

La Crisis Habitacional en la Comunidad Valenciana



Artículo 47 de la Constitución Española:

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Análisis de la Oferta y Demanda de viviendas en la Comunidad Valenciana comparados con distintos tipos de indicadores y abordado desde diferentes factores.

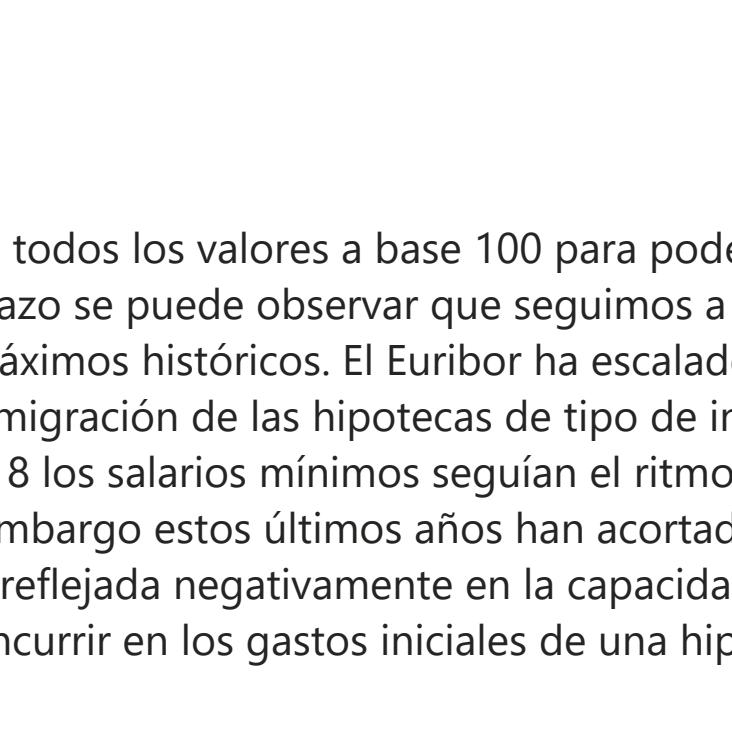
Análisis respecto a la OFERTA y DEMANDA

El mercado inmobiliario de la Comunidad Valenciana se encuentra expectante, porque el descenso de los participantes se encuentra inducido principalmente por el lado de la oferta y la escasez de stock. Esto provoca que en ambos mercados se intensifiquen los desequilibrios.



Si bien en años anteriores las comunidades estrellas fueron la de Madrid y Cataluña hoy los saldos migratorios comienzan a descubrir una nueva tendencia migratoria hacia el sur del país.

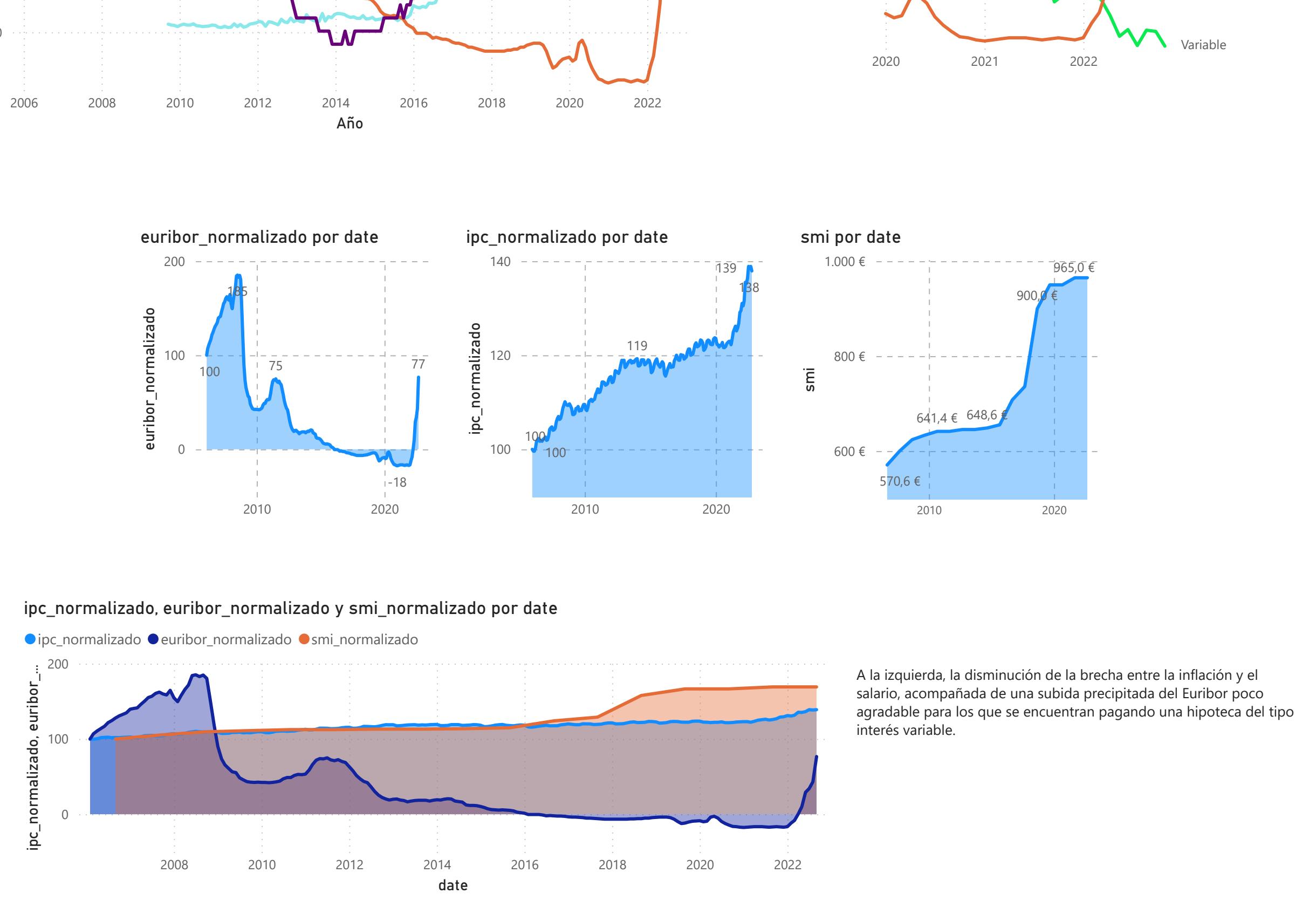
Análisis respecto a los SALDOS MIGRATORIOS



Análisis respecto a los TURISTAS

Queda en evidencia que al momento de la drástica bajada de la cantidad de turistas frenó el movimiento alcista de los precios. Movimiento que retomó el alza luego de que se hayan quitado las restricciones a los turistas para ingresar y transitar en el país.

TURISMO Y PRECIOS



Análisis respecto a los CASOS COVID - OLAS

Del mismo modo se puede relacionar estos movimientos con las distintas olas de Coronavirus :

INDICADORES ECONOMICOS

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

Se normalizaron todos los valores a base 100 para poder compararlos. A lo largo del plazo se puede observar que seguimos a valores por debajo de los máximos históricos. El Euribor ha escalado abruptamente, confirmando la migración de las hipotecas de tipo de interés variable a fijo. Hasta el 2018 los salarios mínimos seguían el ritmo del IPC, luego superaron, sin embargo estos últimos años han acortado la brecha, esta reducción se ve reflejada negativamente en la capacidad de ahorro, necesaria para incurrir en los gastos iniciales de una hipoteca.

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

Conclusion :

El problema habitacional en la comunidad Valenciana no está relacionado solamente con los precios de las propiedades sino por distintos factores .

El desfasaje entre oferta y demanda por la falta de stock, los saldos migratorios, y familias e individuos que están migrando en mayor medida a la costa y el sur, fomentados en parte por el teletrabajo y la facilidad de acceso al transporte público de alta velocidad.

Para hacer frente a los niveles de turistas prepandémicos hace falta volver a convertir los pisos residenciales a turísticos (efecto que acentuará más la falta de stock.)

El turismo y la necesidad de los compradores e inquilinos están relacionados estrechamente con el COVID y sus distintas olas.

Finalmente la pérdida del poder adquisitivo del comprador, que le impide acceder a un crédito hipotecario por sus altos costos de apertura, comprador que a su vez migrará al mercado de alquiler.

