



CÁTEDRA DE POLÍTICA
ECONÓMICA Y SOCIAL
DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA



Observatorio de
Tecnopolítica de la
Comunidad Valenciana

Observatorio sobre Coyuntura y Política de Vivienda

4/2026

***1.- Coyuntura: Evolución de la compra de
viviendas por extranjeros en un mercado
con fuertes disparidades***

2.- Política de vivienda

VNIVERSITAT
® VALÈNCIA


Euroval

Subvenciona:



**GENERALITAT
VALENCIANA**
Presidencia

1.- Coyuntura:

Evolución de la compra de viviendas por extranjeros en un mercado con fuertes disparidades, y un contexto de disminución de compraventas

Introducción

Tomamos datos de operaciones efectivamente realizadas para todo tipo de vivienda, considerando extranjeros residentes y no residentes, y para tener una perspectiva, comparamos 2025 con 2019; avanzamos también algunos datos para los primeros meses de 2026. Al ser frecuente la publicación de estudios detallados sobre este tema, lo analizamos solamente en términos de variación porcentual para apreciar su dinámica.

Compra-venta de viviendas por extranjeros

En la tabla 1 de total de extranjeros, el porcentaje de vivienda comprada por extranjeros sobre el total de compraventas de vivienda sigue siendo muy elevado, reduciéndose ligeramente del 34,3% al 32,8%, porcentaje muy superior a la media española que está en torno al 17%, y donde Comunidad Valenciana, junto con Andalucía pesan mucho. En el porcentaje del total de las viviendas vendidas en la provincia que son adquiridas por extranjeros, destaca la provincia de Alicante donde en 2025, 48 de cada 100 viviendas son adquiridas por extranjeros, muy similar a como estaba la situación en 2019 (49,4%). Castellón y Valencia tienen cifras en torno al 18%, siendo la presencia de extranjeros también alrededor de un punto porcentual más bajo que en 2019. Otra cuestión, es lo que supone cada provincia en el total de compras por extranjeros en Comunidad Valenciana, donde sigue habiendo una fuerte concentración, pues casi el 72% de todas las compras por extranjeros en nuestra comunidad se hacen en Alicante, 7% en Castellón y 21% Valencia.

La concentración de compras en Alicante es aún más llamativa cuando tomamos sólo el colectivo de extranjeros no residentes, pues Alicante supone el 89% del total de compras en la Comunidad, por parte de esta categoría de extranjeros, Castellón el 4% y Valencia el 7%. También aquí los porcentajes son similares a los de 2019, mostrando que en estos seis años la compraventa por extranjeros ha evolucionado de forma similar a como lo hace la compra por nacionales, y se mantienen así las proporciones dentro y entre las provincias. Para hacerse una idea del peso respectivo de los extranjeros residentes y de los no residentes sobre el total de compras por parte de extranjeros, para Comunidad Valenciana es un 68% y 32% respectivamente; pero si lo vemos por provincias Alicante es 58% de residentes y 42% no residentes, que es un porcentaje muy significativo; Castellón, 78% y 22%, y en Valencia 87% y 13%, esto es, el extranjero comprador principal, con gran diferencia, es el residente.

Otro matiz de este dato es la compra por parte de extranjeros residentes sobre el total de compraventas en la provincia (incluyendo nacionales y todos los extranjeros), que se asemejan más al comprador español, y refleja el hecho de que hay extranjeros trabajando que buscan vivienda en competencia en el mercado con los nacionales. En Alicante, las compras por extranjeros residentes son el 23% sobre el total de compraventas de vivienda en la provincia, en Castellón el 14%, y Valencia el 16%, que siguen siendo medias altas teniendo en cuenta que para el conjunto de España el porcentaje del mercado total de vivienda que suponen los extranjeros residentes es el 11%.

