



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

3er 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



VIRAJE



BE MORE 3D



EDITO

LAS CIUDADES QUE EXPULSAN A QUIENES LAS SOSTIENEN

El pasado jueves 2 de octubre tuvimos el privilegio de escuchar al arquitecto Joaquín Hernández, autor del proyecto y director de la obra del primer edificio de la Universitat Politècnica de València. En su conferencia, relató cómo, entre 1969 y 1970, un reducido grupo de técnicos fue capaz de construir toda una universidad para cuatro titulaciones diferentes en apenas doce meses. Aquel edificio racionalista y funcional se levantó con un sistema modular y prefabricado, concebido con lógica industrial, precisión constructiva y una claridad de propósito que aun hoy asombra.

Cincuenta y cinco años después, el edificio sigue en uso. Miles de estudiantes han pasado por sus aulas, y solo desde hace apenas cuatro años se están mejorando sus condiciones de eficiencia energética para situarlo en los estándares actuales. Su vigencia demuestra que la prefabricación no es sinónimo de precaria provisionalidad, sino de visión, rapidez y estabilidad. Es un recordatorio oportuno de que la construcción industrializada puede ser sinónimo de excelencia y permanencia.



ORIAL



Esa misma visión es la que necesitamos recuperar ante la emergencia habitacional y social que atraviesan nuestras ciudades.

UNA PARADOJA ESTRUCTURAL

Tras este verano de 2025, España vive una contradicción inédita: récord de compraventas y de precios, junto al mayor déficit de accesibilidad de las últimas décadas. En València, los precios de la vivienda nueva superan los 3.700 €/m², y la oferta efectiva se ha reducido más de un 80 % desde 2019. Ocho distritos ya no cuentan con promociones activas. El mercado es estadísticamente visible, pero socialmente invisible: una oferta mínima sostenida por una demanda solvente y concentrada.

Las cifras transmiten actividad, pero encubren una enfermedad de fondo: durante 2024, en España se construyeron 100.980 viviendas nuevas al año (INE, 2025), cuando necesita más de 240.000 para cubrir el crecimiento de hogares anuales previstos durante los próximos 15 años. La diferencia entre ambas magnitudes explica el inminente colapso de la accesibilidad.

La expansión metropolitana en Valencia no es una opción de preferencia, sino una necesidad forzada. Municipios como Godella y Burjassot ya superan los 3.600 €/m². Las familias desplazadas desde la capital en busca de precios asumibles tensionan los mercados de segunda línea. Es el proceso de expulsión residencial que la Catedral viene documentando trimestre tras trimestre.

EDITO

Pero los datos no son destino, sino mapa. Y el mapa actual nos conduce a una ciudad cada vez más desigual, donde vivir cerca del trabajo se convierte en privilegio.

1. El impacto demográfico y migratorio

La dimensión del fenómeno ya no puede analizarse sin atender a la demografía.

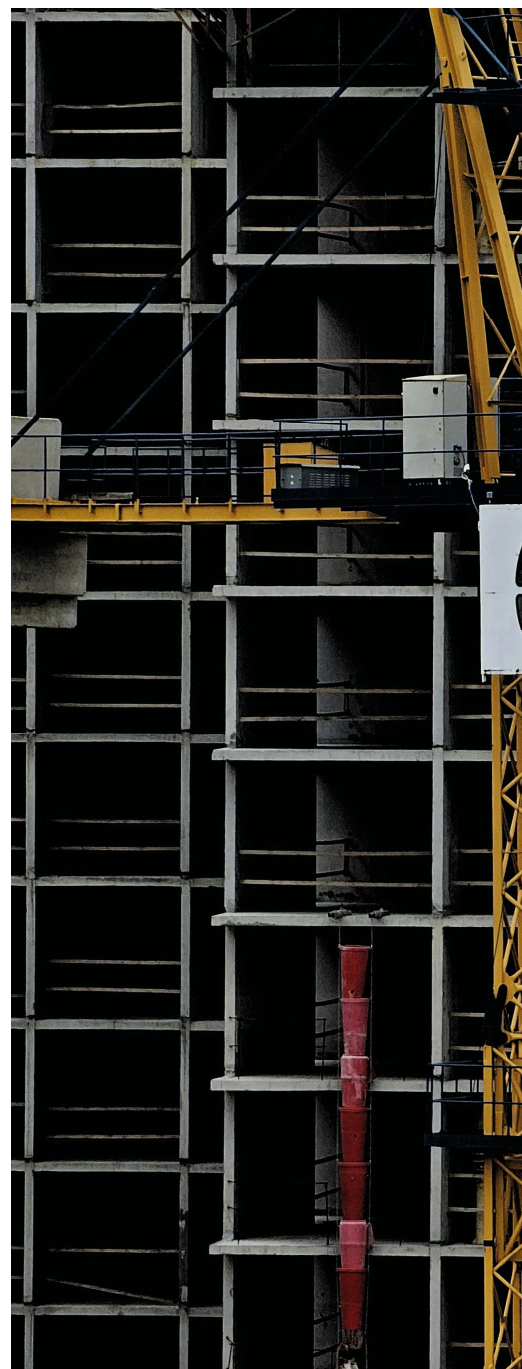
Según el Instituto Nacional de Estadística, España alcanzó el 1 de enero de 2025 una población total de 49,08 millones de habitantes, superando por primera vez la barrera de los 49 millones. El crecimiento anual de 2024 fue de +458.289 personas, manteniéndose en niveles históricamente altos.

El motor de ese incremento ha sido, una vez más, el saldo migratorio positivo, ya que la población de nacionalidad española se redujo ligeramente. En otras palabras, la totalidad del crecimiento demográfico español se debió a la población extranjera, que ascendió a 6,85 millones de personas, con un aumento de más de 100.000 solo en el último trimestre de 2024.

Estas cifras confirman que el crecimiento de España depende estructuralmente de la inmigración. Pero esa dependencia, sin una estrategia coordinada de vivienda, está generando una presión demográfica no absorbida por el parque residencial disponible.

València, por su posición y calidad urbana, actúa como polo de atracción principal. Pero esa atracción sin planificación coordinada está generando una demanda habitacional adicional que ninguna administración había previsto, y que todas han desoído reiteradamente cuando se anticipaba desde la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV.

Cada nueva familia necesita techo; cada nuevo hogar, espacio. Sin una estrategia compartida entre el Estado, las comunidades autónomas y los ayuntamientos, esta corriente migratoria -positiva y necesaria- puede agravar la fractura social que ya percibimos en el mercado residencial.



ORIAL



2. València, líder en el aumento del alquiler

El alquiler refleja la tensión con mayor claridad. Según datos de Fotocasa, València lidera en 2025 el incremento interanual del precio del alquiler en España, con un +17,1 % respecto al mismo trimestre del año anterior, por encima de Madrid (+13,7 %) y Barcelona (+8,9 %... un dato llamativo en la ciudad donde el relato político dominante insiste, sin base empírica, en que los topes al alquiler han reducido los precios). El precio medio mensual alcanza los 1.674 €, lo que convierte el arrendamiento en una opción inviable para gran parte de la población trabajadora. Tras esto, queda la calle.

El 35 % de los contratos ya corresponde a alquileres temporales. El mercado de larga estancia se reduce, expulsado por la inseguridad jurídica derivada de la Ley 12/2023, la falta de incentivos y la preferencia de los propietarios por modalidades turísticas o flexibles. El resultado es una oferta cada vez más pequeña y unos precios cada vez más altos.

Las consecuencias: jóvenes que comparten piso por necesidad, que aplazan su emancipación o que abandonan la ciudad. La vivienda se ha convertido en un obstáculo vital, y el alquiler, en su mayor expresión de exclusión.

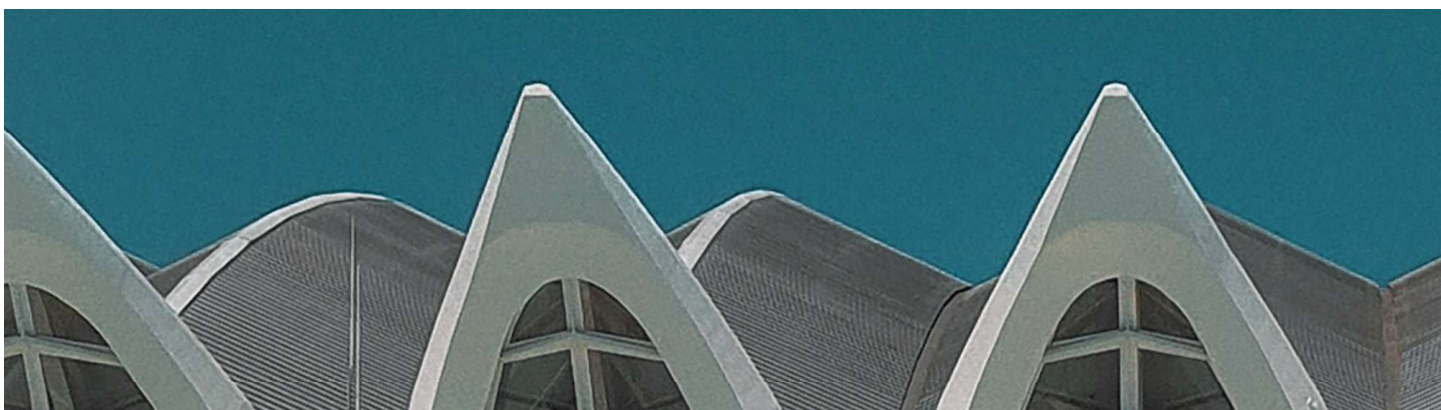
3. Escasez de suelo, costes de construcción y parálisis pública

En 2022, publicamos un informe en que medíamos el impacto de construir VPP en los más de 260.000 m²t protegidos disponibles en la ciudad, una gran cantidad de ellos propiedad de las administraciones públicas. El efecto sobre el precio sería de un destensionamiento de los precios estimado en un 30 %. Urge transformarlo en vivienda viable.

El principal freno es económico. Los costes de construcción, la energía y los materiales han alcanzado niveles que comprometen la rentabilidad de cualquier promoción. La escasez de mano de obra cualificada -cuatro veces más vacantes que hace una década- agrava el problema. La vivienda pública se encarece hasta volverse inviable sin subvenciones extraordinarias.



EDITO



En este contexto, continuar edificando con métodos artesanales es un contrasentido. La industrialización, lejos de ser un riesgo, es la única vía de recuperación de escala y eficiencia.

4. Industrializar para volver a construir

La construcción industrializada no significa precariedad ni temporalidad. El ejemplo del edificio fundacional de la UPV lo demuestra: fue prefabricado, rápido y duradero. La industrialización permite reducir tiempos de obra en un 40 %, estabilizar costes y controlar la calidad. No se trata de un capricho tecnológico, sino de un requisito para producir vivienda suficiente.

Su adopción sigue siendo escasa por razones conocidas: estructura empresarial fragmentada, falta de inversión inicial, normativa pensada para el ladrillo y una cultura profesional todavía artesanal. Pero el reto actual ya no admite demoras. Si la vivienda pública y asequible no se industrializa, corre el riesgo de dejar de

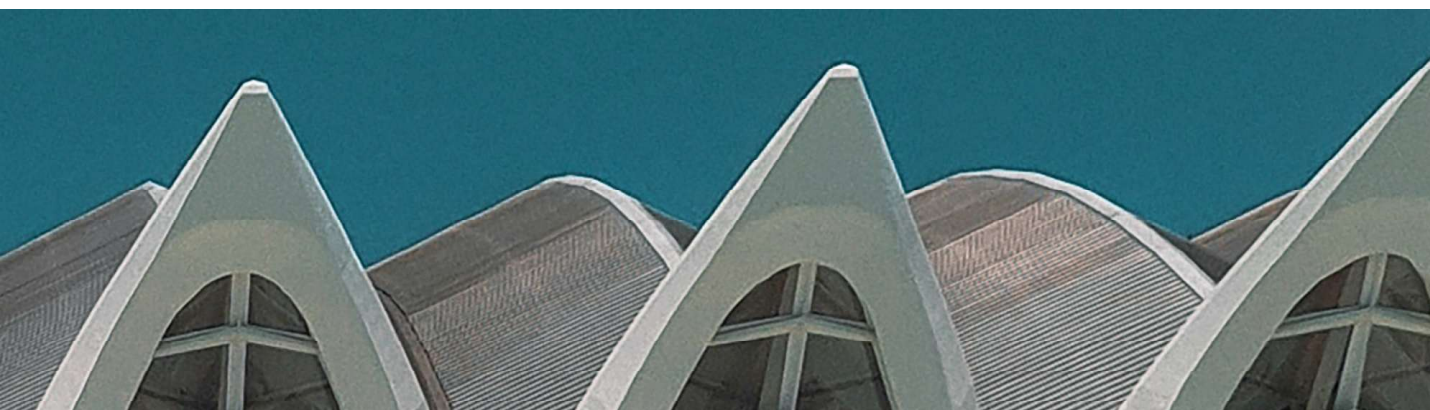
existir, salvo por edificación directa del Estado, que es claramente insuficiente para asumir el déficit existente.

Pero sí es la Administración la que debe liderar ese cambio: facilitar licencias específicas, incorporar cláusulas de innovación en los concursos públicos -ofreciendo más edificabilidad si se emplean métodos industrializados- y crear incentivos fiscales y financieros que permitan escalar las soluciones modulares y replicables.

5. Hacia una vivienda asequible viable

Finalmente, hay que abordar un asunto que no admite demora. Es necesario redefinir qué entendemos por “vivienda asequible”. Durante años, la Vivienda de Protección Pública ha intentado ofrecer productos de alta calidad a precios limitados, lo que nos llevó a decir que “en VPP estamos vendiendo Maserattis a precio de Sköda”. Esa disgregación entre coste y precio explica por qué la producción de vivienda protegida es tan baja.

ORIAL



La vivienda asequible viable debe ser funcional, digna y replicable, pero también económica. No necesita competir con la vivienda libre en estándares ni equipamientos, sino ofrecer un hogar digno a quien no tiene otra opción. Debemos eliminar el estigma asociado a la palabra “social” y centrarnos en la normalidad de su propósito: alojar a quienes trabajan, estudian o buscan oportunidades en la ciudad.

Para ello se requiere ajustar los requisitos normativos, permitir ajustes razonables en superficies, terminaciones y espacios comunes, y adoptar un enfoque industrializado que reduzca costes sin sacrificar habitabilidad ni sostenibilidad. Una vivienda viable no es una vivienda menor: es una vivienda posible.

El desafío de València resume el de España: una ciudad dinámica que crece gracias a los jóvenes y a la inmigración, pero que no ofrece espacio suficiente para acogerlos. El alquiler

sube más que en ninguna otra capital, la obra nueva se estanca y la vivienda pública se vuelve imposible bajo el modelo actual.

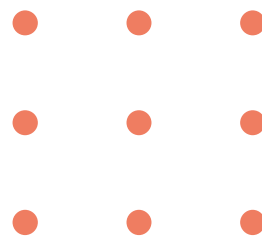
El edificio fundacional de la UPV, levantado en doce meses hace más de medio siglo, demuestra que la rapidez, la racionalidad y la visión industrial pueden convivir con la permanencia y la calidad. Hoy necesitamos esa misma audacia.

Como decimos, **los datos no son destino, sino mapa**. Y el mapa de 2025 nos indica un rumbo claro: industrializar para construir más, redefinir la vivienda asequible como vivienda viable y coordinar todas las administraciones para que las ciudades vuelvan a ser un lugar de acogida y no de expulsión.

Fernando Cos-Gayón López

Director

Cátedra Observatorio de la Vivienda





SECTOR INMOBILIARIO

3er trimestre 2025 VALENCIA ESPAÑA



INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 27 - Tercer 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

Angela María Villamil Investigación y análisis de datos

Miriam Guillén Vivas Investigación y análisis de datos

Iván Simarro Investigación y análisis de datos

Santiago Díaz Investigación y análisis de datos

VIVO

Visor de Información
de Vivienda Obra
Nueva y Alquiler
UPV

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 25 de septiembre de 2025.
Valencia, España.



VIRAJE



BE MORE 3D



OPERA- MUS

EDITORIAL	1
ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE OBRA NUEVA EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES ÁNGEL MARTÍN	10
ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES	13
ANÁLISIS DE LA OFERTA OBRA NUEVA EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR	38
ANÁLISIS DEL ALQUILER RESIDENCIAL	44



ANÁLISIS DE LA **DEMANDA**

Para este informe (tercer trimestre de 2025 -3T2025-) 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 tercer trimestre del 2025.

Predicción del precio de la vivienda

Tal como venimos avanzando en informes anteriores, el descenso de oferta en los últimos años en la ciudad de Valencia es muy elevado,

lo que puede observarse 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 aumentado cerca de un 100%.

