

1. VIVIENDA

1.1. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SECTOR DE LA VIVIENDA

En el Gráfico III.1.1 y en el Cuadro III.1.1, se detalla el tipo de interés medio de préstamos hipotecarios, a más de tres años y durante el año 2005.

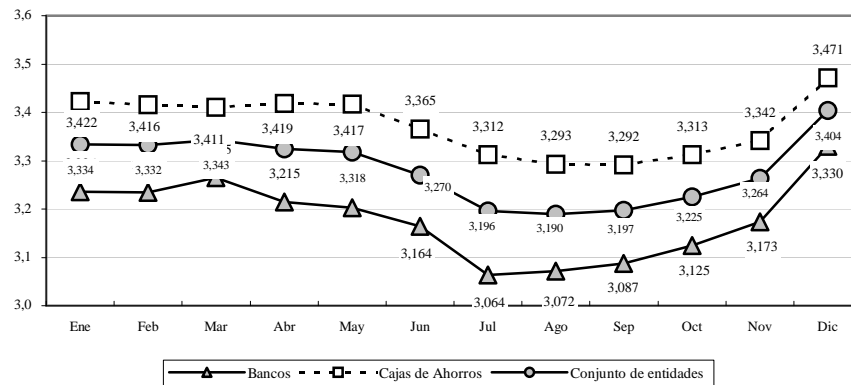
Por entidades, los bancos siempre han presentado un tipo medio de interés más bajo respecto al resto de entidades. En el año 2005, han pasado de un tipo medio del 3,265% en el año 2004 a un tipo del 3,181%, que supone un descenso de un 0,084 puntos.

Las Cajas de Ahorros, en el año 2004 establecían un tipo medio de interés del 3,435% mientras que en el año 2005, la media es del 3,373% que representa un descenso de 0,062 puntos.

La media de los tipos de interés, en el Conjunto de Entidades, era en el año 2004 de 3,356%, siendo ésta en el año 2005 de 3,283%, lo que supone un descenso de 0,07 puntos.

Gráfico III.1.1

TIPO MEDIO PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A MÁS DE TRES AÑOS.
ADQUISICIÓN VIVIENDA LIBRE. ESPAÑA, 2005



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

MEMORIA 2005

Cuadro III.1.1

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

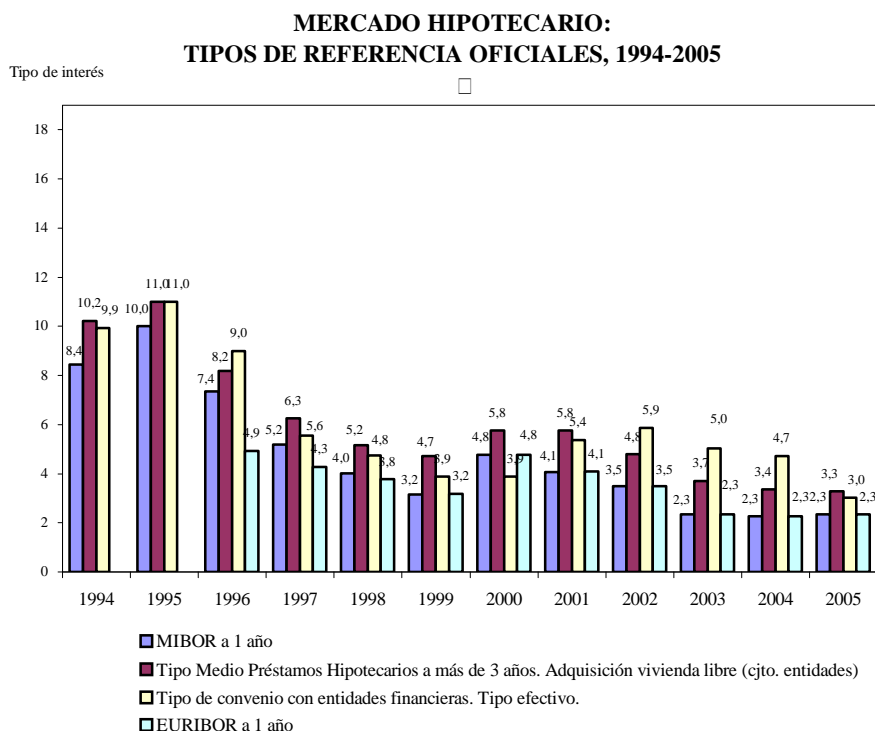
	Bancos	Cajas de Ahorros	Conjunto de entidades
1995	11,157	10,803	11,010
1996	8,025	8,345	8,174
1997	6,196	6,328	6,255
1998	5,052	5,265	5,150
1999	4,876	5,016	4,940
2000	5,708	5,822	5,764
2001	5,597	5,926	5,760
2002	4,687	4,896	4,795
2003	3,627	3,791	3,713
2004	3,265	3,435	3,356
2005	3,181	3,373	3,283
Enero	3,236	3,422	3,334
Febrero	3,234	3,416	3,332
Marzo	3,265	3,411	3,343
Abril	3,215	3,419	3,325
Mayo	3,203	3,417	3,318
Junio	3,164	3,365	3,270
Julio	3,064	3,312	3,196
Agosto	3,072	3,293	3,190
Septiembre	3,087	3,292	3,197
Octubre	3,125	3,313	3,225
Noviembre	3,173	3,342	3,264
Diciembre	3,330	3,471	3,404

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

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 aumento de 0,060 puntos, pasando de un tipo medio del 2,274% en el año 2004 a un tipo medio del 2,334% en el año 2005.

