



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

Segundo trimestre 2016

Indice

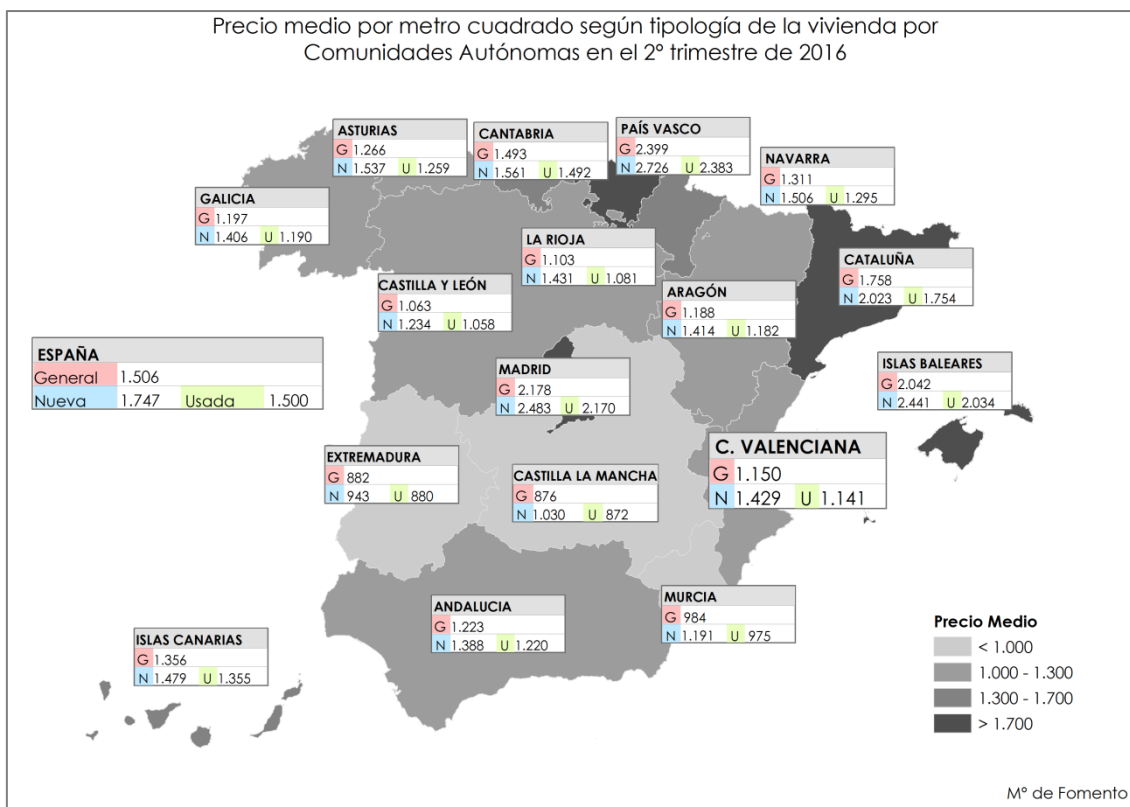
BLOQUE 3. PRECIOS DE LA VIVIENDA

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	10
España y Comunitat Valenciana	10
Provincias	13
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.

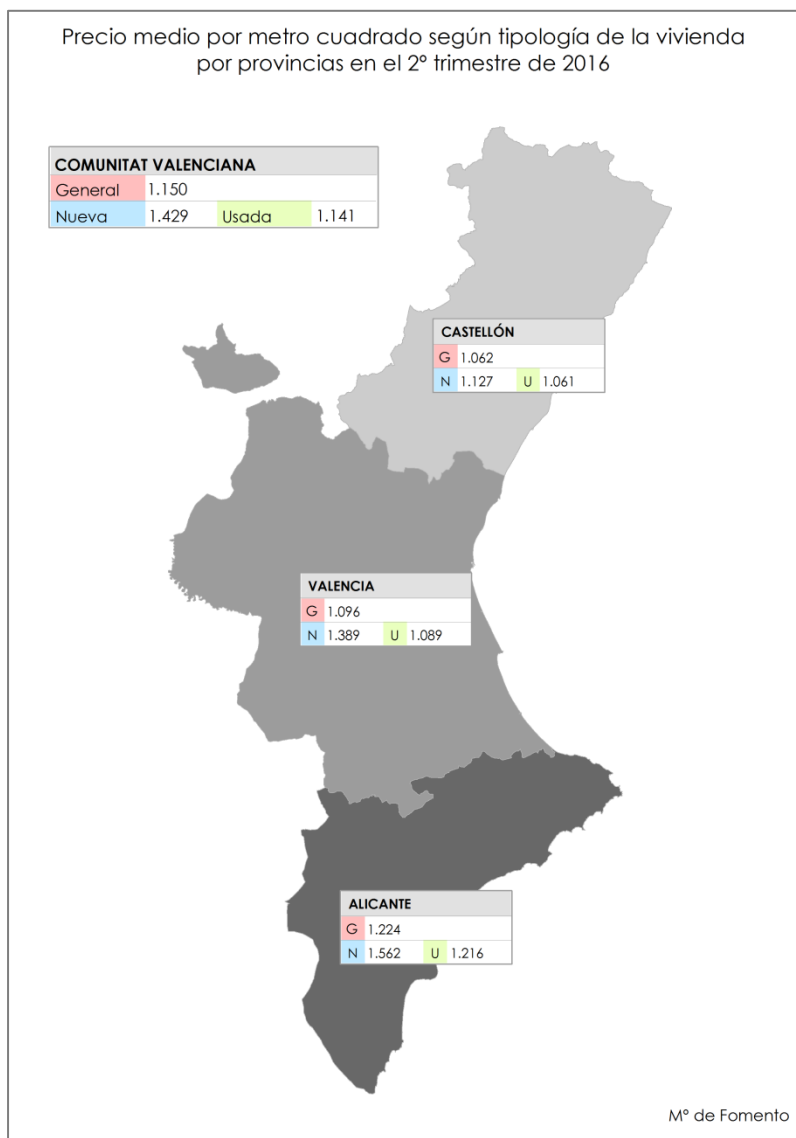
Los mapas que se presentan a continuación reflejan el precio por metro cuadrado de la vivienda libre según su ámbito territorial.



En el segundo trimestre de 2016, en **España**, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda **nueva** alcanza el valor de **1.746,8 euros** y el de la vivienda **usada** de **1.500,2 euros**.

El País Vasco (2.399,3 €/m²) continúa siendo la autonomía más cara. En misma posición que el trimestre anterior, le siguen Madrid (2.178,2 €/m²) y Baleares (2.041,7 €/m²). En el lado opuesto de la tabla, encontramos Castilla la Mancha (876,1 €/m²), Extremadura (882 €/m²) y Murcia (984,5 €/m²), que son las comunidades más económicas.

Mayor precio			
Comunidad Autónoma	Precio general	Precio usada	Precio nueva
País Vasco	2.399,3	2.383,2	2.726,0
Madrid	2.178,2	2.170,4	2.482,8
Islas Baleares	2.041,7	2.034,1	2.441,1
Menor precio			
Comunidad Autónoma	Precio general	Precio usada	Precio nueva
Castilla-La Mancha	876,1	871,6	1.030,4
Extremadura	882,0	880,0	943,2
Murcia	984,5	975,3	1.190,8



La Comunitat Valenciana se sitúa por debajo de la media nacional. Su precio por metro cuadrado de la vivienda **nueva** se encuentra en **1.428,9 euros** mientras que el de la **usada** en **1.141,5 euros**.

En cuanto a los datos desglosados territorialmente en sus tres provincias, se observa que la provincia con mayor precio por metro de cuadrado de la vivienda, continúa encabezada por **Alicante** con **1.561,7 €/m²** en **vivienda nueva** y **1.215,7 €/m²** en **vivienda usada**.

Tras ella se sitúa **Valencia** con un precio en **vivienda nueva** de **1.388,7 €/m²** y **1.089,5 €/m²** en **segunda mano**. **Castellón** presenta los valores más inferiores de las tres provincias, **1.126,9 €/m²** y **1.060,9 €/m²** respectivamente.

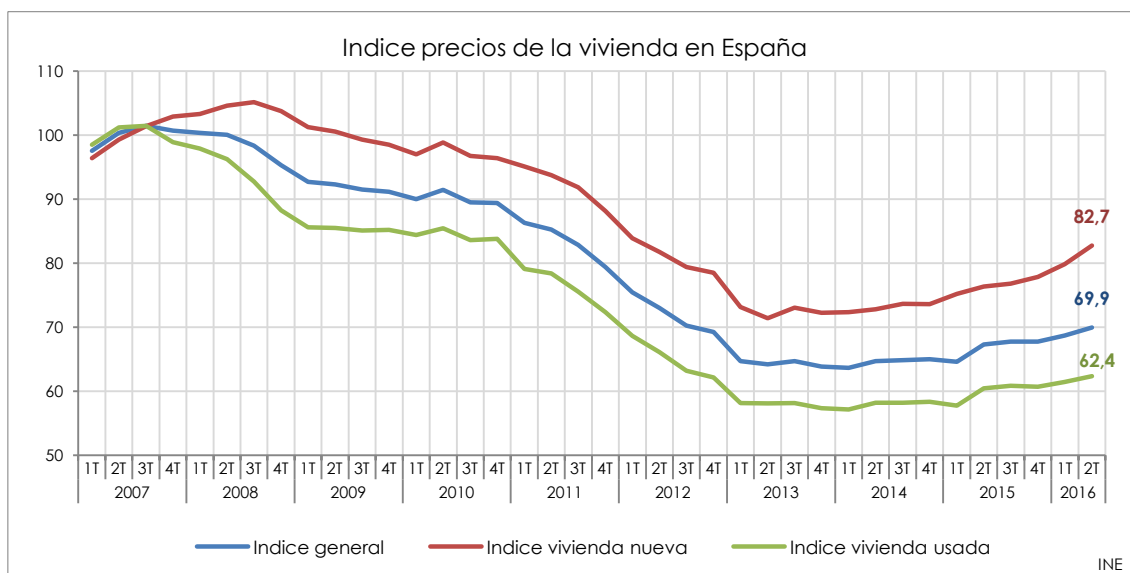
3.1 Índice de precios de la vivienda

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 Vivienda¹ (IPV) realizado en base a los datos que proporciona el Consejo General del Notariado, de donde se obtienen los **precios de escrituración**² (sin impuestos) de viviendas libres, así como las ponderaciones que se asignan a cada conjunto de viviendas con características comunes.

