



Provincia de Valencia
COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL
mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

- Número de habitantes

Datos obtenidos del INE.

- Número de Viviendas iniciadas

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas vendidas

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

- Precios de Venta (euros por m2)

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

ADVERTENCIA

Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

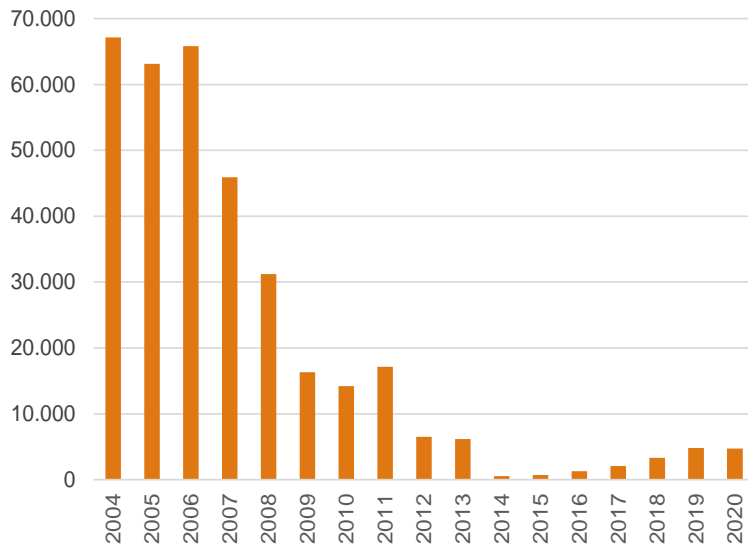
En la **provincia de Valencia** se han iniciado **4.743 viviendas** en 2020, un 1% menos que en 2019 (4.796 unidades).

Las viviendas iniciadas en la **capital, 2.210** unidades y 7% menos que el año anterior, suponen el 47% del total de la provincia.

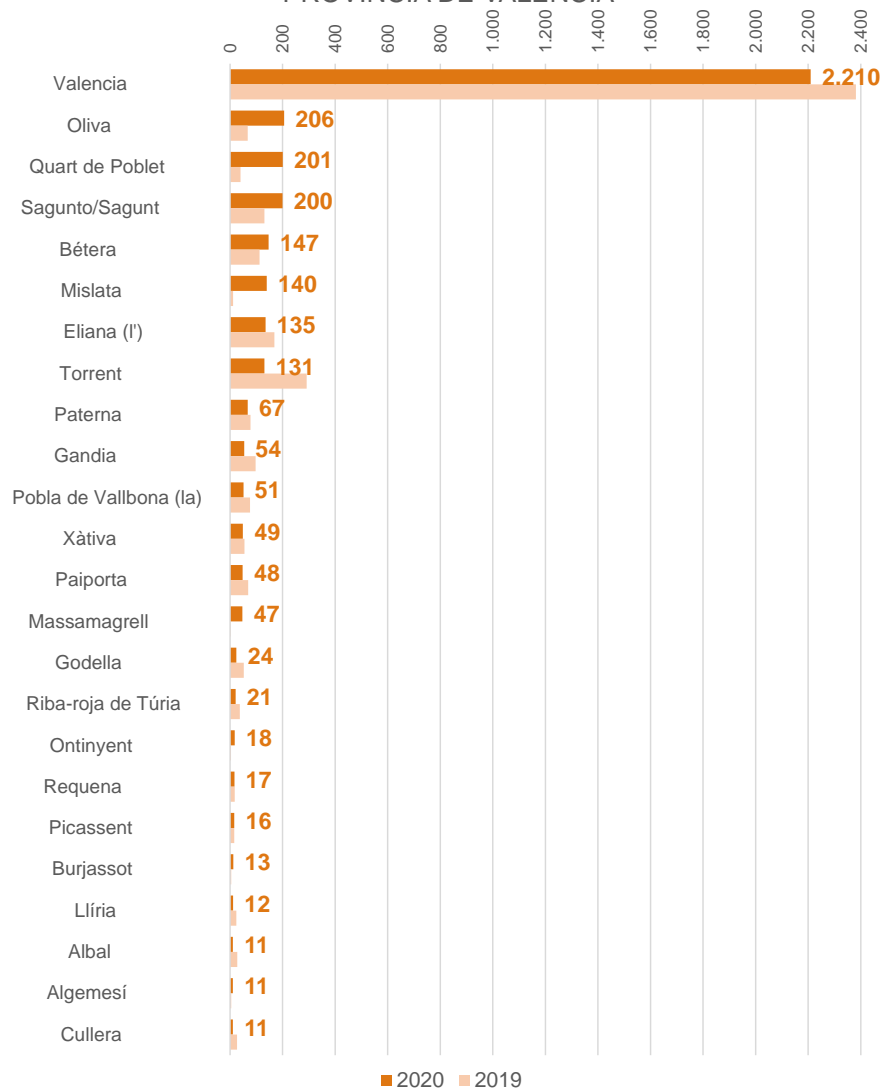
Le siguen **Oliva** con 206 viviendas iniciadas, 139 unidades más que en 2019, **Quart de Poblet** con 206, 161 más que el año anterior, y **Sagunto** con 200, también con más viviendas iniciadas que en 2019 (69 más).

