

1. VIVIENDA

En la década de los 90, los cambios sociodemográficos que ha ido experimentando la sociedad han provocado importantes modificaciones en la situación de la vivienda. A pesar de la caída de la natalidad, el envejecimiento de la población, el aumento en la edad de emancipación de los jóvenes y la reducción del número de personas por hogar se ha producido una variación considerable en la demanda de viviendas. Estos cambios sociodemográficos indicados han podido tener efectos sobre el aumento de la demanda de viviendas, incluso se puede pensar que el hecho de haberse creado la zona euro puede estar provocando la entrada de capital destinado a la compra de viviendas, especialmente en la zona del litoral.

Estos indicadores, han hecho que en los últimos años, el ritmo de construcción de nuevas viviendas haya experimentado un notable crecimiento.

Por otra parte, en el valor de las viviendas se puede decir que existe una relación directa entre el valor del suelo y la posterior demanda de las mismas, ya que según el valor inicial del suelo, éste podrá verse repercutido en el precio final de la vivienda. Respecto a la normativa sobre el régimen del suelo, con el objetivo de permitir un desarrollo armónico de las ciudades, en 1998 se aprobó la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen de Suelo y Valoraciones, que pretendía simplificar el tratamiento jurídico del suelo y de las valoraciones.

Esta Ley hubiese tenido que contribuir a evitar la dispersión normativa en materia urbanística que existe en nuestro país, dado que muchas Comunidades Autónomas, entre ellas la nuestra, tienen competencia en materia de urbanismo y suelo y sería deseable e incluso razonable que se procurara una homogeneización territorial.

En la actualidad, rige un modelo en el cual coexisten la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, las disposiciones no derogadas del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio) y la normativa urbanística que en nuestra comunidad se rige principalmente por la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Suelo No Urbanizable y por la Ley 6/1994, de 15 noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

1.1. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SECTOR DE LA VIVIENDA

En estos últimos años, en el subsector de la vivienda, los indicadores de actividad del mismo respecto a vivienda a iniciar mantuvieron tasas de variación negativas hasta el año 1994 que comenzaron a marcar un cambio de tendencia.

Este cambio se apoyó en la recuperación y expansión de la vivienda protegida, que desempeñó un papel anticíclico y de sostenimiento de la actividad a lo largo de los años 1994 y 1995.

A esta ligera recuperación de la actividad contribuyó también un repunte de la actividad de la vivienda libre junto a la protegida que volvió a registrar una desaceleración a finales de 1995.

La disminución de la vivienda protegida se debió al anticipo que se registró como consecuencia de un anunciado cierre y finalización del Plan de Vivienda 1992-1995, que hizo incrementar artificialmente el número de viviendas protegidas a iniciar, que junto con el descenso registrado en la vivienda libre marcaron un cierre del año 1995 y un primer semestre del 1996 con tasas negativas de variación interanual.

A partir del segundo semestre de 1996 comienzan a detectarse indicios de recuperación apoyados con mayor firmeza en el incremento de la actividad de la vivienda libre y en menor medida de la vivienda protegida y se dispone de un nuevo plan de vivienda en funcionamiento, el Plan 1996-1999.

Estos indicadores se afianzan significativamente al cierre de 1996, logrando un año marcado por un inicio tímido de la recuperación, cerrando en cifras similares al año 1995. A ello contribuyó significativamente la recuperación de la actividad de la vivienda libre y en menor medida, la vivienda protegida.

Este comportamiento a final del año 1996 vino a marcar un cambio de tendencia que se consolidó en el año 1997, en el que el protagonismo vino de la mano de la recuperación de la vivienda libre, anunciando una mejor situación global, y un ligero descenso en la vivienda protegida, comportamiento que responde a los ciclos propios de este subsector de la vivienda.

Como continuación a este proceso de recuperación del subsector de la vivienda, en la Memoria del año anterior indicamos que el año 1998 fue uno de los mejores ejercicios de la década en el subsector de la vivienda.

A ello contribuyó una serie de factores que incidieron en el comportamiento favorable del mercado de la vivienda, de los cuales, algunos se repiten en el ejercicio de 1999 y entre otros podemos citar la buena coyuntura económica, el clima de confianza general y básicamente la disminución de los tipos de interés.

Durante 1999 ha continuado el descenso de los tipos de interés, incluidos los aplicados al mercado hipotecario. La media de los tipos aplicados por el conjunto de Entidades de Crédito a los préstamos hipotecarios a más de 3 años para la adquisición de una vivienda libre se situó a 31 de Diciembre de 1999 en un 4,940% (ver Cuadro III.1.1), lo que supone un descenso interanual de algo más de un punto.

En este sentido, y según se aprecia en el Cuadro sobre el tipo medio de préstamos, a lo largo del año se ha experimentado un incremento en el porcentaje a partir del mes de agosto. Igual que en 1998, la tónica descendente continúa paulatinamente.

Por entidades, los bancos han pasado de un tipo medio del 5,557% al 4,876% el 31 de diciembre de 1999, mientras que las Cajas de Ahorros establecían este tipo a diciembre de 1999 en el 5,016%, con una reducción de 0,747 puntos en términos interanuales, reducción menor que en 1998 respecto 1997, que fue de 1,063 y el conjunto de entidades que ha pasado de la cifra de 5,651 en 1998 a 4,940% en diciembre de 1999.

El comportamiento que ha tenido el tipo interbancario (MIBOR) a un año, es que se ha reducido en 1999 hasta situarse en el 3,154% a finales de año. En cuanto al tipo de interés pactado para el programa de 1999 entre el Ministerio de Fomento y las Entidades de Crédito para la Financiación de Plan de Vivienda se situó en el 3,880 frente al 4,750% del año anterior y el tipo medio de préstamos hipotecarios, a más de tres años para la adquisición de vivienda libre, en el conjunto de entidades ha pasado de un 5,150% en 1998 a un 4,724% en el año 1999.

