

1. VIVIENDA

En la Memoria sobre la Situación Socioeconómica y Laboral del año anterior, se indicó que podía existir una relación directa entre el valor de las viviendas y el valor del suelo, ya que según se mencionaba, del valor inicial del suelo dependía el precio final de la vivienda. Según la Sociedad de Tasación en los últimos dos años, el precio de la vivienda se ha incrementado en más de un 25% y del total del precio entre un 45% y 50% corresponde al coste del suelo.

En este sentido, se apuntó la dispersión normativa que existía en materia de suelo, dado que sobre la misma tienen competencias tanto las Comunidades Autónomas como la Administración Estatal.

En el año 2000 entraron en vigor dos normas que evidentemente tendrán repercusión en la relación del precio del suelo y de la vivienda que se comentaba anteriormente.

Por una parte, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y por la otra el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, concretamente el artículo 1º que modifica algunos artículos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

La primera de ellas entró en vigor el 6 de mayo de 2000 y nace con el objetivo de garantizar la calidad de los edificios, mediante la imposición de un nuevo esquema de responsabilidades entre todos los agentes que participan en el proceso de construcción y de proporcionar garantías a los usuarios ante la posible aparición de vicios ocultos y defectos en una vivienda. De esta forma, el constructor de la vivienda se compromete a facilitar al comprador en el momento de formalizar la compraventa un documento que recoge todas las características y calidades de los materiales empleados y en caso de incumplimiento la compañía aseguradora correrá con los gastos de los desperfectos o incumplimientos. Esta ley obliga al constructor a reparar los daños materiales que afecten a los acabados en un plazo de un año, así como a cumplir con los requisitos de habitabilidad, salud e higiene en un período máximo de tres años y a restaurar los daños que afecten a la estructura de la vivienda, como puedan ser forjados, vigas o cimentación antes de que transcurran diez años desde que se formuló la queja.

La segunda norma ha introducido cambios importantes en el valor de los terrenos cuyo impacto se verá tanto a medio como a largo plazo. Estos cambios se pueden resumir en la ampliación de la disponibilidad teórica de suelo

urbanizable, lo que reduce el efecto encarecedor de la escasez existente hasta ahora y se complica la valoración de terrenos alejados del núcleo urbano. El aumento de suelo urbanizable y la iniciativa que otorga el Real Decreto-Ley a particulares y administraciones sin competencia para aprobar el planeamiento, para poder delimitar o definir las condiciones de desarrollo de suelos urbanizables no delimitados, va a incidir de manera sustancial en la configuración urbanística del territorio y en las oportunidades de su desarrollo.

La Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, al introducir la figura del agente urbanizador permitió urbanizar y edificar grandes bolsas de suelo no urbanizado que retenían los propietarios, lo que ha producido que el aumento de precios en la Comunidad Valenciana sea inferior al de otras Comunidades, dato que se podrá constatar posteriormente en las tablas comparativas de los precios de la vivienda en las Comunidades Autónomas.

1.1. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SECTOR DE LA VIVIENDA

En la Memoria del año anterior, se constató el buen comportamiento que demostró el mercado de la vivienda durante el año 1999, debido especialmente a los mismos factores que se dieron en 1998. Entre estos factores, se pueden indicar la buena coyuntura económica, el clima de confianza general y la disminución de los tipos de interés.

En el año 2000, los factores antes indicados inciden en el sector, de manera diferente. La economía española creció con dinamismo y esta expansión económica sigue basada en el fuerte crecimiento de la demanda interna y de los dos grandes agregados que la componen, la inversión y el consumo.

No obstante, la actual fase del ciclo económico se caracteriza por una ralentización del ritmo de crecimiento de la actividad industrial mientras que la construcción crece con fuerza. El intenso ritmo de crecimiento de la actividad constructora la convierte en una de las ramas más dinámica de toda la oferta agregada de bienes y servicios, mientras que las ramas industriales y de los servicios continúan en desaceleración.

Por una parte, se debe indicar que la mejora de la inversión en construcción tiene su origen en el dinamismo de la obra en infraestructuras, en contraste con la edificación cuyo incremento es más moderado debido al agotamiento de la demanda de vivienda.

Por la otra el consumo, en el tercer trimestre del año indicaba una tasa de crecimiento inferior a la del anterior trimestre. La razón de esta pérdida de dinamismo del consumo de los hogares, se encuentra en la moderación en el crecimiento de la renta disponible de los mismos, resultado de una remuneración de los asalariados ligeramente desacelerada y de un incremento en los pagos por intereses y en la disminución del efecto riqueza sobre el consumo como consecuencia de las menores revalorizaciones e incluso pérdidas experimentadas en la Bolsa. Esto se une a una percepción menos optimista de la situación por parte de los consumidores, según el índice de confianza elaborado por la Comisión Europea.

En el Cuadro siguiente, se detalla el tipo medio de préstamos hipotecarios, a más de tres años y durante el año 2000, se ha producido un incremento de los tipos de interés.

El año anterior se destacaba el descenso de los tipos en algo más de un punto y en este año, el incremento ha sido de casi un punto y medio. Este aumento se observa a partir del mes de enero y tiene una línea ascendente en los datos de todas las entidades de crédito, ya que se aprecia una subida paulatina, mes a mes. Sólo se observa un ligero descenso en el mes de octubre, en el tipo medio de los bancos.

Así, la media de los tipos aplicados por el Conjunto de Entidades de Crédito a los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de una vivienda libre se situó a 31 de diciembre de 2000 en 6,371% (ver Cuadro III.1.1) que supone un incremento interanual de casi un punto y medio.

Por entidades, los bancos siempre han presentado un tipo medio más bajo respecto al resto de entidades. En el año 2000, han pasado de un tipo medio del 4,876% a 31 de diciembre de 1999 a un tipo del 6,260%, que supone un aumento de un 1,384.

Las Cajas de Ahorros, a 31 de diciembre de 1999 establecían un tipo medio del 5,015% mientras que en el año 2000, la media es del 6,485% que representa un incremento de un 1,470.

La media de los tipos de interés, en el Conjunto de Entidades, era en el año 1999 de 4,940%, siendo ésta en el año 2000 de 6,371%, incrementándose en un 1,431.