En el otro extremo, Torrent presenta el descenso más acusado.

VIVIENDAS INICIADAS
PROVINCIA DE VALENCIA



VIVIENDAS INICIADAS 2020
PROVINCIA DE VALENCIA

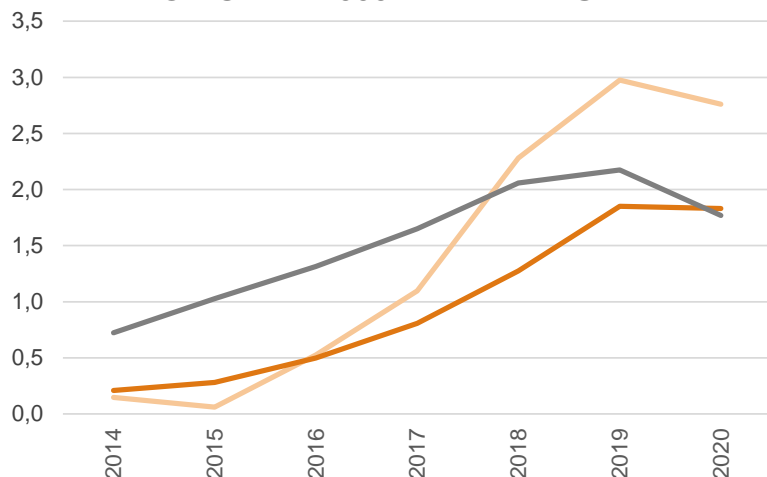


En la provincia de Valencia se han iniciado **1,8 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, misma cifra que el conjunto de España.

En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Oliva**, con 8,2 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes, seguido por **Quart de Poblet** con 8,0 y **L'Elia** con 7,4.

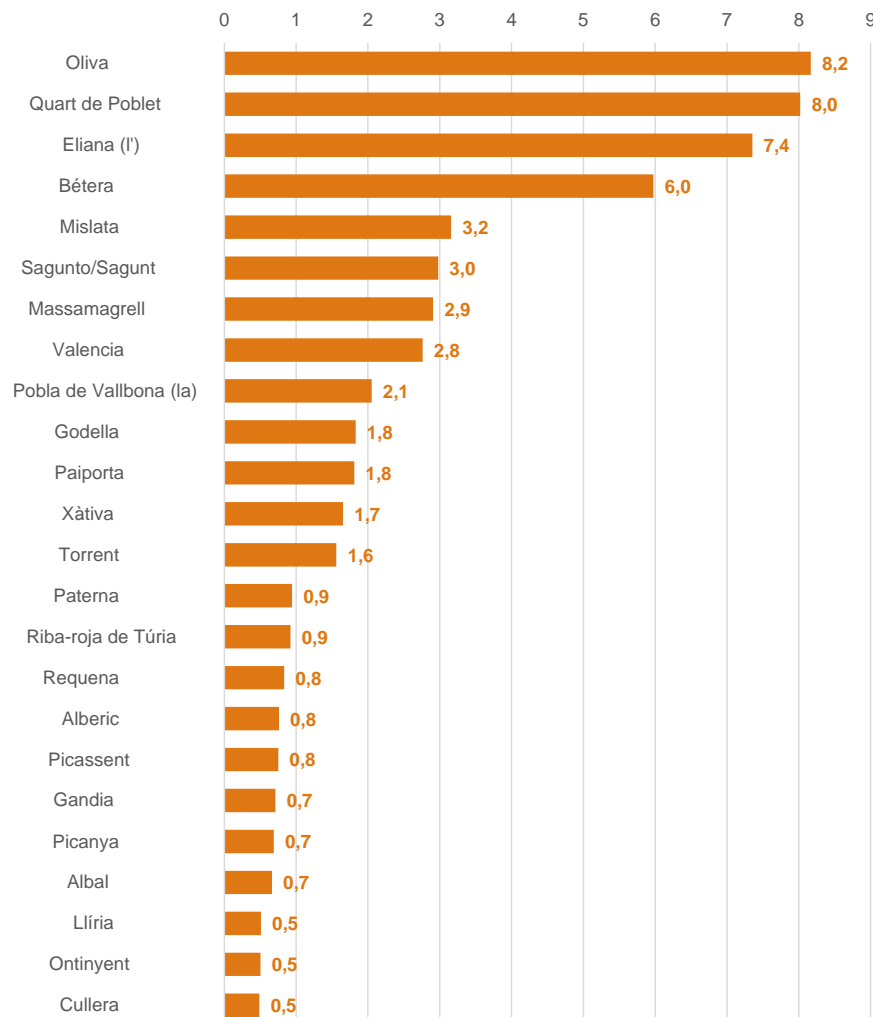
Valencia capital se sitúa por encima de la media de la provincia, con 2,8 unidades por cada 1.000 habitantes.

