

DIAGNÓSTICO DE LA AGENDA URBANA DE LA RECONSTRUCCIÓN

➤➤ AJUNTAMENT CATARROJA ➤➤

15 DE ENERO DE 2026



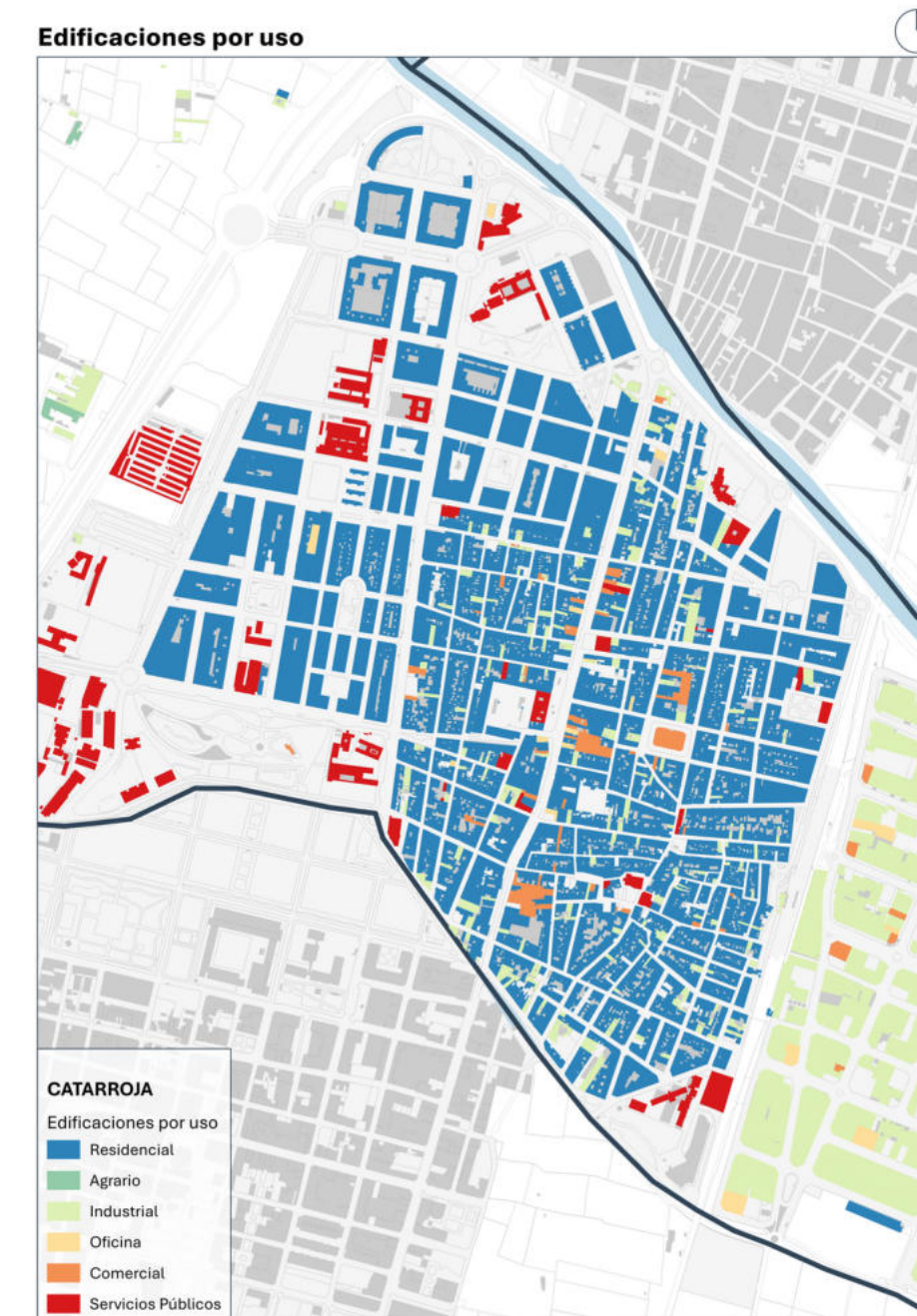


Principales conclusiones del diagnóstico

Análisis espacial de la distribución del parque edificado

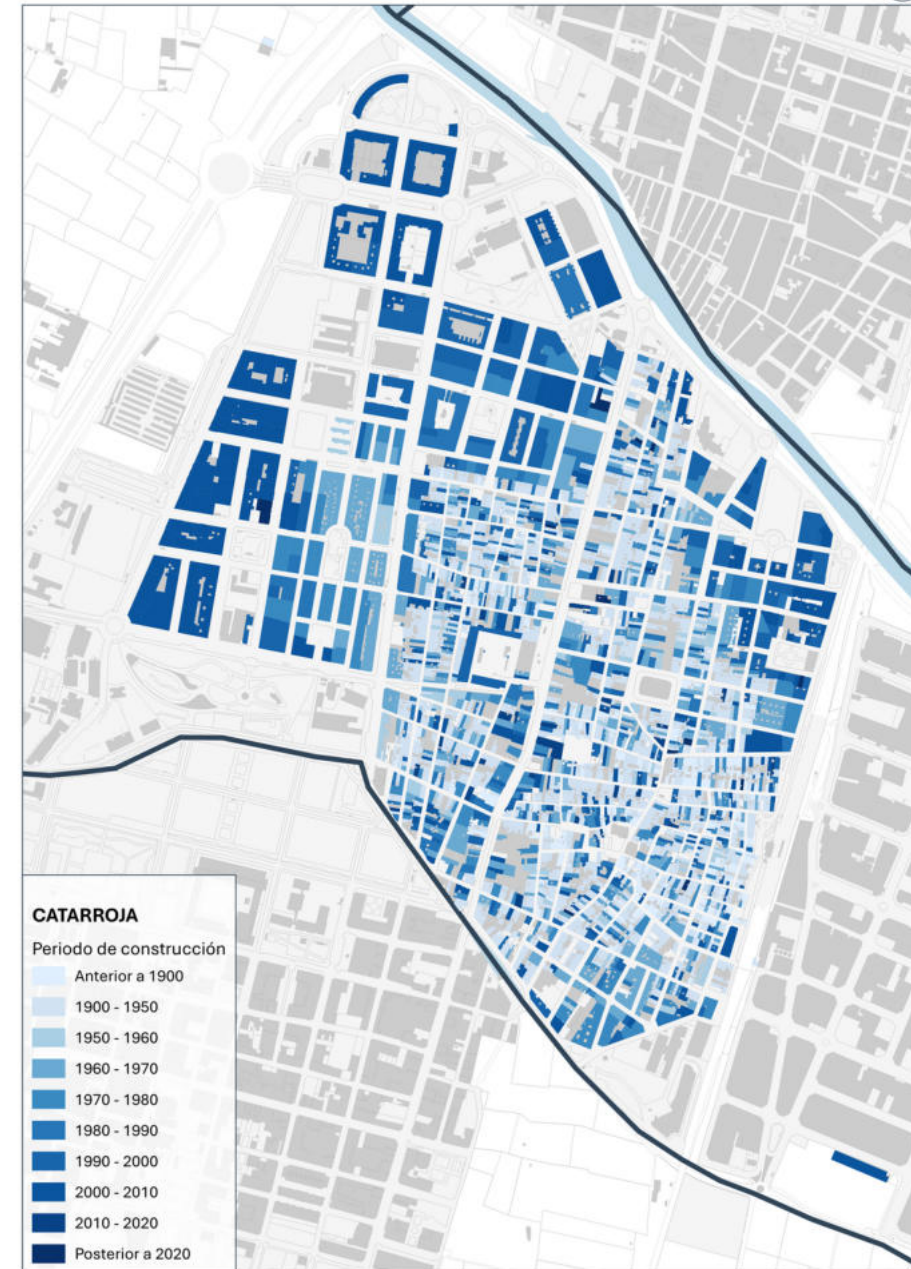


- El tejido urbano se encuentra plenamente consolidado y colmatado, sin **apenas reservas de suelo urbanizable**.
- Se mantiene una **dualidad** clara entre el centro tradicional, más antiguo, de baja altura y con predominio unifamiliar, y los ensanches residenciales periféricos, más recientes, con bloques de mayor tamaño y altura.
- La mayor densidad residencial se concentra en las zonas oeste y suroeste, donde predominan **edificaciones colectivas** construidas entre 1960 y 1980.
- La actividad edificatoria posterior a 2010 es muy reducida y dispersa, lo que refleja un **modelo urbano maduro** y con escasa capacidad de crecimiento físico.
- La estructura de usos muestra una fuerte especialización residencial, con **escasa mezcla funcional** salvo en los ejes comerciales y zonas de servicios públicos.

