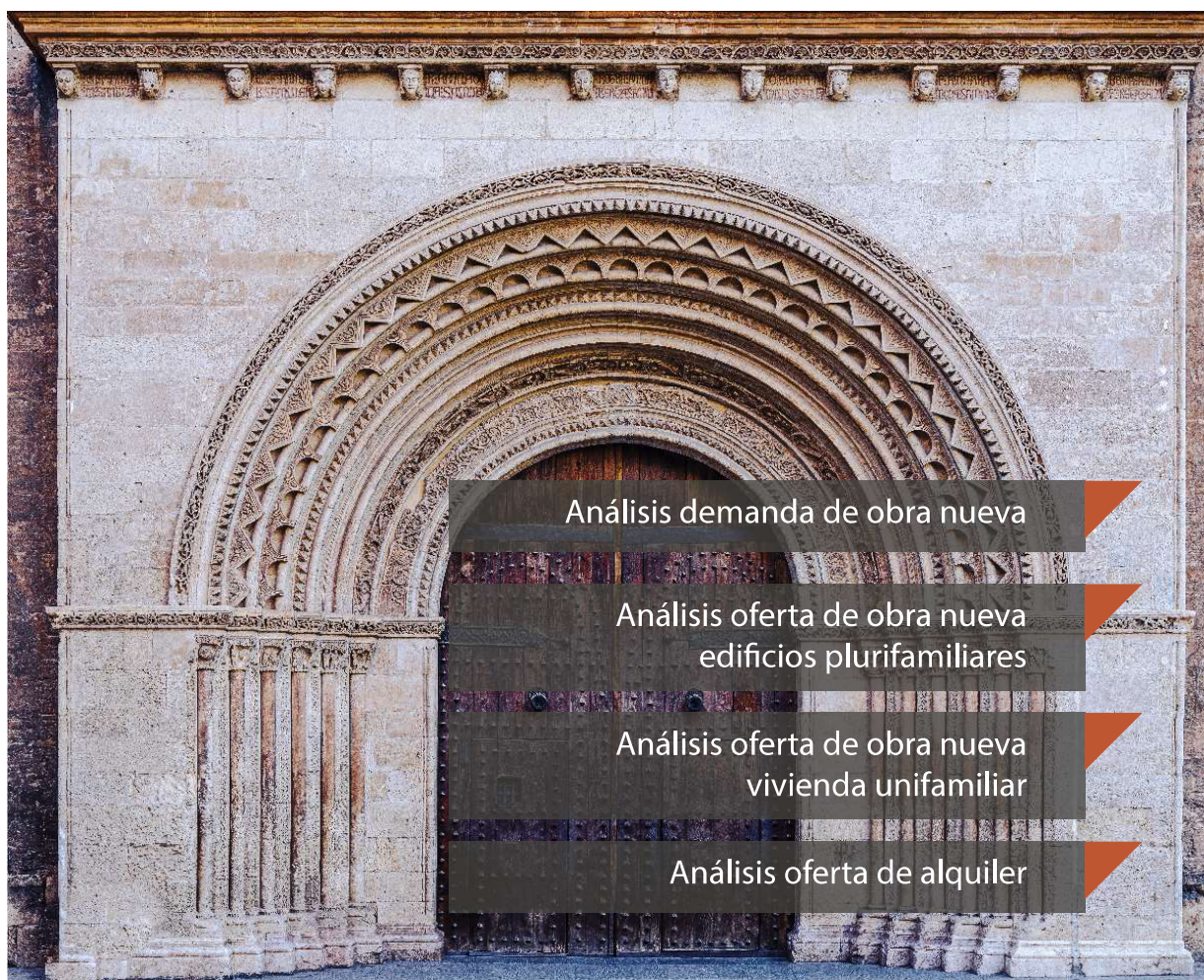


SECTOR INMOBILIARIO

3er trimestre 2026 VALENCIA ESPAÑA



EDITORIAL

PROTEGER A LOS QUE YA
ESTÁN DENTRO.

Dos decretos para el inquilino de hoy y ninguna vivienda para el de mañana

*"La experiencia es el nombre
que damos a nuestros errores."*

Oscar Wilde

Antes que de decretos, este editorial quiere hablar de personas. Cerca de ochocientas personas viven hoy en chabolas en el antiguo circuito urbano de Fórmula 1 de Valencia, y no pasa una semana sin que alguna familia reciba una orden de lanzamiento sin saber adónde ir. A ellos, y a los jóvenes que no logran emanciparse, se dirige este informe, y con su medida debe juzgarse cualquier política de vivienda. En el Evangelio, el juicio no recae sobre lo que se hizo, sino sobre lo que se dejó de hacer: «cuanto dejasteis de hacer con uno de estos más pequeños, conmigo dejasteis de hacerlo» (Mt 25,45). Esa omisión es la que este editorial reprocha a los decretos.

Wilde omitió una precisión: hay quien yerra no por falta de experiencia, sino a pesar de ella. Y la experiencia, en este caso, son los datos. En la ciudad de Valencia, **la obra nueva plurifamiliar se ofrece ya a 4.575 €/m² construido**, un 23,5 % más que hace un año (3.705 €/m²) y casi dos veces y media el precio de finales de 2019 (1.915 €/m²). **El alquiler medio alcanza los 1.776 € mensuales**: un 8,7 % más que en el tercer trimestre de 2025 y casi el doble que en 2019 (938 €), con subidas interanuales en 18 de los 19 distritos de la ciudad.

Más elocuente aún es lo que falta. Esta Cátedra registra hoy 189 testigos de obra nueva en venta en la ciudad, frente a los 784 de finales de 2019: un retroceso del 76 %, con menos de



RIAL



la mitad de promociones activas (50 frente a 110). En alquiler, la oferta disponible ha caído en un solo trimestre de 1.909 a 1.572 testigos, un 17,7 %, y se sitúa un 14 % por debajo de la de hace un año. Los precios no suben porque sobre demanda, sino porque falta producto: cada vez hay menos viviendas que vender y menos que alquilar.

Sobre este escenario, el Consejo de Ministros aprobó el 6 de octubre dos reales decretos-ley de vivienda. Ante ellos cabe formular una sola pregunta: **¿en realidad se quiere resolver el derecho de acceso a una vivienda digna?** La respuesta se deduce de los propios textos, y basta con imaginar lo que harían si así fuera.

Si así fuera, los decretos se ocuparían de quien carece de casa. Se ocupan de quien ya la tiene. Nadie debería ser lanzado de su casa sin una alternativa digna, y esta Cátedra jamás ha cuestionado esa protección: la reclama. Pero prórroga, congelación de rentas y moratoria amparan al inquilino actual y nada ofrecen al joven que busca su primer piso, a la familia que llega de lejos o al trabajador que se traslada por un empleo. Custodiar la puerta cerrada sin abrir ninguna nueva es una política de permanencia, no de acceso.

Si así fuera, se recordaría que la mayoría de quienes alquilan son pequeños propietarios: el jubilado que completa su pensión, la familia que heredó un piso. A todos ellos se les comunica que su contrato puede prolongarse sin su consentimiento, que la renta queda congelada al margen de sus costes y que recuperar su vivienda exigirá acreditar una necesidad o abonar una indemnización. El poder legisla la protección y el particular la sufraga. Al prever compensaciones, el propio decreto admite que ese coste no corresponde al propietario; en buena lógica, el Estado debería garantizar desde el primer día, no indemnizar tarde y a medias. Sin seguridad jurídica nadie alquila: se vende, se aguarda o se recurre a la temporada.

En Cataluña, dos años después de declarar zonas tensionadas, el 64 % de la oferta de alquiler en Barcelona es ya de temporada (idealista, 2026), y la de larga estancia se ha desplomado en toda la comunidad (Brains Real Estate,

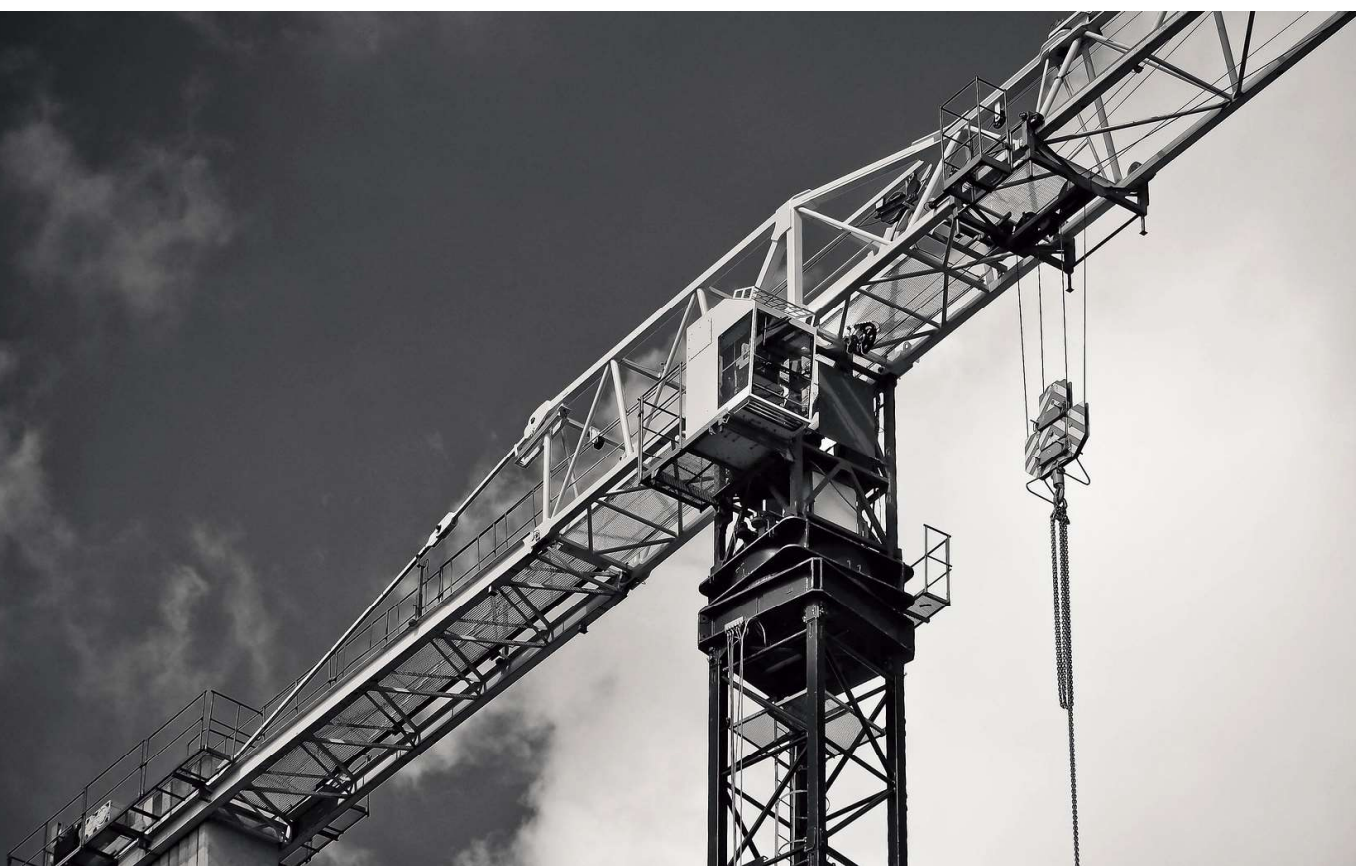
EDITO

2026). Las rentas firmadas han descendido en algunos barrios, pero cada vez hay menos contratos que firmar. En Valencia, sin zonas tensionadas pero con idéntica inseguridad jurídica y los límites estatales de actualización, la oferta de larga estancia cae ya un 14 % interanual. El Banco de España reiteró, al presentar sus proyecciones de octubre, que el control de precios y las medidas sobre la demanda prolongadas en el tiempo pueden tener efectos no deseados (El Español, 2026).

Si así fuera, no se endurecerían las vías por las que hoy subsiste el acceso. Los abusos en el alquiler de temporada y de habitaciones deben perseguirse mediante inspección y sanción; pero para muchos jóvenes, estudiantes y recién llegados constituyen la única opción disponible. Restringirlas sin alternativa no devuelve esas viviendas al alquiler estable: las

retira del mercado. Lo advertimos en 2024: se termina perjudicando a quien se pretende proteger (2T2024).

Si así fuera, se distinguiría entre quien adquiere lo que existe y quien construye lo que falta. Perseguir la compra especulativa es razonable. Pero el parque de alquiler crece cuando alguien financia, promueve y gestiona viviendas durante décadas, y, a la escala que la emergencia exige, ese alguien es un operador profesional, es decir, un futuro gran tenedor. Imponerle contratos de siete años prorrogables por ley y tratarlo como sospechoso es el modo más eficaz de que invierta en otra parte. Lo sensato sería premiar la obra nueva en alquiler asequible a cambio de precios y plazos verificables. Los datos de la Generalitat lo confirman: entre 2025 y 2026 se han calificado más de 3.300 viviendas



RIAL

protegidas en la Comunitat Valenciana, siete de cada diez de iniciativa privada, incluida una sobre suelo público en derecho de superficie. Cuando las condiciones son viables, el inversor construye.

Si así fuera, el dinero se orientaría a la oferta. Celebramos los préstamos para la entrada, una idea que esta Cátedra propone desde 2021. Pero los decretos destinan 10.000 millones a comprar y apenas 680 millones cuantificados —avales a la industrialización y apoyo a proveedores de vivienda social— a construir: casi quince euros por cada uno. La adquisición de inmuebles por Casa 47 tampoco añade oferta; se limita a cambiar de manos la existente. En una ciudad con unas doscientas viviendas nuevas a la venta, más capacidad de compra sin más stock solo eleva el precio, y aún más con un BCE que ha subido los tipos medio punto desde el inicio del conflicto en Oriente Próximo y unos mercados que descuentan nuevas subidas en 2027 (Banco de España, 2026). Además, entre la calificación de una vivienda protegida y su entrega median casi tres años: lo que no se impulse hoy no existirá antes de 2029. Del suelo sin activar, de las licencias interminables o de los módulos de vivienda protegida, los decretos guardan silencio.

Si así fuera, se habría escuchado al sector, como cabe exigir a quien legisla sobre un mercado que no conoce desde dentro. No juzgamos intenciones, sino procedimientos: se legisló por decreto, se perdió en el Congreso, se convocaron elecciones y se recurre a un órgano de urgencia —del latín urgere, apremiar— para convalidar, por un voto, una reforma que afecta al derecho de propiedad de millones de españoles. Constitucionalistas de prestigio dudan de que concurra la extraordinaria y urgente necesidad que el decreto-ley exige (Idealista, 2026). Nunca la vivienda había estado tan politizada en España, y el resultado es un relato para la campaña sin viviendas para la próxima década.

Diez años diciéndolo

Esta Cátedra nació para detectar a tiempo los desequilibrios que dificultan el acceso a la vivienda de los jóvenes y de los hogares con menor renta. En 2021, cuando la Ley de Vivienda era moneda de cambio presupuestaria, lamentábamos que



EDITO

no se elaborase “de manera consensuada con los agentes del sector” y recordábamos el fracaso de los topes al alquiler en Berlín y París (3T2021). En 2023 reclamábamos “políticas de vivienda que no hagan política con la vivienda” y un pacto de Estado (2T2023). Anticipamos que la Ley de 2023 expulsaría oferta del alquiler estable, y así ocurrió (4T2023). Propusimos que la Administración garantizase al propietario frente al impago de familias vulnerables, porque lo que cuestionábamos era “que el coste recaiga en el propietario” (1T2024). Y en enero de 2025 advertimos del “altísimo riesgo” de que la emergencia habitacional se convirtiera en emergencia social (4T2024). Las chabolas del antiguo circuito son hoy la constatación de aquella advertencia.

En cada ocasión no se hizo nada, o se hizo lo contrario.

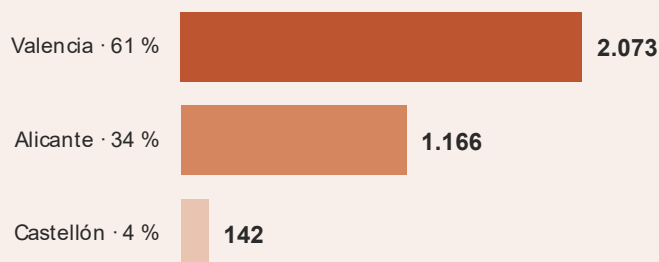
Lo que sí está funcionando

El diagnóstico no debe confundirse con el pesimismo. Los datos del trimestre traen también buenas noticias.

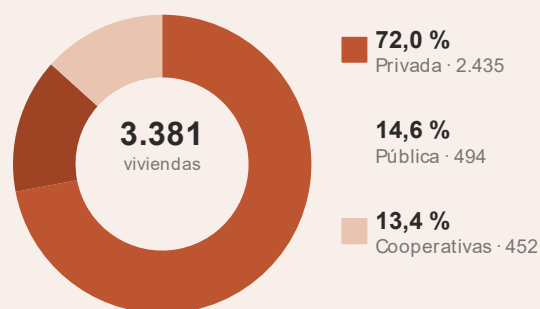
La demanda no se ha agotado; se ha quedado sin producto. Las compraventas en la provincia de Valencia caen por tercer trimestre consecutivo (Colegio de Registradores, 2026), pero **la analogía con 2008 no resiste el contraste**: entonces sobraban viviendas y faltaban compradores; hoy ocurre lo contrario. Crisis, en griego, significa decisión, juicio, y el juicio de los datos es inequívoco. La provincia ganó en un año casi 50.000 habitantes y más de 16.500 hogares (INE, 2026), y los visados de obra nueva apenas cubren la mitad. Se vende menos porque hay poco que vender y lo que hay excede lo que una nómina puede pagar. El Banco de España atribuye la subida de los precios reales al diferencial acumulado desde

VIVIENDA PROTEGIDA CALIFICADA · COMUNITAT VALENCIANA · 2025-2026

Por provincia (viviendas)



Quién promueve



Fuente: Generalitat Valenciana, calificaciones provisionales de VPP (enero 2025 - 2 octubre 2026). Tipo de promotor clasificado por la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV; las gestoras de cooperativas se computan como cooperativas.

RIAL



2021 entre producción de viviendas y creación de hogares, con una respuesta de la oferta «menor de la esperada» (Banco de España, 2026), y cifra el déficit en 750.000 viviendas (Banco de España, Informe Anual 2025), que alcanzará el millón en 2028 si no se corrige (López Salido, 2026).

La economía es robusta, con el empleo en máximos, pero los salarios no la acompañan. La razón es la productividad: el Banco de España prevé que crezca en torno al 0,5 % anual por ocupado en 2026 y 2027, mientras los salarios de convenio suben un 3 % y la inflación prevista es del 3,9 % (Banco de España, 2026).

Sin productividad, el crecimiento no llega a la nómina, y sin nómina no se sostiene ni una hipoteca ni un alquiler. No es casual que economía proceda del griego oikonomía, la administración de la casa: cuando la casa no se alcanza, algo falla en la administración. La construcción puede contribuir a corregirlo: industrializar la edificación permite producir más, antes y a menor coste en un sector donde cerca del 60 % de las empresas señala la falta de mano de obra como freno (Banco de España, 2026).

Y la vivienda protegida ha comenzado a recuperarse. Desde este informe, la Cátedra la mide con las calificaciones concedidas por la Generalitat: más de 3.300 en la Comunitat Valenciana entre 2025 y 2026, siete de cada diez de iniciativa privada. En la ciudad de València hay 1.074 en marcha, más de cinco veces la obra nueva libre a la venta.

Los datos facilitados por el Ayuntamiento de València confirman la tendencia desde la otra ventanilla de la Administración. Las solicitudes de licencia de vivienda protegida en la ciudad, que entre 2015 y 2023 apenas promediaron un centenar al año, sumaron 290 en 2024 y 598 en 2025, y alcanzan ya 453 en lo que va de 2026. Si el último trimestre mantiene un ritmo intermedio entre el de los dos años anteriores y el de los últimos meses, el ejercicio se cerrará en torno a 680 viviendas, el mejor registro de la década; incluso en el escenario más prudente rondaría las 550. Por vías distintas, Ayuntamiento y

EDITO

Generalitat arrojan cifras casi idénticas: unas 1.050 licencias y 1.074 calificaciones en dos años. Es la señal más nítida de que la oferta, por fin, empieza a responder.

Su efecto sobre los precios será probablemente mayor de lo que hoy se percibe. Ya en febrero de 2023 esta Cátedra estimó que, si se edificara la mitad de la vivienda protegida posible en los solares disponibles, el precio medio de la vivienda en la ciudad descendería más de un 30 % (Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV, 2023).

Al módulo vigente, **la vivienda protegida cuesta unos 1.975 €/m² construido, menos de la mitad de los 4.575 €/m² de la obra nueva libre en la ciudad.** Cuando se entregue, entre 2027 y 2029 —horizonte en el que el Banco de España espera que estos

programas impulsen la inversión residencial (Banco de España, 2026)—, absorberá a muchos hogares de rentas medias que hoy compiten por vivienda libre en barrios no centrales y en la primera corona. La promoción libre de esas zonas habrá de ajustar precios, por lo que cabe esperar que la vivienda protegida modere el precio de la obra nueva y, muy posiblemente, lo reduzca donde el producto libre no se diferencia por ubicación o calidad. Las zonas *prime* seguirán su propia lógica. A pequeña escala ya ocurre en Sagunto, donde la convivencia de vivienda libre y protegida modera el precio medio.

Para ello son imprescindibles escala y celeridad: que no se frene el ritmo de calificaciones y que se acorten los casi tres años entre la aprobación del proyecto y la entrega de llaves. Nada de ello figura en los decretos.

LICENCIAS DE VIVIENDA PROTEGIDA SOLICITADAS · CIUDAD DE VALÈNCIA · 2015-2026



≈ 680

viviendas protegidas solicitadas previstas en 2026 (escenario central), el mejor año de la década.
Rango: 555 – 810

Fuente: Ajuntament de València, licencias de obra nueva de VPP (datos hasta el 8 de octubre. El año 2023 suma dos semestres de mandatos distintos. Previsión para la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV para el 9 de octubre - 31 de diciembre de 2026: escenario central, ritmo intermedio entre la media 2024 - 2025 y el del segundo semestre 2026 (+230); rango entre ambos ritmos (+102 a +357)

RIAL

Lo que habría hecho quien quisiera resolverlo

Habría construido, y sobre todo vivienda pública, promovida y gestionada directamente por las administraciones. España tiene apenas el 1,5 % de su parque en manos públicas; Países Bajos, más de una de cada tres (Banco de España, Informe Anual 2025).

