

**PROPUESTAS PARA
PALIAR LOS PROBLEMAS
DE LA VIVIENDA EN LA
PROVINCIA DE VALENCIA**

Septiembre 2025

INFORME DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

INTRODUCCIÓN

La crisis de la vivienda es un problema global, que traspasa nuestras fronteras, y que requiere medidas adaptadas a cada territorio.

Abordar la crisis de vivienda **en la provincia de Valencia pasa por promover actuaciones coordinadas en sus ciudades y especialmente en las del área metropolitana de Valencia.**

Dichas iniciativas, dada su complejidad, **implican alianzas público-privadas** y requieren superar obstáculos tanto económicos como sociales.

Este informe de propuestas se ha elaborado **con la participación de los miembros de la Comisión de Proyectos Estratégicos de la Cámara de Comercio de Valencia.**

4 PILARES

- (1) INCREMENTO DEL SUELO URBANIZABLE Y DE CARÁCTER FINALISTA
- (2) UN MARCO NORMATIVO QUE NO FRENE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS
- (3) UNA POLÍTICA TRIBUTARIA QUE CONTRIBUYA AL ESTABLECIMIENTO DE PRECIOS ASEQUIBLES
- (4) DESARROLLO DEL AREA METROPOLITANA DE VALENCIA

INFORME DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

(1) INCREMENTO DEL SUELO URBANIZABLE Y DE CARÁCTER FINALISTA LIMITA LA OFERTA DE VIVIENDA

El **incremento del suelo disponible** para la construcción de viviendas es una medida necesaria y de carácter urgente.

Esta medida pasa por **recalificar suelo rústico hasta convertirlo en suelo urbano** consolidado (suelo listo para edificar).

La aprobación de los instrumentos urbanísticos necesarios para la recalificación requiere de la presentación de estudios e informes, la aprobación por parte de la Administración Pública. **Estos procesos pueden prolongarse hasta 15 años.**

Caso de estudio TURIANOVA (Valencia-Fte. San Luis)

Ubicado al sur de la ciudad de Valencia, con una extensión de 422.000 metros cuadrados destinados a albergar 2.300 viviendas (44% protegidas) y equipamientos, colegios, zonas deportivas, etc. Dispone de 141.000 metros cuadrados de edificabilidad.



Fuente: Colliers, APC España asociación de promotores constructores de España

La Cámara de Comercio de Valencia considera que es fundamental acelerar los procesos de urbanización del suelo, mediante la simplificación procedimental.

INFORME DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

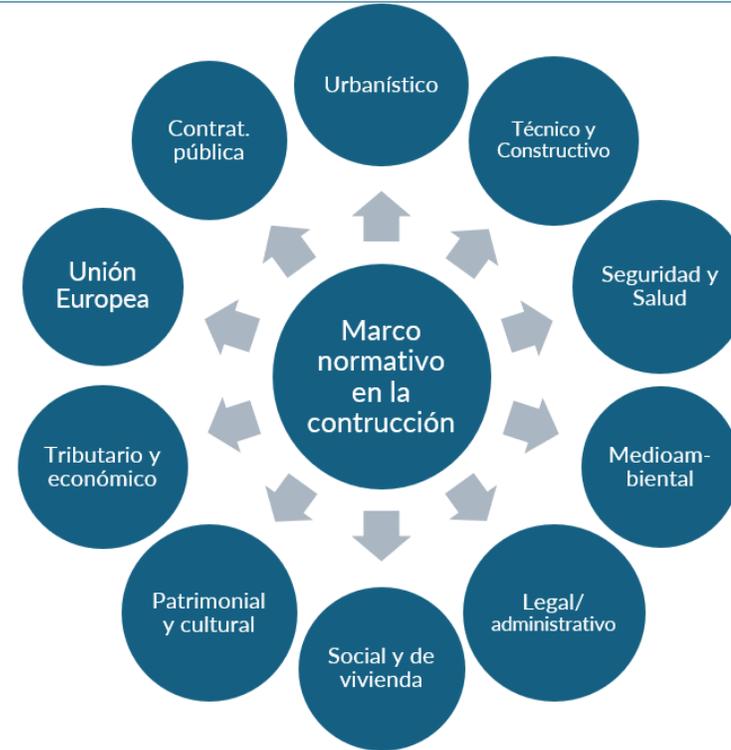
(2) UN MARCO NORMATIVO QUE NO FRENE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS

El marco normativo en la construcción en España **se ha realizado desde la década de los setenta del siglo pasado en diferentes etapas:** atendiendo al crecimiento de las áreas urbanas, a los requerimientos de Europa desde 1986. Proceso de armonización de normas.

