

Informe del mercado inmobiliario en la Comunitat Valenciana 4º trimestre de 2019

Nosotros

ASICVAL es la Asociación de Inmobiliarias de la Comunitat Valenciana. Fue fundada en octubre de 2011 con la denominación de Asociación de Agentes Inmobiliarios SIC Valencia y, desde entonces, se ha convertido en la principal agrupación de empresas del sector en los municipios de Castellón, Valencia y Alicante. Aglutina a 135 agencias asociadas repartidas por toda la Comunitat. Forma parte de FAI, Federación de Asociaciones Inmobiliarias de España, de la que en la actualidad ostenta la presidencia, y de FADEI, Federación de Asociaciones de Empresarios Inmobiliarios.

La organización es la MLS territorial española con un mayor número de asociados. La filosofía de este tipo de entidades radica en la comercialización compartida y en red de inmuebles previamente captados en exclusiva por alguno de sus miembros; de manera que todas las agencias asociadas pueden ofrecer a sus clientes-compradores las viviendas captados por cualquiera de las inmobiliarias miembro. **ASICVAL** dispone de manera estable de una bolsa compuesta por en torno a 2.500 viviendas en venta.

Objetivos de la asociación

Los objetivos de la asociación son:

- Fomentar las buenas prácticas entre agentes inmobiliarios y fomentar la autorregulación del sector.
- Proteger al consumidor y vigilar el cumplimiento de las normativas en materia de consumo.
- Facilitar el acceso a la formación de todos sus miembros.
- Estrechar las relaciones profesionales entre sus miembros a través de eventos, actos formativos, talleres y mesas de debate.
- Representar a los asociados en federaciones y asociaciones nacionales.
- Promover la libre competencia.
- Dignificar la profesión de agente inmobiliario.
- Promover la eficiencia de todos los asociados, a través de un servicio de compartición de propiedades comercializadas en exclusiva.
- Representar al sector ante la administración.

Requisitos de calidad de la MLS

Las inmobiliarias que deseen compartir inmuebles en la bolsa de viviendas de la MLS de **ASICVAL** deben cumplir una serie de requisitos que garanticen la calidad del servicio que prestan a sus clientes:

- Experiencia demostrable de al menos tres años en el sector inmobiliario (uno de ellos como gerente).
- Desarrollar la actividad inmobiliaria en una oficina o local abierto al público e identificado como tal.
- Disponer de seguro de responsabilidad civil y de seguro de caución.
- Certificado de estar al corriente de las obligaciones con la Agencia Tributaria y la Seguridad Social.
- Declaración jurada de no haber sido condenado en firme en relación con la intermediación inmobiliaria.

Las estadísticas

Las estadísticas del Observatorio del Mercado Inmobiliario de **ASICVAL** están elaboradas a partir de los precios de compra-venta y alquiler de viviendas de las 787 agencias inmobiliarias de la Comunitat Valenciana que gestionan sus operaciones a través del sistema Inmovilla, un CRM (software de gestión de relaciones con clientes) de amplia implantación en el sector y mayoritario entre las MLS asociativas.

