

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

**EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD DEL SUBSECTOR
VIVIENDA EN LA C.VALENCIANA EN EL AÑO 1995**

ANÁLISIS DEL PLAN DE VIVIENDA 1992 / 1995

Sección de Programación Estadística. SERVICIO DE APOYO TECNICO.

Mayo 1996.

ÍNDICE DEL INFORME

- 1. EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA DURANTE EL AÑO 1995.**
 - 1.1 NIVEL GENERAL DE ACTIVIDAD EN EL SUBSECTOR.**
 - 1.1.1 PROYECTOS VISADOS POR EL COLEGIO O. DE ARQUITECTOS DE LA C.V.
 - 1.1.2 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA DEL C.O. DE APAREJADORES Y A.T.
 - 1.1.3 LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS POR LOS AYUNTAMIENTOS.
 - 1.2 VIVIENDA PROTEGIDA: FASES ADMINISTRATIVAS TRAMITADAS.**
 - 1.2.1 SOLICITUDES DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL Y DE VISADO.
 - 1.2.2 CALIFICACIONES PROVISIONALES CONCEDIDAS.
 - 1.2.3 VIVIENDAS FINANCIADAS Y PRÉSTAMOS APROBADOS.
 - 1.2.4 CALIFICACIONES DEFINITIVAS CONCEDIDAS.
 - 1.2.5 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS.
- 2. ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DEL PLAN DE VIVIENDA 1992/1995.**
 - 2.1 EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DURANTE EL PERIODO. SERIES HISTÓRICAS.**
 - 2.1.1 PROYECTOS VISADOS POR EL COLEGIO O. DE ARQUITECTOS DE LA C.V.
 - 2.1.2 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA DEL C.O. DE APAREJADORES Y A.T.
 - 2.1.3 LICENCIAS DE OBRA MAYOR CONCEDIDAS POR LOS AYUNTAMIENTOS.
 - 2.1.4 FASES ADMINISTRATIVAS TRAMITADAS.
 - 2.2 NÚMERO DE ACTUACIONES.**
 - 2.2.1 CALIFICACIONES PROVISIONALES Y DEFINITIVAS.
 - 2.2.2 VIVIENDAS FINANCIADAS Y PRÉSTAMOS APROBADOS.
 - 2.2.3 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS.
 - 2.3 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA.**
 - 2.3.1 DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL.
 - 2.3.2 DISTRIBUCIÓN POR AREAS GEOGRÁFICAS.
 - 2.3.3 DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL .
 - 2.3.4 DISTRIBUCIÓN POR CAPITALES DE PROVINCIA.
 - 2.4 CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA.**
 - 2.4.1 PROMOTORES PÚBLICOS.
 - 2.4.2 VIVIENDA EN ALQUILER.
 - 2.4.3 ORIGEN DE LA V.P.T.
 - 2.4.4 OBJETOS Y ACTUACIONES ESPECIFICAS DE REHABILITACIÓN.
 - 2.4.5 SUPERFICIE MEDIA.
 - 2.4.6 TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

2.5 ANÁLISIS DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA.

- 2.5.1 INFORMACIÓN GENERAL.
- 2.5.2 DATOS ECONÓMICOS.
- 2.5.3 APORTACIÓN DE LOS DISTINTOS ORGANISMOS.
- 2.5.4 FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN.

2.6 CARACTERIZACION DE LOS ADQUIRENTES.

- 2.6.1 DISTRIBUCIÓN POR TRAMOS DE EDAD.
- 2.6.2 DISTRIBUCIÓN POR NIVELES DE INGRESOS.
- 2.6.3 NUMERO DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR.
- 2.6.4 FAMILIA NUMEROSA Y MINUSVALÍAS.

2.7 DISTRIBUCIÓN DE LAS AYUDAS PUBLICAS POR LÍNEAS DE ACTUACIÓN.

- 2.7.1 SUBSIDIACIONES Y SUBVENCIONES M.O.P.T.M.A.
- 2.7.2 SUBVENCIONES GENERALIDAD VALENCIANA.

2.8. RECURSOS MOVILIZADOS Y SU IMPACTO EN LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

3. EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

- 3.1 LA OFERTA DE VIVIENDA.
- 3.2. LA DEMANDA DE VIVIENDA.