OLAS

Análisis respecto a OLAS

salario minimo Normalizado, Promedio IPC Normalizado, Euribor Normalizado y Precio Alquiler por Año y Mes

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipc_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

Análisis respecto a INDICADORES ECONOMICOS

ipr_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

ALQUILER

€ / m²

Precio

100

80

60

VENTA

Precio

120

100

80

60

Año



€ / m²

Alicante

Castellon

Valencia

Alicante

absoluto

ajustado IPC

normalizado

01/01/2006

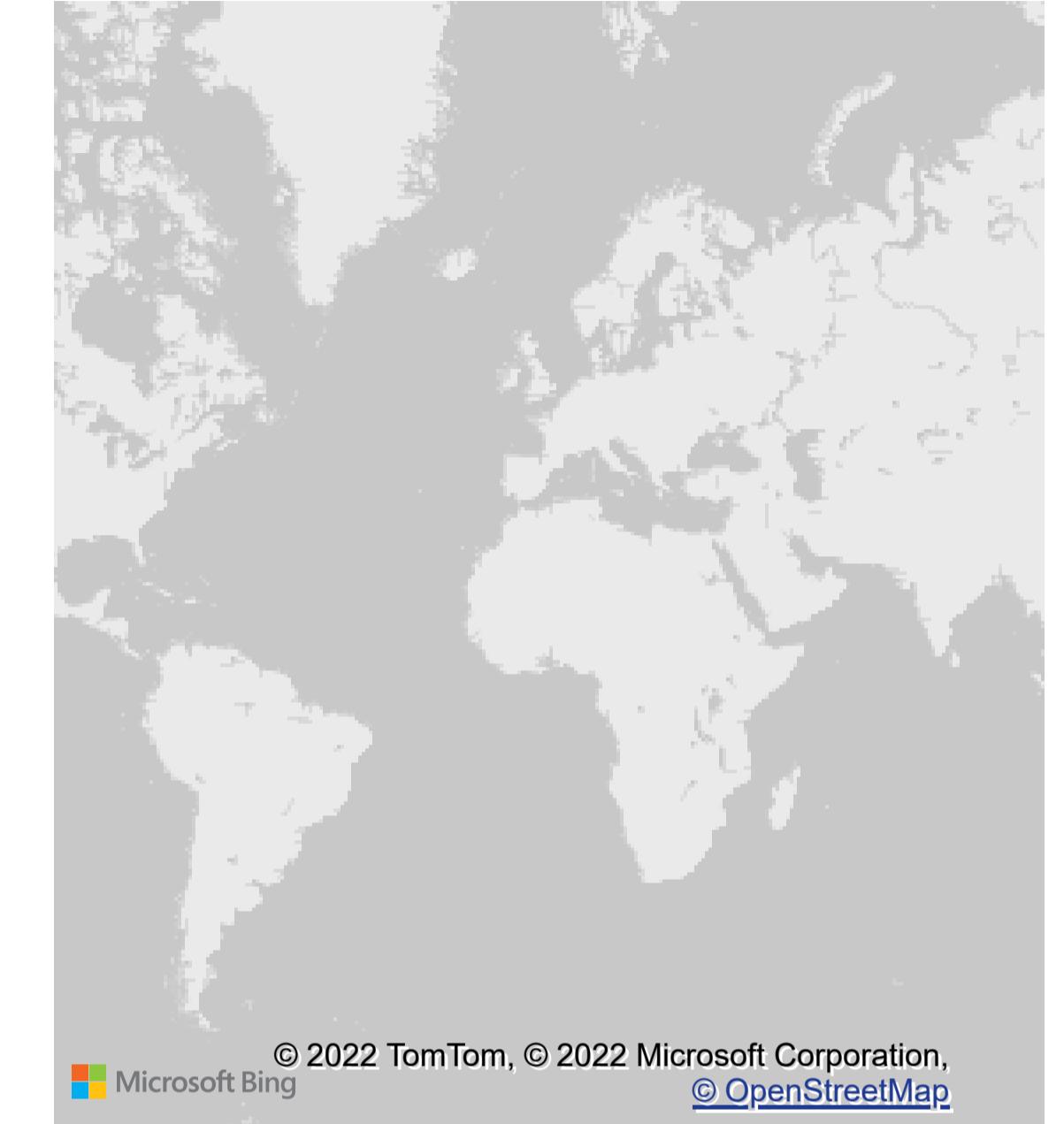
08/07/2022





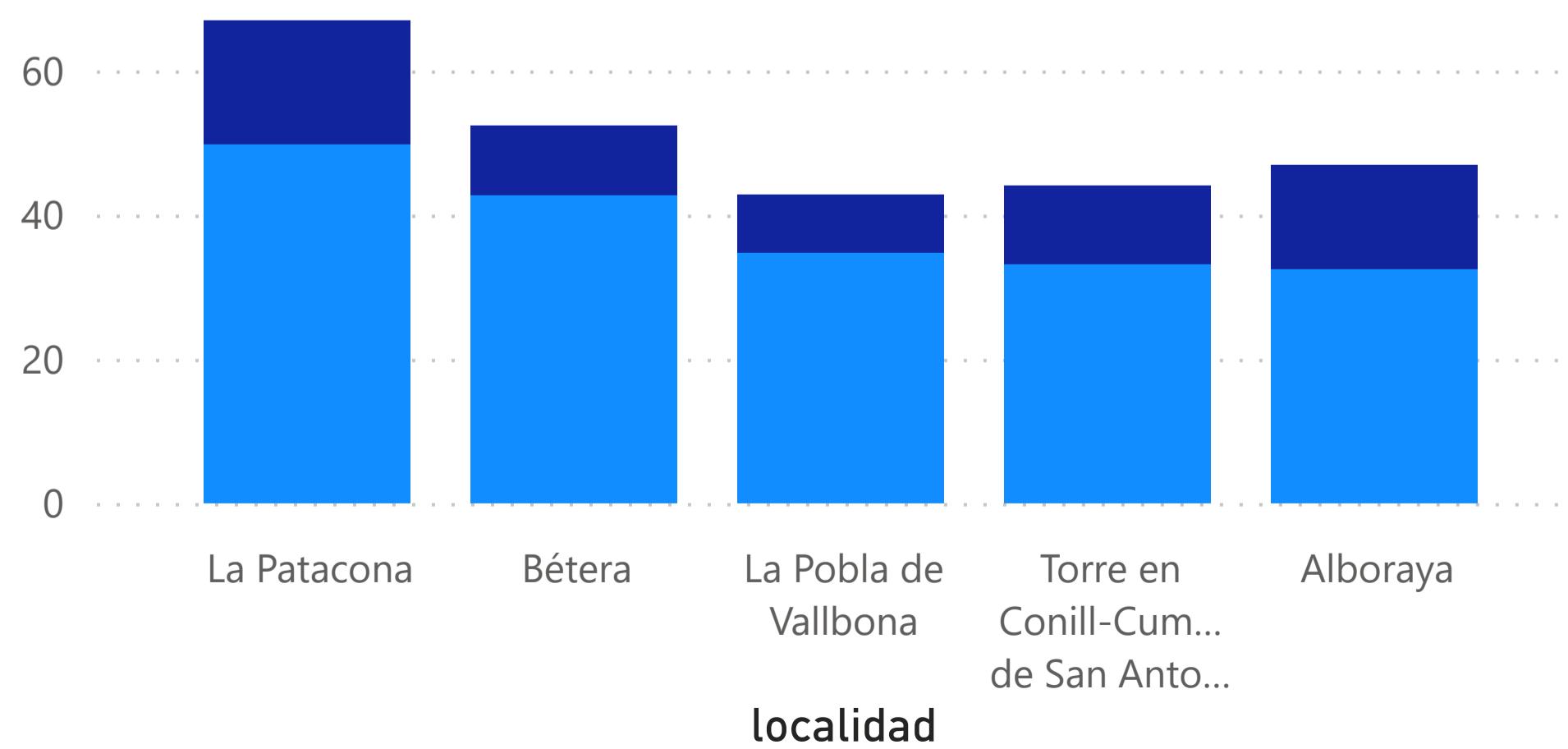


Provincia	Localidad	Precio	Variacion_anual (%)	Maximo historico
Valencia	La Patacona	17,10 €	49,80	17,80 €
Valencia	Bétera	9,60 €	42,80	9,60 €
Valencia	La Pobla de Vallbona	8,00 €	34,80	8,20 €
Valencia	Torre en Conill-Cumbres de San Antonio	10,90 €	33,10	10,90 €
Valencia	Alboraya	14,40 €	32,50	15,30 €
Valencia	Oliva	7,90 €	27,70	8,50 €
Valencia	Xirivella	8,30 €	27,10	8,30 €
Valencia	Ciutat Vella	13,90 €	26,60	13,90 €
Valencia	Canet d'En Berenguer	10,60 €	26,10	11,70 €
Valencia	L'Eixample	12,50 €	25,00	12,50 €