MEMORIA 1999

Cuadro III.1.1

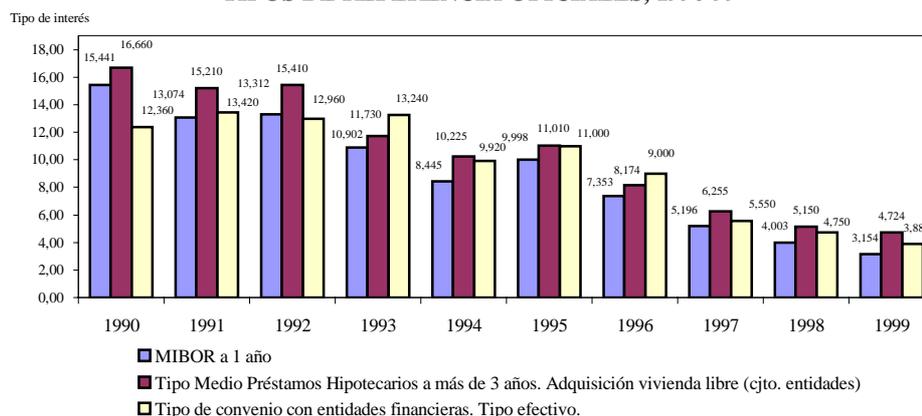
**TIPO MEDIO PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A MÁS DE TRES AÑOS.
ADQUISICIÓN VIVIENDA LIBRE**

	Bancos	Cajas de Ahorros	Conjunto de entidades
1.991	15,670	14,750	15,210
1.992	15,720	14,980	15,410
1.993	11,570	12,160	11,730
1.994	10,115	10,378	10,255
1.995	11,157	10,803	11,010
1.996	8,025	8,345	8,174
1.997	6,196	6,328	6,255
1.998	5,557	5,763	5,651
1.999			
Enero	5,015	5,262	5,131
Febrero	4,787	5,147	4,950
Marzo	4,654	5,007	4,816
Abril	4,599	4,997	4,787
Mayo	4,454	4,861	4,644
Junio	4,296	4,733	4,502
Julio	4,263	4,626	4,435
Agosto	4,316	4,648	4,471
Septiembre	4,436	4,666	4,545
Octubre	4,578	4,762	4,665
Noviembre	4,772	4,847	4,807
Diciembre	4,876	5,016	4,940

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

Gráfico III.1.1

**MERCADO HIPOTECARIO:
TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES, 1990-99**



Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

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 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 1993 se observa una evolución muy favorable de los niveles de accesibilidad en la Comunidad Valenciana.

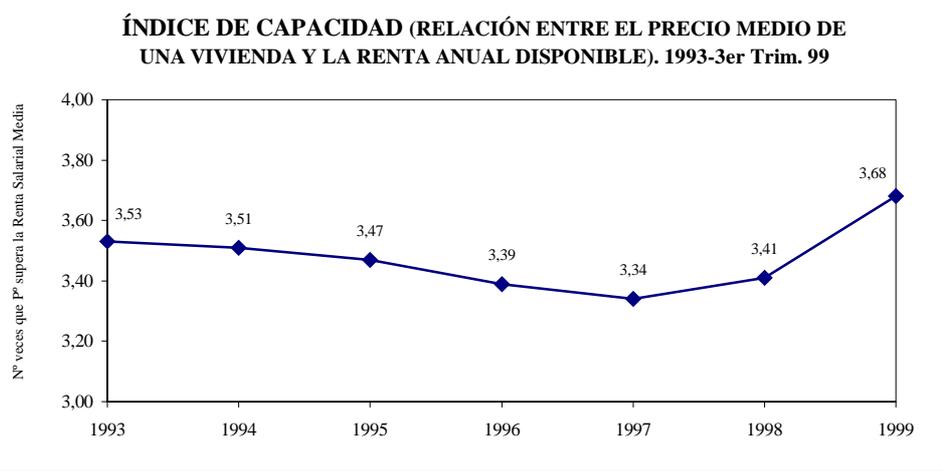
Según se indica en el Gráfico III.1.2, el índice que mide la capacidad para la adquisición de una vivienda crece por primera vez en el año 1998, por lo que se deteriora la capacidad de compra, acentuándose este fenómeno durante el ejercicio de 1999. Este índice es un índice inverso, por eso cuando crece la capacidad de adquisición disminuye la de compra.

Los descensos de los tipos de interés en 1998 y primer semestre de 1999 produjeron un notable alargamiento de los plazos de amortización de los créditos. El alargamiento de los plazos de los préstamos, con una vida media de 20 años, unido al descenso de los tipos de interés, compensó inicialmente el efecto desfavorable sobre la accesibilidad a la vivienda del repunte de los precios. El cambio de tendencia observado a partir del mes de junio de 1999 en la evolución de los tipos de interés ha supuesto un incremento del MIBOR de más de un punto en los últimos seis meses, con unas previsiones para el año 2000 que mantienen esta misma tendencia alcista, a la vista de los datos sobre la evolución del I.P.C.

No obstante el esfuerzo medio a realizar por una familia para la adquisición de una vivienda nueva en la Comunidad Valenciana ha evolucionado desde un 46,80% en 1993 hasta un 28% en el tercer trimestre de 1999, lo que ha supuesto una reducción de casi un 50%. Esta caída se debe fundamentalmente al descenso de los tipos de interés experimentados en ese periodo, antes que a un descenso del precio de la vivienda o a un incremento significativo del nivel de renta media de las familias.