Cuadro III.1.1

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

	Bancos	Cajas de Ahorros	Conjunto de entidades
1.992	15,720	14,980	15,410
1.993	11,570	12,160	11,730
1.994	10,115	10,378	10,255
1.995	11,157	10,803	11,010
1.996	8,025	8,345	8,174
1.997	6,196	6,328	6,255
1.998	5,052	5,265	5,150
1.999	4,876	5,016	4,940
2.000			
Enero	4,997	5,087	5,040
Febrero	5,118	5,217	5,166
Marzo	5,173	5,296	5,231
Abril	5,320	5,391	5,353
Mayo	5,490	5,557	5,522
Junio	5,653	5,753	5,703
Julio	5,883	5,899	5,891
Agosto	5,977	6,080	6,029
Septiembre	6,238	6,227	6,232
Octubre	6,163	6,402	6,284
Noviembre	6,224	6,471	6,348
Diciembre	6,260	6,485	6,371

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

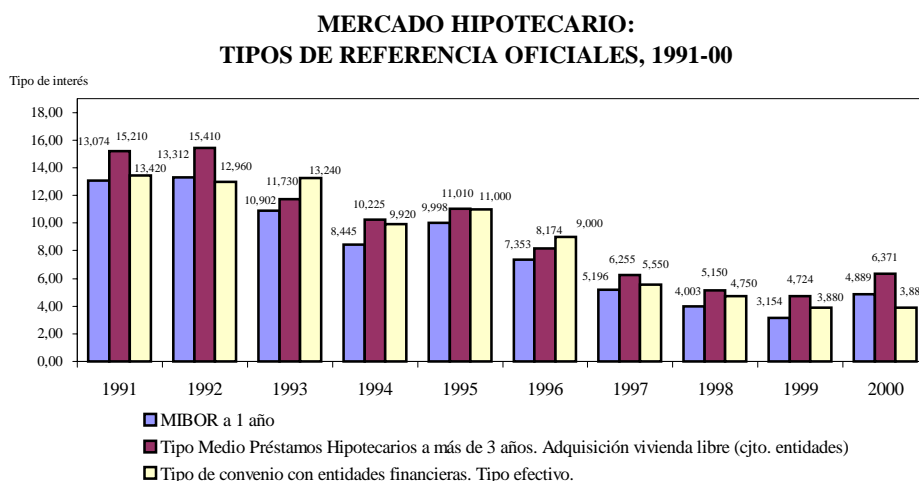
Respecto a los tipos de referencia oficiales, según se aprecia en el Gráfico III.1.1, el comportamiento experimentado por el tipo interbancario (MIBOR) a un año ha sido el de aumentar de un tipo de 3,154% a 31 de diciembre de 1999 a un tipo de 4,889% a 31 de diciembre de 2000, es decir un aumento de un 1,735.

El tipo medio de referencia de préstamos hipotecarios, a más de tres años, para la adquisición de vivienda libre, en el conjunto de entidades ha pasado de un 4,724% en el año 1999 a un 6,371% en el año 2000, incrementándose en un 1,647.

El tipo de interés pactado para el programa del año 2000, entre el Ministerio de Fomento y las Entidades de Crédito para la Financiación del Plan

de Vivienda, se ha situado en el año 2000 en la misma cifra que el año 1999, es decir en un tipo del 3,880%.

Gráfico III.1.1



Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

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

De un análisis comparado del precio de la vivienda, el I.P.C. y los salarios en el periodo 1988-2000, se observa que en la Comunidad Valenciana, existe un incremento de precios durante los años 1988 y 1989.

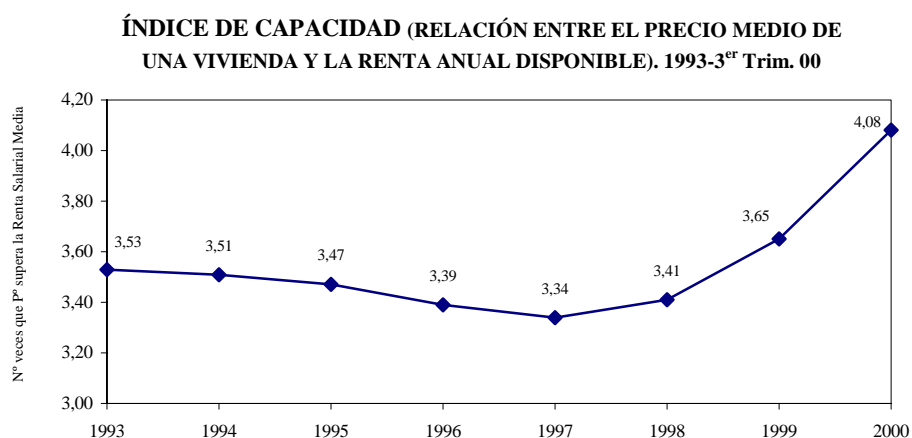
A partir de este último año, se frena bruscamente este aumento y se inicia un descenso, con aumentos de precios muy moderados en el periodo 1992-1996, por debajo del I.P.C., con excepción del año 1993. A partir del año 1997 se registran nuevamente incrementos superiores al I.P.C. acelerándose este proceso durante los tres últimos años.

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 anual disponible.

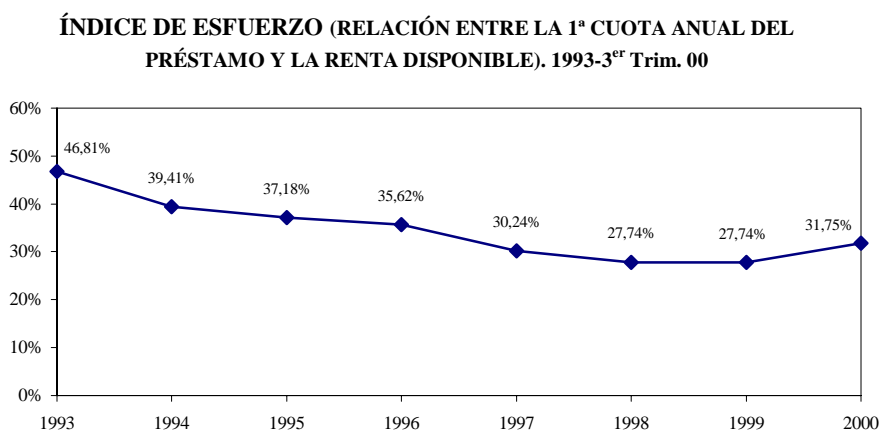
- el esfuerzo, definido como la relación entre la cuota anual de amortización del préstamo hipotecario tipo y la renta anual disponible.

Gráfico III.1.2



Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Gráfico III.1.3



Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

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

No obstante, desde el año 1998, los indicadores se han estabilizado como consecuencia directa de la evolución de los precios, los tipos de interés y la renta familiar, incluso debido al aumento de precio de la vivienda, el alza de los tipos de interés y un menor crecimiento relativo de la renta familiar ha motivado el cambio de tendencia.

Se aprecia en el Gráfico III.1.2, 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 y 2000. Por el contrario, el índice que mide el esfuerzo registró un estancamiento en el año 1999, incrementándose en cuatro puntos en el año 2000. Este índice es inverso, por lo que cuando crece disminuye la capacidad de compra.

