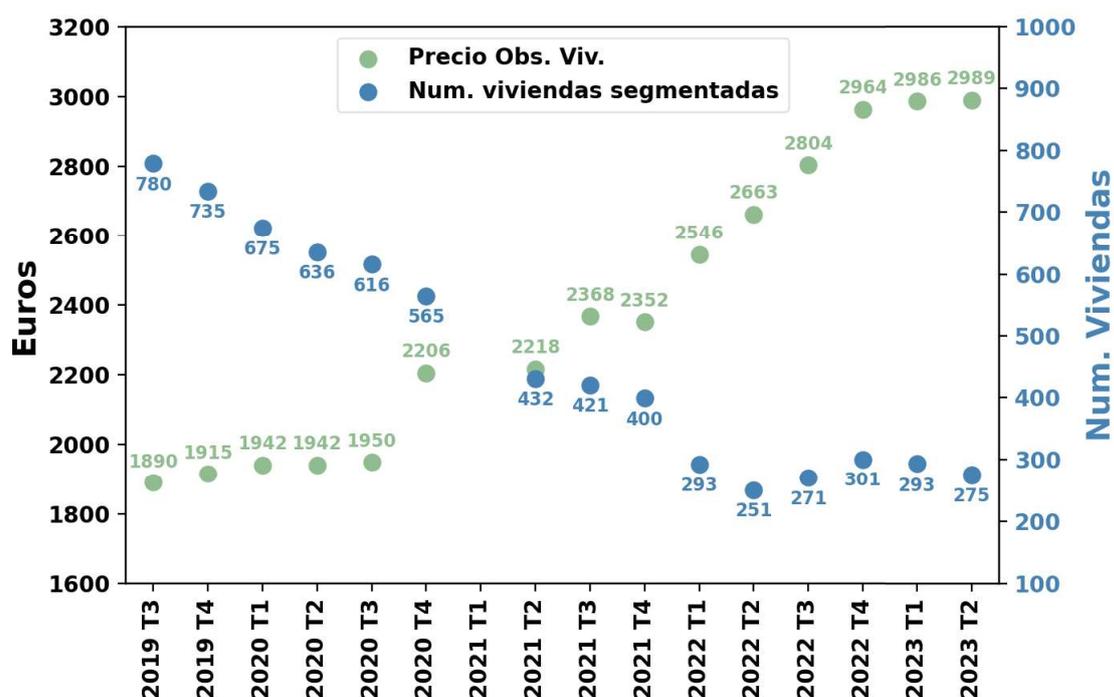
También disponemos del precio medio de la vivienda de obra nueva en la ciudad de Valencia, a partir de los datos recopilados y procesados en el Observatorio de la Vivienda UPV desde el tercer trimestre de 2019 hasta el segundo del 2023.

## Predicción del precio de la vivienda

La actual situación del mercado de obra nueva en la ciudad de Valencia sigue siendo límite, tal como se puede ver en la Figura 1, el descenso de oferta en los últimos trimestres es muy elevado, esto hace que el precio de la vivienda se ajuste en exceso a este indicador y su tendencia, de forma que ningún otro indicador que podamos usar (o hayamos usado en modelizaciones explicadas en informes anteriores) sea capaz de ajustar el precio de la vivienda nueva de forma significativa, por lo que los modelos de

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

Simplemente como dato, en la Figura 1 se puede ver que el precio de la vivienda en el segundo trimestre del 2023 ha subido más de un 50% (más de 1.000 euros) respecto al mismo trimestre de hace únicamente tres años, y el número de testigos ha descendido más de un 40%.

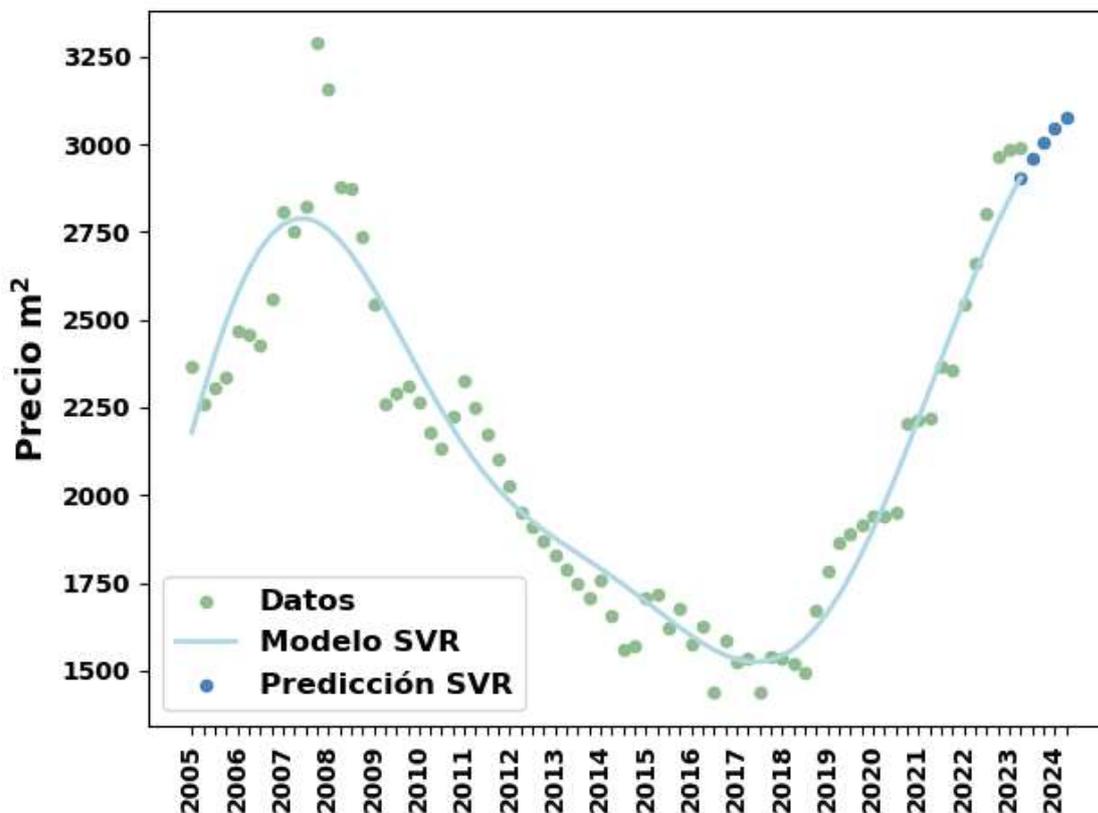


**Figura 1.** Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

Debido a todo esto, desde el Observatorio de la Vivienda de la UPV se considera que la mejor predicción que es posible realizar es usar únicamente el precio de la vivienda como indicador para la predicción, para esta predicción (que sería una extrapolación) se usa la técnica Support Vector Regression (SVR) con función núcleo Radial Basis Function (RBF), donde los hiperparámetros se

han ajustado de manera que la curva SVR está por debajo del 7% en Error Medio Cuadrático respecto a los valores reales de los datos del conjunto de entrenamiento.

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

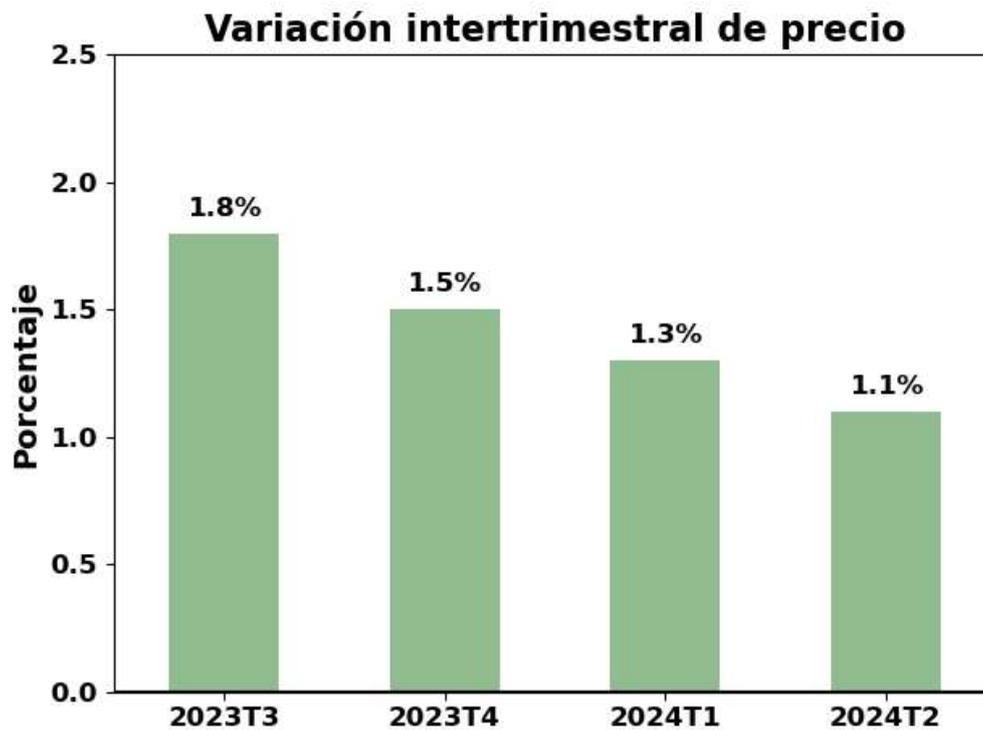


**Figura 2.** Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Figura 2 muestra el histórico de precios que se utiliza, la curva de ajuste a los mismos para la predicción y la propia predicción.

El histórico está compuesto por los datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el valor tasado por metro cuadrado de la vivienda libre con antigüedad menor de 5 años, valor que ha servido para construir el histórico y los modelos de

predicción y, desde el tercer trimestre del 2019, se dispone del valor de la vivienda de nueva construcción en la ciudad de Valencia a partir del trabajo efectuado en este Observatorio; 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.



**Figura 3.** Extrapolación a partir de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

La Figura 3 muestra únicamente la predicción (extrapolación) en una gráfica de barras. El precio de la vivienda seguirá aumentando, siguiendo la tendencia mostrada en trimestres

anteriores, aunque parece que el precio empieza a mantenerse constante debido al estancamiento del número de testigos contabilizados desde la Cátedra.



# 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 2º trimestre del año 2023 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 2º trimestre del año 2022 y el 1er trimestre del año 2023.

En el anexo de este informe se detalla de manera gráfica la oferta de obra nueva de edificios plurifamiliares existente en el mercado en este período, a partir de datos obtenidos por el Observatorio de la Vivienda de la UPV. Dicha información se encuentra registrada de manera más detallada en el visor VIVO en la web de la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV.

El estudio de mercado realizado desde la Cátedra, se encuentra enfocado a la obtención de datos sobre el precio/m<sup>2</sup> de viviendas de obra nueva para los diferentes barrios/zonas pertenecientes a la ciudad de Valencia, el área metropolitana (Horta Nord, Horta Oest y Horta Sud) y el municipio de Sagunto.

Es importante destacar que a partir de los datos obtenidos, se segmentan y homogeneizan<sup>1</sup> los diferentes testigos<sup>2</sup> para evitar distorsiones al comparar promociones y viviendas con características muy diferentes.

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

1 Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o ponderando la superficie de terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.

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

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

Una vez analizados los datos de obra nueva de edificios plurifamiliares en la Figura 4 en la **ciudad de Valencia** se observa un **aumento del precio unitario medio de la vivienda del 12% con respecto al Informe 2T 2022** realizado hace un año. Si lo comparamos con el último Informe 1T 2023 realizado por la Cátedra el incremento es de un 0,2%.

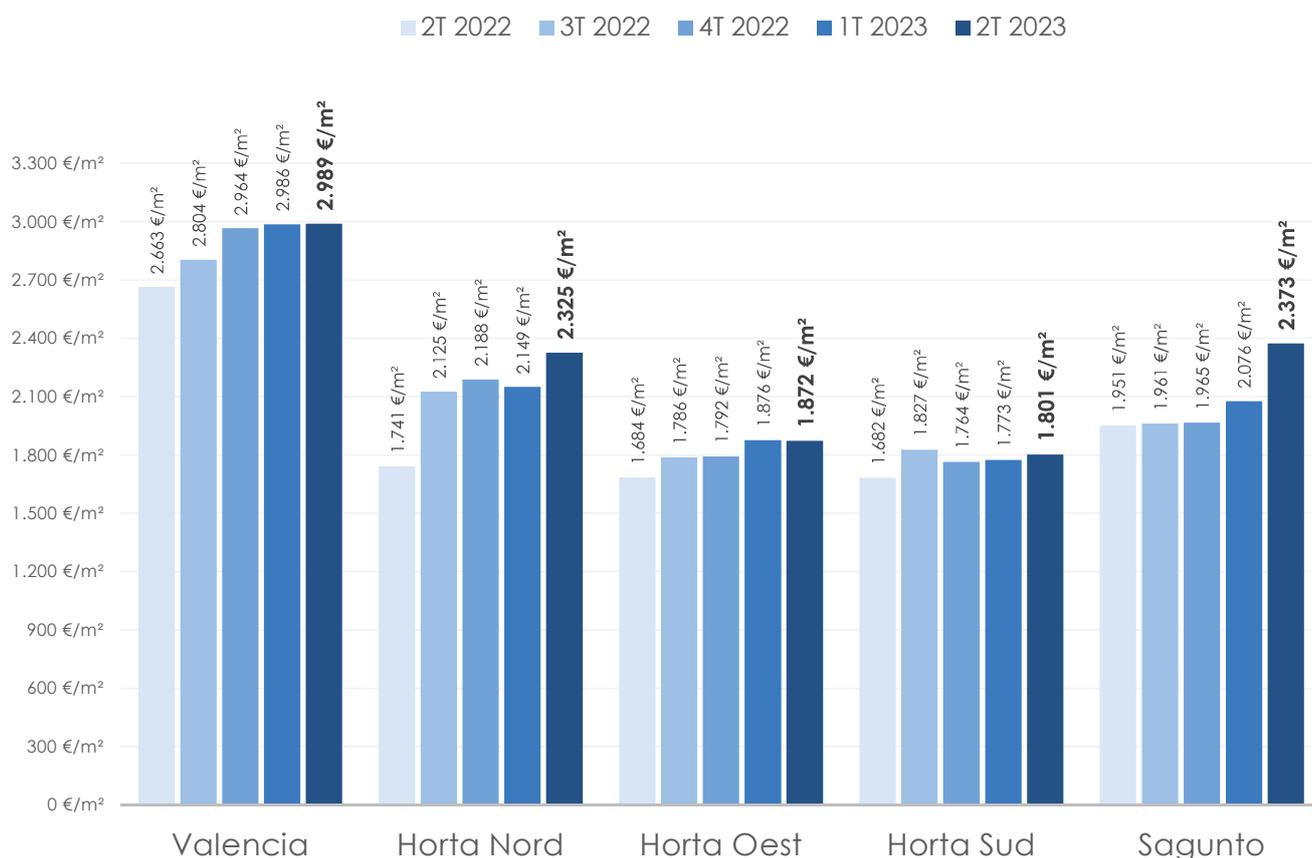
En el área metropolitana se observa que el precio unitario medio de la vivienda con respecto al **Informe 2T 2022 también aumenta, en la Horta Oest un 11%, en la Horta Sud un 7% y en la Horta Nord ha subido en más del 32%. En esta última es donde más ha aumentado el precio en el último año en las áreas estudiadas.**

Comparando el precio unitario medio actual de la vivienda con el Informe 1T 2023, se observa poca variación en la Horta Oest y en la Horta Sud aumenta cercano al 2%. **Sin embargo, en la Horta Nord se registra un incremento del precio del 8%.**

En el análisis realizado en el municipio de Sagunto, se observa que con respecto al Informe 2T 2022 **el precio unitario medio de la vivienda se incrementó en un 22%**. En comparación con los datos

del **Informe 1T 2023**, el incremento es del **14%**, considerándose esta área como la de mayor aumento del precio unitario medio de la vivienda en el último trimestre.

