

1. VIVIENDA

1.1. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SECTOR DE LA VIVIENDA

Según los datos de la COPUT el prolongado ciclo alcista iniciado el último trimestre de 1996 muestra un síntoma de agotamiento en el año 2001. La edificación residencial ha dejado de ser el motor del crecimiento del sector de la construcción, tomando el relevo la obra civil.

La fase expansiva se ha caracterizado por un importante crecimiento de la demanda de la vivienda sin que la oferta haya podido aumentar al mismo ritmo. Lo que ha originado una fuerte presión sobre los precios, con un estrangulamiento en los factores de producción tanto de la oferta de mano de obra como de los materiales de construcción, así como en la oferta del suelo. Durante los años 1999 y 2000 se iniciaron cerca de 80.000 viviendas. El efecto en el alza de los precios se vio mitigado por una fuerte reducción de los tipos de interés hipotecarios, como se observa en los gráficos comentados más adelante, y un alargamiento en los plazos de amortización de la vida del préstamo.

Durante el año 2001 la edificación residencial ha acentuado el ajuste iniciado en el año anterior. Las tasas de variación negativas de los indicadores de inicio de obra del Colegio de Arquitectos y del Colegio de Aparejadores confirman este hecho.

Pero aun existiendo factores negativos, como el incremento de los precios, el empeoramiento de las expectativas y del nivel de confianza de los consumidores e inversores en la evolución económica, etc., la demanda de vivienda es considerada como una inversión segura y estable, frente a la inestabilidad de otras alternativas de inversión.

Aunque todavía no se ha advertido un cambio de tendencia en el alza generalizada del precio de la vivienda, cabe esperar una moderación en su crecimiento a corto o medio plazo.

En el cuadro siguiente, se detalla el tipo medio de préstamos hipotecarios, a más de tres años y durante el año 2001, que se mantienen iguales a los del año anterior.

El año anterior se destacaba el aumento de los tipos en algo más de un punto y medio y en el año 2001 se ha seguido una línea descendente hasta alcanzar el mínimo anual en diciembre con un tipo de interés en el conjunto de

entidades del 4,852%. De enero a diciembre bajaron los tipos de interés en bancos y cajas en más de un punto y medio.

Así, la media de los tipos aplicados por el Conjunto de Entidades de Crédito a los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de una vivienda libre se situó a 31 de diciembre de 2001 en 5,760% (ver Cuadro III.1.1).

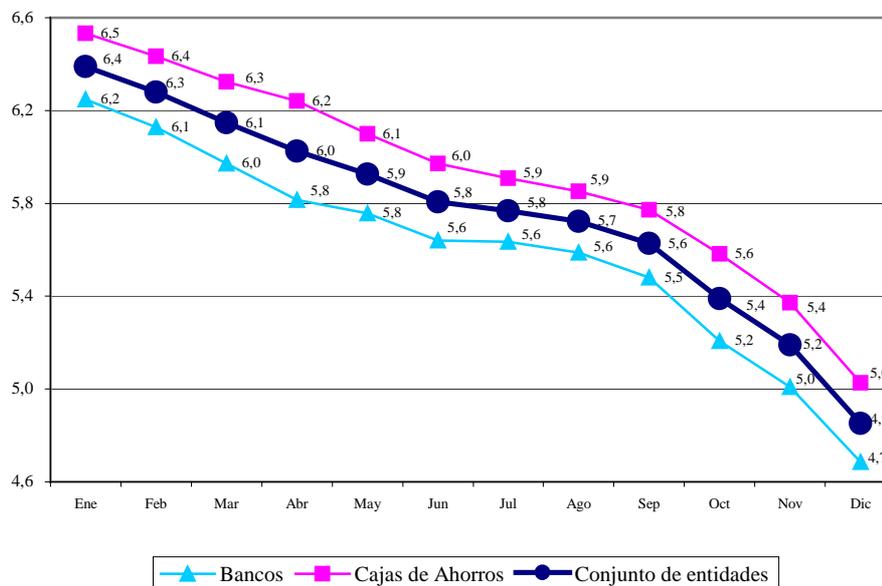
Por entidades, los bancos siempre han presentado un tipo medio más bajo respecto al resto de entidades. En el año 2001, han pasado de un tipo medio del 5,708% a 31 de diciembre de 2000 a un tipo del 5,597%, que supone un descenso de un 0,111.

Las Cajas de Ahorros, a 31 de diciembre de 2000 establecían un tipo medio del 5,822% mientras que en el año 2001, la media es del 5,926% que representa un incremento aproximado de una décima.

La media de los tipos de interés, en el Conjunto de Entidades, era en el año 2000 de 5,764%, siendo ésta en el año 2001 de 5,760%, manteniéndose prácticamente invariable.

Gráfico III.1.1

**TIPO MEDIO PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A MÁS DE TRES AÑOS.
ADQUISICIÓN VIVIENDA LIBRE. ESPAÑA, 2001**



Fuente: Boletín Estadístico del Banco de España. Elaboración Propia.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

El tipo medio de referencia de préstamos hipotecarios, a más de tres años, para la adquisición de vivienda libre, en el conjunto de entidades se ha mantenido estable en el año 2001 siendo la media anual la misma que en el año anterior, con 5,760%, comenzó el año con un tipo de interés alto y fue descendiendo paulatinamente hasta final de año, ha pasado de estar en enero del 2001 a 6,390% para descender en más de 1,5 puntos a diciembre del 2001 con un 4,852%, como se refleja en el Gráfico III.1.1.

Cuadro III.1.1

**TIPO MEDIO PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A MÁS DE TRES AÑOS.
ADQUISICIÓN VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA**

	Bancos	Cajas de Ahorros	Conjunto de entidades
1992	15,720	14,980	15,410
1993	11,570	12,160	11,730
1994	10,115	10,378	10,255
1995	11,157	10,803	11,010
1996	8,025	8,345	8,174
1997	6,196	6,328	6,255
1998	5,052	5,265	5,150
1999	4,876	5,016	4,940
2000	5,708	5,822	5,764
2001	5,597	5,926	5,760
Enero	6,248	6,532	6,390
Febrero	6,128	6,433	6,280
Marzo	5,971	6,323	6,147
Abril	5,814	6,241	6,025
Mayo	5,757	6,099	5,926
Junio	5,640	5,971	5,806
Julio	5,634	5,908	5,768
Agosto	5,587	5,852	5,723
Septiembre	5,480	5,772	5,627
Octubre	5,206	5,582	5,390
Noviembre	5,009	5,372	5,190
Diciembre	4,685	5,027	4,852

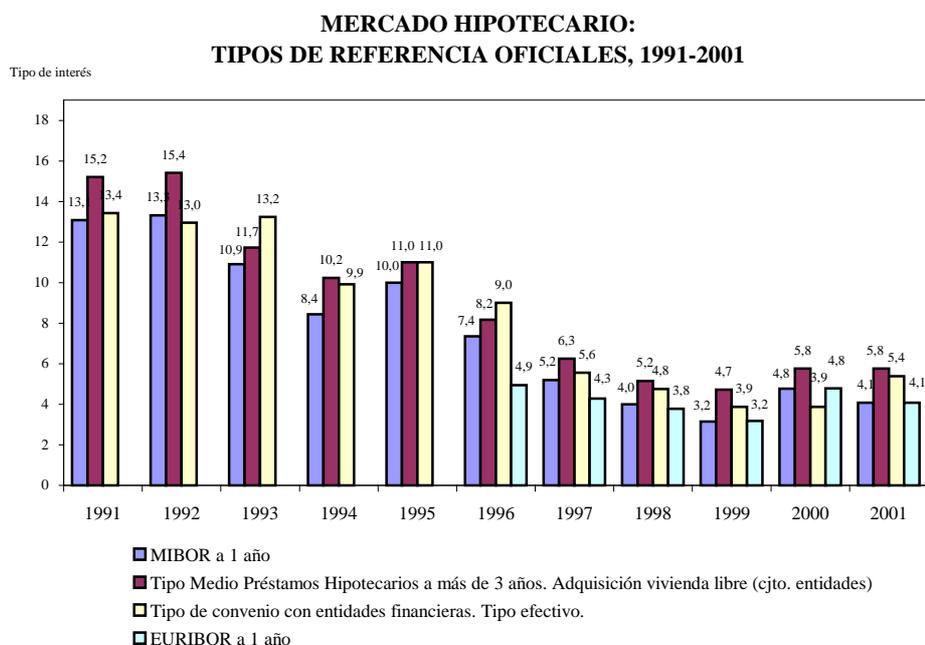
Fuente: Boletín Estadístico del Banco de España. Elaboración Propia.

Con motivo de la introducción del euro en España, el índice MIBOR pierde representatividad y, desde el 1 de enero de 2000, se sustituye por el índice de referencia EURIBOR para las nuevas operaciones.

Respecto a los tipos de referencia oficiales, según se aprecia en el Gráfico III.1.2, el tipo interbancario (EURIBOR) a un año ha experimentado un descenso de 0,779 puntos, pasando de un tipo del 4,889% a 31 de diciembre de 2000 a un tipo del 4,100% a 31 de diciembre de 2001.

El tipo de interés pactado para el programa del año 2001, entre el Ministerio de Fomento y las Entidades de Crédito para la Financiación del Plan de Vivienda, ha aumentado en el año 2001 un 1,5 puntos, pasando de 3,880% a 5,380%.

Gráfico III.1.2



Fuente: Elaboración propia.

Otro de los aspectos que se tienen en cuenta en el sector de la vivienda, es el grado de accesibilidad a la misma.

Los índices de accesibilidad a la vivienda en la Comunidad Valenciana siguen siendo favorables en relación con la media nacional, como se puede observar de la comparación de estos ratios. Se advierte una reducción de este margen, aunque aun sigue siendo elevado, como se muestra en el siguiente

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

cuadro que compara los índices de accesibilidad a la vivienda en la Comunidad Valenciana y España, en la Comunidad Valenciana la cifra es de 4,31% mientras que la media nacional es 5,42% y respecto al esfuerzo en nuestra Comunidad es del 35,15% mientras que la media nacional es del 44,12%.

Cuadro III.1.2

COMPARACIÓN DE LOS ÍNDICES DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA Y SU EVOLUCIÓN

	CAPACIDAD		ESFUERZO	
	Com. Valenciana	España	Com. Valenciana	España
Año 1992	3,71	5,08	50,46	68,99
Año 2000	4,03	4,91	31,05	37,85
4º Trim. 00	4,18	5,12	33,37	40,83
1º Trim. 01	4,23	5,27	34,39	42,83
2º Trim. 01	4,31	5,42	35,26	44,28
3º Trim. 01	4,40	5,56	35,79	45,22

Fuente: Ministerio de Fomento.

