



CÁTEDRA DE POLÍTICA
ECONÓMICA Y SOCIAL
DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA



Observatorio de
Tecnopolítica de la
Comunidad Valenciana

Observatorio sobre Coyuntura y Política de Vivienda

5/2026

***1.- Coyuntura: Posibilidades de descuento en
la compra de viviendas en la Comunidad
Valenciana***

2.- Política de vivienda

VNIVERSITAT
® VALÈNCIA


Euroval



Subvenciona:

**GENERALITAT
VALENCIANA**

1.- Coyuntura:

Posibilidades de descuento en la compra de viviendas en la Comunidad Valenciana

Introducción

El descuento en la compra de una vivienda es un factor financiero crucial que reduce directamente el capital a financiar y los intereses totales de la hipoteca. Al bajar el coste del inmueble, disminuye también la base imponible para impuestos obligatorios como el IVA o el ITP. Este ahorro proporciona mayor liquidez para afrontar los gastos de notaría, registro y posibles reformas, reduciendo además la entrada inicial exigida por el banco. Asimismo, esta variable permite dibujar tendencias dentro del mercado inmobiliario y alumbrar medidas de política económica.

Análisis

En la valoración inmobiliaria se utiliza el llamado factor de descuento, para medir la posibilidad de que en el proceso de negociación se aplique alguna rebaja sobre el precio de oferta. Hemos tomado para unos meses recientes información sobre una muestra de viviendas de nueve ciudades de la Comunidad Valenciana, comparando los precios de oferta publicados en portales, con las tasaciones que calculamos sobre esas viviendas, una vez vendidas; se han eliminado ofertas con precios desproporcionadamente altos con respecto a mercado. La muestra es bastante significativa para Valencia, Torrevieja, Alicante, Elche, y Benidorm, y menos para las otras cuatro ciudades, pero aún así es interesante analizarlas.

Disponemos de otro análisis similar para las ocho capitales de Andalucía y, comparativamente, en los siguientes nueve municipios de la Comunidad Valenciana el descuento es en general mayor que el visto para las capitales andaluzas, y también mayor que la media nacional. Se explica por el aumento de precios generalizado en las zonas de costa, que alcanzan en relativamente poco tiempo niveles para los que la demanda se retrae. Destaca el caso de Torrent que, por ser un municipio muy próximo a Valencia, concentra parte de la demanda de vivienda de la capital, que ya no puede asumir sus precios, lo que ha trasladado al municipio del extrarradio una subida quizás excesiva. Como el factor de negociación se calcula comparando los valores de tasación con los precios publicados en los portales inmobiliarios, es normal que esa diferencia sea considerable en municipios como éste. Se observa una gran dispersión entre las nueve ciudades, con un factor de descuento que coincide con lo que suele ser habitual, en Benidorm, Paterna y Valencia, y muy bajo en Castellón; los otros muestran descuentos relativamente elevados, quizás por los motivos señalados anteriormente de fuerte crecimiento respecto a la demanda.

Si lo vemos en euros, el descuento es muy significativo, de 20.400 euros en Torrent, y en Benidorm, 15.400, donde el factor y el precio mediano son altos. Téngase en cuenta que trabajamos con factor y precios medianos, más reducidos que los precios medios a los que estamos habituados. Con distintas combinaciones del factor y el precio, van del entorno de 14.000 a 10.500 en Elche, Alicante, Gandía, Torrevieja y Paterna. En Valencia es de 8.800 y Castellón 2.100 euros.

Para el conjunto de la muestra de las nueve ciudades, y tomando en consideración la superficie, el factor de negociación es 8,7% para viviendas de hasta 86 metros cuadrados, y de sólo 3,25% para viviendas más grandes. Y si lo vemos por precio, en euros por metro cuadrado, viviendas de hasta 2.500 euros tienen un factor de 5,1%, mientras que en las más caras, superiores a ese precio, la posibilidad del descuento sube a 6,15. Hay que considerar que la mayor superficie influye en que el precio por metros cuadrados sea menor, y por tanto es menor el factor de descuento.