### Precio unitario medio de obra nueva plurifamiliar (€/m<sup>2</sup> ccc)



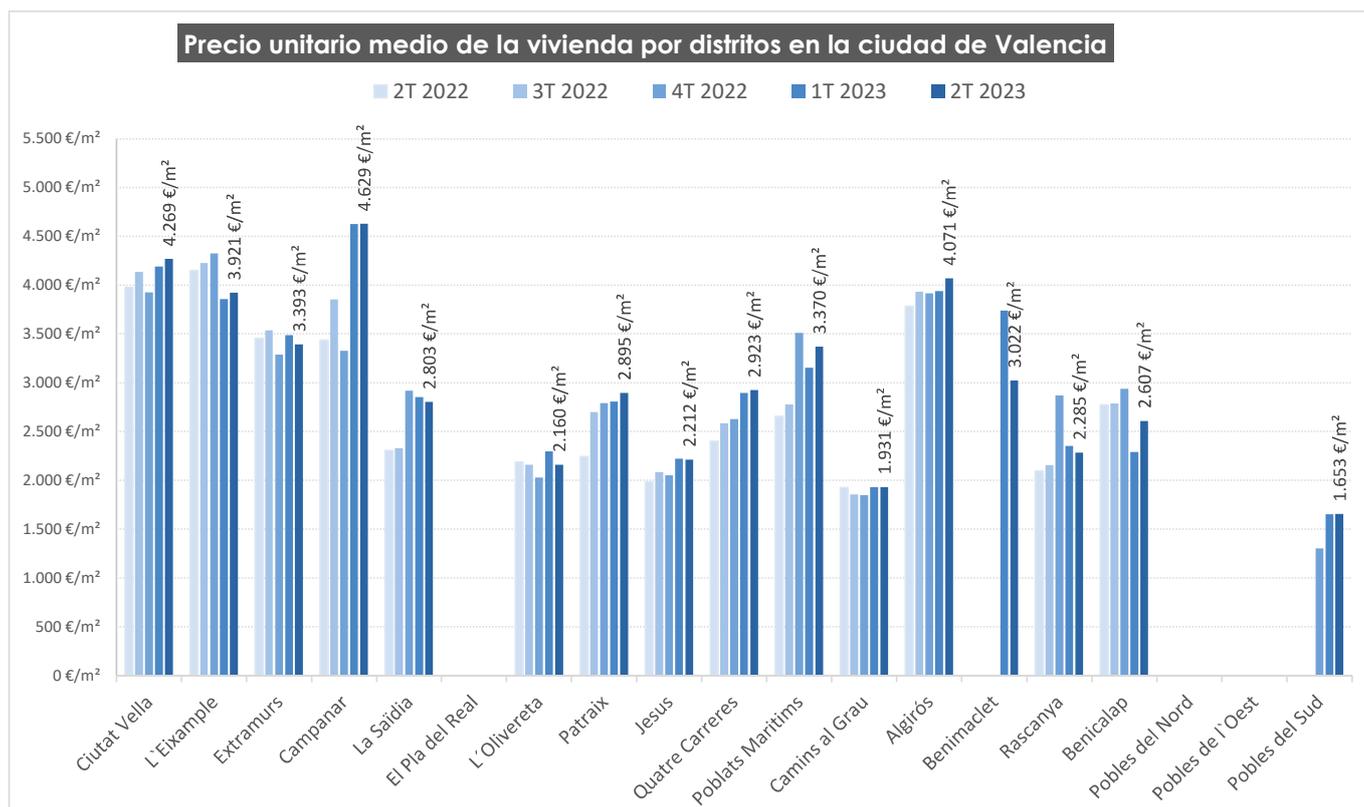
**Figura 4.** Precio unitario medio (€/m<sup>2</sup>cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y Sagunto y los municipios para las Hortas. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

En el estudio también se determinó el precio unitario medio de la vivienda de obra nueva plurifamiliar en los distritos de la ciudad de Valencia. Según puede observarse en la Figura 5, los más elevados continúan registrándose en Campanar, Ciutat Vella y Algirós con valores por encima de los 4,000 €/m<sup>2</sup>.

Respecto al **número de promociones** registradas en el mercado de obra nueva en edificios plurifamiliares en la ciudad de Valencia, en comparación con los datos del Informe 2T 2022 hubo un aumento

del 8%. Sin embargo, si comparamos con el Informe 1T 2023 se observa una **disminución del 2%**. En la toma de datos se registraron 7 nuevas promociones que han salido a la venta en este trimestre.

Como se aprecia en la Figura 6, **la cantidad de testigos disponibles en la ciudad, en comparación con los datos del Informe 2T 2022 reflejan un aumento del 10%**. Este incremento en realidad no es significativo teniendo en cuenta que la cantidad de testigos es baja y los resultados pueden ofrecer datos



**Figura 5.** Precio unitario medio (€/m<sup>2</sup>cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

distorsionados. **Con respecto al último Informe 1T 2023 ocurre una disminución del 6% en los testigos**, que en realidad es la tendencia en los últimos informes fundamentalmente en la ciudad de Valencia.

Como ha venido ocurriendo en los últimos trimestres, aquí también se

observa que en la búsqueda de información, algunas promociones que habían sido retiradas de la venta durante varios trimestres, han reaparecido nuevamente con nuevos testigos y reajustes en sus precios.

En el área metropolitana, con respecto al número de promociones registradas en



el mercado de obra nueva en edificios plurifamiliares, en comparación con los datos del Informe 2T 2022 se aprecia un incremento significativo del 50% en la Horta Nord y del 14% en la Horta Sud Oest. Sin embargo se aprecia una disminución del 19% en la Horta Oest.

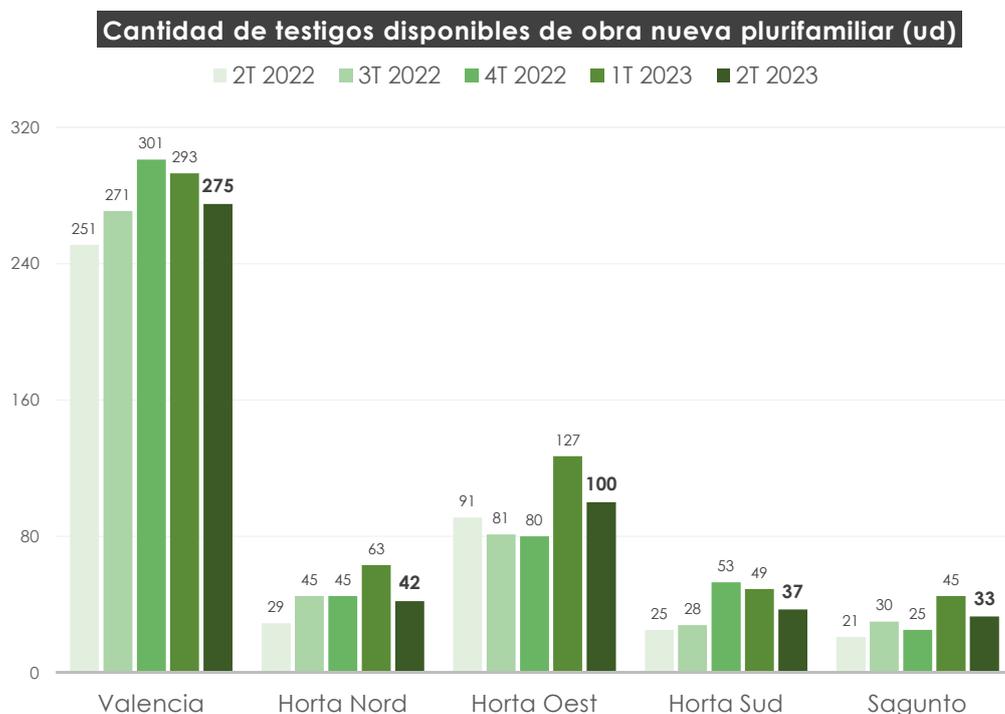
Con respecto al Informe 1T 2023 no se observan variaciones significativas en la Horta Nord y sí una disminución del 35% y del 27% en las Horta Oest y Sud, respectivamente.

**En el comportamiento de los testigos a la venta en comparación con el Informe 2T**

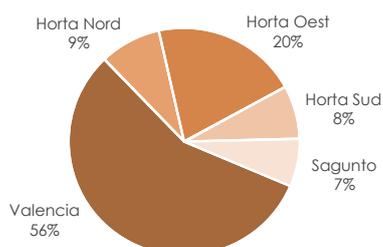
**2022 ha podido ocurrir una distorsión de los valores debido también a las bajas cifras. Tal es el caso de la Horta Nord que creció en un 45%, la Horta Oest en un 10% y la Horta Sud un 48%.**

**Sin embargo, en comparación con el Informe 1T 2023, se observa una disminución de los testigos del 35% y el 27% en la Horta Oest y Horta Sud, respectivamente y poca variación en la Horta Nord.**

En el municipio de Sagunto, los datos registrados no muestran variaciones significativas en cuanto a promociones



**Porcentaje de testigos obra nueva plurifamiliar**



**Figura 6.** Cantidad y porcentaje de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y Sagunto y los municipios para las Hortas. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

con respecto al Informe 2T 2022, aunque si un aumento del 57% en el número de testigos. En comparación con el último informe 1T 2023 disminuyen en un 29% las promociones y en un 27% los testigos denotando un alto nivel de ventas en este período.

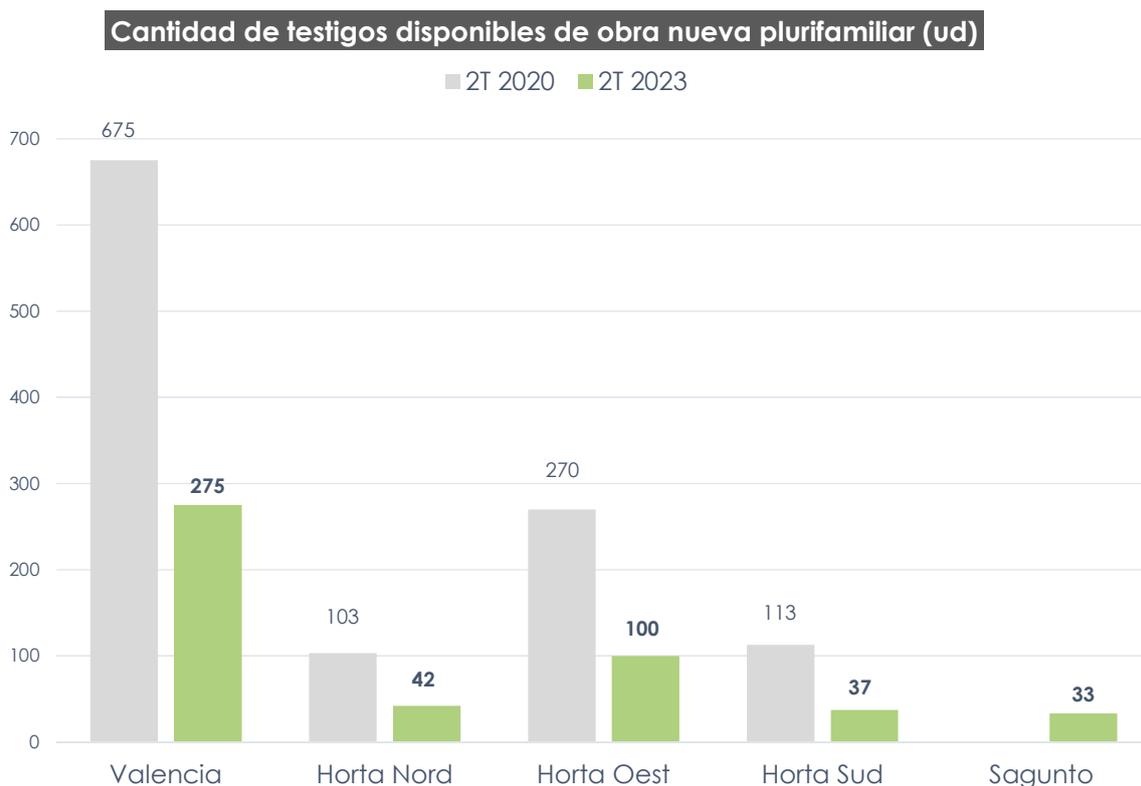
Para este trimestre también se ha realizado un análisis del histórico registrado por esta Cátedra, estableciendo una comparación del precio unitario medio de las viviendas de obra nueva plurifamiliar y la cantidad de testigos desde el año 2020, concretamente a partir del Informe 2T 2020, hasta este último trimestre.

