

1. VIVIENDA

1.1. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SECTOR DE LA VIVIENDA

La economía de la Comunidad Valenciana acabó el año 2002 con síntomas de fortaleza superior a la media española.

La actividad productiva del sector de la construcción ha tenido un crecimiento superior a la media española, con un incremento de la edificación. La construcción valenciana no sólo sigue siendo el gran motor de la economía autonómica sino que también se muestra como la más dinámica de todas las regiones a nivel nacional.

En el año 2001 la edificación residencial acentuó el ajuste ya iniciado en el año anterior. Las tasas de variación negativas de los indicadores de inicio de obra del Colegio de Arquitectos y del Colegio de Aparejadores confirmaron este hecho. Sin embargo, en el año 2002 se observa un repunte de esta situación llegando a niveles similares a los del período 1999-2000.

La demanda de vivienda como bien de inversión seguro y estable, ante la inestabilidad de otras alternativas de inversión, ha conseguido retrasar la caída de la demanda frente al repliegue de la demanda tradicional por el espiral alcista de los precios. Estas mismas expectativas de subida continuada de los precios han alimentado durante tiempo las decisiones de inversión en vivienda.

En el Cuadro III.1.1, se detalla el tipo medio de préstamos hipotecarios, a más de tres años y durante el año 2002.

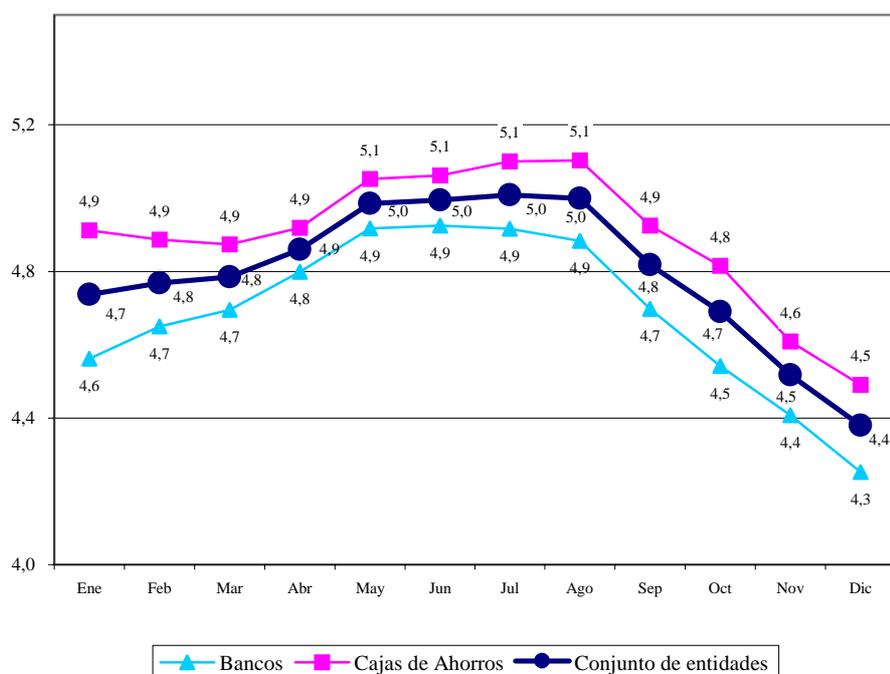
En el año 2001 se destacaba un ligero descenso de los tipos de interés con respecto al año 2000. Pero en el 2002 el descenso es de casi un punto con respecto al 2001. En los cuatro primeros meses del 2002 se inicia una línea ascendente hasta el mes de mayo en el que se estabilizan los tipos de interés, y a partir del mes de agosto se produce un cambio de tendencia hasta alcanzar el mínimo anual en diciembre, con un tipo de interés en el conjunto de entidades del 4,380 (Gráfico III.1.1)

Así, la media de los tipos aplicados por el Conjunto de Entidades de Crédito a los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de una vivienda libre se situó en el año 2002 en 4,795% (ver Cuadro III.1.1).

Por entidades, los bancos siempre han presentado un tipo medio más bajo respecto al resto de entidades. En el año 2002, han pasado de un tipo medio del 5,597% en el año 2001 a un tipo del 4,795%, que supone un descenso de un 0,996.

Gráfico III.1.1

TIPO MEDIO PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A MÁS DE TRES AÑOS. ADQUISICIÓN VIVIENDA LIBRE. ESPAÑA, 2002



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

Las Cajas de Ahorros, en el año 2001 establecían un tipo medio del 5,926% mientras que en el año 2002, la media es del 4,896% que representa un aumento de más de un punto.

La media de los tipos de interés, en el Conjunto de Entidades, era en el año 2001 de 5,760%, siendo ésta en el año 2002 de 4,795%, casi un punto menos.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.1

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

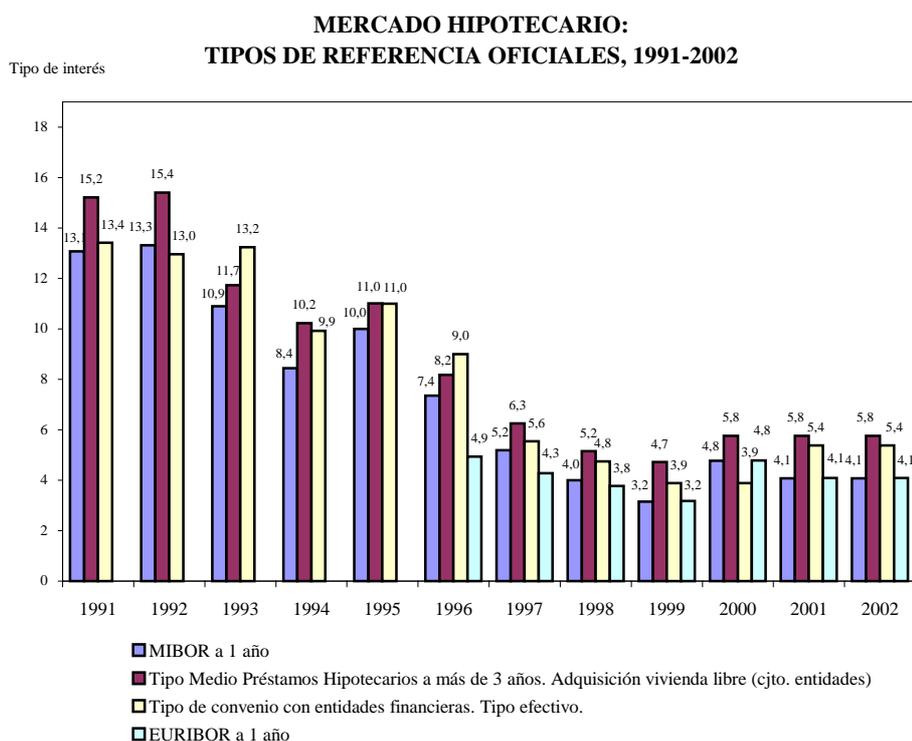
	Bancos	Cajas de Ahorros	Conjunto de entidades
1992	15,720	14,980	15,410
1993	11,570	12,160	11,730
1994	10,115	10,378	10,255
1995	11,157	10,803	11,010
1996	8,025	8,345	8,174
1997	6,196	6,328	6,255
1998	5,052	5,265	5,150
1999	4,876	5,016	4,940
2000	5,708	5,822	5,764
2001	5,597	5,926	5,760
2002	4,687	4,896	4,795
Enero	4,562	4,912	4,737
Febrero	4,650	4,887	4,768
Marzo	4,695	4,874	4,785
Abril	4,799	4,919	4,860
Mayo	4,917	5,052	4,985
Junio	4,925	5,062	4,995
Julio	4,916	5,100	5,009
Agosto	4,883	5,103	4,999
Septiembre	4,698	4,925	4,818
Octubre	4,542	4,815	4,690
Noviembre	4,408	4,609	4,517
Diciembre	4,253	4,490	4,380

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 descenso de más de medio punto, pasando de un tipo medio del 4,084% en el año 2001 a un tipo medio del 3,493% en el año 2002.