La situación actual, como ya 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 5% en Error Medio Cuadrático respecto a los valores reales de los datos del conjunto

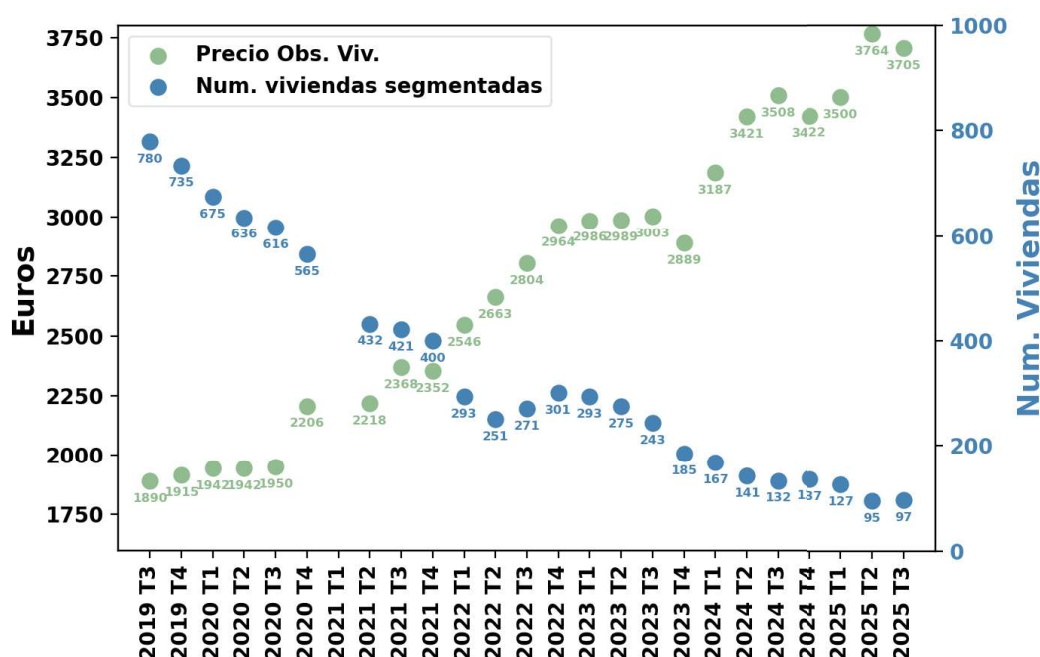


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

entrenamiento. La extrapolación para los siguientes cuatro trimestres (correspondientes al cuarto trimestre del año 2025 y los tres primeros 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 1.05% para los próximos cuatro trimestres.

El hecho de tener tan pocos testigos, tal como se puede ver en la gráfica 2, está haciendo que el precio de la vivienda en los últimos dos años haya sufrido fuertes variaciones inter-trimestrales positivas o negativas, tabla 1, aunque, de forma general, el precio de la vivienda ha seguido su escalada hacia la cota de los 3700 euros/m² que tenemos actualmente.



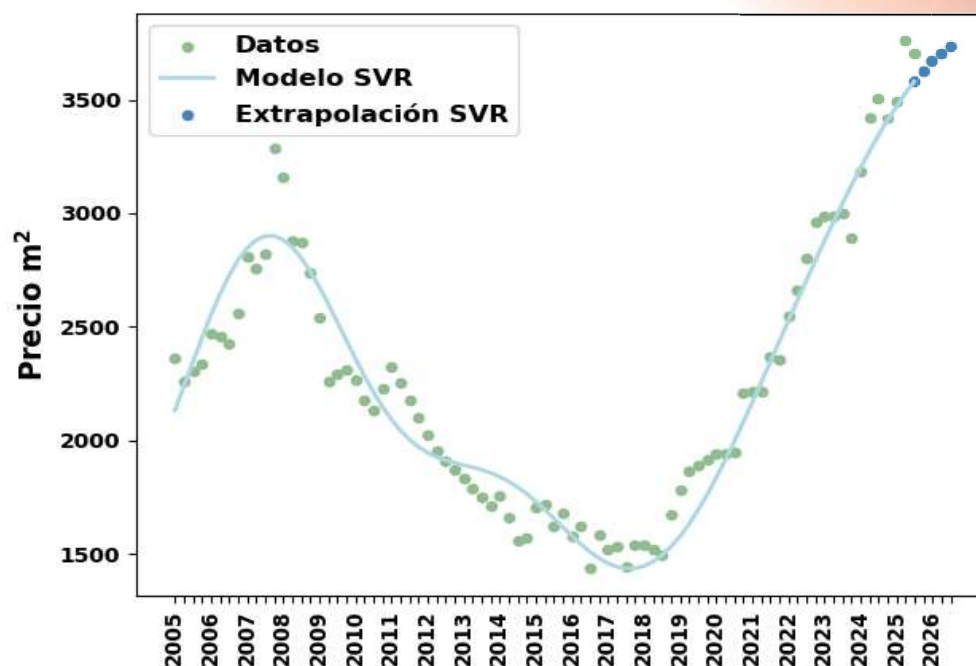


Figura 2. Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

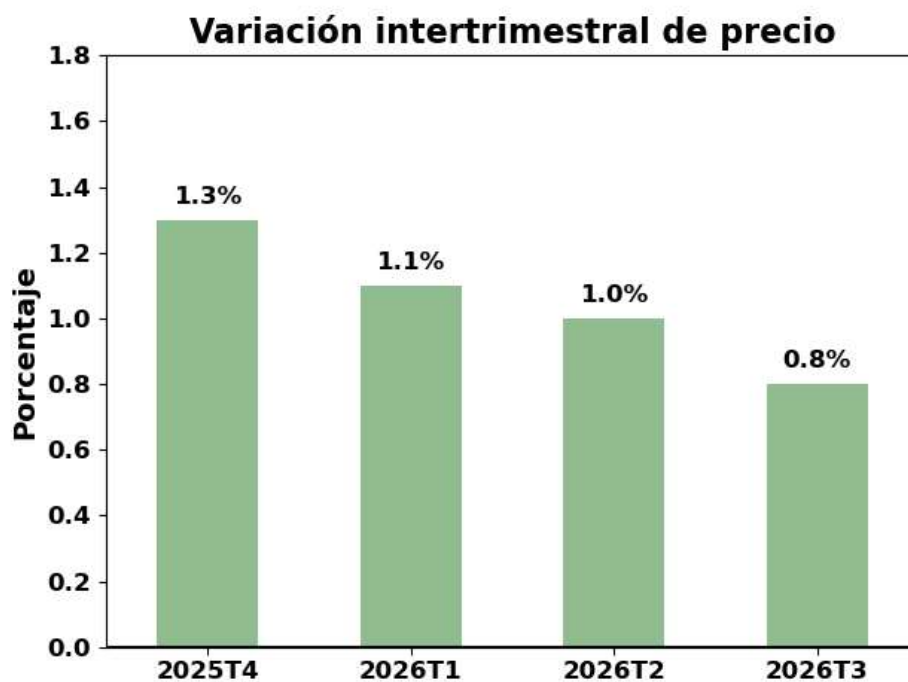


Figura 3. Extrapolación de la variación inter-trimestral del precio de la vivienda para los próximos cuatro trimestres (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA “EDIFICIOS PLURIFAMILIARES” EN LA CIUDAD DE VALENCIA, EL ÁREA METROPOLITANA, EL MUNI- CIPIO DE SAGUNTO Y EL MUNICIPIO DE GANDÍA.

En esta edición se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 3er trimestre del año 2025 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 3er trimestre del año 2024 y el 2do 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.

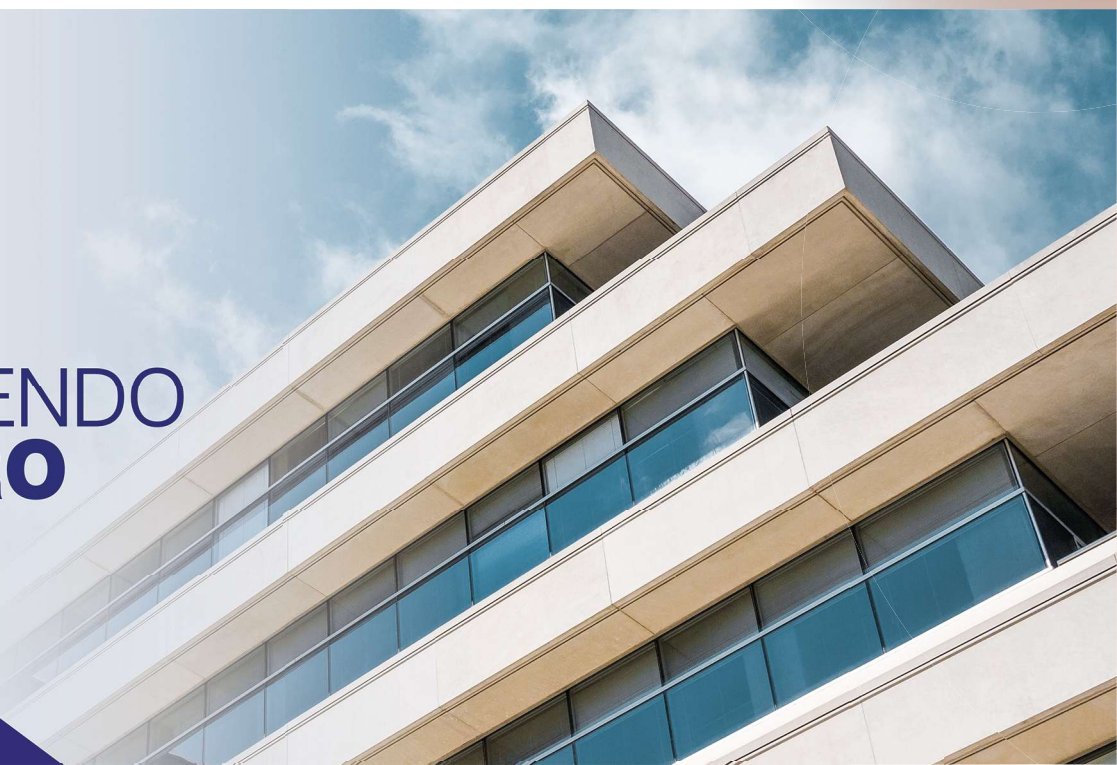
2 Siempre que hablamos de **testigos**, nos referimos a las viviendas utilizadas para calcular las medias luego de segmentar y homogeneizar por tipologías.

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.



PROMOVRIENDO EL FUTURO



Análisis de la vivienda de renta libre

Tras analizar los datos de obra nueva de edificios plurifamiliares en la Figura 4, se puede observar que en la ciudad de Valencia continúa el incremento del precio unitario medio de la vivienda hasta un 6% con respecto al Informe 3T 2024 de hace un año.

Durante este trimestre, el precio medio ha experimentado una leve variación respecto al Informe del segundo trimestre de 2025, con una disminución aproximada del 2%. Sin embargo, esta ligera caída no implica necesariamente una tendencia hacia la estabilización, como se explicará en el análisis de la oferta

Tal como se anticipó en el informe del trimestre anterior, se confirma una tendencia en la localización de la oferta de obra nueva en Valencia, con un desplazamiento progresivo hacia determinados distritos más alejados del

centro de la ciudad. En particular, se observa una concentración significativa en los distritos de Patraix, Quatre Carreres, Pobles del Oest y Pobles del Sud, donde se han registrado crecimientos superiores al 100% con respecto a un año atrás. No obstante, es importante matizar que estos incrementos parten de una base histórica de actividad muy reducida, por lo que los datos pueden presentar cierta distorsión estadística

Al realizar el estudio en el área metropolitana también se observa que el precio unitario medio de la vivienda continúa subiendo en proporción. En este trimestre, 12 municipios, 6 más que el trimestre anterior, registran ya precios por encima de los 3000 €/m², 3 de ellos incluso por encima del precio medio en la ciudad de Valencia.

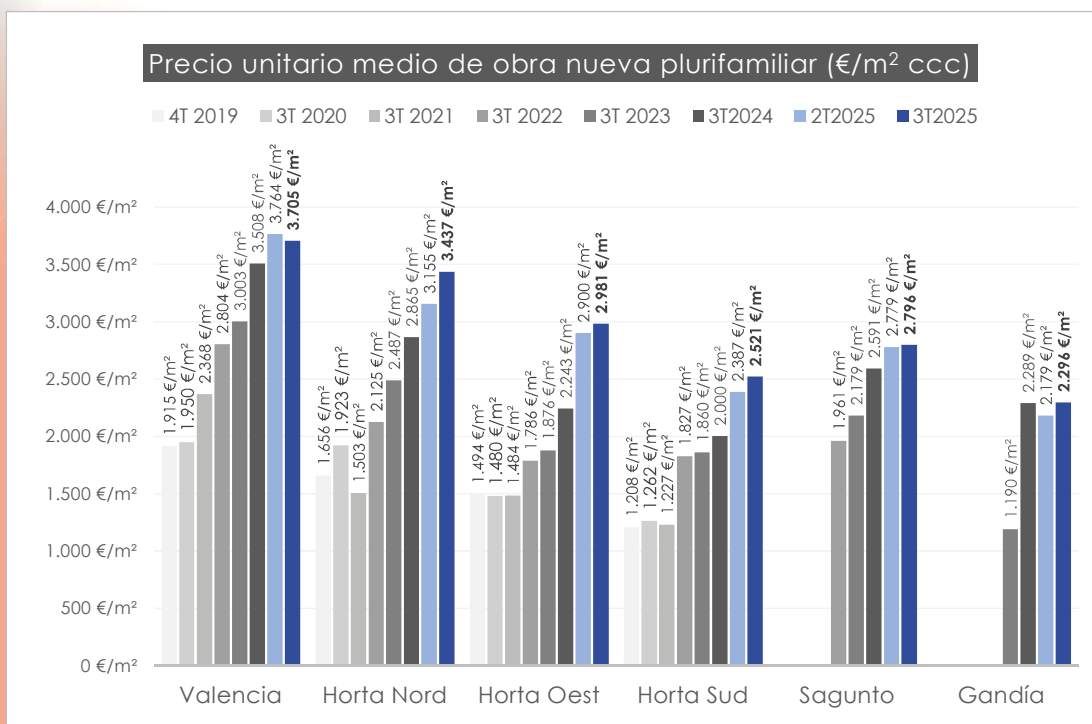


Figura 4. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad de Valencia y los municipios para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

En la Horta Nord, en el último año, el precio por metro cuadrado se incrementa en un 20%, en la Horta Oest un 33% y en la Horta Sud un 26%.

En la Horta Nord continúan registrándose los precios más altos de la vivienda plurifamiliar en los últimos trimestres, superando en los municipios de Burjasot, Godella y Puig de Santa María, el precio medio de la ciudad de Valencia.

Comparando el precio unitario medio de la vivienda plurifamiliar con el Informe 2T 2025 del trimestre pasado, en este período se registran incrementos en la Horta Nord de un 9%, en la Horta Oest de un 3% y en la Horta Sud de un 6%.

En el análisis de los datos del municipio de Sagunto, se observa que el precio por metro cuadrado se incrementó en un 8% con

respecto al Informe 3T 2024. En comparación con el Informe 2T 2025, el precio unitario medio no muestra variación significativa.

Con respecto al municipio de Gandía, la actividad inmobiliaria se ha incrementado en el último trimestre, sin embargo el precio medio no muestra variaciones significativas en comparación con el Informe 3T 2024. En el último trimestre se incrementa un 5% el precio por metro cuadrado.

En el análisis de la Figura 5 se puede observar la variación del precio unitario medio de la vivienda de obra nueva plurifamiliar, en el último año, en los distritos de la ciudad de Valencia que registran viviendas a la venta.

En este trimestre, la oferta continúa mostrando cifras muy bajas, por lo que resulta ambiguo hablar de un precio medio para los distritos, incluso para la ciudad.

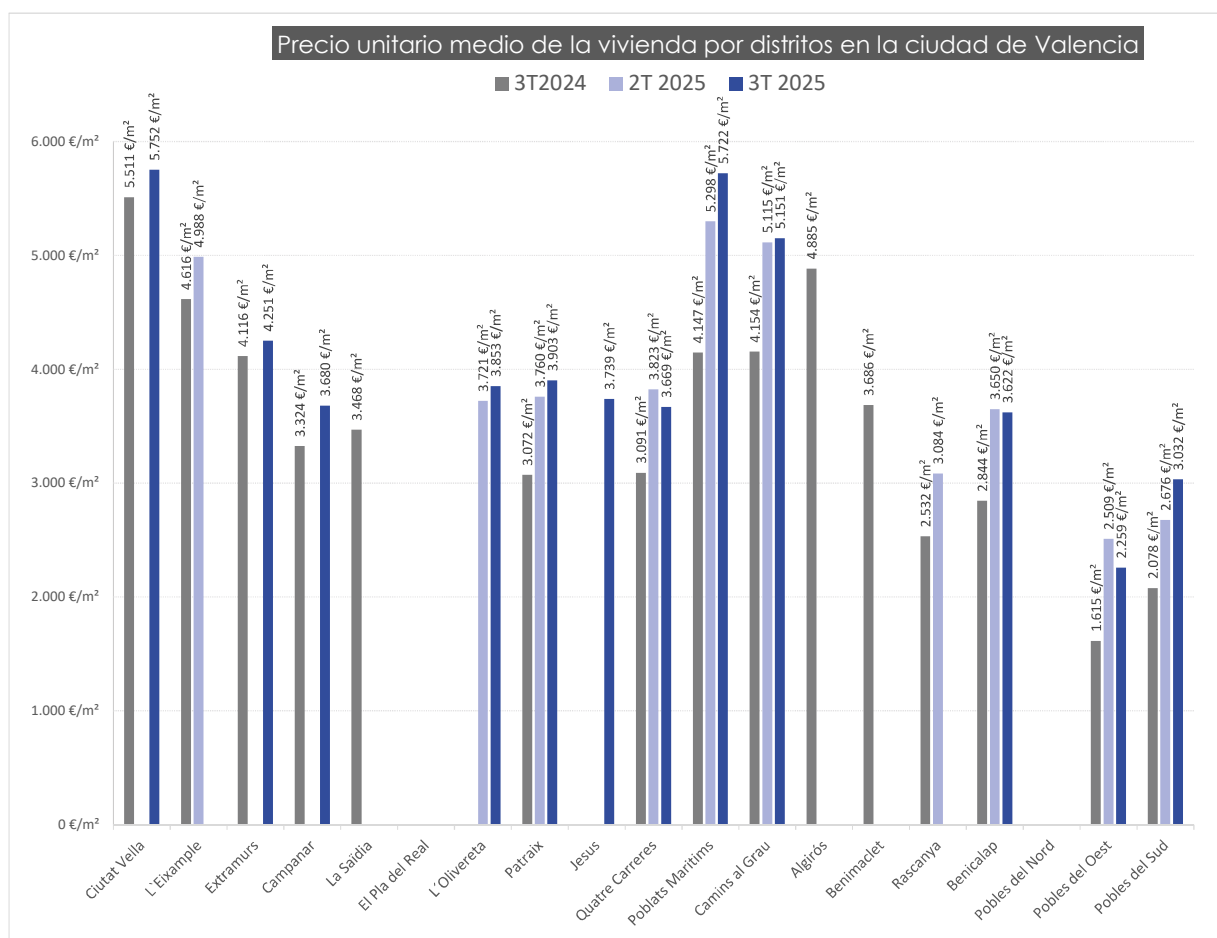


Figura 5. Precio unitario medio (€/m²cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre y variación de precio anual en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

Los precios continúan aumentando en varias zonas de la ciudad. En este trimestre, hemos pasado de 4 a 7 los distritos que ya registran precios medios en sus barrios superiores a la media de la ciudad de Valencia, lo que representa casi el 60% de los distritos que registran obra nueva en oferta en este trimestre.

