

# Informe sobre los precios de venta y alquiler de la vivienda protegida

# 2021

Vicepresidencia Segunda y  
Conselleria de Vivienda y  
Arquitectura Bioclimática.  
Generalitat Valenciana

# OH OBSERVATORIO DEL HÁBITAT Y LA SEGREGACIÓN URBANA



GENERALITAT  
VALENCIANA

Vicepresidència Segona  
i Conselleria d'Habitatge  
i Arquitectura Bioclimàtica



INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ  
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN

El *copyright* y los derechos morales, de reproducción y de comunicación pertenecen al departamento de la Generalitat Valenciana con competencias en materia de vivienda, a sus autores o entidades y/o personas a los que hayan sido cedidos o vendidos en cada caso. En el caso de que las ilustraciones, fotografías o textos que aparecen en la presente edición se publiquen en otros vehículos, deben ponerse en contacto con el Instituto Valenciano de la Edificación.

Enlace de descarga: <https://calab.es/observatorio-del-habitat/>

# Índice

<b>1</b>	<b>PRECIOS MÁXIMOS Y ÁMBITOS TERRITORIALES</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>RELACIÓN ENTRE PRECIOS DE MERCADO Y PRECIOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>RELACIÓN ENTRE LAS ÁREAS DE NECESIDAD DE VIVIENDA (ANHA) Y LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR</b>	<b>13</b>



# 1 PRECIOS MÁXIMOS Y ÁMBITOS TERRITORIALES

Los precios de venta y alquiler de las viviendas protegidas vienen determinados por los sucesivos planes de vivienda y modificaciones del Reglamento de Vivienda de Protección Pública. La coyuntura del mercado inmobiliario y las políticas de vivienda del último decenio han concluido en que la última actualización de los precios máximos de las viviendas protegidas y su distribución geográfica en distintas áreas se realizara con el Decreto 191 de 2013, no habiendo sido actualizadas hasta el día de hoy. Esta situación hace que sea necesario disponer de la información actualizada para revisar los valores de los precios de venta y alquiler para ajustarlos a la realidad y necesidades actuales.

Los precios máximos de venta junto con los ámbitos territoriales son las variables con las que se establecen los precios de las viviendas protegidas para cada uno de los regímenes de protección y municipio de la CV. Para la determinación de los precios se ha venido utilizando como referencia en precio de la vivienda libre (Viv. L) con las condiciones establecidas en el Plan de vivienda estatal vigente:

Régimen Especial = 60 % Viv. L

Régimen General = 75 % Viv. L

Régimen Concertado = 85 % Viv. L

Vivienda Usada = Viv. L

Los ámbitos Territoriales de precio Máximo Superior fueron incorporados a los Planes de vivienda por exigencia de las Comunidades Autónomas con el objetivo de incrementar los precios en determinadas poblaciones. Hasta 2013, la Conselleria recurría a los informes trimestrales

publicados por el Observatorio de la Valenciano de la Vivienda (OVV) sobre los "Índices de Precios de Vivienda Nueva CV" tanto para establecer los precios máximos como para delimitar los ámbitos territoriales.

Como fuentes de los informes trimestrales se empleaban la Estadística de precios de vivienda y la Estadística transacciones inmobiliarios del Ministerio de Vivienda y el Estudio de mercado de la Sociedad de Tasaciones. Actualmente, es el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana quien se encarga de las funciones del anterior OVV, disponiéndose de la información siguiente:

Operaciones de compraventa de viviendas libres (Conselleria de Hacienda)

- Análisis del precio máximo de venta y alquiler de viviendas protegidas en la CV. 2020 (OHsu)
- Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana
- Oferta de vivienda pública autonómica
- Demanda de vivienda pública
- Relación entre la oferta y la demanda
- Áreas de Necesidad de Vivienda por provincia
- Índice ANHA PONDERADO: Espacios Urbanos Sensibles, Alquiler tensionado, Sismo, Inundación

Como referencia, se adjunta tabla con los precios máximos utilizados en distintas Comunidades Autónomas.

