

14. VIVIENDA

La dificultad de acceso a la vivienda es uno de los problemas que más preocupa a los poderes públicos y a la ciudadanía, como pone de manifiesto la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la **Comunitat Valenciana**, que reconoce, en su artículo 2, el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada y considera, en su artículo 3, como un servicio de interés general la actividad dirigida a posibilitar tal derecho.

Este capítulo está dividido en dos apartados: el primero está dedicado a la accesibilidad a la vivienda y contiene una especial referencia al acceso de la juventud a la misma, el segundo versa sobre las políticas de apoyo a la vivienda.

14.1. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

14.1.1. Principales indicadores relacionados con la accesibilidad a la vivienda

Compraventa de viviendas

En 2019, las operaciones de compraventa de vivienda retrocedieron un 3,3% hasta 501.085 unidades, la primera caída desde 2014, cuando el sector inició su reactivación. A pesar del mal balance de año, los registros de noviembre y, sobre todo, de diciembre (mejor registro mensual en la serie desde 2007), reflejan que el ajuste podría haber sido transitorio y que la mayor parte del deterioro asociado a los cambios producidos por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ya se habría quedado atrás (las operaciones cayeron a tasas de dos dígitos anuales en agosto y septiembre).

En el Cuadro 14.1 se detalla el número total de compraventas registradas, en los años 2018-2019. En la **Comunitat Valenciana**, la comparación de los resultados de 2019 con respecto a 2018 sigue la tendencia de descenso generalizada en la mayoría de las comunidades autónomas. Esta caída es consecuencia del descenso en la vivienda usada, con una tasa interanual del -6,47%. Por su parte, la vivienda nueva ha crecido un 5,44%. El resto de las autonomías ha presentado descensos en las compraventas de vivienda registradas en 2019 con respecto a 2018, como se puede observar en el cuadro 14.1.

Desde un punto de vista territorial las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido Andalucía con 100.339, Cataluña con 79.751, **Comunitat Valenciana** con 74.910 y Comunidad de Madrid con 70.835.

Para el conjunto del año 2019, las provincias con un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (70.835), Barcelona (54.082), Alicante (36.851), Málaga (30.085), Valencia (29.417), Sevilla (17.805), Murcia (16.640), Baleares (13.951), Cádiz (13.413) y Las Palmas (10.958).

Cuadro 14.1

Cuadro 14.1

NÚMERO DE COMPRAVENTAS REGISTRADAS
AÑOS 2018-2019

Comunidades Autónomas	2018			Variación*
	General	Nueva	Usada	
Andalucía	101.412	18.141	83.271	-1,06%
Aragón	13.493	2.224	11.269	-0,33%
Asturias	8.925	2.020	6.905	-6,41%
Baleares	15.665	2.701	12.964	-10,94%
Canarias	24.224	5.252	18.972	-14,04%
Cantabria	6.475	1.155	5.320	-3,27%
Castilla León	20.520	3.793	16.727	0,46%
Castilla La Mancha	18.987	3.675	15.312	7,45%
Cataluña	81.685	12.233	69.452	-2,37%
Com. Madrid	76.603	16.988	59.615	-7,53%
Comunitat Valenciana	78.775	10.329	68.446	-4,91%
Extremadura	7.311	835	6.476	5,74%
Galicia	16.516	3.525	12.991	2,49%
La Rioja	3.599	755	2.844	3,14%
Murcia	16.437	2.752	13.685	1,24%
Navarra	6.102	1.495	4.607	-9,73%
País Vasco	20.250	3.704	16.546	-3,35%
Ceuta y Melilla	1.005	139	866	29,55%
España	517.984	91.716	426.268	-3,26%

(*) Variación con 2018
Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Este año se introduce como novedad el stock de vivienda nuevas sin vender. A 31 de diciembre de 2018 en España había 459.876. El 18,7% del stock total de viviendas nuevas sin vender se encuentra en la **Comunitat Valenciana**, siendo la autonomía con mayor stock de viviendas sin vender.

Cuadro 14.2

STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER POR COMUNIDAD AUTÓNOMA. AÑO 2018

	Stock de Vivienda 2018 sobre total de vivienda*	% stock sobre vivienda total	% stock / parque de viviendas	Vivienda 2017 sobre total de vivienda	
Andalucía	69.327	15,1	1,6	73.054	-5,1
Aragón	13.085	2,9	1,6	13.695	-4,5
Asturias (Principado de)	10.084	2,2	1,6	10.283	-1,9
Balears (Illes)	9.290	2,0	1,6	10.326	-10,0
Canarias	29.237	6,4	2,8	28.989	0,9
Cantabria	0	0,0	0,0	0	0,0
Castilla y León	32.079	7,0	1,8	32.481	-1,2
Castilla-La Mancha	39.998	8,7	3,1	40.926	-2,3
Cataluña	73.048	15,9	1,9	75.780	-3,6
Comunidad Valenciana	86.137	18,7	2,7	89.296	-3,5
<i>Alicante/Alacant</i>	<i>39.309</i>	<i>8,6</i>	<i>3,0</i>	<i>40.765</i>	<i>-3,6</i>
<i>Castellón/Castelló</i>	<i>24.958</i>	<i>5,4</i>	<i>5,9</i>	<i>25.634</i>	<i>-2,6</i>
<i>Valencia/València</i>	<i>21.870</i>	<i>4,8</i>	<i>1,5</i>	<i>22.897</i>	<i>-4,5</i>
Extremadura	0	0,0	0,0	0	0,0
Galicia	21.870	4,8	1,4	23.340	-6,3
Madrid (Comunidad de)	40.145	8,7	1,3	41.248	-2,7
Murcia (Región de)	21.222	4,6	2,7	22.090	-3,9
Navarra (Comunidad Foral de)	0	0,0	0,0	0	0,0
País Vasco	3.747	0,8	0,4	5.323	-29,6
Rioja (La)	8.981	2,0	4,4	9.152	-1,9
Ceuta y Melilla	1.626	0,4	2,9	955	70,3
España	459.876	100,0	1,8	476.938	-3,6

(*) Se recuerda que el stock es diferencial sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.

Fuente: Ministerio de Fomento.

Este año se introduce como novedad los datos sobre régimen de tenencia de las viviendas. Según los datos del INE, en **España** existen 18.625.000 de viviendas, de las cuales un 18,26% están en régimen de alquiler, un total de 3.401.000 de casas. En la **Comunitat Valenciana** existen 2.006.000 de viviendas, un 16,18% están en régimen de alquiler (324.000 casas) y más del 50% de los valencianos tienen su vivienda totalmente pagada, heredada o donada.

Cuadro 14.3

REGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA. AÑO 2019

Miles de Euros	Total	Propia por compra, totalmente pagada, heredada o donada	Propia con pagos pendientes	Alquilada	Cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa...
Andalucía	3.229,9	1.641,8	934,2	441,2	212,6
Aragón	539,7	298,2	120,5	92,7	28,3
Asturias, Principado de	454,5	254,3	100,3	75,7	24,1
Balears, Illes	456,4	197,0	108,3	123,7	27,5
Canarias	848,6	368,4	225,7	194,9	59,7
Cantabria	241,7	130,6	62,6	31,9	16,7
Castilla y León	1.018,9	586,5	249,2	122,8	60,5
Castilla - La Mancha	784,6	425,7	214,1	100,5	44,2
Cataluña	3.020,3	1.247,7	823,6	807,0	142,1
Comunitat Valenciana	2.006,7	1.009,6	557,9	324,7	114,6
Extremadura	430,4	244,1	107,5	44,5	34,3
Galicia	1.089,7	636,6	217,2	165,7	70,2
Madrid, Comunidad de	2.612,6	1.151,1	758,2	582,2	121,1
Murcia, Región de	543,8	247,2	167,0	102,8	26,9
Navarra, Comunidad For.	256,9	134,6	70,8	41,3	10,3
País Vasco	907,3	490,0	261,0	120,3	35,9
Rioja, La	129,9	70,6	33,9	19,1	6,3
Ceuta	27,3	10,4	10,4	3,9	2,5
Melilla	26,4	9,6	9,4	6,5	1,0
Total Nacional	18.625,7	9.153,9	5.031,7	3.401,2	1.038,8

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

El alquiler de vivienda en la **Comunitat Valenciana** ha aumentado un 7,73% respecto al año anterior, un 9,07% en los últimos cinco años. Por su parte, ha disminuido en un 8,21% la vivienda propia con pagos pendientes.

Cuadro 14.4

NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES POR COMUNIDADES Y CIUDADES AUTÓNOMAS POR RÉGIMEN DE TENENCIA ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA 2015-2019

(Miles de viviendas)	2019	2018	2017	2016	2015
España	18.626	18.536	18.473	18.406	18.346
Propia por compra, totalmente pagada, heredada o donada	9.154	9.105	9.006	8.964	8.975
Propia con pagos pendientes	5.032	5.119	5.169	5.307	5.200
Alquilada	3.401	3.291	3.331	3.191	3.204
Cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa...	1.039	1.021	967	945	968
Comunitat Valenciana	2.007	1.994	1.996	1.998	2.001
Propia por compra, totalmente pagada, heredada o donada	1.010	985	978	995	985
Propia con pagos pendientes	558	591	616	600	608
Alquilada	325	301	297	289	298
Cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa...	115	117	105	115	111

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

En los Gráficos 14.1/2 y en el Cuadro 14.4, se detalla el tipo de interés medio de préstamos hipotecarios, a más de tres años en entidades de crédito de **España** y entre 1 y 5 años en entidades de crédito de la zona euro.

La media de los tipos de interés, en el conjunto de entidades a más de 3 años, era, en el año 2018, de 1,921%, siendo esta, en el año 2019, de 1,935%, lo que supone un aumento de 0,014 puntos.

