

1. VIVIENDA

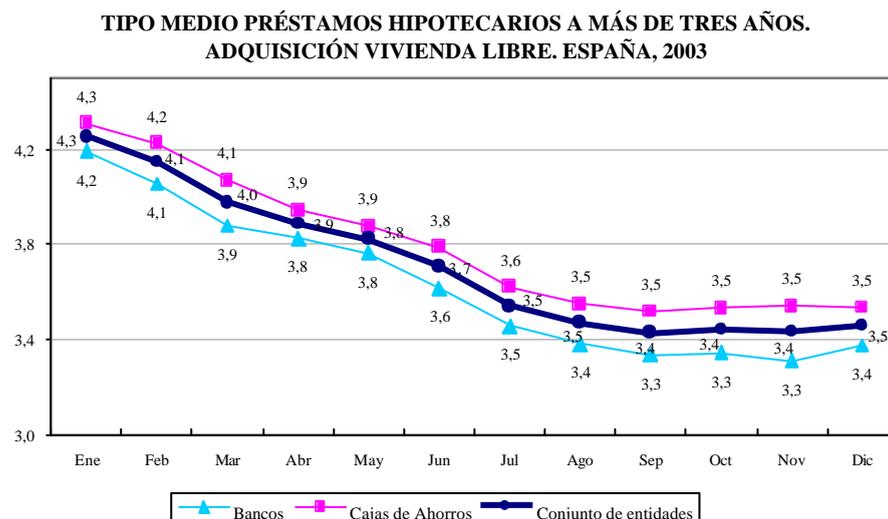
1.1. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SECTOR DE LA VIVIENDA

La construcción sigue despuntando como el sector en alza de la economía española. En los últimos cuatro años, el 40 por ciento de la actividad constructora en la Unión Europea se ha realizado en España. La baza principal de este sector son las viviendas, que han superado el número de hogares pero mantienen la demanda al ser una buena alternativa para la inversión.

La actividad constructora se mantiene dinámica en lo que a la economía general se refiere. Los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) certifican que el sector de la construcción ha elevado su presencia en la economía nacional acaparando hasta el 59,3 por ciento del total de la inversión.

Por comunidades autónomas, Galicia, Murcia, Castilla - La Mancha, Extremadura y la Comunidad Valenciana presentan los precios más bajos. Dentro de nuestra comunidad, el mayor aumento de precio se ha detectado en Castellón y en la provincia de Alicante y su costa que, desde 1996 ha visto cómo los precios aumentaban en un 75 por ciento

Gráfico III.1.1



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

MEMORIA 2003

En el Cuadro III.1.1, se detalla el tipo medio de préstamos hipotecarios, a más de tres años y durante el año 2003.

Por entidades, los bancos siempre han presentado un tipo medio más bajo respecto al resto de entidades. En el año 2003, han pasado de un tipo medio del 4,687% en el año 2002 a un tipo del 3,627%, que supone un descenso de un 1,060.

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
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
2002	4,687	4,896	4,795
2003	3,627	3,791	3,713
Enero	4,190	4,307	4,252
Febrero	4,053	4,225	4,146
Marzo	3,878	4,068	3,976
Abril	3,825	3,941	3,886
Mayo	3,764	3,876	3,823
Junio	3,617	3,787	3,707
Julio	3,457	3,619	3,541
Agosto	3,381	3,548	3,470
Septiembre	3,335	3,518	3,428
Octubre	3,343	3,532	3,442
Noviembre	3,310	3,539	3,432
Diciembre	3,374	3,533	3,458

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

Las Cajas de Ahorros, en el año 2002 establecían un tipo medio del 4,896% mientras que en el año 2003, la media es del 3,791% que representa un descenso de casi un punto.

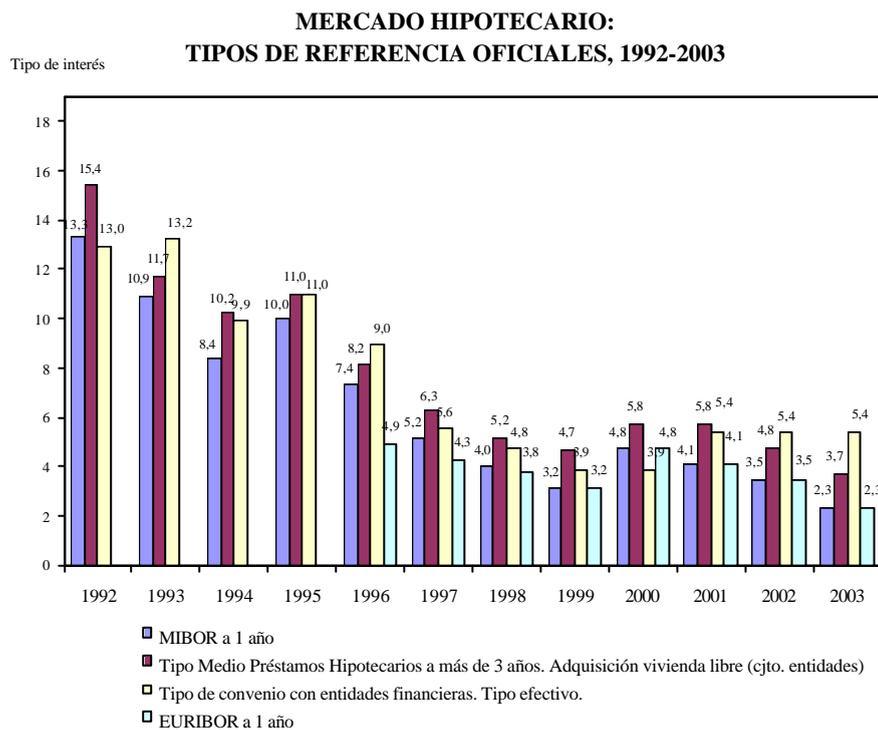
NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

La media de los tipos de interés, en el Conjunto de Entidades, era en el año 2002 de 4,795%, siendo ésta en el año 2003 de 3,713%, más de un punto menos.

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 más de un punto, pasando de un tipo medio del 3,493% en el año 2002 a un tipo medio del 2,337% en el año 2003.

El tipo interbancario MIBOR, también ha descendido, pasando de un tipo medio del 3,489% en el año 2002 a un tipo medio del 2,341% en el año 2003.

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.

MEMORIA 2003

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. La Comunidad Valenciana sigue ocupando en el tercer trimestre de 2003, el duodécimo lugar en los índices de accesibilidad a la vivienda. A pesar de encontrarse por debajo del nivel nacional (7,31 para la capacidad y 51,83% para el esfuerzo), continúa el ascenso constante de ambos con una capacidad de 5,90 y un esfuerzo de 41,86%.

Cuadro III.1.2

ACCESIBILIDAD - TERCER TRIMESTRE DE 2003

Comunidades Autónomas	Precio unidad de vivienda	Precio del m ²	Capacidad	Esfuerzo
Extremadura	56.060,86	624,25	3,87	27,49%
Castilla - La Mancha	70.346,95	810,05	4,69	33,28%
Galicia	79.216,17	878,31	5,21	36,94%
Murcia	80.222,11	914,44	5,58	39,55%
Asturias	99.026,95	1.158,16	5,69	40,35%
Comunidad Valenciana	92.482,73	1.053,56	5,90	41,86%
Andalucía	96.230,63	1.099,22	5,93	42,05%
Aragón	103.366,41	1.167,96	5,96	42,29%
Castilla León	99.307,97	1.109,62	6,10	43,30%
Navarra	136.080,47	1.543,38	6,93	49,17%
La Rioja	112.366,41	1.285,51	7,02	49,79%
Cantabria	122.794,69	1.408,75	7,57	53,73%
Canarias	120.748,13	1.347,58	8,30	58,86%
Cataluña	166.131,09	1.866,65	8,85	62,78%
País Vasco	194.905,31	2.173,68	9,58	67,96%
Baleares	157.791,56	1.762,59	9,93	70,43%
Comunidad de Madrid	220.944,61	2.484,87	10,46	74,21%
España	128.672,11	1.450,60	7,31	51,83%

Fuente: Conselleria de Territorio 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 familiar disponible.
- el esfuerzo, definido como la relación entre la cuota anual de amortización del préstamo hipotecario tipo y la renta anual disponible.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Ambos índices son inversos, porque cuando aumentan estos, es inferior el grado de accesibilidad a la vivienda. En el cuadro III.1.3 se observa la tendencia alcista del índice de esfuerzo en un periodo de cinco años.