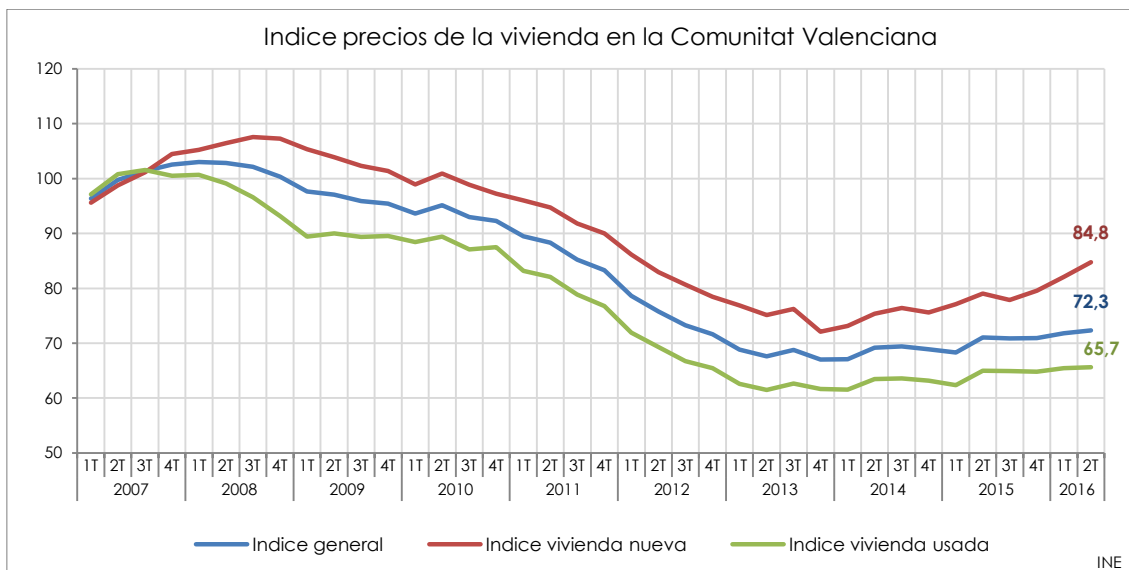
La estadística diferencia entre vivienda nueva y de segunda mano. La vivienda nueva es aquella que es objeto de la primera transmisión en la escritura, normalmente realizada por el promotor. La de segunda mano es pues, objeto de segunda y sucesivas transmisiones. Por último, señalar que la estadística 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 empieza 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.



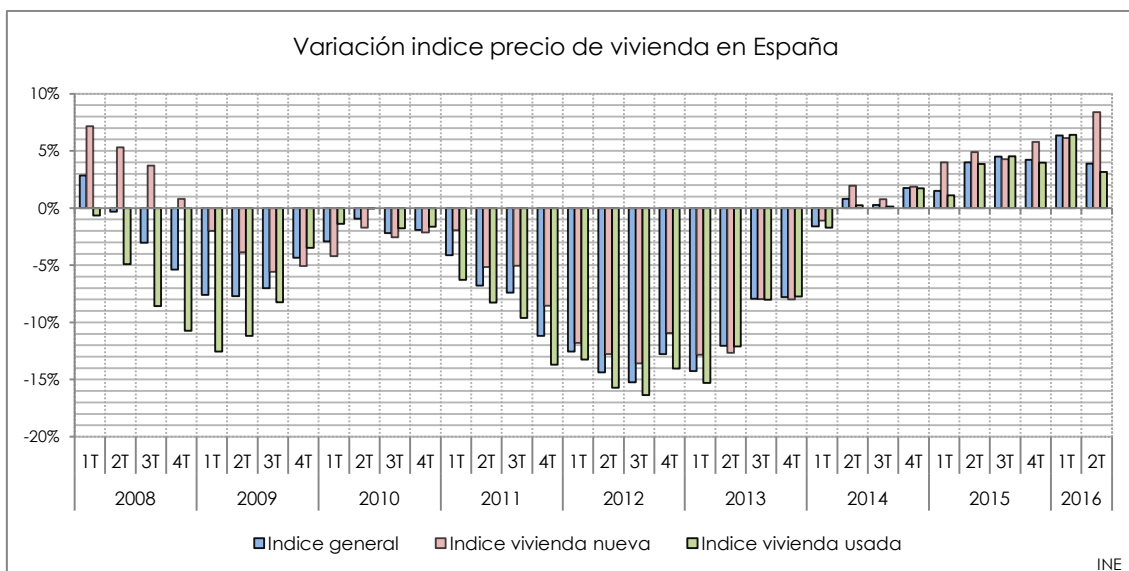
¹ Índice Laspeyres encadenado. Además se realiza un ajuste en los precios para eliminar los cambios en la composición y calidad de las viviendas transmitidas entre un periodo y otro.

² 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.



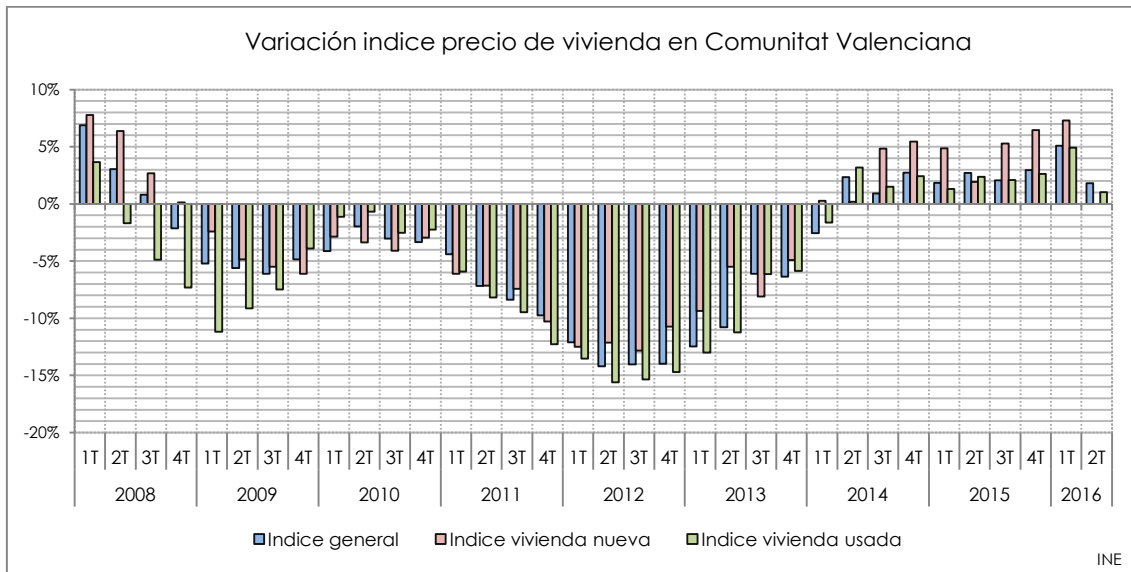
En cuanto a la **variación anual** del **Índice de Precios de Vivienda (IPV)** en España, en el **segundo trimestre de 2016**, la tasa de variación se sitúa en el **3,9%** disminuyendo en 2,4 puntos con respecto al periodo anterior.

En cuanto a la diferenciación entre la evolución de los precios de la vivienda nueva y la vivienda usada, se observa como la **vivienda nueva** registra una tasa de **variación anual de un 8,4%** y respecto al trimestre anterior asciende 2,3 puntos. En el caso de la **vivienda usada** dicha variación es de **3,2%**, disminuyendo 3,2 puntos con respecto al trimestre anterior.



Para el **caso autonómico**, la **tasa de variación del IPV** durante el segundo trimestre de 2016 es de **1,8%** (índice general) y comparando este dato con el periodo anterior, desciende 3,3 puntos básicos.

Por tipo de vivienda, la tasa anual del precio de la **vivienda nueva** es del **7,3%**, 0,8 puntos por encima que el trimestre anterior. Por otra parte, la variación anual de la **vivienda usada** disminuye 3,9 puntos con respecto al trimestre anterior, situándose en el **1%**.



