

INFORME DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA



FACTORES DE OFERTA Y
DEMANDA QUE TENSIONAN EL
MERCADO DE LA VIVIENDA

Septiembre 2025

INFORME DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

Introducción

La vivienda se ha convertido en la principal preocupación en nuestro país, ha pasado de ser la séptima preocupación de los españoles en junio de 2023 a la primera en junio de 2025, según el barómetro del Consejo superior de Investigaciones Sociológicas.

El problema de acceso a la vivienda afecta a amplios sectores de la población, como los jóvenes o las familias de rentas medias y bajas, entre otras. Esto obliga a muchos residentes a desplazarse a zonas periféricas, alejadas de entornos urbanos, con peores servicios y mayores costes de vida, lo que limita la igualdad de oportunidades.

En la provincia de Valencia, una de las más dinámicas, las limitaciones de acceso a la vivienda no solo impactan en el bienestar de las familias, sino que también supone un lastre para el desarrollo económico sostenible de la provincia.

Este documento analiza el problema de la vivienda en esta provincia **desde la perspectiva de la oferta y de la demanda.**

INFORME DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

Objetivo

La finalidad de este informe es identificar y analizar los factores que están tensionando el mercado inmobiliario en la provincia de Valencia.

El problema de la vivienda es común en todo el territorio nacional, sin embargo, no incide con la misma intensidad en todas las provincias. **En la provincia de Valencia** confluyen unos factores que han provocado que el problema **sea de mayor intensidad que en otras provincias.**

En este documento **se identifican dichos factores y los cuantifica, con la intención de hacer reflexionar** acerca de las medidas a aplicar para resolver los problemas de acceso a la vivienda. También se calcula el balance del mercado inmobiliario hasta 2030.

Metodología

Este informe se ha realizado **a partir de información cuantitativa procedente de fuentes oficiales o de relevancia** en el ámbito de la vivienda (Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, Instituto Valenciano de Estadística, Turisme Valencia,/..).

Además, se ha utilizado **información cualitativa procedente de estudios e informes** elaborados por entidades como el Instituto de la Juventud del Ministerio de Juventud e Infancia, del Observatorio de la Vivienda de la Universidad Politécnica de Valencia, BBVA Research, entre otros.

Todos los datos hacen referencia a la provincia de Valencia, excepto indicación contraria. Informe realizado en junio de 2025.

INFORME DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

El precio de la vivienda se ha incrementado de tal manera que limita el derecho fundamental de acceso a una vivienda por parte de muchos segmentos de población. Detrás del incremento de precios se encuentran factores de oferta y factores de demanda.

FACTORES QUE LIMITAN LA OFERTA DE VIVIENDA

FACTORES QUE LIMITAN EL ACCESO A LA VIVIENDA

Incremento de los costes de materiales

El precio de la vivienda

Incremento de la mano de obra

El incremento de la población

Disponibilidad y precio del suelo urbano

Incremento del turismo

Endurecimiento de la normativa técnica y lentitud
burocrática

Cambio en la estructura de los hogares

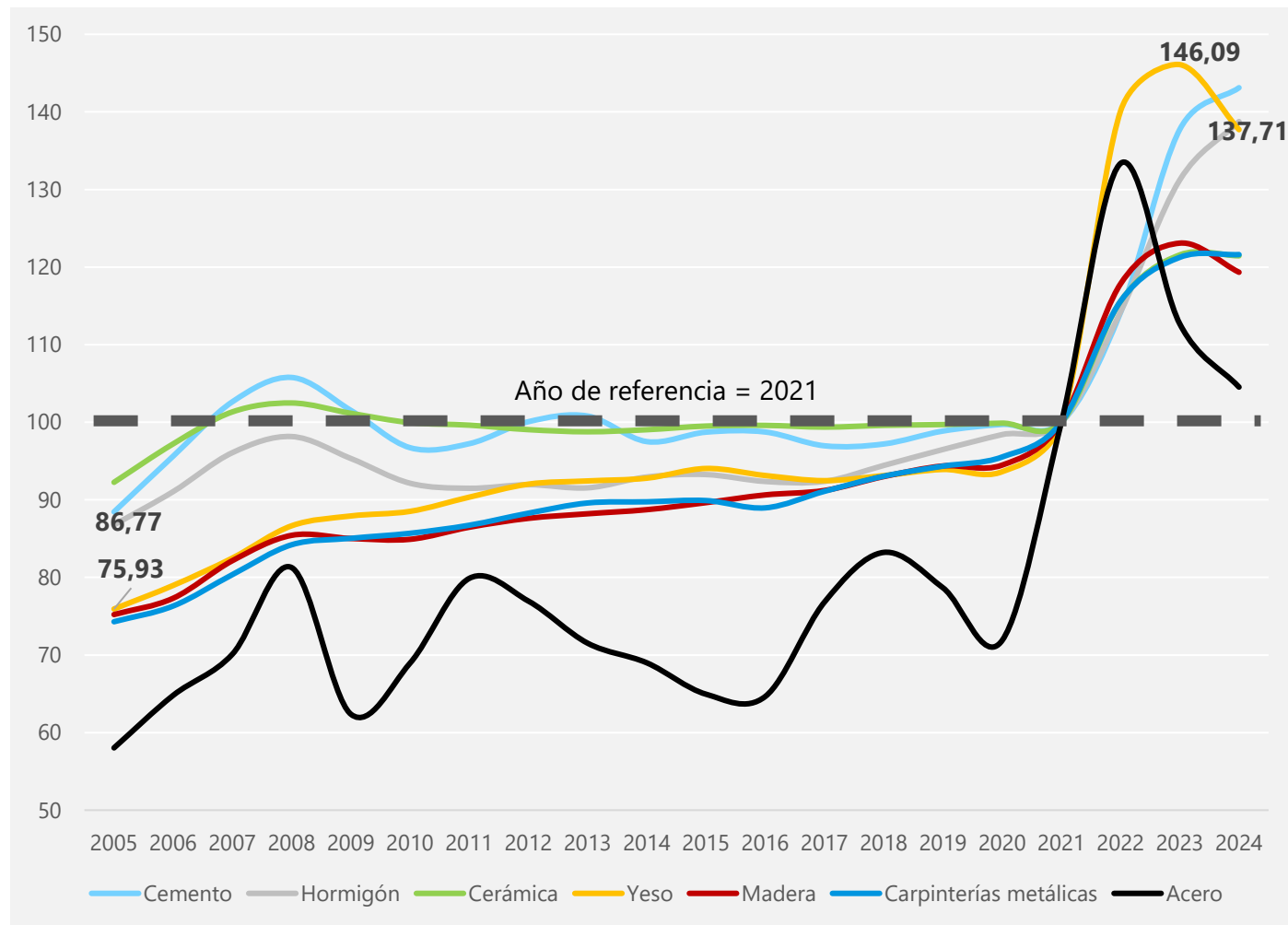
Estancamiento de la construcción

Aumento de la esperanza de vida

Factor de oferta: El incremento de los costes de los materiales

Evolución Índice de precios de materiales de la construcción

(base 100=enero 2021). Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible



El encarecimiento de los materiales

El coste de los materiales y de la mano de obra se ha incrementado sin precedentes, debido a factores como el incremento del precio de la energía, la guerra de Ucrania, que provocó escasez de materias primas, o la pandemia que dio lugar a restricciones logísticas e interrupciones en la cadena de suministros, entre otros.

Además, las medidas para **reducir las emisiones de carbono también han aumentado los costes**, sobre todo, en materiales energéticamente intensivos como el acero y el cemento.

La ralentización de nuevas promociones se encuentra entre las principales consecuencias del encarecimiento de los costes en la construcción. Esto podría empujar aún más al alza el precio de la vivienda nueva.

