



**GENERALITAT VALENCIANA**  
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI



# **BLOQUE 3**

## **PRECIOS DE LA VIVIENDA**

**DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA**

**Cuarto trimestre 2016**

## Indice

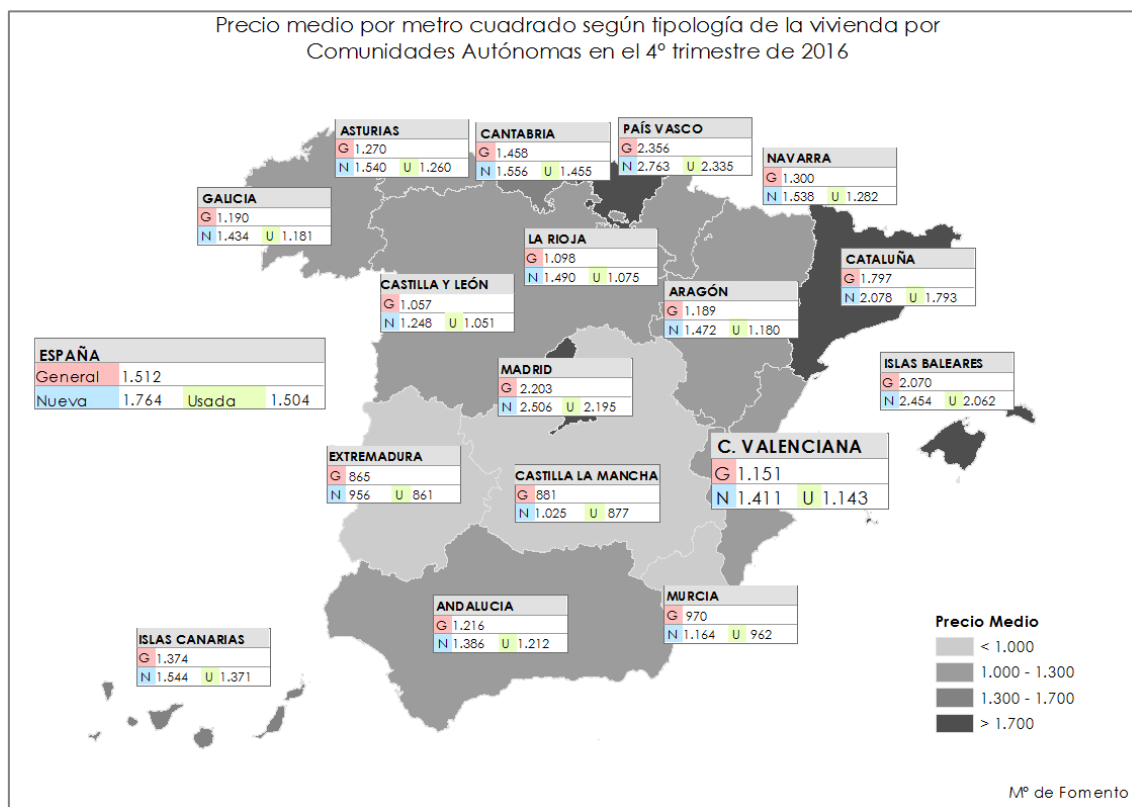
---

### **BLOQUE 3. PRECIOS DE LA VIVIENDA**

3. Precios de la vivienda .....	2
3.1 Índice de precios de la vivienda .....	4
3.2 Precios de la vivienda libre .....	7
España y Comunitat Valenciana .....	7
3.3 Precios de la vivienda libre nueva y usada .....	9
España y Comunitat Valenciana .....	9
Provincias.....	12
3.4 Precio del suelo urbano .....	17
España y Comunitat Valenciana .....	17
Provincias.....	19
3.5 Precios de oferta por distritos. Capitales de Provincia .....	21
3.6 Precio medio de la vivienda por áreas ATPMS.....	24
3.7 Datos más relevantes.....	25

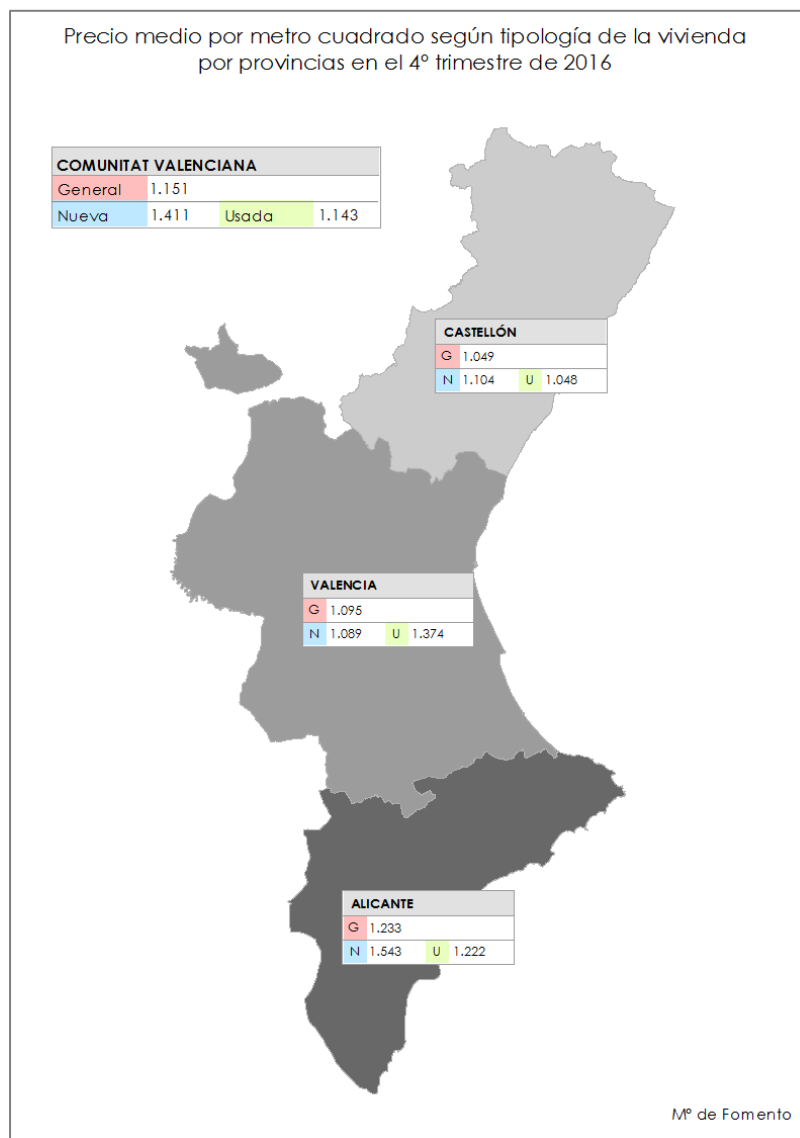
### 3. Precios de la vivienda

Este apartado presenta la estadística de precios de la vivienda con el principal objetivo de estimar el precio de ésta en el mercado inmobiliario. Los mapas que se presentan a continuación reflejan el precio por metro cuadrado de la vivienda libre según su ámbito territorial.



A cierre de 2016, **España** se sitúa con un precio medio de vivienda libre de **1.512 euros** por metro cuadrado. Según la tipología de la vivienda, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda **nueva** alcanza el valor de **1.764,2 euros** y el de la vivienda **usada**, **1.503,6 euros**. El **País Vasco repite como comunidad autónoma más cara**, con un precio por metro cuadrado de **2.356,2 euros**. **Madrid** se sitúa en **segundo lugar** con **2.203,3 euros/m²** y las **Islas Baleares, en tercero**, con un precio medio de **2.070,4 euros/m²**. En el otro extremo, no han habido cambios y las comunidades autónomas con el precio menos elevado siguen siendo las mismas que el trimestre anterior.

Mayor precio			
Comunidad Autónoma	Precio general	Precio usada	Precio nueva
País Vasco	2.356,2	2.335,3	2.762,7
Madrid (Comunidad de)	2.203,3	2.195,4	2.506,3
Balears (Illes)	2.070,4	2.061,9	2.453,9
Menor precio			
Comunidad Autónoma	Precio general	Precio usada	Precio nueva
Extremadura	864,7	861,4	956,2
Castilla-La Mancha	881,3	876,7	1.025,2
Murcia (Región de)	970,3	961,7	1.163,6



La Comunitat Valenciana se sitúa por debajo de la media nacional. En el **cuarto trimestre de 2016**, el precio por metro cuadrado de la vivienda **nueva** anota un valor de **1.410,7 euros** y la vivienda **usada**, **1.143,1 euros**.

Los valores registrados para las provincias son:

- en la provincia de **Alicante**, demarcación en la cual el precio de la vivienda está por encima del resto de provincias de la Comunitat Valenciana, el valor registrado es de 1.233,3 euros el metro cuadrado. Por tipo de vivienda, el **precio de la vivienda nueva** es de **1.543,4 €/m<sup>2</sup>** y el de la **usada** **1.222,5 €/m<sup>2</sup>**.
- en **Valencia**, los importes son, 1.095,4 €/m<sup>2</sup> y por tipo de vivienda, **1.374,1 en usada** y **1.089,1€/m<sup>2</sup> en nueva**.
- en **Castellón**, para el caso de la **vivienda nueva**, **1.103,7 €/m<sup>2</sup>** y para la **vivienda de segunda mano**, **1.047,9 €/m<sup>2</sup>**.

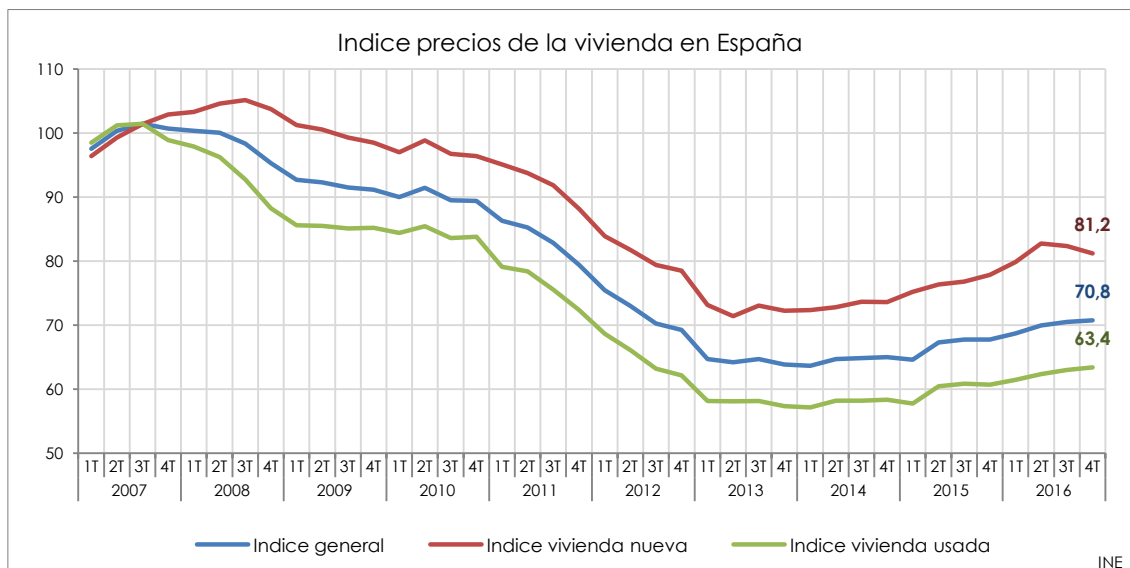
### 3.1 Índice de precios de la vivienda

En este apartado se muestra la evolución de los precios de compraventa de viviendas libres desde el año 2007, con datos procedentes del Instituto Nacional de Estadística.

