

LUMINA
— PROPERTIES —

Informe de Mercado Inmobiliario 2025

Índice de Contenidos

1. Panorama Nacional 2025: Resiliencia y Crecimiento Selectivo
2. Factores Impulsores del Mercado de Lujo
3. Foco Regional: La Comunidad Valenciana
4. Valencia: Elegancia Urbana y Rentabilidad
5. Alicante: El Motor del Lujo Internacional
6. Castellón: La Oportunidad de Inversión Inteligente
7. Comparativa Regional: Datos Estratégicos
8. Tendencias del Lujo Residencial 2025
9. Oportunidades para Particulares 2025
10. Mercado de Vivienda Habitual 2025
11. Mercado de Segunda Vivienda 2025
12. Previsiones para 2026: Escenarios y Tendencias
13. Conclusiones y Recomendaciones Estratégicas

Informe de Mercado Inmobiliario 2025: España y Comunidad Valenciana

Un análisis estratégico del sector residencial y de lujo por Lumina Properties

Bienvenidos a este informe exhaustivo presentado por **Lumina Properties**. En el umbral de 2025, el mercado inmobiliario español se encuentra en un punto de inflexión fascinante, caracterizado por una madurez consolidada en los sectores prime y una demanda internacional que no cesa de crecer. Este documento ha sido diseñado meticulosamente para inversores y compradores particulares que buscan no solo una propiedad, sino un activo de valor sólido y un estilo de vida inigualable.

A lo largo de las siguientes secciones, desglosaremos la situación macroeconómica nacional con un enfoque quirúrgico en la Comunidad Valenciana: Valencia, Alicante y Castellón. Analizaremos la evolución de los precios por metro cuadrado, el volumen de transacciones en el segmento de lujo y las proyecciones de rentabilidad que definirán el ejercicio 2025. Nuestro objetivo es proporcionar claridad en un entorno de datos complejos, permitiéndole tomar decisiones informadas, ya sea para la adquisición de una primera residencia de alto standing o para la diversificación de su cartera de inversión.

Panorama Nacional 2025: Resiliencia y Crecimiento Selectivo

El mercado inmobiliario español afronta el año 2025 con un optimismo moderado, fundamentado en la solidez de la demanda y una oferta que, especialmente en obra nueva y rehabilitaciones de lujo, sigue siendo escasa en las ubicaciones más codiciadas. A diferencia de otros ciclos económicos anteriores, el sector residencial actual se apoya en fundamentales robustos: un endeudamiento de los hogares controlado y un interés foráneo que actúa como motor de estabilidad.

Las proyecciones para este año indican una estabilización de los tipos de interés, lo que reactivará el segmento hipotecario nacional, mientras que el comprador de efectivo (cash-buyer), predominante en el sector del lujo, mantendrá el dinamismo en las grandes capitales y zonas costeras premium. Se observa una clara bifurcación del mercado: mientras las zonas secundarias experimentan correcciones leves, las ubicaciones "prime" continúan viendo incrementos de precios sostenidos, impulsados por la falta de suelo finalista y los costes de construcción.



Indicadores Clave Proyectados (Nacional)

3.5%

Crecimiento de Precios

Incremento medio estimado en vivienda residencial para 2025 a nivel nacional.

18%

Demanda Extranjera

Porcentaje de compraventas totales realizadas por inversores internacionales.

650K

Transacciones

Volumen estimado de operaciones de compraventa para el cierre del ejercicio.

Factores Impulsores del Mercado de Lujo

El segmento de lujo no se mueve al mismo ritmo que el mercado generalista. En 2025, identificamos tres vectores principales que están canalizando capital hacia el ladrillo español de alta gama. Entender estos impulsores es crucial para anticipar dónde se producirán las mayores revalorizaciones en los próximos 24 meses.

→ El Efecto "Refugio de Valor"

Ante la volatilidad de los mercados financieros y la incertidumbre geopolítica global, el inmobiliario prime en España se ha consolidado como un activo refugio ("safe haven"). Grandes patrimonios están rotando capital hacia propiedades tangibles en ubicaciones consolidadas, priorizando la preservación de capital sobre la especulación a corto plazo. Esto ha blindado los precios en el segmento superior (>1M€).

→ Nómadas Digitales y Ley de Startups

La plena implementación de los visados para nómadas digitales ha traído un perfil de comprador joven, con alto poder adquisitivo y sueldos internacionales, que busca viviendas de altas prestaciones con espacios de trabajo dedicados y conectividad de fibra óptica. Ciudades como Valencia y Alicante se han convertido en hubs tecnológicos receptores de este talento, aumentando la presión sobre el alquiler y la venta de viviendas reformadas de diseño.