Los descensos de los tipos de interés en el año 1998 y primer semestre de 1999, a partir de niveles ya históricamente reducidos, produjeron un notable alargamiento de los plazos de amortización de los créditos. El alargamiento de los plazos de los préstamos, con una vida media de 20 años, unido al descenso de los tipos de interés, compensó inicialmente el efecto desfavorable, sobre la accesibilidad a la vivienda, del repunte de los precios.

El cambio de tendencia en la evolución de los tipos de interés, observado desde el mes de junio de 1999, ha supuesto un incremento del MIBOR de más de dos puntos en el último periodo. Esta elevación de tipos empezó a manifestarse más tardíamente en los tipos medios aplicados a los préstamos concedidos por las Entidades de Crédito a los particulares, que ha registrado un incremento de 1,8 puntos, hasta situarse en el mes de diciembre en un 6,37%, siendo un 4,89% el MIBOR de referencia.

Durante el año 2000, el MIBOR creció 1,083 puntos aunque en el mes de octubre inició un descenso. Este ligero descenso de los dos últimos meses puede anticipar una caída de los tipos de interés en el año 2001, aunque no se esperan grandes oscilaciones.

Se observa en el Gráfico III.1.3, que el esfuerzo medio a realizar por una familia para la adquisición de una vivienda nueva en la Comunidad Valenciana, ha evolucionado desde un 46,81% en el año 1993 hasta un 31,75% en el tercer trimestre de 2000, lo que ha supuesto una reducción de casi un 40%. Esta caída

se debe fundamentalmente al descenso de los tipos de interés experimentado en ese periodo.

Los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario y en concreto el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años se redujo de un 15% en 1992 a un 5,76 % de media anual en el año 2000. La reducción de los tipos de interés entre 1992 y 2000 fue de un 65%.

En los Gráficos, se aprecia que los índices de accesibilidad en la Comunidad Valenciana siguen siendo muy favorables en relación con la media nacional, ya que respecto a la capacidad en el tercer trimestre del año 2000, en la Comunidad Valenciana se observa la cifra del 4,08% mientras que la media nacional es del 4,97% y respecto al esfuerzo en nuestra Comunidad, éste es del 31,75% y la media nacional es del 38,71%.

1.2. INDICADORES DE COYUNTURA DEL SUBSECTOR DE LA VIVIENDA

Los indicadores de inicio de obra nueva en el ejercicio 2000, han dado muestras de un elevado dinamismo, manteniendo el nivel de actividad registrada en el año 1999, que ya supuso un hito histórico en el sector, con casi 70.000 viviendas iniciadas. A 30 de septiembre, el Colegio de Arquitectos había visado 60.000 viviendas en la Comunidad Valenciana, correspondientes a proyectos de ejecución. Si se confirma en el último trimestre este ritmo de actividad, se finalizaría el año con más de 80.000 viviendas visadas, que podrían corresponder a unas 70.000 viviendas efectivamente iniciadas en el año 2000, según estimaciones del Ministerio de Fomento. Con estos datos, se sigue manteniendo el modelo de un elevado ritmo de inversión en obra nueva, en detrimento de las actuaciones de rehabilitación.

Los visados del Colegio de Aparejadores aumentaron a 30 de septiembre, un 16,88% mientras que los visados del Colegio de Arquitectos, más adelantados al inicio efectivo de la obra, crecieron un 6,98% si se toman los proyectos de ejecución. Con los datos a 31 de diciembre, disponibles sólo en proyectos básicos, se obtiene una tasa negativa de variación en el ejercicio 2000, con un descenso del 5,22%. Respecto a las licencias de obra concedidas por los Ayuntamientos, éstas crecieron un 8,69% a 30 de junio.

Los visados de inicio de obra del Colegio de Aparejadores, crecen un 19% en la provincia de Alicante con datos a 30 de septiembre. La provincia de Alicante concentra entre el 45 y 50% de las viviendas iniciadas.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.2

INDICADORES BÁSICOS DE COYUNTURA. INICIO DE OBRAS

AÑO 1999

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

AÑO 2000

	Viviendas Visadas por el Colegio de Arquitectos				Viviendas Visadas por el Colegio Aparejadores		Licencias de O. Mayor concedidas por Aytos. a 31 de agosto	
	Proyectos Básicos a 31 de diciembre		Proyectos Ejecución a 30 de septiembre		a 30 de septiembre			
	Nº Viviendas	99/00	Nº Viviendas	99/00	Nº Viviendas	99/00	Nº Viviendas	99/00
Alicante	37.747	-4,10	30.439	3,50	35.016	6,97	-	-
Castellón	11.015	-1,75	7.954	-0,48	9.723	21,80	-	-
Valencia	30.939	-7,69	21.826	15,56	25.284	-0,52	-	-
<i>C. Valenciana</i>	<i>79.701</i>	<i>-5,22</i>	<i>60.219</i>	<i>6,98</i>	<i>70.023</i>	<i>5,88</i>	<i>45.265</i>	<i>18,36</i>

Nota: se incluyen las tasas de variación del 98-99 y 99-00.

Fuente: COPUT. Elaboración propia.

Cuadro III.1.3

VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE APAREJADORES (A 31/12/00)

	Visados Inicio Obras			Certificado Final
	Unidades Nuevas	Rehabilitación	Total	
Alicante	42.368	2.079	44.447	35.393
Castellón	11.722	501	12.223	3.577
Valencia	28.685	2.549	31.234	20.815
<i>C. Valenciana</i>	<i>82.775</i>	<i>5.129</i>	<i>87.904</i>	<i>59.785</i>

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Los datos de obras terminadas a 31 de diciembre, tomando los certificados final de obra del Colegio de Aparejadores registraron un leve descenso de un 1,56%, en relación con el mismo periodo del año anterior, frente a un 14,15% de crecimiento medio nacional.

En cuanto a tipología de obra, un 66% de las viviendas ofertadas se sitúan en bloques de edificios. Un 33% de las viviendas de la Comunidad Valenciana corresponden a unifamiliares adosadas o aisladas, con un incremento de 5 puntos respecto al año anterior.

Por lo que respecta a las obras de rehabilitación, las viviendas visadas en obras de reforma y restauración por el Colegio de Aparejadores, a 30 de septiembre representaron en el año 2000, el 5% del total de viviendas visadas y experimentaron un aumento del 26%. El 8% de las viviendas rehabilitadas en España se localizan en la Comunidad Valenciana, mientras que el peso de la vivienda nueva es dos veces superior.