**VIVIENDAS INICIADAS
POR CADA 1.000 HABITANTES**



— VALENCIA CAPITAL — PROVINCIA DE VALENCIA — ESPAÑA

**VIVIENDAS INICIADAS 2020
POR CADA 1.000 HABITANTES**

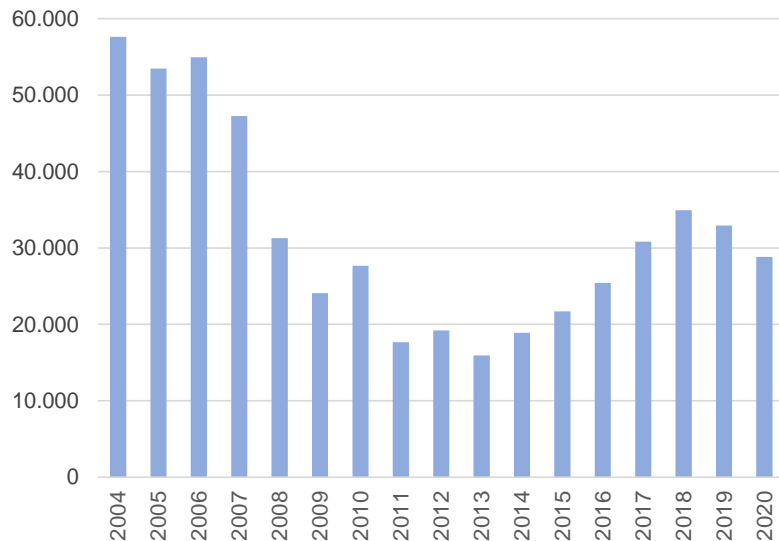


En la **provincia de Valencia** se han vendido **28.830 viviendas** en 2020, un 12% menos que en 2019 (32.923 unidades).