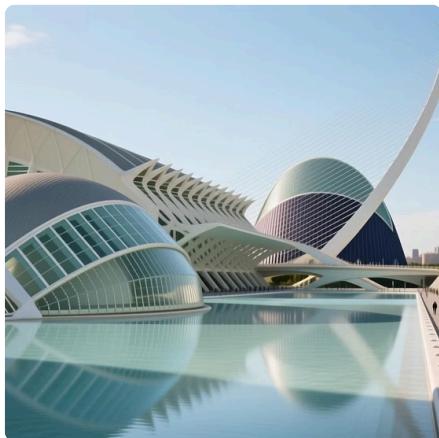
→ Sostenibilidad como Nuevo Lujo

La eficiencia energética ya no es opcional; es un requisito de mercado. Las viviendas con certificaciones energéticas A, sistemas de aerotermia, y domótica avanzada están cotizando con primas de hasta un 15% sobre viviendas equivalentes no actualizadas. El comprador de 2025 valora la salud, el bienestar y la huella de carbono reducida tanto como la ubicación.

Foco Regional: La Comunidad Valenciana

La Comunidad Valenciana se ha erigido como la alternativa más sólida a los mercados tradicionales de Madrid y Barcelona. Ofrece un equilibrio precio-calidad de vida difícil de replicar en el sur de Europa. Con infraestructuras de primer nivel, conexiones internacionales a través de los aeropuertos de Manises y El Altet, y un clima privilegiado, la región atrae una inversión heterogénea: desde el jubilado norteeuropeo hasta el inversor corporativo.

A continuación, desglosamos el atractivo de sus tres provincias, cada una con una identidad de mercado propia y oportunidades diferenciadas para el inversor de Lumina Properties.



Valencia: La Capital Vibrante

Cosmopolita, verde y cultural. El foco está en la rehabilitación de edificios históricos en Ciutat Vella y el lujo contemporáneo en zonas como Cortes Valencianas y la Alameda.

Alicante: La Costa Blanca

El destino residencial turístico por excelencia. Lujo costero en Altea, Jávea y Denia, con un mercado de segunda residencia extremadamente líquido y rentable.

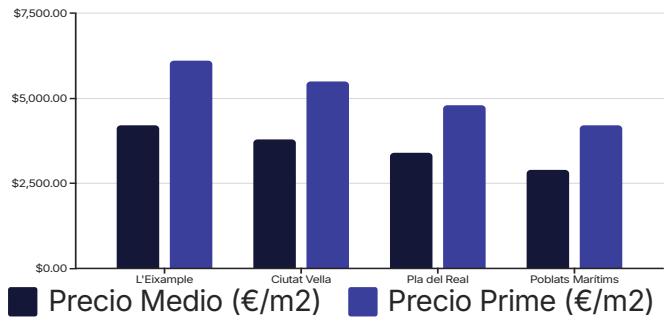
Castellón: La Joya Emergente

Oportunidades de alto potencial de revalorización. Zonas exclusivas en Benicàssim y un mercado menos saturado que ofrece precios de entrada muy competitivos.

Valencia: Elegancia Urbana y Rentabilidad

La ciudad de Valencia ha experimentado una transformación radical en la última década, posicionándose en 2025 como una de las mejores ciudades del mundo para vivir según diversos índices internacionales. El mercado de lujo aquí se concentra en dos tipologías: los pisos señoriales de techos altos en el Eixample (Pla del Remei, Gran Vía) y los áticos con vistas al mar en la Patacona o la zona de las Artes y las Ciencias.

La escasez de obra nueva en el centro ha disparado el valor de las rehabilitaciones integrales. Los precios en las calles más exclusivas (Colón, Cirilo Amorós) superan holgadamente los 5.000€/m², acercándose a cifras de capitales europeas, aunque todavía con recorrido al alza. Para el inversor, Valencia ofrece una rentabilidad dual: apreciación del capital a medio plazo y rentabilidades por alquiler residencial muy atractivas debido a la alta demanda de ejecutivos y expatriados.



Datos de Mercado: Valencia Capital

- Tendencia 2025:** Incremento de precios del 4-6% en zonas prime.
- Perfil Comprador:** 40% Nacional, 60% Internacional (EEUU, Holanda, UK).
- Activo Estrella:** Apartamentos reformados de >150m² con terraza en Pla del Remei.
- Rentabilidad Alquiler:** 4.5% - 5.2% bruto anual en larga estancia.

