



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

2^{do} trimestre 2025 VALENCIA ESPAÑA



VIRAJE



BE MORE 3D



EDITO

“LO QUE NO SE QUIERE VER, ACABA POR VERSE DEMASIADO TARDE.”

JACQUES ATTALI

1. La vivienda desaparecida: solo 91 testigos de obra nueva en toda Valencia.

Hay cifras que no requieren interpretación, solo contexto: en toda la ciudad de Valencia, en el segundo trimestre de 2025, se han podido identificar únicamente 91 viviendas plurifamiliares nuevas como oferta válida y comparable. Noventa y una.

En una ciudad con más de 800.000 habitantes y 415.000 viviendas construidas, esta cifra no solo es baja: es estadísticamente irrelevante, urbanísticamente alarmante y socialmente inaceptable. Desde una perspectiva técnica, una muestra inferior al 0,02% del parque residencial es insuficiente para generar indicadores robustos. Y sin datos robustos, no hay modelo fiable. Pero lo más grave no es la debilidad estadística: es lo que significa.

La drástica desaparición del producto es un reflejo claro de que el mercado de obra nueva en la ciudad está literalmente colapsado. No por falta de demanda, sino porque ya no hay condiciones para producir: suelo, viabilidad, personal, ni trámites compatibles con tiempos razonables. Cuando no se puede construir, el precio no se modera: se dispara. El mercado no corrige, enloquece.

2. VPP: la gran ausente del sistema, convertida en anécdota.

En toda la ciudad de Valencia, solo 15 viviendas de protección pública estaban en venta activa a cierre del 2T2025. Quince. Esa cifra representa el 0,0036% del parque total de viviendas. No es una anécdota: es una prueba empírica del fracaso estructural de la política de vivienda asequible.



RIAL



Durante años, la VPP ha dejado de cumplir su función redistributiva. Las cifras no engañan, la vivienda protegida aparece en el mercado como rareza residual, no como oferta estratégica. Las consecuencias son evidentes: la demanda de hogares con ingresos medios y bajos es desplazada sin alternativa.

Y mientras tanto, en los suelos maduros, como el PAI de Benimaclet, que aportaría unas 400 VPP a la ciudad con un planeamiento consensuado durante años con los vecinos, vemos como se siguen escuchando las voces de sirena que exigen reducir casi a la mitad la edificabilidad. Otro disparate demagógico sin fundamento técnico ni social, que no debe ser atendido pues las consecuencias de estos postulados puramente ideológicos son los polvos que nos han traído estos lodos, que los jóvenes se vean expulsados de la ciudad. Confiamos en que la tramitación llegue finalmente a su fin y esos jóvenes de Valencia puedan contar con esas viviendas.

Lo advertimos en AIRE 2025: sin reactivar masivamente la VPP (tanto en venta como en alquiler), el mercado seguirá comportándose como un sistema de expulsión por renta. Y cuando la ciudad expulsa, no se encoge: se rompe.

3. El mercado del alquiler no responde a relatos ideológicos

Una lectura desapasionada de los datos del 2T2025 desmonta algunos de los dogmas más repetidos en el debate político reciente. El relato de que el alquiler turístico es la causa directa del encarecimiento de la vivienda oculta una realidad más compleja, y sobre todo, más incómoda: los contratos de larga estancia también están creciendo.

El número de testigos de alquiler tradicional ha pasado de 1.724 a 1.917 en un solo trimestre, y los de corta estancia han crecido de 605 a 1.278. Ambos segmentos crecen, porque el parque se está reordenando allí donde el mercado lo permite. La rigidez de la regulación, la incertidumbre jurídica y el deterioro de la seguridad contractual están empujando a muchos pequeños propietarios fuera del mercado residencial.

Las consecuencias de la Ley 12/2023, de Vivienda son muy visibles... y mira que avisamos: Ha provocado la retirada voluntaria de muchas viviendas, que migran hacia el alquiler turístico o se mantienen vacías por miedo a la "okupación". Y ha generado un efecto perverso: los precios suben porque hay menos oferta móvil, no porque haya más demanda especulativa.

Es decir: la ley ha conseguido lo contrario de lo que pretendía.

Mientras tanto, los precios medios superan los 1.900 €/mes. En este contexto, culpar al turismo es una coartada, no una estrategia.

El alquiler no se decreta. Se construye.

4. Asentamientos informales: cuando la ciudad se rompe en los márgenes

Valencia presenta ya casi 40 asentamientos informales identificados, según las entidades sociales. Chabolas, caravanas, infraviviendas. Familias enteras que viven en márgenes físicos y jurídicos. Más de 200 menores en entornos sin condiciones básicas. No es una emergencia puntual. Es un fracaso estructural.

La paradoja es cruel: con la excusa de proteger, se ha paralizado la producción. Y al mismo tiempo, la ciudad ha crecido. Solo en el último año, ha ganado más de 20.000 habitantes. Más del 19% son ciudadanos extranjeros. ¿Qué hicieron las administraciones para anticiparse? Nada estructural. Ningún plan de contingencia, ningún parque público activado, ningún programa efectivo de integración residencial.

Cuando la vivienda deja de estar disponible, la ciudad deja de ser un derecho. Y los que quedan fuera -en solares, huertos o furgonetas- son el rostro real de políticas que, con la bandera de la equidad, solo han generado exclusión. No hay política, ni siquiera tipología de Vivienda Social, en España, algo que debe entrar ya en el debate. No hay mayor crueldad institucional que legislar para los vulnerables sin escuchar sus condiciones reales de vida.



5. Ni grúas, ni obreros: cuando el problema es construir

Podríamos hablar de escasez de suelo, de burocracia desesperante en los permisos, etc. Pero hay una variable más inmediata que está paralizando el inicio de nuevas promociones: el coste de construir se ha disparado, y ya no hay suficiente mano de obra cualificada para sostener el ritmo mínimo de producción.

Según los informes del sector, el coste de ejecución material ha aumentado más de un 30% desde 2020, con especial impacto en materiales básicos (hormigón, acero, madera, aluminio) y partidas de instalaciones energéticas que han encarecido los proyectos de manera transversal. En determinadas fases de obra (estructura, revestimientos, climatización), los picos de incremento superan el 50% acumulado en cinco años.

A eso se suma un problema que ya no es coyuntural, sino estructural: faltan trabajadores cualificados. La edad media en el sector de la construcción supera los 50 años. La renovación generacional es mínima. Las escuelas de FP no absorben la demanda. Los jóvenes rehúyen el sector, y las promotoras se ven obligadas a licitar con equipos incompletos o con precios que hacen inviable la vivienda asequible.

El resultado es visible: promociones que se posponen. Otras que se cancelan. Y un producto final que se encarece más allá de la capacidad de compra o de alquiler del mercado medio.

Todo esto en un entorno donde se reclama más vivienda accesible. Pero la vivienda no se fabrica con decretos: se construye con materiales, personas y márgenes sostenibles.

Además, seguimos ignorando el potencial de la construcción industrializada como vía para reducir costes, acortar plazos y disminuir

dependencia de mano de obra tradicional. Los países que han apostado por sistemas industrializados ya no discuten su viabilidad: discuten su implantación territorial y su financiación. España, en cambio, sigue regulando para el pasado.

Lo advertimos en AIRE 2025: sin ajustar precios, sin formar personal, sin licitar con márgenes viables, seguiremos diseñando planes de vivienda para un país que no es real.

Todo está medido. Todo está dicho. ¿Quién va a hacer algo?

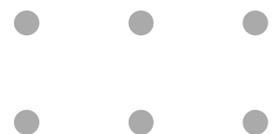
Después de nueve años analizando, alertando, proponiendo, ¿qué más hay que decir? La emergencia habitacional ya no es un horizonte: es el paisaje. Los datos no son opinables. Son implacables. No hay vivienda nueva a precio accesible. No hay vivienda protegida en venta. No hay alquiler asequible disponible. No hay obreros suficientes para construir. Y no hay tiempo que perder.

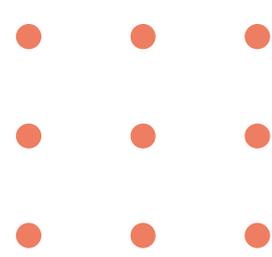
No se necesita una gran revolución, solo decisiones valientes. Desbloquear planeamientos. Publicar urgentemente el módulo dinámico de VPP, que permita la construcción real en la ciudad. Formar mano de obra cualificada. Proteger al propietario que alquila. Coordinar políticas entre Estado, comunidad y municipio. Y, sobre todo, medir lo que importa: la vivienda disponible, no la narrativa.

Lo que no se quiso ver, está ya aquí. Y como dijo Attali:

“Acaba por verse demasiado tarde.”

Fernando Cos-Gayón López
Director
Observatorio de la Vivienda UPV





INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 26 - Segundo Trimestre 2025

Publicación elaborada por Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València.

Observatorio de la vivienda

Fernando Cos-Gayón López Director de la Cátedra

Ángel Martín Furones Científico de datos de la Cátedra

Igor Fernández Plazaola Científico de datos de la Cátedra

Kaliane Bauzá Reynaldo Investigación y análisis de datos

Miriam Guillén Vivas Investigación y análisis de datos

Javier Chonillo Portés Investigación y análisis de datos

Angela María Villamil Investigación y análisis de datos

Iván Simarro Investigación y análisis de datos

Alexa Anastasio Investigación y análisis de datos



Los informes publicados por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València se encuentran disponibles en la web: <https://observa.webs.upv.es/>

Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento, por cualquier medio o procedimiento, sin para ello contar con la autorización previa, expresa y por escrito de la cátedra.

Derechos Reservados Cátedra Observatorio de la Vivienda Universitat Politècnica de València.

Para este informe se tomaron datos publicados con fecha de cierre 30 de junio de 2025.

Valencia, España.



OPINIONES DE LA MAYORÍA DE LOS AUTORES

| | |
|--|----|
| EDITORIAL | 1 |
| ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE OBRA NUEVA EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES ÁNGEL MARTÍN | 9 |
| ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES | 11 |
| ANÁLISIS DE LA OFERTA OBRA NUEVA EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR | 36 |
| ANÁLISIS DEL ALQUILER RESIDENCIAL | 42 |



ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para este informe (segundo trimestre de 2025 -2T2025-) contamos con los datos actualizados de los indicadores que usamos para la predicción hasta el segundo trimestre de 2025 (el inicio histórico para todos ellos es el primer trimestre de 2005).

También disponemos del precio de la vivienda de nueva construcción en la ciudad de Valencia a partir del trabajo efectuado en el Observatorio de la Vivienda desde el tercer trimestre de 2019 hasta el segundo trimestre del 2025.

Predicción del precio de la vivienda

Tal como venimos avanzado en informes anteriores, el descenso de oferta en los últimos años en la ciudad de Valencia es muy elevado, tal como se puede ver en la Figura 1, donde

se muestra que el número de testigos ha descendido un 88% desde que empezamos a tomar datos (tercer trimestre del 2019) y el precio de la vivienda, que se muestra perfectamente correlacionado con el indicador de número de testigos, ha subido un 99%.

La situación actual, tal como contábamos en informes anteriores, hace que la predicción a partir de los 40 indicadores no tenga un valor estadístico significativo debido al escaso número de testigos.

Debido a todo esto, desde el Observatorio de la Vivienda pensamos que la mejor predicción que podemos realizar es usar únicamente el precio de la vivienda como indicador, para esta predicción (que sería una extrapolación) se usa la técnica Support Vector Regression (SVR) con función núcleo Radial Basis Function (RBF), donde los hiperparámetros se han ajustado de manera que la curva SVR está por debajo del 6% en Error Medio Cuadrático respecto a los valores reales de los datos del conjunto entrenamiento. La extrapolación para los siguientes cuatro trimestres (correspondientes a los dos últimos

trimestres del año 2025 y los dos segundos del 2026), se puede ver en la Figura 2 y la Figura 3.

La Figura 2 muestra el histórico de precios que se usa, la curva de ajuste a los mismos y la extrapolación. Este histórico está compuesto por los datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el valor tasado por metro cuadrado de la vivienda libre con antigüedad menor de 5 años, valor que nos ha servido para construir el histórico y los modelos de predicción y, desde el tercer trimestre del 2019, disponemos del valor de la vivienda de nueva construcción en la ciudad de Valencia a partir del trabajo efectuado en el Observatorio de

la Vivienda; este valor se ha calculado mediante un proceso de segmentación y homogeneización según la tipología de la vivienda sin tener en cuenta vivienda protegida, áticos, ni pisos en planta baja o con terrazas mayores de 15 m2.

La Figura 3 muestra únicamente la extrapolación inter-trimestral en una gráfica de barras. Esta última figura muestra que el precio de la vivienda seguirá aumentando, siguiendo la tendencia mostrada en trimestres anteriores, con un aumento medio del 1.1% para los próximos cuatro trimestres.

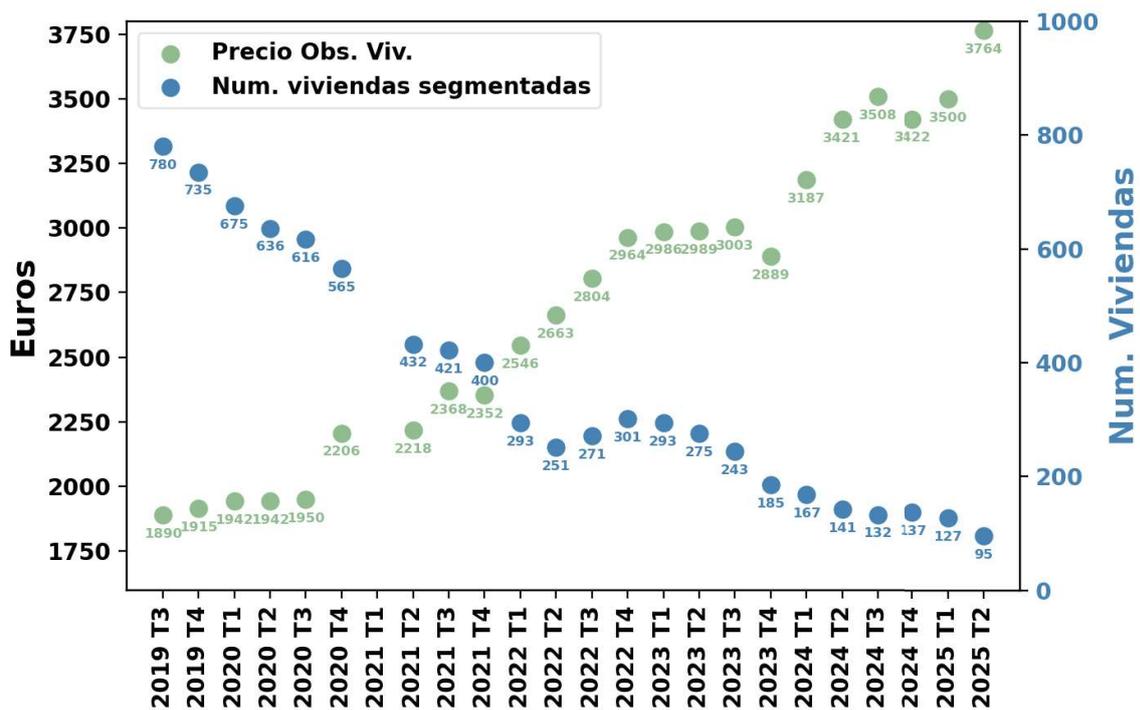
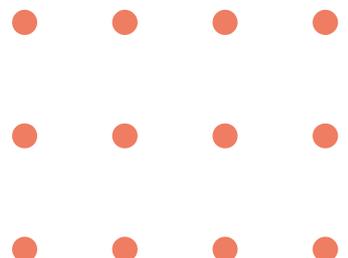


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



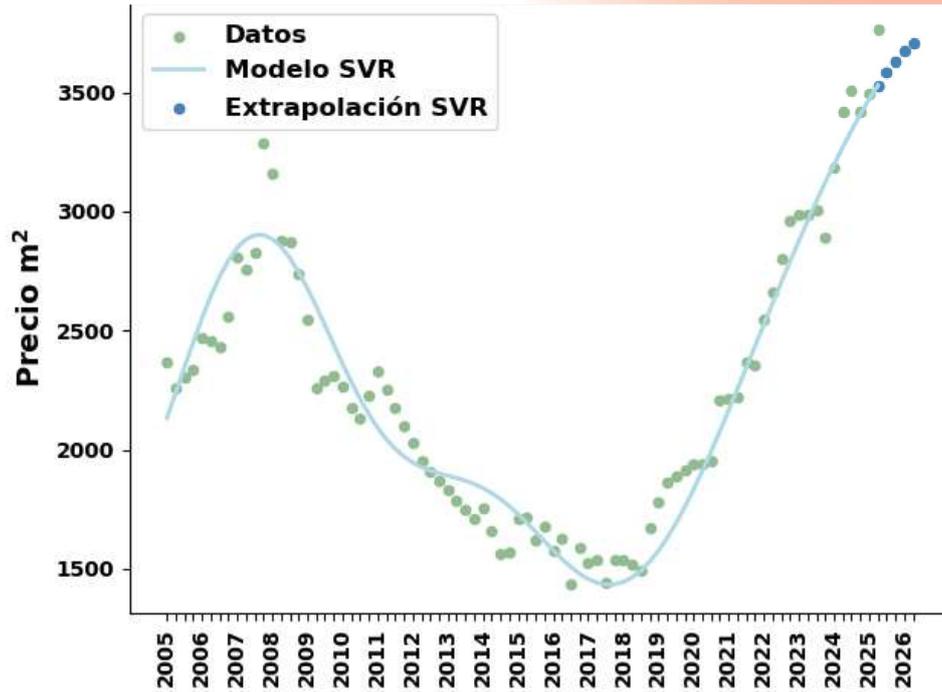


Figura 2. Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda.

