

ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA PROMOCIÓN DE LA REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS PROTEGIDO EN LA PLAZA DEL POETA LLORENTE N°2 EN LA CIUDAD DE VALENCIA

ALUMNO: CRISTINA GUTIÉRREZ DE TORRES
TUTORES: ALICIA LLORCA PONCE Y ANDRÉS CÓZAR LIZANDRA
TRABAJO FINAL DEL GRADO EN FUNDAMENTOS DE LA ARQUITECTURA
NOVIEMBRE 2017



ESCOLA TÈCNICA
SUPERIOR
D'ARQUITECTURA



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

RESUMEN

El presente Trabajo de Fin de Grado plantea una propuesta económica viable para la rehabilitación de la cuarta planta del edificio de viviendas protegido, situado en la plaza Poeta Llorente en el barrio de Ciutat Vella de Valencia. Esta propuesta se fundamenta en el cambio de uso de la planta actual, destinada a almacenamiento y la construcción en su lugar de tres viviendas para alquiler. El producto inmobiliario se ofrece como resultado de un análisis de la situación del mercado inmobiliario, del mercado de alquiler, de las características particulares del barrio y de un estudio de mercado. Se realiza posteriormente la planificación temporal, económica y financiera del proyecto, que permite analizar la rentabilidad del mismo a partir de la definición del VAN y de la TIR. El resultado obtenido muestra que el proyecto es viable, que genera beneficio y que ofrece más rentabilidad que la que actualmente tiene el alquiler en Valencia.

The following work proposes a viable economical offer for the restoration of the fourth floor of the protected building placed at Poeta Llorente square at Ciutat Vella neighbourhood of Valencia. The proposal is based on the change of use of the current floor, presently used as a storage, and the construction instead of three apartments for renting. The project is offered as a result of the analysis of the property sector, the renting market, the neighbourhood characteristics and of a market research. Afterwards, it is organized the temporary, economical and financial planning, which allows to analyze the profitability of the project through the definition of the Net Present Value and the Internal Rate of Return. The obtained result shows that the project is viable, that it generates profit and that it offers more profitability than the one that currently has the renting at Valencia.

PALABRAS CLAVE

REHABILITAR
PROMOCIÓN INMOBILIARIA
ALQUILER
RENTABILIDAD
CIUTAT VELLA

RESTORATION
PROPERTY SECTOR
RENTING
PROFITABILITY
CIUTAT VELLA

INDICE

RESUMEN	2
PALABRAS CLAVE	2
INTRODUCCIÓN	5
OBJETIVO.....	5
METODOLOGÍA.....	5
1. ANÁLISIS DEL ENTORNO DEL PROYECTO	6
1.1 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO	6
1.2 ANÁLISIS DEL ENTORNO GENERAL.....	11
1.3 ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO	13
1.3.1 ANALISIS DE LA DEMANDA	13
1.3.2 ANALISIS DE LA OFERTA	16
1.3.3 EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS	17
1.4 ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILER	19
1.4.1 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER.....	19
1.4.2 RENTABILIDAD DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA	20
1.5 ANÁLISIS DEL BARRIO. CIUTAT VELLA	22
1.5.1 ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	22
1.5.1 ANALISIS DEMOGRÁFICO	24
1.5.2 ANALISIS SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN RESIDENTE	26
1.5.3 ANALISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....	27
2. ESTUDIO DE MERCADO	32
2.1 MUESTRA DE OFERTA DE SEGUNDA MANO	32
2.1.1 ALQUILER DE VIVIENDAS	32
2.1.2 VENTA DE VIVIENDAS.....	35
2.2 HOMOGENEIZACIÓN DE LA MUESTRA.....	38
2.2.1 ALQUILER DE VIVIENDAS	38
2.2.2 VENTA DE VIVIENDAS.....	39
2.3 PROPUESTA DE PRECIO Y PRODUCTO PARA LA DEFINICION DE LA PROMOCION	41
3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	44
3.1 PLANIFICACIÓN TEMPORAL.....	44
3.1.1 DURACIÓN DE ACTIVIDADES.....	44
3.1.2 PROGRAMA DE TRABAJOS.....	44
3.2 PLANIFICACIÓN ECONÓMICA	45
3.2.1 DEFINICIÓN DE INGRESOS.....	45
3.2.2 DEFINICIÓN DE COSTES.....	47
3.3 PLANIFICACIÓN FINANCIERA	58
3.3.1 DESCRIPCIÓN Y ESTIMACIÓN DE COSTES DE LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN	58
3.3.2 CASH-FLOW DE LA PROMOCIÓN	61
3.4 ANALISIS DE LA RENTABILIDAD DE LA PROMOCIÓN.....	64

3.4.1 DETERMINACIÓN DEL VAN Y TIR DEL PROYECTO	66
3.4.2 ANALISIS DE LOS RESULTADOS	66
3.5 ANALISIS DE SENSIBILIDAD.....	67
3.5.1 VARIACIONES EN EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE ALQUILER.....	67
3.5.2 VARIACIONES EN LA OCUPACION.....	68
3.5.3 DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR/ELEVADOR	69
3.5.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD	70
4. CONCLUSIONES	71
5. BIBLIOGRAFÍA.....	72

INTRODUCCIÓN

OBJETIVO

El objetivo principal del presente proyecto fin de grado es analizar la situación económica e inmobiliaria actual en el barrio de Ciutat Vella en Valencia, con el fin de proponer un uso alternativo a la cuarta planta del edificio situado en la plaza Poeta Llorente, la cual actualmente se encuentra destinada a un uso de almacén. La intención principal de la intervención será la de generar la propuesta arquitectónica que otorgue mayor rentabilidad a los propietarios del inmueble de acuerdo con la situación actual de mercado.

El trabajo se realizará siguiendo la metodología que a continuación se indica.

METODOLOGÍA

En primer lugar, se realizará un análisis de la perspectiva económica a nivel mundial y europea, para continuar con un análisis más detallado de la situación económica y del estado del mercado de vivienda a nivel nacional. Después, se hará referencia explícita a las características y parámetros definitorios del barrio donde se emplaza el ejercicio. Estos análisis nos permitirán conocer en qué estado se encuentra el mercado inmobiliario, cómo se comportan la oferta y la demanda de viviendas y cuáles son las expectativas de futuro, tanto a nivel local como a nivel nacional.

El ejercicio continúa con un estudio de la oferta en el mercado de segunda mano. En este punto, se tomarán una serie de muestras de campo reales y representativas, que se asemejen al inmueble objeto de estudio, a partir de las bases de datos de empresas inmobiliarias como Fotocasa o Idealista. Se eliminarán aquellos inmuebles que puedan distorsionar los resultados y se definirán las fichas de muestras-testigo definitivas que se utilizarán en la comparación. A continuación, se procederá a la homogeneización de la muestra atendiendo a criterios de superficie, estado de conservación, antigüedad y renovación, de manera que todos los inmuebles de la muestra artificialmente se asemejen al inmueble objeto de estudio, con el fin de obtener un valor de mercado comparable.

Una vez conocidas la situación de mercado inmobiliario nacional, la del mercado de segunda mano local, los precios, tamaños y características de la oferta, y haber obtenido un valor comparable que se puede aplicar al inmueble en Poeta Llorente, se está en condiciones de ofrecer una propuesta de producto inmobiliario que se adapte a las necesidades del mercado y que sea adecuado al lugar.

Seguidamente a la definición inicial del producto, se procederá a la planificación del proyecto y al estudio de su viabilidad propiamente dicho. Esto conllevará en primer lugar, a la planificación temporal o programa de trabajos, que se compone de la definición de las actividades del proyecto y de la estimación de la duración de las mismas. En segundo lugar, se realizará la planificación económica, la cual engloba la planificación de los recursos disponibles, la estimación de los costes e ingresos del proyecto y la obtención de la curva de gastos y de ingresos en función del programa de trabajo. Por último, se procederá a la planificación financiera, o el análisis de flujos del proyecto a partir de unas hipótesis de financiación. Estos tres estados (temporal, económico y financiero) definirán el flujo de cobros y pagos del proyecto, o Cash Flow de la promoción.

Una vez realizada esta planificación preliminar, se procede al análisis de la rentabilidad del producto inmobiliario propuesto. Este análisis incluirá la aplicación de los criterios de rentabilidad a los flujos obtenidos en la planificación preliminar, la evaluación de los riesgos del proyecto y la posible incidencia que pudieran tener en la rentabilidad del mismo.

Para acabar, en el último apartado se recogerán las conclusiones obtenidas tras la resolución del ejercicio, se valorará la propuesta y se ofrecerán resultados alternativos en función de la posible variabilidad del mercado.

1. ANÁLISIS DEL ENTORNO DEL PROYECTO

1.1 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio objeto de estudio se ubica en la Plaza del Poeta Llorente nº2, en el distrito de La Seu del barrio de Ciutat Vella, en Valencia. Próximo a las Torres de Serranos hacia el norte y a la Plaza de la Virgen hacia el oeste. Linda además con la calle del Pintor López y por tanto con el margen interior del Jardín del Turia.

Se trata de un edificio de 1920 entre medianeras que se organiza en planta baja, entreplanta y tres plantas y se ubica en una parcela irregular de 562,00 m² de gran profundidad con la edificación principal dando hacia la calle y construcciones secundarias en el fondo de la parcela, quedando entre ambas un jardín.

La fachada simétrica pintada y enlucida, con carpinterías de madera pintadas de blanco y cerrajería de forja. En las dos plantas nobles los cinco vanos van embellecidos con molduras en las jambas y dinteles y están vinculados a balcones individuales, estando los de los extremos cubiertos con miradores de aluminio posteriormente. La última planta de menor altura, sirve de remate. Sobre ella se apoya un antepecho de machones y cerrajería de forja que delimitan la cubierta plana transitable.

El acceso al edificio se produce por el portón principal de madera ubicado en el centro de la fachada, que da paso al zaguán de doble altura y comunica con una escalera de bóveda tabicada de tres tramos y óculo central.

El sistema estructural está compuesto de forjados de vigas y viguetas de madera con bovedillas cerámicas a revoltón y con muros de carga y pilares de ladrillo cerámico.

El uso definido por catastro para la entreplanta, la primera y la segunda es vivienda. La tercera planta (cuarta altura) va actualmente destinada a uso de almacén y la planta baja a uso terciario.

El conjunto se encuentra clasificado en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos con un nivel de protección Parcial según la normativa urbanística y con el jardín



1. Imagen del emplazamiento 1. Fuente: Google Maps



2. Imagen del emplazamiento 2. Fuente: Google Maps



3. Imagen del emplazamiento 3. Fuente: Google Maps

también catalogado como elemento protegido.

Se trata en conclusión de un edificio con valor histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico según la normativa, en el cual se permiten intervenciones de mantenimiento y consolidación en cuanto a su conservación, intervenciones de modernización de instalaciones y redistribución del espacio interior en cuanto a su rehabilitación e intervenciones de restauración, tal y como viene expresado en el BIC.

A continuación, se expresa en una tabla cada uno de los inmuebles actualmente existentes en el edificio según datos del Catastro:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Localización	Año construcción		
Plaza Poeta Llorente, 2 46003 Valencia	1920		
PARCELA CATASTRAL			
Superficie Construida	Superficie gráfica parcela (m2)	Tipo de finca	
1814	562	División horizontal	
CONSTRUCCION			
Destino	Planta	Puerta	Superficie (m2)
COMERCIO	BO	Derecha	69
COMERCIO	BO	Izquierda	85
VIVIENDA	EN	1	128
VIVIENDA	EN	2	170
VIVIENDA	1	3	344
VIVIENDA	2	4	344
ALMACEN	3	7	160
ALMACEN	3	5	160

4. Datos descriptivos del inmueble. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Catastro

Con el fin de realizar una intervención lo más verídica posible y de mantener y preservar los valores intrínsecos del edificio tal y como está reflejado en la norma, se decide intervenir en aquellos elementos del inmueble que no potencian o contribuyen a generar rentabilidad en el mismo. Actualmente los bajos comerciales se encuentran recientemente reformados por los inquilinos y generan rentabilidad con su alquiler. De la misma manera, las viviendas de la entreplanta, planta primera y segunda generan su correspondiente renta además de encontrarse según el BIC en buen estado de conservación. Sin embargo, como se puede observar en la tabla, existe una tercera planta (cuarta altura) destinada únicamente a almacén que tiene la misma superficie en planta que el resto de inmuebles. Dicha planta como se puede observar en las imágenes se encuentra prácticamente en desuso, sin generar ningún tipo de rentabilidad para los propietarios.

La intención del ejercicio será por tanto realizar un estudio de viabilidad económica de la rehabilitación de la cuarta altura del edificio de viviendas situado en Poeta Llorente, realizando un cambio del uso actual de la misma, desde un uso de almacén a vivienda. Se realizará una redefinición de la planta y se obtendrá el número de viviendas que genere la máxima rentabilidad posible con las superficies y tamaños adecuados a las características sociales, demográficas y tipológicas actuales del barrio.

A continuación, se insertan los datos de la ficha del catastro para la planta del almacén, el informe de circunstancias urbanísticas de la parcela, la ficha del inmueble del catálogo del BIC y la planta del estado actual.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6132705YJ2763A0009FL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PZ POETA LLORENTE 2 Es:1 Pl:03 Pt:07
46003 VALENCIA [VALENCIA]

Uso Principal: Almacén, Estac. Año Construcción: 1920

Coefficiente de Participación: 4,000000 Superficie Construida (m²): 167

PARCELA CATASTRAL

Situación:
PZ POETA LLORENTE 2
VALENCIA [VALENCIA]

Superficie Construida (m²): 1.814 Superficie Gráfica Parcela (m²): 562 Tipo de Finca: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escatera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	03	07	160
ELEMENTOS COMUNES				7

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 18 de Abril de 2017

726,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR889

- Limite de Marcana
- Limite de Finca
- Limite de Construcciones
- Mediario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

5. Datos catastrales del inmueble. Fuente: Catastro

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Viària
Servici de Planejament

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1000

DATOS CATASTRALES

Nº Catastr	Nº Finca	CLAS	Número
6132705	YJ2763A	POETA LLORENTE	2

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie (m²)	Número de parte	Superficie	Superficie (m²)	Hija (s) de (s)
562,02	2	5	332,81	28

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (PE 1932) - PEP-EBIC09 Entorno BIC J.Turia CTU 11/03/16 BOP 1/06

CLASIFICACIÓN:
Sistema General

CALIFICACIÓN:
C.I.H.P.-I.C. Histórico Protegido C.Vieja Ciudad Vieja

USOS:
Uso Permisos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA:
Uso Permisos y Prohibidos

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Uso Permisos y Prohibidos

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMENTOS:
OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 18 de abril de 2017 Página: 1/2

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

6. Informe de circunstancias urbanísticas. Fuente: Ayuntamiento de Valencia



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BB.II. CC: PUERTA DE SERRANOS, IGLESIA Y CONVENTO DE SANTO DOMINGO, MUSEO BELLAS ARTES (EX-CONVENTO SAN PIO V), MONASTERIO DEL TEMPLE, PALACIO DE JUSTICIA, EX-CONVENTO DEL CARMEN E IGLESIA DE SANTA CRUZ

08

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

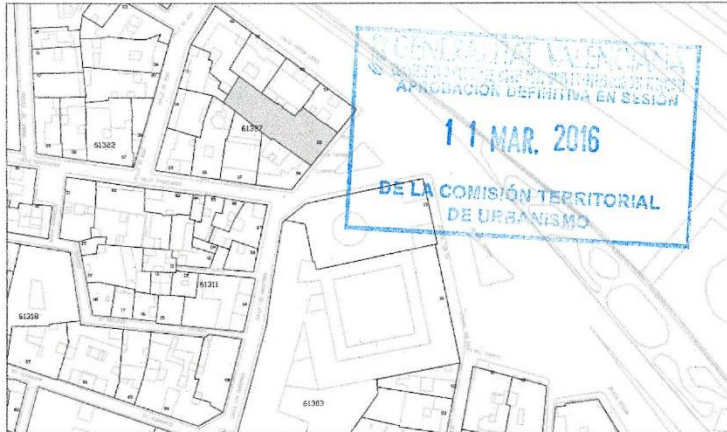
Firmado digitalmente por: MANUEL LATORRE 6132705
HERNANDEZ - DNI 24341131R

Localización: SECRETARÍO DEL ÀREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

1/2500

PLANO DE Fecha y hora: 14.06.2016 09:15:34 FOTOGRAFÍA AÉREA



FOTOGRAFÍAS

DIRECCIÓN Plaza Poeta Llorente 2

DENOMINACIÓN

REFERENCIA CATASTRAL 6132705 YJ2763A

DISTRITO 1- Ciutat Vella

CARTOGRAFÍA PGOU C-28

BARRIO 1.1 La Seu

SUELO Urbano

PROTECCIÓN ANTERIOR

Nivel 2 - Protección Estructural. PEPRI Seu-Xerea. BOP 26/02/93 NN.UU.

Protección de Jardín en Parcela. PEPRI Seu-Xerea. BOP 26/02/93 NN.UU.

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Centro histórico

OCUPACIÓN P. BAJA Parcial

IMPLANTACIÓN Entre medianeras

P. PISO Parcial

SUPERFICIE 559,00 m²

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Plurifamiliar

Nº ALTURAS 5

AUTORÍA

ÉPOCA 1920

SISTEMA VERTICAL Muros de carga con machones

CONSTRUCTIVO HORIZONTAL

CUBIERTA Azotea plana o terraza

FACHADA Fachada simétrica con balcones individuales y miradores en los extremos.

OBSERVACIONES

3- DESTINO Y USOS

DESTINO Privado

USO P. BAJA

USO P. PISOS

ACTUAL Terciario

ACTUAL Residencial

PROPUESTO Residencial y/o compatibles

PROPUESTO Residencial y/o compatibles

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

Otros elementos protegidos: Jardín

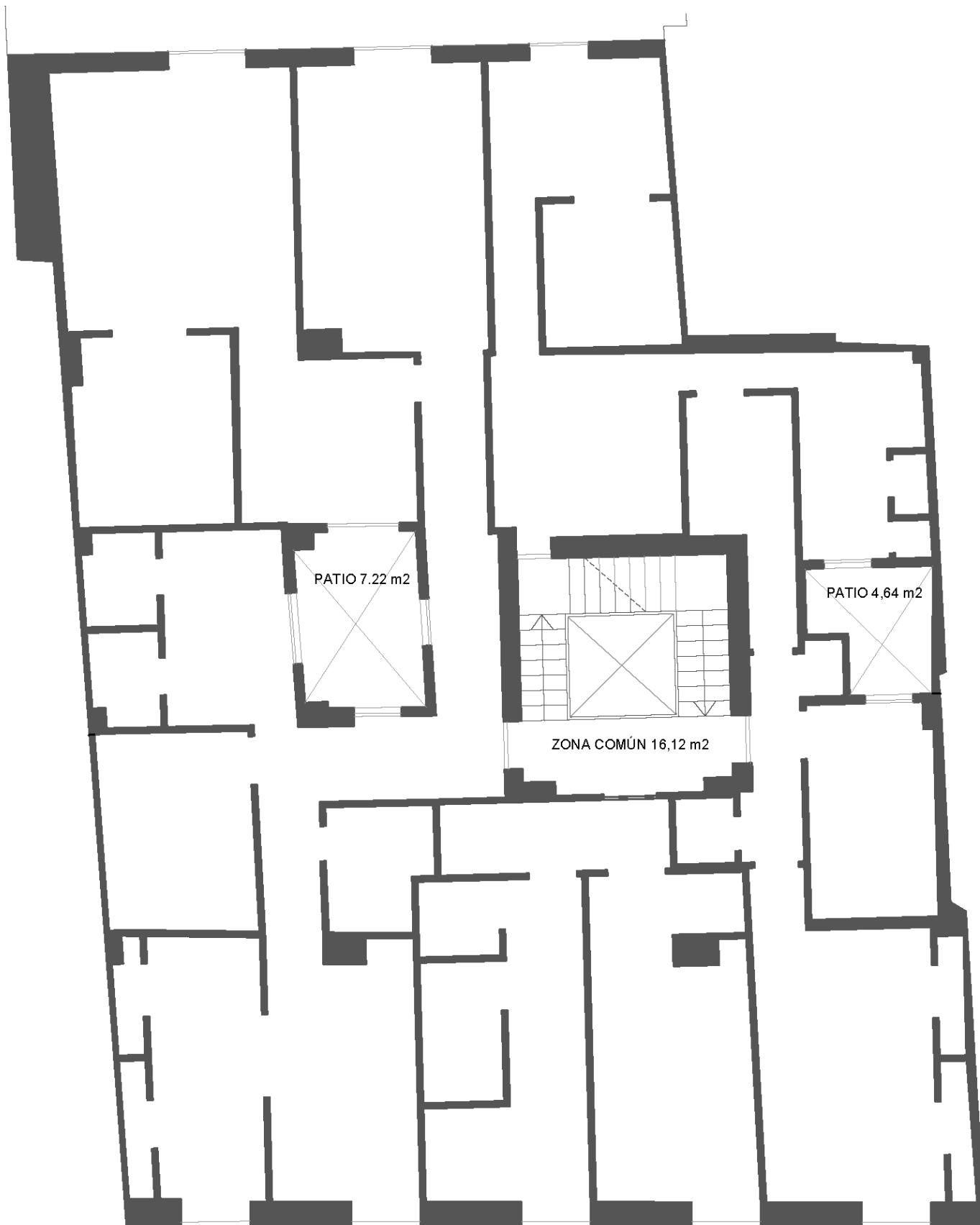
NORMATIVA PATRIMONIAL

ENTORNO Incluido en el entorno de protección del BIC Monasterio del Temple.

ÁREA ARQUEOLÓGICA Incluido en el Área de vigilancia arqueológica de Ciutat Vella (AVA-1)



ESTADO ACTUAL DE LA PLANTA CUARTA DEL EDIFICIO:



8. Planta del estado actual del edificio. E 1/100. Fuente: Elaboración propia

ALUMNO: CRISTINA GUTIÉRREZ DE TORRES
TUTORES: ALICIA LLORCA PONCE Y ANDRÉS CÓZAR LIZANDRA

1.2 ANÁLISIS DEL ENTORNO GENERAL

Según el Informe de situación de la economía española publicado el 3 de Julio de 2017 por el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, el contexto económico internacional de este último año ha destacado principalmente por la ralentización económica de los países avanzados y por el crecimiento estable de las economías emergentes, situando el crecimiento económico mundial en un 3.1%, el menor desde 2009. Indica que el comercio mundial y las transacciones económicas han experimentado actividad en el primer semestre del 2017, por lo que se han aumentado al alza las previsiones de crecimiento del PIB mundial, pero que, sin embargo, existen factores de riesgo de bajada a medio plazo entre los que se encuentran la salida del Reino Unido de la UE, las futuras medidas de política económica en Estados Unidos o la persistencia de las tensiones geopolíticas. Teniendo en cuenta lo anterior, la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos) en su último Informe sobre la perspectiva económica mundial, ha aumentado dos décimas al alza su previsión para 2017, situando el crecimiento mundial en el 3,5% y en el 3,6% en 2018. El Banco Central Europeo por su parte proyecta un aumento del PIB mundial hasta el 3,5%, excluyendo la zona euro, llegando al 3,8% en 2018.

Respecto a la zona euro, a pesar de la existente inquietud generada en torno a la salida del Reino Unido de la UE, la recuperación económica continúa con un ritmo prudente. La OCDE sitúa la previsión de crecimiento del PIB en el 1,8% para 2017 y 2018. La Comisión Europea por su parte sitúa el crecimiento en la zona euro en el 1.7% para este año y en el 1,8% para el 2018. El BCE sin embargo es ligeramente más optimista, situando la previsión de crecimiento en 2017 en el 1,9% y en el 1,8% para el 2018. Existe cierta diversidad en la actividad económica por países, incrementando el PIB en Alemania y moderándose en Francia.

La economía española, citando el Informe de situación de la economía española, *“ha mantenido en 2016 un elevado dinamismo, registrando el PIB real un crecimiento del 3,2%, igual al de 2015 y casi el doble que el de la zona euro (1,8%)”* situación que ha continuado durante el primer trimestre del 2017, el cual ha registrado un aumento intertrimestral del 0,8%. Este dato indica que la economía española crece a buen ritmo y que además lo hace por encima del resto de países de su entorno (el PIB de Francia se situó en el 1,2% en 2016 y el de Alemania en un 2,1%). Según el Informe, la causa principal del crecimiento de la economía del país es la demanda nacional, que anota contribuciones positivas desde 2014. En 2016, tanto la demanda nacional como la demanda externa neta registraron contribuciones positivas al PIB por vez primera desde el año 2000.

El gasto en consumo privado destaca sobre los demás componentes de la demanda nacional, debido al aumento de renta bruta real disponible de las familias, favorecido por la contención de los precios y la mejora de la confianza de los consumidores, todo ello en un entorno de mejoradas condiciones financieras.

La inversión también ha tenido una influencia positiva en el aumento de la demanda nacional como resultado de una mejora en las expectativas empresariales

Según el Informe anteriormente citado, otro rasgo a destacar es el *“despalancamiento”* del sector privado, que ha reducido su deuda, desde el máximo alcanzado en 2010, en más de 50 puntos del PIB, situando la deuda del sector privado no financiero en niveles de finales de 2005 y similares a la media de la zona euro, siendo compatible con el dinamismo del crédito mencionado anteriormente.

En relación al mercado de trabajo, el número medio de ocupados aumentó en el primer trimestre de 2017 el 2,3% interanual, y el paro se redujo el 11,2% interanual según cifras de la EPA (Encuesta de Población Activa). La tasa de paro se situó en el 18,8% de la población activa, 2,2 puntos inferior al año anterior. Esta favorable situación se prolongó durante el segundo trimestre de 2017, según la evolución del número de afiliados a la Seguridad Social, que aumentó en mayo el 3,6% interanual, ocho décimas más que el año anterior en el mismo período.

La inflación ha estado condicionada por la variación intermensual de los precios de la energía, observándose un aumento intermensual de los precios a principios de año como consecuencia de

una subida de los precios energéticos, situando el IPC en el 1,9% en el mes de mayo, seguida de una reducción en cuatro décimas a finales del segundo trimestre, según el indicador adelantado, debido a una muestra de desaceleración de los mismos. Se prevé que esta desaceleración continúe en los próximos meses, aproximándose poco a poco a la inflación subyacente, que ha permanecido desde 2015 en niveles cercanos al 1%.

La previsión para la zona euro en el escenario 2017-2020 según el Ministerio de Economía Industria y Competitividad es, por tanto, de recuperación y consolidación económica, con un crecimiento continuado inferior al 2% para todo el período, en un ambiente con una cierta incertidumbre en el medio plazo debido a la situación con Reino Unido y su posible salida de la UE, además de las posibles medidas económicas tomadas por Estados Unidos. Citando el Informe de situación de julio de 2017:

“El escenario macroeconómico proyecta un crecimiento del PIB real del 3% este año y del 2,6% el próximo, seguido de una ligera desaceleración, hasta el 2,5% en 2019 y el 2,4% en 2020. Este robusto crecimiento, que se mantiene incluso en ausencia de algunos de los factores exógenos que han impulsado a la economía española en los últimos años, como la reducción del precio del petróleo y los estímulos monetarios del BCE, se sustenta en la mejora de la confianza y del empleo y en las favorables condiciones financieras. Se trata de un patrón de crecimiento equilibrado, apoyado tanto en la demanda nacional como en la externa.”