El Instituto Nacional de Estadística publica con periodicidad trimestral, el Índice de Precios de la Vivienda<sup>1</sup> (IPV) realizado en base a los datos que proporciona el Consejo General del Notariado, de donde se obtienen los **precios de escrituración**<sup>2</sup> (sin impuestos) de viviendas libres, así como las ponderaciones que se asignan a cada conjunto de viviendas con características comunes.

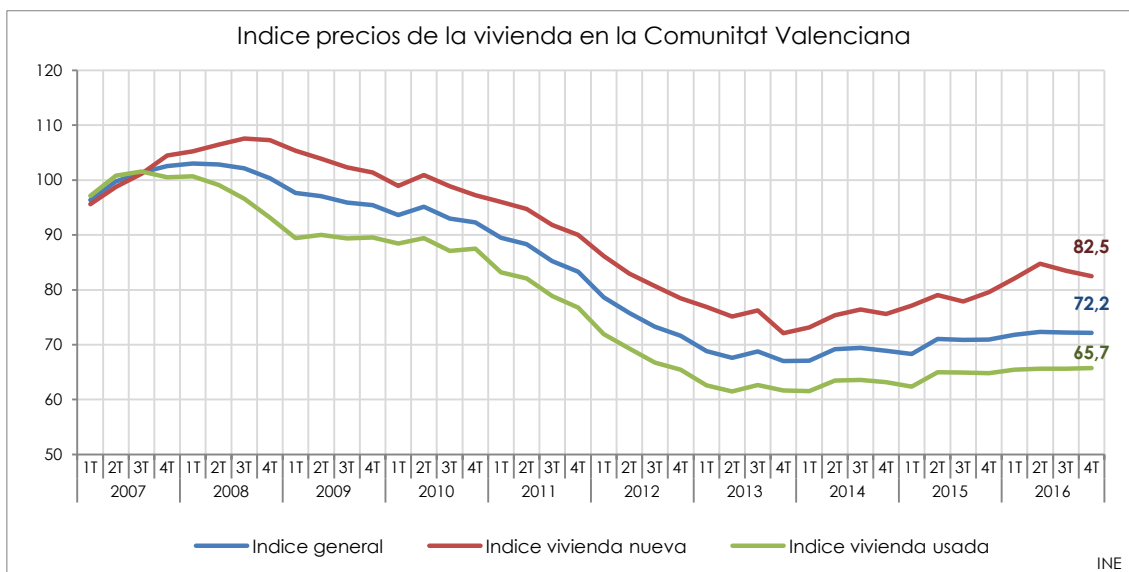
La estadística diferencia entre vivienda nueva y de segunda mano. La **vivienda nueva** es aquella que es objeto de la primera transmisión en la escritura, normalmente realizada por el promotor. La de **segunda mano** es pues, objeto de segunda y sucesivas transmisiones. Por último, señalar que la estadística incluye todo tipo de viviendas, tanto nuevas como de segunda mano, viviendas en bloque o unifamiliares.

Según la serie analizada, el Índice de Precios de la Vivienda desciende en ambos territorios, en gran medida en los años comprendidos entre 2008 y 2012. A partir de 2013 se da comienzo a una etapa caracterizada por la estabilidad del precio de la vivienda tal y como muestra el gráfico. El año 2014 se considera como el año del cambio de tendencia, dejando atrás un largo periodo de reducción de precios, en el que se llegaron a acumular tasas interanuales de incluso dos dígitos en el año 2012 y principios de 2013. A partir del año 2014 se empiezan a mostrar síntomas de recuperación respecto a las variaciones observadas en trimestres anteriores. Finales de 2015 y mitad de 2016, apunta claramente a una moderada recuperación del precio de la vivienda. De hecho el primer trimestre de 2016 es el trimestre en el que las tasas de crecimiento son las más elevadas desde 2008. A cierre de 2016, el Índice de Precios de la Vivienda continúa con la tendencia registrada en el periodo anterior.



<sup>1</sup> Índice Laspeyres encadenado. Además se realiza un ajuste en los precios para eliminar los cambios en la composición y calidad de las viviendas transmitidas entre un periodo y otro.

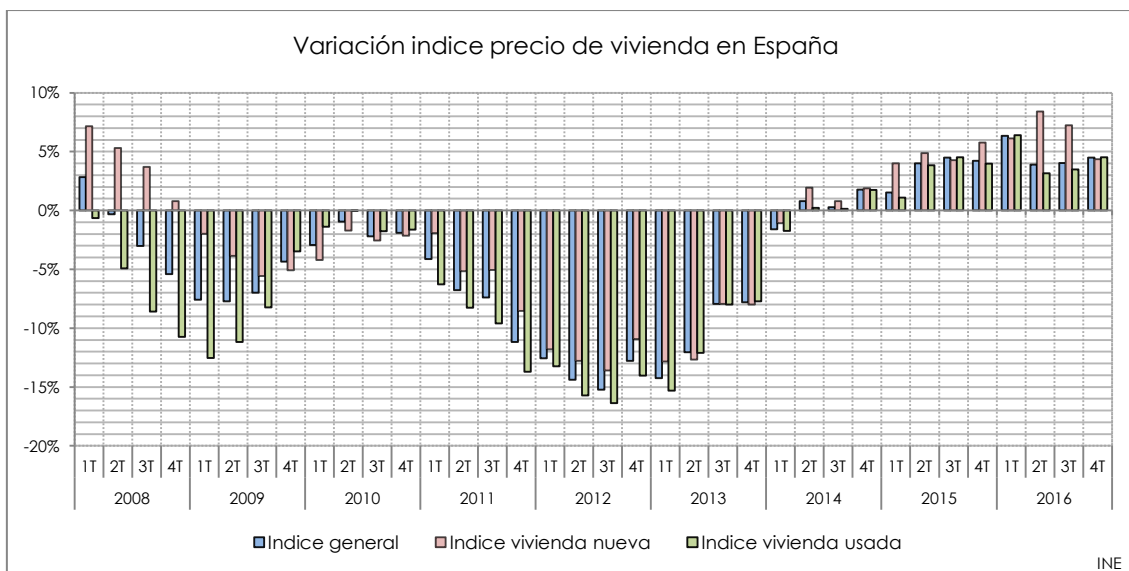
<sup>2</sup> Son aquellos que aparecen en la escritura pública de la vivienda. La escritura es un título público de propiedad, firmado y ratificado por un notario, que se inscribe en el Registro de la Propiedad.



En **España**, la variación anual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) en el **cuarto trimestre de 2016** aumenta un 0,5% con respecto al trimestre anterior y se sitúa en el **4,5%**.

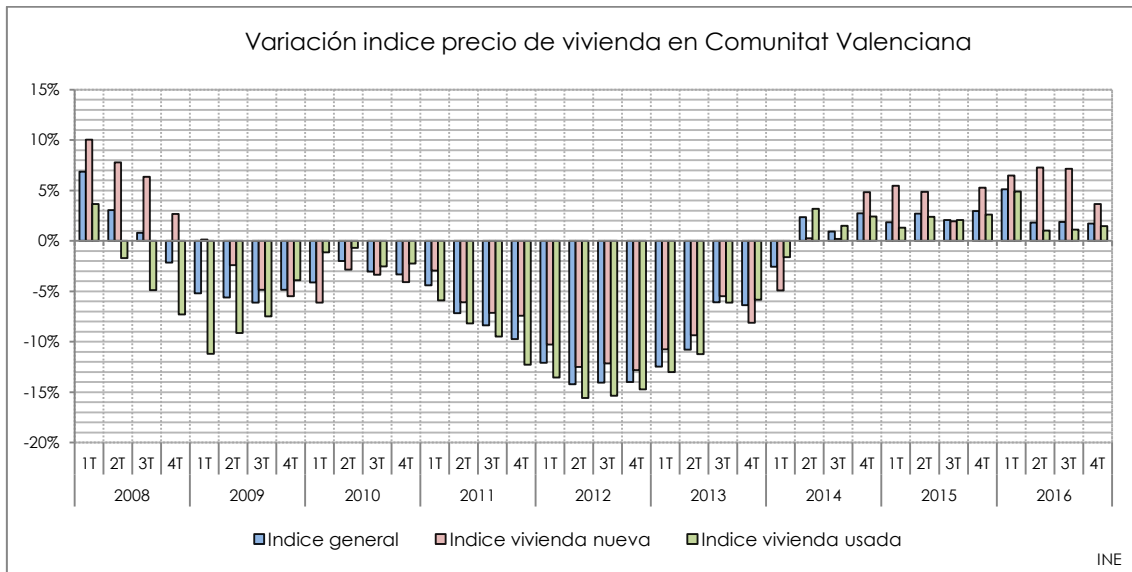
Por tipo de vivienda, el índice de precio de la vivienda nueva crece en mayor medida que el de la vivienda usada. La **tasa anual de los precios de vivienda nueva** es del **4,3%**, disminuyendo 2,9 puntos porcentuales con respecto al trimestre anterior.

Por su parte, la variación anual de la vivienda de **segunda mano** aumenta un 1% con respecto al trimestre anterior, hasta el **4,5%**.



Para el **caso autonómico**, la **tasa de variación del IPV** en el cuarto trimestre de 2016 es de **1,7%**, un 0,2% inferior que el trimestre anterior.

Por tipo de vivienda, la tasa anual del precio de la **vivienda nueva** es del **3,7%**, 3,5% inferior que el trimestre anterior. La variación anual de la **vivienda usada** asciende un 0,3% con respecto al trimestre anterior, situándose en el **1,5%**.



Desde principios del año 2014 se advierte una tendencia favorable, encadenando once trimestres al alza en los tres índices con variaciones anuales positivas de crecimiento en el precio de la vivienda.

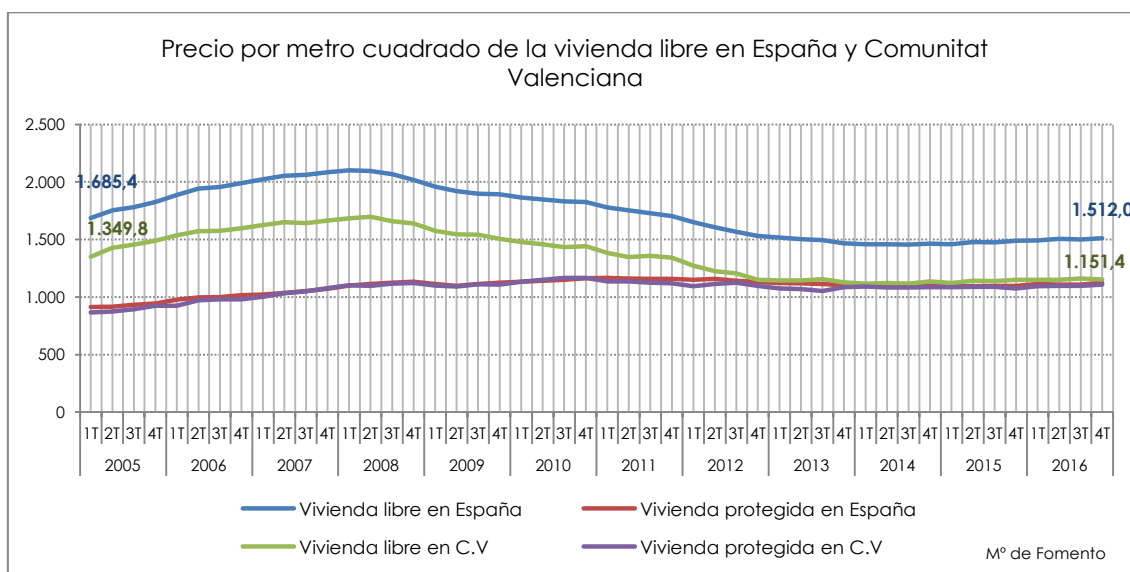
## 3. 2 Precios de la vivienda libre

### España y Comunitat Valenciana

En este apartado se recoge la estadística que publica trimestralmente el Ministerio de Fomento con datos obtenidos de las distintas sociedades de tasación colaboradoras. Dicha estadística permite observar la evolución en el tiempo de los precios medios del metro cuadrado construido.