Cabe recordar que se hace referencia al inicio de un período en el que el

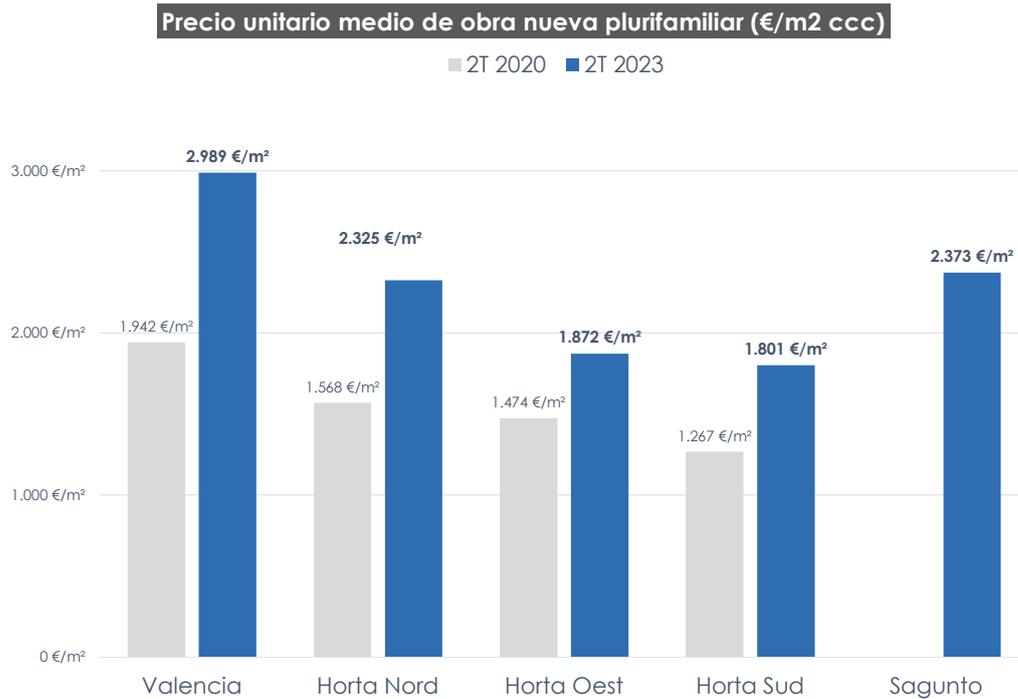
mercado inmobiliario ya comenzaba a padecer los embates por la pandemia de Covid19.

Como se puede observar, la Figura 7 señala, en un período de tres años, **una drástica caída de la oferta, no solo en la ciudad de Valencia que alcanza casi un 60%, sino también en la Horta Nord, Horta Oest y Horta Sud con un descenso del 59%, 63% y 67%, respectivamente.**

Consecuentemente, según muestra la Figura 8, en todos los casos **el precio medio unitario de la vivienda ha subido de manera radical. En la ciudad de Valencia se incrementó un 55%, un 48% en la Horta Nord, un 42% en la Horta Sud y un 27% en la Horta Oest.**



**Figura 7.** Cantidad de testigos en oferta de obra nueva en el último trienio en la ciudad de Valencia, las comarcas del área metropolitana y el municipio de Sagunto (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).



**Figura 8.** Precio unitario medio (€/m<sup>2</sup>cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en el último trienio en la ciudad de Valencia, las comarcas del área metropolitana y el municipio de Sagunto (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).



**WHITE  
INVESTING**

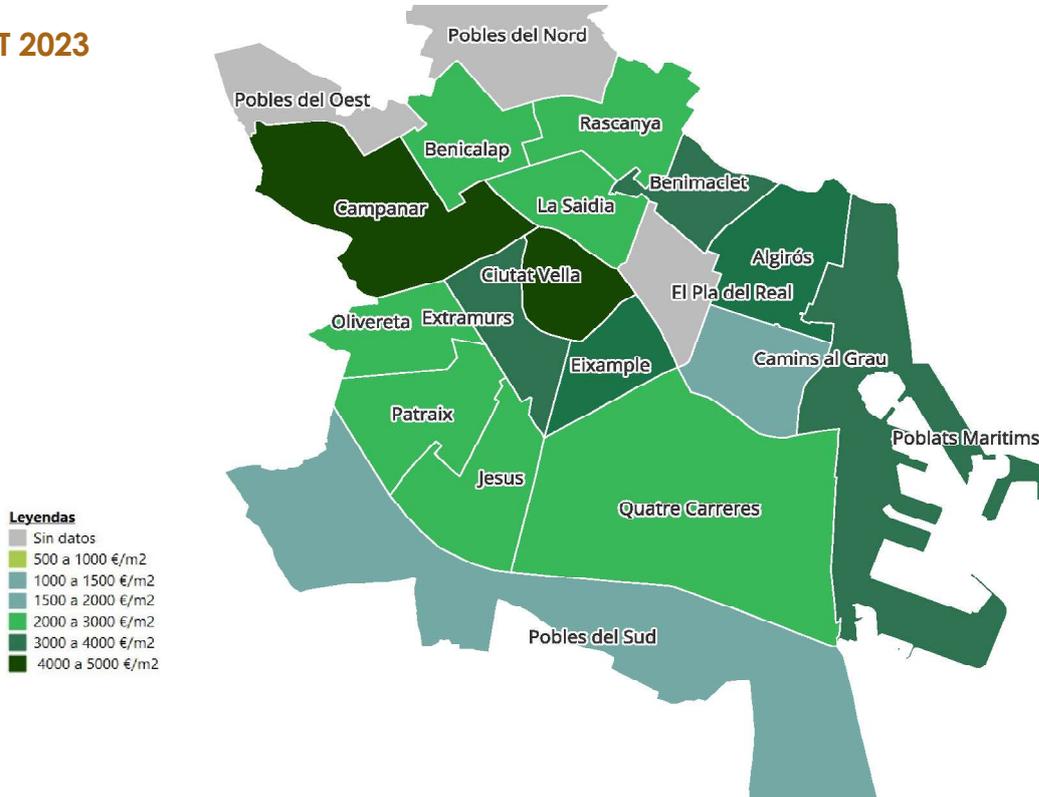
INVERSIÓN INMOBILIARIA

INTEGRIDAD SERVICIO AL CLIENTE INNOVACIÓN COMPROMISO

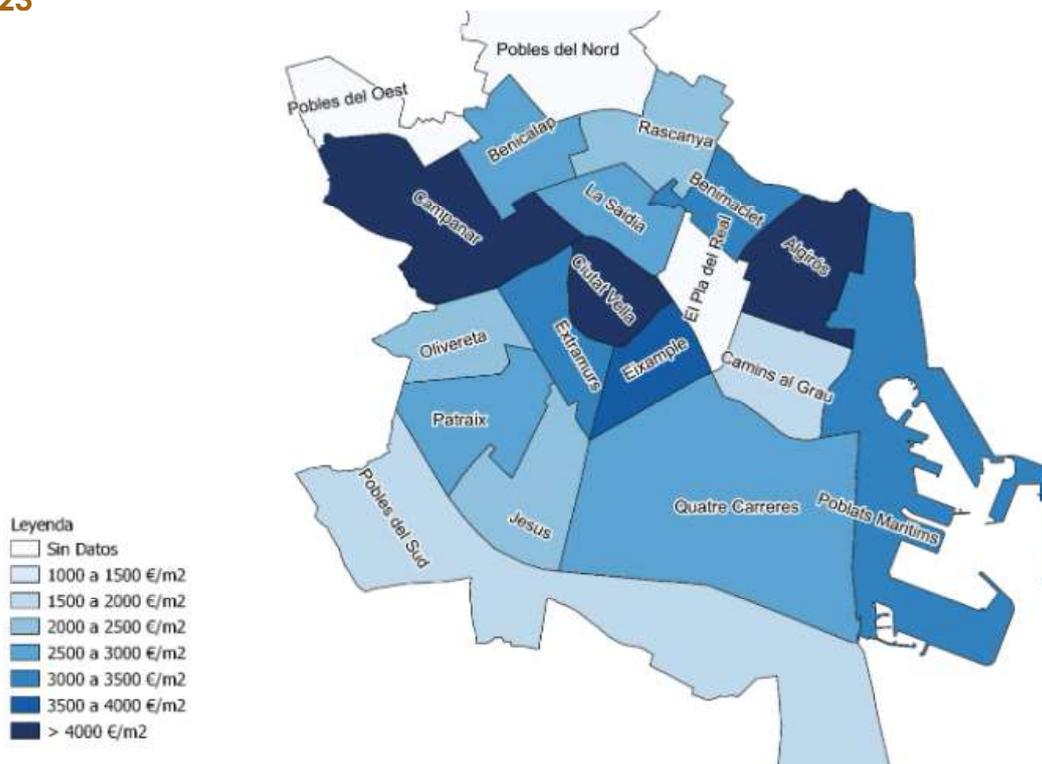
## Ciudad de Valencia

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.

**1T 2023**



**2T 2023**



**Figura 10.** Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m<sup>2</sup> por distritos 1er trimestre 2023 y 2º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

A modo de resumen, desde los datos obtenidos por la Cátedra para este segundo trimestre del año 2023, se ha realizado un breve análisis sobre la situación particular de cada distrito de la ciudad de Valencia en comparación con los informes 2T 2022 y 1T 2023.

## 1. Ciutat Vella

En este distrito, en comparación con el Informe 2T 2022, el precio unitario medio de la vivienda se ha incrementado en un 7%. Si lo comparamos con los datos del Informe 1T 2023 también se registra un incremento del 2%, con un precio actual de 4.269 €/m<sup>2</sup>. Continúa siendo de los distritos que más alto precio alcanza en la ciudad.

Como se ha mencionado en los últimos informes, en este distrito la cantidad de promociones nuevas ha sido escasa por lo que la cantidad de testigos es cada vez más bajo, lo que puede estar generando valores medios distorsionados.

Con respecto al Informe 2T 2022 y al Informe 1T 2023, los testigos decrecen un 44% y un 17%, respectivamente.

## 2. L`Eixample

Este distrito ha mantenido elevados los precios medios de sus viviendas en el último año, registrándose de los más altos en la ciudad de Valencia. Se registra una nueva promoción en el barrio de Ruzafa.

En comparación con el Informe 2T 2022 el precio medio de la vivienda bajó discretamente un 5%, sin embargo, respecto al Informe 1T 2023 se ha incrementado en un 2% con un valor medio de 3.921 €/m<sup>2</sup>, manteniéndose muy por encima del precio medio en la ciudad.

Con respecto a la cantidad de testigos, se incrementó más del 400%

en comparación al Informe 2T 2022 teniendo en cuenta que la cantidad de testigos era muy escasa lo que puede generar valores medios distorsionados. Con respecto al Informe 1T 2023 el incremento es de un 42%.

## 3. Extramurs

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

En comparación con el Informe 2T 2022, el precio medio de la vivienda bajó discretamente un 2% y un 3% con respecto a los datos del Informe 1T 2023, alcanzando un valor medio de 3.393 €/m<sup>2</sup>.

Respecto a la cantidad de testigos, en este período que se compara con el Informe 2T 2022 se observa un aumento del 16%. Sin embargo, en comparación con el Informe 1T 2023 existe una disminución del 15% en la oferta.

## 4. Campanar

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

En comparación con el Informe 2T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 35% pero existe poca variación en comparación con los datos del Informe 1T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 4.629 €/m<sup>2</sup>.

Respecto a la cantidad de testigos, se registra una disminución drástica del 83% con respecto al Informe 2T 2022 y del 57% con respecto al Informe 1T 2023. Actualmente está entre los dos distritos de la ciudad que menos oferta tienen a la venta.

## 5. La Saïdia

En este distrito los valores de precio medio de la vivienda en comparación con el Informe 2T 2022 se incrementaron en un 22%. Sin embargo, con respecto al último trimestre registrado en el Informe 1T 2023 la cifra disminuyó discretamente un 2%. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.803 €/m<sup>2</sup>.

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 2T 2022 en que existían muy pocas viviendas en oferta lo cual puede estar provocando cierta distorsión en los valores, se refleja un incremento del 13%. Sin embargo, si comparamos con los datos del Informe 1T 2023 hay una disminución del 47%.

## 6. El Pla del Real

Como ha ocurrido en los últimos informes realizados este año, en este distrito no se encuentran testigos en el mercado para poder calcular valores medios de referencia.

## 7. L`Olivereta

En este distrito de la ciudad se registra cada vez menos oferta lo que puede estar provocando distorsión en los valores medios de precios.

En comparación con el Informe 2T 2022, el precio medio de la vivienda se mantiene prácticamente invariable y se disminuye en un 6% en comparación con los datos del Informe 1T 2023, con un precio medio de las viviendas de 2.160 €/m<sup>2</sup>.

Con respecto a la cantidad de testigos es de los que menos oferta registra en la ciudad, con una disminución del 64% con respecto al Informe 2T 2022 y del 43% en comparación con el Informe 1T 2023.

## 8. Patraix

Este distrito es uno de los que mantiene mayor actividad inmobiliaria y es de los dos únicos de la ciudad donde se ha



mantenido una subida constante de los precios en el último año según datos de la Cátedra.

En comparación con el Informe 2T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 29%. En comparación con los datos del Informe 1T 2023 el valor medio también aumentó en un 3%. Los valores medios se sitúan en los 2.895 €/m<sup>2</sup>.

Con respecto a la cantidad de testigos, se observa un incremento del 19% con respecto al período del Informe 2T 2022. Sin embargo, en comparación con el Informe 4T 2022 existe una disminución del 11%.

## 9. Jesús

En este distrito de la ciudad se mantiene una discreta actividad inmobiliaria, en comparación con el Informe 2T 2022, el precio medio de la vivienda aumentó en un 12%. Sin embargo, en comparación con los datos del último Informe 1T 2023 el precio medio de la vivienda tuvo poca variación, alcanzando un valor medio de 2.212 €/m<sup>2</sup>.

Los testigos en venta, en comparación con el Informe 2T 2022 disminuyeron un 44%, y casi ninguna variación si lo comparamos con los datos del Informe 1T 2023.

## 10. Quatre Carreres

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

Es uno de los dos distritos de la ciudad donde se ha mantenido una subida constante de los precios en el último año.

En el período se registraron cuatro nuevas promociones en los barrios de Malilla, Fuente de San Luis y La Punta, 2 de ellas son de vivienda protegida.

En el análisis del precio medio de la vivienda, en comparación con el Informe 2T 2022, el valor se ha incrementado en un 22% y en comparación con el último Informe 1T 2023 también se observa un incremento aunque más discreto de 1%. Los valores medios de la vivienda se encuentran en 2.923 €/m<sup>2</sup>.

Con respecto a los testigos, y a pesar de las nuevas promociones en venta, en comparación con el período 2T 2022 se observa una disminución del 26% y del 32% con respecto a los datos del Informe 1T 2023 que puede dar a entender el alto nivel del ventas en el área.

## 11. Poblats Maritims

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

En comparación con el Informe 2T 2022, el precio medio de la vivienda se incrementó en un 27% y si se compara con los datos del Informe 1T 2023 se observa también un incremento del 7%. Se registra un precio medio de 3.153 €/m<sup>2</sup>.

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 2T 2022 se observa un incremento del 27%, debido precisamente a la escasa oferta hace un año. Sin embargo, ya en comparación con los datos del Informe 1T 2023 se observa una disminución del 39%.