En cuanto a los precios, y considerando de nuevo los extranjeros residentes, que se asemejan más a los compradores nacionales, para vivienda nueva hay una diferencia importante entre lo que pagan unos y otros, pero no para la usada. La media española muestra que los españoles pagan 290.000 euros por la vivienda nueva, y 203.000 por la usada, mientras que los extranjeros residentes pagan bastante más por la nueva, 343.000 euros, y una cifra similar, alrededor de 200.000 euros por la usada. Esto ocurre también en Comunidad Valenciana en vivienda nueva, 316.000 euros los extranjeros residentes y 254.000 los nacionales; y en usada cifras parecidas en el entorno de 160.000 euros, con los residentes extranjeros pagando incluso precios ligeramente inferiores. Los datos muestran un comportamiento en las tres provincias, que puede considerarse similar en el sentido de que en las tres hay diferencias apreciables en los mayores precios que pagan los extranjeros residentes respecto a los españoles por la vivienda nueva; y en la usada los precios son parecidos. Destaca en Valencia que los extranjeros residentes paguen de media 100.000 euros más que los españoles por la vivienda nueva. Estas cifras sugieren que, además de la distinción entre no residentes y residentes, hay otra diferencia entre los propios extranjeros residentes, de manera que se identifica una categoría de mayor poder adquisitivo, que se dirige al mercado de vivienda nueva; y otra categoría, que va a la vivienda usada, y se aproxima en su capacidad de compra al comprador nacional.

Para los primeros tres meses de 2025, con operaciones efectivamente realizadas, en Comunidad Valenciana, los nacionales compraron 18.159 viviendas, los extranjeros residentes 4.435 viviendas, los no residentes, 5.215. Si comparamos estos datos con los mismos meses de este año 2026, vemos una caída en la compra por parte de nacionales a 16.308 viviendas, en los extranjeros residentes a 3.687, y en los no residentes 4.564. Si lo vemos por provincias, donde más estabilidad se observa es en Valencia, mientras que las caídas principales en cantidades se deben al importante mercado alicantino. En cuanto a la evolución reciente de los precios, en el primer trimestre de este año se mantiene en vivienda nueva el fenómeno que hemos mencionado del precio sustancialmente más elevado que paga el comprador residente respecto al nacional.

Sin embargo, en vivienda usada los precios de ambas categorías de compradores, es similar, tanto la media de la Comunidad como en las provincias; de aquí sacamos la idea de que en el mercado de vivienda usada hay tres tipos de compradores, los españoles residentes en la Comunidad, españoles de otras comunidades que van a nuestro mercado de vivienda usada, y extranjeros residentes insertados laboralmente.

Conclusión

Como resumen de ideas y conclusiones, reiteramos el fuerte peso que tienen las compraventas por extranjeros en Comunidad Valenciana, destacando la provincia de Alicante que es donde se da el mayor porcentaje de compras por extranjeros respecto al total del mercado provincial de compraventas; y también la que más representa de compras por extranjeros en España. La distinción entre extranjeros residentes y no residentes es fructífera, particularmente en la provincia de Valencia, pues muestra una demanda diferenciada, cuantitativamente mayor la de residentes, y pagando precios más elevados por la vivienda nueva; mientras que, en vivienda usada, los precios que pagan residentes y españoles son similares. Los datos más recientes muestran una caída en las compraventas en todos los órdenes, por lo que hay que hacer un seguimiento de este tema para comprobar si se trata de un fenómeno temporal, o un retraimiento de la demanda ante los elevados precios de la vivienda.

Cuadro 1. Compraventas de viviendas por extranjeros total.

	2025		2019	
	sobre el total de compraventas en la provincia	sobre el total de compraventas por extranjeros en la Comunidad	sobre el total de compraventas en la provincia	sobre el total de compraventas por extranjeros en la Comunidad
España	16,89%		16,89%	
Comunitat Valenciana	32,81%		34,28%	
Alicante/Alacant	47,82%	71,80%	49,44%	72,20%
Castellón/Castelló	18,21%	7,39%	19,79%	6,31%
Valencia/València	18,25%	20,81%	18,88%	21,49%

fuelle: MITMA/Euroval



Cuadro 2. Compraventas de viviendas por extranjeros residentes.

	2025		2019	
	sobre el total de compraventas en la provincia	sobre el total de compraventas por extranjeros en la Comunidad	sobre el total de compraventas en la provincia	sobre el total de compraventas por extranjeros en la Comunidad
España	10,87%		10,43%	
Comunitat Valenciana	18,33%		18,54%	
Alicante/Alacant	23,02%	50,72%	22,96%	50,29%
Castellón/Castelló	14,17%	11,94%	15,00%	10,35%
Valencia/València	15,50%	37,34%	15,66%	39,36%

fuelle: MITMA/Euroval

Cuadro 3. Precios medios pagados por extranjeros residentes y españoles en vivienda nueva y usada 2025.