El Informe sobre la Oferta de Vivienda Nueva en la Comunidad Valenciana, analiza el número de promociones en oferta por zonas geográficas, describiendo sus características. En el año 2000, al igual que el año anterior, se detectó un elevado número de promociones en oferta, con un ritmo de ventas mensuales por promoción de 3,7 viviendas, el más alto del periodo analizado. El porcentaje de viviendas vendidas sobre viviendas construidas se situaba en un 70%. En cuanto a las características de esta oferta, según este estudio, un 52,4% de la oferta de vivienda nueva en las áreas analizadas poseen 3 dormitorios y un 21,6% son de 4 dormitorios. Estos dos tipos de vivienda representan el 74% de la oferta total. El 78,3% de las viviendas ofertadas tienen 2 cuartos de baño y sólo un 19% tiene uno sólo. Un elevado porcentaje de viviendas, un 42,8%, se venden con garaje incluido, mientras que sólo un 14,1% se siguen construyendo sin garaje.

El número de viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos de protección oficial se ha reducido en un porcentaje elevado. Los datos de proyectos básicos a 31 de diciembre apuntan un descenso al 33%, mientras que la información de proyectos de ejecución acumulada a 30 de septiembre marca una disminución de un 26%.

La vivienda libre ha aumentado su cuota de mercado, experimentando un crecimiento de un 14% con datos a 30 de septiembre del Colegio de Arquitectos, en proyectos de ejecución, hecho tradicional en la fase alcista del ciclo económico.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

En la Comunidad Valenciana, la provincia de Valencia es la que más alta tasa de participación de vivienda protegida, entre un 18% y un 21%, mientras que en Alicante y Castellón sólo representa un 7% y un 5% respectivamente. La provincia de Castellón es la que mayor reducción ha tenido de vivienda protegida en el mercado.

El número de viviendas calificadas provisionalmente por la Administración, como viviendas protegidas durante el año 2000, a 31 de diciembre, ascendió a 17.552 viviendas, lo que representa una disminución de un 18%. En estos cálculos se incluyen como actuaciones protegidas la promoción de viviendas nuevas de protección oficial, la adquisición de vivienda usada y las obras de rehabilitación.

En el año 2000, la participación de la vivienda protegida en la oferta de vivienda nueva en la Comunidad Valenciana se situó en un 21,83%. El mayor porcentaje de vivienda protegida se da en el área metropolitana de Valencia, con un 55,58%, seguida de Castellón capital, el resto de zona de Valencia y el área metropolitana de Alicante. La participación más reducida se registra en Valencia capital con sólo un 7,43%.

Cuadro III.1.4

OTROS INDICADORES DE COYUNTURA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA, 2000

Indicador	Variable	Comunidad Valenciana	Variación 99/00
Hipotecas registradas	Viviendas a 30.11.00	62.222	5,99
	Importes a 30.11.00 (En Millones de ptas.)	588.956	16,62
Trabajos realizados por las empresas constructoras (Millones de ptas.)	Edificación a 30.09.00	301.957	-20,74
	Viviendas Familiares	208.259	-16,47
	Ingeniería Civil a 30.09.00	177.850	-17,47
Consumo de cemento	Miles de toneladas a 30.09.00	3.987,6	-16,20
Personas ocupadas en construcción	Media anual a 31.12.00	169.490	13,74
	4º trimestre 2000	177.530	12,14
Licitación oficial en construcción (Presupuesto en mill. ptas.)	Edificación a 31.07.00	32.547	-53,71
	Viviendas Familiares	36	-90,06
	Ingeniería Civil a 31.07.00	96.936	-36,36
Índice de precios al consumo	Índice General a 31.12.00	131,4	4,04
	Índice de Vivienda a 31.12.00	132,5	2,79
Valores de tasación de la vivienda nueva y usada	Precio medio m ² . Media anual	109.755	13,17
	Precio medio m ² . 4º Trimestre	113.600	12,70

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

1.3. PRECIO DE LA VIVIENDA

La Estadística trimestral del Índice de Precios de la Vivienda (IPV), elaborada por el Ministerio de Fomento sobre la base de los valores de tasación de la vivienda nueva y usada, en los que no se incluye la vivienda protegida, el precio medio del metro cuadrado en el cuarto trimestre del año 2000 se situó en 113.600 pesetas en la Comunidad Valenciana, con un crecimiento de un 12,70%. Durante el año 2000, los precios experimentaron un crecimiento medio de un 13,17%, situándose en 109.755 pesetas el metro cuadrado, frente a las 96.986 pesetas del año 1999.

En España, la tasa de variación fue de un 14,79% en el cuarto trimestre del año 2000, elevándose a 158.500 pesetas el metro cuadrado. La media de crecimiento anual fue de un 14,46%, fijándose en 150.897 pesetas el metro cuadrado construido.

Cuadro III.1.5

PRECIO MEDIO DEL M². VALORES DE TASACIÓN. 4º TRIMESTRE DE 1999 Y 2000

Comunidad Autónoma	4º. Trim. 1999	4º. Trim. 2000	Var. %
País Vasco	207.599	250.600	20,71
Madrid	202.920	236.500	16,55
Baleares	168.885	206.200	22,09
Cataluña	179.573	205.600	14,49
Navarra	144.552	170.400	17,88
Canarias	144.997	167.500	15,52
Cantabria	135.186	156.200	15,54
Castilla y León	125.821	140.600	11,75
Asturias	124.320	136.500	9,80
La Rioja	115.239	136.100	18,10
Aragón	118.106	133.200	12,78
Andalucía	101.328	114.900	13,39
Galicia	103.138	113.400	9,95
Comunidad Valenciana	100.795	113.600	12,70
Murcia	81.634	93.900	15,03
Castilla - La Mancha	82.556	89.500	8,41
Extremadura	72.831	79.700	9,43
España	138.081	158.500	14,79

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

En la evolución de precios, se advierte una notable aceleración de los mismos desde el año 1998, no obstante en el último trimestre del año, se aprecia una ralentización del ritmo de crecimiento. Mientras que en Valencia y Alicante capital se desacelera el crecimiento a partir del tercer trimestre del año, en Castellón, los precios crecieron un 23% en el cuarto trimestre, registrando esta capital de provincia, la tasa más elevada de incremento medio anual. Los principales municipios turísticos superan los precios medios del metro cuadrado de la Comunidad Valenciana.

La Comunidad Valenciana sigue registrando precios inferiores en un 27% a la media nacional, ocupando el cuarto lugar entre las Comunidades con niveles de precios más bajos. En el cuadro que se inserta a continuación, se incluye el precio medio del metro cuadrado de las diferentes Comunidades Autónomas, ordenados de mayor a menor, donde se observan diferencias importantes en su evolución.

Respecto a la evolución de la vivienda nueva y usada, con datos del tercer trimestre, la vivienda usada ha registrado un crecimiento superior al de la vivienda nueva, situándose el valor medio del metro cuadrado de la usada aproximadamente en un 80% del valor de la vivienda nueva.