ANEXO	I	NOTAS.
ANEXO	II	CUADROS ESTADÍSTICOS.
ANEXO	III	GRÁFICOS.
ANEXO	IV	INFORMACIÓN NACIONAL.
ANEXO	V	INFORMACIÓN MUNICIPAL.
ANEXO	VI	SERIES HISTÓRICAS.
ANEXO	VII	PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA.

ANEXO II

EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD EN EL AÑO 1995.

CUADRO 1 PROYECTOS VISADOS POR EL COLEGIO O. DE ARQUITECTOS DE LA C.V. AÑO 1995.

ACTUACIONES TRAMITADAS EN EL AÑO 1995.

CUADRO 2 EVOLUCIÓN DE LAS FASES ADMINISTRATIVAS POR TIPO DE ACTUACIÓN.

CUADRO 3 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS.

ACTUACIONES TRAMITADAS DENTRO DEL PLAN DE VIVIENDA 1992/1995.

CUADRO 4 FASES ADMINISTRATIVAS TRAMITADAS: DETALLE ANUAL.

CUADRO 5 FASES ADMINISTRATIVAS TRAMITADAS ANTES Y DESPUÉS DEL CIERRE.

CUADRO 6 VIVIENDAS FINANCIADAS Y PRÉSTAMOS APROBADOS: DETALLE ANUAL.

CUADRO 7 PRESTAMOS CONCEDIDOS POR ENTIDADES DE CRÉDITO.

CUADRO 8 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS.

CARACTERIZACION DE LA OFERTA PROTEGIDA.

CUADRO 9 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE ACTUACIONES.

CUADRO 10 ACTUACIONES DESARROLLADAS POR PROMOTORES PÚBLICOS.

CUADRO 11 VIVIENDA EN ALQUILER.

CUADRO 12 ORIGEN DE LA V.P.T.

CUADRO 13 OBJETOS Y ACTUACIONES ESPECIFICAS DE REHABILITACIÓN.

CUADRO 14 SUPERFICIE MEDIA.

CUADRO 15 TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

CARACTERIZACION DE LOS BENEFICIARIOS DE ACTUACIONES PROTEGIDAS.

CUADRO 16 DISTRIBUCIÓN POR TRAMOS DE EDAD.

CUADRO 17 DISTRIBUCIÓN POR NIVELES DE INGRESOS.

DISTRIBUCIÓN DE LAS AYUDAS PÚBLICAS POR LÍNEAS DE ACTUACIÓN.

CUADRO 18 SUBSIDIACIONES Y SUBVENCIONES MOPTMA.

CUADRO 19 SUBVENCIONES GENERALIDAD VALENCIANA.

LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA C. VALENCIANA EN EL PERIODO 92 - 95.

CUADRO 20	PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO CONSTRUIDO.
CUADRO 21	PRECIOS MEDIOS POR UNIDAD DE VIVIENDA.
CUADRO 22	SUPERFICIE MEDIA CONSTRUIDA
CUADRO 23	OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA
CUADRO 24	INDICADORES DE OFERTA Y DEMANDA

LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA PRINCIPALES CAPITALES ESPAÑOLAS

CUADRO 25	PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO CONSTRUIDO
CUADRO 26	PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN MILLONES DE PTAS.
CUADRO 27	SUPERFICIE MEDIA CONSTRUIDA

ANEXO III

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL PERIODO 1981 - 1995.

- GRÁFICO 1 EVOLUCIÓN DE LOS PROYECTOS VISADOS POR EL COLEGIO O. DE ARQUITECTOS.
GRÁFICO 2 EVOLUCIÓN DE LAS CALIFICACIONES PROVISIONALES CONCEDIDAS.

ACTUACIONES TRAMITADAS EN EL AÑO 1995.

- GRÁFICO 3 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS.

ACTUACIONES TRAMITADAS DENTRO DEL PLAN DE VIVIENDA 1992/1995.

- GRÁFICO 4 EVOLUCIÓN DE LAS CALIFICACIONES PROVISIONALES CONCEDIDAS.
GRÁFICO 5 EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LAS FASES ADMINISTRATIVAS TRAMITADAS.
GRÁFICO 6 PRESTAMOS CONCEDIDOS POR ENTIDADES DE CRÉDITO.
GRÁFICO 7 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS.

CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA PROTEGIDA.