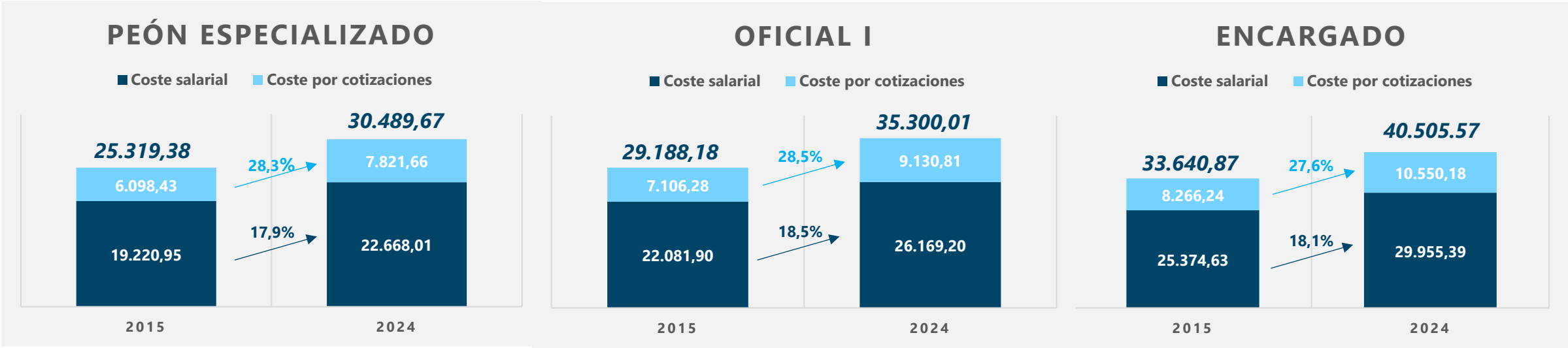
Además, otros factores como **la falta de mano de obra y el cambio climático** están dando lugar a un escenario de incremento de los costes en el sector inmobiliario.

La escasez de profesionales no solo impulsa al alza de los costes, sino que ralentiza la construcción de viviendas.

Factor de oferta: El incremento del coste de la mano de obra

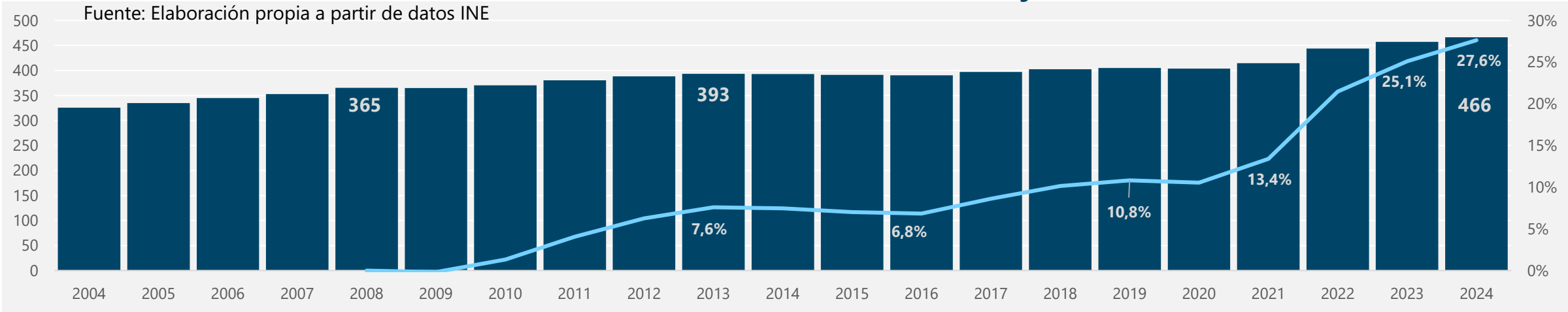
Descomposición del coste de la mano de obra en la provincia de Valencia, €/año

Fuente: Convenio colectivo provincial de Valencia, Construcción y obras públicas (BOP 13-VI-2018 / Revisión salarial acuerdo convenio provincial 16-II-2024); IVE



Evolución del Índice de Coste de la Mano de Obra (base 100=1998) y tasa de variación desde 2008

Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE



Factor de oferta: Endurecimiento de la normativa técnica y lentitud burocrática

Aspectos normativos

En endurecimiento de las normativas técnicas y medioambientales, como exigencias en eficiencia energética, materiales sostenibles o estándares de seguridad más estrictos, está trasladándose directamente al precio final de la vivienda.

Estos requisitos persiguen objetivos legítimos (reducción de emisiones, mayor calidad edificatoria), su aplicación sin mecanismos de flexibilidad o apoyo fiscal encarece los proyectos.

Aspectos burocráticos

La lentitud administrativa en la concesión de licencias, agravada por un exceso de trámites burocráticos y la superposición de regulaciones (urbanísticas, ambientales, sectoriales).

Los plazos para obtener autorizaciones se alargan meses —incluso años— en muchas zonas, estrangulando la oferta de nuevas viviendas y perpetuando los desequilibrios entre demanda y disponibilidad.

Normativa técnica y ambiental aprobada en España entre 2015 y 2025

Año	Norma	Impacto clave en vivienda
2015	Ley Suelo / Rehabilitación	Criterios urbanísticos obligatorios (clima, energía, accesibilidad)
2017–2019	FOM/1635/2013 → FOM/588/2017 → RD 732/19	Completan y actualizan DB-HE, HS, SI del CTE (eficiencia, radón, aislamiento, etc.)
2021	Ley Cambio Climático	Autoconsumo comunitario, ayudas energéticas, criterios climáticos en urbanismo
2021	RD-ley movilidad eléctrica/autoconsumo	Recarga EV, solar colectiva en viviendas
2021	RD 390/2021	Certificación energética obligatoria
2022	RD 450/2022	Ajuste de criterios técnicos del CTE
2023	Ley Vivienda	Fomenta vivienda asequible, reserva de suelo, impacta planificación de nuevas promociones
2024–25	Normativa UE prohibición calderas	Inspirará prohibición en España a partir de 2025 y uso total en 2040

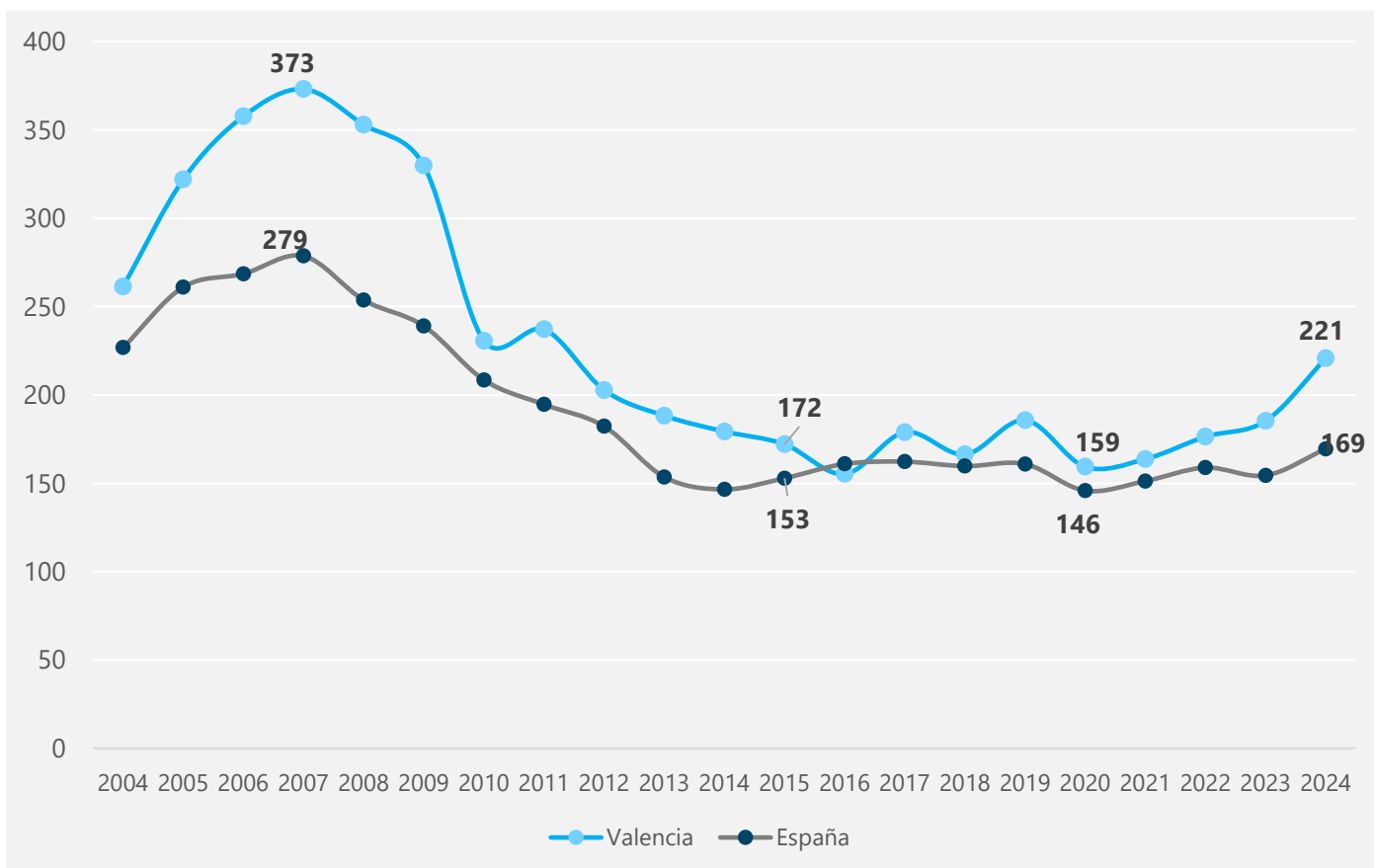
Esta tabla incluye algunas de las normas aprobadas en España en la última década y que afectan a la construcción de viviendas