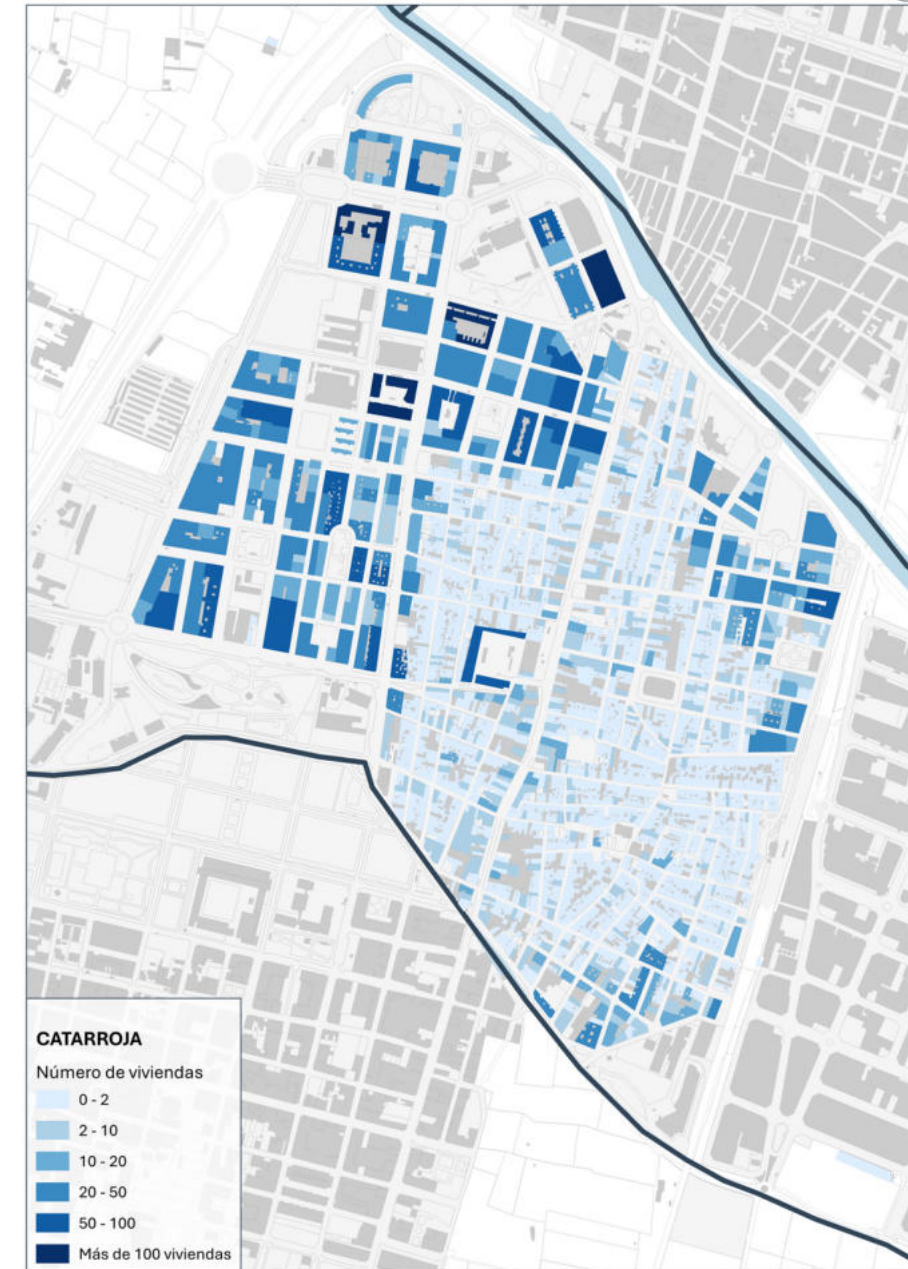




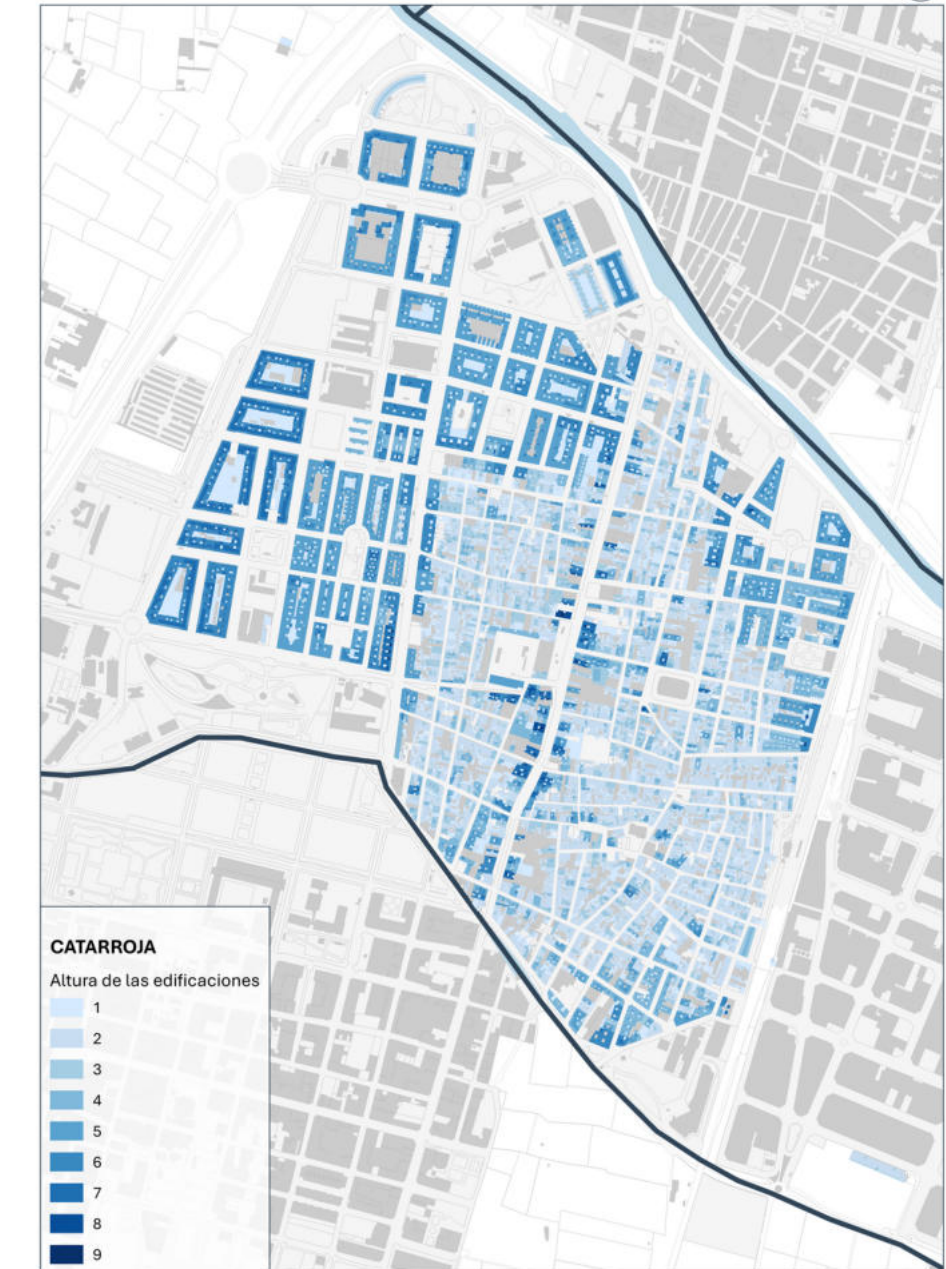
Periodo de construcción de las edificaciones de uso residencial



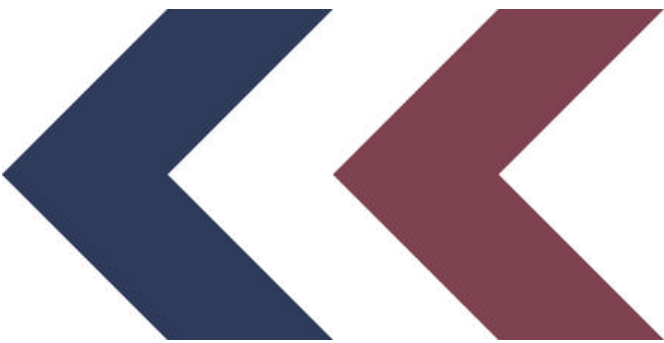
Número de viviendas por edificio de uso residencial



Altura de las edificaciones uso residencial



Análisis por tipología de la vivienda



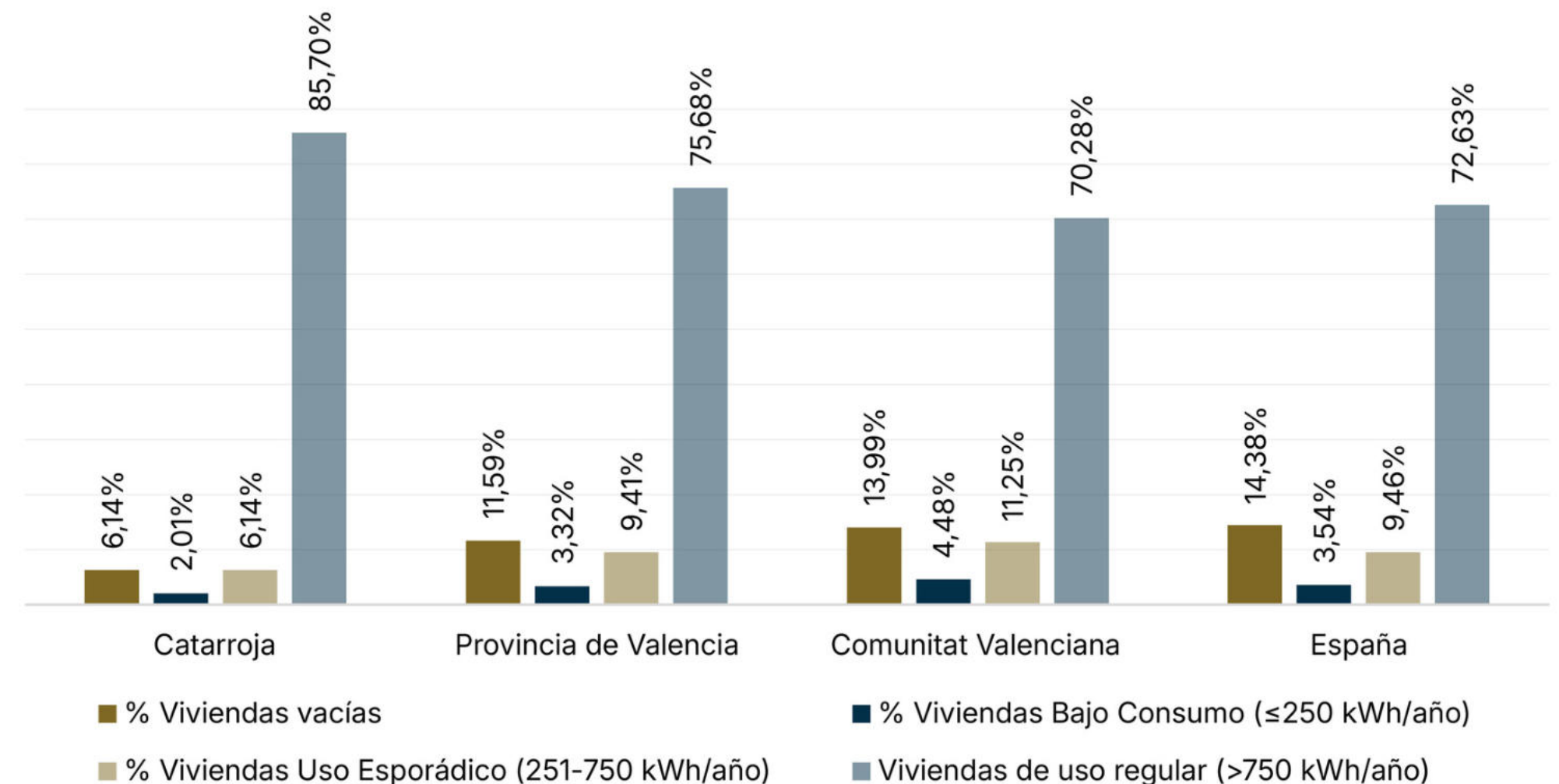
Estos datos revelan un parque con contrastes marcados entre lo antiguo y lo nuevo, donde **las viviendas unifamiliares conservan mayor calidad y amplitud**, pero representan un porcentaje cada vez menor, mientras que las colectivas, más recientes, definen la morfología actual del municipio.

