

SECTOR INMOBILIARIO

2^{do} trimestre 2026 VALENCIA ESPAÑA



EDITO

LA VIVIENDA PROTEGIDA
NO PROTEGE SI NO SE CONSTRUYE

*“La verdad rara vez es pura
y nunca es sencilla.”*

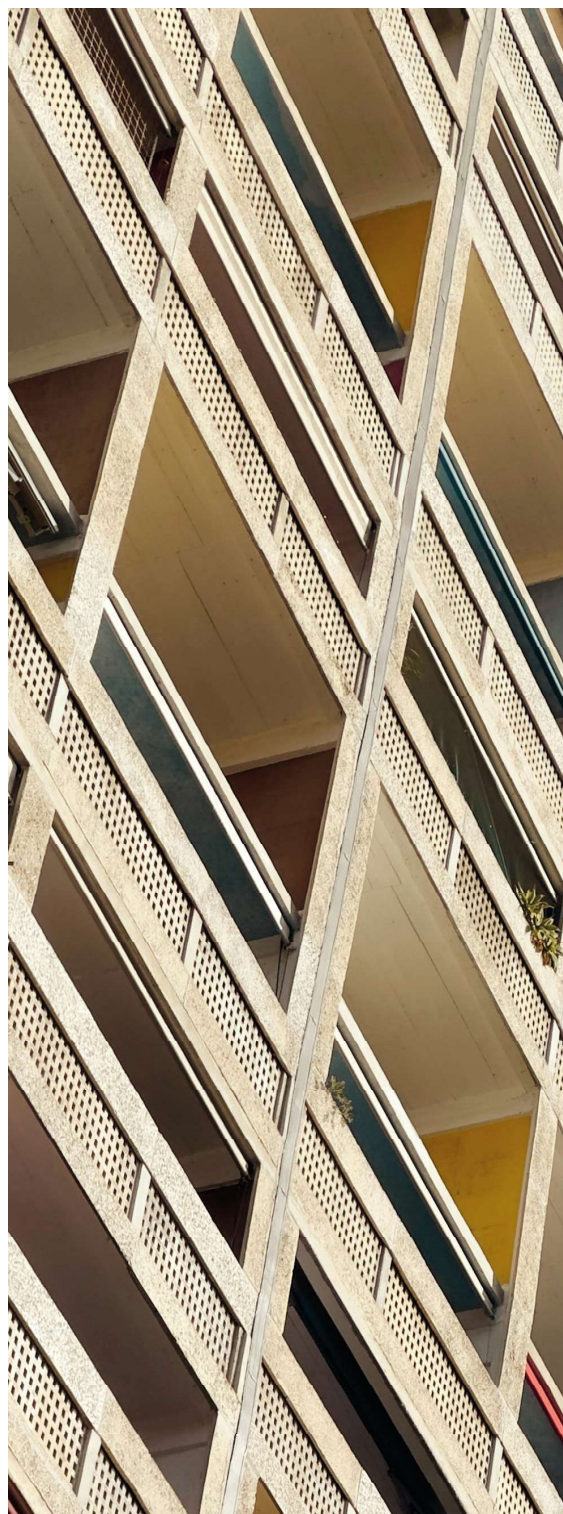
Oscar Wilde

Pocas frases describen mejor el momento actual de la vivienda en Valencia y su entorno metropolitano. La emergencia habitacional no admite explicaciones únicas ni soluciones simples. Pero aceptar su complejidad no puede llevarnos a diluir lo esencial: la vivienda protegida no protege si no se construye.

Durante demasiado tiempo se ha pretendido interpretar el problema desde claves inconexas: el suelo, la demanda, el alquiler turístico, la vivienda vacía, la burocracia, la presión demográfica, los costes de construcción o la insuficiencia de vivienda protegida. Todas forman parte del diagnóstico, pero ninguna lo agota. La verdad, como advertía Wilde, rara vez es sencilla. Ahora bien, la complejidad no puede convertirse en coartada para la demora, ni el análisis en una forma refinada de inacción.

Si algo muestran los datos de este informe es que la vivienda protegida solo cumple su función cuando abandona el territorio de la previsión normativa, de la reserva urbanística o del anuncio político, y se convierte en una realidad tangible: vivienda terminada, accesible y habitada.

El Informe del 2T 2026 confirma una realidad que ya no puede interpretarse como una tensión coyuntural. Desde la perspectiva de la Demanda inmobiliaria, Valencia y su área de influencia funcionan hoy como una verdadera Ciudad Metropolitana, aunque seguimos analizando, planificando y regulando la vivienda desde límites administrativos que el mercado, la movilidad laboral y la vida cotidiana han desbordado. La ciudad real ya no termina donde concluye el término municipal; se extiende allí donde sus habitantes buscan una vivienda posible, se desplazan para trabajar, forman hogares y construyen su proyecto



RIAL



vital.

Esta transformación metropolitana no puede comprenderse sin atender al factor que con mayor intensidad está reconfigurando la demanda: la demografía. La vivienda no se tensiona únicamente porque falte suelo, porque aumenten los costes o porque la oferta sea rígida. Se tensiona, sobre todo, porque el número de residentes y de hogares crece a una velocidad que el sistema residencial no está siendo capaz de absorber.

La Comunitat Valenciana ha pasado de 4,96 millones de habitantes en 2016 a 5.549.539 habitantes a 1 de abril de 2026, incorporando en apenas una década cerca de 590.000 nuevos residentes. Además, durante el primer trimestre de 2026 fue la comunidad autónoma con mayor crecimiento relativo de población, con un incremento del 0,39 % (INE, 2026). No estamos, por tanto, ante una oscilación menor de la demanda, sino ante una transformación demográfica de enorme alcance.

Y el fenómeno no ha concluido. Las proyecciones oficiales apuntan a que España ganaría 5,14 millones de habitantes entre 2024 y 2039, hasta superar los 53,7 millones. Ese crecimiento se produciría en un contexto de saldo vegetativo negativo durante todo el periodo proyectado, compensado por el saldo migratorio positivo (INE, 2024a). La demanda residencial futura no puede analizarse, por tanto, como un episodio transitorio, sino como una transformación estructural de largo recorrido.

La Comunitat Valenciana se sitúa en el centro de esa transformación. Las proyecciones del INE anticipan para la Comunitat un crecimiento poblacional cercano al 19 % en los próximos quince años, lo que la situaría en el entorno de los 6,3 millones de habitantes en 2039. Si se toma como referencia 2016, el incremento acumulado se aproximaría a 1,4 millones de personas. En la serie demográfica moderna disponible desde comienzos del siglo XX, no existe un precedente comparable.

Aún más relevante para la vivienda es la formación de hogares. El INE prevé que España pase de 19,31 millones de hogares en 2024 a 23,00 millones en 2039, es decir, 3,69 millones de hogares adicionales. La Comunitat Valenciana aparece, además, entre las comunidades con mayor crecimiento relativo proyectado de hogares, con un incremento del 25,8 % entre 2024 y 2039 (INE,

EDITO

2024b). Esto significa que la presión residencial crecerá incluso por encima del aumento poblacional, porque los hogares son cada vez más pequeños, más numerosos y más diversos.

El Banco de España ha advertido ya de las consecuencias de este desacoplamiento. Según su Informe Anual 2025, entre 2021 y 2025 se habría acumulado en España un déficit cercano a 750.000 viviendas por la diferencia entre la creación neta de hogares y la construcción residencial. Solo en 2025 se formaron alrededor de 240.000 nuevos hogares, mientras que las viviendas terminadas se situaron en torno a 92.000 unidades. Esta brecha no es un dato accesorio: es la expresión cuantitativa de un sistema incapaz de producir vivienda al ritmo al que se forman los hogares (Banco de España, 2026).

Esta es la clave que debe ordenar la lectura del informe: la demanda ha entrado en un ciclo demográfico excepcional, pero la oferta sigue funcionando con instrumentos, ritmos y módulos propios de otro tiempo. Por eso la Ciudad Metropolitana no es una figura retórica, sino la expresión territorial de un desequilibrio profundo: más población, más hogares, menor tamaño medio familiar, más presión sobre el alquiler, mayor dificultad de emancipación y una producción de vivienda claramente insuficiente.

La presión residencial se ha trasladado hacia l'Horta Nord, l'Horta Oest, l'Horta Sud, Sagunto y otros municipios de la corona urbana. Pero ese desplazamiento no ha generado una alternativa asequible; ha trasladado la tensión. La corona metropolitana ya no actúa como válvula de escape suficiente, sino como prolongación de un mercado tensionado.

Valencia supera ya los 4.500 €/m² en obra nueva plurifamiliar, mientras ámbitos metropolitanos como Horta Nord y Horta Oest consolidan precios que hace pocos años habrían parecido propios de mercados centrales. La recuperación parcial de algunos testigos no debe confundirse con una normalización del mercado. Hay más producto en determinados ámbitos, sí, pero no necesariamente más accesibilidad. La cuestión decisiva no es solo cuántas viviendas aparecen en oferta, sino qué hogares pueden acceder realmente a ellas.

Por eso el debate debe desplazarse desde el precio nominal hacia



RIAL



el ratio de esfuerzo. Una vivienda no es asequible porque lo diga su etiqueta administrativa, ni porque figure en un planeamiento, ni porque aparezca en una estadística. Una vivienda es asequible cuando un hogar puede pagarla sin comprometer su estabilidad económica, su capacidad de ahorro o su derecho elemental a construir una vida autónoma.

El alquiler tampoco está funcionando ya como refugio. En Valencia, la renta media residencial se sitúa en torno a los 1.780 €/mes, prácticamente el doble que en 2019, y el mercado temporal ha dejado de ser un fenómeno marginal para convertirse en una pieza relevante del sistema. La consecuencia es profunda: quienes no pueden comprar tampoco encuentran en el alquiler una vía razonable de emancipación o estabilidad. El alquiler, que debería actuar como etapa natural de emancipación, movilidad y estabilidad inicial de los hogares, se está convirtiendo en una frontera económica que bloquea proyectos vitales, desplaza población y debilita el arraigo urbano.

Desde esta perspectiva, el dato más relevante del informe no es únicamente el nivel alcanzado por los precios, sino la ausencia de vivienda protegida con escala suficiente. La VPP sigue apareciendo de forma claramente insuficiente allí donde la presión de demanda es más intensa. Y sin volumen, la vivienda protegida no puede cumplir su función: no modula precios, no ofrece alternativa real a los jóvenes, no libera presión sobre el alquiler y no corrige la expulsión progresiva de rentas medias y bajas.

Durante años hemos hablado de vivienda protegida como si su mera previsión normativa equivaliera a política pública efectiva. No es así. Una reserva de suelo no es una vivienda. Una calificación no es una llave. Un anuncio no es un hogar. Y un módulo máximo de venta que no permite cerrar económicamente una promoción no genera vivienda asequible; genera ausencia de vivienda.

Aquí conviene introducir un dato esencial. En la ciudad de Valencia, una vivienda libre de 60 m² útiles alcanza ya un precio estimado de 318.000 €, muy lejos de la capacidad razonable de compra de una pareja joven con dos salarios medios. Según la comunicación presentada en AIRE, un hogar formado por dos jóvenes con salario medio -23.131 €/año cada uno, es decir, 46.262

EDITO

€/año de renta conjunta- tendría una capacidad de acceso sano de 161.917 €, tomando como referencia un límite de 3,5 veces la renta bruta anual. En ese contexto, el mercado libre queda fuera de su alcance, con una relación precio/renta de 6,88 veces.

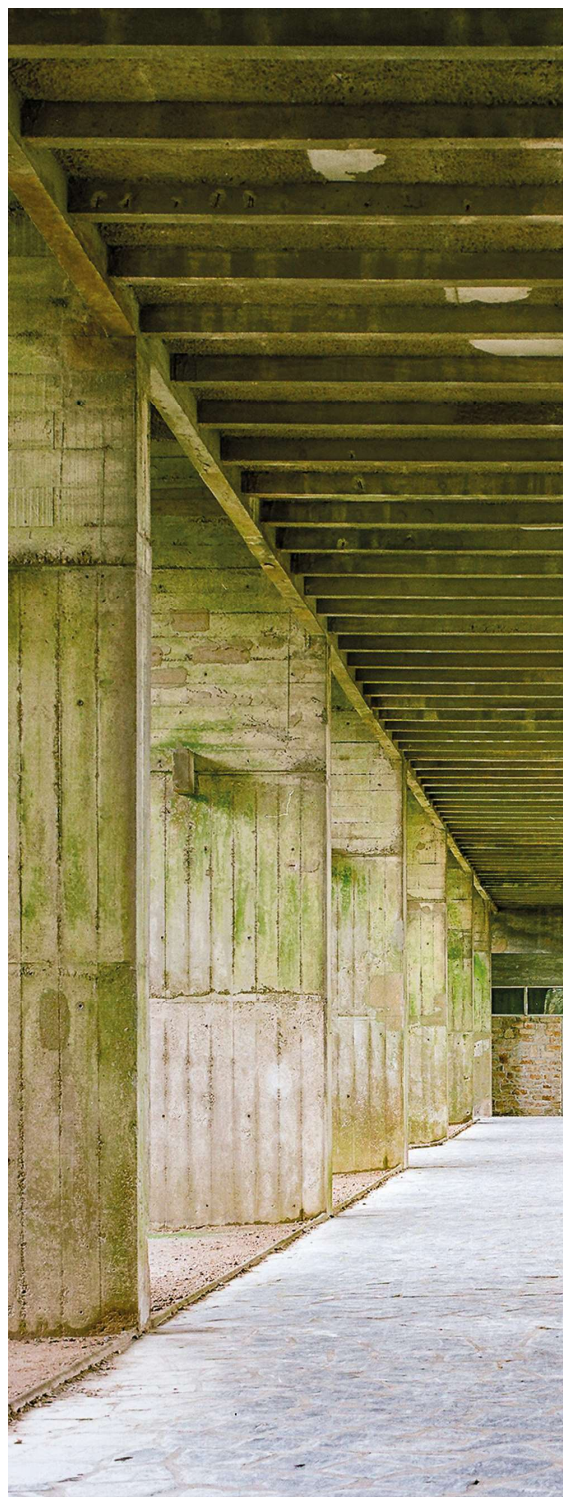
Sin embargo, la VPP joven sí puede abrir una puerta real. Con el módulo vigente de 2.400 €/m² útil, una vivienda joven de 60 m² útiles se situaría en 144.000 €, con un ratio de 3,11 veces la renta del hogar... el problema es que no es viable, y por eso no se construye en la proporción que se necesita.

Con un módulo actualizado a 2.600 €/m² útil, esa misma vivienda alcanzaría 156.000 €, manteniéndose todavía dentro del umbral de acceso sano, con un ratio de 3,37 veces. La actualización del módulo, por tanto, no expulsa al joven de renta media; al contrario, permite que la vivienda protegida pueda construirse y seguir siendo accesible (Cos-Gayón et al., 2026).

Este es el punto decisivo: no se trata de encarecer la vivienda protegida, sino de hacerla posible. Si los costes de construcción, financiación, suelo, urbanización, cargas administrativas y exigencias normativas han cambiado, el módulo no puede permanecer ajeno a esa realidad. Un módulo artificialmente bajo puede parecer socialmente deseable en el papel, pero si impide construir, su resultado es profundamente antisocial.

La cuestión no es elegir entre accesibilidad y viabilidad. La cuestión es entender que sin viabilidad no hay oferta, y sin oferta no hay accesibilidad. La VPP debe ser asequible para el comprador o inquilino, pero también viable para quien debe promoverla, financiarla y construirla. Negar esta ecuación es una forma elegante de no resolver nada.

Además, el potencial no es menor. El informe específico sobre vivienda protegida elaborado por la Cátedra identifica en la ciudad de Valencia 260.157,58 m² de superficie edificable residencial en parcelas de suelo protegido, con una capacidad estimada de 2.312 viviendas posibles. No se trata de una abstracción, sino de suelo localizado, analizado parcela a parcela y clasificado según su titularidad -Ayuntamiento, Generalitat, EVHA y privados-, lo que permite distinguir entre suelo de iniciativa pública directa y suelo protegido de titularidad privada



RIAL



susceptible de incorporarse a la estrategia residencial (Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV, 2023).

La lectura es relevante: Valencia dispone de una base de suelo protegido que, si se activa con módulos viables, colaboración público-privada, gestión profesionalizada y una planificación metropolitana coherente, podría convertirse en oferta real de VPP. Hay suelo protegido identificado. Hay demanda solvente si el producto se ajusta a la renta real. Hay una tipología joven que puede ser accesible. Lo que falta es convertir la posibilidad urbanística en producción efectiva. Porque una VPP inviable no protege a nadie.

Pero la actualización del módulo no basta. Es una condición necesaria, no suficiente. La emergencia habitacional exige una estrategia más amplia, capaz de actuar simultáneamente sobre suelo, producto, costes, fiscalidad, tramitación, alquiler e industrialización. Valencia no puede resolver sola un problema que ya se comporta territorialmente como un sistema integrado. La planificación residencial debe coordinar suelo, transporte público, equipamientos, empleo y vivienda asequible en una escala superior a la municipal. Allí donde haya conectividad, servicios y capacidad de crecimiento, debe haber una política clara de producción residencial.

En paralelo, debe reconocerse que la vivienda protegida tradicional en propiedad no puede ser la única respuesta. Una parte creciente de la demanda no puede comprar, ni siquiera VPP. Jóvenes sin ahorro previo, hogares monoparentales, trabajadores móviles, población recién llegada y rentas medias-bajas necesitan soluciones de alquiler asequible, estable y rotacional. La vivienda asequible en alquiler debe concebirse como una tipología diferenciada, no como una versión menor de la vivienda libre ni como un subproducto residual de la política pública.

En la comunicación “¿Qué vivienda puede permitirse la sociedad española?” (AIRE, 2026) se plantea con claridad: España arrastra un déficit acumulado estimado de más 600.000 viviendas, genera más de 140.000 nuevos hogares al año, produce menos de 100.000 viviendas anuales y presenta un esfuerzo en alquiler del 43 % de la renta, frente a un umbral sostenible del 30 %. Ante esta magnitud, no basta con proteger nominalmente la vivienda: hay que producir de otra manera.

Esa producción exige racionalizar estándares. La dignidad habitacional no exige sobrecostes innecesarios. Exige seguridad estructural, salubridad, eficiencia energética, confort, buena localización, mantenimiento razonable y precio posible. Una vivienda de 40 a 55 m², bien diseñada, bien gestionada y bien conectada puede ser una solución digna para determinados hogares y momentos vitales. De hecho, la propuesta presentada en AIRE'26 muestra que una tipología asequible en alquiler, con superficies de 40–55 m², sin aparcamiento obligatorio, acabados funcionales, tramitación mediante declaración responsable y costes directos de 800–900 €/m², podría reducir el esfuerzo familiar desde rangos del 30–45 % hacia el 20–25 % de la renta (Cos-Gayón & Martín, 2026).

A partir de aquí, las líneas de acción son conocidas, pero exigen decisión: activar suelo protegido con calendarios verificables, actualizar módulos para hacer viable la VPP, reducir el coste fiscal de la vivienda asequible, acortar los tiempos administrativos, facilitar fórmulas como el derecho de superficie en suelo público, industrializar la producción residencial y recuperar un marco de alquiler estable con seguridad jurídica. Ninguna medida aislada resolverá el problema, pero la ausencia de cualquiera de ellas debilita el conjunto.

El Informe 2T 2026 no debe leerse, por tanto, como una fotografía más del mercado. Debe leerse como una advertencia madura: el sistema residencial valenciano ha entrado en una fase en la que el diagnóstico ya no es suficiente. Sabemos que falta oferta. Sabemos que los

precios se han desacoplado de la renta. Sabemos que la VPP no alcanza escala. Sabemos que el alquiler estable está tensionado. Sabemos que la ciudad administrativa se ha quedado pequeña. Y sabemos, también, que existen soluciones técnicas posibles.

Lo que falta no es diagnóstico. Falta ejecución.

La vivienda exige hoy una política de Ciudad Metropolitana, no una suma de respuestas municipales. Exige VPP viable, no VPP meramente anunciada. Exige actualizar módulos, racionalizar estándares, activar suelo, reducir fiscalidad, industrializar procesos, proteger el alquiler estable y crear una verdadera tipología de vivienda asequible en alquiler. Exige, en definitiva, abandonar la comodidad del relato y entrar en la complejidad de la producción real.

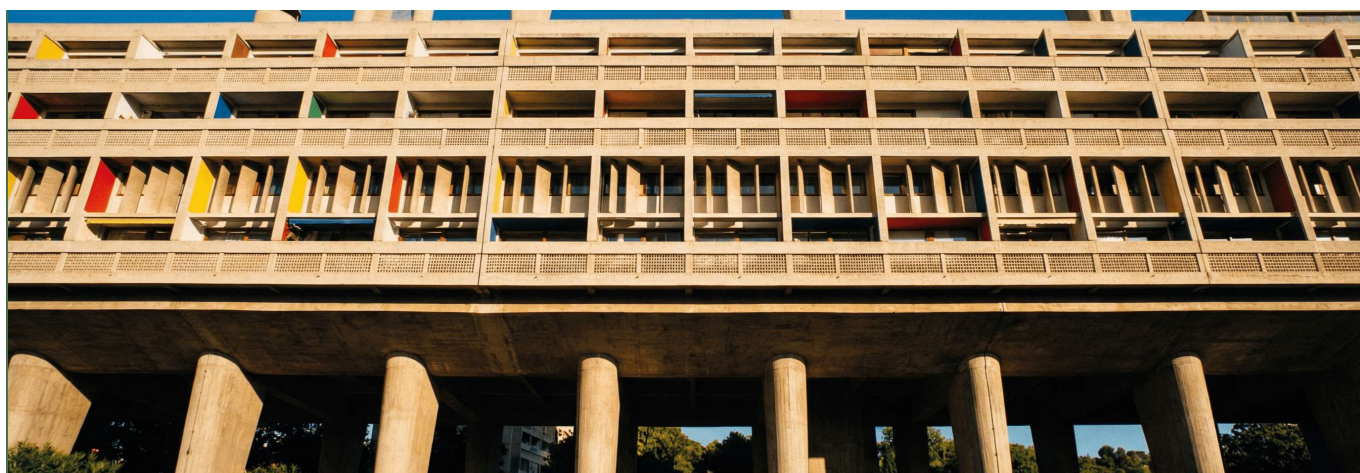
Porque la verdad de la vivienda, como escribió Wilde, rara vez es pura y nunca es sencilla. No se resolverá con una medida aislada, ni con un titular, ni con una frontera administrativa. Se resolverá cuando aceptemos su complejidad y actuemos sobre todas sus causas: suelo, producto, coste, fiscalidad, alquiler, industria, seguridad jurídica y escala metropolitana.

Y porque, por encima de cualquier formulación técnica, hay una evidencia que no deberíamos olvidar: la vivienda protegida no protege si no se construye.

Fernando Cos-Gayón

Director

Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV





INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 30 - Segundo trimestre 2026

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

Santiago Díaz Investigación y análisis de datos

Daniela Díaz Garzón Investigación y análisis de datos

Ana Medina Investigación y análisis de datos

José A. Mendoza 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 30 de junio de 2026. Valencia, España.