Gráfico 14.1

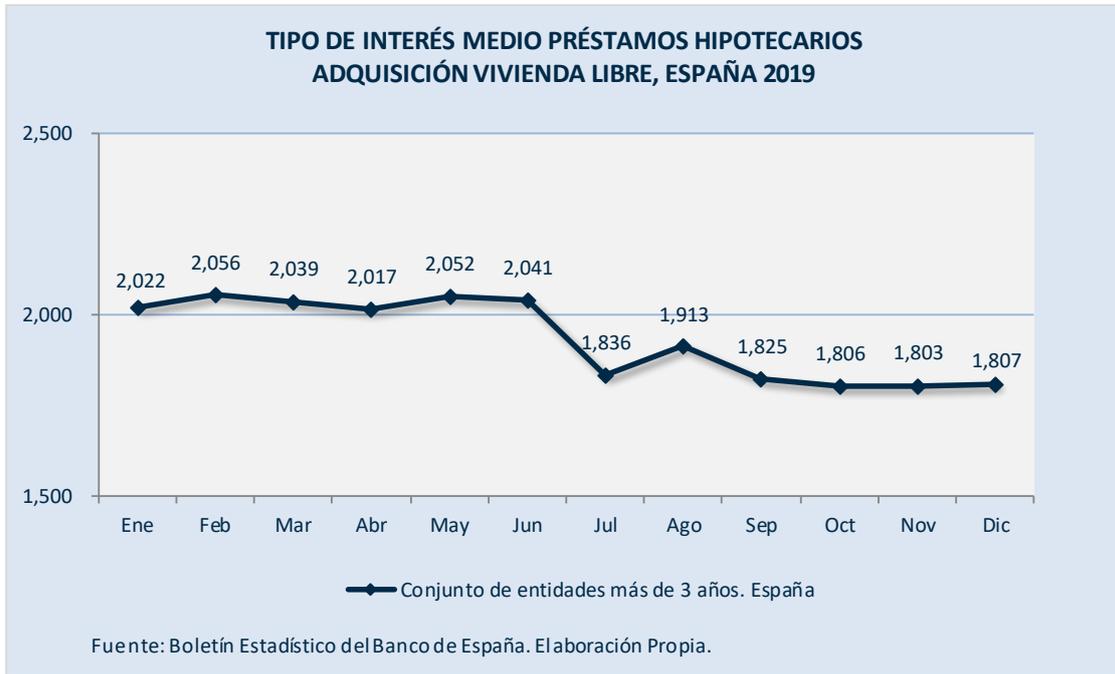
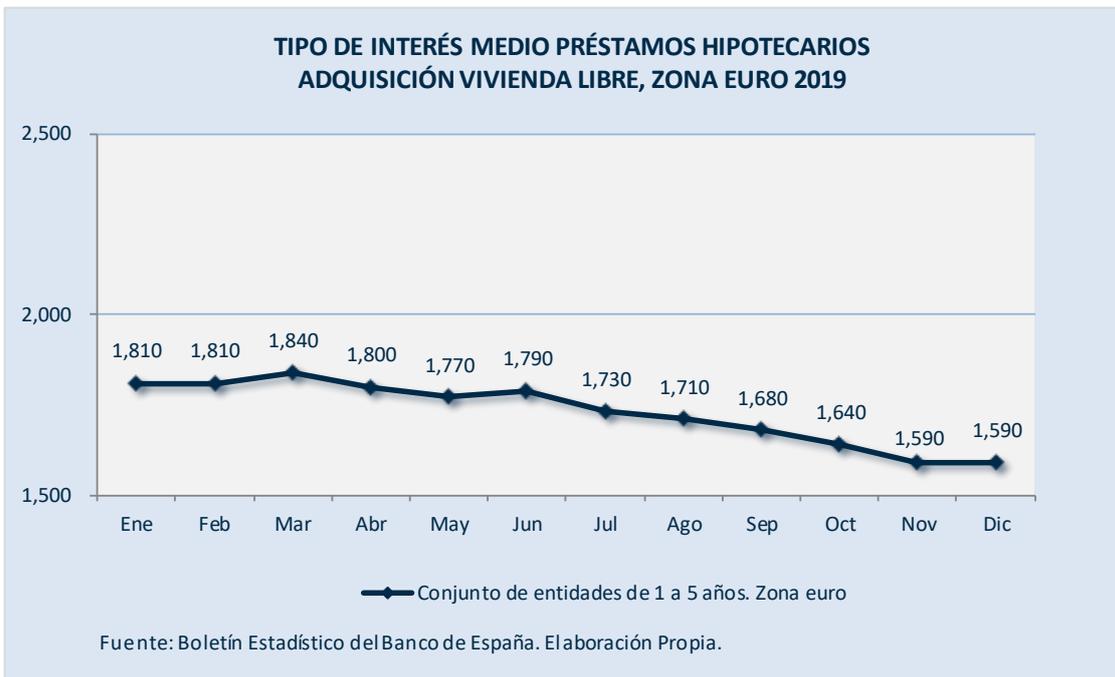


Gráfico 14.2



El tipo de interés de las entidades de crédito de la zona euro, en 2019 ha sido un 1,730%, disminuyendo 0,114 puntos respecto al año 2018 que fue de 1,844%.

Cuadro 14.5

TIPO MEDIO PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. ADQUISICIÓN VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA

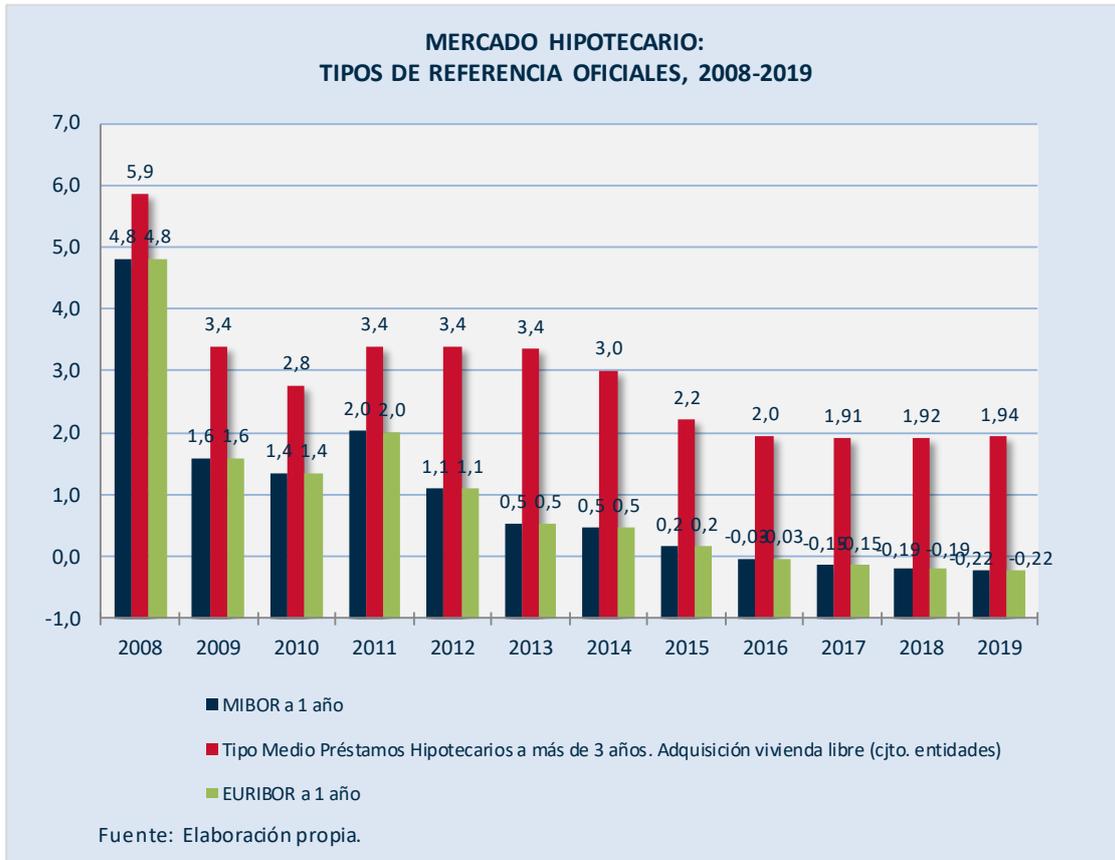
	Conjunto de entidades a más de 3 años Entidades de Crédito de España	(*) Conjunto de entidades. Entre 1 y 5 años Entidades de Crédito Zona Euro
2006	4,173	
2007	5,242	
2008	5,857	
2009	3,439	
2010	2,770	
2011	3,383	
2012	3,416	
2013	3,353	3,093
2014	3,004	2,818
2015	2,212	2,374
2016	1,952	2,053
2017	1,910	1,910
2018	1,921	1,844
2019	1,935	1,730
Enero	2,022	1,810
Febrero	2,056	1,810
Marzo	2,039	1,840
Abril	2,017	1,800
Mayo	2,052	1,770
Junio	2,041	1,790
Julio	1,836	1,730
Agosto	1,913	1,710
Septiembre	1,825	1,680
Octubre	1,806	1,640
Noviembre	1,803	1,590
Diciembre	1,807	1,590

(*) Este tipo se corresponde con el elaborado y publicado por el Banco Central Europeo desplazado un mes a efectos de su utilización como tipo de referencia del mercado hipotecario.

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

Respecto a los tipos de referencia oficiales, según se aprecia en el Gráfico 14.3, tanto el tipo interbancario EURIBOR (European Interbank Offered Rate) a un año, como el tipo interbancario MIBOR (Madrid Interbank Offered Rate) han experimentado idénticos descensos, los dos indicadores continúan en negativo, han pasado de -0,190 en el año 2018 a -0,215 puntos en el año 2019.

Gráfico 14.3



Hipotecas

En el año 2019, nuestra Comunitat aumenta un 3,41% el número de hipotecas constituidas y un 5,54% el importe de estas. Por provincias, Alicante incrementa un 2,13% el número y disminuye un 3,87% el importe. Castellón reduce un 5,35% el número y crece un 3,42% el importe. Y por último, Valencia aumenta un 6,45% el número y un 15,29% el importe. En el conjunto de **España** el número de hipotecas se incrementa un 0,07% y el importe de las hipotecas un 2,80%.