Los precios más altos se observan en el distrito de Ciutat Vella, en el de Pobles Maritims y en el de Camins al Grau.

Respecto al número de promociones de vivienda libre registradas en el mercado de obra nueva en edificios plurifamiliares en la ciudad de Valencia se registraron solo 2 nuevas promociones en los distritos de Benicalap y Pobles del Oest. Como hemos comentado en trimestres anteriores, la mayoría de la oferta publicada en la ciudad solo registra plantas bajas y/o áticos.

Según se muestra en la Figura 6, continúa observándose un descenso que, con respecto al Informe 3T 2024, es de un 44%. También, con respecto al trimestre pasado disminuyó un 14%, registrándose un total de 25 promociones que permiten obtener datos útiles.

En el área metropolitana se observa una actividad inmobiliaria similar en la Horta Nord

y en la Horta Oest. En comparación con el Informe 3T 2024, se observa un incremento de promociones entre un 22% y más de un 50% respectivamente.

Particularmente, en la Horta Sud se ha venido incrementando la actividad del sector en el último año. En este trimestre se han registrado 2 nuevas promociones con una subida del 17%.

En el municipio de Sagunto también se ha incrementado la actividad inmobiliaria con nuevas promociones y testigos en oferta, subiendo hasta un 25% el número de estas con respecto al Informe 2T 2025.

Con respecto al municipio de Gandía, que venimos siguiendo su evolución inmobiliaria en el último año, observamos que fluctúa su oferta en el mercado, aunque va aumentando gradualmente los testigos de obra nueva. En este trimestre se registran 5 promociones.

Respecto al comportamiento de la oferta de vivienda libre en venta continúan registrándose de forma general pocos testigos de obra nueva plurifamiliar, situación que alarma y que nos ha hecho advertir en los últimos informes la posibilidad de distorsiones en valores porcentuales en determinadas áreas tanto en la ciudad de Valencia, como en L'Horta y los municipios de Sagunto y Gandía.



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 3T 2024, continúan sufriendo una **disminución del 27%**. Con respecto al trimestre anterior no se observan variaciones significativas.

Sin embargo, en las hortas del área metropolitana se han incrementado los testigos con respecto al último año y último trimestre. En la Horta Nord y la Horta Oest, con respecto al Informe 3T 2024, las viviendas de obra nueva en oferta aumentaron más de un 50%, respectivamente. Sin embargo, en la Horta Sud disminuyeron un 17%.

En comparación con el trimestre anterior, la Horta Oest y la Horta Nord incrementaron un 4% y más de un 100% sus testigos, respectivamente. La Horta Sud disminuyó su oferta en un 5%.

En el municipio de Sagunto con respecto al Informe 3T 2024 se registra un incremento de más del 100% en el número de testigos al igual que ocurre con respecto al último trimestre.

En un análisis más detallado de la ciudad de Valencia, lo más alarmante resulta que este

trimestre, continúa desapareciendo la obra nueva de los barrios de la ciudad. Un total de 7 distritos de la ciudad de Valencia de los 19 que existen no registran testigos con los que podamos mostrar una información útil, observándose varias promociones que solo cuentan con algunos áticos y plantas bajas, que son segmentados en el proceso que realizamos en la Cátedra para obtener valores medios que no resulten distorsionados. No se registran datos a utilizar para determinar precios medios de obra nueva plurifamiliar en los distritos de Eixample, Campanar, La Saldia, El Plá del Real, Jesús, Algirós, Benimaclet, Rascanya y Pobles del Nord.

Se mantiene la tendencia observada en trimestres anteriores respecto al desplazamiento de la actividad promotora hacia distritos de Valencia que históricamente presentaban una baja intensidad inmobiliaria y valores unitarios inferiores a la media urbana. No obstante, resulta especialmente relevante el comportamiento de los precios en zonas como Pobles del Sud y Pobles de l'Oest, donde se han registrado aumentos del 46% y 40%, respectivamente, en comparación con los valores recogidos en el Informe 3T 2024.

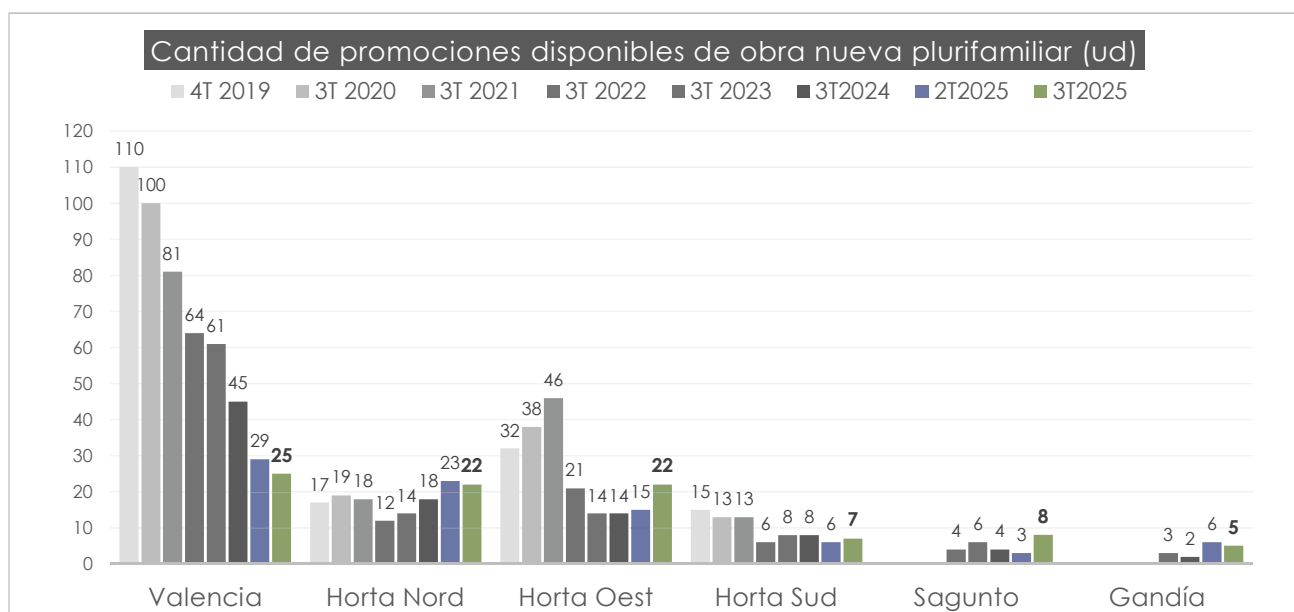


Figura 6. Cantidad de promociones de obra nueva de edificios plurifamiliares de vivienda libre por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las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

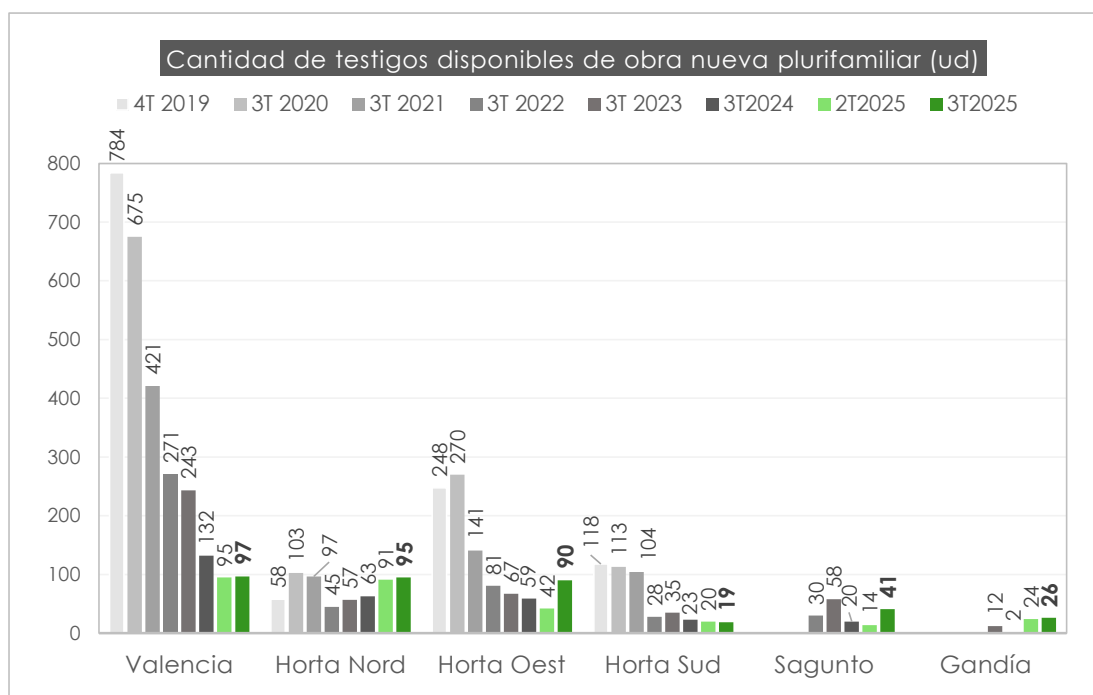


Figura 7. Cantidad y porcentaje de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas y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

En este trimestre al igual que en el anterior, la mayor concentración de testigos en oferta, se registra en los distritos de Quatre Carreres, Pobles del Sud y Patraix, representando casi el 55% del total de oferta de viviendas registradas en la ciudad.

Como en otros informes, hemos realizado el 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 cuarto trimestre del año 2019.

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

Como explicamos en anteriores informes, en ese Informe 4T 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 cerca de 20 puntos porcentuales.

Continúa observándose una **disminución alarmante de la oferta de obra nueva en la ciudad de Valencia**, que alcanza un valor cercano al 90% en número de testigos y casi un 80% 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 de la oferta en la Horta Oest y la Horta Sud de entre un 64% y un 84%, respectivamente**. Sin embargo en la Horta Nord se incrementó en más de un 60%.



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 en más del 83%. Como consecuencia las hortas del área metropolitana se

han contaminado ya con la subida, incrementándose el precio un 95%, un 70% y un 98% en la Horta Nord, la Horta Oest y la Horta Sud, respectivamente, resultando en algunos municipios que sobrepasan el precio medio de la ciudad de Valencia hasta en más de 20 puntos porcentuales.

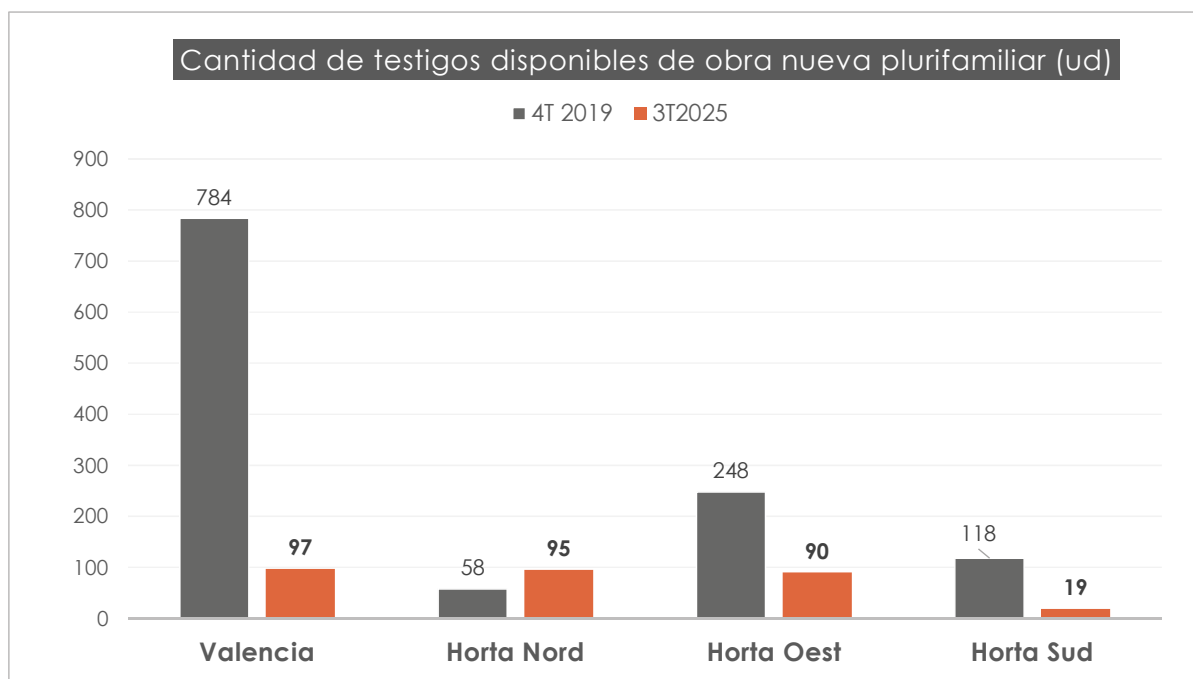


Figura 9. Variación de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares en los datos registrados en el Informe 4T 2019 y en 3T 2025, en la ciudad de Valencia y las comarcas que pertenecen al área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).



**HUB DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA**

Comercialización - Financiación - Inversión

callaghan
INMOBILIARIA



BRICK LOBBY
CÍRCULO DE INVERSORES



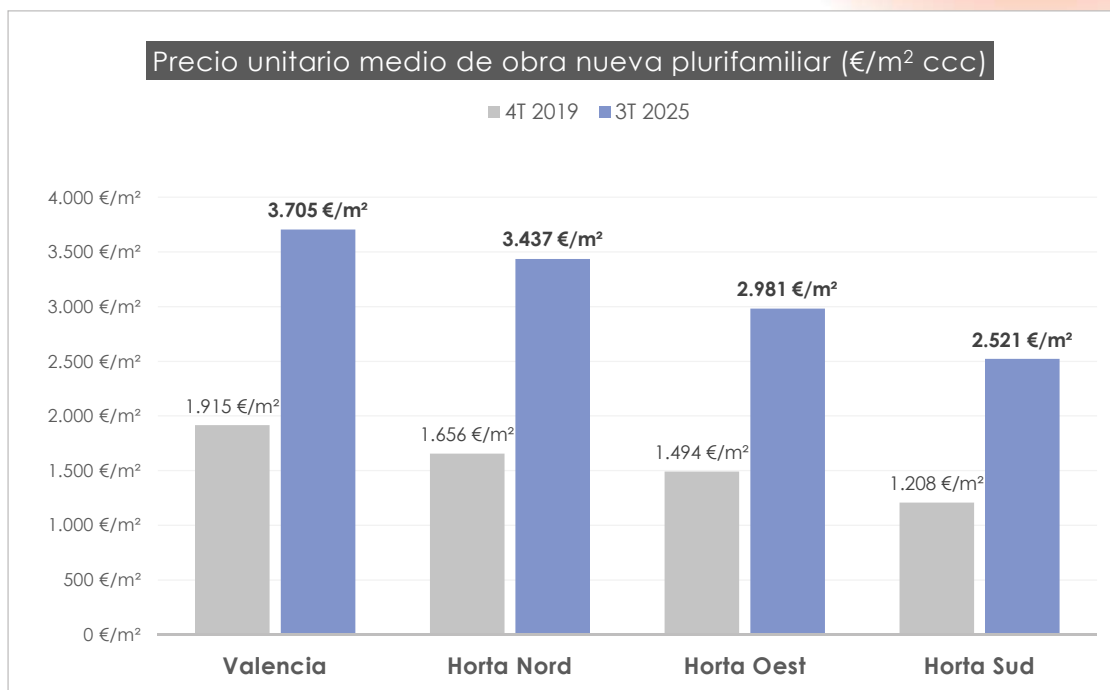


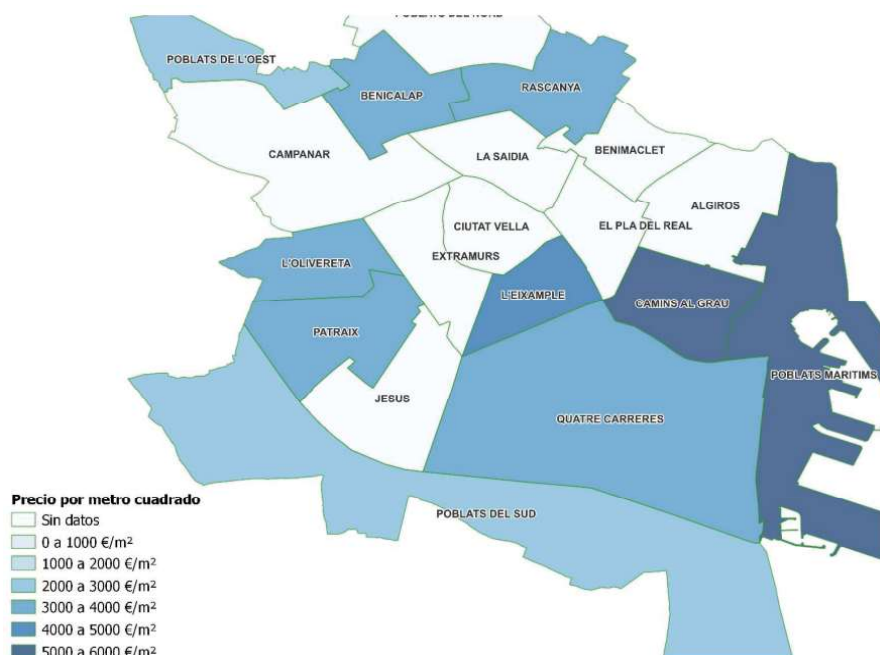
Figura 10. Precio unitario medio de la oferta de obra nueva plurifamiliar en el 4º trimestre de 2019 y en el 3er trimestre de 2025 en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

**CREATIVOS
OBSERVADORES
SOCIALES**

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.