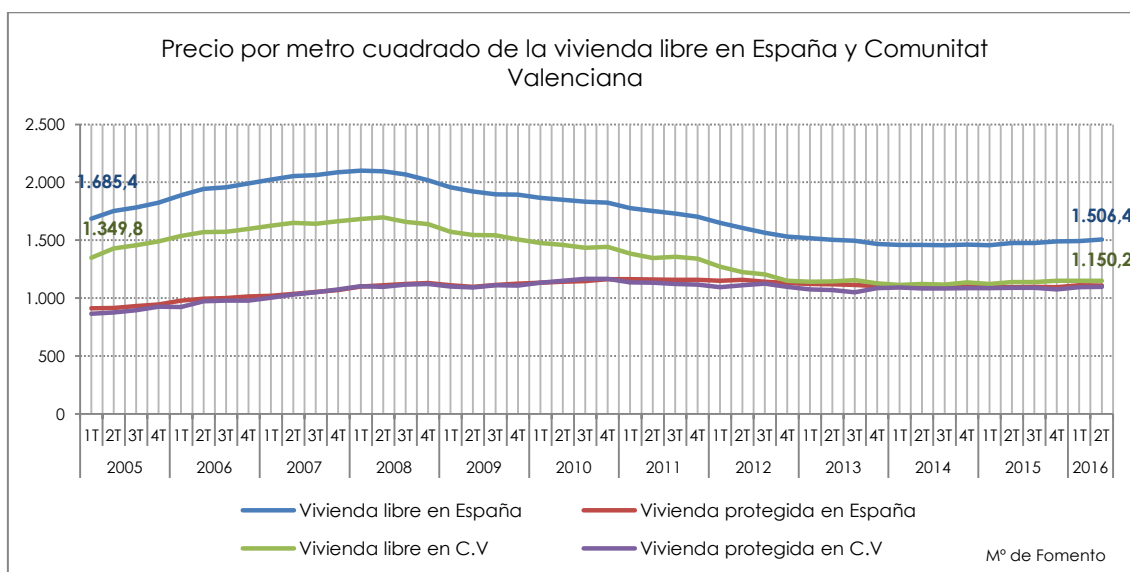
3. 2 Precios de la vivienda libre

España y Comunitat Valenciana

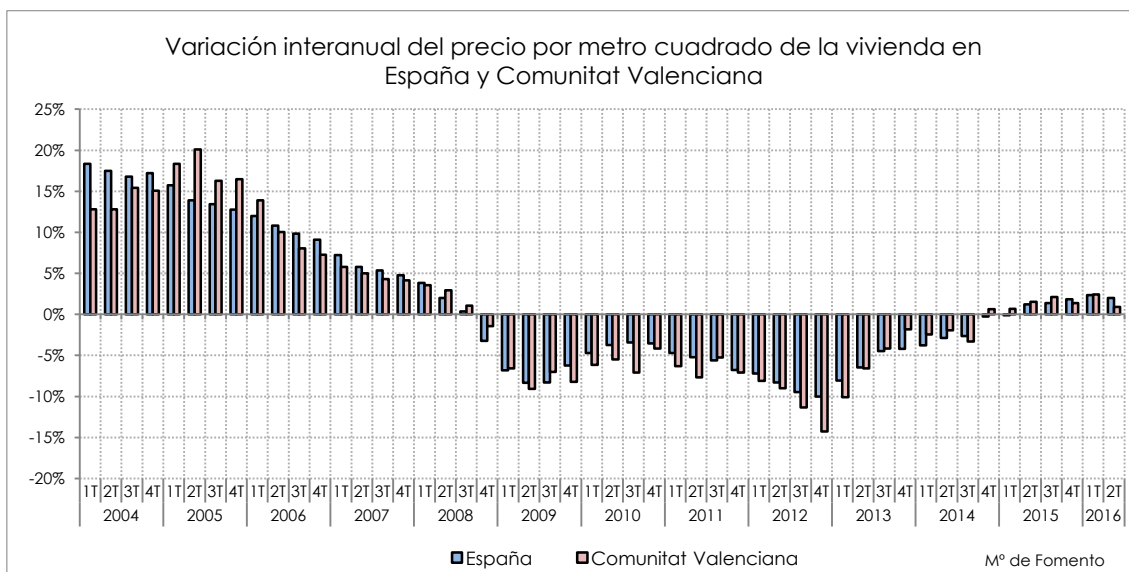
En este apartado se recoge la estadística que publica trimestralmente el Ministerio de Fomento con datos obtenidos de las distintas sociedades de tasación colaboradoras. Dicha estadística permite observar la evolución en el tiempo de los precios medios del metro cuadrado construido.

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**.



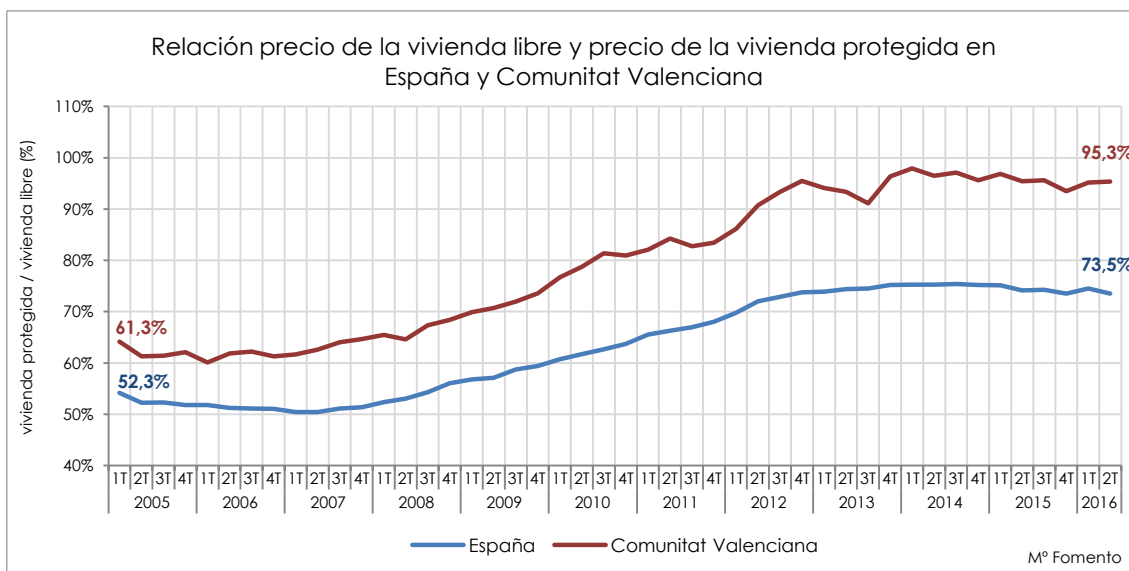
En el segundo trimestre de 2016, el precio medio de la vivienda **en España** se sitúa en **1.506,4 euros** por metro cuadrado, mientras que en la **Comunitat Valenciana** alcanza los **1.150,2 euros**.



En España, el precio de la vivienda libre ha experimentado **crecimientos interanuales** por quinto trimestre consecutivo, alcanzando un aumento anual del **2%** en el segundo trimestre de 2016. En referencia al **trimestre anterior**, las variaciones son de **0,9 puntos porcentuales más**.

En cambio, el resultado interanual en la Comunitat Valenciana acumula siete trimestres consecutivos al alza en el precio de la vivienda. El segundo trimestre de 2016 presenta **crecimientos del 0,9%**. Con referencia al **trimestre anterior**, las variaciones son de **1,5 pp menos**.

Desde los valores máximos alcanzados en 2008, el valor de los viviendas en España se ha depreciado un 28,3% y en la región de la Comunitat Valenciana, un 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 **segundo trimestre de 2016**, dichos valores se encuentran en el **73,5%** y el **95,3%**, respectivamente.

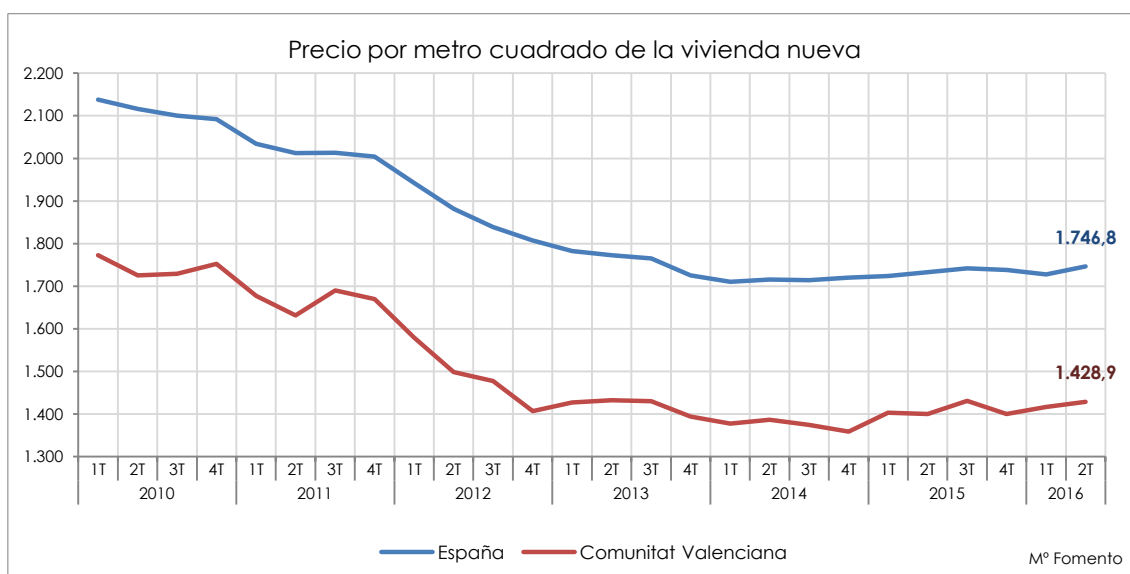
En la Comunitat Valenciana los precios de la vivienda protegida se aproximan más a los de la vivienda libre, que la media nacional siendo la diferencia entre ellos de tan sólo 53,7 euros. En cambio en España, esa diferencia es de 398,6 euros (en el periodo de referencia).