Talv'ón
Rethink
Value

land
GO
Grupo
Gestlander

doyou

BROSETA

ASICVAL

HUB DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA

UR
BANIA

APROVA
Plataforma de
Valencia

vvvndeeaa

DLS
Homes

BE MORE 3D

VIRAJE

edicover
EMPRESA CONSTRUCTORA

SFI Consulting
financiero | inmobiliario

COAT VALENCIA

OPERA MUS

EDITORIAL	1
ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE OBRA NUEVA EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES ÁNGEL MARTÍN	11
ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES	15
ANÁLISIS DE LA OFERTA OBRA NUEVA EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR	44
ANÁLISIS DEL ALQUILER RESIDENCIAL	50



ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para este informe (segundo trimestre de 2026 -2T2026-) contamos con los datos actualizados de los 40 indicadores que usamos para la predicción hasta el primer trimestre de 2026 (el inicio histórico para todos ellos es el primer trimestre de 2005).

También disponemos del precio de la vivienda de nueva construcción en la ciudad de Valencia a partir del trabajo efectuado en el Observatorio de la Vivienda desde el tercer trimestre de 2019 hasta el segundo trimestre del 2026.

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 76% desde que empezamos a tomar datos (tercer trimestre del 2019) aunque con un ligero repunte desde el tercer trimestre del 2025 (ha subido respecto a este trimestre un 98%, un total de 93 testigos). Por otro lado, el precio de la vivienda no ha parado de aumentar: un 139.7% desde que empezamos a tomar datos, un 20.4% respecto al mismo trimestre del año anterior (segundo del 2025) y un 8.7% respecto al trimestre anterior (primero del 2026).

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 y al incremento constante de precio, eliminando cualquier correlación significativa con los otros indicadores.

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 últimos dos trimestres del año 2026 y el primero y segundo del 2027), 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 cercano al 2% para los próximos cuatro trimestres.

El hecho de tener tan pocos testigos está haciendo que el precio de la vivienda en los últimos dos años haya sufrido fuertes variaciones inter-trimestrales positivas o negativas, tal como se puede ver en la gráfica 1 y 2 aunque, de forma general, el precio de la vivienda ha seguido su escalada hasta situarse, en este trimestre, por encima de los 4.500 euros/m².

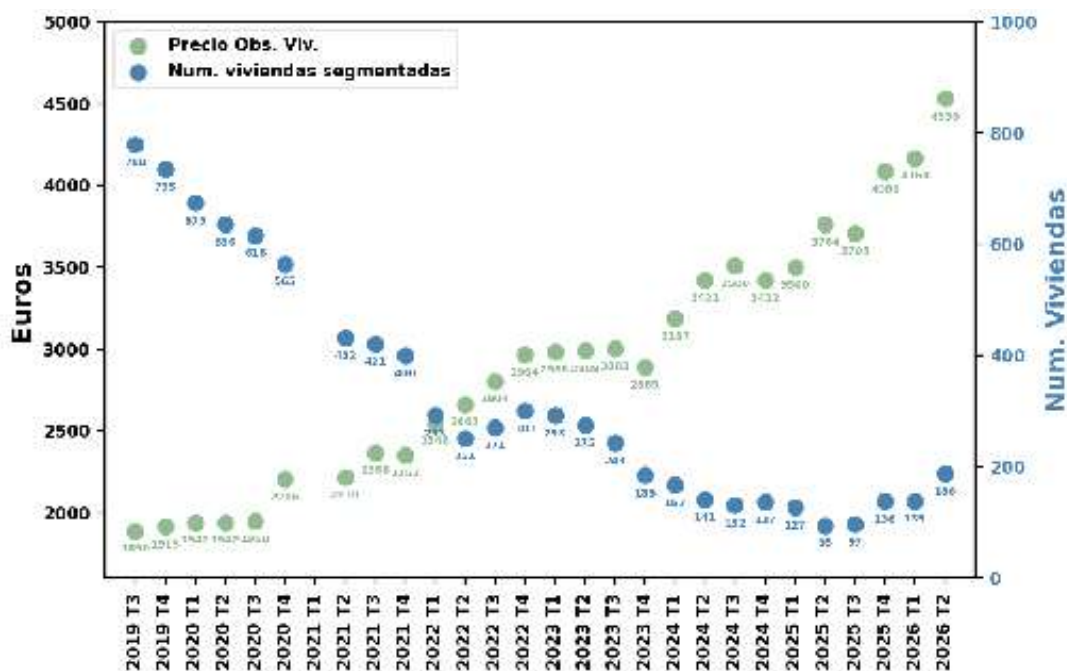


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



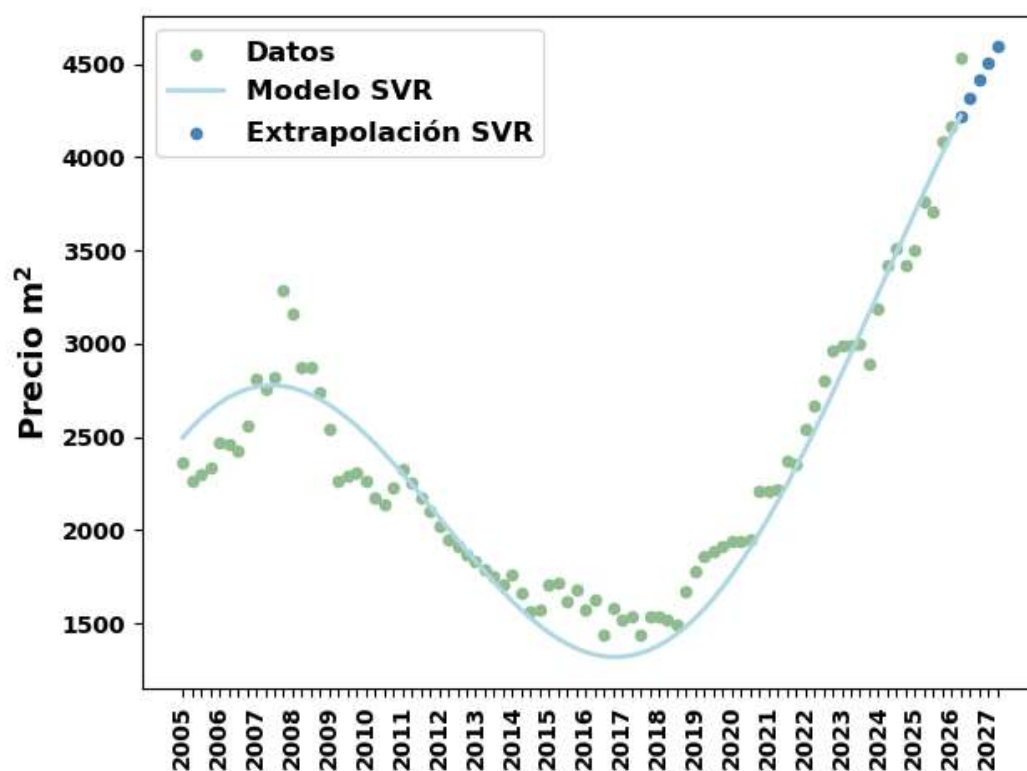


Figura 2. Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



BROSETA

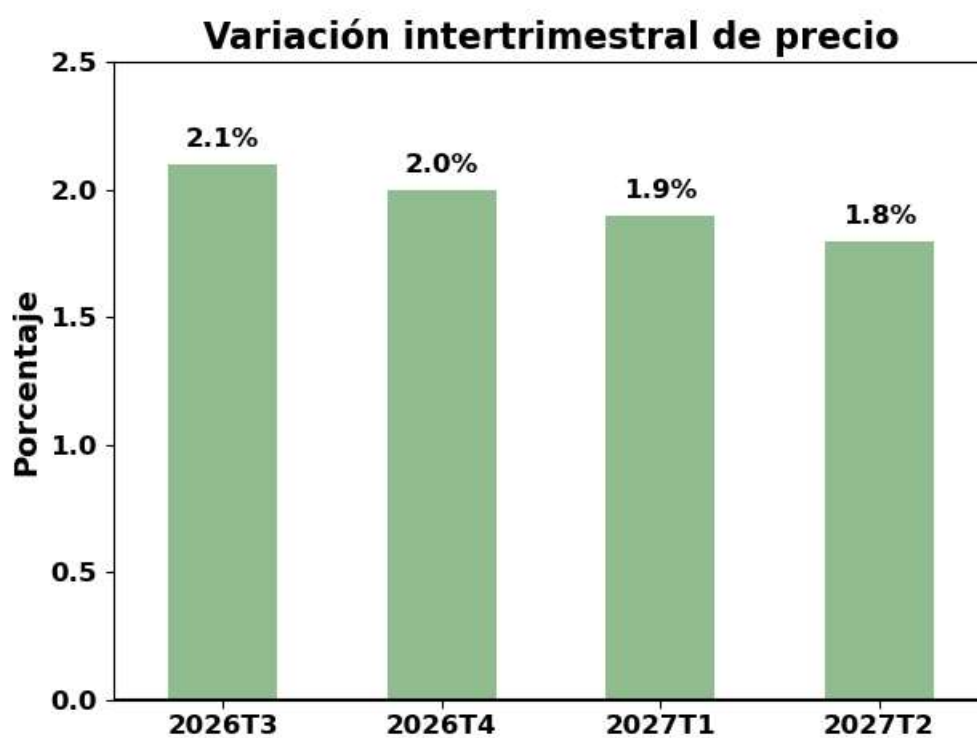


Figura 3. Extrapolación de la variación inter-trimestral del precio de la vivienda para los próximos cuatro trimestres (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



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 2º trimestre del año 2026 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 2º trimestre del año 2025 y el 1er trimestre del año 2026.

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

libre y de vivienda protegida existente en el mercado en este período, a partir de datos obtenidos por el Observatorio de la Vivienda de la UPV.

Dicha información se encuentra registrada de manera detallada en el visor VIVO en la web de la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV.

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

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

Desde el segundo trimestre de 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 m².

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



PROMOVRIENDO EL FUTURO



Análisis de la vivienda de renta libre

Análisis de la Obra Nueva Plurifamiliar en la Ciudad de Valencia

A partir de los datos históricos de obra nueva residencial indexados en la Figura 4, se constata la persistencia de una marcada tendencia al alza en el valor unitario de la vivienda en la ciudad de Valencia. El precio medio registra un incremento interanual del 20% respecto al segundo trimestre de 2025. Asimismo, en términos intertrimestrales, se observa una aceleración del 10% en comparación con el primer trimestre de 2026, situando el precio medio del metro cuadrado en un máximo histórico de 4.530 €/m², lo que agudiza la brecha de accesibilidad económica al mercado de primera transmisión.

Como habíamos comentado en el trimestre anterior, este vector de crecimiento no solo aleja a Valencia de las dinámicas propias de una capital provincial, sino que consolida su posición en el tablero internacional. En una perspectiva comparada, el valor unitario de la obra nueva en la capital del Turia ha tomado distancia definitiva

respecto a mercados como Varsovia, Atenas o Budapest, y supera ya la media residencial de plazas atlánticas de la relevancia de Lisboa o Róterdam. Con estos registros, Valencia ratifica su convergencia con los niveles de cotización de Bruselas, posicionándose formalmente como uno de los focos de tensionamiento inmobiliario más dinámicos del arco mediterráneo europeo, solo por detrás de los núcleos urbanos de carácter estrictamente prime de Francia e Italia.

Distribución geográfica de la oferta y nuevas Promociones

En línea con la tendencia de los últimos trimestres, el grueso de la oferta disponible continúa desplazándose de forma periférica hacia tres distritos específicos: Quatre Carreres (23%), Benicalap (13%) y Jesús (10%) sobre el total de testigos analizados. No obstante, el presente trimestre introduce una novedad relevante con el repunte de la oferta en el distrito central de L'Eixample, que pasa a representar el 14% del total. La agregación de estas cuatro áreas geográficas evidencia una alta concentración del mercado, aglutinando el 60% de la oferta global de obra nueva plurifamiliar en la ciudad.

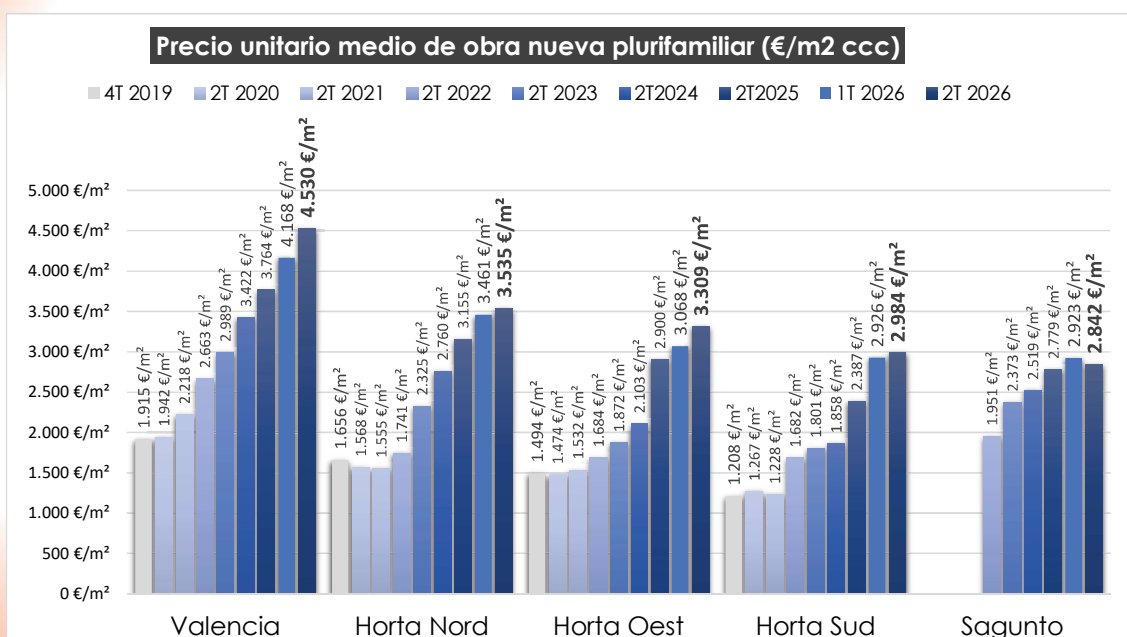


Figura 4. Precio unitario medio (€/m²ccc - metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad de Valencia y los municipios para las Hortas y Sagunto (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

Por lo que respecta a la actividad promotora del trimestre, se ha detectado la salida al mercado de 10 nuevas promociones, distribuidas de la siguiente manera:

- Camins al Grau: 3 promociones.
- Quatre Carreres / Jesús / Pobles de l'Oest: 2 promociones en cada distrito.
- L'Eixample / Benicalap: 1 promoción en cada distrito.

A pesar de esta reactivación puntual de las licencias y proyectos, el volumen global de unidades introducidas sigue mostrándose estructuralmente insuficiente para absorber la presión de la demanda.

Comportamiento del área metropolitana

El fenómeno de encarecimiento y tensionamiento no es exclusivo del núcleo urbano central, sino que genera un efecto contagio hacia los municipios de la primera corona metropolitana. El precio medio de la vivienda en el área periférica mantiene

su trayectoria alcista, consolidando barreras de precio inéditas hasta la fecha: 19 municipios registran ya precios medios de obra nueva superiores a los 3.000  /mí.

De ellos, 6 municipios rebasan el umbral de los 3.500  /mí.

Un núcleo crítico de 3 municipios continúa cotizando por encima de los 4.000  /m , asimilándose a los precios de los distritos consolidados de la capital.

En términos interanuales, el análisis comparativo respecto al segundo trimestre de 2025 (2T 2025) confirma una presión alcista generalizada en toda la periferia metropolitana, registrándose incrementos en el precio unitario de todas las áreas delimitadas. L'Horta Sud lidera esta tendencia con un repunte interanual del 26%, seguida por L'Horta Oest con un 15% y L'Horta Nord con un 12%. Cabe destacar que las cotizaciones de la vivienda plurifamiliar en L'Horta Nord se consolidan como las más elevadas de la corona metropolitana,

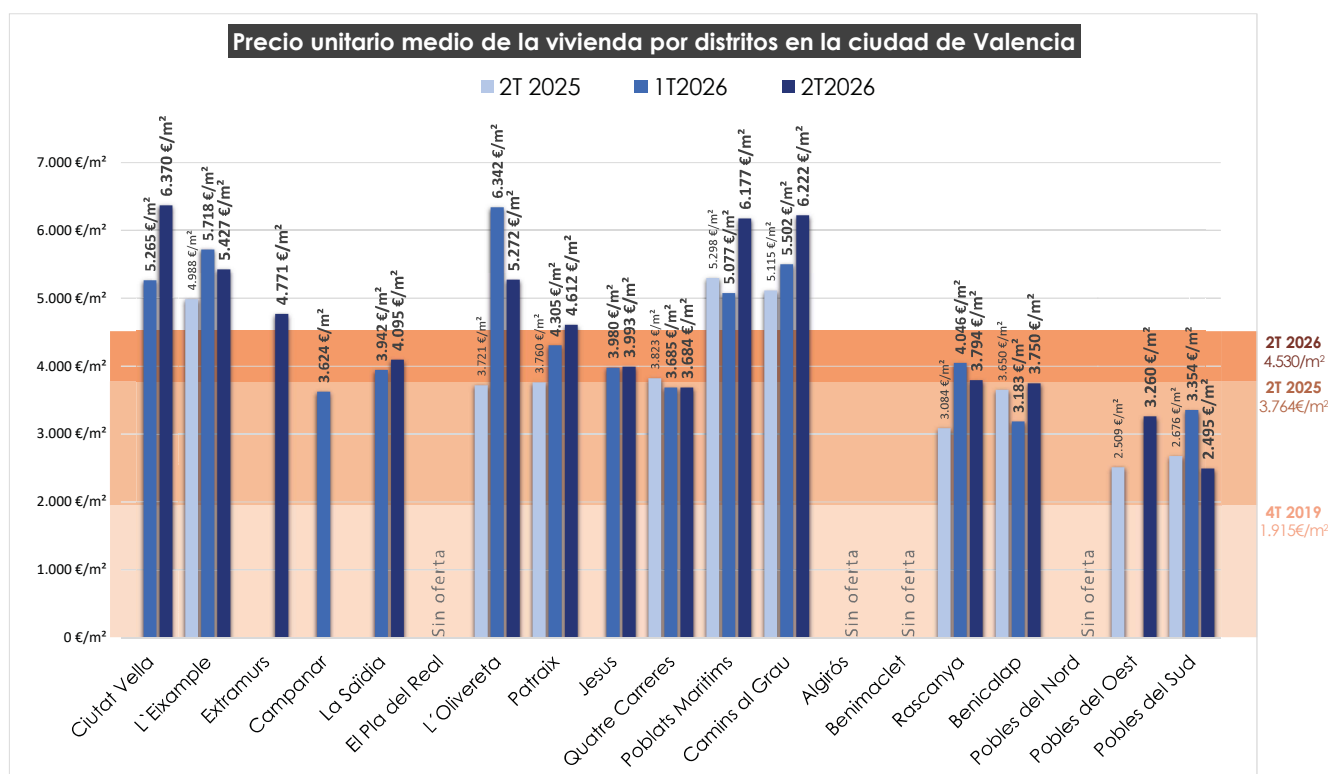


Figura 5. Precio unitario medio ( /m ccc - metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre y variación de precio en el último año en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

estrechando de forma progresiva su diferencial (spread) con los valores medios de la ciudad de Valencia.

Por su parte, el comportamiento intertrimestral (respecto al primer trimestre de 2026) muestra dinámicas de crecimiento diferenciadas entre las comarcas:

L'Horta Oest registra la aceleración más acusada del trimestre, con un incremento del 9%.

L'Horta Sud mantiene una senda de crecimiento sostenido, anotando un repunte del 3%.

L'Horta Nord muestra signos de estabilización en zona de máximos, con un ligero avance del 2%.

Comportamiento del Mercado Residencial en Sagunto

El análisis específico del municipio de Sagunto refleja un comportamiento mixto y de mayor volatilidad en el corto plazo. En la comparativa interanual frente al 2T 2025, el precio medio de la vivienda nueva experimentó un leve incremento del 2%. No obstante, durante el último trimestre evaluado, el mercado ha experimentado una corrección técnica a la baja del 3%.

A pesar de este ajuste trimestral, la tendencia subyacente a medio plazo permanece tensionada, manteniendo el precio medio del municipio en un vector de convergencia que continúa aproximándose a la barrera psicológica de los 3.000 €/m².

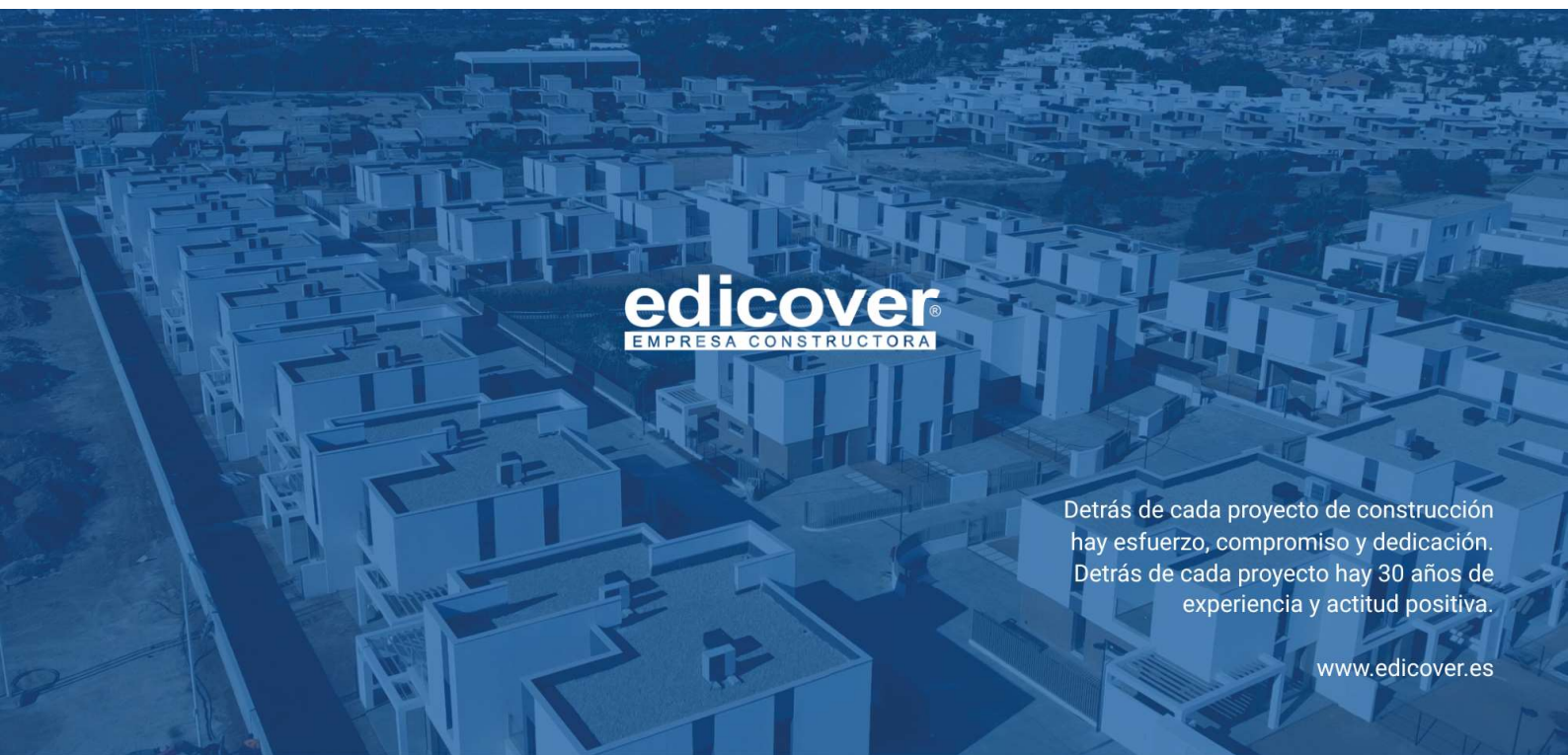
Distribución del Precio Unitario por Distritos en la Ciudad de Valencia

A partir del análisis de la Figura 5, se ha determinado el precio unitario medio de la vivienda de obra nueva plurifamiliar desglosado por distritos. La persistente contracción de la oferta, agudizada durante el último trienio, ha actuado como el principal vector de tracción al alza de los precios en la práctica totalidad del mapa urbano durante el último año.