Cuadro III.1.3

ACCESIBILIDAD - ÍNDICE DE ESFUERZO - AÑOS 1999-2003

Comunidades Autónomas	3 T 1999	3 T 2000	3 T 2001	3 T 2002	3 T 2003
Extremadura	23,53%	25,39%	28,28%	28,14%	27,49%
Castilla - La Mancha	24,65%	27,26%	30,85%	32,03%	33,28%
Galicia	32,12%	34,43%	38,11%	37,20%	36,94%
Murcia	26,78%	29,47%	35,32%	36,91%	39,55%
Asturias	32,48%	36,37%	41,12%	41,51%	40,35%
Comunidad Valenciana	28,88%	33,17%	37,68%	39,77%	41,86%
Andalucía	28,47%	32,45%	38,42%	39,25%	42,05%
Aragón	29,62%	35,42%	40,54%	41,73%	42,29%
Castilla León	34,47%	39,32%	44,80%	44,37%	43,30%
Navarra	33,53%	39,09%	47,47%	46,85%	49,17%
La Rioja	31,89%	37,53%	45,52%	46,48%	49,79%
Cantabria	35,12%	42,06%	50,41%	51,93%	53,73%
Canarias	42,69%	50,29%	59,61%	59,47%	58,86%
Cataluña	42,39%	49,65%	58,15%	58,80%	62,78%
País Vasco	43,62%	53,18%	64,69%	66,36%	67,96%
Baleares	44,45%	56,73%	68,68%	69,61%	70,43%
Comunidad de Madrid	44,07%	49,81%	60,12%	65,25%	74,21%
España	35,09%	40,41%	47,54%	49,16%	51,83%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

En la Comunidad Valenciana se registraba un esfuerzo de 28,88% en el tercer trimestre del año 1999, el tercer trimestre de 2003 acumula 12,98 puntos de diferencia con un esfuerzo de 41,86%.

A nivel nacional, se observa una mayor diferencia con 16,74 puntos entre el esfuerzo del tercer trimestre de 1999 (35,09%) y el tercer trimestre de 2003 (51,83%).

Por Comunidades Autónomas, la Comunidad de Madrid es la que comunidad autónoma que registra un mayor índice de esfuerzo, con un 74,25%, en el lado opuesto está Extremadura, que registra el índice menor de todas las Comunidades Autónomas, con un 27,49%.

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 aumento con tasas positivas de variación del 16,35%, observando los datos de proyectos de ejecución, disponibles a 31 de diciembre de 2003, ya que no se cuentan los datos de los proyectos básicos.

En los proyectos de ejecución se produce un incremento del 16,35% pasándose de 70.627 proyectos en el 2002 a 82.174 en el 2003, Valencia es la provincia que más ha aumentado con un 34,07, pasando de 21.816 proyectos en el 2002 a 29.248 proyectos en el 2003, Castellón también ha experimentado un gran aumento, con una tasa de variación del 24,35%, en el año 2002 se habían ejecutado 13.129 proyectos y en el 2003 se han ejecutado 16.326 proyectos, Alicante ha aumentado en menor medida, un 2,57%, pasando de 35.682 proyectos en el 2002 a 36.600 proyectos en el 2003.

Este año solo se disponen los datos referentes a los visados del Colegio de Aparejadores a 30 de noviembre de 2003, aun así se observa el gran aumento producido en estos once meses respecto a los visados del año 2002, la Comunidad Valenciana ha aumentado en un 14,33% en viviendas visadas, Alicante sigue siendo la provincia en la que más viviendas se visan por el Colegio de Aparejadores, más del 50% del total de las viviendas visadas.

Los datos de obras terminadas a 30 de noviembre, tomando los certificados final de obra del Colegio de Aparejadores registraron un ligero descenso de un 2,03%, en relación con los datos a 31 de diciembre de 2002. En España el descenso ha sido de un 1,03% pasándose de 426.739 certificados de final de obra a 420.932, aquí también se toman de referencia los primeros once meses de 2003, por lo tanto no se puede comparar a año completo.

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 noviembre representaron en el año 2003, el 5,62% del total de viviendas visadas y experimentaron un aumento del 2,42%, teniendo en cuenta que se compara con el año 2002. El 10,97% de las viviendas rehabilitadas en España se localizan en la Comunidad Valenciana, mientras que las unidades nuevas son el 15,80% del total de España.

Cuadro III.1.4

INDICADORES BÁSICOS DE COYUNTURA. INICIO DE OBRAS

	Viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos				Viviendas Visadas por el Colegio Aparejadores a 31 de diciembre		Licencias de O. Mayor concedidas por Aytos. a 30 de noviembre	
	Proyectos Ejecución a 31 de diciembre		Tasa Variación Total 01/02		01/02		01/02	
	Nº Viviendas Protegidas	Total			Nº Viviendas		Nº Viviendas	
Alicante	3.937	35.682	-2,06		44.426	8,48	s.d.	-
Castellón	517	13.129	23,70		13.889	21,82	s.d.	-
Valencia	3.001	21.816	0,47		26.625	-1,63	s.d.	-
C. Valenciana	7.455	70.627	2,72		84.940	6,95	58.616	-3,23

	Viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos				Viviendas Visadas por el Colegio Aparejadores a 30 de noviembre		Licencias de O. Mayor concedidas por Aytos. a 30 de noviembre	
	Proyectos Ejecución a 31 de diciembre		Tasa Variación Total 02/03		02/03		02/03	
	Nº Viviendas Protegidas	Total			Nº Viviendas		Nº Viviendas	
Alicante	3.559	36.600	2,57		49.269	10,90	s.d.	-
Castellón	868	16.326	24,35		19.304	38,99	s.d.	-
Valencia	3.110	29.248	34,07		28.541	7,20	s.d.	-
C. Valenciana	7.537	82.174	16,35		97.114	14,33	49.296	-15,90

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda. Elaboración propia.

MEMORIA 2003

Cuadro III.1.5

VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE APAREJADORES (A 30/11/03)

	Visados			Certificado Final
	Unidades Nuevas	Inicio Rehabilitación	Obras Total	
Alicante	47.109	2.160	49.269	28.938
Castellón	18.784	520	19.304	2.149
Valencia	25.759	2.782	28.541	25.988
C. Valenciana	91.652	5.462	97.114	57.075
España	580.096	49.795	629.891	420.932

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

En cuanto al número de viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos de protección oficial, ha aumentado en Valencia y en Castellón, un 3,63% y un 67,89% a 31 de diciembre de 2003 y Alicante ha descendido en un 9,60%.

En la Comunidad Valenciana, la provincia de Alicante es la que tiene la más alta tasa de visados de proyectos de ejecución de vivienda protegida, con un 47,22% sobre el total de visados de vivienda protegida, como se puede observar en el Cuadro III.1.4.

Si observamos el Cuadro III.1.4, Valencia es la provincia que más ha aumentado en visados de proyectos de ejecución de vivienda libre, con un aumento del 38,92%, Castellón ha aumentado un 22,57% y Alicante un 4,08%, y aunque sea la provincia que menos ha aumentado, Alicante tiene el 44,27% del total de visados de proyectos de ejecución de vivienda libre.

En cuanto al consumo de cemento, tanto en España como en la Comunidad Valenciana los valores siguen progresando positivamente a lo largo del año 2003, con una tasa de 0,41% de crecimiento, con respecto al mismo periodo del 2002. En España se ha aumentando un 4,35% el consumo de cemento a noviembre de 2003, respecto a la misma fecha de 2002.

La Comunidad Valenciana ocupa el tercer puesto en el ranking de consumo de cemento por comunidad autónoma, por detrás de Andalucía y Cataluña.

Por provincias, Alicante y Castellón han aumentado en un 1,85% y un 12,71% respectivamente el consumo de cemento, Valencia es la única provincia

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

que ha sufrido un ligero descenso de un 2,45% respecto los datos del mismo periodo del año 2002.