Es la carencia más grave de nuestra política de vivienda y responsabilidad compartida por cuatro décadas de gobiernos de todo signo. Los anuncios no la corrigen: de las 184.000 viviendas asequibles en alquiler comprometidas desde 2018 se han entregado entre 12.000 y 15.000 (del Valle, 2026). Hace falta una estrategia de vivienda pública consensuada, con un **horizonte de veinticinco años**, que sobreviva a los ciclos electorales, como la que ha convertido a Viena en referencia.

A idéntica conclusión se llega desde tradiciones intelectuales muy distintas cuando se evita tanto fiarlo todo al mercado como reducir el problema a una sola causa: planificación, continuidad y «luces largas» (del Valle, 2026).

Junto a ella, habría activado suelo público mediante derecho de superficie, para que la colaboración público-privada llegue adonde no alcanza el presupuesto; actualizado los módulos de vivienda protegida; reducido el IVA de la vivienda asequible; acortado licencias y desarrollos urbanísticos, principal freno de la oferta según el Banco de España; y asumido el artículo 47 de la Constitución: garantizar el derecho a la vivienda corresponde a los poderes públicos, no a un particular. Máxima protección al inquilino vulnerable, sufragada por quien tiene la obligación constitucional de hacerlo.

Esta Cátedra no se limitará a señalarlo. Seguiremos midiendo, trimestre a trimestre, la vivienda protegida que se califica y se entrega, y ponemos a disposición de las administraciones la metodología predictiva desarrollada en su seno para anticipar, a escala de parcela, la formación de asentamientos informales, de modo que la respuesta pública llegue antes que la chabola.

Hoy se sabe el precio de todo y el valor de nada, escribió Wilde. Estos decretos conocen el precio electoral de cada medida; del valor de una vivienda que no existe, nada.

¿En realidad se quiere resolver el derecho de acceso a una vivienda digna? A juzgar por lo aprobado, no: se quiere aparentar que se resuelve. Entre resolver y aparentar media la distancia que separa a una generación de su primera casa. Habitar procede del latín *habitare*, frecuentativo de *habere*: tener de manera continuada. Eso es lo que hoy se le niega a una generación: tener, de forma estable, un lugar propio.

Esa distancia ha empezado a acortarse, y no por decreto: la acortan promotoras, cooperativas y administraciones que hoy califican vivienda protegida, el suelo público que comienza a movilizarse y una construcción más industrializada. Falta que quien legisla lo acompañe, y que lo haga sobre un pacto que sobreviva a quien lo firme.

Fernando Cos-Gayón

Director

Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV

SECTOR INMOBILIARIO

3er trimestre 2026 VALENCIA ESPAÑA





INFORME SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA ESPAÑA

Nº 31- Tercer 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

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 25 de septiembre de 2026. Valencia, España.

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 DE OBRA NUEVA DE VIVIENDA PROTEGIDA (VPP)	43
ANÁLISIS DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR	47
ANÁLISIS DEL ALQUILER RESIDENCIAL	53



ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para este informe (tercer trimestre de 2026 -3T 2026-) contamos con los datos actualizados de los 40 indicadores que usamos para la predicción hasta el tercer 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 tercer trimestre del 2026.

Predicción del precio de la vivienda

Tal como venimos avanzando en informes anteriores, el descenso de oferta en los últimos años en la ciudad de Valencia es muy elevado, 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 94.8%, es decir, un total de 92 testigos). Por otro lado, el precio de la vivienda no ha parado de aumentar: un 242% desde que empezamos a tomar datos, un 123.5% respecto al mismo trimestre del año anterior (tercero del 2025) y un 1% respecto al trimestre anterior (segundo 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 del precio, eliminando cualquier correlación significativa con los otros indicadores.

Debido a todo esto, desde el Observatorio de la Vivienda se considera 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 de entrenamiento. La extrapolación para los siguientes cuatro trimestres (correspondientes al último del año 2026 y los tres primeros 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 y ponderando la superficie de terrazas mayores a 15m².

La Figura 3 muestra únicamente la extrapolación intertrimestral 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, lo que situará el precio de la vivienda muy cerca del límite de los 5.000 euros por m².

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 las gráficas 1 y 2, aunque, de forma general, el precio de la vivienda ha seguido su escalada hasta situarse, actualmente, por encima de los 4.500 euros/m².

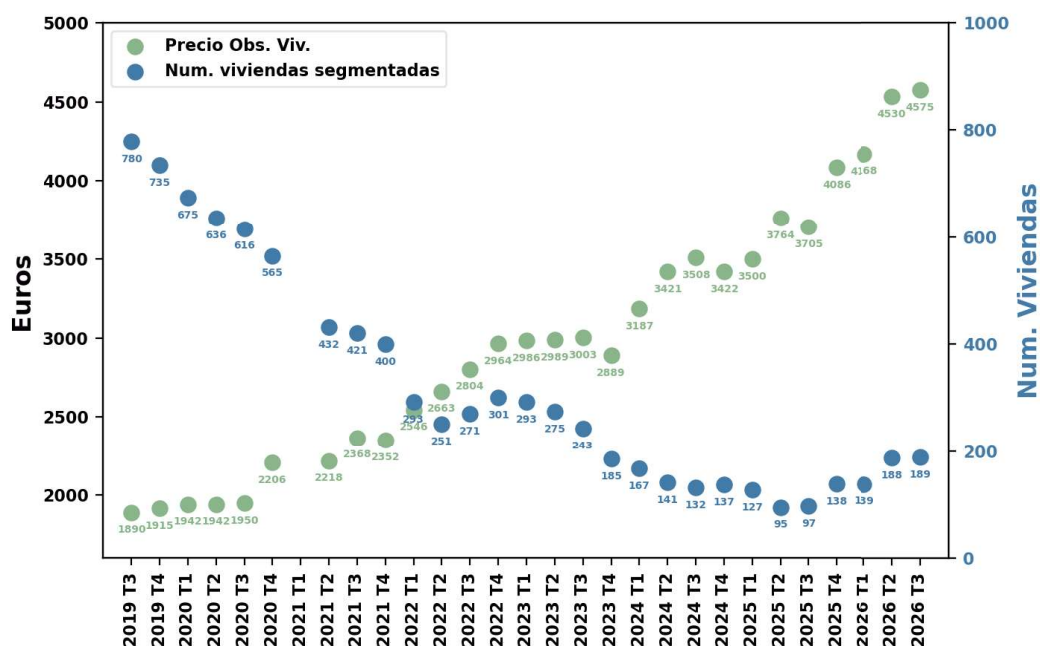


Figura 1. Precio por metro cuadrado obtenido en el Observatorio de la Vivienda y número de viviendas segmentadas sobre las que se ha calculado el valor del precio (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

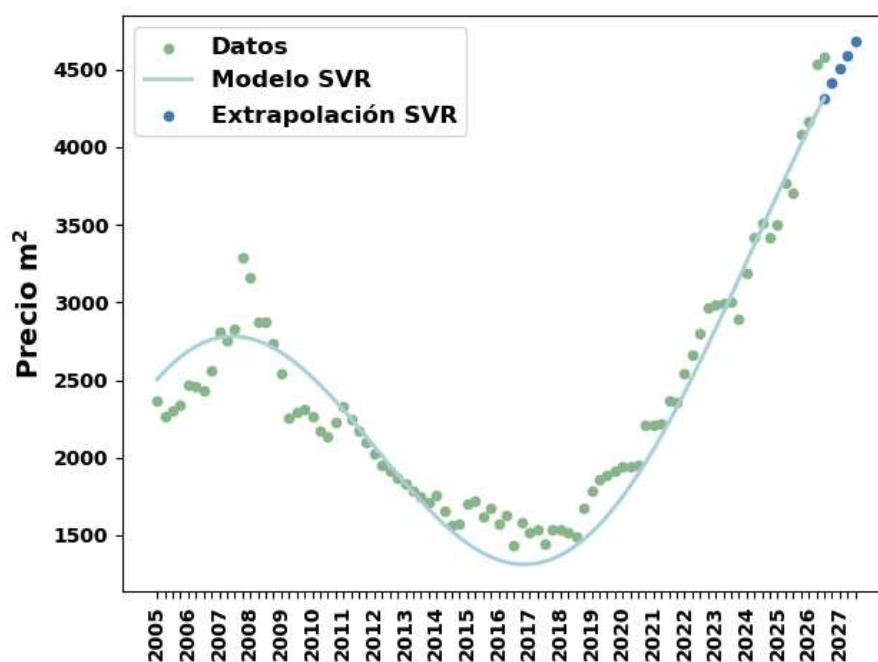
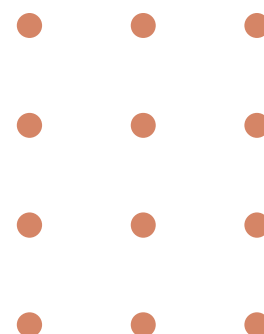


Figura 2. Extrapolación a partir del histórico de los datos del Ministerio completados con los datos del Observatorio de la Vivienda (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



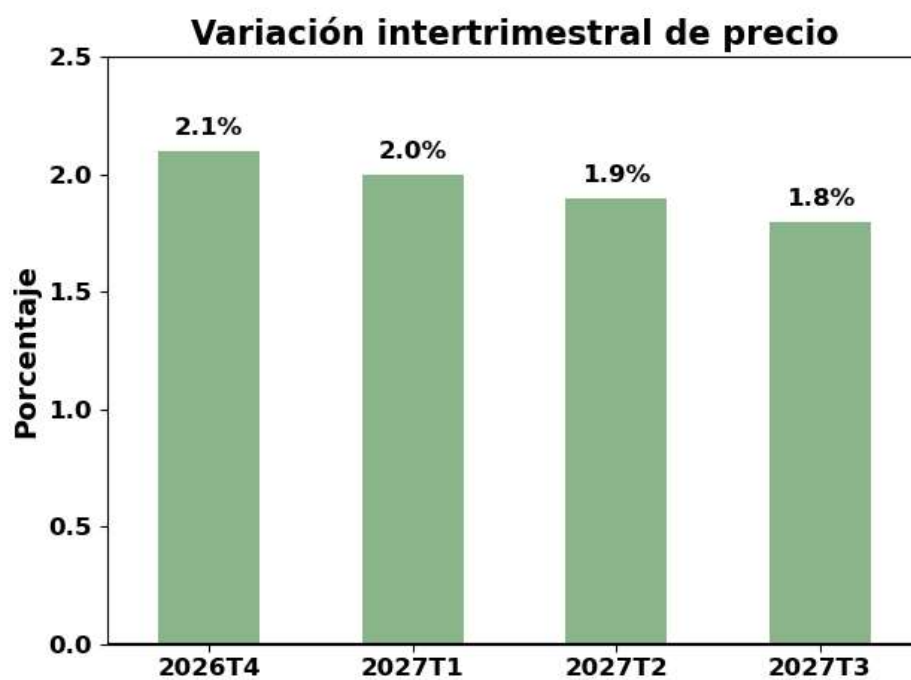


Figura 3. Extrapolación de la variación inter-trimestral del precio de la vivienda para los próximos cuatro trimestres (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



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 3er trimestre del año 2026 haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto a dos informes, el 3er trimestre del año 2025 y el 2º 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 tras segmentar y homogeneizar por tipologías.



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA**

Análisis de la vivienda de renta libre

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 23% respecto al tercer trimestre de 2025. En términos intertrimestrales, se observa un discreto incremento del 1% en comparación con el segundo trimestre de 2026, situando el precio medio del metro cuadrado en un máximo histórico de 4.575 €/m², lo que continúa agudizando la brecha de accesibilidad económica al mercado de primera transmisión.

Tal como señalamos en el informe anterior, el mercado inmobiliario de la capital del Turia ha consolidado su posición en el tablero internacional, alejándose de las dinámicas de una capital provincial. La evolución reciente ratifica esta lectura: con este precio medio de la vivienda de obra nueva, Valencia toma una distancia definitiva frente a mercados como Varsovia, Atenas o Budapest, y supera la media

residencial de plazas atlánticas como Lisboa o Róterdam. Este nivel de cotización confirma su convergencia con los valores de Bruselas y la consolida formalmente como uno de los focos de tensionamiento inmobiliario más dinámicos del arco mediterráneo europeo, solo superado por los núcleos 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 se ha desplazado de forma periférica hacia los distritos de Quatre Carreres (26.5%) y Benicalap (9%). No obstante, desde el pasado trimestre se observó una novedad relevante con el repunte de la oferta en el distrito central de L'Eixample, que en este trimestre pasa a representar el 11% del total. La agregación de estas tres áreas geográficas evidencia una alta concentración del mercado, aglutinando casi el 50% de la oferta global de obra nueva plurifamiliar en la ciudad.

Por lo que respecta a la actividad promotora del trimestre, se ha detectado la salida al mercado de 8 nuevas promociones en los distritos de Camins al Grau, Quatre Carreres, Jesús, Benicalap, Poblats Maritims y Pobles del Sud.

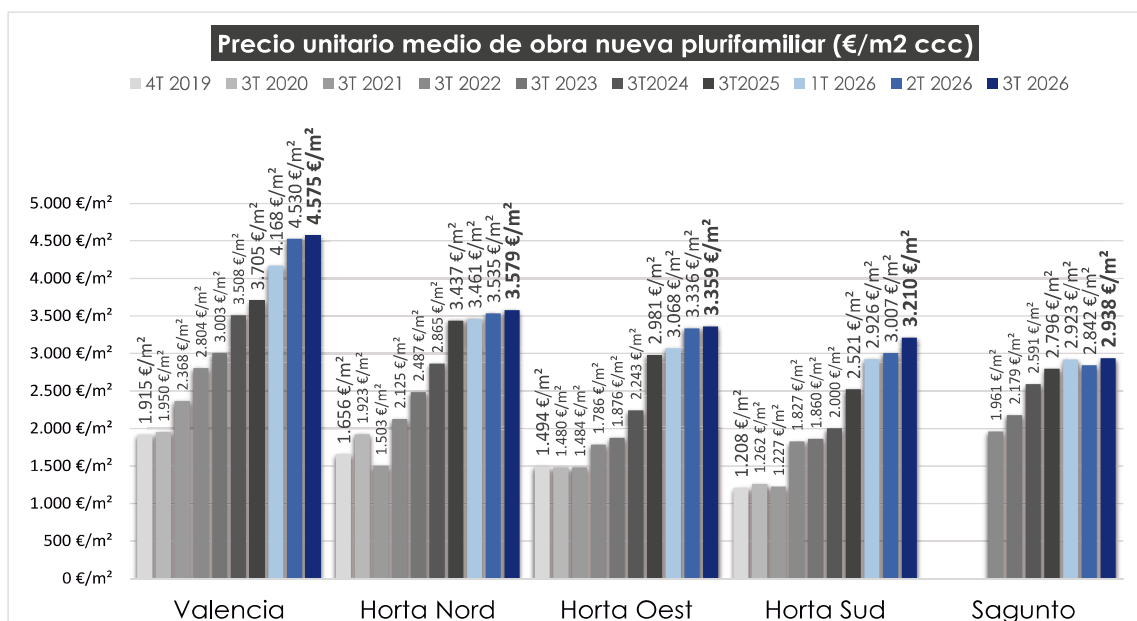


Figura 4. Precio unitario medio (€/m²ccc - metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad de Valencia y los municipios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

Como hemos aclarado anteriormente, 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: 22 municipios de los 29 que registran oferta de obra nueva este trimestre alcanzan precios medios superiores a los 3.000 €/m².

De ellos, 13 municipios rebasan el umbral de los 3.500 €/m², 7 municipios más que el trimestre anterior.

Un núcleo crítico de 3 municipios continúa cotizando por encima de los 4.000 €/m²,

asimilándose a los precios de los distritos consolidados de la capital.

La comparativa interanual frente al 3T 2025 ratifica un escenario de tensión alcista transversal en el conjunto de la corona metropolitana. Este comportamiento expansivo queda reflejado en el avance del precio unitario en la totalidad de las comarcas analizadas, con L'Horta Sud a la cabeza tras anotar un destacado incremento del 27%. Le siguen L'Horta Oest, con un repunte del 13%, y L'Horta Nord, que registra una variación del 4%. En esta última, la vivienda plurifamiliar no solo mantiene los valores unitarios más altos del entorno perimetral, sino que prosigue con la paulatina reducción de su spread respecto a la cotización media de la capital.

Por su parte, el comportamiento intertrimestral (respecto al segundo trimestre de 2026) muestra dinámicas de crecimiento diferenciadas entre las comarcas. En L'Horta Nord y L'Horta Oest se muestran signos de estabilización en zona de máximos, con un ligero incremento del 1%. Sin embargo en L'Horta Sud la subida es más notable con el 7%.

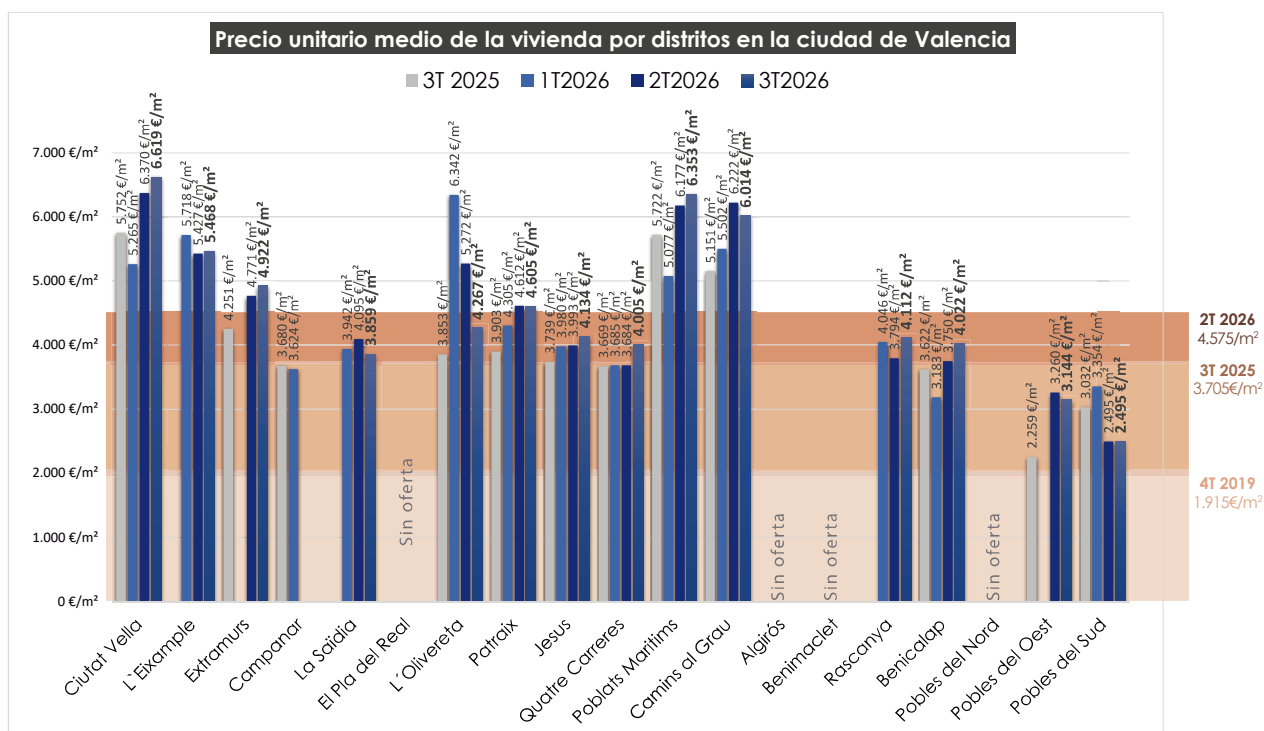


Figura 5. Precio unitario medio (€/m²ccc - metro cuadrado construido con elementos comunes) de obra nueva por trimestre y variación de precio en el último año en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

El comportamiento de L'Horta Sud en el quinquenio reciente representa un claro fenómeno de reevaluación y convergencia del valor. Históricamente posicionada como la comarca con las cotizaciones de entrada más accesibles de la periferia metropolitana, la fuerte presión ejercida por el desbordamiento de la demanda desde Valencia ha disparado su precio acumulado más de un 150% en los últimos cinco años. Esta baja base de partida, unida a la progresiva incorporación de desarrollo de obra nueva de mayor valor añadido, ha convertido a esta plaza en el vector de mayor revalorización porcentual de la corona metropolitana.

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 3T 2025, el precio medio de la vivienda nueva experimentó un incremento del 5%. Con respecto al trimestre anterior, el mercado ha experimentado una subida del 3%.

A medio plazo, el mercado residencial de Sagunto mantiene un ritmo ininterrumpido de revalorización. La constante presión compradora —impulsada por la tracción económica y logística de la zona— sigue empujando el valor medio del municipio hacia la cota de los 3.000

€/m², confirmando un salto de escala en las valoraciones de toda la localidad.

Distribución del Precio Unitario por Distritos en la Ciudad de Valencia

El desglose por distritos extraído de la Figura 5 refleja el comportamiento del precio unitario medio en la vivienda plurifamiliar de obra nueva. El acusado e ininterrumpido estrechamiento de la oferta durante los últimos tres años se reafirma como la variable determinante de este impulso alcista generalizado, que tensiona las cotizaciones a lo largo de prácticamente toda la trama urbana.

En línea con la dinámica observada en los trimestres anteriores, prácticamente la mitad del mercado de obra nueva monitorizado vuelve a situarse por encima de la media municipal. En concreto, 6 de las 14 zonas analizadas superan la ya elevada cota de los 4.575 €/m², confirmando la recurrencia de este patrón alcista. La presión sobre las cotizaciones continúa concentrándose con especial intensidad en la franja formada por Ciutat Vella, L'Eixample, Extramurs, Patraix, Poblets Marítims y Camins al Grau.

Metodología de Muestreo y Dinámica de Promociones

En relación con el volumen de promociones de renta libre contabilizadas, conviene explicitar una



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

precisión metodológica fundamental: una parte sustancial del producto ofertado en los canales comerciales se limita a plantas bajas y áticos. A fin de no distorsionar ni sesgar el cálculo del precio medio ponderado por metro cuadrado, estas tipologías singulares han quedado fuera de los modelos analíticos centrales, conforme a las pautas metodológicas detalladas al inicio del documento.

No obstante, atendiendo a los registros consolidados de la Figura 6, el volumen de promociones activas dentro del término municipal de Valencia no muestra variaciones significativas respecto al trimestre anterior, manteniéndose en niveles de oferta prácticamente idénticos a los del balance previo.