Al igual que en el trimestre precedente, en 7 de las 14 zonas con muestreo disponible —lo que representa exactamente el 50% del mercado de obra nueva monitorizado—, los valores unitarios superan la ya elevada media municipal de 4.530 €/m². Este comportamiento alcista se concentra con especial intensidad en los distritos de Ciutat Vella, L'Eixample, Poblat Marítims, Camins al Grau, Patraix, Rascanya y L'Olivereta.

Metodología de Muestreo y Dinámica de Promociones

En lo relativo al volumen de promociones de renta libre registradas, resulta indispensable precisar un criterio metodológico: una fracción significativa de la oferta tipificada en los canales comerciales corresponde de forma exclusiva a plantas bajas residenciales y/o áticos. Con el objetivo de evitar sesgos en el valor medio ponderado del metro cuadrado, estas tipologías específicas han sido excluidas de los modelos



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

analíticos principales, tal como se acota en el marco metodológico del documento.

No obstante, atendiendo a los registros consolidados de la Figura 6, se detecta un incremento neto en el número de promociones activas dentro del término municipal de Valencia.

Análisis de la Actividad en el Área Metropolitana y Sagunto

La primera corona metropolitana exhibe una reactivación de la actividad inmobiliaria. En términos interanuales respecto al Informe 2T 2025, se evidencia un repunte en la salida al mercado de nuevas promociones que oscila entre un 83% y un 153%.

Desde una perspectiva estadística, es preciso advertir que estos incrementos porcentuales tan acusados se encuentran parcialmente condicionados por el efecto base, debido al exiguo volumen de proyectos registrados en los periodos históricos de comparación. Este fenómeno es especialmente visible en L'Horta

Sud, comarca que, no obstante, consolida una tendencia de aceleración constante en su actividad promotora a lo largo de los últimos tres años.

En la comparativa intertrimestral, las promociones en estas áreas periféricas mantuvieron una tasa de crecimiento superior al 10%, con la única excepción de L'Horta Sud, que experimentó una contracción coyuntural del 35% en su volumen de proyectos activos.

Por último, el municipio de Sagunto refrenda su dinamismo inmobiliario mediante la incorporación continuada de nuevas promociones y testigos en fase de comercialización. Esta reactivación del tejido residencial se traduce en un incremento superior al 200% en el número de promociones activas si se contrasta con los niveles del Informe 2T 2025, consolidando al municipio como uno de los polos de expansión más activos del área de influencia metropolitana.

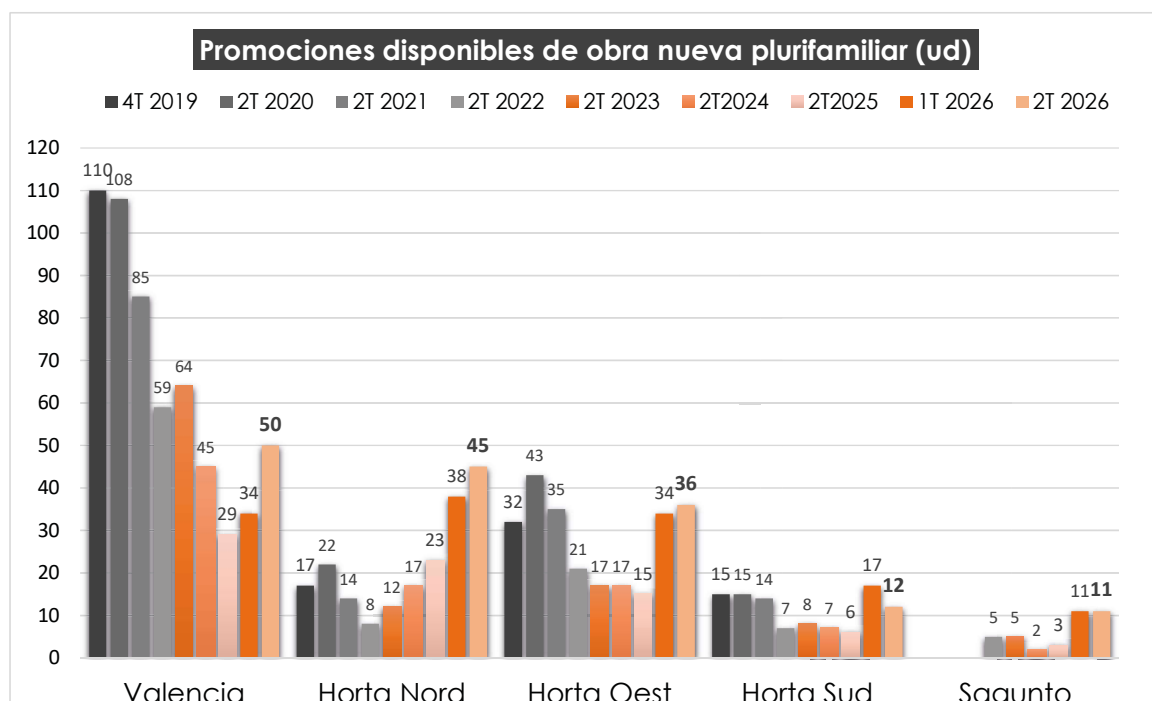


Figura 6. Cantidad de promociones de obra nueva de edificios plurifamiliares de vivienda libre por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas y Sagunto. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

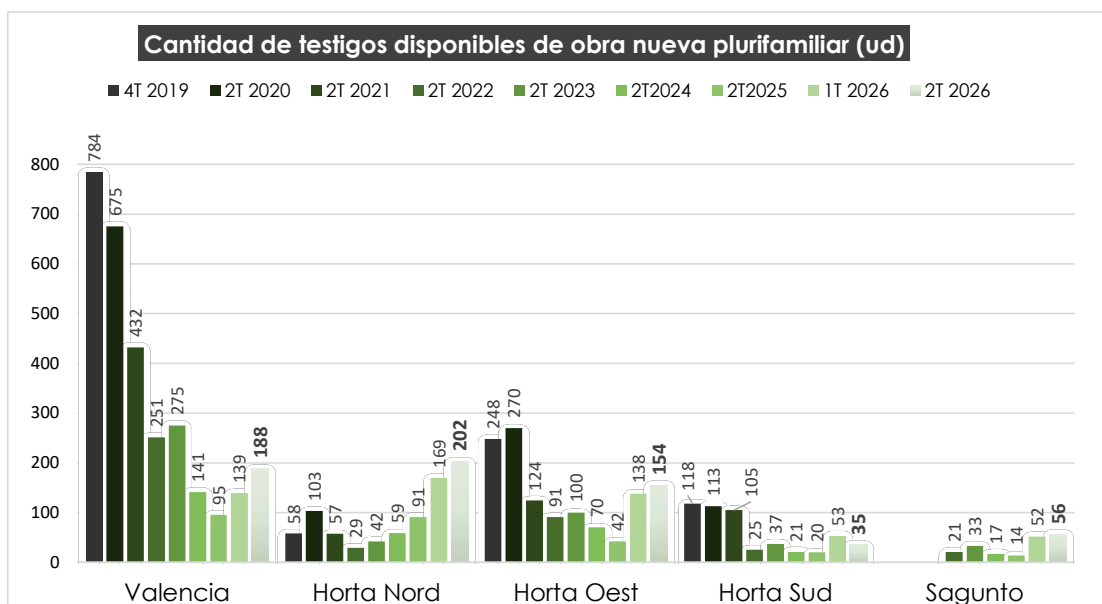


Figura 7. Cantidad de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas y Sagunto. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

Análisis Volumétrico de la Oferta Disponible en la Ciudad de Valencia

En lo relativo al comportamiento de la oferta de vivienda libre en venta en la ciudad de Valencia, se constata la incorporación continuada de nuevas unidades (testigos) de obra nueva plurifamiliar. No obstante, este flujo de entrada sigue mostrándose estructuralmente insuficiente para equilibrar el mercado. Esta persistente escasez, de la que se viene advirtiendo en los últimos informes emitidos por esta Cátedra, continúa generando una alta vulnerabilidad estadística, propiciando distorsiones y sesgos en los valores porcentuales de determinadas áreas urbanas debido al reducido tamaño muestral histórico.

La Figura 7 ilustra el volumen total de la oferta disponible en la capital. Al contrastar estos registros con los datos del segundo trimestre de 2025 (2T 2025) y del primer trimestre de 2026 (1T 2026), se evidencia un incremento sustancial del 98% en términos interanuales y del 35% en tasa intertrimestral, respectivamente. Este crecimiento, aparente en términos relativos, debe interpretarse bajo el contexto de la extrema contracción de la oferta que ha caracterizado al mercado inmobiliario local durante el último trienio.

Dinámica de la Oferta en la Corona Metropolitana y Sagunto

Los municipios de la comarca de L'Horta también reflejan un incremento considerable en el volumen de testigos indexados durante el último año, con una expansión de la oferta de obra nueva que oscila entre el 70% y un repunte superior al 200%.

En la comparativa intertrimestral frente al Informe 1T 2026, el comportamiento de las muestras ha seguido una trayectoria asimétrica:

L'Horta Nord incrementa su volumen de testigos en un 20%.

L'Horta Oest registra una evolución similar con un avance del 19%.

L'Horta Sud, por el contrario, experimenta una contracción acusada superior al 35%.

Por su parte, el municipio de Sagunto consolida su dinamismo volumétrico. Al compararlo con el Informe 2T 2025, registra un incremento superior al 300% en el número de testigos disponibles, manteniendo una inercia alcista a corto plazo con un avance del 8% respecto al trimestre precedente.

Cobertura Muestral por Distritos y Segmentación Metodológica

De los 19 distritos que componen el término municipal de Valencia, 14 de ellos aportan datos útiles y representativos para el segmento de obra nueva plurifamiliar. Las tipologías de plantas bajas residenciales y áticos detectadas en las restantes zonas han sido excluidas del cómputo ponderado general, siguiendo el protocolo de segmentación metodológica de la Cátedra para evitar desviaciones artificiales en las medias. En consecuencia, el presente informe no registra datos válidos en los distritos de Campanar, El Pla del Real, Algirós, Benimaclet y Pobles del Nord.

Conclusión Analítica: El Fenómeno de Migración de la Oferta

Los datos confirman de manera tozuda la tendencia hacia la migración geográfica de la obra nueva en Valencia hacia distritos periféricos que, históricamente, habían registrado una baja actividad promotora y cuyas horquillas de precios se situaban sensiblemente por debajo de la media municipal.

La novedad analítica de este trimestre —que consolida la pauta observada en el periodo anterior— radica en que este trasvase de la oferta ha venido acompañado de una rápida convergencia al alza de los precios. Como consecuencia de este tensionamiento, las cotizaciones medias de estos distritos de expansión ya han rebasado la media global de la ciudad, eliminando el diferencial de asequibilidad que tradicionalmente ofrecían estas zonas.

Perspectiva Histórica y Evolución Comparada (2019-2026)

El presente informe da continuidad a las series históricas que este Observatorio monitoriza de forma sistemática en la ciudad de Valencia y su área metropolitana. Este seguimiento longitudinal permite analizar con alta precisión la trayectoria del mercado de obra nueva plurifamiliar de renta libre a lo largo de un ciclo temporal consolidado.

En esta edición, el análisis se centra en contrastar los precios por metro cuadrado y los volúmenes de oferta actuales con los primeros registros

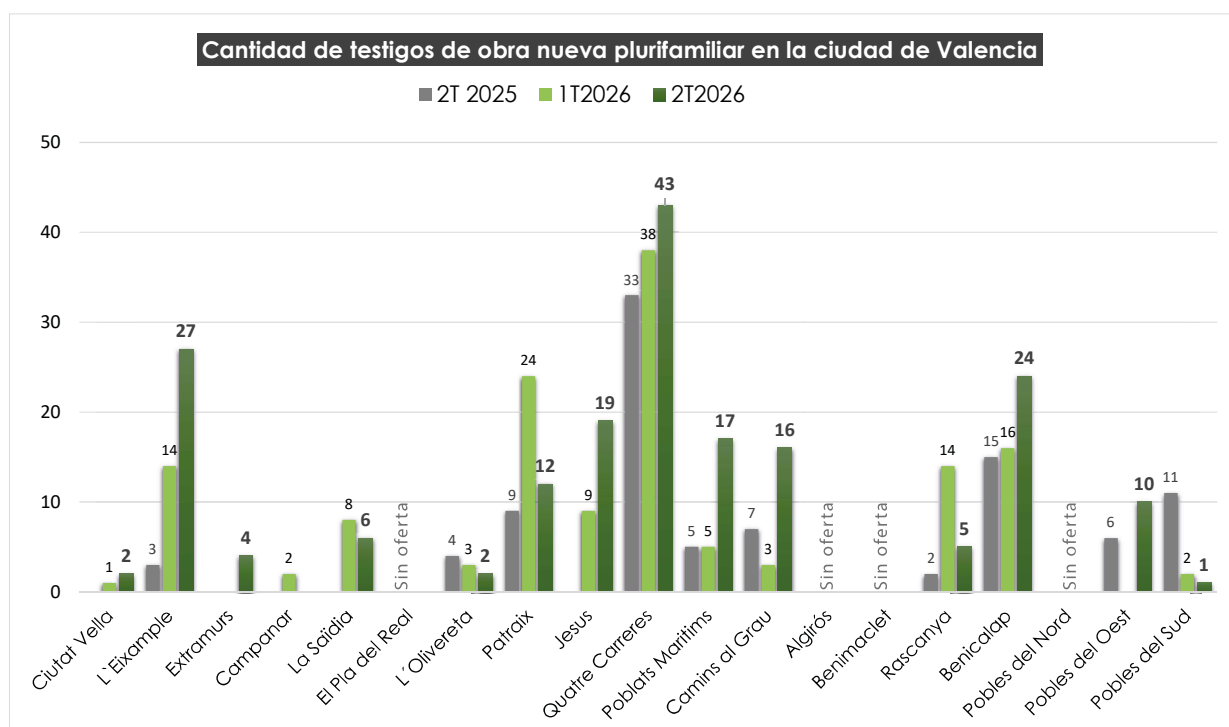


Figura 8. Cantidad de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en los distritos de la ciudad de Valencia. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

indexados por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV, cuyo marco de referencia fundacional se remonta al cuarto trimestre de 2019 (4T 2019).

Dinámica de la Oferta y Brecha Territorial

La Figura 9 refleja la evolución de la actividad promotora desde el informe base de 4T 2019 hasta el actual segundo trimestre de 2026. Históricamente, como se acotó en el periodo anterior, la ciudad de Valencia concentraba de forma mayoritaria el 65% de la oferta global del área metropolitana.

Sin embargo, la distribución territorial de la oferta entre la capital y los municipios de L'Horta ha experimentado una severa reconfiguración, estrechándose la brecha de representatividad a favor de la periferia. Este desplazamiento se traduce en una reducción de 33 puntos porcentuales en el peso relativo de la oferta de la capital, lo que evidencia la aguda contracción del stock disponible en la ciudad de Valencia. Esta tendencia contractiva se asienta sobre niveles mínimos en la serie histórica: el volumen de testigos muestra una caída acumulada cercana al 80%, mientras que el número de promociones activas se ha contraído un 55%, comprometiendo la sostenibilidad habitacional del municipio central. Esta tendencia presenta un comportamiento

asimétrico en la corona metropolitana. A pesar de los síntomas de recuperación detectados en el último año, si se contrasta con la foto inicial de 2019, L'Horta Oest y L'Horta Sud consolidan caídas en sus volúmenes de vivienda disponible de entre un 34% y un 71%, respectivamente. Por el contrario, L'Horta Nord actúa como el principal polo de absorción y dinamismo del área metropolitana, registrando un incremento exponencial cercano al 250% en su oferta de obra nueva.

Evolución Histórica de los Precios Unitarios

En lo relativo al valor de los activos, la Figura 10 documenta una trayectoria alcista ininterrumpida y generalizada en todas las áreas geográficas analizadas desde el inicio de los registros de la Cátedra.

Tras consolidarse un incremento del 137% en el precio del metro cuadrado en Valencia capital, el efecto contagio y la presión de la demanda se han trasladado de forma directa hacia la primera corona metropolitana. Como consecuencia de este desplazamiento del mercado, los municipios de L'Horta han replicado el comportamiento de la capital, anotando repuntes históricos en los precios de la vivienda nueva que ya oscilan entre el 113% y el 149% con respecto a los valores de 2019.

CREATIVOS OBSERVADORES SOCIALES

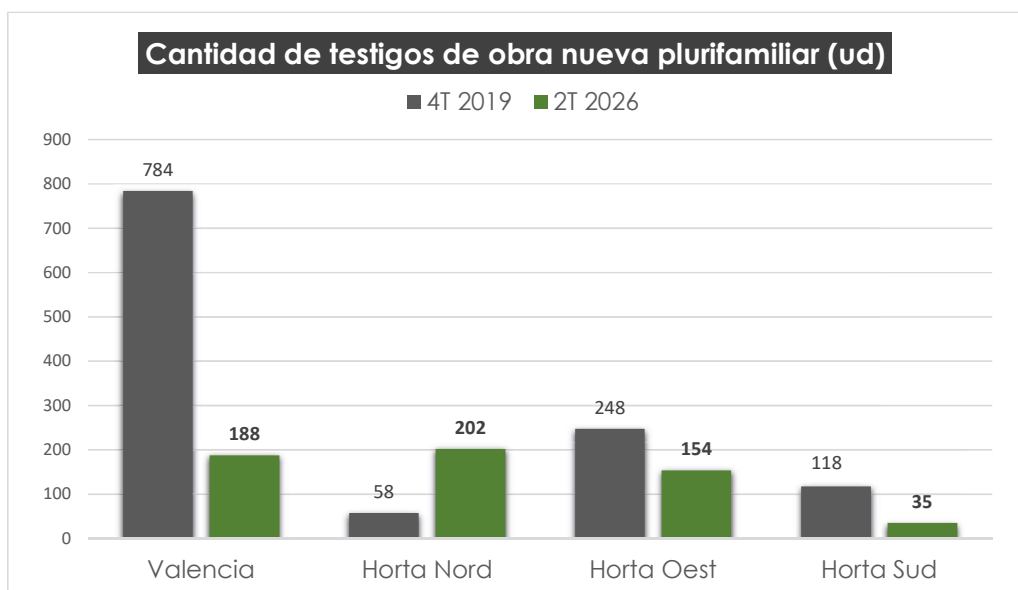


Figura 9. Variación de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares en los datos registrados en el Informe 4T 2019 y en el 2T 2026, en la ciudad de Valencia y las comarcas que pertenecen al área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

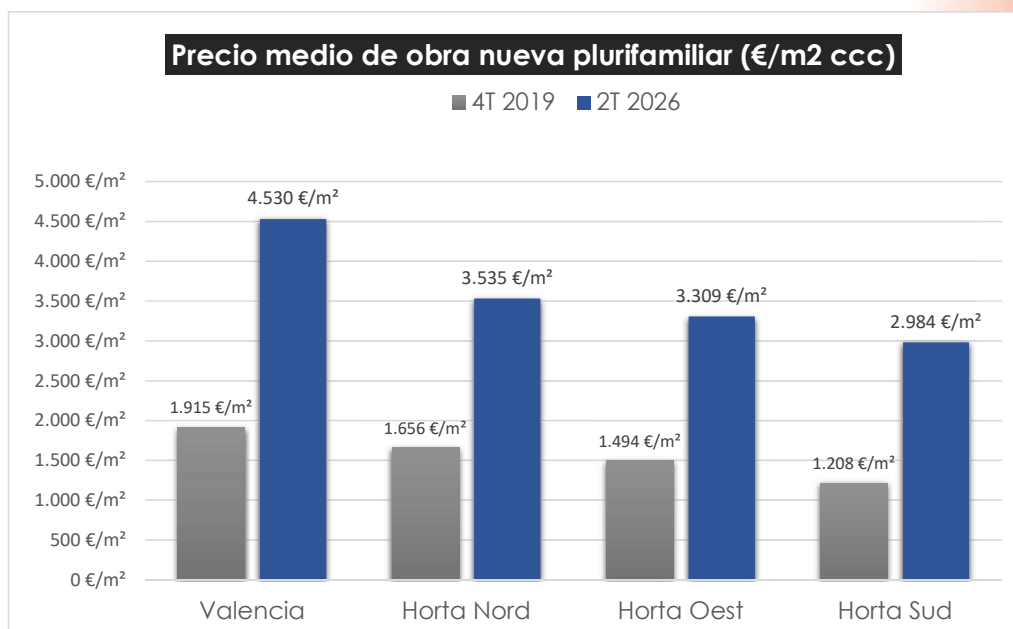


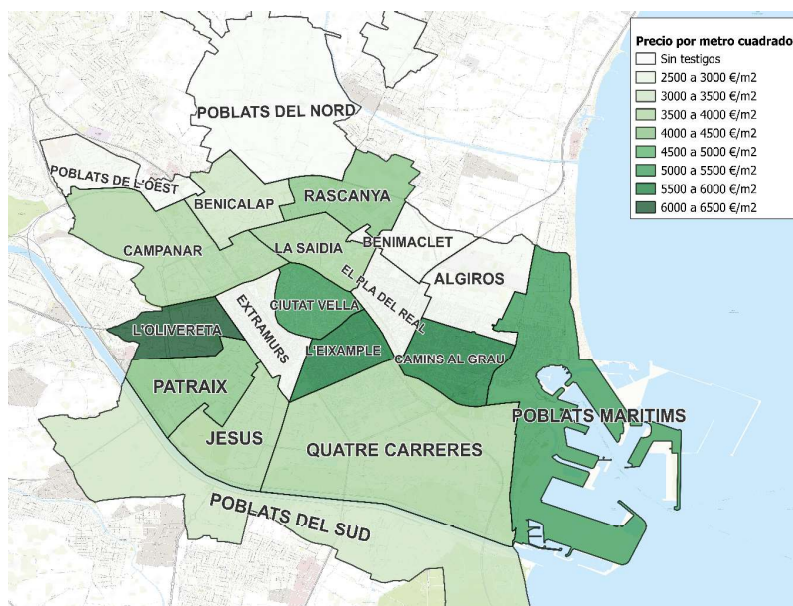
Figura 10. Precio unitario medio de la oferta de obra nueva plurifamiliar en el 4º trimestre de 2019 y en el 2er trimestre de 2026 en la ciudad de Valencia y las comarcas del área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).