Comparación 4T 2018-4T 2019

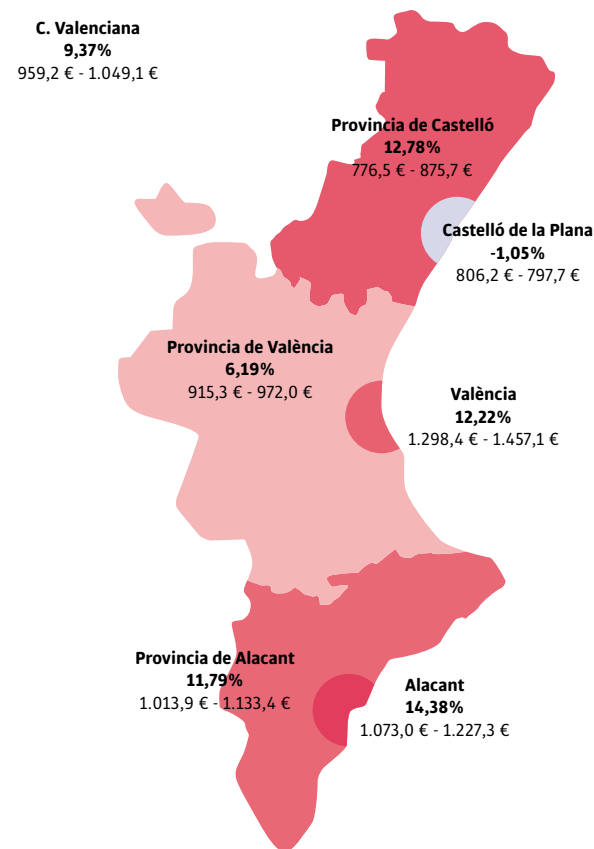
Comunitat Valenciana y provincias

El precio medio del metro cuadrado en las operaciones de compra-venta de vivienda usada en la Comunitat Valenciana ha experimentado una congelación en el último trimestre de 2019 respecto al mismo periodo del año anterior. En el ámbito autonómico, los precios han registrado una reducción marginal del 0,86%, al pasar de 1.049,1 euros por metro cuadrado a 1.040,1. Aunque poco significativa, dicha bajada evidencia el inicio de un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario operado por las agencias asociadas a ASICVAL, pues la subida interanual registrada en el último trimestre de 2018 fue del 9,37% en la Comunitat Valenciana, casi nueve puntos más que la actual.

Por provincias, Alacant sigue liderando el precio medio del metro cuadrado en la compra-venta de viviendas de segunda mano, con 1.139,1 euros (el 0,5% más que los 1.133,4 registrados en el cuarto trimestre de 2018), seguido de València, con 982,6 euros (el 1,09% más que los 972 de hace un año) y Castelló, con 867,7 euros (el 0,91% menos que los 875,7 del mismo periodo de 2018). Como en el caso autonómico, la evolución interanual de los precios provinciales registrada el último trimestre contrasta con la experimentada en el mismo periodo del año anterior, cuando Alacant anotó un aumento del 11,79%; Castelló, del 12,78%; y València, del 6,19%.

Asimismo, la evolución trimestral evidencia una bajada moderada de precios tanto en la Comunitat Valenciana (de 1.044,4 en el tercer trimestre a 1.040,1 en el cuarto) como en las provincias de Alacant (de 1.178,3 a 1.139,1) y Castelló (de 939,1 a 867,7), mientras que en València se registró un aumento (de 949,3 a 982,6).

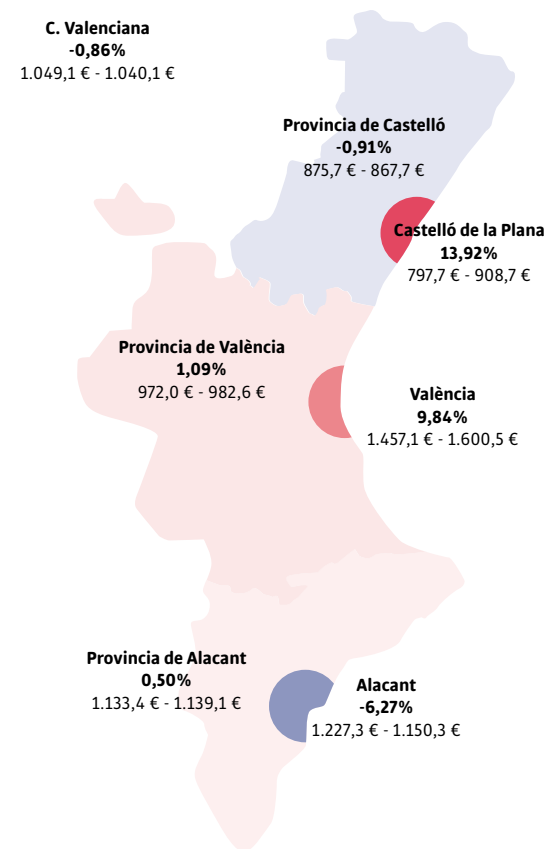
4T 2017-18



Capitales

El comportamiento del mercado es diferente, en cambio, en las tres ciudades capitales de provincia. Mientras que en Alacant el precio medio por metro cuadrado registró un descenso del 6,27% en el cuarto trimestre de 2019 respecto al mismo periodo del año anterior, de 1.227,3 euros a 1.150,3, los importes subieron tanto en Castelló (un 13,92%, de 797,7 a 908,7) como en València