Vivienda Unifamiliar				Vivienda Colectiva			
	Antigüedad media de las viviendas	Calidad Constructiva media de las viviendas	Superficie media de las viviendas		Antigüedad media de las viviendas	Calidad Constructiva media de las viviendas	Superficie media de las viviendas
Edificación aislada o pareada	1989	3,11	157,43	Edificación abierta	-	-	-
En línea o manzana cerrada	1952	5,04	185,81	En manzana cerrada	1974	4,77	104,35
Garajes / porches en planta baja	1940	5,39	226,94	Garajes / trasteros / locales en estructura	1998	4,01	130,49
Total Unifamiliar	1950	5,05	197,13	Total Colectiva	1986	4,40	116,96
Total residenciales	1980	4,52	130,96				

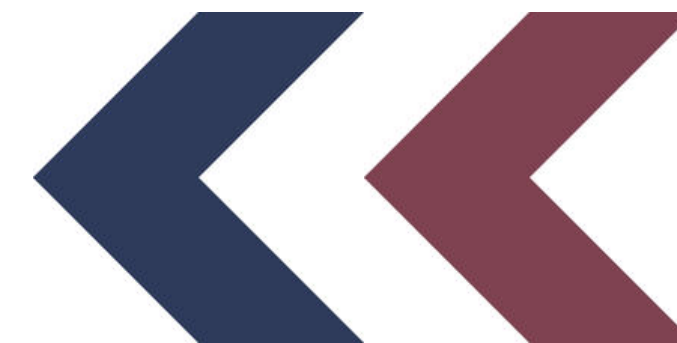
Estudio de la ocupación de las viviendas



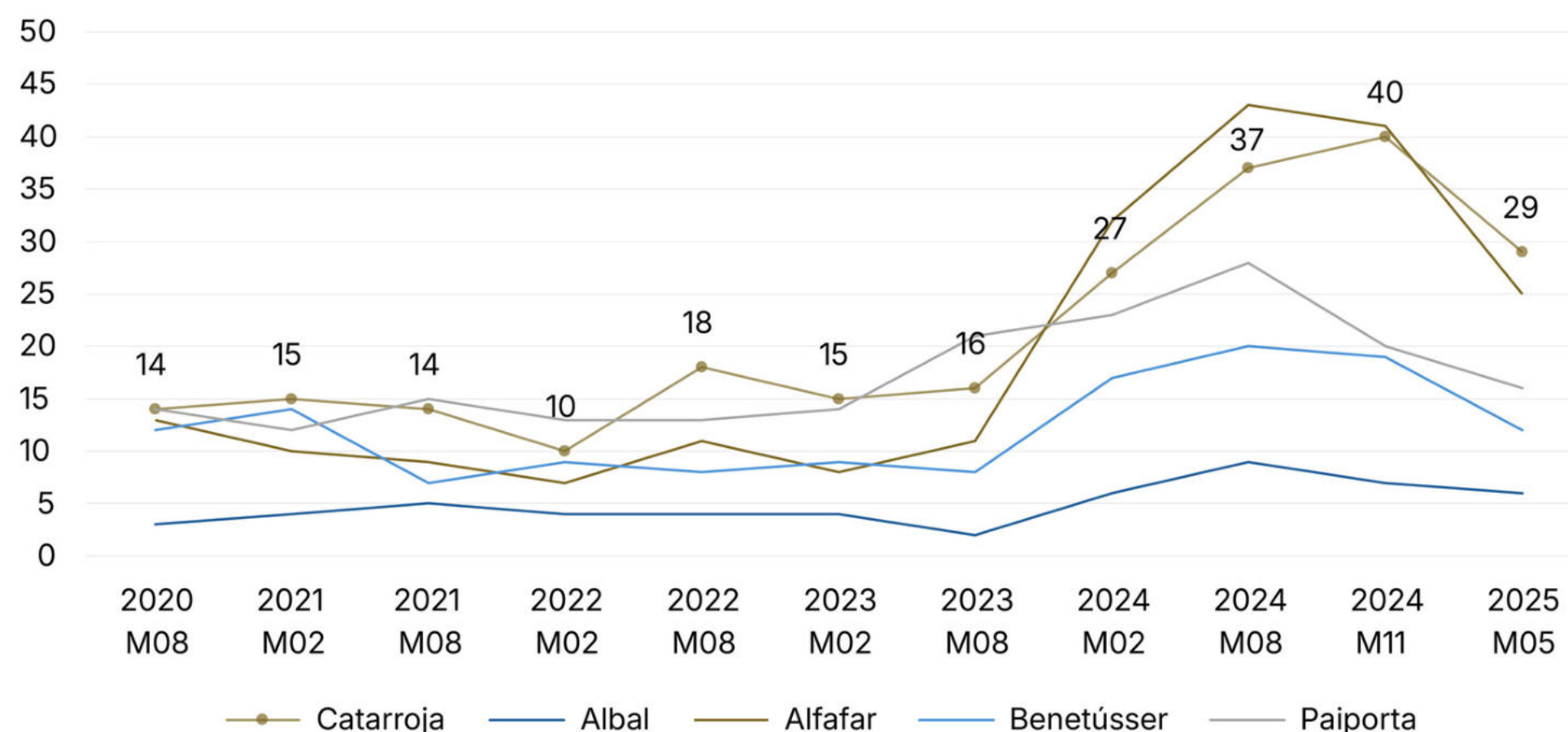
- **Alta ocupación residencial** y baja vacancia (6,1 %, la mitad que en la provincia).
- **Consumo eléctrico superior a la media**, señal de uso continuo y estable del parque residencial.
- Catarroja actúa como municipio de **residencia habitual**, plenamente integrado en el área metropolitana de València.
- Escasa presencia de viviendas de uso ocasional o infrautilizadas (solo un 2 %).
- Indicios de **estabilidad demográfica y tejido urbano consolidado**, con ocupación permanente del parque habitacional.



Análisis de la vivienda turística



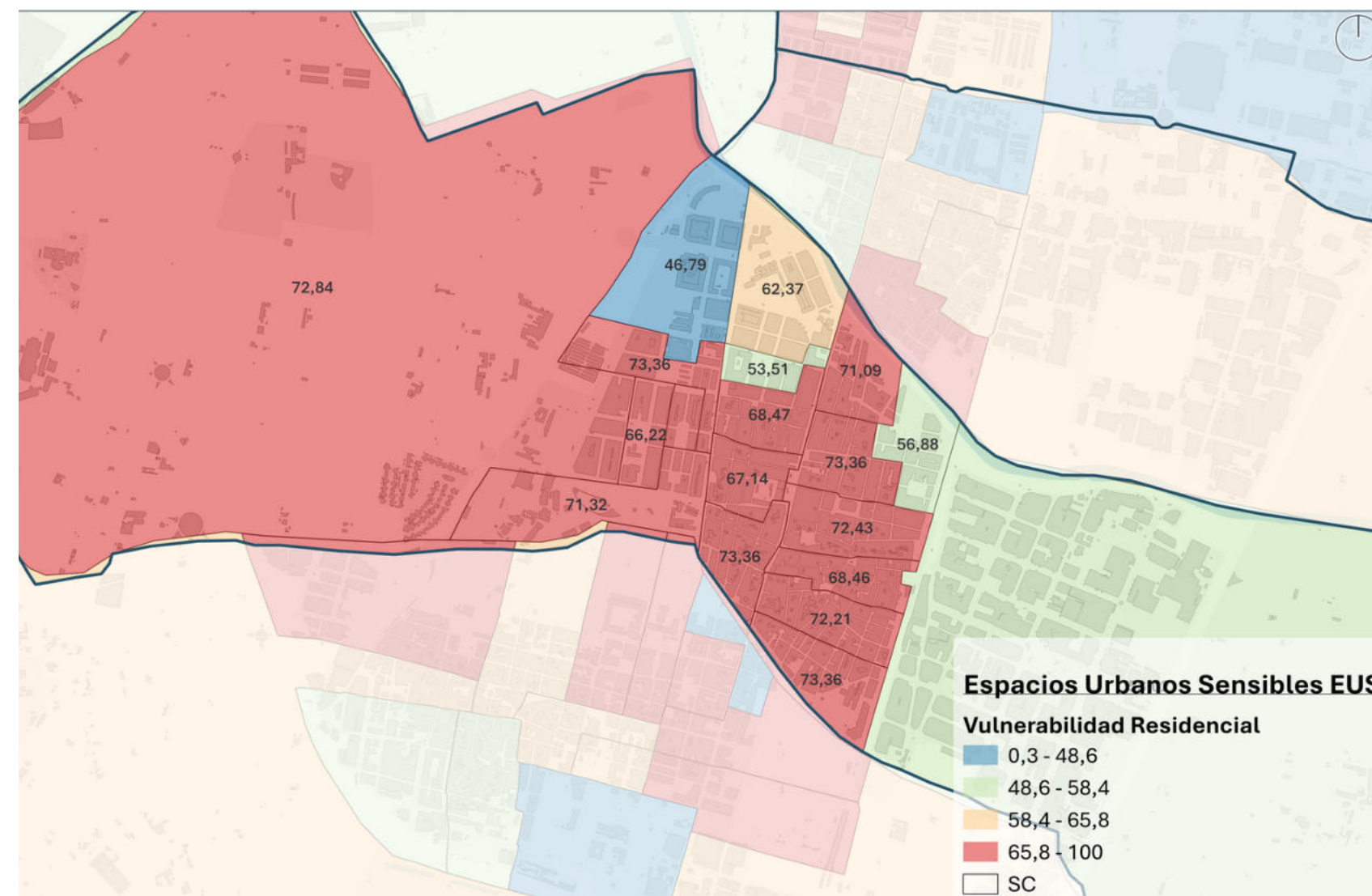
- **Dos fases diferenciadas:** estabilidad entre 2020–2023 y crecimiento repentino en 2024 (hasta 40 viviendas, 0,32 % del parque).
- Punto de **inflexión en 2024** asociado al impacto de la DANA de octubre, que generó alojamientos temporales y alteró la oferta.
- **Ajuste posterior en 2025**, con descenso a 29 viviendas (0,23 %), por reconversión a uso residencial y reparaciones.
- El mercado de corta estancia responde con rapidez a **tensiones habitacionales**, actuando como amortiguador temporal.