Se entiende por **viviendas libres** todas aquellas que no se encuentran sujetas a ningún régimen de protección pública y pueden ser transmitidas sin restricción entre partes. En cambio, las viviendas de protección oficial o **viviendas protegidas** son aquellas que cumplen los requisitos establecidos de acuerdo a la normativa estatal y autonómica de los planes de vivienda, para favorecer el acceso de los ciudadanos a ésta.

El siguiente gráfico registra la evolución del precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre en España y Comunitat Valenciana. El precio de la vivienda **protegida** presenta un comportamiento uniforme en el tiempo con valores entorno a los **1.100 euros** el metro cuadrado en **ambos territorios**.

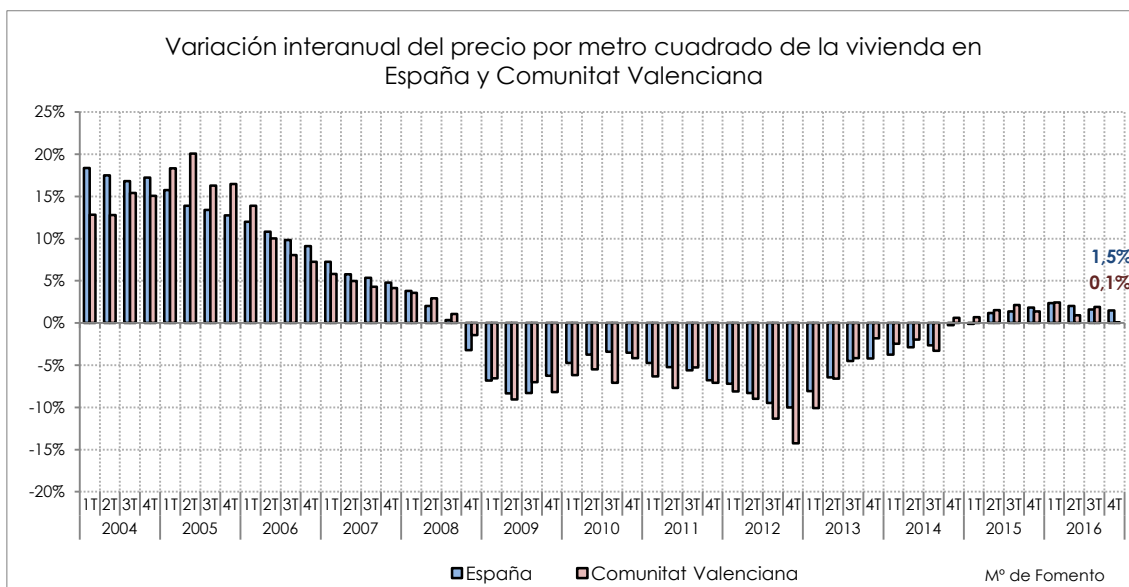


El precio medio de la vivienda libre se mantiene estable a lo largo de los últimos años, y concretamente en el **cuarto trimestre de 2016**, alcanza un valor de **1.512 €/m² en España, un 1,5% superior que el mismo trimestre del año anterior**. En comparación con el trimestre anterior, el precio aumenta un 0,8%.

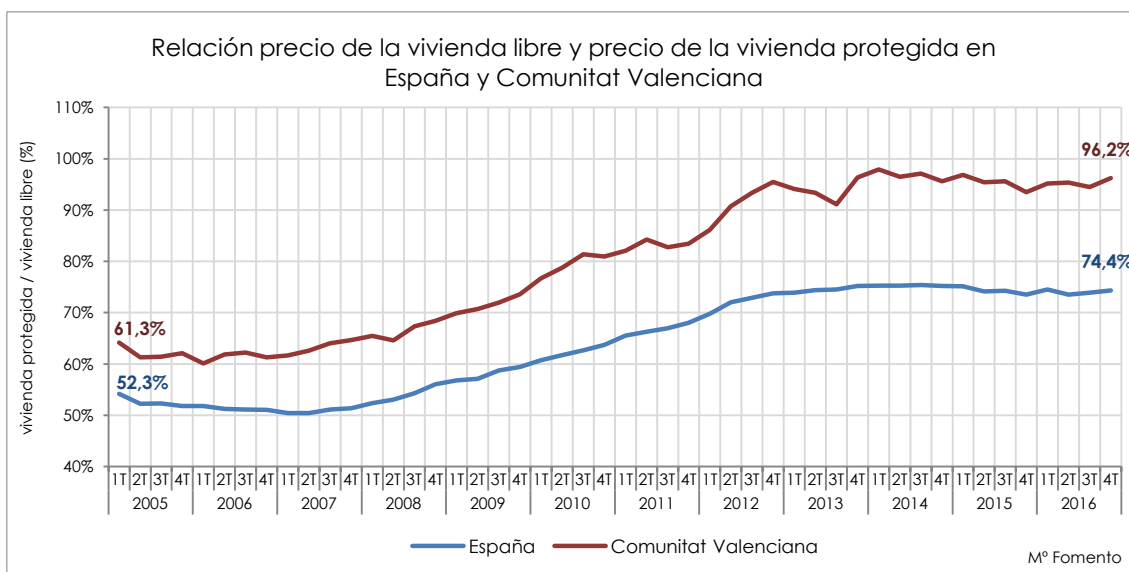
Con respecto a la **Comunitat Valenciana**, el precio medio de la vivienda libre se sitúa en **1.151,4 €/m²**, lo que representa un leve **aumento del 0,1%**. En referencia al trimestre anterior, desciende 0,8 puntos porcentuales.

El ajuste acumulado desde los importes máximos alcanzados en 2008 es del 28% en España. La Comunitat Valenciana acumula un descenso del 31,7%.





En cuanto a la relación del precio de la vivienda protegida y de la vivienda libre, se destaca que los valores mínimos de la serie analizada se dan en el año 2005 y que desde entonces, dicha relación no ha dejado de aumentar como consecuencia, en primer lugar de la caída brusca del nivel de precios de la vivienda libre y, en segundo, por la estabilidad que presentan los precios de la vivienda protegida, determinados en gran medida por los poderes políticos.



En el año **2005**, en **España**, el precio de **la vivienda protegida alcanza el 52,3% del precio de la vivienda libre**, mientras que en la **Comunitat** es de **61,3%**.

En el **cuarto trimestre de 2016**, dichos valores se encuentran en el **74,4%** y el **96,2%**, respectivamente.

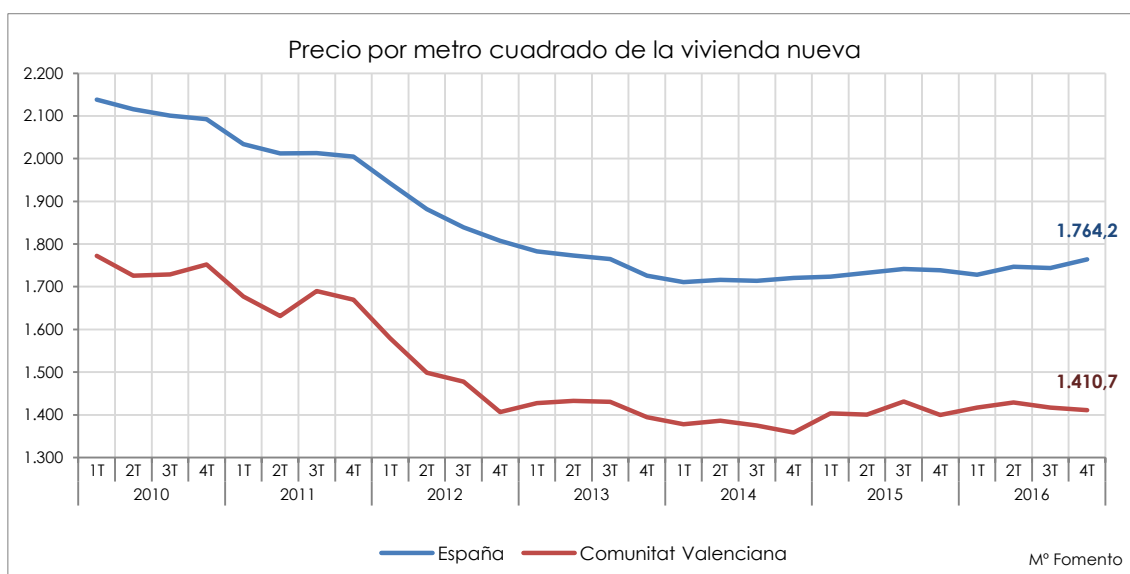
La diferencia entre el precio de la vivienda libre y la vivienda protegida es de 43,7 euros en la Comunitat, en cambio para el caso nacional es de 387,7 euros.

### 3. 3 Precios de la vivienda libre nueva y usada

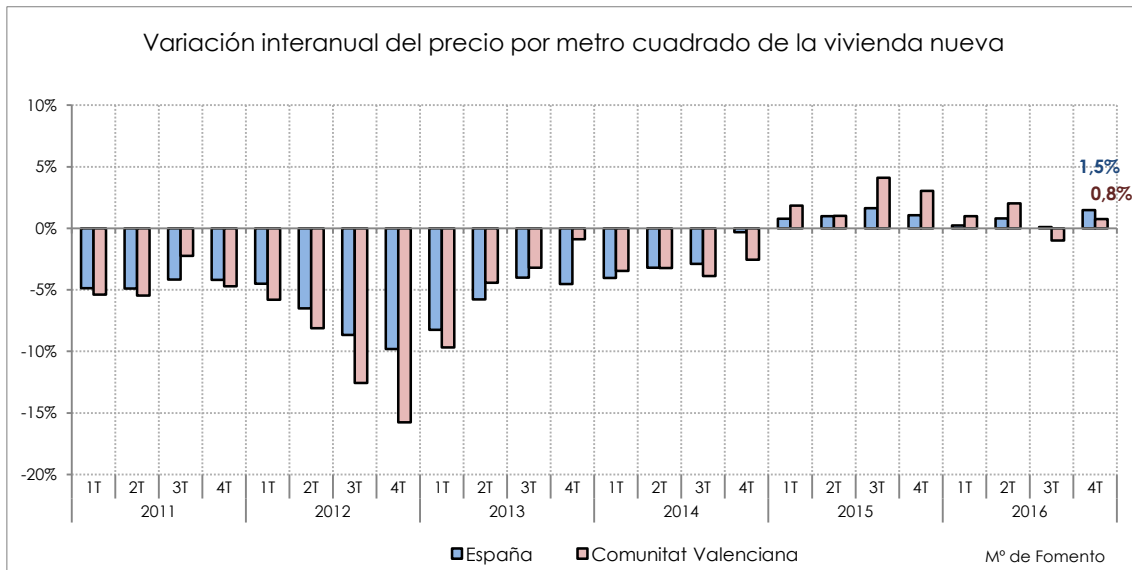
Debido a la fuerte disminución de construcción de viviendas en los últimos años, el Ministerio de Fomento ha realizado un cambio metodológico en la serie de los precios de vivienda libre nueva y usada, ya que resultaba materialmente imposible continuar con la división existente. De esta manera, considera **vivienda libre nueva** cuando la vivienda tiene **hasta cinco años de antigüedad y vivienda libre usada** cuando la vivienda tiene **más de cinco años de antigüedad**. Sólo ha sido publicado del año 2010 al año 2016, ya que posteriormente se llevará esta serie hacia atrás en el tiempo. La antigua metodología consideraba a la vivienda libre nueva como la vivienda con dos o menos años de antigüedad y vivienda libre usada como la vivienda con más de dos años de antigüedad.