ESCENARIO MACROECONOMICO 17-18

Variación en porcentaje sobre el mismo periodo del año anterior

	Previsiones		
	2016	2017	2018
PIB REAL POR COMPONENTES DE DEMANDA			
Gasto en consumo final nacional privado	3	2,5	1,8
Gasto en consumo final de las AA.PP.	0,8	0,9	0,7
Formación bruta de capital fijo	3,3	4,2	3,4
Construcción	2,4	3,9	3,5
Bienes de equipo y otros productos	4,9	4,8	3,8
Demanda Nacional	2,5	2,4	1,8
Exportación de bienes y servicios	4,8	6,2	5,1
Importación de bienes y servicios	2,7	4,4	4,1
Saldo exterior	0,7	0,7	0,5
PIB REAL	3,3	3,1	2,3
PIB a precios corrientes: % variación	3,6	4,3	4
PRECIOS			
Deflactor del consumo privado	-0,1	2	1,6
MERCADO LABORAL			
Empleo total	3	2,9	2,4
Tasa de paro (% población activa)	19,6	17,2	15,5
SECTOR EXTERIOR (% PIB)			
Saldo cuenta corriente	1,9	1,7	1,6
Cap(+) / Nec(-) financiación frente Resto del Mundo	2,1	1,8	1,7

9. Escenario macroeconómico 2017-2018. Fuente: INE y Ministerio de Economía Industria y Competitividad

1.3 ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

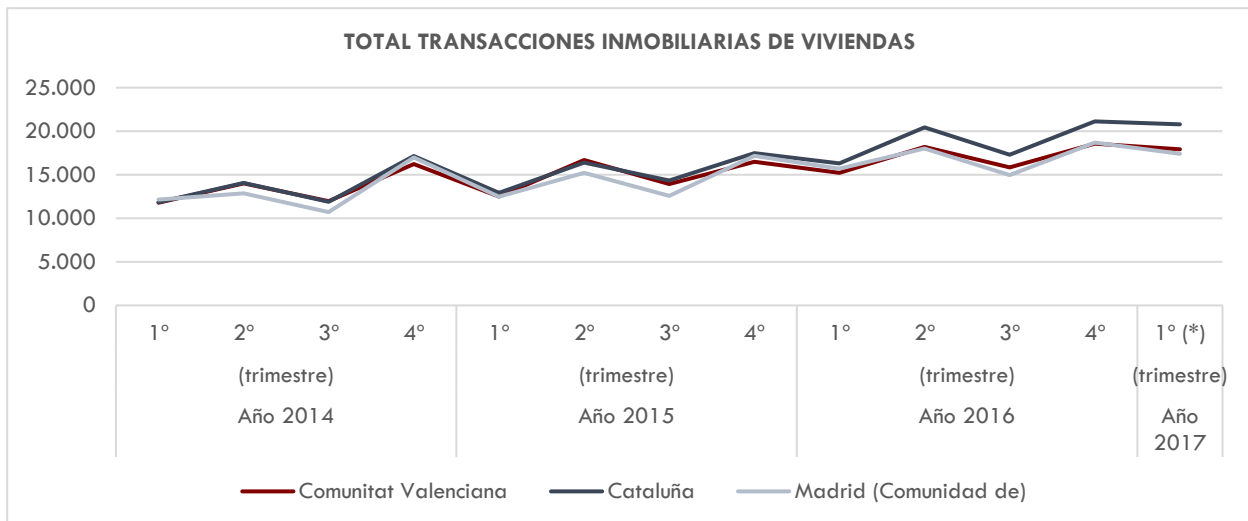
En este punto se procederá a realizar un estudio del comportamiento de la oferta, la demanda y la evolución de los precios de la vivienda en la Comunidad Valenciana y concretamente en la provincia de Valencia.

1.3.1 ANALISIS DE LA DEMANDA

El estudio de la demanda se efectuará a partir del análisis de la evolución de la compraventa de viviendas y de las concesiones de hipotecas. Se elaboran las siguientes gráficas a partir de los datos ofrecidos por el Ministerio de Fomento.

EVOLUCION DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

Como puede observarse en la siguiente gráfica, el mercado inmobiliario está experimentando una subida progresiva de la demanda de viviendas en las principales Comunidades Autónomas de España desde el año 2014 hasta principios del 2017. Esta es la situación que se traduce del aumento del número total de transacciones inmobiliarias de viviendas que nos muestra la gráfica, la cual además muestra que la situación es muy similar para Cataluña, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana.

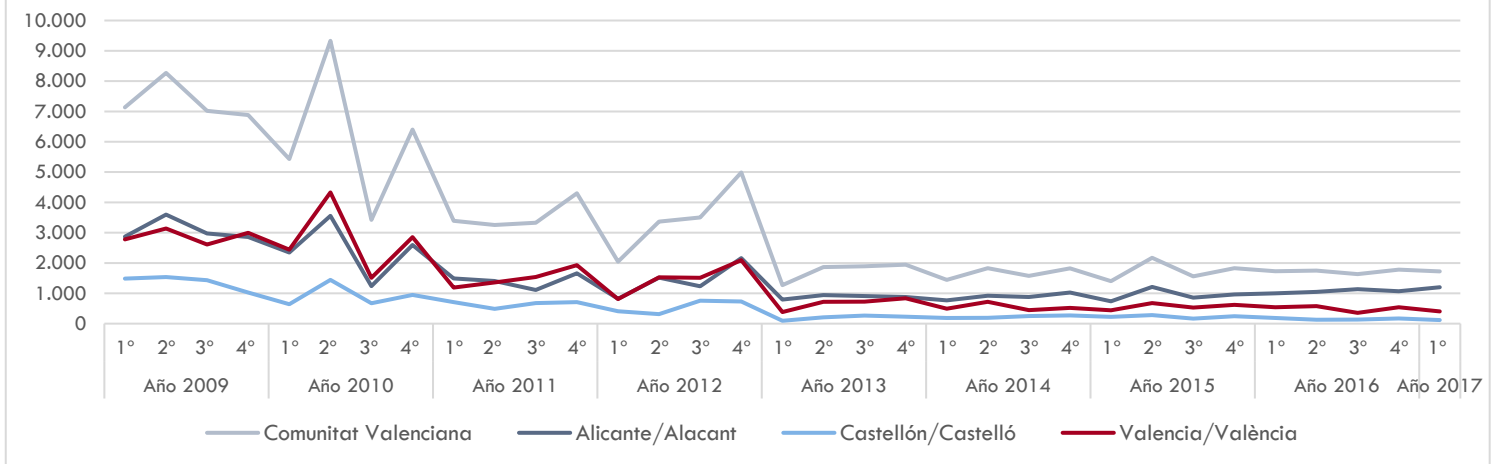


10. Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas en Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

Dentro de la Comunidad Valenciana, además cabe distinguir entre el número de transacciones de vivienda nueva y de vivienda de segunda mano.

La gráfica mostrada a continuación hace referencia al número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva efectuadas por trimestres en la Comunidad Valencia y sus provincias, Alicante, Castellón y Valencia. Como se puede observar, desde el año 2009 se ha producido una sucesión de caídas en el número de transacciones con algún repunte en el cuarto trimestre de cada año. A partir del año 2013, la situación parece haberse estabilizado y no hay síntomas de crecimiento. Cabe destacar de esta gráfica que la comentada situación es similar para toda la Comunidad, Valencia y Alicante se colocan a la par en sus resultados, y Castellón se sitúa ligeramente por debajo

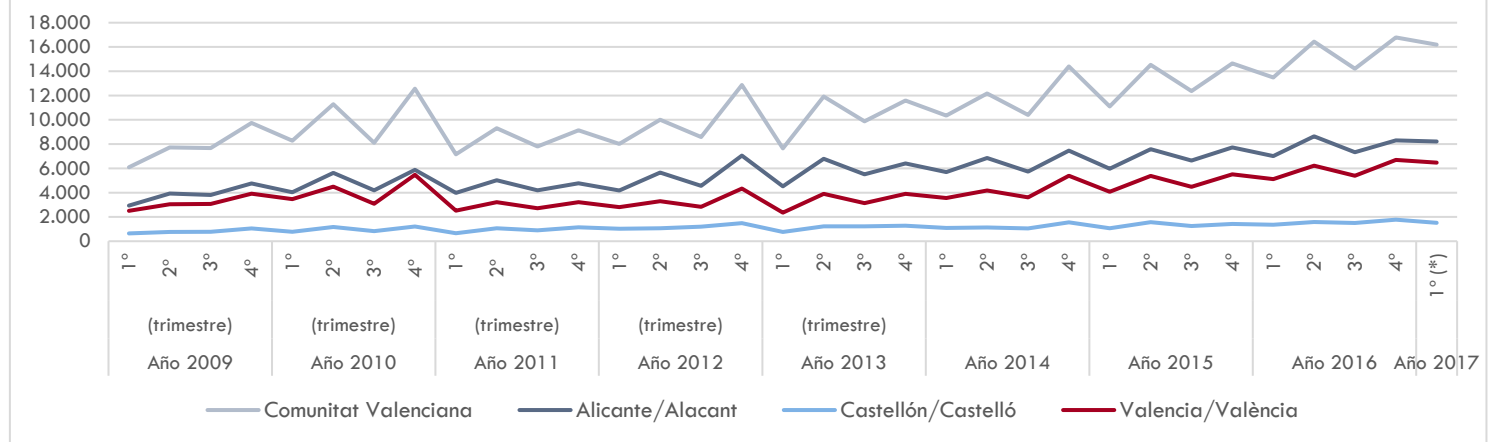
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA NUEVA



11. Número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva en la Comunidad Valenciana y sus provincias. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

Esta situación, sin embargo, es diferente para el mercado de vivienda de segunda mano, que experimenta un ritmo constante de crecimiento en el número de transacciones realizadas desde el mismo año 2009 hasta el 2016. Igualmente, existen repuntes en el cuarto trimestre de cada año, pero menos notables que para el número de transacciones de vivienda nueva. Alicante se sitúa como la provincia donde se efectúan más transacciones inmobiliarias de viviendas de segunda mano, seguida de Valencia y Castellón, como puede observarse en la gráfica.

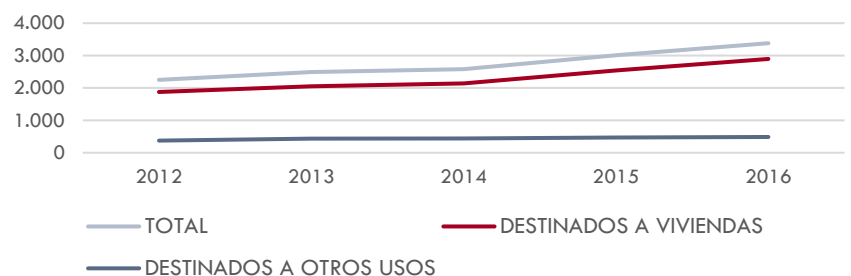
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO



12. Número de transacciones inmobiliarias de viviendas de segunda mano en la Comunidad Valenciana y sus provincias. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

Cabe destacar la evolución del número de visados de obra por reforma o restauración efectuados en la Comunidad Valenciana. Se puede observar un ligero aumento de los mismos desde 2012 hasta 2014 y una subida más pronunciada a partir de 2014 hasta 2016, efectuándose principalmente para obras en vivienda. Puede establecerse una previsión de crecimiento.

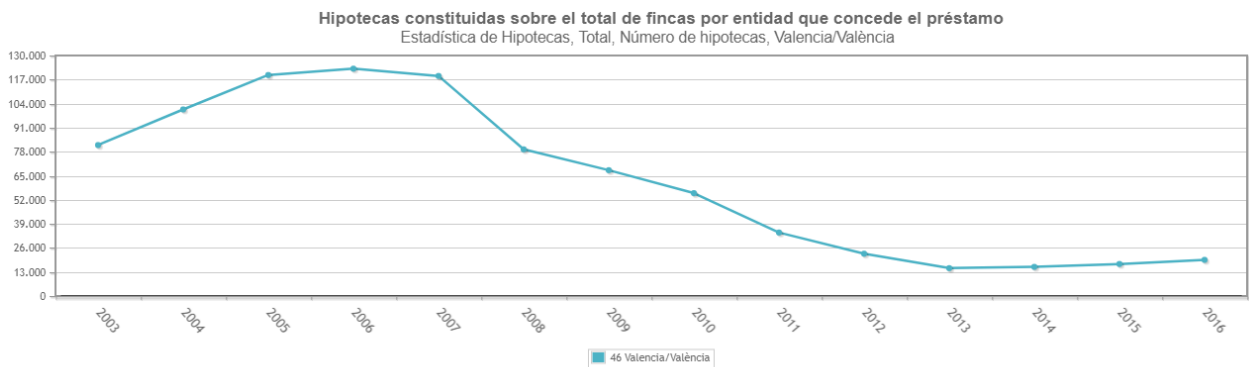
VISADOS DE OBRA: REFORMA Y/O RESTAURACION DE EDIFICIOS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA



13. Número de visados de obra de reforma y/o restauración de edificios en la Comunidad Valenciana. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

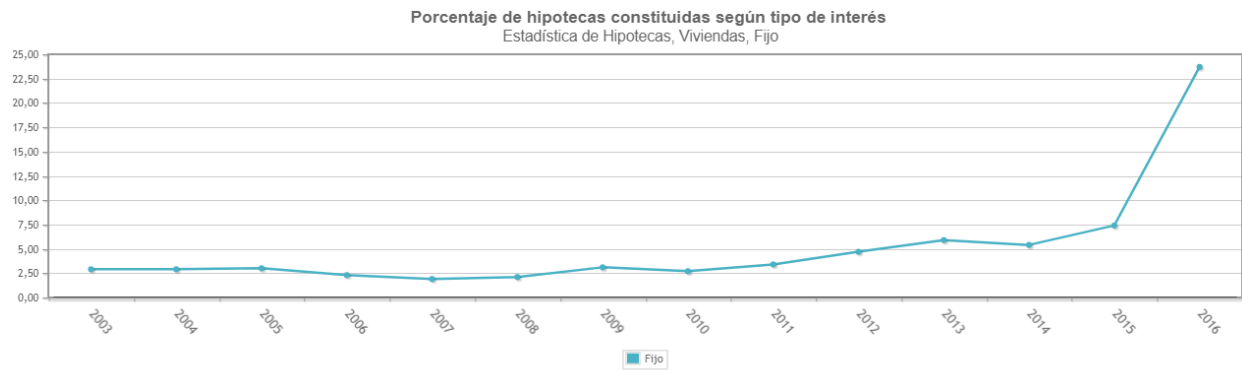
EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS

El siguiente dato a analizar para conocer cómo se comporta la demanda es la evolución de las hipotecas. Según los datos que ofrece el INE y como se puede ver en la gráfica, la burbuja inmobiliaria en su momento más alto generó en 2006 la creación de más de 117.000 hipotecas en la provincia de Valencia. A partir de este momento, el número de concesiones de hipotecas se redujo drásticamente hasta 2013, año en el que se registraron aproximadamente 13.000. Desde 2013 hasta 2016, no obstante, se puede observar un suave aumento de las mismas, ya que el pasado año se constituyeron en la provincia aproximadamente 20.000 hipotecas. Por todo ello se puede indicar que desde los últimos cuatro años se está produciendo una ligera reactivación de las concesiones de hipotecas, síntoma de una reanimación del consumo en el sector inmobiliario, con previsión de continuar reforzándose.

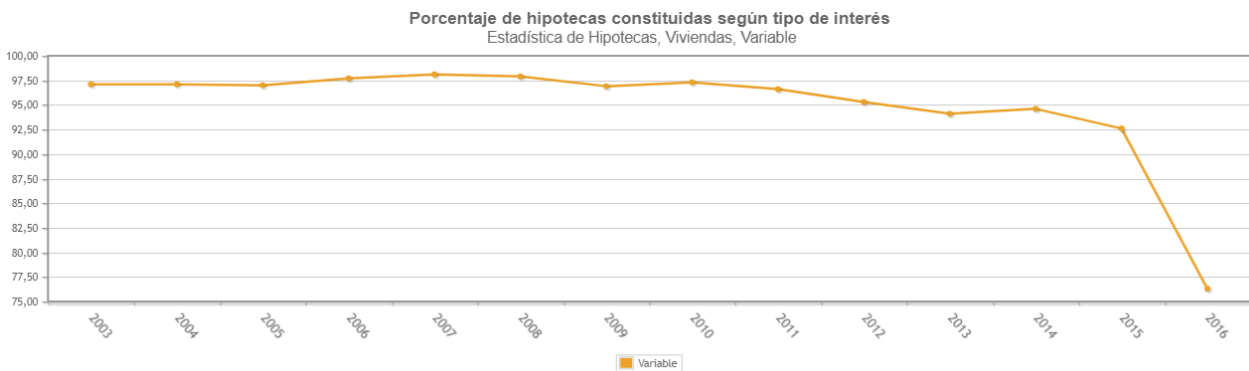


14. Hipotecas constituidas sobre el total de fincas por entidad que concede el préstamo 2001-2016 en Valencia. Fuente: INE

Destacar en última instancia el notable aumento del tipo de hipotecas constituidas a interés fijo respecto de las constituidas a interés variable.



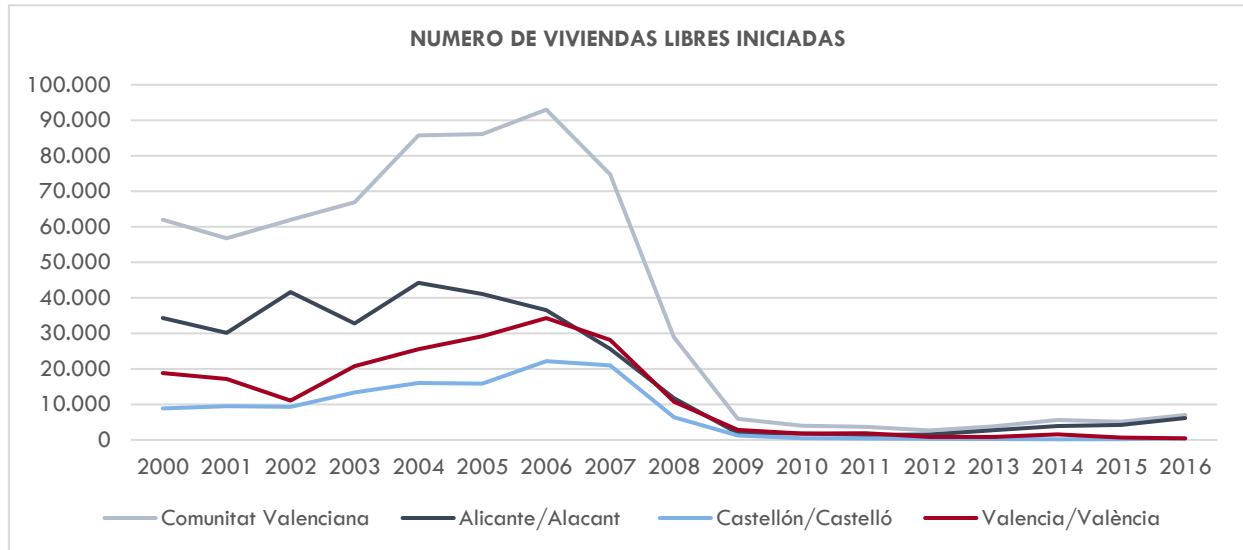
15. Hipotecas constituidas a interés fijo. Fuente: INE



16. Hipotecas constituidas a interés variable. Fuente: INE

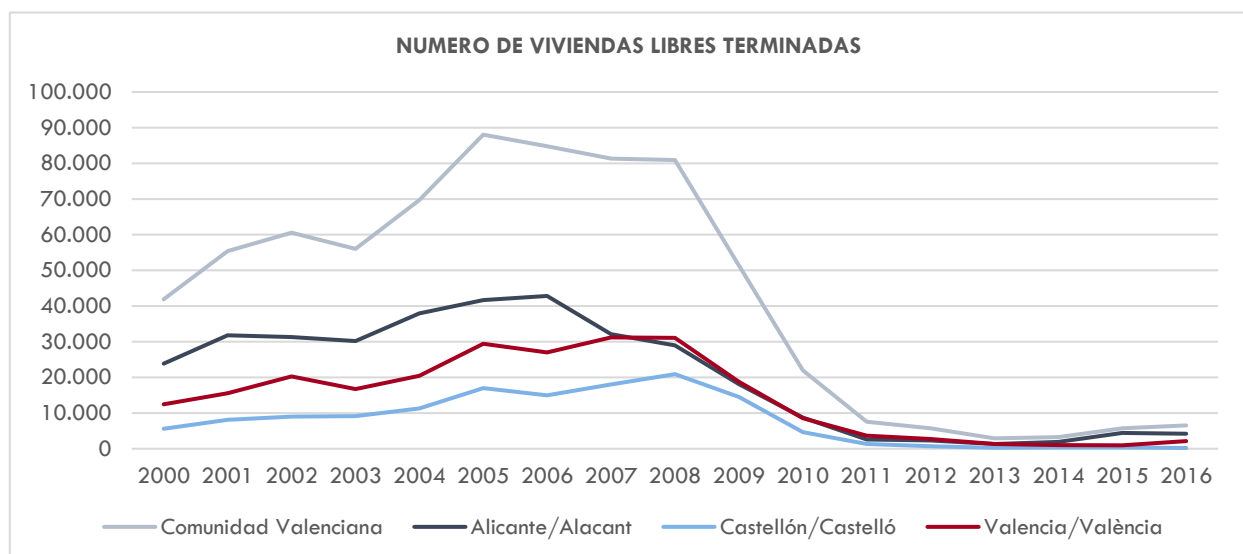
1.3.2 ANALISIS DE LA OFERTA

Otro elemento básico para conocer cómo se encuentra el mercado inmobiliario en la Comunidad Valenciana es el análisis de la oferta de viviendas. Este dato se estudiará a partir del número de viviendas iniciadas y terminadas. Las gráficas mostradas a continuación también se han elaborado a partir de los datos ofrecidos por el Ministerio de Fomento.



17. Número de viviendas libres iniciadas. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

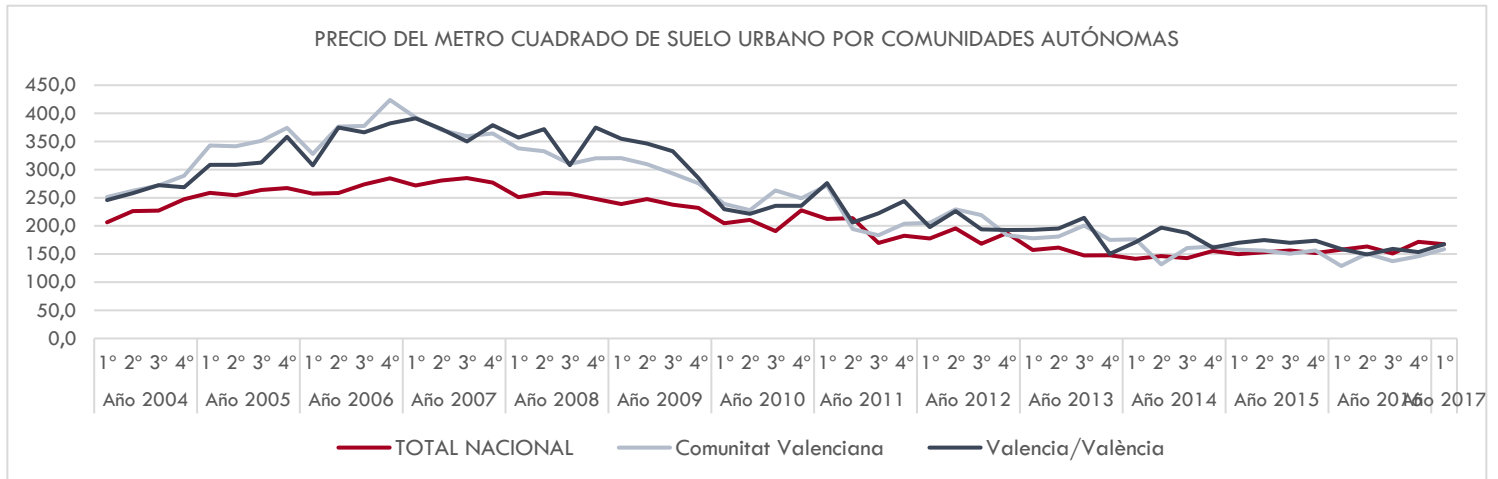
En la gráfica superior queda bien definido el período del boom inmobiliario, con más de 80.000 viviendas libres iniciadas en la Comunidad Valenciana cada año entre 2.004 y 2.007. Seguido de este período, la burbuja inmobiliaria estalla y la gráfica cae drásticamente hasta alcanzar valores de menos de 10.000 viviendas iniciadas en 2.009. A partir de este momento, este valor se ha mantenido estable en torno a las 5.000 viviendas por año. Desde 2.013, sin embargo, se puede observar un cambio de tendencia, con un mayor número de viviendas iniciadas cada año progresivamente, hasta obtener valores próximos a las 10.000 viviendas iniciadas en 2.016. Un comportamiento similar tiene la variación del número de viviendas libres terminadas, como se puede observar en la gráfica inferior, con la diferencia de que los períodos en este caso son más largos y la caída menos pronunciada. Igualmente se atisba un pequeño cambio de ciclo a partir de 2014. Alicante fue la provincia con un mayor número de viviendas iniciadas y terminadas hasta 2.006 pero a partir de la caída del mercado inmobiliario, su comportamiento se ha situado a la par que el de Valencia y Castellón.



18. Número de viviendas libres terminadas. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

1.3.3 EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS

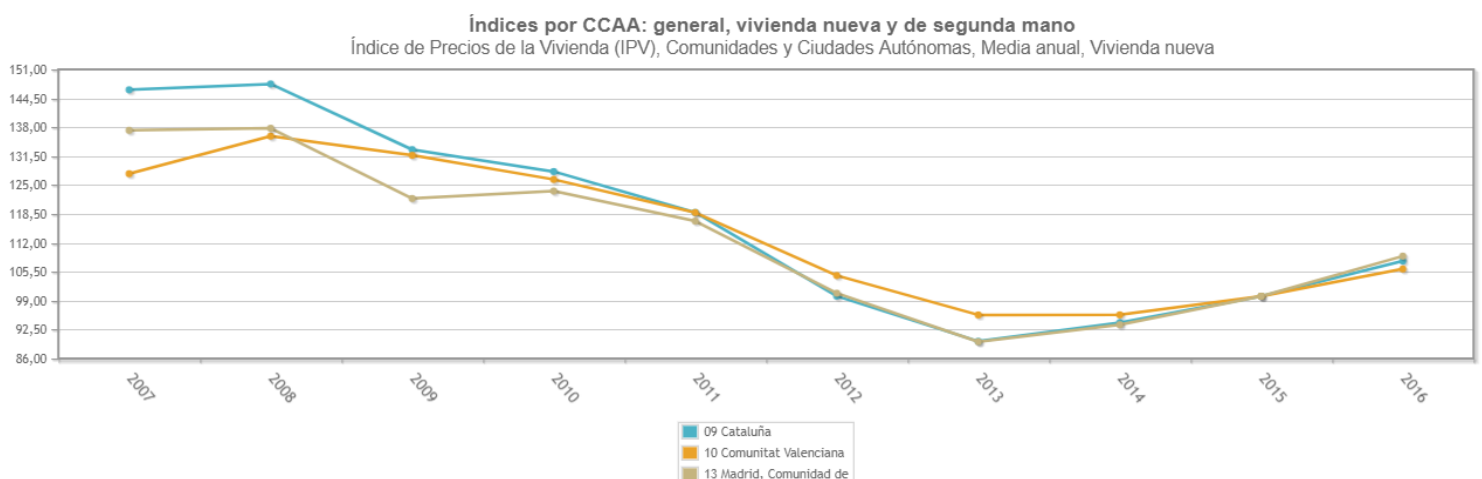
Como se ha mencionado anteriormente, durante el período 2.003-2.008 aproximadamente el boom inmobiliario generó un gran aumento de la construcción de viviendas, que generó a su vez un gran aumento en la creación de hipotecas. Esta serie de acontecimientos tuvo como consecuencia una revalorización del precio del metro cuadrado de suelo urbano, que alcanzó su máximo valor nacional en torno al año 2.006. La siguiente gráfica es reflejo de la situación expuesta, y muestra los valores del conjunto nacional, de la Comunidad Valenciana y de la provincia de Valencia.



