

# SECTOR INMOBILIARIO

4<sup>o</sup> trimestre 2025 VALENCIA ESPAÑA



# EDITO

## DIEZ AÑOS DE DATOS IGNORADOS: ESPAÑA ANTE UNA EMERGENCIA HABITACIONAL GESTIONADA CON INACCIÓN, OCURRENCIAS Y RELATO

Cómo no recordar aquellos tiempos de ir contracorriente, en 2016 y 2017, en los que el relato era que se estaba gestando otra "burbuja" inmobiliaria y los precios caerían estrepitosamente... Hace diez años éramos pocos los que decíamos que eso no era cierto, que estábamos ante el problema contrario, que la escasez ya se comenzaba a percibir en la oferta de vivienda disponible.

Desde hace casi una década, y de forma especialmente intensa desde 2019, los indicadores sobre vivienda en València vienen emitiendo señales claras, persistentes y crecientemente alarmantes. No se trata de interpretaciones *ex post* ni de lecturas interesadas: los datos han sido públicos, reiterados y consistentes. El encarecimiento sostenido del acceso a la vivienda, la contracción de la oferta disponible, la práctica desaparición de vivienda protegida efectiva y el aumento del ratio de esfuerzo de los hogares llevan años documentados.

El Informe del 4T2025 introduce, además, un punto de no retorno: el precio medio de la obra nueva plurifamiliar en **la ciudad de València supera ya los 4.000 €/m²**, consolidando un cambio de escala que no es coyuntural ni excepcional. No se trata de un pico aislado, sino de una tendencia sostenida en el tiempo, acompañada de una contracción extrema de la oferta: apenas 137 viviendas plurifamiliares nuevas disponibles en toda la ciudad. Cuando el precio se desacopla de este modo de la renta real y la oferta desaparece, el mercado deja de cumplir su función social básica. No estamos ante un mercado tensionado, sino ante un sistema roto, incapaz de producir vivienda accesible y condenado a expulsar población.



# RIAL



A pesar de la claridad del diagnóstico, la respuesta institucional ha sido, en términos generales, insuficiente, descoordinada y reactiva. La emergencia habitacional que hoy se manifiesta con crudeza no es el resultado de un fenómeno súbito ni imprevisible, sino la consecuencia directa de una inacción prolongada frente a datos persistentes, acompañada de medidas fragmentarias y, en no pocos casos, de anuncios sin fundamento técnico ni respaldo empírico.

## CUANDO EL DATO ESTORBA AL RELATO.

Uno de los rasgos más preocupantes del periodo reciente ha sido la sustitución progresiva del análisis técnico por el relato político. Frente a series históricas publicadas por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV que muestran un deterioro continuo del acceso a la vivienda, se han difundido anuncios que tergiversan la magnitud del problema, magnifican actuaciones de impacto marginal o presentan como estructurales medidas que apenas tienen alcance operativo.

Esta construcción de relato no es inocua. Genera una falsa sensación de acción, distrae del núcleo del problema y, lo que es más grave, desplaza el debate desde la evidencia hacia la consigna. La vivienda no se resuelve con titulares, ni con eslóganes, ni con medidas diseñadas para el ciclo mediático. Se resuelve con producción, gestión y continuidad.

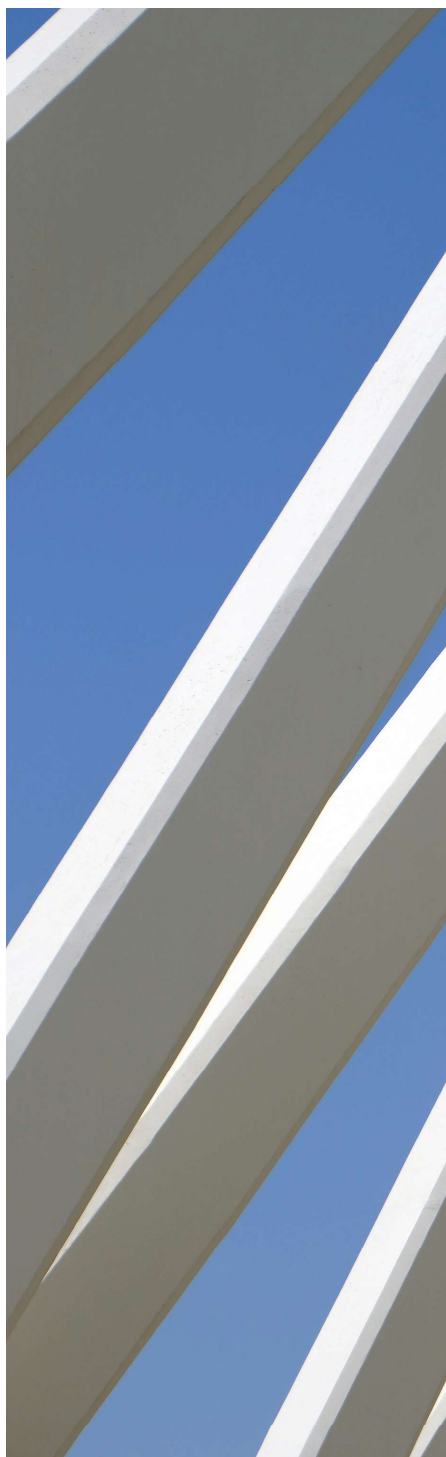
## OCURENCIAS SIN BASE TÉCNICA NI EXPERIENCIA CONTRASTADA

En paralelo, se han propuesto y aplicado soluciones que carecen de base científica, experiencia comparada o evaluación *ex ante* de impactos. Medidas concebidas sin análisis riguroso del funcionamiento real del mercado residencial, sin estimación de efectos sobre la oferta y sin consideración de los tiempos estructurales de la vivienda.

**El resultado es ya incontestable: menos vivienda disponible, precios más altos y mayor exclusión social. No se ha protegido a los vulnerables, se les ha empujado fuera del sistema.** Cuando la política sustituye el conocimiento por el eslogan y la evidencia por la consigna, la vivienda deja de ser un derecho efectivo y



# EDITO



se convierte en un daño colateral. **No es un error técnico: es una irresponsabilidad pública con consecuencias humanas perfectamente previsibles.**

## UNA DÉCADA PERDIDA MIENTRAS LA EMERGENCIA SE CRONIFICA

El efecto agregado de esta combinación —inacción, relato y ocurrencia— es hoy innegable. València presenta un parque de vivienda asequible claramente insuficiente, una oferta privada tensionada y un número creciente de hogares jóvenes y trabajadores sin posibilidad real de emancipación dentro de la ciudad.

No estamos ante una crisis que afecte solo a colectivos vulnerables. Se trata de una fractura generacional, que compromete la capacidad de València para retener talento, sostener su base económica y garantizar la cohesión social. Cada año sin actuar con rigor amplifica el problema y encarece su solución futura.

A este escenario se suma un factor que durante demasiado tiempo ha sido tratado con incomodidad o directamente silenciado: **el crecimiento demográfico acelerado y no orgánico derivado de la inmigración creciente.** En apenas cuatro años (2022–2025), la ciudad ha incorporado unos 40.000 nuevos residentes, sin que el parque residencial, la vivienda asequible ni las políticas públicas hayan sido dimensionadas para absorber ese salto de demanda. No es un juicio ideológico, sino una constatación estructural: cuando el crecimiento poblacional queda dissociado de la capacidad real de producir vivienda, el sistema entra en tensión permanente y la presión acaba concentrándose, inevitablemente, en los segmentos más frágiles de la sociedad.

## COORDINACIÓN INSTITUCIONAL O FRACASO ANUNCIADO

La vivienda no es una competencia aislada ni un ámbito para el enfrentamiento entre administraciones. Requiere coordinación real y sostenida entre ayuntamientos, comunidad autónoma y administración general del Estado. La fragmentación competencial, utilizada como excusa, ha servido durante años para diluir responsabilidades mientras el problema se agravaba.



# RIAL

La emergencia habitacional exige exactamente lo contrario: objetivos compartidos, instrumentos alineados, calendarios claros y rendición de cuentas. No hay margen para la confrontación estéril ni para la improvisación permanente. Mientras las administraciones discuten, una generación entera ve bloqueado su proyecto vital.

## UN LLAMAMIENTO URGENTE A ACTUAR CON SERIEDAD

Desde la Cátedra Observatorio de la Vivienda reiteramos un mensaje que los datos llevan años formulando con claridad: la vivienda en España requiere acción estructural, inmediata y coordinada. **No más anuncios vacíos, no más medidas sin evaluación, no más relatos que contradicen la evidencia.**

Actuar implica movilizar suelo, producir vivienda pública y privada asequible de forma sostenida, aplicar una fiscalidad en la vivienda coherente a colectivos vulnerables, profesionalizar la gestión del parque público, reducir trámites administrativos, aumentar la productividad del sector y gobernar con indicadores públicos y verificables. Todo lo demás es distracción.

**Y hay un dato que evidencia la distancia entre relato y realidad: el principal beneficiario de esta escalada de precios es el propio Estado.** Cuando aproximadamente el 31 % del precio final de una vivienda corresponde a impuestos, las administraciones públicas se convierten en las grandes ganadoras de un encarecimiento que impide la creación de miles de hogares. En un contexto de emergencia habitacional ya convertida en emergencia social, sostener esta carga fiscal no es ni serio, ni digno, ni justo.

El plan VIVE supone una oportunidad de creación masiva de Vivienda Protegida, y esperamos que este nuevo año 2026 sea el de la consolidación de nuevos proyectos VPP (que ya anticipan los datos de visados en los Colegios Profesionales) mediante la colaboración público-privada, esencial y necesaria para que esta demencial situación comience a cambiar. Pero es preciso actuar con valentía, en todos los frentes, buscando fórmulas que permitan construir viviendas asequibles para la venta y, sobre todo, para el alquiler.

Los datos no son destino, pero ignorarlos durante una década sí



# EDITO

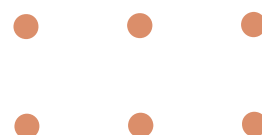
tiene consecuencias. València y su área metropolitana ya las está pagando. Persistir en el error no es una opción responsable.

El relato que dice proteger a los vulnerables ha acabado desprotegiéndolos de forma directa y medible. En nombre de una supuesta justicia social se han aprobado políticas que erosionan la seguridad jurídica del alquiler, infunden miedo a la *okupación* y empujan a miles de pequeños propietarios a retirar viviendas del mercado tradicional. El resultado no es solidaridad, es escasez: menos oferta, precios más altos y exclusión acelerada de quienes no pueden competir. **No hay mayor cinismo institucional que legislar para los desfavorecidos y convertirlos, en la práctica, en los principales damnificados de unas políticas que confunden intención moral con eficacia real.**

Esas viviendas vacías son una posibilidad que hay que aprovechar, la única que tenemos a corto plazo, pero no desde el miedo y acoso al que se somete en la actualidad a los propietarios, sino mediante la seguridad jurídica y los incentivos para que se pongan en el mercado y destensionen el mercado del alquiler.

Porque cuando el relato suplanta al conocimiento, el daño ya no es accidental, es estructural y deliberadamente ignorado. Bajo la retórica de la protección se ha ocultado una gestión incompetente que ha retirado vivienda del mercado, ha encarecido el acceso y ha expulsado a los más frágiles. **No ha sido mala suerte ni coyuntura: ha sido ignorancia elevada a política pública. Como advertía Aristóteles, “el mayor error es buscar el efecto sin comprender la causa”.** Aquí la causa era conocida y las consecuencias previsibles. Lo demás, el discurso, la pose, la consigna, no fue más que la coartada.

Fernando Cos-Gayón López  
Director  
Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV





## INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 28 - Cuarto 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

Santiago Díaz Investigación y análisis de datos

Ana Medina 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 20 de diciembre de 2025. Valencia, España.

Talvón  
Rethink  
Value

land  
GO Grupo Santander

DLS  
Homes

doyou  
CONSEJO REGULADOR  
DE LA PROMOCIÓN  
DE VIVIENDAS

HUB DE  
INVERSIÓN  
INMOBILIARIA

URBANIA  
RENTAL

APROVA  
Promotoras de  
Valencia

VIVIENDEA

BE MORE 3D

VIRAJE

edicover  
EMPRESA CONSTRUCTORA

COAT VALENCIA



# OBRA NUEVA EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR

EDITORIAL	1
ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE OBRA NUEVA EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES ÁNGEL MARTÍN	8
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 (cuarto trimestre de 2025 -4T2025-) contamos con los datos actualizados de los 40 indicadores que usamos para la predicción hasta el tercer 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 cuarto 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 82% desde que empezamos a tomar datos (tercer trimestre del 2019) y el precio de la vivienda, ha aumentado un 116%.

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 5% 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 cuatro trimestres del año 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 un lado, 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, por otro lado, desde el tercer trimestre del 2019, del valor de la vivienda de nueva construcción en la ciudad de Valencia obtenido 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 1.65% 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 4000 euros/m2 que tenemos actualmente.

Cada uno de los informes que presentamos predice los siguientes cuatro trimestres, por lo que, para cada trimestre, se hacen cuatro predicciones procedentes de cuatro informes consecutivos. De esta manera es posible ver el acierto de nuestra predicción (valor medio de estas cuatro predicciones) respecto a la realidad.

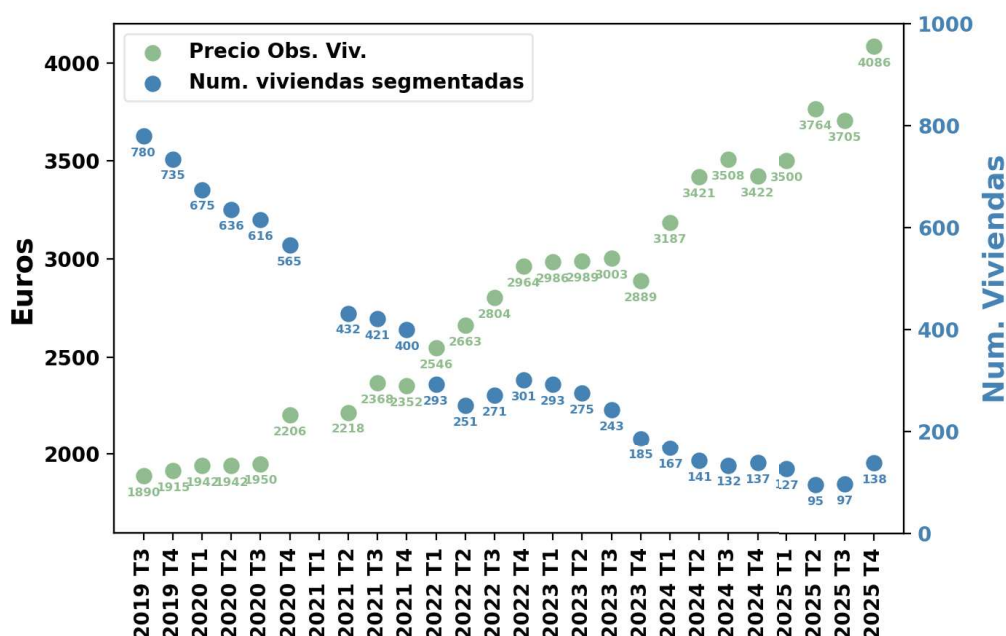


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



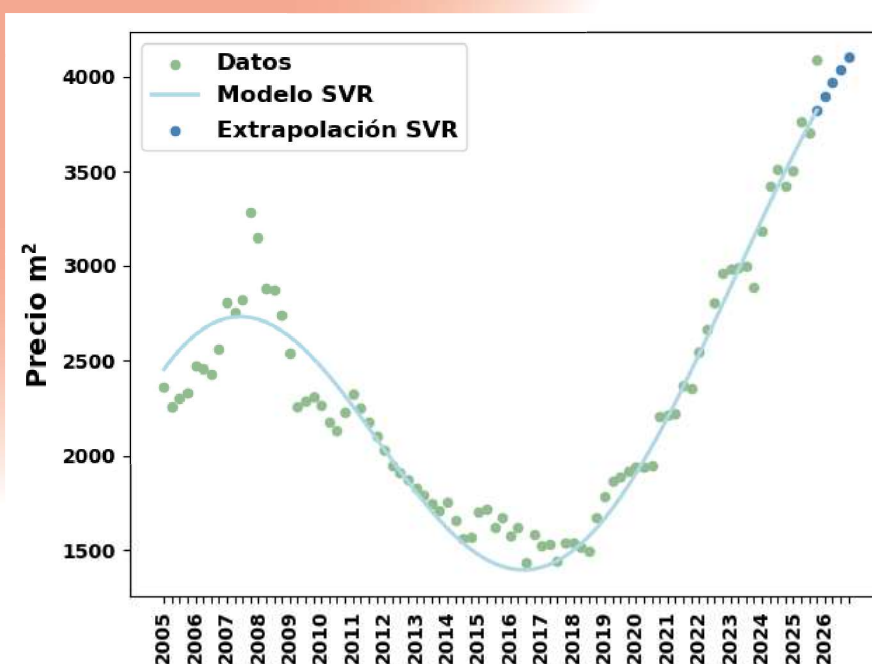


Figura 2. Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

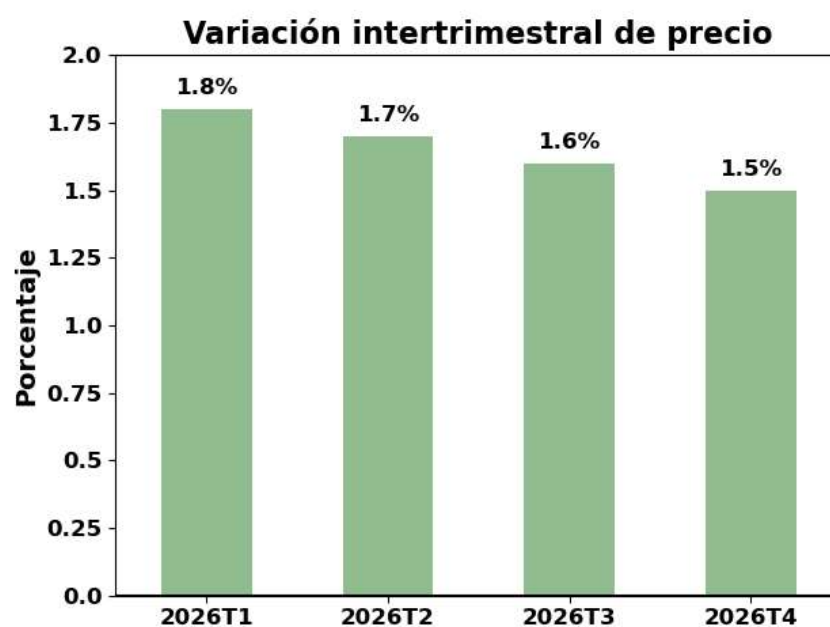


Figura 3. Extrapolación de la variación inter-trimestral del precio de la vivienda para los próximos cuatro trimestres (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

La tabla 2 muestra este parámetro para el año 2025, donde se puede ver que la predicción, en valor absoluto, siempre se queda por debajo de la realidad

y, la tendencia positiva/negativa que se comentaba en el apartado anterior debido a la inestabilidad estadística que presentan los datos actuales.

Trimestres	Variación de precio
4T2023-3T2023	-3.8%
1T2024-4T2023	10.3%
2T2024-1T2024	7.3%
3T2024-2T2024	2.5%
4T2024-3T2024	-2.4%
1T2025-4T2024	2.3%
2T2025-1T2025	7.5%
3T2025-2T2025	-1.6%
4T2025-3T2025	10.3%

Tabla 1. Variación inter-trimestral del precio de la vivienda durante los dos últimos años. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

Predicción	Informe Realizado							Media	Real
	2024T1	2024T2	2024T3	2024T4	2025T1	2025T2	2025T4		
2025T1	0.1	1.5	1.6	1.5				1.2	2.3
2025T2		1.4	1.4	1.2	1.5			1.4	7.5
2025T3			1.3	1.0	1.4	1.4		1.3	-1.6
2025T4				0.8	1.2	1.2	1.3	1.1	10.3

Tabla 2. Predicción realizada por diferentes informes para cada uno de los trimestres del año 2025, valor medio de esta predicción y valor real obtenido. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



**HUB DE  
INVERSIÓN  
INMOBILIARIA**

Comercialización - Financiación - Inversión

**callaghan**  
INMOBILIARIA



**BRICK LOBBY**  
CÍRCULO DE INVERSORES



## ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA “EDIFICIOS PLURIFAMILIARES” EN LA CIUDAD DE VALENCIA, EL ÁREA METROPOLITANA Y EL MU- NICIPIO DE SAGUNTO.

En esta edición se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 4º trimestre del año 2025 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 4º trimestre del año 2024 y el 3er 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/m<sup>2</sup> 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 homogeneizado<sup>1</sup> los diferentes testigos<sup>2</sup> 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.

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.

---

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 m<sup>2</sup>.

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



**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](http://www.edicover.es)

## Análisis de la vivienda de renta libre

Luego de 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 en un 19% con respecto al Informe 4T 2024 hace un año.

En este trimestre, el precio medio ha subido más de un 10% en comparación con el Informe 3T 2024, situándose en un valor exorbitante de 4.086 €/m<sup>2</sup>. Es la segunda vez en nuestro histórico de datos que se registra una subida de más de 10 puntos porcentuales de un trimestre a otro.

