

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALENCIA



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

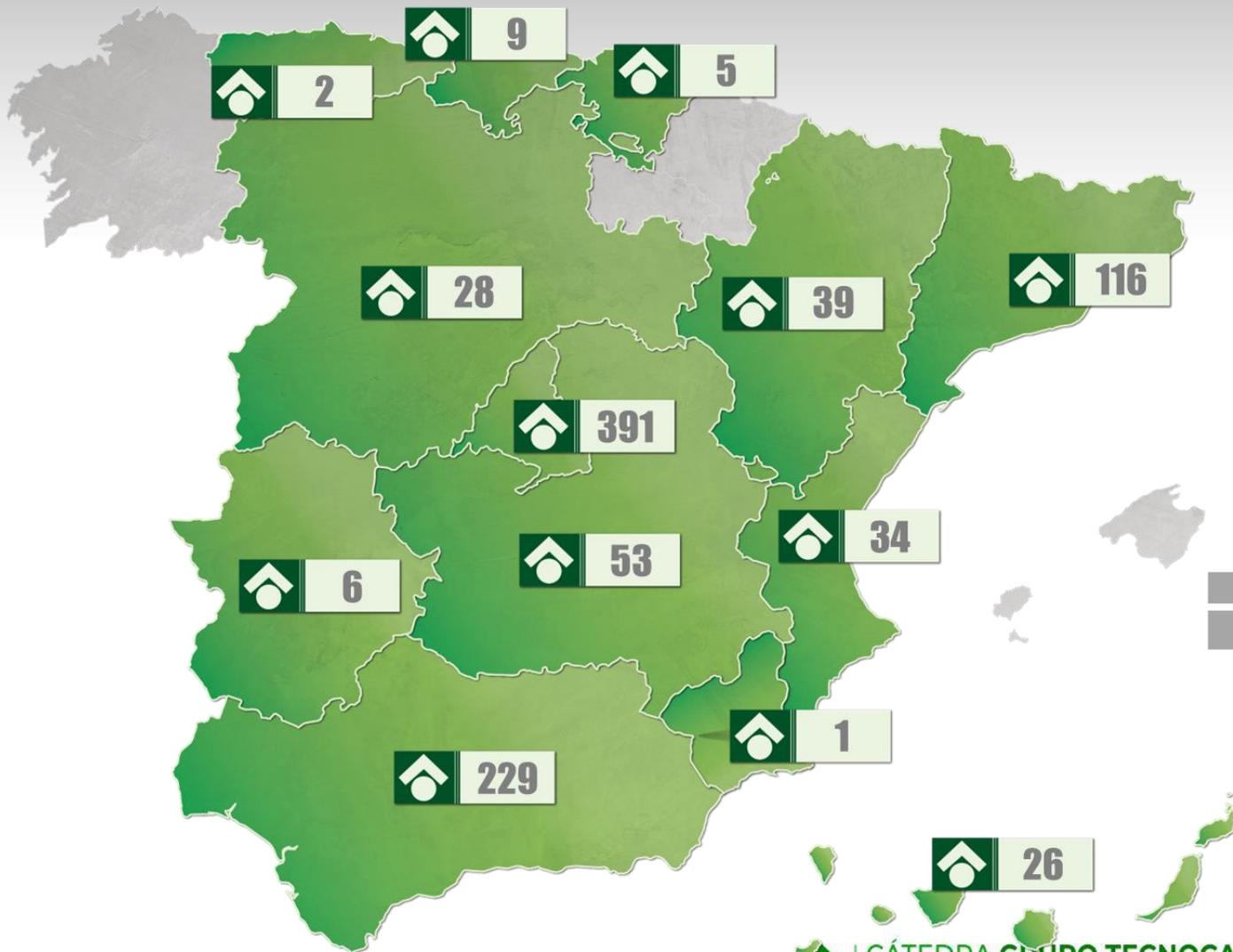


CARLOS ALONSO
ÁREA MANAGER DE VALENCIA

 **CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**
de Análisis del Mercado de la Vivienda



Grupo Tecnocasa España



939
oficinas
en España

DATOS ACTUALIZADOS A AGOSTO/25

TOTAL	TECNOCASA	KIRON	TECNORETE
939	828	100	11

Desarrollo en Valencia

Actualmente, tenemos 21 oficinas en la ciudad

18 Tecnocasa
3 Kiron

Crecimiento en Valencia
4 nuevas oficinas

Marxalenes
La Luz – Soternes
2 nuevas oficinas Kiron



MERCADO INMOBILIARIO

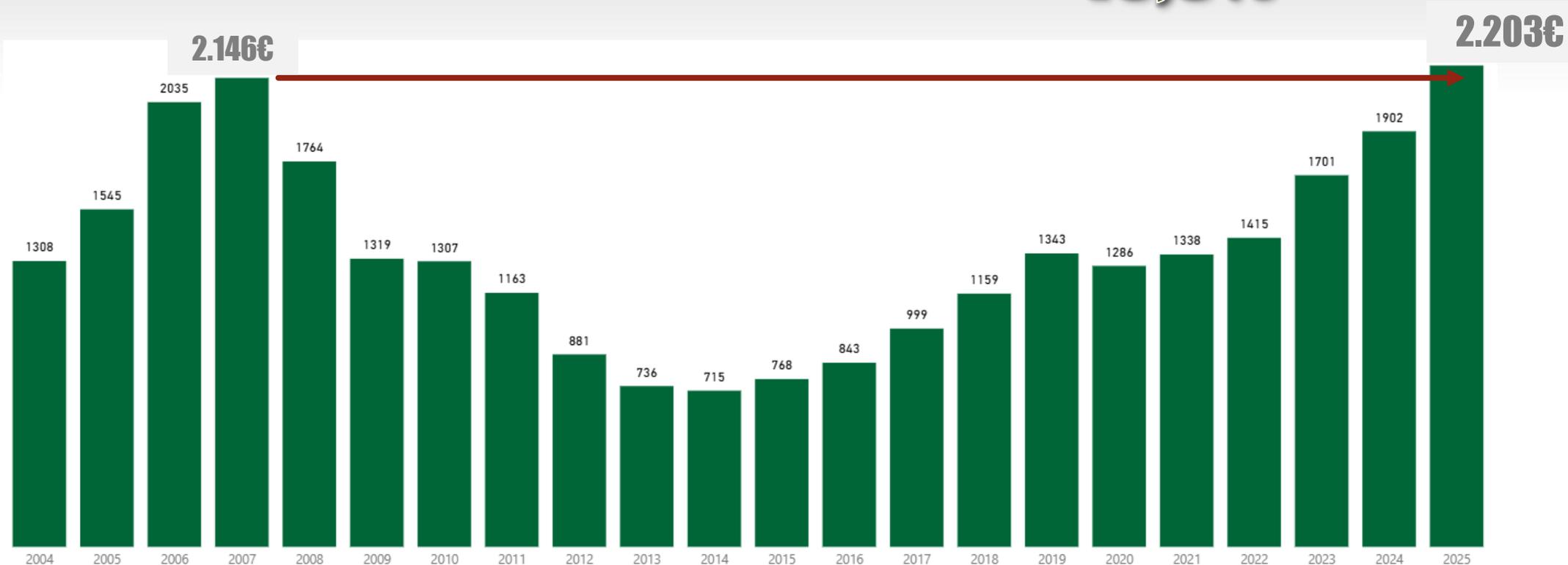


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



Evolución del precio de la vivienda en Valencia

Variación del precio de compraventa del **15,8%**

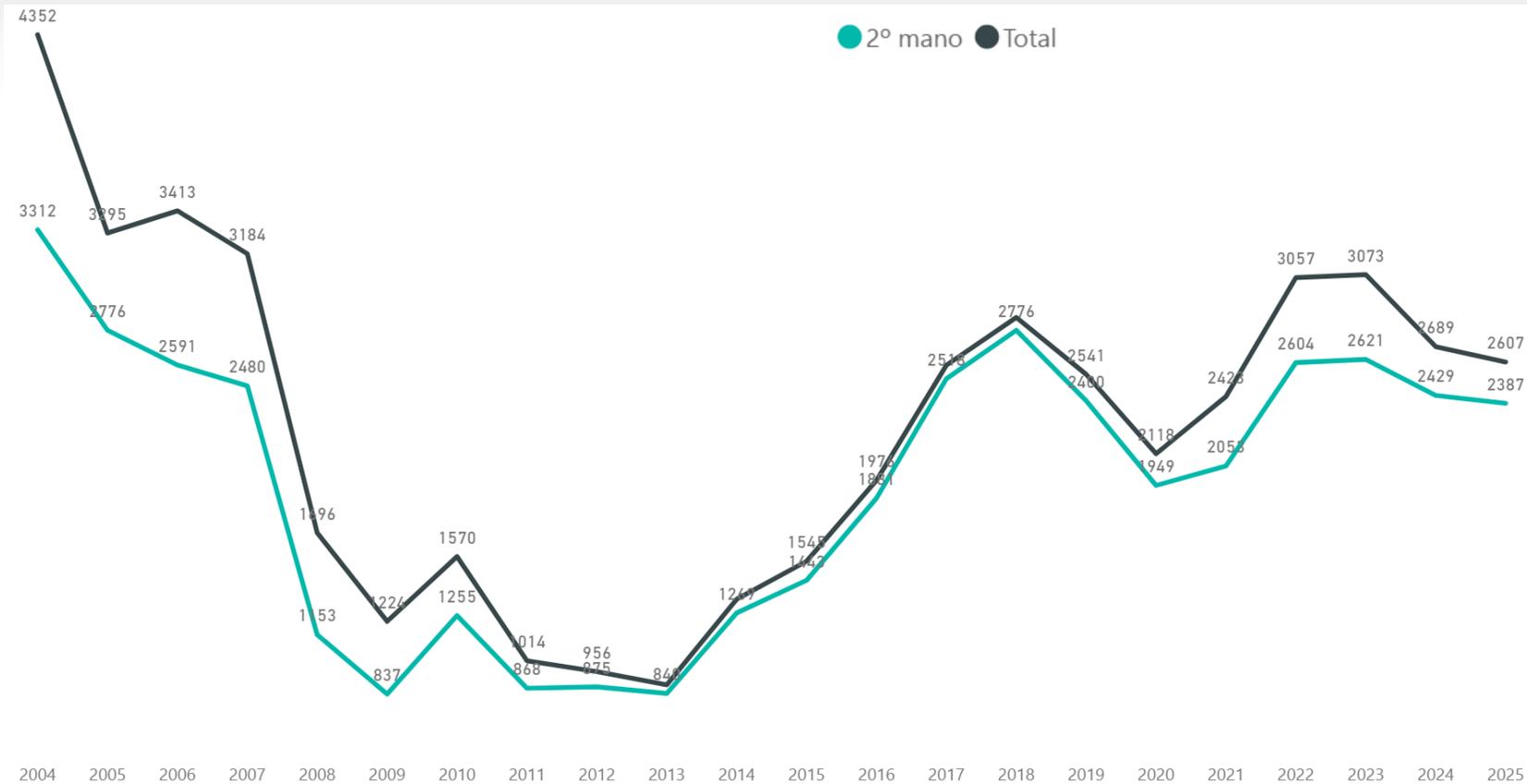


Hemos superado el precio de 2007.