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 3T

2025, se evidencia un repunte en la salida al mercado de nuevas promociones que oscila entre un 57% y un 114%.

Desde un punto de vista estadístico, conviene precisar que tan elevados repuntes porcentuales responden en parte al efecto base, derivado de la reducida muestra de promociones en las lecturas históricas de referencia. Esta distorsión matemática resulta especialmente apreciable en L'Horta Sud, si bien dicha comarca ratifica una ininterrumpida dinámica de aceleración en su ritmo promotor durante el último trienio.

En la comparativa intertrimestral, la dinámica de la oferta residencial en la periferia metropolitana muestra un comportamiento de notable estabilidad. Lejos de las acusadas oscilaciones de periodos anteriores, la masa de promociones activas se mantuvo prácticamente constante en casi todas las comarcas, con la única salvedad de L'Horta Nord, que registró un modesto repunte del 4% en su volumen de proyectos, mientras

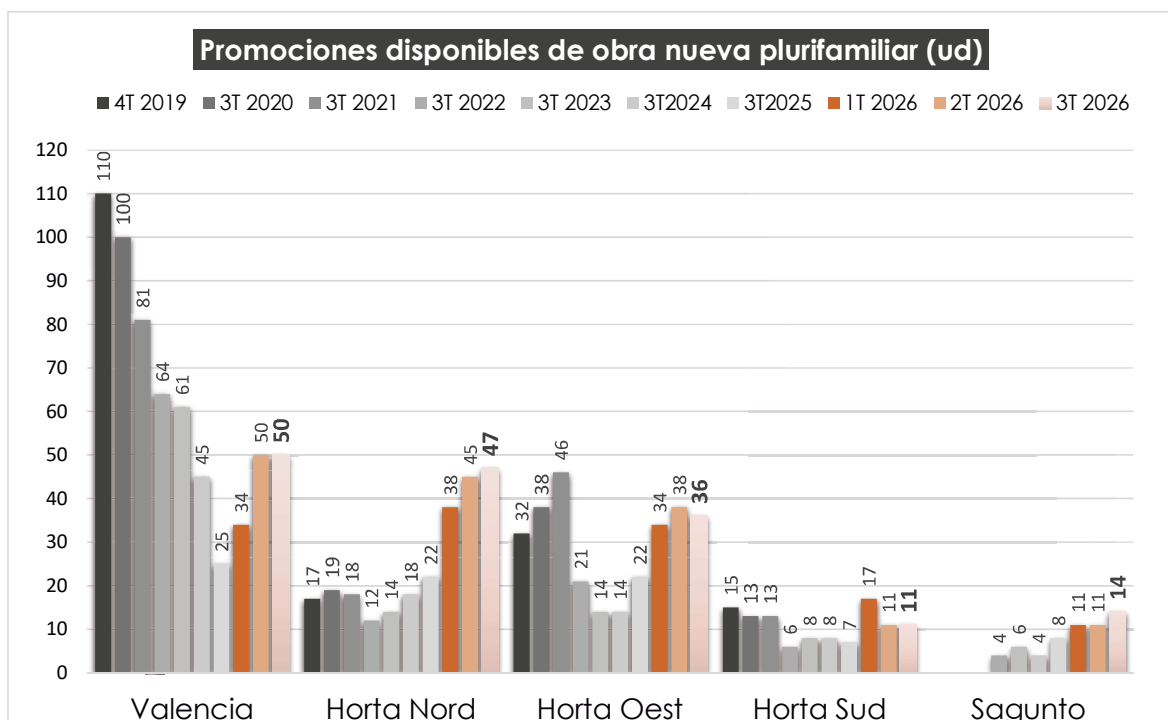


Figura 6. Cantidad de promociones de obra nueva de edificios plurifamiliares de vivienda libre por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las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

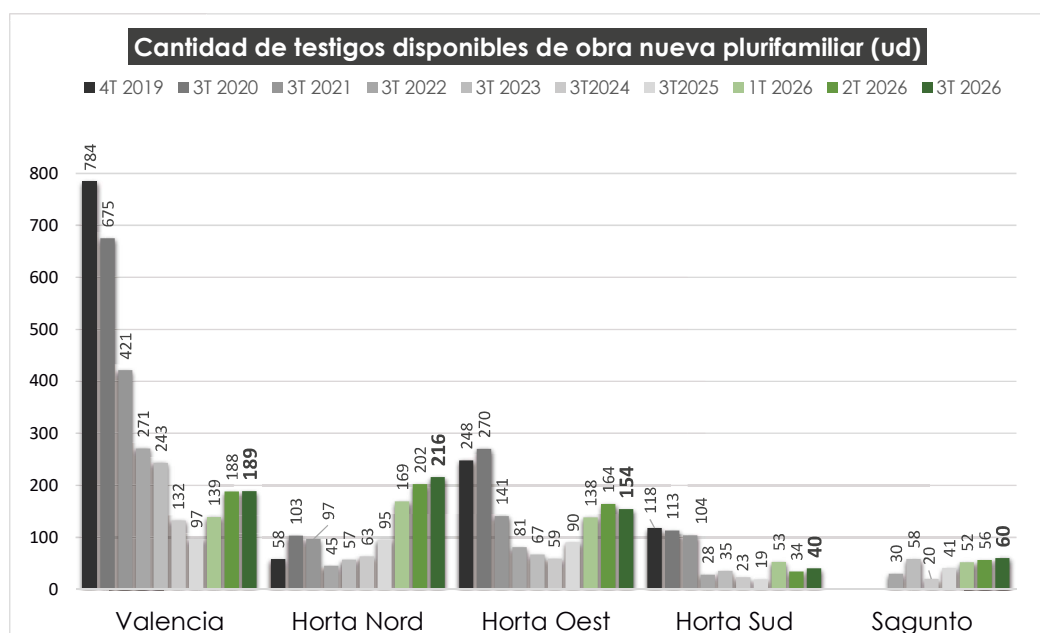


Figura 7. Cantidad de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en la ciudad de Valencia, las comarcas que pertenecen al área metropolitana y el municipio de Sagunto del Camp de Morvedre, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas y Sagunto. (Cátedra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

que el resto de los ámbitos analizados presentó variaciones residuales.

Por último, el término municipal de Sagunto afianza su peso inmobiliario manteniendo una oferta sólida de proyectos en comercialización. Tras el fuerte impulso registrado en periodos precedentes, el número de promociones activas consolida un avance del 75% en relación con los niveles del Informe 3T 2025, revalidando el papel del municipio como un polo clave de expansión en la corona norte de Valencia.

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, el mercado muestra una clara pauta de estabilización, con una incorporación de nuevas unidades (testigos) de obra nueva plurifamiliar prácticamente neutra durante el presente periodo. Este escaso volumen de reemplazo confirma que el flujo de entrada sigue siendo estructuralmente insuficiente para absorber la demanda existente. La persistente escasez de producto disponible —punto de atención recurrente en los balances

emitidos por esta Cátedra— mantiene al mercado en un escenario de alta sensibilidad estadística, donde el reducido tamaño muestral histórico continúa favoreciendo distorsiones puntuales en los valores porcentuales de determinadas áreas urbanas.

La Figura 7 ilustra el volumen total de la oferta disponible en la capital. Al contrastar estos registros con los datos del tercer trimestre de 2025 (3T 2025) y del trimestre anterior (2T 2026), se evidencia un crecimiento interanual acumulado del 95%, pero una marcada desaceleración en la tasa intertrimestral, que registra un avance de tan solo el 1%. Este comportamiento plano a corto plazo refleja la contención del stock activo y constata que, pese al repunte relativo acumulado a doce meses vista, el mercado municipal continúa operando bajo las restricciones impuestas por la acusada contracción de oferta del 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 71% y un repunte superior al 125%.

En la comparativa intertrimestral frente al Informe 2T 2026, el comportamiento de las muestras ha seguido una trayectoria asimétrica:

L'Horta Nord incrementa su volumen de testigos en un 7%.

L'Horta Sud, registra una evolución similar con un avance al 18%.

L'Horta Oest por el contrario, experimenta una contracción superior al 6%.

Por su parte, el municipio de Sagunto afianza su tracción volumétrica en el mercado de obra nueva. Frente a las cifras del Informe 3T 2025, la localidad experimenta una expansión del 46% en el volumen de testigos en comercialización, preservando una sólida inercia a corto plazo tras registrar un incremento intertrimestral del 7%.

Cobertura Muestral por Distritos y Segmentación Metodológica

De los 19 distritos que componen el término

municipal de Valencia, solo 14 de ellos aportan datos útiles y representativos para el segmento de obra nueva plurifamiliar en el último año. 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 reiterada la tendencia hacia la migración geográfica de la obra nueva en Valencia hacia distritos periféricos que, históricamente, registraban una baja actividad promotora y precios sensiblemente inferiores a la media municipal. Si bien zonas del centro urbano continúan aglutinando un volumen considerable de testigos en comercialización, la masa principal del desarrollo

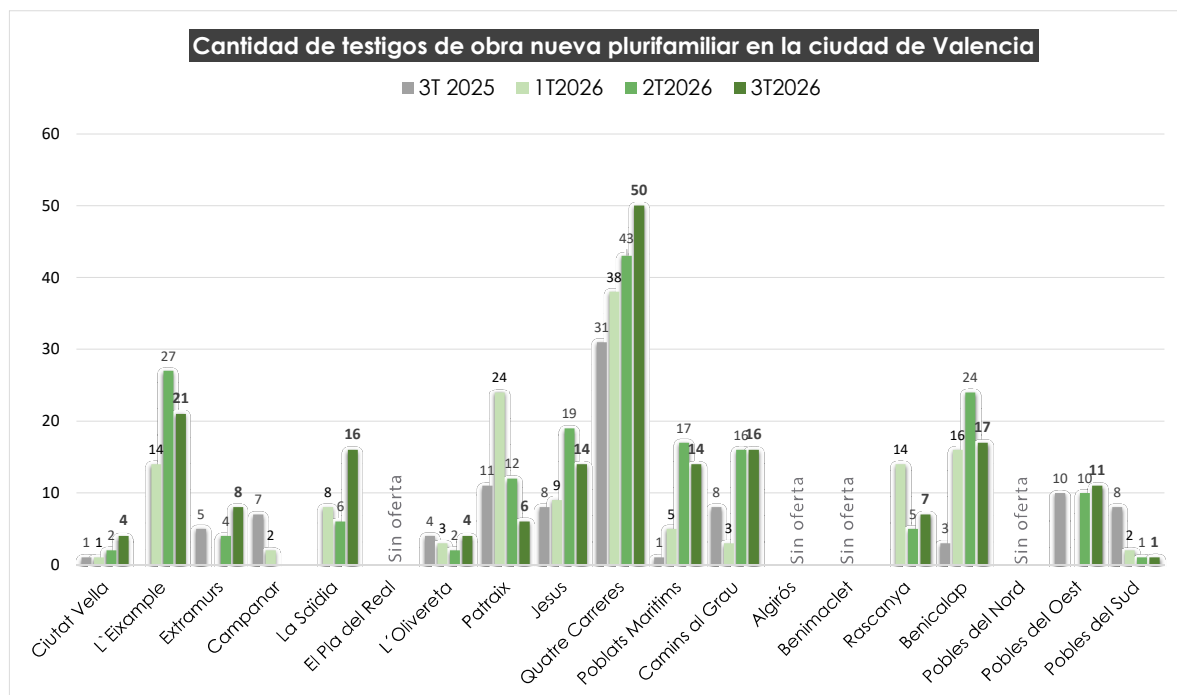


Figura 8. Cantidad de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares por trimestre en los distritos de la ciudad de Valencia. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

residencial se desplaza de forma prioritaria hacia la corona perimetral.

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: las cotizaciones medias de estos distritos de expansión ya han rebasado la media global de la ciudad, neutralizando el diferencial de asequibilidad que tradicionalmente ofrecían.

Perspectiva Histórica y Evolución Comparada (2019-2026)

Esta nueva edición del informe otorga continuidad al trabajo de seguimiento sistemático que el Observatorio desarrolla sobre la ciudad de Valencia y su entorno metropolitano. La solidez de estas series temporales permite evaluar con rigor la evolución del segmento de obra nueva plurifamiliar en régimen libre a través de un marco de observación maduro.

A tal efecto, el documento examina la comparativa de los precios por metro cuadrado y el stock en comercialización respecto a la línea de base histórica fijada por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV, cuyo marco de referencia primario se sitúa en el 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 tercer 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.

No obstante, el mapa distributivo de la oferta entre la capital y las comarcas de L'Horta ha sufrido un profundo reajuste, recortando la brecha de representatividad en favor del entorno metropolitano. Como ilustra la Figura 10, este trasvase geográfico se refleja en una pérdida de 33 puntos porcentuales en la cuota relativa de la oferta capitalina, lo que constata el severo agotamiento del stock disponible en la ciudad de Valencia. Esta pauta de contracción se afianza en mínimos de la serie histórica: el volumen de testigos arrastra un retroceso acumulado próximo al 80%, al tiempo que la cifra de promociones activas cae un 55%, tensionando la sostenibilidad habitacional del núcleo principal, algo de lo que ya venimos alertando en informes anteriores.

Esta pauta muestra un comportamiento asimétrico en la corona metropolitana. Aunque el trimestre actual registra una tónica generalizada de estabilización en el mercado comarcal, la perspectiva histórica respecto al

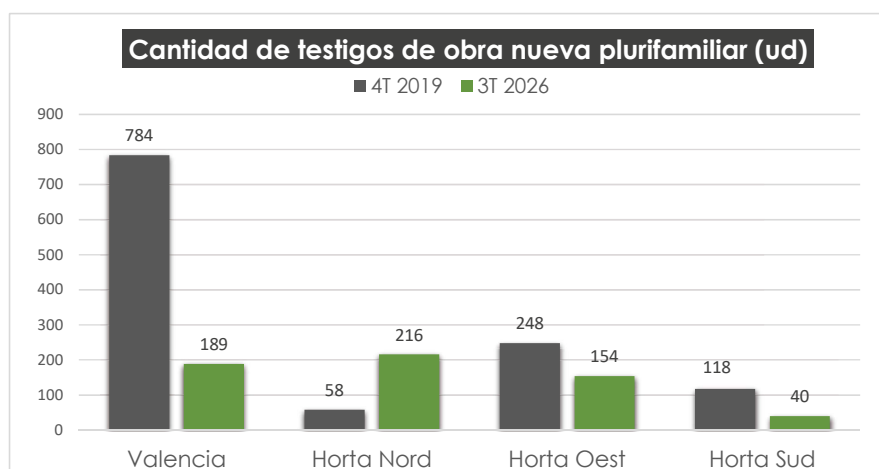


Figura 9. Variación de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares en los datos registrados en el Informe 4T 2019 y en el 3T 2026, en la ciudad de Valencia y las comarcas que pertenecen al área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

periodo inicial de 2019 evidencia la profundidad de esta brecha: L'Horta Oest y L'Horta Sud acumulan contracciones en su stock de vivienda disponible que oscilan entre el 38% y el 66%, respectivamente. En contraste, L'Horta Nord se consolida como el gran polo de absorción del entorno metropolitano al preservar un crecimiento acumulado superior al 270% en su oferta de obra nueva, ratificado este trimestre por un ligero avance del 4% que contrasta con la neutralidad del resto de comarcas.

Evolución Histórica de los Precios Unitarios

En lo relativo al valor de los activos, la Figura 11 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 139% 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 116% y el 166% con respecto a los valores de 2019.

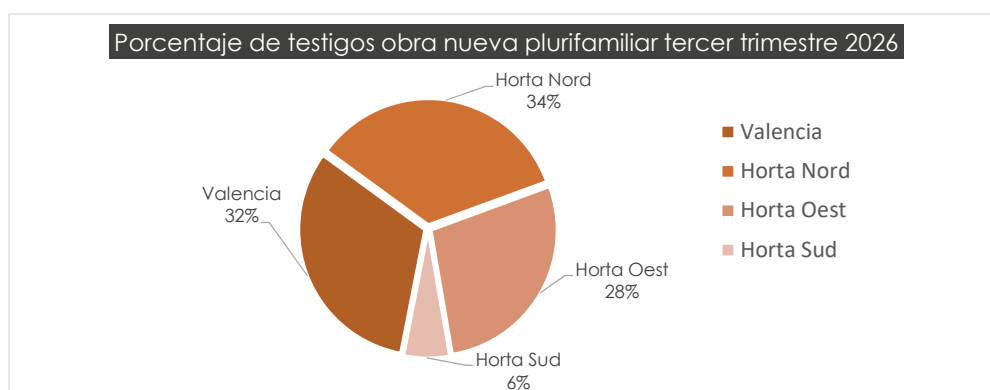


Figura 10. Porcentaje de testigos de obra nueva de edificios plurifamiliares en este trimestre en la ciudad de Valencia y las comarcas que pertenecen al área metropolitana, considerando los distritos para la ciudad y los municipios para las Hortas. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

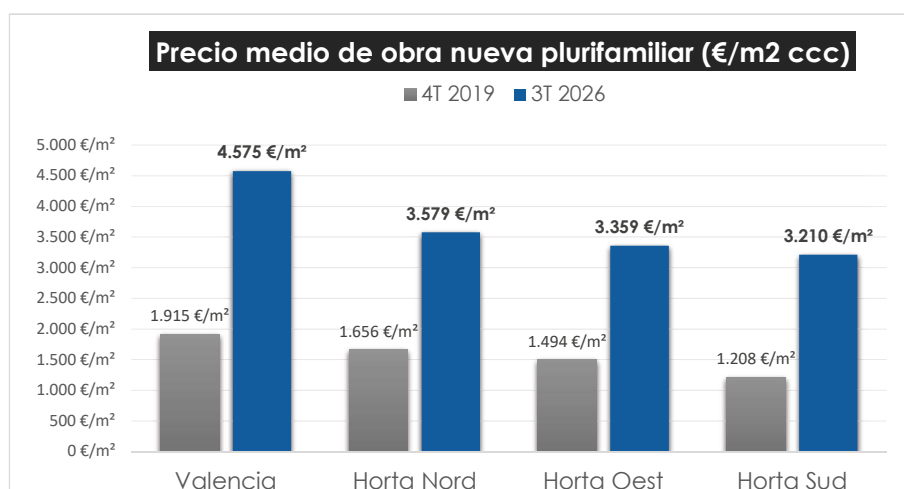


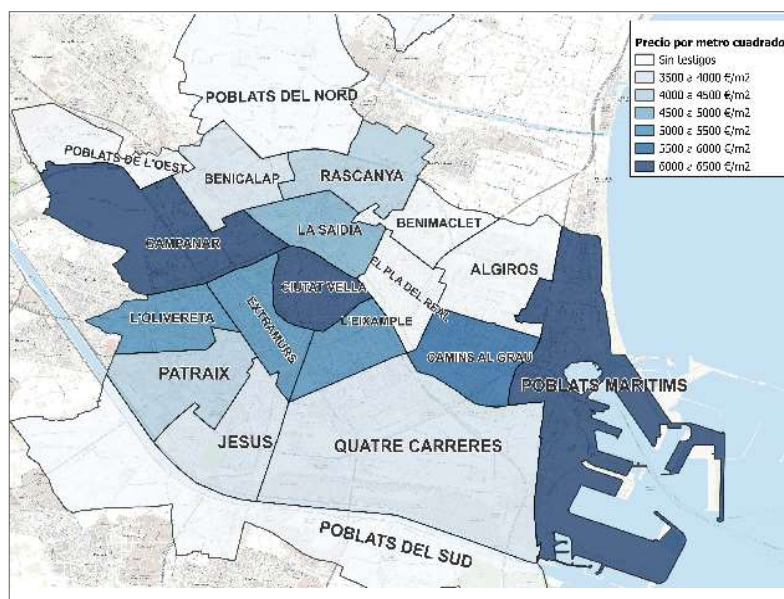
Figura 11. Precio unitario medio de la oferta de obra nueva plurifamiliar en los datos registrados en el Informe 4T 2019 y en el 3T 2026, en la ciudad de Valencia y las comarcas que pertenecen al área metropolitana (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).



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.

2T 2026



3T 2026

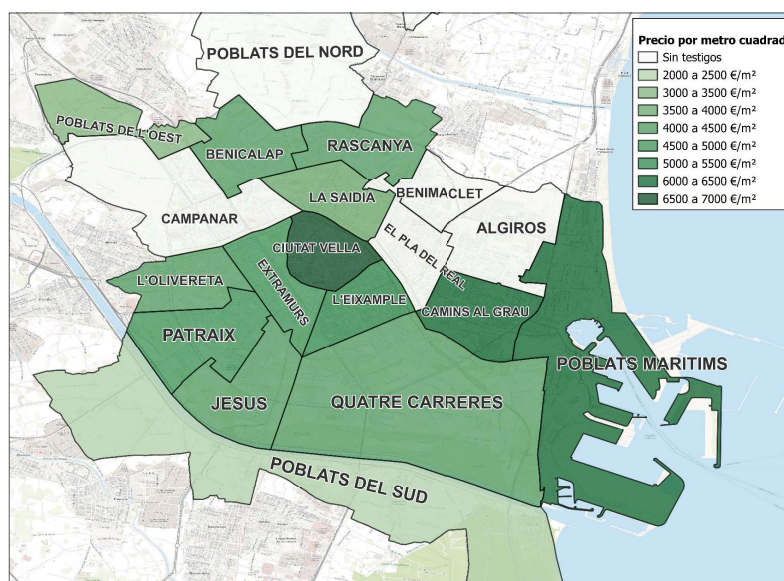


Figura 12. Mapas de la ciudad de Valencia con rangos de precios/m² por distritos en el 2º trimestre 2026 y el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

A modo de síntesis, partiendo de los datos obtenidos por la Cátedra en este tercer trimestre de 2026, se presenta un análisis de la situación específica de cada distrito de Valencia en contraste con los informes del 3T 2025 y 2T de 2026.

Este estudio integra el impacto de la notable ca da 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 13 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.