Al igual que en los últimos trimestres, la oferta de obra nueva que se registra en Valencia se ha ido desplazando cada vez más a algunos distritos de la ciudad, como son los casos de Patraix y

Quatre Carreres con la oferta de nuevos pisos a la venta, que representan el 28% y el 12%, respectivamente, sobre el total de testigos de obra nueva plurifamiliar en la ciudad.

Además, en este trimestre se registran dos promociones con varios testigos en el distrito Eixample representando el 12% con respecto al total. Osea que más del 50% de la oferta se concentra en solo 3 distritos de la ciudad de Valencia.

Al realizar el estudio en las hortas del área metropolitana también se observa que el precio unitario medio de la vivienda continúa subiendo en proporción. En este trimestre un total de 11 municipios registran precios por encima de los 3.000 €/m<sup>2</sup>, 3 de ellos superior a los 3500 €/m<sup>2</sup>.

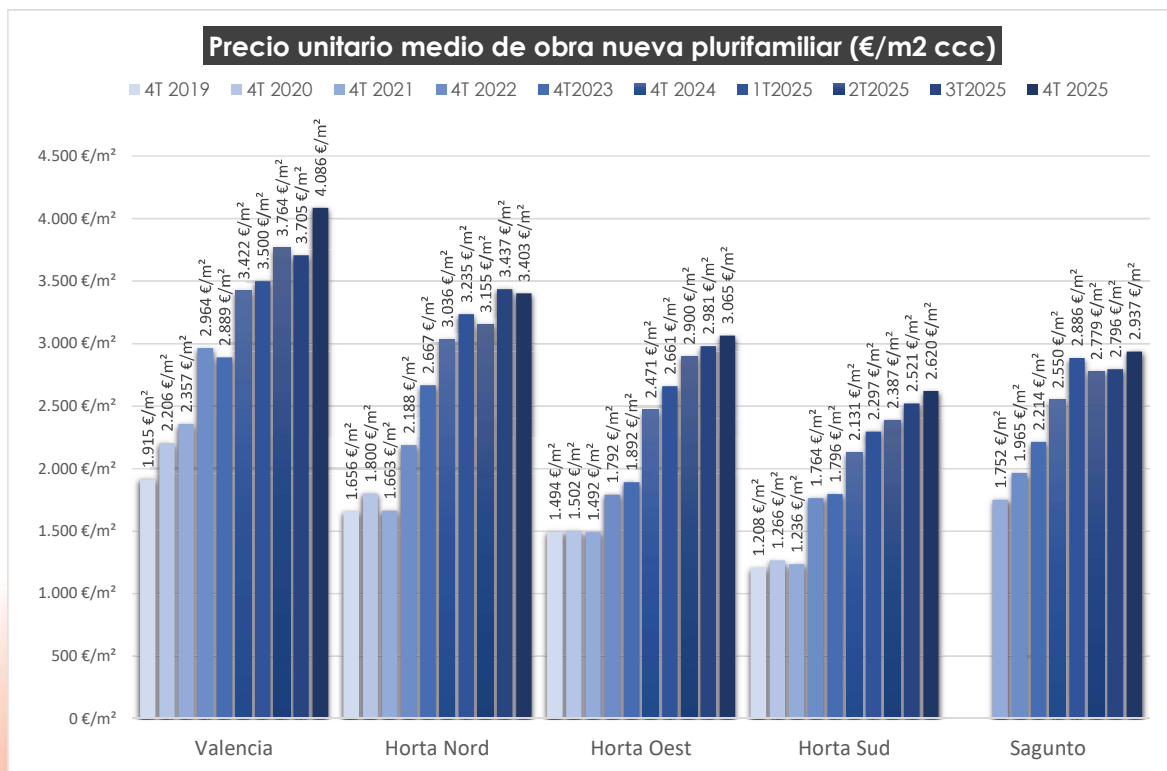


Figura 4. Precio unitario medio (€/m<sup>2</sup>cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad de Valencia y los municipios para las Hortas y Sagunto (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

Con respecto al Informe 4T 2024, el precio unitario ha aumentado en todas las áreas, en la Horta Nord en un 12%, en la Horta Oest un 24% y en la Horta Sud un 23%.

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

Comparando el precio unitario medio de la vivienda plurifamiliar con el informe del trimestre pasado, en este período se registran incrementos en la Horta Oest de un 3% y en la Horta Sud de un 4%, manteniendo poca variación en la Horta Nord.

En el estudio del municipio de Sagunto se observó que continúa el incremento del precio medio. Con respecto al Informe 4T 2024 el precio unitario medio de la vivienda nueva subió hasta en un 15% y un 5% en comparación con el trimestre pasado.

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.

Al reducirse la oferta considerablemente en más de un 20% en un año, se puede observar con mayor claridad que los precios aumentan en 7 distritos por encima de la media altísima alcanzada en la ciudad de Valencia, entre ellos se encuentran (por orden descendente) los distritos de Camins al Grau, L'Olivereta, L'Eixample, Poblat Maritims, Extramurs, Rascanya y Patraix, alcanzando valores muy por encima de la media de 4.086 €/m<sup>2</sup>, lo que representa exactamente el 50% de los distritos que registran oferta de obra nueva plurifamiliar este trimestre.

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 7 nuevas promociones en los

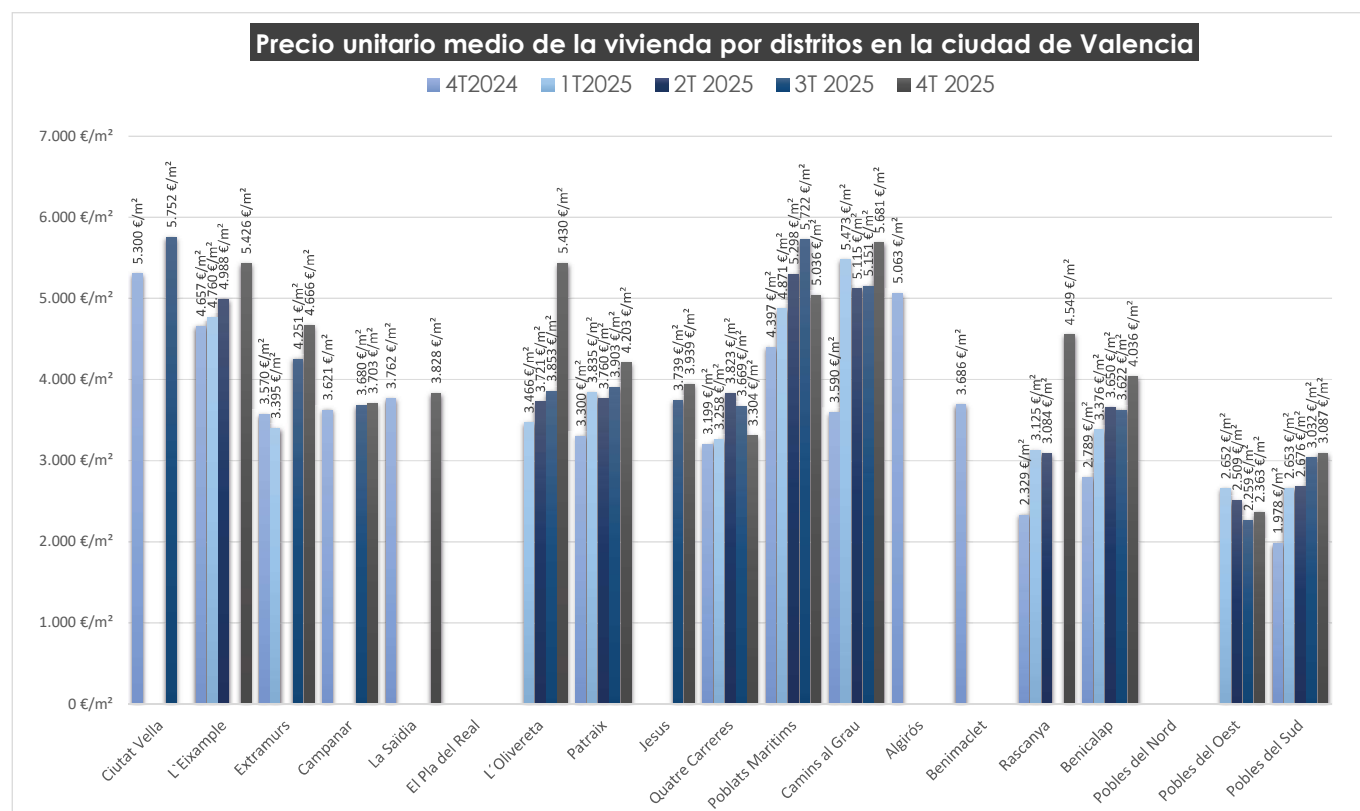


Figura 5. Precio unitario medio (€/m<sup>2</sup>cc-metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre y variación de precio anual en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



distritos de Extramurs, La Saldia, Quatre Carreres, Patraix y Rascanya.

Hay que apuntar que una gran cantidad de la oferta de vivienda nueva que se publica en la ciudad de Valencia hacen referencia a plantas bajas y/o áticos. Estos valores no los tenemos en cuenta a la hora de hacer los análisis como explicamos al inicio del apartado.

No obstante, según la Figura 6, continúa observándose un descenso en las promociones en la ciudad de Valencia que, con respecto al Informe 4T 2024, es de un 20%. Sin embargo en este último trimestre se incrementaron en un 28%, registrándose un total de 32 promociones.

En el área metropolitana se observa una actividad inmobiliaria creciente. En comparación con el Informe 4T 2024, se observa un incremento de nuevas promociones entre un 27% y un 180%. No obstante hay que apuntar que estos valores pueden estar resultando distorsionados por las cifras tan bajas que se registraban anteriormente, como en el caso de la Horta Sud.

Particularmente, en esta área se ha venido incrementando la actividad del sector en el último año, fundamentalmente en el último trimestre se han registrado 7 nuevas promociones con una subida del 100%.

En comparación con el anterior trimestre en la Horta Nord y la Horta Oest se incrementaron también las promociones en más del 25%.

En el municipio de Sagunto también se ha incrementado la actividad inmobiliaria con nuevas promociones y testigos en oferta, subiendo hasta en más de un 100% el número de estas con respecto al Informe 4T 2024.

Respecto al comportamiento de la oferta de vivienda libre en venta continúan registrándose pocos testigos de obra nueva plurifamiliar, situación que continúa alarmando y que se ha advertido en los últimos informes por la posibilidad de distorsiones en valores porcentuales en determinadas áreas tanto en la ciudad de Valencia, como en L'Horta y el municipio de Sagunto.

# CREATIVOS OBSERVADORES SOCIALES

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 4T 2024, hay poca variación. Con respecto al trimestre anterior se incrementan alrededor de un 40%, puntualizando que las cifras bajas pueden generar distorsiones de estos porcentajes.

Sin embargo, en las hortas del área metropolitana ha habido un incremento considerable de los testigos con respecto al último año y último trimestre.

En la Horta Nord, la Horta Oest y la Horta Sud, con respecto al Informe 4T 2024 el número de viviendas nuevas aumentaron en un 85%, 76% y más de un 300%, respectivamente.

En comparación con el Informe 3T 2025, también se incrementaron los vallores, en la Horta Nord 44%, en la Horta Oest un 39% y en la Horta Sud alrededor de un 100%.

En el municipio de Sagunto con respecto al Informe 4T 2024, también se registra un aumento considerable del número de testigos en más

de un 140% y en comparación con el trimestre pasado se incrementa un 24%.

En el análisis de la ciudad de Valencia, 5 distritos del total de 19 no registran testigos de obra nueva plurifamiliar con los que podamos trabajar, observándose solo 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 Ciutat Vella, El Plá del Real, Algirós, Benimaclet y Pobles del Nord.

Insistimos en la tendencia a la migración de los testigos de obra nueva en la ciudad de Valencia hacia 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, como en el anterior, aunque continúa esa tendencia, los precios medios de esos distritos ya superan el precio medio de la ciudad.

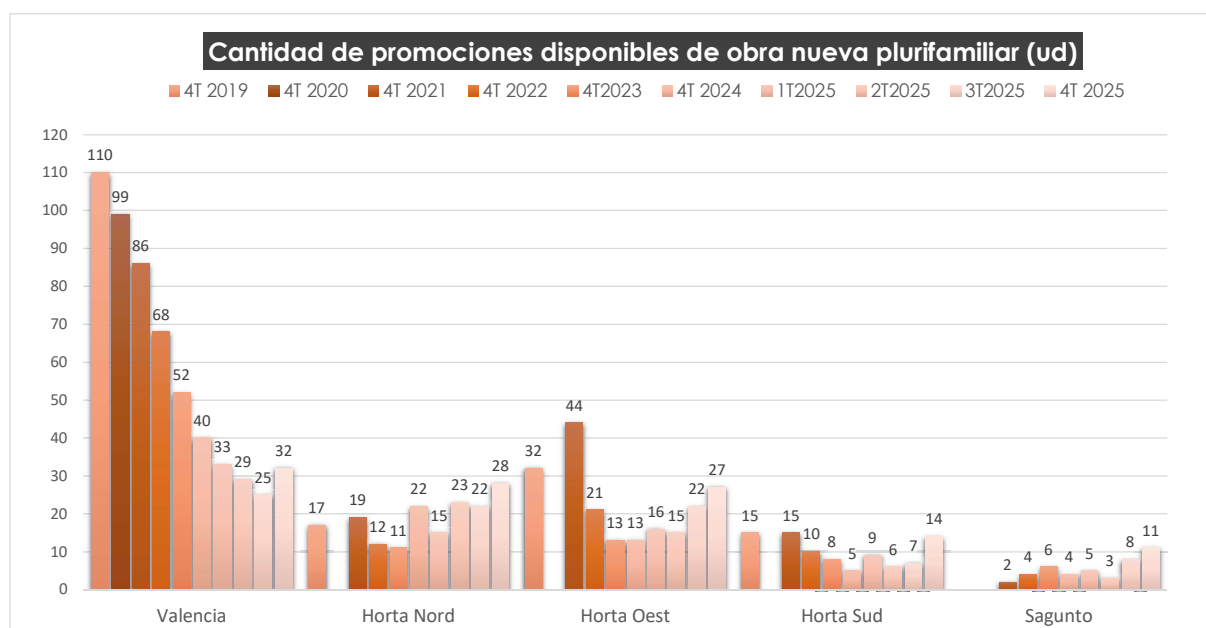


Figura 6. Cantidad de promociones de obra nueva de edificios plurifamiliares de vivienda libre por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las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

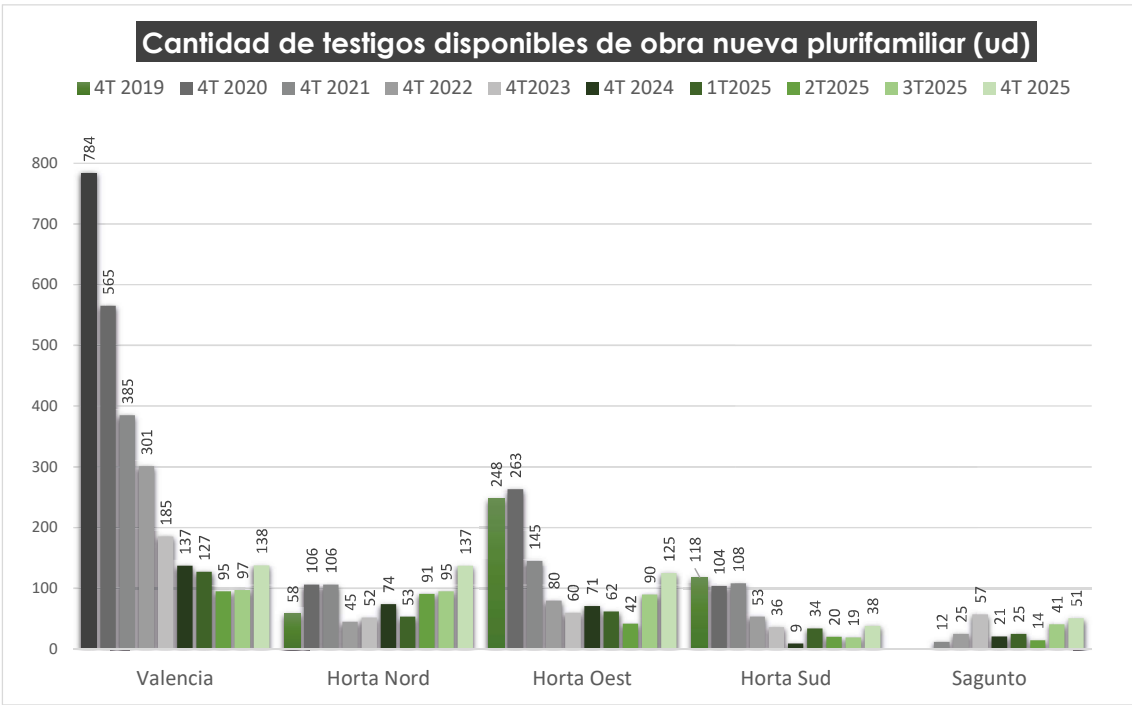


Figura 7. Cantidad de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas y Sagunto. (Cátedra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

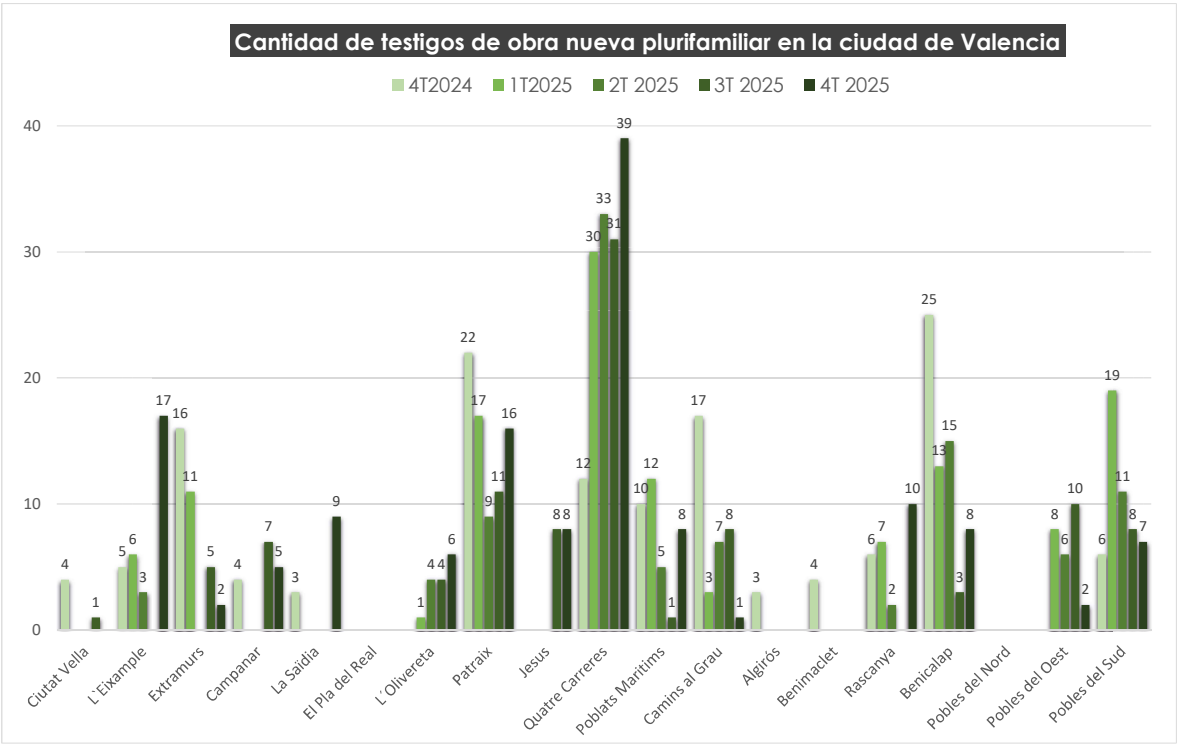


Figura 8. Cantidad de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en los distritos de la ciudad de Valencia. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

Como explicamos anteriormente, este trimestre la mayor concentración de testigos en oferta, según puede observarse en la Figura 8, se registra en los distritos de Quatre Carreres, L'Eixample y Patraix, representando el 52% del total de oferta de viviendas registradas.

En este trimestre 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/m<sup>2</sup> 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 4º 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 primer trimestre de 2025, tanto en la ciudad de Valencia como en el resto del área metropolitana.

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 hasta 20 puntos porcentuales. En este período ha habido una disminución preocupante de la oferta de obra nueva en la ciudad de Valencia, que alcanza un valor cercano al 82% en número de testigos y un 71% 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 del número de viviendas nuevas en la Horta Oest y la Horta Sud de entre un 50% y un 68%. Sin embargo, en la Horta Nord se ha incrementado en más de un 130%.

Con respecto a la variación del precio/m<sup>2</sup>, en la Figura 10 se observa el incremento en todas las áreas desde que se registran datos por este Observatorio.

En la ciudad de Valencia se ha incrementado el precio en un alarmante 113%. Como consecuencia, las hortas del área metropolitana se han ido contaminando con la subida, aumentando el precio entre un 105% y un 117% en la Horta Nord, la Horta Oest y la Horta Sud.