El grado de accesibilidad a la vivienda se mide sobre la base de dos relaciones básicas:

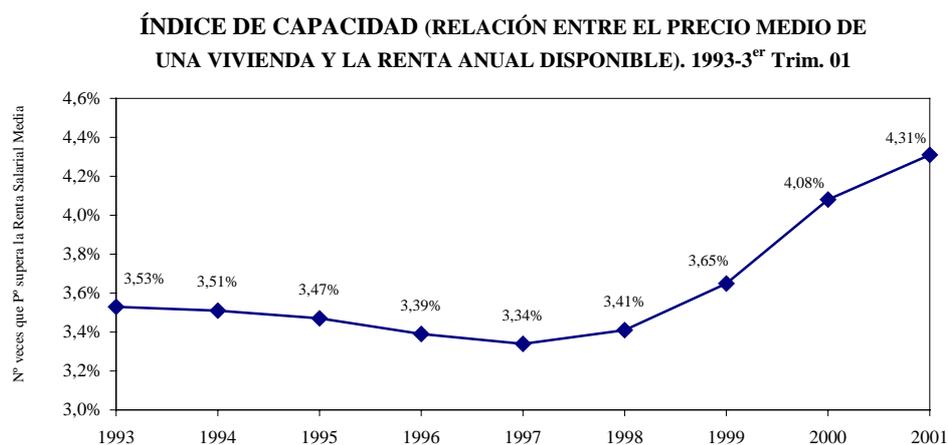
- la capacidad para la adquisición de una vivienda, medida como la relación entre el precio medio de una vivienda tipo y la renta anual familiar disponible.
- el esfuerzo, definido como la relación entre la cuota anual de amortización del préstamo hipotecario tipo y la renta anual disponible.

Desde el año 1992, se observa una evolución muy favorable con una mejora sustancial de los niveles de accesibilidad en la Comunidad Valenciana, como resultado de la fuerte caída de los tipos de interés a partir de 1993 y de la contención de los precios de la vivienda en el periodo 1992-1997.

Se aprecia en el Gráfico III.1.3, que el índice de la capacidad para la adquisición de una vivienda crece por primera vez en el año 1998 y aumenta en los ejercicios de 1999, 2000 y 2001. Por el contrario, el índice que mide el esfuerzo registró un estancamiento en el año 1999, incrementándose en ocho puntos en el año 2001. Por lo que cuando crece disminuye la capacidad de compra.

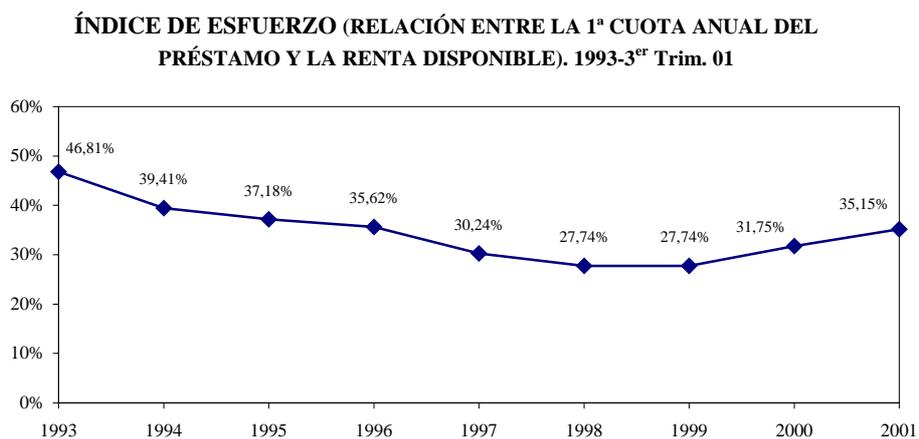
Ambos índices son inversos, porque cuando aumentan estos, es inferior el grado de accesibilidad a la vivienda.

Gráfico III.1.3



Fuente: Elaboración propia. Datos facilitados por la COPUT.

Gráfico III.1.4



Fuente: Elaboración propia. Datos facilitados por la COPUT.

El esfuerzo medio a realizar por una familia para la adquisición de una vivienda nueva en la Comunidad Valenciana, como se puede observar en el Gráfico III.1.4, ha evolucionado de un 46,81% en el año 1993 hasta un 35,15% en el tercer trimestre de 2001, aunque en año 2000 aumento por primera vez desde el año 1993 ya que la progresión que se iba dando era descendente, en el año 2001 se sigue con la misma línea ascendente que en el año 2000 aumento cuatro puntos, el importante incremento del precio de la vivienda unido al menor crecimiento de la renta familiar ha supuesto un aumento en el esfuerzo para la adquisición de la vivienda.

1.2. INDICADORES DE COYUNTURA DEL SUBSECTOR DE LA VIVIENDA

Los indicadores de inicio de obra nueva correspondientes a los datos de viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos han experimentado un descenso significativo con tasas negativas de variación del 11%, tanto si se observan los datos de proyectos básicos como los de ejecución, disponibles a 31 de diciembre de 2001. Se pasa así de 79.701 visados de proyectos básicos en el ejercicio 2000, a 71.246 en el ejercicio 2001, por provincias el descenso mayor se da en Valencia que pasa de 30.939 visados de proyectos básicos en el 2000 a los 24.602 del 2001 con una tasa de variación negativa de más del 20%, Alicante sufre un descenso menor pasando de 37.747 visados en el 2000 a 35.488 en el 2001 con una tasa negativa de variación del 6%, Castellón es la única provincia que ha aumentado en un 1%, pasando de 10.394 visados en el 2000 a 10.667 en el 2001.

En cuanto a proyectos de ejecución existe una tasa de variación negativa del 11% pasándose de 77.526 proyectos en el 2000 a 68.760, por provincias todas han disminuido aunque la tasa de variación más importante se da en la provincia de Valencia pasándose de 28.208 proyectos en el 2000 a 21.713 en el 2001.

Los visados del Colegio de Aparejadores disminuyeron a 30 de octubre, un 26 %, pasando de los 87.904 del año 2000 a los 65.224 del año 2001, si se observan por provincias Alicante sigue siendo la provincia con más visados de inicio de obra con 32.759, que supone un 50% del total de visados de la Comunidad Valenciana, aunque ha registrado un descenso del 26% con referencia al año 2000 donde se visaron 44.447 viviendas por el Colegio de Aparejadores. Valencia y Castellón tienen una tasa de variación negativa del 27% y 22%, respectivamente, con respecto al año anterior.

Cuadro III.1.3

INDICADORES BÁSICOS DE COYUNTURA. INICIO DE OBRAS

AÑO 2000	Viviendas Visadas por el Colegio de Arquitectos								Viviendas Visadas por el Colegio Aparejadores		Licencias de O. Mayor concedidas por Aytos.	
	Proyectos Básicos a 31 de diciembre				Proyectos Ejecución a 31 de diciembre				a 31 de octubre		a 30 de octubre	
	Nº Viviendas			Tasa Variación	Nº Viviendas			Tasa Variación	Nº Viviendas	99/00	Nº Viviendas	99/00
	Libres	Protegidas	Total	Total '99/00	Libres	Protegidas	Total	Total '99/00				
Alicante	34.752	2.995	37.747	-4,10	35.536	2.996	38.532	-3,84	44.447	35,78		-
Castellón	10.394	621	11.015	-1,75	10.010	776	10.786	0,29	12.223	53,11		-
Valencia	25.486	5.453	30.939	-7,69	22.505	5.703	28.208	18,80	31.234	22,89		-
<i>C. Valenciana</i>	<i>70.632</i>	<i>9.069</i>	<i>79.701</i>	<i>-5,22</i>	<i>68.051</i>	<i>9.475</i>	<i>77.526</i>	<i>3,96</i>	<i>87.904</i>	<i>32,92</i>	<i>45.265</i>	<i>18,36</i>

AÑO 2001	Viviendas Visadas por el Colegio de Arquitectos								Viviendas Visadas por el Colegio Aparejadores		Licencias de O. Mayor concedidas por Aytos.	
	Proyectos Básicos a 31 de diciembre				Proyectos Ejecución a 31 de diciembre				a 31 de octubre		a 30 de octubre	
	Nº Viviendas			Tasa Variación	Nº Viviendas			Tasa Variación	Nº Viviendas	00/01	Nº Viviendas	00/01
	Libres	Protegidas	Total	Total '00/01	Libres	Protegidas	Total	Total '00/01				
Alicante	33.242	2.246	35.488	-5,98	34.186	2.247	36.433	-5,45	32.759	-26,30		-
Castellón	10.667	489	11.156	1,28	10.148	466	10.614	-1,59	9.553	-21,84		-
Valencia	20.750	3.852	24.602	-20,48	18.599	3.114	21.713	-23,03	22.912	-26,64		-
<i>C. Valenciana</i>	<i>64.659</i>	<i>6.587</i>	<i>71.246</i>	<i>-10,61</i>	<i>62.933</i>	<i>5.827</i>	<i>68.760</i>	<i>-11,31</i>	<i>65.224</i>	<i>-25,80</i>	<i>32.952</i>	<i>-27,20</i>

Nota: se incluyen las tasas de variación del 99-00 y 00-01.

Fuente: COPUT. Elaboración propia

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.4

VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE APAREJADORES (A 31/10/01)

	Visados			Certificado Final
	Unidades Nuevas	Inicio Obras Rehabilitación	Total	
Alicante	31.238	1.521	32.759	20.415
Castellón	9.136	417	9.553	1.402
Valencia	20.519	2.393	22.912	20.526
C. Valenciana	60.893	4.331	65.224	42.343
España	419.226	49.299	468.525	308.329

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Los datos de obras terminadas a 31 de octubre, tomando los certificados final de obra del Colegio de Aparejadores registraron una disminución de un 26%, en relación con el mismo periodo del año anterior. En España el descenso ha sido de un 16% pasándose de 366.775 certificados de final de obra a 308.329.

Por lo que respecta a las obras de rehabilitación, las viviendas visadas en obras de reforma y restauración por el Colegio de Aparejadores, a 30 de octubre representaron en el año 2001, el 7% del total de viviendas visadas y experimentaron un descenso del 16%. El 9% de las viviendas rehabilitadas en España se localizan en la Comunidad Valenciana, mientras que las unidades nuevas son el 14% del total de España.

El número de viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos de protección oficial se ha reducido en un porcentaje elevado. Los datos de proyectos básicos a 31 de diciembre apuntan un descenso al 27%, mientras que la información de proyectos de ejecución acumulada a 31 de diciembre marca una disminución de un 39%.

En la Comunidad Valenciana, la provincia de Valencia es la que más alta tasa de visados de proyectos básicos y de ejecución de vivienda protegida, con un 58% y 53% respectivamente sobre el total de visados de vivienda protegida, aunque ha sufrido un descenso con respecto al año anterior, como se puede observar en el Cuadro III.1.3.

La vivienda libre ha disminuido su cuota de mercado, experimentando un descenso de un 11% con datos a 31 de diciembre del Colegio de Arquitectos, en proyectos de ejecución.