Cuadro III.1.6

**CONSUMO DE CEMENTO
VALORES NACIONALES Y DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

Ámbito geográfico	3 ^{er} Trim. Valores absolutos	3 ^{er} Trim. Tasa de Variación (%)	Acumulado a noviembre	Tasa de variación
C. Valenciana	1.597.558	1,49%	5.960.532	0,41%
España	11.835.022	4,46%	43.040.942	4,35%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

Cuadro III.1.7

**CONSUMO DE CEMENTO POR CCAA - (OFICEMEN)
DATOS ACUMULADOS A NOVIEMBRE DE 2003**

Comunidades Autónomas	Consumo	Distribución	Variación
Andalucía	8.428.266	19,59%	8,26%
Cataluña	5.976.009	13,88%	5,44%
Comunidad Valenciana	5.960.532	13,85%	0,41%
Madrid	3.938.377	9,15%	4,39%
Castilla León	2.761.833	6,42%	3,39%
Galicia	2.748.542	6,39%	5,87%
Murcia	2.363.524	5,49%	31,35%
Canarias	2.277.627	5,29%	-10,83%
Castilla -La Mancha	1.709.975	3,97%	4,72%
País Vasco	1.406.219	3,27%	3,54%
Aragón	1.132.637	2,63%	1,58%
Asturias	986.758	2,29%	4,32%
Baleares	928.835	2,16%	0,47%
Extremadura	863.484	2,01%	-6,44%
Navarra	624.672	1,45%	0,84%
Cantabria	461.915	1,07%	1,14%
Rioja	379.650	0,88%	-5,70%
Ceuta y Melilla	92.087	0,21%	6,38%
España	43.040.942	100,00%	4,35%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

MEMORIA 2003

Cuadro III.1.8

**CONSUMO DE CEMENTO POR PROVINCIAS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA
Noviembre 2003**

Ámbito geográfico	3 ^{er} Trim. Valores absolutos	% de participación	3 ^{er} Trim. Tasa de Variación (%)	Acumulado a noviembre	% de participación	Tasa de variación
C. Valenciana	1.597.558	100,00%	1,49	5.960.532	100,00%	0,41
Alicante	562.210	35,19%	5,25	2.051.874	34,42%	1,85
Castellón	169.354	10,60%	15,70	616.015	10,33%	12,71
Valencia	865.994	54,21%	-3,08	3.292.643	55,25%	-2,45

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

Cuadro III.1.9

HIPOTECAS. NOVIEMBRE 2003

	Número de viviendas		Importe	
	Valores absolutos	Tasa (%)	Valores absolutos	Tasa (%)
C. Valenciana	70.028	5,56	5.630.784	21,13
Alicante	27.287	0,44	2.348.858	20,93
Castellón	10.209	7,50	868.866	21,23
Valencia	32.532	10,51	2.413.060	21,30
España	626.962	8,89	60.828.105	22,44

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

A noviembre de 2003, nuestra comunidad afianza una tasa positiva en el número de hipotecas constituidas, gracias en mayor parte a la provincia de Valencia con un incremento del 10,51% sobre el mismo periodo de 2002, la provincia de Castellón registra una tasa positiva del 7,52% respecto al mes de noviembre de 2002 y la provincia de Alicante, es la que menos ha aumentado con respecto a noviembre de 2002, con una tasa de variación de 0,44%. En cuanto al importe de las hipotecas, se han incrementado tanto en la Comunidad Valenciana como a nivel nacional en más de un 20%, debido al incremento del precio de la vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.10

**ESTADÍSTICAS DE HIPOTECAS (INE) - DATOS ACUMULADOS A NOVIEMBRE 2003
DISTRIBUCIÓN EN N° VIVIENDAS**

Comunidades Autónomas	N° Viviendas	Distribución	Variación
Cataluña	138.239	22,05%	12,99%
Andalucía	114.839	18,32%	9,17%
Madrid	78.529	12,53%	6,05%
Comunidad Valenciana	70.028	11,17%	5,56%
Castilla León	29.650	4,73%	7,21%
Galicia	27.572	4,40%	19,30%
Canarias	24.634	3,93%	20,58%
País Vasco	23.276	3,71%	6,31%
Castilla -La Mancha	22.791	3,64%	10,28%
Baleares	21.240	3,39%	1,17%
Aragón	17.964	2,87%	11,21%
Asturias	15.554	2,48%	-6,08%
Murcia	12.143	1,94%	-11,85%
Extremadura	9.437	1,51%	12,16%
Cantabria	7.609	1,21%	24,05%
Navarra	7.039	1,10%	2,42%
Rioja	5.637	0,90%	23,16%
Ceuta y Melilla	747	0,12%	19,90%
España	626.928	100,00%	8,89%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

Cuadro III.1.11

**ESTADÍSTICAS DE HIPOTECAS (INE) - DATOS ACUMULADOS A NOVIEMBRE 2003
DISTRIBUCIÓN EN IMPORTES**

Comunidades Autónomas	Importes	Distribución	Variación
Cataluña	14.876.035	24,46%	27,23%
Madrid	10.364.655	17,04%	24,23%
Andalucía	9.637.524	15,84%	26,56%
Comunidad Valenciana	5.630.784	9,26%	21,13%
País Vasco	2.654.240	4,36%	24,80%
Castilla León	2.529.476	4,16%	15,38%
Galicia	2.399.287	3,94%	36,67%
Canarias	2.377.738	3,91%	38,55%
Baleares	2.205.931	3,63%	8,86%
Castilla-La Mancha	1.842.948	3,03%	-14,17%
Aragón	1.629.565	2,68%	26,78%
Asturias	1.293.625	2,13%	1,95%
Murcia	906.447	1,49%	5,88%
Navarra	690.237	1,13%	9,59%
Cantabria	682.274	1,12%	38,74%
Extremadura	562.982	0,93%	19,02%
Rioja	476.294	0,78%	30,12%
Ceuta y Melilla	65.493	0,11%	40,82%
España	60.825.535	100,00%	22,14%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

MEMORIA 2003

El sector de la construcción en el año 2002 siguió manifestando una notable fortaleza con tasas de crecimiento que duplicaron el crecimiento general de la economía. Los resultados del año 2003 arrojan una ligera inversión, con un PIB que gana 3,9 décimas y el sector de la construcción que pierde 1,2 puntos, de tal forma que la distancia entre los dos indicadores se recorta.

Cuadro III.1.12

TASA DE CRECIMIENTO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Contabilidad Nacional	Año 2001	Año 2002	Año 2003
Producto Interior Bruto	2,7	2,0	2,4
Inversión en Construcción	5,8	4,8	3,6

Millones de euros

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

La importancia relativa de la construcción en la economía, medida por la participación de la inversión en construcción en el PIB, se ha incrementado en el 2003, situándose en un 13,86%. La tendencia al alza se mantiene a lo largo de los trimestres del año 2003 para situarse en un 13,91% en el cuarto trimestre.

La participación sobre el empleo en la Comunidad Valenciana de los ocupados en construcción se mantiene en el 2003, con relación al 2002, con aceleraciones en los tres últimos trimestres (13,03%, 13,07% y 13,04% para cada uno de los trimestres), la tasa anual de la Comunidad Valenciana (12,96%) se sitúa un punto por encima de la tasa nacional anual que se encuentra en el 11,89%.

Cuadro III.1.13

PARTICIPACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA ECONOMÍA

	Año 2001	Año 2002	Año 2003	I Trim. 2003	II Trim. 2003	III Trim. 2003	IV Trim. 2003
En el PIB Nacional	13,44	13,61	13,86	13,81	13,85	13,88	13,91
En el Empleo en España	11,60	11,77	11,89	11,85	12,06	11,83	11,81
En el Empleo en la C.V.	12,54	12,60	12,96	12,70	13,03	13,07	13,04

Porcentualmente

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Según los últimos datos de la Encuesta de Población Activa elaborada por el INE correspondientes al 2003, mientras el empleo en la Comunidad Valenciana aumentó un 2,07%, el número de personas ocupadas en el sector de la construcción se incrementó en un 4,98%. En España estos porcentajes fueron de un 2,69% y de un 3,28% respectivamente.

Cuadro III.1.14

PERSONAS OCUPADAS SEGÚN LA ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA

	C. Valenciana		España	
	Total	Sector Construcción	Total	Sector Construcción
Año 2001	1.723.423	216.073	15.945.560	1.850.205
Año 2002	1.749.638	220.468	16.257.570	1.931.170
Año 2003	1.785.875	231.450	16.694.550	1.994.550

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

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. No se pueden comparar con los datos del año anterior al no disponer de la información total del año 2003.