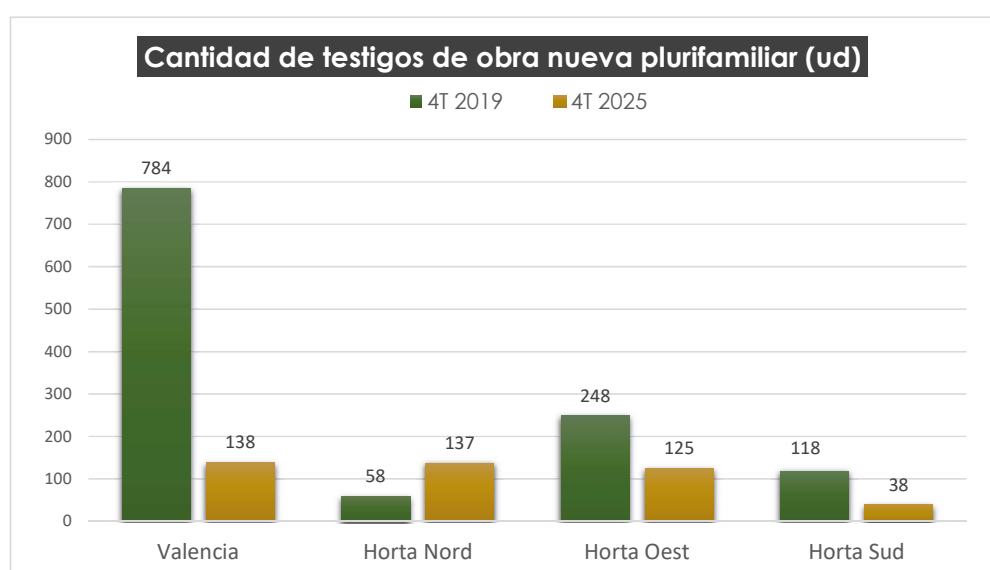


Figura 9. Variación de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares en los datos registrados en el Informe 4T 2019 y en 4T 2025, en la ciudad de Valencia y las comarcas que pertenecen al área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).



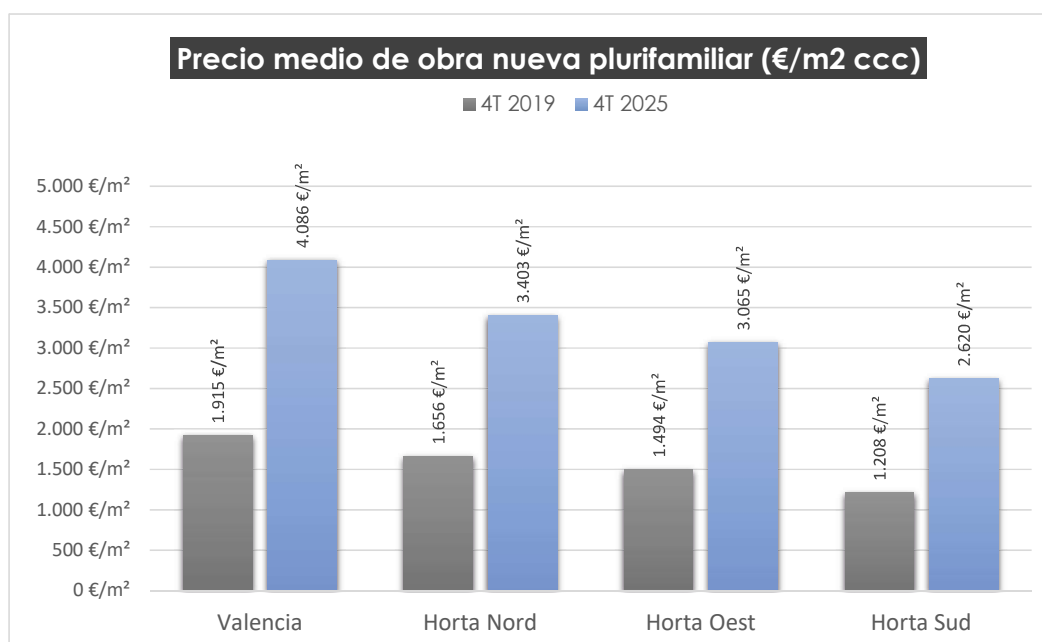


Figura 10. Precio unitario medio de la oferta de obra nueva plurifamiliar en el 4º trimestre de 2019 y en el 4º trimestre de 2025 en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

**Talvión®**  
Rethink  
Value



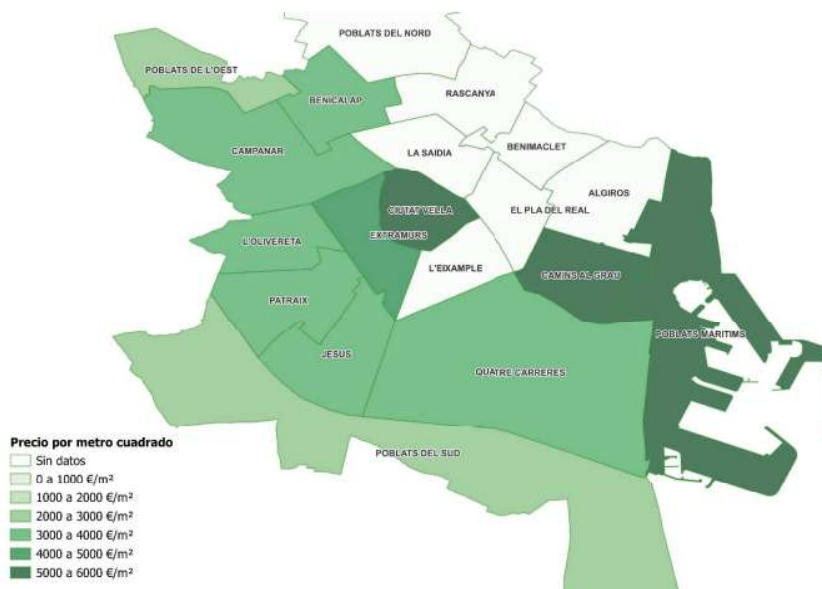




## Ciudad de Valencia

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.

### 3T 2024



### 4T 2025

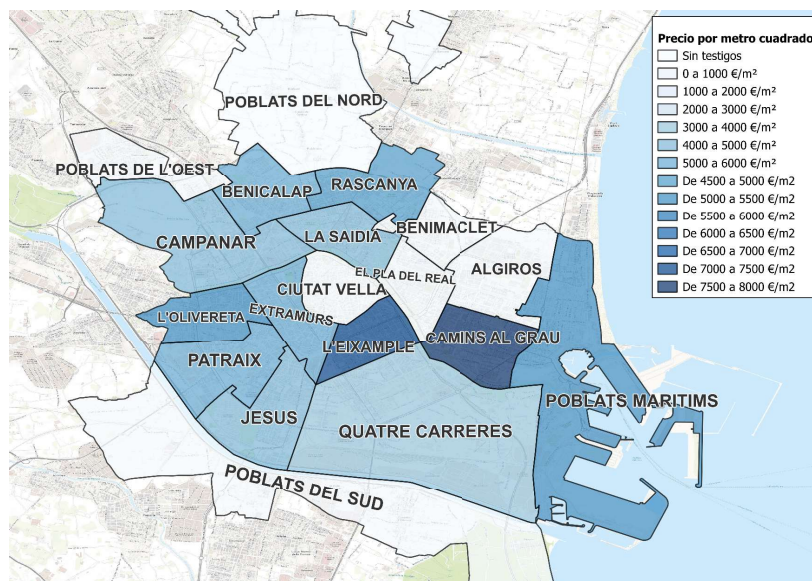


Figura 11. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m<sup>2</sup> por distritos 3er trimestre 2025 y 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



A modo de resumen, desde los datos obtenidos por la Cátedra para este 4º 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 4T 2024 y 3T 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.

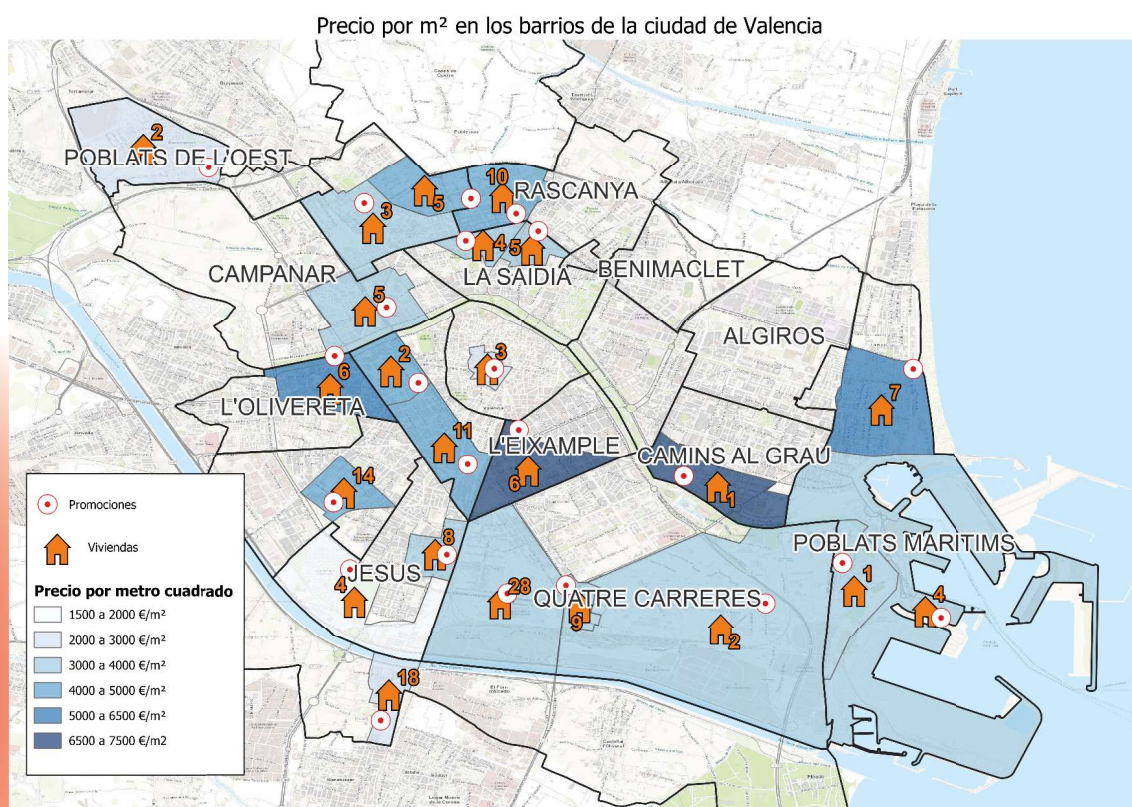
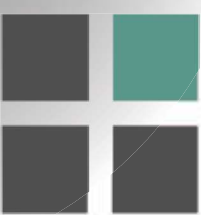


Figura 12. Mapa de precio/m<sup>2</sup> y cantidad de testigos en los barrios de la ciudad de Valencia en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



land

CO

Grupo  
Santander

## 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.

## 2. L'Eixample

Con respecto a la cantidad de testigos en este distrito se había reducido drásticamente en los primeros meses del año 2025, sin embargo una nueva promoción en el barrio de Russafa aporta 17 nuevas viviendas incrementándose en más de un 200% con respecto al Informe 4T 2024, este valor puede resultar distorsionado precisamente por la escases de oferta anterior.

Este barrio continúa manteniendo elevados precios, de los más altos en la ciudad de Valencia y por encima de la media de la ciudad. En comparación con el Informe 4T 2024 se incrementó en un 17%, situándose en los 5,426 €/m<sup>2</sup>.



Figura 13. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L'Eixample en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 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.

Sin embargo, en este período se registran solo 2 unidades en el barrio Arrancapins suponiendo una disminución del 88% en comparación con el Informe 4T 2024 y del 60% con respecto al Informe 3T 2025, 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 4.666 €/m<sup>2</sup>.

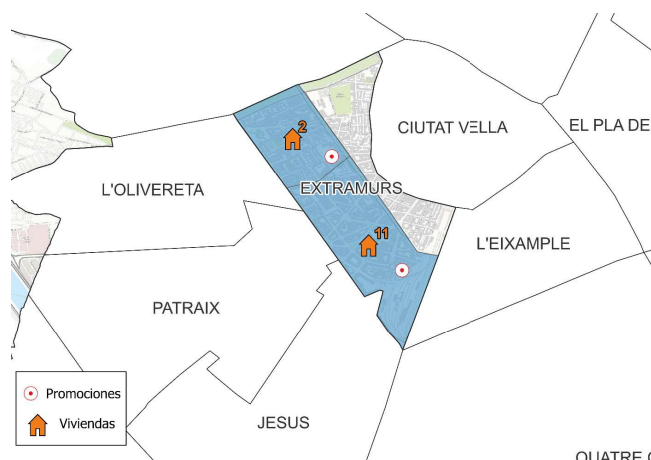


Figura 14. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Extramurs en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 4. Campanar

En este distrito, en los dos primeros trimestres del año 2025 no se habían registrado datos que permitieran calcular valores medios de referencia. En el trimestre pasado una nueva promoción aportó testigos y actualmente se observan 5 viviendas nuevas. Por esta razón no estableceremos comparativos.

Con respecto al precio medio por metro cuadrado en este distrito se han registrado tradicionalmente precios altos. Sin compararnos con el Informe 4T 2025 la variación del precio denota un incremento del 2%, situándose en los 3.703 €/m<sup>2</sup>.

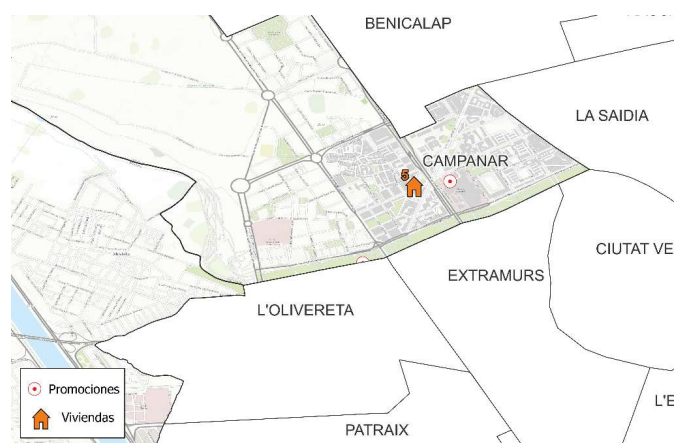


Figura 15. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Campanar en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 5. La Saïdia

En este distrito, luego de varios trimestres sin observarse obra nueva en oferta ha salido una promoción con 9 testigos a la venta, por lo que no consideramos objetivo establecer comparativos. El precio medio este trimestre se sitúa en los 3.828 €/m<sup>2</sup>.

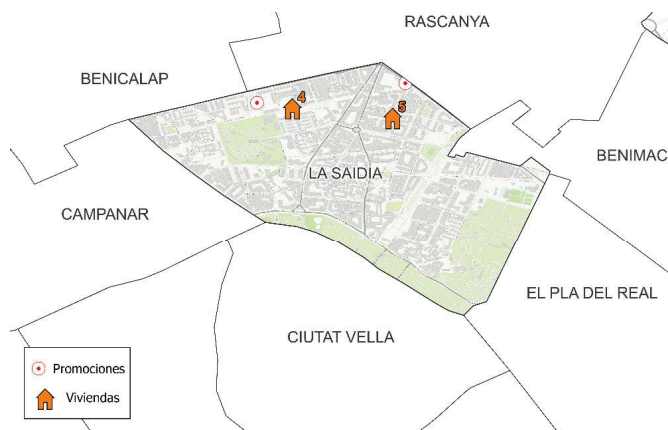


Figura 16. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L'Olivereta en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 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.

# VIRAJE



## 7. L'Olivereta

Este distrito de la ciudad aumenta discretamente su oferta en los últimos trimestres. Con respecto al trimestre anterior se incrementa en un 50%, con 6 nuevas viviendas a la venta.

El precio medio alcanza los 5.430 €/m<sup>2</sup> aumentando más de un 40% con respecto al mes anterior.

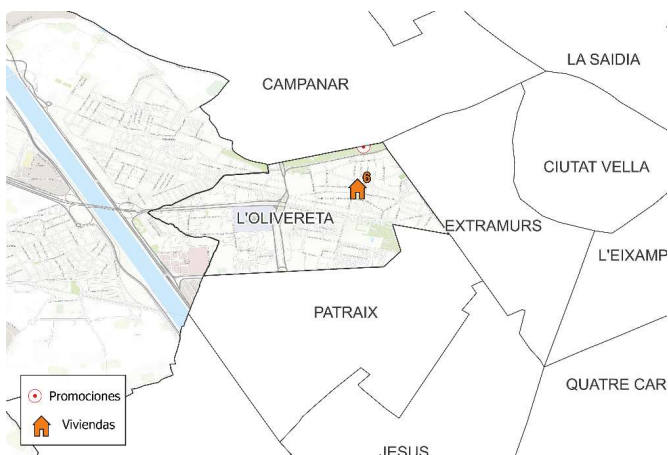


Figura 17. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L'Olivereta en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 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.

Con respecto a la cantidad de testigos se observa una disminución del 27% si comparamos con los datos del Informe 4T 2024 y un aumento del 45% si lo comparamos con el Informe 3T 2025.

Se ha mantenido un aumento progresivo de los precios, en este período el valor medio de la vivienda aumenta un 27% en comparación con el Informe 4T 2024 y del 8% con respecto al trimestre pasado, situándose en los 4.203 €/m<sup>2</sup> y superando los valores del precio medio de la ciudad de Valencia.

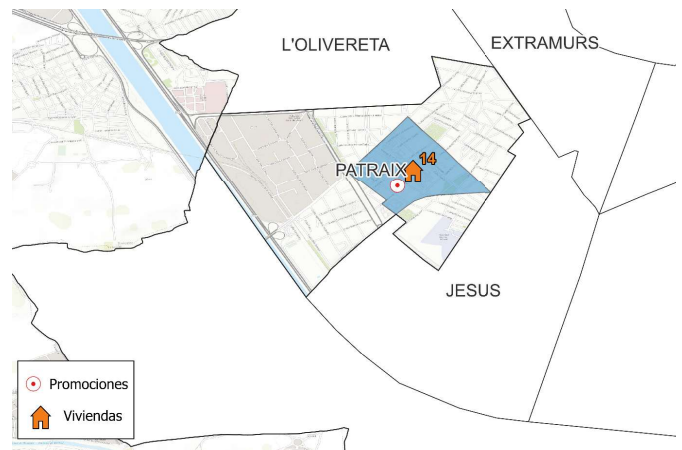


Figura 18. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Patraix en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 9. Jesús

En este distrito la actividad inmobiliaria ha disminuido en el último año. En este último trimestre se observan 8 testigos de obra nueva útiles pero no resulta práctico establecer comparativos.

El precio medio se sitúa en los 3.939 €/m<sup>2</sup>.

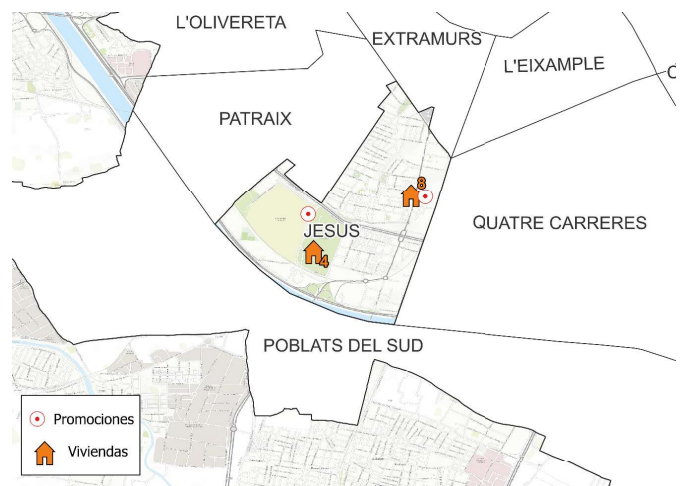


Figura 19. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito de Jesús en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 10. Quatre Carreres

Este distrito luego de su mayor baja en cantidad de testigos en los últimos trimestres incrementó su oferta de obra nueva con dos nuevas promociones en los barrios de Malilla, situándose nuevamente a la cabeza de la actividad inmobiliaria en la ciudad.

En este trimestre se registran 39 testigos a la venta. Con respecto al Informe 4T 2024 se ha incrementado en más de un 200% y un 26% en comparación con el trimestre pasado. En cuanto al precio medio de la vivienda se incrementa en un 3% con respecto al Informe 4T 2024 pero disminuye en un 10% con un valor medio de 3.304 €/m<sup>2</sup>.

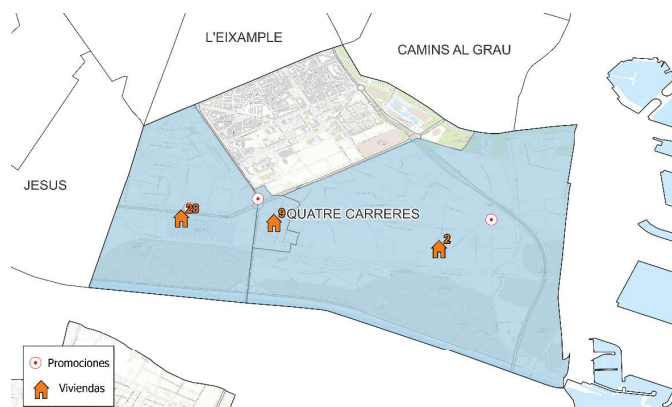


Figura 20. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Quatre Carreres en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 11. Poblats Maritims

En este distrito se observaron variaciones en el precio medio de la vivienda en el último año. Se registra una nueva promoción en el barrio de Cabanyal-Canyamelar con 8 testigos en oferta.