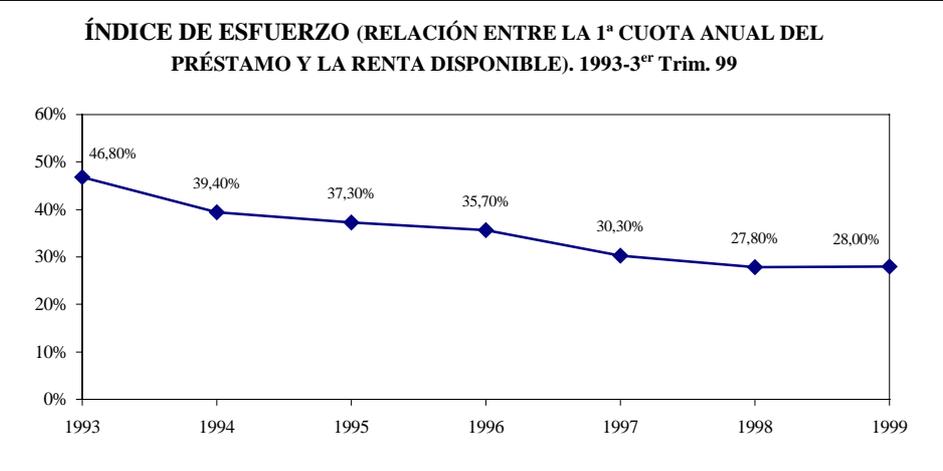
En los siguiente Gráficos se muestran los índices de accesibilidad a la vivienda en la Comunidad Valenciana y se sigue apreciando que continúan siendo muy favorables con relación a la media nacional, ya que respecto a la capacidad en el último trimestre de 1999 en la Comunidad Valenciana se observa la cifra del 3,68% mientras que la media nacional es del 4,47% y respecto al esfuerzo en nuestra Comunidad es del 28% y la media nacional es del 33,60%.

Gráfico III.1.2



Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Gráfico III.1.3



Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

1.2. INDICADORES DE COYUNTURA DEL SUBSECTOR DE LA VIVIENDA

Los indicadores de inicio de obra nueva en el ejercicio de 1999 han dado muestras de un elevado dinamismo y ello se comprueba con los datos de los proyectos visados por el Colegio de Arquitectos, tanto en su fase inicial de proyectos básicos como los proyectos de ejecución retirados; los visados de dirección de obra del Colegio de Aparejadores y las licencias de obra mayor concedidas por los Ayuntamientos.

Cuadro III.1.2

INDICADORES BÁSICOS DE COYUNTURA. INICIO DE OBRAS

AÑO 1998

	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 30 de septiembre		a 30 de septiembre		a 31 de agosto	
	Nº Viviendas	97/98	Nº Viviendas	97/98	Nº Viviendas	97/98	Nº Viviendas	97/98
Alicante	30.906	50,94	22.034	46,98	20.652	48,23	17.862	45,94
Castellón	8.111	31,95	4.934	17,53	4.360	26,26	2.383	19,50
Valencia	27.299	22,93	15.274	10,85	17.073	19,08	10.531	47,68
<i>C. Valenciana</i>	<i>66.316</i>	<i>35,81</i>	<i>42.242</i>	<i>28,13</i>	<i>42.085</i>	<i>29,29</i>	<i>30.776</i>	<i>47,10</i>

AÑO 1999

	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 30 de septiembre		a 30 de septiembre		a 31 de agosto	
	Nº Viviendas	98/99	Nº Viviendas	98/99	Nº Viviendas	98/99	Nº Viviendas	98/99
Alicante	39.360	27,35	29.411	33,48	32.735	58,51	20.908	17,05
Castellón	11.211	38,22	7.992	61,98	7.983	83,10	4.218	77,00
Valencia	33.518	22,78	18.887	23,65	25.417	48,87	13.119	24,58
<i>C. Valenciana</i>	<i>84.089</i>	<i>26,80</i>	<i>56.290</i>	<i>33,26</i>	<i>66.135</i>	<i>57,15</i>	<i>38.245</i>	<i>24,27</i>

Nota: se incluyen las tasas de variación del 97-98 y 98-99.

Fuente: COPUT. Elaboración propia.

Las viviendas visadas por el Colegio Oficial de Arquitectos correspondientes a Proyectos Básicos, ascendieron durante el año 1999 a 84.089 viviendas con un incremento del 26,8% en términos interanuales.

Por una parte la vivienda protegida en la Comunidad Valenciana, con los datos procedentes de los proyectos visados por el Colegio de Arquitectos, se recupera durante el año 1999, tras el retroceso experimentado en años anteriores. Según los proyectos básicos visados a 31 de diciembre, la vivienda protegida registra un crecimiento de un 11,63%, con 13.643 viviendas visadas, que representa un 16% del total de viviendas visadas.

Por otra parte, la vivienda libre experimentó un crecimiento mucho más acusado, propio de la actual fase expansiva del ciclo económico en el que nos encontramos, en el que el mercado de vivienda protegida se contrae. Así se ve que la evolución en los últimos años de la vivienda protegida, en los proyectos básicos, refleja una disminución importante de su participación en el mercado. En la Comunidad Valenciana se ha pasado de representar un 44% en el año 1995 al actual porcentaje de un 16%.

Por provincias, en Alicante los visados ascendieron a 39.360 viviendas en 1999 aumentando un 27,35% en términos interanuales. Para la provincia de Castellón, los visados se cifraron en 11.211 viviendas para 1999 suponiendo un incremento de un 38,22% respecto a 1998. En Valencia el número total de visados fue de 33.518 durante 1999, con un incremento interanual del 22,78%.

Si consideramos que la distribución de la población es de un 34% para Alicante, un 12% para Castellón y un 54% para Valencia, se aprecia en todos los indicadores una mayor concentración de viviendas en la provincia de Alicante, con una media del 50%. Esto puede ser debido a su elevado desarrollo turístico, con una mayor implantación tradicional en esta zona de la vivienda de segunda residencia.

