

ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES DE VALENCIA

Fernando Cos-Gayón López^{1,4,5}
Dpto. Construcciones Arquitectónicas¹ - Ing. Cartográfica Geodesia y Fotogrametría² - Organización empresas³ - Cátedra Observatorio Vivienda⁴ / Universitat Politècnica de València⁵

Ángel Martín Furones^{2,4,5}

Igor Fernández Plazaola^{3,4,5}

Mayte Maldonado^{4,5}

INTRODUCCIÓN

En la mayoría de países desarrollados, el sector construcción es uno de los sectores considerados "locomotora", seguidos de cerca por sus gobiernos entre otros motivos por su capacidad de arrastre sobre otros sectores. Las cifras del sector son analizadas al detalle tanto a nivel macro como microeconómicamente. En concreto en el caso de España el sector de la construcción llegó a representar el 10,4% del PIB en los años 2005 y 2006, cayendo, debido a la recesión mundial hasta el 5,1% del PIB en el año 2014 y cambiando la tendencia desde entonces para aproximarse al 6% del PIB en el 2021 (INE 2021).

A lo largo de las dos últimas décadas, el precio de la vivienda ha sufrido importantes variaciones. A finales de la década de los noventa del siglo pasado la construcción de vivienda y su precio comenzaron a crecer a un ritmo acelerado hasta el estallido de la burbuja en el año 2007. A partir de dicho momento, el sector entró en una etapa de ajuste que se dió por finalizada en el año 2015; durante dicho periodo la actividad se contrajo significativamente y los precios no pararon de descender. Esa tendencia se ha visto revertida volviendo a tendencias alcistas en los precios de las viviendas incluso a pesar de la pandemia actual.

Es evidente que los ciclos económicos y otras alteraciones tienen una gran influencia en un sector fundamental para cualquier economía y que se debe analizar su evolución por el efecto "arrastre" (Leontief 1937) que la construcción genera en la economía.

METODOLOGÍA

El estudio se realiza mediante el análisis diario de las plataformas digitales de mayor difusión del mercado junto con consultas telefónicas y visitas a las zonas de interés. La oferta se segmenta y homogeniza eliminando VPO/VPP, áticos y plantas bajas y ponderando viviendas con terrazas mayores de 15m².

Imagen 2. Precio unitario medio (€/m²) de obra nueva por trimestre en las comarcas del área metropolitana de Valencia.

Image 2. Average unit price (€/m²) of new construction per quarter in the regions of the metropolitan area of Valencia.