Alicante: El Motor del Lujo Internacional

Alicante y la Costa Blanca representan el mercado más internacionalizado de España. En 2025, la provincia sigue liderando el ranking de compraventa por extranjeros. Sin embargo, el análisis debe centrarse en los micro-mercados de ultra-lujo que se han desacoplado de la media provincial. Localidades como Altea (Altea Hills), Jávea, Moraira y Denia manejan precios que rivalizan con Ibiza o Marbella, pero ofreciendo una calidad de vida más tranquila y privada.

La orografía de la costa alicantina, con sus villas colgadas sobre acantilados y vistas panorámicas al Mediterráneo, define el producto más demandado: villas independientes, con privacidad absoluta, parcelas generosas y arquitectura de vanguardia. La demanda aquí es inelástica a las subidas de tipos de interés, ya que la gran mayoría de las transacciones en el segmento >1.5M€ se realizan sin financiación bancaria.



Altea Hills & Moraira

El epicentro del lujo exclusivo. Villas de autor con seguridad 24h. Precios de entrada en el segmento lujo desde 1.2M€.



Alicante Ciudad (PAU 5)

La zona de expansión urbana más premium. Residenciales con servicios tipo resort cerca de la Playa de San Juan.



Rentabilidad Vacacional

Altísima ocupación en temporada alta. Yields que pueden superar el 7% mediante gestión profesional de alquiler turístico.

Castellón: La Oportunidad de Inversión Inteligente

A menudo eclipsada por sus vecinas del sur, Castellón emerge en 2025 como la opción inteligente para el inversor que busca recorrido. La provincia ofrece kilómetros de costa virgen y una densidad urbanística mucho menor. Localidades como Benicàssim, con sus históricas villas de la "Ruta de las Villas", y Oropesa del Mar, ofrecen propiedades en primera línea a precios significativamente inferiores a los de la Costa Blanca, con un gap de precio que tiende a cerrarse.

El segmento del golf también es clave aquí, con urbanizaciones alrededor de campos de golf de prestigio que atraen a un comprador del norte de Europa que busca tranquilidad y clima templado en invierno. La mejora de las conexiones aéreas del aeropuerto de Castellón está facilitando la entrada de capital internacional, lo que previsiblemente acelerará la absorción de stock de calidad.



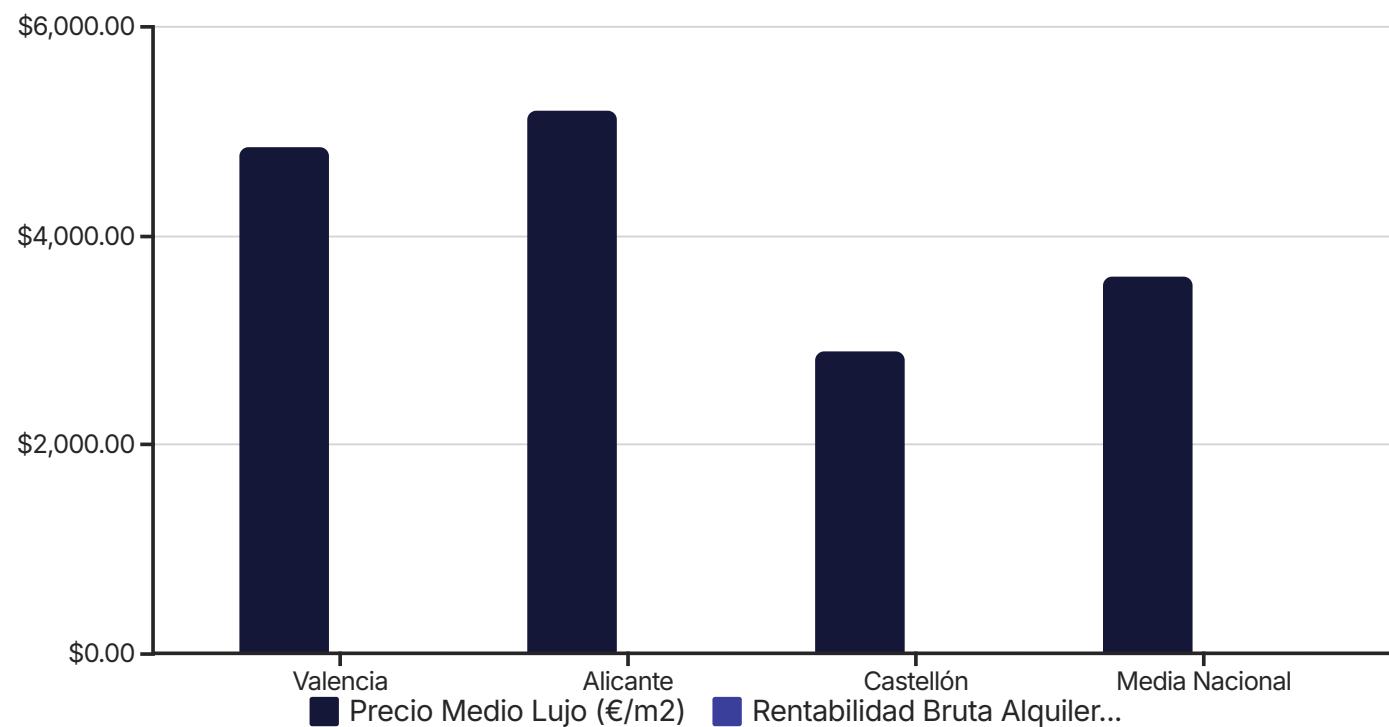
"Castellón representa actualmente la mejor relación calidad-precio del Mediterráneo español. El coste de adquisición por metro cuadrado en primera línea de playa es hasta un 40% inferior al de ubicaciones comparables en Alicante, ofreciendo un margen de revalorización técnica superior a 5 años vista."

