

# Radiografía del mercado de la vivienda en Valencia en 2025



# Índice



<b>1. Cambio de tendencia: la participación aumenta tras dos años de bajadas</b>	<b>3</b>
<b>2. Repunta la demanda de alquiler, pero lejos de sus niveles máximos</b>	<b>8</b>
<b>3. Hipotecarse, una mejor opción frente a los elevados precios del alquiler</b>	<b>10</b>
<b>4. Nota metodológica</b>	<b>12</b>

# 1. Cambio de tendencia: la participación aumenta tras dos años de bajadas



Uno de cada cuatro particulares mayores de 18 años de la Comunidad Valenciana ha participado en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses (*febrero 2025*). De esta manera, la penetración en este mercado se sitúa en el 26 %, dos puntos más que hace justo un año.

Si la comparativa se hace con el pasado mes de agosto, se produce un ligero descenso, puesto que entonces la participación se situó en el 28 %. En cualquier caso, se trata de ligeros cambios que no son estadísticamente significativos. Asimismo, el retroceso en la comparativa con el pasado agosto corresponde con una variación estacional propia del sector inmobiliario, que suele recibir a más participantes durante esta época del año.

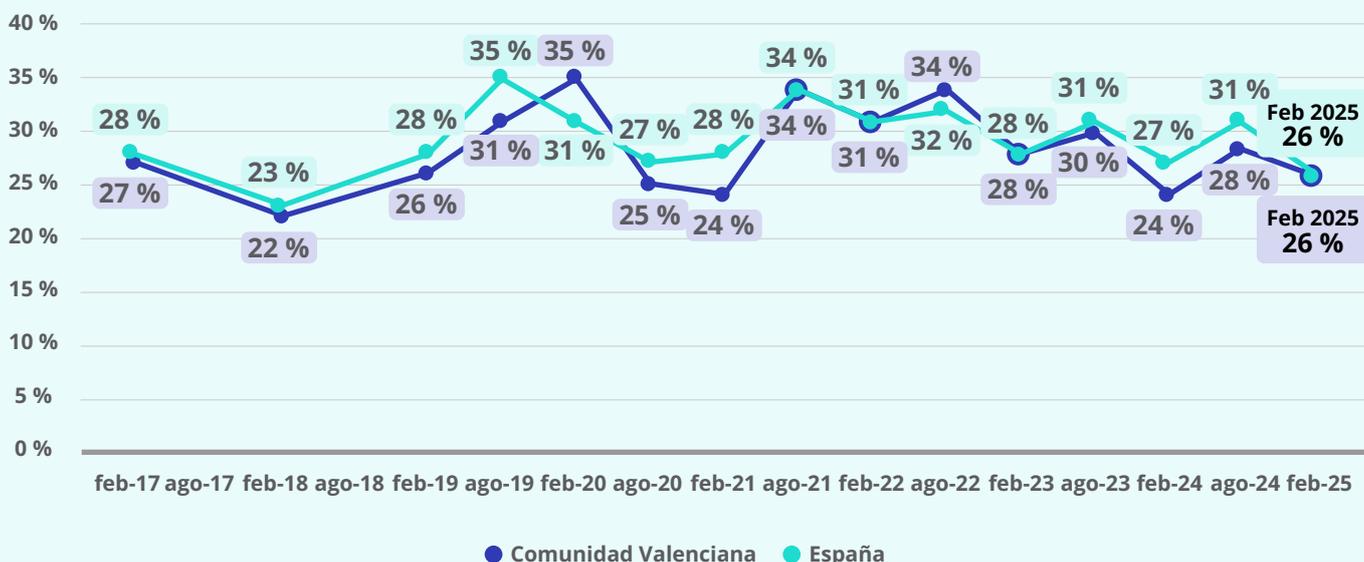
El volumen de personas realizando acciones en el mercado de la vivienda, ya sean de oferta o de demanda, está alineado con el del conjunto del país, que también se alcanza al 26 % de los particulares, según los datos de Fotocasa Research.