Cuadro 14.6

HIPOTECAS 2019

	Número de viviendas		Importe (miles de €)	
	Valores absolutos	Tasa (%)*	Valores absolutos	Tasa (%)*
C. Valenciana	54.691	3,41%	5.893.332	5,54%
Alicante	21.804	2,13%	2.426.673	-3,87%
Castellón	5.521	-5,35%	529.230	3,42%
Valencia	27.366	6,45%	2.937.429	15,29%
España	477.797	0,07%	70.021.959	2,80%

(*) Variación con 2018

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Cuadro 14.7

ESTADÍSTICAS DE HIPOTECAS (INE) 2019
DISTRIBUCIÓN EN Nº VIVIENDAS

Comunidades Autónomas	Nº Viviendas	Distribución	Variación*
Andalucía	88.725	18,57%	-1,06%
Aragón	12.134	2,54%	-7,43%
Asturias, Principado de	8.963	1,88%	-3,33%
Baleares, Illes	13.179	2,76%	-8,77%
Canarias	19.390	4,06%	-0,39%
Cantabria	5.413	1,13%	-0,09%
Castilla-La Mancha	20.723	4,34%	14,52%
Castilla y León	18.991	3,97%	-1,21%
Cataluña	72.949	15,27%	-1,94%
Comunitat Valenciana	54.691	11,45%	3,41%
Extremadura	7.442	1,56%	-6,66%
Galicia	15.859	3,32%	-8,83%
Madrid, Comunidad de	92.830	19,43%	3,75%
Murcia, Región de	11.760	2,46%	-3,91%
Navarra, Comunidad Foral de	5.601	1,17%	-9,05%
País Vasco	24.561	5,14%	4,26%
Rioja, La	3.659	0,77%	1,92%
Ceuta y Melilla	927	0,19%	-16,34%
España	477.797	100,00%	0,07%

(*) Variación con 2018

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Cuadro 14.8

ESTADÍSTICAS DE HIPOTECAS (INE) 2019
DISTRIBUCIÓN EN IMPORTES

Comunidades Autónomas	Importes (miles de €)	Distribución	Variación*
Andalucía	11.256.379	16,08%	3,77%
Aragón	1.627.730	2,32%	-10,52%
Asturias, Principado de	940.957	1,34%	-11,02%
Baleares, Illes	2.832.183	4,04%	-14,39%
Canarias	2.668.252	3,81%	27,73%
Cantabria	608.617	0,87%	6,18%
Castilla-La Mancha	1.883.635	2,69%	-0,46%
Castilla y León	2.055.141	2,93%	1,42%
Cataluña	12.841.789	18,34%	5,59%
Comunitat Valenciana	5.893.332	8,42%	5,54%
Extremadura	776.435	1,11%	-0,86%
Galicia	1.618.893	2,31%	-3,93%
Madrid, Comunidad de	18.530.986	26,46%	3,45%
Murcia, Región de	1.060.938	1,52%	-4,17%
Navarra, Comunidad Foral de	830.790	1,19%	-0,35%
País Vasco	4.168.982	5,95%	5,37%
Rioja, La	312.501	0,45%	-6,68%
Ceuta y Melilla	114.419	0,16%	-20,48%
España	70.021.959	100,00%	2,80%

(* Variación con 2018

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

El comportamiento del mercado hipotecario ha estado condicionado por la incertidumbre regulatoria sobre el sector, la puesta en marcha de la nueva [Ley de Crédito Inmobiliario](#) y el deterioro de las expectativas de crecimiento para el conjunto de la economía española, además de la madurez del propio mercado inmobiliario.

En la **Comunitat Valenciana** en 2019 se han cancelado 68.074 hipotecas, un 0,72% menos que en el año anterior. En cuanto en las hipotecas con cambios registrales el número ha sido de 8.176, un 15,00% menos que en el año anterior.

Cuadro 14.9

ESTADÍSTICAS DE HIPOTECAS (INE) 2019
HIPOTECAS CANCELADAS REGISTRALMENTE

Comunidades Autónomas	Nº Viviendas	Distribución	Variación*
Andalucía	103.881	20,38%	2,16%
Aragón	12.636	2,48%	19,94%
Asturias, Principado de	8.796	1,73%	-1,74%
Baleares, Illes	14.309	2,81%	-5,67%
Canarias	22.984	4,51%	-4,73%
Cantabria	6.469	1,27%	5,07%
Castilla-La Mancha	22.046	4,32%	3,15%
Castilla y León	23.796	4,67%	-2,46%
Cataluña	71.833	14,09%	-3,78%
Comunitat Valenciana	68.074	13,35%	-0,72%
Extremadura	8.640	1,69%	-2,39%
Galicia	19.799	3,88%	-2,25%
Madrid, Comunidad de	77.839	15,27%	-6,15%
Murcia, Región de	18.993	3,73%	3,84%
Navarra, Comunidad Foral de	5.308	1,04%	2,45%
País Vasco	18.855	3,70%	13,81%
Rioja, La	4.299	0,84%	-6,46%
Ceuta y Melilla	1.202	0,24%	25,08%
España	509.759	100,00%	-0,68%

(*) Variación con 2018

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Cuadro 14.10

ESTADÍSTICAS DE HIPOTECAS (INE) 2019
HIPOTECAS CON CAMBIOS REGISTRALES

Comunidades Autónomas	Nº Viviendas	Distribución	Variación*
Andalucía	11.516	18,01%	-22,45%
Aragón	2.236	3,50%	-24,56%
Asturias, Principado de	1.066	1,67%	-20,74%
Baleares, Illes	1.634	2,56%	46,02%
Canarias	3.321	5,19%	21,16%
Cantabria	723	1,13%	-7,43%
Castilla-La Mancha	2.318	3,63%	-31,56%
Castilla y León	2.031	3,18%	-24,22%
Cataluña	10.255	16,04%	-22,30%
Comunitat Valenciana	8.176	12,79%	-15,00%
Extremadura	667	1,04%	-17,35%
Galicia	2.364	3,70%	0,21%
Madrid, Comunidad de	12.941	20,24%	6,94%
Murcia, Región de	1.748	2,73%	1,63%
Navarra, Comunidad Foral de	293	0,46%	-29,06%
País Vasco	1.976	3,09%	1,07%
Rioja, La	620	0,97%	-3,43%
Ceuta y Melilla	45	0,07%	-23,73%
España	63.930	100,00%	-12,11%

(*) Variación con 2018

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Precio medio de la vivienda

Cuadro 14.11

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL M² DE VIVIENDA LIBRE

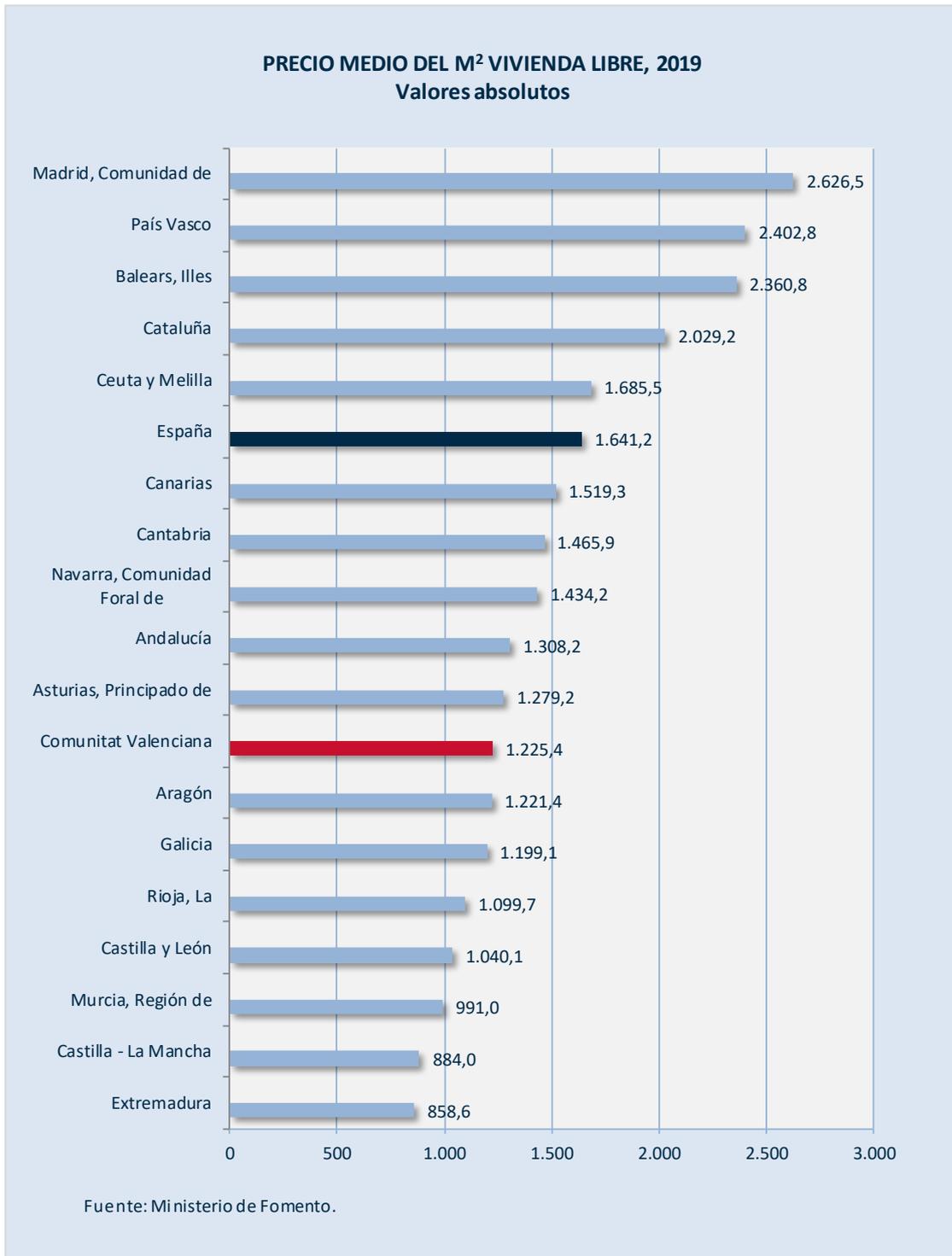
Comunidades Autónomas	2018	2019	Variación
Extremadura	861,2	858,6	-0,30%
Castilla - La Mancha	874,9	884,0	1,04%
Murcia, Región de	979,1	991,0	1,22%
Castilla y León	1.041,1	1.040,1	-0,10%
Rioja, La	1.113,8	1.099,7	-1,27%
Galicia	1.189,4	1.199,1	0,81%
Aragón	1.188,8	1.221,4	2,74%
Comunitat Valenciana	1.181,5	1.225,4	3,72%
Asturias, Principado de	1.272,0	1.279,2	0,57%
Andalucía	1.268,3	1.308,2	3,15%
Navarra, Comunidad Foral de	1.363,1	1.434,2	5,21%
Cantabria	1.448,7	1.465,9	1,19%
Canarias	1.467,5	1.519,3	3,53%
España	1.590,7	1.641,2	3,17%
Ceuta y Melilla	1.645,3	1.685,5	2,44%
Cataluña	1.954,5	2.029,2	3,82%
Baleares, Illes	2.239,6	2.360,8	5,41%
País Vasco	2.364,1	2.402,8	1,64%
Madrid, Comunidad de	2.484,4	2.626,5	5,72%

Fuente: Ministerio de Fomento.