En los siguientes gráficos se muestra el precio por metro cuadrado de las viviendas nuevas y de las usadas con la nueva metodología en España y Comunitat Valenciana, así como en las provincias.

#### España y Comunitat Valenciana

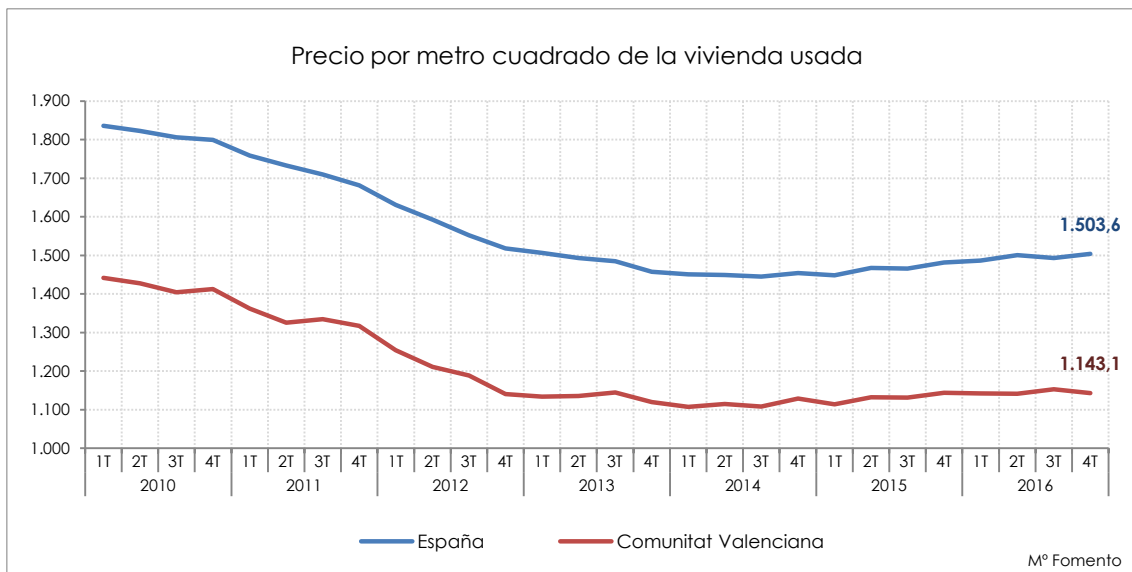


En España, el precio por metro cuadrado de la **vivienda nueva** se sitúa en **1.764,2 euros** en el cuarto trimestre de 2016. **En la Comunitat**, el precio alcanza los **1.410,7 euros**.

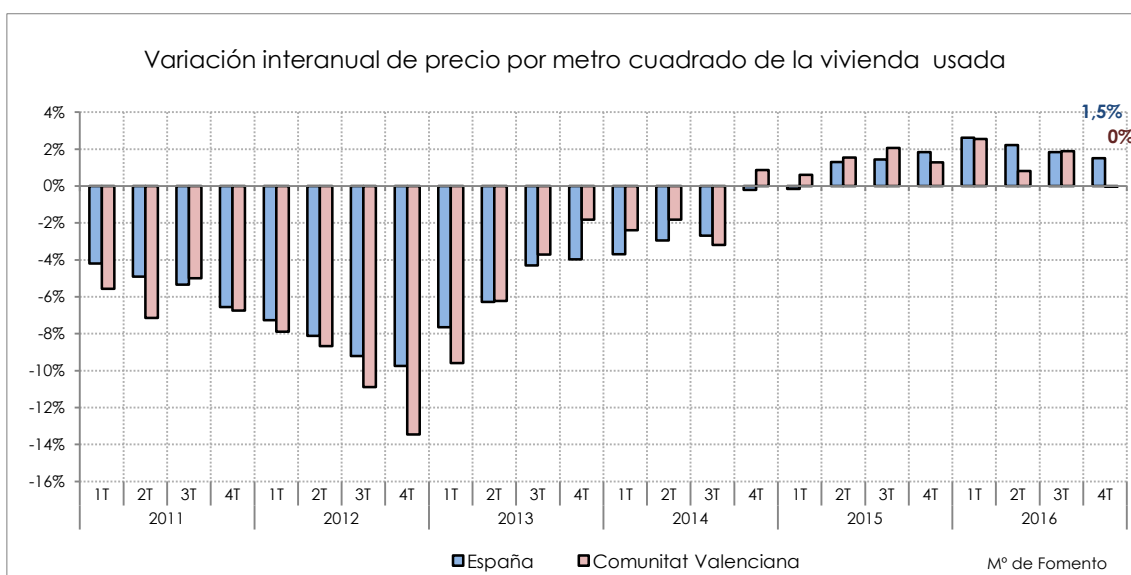


**Ambos territorios presentan ligeros aumentos** en el cuarto trimestre de 2016 con respecto al cuadro trimestre de 2015, **1,5%** para el caso **nacional** y **0,8%** para el **autonómico**.

Con respecto al trimestre anterior, la Comunitat Valenciana no presenta variación alguna en cambio, España aumenta un 1%.



El valor medio tasado de la vivienda de **segunda mano** en **España** alcanza los **1.503,6 euros por metro cuadrado**, mientras que en la **Comunitat** anota **1.143,1 euros**.



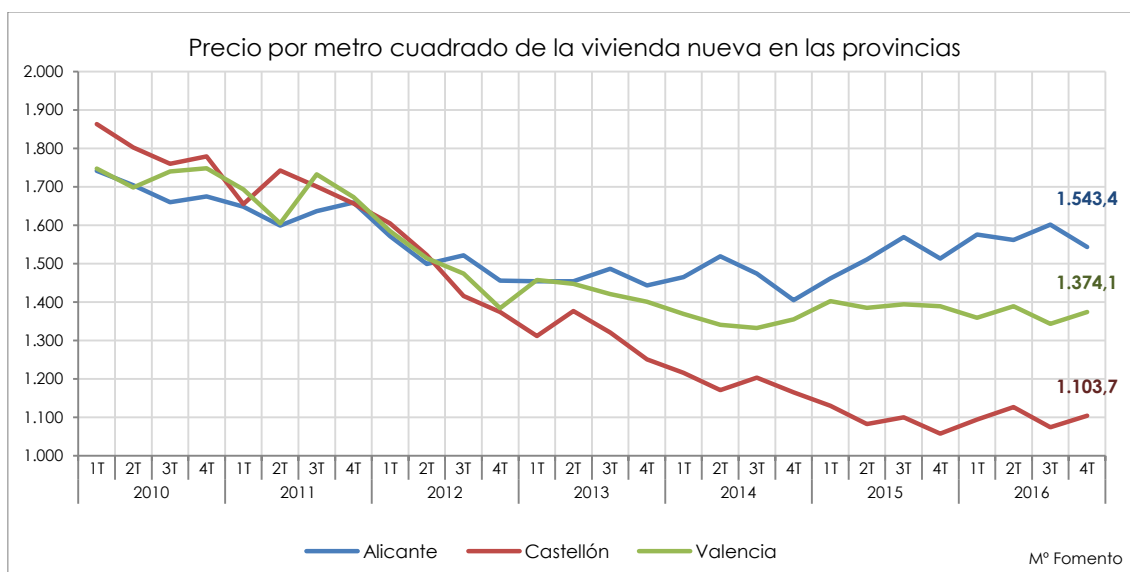
La **variación anual** en **España** presenta aumentos del **1,5 %** para **España**. El precio en la Comunitat Valenciana no ha variado con respecto a los valores registrados hace un año. Con respecto al trimestre anterior, la variación en España presenta aumentos del 0,7% y descensos del 0,8% en la Comunitat Valenciana.

		ESPAÑA					
		Vivienda nueva (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda usada (€/m <sup>2</sup> )	T.V Nueva (%)	T.V Usada (%)	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U (€/m <sup>2</sup> )
2012	1T	1.942,7	1.630,9				
	2T	1.881,7	1.592,5	-3,1%	-2,4%	18,2%	289,2
	3T	1.839,1	1.551,8	-2,3%	-2,6%	18,5%	287,3
	4T	1.807,6	1.517,5	-1,7%	-2,2%	19,1%	290,1
2013	1T	1.782,5	1.506,3	-1,4%	-0,7%	18,3%	276,2
	2T	1.772,8	1.492,6	-0,5%	-0,9%	18,8%	280,2
	3T	1.765,2	1.485,0	-0,4%	-0,5%	18,9%	280,2
	4T	1.725,8	1.457,4	-2,2%	-1,9%	18,4%	268,4
2014	1T	1.710,5	1.450,7	-0,9%	-0,5%	17,9%	259,8
	2T	1.715,9	1.448,7	0,3%	-0,1%	18,4%	267,2
	3T	1.714,0	1.445,1	-0,1%	-0,2%	18,6%	268,9
	4T	1.720,4	1.454,4	0,4%	0,6%	18,3%	266
2015	1T	1.723,8	1.448,5	0,2%	-0,4%	19,0%	275,3
	2T	1.732,9	1.467,5	0,5%	1,3%	18,1%	265,4
	3T	1.741,9	1.465,9	0,5%	-0,1%	18,8%	276
	4T	1.738,5	1.481,2	-0,2%	1,0%	17,4%	257,3
2016	1T	1.727,8	1.486,4	-0,6%	0,4%	16,2%	241,4
	2T	1.746,8	1.500,2	1,1%	0,9%	16,4%	246,6
	3T	1.743,6	1.492,8	-0,2%	-0,5%	16,8%	250,8
	4T	1.764,2	1.503,6	1,2%	0,7%	17,3%	260,6