Vulnerabilidad del municipio

Espacios Urbanos Sensibles (EUS)

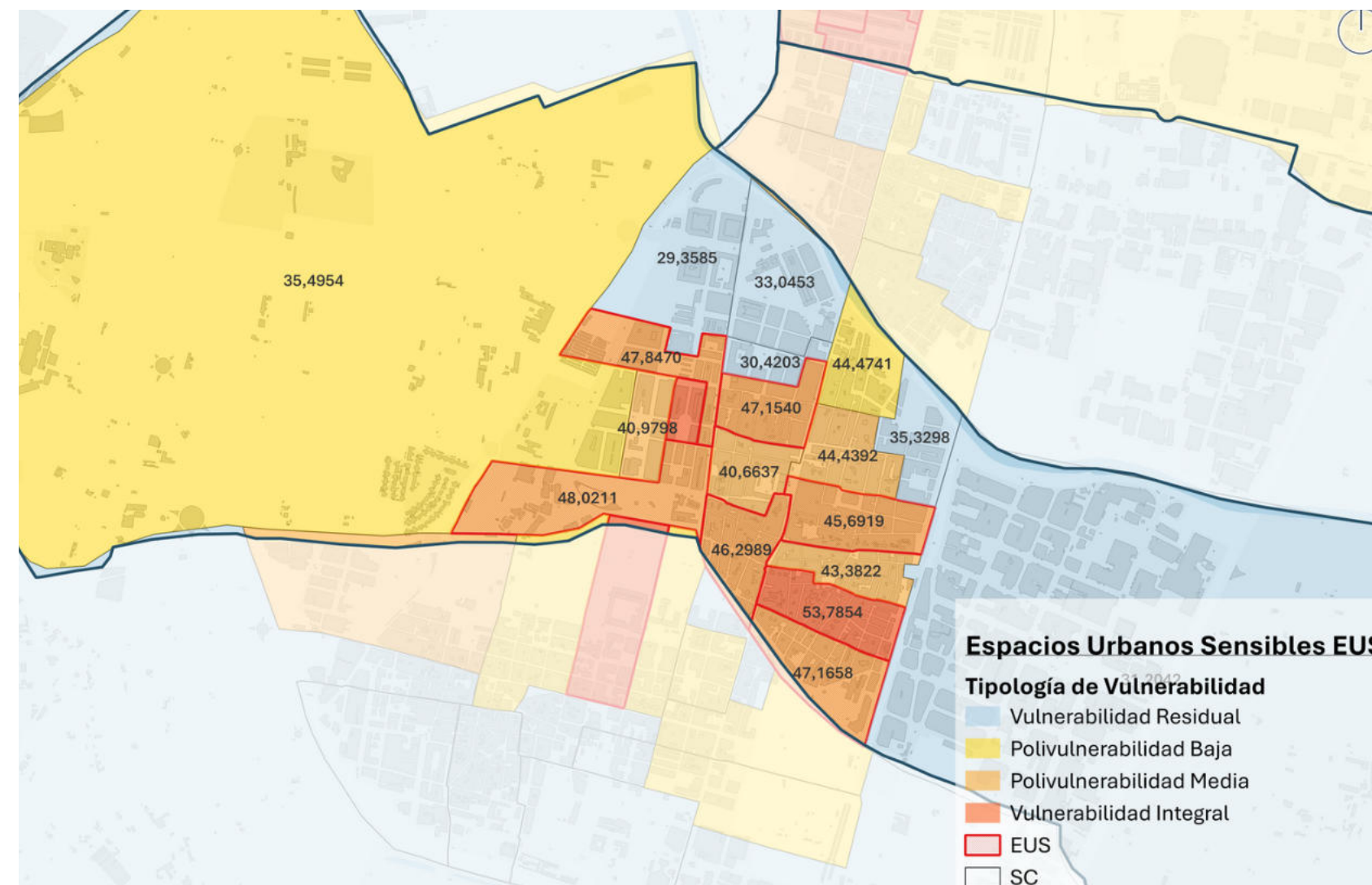
- Gran parte del núcleo urbano central y sur catalogado como EUS, con **vulnerabilidad media o integral**. Índice global medio: 42,9 puntos, con máximos de 53,8 en zonas del sur.
- **Factores de riesgo:** edificación antigua, baja accesibilidad, menor renta y paro elevado.
- Zonas norte y periféricas: vulnerabilidad baja o residual (29–35 puntos), asociadas a urbanizaciones recientes y población más joven.
- Se observa un **gradiente concéntrico**: vulnerabilidad alta en el centro - baja en la periferia.
- **Necesidad de políticas integradas** de regeneración urbana y cohesión social.



Vulnerabilidad del municipio

Vulnerabilidad residencial

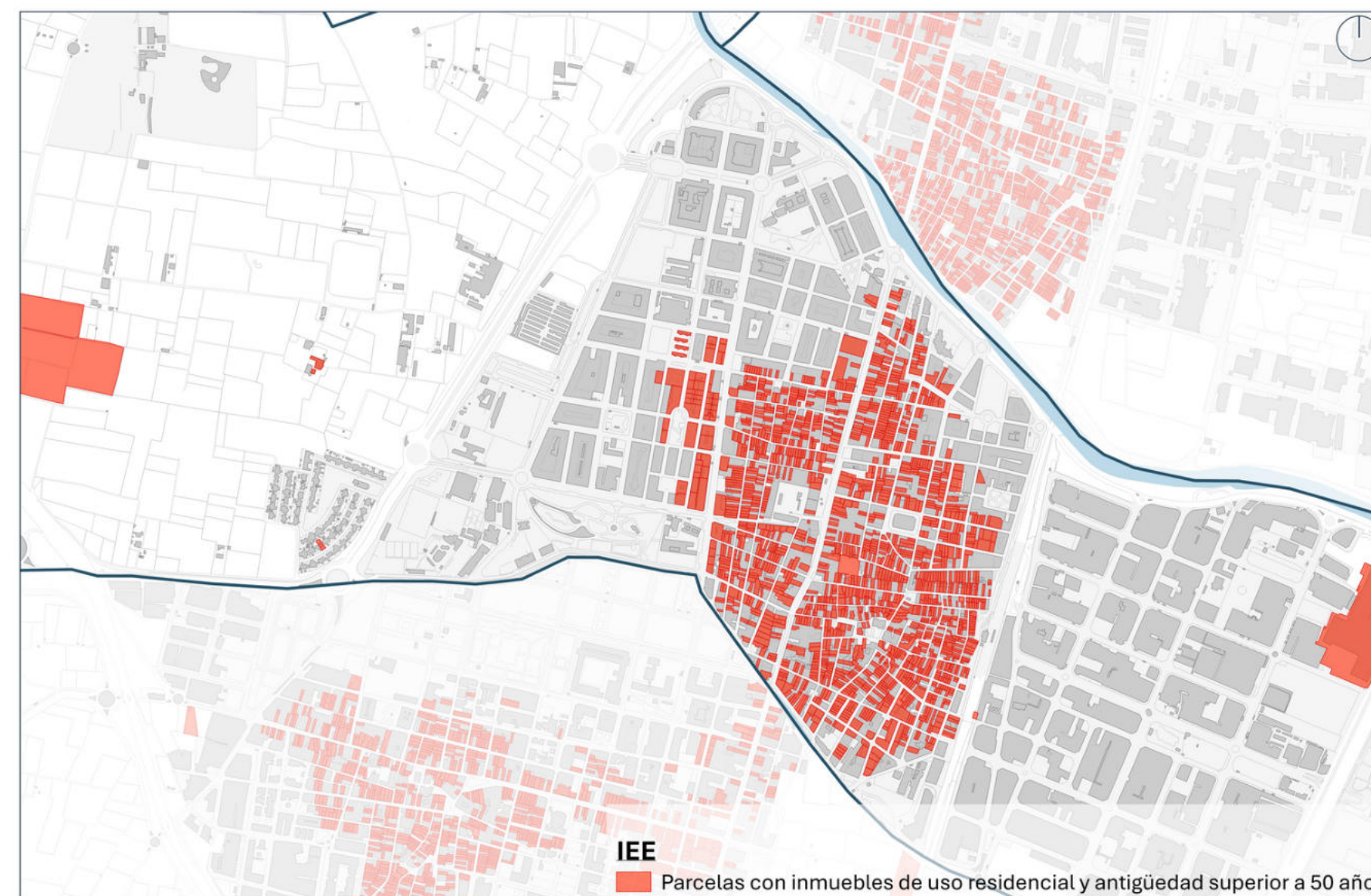
- Índice medio: 66,5 puntos, con valores >73 en el centro y sur (niveles medio-integral).
- **Ámbitos prioritarios:** casco histórico y ensanches occidentales, con edificios envejecidos y déficit de accesibilidad.
- Periferias norte y noreste: valores <55 puntos, con **buenas condiciones habitacionales** y población estable.
- El contraste centro-periferia evidencia una **estructura residencial desigual** que requiere intervención.



Estado de conservación e Informes de Evaluación del Edificio (IEE)



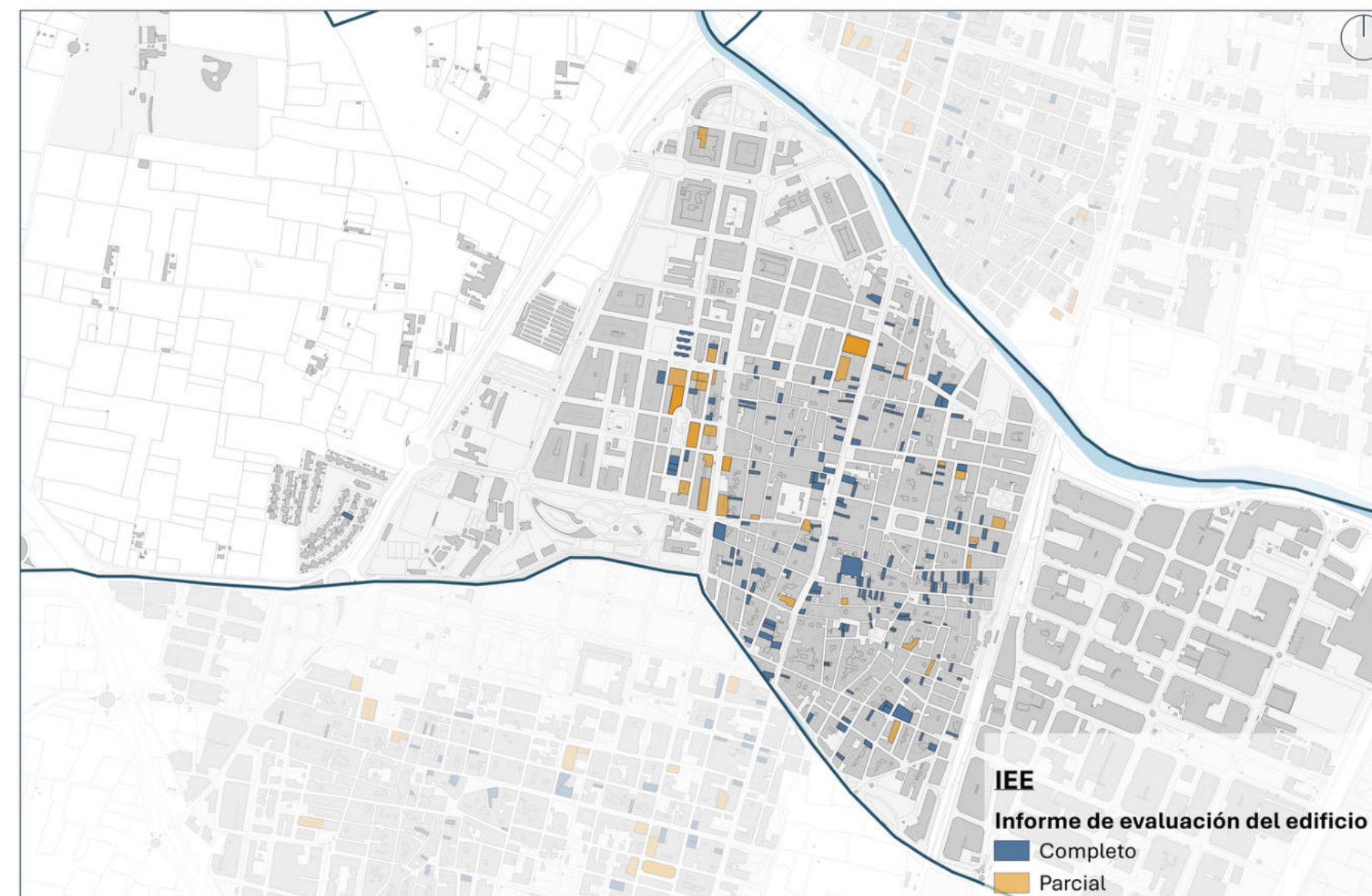
- El **centro histórico y los ensanches sur y oeste** concentran la mayor parte del parque edificado antiguo (>50 años).
- En estas zonas se localiza el **tejido más vulnerable**, con edificaciones entre medianeras, menor accesibilidad y riesgo de deterioro.
- La implantación de IEE es muy baja, incluso en edificios obligados por antigüedad.