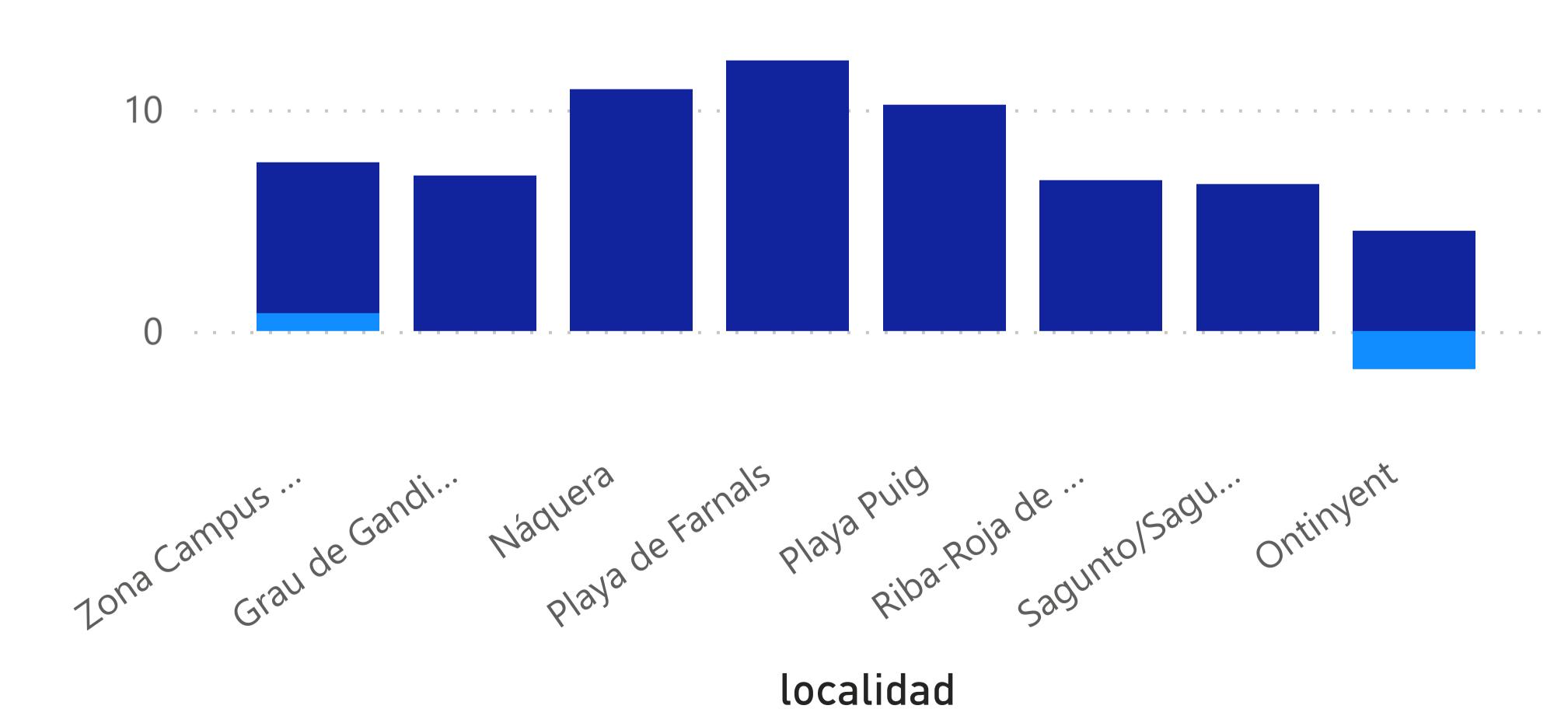
Variacion_anual(%) y precio por localidad

● Variacion_anual(%) ● precio



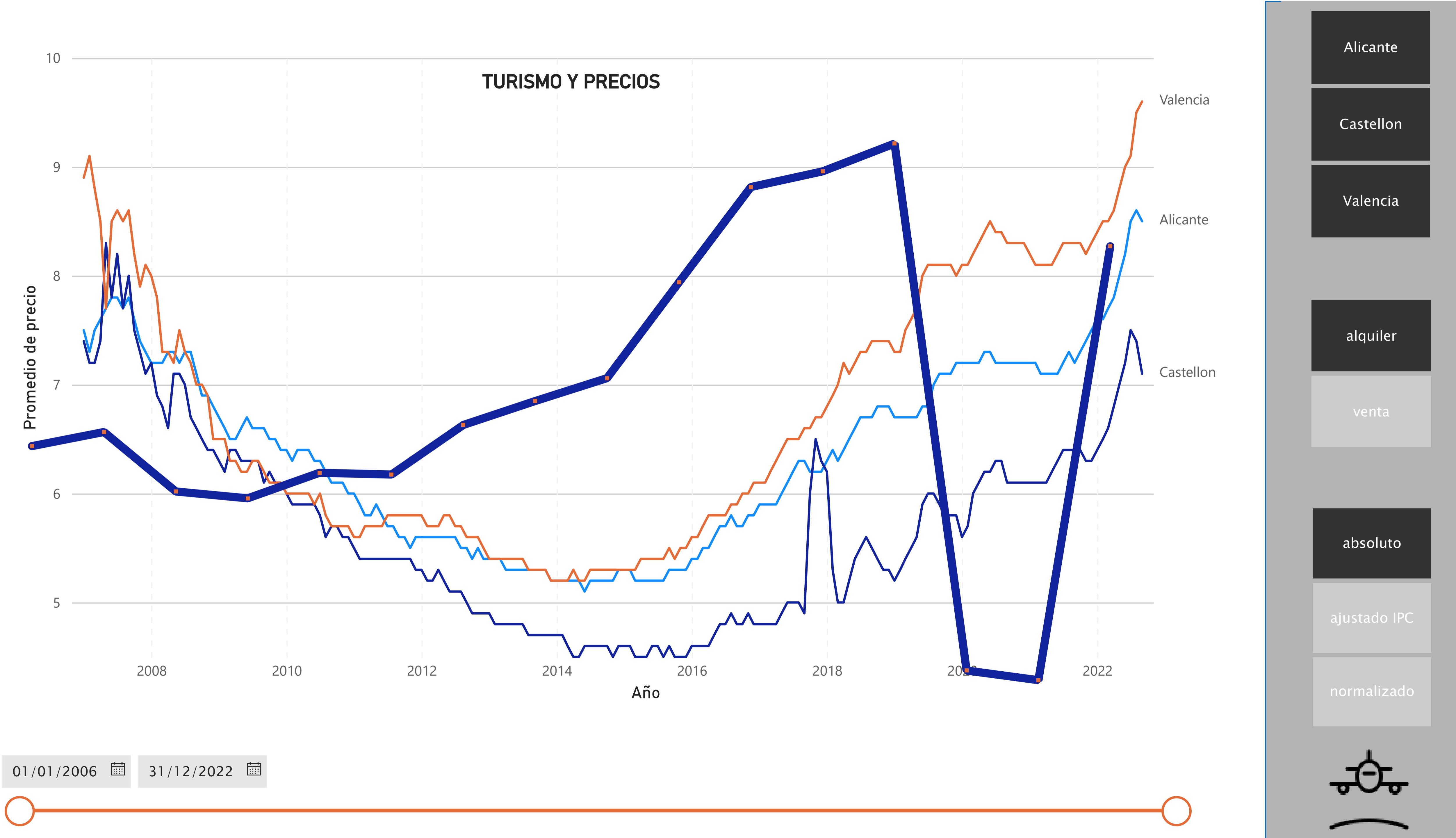
Variacion_anual(%) y precio por localidad