Las *viviendas visadas por el Colegio Oficial de Arquitectos correspondientes a proyectos de Ejecución*, se cifraron en 56.290, visados hasta el 30 de septiembre de 1999, con un incremento del 33,26% sobre el mismo periodo del año anterior. En este sentido, cabe decir que la Comunidad Valenciana ocupa el segundo lugar por autonomías en cuanto al porcentaje de participación de las viviendas protegidas. De este total de Proyectos de Ejecución visados, 9.679 viviendas corresponden a viviendas protegidas, con lo que éstas experimentan un incremento respecto al año anterior con una tasa de variación del 17,24%. Así en el Informe del Ministerio de Fomento correspondiente al año 1998, la media de participación de la vivienda protegida en las capitales y áreas urbanas, incluidas en el estudio, se situó en un 26,4%, mientras que esta media en las tres capitales de provincia de la Comunidad Valenciana era de un 27,35%, sin incluir sus áreas metropolitanas, que es donde tradicionalmente se concentra esta oferta. El número de viviendas libres asciende a 46.611 que representa una tasa de variación del 43,43%. En Alicante, los visados ascendieron a 29.411 hasta el

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

30 de septiembre de 1999, es decir, un 33,48% más en términos interanuales. En la provincia de Castellón se visaron 7.992 viviendas suponiendo un incremento interanual del 61,98%, mientras que en Valencia el número total de visados en este periodo fue de 18.887 con un aumento del 23,65%.

Los visados de Dirección de Obra del Colegio Oficial de Aparejadores durante los nueve primeros meses 1999 se situaron en 66.135 visados de inicio de obra, con un crecimiento del 57,15% sobre el mismo periodo del año anterior.

Distribuido por provincias, en Alicante las viviendas visadas hasta el tercer trimestre de 1999 ascendieron a 32.735, lo que supone un crecimiento de 58,51%, al mismo periodo del año anterior. En Castellón, las viviendas visadas en 1999 suman un total de 7.983 incrementándose un 83,10% respecto al año anterior. Para Valencia el número total de visados fue de 25.417 para 1999 con un aumento del 48,87% en términos interanuales.

Las licencias de Obra Mayor concedidas por los Ayuntamientos hasta el 31 de agosto de 1999 ascendían a 38.245 con un incremento del 24,27% con relación al mismo periodo del año anterior.

Por provincias, en Alicante se concedieron durante el año 1999, un total de 20.908 licencias correspondientes a viviendas, resultando un aumento del 17,05% sobre el mismo periodo del año anterior. Para Castellón, se concedieron 4.218 licencias que correspondían a viviendas incrementándose en un 77,0%. En Valencia, las licencias concedidas referentes a viviendas se cifraron en 13.119 en 1999, suponiendo un crecimiento de un 24,58% en términos interanuales.

Cuadro III.1.3

VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE APAREJADORES (A 31/10/99)

	Visados			Certificado Final
	Unidades Nuevas	Inicio Rehabilitación	Obras Total	
Alicante	31.921	814	32.735	31.757
Castellón	7.587	396	7.983	3.385
Valencia	24.358	1.059	25.417	15.400
C. Valenciana	63.866	2.269	66.135	50.542

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Anteriormente hemos observado los indicadores de obras iniciadas y a continuación veremos los datos relativos a viviendas terminadas. Según los

MEMORIA 1999

certificados de final de obra del Colegio Oficial de Aparejadores, las viviendas certificadas durante el año 1999 fueron 50.540 unidades, es decir, un 72,7% más que el año anterior.

Por provincias, en Alicante las viviendas certificadas durante 1999, alcanzaron la cifra de 31.757 unidades, lo que supone una tasa de variación de un 105,95% respecto al mismo periodo del año anterior. En la provincia de Castellón, las viviendas certificadas ascendieron a 3.385 unidades, un descenso del 2,45% respecto a 1998. En Valencia se certificaron en el mismo periodo un total de 15.400, que supone una variación respecto al año anterior del 10,12%.

Sobre los Visados de Inicio de Obras, el Colegio de Aparejadores, a fecha de 31 de octubre de 1999 visó en el ámbito de la Comunidad Valenciana un total de 66.135 viviendas. De éstas, 63.866 correspondieron a unidades de obra nueva y el resto, 2.269 se dedicaron a actuaciones de Rehabilitación.

Cuadro III.1.4

OTROS INDICADORES DE COYUNTURA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA, 1999

Indicador	Variable	Comunidad Valenciana	Variación 99/98
Hipotecas registradas	Viviendas a 31.12.99	58.705	11,48
	Importes a 31.12.99 (En Millones de ptas.)	505.034	20,86
Trabajos realizados por las empresas constructoras (Millones de ptas.)	Edificación a 31.12.99	380.948	6,25
	Viviendas Familiares	249.309	6,22
	Ingeniería Civil a 31.12.99	215.506	24,01
Consumo de cemento	Miles de toneladas a 31.12.99	4.758,7	22,34
Personas ocupadas en construcción	Media anual a 31.12.99	149.020	16,11
	4º trimestre 1999	158.310	16,29
Licitación oficial en construcción (Presupuesto en mill. ptas.)	Edificación a 31.12.99	5.892	25,55
	Viviendas Familiares	362	1292,31
	Ingeniería Civil a 31.12.99	152.320	-19,17
Indice de precios al consumo	Indice General a 31.12.99	126,3	2,60
	Indice de Vivienda a 31.12.99	128,9	0,78
Valores de tasación de la vivienda nueva y usada	Precio medio m ² . Media anual	96.986	10,90
	Precio medio m ² . 4º Trimestre	100.795	12,56

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

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 tercer trimestre del año 1999, se situó en 97.957 pesetas en la Comunidad Valenciana, con un crecimiento 9,85% respecto del mismo periodo del año anterior, lo que supone una aceleración importante en relación con la media de crecimiento registrada el año anterior.