El tipo interbancario MIBOR, también ha descendido, pasando de un tipo medio del 4,077% en el año 2001 a un tipo medio del 3,489% en el año 2002.

Gráfico III.1.2



Fuente: Elaboración propia.

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

Los índices de accesibilidad a la vivienda en la Comunidad Valenciana siguen siendo favorables en relación con la media nacional, como se puede observar de la comparación de estos ratios. El margen existente se ha aumentado ligeramente este año y la diferencia sigue siendo elevada. Como se muestra en el siguiente cuadro que compara los índices de accesibilidad a la vivienda en la Comunidad Valenciana y España. En la Comunidad Valenciana la cifra es de 5,15% mientras que la media nacional es 6,40% y respecto al esfuerzo en nuestra Comunidad es del 39,27% mientras que la media nacional es del 48,80%.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.2

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

	CAPACIDAD		ESFUERZO	
	Com. Valenciana	España	Com. Valenciana	España
Año 1992	3,71	5,30	50,46	72,00
Año 2000	4,20	5,12	32,42	39,50
Año 2001	4,57	5,74	37,24	46,77
Año 2002	5,15	6,40	39,27	48,80
1º Trim. 02	4,87	6,13	37,95	47,68
2º Trim. 02	5,05	6,29	38,68	48,21
3º Trim. 02	5,26	6,50	39,79	49,16
4º Trim. 02	5,43	6,69	40,65	50,12

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte

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.

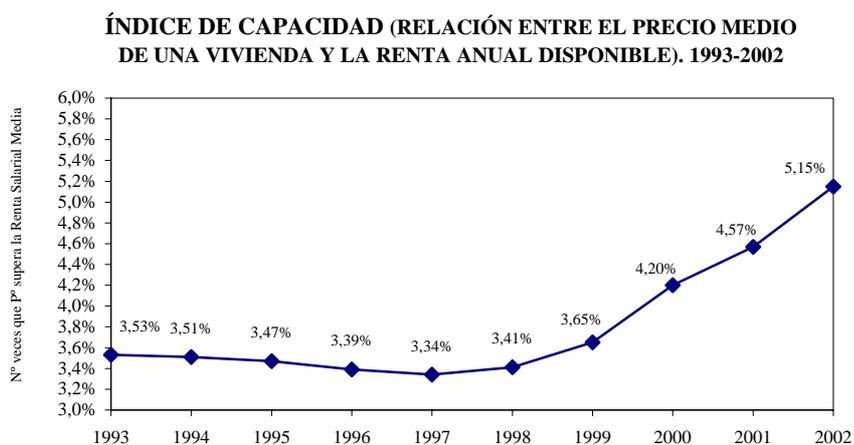
Se aprecia en el Gráfico III.1.3, que el índice de la capacidad para la adquisición de una vivienda crece por primera vez en el año 1998 y aumenta en los ejercicios de 1999, 2000, 2001 y 2002. Por el contrario, el índice que mide el esfuerzo registró un estancamiento en el año 1999, incrementándose en más de once puntos en el año 2002.

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

El esfuerzo medio a realizar por una familia para la adquisición de una vivienda nueva en la Comunidad Valenciana, como se puede observar en el Gráfico III.1.4, ha evolucionado de un 46,81% en el año 1993 hasta un 39,27% en el 2002. Este año tenemos unas cotas similares a las del año 1994, y como se observa en el gráfico III.1.4 la tendencia del índice de esfuerzo desde el año 2000 es ascendente. El importante incremento del precio de la vivienda unido al menor

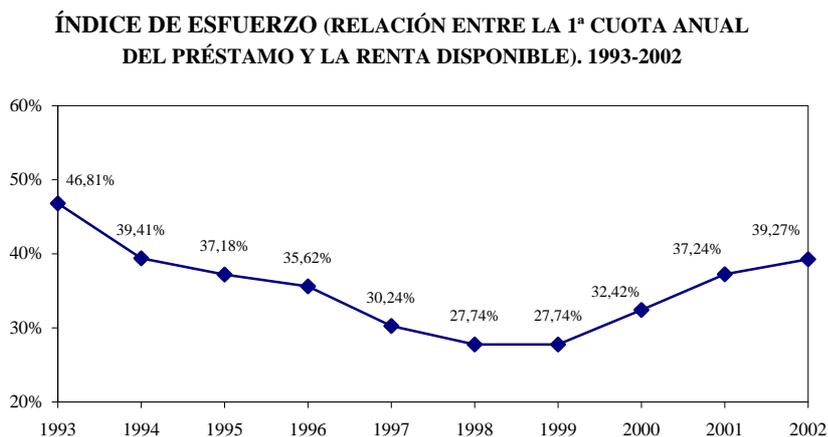
crecimiento de la renta familiar ha supuesto una reducción en la capacidad de compra, a pesar del descenso de los tipos de interés hipotecarios.

Gráfico III.1.3



Fuente: Elaboración propia. Datos facilitados por la COPUT.

Gráfico III.1.4



Fuente: Elaboración propia. Datos facilitados por la COPUT.

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 2,72%, observando los datos de proyectos de ejecución, disponibles a 31 de diciembre de 2002, ya que no se cuentan los datos de los proyectos básicos.

En los proyectos de ejecución se produce un incremento del 2,72% pasándose de 68.760 proyectos en el 2001 a 70.627, Castellón es la provincia que más ha aumentado con un 23,70, pasando de 10.614 proyectos en el 2001 a 13.129 proyectos en el 2002, Valencia también ha aumentado el número de proyectos en un 0,47%, el año 2001 se habían ejecutado 21.713 proyectos y en el 2002 se han ejecutado 21.816 proyectos, Alicante es la única provincia que ha sufrido un leve descenso, con una tasa negativa de variación del 2,06%, pasando de 36.433 proyectos en el 2001 a 35.682 proyectos en el 2002.

Los visados del Colegio de Aparejadores aumentaron a 31 de diciembre, un 6,95 %, pasando de los 79.422 del año 2001 a los 84.940 del año 2002, si se observan por provincias Alicante sigue siendo la provincia con más visados de inicio de obra con 44.426, que supone un 52,30% del total de visados de la Comunidad Valenciana, y ha registrado un aumento del 8,47% respecto al año 2001 donde se visaron 40.954 viviendas por el Colegio de Aparejadores. Castellón tiene una tasa de variación positiva del 21,82% respecto al año anterior, se ha pasado de 11.401 viviendas visadas en el 2001 a 13.889 viviendas en el 2002. Y Valencia es la única que ha descendido en el número de viviendas visadas, con una tasa de variación negativa del 1,63%.

Los datos de obras terminadas a 31 de diciembre, tomando los certificados final de obra del Colegio de Aparejadores registraron un aumento de un 19%, en relación con el mismo periodo del año anterior. En España el aumento ha sido de un 18% pasándose de 365.660 certificados de final de obra a 426.739.

Por lo que respecta a las obras de rehabilitación, las viviendas visadas en obras de reforma y restauración por el Colegio de Aparejadores, a 31 de diciembre representaron en el año 2002, el 6,28% del total de viviendas visadas y experimentaron un aumento del 5,58%. El 10,38% de las viviendas rehabilitadas en España se localizan en la Comunidad Valenciana, mientras que las unidades nuevas son el 15,19% del total de España.