En cuanto a los testigos disminuyeron un 20% con respecto al Informe 4T 2024 y se incrementaron un 700% este trimestre, teniendo en cuenta la escasa oferta que existía. El precio medio sigue siendo muy elevado rondando los 5.036 €/m<sup>2</sup>, que han aumentado hasta en más de un 12% con respecto al Informe 4T 2024 pero disminuyeron cerca del 10% en comparación con el trimestre anterior.



Figura 21. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Poblats Maritims en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

  
**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

## 12. Camins al Grau

En este distrito la actividad inmobiliaria se ha comportado de forma variable, denotando alto volumen de ventas. En este trimestre se ha reducido significativamente denotando un alto volumen de ventas, observándose solo 1 testigo a la venta. Con respecto al Informe 4T 2024 la oferta disminuyó en más de un 90% y en más de un 80% con respecto al trimestre pasado.

En cuanto al precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 58% con respecto al Informe 4T 2024 y en un 10% en comparación con el último trimestre, registrando valores medios de la vivienda en máximos históricos por encima de los 5.600 €/m<sup>2</sup>, el mayor precio medio de entre los distritos de la ciudad de Valencia.

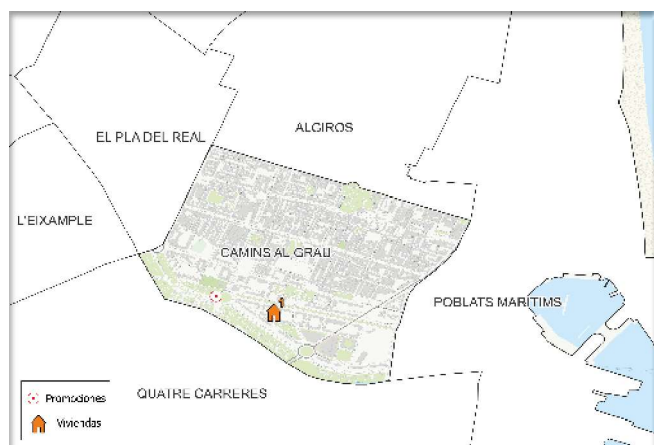


Figura 22. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Camins al Grau en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 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 se ha mantenido estable la actividad inmobiliaria con tendencia al incremento, aunque actualmente se registran 10 unidades tras una bajada en el trimestre anterior.

Se observa una disminución del 67% respecto a los datos analizados en el Informe 4T 2024.

El precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 95% con respecto al Informe 4T 2024 situándose en los 4.549 €/m<sup>2</sup>.

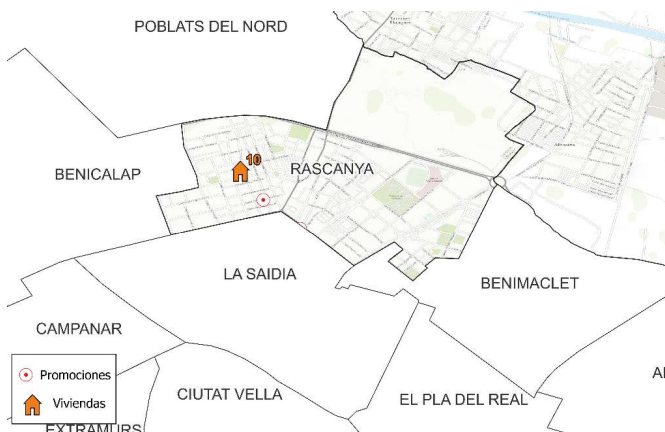


Figura 23. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Rascanya en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



## 16. Benicalap

En este distrito se mantiene la actividad inmobiliaria con un notable incremento en el último año, denotando un alto volumen de ventas. En este trimestre se registran 8 unidades.

No obstante, la oferta ha disminuido hasta un 68% con respecto al Informe 4T 2024 y se incrementó en más de un 100% si lo comparamos con los datos del trimestre pasado.

En comparación con el Informe 4T 2024 se observa un incremento del precio medio de un 45% y de un 11% con respecto al trimestre anterior. El valor medio se sitúa en 4.036 €/m<sup>2</sup>.

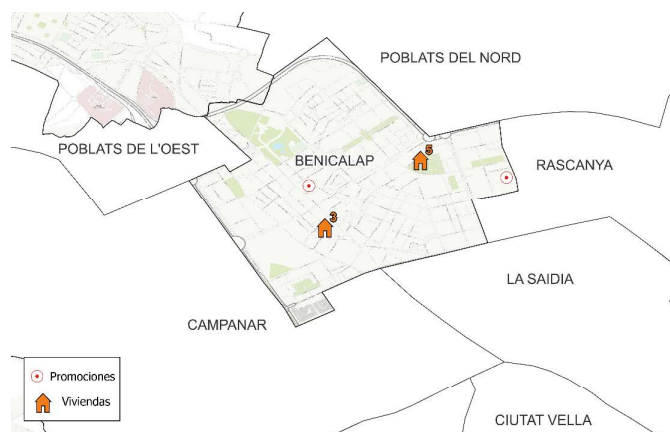


Figura 24. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Benicalap en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 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 registran 2 testigos por lo cual consideramos no establecer comparaciones precisamente por la inestabilidad de la oferta que se registra. El precio medio se sitúa en los 2.363 €/m<sup>2</sup>.

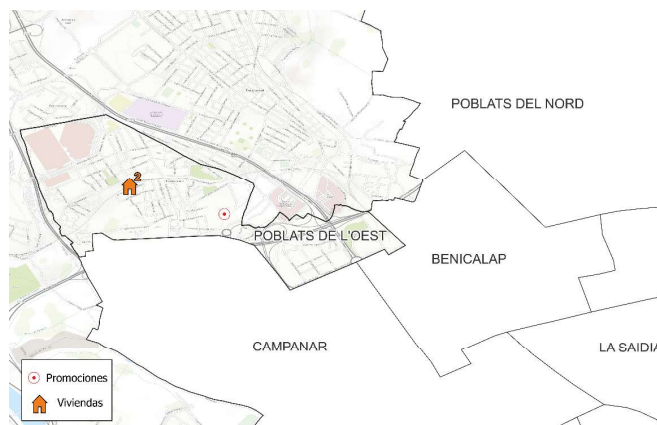


Figura 25. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Oest en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## 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 7 testigos con un aumento de más del 17% con respecto al Informe 4T 2024 y del 13% 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 3.087 €/m<sup>2</sup> con un incremento considerable del 56% con respecto al Informe 4T 2024 y de un decreto 2% en comparación con el trimestre anterior.

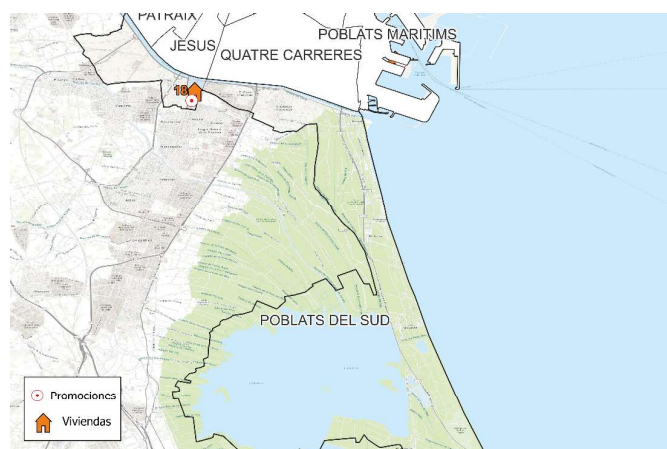
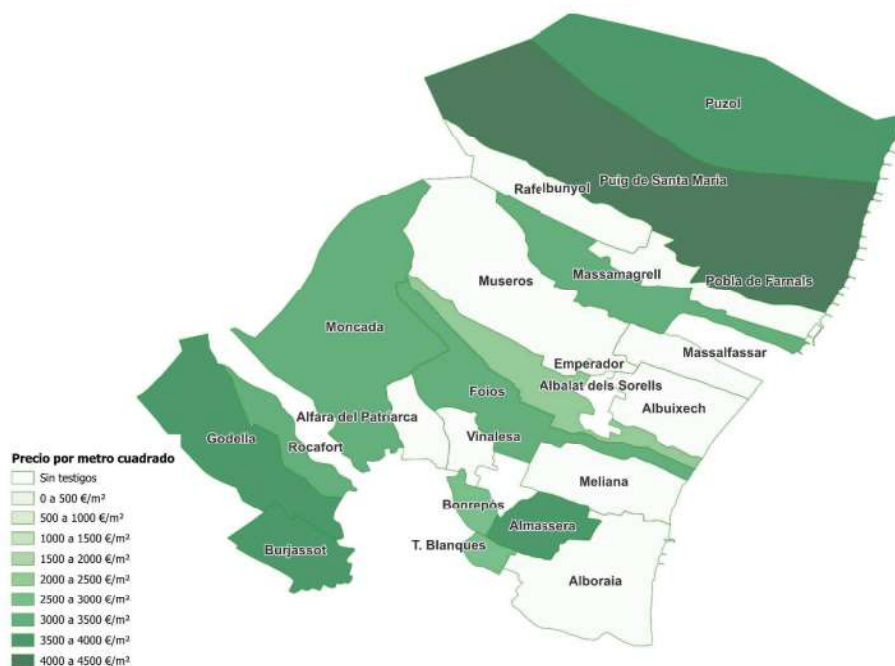


Figura 26. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Sud en el 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

## Horta Nord

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

### 3T 2025



### 4T 2025

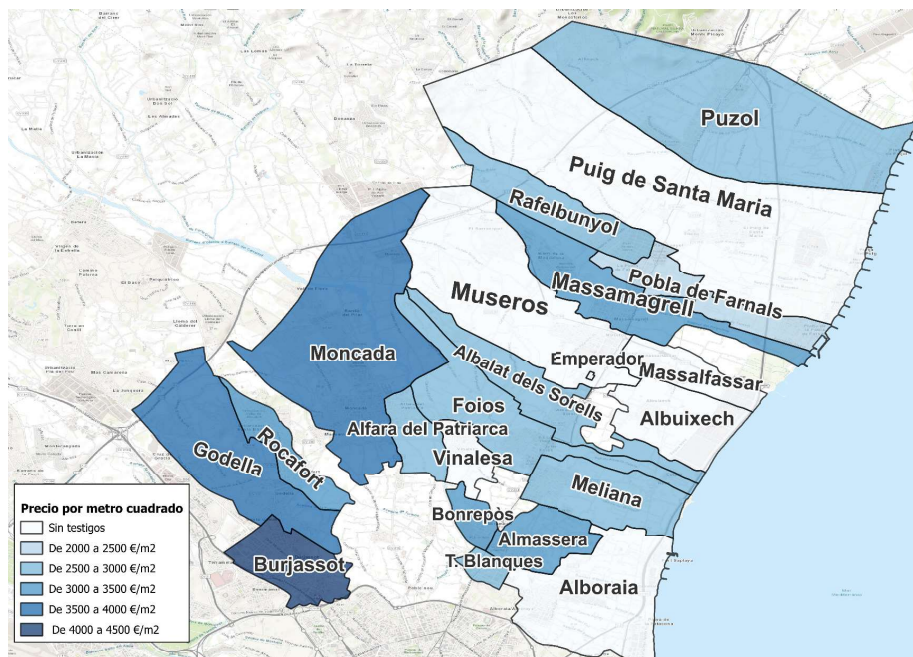


Figura 27. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m2 por municipio 3er trimestre 2025 y 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

En la Horta Nord, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha mantenido en ascenso y actualmente cuenta con 28 promociones y 137 testigos en oferta con un incremento del 85% en el número de viviendas con respecto al Informe 4T 2024. En comparación con los datos del trimestre anterior, la oferta de vivienda también se incrementó en un 44%, posicionándose en la primera posición dentro de las hortas del área metropolitana. En este trimestre la oferta inmobiliaria más significativa se observa en los municipios de Burjassot, Massamagrell, Godella y Puzol.

Los precios medios de viviendas en esta área, en comparación al Informe 4T 2024 se incrementan en un 12% y sin variación significativa con respecto al Informe 4T 2024. En esta área 7 municipios alcanzan precios por encima de los 3.000 €/m<sup>2</sup>.

El valor medio de la vivienda se sitúa actualmente en los 3.403 €/m<sup>2</sup> y se mantiene desde hace varios trimestres ocupando 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 en más de un 100% los testigos con respecto al Informe 4T 2024 y por encima del 200% en comparación con el trimestre anterior. El precio medio en el municipio se incrementa un 7% con respecto al Informe 4T 2024, situándose en los 3.894 €/m<sup>2</sup>, siendo el valor medio más alto de la Horta Nord. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio del Puig de Santa María que había incrementado considerablemente la oferta en los últimos trimestres no muestra datos significativos este trimestre, denotando un alto volumen de ventas.

El municipio de Bonrepòs i Mirambell muestra signos de actividad inmobiliaria pero disminuye su oferta en un 50% en comparación con el Informe 4T 2024. El precio medio sube un 20% con respecto al Informe 4T 2024 y se sitúa en los 3.068 €/m<sup>2</sup>.

El municipio de Burjassot registra este trimestre la mayor cifra de obra nueva a la venta con 37 testigos, incrementándose sistemáticamente la oferta en el último año. Con respecto al precio medio este trimestre se sitúa en los 4.043 €/m<sup>2</sup>, siendo el valor más alto entre todos los municipios de la horta, incrementándose hasta en un 88% en comparación con el Informe 4T 2024.

El municipio de Massamagrell se posiciona como uno de los que mayor actividad inmobiliaria ha tenido este último año, actualmente con 22 unidades a la venta, incrementándose con respecto al Informe 4T 2024. Mantiene un precio medio elevado en un 33% en comparación con el Informe 4T 2024 y se sitúa sobre los 3.193 €/m<sup>2</sup>.

El municipio de Puzol de igual manera se va posicionando como uno de actividad inmobiliaria en ascenso, actualmente con 22 testigos a la venta, incrementándose en más de un 600% en comparación con el Informe 4T 2024. El precio medio se eleva un 7% por encima del que observamos en el Informe 4T 2024 pero disminuye con respecto al trimestre anterior en más de un 20%. NO obstante se sitúa en los 2.795 €/m<sup>2</sup>.

El resto de municipios muestran una actividad más discreta en este trimestre.

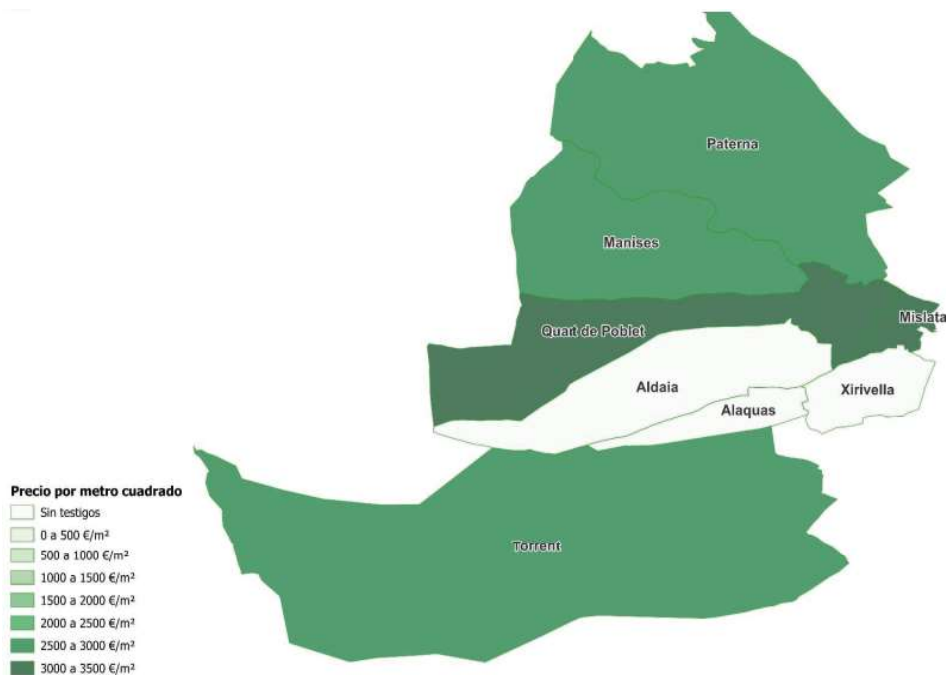
Como conclusión del estudio, en esta área se registra una de las mayores concentraciones inmobiliarias en el último año en las hortas del área metropolitana y el precio se ha incrementado considerablemente.



## Horta Oest

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

### 3T 2025



### 4T 2025

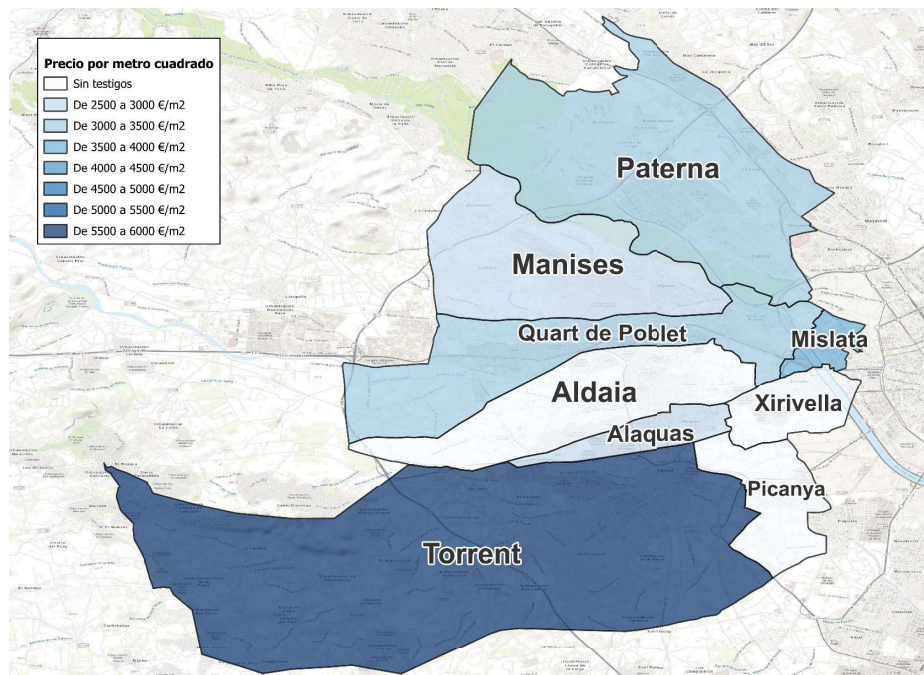


Figura 28. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m² por municipios 3er trimestre 2025 y 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



La Horta Oest continúa incrementando la actividad inmobiliaria en cuanto a cantidad de testigos mostrando este trimestre 125 nuevas viviendas en la oferta y concentrándose la misma fundamentalmente en los municipios de Mislata, Paterna y Torrent.

Con respecto al Informe 4T 2024 la cantidad de testigos se ha incrementado en un 76% y en un 29% con respecto al trimestre anterior. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 3.065 €/m<sup>2</sup>, habiéndose incrementado en un 24% con respecto al Informe 4T 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 y un total de 40 unidades. Los testigos disminuyeron en un 7% con respecto al Informe 4T 2024, sin embargo aumentaron en un 21% en el último trimestre. El valor medio de las viviendas se incrementó en más de un 25% con respecto al Informe 4T 2024 a pesar de que bajó un 4% en comparación con el trimestre anterior, registrándose un precio medio que ronda los 3.090 €/m<sup>2</sup>. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

En el municipio de Manises se mantiene estable la actividad inmobiliaria con un incremento de los testigos en más de un 200% con respecto al 4T 2024, considerando la escasa oferta anterior y un 113% con respecto al Informe 3T 2025. El valor medio de las viviendas se sitúa en 2.537 €/m<sup>2</sup>, elevando su precio en un 8% en comparación con el Informe 4T 2024.

El municipio de Torrent ha incrementado su actividad en el sector en este período. La cantidad de testigos aumenta hasta un 190% con respecto al Informe 4T 2024 observándose 29 viviendas nuevas. El precio medio se sitúa en los 2.822 €/m<sup>2</sup> con una subida del 14% respecto al Informe 4T 2024 y del 8% en el último trimestre.

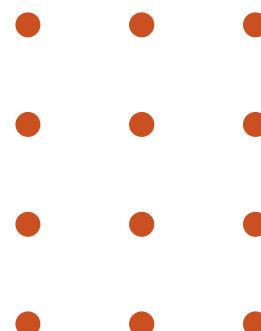
El municipio de Quart de Poblet ha incrementado su actividad inmobiliaria con 25 testigos en oferta. El precio medio se sitúa en los 3.372 €/m<sup>2</sup> y se ha

incrementado un 8% con respecto al trimestre anterior.