Cuadro III.1.15

TRABAJOS REALIZADOS POR EMPRESAS CONSTRUCTORAS

	Comunidad Valenciana			España		
	Edificación	Ingeniería Civil	Total	Edificación	Ingeniería Civil	Total
Año 1999	2.289.534	1.295.157	3.584.691	22.247.925	14.045.147	36.293.072
Año 2000	2.557.455	1.470.953	4.028.408	25.220.901	15.781.056	41.001.957
Año 2001	2.940.536	1.662.554	4.603.090	27.596.354	17.610.035	45.206.389
Año 2002	3.254.589	1.527.498	4.782.087	30.124.576	18.395.383	48.519.959
Año 2003*	--	--	0	7.995.545	5.046.653	13.042.198

Miles de euros a 31/12/2002

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

(*) Hasta 30/09/2003

MEMORIA 2003

Cuadro III.1.16

LICITACIÓN OFICIAL EN CONSTRUCCIÓN

	Año 2000	Año 2001	Año 2002	Año 2003
Alicante				
Edificación	113	231	16	-
Ingeniería Civil	231	439	213	-
Total	345	530	229	-
Castellón				
Edificación	102	98	2	-
Ingeniería Civil	189	246	25	-
Total	291	260	27	-
Valencia				
Edificación	195	390	40	-
Ingeniería Civil	491	527	73	-
Total	686	650	113	-
C. Valenciana*				
Edificación	410	750	719	462
Ingeniería Civil	911	1.280	1.283	1.136
Total	1.321	1.440	2.002	1.598
España*				
Edificación	4.208	6.830	7.227	5.367
Ingeniería Civil	9.060	12.213	19.630	14.217
Total	13.267	19.044	26.857	19.584

Millones Euros (*31/10/03)

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

Cuadro III.1.17

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL M². VALORES DE TASACIÓN
MINISTERIO DE FOMENTO. TERCER TRIMESTRE 2003

Comunidades Autónomas	2.002	2.003	Variación
Extremadura	570,39	624,25	9,44%
Castilla - La Mancha	694,65	810,05	16,61%
Galicia	837,38	878,31	4,89%
Murcia	772,50	914,44	18,37%
Comunidad Valenciana	914,11	1.053,56	15,26%
Andalucía	948,00	1.099,22	15,95%
Castilla León	1.061,09	1.109,62	4,57%
Asturias	1.023,49	1.158,16	13,16%
Aragón	1.023,86	1.167,96	14,07%
Rioja (La)	1.122,52	1.282,51	14,25%
Canarias	1.269,58	1.347,58	6,14%
Cantabria	1.222,37	1.408,75	15,25%
España	1.254,09	1.450,60	15,67%
Navarra	1.302,85	1.543,38	18,46%
Baleares	1.553,18	1.762,59	13,48%
Cataluña	1.593,78	1.866,65	17,12%
País Vasco	1.897,55	2.173,68	14,55%
Madrid	2.024,49	2.484,87	22,74%

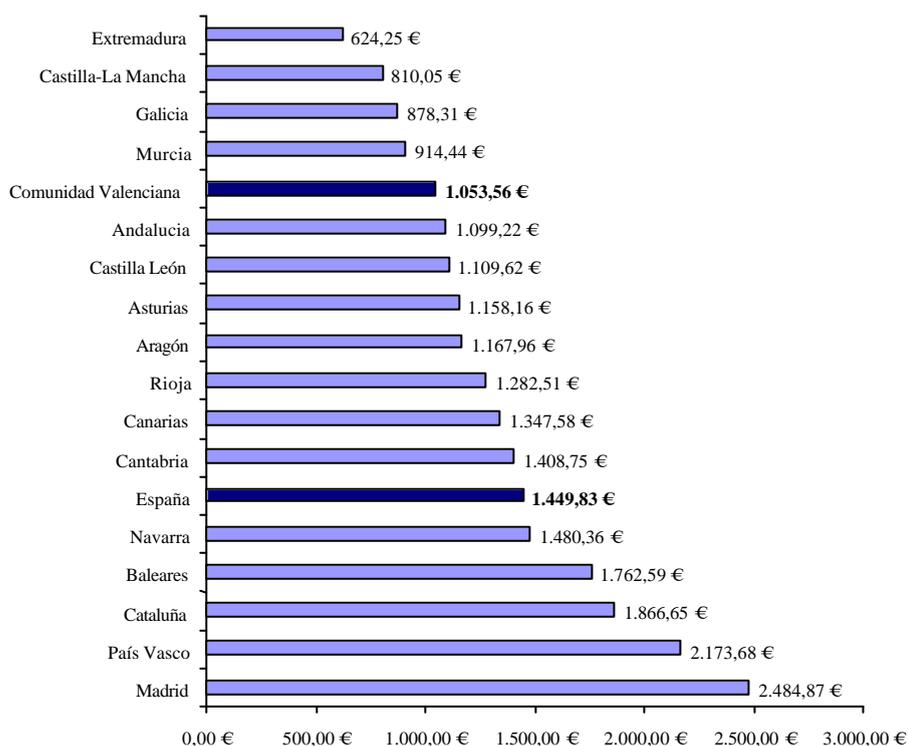
Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

En cuanto al precio medio de la vivienda, nuestra comunidad, no ha abandonado el quinto lugar entre las comunidades en las que el valor de tasación por m² de la vivienda sigue siendo más bajo, muy alejada todavía de comunidades como Madrid, País Vasco, Cataluña, Baleares o Navarra. Aunque la Comunidad Valenciana sea la quinta con el valor de tasación por m² más bajo, en el 2003 ha aumentado en un 15,26% el precio medio del m² por debajo del incremento sufrido en la media nacional que ha sido del 15,61%.

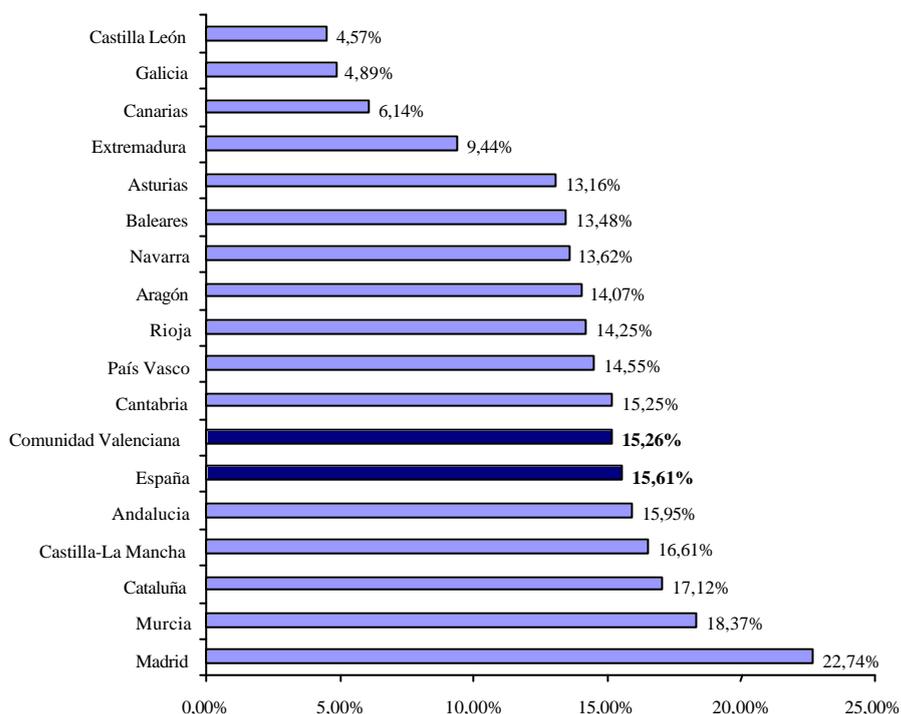
Gráfico III.1.3

PRECIO MEDIO DEL M² SEGÚN VALORES DE TASACIÓN. AÑO 2003 TERCER TRIMESTRE. Valores absolutos.



Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

**PRECIO MEDIO DEL M² SEGÚN VALORES DE TASACIÓN.
AÑO 2003 TERCER TRIMESTRE. Tasas de variación respecto al
mismo período del año anterior.**



Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

1.3. PLANES DE VIVIENDA

La Generalitat Valenciana consideró como objetivos prioritarios para el Plan de Vivienda 2002–2005 los siguientes:

- Facilitar el acceso a una vivienda digna a las familias que más lo necesiten en función de sus condiciones socioeconómicas, bien en alquiler o propiedad.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

- Posibilitar el acceso a la vivienda usada en las mismas condiciones que las viviendas protegidas de nueva construcción, a fin de aprovechar mejor el parque residencial existente.
- Fomentar la oferta de vivienda de alquiler.
- Incentivar las actuaciones de rehabilitación, atendiendo de forma prioritaria las zonas o barrios en proceso de degradación, los centros históricos o los edificios con patologías estructurales, así como aquellas relativas a edificios y viviendas habitadas por usuarios con escasos recursos económicos.
- Incentivar la generación de suelo a precio moderado.

Los destinatarios del Plan de Vivienda 2002/2005 son los siguientes:

- Prioritariamente las familias con niveles de ingresos hasta 3,5 SMI (salario mínimo interprofesional), y especialmente el tramo hasta 1,5 SMI.
- Las familias que accedan por primera vez a una vivienda en propiedad.
- Las familias que tienen una vivienda que precisa rehabilitación.
- Especialmente los jóvenes y familias numerosas.
- Los mayores y familias con algún miembro con minusvalía.
- Los inmigrantes.
- Los inquilinos de viviendas con renta moderada.

Solicitudes y calificaciones provisionales

Entre el 19 de abril de 2002, fecha de entrada en vigor del actual Plan de Vivienda hasta el 31 de diciembre de 2003, el número de viviendas calificadas provisionalmente dentro del Plan ascendió a 40.578.

El número de solicitudes de calificación provisional presentadas en este mismo periodo se elevó a 51.495 viviendas.