El tipo interbancario MIBOR, también ha aumentado, pasando de un tipo medio del 2,276% en el año 2004 a un tipo medio del 2,335% en el año 2005.

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.

La Comunidad Valenciana sigue ocupando un lugar favorable respecto a la media española en cuanto a la accesibilidad a la vivienda. En el año 2005, la capacidad para la adquisición de una vivienda era del 7,68 en la Comunidad Valenciana frente al 8,50 en España de media anual, según datos estimados de la Conselleria de Territorio y Vivienda y el índice de esfuerzo del 36,16% y del 40,04% respectivamente. Sin embargo, se observa una nueva convergencia hacia los resultados nacionales, debido al incremento de los precios de la vivienda en mayor medida que en el resto de España.

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.

Ambos índices son inversos, porque cuando aumentan éstos, es inferior el grado de accesibilidad a la vivienda. En el Cuadro III.1.2 se observa la tendencia de estos índices.

Este año al aumentar el plazo de amortización del préstamo hipotecario a 25 años, disminuye el índice del esfuerzo, pasando del 48,78% en el 2004 a 36,16% en el 2005, en la Comunidad Valenciana y en España se pasa de un 55,14% en el 2004 a un 40,04% en el 2005..

Cuadro III.1.2

COMPARACIÓN DE ÍNDICES DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA Y SU EVOLUCIÓN EN LA C.V. Y ESPAÑA, 2000-2005

	CAPACIDAD			ESFUERZO		
	CV	España	%	CV	España	%
2000	4,20	5,12	0,82	32,42	39,50	82,08
2001	4,73	5,64	0,84	38,61	46,02	83,90
2002	5,43	6,24	0,87	41,42	47,56	87,09
2003	6,15	7,05	0,87	44,13	50,61	87,20
2004	7,10	8,03	0,88	48,78	55,14	88,47
2005*	7,68	8,50	0,90	36,16	40,04	90,30

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

*Precios Vivienda Libre: Base 2005 Ministerio de Vivienda

Plazo años amortización préstamos hipotecarios: 25 años

1.2. INDICADORES DE COYUNTURA DEL SUBSECTOR DE LA VIVIENDA

Los indicadores de inicio de obra nueva correspondientes a los datos de viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos han experimentado un descenso con tasas negativas de variación del 1,40%, observando los datos de proyectos de ejecución, disponibles a 31 de diciembre de 2005, ya que no se cuentan los datos de los proyectos básicos.

En los proyectos de ejecución se produce un descenso del 1,40% pasándose de 103.412 proyectos en el 2004 a 101.963 en el 2005, Alicante es la única provincia que ha descendido con un 6,78%, pasando de 52.141 proyectos en el 2004 a 48.604 proyectos en el 2005, las otras dos provincias han aumentado, Valencia, con una tasa de variación positiva del 4,83%, en el año 2004 se habían ejecutado 33.379 proyectos y en el 2005 se han ejecutado 34.991 proyectos, Castellón ha aumentado en menor medida, un 2,66%, pasando de 17.892 proyectos en el 2004 a 18.368 proyectos en el 2005.

En cuanto a las viviendas visadas por el Colegio de Aparejadores, la Comunidad Valenciana ha aumentado en un 2,28% en viviendas visadas, Alicante sigue siendo la provincia en la que más viviendas se visan por el Colegio de Aparejadores, con 41.948 viviendas visadas, le sigue Valencia con 40.835 viviendas y Castellón con 23.733 viviendas visadas.

Los datos de obras terminadas a 31 de diciembre, tomando los certificados final de obra del Colegio de Aparejadores registraron un aumento del 16,63% en relación con los datos a 31 de diciembre de 2004. En España el aumento ha sido de un 5,73% pasándose de 496.039 certificados de final de obra en el año 2004 a 524.479 en el 2005.

Por lo que respecta a las obras de rehabilitación, las viviendas visadas en obras de reforma y restauración por el Colegio de Aparejadores, representaron en el año 2005, el 6,30% del total de viviendas visadas y experimentaron un aumento del 5,80%, respecto al año 2004. El 14,54% de las viviendas rehabilitadas en España se localizan en la Comunidad Valenciana, mientras que las unidades nuevas son el 14,55% del total de España.

Cuadro III.1.3

INDICADORES BÁSICOS DE COYUNTURA. INICIO DE OBRAS EN LA C. VALENCIANA, 2004-2005

AÑO 2004	<i>Viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos</i>				<i>Viviendas Visadas por el Colegio Aparejadores a 31 de diciembre</i>		<i>Licencias de O. Mayor concedidas por Aytos. a 31 de diciembre</i>	
	Proyectos Ejecución a 31 de diciembre				Tasa Variación Total 03/04	Nº Viviendas 03/04	Nº Viviendas 03/04	03/04
	Nº Viviendas			Total				
	Libres	Protegidas	Total					
Alicante	49.118	3.023	52.141	13,10	48.230	8,56	s.d.	-
Castellón	17.418	474	17.892	36,28	20.003	44,02	s.d.	-
Valencia	30.568	2.811	33.379	24,73	35.909	34,87	s.d.	-
<i>C. Valenciana</i>	<i>97.104</i>	<i>6.308</i>	<i>103.412</i>	<i>20,26</i>	<i>104.142</i>	<i>22,61</i>	<i>81.833</i>	<i>-25,79</i>