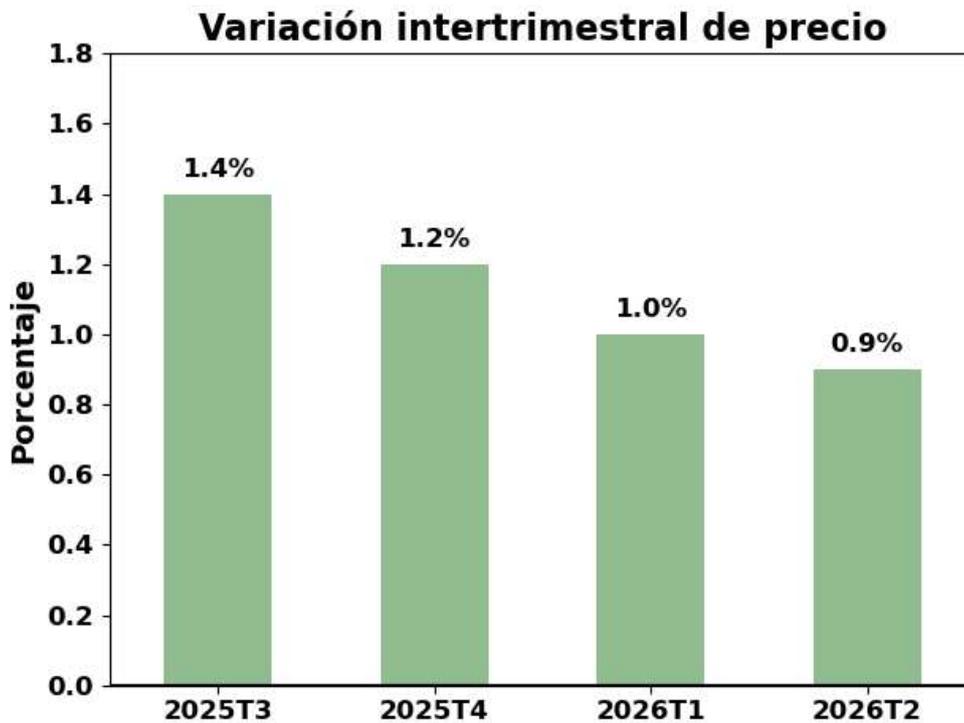
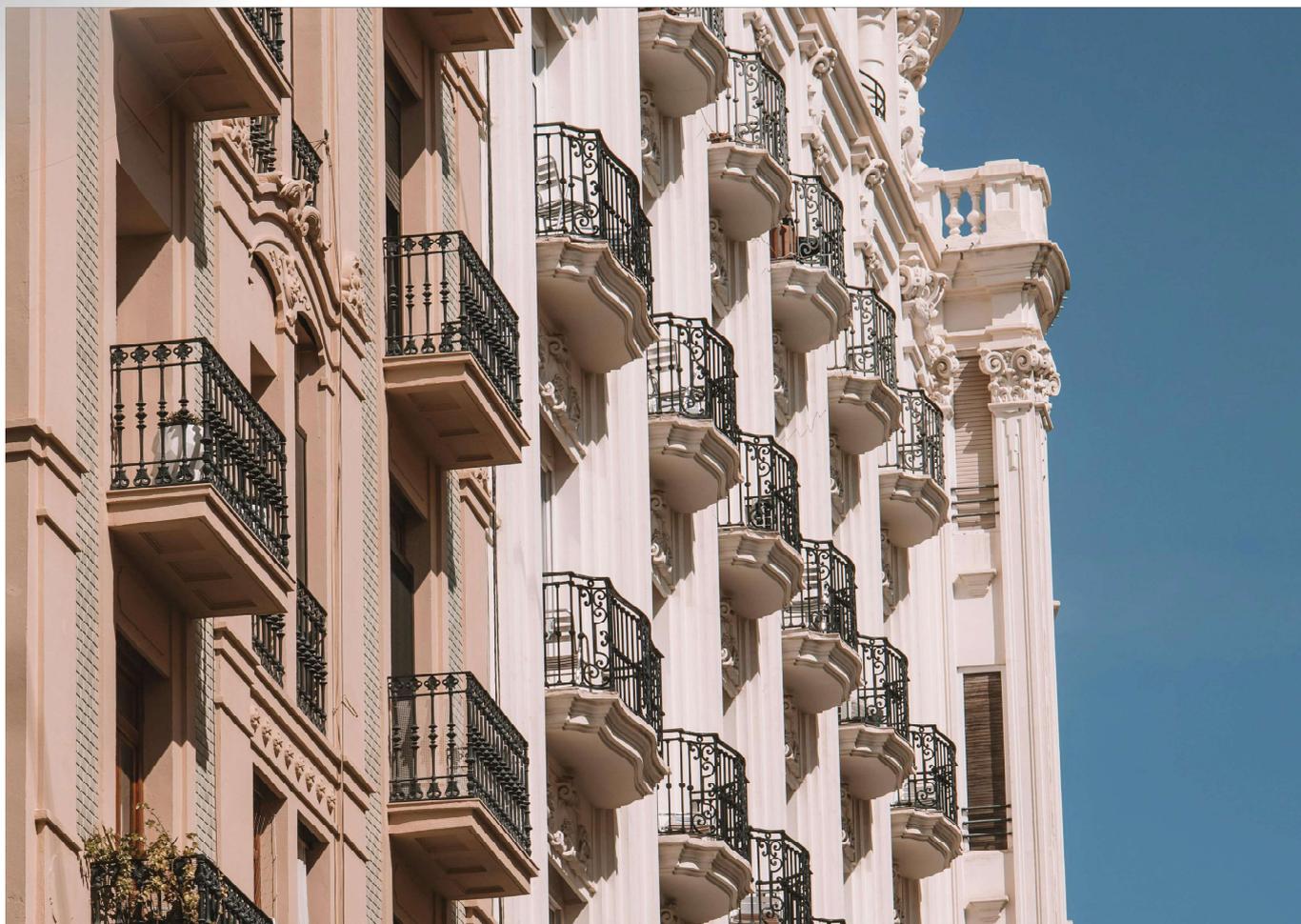


Figura 3. Extrapolación de la variación inter-trimestral del precio de la vivienda para los próximos cuatro trimestres (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA “EDIFICIOS PLURIFAMILIARES” EN LA CIUDAD DE VALENCIA, EL ÁREA METROPOLITANA Y LOS MUNICIPIOS DE SAGUNTO Y GANDÍA.

En esta edición se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 2do trimestre del año 2025 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 2do trimestre del año 2024 y el 1er trimestre del año 2025.

En el anexo de este informe se detalla de manera gráfica la oferta de obra nueva

de edificios plurifamiliares de vivienda libre y de vivienda protegida existente en el mercado en este período, a partir de datos obtenidos por el Observatorio de la Vivienda de la UPV. Dicha información se encuentra registrada de manera detallada en el visor VIVO en la web de la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV.

El estudio de mercado realizado desde la Cátedra, se encuentra enfocado a la obtención de datos sobre el precio/m² de viviendas de obra nueva para los diferentes barrios/zonas pertenecientes a la ciudad de Valencia, el área metropolitana (Horta Nord, Horta Oest y Horta Sud), el municipio de Sagunto y el municipio de Gandía.

Es importante destacar que en las ediciones anteriores de este informe, a partir de los datos obtenidos, se han segmentado y homogeneizado¹ los diferentes testigos² para evitar distorsiones al comparar promociones y viviendas con características muy diferentes, obteniendo así valores de la vivienda libre.

El valor de mercado de los testigos varía según el municipio y barrio en el que se encuentra la promoción, por lo cual, es importante tener en cuenta los distintos factores que repercuten a escala de distrito o municipio.

1 Se realiza un proceso de segmentación y homogeneización según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o ponderando la superficie de terrazas mayores a 15 m².

2 Siempre que hablamos de testigos, nos referimos a las viviendas utilizadas para calcular las medias luego de segmentar y homogeneizar por tipologías.

Desde hace un año, a partir del Informe 2T 2024, teniendo en cuenta la oferta cada vez más reducida de vivienda libre y la trayectoria en crecimiento de sus precios excediendo el esfuerzo económico de los sectores de menos ingresos, así como la escasez de suelo edificable fundamentalmente en la ciudad de Valencia, se ha venido haciendo un especial seguimiento a la vivienda protegida con una frecuencia semestral y se han establecido también algunas comparativas para observar el impacto que un incremento de esta última puede generar en el sector inmobiliario.

Para interpretar objetivamente los datos obtenidos en este período, se ha tenido en cuenta que el valor medio de vivienda calculado para un área de estudio determinada depende de distintos factores.



PROMOVIENDO EL FUTURO



Análisis de la vivienda de renta libre

En el análisis de los datos de vivienda de obra nueva de edificios plurifamiliares, se puede observar en la Figura 4 que en la ciudad de Valencia continúa el incremento del precio unitario medio de la vivienda en un 10% con respecto al Informe 2T 2024 hace un año, alcanzando un valor medio de 3.764 €/m².

Igualmente en este trimestre, si lo comparamos con el precio medio del Informe 1T 2025 ha subido considerablemente un 8%.

Como ya hemos afirmado en trimestres anteriores, se ha detectado que la oferta de obra nueva que se registra en los últimos trimestres en Valencia se ha ido desplazando cada vez más a algunos distritos de la ciudad

y concentrándose allí, como son los casos de Patraix, Poblats Maritims, Benicalap y Pobles del Sud. En este trimestre se ha observado también un incremento de viviendas en el distrito Quatre Carreres, teniendo en cuenta que anteriormente esta área, la de mayor registro de testigos disponibles en oferta en años anteriores, registraba muy pocas viviendas.

Al realizar el estudio en el área metropolitana también se observa que el precio unitario medio de la vivienda continúa subiendo en proporción. Desde el trimestre anterior, unos 6 municipios registran precios por encima de los 3000 €/m², 2 de ellos incluso por encima del precio medio de la vivienda de obra nueva de la ciudad de Valencia.

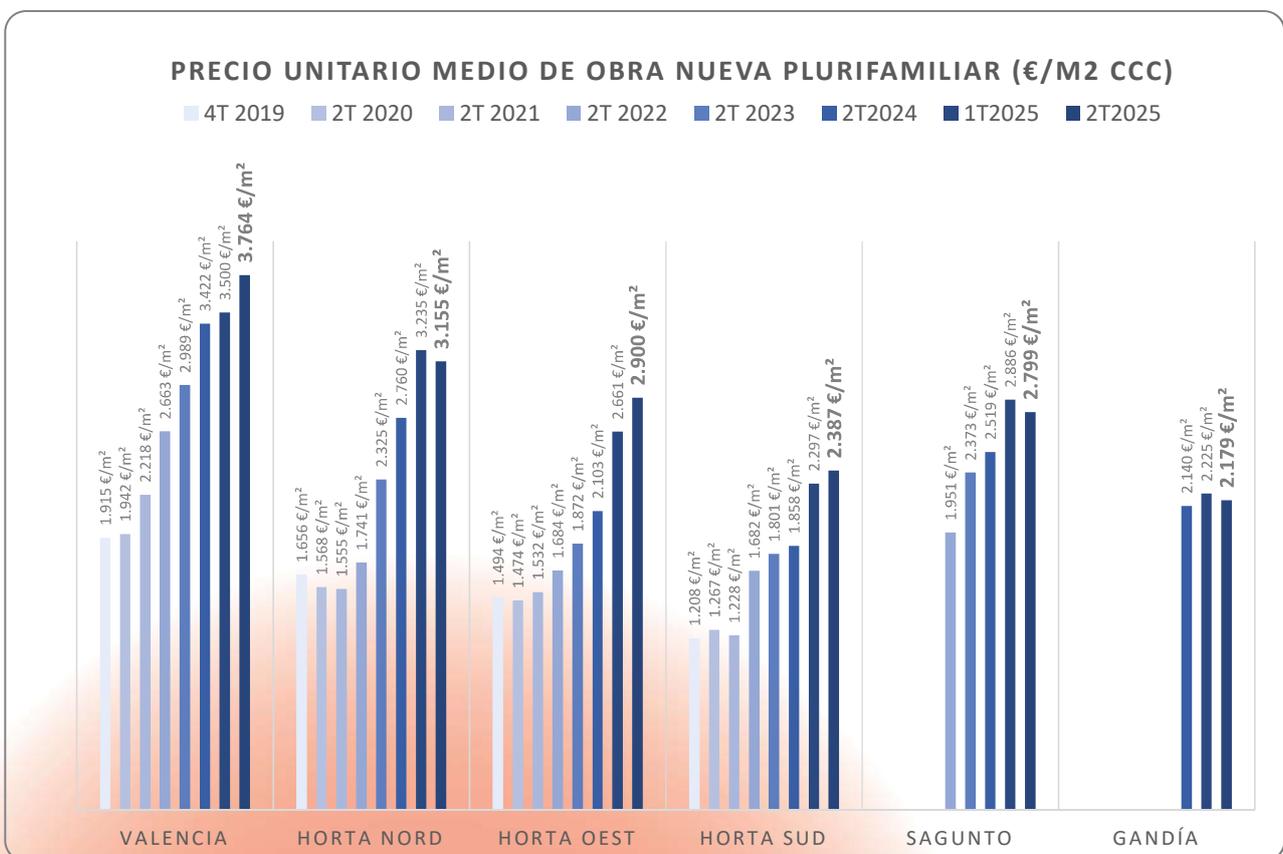


Figura 4. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad de Valencia y los municipios para las Hortas, Sagunto y Gandía(Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

Con respecto al Informe 2T 2024 el precio medio se ha incrementado en el último año en todas las áreas, en la Horta Nord en un 14%, en la Horta Oest un 38% y en la Horta Sud un 28%. Es significativo el aumento de precios en la Horta Sud, a pesar de ser el área con más bajos precios.

En la Horta Nord continúan registrándose los precios más altos de la vivienda plurifamiliar en los últimos trimestres. El precio medio se aproxima al de la oferta en la ciudad de Valencia.

Con respecto al Informe 1T 2025, el precio unitario medio de la vivienda plurifamiliar registra incrementos en la Horta Oest de un 9% y en la Horta Sud de un 4%. En este período, en la Horta Nord el precio medio de la vivienda se mantiene con poca variación.

En el estudio del municipio de Sagunto, con respecto al Informe 2T 2024 el precio unitario medio de la vivienda se incrementó en un 11%. En comparación con el trimestre anterior el precio medio baja discretamente cerca del 3%.

En este caso es probable que las diferencias que existen en los precios medios en distintos barrios del municipio esté originando un descenso en el precio medio.

En este municipio también se registraron datos a destacar en cuanto a vivienda protegida.

En el estudio del municipio de Gandía, la actividad inmobiliaria se ha incrementado en los últimos dos trimestres. Sin embargo con respecto al Informe 2T 2024 no se aprecian variaciones significativas en cuanto a precios medios.

En el análisis de la Figura 5 se ha determinado el precio unitario medio de la vivienda de obra nueva plurifamiliar en los distritos de la ciudad de Valencia. Actualmente solo se registran datos útiles para determinar precios medios en 10 distritos de la ciudad.

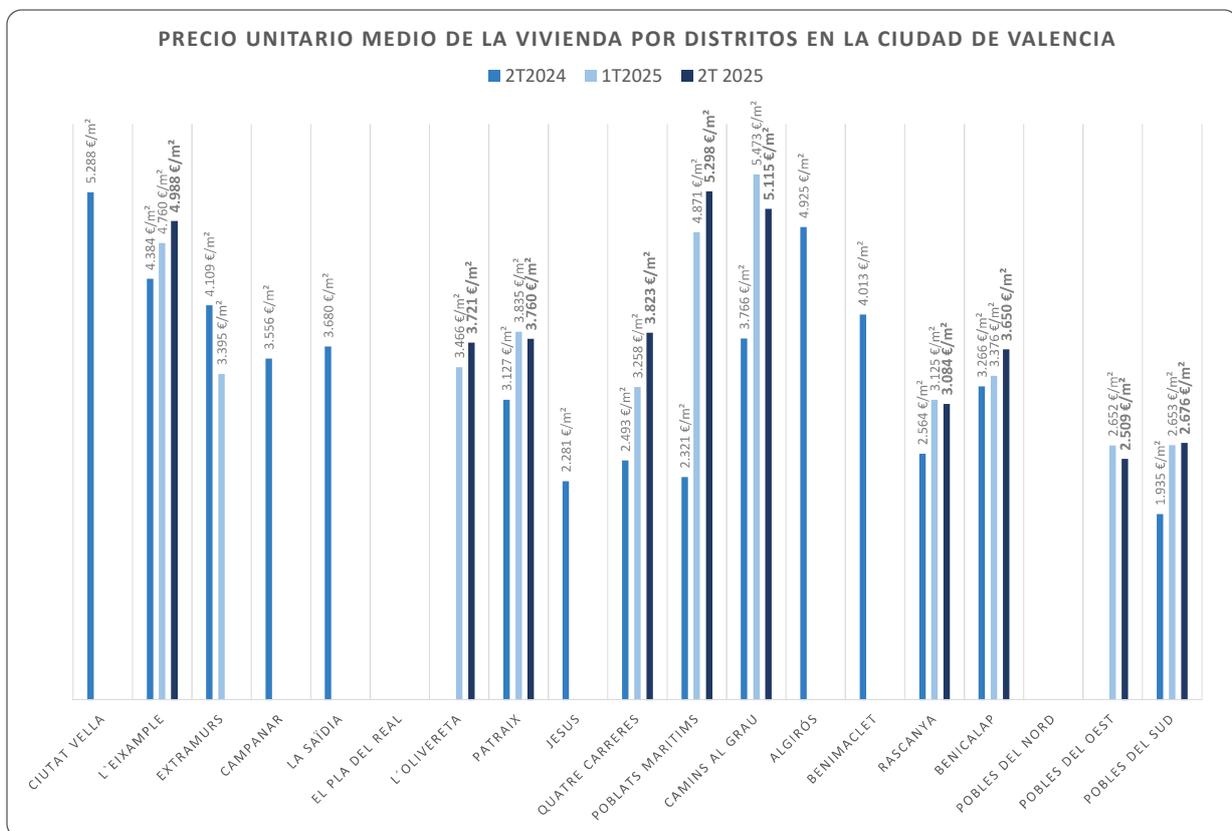


Figura 5. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre y variación de precio anual en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

En este trimestre, con la sistemática reducción de la oferta se puede observar con mayor claridad que los precios aumentan en todos los distritos que registran oferta, 4 de ellos por encima de la media de la ciudad de Valencia, entre ellos se encuentran los distritos de Camins al Grau, Poblats Maritims, L'Elxample y Quatre Carreres, alcanzando valores por encima de la media de 3.764 €/m², lo que representa más del 50% de los distritos que registran oferta de obra nueva plurifamiliar.

Como ya hemos comentado en el anterior informe, en este último año se ha notado una tendencia a la migración de los testigos de obra nueva en la ciudad de Valencia a distritos que tradicionalmente habían tenido poca actividad inmobiliaria y que además por sus características registraban precios medios por debajo de la media de la ciudad, sin embargo en este trimestre aunque continúa esa tendencia, los precios medios de distritos como Quatre Carreres ya superan el precio medio de la ciudad.

No se registran datos a utilizar para determinar precios medios de obra nueva plurifamiliar en los distritos de Ciutat Vella, Extramurs, Campanar, La Saldia, El Plá del Real, Jesús, Algirós, Benimaclet y Pobles del Nord.

Respecto al número de promociones plurifamiliares registradas en el mercado de obra nueva en la ciudad de Valencia se registraron 6

nuevas promociones en los siguientes distritos: 1 en el distrito Olivereta, 2 en Quatre Carreres, 1 en Benicalap, 1 en Pobles del Oest y 1 en Pobles del Sud. Existen en la ciudad 6 promociones que solo registran plantas bajas y/o áticos.

Según la Figura 6, continúa observándose un descenso que, con respecto al Informe 2T 2024, es de un 36%. También, con respecto al trimestre pasado disminuyó un 12%, registrándose un total de 29 promociones, la cifra más baja desde que se registran datos en el Observatorio de la Vivienda UPV.

En el área metropolitana se observa una actividad inmobiliaria ascendente, en la Horta Nord. En comparación con el Informe 2T 2024, se observa un incremento de promociones de un 35% y un 53% con respecto a trimestre anterior, lo que denota mucha oferta en esa área.

En la Horta Oest se observa una estabilidad de la actividad de obra nueva, sin embargo con respecto al Informe 2T 2024 ha disminuido el número de promociones en un 12% y un 6% con respecto al trimestre anterior.

En la Horta Sud se ha incrementado la actividad del sector en el último año, sin embargo se observa una disminución del 14% en cantidad de promociones con respecto al Informe 2T 2024 y más de un 30% con respecto al trimestre anterior, denotando un alto volumen de ventas.



**HUB DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA**

Comercialización - Financiación - Inversión

callaghan
INMOBILIARIA



BRICK LOBBY
CÍRCULO DE INVERSORES

En el municipio de Sagunto también se ha incrementado la actividad inmobiliaria con nuevas promociones y testigos en oferta, subiendo hasta un 200% el número de estas con respecto al Informe 2T 2024 y un 40% en el último trimestre, lo que puede significar un alto volumen en las ventas.