- Dpto. de Análisis, Lumina Properties

Comparativa Regional: Datos Estratégicos

Para visualizar las diferencias estructurales entre las tres provincias, presentamos una comparativa de los indicadores financieros más relevantes para 2025. Mientras Valencia ofrece liquidez y seguridad urbana, y Alicante maximiza el precio por ubicación exclusiva, Castellón se posiciona como la apuesta de crecimiento.

Es fundamental notar que la "rentabilidad bruta" suele ser inversamente proporcional al precio del activo: los activos "trofeo" en zonas ultra-prime suelen tener rentabilidades por alquiler más ajustadas, pero mayor seguridad en la preservación del valor patrimonial.



*Datos estimados para el segmento del cuartil superior (top 25% del mercado) en Q1 2025.

Tendencias del Lujo Residencial 2025

Más allá de la ubicación y el precio, el concepto de "lujo" ha evolucionado. Ya no basta con materiales caros; el comprador actual exige una integración de tecnología, sostenibilidad y servicios. Las promociones que no cumplen con estos nuevos estándares están sufriendo penalizaciones en precio, mientras que aquellas que los integran se venden sobre plano a ritmos récord.



Sostenibilidad Certificada

Certificaciones BREEAM o LEED, aerotermia, placas solares y sistemas de recuperación de aguas grises. El lujo debe ser responsable.



Smart Living & Conectividad

Domótica integral controlada por voz, seguridad biométrica y espacios de 'Home Office' insonorizados y profesionalizados.



Servicios "Hotel-Like"

En complejos residenciales: conserjería 24h, gimnasios privados, zonas de coworking y gestión de alquileres integrada.



La "Ciudad de los 15 Minutos"

Se prima la ubicación que permite acceder a servicios, ocio, colegios internacionales y naturaleza sin depender excesivamente del vehículo privado.

Oportunidades para Particulares 2025

El mercado inmobiliario en la Comunidad Valenciana presenta un abanico de oportunidades para el inversor particular en 2025. Entender su propio perfil de riesgo y objetivos es clave para seleccionar la estrategia adecuada. A continuación, desglosamos las opciones más relevantes y las estrategias de compra para maximizar el retorno de su inversión.

Perfiles de Inversión Recomendados

	Inversor Conservador: Valencia Capital <p>Busca seguridad y rentabilidad moderada. La ciudad de Valencia ofrece un mercado líquido, demanda estable y una apreciación constante, ideal para la preservación del capital y flujos de alquiler predecibles.</p>		Inversor Dinámico: Costa Blanca <p>Prioriza una mayor rentabilidad y exposición al mercado internacional de lujo. Las micro-zonas premium de Alicante (Altea, Jávea) ofrecen altos rendimientos por alquiler vacacional y valoraciones elevadas.</p>		Inversor Estratégico: Castellón <p>Ideal para quienes buscan potencial de revalorización a medio y largo plazo. Castellón presenta un gap de precio respecto a sus provincias vecinas, con ubicaciones en primera línea aún accesibles y en crecimiento.</p>
---	--	---	---	---	---

Estrategias de Compra Inteligentes

Obra Nueva vs. Segunda Mano

- Obra Nueva:** Atrae por sus diseños modernos, eficiencia energética y garantías post-venta. Requiere mayor inversión inicial y plazos de entrega, pero se beneficia de la demanda actual por viviendas sostenibles y tecnológicas.
- Segunda Mano:** Ofrece flexibilidad en la ubicación (centros urbanos consolidados) y posibilidad de negociar precios. La reforma integral permite personalizar y añadir valor, optimizando la rentabilidad futura.