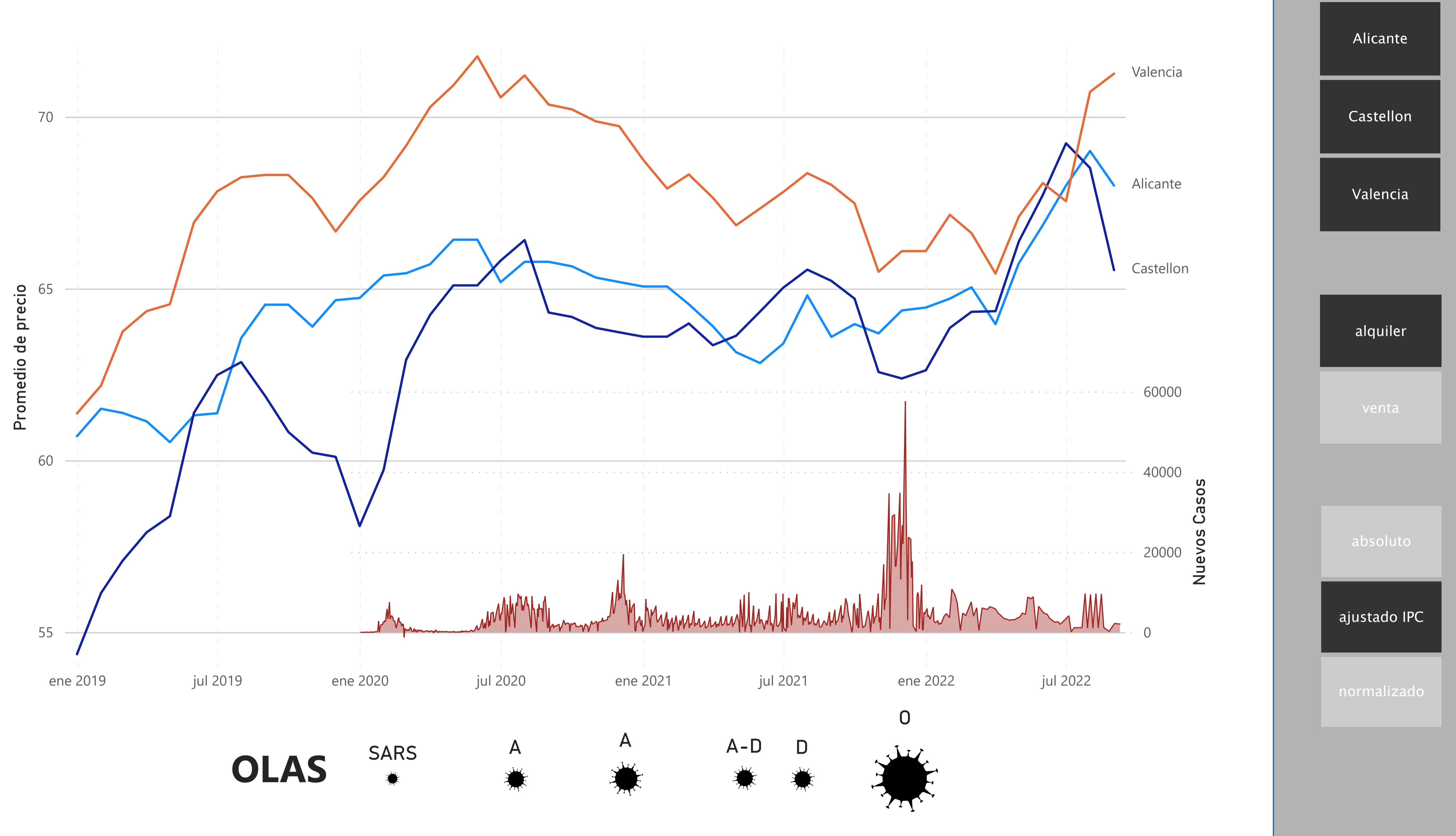
● Variacion_anual(%) ● precio

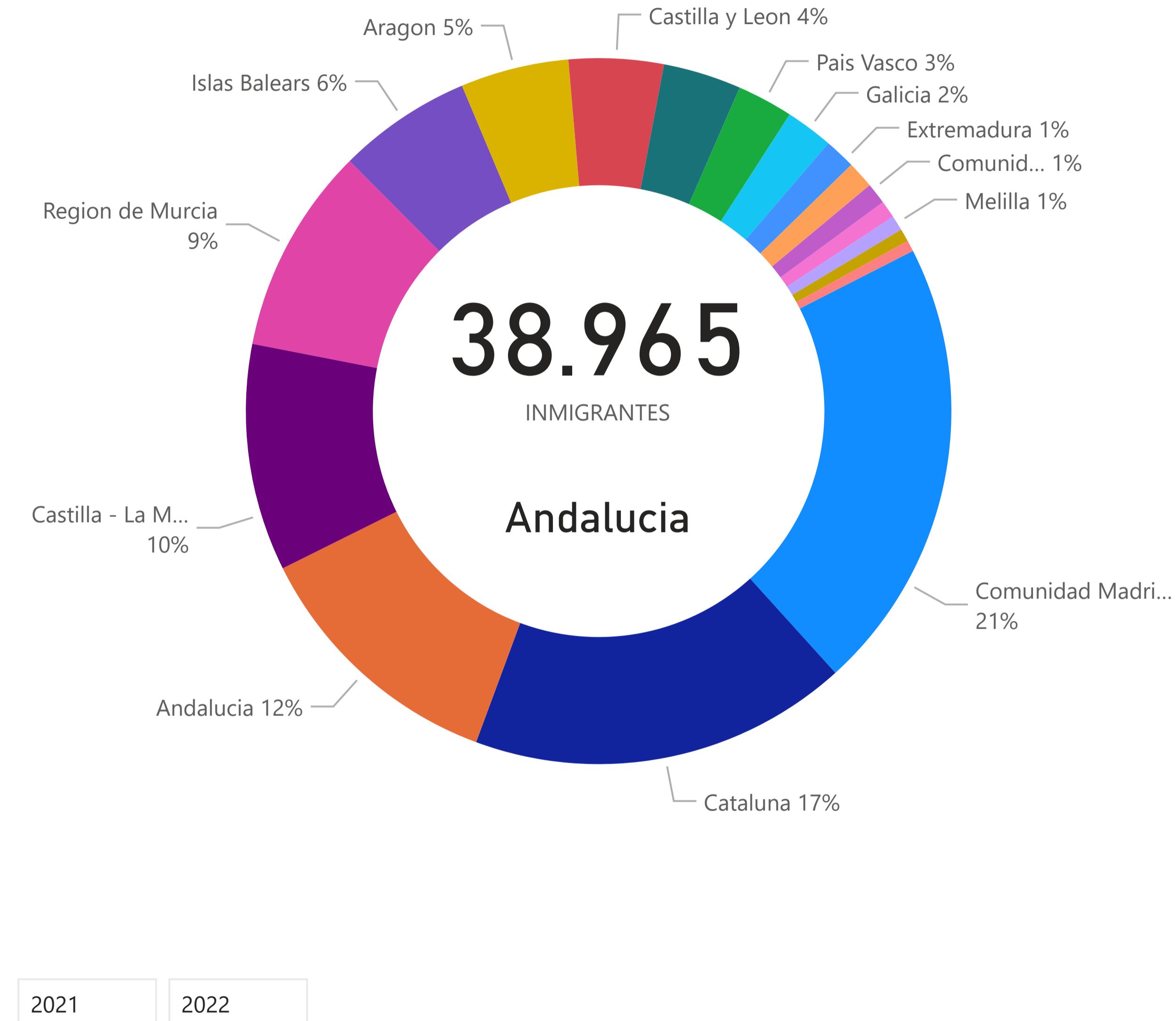


Alicante
Castellon
Valencia

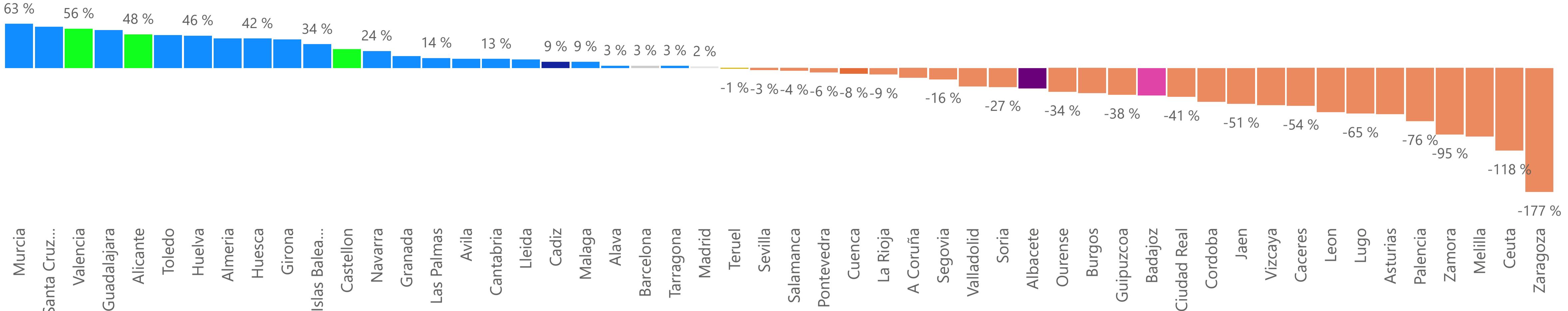