Con respecto al municipio de Gandía que venimos siguiendo su evolución inmobiliaria en el último año, a pesar de su escasa actividad, se pudo observar que en este trimestre se ha incrementado el número de promociones en más de un 100%, no obstante, este valor puede resultar distorsionado ya que la oferta anteriormente era muy escasa. Respecto al comportamiento de la oferta de vivienda libre en venta continúan registrándose pocos testigos de obra nueva plurifamiliar, situación cada vez más alarmante sobre la que se ha estado alertando en los últimos informes, fundamentalmente en la ciudad de Valencia y algunos de los municipios del área metropolitana.

En la Figura 7 se observa la cantidad de testigos disponibles en oferta en la ciudad de Valencia que, en comparación con los datos del Informe 2T 2024, continúa sufriendo una disminución del 33% y una drástica caída de un 25% en el último trimestre, registrándose solo 95 unidades útiles para nuestro trabajo.

Como explicábamos anteriormente en la Horta Nord se han incrementado los testigos con respecto al Informe 2T 2024 y al 1T 2025 en un 54% y aproximadamente un 70%, respectivamente. En la Horta Oest y la Horta Sud, con respecto al Informe 2T 2024 las viviendas de obra nueva en oferta disminuyeron en un 40%, y un 5%, respectivamente. Igualmente, en el último trimestre disminuyeron los testigos en más de un 30% lo que hace pensar en un elevado nivel de demanda, que ante la escases de oferta en la ciudad de Valencia, comienza a desplazarse a otros municipios.

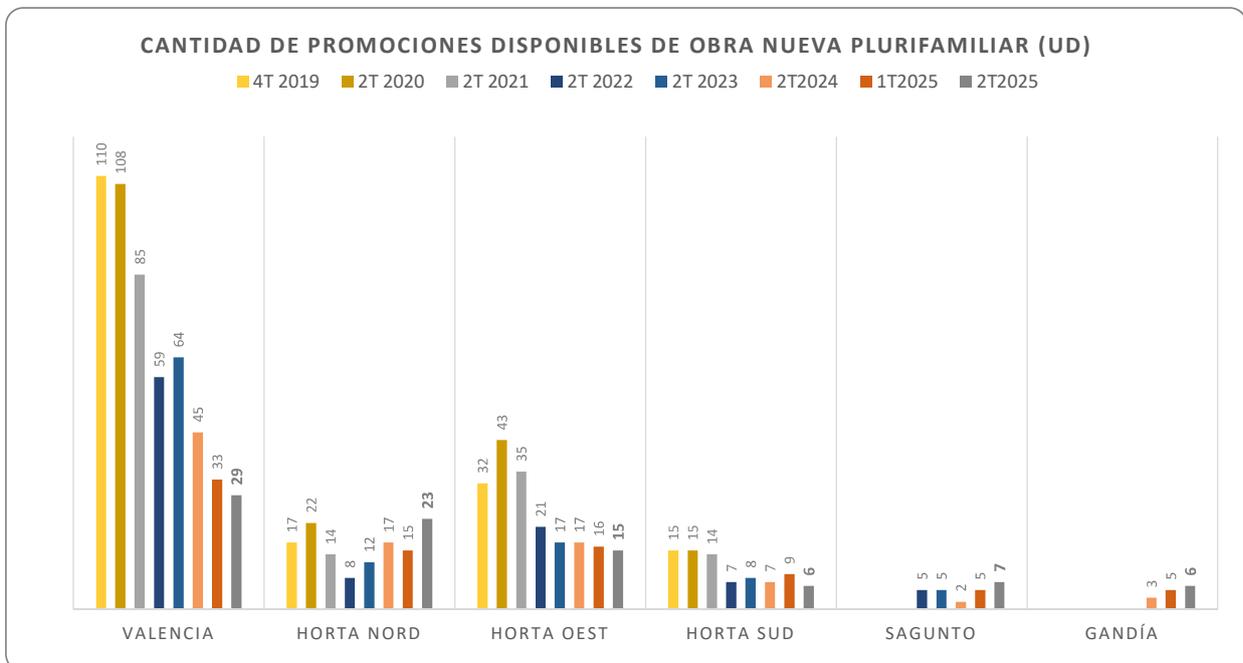


Figura 6. Cantidad de promociones de obra nueva de edificios plurifamiliares de vivienda libre por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas, Sagunto y Gandía. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

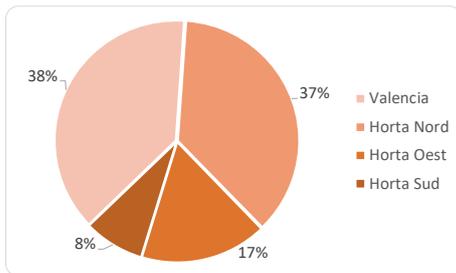
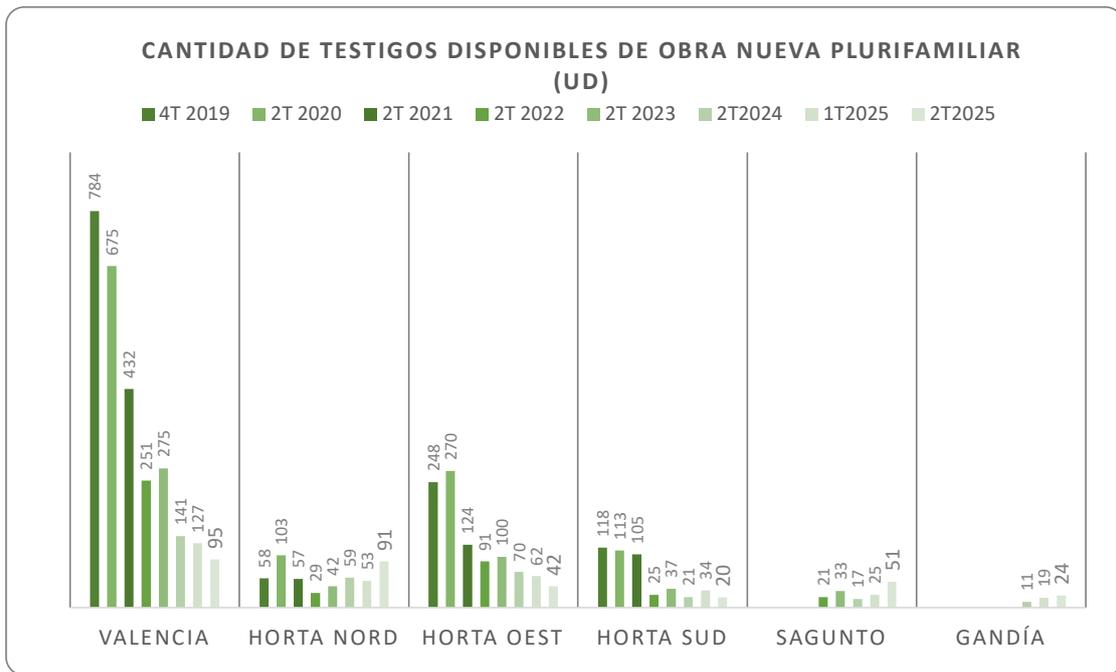


Figura 7. Cantidad y porcentaje de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas, Sagunto y Gandía. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

En el municipio de Sagunto, cábamos anteriormente con respecto al Informe 2T 2024 se registra un aumento del 200% en el número de testigos y de más de un 100% en el último trimestre con respecto al Informe 1T 2025.

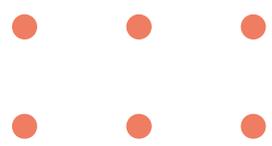
Resulta alarmante que en la ciudad de Valencia, solo podamos contar con testigos de obra nueva útiles en 10 distritos del total de 19, es decir que casi el 50% no tienen oferta de vivienda libre disponible. Como comentamos anteriormente existen 6 promociones que solo cuentan con plantas bajas y áticos, los cuáles por su tipología y precio medio son segmentados en el proceso que realizamos en la Cátedra para obtener valores medios que no resulten distorsionados.

En este trimestre la mayor concentración de testigos en oferta, según puede observarse en la Figura 8, se registra en los distritos de

Quatre Carreres, Benicalap y Pobles del Sud, representando ello más del 62% del total de oferta de viviendas registradas.

Como en anteriores informes, también se ha realizado un análisis del histórico estudiado por este Observatorio en la ciudad de Valencia y el área metropolitana, estableciendo una comparación del precio/m2 de las viviendas de obra nueva plurifamiliar de renta libre y la cantidad de testigos con respecto a los primeros datos tomados por el Observatorio de la Vivienda UPV que datan del último trimestre del año 2019.

En la Figura 9 se obtuvo una gráfica de la variación de obra nueva desde el Informe 4T 2019, cuando inició el registro de datos por parte de la Cátedra hasta este segundo trimestre de 2025, tanto en la ciudad de Valencia como en el resto del área metropolitana.



Como mencionamos en el anterior informe, en el último trimestre del año 2019, el 65% de la oferta se situaba en la ciudad de Valencia y el resto distribuido en el área metropolitana, con mayor peso en la Horta Nord y Oest.

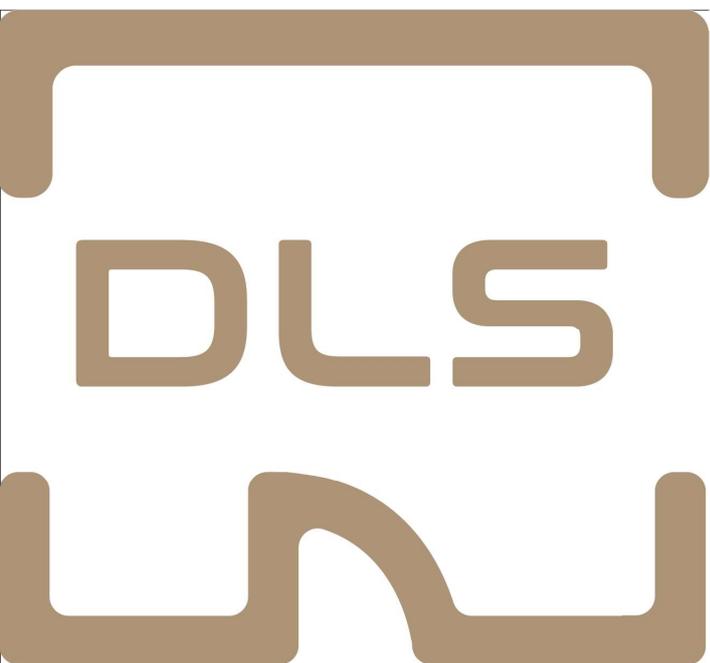
Si comparamos el porcentaje que representa la oferta de obra nueva plurifamiliar de vivienda de renta libre registrada en la ciudad de Valencia, con respecto al resto del área metropolitana hasta este trimestre, se observa ha bajado más de 25 puntos porcentuales. En este período el descenso crítico de la oferta de obra nueva en la ciudad de Valencia, que alcanza un valor cercano al 90% en número de testigos y de aproximadamente el 75% en número de promociones.

En el área metropolitana aunque en el último año se observa cierta recuperación, en comparación con el Informe 4T 2019 se observa una

disminución bastante drástica en la Horta Oest y la Horta Sud, de más de un 80% en ambos casos.

Con respecto a la variación del precio/m², en la Figura 10 se observa el incremento del precio en todas las áreas desde que se registran datos por este Observatorio.

En la ciudad de Valencia se ha incrementado el precio medio de la obra nueva plurifamiliar desde el último trimestre del año 2019 a la fecha, cerca del 100%. Como consecuencia, lo mencionamos con anterioridad también, las hortas del área metropolitana se han contaminado con la subida, incrementándose el precio un 91%, un 94% y un 98% en la Horta Nord, la Horta Oest y la Horta Sud, respectivamente, resultando en algunos municipios que incluso sobrepasan el precio medio de la ciudad de Valencia.





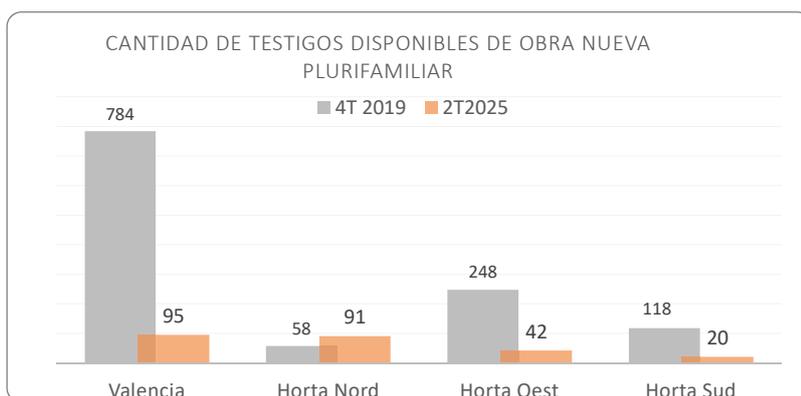


Figura 9. Variación de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares en los datos registrados en el Informe 4T 2019 y en 2T 2025, en la ciudad de Valencia y las comarcas que pertenecen al área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

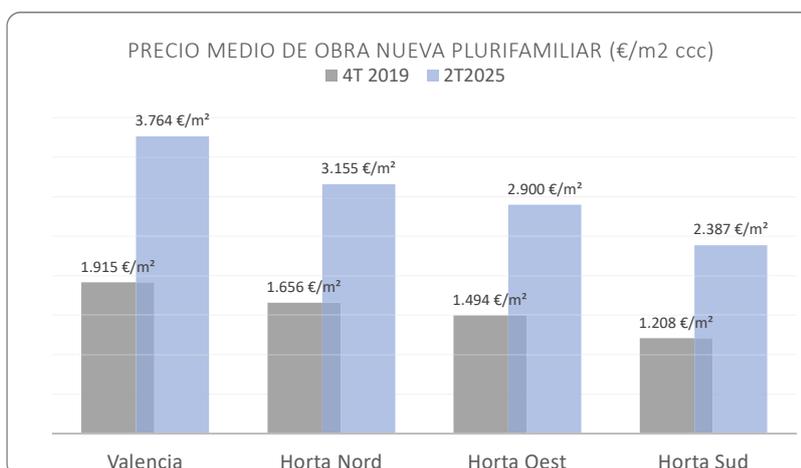


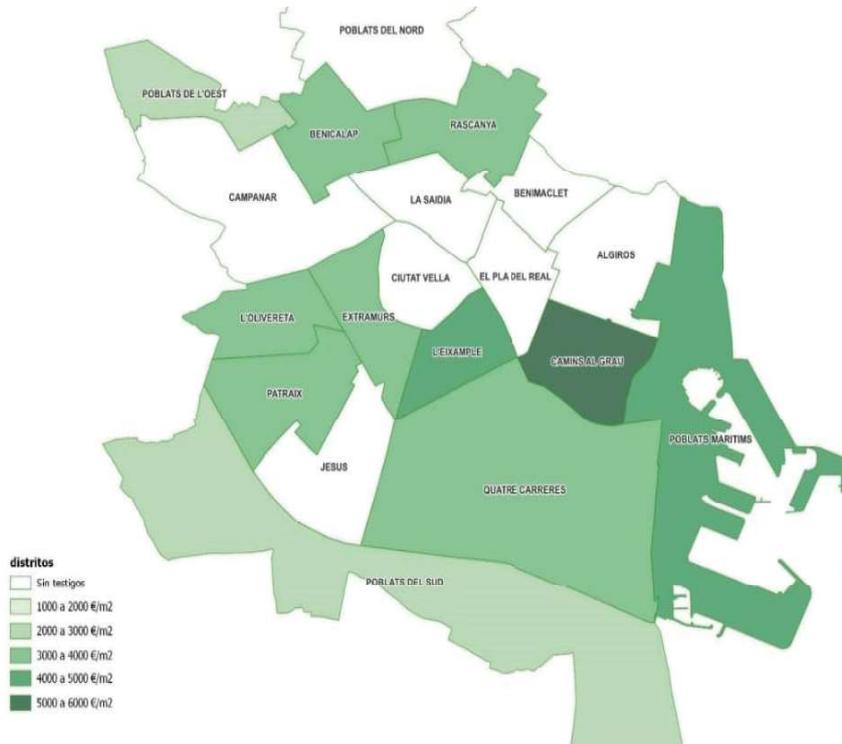
Figura 10. Precio unitario medio de la oferta de obra nueva plurifamiliar en el 4º trimestre de 2019 y en el 2º trimestre de 2025 en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).



Ciudad de Valencia

Los mapas que se muestran a continuación, reflejan detalles del comportamiento de la oferta de obra nueva de edificios plurifamiliares en los distritos de la ciudad de Valencia.

1T 2025



2T 2025

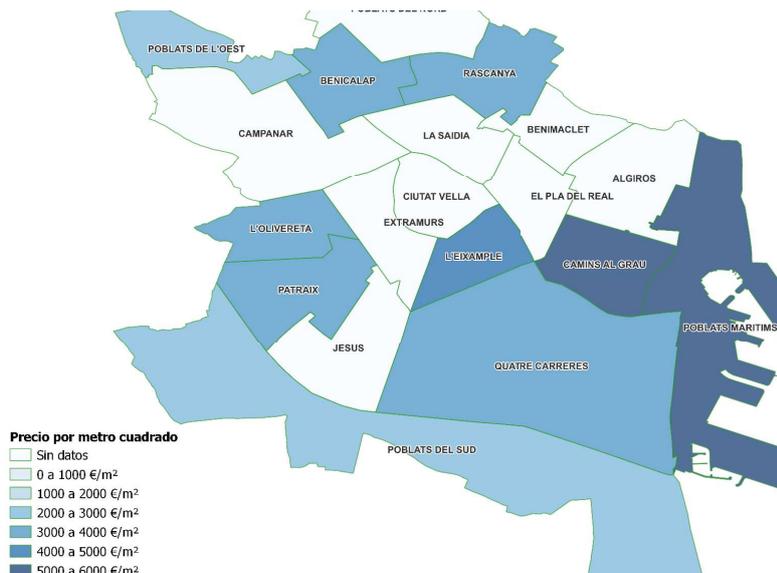


Figura 11. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m2 por distritos 4º trimestre 2024 y 1er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

A modo de resumen, desde los datos obtenidos por la Cátedra para este 2º trimestre del 2025, se ha realizado un breve análisis sobre la situación particular de cada distrito de la ciudad de Valencia en comparación con los informes 2T 2024 y 1T 2025, teniendo en cuenta la disminución considerable de la oferta que se comporta indistintamente en los distritos y barrios y que puede distorsionar los valores de precio medio.

En este informe se ofrece una información gráfica de la cantidad de testigos en oferta y su localización por barrios a fin de poder visualizar adecuadamente la situación.

En la Figura 12 puede observarse la ubicación de las promociones inmobiliarias y cantidad de testigos para este trimestre, además una escala de colores en el mapa con el aumento de los precios en cada zona.