3. 3 Precios de la vivienda libre nueva y usada

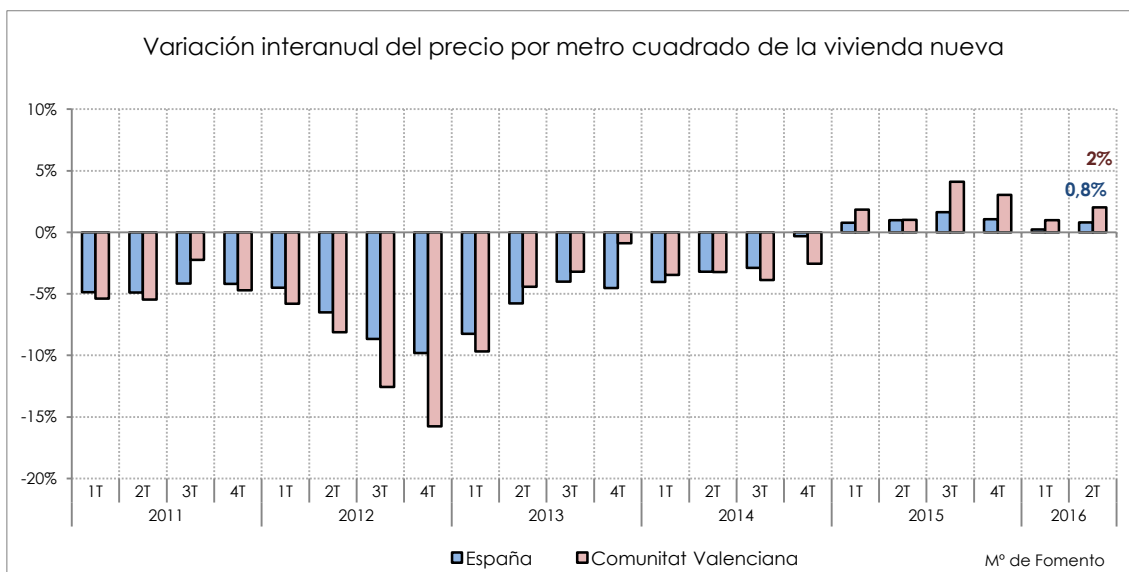
Debido a la fuerte disminución de construcción de viviendas en los últimos años, el Ministerio de Fomento ha realizado un cambio metodológico en la serie de los precios de vivienda libre nueva y usada, ya que resultaba materialmente imposible continuar con la división existente. De esta manera, considera **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.

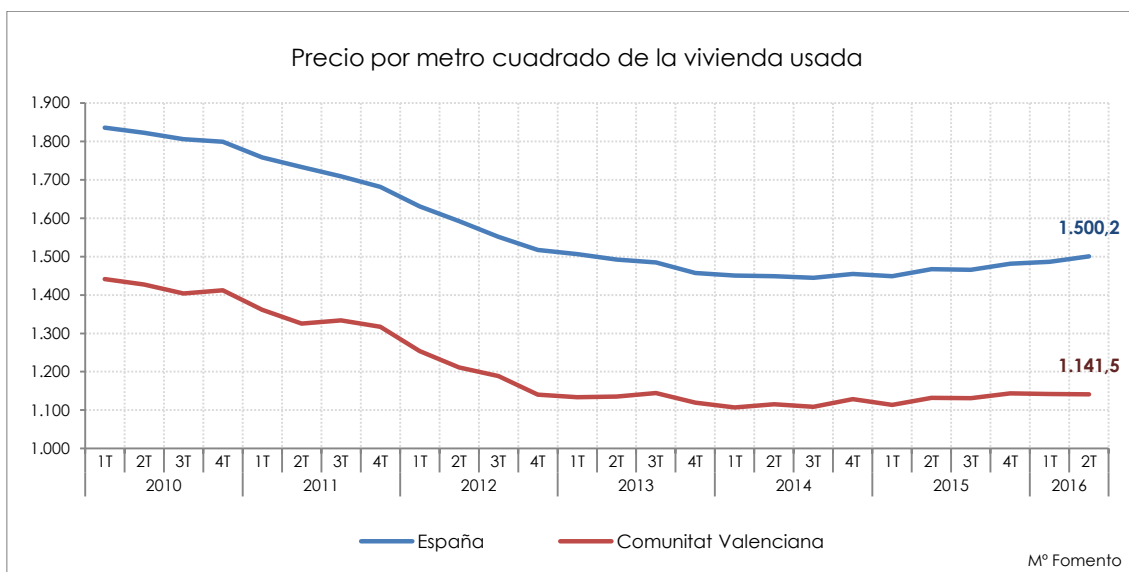
España y Comunitat Valenciana



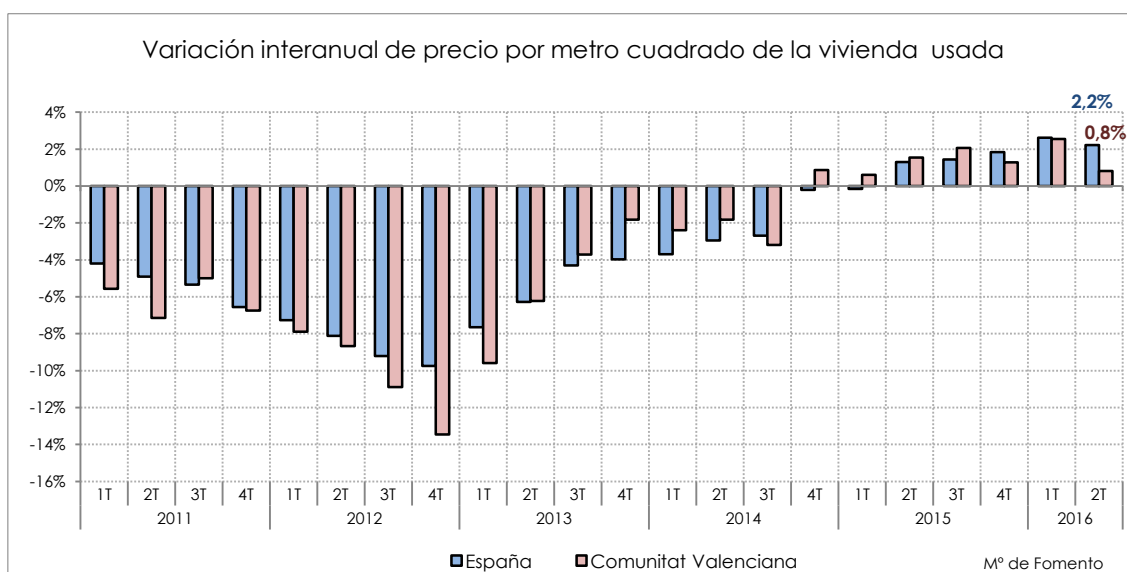
En España, el precio por metro cuadrado de la **vivienda nueva** se sitúa en **1.746,8 euros** en el segundo trimestre de 2016. **En la Comunitat**, el precio alcanza los **1.428,9 euros**.



España registra un **incremento anual del 0,8%**, mientras que en la **Comunitat Valenciana es de un 2%**. Por su parte, la variación **trimestral** anota **disminuciones del 1,1%** para el caso nacional y **aumentos de 0,8%** para el autonómico.



El valor medio tasado de la vivienda de **segunda mano** en **España** alcanza ya los **1.500 euros por metro cuadrado**, mientras que en la **Comunitat** anota los **1.141,5 euros**.



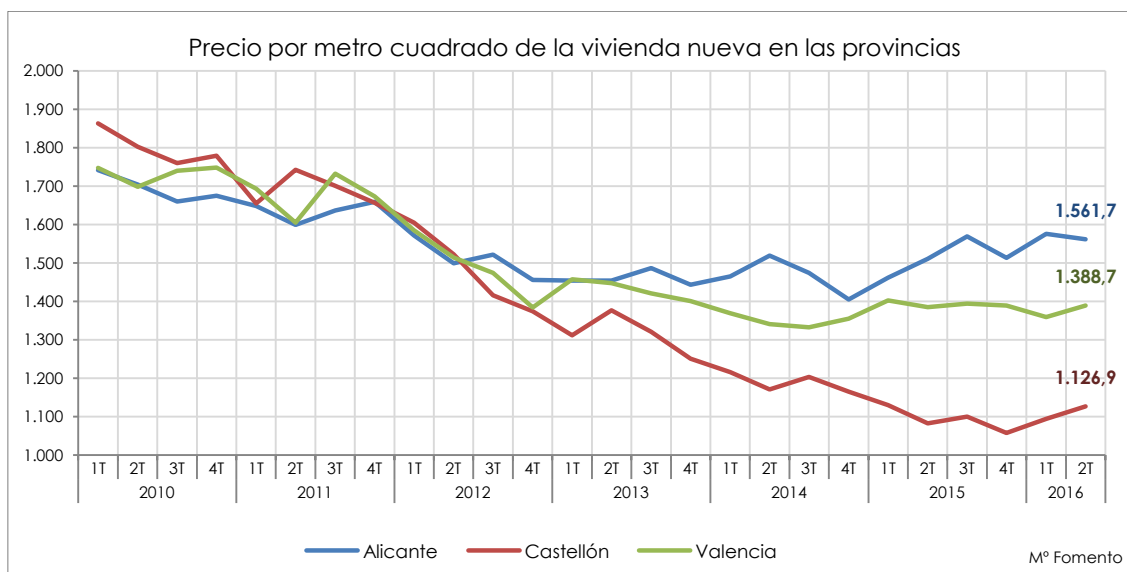
La **variación anual** en **España** expone aumentos del **2,2 %** para **España** y **0,8%** para la **Comunitat**. Con respecto al trimestre anterior, la variación en España presenta aumentos del 0,9% y disminuciones de 0% en la Comunitat Valenciana.