En el ámbito nacional, la tasa de variación se situó en un 11,02%, un punto superior a la media registrada en la Comunidad Valenciana, con un precio medio de 133.724 pesetas el metro cuadrado. El incremento de precios, en términos reales, descontando el efecto de la inflación se redujo en un 7,77% en la Comunidad Valenciana y en 8,62% de media nacional.

En la Comunidad Valenciana la vivienda usada ha registrado un crecimiento superior en dos puntos al de la vivienda nueva, siendo el valor medio del metro cuadrado de la usada el 80% del valor de la vivienda nueva.

En el Informe anual sobre la oferta de vivienda nueva, en el que no se considera la vivienda usada, pero sí la vivienda protegida, el precio medio por metro cuadrado según el promedio de los municipios incluidos en el estudio para el ámbito de la Comunidad Valenciana se situó en 121.200 pesetas. El precio máximo registrado alcanzó 405.800 Pts. y el mínimo 56.500 Pts.

El precio medio más elevado por capitales de provincia ha correspondido a Valencia, con 140.700 Pts. el metro cuadrado, seguida de Alicante, 135.700 pts. y Castellón 131.700 pts. Las tasas más elevadas de crecimiento de precios se registraron en Alicante capital con una variación nominal del 21,92%, seguida por Valencia con un 9,84% y Castellón con un 5,28% de variación anual. El mayor precio por metro cuadrado se registró en las viviendas que poseen entre 0 y 1 dormitorio, con 162.100 Pts., seguidas de las de 2 dormitorios, con 141.600 Pts., mientras que las de 5 o más dormitorios el precio se eleva a 139.500 pts. El precio medio del metro cuadrado de la vivienda protegida se situó en 102.800 pts. El precio más alto para estas viviendas se registró en Castellón capital con 118.400 pts., seguida de Valencia capital, 113.700 pts. El precio medio más bajo, 92.800 Pts., se localiza en los municipios que componen la zona de Valencia.

La evolución del precio medio por unidad de vivienda se situó en 13.800.000 Pts. en el año 1999. La vivienda más cara se ha localizado en

Valencia capital con un precio medio de 16.800.000 Pts., muy similar al de Castellón capital, de 16.300.000 Pts. y un poco superior Alicante capital con 14.900.000 pts.

La evolución del precio por vivienda muestra un incremento algo más moderado que el desprendido de la evolución del metro cuadrado. El promedio global de incremento se sitúa en un 6,56%, contrarrestando la subida del precio medio del metro cuadrado en determinadas zonas.

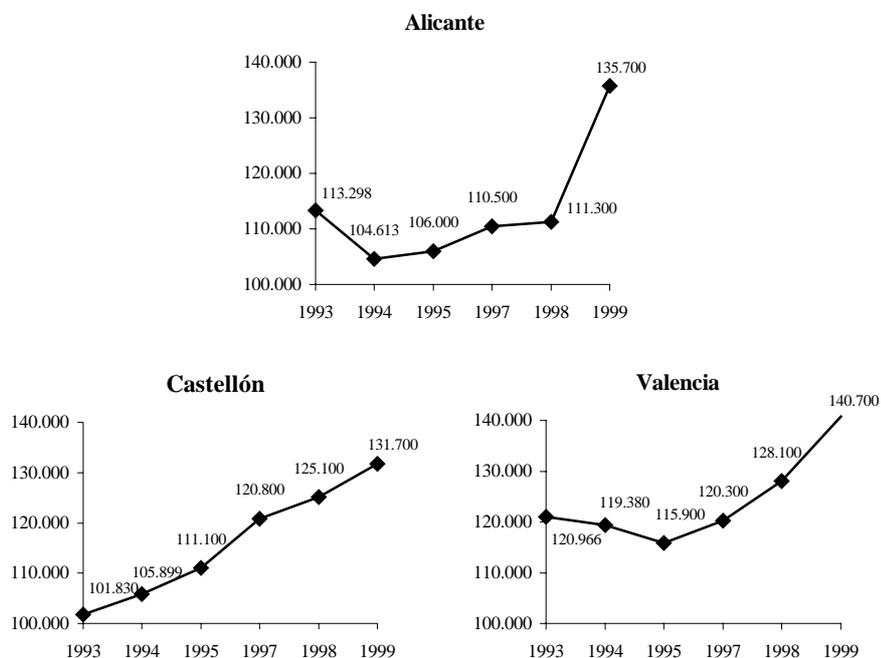
El precio medio de la vivienda protegida se situó en 10.600.000 pts. La vivienda protegida más cara se vende en Castellón capital con 12.200.000 Pts., seguida de Alicante con 11.100.000 Pts. y Valencia con 10.900.000 pts.

Como dato significativo sobre el tamaño de las viviendas, las más grandes se construyen en la provincia de Castellón con una superficie de 122,90 m², mientras que Alicante destaca por ser la provincia donde se ubican las viviendas más pequeñas, ya que la superficie es de 104,60 m². El tamaño medio se sitúa en 1999 en 113,6 m² construidos.

Gráfico III.1.4

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA NUEVA POR M² CONSTRUIDO, 1993-1999

Datos referidos a las capitales de Provincia



Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

1.4. PLANES DE VIVIENDA

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.

Para cumplir estos objetivos se aprobó en el ámbito de la Comunidad Valenciana, la normativa que se detalla a continuación:

- 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 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 %.

Las previsiones del Plan de Vivienda 1998-2001 en la Comunidad Valenciana se han cifrado en 56.970 viviendas a financiar en un horizonte de cuatro años con la distribución provincial de 19.210 viviendas para Alicante, 6.580 para Castellón y 31.180 para Valencia.

El programa de 1999 que permanece aún vigente, estableció como objetivo 15.990 viviendas, distribuidas en 5.392 en Alicante, 1.847 en Castellón y 8.751 en Valencia, a financiar por un importe previsto de préstamos a conceder de 107.254 millones de pesetas.