Evolución de la venta de viviendas en Valencia

Serie histórica de ventas (2004 a 2025 – primer trimestre)

FUENTE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA



2.607
Total

% último periodo

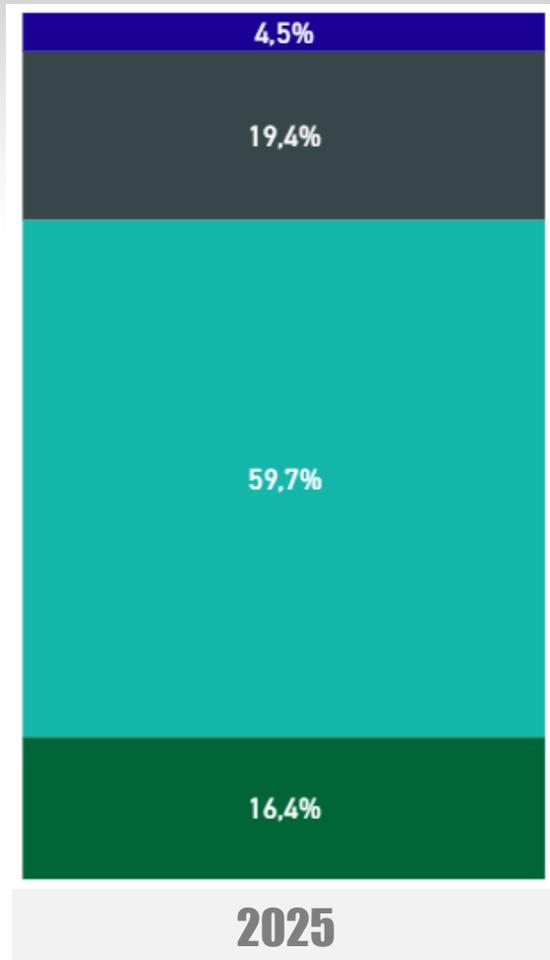
-3,05

2.387
2º mano

% último periodo

-1,73

Franjas de precios de compraventa



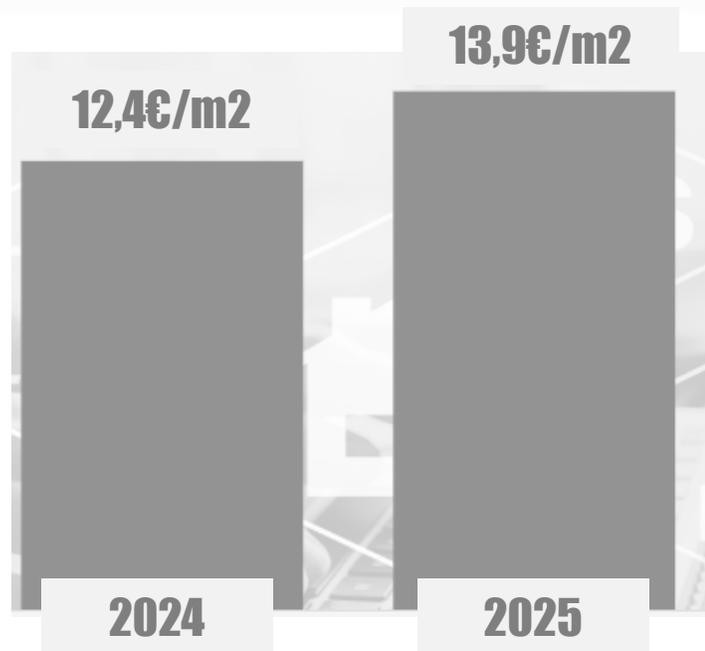
● 1 - 75.000€ ó menos ● 2 - 75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€ ● 6 - 375.001 ó más

La franja de precios mayoritaria es la de entre 150.000€ y 225.000€.