Factor de oferta: Precio medio del suelo urbano

La escasez de suelo finalista* limita la obra nueva en las zonas con mayor demanda de vivienda, que son las zonas de mayor actividad económica.

Evolución del precio del suelo urbano bruto (no finalista) en provincia de Valencia y España. €/m²

Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible



Encarecimiento del suelo

El encarecimiento del suelo urbano bruto en la provincia de Valencia es un factor clave en el incremento del precio de la vivienda nueva, ya que el suelo **puede representar hasta el 40% del precio final**.

A partir de 2015, el precio medio del suelo urbano inició una lenta recuperación. Desde 2020 se ha acelerado su crecimiento.

En 2024 el precio **supera en un 23% el mínimo de 2014** (221 €/m²).

En comparación con la media nacional

Desde 2020, la revalorización del suelo en Valencia (+39%) ha sido más intensa que en España (+16%).

En 2024, el suelo urbano en la provincia de Valencia es **un 31% más caro que la media nacional** (221 €/m² vs 169 €/m²). Esta diferencia no se daba desde 2011.

Esta dinámica, sumada a otros factores, explica por qué la provincia de Valencia es hoy una de las más tensionadas de España.

* Suelo finalista: suelo listo para iniciar una promoción de viviendas.

Factor de oferta: Estancamiento de la construcción de viviendas

Los factores anteriores están ralentizando la construcción de viviendas

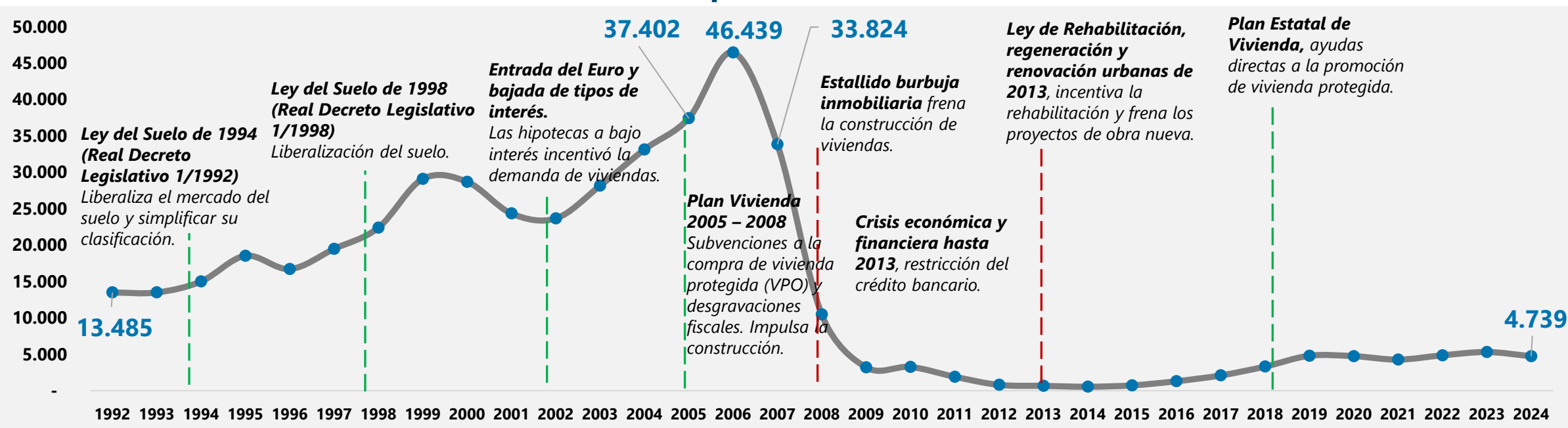
Tras la crisis económica y financiera de 2008, la construcción de vivienda sufrió una caída drástica. El estallido de la burbuja tuvo un impacto especialmente severo en la provincia de Valencia.

Entre el año 2007 y 2013, **la construcción de viviendas descendió un 98%**. Durante los siguientes años **la construcción se ha mantenido en las cotas más bajas desde finales del siglo pasado**, con la construcción de menos de un millar de viviendas al año entre 2012 y 2015.

En los últimos cinco años, **únicamente se han construido 23.911 viviendas**, el equivalente a lo que se construyó en el año 2000.

La caída en la construcción ha dado lugar a que el stock de vivienda nueva siga una tendencia a la baja.

Evolución de la construcción de viviendas en la provincia de Valencia. Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible



Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, elaboración propia

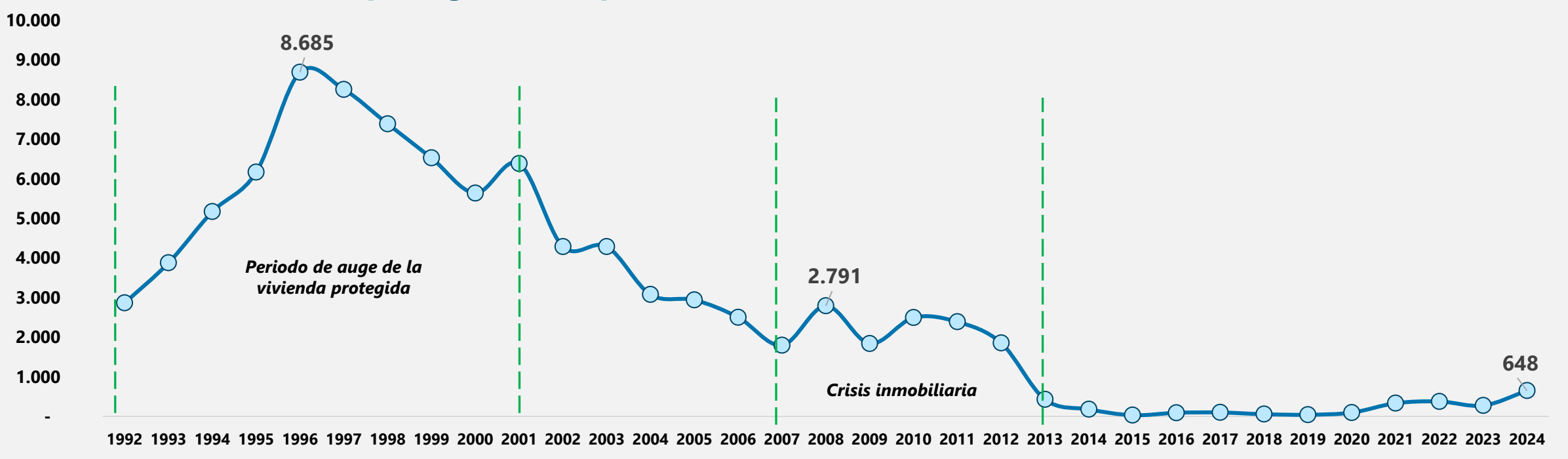
Factor de oferta: Reducción de la vivienda protegida

En las últimas décadas la evolución de la vivienda protegida ha ido en descenso, lo que restringe el acceso a la vivienda a los sectores de población más desfavorecidos.