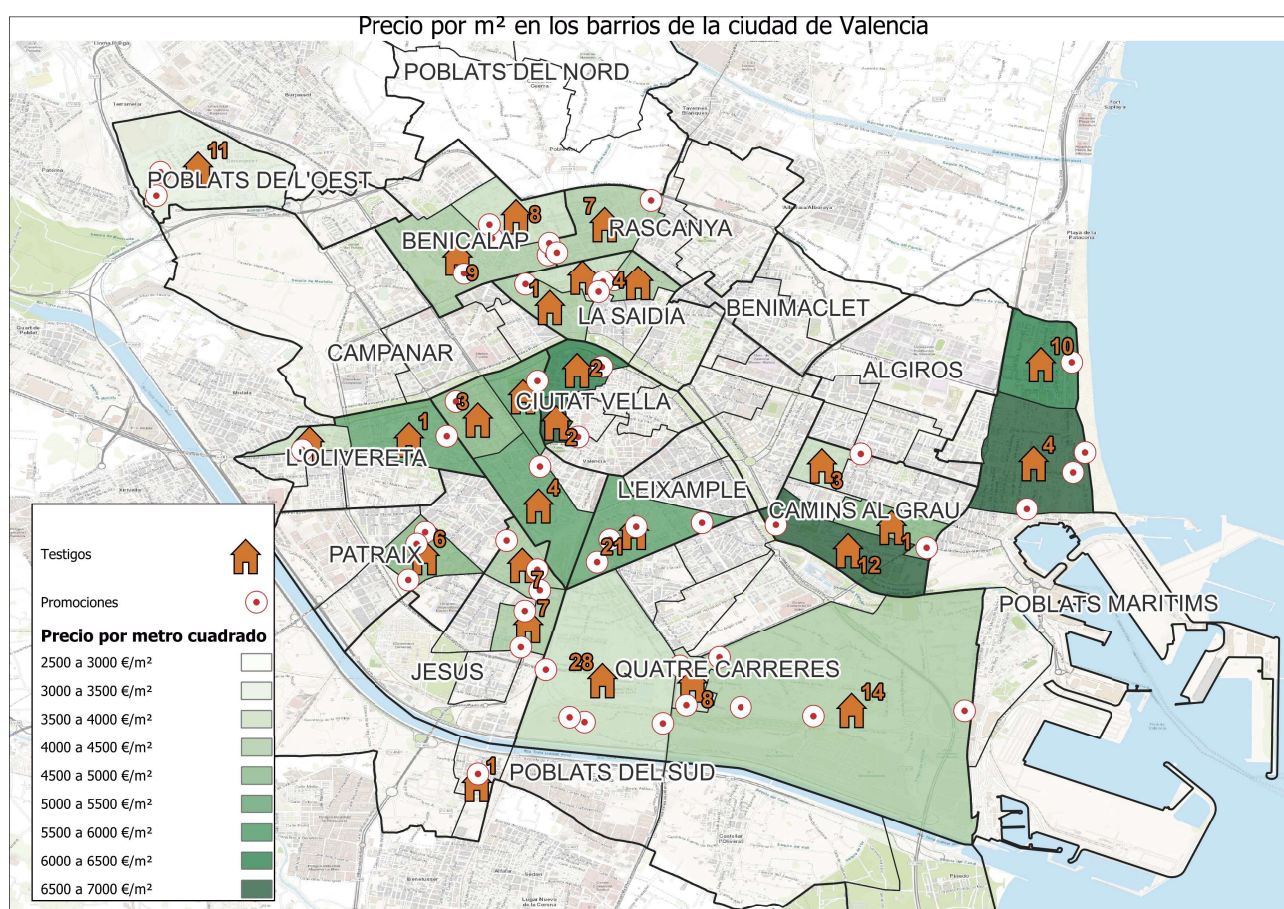
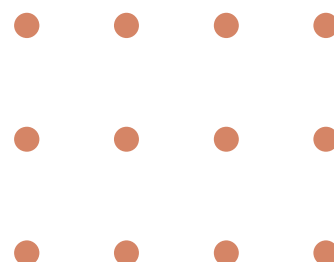


Figura 13. Mapa de precio/m² y cantidad de testigos en los barrios de la ciudad de Valencia en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



1. Ciutat Vella

En este distrito la oferta de obra nueva continúa siendo escasa, aunque en este trimestre se registran 4 testigos más que en el anterior trimestre, se considera que no es objetivo plantear precios medios de vivienda en el distrito y tampoco realizar comparativas.

Sin embargo, como en el trimestre anterior se registran los precios medios más altos de la ciudad, situándose en los 6.619 €/m².

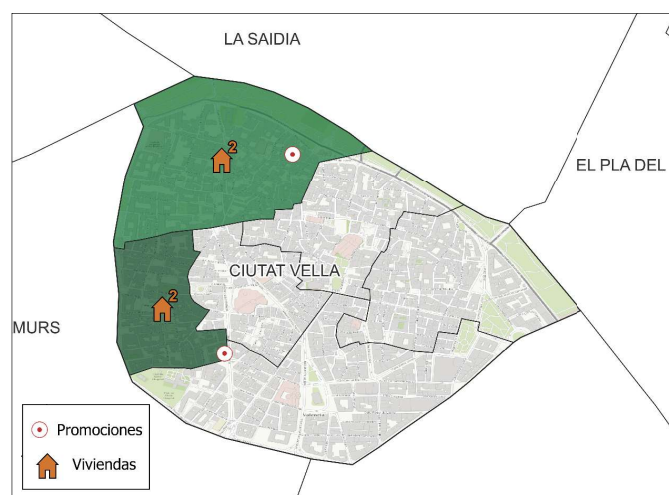


Figura 14. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Ciutat Vella en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

2. L'Eixample

La trayectoria de la oferta en este distrito refleja una marcada volatilidad fruto de la escasez estructural de producto. El reciente lanzamiento comercial de un proyecto ha provocado un repunte porcentual en las cifras que exige cautela en su interpretación: este incremento responde fundamentalmente al efecto base frente al mínimo histórico del ejercicio previo —cuando este mismo trimestre carecía por completo de oferta, lo que no permite establecer comparativas—, si bien el stock actual se consolida en 21 testigos activos.

El área consolida su perfil prime con un precio medio de 5.468 €/m², superando el precio medio de la ciudad.

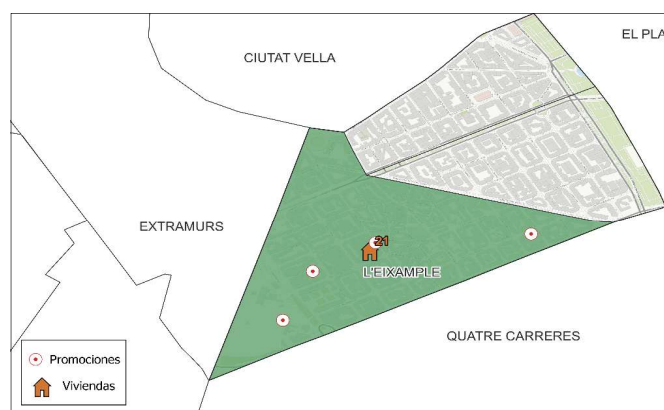


Figura 15. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L'Eixample en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

3. Extramurs

Este distrito se había mantenido en los últimos 3 años con buena actividad inmobiliaria, no obstante su oferta y sus precios medios han fluctuado considerablemente. En este trimestre se registran 8 testigos incrementándose hasta en un 60% con respecto al período del Informe 3T 2025.

El precio medio se sitúa en los 4.922 €/m², superando el precio medio de la ciudad y aumentando por encima del 16% con respecto al año anterior.

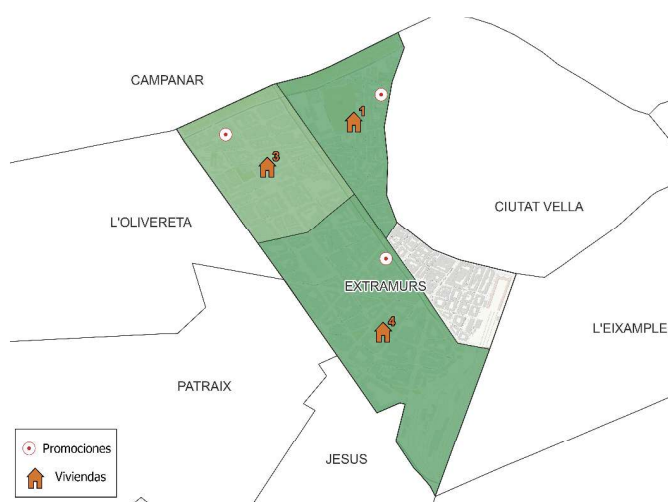


Figura 16. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Extramurs en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

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, su oferta y sus precios medios han fluctuado considerablemente. Tras varios trimestres sin observarse obra nueva en oferta, se han ido registrando varios testigos a partir de la salida de una nueva promoción. Actualmente se observan 16 viviendas nuevas, incrementándose en más de un 100% con respecto al trimestre anterior.

El precio medio este trimestre se sitúa en los 3.859 €/m², con una disminución del 6% en comparación con el informe del trimestre anterior 2T 2026.

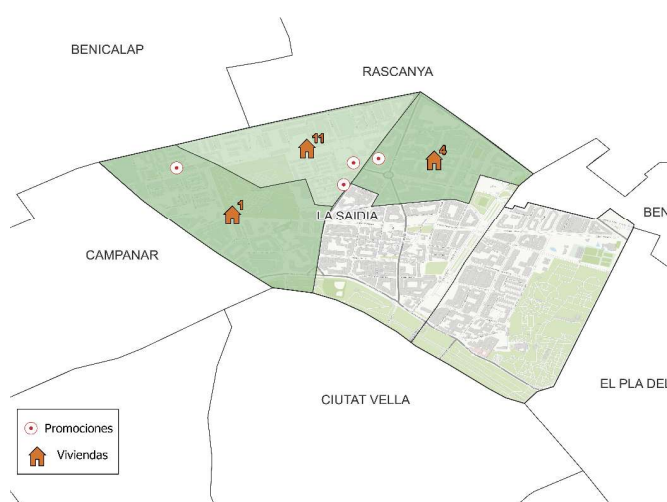


Figura 17. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito La Saïdia en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

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.

En este trimestre se observan 4 testigos.

El precio medio alcanza los 4.267 €/m² aumentando un 11% con respecto al Informe 3T 2025.

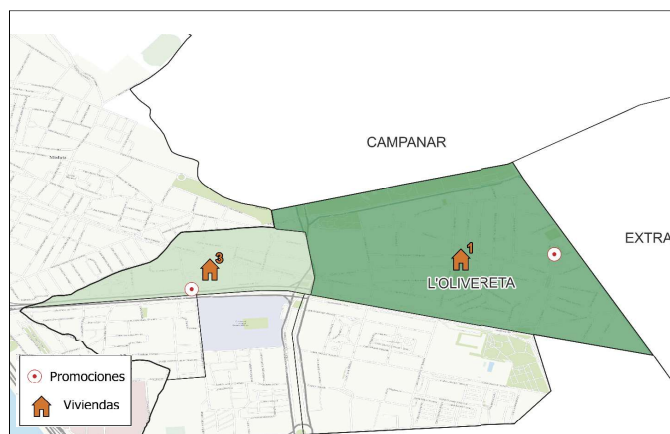


Figura 18. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito L'Olivereta en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

8. Patraix

Este distrito continúa registrando una elevada actividad inmobiliaria manteniendo la oferta durante todo el año. Sin embargo, los testigos han disminuido un 45% con respecto al Informe 3T 2025, denotando un alto volumen de ventas.

Se ha mantenido un aumento progresivo de los precios hasta en un 18% con respecto al Informe 3T 2025, situándose en los 4.605 €/m² y superando el precio medio de la ciudad de Valencia.

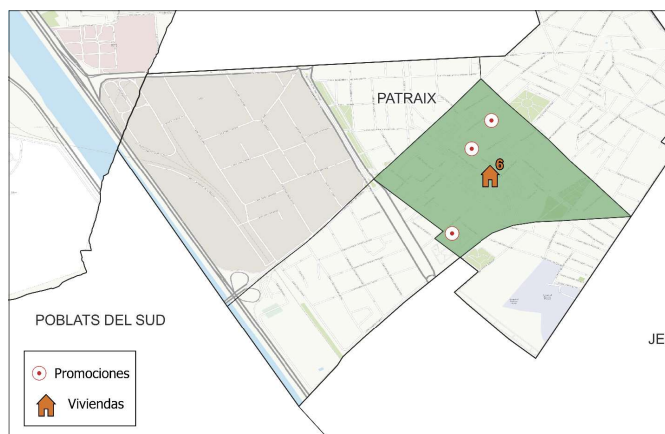


Figura 19. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Patraix en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

Más *equipo*.
Más *visión*.
Más *cerca de ti*.

callaghan
INMOBILIARIA

HUB DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA

9. Jesús

En este distrito la actividad inmobiliaria se ha incrementado en el último año. En este trimestre se observan 14 testigos de obra nueva, habiéndose incrementado más de un 75% con respecto al Informe 3T 2025, sin embargo ha disminuido en un 26% en comparación con el trimestre anterior

El precio medio se sitúa en los 4.134 €/m² incrementándose en un 11% con respecto al Informe 3T 2025 y en un 4% en comparación con el trimestre anterior.

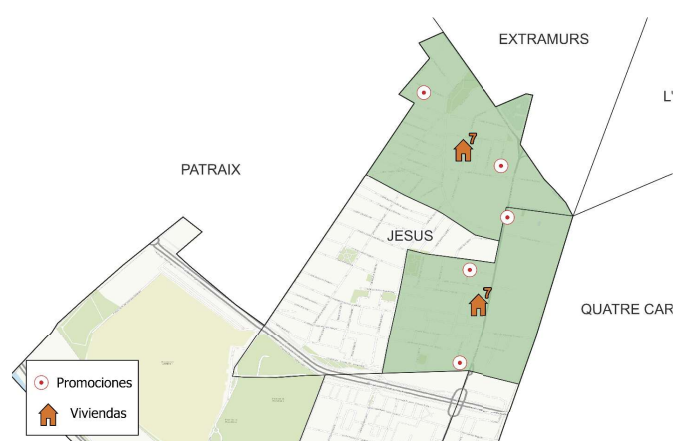


Figura 20. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito de Jesús en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

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 50 testigos tiene el 26.5% de la oferta de obra nueva en la ciudad.

En cuanto al precio medio de la vivienda, se incrementó en un 9% con respecto al Informe 3T 2025, con un valor medio que se sitúa en los 4.005 €/m².

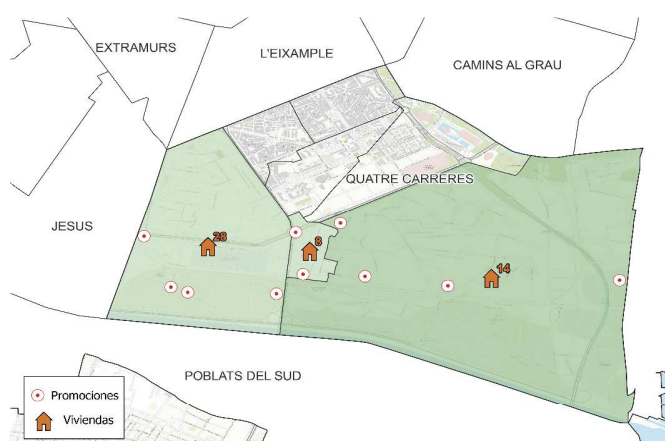


Figura 21. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Quatre Carreres en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

CTAV COLEGIO
 TERRITORIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE VALÈNCIA

11. Poblats Maritims

En este distrito se observaron variaciones significativas en el precio medio de la vivienda en el último año. La oferta ha disminuido un 18% con respecto al trimestre anterior, actualmente solo se registran 14 testigos.

El precio medio se ha elevado en más de un 11% en comparación al Informe 3T 2025 y un 3% con respecto al trimestre anterior, situándose en los 6.353 €/m², ubicándose por encima del precio medio de la ciudad de Valencia, es el segundo precio medio más alto.

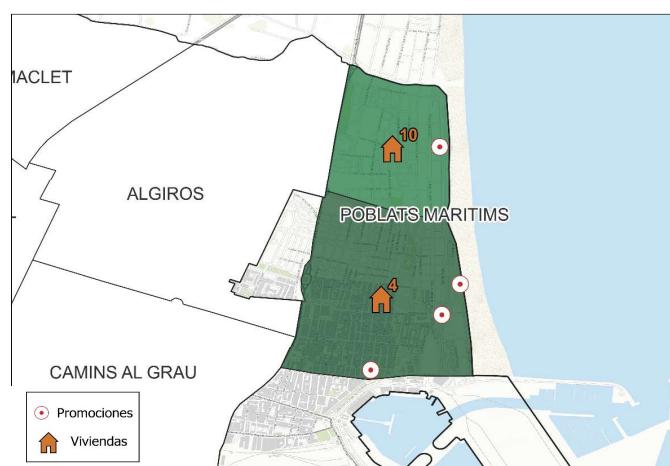


Figura 22. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Poblats Maritims en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

12. Camins al Grau

En este distrito la actividad inmobiliaria ha sufrido variaciones durante el último año, denotando alto volumen de ventas. Con respecto al Informe 3T 2025 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 17% registrando valores medios en máximos históricos por encima de los 6.014 €/m², siendo el tercer precio medio más alto de entre los distritos de la ciudad de Valencia.



Figura 23. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Camins al Grau en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

13. Algirós

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.

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 7 testigos denotando alto volumen de ventas.

El precio medio de la vivienda se ha incrementado en un 8% con respecto al Informe 2T 2026, situándose en los 4.112 €/m².

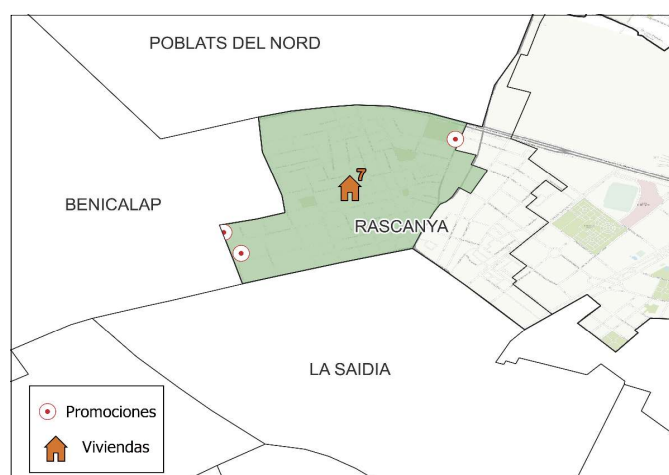


Figura 24. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Rascanya en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

16. Benicalap

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

A pesar de experimentar una contracción del 29% respecto al balance del trimestre precedente hasta situarse en 17 unidades, este distrito logra concentrar el 9% del volumen total de la oferta disponible en la capital.

En cuanto a precios medios de la vivienda en esta área se observan fluctuaciones en los distintos trimestres. En comparación con el Informe 3T 2025 el precio medio aumentó un 11%, dependiendo también del tipo de promociones que han salido a la venta. Este último trimestre se ha incrementado también en un 7%, con un valor medio de 4.022 €/m².

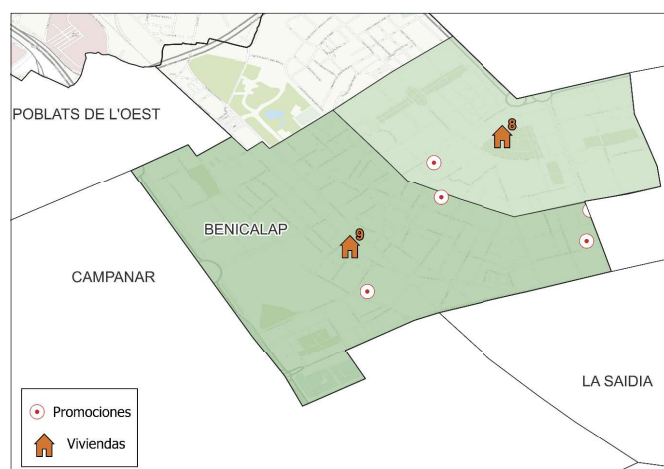


Figura 25. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Benicalap en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

17. Pobles del Nord

En este distrito se mantiene nula la actividad de obra nueva, 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 11 testigos a la venta incrementándose en más de un 10% con respecto al Informe 3T 2025.

El precio medio de la vivienda se sitúa en 3.144 €/m² con un elevado incremento de un 39% con respecto al Informe 3T 2025.

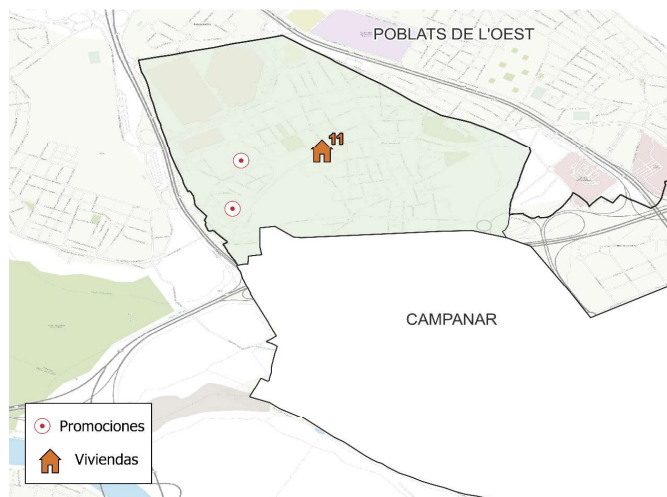


Figura 26. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Oest en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

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 registra 1 testigo con una disminución de más del 90% con respecto al Informe 3T 2025. En este caso no resulta objetivo establecer comparativos.

El precio medio de la vivienda se sitúa en los 2.495 €/m².