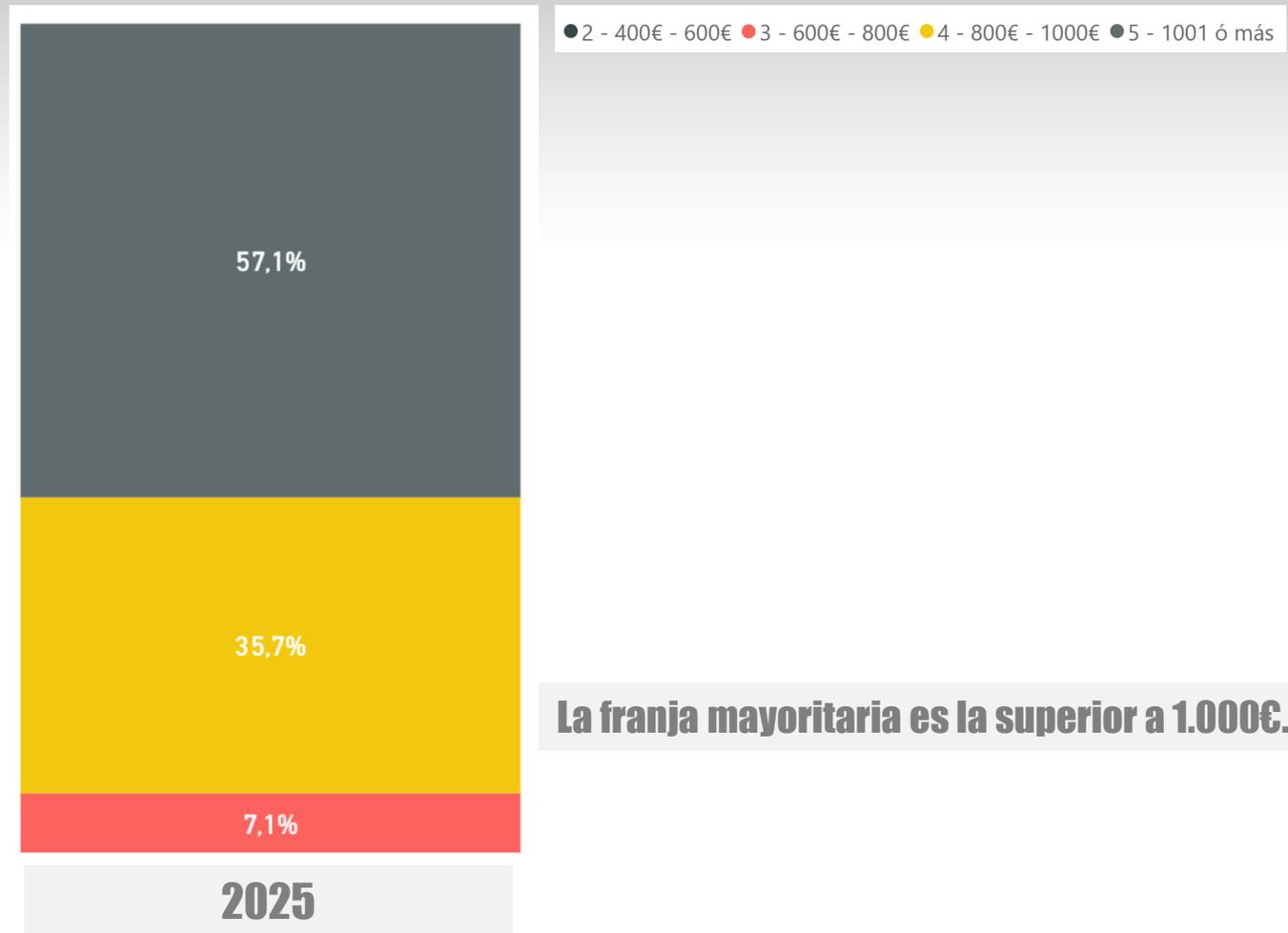


Evolución del precio del alquiler en Valencia

El precio del alquiler ha crecido un **12%**



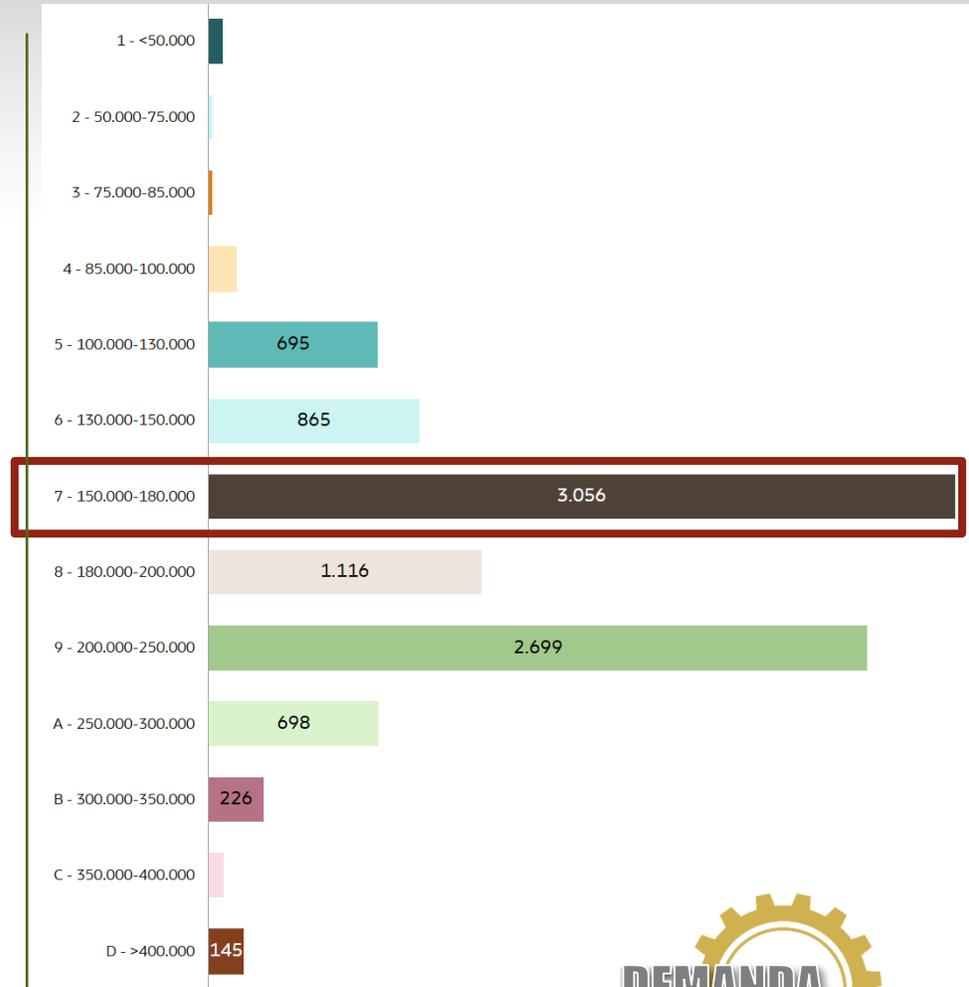
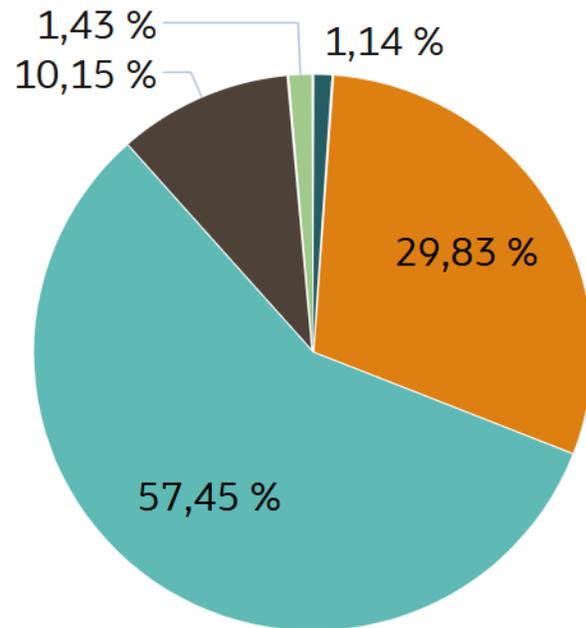
Franjas de precios de alquiler en Valencia



Análisis de la demanda de pisos en Valencia

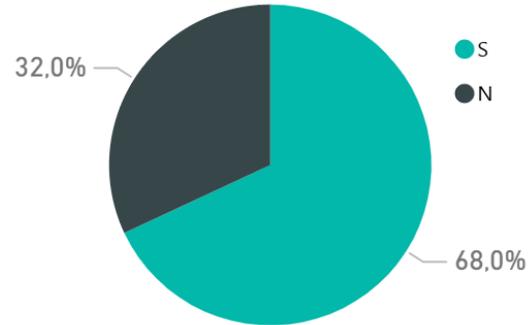
SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE PISOS...
9.769 SOLICITUDES

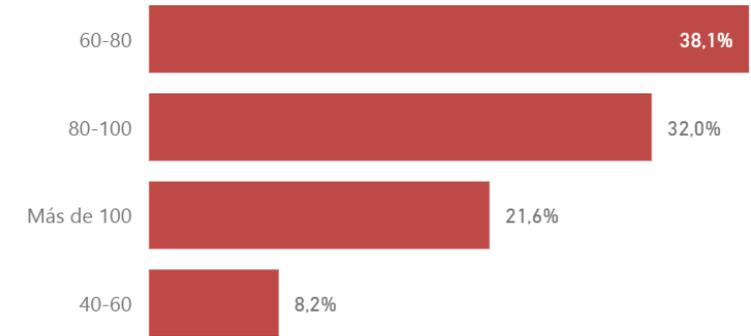


Distribución de las ventas en Valencia

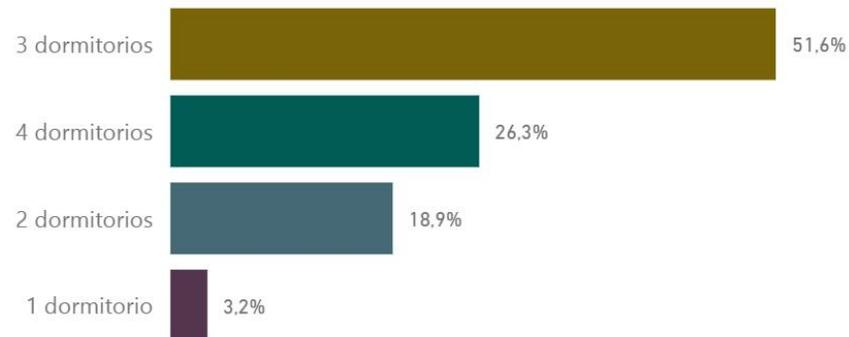
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



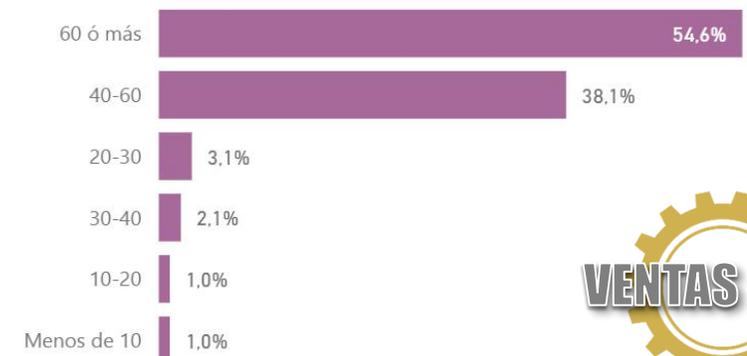
TAMAÑO DE LA VIVIENDA



NÚMERO DE DORMITORIOS



ANTIGÜEDAD DE LA FINCA



PABLO MORATA
CONSULTOR KIRON

 **CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**
de Análisis del Mercado de la Vivienda



MERCADO FINANCIERO

 **CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**
de Análisis del Mercado de la Vivienda



Evolución de las hipotecas en Valencia

En Valencia, el número de hipotecas ha crecido un 5,4% en 2025 (primer semestre)

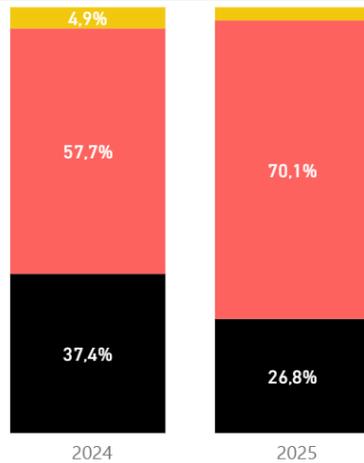
**Fuente del dato primario: Instituto Nacional de Estadística (INE).
Elaboración y cálculo realizados por el Grupo Tecnocasa.**

El grado de exactitud o fiabilidad de la información derivada por esta elaboración es de exclusiva responsabilidad del Grupo Tecnocasa.



Perfil del comprador de vivienda en Valencia

MOTIVO DE COMPRA

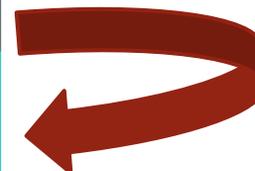


● Inversión ● Primera vivienda ● Segunda residencia

FORMA DE PAGO

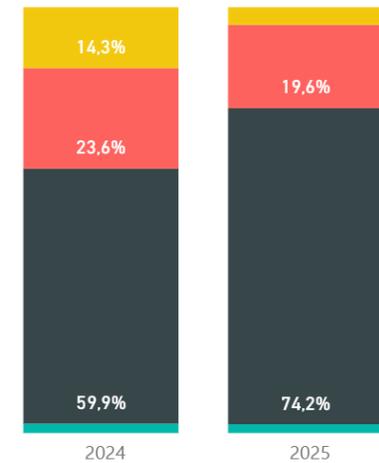


● Hipoteca ● Contado



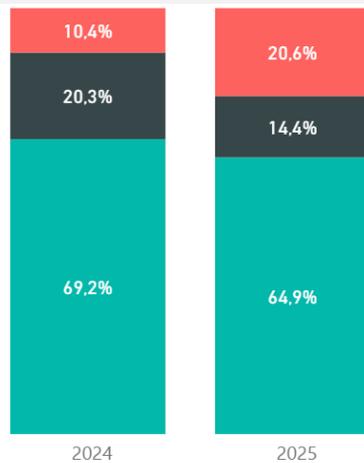
Crece, de manera importante, la compra con hipoteca.