Para el Programa 2003, desde el 16 de febrero de 2003, hasta el 31 de diciembre de 2003, el número de viviendas calificadas provisionalmente ascendió a 17.065 viviendas.

El número de solicitudes de calificación provisional presentadas en este mismo periodo se elevó a 20.086 viviendas.

Viviendas financiadas con préstamos cualificados

En el Cuadro sobre seguimiento del plan de vivienda 02/05 en la Comunidad Valenciana, se observa que el número total de viviendas financiadas dentro del Plan 2002-2005, acumulando los programas 2002-2003, a 12 de enero de 2004, en la Comunidad Valenciana fue de 32.238 viviendas (Véase Cuadro III.1.18).

Por provincias, en Alicante se financiaron 15.546 viviendas (Véase Cuadro III.1.19), en Castellón un total de 2.416 viviendas (Véase Cuadro III.1.20) y en Valencia una cifra de 14.276 viviendas (Véase Cuadro III.1.21).

En el mismo Cuadro se contienen los préstamos concedidos por tipo de actuación y provincia, del actual plan de vivienda.

El importe de préstamos concedidos se sitúa en 1.335,72 millones de euros (Véase Cuadro III.1.18). Esta cifra se distribuye en 648,32 millones para la provincia de Alicante (Véase Cuadro III.1.19), 135,60 millones para la provincia de Castellón (Véase Cuadro III.1.20) y 551,80 millones de euros para la provincia de Valencia (Véase Cuadro III.1.21).

Dentro del Programa 2003, a 12 de enero de 2004, se han concedido un total de 633,26 millones de euros (Véase Cuadro III.1.18), repartidos de la siguiente forma; 308,00 millones para la provincia de Alicante (Véase Cuadro III.1.19), 45,97 millones para la provincia de Castellón (Véase Cuadro III.1.20) y 279,29 para la provincia de Valencia (Véase Cuadro III.1.21).

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.18

SEGUIMIENTO PLAN VIVIENDA 02/05 EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Programa 2002. Datos de cierre: viviendas calificadas a 15 de febrero 2003 y viviendas financiadas a 11 de marzo 2003 (*)
Programa 2003, calificadas a 31 de diciembre de 2003 y financiadas a 12 de enero de 2004

INDICADORES DEL PLAN DE VIVIENDA	VPNC			VPNC Alquiler	TOTAL			AREAS			PROMOCIÓN PÚBLICA	
	TOTAL	Venta	Régimen Especial		VPNC	VEX	REHABIL.	SUELO	REHABIL.	SUELO		
Objetivos en nº de viviendas												
Programa 2002	10.040	5.490	-	350	5.840	1.250	400	1.125	1.400	25		
Programa 2003	10.007	5.490	-	350	5.840	1.250	1467	1.125	300	25		
Plan 02/05	38.127	21.960	-	1.400	23.360	5.000	2667	4.500	2.500	100		
Solicitudes de Calificaciones Provisionales												
Programa 2002 cierre a 15.02.2003	31.409	13.523	214	933	14.670	6.837	1400	6.723	1776	3		
Programa 2003 (16/02 a 31/12/2003)	20.086	6.612	105	343	7.060	6.793	1067	5.157	-	9		
Plan 02/05 a 31.12.2004	51.495	20.135	319	1.276	21.730	13.630	2467	11.880	1776	12		
Calificaciones Provisionales												
Programa 2002 cierre a 15.02.2003	23.513	11.112	214	655	11.981	3.931	1400	4.422	1776	3		
Programa 2003 (16/02 a 31/12/2003)	17.065	6.547	105	231	6.883	4.890	1067	4.216	-	9		
Plan 02/05 a 31.12.2004	40.578	17.659	319	886	18.864	8.821	2467	8.638	1776	12		
Nº de Viviendas Financiadas												
Programa 2002 cierre a 11.03.2003	16.852	9.647	-	459	10.106	2.798	844	1.325	1776	3		
Programa 2003 a 31.12.2003	15.386	7.034	-	163	7.197	3.954	1623	2.604	-	8		
Plan 02/05 a 31.12.2003	32.238	16.681	-	622	17.303	6.752	2467	3.929	1776	11		

.../...

INDICADORES DEL PLAN DE VIVIENDA	VPNC			TOTAL			AREAS			PROMOCIÓN PÚBLICA	
	TOTAL	Venta	Régimen Especial	VPNC Alquiler	VPNC	VEX	REHABIL.	REHABIL.	SUELO	SUELO	PÚBLICA
Préstamos concedidos en millones de €											
Programa 2002 cierre a 11.03.2003	702,46	572,36	-	19,18	591,54	109,47	-	1,38	-	-	0,07
Programa 2003 a 31.12.2003	633,26	457,59	-	5,15	462,75	168,97	-	1,39	-	-	0,16
Plan 02/05 a 31.12.2003	1.335,72	1029,95	-	24,33	1054,28	278,44	-	2,77	-	-	0,23
Cumplimientos s/ Objetivos reajustados											
<i>En nº de Solicitudes de Calificaciones Provisionales</i>											
Programa 2002	312,84%	246,32%	-	266,57%	251,20%	546,96%	350,00%	597,60%	126,86%	-	12,00%
Programa 2003	200,72%	120,44%	-	98,00%	120,89%	543,44%	72,73%	458,40%	-	-	36,00%
Plan 02/05	135,06%	91,69%	-	91,14%	93,02%	272,60%	92,50%	264,00%	71,04%	-	12,00%
<i>En nº de Calificaciones Provisionales</i>											
Programa 2002	234,19%	202,40%	-	187,14%	205,15%	314,48%	350,00%	393,07%	126,86%	-	12,00%
Programa 2003	170,53%	119,25%	-	66,00%	117,86%	391,20%	72,73%	374,76%	-	-	36,00%
Plan 02/05	106,43%	80,41%	-	63,29%	80,75%	176,42%	92,50%	191,96%	71,04%	-	12,00%
<i>En nº de Viviendas Financiadas</i>											
Programa 2002	167,85%	175,72%	-	131,14%	173,05%	223,84%	211,00%	117,48%	126,86%	-	12,00%
Programa 2003	153,75%	128,12%	-	46,57%	123,24%	316,32%	110,63%	231,47%	-	-	32,00%
Plan 02/05	84,55%	75,96%	-	44,43%	74,07%	135,04%	92,50%	87,31%	71,04%	-	11,00%
Origen de las C.Provisionales del año 2002											
Calificadas y c/préstamo s/ del 18.04.02 (DT2)	1.930	1.911	19	-	1.930	-	-	-	-	-	-
	4,76%										
Calificadas y s/préstamo s/ del 18.04.02 (DT3+DT4)	2.007	1.869	40	98	2.007	-	-	-	-	-	-
	4,95%										
Calificadas a partir del 19.04.02 con solicitud anterior	6.056	1.427	155	168	1.750	1.775	-	2.531	-	-	-
	14,92%										

Fuente: Ministerio de Fomento./ Apoyo Técnico D.G. Arquitectura y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.19

SEGUIMIENTO PLAN VIVIENDA 02/05 EN LA PROVINCIA DE ALICANTE

Programa 2002. Datos de cierre: viviendas calificadas a 15 de febrero 2003 y viviendas financiadas a 11 de marzo 2003 (*)
Programa 2003, calificadas a 31 de diciembre de 2003 y financiadas a 12 de enero de 2004

INDICADORES DEL PLAN DE VIVIENDA	VPNC		VPNC Régimen Especial	VPNC Alquiler	TOTAL		AREAS			PROMOCIÓN PÚBLICA		
	TOTAL	Venta			VPNC	V.P.C.	REHABIL.	SUELO	REHABIL.	SUELO	PÚBLICA	PÚBLICA
Objetivos en nº de viviendas												
Programa 2002	3.560	1.947	-	124	2.071	443	142	399	496	9	9	
Programa 2003	4.237	1.947	-	124	2.071	443	1.209	399	106	9	9	
Plan 02/05	14.208	7.787	-	497	8.284	1.773	1.635	1.595	886	35	35	
Solicitudes de Calificaciones Provisionales												
Programa 2002 cierre a 15.02.2003	12.638	6.909	75	348	7.332	2.140	1.400	1.763	-	3	3	
Programa 2003 (16/02 a 31/12/2003)	8.527	3.389	105	163	3.657	2.165	1.067	1.629	-	9	9	
Plan 02/05 a 31.12.2004	21.165	10.298	180	511	10.989	4.305	2.467	3.392	-	12	12	
Calificaciones Provisionales												
Programa 2002 cierre a 15.02.2003	10.541	6.225	75	316	6.616	1.267	1.400	1.255	-	3	3	
Programa 2003 (16/02 a 31/12/2003)	7.980	3.543	105	34	3.682	1.545	1.067	1.677	-	9	9	
Plan 02/05 a 31.12.2004	18.521	9.768	180	350	10.298	2.812	2.467	2.932	-	12	12	
Nº de Viviendas Financiadas												
Programa 2002 cierre a 11.03.2003	7.627	5.319	-	171	5.490	869	844	421	-	3	3	
Programa 2003 a 31.12.2003	7.919	3.976	-	128	4.104	1.233	1.623	951	-	8	8	
Plan 02/05 a 31.12.2003	15.546	9.295	-	299	9.594	2.102	2.467	1.372	-	11	11	

.../...