En el Informe anual sobre la oferta de vivienda nueva, realizado por la Generalitat Valenciana, en el que no se considera la vivienda usada, pero sí la vivienda protegida, el precio medio por metro cuadrado en el año 2000, según el promedio de los municipios incluidos en el estudio para el ámbito de la Comunidad Valenciana se situó en 142.500 pesetas. El precio máximo registrado alcanzó 463.500 pts. y el mínimo 58.300 pts.

El precio medio más elevado por capitales de provincia ha correspondido a Valencia, con 161.700 pts. el metro cuadrado, seguida de Alicante, 154.700 pts. y Castellón 153.900 pts. Las tasas más elevadas de crecimiento de precios se registraron en el Resto Zona de Valencia, con una tasa de variación del 21,95%, pasando de 102.500 pts. el metro cuadrado a 125.000 pts. Por capitales de provincia, destaca Castellón capital con una variación nominal del 16,86%, seguida por Valencia con un 14,93% y Alicante con un 14% de variación anual. El mayor precio por metro cuadrado se registró en las viviendas que poseen entre 0 y 1 dormitorio, con 180.000 pts., seguidas de las de 2 dormitorios, con 162.800 Pts., mientras que las de 5 o más dormitorios el precio se eleva a 154.600 pts.

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda protegida se situó en 111.500 pts. El precio más alto para estas viviendas se registró en Castellón capital con 129.000 pts., seguida de Alicante capital con 126.000 pts.

El precio medio más bajo, 102.200 Pts., se localiza en los municipios que componen el área de influencia de Castellón. La dispersión de precios por distritos en las grandes capitales es alta, así en Valencia capital, en la zona de L'Eixample se alcanzan 213.000 pts. por metro cuadrado mientras que en el distrito de Rascanya la media es de 125.800 pts. metro cuadrado.

La evolución del precio medio por unidad de vivienda nueva se situó en 16.000.000 pts. en el año 2000. La vivienda más cara se ha localizado en Valencia capital con un precio medio de 19.700.000 pts., algo superior al de Castellón capital, con un precio medio de 18.800.000 pts. y al de Alicante capital con 18.200.000 pts.

La evolución del precio por vivienda muestra un incremento algo más moderado al que se desprende de la evolución del metro cuadrado. El promedio global de incremento se sitúa en un 15,94%.

El precio medio de la vivienda protegida se situó en 11.700.000 pts. La vivienda protegida más cara se vende en Castellón capital con 14.000.000 Pts., seguida de Alicante con 12.800.000 Pts. y del área de influencia de Castellón con 12.600.000 pts. La dispersión de precios en los grandes municipios es aún más apreciable analizando el precio final de la vivienda, así en Valencia capital, en el distrito de L'Eixample la vivienda alcanza un precio medio de 31.000.000 pts.

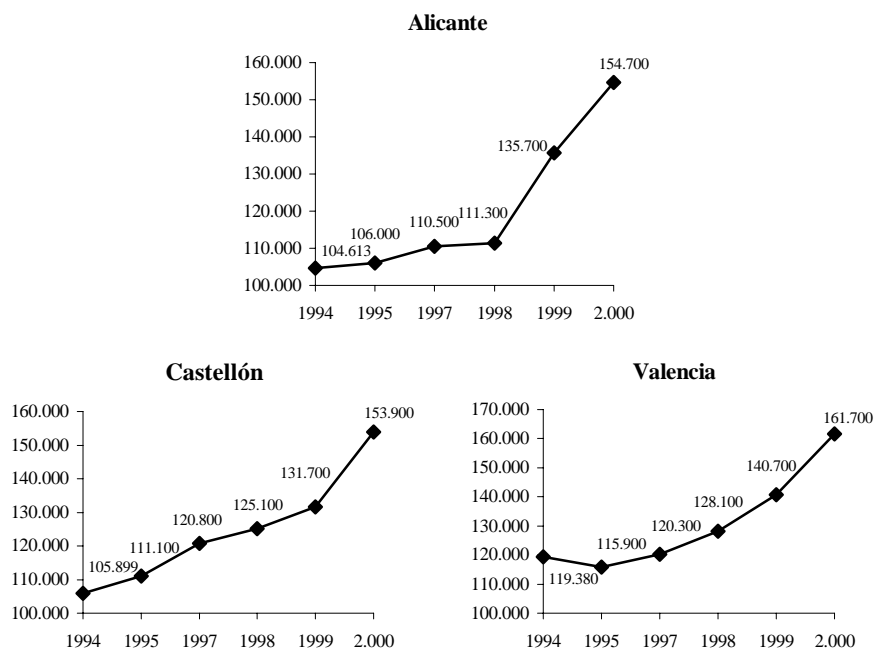
Sobre la evolución de la superficie media construida por vivienda durante el periodo 1992-2000, se puede apreciar una reducción significativa del tamaño medio de las viviendas construidas. Como dato significativo sobre el tamaño de las viviendas, las más grandes se construyen en el resto zona de Castellón con una superficie media de 123,60 m², mientras que el resto zona de Alicante destaca por ser la provincia donde se ubican las viviendas más pequeñas, ya que la superficie media es de 101,65 m².

El tamaño medio de la vivienda nueva en la Comunidad Valenciana, se sitúa en el año 2000 en 113,40 m² construidos. La dispersión de estos valores en las capitales también es importante, ya que por ejemplo en Valencia, en el distrito de Pedanés Nord estaban comercializándose unas promociones de viviendas con una media de 168,5 metros cuadrados.

Gráfico III.1.4

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA NUEVA POR M² CONSTRUIDO, 1994-2000

Datos referidos a las capitales de Provincia



Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

1.4. PLANES DE VIVIENDA

La normativa básica en materia de planes de vivienda, ordenada según fecha de publicación, es la que se detalla a continuación:

- Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.
- Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.
- Orden de 18 de diciembre de 1998, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

- Orden de 5 de mayo de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se regulan determinados aspectos de las viviendas de protección pública de promoción privada.
- Orden de 23 de septiembre de 1999, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, de 29 de julio de 1999, por el que se modifica, con carácter excepcional, el tipo de interés efectivo anual vigente para los préstamos cualificados, situándolos en el 3,88 %.
- Orden de 28 de diciembre de 1999, por la que se modifica parcialmente la Orden de 17 de julio sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y se regula el plazo límite para la concesión de préstamos cualificados, pudiéndose declarar o clarificar actuaciones protegidas con cargo al programa 1999 hasta el 21 de febrero del año 2000.
- Real Decreto 115/2000, de 9 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001 y se establece la ayuda estatal directa a la entrada.
- Orden de 14 de abril de 2000, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, de 16 de marzo, sobre revisión del tipo de interés efectivo anual vigente para los préstamos cualificados concedidos o que se concedan en el ámbito del Plan de Vivienda 1998-2001.
- Orden de 28 de septiembre de 2000, por la que se modifica parcialmente la Orden de 17 de julio sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y se regula el plazo límite para la concesión de préstamos cualificados, pudiéndose declarar o calificar actuaciones protegibles con cargo al programa 2000 hasta el 21 de febrero del año 2001 y en cuanto a la financiación se dispone que siga vigente el tipo de interés que se aplica actualmente par viviendas calificadas hasta el 31 de diciembre de 2000.
- Real Decreto 190/2000, de 23 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001.