AÑO 2005	<i>Viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos</i>				<i>Viviendas Visadas por el Colegio Aparejadores a 31 de diciembre</i>		<i>Licencias de O. Mayor concedidas por Aytos. a 30 de noviembre</i>	
	Proyectos Ejecución a 31 diciembre				Tasa Variación Total 04/05	Nº Viviendas 04/05	Nº Viviendas 04/05	04/05
	Nº Viviendas			Total				
	Libres	Protegidas	Total					
Alicante	46.471	2.133	48.604	-6,78	41.948	-13,03	s.d.	-
Castellón	18.091	277	18.368	2,66	23.733	18,65	s.d.	-
Valencia	33.498	1.493	34.991	4,83	40.835	13,72	s.d.	-
<i>C. Valenciana</i>	<i>98.060</i>	<i>3.903</i>	<i>101.963</i>	<i>-1,40</i>	<i>106.516</i>	<i>2,28</i>	<i>81.685</i>	<i>-0,18</i>

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda. Elaboración propia.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.4

VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE APAREJADORES (A 31/12/05)

	Visados			Obras	Certificado Final
	Unidades Nuevas	Rehabilitación	Total		
Alicante	39.786	2.162	41.948		41.740
Castellón	23.016	717	23.733		16.571
Valencia	37.402	3.433	40.835		26.658
C. Valenciana	100.204	6.312	106.516		84.969
España	739.647	46.605	786.252		524.479

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

En cuanto al número de viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos de protección oficial, ha disminuido en las tres provincias de la comunidad, un 29,44% Alicante, un 41,56% Castellón y un 46,89% Valencia.

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 54,65% sobre el total de visados de vivienda protegida, como se puede observar en el Cuadro III.1.3.

Si observamos el Cuadro III.1.3, Valencia es la provincia que más ha aumentado en visados de proyectos de ejecución de vivienda libre, con un aumento del 9,59%, Castellón ha aumentado un 3,86% y Alicante ha descendido un 5,39%, pero aun descendiendo, Alicante tiene el 47,39% del total de visados de proyectos de ejecución de vivienda libre.

En cuanto al consumo de cemento, la Comunidad Valenciana ha descendido un 12,88% el consumo de cemento. En España se ha aumentando un 7,06% el consumo de cemento en el 2005.

Por provincias, Valencia ha descendido en un 33,44%, Castellón y Alicante, han aumentado el consumo de cemento en un 43,38% y en un 5,36% respectivamente.

MEMORIA 2005

Cuadro III.1.5

CONSUMO DE CEMENTO (31/12/2005)
VALORES NACIONALES Y DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Ámbito geográfico	Valores absolutos	Tasa de Variación
Castellón	917.225	43,38%
Valencia	2.513.833	-33,44%
Alicante	2.406.028	5,36%
C. Valenciana	5.837.086	-12,88%
España	51.509.461	7,06%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

En el siguiente cuadro se observa el consumo de cemento por Comunidades Autónomas.

Cuadro III.1.6

CONSUMO DE CEMENTO POR CCAA - (OFICEMEN)
DATOS ACUMULADOS A DICIEMBRE DE 2005

Comunidades Autónomas	Consumo	Distribución	Variación
Andalucía	10.453.310	20,29%	-0,19%
Comunidad Valenciana	5.837.086	11,33%	-12,88%
Cataluña	6.830.476	13,26%	2,37%
Madrid	6.046.618	11,74%	53,21%
Castilla León	3.298.622	6,40%	8,93%
Galicia	2.763.461	5,36%	-3,30%
Murcia	2.448.923	4,75%	-9,02%
Canarias	2.514.331	4,88%	2,49%
Castilla -La Mancha	3.286.646	6,38%	63,17%
País Vasco	1.380.280	2,68%	0,80%
Aragón	1.554.287	3,02%	25,54%
Extremadura	1.345.884	2,61%	20,46%
Baleares	1.106.868	2,15%	16,50%
Asturias	933.278	1,81%	3,53%
Navarra	722.991	1,40%	2,57%
Cantabria	501.848	0,97%	-1,11%
Rioja	393.770	0,76%	0,98%
Ceuta y Melilla	90.782	0,18%	-6,75%
España	51.509.461	100,00%	7,06%

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 2005, mientras el empleo en la Comunidad Valenciana aumentó un 5,20%, el número de personas ocupadas en el sector de la construcción aumentó un 17,35%. En España estos porcentajes aumentaron un 5,58% y de un 14,50% respectivamente.

Cuadro III.1.7

PERSONAS OCUPADAS SEGÚN LA ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA

	C. Valenciana		España	
	Total	Sector Construcción	Total	Sector Construcción
Año 2003	1.785,88	231,45	16.694,55	1.994,55
Año 2004	1.951,68	231,15	17.970,50	2.058,73
Año 2005	2.053,08	271,25	18.973,25	2.357,23