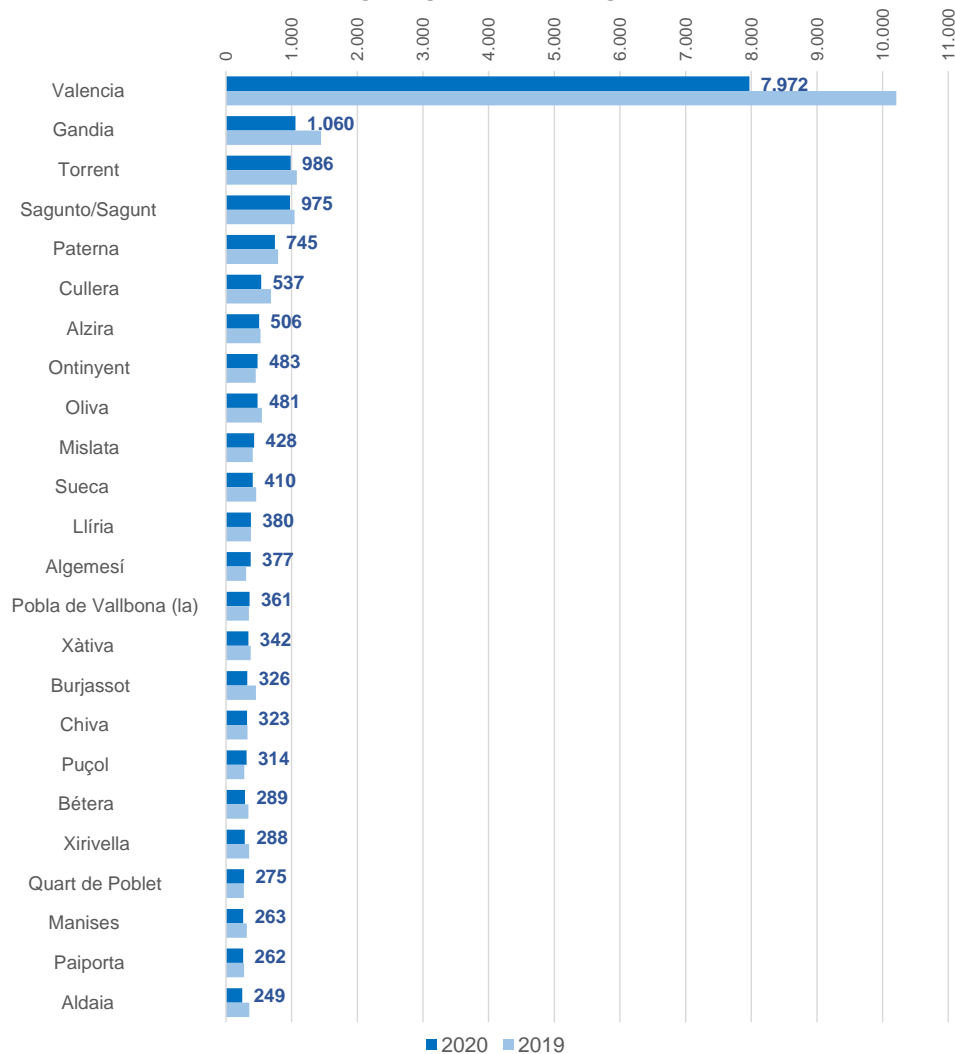
Las viviendas vendidas en la **capital, 7.972 unidades** (un 22% menos que el año anterior), suponen el 28% del total de la provincia.

A continuación, **Gandía** con 1.060 transacciones (27% menos que en 2018), **Torrent**, 986 unidades (9% menos que en 2019) y **Sagunto**, 975 (7% menos).

VIVIENDAS VENDIDAS
PROVINCIA DE VALENCIA



VIVIENDAS VENDIDAS 2020
PROVINCIA DE VALENCIA

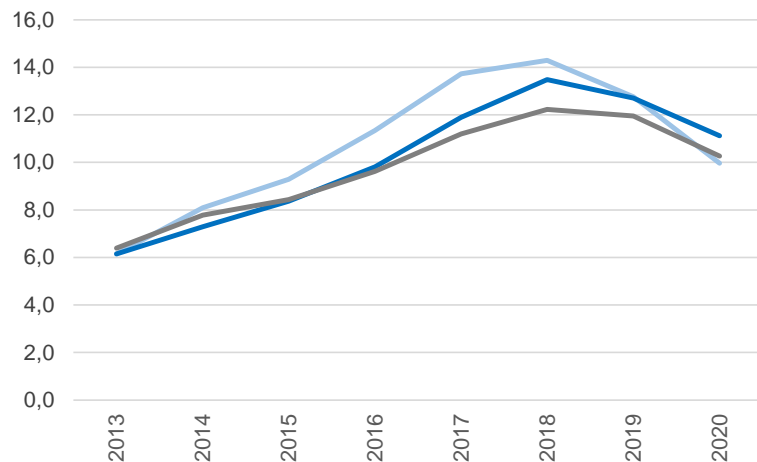


En la provincia de Valencia se vendieron **11,1 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por encima de las 10,3 del conjunto de España.

En relación a su población, el municipio con más actividad en 2020 ha sido **Cullera**, con 23,8 viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes, seguido de **Chiva** con 21,0, **Oliva** con 19,1 y **Llíria** con 16,2.