**PRECIOS MÁXIMOS**

CCAA	R. especial		R. General		R. Concertado / Tasado	
	Alquiler	Venta €/m <sup>2</sup> u	Alquiler	Venta €/m <sup>2</sup> u	Alquiler	Venta €/m <sup>2</sup> u
PAIS VASCO	Derecho de superficie: Pública: 2,5% (ing<3.000€) a 11,8% (ing>35.000€) Privada: 1,88% (ing<1.000€) a 8,88% (ing>35.000€) Propiedad plena: Pública: 2,27% (ing<3.000€) a 10,73% (ing>35.000€) Privada: 1,71% (ing<3.000€) a 8,07% (ing>35.000€)	Pública = 714,13 Privada = 974,90	Derecho de superficie: 2,5% (ing<15.000€) a 5,7% (ing>35.000€) Propiedad plena: 2,27% (ing<15.000€) a 5,18% (ing>35.000€)	> Población = 1.418,19 < Población = 1.294,57	2% (12.000€-100€-18.000€) a 3,75% (ing>35.000€) Propiedad plena: 1,82% (12.000€-100€-18.000€) a 3,41% (ing>35.000€)	> Población = 2.468,63 < Población = 2.156,01
CATALUÑA	4,80%	Zona D = 1.137	4,80%	-	4,80%	Zonas A1 y A2 = 3.001,68
ANDALUCÍA	4,00%	Grupo C = 1.307,55 Otros = 1.137,00	4,00%	Grupo C = 1.394,72 Otros = 1.212,80	4,00%	Grupo C = 1.569,05 Otros = 1.364,04
NAVARRA	4,50%	942,00	4,50%	985,40	4,50%	1.137,00
CANARIAS		1.122,55		1.295,25		1.467,95
CASTILLA LA MANCHA		ATPMS B = 1.388,94 ATPMS 2 = 909,60		ATPMS B = 1.564,51 ATPMS 2 = 1.061,20		ATPMS B = 1.760,07 ATPMS 2 = 1.212,80
CASTILLA Y LEÓN	10 años = 5,5% 15 años = 4% 25 años = 3% 1 = 5% 2,3,4 = 5,5%	1B = 1.478,10 1C = 1.311,34 2 = 1.063,20 3 = 1.063,20 4 = 985,40	10 años = 5,5% 15 años = 4% 25 años = 3% 1 = 5% 2,3,4 = 5,5%	1B = 1.576,64 1C = 1.394,72 2 = 1.212,80 3 = 1.212,80 4 = 1.063,20	10 años = 4% 15 años = 4% 25 años = 3% 1 = 4% 2,3,4 = 4,5%	1B = 1.773,72 1C = 1.569,05 2 = 1.364,40 3 = 1.288,60 4 = 1.137,00
EXTREMADURA	Ayuda de hasta el 40 % de la renta mensual	Zona A = 1.013,18 Zona B = 906,74 Programa especial = 826,56	Ayuda de hasta el 40 % de la renta mensual	Zona A = 1.125,76 Zona B = 1.007,48	Ayuda de hasta el 40 % de la renta mensual	ZONA A >10060 1.535,90 >60<90 1.391,72 >90120 1.264,08 1.225,20
GALICIA						
LA RIOJA		1.137,00 1.250,70 1.307,55		1.212,80 1.334,08 1.394,72		
MURCIA			Alquiler: 5,5 %	Venta: B = 1.576,64 C = 1.394,72 500€ = 1.212,80 50€ = 1.174,90 2€ = 1.099,10		
MADRID			Alquiler: 5,5 %	Venta: A = 1.940,48 B = 1.576,64 C = 1.394,72		

Tabla 1 Precios máximos de venta y alquiler por Comunidad Autónoma



# **2** RELACIÓN ENTRE PRECIOS DE MERCADO Y PRECIOS DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

## PRECIOS DE VENTA

La Dirección General de Catastro ha publicado en octubre estadísticas para 2021 de los precios de compraventa de segundas transmisiones que sirvan de referencia para el nuevo cálculo de los valores catastrales con la intención de actualizarlos anualmente. Publica valores para 252 municipios de los 542 de la Comunitat, quedando sin información de los municipios de menor tamaño. Los datos de los 252 municipios se desgregan en 4974 áreas geográficas de precios de venta y características similares. Esto permite disponer de valores particularizados para distintas zonas de un mismo municipio. Esta información se muestra cartografiada y de libre acceso en la web de Catastro, lo cual puede resultar ser una herramienta muy útil para acotar

precios máximos de venta de viviendas concertadas.