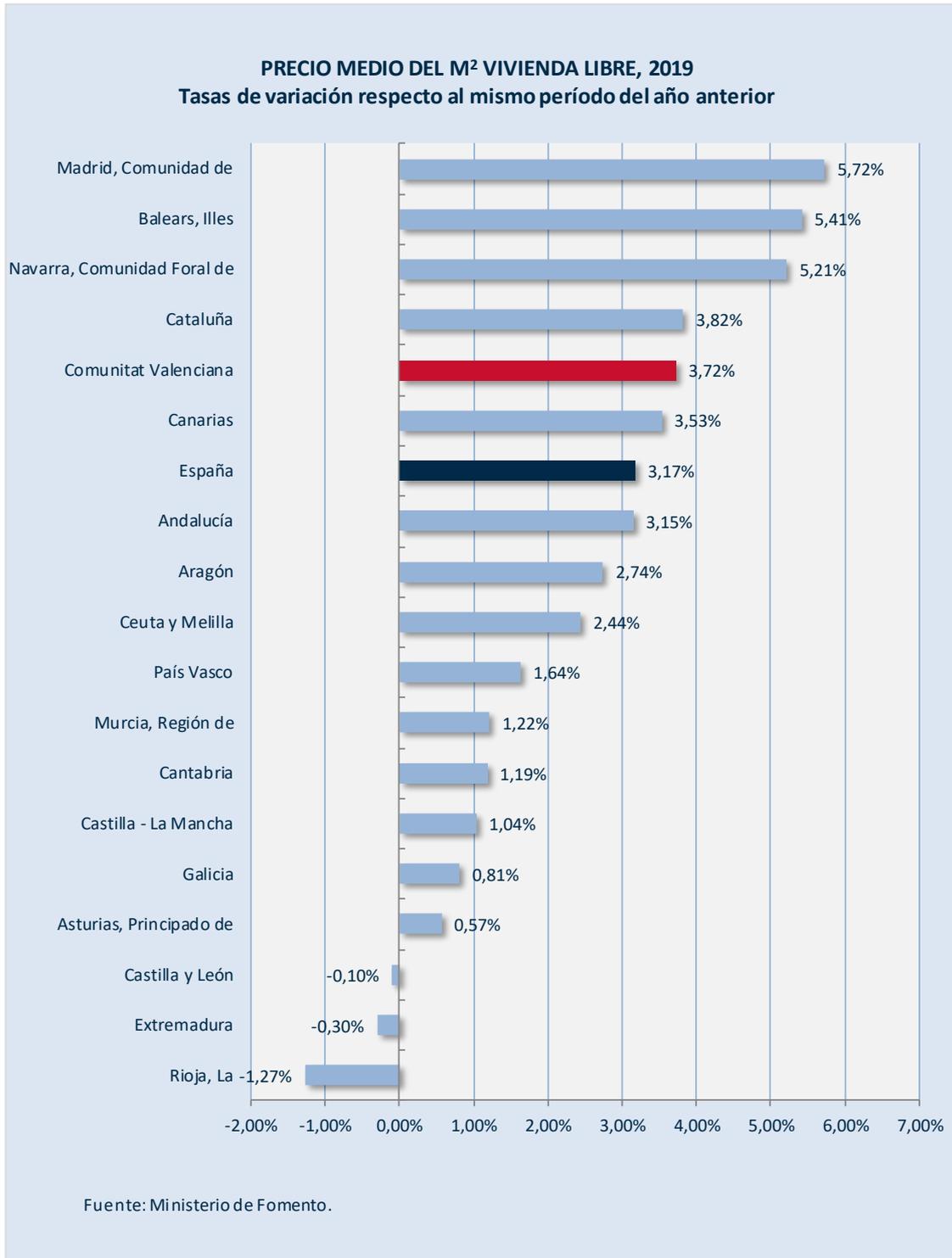
El precio medio del m² de la vivienda libre se ha situado en 1.225,4 euros en la **Comunitat Valenciana**, lo que ha supuesto un aumento de 43,9 euros respecto al año 2018 (3,72% en términos relativos). En **España**, el precio medio se ha elevado un 3,17% hasta alcanzar los 1.641,2 euros. Por tanto, la **Comunitat Valenciana** se ha situado nuevamente en 2019 por debajo de la media nacional.

Por provincias, el precio medio del m² de la vivienda libre ha alcanzado los 1.312,2 euros en Alicante, aumentando un 3,15% respecto al año anterior. En Castellón el precio medio del m² de la vivienda libre se ha situado en 1.071,4 euros, un 2,73% superior al 2018, y en Valencia ha llegado a 1.182,2 euros, un 4,85% superior al año anterior.

Gráfico 14.4



Gráfico 14.5



En la **Comunitat Valenciana** el precio medio por m² de vivienda protegida ha sido de 1.089,2 euros en 2019, 9 euros inferior al año anterior. La Comunitat está por debajo de la media nacional, que es de 1.125,7 euros.

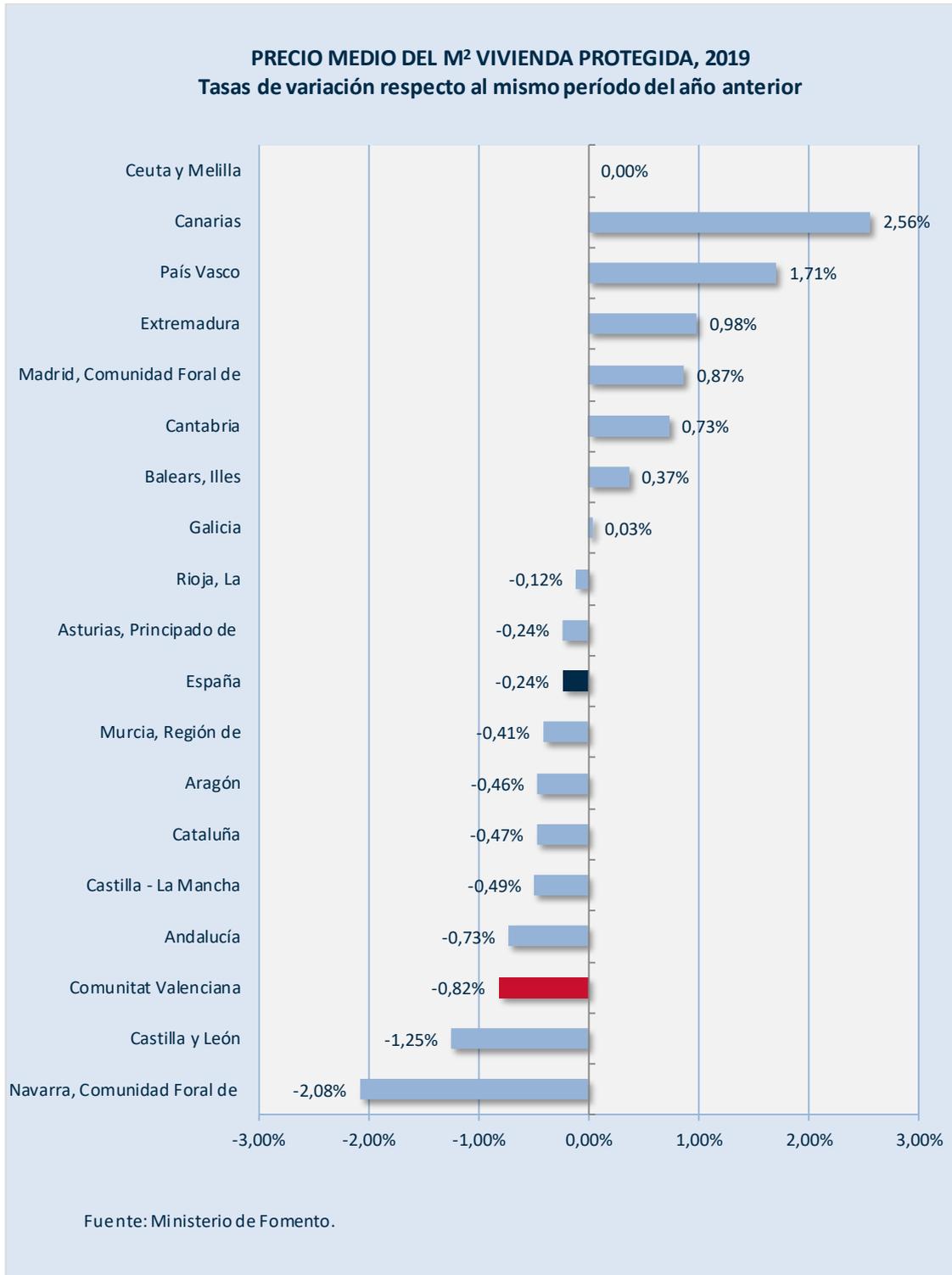
Cuadro 14.12

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL M² DE VIVIENDA PROTEGIDA

Comunidades Autónomas	2018	2019	Variación
Extremadura	753,3	760,8	0,98%
Galicia	934,6	935,0	0,03%
Castilla - La Mancha	974,2	969,4	-0,49%
Castilla y León	994,0	981,6	-1,25%
Murcia, Región de	990,0	985,9	-0,41%
Canarias	963,8	988,5	2,56%
Aragón	1.030,4	1.025,6	-0,46%
Rioja, La	1.033,3	1.032,1	-0,12%
Cantabria	1.038,3	1.045,9	0,73%
Balears, Illes	1.066,4	1.070,3	0,37%
Asturias, Principado de	1.083,2	1.080,7	-0,24%
Comunitat Valenciana	1.098,2	1.089,2	-0,82%
Andalucía	1.102,4	1.094,4	-0,73%
España	1.128,4	1.125,7	-0,24%
Navarra, Comunidad Foral de	1.158,2	1.134,1	-2,08%
País Vasco	1.136,8	1.156,2	1,71%
Cataluña	1.211,6	1.205,9	-0,47%
Madrid, Comunidad Foral de	1.359,1	1.370,9	0,87%
Ceuta y Melilla	-	-	-

Fuente: Ministerio de Fomento.

Gráfico 14.6



Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial

Este año introducimos los indicadores de accesibilidad referidos al esfuerzo que tiene que hacer una persona de media para hacer frente a una hipoteca. La cuota hipotecaria mensual media para 2019 ha sido de 591,14 € y su porcentaje con respecto al coste salarial del 30,38%.