EDAD DEL COMPRADOR



● 1. Menos de 25 ● 2. Entre 25 y 44 ● 3. Entre 45 y 54 ● 4. 55 o más

NACIONALIDAD DEL COMPRADOR



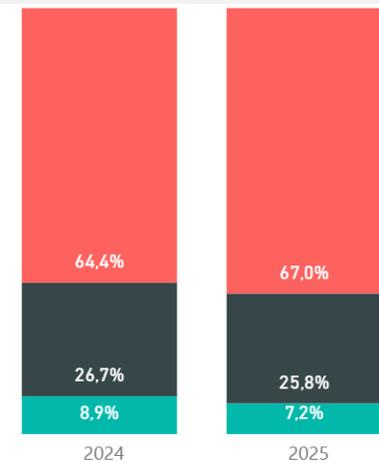
● ESPAÑOL ● EXTRA UE ● UE

SITUACIÓN LABORAL DEL COMPRADOR



● Autónomo ● Contrato indefinido ● Pensionista

NIVEL DE ESTUDIOS DEL COMPRADOR

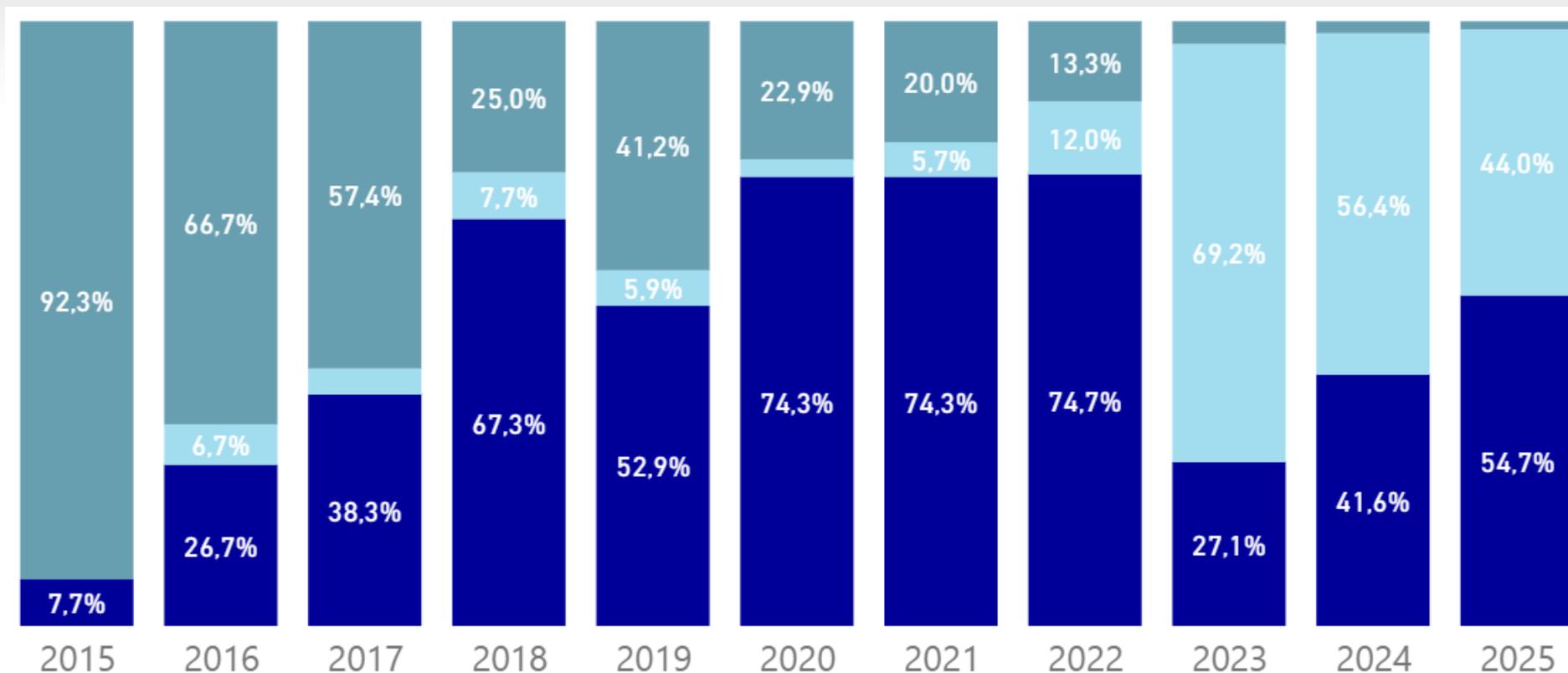


● Básicos ● Secundarios ● Universitarios

Opciones de financiación en Valencia

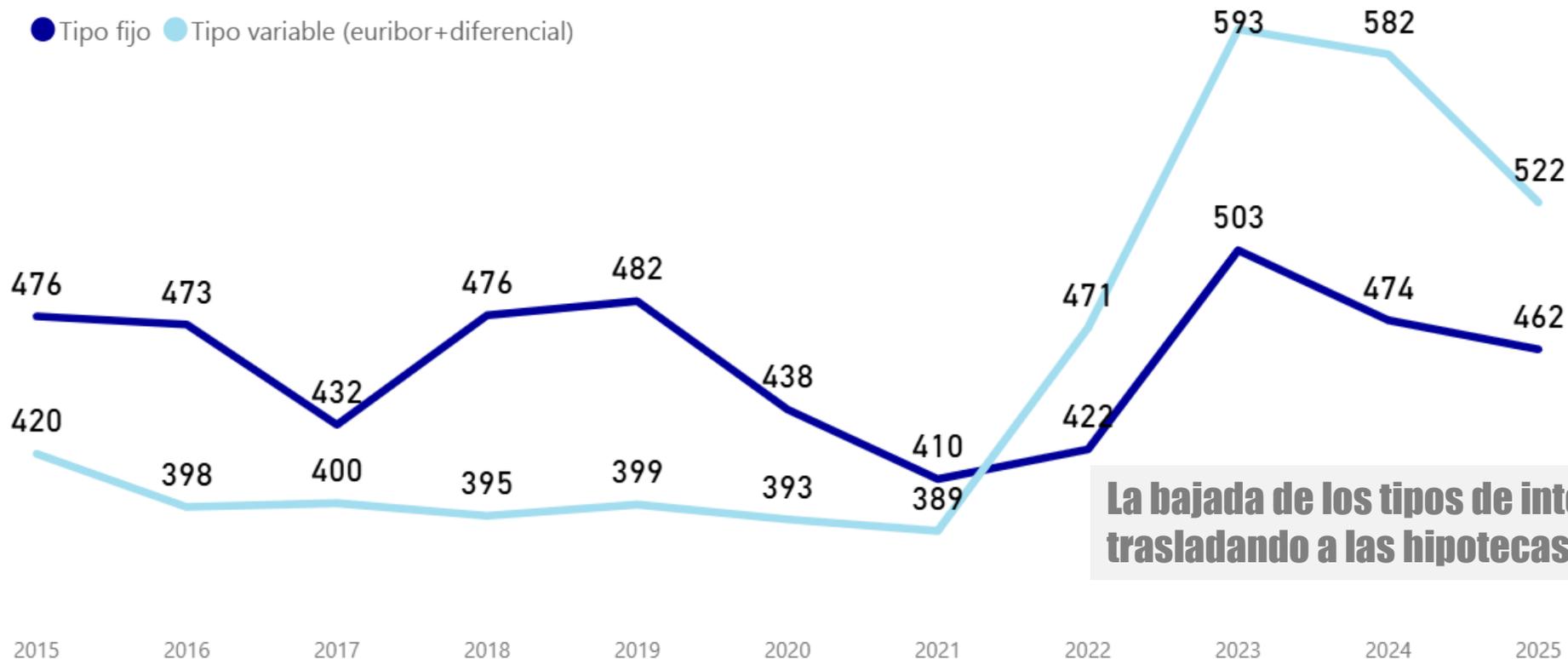
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO

● Fijo ● Mixto ● Variable



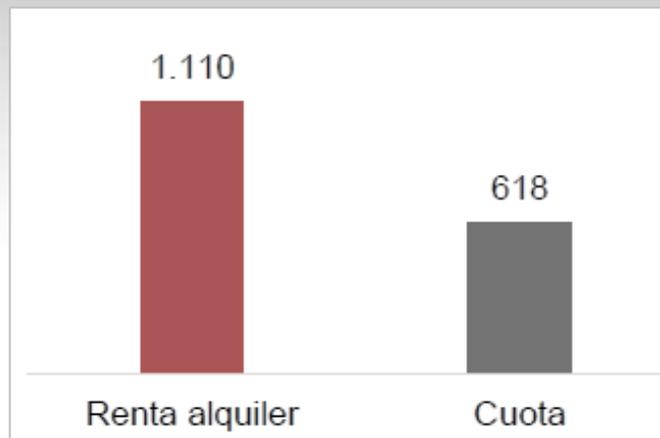
Opciones de financiación

EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS POR CADA 100.000€ DE CAPITAL (a 25 años).



La bajada de los tipos de interés ya se está trasladando a las hipotecas.

Comprar vs alquiler en Valencia



Diferencia mensual: **-492 €**

VIVIENDA TIPO

Metros	80 m ²
Precio de venta	176.000 €
Importe del préstamo	140.800 €
Renta de alquiler	1.110 €

COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:



Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	2,3% *

* Tipo de interés medio de las hipotecas a tipo fijo hasta la fecha de elaboración de este informe.

LÁZARO CUBERO
DIRECTOR DE ANÁLISIS



CATEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



Análisis del mercado inmobiliario en la actualidad

COMPRAVENTAS

CANTIDAD

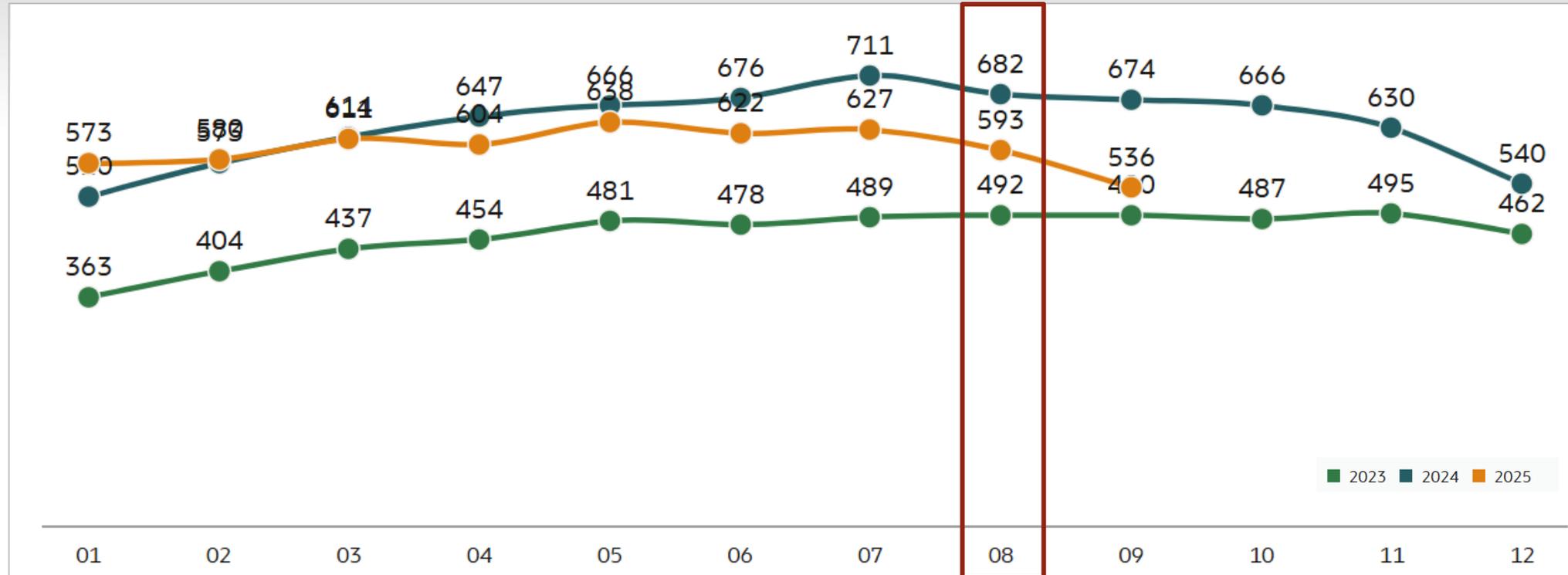
PRECIO

TIEMPO



Situación de la demanda en Valencia

Media mensual de solicitudes de compra por oficina



Respecto a 2024, notamos una disminución en el número de compradores.