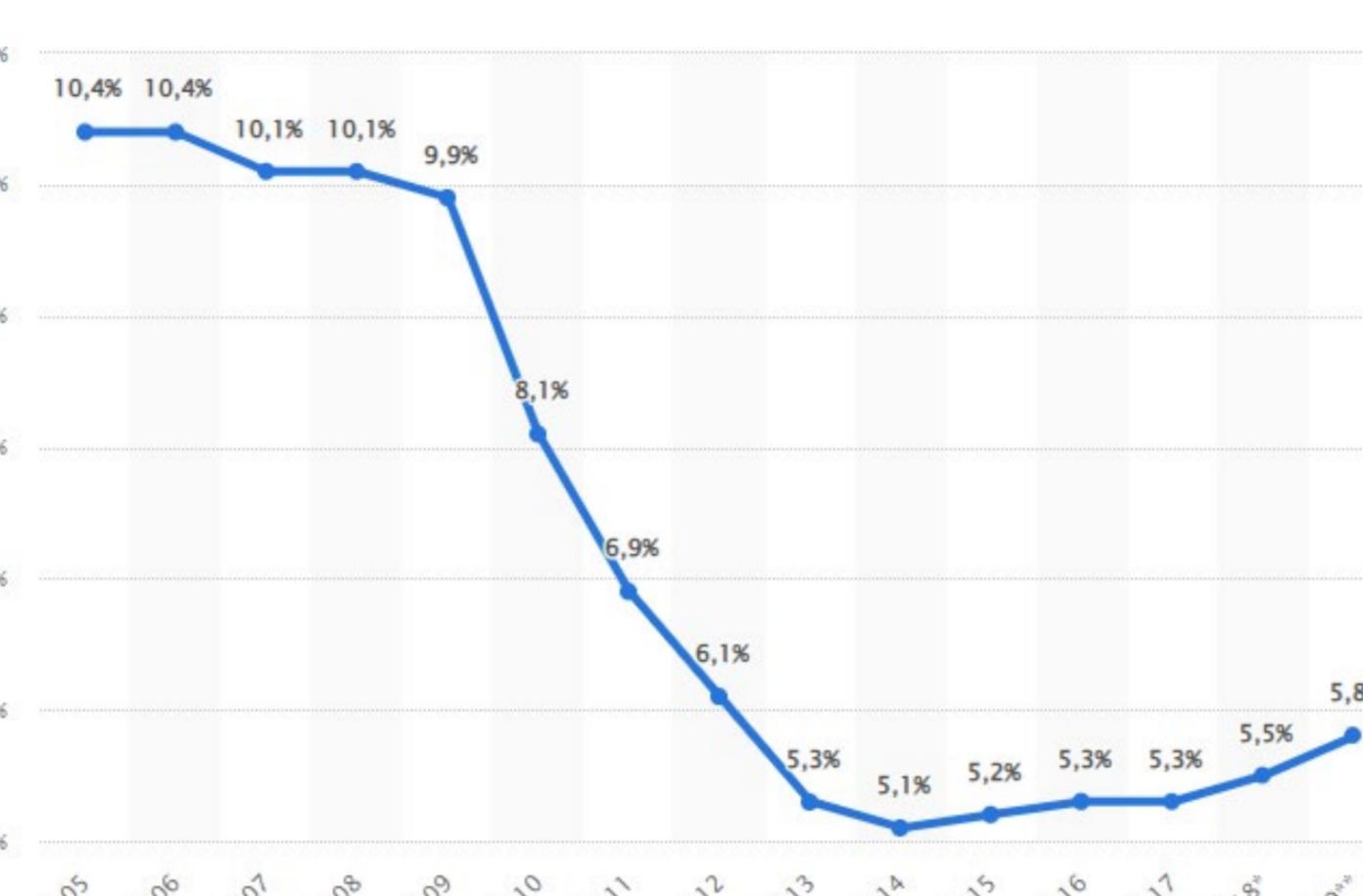
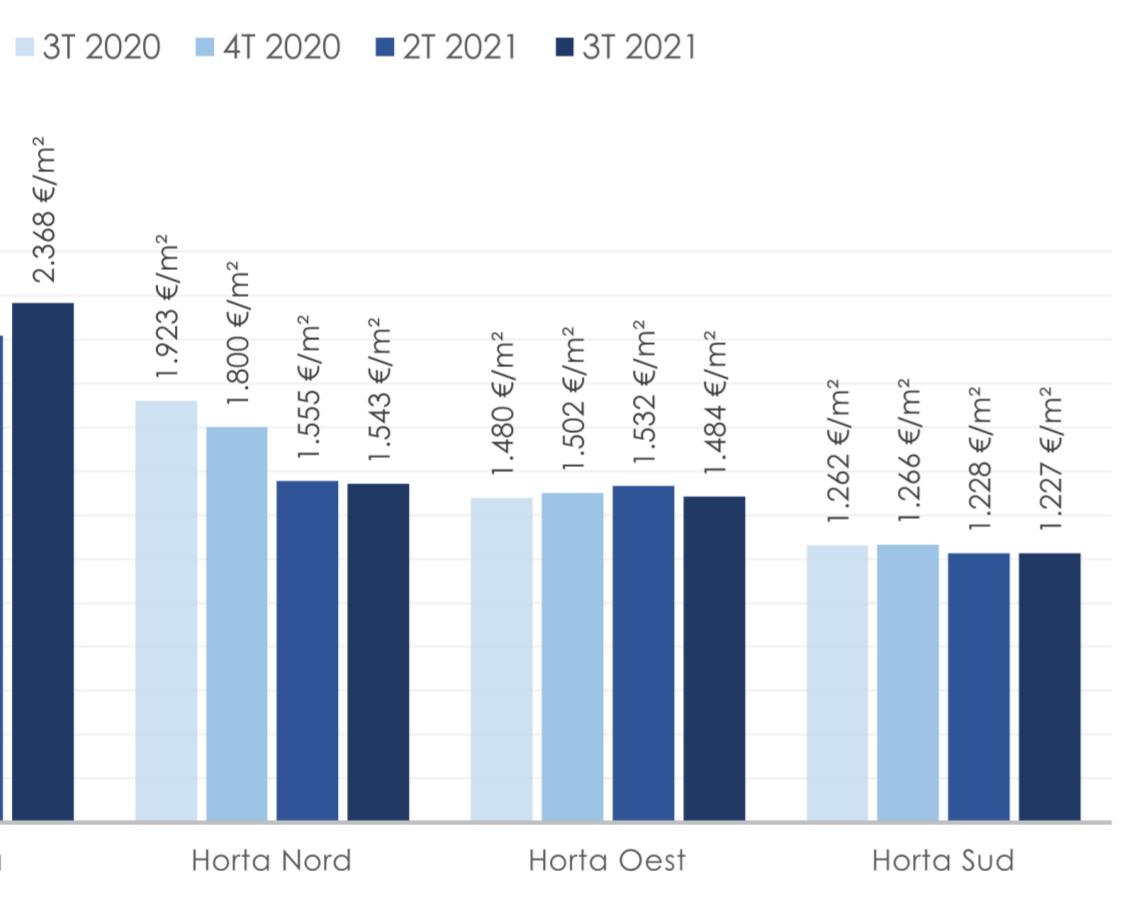