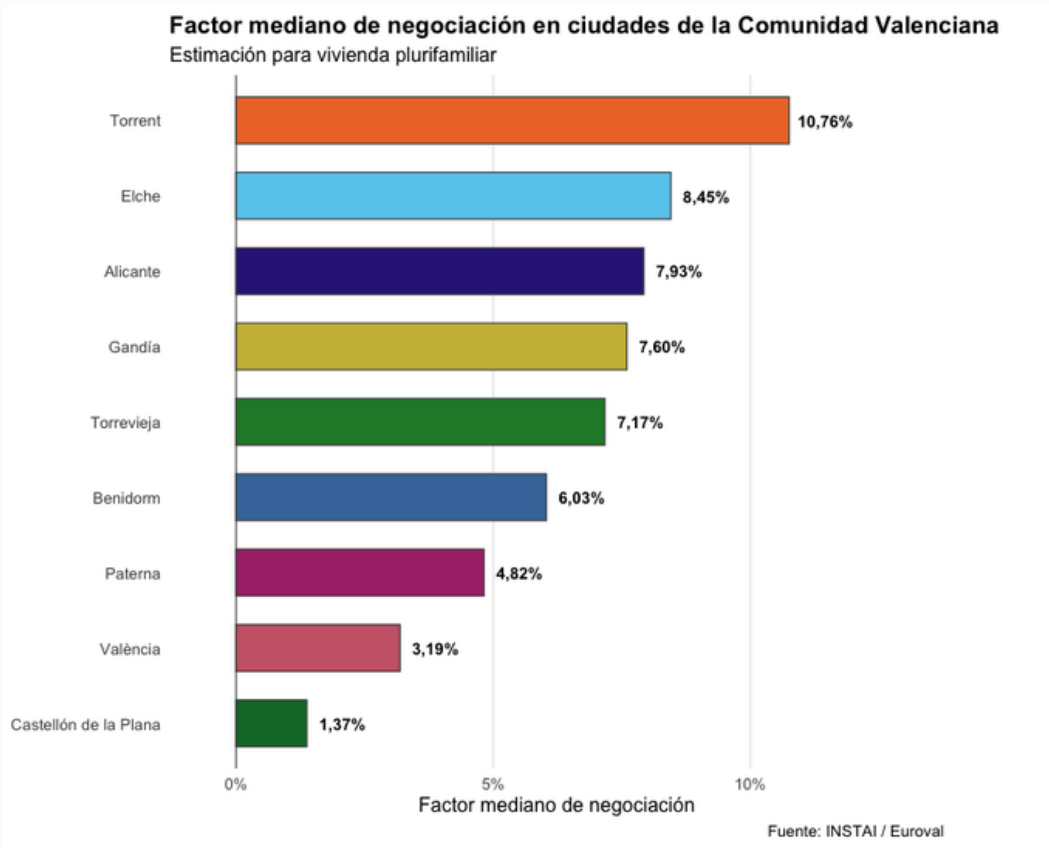
Conclusión

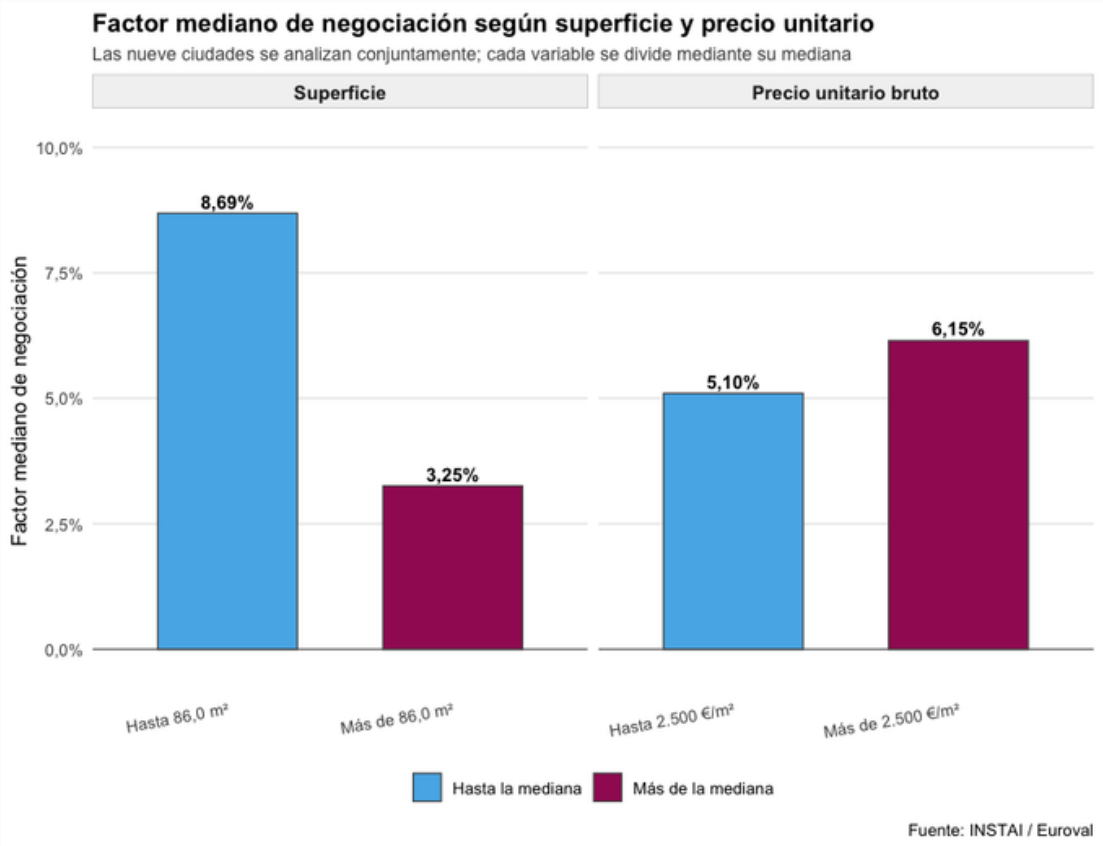
Comprobamos que es posible tener más descuento en algunas ciudades que en otras; ese factor está relacionado con la dimensión y es mayor en viviendas pequeñas que en grandes; y también mayor para viviendas relativamente caras que baratas. Estas variables están ligadas, de manera que para viviendas pequeñas y caras hay una mayor capacidad de negociación, indicando que están saliendo al mercado a un precio excesivamente alto con relación a la demanda. Una conclusión para la política de vivienda, es que el tensionamiento de mercados concretos se distribuye de manera dispar, incluso en áreas relativamente próximas. La efectividad de las señales que pueden mandarse al mercado desde el ámbito de la comunidad autónoma y los municipios, en el sentido de facilitar suelos calificados y promoción de vivienda pública, dependerá de las características del mercado local de vivienda, entre las que se encuentra este factor de descuento.