		ESPAÑA					
		Vivienda nueva (€/m ²)	Vivienda usada (€/m ²)	T.V Nueva (%)	T.V Usada (%)	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U (€/m ²)
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

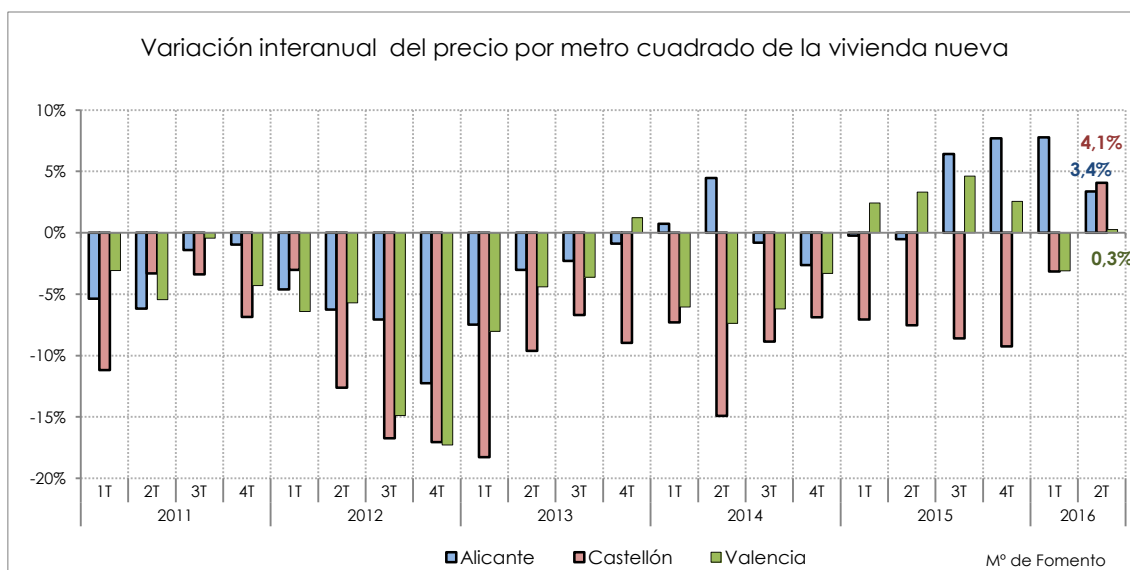
		COMUNITAT VALENCIANA					
		Vivienda nueva (€/m ²)	Vivienda usada (€/m ²)	T.V Nueva (%)	T.V Usada (%)	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U (€/m ²)
2012	1T	1.579,9	1.254,1				
	2T	1.498,8	1.210,9	-5,1%	-3,4%	23,8%	287,9
	3T	1.477,6	1.188,8	-1,4%	-1,8%	24,3%	288,8
	4T	1.406,7	1.139,9	-4,8%	-4,1%	23,4%	266,8
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

Provincias

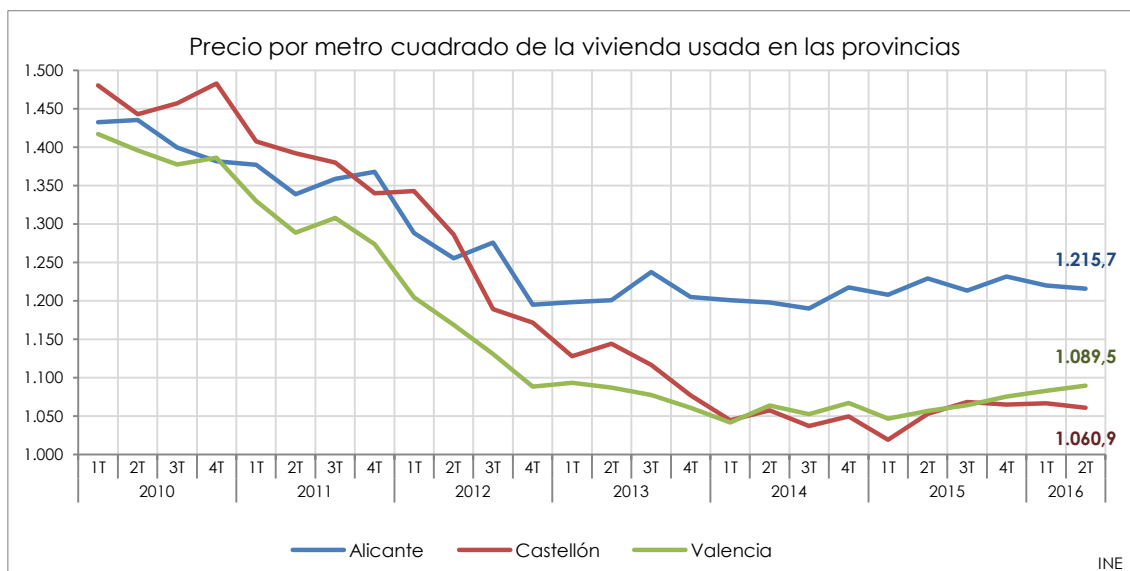
Territorializando la Comunitat Valenciana por provincias se dispone de la siguiente información.



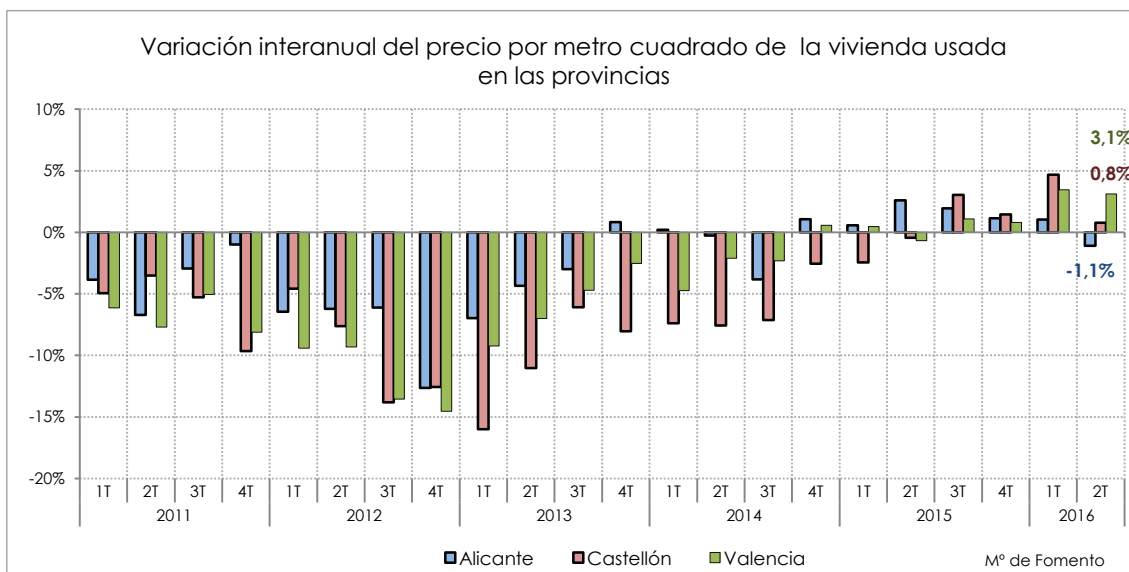
En **Alicante**, provincia donde los precios son generalmente más elevados, el precio por metro cuadrado de la vivienda **nueva** se sitúa en **1.561,7** euros en el segundo trimestre de 2016. En cambio en **Valencia** y **Castellón** el precio es de **1.388,7** y **1.126,9** euros respectivamente.



En cuanto a la variación experimentada con respecto al segundo trimestre de 2015, **Alicante** registra por cuarto trimestre consecutivo **tasas de crecimiento** en el precio por metro cuadrado siendo el valor en el segundo trimestre de 2016 de **3,4%**. En **Castellón** se registra la primera variación positiva de la serie analizada, con un crecimiento en el precio de la vivienda nueva de un **4,1%**. En **Valencia**, en el periodo de referencia, marca un leve ascenso del **0,3%**.



Para el caso de la vivienda de **segunda mano**, **Alicante** continúa siendo la provincia donde, el precio por metro cuadrado de las viviendas es más elevado. En el segundo trimestre de 2016, se registra un valor de **1.215,7 euros el metro cuadrado**, y **con respecto al mismo trimestre del año anterior, ha disminuido un 1,1%**.



En cuanto al precio por metro cuadrado de la vivienda usada en **Valencia**, alcanza la cifra de **1.089,5 euros el metro cuadrado** y **Castellón**, **1.060,9 euros**. Estos valores han generado variaciones anuales positivas del **3,1%** y **0,8%** respectivamente.

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 ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
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

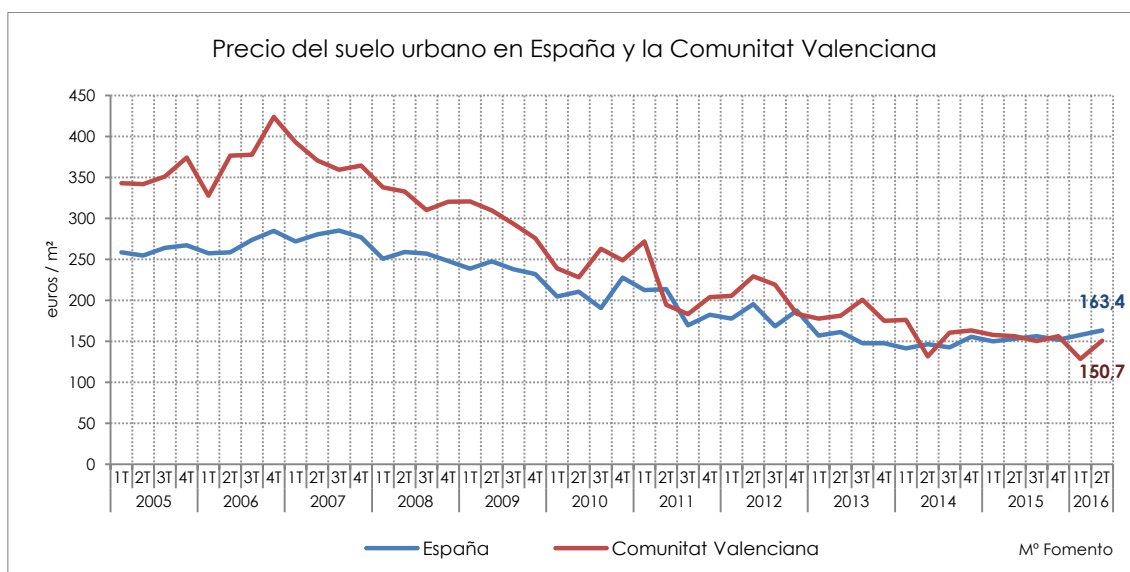
		CASTELLÓN					
		Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2012	1T	1.604,7	1.342,7				
	2T	1.522,4	1.286,0	-5,1%	-4,2%	18,4%	236,4
	3T	1.415,7	1.189,0	-7,0%	-7,5%	19,1%	226,7
	4T	1.374,3	1.171,4	-2,9%	-1,5%	17,3%	202,9
2013	1T	1.311,5	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