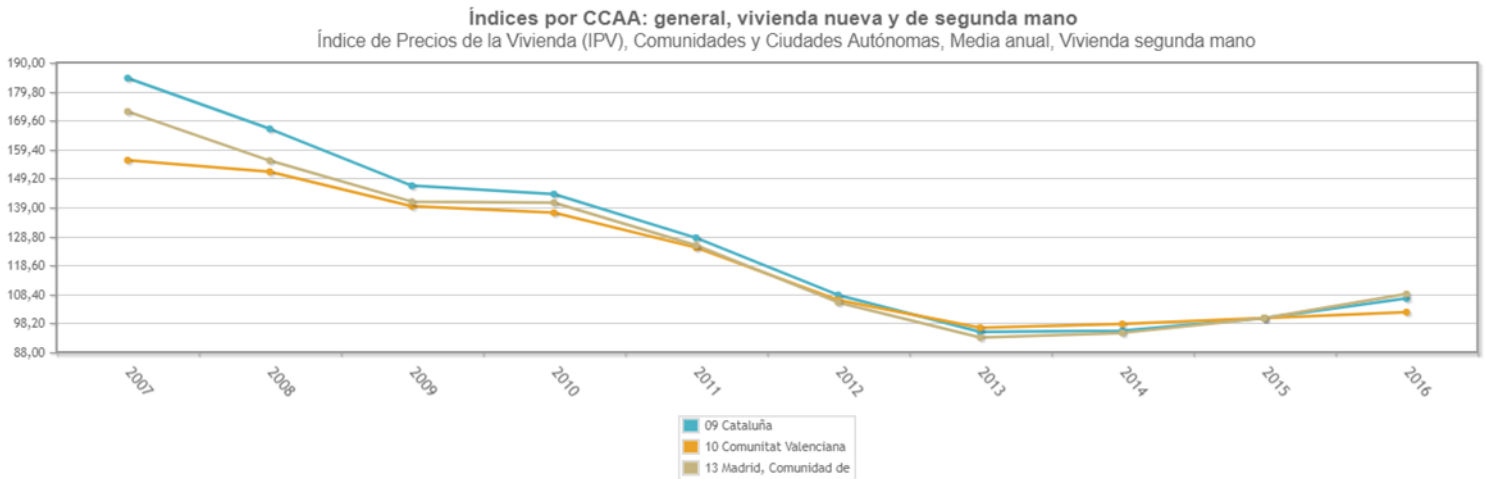
19. Evolución del precio del metro cuadrado de suelo urbano de la Comunidad Valenciana y de Valencia. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

El indicador principal que da una referencia clara de la evolución de los precios en el mercado inmobiliario es el Índice de Precio de la Vivienda (IPV), el cual tiene como objetivo *“la medición de la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano, a lo largo del tiempo”* según el INE.

Para las viviendas de renta libre y para las viviendas de segunda mano, la evolución del IPV en la Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana y Cataluña transcurre como se muestra en las siguientes gráficas, según datos del INE.



20. Evolución del IPV de vivienda nueva en Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid. Fuente: INE



21. Evolución del IPV de vivienda de segunda mano en Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid. Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Tanto en la evolución del precio de suelo urbano, como el IPV de viviendas nuevas y de segunda mano, podemos observar una situación paralela a lo ocurrido con las demás variables definitorias de la oferta: período de caídas hasta 2013 aproximadamente y atisbo de cambio de ciclo desde este año hasta el 2016, con un ligero aumento de los precios en los últimos años y un pronóstico de continuar amentando durante 2017 y 2018.

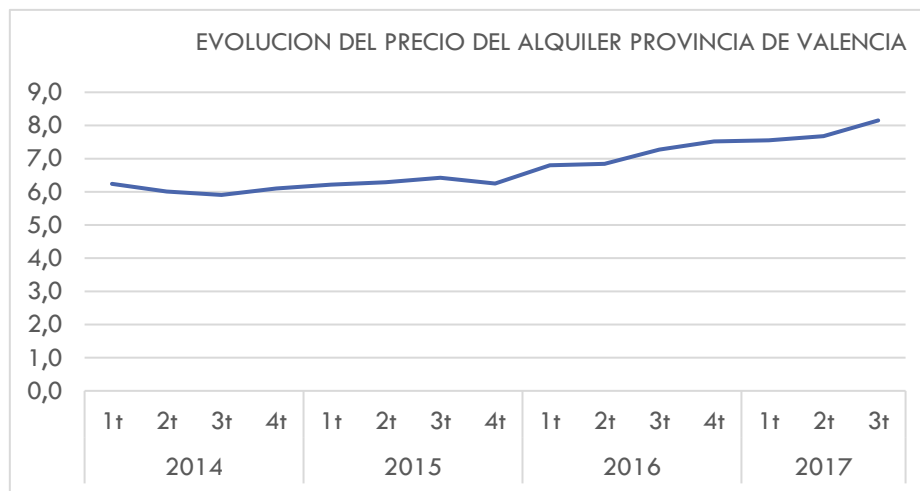
Podemos concluir que, dentro de la evolución del mercado inmobiliario, la oferta, la demanda, y la variación de precios son indicadores que funcionan de manera paralela y que se encuentran, lógicamente interrelacionados, influyendo los unos en los otros. Así, podemos indicar que en los últimos años se está produciendo un incipiente aumento en la demanda de viviendas, correspondiente a un ligero aumento en el número de concesiones de hipotecas, mayoritariamente a interés fijo, que se destinan antes a transacciones inmobiliarias de viviendas de segunda mano que a transacciones de viviendas de obra nueva. Este aumento de la demanda de vivienda de segunda mano, origina en consecuencia que no exista un despegue tan claro del número de viviendas libres iniciadas ni terminadas, que siguen registrando valores bajos. Se puede decir que la oferta existente en el mercado es principalmente de vivienda de segunda mano, fruto del excedente de viviendas generado del boom inmobiliario, y que en consecuencia hay poca construcción de vivienda nueva. Respecto a los precios, indicar que, al aumentar la demanda, se produce un aumento de los precios generalizado para la vivienda de segunda mano y para la vivienda de obra nueva.

1.4 ANÁLISIS DEL MERCADO DE ALQUILER

Una vez conocido cómo se comporta el mercado inmobiliario, se procede a concretar el análisis en el estudio del mercado del alquiler. Éste puede realizarse a partir de la observación de la evolución de los precios y del estudio de la rentabilidad.

1.4.1 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER

La siguiente gráfica, elaborada a partir de datos ofrecidos por el portal inmobiliario Idealista, muestra la evolución del precio del metro cuadrado de alquiler en la provincia de Valencia. Desde el 2014 se puede contemplar un aumento progresivo del precio, registrando desde 2014 hasta 2017 una subida de 2 euros por cada metro cuadrado de alquiler al mes. El aumento de los precios puede interpretarse como evidencia de la actividad del sector.



22. Evolución del precio del alquiler de vivienda en la provincia de Valencia. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista

Según una noticia publicada por Idealista News el 16 de enero de 2017, el precio de la vivienda de alquiler en España cerró el 2016 con un incremento del 15,9% de su valor, situándose en 8,2 euros mensuales por metro cuadrado. Todas las comunidades autónomas registraron precios de alquiler superiores a los que tenían el año anterior, siendo Cataluña la comunidad que más incrementó sus precios, un 26,8%, quedando por detrás Madrid, con un incremento del 18% y Baleares con un 13,8%. Las comunidades que menos incrementaron los precios de sus alquileres fueron Extremadura (1,1%) Murcia (1,7%) y Castilla la Mancha (2,4%).

Respecto a capitales de provincia, Madrid y Barcelona alcanzaron subidas del 15,6% y del 16,5% respectivamente, sin embargo, Valencia se situó como la capital que más aumentó sus precios, con una subida del 20,3%, lo que provocó que cerrara el año con un precio de 7,5 euros mensuales por metro cuadrado.

A pesar de esta situación de subidas generalizadas, Fernando Encinar, jefe de estudios y cofundador de Idealista, afirma que no se trata de otra burbuja inmobiliaria, ya que este aumento de la demanda no viene acompañado de un aumento de la oferta, la cual incluso se está reduciendo, sino que refleja un interés de la población por alquilar en determinadas ciudades españolas, entre ellas, la ciudad de Valencia.

idealista/news

Escribe qué buscas

Inmobiliario Finanzas Vacacional Deco Especiales Foro Estadísticas Buscador de inmuebles

Vivienda Oficinas Locales Empresas Construcción Top Idealista Internacional Blog de Idealista

El precio de los alquileres sube un 15,9% en 2016: Madrid y Barcelona, en máximos históricos

Autor: Redacción 16 enero 2017 11:05 Publicidad

📄 Lecturas 10.882 💬 Comentarios: 25 📧 📱 📺

El precio de la vivienda en alquiler ha vivido un repunte en España durante 2016 y ha acabado el año con un incremento del 15,9% que ha dejado el metro cuadrado en 8,2

23. Fuente: Idealista News 16.1.2017

1.4.2 RENTABILIDAD DEL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA

Son muchas las fuentes que confirman que cada vez el alquiler de vivienda resulta la inversión más rentable. Como indica la noticia publicada por el diario digital Expansión el 22 de mayo del 2017:

21/10/2017 El alquiler, la opción más rentable en inversión inmobiliaria

Expansión ORBYT. Ediciones | Versión | f | | | Buscar... Iniciar sesión

MERCADOS AHORRO EMPRESAS ECONOMÍA EMPRENDEDORES&EMPLEO JURÍDICO TECNOLOGÍA OPINIÓN DIRECTIVOS ECONOMÍA DIGITAL

Empresas ▶ Construcción e Inmobiliario ▶ Banca | Energía | Tecnológicas | Distribución | Transporte | Industria | Motor

CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO OFRECE UNA RENTABILIDAD DEL 8,8%, SEGÚN EL BANCO DE ESPAÑA

El alquiler, la opción más rentable en inversión inmobiliaria

- Se dispara la rentabilidad de la vivienda como inversión
- Madrid, Barcelona, Baleares y País Vasco lideran la reactivación del mercado residencial
- Inmuebles de la banca con descuentos de más del 50%

SITUACIÓN DEL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA

VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DEL ALQUILER
Abril de 2017

Región	Variación Anual (%)
Cataluña	17%
Madrid	12%
Baleares	12%
Canarias	12%
C. Valenciana	7%

PRECIO DEL METRO CUADRADO VIVIENDA DE ALQUILER
En euros

Región	Precio (€/m²)
PVA	10,58
NAV	7,22
CAT	11,85
MAD	11,22
BAL	9,96

Fuente: fotocasa Expansión

POD D.ESPERANZA/R.RUIZ
Actualizado: 22/05/2017 15:16 horas 8 comentarios

El 80% de los propietarios que pusieron una casa en alquiler el año pasado logró arrendarlo sin problema, un porcentaje muy superior al que quisieron vender su propiedad, el 33%, según Fotocasa. Madrid y Barcelona concentran la actividad y registran las mayores subidas de precios.

Tres de cada 10 españoles tuvieron una relación directa con el mercado

Uso de Cookies: Utilizamos "cookies" propias y de terceros para elaborar información estadística y mostrarle publicidad personalizada a través del análisis de su navegación. Si continúa navegando acepta su uso. [Más información y cambio de configuración](#)

<http://www.expansion.com/empresas/inmobiliario/2017/05/22/5922b1c3268e3e673b8b4663.html> 1/7

ÚLTIMA HORA

19:47 **Carne Forcadell: "Rajoy pretende descabezar las instituciones catalanas y apropiarse de ellas"**

19:11 **Cuatro alcaldes del PSC piden a su partido que se oponga "frontalmente" al artículo 155**

18:38 **Los venezolanos necesitan medio sueldo mínimo para alimentar a su familia durante un día**

24. Fuente: Expansión. 22.5.2017

“Invertir en vivienda es cada vez más rentable” Es la conclusión a la que también ha llegado un estudio realizado por Idealista, uno de los principales portales inmobiliarios del país. Este estudio afirma que: “[...] el rendimiento que ofrece la inversión en residencial para ponerlo en alquiler se ha incrementado hasta el 7,3% en el segundo trimestre de 2017, casi dos puntos porcentuales más que hace un año, aún por detrás de locales comerciales (8,2%) y oficinas (7,5%) y superando a los garajes (4,6%)”. Según el estudio, el fortalecimiento que ha experimentado la demanda de alquileres ha sido una de las causas principales de este aumento de la rentabilidad de la inversión en vivienda, y posiciona el local comercial como la inversión inmobiliaria más rentable.

Las rentabilidades más altas se sitúan en Las Palmas de Gran Canaria (8%), Lleida (7,7%) y Alicante (6,8%), mientras que las rentabilidades más bajas se obtienen en San Sebastián (3,9%), Ourense y A Coruña (4% ambos). La rentabilidad en Barcelona es del 5% y la de Madrid el 5,5%. Como puede observarse en la imagen, la rentabilidad del alquiler de vivienda en Valencia es del 5,8% y va sólo por detrás de la inversión en locales comerciales, que se sitúa en el 7,4%. Por detrás queda la rentabilidad de oficinas (4,9%) y la de garajes (3,9%).

DATOS DE LA MEDIA NACIONAL 2T 2017

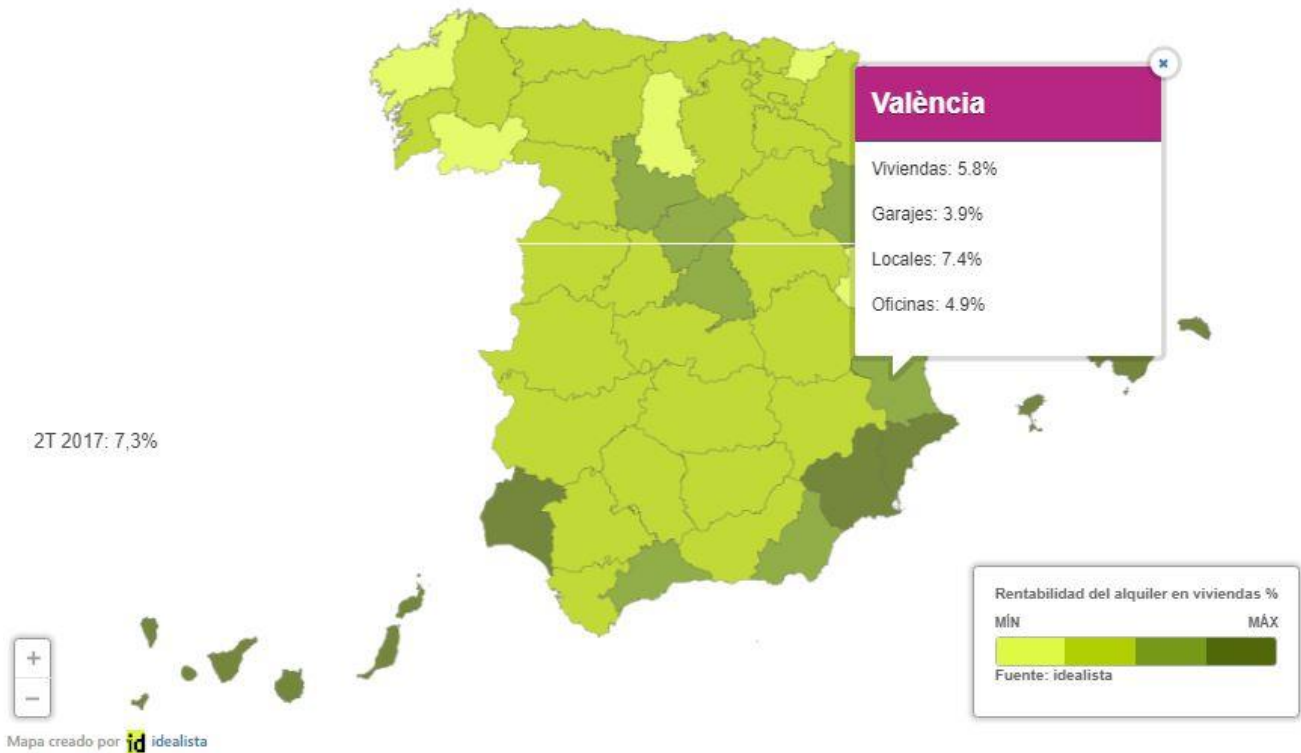
Vivienda:	7,3 %
Oficina:	7,5%
Local comercial:	8,2%
Garaje:	4,6%
Bono a 10 años:	1,4%

DATOS DE VALENCIA

Vivienda:	5,8 %
Oficina:	4,9%
Local comercial:	7,4%
Garaje:	3,9%

Rentabilidad de la inversión en vivienda

Capitales de provincia (2T 2017, %)

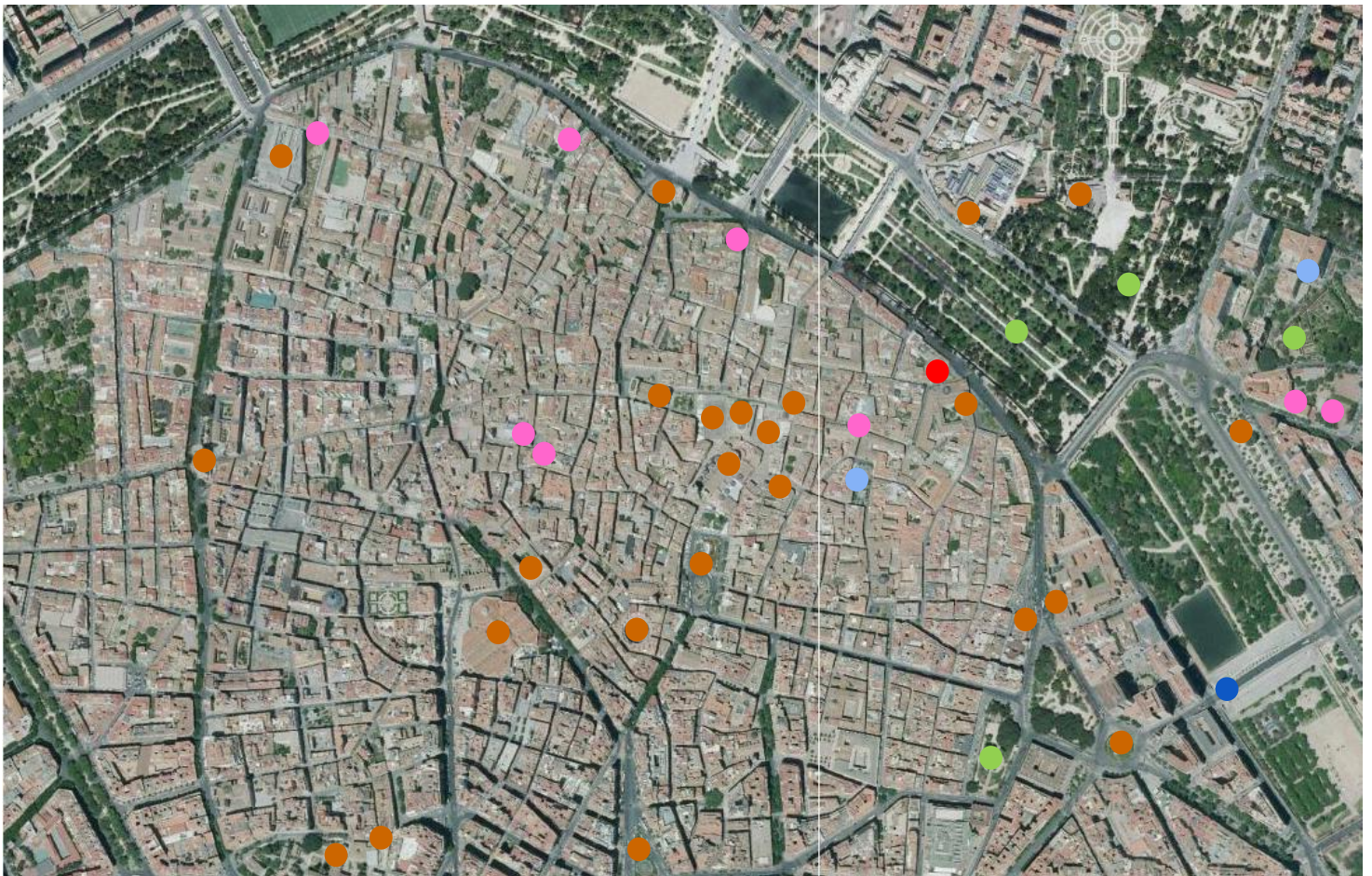


25. Rentabilidad de la inversión en vivienda en Valencia. Fuente: Idealista

1.5 ANÁLISIS DEL BARRIO. CIUTAT VELLA

Se continúa el trabajo con el análisis de las características principales del entorno más próximo al proyecto, el barrio de Ciutat Vella. Los datos a continuación mostrados se han obtenido del Anuario correspondiente al año 2016 de la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de Valencia. Se encuentra organizado por temas y muestra las características del entorno en el que se ubica el inmueble. Paralelamente se muestran los datos registrados para la ciudad de Valencia para comparar la evolución del barrio respecto al conjunto de la ciudad. En primer lugar, se identificarán los equipamientos y dotaciones del barrio para continuar con un análisis de las características demográficas, sociales, económicas, e inmobiliarias relevantes, de cara a la propuesta de un producto inmobiliario final adecuado al lugar en que se encuentra.

1.5.1 ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS



26. Análisis de equipamientos e infraestructuras. Fuente: Elaboración propia a partir de una imagen de Google Maps.

● PLAZA POETA LLORENTE

● EDIFICIOS CULTURALES DE INTERÉS

- Puerta de Serranos
- Torres de Quart
- Plaza de la Virgen
- Plaza de la Reina
- Catedral de Valencia
- Basílica de la Mare de Déu dels Desemparats

- Plaza Redonda

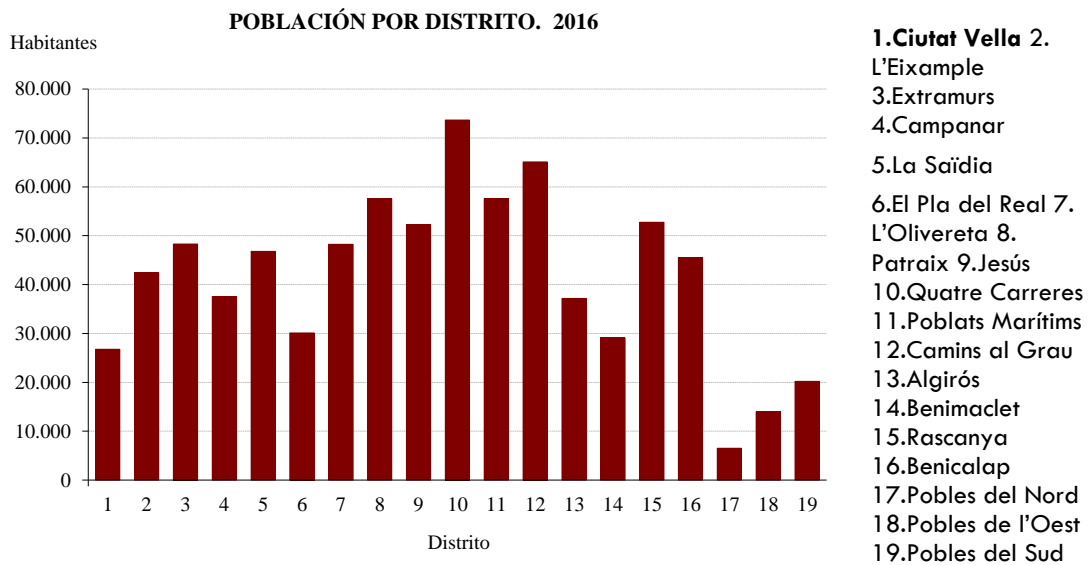
- Arzobispado de Valencia
- Mercado Central
- Lonja de la Seda
- Plaza del Ayuntamiento
- Puerta del Mar
- Museo de Bellas Artes de Valencia
- Museo de Ciencias Naturales de Valencia

- Instituto Valenciano de Arte Moderno
 - Museo Valenciano de la Ilustración
 - Museo y Colegio del Arte Mayor de la Seda
 - Edificio del Almudín
 - Centro Arqueológico de la Almoína
 - Centro Cultural Bancaja
 - Palacio de la Generalitat
 - Delegación del Gobierno
 - Capitanía General
- JARDINES
- Jardín del Turia
 - Jardín de Viveros
 - Jardines de Monforte
 - Jardín Plaza Alfonso el Magnánimo
- HOSPITALES/CENTROS DE SALUD
- Centro de Salud de la zona
 - Hospital Quirón
- COLEGIOS/CENTROS DE FORMACIÓN
- Colegio SC Esclavas
 - Colegio San José de Calasanz
 - Colegio Sagrado Corazón
 - Colegio Gran Asociación
 - IES Barri del Carme
 - Escuela de Arte y Superior de Diseño
 - Conservatorio Profesional de Música de Valencia
- ESTACIÓN DE METRO
- Alameda

Se puede observar en el mapa anterior la gran variedad de espacios verdes, edificios culturales, colegios y servicios de que dispone el entorno próximo de la parcela objeto de estudio. Se ubica además en una de las arterias principales de la ciudad, siguiendo el trazado de las antiguas murallas, por lo que goza de una excelente conectividad con el resto de la ciudad. La plaza Poeta Llorente dispone de parada de autobuses de la EMT, donde paran las líneas: 1-5-6-11-16-26-28-80-95-N10, carril de taxi, carril de bicicleta y parada de Valenbisi. La vitalidad de la calle queda acompañada además por unas amplias vistas al Jardín del Turia y por la hilera de eucaliptos que acompañan a lo largo de toda la calle Pintor López y que mitigan el ruido de la circulación.

Se encuentra por tanto en una inmejorable situación dentro del casco antiguo de la ciudad, próximo a los lugares más emblemáticos de la identidad de Valencia: las Torres de Serranos, la Plaza de la Virgen, la Plaza de la Reina, la calle de la Paz, Colón, el Jardín de Viveros, Capitanía General o el Palacio de la Generalitat. En el corazón histórico, cultural, comercial y político de la ciudad.

1.5.1 ANALISIS DEMOGRÁFICO



27. Población por distrito en Valencia. Fuente: Ayuntamiento de Valencia. Anuario 2016.

Ciutat Vella cuenta con una población de 26.769 habitantes y una densidad de 152,51 habitantes/km². Como se observa en el gráfico, es uno de los barrios menos poblados de Valencia, cuya población total es de 791.632 (2016) y su densidad de 5.868,56 habitantes/km². El barrio representa el 3.38% del total de población de la ciudad.