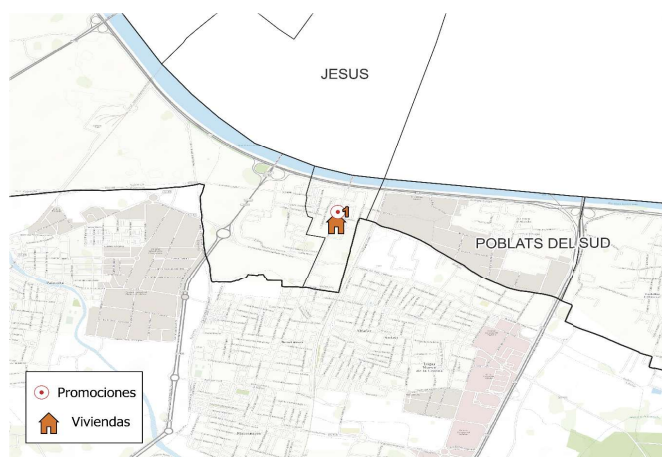


Figura 27. Mapa de localización de los testigos en los barrios del distrito Pobles del Sud en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

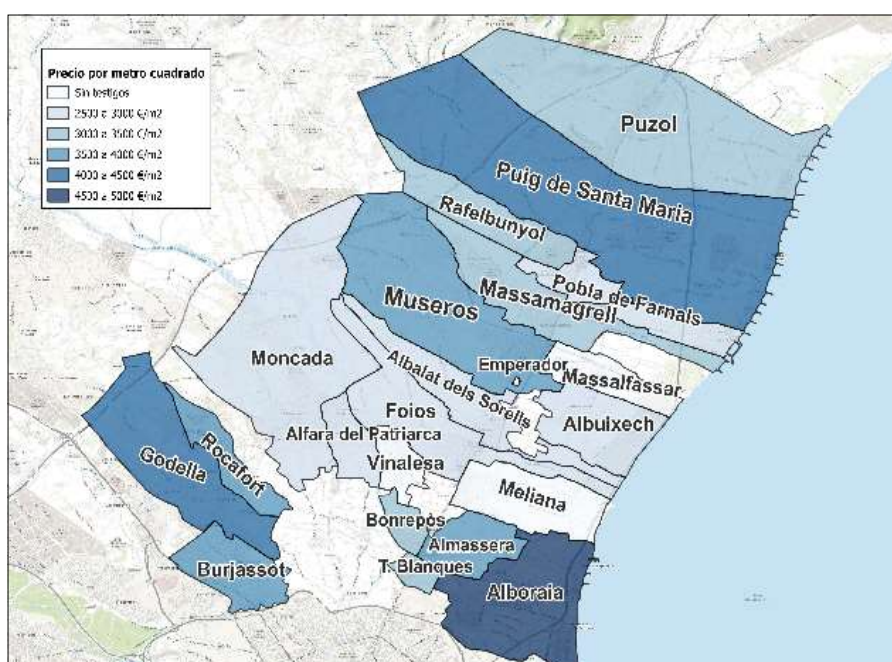


**PROMOVIENDO
EL FUTURO**

Horta Nord

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

2T 2026



3T 2026

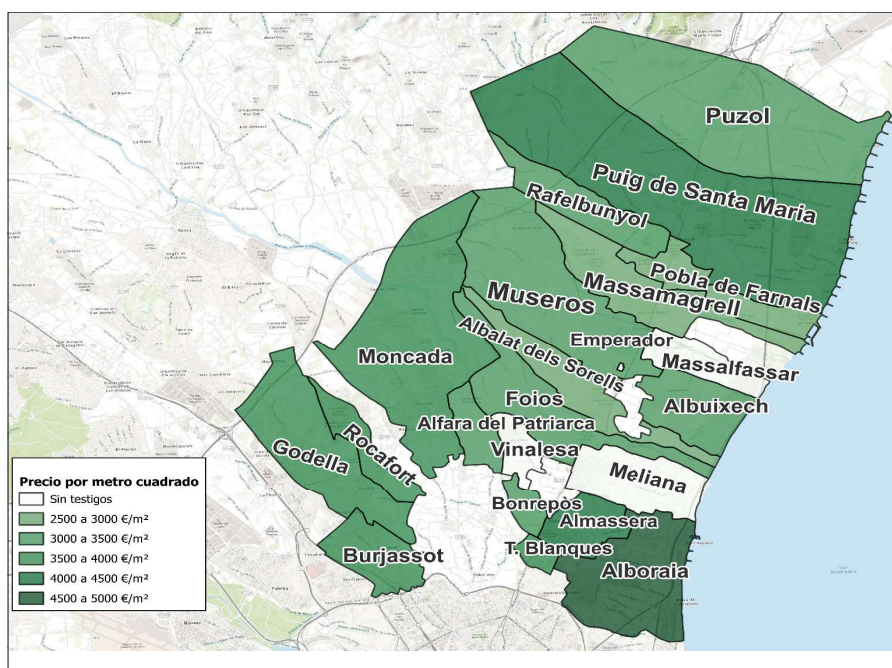


Figura 28. Mapas de la comarca Horta Nord con rangos de precios/m2 por municipio 2º trimestre 2026 y el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

En l'Horta Nord, la actividad inmobiliaria de obra nueva se ha mantenido en ascenso y actualmente cuenta con 47 promociones y 216 testigos en oferta con un incremento de más del 127% en el número de viviendas con respecto al Informe 3T 2025. En comparación con los datos del trimestre anterior, la oferta de vivienda también se incrementó en un 7%, 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 Puig de Santa María.

Los precios medios de viviendas en esta área, en comparación al Informe 3T 2025 se incrementan en un 4% y un discreto 1% en comparación al trimestre anterior. En esta área 15 municipios de los 18 que registran datos útiles de vivienda de obra nueva, 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 3.579 €/m² y se consolida desde hace varios trimestres ocupando el segundo puesto en cuanto a precio medio más elevado de las áreas estudiadas tradicionalmente por el Observatorio de la Vivienda de la UPV.

El municipio de Burjassot continúa este trimestre registrando una gran oferta de obra nueva con 35 testigos, incrementándose sistemáticamente la oferta en el último año, siendo en este último trimestre un 40% mayor. Con respecto al precio medio este trimestre se sitúa en los 3.839 €/m², siendo uno de los más altos entre todos los municipios de l'Horta Nord.

El municipio de Godella mantiene una actividad inmobiliaria estable ascendente, aumentando en más de un 400% los testigos con respecto al Informe 3T 2025. El precio medio en el municipio descendió un 10% con respecto al Informe 3T 2025, situándose en los 3.905 €/m², siendo de todas formas 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 19 testigos a la venta, incrementándose en más de un 170% en comparación con el Informe 3T 2025. El precio medio disminuyó un 4% en comparación con el Informe 3T 2025, pero se incrementó un 8% con respecto al trimestre anterior, situándose en los 3.470 €/m².

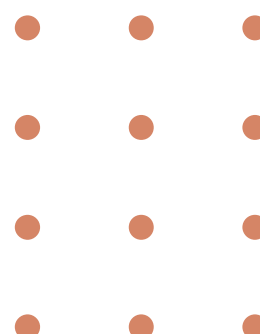
El municipio del Puig de Santa María que había disminuido considerablemente su oferta en el inicio del año 2026, registra datos significativos de obra nueva a la venta con 23 viviendas lo que provoca un incremento del 188% con respecto al Informe 3T 2025, alcanzando un precio medio que ronda los 4.228 €/m², siendo el segundo más alto de entre los municipios que bordean a la ciudad de Valencia.

El municipio de Bonrepòs i Mirambell muestra signos de actividad inmobiliaria incrementando su oferta en comparación con el Informe 3T 2025. El precio medio sube un 23% con respecto al Informe 3T 2025 y se sitúa en los 3.480 €/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, disminuyendo con respecto al Informe 3T 2025 en un 16%, lo que denota un alto volumen de ventas. El precio ha disminuido y se sitúa en los 2.581 €/m².

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

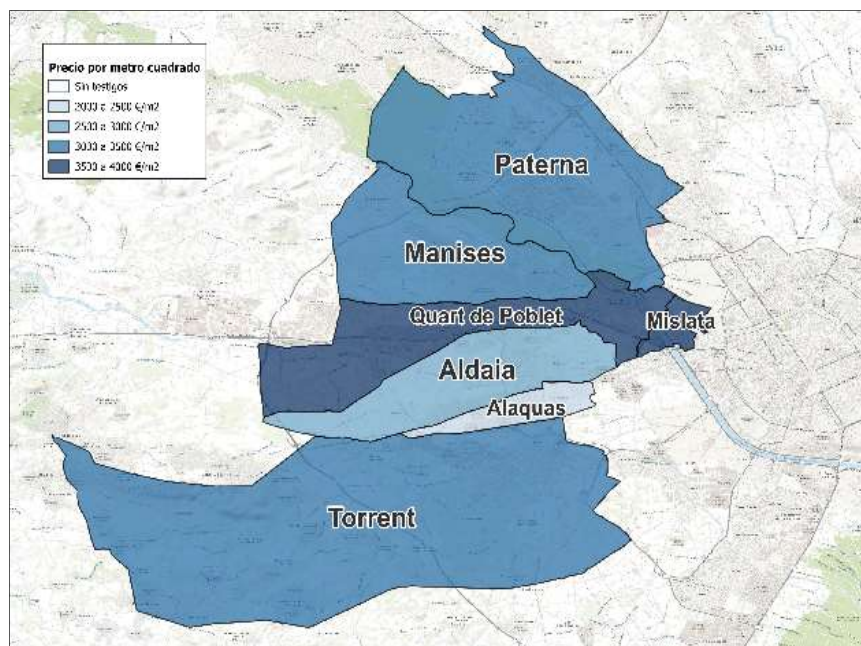
Como conclusión del estudio, en esta área se registra una de las mayores concentraciones inmobiliarias en el último año en l'Horta del área metropolitana y el precio se ha incrementado considerablemente.



Horta Oest

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

2T 2026



3T 2026

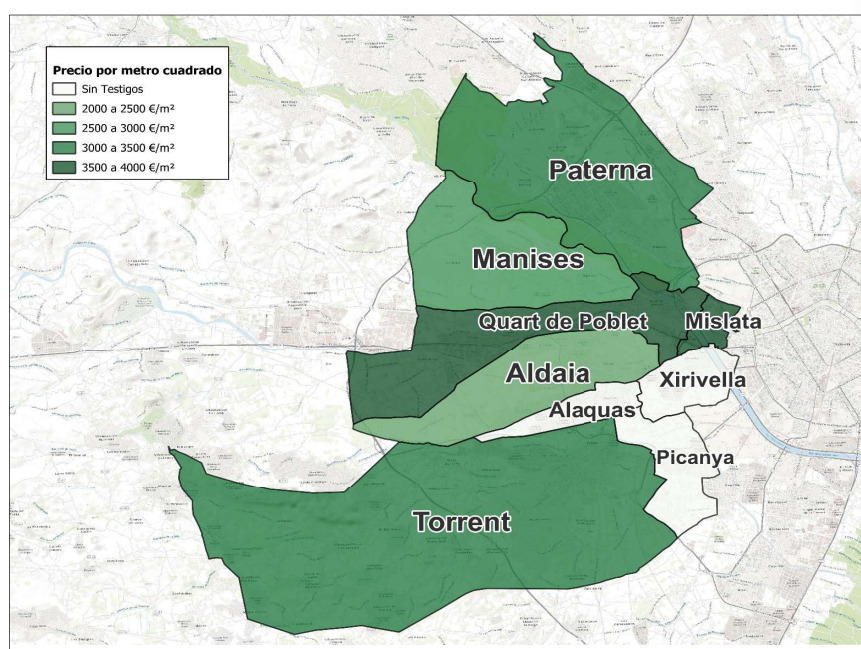


Figura 29. Mapas de la comarca Horta Oest con rangos de precios/m2 por municipios 2  trimestre 2026 y el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

En l'Horta Oest continúa incrementando la actividad inmobiliaria. En cuanto a cantidad de testigos se muestran este trimestre 154 nuevas viviendas en la oferta y se concentran fundamentalmente en los municipios de Paterna, Quart de Poblet y Mislata.

Con respecto al Informe 3T 2025 la cantidad de testigos se ha incrementado en más de un 71%, sin embargo, en el último trimestre disminuye un 6%, lo que denota un alto volumen de ventas. El valor medio de la vivienda se sitúa en los 3.359 €/m², habiéndose incrementado en un 13% en comparación con el Informe 3T 2025.

El municipio de Paterna se consolida como el de mayor actividad inmobiliaria en los últimos trimestres. Se registran 3 nuevas promociones y un total de 59 unidades que se incrementaron más de un 79% con respecto al Informe 3T 2025. El valor medio de las viviendas disminuyó ligeramente en un 3% con respecto al Informe 3T 2025 registrándose un precio medio que ronda los 3.113 €/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 disminuye en un 27% con respecto al Informe 3T 2025 observándose 19 viviendas nuevas. El precio medio se sitúa en los 3.013 €/m² con una subida del 16% respecto al Informe 3T 2025.

El municipio de Mislata que había disminuido su actividad en comparación en el último período ahora incrementa su volumen. se registran 23 unidades de obra nueva, lo que se incrementa en un 44% con respecto al Informe 3T 2025. 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 3.742 €/m², sin embargo se incrementa en un 8% 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 38%

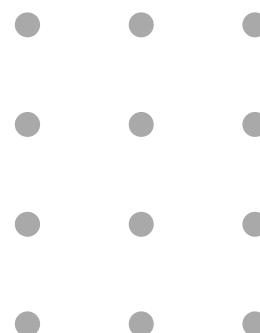
con respecto al 3T 2025, considerando la escasa oferta anterior. El valor medio de las viviendas se sitúa en 2.720 €/m², con poca variación de precio en comparación con el Informe 3T 2025.

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 3T 2025, teniendo en cuenta la poca oferta que existía. El precio medio se sitúa en los 3.887 €/m² y se ha incrementado un 25% con respecto al Informe 3T 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.

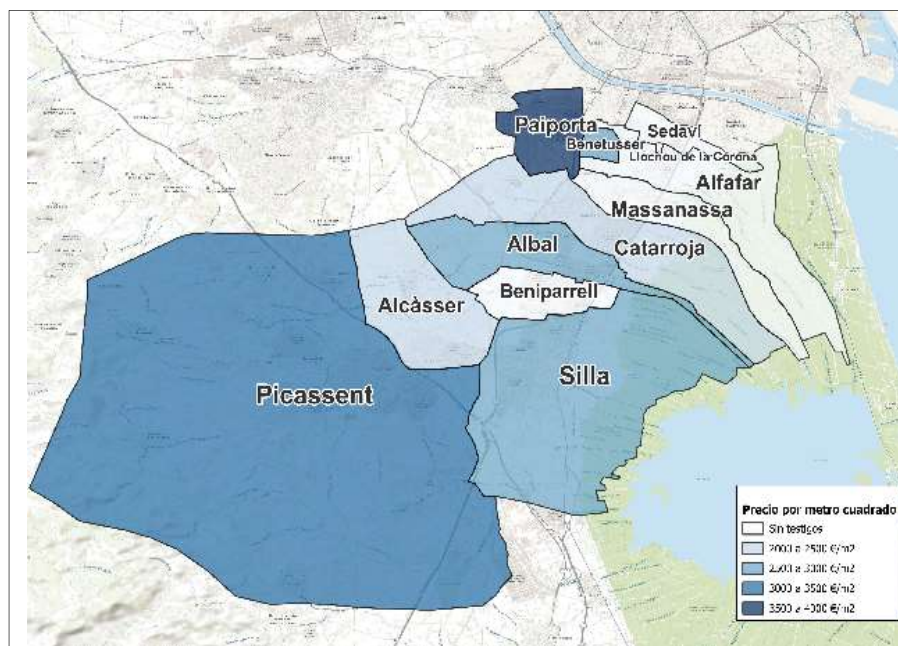
La proximidad entre el barrio de Zona Centro de Paterna y el barrio de Sant Pau del distrito de Campanar y los altos precios que se registran en este último en la ciudad de Valencia, hacen que este núcleo urbano continúe consolidándose como una opción competitiva fuera de la ciudad, a pesar de una subida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

2T 2026



3T 2026

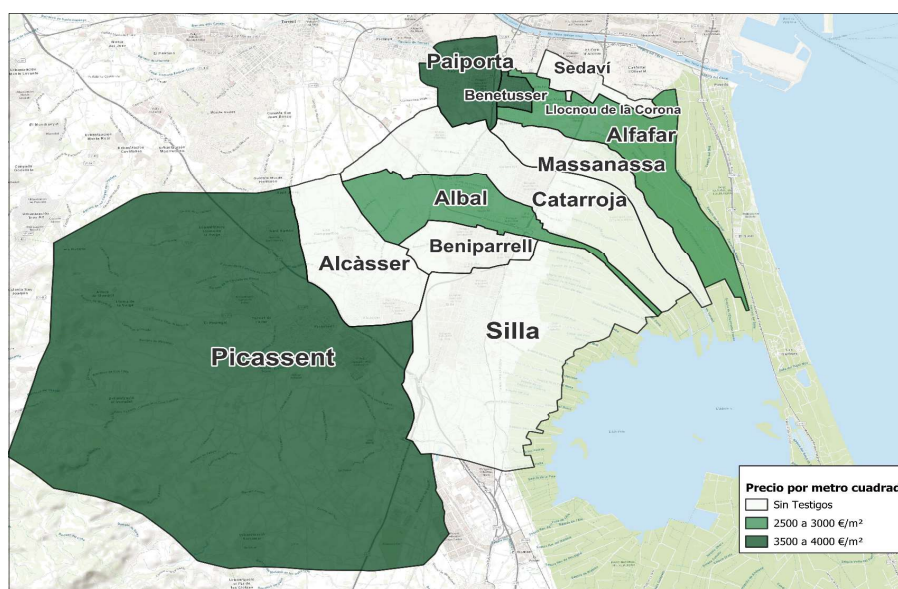


Figura 30. Mapas de la comarca Horta Sud con rangos de precios/m2 por municipios 2  trimestre 2026 y el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

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 40 testigos en venta. Han salido a la venta nuevas promociones en los municipios de Albal y Paiporta. En comparación con los datos del Informe 3T 2025 los testigos se incrementan en más de un 110% debido a la escasa oferta anterior, y un 18% en comparación con el último trimestre, denotando alto volumen de ventas. La mayor concentración de viviendas se encuentra en Albal y Paiporta.

El valor medio de la vivienda se sitúa en los 3.210 €/m² incrementándose un 27% con respecto al Informe 3T 2025 y también un 7% en comparación con el Informe 2T 2026.

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 aumento de los testigos. En este período se registran 22 unidades de obra nueva aumentando en más de un 200% con respecto al Informe 3T 2025. El precio medio de la vivienda se incrementa un 13% con respecto al Informe 3T 2025, situando el valor medio en 2.913 €/m².

El municipio de Paiporta registra nuevos datos este trimestre, con una cantidad de 11 testigos. Su precio medio alcanza los 3.622 €/m² y se sitúa como el segundo municipio con precios de vivienda nueva más elevado en esta área y uno de los de mayor actividad inmobiliaria.

El municipio de Alcàsser que mantenía una actividad inmobiliaria bastante estable, no registra datos de obra nueva plurifamiliar en este trimestre.

El municipio de Benetússer se mantiene con cierta actividad inmobiliaria con 3 testigos a la venta. El precio medio se sitúa en 3.551 €/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.

VIRAJE

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 14 promociones activas que aglutinan un total de 60 testigos, mostrando un escenario de incremento del 46% con respecto al Informe 3T 2025 y del 7% en comparación con el trimestre precedente.

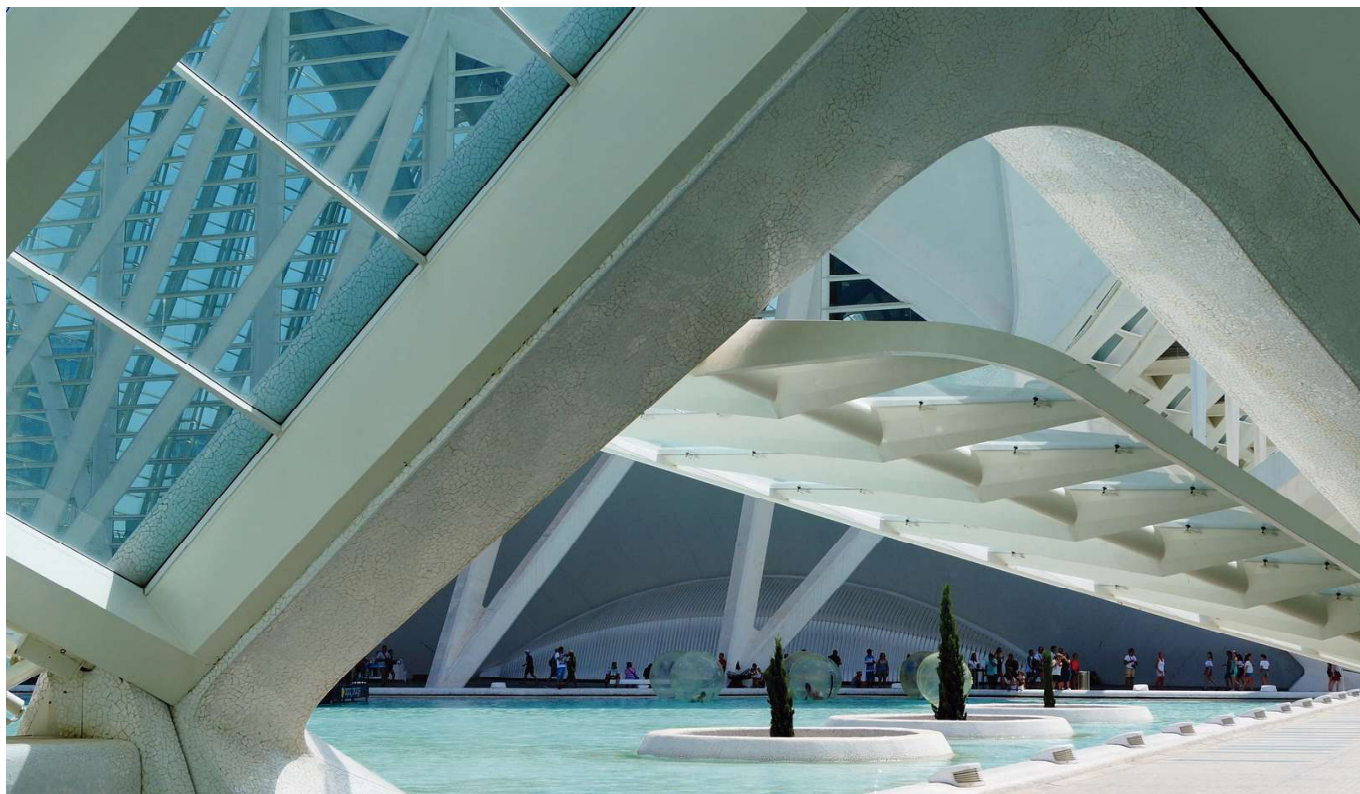
En contraposición, el segmento residencial regulado exhibe un dinamismo sin precedentes

en la zona: se contabilizan 6 promociones de vivienda de protección pública (VPP) que, sumadas a los proyectos preexistentes, consolidan un volumen de 54 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 5% respecto al Informe 3T 2025, situando el precio medio unitario en los 2.938 €/m².

**CREATIVOS
OBSERVADORES
SOCIALES**



NUEVA SERIE · 3T 2026

ANÁLISIS DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LA COMUNITAT VALENCIANA

Con este informe, la Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV inicia una medición específica de la vivienda de protección pública (VPP), a partir de las calificaciones provisionales y definitivas concedidas por la Generalitat Valenciana³. Lo hace en un momento oportuno: tras años de parálisis, la VPP comienza a recuperarse, y de ella depende, en buena medida, que los jóvenes y los hogares más vulnerables puedan acceder a una vivienda digna.