De las 58.320 viviendas protegidas que se construyeron en la provincia en la década de los noventa, se ha pasado a la construcción de 2.216 de la última década (2014-2024). Este descenso se debe, en parte a la recalificación de vivienda protegida en vivienda libre, tras un periodo de espera sin vender las viviendas.

Una política de vivienda y la disposición del suelo necesario para ejecutarla es fundamental para atender a la demanda actual y futura de la provincia.

Evolución de la vivienda protegida en la provincia de Valencia. Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible



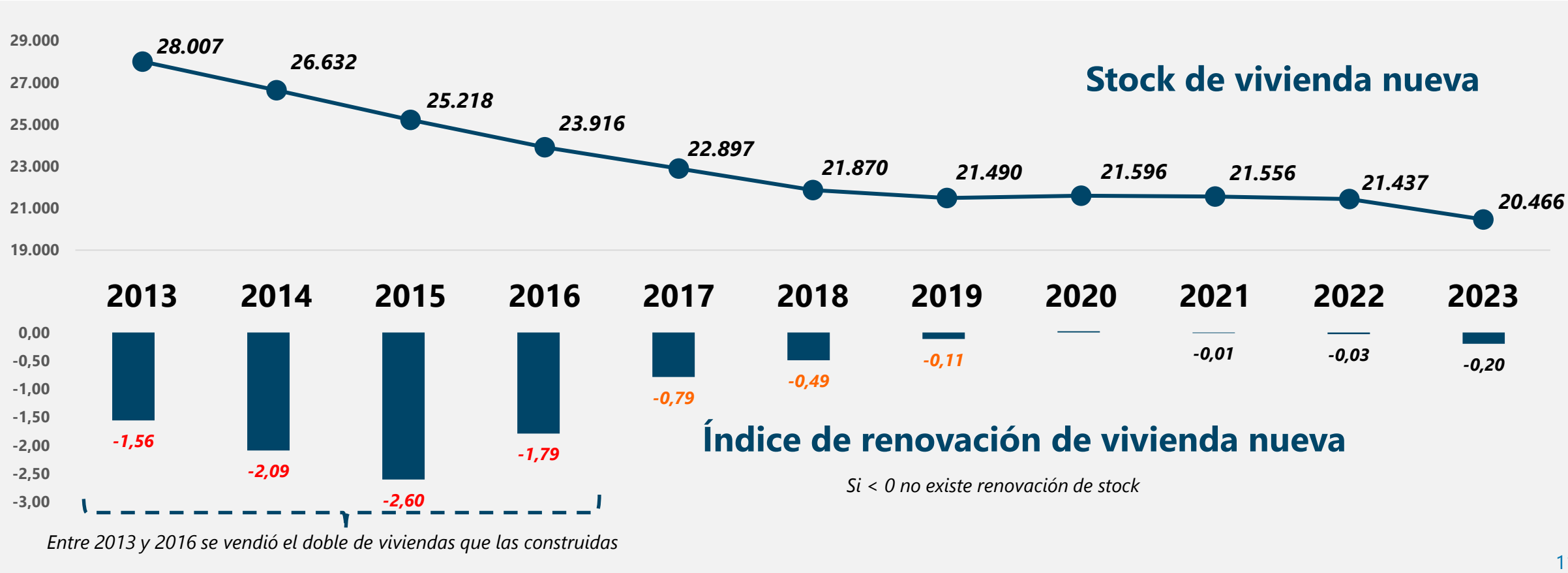
Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, elaboración propia

Factor de oferta: Reducción del stock de viviendas Valencia

El ritmo de construcción de vivienda nueva no permite la reposición del stock.

El stock de vivienda nueva en la provincia de Valencia se sitúa en el nivel más bajo de la última década.
En esta provincia, solo hay disponibles 20.466 viviendas nuevas disponibles.

El descenso continuado del stock, debido al freno de la construcción, está provocando la presión al alza de los precios.



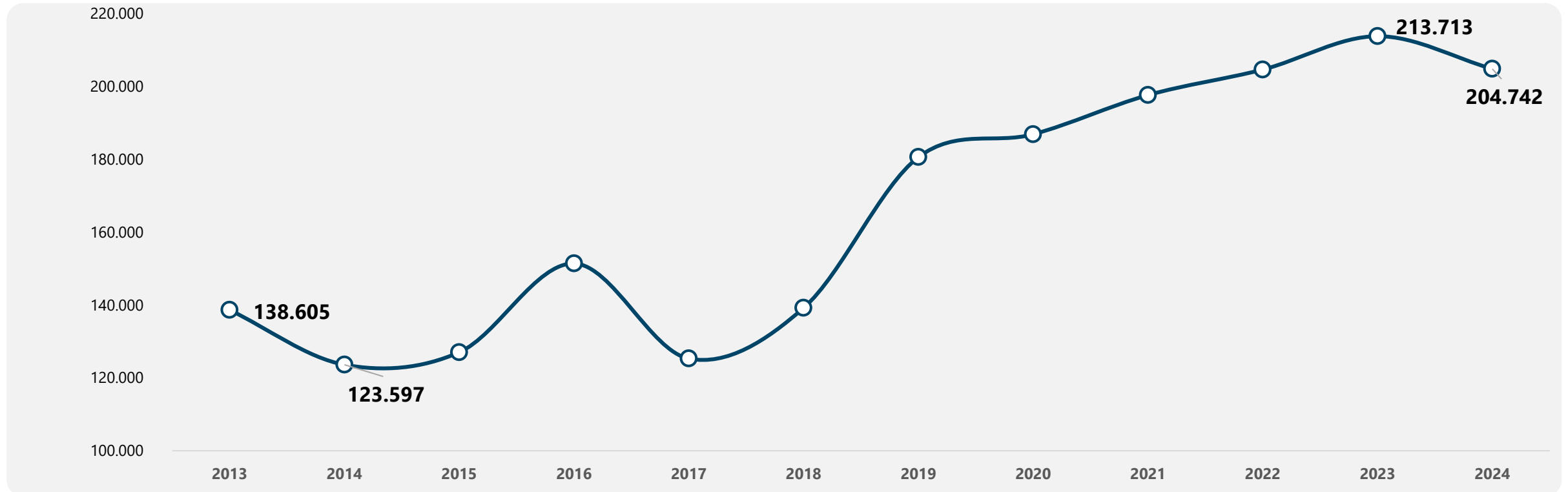
Factor de demanda: Evolución del precio medio de la vivienda libre nueva

Desde que en el año 2014 el precio medio de la vivienda libre nueva llegara a mínimos, se ha incrementado de manera constante. Entre 2014 y 2024 el precio medio se ha incrementado un 65%.

Este incremento se debe al aumento de los costes de construcción, al encarecimiento del valor del suelo y al incremento de la demanda, que desde 2017 ha crecido de manera constante.