## 12. Camins al Grau

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

Comparando con el Informe 2T 2022 y con el Informe 1T 2023 no se observan variaciones en el precio medio de las viviendas y se estima su valor en los 1.931 €/m<sup>2</sup>.

Con respecto a los testigos, es el distrito que menos cantidad registra. En comparación con el Informe 2T 2022 se refleja una disminución del 50%, y con respecto a los datos del Informe 1T 2023 no se observan variaciones.

### **13. Algirós**

En este distrito de la ciudad ha disminuido sistemáticamente la actividad inmobiliaria en el último año, registrándose muy pocos testigos en este período lo cual puede estar provocando una distorsión de los valores medios.

En comparación con el Informe 2T 2022, el precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 8% y un 3% en comparación con los datos del Informe 1T 2023. El valor medio de la vivienda continúa siendo de los más altos de la ciudad, situándose en los 4.071 €/m<sup>2</sup>.

La cantidad de testigos en comparación con el Informe 2T 2022 han disminuido en un 64% y con respecto al último trimestre no se observan variaciones significativas.

### **14. Benimaclet**

Este distrito ha incrementado su actividad inmobiliaria en el último año.

El precio medio de las viviendas registradas se sitúa en 3.022 €/m<sup>2</sup> habiendo disminuido un 19% con respecto al Informe 1T 2023. En este caso se presume que han sido vendidos varios estudios que estaban a la venta con precios altos, lo que ha hecho caer el valor medio.

Respecto a los testigos se han incrementado un 11% con respecto al Informe 1T 2023.

### **15. Rascanya**

En este distrito de la ciudad, que se había mantenido un discreto movimiento inmobiliario de obra nueva, ha incrementado la actividad.



# **COAT** VALENCIA

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

Con respecto a los precios medios de la vivienda, en comparación con el Informe 2T 2022 se refleja un incremento de los precios del 9%, a pesar de que en comparación con el último Informe 1T 2023 se aprecia una ligera disminución de un 3%. El precio medio de la vivienda se sitúa en los 2.285 €/m<sup>2</sup>.

Con respecto a la cantidad de testigos, se observa una disminución del 25% respecto al período analizado en el Informe 2T 2022, y un aumento del 50% en comparación con el Informe 1T 2023.

### **16. Benicalap**

En este distrito de la ciudad se mantiene una buena actividad inmobiliaria la cual se ha incrementado en el último semestre.

Ocupa el segundo puesto en cantidad de testigos en oferta. En este trimestre se registran tres nuevas promociones en el barrio de Benicalap.

En comparación con el Informe 2T 2022, se observa una ligera disminución del precio medio de la vivienda de un 6% que pudo deberse a una distorsión de los valores provocados por la escasa oferta en trimestres anteriores. En comparación con el Informe 1T 2023 se

registra un incremento del 14%. El valor medio se sitúa en 2.607 €/m<sup>2</sup>.

Con respecto a los testigos, en comparación con el Informe 2T 2022 se observa un incremento del 110% y del 100% si lo comparamos con los datos del Informe 1T 2023, esto se ha justificado anteriormente.

### **17. Pobles del Nord**

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

### **18. Pobles del Oest**

En el último año, en este distrito no se encuentran testigos en el mercado para calcular valores medios de referencia.

### **19. Pobles del Sud**

En este distrito, la actividad inmobiliaria se mantiene con pocas variaciones en los últimos dos informes.

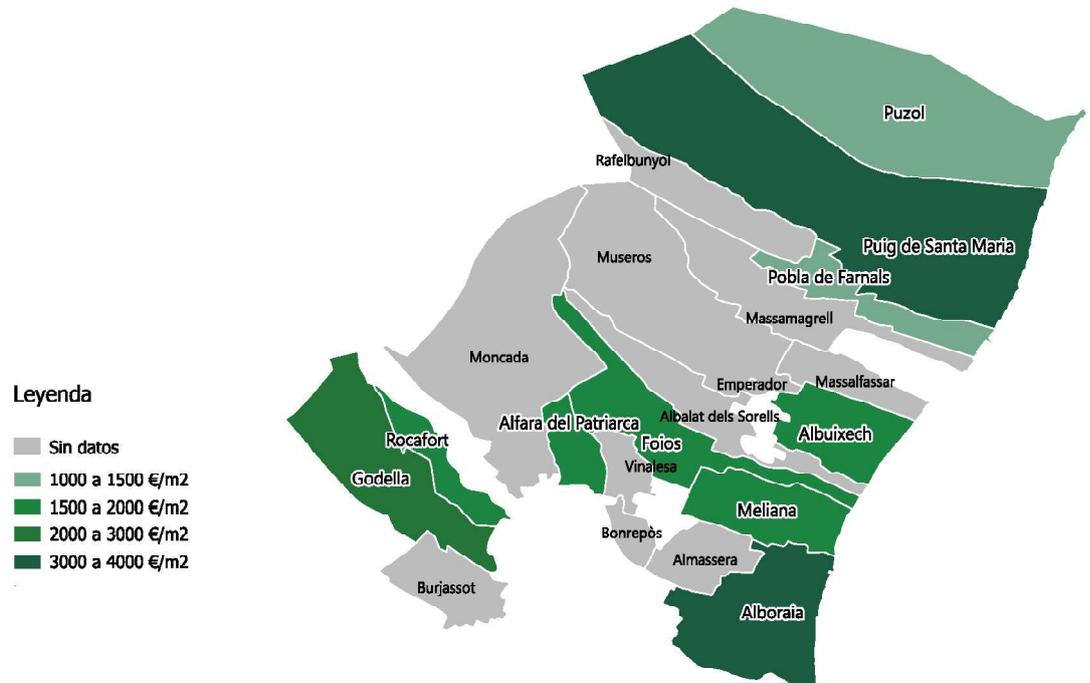
Los precios medios de la vivienda de obra nueva se sitúan en los 1.653 €/m<sup>2</sup>.

Sobre los testigos a la venta, en comparación con los datos del Informe 1T 2023 disminuyen un 10%.

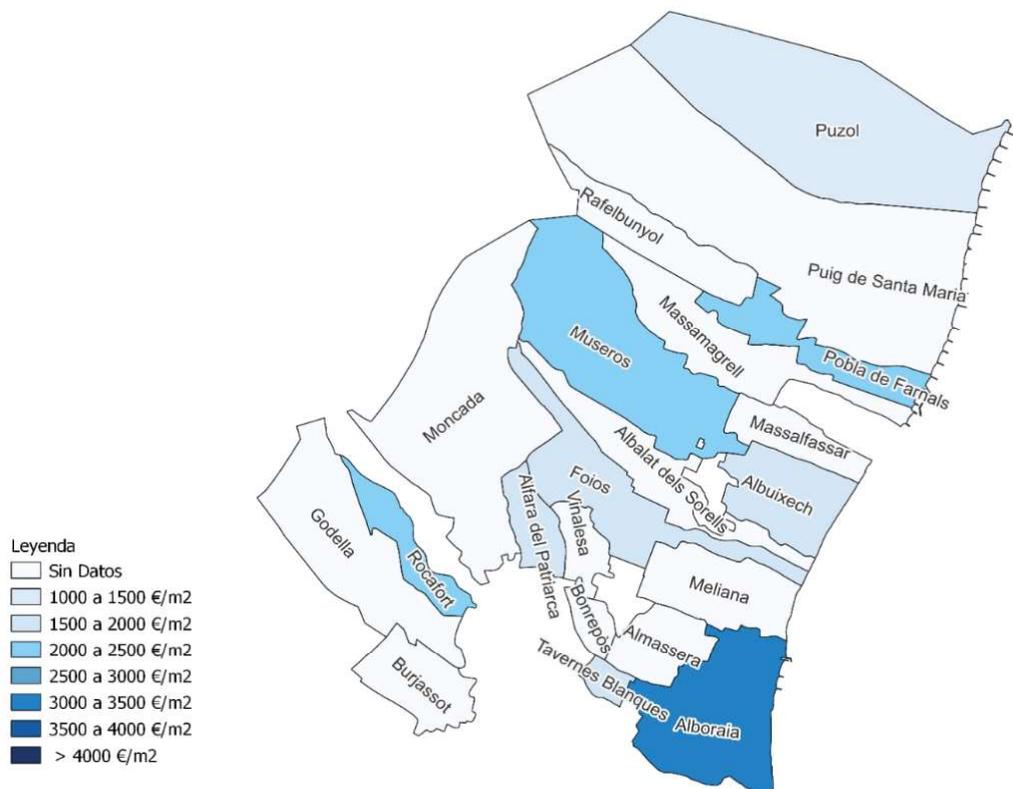
## Horta Nord

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

### 1T 2023



### 2T 2023



**Figura 11.** Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m<sup>2</sup> por municipios 1er trimestre 2023 y 2º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

En la Horta Nord, en este período, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha mantenido con cierta estabilidad y a pesar de que se registran 5 nuevas promociones en los municipios de Pobla de Farnals, Museros, Alboraiia y Almasera, han bajado la cantidad de testigos. La oferta inmobiliaria más significativa se observa en Pobla de Farnals y Alboraiia.

Los valores medios de viviendas en esta comarca, en comparación al Informe 2T 2022 se incrementan en un 34% y en un 8% con respecto al Informe 1T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa actualmente en los 2.325 €/m<sup>2</sup>.

La mayor actividad inmobiliaria continúa registrándose en el municipio de la Pobla de Farnals, con el registro de dos nuevas promociones. Los precios medios se sitúan en 2.255 €/m<sup>2</sup> incrementándose un 19% con respecto al Informe 2T 2022 y un 70% en comparación con el Informe 1T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Alboraiia se registra una nueva promoción, a pesar de ello se mantiene discreta la oferta. El precio medio de la vivienda sigue siendo el más elevado del área y alcanza los 3.137 €/m<sup>2</sup> aunque ha bajado un 7% con respecto al Informe anterior 1T 2023 es el valor más alto en la Horta Nord. Predomina la tipología 3 habitaciones. Los testigos se incrementaron en un 29% con respecto al Informe 1T 2023.

El municipio de Rocafort continua disminuyendo su actividad inmobiliaria, situándose sus precios medios de vivienda en los 2.178 €/m<sup>2</sup>, un 23% más elevado que si lo comparamos con el Informe 2T 2023 y un 29% más que el Informe 1T 2023, ello puede estar relacionado con la escasa oferta y por lo tanto los valores medios pueden estar

distorsionados. El número de testigos disminuyó drásticamente en un 88% respecto al Informe 2T 2022, y en un 50% en comparación con el Informe 1T 2023. En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Foios también disminuye considerablemente su actividad inmobiliaria. Los testigos decrecen un 90% con respecto al Informe 2T 2022 y un 50% en comparación con el Informe 1T 2023. El municipio mantiene un precio medio de vivienda de 1.849 €/m<sup>2</sup>. En este municipio predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Tavernes Blanques igualmente disminuye su actividad, se registra un aumento del 5% del precio medio situándose en los 1.581 €/m<sup>2</sup> y disminuyendo los testigos en un 25% con respecto al Informe 2T 2022 y sin variación respecto al Informe 1T 2023.

Se registra una nueva promoción en el municipio de Museros con 3 testigos en oferta, con un precio medio de viviendas de 2015 €/m<sup>2</sup>.

El municipio de Almassera es de los que registra una nueva promoción con 5 viviendas y un precio medio de vivienda de 2.743 €/m<sup>2</sup> que se coloca en el segundo precio medio de vivienda más elevado de la Horta Nord.

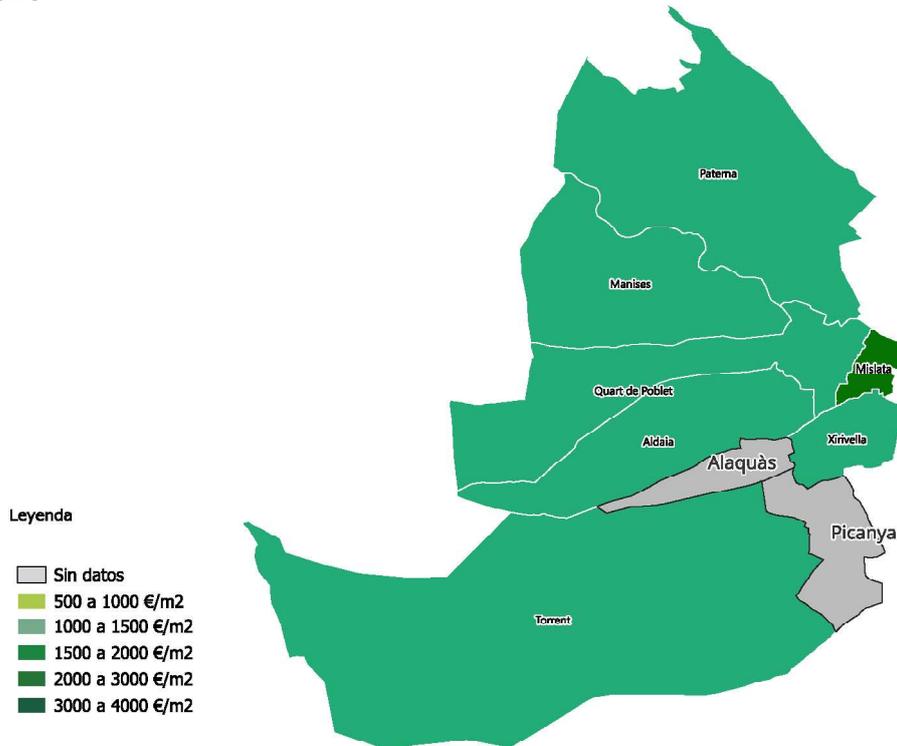
En el resto de los municipios no se han detectado grandes variaciones en cuanto a precios ni cantidad de testigos a la venta.