Entre enero de 2025 y octubre de 2026 se han calificado 3.381 viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana. La ciudad de València reúne más de la mitad de las de su provincia, y

siete de cada diez las promueve la iniciativa privada⁴.

Pero el ritmo es todavía insuficiente. Entre la calificación y la entrega median casi tres años, de modo que lo que hoy se impulsa no llegará a los hogares antes de 2029, y comarcas de fuerte demanda como L'Horta Nord carecen aún de oferta protegida. La actualización de los módulos, aprobada en agosto, permite esperar un repunte en los próximos trimestres.

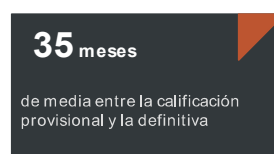
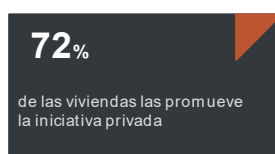
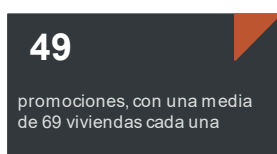
Este Observatorio medirá, trimestre a trimestre, si la vivienda protegida alcanza la escala que exige el derecho a una vivienda digna.

3 Fuente: Generalitat Valenciana, Conselleria de Vivienda. Calificaciones concedidas al amparo de los Decretos 180/2024 y 68/2023; fechas de concesión, con datos de 2026 hasta el 2 de octubre. Cifras provisionales, sujetas a la depuración final de los expedientes modificados.

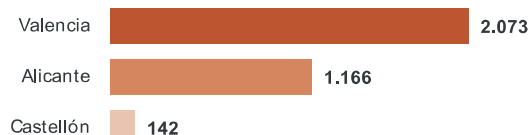
4 Clasificación del tipo de promotor elaborada por la Cátedra a partir de la denominación del titular de cada expediente; las promociones de gestoras de cooperativas se computan como cooperativas.

La vivienda protegida comienza a recuperarse. Pero debe acelerar mucho su ritmo.

Calificaciones de VPP concedidas por la Generalitat Valenciana, enero 2025 – octubre 2026. La provisional aprueba el proyecto como vivienda protegida; la definitiva, con la obra terminada, permite su entrega.

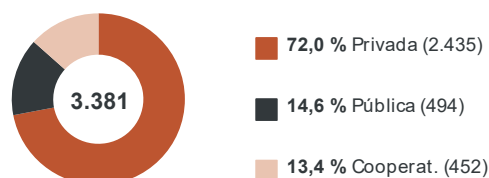


VIVIENDAS CALIFICADAS POR PROVINCIA

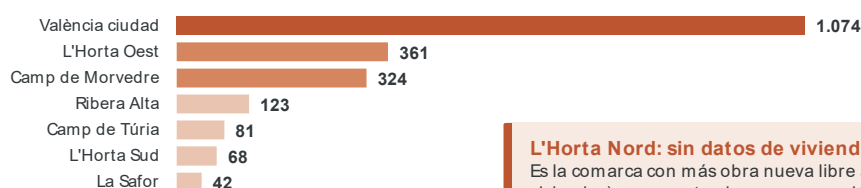


Cuota: Valencia 61,3 % · Alicante 34,5 % · Castellón 4,2 %

QUIEN PROMUEVE



PROVINCIA DE VALENCIA: VIVIENDAS CALIFICADAS POR ÁMBITO TERRITORIAL



L'Horta Nord **sin datos**

L'Horta Nord: sin datos de vivienda protegida

Es la comarca con más obra nueva libre a la venta del área metropolitana (216 viviendas) y no consta ninguna promoción de VPP.

VALÈNCIA CIUDAD

1.074

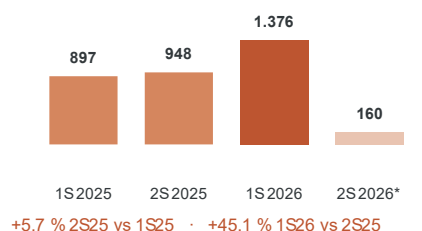
viviendas protegidas calificadas en
2025-2026, en 14 promociones

506

viviendas protegidas terminadas
(calificación definitiva) en 2025-2026

La vivienda protegida en tramitación en la ciudad **multiplica por 5,7** la obra nueva libre a la venta este trimestre (189 viviendas). Se adjudica mediante cooperativa, sorteo o registro de demandantes, o se destina a alquiler público.

EVOLUCIÓN SEMESTRAL (C.V.)



+5,7 % 2S25 vs 1S25 · +45,1 % 1S26 vs 2S25

* parcial, hasta el 2 de octubre

DEL PAPEL A LA LLAVE · MESES HASTA LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA (RANGO: 22-57)



Lo que se califica hoy
no se entregará, de media,
antes de 2029

Fuente: Generalitat Valenciana, Conselleria de Vivienda. Calificaciones provisionales y definitivas de vivienda de protección pública concedidas (Decretos 180/2024 y 68/2023). Datos de concesión, no de solicitud; 2026 hasta el 2 de octubre. Tipo de promotor clasificado por la Cátedra a partir de la denominación del titular de cada expediente (las promociones de gestoras de cooperativas se computan como cooperativas); ámbito comarcal asignado según el municipio. Obra nueva libre: muestra de testigos del Observatorio, 3T 2026. Elaboración: Cátedra Observatorio de la Vivienda UPV, 2026.

Análisis de la oferta de VPP publicada

Como se ha indicado anteriormente, en este trimestre hacemos un análisis de los datos de VPP observados en portales de venta en internet 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 de obra nueva 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 observaron en este período 59 viviendas protegidas en venta, en 9 promociones. Como puede observarse en la Figura 31, la ciudad de Valencia y l'Horta Nord no registran datos, l'Horta Oest registra 3 testigos, la Horta Sud 2 testigos y el municipio de Sagunto cuenta con 54 testigos.

El precio medio por metro cuadrado se sitúa entre los 2.397 €/m² y los 2.427 €/m².

El dato más contundente este trimestre, como en el anterior, es la hegemonía de Sagunto, que con 6 promociones y 54 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 l'Horta es crítica para el acceso a la vivienda asequible. No se registran datos (0 testigos). La oferta de vivienda protegida es inexistente este trimestre en una de las zonas con mayor demanda.

L'Horta Oest y L'Horta Sud: Mantienen una presencia testimonial con 3 promociones y 5 testigos.

Con estos niveles de oferta, la vivienda protegida aun no está actuando como un regulador real del precio del mercado en estas comarcas, dejando a los demandantes con pocas alternativas al mercado libre.

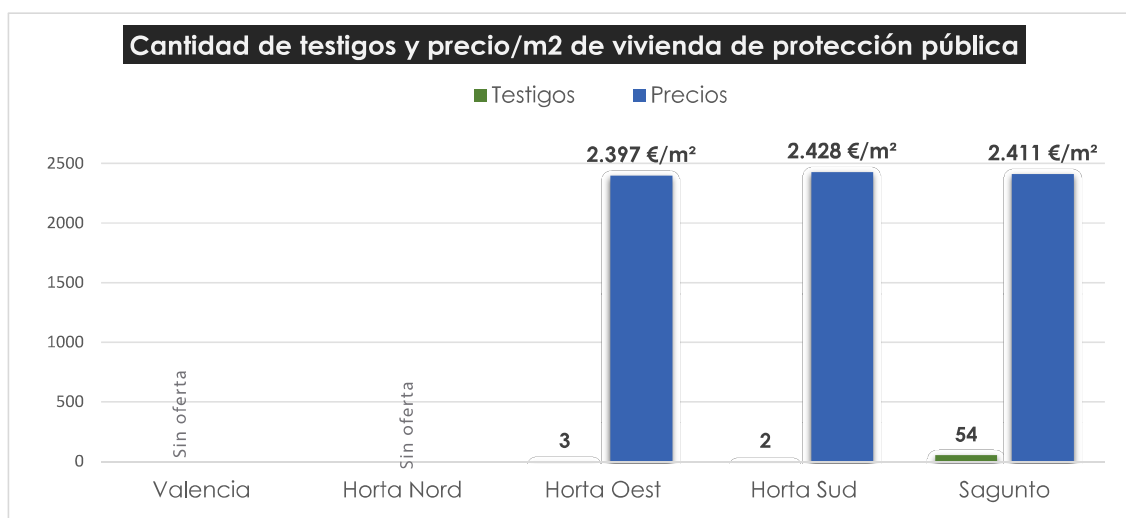


Figura 31. Cantidad de testigos y precio/m2 de vivienda de protección pública en el 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

La ciudad de Valencia, ha mostrado 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. Sin embargo, como se ha comentado anteriormente se observan signos de recuperación.

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 2.668 €/m² no es casual, sino el resultado directo de la actualización de los módulos de precio máximo aprobada por la Generalitat.

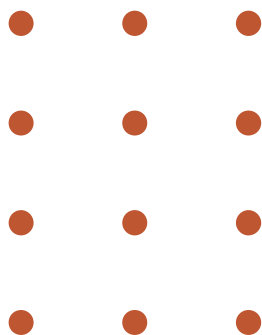
La dinámica observada este trimestre reafirma la tesis metodológica de esta Cátedra sobre la capacidad de la vivienda protegida para amortiguar el precio de la oferta libre: una cuota relevante de producto protegido en Sagunto logra moderar el valor medio por metro

cuadrado, traduciéndose en un alivio económico directo para la renta disponible del núcleo familiar al reducir el esfuerzo financiero mensual de la hipoteca.

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.

En definitiva, la severa caída de la oferta en Valencia evidencia que la contención de precios resulta inútil sin reformas estructurales en la gestión del suelo público y las licencias.

Ante la incapacidad del sector público para asumir en solitario este déficit habitacional, la colaboración público-privada mediante la cesión del derecho de superficie se ratifica como la única vía real para movilizar suelo y garantizar la sostenibilidad del mercado.

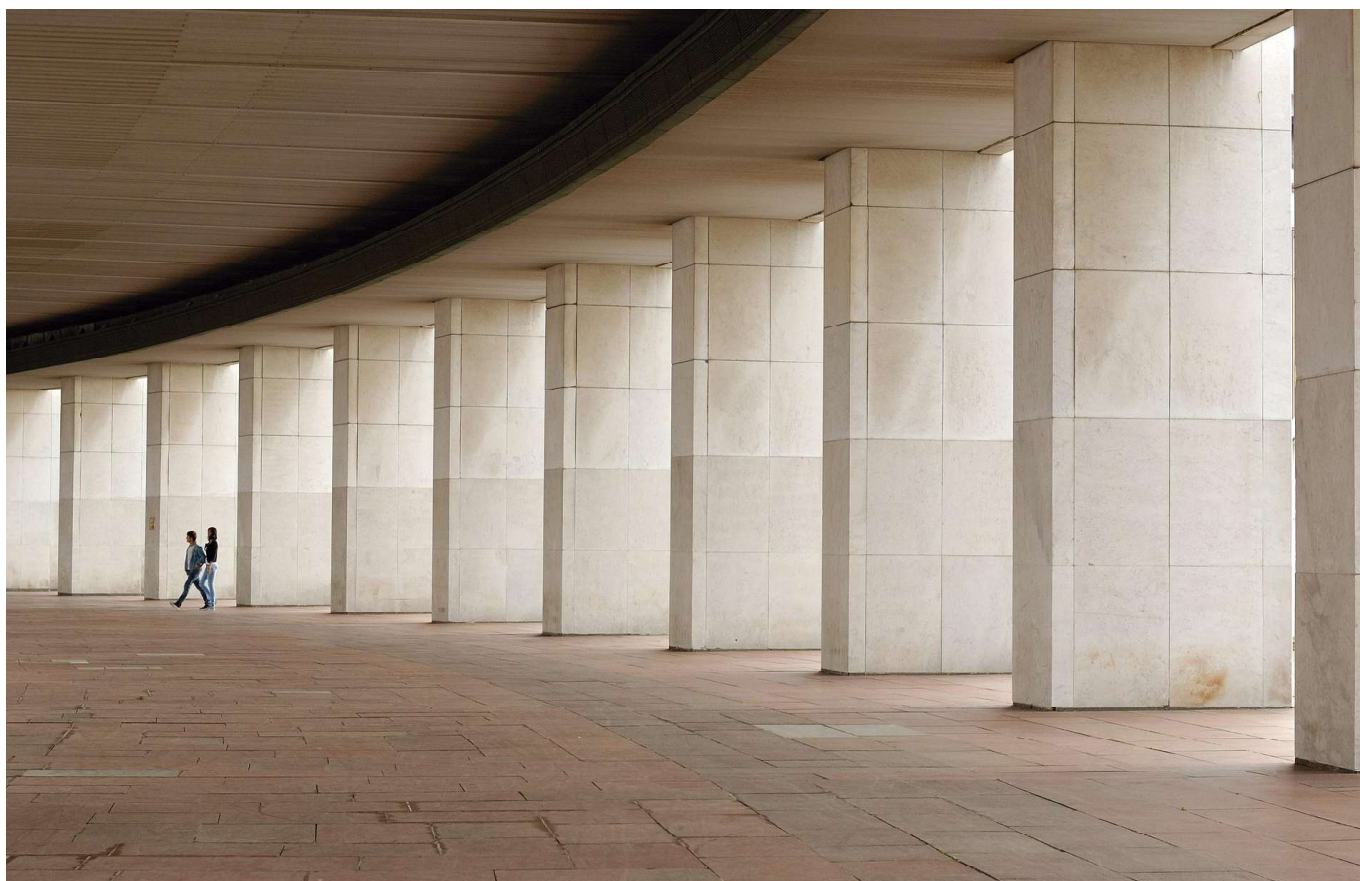


REINVENTANDO EL CONCEPTO INMOBILIARIO

URBANIA.ES

**UR
BA
NIA**
DEVELOPER





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

En esta edición, se analiza el comportamiento del sector inmobiliario en el 3er trimestre del año 2026, haciendo énfasis en las diferencias registradas con respecto al 3er 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.

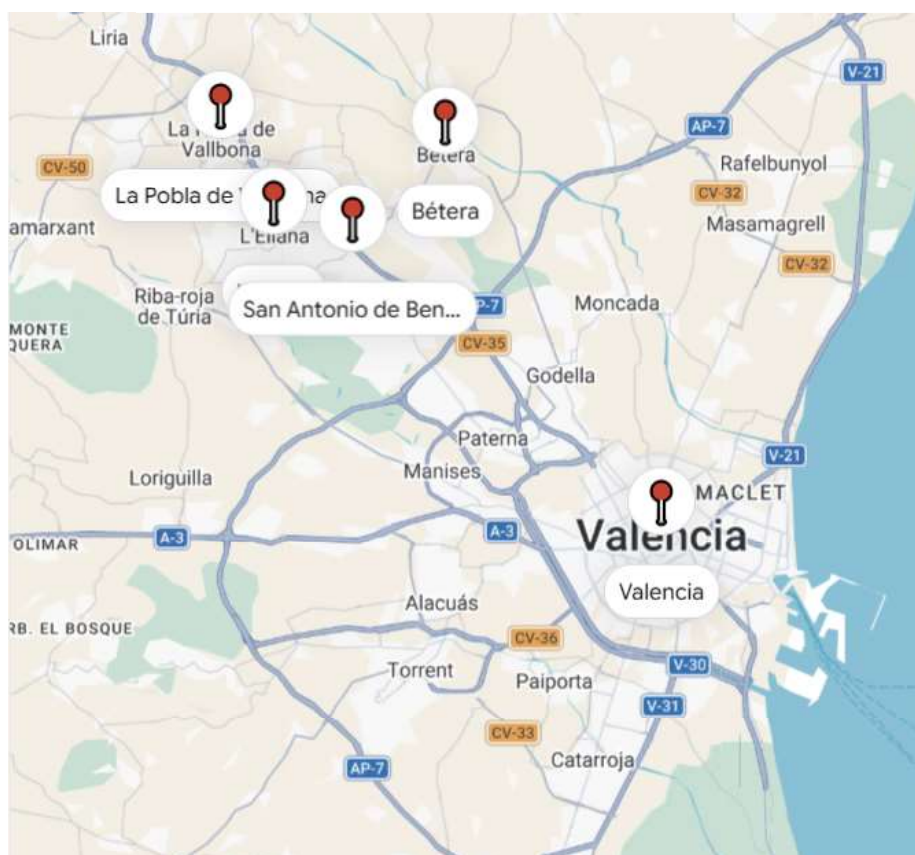


Figura 32. Plano de Camp de Turia y el área metropolitana de Valencia, resaltando los municipios estudiados. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

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'Eliaana, 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 33, durante este trimestre se han contabilizado 66 promociones en las zonas estudiadas, lo que supone una disminución del 14% respecto al trimestre anterior. El 74% 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 3 promociones con 5 testigos en este trimestre, aunque con un peso todavía muy reducido en el conjunto de la oferta, alcanzando precios que se sitúan en los 5.409 €/m².

En cuanto a las tipologías predominantes, las promociones se caracterizan principalmente por viviendas adosadas y las independientes, que en conjunto representan más del 67% 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 34.

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 35.

La Figura 37, por su parte, refleja el número de testigos disponibles. En los municipios del Camp de Túria, la cantidad de testigos se ubica en 57 viviendas representando una disminución del 23% con respecto al trimestre anterior, incluso del 22% si comparamos con el Informe 3T 2025, lo que demuestra un alto volumen de ventas. El precio medio en esta área registró igualmente un incremento de más del 4% con respecto al Informe 3T 2025 y de un 1% si comparamos con el trimestre anterior, situándose en 3.938 €/m².

En cuanto al área metropolitana, en l'Horta Nord, el precio medio se situó cercano a los 2.917 €/m², manteniendo precios similares con respecto al Informe 3T 2025, con 18 promociones activas en este período. La cantidad de testigos alcanzó las

40 unidades, reduciéndose un 57 % en relación con el volumen del Informe 3T 2025.

En l'Horta Oest el precio medio se sitúa en los 3.267 €/m² con poca variación con respecto al Informe 3T 2025. Registra 10 promociones y 23 testigos que se han reducido en el último trimestre en un 23%.

En l'Horta Sud, nuevamente se reportó un volumen muy bajo, con solo 1 testigo en este período. El precio medio se sitúa en 3.728 €/m².

Las tipologías de viviendas analizadas en este trimestre, según se detalla en la Figura 36, incluyen propiedades de 2, 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.

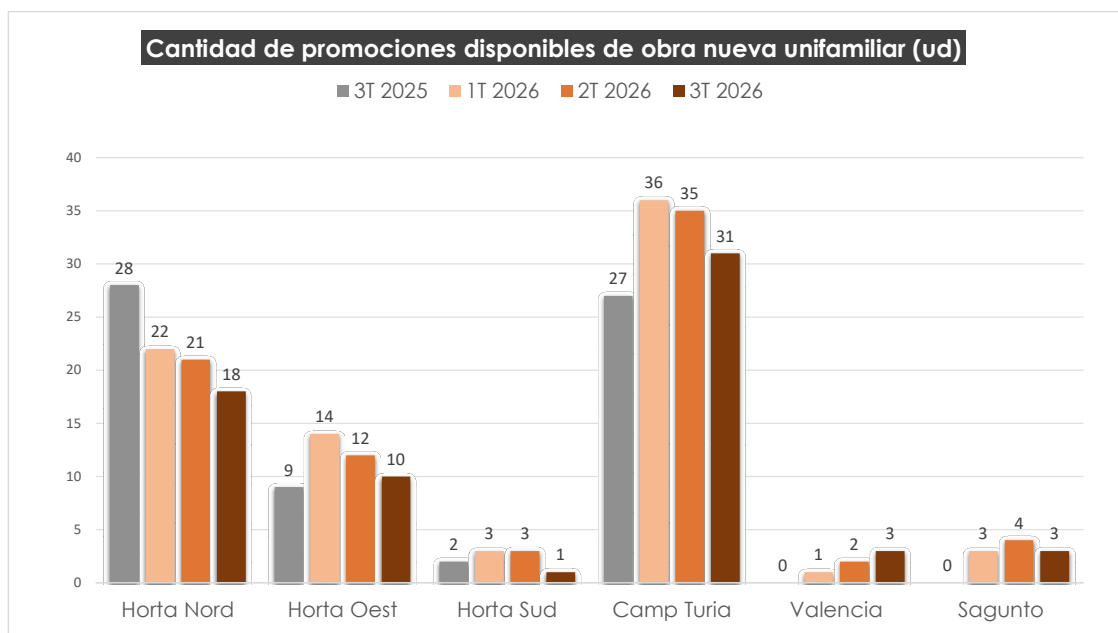


Figura 33. Cantidad de promociones de obra nueva unifamiliar en el 3er trimestre de 2025, en el 1er y 2º trimestre de 2026 y en el 3er trimestre de 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

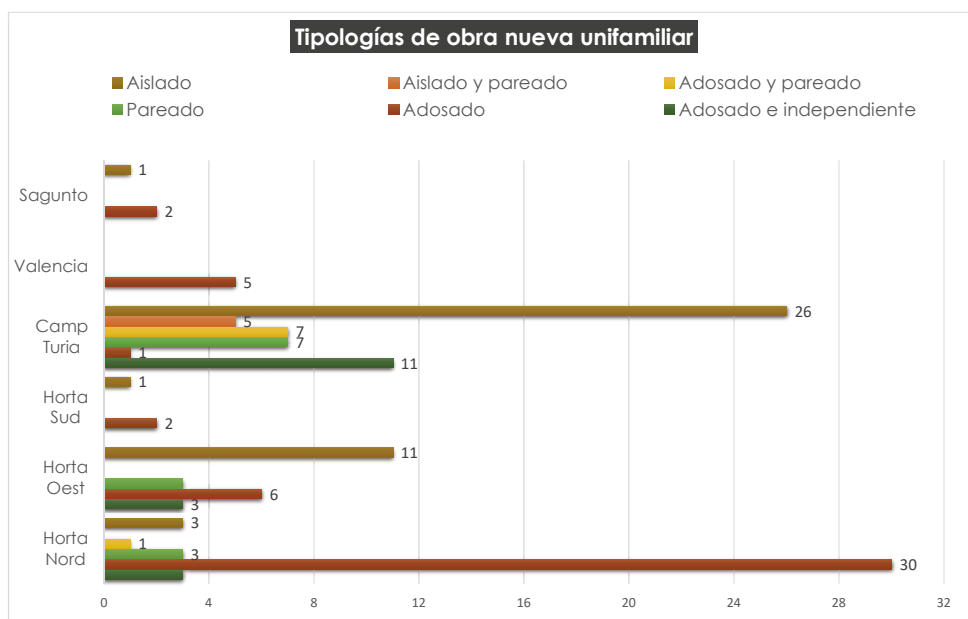
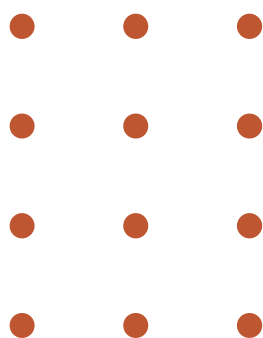