Estado de conservación e Informes de Evaluación del Edificio (IEE)

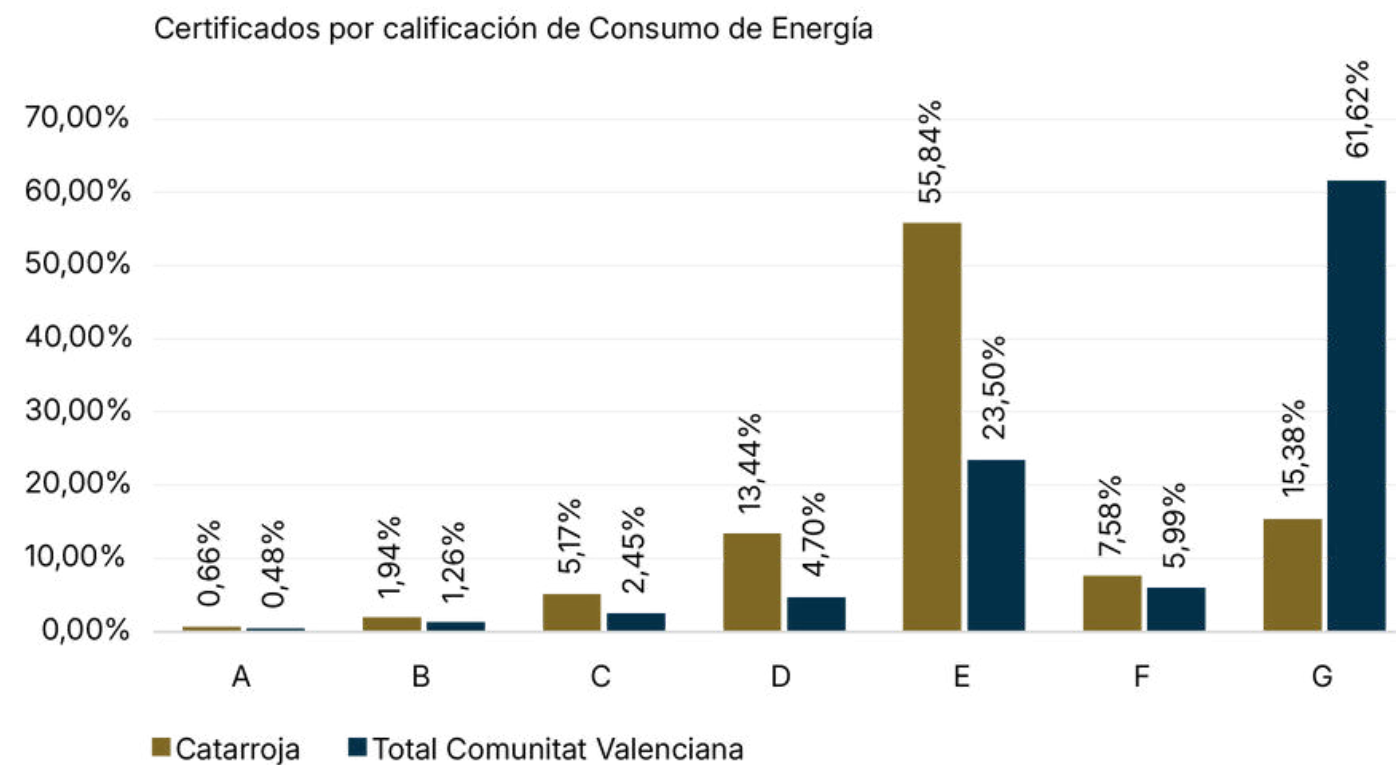


- Predomina la existencia de **informes parciales o inexistentes**, lo que limita el diagnóstico real del estado constructivo.
- Este déficit de evaluación supone un **riesgo de degradación progresiva** y una oportunidad de actuación prioritaria para la rehabilitación.

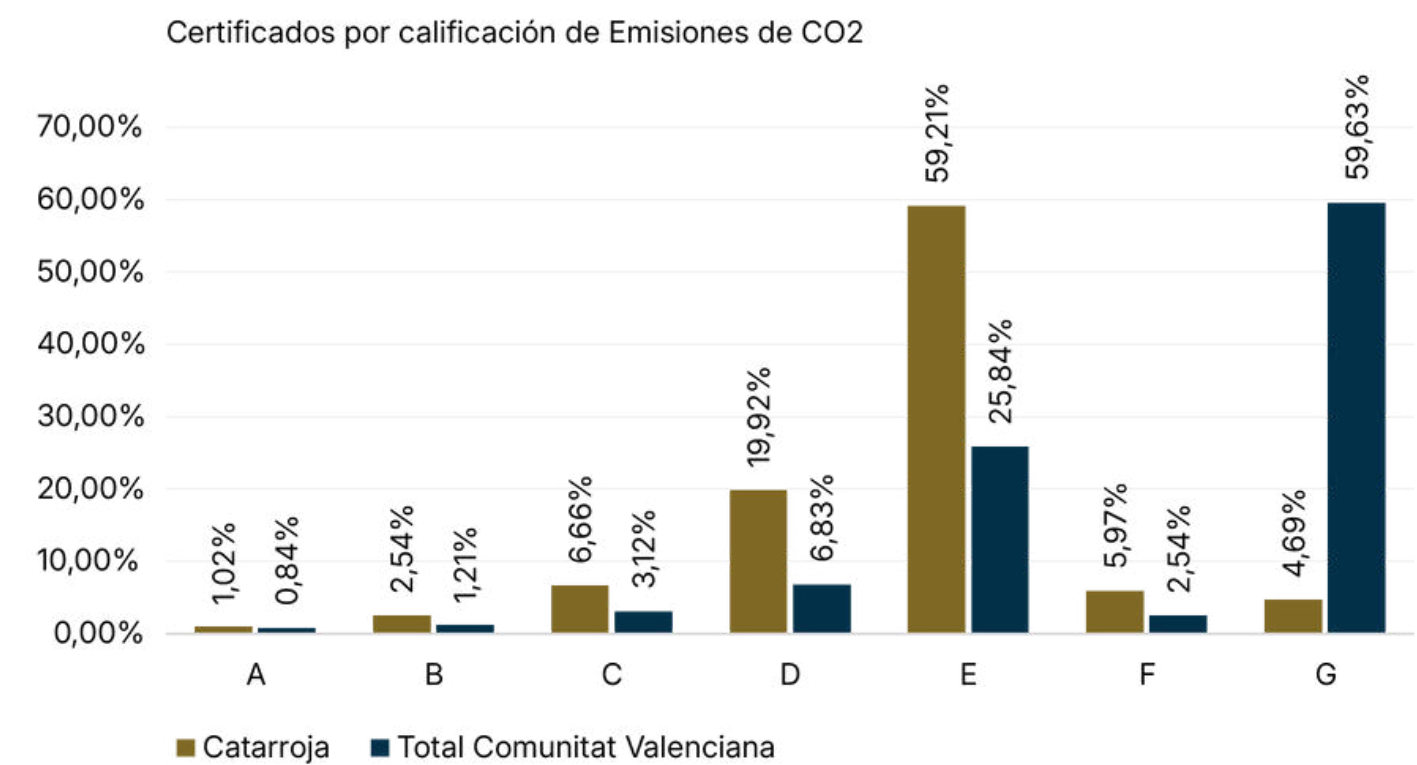


Eficiencia energética del parque residencial (CEE)

- La eficiencia energética media del parque es **moderada**, pero superior a la media autonómica.
- Las **peores calificaciones (E-G) se concentran en el centro histórico** y barrios tradicionales, reflejando la antigüedad edificatoria.



- Las **zonas de expansión norte y oeste** alcanzan mejores rendimientos (C-D), asociados a construcciones recientes.
- El patrón energético reproduce el **contraste centro-periferia** detectado en la vulnerabilidad residencial.



Efectos de la DANA en el parque residencial

El diagnóstico se basa en las inspecciones e informes TIC-TAC del IVE, realizados tras el episodio de octubre de 2024, que permiten identificar los principales daños y patrones de vulnerabilidad del parque edificado.

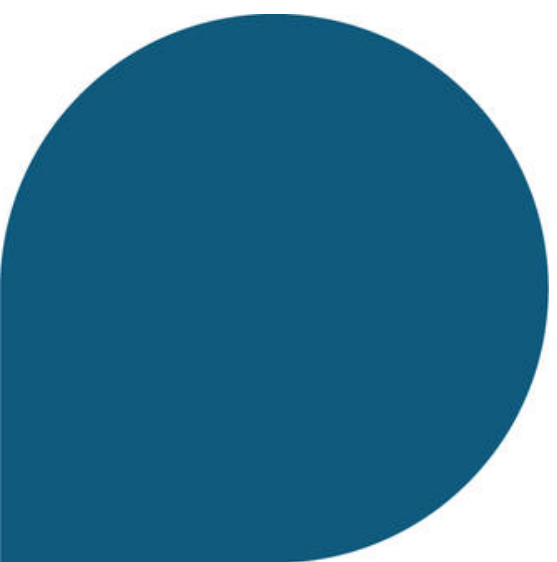


Efectos de la DANA en el parque residencial



- **Colapsos y derrumbes** parciales en muros y forjados de edificios antiguos, especialmente entre medianeras.
- **Fisuras y grietas** estructurales que obligan a apuntalamientos y desalojos preventivos.
- **Inundación generalizada** de plantas bajas y sótanos, con pérdida de enseres y daños en equipamientos.
- **Averías en saneamiento e instalaciones**, con filtraciones y riesgos de insalubridad.