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 previsiones del Plan se cifraron en 56.970 viviendas a financiar en un horizonte de cuatro años con la distribución provincial de 19.210 viviendas para Alicante, 6.580 para Castellón y 31.180 para Valencia.

El programa del año 2000 establece como objetivo 16.430 viviendas a financiar por un importe previsto de préstamos a conceder de 112.828 millones de pesetas. Este programa entró en vigor a partir del cierre del programa anterior, de 1999, que permaneció vigente desde el 5 de mayo de 1999 hasta el 16 de mayo de 2000, abriéndose el programa 2000, a efectos de calificaciones provisionales, el 22 de febrero de 2000 y a efectos de concesión de financiación sobre los expedientes calificados, el 17 de mayo de 2000.

Los objetivos acumulados del Plan, considerando la suma de los Programas de 1998, 1999 y 2000 ascienden a 40.530 viviendas, distribuidas en 13.666 en Alicante, 4.682 en Castellón y 22.182 en Valencia y por un importe de préstamos a conceder de 286.834 millones de pts.

Solicitudes y calificaciones provisionales

El número de solicitudes de calificación provisional, presentadas en el periodo del 21 de octubre de 1998, fecha de entrada en vigor del actual Plan de Vivienda hasta el 31 de diciembre de 2000 se elevó a 59.802 viviendas.

El número de viviendas calificadas provisionalmente en este periodo dentro del mencionado Plan ascendió a 49.207 viviendas, que se distribuyen en 33.017 viviendas protegidas de nueva construcción (VPNC), que corresponde a la anterior VPO, en 6.111 viviendas ya construidas (VYC), en 10.047 viviendas en rehabilitación y 32 viviendas de promoción pública.

Viviendas financiadas con préstamos cualificados

En el Cuadro sobre Viviendas financiadas por tipo de actuación y provincia, se observa que el número total de viviendas financiadas dentro del Plan 1998-2001, a 31 de diciembre de 2000, en la Comunidad Valenciana fue de 38.258 viviendas.

Por provincias, en Alicante se financiaron 14.095 viviendas, en Castellón un total de 4.216 viviendas y en Valencia una cifra de 19.947 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 2000, donde se incluye el plan 1992-1995; el plan 1996-1998 y el plan 1998-2001.

El importe de préstamos concedidos se sitúa en 273.050 millones de pesetas. Esta cifra se distribuye en 98.565 millones para la provincia de Alicante, 32.305 millones para la provincia de Castellón y 142.180 para la provincia de Valencia.

Desde el 16 de mayo de 2000, fecha de cierre del programa anterior, y con cargo al Programa 2000 se han financiado, a 31 de diciembre, 9.968 viviendas por un importe de 71.943 millones de pesetas en préstamos.

Dentro de los Programas 1998 y 1999 se financiaron 10.304 y 17.986 viviendas respectivamente por unos importes de 71.749 millones y 129.358 millones para cada uno de ellos.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.6

VIVIENDAS FINANCIADAS POR TIPO DE ACTUACIÓN Y PROVINCIA. AÑOS 1992-2000
Nº DE VIVIENDAS FINANCIADAS (*). A 31 de diciembre de 2000

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01				
	Total	1996	1997	1998	Total	1.998	1.999	2.000	Total
<i>VPNC Grupo A</i>									
C.V.						5.605	7.875	3.793	17.273
Alicante						2.562	3.344	1.475	7.381
Castellón						580	763	254	1.597
Valencia						2.463	3.768	2.064	8.295
<i>VPNC Grupo B</i>									
C.V.						3.694	5.729	3.213	12.636
Alicante						1.253	1.657	1.336	4.246
Castellón						271	854	457	1.582
Valencia						2.170	3.218	1.420	6.808
<i>VPNC Grupo C</i>									
C.V.						4	96	56	156
Alicante						3	12	37	52
Castellón						0	0	19	19
Valencia						1	84	0	85
<i>VPNC Alquiler</i>									
C.V.						0	78	44	122
Alicante						0	57	0	57
Castellón						0	5	0	5
Valencia						0	16	44	60
<i>VPNC Total (antes V.P.O.)</i>									
C.V.	51.196	20.441	17.154	3.733	41.328	9.303	13.778	7.106	30.187
Alicante	17.884	7.427	6.157	1.717	15.301	3.818	5.070	2.848	11.736
Castellón	5.888	2.909	1.504	350	4.763	851	1.622	730	3.203
Valencia	27.424	10.105	9.493	1.666	21.264	4.634	7.086	3.528	15.248
<i>VYC Grupo A</i>									
C.V.						225	1.353	1.188	2.766
Alicante						66	375	331	772
Castellón						15	71	103	189
Valencia						144	907	754	1.805
<i>VYC Grupo B</i>									
C.V.						139	269	70	478
Alicante						32	53	5	90
Castellón						27	90	42	159
Valencia						80	126	23	229
<i>VYC Total (antes V.P.T.)</i>									
C.V.	13.613	3.315	1.893	721	5.929	364	1.622	1.258	3.244
Alicante	4.896	775	475	225	1.475	98	428	336	862
Castellón	1.707	458	188	91	737	42	161	145	348
Valencia	7.010	2.082	1.230	405	3.717	224	1.033	777	2.034

.../...