El municipio de Mislata ha disminuido su actividad en comparación con el trimestre anterior pero en comparación al Informe 4T 2024 aumentó en un 57% denotando alto volumen de ventas. Este municipio, al igual que el de Paterna, se convierte en una buena opción para unidades familiares, aunque con un precio medio que se sitúa en los 3.880 €/m<sup>2</sup> y que se ha incrementado en un 25% con respecto al Informe 4T 2024.

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 su oferta en comparación con la Horta Nord.

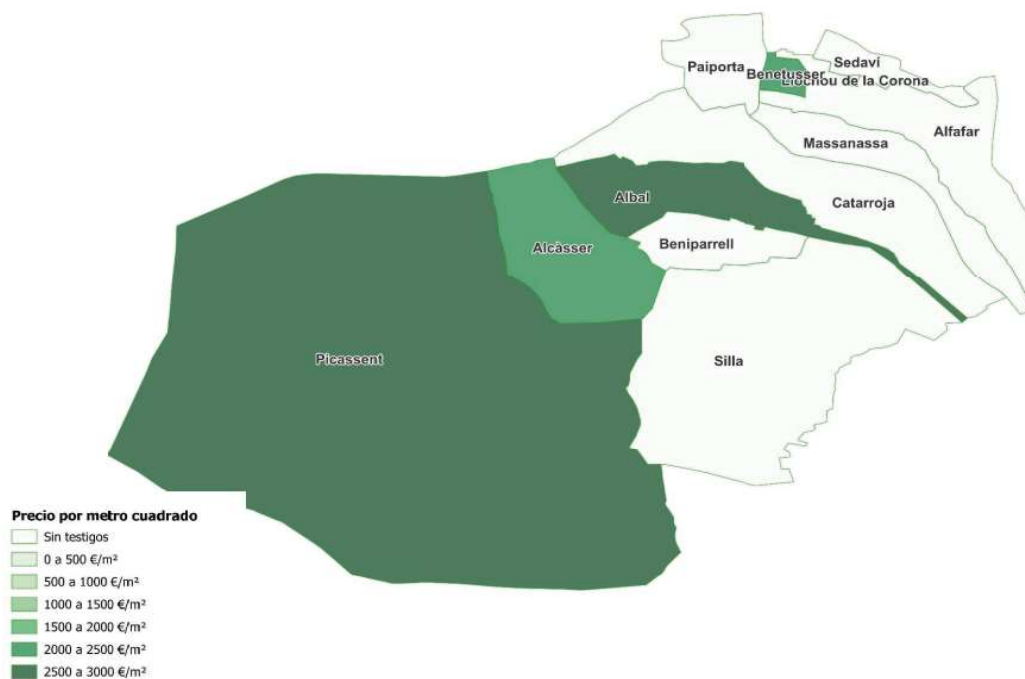
Debido fundamentalmente a los precios competitivos y a la conexión mediante diversos medios de transporte público con los distritos del centro de la ciudad, esta área se convierte en una buena opción para las familias. La proximidad entre el barrio de Zona Centro de Paterna y el barrio de Sant Pau del 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, a pesar de una subida en los precios, aun se encuentran viviendas hasta un 20% más económicas.



## Horta Sud

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

### 3T 2025



### 4T 2025

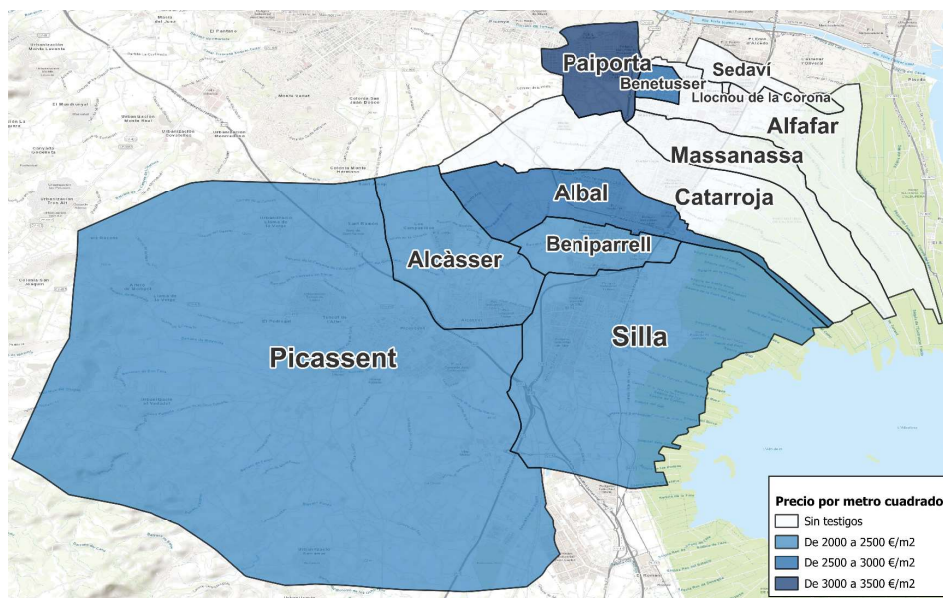


Figura 29. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m2 por municipios 3er trimestre 2025 y 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

En esta comarca se ha incrementado considerablemente la actividad inmobiliaria en el último año. Han salido a la venta 3 nuevas promociones en los municipios de Albal, Benetusser y Picasent. Se registran un total de 38 testigos.

En comparación con los datos del Informe 4T 2024 los testigos se elevan en más de un 300% debido a la escasa oferta anterior y en más de un 100% en comparación con el trimestre anterior. La mayor concentración de viviendas se encentra en Albal y Benetusser.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 2.620 €/m<sup>2</sup> incrementándose un 23% con respecto al Informe 4T 2024 y también un 4% en comparación con el Informe 3T 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 a un discreto aumento de los testigos. En este período se registran 10 testigos. El precio medio de la vivienda se incrementa un 17% con respecto al Informe 4T 2024 y un 5% en comparación con el Informe T 2025, situando el valor medio en 2.685 €/m<sup>2</sup>.

El municipio de Alcasser continúa con una actividad inmobiliaria bastante estable, aumentando sus testigos en un 67% respecto al Informe 4T 2024. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 2.161 €/m<sup>2</sup>, disminuyendo su precio en un 7% con respecto al Informe 4T 2024. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Benetusser se mantiene con cierta actividad inmobiliaria con 8 testigos a la venta. El precio medio se sitúa en 2.835 €/m<sup>2</sup>. No se realizan comparaciones ya que en los períodos anteriores no mmostraba datos para comparar.

El municipio de Paiporta registra datos este trimestre, no así en el anterior, con una cantidad de 5 testigos y un precio medio de 3.082 €/m<sup>2</sup> se sitúa como el municipio con precios de vivienda nueva más elevado en esta área.

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.





## 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 11 promociones, aumentando en más de un 150% con respecto al Informe 4T 2024 y más de un 30% en comparación con el trimestre anterior. El total de testigos de obra nueva es de 51 viviendas, un 143% superior a los datos del Informe 4T 2024, denotando un alto nivel de ventas. Con respecto al trimestre anterior aumentó la oferta en un 24%. Además este municipio registra 2 promociones de Vivienda protegida con 18 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 15% con respecto al Informe 4T 2024 y un 5% en comparación con el Informe 3T 2025. El precio medio se sitúa en los 2.937 €/m<sup>2</sup>.

REINVENTANDO EL CONCEPTO INMOBILIARIO

URBANIA.ES

**UR  
BA  
NIA**  
DEVELOPER





## ESTUDIO COMPARATIVO DE PRECIOS MEDIOS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA DE RENTA LIBRE “VIVIENDA PLURIFAMILIAR” EN LOS MUNICIPIOS DE LA CCVV Y E MÓDULO DE VIVIENDA VPO.

Desde el año 2019 la Cátedra ha venido estudiando la oferta de vivienda de renta libre y la evolución de los precios medios en Valencia, alertando oportunamente en sus informes sobre el comportamiento y los pronósticos nada alentadoras para el sector, siendo una constante la escasa oferta en venta y la subida de los precios de obra nueva de edificios plurifamiliares superando desde hace un año los 3.000 €/m<sup>2</sup>, situación agudizada tras la pandemia por Covid-19, con un alto costo para los sectores de más bajos ingresos que cada vez tienen más difícil acceder a una vivienda.

En esta edición, se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 4º trimestre del año 2025, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 4º trimestre del 2024.

Ante la necesidad de aumentar la oferta inmobiliaria en la ciudad de Valencia y a la vez contrarrestar la elevación de los precios, la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV publicó en marzo del año 2023 un estudio sobre la vivienda protegida en Valencia, planteándose que es la única opción para los grupos sociales más vulnerables y las familias con rentas más bajas, convirtiéndose en un bien sustitutivo a la vivienda de renta libre, entendiendo que el efecto que la vivienda protegida tendría sobre la oferta inmobiliaria generaría sin dudas un cambio en el precio.

Cabe recordar que con la crisis la gestión de la vivienda protegida se redujo a un margen casi residual. En las Figuras 30 y 31 se aprecia como entre el año 2008 y el año 2020, esta ocupó como promedio solo el 6% de la cantidad total de viviendas nuevas construidas en la ciudad de Valencia. Por otro lado, la falta de una política coherente posterior a la “burbuja inmobiliaria” condujo a una desactualización de la normativa y los precios de la vivienda protegida, lo que de cierta forma ha persistido hasta la actualidad.

A finales del año 2020 en plena Pandemia por Covid-19, desde la Cátedra se señalaba una “histórica aceleración en la caída de la oferta disponible de vivienda de obra nueva ante una fortalecida demanda”, lo que unido

a la escasez de suelo urbano en la ciudad de Valencia y los tiempos administrativos, advertían un tensionamiento de los precios de venta y una disminución considerable del stock, no solo en la ciudad sino también en las huertas del área metropolitana, alentando a las administraciones públicas a “actuar con decisión y favorecer las condiciones” para dar respuesta a la alarmante situación de la vivienda, movilizand las reservas de suelo para vivienda protegida y adecuando los mecanismos mediante la colaboración público-privada.

Con el objetivo de reactivar la vivienda de protección pública, en un momento de tensión de máximos históricos en los precios de la vivienda en el mercado inmobiliario en la Comunidad Valenciana, con una subida de costes de construcción y de suelo, la advertencia de los promotores por la falta de viabilidad de los proyectos con un precio de un módulo que no se corresponde con la realidad, se ha planteado recientemente una nueva normativa que ha fijado el valor del módulo de VPP en 2.400 €/m<sup>2</sup> útil, buscando favorecer la actividad y con ello la salida al mercado de oferta de obra nueva.

Desde la Cátedra Observatorio de la Vivienda se ha realizado un análisis de los precios medios en la totalidad de los municipios de la

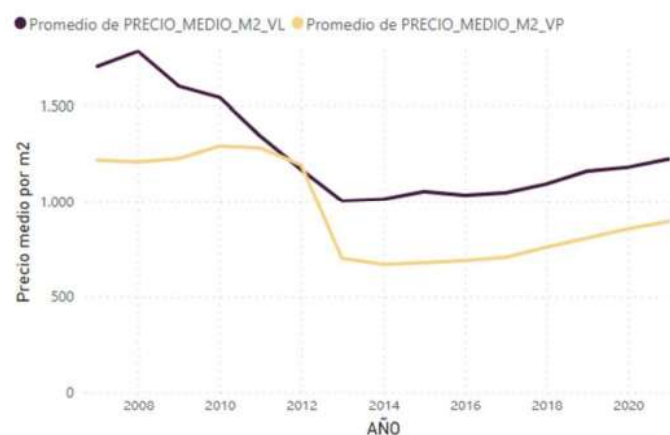


Figura 30. Precios medios metro cuadrado de la vivienda libre y protegida en Valencia. (Fuente: INE, Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



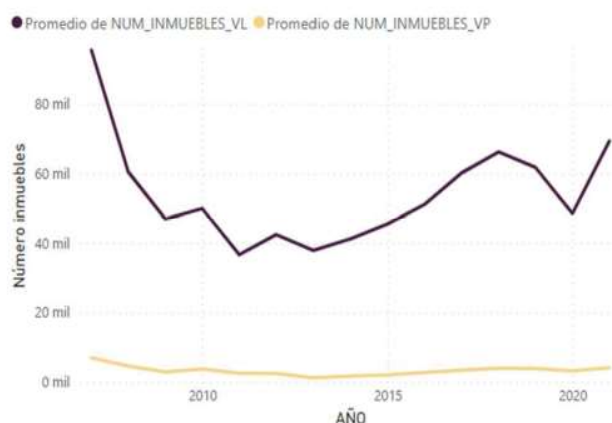


Figura 31. Cantidad de vivienda libre y protegida en Valencia.  
 (Fuente: INE, Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

Comunidad Valenciana que registran oferta de obra nueva de edificios plurifamiliares en este último trimestre, teniendo como finalidad la obtención de datos que han permitido establecer un comparativo entre los precios medios de la vivienda de renta libre y el módulo de vivienda protegida.

El estudio recogió muestras de 56 municipios de toda la Comunidad Valenciana. De ellos, 28 se localizan en la provincia de Valencia, 18 en la provincia de Alicante y 9 en la provincia de Castellón.

En la Tabla 3 se observa toda la información recogida y procesada. Para su comprensión es preciso realizar varias anotaciones. El precio obtenido de la obra nueva plurifamiliar de vivienda de renta libre corresponde al precio medio €/m<sup>2</sup>ccc (construidos con elementos comunes), que es el precio de venta publicado en los portales digitales que ofertan viviendas.

Cabe recordar que ese precio medio ha sido segmentado y homogeneizado según tipología de la vivienda, a partir de la metodología utilizada por la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV, para evitar distorsiones al comparar promociones y viviendas con características muy diferentes.

Por otro lado, el precio del módulo de vivienda protegida VPP ha sido fijado en 2.400 €/m<sup>2</sup> útil.

Para unificar criterios y medir correctamente

el precio por metro cuadrado construido entre viviendas de renta libre y de VPP, es importante considerar la diferencia entre las superficies útil y construida, que suele oscilar entre el 25% y el 35%. En este análisis, se determinó que para convertir el precio en €/m<sup>2</sup> útil a €/m<sup>2</sup> construido (ccc), se debe aplicar un coeficiente de 1,33, dividiendo el precio en €/m<sup>2</sup> útil por este coeficiente.

De esta forma, el cálculo queda así:

$$\begin{aligned}
 &\text{VPP } 2.400 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \\
 &1,33 \text{ Coeficiente de m}^2 \text{ útiles} \\
 &1.805 \text{ €/m}^2 \text{ ccc}
 \end{aligned}$$

A partir de ese valor, se determinó el porcentaje (%) de variación del precio medio en cada municipio con respecto al precio del módulo de VPP fijado, tomando para los testigos de obra nueva plurifamiliar los precios medios determinados en el estudio que realiza la Cátedra para este trimestre.

Del total de 59 municipios analizados, 53 municipios (que representan un 90%) muestran una variación de precio de más del 20% del precio de la vivienda en oferta con respecto al precio del módulo de VPP, lo cual puede apreciarse de manera global en la Tabla 3.

A continuación hemos derivado un conjunto de gráficos que muestran los resultados por municipios de cada una de las provincias, y que comentaremos atendiendo a su situación particular.

Como regla general se asume que la línea de color verde representa el precio del módulo de VPP, para una mejor identificación de la variación de los precios.

En la Figura 31 se puede observar la variación de precios del tipo de vivienda de renta libre al módulo de VPP en los municipios de Valencia.

En este caso se han representado los precios medios más altos por encima de la línea de precio del módulo de VPP observándose que sobresalen absolutamente todos los de la muestra, lo que quiere decir que la totalidad de los municipios que registran obra nueva tienen precios mayores al precio del módulo de VPP.

De un total de 32 municipios, los 32 registran precios medios un 20% superior al del módulo,

llegando a superarse más de un 200% en 3 municipios.

En la Figura 31 se muestran los resultados para los municipios de la provincia de Alicante. Es preciso señalar que en esta área se registran los mayores precios medios de vivienda de obra nueva de renta libre de toda la CCVV.

De un total de 18 municipios con actividad inmobiliaria de obra nueva en el último trimestre, 16 de ellos registran precios medios superiores al 20% de variación con respecto al módulo de VPP, destacando los municipios de Torrevieja, Campello, Benidorm, Altea, Villajoyosa, Calpe y Javea, con valores de más de un 100% superiores.

Por último, en el análisis de los municipios de la provincia de Castellón se registran un total de 9 municipios con obra nueva de edificios plurifamiliares en este trimestre, 5 de ellos con precios superiores al 20% del valor del módulo de VPP, destacándose los municipios de Benicassin y Vinarós con variaciones superiores al 100%.

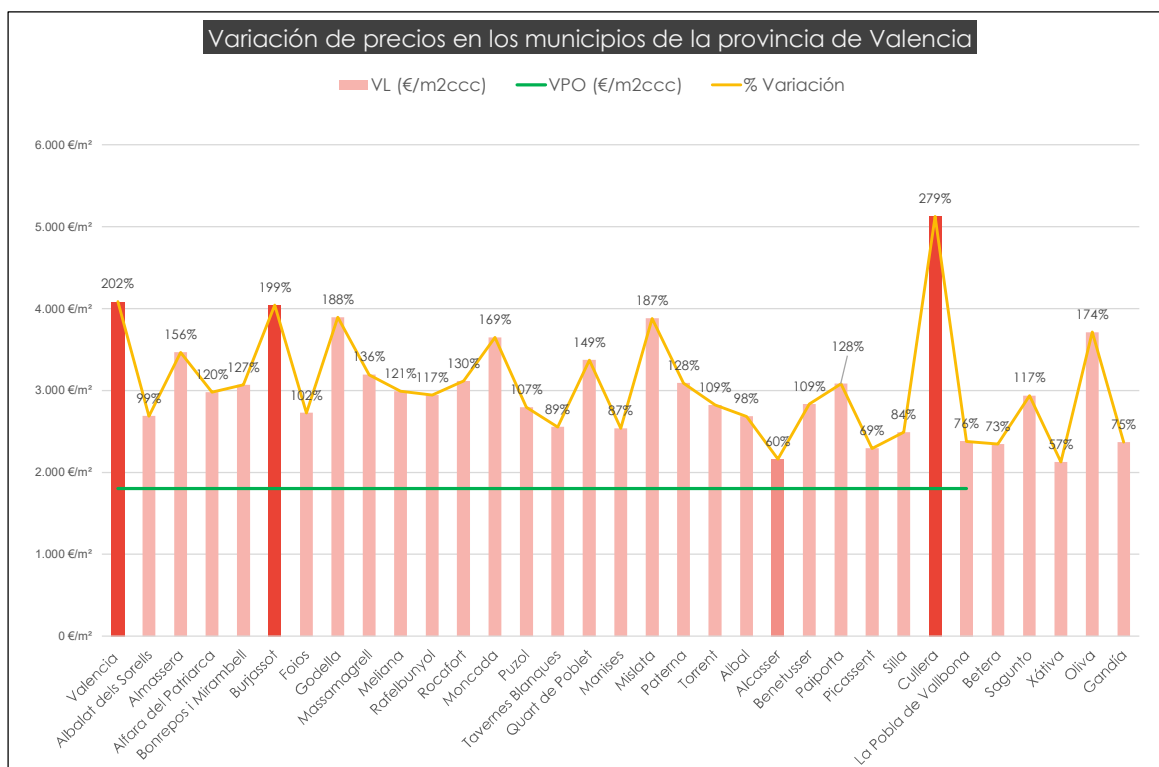


Figura 30. Variación del precio del metro cuadrado de vivienda nueva (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

Como consideración final, podemos suponer que alrededor del 90% de los municipios que registran obra nueva plurifamiliar en la CCVV podrían disminuir sus precios medios de

vivienda si se incrementa la construcción de vivienda protegida a partir de la fijación del precio medio para el módulo de VPP.