Valor medio de la compraventa de vivienda nueva libre, provincia de Valencia, €

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible



Factor de demanda: Aumento de la población

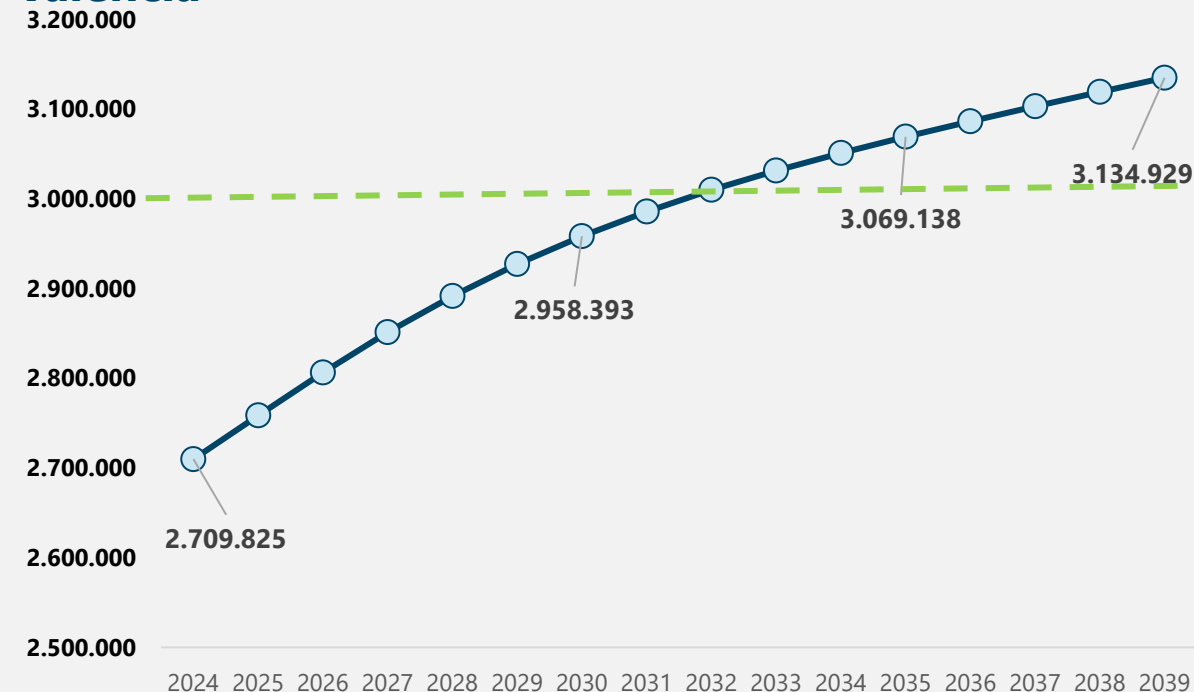
El incremento de la población en la provincia de Valencia aumenta la demanda de vivienda.

En la próxima década el número de residentes en la provincia se incrementará un 13%, hasta alcanzar los 3.069.138 habitantes.

Este incremento se producirá, principalmente, por la llegada de población extranjera, a un ritmo del 15% anual.

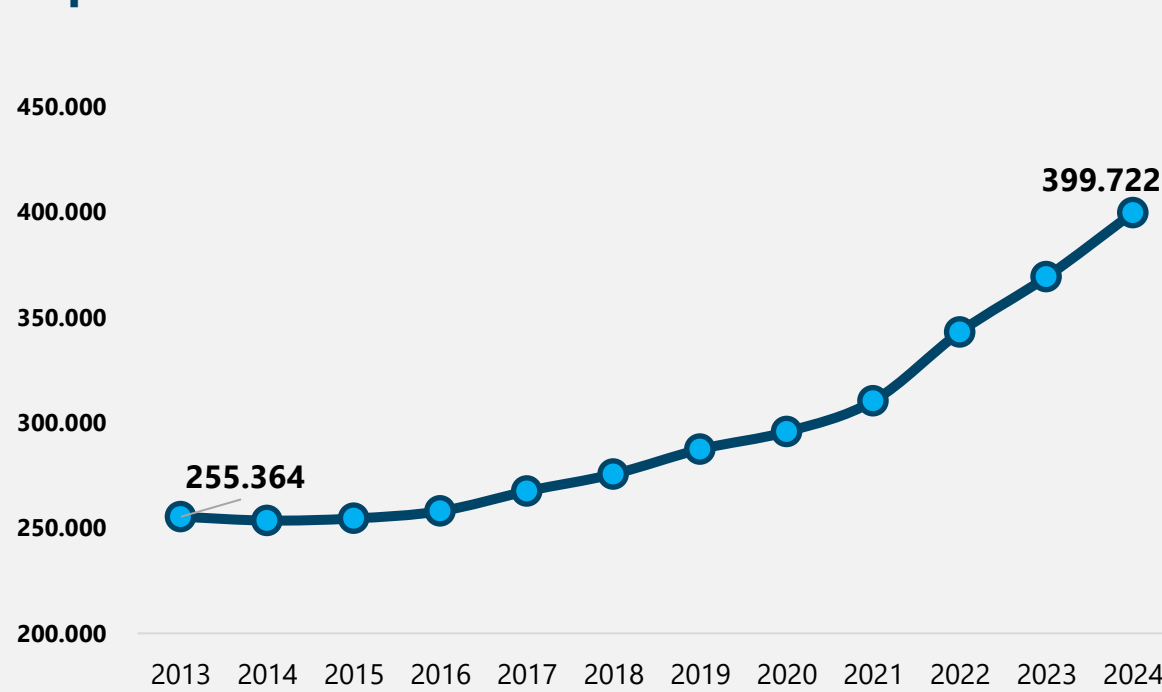
Las previsiones apuntan a que **en 2037 el 17% de la población de Valencia será de nacionalidad extranjera.**

Incremento de la población en la provincia de Valencia



Fuente: INE

Los extranjeros con tarjeta de residencia en vigor en la provincia de Valencia



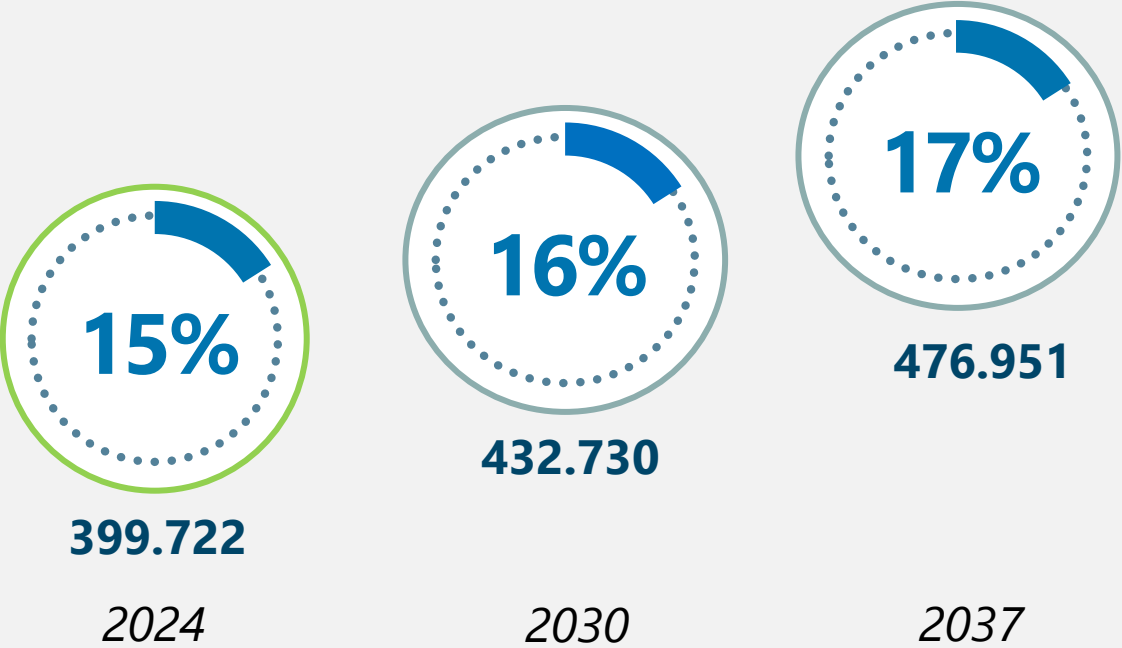
Fuente: Instituto Valenciano de Estadística

Factor de demanda: Aumento de la población extranjera

El aumento de la población extranjera tensiona el mercado de la vivienda, desde 2013 el número de extranjeros se ha incrementado un 57% en la provincia, hasta alcanzar los 399.722.

Desde 2018 la compra de viviendas por extranjeros se ha incrementado un 39% en la provincia, hasta alcanzar la cifra de 9.704 viviendas, con una cuantía media por compra de 131.418 euros.