		VALENCIA					
		Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
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

3. 4 Precio del suelo urbano

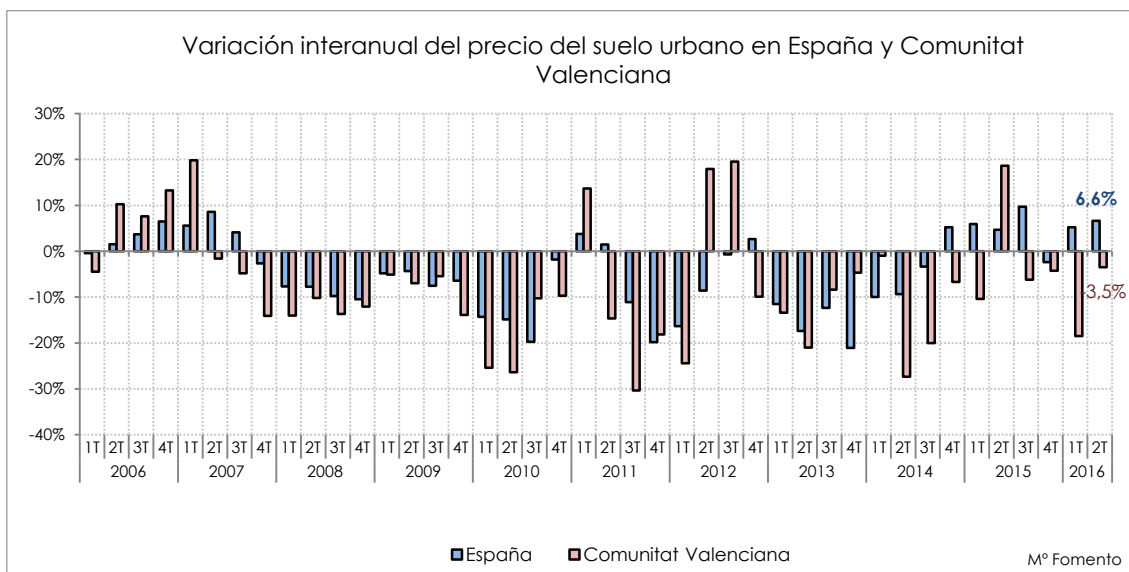
En este apartado, el principal objetivo es medir la evolución del precio del suelo urbano para España, Comunitat Valenciana y sus tres provincias. Entendiendo como suelo urbano a todo terreno que aún no ha sido objeto de edificación.

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. Sin embargo, en el año 2016, se invierten los datos reflejando así, un valor para **España** de **163,4 euros el metro cuadrado** y **150,7 euros** en la **Comunitat Valenciana**.

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**.



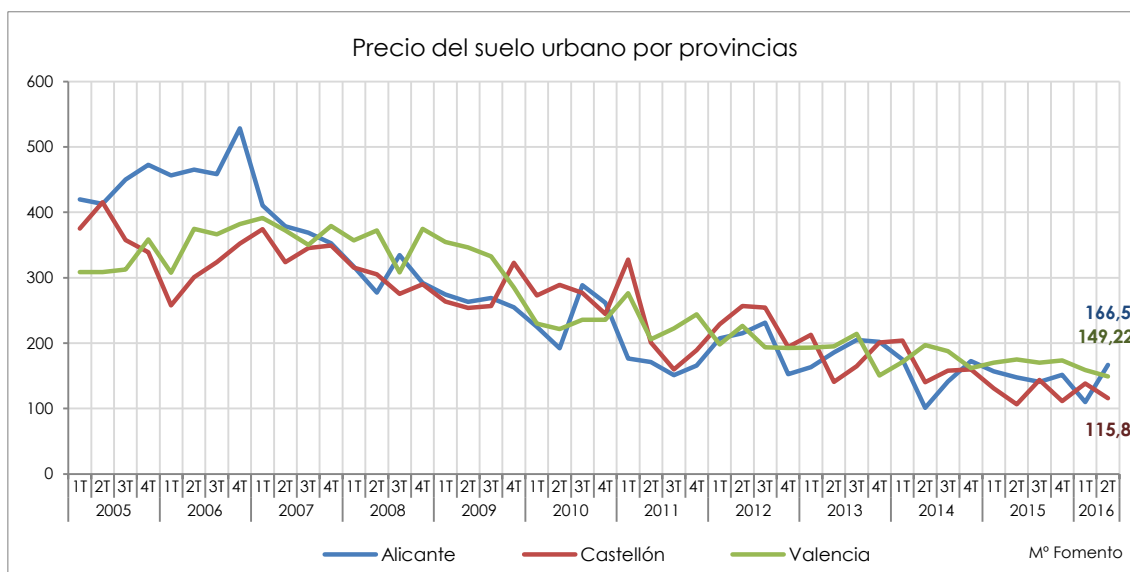
En cuanto a la variación interanual, tanto en España como en la Comunitat sigue en general un comportamiento muy similar. Las primeras tasas interanuales negativas aparecen en ambos territorios en el año 2007.

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

En el **segundo trimestre de 2016**, España presenta una tasa de crecimiento anual de un 6,6% mientras la Comunitat Valenciana disminuye un 3,5%. Las variaciones con respecto al trimestre anterior son, en el caso de España de un 3,6% y en el caso de la Comunitat de un 17,1%

El precio de los terrenos urbanos **acumula una contracción** desde principios de 2007 de un **39,9% en el caso nacional** y un **61,6% en la Comunitat Valenciana**. Es decir, el precio del suelo en **España** pasa de 271,8 euros el metro cuadrado a 163,4 y en la **Comunitat Valenciana** de **392,7 euros a 150,7 euros**.

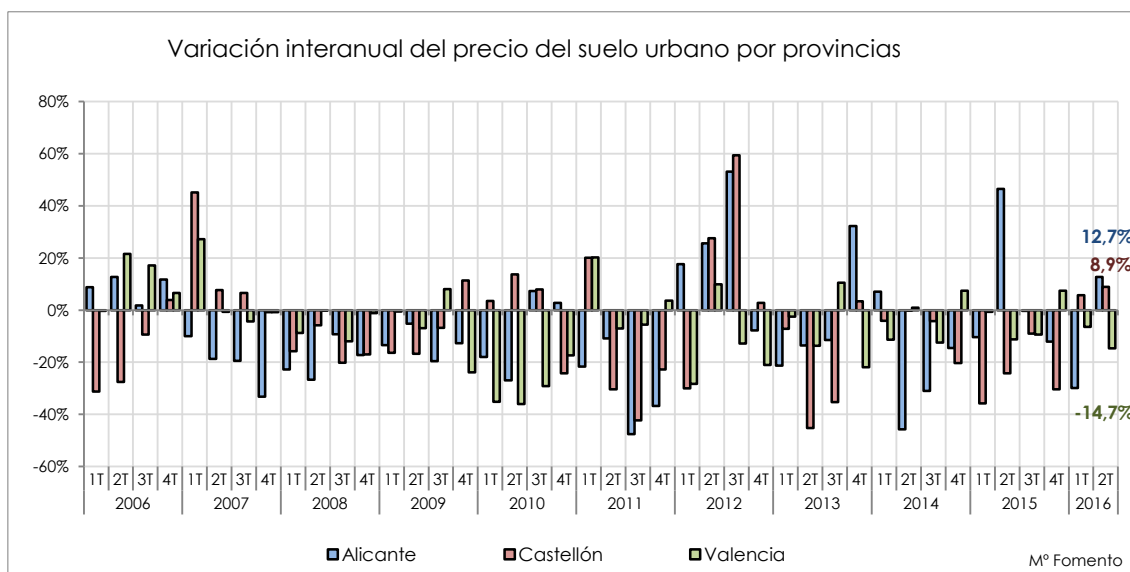
Provincias



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.

Alicante, en el segundo trimestre de 2016 se sitúa como la provincia que más encarecida tiene el metro cuadrado de suelo urbano, con un valor de **166,5 euros**. En comparación con hace 12 meses, el precio del suelo urbano ha sufrido un ascenso de un **12,7%**.

Valencia contabiliza un precio de **149,2 euros** por metro cuadrado y **Castellón** de **115,8 euros**. Las variaciones anuales registradas en estas provincias han sido, **aumentos** de un **8,9%** para **Castellón** y **descensos de un 14,7%** para **Valencia**.



Las variaciones en relación al trimestre anterior son, para Valencia y Castellón de un -16,2% y -6,2% respectivamente, y para Alicante, el precio repunta un 51,4%.

Desde el primer trimestre de **2007**, **Alicante ha reducido el precio del suelo urbano por metro cuadrado hasta un 59,4%**, de 410,52 euros en 2007 a 166,5 euros en 2016.

Castellón presenta una contracción acumulada de **un 69%** pasando de 374,28 euros a 115,8 euros y **Valencia** de 391,17 euros a 149,2 lo que se traduce en una disminución de **un 61,9%**.