MEMORIA 2000

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01				
	Total	1996	1997	1998	Total	1.998	1.999	2.000	Total
<i>Rehabilitación</i>									
C.V.	9.509	1.417	2.298	1.511	5.226	637	2.554	1.604	4.795
Alicante	3.254	528	316	422	1.266	165	845	457	1.467
Castellón	905	110	143	120	373	106	451	106	663
Valencia	5.350	779	1.839	969	3.587	366	1.258	1.041	2.665
<i>con préstamo</i>	<i>3.717</i>	<i>53</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>59</i>	<i>5</i>	<i>86</i>	<i>128</i>	<i>219</i>
Alicante	679	24	3	1	28	1	39	25	65
Castellón	459	11	0	0	11	1	9	11	21
Valencia	2.579	18	2	0	20	3	38	92	133
<i>Sin préstamo (**)</i>	<i>5.792</i>	<i>1.364</i>	<i>2.293</i>	<i>1.510</i>	<i>5.167</i>	<i>632</i>	<i>2.468</i>	<i>1.476</i>	<i>4.576</i>
Alicante	2.575	504	313	421	1.238	164	806	432	1.402
Castellón	446	99	143	120	362	105	442	95	642
Valencia	2.771	761	1.837	969	3.567	363	1.220	949	2.532
<i>Subtotal</i>									
C.V.	74.318	25.173	21.345	5.965	52.483	10.304	17.954	9.968	38.226
Alicante	26.034	8.730	6.948	2.364	18.042	4.081	6.343	3.641	14.065
Castellón	8.500	3.477	1.835	561	5.873	999	2.234	981	4.214
Valencia	39.784	12.966	12.562	3.040	28.568	5.224	9.377	5.346	19.947
<i>Suelo</i>									
C.V.	10.062	129	764	0	893	0	0	0	0
Alicante	4.267	0	764	0	764	0	0	0	0
Castellón	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Valencia	2.795	129	0	0	129	0	0	0	0
<i>Promoción Pública</i>									
C.V.						0	32	0	32
Alicante						0	30	0	30
Castellón						0	2	0	2
Valencia						0	0	0	0
<i>Total</i>									
C.V.	84.380	25.302	22.109	5.965	53.376	10.304	17.986	9.968	38.258
Alicante	30.301	8.730	7.712	2.364	18.806	4.081	6.373	3.641	14.095
Castellón	11.500	3.477	1.835	561	5.873	999	2.236	981	4.216
Valencia	42.579	13.095	12.562	3.040	28.697	5.224	9.377	5.346	19.947

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

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

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

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

VPNC Grupo C: VPO R. Especial

VYC Grupo A: VPT usada

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

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro III.1.7

PRESTAMOS CONCEDIDOS POR TIPO DE ACTUACIÓN Y PROVINCIA. AÑOS 1992-2000
PRÉSTAMOS CONCEDIDOS EN MILLONES DE PESETAS (*). A 31 de diciembre de 2000

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98			Plan 98/01				
	Total	1996	1997	1998	Total	1.998	1.999	2.000	Total
<i>VPNC Grupo A</i>									
C.V.						37.607	62.406	30.962	130.975
Alicante						15.297	26.946	11.964	54.207
Castellón						4.089	6.289	2.100	12.478
Valencia						18.221	29.171	16.898	64.290
<i>VPNC Grupo B</i>									
C.V.						31.858	56.174	32.675	120.707
Alicante						9.701	15.330	13.464	38.495
Castellón						2.650	9.261	5.073	16.984
Valencia						19.507	31.583	14.138	65.228
<i>VPNC Grupo C</i>									
C.V.						23	491	453	967
Alicante						16	0	319	335
Castellón						0	0	134	134
Valencia						7	491	0	498
<i>VPNC Alquiler</i>									
C.V.						0	542	227	769
Alicante						0	401	0	401
Castellón						0	40	0	40
Valencia						0	101	227	328
<i>VPNC Total (antes V.P.O.)</i>									
C.V.	305.402	142.580	128.040	27.886	298.506	69.488	119.613	64.317	253.418
Alicante	101.311	50.863	44.576	12.609	108.048	25.014	42.677	25.747	93.438
Castellón	35.814	21.026	11.844	2.643	35.513	6.739	15.590	7.307	29.636
Valencia	168.277	70.691	71.620	12.634	154.945	37.735	61.346	31.263	130.344
<i>VYC Grupo A</i>									
C.V.						1.065	7.016	6.670	14.751
Alicante						307	1.970	1.824	4.101
Castellón						69	402	590	1.061
Valencia						689	4.644	4.256	9.589
<i>VYC Grupo B</i>									
C.V.						1.179	2.388	680	4.247
Alicante						269	440	38	747
Castellón						231	858	417	1.506
Valencia						679	1.090	225	1.994
<i>VYC Total (antes V.P.T.)</i>									
C.V.	70.054	17.113	10.122	4.130	31.365	2.244	9.404	7.350	18.998
Alicante	24.824	3.869	2.626	1.272	7.767	576	2.410	1.862	4.848
Castellón	8.833	2.516	1.272	644	4.432	300	1.260	1.007	2.567
Valencia	36.397	10.728	6.224	2.214	19.166	1.368	5.734	4.481	11.583

.../...

MEMORIA 2000

Tipo de actuación	Plan 92/95	Plan 96/98				Plan 98/01			
	Total	1996	1997	1998	Total	1.998	1.999	2.000	Total
<i>Rehabilitación</i>									
C.V.	6.440	131	11	2	144	17	251	276	544
Alicante	1.721	54	9	2	65	0	123	73	196
Castellón	1.531	35	0	0	35	4	44	47	95
Valencia	3.188	42	2	0	44	13	84	156	253
<i>Subtotal</i>									
C.V.	381.896	159.824	138.173	32.018	330.015	71.749	129.268	71.943	272.960
Alicante	127.856	54.786	47.211	13.883	115.880	25.590	45.210	27.682	98.482
Castellón	46.178	23.577	13.116	3.287	39.980	7.043	16.894	8.361	32.298
Valencia	207.862	81.461	77.846	14.848	174.155	39.116	67.164	35.900	142.180
<i>Suelo</i>									
C.V.	11.819	204	1.200	0	1.404	0	0	0	0
Alicante	4.150	0	1.200	0	1.200	0	0	0	0
Castellón	4.631	0	0	0	0	0	0	0	0
Valencia	3.038	204	0	0	204	0	0	0	0
<i>Promoción Pública</i>									
C.V.						0	90	0	90
Alicante						0	83	0	83
Castellón						0	7	0	7
Valencia						0	0	0	0
<i>Total</i>									
C.V.	393.715	160.028	139.373	32.018	331.419	71.749	129.358	71.943	273.050
Alicante	132.006	54.786	48.411	13.883	117.080	25.590	45.293	27.682	98.565
Castellón	50.809	23.577	13.116	3.287	39.980	7.043	16.901	8.361	32.305
Valencia	210.900	81.665	77.846	14.848	174.359	39.116	67.164	35.900	142.180

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

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

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

VPNC Grupo C: VPO R. Especial

VYC Grupo A: VPT usada

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

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Nivel de cumplimiento

El nivel de cumplimiento del Plan de Vivienda, tomando el número de viviendas calificadas provisionalmente y el número de viviendas financiadas a 31 de diciembre de 2000, respecto a los objetivos acumulados en los Programas 1998, 1999 y 2000 da un porcentaje de cumplimiento sobre las calificaciones provisionales de un total del 121,41%. Por provincias este dato se distribuye en el 124,76% para Alicante, el 101,13% para Castellón y el 123,68% para Valencia.