2T 2025



3T 2025

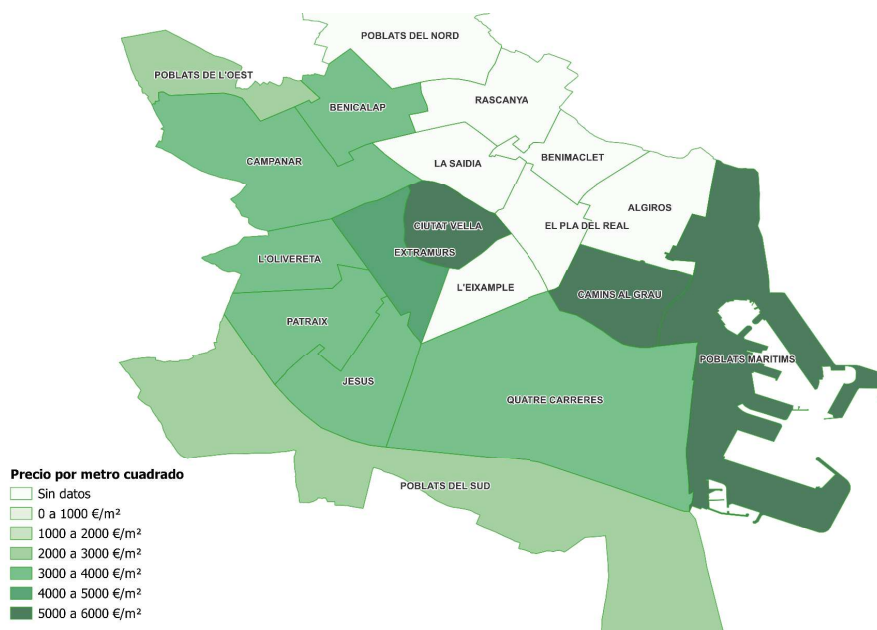


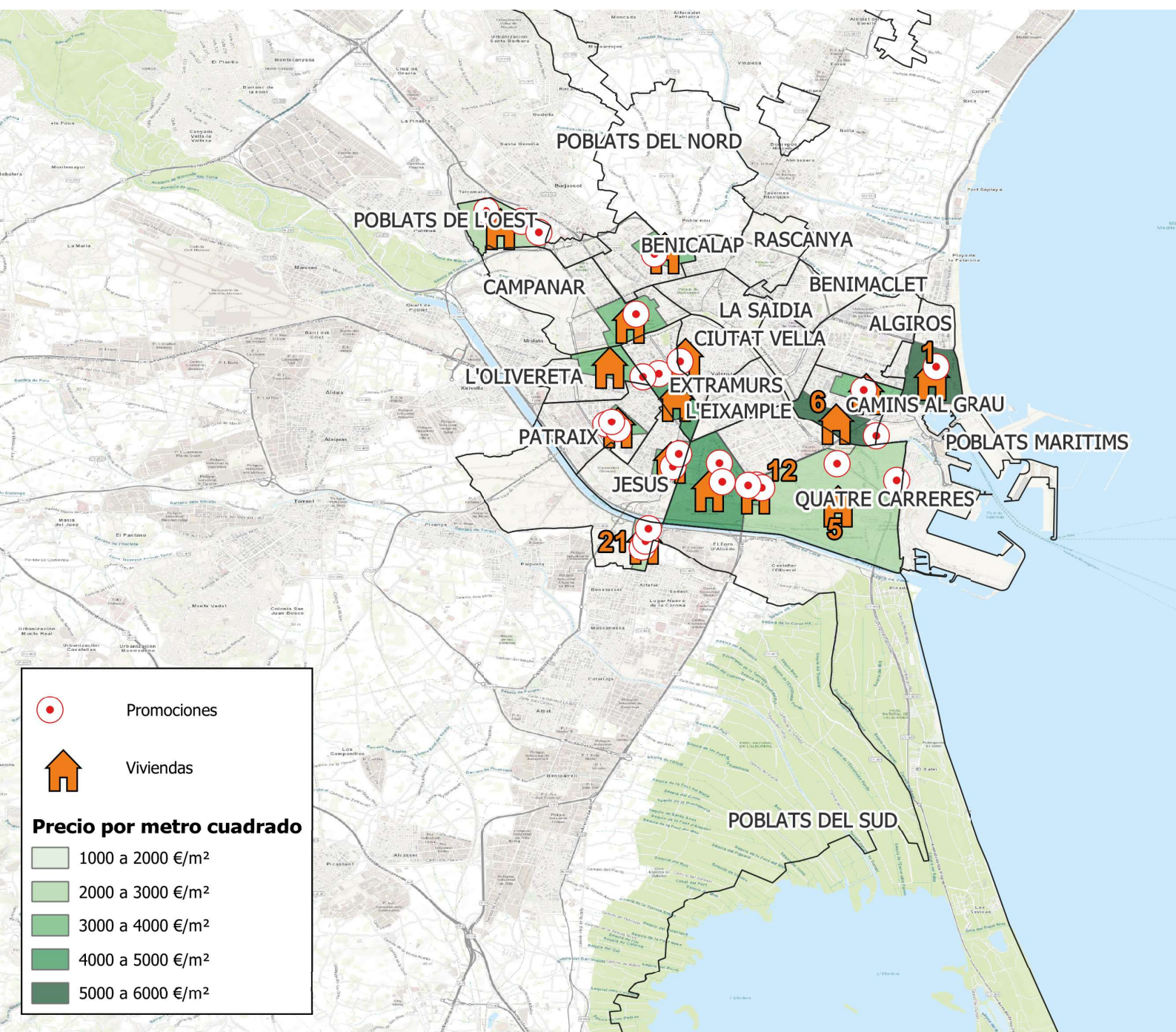
Figura 11. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m2 por distritos 2º trimestre 2025 y 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

A modo de resumen, desde los datos obtenidos por la Cátedra para este 3er 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 3T 2024 y 2T 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 precio por metro cuadrado en cada zona.

PRECIO POR M2 EN LOS BARRIOS DE LA CIUDAD DE VALENCIA



1. Ciutat Vella

En este distrito, en el trimestre anterior no se registraron datos para poder calcular valores medios de referencia. Para este período la oferta es escasa, registrándose solo un testigo de obra nueva en el barrio El Pilar, descendiendo hasta en un 80% en comparación con el año anterior.

El precio medio por metro cuadrado se sitúa en los 5.752 €/m² por encima de la media en la ciudad de Valencia siendo uno de los precios más altos. En comparación con el Informe 3T 2024 el precio medio se incrementó un 4%.

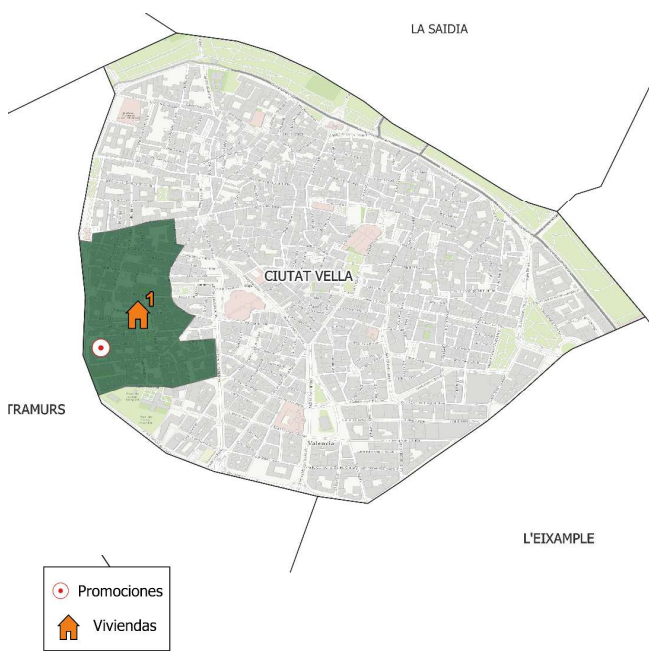


Figura 13. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Ciutat Vella en el 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

2. L'Eixample

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 registran dos promociones con áticos y/o plantas bajas.

3. Extramurs

Este distrito se había mantenido durante todo el año con buena actividad inmobiliaria y su oferta, así como sus precios medios han fluctuado considerablemente.

Respecto a la cantidad de testigos, en este período se registran 5 unidades en el barrio Arrancapins suponiendo una disminución del 78% en comparación con el Informe 3T 2024, suponiendo un alto volumen de ventas en el distrito.

En cuanto al precio medio de la vivienda, resulta incoherente comparar precios medios para el distrito debido a la disminución de la oferta y al peso que tienen en los distintos barrios. Actualmente el precio medio se sitúa en los 4.251 €/m², por encima del precio medio de la ciudad.



Figura 14. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Extramurs en el 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

4. Campanar

En este distrito, desde hace varios trimestres 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.

5. La Saïdia

En este distrito, desde hace varios trimestres 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 poca oferta a la venta, se localizan solo 4 testigos.

No es posible realizar comparaciones con el Informe 3T 2024 porque no existía viviendas a la venta en ese período.

El precio medio alcanza los 3.853 €/m² que se incrementó un 4% con respecto al trimestre anterior.

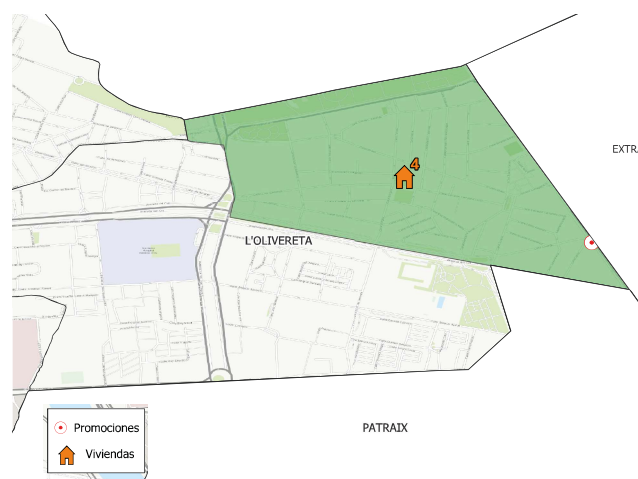
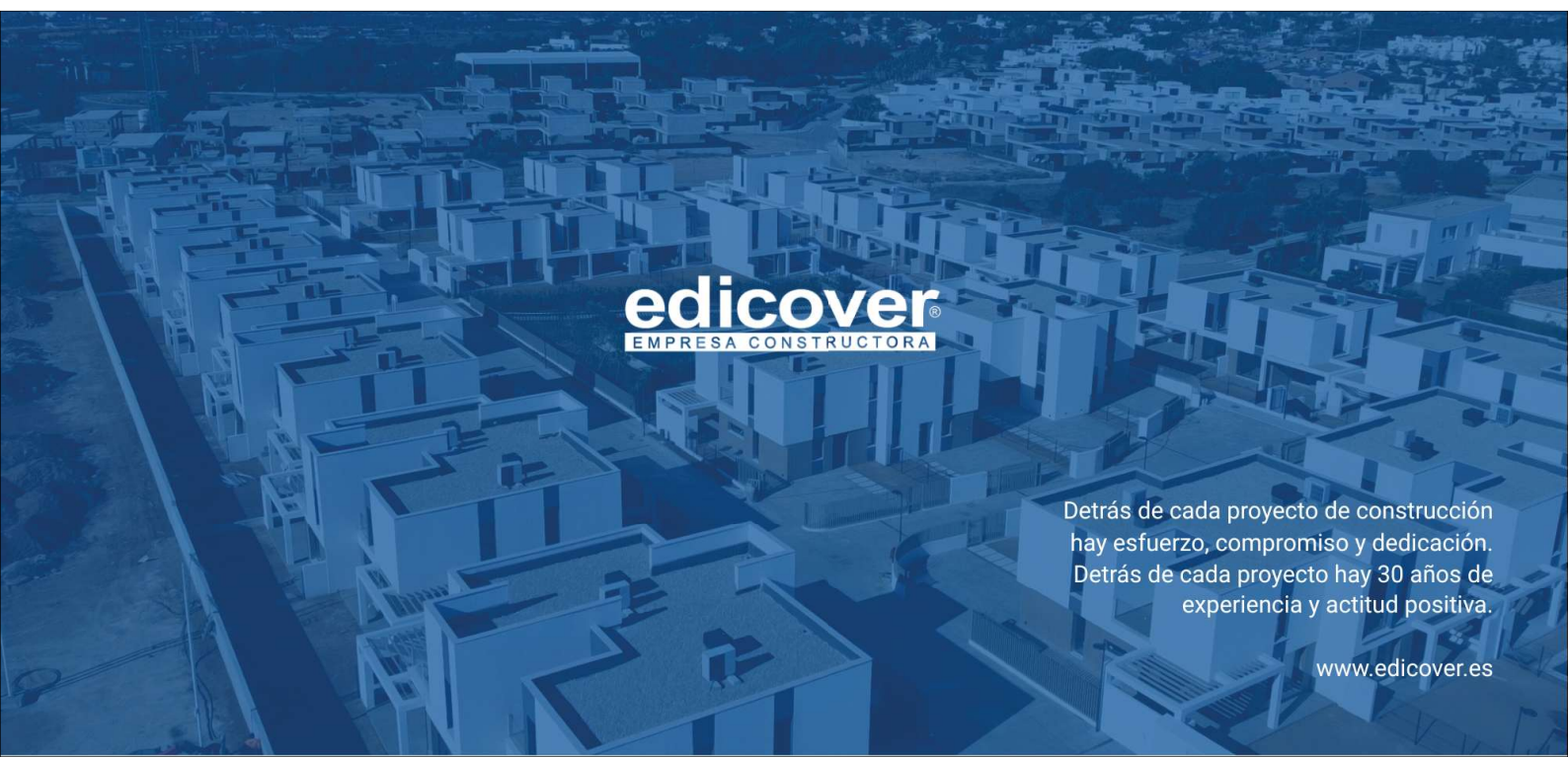


Figura 15. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L' Olivereta en el 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



8. Patraix

Este distrito continúa registrando una actividad inmobiliaria bastante estable, si lo comparamos con otros distritos, manteniendo oferta durante todo el año. Se registra una nueva promoción en el barrio de Safranar.

No obstante, con respecto a la cantidad de testigos se observa una disminución del 56% si comparamos con los datos del Informe 3T 2024, sin embargo hay un incremento en el último trimestre del 17% con respecto al Informe 2T 2025.

Se ha mantenido un aumento de los precios, en este período el valor medio de la vivienda aumenta un 27% en comparación con el Informe 3T 2024 y del 4% con respecto al Informe 4T 2024 situándose la media en los 3.903 €/m² y superando los valores del precio medio de la ciudad de Valencia.



Figura 16. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Patraix en el 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

9. Jesús

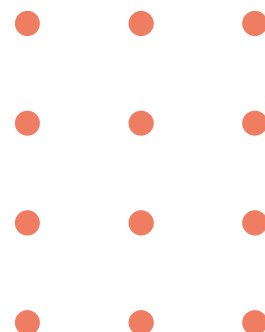
En este distrito la actividad inmobiliaria había disminuido drásticamente en el último año por lo que no se pueden establecer comparativos.

En este último trimestre se localizan dos nuevas promociones en el barrio de la Creu Coberta que aportan 8 testigos a la venta.

El precio medio se sitúa en los 3.739 €/m² por encima del precio medio de la ciudad de Valencia.



Figura 17. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Jesús en el 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



10. Quatre Carreres

Este distrito que había registrado su mayor baja en cantidad de testigos en los últimos trimestres ha incrementado desde el trimestre anterior su oferta de obra nueva con una nueva promoción en el barrio de Malilla. Actualmente es el que más viviendas registra.

En este trimestre se registran un total de 31 testigos a la venta. No obstante el incremento de testigos puede estar provocando una distorsión de los valores reales. Con respecto al Informe 3T 2024 se ha incrementado considerablemente en más de un 200% pero ha disminuído un 6% en comparación con el trimestre anterior.

En cuanto al precio medio de la vivienda se incrementa en un 19% con respecto al Informe 3T 2024 situándose en los 3.669 €/m².

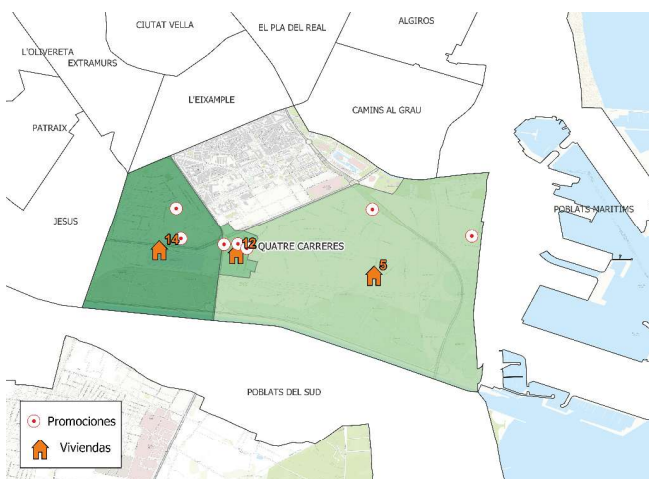


Figura 17. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Quatre Carreres en el 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

11. Poblets Marítims

En este distrito se observaron variaciones en el precio medio de la vivienda en el último año. Se registra un solo testigo de obra nueva, aunque existen dos promociones que registran áticos y/o viviendas en plantas bajas.

En cuanto a los testigos la disminución ha sido casi de un 90% con respecto al Informe 3T 2024.

En cuanto al precio medio se incrementa casi en un 40% con respecto al Informe 3T 2024 situándose en los 5.722 €/m², un valor muy por encima de la media de la ciudad.