Los mayores importes medios, durante 2019, por lo que respecta a la cuota hipotecaria mensual media, se han registrado en la Comunidad de Madrid (852,78 €), Illes Balears (831,34 €) y Cataluña (695,34 €), mientras que las cuantías más bajas se han alcanzado en Extremadura (359,76 €), Región de Murcia (395,31 €) y Castilla-La Mancha (420,76 €).

En cuanto al porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio, durante 2019, los mayores porcentajes se han registrado en Illes Balears (44,47%), Comunidad de Madrid (36,43%) y Cataluña (33,38%), mientras que las condiciones más favorables se han alcanzado en Principado de Asturias (22,28%), Extremadura (22,70%) y Región de Murcia (23,33%).

La evolución interanual de la cuota hipotecaria mensual media, obtenida a través de la comparación de los resultados anuales de 2019 con respecto a 2018, proporcionan un crecimiento del 4%, mientras que el porcentaje de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial mensual medio¹ se ha incrementado en 0,69 puntos, dando lugar a un deterioro de los niveles de accesibilidad durante 2019.

¹ El coste salarial, de acuerdo con la definición del Instituto Nacional de Estadística, “comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El coste salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. Todos estos componentes se recogen en términos brutos, es decir, antes de practicar retenciones o pagos a la Seguridad Social por cuenta del trabajador”. Dicho concepto no incluye las Percepciones no Salariales y las Cotizaciones Obligatorias a la Seguridad Social. Respecto a lo marcado en rojo: Aunque es una definición del INE igual también habría que introducir el lenguaje inclusivo: ‘los trabajadores y las trabajadoras’, ‘de las personas trabajadoras’

Cuadro 14.13

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. AÑO 2019

Comunidades Autónomas	Tipo interés %*	Cuota Hipotecaria	% Cuota sobre coste salarial
Andalucía	2,46%	497,87 €	29,43%
Aragón	2,42%	487,86 €	26,19%
Asturias, Principado de	2,42%	443,20 €	22,28%
Balears, Illes	2,50%	831,34 €	44,47%
Canarias	2,64%	506,33 €	30,72%
Cantabria	2,34%	478,73 €	25,61%
Castilla-La Mancha	2,49%	420,76 €	24,75%
Castilla y León	2,39%	443,17 €	25,39%
Cataluña	2,65%	695,34 €	33,38%
Comunitat Valenciana	2,53%	461,22 €	26,78%
Extremadura	2,46%	359,76 €	22,70%
Galicia	2,55%	465,73 €	26,73%
Madrid, Comunidad de	2,25%	852,78 €	36,43%
Murcia, Región de	2,56%	395,31 €	23,33%
Navarra, Comunidad Foral de	2,16%	538,77 €	25,60%
País Vasco	1,81%	618,23 €	27,01%
Rioja, La	2,40%	424,90 €	24,07%
España	2,44%	591,14 €	30,38%

*Constituyen la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios. Los resultados se presentan para el total nacional y desglosados por comunidades autónomas. Asimismo, desde el primer trimestre de 2019, se realiza un desglose adicional, obteniendo la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable, mostrando igualmente los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.

Fuente: Colegio de Registradores

Ejecuciones hipotecarias

El número total de inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas en el año 2019 fue de 56.349, lo que supuso un 4,4% más que en 2018. De las 56.349 ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre el total de fincas en 2019, el 48,0% correspondió a ejecuciones hipotecarias de viviendas.

El 72,6% de las viviendas de personas físicas con ejecución hipotecaria (7.129) fueron viviendas habituales en propiedad, un 21,8% menos que en 2018. Por su parte, 1.952 viviendas de personas físicas con ejecución hipotecaria iniciada no eran residencia habitual de los propietarios, un 19,5% menos.

Cuadro 14.14

CERTIFICACIONES POR EJECUCIONES HIPOTECARIAS INICIADAS E INSCRITAS. ESPAÑA

	TOTAL	% Variación Anual			
	2019	2019	2018	2017	2016
Fincas urbanas	53.572	2,9	3,3	-27,5	-28,7
-Total viviendas	27.055	3,1	-19,5	-28,3	-28,6
-Viviendas de personas físicas	7.129	-21,1	-5,3	-32,9	-31,2
-Vivienda habitual	5.177	-21,8	-37,3	-47,0	-30,6
-Otras viviendas	1.952	-19,5	-39,8	-48,3	-30,3
-Viviendas de personas jurídicas	19.926	15,8	-29,3	-42,3	-31,3
-Solares	3.334	-0,7	29,4	-5,7	32,5
-Otras urbanas*	23.183	-0,7	24,5	-27,1	-13,9
Fincas r�sticas	2.777	3,0	16,6	-20,8	-25,9
TOTAL FINCAS	56.349	4,4	-19,5	-12,1	-29,0

(*) En el epígrafe "Otras urbanas" se incluyen las siguientes partidas: locales, garajes, oficinas, trateros, naves, edificios destinados a viviendas, otros edificios y aprovechamientos urbanísticos.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Las comunidades con mayor número de certificaciones por ejecuciones hipotecarias sobre el total de fincas en el año 2019 fueron Cataluña (12.131), **Comunitat Valenciana** (11.664) y Andalucía (9.834). Por su parte, la Comunidad Foral de Navarra (174), País Vasco (218) y La Rioja (495) registraron el menor número.

Cataluña (5.757), Andalucía (5.681) y **Comunitat Valenciana** (5.356) registraron el mayor número de ejecuciones sobre viviendas. Por su parte, la Comunidad Foral de Navarra (54), País Vasco (81) y La Rioja (143) tuvieron los menores.

Cuadro 14.15

CERTIFICACIONES POR EJECUCIONES HIPOTECARIAS INICIADAS E INSCRITAS, 2019

Comunidades Autónomas	Viviendas	Viviendas de personas físicas	Viviendas de personas jurídicas	Total de fincas
Andalucía	5.681	1.624	4.057	9.834
Aragón	473	222	251	1.152
Asturias, Principado de	338	141	197	920
Baleares, Illes	405	130	275	801
Canarias	630	257	373	1.266
Cantabria	376	124	252	618
Castilla-La Mancha	1.642	372	1.270	3.104
Castilla y León	791	258	533	2.680
Cataluña	5.757	1.377	4.380	12.131
Comunitat Valenciana	5.356	1.213	4.143	11.644
Extremadura	452	173	279	950
Galicia	1.393	261	1.132	2.667
Madrid, Comunidad de	1.424	624	800	3.303
Murcia, Región de	2.051	218	1.833	4.374
Navarra, Comunidad Foral de	54	33	21	174
País Vasco	81	67	14	218
Rioja, La	143	29	114	495
España	27.055	7.129	19.926	56.349

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

El número viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en la **Comunitat Valenciana** es de 5.356, de las cuales 1.608 viviendas estaban en Alicante (en 407, el titular de la vivienda era un persona física y en 1.201 una persona jurídica), 1.274 en Castellón (en 172, el titular de la vivienda fue una persona física y en 1.102 una persona jurídica) y 2.474 se encontraban en Valencia (en 634, el titular de la vivienda era una persona física y 1.840 una persona jurídica).

Viviendas Visadas

Por lo que respecta a las viviendas visadas por los Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante, de Valencia y de Castellón, la **Comunitat Valenciana** ha incrementado en un 8,06% las viviendas nuevas visadas, debido al gran aumento en la provincia de Valencia, un 45,11%. Alicante y Castellón han descendido un 10,07% y un 0,95% respectivamente. En Alicante se han visado 5.696 viviendas nuevas, 833 en Castellón y 4.796 en Valencia.

En cuanto a las obras de rehabilitación, las viviendas visadas en obras de reforma y restauración por los Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante, de Valencia y de Castellón representaron, en el

año 2019, el 24,07% del total de viviendas visadas. El 11,54% de las viviendas rehabilitadas en **España** se localizan en la **Comunitat Valenciana**, mientras que las unidades nuevas son el 10,66% del total de **España**.

Los datos de obras terminadas a 31 de diciembre, tomando los certificados finales de obra de los Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante, de Valencia y de Castellón, registraron un aumento del 6,60%, pasando de 6.762 a 7.208 certificados final de obra, respecto a los datos a 31 de diciembre de 2018. En **España** se ha incrementado un 22,43%, pasando de 64.354 certificados de final de obra en el año 2018 a 78.789 en 2019.

Cuadro 14.16

VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE APAREJADORES (A 31/12/19)

	Visados			Certificado Final
	Unidades Nuevas	Inicio Rehabilitación	Obras Total	
Alicante	5.696	1.433	7.129	4.441
Castellón	833	326	1.159	285
Valencia	4.796	1.831	6.627	2.482
C. Valenciana	11.325	3.590	14.915	7.208
España	106.266	31.110	137.376	78.789

Fuente: Ministerio de Fomento.

Empleo en la Construcción

Por lo que hace referencia al empleo en general y en la construcción, según los últimos datos de la Encuesta de Población Activa elaborada por el INE correspondientes a 2019, el empleo en la **Comunitat Valenciana** aumentó un 2,17% y el número de personas ocupadas en el sector de la construcción creció un 3,54%. En **España**, el total de personas ocupadas se incrementó un 2,34% y también aumentó en el sector de la construcción (un 4,59%).

Cuadro 14.17

PERSONAS OCUPADAS SEGÚN LA ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA

(En miles)	C. Valenciana			España		
	Total	Sector Construcción	%	Total	Sector Construcción	%
Año 2018	2.042,9	130,6	6,39%	19.327,7	1.221,8	6,32%
<i>Hombres</i>	1.127,7	120,4	10,68%	10.532,0	1.115,5	10,59%
<i>Mujeres</i>	915,2	10,2	1,11%	8.795,7	106,3	1,21%
Año 2019	2.087,3	135,2	6,48%	19.779,3	1.277,9	6,46%
<i>Hombres</i>	1.162,3	120,9	10,40%	10.745,6	1.163,8	10,83%
<i>Mujeres</i>	925,0	14,3	1,55%	9.033,7	114,1	1,26%

Fuente: INE, Instituto Nacional de Estadística.

14.1.2. Especial referencia al acceso de la juventud a la vivienda libre y protegida

Tasa de Emancipación Residencial

En el segundo trimestre de 2019, la tasa de emancipación residencial de las personas entre 16 y 29 años en España es la más baja registrada desde 2002 (18,6%). Incluso la población entre 30 y 34 años, que solía distinguirse por unas pautas residenciales muy estables, también está experimentado un leve retroceso en la emancipación residencial (del 71,2% del pasado año al 70,8% actual).