Cuadro III.1.3

INDICADORES BÁSICOS DE COYUNTURA. INICIO DE OBRAS

AÑO 2001	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 31 de diciembre		
	Proyectos Básicos a 31 de diciembre			Proyectos Ejecución a 31 de diciembre			Nº Viviendas 00/01			Nº Viviendas 00/01		
	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total
Alicante	33.242	2.246	35.488	34.186	2.247	36.433	40.954	-7,86	s.d.	-	-	
Castellón	10.667	489	11.156	10.148	466	10.614	11.401	-6,73	s.d.	-	-	
Valencia	20.750	3.852	24.602	18.599	3.114	21.713	27.067	-13,34	s.d.	-	-	
C. Valenciana	64.659	6.587	71.246	62.933	5.827	68.760	79.422	-9,65	60.571	33,81		

AÑO 2002	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 Básicos a 31 de diciembre			Proyectos Ejecución a 31 de diciembre			Nº Viviendas 01/02			Nº Viviendas 01/02		
	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total
Alicante	s.d.	s.d.	-	31.745	3.937	35.682	44.426	8,48	s.d.	-	-	
Castellón	s.d.	s.d.	-	12.612	517	13.129	13.889	21,82	s.d.	-	-	
Valencia	s.d.	s.d.	-	18.815	3.001	21.816	26.625	-1,63	s.d.	-	-	
C. Valenciana	-	-	-	63.172	7.455	70.627	84.940	6,95	58.616	-3,23		

Fuente: COPUT. Elaboración propia.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.4

VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE APAREJADORES (A 31/12/02)

	VISADOS INICIO OBRAS			CERTIFICADO FINAL
	Unidades Nuevas	Rehabilitación	Total	
Alicante	42.419	2.007	44.426	32.451
Castellón	13.344	545	13.889	1.544
Valencia	23.844	2.781	26.625	24.262
C. Valenciana	79.607	5.333	84.940	58.257
España	524.182	51.364	575.546	426.739

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

El número de viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos de protección oficial se ha aumentado en un porcentaje elevado. No se disponen de los datos de proyectos básicos a 31 de diciembre, mientras que la información de proyectos de ejecución acumulada a 31 de diciembre ha supuesto un incremento de un 28%.

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 52,81% sobre el total de visados de vivienda protegida, también es la provincia que ha registrado un considerable aumento en el número de proyectos de ejecución de vivienda protegida, con un 75,21% con respecto al año anterior, como se puede observar en el Cuadro III.1.3.

La vivienda libre ha aumentado su cuota de mercado, experimentando un aumento de un 0,38% con datos a 31 de diciembre del Colegio de Arquitectos, en proyectos de ejecución.

El nivel de actividad medido por el consumo de cemento siguió manteniéndose en cota elevadas. Así, su consumo durante el año 2002 creció un 2,05% en la Comunidad Valenciana y un retroceso del 2,17% en España. En las provincias de Alicante y Valencia se han incrementado con relación al año anterior, y en la provincia de Castellón la tasa es negativa.

El número de hipotecas registradas en el año 2002, según la COPUT, han aumentado en todas las provincias de la Comunidad Valenciana excepto en Alicante que ha sufrido un descenso, de un 16,57%. Pero al ser más acentuado el descenso del número de hipotecas en Alicante que el aumento de las otras dos

provincias, el número de hipotecas registradas en la Comunidad Valenciana ha descendido en un 5,11%. La provincia que más ha aumentado es Castellón con casi mil hipotecas más en el 2002, que supone un aumento del 9,73% con respecto al 2001, Valencia ha aumentado en un 3,54% el número de hipotecas registradas, como se refleja en el cuadro III.3.7.

Cuadro III.1.5

CONSUMO DE CEMENTO

	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana	España
Año 1998	1.290,4	463,5	2.135,9	3.889,8	30.990,1
Año 1999	1.604,2	486,7	2.727,9	4.818,8	34.627,0
Año 2000	1.880,0	577,6	2.780,7	5.238,3	38.438,6
Año 2001	1.927,6	597,6	3.291,9	5.817,1	42.166,1
Año 2002	2.014,5	546,6	3.375,3	5.936,4	41.247,6

Miles de Toneladas

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Cuadro III.1.6

HIPOTECAS REGISTRADAS. Nº DE VIVIENDAS*

	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana	España
Año 1998	27.109	8.312	27.345	62.766	529.565
Año 1999	29.583	9.315	31.094	69.992	585.782
Año 2000	33.062	10.548	32.229	75.839	612.852
Año 2001	35.621	9.531	30.758	75.910	615.703
Año 2002	29.719	10.458	31.848	72.025	622.482

* Los datos de la Memoria anterior estaban referidos a 31-10-01

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

En cuanto al importe de las hipotecas, han sufrido un incremento en la Comunidad Valenciana, excepto en Alicante que han descendido en un 6,07%, pasando de 2.270 millones de euros en el 2001 a 2.132 millones de euros en el 2002, en Castellón han aumentado en un 25,40%, pasando de 630 millones de euros en el 2001 a 790 millones de euros en el 2002 y en Valencia han aumentado un 12,45%, pasando de 1.911 millones de euros en el 2001 a 2.149 millones de euros en el 2002, como se observa en el Cuadro III.1.8.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.7

HIPOTECAS REGISTRADAS. IMPORTES*

	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana	España
Año 1998	1.208	419	1.249	2.876	29.596
Año 1999	1.462	518	1.593	3.573	36.218
Año 2000	1.849	649	1.782	4.280	42.326
Año 2001	2.270	630	1.911	4.811	46.608
Año 2002	2.132	790	2.149	5.071	53.818

* Los datos de la Memoria anterior estaban referidos a 31-10-01

Millones de euros

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

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. Así la construcción creció a un ritmo del 5,20% en el cuarto trimestre de 2002, a una tasa más amplia que en los años anteriores, con una aceleración progresiva, y con incrementos notablemente superiores al PIB (1,9%), de acuerdo con los datos de la contabilidad nacional anual, tal como se refleja en los cuadros siguientes:

Cuadro III.1.8

TASA DE CRECIMIENTO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Contabilidad Nacional	Año 2000	Año 2001	Año 2002
Producto Interior Bruto	4,1	2,7	2,0
Inversión en Construcción	6,2	5,8	4,5

CRECIMIENTO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Contabilidad Nacional	Año 2000	Año 2001	Año 2002
Producto Interior Bruto	528.439	542.569	553.477
Inversión en Construcción	68.932	72.937	76.217

Millones de euros

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

La importancia de la construcción en la economía, medida por la participación de la inversión en construcción en el PIB, se ha incrementado en el 2002, situándose en el cuarto trimestre en el 14%. La participación sobre el empleo en la Com. Valenciana de los ocupados en construcción se mantuvo en el 2002, con relación al 2001, con ligeras desaceleraciones en los dos últimos trimestres, aunque por encima de la tasa nacional anual que se encuentra en el 11,77%.

Cuadro III.1.9

PARTICIPACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA ECONOMÍA

	Año 2000	Año 2001	Año 2002	I Trim. 2002	II Trim. 2002	III Trim. 2002	IV Trim. 2002
En el PIB Nacional	13,11	13,44	13,77	13,59	13,70	13,83	13,97
En el Empleo en España	11,00	11,60	11,77	11,86	11,89	11,66	11,68
En el Empleo en la C.V.	10,96	12,54	12,60	12,73	12,76	12,68	12,25

Porcentualmente

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Según los últimos datos de la Encuesta de Población Activa elaborada por el INE correspondientes al 2002, mientras el empleo en la Comunidad Valenciana aumentó un 1,52%, el número de personas ocupadas en el sector de la construcción se incrementó en un 12,09%. En España estos porcentajes fueron de un 1,96% y de un 12,64% respectivamente.