- GRÁFICO 8 DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL.
GRÁFICO 9 DISTRIBUCIÓN POR ÁREAS GEOGRÁFICAS.
GRÁFICO 10 DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL POR TRAMOS DE POBLACIÓN.
GRÁFICO 11 PROMOTORES PÚBLICOS.
GRÁFICO 12 REGÍMENES DE USO.
GRÁFICO 13 ORIGEN DE LA V.P.T.
GRÁFICO 14 OBJETOS Y ACTUACIONES ESPECIFICAS DE REHABILITACIÓN.
GRÁFICO 15 SUPERFICIE ÚTIL CONSTRUIDA.
GRÁFICO 16 TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

CARACTERIZACION DE LOS BENEFICIARIOS DE ACTUACIONES PROTEGIDAS.

- GRÁFICO 17 DISTRIBUCIÓN POR TRAMOS DE EDAD.
GRÁFICO 18 DISTRIBUCIÓN POR NIVELES DE INGRESOS.

LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA .

- GRÁFICO 19 PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA NUEVA Y % DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA C.V.
GRÁFICO 20 PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA NUEVA Y % DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA.
GRÁFICO 21 EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA NUEVA EN LA C.VALENCIANA.

**1. EVOLUCION DE LA VIVIENDA
DURANTE EL AÑO 1995**

1.1. NIVEL GENERAL DE ACTIVIDAD EN EL SUBSECTOR.

Los indicadores disponibles confirman la evolución favorable de la vivienda de nueva construcción durante el año 1995.

Las diferencias que se observan en estos indicadores al consultar las distintas fuentes estadística radican en el ritmo mas o menos elevado de esta expansión.

Así mientras las viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos crecieron un 8%, las viviendas correspondientes a los visados de dirección de obra del Colegio de Aparejadores se incrementaron en un 26%, y las licencias de obra mayor concedidas por los Ayuntamientos, en número de viviendas, lo hicieron en un 35%.

Los proyectos visados por el Colegio de Arquitectos constituyen el indicador más avanzado dentro de los aquí analizados, seguidos de los visados de dirección de obra del Colegio de Aparejadores, mientras que las licencias concedidas representan el indicador mas cercano al inicio efectivo de la obra. Estos desfases en el momento elegido para medir el nivel de actividad son los que justifican distintos ritmos de evolución según la fuente consultada.

Un factor de dificultad añadido a la hora de comparar esta información radica en el desfase existente en la disponibilidad de las distintas estadísticas. En el momento de la elaboración de este Informe sólo ha sido posible aportar datos a 31 de octubre de las licencias de obra mayor concedidas por los Ayuntamientos.

La ralentización que se observa en el ritmo de crecimiento de los proyectos visados por el Colegio de Arquitectos no se aprecia todavía con claridad en la evolución de los visados de dirección de obra y de las licencias municipales.

Por lo que respecta a los datos aportados sobre la evolución de las actuaciones de reforma y restauración, a partir de la estadística del Colegio de Aparejadores, que registran un incremento del 25%, y sobre la evolución, por otra parte, de la obras de Rehabilitación a partir de las licencias de obra mayor concedidas por los Ayuntamientos, donde se registra una caída de un -14%, hay que dejar constancia de que esta última fuente sólo recoge Obra Mayor, por lo que excluye cualquier reforma que pueda clasificarse como Obra Menor.

1.1.1. PROYECTOS VISADOS POR EL C.O. DE ARQUITECTOS DE LA C.V.

Las viviendas visadas por el Colegio Oficial de Arquitectos constituyen un indicador básico de referencia dentro del subsector vivienda, y en especial de la vivienda protegida, ya que es posible obtener la información, a diferencia de otras fuentes, distinguiendo la oferta libre y protegida.

El seguimiento de esta estadística puede realizarse a partir de "proyectos básicos", o "proyectos de ejecución". Esta Dirección General facilita esta información en base a los proyectos básicos; sin embargo, el Consejo Superior del Colegio de Arquitectos elabora su reciente estadística a partir de los proyectos de ejecución, por lo que ambas no coinciden, al "medir" el nivel de actividad en dos momentos de tiempo diferentes.

Durante el año 1995 se visaron 37.452 viviendas de las que un 44%, 16.586, fueron de protección oficial.

La tasa de crecimiento de las viviendas visadas en relación con el año anterior ha sido del 8%, con una evolución similar de la vivienda libre y protegida.