Ciudad de Valencia

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

1T 2026



2T 2026

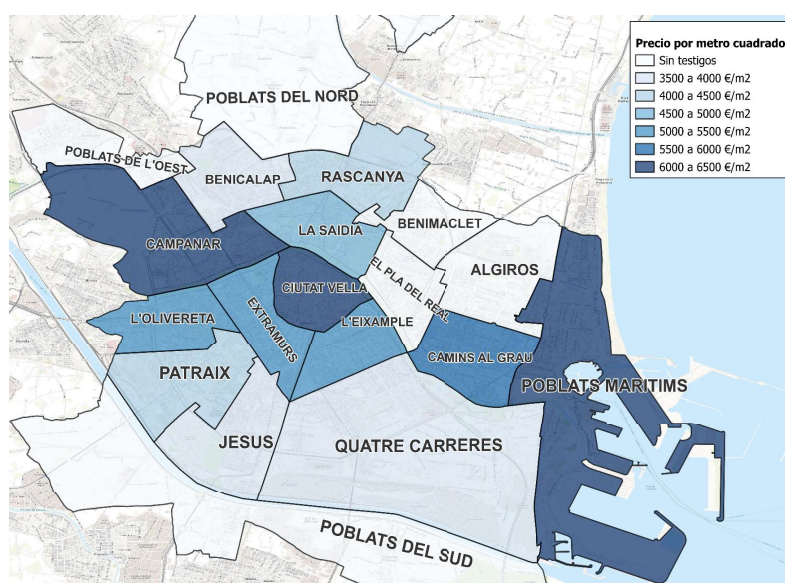


Figura 11. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m² por distritos en el 1er trimestre 2026 y el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

A modo de síntesis, partiendo de los datos obtenidos por la Cátedra en este segundo trimestre de 2026, se presenta un análisis de la situación específica de cada distrito de Valencia en contraste con los informes del 2T 2025 y 1T de 2026. Este estudio integra el impacto de la notable caída de la oferta, cuyo comportamiento dispar entre distritos y barrios tiende a distorsionar los precios medios. Para facilitar su interpretación, el informe

incluye material gráfico sobre el volumen y la ubicación de los testigos, permitiendo una visualización clara del escenario actual.

La Figura 12 muestra la localización exacta de las promociones actuales junto a una escala cromática que ilustra el incremento de precios por zona, permitiendo una visualización clara del escenario actual.

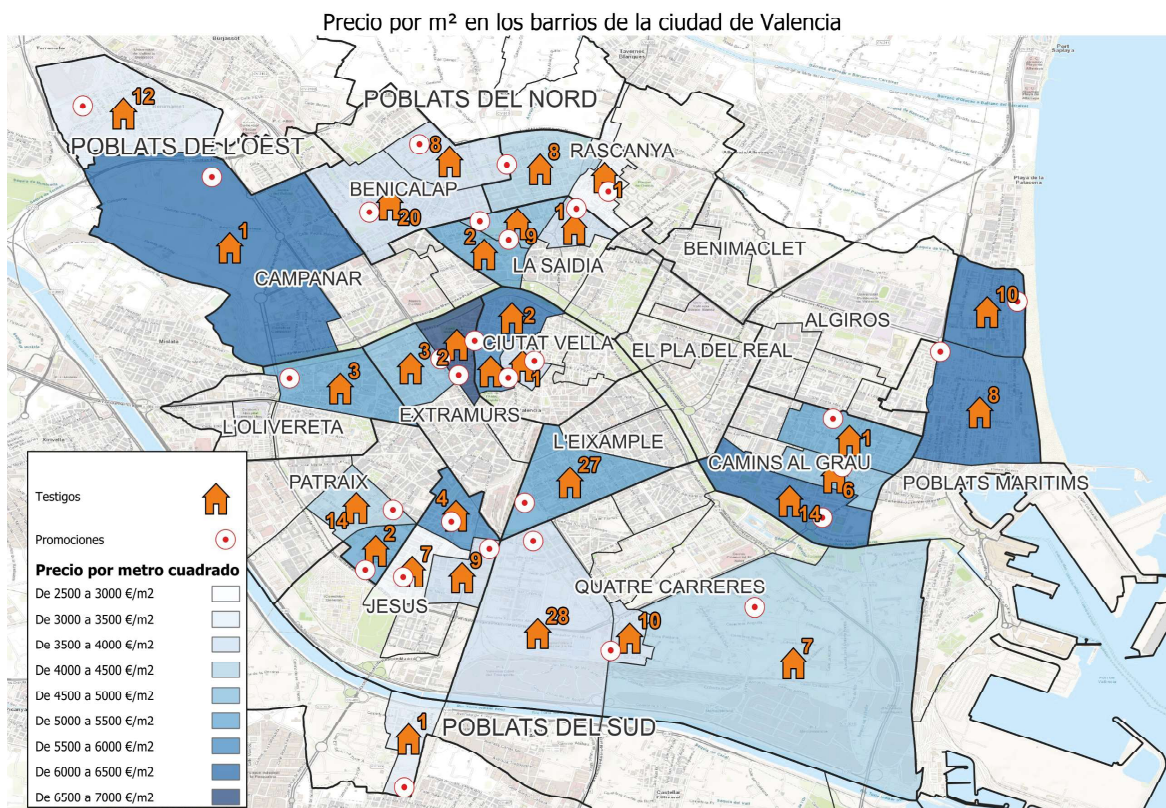


Figura 12. Mapa de precio/m² y cantidad de testigos en los barrios de la ciudad de Valencia en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

1. Ciutat Vella

En este distrito la oferta de obra nueva resulta cada vez más escasa, en este trimestre se registran 2 testigos por lo que no es objetivo plantear precios medios de vivienda en el distrito y tampoco realizar comparativas.

Sin embargo se registran los precios medios más altos de la ciudad, situándose en los 6.370 €/m².

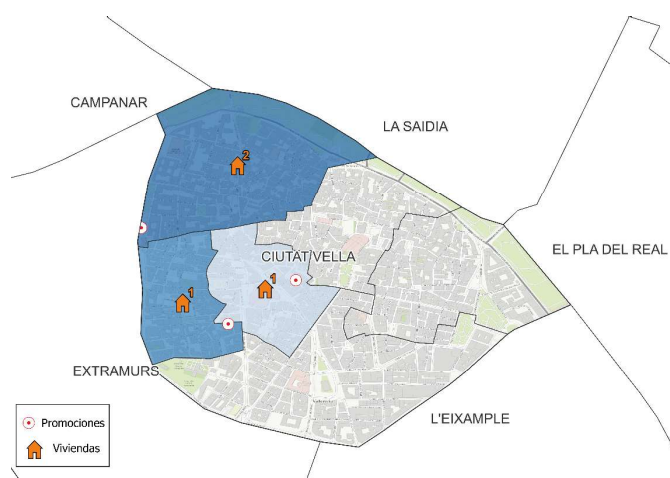


Figura 13. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Ciutat Vella en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

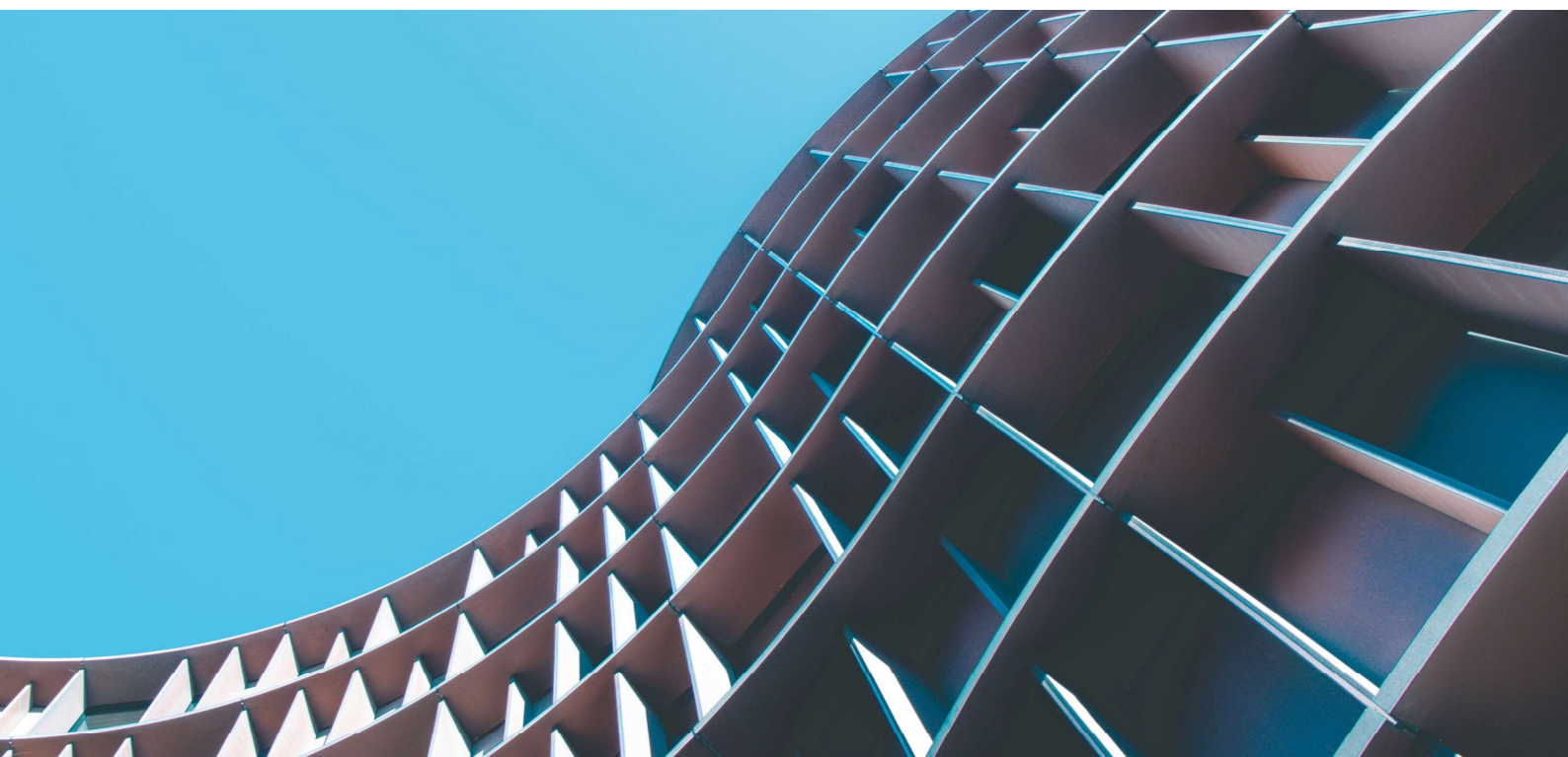
2. L'Eixample

La evolución de la oferta en este distrito exhibe una volatilidad condicionada por la escasez crónica de producto. La reciente salida al mercado de una promoción en el barrio de Russafa ha generado un repunte estadístico superior al 800%. Este incremento relativo debe interpretarse con cautela analítica, ya que responde al efecto base derivado del mínimo histórico del año anterior; no obstante, el inventario se estabiliza con 27 testigos activos.

El área consolida su perfil prime con un precio medio de 5.427 €/m², lo que supone una revalorización interanual del 9% frente al Informe 2T 2025 y superando el precio medio de la ciudad.



Figura 14. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L'Eixample en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



3. Extramurs

Este distrito se había mantenido en los últimos 3 años con buena actividad inmobiliaria, su oferta y sus precios medios han fluctuado considerablemente lo que no permite establecer comparativas con algunos períodos anteriores.

En este trimestre se registran 4 testigos en 1 promoción.

En este caso entendemos que no sea objetivo determinar un precio medio para el distrito y mencionamos que el precio medio se sitúa en los 4.771 €/m², superando el precio medio de la ciudad.

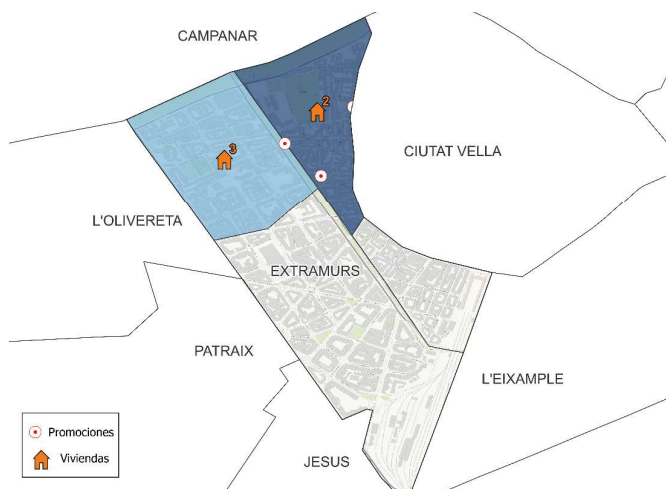


Figura 15. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Campanar en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

4. Campanar

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

5. La Saïdia

En este distrito, tras varios trimestres sin observarse obra nueva en oferta se registraron nuevos testigos en los últimos dos trimestres. Actualmente se observan 6 viviendas nuevas, disminuyendo un 25% con respecto al trimestre anterior.

El precio medio este trimestre se sitúa en los 4.095 €/m², con un incremento del 4% en comparación con el informe del trimestre anterior 1T 2026.

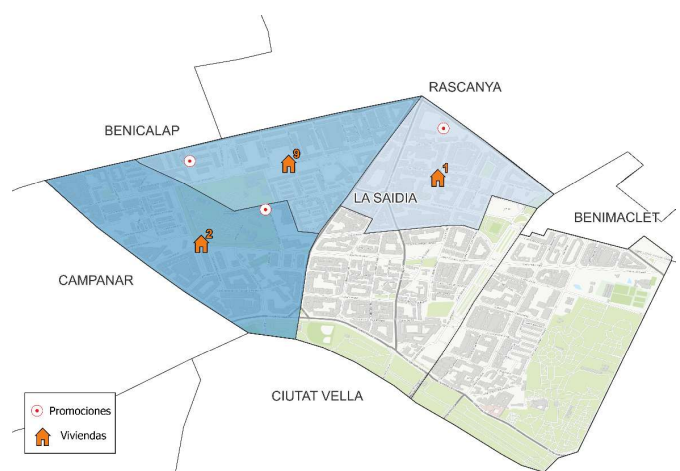


Figura 16. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito La Saïdia en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

6. El Pla del Real

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

7. L'Olivereta

Este distrito de la ciudad ha disminuido la oferta en los últimos trimestres, lo que no permite establecer comparativas con algunos períodos anteriores.

Con respecto al trimestre anterior se observa un 33% menos de viviendas de obra nueva.

El precio medio alcanza los 5.272 €/m² disminuyendo un 17% con respecto al informe del trimestre anterior.

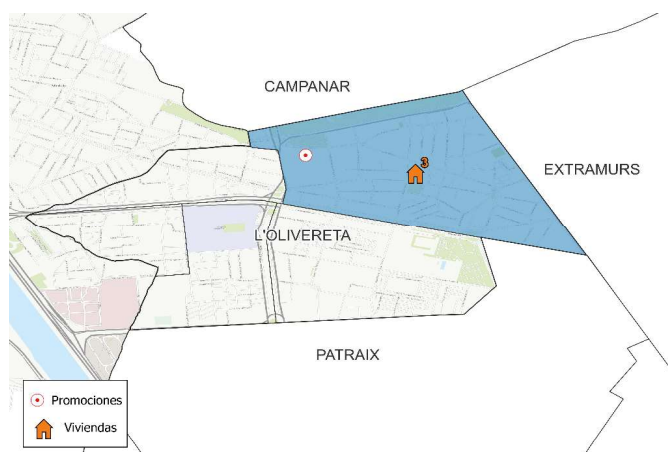


Figura 17. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L'Olivereta en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

8. Patraix

Este distrito continúa registrando una elevada actividad inmobiliaria manteniendo la oferta durante todo el año. Los testigos se incrementan un 33% con respecto al Informe 2T 2025, sin embargo ha disminuido un 50% con respecto al trimestre anterior, denotando un alto volumen de ventas.

Se ha mantenido un aumento progresivo de los precios, en este período el valor medio de la vivienda aumenta un 23% en comparación con el Informe 2T 2025 situándose en los 4.612€/m² y superando los valores del precio medio de la ciudad de Valencia.

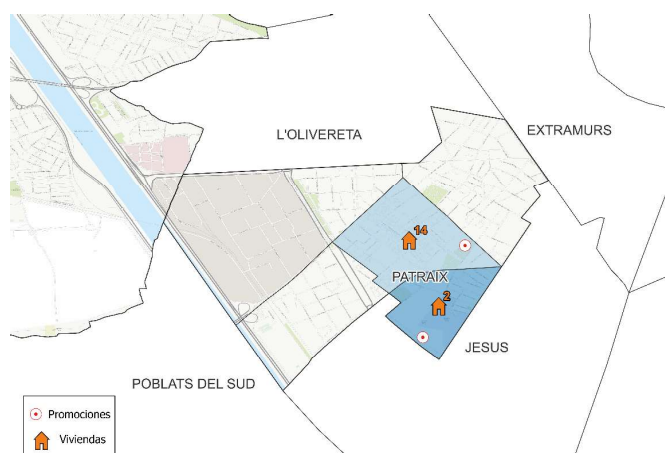


Figura 18. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Patraix en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

9. Jesús

En este distrito la actividad inmobiliaria se ha incrementado en el último año. En este trimestre se observan 19 testigos de obra nueva, habiéndose incrementado más de un 100% en el último trimestre.

El precio medio se sitúa en los 3.993 €/m² manteniéndose con poca variación con respecto al trimestre anterior.

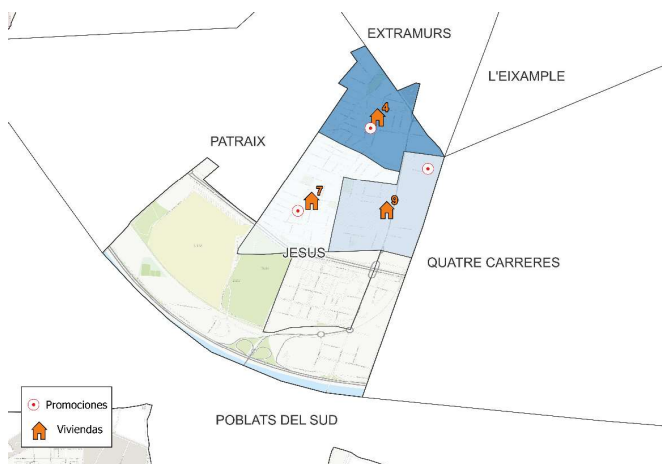


Figura 19. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito de Jesús en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

10. Quatre Carreres

Este distrito ha liderado la actividad inmobiliaria durante el último año. Este repunte en la salida al mercado de nuevas promociones lo sitúa nuevamente a la vanguardia de la edificación residencial en Valencia. Con 43 testigos tiene el 23% de la oferta de obra nueva en la ciudad.

En cuanto al precio medio de la vivienda disminuyó un 4% con respecto al Informe 2T 2025 y no muestra variación en comparación con el trimestre anterior, con un valor medio que se sitúa en los 3.684 €/m².

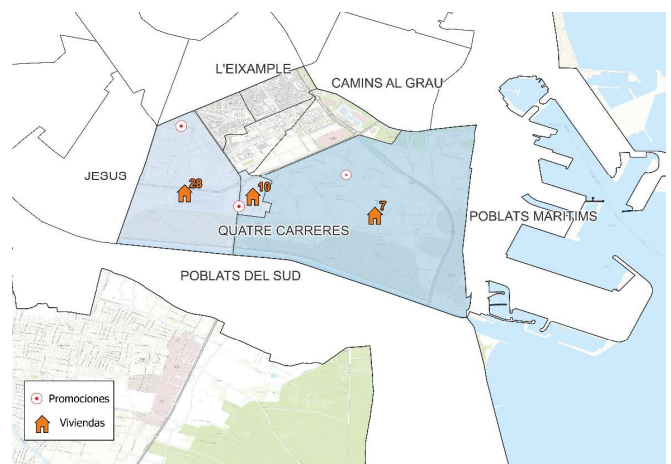


Figura 20. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Quatre Carreres en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



Comercialización - Financiación - Inversión

callaghan
INMOBILIARIA

BRICK LOBBY
CÍRCULO DE INVERSORES

11. Poblots Maritims

En este distrito se observaron variaciones significativas en el precio medio de la vivienda en el último año. La oferta se ha incrementado con una nueva promoción con 17 testigos.

Esta promoción con precios muy altos incrementa el precio medio en más de 17% en comparación al Informe 2T 2025 y un 20% con respecto al trimestre anterior, situándose en los 6.177 €/m², ubicándose por encima del precio medio de la ciudad de Valencia, es el tercer precio medio más alto.

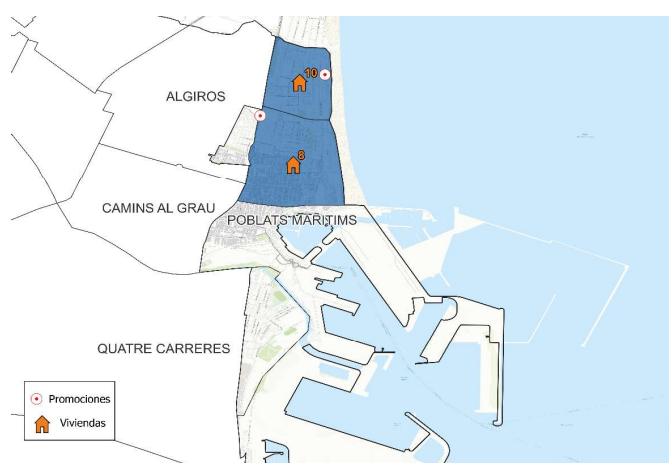


Figura 21. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Poblots Maritims en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

12. Camins al Grau

En este distrito la actividad inmobiliaria ha sufrido variaciones durante el último año, denotando alto volumen de ventas. En este trimestre se ha incrementado significativamente en más de un 100% con 16 testigos a la venta.

En cuanto al precio medio de la vivienda se ha incrementado en el último año un 22% registrando valores medios en máximos históricos por encima de los 6.222 €/m², siendo el segundo precio medio más altos de entre los distritos de la ciudad de Valencia.