El Informe sobre la Oferta de Vivienda Nueva en la Comunidad Valenciana, analiza el número de promociones en oferta por zonas geográficas, describiendo sus características. En el año 2001, al igual que el año anterior, se detectó un elevado número de promociones en oferta, con un ritmo de ventas mensuales por promoción de 3,2 viviendas, un poco inferior al del año anterior que fue del 3,7. El porcentaje de viviendas vendidas sobre viviendas construidas se situaba en un 73,14%. En cuanto a las características de esta oferta, según este estudio, un 50,5% de la oferta de vivienda nueva en las áreas analizadas poseen 3 dormitorios y un 23,2% son de 2 dormitorios y un 22,2 son de 4 dormitorios. El 77,1% de estas viviendas tiene 2 cuartos de baño y sólo un 19,6% tiene uno sólo. El 40,8% de las viviendas se ofertan con garaje incluido, mientras que un 44,4% de ellas tiene la opción de adquirirlo al margen. Un 14,8% de las viviendas de nueva planta se siguen construyendo sin garaje.

Cuadro III.1.5

INDICADORES DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA COM. VALENCIANA

	AÑO 1999	Año 2000	Año 2001
Promociones en oferta	1.438	1.477	1.647
Viviendas promocionadas	48.868	59.407	67.618
Proporción de viviendas sin vender	31,39%	29,82%	26,86%
Viviendas sin vender	15.342	17.718	18.160
Ritmo de ventas mensuales por promoción	2,40	3,70	3,20
% de viviendas vendidas sobre viviendas construidas	68,61%	70,18%	73,14%
Viviendas vendidas	33.526	41.689	49.458

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

En el año 2001, la participación de la vivienda protegida en la oferta de vivienda nueva en la Comunidad Valenciana se situó en un 13,87%. El mayor porcentaje de vivienda protegida se da en el área metropolitana de Valencia, con un 35,95%, seguida de del Resto de zona de Alicante con un 21,37%, resto de zona de Valencia con un 20,64% y el área de influencia de Castellón con un 19,15%.

El nivel de actividad medido por el consumo de cemento siguió manteniéndose en cota elevadas. A 31 de diciembre, el consumo de cemento

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

creció un 11% en la Comunidad Valenciana y un 9,7 en España. Desgranando este dato por provincias, creció en las tres, especialmente en Valencia que creció un 18,4% como se observa en el siguiente cuadro.

Cuadro III.1.6

CONSUMO DE CEMENTO

	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana	España
Año 1998	1.290,4	463,5	2.135,9	3.889,8	30.990,1
Año 1999	1.604,2	486,7	2.727,9	4.818,8	34.627,0
Año 2000	1.880,0	577,6	2.780,7	5.238,3	38.438,6
Año 2001	1.927,6	597,6	3.291,9	5.817,1	42.166,1

Miles de Toneladas

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

El número de hipotecas registradas en el año 2001, según la COPUT, refleja tasas negativas en toda la Comunidad Valenciana, con un descenso del 10,2%, por provincias Castellón ha sufrido el mayor descenso con un 18% con respecto al año anterior pasándose de 10.548 hipotecas en el 2000 a 8.595 en el año 2001. Valencia ha sufrido un descenso del 8,2% y Alicante del 9,6% como se refleja en el cuadro siguiente.

Cuadro III.1.7

HIPOTECAS REGISTRADAS. Nº DE VIVIENDAS

	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana	España
Año 1998	27.109	8.312	27.345	62.766	529.565
Año 1999	29.583	9.315	31.094	69.992	585.782
Año 2000	33.062	10.548	32.229	75.839	612.852
Año 2001	29.888	8.595	29.562	68.045	569.378

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

En cuanto al importe de las hipotecas, estos reflejan, sin embargo, crecimientos del 1,9% en la Comunidad Valenciana y del 2,2% en España. La inversión en vivienda se ha incrementado, debido a los bajos tipos de intereses y al alargamiento en los plazos de amortización aunque exista un alza generalizada en el precio de la vivienda. Por provincias Alicante es la que más ha aumentado un 5,6% pasando de 307.690 millones de pesetas en el 2000 a 324.999 millones

MEMORIA 2001

en el 2001, Valencia ha aumentado un 3,2% pasando de 296.479 millones en el 2000 a 306.091 millones en el 2001, mientras que Castellón ha sufrido un descenso del 12,2% pasando de 107.911 millones en el 2000 a 94.658 millones en el 2001.

Cuadro III.1.8

HIPOTECAS REGISTRADAS. IMPORTES

	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana	España
Año 1998	201.037	69.762	207.784	478.583	4.924.307
Año 1999	243.316	86.233	265.012	594.561	6.026.244
Año 2000	307.690	107.911	296.479	712.080	7.042.391
Año 2001	324.999	94.658	306.091	725.748	7.194.396

Millones de pesetas

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

El sector de la construcción en el año 2001 creció una tasa (5,70%), más reducida que en años anteriores, pero con incrementos notablemente superiores al PIB (2,76%), de acuerdo con los datos de la contabilidad nacional anual, tal como se refleja en los cuadros siguientes:

Cuadro III.1.9

TASA DE CRECIMIENTO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Contabilidad Nacional	Año 1999	Año 2000	Año 2001
Producto Interior Bruto	4,1	4,1	2,8
Inversión en Construcción	9,0	6,2	5,7

CRECIMIENTO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Contabilidad Nacional	Año 1999	Año 2000	Año 2001
Producto Interior Bruto	84.331.746	87.787.417	90.208.833
Inversión en Construcción	10.838.717	11.507.589	12.163.483

Millones de pesetas

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

La importancia de la construcción en la economía, medida por la participación de la inversión en construcción en el PIB, se ha situado en el tercer trimestre del año 2001 en el 13,52%. La participación sobre el empleo total en la Comunidad Valenciana de los ocupados en construcción fue del 12,75% en el tercer trimestre, en España fue de un 11,39%.

Cuadro III.1.10

PARTICIPACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA ECONOMÍA

	Año 1999	Año 2000	I Trim. 2001	II Trim. 2001	III Trim. 2001
En el PIB Nacional	12,85	13,11	13,30	13,44	13,52
En el Empleo en España	10,59	11,00	11,19	11,49	11,39
En el Empleo en la C.V.	10,34	10,96	11,50	12,48	12,75

Porcentualmente

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

El nivel de actividad del sector también se manifestó en las altas tasas de crecimiento del empleo en la construcción, más elevadas que en el conjunto de la economía, según datos del INE-EPA la media anual de las personas ocupadas en la construcción en la Comunidad Valenciana es un 16% superior en el 2001 con 196.693 personas ocupadas frente a las 169.490 en el año 2000, en España ha existido un aumento del 6,7%, pasándose de 1.591.800 personas ocupadas en el 2000 a 1.698.433 en el 2001, del total de personas ocupadas en la construcción en España un 11,6% están en la Comunidad Valenciana.

Cuadro III.1.11

PERSONAS OCUPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN

	C. Valenciana	España
Año 1998	128.345	1.307.068
Año 1999	149.020	1.463.688
Año 2000	169.490	1.591.800
Año 2001	196.693	1.698.433

Media anual a 31/12/2001

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

A continuación en los siguientes cuadros se reflejan otros indicadores del subsector de la vivienda y del sector de la construcción, como los trabajos realizados por empresas constructoras y licitaciones oficiales en construcción.

MEMORIA 2001

Cuadro III.1.12

TRABAJOS REALIZADOS POR EMPRESAS CONSTRUCTORAS

	Comunidad Valenciana			España		
	Edificación	Ingeniería Civil	Total	Edificación	Ingeniería Civil	Total
Año 1998	358.543	173.779	532.322	3.296.178	2.157.941	5.454.119
Año 1999	380.946	215.496	596.442	3.701.743	2.336.916	6.038.659
Año 2000	425.525	247.746	673.271	4.196.404	2.625.747	6.822.151
Año 2001	128.024	67.295	195.319	1.144.092	736.727	1.880.819

Millones de pesetas a 30/09/2001

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Cuadro III.1.13

LICITACIÓN OFICIAL EN CONSTRUCCIÓN

	Año 1998	Año 1999	Año 2000	Año 2001
<i>Alicante</i>				
Edificación	26.120	15.292	18.880	22.268
Ingeniería Civil	57.318	66.262	38.457	65.930
Total	83.438	81.554	57.337	88.198
<i>Castellón</i>				
Edificación	16.519	7.147	16.922	10.170
Ingeniería Civil	31.860	28.480	31.420	33.044
Total	48.379	35.627	48.342	43.214
<i>Valencia</i>				
Edificación	29.773	47.878	32.499	35.090
Ingeniería Civil	99.258	57.052	81.629	73.139
Total	129.031	104.930	114.128	108.229
<i>C. Valenciana</i>				
Edificación	72.412	70.317	68.301	67.528
Ingeniería Civil	188.436	151.794	151.506	172.113
Total	260.848	222.111	219.807	239.641
<i>España*</i>				
Edificación	730.494	721.570	700.925	710.745
Ingeniería Civil	1.920.348	1.671.209	1.531.382	1.299.016
Total	2.650.842	2.392.779	2.232.307	2.009.761

Millones pesetas a 30/9/01 *31/08/01

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

1.3. PRECIO DE LA VIVIENDA

La Estadística trimestral del Índice de Precios de la Vivienda (IPV), elaborada por el Ministerio de Fomento sobre la base de los valores de tasación de la vivienda nueva y usada, en los que no se incluye la vivienda protegida, el precio medio del metro cuadrado en el cuarto trimestre del año 2001 se situó en 131.600 pesetas en la Comunidad Valenciana, con un crecimiento de un 15,80% superior al experimentado en el año anterior, que fue de 12,70%, en el que el precio del metro cuadrado en la Comunidad Valenciana se situaba en 113.600 pesetas.

En España, el precio medio por metro cuadrado, correspondiente al cuarto trimestre del año 2001 ha sido de 182.400 pesetas, lo que supone un incremento respecto al mismo trimestre del año anterior del 15,1%.

Entre las Comunidades Autónomas con mayores aumentos de precios; únicamente supera el 20%: la Comunidad de Madrid. Del resto, registran aumentos de precios que superan el experimentado por el total nacional de las Comunidades Autónomas de : Illes Balears (17,5%), Andalucía (16,6%), Región de Murcia (16,4%), Aragón (16,3%) y la Comunidad Valenciana (15,8%).

Las Comunidades con crecimientos menos acusados son: Galicia (6,8%), Extremadura (8,8%) y Castilla León (8,9%).

En lo referente a precios, la Comunidad de Madrid con 285.100 pts./m² construidos le corresponde el más elevado, seguido del País Vasco con 284.700 pts./m². La Comunidad Valenciana se encuentra en la décimo tercera posición con un precio de 131.600 pts./m² y con el precio más bajo se encuentra Extremadura con 86.800 pts./m².

Las seis grandes ciudades que superan los 500.000 habitantes presentan todas, excepto Málaga (14,7%), tasas de variación por encima del total nacional, correspondiendo el mayor crecimiento a Sevilla (25%), seguida Madrid (20,4%), Zaragoza (16,8%), Valencia (15,9%) y Barcelona (15,3%).

En el cuadro que se inserta a continuación, se incluye el precio medio del metro cuadrado de las diferentes Comunidades Autónomas, ordenados de mayor a menor, donde se observan diferencias importantes en su evolución.