4T 2018-19

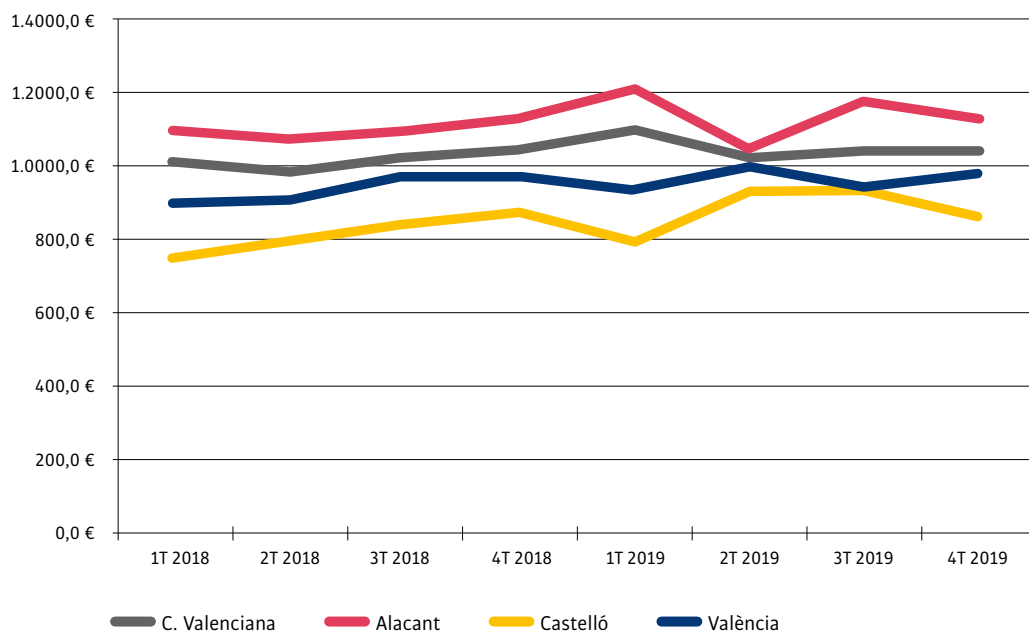


(un 9,84%, de 1.457,1 a 1.600,5). Las evoluciones interanuales experimentadas ahora en Alacant y València son, sin embargo, mucho menores que las registradas el año anterior, pues Alacant mostraba una subida interanual del 14,38% en el cuarto trimestre de 2018 y València, del 12,22%.