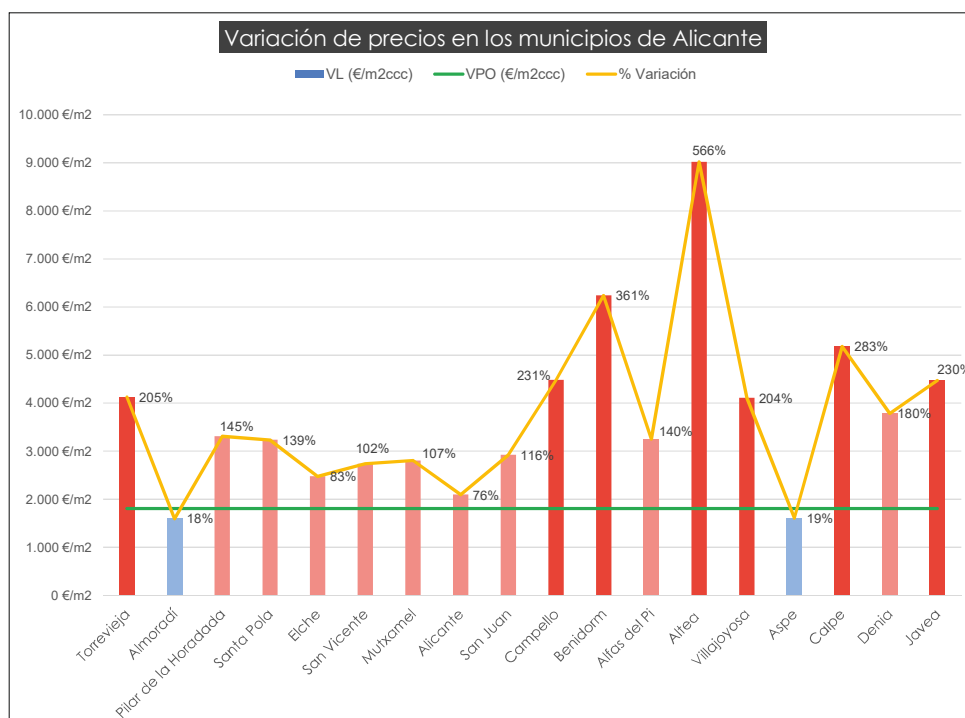


Figura 31. Variación del precio del metro cuadrado de vivienda nueva (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

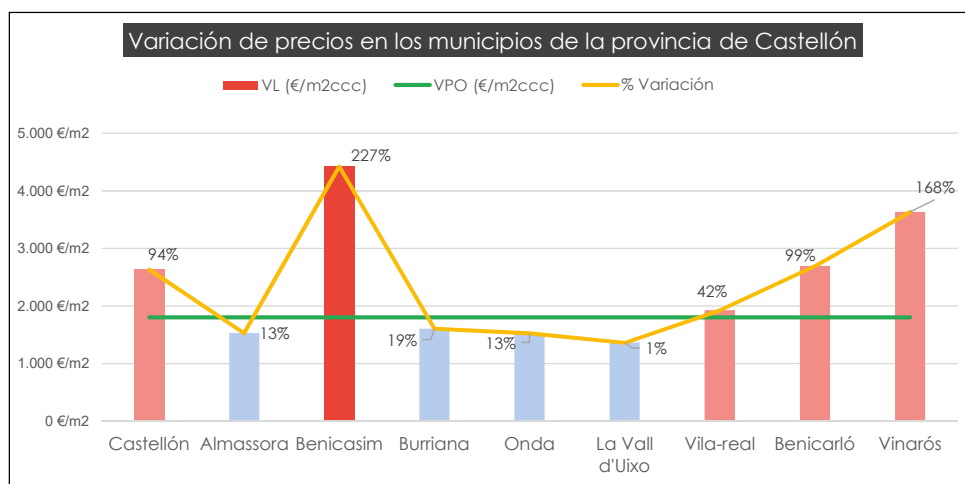
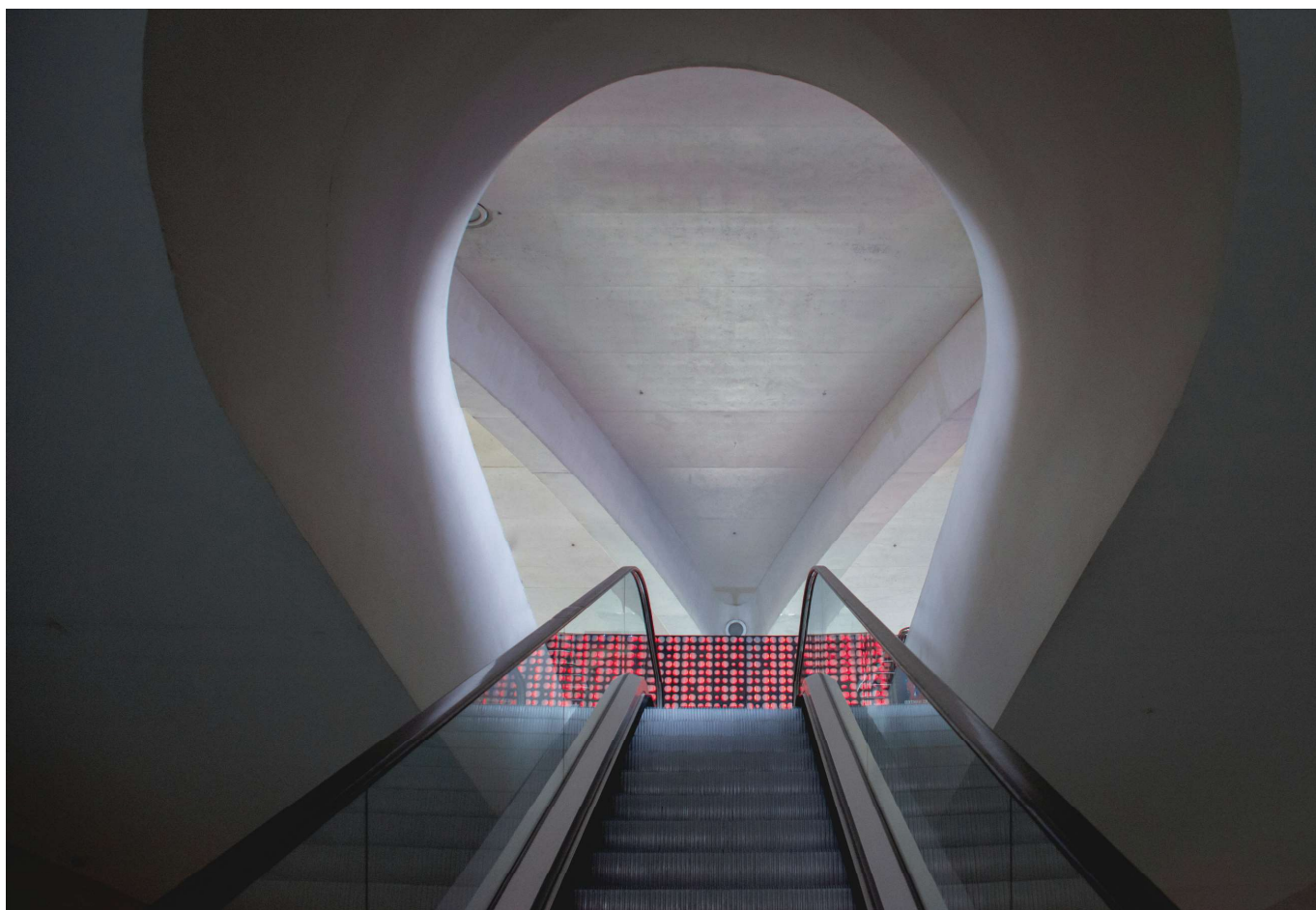


Figura 32. Variación del precio del metro cuadrado de vivienda nueva (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



VARIACIÓN DE PRECIO CON RESPECTO AL MÓDULO DE VPP (2.400 €/m2 útil) ≥20%			
PROVINCIA	COMARCA	MUNICIPIO	PORCENTAJE DE VARIACIÓN
ALICANTE	LA VEGA BAJA/EL BAIX SEGURA	Torreveija	205%
		Almoradí	18%
		Pilar de la Horadada	145%
	EL BAIX VINALOPÓ	Santa Pola	139%
		Elche	83%
	L'ALACANTÍ	San Vicente	102%
		Mutxamel	107%
		Alicante	76%
		San Juan	116%
		Campello	231%
	LA MARINA BAIXA	Benidorm	361%
		Alfas del Pi	140%
		Altea	566%
		Villajoyosa	204%
	EL VINALOPÓ MITJÀ	Aspe	19%
	LA MARINA ALTA	Calpe	283%
		Denia	180%
		Javea	230%
CASTELLÓN	LA PLANA ALTA	Castellón	94%
		Almassora	13%
		Benicasim	227%
	LA PLANA BAIXA	Burriana	19%
		Onda	13%
		La Vall d'Uixó	1%
		Vila-real	42%
		Benicarló	99%
VALENCIA	BAIX MAESTRAT	Vinarós	168%
	VALENCIA	Valencia	202%
	HORTA NORD	Albalat dels Sorells	99%
		Almassera	156%
		Alfara del Patriarca	120%
		Bonrepós i Mirambell	127%
		Burjassot	199%
		Foios	102%
		Godella	188%
		Massamagrell	136%
		Meliana	121%
		Rafelbunyol	117%
		Rocafort	130%
		Moncada	169%
		Puzol	107%
		Tavernes Blanques	89%
		Quart de Poblet	149%
		Manises	87%
		Mislata	187%
		Paterna	128%
		Torrent	109%
	HORTA SUD	Albal	98%
		Alcasser	60%
		Païporta	128%
		Picassent	69%
		Silla	84%
	RIVERA BAIXA	Cullera	279%
	EL CAMP DE TURIA	La Pobla de Vallbona	76%
		Betera	73%
	MORVEDRE	Sagunto	117%
	LA COSTERA	Xàtiva	57%
	LA SAFOR	Oliva	174%
		Gandía	75%

Tabla 3. Municipios estudiados con oferta de vivienda nueva en el 4º trimestre de 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



## ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA “VIVIENDA UNIFAMILIAR” EN VALENCIA, ÁREA ME- TROPOLITANA, 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 4º trimestre del año 2025, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 3er trimestre del 2024.

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 y La Poble de Vallbona pertenecientes a la comarca Camp de Turia.

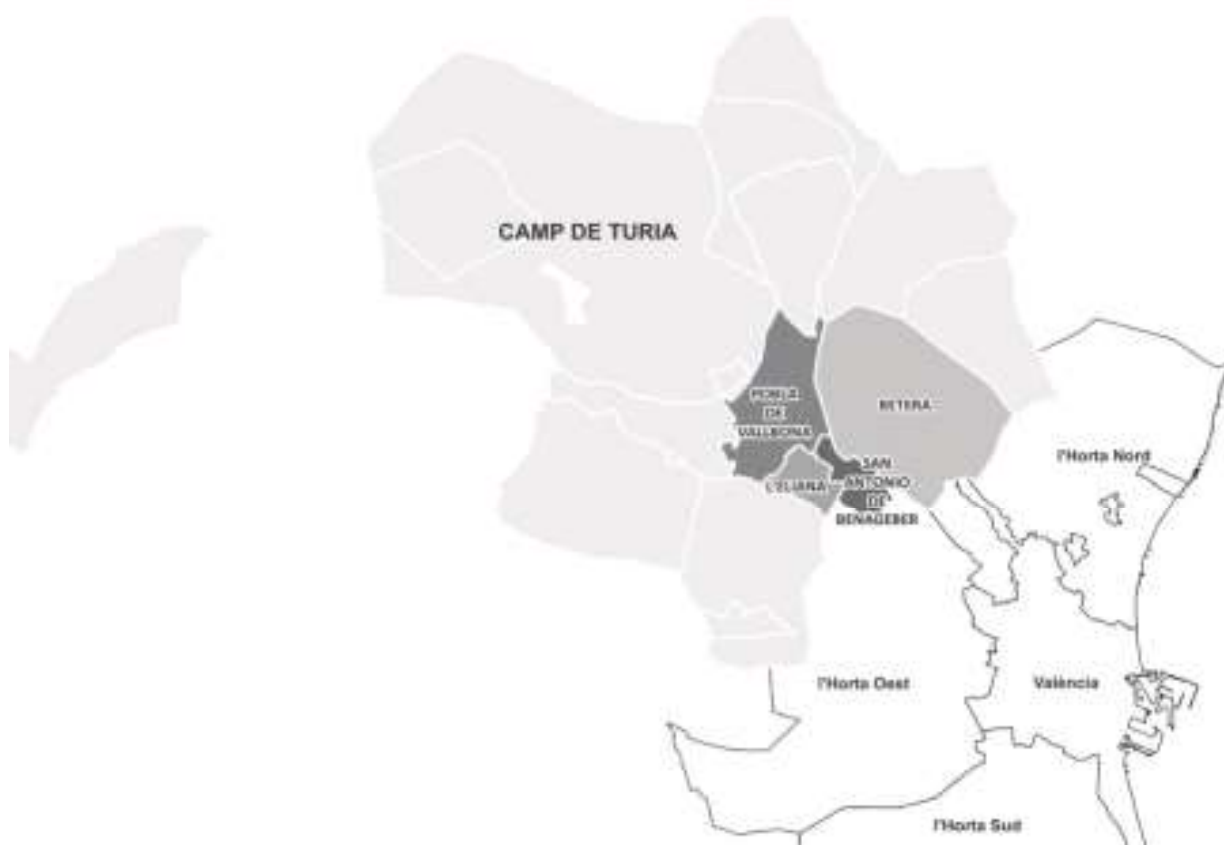


Figura 33. Plano de Camp de Turia y el área metropolitana de Valencia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

Este estudio de mercado realizado desde la Cátedra está orientado a la obtención de datos sobre el precio por m<sup>2</sup> 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'Elia, 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.

Tal como se muestra en la Figura 34, durante este trimestre se han contabilizado 65 promociones activas, lo que supone una ligera disminución del 1,5 % respecto al trimestre anterior. El 64,6 % de estas promociones se concentran en la Horta Nord y en los municipios de Camp de Turia mencionados anteriormente.

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 del 80 % de la oferta del trimestre. Las tipologías pareadas, aunque presentes en áreas como Camp de Túria y Horta Nord, se encuentran en una proporción claramente minoritaria, tal como se detalla en la Figura 35.



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 36.

En la Horta Oest, el precio medio se situó cercano a los 3.080 €/m<sup>2</sup>, lo que representa un descenso moderado del 4,5 % respecto al trimestre anterior, con 10 promociones activas en este período. La cantidad de testigos alcanzó las 26 unidades, reduciéndose un 13,3 % en relación con el volumen del trimestre previo.

La Figura 38, por su parte, refleja el número de testigos disponibles. En los municipios del Camp de Túria, la cantidad de testigos descendió hasta 51 viviendas, lo que supone una reducción del 30,1 % respecto al trimestre anterior. El precio medio en esta área registró igualmente un ajuste a la baja, con una variación del -4,8 %, situándose en 3.617 €/m<sup>2</sup>.

En cuanto al área metropolitana, la Horta Nord

presenta 54 testigos registrados en este trimestre, lo que la convierte en la zona con mayor número de registros. El precio medio se ha incrementado un 5,1 % respecto al informe anterior, situándose en 3.130 €/m<sup>2</sup>

En la Horta Sud, nuevamente se reportó un volumen muy bajo, con 5 testigos en este período. El precio medio registró un descenso del 5,9 %, situándose en 2.740 €/m<sup>2</sup>.

Las tipologías de viviendas analizadas en este trimestre, según se detalla en la Figura 37, incluyen propiedades de 3 á 5 o más habitaciones, predominando claramente las viviendas de 4 habitaciones en las áreas estudiadas.

En la Horta Nord, donde se registra el mayor número de testigos durante este trimestre, predominan las viviendas de 4 habitaciones. De forma similar, en el Camp de Túria prevalecen mayoritariamente los testigos de 4 habitaciones.

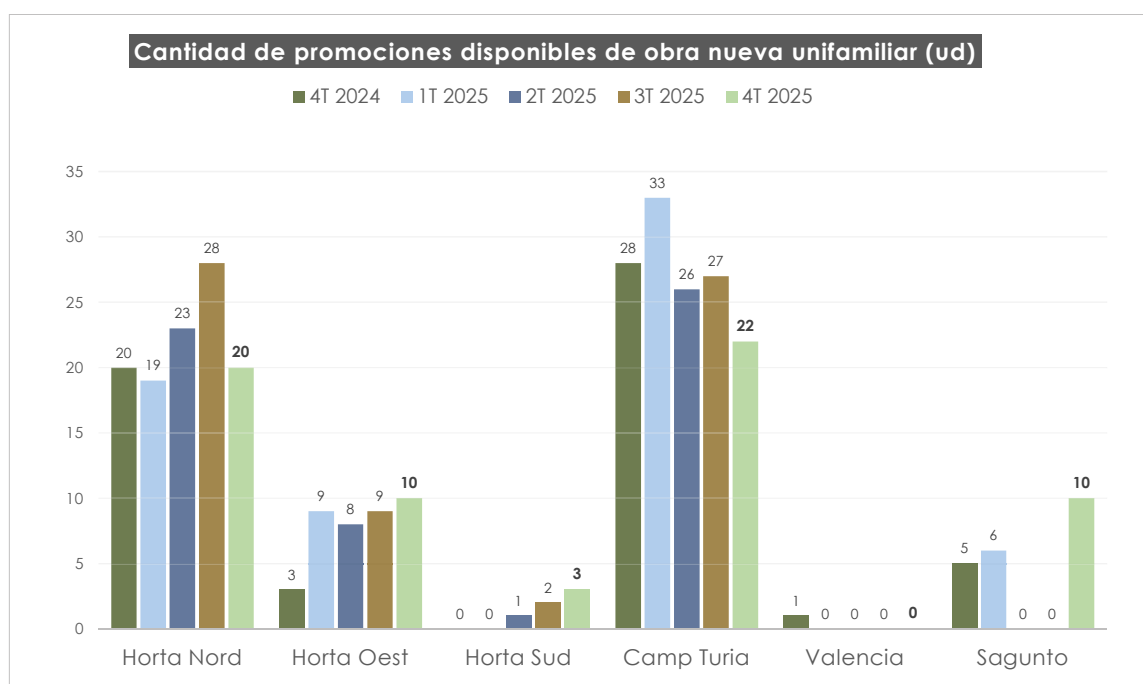
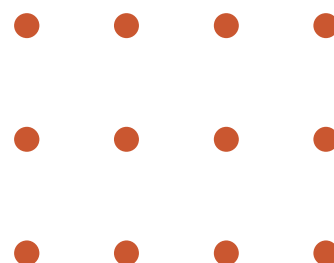


Figura 34. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar en los últimos cuatro trimestres del año. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



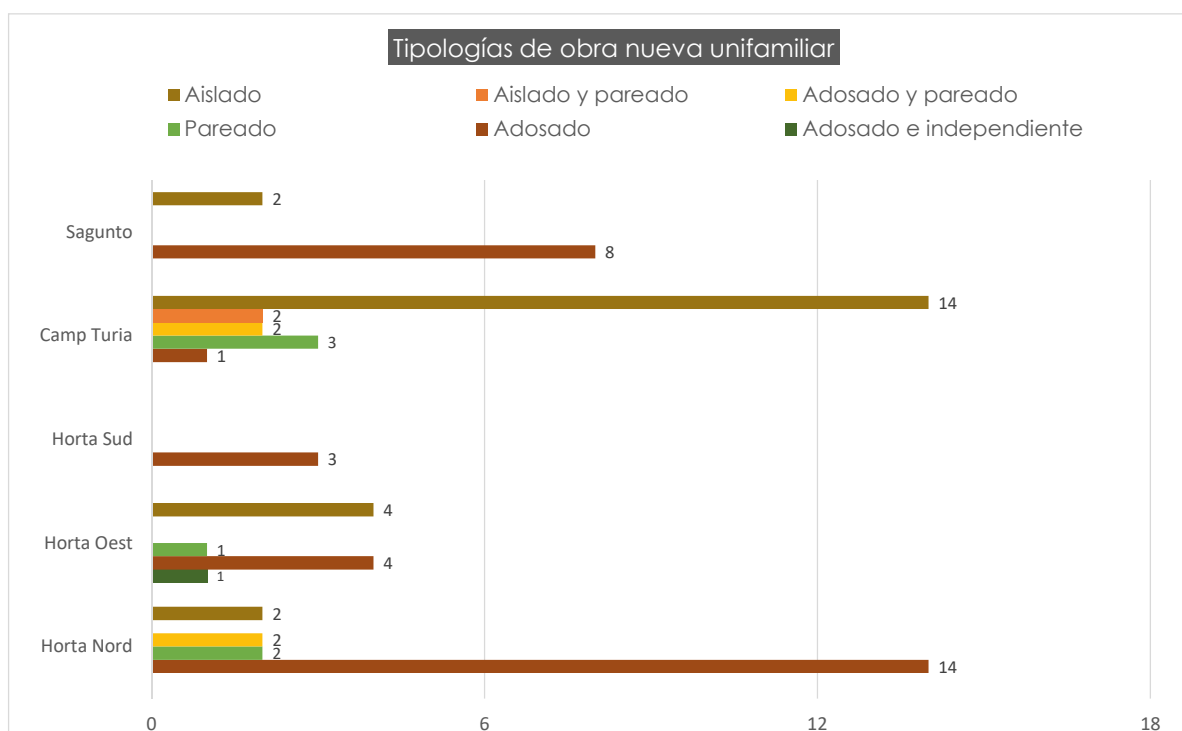


Figura 35. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 4º trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