PRECIO MEDIO DEL M². VALORES DE TASACIÓN. 4º TRIM 2000-2001

	Año 2000	Año 2001	Var. %
Comunidad de Madrid	236.500	285.100	20,55%
País Vasco	250.600	284.700	13,61%
Islas Baleares	206.200	242.200	17,46%
Cataluña	205.600	235.400	14,49%
Comunidad Foral de Navarra	170.400	194.100	13,91%
Canarias	167.500	187.500	11,94%
Cantabria	156.200	176.800	13,19%
La Rioja	136.100	154.300	13,37%
Castilla-León	140.600	153.200	8,96%
Principado de Asturias	136.500	151.100	10,70%
Aragón	133.200	154.900	16,29%
Andalucía	114.900	134.000	16,62%
Comunidad Valenciana	113.600	131.600	15,85%
Galicia	114.400	122.100	6,73%
Región de Murcia	93.900	109.300	16,40%
Castilla - La Mancha	89.500	100.300	12,07%
Extremadura	79.700	86.800	8,91%
ESPAÑA	158.500	182.400	15,08%

Fuente: Ministerio de Fomento.

En el Informe anual sobre la oferta de vivienda nueva, realizado por la Generalitat Valenciana, en el que no se considera la vivienda usada, pero sí la vivienda protegida, el precio medio por metro cuadrado en el año 2001, según el promedio de los municipios incluidos en el estudio para el ámbito de la Comunidad Valenciana se situó en 164.000 pesetas. El precio máximo registrado alcanzó 488.400 pesetas y el mínimo 75.800 pesetas.

El precio medio más elevado por capitales de provincia ha correspondido a Valencia, con 188.000 pts. el metro cuadrado, seguida de Castellón, 177.600 pts. y Alicante 170.200 pts.. Los incrementos de precios en las tres capitales de provincia se situaron respectivamente en un 16,26%, un 15,40% y un 10,02%.

El mayor precio por metro cuadrado se registró en las viviendas de 0 ó 1 dormitorios, con 210.300 pts., seguidas de las de 2 dormitorios, con 189.500 pts., mientras que en las de 5 o más dormitorios el precio se eleva a 170.100 pts.. La dispersión de precios por distritos en las grandes capitales es alta, así en Valencia capital en Ciutat Vella se alcanzan 251.500 pts./m², mientras que en el distrito

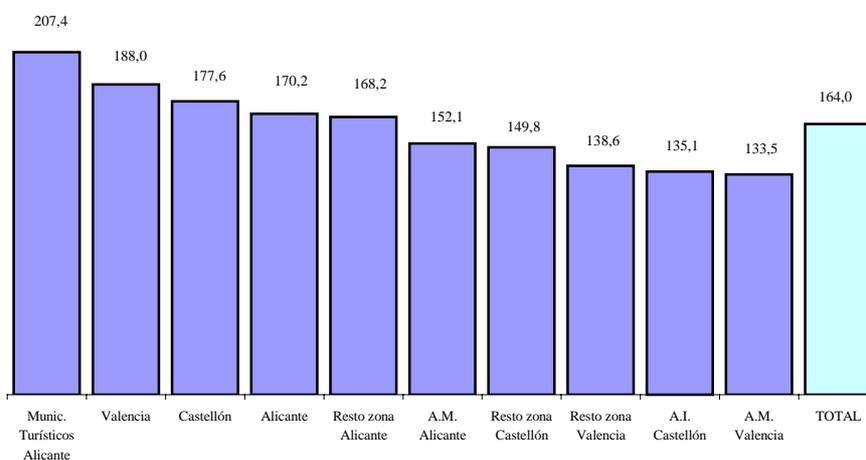
Pedanies Oest la media se sitúa en 140.000 pts.. Como distrito más caros en Valencia destaca después de Ciutat Vella, L'Eixample con 245.000 pts./m².

Sobre la evolución de la superficie media construida por vivienda durante el periodo 1992-2001, se puede apreciar una reducción significativa del tamaño medio de las viviendas construidas respecto al año 1992. Aunque el año 2001 ha sufrido un incremento respecto al año 2000 de un 2,91%. El tamaño medio se situó en el año 1992 en 130,65 metros cuadrados pasando a 113,40 metros cuadrados en el 2000, sin embargo en el año 2001 la superficie media por vivienda se incrementó a 116,7 metros cuadrados.

Las viviendas más grandes se construyen en la ciudad de Castellón y su área de influencia, mientras que Alicante destaca por ser la provincia donde se ubican las viviendas más pequeñas, localizadas fundamentalmente en los municipios turísticos donde la superficie media no sobrepasa los 90,30 metros cuadrados.

Gráfico III.1.5

PRECIO MEDIO POR M² CONSTRUIDO DE VIVIENDA, 2001



Unidad: Miles de pesetas / m²

A.M.: Área Metropolitana

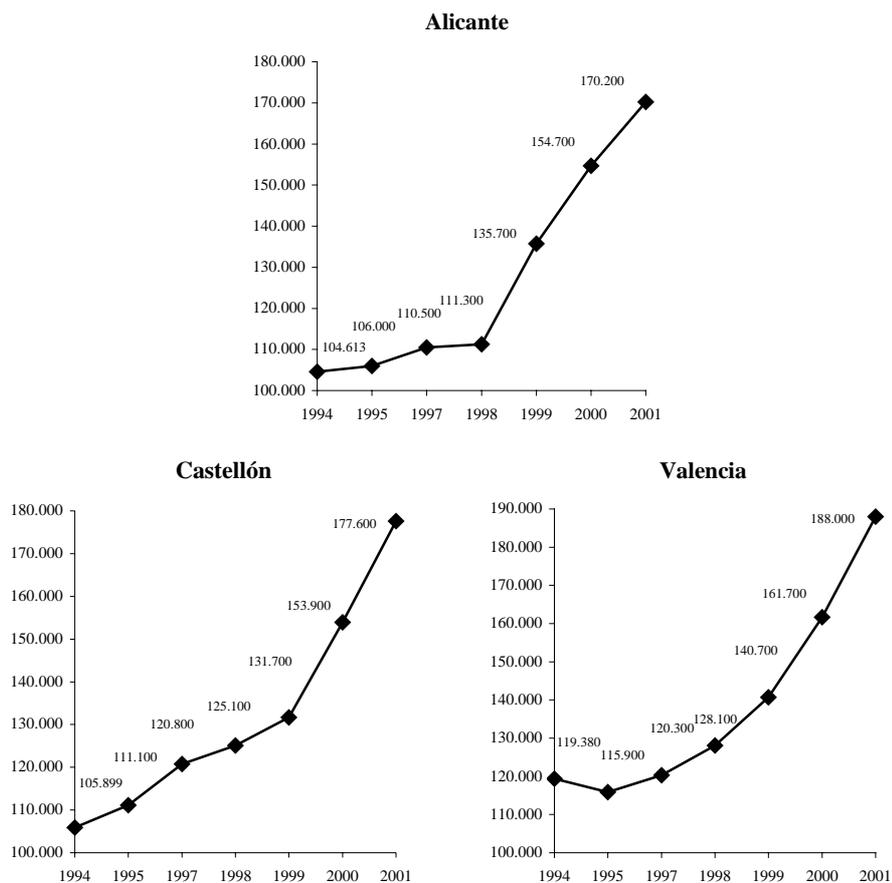
A.I.: Área de Influencia

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Gráfico III.1.6

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA NUEVA POR M² CONSTRUIDO, 1994-2001

Datos referidos a las capitales de Provincia



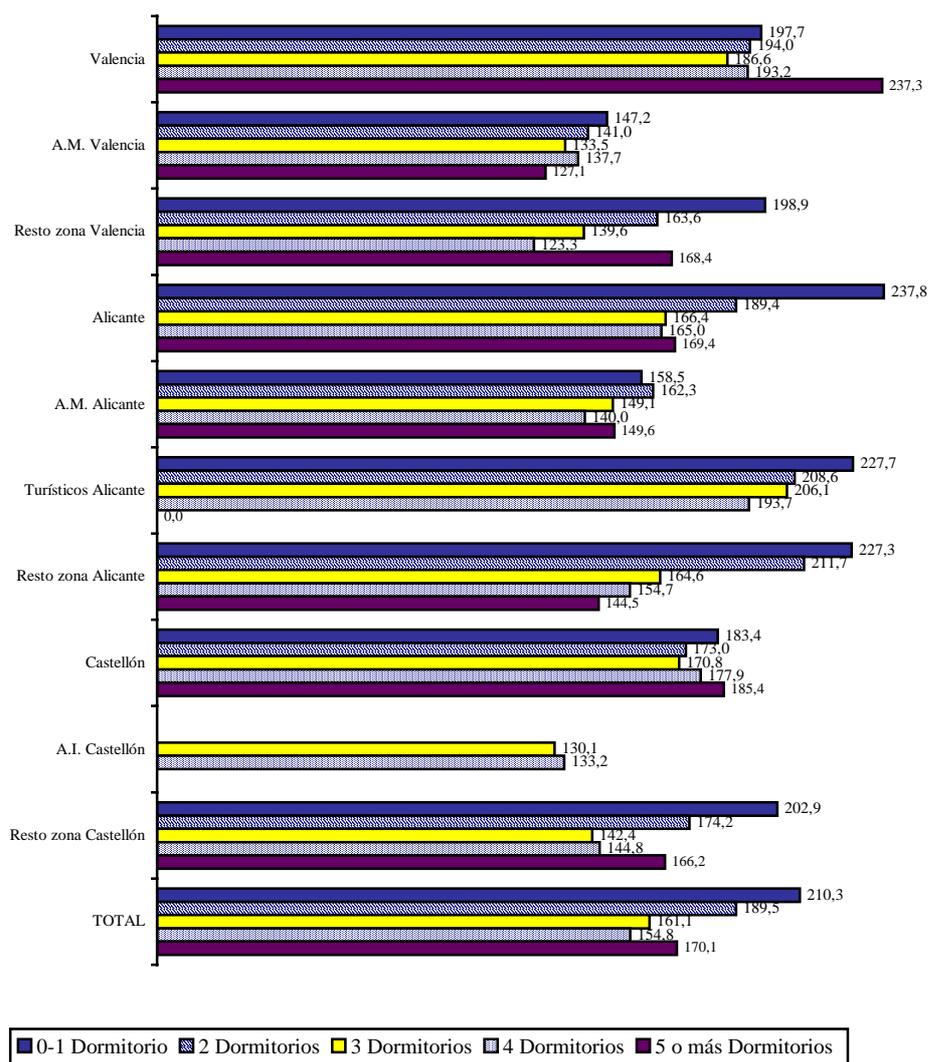
Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Según el número de dormitorios de la vivienda, el precio medio por metro cuadrado varía como se observa en el Gráfico siguiente:

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Gráfico III.1.7

**PRECIO MEDIO POR M² DE LA VIVIENDA
SEGÚN EL NÚMERO DE DORMITORIOS**



Unidad: Miles de pesetas / m²

A.M.: Área Metropolitana A.I.: Área de Influencia

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Se pueden destacar los siguientes rasgos diferenciadores según el número de dormitorios:

De 0-1 dormitorios, en la ciudad de Alicante es donde existe un mayor precio metro cuadrado, en la que se alcanzan las 237.800 pts./m², en los municipios Turísticos de Alicante, el Resto de zona de Alicante y el Resto zona de Castellón el precio medio de las viviendas de 0-1 dormitorios se sitúa también por encima de las 200.000 pts./m².