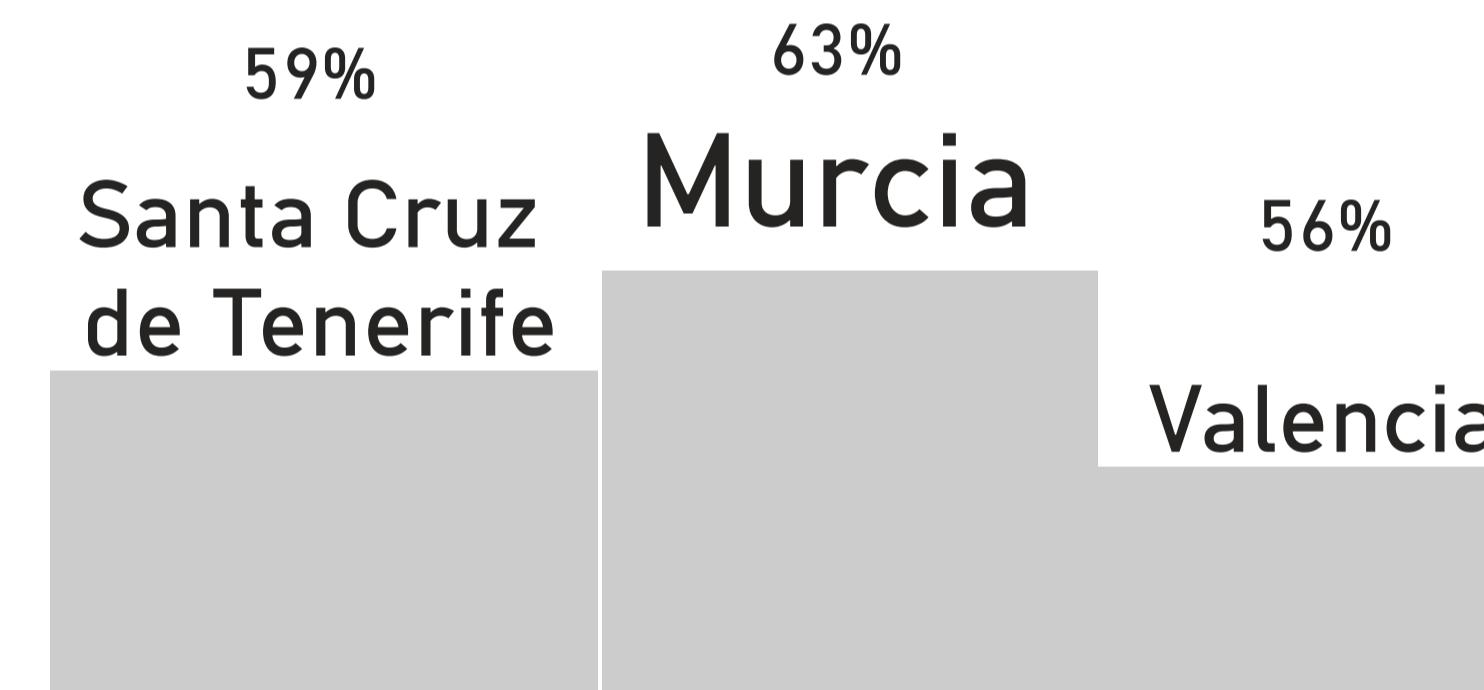
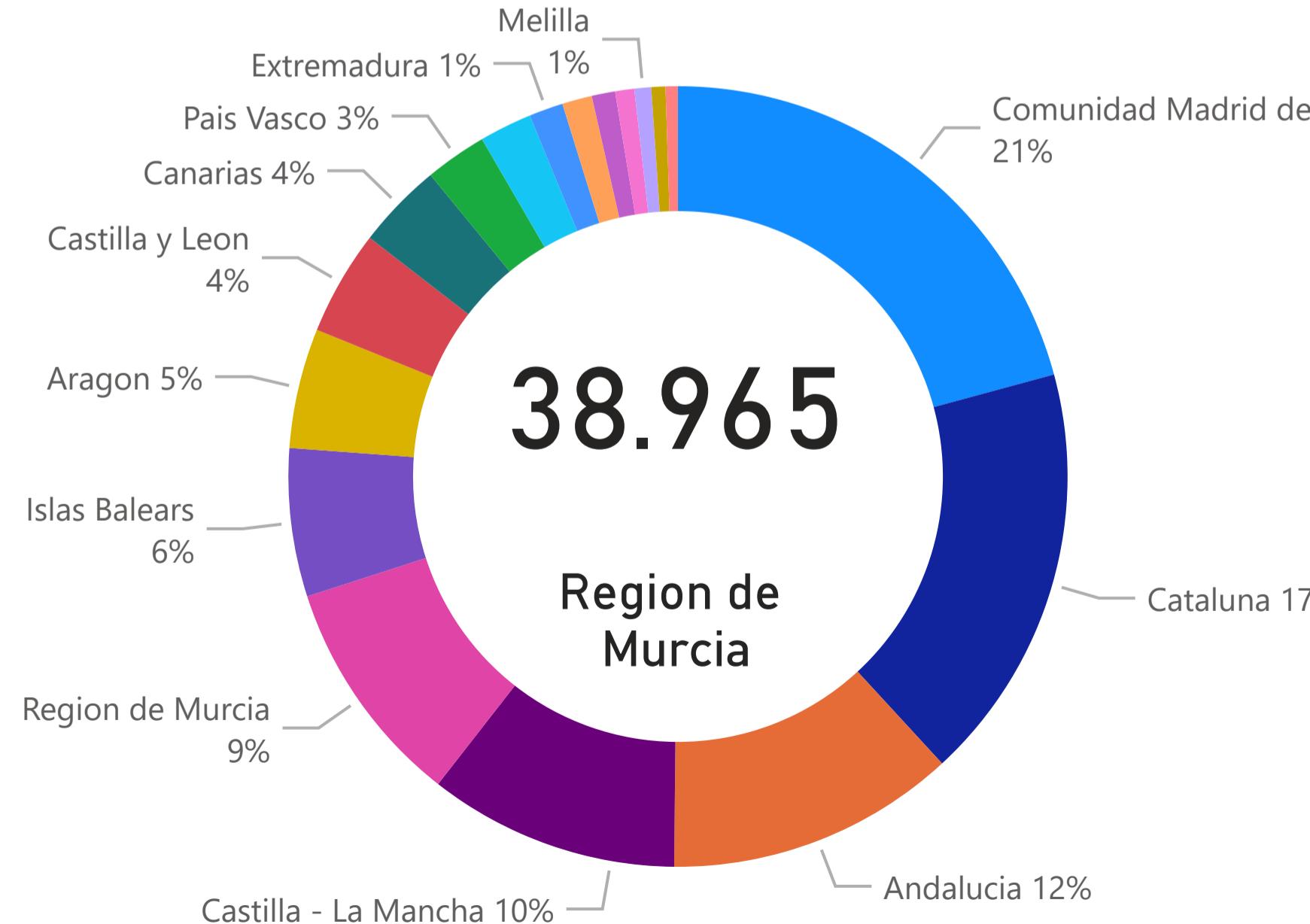




Promedio de Cifras de poblacion por Crecimiento - disminucion y Crecimiento - disminucion