Imagen 1. Evolución del PIB
Image 1. GDP Evolution.

OBJETIVO

El objetivo principal de la presente investigación consiste en conocer y analizar la evolución de la oferta de viviendas plurifamiliares de obra nueva en la ciudad de Valencia desde el punto de vista de la cantidad de inmuebles y el precio medio de ciudad, distrito y barrio.

OBJECTIVE

The main objective of this research is to know and analyze the evolution of the supply of new construction multi storey residential buildings in the city of Valencia from the point of view of the quantity of properties and the average price of the city, district and neighborhood.

INTRODUCTION

In most developed countries, the construction sector is one of the sectors considered "locomotive", closely followed by their governments, among other reasons, for their ability to carry over other sectors. The sector's figures are analyzed in detail both at the macro and microeconomic levels. Specifically, in the case of Spain, the construction sector came to represent 10.4% of GDP in 2005 and 2006, falling, due to the world recession, to 5.1% of GDP in 2014 and changing the trend since then to approach 6% of GDP in 2021 (INE 2021).

Over the last two decades, the price of housing has undergone significant variations. At the end of the nineties of the last century the construction of housing and its price began to grow at an accelerated rate until the "bubble" bursting in 2007. From that moment, the sector entered a phase of adjustment which was terminated in 2015; During this period, activity contracted significantly and prices did not stop falling. That trend has been reversed by reverting to uptrends in home prices even despite the current pandemic situation.

It is evident that economic cycles and other alterations have a great influence on a fundamental sector for any economy and that its evolution must be analyzed due to the "drag" effect (Leontief 1937) that construction generates in the economy.

METHODOLOGY

The study is carried out by means of the daily analysis of the digital platforms with greatest diffusion in the market together with telephone consultations and visits to the areas of interest. The offer is segmented and homogenized by eliminating VPO / VPP, penthouses and ground floors and weighing homes with terraces larger than 15m².

Imagen 3. Cantidad de testigos disponibles de obra nueva por trimestre en las comarcas del área metropolitana de Valencia.

Image 3. Number of new construction items available per quarter in the regions of the Valencia metropolitan area.

