

INFORME TRIMESTRAL DEL SECTOR INMOBILIARIO

PROVINCIA DE VALENCIA

2º Trimestre 2026

Stefania Vargas

Asesora financiera especializada en crédito hipotecario y asesora inmobiliaria

LA HISTORIA DEL TRIMESTRE

El precio de la vivienda marca máximos históricos justo cuando las ventas encadenan ya tres trimestres consecutivos a la baja: la fiesta de los precios está frenando la fiesta de las ventas.

En el segundo trimestre de 2026, el precio de la vivienda en la provincia de Valencia alcanzó los 1.788 €/m², un 15,1% más que hace un año y un nuevo máximo histórico. Pero ese mismo trimestre se cerraron 9.619 compraventas, un 5,6% menos que el trimestre anterior y el tercer trimestre consecutivo de caída. La cuota hipotecaria media ya se come el 32,2% del salario, muy cerca del límite del 33% que se considera razonable, así que cada vez menos gente puede seguir el ritmo de los precios. La buena noticia, es que: por primera vez en cuatro años, la oferta de vivienda en venta ha empezado a crecer, y eso suele ser el primer paso hacia una moderación de precios.

LOS DATOS DEL TRIMESTRE

Indicador	Cifra	Var. interanual	Fuente y fecha
Precio vivienda (provincia de Valencia)	1.788 €/m² (2T 2026)	+15,1%	Colegio de Registradores / COAPIV 28/08/2026
Precio vivienda (ciudad de Valencia)	2.868 €/m² (2T 2026)	+14,1%	Informe COAPIV, presentado 28/08/2026
Compraventas (provincia, trimestre)	9.619 operaciones	-1,6% (-5,6% trimestral)	Informe COAPIV, presentado 28/08/2026
Compraventas (ciudad, últimos 12 meses)	9.249 operaciones	-9,3%	Informe COAPIV, presentado 28/08/2026
Hipotecas (provincia, últimos 12 meses)	27.671 operaciones / 3.890 M€ concedidos	+2,3% / +15,7%	Informe COAPIV, presentado 28/08/2026
Cuota hipotecaria media (Comunitat Valenciana)	690 €/mes	+13,6%	Informe COAPIV, presentado 28/08/2026
Esfuerzo hipotecario (cuota / salario medio)	32,2% del salario	+1,49 puntos en el trimestre	Informe COAPIV, presentado 28/08/2026
Oferta de vivienda en venta (provincia)	+5% interanual (a 30/06/2026)	+5% (tras 4 años cayendo)	Informe COAPIV, presentado 28/08/2026
Euríbor	2,855% (julio 2026)	+0,776 puntos	Banco de España, 03/08/2026

Nota: los precios y las compraventas de la ciudad de Valencia están incluidos dentro de los de la provincia, se muestran aparte para tener el detalle de la capital. El esfuerzo hipotecario y la cuota media son datos de toda la Comunitat Valenciana. No se incluyen "volumen de negocio" ni el peso exacto de la vivienda unifamiliar.

QUÉ SIGNIFICA PARA COMPRADORES

- El esfuerzo hipotecario ya está en el 32,2% del salario, a un paso del límite del 33% que se considera razonable: calcula tu cuota real con el Euríbor actual.
- La oferta empieza a crecer por primera vez en cuatro años: no es una explosión de producto, pero sí las primeras señales de que vas a tener algo más donde elegir que en trimestres anteriores.
- Los precios suben mucho más rápido que los salarios: moverte a municipios como Mislata, Paterna o Burjassot, con precios sensiblemente más bajos que la capital, puede ser la diferencia entre comprar ahora o seguir esperando.

QUÉ SIGNIFICA PARA VENDEDORES

- El precio de cierre sigue en máximos históricos, pero los precios de OFERTA ya se están moderando, sobre todo en la ciudad de Valencia: es la antesala de un mercado que empieza a exigir más realismo al fijar el precio de salida.
- Llevamos tres trimestres seguidos de caída en el número de ventas: el comprador se lo piensa más, así que un precio de salida ajustado desde el principio evita alargar el proceso innecesariamente.
- Las hipotecas concedidas siguen creciendo (+15,7% en importe): hay compradores solventes con financiación aprobada, pero cada vez filtran más antes de comprometerse a un precio.

VPO: LA VIVIENDA PROTEGIDA DEJA DE SER BARATA

Mientras el mercado libre se tensiona, la vivienda protegida (VPO) ha dejado de ser la alternativa barata que solía ser. El Consell ha subido el módulo de VPO de 2.400 a 2.568 €/m² (un 7% este año, y un 16,7% acumulado desde los 2.200 €/m² de 2023). Un piso protegido de 90 m² cuesta ya 231.120 €, con una cuota hipotecaria estimada de unos 900 €/mes a 25 años, según cálculos del PSPV: más cara que la cuota media del mercado libre en la Comunitat Valenciana (690 €/mes). En la ciudad de Valencia, el precio de la VPO (2.568 €/m²) ya casi iguala al de la vivienda libre de segunda mano (2.608 €/m²).

- Si estás esperando una VPO pensando que te va a salir más barata que el mercado libre, este trimestre conviene revisar esa idea con números reales antes de descartar otras opciones.
- Para quien vende vivienda usada en zonas donde compite con VPO de nueva promoción, el hueco de precio entre ambas cada vez es menor.

ZONA A VIGILAR ESTE TRIMESTRE

Fuera de la capital, Mislata (2.274 €/m²), Paterna (2.220 €/m²) y Burjassot (1.941 €/m²) siguen ofreciendo un punto de entrada bastante más accesible que los 2.868 €/m² de la ciudad de Valencia, y son justo el tipo de municipios hacia los que se está moviendo la demanda que ya no puede pagar la capital.

SIGUIENTE PASO

Escríbeme por DM y cuéntame tu situación, sea para comprar o para vender.

Transformo sueños en realidad, pero siempre desde opciones reales y decisiones que puedas sostener.