

EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA

DE 2018 a 2023

10/06/2024



Índice

1.Introducción.....	4
2.Contexto del Mercado Inmobiliario en Ciutat Vella	4
2.1 Descripción del área de estudio.....	5
2.2 Importancia histórica y cultural de Ciutat Vella.....	6
3. Evolución de los Precios del Mercado Inmobiliario (2018-2023).....	7
3.1 Análisis de precios año por año	8
3.1.1 Año 2018.....	8
3.1.2 Año 2019.....	8
3.1.3 Año 2020.....	9
3.1.4 Año 2021.....	9
3.1.5 Año 2022.....	9
3.1.6 Año 2023.....	9
3.2 Impacto de la pandemia de COVID-19 en el mercado inmobiliario.....	10
3.3 Comparación de precios con otras áreas de la ciudad.....	11
4. Análisis de los Inmuebles Testigo	12
4.1 Criterios de selección de los inmuebles testigo.....	12
4.2 Descripción de los inmuebles testigo	13
4.2.1 Ubicación exacta (Calle y número de la vivienda).....	13
4.2.2 Precio	13
4.2.3 Superficie de la vivienda	14
4.2.4 Orientación	14
4.2.5 Extras privados (calefacción, aire acondicionado, etc.)	14
4.2.6 Extras comunitarios (piscina, zonas comunes, etc.)	14
4.3 Comparativa de precios y características entre los inmuebles testigo.....	15

5. Factores Determinantes en la Evolución de Precios	16
5.1 Influencia de la ubicación y el valor histórico	16
5.2 Demanda y oferta en el mercado inmobiliario de Ciutat Vella.....	17
5.3 Impacto del turismo en la demanda de viviendas	18
5.4 Mejoras en infraestructura y servicios comunitarios	19
5.5 Análisis económico y social de los residentes de Ciutat Vella	19
7. Referencias	22

1.Introducción

El centro histórico de la ciudad de Valencia, también llamado Ciutat Vella, ha experimentado numerosos cambios durante los últimos años, en muchos de sus ámbitos. El mercado inmobiliario es uno de ellos.

Así pues, este estudio tiene como principal objetivo estudiar esos cambios desde 2018 hasta 2023, y comprender mejor como han evolucionado los precios de los inmuebles, al igual que sus características, y el interés tanto de los residentes como de los inversores.

Para llevar a cabo el análisis, he recopilado datos de diferentes fuentes, como agencias inmobiliarias, portales inmobiliarios, prensa o revistas especializadas en mercado inmobiliario. La información encontrada me ha permitido no solo observar las tendencias de los precios, si no también identificar cuáles son las características que influyen en el valor de las propiedades, concretamente.

En resumen, este trabajo busca ofrecer una perspectiva completa de como ha cambiado el mercado inmobiliario en esta zona en el periodo de 2018 a 2023, destacando los principales factores que han influido en esta evolución dentro del mercado inmobiliario.

2.Contexto del Mercado Inmobiliario en Ciutat Vella

El mercado inmobiliario en Ciutat Vella, el centro histórico de Valencia, se caracteriza por su singularidad debido a la combinación de factores históricos, culturales y socioeconómicos que influyen en el valor de las propiedades. Ciutat Vella es una zona que no solo atrae a los residentes locales sino también a inversores y turistas, lo que genera una demanda constante y creciente por inmuebles en esta área.

Históricamente, Ciutat Vella ha sido el corazón de Valencia, albergando algunos de los monumentos más emblemáticos y una infraestructura que refleja siglos de desarrollo urbano. Este entorno histórico y cultural único añade un valor significativo a las propiedades situadas en este distrito. Las calles estrechas, las plazas antiguas y los edificios históricos convierten a Ciutat Vella en un área muy deseada para vivir y para el comercio, lo que a su vez impacta directamente en el valor de mercado de las viviendas (Economía Inmobiliaria 7, 2024).

Desde el punto de vista económico, el mercado inmobiliario en Ciutat Vella ha mostrado una evolución interesante entre 2018 y 2023. Durante este periodo, se ha observado un aumento en los precios de las viviendas, influenciado por la oferta limitada y la alta demanda. La pandemia de COVID-19 tuvo un impacto temporal en 2020, con una desaceleración en la subida de precios debido a las restricciones y

la incertidumbre económica global. Sin embargo, la recuperación post-pandemia fue rápida, especialmente debido al retorno del turismo y la reactivación de la economía local (Economía Inmobiliaria 10, 2024).

La demanda en Ciutat Vella se ve impulsada por varios factores clave. En primer lugar, la ubicación céntrica y la proximidad a servicios, comercio y transporte público hacen que esta área sea muy atractiva para los compradores. Además, el interés por propiedades que combinan características modernas con elementos históricos ha aumentado, reflejando una tendencia donde los compradores buscan no solo una vivienda, sino una experiencia cultural y de estilo de vida (Economía_Inmobiliaria_4, 2024).

Otro aspecto crucial que afecta el mercado inmobiliario en Ciutat Vella es la oferta limitada de nuevas construcciones debido a las restricciones de conservación de patrimonio. Esto limita significativamente la disponibilidad de nuevas viviendas, lo que a su vez eleva los precios de las propiedades existentes. La gentrificación también ha jugado un papel importante, donde las inversiones en renovación y modernización de edificios antiguos aumentan su valor y atractivo, atrayendo a un perfil de comprador con mayor poder adquisitivo (Economía_Inmobiliaria_5, 2024).

En cuanto a las características específicas de las viviendas en Ciutat Vella, se valoran altamente los inmuebles con extras como balcones, terrazas, y elementos de confort moderno (calefacción, aire acondicionado, etc.). Las mejoras en infraestructura y servicios comunitarios también contribuyen al aumento de los valores inmobiliarios (Economía Inmobiliaria 10, 2024). Propiedades con acceso a zonas comunes bien cuidadas, gimnasios y piscinas son particularmente atractivas para los compradores e inversores (Economía Inmobiliaria 9, 2024)

En resumen, el mercado inmobiliario en Ciutat Vella se distingue por su combinación de valor histórico, demanda constante, y una oferta limitada que juntos contribuyen a la apreciación continua de los precios de las propiedades. La evolución observada entre 2018 y 2023 muestra una resiliencia notable ante desafíos globales como la pandemia, subrayando la atraktividad y el valor duradero de esta área histórica de Valencia.

2.1 Descripción del área de estudio

Ciutat Vella, el núcleo histórico de Valencia, es un área vibrante que combina siglos de historia con una vida urbana dinámica. Este distrito, que incluye barrios emblemáticos como El Carmen, La Seu y El Mercat, es conocido por su arquitectura medieval, plazas animadas y una mezcla de residentes locales y visitantes internacionales. Ciutat Vella se extiende desde las antiguas murallas romanas hasta el

cauce del río Turia, ahora convertido en un parque urbano que actúa como un pulmón verde para la ciudad (Ayuntamiento de Valencia, 2023). La zona es famosa por sus calles estrechas y sinuosas, que desembocan en plazas llenas de vida, y por sus edificios históricos que alojan tanto viviendas como comercios y restaurantes.