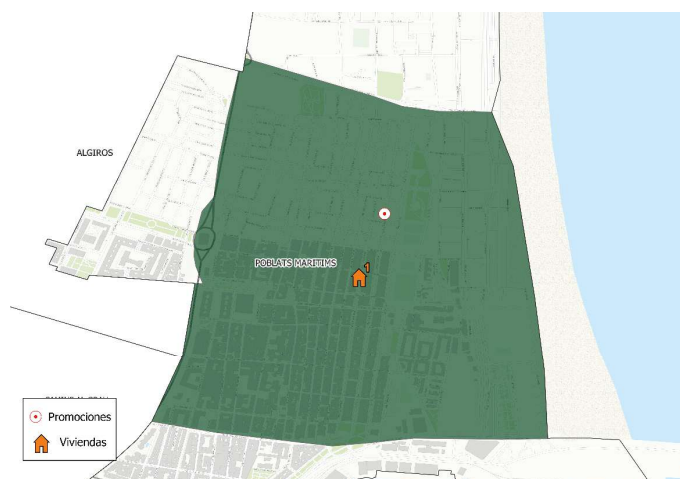
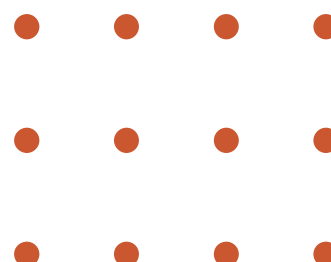


Figura 18. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Poblets Marítims en el 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



12. Camins al Grau

En este distrito se ha mantenido discreta la actividad inmobiliaria, sin embargo en los últimos cuatro trimestres se incrementó. En este trimestre la oferta registra 8 testigos a la venta incrementándose un 60% en comparación con el Informe 3T 2024.

En cuanto al precio medio de la vivienda se ha incrementado en más de un 20% con respecto al Informe 3T 2024, registrando en los dos últimos trimestres valores medios en máximos históricos por encima de los 5.000 €/m². En este trimestre el valor medio es de 5.151 €/m², por encima también de la media de la ciudad.

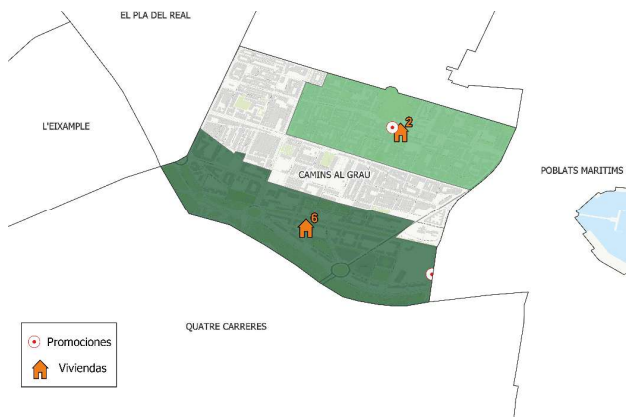


Figura 19. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Camins al Grau en el 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

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 se registra una promoción con áticos.

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.

15. Rascanya

En este distrito de la ciudad se había mantenido estable la actividad inmobiliaria con tendencia al incremento, sin embargo en este trimestre no se registran testigos útiles para determinar precios medios.

Se registran dos promociones con áticos y/o plantas bajas.

16. Benicalap

En este distrito de la ciudad se mantiene una incipiente actividad inmobiliaria que ha experimentado un notable incremento en el último año, denotando un alto volumen de ventas. Sin embargo, en este trimestre se registran solo 3 unidades en oferta, habiendo disminuido en más de un 70% en comparación con el Informe 3T 2024 y más de un 80% si comparamos con el trimestre anterior.

En comparación con el Informe 3T 2024, se observa un incremento del precio medio de la vivienda de un 27%. El valor medio se sitúa en 3.622 €/m².

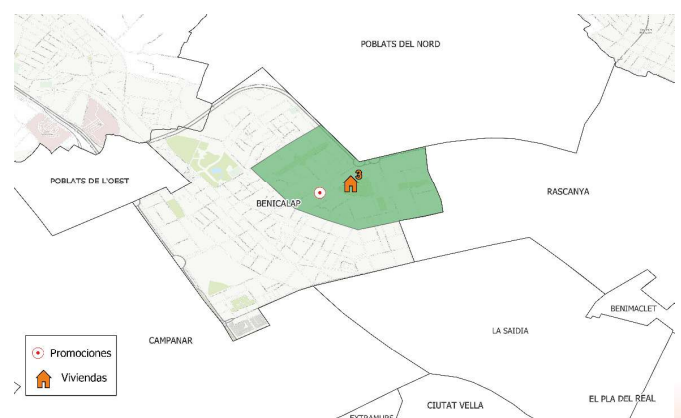


Figura 20. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Benicalap en el 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

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 se ha incrementado en el último año tras un período de ausencia de oferta en el mercado, comportándose bastante estable en los últimos trimestres.

En este último trimestre se registran 2 nuevas promociones en el barrio de Benimamet, con 8 testigos aumentando en más del 100% con respecto al Informe 3T 2024.

Con respecto al precio medio se incrementó en un 40% en el último año. Este distrito es uno de los que tradicionalmente registraban precios más bajos en la ciudad y que han tenido una subida abrupta en los últimos 4 trimestres. Se sitúa en los 2.259 €/m².

.



Figura 21. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Oest en el 3er 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 19 testigos con un aumento de más del 100% con respecto al Informe 1T 2024 y más del 200% 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 2.653 €/m² con un incremento considerable del 31% con respecto al Informe 1T 2024 y de un 34% en comparación con el trimestre anterior.

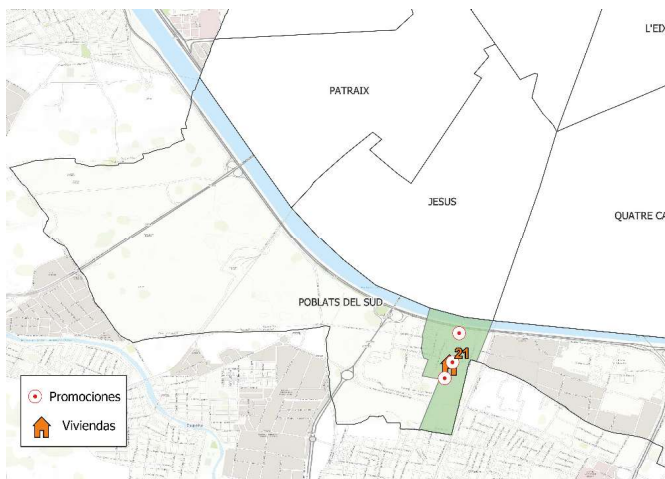


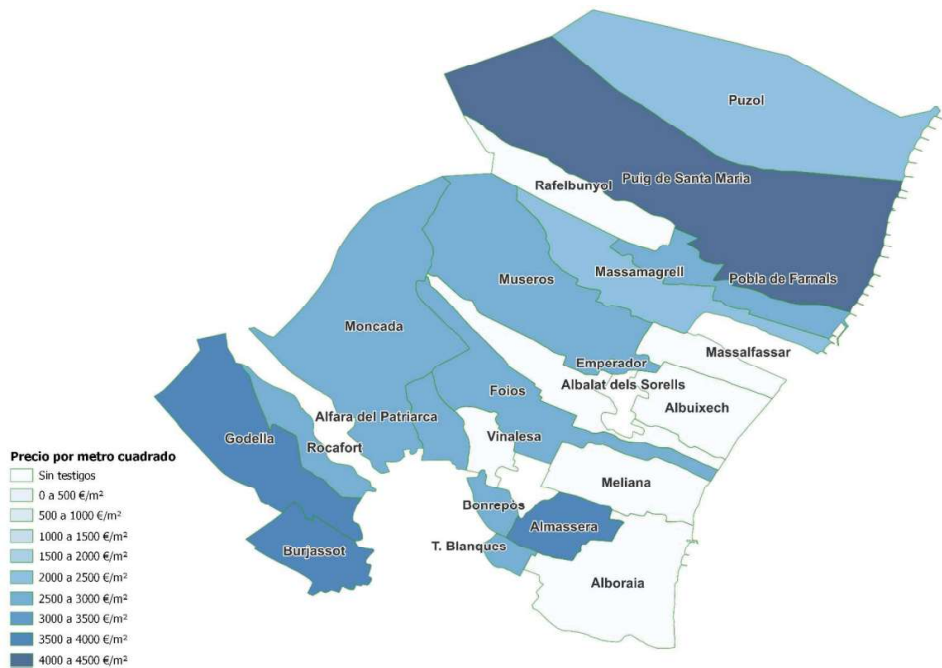
Figura 22. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Sud en el 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



Horta Nord

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

2T 2024



3T 2025

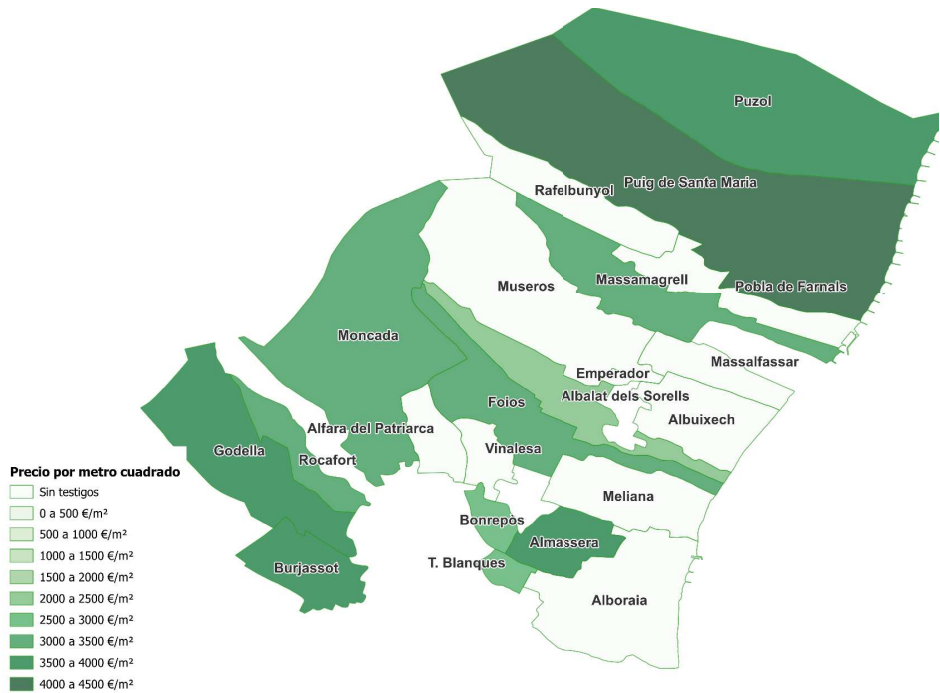


Figura 23. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m2 por municipio 2do trimestre 2025 y 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

En la Horta Nord, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha mantenido con estabilidad ascendente y actualmente cuenta con 95 testigos en oferta con un incremento del 51% con respecto al Informe 3T 2024 y del 4% con respecto al trimestre anterior, posicionándose en el primer lugar dentro de las hortas del área metropolitana con más ofertas de obra nueva.

En este trimestre la oferta inmobiliaria más significativa se observa en los municipios de Burjassot, Massamagrell y Moncada. Se registran 6 nuevas promociones en estos municipios. Los precios medios de viviendas en este área, en comparación al Informe 3T 2024 se incrementan en un 20% y en un 9% con respecto al Informe 2T 2025, como consecuencia de la subida de precios en la ciudad de Valencia.

El valor medio de la vivienda se sitúa actualmente en los 3.437 €/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, muy cercano al precio medio de la ciudad de Valencia.

El municipio de Godella mantiene una actividad inmobiliaria estable ascendente, aumentando hasta en un 62% los testigos con respecto al Informe 1T 2024. Sin embargo, disminuye la oferta en un 50% en el último trimestre. El precio medio en el municipio no muestra variaciones significativas situándose en los 3.641 €/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.

El municipio del Puig de Santa María que había incrementado considerablemente la oferta en este último año hasta en un 33%, disminuye este trimestre en un 71% 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 4.250 €/m², incrementándose en un 12% con respecto al Informe 3T 2024. 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 Bonrepòs i Mirambell muestra signos de actividad inmobiliaria registrando un discreto incremento en la oferta, valor que puede resultar distorsionado por los escasos testigos anteriormente. Actualmente tiene 3 testigos a la venta. El precio medio sube un 16% con respecto al Informe 3T 2024 y se sitúa en los 2.831 €/m².

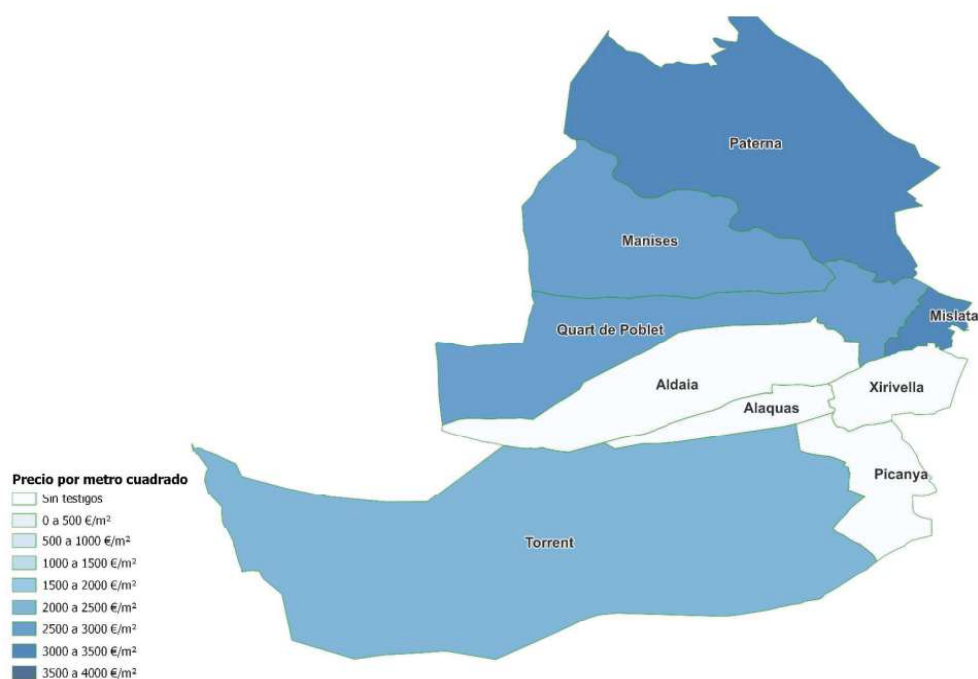
El municipio de Burjassot registra oferta de obra nueva en aumento en el último trimestre. Debido a la escasez anterior de testigos todos los valores porcentuales resultan distorsionados por lo que no haremos comparativa. Actualmente se registran 25 testigos debido a dos nuevas promociones. Aunque no contamos con valores para realizar comparaciones debido a un período largo sin actividad inmobiliaria, si destacamos que el precio medio se sitúa en los 3.851 €/m², incrementándose en un 80% con respecto al Informe 3T 2024 y un 5% en el último trimestre.

El municipio de Massamagrell también se mantiene con una actividad inmobiliaria estable ascendente, aunque anteriormente no mostraba oferta por lo que los valores resultan distorsionados. Actualmente registra 18 testigos. El precio medio se ha incrementado en un 30% con respecto al Informe 3T 2024 situándose en los 3.070 €/m².

Horta Oest

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

2T 2025



3T 2025

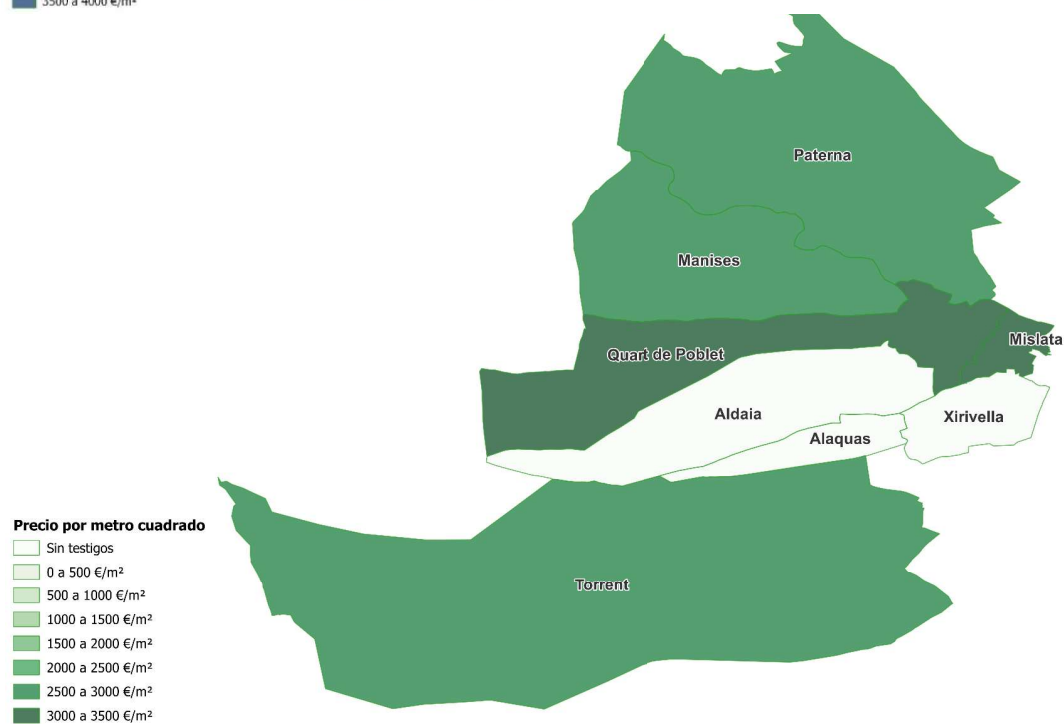


Figura 24. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m2 por municipios 2º trimestre 2025 y 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

La Horta Oest continúa incrementando la actividad inmobiliaria en cuanto a cantidad de testigos, ahora la misma se concentra en 6 municipios fundamentalmente, destacándose los municipios de Mislata, Paterna y Torrent. En este trimestre se registran 90 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 3T 2024 la cantidad de testigos se ha incrementado en un 53% y más de un 100% con respecto al trimestre anterior. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.981 €/m², habiéndose incrementado en un 33% con respecto al Informe 3T 2024 y un 3% 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 6% con respecto al Informe 3T 2024 teniendo en cuenta la escasa oferta que registraba el municipio en el año anterior, sin embargo se ha incrementado en más de un 100% en el último trimestre, con la salida de nuevas promociones. El valor medio de las viviendas se incrementó en un 45% con respecto al Informe 3T 2024 y un 6% en comparación con el trimestre anterior, registrándose un precio medio que ronda los 3.192 €/m².