	Vivienda nueva		Vivienda usada	
	Extranjeros Residentes	Españoles	Extranjeros Residentes	Españoles
España	342.914	289.947	197.253	203.105
Comunitat Valenciana	315.648	253.535	158.426	163.786
Alicante/Alacant	329.558	298.829	167.762	178.045
Castellón/Castelló	186.430	145.187	95.789	114.991
Valencia/València	297.978	199.738	166.252	162.920

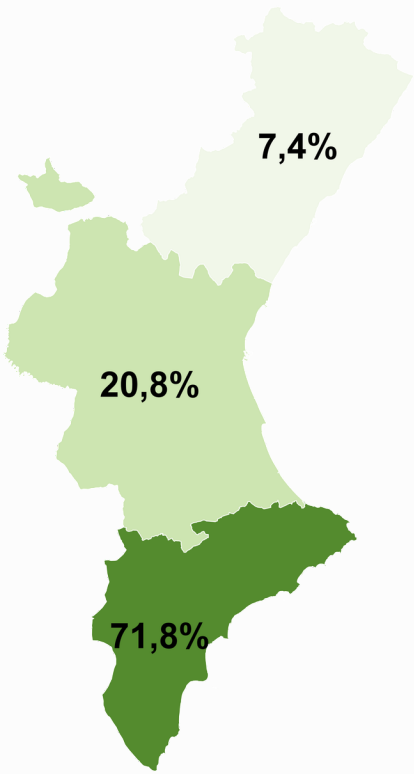
fuelle: MITMA/Euroval

Cuadro 4. Transacciones, avance 1T 2026 y comparación 1T2025.

	1T2025			1T2026		
	Españoles	Extranjeros Residentes	Extranjeros No Residentes	Españoles	Extranjeros Residentes	Extranjeros No Residentes
Comunitat Valenciana	18.159	4.435	5.215	16.308	3.687	4.564
Alicante/Alacant	7.294	2.249	4.658	6.314	1.888	4.101
Castellón/Castelló	3.015	541	166	2.317	375	148
Valencia/València	7.850	1.645	391	7.677	1.424	315

fuelle: MITMA/Euroval

Compraventas realizadas por extranjeros
% sobre el total de la Comunidad Valenciana en 2025



fuelle: Euroval/INSTAI

2.- Políticas de vivienda

Progreso del Plan VIU en la provincia de Alicante con cerca de 3.000 viviendas protegidas en marcha

La Generalitat tiene en marcha 2.961 viviendas de protección pública en la provincia de Alicante dentro del Plan VIU Comunitat Valenciana, que ya alcanza más de 4.800 inmuebles impulsados en la autonomía (superando los 6.000 con la iniciativa privada). En El Campello, la vicepresidenta Susana Camarero ha visitado las obras de 50 VPP para alquiler asequible sobre suelo público cedido en derecho de superficie a 75 años, con una inversión superior a 6,7 millones de euros. Los trabajos están al 52 % de ejecución y prevén finalizar a finales de año. La promoción reservará el 40 % de los inmuebles a menores de 35 años y los alquileres oscilarán entre 490 y 670 euros. Adicionalmente, dentro del mismo paquete financiado con fondos europeos, avanzan las promociones de Alicante (34 viviendas en Rabassa al 98 %) y Sant Joan d'Alacant (235 viviendas en tres parcelas).

Construcción de hasta 40 viviendas protegidas industrializadas para jóvenes en Carcaixent

La Generalitat promoverá directamente a través de la EVHA la edificación de hasta 40 viviendas de protección pública industrializadas en régimen de alquiler para jóvenes en Carcaixent. La actuación se desarrollará en dos parcelas agrupadas de 1.791 m² cedidas por el Ayuntamiento mediante un Plan de Reconstrucción Local (PRL) del Pla VIU DANA para acelerar los plazos técnicos tras el temporal. Las viviendas se destinarán a menores de 35 años con ingresos estables que no tengan otra propiedad y se valorará un empadronamiento mínimo de 10 años en el municipio.