Se mantiene, por tanto, la recuperación iniciada en el año 1994, frente a las tasas negativas de crecimiento registradas en el periodo 1990-1993, aunque se aprecia una deceleración importante. Después del brusco retroceso del año 1990, - tras el ciclo expansivo anterior-, con una caída en este indicador de un -44%, el año 1994 marcó el cambio de tendencia. Este tuvo su origen en la recuperación y expansión del mercado de vivienda protegida, y más recientemente, con una incidencia más significativa, en la recuperación del mercado de vivienda libre.

Sin embargo, según se apunta en el último informe estadístico del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, se empieza a observar un cierto estancamiento en el mercado inmobiliario. Según esta fuente, la recuperación del mercado residencial, que empezó a principios del año 1994, fue intensa hasta el verano de 1995, pero puede haber alcanzado su máximo, comenzando ahora su fase descendente.

Así, durante el primer semestre se pudo apreciar una mejora sustancial de las tasas de crecimiento, mientras que en el segundo semestre, y sobre todo en los últimos meses, se ha producido una ralentización, con un claro frenazo en las actuaciones protegidas, coincidiendo con el cierre del Plan 1992/1995.

La cuota de mercado de la vivienda protegida se ha ido ampliando ininterrumpidamente desde un 12% en el año 1988 hasta el 44% actual. No obstante, este porcentaje varía notablemente de una provincia a otra. Desde un 64% en Valencia y un 42% en Castellón, hasta un 27% en Alicante.

Analizando separadamente cada provincia la situación es la siguiente:

Alicante: Fue la primera provincia que experimentó la recuperación iniciada en el año 1994. Esta recuperación se apoyó en mayor medida, a diferencia de lo sucedido en Valencia y Castellón, en la evolución del mercado libre. Tras una evolución paralela en ambos mercados a lo largo del año, la tasa de crecimiento de la vivienda protegida, con los datos acumulados del último mes de diciembre, se debilita notablemente con un crecimiento del 1%, frente a una tasa del 13% en vivienda libre. El crecimiento global fue de un 9%, frente a un 59% en el año anterior, con 16.924 viviendas visadas, que representan el 45% de la Comunidad. El peso relativo de la vivienda libre es todavía mucho mayor ya que éstas representan el 59% de las viviendas libres visadas en la Comunidad Valenciana.

Castellón: La vivienda protegida evoluciona por vez primera positivamente registrando un crecimiento de un 35%, que logra contrarrestar la caída de la vivienda libre. En conjunto se observa una mejora en este indicador, con una tasa de variación del 6% frente a una tasa negativa de un -25% en el año anterior.

Valencia: Se aprecia una ralentización en el ritmo de crecimiento de las actuaciones protegidas, con un 7% de variación frente a una tasa positiva de un 61% en el año anterior. Por el contrario la vivienda libre se recupera frente a la evolución negativa registrada en años anteriores. En conjunto se visaron 15.791 viviendas que representan el 42% de los visados de la Comunidad Valenciana.

Los visados a nivel nacional ascienden a 334.907 viviendas, habiendo crecido durante el año 1995 un 14% en ambos segmentos, libre y protegido, con una cuota de mercado de la vivienda protegida de un 25%. Las viviendas visadas en la Comunidad Valenciana representan un 11% del total nacional; las viviendas protegidas visadas suponen un 19%.

El cuadro siguiente resume la información de este apartado que también se recoge en el cuadro nº.1 del Anexo II.

MERCADO	A.Geografico	Nº de viviendas	Variación 95/94	Cuotas de mercado	Distribución provincial
PROTEGIDO	Alicante	4.532	1%	27%	27%
	Castellón	2.011	37%	41%	12%
	Valencia	10.043	7%	64%	61%
	Total C.V.	16.586	8%	44%	100%
	Total Nacional	85.298	14%	25%	-
LIBRE	Alicante	12.392	13%	73%	59%
	Castellón	2.726	-9%	59%	13%
	Valencia	5.748	8%	36%	28%
	Total C.V.	20.866	8%	56%	100%
	Total Nacional	249.609	14%	75%	-
TOTAL	Alicante	16.924	9%	100%	45%
	Castellón	4.737	6%	100%	13%
	Valencia	15.791	7%	100%	42%
	Total C.V.	37.452	8%	100%	100%
	Total Nacional	334.907	14%	100%	-

1.1.2. VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA DEL C.O. DE APAREJADORES Y A.T.

Se ofrece a continuación algunos de los principales resultados de la estadística oficial del MOPTMA denominada "Obras en edificación". Esta información es obtenida por el Ministerio a partir de los datos del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