Aparte de esto, la participación registrada al comienzo de 2025 en la Comunidad Valenciana (26 %) también supone un cambio de tendencia, tras dos años de descensos consecutivos —*si se toman como referencia únicamente las mediciones correspondientes a los meses de febrero*—. Así, en febrero de 2022 la cifra de particulares interactuando con el mercado de la vivienda llegó hasta el 31 %, para bajar al año siguiente al 28 % y en 2024 al 24 %.

*El 26 % de los particulares de la Comunidad Valenciana ha participado en el mercado de la vivienda en los últimos doce meses*



**G1. Particulares participando en el mercado de la vivienda en la Comunidad Valenciana (% sobre la población mayor de 18 años)**



## El volumen de actividad es similar en la compraventa y en el alquiler

Quienes participan en el mercado de la vivienda pueden hacerlo en el lado de la compraventa, en el lado del alquiler o en ambos. En este sentido, un 15 % de los particulares valencianos aseguran haber interactuado en el lado de la compraventa y un 14 % ha hecho lo propio en el lado del alquiler.

**Un 15 % de los particulares ha estado activo en el mercado de compraventa y un 14 % en el del alquiler**

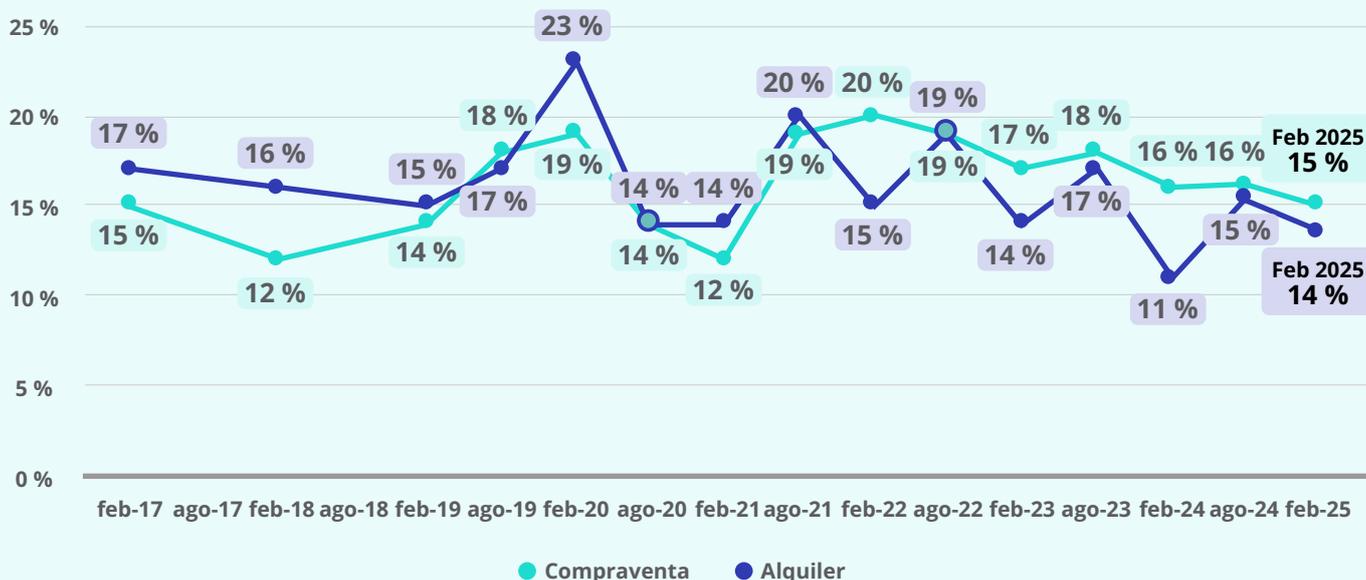
Si los registros más recientes se comparan con los de hace un año, ambos mercados han seguido caminos diferentes. En el caso de la compraventa, ha continua-



do la tendencia decreciente que comenzó en febrero de 2023. Así, tras registrar un máximo de participación justo un año antes —la participación en febrero de 2022 en el mercado de compraventa valenciano fue del 20 %—, al comienzo de 2023 se inició un proceso de contracción de la participación que se mantiene en la actualidad.