Población extranjera en Valencia y porcentaje sobre el total de la provincia



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística

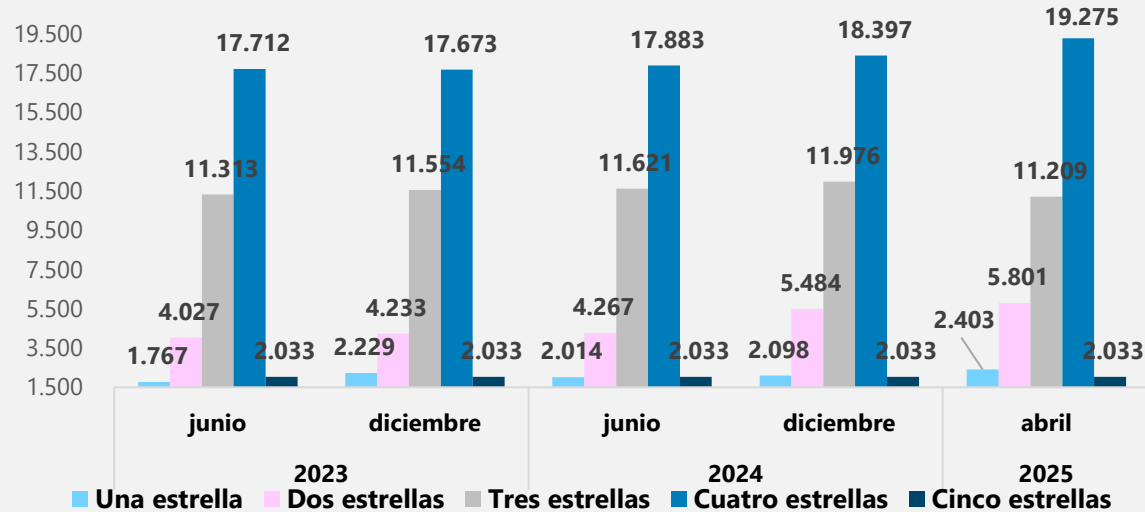
Ranking de países según compra de viviendas entre 2018 y 2024 en Valencia

1	Italia	4.159
2	Francia	4.020
3	Rumanía	4.259
4	Rusia	2.288
5	Alemania	2.419
6	Ucrania	1.902
7	China	2.392
8	Marruecos	1.784
9	Países Bajos	2.850
10	Reino Unido	1.249

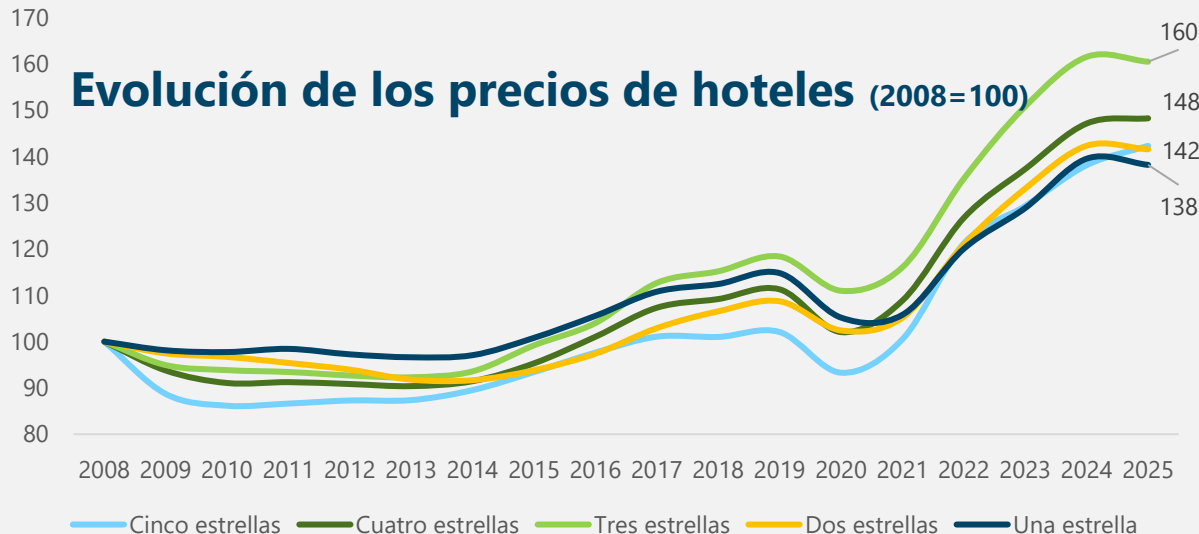
Fuente: Colegio Notarial de Valencia

Factor de demanda: Auge del turismo en la provincia

Plazas hoteleras en la provincia de Valencia



Evolución de los precios de hoteles (2008=100)



Fuente: Turisme Valencia, Generalitat Valenciana, INE

El lento crecimiento de la oferta hotelera está provocando un incremento de los precios de las habitaciones en hoteles, lo que desvía de demanda turística hacia apartamentos turísticos y plataformas hospedaje colaborativo.

La provincia de Valencia cuenta en 2025 con 19.413 plazas hoteleras igual o inferior a tres estrellas, y 21.308 plazas de cuatro estrellas o superior.

En los dos últimos años el número de plazas hoteleras de tres estrellas en la provincia de Valencia ha disminuido un 1% hasta las 11.209 plazas.

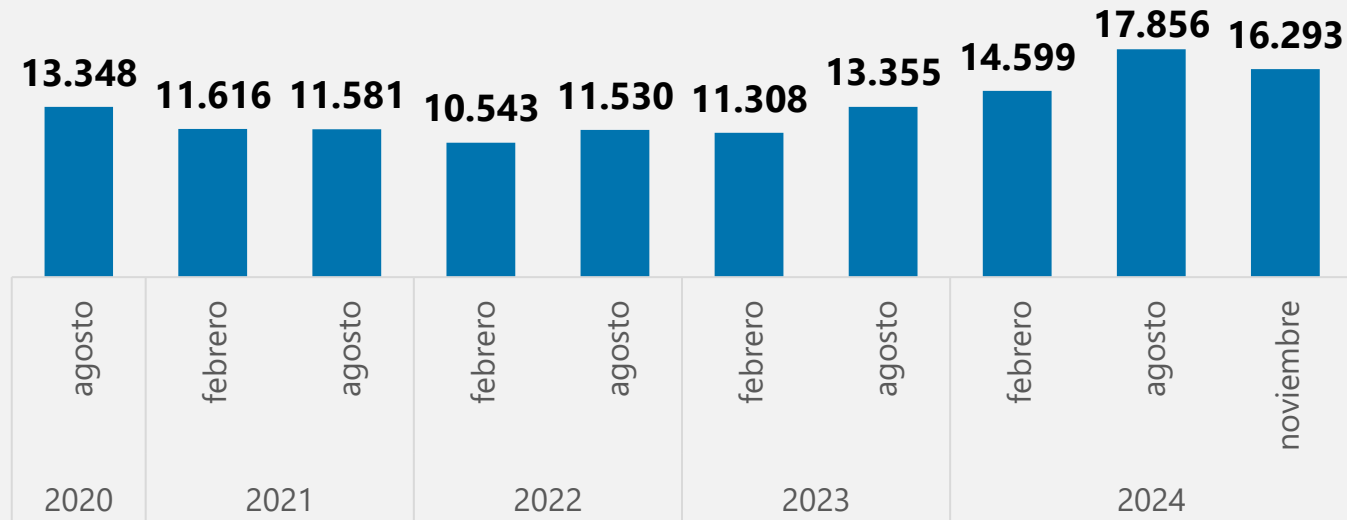
Las plazas hoteleras de cuatro estrellas son las que se han aumentado en mayor medida, lo que no compensa la **demanda de turismo joven, que opta por fórmulas más económicas.**

Desde 2008, el precio de una habitación en hoteles se ha incrementado entre un 38% y un 60%.

El incremento del turismo en las ciudades está provocando un impacto en los residentes. Los servicios, las instalaciones y los comercios pasan a orientarse a la población turista más que a los ciudadanos.