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

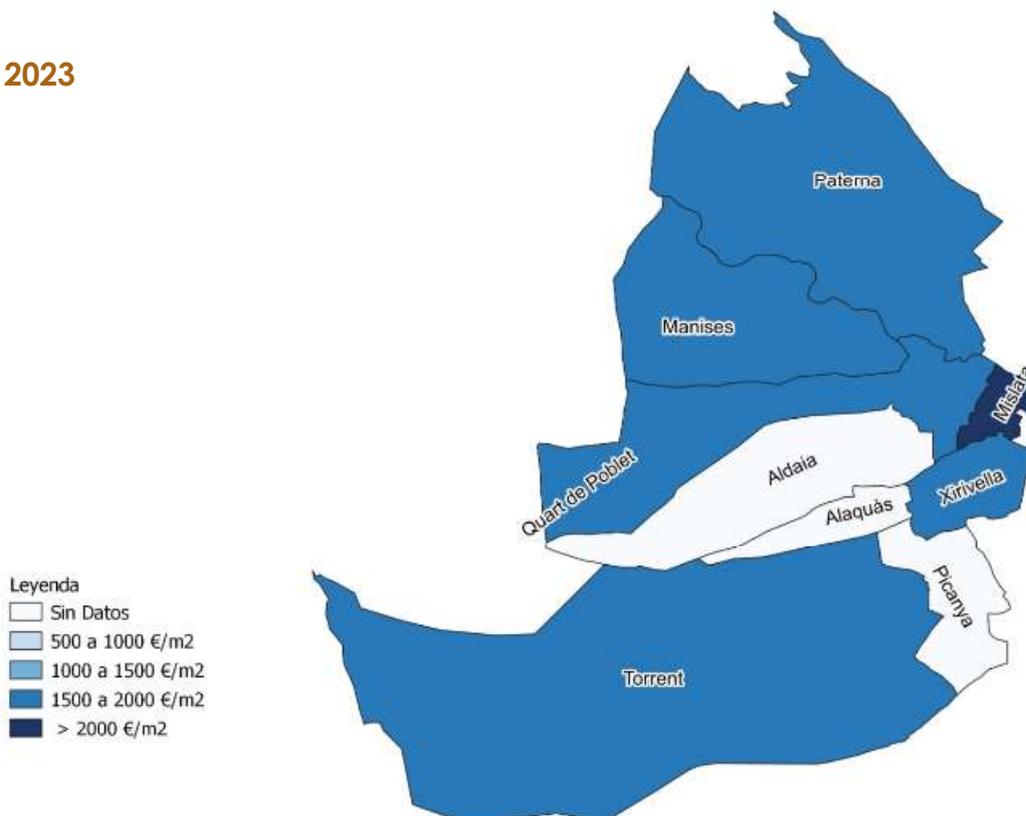
## Horta Oest

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

### 1T 2023



### 2T 2023



**Figura 12.** Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m<sup>2</sup> por municipios 1er trimestre 2023 y 2º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Horta Oest continúa registrando la mayor actividad inmobiliaria entre las hortas del área metropolitana. Los municipios de Paterna, Quart de Poblet y Torrent concentran la mayor cantidad de promociones y un elevado volumen de viviendas disponibles.

Con respecto al Informe 2T 2022 la cantidad de testigos ha aumentado en un 10% y sin embargo ha disminuido 21% en comparación con el Informe 1T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.872 €/m<sup>2</sup>, habiéndose incrementado en un 11% con respecto al Informe 2T 2022, y manteniéndose con poca variación con respecto al Informe 1T 2023.

El municipio de Quart de Poblet continúa ocupando el primer puesto en cantidad de testigos a la venta en este trimestre. Los precios medios de la vivienda se incrementan en 19% en comparación

con el Informe 2T 2022 y un 2% con respecto al Informe 1T 2023, alcanzando un valor medio de 1.991 €/m<sup>2</sup>. Los testigos se incrementaron considerablemente en más de 300% en comparación con el período del Informe 2T 2022, teniendo en cuenta que antes se registraban pocos. Con respecto al Informe 1T 2023 disminuye discretamente un 2%. La tipología de vivienda que predomina es de 3 habitaciones.

El municipio de Paterna continúa posicionado como uno de los de mayor actividad inmobiliaria fundamentalmente en los barrios de Centro Ciudad, El Alborgi y La Cañada, aunque ha bajado considerablemente su oferta en este trimestre.

En comparación con el Informe 2T 2022 el valor medio de las viviendas disminuyó un 10% y un 15% con respecto

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

**DASHA**  
living space



al Informe 1T 2023, situándose en los 1.609 €/m<sup>2</sup>. Respecto a los testigos, como comentábamos anteriormente se observa una disminución del 29% respecto al Informe 2T 2022 y de un 41% con respecto al Informe 1T 2023, lo que puede evidenciar un alto volumen de ventas. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

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

El municipio de Torrent ha mantenido su actividad inmobiliaria. En cuanto al precio medio de la vivienda en comparación con el Informe 2T 2022 no se observan variaciones, sin embargo con respecto al Informe 1T 2023 la cifra ha disminuido un 7%, situándose en los 1.750 €/m<sup>2</sup>. Respecto a los testigos, se ha incrementado un 64% con respecto al Informe 2T 2022 y ha disminuido un 22% comparado con el Informe 1T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Manises se incrementa discretamente la actividad inmobiliaria. El valor medio de las viviendas se sitúa en 1.990 €/m<sup>2</sup>, elevando su precio en un 20% con respecto al Informe 2T 2022 y un 17% en comparación con el Informe 1T 2023. En cuanto a los testigos se incrementan

en 140% respecto al Informe 2T 2022 atendiendo a la baja oferta que existía anteriormente y en un 71% comparado con el Informe 1T 2023. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Mislata no se observan grandes variaciones en el período, descendiendo la cantidad de testigos en un 64% con respecto al Informe 2T 2023 y en un 29% en comparación con el Informe 1T 2023. El valor medio de la vivienda se sitúa en 2.291 €/m<sup>2</sup> habiéndose incrementado en un 15% en comparación con el Informe 2T 2022 y con poca variación en el último trimestre. Este municipio, al igual que el de Paterna, se convierte en una buena opción para unidades familiares. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Xirivella disminuye la oferta en un 50% con respecto al Informe 2T 2022 y un 62% en el último trimestre. Los precios medios se sitúan en 1.596 €/m<sup>2</sup> variando muy poco con respecto al Informe 2T 2022 e incrementándose ligeramente un 4% comparado con el Informe 1T 2023. La tipología que predomina es de 3 habitaciones.

A modo de resumen, esta comarca continúa registrando cifras en cuanto a oferta que evidencian un mayor desarrollo inmobiliario en comparación al resto del área metropolitana, consolidándose cada vez más. Esto se debe principalmente a los precios competitivos y a la conexión mediante diversos medios de transporte público con los distritos del centro de la ciudad.

# VIRAJE

ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA

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

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

WHOME

UBIKO™

Lraw

## Valencia

Pérez Pujol 3, Planta 1, Pta 1  
46002 Valencia

## Palma de Mallorca

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

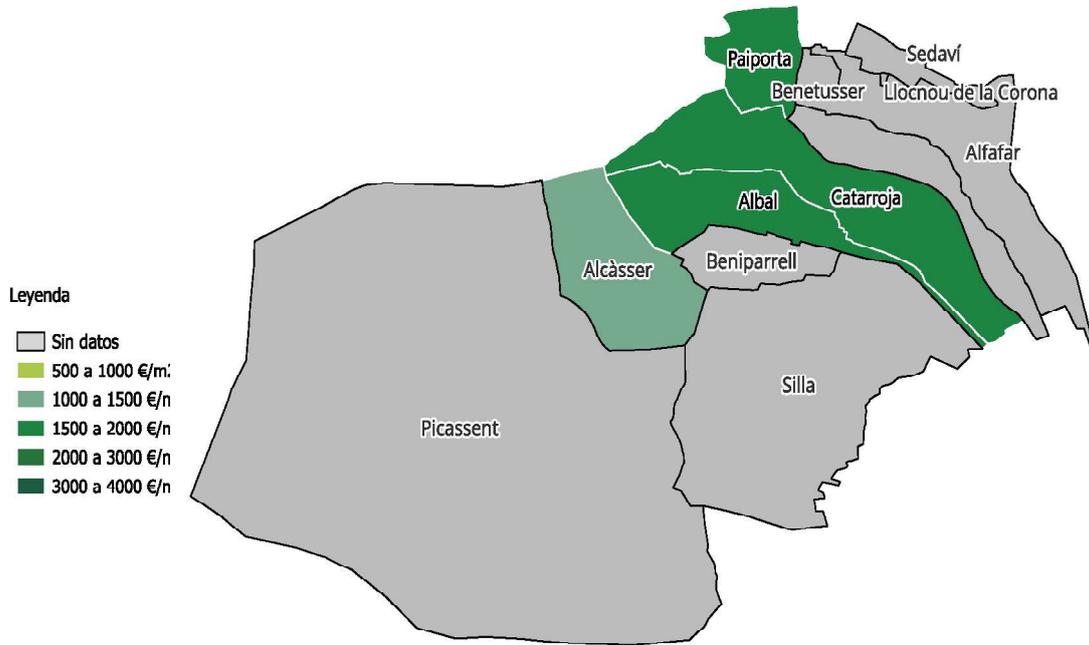
Tel. **963 513 128**

Móvil. **666 727 259**

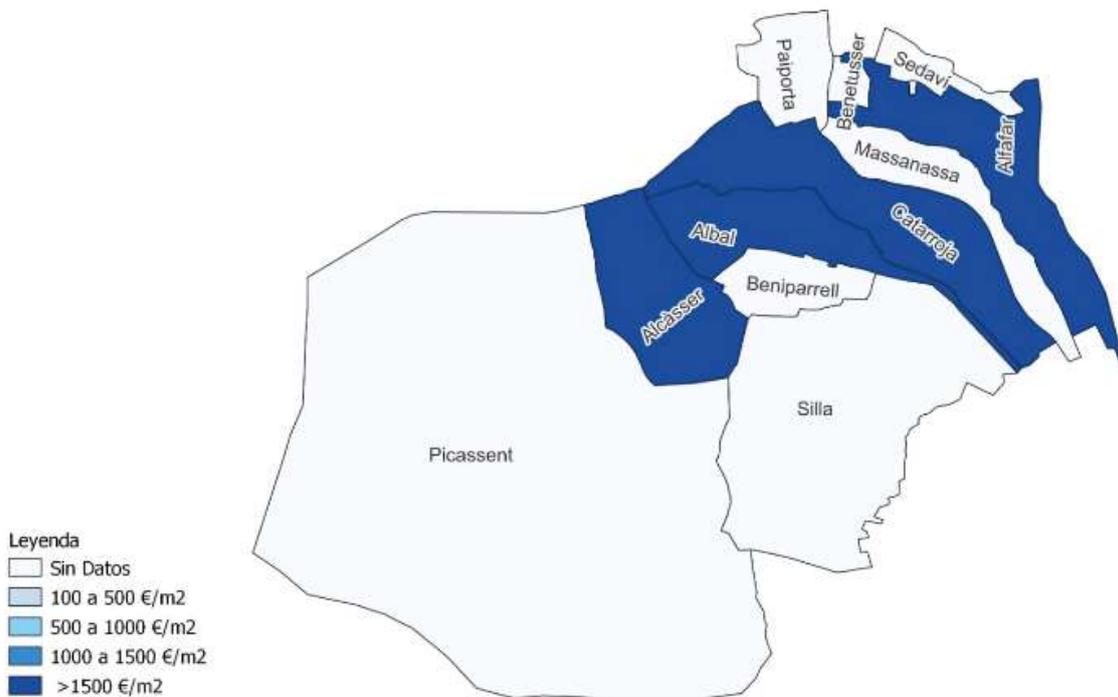
## Horta Sud

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

### 1T 2023



### 2T 2023



**Figura 13.** Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m<sup>2</sup> por municipios 1er trimestre 2023 y 2º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

En esta comarca se ha mantenido una actividad inmobiliaria estable creciente en el último año. En comparación con los datos del Informe 2T 2022 los testigos tuvieron un incremento del 48%, sin embargo han disminuido en un 24% en comparación con el último Informe 1T 2023.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 1.801 €/m<sup>2</sup> incrementándose un 7% con respecto al Informe 2T 2022 y con un discreto incremento del 2% en comparación con el Informe 1T 2023. Los municipios de Albal y Alcasser continúan registrando la mayoría de testigos. Sin embargo, sale nuevamente a la oferta con varios pisos una promoción en Alfafar después de más de 1 año de haber sido retirada de la plataforma Idealista.

El municipio de Albal cuenta con la mayor cantidad de testigos. Estos han aumentado en un 50% con respecto al Informe 2T 2022 y sin embargo disminuye un 36% con respecto al último Informe 1T 2023, teniendo en cuenta que hace un año la actividad inmobiliaria en el área ya era muy escasa. El precio medio de la vivienda se incrementa un 11% con respecto al Informe 2T 2022 y en un 4% con respecto al Informe 1T 2023 del trimestre anterior, situando el valor medio

en 1.944 €/m<sup>2</sup>. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alcasser continúa con una discreta actividad inmobiliaria en los últimos trimestres, disminuyendo su oferta en 20% con respecto al Informe 1T 2023. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 1.587 €/m<sup>2</sup> incrementándose en un 9% en el último trimestre. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio Alfafar, como mencionamos anteriormente, sale en oferta a través de una promoción. Se registran 6 testigos y el precio medio unitario de las vivienda está en los 1.644 €/m<sup>2</sup>.

El municipio de Catarroja ha disminuido su actividad inmobiliaria con respecto a ambos períodos, contando con algunos testigos aislados a la venta y manteniendo un precio sobre los 1.622 €/m<sup>2</sup>.

Como conclusión, los municipios de la Hort 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.



**APROVA**  
Promotoras de  
Valencia



## Sagunto

Por la importancia del municipio de Sagunto dentro de la provincia Valencia y la Comunidad, desde hace más de 1 un año se registran datos a fin de dar un seguimiento al comportamiento de la oferta de obra nueva plurifamiliar en la zona.

En la actualidad se encuentran registradas a la venta 5 promociones activas, disminuyendo discretamente la oferta inmobiliaria en comparación con el último trimestre en el Informe 1T 2023. Se registra una nueva promoción en el barrio de San Jose - Los Metales.

En comparación con los datos observados en el Informe 2T 2022 el número de testigos se ha incrementado en un 57% y con respecto al Informe 1T 2023 ha disminuido en un 27%.