Sobre las viviendas financiadas en los Programas 1998, 1999 y 2000, el nivel de cumplimiento en la Comunidad Valenciana es del 94,39%, que detallado por provincias, en Alicante es del 103,14%, en Castellón del 99,05% y en Valencia del 89,92%.

Con relación al Programa de 2000, desde el 22 de febrero hasta el 31 de diciembre, el nivel de cumplimiento, considerando el número de calificaciones provisionales en la Comunidad Valenciana se sitúa en un 87,97%. Por provincias este cumplimiento es del 90,09% en Alicante, del 64,49% en Castellón y del 91,61% en Valencia.

En cuanto a las viviendas financiadas en el Programa 2000, desde el 16 de mayo al 31 de diciembre, el nivel de cumplimiento en el ámbito de la Comunidad Valenciana fue del 60,67%, que distribuido por provincias fue del 65,72% en Alicante, del 51,69 % en Castellón y del 59,45% en Valencia.

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

Dentro del apartado del cumplimiento, podemos comentar otros aspectos como la dotación de subvenciones, la caracterización del adquirente o usuario medio de las actuaciones protegidas y los recursos movilizados y su impacto en la actividad económica.

En el ejercicio presupuestario del año 2000, se incrementó en un 17% la dotación para subvenciones del año 1999, pasando de casi 15.000 millones a 17.500 millones de pesetas. A 31 de diciembre de 2000, se habían satisfecho 12.650 millones de pesetas que sumados a los 4.307 millones ingresados al Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA) suponen 16.957 millones de pesetas.

MEMORIA 2000

Cuadro III.1.8

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

Programa 2000. Información a 31 de diciembre. Datos actualizados en número de viviendas (*)

Tipo de actuación	Objetivos iniciales	Calif. provisionales		Viviendas financiadas a 31 de diciembre	Nivel cumplimiento sobre objetivos iniciales		
		desde el 22/02/00 al 31/12/00			1/A	2/A	3/A
		Solicitudes	Concesiones				
(A)	(1)	(2)	(3)				
<i>VPNC Grupo A</i>							
C. V.	6.000	3.971	4.219	3.793	66,18%	70,32%	63,22%
Alicante	2.023	1.637	1.599	1.475	80,92%	79,04%	72,91%
Castellón	693	266	334	254	38,38%	48,20%	36,65%
Valencia	3.284	2.068	2.286	2.064	62,97%	69,61%	62,85%
<i>VPNC Grupo B</i>							
C. V.	4.500	3.286	3.780	3.213	73,02%	84,00%	71,40%
Alicante	1.517	1.418	1.728	1.336	93,47%	113,91%	88,07%
Castellón	520	509	447	457	97,88%	85,96%	87,88%
Valencia	2.463	1.359	1.605	1.420	55,18%	65,16%	57,65%
<i>VPNC Grupo C</i>							
C. V.	599	19	64	56	3,17%	10,68%	9,35%
Alicante	202	0	24	37	0,00%	11,88%	18,32%
Castellón	69	19	40	19	27,54%	57,97%	27,54%
Valencia	328	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
<i>VPNC para alquiler (a 10 y a 25 años)</i>							
C. V.	599	160	145	44	26,71%	24,21%	7,35%
Alicante	202	3	6	0	1,49%	2,97%	0,00%
Castellón	69	105	60	0	152,17%	86,96%	0,00%
Valencia	328	52	79	44	15,85%	24,09%	13,41%
<i>VPNC Total</i>							
C. V.	11.698	7.436	8.208	7.106	63,57%	70,17%	60,75%
Alicante	3.944	3.058	3.357	2.848	77,54%	85,12%	72,21%
Castellón	1.351	899	881	730	66,54%	65,21%	54,03%
Valencia	6.403	3.479	3.970	3.528	54,33%	62,00%	55,10%
<i>VYC Grupo A</i>							
C. V.	2.100	3.185	2.126	1.188	151,67%	101,24%	56,57%
Alicante	708	1.034	679	331	146,05%	95,90%	46,75%
Castellón	243	173	124	103	71,19%	51,03%	42,39%
Valencia	1.149	1.978	1.323	754	172,15%	115,14%	65,62%
<i>VYC Grupo B</i>							
C. V.	0	46	46	70			
Alicante	0	9	8	5			
Castellón	0	27	25	42			
Valencia	0	10	13	23			
<i>VYC Total</i>							
C. V.	2.100	3.231	2.172	1.258	153,86%	103,43%	59,90%
Alicante	708	1.043	687	336	147,32%	97,03%	47,46%
Castellón	243	200	149	145	82,30%	61,32%	59,67%
Valencia	1.149	1.988	1.336	777	173,02%	116,28%	67,62%

.../...

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

.../...

Tipo de actuación	Objetivos iniciales (A)	Calif. provisionales a partir del 21/02/1999		Viviendas financiadas a 31 de diciembre (3)	Nivel cumplimiento sobre objetivos iniciales		
		Solicitudes (1)	Concesiones (2)		1/A	2/A	3/A
		Rehabilitación (**)					
Areas + Viviendas (con y sin subv.)							
C. V.	2.530	6.321	4.073	1.604	249,84%	160,99%	63,40%
Alicante	853	1.156	947	457	135,52%	111,02%	53,58%
Castellón	292	180	194	106	61,64%	66,44%	36,30%
Valencia	1.385	4.985	2.932	1.041	359,93%	211,70%	75,16%
Promoción Pública							
C. V.	101	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Alicante	34	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Castellón	12	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Valencia	55	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Total							
C. V.	16.430	16.988	14.453	9.968	103,40%	87,97%	60,67%
Alicante	5.540	5.257	4.991	3.641	94,89%	90,09%	65,72%
Castellón	1.898	1.279	1.224	981	67,39%	64,49%	51,69%
Valencia	8.992	10.452	8.238	5.346	116,24%	91,61%	59,45%

(*) 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 CÁLCULO DE REHABILITACIÓN:

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

Las V.F. incluyen las resoluciones de ayuda en fase de calificación provisional. (Alicante, 432; Castellón, 95 y Valencia, 949).

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

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

VPNC Grupo C: VPO R. Especial

VYC Grupo A: VPT usada

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

Fuente: COPUT. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

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

El impacto global estimado sobre la generación de empleo en la Comunidad Valenciana, de una inversión de 368.999 millones para la construcción o rehabilitación de 35.492 viviendas financiadas, se podría estimar

en más de 113.000 puestos de trabajo. La inversión prevista corresponde al volumen de préstamos concedidos dentro del Plan de Vivienda a 31 de diciembre de 2000, que es de 258.299 millones, considerando el importe medio del préstamo como un 70% del valor de adquisición o reforma, excluyendo la vivienda usada.

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

1.5. EL NUEVO TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA

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

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

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

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

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

NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

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.