Por su parte, el mercado del alquiler, mucho más expuesto al efecto de la estacionalidad, ha experimentado una subida de tres puntos porcentuales con respecto a hace un año, cuando fueron un 11 % los particulares que afirmaban haber hecho algún movimiento de oferta o demanda de viviendas de alquiler. Es este segmento el que ha logrado empujar al alza la participación en el mercado inmobiliario valenciano.

### G2. Particulares participando en el mercado de compraventa y de alquiler en la Comunidad Valenciana (% sobre la población mayor de 18 años)

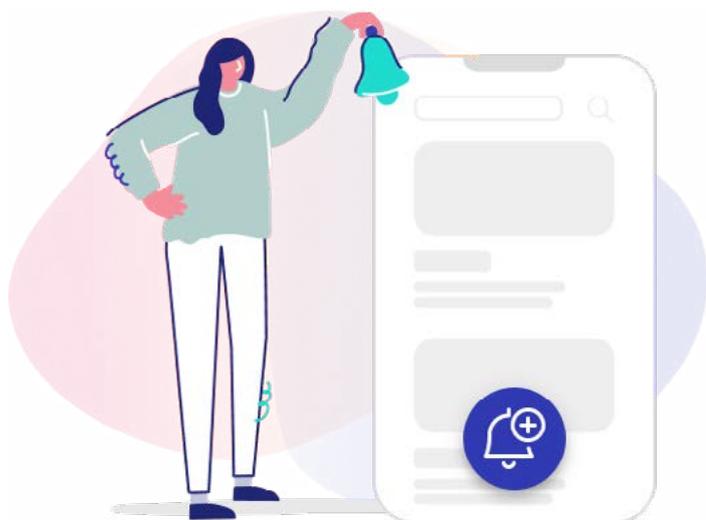


En la recuperación de la actividad que se ha producido en el mercado del alquiler, una de las claves está en el crecimiento de la demanda efectiva. Es especialmente reseñable la subida del segmento de particulares que han buscado y encontrado una habitación para vivir en un piso compartido, que pasa de un 1 % a un 3 %, lo que representa un cambio estadísticamente significativo. Por su parte, en febrero de 2024 un 3 % había efectivamente firmado un contrato de arrendamiento de una casa para residir en ella como inquilinos, una cifra que un año después ha avanzado hasta el 5 %.



Si ponemos el foco en las acciones realizadas vinculadas a la compra o venta de vivienda, aunque la nota dominante es la estabilidad, destaca la caída de la venta inefectiva. Es decir, la de aquellos propietarios que han intentado vender un inmueble de su propiedad y no lo han conseguido. Este colectivo se ha reducido del 3 % de 2024 al 1 % actual.

Al margen de esto, se han producido ligeros cambios, como una discreta subida de la compra efectiva, que pasa del 3 % al 4 % y un retroceso de un punto porcentual de la demanda inefectiva de vivienda de compra, que pasa del 10 % al 9 %.



### G3. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en la Comunidad Valenciana en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

#### Compra

	Feb. 24	Ago. 24	Feb. 25
Ha comprado vivienda	3 %	4 %	4 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	10 %	10 %	9 %
	<b>13 %</b>	<b>14 %</b>	<b>12 %</b>

#### Venta

Ha vendido vivienda	1 %	3 %	2 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	3 %	2 %	1 %
	<b>5 %</b>	<b>5 %</b>	<b>4 %</b>

#### Alquiler (demanda)

Ha alquilado vivienda (inquilino)	3 %	6 %	5 %
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	1 %	2 %	3 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	3 %	4 %	3 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	2 %	2 %	1 %
	<b>8 %</b>	<b>12 %</b>	<b>11 %</b>

#### Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	3 %	3 %	3 %
Ha tratado de alquilar a otros una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	1 %	1 %	1 %
	<b>4 %</b>	<b>4 %</b>	<b>3 %</b>

Si se agrupan todas las acciones de oferta de vivienda, el resultado es que hay un 6 % de particulares de la Comunidad Valenciana que han tratado de vender o alquilar un inmueble de su propiedad, un porcentaje algo más bajo que el 8 % que se registró en el año 2024.



En la otra orilla, hay un 21 % de particulares que han realizado alguna acción de demanda de vivienda, ya sea de alquiler o de compraventa, prácticamente el mismo porcentaje que el 20 % de doce meses antes.

Estos últimos pueden dividirse en función del resultado que hayan obtenido estas acciones de demanda: un 11 % —*un porcentaje significativamente más alto que el 7 % de 2024*— lograron completar la acción de demanda que se habían propuesto, mientras que otro 12 % se quedó solo en el propósito y su búsqueda (*bien de arrendamiento o de compra*) no concluyó con la firma del correspondiente contrato.



## 2. Repunta la demanda de alquiler, pero lejos de sus niveles máximos



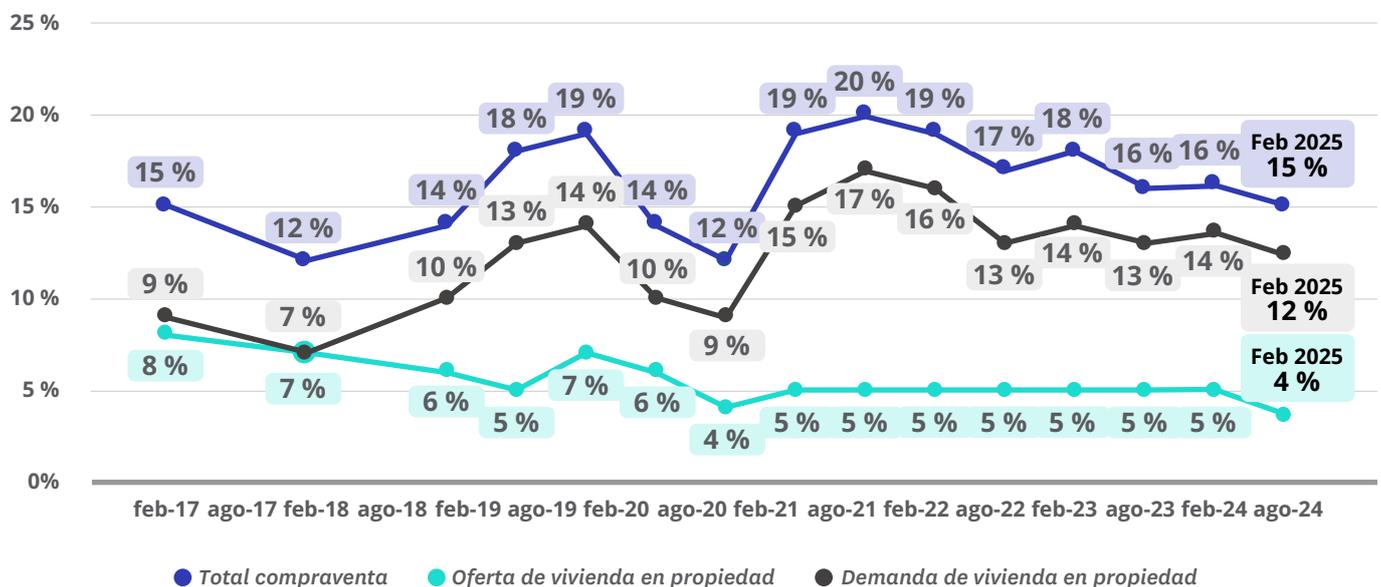
A la hora de evaluar ambos mercados en la Comunidad Valenciana es también interesante analizar las fluctuaciones que se han dado en la oferta y la demanda de vivienda de cada uno de ellos.



En el caso de la compraventa, desde 2021 la cifra de personas participando en el mercado como ofertantes permanece estable, oscilando siempre entre el 4 % y el 5 %. Sin embargo, se trata de cifras alejadas a las que se observaban antes de la irrupción de la pandemia.

Por lo que se refiere a las personas que han comprado o intentado comprar una vivienda, la cifra actual permanece estable desde febrero de 2023, cuando sufrió un fuerte retroceso tras caer cuatro puntos en un año.

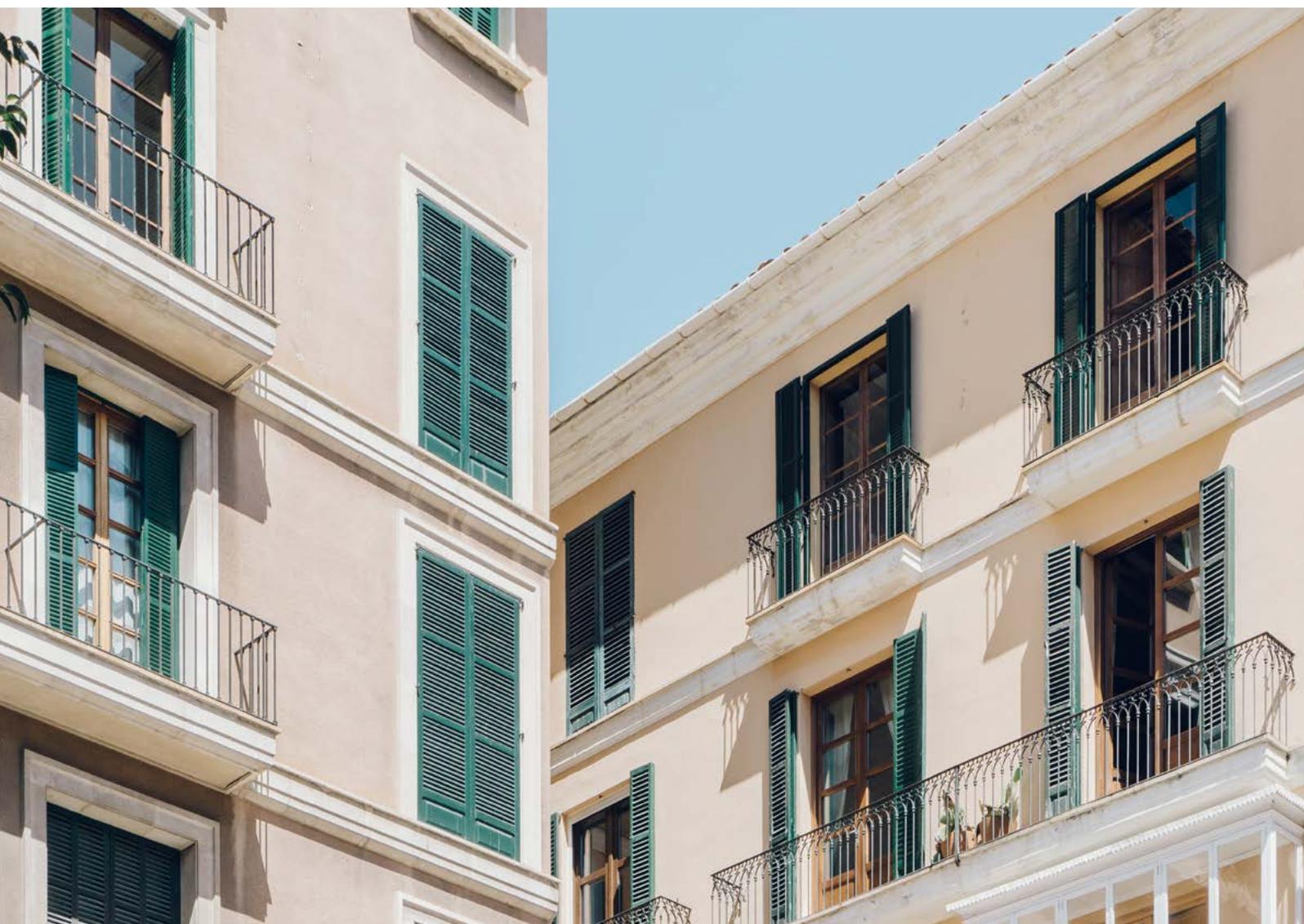
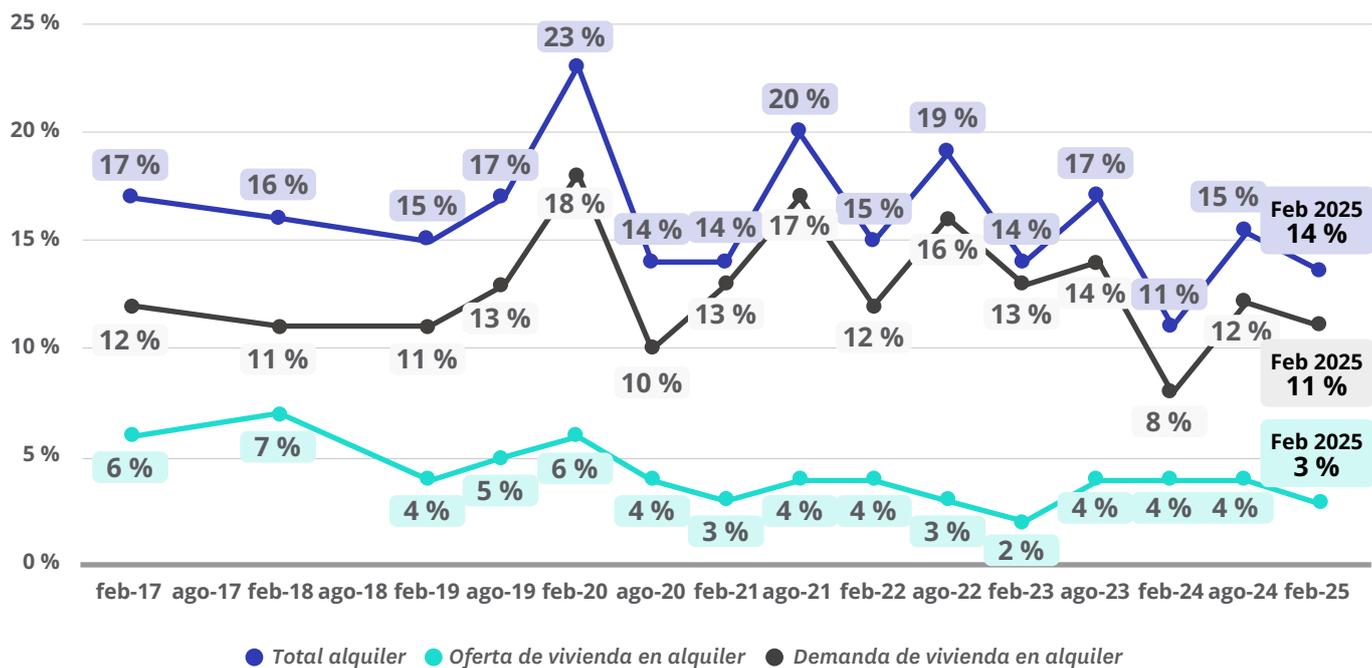
### G4. Particulares en el mercado de compraventa en la Comunidad Valenciana (% sobre la población mayor de 18 años)