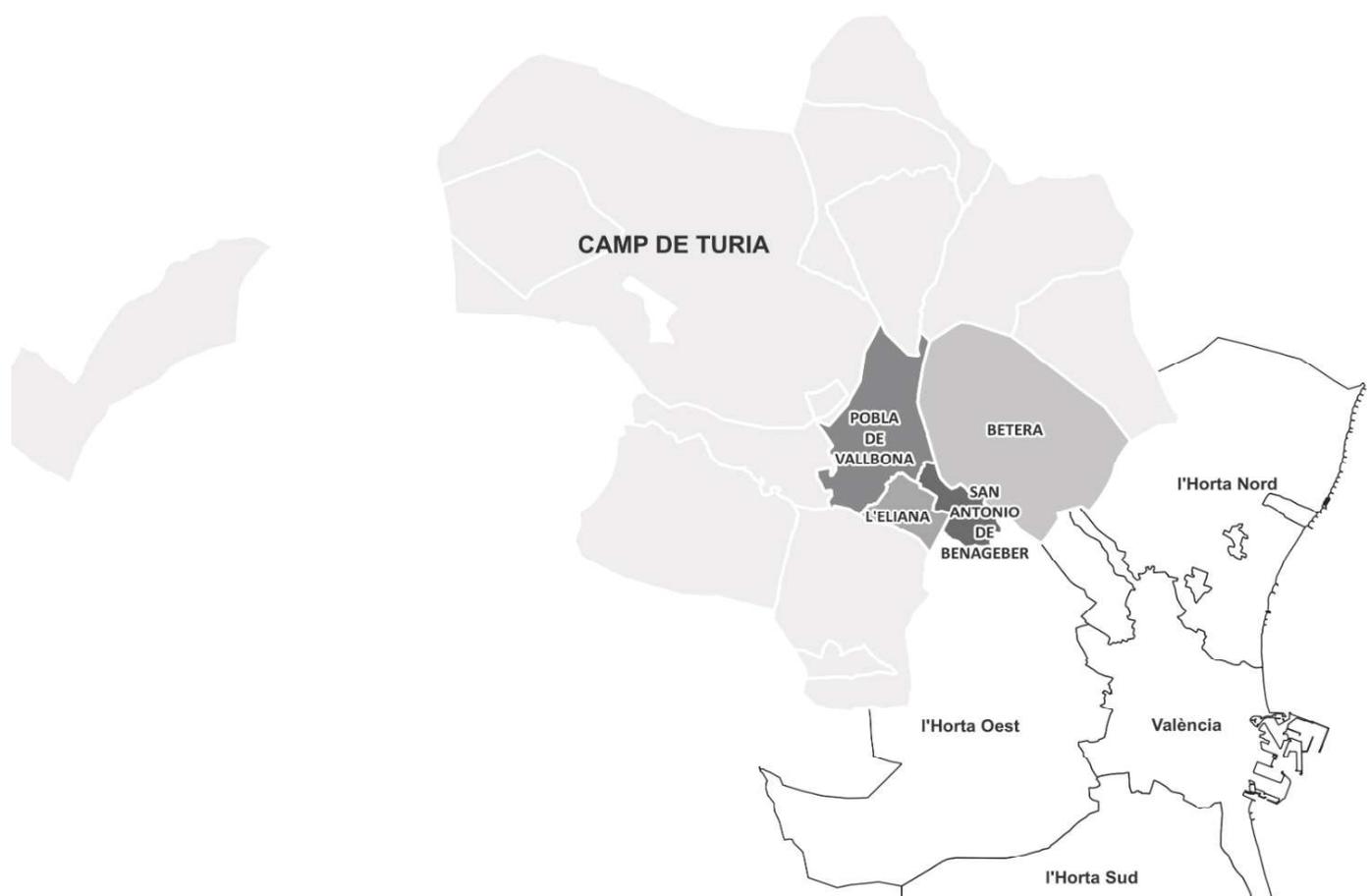
El precio medio de la vivienda se incrementó un 22% con respecto a los datos del Informe 2T 2022 y en un 14% en comparación con el Informe 1T 2023, situándose en los 2.373 €/m<sup>2</sup> pasando a ubicarse en el segundo puesto en cuanto a valores medios de las viviendas de obra nueva plurifamiliar de las áreas estudiadas en la provincia de Valencia.



# ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA “VIVIENDA UNIFAMILIAR” EN VALENCIA, ÁREA METROPOLITANA, EL MUNICIPIO DE SAGUNTO Y LOS MUNICIPIOS DE BÉTERA, L’ELIANA, SAN ANTONIO DE BENAGÉBER Y LA POBLA DE VALLBONA (CAMP DE TURIA)

En esta edición, se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 2º trimestre del año 2023, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 1er 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 Población de Vallbona pertenecientes a la comarca Camp de Turia.



**Figura 14.** Plano de Camp de Turia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

Este estudio de mercado realizado desde la Cátedra, se encuentra enfocado a la obtención de datos sobre el precio/m<sup>2</sup> de viviendas de obra nueva unifamiliares para los diferentes barrios/zonas pertenecientes a los municipios de la Ciudad de Valencia, del Área Metropolitana (Horta Nord, Horta Oest y Horta Sud) y de los municipios Bétera, L'Elia, San Antonio de Benagéber y La Pobla de Vallbona pertenecientes a la comarca Camp de Turia.

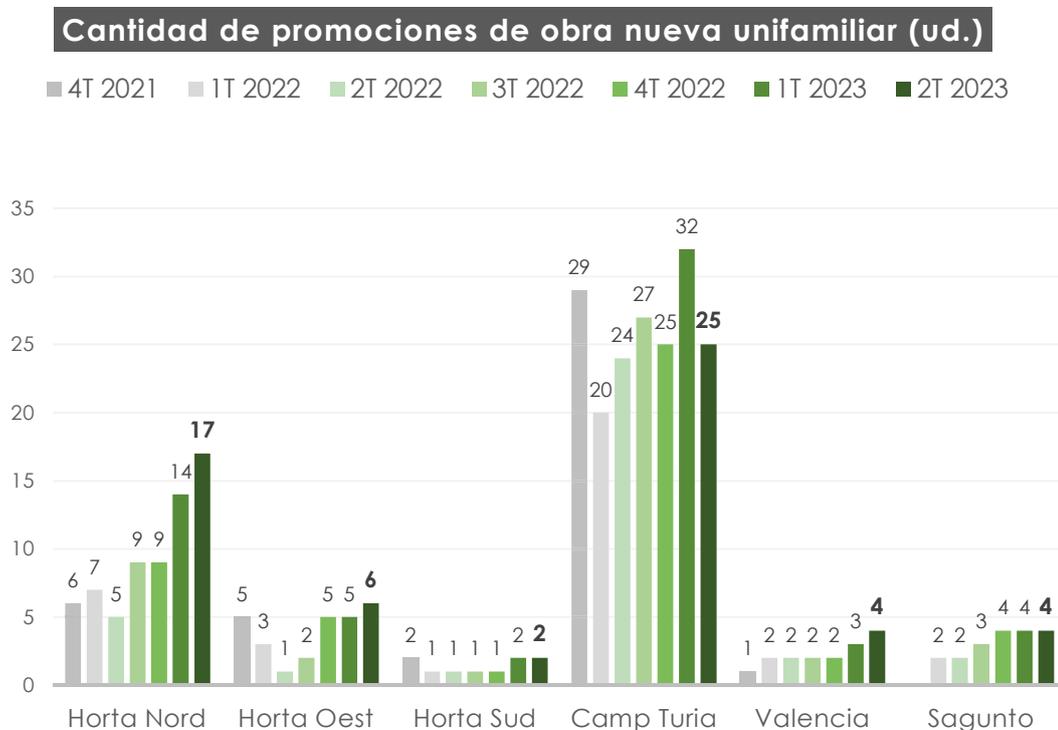
Para interpretar objetivamente los datos obtenidos en este período, se ha tenido en cuenta que el valor medio aproximado de las viviendas calculado para un área de estudio determinada, depende de distintos factores.

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

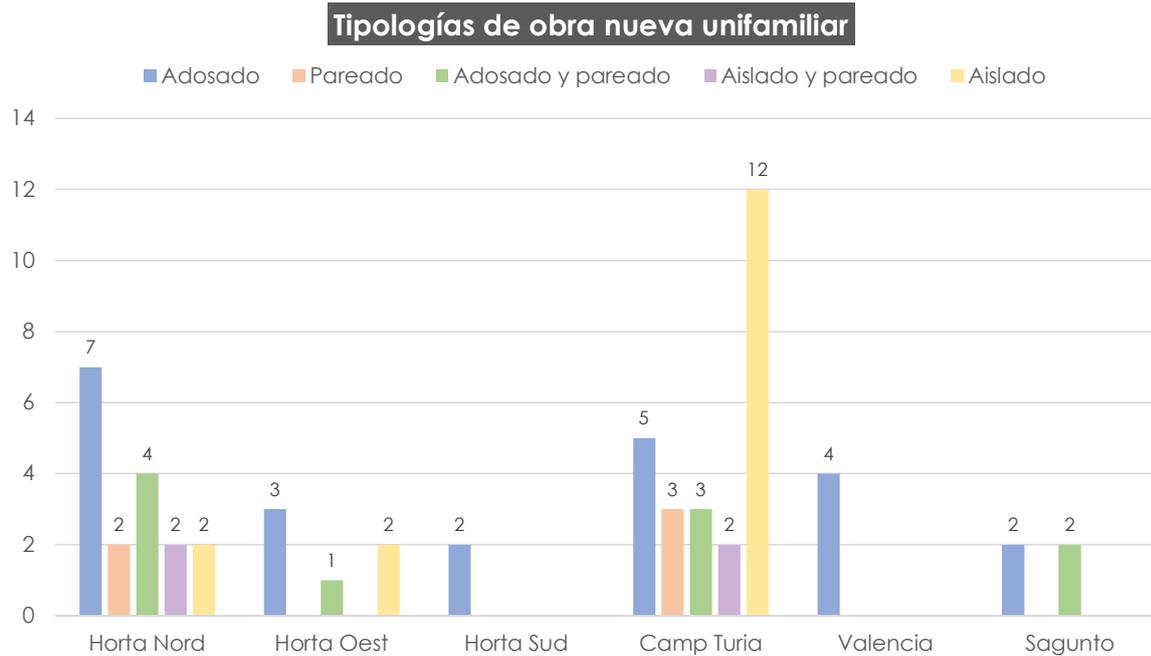
actual de la obra nueva unifamiliar que se está comercializando en las áreas anteriormente mencionadas.

La Figura 15 muestra los datos de la cantidad de promociones de obra nueva para viviendas unifamiliares. En este trimestre se han registrado un total de 58 promociones activas, lo que representa un 3% menos que el trimestre anterior. De estas, el 43% se encuentran ubicadas en los municipios estudiados del Camp de Turia, el 29% en la Horta Nord, el 10% en la Horta Oest, el 3% en la Horta Sud, el 7% en Valencia y el 7% en Sagunto.

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



**Figura 15.** Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar, desde el 4º trimestre 2021 al 2º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)



**Figura 16.** Tipologías de obra nueva unifamiliar del 2º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Figura 16 muestra que en los municipios del Camp de Turia y en la Horta Nord se reflejan mayor variedad de tipologías. En el Camp de Turia sobresalen las tipologías de aislados y los de adosados, en la Horta Nord los adosados y adosado y pareados.

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 17.

La ciudad de Valencia, ha disminuido un 4% los precios medios de la vivienda unifamiliar con respecto al Informe 1T 2023, registrando un valor de 3.341 €/m<sup>2</sup>.

Los municipios del Camp de Turia estudiados aumentan un 9% el valor medio de la vivienda unifamiliar comparado con el trimestre anterior, situándose en 2.408 €/m<sup>2</sup>. Respecto a los valores medios de vivienda en la Horta Nord y Horta Oest se observa un aumento del 9% y el 8%, respectivamente,



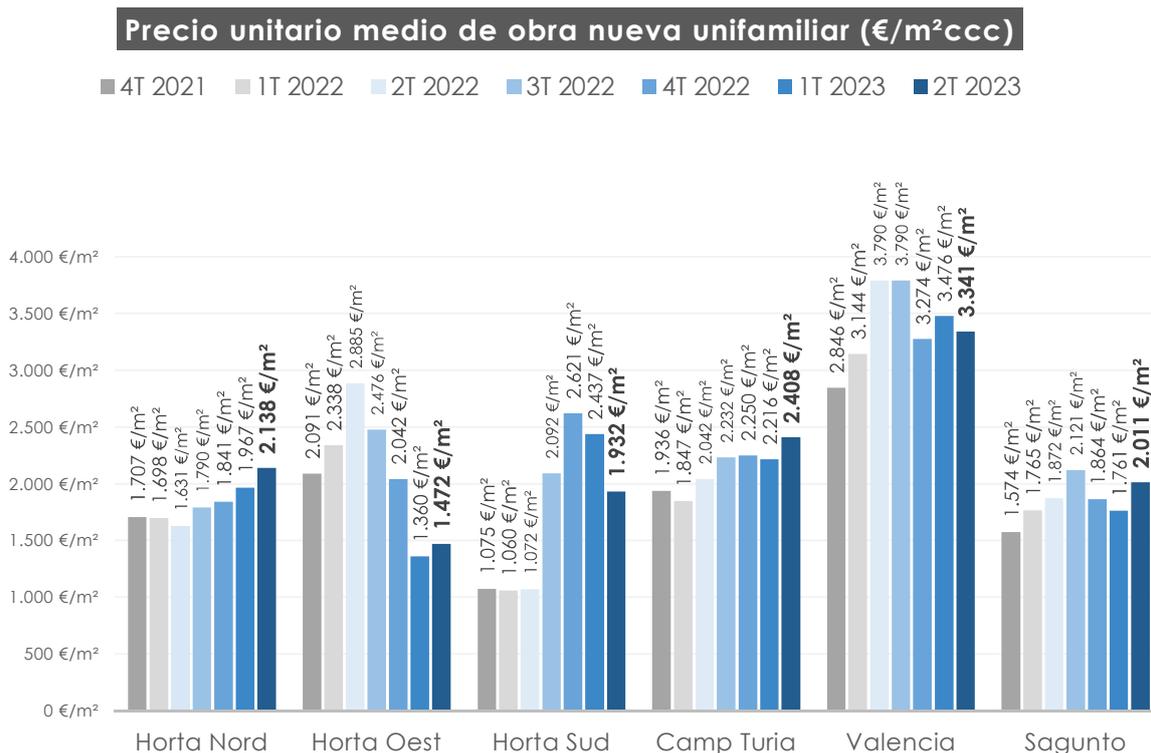
**HUB DE  
INVERSIÓN  
INMOBILIARIA**

COMERCIALIZACIÓN - FINANCIACIÓN - INVERSIÓN

alcanzando una cifra de 2.138 €/m<sup>2</sup> y 1.472 €/m<sup>2</sup>. A diferencia de estos, el precio medio de la Horta Sud baja un 21%, situándose en los 1.932 €/m<sup>2</sup>.

En el municipio de Sagunto se observa un incremento del precio medio de la vivienda unifamiliar del 14%, situándose el valor en 2.011 €/m<sup>2</sup>.

En cuanto a los testigos de la obra nueva unifamiliar, los datos más altos se encuentran en los municipios del Camp de Turia que cuenta con la mayor cantidad de viviendas en oferta según se ilustra en la Figura 18, sin embargo decrece el número de testigos en un 9% en comparación con el trimestre anterior.