Actualmente el elevado desarrollo normativo **está provocando la ralentización del ritmo de construcción,** debido a que las normas ahora son más exigentes y complejas.

Aspectos como la acústica, la eficiencia energética, la accesibilidad, la protección contra incendios, etc. si bien es cierto que benefician al comprador, también es cierto que **requiere de mayores plazos para la construcción y también para la supervisión por parte de la Administración Pública.**

Ámbitos de desarrollo normativo relativo a la construcción en España



Cada ámbito se rige por leyes y normas que pueden ser de carácter europeo, nacional, autonómico y/o local. Sin tener en cuenta las ordenanzas municipales, en España hay cerca de un millar de disposiciones relacionadas con la construcción.

La Cámara de Comercio de Valencia sugiere equilibrar los estándares normativos, para lograr una mayor agilidad en los procesos y para contener costes, sin renunciar a la seguridad y los derechos de los compradores.

INFORME DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

(3) UNA POLÍTICA TRIBUTARIA QUE CONTRIBUYA AL ESTABLECIMIENTO DE PRECIOS ASEQUIBLES

El sector de la construcción está sometido una carga fiscal relevante al soportar una gran cantidad de impuestos y gravámenes de diferente naturaleza, los cuales afectan desde el **desarrollo del suelo**, pasando por la **construcción** de la vivienda, hasta su **compra**, llegando incluso al traspaso en caso de **herencia, de venta o donación**.

La Cámara de Comercio aboga por una política tributaria que contribuya a la contención del precio de la vivienda.

- Contemplar la **eliminación del IVA** por la compra de primera vivienda.
- **Recuperación de la deducción** de la inversión realizada en la vivienda habitual en el IRPF.
- **Ampliación de las deducciones por alquiler** de vivienda en el IRPF de los inquilinos, con un mínimo deducible del 10% y aplicable a toda la población.

<i>Tasas y tributos asociados a la construcción, compra y transferencia de viviendas</i>	
<i>Impuestos en la construcción de una vivienda</i>	<i>Tasa de solicitud de licencia de obras</i>
	<i>Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)</i>
	<i>Impuesto de actos jurídicos documentados (AJD)</i>
	<i>Licencia de primera ocupación</i>
<i>Impuestos en la compra de una vivienda</i>	<i>Impuesto sobre el valor añadido (IVA)</i>
	<i>Actos jurídicos documentados (AJD)</i>
	<i>Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal)</i>
	<i>Impuesto de bienes inmuebles (IBI)</i>
<i>Impuestos en el mantenimiento de una vivienda</i>	<i>Impuesto sobre la renta de las personas físicas (para segundas residencias)</i>
	<i>Tasa de basuras y agua</i>
	<i>Tasa de vado</i>
	<i>Impuesto sobre el patrimonio</i>
	<i>Impuesto de transacciones patrimoniales</i>
<i>Impuestos por la venta/transferencia de una vivienda</i>	<i>Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, más conocida como plusvalía municipal</i>
	<i>Impuesto de Sucesiones y Donaciones</i>
	<i>Impuesto sobre la renta de las personas físicas</i>
	<i>Impuesto sobre la renta de las personas físicas</i>