Cuadro III.1.10

PERSONAS OCUPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN

	C. Valenciana	España
Año 1998	128.345	1.307.068
Año 1999	149.020	1.463.688
Año 2000	169.490	1.591.800
Año 2001	196.693	1.698.433
Año 2002	220.468	1.913.170

Media anual a 31/12/2002

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

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

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.11

TRABAJOS REALIZADOS POR EMPRESAS CONSTRUCTORAS

	Comunidad Valenciana			España		
	Edificación	Ingeniería Civil	Total	Edificación	Ingeniería Civil	Total
Año 1998	2.154.886	1.044.434	3.199.320	19.810.427	12.969.486	32.779.913
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

Miles de euros a 31/12/2002

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Cuadro III.1.12

LICITACIÓN OFICIAL EN CONSTRUCCIÓN

	Año 1999	Año 2000	Año 2001	Año 2002
Alicante				
Edificación	92	113	231	16
Ingeniería Civil	398	231	439	213
Total	490	345	530	229
Castellón				
Edificación	43	102	98	2
Ingeniería Civil	171	189	246	25
Total	214	291	260	27
Valencia				
Edificación	288	195	390	40
Ingeniería Civil	343	491	527	73
Total	631	686	650	113
C. Valenciana*				
Edificación	423	410	719	719
Ingeniería Civil	912	911	1.212	1.204
Total	1.335	1.321	1.440	1.923
España*				
Edificación	4.336	4.208	6.830	7.127
Ingeniería Civil	10.043	9.060	12.213	15.498
Total	14.378	13.267	19.044	22.625

Millones Euros a 31/03/02 (*31/12/02)

Fuente: Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

1.3. PLANES DE VIVIENDA

El Plan de Vivienda 1998/2001 se cerró el 27 de abril de 2002. La normativa básica del Plan de vivienda 1998/2001 es la siguiente:

- Real Decreto 1186/ 1998 de 12 de Junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998/2001.
- Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.
- Orden de 18 de diciembre de 1998, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.
- Orden de 23 de septiembre de 1999, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 29 de julio de 1999 por el que se modifica, con carácter excepcional, el tipo de interés efectivo anual vigente para los préstamos cualificados, situándolo en el 3.88%.
- Orden de 5 de mayo de 1999, del Conseller de Obras públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se regulan determinados aspectos de las viviendas de protección pública de promoción privada (en concreto en el artículo 1, la regulación de las promociones mixtas).
- Orden de 28 de diciembre de 1999 por la que se modifica parcialmente la orden de 17 de julio sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y se regula el plazo límite para la concesión de préstamos cualificados, pudiéndose declarar o calificar actuaciones protegibles con cargo al programa 1999 hasta el 21 de febrero del año 2000.
- Orden de 14 de abril de 2000, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 16 de marzo, sobre revisión del tipo de interés efectivo anual vigente para los préstamos cualificados concedidos o que se concedan en el ámbito del Plan de Vivienda 1998 – 2001.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

- Orden de 28 de diciembre de 2000, por la que se modifica parcialmente la orden de 17 de julio sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y se regula el plazo límite para la concesión de préstamos cualificados, pudiéndose declarar o calificar actuaciones protegibles con cargo al programa 2000 hasta el 21 de febrero del año 2001; en cuanto a la financiación se dispone que siga vigente el tipo de interés que se aplica actualmente, para viviendas calificadas hasta el 31 de diciembre de 2000.
- Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998/2001, y se establece la ayuda estatal directa a la entrada.
- Decreto 86/2001, de 24 de abril, del Gobierno Valenciano, por el cual se modifica el Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de viviendas y suelo.
- 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. Disposición transitoria 1ª 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 núm. 11 de 12-01-2002. Prórroga de financiación 2001 (efectos 27.04.2002).

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

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

Las condiciones que se deben dar para la calificación de actuación protegida de rehabilitación , son las siguientes:

Condiciones comunes a los edificios o viviendas:

1. Antigüedad superior a 10 años (excepto adaptación para minusválidos).
2. Que pueda obtenerse la licencia municipal.
3. Que se excluya la demolición de fachadas o el vaciado total de los edificios (cuando este afecte a más del 50% de la superficie construida).
4. Que las obras no se hayan iniciado con anterioridad a solicitar la calificación.

Condiciones complementarias en el caso de rehabilitación de edificios:

1. Al menos el 60% de la superficie útil total del edificio debe de destinarse a viviendas, excluida la planta baja cuando no se destine a vivienda.
2. Pueden calificarse las actuaciones cualesquiera que sean los ingresos familiares de los promotores.
3. Cuando se realice la rehabilitación integral de edificios para viviendas en venta o arrendamiento no es necesario acreditar ingresos familiares.

Condiciones complementarias en el caso de rehabilitación de viviendas:

1. Los ingresos familiares de los promotores no excederán de 33.055,67 €
2. Cuando la actuación incluya la adquisición de la vivienda para su inmediata rehabilitación, el precio de ésta no podrá ser superior al 60% del módulo de rehabilitación por la superficie útil de la vivienda ni exceder esta de 120 m2.

Las personas que pueden aprovecharse de las ayudas son las siguientes:

1. Los usuarios de viviendas, ya sean propietarios o arrendatarios.
2. Las comunidades de propietarios.
3. Los adquirentes de una vivienda para su inmediata rehabilitación
4. Los propietarios de viviendas cedidas en arrendamiento con prórroga forzosa.

Requisitos que deben reunir los solicitantes para poder optar a las ayudas: préstamos y subvenciones:

Complementariamente a las condiciones objetivas para la calificación de las obras de rehabilitación como actuación protegida, para poder optar a las ayudas se deben cumplir unas condiciones subjetivas:

1º- Que no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, de protección oficial, o que haya disfrutado de ayudas públicas para el acceso a ésta, en la misma localidad, en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor catastral de dicha vivienda exceda del 40% del precio de aquella, si la revisión de dicho valor se hubiera producido con posterioridad a 1989, o del 20% si la revisión hubiera tenido lugar anteriormente.

2º- Los ingresos familiares no pueden exceder de 33.055,67 € para poder optar a préstamo (salvo rehabilitación integral con destino a venta o arrendamiento) y en su caso a las subvenciones a fondo perdido en función de que sean inferiores a 27.045,54, 21.035,42, 15.025,30 de €

3º- Que las viviendas se destinen a residencia habitual y permanente.

Los objetivos acumulados del Plan, considerando la suma de los Programas 1998-2001, ascienden a 57.487 con la distribución provincial de 19.383 viviendas para Alicante, 6.641 para Castellón y 31.462 para Valencia y por un importe de préstamos a conceder de 2.161,90 millones de euros.

El programa del año 2001 establece como objetivo 16.957 viviendas a financiar, con la distribución de 5.717 en Alicante, 1.960 en Castellón y 9.280 en Valencia por un importe previsto de préstamos a conceder de 434,74 millones de euros. Este programa entró en vigor a partir del cierre del programa del año 2000, que permaneció vigente desde el 17 de mayo de 2000 hasta el 15 de mayo de 2001, abriéndose el programa 2001, a efectos de calificaciones provisionales, el 22 de febrero de 2001 y a efectos de concesión de financiación sobre los expedientes calificados, el 16 de mayo de 2001.