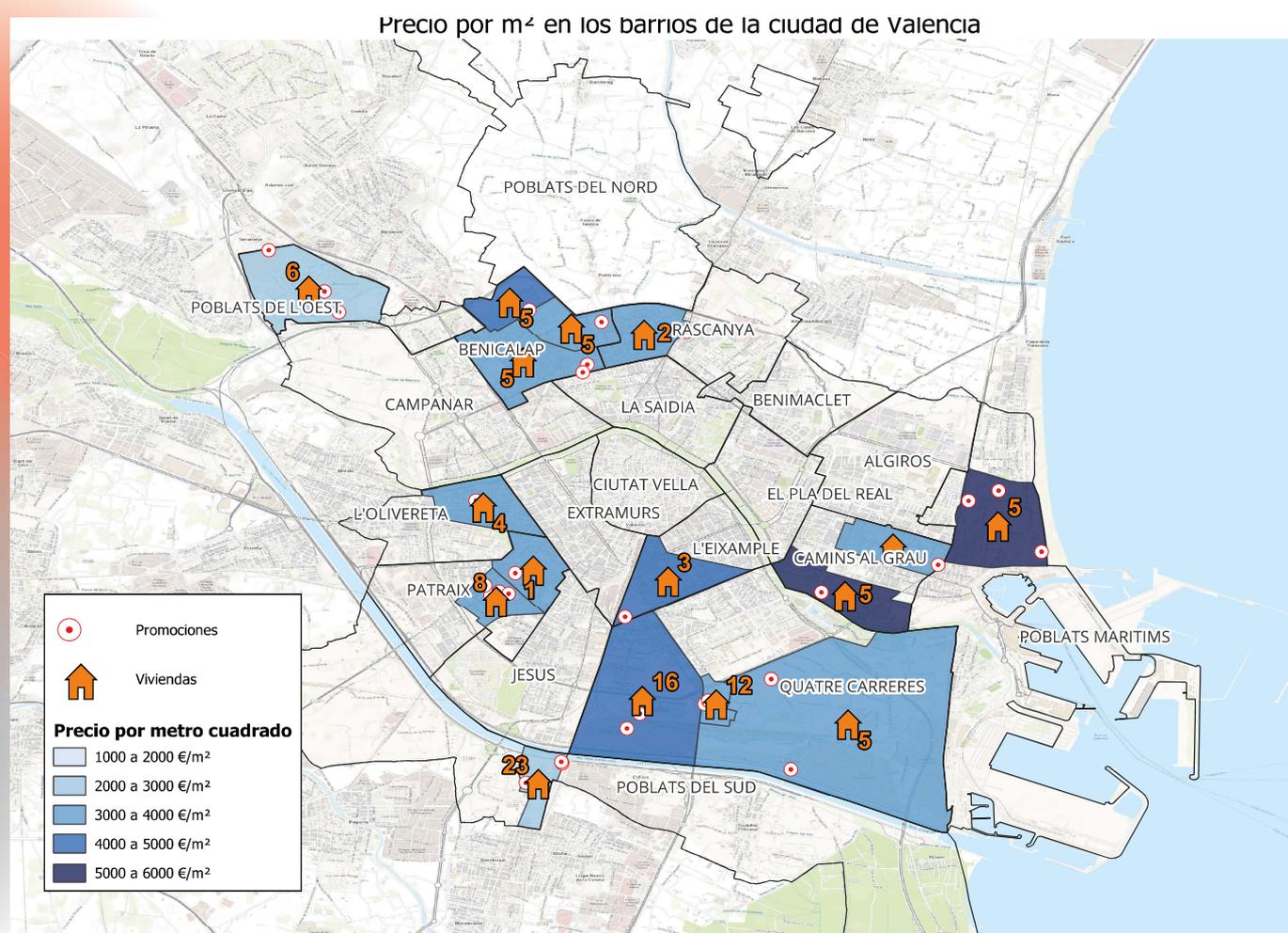


Figura 12. Mapa de precio/m² y cantidad de testigos en los barrios de la ciudad de Valencia en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

1. Ciutat Vella

En este distrito, desde el Observatorio no se registraron datos ni localizado promociones ni testigos de obra nueva útiles para poder calcular valores medios de referencia.

En este trimestre solo se registra una promoción con viviendas en planta baja.

2. L'Eixample

Con respecto a la cantidad de testigos en este distrito se ha reducido drásticamente un 70% en relación al Informe 2T 2024 y un 50% si comparamos con el Informe 1T 2025.

Actualmente cuenta solo con 3 viviendas en oferta, todas en el barrio de Ruzafa, por lo que no se considera representativo para determinar un precio medio del distrito.

Este barrio continúa manteniendo elevados precios siendo de los que mayor precio presenta, por encima de la media de la ciudad y se ha incrementado en un 14% con respecto al Informe 2T 2024 y un 5% con respecto al trimestre anterior, situándose en los 4,988 €/m².



Figura 13. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L'Eixample en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

3. Extramurs

En este distrito, desde el Observatorio no se registraron datos ni localizado promociones ni testigos de obra nueva útiles para poder calcular valores medios de referencia.

En este trimestre solo se registra una promoción con viviendas en planta baja.

4. Campanar

En este distrito, desde el Observatorio no se registraron datos ni localizado promociones ni testigos de obra nueva útiles para poder calcular valores medios de referencia.

5. La Saïdia

En este distrito, desde el Observatorio no se registraron datos ni localizado promociones ni testigos de obra nueva útiles para poder calcular valores medios de referencia.

6. El Pla del Real

En este distrito, desde el Observatorio no se registraron datos ni localizado promociones ni testigos de obra nueva útiles para poder calcular valores medios de referencia.

En este trimestre solo se registra una promoción con viviendas en planta baja.

7. L'Olivereta

Este distrito de la ciudad que ya registraba muy pocos testigos, en los últimos tres trimestres registra en este trimestre 3 viviendas libres a la venta. El precio medio alcanza los 3.721 €/m² incrementándose un 7% si lo comparamos con el trimestre anterior.

Debido a su escasa oferta, los valores medios pueden estar resultando distorsionados, no obstante este trimestre se ha incrementado tres veces su cantidad de testigos.

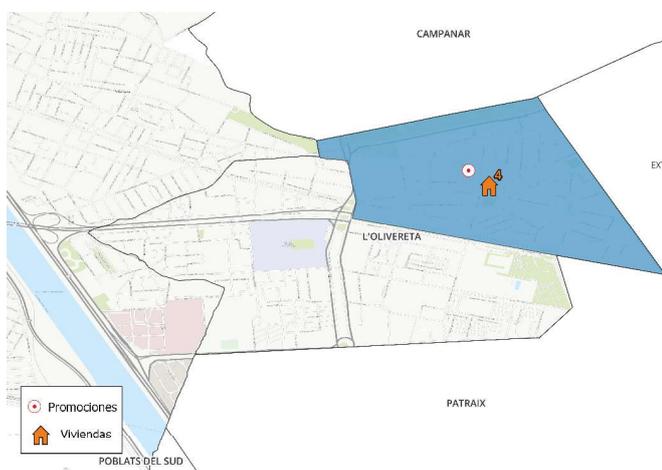


Figura 14. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L'Olivereta en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

8. Patraix

Este distrito continúa registrando una elevada actividad inmobiliaria manteniendo la oferta durante todo el año. Se registra una nueva promoción en el barrio de Patraix.

No obstante, con respecto a la cantidad de testigos se observa una disminución del 19% si comparamos con los datos del Informe 2T 2024 y una disminución también del 23% con respecto al Informe 1T 2025.

Se ha mantenido un aumento de los precios, en este período el valor medio de la vivienda aumenta un 20% en comparación con el Informe 2T 2024 y con respecto al trimestre anterior no se observan variaciones significativas. El precio medio se sitúa en los los 3.760 €/m² manteniéndose muy cercano a los valores del precio medio de la ciudad de Valencia.

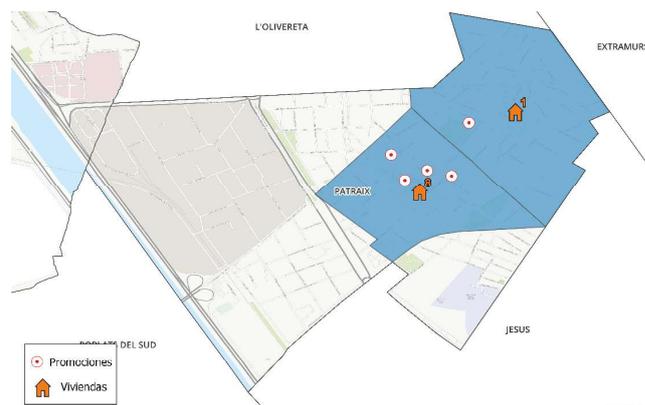
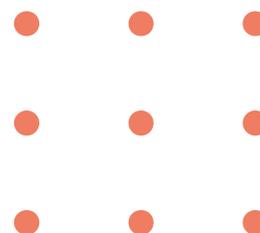


Figura 15. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Patraix en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

9. Jesús

En este distrito, desde el Observatorio no se registraron datos ni localizado promociones ni testigos de obra nueva útiles para poder calcular valores medios de referencia.

En este trimestre solo se registra una promoción con viviendas en planta ático.



10. Quatre Carreres

Este distrito que había registrado su mayor baja en número de testigos en el último año, ha incrementado su oferta con 2 nuevas promociones en los barrios de Malilla y La Punta.

En este trimestre se registran 33 testigos a la venta. No obstante el incremento de testigos puede estar provocando una distorsión de los valores, debido a la escasa oferta en trimestres anteriores. Con respecto al Informe 2T 2024 se ha incrementado en más de un 400% y un 10% en comparación con el trimestre anterior.

En cuanto al precio medio es uno de los distritos que más ha incrementado en más del 53% con respecto al Informe 2T 2024 y un 17% en comparación con el trimestre anterior situándose en los 3.823 €/m².

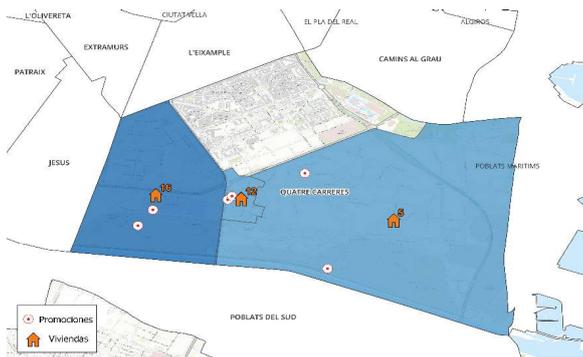


Figura 16. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Quatre Carreres en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

11. Pobllats Maritims

En este distrito se observaron variaciones en el precio medio de la vivienda en el último año. Se registra 1 nueva promociones en el barrio de Cabanyal-Canyamelar.

En cuanto a los testigos se han incrementado en un 150% con respecto al Informe 2T 2024 teniendo en cuenta la escasa oferta que existía. Con respecto al Informe 1T 2025 la oferta disminuyó un 58%.

En este trimestre se registran solo 5 testigos, en los barrios de la Malvarrosa y Cabanyal-Canyamelar con precios medios muy elevados de 5.298 €/m², que han aumentado hasta en más de un 100% con respecto al Informe 2T 2024 y un 9% en comparación con el trimestre anterior.

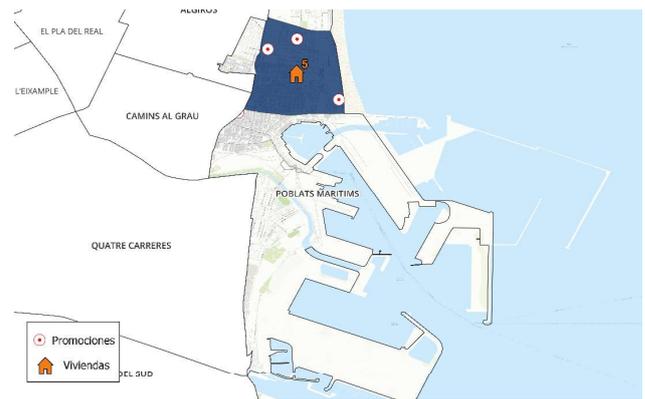


Figura 17. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobllats Maritims en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

**CREATIVOS
OBSERVADORES
SOCIALES**

12. Camins al Grau

En este distrito se había mantenido muy discreta la actividad inmobiliaria, sin embargo en el último año se incrementó. Sin embargo comenzó a reducirse significativamente denotando un alto volumen de ventas con 7 testigos a la venta, lo que puede generar distorsiones en los valores medios.

Con respecto al Informe 2T 2024 la oferta disminuyó no mostró variación, sin embargo con respecto al último Informe 1T 2025 se incrementó en más del 100%.

En cuanto al precio medio de la vivienda se ha incrementado en más de un 35% con respecto al Informe 2T 2024 pero en comparación con el último trimestre ha disminuido ligeramente un 7%, registrando valores medios de la vivienda por encima de los 5.115 €/m², uno de los más altos.



Figura 18. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Camins al Grau en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

13. Algirós

En este distrito, desde el Observatorio no se registraron datos ni localizado promociones ni testigos de obra nueva útiles para poder calcular valores medios de referencia.

En este trimestre solo se registra una promoción con un ático.

14. Benimaclet

En este distrito, desde el Observatorio no se registraron datos ni localizado promociones ni testigos de obra nueva útiles para poder calcular valores medios de referencia, a pesar de haber mantenido una discreta actividad inmobiliaria en los últimos trimestres, tras un largo período sin oferta. En este caso también se puede intuir un alto volumen de ventas.

15. Rascanya

En este distrito de la ciudad se ha mantenido estable la actividad inmobiliaria con tendencia al incremento, aunque actualmente se registran solo 2 unidades tras una subida en trimestres anteriores.

Por lo tanto se observa una disminución del 89% respecto a los datos analizados en el Informe 2T 2024 y del 71% con relación al trimestre anterior.

El precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 20% con respecto al Informe 2T 2024 y sin variación significativa en comparación con el Informe 1T 2025, situándose en los 3.084 €/m².

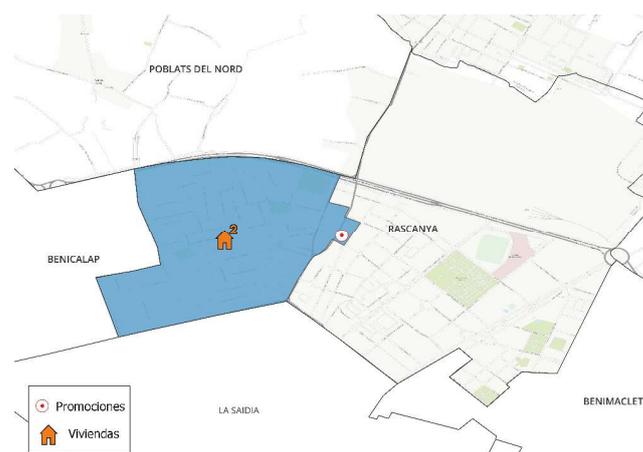


Figura 19. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Rascanya en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

16. Benicalap

En este distrito de la ciudad se mantiene estable la actividad inmobiliaria que ha experimentado un notable incremento en el último año, denotando un alto volumen de ventas. En este trimestre se registran 15 unidades en oferta, con la salida a la venta de una nueva promoción.

La oferta se ha incrementado hasta en un 200% con respecto al Informe 2T 2024 y un 15% en este último trimestre, si lo comparamos con los datos del Informe 1T 2025.

En comparación con el Informe 2T 2024, se observa un incremento del precio medio de la vivienda de un 12% y de un 8% con respecto al trimestre anterior. El valor medio se sitúa en 3.650 €/m².

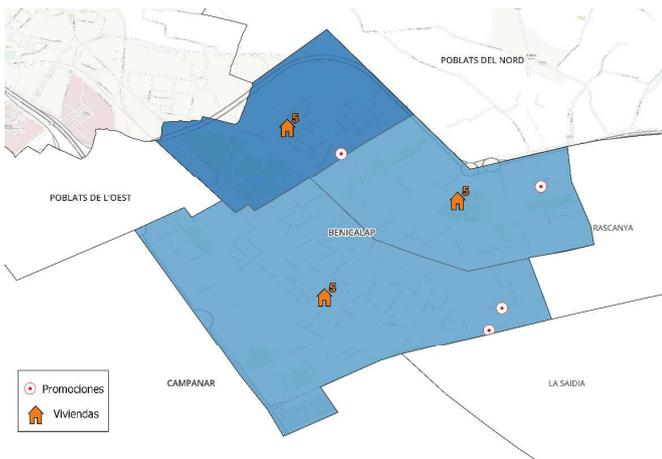


Figura 20. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Benicalap en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

17. Pobles del Nord

En este distrito se mantiene la actividad de obra nueva nula, por lo que no es posible establecer valores medios de mercado.

18. Pobles del Oest

En este distrito la actividad inmobiliaria ha disminuido drásticamente en el último año, comportándose bastante inestable la oferta.

En este último trimestre se registra 1 nueva promoción en el barrio de Benimamet, con 6 testigos pero no es posible establecer comparaciones precisamente por la inestabilidad de la oferta que se registra.

El precio medio se sitúa en los 2.809 €/m².

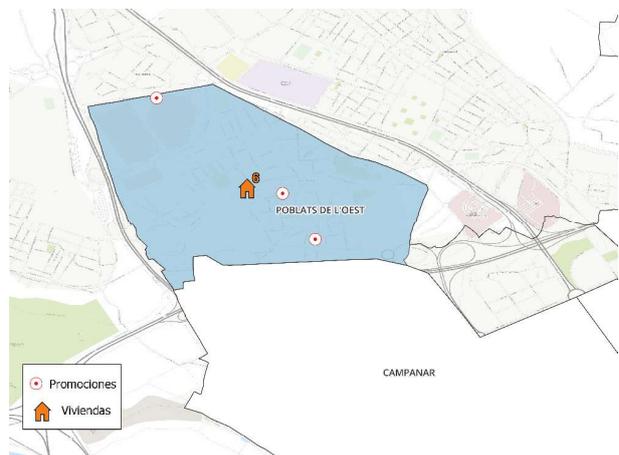
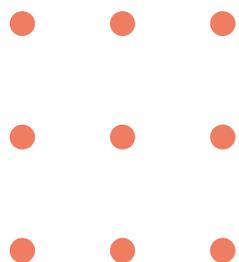


Figura 21. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Oest en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



19. Pobles del Sud

En este distrito la actividad inmobiliaria se ha estabilizado en el último año con tendencia al incremento, ocupando el segundo puesto en la ciudad de Valencia con mayor cantidad de testigos.

En este trimestre se registran 11 testigos con un aumento de más del 100% con respecto al Informe 2T 2024 sin embargo disminuye un 42% en relación al último trimestre, teniendo en cuenta que hace un año la oferta inmobiliaria de obra nueva en la zona era muy escasa.

Los precios medios de la vivienda se sitúan en los 2.676 €/m² con un incremento considerable del 38% con respecto al Informe 2T 2024 y con poca variación en comparación con el trimestre anterior.