Los objetivos acumulados del Plan, que considera la suma de los Programas 1998 y 1999, ascienden a 24.100 viviendas, por un importe de préstamos a conceder de 147.006 millones de pesetas.

Solicitudes y calificaciones provisionales

El número de solicitudes de calificación provisional, presentadas en el periodo del 21 de octubre de 1998 y el 31 de diciembre de 1999, dentro del Plan de Vivienda 1998-2001, se elevó a 40.049 viviendas.

El número de viviendas calificadas provisionalmente en este periodo dentro del mencionado Plan ascendió a 31.593 viviendas, que se distribuyen en 22.506 viviendas protegidas de nueva construcción (VPNC), en 3.640 viviendas ya construidas (VYC), en 5.415 viviendas en rehabilitación y 32 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 1999, en la Comunidad Valenciana fue de 24.291 viviendas. Esta cifra es la suma de las viviendas financiadas en 1998 que fueron 10.329 y de las financiadas en 1999 que ascendieron a 13.962.

Por provincias, en Alicante se financiaron 9.031 viviendas, en Castellón un total de 3.007 viviendas y en Valencia una cifra de 12.253 viviendas.

El Cuadro III.1.6 contiene los préstamos concedidos por tipo de actuación y provincia, en el periodo de años de 1992 a 1999.

El importe de préstamos concedidos se sitúa en 171.045 millones de pesetas. Desde el 5 de mayo, fecha de cierre del programa anterior, y con cargo al nuevo Programa de 1999, se han financiado, a 31 de diciembre, 13.962 viviendas por un importe de 99.297 millones de pesetas en préstamos. Dentro del Programa de 1998 se financiaron 10.329 viviendas por un importe de 71.748 millones.

La cifra total de préstamos concedidos asciende en la Comunidad Valenciana a 171.145 millones, ya que se tienen en cuenta otras variables como el suelo y la promoción pública. Esta cifra se distribuye en 60.183 millones para la provincia de Alicante, 22.458 millones para la provincia de Castellón y 88.494 para la provincia de Valencia.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.5

VIVIENDAS FINANCIADAS POR TIPO DE ACTUACIÓN Y PROVINCIA. AÑOS 1992-1999
Nº DE VIVIENDAS FINANCIADAS (*)

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01			
	Total	1996	1997	1998	Total	1.998	1.999	Total
<i>VPNC Grupo A</i>								
C.V.						5.697	6.011	11.708
Alicante						2.619	2.556	5.175
Castellón						580	596	1.176
Valencia						2.498	2.859	5.357
<i>VPNC Grupo B</i>								
C.V.						3.602	4.541	8.143
Alicante						1.196	1.274	2.470
Castellón						271	907	1.178
Valencia						2.135	2.360	4.495
<i>VPNC Grupo C</i>								
C.V.						4	96	100
Alicante						3	12	15
Castellón						0	0	0
Valencia						1	84	85
<i>VPNC Alquiler</i>								
C.V.						0	77	77
Alicante						0	56	56
Castellón						0	5	5
Valencia						0	16	16
<i>VPNC Total (antes V.P.O.)</i>								
C.V.	51.196	20.441	17.154	3.733	41.328	9.303	10.725	20.028
Alicante	17.884	7.427	6.157	1.717	15.301	3.818	3.898	7.716
Castellón	5.888	2.909	1.504	350	4.763	851	1.508	2.359
Valencia	27.424	10.105	9.493	1.666	21.264	4.634	5.319	9.953
<i>VYC Grupo A</i>								
C.V.						282	982	1.264
Alicante						85	305	390
Castellón						26	54	80
Valencia						171	623	794
<i>VYC Grupo B</i>								
C.V.						82	195	277
Alicante						13	42	55
Castellón						16	49	65
Valencia						53	104	157
<i>VYC Total (antes V.P.T.)</i>								
C.V.	13.613	3.315	1.893	721	5.929	364	1.177	1.541
Alicante	4.896	775	475	225	1.475	98	347	445
Castellón	1.707	458	188	91	737	42	103	145
Valencia	7.010	2.082	1.230	405	3.717	224	727	951

.../...

MEMORIA 1999

.../...

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01			
	Total	1996	1997	1998	Total	1.998	1.999	Total
<i>Rehabilitación</i>								
C.V.	9.509	1.417	2.298	1.511	5.226	662	2.028	2.690
Alicante	3.254	528	316	422	1.266	165	675	840
Castellón	905	110	143	120	373	101	400	501
Valencia	5.350	779	1.839	969	3.587	396	953	1.349
<i>con préstamo</i>	<i>3.717</i>	<i>53</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>59</i>	<i>5</i>	<i>54</i>	<i>59</i>
Alicante	679	24	3	1	28	1	29	30
Castellón	459	11	0	0	11	1	5	6
Valencia	2.579	18	2	0	20	3	20	23
<i>Sin préstamo (**)</i>	<i>5.792</i>	<i>1.364</i>	<i>2.293</i>	<i>1.510</i>	<i>5.167</i>	<i>657</i>	<i>1.974</i>	<i>2.631</i>
Alicante	2.575	504	313	421	1.238	164	646	810
Castellón	446	99	143	120	362	100	395	495
Valencia	2.771	761	1.837	969	3.567	393	933	1.326
<i>Subtotal</i>								
C.V.	74.318	25.173	21.345	5.965	52.483	10.329	13.930	24.259
Alicante	26.034	8.730	6.948	2.364	18.042	4.081	4.920	9.001
Castellón	8.500	3.477	1.835	561	5.873	994	2.011	3.005
Valencia	39.784	12.966	12.562	3.040	28.568	5.254	6.999	12.253
<i>Suelo</i>								
C.V.	10.062	129	764	0	893	0	0	0
Alicante	4.267	0	764	0	764	0	0	0
Castellón	3.000	0	0	0	0	0	0	0
Valencia	2.795	129	0	0	129	0	0	0
<i>Promoción Pública</i>								
C.V.						0	32	32
Alicante						0	30	30
Castellón						0	2	2
Valencia						0	0	0
<i>Total</i>								
C.V.	84.380	25.302	22.109	5.965	53.376	10.329	13.962	24.291
Alicante	30.301	8.730	7.712	2.364	18.806	4.081	4.950	9.031
Castellón	11.500	3.477	1.835	561	5.873	994	2.013	3.007
Valencia	42.579	13.095	12.562	3.040	28.697	5.254	6.999	12.253