Factor de demanda: Las plataformas de hospedaje colaborativo

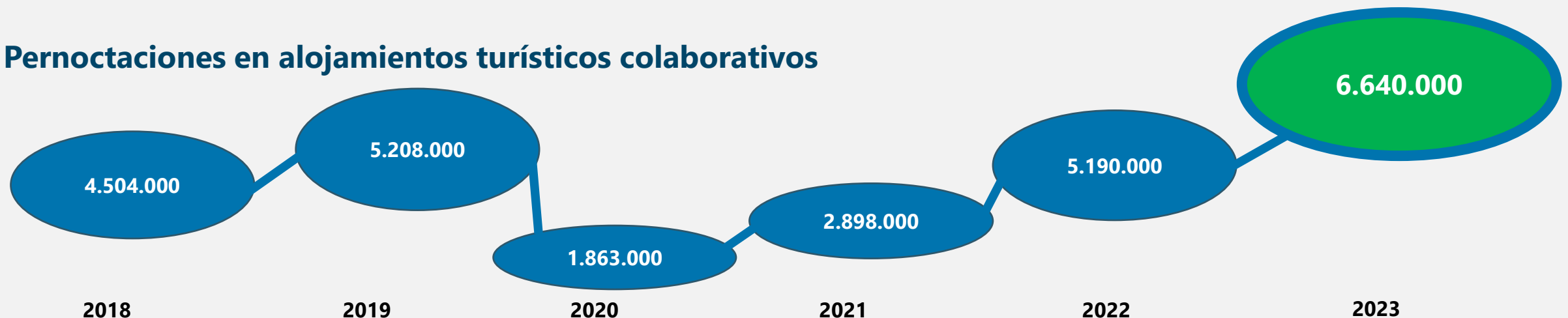
Viviendas turísticas en la provincia de Valencia



El auge del turismo en algunas demarcaciones territoriales está impulsando la conversión de viviendas en alojamientos turístico, lo que puede reducir la oferta de vivienda de uso residencial e incrementar el coste de los alquileres. Este aspecto no influye en términos globales al conjunto de la provincia.

Desde el año 2022, en la provincia de Valencia el número de viviendas turísticas se ha incrementado un 55%, hasta alcanzar las 17.856 en agosto de 2024, si bien no tiene un peso destacado sobre el total de viviendas de la provincia (1,1%).

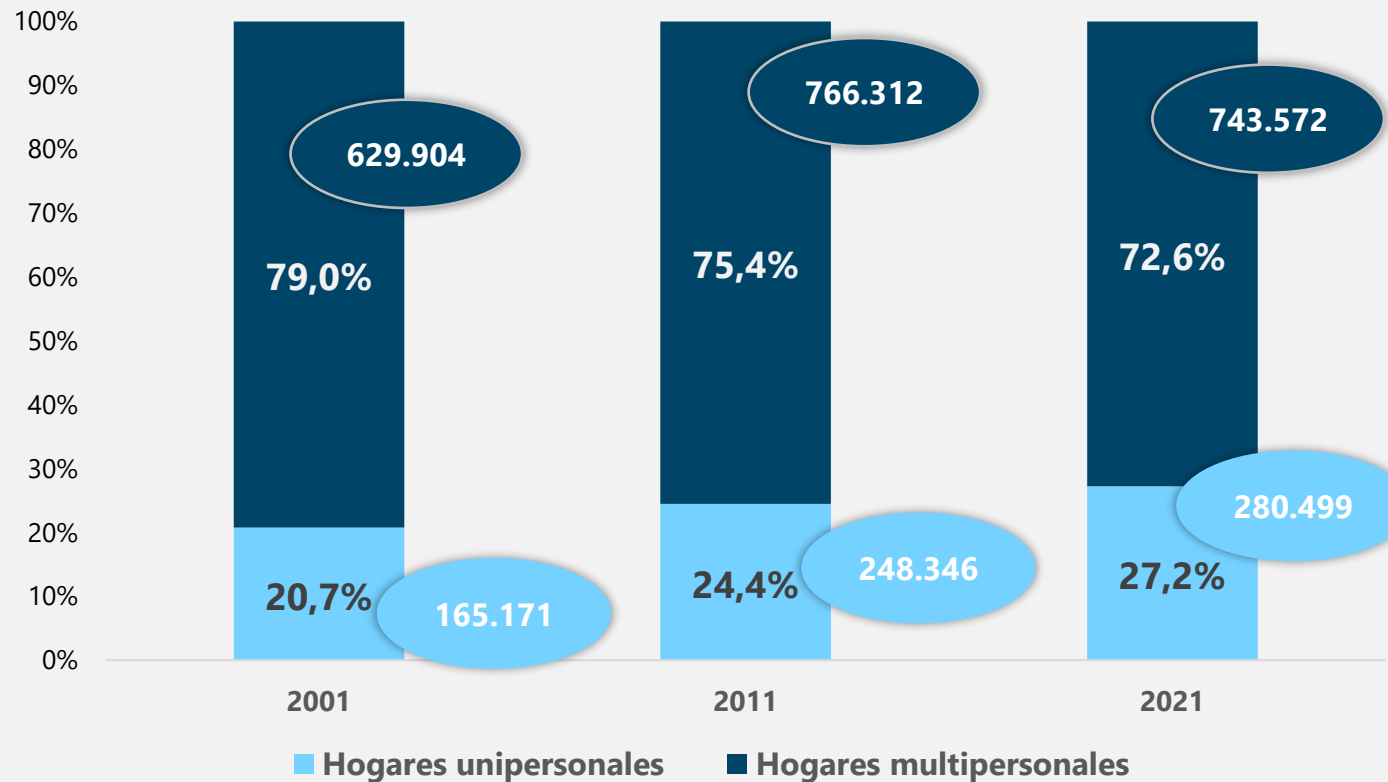
Pernoctaciones en alojamientos turísticos colaborativos



Factor de demanda: Cambios en la estructura de los hogares

La transformación de las estructuras familiares y los nuevos modelos de hogar están influyendo en el mercado inmobiliario y en las dificultades para acceder a una vivienda.

Hogares en la provincia de Valencia



Fuente: INE

Aumento de hogares unipersonales

En las dos últimas décadas, el número de hogares en la provincia de Valencia ha pasado de 797.076 (censo 2001) a **1.032.092 hogares** (censo 2021).

Los hogares unifamiliares **han aumentado un 70% en las dos últimas décadas** en la provincia de Valencia.

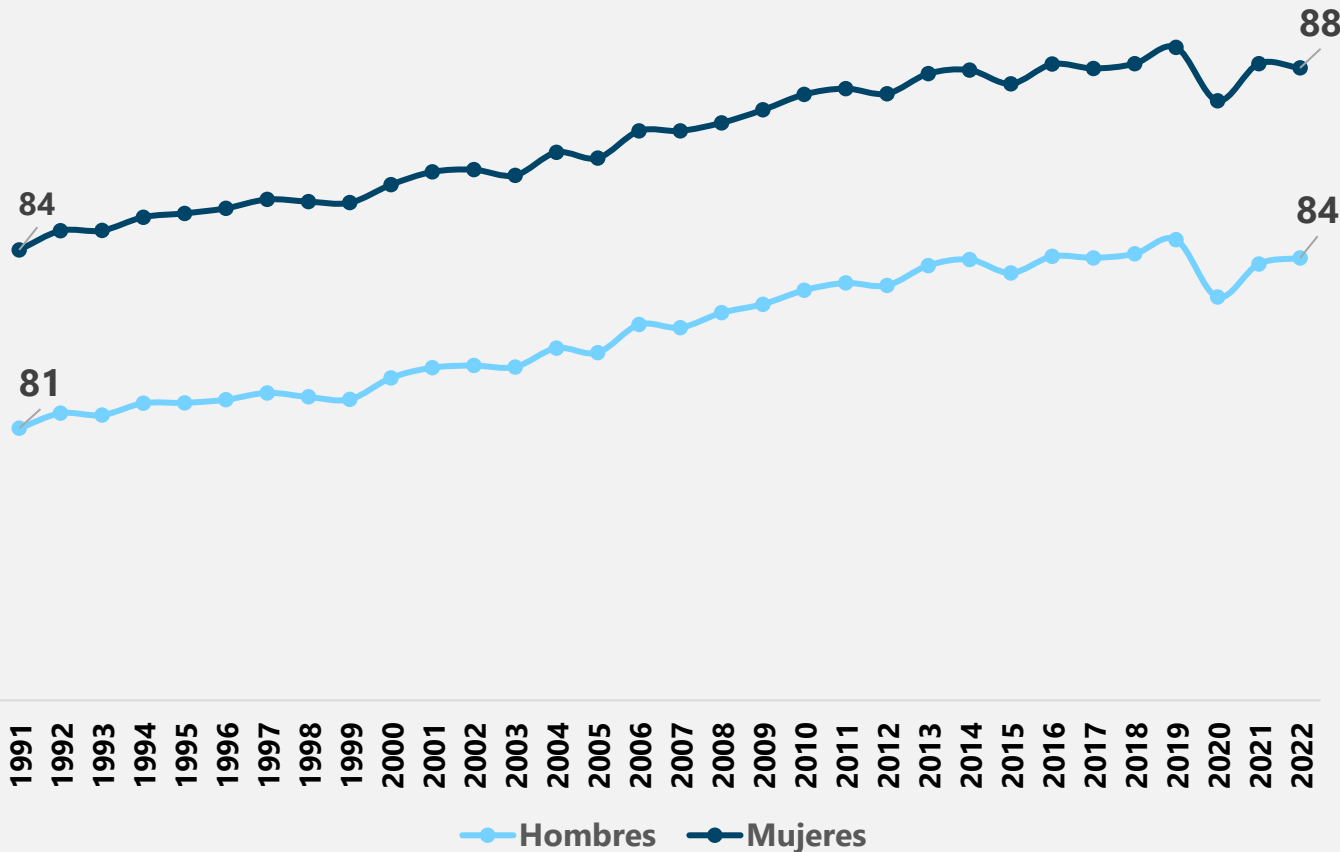
Aproximadamente **tres de cada diez hogares están formados por una persona**.