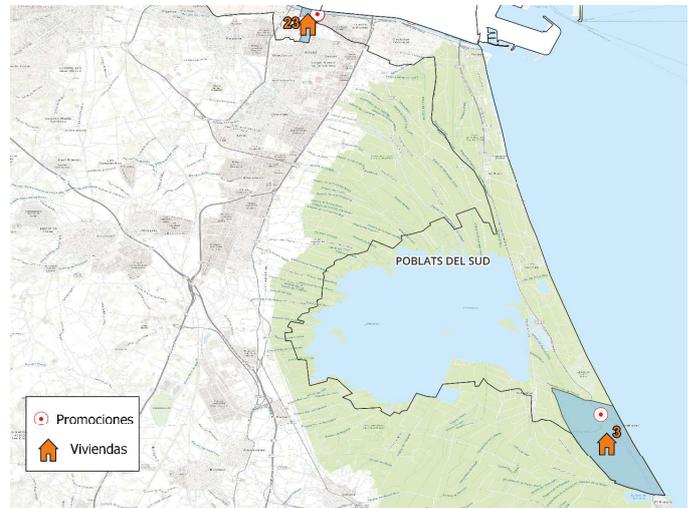
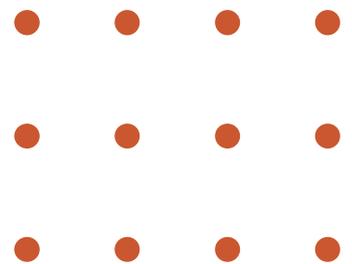


Figura 22. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Sud en el 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



edicover
 EMPRESA CONSTRUCTORA

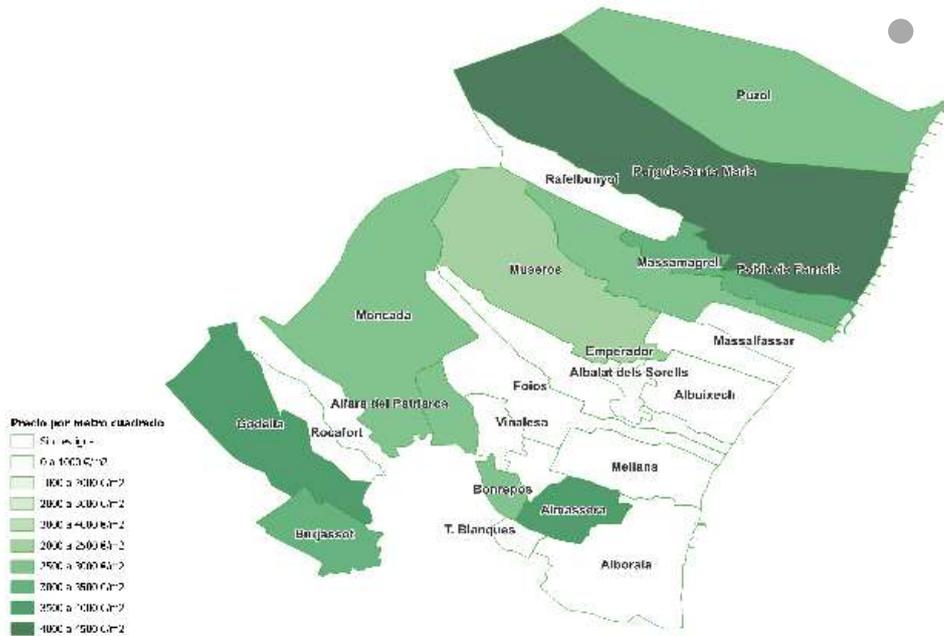
Detrás de cada proyecto de construcción hay esfuerzo, compromiso y dedicación. Detrás de cada proyecto hay 30 años de experiencia y actitud positiva.

www.edicover.es

Horta Nord

Los mapas a continuación, reflejan con mayor detalle el comportamiento de la oferta en los diferentes municipios de la Horta Nord.

1T 2025



2T 2025

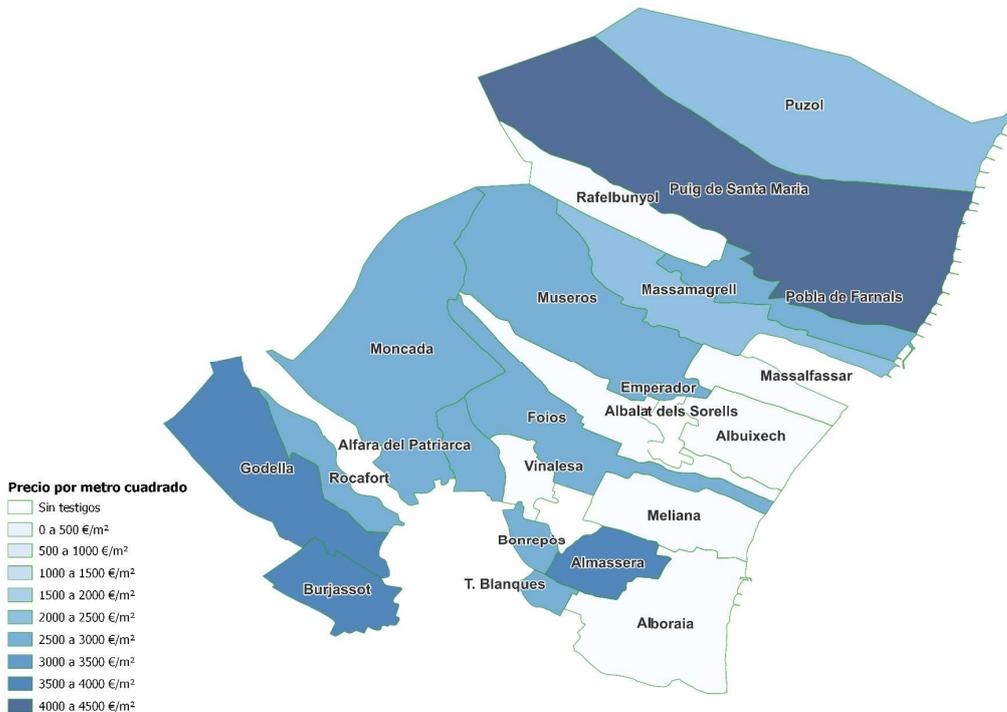


Figura 23. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m2 por municipio 1er trimestre 2025 y 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

En la Horta Nord, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha mantenido con estabilidad ascendente y actualmente cuenta con 91 testigos en oferta con un incremento del 54% con respecto al Informe 2T 2024 y del 72% en el último trimestre. Actualmente se posiciona en el primer lugar dentro de las hortas del área metropolitana con mayor oferta. Se registran nuevas promociones en el municipio de Almassera, 1 en Bonrepos i Mirambell, 1 en Godella y 1 en Burjassot.

Los precios medios de viviendas en esta área, en comparación al Informe 2T 2024 se incrementan en un 14% y muestra poca variación con respecto al Informe 1T 2025. El valor medio de la vivienda se sitúa actualmente en los 3.155 €/m² y desde hace varios trimestres ocupa el segundo puesto en cuanto a precio medio más elevado de los municipios estudiados tradicionalmente por el Observatorio de la Vivienda.

El municipio de Godella mantiene una actividad inmobiliaria estable ascendente, aumentando hasta en un 100% los testigos con respecto al Informe 2T 2024 pero disminuye un 11% con respecto al último trimestre. El precio medio en el municipio no muestra variaciones significativas situándose en los 3.798 €/m², sin embargo está por encima del precio medio de la ciudad de Valencia, ubicándose en el segundo valor medio más alto de la Horta Nord. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio del Puig de Santa María incrementa considerablemente la oferta en este último trimestre en más de un 100% denotando un alto volumen de ventas. Este municipio registra desde hace varios trimestres el precio medio más altos de la vivienda en la Horta Nord rondando los 4.260 €/m², incrementándose en un 12% con respecto al Informe 2T 2024. Ello se debe a una promoción con testigos con precios medios unitarios elevados que se encuentra en primera línea de playa. Es el precio medio más alto de la Horta Nord y se sitúa por encima del precio medio en la ciudad de Valencia.

El municipio de Bonrepos i Mirambell muestra signos de actividad inmobiliaria sin embargo ha disminuido su oferta este trimestre en un 38%. El precio medio disminuyó también un 8% con respecto al trimestre anterior y se sitúa en los 2.731 €/m².

El municipio de Burjassot registra oferta de obra nueva a la venta con un incremento considerable, teniendo en cuenta que hace más de un año la oferta era muy escasa. El precio medio este trimestre se sitúa en los 3.673 €/m² incrementándose en un 71% con respecto al Informe 2T 2024.

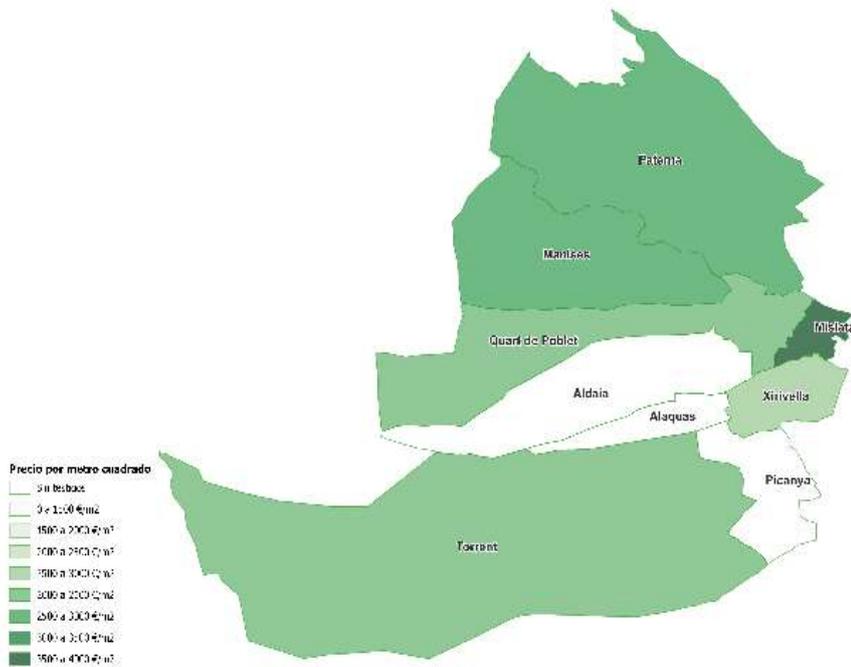
El resto de municipios se presenta con actividad bastante estable este trimestre.

Como conclusión del estudio, en esta área se registra la mayor concentración inmobiliaria en el último trimestre en las hortas del área metropolitana y el precio se ha incrementado considerablemente.

Horta Oest

Los mapas que se muestran a continuación, reflejan detalles del comportamiento de la oferta en los municipios de la Horta Oest.

1T 2025



2T 2025

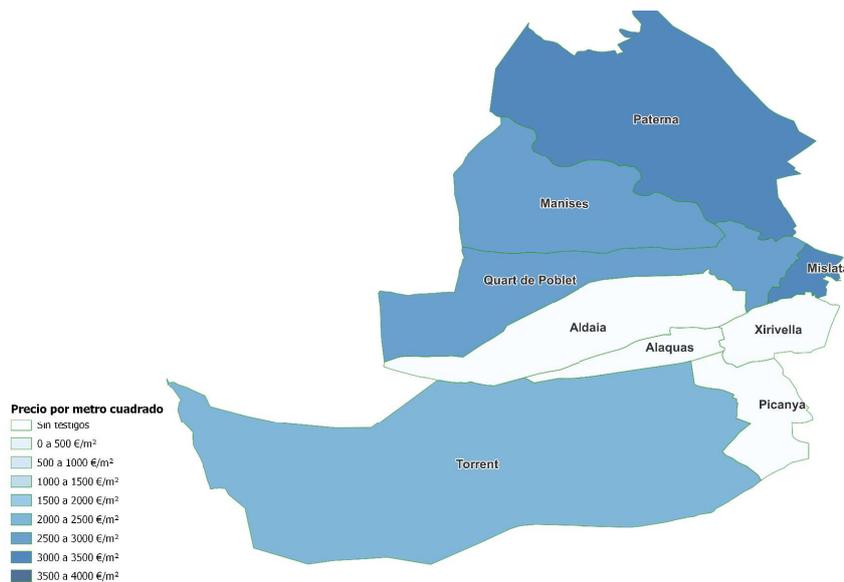
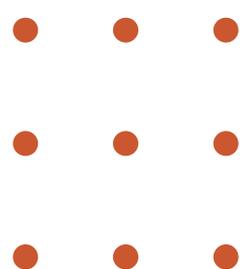


Figura 24. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m² por municipios 1er trimestre 2025 y 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



La Horta Oest continúa incrementando la actividad inmobiliaria en cuanto a cantidad de testigos, ahora la misma se concentra en 5 municipios fundamentalmente destacándose como el trimestre anterior los municipios de Paterna y Torrent.

En este trimestre se registran un total de 42 viviendas de obra nueva. Los municipios de Paterna y Torrent concentran la mayor cantidad de testigos a la venta y se registran nuevas promociones en los municipios de Paterna con 2, y 1 en cada uno de los municipios de Torrent, Quart de Poblet y Manises.

Con respecto al Informe 2T 2024 la cantidad de testigos ha bajado en un 40% y un 32% con respecto al trimestre anterior. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.900 €/m², habiéndose incrementado en un 38% con respecto al Informe 2T 2024 y un 9% con respecto al trimestre anterior.

El municipio de Paterna se consolida como el de mayor actividad inmobiliaria en los últimos trimestres. Se registran 2 nuevas promociones. Los testigos disminuyeron en un 64% con respecto al Informe 2T 2024 y en un 46% en el último trimestre, significando un alto volumen de ventas. El valor medio de las viviendas se incrementó en más de un 49% con respecto al Informe 2T 2024 y un 3% en comparación con el trimestre anterior, registrándose un precio medio que ronda los 3.009 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Manises se mantiene estable la actividad inmobiliaria con una disminución de los testigos de un 40% con respecto al 2T 2024 y en 25% con respecto al Informe 1T 2025. El valor medio de las viviendas se sitúa en 2.670 €/m², elevando su precio en un 19% con respecto al Informe 2T 2024 y con poca variación con respecto al último trimestre.

El municipio de Torrent se mantiene con cierta actividad en el sector. La cantidad de testigos aumenta en más de un 900% en el último año pero porque la oferta era muy escasa anteriormente y los valores pueden resultar distorsionados, sin embargo en el último trimestre disminuye un 38%.

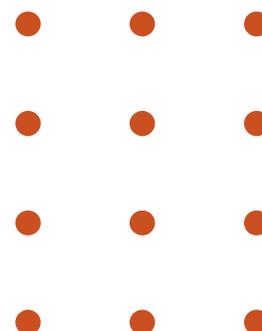
El precio medio se sitúa en los 2.881 €/m² con un incremento del 34% respecto al Informe 2T 2024 pero bajando un 12% en el último trimestre.

El municipio de Quart de Poblet ha bajado su actividad inmobiliaria aunque en este trimestre registra 4 testigos. SU precio medio se sitúa en los 2.422 €/m².

El municipio de Mislata ha disminuido su actividad y registra solamente 3 testigo con lo cual no se establecen comparaciones. Este municipio, al igual que el de Paterna, se consideraba una buena opción para unidades familiares, sin embargo este trimestre el precio medio se aproxima a los 3.456 €/m² incrementándose un 34% con respecto al Informe 2T 2024 y acercándose al precio medio de la ciudad de Valencia.

A modo de resumen, esta comarca ha venido registrando cifras en cuanto a oferta que evidencian un desarrollo inmobiliario estable ascendente, y en este trimestre ha aumentado ligeramente en comparación con la Horta Nord.

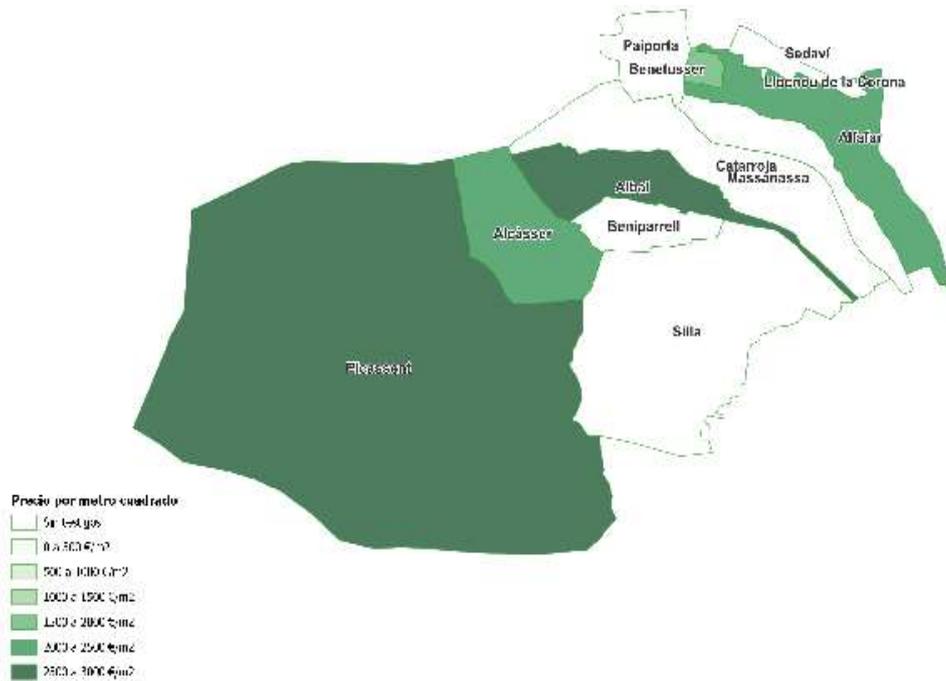
Debido fundamentalmente a los precios competitivos y a la conexión mediante diversos medios de transporte público con los distritos del centro de la ciudad, esta área se convierte en una buena opción para las familias. La proximidad entre el barrio de Zona Centro de Paterna y el barrio de Sant Pau del distrito de Campanar y los altos precios que se registran en este último en la ciudad de Valencia, hacen que este núcleo urbano continúe consolidándose como una opción competitiva fuera de la ciudad.



Horta Sud

Los mapas a continuación, reflejan con mayor detalle el comportamiento de la oferta en los diferentes municipios de la Horta Sud.

1T 2025



2T 2025

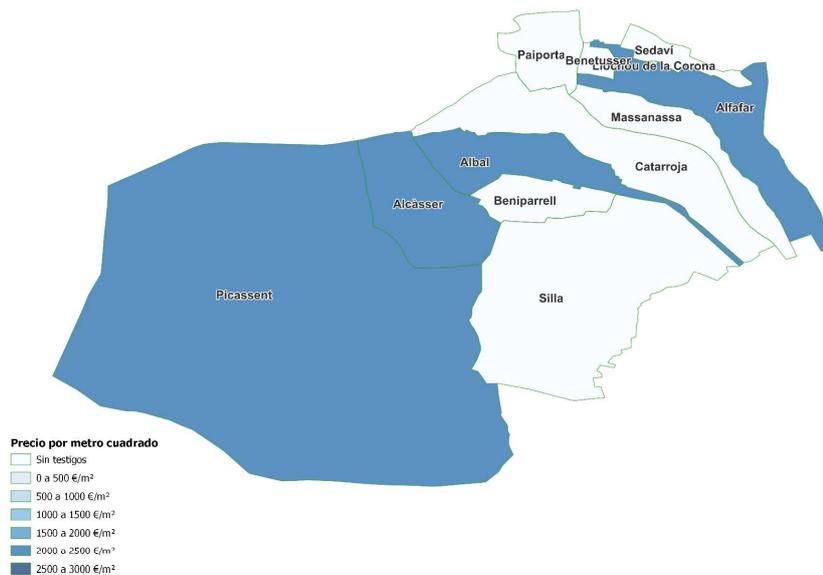


Figura 25. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m² por municipios 1er trimestre 2025 y 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

En esta comarca se ha incrementado considerablemente la actividad inmobiliaria en el último trimestre. Han salido a la venta 3 nuevas promociones en los municipios de Albal, Alcasser, Benetusser y Picasent. Se registran un total de 34 testigos.

En comparación con los datos del Informe 2T 2024 los testigos disminuyen un 5% y en más de un 40% en comparación con el anterior Informe 1T 2025, denotando un alto volumen de ventas.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.387 €/m² incrementándose un 28% con respecto al Informe 2T 2024 y también un 4% en comparación con el Informe 1T 2025.

El municipio de Albal mantiene estable su actividad, sin embargo la escasa oferta en el año anterior puede estar generando valores distorsionados, con respecto al Informe 2T 2024 disminuye la oferta hasta en un 29%. El precio medio de la vivienda se incrementa un 37% con respecto al Informe 2T 2024 situando el valor medio en 2.492 €/m² y siendo el precio medio más alto de la Horta Sud.

El municipio de Alcasser continúa con una actividad inmobiliaria bastante estable, aunque ha disminuido su oferta en el último año. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 2.012 €/m², incrementándose un 11 % con respecto al Informe 2T 2024. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alfafar mantiene cierta actividad inmobiliaria con algunos testigos a la venta sin embargo muestra una disminución de un 50% en el último trimestre. El precio medio se sitúa en 2.446 €/m² y aumentó un 4% con respecto a los datos del Informe 1T 2025.