Las diferencias por sexo, sin embargo, se mantienen, de manera que, frente al 14,8% de los hombres entre 16 y 29 años, el 22,5% de las mujeres de su misma edad están emancipadas. La desigualdad en las transiciones hacia la vida adulta según sexo se manifiesta, por ejemplo, en el hecho que solo el 11,0% de las mujeres jóvenes emancipadas vive en solitario. Por el contrario, el 23,4% de los hombres jóvenes emancipados reside en hogares unipersonales.

Cuadro 14.18

POBLACIÓN JOVEN ESPAÑA. PRIMER SEMESTRE 2019

	TOTAL	16-24 años	25-29 años	*** Hombres	*** Mujeres	30-34 años
Población joven						
Número de personas	6.675.431	4.163.055	2.512.376	3.398.679	3.276.752	2.778.186
% / total población	1,71%	2,33%	0,70%	1,97%	1,43%	-1,31%
Variación interanual	14,30%	8,90%	5,40%	7,30%	7,00%	6,00%
Hogares unipersonales						
Número de hogares	198.506	37.560	160.946	117.461	81.045	262.312
Variación interanual	-8,85%	-9,73%	-8,64%	-13,22%	-1,66%	-0,65%
%/ hogares de su misma edad	29,80%	26,30%	30,80%	36,50%	23,50%	24,30%
%/ población emancipada de su misma edad	16,00%	15,20%	16,20%	23,40%	11,00%	13,30%
Hogares jóvenes						
Número de hogares	666.971	143.616	523.355	321.459	345.512	1.081.645
Tasa de principalidad*	-5,17%	2,49%	-7,07%	-7,41%	-2,97%	-1,97%
Personas por hogar	10,00	3,40	20,80	9,50	10,50	38,90
Variación interanual nº hogares	2,20%	2,30%	2,10%	2,00%	2,30%	2,40%
Población joven emancipada						
Número de personas jóvenes	1.238.697	248.703	991.994	502.637	736.060	1.966.003
Tasa de emancipación**	-2,45%	1,25%	-3,34%	-3,80%	-1,52%	-1,90%
Var. interanual pobl. emancipada	18,60%	5,90%	39,50%	14,80%	22,50%	70,80%

(*) Tasa de principalidad: porcentaje de personas que constan como persona de referencia de un hogar respecto de total de personas de su misma edad.

(**) Tasa de emancipación: porcentaje de personas que viven fuera del hogar de origen respecto del total de personas de su misma edad.

(***) Sólo población de 16-29.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

Coste de Acceso a la Vivienda en Propiedad

El precio medio de una vivienda nueva libre en **España** es de 188.320 euros. En cuanto al precio medio de una vivienda libre de segunda mano es de 162.960 euros y el precio medio de una vivienda protegida es de 101.178 euros.

Cuadro 14.19

**ACCESO A LA VIVIENDA DE LA POBLACIÓN JOVEN
España. Primer Semestre 2019**

	TOTAL	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	30-34 años
Precio medio vivienda libre (€)	163.740,00					
Variación interanual	3,12%					
Precio vivienda libre nueva (€)	188.320,00					
Variación interanual	4,03%					
Precio vivienda libre segunda mano (€)	162.960,00					
Variación interanual	3,07%					
Precio medio vivienda protegida (€)	101.178,00					
Precio máximo tolerable (Hogar joven)	158.549,45	166.403,42	158.460,06	155.741,22	158.301,42	195.082,79
Variación interanual	2,44%					
Precio máximo tolerable (Asalariado)	78.739,26	58.850,69	85.095,86	81.535,42	71.430,70	110.234,92
Variación interanual	1,11%					
Coste acceso propiedad (Hogar joven)*	31,00%	29,50%	31,00%	31,50%	31,00%	25,20%
Variación interanual	0,20%					
Coste acceso propiedad (Asalariado)*	62,40%	83,50%	57,70%	60,20%	68,80%	44,60%
Variación interanual	1,21%					

(*) Coste de acceso a una vivienda con el precio medio de mercado.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

Coste de Acceso a la Vivienda en Alquiler

El coste de acceso a la vivienda en alquiler en **España** es de 880,00 euros de media (un 7,84% superior en apenas un año). Hacer frente a este importe supondría, para una persona joven, reservar la práctica totalidad de su sueldo neto (el 94,4%).

Cuadro 14.20

POBLACIÓN JOVEN Y VIVIENDA EN ALQUILER
España. Primer Semestre 2019

	TOTAL	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	30-34 años
ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER						
Renta media vivienda libre (euros/mes)	880,00					
Variación interanual	7,84%					
Coste de acceso alquiler (Hogar joven)*	46,9%	47,1%	49,8%	47,6%	51,3%	41,2%
Variación interanual	2,12%					
Coste de acceso alquiler (Asalariado/a)*	94,4%	125,4%	78,6%	89,0%	88,6%	63,3%
Variación interanual	5,43%					
Renta máxima tolerable (Hogar joven)	563,24	591,14	562,92	553,26	562,36	693,02
Variación interanual	2,97%					
Renta máxima tolerable (Asalariado/a)	279,72	209,06	302,30	289,65	253,75	391,61
Variación interanual	1,64%					
SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER**						
Hogar joven	51,2	53,7	51,2	50,3	51,1	63,0
Variación interanual	-4,52%					
Persona joven asalariada	25,4	19,0	27,5	26,3	23,1	35,6
Variación interanual	-5,76%					

(*) Coste de acceso a una vivienda en régimen de alquiler con la renta media de mercado.

(**) Superficie máxima tolerable de alquiler: metros cuadrados construidos de una vivienda libre en alquiler cuya renta mensual no supusiera más del 30% del salario medio de una persona joven o más del 30% de los ingresos medios de un hogar joven.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

Superficie Máxima de un Hogar Joven

La superficie máxima de un hogar joven en **España** es de 96,8 m², un 0,66% inferior a la del año anterior. Los ingresos mínimos para poder adquirir una vivienda libre en **España** son de 23.267,21 euros brutos anuales y los ingresos mínimos mensuales son 1.938,93 euros.

Cuadro 14.21

SUPERFICIE TOLERABLE E INGRESOS MÍNIMOS PARA UNA VIVIENDA LIBRE España. Primer Semestre 2019

	TOTAL	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	30-34 años
SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE*						
Hogar joven	96,8	101,6	96,8	95,1	96,7	119,1
Variación interanual	-0,66%					
Persona joven asalariada	48,1	35,9	52,0	49,8	43,6	67,3
Variación interanual	-1,95%					
INGRESOS MÍNIMOS PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA LIBRE**						
Ingresos mínimos (€ anuales)	23.267,21					
Ingresos mínimos (€ mensuales)	1.938,93					
Variación interanual	3,65%					
Diferencia con ingresos medios hogar joven	3,27%	-1,60%	3,33%	5,14%	3,44%	-16,07%
Diferencia con ingresos medios persona joven	107,95%	178,23%	92,42%	100,82%	129,23%	44,98%

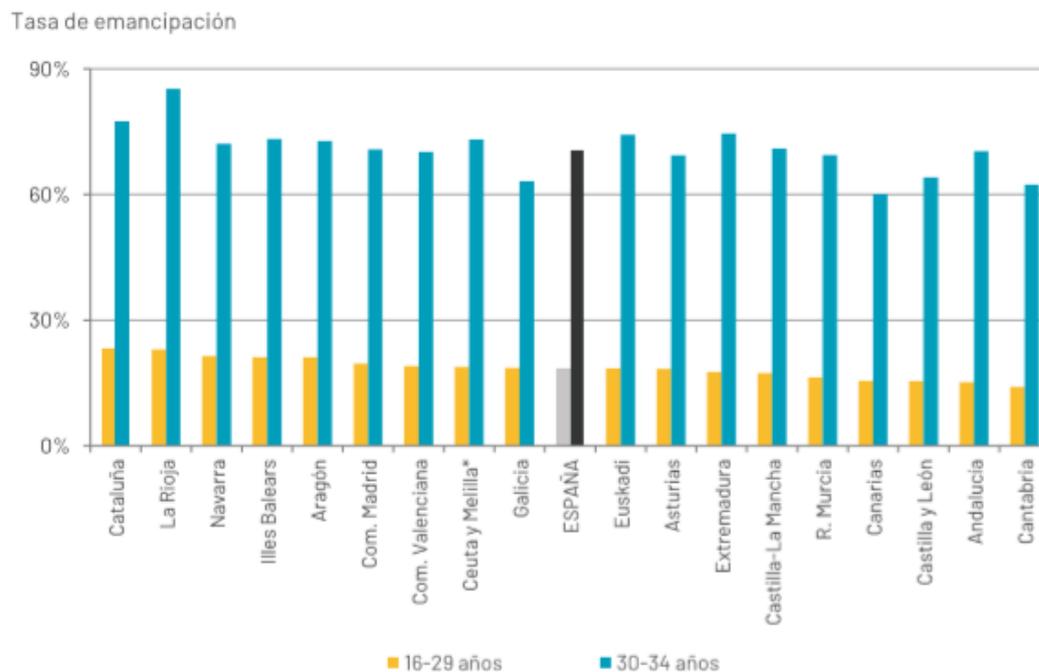
(*) Superficie máxima tolerable: metros cuadrados construidos de una vivienda libre cuya compra no supusiera más del 30% de los ingresos de una persona joven o un hogar joven.

(**) Ingresos mínimos para adquirir una vivienda libre: euros brutos que debería ingresar una persona o un hogar para dedicar el 30% de su renta al pago de una hipoteca media de una vivienda libre.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

La tasa de emancipación residencial de la población entre 16 y 29 años de la **Comunitat Valenciana** se mantiene por encima de la media estatal en el segundo trimestre de 2019, siendo actualmente del 19%.