Solicitudes y calificaciones provisionales

Entre el 21 de octubre de 1998, fecha de entrada en vigor del actual Plan de Vivienda hasta el 28 de abril de 2002, fecha de cierre, las solicitudes de calificación provisional alcanzaron 84.634 viviendas.

El número de viviendas calificadas provisionalmente en este periodo dentro del mencionado Plan ascendió a 70.587 viviendas, que se distribuyen en 43.201 viviendas protegidas de nueva construcción (VPNC) de las cuales 398 corresponden a viviendas para alquiler, que corresponde a la anterior VPO, en 9.088 viviendas ya construidas (VYC), en 18.258 viviendas en rehabilitación y 40 viviendas en cofinanciación.

Las calificaciones provisionales concedidas dentro del programa 2001 ascendían a 18.594 viviendas con 23.153 solicitudes de calificación provisional presentadas en el mismo periodo. Estas 18.594 calificaciones provisionales se distribuyen en 8.741 viviendas protegidas de nueva construcción (VPNC) de las cuales 112 corresponden a viviendas para alquiler, 2.616 viviendas ya construidas (VYC), 7.229 viviendas en rehabilitación y 8 viviendas en cofinanciación.

Viviendas financiadas con préstamos cualificados

En el Cuadro sobre Viviendas financiadas por tipo de actuación y provincia, se observa que el número total de viviendas financiadas dentro del Plan 1998-2001, a 27 de abril de 2002, en la Comunidad Valenciana fue de 55.354 viviendas.

Por provincias, en Alicante se financiaron 20.929 viviendas, en Castellón un total de 5.212 viviendas y en Valencia una cifra de 29.213 viviendas.

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

El importe de préstamos concedidos se sitúa en 2.359,49 millones de euros. Esta cifra se distribuye en 926,01 millones para la provincia de Alicante, 240,00 millones para la provincia de Castellón y 1.193,48 millones de euros para la provincia de Valencia.

Desde el 16 de mayo de 2001, fecha de cierre del programa anterior, y con cargo al Programa 2001 se han financiado, a 27 de abril de 2002, fecha de cierre del programa actual 13.912 viviendas por un importe de 599,97 millones de euros en préstamos.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.13

VIVIENDAS FINANCIADAS POR TIPO DE ACTUACIÓN Y PROVINCIA, 1992-2001
Nº DE VIVIENDAS FINANCIADAS (*). Datos de cierre a 27 de abril 2002

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01					
	Total	1996	1997	1998	Total	1998	1999	2000	2001	Total
<i>VPNC Grupo A</i>										
C.V.						5.596	7.855	4.738	5.012	23.201
Alicante						2.556	3.347	1.928	2.731	10.562
Castellón						580	740	275	216	1.811
Valencia						2.460	3.768	2.535	2.065	10.828
<i>VPNC Grupo B</i>										
C.V.						3.681	5.756	4.066	3.609	17.112
Alicante						1.245	1.657	1.591	1.732	6.225
Castellón						271	854	566	248	1.939
Valencia						2.165	3.245	1.909	1.629	8.948
<i>VPNC Grupo C</i>										
C.V.						4	96	56	63	219
Alicante						3	12	37	4	56
Castellón						0	0	19	59	78
Valencia						1	84	0	0	85
<i>VPNC Alquiler</i>										
C.V.						0	78	151	70	299
Alicante						0	57	8	52	117
Castellón						0	5	60	0	65
Valencia						0	16	83	18	117
<i>VPNC Total (antes V.P.O.)</i>										
C.V.	51.196	20.441	17.154	3.733	41.328	9.281	13.785	9.011	8.754	40.831
Alicante	17.884	7.427	6.157	1.717	15.301	3.804	5.073	3.564	4.519	16.960
Castellón	5.888	2.909	1.504	350	4.763	851	1.599	920	523	3.893
Valencia	27.424	10.105	9.493	1.666	21.264	4.626	7.113	4.527	3.712	19.978
<i>VYC Grupo A</i>										
C.V.						235	1.344	1.641	2.077	5.297
Alicante						73	369	476	649	1.567
Castellón						15	72	131	91	309
Valencia						147	903	1.034	1.337	3.421
<i>VYC Grupo B</i>										
C.V.						151	276	82	8	517
Alicante						39	55	8	2	104
Castellón						27	89	43	1	160
Valencia						85	132	31	5	253
<i>VYC Total (antes V.P.T.)</i>										
C.V.	13.613	3.315	1.893	721	5.929	386	1.620	1.723	2.085	5.814
Alicante	4.896	775	475	225	1.475	112	424	484	651	1.671
Castellón	1.707	458	188	91	737	42	161	174	92	469
Valencia	7.010	2.082	1.230	405	3.717	232	1.035	1.065	1.342	3.674

.../...

MEMORIA 2002

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01					
	Total	1996	1997	1998	Total	1998	1999	2000	2001	Total
<i>Rehabilitación</i>										
C.V.	9.509	1.417	2.298	1.511	5.226	637	2.554	2.413	3.065	8.669
Alicante	3.254	528	316	422	1.266	165	845	566	687	2.263
Castellón	905	110	143	120	373	106	451	136	155	848
Valencia	5.350	779	1.839	969	3.587	366	1.258	1.711	2.223	5.558
Con préstamo	3.717	53	5	1	59	5	86	181	119	391
Alicante	679	24	3	1	28	1	39	33	28	101
Castellón	459	11	0	0	11	1	9	17	8	35
Valencia	2.579	18	2	0	20	3	38	131	83	255
Sin préstamo(**)	5.792	1.364	2.293	1.510	5.167	632	2.468	2.232	2.946	8.278
Alicante	2.575	504	313	421	1.238	164	806	533	659	2.162
Castellón	446	99	143	120	362	105	442	119	147	813
Valencia	2.771	761	1.837	969	3.567	363	1.220	1.580	2.140	5.303
<i>Subtotal</i>										
C.V.	74.318	25.173	21.345	5.965	52.483	10.304	17.959	13.147	13.904	55.314
Alicante	26.034	8.730	6.948	2.364	18.042	4.081	6.342	4.614	5.857	20.894
Castellón	8.500	3.477	1.835	561	5.873	999	2.211	1.230	770	5.210
Valencia	39.784	12.966	12.562	3.040	28.568	5.224	9.406	7.303	7.277	29.210
<i>Suelo</i>										
C.V.	10.062	129	764	0	893	0	0	0	0	0
Alicante	4.267	0	764	0	764	0	0	0	0	0
Castellón	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valencia	2.795	129	0	0	129	0	0	0	0	0
<i>Promoción Pública</i>										
C.V.						0	32	0	8	40
Alicante						0	30	0	5	35
Castellón						0	2	0	0	2
Valencia						0	0	0	3	3
<i>Total</i>										
C.V.	84.380	25.302	22.109	5.965	53.376	10.304	17.991	13.147	13.912	55.354
Alicante	30.301	8.730	7.712	2.364	18.806	4.081	6.372	4.614	5.862	20.929
Castellón	11.500	3.477	1.835	561	5.873	999	2.213	1.230	770	5.212
Valencia	42.579	13.095	12.562	3.040	28.697	5.224	9.406	7.303	7.280	29.213

(*) Las viviendas financiadas dentro del Plan 98/01 incluyen excepcionalmente aquellas que fueron financiadas en el Plan 96/99 pero que se han acogido al sistema de ayudas previsto en el nuevo Plan 1998/2001. Son 1.302, 335, 24 y 7 viviendas de VPNC Grupos A y B de los convenios 98, 99, 2000 y 2001 respectivamente, que aparecen también contabilizadas en el programa 98 del Plan 96/99 como VPO. En el Convenio 99 se han dado de alta 14 viviendas del Grupo C.