Timing y Financiación

El "timing" actual favorece la inversión; aunque los tipos han subido, el mercado muestra resiliencia y proyecciones de crecimiento. Para la financiación, es crucial realizar un estudio hipotecario personalizado que optimice la relación entre apalancamiento y rentabilidad neta esperada, considerando tanto ingresos por alquiler como apreciación del capital.

Mercado de Vivienda Habitual 2025

El año 2025 se presenta como un momento clave para quienes buscan establecer su residencia principal en la Comunidad Valenciana. Comprender las tendencias y los factores que influyen en la decisión de compra es fundamental para navegar un mercado en constante evolución. Este segmento, vital para la estabilidad económica, está marcado por las necesidades específicas de diversos perfiles de compradores, desde jóvenes que acceden a su primera vivienda hasta familias que redefinen su espacio o personas que buscan un nuevo comienzo.

Perfil del Comprador de Vivienda Habitual

 Jóvenes Profesionales (25-35 años) <p>Buscan su primera vivienda, priorizando la ubicación céntrica o bien conectada, la eficiencia energética y los espacios adaptados al teletrabajo. Su poder adquisitivo se centra en la accesibilidad y la proyección a futuro.</p>	 Familias en Expansión <p>Necesitan más espacio y buscan hogares con 3 o más habitaciones, proximidad a centros educativos y zonas verdes. La seguridad y la comunidad son factores determinantes en su elección de residencia.</p>	 Cambios de Vida (Jubilación, Reubicación Laboral) <p>Este perfil busca viviendas más cómodas, adaptadas a nuevas etapas, con énfasis en la accesibilidad, servicios cercanos y un entorno tranquilo. La reubicación laboral impulsa la búsqueda de propiedades que minimicen los tiempos de desplazamiento.</p>
---	---	--

Factores Clave de Decisión

La elección de una vivienda habitual trasciende el precio, involucrando una compleja ecuación de bienestar y funcionalidad.

→ Ubicación y Proximidad a Servicios

Acceso rápido a colegios, centros de salud, supermercados y opciones de ocio. La comodidad del día a día es primordial.

→ Calidad de Vida y Entorno

Espacios tranquilos, seguros y con una oferta cultural y recreativa que enriquezca el estilo de vida familiar.

→ Conectividad y Transporte

Excelentes conexiones de transporte público y accesos viales que faciliten los desplazamientos diarios sin depender del

→ Espacios Verdes y Comunidad

La presencia de parques, jardines y un fuerte sentido de comunidad son valorados para el desarrollo familiar y

Mercado de Segunda Vivienda 2025

El mercado de la segunda vivienda en la Comunidad Valenciana para 2025 se presenta como un sector robusto y lleno de oportunidades para diversos perfiles de compradores. Desde familias que buscan un refugio de ocio hasta inversores estratégicos y compradores internacionales, este segmento ofrece una atractiva combinación de rentabilidad, calidad de vida y diversificación patrimonial. Entender las motivaciones y las preferencias geográficas es clave para aprovechar al máximo este dinámico mercado.

Perfil del Comprador de Segunda Vivienda



Inversores con Capital Disponible

Buscan oportunidades de alta rentabilidad a través del alquiler vacacional o la revalorización del capital, con un enfoque en la diversificación de su cartera.



Familias con Residencia Secundaria

Priorizan el ocio y el descanso, buscando propiedades cerca de la costa o en entornos naturales para disfrutar de períodos vacacionales o fines de semana.



Compradores Internacionales

Atraídos por el clima, la calidad de vida y los precios competitivos en comparación con otros mercados europeos, a menudo buscan propiedades para uso propio y/o alquiler.



Jubilados Buscando Cambio de Estilo de Vida

Desean un entorno más tranquilo, soleado y con acceso a servicios, optando por una segunda residencia como su nuevo hogar permanente o de larga estancia.

Motivaciones de Compra

La adquisición de una segunda vivienda en 2025 va más allá de la mera compra de un inmueble; responde a una serie de motivaciones estratégicas y personales.