- **Cubiertas deterioradas y elementos exteriores dañados**, agravados por el temporal.
- **Zonas más afectadas:** tejidos consolidados del centro y sur, donde la antigüedad y baja accesibilidad aumentan la vulnerabilidad.
- **Interrupción de servicios básicos** (agua, ascensores, electricidad), afectando la habitabilidad inmediata.

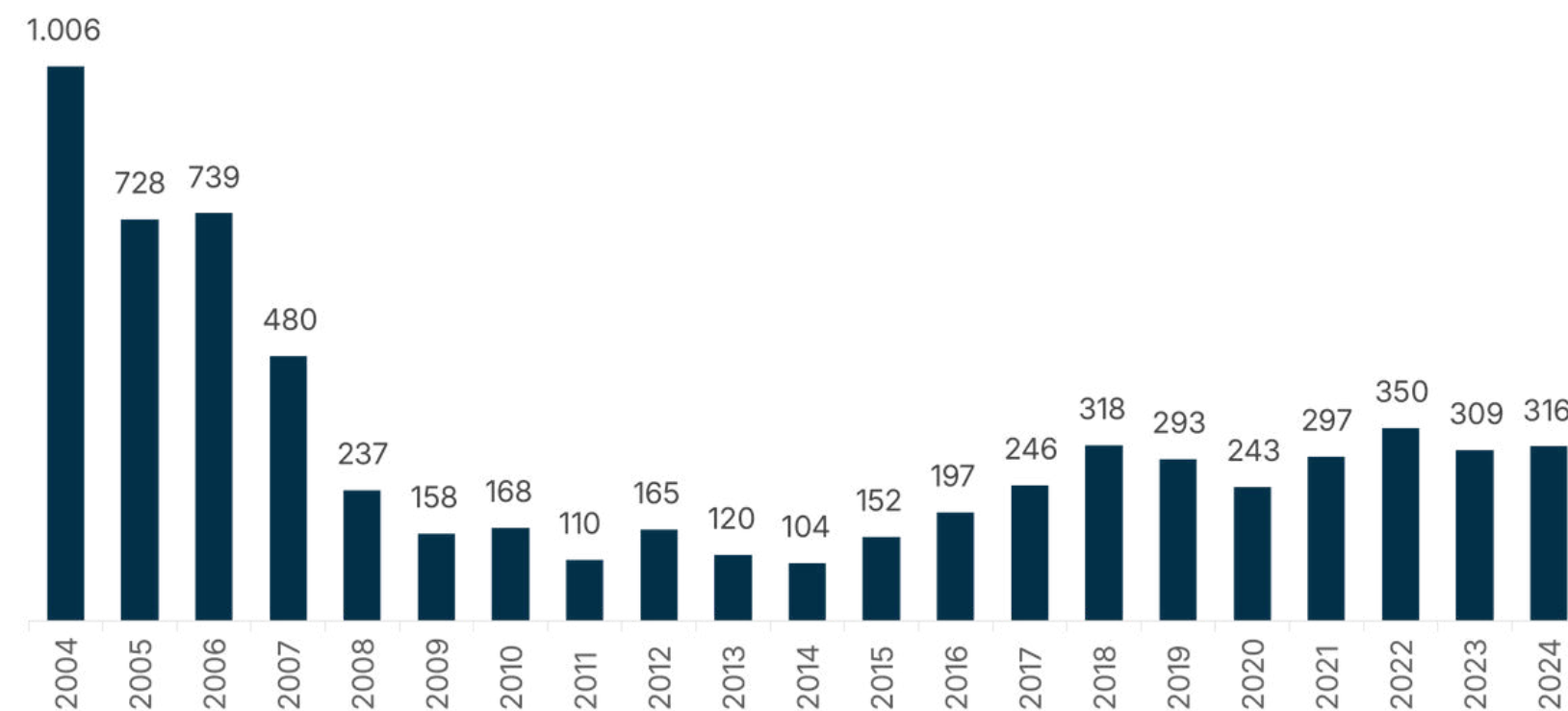


Estudio de mercado de compra-venta

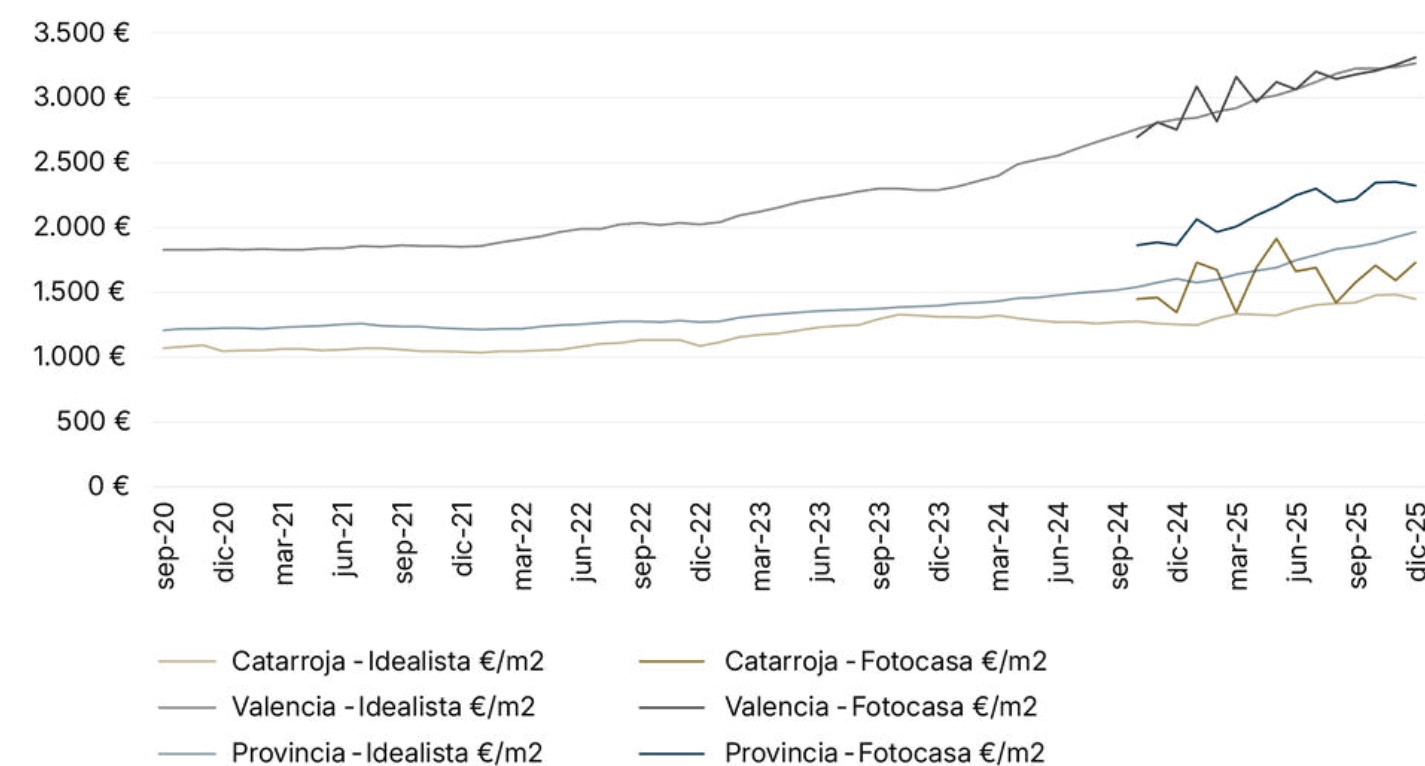
+ 11,7%



- La evolución del mercado muestra un ciclo claro: auge entre 2004 y 2006, fuerte caída tras 2008 y recuperación sostenida desde 2015, estabilizada en 2023-2024.
- Predomina la vivienda de segunda mano;** la obra nueva y la protegida tienen una presencia residual.



- Catarroja muestra un **crecimiento más moderado que Valencia** y la provincia, condicionado por su menor disponibilidad de suelo.
- Los precios mantienen una **tendencia ascendente desde 2020**, con un repunte tras la DANA por la reducción del parque disponible y el aumento de la demanda local.