3T 2020 4T 2020 2T 2021 3T 2021

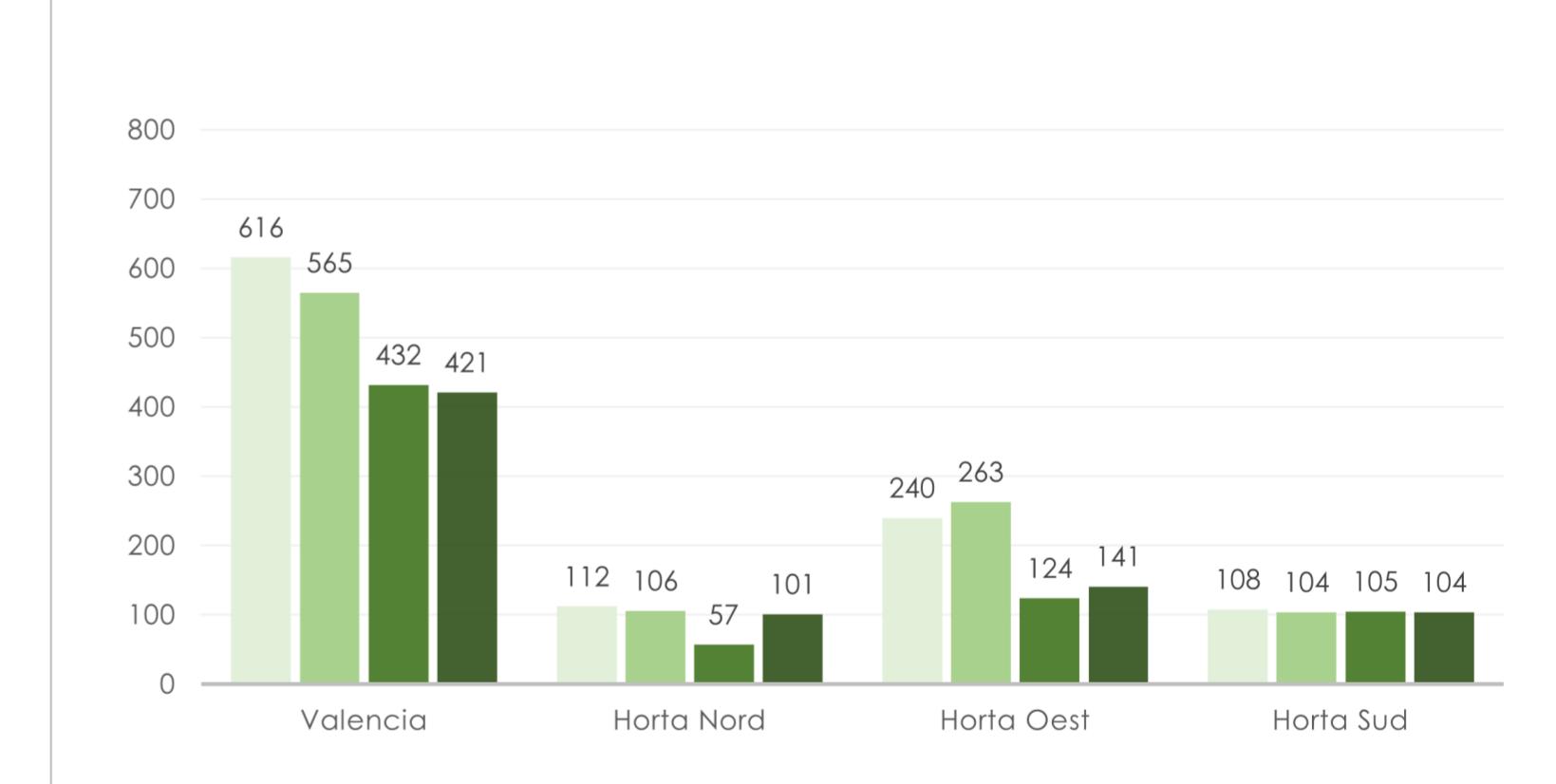


Imagen 4. Rangos de