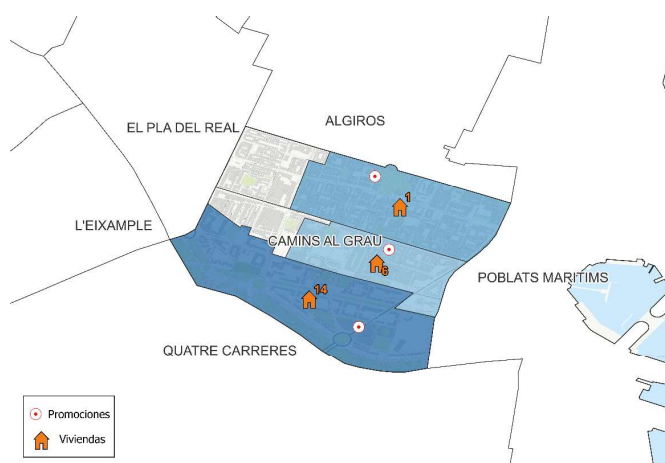
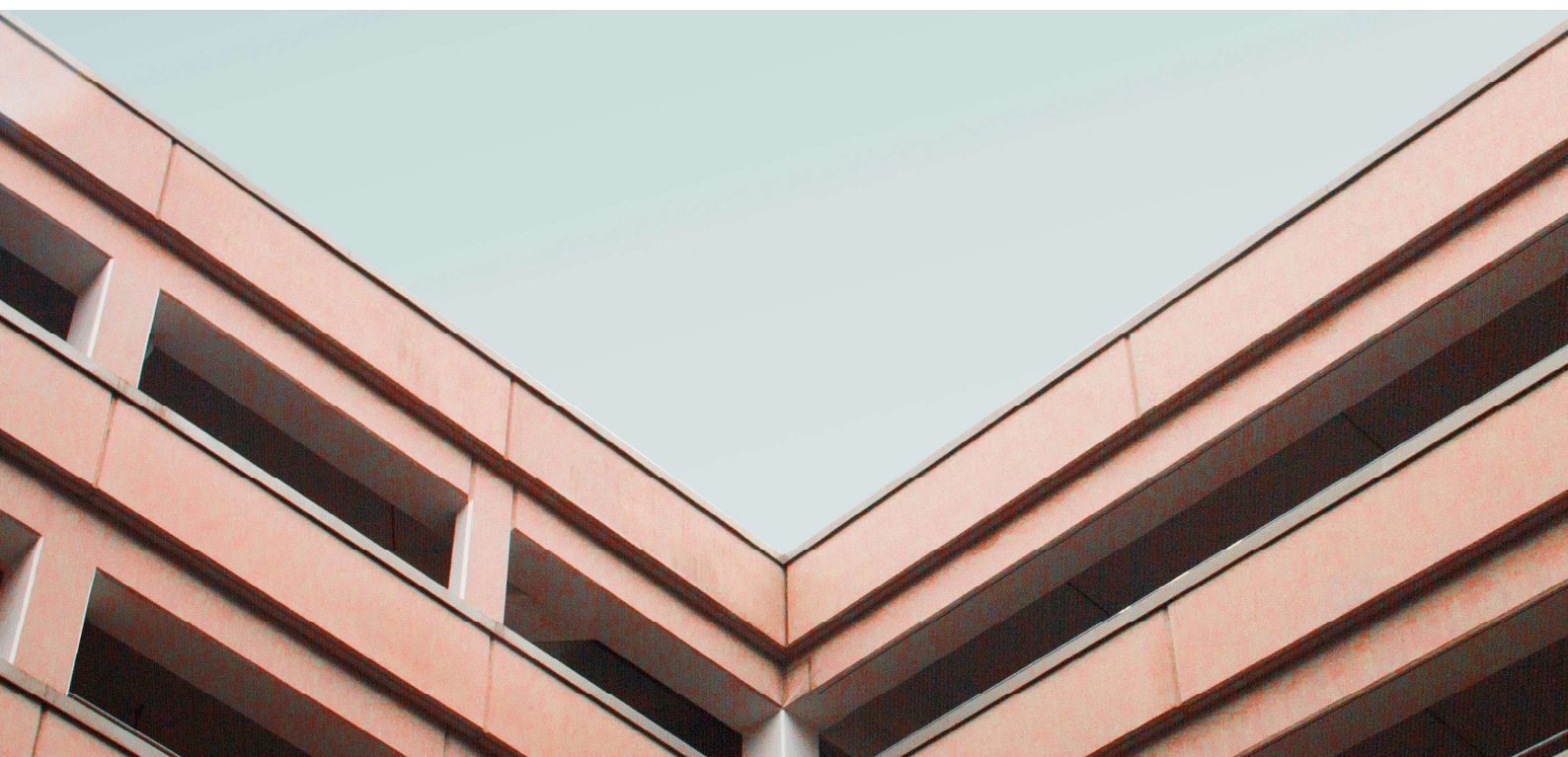


Figura 22. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Camins al Grau en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



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.

14. Benimaclet

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

15. Rascanya

En este distrito se ha mantenido estable la actividad inmobiliaria con tendencia al incremento, aunque en este trimestre se registran 5 unidades denotando alto volumen de ventas, bajando más de un 60% la oferta con respecto al informe del trimestre anterior.

El precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 23% con respecto al Informe 2T 2025, aunque ha disminuido un 6% en comparación al trimestre anterior, situándose en los 3.794 €/m².

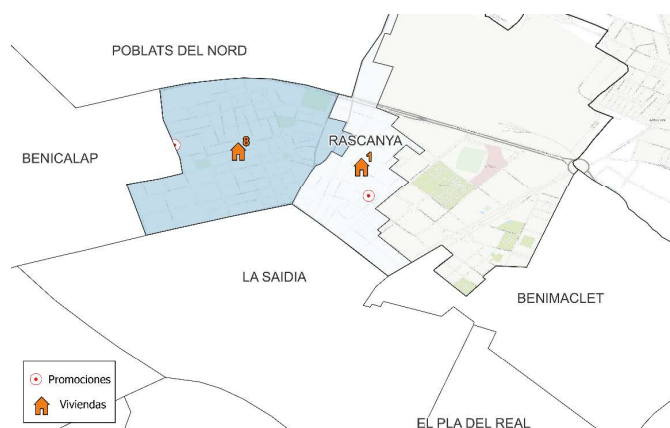


Figura 23. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Rascanya en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

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 24 unidades con un incremento del 60% con respecto al Informe 1T 2025 y del 50% respecto del último trimestre. Tiene el 13% del total de la oferta en la ciudad.

En cuanto a precios medios de la vivienda en esta área se observan fluctuaciones en los distintos trimestres. En comparación con el Informe 2T 2025 el precio medio aumentó un 3%, en dependencia también del tipo de promociones que han salido a la venta, sin embargo este último trimestre se ha incrementado en un 18%, con un valor medio de 3.750 €/m².

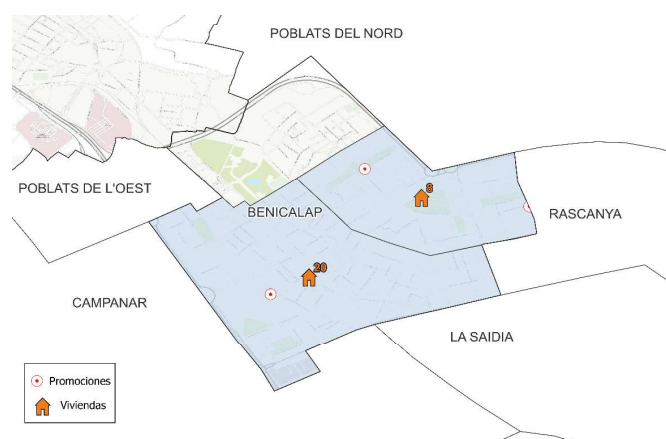


Figura 24. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Benicalap en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

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 sido discreta en el último año. Este trimestre se ha registrado una nueva promoción con 10 testigos a la venta incrementándose en más de un 65% con respecto al Informe 2T 2025.

El precio medio de la vivienda se sitúa en 3.260 €/m² con un elevado incremento de un 30% con respecto al Informe 2T 2025.

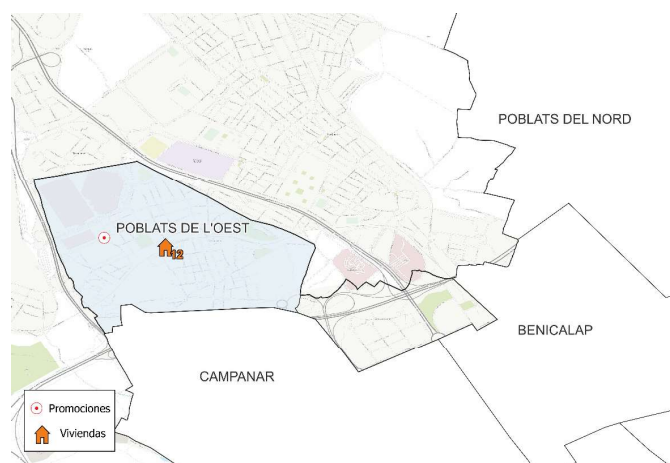


Figura 25. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Oest en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

19. Pobles del Sud

En este distrito la actividad inmobiliaria se incrementó durante el año 2025, llegando a ocupar el segundo puesto en la ciudad de Valencia con mayor cantidad de testigos. Sin embargo en este trimestre la oferta es prácticamente nula, lo que denota un alto volumen de ventas de obra nueva. En este trimestre se registran solo 1 testigo con una disminución de más del 90% con respecto al Informe 2T 2025 y del 50% en relación al último trimestre. En este caso no resulta objetivo establecer comparativos.

El precio medio de la vivienda se sitúa en los 2.495 €/m² con un incremento considerable del 26% con una disminución del 7% con respecto al año anterior en el Informe 2T 2025.

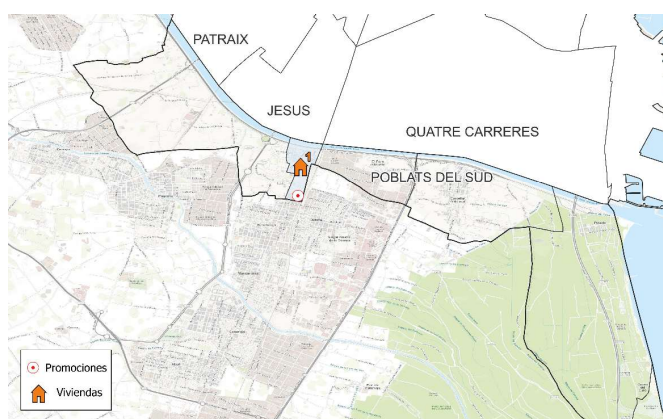
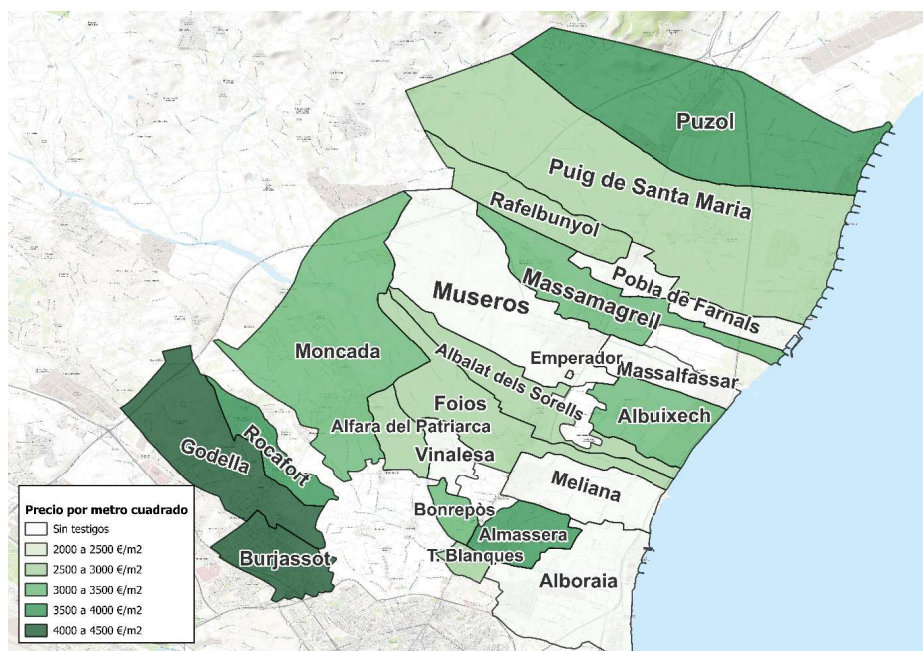


Figura 25. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Sud en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

Horta Nord

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

1T 2026



2T 2026

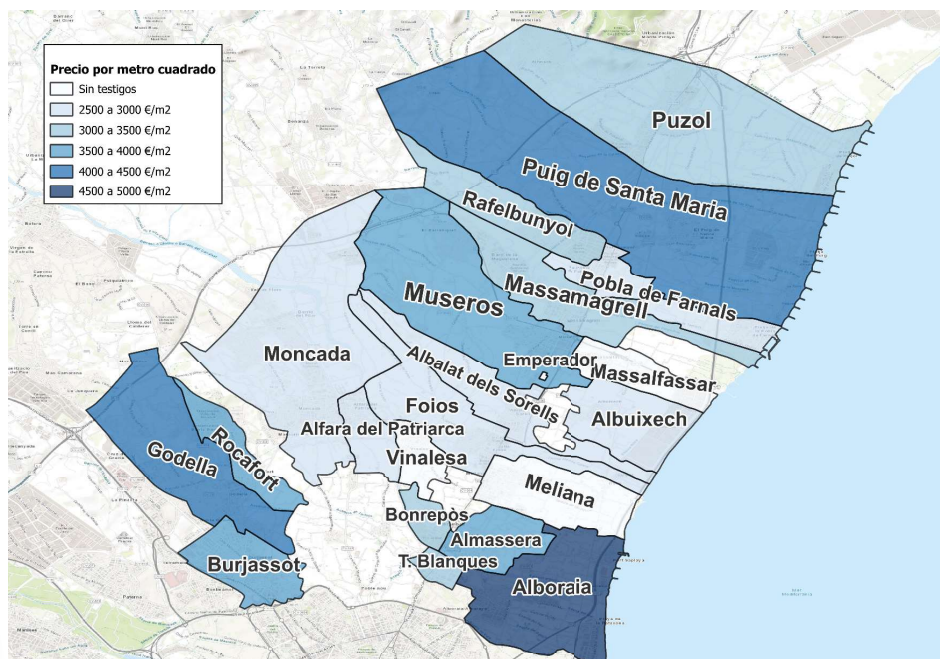


Figura 26. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m² por municipio 1er trimestre 2026 y el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

En l'Horta Nord, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha mantenido en ascenso y actualmente cuenta con 45 promociones y 202 testigos en oferta con un incremento de más del 122% en el número de viviendas con respecto al Informe 2T 2025. En comparación con los datos del trimestre anterior, la oferta de vivienda también se incrementó en un 20%, posicionándose en el primer lugar dentro de las áreas de l'Horta. En este trimestre la oferta inmobiliaria más significativa se observa en los municipios de Burjassot, Godella y Puzol.

Los precios medios de viviendas en esta área, en comparación al Informe 2T 2025 se incrementan en un 12% y un 2% en comparación al trimestre anterior. En esta área 12 municipios alcanzan precios por encima de los 3.000 €/m² y 3 de ellos por encima de los 4.000 €/m².

El valor medio de la vivienda se sitúa actualmente en los 3.535 €/m² y se consolida 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 250% los testigos con respecto al Informe 2T 2025 y por encima del 16% en comparación con el trimestre anterior. El precio medio en el municipio se incrementa un 6% con respecto al Informe 2T 2025, situándose en los 4.032 €/m², siendo uno de los valores medios más altos de la Horta Nord. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Puzol de igual manera se va posicionando como uno de los de mayor actividad inmobiliaria, actualmente con 24 testigos a la venta, incrementándose en más de un 200% en comparación con el Informe 2T 2025. El precio medio se eleva un 31% por encima del que observamos en el Informe 2T 2025, situándose en los 3.215 €/m².

El municipio de Burjassot continúa este trimestre registrando una gran oferta de obra

nueva con 34 testigos, incrementándose sistemáticamente la oferta en el último año, siendo en este último trimestre un 21% mayor. Con respecto al precio medio este trimestre se sitúa en los 4.006 €/m², siendo el segundo valor más alto entre todos los municipios de l'Horta Nord, incrementándose hasta en un 9% en comparación con el Informe 2T 2025.

El municipio del Puig de Santa María que había disminuido considerablemente su oferta en el trimestre anterior, registra datos significativos de obra nueva a la venta con 13 viviendas, alcanzando un precio medio que ronda los 4.389 €/m², siendo el más alto de entre los municipios que bordean a la ciudad de Valencia.

El municipio de Bonrepòs i Mirambell muestra signos de actividad inmobiliaria pero disminuye su oferta en un 60% en comparación con el Informe 2T 2025. El precio medio sube un 15% con respecto al Informe 2T 2025 y se sitúa en los 3.153 €/m².

El municipio de Massamagrell se posiciona como uno de los que mayor actividad inmobiliaria ha tenido este último año, actualmente con 16 unidades a la venta, incrementándose con respecto al Informe 2T 2025 en un 60%. Mantiene un precio sobre los 3.161 €/m² que aumenta en más del 35% en comparación con el Informe 1T 2025.

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

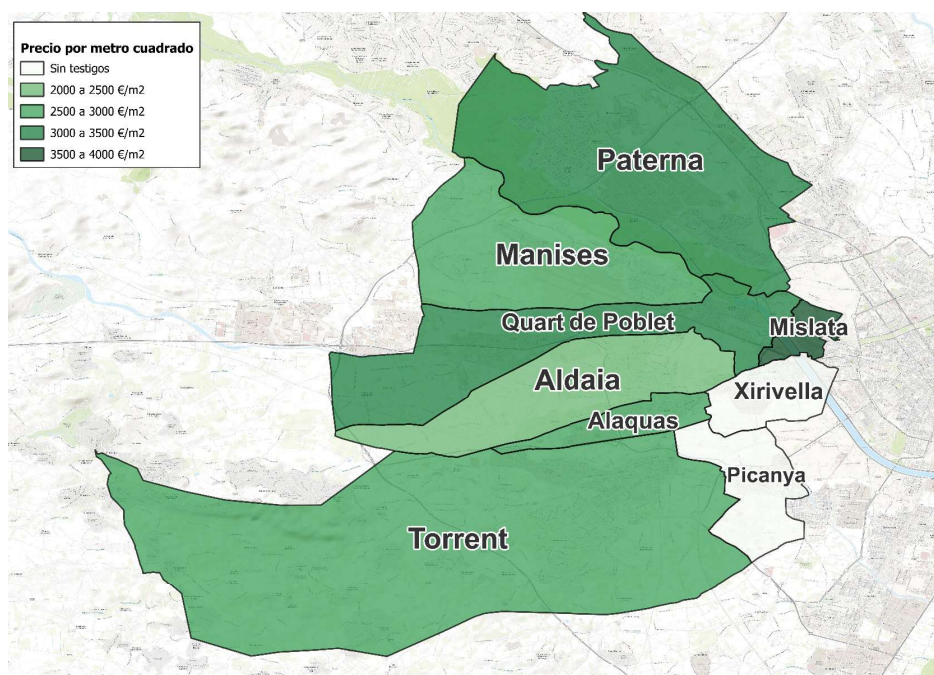
Como conclusión del estudio, en esta área se registra una de las mayores concentraciones inmobiliarias en el último año en l'Horta del área metropolitana y el precio se ha incrementado considerablemente.



Horta Oest

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

1T 2026



2T 2026

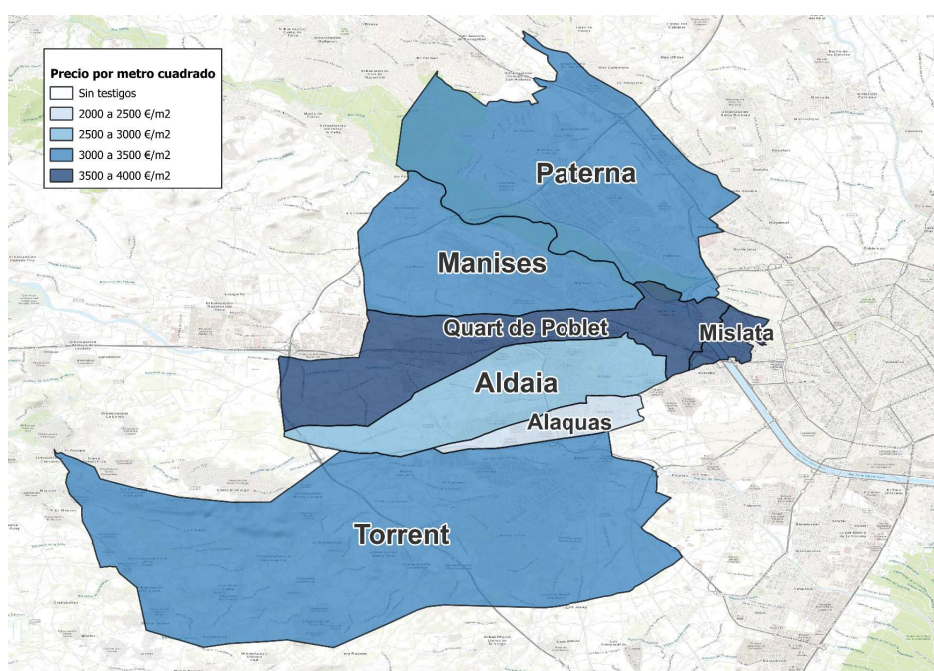


Figura 27. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m2 por municipios 1er trimestre 2026 y el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

En l'Horta Oest continúa incrementando la actividad inmobiliaria en cuanto a cantidad de testigos mostrando este trimestre 164 nuevas viviendas en la oferta y concentrándose la misma fundamentalmente en los municipios de Paterna, Torrent y Mislata en un total de 38 promociones.

Con respecto al Informe 2T 2025 la cantidad de testigos se ha incrementado en más de un 290% y en un 19% con respecto al último anterior. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 3.336 €/m², habiéndose incrementado en un 15% en comparación con el Informe 2T 2025.

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 57 unidades que se incrementaron más de un 280% con respecto al Informe 2T 2025. El valor medio de las viviendas se incrementó en más de un 5% con respecto al Informe 2T 2025 registrándose un precio medio que ronda los 3.163 €/m². Predomina la tipología de 3 habitaciones.

El municipio de Torrent también continúa incrementando su actividad en el sector en este período. La cantidad de testigos aumenta hasta un 230% con respecto al Informe 2T 2025 observándose 33 viviendas nuevas. El precio medio se sitúa en los 3.137 €/m² con una subida del 29% respecto al Informe 2T 2025 y del 9% en el último trimestre.

El municipio de Mislata ha disminuido su actividad en comparación con el trimestre anterior. La baja cantidad de testigos en los dos últimos trimestre denota alto volumen de ventas pero existe la posibilidad de que los valores de porcentajes puedan resultar distorsionados. Este municipio, al igual que el de Paterna, se convierte en una buena opción para unidades familiares con un precio medio que se sitúa en los 3.908 €/m² aumentando un 13% con respecto al Informe 2T 2025.

En el municipio de Manises se mantiene estable la actividad inmobiliaria con un incremento de los testigos en más de un

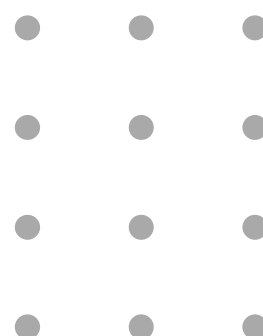
150% con respecto al 2T 2025, considerando la escasa oferta anterior. El valor medio de las viviendas se sitúa en 2.939 €/m², elevando su precio en un 10% en comparación con el Informe 2T 2025 y de un 2% con respecto al trimestre anterior.

El municipio de Quart de Poblet ha mantenido estable su actividad inmobiliaria en ascenso, se ha incrementado en más de un 400% la oferta si lo comparamos con el Informe 2T 2025, teniendo en cuenta la poca ofert que existía. El precio medio se sitúa en los 3.799 €/m² y se ha incrementando un 32% con respecto al Informe 2T 2025.

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 l'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.

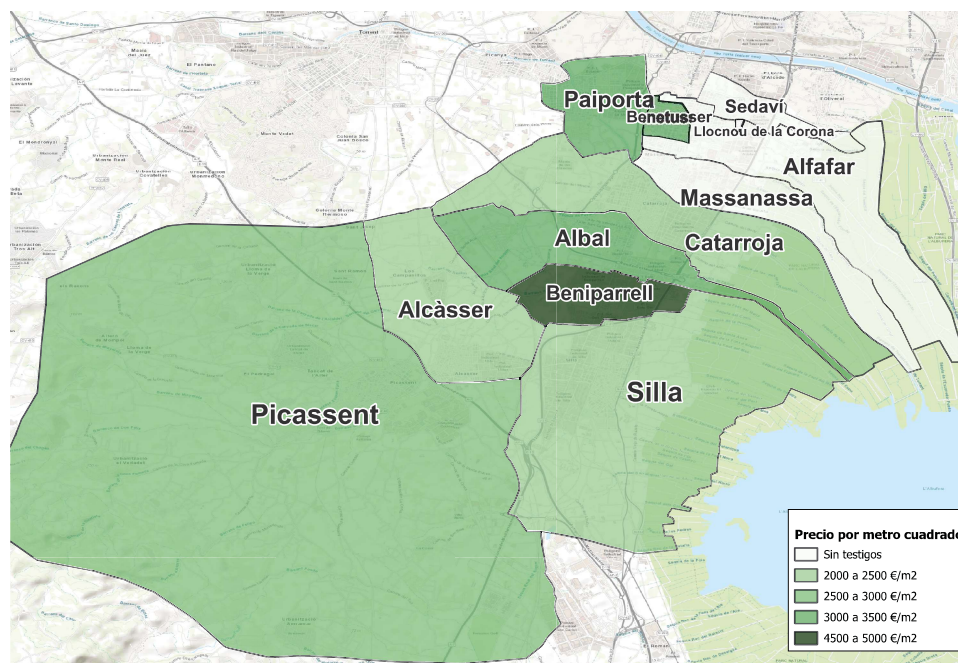
La proximidad entre el barrio de Zona Centro de Paterna y el barrio de Sant Pau del distrito de Campanar y los altos precios que se registran en este último en la ciudad de Valencia, hacen que este núcleo urbano continúe consolidándose como una opción competitiva fuera de la ciudad, a pesar de una subida 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.