Anuncio de la construcción de más de 150 viviendas de alquiler asequible en l'Alfàs del Pi

La Generalitat y el Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi han acordado tramitar una encomienda de gestión para que la Vicepresidencia licite la construcción y explotación de más de 150 viviendas protegidas en alquiler asequible sobre una parcela municipal de más de 5.000 m² en la calle Herrería. El proyecto del Plan VIU se ejecutará mediante colaboración público-privada con un derecho de superficie a 75 años, reservando el 40 % de los inmuebles para jóvenes e incluyendo el criterio de empadronamiento en la adjudicación.

Licitación de 126 viviendas protegidas en alquiler asequible en Alicante y Torrent

La EVHA ha sacado a licitación la construcción de 126 viviendas de protección pública destinadas a alquiler asequible dentro del Plan VIU y financiadas con fondos europeos Next Generation. En Alicante se licitan 69 viviendas en el barrio de Benisaudet por 12,4 millones de euros y un plazo de 24 meses; mientras que en Torrent se licitan 57 viviendas modulares en la calle Artesans por 12,1 millones de euros, las cuales se suman a otras 28 viviendas industrializadas ya en marcha en la misma localidad a través del Pla VIU DANA. El plazo para presentar ofertas concluye el 27 de julio.

Nueva línea de ayudas para la rehabilitación y alquiler de viviendas vacías en la Comunitat Valenciana

La Generalitat ha presentado una nueva línea de ayudas dotada con 3,6 millones de euros para la rehabilitación de viviendas vacías a cambio de su posterior puesta en el mercado de alquiler durante un mínimo de dos años. Durante el 'Foro vivienda Comunitat Valenciana', la vicepresidenta Susana Camarero defendió la gestión autonómica frente a las políticas del Gobierno central, destacando la simplificación administrativa con el desbloqueo de más de 8.500 expedientes, la revisión del decreto de VPP, el impulso del clúster de construcción industrializada y el refuerzo del control de adjudicaciones en la Ley de Acompañamiento.

Aprobación del Anteproyecto de la Ley de Medidas Fiscales de 2026 con rebajas en el IRPF y control en VPP

El Consell ha aprobado el Anteproyecto de la Ley de Medidas Fiscales de 2026, que incluye una rebaja de los tipos autonómicos del IRPF para 2,7 millones de contribuyentes (un ahorro de 160 millones de euros centrado en rentas medias y bajas) y la ampliación de las reducciones en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones para empresas familiares hasta el cuarto grado de parentesco. En materia de vivienda, la norma refuerza el control en la adjudicación de VPP obligando a los promotores privados a publicar sus registros de solicitantes, creando una comisión de valoración imparcial y permitiendo valorar el arraigo municipal en parcelas públicas.

Inversión extraordinaria de 7,1 millones para conceder el 100 % de las ayudas al alquiler de 2025

La Conselleria de Vivienda ha otorgado 7,1 millones de euros en ayudas directas para incluir a 2.969 familias que cumplían los requisitos de la convocatoria de alquiler de 2025 pero habían quedado excluidas por agotamiento del crédito. Con esta ampliación, se alcanza un total histórico de 12.731 familias beneficiarias (un 41 % más que el año anterior) y una inversión global de 30,9 millones de euros en un programa que ha elevado el límite del alquiler subvencionable a 900 euros.

Presentación de un presupuesto de 679,5 millones de euros en Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad para 2026

Se ha presentado ante Las Cortes los presupuestos de vivienda para 2026 por un total de 679,5 millones de euros, asignando casi el 80 % a vivienda y empleo. Vivienda alcanza una cifra récord de 349,8 millones de euros (un 15 % más), destacando 109,4 millones para la recuperación de las zonas afectadas por la DANA (con 55 millones para el Plan Viu DANA de vivienda industrializada), 40 millones para la oferta de VPP, 111 millones para la EVHA y fondos cofinanciados con el Estado.

*Este informe del **Observatorio sobre Coyuntura y Política de Vivienda** de la **Cátedra de Política Económica y Social de la Comunidad Valenciana** ha sido realizado y coordinado conjuntamente por su director **Antonio Sánchez Andrés** y por **Gumersino Ruíz Bravo de Mansilla** (Universidad de Málaga y Euroval)*