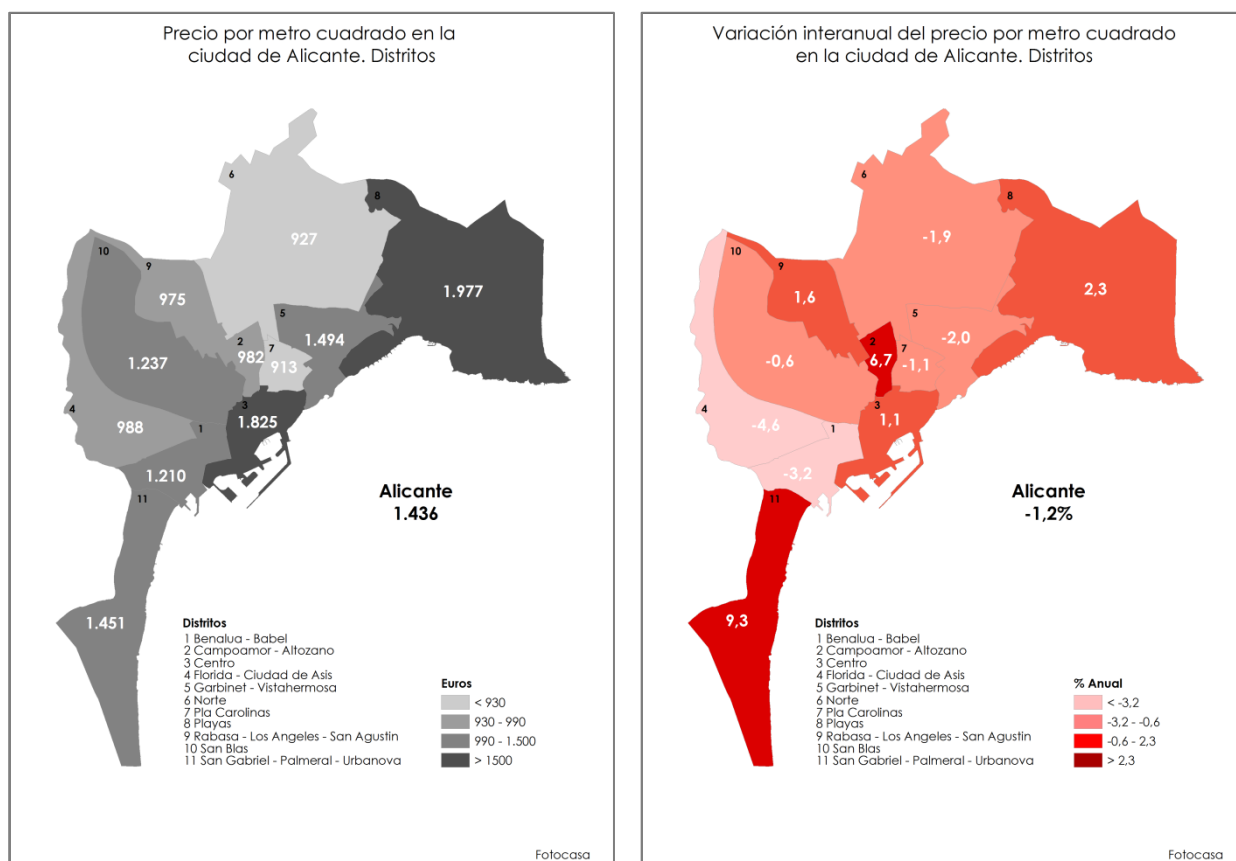
3. 5 Precios de oferta por distritos. Capitales de Provincia

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 **junio de 2016**.

Ciudad de Alicante

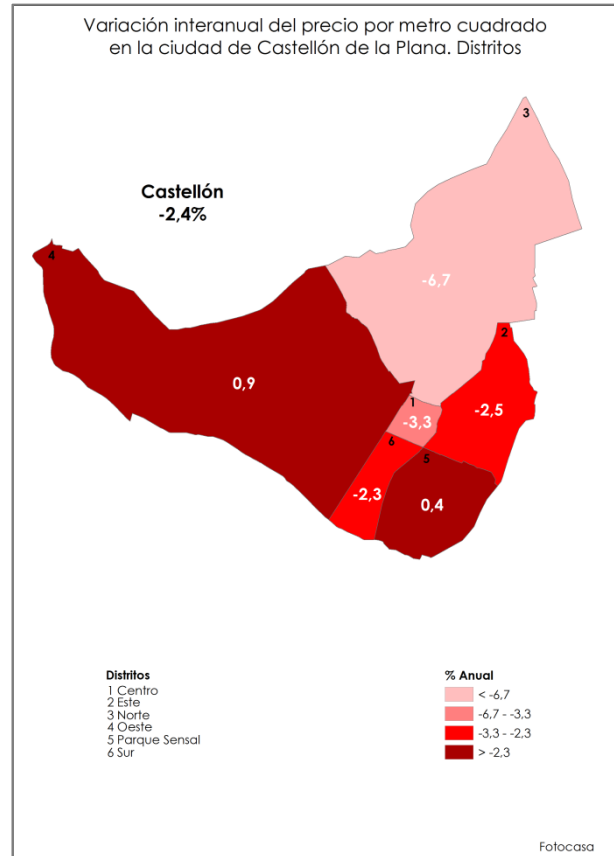
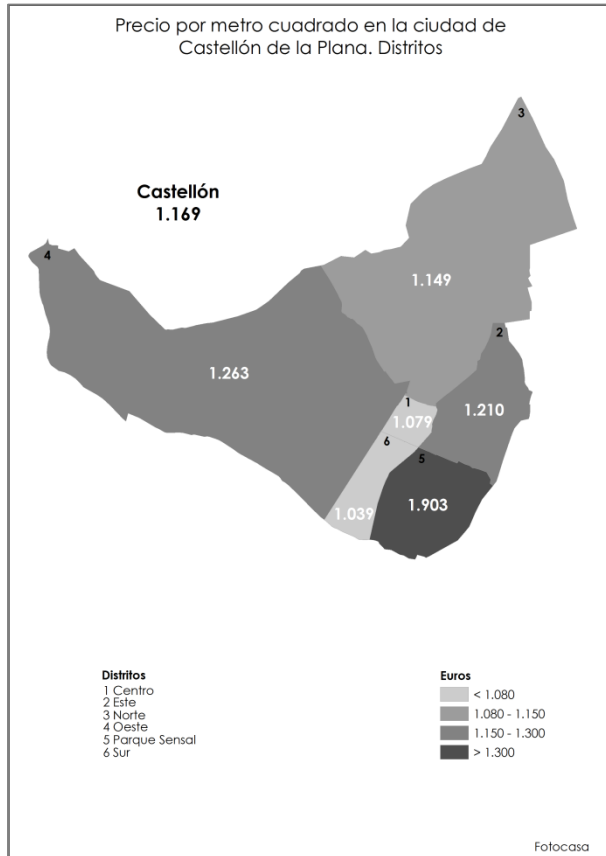


En la ciudad de **Alicante**, los distritos que presentan un **precio** por metro cuadrado mayor de 1.500 €/m² son la zona de las **playas** (1.977 €/m²) y el **centro de Alicante** (1.825 €/m²).

Los que presentan un precio inferior a 1.000 €/m² son, la zona de Campoamor-Altozano (982 €/m²), Rabasa-Los Ángeles-San Agustín (975 €/m²), la parte Norte de Alicante (927 €/m²) y Pla de Carolinas (913 €/m²).

En cuanto a la **variación** registrada con respecto a junio de 2015, la zona de San Gabriel-Palmeral-Urbanova es la que **más ha aumentado el precio de la vivienda por metro cuadrado**, un 9,3%, mientras que la que **más ha disminuido el precio** es **Florida – Ciudad de Asís** un -4,6%.