Los resultados del año 1995 a 31 de diciembre, tomando las tasas de variación de las viviendas visadas respecto al mismo periodo del año anterior, y diferenciando obra nueva y obras de reforma o restauración, son los siguientes:

ÁMBITO GEOGRAF.	OBRA NUEVA				REFORMA /RESTAURACIÓN			
	Nºde viv.	Var. 95/94	Distribución		Nºde viv.	Var. 95/94	Distribución	
Alicante	14.887	10%	40%		211	-34%	16%	
Castellón	3.963	4%	11%		113	2%	8%	
Valencia	18.518	24%	49%		975	47%	76%	
Total C.Valenciana	37.368	16%	100%	12%	1.299	19%	100%	9%
Total Nacional	310.401	15%		100%	14.226	-22%		100%

Mientras los indicadores relativos a obra nueva evolucionan positivamente en todas las zonas analizadas, no ocurre lo mismo con las obras de reforma y restauración que evolucionan de forma desigual.

En obra nueva, la recuperación iniciada en el año 1994 se ha ido afianzando a lo largo del ejercicio, si bien se ha apreciado una deceleración de los índices de crecimiento en los últimos meses del año. Se han visado 37.368 viviendas que representan el 12% del total nacional. La tasa de crecimiento es de un 16% superando ligeramente la media nacional. Por zonas, Valencia y Alicante son las provincias más dinámicas, mientras que en la provincia de Castellón el crecimiento ha sido más débil.

Por lo que respecta a las obras de reforma y restauración, la provincia de Valencia es la única que mantiene tasas elevadas de crecimiento. Frente a una tasa de variación negativa de un -34% en Alicante, y de un 2% en Castellón, en la provincia de Valencia estas obras crecen a una tasa del 47%. A nivel nacional se experimenta un retroceso significativo de un -22%.

Estas obras siguen representado un porcentaje muy reducido respecto al volumen de obra nueva. La proporción media nacional se sitúa en un 4,6%; esta relación es de un 3,5% en la Comunidad Valenciana. Sólo la provincia de Valencia supera la media nacional con un 5,3%.

La participación de la Comunidad Valenciana respecto al total nacional en obras de reforma y restauración ha mejorado substancialmente respecto al año anterior,

con una evoluci3n mucho m1s favorable. Esta cuota de participaci3n ha pasado de un 6% en el a1o 1994 a un 10% en 1995.

Si analizamos a continuaci3n las caracter1sticas de la oferta en funci3n de la naturaleza del promotor, los resultados que se obtienen de esta estadística son los siguientes:

A.Geogr1fico	P.Físicas y C. de Propietarios	Sociedades Mercantiles	Cooperativas	Administraciones Púlicas	Otros Promotores
Alicante	14,07	84,98	0,10	0,84	0,00
Castell3n	29,76	69,82	0,42	0,00	0,00
Valencia	21,19	70,84	6,46	1,25	0,25
Total C.V.	19,26	76,31	3,33	0,96	0,13
Total Nacional	25,41	60,46	8,92	4,10	1,11

Según estos resultados la oferta de vivienda en la Comunidad Valenciana es menos diversificada, concentrándose en mayor medida en la actividad desarrollada por las Sociedades Mercantiles con un menor peso relativo de las Personas Físicas y Comunidades de Propietarios, Cooperativas, y actuaciones directas de las Administraciones Púlicas. Esta concentraci3n se acentúa en el caso de la provincia de Alicante. Hay que puntualizar el hecho de que las actuaciones desarrolladas por el IVVSA, en el caso de la Comunidad Valenciana, se encuentran incluidas en el apartado "Sociedades Mercantiles".