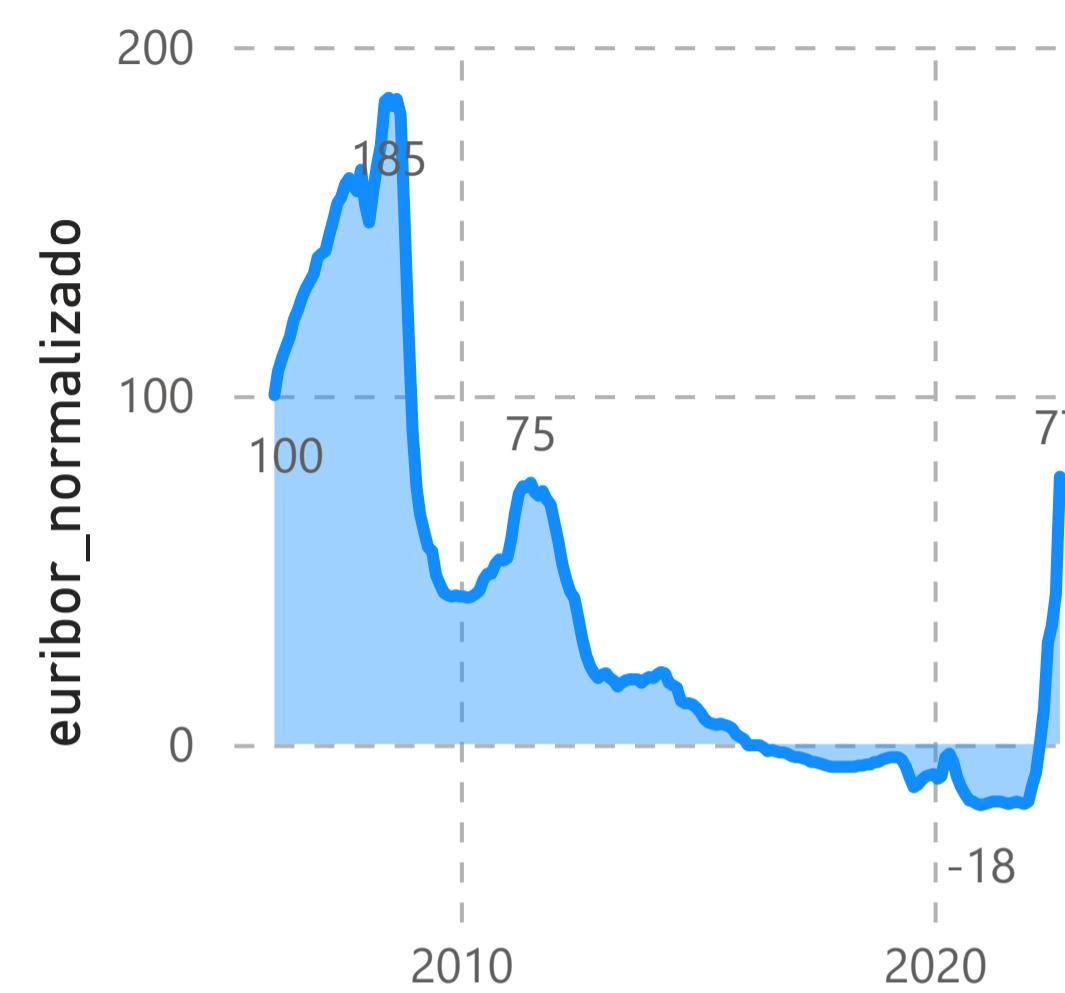
MIGRACIONES A LA COMUNIDAD VALENCIANA desde las distintas comunidades autónomas (AÑO 2022)



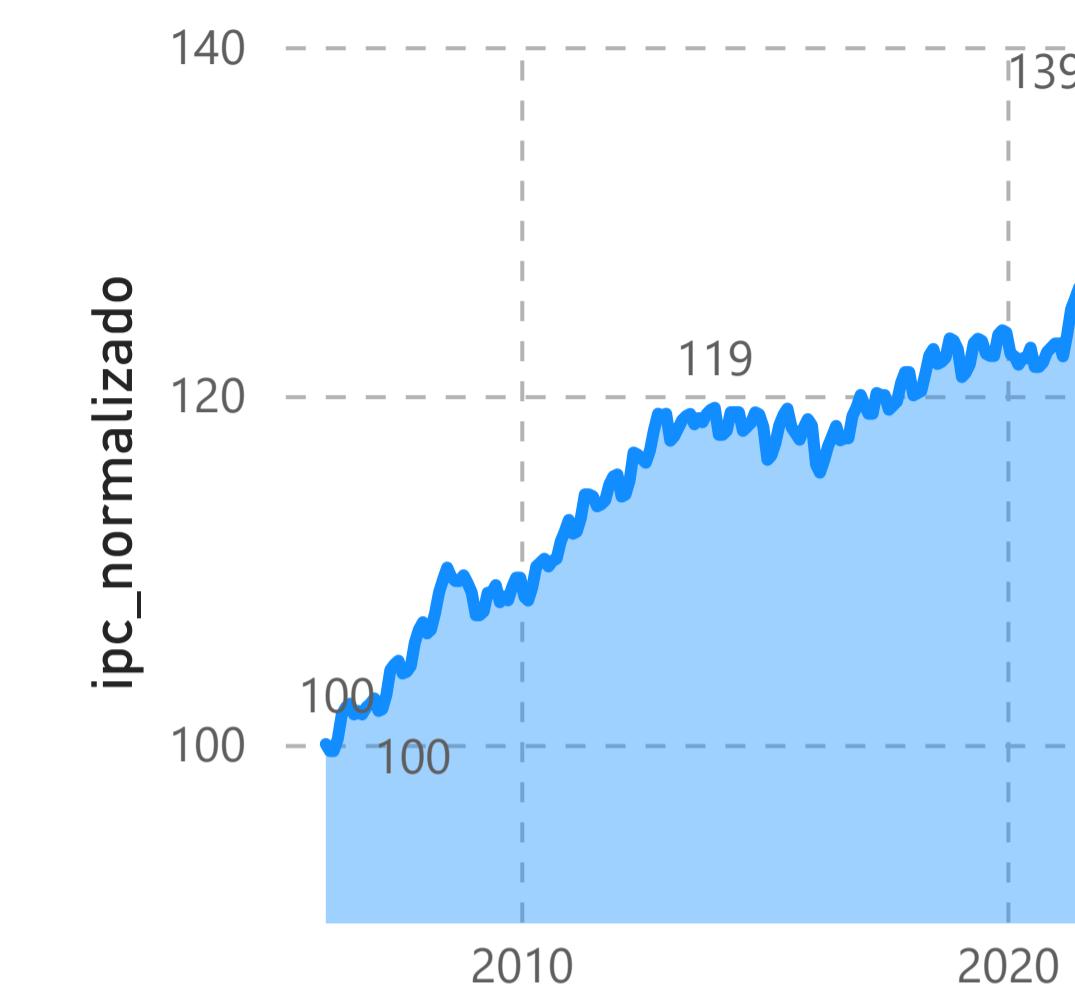
Provincia	Variación
Murcia	63 %
Santa Cruz de Tenerife	59 %
Valencia	56 %
Guadalajara	54 %
Alicante	48 %

Provincia	Variación
Zaragoza	-177 %
Ceuta	-118 %
Melilla	-98 %
Zamora	-95 %
Palencia	-76 %