De 2 dormitorios, los precios más altos se registran entre los municipios pertenecientes a la zona Turística de Alicante y al resto zona de Alicante, con un precio superior a 200.000 pts./m².

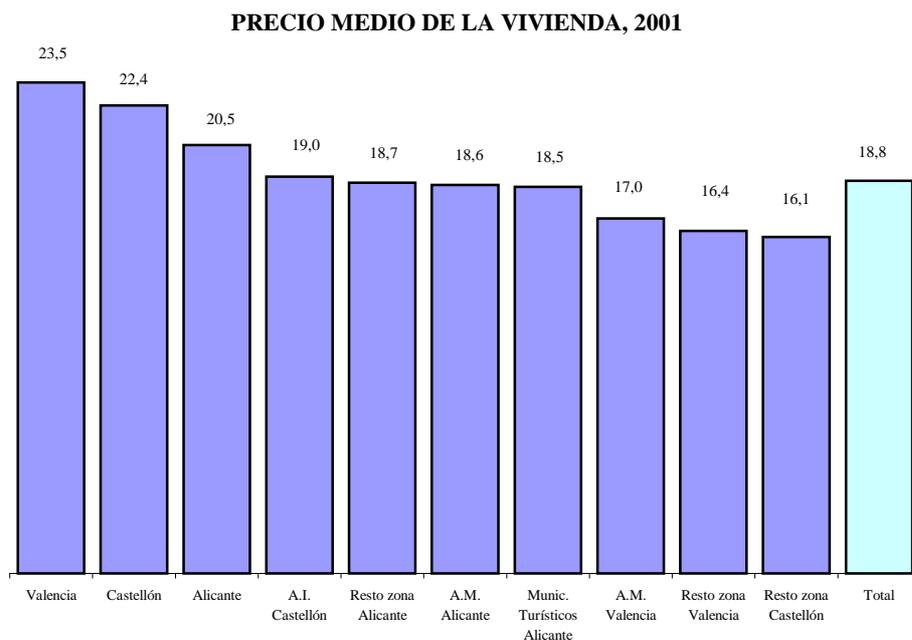
Las viviendas más caras de 3 dormitorios se encuentran en los municipios Turísticos de Alicante con 206.100 pts./m².

La ciudad de Valencia destaca con el precio más alto en las viviendas de 4, 5 o más dormitorios con unos precios de 193.000 – 237.300 pts./m², respectivamente.

La evolución del precio por vivienda muestra un incremento algo superior al que se desprende de la evolución del metro cuadrado. El promedio global de incremento se sitúa en un 17,50%.

El precio medio por unidad de vivienda se situó en 18.800.000 pts.. En el 2001, la vivienda con el precio más alto entre las capitales de provincia se ha situado en Valencia con 23.500.000 pts., siguiendo Castellón con 22.400.000 pts. y por último, Alicante con 20.500.000 pts., como se aprecia en el gráfico siguiente:

Gráfico III.1.8



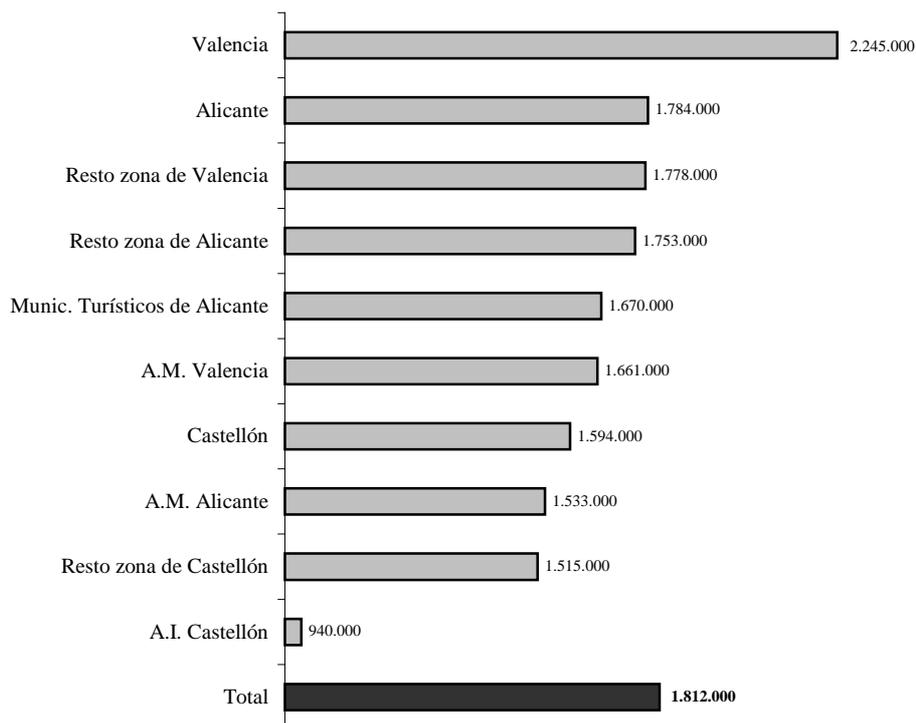
Unidad: Millones de pesetas

A.M.: Área Metropolitana A.I.: Área de Influencia

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

El siguiente cuadro muestra el precio medio de las plazas de garaje en la Comunidad Valenciana, que en el año 2001 se situó en 1.812.000 pesetas el precio más elevado se registró en Valencia capital 2.245.000 pesetas. En Alicante y Castellón capital los precios medios alcanzaron respectivamente 1.784.000 pesetas y 1.594.000 pesetas.

El 40,8% de las viviendas se ofertan con garaje incluido, mientras que un 44,4% de ellas tienen la opción de adquirirlo al margen. Un 14,8% de las viviendas de nueva planta se siguen construyendo sin garaje. Castellón capital registra el mayor porcentaje de vivienda con garaje incluido 83% de la Comunidad, mientras que en los municipios turísticos esto sólo sucede en un 14% de las viviendas.

PRECIO MEDIO DE LA PLAZA DE GARAJE, 2001

A.M.: Área Metropolitana A.I.: Área de Influencia
 Fuente: Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

En el año 2001, la participación de la vivienda protegida sobre el total de viviendas promocionadas en la oferta de la vivienda nueva en la Comunidad Valenciana se sitúa en un 13,87%. El mayor porcentaje de vivienda protegida se da en el área metropolitana de Valencia, con un 35,95%, seguida del resto zona de Alicante 21,37%, resto zona de Valencia 20,64% y área de influencia de Castellón 19,15%.

El precio medio total de la vivienda protegida en la Comunidad Valenciana es de 13.200.000 pesetas, siendo la ciudad de Castellón donde se alcanza un precio mayor con 17.300.000 pesetas.

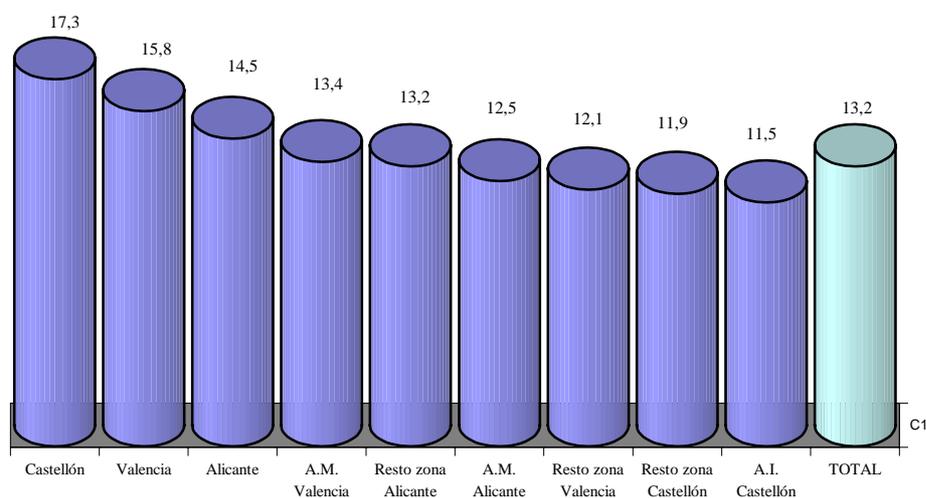
NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

En un nivel inferior, en las ciudades de Valencia y Alicante el precio se sitúa entre 14.000.000 – 16.000.000 pesetas

El resto de zonas se mueven en un intervalo de precio de 11.500.000 a 13.500.000 pesetas.

Gráfico III.1.10

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA, 2001



Unidad: Millones de pesetas

A.M.: Área Metropolitana

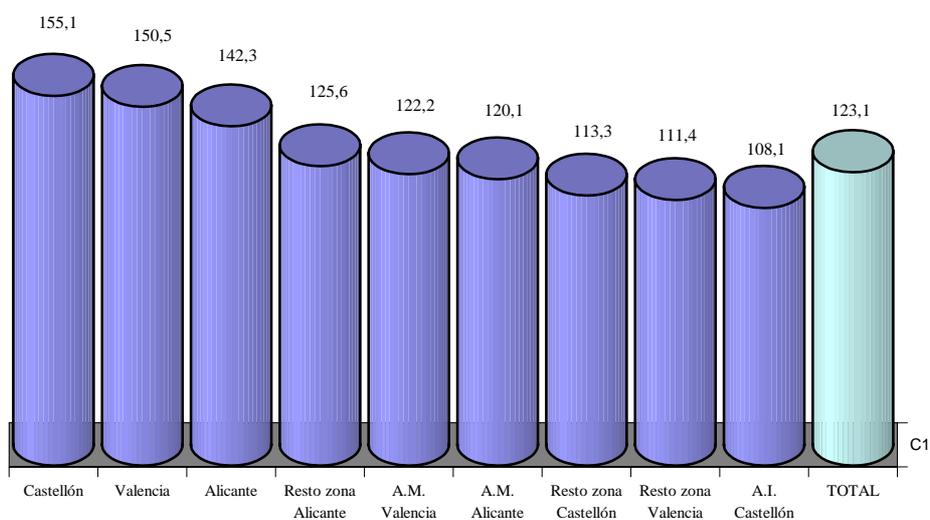
A.I.: Área de Influencia

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

El precio por metro cuadrado construido de la vivienda protegida es de 123.100 pts./m².

En las tres capitales de provincia es donde se alcanzan los mayores precios por metro cuadrado construido, situándose en el siguiente orden: Castellón 155.000 pts./m², Valencia 150.500 pts./m² y Alicante 142.300 pts./m².