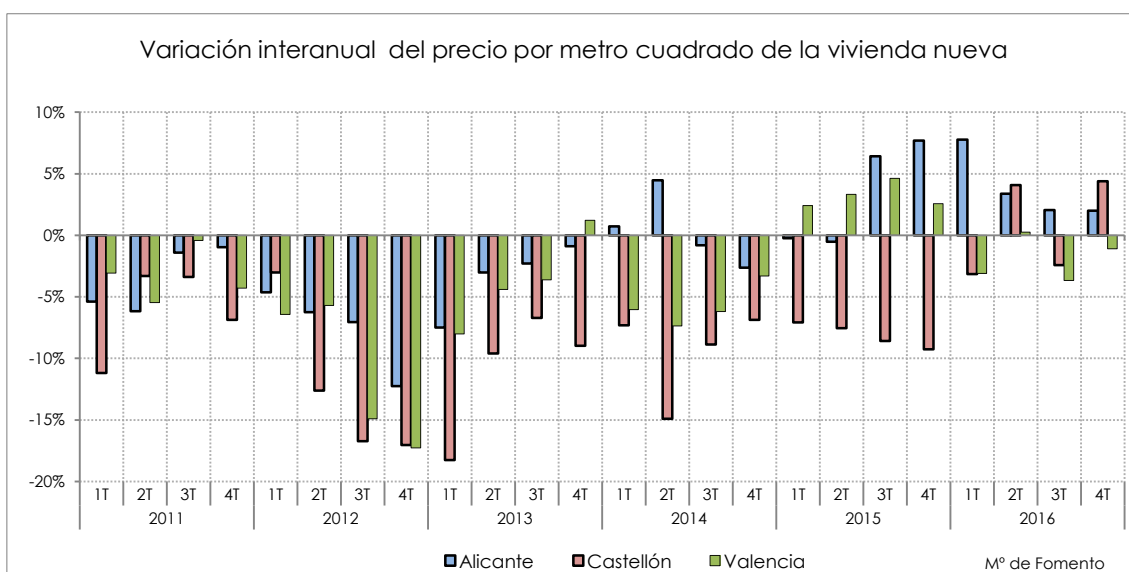
		COMUNITAT VALENCIANA					
		Vivienda nueva (€/m <sup>2</sup> )	Vivienda usada (€/m <sup>2</sup> )	T.V Nueva (%)	T.V Usada (%)	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U (€/m <sup>2</sup> )
2012	1T	1.579,9	1.254,1				
	2T	1.498,8	1.210,9	-5,1%	-3,4%	23,8%	287,9
	3T	1.477,6	1.188,8	-1,4%	-1,8%	24,3%	288,8
	4T	1.406,7	1.139,9	-4,8%	-4,1%	23,4%	266,8
2013	1T	1.427,1	1.133,9	1,5%	-0,5%	25,9%	293,2
	2T	1.432,6	1.135,5	0,4%	0,1%	26,2%	297,1
	3T	1.430,3	1.144,7	-0,2%	0,8%	24,9%	285,6
	4T	1.394,3	1.119,2	-2,5%	-2,2%	24,6%	275,1
2014	1T	1.377,6	1.106,7	-1,2%	-1,1%	24,5%	270,9
	2T	1.386,4	1.114,9	0,6%	0,7%	24,4%	271,5
	3T	1.374,7	1.108,3	-0,8%	-0,6%	24,0%	266,4
	4T	1.358,6	1.128,9	-1,2%	1,9%	20,3%	229,7
2015	1T	1.403,1	1.113,4	3,3%	-1,4%	26,0%	289,7
	2T	1.400,5	1.132,2	-0,2%	1,7%	23,7%	268,3
	3T	1.431,3	1.131,2	2,2%	-0,1%	26,5%	300,1
	4T	1.400,0	1.143,4	-2,2%	1,1%	22,4%	256,6
2016	1T	1.417,0	1.141,9	1,2%	-0,1%	24,1%	275,1
	2T	1.428,9	1.141,5	0,8%	0,0%	25,2%	287,4
	3T	1.417,0	1.152,7	-0,8%	1,0%	22,9%	264,3
	4T	1.410,7	1.143,1	-0,4%	-0,8%	23,4%	267,6

## Provincias

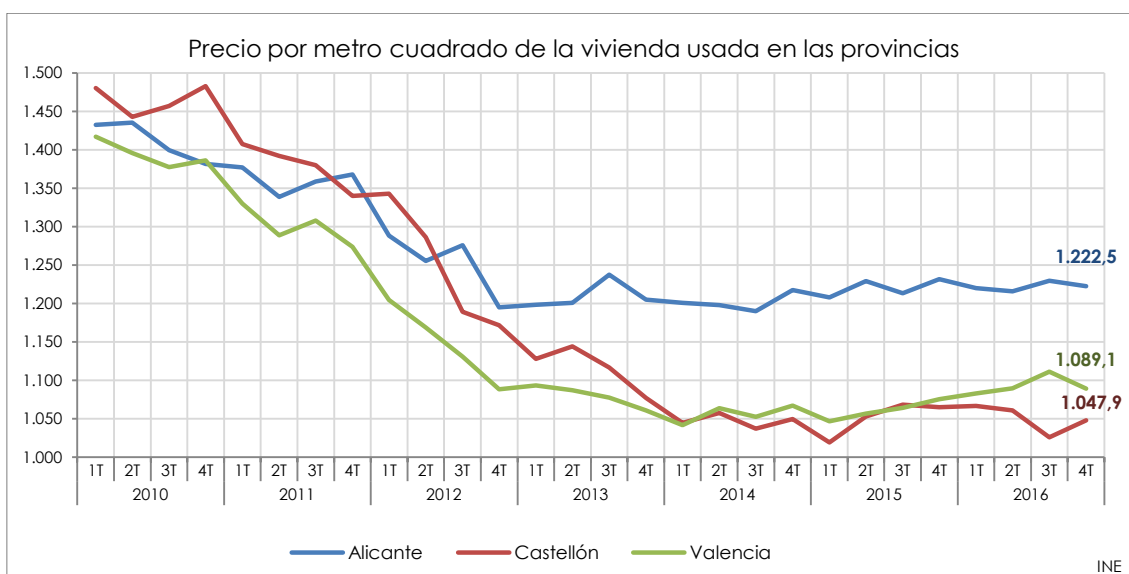
Territorializando la Comunitat Valenciana por provincias se dispone de la siguiente información.



En **Alicante**, el precio por metro cuadrado de la vivienda **nueva** se sitúa en **1.543,4** euros en el cuarto trimestre de 2016. En cambio en **Valencia** y **Castellón** el precio es de **1.374,1** y **1.103,7** euros respectivamente.



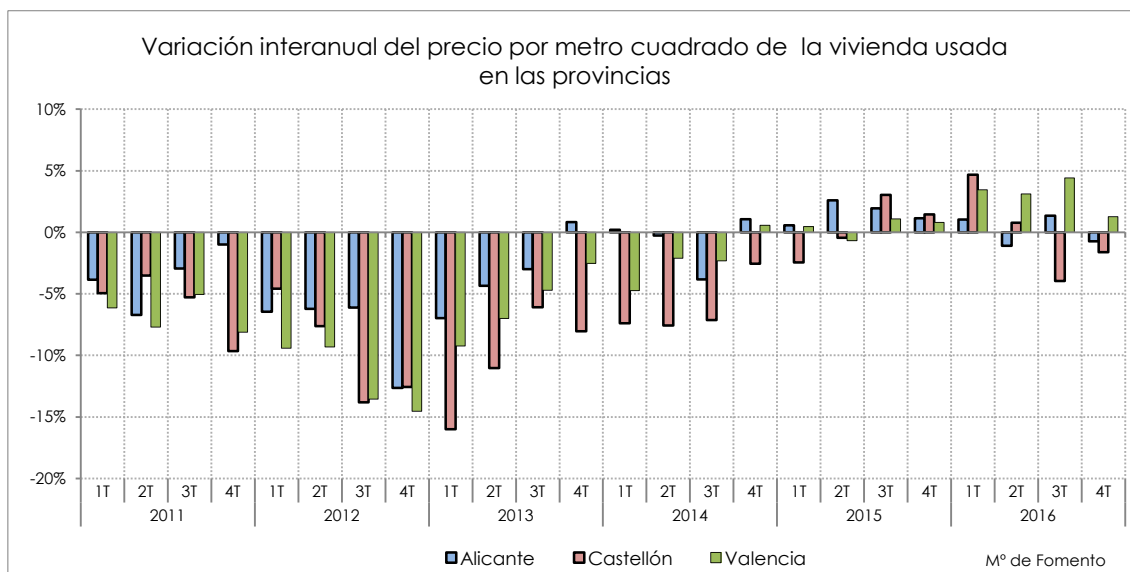
La tasa de variación anual del precio de la vivienda nueva en Valencia desciende un 1,1% en el cuarto trimestre de 2016. Sin embargo, en Alicante y Castellón el precio se ha encarecido un 2% y 4,4% respectivamente.



Para el caso de la vivienda de **segunda mano** en **Alicante**, en el cuarto trimestre de 2016, se registra un valor de **1.222,5 euros el metro cuadrado**.

En cuanto al precio por metro cuadrado de la vivienda usada en **Valencia**, alcanza la cifra de **1.089,1 euros el metro cuadrado** y **Castellón**, **1.047,9 euros**.

Estos valores han generado **descensos anuales** en las provincias de **Alicante** (-0,7%) y **Castellón** (-1,6%) y **crecimientos** en **Valencia** (1,3%).



En las siguientes tablas se refleja los precios por metro cuadrado de la vivienda libre nueva así como los de la vivienda libre usada, junto con sus tasas de variación trimestrales y la diferencia de precios con la nueva metodología.

		ALICANTE					
		Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	%	%	€/m <sup>2</sup>
2012	1T	1.571,8	1.288,1				
	2T	1.498,8	1.255,4	-4,6%	-2,5%	19,4%	243,4
	3T	1.521,2	1.275,6	1,5%	1,6%	19,3%	245,6
	4T	1.455,7	1.195,0	-4,3%	-6,3%	21,8%	260,7
2013	1T	1.454,2	1.198,4	-0,1%	0,3%	21,3%	255,8
	2T	1.453,7	1.200,9	0,0%	0,2%	21,1%	252,8
	3T	1.486,3	1.237,5	2,2%	3,0%	20,1%	248,8
	4T	1.442,9	1.204,8	-2,9%	-2,6%	19,8%	238,1
2014	1T	1.464,9	1.200,9	1,5%	-0,3%	22,0%	264,0
	2T	1.518,7	1.197,8	3,7%	-0,3%	26,8%	320,9
	3T	1.474,3	1.190,0	-2,9%	-0,7%	23,9%	284,3
	4T	1.404,8	1.217,5	-4,7%	2,3%	15,4%	187,3
2015	1T	1.461,6	1.207,7	4,0%	-0,8%	21,0%	253,9
	2T	1.510,7	1.229,0	3,4%	1,8%	22,9%	281,7
	3T	1.569,0	1.213,2	3,9%	-1,3%	29,3%	355,8
	4T	1.513,1	1.231,5	-3,6%	1,5%	22,9%	281,6
2016	1T	1.575,3	1.220,1	4,1%	-0,9%	29,1%	355,2
	2T	1.561,7	1.215,7	-0,9%	-0,4%	28,5%	346,0
	3T	1.601,4	1.229,6	2,5%	1,1%	30,2%	371,8
	4T	1.543,4	1.222,5	-3,6%	-0,6%	26,2%	320,9

		CASTELLÓN					
		Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	%	%	€/m <sup>2</sup>
2012	1T	1.604,7	1.342,7				
	2T	1.522,4	1.286,0	-5,1%	-4,2%	18,4%	236,4
	3T	1.415,7	1.189,0	-7,0%	-7,5%	19,1%	226,7
	4T	1.374,3	1.171,4	-2,9%	-1,5%	17,3%	202,9
2013	1T	1.311,5	1.127,9	-4,6%	-3,7%	16,3%	183,6
	2T	1.376,1	1.144,1	4,9%	1,4%	20,3%	232,0
	3T	1.320,7	1.116,5	-4,0%	-2,4%	18,3%	204,2
	4T	1.251,0	1.077,2	-5,3%	-3,5%	16,1%	173,8
2014	1T	1.215,7	1.044,7	-2,8%	-3,0%	16,4%	171,0
	2T	1.170,9	1.057,5	-3,7%	1,2%	10,7%	113,4
	3T	1.203,6	1.036,9	2,8%	-1,9%	16,1%	166,7
	4T	1.165,0	1.049,7	-3,2%	1,2%	11,0%	115,3
2015	1T	1.129,8	1.019,1	-3,0%	-2,9%	10,9%	110,7
	2T	1.082,7	1.052,8	-4,2%	3,3%	2,8%	29,9
	3T	1.100,2	1.068,3	1,6%	1,5%	3,0%	31,9
	4T	1.057,2	1.065,1	-3,9%	-0,3%	-0,7%	-7,9
2016	1T	1.094,3	1.066,8	3,5%	0,2%	2,6%	27,5
	2T	1.126,9	1.060,9	3,0%	-0,6%	6,2%	66,0
	3T	1.073,7	1.025,9	-4,7%	-3,3%	4,7%	47,8
	4T	1.103,7	1.047,9	2,8%	2,1%	5,3%	55,8