Miles

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

Cuadro III.1.8

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL M² DE VIVIENDA LIBRE

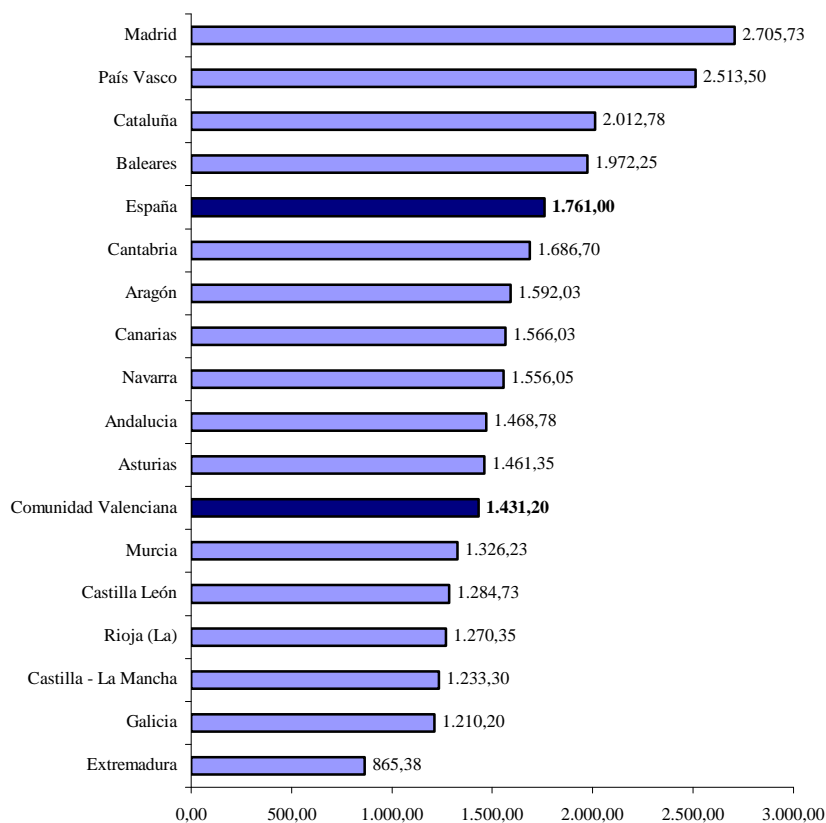
Comunidades Autónomas	2004	2005	Variación
Extremadura	759,30	865,38	13,97%
Galicia	1.057,15	1.210,20	14,48%
Castilla - La Mancha	1.031,38	1.233,30	19,58%
Castilla León	1.154,40	1.284,73	11,29%
Murcia	1.162,90	1.326,23	14,05%
Rioja (La)	1.221,70	1.418,90	16,14%
Comunidad Valenciana	1.220,80	1.431,20	17,23%
Asturias	1.340,28	1.461,35	9,03%
Andalucía	1.278,05	1.468,78	14,92%
Navarra	1.410,50	1.556,05	10,32%
Canarias	1.410,90	1.566,03	11,00%
Aragón	1.387,90	1.592,03	14,71%
Cantabria	1.514,48	1.686,70	11,37%
España	1.544,88	1.761,00	13,99%
Baleares	1.749,93	1.972,25	12,70%
Cataluña	1.804,20	2.012,78	11,56%
País Vasco	2.250,13	2.513,50	11,70%
Madrid	2.404,38	2.705,73	12,53%

Fuente: Ministerio de Vivienda.

En cuanto al precio medio del metro cuadrado, en nuestra comunidad, ha aumentado 210,40 euros respecto al año 2004. Manteniéndose en el séptimo lugar, lo que supone un incremento del 17,23% en el precio medio del m². La Comunidad Valenciana, aun sigue estando por debajo de la media nacional, en la que el precio medio del m² está a 1.761,00 euros. También está por debajo de Comunidades como Madrid, Cataluña, Andalucía, etc..

Gráfico III.1.3

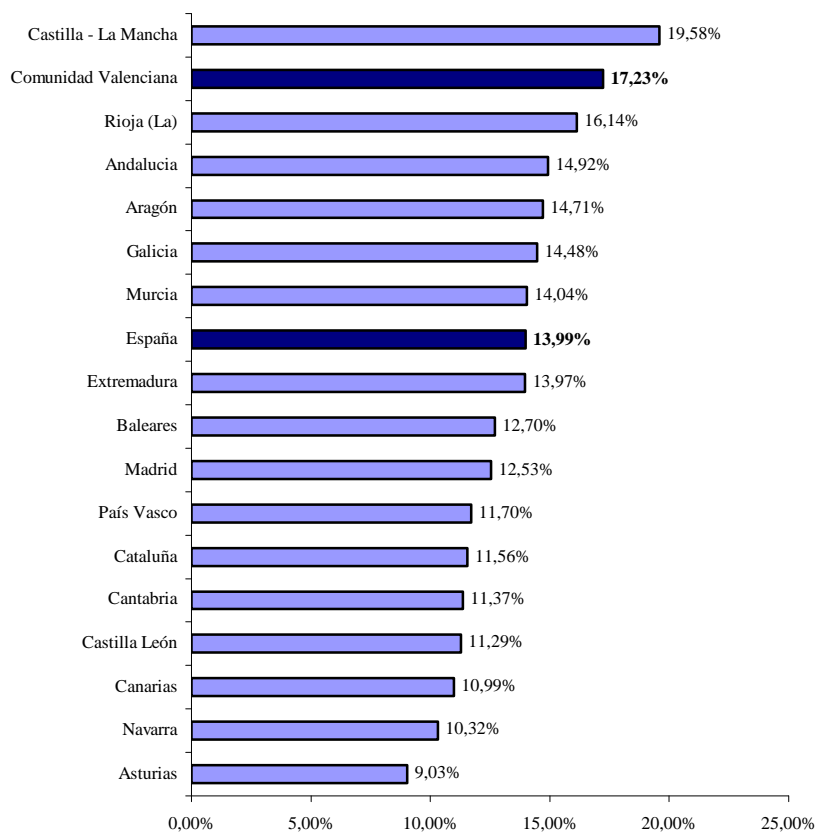
PRECIO MEDIO DEL M² VIVIENDA LIBRE, 2005
Valores absolutos



Fuente: Ministerio de Vivienda.