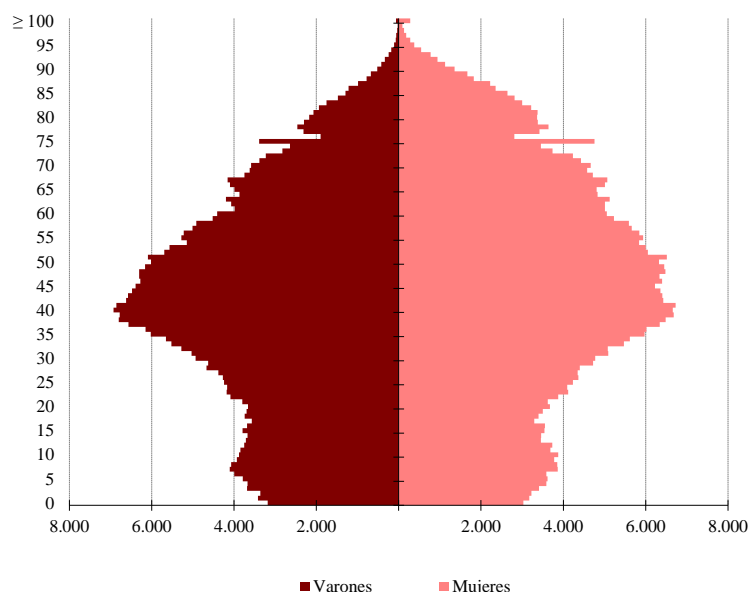
2015	TASA BRUTA DE NATALIDAD	TASA BRUTA DE INMIGR INTRAURBANA	TASA BRUTA DE INMIGR INTERURB	TASA BRUTA DE MORTALID	TASA BRUTA DE EMIGR. INTRAURB	TASA BRUTA DE EMIGR. INTERURB	TASA BRUTA DE TASA GNRAL DE FECUNDID.	ESPERANZA DE VIDA 2012-15 TOTAL	V	M
VALENCIA	8,0	49,4	44,0	8,9	49,4	32,1	34,7	83,1	80,0	85,8
CIUTAT VELLA	8,1	50,8	63,0	12,7	56,2	38,6	34,0	82,2	79,1	84,7

28. Datos demográficos de Valencia y Ciutat Vella. Fuente: Ayuntamiento de Valencia. Anuario 2016.

La natalidad, mortalidad, fecundidad y esperanza de vida del barrio se encuentra en la media de la ciudad. Sin embargo, se puede observar movimientos de población superiores a la media de Valencia, tanto en la inmigración como en la emigración y tanto en la interurbana como en la intraurbana. Destacando principalmente la inmigración interurbana. Esto quiere decir que existe un gran número de personas de fuera de la ciudad que se incorporan al barrio de Ciutat Vella.

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN EN LA CIUDAD DE VALENCIA

POBLACIÓN SEGÚN EDAD Y SEXO. 2016



27. Población de Valencia por edad y sexo 2016. Fuente: Ayuntamiento de Valencia

POBLACIÓN SEGÚN EDAD EN GRUPOS DE CINCO AÑOS:

	TOTAL	0 - 4	5 - 9	10 - 14	15 - 19	20 - 24	25 - 29	30 - 34	35 - 39	40 - 44
VALENCIA	791.632	33.735	38.579	37.064	35.763	39.270	44.258	52.447	63.815	66.029
CIUTAT VELLA	26.769	1.100	1.064	966	929	1.186	1.637	2.180	2.432	2.422

29. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

Existe una fuerte presencia de extranjeros tanto en la ciudad como en el barrio. Representan el 16.78% de la población en la ciudad, el tercer grupo más numeroso, y el 18.09% en el barrio de Ciutat Vella, el segundo más numeroso. Estos extranjeros, provienen mayoritariamente de la Unión Europea y Sudamérica.

POBLACIÓN SEGÚN LUGAR DE NACIMIENTO

	TOTAL	VALENCIA	RESTO DE L'HORTA	RESTO DE LA COMUNIDAD	RESTO DEL ESTADO	EXTRANJERO
VALENCIA	791.632	433.131	21.251	60.889	143.524	132.837
	100%	54,7%	2,68%	7,69%	18,13%	16,78%
CIUTAT VELLA	26.769	14.241	967	2.970	3.747	4.844
	100%	53,19%	3,60%	11,09%	13,99%	18,09%

30. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

POBLACIÓN EXTRANJERA SEGÚN CONTINENTE DE NACIONALIDAD

	TOTAL EXTRANJEROS	DE UNIÓN EUROPEA	RESTO EUROPA	ÁFRICA	AMÉRICA NORTE	AMÉRICA SUR	ASIA	OTROS
VALENCIA	97.081	32.841	5.688	12.753	5.078	25.066	15.578	77
	100%	33,82%	5,85%	13,13%	5,23%	25,81%	16,04%	0,07%
CIUTAT VELLA	3.931	2.154	192	368	277	587	334	19
	100%	54,79%	4,88%	9,36%	7,04%	14,93%	8,49%	0,4%

31. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

1.5.2 ANALISIS SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN RESIDENTE

POBLACION SEGÚN NIVEL DE ESTUDIOS

	Total	Personas analfabetas	Sin estudios	ESO EGB	Bachiller	Grado Medio	Grado Superior	Diplomatura	Grado	Licenciatura	Máster	Doctorado
Valencia	672.095	6.955	43.315	162.685	105.910	38.265	41.240	58.410	15.575	94.860	11.825	10.240
								28.40%				
Ciutat Vella	22.575	165	690	3.105	3.285	1.060	1.135	2.405	1.110	5.985	890	965
								50.29%				

32. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

Respecto a las características socioeconómicas del lugar se puede advertir que, coherentemente con una franja mayoritaria de edad en 43 años mencionada anteriormente, en el barrio de Ciutat Vella el nivel de estudios mayoritario sea el de Licenciatura. El 50.29% de la población del barrio cuenta con estudios universitarios. Para la ciudad de Valencia este mismo porcentaje corresponde a un 28,4%. El nivel de estudios más común en la ciudad es ESO o EGB.

POBLACION SEGÚN LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

	Total	Activa			Inactiva			
		Ocupada	P. buscando 1 ^{er} trabajo	P. habiendo trabajado	Estudiantes	Pensión invalidez	Jubilación, prejubilación	Otra situación
Valencia	672.095	298.130	17.050	103.380	145.725	10.110	159.905	56.450
		44,35%						
Ciutat Vella	22.575	11.135	670	2.775	3.865	175	5.085	2.095
		49,32%						

33. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

	Total	Fuerzas Armadas	Personal directivo empr.	Personal técnico profes.	Técnico profes. apoyo	Personal administr.	Hostelería servicios	Agricultura y pesca	Construcción y Industria	Instalaciones maquinaria	Ocupaciones elementales
Valencia	401.510	2.120	18.015	80.945	51.450	58.505	80.150	3.790	38.365	21.995	46.170
	100%	0,53%	4,48%	20,16%	12,81%	14,57%	19,96%	0,94%	9,55%	5,47%	11,49%
Ciutat Vella	13.905	65	1.080	5.115	1.855	1.825	1.945	70	830	315	805
	100%	0,46%	7,76%	36,78%	13,34%	13,12%	13,98%	0,50%	5,96%	2,26%	5,78%

34. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

La actividad económica muestra datos parecidos a nivel de barrio y de ciudad, con porcentajes de población activa del 62,27% y del 64,58% respecto a la población total en Valencia y en Ciutat Vella respectivamente. El porcentaje de ocupación respecto a la población total es ligeramente superior en Ciutat Vella, con un 49,32%, mientras que el de Valencia queda en un 44,35%. Los puestos de trabajo más comunes, corresponden a cargos de personal técnico profesional y de hostelería y servicios.

1.5.3 ANALISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

1.5.3.1 LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN, OCUPACIÓN Y REHABILITACIÓN

TIPOS DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN CONCEDIDAS EN VALENCIA. 2015

	Licencias de construcción				Licencias de ocupación			
	Vivienda	Aparcamiento	Equipamientos	Industrial Comercio	Vivienda	Aparcamiento	Equipamiento	Industrial Comercio
Valencia	13	5	1	7	3	1	0	0
Ciutat Vella	3	1	0	1	1	1	0	0

35. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

NUMERO DE EDIFICIOS, VIVIENDAS Y GARAJES CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 2015

	Construcción			Ocupación		
	Edificios	Viviendas	Garajes	Edificios	Viviendas	Garajes
Valencia	20	45	20	4	4	1
Ciutat Vella	5	21	2	2	2	1

36. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

NÚMERO DE LICENCIAS DE REHABILITACIÓN PARCIAL E INTEGRAL

	Rehabilitación Integral	Rehabilitación Parcial
Valencia	12	86
Ciutat Vella	7	33

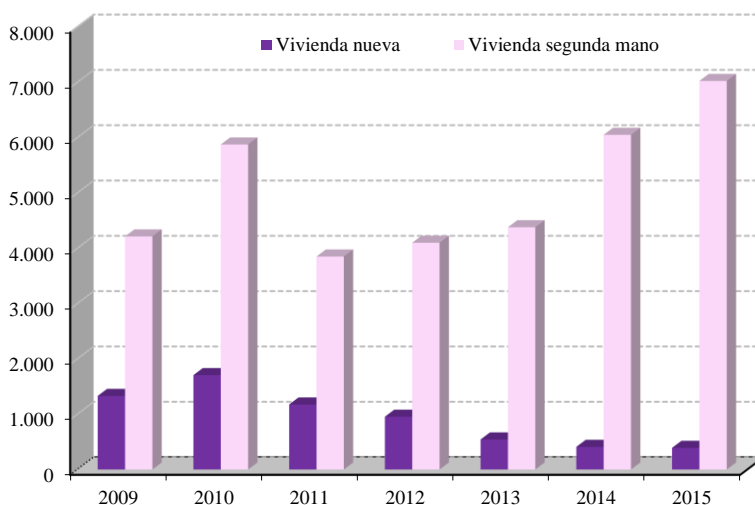
37. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

El número de licencias de construcción y ocupación concedidas da una referencia clara y real del número de transacciones inmobiliarias de obra nueva realizadas. Como se puede observar en las dos primeras tablas, tanto en Valencia como en Ciutat Vella éstas son reducidas y con predominio de la vivienda frente a otro tipo de construcción. En cambio, el número de licencias de rehabilitación es muy superior, siendo la predominante la rehabilitación parcial frente a la integral.

Expresado de otra manera, en el siguiente gráfico proporcionado por el departamento de Estadística del Ayuntamiento de Valencia, se puede observar un aumento progresivo desde 2009 hasta 2015, con un repunte en 2010, de las transacciones inmobiliarias de viviendas de segunda mano en Valencia y, por otro lado, un descenso de las transacciones de vivienda nueva.

En conclusión, se observa en la última década un aumento de las actividades de reforma y posterior venta o alquiler de viviendas de segunda mano frente a la construcción y venta de las viviendas de primera mano.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDAS. VALENCIA. 2009-2015



38. Transacciones inmobiliarias de viviendas en Valencia 09-15. Fuente: Departamento de Estadística Ayuntamiento de Valencia

1.5.3.2 EDIFICIOS Y VIVIENDAS. CENSO 2011

VIVIENDAS SEGÚN NÚMERO DE HABITACIONES POR DISTRITO

	Número de habitaciones								
	Total	1	2	3	4	5	6	7	8 y más
Valencia	328.980	1.865	9.050	37.195	72.860	121.220	70.975	10.805	5.005
	100%	0.56%	2.75%	11.30%	22.14	36.84%	21.57%	3.28%	1.52%
Ciutat Vella	12.215	455	980	1.795	2.750	2.655	1.930	980	665
	100%	3.72%	8.02%	14.69%	22.51%	21.73%	15.80%	8.02%	

39 Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

VIVIENDAS SEGÚN LAS INSTALACIONES EN EL EDIFICIO

	Ascensor	Accesible	Gas	Garaje	Línea telefónica	Agua caliente central	Evacuación de aguas residuales
Valencia	76,2%	38,4%	74,3%	22,3%	96,5%	14,7%	99,6%
Ciutat Vella	58,8%	25,4%	65,6%	8,8%	91,8%	23,5%	98,8%

40. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

VIVIENDAS SEGÚN EL ESTADO DEL EDIFICIO

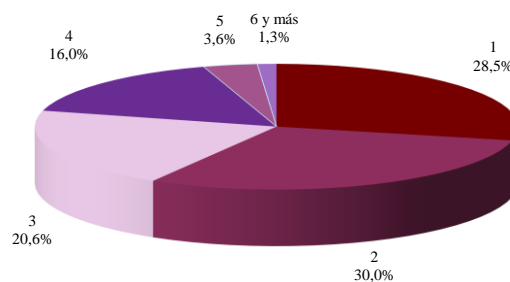
	Total	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
Valencia	328.980	5.335	7.430	22.565	282.160	11.490
	100%	1.62%	2.25%	6.85%	85.76%	3.49%
Ciutat Vella	12.215	340	570	1.585	8.185	1.530
	100%	2.78%	4.66%	12.97%	67%	12.52%

41. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

La tipología de vivienda más común en la Ciudad de Valencia se corresponde con una vivienda construida entre los años 70 y 80, de entre 90 y 100 m² de superficie construida y con una distribución en 5 habitaciones. Además, la gran mayoría cuenta con instalación de gas, teléfono, y evacuación de aguas residuales. Un poco más del 20% cuenta con plaza de garaje y la mayoría (76%) cuenta con ascensor.

En el barrio de Ciutat Vella, sin embargo, la tipología más común corresponde a edificios de finales del siglo XIX y principios del XX con superficies de menos de 60 m² -aunque la superficie media del barrio se sitúe en 110 m² y sea mayor que la de la ciudad- distribuidos en 4 habitaciones. Respecto a las instalaciones, la práctica totalidad cuenta con línea telefónica y evacuación de aguas residuales. Más de la mitad de viviendas cuenta con instalación de gas y ascensor. Sin embargo, menos de un 10% cuenta con plaza de garaje. Curiosamente, a fecha de 2011 y según datos del Ayuntamiento de Valencia, aunque la tipología de vivienda más común en la ciudad se distribuye en 5 habitaciones, un 30% de estas viviendas están ocupadas por 2 personas, un 28.5% están ocupadas únicamente por una persona y un 20.6% por 3 personas. Las viviendas ocupadas por 5 personas corresponden al 3.6% de las viviendas. Esto quiere decir que actualmente existen viviendas más grandes de lo que las familias que las habitan necesitan. Que las familias formadas en los últimos años son más pequeñas que las familias de la generación anterior.

VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN NÚMERO DE PERSONAS. 2011



42. Viviendas principales según número de personas. 2011. Fuente: Ayuntamiento de Valencia. Anuario 2016.

1.5.3.3 CATASTRO

VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE ANTIGÜEDAD POR DISTRITO

	Total	<= 1800	1801-1900	1901-20	1921-40	1941-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	2001-05	2006-10	2011-14
Valencia	409.665	310	6.407	7.499	22.319	50.569	94.646	99.406	41.115	44.112	26.113	14.002	3.167
	100%	0.07%	1.56%	1.83%	5.44%	12.34%	23.10%	24.26%	10.03%	10.76%	6.37%	3.41%	0.77%
Ciutat Vella	19.563	292	3.349	1.452	2.153	2.423	3.240	1.403	1.027	1.527	1.204	1.230	263
	100%	1.49%	17.11%	7.42%	11.00%	12.38%	16.56%	7.17%	5.24%	7.80%	6.15%	6.28%	1.34%

43. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

VIVIENDAS SEGÚN LA SUPERFICIE CONSTRUIDA POR DISTRITO (m²)

	Total	≤ 60	De 61 a 80	De 81 a 100	De 101 a 120	De 121 a 150	De 151 a 200	>200	Sup. construida media (m ²)
Valencia	409.355	32.361	93.821	113.389	95.823	49.366	18.497	6.098	98,4
	100%	7.90%	22.91%	27.69%	23.40%	12.06%	4.52%		
Ciutat Vella	19.271	3.698	3.453	3.258	2.377	2.621	2.374	1.490	110,4
	100%	19.18%	17.91%	16.9%	12.33%	13.60%	12.31%	7.73%	

44. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

1.5.3.4 MERCADO DE LA VIVIENDA

PRECIO MEDIO DE VENTA DEL M² DE VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO POR DISTRITO 2015.

	Fotocasa				Idealista			
	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
Ciutat Vella	2.291	2.239	2.305,3	2.338,0	2.181	2.179	2.181	2.198

45. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

PRECIO MEDIO DE ALQUILER DEL M² DE VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO POR DISTRITO. 2015

	Fotocasa			
	Primer trimestre	Segundo trimestre	Tercer trimestre	Cuarto trimestre
Ciutat Vella	7,18	7,63	7,60	8,00

46. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

PRECIO MEDIO DE ALQUILER DEL M² DE VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO. 2015

	Nacional	C.Valenciana	Valencia	Madrid	Barcelona	Sevilla	Zaragoza	Málaga
Fotocasa								
Primer trimestre	6,86	5,04	6,02	10,34	11,56	7,26	6,54	6,44
Enero	6,76	5,00	5,95	10,23	11,36	7,09	6,44	6,35
Febrero	6,85	4,99	5,97	10,28	11,48	7,16	6,48	6,34
Marzo	6,96	5,12	6,14	10,52	11,85	7,52	6,71	6,64
Segundo trimestre	7,02	5,18	6,23	10,75	11,84	7,62	6,77	6,76
Abril	6,98	5,15	6,22	10,69	11,93	7,58	6,73	6,71
Mayo	7,01	5,16	6,23	10,78	11,76	7,60	6,79	6,79
Junio	7,07	5,22	6,24	10,77	11,83	7,67	6,78	6,78
Tercer trimestre	7,14	5,24	6,19	11,03	12,10	7,68	6,75	6,78
Julio	7,10	5,24	6,19	10,88	11,93	7,69	6,77	6,77
Agosto	7,31	5,23	6,16	11,02	12,04	7,68	6,73	6,77
Septiembre	7,02	5,26	6,21	11,18	12,33	7,68	6,74	6,81
Cuarto trimestre	7,00	5,31	6,35	11,20	13,01	7,67	6,80	6,95
Octubre	6,98	5,29	6,30	11,23	12,72	7,66	6,74	6,83
Noviembre	7,01	5,31	6,34	11,20	12,99	7,66	6,76	6,95
Diciembre	7,01	5,32	6,40	11,17	13,32	7,69	6,89	7,06

47. Fuente: Anuario 2016 del Ayuntamiento de Valencia

Como se puede observar de las tablas anteriores, alquiler del m² para el barrio de Ciutat Vella sitúa sus precios similares a la media nacional, y es, además, superior al precio del alquiler del m² de ciudades como Sevilla, Zaragoza o Málaga, como se puede ver en la siguiente tabla. El alquiler del m² en el barrio se sitúa igualmente muy por encima de la media de Valencia y de la Comunidad Valenciana. A continuación, se adjunta un cuadro resumen de los precios mencionados.

PRECIO MEDIO DE ALQUILER DEL METRO CUADRADO:

NACIONAL:	7,01 €/m ²
MADRID:	11,17 €/m ²
BARCELONA:	13,32 €/m ²
VALENCIA CIUDAD:	6,40 €/m ²
CIUTAT VELLA:	8,00 €/m²

2. ESTUDIO DE MERCADO

2.1 MUESTRA DE OFERTA DE SEGUNDA MANO

En la siguiente tabla se han recogido muestras de campo reales que se asemejan al inmueble objeto de estudio, a partir de las bases de datos de empresas inmobiliarias como Fotocasa o Idealista durante el pasado mes de septiembre.

2.1.1 ALQUILER DE VIVIENDAS

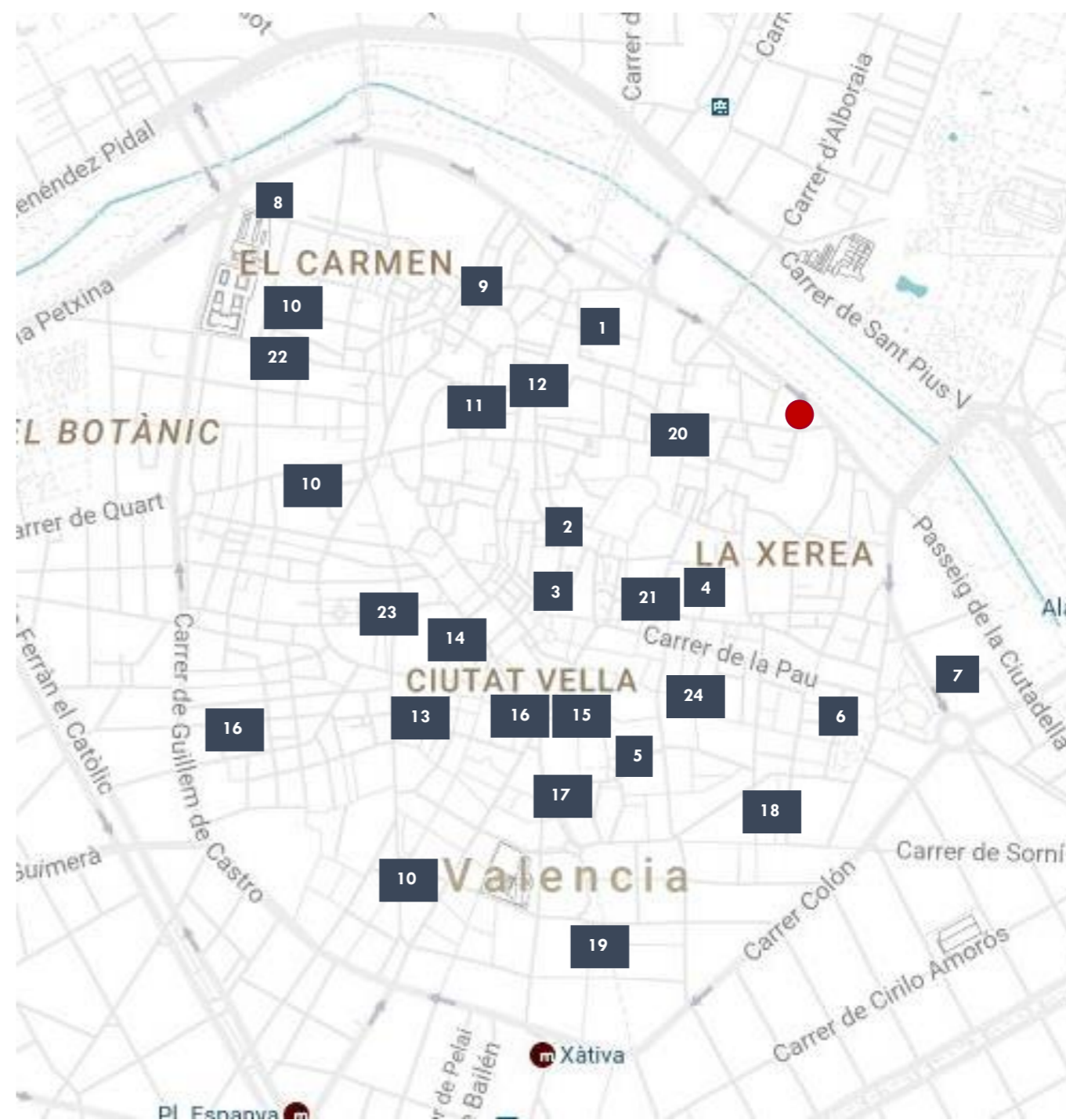
	DIRECCIÓN	SUPERFICIE M2	PRECIO/MES	PRECIO MES/M2	ANTIGÜEDAD	ESTADO CONSERVACIÓN	DE N° HABITACIONES	N° BAÑOS	ASCENSOR	GARAJE	ENLACE WEB
1	La Seu. Plaza los Ciegos 2, 2º	46	600	13,04	11	Reformado	1	1	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/37902361/
2	La Seu. Calle del Bany dels Pavosos 3, 1º	144	900	6,25	107	Reformado	2	2	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/31354074/
3	La Seu. Calle Correjería 20, 1º	65	700	10,77	117	Reformado	1	1	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/38057555/
4	La Seu. Calle Tapineria 9, 1º	38	685	18,03	9	Reformado	1	1	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/1753096/
5	La Xerea. Calle San Cristofol 7, 2º	161	1200	7,45	87	Reformado	4	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/38009948/
6	La Xerea. Calle Vilaragut 7, 3º	120	900	7,50	72	Reformado	3	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/38065075/
7	La Xerea. Plaza Alfonso el Magnánimo 13, 6º	185	1200	6,49	77	Reformado	3	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/37329310/
8	La Xerea. Calle Cronista Carreres 1, 3º	209	1500	7,18	54	Reformado	4	3	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/31824386/
9	El Carmen. Calle Na Jordana 42, 1º	94	850	9,04	157	Reformado	2	1	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/38007578/
10	El Carmen. Calle Padre Huerfanos 2, 1º	90	990	11,00	43	Reformado	2	1	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/30068926/
11	El Carmen. Calle San Ramon 32, 2º	128	1600	12,50	52	Reformado	4	2	Si	Si	https://www.idealista.com/inmueble/36178108/
12	El Carmen. Calle Portal de Valldigna 1, 3º	78	850	10,90	53	Reformado	4	1	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/36661702/
13	El Carmen. Plaza Manises 2, 2º	120	950	7,92	62	Reformado	2	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/37964050/
14	El Carmen. Calle Pinzon 2, 1º	84	780	9,29	107	Reformado	1	1	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/38050738/
15	El Carmen. Calle Mare de Deu de la Misericordia 2, 1º	90	500	5,56	52	Reformado	2	1	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/38039250/
16	El Mercat. Avenida Baron de Cárcer 19, 2º	236	2000	8,47	59	Reformado	2	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/37341061/
17	El Mercat. Calle de En Gil 3, 2º	60	460	7,67	17	Reformado	1	1	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/35648416/
18	San Francesc. Plaza Mariano Benlliure 5, 3º	101	750	7,43	37	Reformado	3	2	Si	Si	https://www.idealista.com/inmueble/35403496/
19	San Francesc. Plaza Ayuntamiento 8, 4º	105	2000	19,05	87	Reformado	3	3	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/34807230/
20	San Francesc. Plaza Ayuntamiento 16, 7º	85	1000	11,76	15	Reformado	2	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/25893375/
21	San Francesc. Calle Bisbe 12, 2º	52	600	11,54	117	Reformado	1	1	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/26723496/
22	San Francesc. Paseo Ruzafa 2, 3º	131	1400	10,69	87	Reformado	2	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/38068249/
23	San Francesc. Paseo Ruzafa 6, 2º	127	800	6,30	72	Reformado	3	2	Si	Si	https://www.idealista.com/inmueble/34150128/ https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-calefaccion-jardin-trastero-se-aceptan-mascotas-carrer-estret-de-l-almodi-1-46003-valencia-vale-143689139?opi=209&t=3
24	La Seu. Calle Estrecha del Almudín 1, 4º	80	700	8,75	72	Reformado	3	3	No	No	https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-aire-acondicionado-calefaccion-ascensor-amueblado-television-internet-calle-avellanas-1-141554567?opi=209&t=3
25	La Seu. Calle Avellanas 1, 3º	90	695	7,72	167	Reformado	2	1	No	No	https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-calle-serranos-38-143465330?opi=209&t=3
26	La Seu. Calle de Serranos 38, 2º	70	500	7,14	147	Reformado	2	1	No	No	https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-aire-acondicionado-calefaccion-ascensor-amueblado-television-internet-calle-san-ramon-32-142337692?opi=209&t=3
27	El Carme. Calle San Ramon 32, 2º	128	1500	11,72	52	Reformado	4	2	No	No	https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-calefaccion-ascensor-amueblado-quart-18-144050363?opi=209&t=3
28	El Carme. Calle Quart 18, 2º	58	600	10,34	12	Reformado	1	1	Si	No	https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-calefaccion-terraza-ascensor-amueblado-de-brujas-5-143961431?opi=209&t=3
29	El Mercat. Plaza de la Ciudad de Brujas 5, 5º	180	1100	6,11	45	Reformado	4	2	No	No	https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-aire-acondicionado-calefaccion-parking-ascensor-amueblado-plaza-colegio-del-patriarca-6-143796728?opi=209&t=3
30	La Xerea. Plaza Colegio del Patriarca 6, 4º	74	575	7,77	42	Reformado	2	1	Si	No	https://www.fotocasa.es/vivienda/valencia-capital/valencia-ciudad-aire-acondicionado-calefaccion-parking-ascensor-amueblado-plaza-colegio-del-patriarca-6-143796728?opi=209&t=3