(**) Incluye las resoluciones de ayuda en fase de calificación provisional. En Valencia para el Programa 2001, se financiaron 880 viviendas en áreas de rehabilitación.

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

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

VPNC Grupo C: VPO R. Especial

VYC Grupo A: VPT usada

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

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.14

PRÉSTAMOS CONCEDIDOS POR TIPO DE ACTUACIÓN Y PROVINCIA, 1992-2001
PRÉSTAMOS CONCEDIDOS EN MILLONES DE EUROS(*). Datos a 27 de abril 2002

Tipo de actuación	Plan 92/95		Plan 96/98			Plan 98/01				Total
	Total	1996	1997	1998	Total	1998	1999	2000	2001	
<i>VPNC Grupo A</i>										
C.V.						225,82	374,01	233,19	278,38	1.111,40
Alicante						91,81	162,07	94,53	152,99	501,40
Castellón						24,58	36,57	13,68	11,80	86,63
Valencia						109,43	175,37	124,99	113,59	523,38
<i>VPNC Grupo B</i>										
C.V.						191,00	338,97	247,23	239,57	1.016,77
Alicante						58,02	92,14	95,26	112,59	358,01
Castellón						15,93	55,66	37,46	17,83	126,88
Valencia						117,05	191,18	114,50	109,15	531,88
<i>VPNC Grupo C</i>										
C.V.						0,14	2,95	2,72	3,00	8,81
Alicante						0,10	0,00	1,92	0,26	2,27
Castellón						0,00	0,00	0,81	2,74	3,55
Valencia						0,04	2,95	0,00	0,00	2,99
<i>VPNC Alquiler</i>										
C.V.						0,00	3,26	4,78	1,90	9,94
Alicante						0,00	2,41	0,21	1,42	4,04
Castellón						0,00	0,24	1,65	0,00	1,89
Valencia						0,00	0,61	2,91	0,48	4,00
<i>VPNC Total (antes V.P.O.)</i>										
C.V.	1.835,50	856,92	769,54	167,60	1.794,06	416,96	719,19	487,92	522,85	2.146,92
Alicante	608,89	305,69	267,91	75,78	649,38	149,93	256,61	191,92	267,26	865,72
Castellón	215,25	126,37	71,18	15,88	213,44	40,50	92,47	53,60	32,37	218,94
Valencia	1.011,37	424,86	430,44	75,93	931,24	226,53	370,10	242,41	223,22	1.062,26
<i>VYC Grupo A</i>										
C.V.						6,67	41,76	55,61	74,57	178,60
Alicante						2,03	11,62	16,00	23,12	52,78
Castellón						0,41	2,48	4,58	3,56	11,04
Valencia						4,22	27,65	35,02	47,89	114,78
<i>VYC Grupo B</i>										
C.V.						7,48	14,67	4,72	0,47	27,34
Alicante						1,83	2,72	0,37	0,11	5,03
Castellón						1,39	5,10	2,57	0,05	9,11
Valencia						4,27	6,85	1,78	0,31	13,20
<i>VYC Total (antes V.P.T.)</i>										
C.V.	421,03	102,85	60,83	24,82	188,51	14,15	56,43	60,32	75,04	205,94
Alicante	149,20	23,25	15,78	7,64	46,68	3,86	14,35	16,38	23,23	57,81
Castellón	53,09	15,12	7,64	3,87	26,64	1,80	7,58	7,15	3,61	20,14
Valencia	218,75	64,48	37,41	13,31	115,19	8,49	34,50	36,80	48,20	127,99

.../...

MEMORIA 2002

.../...

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01					
	Total	1996	1997	1998	Total	1998	1999	2000	2001	Total
<i>Rehabilitación</i>										
C.V.	38,71	0,79	0,07	0,01	0,87	0,10	1,51	2,41	1,87	5,89
Alicante	10,34	0,32	0,05	0,01	0,39	0,00	0,74	0,65	0,47	1,86
Castellón	9,20	0,21	0,00	0,00	0,21	0,02	0,26	0,41	0,17	0,87
Valencia	19,16	0,25	0,01	0,00	0,26	0,08	0,50	1,35	1,23	3,16
<i>Subtotal</i>										
C.V.	2.295,24	960,56	830,44	192,43	1.983,43	431,21	777,13	550,65	599,76	2.358,75
Alicante	768,43	329,27	283,74	83,44	696,45	153,79	271,70	208,94	290,96	925,39
Castellón	277,54	141,70	78,83	19,76	240,28	42,33	100,31	61,16	36,15	239,96
Valencia	1.249,28	489,59	467,86	89,24	1.046,69	235,09	405,11	280,55	272,65	1.193,40
<i>Suelo</i>										
C.V.	71,03	1,23	7,21	0,00	8,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alicante	24,94	0,00	7,21	0,00	7,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Castellón	27,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valencia	18,26	1,23	0,00	0,00	1,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Promoción Pública</i>										
C.V.						0,00	0,54	0,00	0,20	0,74
Alicante						0,00	0,50	0,00	0,12	0,62
Castellón						0,00	0,04	0,00	0,00	0,04
Valencia						0,00	0,00	0,00	0,08	0,08
<i>Total</i>										
C.V.	2.366,27	961,79	837,65	192,43	1.991,87	431,21	777,13	550,65	599,96	2.359,49
Alicante	793,37	329,27	290,96	83,44	703,66	153,79	271,70	208,94	291,08	926,01
Castellón	305,37	141,70	78,83	19,76	240,28	42,33	100,31	61,16	36,15	240,00
Valencia	1.267,53	490,82	467,86	89,24	1.047,92	235,09	405,11	280,55	272,73	1.193,48

(*) Las viviendas financiadas dentro del Plan 98/01 incluyen excepcionalmente aquellas que fueron financiadas en el Plan 96/99 pero que se han acogido al sistema de ayudas previsto en el nuevo Plan 1998/2001. Son 1.302, 335, 24 y 7 viviendas de VPNC Grupos A y B de los convenios 1998, 1999, 2000 y 2001 respectivamente, que aparecen también contabilizadas en el programa 98 del Plan 96/99 como VPO. En el Convenio 99 se han dado de alta 14 viviendas del Grupo C.

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

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

VPNC Grupo C: VPO R. Especial

VYC Grupo A: VPT usada

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

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Nivel de cumplimiento

El nivel de cumplimiento del cierre del Plan de Vivienda, tomando el número de viviendas calificadas provisionalmente a 18 de abril de 2002 y el número de viviendas financiadas a 27 de abril de 2002, respecto a los objetivos acumulados en los Programas 1998-2001 da un porcentaje de cumplimiento sobre las calificaciones provisionales de un total del 122,79%, que en valores absolutos es de 70.587 calificaciones provisionales. Por provincias este dato se distribuye en el 127,80% para Alicante que corresponde a las 24.772 calificaciones provisionales, el 86,55% para Castellón, con 5.748 calificaciones y el 127,35% para Valencia, con 40.067 calificaciones.

Y en cuanto a el número de viviendas financiadas de los Programas 1998, 1999, 2000 y 2001, el nivel de cumplimiento en la Comunidad Valenciana es del 96,29%, 55.354 viviendas, que detallado por provincias, en Alicante es del 99,98%, 20.929 viviendas, en Castellón del 78,68%, 5.212 viviendas y en Valencia del 84,56%, 29.213.