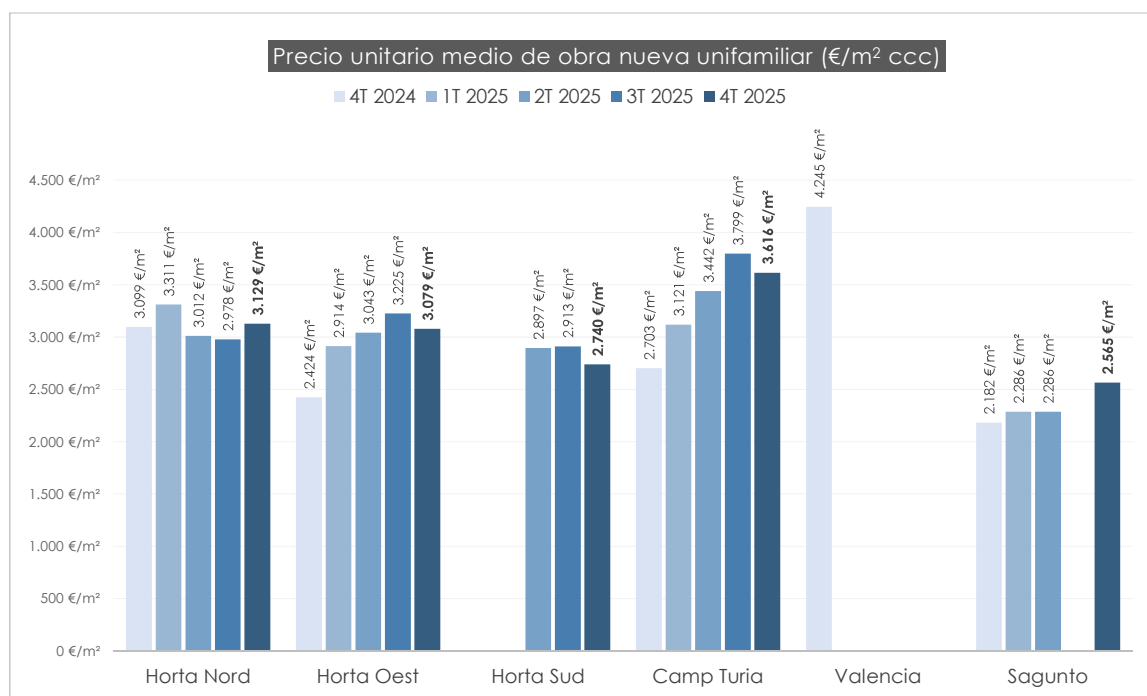


Figura 36. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, en los últimos cinco trimestres. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025) Observatorio Vivienda UPV, 2025)

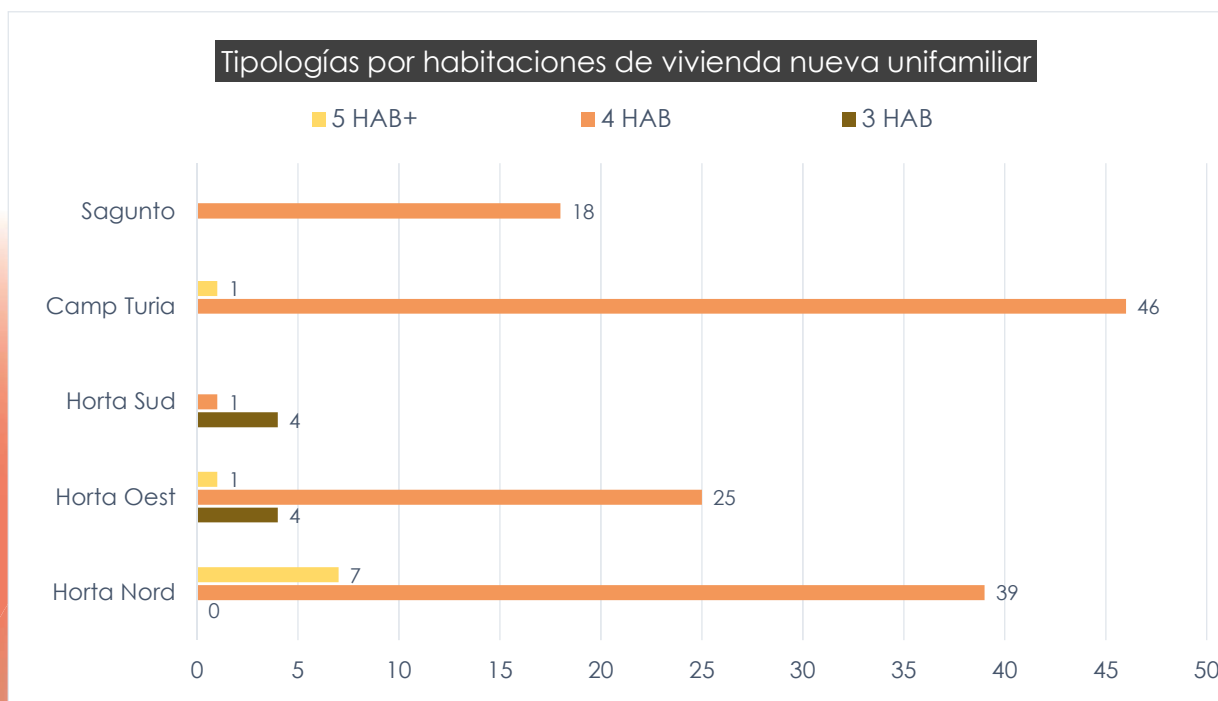


Figura 37. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 4  trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



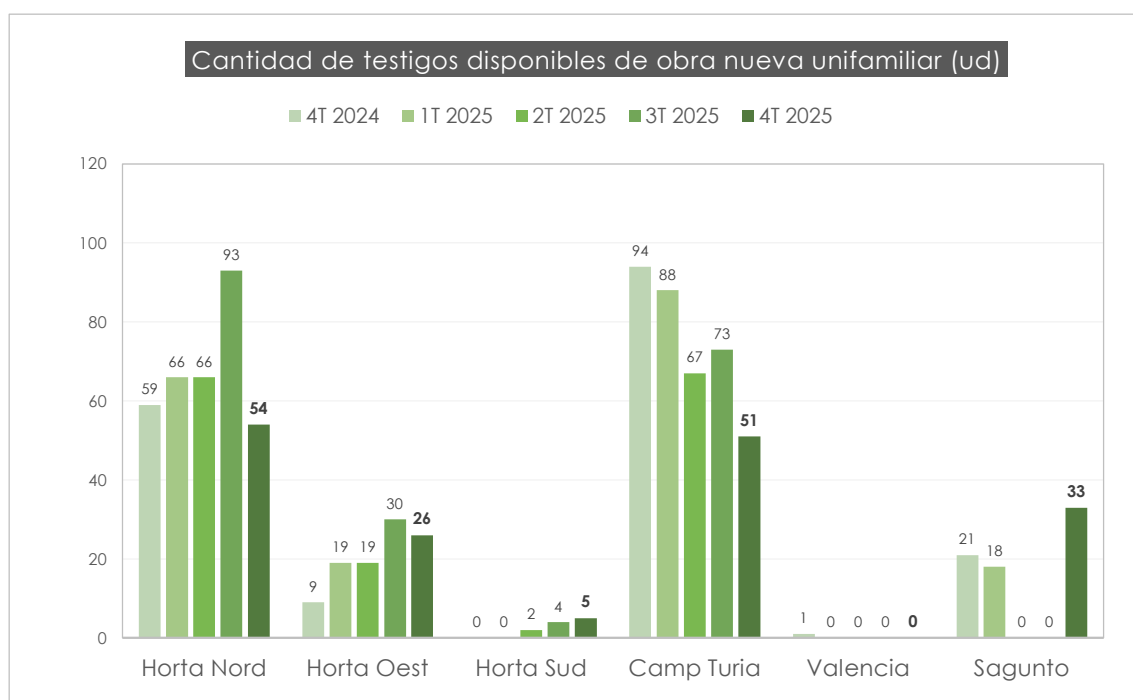
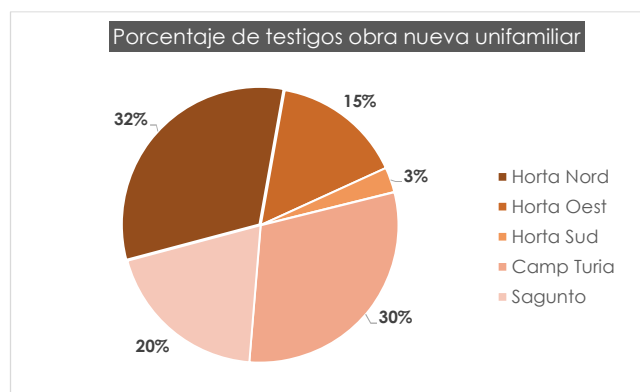
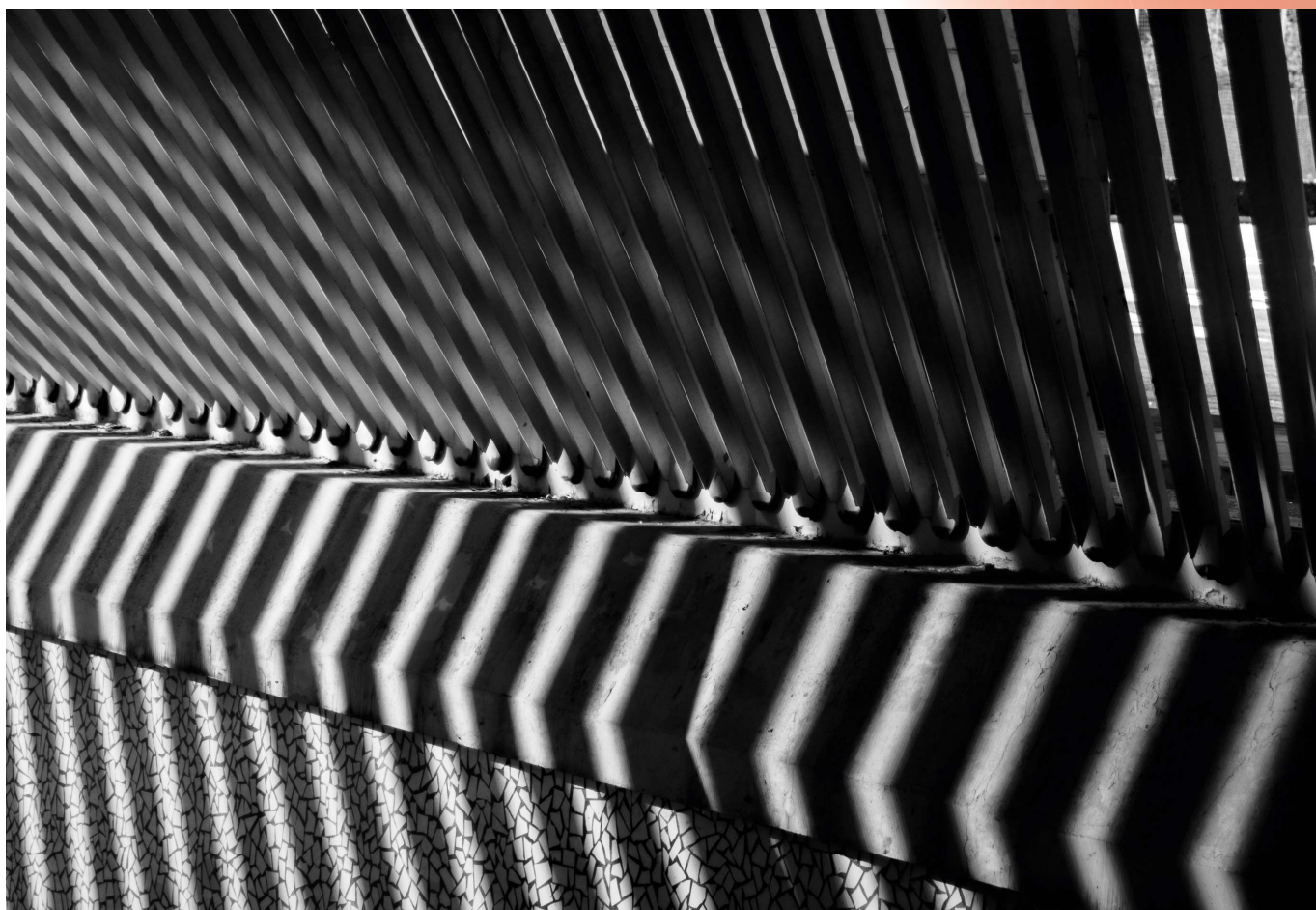


Figura 38. Cantidad de testigos disponibles desde el 4º trimestre 2024 al 4º trimestre del 2025 y porcentaje de obra nueva unifamiliar en el trimestre en curso (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)

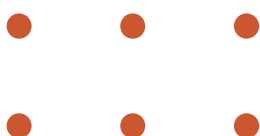


## ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE VALENCIA Y EL ÁREA METROPOLITANA

Para el estudio de oferta de alquiler en este informe se ha comparado con los datos del Informe 4T 2024 y el Informe 3T 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 39, se pudo comprobar que, en comparación con los datos del informe 4T 2024, la oferta de alquiler residencial se redujo un 5 % en la ciudad de Valencia. Asimismo, con respecto al trimestre anterior (3T 2025), se registró una disminución cercana del 9 % en el número de testigos disponibles.

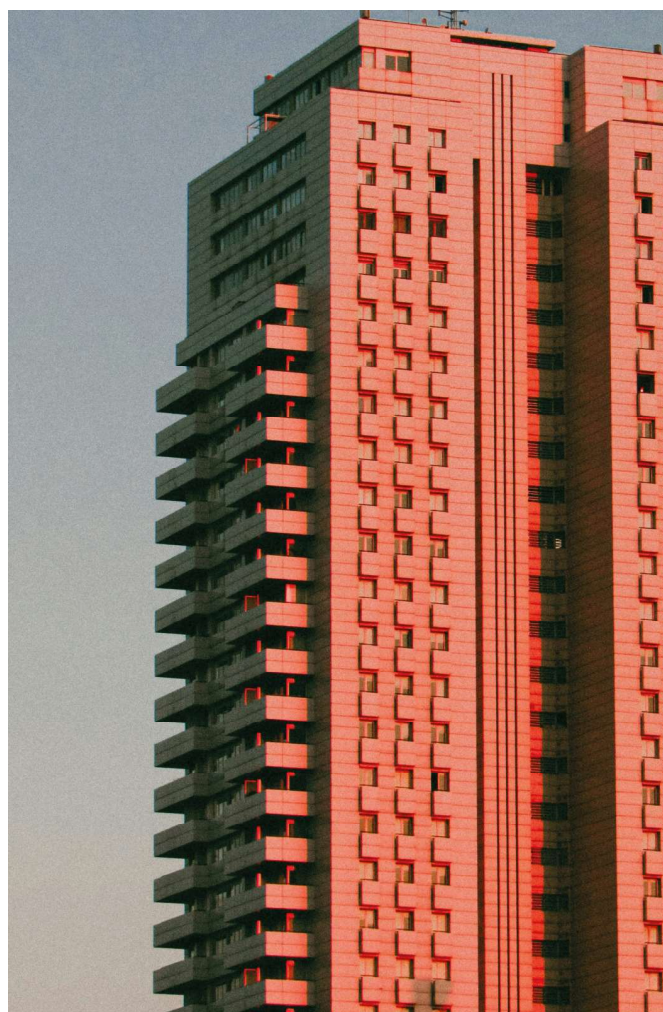
En la Figura 40 se puede observar la evolución de los precios también en la ciudad de Valencia. Tras comparar el precio medio de alquiler sin distinguir tipología de habitaciones, respecto al informe 4T 2024 el precio medio se incrementa discretamente un 1% y no se observan variaciones con respecto al trimestre anterior.

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 de larga estancia en la ciudad de Valencia se ha incrementado casi un 78%.

En el análisis de precios medios de alquiler realizado por tipología de habitaciones, la Figura 41 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 4T 2024, el precio del alquiler aumentó en 11 distritos de la ciudad, disminuyó en 5 y se mantuvo estable en 3 de ellos.





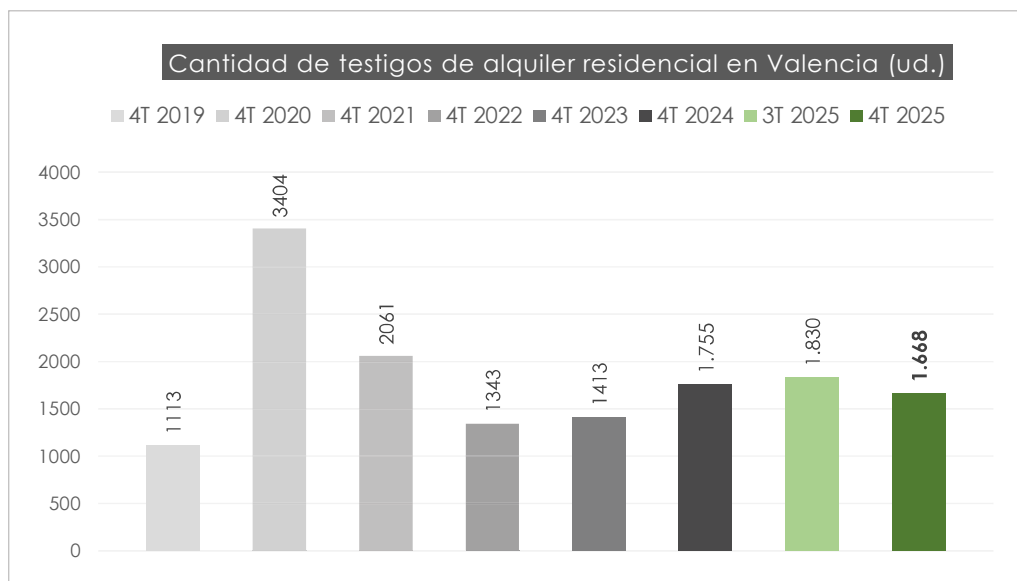


Figura 39. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 4º trimestre de 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025)



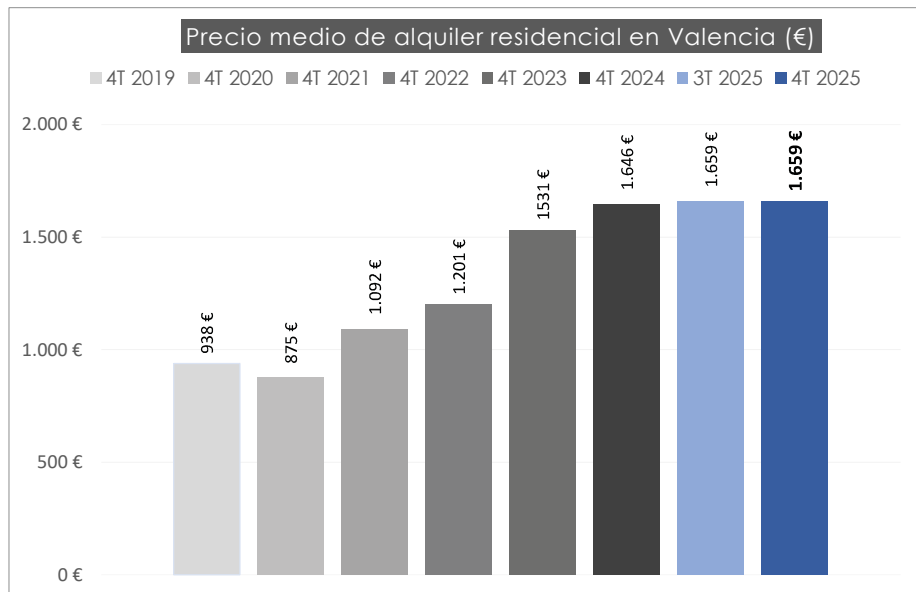


Figura 40. Precio medio de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 4º trimestre 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

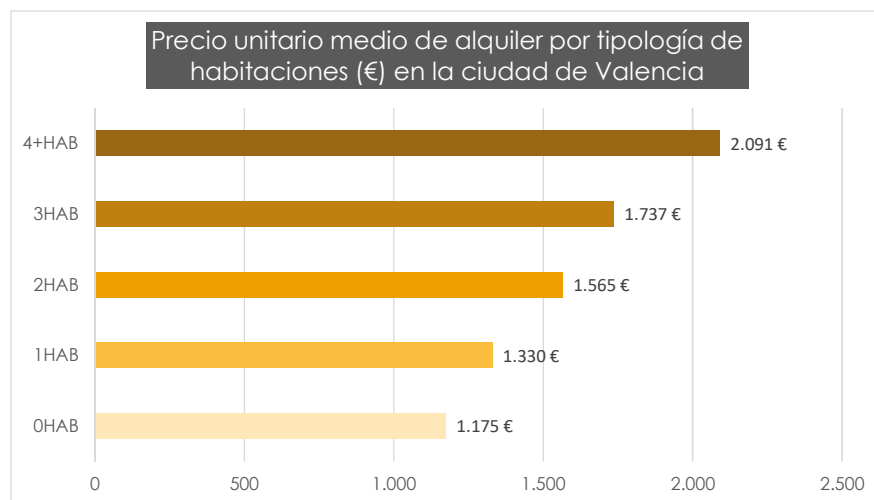


Figura 41. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia en el 4º trimestre 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

Como se observa en la Figura 42, entre los distritos que más han incrementado su precio medio con respecto al Informe 4T 2024 se encuentran Jesús con 33%, Camins al Grao con 24%, y Poblats Maritims con 15%. El precio medio de alquiler más elevado de la ciudad en este trimestre se registra en el distrito de Camins al Grao situándose en los 2.045 €, valor que se explica por la mayor superficie media de las

viviendas ofertadas y por la concentración de producto residencial de gama media-alta, lo que eleva el precio mensual sin que ello implique un incremento significativo del precio unitario por metro cuadrado.

Es preciso señalar que en los últimos trimestres la tendencia es a elevarse los precios en distritos que históricamente se mantenían con precios más bajos.

En comparación con el trimestre anterior se incrementaron entre un 2% y un 24% en 10 distritos de la ciudad y en 2 distritos no se observaron variaciones significativas. Sin

embargo, se observa que han bajado los precios medios en 7 distritos entre un 2% y un 30%, lo cual es probable que se deba a la variación de tipologías que se ofertan actualmente.