Comparación 4T 2018-4T 2019

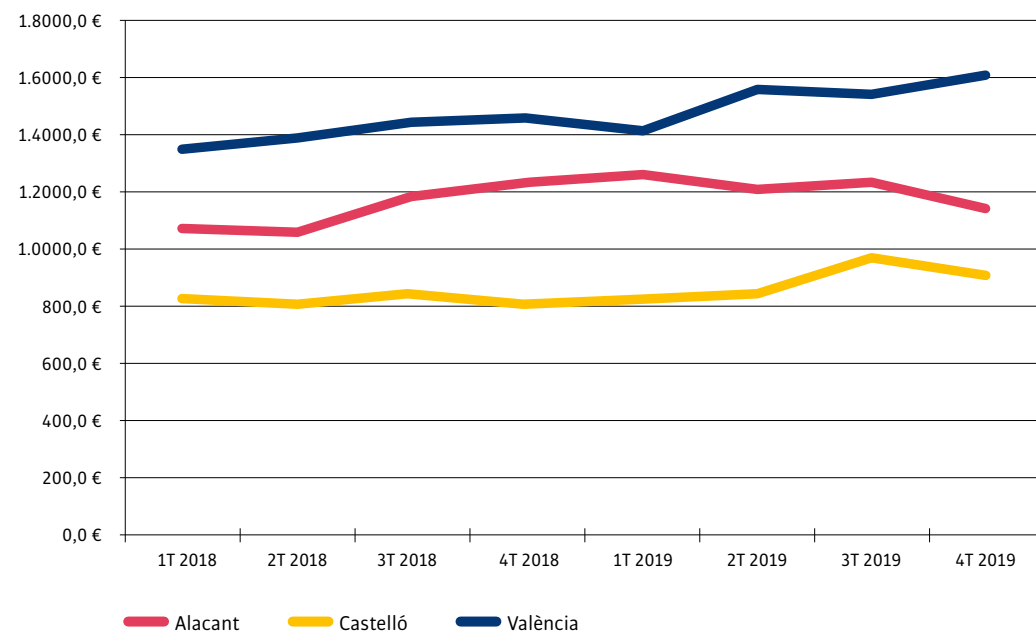
Comunitat Valenciana y provincias

	4T 2017	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
C. Valenciana	959,2 €	1.007,2 €	987,6 €	1.027,3 €	1.049,1 €	1.098,6 €	1.017,8 €	1.044,4 €	1.040,1 €
Alacant	1.013,9 €	1.100,0 €	1.081,9 €	1.100,1 €	1.133,4 €	1.217,1 €	1.047,6 €	1.178,3 €	1.139,1 €
Castelló	776,5 €	750,8 €	790,6 €	845,9 €	875,7 €	800,0 €	930,5 €	939,1 €	867,7 €
València	915,3 €	900,5 €	914,8 €	970,9 €	972,0 €	945,6 €	1.001,0 €	949,3 €	982,6 €



Capitales

	4T 2017	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
Alacant	1.073,0 €	1.072,3 €	1.062,2 €	1.175,7 €	1.227,3 €	1.263,7 €	1.206,8 €	1.233,8 €	1.150,3 €
Castelló	806,2 €	825,9 €	813,5 €	841,0 €	797,7 €	828,4 €	841,6 €	971,3 €	908,7 €
València	1.298,4 €	1.348,3 €	1.381,5 €	1.440,6 €	1.457,1 €	1.424,3 €	1.560,7 €	1.538,4 €	1.600,5 €



Comparación 2018- 2019

Comunitat Valenciana y provincias

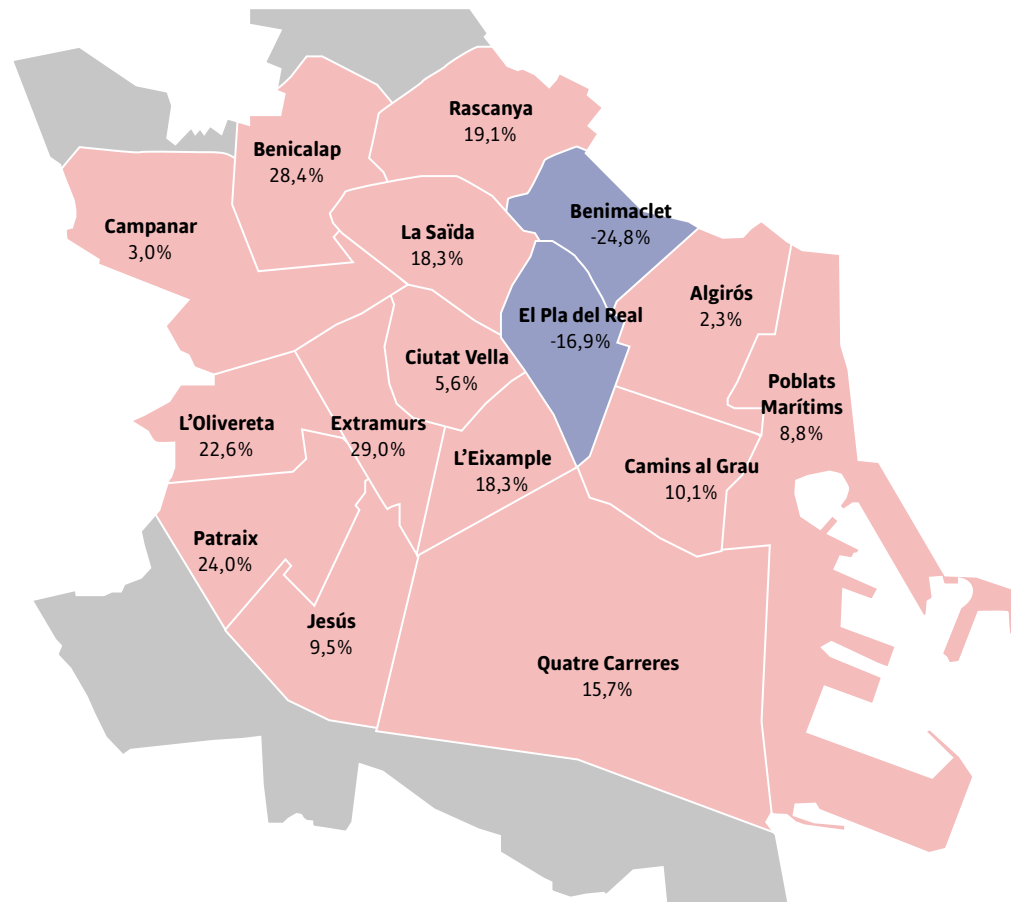
	2017	2018	2019	Diferencia 18-19	Diferencia % 18-19
C. Valenciana	953,7 €	1.014,8 €	1.056,0 €	41,2 €	4,06%
Alacant	999,8 €	1.102,4 €	1.155,2 €	52,8 €	4,79%
Castelló	741,2 €	806,0 €	881,8 €	75,8 €	9,40%
València	912,8 €	935,4 €	969,8 €	34,4 €	3,68%