Gráfico 14.7

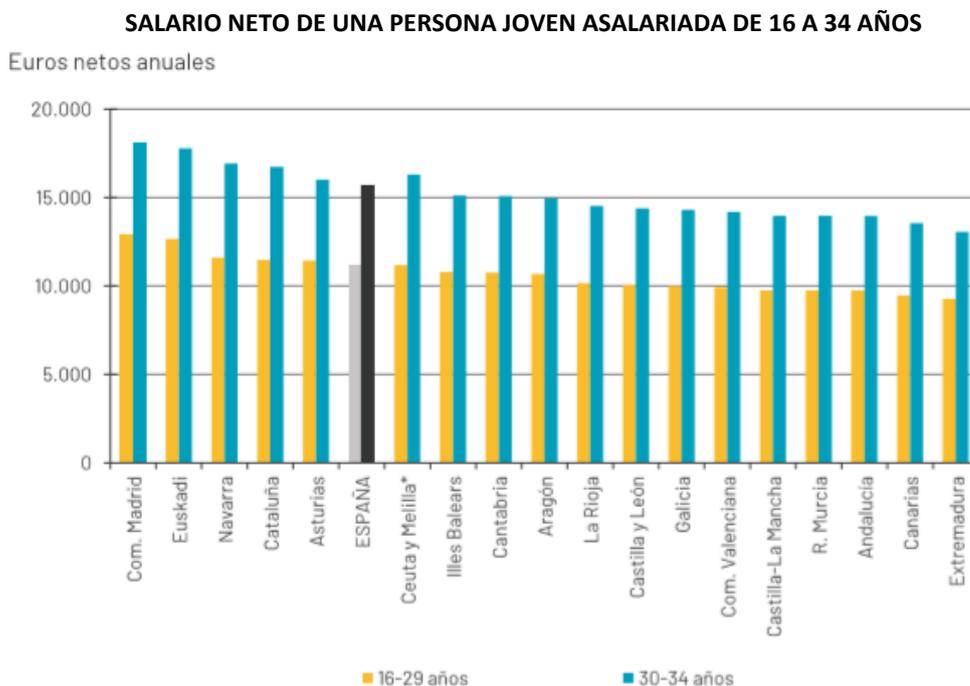
TASA DE EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN DE 16 A 34 AÑOS


Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

No obstante, el mantenimiento de los niveles de autonomía residencial no se fundamenta en una mayor creación de empleo o en el mercado de la vivienda. De hecho, tanto la tasa de actividad como la de empleo de la población joven han experimentado un retroceso con respecto al año anterior, permaneciendo por debajo del conjunto estatal. A la par, la tasa de paro de población menor de 30 años en la **Comunitat Valenciana** ha aumentado a lo largo del último año, hasta alcanzar el 28,3%, y el riesgo de sobrecualificación y/o subocupación por insuficiencia de horas sigue siendo más alto en comparación con otras comunidades autónomas. Una de las pocas notas positivas en el ámbito laboral ha sido la reducción de la temporalidad contractual, la parcialidad y la sobrecualificación entre la población joven.

El coste teórico de acceso a la vivienda libre, ya sea en alquiler o compra, resulta inasumible para una persona joven asalariada, pese a ser inferior al conjunto estatal (Gráficos 0.21 y 0.22). De igual modo, el salario neto de una persona joven asalariada entre 16 y 34 años se encuentra entre los más bajos del país (Gráfico 0.19). Conviene indicar que la tasa de pobreza o exclusión social en 2018 es muy acentuada en la **Comunitat Valenciana**, y al contrario de lo que ocurre en otras autonomías, es superior entre los 30 y 34 años que entre los 16 y 29 años.

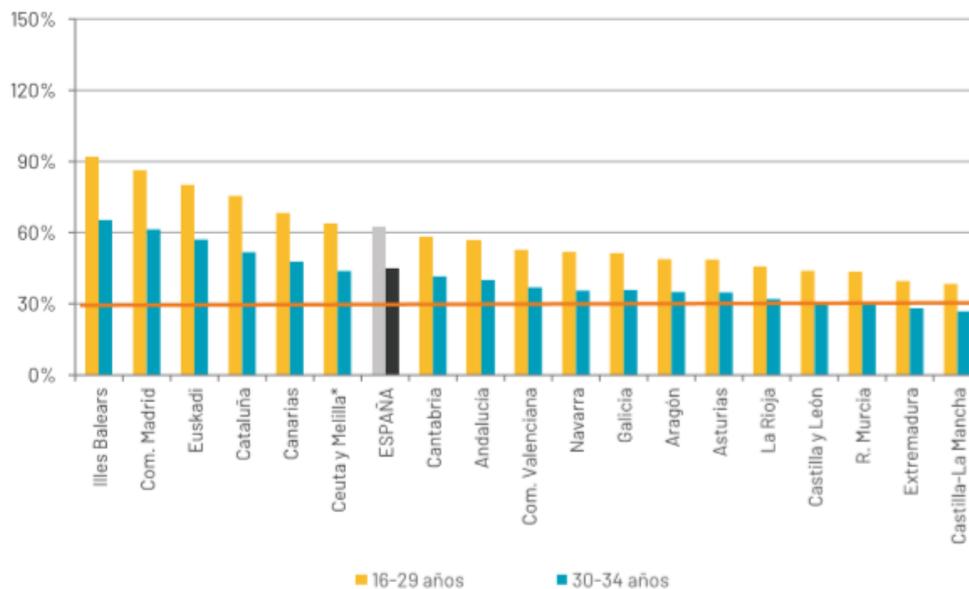
Gráfico 14.8



Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

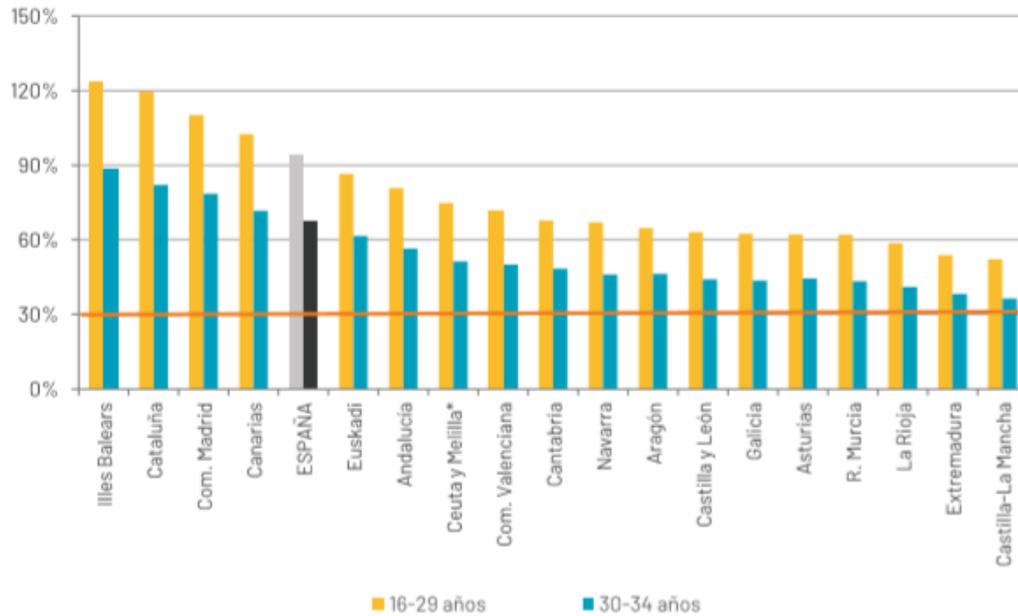
Gráfico 14.9

COSTE DE ACCESO DE COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE PARA UNA PERSONA ASALARIADA DE 16 A 34 AÑOS



Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

Gràfic 14.10

COSTE DE ACCESO DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE PARA UNA PERSONA ASALARIADA DE 16 A 34 AÑOS

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

14.2. POLÍTICAS DE APOYO A LA VIVIENDA

Ante la situación descrita, resulta fundamental analizar la política pública de vivienda en nuestra Comunitat, en desarrollo de las previsiones de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, y en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

En el año 2019, el presupuesto de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio ha aumentado un 33,07% respecto al año 2018, pasando de 388.407.300 euros en 2018 a 516.843.900 euros en 2019.

La partida que más ha aumentado ha sido la Arquitectura, vivienda y proyectos urbanos, que ha aumentado un 68,52%, pasando de 98.064.630 euros en 2018 a 165.245.150 euros.

La partida con mayor presupuesto en 2019 ha sido la de Planificación, transportes y logística, con un presupuesto de 173.291.790 euros.

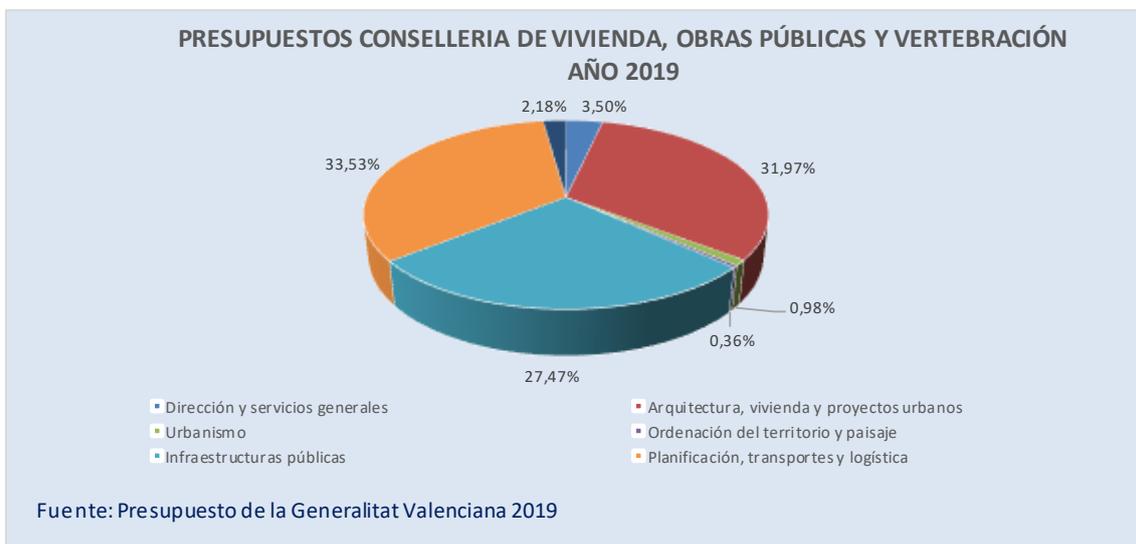
Cuadro 14.22

ESTRUCTURA DE LA CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO POR PROGRAMAS PRESUPUESTARIOS, 2018-2019

(En miles de euros)	2018	% s/Total	2019	% s/Total	% var. 18/19
511.10 Dirección y servicios generales	17.673,89	4,55	18.078,85	3,50	2,29
431.10 Arquitectura, vivienda y proyectos urbanos	98.064,63	25,25	165.245,15	31,97	68,51
432.20 Urbanismo	4.772,06	1,23	5.076,34	0,98	6,38
442.70 Ordenación del territorio y paisaje	1.825,86	0,47	1.877,51	0,36	2,83
513.10 Infraestructuras públicas	126.451,72	32,56	142.001,51	27,47	12,30
513.30 Planificación, transportes y logística	127.560,63	32,84	173.291,79	33,53	35,85
514.30 Puertos, aeropuertos y costas	12.058,48	3,10	11.272,77	2,18	-6,52
TOTAL	388.407,3	100,00	516.843,9	100,00	33,07

Fuente: Presupuestos de la Generalitat Valenciana, 2018-2019.