**Figura 17.** Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, desde el 4º trimestre 2021 al 2º trimestre del 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

La Horta Nord muestra un incremento de testigos del 9% y la Horta Oest un 58%.

En esta última área, el alto porcentaje se debe a que existían pocos testigos en el trimestre anterior y se han registrado varias entradas en este.

La Horta Sud no muestra variaciones en cuanto a cantidad de testigos respecto al último trimestre.

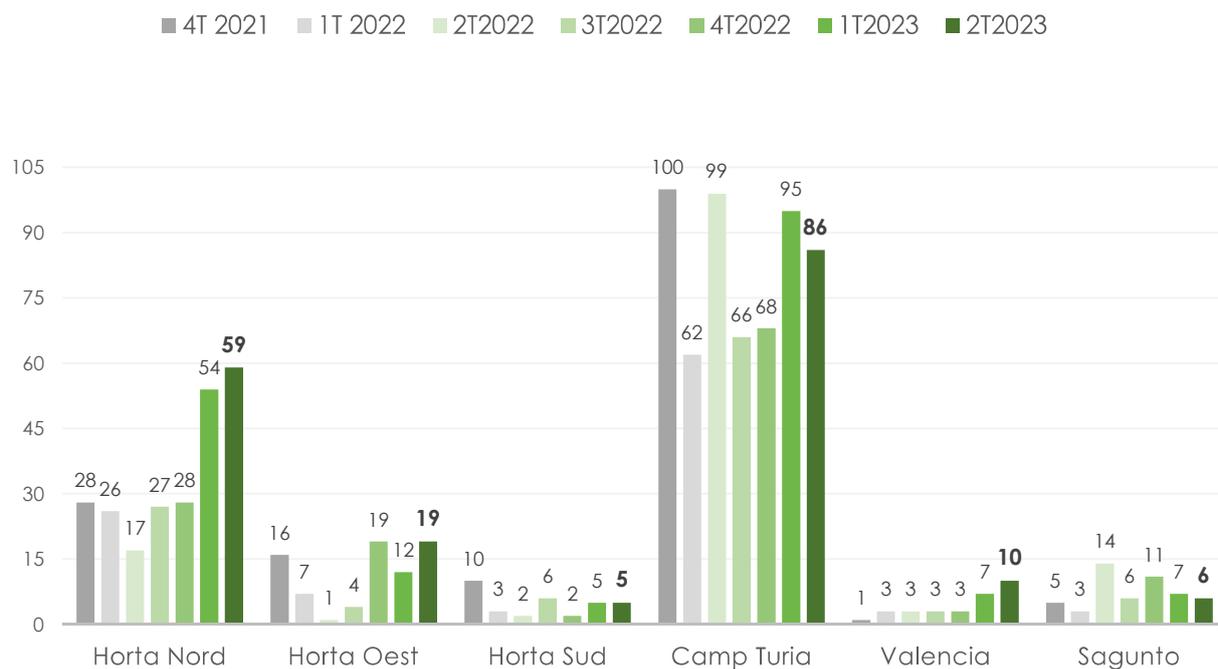
En la ciudad de Valencia aumenta un 43% la cantidad de oferta aunque este valor puede distorsionar la realidad teniendo en cuenta que en el trimestre anterior los testigos registrados eran pocos.

En el municipio de Sagunto decreció el número de testigos un 14%.

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

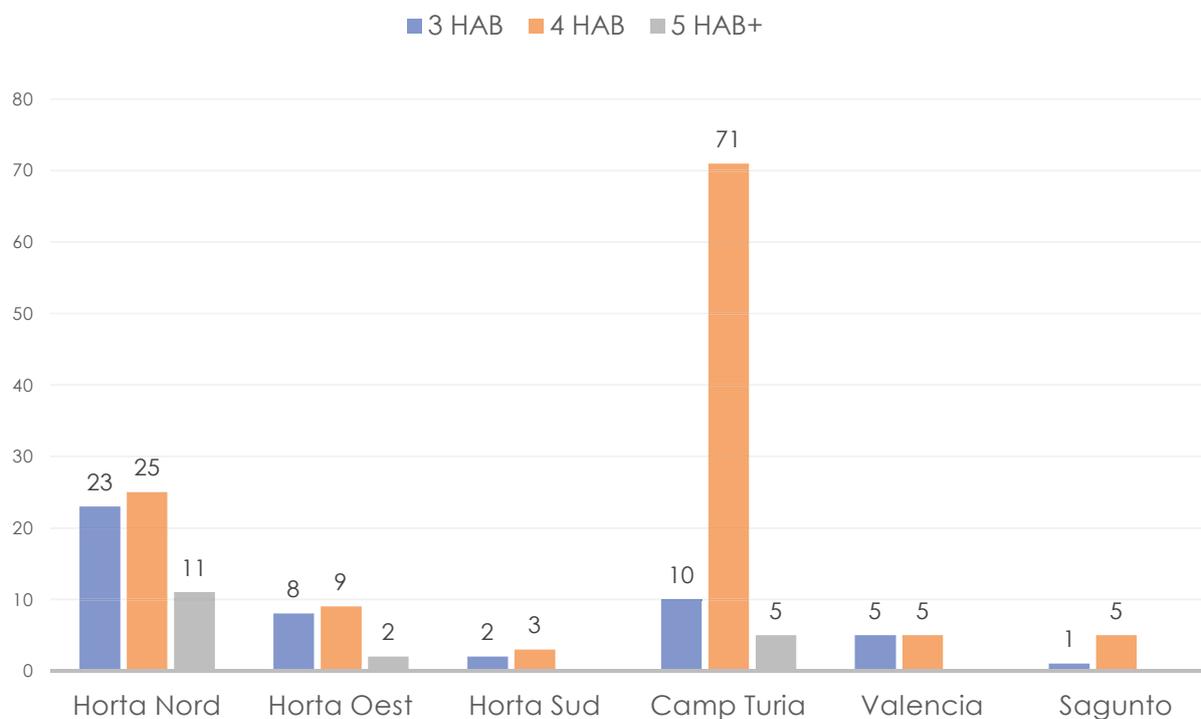
En el Camp de Turia por su parte, que es donde se registran más promociones unifamiliares de obra nueva, predomina mayormente la tipología de 4 habitaciones.

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



**Figura 18.** Cantidad de testigos disponibles de obra nueva unifamiliar, desde el 4º trimestre 2021 al y 2º trimestre del 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

### Tipologías por habitaciones de vivienda nueva unifamiliar



**Figura 19.** Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 2º trimestre 2023. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023)

# ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE VALENCIA Y EL ÁREA METROPOLITANA

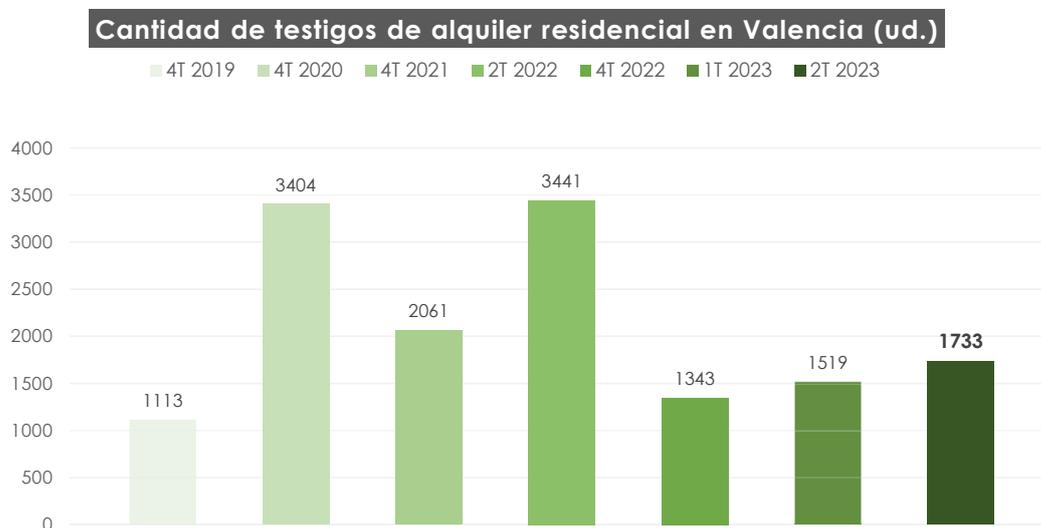
Para el estudio de oferta de alquiler en este informe se ha comparado con los datos obtenidos en el Informe 1T 2023, teniendo en cuenta además los resultados que venían observándose hasta el año 2019 antes del inicio de la pandemia por Covid-19.

En este análisis se ofrecen datos sobre la situación del alquiler residencial en la ciudad de Valencia y el área metropolitana, lo cual permitirá analizar el comportamiento del mercado en estas áreas que continuarán siendo observadas en los próximos informes.

Según se observa a lo largo de este período, la situación del alquiler residencial fluctúa bastante, teniendo en cuenta que este mercado depende de varios factores que se analizarán a continuación.

En el análisis de los datos para este Informe 2T 2023, el cual puede verse en la Figura 20 se pudo comprobar que en comparación con los datos del Informe 2T 2022 la oferta de alquiler ha disminuido drásticamente un 50% en la ciudad de Valencia, aunque ahora muestra una tendencia alcista. Igualmente en las Hortas Nord, Oest y Sud en el mismo período ha bajado un 47%, un 62% y un 82% respectivamente.

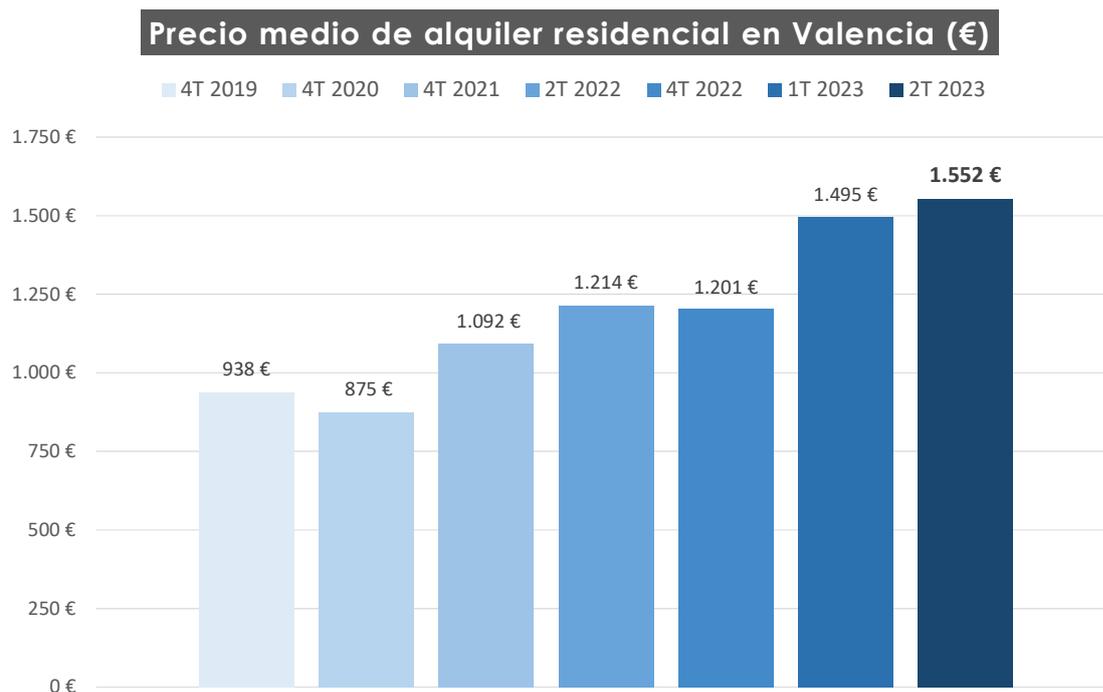
A pesar de que en el último trimestre se ha venido recuperando la oferta en la ciudad de Valencia con un incremento **del número de testigos en un 14% con respecto al Informe 1T 2023, aun no se alcanzan los niveles de oferta alcanzados posterior al levantamiento de las medidas por la pandemia de Covid 19.** En las Hortas Nord, Oest y Sud continúan bajando un 35%, un 4% y un 81% respectivamente.



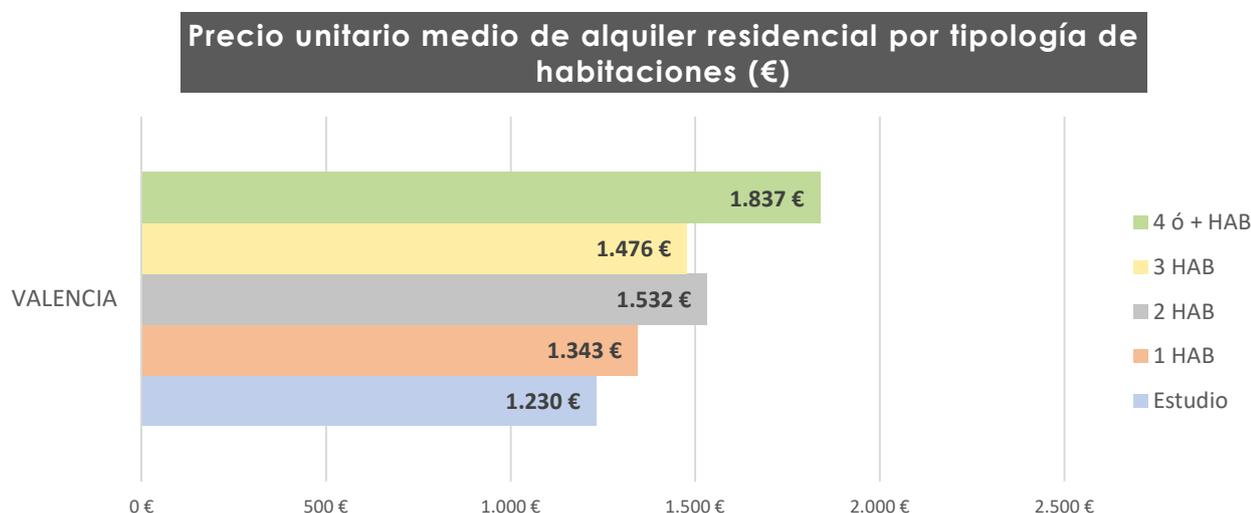
**Figura 20.** Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia por año y en el 1er y 2º trimestre de 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

En la Figura 21 se puede observar la evolución de los precios en la ciudad de Valencia. Tras comparar el precio medio de alquiler sin distinguir tipología de habitaciones, respecto al Informe 2T 2022, **el valor se ha incrementado en un 28%, y en comparación con el último Informe 1T 2023 ha subido un 4%.**

En el análisis de precios medios de alquiler realizado por tipología de habitaciones, la Figura 22 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 2 habitaciones.