Capitales

	2017	2018	2019	Diferencia 18-19	Diferencia % 18-19
Alacant	1.042,6 €	1.120,1 €	1.231,9 €	111,8 €	9,98%
Castelló	806,5 €	818,3 €	879,6 €	61,3 €	7,49%
València	1.292,2 €	1.406,8 €	1.518,2 €	111,4 €	7,92%

Distritos de València

	2017	2018	2019	Diferencia 18-19	Diferencia % 18-19
Algirós	1.329,9 €	1.580,3 €	1.616,3 €	36,0 €	2,3%
Benicalap	979,5 €	1.013,2 €	1.300,7 €	287,5 €	28,4%
Benimaclet	1.267,4 €	1.786,6 €	1.343,2 €	-443,4 €	-24,8%
Camins Grau	1.518,7 €	1.658,5 €	1.826,3 €	167,8 €	10,1%
Campanar	1.367,5 €	1.531,0 €	1.577,2 €	46,2 €	3,0%
Ciutat Vella	1.684,9 €	2.101,5 €	2.219,9 €	118,4 €	5,63%
El Pla del Real	1.907,9 €	2.046,8 €	1.699,8 €	-347,0 €	-16,9%
Extramurs	1.439,8 €	1.506,7 €	1.958,2 €	451,5 €	30,0%
Jesús	1.013,1 €	1.092,0 €	1.195,5 €	103,5 €	9,5%
La Saïdia	1.129,2 €	1.219,8 €	1.443,3 €	223,5 €	18,3%
L'Eixample	1.566,0 €	2.028,0 €	2.398,6 €	370,6 €	18,3%
L'Olivereta	841,9 €	909,8 €	1.115,5 €	205,7 €	22,6%
Patraix	1.032,1 €	1.155,7 €	1.433,8 €	278,1 €	24,1%
P. Marítims	1.047,9 €	1.121,8 €	1.220,1 €	98,3 €	8,8%
Q. Carreres	1.207,7 €	1.200,5 €	1.389,5 €	189,0 €	15,7%
Rascanya	846,8 €	1.041,3 €	1.240,2 €	198,9 €	19,1%