INDICADORES DEL PLAN DE VIVIENDA	VPNC			TOTAL			AREAS			PROMOCIÓN PÚBLICA	
	TOTAL	Venta	Régimen Especial	VPNC Alquiler	VPNC	V.Y.C.	REHABIL.	SUELO	REHABIL.	SUELO	PÚBLICA
Préstamos concedidos en millones de €											
Programa 2002 cierre a 11.03.2003	340,32	299,73	-	7,56	307,29	32,67	-	-	0,28	-	0,07
Programa 2003 a 31.12.2003	308,00	253,18	-	3,74	256,92	50,41	-	-	0,52	-	0,16
Plan 02/05 a 31.12.2003	648,32	552,91	-	11,30	564,21	83,08	-	-	0,80	-	0,23
Cumplimientos s/ Objetivos reajustados											
<i>En nº de Solicitudes de Calificaciones Provisionales</i>											
Programa 2002	355,00%	354,85%	-	280,65%	354,03%	483,07%	985,92%	-	441,85%	-	33,33%
Programa 2003	201,25%	174,06%	-	131,45%	176,58%	488,71%	88,25%	-	408,27%	-	100,00%
Plan 02/05	148,95%	132,25%	-	102,82%	132,65%	242,81%	150,89%	-	212,66%	-	34,29%
<i>En nº de Calificaciones Provisionales</i>											
Programa 2002	296,10%	319,72%	-	254,84%	319,46%	286,00%	985,92%	-	314,54%	-	33,33%
Programa 2003	188,34%	181,97%	-	27,42%	177,79%	348,76%	88,25%	-	420,30%	-	100,00%
Plan 02/05	130,35%	125,44%	-	70,42%	124,31%	158,60%	150,89%	-	183,82%	-	34,29%
<i>En nº de Viviendas Financiadas</i>											
Programa 2002	214,24%	273,19%	-	137,90%	265,09%	196,16%	594,37%	-	105,51%	-	33,33%
Programa 2003	186,90%	204,21%	-	103,23%	198,17%	278,33%	134,24%	-	238,35%	-	88,89%
Plan 02/05	109,41%	119,37%	-	60,16%	115,81%	118,56%	150,89%	-	86,02%	-	31,43%
Origen de las C.Provisionales del año 2002											
Calificaciones y c/préstamo a/ del 18.04.02 (DT2)	1,421	1,421	-	-	1,421	-	-	-	-	-	-
Calificaciones y s/préstamo a/ del 18.04.02 (DT3+DT4)	7,67%	1,111	1,023	88	1,111	-	-	-	-	-	-
Calificaciones a partir del 19.04.02 con solicitud anterior	6,00%	1,663	392	75	580	542	-	-	541	-	-
	8,98%										

Fuente: Ministerio de Fomento./ Apoyo Técnico D.G. Arquitectura y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.20

SEGUIMIENTO PLAN VIVIENDA 02/05 EN LA PROVINCIA DE CASTELLÓN

Programa 2002. Datos de cierre: viviendas calificadas a 15 de febrero 2003 y viviendas financiadas a 11 de marzo 2003 (*)
Programa 2003, calificadas a 31 de diciembre de 2003 y financiadas a 12 de enero de 2004

INDICADORES DEL PLAN DE VIVIENDA	VPNC		VPNC Régimen Especial	VPNC Alquiler	TOTAL		AREAS			PROMOCIÓN PÚBLICA	
	TOTAL	Venta			VPNC	VPNC	V.Y.C.	REHABIL.	SUELO	REHABIL.	SUELO
Objetivos en nº de viviendas											
Programa 2002	1.159	634	-	40	674	144	-	176	162	3	3
Programa 2003	1.033	634	-	41	675	144	-	176	35	3	3
Plan 02/05	4.278	2.535	-	161	2.696	577	-	704	289	12	12
Solicitudes de Calificaciones Provisionales											
Programa 2002 cierre a 15.02.2003	2.382	1.369	79	391	1.839	241	-	302	-	-	-
Programa 2003 (6/02 a 31/12/2003)	1.073	670	-	10	680	248	-	145	-	-	-
Plan 02/05 a 31.12.2004	3.455	2.039	79	401	2.519	489	-	447	-	-	-
Calificaciones Provisionales											
Programa 2002 cierre a 15.02.2003	1.768	1.128	79	170	1.377	124	-	267	-	-	-
Programa 2003 (6/02 a 31/12/2003)	1.161	633	-	191	824	210	-	127	-	-	-
Plan 02/05 a 31.12.2004	2.929	1.761	79	361	2.201	334	-	394	-	-	-
Nº de Viviendas Financiadas											
Programa 2002 cierre a 11.03.2003	1.459	1.080	-	170	1.250	91	-	118	-	-	-
Programa 2003 a 31.12.2003	957	505	-	8	513	175	-	269	-	-	-
Plan 02/05 a 31.12.2003	2.416	1.585	-	178	1.763	266	-	387	-	-	-

.../...

INDICADORES DEL PLAN DE VIVIENDA	VPNC			TOTAL			AREAS			PROMOCIÓN PÚBLICA	
	TOTAL	Venta	Régimen Especial	VPNC Alquiler	VPNC	V.Y.C.	REHABIL.	SUELO	REHABIL.	SUELO	PÚBLICA
Préstamos concedidos en millones de €											
Programa 2002 cierre a 11.03.2003	89,63	77,71	-	7,65	85,36	4,15	-	-	0,12	-	-
Programa 2003 a 31.12.2003	45,97	36,63	-	0,35	36,98	8,74	-	-	0,25	-	-
Plan 02/05 a 31.12.2003	135,60	114,34	-	8,00	122,34	12,89	-	-	0,37	-	-
Cumplimientos s/ Objetivos reajustados											
<i>En nº de Solicitudes de Calificaciones Provisionales</i>											
Programa 2002	205,52%	215,93%	-	977,50%	272,85%	167,36%	-	-	171,59%	-	-
Programa 2003	103,87%	105,68%	-	24,39%	100,74%	172,22%	-	-	82,39%	-	-
Plan 02/05	80,76%	80,43%	-	249,07%	93,43%	84,75%	-	-	63,49%	-	-
<i>En nº de Calificaciones Provisionales</i>											
Programa 2002	152,55%	177,92%	-	425,00%	204,30%	86,11%	-	-	151,70%	-	-
Programa 2003	112,39%	99,84%	-	465,85%	122,07%	145,83%	-	-	72,16%	-	-
Plan 02/05	68,47%	69,47%	-	224,22%	81,64%	57,89%	-	-	55,97%	-	-
<i>En nº de Viviendas Financiadas</i>											
Programa 2002	125,88%	170,35%	-	425,00%	185,46%	63,19%	-	-	67,05%	-	-
Programa 2003	92,64%	79,65%	-	19,51%	76,00%	121,53%	-	-	152,84%	-	-
Plan 02/05	56,47%	62,52%	-	110,56%	65,39%	46,10%	-	-	54,97%	-	-
Origen de las C.Provisionales del año 2002											
Calificadas y c/préstamo a/ del 18.04.02 (DT2)	58	39	19	-	58	-	-	-	-	-	-
1,98%											
Calificadas y s/préstamo a/ del 18.04.02 (DT3+DT4)	400	354	40	6	400	-	-	-	-	-	-
13,66%											
Calificadas a partir del 19.04.02 con solicitud anterior	264	126	20	55	201	37	-	-	26	-	-
9,01%											

Fuente: Ministerio de Fomento./ Apoyo Técnico D.G. Arquitectura y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.21

SEGUIMIENTO PLAN VIVIENDA 02/05 EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

Programa 2002. Datos de cierre: viviendas calificadas a 15 de febrero 2003 y viviendas financiadas a 11 de marzo 2003 (*)
Programa 2003, calificadas a 31 de diciembre de 2003 y financiadas a 12 de enero de 2004