Ciudad de Castellón de la Plana

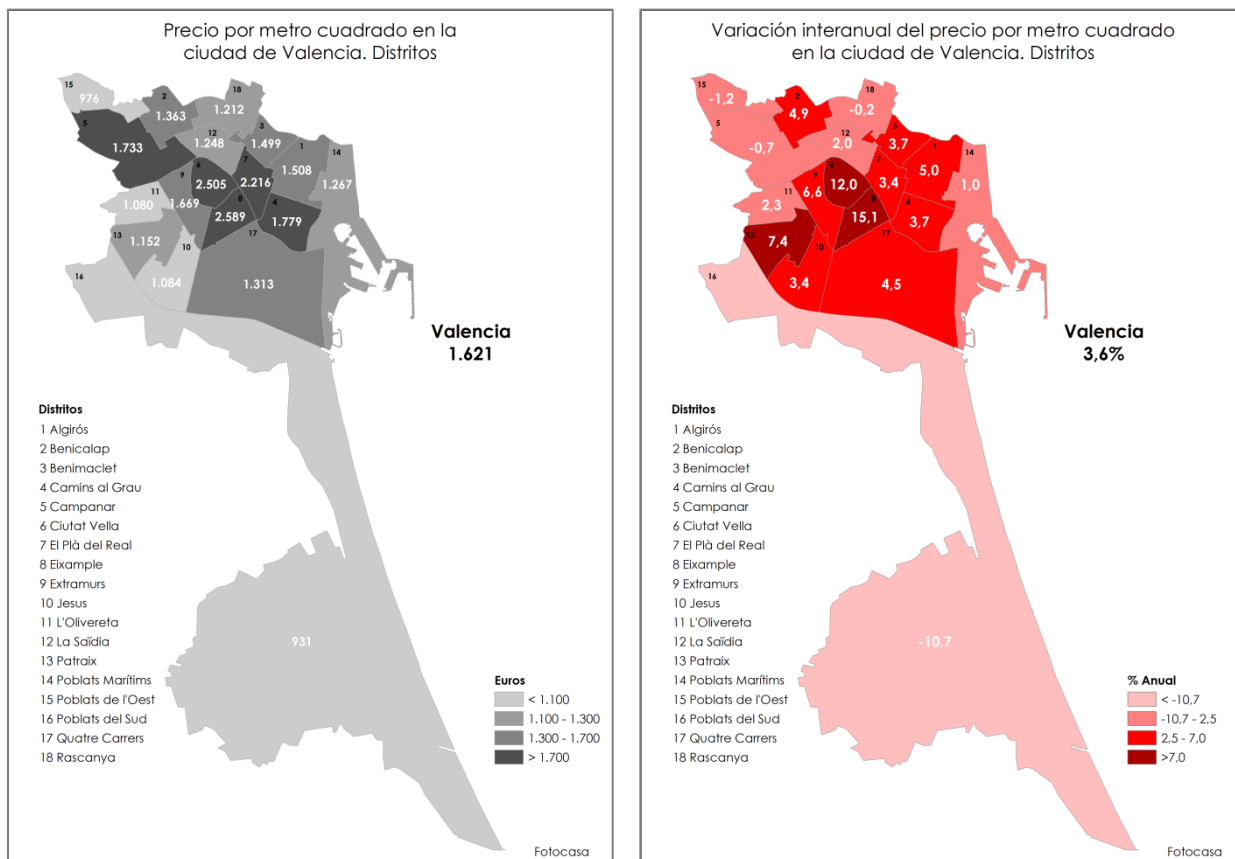


En Castellón de la Plana, la **zona que presenta un precio mayor** es el **parque Sensal** donde las viviendas registran un precio por metro cuadrado de **1.903 euros el metro cuadrado**.

En cambio, la **que menor precio** por metro cuadrado muestra es la del **parte del sur**, con un precio de **1.039 euros**.

Las demarcaciones que presentan variaciones positivas son el Parque Sensal (0,4%) y la zona del Oeste (0,9%). Por el contrario, las que registran variaciones negativas son la zona Centro (-3,3%), Este (-2,5%), Norte (-6,7%) y la Sur (-2,3%).

Ciudad de Valencia



En la ciudad de Valencia, **l'Eixample, Ciutat Vella, y el Pla del Real** son los distritos en los cuales el **precio medio por metro cuadrado es más elevado**.

Los valores registrados son **2.589, 2.505 y 2.216 euros el metro cuadrado respectivamente**.

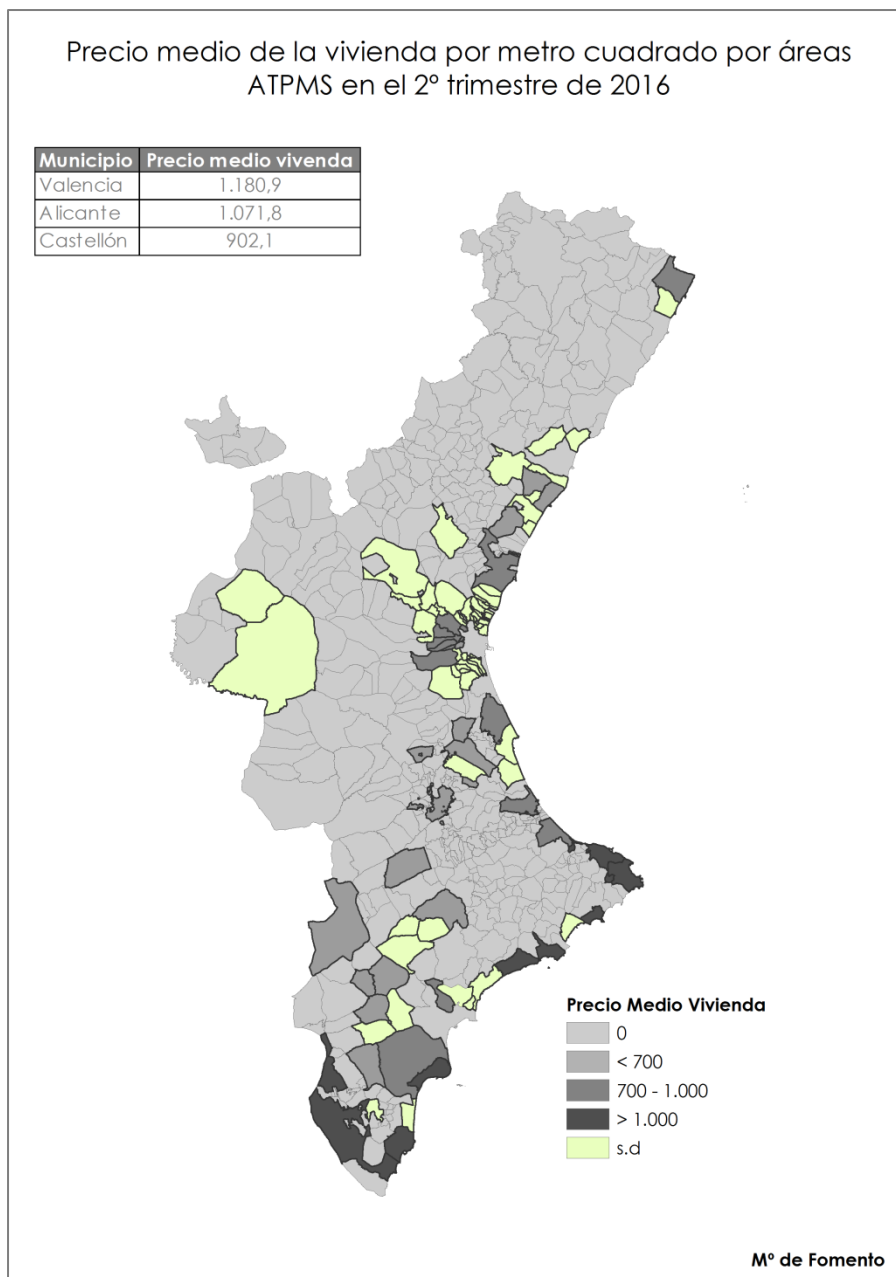
Las zonas menos encarecidas y con un **precio por metro cuadrado menor de 1.100 euros** son **Benimámef, La Torre, Jesús y l'Olivereta**.

En referencia a la variación, se destaca la zona de **l'Eixample** por su aumento anual del **15,1%**. La zona que mayor tasa de decrecimiento registra es la zona de **la Torre** con una variación de un **-10,7%**.

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 segundo 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 segundo trimestre de 2016 es el País Vasco con un precio de 2.399,3 euros y la que menor, Castilla la Mancha con un precio de 876,1 euros.
- La Comunitat Valenciana con un precio por metro cuadrado de la vivienda libre de 1.145,2 euros, se encuentra por debajo de la media nacional que tiene un valor de 1.506,4 euros.
- El precio por metro cuadrado de la vivienda libre en España en el segundo trimestre de 2016 presenta un aumento anual de un 2% con respecto al segundo trimestre de 2015. Con respecto al trimestre anterior, se produce un incremento de un 0,9%.
- El precio por metro cuadrado de la vivienda libre en la Comunitat Valenciana alcanza los 1.150,2 euros. El valor con respecto al segundo trimestre de 2015 presenta aumentos de un 0,9%, y la variación trimestral es prácticamente del 0%.
- 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 desde 2008 hasta el segundo trimestre de 2016 de un -31,7%, mientras que en España es de un -28,3%.
- En cuanto a la vivienda protegida, España alcanza el 73,5% del precio de la vivienda libre, mientras que en la Comunitat Valenciana es del 95,3%.
- El precio por metro cuadrado de la vivienda nueva en España es de 1.746,8 euros mientras que el de la usada es de 1.500,2. La variación anual registrada en el precio de ambas viviendas es de un 0,8% y 2,2% respectivamente.
- Para el caso de la Comunitat Valenciana, los precios registran valores de 1.428,9 euros para la vivienda nueva y 1.141,5 euros para la usada. Las variaciones experimentadas en términos anuales son de un 2% y 0,8% respectivamente.
- El precio por metro cuadrado del suelo urbano se sitúa en España en 163,4 euros y en 150,7 euros en la Comunitat Valenciana. En ambos territorios, el precio por metro cuadrado con respecto al segundo trimestre de 2015 aumenta en España un 6,6% para y disminuye un 3,5% 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 segundo trimestre de 2016 de 1.561,7 euros, Valencia un precio de 1.388,7 euros y Castellón, 1.126,9 euros.
- Las variaciones anuales registradas son de 3,4% en Alicante y 4,1% en Castellón y 0,3% en Valencia.
- Con respecto a la vivienda usada, Alicante alcanza un precio de 1.215,7 euros, Valencia de 1.082,5 euros y Castellón, 1.060,9 euros.

- Las variaciones anuales que presenta la vivienda usada son en Valencia y Castellón positivas, 3,1% y 0,8% respectivamente. En cambio, en Alicante es de -1,1%.
- La provincia que mayor precio por metro cuadrado de suelo urbano presenta en el segundo trimestre de 2016 es Alicante, seguida de Valencia y Castellón.
- Las variaciones anuales registradas son, para Valencia de un descenso de un -14,7% con respecto al segundo trimestre de 2015. En cambio, para Alicante y Castellón son de un 12,7% y 8,9%.
- En junio 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 1.800 euros por metro cuadrado.
- Sin embargo, los distritos que menor precio por metro cuadrado presentan son, en Alicante, la zona del Pla de Carolines; en Castellón, la zona sur y en Valencia, la Torre de la zona de Poblats de Sur.
- 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 1.500 euros el metro cuadrado son Jávea (1.678,2 €/m²) y Benidorm (1.506,8 €/m²). También se destaca Calpe, Dénia, Villajoyosa, Santa Pola, Torrevieja y Orihuela por tener un precio por metro cuadrado superior a 1.000 €/m².