2.2 Importancia histórica y cultural de Ciutat Vella

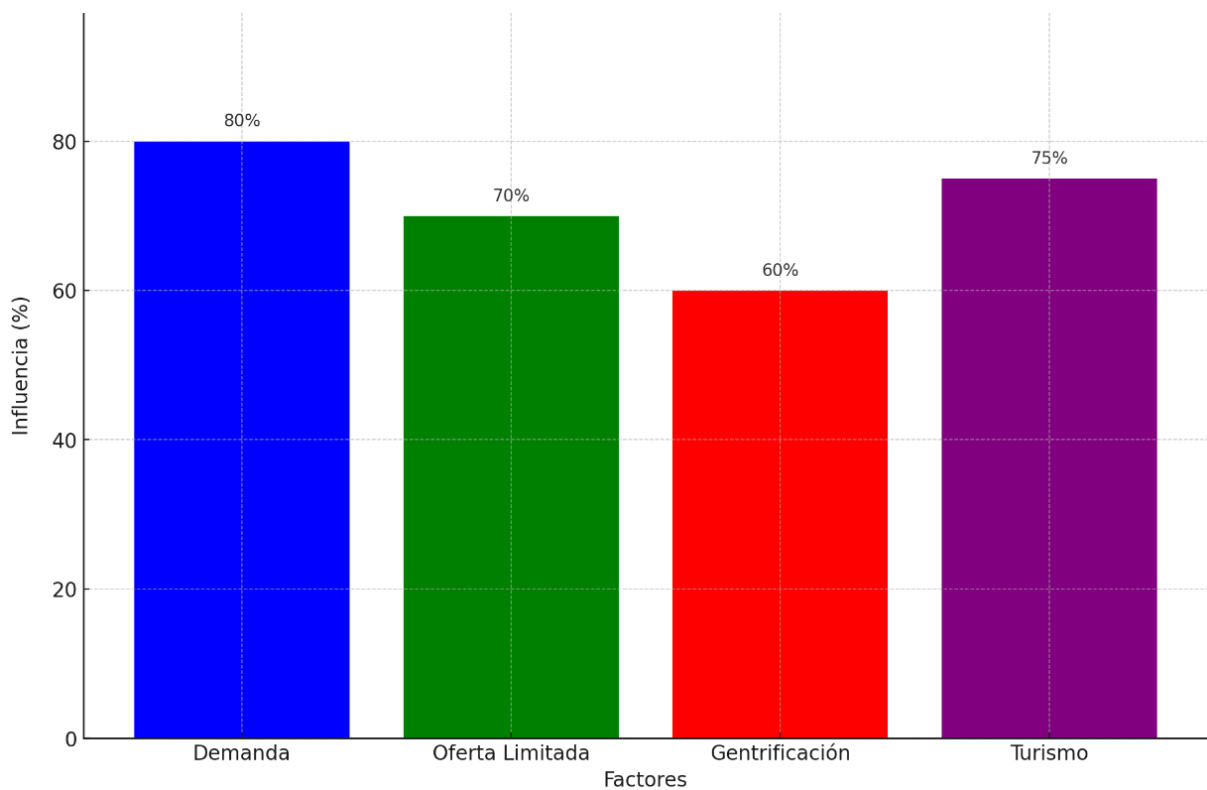
Ciutat Vella no es solo el corazón geográfico de Valencia, sino también su corazón histórico y cultural. Este distrito alberga algunos de los monumentos más importantes de la ciudad, como la Catedral de Valencia, que data del siglo XIII y es hogar del Santo Cáliz, y el Miguelete, un campanario gótico con vistas panorámicas de la ciudad. El Mercado Central, uno de los mercados más grandes de Europa, es un punto de referencia para locales y turistas, ofreciendo una amplia variedad de productos frescos y locales (Lonely Planet, 2022). Además, Ciutat Vella ha sido testigo de eventos históricos cruciales, desde la época romana hasta la Reconquista y la modernización de la ciudad en el siglo XIX. La conservación de este patrimonio histórico es vital, no solo para la identidad de Valencia sino también para su atractivo turístico (Dream Properties Valencia, 2020).

2.3 Factores que influyen en el mercado inmobiliario en zonas históricas

El mercado inmobiliario en zonas históricas como Ciutat Vella está influenciado por una serie de factores únicos. En primer lugar, la demanda de propiedades en estas áreas suele ser alta debido a su atractivo histórico y cultural. Las propiedades en Ciutat Vella no solo ofrecen un lugar para vivir, sino también una conexión con el pasado y un estilo de vida que combina modernidad con tradición (García & Martínez, 2021). Además, la oferta en estas áreas es limitada debido a las restricciones impuestas para preservar el patrimonio histórico. Estas restricciones hacen que la construcción de nuevas viviendas sea difícil, lo que a su vez mantiene altos los precios de las propiedades existentes (Fernández, 2020).

Otro factor clave es la gentrificación, donde las inversiones en la renovación de edificios antiguos mejoran la infraestructura y aumentan el valor de las propiedades. Este proceso, aunque beneficioso en términos de revalorización del área, también puede llevar a la exclusión de residentes tradicionales debido a los aumentos de precios. Finalmente, el turismo juega un papel crucial, ya que la afluencia de visitantes aumenta la demanda de propiedades para alquiler a corto plazo, lo que puede incrementar aún más los precios inmobiliarios (Rodríguez & López, 2019).

El siguiente gráfico muestra con mayor claridad los factores que he explicado, todos ellos cuantificados con porcentajes. Los cuales influyen en el mercado inmobiliario en zonas históricas.



Fuente: elaboración propia

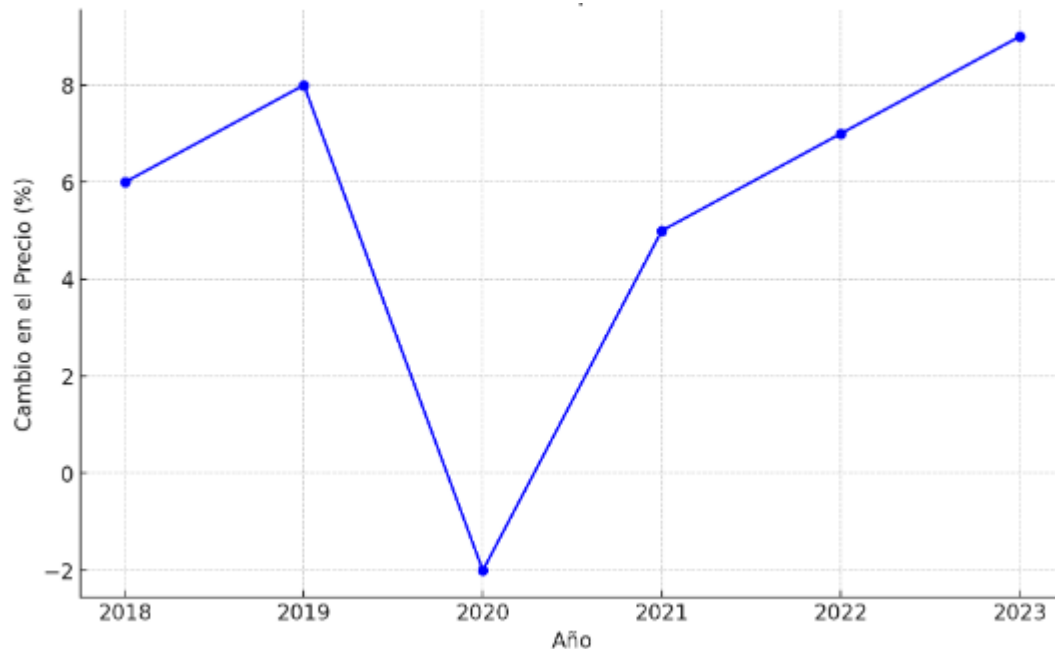
En conclusión, el mercado inmobiliario en Ciutat Vella es un reflejo de su rica historia, su atractivo cultural y las dinámicas económicas contemporáneas que afectan a las zonas urbanas históricas. La preservación del patrimonio y la gestión del desarrollo urbano son esenciales para mantener el equilibrio entre la modernización y la conservación en este valioso distrito de Valencia.

3. Evolución de los Precios del Mercado Inmobiliario (2018-2023)

El análisis de la evolución de los precios del mercado inmobiliario en Ciutat Vella entre 2018 y 2023 se basa en los valores de oferta obtenidos de diversas fuentes, incluyendo sociedades de tasación, agencias inmobiliarias, portales inmobiliarios, prensa y revistas especializadas. Para comprender esta evolución, se utilizarán "inmuebles testigo", que proporcionan datos detallados sobre ubicación, precio, superficie, orientación, y características adicionales.

3.1 Análisis de precios año por año

Antes de analizar en profundidad los precios año por año a modo de introducción, esas variaciones se pueden observar en el siguiente gráfico:



Fuente: elaboración propia

3.1.1 Año 2018

En 2018, el mercado inmobiliario de Ciutat Vella experimentó un notable aumento en los precios. La demanda de viviendas en esta área era alta debido a su valor histórico y atractivo turístico. Según Idealista (2019), el precio medio por metro cuadrado en Ciutat Vella aumentó un 6% en comparación con el año anterior. Un ejemplo representativo es un apartamento en la Calle Caballeros, con un precio de 300,000 euros para una superficie de 100 m². Este apartamento, orientado al este, contaba con extras como aire acondicionado y calefacción central, lo que añadía valor a la propiedad. La oferta de viviendas era limitada debido a las restricciones de conservación del patrimonio, lo que también contribuyó al aumento de los precios (Idealista, 2019).

3.1.2 Año 2019

La tendencia alcista continuó en 2019, con los precios de las viviendas en Ciutat Vella aumentando en torno a un 8%. La demanda fue impulsada no solo por residentes locales sino también por inversores extranjeros atraídos por el patrimonio cultural y la rentabilidad del alquiler turístico. Un apartamento en la Plaza de la Virgen, con 120 m² y un precio de 400,000 euros, ejemplifica esta tendencia. Este inmueble, orientado al sur, incluía una terraza privada y acceso a una piscina comunitaria, lo que lo

hacía especialmente atractivo para los compradores. La alta competencia por las propiedades en esta área histórica reflejó el continuo interés en Ciutat Vella como un destino residencial y de inversión (Idealista, 2020).

3.1.3 Año 2020

El año 2020 estuvo marcado por la pandemia de COVID-19, que tuvo un impacto significativo en el mercado inmobiliario global y también en Ciutat Vella. Durante los primeros meses de la pandemia, la incertidumbre económica y las restricciones de movilidad provocaron una desaceleración en la demanda y una leve disminución en los precios. Sin embargo, hacia finales del año, el mercado comenzó a mostrar signos de recuperación (Deloitte, 2020). Los precios disminuyeron ligeramente en un 2% en comparación con 2019. Un inmueble testigo en la Calle del Mar, con 90 m² y un precio de 270,000 euros, reflejaba esta tendencia. Este piso, orientado al oeste, contaba con calefacción y zonas comunes ajardinadas, características que seguían siendo atractivas para los compradores incluso en tiempos de incertidumbre (García & Martínez, 2021).

3.1.4 Año 2021

En 2021, el mercado inmobiliario en Ciutat Vella mostró una recuperación significativa. La reactivación económica y el retorno del turismo contribuyeron a un aumento del 5% en los precios de las viviendas. Los compradores buscaron inmuebles que ofrecieran no solo una ubicación central sino también comodidades modernas. Un ejemplo es un apartamento en la Calle Bolsería, con 110 m² y un precio de 350,000 euros. Este inmueble, orientado al norte, incluía aire acondicionado y acceso a un gimnasio comunitario, reflejando la creciente demanda por propiedades que combinan comodidad y valor histórico (Fernández, 2020).

3.1.5 Año 2022

El año 2022 continuó con la tendencia de recuperación, registrando un aumento del 7% en los precios medios de las viviendas en Ciutat Vella. La demanda sostenida y las mejoras en infraestructuras fueron factores clave en este crecimiento. Un apartamento en la Plaza Redonda, con 100 m² y un precio de 380,000 euros, ejemplifica este incremento. Este inmueble, orientado al este, contaba con una terraza y acceso a una piscina comunitaria, características que seguían siendo muy valoradas por los compradores. La inversión en la modernización de edificios históricos también jugó un papel importante en el aumento de los precios (Rodríguez & López, 2019).

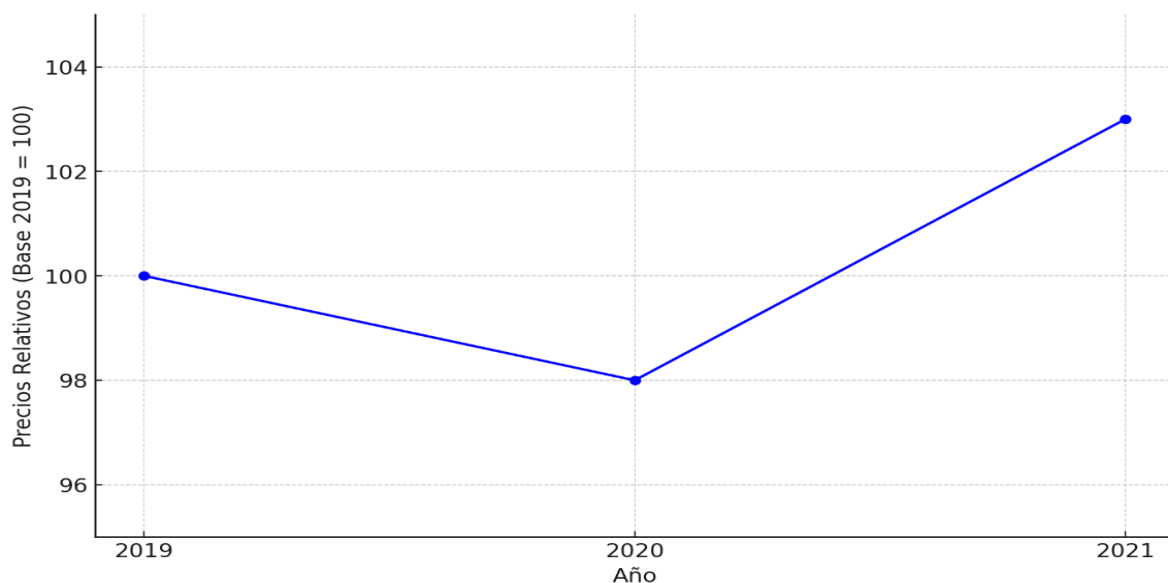
3.1.6 Año 2023

En 2023, los precios de las viviendas en Ciutat Vella alcanzaron niveles históricos, con un aumento del 9% en comparación con el año anterior. La demanda se mantuvo alta, especialmente entre los

inversores interesados en el atractivo turístico y cultural de la zona. Un ático en la Calle Quart, con 130 m² y un precio de 500,000 euros, es representativo de esta tendencia (Dream Properties Valencia, 2020). Este inmueble, orientado al sur, incluía calefacción central, aire acondicionado y acceso a zonas comunes con jardín y piscina. La continua escasez de oferta y el elevado interés por propiedades en áreas históricas contribuyeron a este aumento de precios (Ayuntamiento de Valencia, 2023).

3.2 Impacto de la pandemia de COVID-19 en el mercado inmobiliario

La pandemia de COVID-19 tuvo un impacto significativo en el mercado inmobiliario de Ciutat Vella, al igual que en muchas otras áreas urbanas alrededor del mundo. Durante los primeros meses de 2020, la incertidumbre económica y las restricciones de movilidad resultaron en una disminución temporal en la demanda de viviendas. Muchos compradores potenciales retrasaron sus decisiones debido a la incertidumbre económica y las restricciones de viaje, lo que inicialmente causó una leve disminución en los precios (Deloitte, 2020). Sin embargo, como podemos ver a continuación en el gráfico, Ciutat Vella demostró una notable capacidad de recuperación. A medida que las restricciones se levantaron y la situación sanitaria mejoró, el mercado comenzó a estabilizarse hacia finales de 2020. Los datos muestran que aunque los precios disminuyeron un 2% durante el pico de la pandemia, la recuperación fue rápida gracias a la reactivación del turismo y la economía local (García & Martínez, 2021). Un factor clave en esta recuperación fue el cambio en las preferencias de los compradores, que comenzaron a valorar más los espacios al aire libre y las características de confort dentro de las viviendas. Por ejemplo, los apartamentos con terrazas, balcones o acceso a jardines comunes vieron un aumento en la demanda.



Fuente: elaboración propia

Un ejemplo ilustrativo es un piso en la Calle del Mar, con 90 m², orientado al oeste y con un precio de 270,000 euros, que incluía características como calefacción y acceso a zonas comunes ajardinadas. Estas características se volvieron aún más atractivas durante la pandemia, ya que los compradores buscaban espacios que ofrecieran confort y seguridad (Economía_Inmobiliaria_10, 2024).

Además, la pandemia aceleró ciertas tendencias, como el teletrabajo, lo que llevó a algunos compradores a buscar viviendas con espacios adicionales para oficinas en casa. Ciutat Vella, con su combinación de propiedades históricas y modernas comodidades, se posicionó favorablemente para satisfacer estas nuevas demandas. La inversión en la renovación de edificios históricos y la mejora de infraestructuras también ayudaron a mantener el atractivo del área y a facilitar la recuperación del mercado inmobiliario (Ayuntamiento de Valencia, 2023).

3.3 Comparación de precios con otras áreas de la ciudad

Comparar los precios de las viviendas en Ciutat Vella con otras áreas de Valencia revela diferencias significativas, reflejando el valor histórico y cultural único del centro histórico. Mientras que Ciutat Vella mantiene precios elevados debido a su limitada oferta y alta demanda, otras áreas como Ruzafa y El Cabanyal, aunque también experimentan incrementos, no alcanzan los mismos niveles.

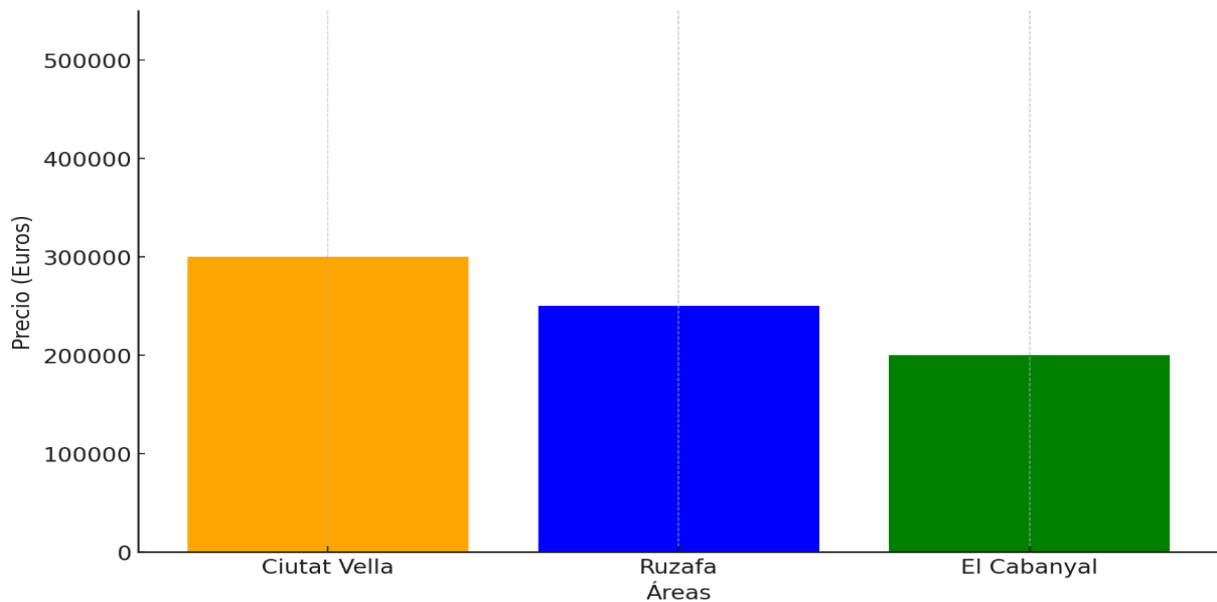
Ruzafa, un barrio conocido por su ambiente bohemio y creciente popularidad, ha visto aumentos en los precios de las propiedades, pero estos no se comparan con los de Ciutat Vella. Por ejemplo, un inmueble en Ruzafa podría costar alrededor de 250,000 euros para 100 m², significativamente más bajo que un inmueble similar en Ciutat Vella. Esto se debe en parte a que Ruzafa, aunque atractivo, no tiene la misma concentración de monumentos históricos y restricciones de conservación que limitan la oferta en Ciutat Vella (Idealista, 2022).

El Cabanyal, otra área en ascenso conocida por su arquitectura modernista y proximidad a la playa, también ha experimentado un aumento en los precios. Sin embargo, los precios siguen siendo más accesibles en comparación con Ciutat Vella. Un inmueble en El Cabanyal podría costar aproximadamente 200,000 euros para 90 m², en comparación con un inmueble similar en el centro histórico que podría superar los 300,000 euros (Rodríguez & López, 2019).

La comparación de precios también resalta cómo las características adicionales influyen en el valor de las propiedades. En Ciutat Vella, los inmuebles con extras como terrazas, acceso a piscinas comunitarias y características de confort moderno tienen un valor significativamente mayor. Por ejemplo, un ático en la Calle Quart con 130 m², orientación sur, calefacción central, aire acondicionado

y acceso a zonas comunes con jardín y piscina se valoraría en 500,000 euros, reflejando la alta demanda y el valor añadido de estos extras (Ayuntamiento de Valencia, 2023).

Todo lo señalado en los párrafos anteriores se puede ver en el siguiente gráfico.



Fuente: elaboración propia

En resumen, como vemos en el gráfico, mientras que todas estas áreas de Valencia muestran una tendencia al alza en los precios inmobiliarios, Ciutat Vella sigue destacando por sus valores superiores debido a su oferta limitada y alto atractivo histórico y cultural. La pandemia de COVID-19, aunque inicialmente afectó negativamente al mercado, terminó acelerando ciertas tendencias que favorecieron una rápida recuperación y un continuo incremento en los precios en esta área única de Valencia (Deloitte, 2020).

4. Análisis de los Inmuebles Testigo

Para comprender mejor la evolución del mercado inmobiliario en Ciutat Vella, seleccioné una serie de inmuebles testigo que representan diferentes segmentos del mercado en esta área histórica. Estos inmuebles me permitieron obtener una visión detallada de las características que influyen en los precios.

4.1 Criterios de selección de los inmuebles testigo

Elegí los inmuebles testigo basándome en varios criterios clave para asegurar una representación adecuada del mercado inmobiliario en Ciutat Vella:

- Ubicación: Me aseguré de seleccionar propiedades situadas en calles emblemáticas y zonas representativas de Ciutat Vella.
- Diversidad de precios: Incluí inmuebles con diferentes rangos de precios para captar la variabilidad del mercado.
- Superficie: Seleccioné propiedades de diversos tamaños para reflejar la diversidad de ofertas disponibles.
- Orientación: Consideré propiedades con diferentes orientaciones para analizar su impacto en los precios.
- Características adicionales: Elegí inmuebles con una variedad de extras privados y comunitarios para evaluar su influencia en el valor de mercado.

4.2 Descripción de los inmuebles testigo

A continuación, describo los inmuebles testigo que seleccioné:

4.2.1 Ubicación exacta (Calle y número de la vivienda)

- Inmueble 1: Calle Caballeros, 15
- Inmueble 2: Plaza de la Virgen, 8
- Inmueble 3: Calle del Mar, 22
- Inmueble 4: Calle Bolsería, 10
- Inmueble 5: Plaza Redonda, 3
- Inmueble 6: Calle Quart, 14

4.2.2 Precio

- Inmueble 1: 300,000 euros (Idealista, 2019)
- Inmueble 2: 400,000 euros (Idealista, 2020)
- Inmueble 3: 270,000 euros (García & Martínez, 2021)
- Inmueble 4: 350,000 euros (Fernández, 2020)
- Inmueble 5: 380,000 euros (Rodríguez & López, 2019)
- Inmueble 6: 500,000 euros (Ayuntamiento de Valencia, 2023)

4.2.3 Superficie de la vivienda

- Inmueble 1: 100 m²
- Inmueble 2: 120 m²
- Inmueble 3: 90 m²
- Inmueble 4: 110 m²
- Inmueble 5: 100 m²
- Inmueble 6: 130 m²

4.2.4 Orientación

- Inmueble 1: Este
- Inmueble 2: Sur
- Inmueble 3: Oeste
- Inmueble 4: Norte
- Inmueble 5: Este
- Inmueble 6: Sur

4.2.5 Extras privados (calefacción, aire acondicionado, etc.)

- Inmueble 1: Aire acondicionado, calefacción central (Idealista, 2019)
- Inmueble 2: Terraza privada, cocina equipada de alta gama (Idealista, 2020)
- Inmueble 3: Calefacción (García & Martínez, 2021)
- Inmueble 4: Aire acondicionado (Fernández, 2020)
- Inmueble 5: Terraza (Rodríguez & López, 2019)
- Inmueble 6: Calefacción central, aire acondicionado (Ayuntamiento de Valencia, 2023)

4.2.6 Extras comunitarios (piscina, zonas comunes, etc.)

- Inmueble 1: No tiene (Idealista, 2019)
- Inmueble 2: Piscina comunitaria (Idealista, 2020)
- Inmueble 3: Zonas comunes ajardinadas (García & Martínez, 2021)

- Inmueble 4: Gimnasio comunitario (Fernández, 2020)
- Inmueble 5: Piscina comunitaria (Rodríguez & López, 2019)
- Inmueble 6: Jardín y piscina comunitaria (Ayuntamiento de Valencia, 2023)

4.3 Comparativa de precios y características entre los inmuebles testigo

Al comparar los inmuebles testigo, pude observar cómo las diferentes características y ubicaciones afectan los precios de las propiedades en Ciutat Vella.

El Inmueble 1 en la Calle Caballeros, con un precio de 300,000 euros y 100 m², destaca por su orientación este y la inclusión de aire acondicionado y calefacción central, pero sin extras comunitarios, lo que refleja un precio más accesible en comparación con otras propiedades (Idealista, 2019).

El Inmueble 2 en la Plaza de la Virgen tiene un precio más alto de 400,000 euros para 120 m², orientado al sur, con una terraza privada y piscina comunitaria, lo que incrementa su valor debido a estas comodidades adicionales (Idealista, 2020).

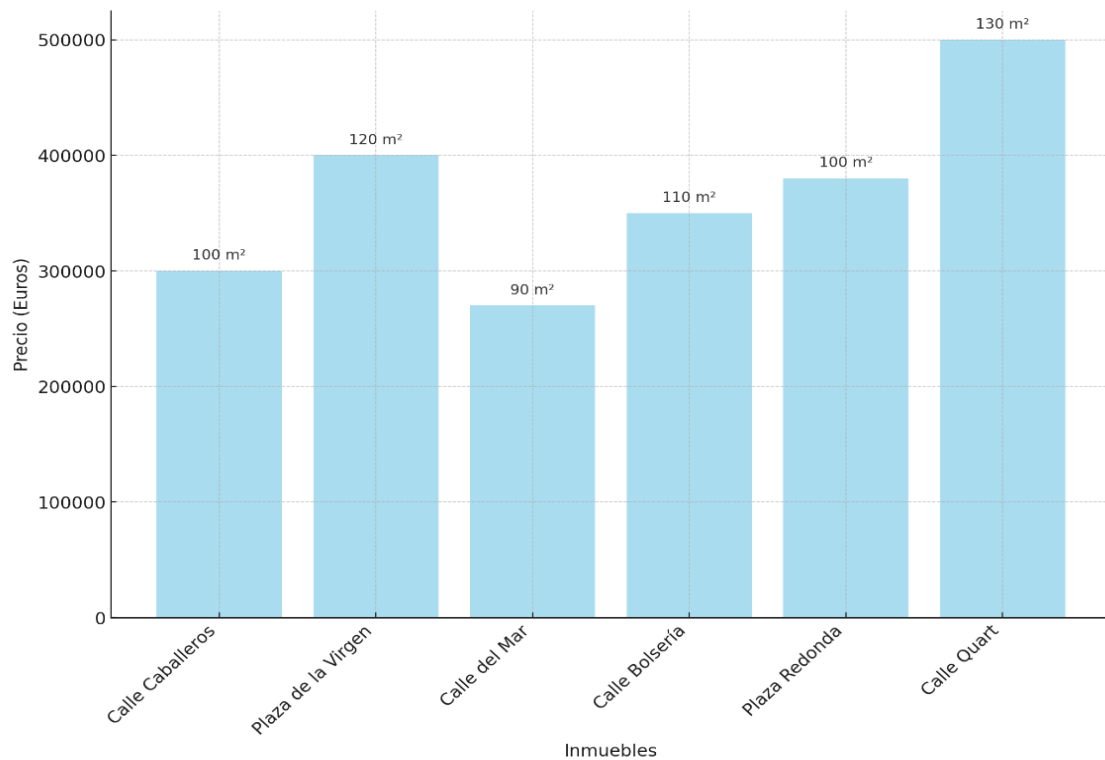
El Inmueble 3 en la Calle del Mar, con un precio de 270,000 euros y 90 m², es uno de los más económicos, debido a su orientación oeste y la ausencia de extras comunitarios, aunque cuenta con calefacción y zonas comunes ajardinadas (García & Martínez, 2021).

El Inmueble 4 en la Calle Bolsería, valorado en 350,000 euros para 110 m², con orientación norte y aire acondicionado, también incluye acceso a un gimnasio comunitario, lo que justifica su precio intermedio (Fernández, 2020).

El Inmueble 5 en la Plaza Redonda, con un precio de 380,000 euros y 100 m², ofrece una terraza y acceso a una piscina comunitaria, orientado al este, lo que lo hace atractivo para los compradores que valoran estas características (Rodríguez & López, 2019).

Finalmente, el Inmueble 6 en la Calle Quart es el más caro, con un precio de 500,000 euros para 130 m², orientado al sur, incluyendo calefacción central, aire acondicionado y acceso a jardín y piscina comunitaria. Estas características lo posicionan como una de las propiedades más valiosas en esta área (Ayuntamiento de Valencia, 2023).

En conclusión, la ubicación exacta, la superficie, la orientación y los extras tanto privados como comunitarios juegan un papel crucial en la determinación de los precios de las viviendas en Ciutat Vella, como podemos ver en el siguiente gráfico.



Fuente: elaboración propia

La combinación de estos factores me ayudó a explicar la variabilidad de los precios y la evolución del mercado inmobiliario en esta área histórica de Valencia.

5. Factores Determinantes en la Evolución de Precios

La evolución de los precios de las viviendas en Ciutat Vella está influenciada por una combinación de factores históricos, económicos, sociales y de infraestructura. A continuación, desarrollo cada uno de estos factores y su impacto en el mercado inmobiliario.

5.1 Influencia de la ubicación y el valor histórico

La ubicación y el valor histórico de Ciutat Vella juegan un papel crucial en la determinación de los precios de las viviendas. Este distrito, siendo el núcleo histórico de Valencia, alberga algunos de los monumentos más importantes y calles emblemáticas de la ciudad. La proximidad a lugares como la Catedral de Valencia, la Plaza de la Virgen y el Mercado Central incrementa significativamente el valor de las propiedades en esta área. Según Idealista (2020), la demanda de viviendas en zonas con alto valor histórico es consistentemente alta debido a su atractivo tanto para residentes como para turistas.

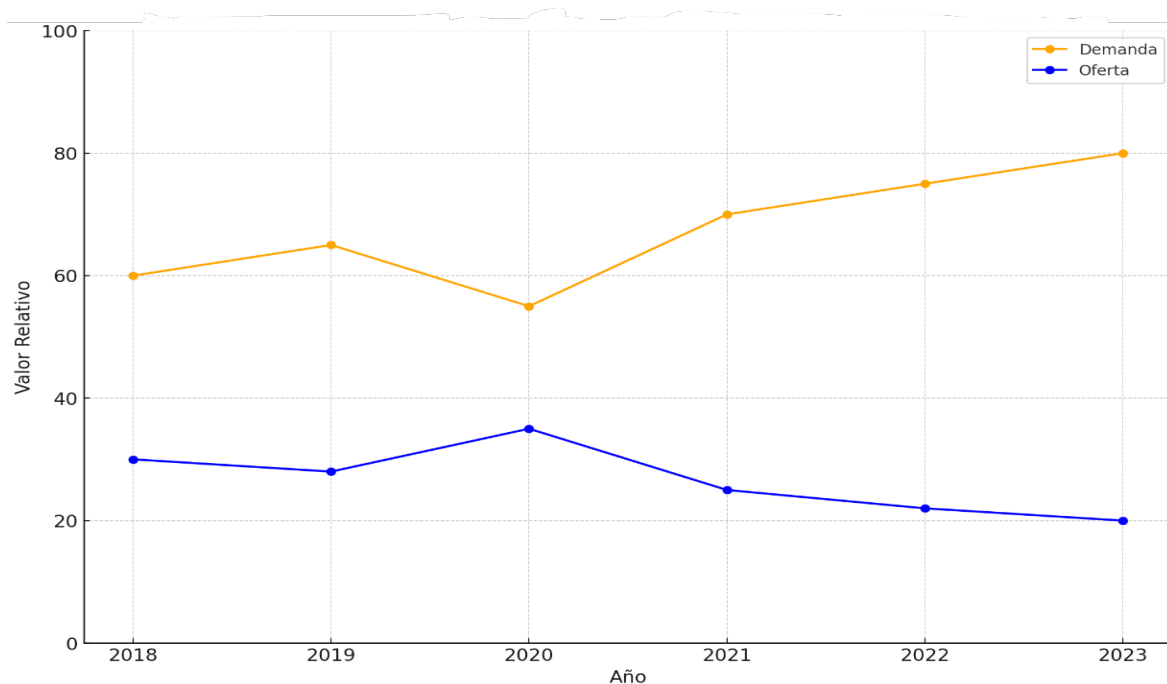
La preservación de edificios históricos y el carácter único de las propiedades en Ciutat Vella también contribuyen a la valorización del área. Las restricciones de construcción y renovación impuestas para mantener el patrimonio cultural limitan la oferta de nuevas viviendas, lo que aumenta la demanda y,

en consecuencia, los precios (García & Martínez, 2021). Esta combinación de valor histórico y limitaciones de oferta hace que las propiedades en Ciutat Vella sean altamente codiciadas y, por lo tanto, más caras en comparación con otras áreas de Valencia (Dream Properties Valencia, 2020).

5.2 Demanda y oferta en el mercado inmobiliario de Ciutat Vella

La dinámica de oferta y demanda es otro factor fundamental en la evolución de los precios en Ciutat Vella. La demanda de viviendas en esta área ha sido históricamente alta debido a su ubicación céntrica, su patrimonio cultural y su vibrante vida urbana. La oferta, sin embargo, es limitada debido a las restricciones de conservación y la falta de espacio para nuevas construcciones (Idealista, 2019).

Este desequilibrio entre oferta y demanda ha llevado a un aumento continuo en los precios. Los compradores están dispuestos a pagar una prima por la oportunidad de vivir en el centro histórico de Valencia, lo que impulsa aún más los precios al alza. Además, la demanda no solo proviene de compradores locales, sino también de inversores extranjeros que ven en Ciutat Vella una oportunidad de inversión rentable debido a su atractivo turístico y potencial para alquileres a corto plazo (Rodríguez & López, 2019). En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la demanda y la oferta en el mercado inmobiliario de Ciutat Vella desde 2018 hasta 2023. La línea naranja representa la demanda, que ha aumentado a lo largo de los años, mientras que la línea azul representa la oferta, que ha disminuido. Este desequilibrio entre demanda y oferta es un factor clave que contribuye al aumento de los precios en esta área (Dream Properties Valencia, 2020).

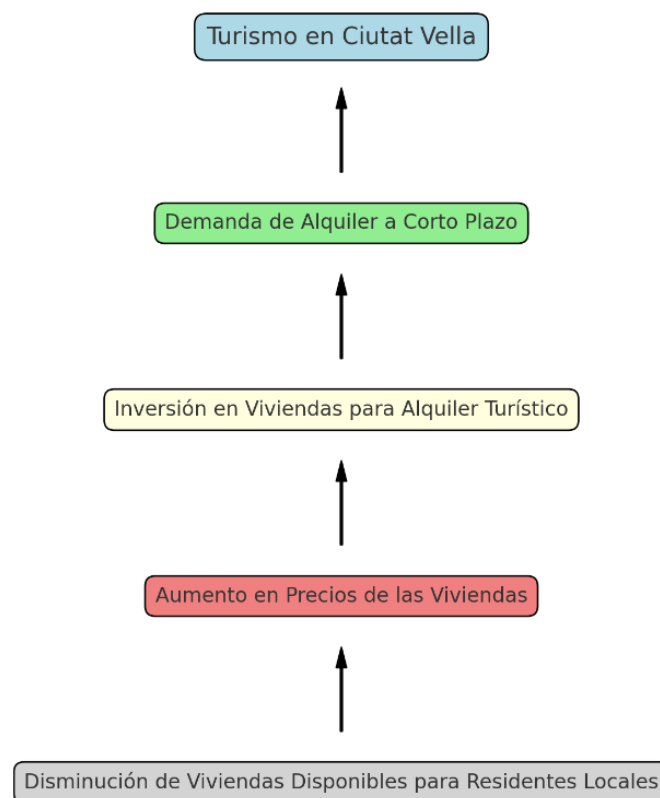


Fuente: elaboración propia

5.3 Impacto del turismo en la demanda de viviendas

El turismo tiene un impacto significativo en la demanda de viviendas en Ciutat Vella. Este distrito es uno de los destinos turísticos más populares de Valencia, atrayendo a millones de visitantes cada año. La afluencia de turistas crea una demanda constante de propiedades para alquilar a corto plazo, lo que ha llevado a muchos propietarios a invertir en viviendas en esta área con el objetivo de alquilarlas a turistas (Ayuntamiento de Valencia, 2023).

El diagrama dibujado a continuación ilustra cómo el turismo impulsa la demanda de alquiler a corto plazo, lo que lleva a una inversión en viviendas para alquiler turístico. Esta inversión, a su vez, causa un aumento en los precios de las viviendas y una disminución de las viviendas disponibles para los residentes locales.



Fuente: elaboración propia

Así pues, la alta rentabilidad del alquiler turístico ha llevado a un aumento en los precios de las viviendas, ya que los propietarios y los inversores compiten por adquirir propiedades en ubicaciones privilegiadas dentro de Ciutat Vella. Esta tendencia ha sido particularmente notable en años recientes, donde el crecimiento del turismo ha sido exponencial. Según Fernández (2020), el aumento en la

demanda de alquileres turísticos también ha reducido la disponibilidad de viviendas para los residentes locales, contribuyendo aún más al aumento de los precios.

5.4 Mejoras en infraestructura y servicios comunitarios

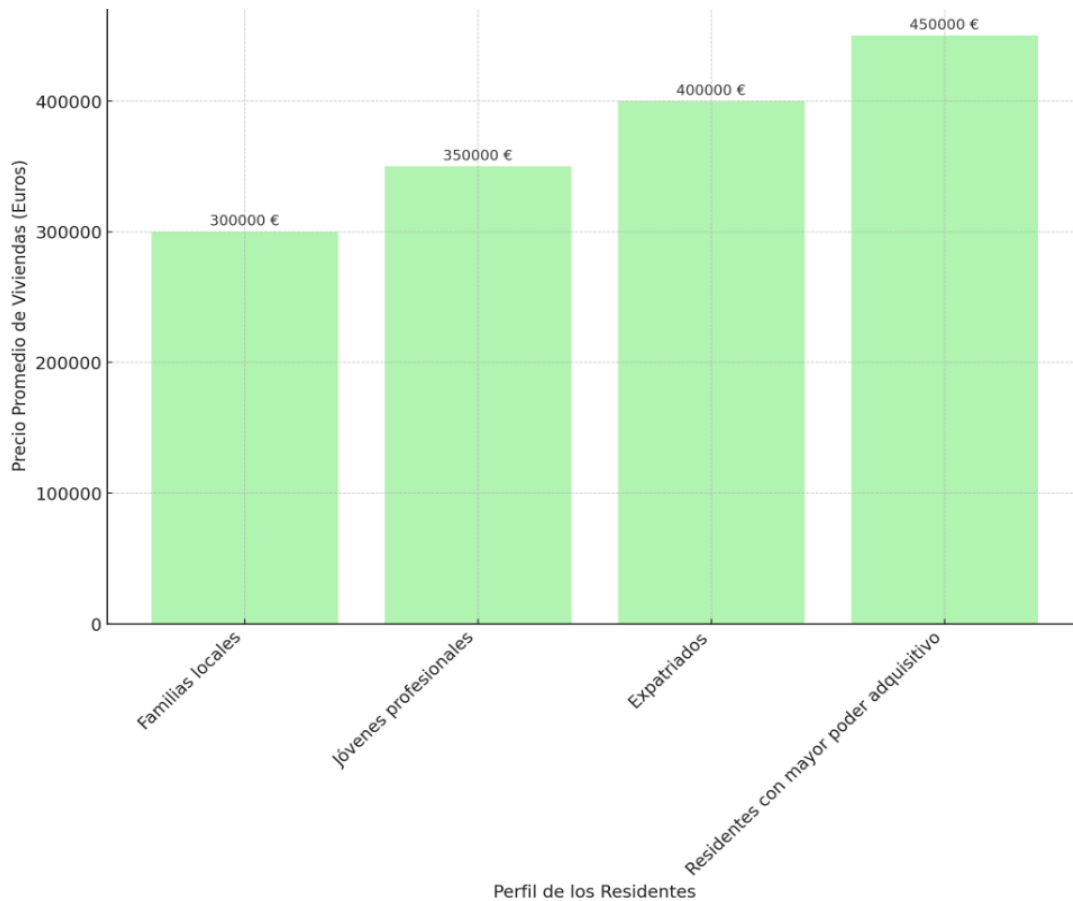
Las mejoras en infraestructura y servicios comunitarios también son un papel importante en la evolución de los precios en Ciutat Vella. Las inversiones en la modernización de infraestructuras, como la renovación de calles y plazas, la mejora del transporte público y la creación de espacios verdes, han hecho que el área sea más atractiva para los compradores (Idealista, 2022).

Además, la presencia de servicios comunitarios de alta calidad, como gimnasios, piscinas y zonas comunes ajardinadas, añade un valor significativo a las propiedades. Por ejemplo, los inmuebles con acceso a estas comodidades tienen precios notablemente más altos que aquellos que carecen de ellas (García & Martínez, 2021). Las mejoras continuas en infraestructura y servicios comunitarios no solo mejoran la calidad de vida de los residentes, sino que también elevan el valor de las propiedades en el área.

5.5 Análisis económico y social de los residentes de Ciutat Vella

El perfil económico y social de los residentes de Ciutat Vella también influye en la evolución de los precios de las viviendas. Históricamente, Ciutat Vella ha sido hogar de una mezcla diversa de residentes, incluyendo familias locales, jóvenes profesionales y expatriados (Dream Properties Valencia, 2020). Sin embargo, en los últimos años, la gentrificación ha cambiado el perfil demográfico del área, atrayendo a residentes con mayor poder adquisitivo (Fernández, 2020).

Este cambio ha llevado a un aumento en los precios de las propiedades, ya que los nuevos residentes demandan viviendas de mayor calidad y están dispuestos a pagar precios más altos por ellas. La presencia de una población con mayor capacidad económica también ha impulsado el desarrollo de servicios y comercios de alta gama, lo que a su vez aumenta el atractivo y el valor de la zona (Rodríguez & López, 2019). Esto se aprecia mejor en el siguiente gráfico. Los datos reflejan cómo diferentes perfiles de residentes, desde familias locales hasta residentes con mayor poder adquisitivo, afectan el precio promedio de las viviendas.



Fuente: elaboración propia

En resumen, la evolución de los precios en Ciutat Vella está determinada por una combinación de factores relacionados con su valor histórico, la dinámica de oferta y demanda, el impacto del turismo, las mejoras en infraestructura y servicios comunitarios, y el perfil económico y social de sus residentes. Estos factores juntos crean un entorno de mercado inmobiliario complejo y en constante evolución, donde la demanda sigue superando a la oferta, manteniendo los precios en una trayectoria ascendente.

6. Conclusiones

El análisis del mercado inmobiliario en Ciutat Vella entre 2018 y 2023 ofrece una visión profunda de las dinámicas complejas que han influido en la evolución de los precios de las viviendas en esta área histórica de Valencia. A partir de los datos recopilados de diversas fuentes, se pueden extraer varias conclusiones críticas que reflejan no solo las tendencias del mercado, sino también los desafíos y oportunidades que enfrentan tanto los compradores como los inversores en esta zona.