En el lado del alquiler la progresión de la oferta es similar: en los últimos cuatro años ha permanecido bastante estable, pero en valores más bajos que los registrados en febrero de 2020 —cuando este grupo llegó a alcanzar al 6 % de los particulares— y en años precedentes.

Por lo que se refiere a los demandantes de vivienda de alquiler en la Comunidad Valenciana, pese al significativo repunte de tres puntos experimentado durante el último año hasta alcanzar el 11 %, en los últimos años ha arrastrado una tendencia a la baja desde que en febrero de 2020 alcanzase su punto más elevado (18 %).

## G5. Participantes en el mercado de alquiler en la Comunidad Valenciana (% sobre la población mayor de 18 años)



### 3. Hipotecarse, una mejor opción frente a los elevados precios del alquiler



La opinión de los particulares valencianos muestra una clara inclinación a favor de la vivienda de compra, al menos en las condiciones actuales. Así, el 80 % quienes están activos en el mercado considera que el precio actual de los alquileres hace que compense más pagar por una hipoteca. Además, el grupo de quienes se muestran favorables a esta idea ha crecido de en diez puntos porcentuales durante el último año.



Asimismo, en los últimos meses también se han reforzado pensamientos como los de que comprar una vivienda es una buena inversión o que un piso es la mejor herencia que se le puede dejar a los hijos. En ambos casos, siete de cada diez valoran positivamente estas afirmaciones.

Por el contrario, en el último año se ha reducido de manera estadísticamente significativa la percepción de que las condiciones hipotecarias son una barrera para la compra de vivienda. Es algo a lo que hace un año recibía una puntuación media de 8,2 puntos sobre diez, frente al 6,8 actual. Un retroceso que se debe a que el estrato de particulares que se posiciona a favor de esta idea ha pasado de acoger al 77 % (febrero 2024) al 59 % (febrero 2025).