El nivel de cumplimiento del cierre del programa 2001, en relación con las viviendas calificadas, desde el 22 de febrero de 2001 al 18 de abril de 2002 es del 109,65% en la Comunidad Valenciana, con un total de 18.594 viviendas. Por provincias, el nivel de cumplimiento es el siguiente: Alicante con 7.019 viviendas calificadas y un porcentaje del 122,77%, Castellón con un total de 882 viviendas calificadas y un porcentaje del 45,00% y Valencia con un total de 10.693 y un porcentaje del 115,23%.

En cuanto a las viviendas financiadas en el cierre del Programa 2001, desde el 16 de mayo de 2001 al 27 de abril de 2002, el nivel de cumplimiento en el ámbito de la Comunidad Valenciana fue del 82,04% que corresponde a 13.912 viviendas financiadas, que distribuido por provincias fue del 102,54% en Alicante, 5.862 viviendas, del 39,29 % en Castellón, 770 viviendas y del 78,45% en Valencia, 7.280 viviendas.

A 27 de abril de 2002, según información remitida por el Ministerio de Fomento con oficio de 22 de enero de 2003, para el Programa 2001, la Comunidad Valenciana ocupaba el tercer lugar en número de viviendas y el segundo en volumen de préstamos respecto a las viviendas financiadas y los préstamos concedidos en España con relación a las otras Comunidades Autónomas.

En el ejercicio presupuestario del año 2002, se ha reducido en un 1,44% la dotación para subvenciones del año 2001, pasando de 103 mill. de euros a 101,52 mill. de euros. A 5 de julio de 2002, se habían satisfecho 86,32 mill. de euros.

MEMORIA 2002

Cuadro III.1.15

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

Programa 2001. Datos de cierre: viviendas calificadas a 18 de abril 2002 y viviendas financiadas a 27 de abril 2002 (*)

Tipo de actuación	Objetivos reajustados 2001	Calif. provisionales desde el 22/02/01 al 18/04/02		Viviendas financiadas PROGRAMAMA 2001 a 27/04/02 (3)	Nivel cumplimiento sobre objetivos iniciales		
		Solicitudes	Concesiones		1/A	2/A	3/A
		(A)	(1)		(2)		
<i>VPNC Grupo A</i>							
C. V.	6.000	5.393	5.137	5.012	89,88%	85,62%	83,53%
Alicante	2.023	3.070	2.933	2.731	151,75%	144,98%	135,00%
Castellón	693	361	306	216	52,09%	44,16%	31,17%
Valencia	3.284	1.962	1.898	2.065	59,74%	57,80%	62,88%
<i>VPNC Grupo B</i>							
C. V.	4.500	3.323	3.473	3.609	73,84%	77,18%	80,20%
Alicante	1.517	1.267	1.523	1.732	83,52%	100,40%	114,17%
Castellón	520	317	307	248	60,96%	59,04%	47,69%
Valencia	2.463	1.739	1.643	1.629	70,60%	66,71%	66,14%
<i>VPNC Grupo C</i>							
C. V.	700	95	19	63	13,57%	2,71%	9,00%
Alicante	236	75	0	4	31,78%	0,00%	1,69%
Castellón	81	20	19	59	24,69%	23,46%	72,84%
Valencia	383	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
<i>VPNC para alquiler (a 10 y a 25 años)</i>							
C. V.	400	290	112	70	72,50%	28,00%	17,50%
Alicante	135	210	97	52	155,56%	71,85%	38,52%
Castellón	46	61	6	0	132,61%	13,04%	0,00%
Valencia	219	19	9	18	8,68%	4,11%	8,22%
<i>VPNC Total</i>							
C. V.	11.600	9.101	8.741	8.754	78,46%	75,35%	75,47%
Alicante	3.911	4.622	4.553	4.519	118,18%	116,42%	115,55%
Castellón	1.340	759	638	523	56,64%	47,61%	39,03%
Valencia	6.349	3.720	3.550	3.712	58,59%	55,91%	58,47%
<i>YVC Grupo A</i>							
C. V.	2.100	4.664	2.607	2.077	222,10%	124,14%	98,90%
Alicante	708	1.490	801	649	210,45%	113,14%	91,67%
Castellón	243	187	124	91	76,95%	51,03%	37,45%
Valencia	1.149	2.987	1.682	1.337	259,97%	146,39%	116,36%
<i>YVC Grupo B</i>							
C. V.	8	2	9	8	25,00%	112,50%	100,00%
Alicante	3	0	0	2	0,00%	0,00%	66,67%
Castellón	1	0	2	1	0,00%	200,00%	100,00%
Valencia	4	2	7	5	50,00%	175,00%	125,00%
<i>YVC Total</i>							
C. V.	2.108	4.666	2.616	2.085	221,35%	124,10%	98,91%
Alicante	711	1.490	801	651	209,56%	112,66%	91,56%
Castellón	244	187	126	92	76,64%	51,64%	37,70%
Valencia	1.153	2.989	1.689	1.342	259,24%	146,49%	116,39%

.../...

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

.../...

Tipo de actuación	Objetivos reajustados 2001 (A)	Calif. provisionales desde el 22/02/01 al 18/04/02		Viviendas financiadas PROGRAMA 2001 a 27/04/02 (3)	Nivel cumplimiento sobre objetivos iniciales		
		Solicitudes	Concesiones		1/A	2/A	3/A
		(1)	(2)				
<i>Rehabilitación (**)</i>							
Areas + Viviendas (con y sin subv.)							
C. V.	3.199	9.378	7.229	3.065	293,15%	225,98%	95,81%
Alicante	1.078	2.274	1.660	687	210,95%	153,99%	63,73%
Castellón	370	130	118	155	35,14%	31,89%	41,89%
Valencia	1.751	6.974	5.451	2.223	398,29%	311,31%	126,96%
<i>Promoción Pública</i>							
C. V.	50	8	8	8	16,00%	16,00%	16,00%
Alicante	17	5	5	5	29,41%	29,41%	29,41%
Castellón	6	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Valencia	27	3	3	3	11,11%	11,11%	11,11%
<i>Total</i>							
C. V.	16.957	23.153	18.594	13.912	136,54%	109,65%	82,04%
Alicante	5.717	8.391	7.019	5.862	146,77%	122,77%	102,54%
Castellón	1.960	1.076	882	770	54,90%	45,00%	39,29%
Valencia	9.280	13.686	10.693	7.280	147,48%	115,23%	78,45%

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

(**) CRITERIOS DE CÓMPUTO DE REHABILITACIÓN:

Las C.P. incluyen todas las viviendas integrantes de un edificio rehabilitado independientemente de que soliciten o no ayudas.

Las V.F. incluyen por una parte las resoluciones de ayuda en fase de calificación provisional. (Alicante, 659; Castellón, 147 y Valencia, 1.260) y por otra parte las viviendas rehabilitadas en áreas (Valencia, 880).

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

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

VPNC Grupo C: VPO R. Especial

VYC Grupo A: VPT usada

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

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

El 60% de los beneficiarios del Plan de Vivienda son jóvenes menores de 30 años (Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, amplía la franja de ayudas para jóvenes hasta los 35 años de edad). Este porcentaje se reduce hasta un 9% en el caso de las actuaciones de rehabilitación, que se concentra en el tramo de edad comprendido de los 35 a los 65 años. En cuanto a los ingresos declarados, un 89% declaran unos ingresos inferiores a 15.025 euros mientras que los que declaran ingresos superiores a 21.035 euros sólo representan un 2,71%.