(* 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 1.063 y 259 viviendas de VPNV Grupos A y B de los convenios 98 y 99 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.1.6

PRESTAMOS CONCEDIDOS POR TIPO DE ACTUACIÓN Y PROVINCIA. AÑOS 1992-1999
PRÉSTAMOS CONCEDIDOS EN MILLONES DE PESETAS (*)

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01			
	Total	1996	1997	1998	Total	1.998	1.999	Total
<i>VPNC Grupo A</i>								
C.V.						37.607	47.117	84.724
Alicante						15.297	20.295	35.592
Castellón						4.089	4.825	8.914
Valencia						18.221	21.997	40.218
<i>VPNC Grupo B</i>								
C.V.						31.858	44.284	76.142
Alicante						9.701	11.785	21.486
Castellón						2.650	9.785	12.435
Valencia						19.507	22.714	42.221
<i>VPNC Grupo C</i>								
C.V.						23	491	514
Alicante						16	0	16
Castellón						0	0	0
Valencia						7	491	498
<i>VPNC Alquiler</i>								
C.V.						0	549	549
Alicante						0	401	401
Castellón						0	0	0
Valencia						0	148	148
<i>VPNC Total (antes V.P.O.)</i>								
C.V.	305.402	142.580	128.040	27.886	298.506	69.488	92.441	161.929
Alicante	101.311	50.863	44.576	12.609	108.048	25.014	32.481	57.495
Castellón	35.814	21.026	11.844	2.643	35.513	6.739	14.610	21.349
Valencia	168.277	70.691	71.620	12.634	154.945	37.735	45.350	83.085
<i>VYC Grupo A</i>								
C.V.						1.592	4.989	6.581
Alicante						495	1.597	2.092
Castellón						172	314	486
Valencia						925	3.078	4.003
<i>VYC Grupo B</i>								
C.V.						652	1.699	2.351
Alicante						80	343	423
Castellón						129	462	591
Valencia						443	894	1.337
<i>VYC Total (antes V.P.T.)</i>								
C.V.	70.054	17.113	10.122	4.130	31.365	2.244	6.688	8.932
Alicante	24.824	3.869	2.626	1.272	7.767	575	1.940	2.515
Castellón	8.833	2.516	1.272	644	4.432	301	776	1.077
Valencia	36.397	10.728	6.224	2.214	19.166	1.368	3.972	5.340

.../...

MEMORIA 1999

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01			
	Total	1996	1997	1998	Total	1.998	1.999	Total
<i>Rehabilitación</i>								
C.V.	6.440	131	11	2	144	16	168	184
Alicante	1.721	54	9	2	65	0	90	90
Castellón	1.531	35	0	0	35	4	21	25
Valencia	3.188	42	2	0	44	12	57	69
<i>Subtotal</i>								
C.V.	381.896	159.824	138.173	32.018	330.015	71.748	99.297	171.045
Alicante	127.856	54.786	47.211	13.883	115.880	25.589	34.511	60.100
Castellón	46.178	23.577	13.116	3.287	39.980	7.044	15.407	22.451
Valencia	207.862	81.461	77.846	14.848	174.155	39.115	49.379	88.494
<i>Suelo</i>								
C.V.	11.819	204	1.200	0	1.404	0	0	0
Alicante	4.150	0	1.200	0	1.200	0	0	0
Castellón	4.631	0	0	0	0	0	0	0
Valencia	3.038	204	0	0	204	0	0	0
<i>Promoción Pública</i>								
C.V.						0	90	90
Alicante						0	83	83
Castellón						0	7	7
Valencia						0	0	0
<i>Total</i>								
C.V.	393.715	160.028	139.373	32.018	331.419	71.748	99.387	171.135
Alicante	132.006	54.786	48.411	13.883	117.080	25.589	34.594	60.183
Castellón	50.809	23.577	13.116	3.287	39.980	7.044	15.414	22.458
Valencia	210.900	81.665	77.846	14.848	174.359	39.115	49.379	88.494

(*) 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 1.063 y 259 viviendas de VPNV Grupos A y B de los convenios 98 y 99 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, respecto a los objetivos acumulados en los Programas 1998 y 1999 da un porcentaje de cumplimiento sobre las calificaciones provisionales de un total del 131,09%. Por provincias este dato se distribuye en el 134,86% para Alicante, el 122,74% para Castellón y el 130,53% para Valencia.

Sobre las viviendas financiadas el nivel de cumplimiento en la Comunidad Valenciana es del 100,79%, que detallado por provincias, en Alicante es del 111,14%, en Castellón del 108,01% y en Valencia del 92,90%.

Con relación al Programa de 1999, desde el 5 de mayo hasta el 31 de diciembre, el nivel de cumplimiento, considerando el número de calificaciones provisionales en la Comunidad Valenciana se sitúa en un 109,34%. Por provincias este cumplimiento es del 109,14% en Alicante, 119,71% en Castellón y 107,28% en Valencia.

En cuanto a las viviendas financiadas, el nivel de cumplimiento en el ámbito de la Comunidad Valenciana fue del 87,32%, que distribuido por provincias fue del 91,82% en Alicante, del 108,99 % en Castellón y del 79,98% en Valencia.