Como conclusión, los municipios de la Horta Sud presentan una actividad inmobiliaria menor al resto del área metropolitana pero con tendencia al incremento, como lo había sido de manera tradicional, teniendo en cuenta que es un área con menor nivel de renta y mayor expansión industrial, a pesar de registrarse algunas nuevas promociones en el último año con varios testigos a la venta.



CLUB
COAT
EMPRESAS

Únete al Club
COAT Empresas

Compromiso con la
excelencia en la
arquitectura técnica

Calidad.
Compromiso.
Confianza.

Acceso a **formación**
continua y recursos
técnicos

Mayor **visibilidad**
empresarial y
certificación oficial

Networking y
eventos exclusivos
del sector

Beneficios
fiscales para
las empresas

Municipio de Sagunto

Por la importancia del municipio de Sagunto, se registran datos a fin de seguir el comportamiento de la oferta de obra nueva plurifamiliar en la zona.

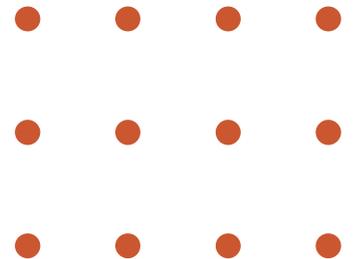
En este trimestre se registran 3 promociones, disminuyendo un 40% con respecto al trimestre anterior. El total de testigos de obra nueva es de 14 viviendas, disminuyendo un 18% en comparación con el Informe 2T 2024, denotando un alto nivel de ventas. Además este municipio registra 2 promociones de Vivienda protegida con 15 testigos.

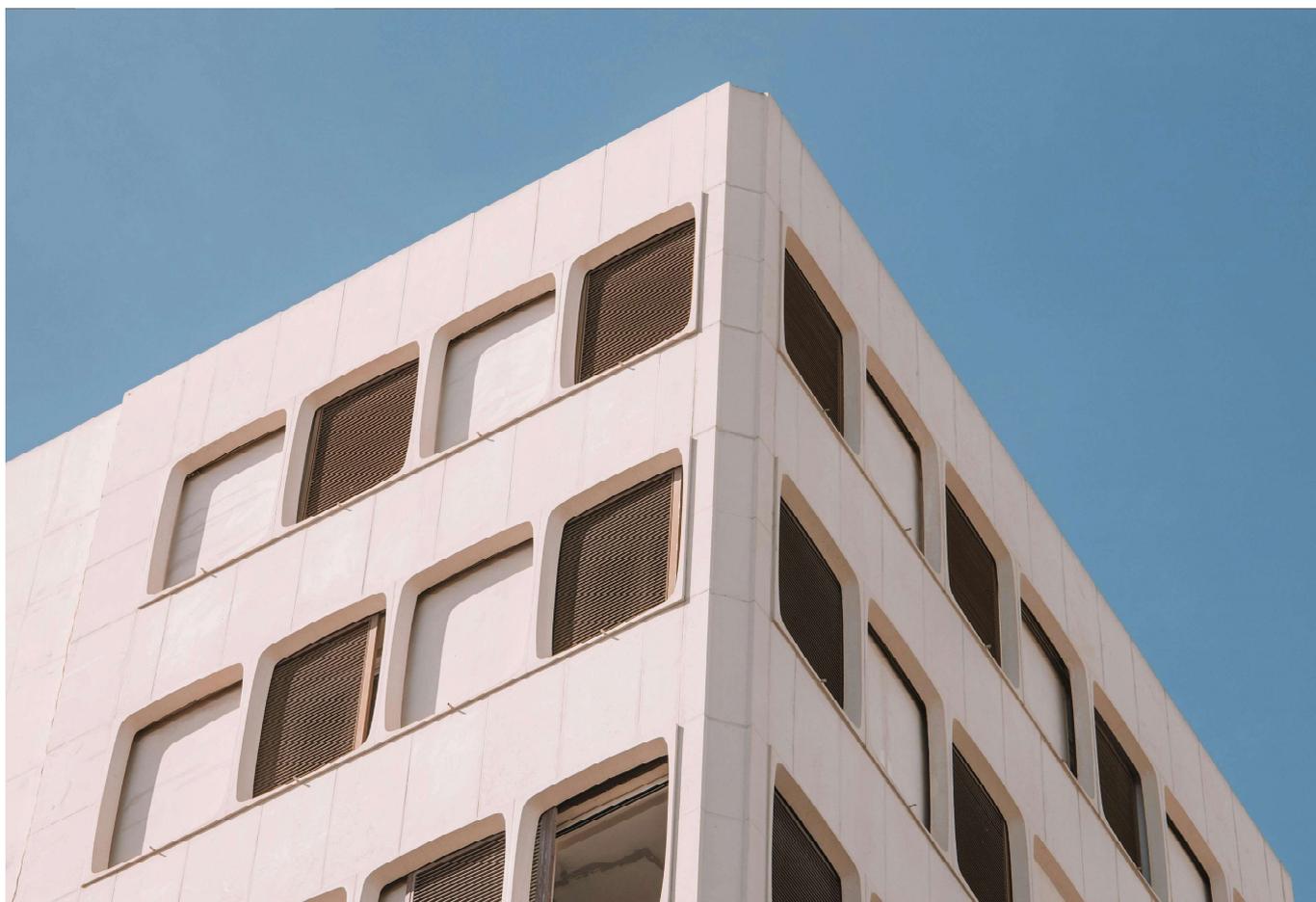
En este municipio ha resultado difícil establecer precios medios por las marcadas diferencias entre sus barrios, no obstante en comparación con el Informe 2T 2024 el precio medio se incrementó un 10%. El precio medio se sitúa en 2.779 €/m².

Municipio de Gandía

Como hemos comentado con anterioridad el municipio Gandía está siendo observado periódicamente por la Cátedra. En este trimestre la oferta de obra nueva plurifamiliar ha aumentado más de un 100% registrando 24 testigos en 6 promociones. Debido a la escases de oferta anterior estos valores resultan distorsionados.

En este municipio ha resultado difícil establecer precios medios por las marcadas diferencias entre sus barrios, no obstante en este trimestre el precio medio se incrementó un 2% con respecto al Informe 2T 2024 y no hay variación considerable con respecto al 1T 2025. El precio medio se sitúa en 2.179 €/m².





ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA “VIVIENDA UNIFAMILIAR” EN VALENCIA, ÁREA METROPOLITANA, EL MUNICIPIO DE SAGUNTO Y LOS MUNICIPIOS DE BÉTERA, L'ELIANA, SAN ANTONIO DE BENAGÉBER Y LA POBLA DE VALLBONA (CAMP DE TURIA)

En esta edición, se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 2do trimestre del año 2025, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 1er trimestre del 2025.

Continuando con las ediciones anteriores, se analizará la actividad de otras áreas de interés de la provincia de Valencia, especialmente los municipios Bétera, L'Eliaana, San Antonio de Benagéber y La Pobla de Vallbona pertenecientes a la comarca Camp de Turia.

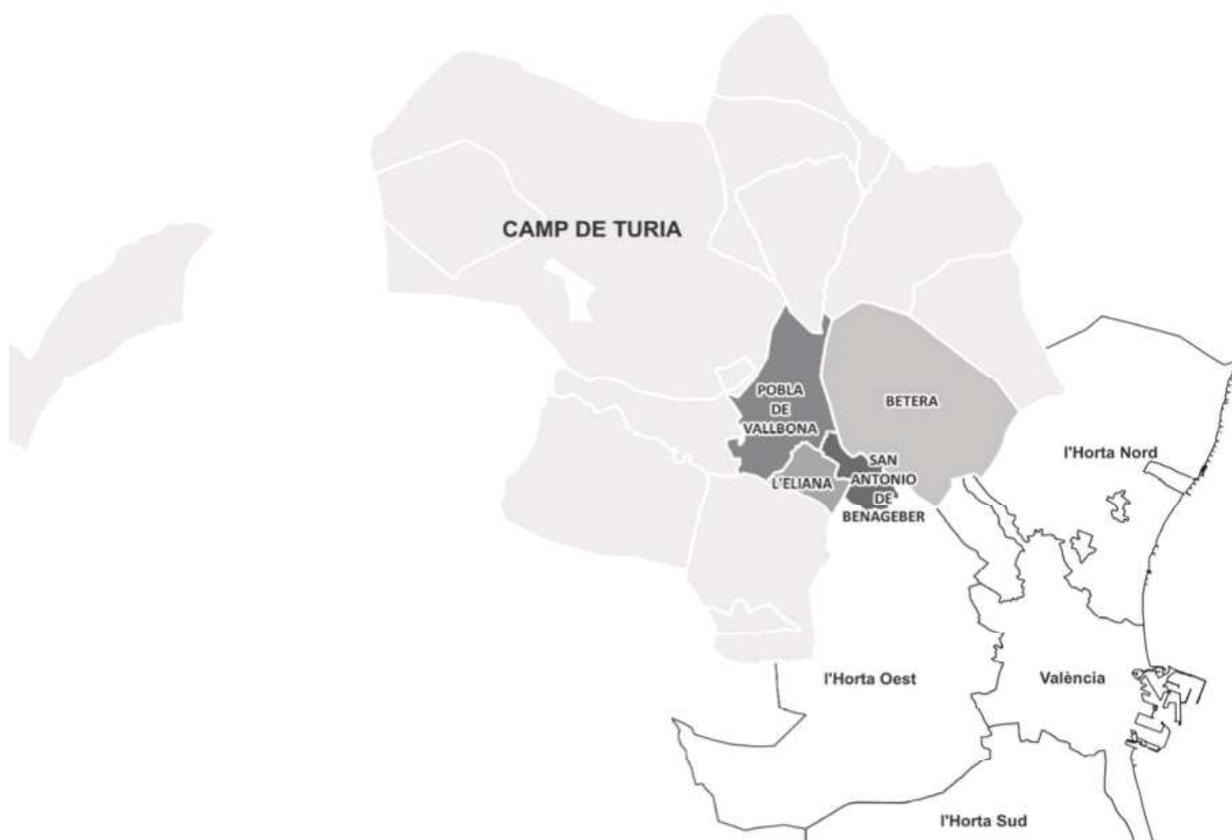


Figura 26. Plano de Camp de Turia y el área metropolitana de Valencia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

Este estudio de mercado realizado desde la Cátedra está orientado a la obtención de datos sobre el precio por m² de viviendas de obra nueva de unifamiliares para los diferentes barrios/zonas pertenecientes a los municipios de la Ciudad de Valencia, del Área Metropolitana (Horta Nord, Horta Oest y Horta Sud) y de los municipios Bétera, L'Eliana, San Antonio de Benagéber y La Pobla de Vallbona pertenecientes a la comarca Camp de Turia.

Con la finalidad de analizar de manera objetiva los datos recopilados durante este período, se ha considerado que el valor medio estimado de las viviendas en una zona de estudio específica está influenciado por diversos factores. En este trimestre, se lleva a cabo una comparación con los datos del trimestre anterior, con el propósito de mostrar la situación actual de las viviendas unifamiliares de obra nueva que se están comercializando en las áreas previamente mencionadas.

La Figura 27 presenta información sobre el número de promociones de obra nueva destinadas a viviendas unifamiliares.

Durante este trimestre, se han contabilizado 60 promociones activas, lo que representa una disminución del 5,8% en comparación con el trimestre anterior. Más del 80% de estas promociones se concentran en la Horta Nord y en los municipios de Camp de Túria mencionados anteriormente.

Es importante señalar que la ciudad de Valencia no registra viviendas unifamiliares en este trimestre. Por otra parte, sí se han identificado promociones en la Horta Sud.

En cuanto a las tipologías predominantes, las promociones se caracterizan principalmente por viviendas aisladas y adosadas, siendo estas las más representativas del total. Las tipologías pareadas, aunque presentes, se encuentran en menor proporción, como se detalla en la Figura 28.

En relación con los precios, el valor medio aproximado de las viviendas muestra variaciones entre las diferentes áreas analizadas, tal como se compara con el trimestre anterior en la Figura 30.

En la Horta Oest, el precio medio se situó en 3.043 €/m², lo que representa un incremento moderado respecto al trimestre anterior, con 8 promociones activas en este período. La cantidad de testigos (viviendas) alcanzó las 19 unidades, duplicando prácticamente el volumen anterior.

La Figura 30, por su parte, refleja el número de testigos disponibles. En los municipios del Camp de Túria, la cantidad de testigos disminuyó en un 0,3%, y sigue siendo la zona con más registros en el trimestre. El precio medio en esta área se ha incrementado en un 8,1%, con un valor de 3.376 €/m².

En cuanto al área metropolitana, la Horta Nord presenta 80 testigos registrados en este trimestre.

El precio medio se ha incrementado en un 2,8% respecto al informe anterior, situándose en 2.946 €/m², siendo el más elevado después de Valencia. En la Horta Sud, nuevamente se reportó un volumen muy bajo, con 2 testigos en este período.

Por último, las tipologías de viviendas analizadas en este trimestre, según se detalla en la Figura 32, incluyen propiedades de 3 a 5 o más habitaciones, predominando las de 4 habitaciones en las áreas estudiadas.

En el Camp de Túria, donde se registra el mayor número de testigos durante este trimestre, predominan las viviendas con 4 habitaciones. Igual que en la Horta Nord, donde prevalecen mayoritariamente los testigos de 4 habitaciones. En la Horta Oest, el precio medio se sitúa en los 3.043 €/m².

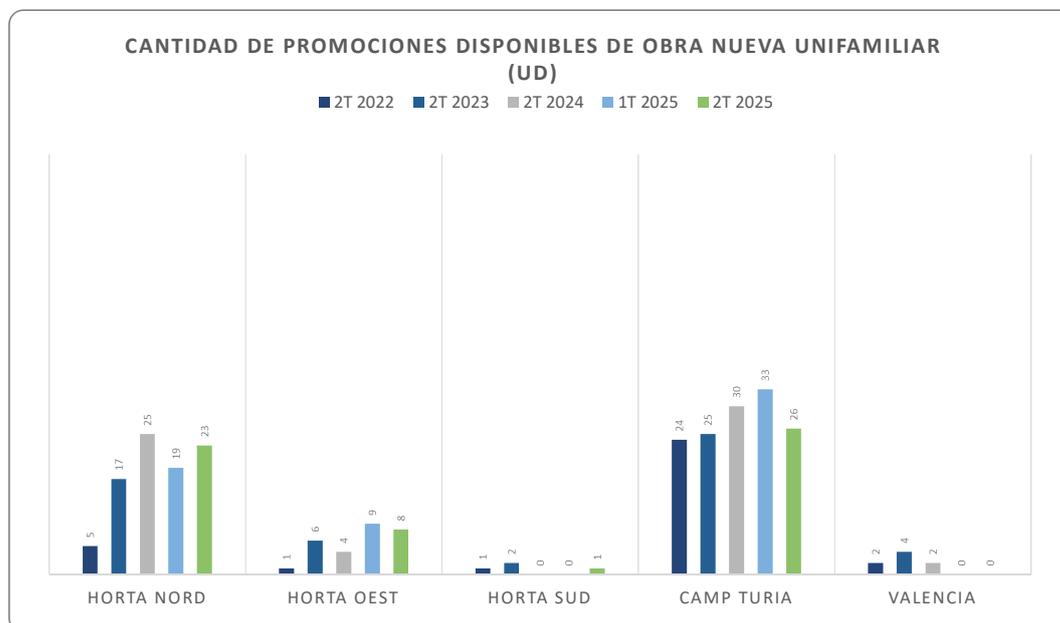


Figura 27. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar desde que se registran datos por el Observatorio hasta el 1er trimestre de 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda)

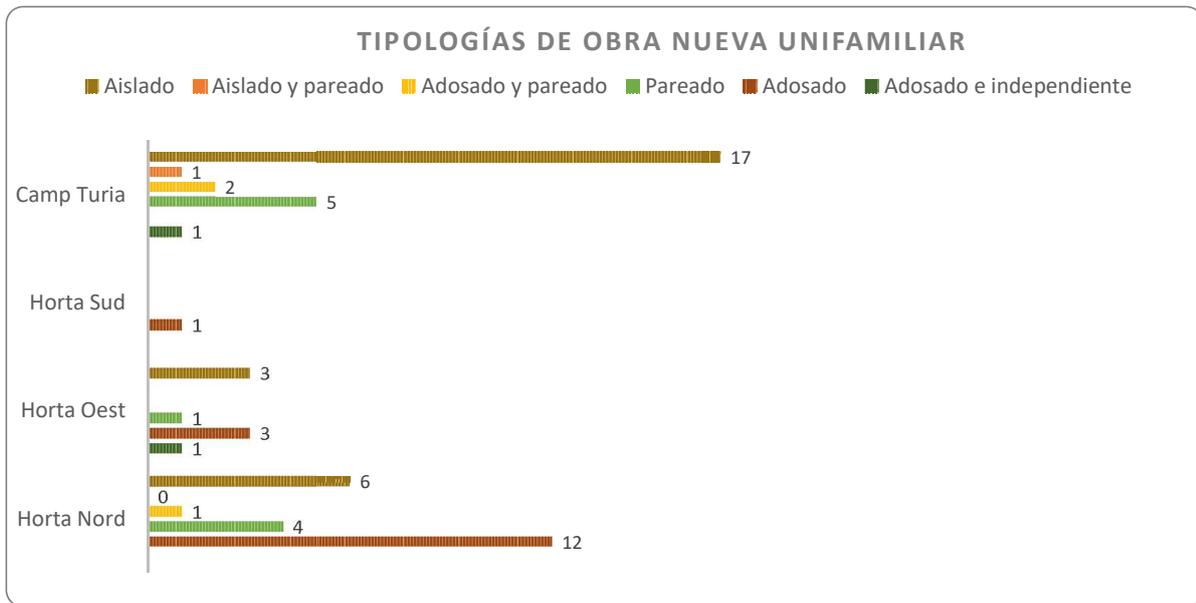


Figura 28. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025) Observatorio Vivienda UPV, 2025)

REINVENTANDO EL CONCEPTO INMOBILIARIO

URBANIA.ES

**UR
BA
NIA**
DEVELOPER



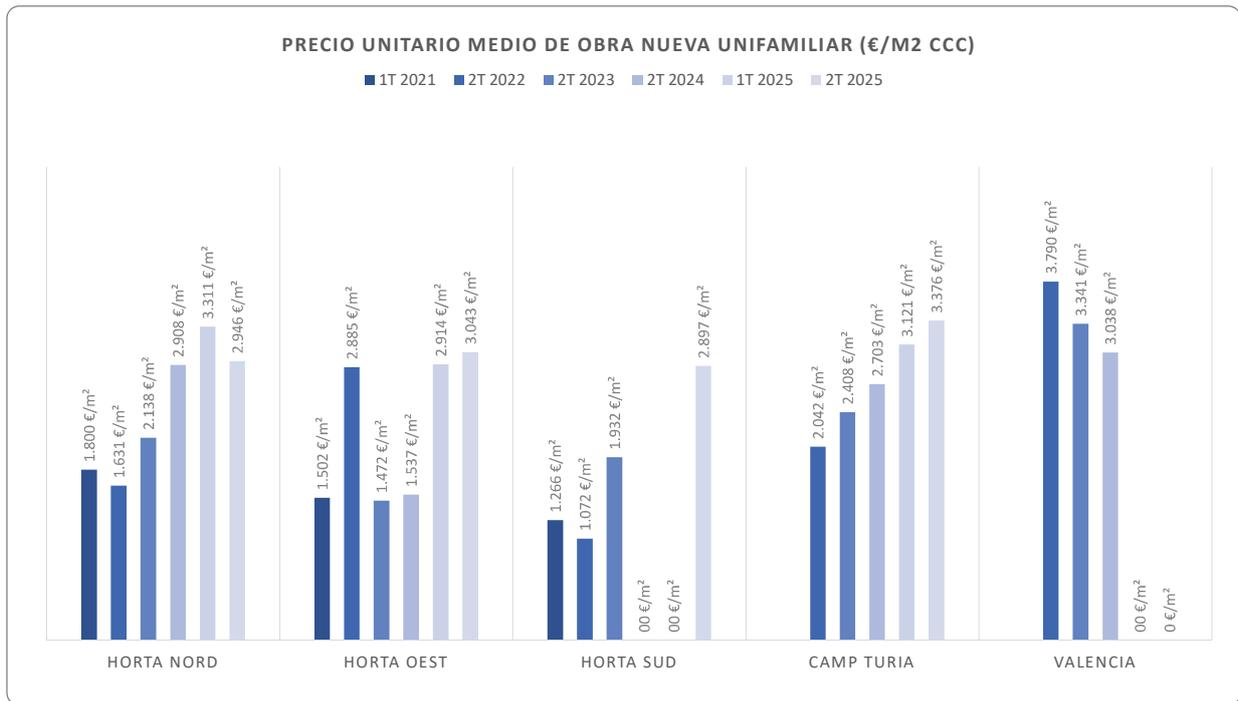


Figura 29. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, desde el 2º trimestre 2022 al 2º trimestre del 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025) Observatorio Vivienda UPV, 2025)