Figura 34. Tipologías de obra nueva unifamiliar del 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



ASICVAL

Asociación de Inmobiliarias
de la Comunitat Valenciana

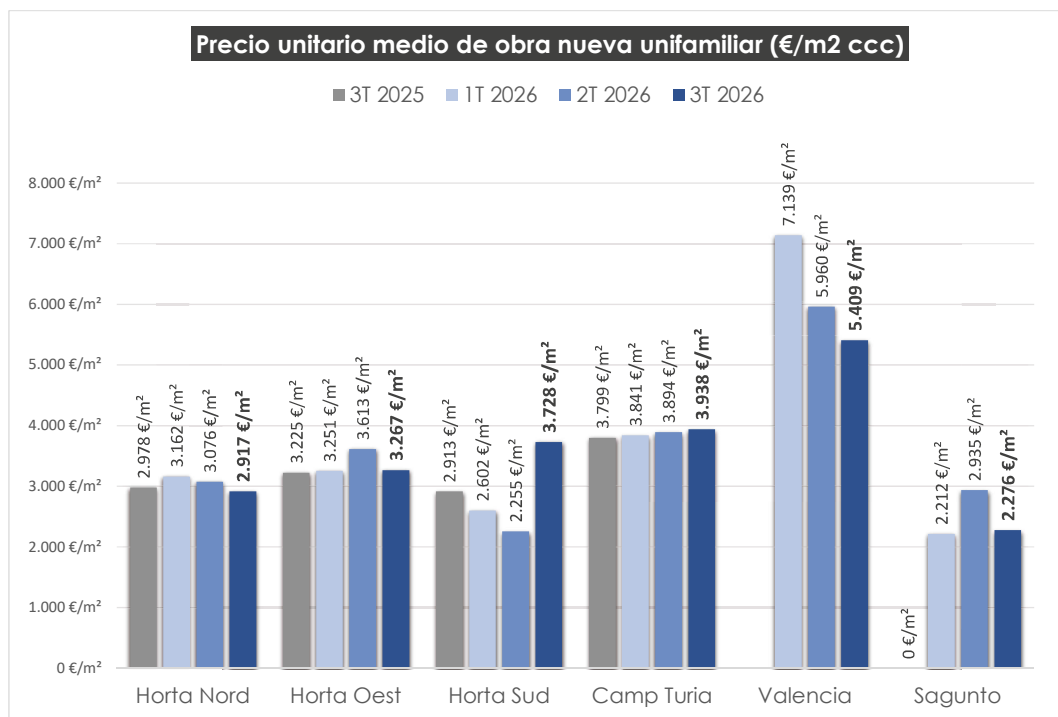


Figura 35. Precio unitario medio de obra nueva unifamiliar, en el 3er trimestre de 2025, en el 1er y 2º trimestre de 2026 y en el 3er trimestre de 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

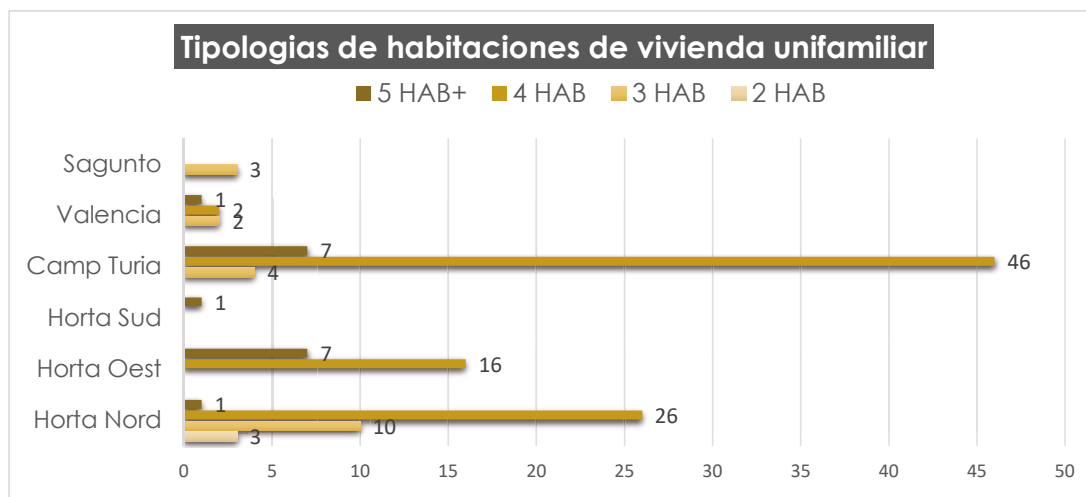


Figura 36. Tipologías de vivienda nueva unifamiliar por habitaciones del 3er trimestre 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)

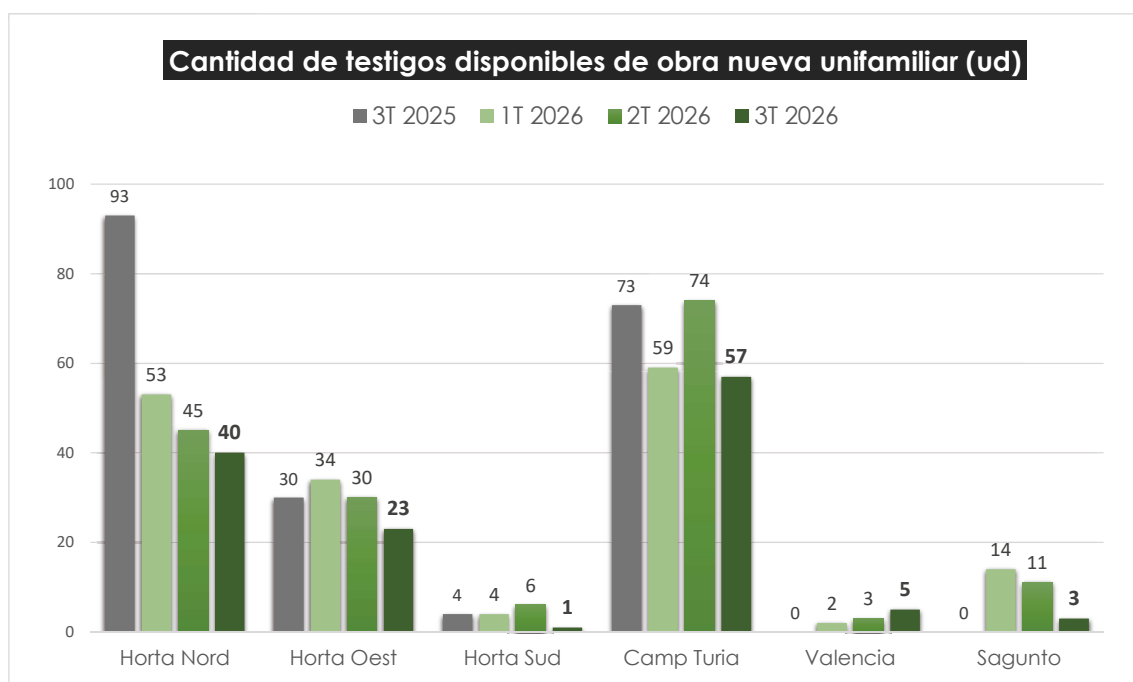


Figura 37. Cantidad de testigos disponibles en el 3er trimestre de 2025, en el 1er y 2º trimestre de 2026 y en el 3er trimestre de 2026. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026)



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 3T 2025 y el Informe 2T 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 datos consolidados en la Figura 38, se constata que la oferta disponible de alquiler residencial en el municipio de Valencia se sitúa

en 1.572 unidades, confirmando un escenario de acusada restricción en el volumen de stock. Esta cifra refleja un ajuste a la baja del 14% en la comparativa interanual frente al tercer trimestre de 2025 (3T 2025). Asimismo, en el análisis intertrimestral respecto al segundo trimestre de 2026 (2T 2026), se observa un repliegue del 18% en el total de inmuebles activos en el mercado.

Hay que señalar que el volumen actual se sitúa prácticamente al mismo nivel que en el Informe 3T 2024, cuando se registraron 1.564 testigos, con una diferencia del 0,5 %, equivalente a 8 testigos más solamente.

De todas formas, si se compara la oferta actual con la registrada antes de la pandemia, los 1.572 testigos del 3T de 2026 superan en un 41,2 % los 1.113 del 4T de 2019. Así, pese al descenso respecto al trimestre anterior y al mismo trimestre del año 2025, la oferta de larga estancia se mantiene por encima del nivel registrado en 2019.

La trayectoria de las rentas mensuales, ilustrada en la Figura 39, ratifica la continuidad de la tensión alcista en el mercado capitalino. Al examinar el precio medio de arrendamiento de manera agregada —sin diferenciar la muestra por tipologías según el número de dormitorios—, se constata un incremento interanual del 11% en comparación con el Informe 3T 2025, acompañado de un repunte del 3% en la tasa intertrimestral.

Talvión®
Rethink
Value

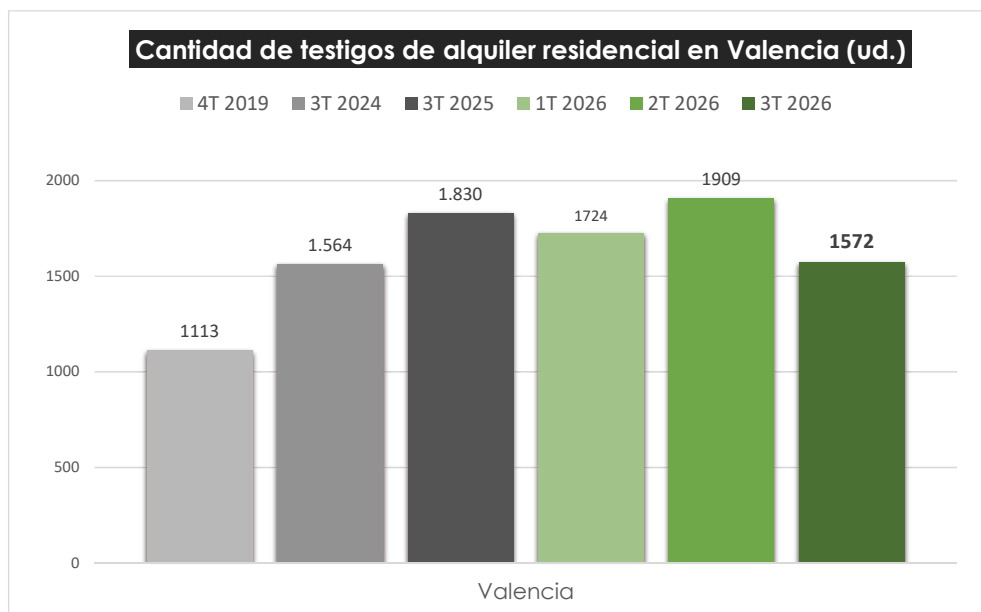


Figura 38. Cantidad de testigos de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 3er trimestre 2026 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

El análisis longitudinal de largo recorrido evidencia la intensidad de este proceso inflacionario: desde la toma de datos 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 Valencia capital arrastra una revalorización acumulada del 96%. Este registro amplía la brecha alcista en 6 puntos porcentuales respecto a la medición del trimestre anterior y supone, en la práctica, casi duplicar el esfuerzo financiero exigido 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 superficie y tipología del inmueble (Figura 40) ratifica las pautas de comportamiento identificadas en periodos anteriores. La oferta de cuatro o más dormitorios encabeza de forma prominente las cotizaciones más altas del mercado, seguida de cerca por el segmento de tres habitaciones. Esta jerarquía de precios evidencia cómo la presión inflacionaria incide de manera prioritaria sobre los inmuebles de mayor dimensión, orientados de forma directa al público familiar o a esquemas de vivienda compartida.

Por último, la desagregación por distritos ratifica el carácter marcadamente transversal del fenómeno a escala municipal. La tensión sobre los precios de alquiler no constituye un sesgo puntual o circunscrito a áreas concretas, sino que se dilata de forma homogénea por la trama urbana: al confrontar la muestra del presente informe con los registros del Informe 3T 2025, se constatan incrementos generalizados en 18 de los 19 distritos que conforman la ciudad de Valencia.

Como se observa en la Figura 41, en este trimestre al igual que el anterior, los distritos que más han incrementado su precio medio con respecto al Informe 3T 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.

Esta pauta de encarecimiento evidencia la consolidación de un mecanismo de desplazamiento de la demanda por barrera de asequibilidad, donde la saturación y los elevados precios de los distritos centrales fuerzan a los inquilinos a trasladarse hacia la periferia y a los sectores históricamente más

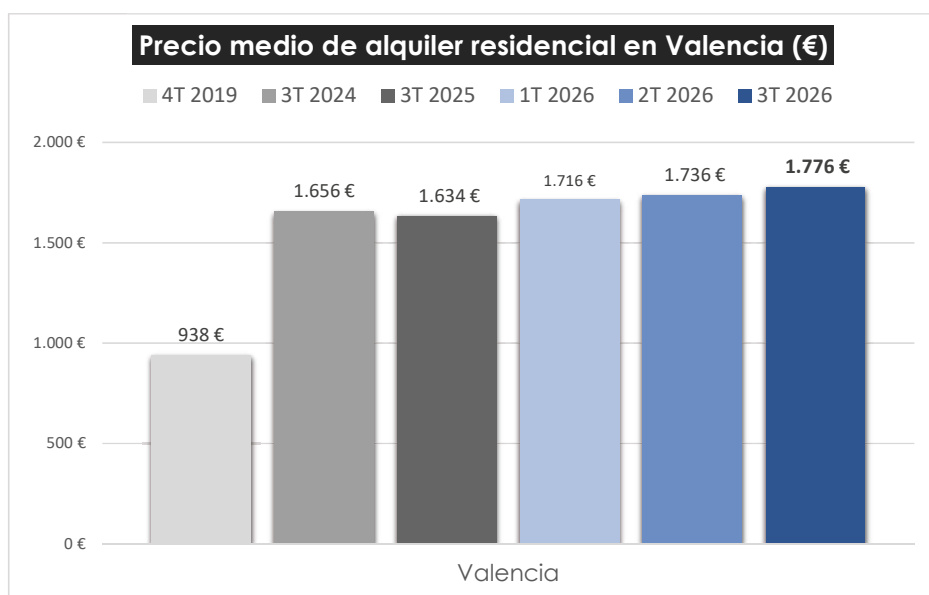


Figura 39. Precio medio de alquiler residencial en la ciudad de Valencia desde que se registran datos en el Observatorio hasta el 3er trimestre 2026 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

económicos, como Pobles del Oest y Pobles del Sud. Esta concentración masiva sobre un stock periférico acotado genera una presión alcista desproporcionada en las cotizaciones más bajas del municipio, la cual se ve además amplificada en términos porcentuales por un claro efecto base estadístico al partir de las rentas absolutas más reducidas de la serie.

La estratificación de las rentas por distritos consolida el liderazgo de la franja alta del

mercado en el municipio, encabezada de forma consecutiva por L'Eixample, Campanar y Ciutat Vella. La cotización máxima del presente trimestre se localiza en L'Eixample con un promedio de 2.249 €/mes. Si bien este valor se sitúa ligeramente por debajo de los 2.262 €/mes alcanzados el trimestre anterior en Campanar —un registro que marcó un hito histórico en las series de arrendamiento de este Observatorio—, la permanencia de los promedios en este rango confirma la resistencia a la bajada y la

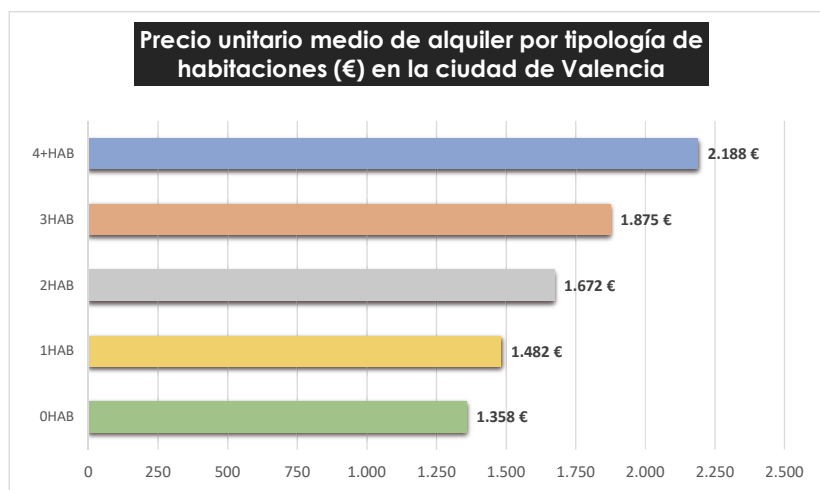


Figura 40. Precio medio de alquiler residencial por tipología de habitaciones en la ciudad de Valencia en el 3er trimestre 2026 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

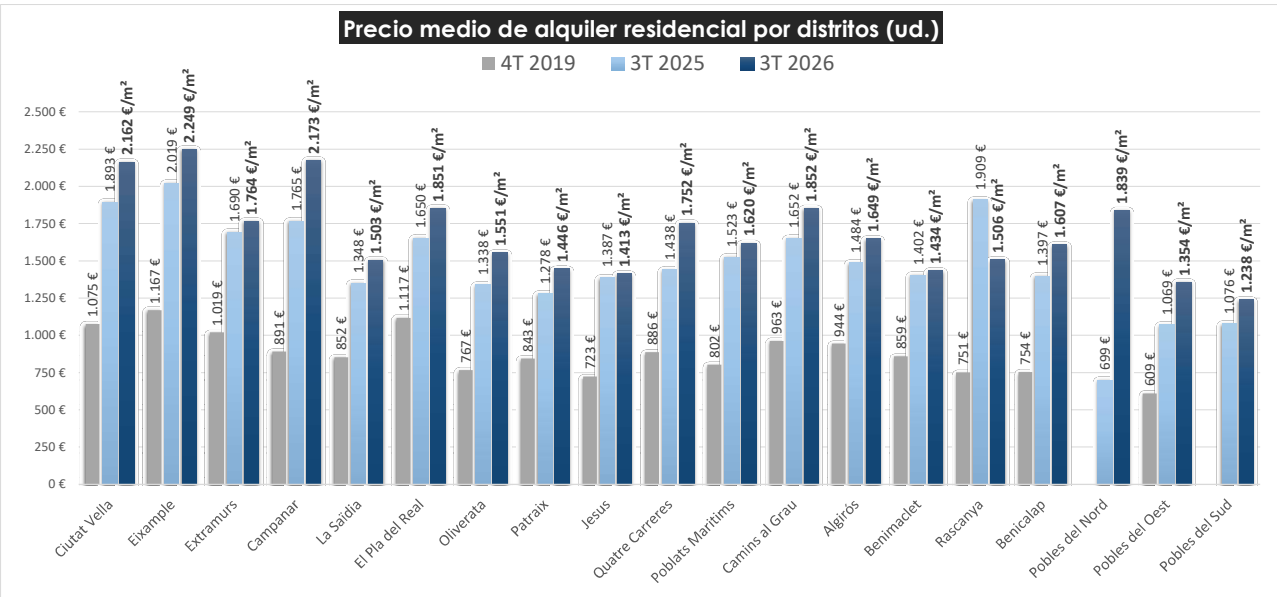


Figura 41. Precio medio de alquiler residencial de los distritos de la ciudad de Valencia en el 4º trimestre de 2019, en el 3er trimestre de 2025 y en el 3er trimestre 2026 en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

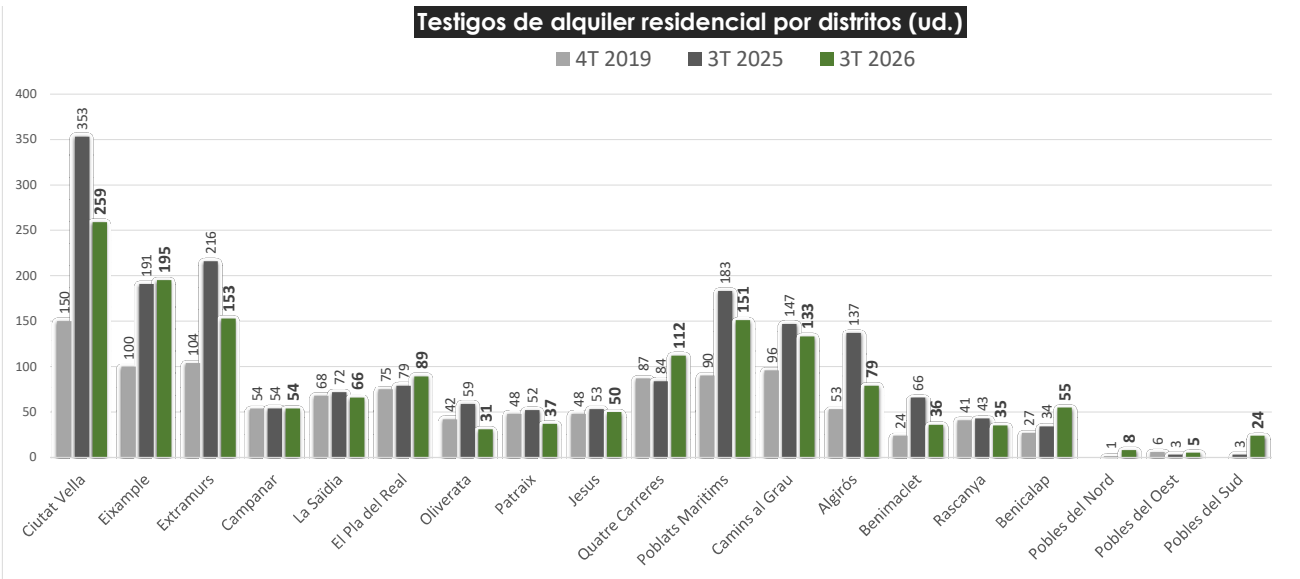


Figura 42. Cantidad de testigos de alquiler residencial en el 4º trimestre de 2019, en el 3er trimestre de 2025 y en el 3er trimestre 2026 en los distritos de la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

consolidación de un nuevo techo de precios en la capital.

Como mencionamos en el trimestre anterior, en una perspectiva comparada con el contexto europeo, las rentas medias de estos distritos tensionados superan con claridad los promedios residenciales de capitales como Bruselas o Lisboa, e ingresan de manera directa en el rango de cotización nominal de mercados centroeuropeos de alta densidad, equiparándose a las cifras de distritos consolidados en Berlín, Fráncfort o Milán.