Los valores publicados son por metro cuadrado de superficie construida, de viviendas de segunda mano y distintas edades por lo que para compararlos con los precios de vivienda protegida de nueva planta ha sido necesario tratarlos previamente.

La tabla siguiente muestra los municipios en los que el precio de mercado es superior al precio máximo de venta vigente de las viviendas protegidas para cada una de los ATPMS, incluyendo una propuesta de precio de referencia realizada por FEPROVA-PROVIA.

ZONAS ATPMS	Nº de MUNICIPIOS PRECIO VENTA MERCADO > PRECIO PROTEGIDO y PROPUESTA PROVIA						ZONAS CATASTRO PRECIO VENTA MERCADO > PROP. PROVIA		
	Total	Con datos	R	R	R	Propuesta Provia 1.725 €/m <sup>2</sup> u	Total	Con datos	Propuesta Provia 1.725 €/m <sup>2</sup> u
			Especial	General	Concertado				
A-1	1	1	1	1	1	1	275	167	46%
A-2	2	2	2	2	2	2	173	74	18%
B	20	20	19	19	15	18	669	240	13%
C-1	57	54	44	40	22	22	1434	494	10%
C-2	25	25	18	14	11	5	401	124	3%
A	437	150	36	31	24	20	2022	317	3%
	<b>542</b>	<b>252</b>	<b>120</b>	<b>107</b>	<b>75</b>	<b>68</b>	<b>4974</b>	<b>1416</b>	

Tabla 2 Número de municipios con precios de mercado superior al precios máximo de venta de su ATPMS

El precio propuesto por Provia (1.725 €/m<sup>2</sup>) viene a corresponderse con el del ámbito C-1 para vivienda concertada. En general cabe decir que los precios de los regímenes especial y general están por debajo de los de mercado, distanciándose

Analizando la propuesta de precio de Provia según el criterio del IVE, podemos decir que está muy próxima a la calculada por IVE con la información que dispone:

	Sup. Construida	Sup. Útil
MBE = PEM	685 €/m <sup>2</sup>	856 €/m <sup>2</sup>
Presupuesto Contrata 19%	815 €/m <sup>2</sup>	1.019 €/m <sup>2</sup>
Gastos promoción 30%	1.060 €/m <sup>2</sup>	1.325 €/m <sup>2</sup>
Precio max. Suelo 20% PMV=1700 €/m <sup>2</sup>	255 €/m <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>
Coste de la promoción	1.315 €/m <sup>2</sup>	1.665 €/m <sup>2</sup>
<b>Con beneficio promotor 10%</b>	<b>1.446 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.831 €/m<sup>2</sup></b>

## PRECIOS ALQUILER

De la misma manera, el Ministerio de vivienda pública precio de alquiler de 249 municipios particularizados a 2.725 secciones censales distribuidos en 3 niveles o percentiles de precios de mercado: 25%, 50% y 75%.

La tabla siguiente muestra como quedarían las rentas de viviendas protegidas respecto a los 3 percentiles de precios de mercado considerando:

- 3 niveles de recursos destinados alquiler: 20%, 25% y 30% del IREM
- 3 rentas / condiciones de acceso a los distintos regímenes: 2,5%, 4,5% y 6,5%

Nº de MUNICIPIOS y SECCIONES CENSALES en los que  
PRECIO ALQUILER MERCADO > PRECIO PROTEGIDO SEGÚN % IPREM y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