Situación de la demanda – Valencia provincia

Proyección demográfica del Instituto Nacional de Estadística (INE)



Valencia/València



PREVISIÓN DE LA POBLACIÓN
EN EL AÑO 2030

2.958.393



PREVISIÓN DE **AUMENTO** DE
LA POBLACIÓN

199.882



PREVISIÓN DE LA NECESIDAD
DE HOGARES EN EL AÑO 2030

1.206.947



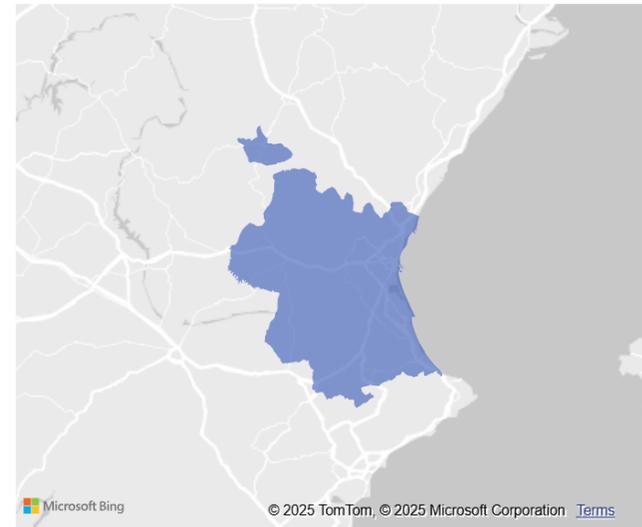
PREVISIÓN DE **AUMENTO** EN LA
NECESIDAD DE HOGARES

99.559



PROVINCIA(S)

Provincia ● Valencia/València



PERIODO 2025 – 2030



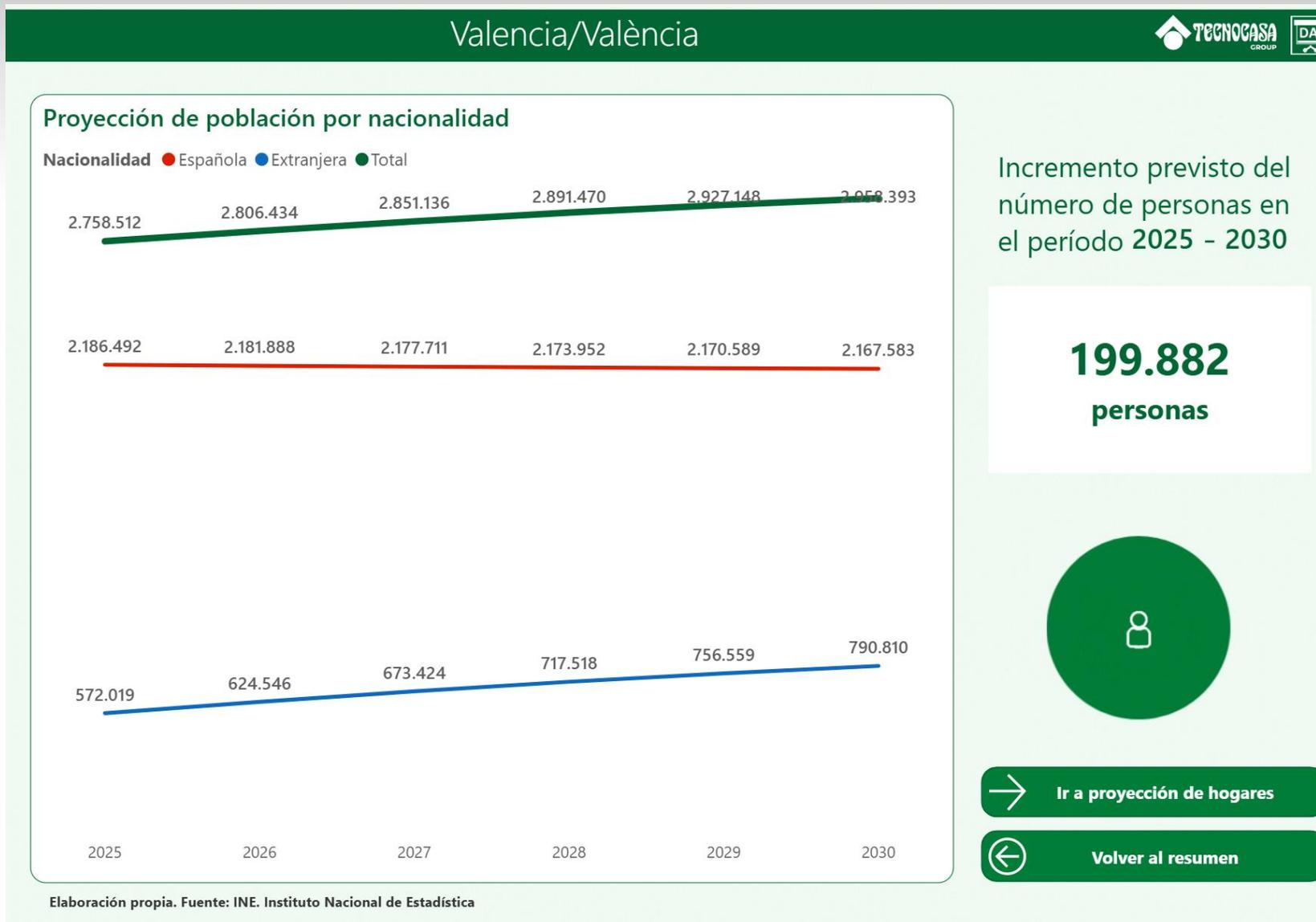
Ir a proyección de población



Ir a proyección de número de hogares

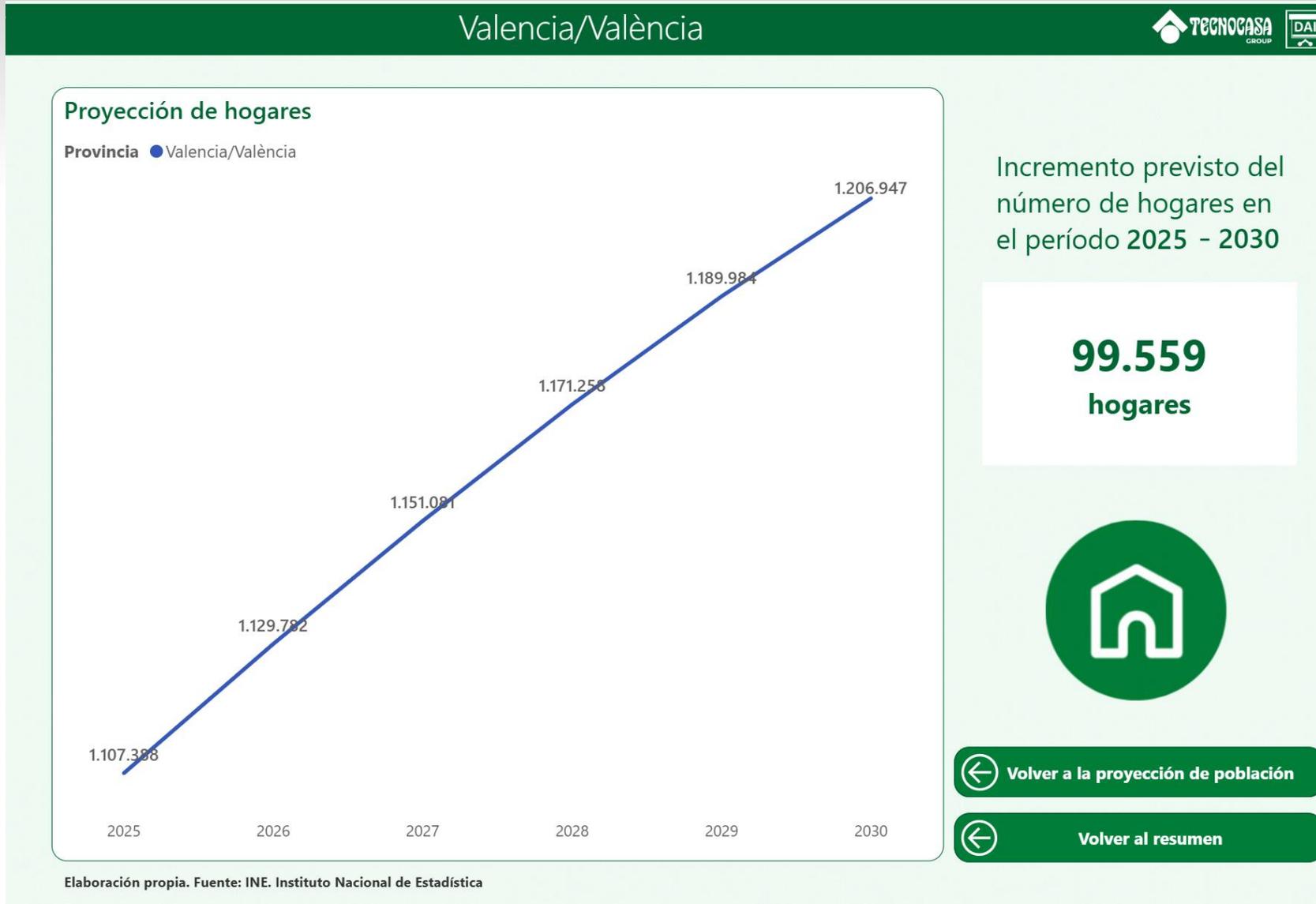
Proyección de población – Valencia provincia

Proyección de hogares – Instituto Nacional de Estadística (INE)