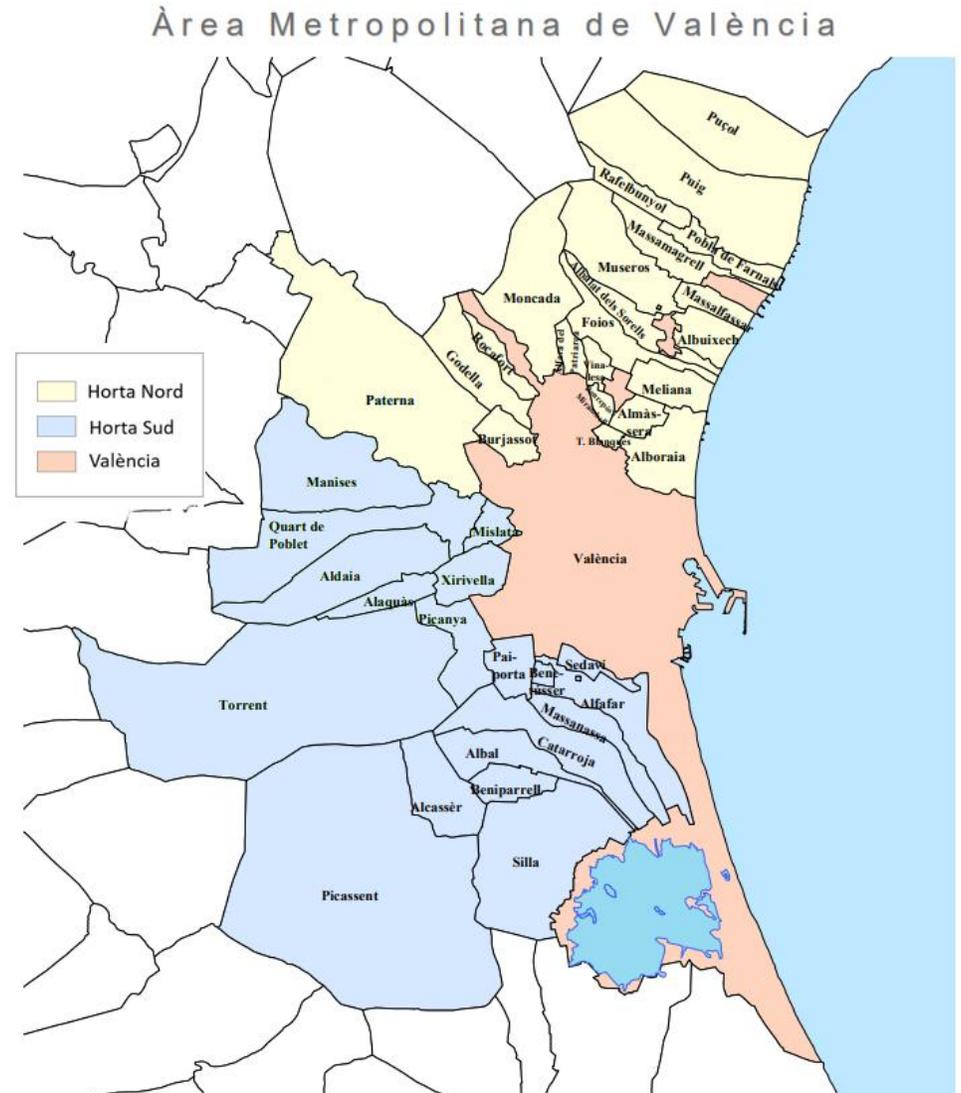
INFORME DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

(4) DESARROLLO DEL AREA METROPOLITANA DE VALENCIA

Parte de la solución al problema de la vivienda que actualmente existe en esta provincia está en el desarrollo residencial en el área metropolitana de la ciudad de Valencia.

La existencia de un continuo de cascos urbanos que van más allá de los límites territoriales administrativos da lugar a que se pueda concebir la ciudad de Valencia y su área metropolitana como un área urbana que requiere de una mayor vertebración.

La Cámara de Comercio apuesta un desarrollo del transporte y la comunicación acompañado con las nuevas áreas de desarrollo urbano, **así como el desarrollo de servicios proximidad para los ciudadanos** (*hubs* intermodales con servicios integrados).



Bibliografía

BBVA Research (2024). Motivos tras la escasa oferta de vivienda en España

BBVA Research (2024). Observatorio Inmobiliario

Colegio Notarial de Valencia (2024). Estadísticas de vivienda a extranjeros

Consejo Superior de Investigaciones Sociológicas (2025). Barómetro de junio, estudio nº 3514

De la Encarnación, (2016). El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. Reala, Nueva Época, nº 5, enero-junio 2016

Injuve, (2024). Informe Juventud en España

Instituto Nacional de Estadística. Padrón de habitantes 2001, 2011, 2021

Instituto Nacional de Estadística. Índice del Coste de la Mano de Obra en la construcción

Instituto Valenciano de Estadística, Encuesta continua de hogares

Instituto Valenciano de la Edificación, (2024). Informe costes de construcción y la vivienda de protección oficial en la Comunitat Valenciana, junio 2024

Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, (2023). Informe sobre el stock de vivienda nueva 2023

Turisme Valencia, (2024). Evolución de la oferta hotelera en la Comunitat Valenciana

PROPUESTAS PARA PALIAR LOS PROBLEMAS DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

Septiembre 2025