RENTA	MUNICIPIOS	Totales con datos	Con datos V. colectiva	Percentil 25%			Percentil 50%			Percentil 75%		
				Especial 2,5 IPREM	General 4,5 IPREM	Concertado 6,5 IPREM	Especial 2,5 IPREM	General 4,5 IPREM	Concertado 6,5 IPREM	Especial 2,5 IPREM	General 4,5 IPREM	Concertado 6,5 IPREM
20% IPREM	Nº municipios	494	249	175	46	6	234	99	27	248	194	108
	Nº secciones censales	3416	2725	2164	342	12	2642	1132	190	2719	2266	1196
25% IPREM	Nº municipios	494	249	114	12	0	183	51	8	241	150	65
	Nº secciones censales	3416	2725	1446	64	0	2268	439	30	2666	1642	501
30% IPREM	Nº municipios	494	249	78	4	0	148	23	3	227	96	38
	Nº secciones censales	3416	2725	862	4	0	1794	154	3	2547	1051	193

Tabla 3 Número de municipios y secciones censales con precios de alquiler de mercado superior a la renta máxima protegida por % de IPREM destinado al alquiler y régimen de protección

Si se considera el percentil del 50% como referencia, tenemos que los alquileres a los que se destina el 20% del IPREM de la unidad de convivencia tienen la siguiente relación con los precios de mercado:

**R. Especial**, la práctica totalidad de municipios tienen valores de mercado superiores

**R. General**, el 45-50% de los municipios tienen valores de mercado superiores

**R. Concertado**, el 10 % de los municipios tienen valores de mercado superiores



# **3**

## **RELACIÓN ENTRE LAS ÁREAS DE NECESIDAD DE VIVIENDA (ANHA) Y LOS ÁMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR**

Las Áreas de Necesidad de Viviendas (ANHA) identifican zonas geográficas de difícil acceso a la vivienda. Este difícil acceso a la vivienda puede deberse a diferentes fenómenos ya sean sociales, económicos, demográficos, geográficos, climáticos o de salud pública. Estas áreas especiales deben

ser declaradas por la Generalitat a iniciativa propia o por los municipios y distinguen 3 niveles de necesidad: Alta, media y Baja. Si se cruzan las áreas ANHA con los 5 Ámbitos Territoriales de Precios Máximos Superiores (ATPMS) en los que se divide La Comunitat se obtiene:

#### Nº de municipios por nivel de ANHA y ATPMS

ANHA	TOTAL	A-1	A-2	B	C-1	C-2	A
ALTA	83	1	2	14	26	9	31
MEDIA	77			6	12	7	52
BAJA	76				5	5	66
	<b>236</b>						

Tabla 4 Número de municipios por nivel ANHA y por ATPMS

De la misma manera, el número de solicitudes de vivienda protegida se concentra en 43 municipios

de los ámbitos A-1 a C-1 con unas 25.000 solicitudes del total de 30.000 de la Comunitat.

#### Municipios ANHA Alta (A-1 hasta C\_1)

A-1	València	C-1	Alcoy/Alcoi	Moncada
A-2	Alicante/Alacant Castellón de la Plana		Aspe	Paiporta
			Dénia	Picassent
			Elda	Puig de Santa Maria, el
B	Campello, el		Novelda	Requena
	Elche/Elx		Petrer	Silla
	Sant Joan d'Alacant		Santa Pola	Tavernes Blanques
	San Vicente del Raspeig		Torreveija	
	Borriana/Burriana		Benicarló	
	Vila-real		Nules	
	Quart de Poblet		Vall d'Uixó, la	
	Xirivella		Vinaròs	
	Gandia		Alaquàs	
	Manises		Albal	
	Paterna		Alzira	
	Picanya		Aldaia	
	Sagunto/Sagunt		Alfafar	
	Torrent		Algemesí	
			Burjassot	

## DISPONIBILIDAD DE SUELO FINALISTA PARA PROMOVER VIVIENDA PROTEGIDA

De la cartografía “Reserva de suelo para Vivienda Protegida” publicada por el OHSU se extrae la edificabilidad disponible en suelo finalista para vivienda protegida, obteniéndose los valores siguientes que no

incluye la edificabilidad de sectores y unidades de ejecución pendientes de desarrollo.