		VALENCIA					
		Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	%	%	€/m <sup>2</sup>
2012	1T	1.584,5	1.204,7				
	2T	1.513,7	1.168,6	-4,5%	-3,0%	29,5%	345,1
	3T	1.474,0	1.130,7	-2,6%	-3,2%	30,4%	343,3
	4T	1.383,8	1.088,4	-6,1%	-3,7%	27,1%	295,4
2013	1T	1.457,4	1.093,4	5,3%	0,5%	33,3%	364,0
	2T	1.447,1	1.086,9	-0,7%	-0,6%	33,1%	360,2
	3T	1.420,7	1.077,5	-1,8%	-0,9%	31,9%	343,2
	4T	1.400,8	1.060,9	-1,4%	-1,5%	32,0%	339,9
2014	1T	1.369,4	1.041,7	-2,2%	-1,8%	31,5%	327,7
	2T	1.340,5	1.063,9	-2,1%	2,1%	26,0%	276,6
	3T	1.332,7	1.052,6	-0,6%	-1,1%	26,6%	280,1
	4T	1.354,6	1.066,9	1,6%	1,4%	27,0%	287,7
2015	1T	1.402,6	1.046,6	3,5%	-1,9%	34,0%	356,0
	2T	1.385,0	1.056,6	-1,3%	1,0%	31,1%	328,4
	3T	1.394,4	1.064,1	0,7%	0,7%	31,0%	330,3

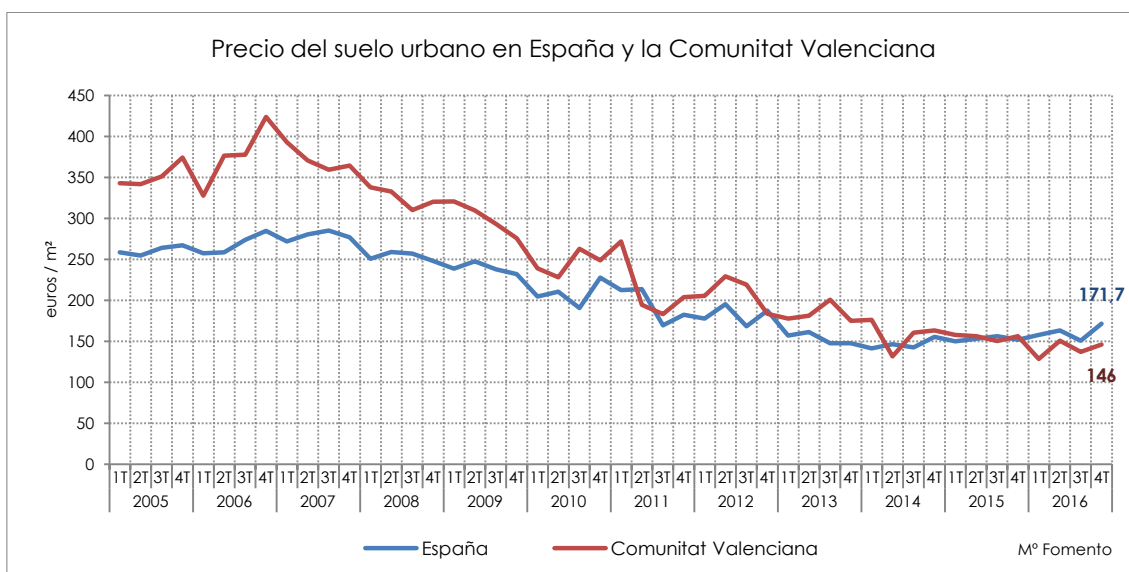


	4T	1.389,4	1.075,5	-0,4%	1,1%	29,2%	313,9
2016	1T	1.359,3	1.082,9	-2,2%	0,7%	25,5%	276,4
	2T	1.388,7	1.089,5	2,2%	0,6%	27,5%	299,2
	3T	1.343,3	1.111,2	-3,3%	2,0%	20,9%	232,1
	4T	1.374,1	1.089,1	2,3%	-2,0%	26,2%	285,0

### 3. 4 Precio del suelo urbano

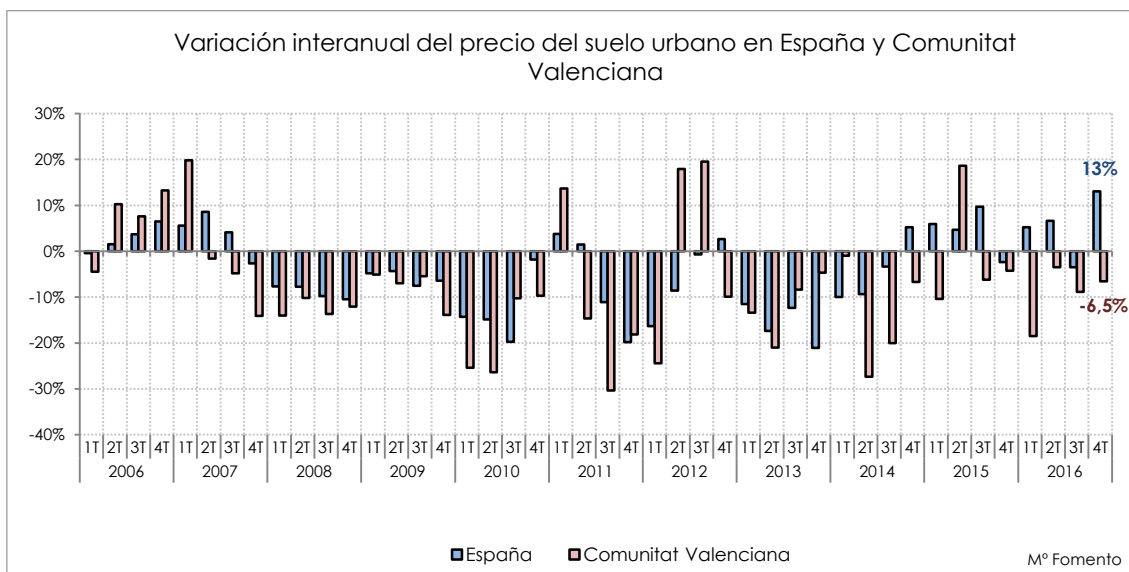
En este apartado, el principal objetivo es medir la evolución del precio del suelo urbano para España, Comunitat Valenciana y sus tres provincias. Entendiendo como suelo urbano a todo terreno que aún no ha sido objeto de edificación.

#### España y Comunitat Valenciana



El gráfico muestra el precio de los terrenos urbanos tanto en España como en la Comunitat Valenciana. Se destaca que la Comunitat se sitúa, en general, por encima de la media nacional salvo en el año 2016. **España** presenta un valor en el cuarto trimestre de 2016 de un **171,7 euros el metro cuadrado** y la **Comunitat 146 euros**.

El precio medio del suelo ha encadenado descensos desde finales de 2006, registrando las caídas más intensas en el **segundo trimestre de 2014** para el caso de **la Comunitat Valenciana** con un valor de **131,58 euros** el metro cuadrado, y en el **primer trimestre de 2014** para **España** con un precio de **141,5 euros**.



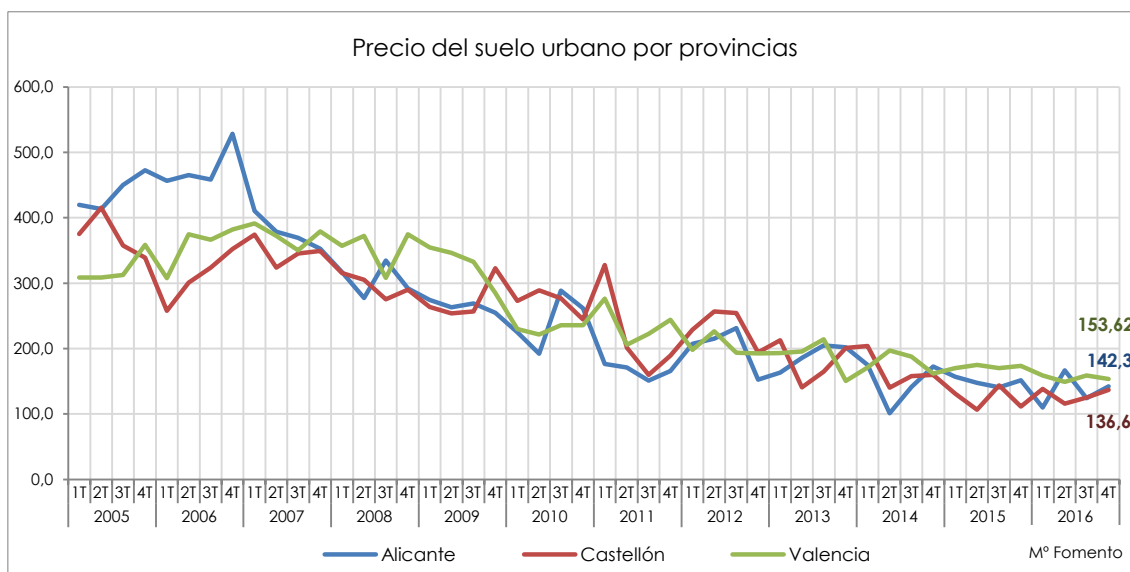
En cuanto a la variación interanual, tanto en España como en la Comunitat sigue en general un comportamiento muy similar. Las primeras tasas interanuales negativas aparecen en ambos territorios en el año 2007.

El precio del suelo urbano cae en mayor medida en la Comunitat Valenciana que en España.

En el **cuarto trimestre de 2016**, el precio del suelo urbano en España presenta el crecimiento más elevado de la serie analizada, un 13%. En la Comunitat Valenciana el precio desciende un 6,5%. Las variaciones con respecto al trimestre anterior son, en España de un 13,8% y en la Comunitat de un 6,4%

El precio de los terrenos urbanos en el año 2007 presentaba un valor de 271,8 euros, lo que ha generado una disminución acumulada hasta la actualidad de un -36,8% en España y de un -62,8% en la Comunitat Valenciana.

## Provincias

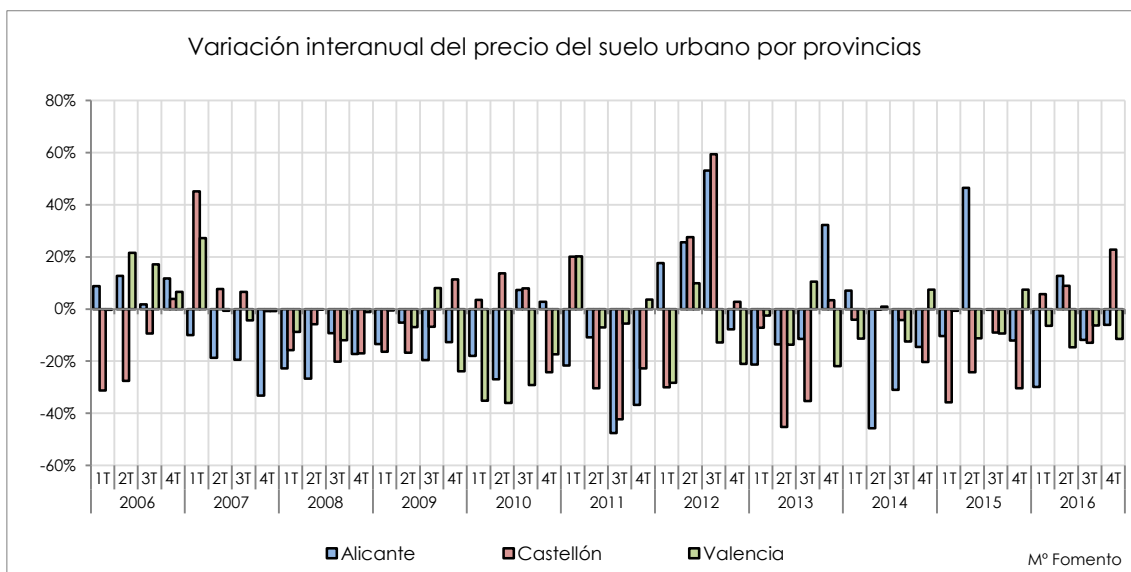


En las provincias de la Comunitat Valenciana, el precio del suelo urbano mantiene una tendencia descendente alcanzando en los últimos datos disponibles, el mínimo de la serie analizada.

**Valencia**, en el **cuarto trimestre de 2016** permanece como la provincia que más encarecido tiene el metro cuadrado de suelo urbano, con un valor de **153,62 euros**, un **11,5% inferior** si se compara con el mismo trimestre del año pasado. En relación con el trimestre anterior descende un 3,4%.

El precio de suelo urbano alcanzado en el cuarto trimestre de 2016 en la provincia de **Alicante** es de **142,3 euros**. Dicho dato supone un descenso sobre el mismo trimestre del año anterior de un 6,1% y sobre el trimestre anterior, un aumento de un 14,8%.

**Castellón** anota un precio de **136,6 euros** por metro cuadrado, lo que genera incrementos con respecto al mismo trimestre del año anterior ( 22,7%) y con respecto al trimestre anterior (9,3%).



Analizando el acumulado de los últimos 10 años, en las tres provincias el precio del suelo urbano se ve claramente afectado generando descensos importantes.

**Alicante reduce el precio** del suelo urbano por metro cuadrado hasta **un 65,3%**, pasando de 410,52 euros en 2007 a 142,3 euros en 2016.

**Castellón** presenta una contracción acumulada de **un 63,5%** pasando de 374,28 euros a 136,6 euros y **Valencia** de 391,17 euros a 153,6 lo que se traduce en una disminución de **un 60,7%**.

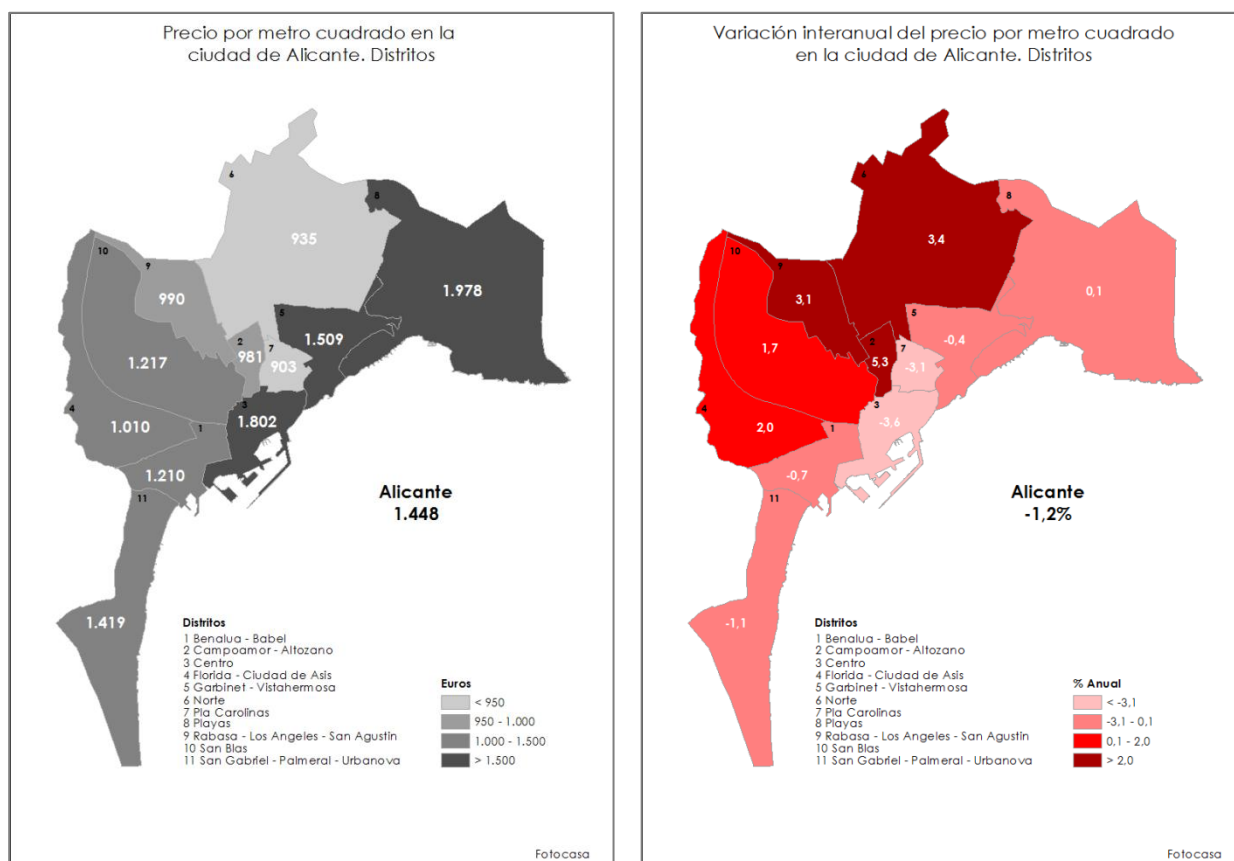
### 3. 5 Precios de oferta por distritos. Capitales de Provincia

En este apartado se muestra la información estadística que ofrece el portal inmobiliario sobre los precios de oferta de vivienda.

La información se presenta mediante mapas de color, en los cuales aparece el valor y la variación anual del precio por metro cuadrado de las viviendas. Además, ha sido desglosada por distritos de las principales ciudades.

Los datos pertenecen a **diciembre de 2016**.

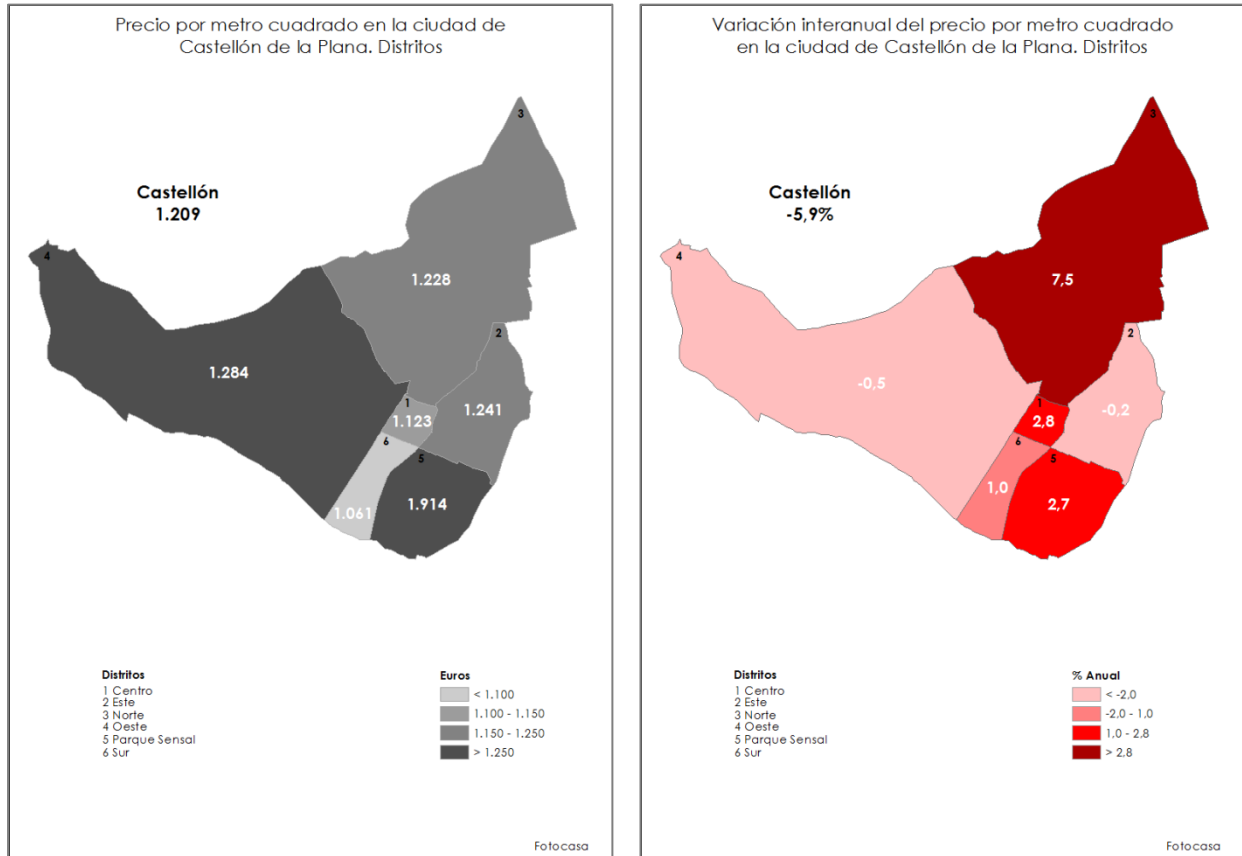
#### Ciudad de Alicante



En la ciudad de **Alicante**, los distritos que presentan un **precio** por metro cuadrado mayor de 1.500 €/m² son la zona de las **playas** (1.978 €/m²), el **centro de Alicante** (1.802 €/m²), Garbinet-Vistahermosa (1.509 €/m²). Los que presentan un precio inferior a 950 €/m² son, la zona Norte de Alicante (935 €/m²) y Pla de Carolines (903 €/m²).

En cuanto a la **variación** registrada con respecto a diciembre de 2015, la zona de Campoamor-Altozano es la que **más ha aumentado el precio de la vivienda por metro cuadrado**, un 5,4%, mientras que la que **más ha disminuido el precio** es el centro de Alicante con un descenso de un 3,6%.