DEPURACIÓN DE LA MUESTRA

DIRECCIÓN	SUPERFICIE M2	PRECIO/MES	PRECIO MES/M2	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Nº HABITACIONES	Nº BAÑOS	ASCENSOR	GARAJE	OBSERVACIONES
1 La Seu. Plaza los Ciegos 2, 2º	46	600	13,04	11	Reformado	1	1	No	No	
2 La Seu. Calle del Bany dels Pavesos 3, 1º	144	900	6,25	107	Reformado	2	2	No	No	No es comparable por antigüedad
3 La Seu. Calle Correjería 20, 1º	65	700	10,77	117	Reformado	1	1	No	No	
4 La Seu. Calle Tapineria 9, 1º	38	685	18,03	9	Reformado	1	1	Si	No	
5 La Xerea. Calle San Cristofol 7, 2º	161	1200	7,45	87	Reformado	4	2	Si	No	
6 La Xerea. Calle Vilaragut 7, 3º	120	900	7,50	72	Reformado	3	2	Si	No	
7 La Xerea. Plaza Alfonso el Magnánimo 13, 6º	185	1200	6,49	77	Reformado	3	2	Si	No	
8 La Xerea. Calle Cronista Carreres 1, 3º	209	1500	7,18	54	Reformado	4	3	Si	No	
9 El Carmen. Calle Na Jordana 42, 1º	94	850	9,04	157	Reformado	2	1	Si	No	
10 El Carmen. Calle Padre Huerfanos 2, 1º	90	990	11,00	43	Reformado	2	1	No	No	
11 El Carmen. Calle San Ramon 32, 2º	128	1600	12,50	52	Reformado	4	2	Si	Si	
12 El Carmen. Calle Portal de Valldigna 1, 3º	78	850	10,90	53	Reformado	4	1	No	No	
13 El Carmen. Plaza Manises 2, 2º	120	950	7,92	62	Reformado	2	2	Si	No	
14 El Carmen. Calle Pinzon 2, 1º	84	780	9,29	107	Reformado	1	1	No	No	No es comparable por antigüedad
15 El Carmen. Calle Mare de Deu de la Misericordia 2, 1º	90	500	5,56	52	Reformado	2	1	Si	No	No es comparable por precio
16 El Mercat. Avenida Baron de Cárcer 19, 2º	236	2000	8,47	59	Reformado	2	2	Si	No	
17 El Mercat. Calle de En Gil 3, 2º	60	460	7,67	17	Reformado	1	1	Si	No	
18 San Francesc. Plaza Mariano Benlliure 5, 3º	101	750	7,43	37	Reformado	3	2	Si	Si	
19 San Francesc. Plaza Ayuntamiento 8, 4º	105	2000	19,05	87	Reformado	3	3	Si	No	
20 San Francesc. Plaza Ayuntamiento 16, 7º	85	1000	11,76	15	Reformado	2	2	Si	No	
21 San Francesc. Calle Bisbe 12, 2º	52	600	11,54	117	Reformado	1	1	No	No	
22 San Francesc. Paseo Ruzafa 2, 3º	131	1400	10,69	87	Reformado	2	2	Si	No	
23 San Francesc. Paseo Ruzafa 6, 2º	127	800	6,30	72	Reformado	3	2	Si	Si	No es comparable por estado de conservación
24 La Seu. Calle Estrecha del Almudín 1, 4º	80	700	8,75	72	Reformado	3	3	No	No	
25 La Seu. Calle Avellanas 1, 3º	90	695	7,72	167	Reformado	2	1	No	No	
26 La Seu. Calle de Serranos 38, 2º	70	500	7,14	147	Reformado	2	1	No	No	No es comparable por antigüedad
27 El Carme. Calle San Ramon 32, 2º	128	1500	11,72	52	Reformado	4	2	No	No	
28 El Carme. Calle Quart 18, 2º	58	600	10,34	12	Reformado	1	1	Si	No	No es comparable por estado de conservación
29 El Mercat. Plaza de la Ciudad de Brujas 5, 5º	180	1100	6,11	45	Reformado	4	2	No	No	
30 La Xerea. Plaza Colegio del Patriarca 6, 4º	74	575	7,77	42	Reformado	2	1	Si	No	

MUESTRA DEPURADA DEL ALQUILER DE VIVIENDAS

	DIRECCIÓN	M2	MES	€ MES/M2	ANTIGÜED	ESTADO CONSERVACIÓN	Nº HABITACIONES	Nº BAÑO	ASCENSOR	GARAJE
1	La Seu. Plaza los Ciegos 2, 2º	46	600	13,04	11	Reformado	1	1	No	No
2	La Seu. Calle Correjeria 20, 1º	65	700	10,77	117	Reformado	1	1	No	No
3	La Seu. Calle Tapineria 9, 1º	38	685	18,03	9	Reformado	1	1	Si	No
4	La Xerea. Calle San Cristòfol 7, 2º	161	1200	7,45	87	Reformado	4	2	Si	No
5	La Xerea. Calle Vilaragut 7, 3º	120	900	7,50	72	Reformado	3	2	Si	No
6	La Xerea. Plaza Alfonso el Magnánimo 13, 6º	185	1200	6,49	77	Reformado	3	2	Si	No
7	La Xerea. Calle Cronista Carreres 1, 3º	209	1500	7,18	54	Reformado	4	3	Si	No
8	El Carmen. Calle Na Jordana 42, 1º	94	850	9,04	157	Reformado	2	1	Si	No
9	El Carmen. Calle Padre Huerfanos 2, 1º	90	990	11,00	43	Reformado	2	1	No	No
10	El Carmen. Calle San Ramon 32, 2º	128	1600	12,50	52	Reformado	4	2	Si	Si
11	El Carmen. Calle Portal de Valldigna 1, 3º	78	850	10,90	53	Reformado	4	1	No	No
12	El Carmen. Plaza Manises 2, 2º	120	950	7,92	62	Reformado	2	2	Si	No
13	El Mercat. Avenida Barón de Cárcer 19, 2º	236	2000	8,47	59	Reformado	2	2	Si	No
14	El Mercat. Calle de En Gil 3, 2º	60	460	7,67	17	Reformado	1	1	Si	No
15	San Francesc. Plaza Mariano Benlliure 5, 3º	101	750	7,43	37	Reformado	3	2	Si	Si
16	San Francesc. Plaza Ayuntamiento 8, 4º	105	2000	19,05	87	Reformado	3	3	Si	No
17	San Francesc. Plaza Ayuntamiento 16, 7º	85	1000	11,76	15	Reformado	2	2	Si	No
18	San Francesc. Calle Bisbe 12, 2º	52	600	11,54	117	Reformado	1	1	No	No
19	San Francesc. Paseo Ruzafa 2, 3º	131	1400	10,69	87	Reformado	2	2	Si	No
20	La Seu. Calle Estrecha del Almodín 1, 4º	80	700	8,75	72	Reformado	3	3	No	No
21	La Seu. Calle Avellanas 1, 3º	90	695	7,72	167	Reformado	2	1	No	No
22	El Carme. Calle San Ramon 32, 2º	128	1500	11,72	52	Reformado	4	2	No	No
23	El Mercat. Plaza de la Ciudad de Brujas 5, 5º	180	1100	6,11	45	Reformado	4	2	No	No
24	La Xerea. Plaza Colegio del Patriarca 6, 4º	74	575	7,77	42	Reformado	2	1	Si	No



48. Muestra depurada de alquileres. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista y Fotocasa

2.1.2 VENTA DE VIVIENDAS

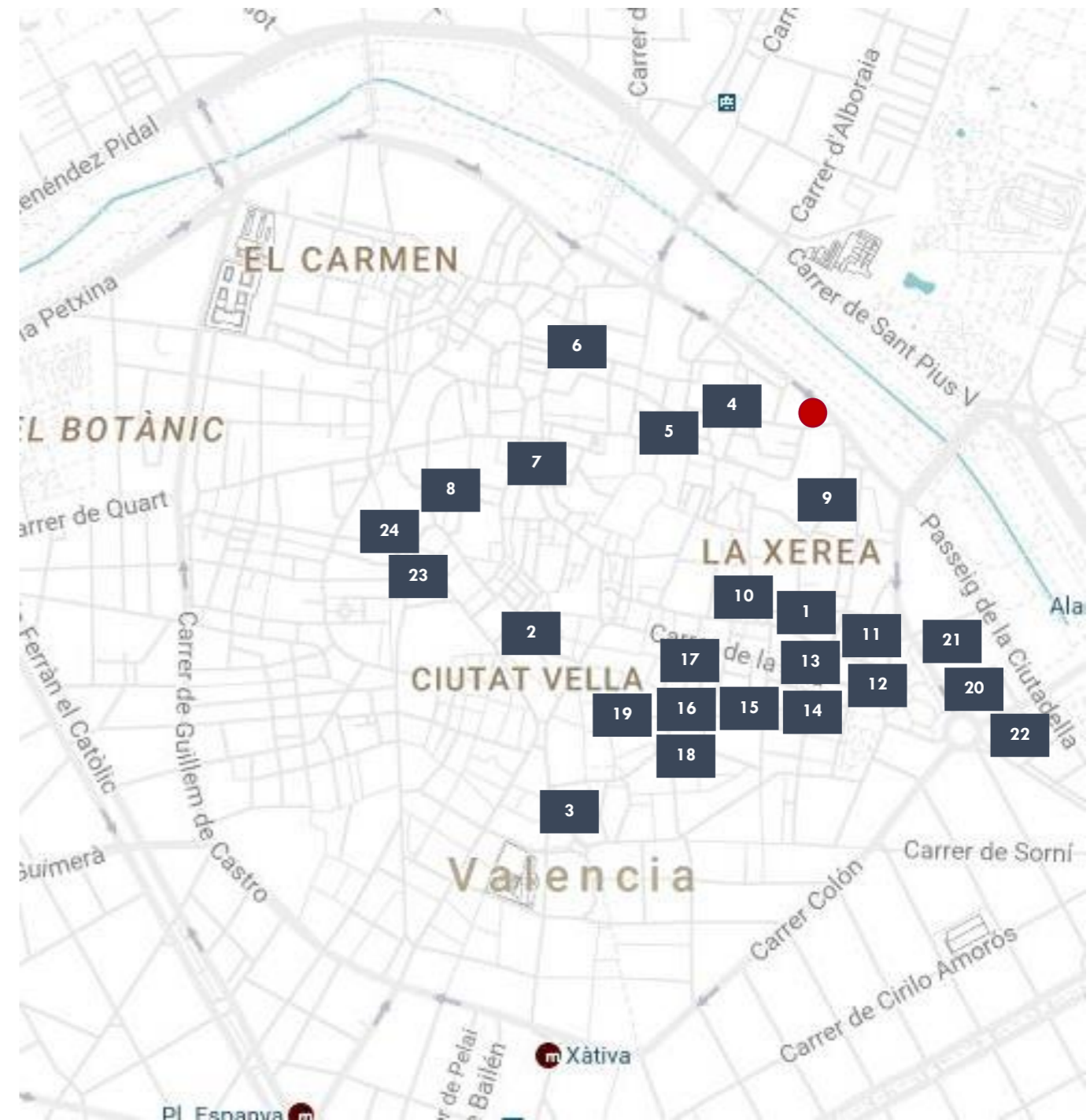
	DIRECCIÓN	SUPERFICIE M2	PRECIO	PRECIO/M2	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Nº HABITACIONES	Nº BAÑOS	ASCENSOR	GARAGE	ENLACE WEB
1	La Seu. Calle Avellanas 14, 1º	183	750.000	4.098,36	147	A reformar	6	2	Si	No	http://www.donpiso.com/pisos-y-casas/189905?mapa=1
2	La Xerea. Calle Ntra Sra de las Nieves 4, 1º	94	195000	2.074,47	87	Reformado	1	2	Si	No	http://www.donpiso.com/pisos-y-casas/151773?mapa=1
3	La Seu. Calle Calatrava 4, 2º	170	275000	1.617,65	77	A reformar	6	2	Si	No	http://www.donpiso.com/pisos-y-casas/153392?mapa=1
4	El Mercat. Avenida Maria Cristina 10, 1º	140	280000	2.000,00	86	Reformado	3	2	Si	No	http://www.donpiso.com/pisos-y-casas/167969?mapa=1
5	San Francesc. Plaza del Ayuntamiento 21, 8º	115	520000	4.521,74	33	Reformado	3	2	Si	No	http://www.donpiso.com/pisos-y-casas/158112?mapa=1
6	San Francesc. Avenida Barón de Cárcer 46, 7º	180	315000	1.750,00	72	A reformar	7	2	Si	No	http://www.donpiso.com/pisos-y-casas/151237?mapa=1
7	La Seu. Plaza Santa Caterina 2, 3º	107	252500	2.359,81	157	Reformado	2	1	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/34244765/
8	La Seu. Calle Trinitarios 7, 3º	125	490000	3.920,00	13	Reformado	3	2	Si	Si	https://www.idealista.com/inmueble/37332504/
9	La Seu. Calle del Almudín 16, 1º	166	480000	2.891,57	110	Reformado	4	2	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/33930480/
10	La Seu. Plaza Cisneros 3, 4º	80	255000	3.187,50	53	Reformado	2	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/36748457/
11	La Seu. Calle Juristas 17, 2º	77	214650	2.787,66	22	Reformado	2	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/37186510/
12	La Seu. Calle de Los Valencianos 6, 3º	160	340000	2.125,00	6	Reformado	3	1	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/35232364/
13	La Xerea. Calle Gobernador Viejo 15, 1º	140	222000	1.585,71	20	Reformado	4	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/27830805/
14	La Xerea. Calle Conde de Montornés 21, 1º	98	340000	3.469,39	97	Reformado	3	2	No	Si	https://www.idealista.com/inmueble/35969788/
15	La Xerea. Calle Conde de Montornés 30, 1º	146	508900	3.485,62	11	Reformado	4	3	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/34665721/
16	La Xerea. Calle General Tovar 2, 6º	153	495000	3.235,29	72	Reformado	3	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/29716331/
17	La Xerea. Calle del Mar 58, 1º	246	750000	3.048,78	87	Reformado	5	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/31058058/
18	La Xerea. Calle del Verger 4, 1º	86	320000	3.720,93	97	Reformado	1	1	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/37650283/
19	La Xerea. Calle Bonaire 13, 1º	100	205000	2.050,00	21	Reformado	3	2	No	No	https://www.idealista.com/inmueble/35909112/
20	La Xerea. Calle del Vestuario 4, 2º	62	195000	3.145,16	10	Reformado	1	1	Si	Si	https://www.idealista.com/inmueble/37558366/
21	La Xerea. Calle Comedias 13, 2º	200	550000	2.750,00	77	Reformado	5	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/26523687/
22	La Xerea. Calle Comedias 18, 2º	241	670000	2.780,08	21	Reformado	5	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/34747929/
23	La Xerea. Plaza Colegio del Patriarca 6, 3º	108	495000	4.583,33	42	Reformado	2	1	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/33273580/
24	La Xerea. Plaza Porta de la Mar 6, 10º	300	750000	2.500,00	52	Reformado	4	3	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/28981655/
25	La Xerea. Calle General Palanca 3, 3º	244	850000	3.483,61	42	Reformado	5	4	Si	Si	https://www.idealista.com/inmueble/36896458/
26	La Xerea. Calle Justicia 2, 5º	289	1655721	5.729,14	6	Reformado	4	4	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/33233597/
27	La Xerea. Paseo de la Ciutadella 11, 3º	162	569000	3.512,35	1	Bueno	3	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/35328543/
28	La Xerea. Paseo de la Ciutadella 11, 1º	177	565000	3.192,09	1	Bueno	4	2	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/35328954/
29	El Mercat. Calle Carda 1, 2º	64	190000	2.968,75	7	Reformado	2	1	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/29656427/
30	El Mercat. Calle Carda 1, 1º	73	195000	2.671,23	7	Reformado	2	1	Si	No	https://www.idealista.com/inmueble/36857540/

DEPURACIÓN DE LA MUESTRA

DIRECCIÓN	SUPERFICIE M2	PRECIO	PRECIO/M2	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Nº HABITACIONES	Nº BAÑOS	ASCENSOR	GARAGE	OBSERVACIONES
1 La Seu. Calle Avellanas 14, 1º	183	750.000	4.098,36	147	A reformar	6	2	Si	No	A reformar
2 La Xerea. Calle Ntra Sra de las Nieves 4, 1º	94	195000	2.074,47	87	Reformado	1	2	Si	No	
3 La Seu. Calle Calatrava 4, 2º	170	275000	1.617,65	77	A reformar	6	2	Si	No	A reformar
4 El Mercat. Avenida María Cristina 10, 1º	140	280000	2.000,00	86	Reformado	3	2	Si	No	
5 San Francesc. Plaza del Ayuntamiento 21, 8º	115	520000	4.521,74	33	Reformado	3	2	Si	No	
6 San Francesc. Avenida Barón de Cárcer 46, 7º	180	315000	1.750,00	72	A reformar	7	2	Si	No	A reformar
7 La Seu. Plaza Santa Caterina 2, 3º	107	252500	2.359,81	157	Reformado	2	1	No	No	Ático
8 La Seu. Calle Trinitarios 7, 3º	125	490000	3.920,00	13	Reformado	3	2	Si	Si	
9 La Seu. Calle del Almudín 16, 1º	166	480000	2.891,57	110	Reformado	4	2	No	No	
10 La Seu. Plaza Cisneros 3, 4º	80	255000	3.187,50	53	Reformado	2	2	Si	No	
11 La Seu. Calle Juristas 17, 2º	77	214650	2.787,66	22	Reformado	2	2	Si	No	
12 La Seu. Calle de Los Valencianos 6, 3º	160	340000	2.125,00	6	Reformado	3	1	Si	No	
13 La Xerea. Calle Gobernador Viejo 15, 1º	140	222000	1.585,71	20	Reformado	4	2	Si	No	
14 La Xerea. Calle Conde de Montornés 21, 1º	98	340000	3.469,39	97	Reformado	3	2	No	Si	
15 La Xerea. Calle Conde de Montornés 30, 1º	146	508900	3.485,62	11	Reformado	4	3	Si	No	
16 La Xerea. Calle General Tovar 2, 6º	153	495000	3.235,29	72	Reformado	3	2	Si	No	
17 La Xerea. Calle del Mar 58, 1º	246	750000	3.048,78	87	Reformado	5	2	Si	No	
18 La Xerea. Calle del Verger 4, 1º	86	320000	3.720,93	97	Reformado	1	1	No	No	
19 La Xerea. Calle Bonaire 13, 1º	100	205000	2.050,00	21	Reformado	3	2	No	No	
20 La Xerea. Calle del Vestuario 4, 2º	62	195000	3.145,16	10	Reformado	1	1	Si	Si	
21 La Xerea. Calle Comedias 13, 2º	200	550000	2.750,00	77	Reformado	5	2	Si	No	
22 La Xerea. Calle Comedias 18, 2º	241	670000	2.780,08	21	Reformado	5	2	Si	No	
23 La Xerea. Plaza Colegio del Patriarca 6, 3º	108	495000	4.583,33	42	Reformado	2	1	Si	No	
24 La Xerea. Plaza Porta de la Mar 6, 10º	300	750000	2.500,00	52	Reformado	4	3	Si	No	
25 La Xerea. Calle General Palanca 3, 3º	244	850000	3.483,61	42	Reformado	5	4	Si	Si	
26 La Xerea. Calle Justicia 2, 5º	289	1655721	5.729,14	6	Reformado	4	4	Si	No	
27 La Xerea. Paseo de la Ciutadella 11, 3º	162	569000	3.512,35	1	Bueno	3	2	Si	No	Promoción
28 La Xerea. Paseo de la Ciutadella 11, 1º	177	565000	3.192,09	1	Bueno	4	2	Si	Si	No Promoción
29 El Mercat. Calle Carda 1, 2º	64	190000	2.968,75	7	Reformado	2	1	Si	Si	No
30 El Mercat. Calle Carda 1, 1º	73	195000	2.671,23	7	Reformado	2	1	Si	Si	No

MUESTRA DEPURADA DE LA VENTA DE VIVIENDAS

Nº	DIRECCIÓN	M2	€	€/M2	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Nº HABITACIONES	Nº BAÑOS	ASCENSOR	GARAGE
1	La Xerea. Calle Ntra Sra de las Nieves 4, 1º	94	195000	2.074,47	87	Reformado	1	2	Si	No
2	El Mercat. Avenida Maria Cristina 10, 1º	140	280000	2.000,00	86	Reformado	3	2	Si	No
3	San Francisc. Plaza del Ayuntamiento 21, 8º	115	520000	4.521,74	33	Reformado	3	2	Si	No
4	La Seu. Calle Trinitarios 7, 3º	125	490000	3.920,00	13	Reformado	3	2	Si	Si
5	La Seu. Calle del Almodín 16, 1º	166	480000	2.891,57	110	Reformado	4	2	No	No
6	La Seu. Plaza Cisneros 3, 4º	80	255000	3.187,50	53	Reformado	2	2	Si	No
7	La Seu. Calle Juristas 17, 2º	77	214650	2.787,66	22	Reformado	2	2	Si	No
8	La Seu. Calle de Los Valencianos 6, 3º	160	340000	2.125,00	6	Reformado	3	1	Si	No
9	La Xerea. Calle Gobernador Viejo 15, 1º	140	222000	1.585,71	20	Reformado	4	2	Si	No
10	La Xerea. Calle Conde de Montornés 21, 1º	98	340000	3.469,39	97	Reformado	3	2	No	Si
11	La Xerea. Calle Conde de Montornés 30, 1º	146	508900	3.485,62	11	Reformado	4	3	Si	No
12	La Xerea. Calle General Tovar 2, 6º	153	495000	3.235,29	72	Reformado	3	2	Si	No
13	La Xerea. Calle del Mar 58, 1º	246	750000	3.048,78	87	Reformado	5	2	Si	No
14	La Xerea. Calle del Verger 4, 1º	86	320000	3.720,93	97	Reformado	1	1	No	No
15	La Xerea. Calle Bonaire 13, 1º	100	205000	2.050,00	21	Reformado	3	2	No	No
16	La Xerea. Calle del Vestuario 4, 2º	62	195000	3.145,16	10	Reformado	1	1	Si	Si
17	La Xerea. Calle Comedias 13, 2º	200	550000	2.750,00	77	Reformado	5	2	Si	No
18	La Xerea. Calle Comedias 18, 2º	241	670000	2.780,08	21	Reformado	5	2	Si	No
19	La Xerea. Plaza Colegio del Patriarca 6, 3º	108	495000	4.583,33	42	Reformado	2	1	Si	No
20	La Xerea. Plaza Porta de la Mar 6, 10º	300	750000	2.500,00	52	Reformado	4	3	Si	No
21	La Xerea. Calle General Palanca 3, 3º	244	850000	3.483,61	42	Reformado	5	4	Si	Si
22	La Xerea. Calle Justicia 2, 5º	289	1655721	5.729,14	6	Reformado	4	4	Si	No
23	El Mercat. Calle Carda 1, 2º	64	190000	2.968,75	7	Reformado	2	1	Si	No
24	El Mercat. Calle Carda 1, 1º	73	195000	2.671,23	7	Reformado	2	1	Si	No



49. Muestra depurada de ventas de viviendas. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista y Fotocasa

2.2 HOMOGENEIZACIÓN DE LA MUESTRA

COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES VIVIENDA								
ANTIGÜEDAD	0,025 CADA 10 AÑOS	TAMAÑO	0,01 CADA 10 m2					
ESTADO DE CONSERVACION	REFORMAR 1,15	BUEN ESTADO	MUY BUEN ESTADO 0,95					
SUPERFICIE (m2)	40-60	60-80	80-100	100-120	120-140	140-160	160-180	180-200
	0,9	0,95	1	1,05	1,1	1,15	1,2	1,25
ANTIGÜEDAD	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150
	1	1,05	1,1	1,15	1,2	1,25	1,3	
LOCALIZACION	CATEGORÍA 1 Grandes avenidas, calles y plazas	CATEGORÍA 2 Calles secundarias	CATEGORÍA 3 Otras calles					
	1	1,05	1,1					

2.2.1 ALQUILER DE VIVIENDAS

TESTIGOS OBTENIDOS							CRITERIOS DE HOMOGENEIZACION									
TESTIGOS	M2	€/MES	€/M2	ANTIGÜEDAD	CONSERVACIÓN	CATEGORÍA LOCALIZACIÓN	TESTIGOS	SUPERFICIE	CONSERVACIÓN	ANTIGÜEDAD	LOCALIZACION	TOTAL	TESTIGOS	€/M2	COEFICIENTE	€/M2 HOMOGENEIZADO
1	46	600	13,04	11	bueno	3	1	0,9	1	1,05	1,1	1,04	1	13,04	1,04	13,56
2	65	700	10,77	117	muy bueno	3	2	0,95	0,95	1,3	1,1	1,29	2	10,77	1,29	13,90
3	38	685	18,03	9	muy bueno	3	3	0,9	0,95	1	1,1	0,94	3	18,03	0,94	16,95
4	161	1200	7,45	87	bueno	3	4	1,2	1	1,2	1,1	1,58	4	7,45	1,58	11,81
5	120	900	7,50	72	bueno	3	5	1,05	1	1,2	1,1	1,39	5	7,50	1,39	10,40
6	185	1200	6,49	77	bueno	1	6	1,25	1	1,2	1	1,50	6	6,49	1,50	9,73
7	209	1500	7,18	54	bueno	2	7	1,3	1	1,15	1,05	1,57	7	7,18	1,57	11,27
8	94	850	9,04	157	bueno	2	8	1	1	1,35	1,05	1,42	8	9,04	1,42	12,82
9	90	990	11,00	43	muy bueno	3	9	1	0,95	1,1	1,1	1,15	9	11,00	1,15	12,64
10	128	1600	12,50	52	bueno	3	10	1,1	1	1,15	1,1	1,39	10	12,50	1,39	17,39
11	78	850	10,90	53	bueno	3	11	0,95	1	1,15	1,1	1,20	11	10,90	1,20	13,10
12	120	950	7,92	62	bueno	3	12	1,05	1	1,15	1,1	1,33	12	7,92	1,33	10,52
13	236	2000	8,47	59	muy bueno	1	13	1,3	0,95	1,15	1	1,42	13	8,47	1,42	12,04
14	60	460	7,67	17	bueno	3	14	0,95	1	1,05	1,1	1,10	14	7,67	1,10	8,41
15	101	750	7,43	37	bueno	3	15	1,05	1	1,1	1,1	1,27	15	7,43	1,27	9,43
16	105	2000	19,05	87	muy bueno	1	16	1,05	0,95	1,2	1	1,20	16	19,05	1,20	22,80
17	85	1000	11,76	15	bueno	1	17	1	1	1,05	1	1,05	17	11,76	1,05	12,35
18	52	600	11,54	117	bueno	3	18	0,9	1	1,3	1,1	1,29	18	11,54	1,29	14,85
19	131	1400	10,69	87	bueno	1	19	1,1	1	1,2	1	1,32	19	10,69	1,32	14,11
20	80	700	8,75	72	bueno	2	20	0,95	1	1,2	1,05	1,20	20	8,75	1,20	10,47
21	90	695	7,72	167	bueno	3	21	1	1	1,35	1,1	1,49	21	7,72	1,49	11,47
22	128	1500	11,72	52	bueno	3	22	1,1	1	1,15	1,1	1,39	22	11,72	1,39	16,31
23	180	1100	6,11	45	bueno	2	23	1,2	1	1,1	1,05	1,39	23	6,11	1,39	8,47
24	74	575	7,77	42	bueno	1	24	0,95	1	1,1	1	1,05	24	7,77	1,05	8,12
														PRECIO HOMOGENEIZADO €/m2		12,62