INDICADORES DEL PLAN DE VIVIENDA	VPNC			VPNC Alquiler	TOTAL			AREAS			PROMOCIÓN PÚBLICA	
	TOTAL	Venta	Régimen Especial		VPNC Especial	VPNC	VEX	REHABIL.	REHABIL.	SUELO	SUELO	
Objetivos en nº de viviendas												
Programa 2002	5.320	2.909	-	185	3.094	663	-	808	742	13		
Programa 2003	4.737	2.909	-	185	3.094	663	-	808	159	13		
Plan 02/05	19.641	11.638	-	742	12.380	2.650	-	3.233	1.325	53		
Solicitudes de Calificaciones Provisionales												
Programa 2002 cierre a 15.02.2003	16.389	5.245	60	194	5.499	4.456	-	4.658	1776	-		
Programa 2003 (16/02 a 31/12/2003)	10.486	2.553	-	170	2.723	4.380	-	3.383	-	-		
Plan 02/05 a 31.12.2004	26.875	7.798	60	364	8.222	8.836	-	8.041	1776	-		
Calificaciones Provisionales												
Programa 2002 cierre a 15.02.2003	11.204	3.759	60	169	3.988	2.540	-	2.900	1776	-		
Programa 2003 (16/02 a 31/12/2003)	7.924	2.371	-	6	2.377	3.135	-	2.412	-	-		
Plan 02/05 a 31.12.2004	19.128	6.130	60	175	6.365	5.675	-	5.312	1776	-		
Nº de Viviendas Financiadas												
Programa 2002 cierre a 11.03.2003	7.766	3.248	-	118	3.366	1.838	-	786	1776	-		
Programa 2003 a 31.12.2003	6.510	2.553	-	27	2.580	2.546	-	1.384	-	-		
Plan 02/05 a 31.12.2003	14.276	5.801	-	145	5.946	4.384	-	2.170	1776	-		

.../...

.../...

INDICADORES DEL PLAN DE VIVIENDA	VPNC			TOTAL			AREAS			PROMOCIÓN	
	TOTAL	Venta	Régimen Especial	VPNC Alquiler	VPNC	VEX	REHABIL.	REHABIL.	SUELO	PÚBLICA	PÚBLICA
Préstamos concedidos en millones de €											
Programa 2002 cierre a 11.03.2003	272,51	194,92	-	3,97	198,88	72,65	-	0,98	-	-	-
Programa 2003 a 31.12.2003	279,29	167,78	-	1,07	168,85	109,82	-	0,62	-	-	-
Plan 02/05 a 31.12.2003	551,80	362,70	-	5,03	367,73	182,47	-	1,60	-	-	-
Cumplimientos s/ Objetivos reajustados											
<i>En nº de Solicitudes de Calificaciones Provisionales</i>											
Programa 2002	308,01%	180,30%	-	104,86%	177,67%	672,10%	-	576,49%	239,35%	-	-
Programa 2003	221,36%	87,76%	-	91,89%	88,01%	660,63%	-	418,69%	-	-	-
Plan 02/05	136,83%	67,00%	-	49,06%	66,41%	333,43%	-	248,72%	134,04%	-	-
<i>En nº de Calificaciones Provisionales</i>											
Programa 2002	210,56%	129,22%	-	91,35%	128,85%	383,11%	-	358,91%	239,35%	-	-
Programa 2003	167,28%	81,51%	-	3,24%	76,83%	472,85%	-	298,51%	-	-	-
Plan 02/05	97,39%	52,67%	-	23,58%	51,41%	214,15%	-	164,31%	134,04%	-	-
<i>En nº de Viviendas Financiadas</i>											
Programa 2002	145,95%	111,65%	-	63,78%	108,76%	277,22%	-	97,28%	239,35%	-	-
Programa 2003	137,43%	87,76%	-	14,59%	83,39%	384,01%	-	171,29%	-	-	-
Plan 02/05	72,68%	49,85%	-	19,54%	48,03%	165,43%	-	67,12%	134,04%	-	-
Origen de las C. Provisionales del año 2002											
Calificadas y e/préstamo a/ del 18.04.02 (DT2)	451	451	-	-	451	-	-	-	-	-	-
	2,36%										
Calificadas y s/préstamo a/ del 18.04.02 (DT3+DT4)	496	492	-	4	496	-	-	-	-	-	-
	2,59%										
Calificadas a partir del 19.04.02 con solicitud anterior	4.129	909	60	-	969	1.196	-	1.964	-	-	-
	21,59%										

Fuente: Ministerio de Fomento./ Apoyo Técnico D.G. Arquitectura y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Nivel de cumplimiento

El nivel de cumplimiento del global del Plan de Vivienda 2002/2005, tomando el número de viviendas calificadas provisionalmente a 19 de abril de 2002 al 31 de diciembre de 2003, y el número de viviendas financiadas a 12 de enero de 2004, da un porcentaje de cumplimiento sobre las calificaciones provisionales de un total del 106,43%, que en valores absolutos es de 40.578 calificaciones provisionales. Por provincias este dato se distribuye en el 130,35% para Alicante que corresponde a las 18.521 calificaciones provisionales, el 68,47% para Castellón, con 2.929 calificaciones y el 97,39% para Valencia, con 19.128 calificaciones, como se observa en el cuadro siguiente:

Cuadro III.1.22

PORCENTAJE DE EJECUCIÓN SOBRE OBJETIVOS DEL PLAN 2002-2005

Provincia	Objetivos 2002-2005	Solicitudes de Calificaciones a 31/12/2003		Calificaciones Provisionales a 31/12/2003		Viviendas Financiadas a 12/01/2004	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Porcentajes	Valores absolutos	Porcentajes	Valores absolutos	Porcentajes
Alicante	14.209	21.165	148,95%	18.521	130,35%	15.546	109,41%
Castellón	4.277	3.455	80,78%	2.929	68,48%	2.416	56,49%
Valencia	19.641	26.875	136,83%	19.128	97,39%	14.276	72,68%
Total	38.127	51.495	135,06%	40.578	106,43%	32.238	84,55%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

Cuadro III.1.23

PORCENTAJE DE EJECUCIÓN SOBRE OBJETIVOS DEL PLAN 2003

Provincia	Objetivos Programa 2.003	Solicitudes de Calificaciones Desde el 16/02/2003 al 31/12/2003		Calificaciones Provisionales Desde el 16/02/2003 al 31/12/2003		Viviendas Financiadas Desde el 12/03/2003 al 12/01/2004	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Porcentajes	Valores absolutos	Porcentajes	Valores absolutos	Porcentajes
Alicante	4.237	8.527	201,25%	7.980	188,34%	7.919	186,90%
Castellón	1.033	1.073	103,87%	1.161	112,39%	957	92,64%
Valencia	4.737	10.486	221,36%	7.924	167,28%	6.510	137,43%
Total	10.007	20.086	200,72%	17.065	170,53%	15.386	153,75%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

El nivel de cumplimiento del programa 2003, en relación con las viviendas calificadas, desde el 16 de febrero al 31 de diciembre de 2003, y las viviendas financiadas, desde el 12 de marzo de 2003 al 12 de enero de 2004, figura en el Cuadro III.1.23.

Rehabilitación

El nuevo Plan de Vivienda 2002/2005 incorpora las Áreas de Rehabilitación (art. 29 del R.D. 1/2002 y art. 67 de Decreto 92/2002) como aquellas que “por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sean así declaradas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma”.

En este sentido y dentro del Programa 2002 se han declarado dos Áreas de Rehabilitación concertadas con el Ministerio de Fomento que suman 1.400 viviendas, una de ellas consta de 844 viviendas y se ubica en el municipio de San Vicente del Raspeig (provincia de Alicante); se financió con cargo al Programa 2002; la otra en Alicante capital, Plaza de Orán, afecta a 556 viviendas y se ha financiado en el Programa 2003.

Existe una tercera, perteneciente al Programa 2003 de 1.067 viviendas en el Barrio de San Antón (Elche), que se ha incorporado a los objetivos previstos para el Programa de 2003.

Por otra parte, en las actuaciones de rehabilitación se han computado, a lo largo del Plan 2002/2005, 3.778 resoluciones de ayudas, si bien sólo se han inscrito por parte del Ministerio 2.558, por exceso sobre el cumplimiento de los objetivos (1.025 previstas en cada programa).

Las actuaciones de rehabilitación en áreas declaradas por la Generalitat Valenciana (Decreto 92/2002) representan un 51,58% de los expedientes con calificación provisional concedida y un 21,35% de las viviendas correspondientes a dichos expedientes, (incluyendo las actuaciones de RACHA y RIVA).

Comparación con otras Comunidades Autónomas

Reparto territorial de los préstamos a conceder

La cuantía máxima territorializada de los préstamos cualificados a conceder en el Programa 2003 se detalla en el cuadro III.1.24. La Comunidad Valenciana se sitúa en tercer lugar en cuanto al porcentaje de participación inicial, por detrás de las Comunidades de Cataluña y Madrid, pasando a un 13,78% como asignación inicial, en el Programa 2002 la cuantía asignada a la

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Comunidad Valenciana la situaba en segunda posición, con un 14,39 sobre los fondos a repartir.