1T 2026



2T 2026

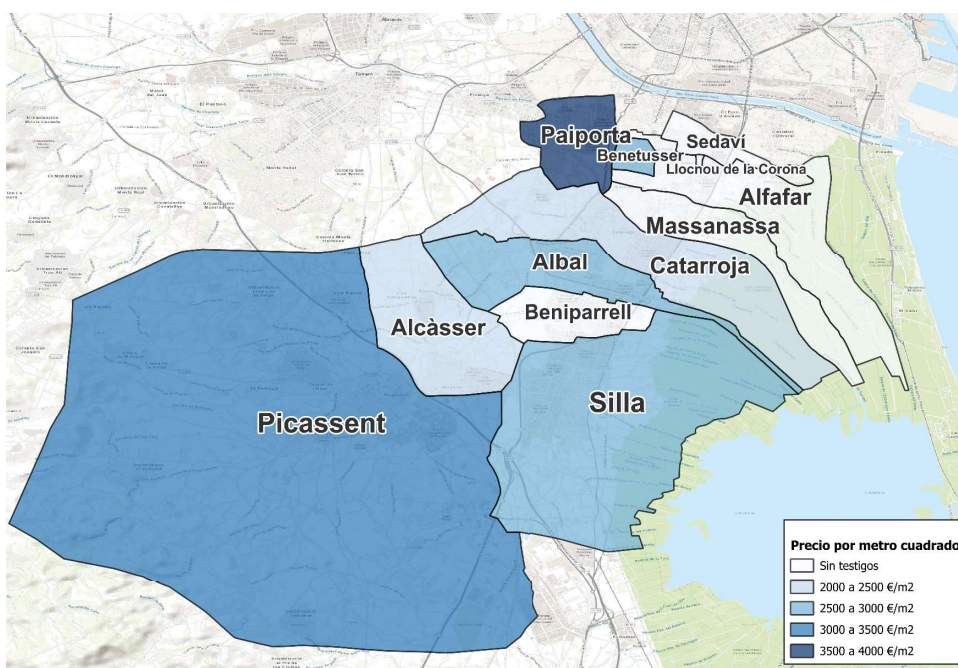


Figura 28. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m² por municipios 1er trimestre 2026 y el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

En esta comarca se ha incrementado considerablemente la actividad inmobiliaria en el último año y de forma particular en este último trimestre alcanzando un total de 34 testigos en venta. Han salido a la venta nuevas promociones en los municipios Alcasser y Paiporta. En comparación con los datos del Informe 2T 2025 los testigos se incrementan en casi un 70% debido a la escasa oferta anterior, pero disminuyen en el último trimestre un 36% denotando alto volumen de ventas. La mayor concentración de viviendas se encuentra en Albal y Benetusser.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 3.007 €/m² incrementándose un 26% con respecto al Informe 2T 2025 y también un 3% en comparación con el Informe 1T 2026.

El municipio de Paiporta registra nuevos datos este trimestre, con una cantidad de 13 testigos. Su precio medio alcanza los 3.248 €/m² y se sitúa como el municipio con precios de vivienda nueva más elevado en esta área y el de mayor actividad inmobiliaria.

El municipio de Alcasser continúa con una actividad inmobiliaria bastante estable, aunque disminuye los testigos en un 50% con respecto al Informe 2T 2025. El precio medio de las viviendas se sitúa en los 2.396 €/m², aumentando en un

19% con respecto al Informe 2T 2025. Predomina la tipología de 3 habitaciones.

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 8 testigos. El precio medio de la vivienda se incrementa un 12% con respecto al Informe 2T 2025, situando el valor medio en 2.790 €/m².

El municipio de Benetusser se mantiene con cierta actividad inmobiliaria con 5 testigos a la venta. El precio medio se sitúa en 3.047 €/m². No se realizan comparaciones ya que en los períodos anteriores no mostraban datos para comparar.

Como conclusión, los municipios de l'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

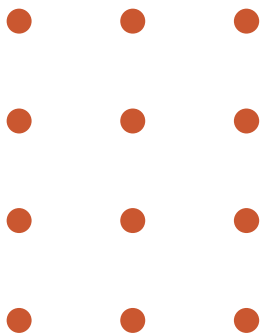
Análisis del Mercado Residencial en el Municipio de Sagunto

Dada la relevancia estratégica y el peso demográfico del municipio de Sagunto, este Observatorio realiza un seguimiento pormenorizado de la oferta de obra nueva plurifamiliar en la zona.

Durante el presente trimestre, el mercado de renta libre registra 11 promociones activas que aglutinan un total de 56 testigos, mostrando un escenario de estabilización y escasa variación respecto al trimestre precedente. En contraposición, el segmento residencial regulado exhibe un dinamismo sin precedentes en la

zona: se contabilizan 7 promociones de vivienda de protección pública (VPP) que, sumadas a los proyectos preexistentes, consolidan un volumen de 48 testigos activos.

Esta cifra sitúa a Sagunto a la vanguardia de la vivienda protegida entre todos los municipios monitorizados por este Observatorio. Desde una perspectiva metodológica, la configuración del tejido urbano de Sagunto —caracterizada por marcadas asimetrías socioeconómicas y geográficas entre sus núcleos y barrios— introduce una elevada complejidad a la hora de homogeneizar los precios medios. No obstante, el presente periodo analítico refleja una revalorización interanual del 2% respecto al Informe 2T 2025, situando el precio medio unitario en los 2.842 €/m².



REINVENTANDO EL CONCEPTO INMOBILIARIO

URBANIA.ES

**UR
BA
NIA**
DEVELOPER



Análisis de la vivienda de protección pública

Como se ha indicado anteriormente, en este trimestre se observaron los datos de la vivienda de protección oficial que actualmente se encuentra en oferta en la ciudad de Valencia, la l'Horta del área metropolitana y el municipio de Sagunto.

Los antecedentes de este análisis se fundamentan en el seguimiento que desde la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV se viene dando a este aspecto, atendiendo a la escasez de oferta a la venta entre otras razones por falta de suelo urbanizable en la ciudad, que ha provocado una subida drástica de los precios de la vivienda en los últimos cinco años.

En las zonas estudiadas tradicionalmente, se registraron en este período 49 viviendas protegidas en venta, en 9 promociones. Como puede observarse en la Figura 29, la ciudad de Valencia y l'Horta Nord no registran datos, l'Horta Oest registra 1 testigo, la Horta Sud 1 testigo y el municipio de Sagunto cuenta con 47 testigos.

El precio medio por metro cuadrado se sitúa entre los 2.129 €/m² y los 2.427 €/m².

El dato más contundente este trimestre, como en el anterior, es la hegemonía de Sagunto, que con 7 promociones y 47 testigos, concentrando la inmensa mayoría de la oferta de vivienda protegida registrada. Como habíamos comentado en el anterior informe, esto sugiere que el desarrollo de suelo para VPP se está desplazando fuera de la primera corona metropolitana, posiblemente impulsado por la disponibilidad de suelo finalista en núcleos industriales y de expansión.

La situación en las comarcas de l'Horta es crítica para el acceso a la vivienda asequible:

l'Horta Nord: No registra datos (0 testigos). La oferta de vivienda protegida es inexistente este trimestre en una de las zonas con mayor demanda.

l'Horta Oest y Horta Sud: Mantienen una presencia testimonial con solo 1 promoción y 1 testigo cada una.

Con estos niveles de oferta, la vivienda protegida no está actuando como un regulador real del

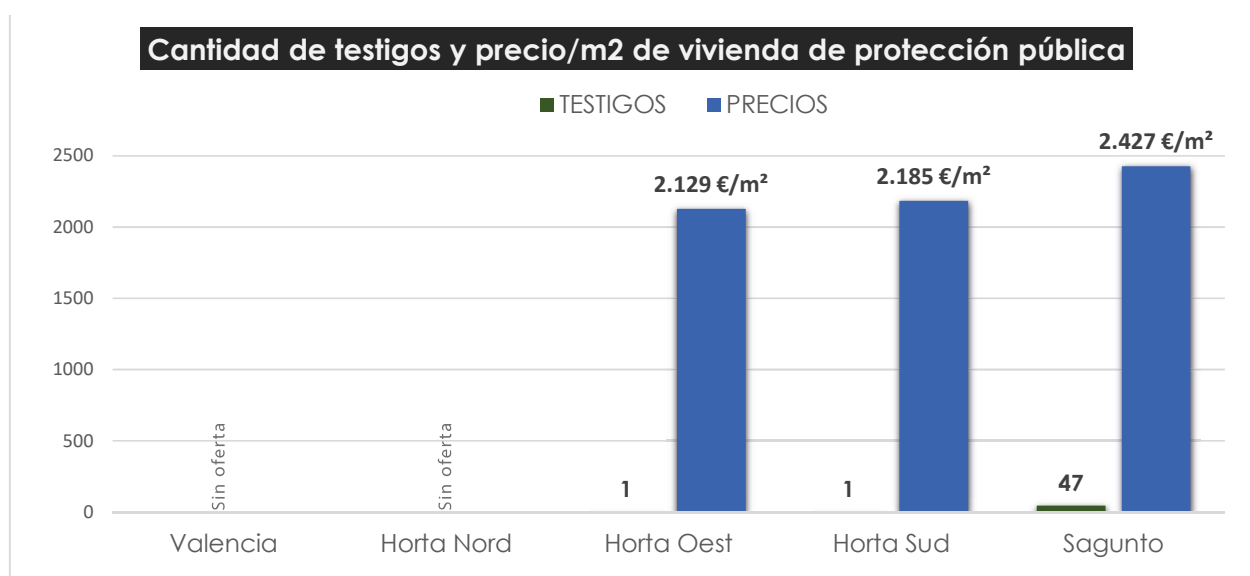


Figura 29. Cantidad de testigos y precio/m2 de vivienda de protección pública en el 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

precio del mercado en estas comarcas, dejando a los demandantes sin alternativas al mercado libre.

La ciudad de Valencia, continua mostrando una incapacidad crónica para generar stock de vivienda protegida, lo que explica por qué la presión de precios se traslada de forma tan agresiva al mercado de renta libre.

Como conclusión podemos plantear que el hecho de que el precio medio de la vivienda de obra nueva en Sagunto (teniendo en cuenta la vivienda libre y la vivienda protegida), se sitúe en los 2.653 €/m² no es casual, sino el resultado directo de la actualización de los módulos de precio máximo aprobada por la Generalitat.

Si aplicáramos el concepto estudiado en esta Cátedra en cuanto a la afección del precio de la vivienda protegida sobre la vivienda libre, tendríamos como resultado que si del 100% de la vivienda de obra nueva en oferta, el 46% es vivienda protegida, la vivienda de obra nueva en Sagunto baja de 2.842 €/m² a 2.653 €/m², lo que representa un 7%.

Para verlo más claro, significaría un ahorro de 88 € al mes, lo que representaría por ejemplo el costo de la electricidad mensual de un núcleo

familiar de 3 á 4 personas o la cobertura digital completa de un hogar de 4 personas o un depósito lleno de combustible.

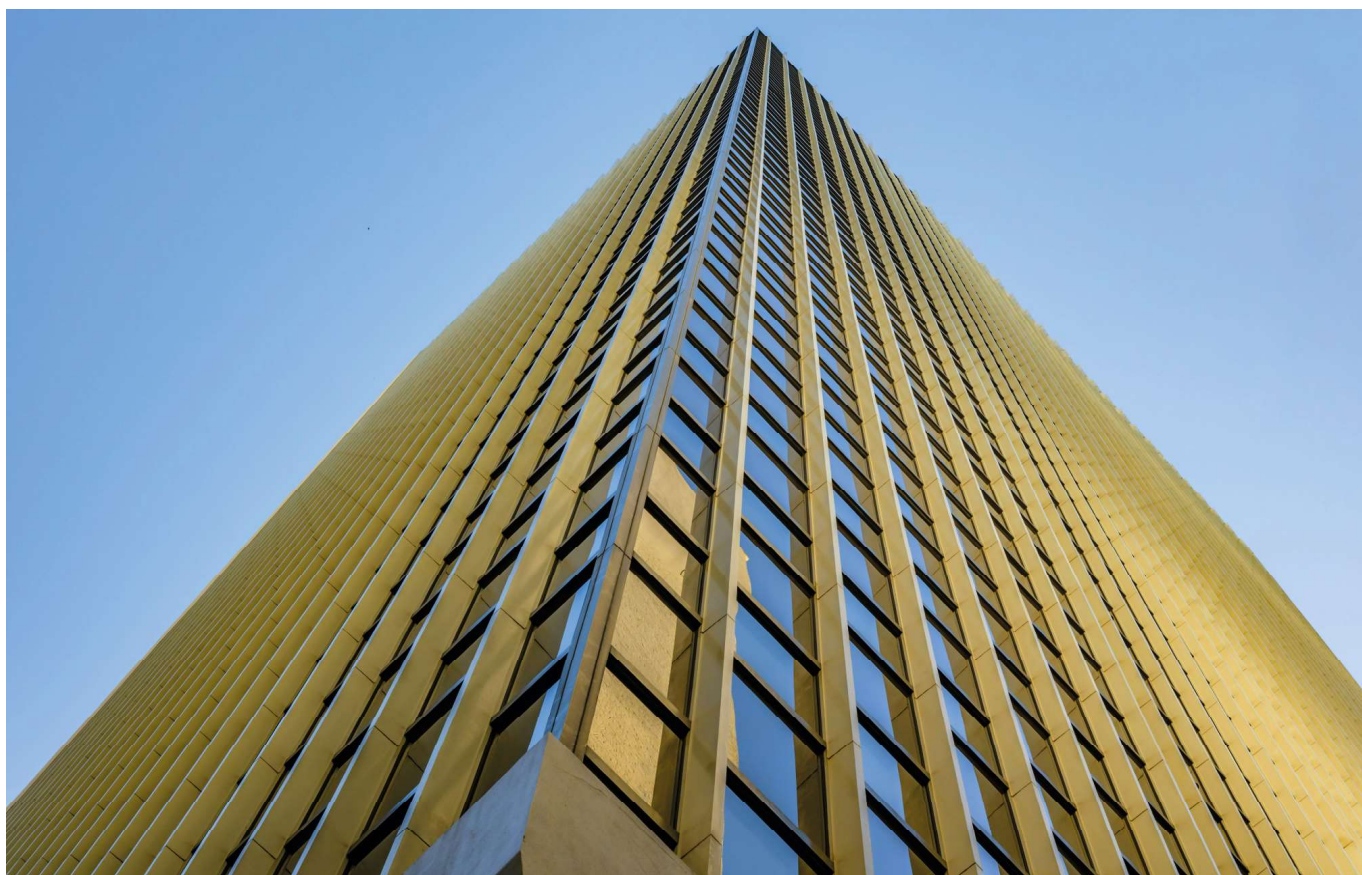
Como comentamos el trimestre pasado, esta medida se implementa para rescatar al sector de la parálisis, tras años en los que los costes de construcción (materiales y energía) hacían inviable edificar VPP a precios previos.

Por lo tanto, es imprescindible una estrategia frente al déficit habitacional:

La corrección de los precios es ineficaz sin una reforma estructural que agilice las licencias urbanísticas y movilice el suelo público. Ante la drástica contracción del 80% en la oferta de renta libre en la ciudad de Valencia, el sector público carece de la capacidad presupuestaria para revertir este déficit en solitario.

Se hace impostergable articular una fórmula de colaboración público-privada basada en la cesión del derecho de superficie por parte de la administración y la aportación de capital y agilidad constructiva por parte del sector privado; la única vía viable para transformar el suelo disponible en hogares y garantizar la sostenibilidad del mercado residencial.

VIRAJE



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 2º trimestre del año 2026, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 4º trimestre del 2025.

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

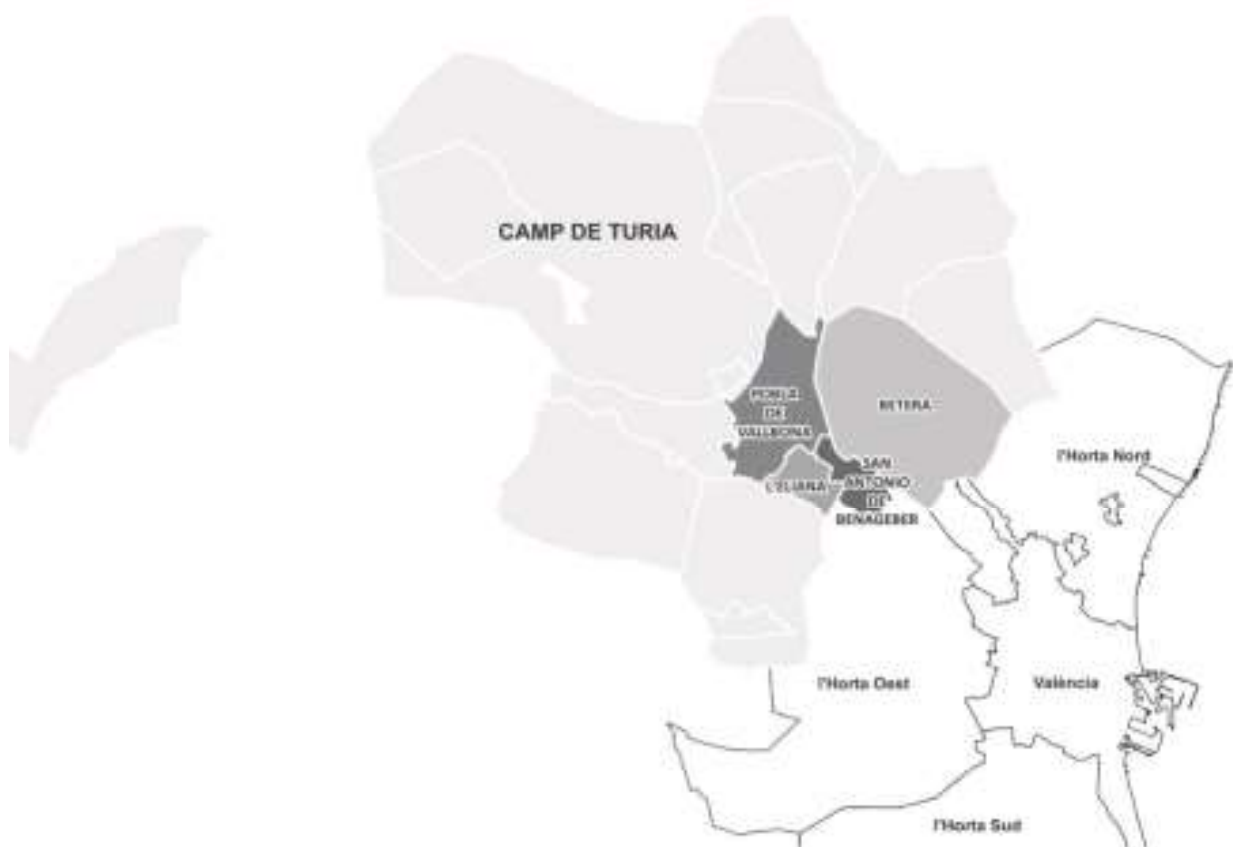


Figura 30. Plano de Camp de Turia y el área metropolitana de Valencia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

Este estudio de mercado realizado desde la Cátedra está orientado a la obtención de datos sobre el precio por m² de viviendas de obra nueva de unifamiliares para los diferentes barrios/zonas pertenecientes a los municipios de la ciudad de Valencia, del área metropolitana (l'Horta Nord, l'Horta Oest y l'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 31, durante este trimestre se han contabilizado 77 promociones en las zonas estudiadas, lo que supone una ligera disminución del 2,5 % respecto al trimestre anterior. Más del 70% de estas promociones se concentran en l'Horta Nord y en los municipios de Camp de Turia mencionados anteriormente.

Es importante señalar que la ciudad de Valencia registra 2 promociones con 3 testigos en este trimestre, aunque con un peso todavía muy reducido en el conjunto de la oferta, alcanzando precios que se sitúan en los 5.960 €/m².

En cuanto a las tipologías predominantes, las promociones se caracterizan principalmente por viviendas adosadas e independientes, que en conjunto representan más del 75 % de la oferta del trimestre. Las tipologías pareadas, aunque presentes en áreas como Camp de Turia y Horta Nord, se encuentran en una proporción claramente minoritaria, tal como se detalla en la Figura 32.

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 33.

La Figura 35, por su parte, refleja el número de testigos disponibles. En los municipios del Camp de Túria, la cantidad de testigos se incrementa hasta 74 viviendas representando un incremento del 25% con respecto al trimestre anterior, incluso presenta un incremento del 10% si comparamos con el Informe 2T 2025. El precio medio en esta área registró igualmente un incremento de más del 13% con respecto al Informe 2T 2025 y de un 1% si comparamos con el trimestre anterior, situándose en 3.894 €/m².

En cuanto al área metropolitana, en l'Horta Nord, el precio medio se situó cercano a los 3.076 €/m², manteniendo precios similares con respecto al trimestre anterior, con 21 promociones activas en este período. La cantidad de testigos alcanzó las 45 unidades, reduciéndose un 32 % en relación con el volumen del Informe 2T 2025.

En l'Horta Oest el precio medio se sitúa en los 3.613 €/m² con un incremento del 19% con respecto al Informe 2T 2025 y del 1% en comparación con el trimestre anterior. Registra 12 promociones y 30 testigos que se han reducido en el último trimestre en un 12%.

En l'Horta Sud, nuevamente se reportó un volumen muy bajo, con 6 testigos en este período. El precio medio registró un descenso del 13 %, situándose en 2.255 €/m².

Las tipologías de viviendas analizadas en este trimestre, según se detalla en la Figura 34, incluyen propiedades de 3 á 5 o más habitaciones, predominando claramente las viviendas de 4 habitaciones en las áreas estudiadas.

En l'Horta Nord y en el Camp de Túria, áreas donde se registra la mayor parte de las viviendas unifamiliares, prevalecen mayoritariamente los testigos de 4 habitaciones.