## G6. Opinión sobre el mercado de la vivienda en la Comunidad Valenciana (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

	Valoración media			Febrero 2025		
	Feb 2024	Ago 2024	Feb 2025	En contra	Neutro	A favor
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	8,2	7,7	<b>6,8</b>	10 %	31 %	<b>59 %</b>
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,8	7	<b>7,5</b>	5 %	23 %	<b>72 %</b>
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,6	7,5	<b>7,9</b>	6 %	15 %	<b>80 %</b>
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,5	7	<b>7,7</b>	5 %	23 %	<b>73 %</b>
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,2	6,6	<b>7,1</b>	10 %	23 %	<b>67 %</b>
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	5,6	6,1	<b>5,9</b>	15 %	45 %	<b>41 %</b>
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,4	6,4	<b>6,6</b>	16 %	32 %	<b>52 %</b>
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,8	6,6	<b>6,6</b>	13 %	29 %	<b>58 %</b>
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,5	4,6	<b>4,6</b>	33 %	42 %	<b>26 %</b>



# 4. Nota metodológica



## Bases de los gráficos

### G1. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

**Base particulares mayores de 18 años. Comunidad Valenciana.** Feb-17: 588 / Feb-18: 612 / Feb-19: 578 / Ago-19: 584 / Feb-20: 567 / Ago-20: 588 / Feb-21: 616 / Ago-21: 558 / Feb-22: 844 / Ago-22: 603 / Feb-23: 575 / Ago-23: 569 / Feb-24: 898 / Ago-24: 904 / Feb-25: 621

**Base particulares mayores de 18 años. España.** Feb-17: 5.029 / Feb-18: 5.042 / Feb-19: 5.061 / Ago-19: 5.011 / Feb-20: 5.025 / Ago-20: 5.002 / Feb-21: 5.000 / Ago-21: 5.000 / Feb-22: 7.402 / Ago-22: 5.002 / Feb-23: 5.002 / Ago-23: 5.002 / Feb-24: 8.270 / Ago-24: 8.318 / Feb-25: 5.652

### G2. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA COMPRAVENTA Y DEL ALQUILER EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

**Base particulares mayores de 18 años. Comunidad Valenciana.** Feb-17: 588 / Feb-18: 612 / Feb-19: 578 / Ago-19: 584 / Feb-20: 567 / Ago-20: 588 / Feb-21: 616 / Ago-21: 558 / Feb-22: 844 / Ago-22: 603 / Feb-23: 575 / Ago-23: 569 / Feb-24: 898 / Ago-24: 904 / Feb-25: 621

### G3. ACCIONES MÚLTIPLES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

**Base particulares mayores de 18 años. Comunidad Valenciana.** Feb-24: 898 / Ago-24: 904 / Feb-25: 621

### G4. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

**Base particulares mayores de 18 años. Comunidad Valenciana.** Feb-17: 588 / Feb-18: 612 / Feb-19: 578 / Ago-19: 584 / Feb-20: 567 / Ago-20: 588 / Feb-21: 616 / Ago-21: 558 / Feb-22: 844 / Ago-22: 603 / Feb-23: 575 / Ago-23: 569 / Feb-24: 898 / Ago-24: 904 / Feb-25: 621

### G5. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE ALQUILER EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

**Base particulares mayores de 18 años. Comunidad Valenciana.** Feb-17: 588 / Feb-18: 612 / Feb-19: 578 / Ago-19: 584 / Feb-20: 567 / Ago-20: 588 / Feb-21: 616 / Ago-21: 558 / Feb-22: 844 / Ago-22: 603 / Feb-23: 575 / Ago-23: 569 / Feb-24: 898 / Ago-24: 904 / Feb-25: 621

### G6. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (% SOBRE LAS PERSONAS ACTIVAS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA)

**Base particulares que han realizado alguna acción en el mercado de la vivienda en los últimos 12 meses. Comunidad Valenciana.** Feb-24: 219 / Ago-24: 255 / Feb-25: 160





**Anaïs López García**

✉ [anaïs.lopez@adevinta.com](mailto:anaïs.lopez@adevinta.com)  
☎ 620 66 29 26

# InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>