Cuadro III.1.24

**COMPARACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS A CONCEDER
CON OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS**

Comunidades Autónomas	Importe Máximo	% Participación Inicial
Cataluña	559.334.016	17,26%
Madrid	514.904.892	15,89%
Comunidad Valenciana	446.636.365	13,78%
Andalucía	310.994.324	9,60%
Murcia	197.123.667	6,08%
Castilla y León	190.685.167	5,88%
Canarias	161.394.483	4,98%
Castilla - La Mancha	148.336.959	4,58%
Galicia	143.247.221	4,42%
Aragón	130.928.768	4,04%
Extremadura	113.216.390	3,49%
Asturias	90.370.065	2,79%
Rioja (La)	75.270.624	2,32%
Baleares	73.252.140	2,26%
Cantabria	67.918.639	2,10%
Ceuta	4.256.245	0,13%
Melilla	12.777.863	0,39%
Total Nacional	3.240.647.828	100,00%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

La normativa básica del Plan de vivienda 2002/2005 es la siguiente:

- REAL DECRETO 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 BOE núm. 11 de 12-01-2002. Corrección de errores BOE núm. 22 de 25-01-2001. Corrección de errores BOE núm. 25 de 29-01-2002.
- ORDEN FOM/268/2002, de 11 de febrero, sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y regulación de otros aspectos relacionados con los Convenios entre las mismas y el Ministerio de Fomento para la financiación de actuaciones protegidas en materia de

vivienda y suelo del Plan de Vivienda 2002-2005. BOE nº 39 de 14-02-2002. Modificada por Orden FOM/3322/2002 BOE nº 313 de 31-12-2002.

- ORDEN FOM/738/2002, de 27 de marzo, por la que se declaran municipios singulares a los efectos del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. BOE nº 83 de 6-4-2002.
- RESOLUCIÓN de 10 de abril de 2002, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, por el que se fija el tipo de interés efectivo inicial anual aplicable a los préstamos cualificados para la financiación de las actuaciones protegidas del programa 2002 del Plan de Vivienda 2002-2005. BOE núm. 93 de 18-4-2002.
- ORDEN FOM/1060/2002, de 3 de mayo, por la que se determina el volumen máximo de préstamos cualificados a conceder por entidades de crédito para financiar el Programa 2002 del Plan de Vivienda 2002-2005 y se asigna territorialmente parte del mismo. BOE núm. 93 de 18-4-2002.
- DECRETO 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005. DOGV núm. 4263 de 4-6-2002. Corrección de errores DOGV núm. 4303 de 30-07-2002.
- ORDEN de 15 de noviembre de 2002, 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 y suelo para el periodo 2002-2005. DOGV nº 4387 de 27-11-2002.
- ORDEN FOM/3322/2002, de 30 de diciembre, por la que se modifica parcialmente la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y regulación de otros aspectos relacionados con los Convenios entre las mismas y el Ministerio de Fomento para la financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan de Vivienda 2002-2005. BOE nº 313 de 31-12-2002.
- RESOLUCIÓN de 10 de enero de 2003, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2002, por la que se fija un nuevo precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, que servirá como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a las medidas de financiación cualificada del Plan de Vivienda 2002-2005. BOE nº. 14 de 16-01-2003.

- INSTRUCCIÓN de 17 de febrero de 2003, del director general de Arquitectura y Vivienda, sobre la aplicación del nuevo precio básico a las actuaciones protegidas que obtengan financiación en el ámbito del programa 2003, dentro del Plan de Vivienda 2002/2005. DOGV nº. 4448 de 26-03-2003.
- ORDEN FOM/508/2003, de 4 de marzo de 2003, por la que se determina el volumen máximo de préstamos cualificados a conceder por entidades de crédito para financiar el programa 2003 del Plan de Vivienda 2002/2005 y se asigna territorialmente parte del mismo. BOE nº. 59 de 10-03-2003.
- RESOLUCIÓN de 7 de marzo de 2003, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 7 de marzo de 2003, por el que se modifica el tipo de interés efectivo anual vigente para los préstamos cualificados concedidos o que se concedan en el ámbito del Plan de Vivienda 2002/2005. BOE nº. 61 de 12-03-2003.
- RESOLUCIÓN de 7 de marzo de 2003, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 7 de marzo de 2003, por la que se fijan los tipos de interés efectivo aplicables a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento o Ministerios precursores, para financiar actuaciones protegibles de los programas de 1993 y 1997 de los Planes de Vivienda 1992/1995 y 1996/1999. BOE nº. 61 de 12-03-2003.
- ORDEN FOM/866/2003, de 31 de marzo de 2003, por la que se declaran municipios singulares a efectos del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002/2005. BOE nº. 88 de 12-04-2003.
- REAL DECRETO 1042/2003, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002/2005, y se crean los municipios singulares del grupo 0 a efectos de adquisición protegida de viviendas. BOE nº. 198 de 19-08-2003.
- ORDEN de 20 de noviembre de 2003, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se declaran municipios singulares Valencia, Alicante y Castellón de la Plana, y se regulan aspectos relativos a la adscripción de los municipios a las distintas zonas, así como a los coeficientes de zona, a efectos del Decreto 92/2002, de 30 de enero, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo. DOGV nº. 4637, de 25-11-2003.

- RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 2003, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, de 26 de diciembre de 2003, por el que se fija un nuevo precio básico nacional, por metro cuadrado de superficie útil, como referencia de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a las medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002/2005. BOE nº. 7 de 08-01-2004.
- ORDEN FOM/20/2004, de 14 de enero de 2004, por la que se modifica parcialmente la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y regulación de otros aspectos relacionados con los Convenios entre las mismas y el Ministerio de Fomento para la financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan de vivienda 2002/2005.

1.4. EL 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 9.015,18 euros.

Se prevén porcentajes incrementados en caso de recurrir a financiación ajena, con un aumento de un 10 por 100 más en la desgravación sobre los primeros 4.507,59 euros, 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.

Por la **Ley 9/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana. (D.O.G.V. 31/12/01-B.O.E. 7/02/02)**, se establecen deducciones en materia de vivienda.

- ***Por adquisición de primera vivienda habitual por menores de 35 años***

Por cantidades destinadas a la adquisición de su primera vivienda habitual por contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años. Se podrá deducir el 3 por 100 de las cantidades satisfechas durante el período impositivo, excepto de los intereses. Se requiere que el resultado obtenido al adicionar a la base imponible del contribuyente su mínimo personal o familiar y las reducciones de los rendimientos provenientes de sus distintas fuentes de renta, salvo las correspondientes a los rendimientos de actividades económicas, no sea superior a dos veces el salario mínimo interprofesional garantizado para mayores de 18 años correspondiente al período impositivo.

- ***Por adquisición de vivienda habitual con ayudas públicas***

Por cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual procedente de ayudas públicas: 9015,18 euros por cada contribuyente, siempre que éste haya efectivamente destinado durante el período impositivo a la adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual cantidades procedentes de una subvención a tal fin concedida por la Generalitat Valenciana, con cargo a su propio presupuesto o al del Estado. La rehabilitación deberá ser calificada como actuación protegible. En ningún caso es compatible con la deducción anterior.

- ***Por arrendamiento de la vivienda habitual***

El 10 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con el límite de 180 euros. Son requisitos:

- Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo, con fecha de contrato posterior al 23 de abril de 1998 y su duración igual o superior a un año.

- Que se haya constituido el depósito de la fianza a favor de la Generalitat Valenciana.

- Que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 100 kilómetros de la arrendada.

- Que el contribuyente no tenga derecho en el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual, con excepción de la correspondiente a las cantidades depositadas en cuentas vivienda.

- Que la suma de las partes general y especial de la base imponible, antes de computar el mínimo personal y familiar, no sea superior a 21.035 euros en declaración individual o a 30.500 euros en declaración conjunta.

La única novedad relativa al tratamiento fiscal de la vivienda para el año 2003, viene recogida en la Ley 52/2002, de 30 de diciembre de 2002, de Presupuestos Generales del Estado, publicada en el BOE de 31 de diciembre de 2002.

Por lo que se refiere al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y a efectos del cálculo de las ganancias patrimoniales, derivadas de bienes inmuebles, se incluye la actualización de los coeficientes correctores del valor de adquisición al 2 por ciento, que es el porcentaje de inflación previsto para el próximo ejercicio.

También se establecen las disposiciones que permiten compensar la pérdida de beneficios fiscales que afectan a determinados contribuyentes con la vigente Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, como son los arrendatarios y adquirentes de vivienda habitual respecto a los establecidos en la Ley anterior.