Nº de viviendas protegidas potenciales

ANHA	TOTAL	A-1	A-2	B	C-1	C-2	A
ALTA	6.006	607	366	2.421	1.308	373	932
MEDIA	1.113				474	25	614
BAJA	849				50	83	717
	<b>7.969</b>						

Tabla 5 Número de viviendas potenciales en suelo finalista

Según estos datos, 6.000 viviendas para 28.000 solicitudes de ANAHA alta, se hace necesario

desarrollar suelo adicional para satisfacer la necesidad de vivienda protegida.

## PRECIOS DE VENTA DE MERCADO EN LAS ÁREAS ANHA

Los precios de venta de mercado se presentan de forma discontinua respecto a las ATPMS,

presentando saltos en los valores de determinados ámbitos que indican que es necesario revisar la clasificación de municipios.

Precio de venta de mercado €/m<sup>2</sup><sub>u</sub>

ANHA	A-1	A-2	B	C-1	C-2	A
ALTA	2.320	1.631	1.455	1.343	1.144	985
MEDIA			2.290	1.310	1.325	1.014
BAJA				1.849	1.256	1.108

Tabla 6 Precio medio de venta de mercado por zona ANHA y ATPMS

Tomado como referencia el precio de venta propuesto por PROVIA de 1.800 €/m<sup>2</sup><sub>u</sub> se obtiene que el precio de mercado es superior en 10

municipios de zona ANHA Alta, 11 en Media y 12 en Baja, o sea en 33 municipios de 236 que se encuentra en algún nivel de necesidad habitacional:

ATPMS	ANHA ALTA	ANHA MEDIA	ANHA BAJA
A-1	València		
A-2	Alicante/Alacant Castellón de la Plana/Castelló de la Plana		
B	Campello, el Picanya	Benidorm Benicasim/Benicàssim Alboraia/Alboraya Mislata	
C-1	Dénia Santa Pola Torrevieja Puig de Santa Maria, el	Jávea/Xàbia Borriol Cullera Oliva	Altea Calp Guardamar del Segura Villajoyosa/Vila Joiosa, la Rocafort
C-2		Pobla de Farnals, la	Eliana, l'
A	Pilar de la Horadada	Oropesa del Mar/Orpesa Peñíscola/Peñíscola	Alfàs del Pi, l' Finestrat Teulada Alcalà de Xivert Daimús Xeresa

Tabla 7 Municipios por ATPMS con precio de venta superior a 1.800 €/m<sup>2</sup>u

## PRECIOS DE ALQUILER PROTEGIDO EN LAS ÁREAS ANHA

Estableciendo unos máximos del 30% de los ingresos mensuales y con unos topes de 2,5 y del 4,5 veces el IPREM (564,90 €/mes) y unos gastos de comunidad inferiores al 20% del alquiler, tenemos que las rentas de los alquileres de viviendas protegidas resultan ser:

Ingresos 2,5 IPREM: máximo 4,4 €/m<sup>2</sup>u

Ingresos 4,5 IPREM: máximo 7,9 €/m<sup>2</sup>u

Precio de alquiler de mercado €/m<sup>2</sup>u (Percentil 50)

ANHA	A-1	A-2	B	C-1	C-2	A
ALTA	7,72	6,45	6,07	5,58	5,66	4,27
MEDIA			7,52	5,22	6,07	4,89
BAJA				6,38	5,73	4,85

Tabla 8 Precio de alquiler de mercado percentil 50

Se observa que para ingresos de 2,5 IPREM el alquiler máximo es inferior al percentil 50 del alquiler de mercado en los municipios con necesidad de vivienda. Por el contrario, el alquiler

máximo correspondiente a unos ingresos de 4,5 IPREM en general es superior al de mercado, exceptuando 23 municipios turísticos:

Benidorm  
Calp  
Campello, el  
Canet d'En Berenguer  
Dénia  
Elche/Elx  
Eliana, l'  
Finestrat  
Jávea/Xàbia  
Mutxamel  
Pobla de Farnals, la  
Puçol  
Sant Joan d'Alacant  
Santa Pola  
Torrevieja  
Valencia  
Villajoyosa/Vila Joiosa, la  
Vinaròs



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona  
i Conselleria d'Habitatge  
i Arquitectura Bioclimàtica



**IVE**

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ  
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN