



Imagen aérea parte del Parc Central, el eterno proyecto para soterrar las vías en el casco urbano de Valencia.

Las grandes bolsas de suelo para vivienda que emergen en Valencia

El precio de las casas de nueva construcción sigue rompiendo récords en la capital valenciana y supera por primera vez los 3.000 euros el metro cuadrado de media. Mientras los promotores alertan de falta de suelo finalista, varios proyectos urbanísticos llevan años en la recta final para desatascar esta situación.

Á. C. Álvarez. Fotos: eE

El mercado de vivienda de Valencia ha protagonizado en los últimos años un continuo alza de los precios tanto en la compra-venta como en el alquiler que parece no tocar techo. En el caso de las casas de nueva construcción, el último informe trimestral elaborado por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universidad Politécnica de Valencia muestra que su precio ha alcanzado su máximo histórico en la ciudad del Turia, con

3.003 euros por metro cuadrado de media, a la vez que el número de viviendas de este tipo a la venta en el casco urbano de la capital se encuentra en mínimos de la última década.

Así, su rastreo de indicadores únicamente ha podido encontrar 242 viviendas nuevas a la venta en la ciudad, lo que supone que la oferta se ha reducido cerca de un 60% en los últimos tres años.



Un inmueble rehabilitado en el barrio de El Cabanyal.

El análisis del Observatorio destaca que los precios siguen subiendo por la escasez de oferta de nueva construcción y que sus precios han aumentado un 54% desde el tercer trimestre de 2020. Ese acusado desequilibrio entre oferta y demanda, que según su análisis este factor condiciona todo lo demás, también está provocando que aumente la demanda de otras zonas del área metropolitana de Valencia.

Además, ya son varios los distritos de barrios consolidados de Valencia donde los precios al alza ya ha superado los 4.000 euros por metro cuadrado de obra nueva. Este es del caso de Campanar, Ciutat Vella y Algirós con valores medios que llegan a 4.591 euros por metros en el primero de ellos.

En cuanto a volumen de oferta de obra nueva, el estudio destaca Quatre Carreres, como el distrito de la ciudad que se mantiene desde que el Observato-

rio registra datos como la zona con la mayor cantidad de oferta a la venta en la ciudad de Valencia, con casi un 25% respecto al total. Pese a ello, los precios han crecido un 17% en ese barrio en el último año y también están muy cerca de la media, con 2.922 euros por metros cuadrado.

Si se hace un balance del mercado inmobiliario durante lo que va de 2023, según el estudio *Valencia: presente y futuro inmobiliario* realizado por Activum Real Estate Consulting, en la ciudad del Turia se han vendido 22.770 viviendas, aunque de ellas apenas 3.223 fueron casas de obra nueva, frente a 19.556 de segunda mano. El análisis de esa consultora a partir de datos del INE y del portal Idealista estima que actualmente hay una oferta de 5.822 inmuebles de segunda mano y 3.633 de obra nueva.

En cuanto a la oferta de vivienda de segunda mano, la capital valenciana según Activum se sitúa como la quinta ciudad de España con mayor oferta de vivienda de este tipo, aunque por detrás de poblaciones con menos población. Le superan las dos grandes urbes, esto es, Madrid (20.957) y Barcelona (15.539), pero también Córdoba (6.844) y Palma de Mallorca (6.319).

**Según la consultora Activum,
existen planes para levantar
cerca de 9.500 nuevas casas**

En su análisis, la consultora enumera algunos de los grandes proyectos urbanísticos en planificación con los que cuenta la ciudad y que considera que en un futuro próximo darán lugar a generar suelo para al menos 9.495 viviendas más de obra nueva.

Algunos de ellos son planes de los que los valencianos llevan hablando desde el siglo pasado, como Parc Central, la gran intervención de transformación urbana para el soterramiento de las vías del tren que parten la ciudad en dos. Una actuación que dará lugar a más de 4.000 viviendas, con un porcentaje elevado de protegidas, además de parcelas de terciario. Además, el soterramiento del ferrocarril, debe dar a luz un parque de 23 hectáreas en el centro de la ciudad, según recoge Activum.

Aunque aún no hay un túnel para los trenes, la primera parte del nuevo parque ya ha permitido destinar antiguas parcelas ferroviarias a las primeras promociones. También se han puesto en marcha las obras del denominado canal de acceso, que permitirá que los trenes circulen desde la altura de la estación de Joaquín Sorolla hasta cerca del hospital La Fe bajo tierra en un tramo de cerca de 1,5 kilómetros que supondrá liberar suelo para espacios



públicos ya algunas viviendas. Eso sí, el horizonte no es a corto plazo, ya que las obras se prolongarán al menos hasta 2027, si todo va bien.

Y eso es sólo una parte del proyecto, ya que para la futura estación subterránea que sustituya a la Estación del Norte sigue sin haber fecha. De hecho, las obras incluyen ampliar la estación *provisional* de alta velocidad de Joaquín Sorolla, lo que da una idea de que fácilmente completar el Parc Central se prolongará durante al menos décadas.

PAI del Grao, desarrollo factible a corto plazo

Más a corto plazo parece más factible el desarrollo del PAI del Grao, en los terrenos cercanos al puerto de Valencia que se utilizaron para el circuito urbano de Fórmula 1. Un suelo que en su día llegó a protagonizar la operación de compraventa más cara en la ciudad y que supuso la quiebra de la promotora. El proyecto que contempla torres de hasta 25 alturas, con un total de 3.000 viviendas y más del 25% de ellas protegidas sobre un espacio de cerca de 450.000 metros cuadrados, también supondría culminar una de las cicatrices pendientes en la ciudad: el tramo final del antiguo cauce del Turia y su conexión con la fachada marítima. Aunque el antiguo Gobierno municipal esperaba que estuviese en dos años, el cambio en el Consistorio puede retrasar la ejecución, al recuperar uno de los proyectos previos presentados hace más de una década,

El director de Research de Activum, Ignacio Ortiz, también destaca el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar con 1.150 viviendas, "más de la mitad de ellas de promoción pública para alquiler asequible" y donde también se contempla una torre terciaria de 15 plantas. Otra actuación que lleva décadas en el centro de la polémica política y judicial de la ciudad. El último planeamiento presentado por el consistorio de coalición de Compromís y PSPV se había centra-

do en intentar dar soluciones habitacionales para los residentes de los bloques portuarios, unos edificios de vivienda social muy deteriorados, además de apostar por la rehabilitación.

Otra de las grandes bolsas de suelo pendientes es la culminación del barrio de Benimaclet, limítrofe con Alboraya y que también tiene pendiente desde el siglo pasado completar su trama urbana. El PAI de Benimaclet presentado por Metrovacesa, dueño de buena parte del suelo, que abarca el desarrollo de cerca de 270.000 metros cuadrados de terrenos, en los que están previstas 1.345 viviendas en total, con algunas torres de hasta 30 alturas en las zonas más cercanas a la anexa Ronda Nord y un parque de 90.000 metros cuadrados y nuevos equipamientos públicos. Una actuación cuya inversión en 2018 se presupuestaba en 280 millones de euros y que la alcaldesa María José Catalá y la promotora están dispuestos a encauzar .

Aunque la tramitación urbanística que permita poner el suelo a disposición de los promotores es uno de los requisitos que los expertos reclaman para poder ante la escasez de vivienda y los precios eleva-

El desarrollo ligado al Parc Central es el que permitiría un mayor volumen de vivienda

dos, no es la única. Para Fernando Cos-Gayón, director de la Cátedra Observatorio de la Vivienda "la solución más eficaz es la construcción de vivienda protegida, con la implicación directa de las Administraciones, con fórmulas que favorezcan la colaboración público-privada, evitando la descapitalización o sobre endeudamiento".



Recreación del proyecto para el tramo final del antiguo cauce del Turia, con las torres del PAI del Grao a la izquierda.