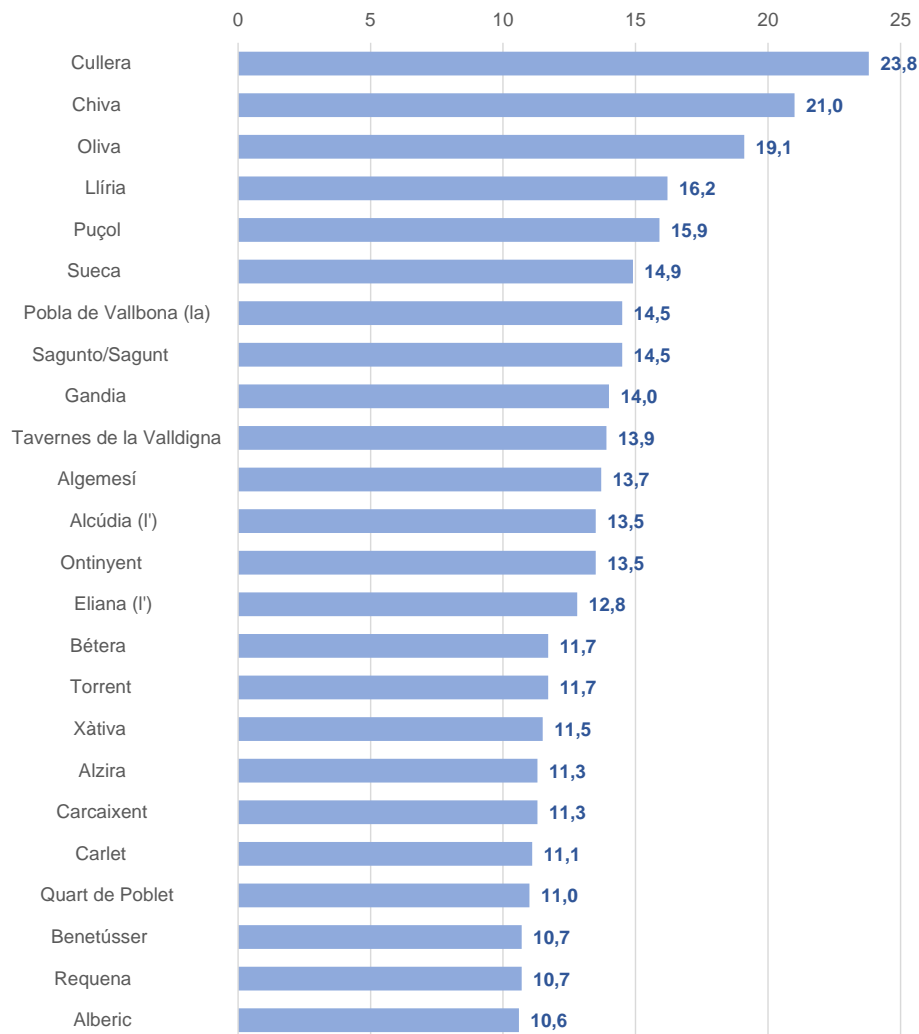
Valencia capital se sitúa por debajo de la media de la provincia, con 10,0 unidades por cada 1.000 habitantes.

VIVIENDAS VENDIDAS POR CADA 1.000 HABITANTES



— VALENCIA CAPITAL — PROVINCIA DE VALENCIA — ESPAÑA

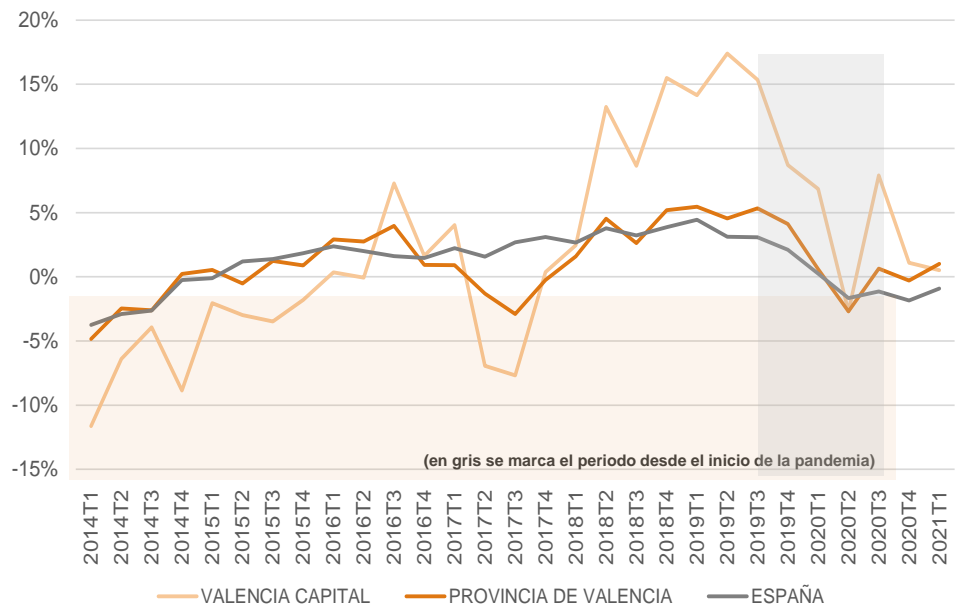
VIVIENDAS VENDIDAS 2020 POR CADA 1.000 HABITANTES