Gráfico III.1.4

PRECIO MEDIO DEL M² VIVIENDA LIBRE, 2005
Tasas de variación respecto al mismo período del año anterior



Fuente: Ministerio de 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.
- 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.
- Las familias monoparentales.

Solicitudes y calificaciones provisionales

Entre el 19 de abril de 2002, fecha de entrada en vigor del actual Plan de Vivienda hasta el 12 de julio de 2005, el número de viviendas calificadas provisionalmente dentro del Plan ascendió a 74.698.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.9

CALIFICACIONES PROVISIONALES CON RESPECTO AL TOTAL DE CADA TIPO DE ACTUACIÓN. COMUNIDAD VALENCIANA, 2005

Calificaciones Provisionales	Número	% sobre el total
VPNC	30.978	41,47%
VEX	20.728	27,75%
RH	19.878	26,61%
SUELO	2.454	3,29%
COFINANCIACIÓN PROM. PÚBLI	18	0,02%
AYUDAS INQUILINOS	642	0,86%
TOTAL	74.698	100,00%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

El número de solicitudes de calificación provisional presentadas en este mismo periodo se elevó a 89.060 viviendas.

Viviendas financiadas con préstamos cualificados

El número total de viviendas financiadas dentro del Plan 02-05 a fecha 12 de julio de 2005, fecha de cierre, fue de 56.130 con un importe de 2.511,63 millones de euros en préstamos concedidos.

Respecto a los nuevos objetivos introducidos por el R.D. 1721/2004 de 23 de julio, han sido financiadas 642 ayudas a inquilinos de las 1.824 ayudas conveniadas y no se han llegado a financiar ninguna de las previstas en la modalidad de Rehabilitación para cesión en arrendamiento.

Nivel de cumplimiento

El nivel de cumplimiento del cierre del Plan de vivienda tomando como referencia el número de solicitudes de calificaciones provisionales, el número de viviendas calificadas provisionalmente y el número de viviendas financiadas a 13.07.2005 respecto a los objetivos finales distribuidos territorialmente es el siguiente:

MEMORIA 2005

Cuadro III.1.10

PORCENTAJE DE EJECUCIÓN SOBRE OBJETIVOS DEL PLAN 2002-2005

Provincia	Objetivos	Solicitudes de Calificaciones:		Calificaciones Provisionales		Viviendas Financiadas	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Porcentajes	Valores absolutos	Porcentajes	Valores absolutos	Porcentajes
Alicante	11.257	33.158	294,55%	29.486	261,93%	23.162	205,76%
Castellón	4.459	6.431	144,23%	5.905	132,43%	5.040	113,03%
Valencia	16.238	48.795	300,50%	39.307	242,07%	27.928	171,99%
Total	31.954	88.384	276,60%	74.698	233,77%	56.130	175,66%

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

En los siguientes cuadros se observan todos los datos del Plan de Vivienda 2002/2005:

Cuadro III.1.11

CALIFICACIONES PROVISIONALES

	TOTAL	VPNC				VEX	RH	Suelo	Cofinan. Prom. PBCA	Rehab. Cesión Arrend.	Ayudas Inquilinos
		Venta	Reg. Especial	Alquiler	Total						
Alicante	29.486	14.679	219	1.012	15.910	6.677	6.023	678	18	-	180
Castellón	5.905	2.796	79	655	3.530	701	1.256	-	-	-	418
Valencia	39.307	10.814	56	668	11.538	13.350	12.599	1.776	-	-	44
<i>C. Valenciana</i>	<i>74.698</i>	<i>28.289</i>	<i>354</i>	<i>2.335</i>	<i>30.978</i>	<i>20.728</i>	<i>19.878</i>	<i>2.454</i>	<i>18</i>	<i>-</i>	<i>642</i>

Nº DE VIVIENDAS FINANCIADAS

	TOTAL	VPNC				VEX	RH(*)	Suelo	Cofinan. Prom. PBCA	Rehab. Cesión Arrend.	Ayudas Inquilinos
		Venta	Reg. Especial	Alquiler	Total						
Alicante	23.162	13.497	184	604	14.285	5.346	2.662	678	11	-	180
Castellón	5.040	2.418	39	443	2.900	581	1.141	-	-	-	418
Valencia	27.928	9.118	29	437	9.584	10.554	5.970	1.776	-	-	44
<i>C. Valenciana</i>	<i>56.130</i>	<i>25.033</i>	<i>252</i>	<i>1.484</i>	<i>26.769</i>	<i>16.481</i>	<i>9.773</i>	<i>2.454</i>	<i>11</i>	<i>-</i>	<i>642</i>

PRÉSTAMOS CONCEDIDOS EN MILLONES DE EUROS

	TOTAL	VPNC				VEX	RH(*)	Suelo	Cofinan. Prom. PBCA	Rehab. Cesión Arrend.	Ayudas Inquilinos
		Venta	Reg. Especial	Alquiler	Total						
Alicante	1.131,92	859,42	10,94	25,98	896,34	233,91	1,38	-	0,29	-	-
Castellón	239,73	183,65	1,11	23,20	207,96	30,78	0,99	-	-	-	-
Valencia	1.139,98	614,59	1,54	19,82	635,95	500,77	3,26	-	-	-	-
<i>C. Valenciana</i>	<i>2.511,63</i>	<i>1.657,66</i>	<i>13,59</i>	<i>69,00</i>	<i>1.740,25</i>	<i>765,46</i>	<i>5,63</i>	<i>-</i>	<i>0,29</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

(*) En Rehabilitación, sólo 306 viviendas han obtenido préstamo cualificado.