En el municipio de Manises se mantiene estable la actividad inmobiliaria con un incremento de testigos en el último año. Sin embargo la escasa oferta anterior ocasiona una distorsión de los valores porcentuales por lo que no hacemos comparativa. El valor medio de las viviendas se sitúa en 2.696 €/m², elevando su precio en un 27% con respecto al Informe 3T 2024.

El municipio de Torrent se ubica como uno de los de mayor actividad inmobiliaria en el último año. La cantidad de testigos ha aumentado más del 100%, teniendo en cuenta que anteriormen-

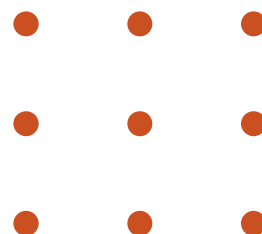
te la oferta era escasa. El precio medio se sitúa en los 2.607 €/m² con un aumento de más del 5% con respecto al Informe 3T 2024 y al último trimestre.

El municipio de Quart de Poblet ha mantenido estable su actividad inmobiliaria aunque en este trimestre registra 8 testigos, con un incremento de más del 100% en comparación al Informe 3T 2024. El precio medio de la obra nueva se sitúa en los 3.116 €/m² incrementándose más de un 30% con respecto al último año y un 8% en comparación al Informe 2T 2025.

El municipio de Mislata ha incrementado su oferta con 1 nueva promoción a la venta, con un total de 16 testigos en oferta, habiendo incrementado en más del 100%. El precio medio de la vivienda de obra nueva ronda los 3.244 €/m² aumentando su precio más del 20% con respecto al Informe 3T 2024. Este municipio, al igual que el de Paterna, se convierte en una buena opción para unidades familiares.

El resto de los municipios no presenta actividad inmobiliaria significativa en este trimestre.

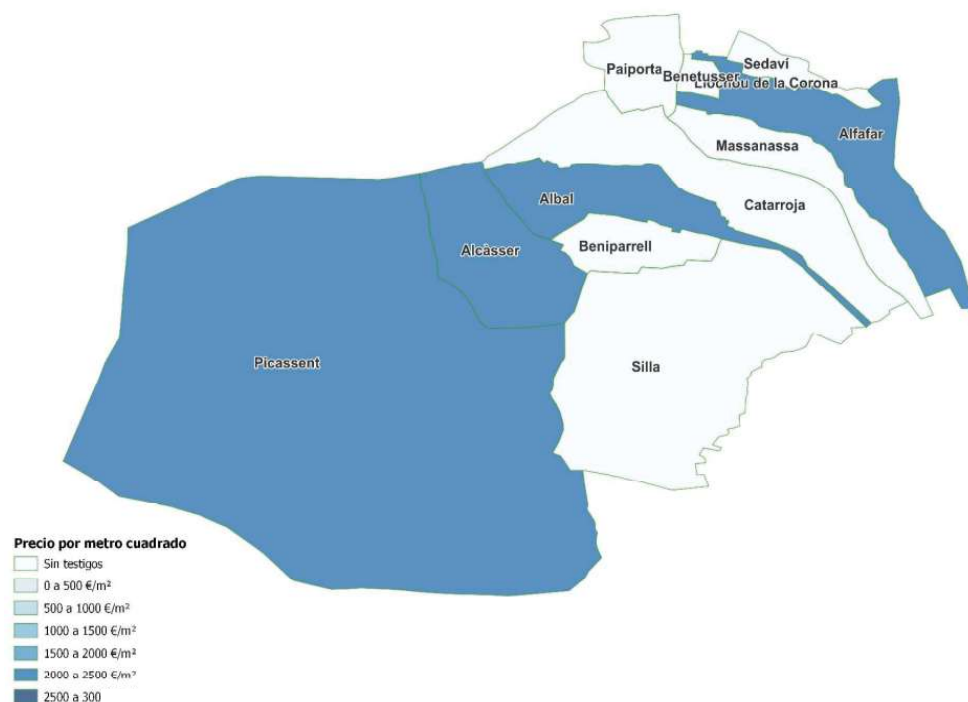
A modo de resumen, esta comarca ha venido registrando cifras en cuanto a oferta que evidencian un desarrollo inmobiliario estable ascendente, aunque en este trimestre ha bajado ligeramente en comparación con la Horta Nord. Debido fundamentalmente a los precios competitivos y a la conexión mediante diversos medios de transporte público con los distritos del centro de la ciudad, este 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.

2T 2025



3T 2025

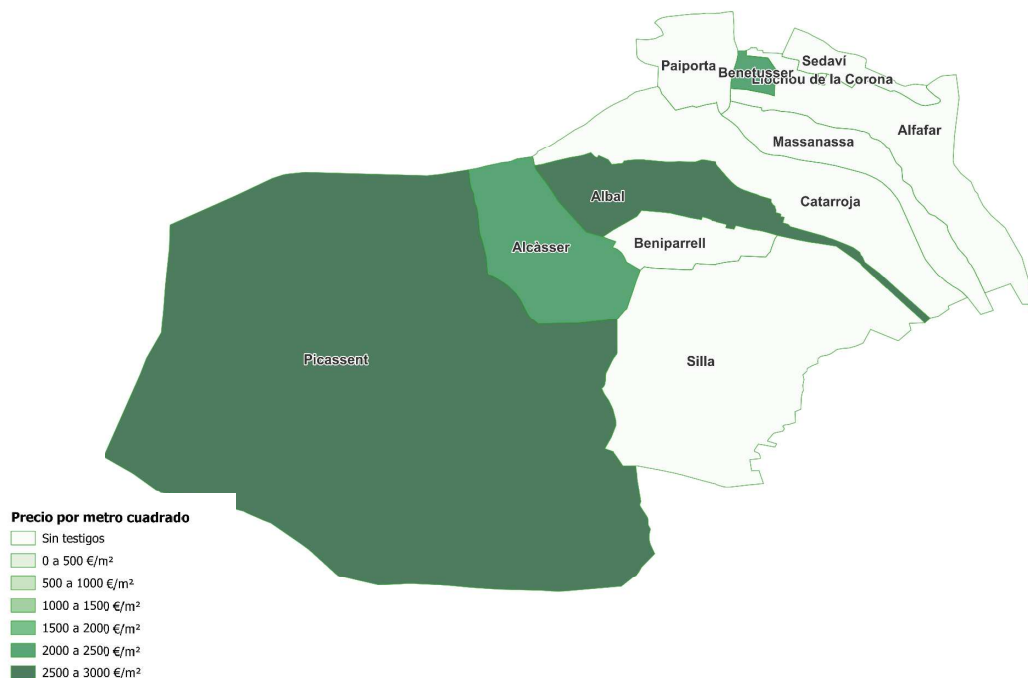


Figura 25. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m2 por municipios 4º trimestre 2024 y 1er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

En esta comarca se ha incrementado considerablemente la actividad inmobiliaria en el último trimestre. Han salido a la venta 5 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 1T 2024 los testigos se elevan un 26% y con la salida a la venta de tantos testigos se incrementa más de un 200% en comparación con el anterior Informe 4T 2024.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.297 €/m² incrementándose un 19% con respecto al Informe 1T 2024 y también un 8% en comparación con el Informe 4T 2024.

El municipio de Albal mantiene estable su actividad, sin embargo la escasa oferta en el año anterior puede estar generando valores distorsionados con respecto a un discreto aumento de los testigos. El precio medio de la vivienda se incrementa un 52% con respecto al Informe 1T 2024 y un 12% en comparación con el Informe 4T 2024, situando el valor medio en 2.571 €/m² y siendo el precio medio más alto de la Horta Sud.

El municipio de Alcasser continúa con una actividad inmobiliaria bastante estable, aumentando sus testigos en más del 100% respecto a ambos períodos. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 2.055 €/m², incrementándose casi un 40% con respecto al Informe 1T 2024, aunque baja cerca del 11% con respecto al trimestre anterior. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Alfafar mantiene cierta actividad inmobiliaria con algunos testigos a la venta mostrando un incremento del 60% en el último trimestre. El precio medio se sitúa en 2.349 €/m² y aumentó un 23% con respecto a los datos del Informe 4T 2024.

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.

REINVENTANDO EL CONCEPTO INMOBILIARIO

URBANIA.ES

**UR
BA
NIA**
DEVELOPER



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 5 promociones, aumentando un 25% con respecto al Informe 1T 2024 y también con respecto al trimestre anterior. El total de testigos de obra nueva es de 25 viviendas, disminuyendo un 22% en comparación con el Informe 1T 2024, denotando un alto nivel de ventas. Sin embargo con respecto al trimestre anterior aumentó la oferta en un 19%. Además este municipio registra 2 promociones de vivienda protegida con 20 testigos.

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 35% con respecto al Informe 1T 2024 y un 13% en comparación con el Informe 4T 2024. El precio medio se sitúa en 2.886 €/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 registrando 19 testigos con respecto al trimestre anterior. No obstante, el precio medio se ha incrementando en un 12% situándose en los 2.225 €/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 3er trimestre del año 2025, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 2º 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'Eliana, San Antonio de Benagéber y La Pobla de Vallbona pertenecientes a la comarca Camp de Turia.

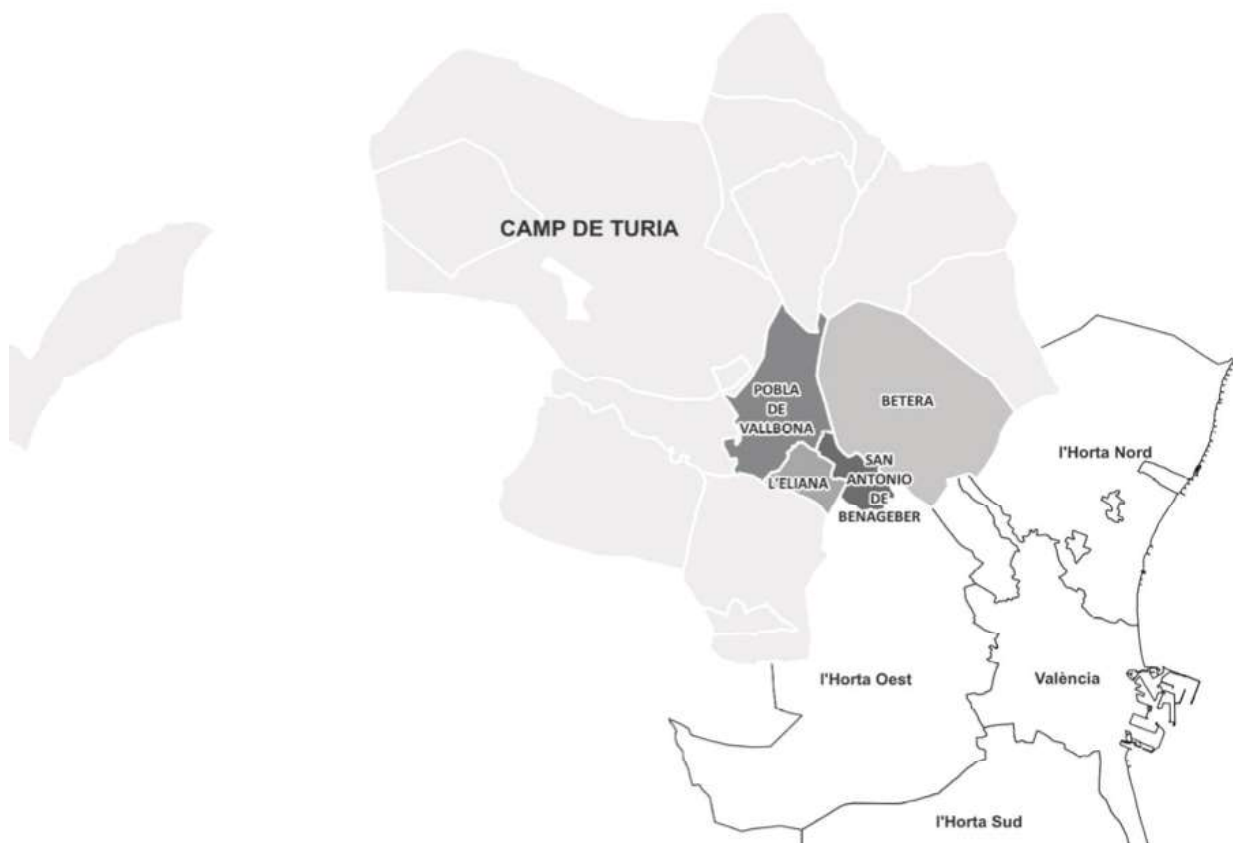


Figura 26. Plano de Camp de Turia y el área metropolitana de Valencia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

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 del 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 28 presenta información sobre el número de promociones de obra nueva destinadas a viviendas unifamiliares.

Durante este trimestre se han contabilizado 66 promociones activas, lo que supone un incremento del 14% respecto al trimestre anterior. Más del 83% de ellas se concentran en la Horta Nord y en los municipios de Camp de Túria.

Es importante señalar que la ciudad de Valencia no registra viviendas en este trimestre y que, a diferencia de trimestres anteriores, sí se han identificado promociones en la Horta Sud, aunque con un peso todavía muy reducido en el conjunto de la oferta.

En cuanto a las tipologías predominantes, las promociones se caracterizan principalmente

por viviendas adosadas e independientes, que en conjunto representan más de tres cuartas partes de la oferta del trimestre. Las tipologías pareadas, aunque presentes en áreas como Camp de Túria y Horta Nord, se encuentran en menor proporción tal como se detalla en la Figura 29.

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 2.914 €/m².

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 3.225 €/m², lo que representa un incremento moderado respecto al trimestre anterior en 2,2%, con 9 promociones activas en este período. La cantidad de testigos alcanzó las 30 unidades, duplicando prácticamente el volumen anterior.

La Figura 31, por su parte, refleja el número de testigos disponibles. En los municipios del Camp de Túria, la cantidad de testigos descendió a 73 viviendas, en un 15%. El precio medio en esta área se ha incrementado en un 0,9%, con un valor de 3.799 €/m².

En cuanto al área metropolitana, la Horta Nord presenta 93 testigos registrados en este trimestre, lo que la convierte en la zona con más registros. El precio medio se ha incrementado en un 2,7% respecto al informe anterior, situándose en 2.978 €/m².

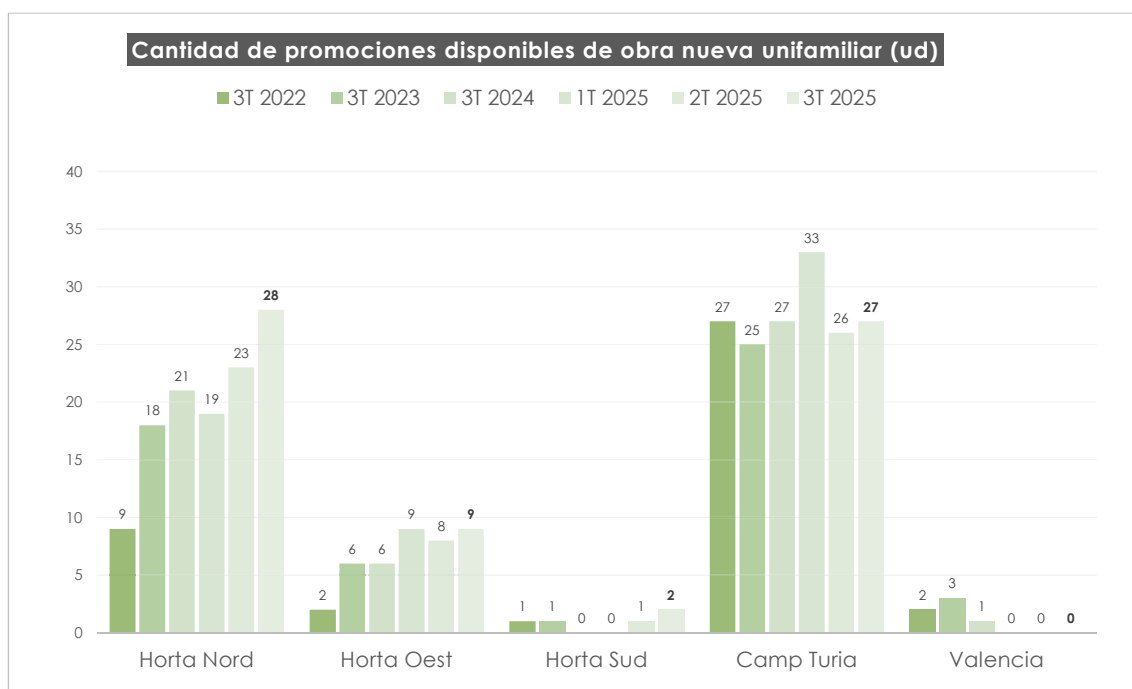
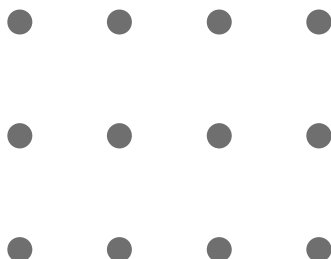


Figura 27. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar desde que se registran datos por el Observatorio hasta el 3er trimestre de 2025. (Cátedra



En la Horta Sud se registró un volumen muy reducido, con tan solo 4 testigos en este trimestre. El precio medio alcanzó 2.913 €/m², lo que refleja un incremento del 22%, aunque este porcentaje debe interpretarse con cautela debido al bajo número de observaciones.