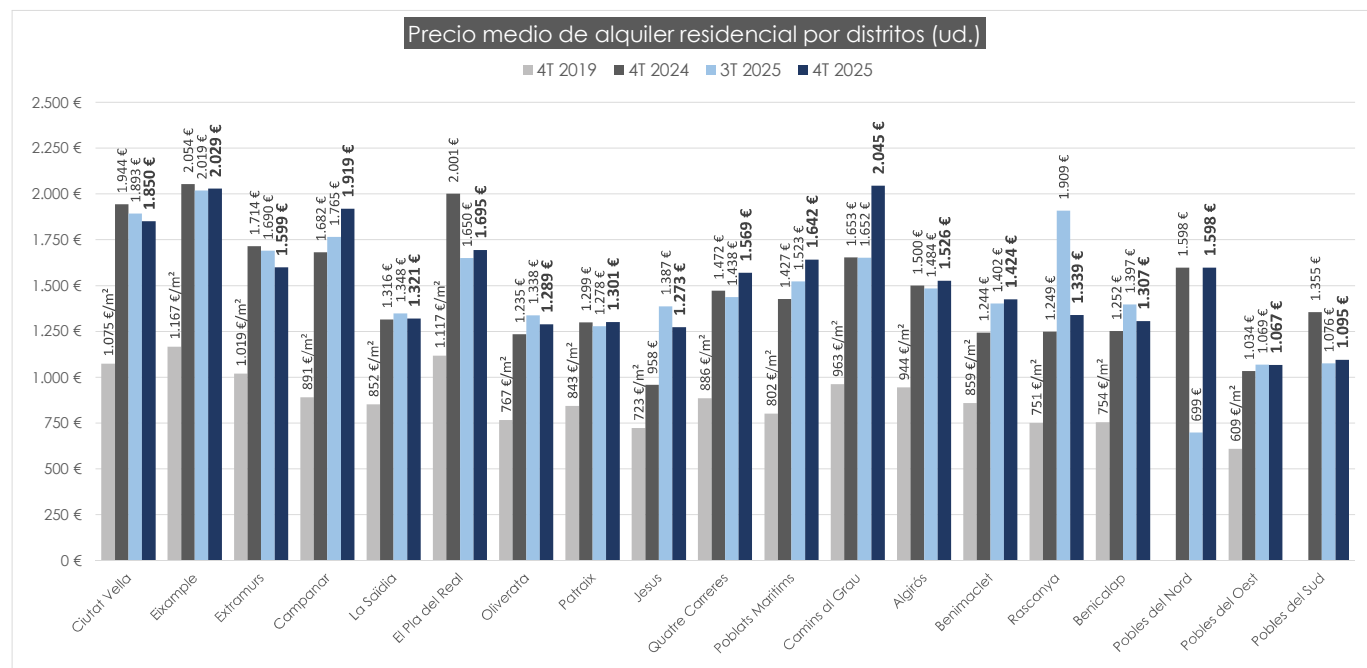


Figura 42. Precio medio de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia en el 4  trimestre 2024 y en el 3er y 4  trimestre 2025. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

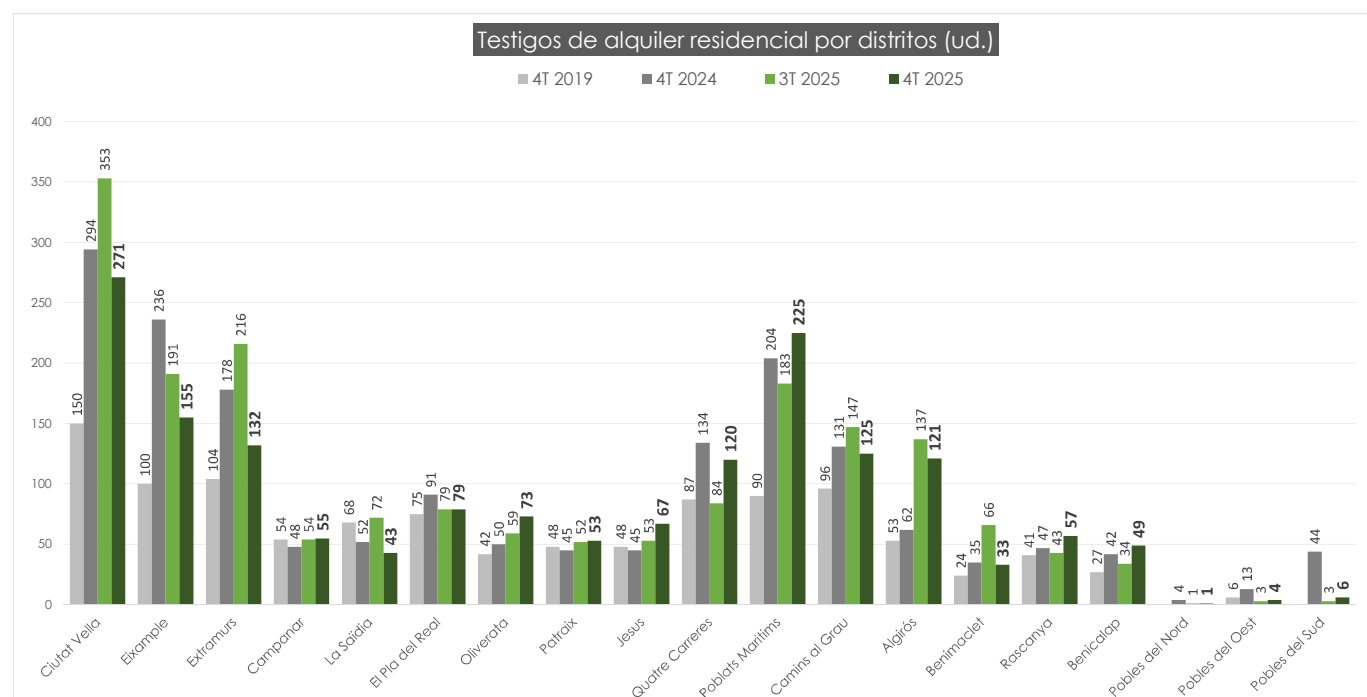


Figura 43. Cantidad de testigos de alquiler residencial en el 4  trimestre de 2019 y 4  trimestre de 2024 y en el 3er y 4  trimestre 2025 en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).



Es importante destacar que el 55 % de los alquileres en el trimestre anterior (3T 2025) correspondían a tipologías de 3 habitaciones y 4 o más habitaciones. En el 4T 2025, estas tipologías han mantenido su peso en el mercado, registrándose un ligero incremento hasta el 56 %.

Este mayor peso de viviendas de mayor tamaño, habituales en distritos con precios más elevados, 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 3T 2025 como para este trimestre, lo cual puede observarse en la Figura 44.

En la Figura 45 puede observarse la variación de precios €/m<sup>2</sup>.

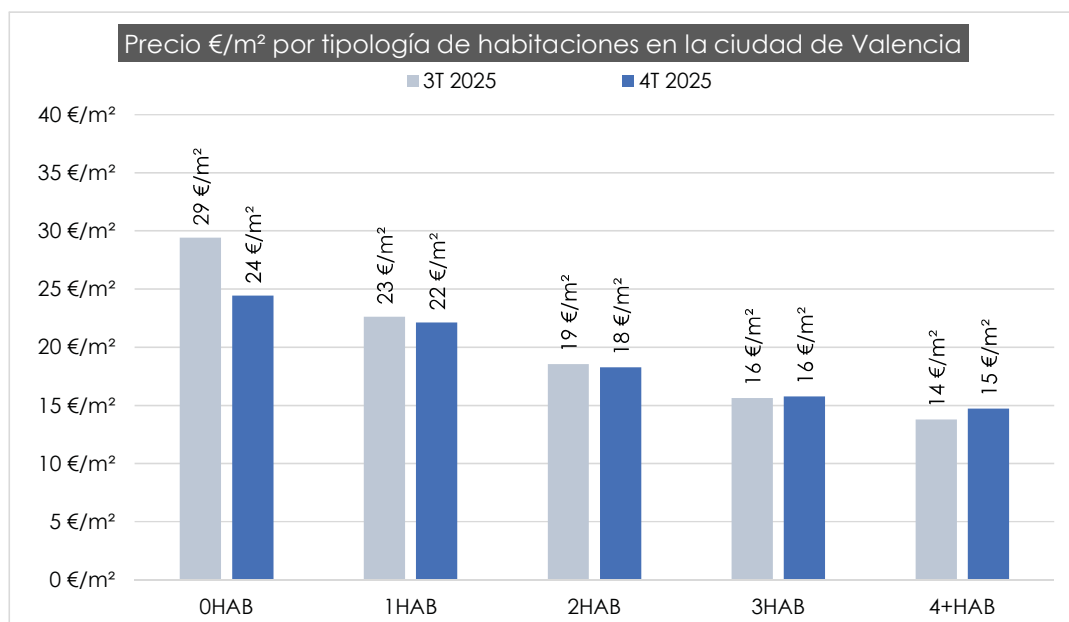


Figura 44. Variación de precio €/m<sup>2</sup> en la ciudad de Valencia por tipología de habitaciones en el 3er trimestre 2024 y el 4º trimestre del 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

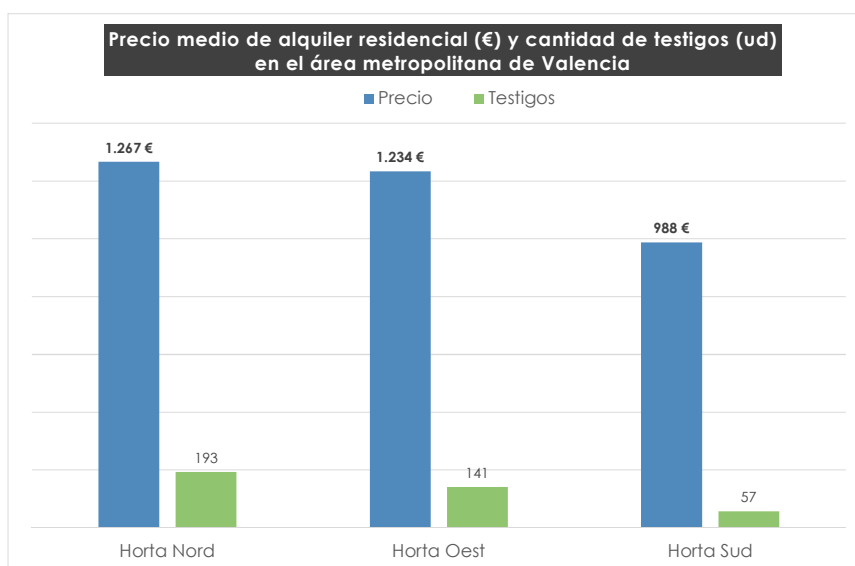


Figura 45. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 4º trimestre de 2025 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).

El estudio dio como resultado que el precio medio ha pasado de 18,55 €/m<sup>2</sup> a 17,74 €/m<sup>2</sup> de un trimestre a otro, lo que representa una ligera disminución del 4 %.

En el área metropolitana, como se observa en la Figura 45, la Horta Nord se posiciona como la zona con mayor volumen de oferta, alcanzando los 193 testigos, lo que supone una disminución de 10,6 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior.

La Horta Oest y la Horta Sud han visto reducida su oferta en 11,9 y 8,1 puntos porcentuales, respectivamente, registrando 141 y 57 testigos.

Referente a los precios medios en estas áreas, se observa que han tenido un comportamiento dispar con respecto al trimestre anterior, siendo el más significativo el que se presenta en la Horta Oest, con un incremento aproximado del 5,2 %.

Sin embargo, la Horta Nord presentó una disminución del precio cercana al 6,5 %, mientras que en la Horta Sud el precio medio se redujo en torno al 6,4 %. En cuanto a los valores absolutos, la Horta Nord lidera entre las zonas metropolitanas con un precio medio de 1.267 €, seguida por la Horta Oest (1.234 €) y la Horta Sud (987 €).



**BE MORE 3D®**  
 DESIGN & PRINT YOUR WORLD

## 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 991 testigos, lo que equivale aproximadamente al 37 % 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 aproximadamente un 9 % por encima de la larga estancia.

Por otro lado, la oferta de alquileres de corta estancia continúa reduciéndose respecto al informe del 3T 2025. En la ciudad de Valencia, el precio medio de la corta estancia se sitúa en 1.629 €, un 1,8 % por debajo del correspondiente a la larga estancia 1.659 €.

En el área metropolitana, la Horta Nord concentra el mayor volumen de oferta de larga estancia, con 193 testigos, lo que representa aproximadamente el 49,4 % del total metropolitano de esta modalidad.

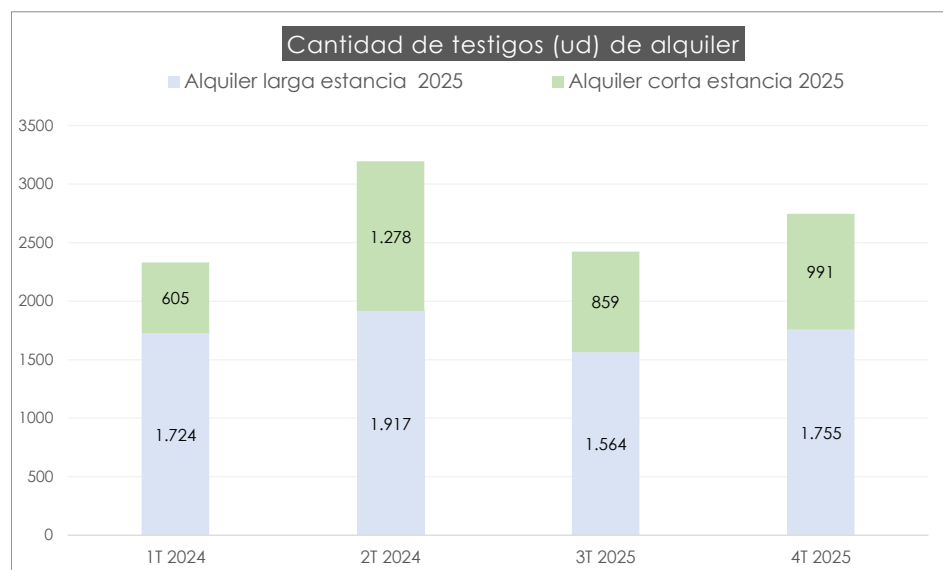
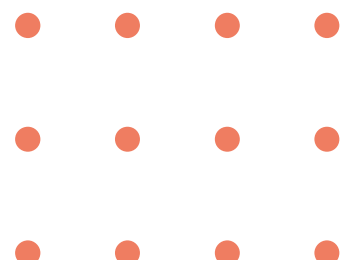


Figura 46. Variación trimestral de la cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial en el 1er, 2º, 3er y 4º trimestres de 2025 en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).



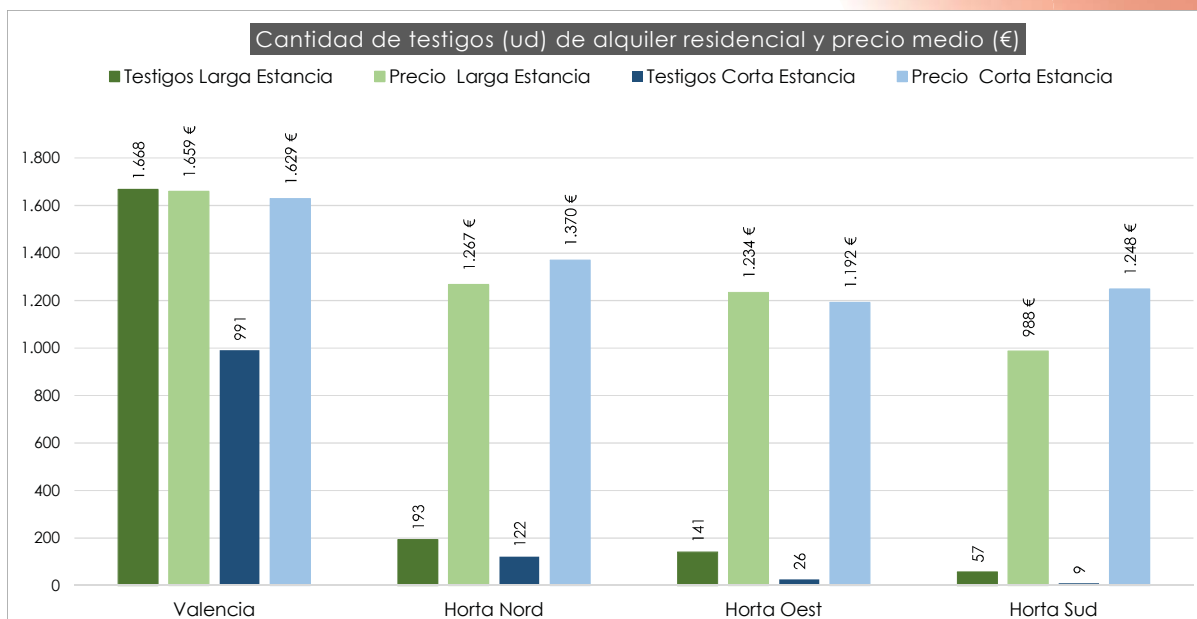
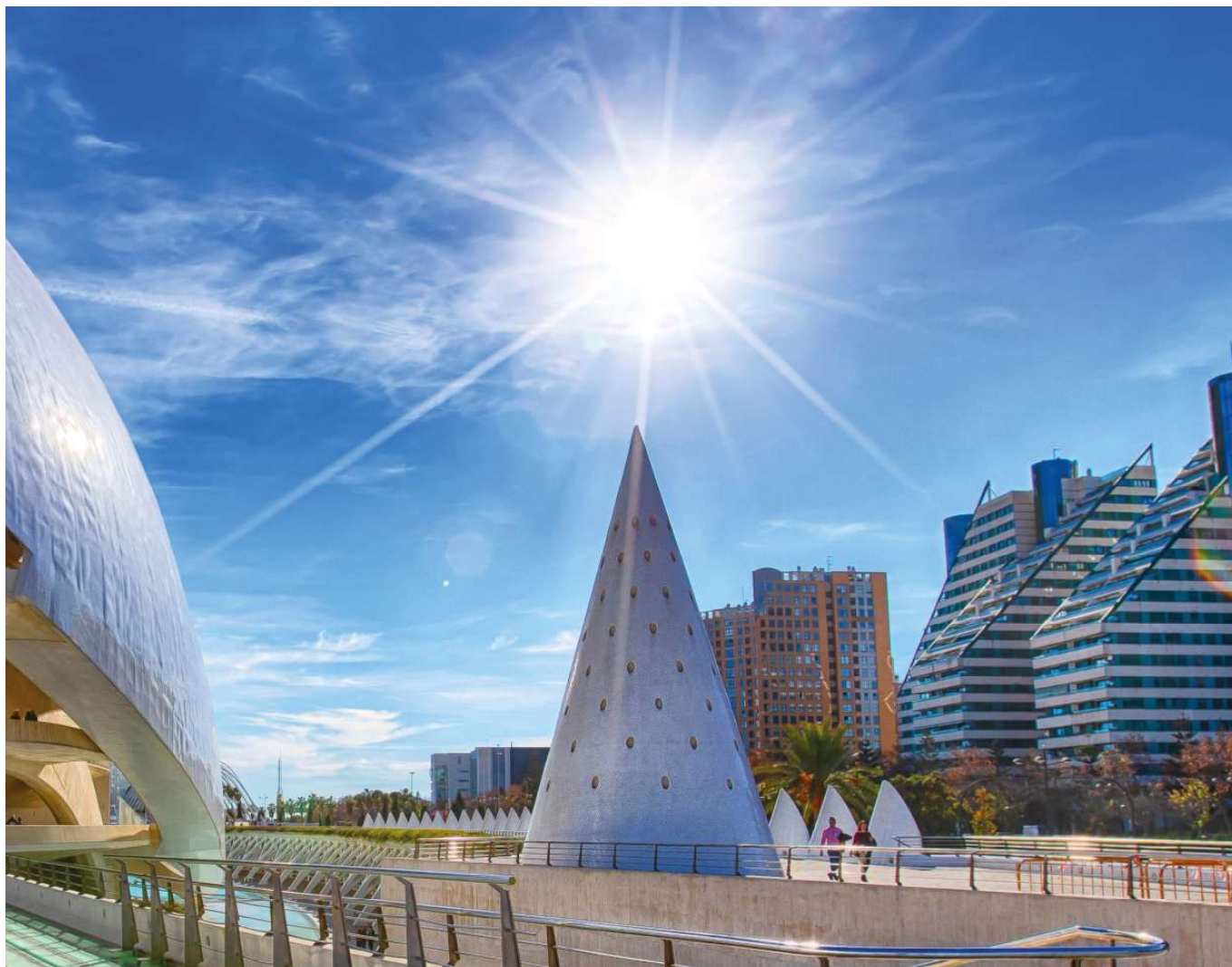


Figura 47. Variación trimestral de la cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial en el 4º trimestre de 2025 en Valencia y las Hortas del área metropolitana. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2025).







# 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).



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
INGENIERÍA DE  
EDIFICACIÓN

cátedra  
**observatorio**  
vivienda

# SECTOR INMOBILIARIO

4º trimestre 2025 VALENCIA ESPAÑA



Talv'on  
Rethink  
Value

land  
co Grupo  
Santander

DLS  
Homes

doyou

HUB DE  
INVERSIÓN  
INMOBILIARIA

UR  
BA  
NIA

APROVA  
Proyectos en  
Valencia

ViviendeA

BE MORE 3D

VIRAJE

edicover  
EMPRESA CONSTRUCTORA

COAT VALENCIA