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

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.
- REAL DECRETO 1721/2004 de 23 de julio, 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 nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- ORDEN VIV/531/2005, de 25 de febrero, por la que se modifica 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.
- RESOLUCIÓN de 7 de abril de 2005, de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, de 1 de abril de 2005, 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.

- ORDEN VIV/2101/2005, de 30 de junio, por la que se determina el volumen máximo adicional de préstamos a conceder por entidades de crédito para financiar el Programa 2004 del Plan de Vivienda 2002-2005. BOE núm. 156 de 01-07-2005.
- ORDEN de 7 de julio de 2005, de la Consellería de Territorio y Vivienda, por la que se regula el Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública. DOGV núm. 5.056 de 25-07-2005.
- ORDEN de 19 de julio de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se establecen las bases reguladoras de las actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento y la rehabilitación de viviendas previstas en el Título III del Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana y se convocan dichas ayudas para el ejercicio 2005. DOGV núm. 5.060 de 29-07-2005.

Los Adquirentes de Vivienda en el Plan 2002-2005.

1.- Ingresos familiares ponderados

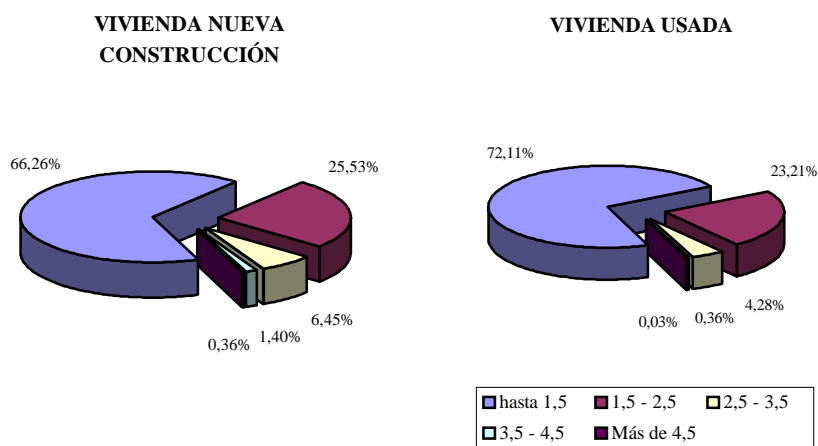
a) Acceso a la vivienda: Vivienda de nueva construcción y usada

Casi la totalidad de los beneficiarios de actuaciones protegidas se concentran en los tramos de renta inferiores a 2,5 veces IPREM.

Dentro de la tipología de viviendas de nueva construcción, el 91,79% de los beneficiarios tiene los ingresos familiares corregidos por debajo de 2,5 veces IPREM, de los que el 66,26% no llega a supera 1,5 veces IPREM.

En el mismo sentido y de forma aún más significativa en la vivienda usada, el 95,32% de los beneficiarios está por debajo de 2,5% IPREM, y el 72,11% por debajo de 1,5 IPREM.

Gráfico III.1.5

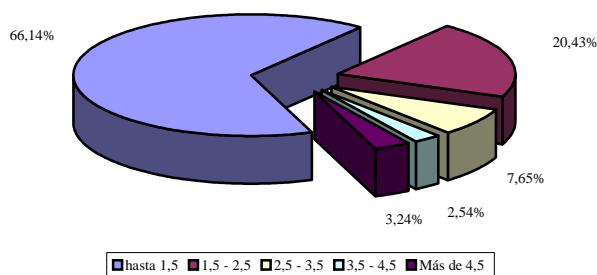
ACCESO VIVIENDA: POR INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

b) Mejora de vivienda

Aunque este reparto entre tramos de renta se suaviza ligeramente en la Rehabilitación, el 86,57% está por debajo del 2,5 IPREM, podemos concluir que la presencia de rentas familiares corregidas con importes superiores a 3,5 IPREM es prácticamente irrelevante a efectos estadísticos.

Gráfico III.1.6

ACCESO VIVIENDA: POR INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS**VIVIENDA REHABILITADA**
Comunidad Valenciana, 2005

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

2.- Distribución por número del núcleo familiar

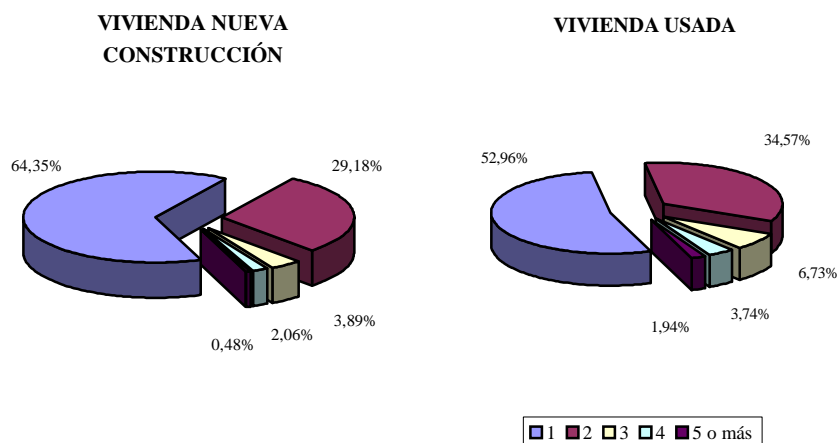
a) Acceso a la vivienda: Vivienda de nueva construcción y usada

Tanto en las viviendas protegidas de nueva construcción como en las viviendas usadas, la mayoría de las familias adquirentes están formadas por un solo miembro.