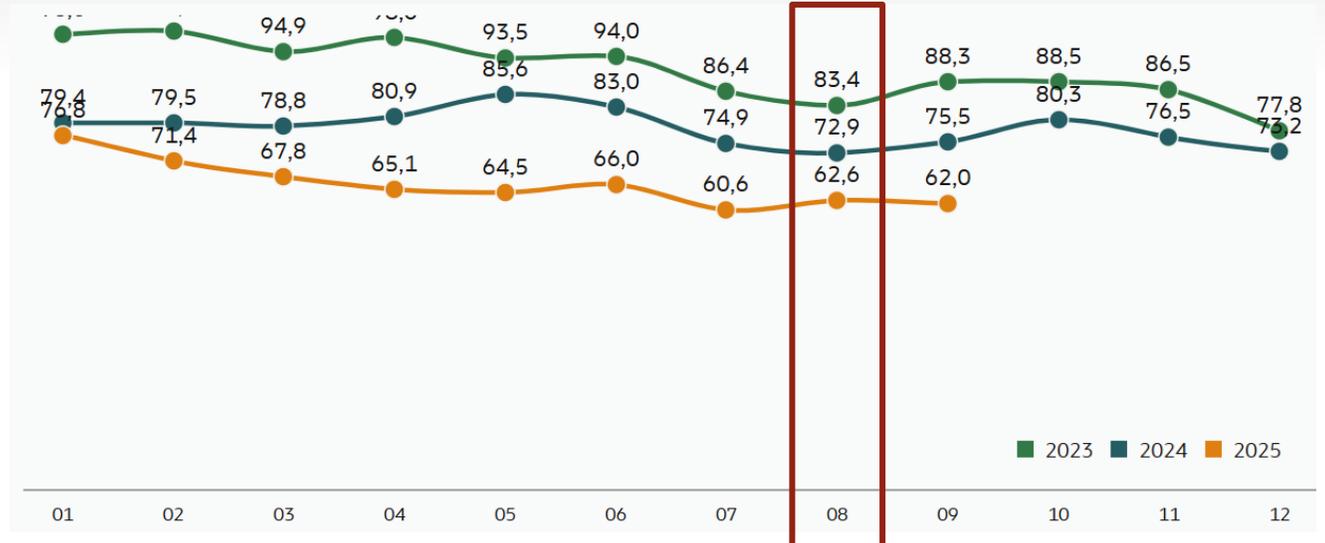
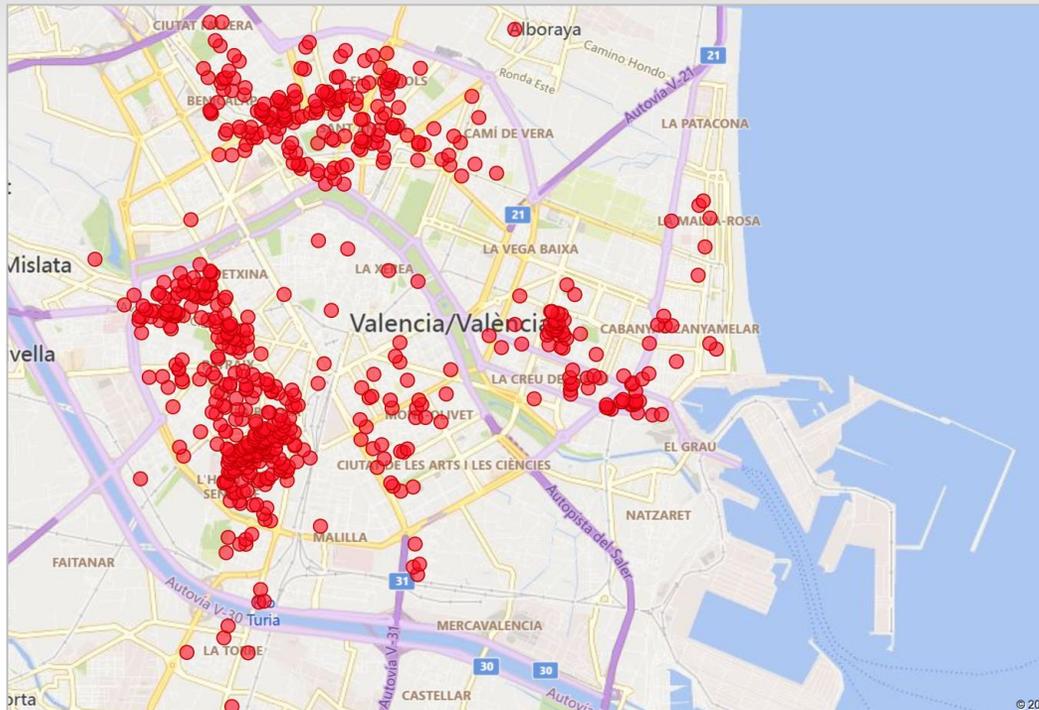


Proyección de hogares – Valencia provincia

Proyección de hogares – Instituto Nacional de Estadística (INE)



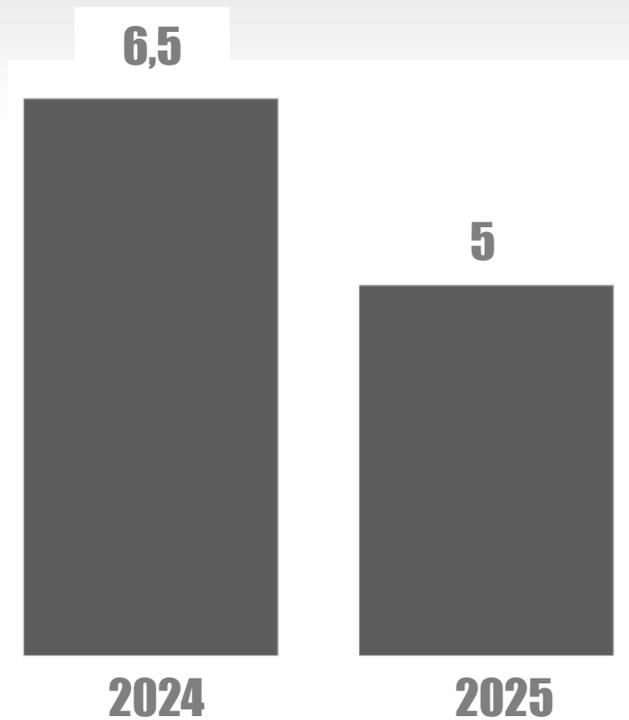
Oferta de vivienda a la venta en Valencia



La oferta de viviendas a la venta disminuye un **17,8%**

Negociación del precio de venta en Valencia

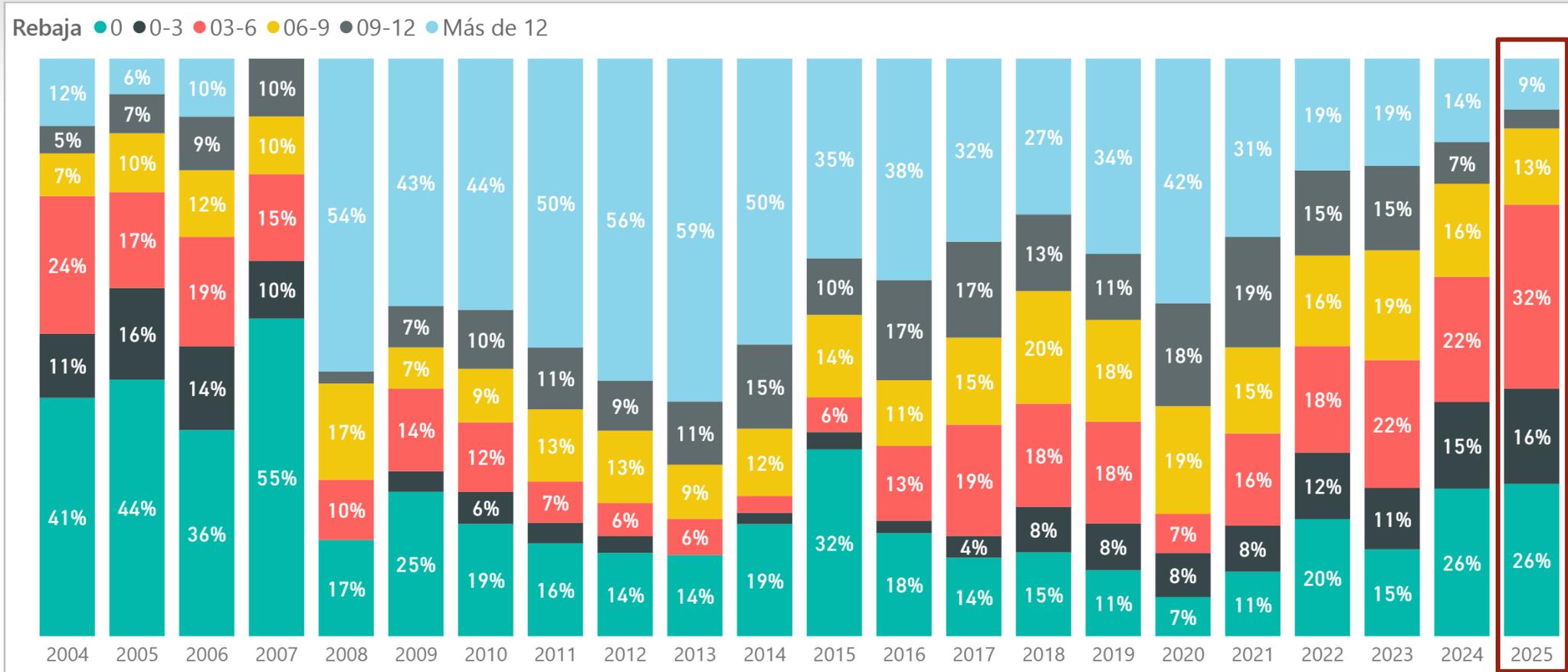
En Valencia, en 2025 la negociación del precio se sitúa en el 5%.



5% DE REBAJA SOBRE EL PRECIO INICIAL DE SALIDA DEL INMUEBLE AL MERCADO.