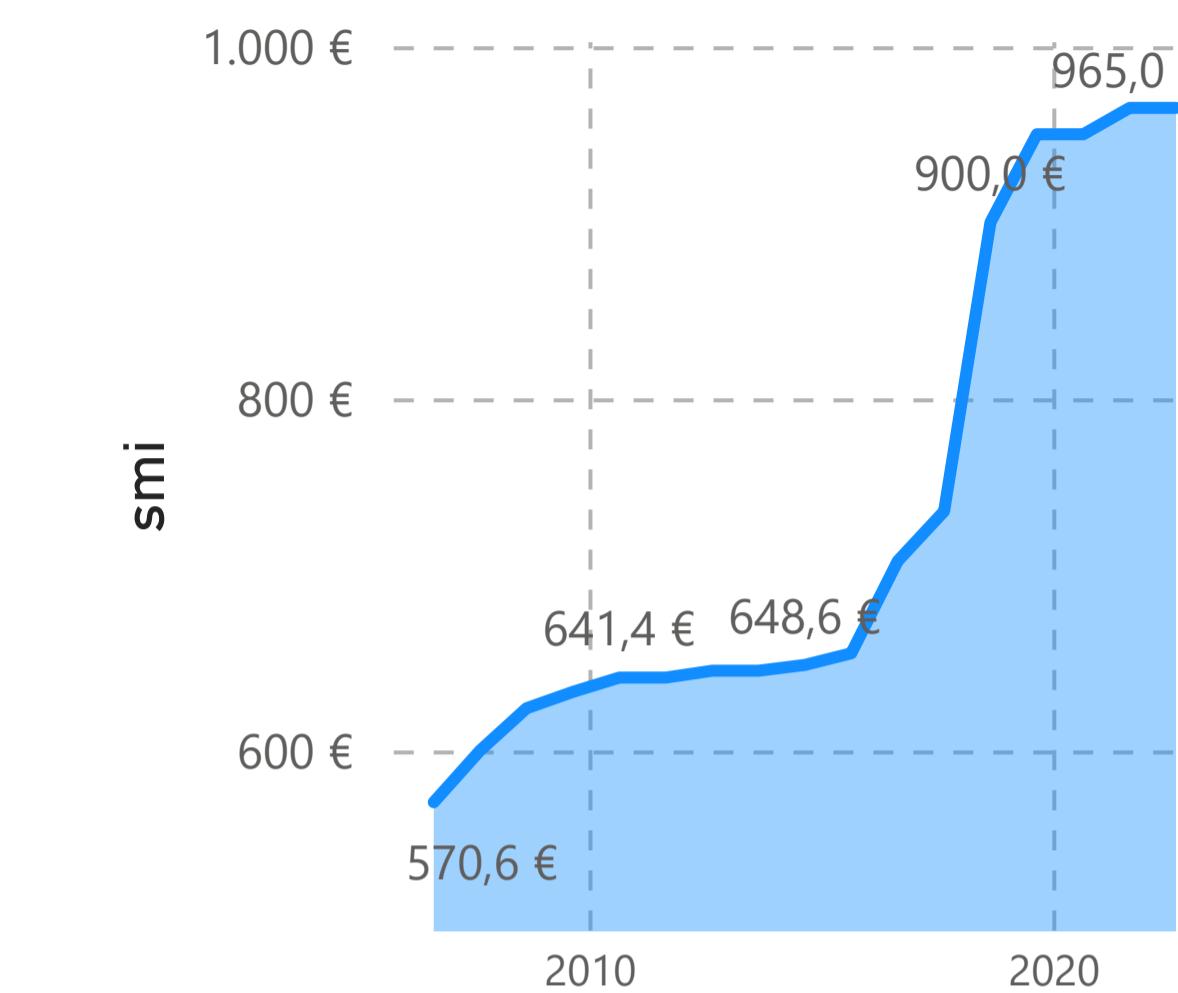
euribor_normalizado por date



ipc_normalizado por date

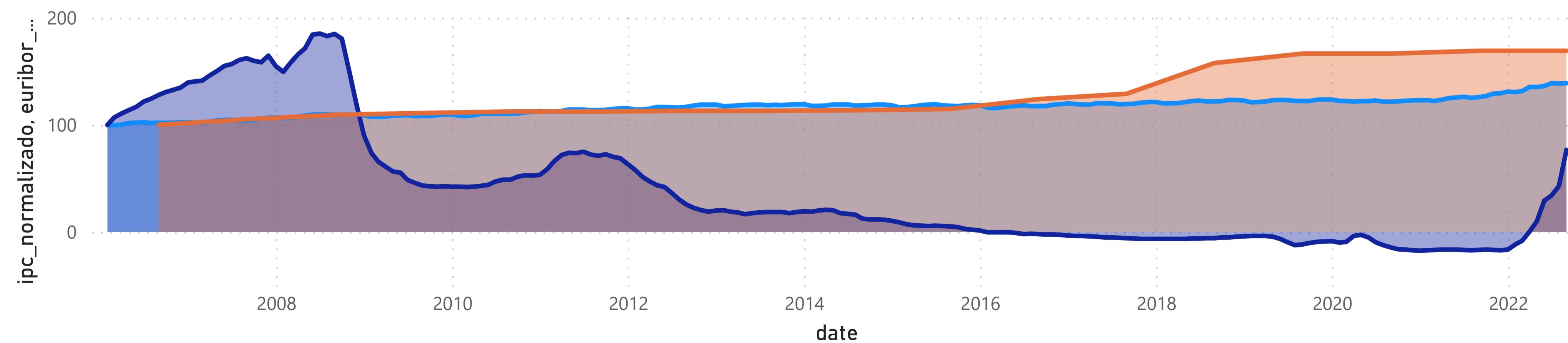


smi por date



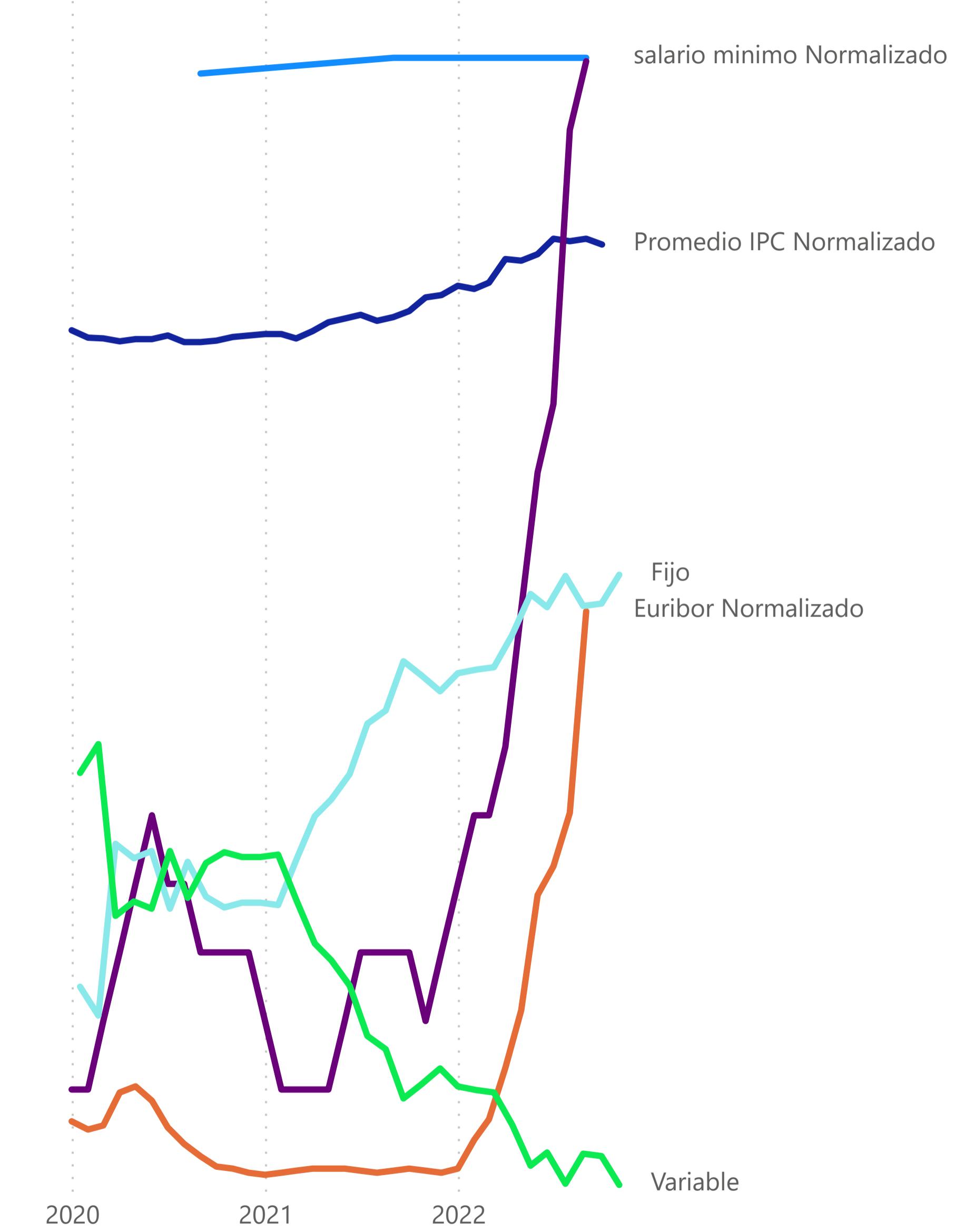
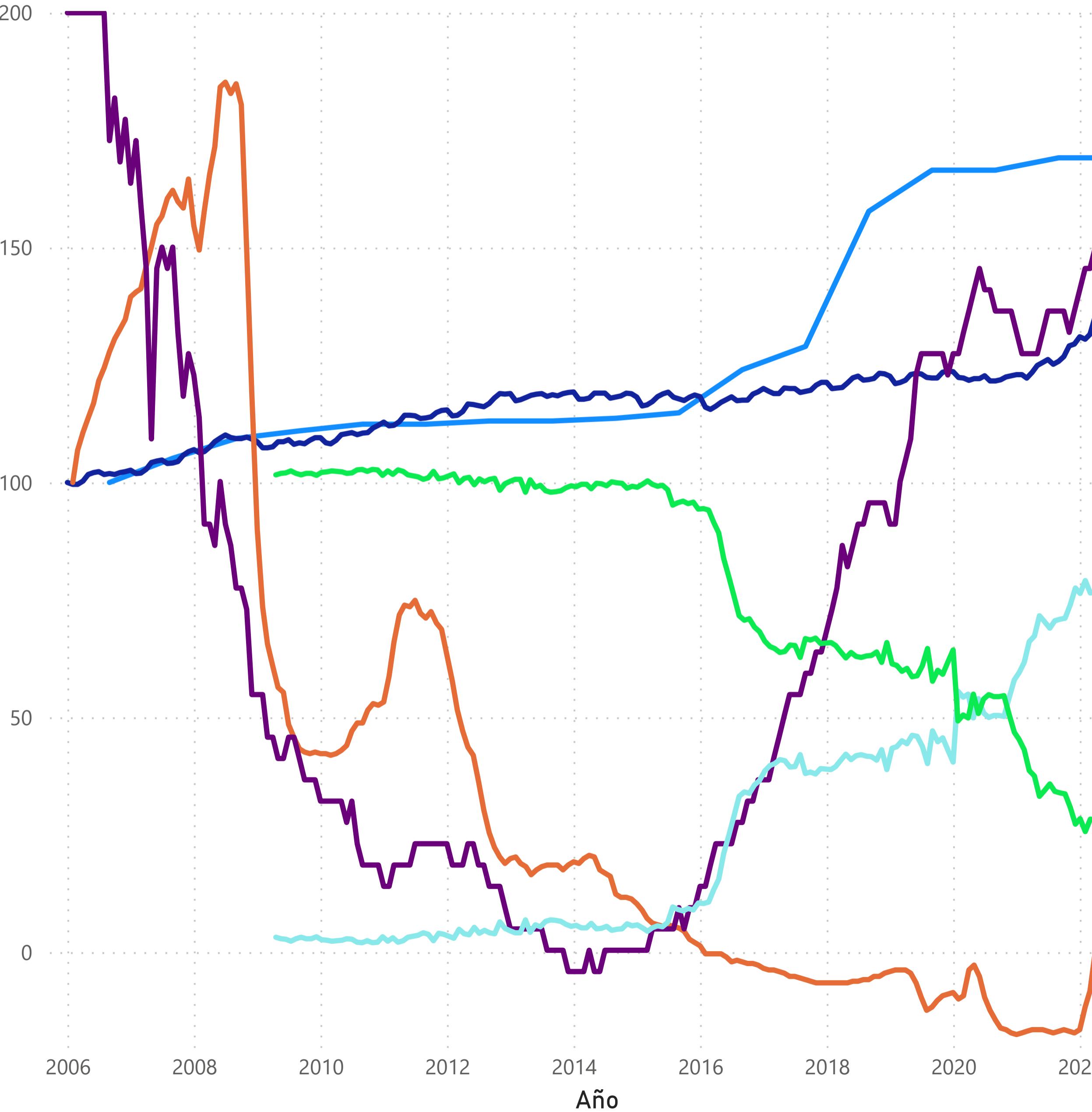
ipc_normalizado, euribor_normalizado y smi_normalizado por date

● ipc_normalizado ● euribor_normalizado ● smi_normalizado