Comparación 4T 2018-4T 2019

Comunitat Valenciana y provincias

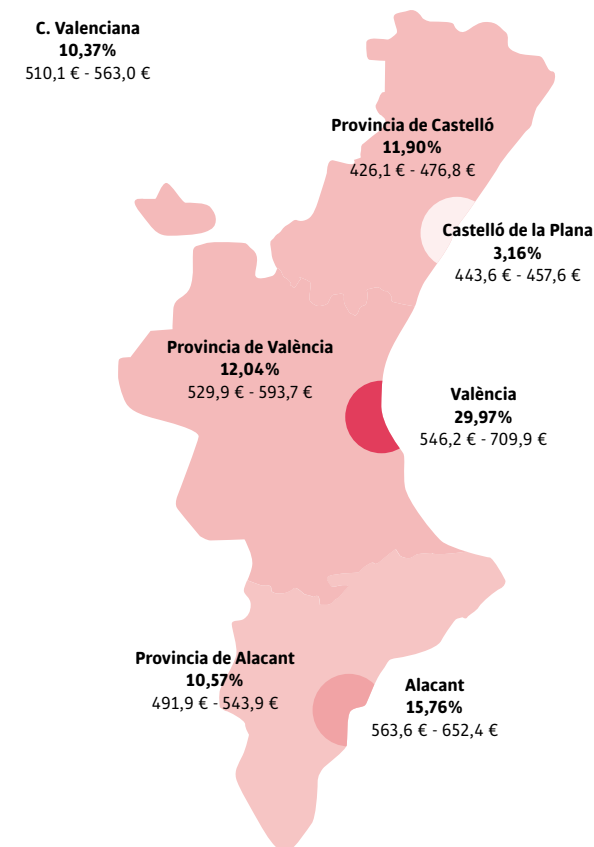
La mensualidad media del alquiler de viviendas volvió a registrar una subida interanual generalizada en el cuarto trimestre de 2019 respecto al mismo periodo del año anterior, pero con incrementos menos pronunciados que los registrados hasta ahora. Así, el precio medio de los alquileres en octubre, noviembre y diciembre subió un 6,82% respecto al registrado en el cuarto trimestre de 2019, de 563 a 601,4 euros, mientras que entre los mismos periodos de 2017 y 2018 la subida fue del 10,37%, de 510,1 a 563,0. Ello evidencia una ralentización progresiva de la subida del precio del alquiler durante el año 2019 en el ámbito autonómico, que se manifiesta también en los casos de las tres provincias.

Así, mientras la mensualidad ha disminuido un 0,71% en las comarcas de Castelló durante el último año, de 476,8 a 470,8, ha continuado subiendo, de manera menos pronunciada, en las comarcas de València y Alacant. En la primera se ha registrado un aumento del 9,45%, al pasar de 593,7 euros en el cuarto trimestre de 2018 a 649,8 en el mismo periodo de 2019, mientras que el incremento interanual registrado entre los mismos periodos de 2017 y 2018 fue del 12,04%. En la segunda se ha experimentado un incremento del 4,03%, de 543,9 a 565,8, mientras que el aumento experimentado el año anterior fue del 10,57%.

Capitales

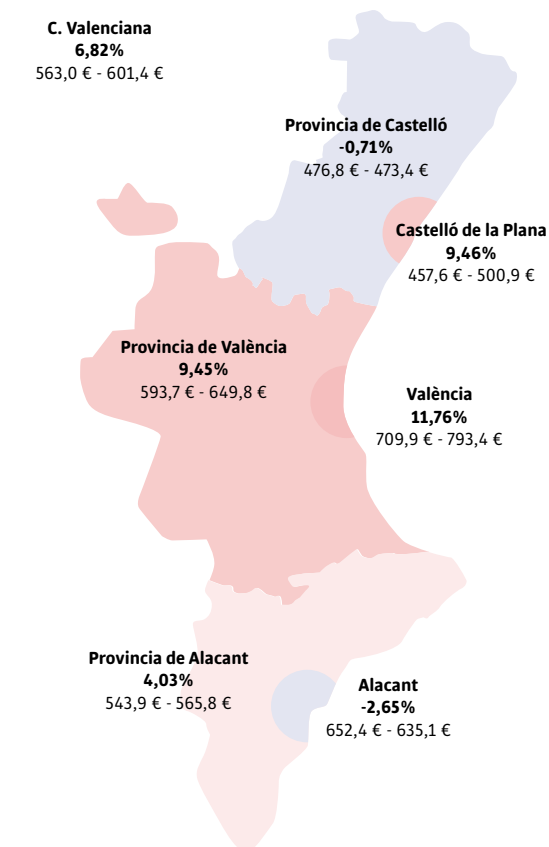
En cuanto al comportamiento del mercado del alquiler operado por las agencias independientes de la Comunitat Valenciana en las tres capitales de provincia, las mensualidades de los nuevos contratos de alquiler