**Figura 21.** Precio medio de alquiler residencial por año y en el 1er y 2º trimestre del 2023 en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).



**Figura 22.** Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

La valoración a nivel de distritos se corresponde por supuesto con los análisis realizados para la ciudad de Valencia. **Con respecto al Informe 2T 2022, 17 distritos de los 19 de la ciudad disminuyeron su oferta entre un 25% y un 75%**, según se puede observar en la Figura 23.

En la misma medida, 17 distritos incrementaron sus precios de alquiler entre un 14% y un 42%.

Ciertamente en este último trimestre se recupera bastante la oferta de alquiler en la mayoría de los distritos aunque sin alcanzar los valores de hace un año atrás.

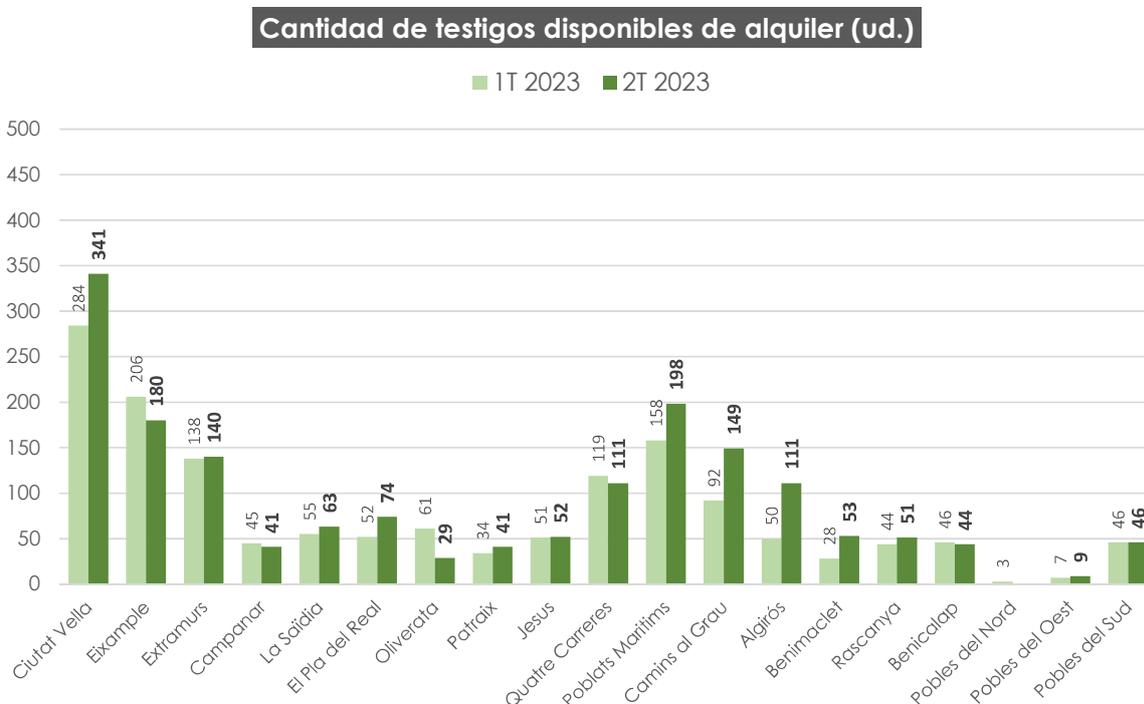
Haciendo un análisis más específico cabe destacar que el distrito de Algirós ha tenido un incremento de testigos del

122% en comparación con el Informe 1T 2023, subiendo su precio un 4%.

Entre los distritos que más han incrementado su precio con respecto al Informe 1T 2023 se registran Extramurs, Patraix y Benicalap, entre un 15 y un 18%.

Sobre la situación del alquiler en el área metropolitana, en la Figura 25 se observa que la Horta Nord es la que continúa registrando mayor oferta.

Respecto a los precios medios de alquiler en el área metropolitana, se observa que la Horta Nord parece ser la más demandada ya que es la que exhibe un precio más alto, registrando un 36% por encima de la Horta Oest y hasta un 44% de la Horta Sud.



**Figura 23.** Cantidad de testigos de alquiler residencial en el 1er trimestre y 2º trimestre del 2023 en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

Precio medio de alquiler residencial por distritos (ud.)

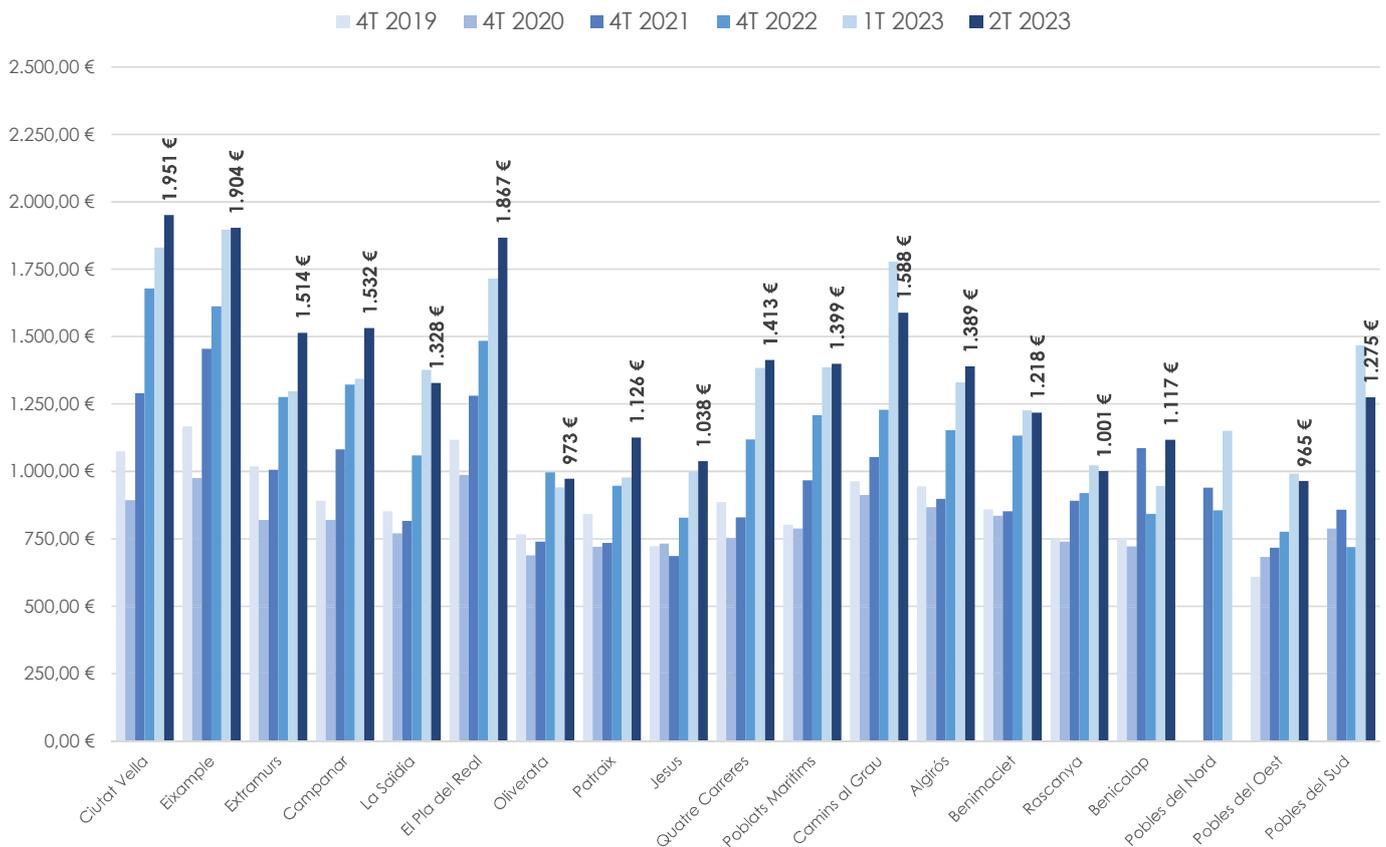


Figura 24. Precio medio de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia desde que se registran datos en la Cátedra (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).

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

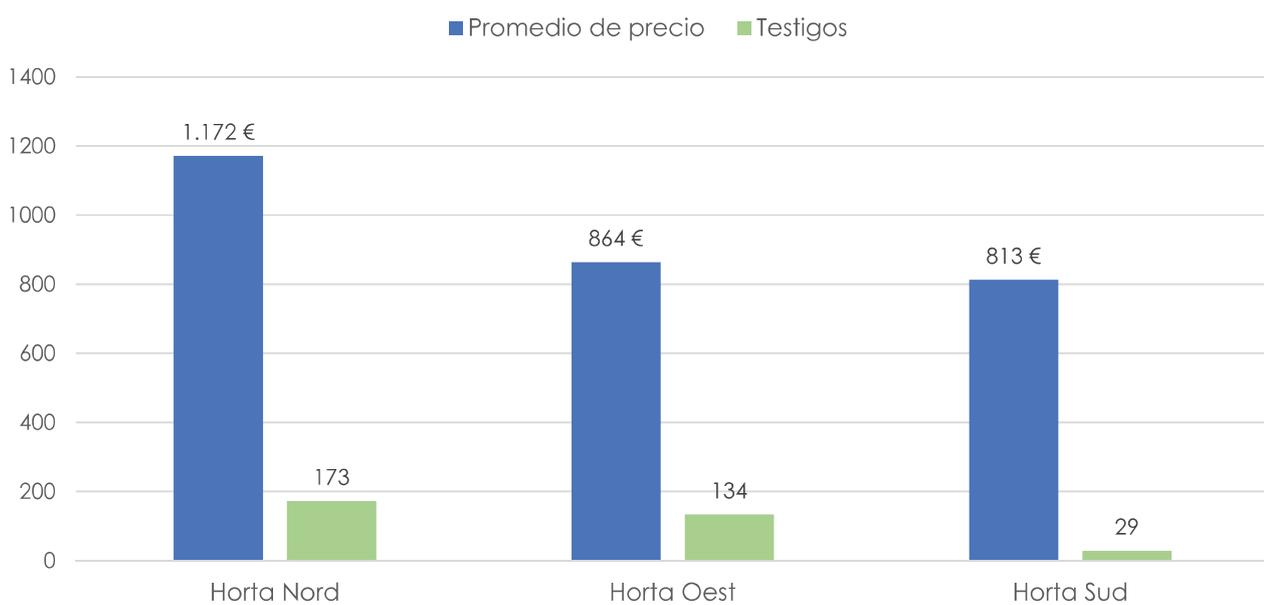


Figura 25. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 2º trimestre de 2023 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).



BE MORE 3D

VIRAJE



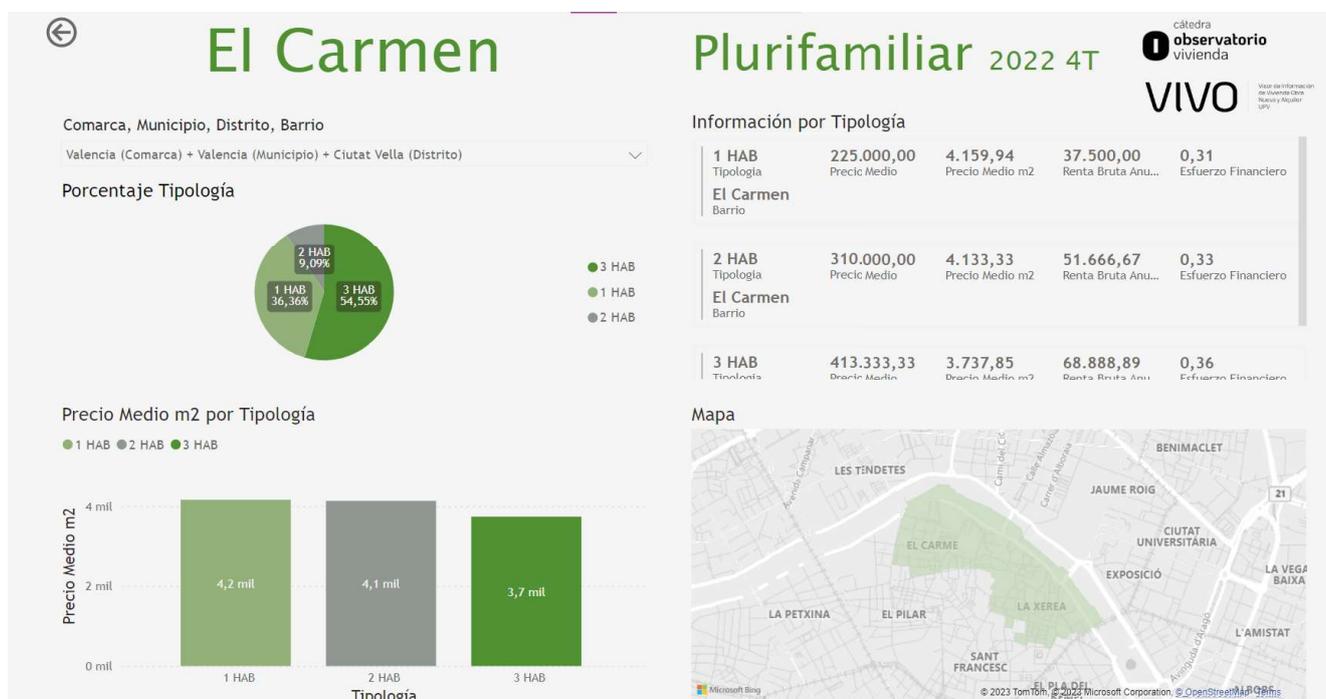
# VISUALIZADOR PERSONALIZABLE DE DATOS EN TIEMPO REAL

En esta edición y siguiendo con los criterios fundacionales y objetivo de la Cátedra, presentamos el visualizador de datos que está actualizado posterior al lanzamiento de cada informe, en este caso del Informe 2T 2023 en la página web del Observatorio de la Vivienda UPV.

El visualizador muestra al usuario los datos tomados para la realización de este informe de los que disponemos en la Cátedra Observatorio de la Vivienda de manera personalizable y en tiempo real. Cada usuario podrá seleccionar y filtrar aquellos datos que le sean de interés y el visualizador arrojará los resultados seleccionados con la información de tipologías, precio medio m2, renta bruta anual y esfuerzo financiero junto con la geolocalización de los datos seleccionados.

Al entrar a la página web, encontrarás una guía de cómo navegar y obtener la mayor información posible.

<https://observa.webs.upv.es/vivo/>



Modelo del visualizador de datos (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2023).