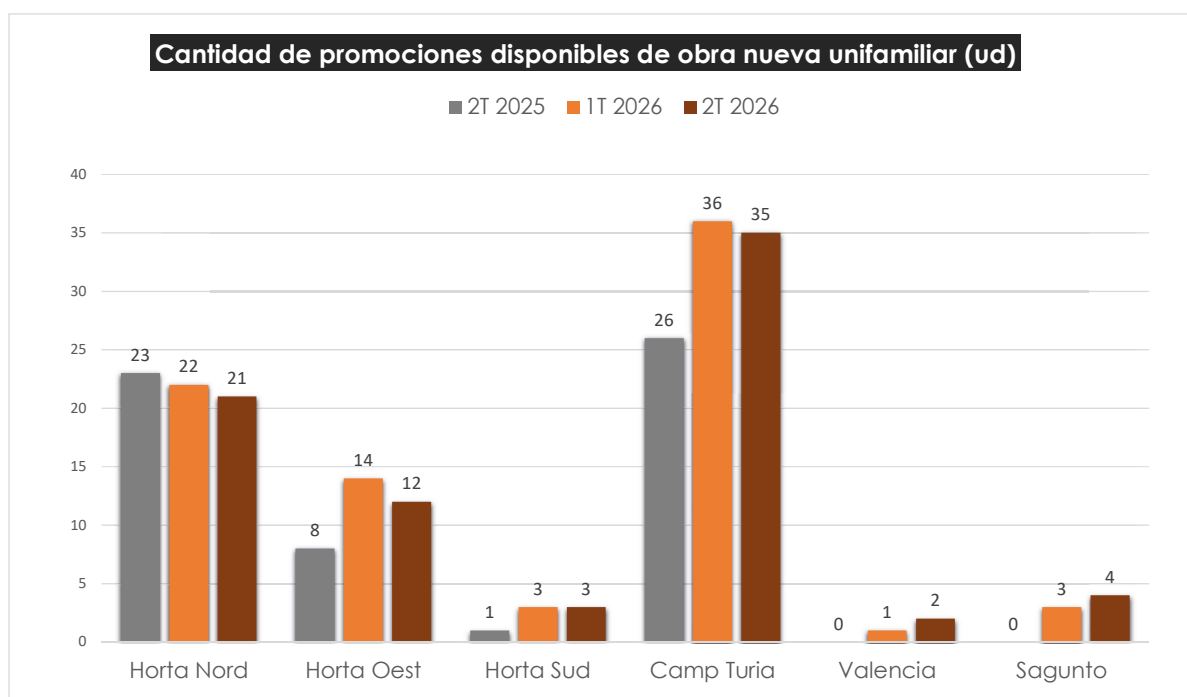


Figura 31. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar en segundo trimestre de 2025, en el primer trimestre de 2026 y en el segundo trimestre de 2026.(Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

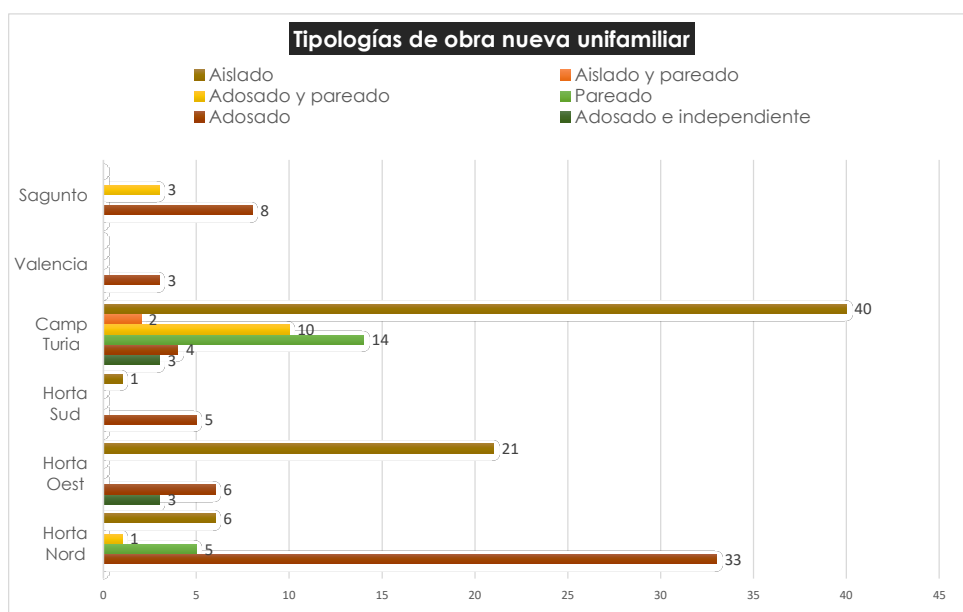
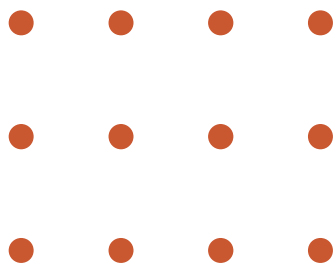


Figura 32. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



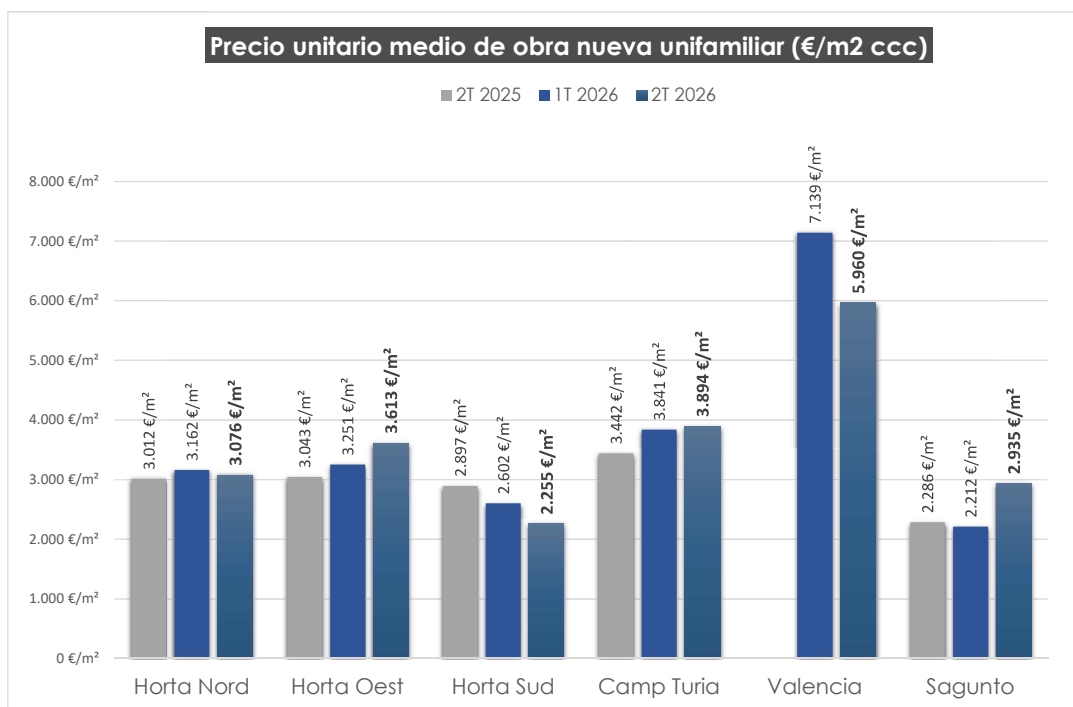


Figura 33. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, segundo trimestre de 2025, en el primer trimestre de 2026 y en el segundo trimestre de 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

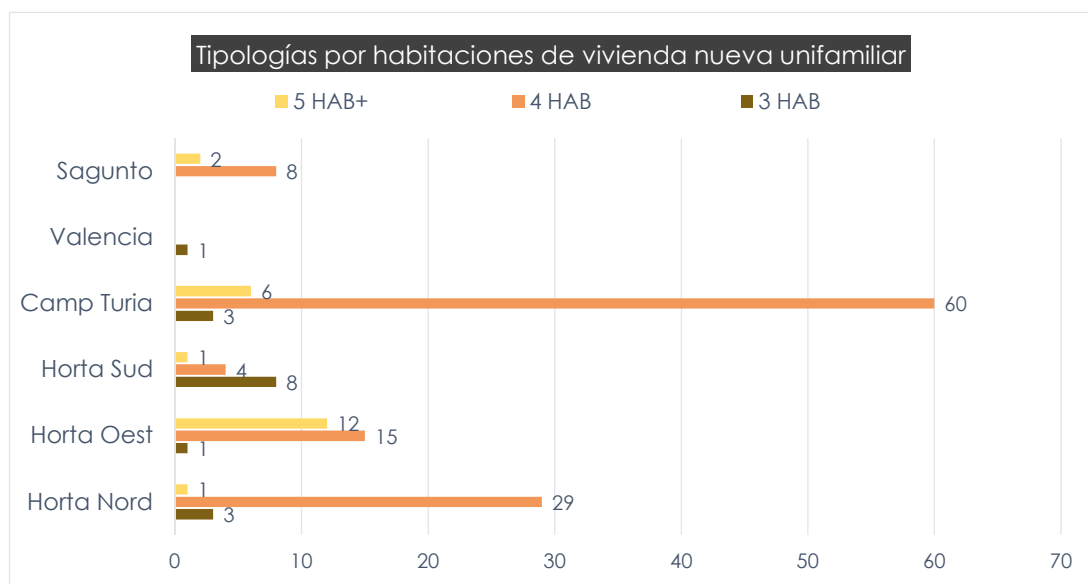


Figura 34. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 2º trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

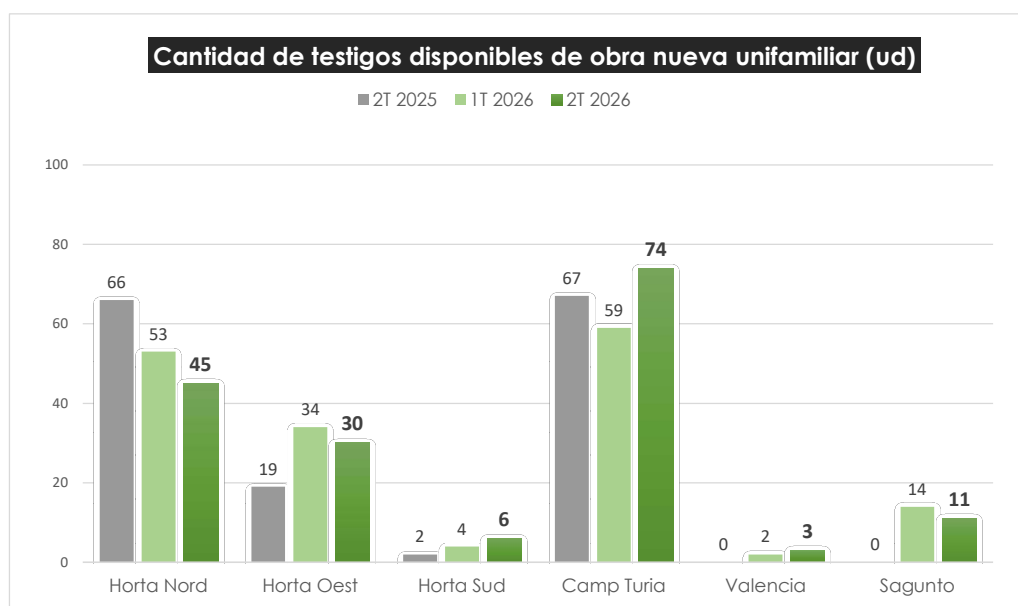
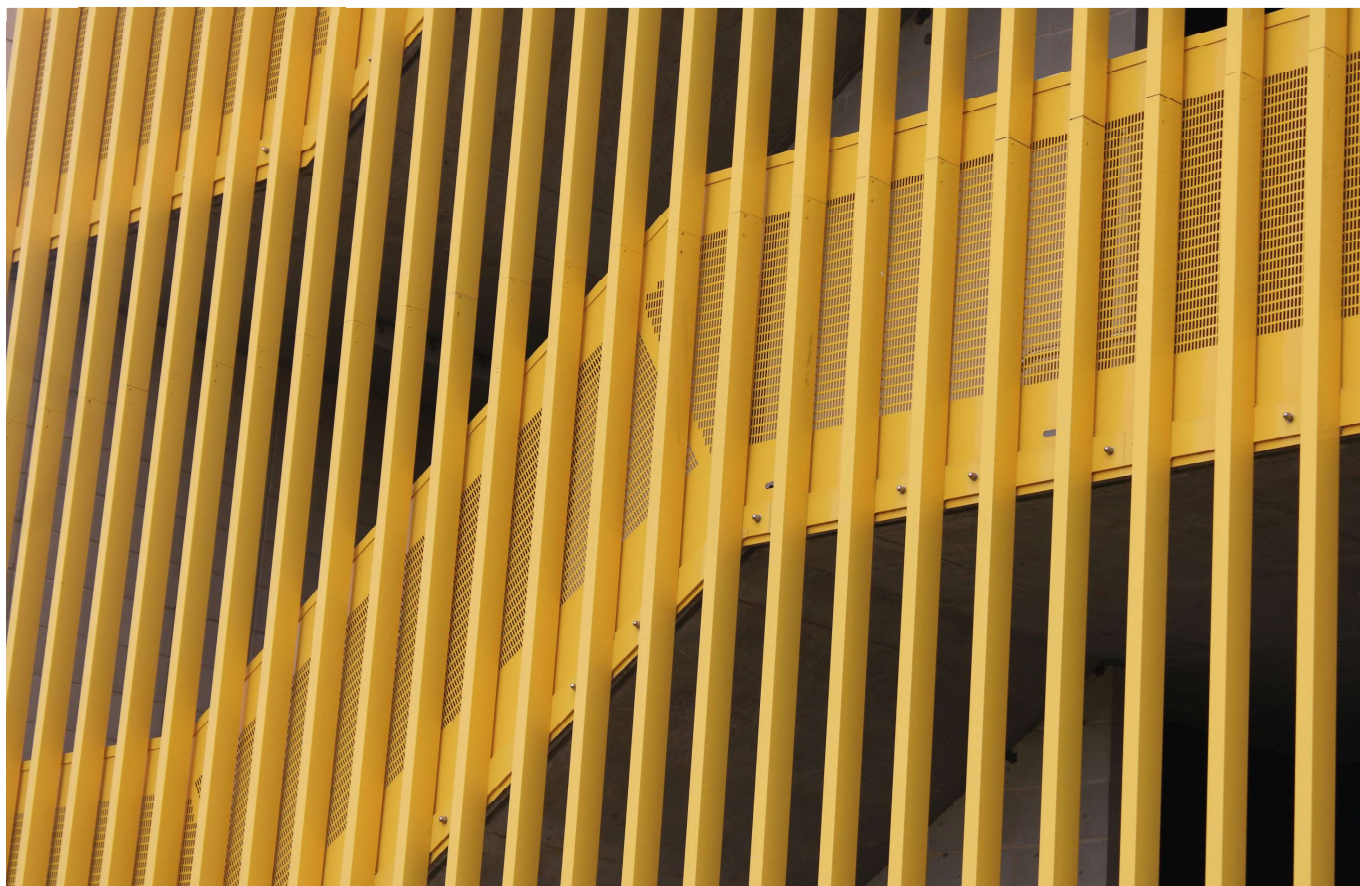


Figura 35. Cantidad de testigos disponibles en el segundo trimestre de 2025, en el primer trimestre de 2026 y en el segundo trimestre de 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



BE MORE 3D®
DESIGN & PRINT YOUR WORLD

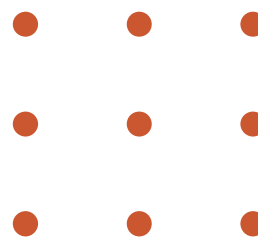


ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALQUILER RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE VALENCIA Y EL ÁREA METROPOLITANA

Para el estudio de oferta de alquiler en este informe se ha comparado con los datos del Informe 2T 2025 y el Informe 1T 2026, 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 (l'Horta Nord, l'Horta Oest y l'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 encuentran, 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.

Análisis Estructural del Mercado de Arrendamiento en la Ciudad de Valencia

A partir de los registros consolidados en la Figura 36, se constata que la oferta disponible de alquiler residencial en el municipio de Valencia mantiene un escenario de estabilidad en términos interanuales, sin registrar variaciones significativas respecto al comportamiento del segundo trimestre de 2025 (2T 2025). No obstante, la comparativa intertrimestral frente al primer trimestre de 2026 (1T 2026) refleja un repunte coyuntural del 11% en el volumen de testigos activos en el mercado.

La evolución histórica de las rentas mensuales, recogida en la Figura 37, refrenda la persistencia de la presión alcista en la capital. Al evaluar el precio medio de alquiler de forma agregada — sin desagregar por tipología de inmueble según su número de dormitorios—, se detecta un incremento interanual del 9% frente al 2T 2025 y un avance del 4% en tasa intertrimestral.

El análisis longitudinal a largo plazo subraya la magnitud de este proceso de encarecimiento: desde el informe fundacional del Observatorio de la Vivienda de la UPV en el cuarto trimestre de 2019 (4T 2019), el precio medio del alquiler de larga estancia en la ciudad de Valencia ha acumulado una revalorización del 90%, duplicando prácticamente el esfuerzo financiero requerido en el origen de la serie histórica

Distribución por Tipologías de Producto y Cobertura Territorial

El desglose de los precios medios en función de la dimensión del inmueble (Figura 38) confirma las pautas de comportamiento de los periodos precedentes. La tipología de cuatro o más habitaciones continúa liderando de forma destacada los niveles de cotización más elevados del mercado, secundada de manera inmediata por el segmento de tres habitaciones, lo que evidencia un mayor impacto de la indexación de precios sobre los inmuebles destinados a perfiles familiares o esquemas de compartición.

Finalmente, la desagregación a escala de distritos valida la transversalidad del fenómeno a nivel municipal. La presión sobre las rentas no responde a una distorsión localizada, sino que se extiende de manera uniforme sobre el tejido urbano, traduciéndose en incrementos de precio en 17 de los 19 distritos que componen la ciudad de Valencia al contrastar los registros actuales con la muestra del Informe 2T 2025.

Como se observa en la Figura 39, los distritos que más han incrementado su precio medio con respecto al Informe 2T 2025 son precisamente aquellos que históricamente habían mostrado precios medios más bajos, como son los distritos de Pobles del Oest y Pobles del Sud, una tendencia que se viene observando en los últimos trimestres.

El análisis del mercado de arrendamiento urbano arroja un hito significativo en el presente trimestre: el distrito de Campanar registra el precio medio de alquiler más elevado de la ciudad, situándose en los 2.262 €/mes.

Esta cifra confirma que el vector de

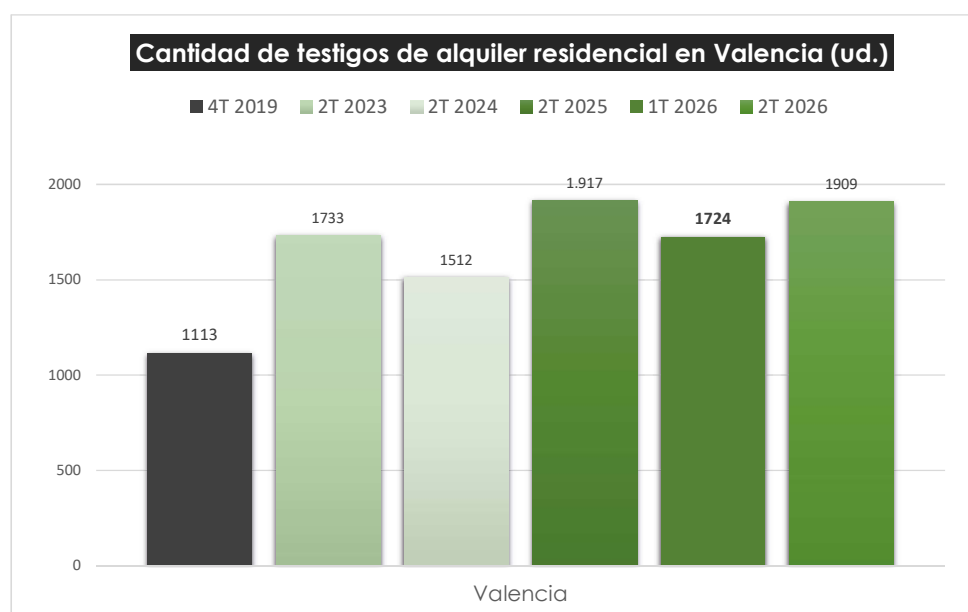


Figura 36. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 2º trimestre 2026 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

Talvión®
Rethink
Value

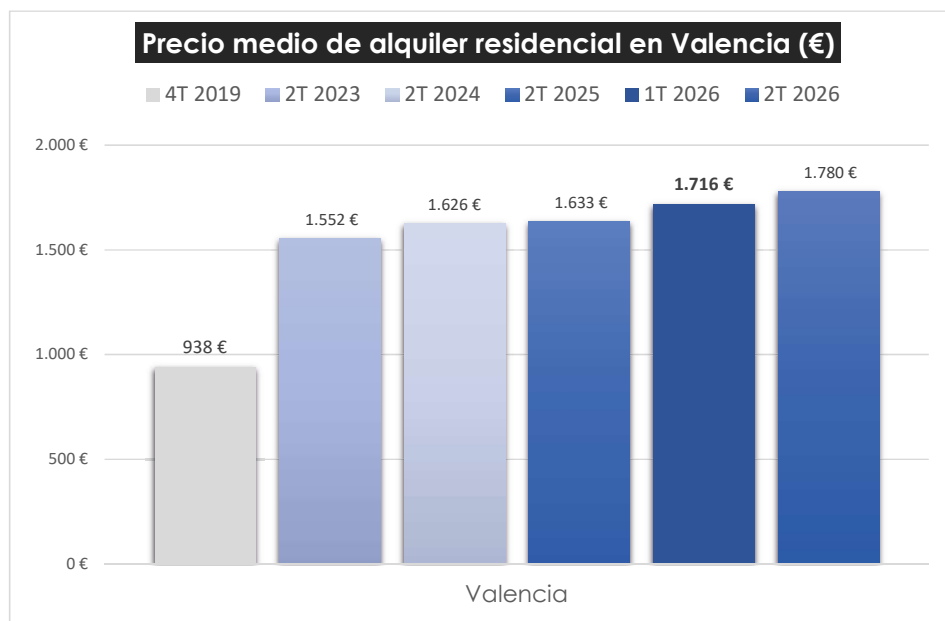


Figura 37. Precio medio de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 2º trimestre 2026 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

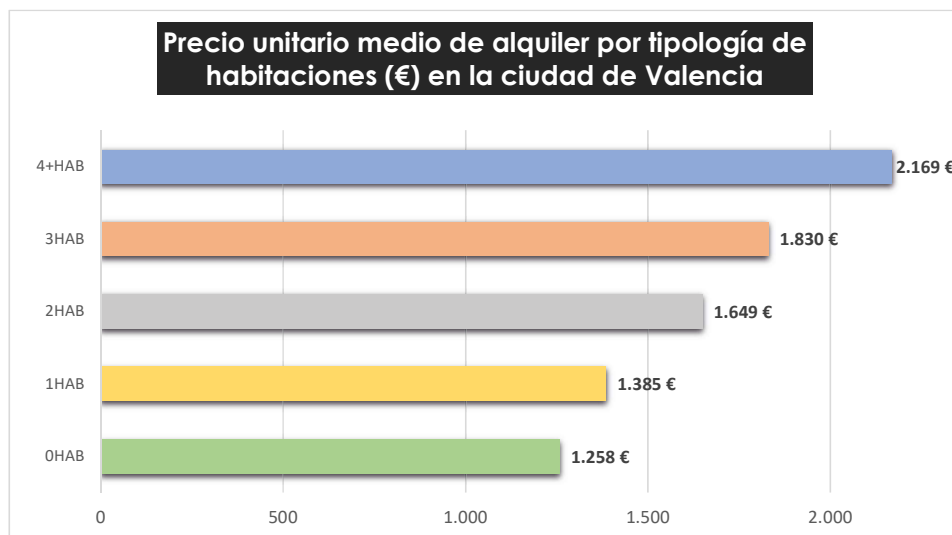


Figura 38. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia en el 2º trimestre 2026 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