4T 2017-18



han empezado a disminuir en Alacant mientras que siguen subiendo en València, aunque de manera menos pronunciada, y Castelló. La cuota mensual media en Alacant registró un descenso interanual del 2,65% en Alacant, de 652,4 euros a 635,1, mientras que en el año anterior había registrado un aumento del 15,76%. En València, el aumento fue del 11,76%, de 709,9 euros a

4T 2018-19

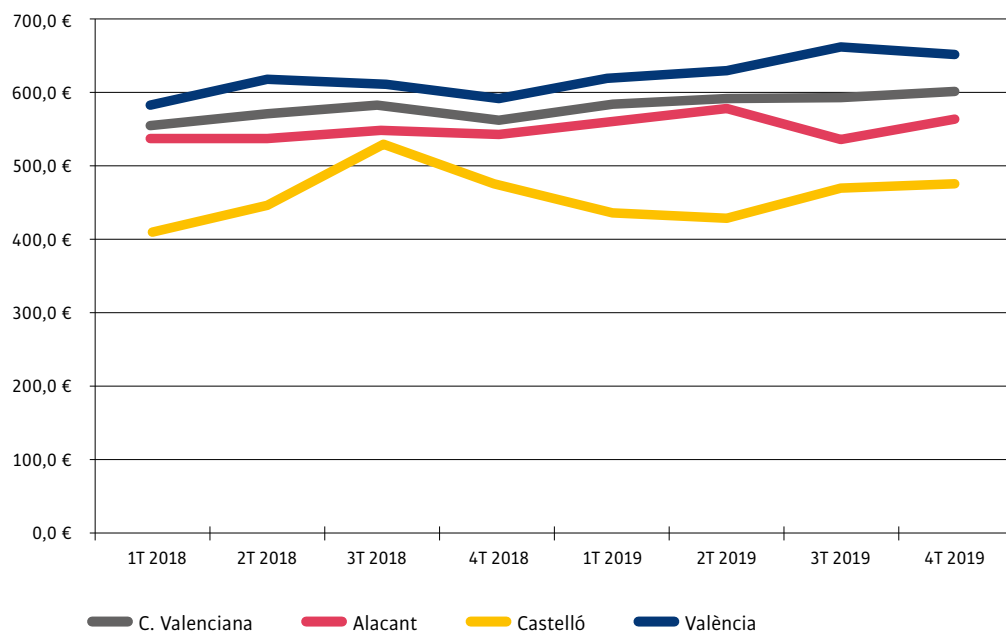


793,4, mientras que el año anterior fue del 29,97%. En cambio, el incremento ha sido porcentualmente más relevante en la ciudad de Castelló, donde los alquiler subieron un 9,46% entre el cuarto trimestre de 2018 y el cuarto trimestre de 2019, de 457,6 a 500,9 euros, mientras que el alza entre los mismos periodos de 2017 y 2018 fue del 3,16%.