En porcentajes, el 64,35% de viviendas de nueva construcción y el 52,96% de vivienda usada, son viviendas adquiridas por un solo titular. Sólo el 29,18% de las familias de viviendas de nueva construcción y el 34,57% de vivienda usada, están formadas por dos miembros.

Gráfico III.1.7

ACCESO VIVIENDA: POR NÚMERO DEL NÚCLEO FAMILIAR



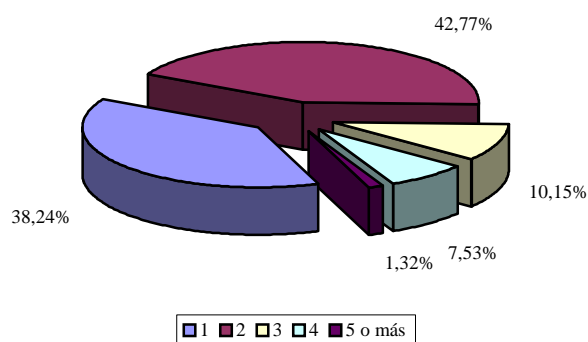
Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

b) Mejora de vivienda

Sin embargo en el caso de la Rehabilitación, el reparto es más gradual. Los porcentajes de reparto entre familias con uno o dos miembros son casi parejos, correspondiéndose con el 38,24% y el 42,77%, respectivamente.

ACCESO VIVIENDA: POR NÚMERO DEL NÚCLEO FAMILIAR

**VIVIENDA REHABILITADA
Comunidad Valenciana, 2005**



Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

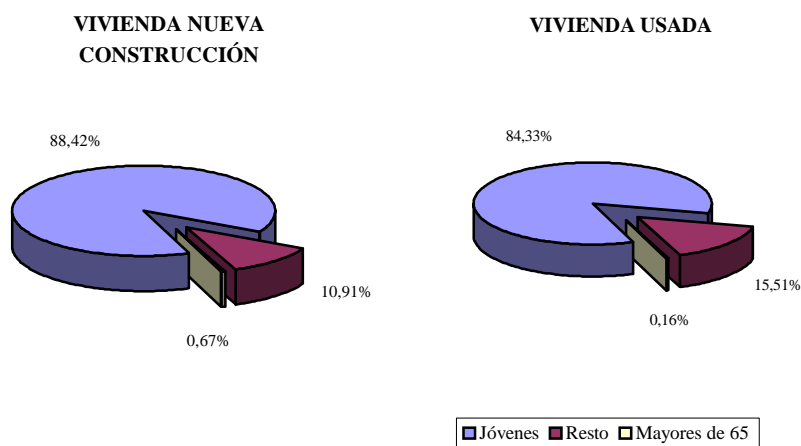
3.- Distribución por edades

a) Acceso a la vivienda: Vivienda de nueva construcción y usada

Tanto en la vivienda de nueva construcción como en la vivienda usada, los jóvenes (personas con edad no superior a 35 años) son el caso más representativo de los colectivos beneficiarios con porcentajes del 88,42% y 84,33% respectivamente.

El Plan de Vivienda 02-05 tiene especialmente en cuenta a determinados colectivos entre los que se encuentran los jóvenes, por su particular dificultad para acceder a la vivienda.

Gráfico III.1.9
ACCESO VIVIENDA: DISTRIBUCIÓN POR EDAD

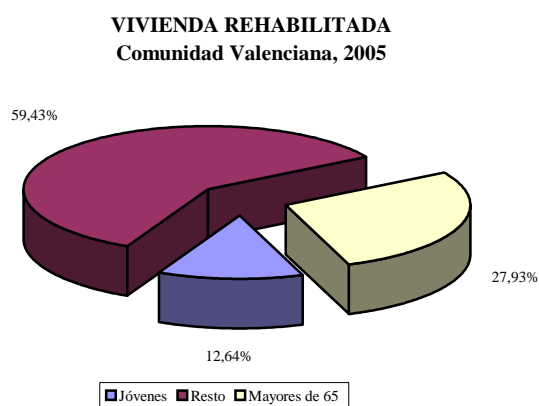


Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

b) Mejora de vivienda

Por el contrario, la rehabilitación de vivienda es demandada, por su propia idiosincrasia, principalmente por personas de mayor edad, siendo el 87,36% personas mayores de 35 años, de las cuales el 27,93% son mayores de 65 años.

Gráfico III.1.10
ACCESO VIVIENDA: DISTRIBUCIÓN POR EDAD



Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

4.- Otros colectivos

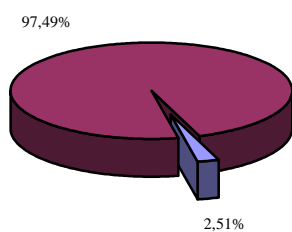
a) Discapacitados

El porcentaje de familias con una personas con discapacidad es de 2,51% en las viviendas de nueva construcción, del 2,61% en las viviendas usadas y significativamente menor, el 0,89% del total en las viviendas rehabilitadas.

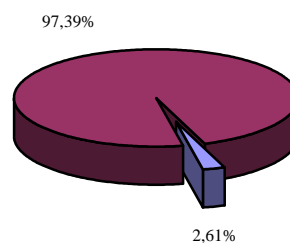
Gráfico III.1.11

ACCESO VIVIENDA: DISCAPACITADOS

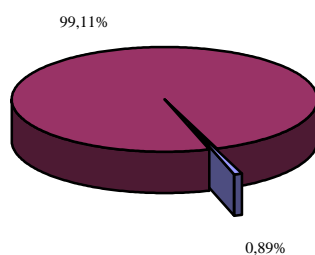
VIVIENDA NUEVA CONSTRUCCIÓN



VIVIENDA USADA



VIVIENDA REHABILITADA



■ Discapacitados ■ Resto

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

El análisis del colectivo de familias monoparentales y familias numerosas sólo se presenta en la tipología de viviendas de nueva construcción y vivienda usada.