Hogares unipersonales en Valencia En miles



Factor de demanda: Aumento de la esperanza de vida

El incremento de la longevidad está provocando una menor rotación en la compraventa de viviendas.



Aumento de la longevidad

La esperanza de vida **se ha incrementado en cuatro años** en las tres últimas décadas*.

La longevidad ha aumentado de 84 a 88 años en las mujeres, y de 81 a 84 años en los hombres.

En la provincia de Valencia, **el número de personas mayores de 65 años que viven solas en sus hogares se ha incrementado un 15%** en la última década, hasta llegar a las 115.295 personas. Estas personas **representan el 11% de la población**.

**Esperanza de vida a las 65 años*

Balance oferta-demanda

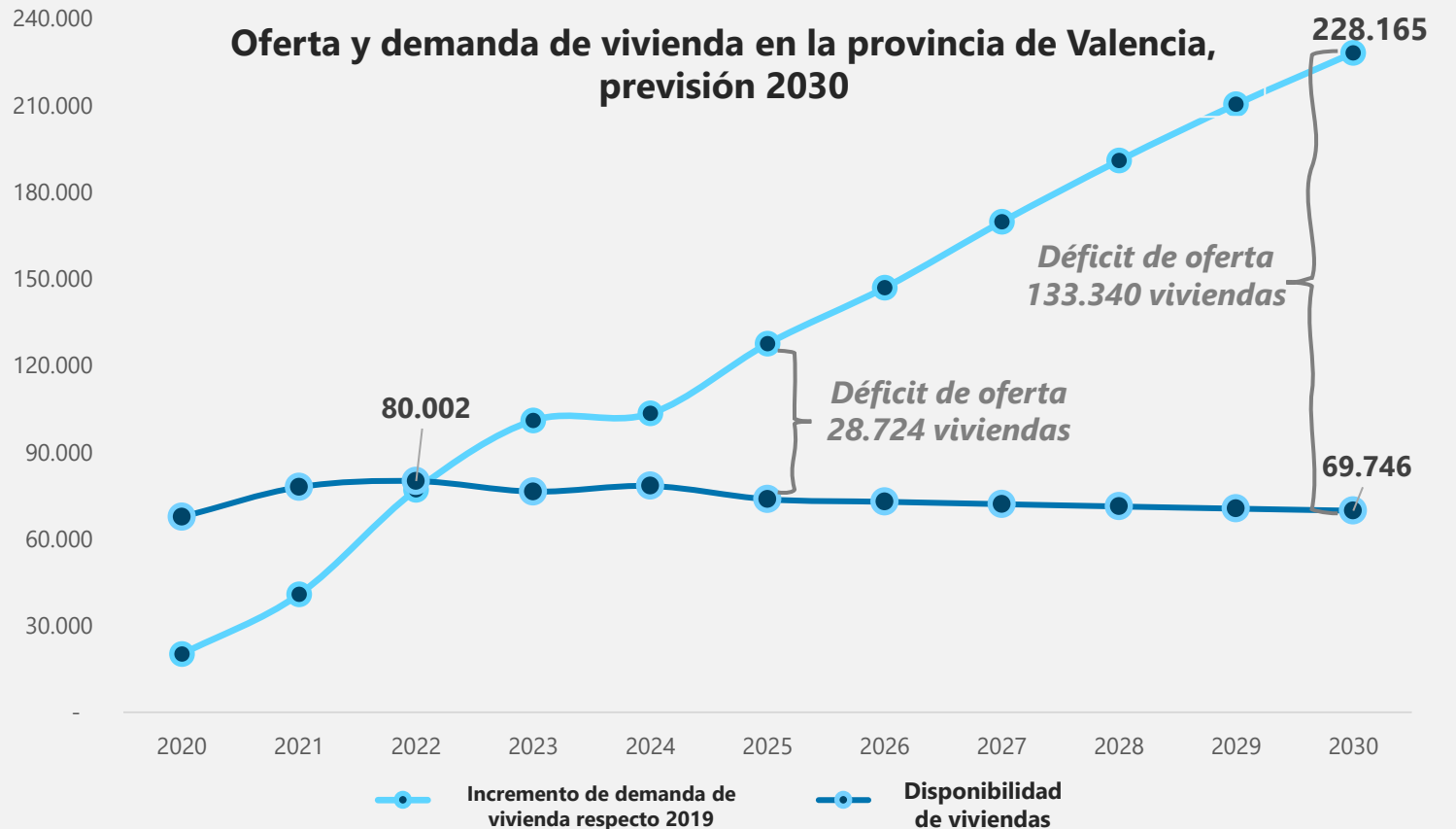
En la provincia de Valencia serán necesarias 133.340 viviendas hasta 2030 para atender a la demanda del mercado inmobiliario.

La demanda de viviendas se podría incrementar hasta las 228.165 en 2030.

Con el ritmo de construcción actual **solo se podrá atender aproximadamente al 30% de la demanda** de viviendas.

La falta de viviendas disponibles implicará:

- Mayor hacinamiento** (compartir vivienda) en determinados colectivos.
- Incremento en los precios de la vivienda y mayores precios de alquiler** y exclusión de los colectivos más vulnerables.
- Éxodo a municipios periféricos**, con el mayor esfuerzo en desplazamientos y el consecuente impacto medioambiental y económico.
- Aparición de **asentamientos "informales"**.
- Mayor dependencia de ayudas** para la adquisición de vivienda o ayudas al alquiler. Mayor gasto público.



Bibliografía

BBVA Research (2024). Motivos tras la escasa oferta de vivienda en España

BBVA Research (2024). Observatorio Inmobiliario

Colegio Notarial de Valencia (2024). Estadísticas de vivienda a extranjeros

Consejo Superior de Investigaciones Sociológicas (2025). Barómetro de junio, estudio nº 3514

De la Encarnación, (2016). El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. Reala, Nueva Época, nº 5, enero-junio 2016

Injuve, (2024). Informe Juventud en España

Instituto Nacional de Estadística. Padrón de habitantes 2001, 2011, 2021

Instituto Nacional de Estadística. Índice del Coste de la Mano de Obra en la construcción

Instituto Valenciano de Estadística, Encuesta continua de hogares

Instituto Valenciano de la Edificación, (2024). Informe costes de construcción y la vivienda de protección oficial en la Comunitat Valenciana, junio 2024

Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, (2023). Informe sobre el stock de vivienda nueva 2023

Turisme Valencia, (2024). Evolución de la oferta hotelera en la Comunitat Valenciana

INFORME DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA



FACTORES DE OFERTA Y
DEMANDA QUE TENSIONAN EL
MERCADO DE LA VIVIENDA

Septiembre 2025