Comparación 4T 2018-4T 2019

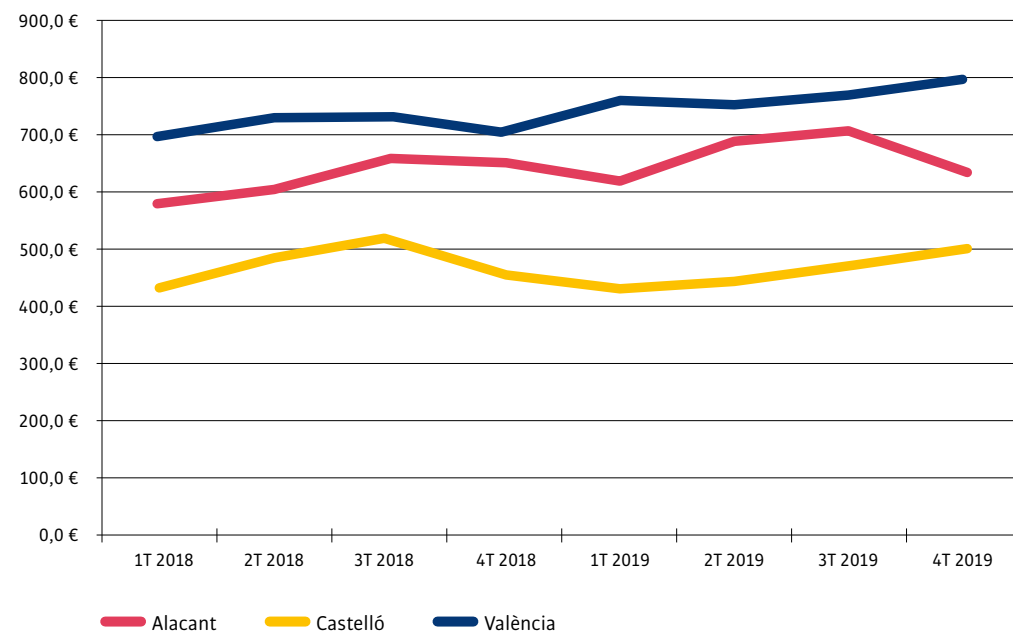
Comunitat Valenciana y provincias

	4T 2017	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
C. Valenciana	510,1 €	554,3 €	570,6 €	578,9 €	563,0 €	582,8 €	594,3 €	594,2 €	601,4 €
Alacant	491,9 €	539,4 €	536,7 €	549,3 €	543,9 €	564,4 €	577,1 €	538,2 €	565,8 €
Castelló	426,1 €	412,7 €	446,6 €	532,7 €	476,8 €	434,0 €	428,3 €	470,8 €	473,4 €
València	529,9 €	583,5 €	613,0 €	608,1 €	593,7 €	616,3 €	628,5 €	661,5 €	649,8 €



Capitales

	4T 2017	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
Alacant	563,6 €	581,5 €	603,5 €	660,9 €	652,4 €	627,5 €	689,2 €	703,1 €	635,1 €
Castelló	443,6 €	433,6 €	481,4 €	516,1 €	457,6 €	438,1 €	450,2 €	472,3 €	500,9 €
València	546,2 €	696,8 €	729,2 €	727,5 €	709,9 €	762,8 €	754,0 €	772,0 €	793,4 €



Comparación 2018- 2019

Comunitat Valenciana y provincias

	2017	2018	2019	Diferencia 18-19	Diferencia % 18-19
C. Valenciana	513,2 €	569,0 €	591,8 €	22,8 €	4,01%
Alacant	535,0 €	542,5 €	564,3 €	21,8 €	4,02%
Castelló	436,1 €	473,8 €	449,0 €	-24,8 €	-5,23%
València	508,0 €	603,6 €	633,8 €	30,2 €	5,00%

Capitales

	2017	2018	2019	Diferencia 18-19	Diferencia % 18-19
Alacant	563,5 €	628,8 €	653,4 €	25 €	3,91%
Castelló	468,2 €	480,6 €	461,2 €	-19 €	-4,04%
València	564,3 €	719,6 €	767,2 €	48 €	6,61%

Distritos de València

	2017	2018	2019	Diferencia 18-19	Diferencia % 18-19
Algirós	595,6 €	747,4 €	824,8 €	77,4 €	10,4%
Benicalap	478,5 €	553,8 €	635,2 €	81,4 €	14,7%
Benimaclet	610,5 €	700,3 €	709,8 €	9,5 €	1,4%
Camins Grau	986,7 €	842,2 €	908,1 €	65,9 €	7,8%
Campanar	764,1 €	726,7 €	796,0 €	69,3 €	9,5%
Ciutat Vella	724,7 €	938,7 €	850,2 €	-88,5 €	-9,4%
El Pla del Real	653,1 €	769,0 €	874,4 €	105,4 €	13,7%
Extramurs	569,7 €	787,1 €	820,7 €	33,6 €	4,3%
Jesús	Sin datos	611,3 €	613,0 €	1,7 €	0,3%
La Saïdia	581,7 €	586,7 €	687,4 €	100,7 €	17,1%
L'Eixample	775,6 €	897,0 €	938,1 €	41,1 €	4,6%
L'Olivereta	358,2 €	493,6 €	544,2 €	50,6 €	10,2%
Patraix	499,5 €	581,7 €	631,3 €	49,6 €	8,5%
P. Marítims	587,5 €	611,2 €	653,9 €	42,7 €	7,0%
Q. Carreres	618,5 €	686,6 €	692,3 €	5,7 €	0,8%
Rascanya	466,3 €	532,2 €	713,3 €	181,1 €	34,0%