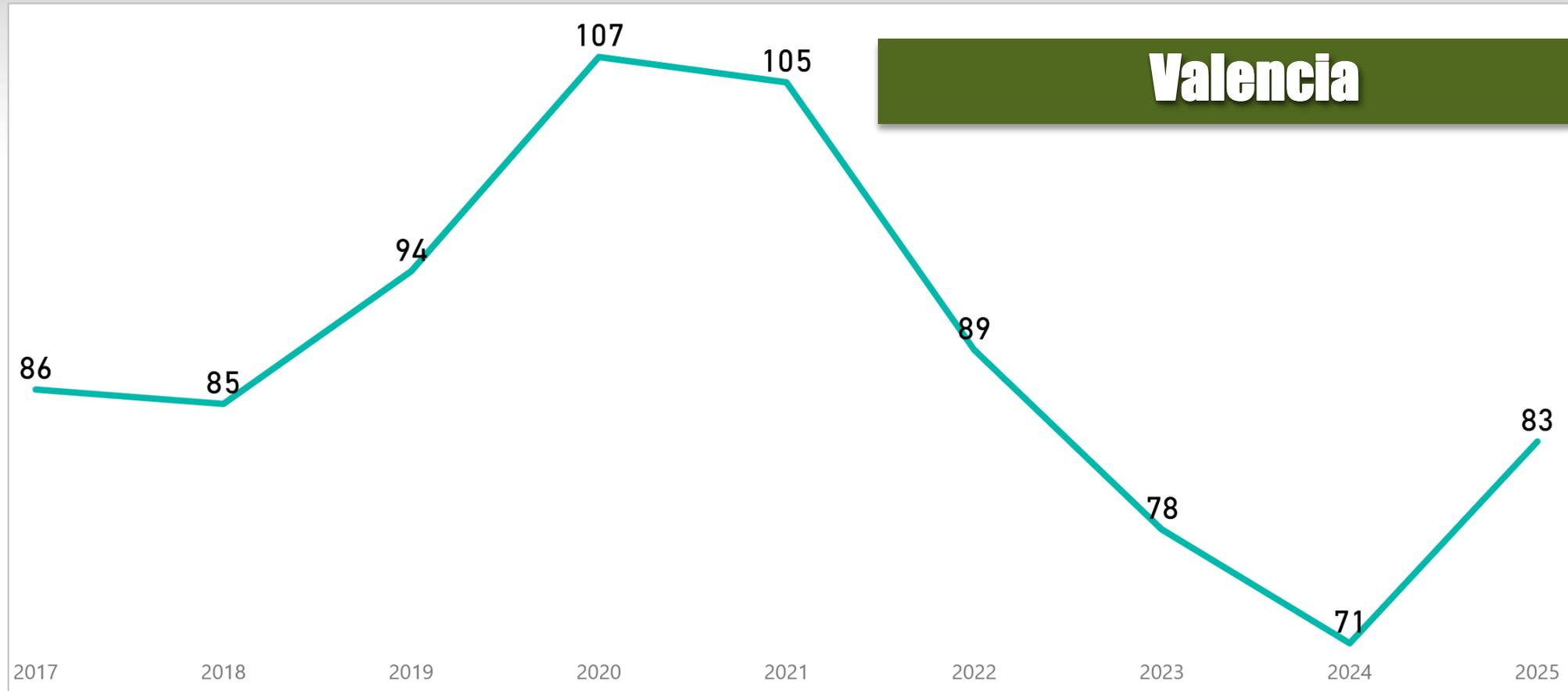
Negociación del precio de venta en Valencia

Apreciamos una menor intensidad de negociación en las franjas más altas.



Días necesarios para la venta

TIEMPO DE VENTA



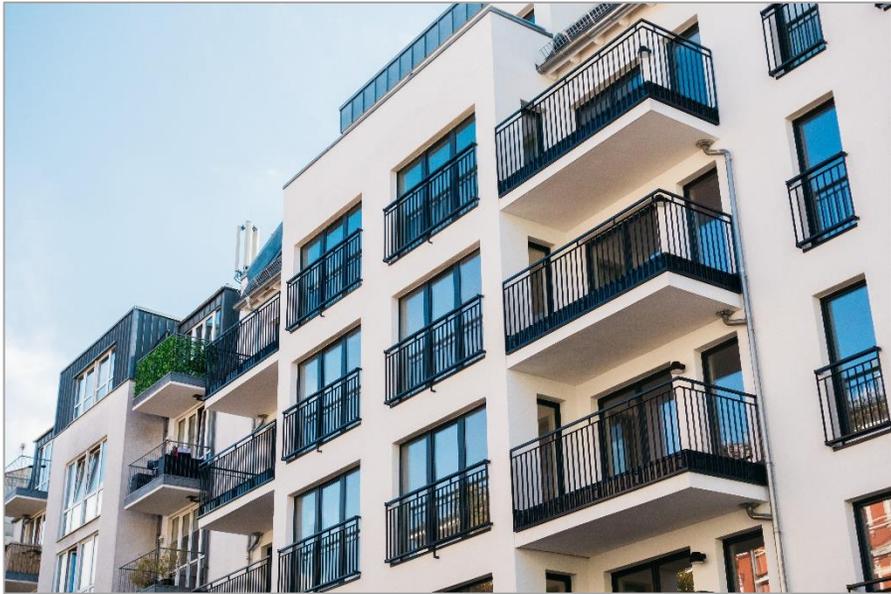


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO 2024

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

No tiene sentido comparar la capacidad académica de un niño con la de un adulto, pero sí lo tiene si comparamos el mismo rango de edad.



- Analizar la actividad de compraventa de vivienda (segunda mano y obra nueva) en el mercado español en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y población).
- Realizar un análisis homogéneo y comparativo entre los diferentes niveles geográficos.
- Identificar las zonas con mayor y menor actividad inmobiliaria y su evolución en el tiempo, relativizando el principal factor de distorsión (el número de viviendas de cada población).

DEFINICIÓN Y SEGUIMIENTO DEL DINAMISMO

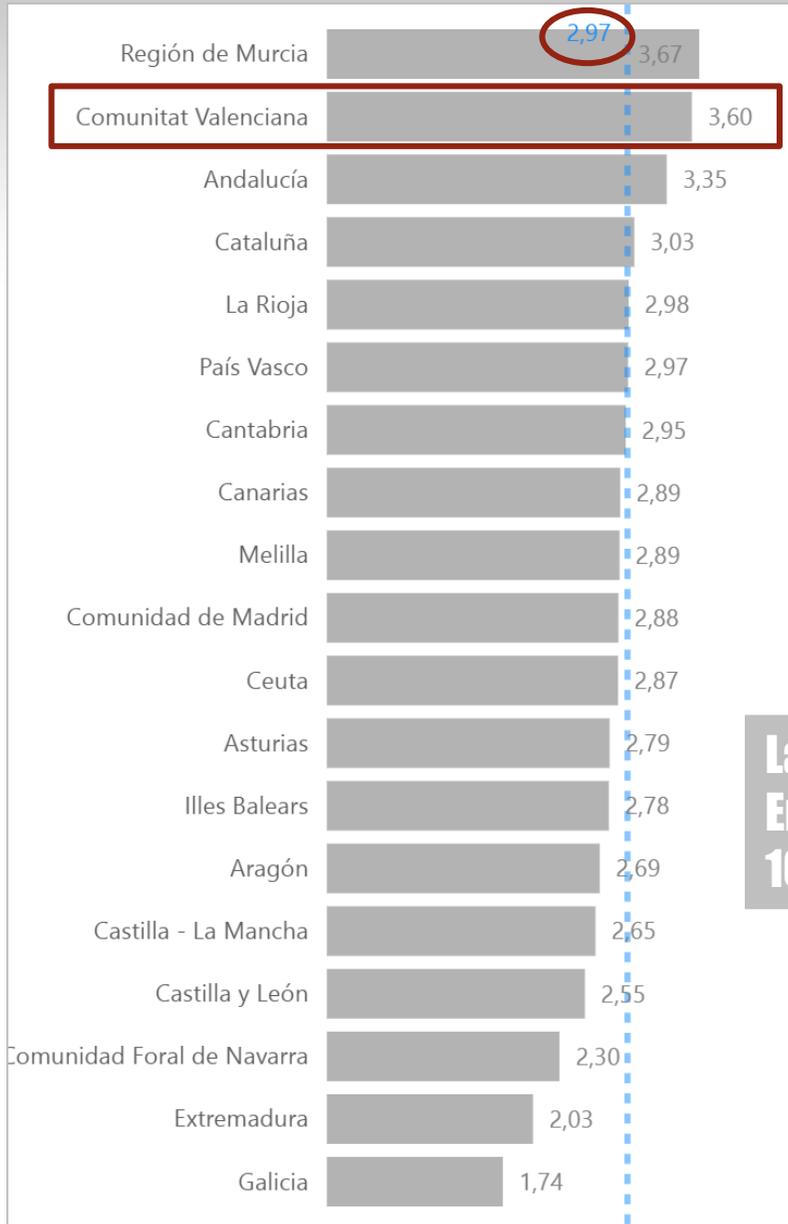


El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas.

Utilizamos la ratio de rotación, que mide las ventas anuales que se realizan en una zona geográfica cada 100 viviendas.