El impacto global estimado sobre la generación de empleo en la Comunidad Valenciana, de una inversión de 3.263,13 millones de euros para la construcción o rehabilitación de 50.017 viviendas financiadas, se podría estimar

en 160.054 puestos de trabajo. La inversión prevista corresponde al volumen de préstamos concedidos dentro del Plan de Vivienda a 27 de abril de 2002, que es de 2.358,76 millones de euros, considerando el importe medio del préstamo como un 70% del valor de adquisición o reforma, excluyendo la vivienda usada.

Estos datos reseñados, se pueden observar en el anterior Cuadro III.1.17 sobre el Seguimiento del Plan de Vivienda 1998-2001 (Programa 2001, Convenio Ministerio de Fomento-Generalitat Valenciana) y el nivel de cumplimiento.

Finalizado el Plan de Vivienda 1998/2001 entra en vigor el nuevo plan de vivienda para los años 2002/2005. La normativa básica del plan de vivienda 2002/2005, ordenada según fecha de publicación, 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.

El Cuadro III.1.18 muestra los primeros datos disponibles del Plan de Viviendas 2002/2005.

El programa 2002 establece como objetivo 10.050 viviendas. Que se distribuyen de la siguiente forma: 5.839 viviendas protegidas de nueva construcción ((VPNC), dentro de éstas, 349 corresponden a viviendas para alquiler, 1.249 viviendas ya construidas (VYC), 1.525 viviendas en rehabilitación y 25 a promoción pública.

El número de solicitudes de calificación provisional a 31 de enero de 2003 ascendía a 30.191. De las cuales 14.110 correspondían a viviendas protegidas de nueva construcción, 6.450 viviendas ya construidas, 7.849 viviendas en rehabilitación y 3 en viviendas en promoción pública.

El número de viviendas financiadas en el Plan 2002 es de 14.545 viviendas y el importe de préstamos concedidos se sitúa en 565,53 millones de euros.

El nivel de cumplimiento del programa 2002, en relación con las viviendas calificadas a 31 de enero de 2003 es del 188,10% en viviendas protegidas de nueva construcción, del 294,08% en viviendas ya construidas, del 328,52 en viviendas en rehabilitación y del 12,00% en viviendas de promoción pública, en la Comunidad Valenciana, con un total de 21.445 viviendas

En cuanto a las viviendas financiadas en el Programa 2002, a 31 de enero de 2003, el nivel de cumplimiento en el ámbito de la Comunidad Valenciana fue del 139,36% en viviendas protegidas de nueva construcción (VPNC), del 168,69% en viviendas ya construidas, del 165,18% en viviendas en rehabilitación y del 12,00% en viviendas de promoción pública.

Cuadro III.1.16

SEGUIMIENTO PLAN VIVIENDA 2002/2005. NIVEL CUMPLIMIENTO CONVENIO MF-GV
Programa 2002. Datos en nº de viviendas calificadas y en nº de viviendas financiadas a 31 de enero 2003.

Tipo de actuación	Objetivos iniciales		Calif. provisionales		Viviendas financiadas		Préstamos concedidos		Nivel cumplimiento sobre objetivos iniciales			Origen de las Calif. Provisionales del 2002		
	(A)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Solicitudes		Concesiones		(DT3+DT4)	
									(1/A)	(2/A)	(3/A)	(DT3+DT4)		(DT3+DT4)
VPNC Venta														
C. V.	5.490	13.307	10.425	8.041	477,02	242,39%	189,89%	146,47%	1.911	1.869	1.338			
Alicante	1.947	6.592	6.012	4.647	262,45	338,57%	308,78%	238,67%	1.421	1.009	328			
Castellón	634	1.483	935	750	55,27	233,91%	147,48%	118,30%	39	370	126			
Valencia	2.909	5.232	3.478	2.644	159,30	179,86%	119,56%	90,89%	451	490	884			
VPNC Régimen Especial														
C. V.	-	214	214	-	-	-	-	-	38	40	155			
Alicante	-	75	75	-	-	-	-	-	-	-	75			
Castellón	-	79	79	-	-	-	-	-	19	40	20			
Valencia	-	60	60	-	-	-	-	-	19	-	60			
VPNC Alquiler														
C. V.	349	589	344	96	5,19	168,77%	98,57%	27,51%	-	94	60			
Alicante	124	178	168	20	0,77	143,55%	135,48%	16,13%	-	88	5			
Castellón	40	218	106	56	3,35	545,00%	265,00%	140,00%	-	6	55			
Valencia	185	193	70	20	1,07	104,32%	37,84%	10,81%	-	-	-			
VPNC Total														
C. V.	5.839	14.110	10.983	8.137	482,21	241,65%	188,10%	139,36%	1.949	2.003	1.553			
Alicante	2.071	6.845	6.255	4.667	263,22	330,52%	302,03%	225,35%	1.421	1.097	408			
Castellón	674	1.780	1.120	806	58,62	264,09%	166,17%	119,58%	58	416	201			
Valencia	3.094	5.485	3.608	2.664	160,37	177,28%	116,61%	86,10%	470	490	944			

.../...

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Tipo de actuación	Objetivos iniciales	Calif. provisionales		Viviendas financiadas	Préstamos concedidos (millones €)	Nivel cumplimiento sobre objetivos iniciales			Origen de las Calif. Provisionales del 2002				
		Concesiones				Solicitudes	Concesiones	Financiadas	Calificadas y c/préstamo a/ del 18/4/02		Calificadas y s/préstamo a/ del 18/4/02 (DT3+DT4)	Calificadas a partir del 19/4/02 con solicitud anterior	
		(1)	(2)						(1/A)	(2/A)			(3/A)
VYC													
C. V.	1.249	6.450	3.673	2.107	81,39	516,41%	294,08%	168,69%	-	-	-	1.702	
Alicante	443	2.019	1.148	636	23,68	455,76%	259,14%	143,57%	-	-	-	524	
Castellón	144	228	117	61	2,83	158,33%	81,25%	42,36%	-	-	-	31	
Valencia	662	4.203	2.408	1.410	54,88	634,89%	363,75%	212,99%	-	-	-	1.147	
REHABILITACIÓN													
C. V.	1.525	7.849	5.010	2.519	1,22	514,69%	328,52%	165,18%	-	-	-	2.072	
Alicante	541	2.663	1.991	1.451	0,28	492,24%	368,02%	268,21%	-	-	-	464	
Castellón	176	449	254	157	0,12	255,11%	144,32%	89,20%	-	-	-	26	
Valencia	808	4.737	2.765	911	0,82	586,26%	342,20%	112,75%	-	-	-	1.582	
SUELO													
C. V.	1.400	1.776	1.776	1.776	-	126,86%	126,86%	126,86%	-	-	-	-	
Alicante	496	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Castellón	162	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Valencia	742	1.776	1.776	1.776	-	239,35%	239,35%	239,35%	-	-	-	-	
PROMOCIÓN PÚBLICA													
C. V.	25	3	3	3	0,71	12,00%	12,00%	12,00%	-	-	-	-	
Alicante	9	3	3	3	0,71	33,33%	33,33%	33,33%	-	-	-	-	
Castellón	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Valencia	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL													
C. V.	10.050	30.191	21.448	14.545	566,24	300,41%	213,41%	144,73%	1.949	2.003	2.003	5.327	
Alicante	3.576	11.530	9.397	6.757	288	322,43%	262,78%	188,95%	1.421	1.097	1.097	1.396	
Castellón	1.165	2.460	1.494	1.027	62	211,16%	128,24%	88,15%	58	416	416	258	
Valencia	5.309	16.201	10.557	6.761	216	305,16%	198,85%	127,35%	470	490	490	3.673	

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

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.