## Ciudad de Castellón de la Plana

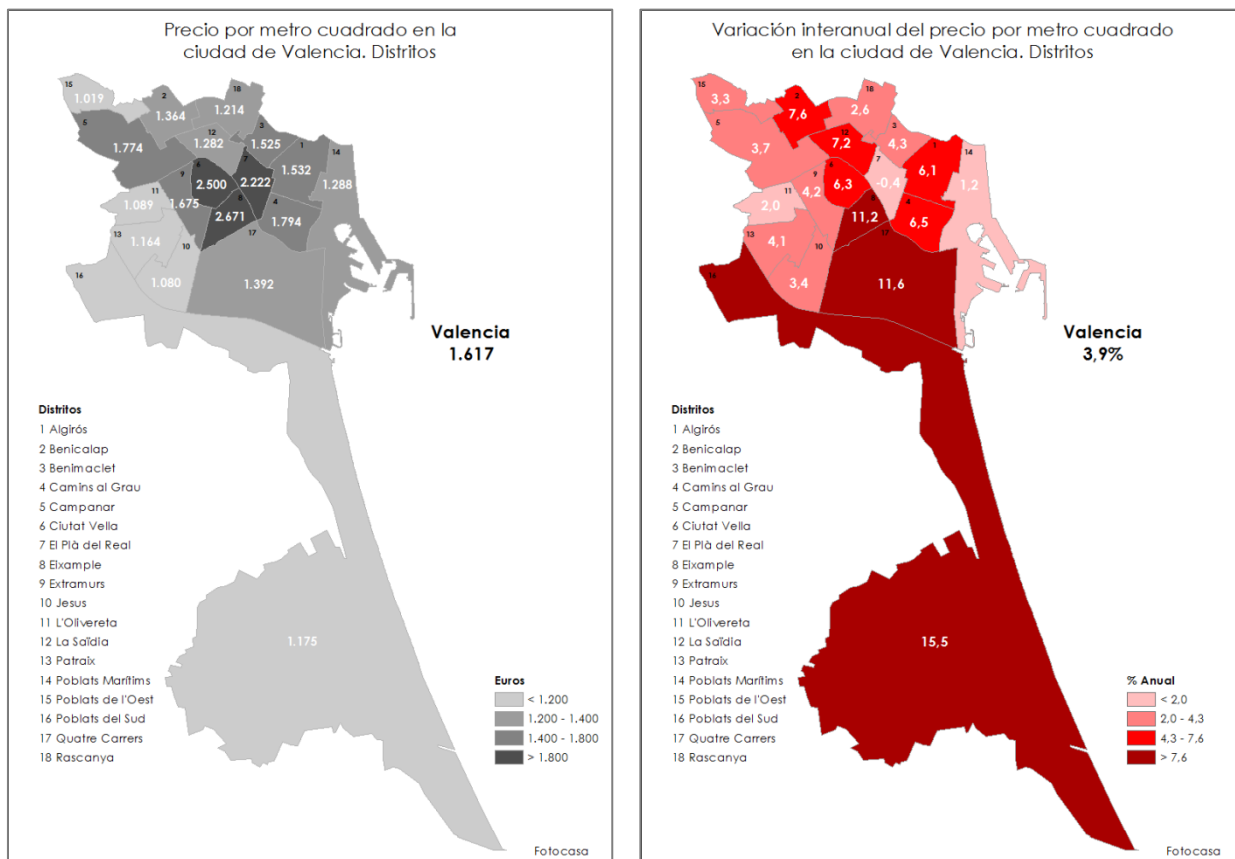


En Castellón de la Plana, la **zona que presenta un precio mayor** es el **parque Sensal** donde las viviendas registran un precio por metro cuadrado de **1.914 euros el metro cuadrado**.

En cambio, la **que menor precio** por metro cuadrado muestra es la del **parte del sur**, con un precio de **1.061 euros**.

La demarcación que presenta una mayor variación es la zona Norte (7,5%). Sin embargo, la que registra mayor descenso es la zona Oeste (-0,5%).

## Ciudad de Valencia



En la ciudad de Valencia, las zonas que presentan un precio de vivienda por metro cuadrado superior a 1.800 euros son, **l'Eixample (2.671 euros), Ciutat Vella (2.500 euros) y el Pla del Real (2.222 euros)**.

La zona con un **precio** por metro cuadrado **menor** que el resto es **Benimámet** situada en Poblots de l'Oest.

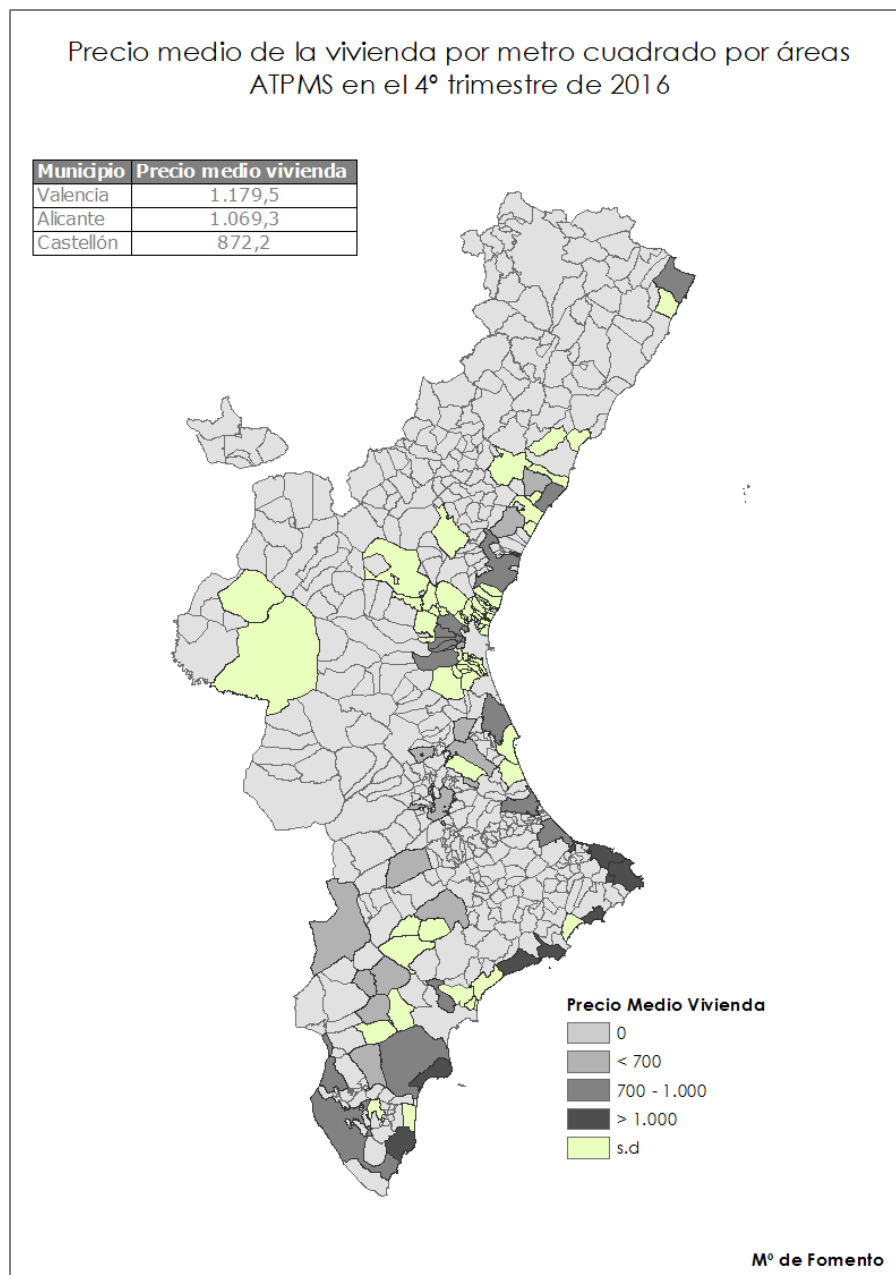
En referencia a la variación, se resalta que todos los distritos presentan crecimientos anuales salvo el Pla del Real que registra un descenso de un 0,4%.



### 3.6 Precio medio de la vivienda por áreas ATPMS

Se entiende por ATPMS una demarcación de los municipios de la Comunitat Valenciana en función de los ámbitos territoriales de precio máximo Superior, esta demarcación se publica en el DOGV, y determina el precio medio máximo al que pueden venderse las viviendas protegidas (nuevas como usadas, y en función de su régimen de clasificación), así como las rentas máximas de alquiler en las viviendas protegidas destinadas a este régimen de tenencia.

A continuación se presenta un mapa del precio de la vivienda por metro cuadrado en el **cuarto trimestre de 2016**.



## 3.7 Datos más relevantes

---

### ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- En España, la comunidad autónoma que mayor precio por metro cuadrado de vivienda presenta en el cuarto trimestre de 2016 es el País Vasco con un precio de 2.356,2 euros y la que menor, Extremadura con un precio de 864,7 euros.
- La Comunitat Valenciana con un precio por metro cuadrado de la vivienda libre de 1.151,4 euros, se encuentra por debajo de la media nacional que tiene un valor de 1.512 euros.
- El precio por metro cuadrado de la vivienda libre en España en el cuarto trimestre de 2016 presenta un aumento anual de un 1,5% con respecto al cuarto trimestre de 2015. Con respecto al trimestre anterior, se produce un incremento de un 0,8%.
- El precio por metro cuadrado de la vivienda libre en la Comunitat Valenciana alcanza los 1.151,4 euros. El valor con respecto al cuarto trimestre de 2015 presenta un aumento de un 10,1%, y la variación trimestral desciende un 0,8%.
- Desde 2008, la Comunitat Valenciana presenta un mayor ajuste acumulado que España. La Comunitat registra una disminución del precio de la vivienda por metro cuadrado de un -31,7%, mientras que en España es de un -28%.
- En cuanto a la vivienda protegida, España alcanza el 74,4% del precio de la vivienda libre, mientras que en la Comunitat Valenciana es del 96,2%.
- El precio por metro cuadrado de la vivienda nueva en España es de 1.764,2 euros mientras que el de la usada es de 1.503,6. La variación anual registrada en el precio de ambas viviendas es de un 1,5%.
- Para el caso de la Comunitat Valenciana, los precios registran valores de 1.410,7 euros para la vivienda nueva y 1.143,1 euros para la usada. El precio de la vivienda usada no presenta variación alguna con respecto a hace exactamente un año. El precio de la vivienda nueva varía un 0,8% superior.
- El precio por metro cuadrado del suelo urbano se sitúa en España en 171,7 euros y en 146,07 euros en la Comunitat Valenciana. En ambos territorios, el precio por metro cuadrado con respecto al cuarto trimestre de 2015 aumenta en España un 13% y disminuye un 6,5% en el caso autonómico.

### PROVINCIAS

- En la Comunitat Valenciana, la provincia que mayor precio por metro cuadrado presenta es Alicante.
- Para el caso de la vivienda nueva, Alicante presenta un precio por metro cuadrado en el cuarto trimestre de 2016 de 1.543,4 euros, Valencia un precio de 1.374,1 euros y Castellón, 1.103,7 euros.
- Las variaciones anuales registradas son positivas en Alicante (2%) y Castellón (4,4%), y negativas en Valencia (-1,1%).
- Con respecto a la vivienda usada, Alicante alcanza un precio de 1.222,5 euros, Valencia de 1.089,1 euros y Castellón, 1.047,9 euros.

- Las variaciones anuales que presenta la vivienda usada son, en Alicante y en Castellón negativas, -0,7% y -1,6% respectivamente. En cambio, en Valencia positiva, de 1,3%.
- La provincia que mayor precio por metro cuadrado de suelo urbano presenta en el cuarto trimestre de 2016 es Valencia, seguida de Alicante y Castellón.
- Las variaciones anuales registradas con respecto al cuarto trimestre de 2015 registran aumentos en la provincia de Castellón (22,7%) y descensos en Alicante (-6,1%) y Valencia (-11,5%).
- En diciembre de 2016, los distritos que mayor precio por metro cuadrado presentan en la Ciudad de Alicante son la zona de las playas, el centro. En Castellón es la zona del parque Sensal y en Valencia, l'Eixample, Ciutat Vella y Pla del Real. Todas presentan precios superiores a 1.900 euros por metro cuadrado.
- Sin embargo, los distritos que menor precio por metro cuadrado presentan son, en Alicante, la zona Norte; en Castellón, la zona sur y en Valencia, Benimámet.
- Según el mapa de áreas ATPMS, Alicante es la provincia en la que el precio por metro cuadrado de vivienda está más encarecido. Los territorios superiores a 1.400 euros el metro cuadrado son Benidorm (1.599,4 €/m<sup>2</sup>), Calpe (1.554,1 €/m<sup>2</sup>) y Javéa (1.529,7 €/m<sup>2</sup>).