2.2.2 VENTA DE VIVIENDAS

TESTIGOS OBTENIDOS

TESTIGOS	M2	€	€/M2	ANTIGÜEDAD	CONSERVACIÓN	CATEGORÍA LOCALIZACIÓN
1	94	195000	2.074,47	87	Muy bueno	3
2	140	280000	2.000,00	86	Bueno	3
3	115	520000	4.521,74	33	Muy bueno	1
4	125	490000	3.920,00	13	Bueno	3
5	166	480000	2.891,57	110	Bueno	2
6	80	255000	3.187,50	53	Muy bueno	3
7	77	214650	2.787,66	22	Bueno	3
8	160	340000	2.125,00	6	Bueno	3
9	140	222000	1.585,71	20	Muy bueno	3
10	98	340000	3.469,39	97	Muy bueno	3
11	146	508900	3.485,62	11	Bueno	3
12	153	495000	3.235,29	72	Bueno	1
13	246	750000	3.048,78	87	Bueno	1
14	86	320000	3.720,93	97	Bueno	2
15	100	205000	2.050,00	21	Bueno	3
16	62	195000	3.145,16	10	Muy bueno	3
17	200	550000	2.750,00	77	Bueno	1
18	241	670000	2.780,08	21	Muy bueno	1
19	108	495000	4.583,33	42	Muy bueno	1
20	300	750000	2.500,00	52	Bueno	1
21	244	850000	3.483,61	42	Bueno	1
22	289	1655721	5.729,14	6	Bueno	2
23	64	190000	2.968,75	7	Bueno	2
24	73	195000	2.671,23	7	Bueno	3

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACION

TESTIGOS	SUPERFICIE	CONSERVACIÓN	ANTIGÜEDAD	LOCALIZACIÓN	TOTAL
1	1	0,95	1,2	1,1	1,25
2	1,1	1	1,2	1,1	1,45
3	1,05	0,95	1,1	1	1,10
4	1,1	1	1,05	1,1	1,27
5	1,2	1	1,3	1,05	1,64
6	1	0,95	1,15	1,1	1,20
7	0,95	1	1,05	1,1	1,10
8	1,15	1	1	1,1	1,27
9	1,1	0,95	1,05	1,1	1,21
10	1	0,95	1,25	1,1	1,31
11	1,15	1	1,05	1,1	1,33
12	1,15	1	1,2	1	1,38
13	1,3	1	1,2	1	1,56
14	1	1	1,25	1,05	1,31
15	1	1	1,05	1,1	1,16
16	0,95	0,95	1	1,1	0,99
17	1,25	1	1,2	1	1,50
18	1,3	0,95	1,05	1	1,30
19	1,05	0,95	1,1	1	1,10
20	1,35	1	1,15	1	1,55
21	1,3	1	1,1	1	1,43
22	1,35	1	1	1,05	1,42
23	0,95	1	1	1,05	1,00
24	0,95	1	1	1,1	1,05

TESTIGOS	€/M2	COEFICIENTE	€/M2 HOMOGENEIZADO
1	2.074,47	1,25	2.601,38
2	2.000,00	1,45	2.904,00
3	4.521,74	1,10	4.961,48
4	3.920,00	1,27	4.980,36
5	2.891,57	1,64	4.736,39
6	3.187,50	1,20	3.830,58
7	2.787,66	1,10	3.058,76
8	2.125,00	1,27	2.688,13
9	1.585,71	1,21	1.913,92
10	3.469,39	1,31	4.531,89
11	3.485,62	1,33	4.629,77
12	3.235,29	1,38	4.464,71
13	3.048,78	1,56	4.756,10
14	3.720,93	1,31	4.883,72
15	2.050,00	1,16	2.367,75
16	3.145,16	0,99	3.122,36
17	2.750,00	1,50	4.125,00
18	2.780,08	1,30	3.605,07
19	4.583,33	1,10	5.029,06
20	2.500,00	1,55	3.881,25
21	3.483,61	1,43	4.981,56
22	5.729,14	1,42	8.121,05
23	2.968,75	1,00	2.961,33
24	2.671,23	1,05	2.791,44

PRECIO HOMOGENEIZADO €/m2 3.996,96

2.3 PROPUESTA DE PRECIO Y PRODUCTO PARA LA DEFINICIÓN DE LA PROMOCIÓN

En base al estudio de mercado realizado, el precio de alquiler del metro cuadrado obtenido es el siguiente:

PRECIO HOMOGENEIZADO DEL ALQUILER DEL METRO CUADRADO: 12,62 €/m²

Sin embargo, para tener en cuenta la influencia de la ausencia de ascensor en el edificio, se decide depreciar el valor obtenido un 20%, quedando como sigue:

PRECIO HOMOGENEIZADO DEL ALQUILER DEL METRO CUADRADO: 10,10 €/m²

En base a la normativa de aplicación, PEP EBIC 08, están permitidas intervenciones de mantenimiento, consolidación, restauración, modernización de instalaciones y redistribución del espacio interior. Además, las viviendas generadas deberán dar todas a la fachada principal en cumplimiento al CTE DB SI, normativa de seguridad en caso de incendios.

Por último, en base al análisis del barrio, se observa una reducción del tamaño de las familias y de las viviendas en que viven, por lo que se tratará de generar viviendas con un máximo de dos habitaciones.

A partir de lo anterior dicho se propone el siguiente producto inmobiliario para la definición de la promoción de la rehabilitación de la vivienda situada en la cuarta planta del edificio situado en la plaza Poeta Llorente de Valencia.

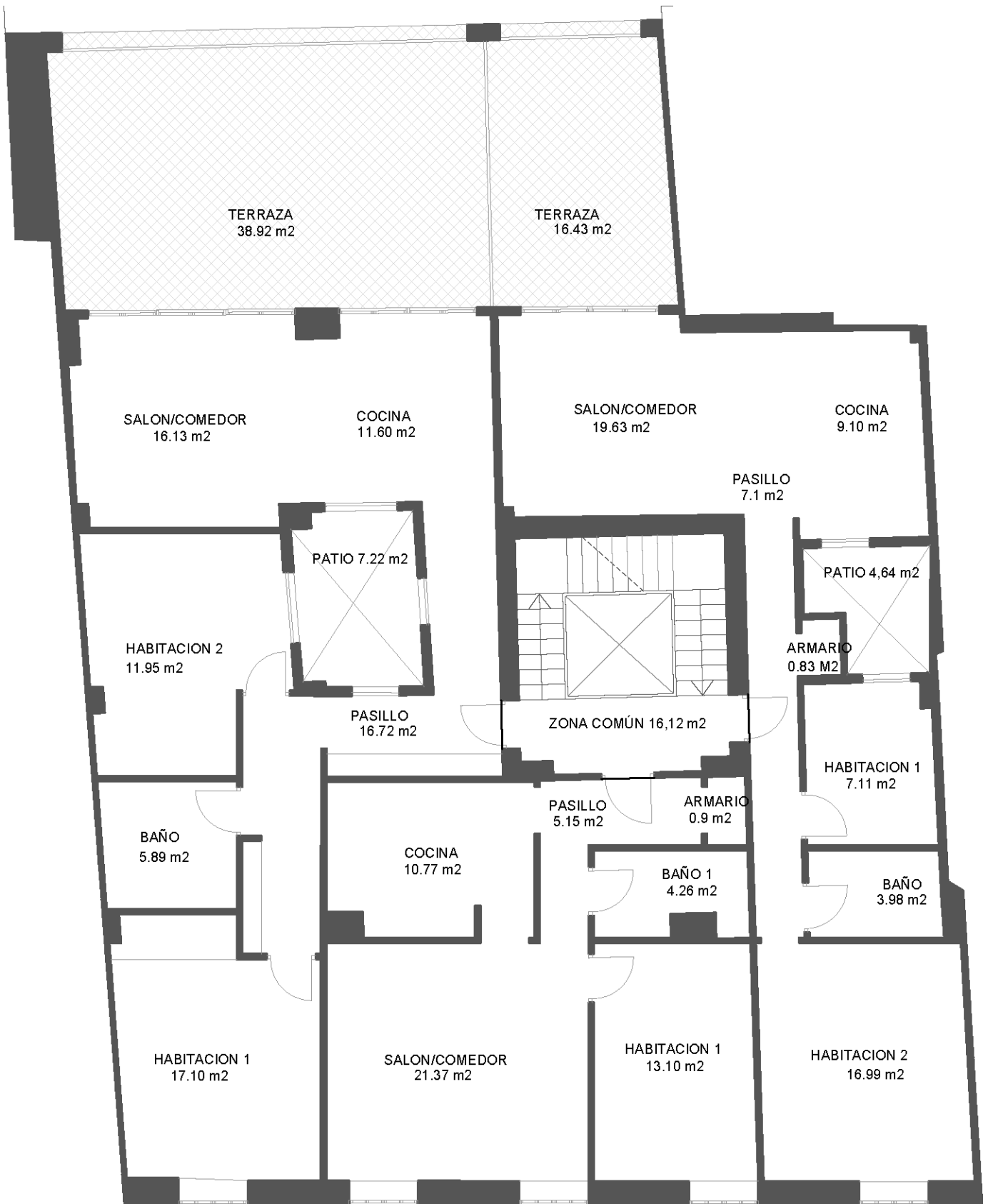
	UDS.	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ÚTIL
VIVIENDA 1	1	87,68	78,17
Habitacion 1			7,11
Habitacion 2			16,99
Baño 1			3,98
Armario empotrado			0,83
Pasillo			7,1
Cocina			9,1
Salon/Comedor			16,63
Terraza			16,43
VIVIENDA 2	1	60,93	55,55
Habitacion 1			13,1
Baño 1			4,26
Armario empotrado			0,9
Pasillo			5,15
Cocina			10,77
Salon/Comedor			21,37
VIVIENDA 3	1	131,66	121,4
Habitacion 1			17,1
Habitacion 2			15,04
Baño 1			5,89
Pasillo			16,72
Cocina			11,6
Salon/Comedor			16,13
Terraza			38,92

50. Tabla superficies construidas y útiles de la propuesta de producto inmobiliario. Fuente: Elaboración propia.



51. Planta de propuesta de renovación y construcción de tres viviendas. E 1/100. Fuente: Elaboración propia

ALUMNO: CRISTINA GUTIÉRREZ DE TORRES
TUTORES: ALICIA LLORCA PONCE Y ANDRÉS CÓZAR LIZANDRA



52. Planta de propuesta de renovación y construcción de tres viviendas. E 1/100. Fuente: Elaboración propia

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

3.1 PLANIFICACIÓN TEMPORAL

3.1.1 DURACIÓN DE ACTIVIDADES

Puesto que se trata de un estudio de alquiler, se propone realizar el estudio de la inversión a treinta años vista y organizado en años, no en meses. De esta manera, todas las actividades relacionadas con la compraventa del suelo, las obras de demolición y urbanización, gestión de licencias y contratación de obras se destinan al primer año, doce meses. La ejecución de las obras se estima que se produciría durante el segundo año completo, pues se trata de la construcción de tres viviendas, con la previsión de que pueda existir algún imprevisto. Se reservan los tres primeros meses del tercer año, una vez finalizadas las obras, para la gestión de la recepción de viviendas. El comienzo de la obtención de ingresos por alquiler junto con los gastos correspondientes a mantenimiento se efectuaría, por tanto, a partir del cuarto mes del tercer año, por tanto, los nueve meses restantes de ese año y hasta el año treinta.

El inicio del ejercicio se prefija para enero del 2018.

3.1.2 PROGRAMA DE TRABAJOS

PROGRAMA DE TRABAJOS																														
AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
COMPRAVENTA DE SUELO	■																													
OBRAS DE DEMOLICIÓN Y URBANIZACIÓN	■																													
GESTION DE LICENCIA	■																													
CONTRATACIÓN DE OBRAS	■																													
EJECUCIÓN DE OBRAS		■	■																											
RECEPCION DE VIVIENDAS			■																											
INGRESOS POR ALQUILERES				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
COSTES DE INVERSION	■	■																												
COSTES DE FUNCIONAMIENTO				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

53. Programa de trabajos. Fuente: Elaboración propia

3.2 PLANIFICACIÓN ECONÓMICA

3.2.1 DEFINICIÓN DE INGRESOS

3.2.1.1 INGRESOS POR EL ALQUILER DE VIVIENDAS

Ingresos producidos por el alquiler de las tres viviendas diseñadas, asumiendo una ocupación del 90% de las mismas, ya que se estima un alquiler de carácter permanente y no vacacional. El precio del metro cuadrado es el obtenido mediante la homogeneización de las muestras de campo anteriormente mostradas. Al valor anual de ingresos por alquileres obtenido se le ha de aplicar la inflación teniendo en cuenta una variación anual constante de los precios del 2% para los próximos treinta años. Estos ingresos además comenzarán a producirse a partir del tercer año.

INGRESOS ALQUILER					
VIVIENDA	€/m2 ALQUILER	m2	€ AL MES	€ AL AÑO	OCUPACION (90%)
1	10,10	87,68	885,29	10623,51	9561,16
2	10,10	60,93	615,20	7382,42	6644,18
3	10,10	131,66	1329,35	15952,23	14357,00
30.562,34					A fecha de 2017

54. Ingresos por el alquiler. Fuente: Elaboración propia

INFLACION ALQUILER	
VARIACIÓN ANUAL 2%	
2017	30562,34
2018	31173,59
2019	31797,06
2020	24324,75
2021	33081,66
2022	33743,29
2023	34418,16
2024	35106,52
2025	35808,65
2026	36524,82
2027	37255,32
2028	38000,43
2029	38760,44
2030	39535,64
2031	40326,36
2032	41132,88
2033	41955,54
2034	42794,65
2035	43650,55
2036	44523,56
2037	45414,03
2038	46322,31
2039	47248,75
2040	48193,73
2041	49157,60
2042	50140,76
2043	51143,57
2044	52166,44
2045	53209,77
2046	54273,97
2047	55359,45

54. Inflacion del alquiler. Fuente: Elaboración propia

3.2.1.2 INGRESOS POR EL VALOR DE REVERSIÓN

Las viviendas rehabilitadas generan un valor final considerado de reversión que ha de tenerse en cuenta en los ingresos obtenidos. Se estima a partir del precio de mercado de las nuevas viviendas al que habrá que aplicar el efecto de la inflación constante del 2% y posteriormente el de la depreciación, considerado en un 1%, para el año en que acaba el ejercicio, que se estima en treinta años. El precio del metro cuadrado es el obtenido mediante la homogeneización de las

muestras del estudio de mercado de viviendas de renta libre mostrado anteriormente, al que habrá que aplicarle una devaluación del 20% debido a la ausencia de ascensor como se indica a continuación.

VALOR HOMOGENEIZADO DEL METRO CUADRADO: 3.996,96 €

VALOR HOMOGENEIZADO DEL METRO CUADRADO TENIENDO EN CUENTA LA AUSENCIA DEL ASCENSOR: 3.197,57 €

VIVIENDA	€/m2	m2	€
1	3197,57	87,68	280362,77
2	3197,57	60,93	194827,83
3	3197,57	131,66	420991,82
			896.182,42
			€ A fecha de 2017

55. Valor de reversión de las viviendas. Fuente: Elaboración propia

AÑO	INGRESOS	INFLACION 2%	DEPRECIACIÓN 1%				
2017	896.182,42	914.106,07	822.695,46	2033	227.970,85	232.530,27	209.277,24
2018	822.695,46	839.149,37	755.234,43	2034	209.277,24	213.462,78	192.116,51
2019	755.234,43	770.339,12	693.305,21	2035	192.116,51	195.958,84	176.362,95
2020	693.305,21	707.171,31	636.454,18	2036	176.362,95	179.890,21	161.901,19
2021	636.454,18	649.183,26	584.264,94	2037	161.901,19	165.139,21	148.625,29
2022	584.264,94	595.950,24	536.355,21	2038	148.625,29	151.597,80	136.438,02
2023	536.355,21	547.082,32	492.374,09	2039	136.438,02	139.166,78	125.250,10
2024	492.374,09	502.221,57	451.999,41	2040	125.250,10	127.755,10	114.979,59
2025	451.999,41	461.039,40	414.935,46	2041	114.979,59	117.279,19	105.551,27
2026	414.935,46	423.234,17	380.910,75	2042	105.551,27	107.662,29	96.896,06
2027	380.910,75	388.528,97	349.676,07	2043	96.896,06	98.833,98	88.950,59
2028	349.676,07	356.669,59	321.002,63	2044	88.950,59	90.729,60	81.656,64
2029	321.002,63	327.422,68	294.680,42	2045	81.656,64	83.289,77	74.960,79
2030	294.680,42	300.574,02	270.516,62	2046	74.960,79	76.460,01	68.814,01
2031	270.516,62	275.926,95	248.334,26	2047	68.814,01	70.190,29	63.171,26
2032	248.334,26	253.300,94	227.970,85				

56. Valor de reversión de las viviendas a fecha de 2047. Fuente: Elaboración propia

El valor marcado superiormente es el precio de mercado que se estima tendrán las nuevas viviendas a fecha de 2047, en los treinta años previstos que dura el ejercicio. Es el valor de reversión generado con la inversión que queda una vez acabado el ejercicio.

3.2.2 DEFINICIÓN DE COSTES

A continuación, se va a proceder a realizar el análisis de los costes del proyecto. Estos se conforman en dos grupos:

- Costes de Inversión. Hacen referencia a los costes derivados de la adquisición del suelo, la construcción, las licencias de obras, tasas y gastos de escrituras, incluida la constitución de la hipoteca, y gastos generales.
- Costes de Mantenimiento. Se refiere a los costes de publicidad, el IBI y los gastos de mantenimiento y comunidad entre otros.

Se procederá en primer lugar a definir los costes de inversión y sus variables, para continuar después con la determinación de los costes de mantenimiento.

3.2.2.1 COSTES DE INVERSION

SUELO

Se obtiene el valor real del suelo a partir del valor catastral, el cual se conoce para una de las parcelas de almacén del edificio objeto de estudio. Se procede de la siguiente manera:

VALOR REAL DEL SUELO = VALOR CATASTRAL x K	115.668,76
VALOR CATASTRAL DE UNA VIVIENDA	38.378,18
K = Cm x Cd x Cp x Cu	3,01
Cm = Coeficiente de municipio	2,73
Cd = Coeficiente de distrito	1,38
Cp = Coeficiente de planta	0,80
Cu = Coeficiente de uso	1,00

57. Valor real del suelo. Fuente: Elaboración propia

La parcela de la cual se conoce el valor catastral ocupa 84,24 m² de la planta. A partir de una regla de tres, se obtiene el valor real del suelo del resto de la planta.

VALOR REAL DEL SUELO €	M ²
115.668,76	84,24
384.834,81	280,27

58. Valor real del suelo. Fuente: Elaboración propia

No se consideran gastos legales del suelo puesto que se parte del supuesto que los propietarios de la planta objeto de rehabilitación son los responsables de los gastos y beneficios de la promoción.

CONSTRUCCIÓN

Se estima un coste de construcción inicial en 196.486,25 € resultante de la suma de los costes por acometidas de servicios, que se estima en 2.400,00 €, y los costes de construcción sobre rasante en las viviendas (PEC) estimado en 194.086,25 €. Estos datos se obtienen del IVE como se muestra a continuación.

IVE
INSTITUTO VALENCIANO DE FISIOPROYECTOS
INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN

Fundación IVE | I+D+i | Servicios | Formación | Comunicación | Productos | Tienda

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Octubre | 2017 | MBE 10/2017 = 586 €/m² | COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 895,59 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN
 Entre medianeras
 Abierta
 En hilera
 Unifamiliar aislada

Ch Nº DE PLANTAS
 n° de plantas <3
 3 < n° de plantas <8
 n° de plantas >8

Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
 No
 Si

Cv Nº DE VIVIENDAS
 n° de viviendas >80
 20 < n° de viviendas <80
 n° de viviendas < 20

Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS
 S viviendas >70m²
 45m² < S viviendas < 70m²
 S viviendas < 45m²

Cc CALIDADES
 Básico
 Medio
 Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, ubicada en centro histórico, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel alto de acabados.

59. Coste Unitario de Ejecución de Edificación. Fuente: IVE

IVE

Tipología	Entre medianeras
Nº plantas	<3
Ubicación centro histórico	Si
Nº vivienda	<20
Superficie útil (m2)	S viviendas >70
Calidad	Alto

	€/m2	m2	€
MBE	586,00		
Coste Unitario de Ejecución	895,59		
EJECUCIÓN MATERIAL (70%)	626,91	280,27	175.704,91
PRECIO CONTRATA	119,11	280,27	33.383,93
Gastos generales (13%)	81,50		
Beneficio industrial (6%)	37,61		

COSTE CONSTRUCCION	209.088,84
SUELO	384.834,81

COSTE INICIAL TOTAL	593.923,65	€
----------------------------	-------------------	----------

PEM	175.704,91	€
PEC	209.088,84	€

60. PEC, PEM. Fuente: Elaboración propia

COSTES COMPLEMENTARIOS A LA CONSTRUCCION

Se consideran el Control de Calidad y los Seguros como un 1% del PEM cada uno.

COSTES DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA

Los constituyen:

- Arquitecto: 9,5% del PEM
- Aparejador, dirección facultativa: 30% del coste del arquitecto
- Otros: 1% del PEM. Hace referencia al estudio geotécnico si procede, las telecomunicaciones, seguros...

LICENCIA DE OBRAS Y TASAS

Hacen referencia al 4,6% del PEM

GASTOS DE ESCRITURAS, INCLUIDO LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS

Los gastos de escrituras los constituyen los correspondientes a la constitución del préstamo del suelo, que en este caso por el ser el suelo de la propiedad no se considera, los gastos de escritura correspondientes a obra nueva, los gastos de escritura de división horizontal y los correspondientes a la constitución del préstamo. Para obtener los aranceles correspondientes al notario y al registrador, se empleará la siguiente tabla:

ARANCELES DE NOTARIO Y REGISTRADOR				
Valor del inmueble	Notario		Registrador	
	Término fijo	Término prop.	Término fijo	Término prop.
0,00	90,00		24,00	
6.010,00	63,00	0,0045	14,00	0,00175
30.051,00	153,00	0,0015	29,00	0,00125
60.101,00	183,00	0,001	59,00	0,00075
150.253,00	258,00	0,0005	126,00	0,0003
601.012,00	379,00	0,003	166,00	0,0002
6.010.121,00	980,00	0,002	1.388,00	0,00005

- *Constitución del préstamo del suelo:* No se considera
- *Escritura de obra nueva.* Respecto al PEM, los gastos de escritura de obra nueva lo componen:
 - o Impuesto A.J.D: 1.5% del PEM
 - o Notaría. Para los gastos de notaría se emplea la tabla anterior con el valor del PEM (175.704,91€). El arancel de notario a término fijo corresponde con 258 + 0,05% del PEM
 - o Registro. Se emplea la tabla anterior con el valor del PEM. El arancel de registrador a término fijo corresponde con 126 + 0.03% del PEM
 - o Gestoría. Se incluyen gastos de gestoría por valor de 200 €
- *Escritura de división horizontal.* Respecto del valor del suelo y del PEM sumados, los gastos de escritura por división horizontal lo constituyen:
 - o Impuesto A.J.D: 1,5% del valor del suelo + PEM
 - o Notaría. Para los gastos de notaría se emplea la tabla anterior con el valor del suelo + PEM (560.539,72 €). El arancel de notario a término fijo corresponde con 258 + 0,05% del PEM
 - o Registro. El cálculo de los gastos de registro en la propiedad horizontal se realizará calculando en primer lugar el porcentaje de participación de cada vivienda en el precio de mercado total y, posteriormente, en el valor del suelo+PEM. Después, se obtendrá el valor de arancel de registro de propiedad con la tabla anteriormente mostrada y se le aplicará una reducción del 30%.

	PRECIO	PARTICIPACIÓN	SOBRE S+PEM	ARANCEL	CON REDUCCI
TOTAL	896.182,42		560.539,72		
VIVIENDA 1	280.362,77	0,31	175.359,91	358,36	250,85
VIVIENDA 2	194.827,83	0,22	121.859,94	304,86	213,40
VIVIENDA 3	420.991,82	0,47	263.319,87	389,66	272,76
					737,02

61. Gastos de Registro en la propiedad horizontal. Fuente: Elaboración propia

- *Gastos generales y varios.* Se asigna un 5% del PEM a gastos imprevistos que se puedan generar. Al haber gastos generales, no existen gastos de gestión asignados.

COSTES FINANCIEROS

Los costes financieros estarán compuestos por la comisión por aportación del Aval, la comisión de apertura del préstamo y los intereses del mismo. En este caso, no se considera coste por comisión por aportación del aval, por lo que los costes financieros serán los siguientes:

- *Comisión de apertura del préstamo.* Corresponde al 0,05% del préstamo al promotor. El préstamo al promotor queda explicado y descrito en el apartado "*Planificación económica*".
- *Intereses del préstamo.* Corresponden a la suma de los intereses generados a partir del segundo año. Estos intereses se han simulado mediante el sistema francés.

La suma de todos los costes anteriormente enumerados constituirá los costes totales de edificación. A estos costes habrá que añadir los costes de funcionamiento, que entran a cobro una vez finalizada la construcción de las viviendas.

3.2.2.2 COSTES DE FUNCIONAMIENTO

Hacen referencia a los gastos generados una vez construidas las viviendas. Los constituyen el Impuesto de Bienes Inmuebles, costes de mantenimiento y de comunidad. Al tratarse de viviendas de alquiler estos costes serán efectuados por los propietarios y no por los inquilinos. Además, estos costes son susceptibles de la inflación del 2% anual.

- *IBI.* Se conoce el recibo del IBI a fecha de 2017 de una de las propiedades reales. Para conocer el IBI aproximado que resultaría de todas las viviendas no hay más que multiplicarlo por tres, que corresponde con las tres nuevas viviendas. Y aplicar la inflación.
- *Costes de mantenimiento.* Se estima un gasto importante en mantenimiento de las viviendas cada 5 años. Correspondería con gastos referidos a repintados, mantenimiento de fachadas, cubiertas, carpinterías, solados, instalaciones...etc. Se destina a este gasto un 5% del PEM y el primer gasto se efectuaría en el año 10 tras la rehabilitación, debiendo aplicar el efecto de la inflación.
- *Costes de comunidad.* Coste fijo anual de 500 euros aplicando la inflación destinado a la manutención de las zonas comunes, servicios y necesidades comunes de la finca como limpieza, portero...etc.