Esta convergencia de precios en términos absolutos extingue de forma definitiva la ventaja competitiva de asequibilidad que históricamente caracterizaba al mercado residencial de Valencia. Sin embargo, dado que esta homologación de rentas no viene acompañada de un alineamiento paralelo en la renta disponible de los hogares locales, el fenómeno se traduce en una brecha de esfuerzo financiero sustancialmente más aguda que la registrada en las grandes metrópolis del centro y norte de Europa.

En comparación con el trimestre anterior, se incrementaron los precios entre un 2% y más de un 160% en 18 distritos de la ciudad. El precio medio solo ha disminuido en el distrito de Rascanya, 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 59% de la oferta global de alquiler residencial indexada en este período se concentra en los inmuebles de tres y cuatro o más dormitorios. Como en trimestres anteriores, 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.

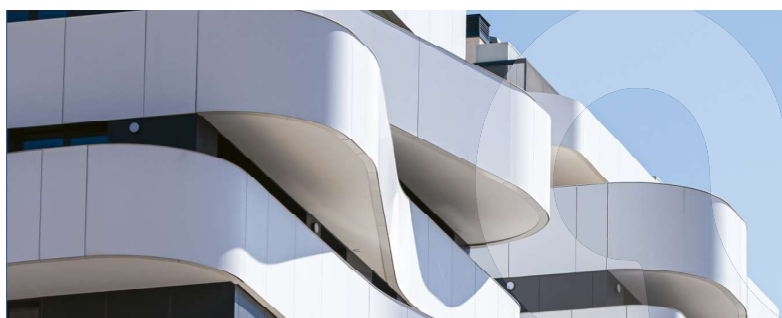
Por su parte, el análisis econométrico de los testigos residenciales desglosados por número de habitaciones ha permitido estimar la ratio media ponderada del precio por metro cuadrado para la ciudad de Valencia. Esta métrica, cuyos resultados comparados se ilustran en la Figura 43, ofrece una aproximación 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 17,60 €/m² registrados en el Informe 3T 2025 a los 18,25 €/m² en el período actual. Este movimiento representa un incremento interanual del 3,69%, lo que sugiere una fase de indexación al alza y consolidación de las rentas en zona de máximos históricos.



**Únete al Club
COAT Empresas**

Compromiso con la
excelencia en la
arquitectura técnica



**Calidad.
Compromiso.
Confianza.**

Acceso a
formación continua
y recursos técnicos

Mayor **visibilidad**
empresarial y
certificación oficial

Networking y
eventos exclusivos
del sector

Beneficios
fiscales para
las empresas

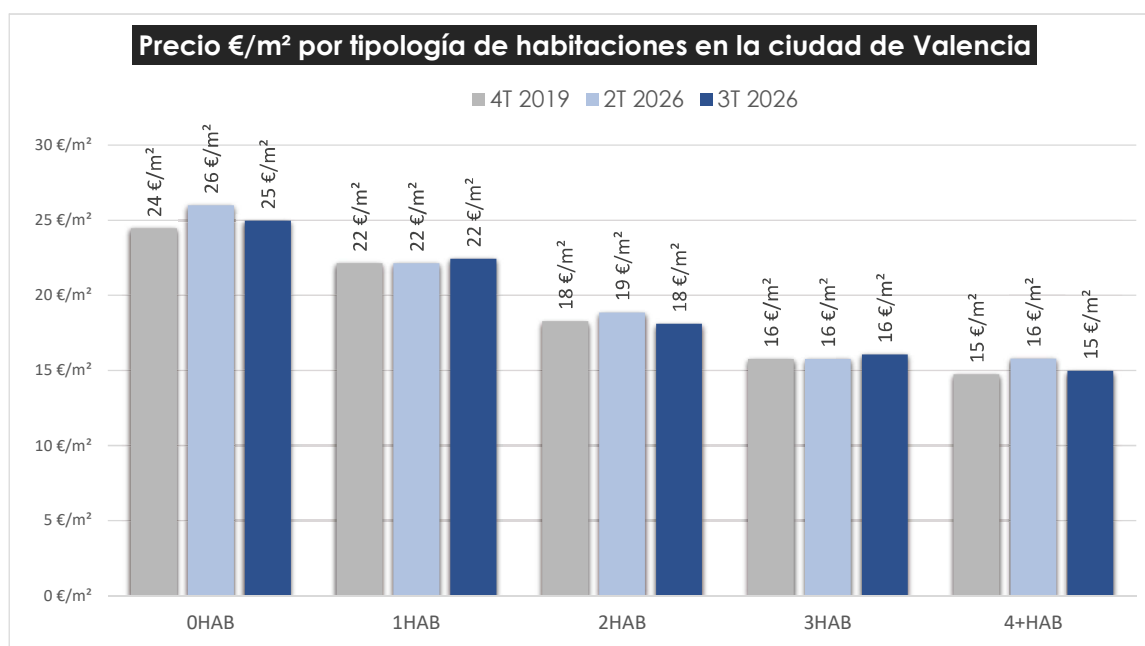


Figura 43. Variación de precio €/m² en la ciudad de Valencia por tipología de habitaciones en el 4º trimestre 2019 y en el 2º y 3er trimestres del 2026 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

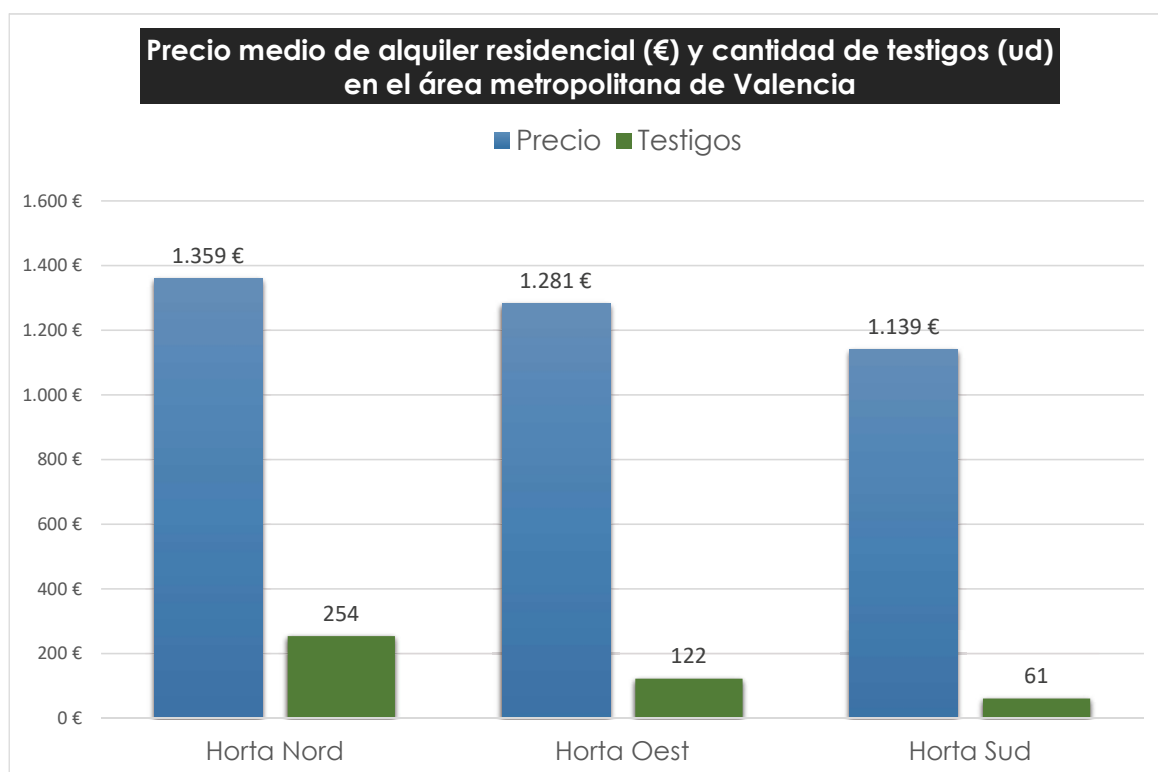


Figura 44. Precio medio de alquiler residencial y cantidad de testigos en las hortas del área metropolitana en el 3er trimestre de 2026 (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

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 44, confirma a L'Horta Nord como el eje con mayor densidad y dinamismo habitacional, alcanzando un volumen de 254 testigos activos. Este comportamiento consolidado representa una expansión del 13% 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 (122 testigos), L'Horta Sud registra una notable disminución de la oferta intertrimestral del 23%, situando su muestra en los 61 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 aunque mantiene con poca variación sus precios medios con respecto al Informe 3T 2025.

L'Horta Oest y L'Horta Sud, en contraposición, experimentan una corrección marginal incrementándose entre un 6% y un 8% 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 1.359 €/mes, desmarcándose de forma nítida de los valores de L'Horta Oest (1.281 €/mes) y consolidando la distancia frente a los registros de L'Horta Sud (1.139 €/mes), comarca que permanece como la opción más accesible de la periferia urbana.

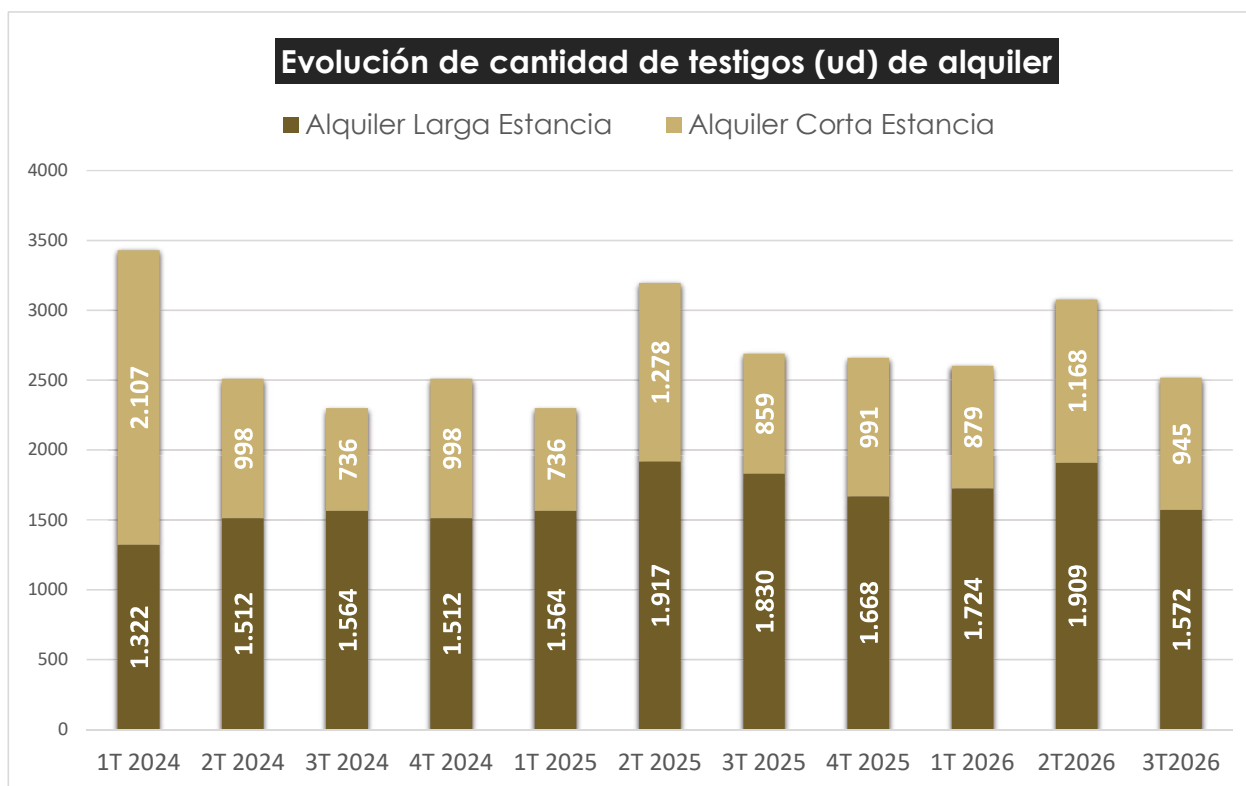


Figura 45. Variación trimestral de la cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial desde que se registran datos de alquiler de corta estancia en la ciudad de Valencia (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).

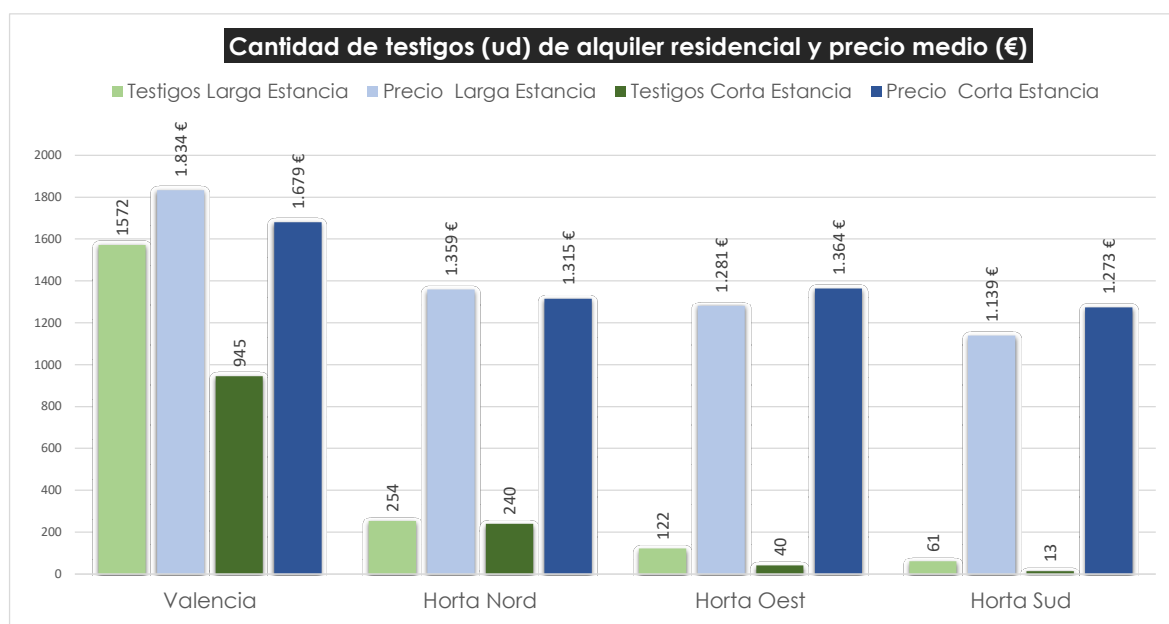
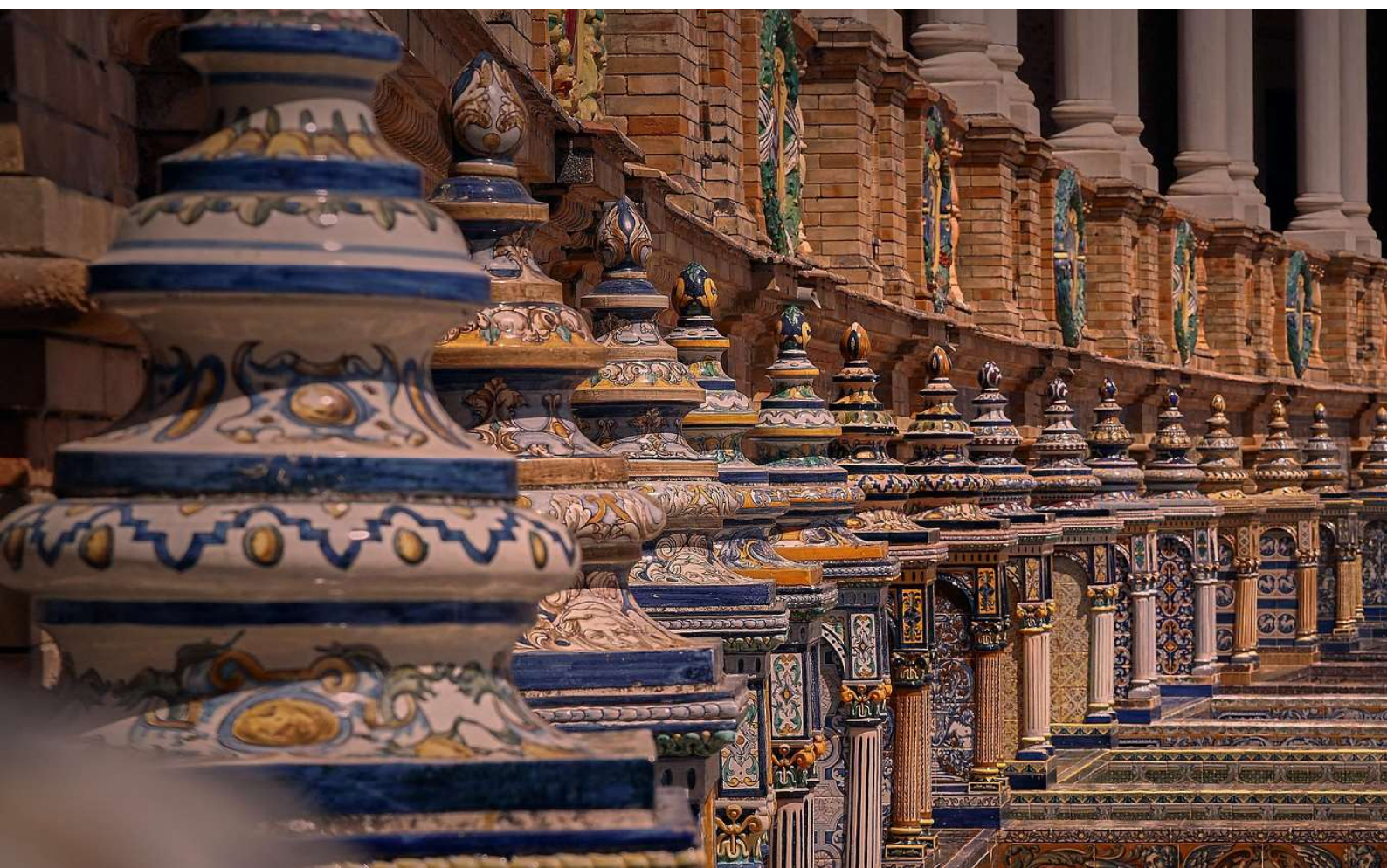
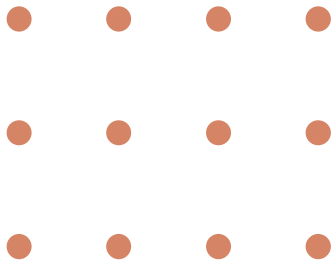


Figura 46. Variación trimestral de la cantidad de testigos de corta y larga estancia de alquiler residencial en el 3er trimestre de 2026 en Valencia y las Hortalas del área metropolitana. (Cátedra Observatorio Vivienda UPV, 2026).





SFI Consulting
financiero | inmobiliario

callaghan
INMOBILIARIA

ASICVAL

API
COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA DE VALENCIA

Talvión
Rethink
Value

**CTAV COLEGIO
TERRITORIAL
DE ARQUITECTOS
DE VALENCIA**



 **VIVIENDA**

BE MORE

 **BROSETA**

doyou comunicación
reputación
asuntos públicos

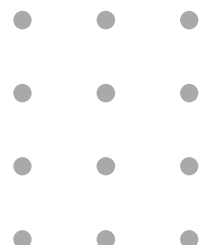
 **land**
co Grupo
Santander

 **APROVA**
Promotoras de
Valencia

 **COAT VALENCIA**

VIRAJE

edicover
EMPRESA CONSTRUCTORA



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 3T 2026 en la página web del Observatorio de la Vivienda UPV.

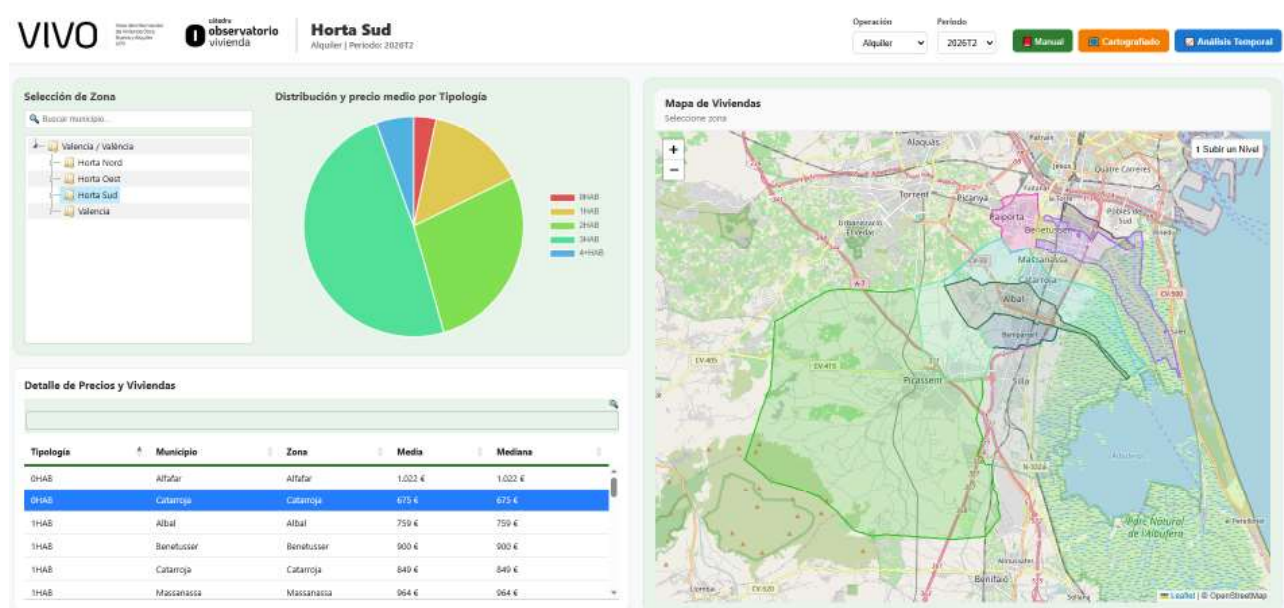
El visualizador, que ha sido actualizado a un formato más interactivo, muestra al usuario los datos tomados para la realización de este informe de los que disponemos en la Cátedra Observatorio de la Vivienda de manera personalizable y en tiempo real. Cada usuario podrá seleccionar y filtrar aquellos 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

3er trimestre 2026 VALENCIA ESPAÑA