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

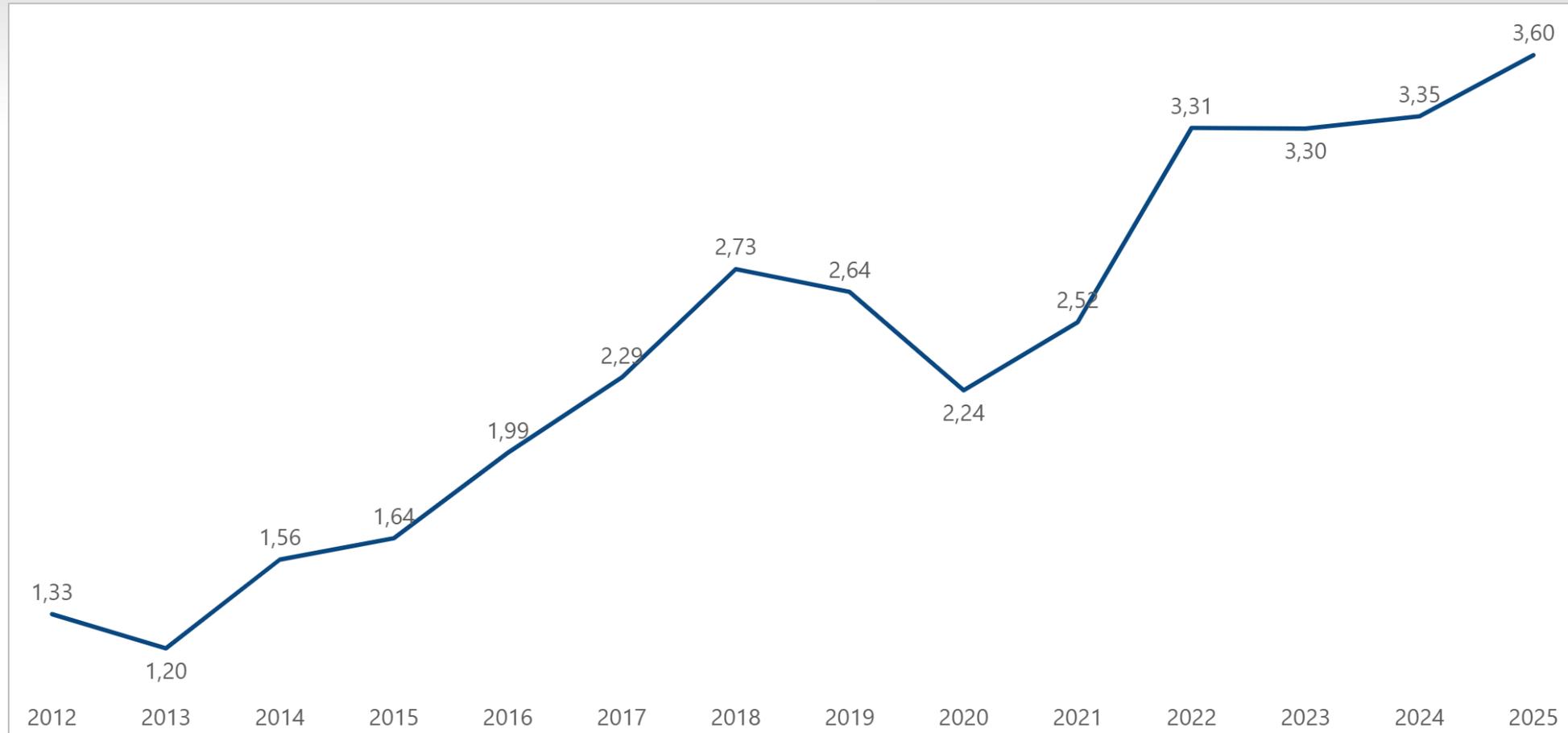
Comunidad Valenciana



La media nacional es de 2,97 ventas cada 100 viviendas.
En la Comunidad Valenciana, la rotación es de 3,6 ventas cada 100 viviendas.

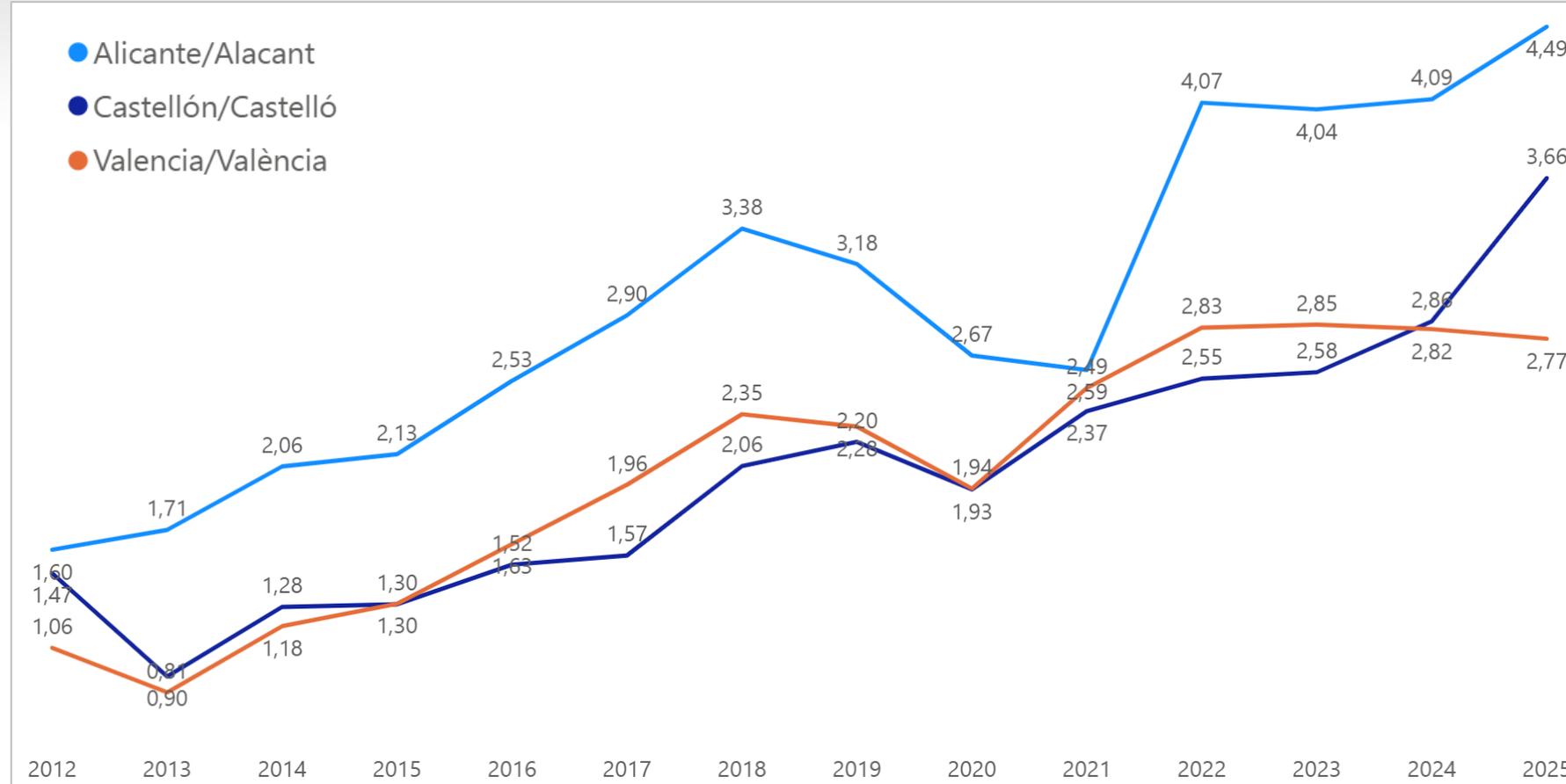
EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO

Comunidad Valenciana



EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO POR PROVINCIAS

Comunidad Valenciana



PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES

¿Quién compra en Valencia?



En Valencia, la mayoría de los compradores son de la propia Comunidad Autónoma.

No obstante, también recibe importantes flujos de fuera.

Valencia	10149
Extranjero	1035
Madrid	430
Alicante	166
Barcelona	121
Baleares	60
Salamanca	31

Elaboración Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF.

Fuente: Ministerio Vivienda 2025-T1 - Transmisiones según residencia del comprador.

DESTINO DE LAS COMPRAS

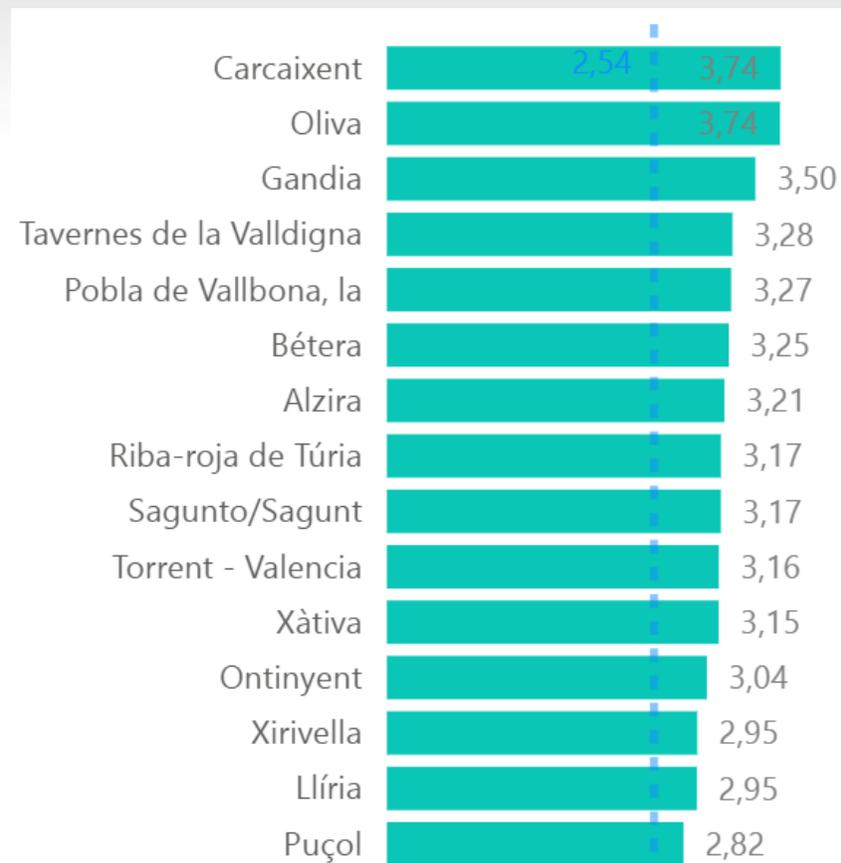
¿Dónde compran los valencianos?



VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - POBLACIÓN

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000 unidades

SEGUNDA MANO



CONCLUSIONES

- El precio de compraventa de la vivienda en Valencia se ha incrementado un 15,8%. En alquiler, apreciamos un aumento del 12%.
- Las ventas de segunda mano están estabilizadas a nivel de 2024, con una ligera bajada (-1,7%).
- Detectamos una disminución en la demanda de vivienda, aunque con volúmenes todavía muy importantes.
- Existe una disminución de la oferta de viviendas disponibles del 18%.
- Se incrementan las hipotecas a tipo de interés fijo (55%). La bajada del Euribor ya se está trasladando a las nuevas cuotas hipotecarias.
- En Valencia, hemos necesitado 83 días de media para cerrar una operación de compraventa.
- Detectamos una sobrevaloración de la oferta particular (del 13,3% sobre el precio de mercado).
- En Valencia, existe una diferencia a favor de la compra de casi 500€ mensuales.
- También existen diferencias territoriales en el dinamismo del mercado inmobiliario. Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Carcaixent, Oliva y Gandía.



ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN VALENCIA



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