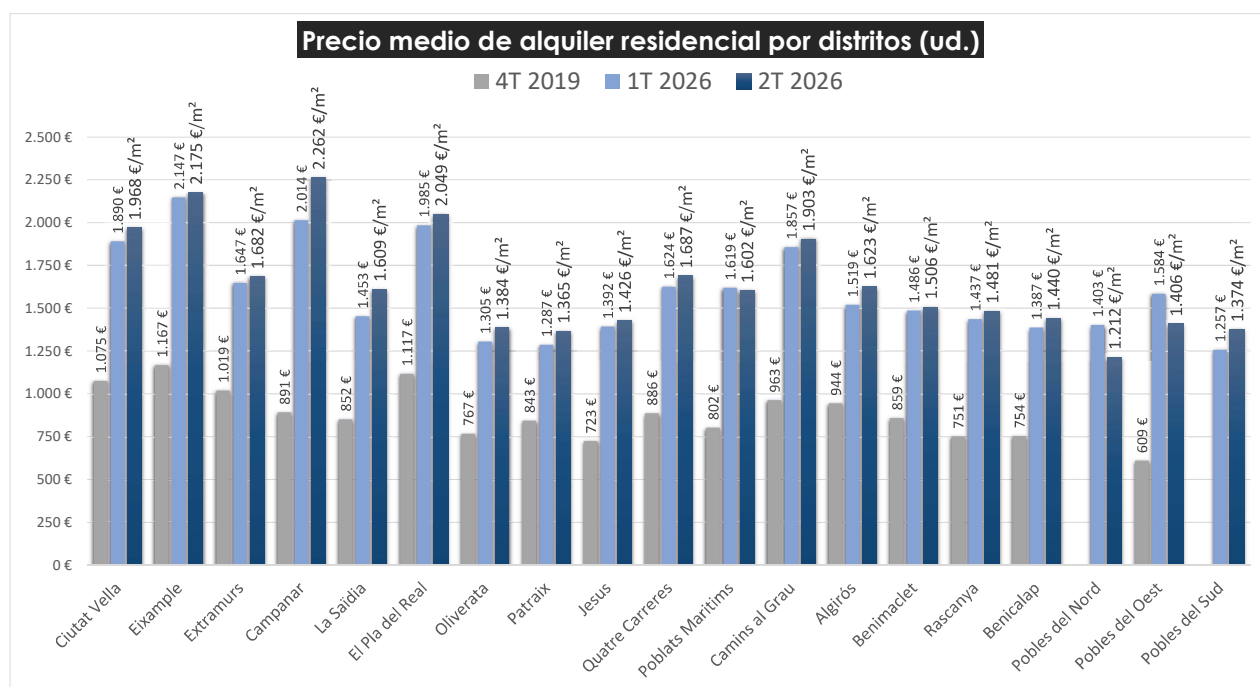


Figura 39. Precio medio de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia en el 4º trimestre de 2019 y en el 1er trimestre de 2026 y en el 2º trimestre 2026 en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

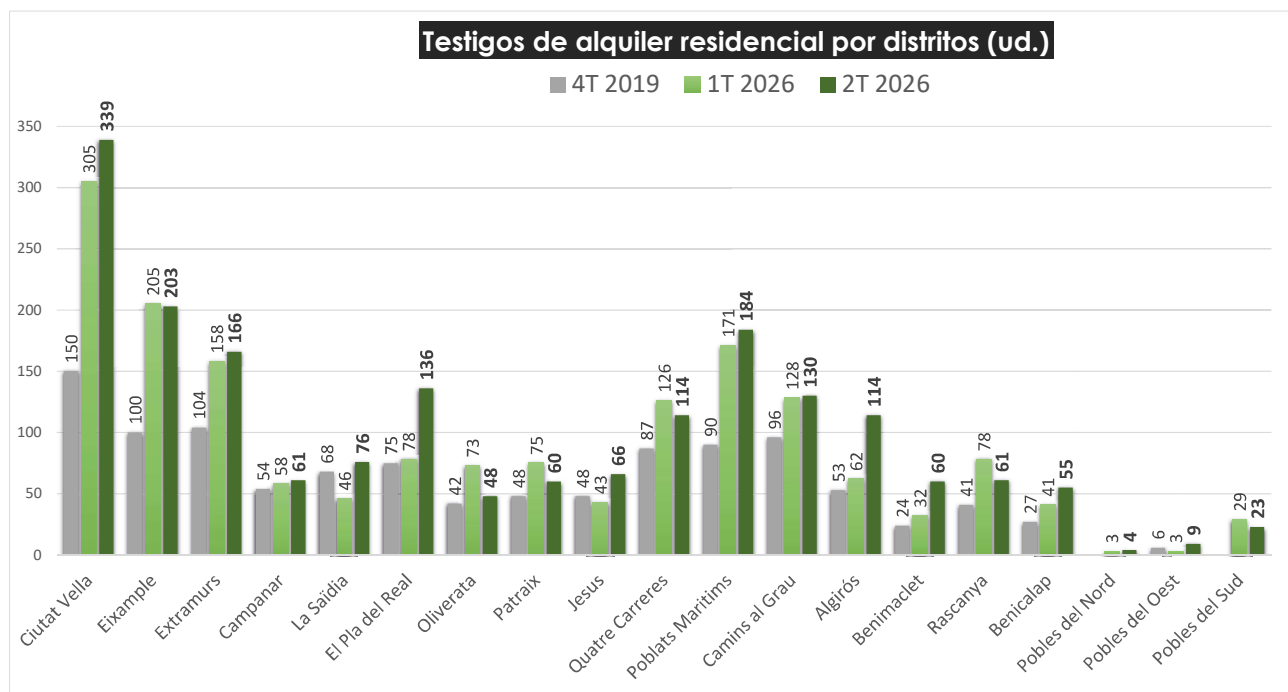


Figura 40. Cantidad de testigos de alquiler residencial en el 4º trimestre de 2019 y en el 4º trimestre de 2025 y en el 1er trimestre 2026 en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

tensionamiento de los alquileres en Valencia ha roto definitivamente sus techos históricos.

En una perspectiva comparada con el contexto europeo, las rentas medias de este distrito superan de forma nítida los promedios residenciales de capitales como Bruselas, Roma o Lisboa, e ingresan directamente en el rango de cotización de los mercados de alta densidad económica centroeuropea, equiparándose a los distritos consolidados de Berlín, Fráncfort o Milán. Esta homologación de rentas con las principales plazas continentales evidencia una rápida asimilación a los estándares de las grandes metrópolis europeas, extinguiendo la ventaja competitiva de asequibilidad que tradicionalmente caracterizaba al mercado del alquiler local.

En comparación con el trimestre anterior, se incrementaron los precios entre un 1% y un 14% en 16 distritos de la ciudad. Se observa que han bajado ligeramente los precios medios solo en 3 distritos, lo cual es probable que se deba a la variación de tipologías que se ofertan actualmente.

Estructura de la Oferta por Tipologías y Densidad de Precios Unitarios

Resulta de especial relevancia analítica señalar que el 57% de la oferta global de alquiler residencial indexada en este periodo se concentra en los inmuebles de tres y cuatro

o más dormitorios. La estabilidad en el peso relativo de estas tipologías de mayor dimensión geométrica constituye un factor estructural clave, el cual actúa como soporte para mantener elevados los valores medios agregados de los arrendamientos en la capital.

Por su parte, el análisis econométrico de los testigos residenciales desglosados por número de habitaciones ha permitido estimar la ratio media ponderada del precio por metro cuadrado para la ciudad de Valencia. Esta métrica, cuyos resultados comparados se ilustran en la Figura 41, ofrece una aproximación más homogénea al comportamiento real del mercado al aislar el efecto del tamaño absoluto del activo.

Los resultados del modelo determinan que el precio medio ponderado por superficie ha pasado de los 17,74 €/m² registrados en el trimestre anterior (1T 2026) a los 17,94 €/m² en el periodo actual. Este movimiento representa un incremento intertrimestral del 1,13%, lo que sugiere una fase de suave indexación al alza y consolidación de las rentas en zona de máximos históricos.

Dinámica y Distribución del Mercado de Alquiler en la Corona Metropolitana

El análisis territorial de la primera corona metropolitana, fundamentado en los registros de la Figura 42, confirma a L'Horta Nord como el eje con mayor densidad y dinamismo habitacional,



**Únete al Club
COAT Empresas**

Compromiso con la
excelencia en la
arquitectura técnica

**Calidad.
Compromiso.
Confiar.**

Acceso a formación
continua y recursos
técnicos

Mayor visibilidad
empresarial y
certificación oficial

Networking y
eventos exclusivos
del sector

Beneficios
fiscales para
las empresas

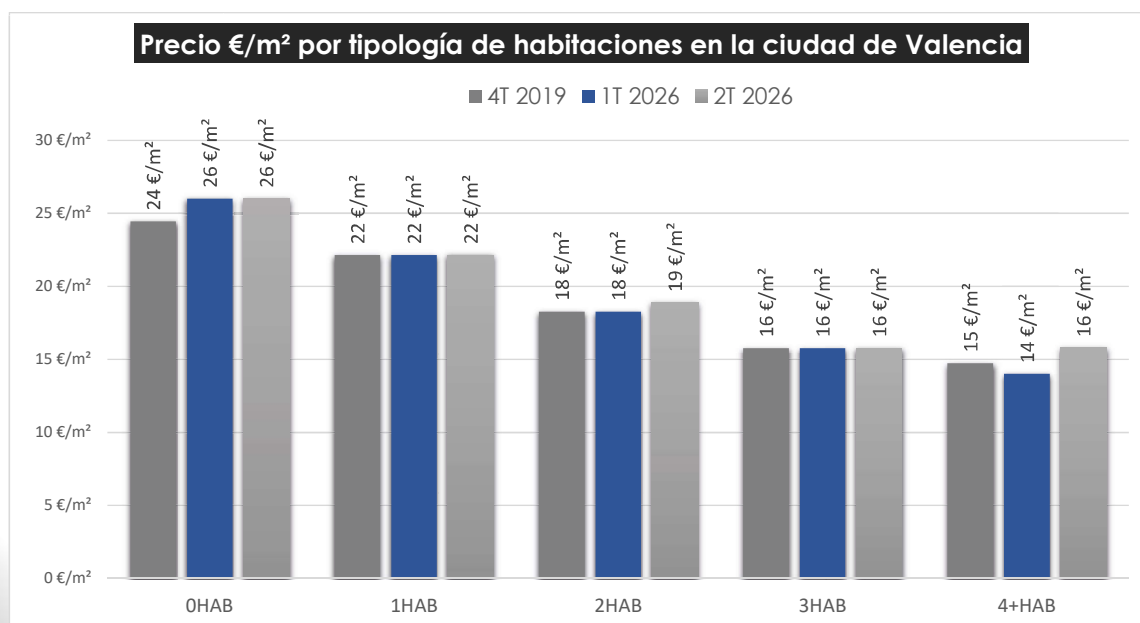


Figura 41. Variación de precio €/m² en la ciudad de Valencia por tipología de habitaciones en el 4º trimestre 2019 y el 1er y 2º trimestre del 2026 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

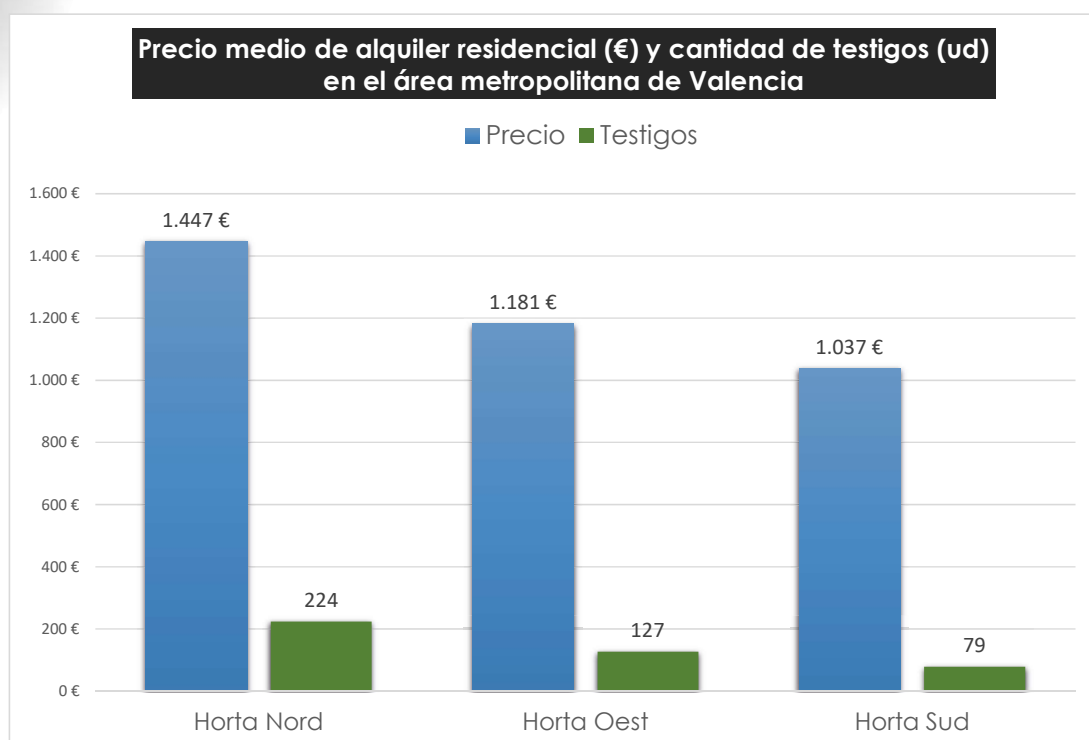


Figura 42. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 2º trimestre de 2026 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

alcanzando un volumen de 224 testigos activos. Este comportamiento consolidado representa una expansión del 20% en tasa intertrimestral.

Por su parte, el resto de la periferia muestra trayectorias contrapuestas: mientras que L'Horta Oest exhibe un escenario de estabilización sin variaciones significativas en su volumen de inventario (149 testigos), L'Horta Sud registra una notable reactivación de la oferta con un incremento intertrimestral del 14%, situando su muestra en los 90 testigos.

En lo relativo a la evolución de las rentas mensuales, el comportamiento general del área metropolitana reproduce la asimetría detectada en los volúmenes de oferta respecto al periodo precedente:

L'Horta Nord lidera las tensiones alcistas con una revalorización aproximada del 4% en sus precios medios.

L'Horta Oest y L'Horta Sud, en contraposición, experimentan una corrección marginal a la baja que ronda el 3% en ambos mercados.

Finalmente, al evaluar el comportamiento de los valores absolutos, se ratifica una marcada brecha de cotización de carácter geográfico. L'Horta Nord encabeza el escalafón metropolitano con una renta media de 1.557 €/mes, desmarcándose de forma nítida de los valores de L'Horta Oest (1.196 €/mes) y consolidando la distancia frente a los registros de L'Horta Sud (1.054 €/mes), comarca que permanece como la opción más accesible de la periferia urbana.

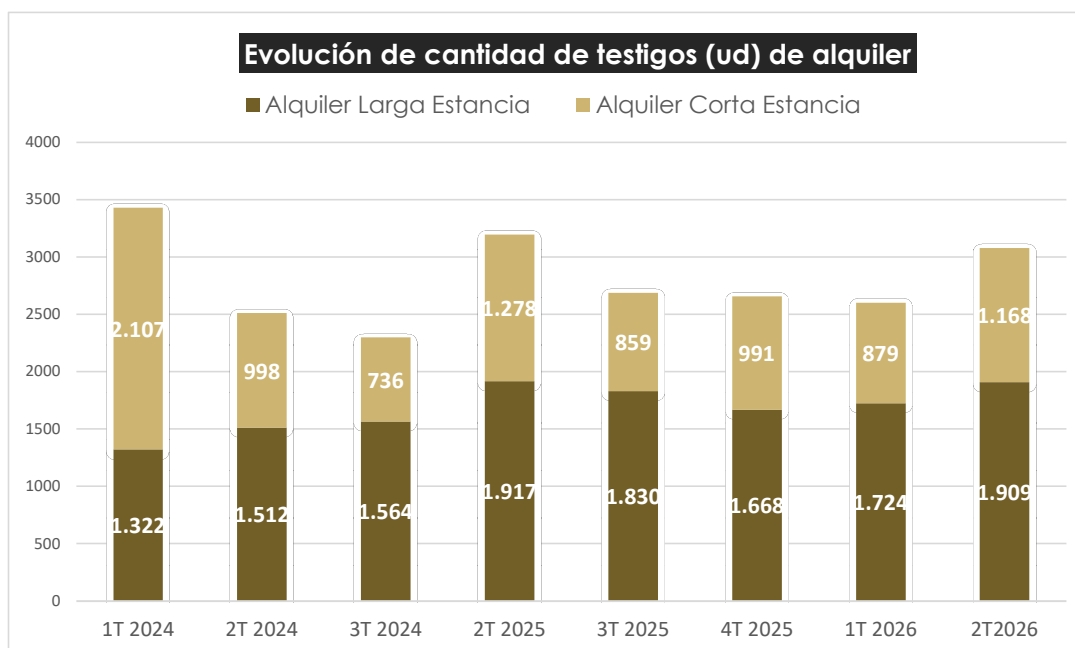


Figura 43. Variación trimestral de la cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial desde que se registran datos de alquiler de corta estancia en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).



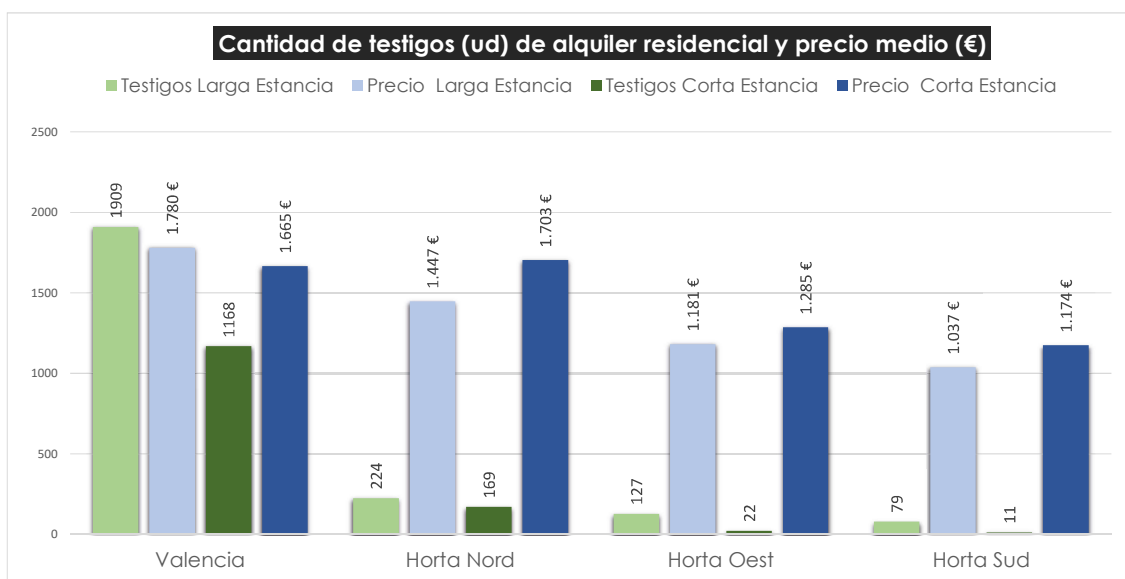
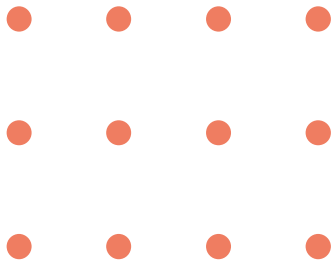


Figura 44. Variación trimestral de la cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial en el 2  trimestre de 2026 en Valencia y las Hortas del área metropolitana. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).





SFI Consulting
financiero | inmobiliario



ASICVAL



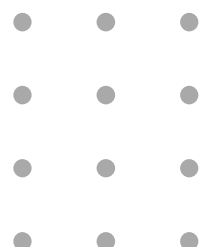
Talvion
Rethink
Value



BE MORE 3D



VIRAJE



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 2T 2026 en la página web del Observatorio de la Vivienda UPV.

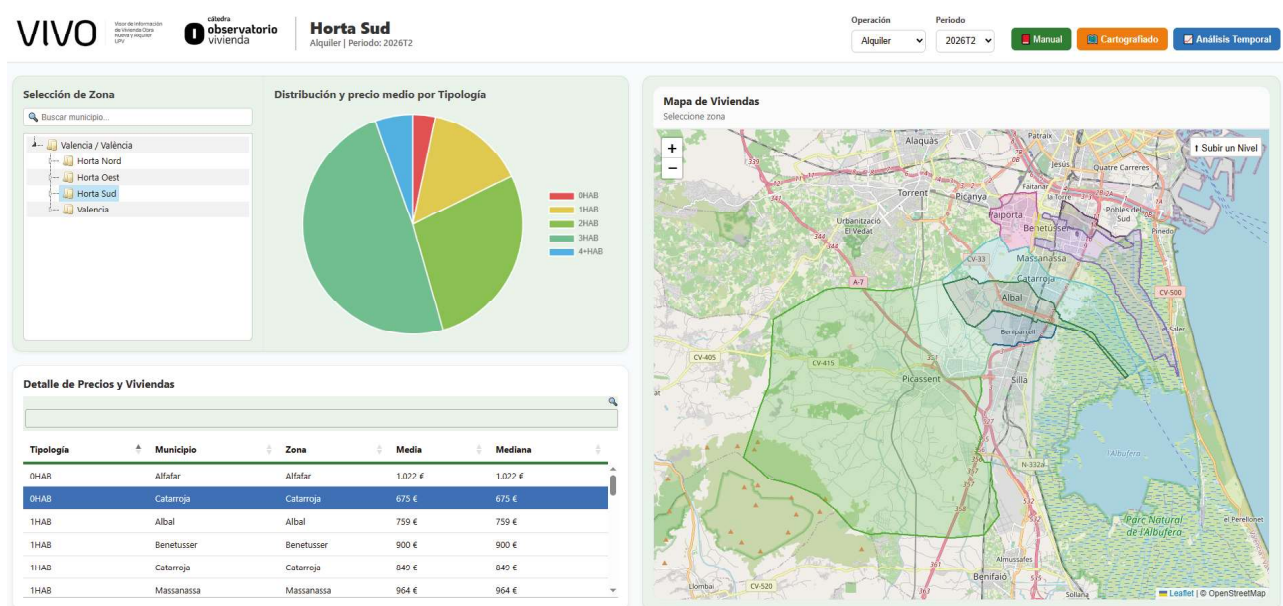
El visualizador, que ha sido actualizado a un formato más interactivo, muestra al usuario los datos tomados para la realización de este informe de los que disponemos en la Cátedra Observatorio de la Vivienda de manera personalizable y en tiempo real. Cada usuario podrá seleccionar y filtrar aquellos 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. También puedes encontrar en el siguiente enlace un demo para acceder a todas las herramientas de VIVO.

https://observa.webs.upv.es/GESTION/videos/vivo_aire_video.mp4

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



Modelo del visualizador de datos (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

SECTOR INMOBILIARIO

2do trimestre 2026 VALENCIA ESPAÑA