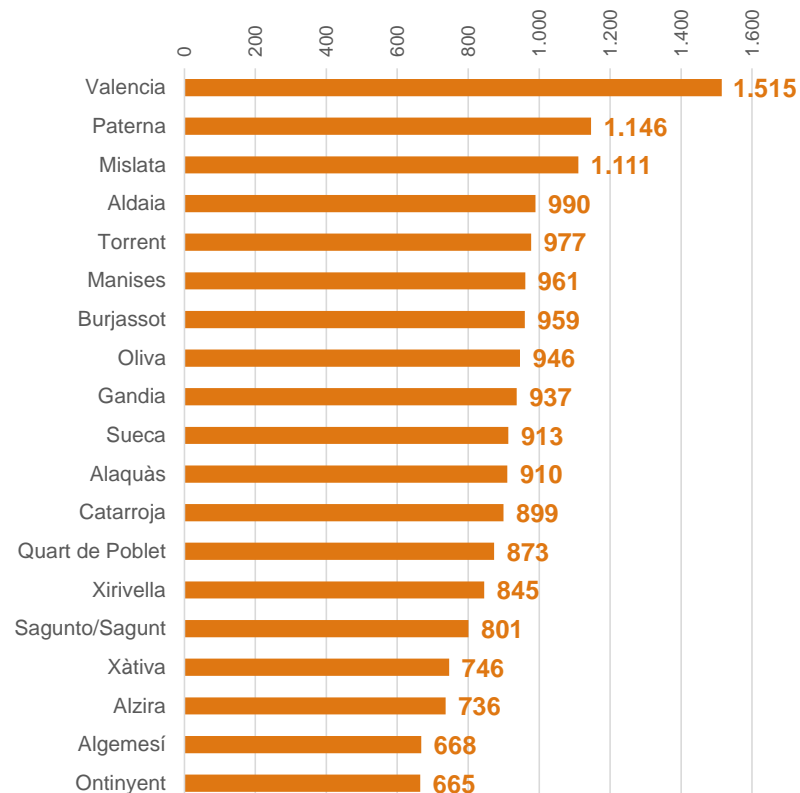
En el primer trimestre de 2021 el valor tasado de la vivienda en la **provincia de Valencia** se situaba en **1.196 €/m2**, un 1% por encima del mismo periodo de 2020, frente a un descenso del 1% en el conjunto de España).

Valencia capital es el municipio con mayor valor tasado, con **1.515 €/m2**, un 1% más que en 2020, seguido de **Paterna** con 1.146 €/m2 (+5%) y **Mislata**, 1.111 €/m2 (+9%).