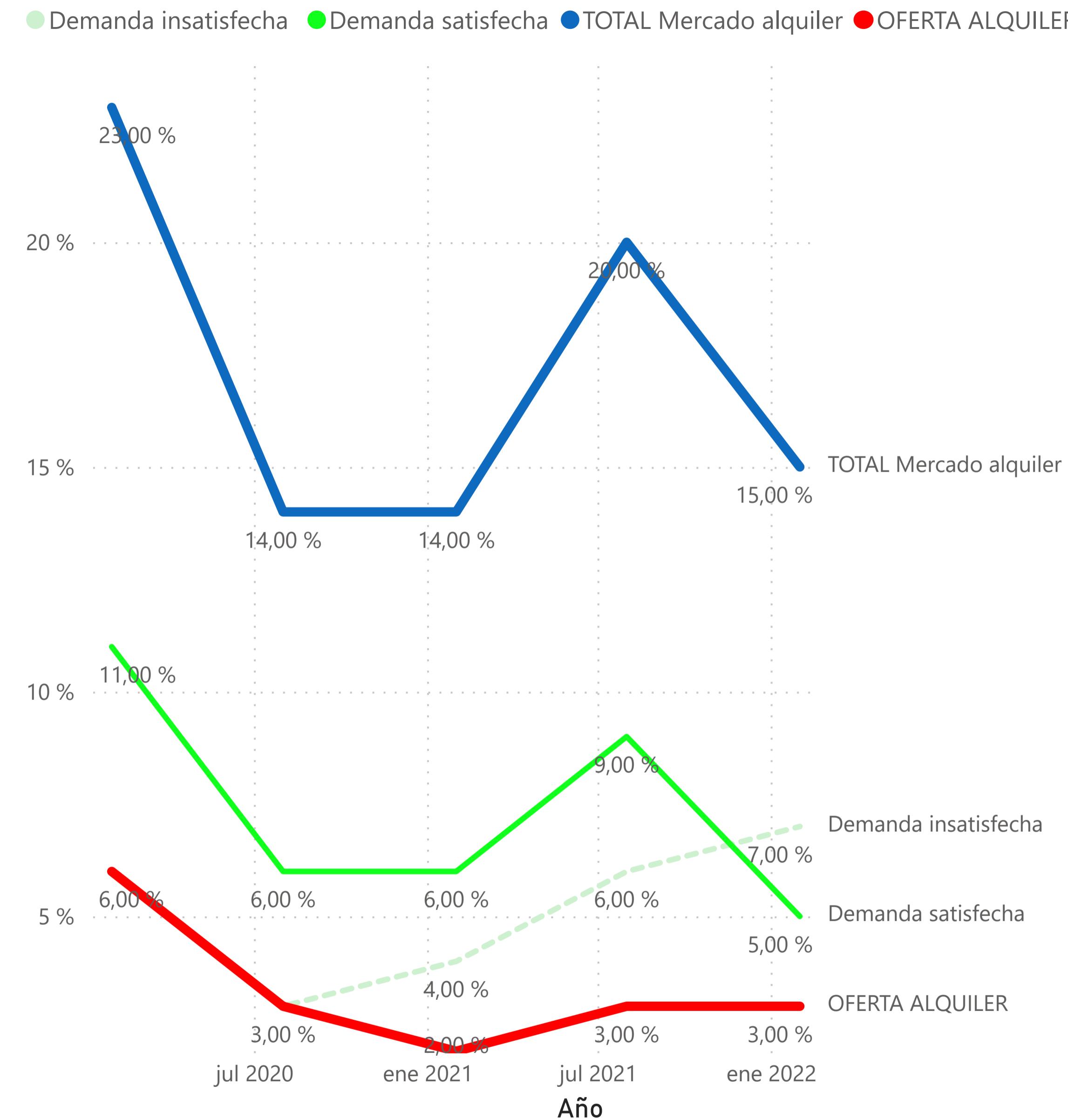


salario minimo Normalizado, Promedio IPC Normalizado, Euribor Normalizado y Precio Alquiler por Año y Mes

● salario minimo Normalizado ● Promedio IPC Normalizado ● Euribor Normalizado ● Precio Alquiler



Evolucion % mercado alquiler - COMUNIDAD VALENCIANA



Evolucion % mercado compra_venta - COMUNIDAD VALENCIANA