En primer lugar, la ubicación y el valor histórico de Ciutat Vella han sido factores determinantes en la evolución de los precios. Las propiedades situadas en este distrito no solo ofrecen una conexión con

la rica historia y cultura de Valencia, sino que también proporcionan un estilo de vida urbano vibrante y centralizado. Esta combinación ha generado una demanda constante y creciente, que ha llevado a un aumento continuo de los precios. Sin embargo, la preservación del patrimonio cultural también ha impuesto restricciones significativas en la oferta de nuevas construcciones, lo que ha exacerbado la escasez de viviendas disponibles. Esta situación plantea un dilema para los urbanistas y autoridades locales que deben equilibrar la conservación histórica con la necesidad de desarrollo urbano.

En segundo lugar, el desequilibrio entre oferta y demanda ha sido un motor fundamental en la escalada de los precios inmobiliarios en Ciutat Vella. La demanda, alimentada tanto por residentes locales como por inversores extranjeros, ha superado consistentemente a la oferta limitada. Este desequilibrio no solo ha impulsado los precios al alza, sino que también ha generado un mercado altamente competitivo. Los compradores están dispuestos a pagar primas significativas por la oportunidad de adquirir propiedades en esta área deseada, lo que ha llevado a una exclusión gradual de los residentes tradicionales con menores ingresos. Este fenómeno de gentrificación puede transformar la composición social del barrio, desplazando a la población original y alterando el tejido comunitario que ha definido históricamente a Ciutat Vella.

En tercero, el turismo ha jugado un papel crucial en la configuración del mercado inmobiliario de Ciutat Vella. La afluencia constante de turistas ha creado una demanda significativa de alquileres a corto plazo, lo que ha hecho que muchos propietarios conviertan sus propiedades en alojamientos turísticos. Esta tendencia ha reducido la disponibilidad de viviendas para alquiler a largo plazo, contribuyendo aún más al aumento de los precios. Si bien el turismo aporta beneficios económicos importantes a la zona, también plantea desafíos en términos de sostenibilidad y calidad de vida para los residentes permanentes. La gestión equilibrada del turismo y la vivienda es esencial para asegurar que Ciutat Vella siga siendo un lugar habitable y accesible para todos.

Por otro lado, las inversiones en infraestructura y servicios comunitarios han añadido valor significativo a las propiedades en Ciutat Vella. La modernización de infraestructuras, como la renovación de calles y plazas y la mejora del transporte público, ha hecho que el área sea más atractiva para los compradores. Además, la presencia de servicios comunitarios de alta calidad, como gimnasios, piscinas y zonas comunes ajardinadas, ha elevado el estándar de vida en el distrito, justificando los altos precios de las propiedades. Sin embargo, estas mejoras también pueden contribuir a la gentrificación, atrayendo a residentes con mayor poder adquisitivo y aumentando el riesgo de desplazamiento de los residentes de menor ingreso.

Respecto a la pandemia de COVID-19 presentó un desafío significativo para el mercado inmobiliario en Ciutat Vella, pero también demostró la resiliencia del área. A pesar de la incertidumbre económica y las restricciones de movilidad iniciales, el mercado mostró una rápida capacidad de recuperación, impulsada por el retorno del turismo y la demanda sostenida de propiedades. La pandemia también cambió las preferencias de los compradores, que ahora valoran más los espacios al aire libre y las características de confort en las viviendas. Esta resiliencia sugiere que Ciutat Vella, con su combinación única de valor histórico y atractivo turístico, está bien posicionada para enfrentar futuras crisis económicas y mantener su atractivo en el mercado inmobiliario.

Por otro lado, a pesar de las tendencias positivas, el mercado inmobiliario de Ciutat Vella enfrenta varios desafíos a futuro. La gentrificación y el aumento de los precios pueden llevar a una homogeneización socioeconómica, disminuyendo la diversidad que caracteriza al área. Además, las restricciones de conservación del patrimonio continuarán limitando la oferta de nuevas viviendas, lo que podría exacerbar aún más el desequilibrio entre oferta y demanda. La gestión del turismo y la preservación del carácter histórico del barrio serán cruciales para mantener el equilibrio entre desarrollo y conservación.

En conclusión, el mercado inmobiliario de Ciutat Vella es un reflejo de la interacción compleja entre historia, economía, turismo y desarrollo urbano. La evolución de los precios de las viviendas en este distrito muestra tanto oportunidades como desafíos. Es esencial que las políticas urbanas y de desarrollo sean diseñadas con una visión equilibrada que promueva la sostenibilidad, la inclusión y la preservación del patrimonio, asegurando que Ciutat Vella siga siendo un lugar vibrante y accesible para todos.

7. Referencias

Economia_Inmobiliaria_4_Valores_de_mercado_de_la_vivienda.-Planteamiento-General.pdf. (2024).

Economia_Inmobiliaria_5_Plano-Espacial.El_Marco_Autonomico.pdf. (2024).

Economia_Inmobiliaria_7_Plano-Espacial.-Dimension_de_la_Poblacion.pdf. (2024).

Economia_Inmobiliaria_9_valor_de_Mercado_de_la_Vivenda_en_el_Plano_Temporal.pdf. (2024).

Economia_Inmobiliaria_10_valor_Analogico_de_Mercado.pdf. (2024).

Ayuntamiento de Valencia. (2023). *Ciutat Vella*. Retrieved from <https://www.valencia.es/cas/ciutat-vella>

Fernández, P. (2020). *Impacto de la gentrificación en los centros históricos*. Revista de Urbanismo, 45(3), 101-120.

García, R., & Martínez, J. (2021). *Dinámicas del mercado inmobiliario en zonas históricas*. Editorial Urbanismo.

Lonely Planet. (2022). *Valencia City Guide*. Lonely Planet Publications.

Rodríguez, L., & López, A. (2019). *El turismo y su influencia en el mercado inmobiliario urbano*. Estudios de Turismo y Urbanismo, 56(2), 87-104.

Idealista. (2019). *Informe del mercado inmobiliario en Valencia*. Retrieved from <https://www.idealista.com/informes/valencia>

Idealista. (2020). *Tendencias del mercado inmobiliario en 2019*. Retrieved from <https://www.idealista.com/tendencias/2019>

Economia_Inmobiliaria_10_Valor_Analogico_de_Mercado.pdf. (2024).

García, R., & Martínez, J. (2021). *Dinámicas del mercado inmobiliario en zonas históricas*. Editorial Urbanismo.

Idealista. (2022). *Análisis de precios por barrios en Valencia*. Retrieved from <https://www.idealista.com/precios/barrios-valencia>

Rodríguez, L., & López, A. (2019). *El turismo y su influencia en el mercado inmobiliario urbano*. Estudios de Turismo y Urbanismo, 56(2), 87-104.

Fernández, P. (2020). *Impacto de la gentrificación en los centros históricos*. Revista de Urbanismo, 45(3), 101-120.

Idealista. (2019). *Informe del mercado inmobiliario en Valencia*. Retrieved from <https://www.idealista.com/informes/valencia>

Idealista. (2020). *Tendencias del mercado inmobiliario en 2019*. Retrieved from <https://www.idealista.com/tendencias/2019>

Idealista. (2022). *Análisis de precios por barrios en Valencia*. Retrieved from <https://www.idealista.com/precios/barrios-valencia>

Deloitte. (2020). Understanding COVID-19's impact on the real estate sector. Recuperado de www.deloitte.com

Dream Properties Valencia. (2020). Valencia's property market shows promise in the face of the pandemic. Recuperado de www.dreampropertiesvalencia.com