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda
Variación Anual

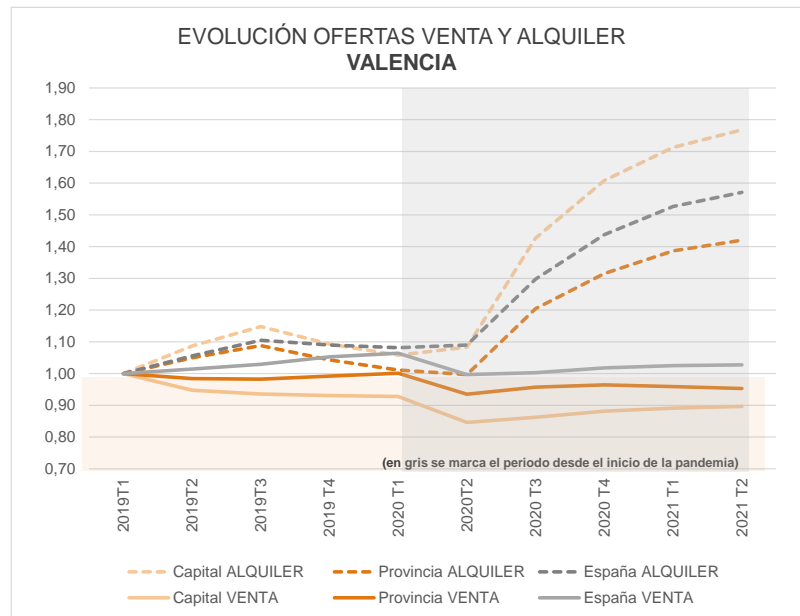
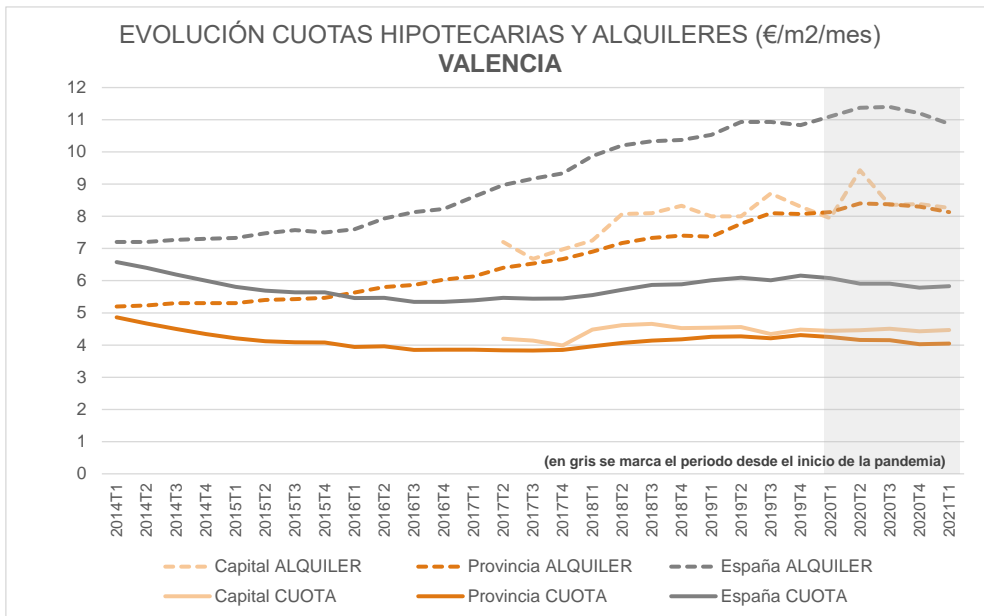
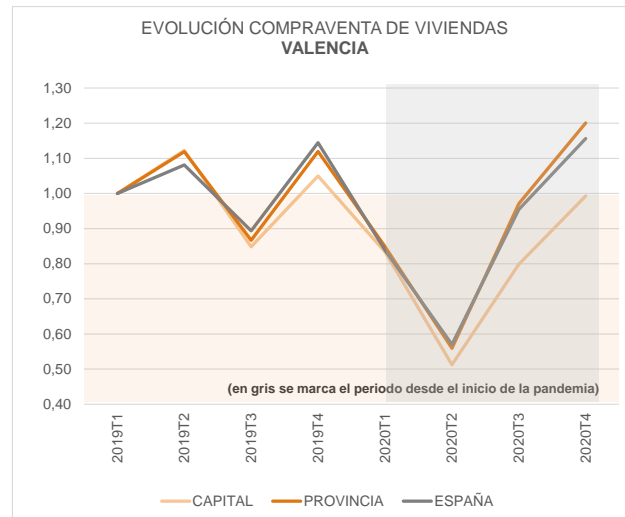


VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m2c)
2021 primer trimestre
PROVINCIA DE VALENCIA



Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento en la provincia es un factor de estabilidad. En la capital las transacciones casi han recuperado completamente el nivel previo a la pandemia, pero el enorme aumento de la oferta de alquiler podría provocar en los próximos meses una corrección en los alquileres que acabara afectando a los precios de venta.

Los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias tanto en la capital como en la provincia, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, el enorme aumento de las ofertas de alquiler en la capital y en la provincia presagia una bajada de los precios de alquiler lo que disminuiría el incentivo para la compra y podría acabar afectando a los precios de venta, pero no se puede perder de vista que la reactivación del turismo podría disminuir el número de ofertas de alquiler drásticamente y rápidamente y anular la presión a la baja sobre los precios de alquiler.



El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A.

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - uve@v-valoraciones.es