precio medio (€/m²) distritos Valencia 4T 2019

Image 4. Average price ranges (€/m²) Valencia districts 4Q 2019

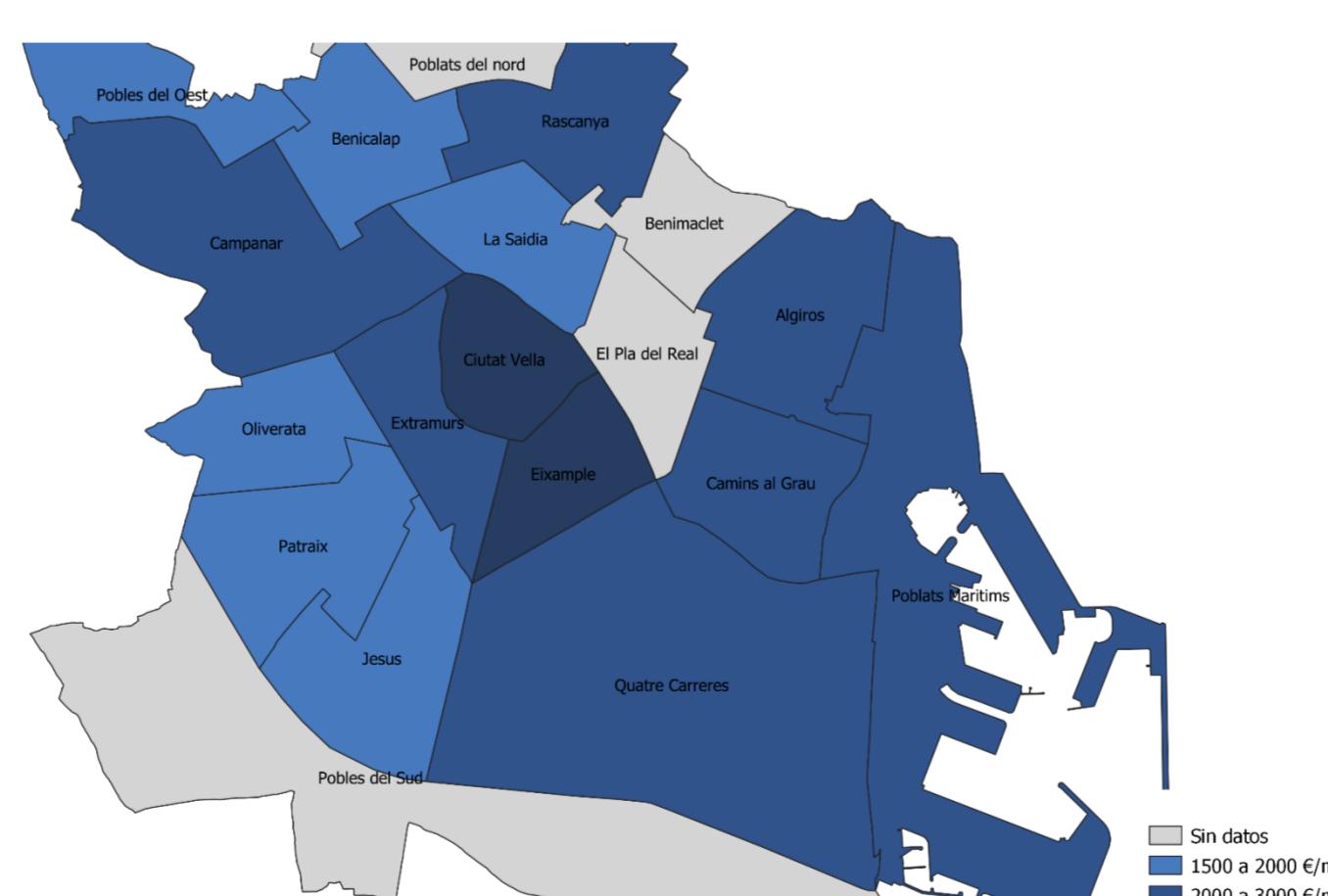
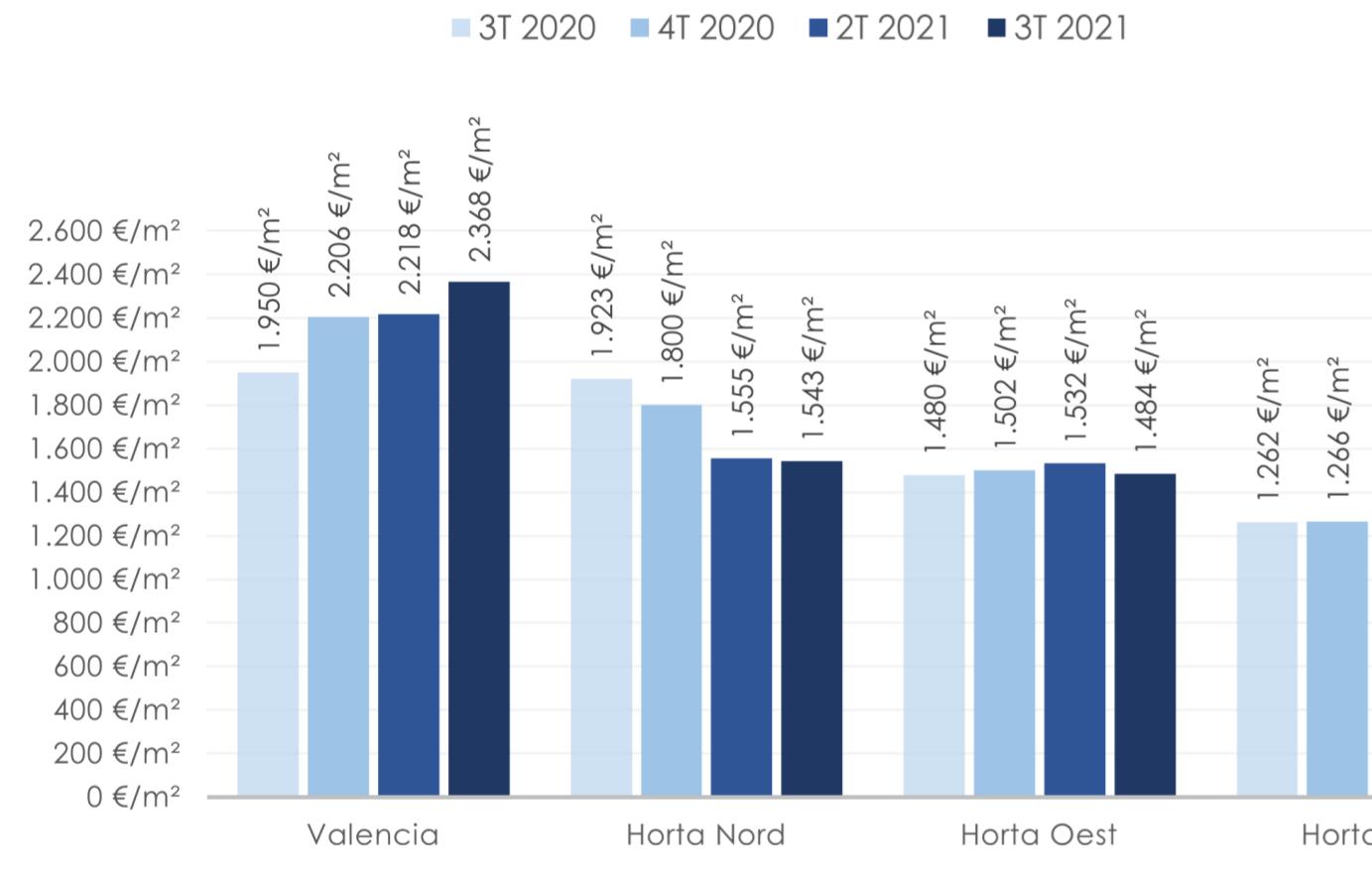