Las tipologías de viviendas analizadas en este trimestre, según se detalla en la Figura 32, incluyen propiedades de 2 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.

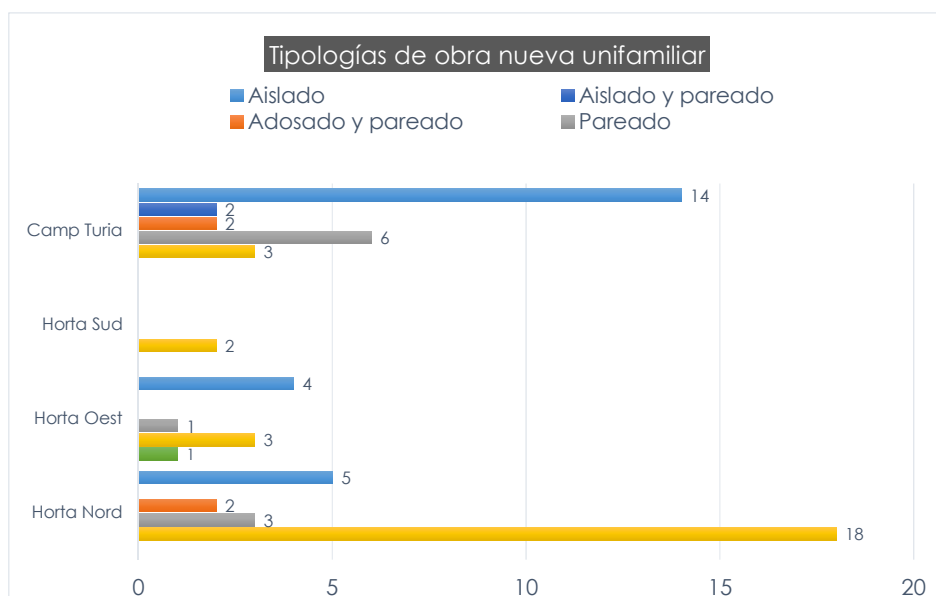


Figura 28. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

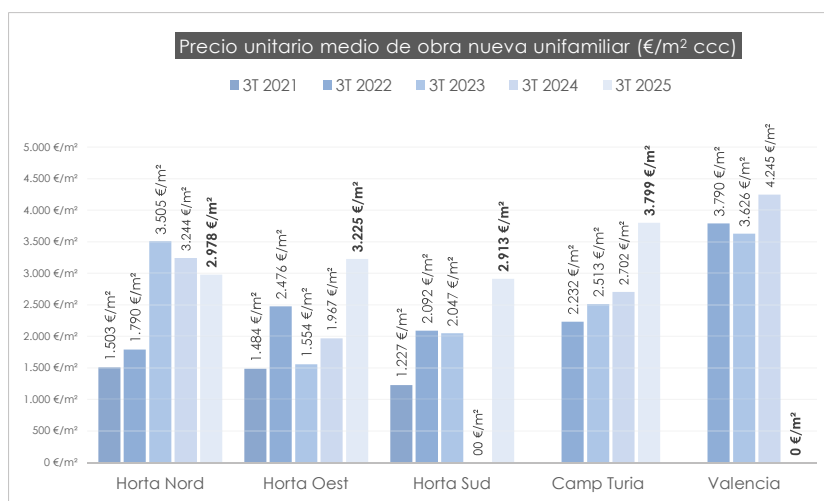


Figura 29. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar por año, desde el 3er trimestre 2021 al 3er trimestre del 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

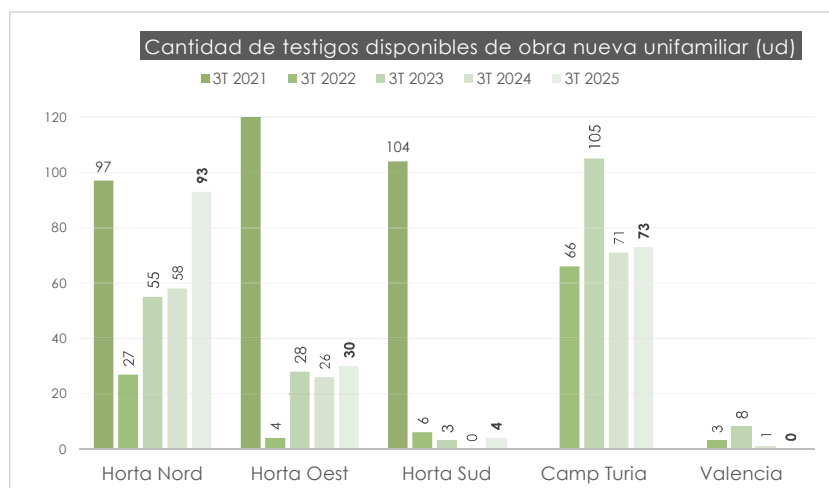


Figura 30. Cantidad de testigos disponibles anuales desde el 3er trimestre 2021 al 3er trimestre del 2025 de obra nueva unifamiliar en este trimestre (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

VIRAJE

ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA

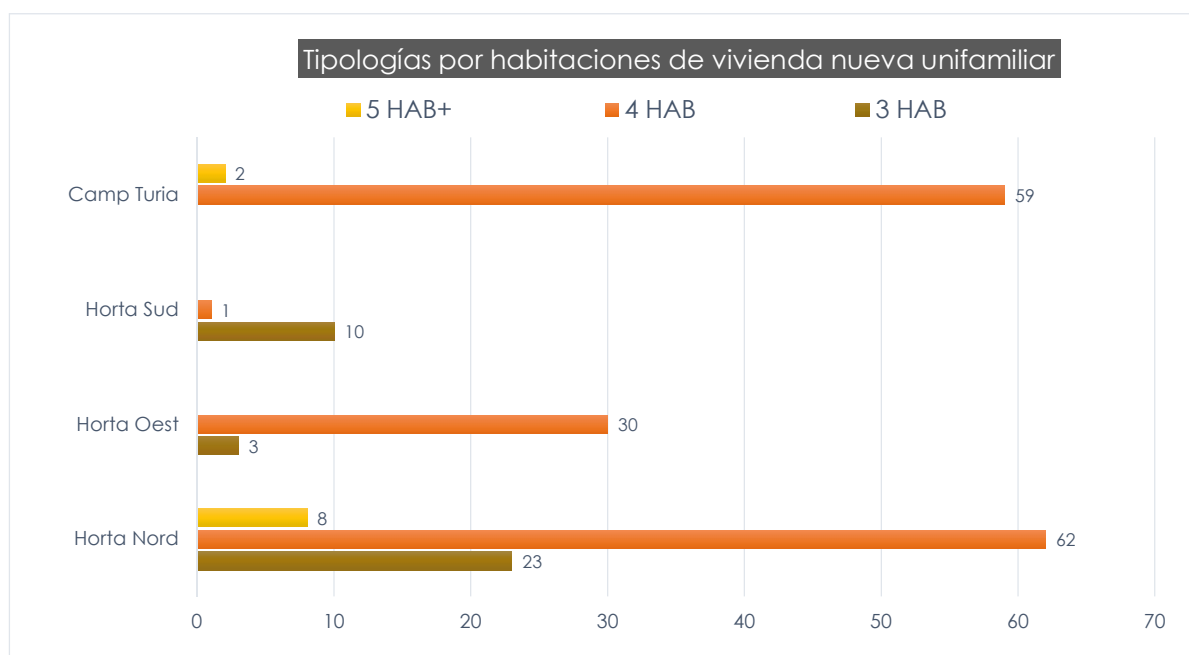
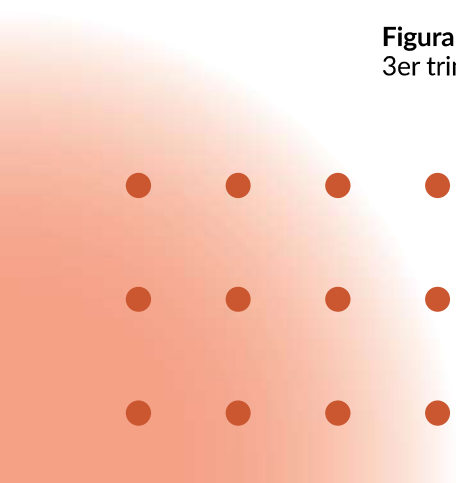


Figura 31. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 3er trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2024)



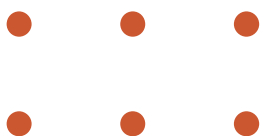


ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE VALENCIA Y EL ÁREA METROPOLITANA

Para el estudio de oferta de alquiler en este informe se ha comparado con los datos del Informe 3T 2024 y el Informe 2T 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, según la Figura 32, se pudo comprobar que en comparación con los datos del informe 3T 2024 la oferta de alquiler se incrementó un 17% en la ciudad de Valencia, mientras que con respecto al trimestre anterior (2T 2025) se registró una disminución del 4,5%.

En la Figura 33 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 3T 2024 el precio medio se incrementa un 0,2%. Con respecto al informe del trimestre anterior (2T 2025), el precio medio incrementa un 1,6%.

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 77%.

En el análisis de precios medios de alquiler realizado por tipología de habitaciones, la Figura 34 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 3T 2024, el precio del alquiler aumentó en 13 distritos de la ciudad, disminuyó en 5 y se mantuvo prácticamente estable en 1.



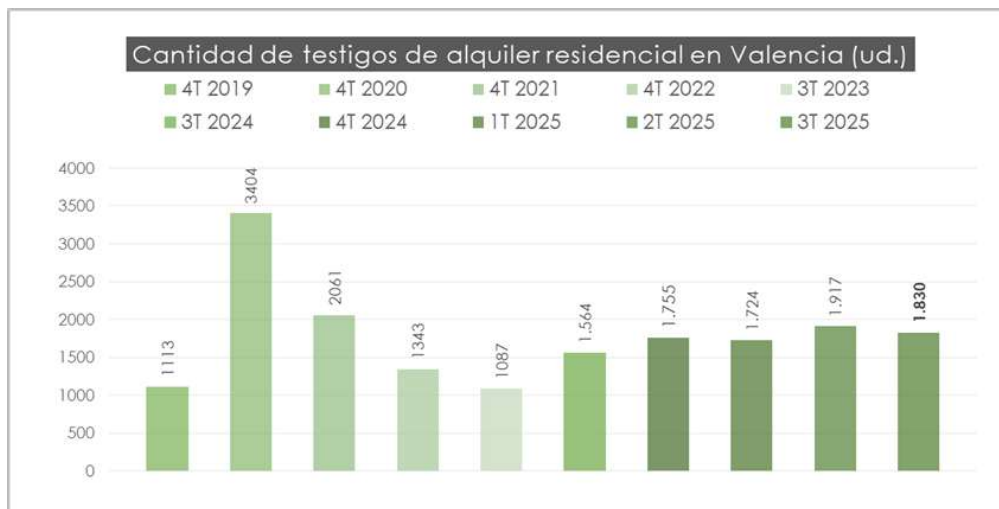


Figura 32. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 1er trimestre de 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025). Observatorio Vivienda UPV, 2025)



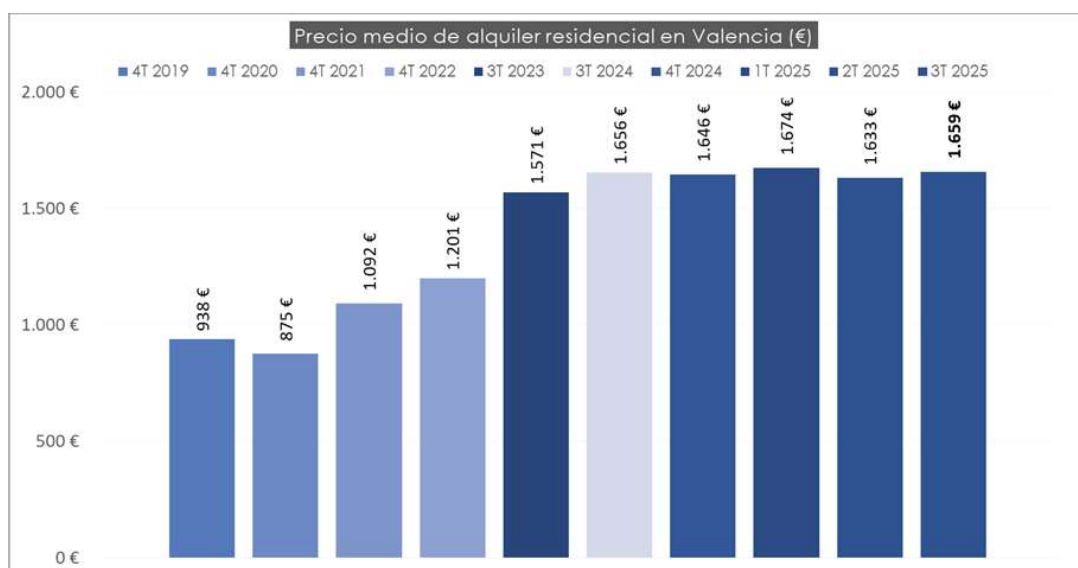


Figura 33. Precio medio de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 3er trimestre 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

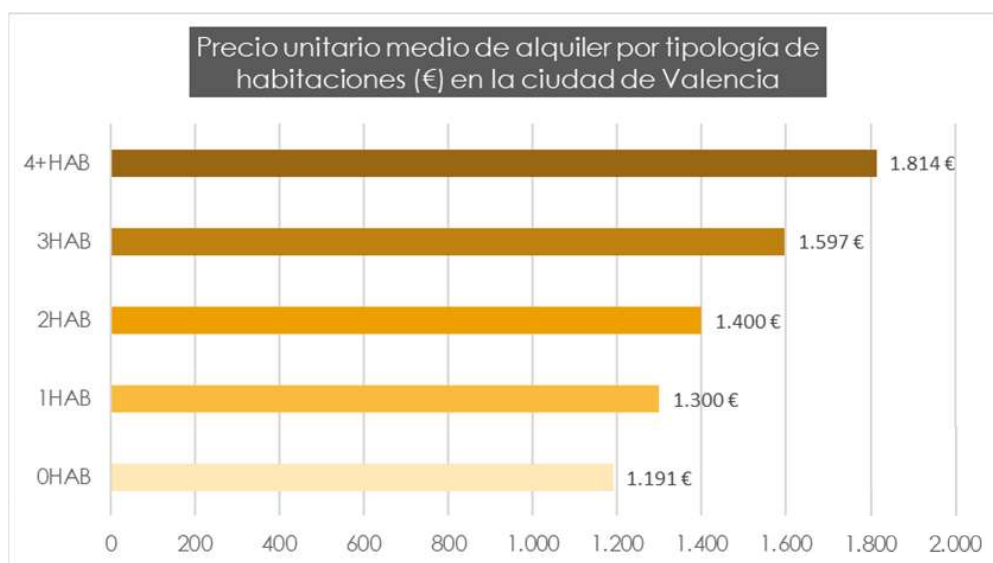


Figura 34. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia en el 3er trimestre 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

Con respecto a los precios medios de alquiler por distritos de la ciudad de Valencia, según la Figura 35, entre los distritos que más han incrementado su precio medio con respecto al Informe 2T 2025 se encuentran Rascanya, Jesús y Olivereta. 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 2.019 €.

En comparación con el trimestre anterior, se incrementaron entre un 0,4% y un 53,0% en 9 distritos de la ciudad y en 1 distrito no se observaron variaciones significativas. Sin embargo, se observa que han bajado los precios medios en 9 distritos, entre un 0,4% y un 26,7%, lo cual es probable que se deba a la variación de tipologías que se ofertan actualmente.