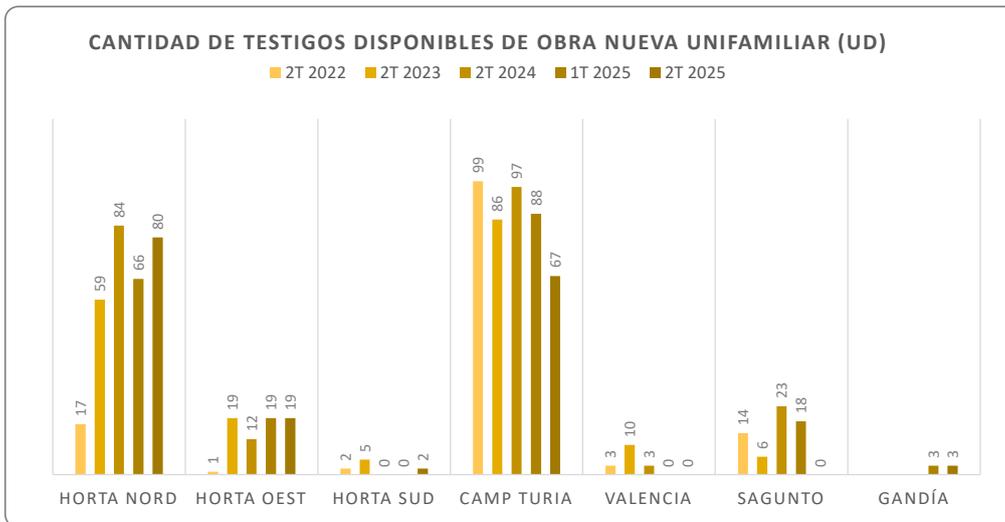


Figura 31. Cantidad de testigos disponibles desde el 1er trimestre 2022 al 1er trimestre del 2025 y porcentaje de obra nueva unifamiliar en este trimestre (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

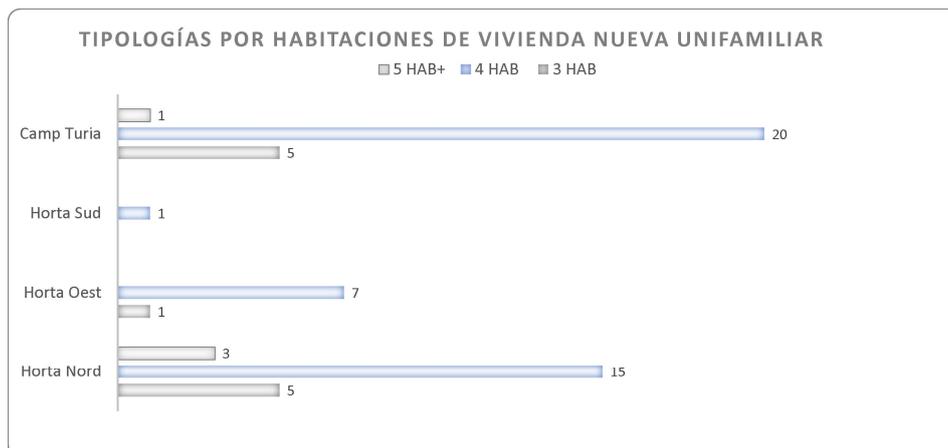
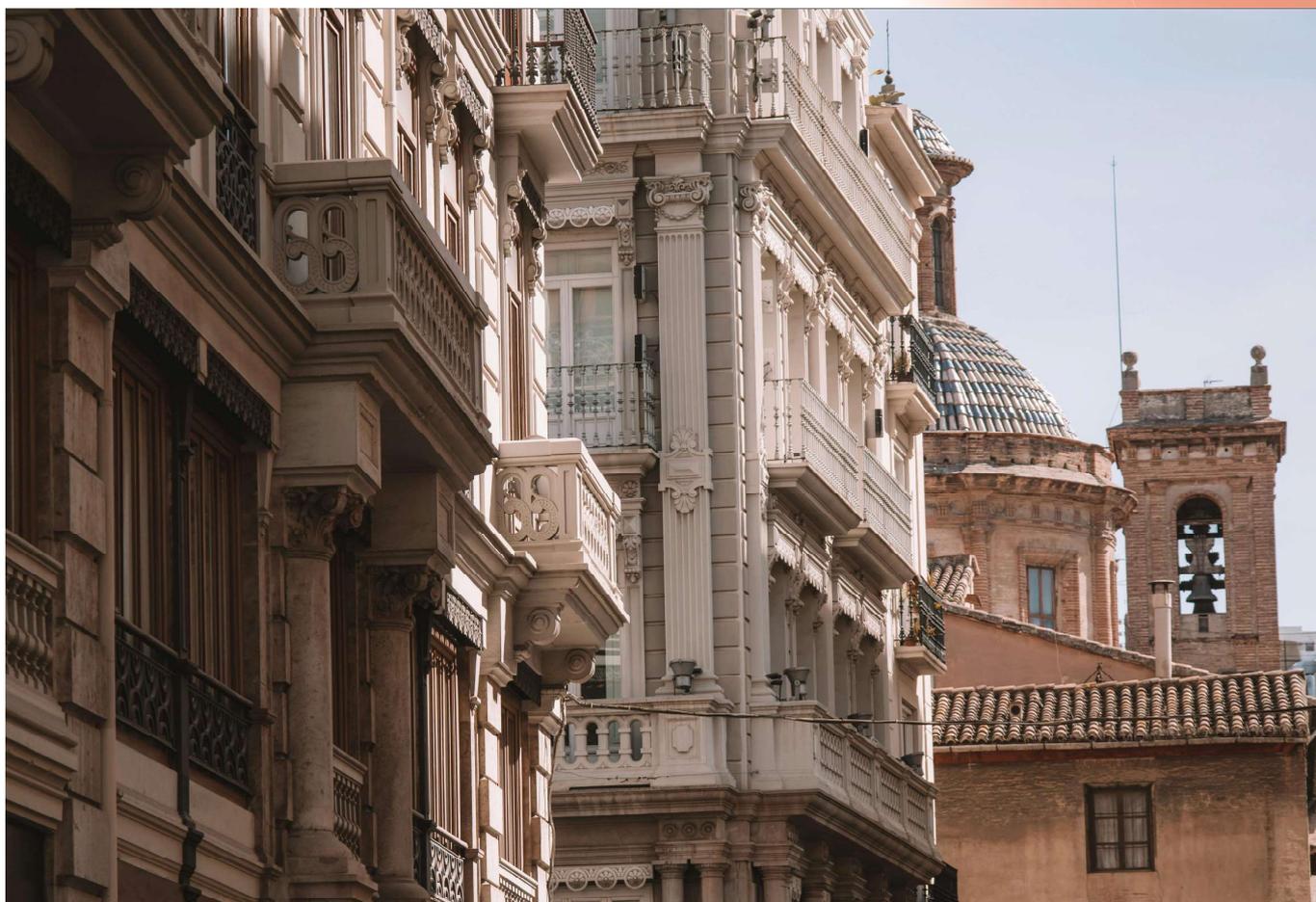


Figura 32. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 2º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

VIRAJE

ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA

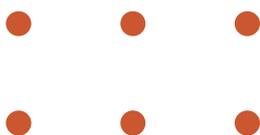


ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE VALENCIA Y EL ÁREA METROPOLITANA

Para el estudio de oferta de alquiler en este informe se ha comparado con los datos del Informe 2T 2024 y el Informe 1T 2025, teniendo en cuenta además los resultados que venían observándose hasta el año 2019 antes del inicio de la pandemia por Covid-19.

En este análisis se ofrecen datos sobre la situación del alquiler residencial en la ciudad de Valencia y el área metropolitana, lo cual permitirá analizar el comportamiento del mercado en estas áreas que continuarán siendo observadas en los próximos informes.

Según se observa a lo largo de este período, la situación del alquiler residencial fluctúa bastante, teniendo en cuenta que este mercado depende de varios factores que se analizarán a continuación.



El estudio de mercado de alquiler realizado se encuentra enfocado a la obtención de datos sobre el precio medio unitario para los diferentes barrios/zonas pertenecientes a la ciudad de Valencia y el área metropolitana (Horta Nord, Horta Oest y Horta Sud). Es importante destacar que, en este caso, como se explicaba detalladamente en el apartado de "obra nueva plurifamiliar" a partir de los datos obtenidos, se segmentan y homogeneizan los diferentes testigos para evitar distorsiones al comparar viviendas con características muy diferentes.

El valor de mercado de los testigos varía según el municipio y barrio en el que se encuentra, por lo cual, es importante tener en cuenta los factores que repercuten a escala de distrito o municipio.

En este trimestre, como en el anterior, se han segmentado los alquileres temporales considerando que ha ocurrido un aumento de estos en los últimos trimestres en el mercado, lo que es considerado una alternativa a los efectos de la Ley de Vivienda por parte de los propietarios de pisos. Sin embargo, en este trimestre se ha observado que no existe variación de precio a considerar entre ambos tipos.

En el análisis de los datos para este informe, como puede observarse en la Figura 33, se pudo comprobar que en comparación con los datos del informe 2T 2024 la oferta de alquiler se incrementó un 26% en la ciudad de Valencia, y un 11% con respecto al trimestre anterior.

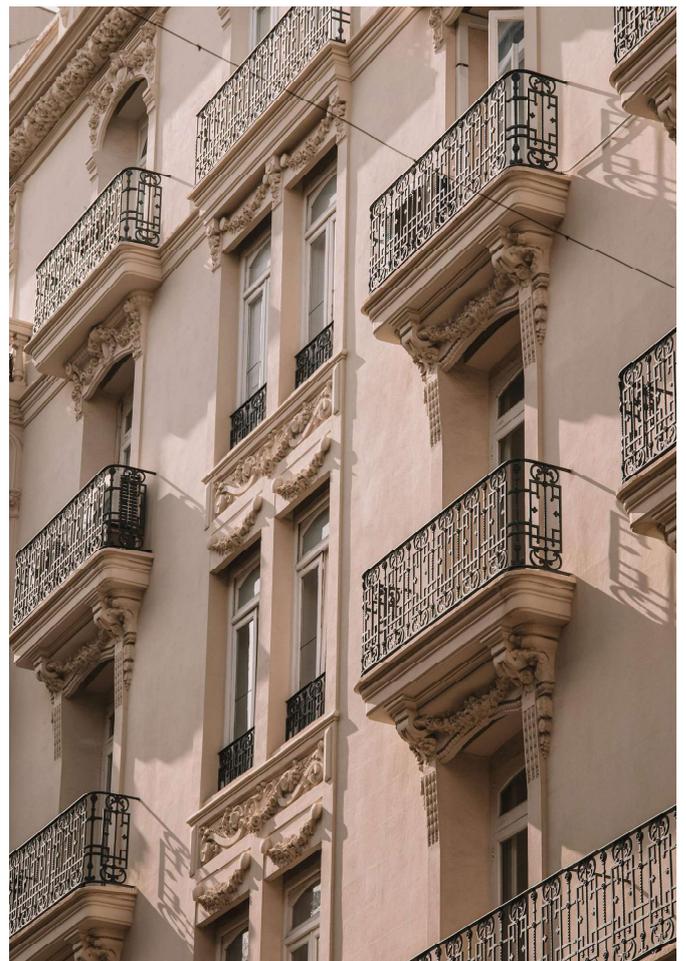
En la Figura 34 se puede observar la evolución de los precios también en la ciudad de Valencia. Tras comparar el precio medio de alquiler sin distinguir tipología de habitaciones, respecto al informe 2T 2024 el precio medio se incrementa discretamente un 0.4%. Con respecto al informe del trimestre anterior el precio medio incrementa un 2.5%.

Al hacer un análisis a largo plazo con respecto

al informe 4T 2019 desde que el Observatorio registra datos de alquiler, el precio medio de alquiler en la ciudad de Valencia se ha incrementado un 74.1%.

En el análisis de precios medios de alquiler realizado por tipología de habitaciones, la Figura 35 muestra que la tipología que tiene el precio medio de alquiler más alto continúa siendo la de 4 o más habitaciones como en trimestres anteriores, seguida de la tipología de 3 habitaciones.

La valoración a nivel de distritos se corresponde con los análisis realizados para la ciudad de Valencia. Si se compara con el informe 2T 2024, el precio del alquiler aumentó en 11 distritos de la ciudad, disminuyó en 7 y se mantuvo estable en 1 de ellos.



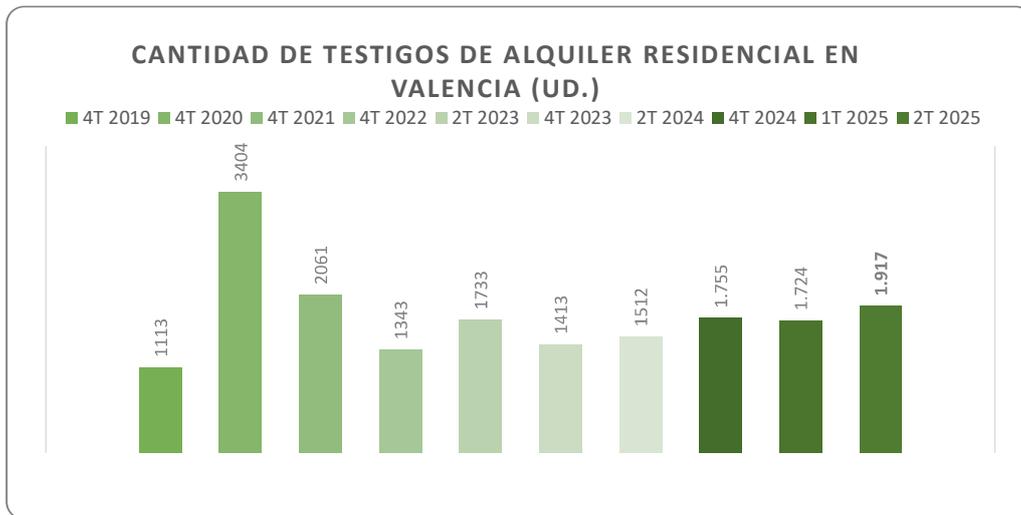
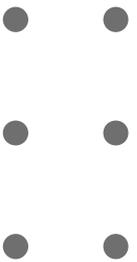


Figura 33. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 2º trimestre de 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025). Observatorio Vivienda UPV, 2025)



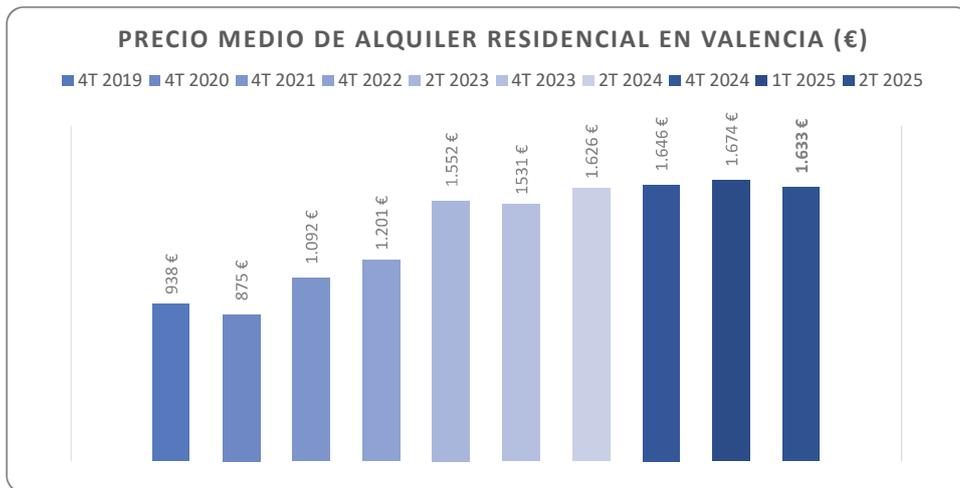


Figura 34. Precio medio de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 2º trimestre 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

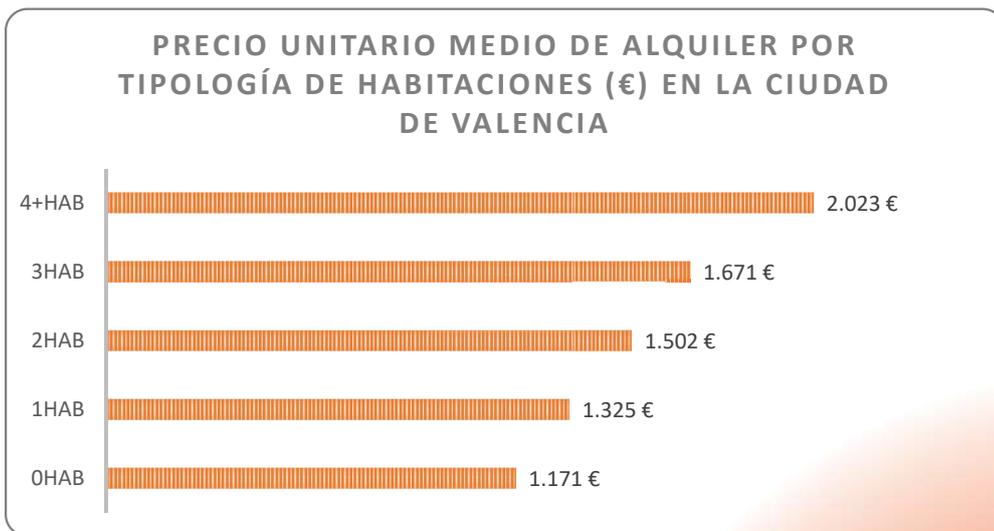


Figura 35. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia en el 2º trimestre 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

Con respecto a los precios medios de alquiler por distritos de la ciudad de Valencia, como se observa en la Figura 36, entre los distritos que más han incrementado su precio medio con respecto al Informe 1T 2025 se encuentran Benicalap 13%, Jesus con 10.9 %, y Poblats maritims con 9.4%. El precio medio de alquiler

más elevado de la ciudad en este trimestre se registra como en el informe anterior en el distrito de L'Eixample situándose en los 2.011 €.