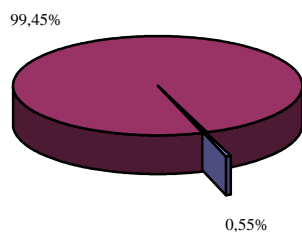
b) Familia Numerosa

El porcentaje de familias numerosas que han adquirido una vivienda de nueva construcción es del 0,55% del total familias y respecto a las viviendas usadas del 1,91%, ligeramente superior.

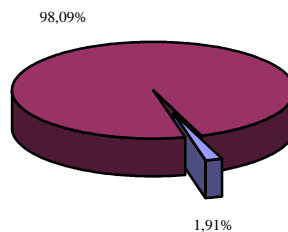
Gráfico III.1.12

ACCESO VIVIENDA: FAMILIAS NUMEROSAS

VIVIENDA NUEVA CONSTRUCCIÓN



VIVIENDA USADA



■ Familia Numerosa ■ Resto

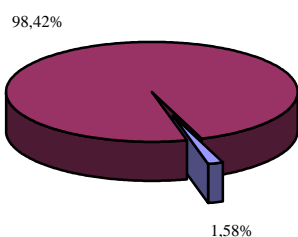
Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

c) Familias Monoparentales

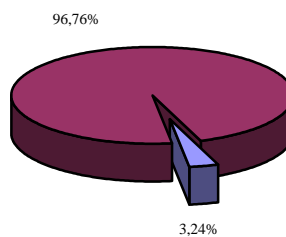
Gráfico III.1.13

ACCESO VIVIENDA: FAMILIAS MONOPARENTALES

VIVIENDA NUEVA CONSTRUCCIÓN



VIVIENDA USADA



■ Monoparental ■ Resto

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda.

El porcentaje de familias monoparentales que han adquirido una vivienda de nueva construcción es del 1,58% del total familias y respecto a las viviendas usadas del 3,24%, ligeramente superior.

1.4. EL TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA

La Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado de 2005, prevé las siguientes modificaciones fiscales de la vivienda:

1.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Compensación fiscal a los arrendatarios de vivienda habitual en 2004.

Uno. Los contribuyentes con deducción por alquiler de vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el año 1998, cuyos contratos de alquiler fueran anteriores al 24 de abril de 1998 y se mantengan en el ejercicio 2004, tendrán derecho a la deducción regulada en esta disposición, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

Que la suma de las partes general y especial de la renta del período impositivo minorada en las reducciones por rendimientos del trabajo y por discapacidad de trabajadores activos reguladas, respectivamente, en el artículo 51 y en el apartado 3 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, no sea superior a 21.035,42 euros en tributación individual o 30.050,61 euros en tributación conjunta.

Que las cantidades satisfechas en 2004 en concepto de alquiler excedan del 10 % de los rendimientos netos del contribuyente.

Dos. La cuantía de esta deducción será del 10 % de las cantidades satisfechas en 2004 por el alquiler de la vivienda habitual, con el límite de 601,01 euros anuales.

Tres. El importe de la deducción a que se refiere esta disposición se restará de la cuota líquida total del Impuesto, después de las deducciones por doble imposición a que se refieren los artículos 81 y 82 del texto refundido de Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Compensación fiscal por deducción en adquisición de vivienda habitual en 2004.

Uno. Los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad al 4 de mayo de 1998 y puedan aplicar en 2004 la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en el artículo 69.1 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, tendrán derecho a la deducción regulada en esta disposición.

Dos. La cuantía de esta deducción será la diferencia positiva entre el importe del incentivo teórico que hubiera correspondido, de mantenerse la normativa vigente a 31 de diciembre de 1998, y la deducción por inversión en vivienda que proceda para 2004.

Tres. El importe del incentivo teórico al que se refiere el apartado anterior será la suma de las siguientes cantidades:

El resultado de aplicar el tipo medio de gravamen a la magnitud resultante de sumar los importes satisfechos en 2004 por intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición de la vivienda habitual, con el límite de 4.808,01 euros en tributación individual o 6.010,12 euros en tributación conjunta, y por la cuota y los recargos, salvo el de apremio, devengados por el Impuesto

sobre Bienes Inmuebles, menos la cuantía del rendimiento imputado que hubiera resultado de aplicar el artículo 34.b de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Por tipo medio de gravamen deberá entenderse el obtenido de sumar los tipos medios, estatal y autonómico, a los que se refieren los artículos 64.2 y 75.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El resultado de aplicar el 15 % a las cantidades invertidas durante 2004 en la adquisición de la vivienda habitual que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69.1.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, den derecho a deducción por inversión en vivienda habitual, excluidos los intereses derivados de la financiación ajena. Las cantidades invertidas tendrán como límite el 30 % del resultado de adicionar a las bases liquidables, general y especial, el mínimo personal y familiar a que se refiere el artículo 41 y las reducciones reguladas en los artículos 54, 55 y los apartados 1 y 2 del artículo 58, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Cuatro. La cuantía de la deducción así calculada, se restará de la cuota líquida total, después de las deducciones por doble imposición a que se refieren los artículos 81 y 82 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.