Se adjunta la tabla de costes de funcionamiento aplicando la inflación del 2% a cada año. Se ha comenzado con los precios a fecha de 2017 pero se producen únicamente los cobros marcados en **negrita**, ya que los cobros por mantenimiento se efectúan cada cinco años, pero no están exentos de inflación, los cobros de IBI se efectúan a partir del tercer año en su totalidad y los de comunidad se producen en el tercer año pero corresponden únicamente a últimos 9 meses del año.

COSTES DE FUNCIONAMIENTO:

AÑO	COMUNIDAD	IBI	MANTENIMIENTO	
2017	500,00	892,29	17.570,49	A0
2018	510,00	910,14	17.921,90	A1
2019	520,20	928,34	18.280,34	A2
2020	397,95	946,91	18.645,95	A3
2021	541,22	965,84	19.018,86	A4
2022	552,04	985,16	19.399,24	A5
2023	563,08	1.004,86	19.787,23	A6
2024	574,34	1.024,96	20.182,97	A7
2025	585,83	1.045,46	20.586,63	A8
2026	597,55	1.066,37	20.998,36	A9
2027	609,50	1.087,70	21.418,33	A10
2028	621,69	1.109,45	21.846,70	A11
2029	634,12	1.131,64	22.283,63	A12
2030	646,80	1.154,27	22.729,30	A13
2031	659,74	1.177,36	23.183,89	A14
2032	672,93	1.200,90	23.647,57	A15
2033	686,39	1.224,92	24.120,52	A16
2034	700,12	1.249,42	24.602,93	A17
2035	714,12	1.274,41	25.094,99	A18
2036	728,41	1.299,90	25.596,89	A19
2037	742,97	1.325,90	26.108,82	A20
2038	757,83	1.352,41	26.631,00	A21
2039	772,99	1.379,46	27.163,62	A22
2040	788,45	1.407,05	27.706,89	A23
2041	804,22	1.435,19	28.261,03	A24
2042	820,30	1.463,90	28.826,25	A25
2043	836,71	1.493,17	29.402,78	A26
2044	853,44	1.523,04	29.990,83	A27
2045	870,51	1.553,50	30.590,65	A28
2046	887,92	1.584,57	31.202,46	A29
2047	905,68	1.616,26	31.826,51	A30

62. Gastos de Funcionamiento. Fuente: Elaboración propia

3.2.2.3 TABLA RESUMEN DE COSTES

COSTES DE INVERSIÓN

SUELO				384.834,81
VALOR				384.834,81
GASTOS LEGALES				0,00
I.T.P. solar				0,00
A.J.D. solar				0,00
Notaría				0,00
Registro				0,00
Gestoría				0,00
CONSTRUCCIÓN				196.486,25
	m²	€/m²		
COSTE INICIAL PREVISTO				196.486,25
Urbanización interior				
Construcción s/rasante, Viviendas	260,16	746,03		194.086,25
Acometidas de servicios				2.400,00
VARIACIÓN DE PRECIOS DE CONTRATO OBRAS				
COSTES COMPLEMENTARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN				3.514,10
Control de Calidad				1.757,05
Seguros				1.757,05
COSTES DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA				23.456,61
ARQUITECTO				16.691,97
Proyecto Básico	0,40			6.676,79
Proyecto de Ejecución	0,30			5.007,59
Dirección Fac., Recep. y Liq.	0,30			5.007,59
APAREJADOR, DIR. FAC., RECEP. Y LIQ.	0,30			5.007,59
OTROS: SEG., TELECOM., GEOTECNIA...	0,01			1.757,05
LICENCIA DE OBRAS Y TASAS				8.082,43
GASTOS DE ESCRITURAS, INCLUIDAS LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS				17.621,95
CONSTITUCIÓN PRÉSTAMO SUELO				0,00
Tasación				0,00
Impuesto A.J.D.				0,00
Notaría				0,00
Registro				0,00
Gestoría				0,00
ESCRITURA OBRA NUEVA	PEM	175.704,91		3.360,14
Impuesto A.J.D.				2.635,57
Notaría				345,85
Registro				178,71
Gestoría				200,00
ESCRITURA DIV. HORIZONTAL	Suelo + PEM	560.539,72		9.883,38
Impuesto A.J.D.				8.408,10
Notario				538,27
Registro				737,02
Gestoría				200,00

CONSTITUCIÓN DE PRÉSTAMO	Capital garantizado	218.207,16	4.378,43
Tasación			346,76
Impuesto de AJD			3.273,11
Notario			367,10
Registro			191,46
Gestoría			200,00
GASTOS GENERALES Y VARIOS	5% PEM		8.785,25
GASTOS DE GESTION			
SUMA COSTES DE EXPLOTACIÓN			642.781,38
COSTES FINANCIEROS			53.973,35
Comisión aval aportación			0,00
Préstamo, com. ap.			779,31
Intereses de Préstamos			53.194,04
COSTES TOTALES DE EDIFICACION			696.754,73
COSTES DE FUNCIONAMIENTO			
IBI			892,29
MANTENIMIENTO			17.570,49
COMUNIDAD			500,00

63. Tabla resumen de costes. Fuente: Elaboración propia

3.2.2.4 OPERACIONES DE IVA

Como se indica en la ley del IVA, en el Artículo 20 “Exenciones en operaciones interiores” y según la Agencia Tributaria:

El arrendamiento de viviendas utilizadas exclusivamente como tales, con los muebles, garajes y anexos (arrendados conjuntamente cuando así se establezca en el contrato de arrendamiento), es una operación exenta de IVA, por lo que el arrendador no repercutirá ni ingresará el impuesto por este concepto, ni el arrendatario está obligado a soportarlo.

No se aplicará la exención en aquellos casos en que se atribuya a una vivienda un uso mixto, como vivienda o como despacho profesional.

No está exento del impuesto el arrendamiento de viviendas amuebladas cuando el arrendador se compromete a prestar servicios propios de la industria hotelera (tales como limpieza, lavado de ropa, sábanas, toallas, etc.).

Tampoco está exento del impuesto el arrendamiento de viviendas amuebladas efectuado por una persona jurídica para destinarlo, cediendo su uso, a residencia de empleados.

64. Tributación del alquiler de vivienda. Fuente: Agencia Tributaria

“El arrendamiento de viviendas utilizadas exclusivamente como tales, con los muebles, garajes y anexos (arrendados conjuntamente cuando así se establezca en el contrato de arrendamiento), es una operación exenta de IVA, por lo que el arrendador no repercutirá ni ingresará el impuesto por este concepto, ni el arrendatario está obligado a soportarlo.”

De esta manera, al tratarse el ejercicio de un caso de alquiler de viviendas, queda exento de IVA y no repercute. Además, según esta ley, al ser una actividad exenta del mencionado impuesto, no se puede deducir el IVA soportado, y por tanto éste constituye únicamente un coste negativo. Es por esto que se incluye el IVA soportado en la tabla de costes en el Cash Flow.

Además, según la página web de la Agencia Tributaria, el IVA soportado será del 21% para todos los elementos de gasto, ya que se trata de un arrendamiento:

“[...] Obras de renovación y reparación de viviendas para uso particular

Cuando un proyecto de obras no pueda calificarse como de rehabilitación, las obras de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, tributarán al tipo reducido del 10 por ciento cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el destinatario sea persona física (no actividad empresarial o profesional), y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular. También cuando el destinatario sea una comunidad de propietarios por las obras hechas en el edificio en el que se encuentre la vivienda. [...]”

Las viviendas ejecutadas no van destinadas a uso particular, se tratan de un arrendamiento, por tanto, tendrán un IVA soportado del 21%.

Se adjunta a continuación la tabla referente al IVA.

The screenshot shows the Agencia Tributaria website interface. At the top, there are logos for the Spanish Government (GOBIERNO DE ESPAÑA), the Agencia Tributaria, and the 33rd Anniversary (ANIVERSARIO Avanzando contigo). Below the logos, there are navigation tabs for 'Agencia Tributaria', 'Ciudadanos', 'Empresas y profesionales', and 'Colaboradores'. The 'Ciudadanos' tab is selected, and the page title is 'Ciudadanos'. Below the title, it says 'Personas físicas que no realizan actividades económicas'. A breadcrumb trail at the bottom of the page reads: 'Inicio > Ciudadanos > Vivienda > Obras en viviendas > IVA'. The main content area is titled 'Tipos reducidos en obras en viviendas'.

Obras de renovación y reparación de viviendas para uso particular

Cuando un proyecto de obras no pueda calificarse como de rehabilitación, las obras de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, tributarán al tipo reducido del 10 por ciento cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el destinatario sea persona física (no actividad empresarial o profesional), y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular. También cuando el destinatario sea una comunidad de propietarios por las obras hechas en el edificio en el que se encuentre la vivienda.

b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.

Deben considerarse "materiales aportados" por el empresario o profesional que ejecuta las obras de renovación o reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, todos aquellos bienes corporales que, en ejecución de dichas obras, queden incorporados materialmente al edificio, directamente o previa su transformación, tales como los ladrillos, piedras, cal, arena, yeso y otros materiales.

El tipo reducido se aplica a todo tipo de obras de renovación y reparación, como, por ejemplo: fontanería, carpintería, electricidad, pintura, escayolistas, instalaciones y montajes (antes del 14 de abril de 2010, el tipo reducido está limitado a las obras de albañilería)

En todo caso, el coste de los materiales aportados por el empresario o profesional que realice la obra, no puede exceder del 40 por ciento del coste total de la obra ya que la calificación de la ejecución de obra como prestación de servicios o como entrega de bienes es esencial para valorar la procedencia o no del tipo reducido.

65. IVA reducido para obras de renovación. Fuente: Agencia Tributaria

Años	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
IVA SOPORTADO															
Gastos al 21%	-407.291,82	-322.648,39	-298,46	-541,22	-552,04	-563,08	-574,34	-585,83	-597,55	-22.027,83	-621,69	-634,12	-646,80	-659,74	-24.320,50
Suelo	-384.834,81														
Proyectos y estudios	-13.441,43														
Dirección de obra		-196.486,25													
Escrituras y préstamos	-3.305,17														
Obra ejecutada		-121.330,26													
Gastos generales	-5.710,41	-3.074,84													
Control de calidad y seguros		-1.757,05													
Mantenimiento y reparaciones										-21.418,33					-23.647,57
Gastos de comunidad			-298,46	-541,22	-552,04	-563,08	-574,34	-585,83	-597,55	-609,50	-621,69	-634,12	-646,80	-659,74	-672,93
IVA soportado 21%	-85.531,28	-67.756,16	-62,68	-113,66	-115,93	-118,25	-120,61	-123,02	-125,48	-4.625,84	-130,55	-133,17	-135,83	-138,55	-5.107,31
Gastos al 10%			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Exento															
IVA soportado 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	-85.531,28	-67.756,16	-62,68	-113,66	-115,93	-118,25	-120,61	-123,02	-125,48	-4.625,84	-130,55	-133,17	-135,83	-138,55	-5.107,31

IVA REPERCUTIDO															
Exento															
LIQUIDACIÓN IVA		85.531,28	67.756,16	62,68	113,66	115,93	118,25	120,61	123,02	125,48	4.625,84	130,55	133,17	135,83	138,55

Años	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
IVA SOPORTADO															
Gastos al 21%	-686,39	-700,12	-714,12	-728,41	-26.851,80	-757,83	-772,99	-788,45	-804,22	-29.646,56	-836,71	-853,44	-870,51	-887,92	-32.732,19
Suelo															
Proyectos y estudios															
Dirección de obra															
Escrituras y préstamos															
Obra ejecutada															
Gastos generales															
Control de calidad y seguros															
Mantenimiento y reparaciones					-26.108,82					-28.826,25					-31.826,51
Gastos de comunidad	-686,39	-700,12	-714,12	-728,41	-742,97	-757,83	-772,99	-788,45	-804,22	-820,30	-836,71	-853,44	-870,51	-887,92	-905,68
IVA soportado 21%	-144,14	-147,03	-149,97	-152,97	-5.638,88	-159,14	-162,33	-165,57	-168,89	-6.225,78	-175,71	-179,22	-182,81	-186,46	-6.873,76
Gastos al 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Exento															
IVA soportado 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	-144,14	-147,03	-149,97	-152,97	-5.638,88	-159,14	-162,33	-165,57	-168,89	-6.225,78	-175,71	-179,22	-182,81	-186,46	-6.873,76
IVA REPERCUTIDO															
Exento															
LIQUIDACIÓN IVA	5.107,31	144,14	147,03	149,97	152,97	5.638,88	159,14	162,33	165,57	168,89	6.225,78	175,71	179,22	182,81	186,46

3.3 PLANIFICACIÓN FINANCIERA

A continuación, se va a proceder a describir la planificación financiera de la promoción, se comenzará con la descripción de las fuentes de financiación de la misma para continuar con una estimación de los costes de los préstamos y su financiación.

3.3.1 DESCRIPCIÓN Y ESTIMACIÓN DE COSTES DE LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Se procede a describir el método de financiación de los costes de inversión referentes al suelo y a la construcción de las viviendas.

3.3.1.1 SUELO

El suelo se obtiene por aportación del promotor, ya que son los propietarios los actuales poseedores del suelo y a la vez los promotores de la promoción objeto de estudio. Se trata por tanto de una fuente de financiación propia.

3.3.1.2 CONSTRUCCIÓN

La construcción se subvenciona a través de una fuente de financiación ajena. Esta financiación se trata de un préstamo hipotecario correspondiente al valor de venta de la vivienda más económica de la promoción. Esto es la vivienda 2, como se muestra en la tabla, valorada en 194.827,83 €. Se procede de esta manera con el fin de que, si la promoción no resultara rentable, se perdiese únicamente esta vivienda.

VIVIENDA	€/m2	m2	€
1	3.197,57	87,68	280.362,77
2	3.197,57	60,93	194.827,83
3	3.197,57	131,66	420.991,82

66. Importe del préstamo hipotecario. Fuente: Elaboración propia

El capital del préstamo al promotor asciende al 80% del valor de tasación de la vivienda.

El capital garantizado, a su vez, se incrementa en un 40% al capital del préstamo, como se muestra en la siguiente tabla.

PRESTAMO AL PROMOTOR	
Valor de tasación	194.827,83
Importe del préstamo	155.862,26
Capital garantizado	218.207,16

67. Préstamo al promotor. Fuente: Elaboración propia

La cuota constante y los componentes del préstamo, el tipo de interés y la amortización, se calculan mediante el método francés con fecha de formalización a 1 de enero de 2018, con un capital inicial de valor igual a 155.862,26 € en un pago mensual a 240 meses (20 años), con un interés nominal anual del 3% y con una comisión de apertura del 0.50%. Los resultados obtenidos para los 12 meses se sumarán para obtener el dato anual de amortizaciones e intereses a 20 años.

Los resultados obtenidos son los siguientes mostrados en la tabla.

FECHA DE FORMALIZACIÓN	01/01/2018
CAPITAL INICIAL	155.862,26
FORMA DE PAGO	MENSUAL
PLAZO EN MESES	240
CARENCIA EN MESES	36
% INTERÉS NOMINAL ANUAL	3,00%
COMISIÓN DE APERTURA	0,50%
GASTOS DE ESTUDIO	0,00
FECHA FIN DE CARENCIA	01/01/2021

PAGOS TOTALES	
PRINCIPAL	155.862,26
COM Y GASTOS	779,31
INTERESES	57.534,64
TOTAL	214.176,21

COSTES	
T.I.R	0,26%
T.A.E	3,11%

	AÑO	INTERESES	AMORTIZACION
1	2018	4.338,17	0
2	2019	4.740,81	0
3	2020	4.753,80	0
4	2021	4.607,59	6.534,16
5	2022	4.379,52	7.335,86
6	2023	4.156,39	7.558,99
7	2024	3.926,48	7.788,90
8	2025	3.689,57	8.025,81
9	2026	3.445,46	8.269,92
10	2027	3.193,92	8.521,46
11	2028	2.934,73	8.780,65
12	2029	2.667,66	9.047,72
13	2030	2.392,47	9.322,91
14	2031	2.108,90	9.606,48
15	2032	1.816,71	9.898,67
16	2033	1.515,63	10.199,75
17	2034	1.205,40	10.509,98
18	2035	885,73	10.829,65
19	2036	556,33	11.159,05
20	2037	216,92	11.498,46

67. Intereses y amortizaciones del préstamo.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos generados por un Simulador de Préstamo del Sistema Francés

El resto de elementos que constituyen los costes, tales como los costes de funcionamiento correspondientes a mantenimiento, reparaciones, y gastos de la comunidad serán subvencionados mediante financiación propia del promotor.

3.3.2 CASH-FLOW DE LA PROMOCIÓN

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1. GASTOS																	
1.1 GASTOS INVERSION																	
1.1.1 CONSTRUCCION																	
Suelo	-384.834,81																
Proyectos y Estudios	-13.441,43	-13.441,43															
Dirección de Obra	-196.486,25		-196.486,25														
Licencia de Obras	-8.082,43		-8.082,43														
Obra ejecutada	-121.330,26		-121.330,26														
Control de Calidad y Seguros	-3.514,10		-3.514,10														
Escrituras y Préstamos, Gastos documentarios e impuestos	-17.621,95	-17.621,95															
Gastos Generales	-8.785,25	-5.710,41	-3.074,84														
Gastos de Gestión	0,00																
GASTOS INVERSION TOTAL	-369.261,65	-36.773,79	-332.487,86														
1.2 GASTOS FUNCIONAMIENTO																	
Mantenimiento y reparaciones	-17.570,49									-21.418,33					-23.647,57		
IBI y otros impuestos y tasas	-892,29			-710,18	-965,84	-985,16	-1.004,86	-1.024,96	-1.045,46	-1.066,37	-1.087,70	-1.109,45	-1.131,64	-1.154,27	-1.177,36	-1.200,90	-1.224,92
Gastos de comunidad	-500,00			-298,46	-541,22	-552,04	-563,08	-574,34	-585,83	-597,55	-609,50	-621,69	-634,12	-646,80	-659,74	-672,93	-686,39
GASTO FUNCIONAMIENTO TOTAL	-18.962,78	0,00	0,00	-1.008,64	-1.507,06	-1.537,20	-1.567,94	-1.599,30	-1.631,29	-1.663,92	-23.115,52	-1.731,14	-1.765,76	-1.801,08	-1.837,10	-25.521,41	-1.911,32
IVA SOPORTADO	-85531,28	-67756,16	-62,68	-113,66	-115,93	-118,25	-120,61	-123,02	-125,48	-4625,84	-130,55	-133,17	-135,83	-138,55	-5107,31	-144,14	
GASTOS TOTALES	-388.224,43	-36.773,79	-332.487,86	-1.008,64	-1.507,06	-1.537,20	-1.567,94	-1.599,30	-1.631,29	-1.663,92	-23.115,52	-1.731,14	-1.765,76	-1.801,08	-1.837,10	-25.521,41	-1.911,32
2. INGRESOS	0,00	0,00	0,00	24.324,75	33.081,66	33.743,29	34.418,16	35.106,52	35.808,65	36.524,82	37.255,32	38.000,43	38.760,44	39.535,64	40.326,36	41.132,88	41.955,54
Alquileres	0,00	0,00	0,00	24.324,75	33.081,66	33.743,29	34.418,16	35.106,52	35.808,65	36.524,82	37.255,32	38.000,43	38.760,44	39.535,64	40.326,36	41.132,88	41.955,54
INGRESOS -GASTOS	-388.224,43	-36.773,79	-332.487,86	23.316,11	31.574,60	32.206,09	32.850,21	33.507,22	34.177,36	34.860,91	14.139,80	36.269,29	36.994,67	37.734,57	38.489,26	15.611,48	40.044,23
PRÉSTAMOS																	
Préstamo Construcción	155.862,26																
Préstamo amortización promotor	0,00	0,00	0,00	-6.534,16	-7.335,86	-7.558,99	-7.788,90	-8.025,81	-8.269,92	-8.521,46	-8.780,65	-9.047,72	-9.322,91	-9.606,48	-9.898,67	-10.199,75	
Saldos préstamos	155.862,26	155.862,26	155.862,26	162.396,42	169.732,28	177.291,27	185.080,17	193.105,98	201.375,90	8.521,46	8.780,65	9.047,72	9.322,91	9.606,48	9.898,67	10.199,75	
Comisión de apertura	-779,31	779,31													-779,31		
Intereses	-53.194,04	-4.338,17	-4.740,81	-4.753,80	-4.607,59	-4.379,52	-4.156,39	-3.926,48	-3.689,57	-3.445,46	-3.193,92	-2.934,73	-2.667,66	-2.392,47	-2.108,90	-1.816,71	-1.515,63
Valor de reversión																	
APORTACIONES DEL PROMOTOR anual	29.998,34	-404.984,84	18.499,63	26.853,36	27.710,64	28.575,57	29.460,13	30.364,76	31.289,96	6.320,03	33.204,00	34.193,85	35.206,27	35.462,50	8.687,46	38.384,45	
APORTACIONES DEL PROMOTOR ACUM.	29.998,34	-374.986,50	-356.486,87	-329.633,51	-301.922,87	-273.347,30	-243.887,17	-213.522,41	-182.232,45	-175.912,42	-142.708,42	-108.514,57	-73.308,30	-37.845,79	-29.158,33	9.226,12	

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	
AÑO	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
1. GASTOS																
1.1 GASTOS INVERSION																
1.1.1 CONSTRUCCION																
Suelo																
Proyectos y Estudios	-13.441,43															
Dirección de Obra	-196.486,25															
Licencia de Obras	-8.082,43															
Obra ejecutada	-121.330,26															
Control de Calidad y Seguros	-3.514,10															
Escrituras y Préstamos, Gastos documentarios e impuestos	-17.621,95															
Gastos Generales	-8.785,25															
Gastos de Gestión	0,00															
GASTOS INVERSION TOTAL	-369.261,65															
1.2 GASTOS FUNCIONAMIENTO																
Mantenimiento y reparaciones	-17.570,49				-26.108,82					-28.826,25					-31.826,51	
IBI y otros impuestos y tasas	-892,29	-1.249,42	-1.274,41	-1.299,90	-1.325,90	-1.352,41	-1.379,46	-1.407,05	-1.435,19	-1.463,90	-1.493,17	-1.523,04	-1.553,50	-1.584,57	-1.616,26	
Gastos de comunidad	-500,00	-700,12	-714,12	-728,41	-742,97	-757,83	-772,99	-788,45	-804,22	-820,30	-836,71	-853,44	-870,51	-887,92	-905,68	
GASTO FUNCIONAMIENTO TOTAL	-18.962,78	-1.949,54	-1.988,53	-2.028,30	-28.177,69	-2.110,25	-2.152,45	-2.195,50	-2.239,41	-31.110,45	-2.329,88	-2.376,48	-2.424,01	-2.472,49	-34.348,45	
IVA SOPORTADO	-147,03	-149,97	-152,97	-5638,88	-159,14	-162,33	-165,57	-168,89	-6225,78	-175,71	-179,22	-182,81	-186,46	-6873,76		
GASTOS TOTALES	-388.224,43	-1.949,54	-1.988,53	-2.028,30	-28.177,69	-2.110,25	-2.152,45	-2.195,50	-2.239,41	-31.110,45	-2.329,88	-2.376,48	-2.424,01	-2.472,49	-34.348,45	
2. INGRESOS	0,00	42.794,65	43.650,55	44.523,56	45.414,03	46.322,31	47.248,75	48.193,73	49.157,60	50.140,76	51.143,57	52.166,44	53.209,77	54.273,97	55.359,45	
Alquileres	0,00	42.794,65	43.650,55	44.523,56	45.414,03	46.322,31	47.248,75	48.193,73	49.157,60	50.140,76	51.143,57	52.166,44	53.209,77	54.273,97	55.359,45	
INGRESOS -GASTOS	-388.224,43	40.845,11	41.662,01	42.495,25	17.236,33	44.212,06	45.096,30	45.998,23	46.918,19	19.030,30	48.813,69	49.789,96	50.785,76	51.801,48	21.010,99	0,00
PRÉSTAMOS																
Préstamo Construcción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Préstamo amortización promotor		-10.509,98	-10.829,65	-11.159,05	-11.498,46											
Saldos préstamos		10.509,98	10.829,65	11.159,05	11.498,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Comisión de apertura	-779,31															
Intereses	-53.194,04	-1.205,40	-885,73	-556,33	-216,92											
Valor de reversión															63.171,26	
APORTACIONES DEL PROMOTOR anual		39.492,69	40.626,32	41.785,95	11.380,53	44.052,92	44.933,97	45.832,65	46.749,31	12.804,53	48.637,98	49.610,74	50.602,95	51.615,01	14.137,23	0,00
APORTACIONES DEL PROMOTOR ACUM.		48.718,80	89.345,12	131.131,07	142.511,61	186.564,53	231.498,50	277.331,15	324.080,46	336.884,99	385.522,97	435.133,71	485.736,66	537.351,67	551.488,91	551.488,91

3.4 ANALISIS DE LA RENTABILIDAD DE LA PROMOCIÓN

La rentabilidad es un concepto que se aplica a toda acción económica con el fin de obtener unos rendimientos a partir de unos capitales invertidos. Supone la relación existente entre los beneficios generados y los recursos empleados para obtenerlos. Además, la rentabilidad permite valorar la eficiencia de la mencionada acción económica mediante la comparación de la misma con otras alternativas de inversión. Esto es así porque en un estudio de viabilidad económica no es suficientemente atractivo obtener ganancias como resultado de restar los ingresos a los gastos, sino que resulta más interesante comparar el resultado obtenido con otras opciones de inversión de capital, puesto que, si mediante otra acción económica es posible obtener mayor rentabilidad, entonces no se está optimizando la primera inversión correctamente y se está perdiendo beneficio. Existen dos maneras de analizar la rentabilidad de una acción económica, mediante la rentabilidad estática y la rentabilidad dinámica.

RENTABILIDAD ESTÁTICA: no considera la variación temporal del valor del dinero. Se define mediante dos indicadores.

- Pay back. Mide el tiempo necesario para recuperar el capital invertido.
- Rentabilidad basada en el resultado. Relación entre el resultado obtenido y el capital necesario para alcanzarlo. Se puede realizar en dos niveles:
 - Rentabilidad económica. Relación entre el beneficio antes de impuestos e intereses y el total del activo empleado para conseguirlo, sin tener en cuenta la financiación u origen de los mismos.

$$\text{Rendimiento} = \frac{\text{Beneficio antes de impuestos e intereses}}{\text{Total activo}}$$

- Rentabilidad financiera. Relación entre el beneficio neto, después de impuestos e intereses, y los capitales propios.

$$\text{Rentabilidad} = \frac{\text{Beneficio neto}}{\text{Capitales propios}}$$

RENTABILIDAD DINÁMICA: considera la variación temporal del dinero, para ello emplea:

- Tasas de actualización, para obtener el valor presente de un bien futuro.
 - VAN de la promoción. Valor Actual Neto que calcula el valor presente a partir del flujo de caja futuro de la promoción, es decir la diferencia entre cobros y pagos, sin tener en cuenta las fuentes de financiación externa.

$$\text{VAN} = \sum_{n=0}^N \frac{\text{Flujo de caja } n}{(1+i)^n}$$

- VAN del promotor. Valor Actual Neto que calcula el valor presente antes y después de impuestos a partir del flujo de saldos mensuales de la cuenta del promotor con la promoción, es decir las aportaciones del promotor.

$$\text{VAN} = \sum_{n=0}^N \frac{\text{Aportaciones del promotor } n}{(1+i)^n}$$

- Tasas de capitalización, para obtener el valor futuro de un capital presente.