A continuación se inserta el Cuadro sobre el Seguimiento del Plan de Vivienda 1999-2001 y el nivel de cumplimiento.

MEMORIA 1999

Cuadro III.1.7

SEGUIMIENTO PLAN VIVIENDA 98/01. NIVEL CUMPLIMIENTO CONVENIO MF-GV
 Programa 1999. Información a 31 de diciembre. Datos actualizados en número de viviendas (*)

Tipo de actuación	Objetivos iniciales (A)	Calif. provisionales a partir del 21/02/1999		Viviendas financiadas a 31 de diciembre (3)	Nivel cumplimiento sobre objetivos iniciales		
		Solicitudes (1)	Concesiones (2)		1/A	2/A	3/A
<i>VPNC Grupo A</i>							
C. V.	5.800	6.832	6.260	6.011	117,79%	107,93%	103,64%
Alicante	1.956	2.692	2.691	2.556	137,63%	137,58%	130,67%
Castellón	670	646	659	596	96,42%	98,36%	88,96%
Valencia	3.174	3.494	2.910	2.859	110,08%	91,68%	90,08%
<i>VPNC Grupo B</i>							
C. V.	4.500	5.113	4.898	4.541	113,62%	108,84%	100,91%
Alicante	1.517	1.678	1.423	1.274	110,61%	93,80%	83,98%
Castellón	520	404	860	907	77,69%	165,38%	174,42%
Valencia	2.463	3.031	2.615	2.360	123,06%	106,17%	95,82%
<i>VPNC Grupo C</i>							
C. V.	599	80	80	96	13,36%	13,36%	16,03%
Alicante	202	1	1	12	0,50%	0,50%	5,94%
Castellón	69	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Valencia	328	79	79	84	24,09%	24,09%	25,61%
<i>VPNC para alquiler (a 10 y a 25 años)</i>							
C. V.	350	368	122	77	105,14%	34,86%	22,00%
Alicante	118	312	66	56	264,41%	55,93%	47,46%
Castellón	40	5	5	5	12,50%	12,50%	12,50%
Valencia	192	51	51	16	26,56%	26,56%	8,33%
<i>VPNC Total</i>							
C. V.	11.249	12.393	11.360	10.725	110,17%	100,99%	95,34%
Alicante	3.793	4.683	4.181	3.898	123,46%	110,23%	102,77%
Castellón	1.299	1.055	1.524	1.508	81,22%	117,32%	116,09%
Valencia	6.157	6.655	5.655	5.319	108,09%	91,85%	86,39%
<i>VYC Grupo A</i>							
C. V.	2.100	2.554	2.071	982	121,62%	98,62%	46,76%
Alicante	708	684	515	305	96,61%	72,74%	43,08%
Castellón	243	152	106	54	62,55%	43,62%	22,22%
Valencia	1.149	1.718	1.450	623	149,52%	126,20%	54,22%
<i>VYC Grupo B</i>							
C. V.	0	165	215	195			
Alicante	0	41	38	42			
Castellón	0	51	64	49			
Valencia	0	73	113	104			
<i>VYC Total</i>							
C. V.	2.100	2.719	2.286	1.177	129,48%	108,86%	56,05%
Alicante	708	725	553	347	102,40%	78,11%	49,01%
Castellón	243	203	170	103	83,54%	69,96%	42,39%
Valencia	1.149	1.791	1.563	727	155,87%	136,03%	63,27%

.../...

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

.../...

Tipo de actuación	Objetivos iniciales (A)	Calif. provisionales a partir del 21/02/1999		Viviendas financiadas a 31 de diciembre (3)	Nivel cumplimiento sobre objetivos iniciales		
		Solicitudes (1)	Concesiones (2)		1/A	2/A	3/A
Rehabilitación (**)							
Areas + Viviendas (con y sin subv.)							
C. V.	2.539	5.093	3.805	2.028	200,59%	149,86%	79,87%
Alicante	856	1.366	1.120	675	159,58%	130,84%	78,86%
Castellón	293	565	515	400	192,83%	175,77%	136,52%
Valencia	1.390	3.162	2.170	953	227,48%	156,12%	68,56%
Promoción Pública							
C. V.	101	32	32	32	31,68%	31,68%	31,68%
Alicante	34	30	30	30	88,24%	88,24%	88,24%
Castellón	12	2	2	2	16,67%	16,67%	16,67%
Valencia	55	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Total							
C. V.	15.989	20.237	17.483	13.962	126,57%	109,34%	87,32%
Alicante	5.391	6.804	5.884	4.950	126,21%	109,14%	91,82%
Castellón	1.847	1.825	2.211	2.013	98,81%	119,71%	108,99%
Valencia	8.751	11.608	9.388	6.999	132,65%	107,28%	79,98%

(*) Se incluyen los expedientes acogidos a la DT 2ª del RD 1186/98 de 12 de junio que obtuvieron préstamo dentro del plan anterior. El programa 99 sólo admite calificaciones provisionales concedidas desde el 21/02/99 hasta el 21/02/00.

(**) CRITERIOS DE CÁLCULO 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, 646; Castellón, 395 y Valencia, 933).

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.

1.5. EL NUEVO TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA

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

En el nuevo sistema la deducción en base imponible de los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de la vivienda habitual se aplica únicamente sobre la cuota íntegra.

La deducción en cuota 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. Además la 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.

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

Como ya se ha apuntado anteriormente, por lo que respecta al tratamiento de la vivienda en alquiler, desaparece la anterior deducción en cuota del 15 por 100 de las cantidades satisfechas en concepto de alquiler.

No obstante queremos indicar que este apartado es meramente informativo, ya que no se disponen datos sobre el año 1999, ya que los efectos de la reforma fiscal se harán patentes en la declaración de la renta que se realizará en el ejercicio del año 2000.