**PRECIO MEDIO POR M² CONSTRUIDO
DE VIVIENDA PROTEGIDA, 2001**



Unidad: Miles de pesetas / m²

A.M.: Área Metropolitana

A.I.: Área de Influencia

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

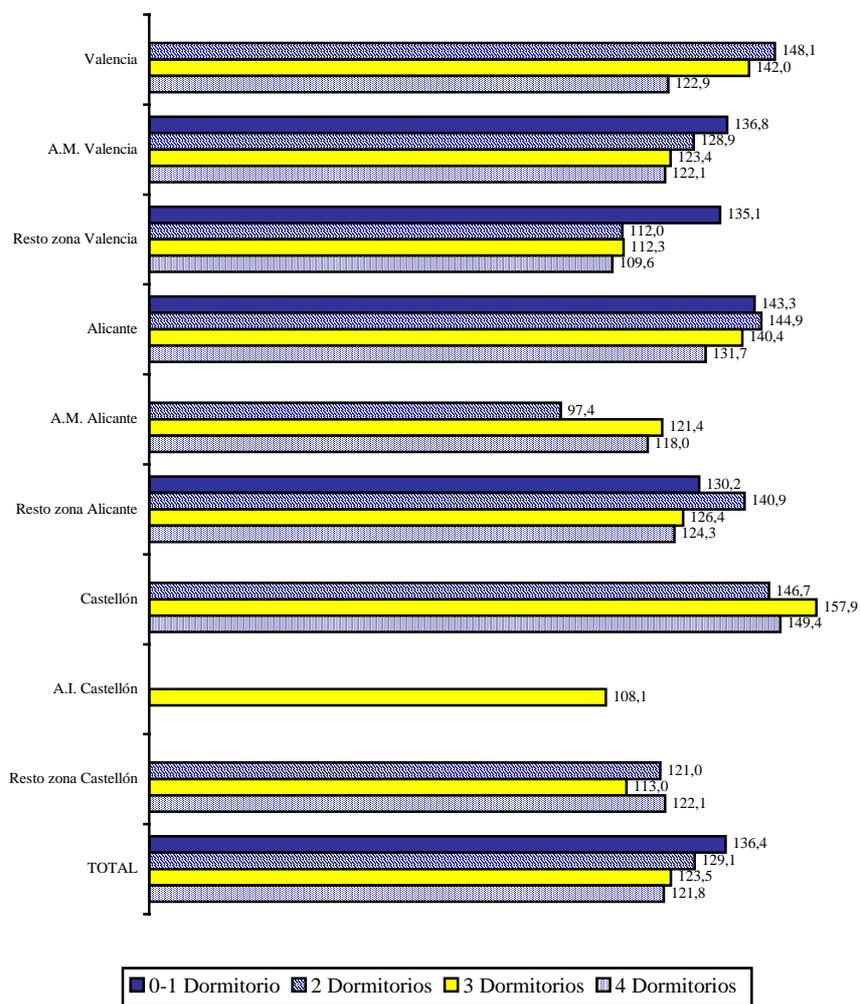
En cuanto al precio por metro cuadrado de la vivienda protegida según número de dormitorios es el siguiente:

De un dormitorio 136.400 ptas/m², de dos 129.100 ptas/m², de tres 123.500 ptas/m² y de cuatro 121.800 ptas/m².

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Gráfico III.1.12

**PRECIO MEDIO POR M² DE LA VIVIENDA PROTEGIDA
SEGÚN EL NÚMERO DE DORMITORIOS**



Unidad: Miles de pesetas / m²

A.M.: Área Metropolitana

A.I.: Área de Influencia

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

1.4. PLANES DE VIVIENDA

La normativa básica del plan de vivienda 98/01 a 28 de enero de 2002, ordenada según fecha de publicación, es la siguiente:

- Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.
- Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.
- Orden de 18 de diciembre de 1998, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.
- Orden de 5 de mayo de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se regulan determinados aspectos de las viviendas de protección pública de promoción privada.
- Orden de 23 de septiembre de 1999, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, de 29 de julio de 1999, por el que se modifica, con carácter excepcional, el tipo de interés efectivo anual vigente para los préstamos cualificados, situándolos en el 3,88 %.
- Orden de 28 de diciembre de 1999, por la que se modifica parcialmente la Orden de 17 de julio sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y se regula el plazo límite para la concesión de préstamos cualificados, pudiéndose declarar o clarificar actuaciones protegidas con cargo al programa 1999 hasta el 21 de febrero del año 2000.
- Real Decreto 115/2000, de 9 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001 y se establece la ayuda estatal directa a la entrada.
- Orden de 14 de abril de 2000, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, de 16 de marzo, sobre revisión del tipo de interés efectivo anual vigente para los préstamos cualificados concedidos o que se concedan en el ámbito del Plan de Vivienda 1998-2001.
- Orden de 28 de septiembre de 2000, por la que se modifica parcialmente la Orden de 17 de julio sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y se regula el plazo límite para la concesión de préstamos cualificados, pudiéndose declarar o calificar actuaciones protegibles con cargo al programa 2000 hasta el 21 de febrero del año 2001 y en cuanto a

la financiación se dispone que siga vigente el tipo de interés que se aplica actualmente par viviendas calificadas hasta el 31 de diciembre de 2000.

- Real Decreto 190/2000, de 23 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001.
- Orden de 28 de diciembre de 2000, por lo que se modifica parcialmente la orden 17 de julio sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y se regula el plazo límite de concesión de préstamos cualificados, pudiéndose declarar o calificar actuaciones protegibles con cargo al programa 2000 hasta el 21 de febrero de 2001; en cuanto a la financiación se dispone que siga vigente el tipo de interés que se aplica actualmente, para viviendas calificadas hasta el 31 de diciembre de 2000.
- Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998/2001, y se establece la ayuda estatal directa a la entrada.
- Decreto 86/2001, de 24 de abril, del Gobierno Valenciano, por el cual se modifica el Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de viviendas y suelo.

La Generalitat Valenciana consideró como objetivos prioritarios para el Plan de Vivienda 1998–2001 los siguientes:

- Mejorar la accesibilidad a la vivienda de las familias que más lo necesiten, en función de su condiciones socioeconómicas.
- Aprovechar el parque residencial existente posibilitando ayudas para el acceso a la vivienda usada e incentivando las actuaciones de rehabilitación.

Los objetivos acumulados del Plan, considerando la suma de los Programas 1998-2001, ascienden a 57.415 con la distribución provincial de 19.360 viviendas para Alicante, 6.632 para Castellón y 31.422 para Valencia y por un importe de préstamos a conceder de 359.170 millones de pesetas.

El programa del año 2001 establece como objetivo 16.885 viviendas a financiar, con la distribución de 5.693 en Alicante, 1.951 en Castellón y 9.241 en Valencia por un importe previsto de préstamos a conceder de 72.336 millones de pesetas. Este programa entró en vigor a partir del cierre del programa anterior, de 2000, que permaneció vigente desde el 17 de mayo de 2000 hasta el 15 de mayo de 2001, abriéndose el programa 2001, a efectos de calificaciones provisionales,

el 22 de febrero de 2001 y a efectos de concesión de financiación sobre los expedientes calificados, el 16 de mayo de 2001.

Solicitudes y calificaciones provisionales

Entre el 21 de octubre de 1998, fecha de entrada en vigor del actual Plan de Vivienda hasta el 28 de enero de 2002 las solicitudes de calificación provisional alcanzaron 79.662 viviendas.

El número de viviendas calificadas provisionalmente en este periodo dentro del mencionado Plan ascendió a 67.903 viviendas, que se distribuyen en 41.855 viviendas protegidas de nueva construcción (VPNC), que corresponde a la anterior VPO, en 9.156 viviendas ya construidas (VYC), en 16.852 viviendas en rehabilitación y 40 viviendas de promoción pública.

Viviendas financiadas con préstamos cualificados

En el Cuadro sobre Viviendas financiadas por tipo de actuación y provincia, se observa que el número total de viviendas financiadas dentro del Plan 1998-2001, a 31 de diciembre de 2001, en la Comunidad Valenciana fue de 51.147 viviendas.

Por provincias, en Alicante se financiaron 19.357 viviendas, en Castellón un total de 5.218 viviendas y en Valencia una cifra de 26.572 viviendas.

En el Cuadro sobre préstamos concedidos en millones de pesetas se contienen los préstamos concedidos por tipo de actuación y provincia, en el periodo de años de 1992 a 2001, donde se incluye el plan 1992-1995; el plan 1996-1998 y el plan 1998-2001.

El importe de préstamos concedidos se sitúa en 370.095 millones de pesetas. Esta cifra se distribuye en 142.173 millones para la provincia de Alicante, 40.271 millones para la provincia de Castellón y 187.651 para la provincia de Valencia.

Desde el 16 de mayo de 2001, fecha de cierre del programa anterior, y con cargo al Programa 2001 se han financiado, a 31 de diciembre, 9.705 viviendas por un importe de 77.334 millones de pesetas en préstamos.

Dentro de los Programas 1998, 1999 y 2000 se financiaron 10.304, 17.991 y 13.147 viviendas respectivamente por unos importes de 71.747 millones, 129.393 millones y 91.621 millones para cada uno de ellos.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.15

VIVIENDAS FINANCIADAS POR TIPO DE ACTUACIÓN Y PROVINCIA. AÑOS 1992-2001
Nº DE VIVIENDAS FINANCIADAS (*). A 31 de diciembre de 2001

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01					
	Total	1996	1997	1998	Total	1998	1999	2000	2001	Total
<i>VPNC Grupo A</i>										
C.V.						5.596	7.855	4.738	3.860	22.049
Alicante						2.556	3.347	1.928	2.051	9.882
Castellón						580	740	275	177	1.772
Valencia						2.460	3.768	2.535	1.632	10.395
<i>VPNC Grupo B</i>										
C.V.						3.681	5.756	4.066	2.807	16.310
Alicante						1.245	1.657	1.591	1.307	5.800
Castellón						271	854	566	310	2.001
Valencia						2.165	3.245	1.909	1.190	8.509
<i>VPNC Grupo C</i>										
C.V.						4	96	56	63	219
Alicante						3	12	37	4	56
Castellón						0	0	19	59	78
Valencia						1	84	0	0	85
<i>VPNC Alquiler</i>										
C.V.						0	78	151	61	290
Alicante						0	57	8	52	117
Castellón						0	5	60	0	65
Valencia						0	16	83	9	108
<i>VPNC Total (antes V.P.O.)</i>										
C.V.	51.196	20.441	17.154	3.733	41.328	9.281	13.785	9.011	6.791	38.868
Alicante	17.884	7.427	6.157	1.717	15.301	3.804	5.073	3.564	3.414	15.855
Castellón	5.888	2.909	1.504	350	4.763	851	1.599	920	546	3.370
Valencia	27.424	10.105	9.493	1.666	21.264	4.626	7.113	4.527	2.831	16.266
<i>VYC Grupo A</i>										
C.V.						235	1.344	1.641	1.614	4.834
Alicante						73	369	476	502	1.420
Castellón						15	72	131	77	295
Valencia						147	903	1.034	1.035	3.119
<i>VYC Grupo B</i>										
C.V.						151	276	82	7	516
Alicante						39	55	8	0	102
Castellón						27	89	43	2	161
Valencia						85	132	31	5	253
<i>VYC Total (antes V.P.T.)</i>										
C.V.	13.613	3.315	1.893	721	5.929	386	1.620	1.723	1.621	5.350
Alicante	4.896	775	475	225	1.475	112	424	484	502	1.522
Castellón	1.707	458	188	91	737	42	161	174	79	456
Valencia	7.010	2.082	1.230	405	3.717	232	1.035	1.065	1.040	3.372

.../...