Imagen 5. Rangos de precio medio (€/m²) distritos Valencia 4T 2020
Image 5. Average price ranges (€/m²) Valencia districts 4Q 2020

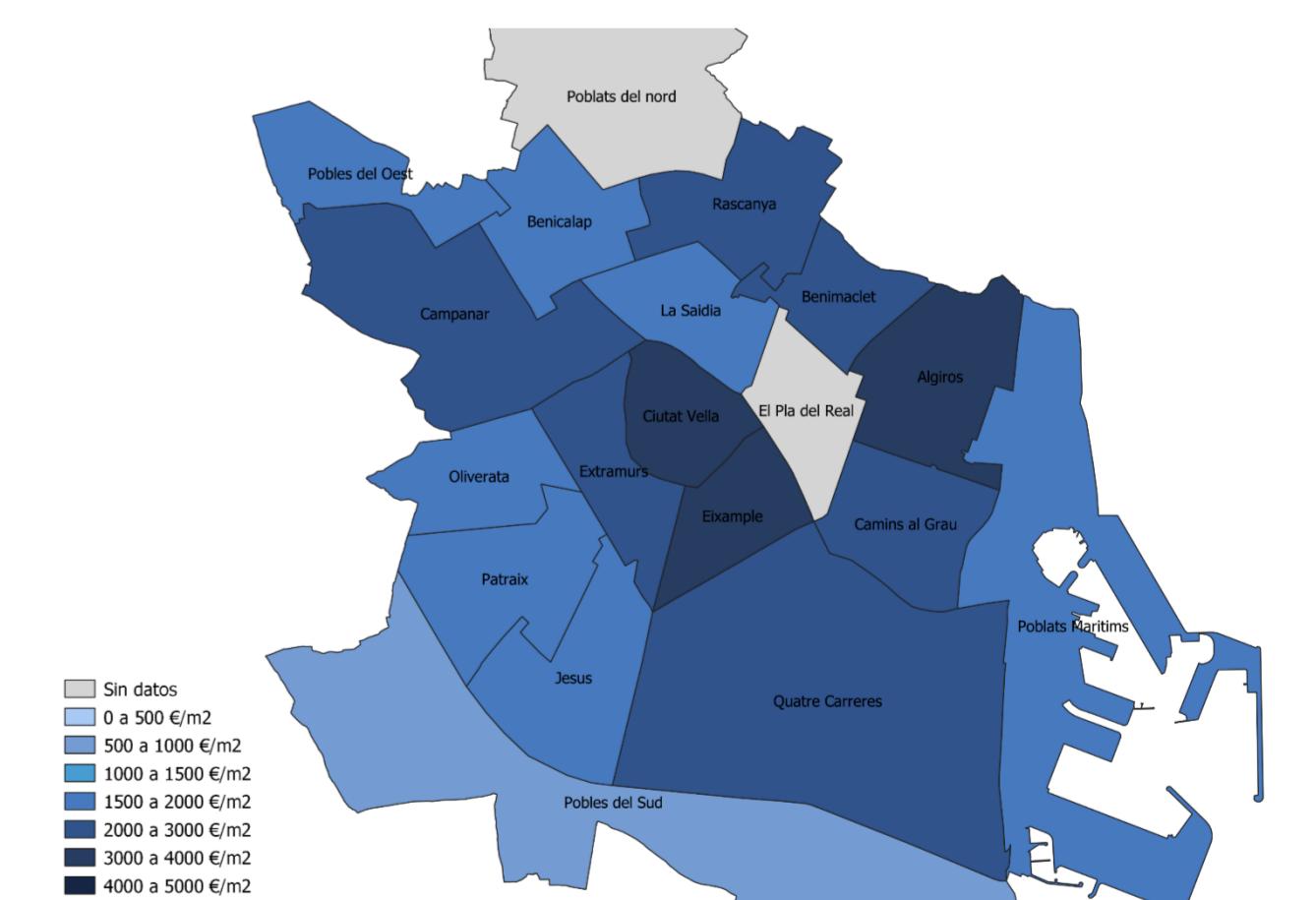


Imagen 6. Rangos de precio medio (€/m²) distritos Valencia 3T 2021
Image 6. Average price ranges (€/m²) Valencia districts 3Q 2021

RESULTADOS y CONCLUSIONES

Los precios de la ciudad de Valencia siguen subiendo, un 7% respecto 2T 2021 y un 21% respecto 3T 2020. El número de testigos ha disminuido un 3% respecto 2T 2021 y un 32% respecto al 3T 2020. El rango de precio por distritos de la ciudad de Valencia sufre pequeñas variaciones manteniendo tendencias.

A pesar del entorno de incertidumbre económica y sanitaria por inflación y pandemic el precio de las viviendas ha seguido subiendo y una razón importante es la significativa bajada de testigos y por tanto de oferta.

BIBLIOGRAFIA

- Wassily W. Leontief (1937). "Interrelation of Prices, Output, Savings and Investment: A Study in Empirical Application of Economic Theory of General Interdependence". Review of Economics and Statistics. 19 (3): 109–132. doi:10.2307/1927343.
- Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Cátedra Observatorio de la Vivienda (2021). "Sector Inmobiliario 3 trimestre 2021", Cátedra Observatorio de la Vivienda

RESULTS & CONCLUSIONS

The prices of the city of Valencia continue to rise, 7% compared to 2Q 2021 and 21% compared to 3Q 2020. The number of items has decreased by 3% compared to 2Q 2021 and 32% compared to 3Q 2020. The price range for districts of the city of Valencia undergo small variations maintaining trends. Despite the environment of economic and health uncertainty due to inflation and a pandemic, the price of homes has continued to rise and an important reason is the significant drop in the number of items and therefore in the offer.