Cuadro 1. Factor mediano de negociación, precio mediano y descuento en euros

Municipio	Factor descuento (%)	Precio total mediano (€)	Descuento (€)
Torrent	10,76	190.000 €	20.436 €
Elche	8,45	168.500 €	14.246 €
Alicante	7,93	175.000 €	13.872 €
Gandía	7,60	170.000 €	12.917 €
Torreveja	7,17	154.000 €	11.044 €
Benidorm	6,03	255.000 €	15.386 €
Paterna	4,82	219.000 €	10.557 €
València	3,19	275.000 €	8.761 €
Castellón de la Plana	1,37	149.950 €	2.061 €

Fuente: Instai/Euroval





2.- Políticas de vivienda

Inversión de 9,3 millones de euros para la reparación de más de 800 viviendas del parque público

La Generalitat, a través de la EVHA, ha completado desde julio de 2023 la reparación de 806 viviendas de titularidad pública en la Comunitat Valenciana (421 en Valencia, 249 en Alicante y 136 en Castellón) con una inversión de 9,3 millones de euros y un coste medio de 11.600 euros por inmueble. En la actualidad, la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Vivienda trabaja en la rehabilitación de 58 inmuebles adicionales (34 en Alicante, 20 en Valencia y 4 en Castellón) y mantiene en fase de valoración técnica otras 42 propiedades para su próxima puesta a punto.

Adjudicación de 224 viviendas públicas a familias vulnerables durante el último año

La Generalitat ha adjudicado 224 viviendas de su parque público a familias vulnerables en el último año a través de la EVHA (143 en la provincia de Valencia, 60 en Alicante y 21 en Castellón), priorizando a colectivos como jóvenes, mayores de 60 años, víctimas de violencia de género, familias monoparentales o personas con discapacidad. La medida se complementa con un servicio de acompañamiento social y mediación cofinanciado por el Fondo Social Europeo, el cual orienta a los nuevos inquilinos en trámites de suministros, bonificaciones de renta y adaptación vecinal con el apoyo de los servicios sociales municipales.

Más de 550.000 euros en ayudas para reparar ascensores dañados por la DANA en edificios con personas dependientes

La Generalitat ha concedido 550.236 euros distribuidos en 57 expedientes resueltos para la reparación o sustitución de ascensores dañados por el temporal en 16 municipios afectados, dirigidos a edificios residenciales donde habitan personas con dependencia (grado II o III) o movilidad reducida. Estas subvenciones complementan las indemnizaciones del Consorcio de Compensación de Seguros y han beneficiado a inmuebles de localidades como Paiporta (12 expedientes), Catarroja (9) y Alfafar (8). Asimismo, la Conselleria prevé publicar en las próximas semanas una nueva convocatoria abierta al conjunto de comunidades de propietarios afectadas.

Construcción de 21 viviendas protegidas en Bétera dentro del Plan VIU

La Generalitat y el Ayuntamiento de Bétera han formalizado la cesión gratuita a la EVHA de una parcela municipal de 1.254 m² situada en el sector R-3 para la edificación de 21 viviendas de protección pública. La actuación se enmarca dentro del Plan VIU tras la

adhesión del municipio al convenio marco con la FVMP. La iniciativa supone la primera promoción pública desarrollada en la localidad en más de dos décadas y busca incrementar la oferta residencial a precios asequibles para jóvenes y familias.

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).

Desarrollo de un Plan Especial de Reconstrucción para suelo seguro en Riba-roja de Túria

La Generalitat y el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria avanzan en la tramitación de un Plan Especial Urbanístico de Reconstrucción (PEUR) con el fin de desbloquear suelo para uso residencial e industrial en zonas libres de riesgo de inundación. La iniciativa contempla dos ámbitos de actuación principales (PEUR Pla de Nadal y PEUR el Penyot) para permitir la reubicación de empresas y actividades afectadas por la DANA en áreas industriales golpeadas como La Reva, L'Oliveral y Entrevies. La tramitación requerirá completar la documentación técnica exigida para dotar al proceso de seguridad jurídica y agilidad administrativa.

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.



*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)*