MEMORIA 2001

.../...

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98				Plan 98/01				
	Total	1996	1997	1998	Total	1998	1999	2000	2001	Total
<i>Rehabilitación</i>										
C.V.	9.509	1.417	2.298	1.511	5.226	637	2.554	2.413	1.291	6.895
Alicante	3.254	528	316	422	1.266	165	845	566	374	1.950
Castellón	905	110	143	120	373	106	451	136	151	844
Valencia	5.350	779	1.839	969	3.587	366	1.258	1.711	766	4.101
<i>con prést</i>	<i>3.717</i>	<i>53</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>59</i>	<i>5</i>	<i>86</i>	<i>181</i>	-	-
Alicante	679	24	3	1	28	1	39	33	-	-
Castellón	459	11	0	0	11	1	9	17	-	-
Valencia	2.579	18	2	0	20	3	38	131	-	-
<i>Sin prést</i>	<i>5.792</i>	<i>1.364</i>	<i>2.293</i>	<i>1.510</i>	<i>5.167</i>	<i>632</i>	<i>2.468</i>	<i>2.232</i>	-	-
Alicante	2.575	504	313	421	1.238	164	806	533	-	-
Castellón	446	99	143	120	362	105	442	119	-	-
Valencia	2.771	761	1.837	969	3.567	363	1.220	1.580	-	-
<i>Subtotal</i>										
C.V.	74.318	25.173	21.345	5.965	52.483	10.304	17.959	13.147	9.703	51.113
Alicante	26.034	8.730	6.948	2.364	18.042	4.081	6.342	4.614	4.290	19.327
Castellón	8.500	3.477	1.835	561	5.873	999	2.211	1.230	776	5.216
Valencia	39.784	12.966	12.562	3.040	28.568	5.224	9.406	7.303	4.637	26.570
<i>Suelo</i>										
C.V.	10.062	129	764	0	893	0	0	0	0	0
Alicante	4.267	0	764	0	764	0	0	0	0	0
Castellón	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valencia	2.795	129	0	0	129	0	0	0	0	0
<i>Promoción Pública</i>										
C.V.						0	32	0	2	34
Alicante						0	30	0	0	30
Castellón						0	2	0	0	2
Valencia						0	0	0	2	2
<i>Total</i>										
C.V.	84.380	25.302	22.109	5.965	53.376	10.304	17.991	13.147	9.705	51.147
Alicante	30.301	8.730	7.712	2.364	18.806	4.081	6.372	4.614	4.290	19.357
Castellón	11.500	3.477	1.835	561	5.873	999	2.213	1.230	776	5.218
Valencia	42.579	13.095	12.562	3.040	28.697	5.224	9.406	7.303	4.639	26.572

(*) Las viviendas financiadas dentro del Plan 98/01 incluyen excepcionalmente aquellas que fueron financiadas en el Plan 96/99 pero que se han acogido al sistema de ayudas previsto en el nuevo Plan 1998/2001. Son 1.022, 335, 24 y 7 viviendas de VPNC Grupos A y B de los convenios 98, 99, 2000 y 2001 respectivamente, que aparecen también contabilizadas en el programa 98 del Plan 96/99 como VPO. En el Convenio 99 se han dado de alta 14 viviendas del Grupo C.

(**) Incluye las resoluciones de ayuda en fase de calificación provisional.

VPNC Grupo A: VPO R. General Zonas 1/5. Precio máximo según artículo 16.1.a) RD 1186/98

VPNC Grupo B: VPO R. General Zonas OA y OB. Precio máximo según artículo 16.1.c) RD 1186/98

VPNC Grupo C: VPO R. Especial

VYC Grupo A: VPT usada

VYC Grupo B: VPT nueva en zona O (sólo promociones acogidas a las D. Transitorias)

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.16

PRÉSTAMOS CONCEDIDOS POR TIPO DE ACTUACIÓN Y PROVINCIA. AÑOS 1992-2001
PRÉSTAMOS CONCEDIDOS EN MILLONES DE PESETAS (*). A 31 de diciembre de 2001

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01					
	Total	1996	1997	1998	Total	1998	1999	2000	2001	Total
<i>VPNC Grupo A</i>										
C.V.						37.573	62.230	38.800	35.680	174.283
Alicante						15.276	26.966	15.728	19.152	77.122
Castellón						4.089	6.085	2.276	1.609	14.059
Valencia						18.208	29.179	20.796	14.919	83.102
<i>VPNC Grupo B</i>										
C.V.						31.780	56.400	41.135	31.096	160.411
Alicante						9.654	15.330	15.850	14.092	54.926
Castellón						2.650	9.261	6.233	3.749	21.893
Valencia						19.476	31.809	19.052	13.255	83.592
<i>VPNC Grupo C</i>										
C.V.						23	491	453	500	1.467
Alicante						16	0	319	44	379
Castellón						0	0	134	456	590
Valencia						7	491	0	0	498
<i>VPNC Alquiler</i>										
C.V.						0	542	795	277	1.614
Alicante						0	401	35	237	673
Castellón						0	40	275	0	315
Valencia						0	101	485	40	626
<i>VPNC Total (antes V.P.O.)</i>										
C.V.	305.402	142.580	128.040	27.886	298.506	69.376	119.663	81.183	67.553	337.775
Alicante	101.311	50.863	44.576	12.609	108.048	24.946	42.697	31.932	33.525	133.100
Castellón	35.814	21.026	11.844	2.643	35.513	6.739	15.386	8.918	5.814	36.857
Valencia	168.277	70.691	71.620	12.634	154.945	37.691	61.580	40.333	28.214	167.818
<i>VYC Grupo A</i>										
C.V.						1.109	6.948	9.252	9.506	26.815
Alicante						338	1.934	2.663	2.941	7.876
Castellón						69	413	762	499	1.743
Valencia						702	4.601	5.827	6.066	17.196
<i>VYC Grupo B</i>										
C.V.						1.245	2.441	785	71	4.542
Alicante						304	453	62	0	819
Castellón						231	848	427	20	1.526
Valencia						710	1.140	296	51	2.197
<i>VYC Total (antes V.P.T.)</i>										
C.V.	70.054	17.113	10.122	4.130	31.365	2.354	9.389	10.037	9.577	31.357
Alicante	24.824	3.869	2.626	1.272	7.767	642	2.387	2.725	2.941	8.695
Castellón	8.833	2.516	1.272	644	4.432	300	1.261	1.189	519	3.269
Valencia	36.397	10.728	6.224	2.214	19.166	1.412	5.741	6.123	6.117	19.393

MEMORIA 2001

.../...

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98				Plan 98/01				
	Total	1996	1997	1998	Total	1998	1999	2000	2001	Total
<i>Rehabilitación</i>										
C.V.	6.440	131	11	2	144	17	251	401	195	864
Alicante	1.721	54	9	2	65	0	123	108	64	295
Castellón	1.531	35	0	0	35	4	44	69	21	138
Valencia	3.188	42	2	0	44	13	84	224	110	431
<i>Subtotal</i>										
C.V.	381.896	159.824	138.173	32.018	330.015	71.747	129.303	91.621	77.325	369.996
Alicante	127.856	54.786	47.211	13.883	115.880	25.588	45.207	34.765	36.530	142.090
Castellón	46.178	23.577	13.116	3.287	39.980	7.043	16.691	10.176	6.354	40.264
Valencia	207.862	81.461	77.846	14.848	174.155	39.116	67.405	46.680	34.441	187.642
<i>Suelo</i>										
C.V.	11.819	204	1.200	0	1.404	0	0	0	0	0
Alicante	4.150	0	1.200	0	1.200	0	0	0	0	0
Castellón	4.631	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valencia	3.038	204	0	0	204	0	0	0	0	0
<i>Promoción Pública</i>										
C.V.						0	90	0	9	99
Alicante						0	83	0	0	83
Castellón						0	7	0	0	7
Valencia						0	0	0	9	9
<i>Total</i>										
C.V.	393.715	160.028	139.373	32.018	331.419	71.747	129.393	91.621	77.334	370.095
Alicante	132.006	54.786	48.411	13.883	117.080	25.588	45.290	34.765	36.530	142.173
Castellón	50.809	23.577	13.116	3.287	39.980	7.043	16.698	10.176	6.354	40.271
Valencia	210.900	81.665	77.846	14.848	174.359	39.116	67.405	46.680	34.450	187.651

(*) Las viviendas financiadas dentro del Plan 98/01 incluyen excepcionalmente aquellas que fueron financiadas en el Plan 96/99 pero que se han acogido al sistema de ayudas previsto en el nuevo Plan 1998/2001. Son 1.022, 335, 24 y 7 viviendas de VPNC Grupos A y B de los convenios 1998, 1999, 2000 y 2001 respectivamente, que aparecen también contabilizadas en el programa 98 del Plan 96/99 como VPO. En el Convenio 99 se han dado de alta 14 viviendas del Grupo C.

VPNC Grupo A: VPO R. General Zonas 1/5. Precio máximo según artículo 16.1.a) RD 1186/98

VPNC Grupo B: VPO R. General Zonas OA y OB. Precio máximo según artículo 16.1.c) RD 1186/98

VPNC Grupo C: VPO R. Especial

VYC Grupo A: VPT usada

VYC Grupo B: VPT nueva en zona O (sólo promociones acogidas a las D. Transitorias)

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Nivel de cumplimiento

El nivel de cumplimiento del Plan de Vivienda, tomando el número de viviendas calificadas provisionalmente y el número de viviendas financiadas a 31 de diciembre de 2001, respecto a los objetivos acumulados en los Programas 1998-2001 da un porcentaje de cumplimiento sobre las calificaciones provisionales de un total del 118,27%. Por provincias este dato se distribuye en el 121,18% para Alicante, el 84,64% para Castellón y el 123,57% para Valencia.

Sobre las viviendas financiadas en los Programas 1998, 1999, 2000 y 2001, el nivel de cumplimiento en la Comunidad Valenciana es del 89,08%, que detallado por provincias, en Alicante es del 99,98%, en Castellón del 78,68% y en Valencia del 84,56%.

El cumplimiento del Programa 2001, en relación con las viviendas calificadas, desde el 22 de febrero del 2001 al 28 de enero 2002, considerando el número de calificaciones provisionales en la Comunidad Valenciana se sitúa en un 94,17%. Por provincias este cumplimiento es del 100,23% en Alicante, del 38,19% en Castellón y del 102,26% en Valencia.