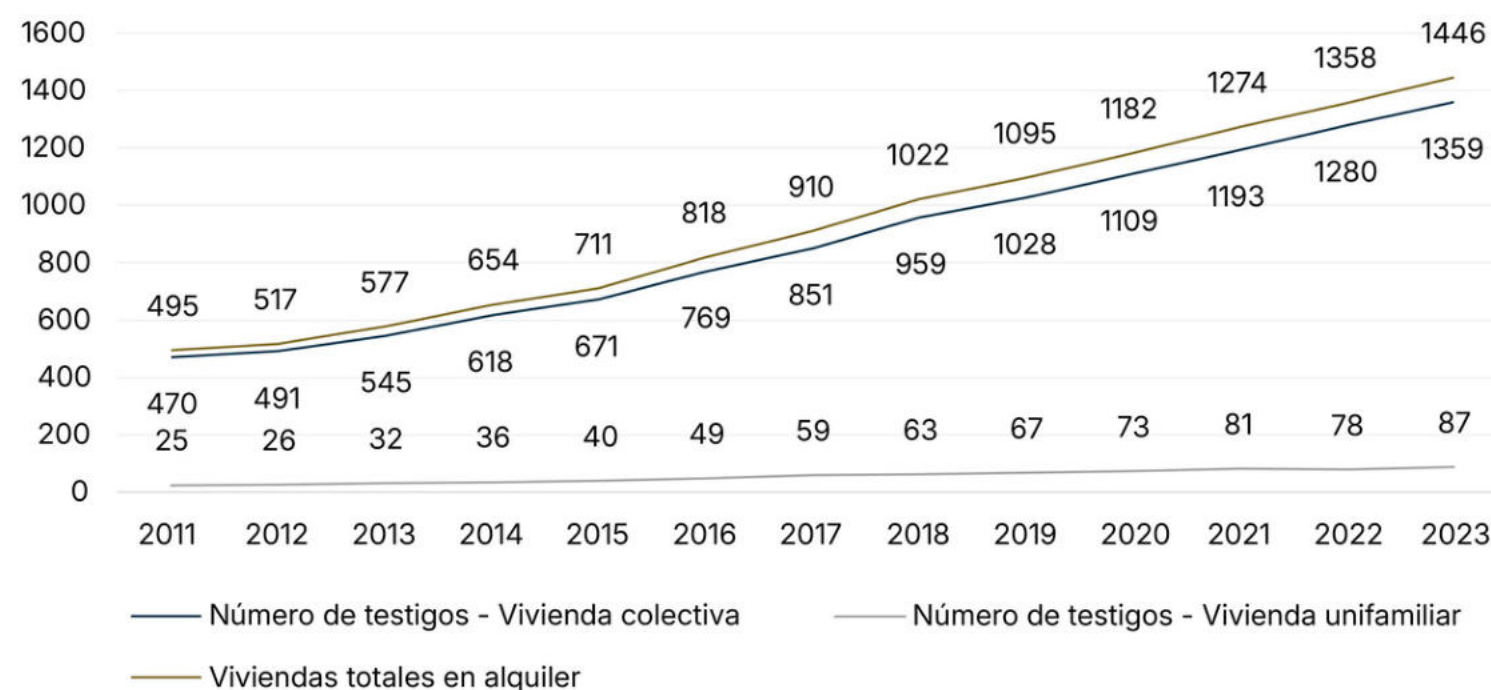


Estudio de mercado de alquiler

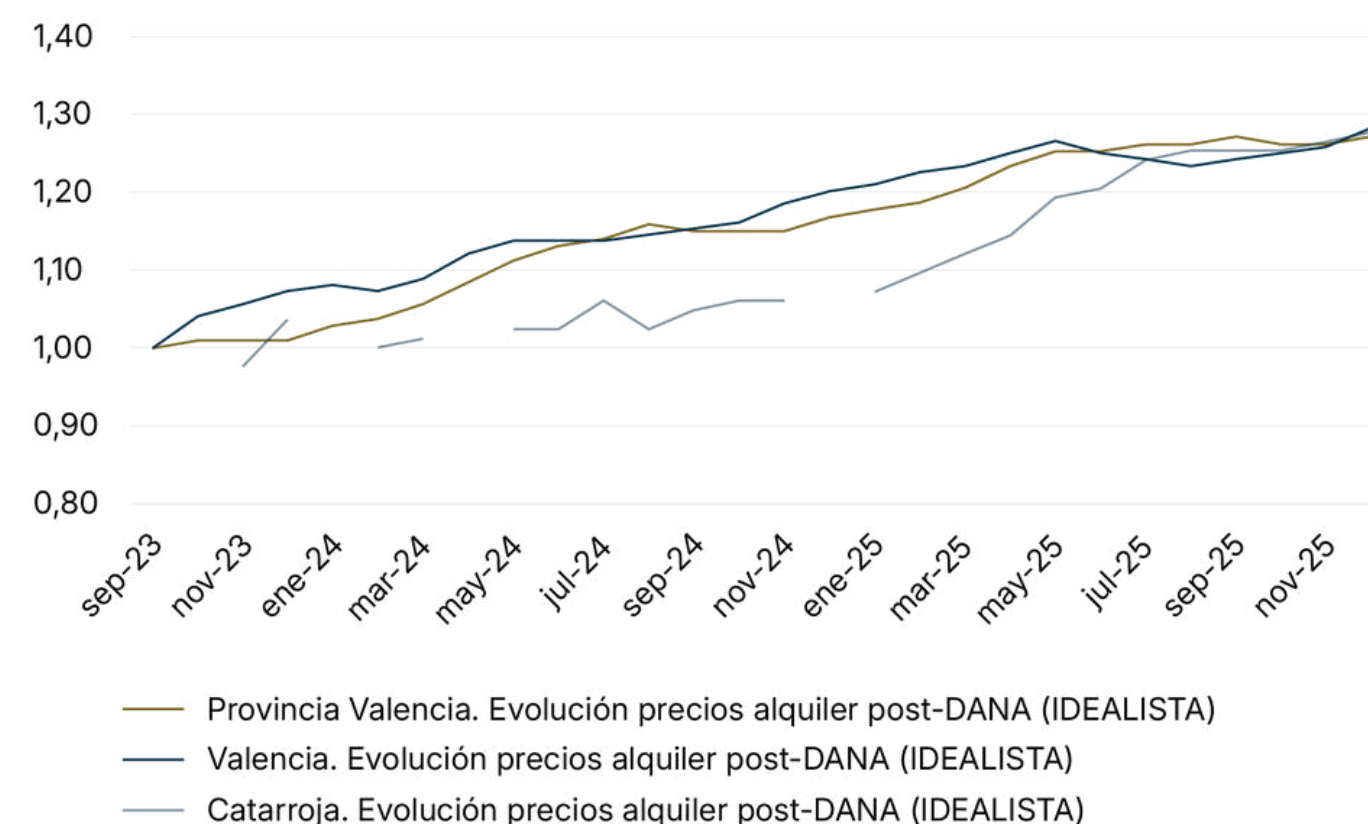
+ 18,2%



- El parque en alquiler ha crecido con fuerza en la última década y gana peso dentro del mercado residencial.
- La **vivienda colectiva** concentra la mayoría de los arrendamientos, coherente con la estructura urbana del municipio.

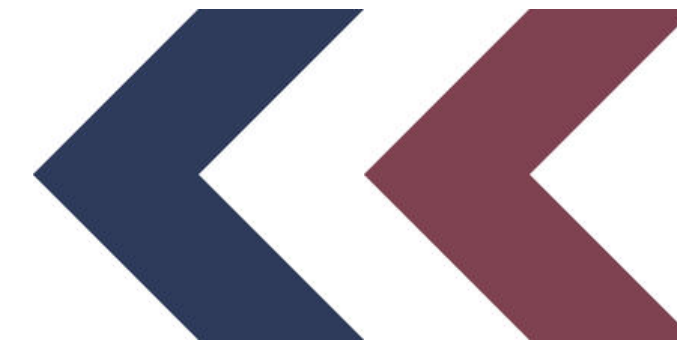


- Existe una **brecha creciente** entre los valores del SERPAVI y los precios de las plataformas, reflejo de la tensión del mercado.
- **La DANA de 2024 provocó un aumento** repentino de las rentas y una alta volatilidad en 2025 por la reducción de oferta y el alza puntual de la demanda.