Inversión y Rentabilidad por Alquiler

Potencial de ingresos pasivos, especialmente en zonas turísticas de alta demanda.

Residencia de Ocio y Descanso

Un espacio personal para desconectar y disfrutar de vacaciones con la familia y amigos.

Previsiones para 2026: Escenarios y Tendencias

Anticiparse a los movimientos del mercado es crucial para el éxito en el sector inmobiliario de lujo. Para 2026, la Comunidad Valenciana se perfila con una serie de escenarios macroeconómicos y tendencias clave que definirán las oportunidades de inversión. Analizamos los posibles rumbos y las estrategias recomendadas para maximizar el retorno y mitigar riesgos.

Escenarios Macroeconómicos Clave para 2026

1	2	3
<p>Escenario Base: Estabilidad Controlada</p> <p>Se espera un crecimiento moderado del PIB regional (1.5-2.0%), con una inflación contenida y tasas de interés estabilizándose o con ligeros descensos en la segunda mitad del año. El mercado inmobiliario mantendría una apreciación constante pero no especulativa, con una absorción saludable de nuevas construcciones.</p>	<p>Escenario Optimista: Recuperación Acelerada</p> <p>Una mejora sustancial en el contexto económico europeo, sumada a una mayor inversión extranjera directa, podría impulsar un crecimiento del PIB por encima del 2.5%. Esto resultaría en una apreciación acelerada de los activos inmobiliarios, especialmente en segmentos premium, y una mayor liquidez en el mercado.</p>	<p>Escenario Conservador: Desaceleración y Ajuste</p> <p>Factores externos como una recesión global o tensiones geopolíticas podrían generar una desaceleración económica, impactando la demanda y el poder adquisitivo. Esto llevaría a una corrección de precios en ciertos submercados y una mayor cautela por parte de inversores y compradores finales.</p>

Tendencias Definitorias del Lujo Residencial en 2026

 <h3>Sostenibilidad y Eficiencia</h3> <p>La demanda por propiedades con certificaciones energéticas de alto nivel y soluciones de bajo impacto ambiental seguirá creciendo, convirtiéndose en un factor decisivo de compra y revalorización.</p>	 <h3>Tecnología y Automatización</h3> <p>La domótica avanzada, sistemas de seguridad inteligentes y la conectividad total del hogar serán características estándar esperadas por el comprador de lujo, optimizando la calidad de vida.</p>
---	---

Conclusiones y Recomendaciones Estratégicas

El mercado inmobiliario de la Comunidad Valenciana se presenta en 2025 como un escenario de oportunidades diversas y sólidas. La corrección de precios temida por algunos analistas no se ha materializado en el segmento premium, demostrando la fortaleza de la región.

Desde **Lumina Properties**, recomendamos una estrategia de inversión selectiva, priorizando la ubicación y la calidad constructiva sobre el precio de oportunidad. El tiempo en el mercado será más valioso que intentar cronometrar el mercado.

Definir el Objetivo de la Inversión

Clarifique si busca "Cash-flow" (rentas mensuales altas -> Costa Blanca/Castellón) o "Apreciación Patrimonial" (seguridad a largo plazo -> Valencia Capital).

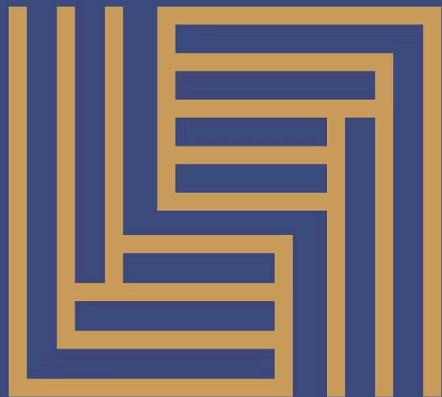
Asesoramiento Local Experto

Los mercados son hiper-locales. Una variación de dos calles en Valencia o de una urbanización a otra en Alicante puede suponer una diferencia del 20% en valor. Confíe en expertos de la zona.

Anticipación a la Obra Nueva

Dada la escasez de oferta nueva, entrar en fases de pre-comercialización de proyectos exclusivos garantiza los mejores precios y elección de unidades.

¿Listo para dar el siguiente paso? Lumina Properties le guía a casa.



LUMINA

— PROPERTIES —

Inmobiliaria · Construcción · Arquitectura

<https://luminaproperties.es>

Plaça de l'Ajutament 5, 46002 Valencia