En comparación con el trimestre anterior se incrementaron entre un 0.5% y un 13% en 11 distritos de la ciudad y en 1 distrito no se observó variaciones significativas. Sin embargo,

se observa que han bajado los precios medios en 7 distritos entre un 1% y un 26%, lo cual es probable que se deba a la variación de tipologías que se ofertan actualmente.

Es importante destacar que el 56,55 % de los alquileres en el trimestre anterior correspondían a tipologías de 3 habitaciones y 4 o más habitaciones, las cuales suelen presentar precios

medios más elevados. En el 2T 2025, estas tipologías han mantenido su presencia en el mercado, incluso con un incremento de 2 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior. Este aumento en la proporción de viviendas de mayor tamaño podría haber contribuido a mantener elevados los precios medios en algunos barrios.

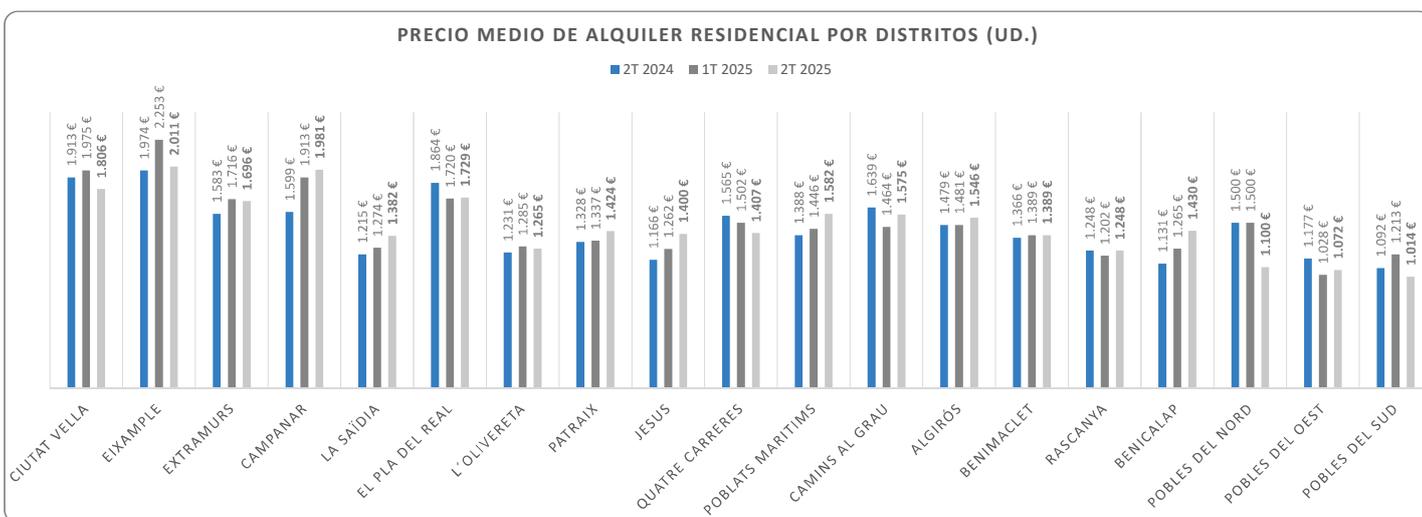


Figura 36. Precio medio de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia en el 2º trimestre 2024, en el 1er trimestre 2025 y el 2º trimestre de 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

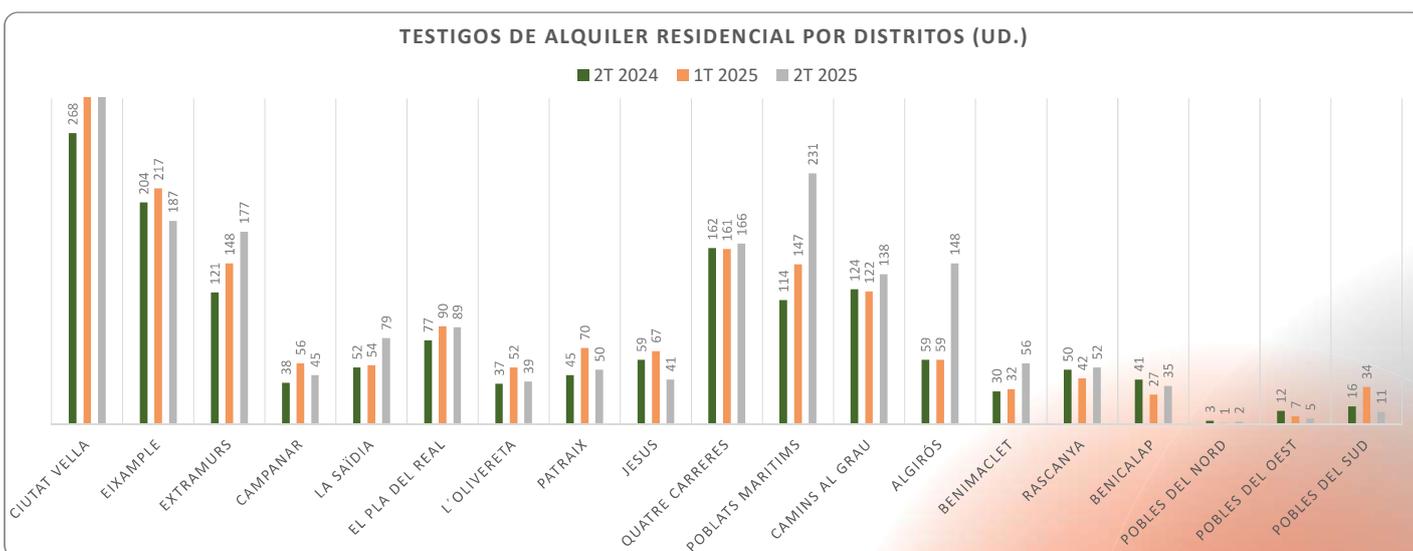


Figura 37. Cantidad de testigos de alquiler residencial en el 2º trimestre 2024, en el 1er trimestre 2025 y el 2º trimestre de 2025, en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

| 1T 2025 | | | |
|----------------|-----------|--------------------|-------------------------|
| Nombre Comarca | Tipología | % Testigos / Total | Precio €/m ² |
| Valencia | 0HAB | 4,23% | 26,50 |
| | 1HAB | 13,17% | 21,92 |
| | 2HAB | 28,60% | 17,89 |
| | 3HAB | 37,53% | 15,20 |
| | 4+HAB | 16,47% | 14,07 |
| 2T 2025 | | | |
| Nombre Comarca | Tipología | % Testigos / Total | Precio €/m ² |
| Valencia | 0HAB | 3,76% | 25,93 |
| | 1HAB | 12,42% | 21,27 |
| | 2HAB | 27,28% | 17,55 |
| | 3HAB | 36,72% | 15,50 |
| | 4+HAB | 19,82% | 14,44 |

Figura 38. Tabla comparativa de porcentaje de testigos sobre el total y precio €/m² en la ciudad de Valencia por tipología de habitaciones en el 1er trimestre de 2025 y 2º trimestre del 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

Estas tipologías generalmente se observan con precios medios más elevados. En este trimestre esas tipologías han mantenido su presencia en el mercado con solo 2 puntos porcentuales por debajo con respecto al trimestre anterior, lo cual es probable que haya incidido en la disminución del precio medio de alquiler en algunos barrios.

No obstante, al realizar el análisis de los testigos de alquiler por tipologías de habitaciones para el caso de la ciudad de Valencia, se estimó la ratio media ponderada a partir de los precios por metro cuadrado, tanto para el trimestre anterior correspondiente con el informe 1T 2025 como para este trimestre, lo cual puede observarse en la Figura 38. En la Figura 39 puede observarse la variación de precios €/ m².

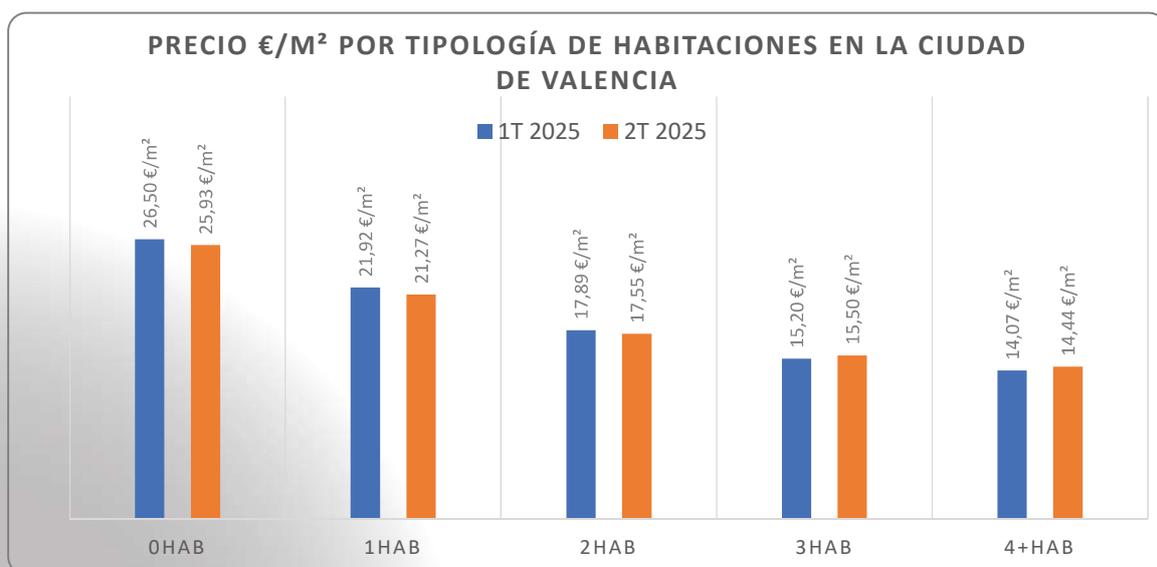


Figura 39. Variación de precio €/m² en la ciudad de Valencia por tipología de habitaciones en el 4º trimestre 2024 y 1er trimestres del 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

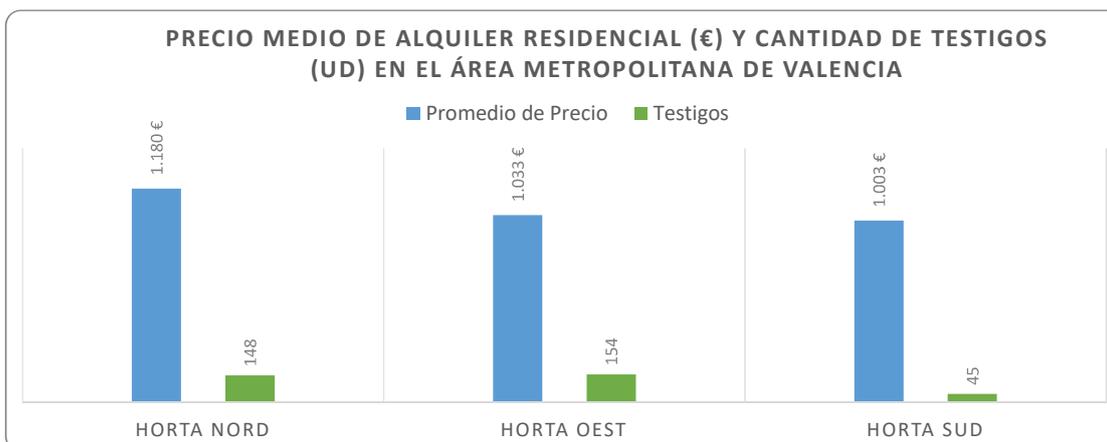


Figura 40. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 2º trimestre de 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

El estudio dio como resultado que el precio medio ha pasado de 18,04 €/m² a 17,94 €/ m² de un trimestre a otro, lo que representa una ligera disminución del 0,55%.

En el área metropolitana, como se observa en la Figura 40, la Horta Oest se posiciona como la zona con mayor volumen de oferta, alcanzando los 154 testigos, lo que representa un aumento de 32 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior. En contraste, la Horta Nord y la Horta Sud han visto reducida su oferta en 31 y 17 puntos porcentuales respectivamente, registrando 148 y 45 testigos.

En el área metropolitana, en la Figura 40 se observa que la Horta Oest pasa a ser la que registra mayor oferta, con 32 puntos porcentuales más de testigos que el trimestre anterior. Por su parte, tanto la Horta Nord como la Horta Sud han decrecido su oferta en 31 y 17 puntos porcentuales respectivamente.

Referente a los precios medios, se observa que todos han tenido un incremento con respecto al anterior trimestre, siendo el más significativo el que se presenta en la Horta Nord con un 2,5% de alza. Así mismo, la Horta Oest tuvo una disminución en el precio de 1,5%, mientras que en la Horta Sud se incrementó un 11%. En cuanto

a los precios medios, la Horta Nord lidera entre las zonas metropolitanas con 1.180 €, seguida por Horta Oest 1.033 € y Horta Sud 1.003 €.

Así mismo, la Horta Oest tuvo un aumento en el precio de 3%, mientras que en la Horta Sud se incrementó discretamente un 1%.

ALQUILER TEMPORAL. COMPARATIVA

Como se ha explicado anteriormente, el alquiler temporal aparece en el mercado inmobiliario como alternativa a la Ley de Vivienda en mayo de 2023. En los últimos trimestres se ha venido observando un crecimiento gradual de este tipo de alquiler aparejado a una disminución de los testigos de alquiler de larga estancia.

En estos últimos trimestres se registraron los datos y se estableció una comparación con

los alquileres de larga estancia. La cantidad de alquileres de corta estancia para este trimestre en la ciudad de Valencia es de 1278 testigos, lo que equivale al 40% del total de alquileres disponibles en la ciudad de Valencia.

En el análisis de los alquileres de corta estancia frente a larga estancia, no se aprecian variaciones muy significativas en el precio medio en relación con el trimestre pasado, a diferencia de lo sucedido hace un año. Por otro lado, la oferta de alquileres de corta estancia vuelve a tomar fuerza de manera notable en comparación con el informe del 1T 2025.

El precio medio se sitúa en los 1621 € con una variación del 1% con respecto al de alquiler de larga estancia. En el área metropolitana, la zona más notable en cuanto a cantidad de testigos es la Horta Nord con 146 unidades que equivalen al 84% de la oferta disponible.

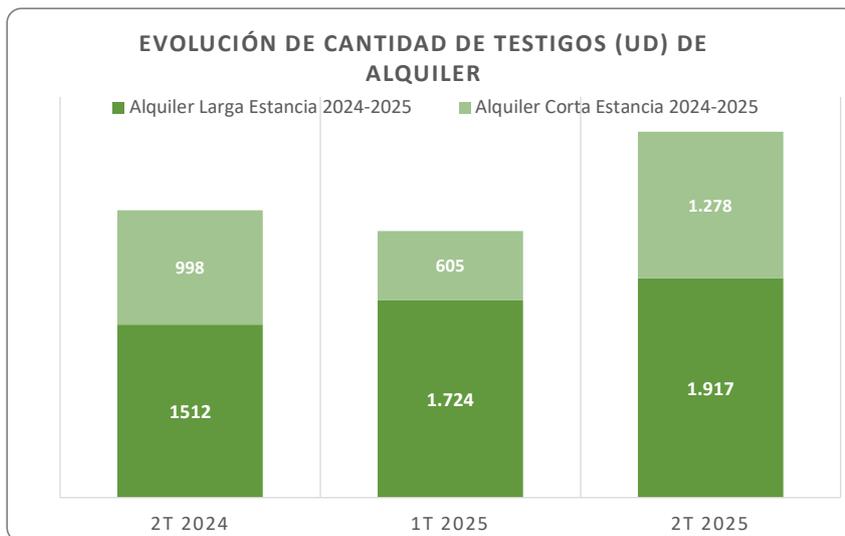
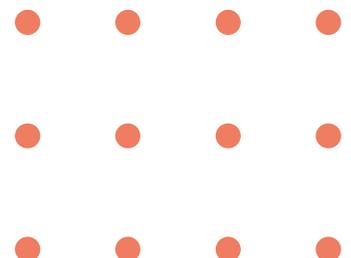


Figura 41. Variación trimestral de la cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial en el 2º trimestre de 2024 y en el 1er y 2º del 2025 en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).



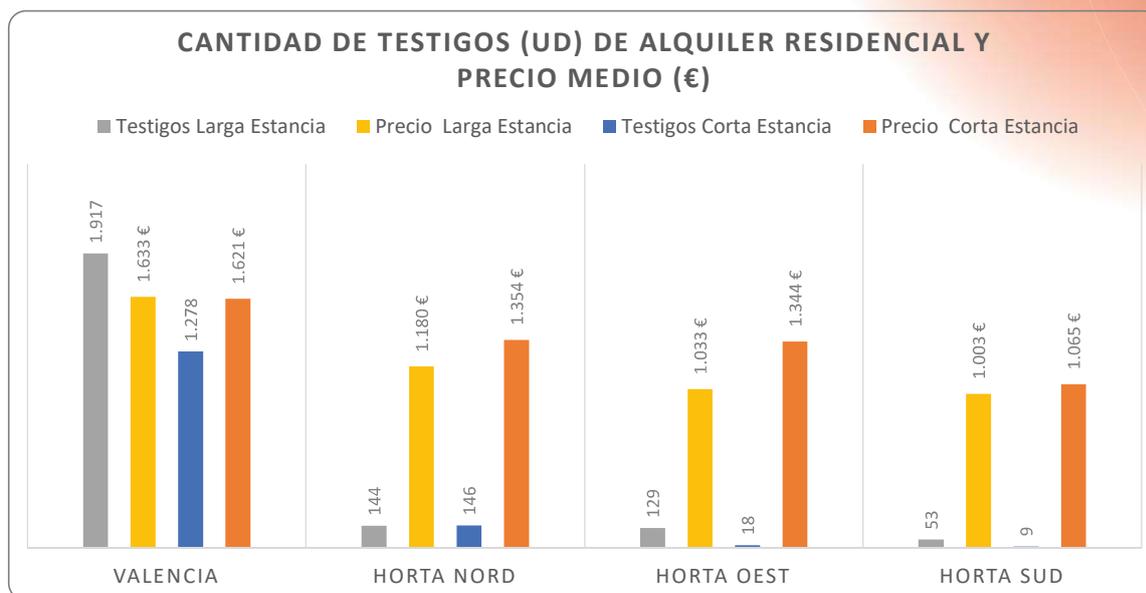


Figura 42. Cantidad de testigos de corta y larga estancia y precios medios de alquiler residencial en el 2º trimestre del 2025 en Valencia y las Hortas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).





VISUALIZADOR

DE DATOS EN TIEMPO REAL

En esta edición y siguiendo con los criterios fundacionales y objetivo de la Cátedra, recordamos que el visualizador de datos está siendo actualizado en el lanzamiento de cada informe, en este caso del Informe 1T 2025 en la página web del Observatorio de la Vivienda UPV.

El visualizador muestra al usuario los datos tomados para la realización de este informe de los que disponemos en la Cátedra Observatorio de la Vivienda de manera

personalizable y en tiempo real. Cada usuario podrá seleccionar y filtrar aquellos datos que le sean de interés y el visualizador arrojará los resultados seleccionados con la información de tipologías, precio medio m2, renta bruta anual y esfuerzo financiero junto con la geolocalización de los datos seleccionados.

Al entrar a la página web, encontrarás una guía de cómo navegar y obtener la mayor información posible.

<https://observa.webs.upv.es/vivo/>



Modelo del visualizador de datos (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

SECTOR INMOBILIARIO

2^{do} trimestre 2025 VALENCIA ESPAÑA



Análisis demanda de obra nueva

Análisis oferta de obra nueva
edificios plurifamiliares

Análisis oferta de obra nueva
vivienda unifamiliar

Análisis oferta de alquiler