Gráfico 14.11



Cabe resaltar que las competencias en materia de vivienda, y de regeneración urbana y sostenibilidad energética habitacional, se asignan a la Vicepresidencia y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de nueva creación mediante el Decreto 5/2018, de 16 de junio. La preocupación por esta materia se aprecia en la estructura y organización de dicho departamento que, en la actualidad, cuenta con una Secretaría Autónoma de Vivienda y Función Social, una Secretaría Autónoma de Arquitectura Bioclimática y Sostenibilidad Energética, una Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, una Dirección General de Emergencia Habitacional, Función

Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, una Dirección General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética, y una Dirección General de Innovación Ecológica en la Construcción.

Plan de Vivienda 2018-2021

Los objetivos del Plan Estatal 2018-2021 son, en síntesis:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes: el fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.

- Contribuir a que los deudores hipotecarios, como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida, puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.

- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.

- Facilitar a las personas jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.

- Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los y las jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.

- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

- Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero, además, a

través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición y a la rehabilitación para las personas jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

- Programa 1: Subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda.
- Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual
- Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas.
- Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- Programa 8: Ayuda a las personas jóvenes.
- Programa 9: Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

En este contexto, las políticas de vivienda de la Generalitat Valenciana se centran en facilitar el acceso a la vivienda, en la regeneración urbana y en la rehabilitación de los edificios con el objeto de mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética de las viviendas.

Resulta de obligada referencia la **Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA)**, entidad pública empresarial adscrita a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. EVHA es el instrumento de la Generalitat para desarrollar las políticas de vivienda y administrar un parque público formado por más de 14.000 inmuebles, de los que 12.676 son para alquiler social, destinados a personas en riesgo de exclusión social, y 1.367 en régimen de alquiler asequible, es decir, destinados a colectivos vulnerables, por lo que esta medida repercute en 14.000 familias y, según estimaciones de la Conselleria, supone beneficiar a más de 50.000 mil personas en toda la Comunitat.

Su actividad tiene como propósito reforzar la función social de la vivienda, promoviendo y gestionando viviendas públicas y participando en procesos urbanísticos y de remodelación de aquellos barrios con mayores necesidades. Asimismo, EVHA se encarga de la gestión de suelo residencial y de suelo industrial-logístico, concretamente del Parque Logístico de Valencia.

También cabe destacar, en 2019, la creación del Observatorio del Habitat y Segregación Urbana (OHSU) mediante el Decreto 9/2019, de 1 de febrero, del Consell,

de creación del Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana, como instrumento que posibilita la participación, la co-elaboración del conocimiento y la transferencia de información en materia de vivienda y ciudad en la Comunitat Valenciana.

El OHSU participará en la evaluación y diseño de las políticas públicas en materia de vivienda e integración urbana, asegurando la transparencia, la eficiencia, la eficacia y la equidad de la acción pública. Desde una perspectiva holística, el OHSU diagnostica y realiza el seguimiento de la situación habitacional de las personas y de los recursos habitacionales públicos y privados, contribuyendo a la elaboración de un sistema de indicadores para identificar las áreas que puedan presentar segregación urbana.

A continuación, se relaciona los principales programas de ayuda en la **Comunitat Valenciana**:

Ayudas Alquiler 2019

Permite obtener hasta el 50% del precio del alquiler, cuando se cumplan con los requisitos establecidos en la convocatoria, para el pago de los recibos del año 2019. Hay dos programas de ayudas, la línea de alquiler genérico y la línea de alquiler joven:

Resolución de 27 de noviembre de 2019, de la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, de las ayudas convocadas mediante la Resolución de 7 de febrero de 2019, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, correspondientes al Programa de ayudas al alquiler para jóvenes para el ejercicio 2019.

Resolución de 27 de noviembre de 2019, de la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, de las ayudas convocadas mediante Resolución de 7 de febrero de 2019, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, correspondientes al Programa de ayudas de alquiler de vivienda para el ejercicio 2019.

Ayudas Rehabilitación edificios. Eficiencia energética

Bases

ORDEN 8/2018, de 25 de junio, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas de rehabilitación de edificios del Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas del Plan estatal de vivienda 2018-2021

Convocatoria de Ayudas

RESOLUCIÓN de 11 de febrero de 2019, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se convocan para el ejercicio 2019 las ayudas de rehabilitación de edificios del Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas del Plan estatal de vivienda 2018-2021.

Ayudas Rehabilitación edificios. Conservación y/o accesibilidad

Bases

ORDEN 7/2018, de 25 de junio, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas de rehabilitación de edificios del Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas del Plan estatal de vivienda 2018-2021.

Convocatoria de Ayudas

RESOLUCIÓN de 11 de febrero de 2019, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se convocan para el ejercicio 2019 las ayudas de rehabilitación de edificios del Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas del Plan estatal de vivienda 2018-2021.

Ayudas Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural. Plan 2018-2021 (ARRUR)

Bases

ORDEN 1/2019, de 18 de febrero, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Convocatoria de Ayudas

RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2019, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se convocan para el ejercicio 2019 las ayudas del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan estatal de vivienda 2018-2021

RESOLUCIÓN de 8 de octubre de 2019, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se modifica la Resolución de 21 de marzo de 2019, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se convocan para el ejercicio 2019 las ayudas del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan estatal de vivienda 2018-2021

Ayudas Plan Renhata

Bases

ORDEN 1/2018, de 12 de marzo, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión

de subvenciones para la mejora de las condiciones del interior de las viviendas, en el marco del Plan de reforma interior de vivienda, Plan Renhata

Convocatoria de Ayudas

RESOLUCIÓN de 6 de febrero de 2019, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se convocan para el ejercicio 2019 las subvenciones para la mejora de las condiciones del interior de las viviendas, en el marco del Plan de reforma interior de vivienda, Plan Renhata.

Ayudas implantación del IEEV.CV

Bases

ORDEN 2/2018, de 12 de marzo, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas para la realización del Informe de Evaluación de Edificios.

Convocatoria de Ayudas

RESOLUCIÓN de 6 de febrero de 2019, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se convocan para el ejercicio 2019 las ayudas para la realización del Informe de evaluación de edificios.

Ayudas Pago de Alquiler Emergencia Habitacional

Ayudas a personas o unidades de convivencia que se encuentran en situación de emergencia social y tienen dificultades para atender el pago del alquiler o la imposibilidad de acceder a una vivienda en alquiler.

Bases y Convocatoria de Ayudas

ORDEN 2/2019, de 9 de abril, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión directa de ayudas por razones de carácter público, social y humanitario a personas y unidades de convivencia en situación de emergencia habitacional.

Ayudas Urgentes para Paliar los Daños Producidos en Viviendas de los Municipios Afectados por DANA

Bases y Convocatoria de Ayudas

DECRETO 236/2019, de 18 de octubre, del Consell, de aprobación de las bases reguladoras y del procedimiento de concesión de ayudas urgentes para paliar los daños producidos en viviendas de los municipios afectados por el temporal de lluvias, fenómenos costeros y vientos ocurrido en la Comunitat Valenciana entre el 11 y el 14 de septiembre de 2019

VALORACIONES Y RECOMENDACIONES

Tras el análisis de los indicadores referentes a la vivienda en la **Comunitat Valenciana**, se comprueba que, en el año 2019, han aumentado la mayoría de ellos (el número de viviendas visadas, número de hipotecas, precio medio de la vivienda libre, entre otros), a pesar de haber sido el año de la entrada en vigor de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Se exceptúan las compraventas de viviendas que han sufrido un ligero descenso y el precio medio de la vivienda protegida.

También ha aumentado el número total de inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas en el año 2019, que fue de 56.349, un 4,4% más que en 2018.

El nivel de emancipación de la población joven en España, en el primer semestre del año 2019, sumó un nuevo descenso entre la población de 16 a 29 años. Tan solo un 18,5% de la población joven española está emancipada desde el punto de vista residencial. Por primera vez en diecisiete años, desde principios de 2002, más del 81% de este colectivo sigue residiendo en el domicilio familiar.

Dado el deterioro de los niveles de accesibilidad de las personas jóvenes durante 2019 a la propiedad y alquiler de viviendas para su emancipación, se recomienda a todas las administraciones el incremento de las ayudas para adquisición y alquiler de viviendas para dicho colectivo, facilitando la accesibilidad a las mismas.

El CES muestra su preocupación ante la disminución de la oferta de viviendas en alquiler y el encarecimiento de estas, debido en gran medida al auge del alquiler vacacional.

En consecuencia, se realizan las siguientes recomendaciones:

Dado el deterioro de los niveles de accesibilidad de las personas jóvenes durante 2019 a la propiedad y alquiler de viviendas para su emancipación, se recomienda a todas las administraciones el incremento de las ayudas para adquisición y alquiler de viviendas para dicho colectivo, facilitando la accesibilidad a las mismas.

Ese deterioro de los niveles de accesibilidad de las personas jóvenes viene determinado por la precariedad laboral que padecen, con altos niveles de paro, bajos salarios y temporalidad, que ocasiona una gran dificultad de acceso a la vivienda.

A estas dificultades, se añade una insuficiente política pública de vivienda digna, que garantice al menos a la población con menores ingresos un alojamiento digno a un coste asequible.

La ausencia de oferta de vivienda protegida y asequible no ha permitido a la gente joven acceder a un alojamiento y, si lo ha hecho, ha sido teniendo que recurrir al endeudamiento hipotecario.

Por último, el CES-CV El CES- CV recomienda que se libere suelo por parte de las administraciones locales para favorecer su abaratamiento y con ello potenciar la construcción de viviendas. Asimismo, el CES- CV aconseja seguir estudiando posibles medidas fiscales que incentiven la salida a los mercados de viviendas vacías en stocks que también facilitarían una bajada de precios.