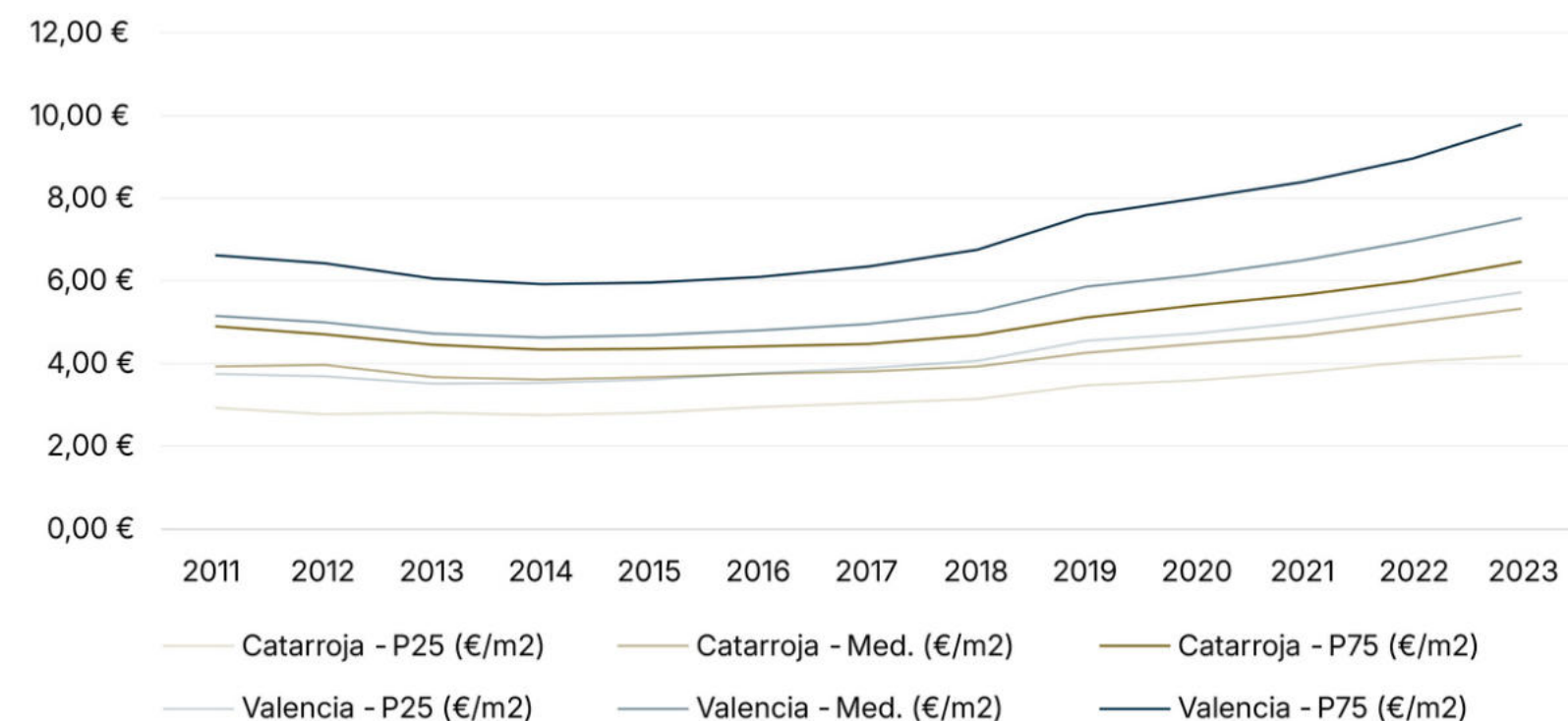


Estudio de mercado de alquiler

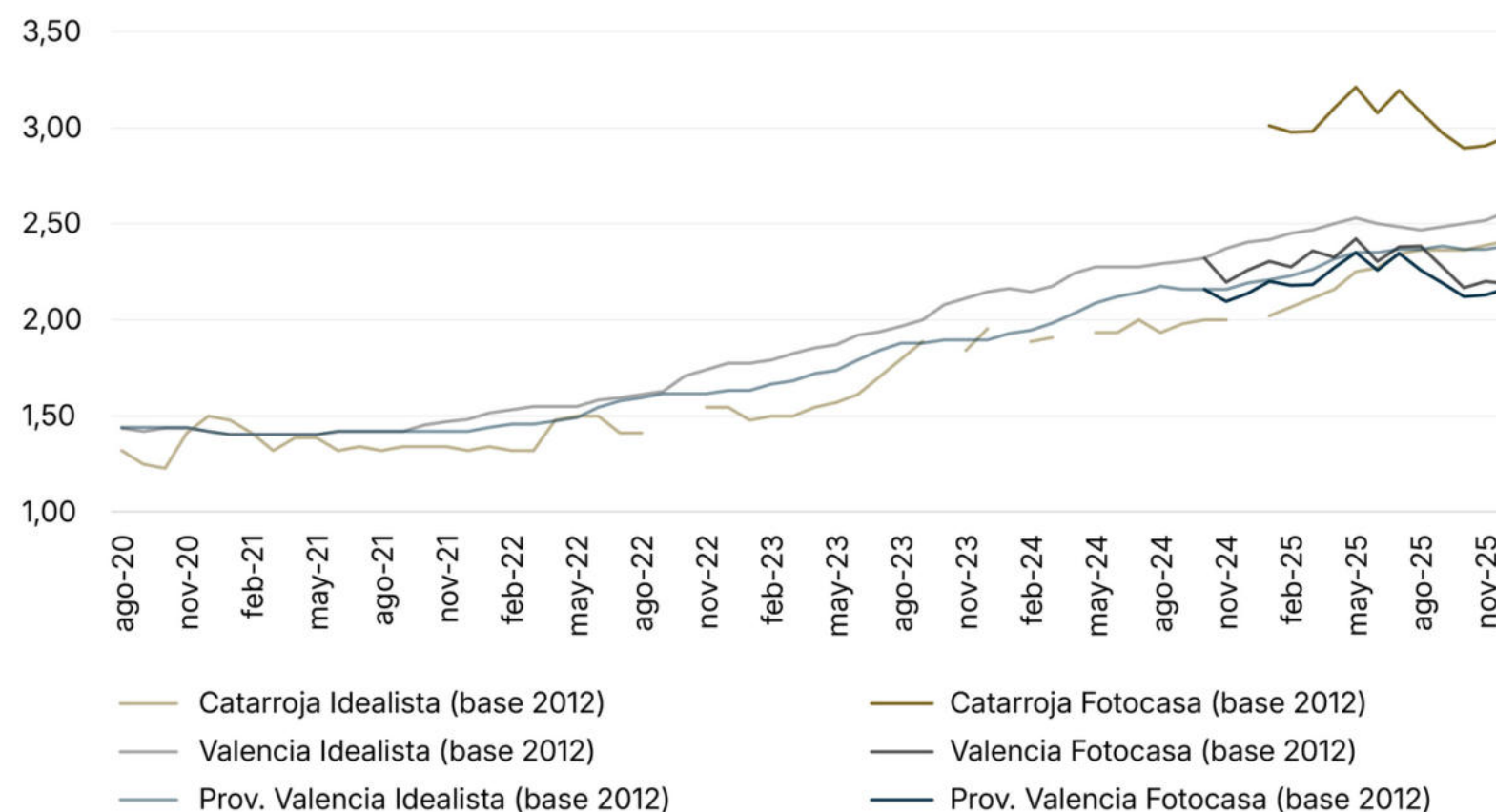
+ 18,2%



- Los precios presentan una **trayectoria ascendente y se aceleran** desde 2024.



- El **análisis conjunto de portales** inmobiliarios confirma, en definitiva, que el mercado del alquiler en Catarroja atraviesa una fase de encarecimiento



Esfuerzo económico en la compra-venta



- Las cuotas hipotecarias son, en general, **más asequibles que el alquiler**, con esfuerzos por debajo del 30 %.
- El principal obstáculo es la entrada inicial, que **supera los 30.000** euros para una vivienda media.
- La compra resulta más estable y asumible a largo plazo**, pero excluye a los hogares con menor capacidad de ahorro

Superficie de la vivienda (m2)	Precio total (€)	Principal (LTV%) (€)	Cuota hipotecaria mensual (€)	1 adulto Esfuerzo compra (%)	2 adultos Esfuerzo compra (%)	2 adultos + 1 menor Esfuerzo compra (%)	2 adultos + 2 menores Esfuerzo compra (%)
70	108.290,00 €	86.632,00 €	408,12 €	25,49%	16,99%	14,16%	12,14%
85	131.495,00 €	105.196,00 €	495,57 €	30,95%	20,63%	17,19%	14,74%
100	154.700,00 €	123.760,00 €	583,03 €	36,41%	24,27%	20,23%	17,34%

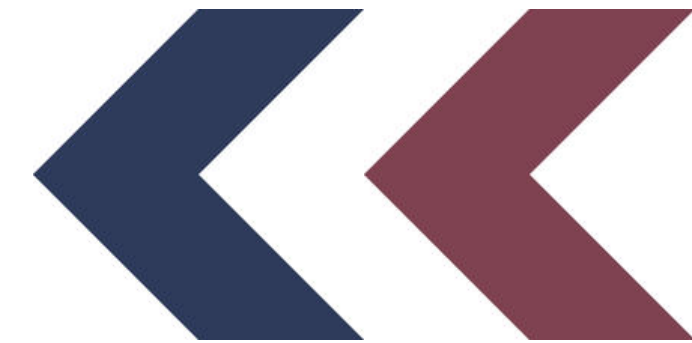
Esfuerzo económicos en el alquiler



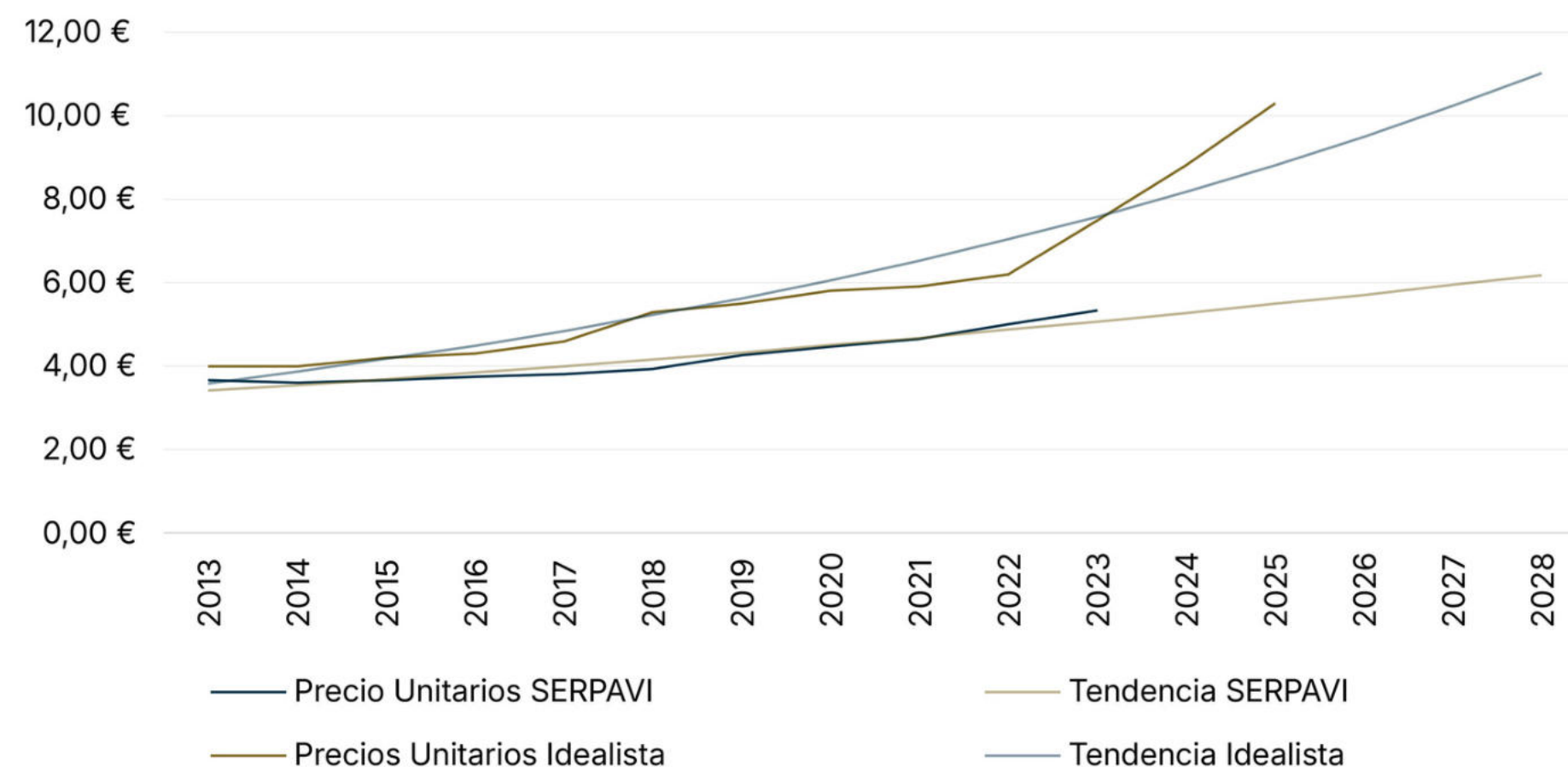
- A precios del SERPAVI, el esfuerzo se mantiene dentro de los límites de accesibilidad, **salvo en hogares unipersonales**.
- A precios reales de mercado, la mayoría de los hogares supera el 35 % de sus ingresos, y los unipersonales alcanzan **más del 50 %**.
- La brecha entre precios oficiales y de mercado refleja una **alta tensión en el alquiler**, acentuada tras la DANA de 2024.
- **El alquiler se ha convertido en una opción difícilmente asumible** para los hogares con rentas medias o bajas.

Superficie de la vivienda (m2)	1 adulto Esfuerzo alquiler (%)	2 adultos Esfuerzo alquiler (%)	2 adultos + 1 menor Esfuerzo alquiler (%)	2 adultos + 2 menores Esfuerzo alquiler (%)	Renta mensual estimada (SERPAVI) (€)
70	38,52%	25,68%	21,40%	18,34%	616,70 €
85	46,77%	31,18%	25,98%	22,27%	748,85 €
100	55,02%	36,68%	30,57%	26,20%	881,00 €

Esfuerzo económicos en el alquiler

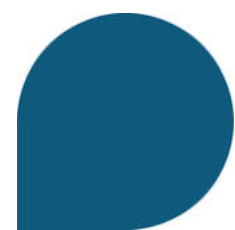


- Según el sistema estatal SERPAVI, **el precio medio se sitúa en 5,49 €/m2 en 2025**, pero el valor de mercado, según Idealista, alcanza 8,81 €/m2, lo que representa una brecha del 60 % entre el precio oficial y el real.
- Como criterio técnico, se considera que **el gasto destinado a la vivienda no debe superar el 30-35 % de los ingresos** mensuales disponibles,

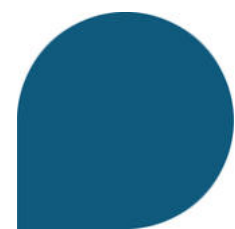




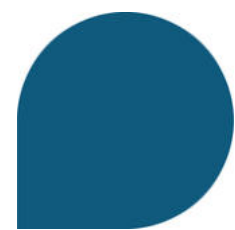
Posibles acciones en Catarroja



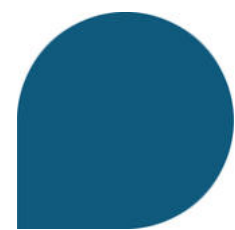
Rehabilitación de barrios vulnerables



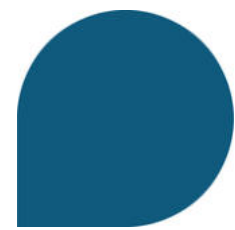
Compra suelo e impulso vivienda en alquiler asequible



Programa suelo dotacional para viviendas intergeneracionales



Movilización solares privados



Programa compra publica de vivienda



URBHE

¡Gracias!