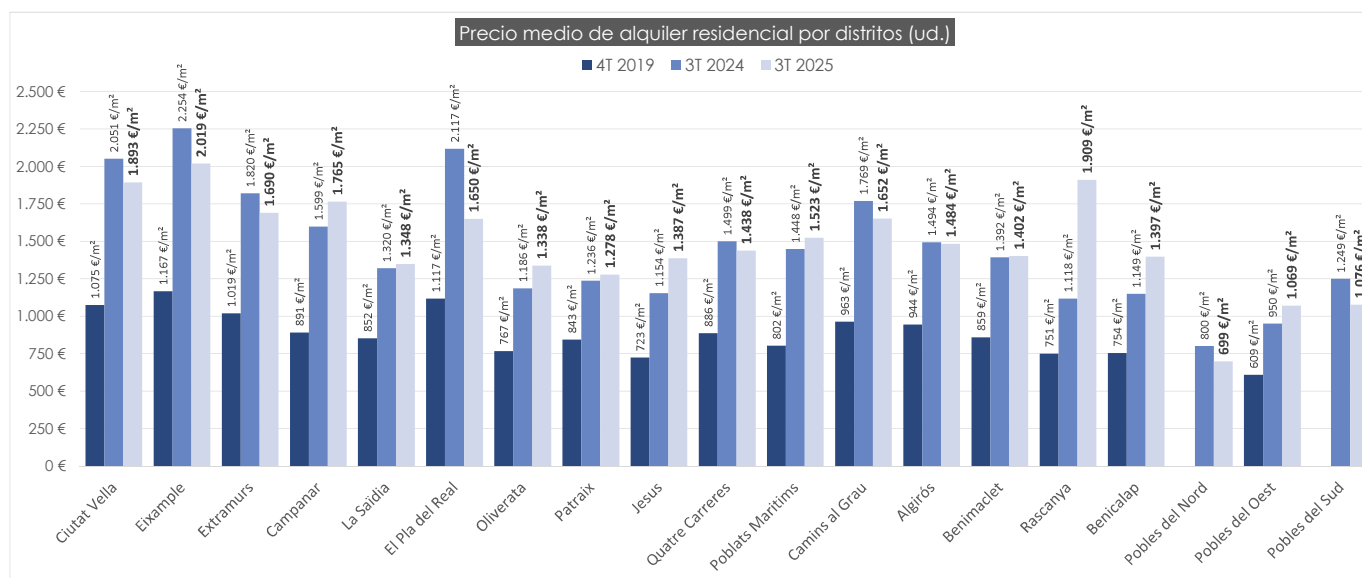


Figura 35. Precio medio de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia desde el primer trimestre en que se registran datos en el Observatorio correspondiente al 4º trimestre 201 , el 3er trimestre 2024 y en el 3er trimestre 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

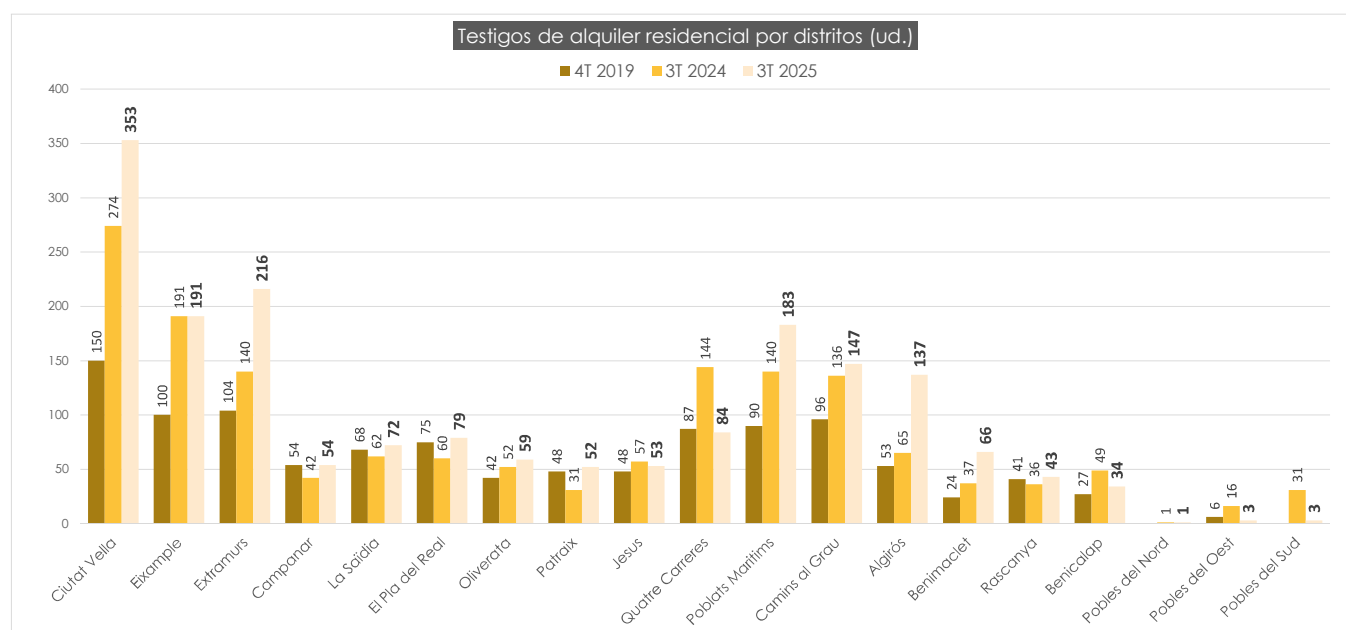


Figura 36. Cantidad de testigos de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia desde el primer trimestre en que se registran datos en el Observatorio correspondiente al 4º trimestre 201 , el 3er trimestre 2024 y en el 3er trimestre 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

2T 2025			
Nombre Comarca	Tipología	% Testigos / Total	Precio €/m²
Valencia	0HAB	3,76%	25,93
	1HAB	13,17%	21,27
	2HAB	28,60%	17,55
	3HAB	37,53%	15,50
	4+HAB	16,47%	14,44
3T 2025			
Nombre Comarca	Tipología	% Testigos / Total	Precio €/m²
Valencia	0HAB	5,14%	29,43
	1HAB	12,73%	22,64
	2HAB	26,01%	18,55
	3HAB	34,97%	15,63
	4+HAB	21,15%	13,79

Figura 37. Tabla comparativa de porcentaje de testigos sobre el total y precio €/m² en la ciudad de Valencia por tipología de habitaciones en el 2º trimestre de 2025 y 3er trimestre del 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

Es importante destacar que el 56,2% de los alquileres en el trimestre anterior correspondían a tipologías de 3 habitaciones y 4 o más habitaciones. En el 3T 2025, estas tipologías han mantenido su presencia en el mercado, con un ligero incremento hasta el 56,3%. Este mayor peso de viviendas grandes, habituales en distritos con precios más altos, ha contribuido a mantener elevados los valores medios de alquiler en la ciudad.

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 2T 2025 como para este trimestre, lo cual puede observarse en la Figura 37. En la Figura 38 puede observarse la variación de precios €/ m².

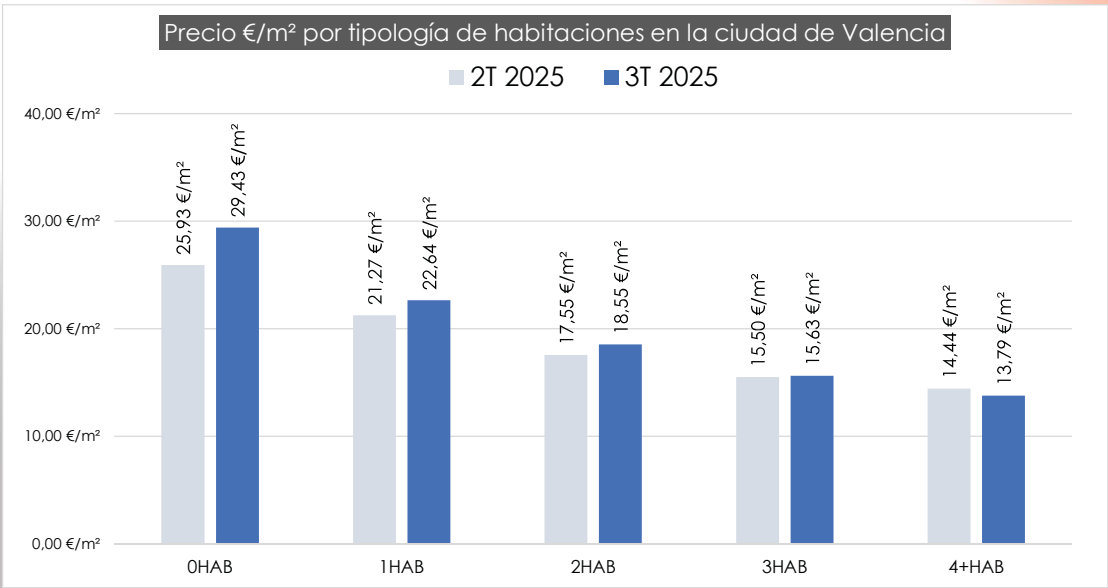


Figura 38. Variación de precio €/m² en la ciudad de Valencia por tipología de habitaciones en el 4º trimestre 2024 y 1er trimestres del 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

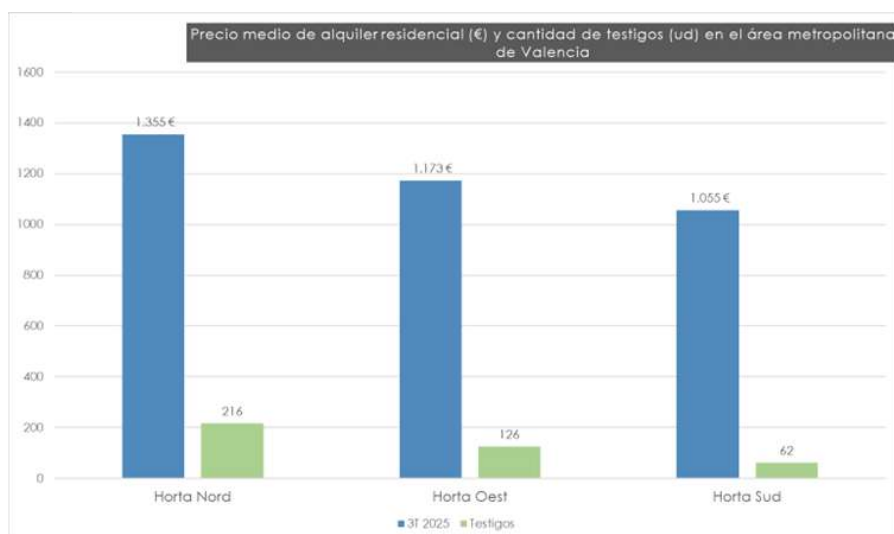


Figura 40. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 1er trimestre de 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

El estudio dió como resultado que el precio medio ha pasado de 17,94 €/m² a 17,03 €/m² de un trimestre a otro, lo que representa una ligera disminución del -5,1%. En el área metropolitana, según la Figura 40, la Horta Nord se posiciona como la zona con mayor volumen de oferta, alcanzando los 216 testigos, lo que representa un aumento de 2,6 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior. En contraste, la Horta Oest y la Horta Sud han visto reducida su oferta en 0,5 y 2,1 puntos porcentuales respectivamente, registrando 126 y 62 testigos.

Referente a los precios medios en el área metropolitana, se observa que todos han tenido un comportamiento dispar con respecto al anterior trimestre, siendo el más significativo el que se presenta en la Horta Nord, con un 8,7% de alza. Así mismo, la Horta Oest tuvo una disminución en el precio de 11,6%, mientras que en la Horta Sud se redujo en 4,2%. En cuanto a los precios medios, la Horta Nord lidera entre las zonas metropolitanas con 1.355 €, seguida por la Horta Oest (1.173 €) y la Horta Sud (1.055 €).


**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

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 859 testigos, lo que equivale al 31,9% 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, cuando la corta estancia se situaba un 5,6% por encima de la larga estancia. Por otro lado, la oferta de alquileres de corta estancia vuelve a disminuir de manera notable en comparación con el informe del 2T 2025. El precio medio se sitúa en los 1.581 €, con una variación del 4,7% por debajo 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 187 unidades que equivalen al 41,9% de la oferta disponible.

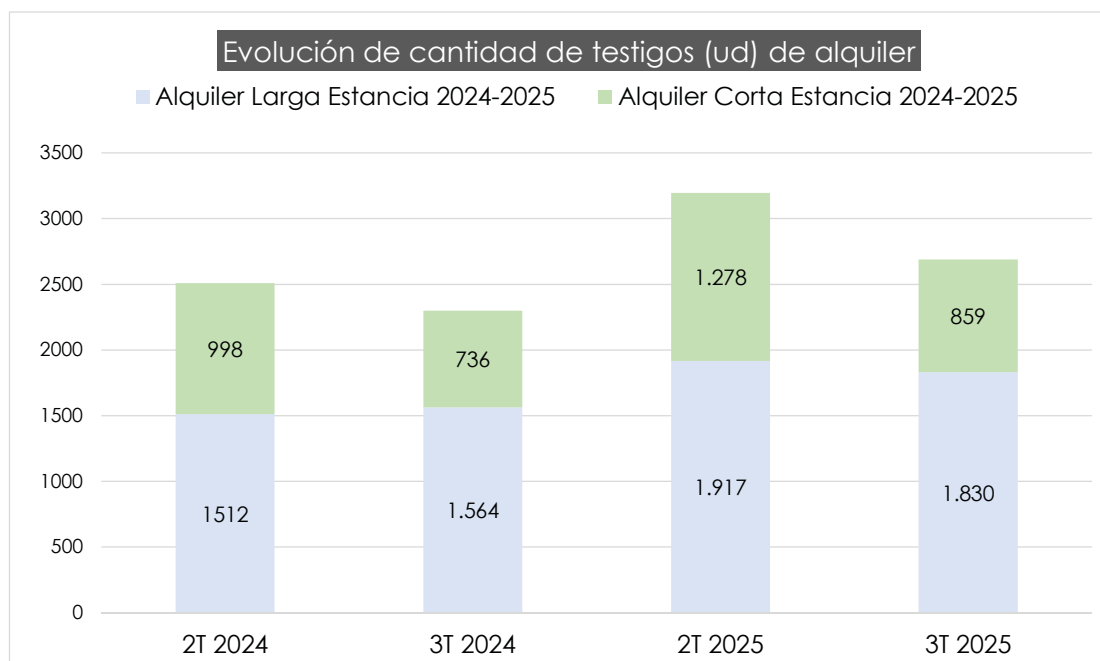
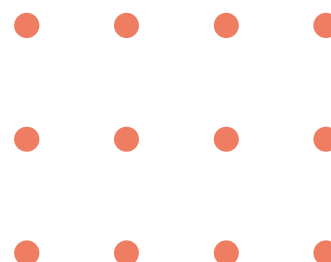


Figura 42. Variación trimestral de la cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial en el 2º y 3er del año 2025 y 2º y 3er trimestre año 2025 en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).



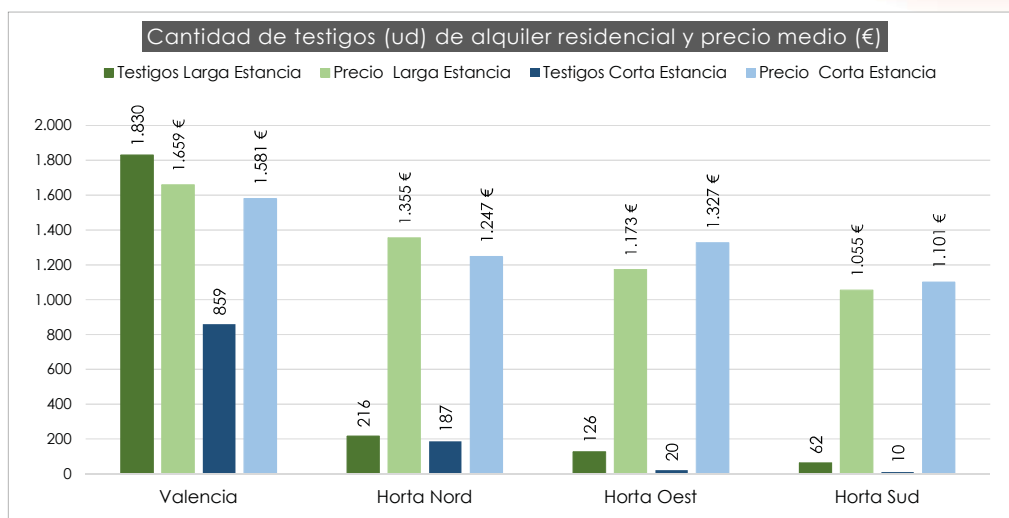


Figura 42. Cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial en el 3er trimestre de 2025 en Valencia y las Hortalas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).





VISUALIZADOR RESPONSABLE

DE DATOS EN TIEMPO REAL

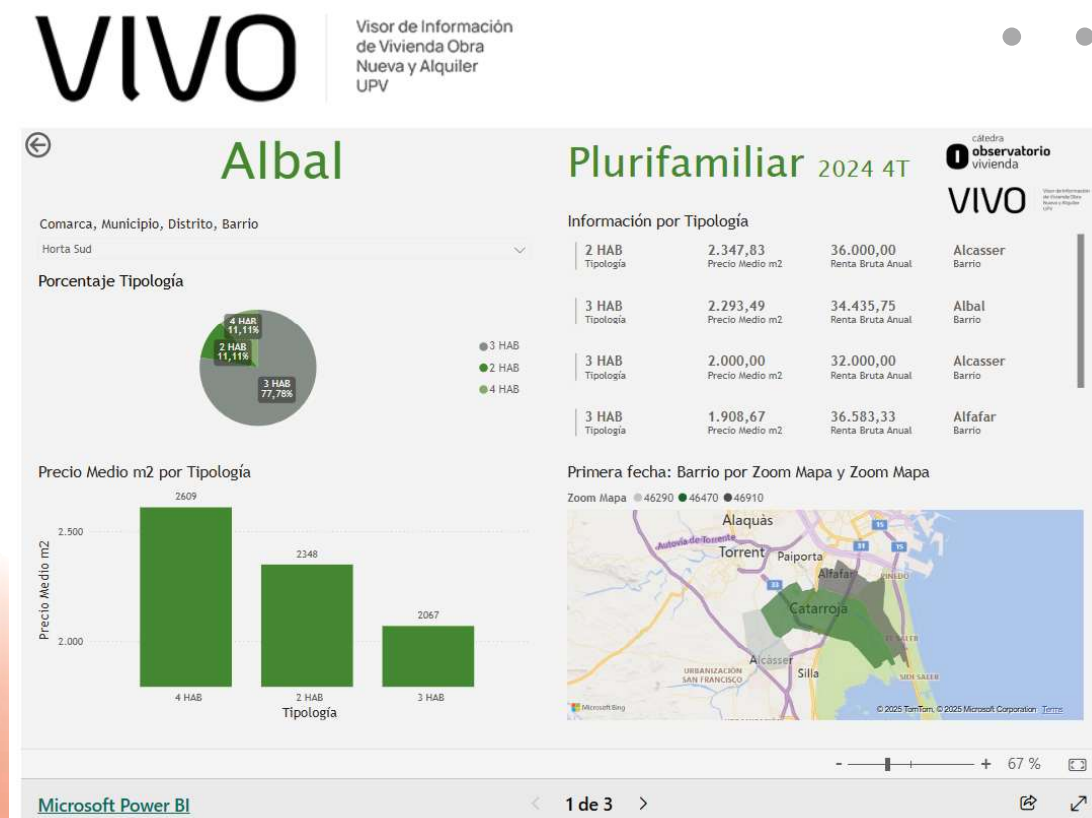
En esta edición y siguiendo con los criterios fundacionales y objetivo de la Cátedra, recordamos que el visualizador de datos estará siendo actualizado con el lanzamiento de cada informe, en este caso del Informe 3T 2025 en la página web del Observatorio de la Vivienda UPV.

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).



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

cátedra
observatorio
vivienda

SECTOR INMOBILIARIO

3er 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



VIRAJE



BE MORE 3D