Según lo comentado anteriormente, una inversión con un $VAN > 0$ produciría rentabilidad y por tanto sería viable plantear el proyecto. Un $VAN < 0$, en cambio, indicaría que el proyecto no es viable, puesto que la inversión produciría pérdidas. Con un $VAN = 0$, la inversión no produciría ni ganancias ni pérdidas, por lo que sería recomendable replantear alguna variable del proyecto para ofrecer valor añadido.

VALOR	SIGNIFICADO	DECISIÓN
$VAN > 0$	La inversión genera beneficios	Es viable plantear el proyecto
$VAN < 0$	La inversión genera pérdidas	No es viable plantear el proyecto
$VAN = 0$	La inversión no genera ni beneficios ni pérdidas	Es conveniente replantear alguna variable del proyecto

68. Tabla de valores y significados del VAN. Fuente: Elaboración propia a partir del libro "Estudio de Viabilidad de una promoción de viviendas" Autor: García Angulo.

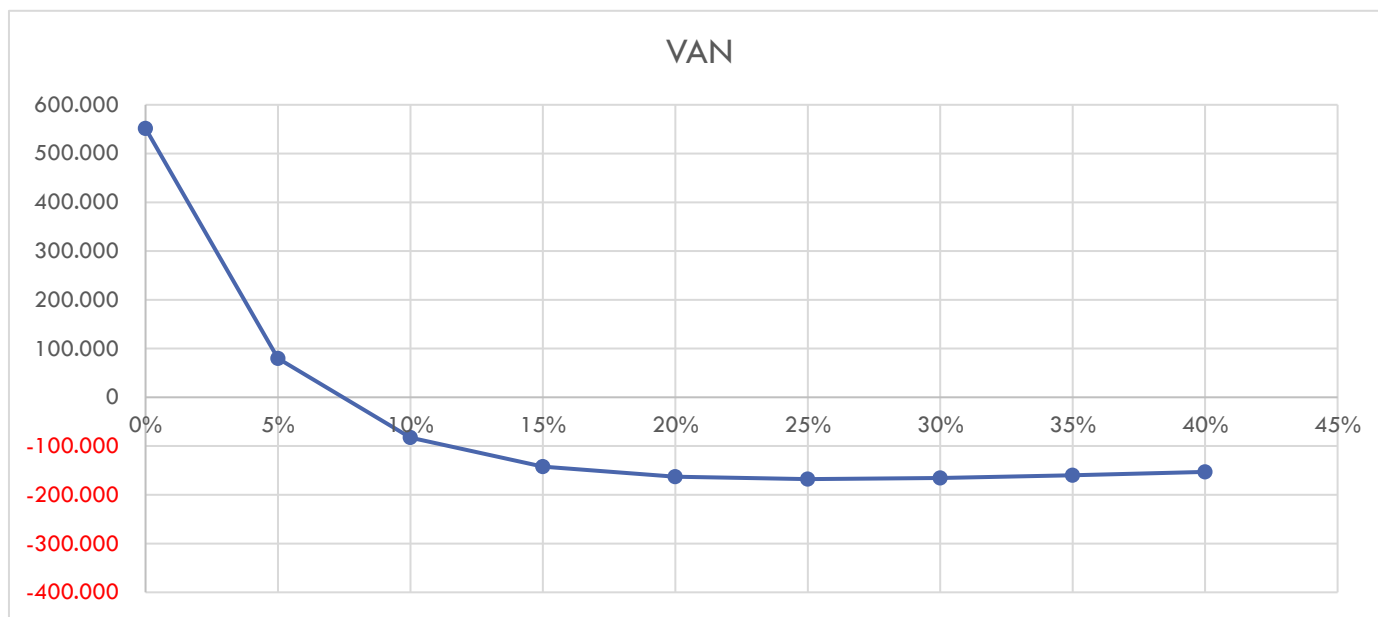
La tasa de interés o rentabilidad con la que no se producen ni pérdidas ni beneficios sobre el valor de lo invertido ($VAN = 0$) se define como TIR o Tasa Interna de Retorno. Este dato sirve para comparar la inversión realizada con otros proyectos dentro de la misma actividad económica (por ejemplo, comparar rentabilidades de alquileres de vivienda) y con otros de diferente actividad económica (por ejemplo, comparar la rentabilidad del alquiler de vivienda con la rentabilidad que ofrecen los locales comerciales).

- TIR de la promoción:
$$VAN = \sum_{n=0}^N \frac{\text{Flujo de caja } n}{(1+TIR)^n} = 0$$
- TIR del promotor:
$$VAN = \sum_{n=0}^N \frac{\text{Aportaciones del promotor } n}{(1+TIR)^n}$$

Además, se puede conocer cómo se comporta la TIR en función de la variación de los parámetros considerados de riesgo del proyecto económico. En el caso de la promoción inmobiliaria para alquiler sería, por ejemplo, variaciones del precio de alquiler del metro cuadrado, variaciones en el porcentaje de ocupación, la construcción o no de ascensor...etc. Aquellos parámetros que más modifiquen la TIR en función de su alteración, formarán parte de los elementos de sensibilidad de la promoción, y quedará reflejado en el llamado Análisis de Sensibilidad.

Cabe añadir que en este proyecto de inversión concreto no hay rentabilidad del promotor. La rentabilidad del promotor es la rentabilidad del proyecto. Esto es así porque no hay capital aportado por parte del promotor. El capital aportado se trata únicamente del préstamo hipotecario que se ha pedido.

3.4.1 DETERMINACIÓN DEL VAN Y TIR DEL PROYECTO



69. VAN de la promoción. Fuente: Elaboración propia.

VAN	
TASA DE ACTUALIZACIÓN	VAN
0%	551.489
5%	79.678
10%	-82.756
15%	-142.194
20%	-163.004
25%	-167.821
30%	-165.544
35%	-160.028
40%	-153.083

TIR	6,84%
-----	-------

70. VAN y TIR de la promoción. Fuente: Elaboración propia.

3.4.2 ANALISIS DE LOS RESULTADOS

A raíz de los resultados obtenidos, se puede concluir que el proyecto de inversión analizado es una inversión viable. Su VAN, para una tasa de actualización del 5% es positivo. La inversión obtiene un flujo de caja positivo de 79.678 euros por encima del 5% de rentabilidad. Es por tanto una inversión rentable que tiene, además, más rentabilidad que la que generan la media de los alquileres en Valencia, ya que la TIR del proyecto se sitúa en el 6,84% y la rentabilidad del alquiler en Valencia está en el 5,8%. Es por tanto un buen resultado. Cabe añadir que era de esperar obtener resultados por encima de la media en Valencia, dadas las características tan excepcionales del proyecto. No obstante, se entiende que no es un resultado exageradamente elevado, lo que da a entender que no se han “inflado” los precios.

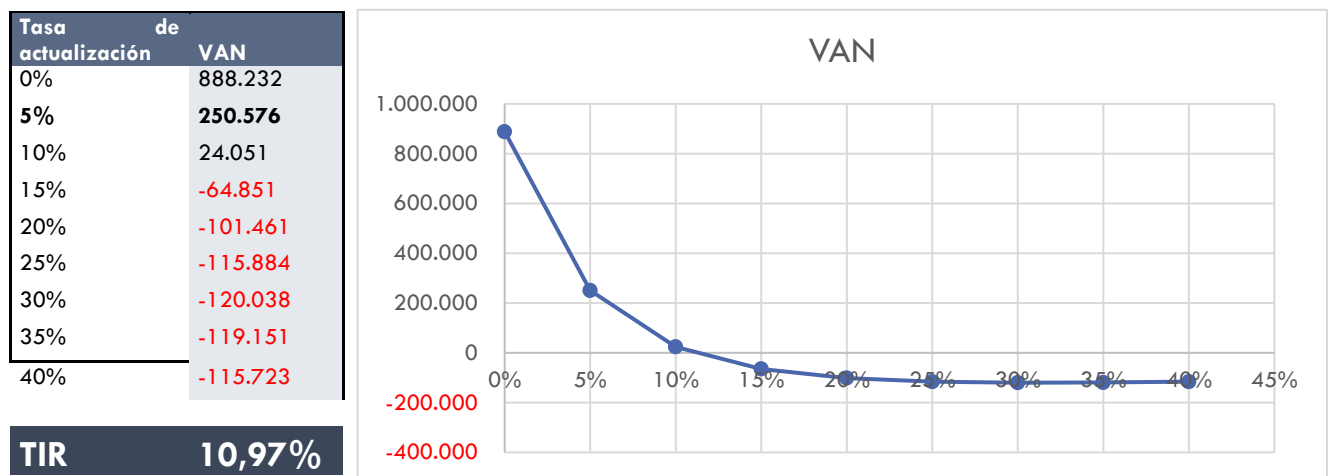
3.5 ANALISIS DE SENSIBILIDAD

Para analizar el riesgo tanto positivo como negativo de la inversión, se realiza el análisis de sensibilidad. Se analizará cómo se altera la rentabilidad de la inversión si varía alguna de las variables consideradas de riesgo, como la variación al alza o a la baja del precio del metro cuadrado de alquiler y el porcentaje de ocupación. Se va a introducir en este apartado la posibilidad de instalar un ascensor/elevador en la finca. Esta posibilidad no se considera una variable de riesgo, pero se decide analizarla por considerarse adecuada.

3.5.1 VARIACIONES EN EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE ALQUILER

A continuación, se va a analizar cómo se comportarían la TIR y el VAN de la promoción en función de la variación precio del metro cuadrado de alquiler. Como se ha mencionado al inicio del ejercicio se prevé un crecimiento continuado del mercado del alquiler. Son muchas las fuentes que confirman que el alquiler va a ir cobrando fuerza en los próximos años. El entorno es muy favorable: el conjunto de la sociedad poco a poco asimila que la crisis económica ha pasado, las nuevas generaciones prefieren la libertad del alquiler frente a la compra de vivienda, el producto inmobiliario propuesto en el ejercicio es adecuado al lugar y, además, se encuentra en un entorno de excepcionales características. Es por todo esto que se va a realizar una previsión optimista en la evolución del precio del alquiler, con el incremento del mismo en un 25%. Por otro lado, pese a que todo indica que el mercado va a evolucionar favorablemente, se va a realizar además una previsión más pesimista en la evolución de los precios, suponiendo una bajada de, igualmente, otro 25%.

3.5.1.1 PREVISIÓN OPTIMISTA: AUMENTO DEL PRECIO DEL ALQUILER EN UN 25%

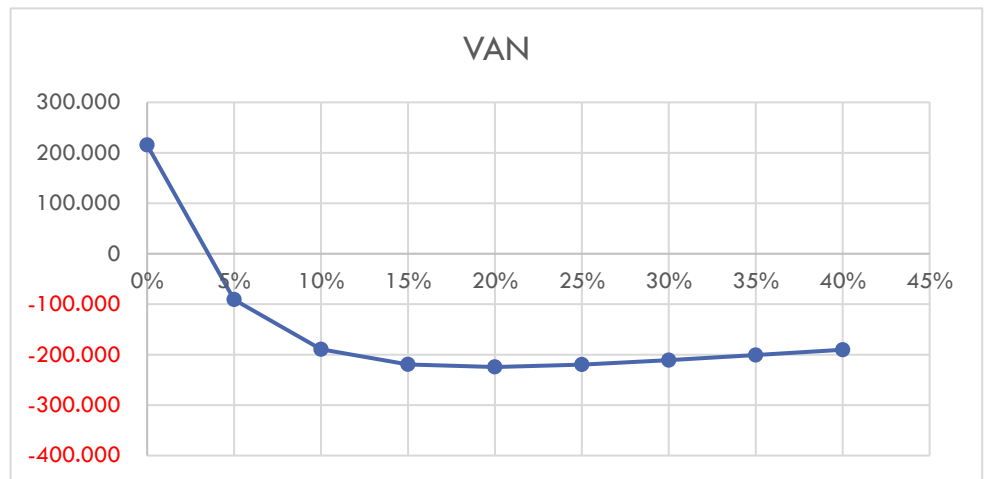


71. VAN y TIR de la promoción suponiendo un aumento del precio del alquiler. Fuente: Elaboración propia.

3.5.1.1 PREVISIÓN PESIMISTA: REDUCCIÓN DEL PRECIO EN UN 25%

Tasa de actualización	de VAN
0%	215.489
5%	-90.886
10%	-189.383
15%	-219.427
20%	-224.473
25%	-219.705
30%	-211.009
35%	-200.874
40%	-190.419

TIR 2,85%



72. VAN y TIR de la promoción suponiendo una disminución del precio del alquiler. Fuente: Elaboración propia.

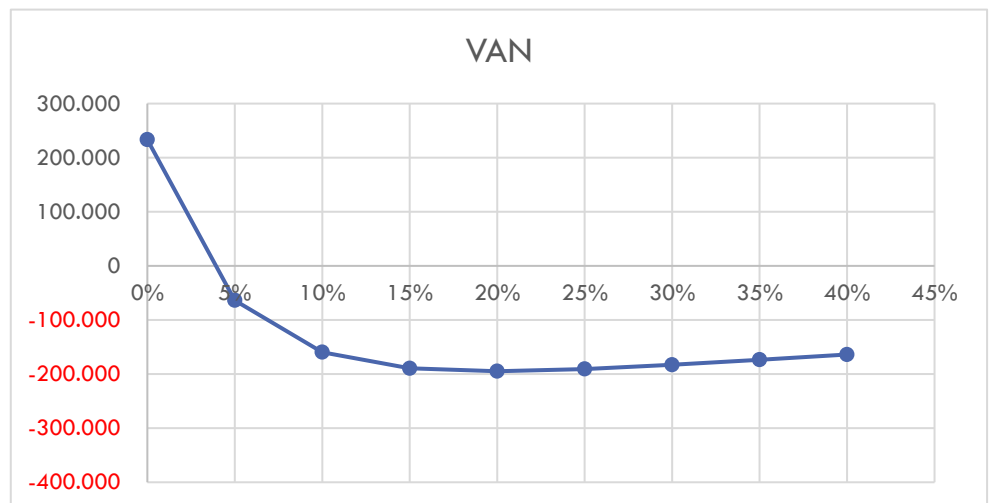
3.5.2 VARIACIONES EN LA OCUPACION

Desde el inicio del ejercicio se ha supuesto un porcentaje de ocupación anual de las tres viviendas del 90%, suponiendo ese 10% debido al período vacacional o a posibles cambios de inquilino. A continuación, se va a realizar el análisis de sensibilidad en función de porcentajes menores de ocupación. Al tratarse de tres viviendas, se va a suponer en primer lugar una ocupación anual del 66%, es decir dos viviendas ocupadas cada año. Posteriormente, se va a suponer la ocupación de una sola vivienda, es decir con una ocupación del 33% cada año.

3.5.2.1 OCUPACION DEL 66%. DOS VIVIENDAS OCUPADAS AL AÑO.

Tasa de actualización	de VAN
0%	233.203
5%	-63.811
10%	-159.692
15%	-189.328
20%	-194.767
25%	-190.699
30%	-182.816
35%	-173.524
40%	-163.906

TIR 3,35%

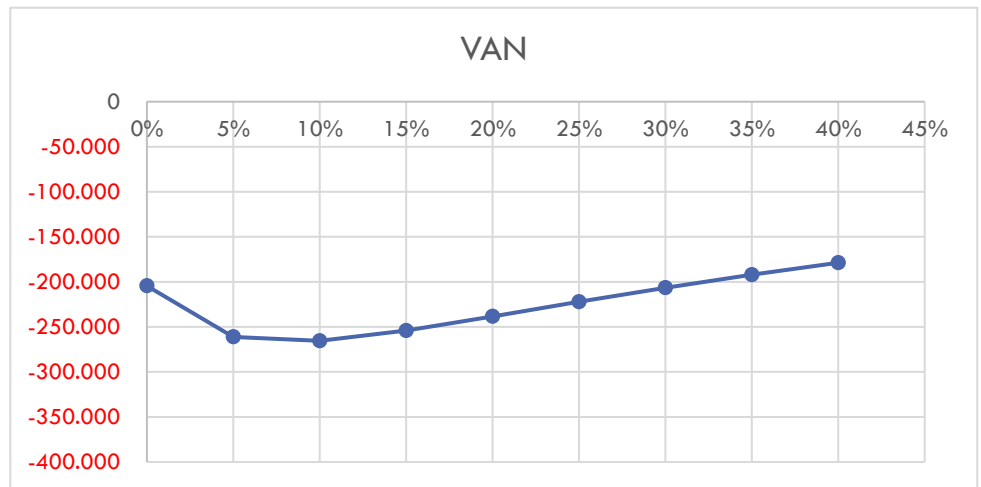


73. VAN y TIR de la promoción suponiendo una ocupación del 66%. Fuente: Elaboración propia.

3.5.2.2 OCUPACION DEL 33%. UNA VIVIENDA OCUPADA AL AÑO.

Tasa de actualización	VAN
0%	-204.441
5%	-261.108
10%	-265.479
15%	-254.139
20%	-238.442
25%	-222.157
30%	-206.566
35%	-192.081
40%	-178.787

TIR	-4,60%
------------	---------------



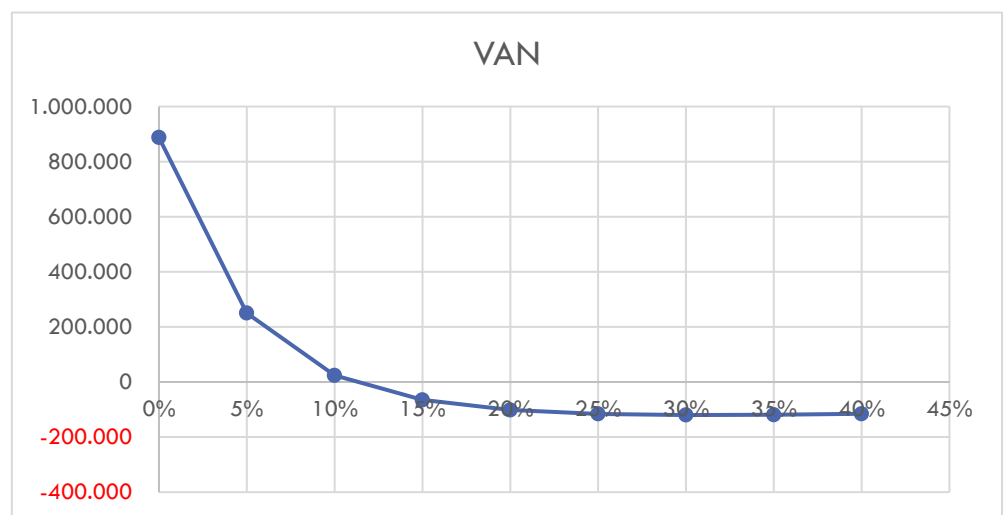
74. VAN y TIR de la promoción suponiendo una ocupación del 33%. Fuente: Elaboración propia.

3.5.3 DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR/ELEVADOR

Se va a suponer ahora que se realiza la construcción de un ascensor/elevador, para analizar cómo influiría este aspecto en la variación del TIR. Como se ha dicho antes, este no es un elemento de riesgo, pero se introduce en el análisis por considerarlo de interés. Se ha de tener en cuenta que esta intervención revalorizaría el conjunto de la finca, no obstante, las gráficas a continuación mostradas se obtienen para el inmueble objeto de estudio, la cuarta planta del edificio. De la misma manera que al inicio del ejercicio, se va a suponer una ocupación anual del 90% de las tres viviendas.

Tasa de actualización	VAN
0%	887.641
5%	250.309
10%	23.908
15%	-64.938
20%	-101.520
25%	-115.926
30%	-120.070
35%	-119.176
40%	-115.743

TIR	10,97%
------------	---------------



75. VAN y TIR de la promoción suponiendo la construcción del ascensor. Fuente: Elaboración propia.

3.5.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

A partir de los resultados obtenidos del análisis de riesgos se extraen las siguientes conclusiones:

- Si el precio del alquiler, como consecuencia del auge que está experimentando el alquiler en Valencia en los últimos meses, aumenta un 25%, la rentabilidad del ejercicio aumentaría en un 60,38%, al pasar de una TIR del 6,84% a una del 10,97%. Siendo esta inversión mucho más rentable que la media en Valencia (5,8%) y la nacional (7%).
- Si se tiene en cambio, una previsión pesimista, y el precio del alquiler bajara un 25%, la rentabilidad del ejercicio sería del 2,85%, bajando un 58,3% respecto a la inicial. Se consideraría un ejercicio de rentabilidad baja pese a existir beneficio económico, por lo que sería interesante plantear otra propuesta de mercado.
- Siendo un ejercicio de alquiler, el porcentaje de ocupación es una variable primordial. Dicho esto, si se proponen tres viviendas para alquiler, pero el porcentaje de ocupación es del 66%, es decir se ocupan dos viviendas al año, la propuesta sigue generando beneficio económico, con un VAN positivo, pero la rentabilidad se reduce en un 49%, pasando a tener una TIR del 3,35%. La rentabilidad del ejercicio quedaría por debajo de la rentabilidad en Valencia.
- Si la ocupación desciende al 33%, con una vivienda ocupada al año, la propuesta no es viable, no genera beneficios y su TIR queda en negativo. El proyecto debería rechazarse.
- Respecto a la construcción de un ascensor/elevador en el interior del edificio. Si se decidiera implementar el edificio con esta instalación, la rentabilidad de la propuesta aumentaría significativamente, situando su TIR en un 10,97%, un 60,4% superior al TIR del proyecto sin ascensor.

4. CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expresado y como conclusión final a este Trabajo Final del Grado en Fundamentos de la Arquitectura, se puede concluir:

- La propuesta de rehabilitación de la cuarta planta del edificio situado en la plaza Poeta Llorente y su posterior conversión en tres viviendas para alquiler, es un proyecto viable que genera rentabilidad adecuada al promotor y que ésta es superior a la que actualmente tiene el alquiler en Valencia. Como se ha dicho, la TIR del proyecto se sitúa en el 6,84% mientras que la rentabilidad del alquiler en Valencia se encuentra en el 5,8%. Se obtiene un flujo de caja positivo de 79.678 euros para una rentabilidad del 5%.
- Se pronostica una evolución favorable del mercado de alquiler. Valencia fue la ciudad española donde más aumentó el precio del alquiler el año pasado. Invertir en vivienda es la segunda opción de inversión más rentable de la ciudad.
- Se consideran como variables de riesgo de la inversión variaciones en el porcentaje de ocupación y variaciones en el precio del alquiler de vivienda. Si la ocupación se reduce al 66%, la inversión reduce su rentabilidad. Si la ocupación se reduce al 33%, el proyecto deja de ser viable. Respecto a la evolución de los precios, con una previsión optimista la inversión aumentaría su rentabilidad, mientras que con una previsión pesimista sería interesante plantear otras opciones de proyecto.
- La rentabilidad del proyecto podría, además, aumentar mediante la construcción de un ascensor/elevador en el interior del edificio. Éste es un elemento de valor añadido que revalorizaría el conjunto de la finca y que en Ciutat Vella es relativamente escaso, pues como se ha visto sólo disponen de él el 58,8% de los edificios del barrio. La construcción de un ascensor en el óculo de la escalera principal del edificio aportaría más seguridad económica a la propuesta de intervención y no supondría una alteración formal, estructural o tipológica de este edificio histórico tan singular ubicado en el corazón histórico, cultural, comercial y político de la ciudad de Valencia.

5. BIBLIOGRAFÍA

SEDE ELECTRONICA DEL CATASTRO

<<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrame.s.aspx?TIPO=CONSULTA>>

INFORMACION PUBLICA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA (PEP-EBIC ZONA CENTRAL CIUTAT VELLA) Y SU ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA. Ayuntamiento de Valencia

<https://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/vDocumentosTituloAux/904CF10E7121288BC1257CA800365144?OpenDocument&bdOrigen=ayuntamiento%2Furbanismo.nsf&idapoyo=0872CD1675047580C1257CA70045EE15&lang=1&nivel=5_1>

INFORME DE SITUACION DE LA ECONOMIA ESPAÑOLA

<<http://serviciosede.mineco.gob.es/indeco/>>

MINISTERIO DE FOMENTO. Transacciones inmobiliarias de vivienda nueva

<<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=34000000>>

MINISTERIO DE FOMENTO. Transacciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano

<<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=34000000>>

MINISTERIO DE FOMENTO. Visados de reforma y/o restauración de edificios

<<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=34000000>>

INE. Estadística de hipotecas.

<<http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=3202&L=0>>

MINISTERIO DE FOMENTO. Número de viviendas libres iniciadas y terminadas.

<<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=32000000>>

MINISTERIO DE FOMENTO. Precio del metro cuadrado de suelo urbano.

<<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=36000000>>

INE. Índice de Precio de la Vivienda nueva y de segunda mano.

<<http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2517>>

IDEALISTA. Evolución precio del alquiler de vivienda.

<<https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>>

ESPERANZA R.RUIZ (22.05.2017) "El alquiler, la opción más rentable en inversión inmobiliaria" en Expansión.

<<http://www.expansion.com/empresas/inmobiliario/2017/05/22/5922b1c3268e3e673b8b4663.html>> [Consulta: 10 de Octubre de 2017.

REDACCIÓN IDEALISTA (16.01.2017) "El precio de los alquileres sube un 15,9% en 2016: Madrid y Barcelona en máximos histórico." en Idealista.

<<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/01/16/744939-el-precio-de-los-alquileres-se-dispara-un-15-9-en-2016-madrid-y-barcelona-en-maximos>> [Consulta 15 Octubre de 2017.

REDACCION IDEALISTA (20.07.2017) "Invertir en vivienda es cada vez más rentable: ofrece un 7,3% en el segundo trimestre" en Idealista.

<
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/07/20/747326-alquilar-una-vivienda-cada-vez-es-mas-rentable-ya-ofrece-un-7-3>>

ANUARIO 2016 DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Demografía

<https://www.valencia.es/ayuntamiento/anuario.nsf/fCategoriaVista?readForm&nivel=6_2&Vista=vListadoAnuario&Categoria=Anuario%202016&lang=1&expand=2&bdorigen=ayuntamiento/estadistica.nsf>

ANUARIO 2016 DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Trabajo

<https://www.valencia.es/ayuntamiento/anuario.nsf/fCategoriaVista?readForm&nivel=6_2&Vista=vListadoAnuario&Categoria=Anuario%202016&lang=1&expand=2&bdorigen=ayuntamiento/estadistica.nsf>

016&lang=1&expand=7&bdorigen=ayuntamiento/estadistica.nsf>

ANUARIO 2016 DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Edificios y viviendas

<https://www.valencia.es/ayuntamiento/anuario.nsf/fCategoriaVista?readForm&nivel=6_2&Vista=vListadoAnuario&Categoria=Anuario%202016&lang=1&expand=4&bdorigen=ayuntamiento/estadistica.nsf>

IVE. Coste Unitario de Ejecución de Edificación

< <http://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/>>

AGENCIA TRIBUTARIA. Tributación del alquiler de vivienda.

<http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_Segmentos_/Ciudadanos/Vivienda/Tributacion_del_alquiler_de_vivienda/Arrendador_IVA.shtml>

AGENCIA TRIBUTARIA. Tipos reducidos en obras de vivienda

<http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_Segmentos_/Ciudadanos/Vivienda/Obras_en_viviendas/IVA/Tipos_reducidos_en_obras_en_viviendas.shtml>

SIMULACION PRÉSTAMO SISTEMA FRANCES

<oa.upm.es/14340/2/Documentacion/13_Prestamo/Prestamo_sistema_frances.xls>

GARCÍA ANGULO. Estudio de la viabilidad de una promoción de viviendas.