En cuanto a las viviendas financiadas en el Programa 2001, desde el 16 de mayo al 31 de diciembre, el nivel de cumplimiento en el ámbito de la Comunidad Valenciana fue del 57,48%, que distribuido por provincias fue del 75,36% en Alicante, del 39,77 % en Castellón y del 50,20% en Valencia.

A 15 de mayo de 2001, la Comunidad Valenciana, respecto a la relación entre España y las Comunidades Autónomas, ocupa el segundo puesto en el número de viviendas calificadas y el primero en volumen de préstamos concedidos dentro del Programa 2000.

En el ejercicio presupuestario del año 2001, se ha reducido en un 2,26% la dotación para subvenciones del año 2000, pasando de 17.533 millones a 17.137 millones de pesetas. A 15 de febrero de 2002, se habían satisfecho 14.725 millones de pesetas.

MEMORIA 2001

Cuadro III.1.17

SEGUIMIENTO PLAN VIVIENDA 98/01. NIVEL CUMPLIMIENTO CONVENIO MF-GV

Programa 2001. Información a 28 de enero 2002. Datos actualizados en número de viviendas (*)

Tipo de actuación	Objetivos iniciales	Calif. provisionales		Viviendas financiadas a 31 de octubre	Nivel cumplimiento sobre objetivos iniciales		
		desde el 22/02/01 al 28/02/02			1/A	2/A	3/A
		Solicitudes	Concesiones				
(A)	(1)	(2)	(3)				
<i>VPNC Grupo A</i>							
C. V.	6.000	4.027	4.019	3.860	67,12%	66,98%	64,33%
Alicante	2.023	2.292	2.293	2.051	113,30%	113,35%	101,38%
Castellón	693	126	135	177	18,18%	19,48%	25,54%
Valencia	3.284	1.609	1.591	1.632	49,00%	48,45%	49,70%
<i>VPNC Grupo B</i>							
C. V.	4.500	3.222	3.303	2.807	71,60%	73,40%	62,38%
Alicante	1.517	1.241	1.558	1.307	81,81%	102,70%	86,16%
Castellón	520	515	342	310	99,04%	65,77%	59,62%
Valencia	2.463	1.466	1.403	1.190	59,52%	56,96%	48,32%
<i>VPNC Grupo C</i>							
C. V.	700	95	19	63	13,57%	2,71%	9,00%
Alicante	236	75	0	4	31,78%	0,00%	1,69%
Castellón	81	20	19	59	24,69%	23,46%	72,84%
Valencia	383	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
<i>VPNC para alquiler (a 10 y a 25 años)</i>							
C. V.	400	167	64	61	41,75%	16,00%	15,25%
Alicante	135	97	49	52	71,85%	36,30%	38,52%
Castellón	46	61	6	0	132,61%	13,04%	0,00%
Valencia	219	9	9	9	4,11%	4,11%	4,11%
<i>VPNC Total</i>							
C. V.	11.600	7.511	7.405	6.791	64,75%	63,84%	58,54%
Alicante	3.911	3.705	3.900	3.414	94,73%	99,72%	87,29%
Castellón	1.340	722	502	546	53,88%	37,46%	40,75%
Valencia	6.349	3.084	3.003	2.831	48,57%	47,30%	44,59%
<i>VYC Grupo A</i>							
C. V.	2.100	3.697	2.667	1.614	176,05%	127,00%	76,86%
Alicante	708	1.162	818	502	164,12%	115,54%	70,90%
Castellón	243	164	124	77	67,49%	51,03%	31,69%
Valencia	1.149	2.371	1.725	1.035	206,35%	150,13%	90,08%
<i>VYC Grupo B</i>							
C. V.	5	2	7	7			
Alicante	2	0	0	0			
Castellón	0	0	2	2			
Valencia	3	2	5	5			
<i>VYC Total</i>							
C. V.	2.105	3.699	2.674	1.621	175,72%	127,03%	77,01%
Alicante	710	1.162	818	502	163,66%	115,21%	70,70%
Castellón	243	164	126	79	67,49%	51,85%	32,51%
Valencia	1.152	2.373	1.730	1.040	205,99%	150,17%	90,28%

.../...

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

.../...

Tipo de actuación	Objetivos iniciales (A)	Calif. provisionales desde el 22/02/01 al 28/02/02		Viviendas financiadas a 31 de octubre (3)	Nivel cumplimiento sobre objetivos iniciales		
		Solicitudes	Concesiones		1/A	2/A	3/A
		(1)	(2)				
<i>Rehabilitación (**)</i>							
Areas + Viviendas (con y sin subv.)							
C. V.	3.130	7.215	5.814	1.291	230,51%	185,75%	41,25%
Alicante	1.055	1.337	983	374	126,73%	93,18%	35,45%
Castellón	362	117	117	151	32,32%	32,32%	41,71%
Valencia	1.713	5.761	4.714	766	336,31%	275,19%	44,72%
<i>Promoción Pública</i>							
C. V.	50	8	8	2	16,00%	16,00%	4,00%
Alicante	17	5	5	0	29,41%	29,41%	0,00%
Castellón	6	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Valencia	27	3	3	2	11,11%	11,11%	7,41%
<i>Total</i>							
C. V.	16.885	18.433	15.901	9.705	109,17%	94,17%	57,48%
Alicante	5.693	6.209	5.706	4.290	109,06%	100,23%	75,36%
Castellón	1.951	1.003	745	776	51,41%	38,19%	39,77%
Valencia	9.241	11.221	9.450	4.639	121,43%	102,26%	50,20%

(*) Se incluyen los expedientes acogidos a la DT 2ª del RD 1186/98 de 12 de junio que obtuvieron préstamo dentro del plan anterior.

(**) CRITERIOS DE CÓMPUTO DE REHABILITACIÓN:

Las C.P. incluyen todas las viviendas integrantes de un edificio rehabilitado independientemente de que soliciten o no ayudas.
Las V.F. incluyen las resoluciones de ayuda en fase de calificación provisional. (Alicante, 1.857; Castellón, 811 y Valencia, 3.893).

VPNC Grupo A: VPO R. General Zonas 1/5. Precio máximo según artículo 16.1.a) RD 1186/98

VPNC Grupo B: VPO R. General Zonas OA y OB. Precio máximo según artículo 16.1.c) RD 1186/98

VPNC Grupo C: VPO R. Especial

VYC Grupo A: VPT usada

VYC Grupo B: VPT nueva en zona O (sólo promociones acogidas a las D. Transitorias)

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

La mayoría de los beneficiarios del Plan de Vivienda, en una cifra del 60%, son menores de 30 años, este porcentaje se reduce a un 9% en el caso de actuaciones de rehabilitación que se concentran en el tramo de edad comprendido entre los 30 y los 65 años. En cuanto a los ingresos declarados, un 89% declaran unos ingresos inferiores a 2,5 millones mientras que los que declaran ingresos superiores a 3,5 millones sólo representan un 2,71%.

El impacto global estimado sobre la generación de empleo en la Comunidad Valenciana, de una inversión de 490.400 millones para la

construcción o rehabilitación 46.245 viviendas financiadas, se podría estimar en más de 147.984 puestos de trabajo. La inversión prevista corresponde al volumen de préstamos concedidos dentro del Plan de Vivienda a 31 de diciembre de 2001, que es de 370.095 millones, considerando el importe medio del préstamo como un 70% del valor de adquisición o reforma, excluyendo la vivienda usada.

Estos datos reseñados, se pueden observar en el anterior Cuadro III.1.8 sobre el Seguimiento del Plan de Vivienda 1998-2001 (Programa 2000, Convenio Ministerio de Fomento-Generalitat Valenciana) y el nivel de cumplimiento.

1.5. EL NUEVO TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA

La Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas introdujo importantes modificaciones fiscales en el tratamiento de la vivienda. Los cambios afectaban a las deducciones fiscales por adquisición de la vivienda habitual, así como su tributación, suprimiéndose las deducciones por alquiler.

La deducción en cuota íntegra por la adquisición de una vivienda habitual o rehabilitación de la antigua, será con carácter general del 15 por cien de las cantidades satisfechas durante el ejercicio en la vivienda que constituya o que vaya a constituir la residencia habitual, estableciéndose la base máxima de 1,5 millones de pesetas.

Se prevén, porcentajes incrementados en caso de recurrir a financiación ajena, con un aumento de un 10 por 100 más en la desgravación sobre las primeras 750.000 pts., aumentando la deducción del 15% al 25% durante los dos años siguientes a la adquisición y en un 5% durante el resto de los años, pasando del 15% al 20%.

Para poder beneficiarse de estos aumentos en las deducciones, el importe financiado del valor o rehabilitación de la vivienda ha de suponer al menos el 50 por 100 del importe total de la misma. En el caso de reinversión por la compra de la vivienda habitual, este porcentaje se referirá al exceso de inversión que correspondiese.

Esta financiación se deberá realizar a través de una entidad de crédito, entidad aseguradora o mediante préstamos concedidos por las empresas a sus empleados y durante los tres primeros años no se podrán amortizar cantidades que superen en su conjunto el 40 por 100 del importe solicitado.

El tratamiento fiscal de la constitución de depósitos o cuentas de ahorro-vivienda se ha mantenido pero se ha reducido el plazo para invertir las cantidades aportadas a las cuentas ahorro-vivienda de cinco a cuatro años.

El nuevo Reglamento, que desarrolla la actual Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, publicado el 9 de febrero de 1999, introdujo modificaciones substanciales en todos los ámbitos, incluido el tratamiento fiscal de las Cuentas Vivienda y de la vivienda “habitual”. Esta es la nueva regulación para el territorio común:

Tratamiento de las Cuentas Vivienda

Podrán deducirse el 15% de las cantidades que se depositen, en un plazo de cuatro años (cinco para quienes hubieran abierto la cuenta vivienda anteriormente a 1 de enero de 1999), en el periodo de que se trate y con una base máxima de 9.015,18 euros por cada declaración, siempre que los saldos se destinen exclusivamente a la primera adquisición, construcción o ampliación en los supuestos que marca la Ley, o rehabilitación de vivienda habitual

Sólo se podrá mantener una cuenta vivienda, y la deducción se efectuará por las aportaciones anuales -medidas cada 31 de diciembre- que excedan las del año anterior. La ley matiza que los saldos deben destinarse exclusivamente a la primera adquisición (construcción o ampliación en supuestos regulados) o rehabilitación y no a fines diferentes teniendo, en este caso, que retornar las cantidades deducidas indebidamente. En esto último debe entenderse que, una vez desgravado el saldo a 31 de diciembre, no debe disponerse, salvo para el fin de la cuenta.

Tratamiento General de la Vivienda Habitual

Podrán deducirse el 15% de las cantidades satisfechas, en el periodo de que se trate y con una base máxima de 9.015,18 euros por cada declaración conjuntamente con el punto anterior, por los siguientes conceptos:

- Adquisición, construcción o ampliación en los supuestos que marca la Ley, o rehabilitación.
- Amortización e intereses de préstamos hipotecarios y gastos a cargo del adquirente.

Cuando se cambie de vivienda, y se pida un crédito por la diferencia superior de precio, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva, en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.