1.1.3. LICENCIAS DE OBRA CONCEDIDAS POR LOS AYUNTAMIENTOS.

Los datos relativos a la concesión de licencias de obra mayor por parte de los Ayuntamientos se recogen en otra estadística oficial del MOPTMA denominada "Edificaci3n y Vivienda". Esta estadística tiene la desventaja del acusado desfase temporal de sus resultados mensuales, aunque es la única que est1 disponible a nivel municipal. En el momento de la elaboraci3n de este informe los datos del a1o 1995 estaban disponibles a fecha 31 de Octubre. Los datos b1sicos de esta estadística en la Comunidad Valenciana son los siguientes:

ÁMBITO GEOGRAF.	NUEVA PLANTA				OBRAS DE REHABILITACI3N			
	Nºde viv.	Var. 95/94	Distribuci3n		Nºde viv.	Var. 95/94	Distribuci3n	
Alicante	11.578	23%	46%		132	-19%	24%	
Castell3n	2.214	-2%	9%		103	-5%	19%	
Valencia	11.210	37%	45%		311	-2%	57%	
TOTAL C.V.	25.002	26%	100%	11%	546	-7%	100%	6%
TOTAL NACIONAL	221.630	24%		100%	9.426	9%		100%

Las licencias municipales de nueva planta evolucionan favorablemente, excepto en la provincia de Castell3n, con una tasa ligeramente superior a la media nacional.

No sucede lo mismo en obras de rehabilitación donde se observa una tendencia negativa en las tres provincias, en contraste con la evolución positiva a nivel nacional. Estos datos no son comparables con los datos de reforma/restauración del apartado anterior, ya que no incluyen Obra Menor. Y así, mientras que, en Rehabilitación, se produce una evolución favorable de las viviendas visadas por el Colegio de Aparejadores, no sucede así con las licencias de obra mayor concedidas por los Ayuntamientos, que evolucionan en sentido inverso.

1.2. VIVIENDA PROTEGIDA: FASES ADMINISTRATIVAS TRAMITADAS.

Por lo que respecta exclusivamente a la evolución del mercado protegido, se analizan a continuación las fases administrativas tramitadas correspondientes a las actuaciones protegidas, tal y como son definidas en el artículo primero del RD 1932/91, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992 -1995:

- a) promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción, -VPO-.
- b) adquisición a precio tasado de otras viviendas, nuevas o usadas, -VPT-.
- c) rehabilitación de viviendas, edificios, y de equipamiento comunitario primario.

A fin de permitir un tratamiento conjunto y homogéneo de estas actuaciones las fases administrativas de VPT se han adaptado a las fases correspondientes de VPO, de acuerdo con la nota 1 del Anexo I. El cómputo de las actuaciones de Rehabilitación se realiza con las limitaciones expuestas en la nota 2.

Durante el año 1995, - último año de vigencia del Plan de Vivienda 92/95, regulado en el marco del RD 1932/91, de 20 de diciembre, y del Decreto 55/92, de 30 de marzo -, las solicitudes de calificación provisional presentadas por los promotores para la construcción y rehabilitación de viviendas protegidas, y de los particulares para la adquisición de una VPT, han evolucionado negativamente, con una caída de un -16%, al contrario de lo sucedido con el número de concesiones, que experimentaron un crecimiento de un 28%.

Las solicitudes presentadas durante el año ascendieron a 28.694 viviendas, habiéndose tramitado la concesión de calificación provisional para un total de 31.724 viviendas.

La caída observada en el número de solicitudes se debe, por una parte, al elevado número de expedientes que tuvieron entrada en el año anterior, - año en que experimentaron un incremento del 60% -, y por otra, a las modificaciones introducidas a principios de año en la regulación de las actuaciones de VPO en Régimen Especial, y en la Vivienda a Precio Tasado. La Orden de 10 de Octubre de 1995 reguló asimismo el cierre del Plan en la Comunidad Valenciana, con fecha 15 de Octubre, una vez cumplidos anticipadamente los objetivos previamente establecidos.

Por lo que se refiere a las viviendas financiadas, éstas experimentaron un retroceso de un -2%, y no reflejaron el incremento registrado en el número de calificaciones concedidas. Se financiaron 22.060 viviendas, habiéndose concedido 115.706 millones de pesetas en préstamos cualificados dentro del Convenio anual firmado entre el MOPTMA y las Entidades de Crédito para la financiación del Plan de Vivienda.

Las viviendas financiadas con préstamo cualificado constituyen el indicador más cercano al inicio real de obra. Durante el año 1995, se han financiado 14.378 viviendas de VPO, y 4.399 viviendas de VPT; de estas últimas sólo un 43% corresponderían a viviendas de nueva construcción.

La cuota de participación de la Comunidad Valenciana en relación con el total nacional se sitúa en torno a un 15%. Las actuaciones protegidas evolucionaron positivamente a nivel nacional en todas las fases administrativas salvo las obras de Rehabilitación que experimentaron un fuerte retroceso, que no es apreciable, sin embargo, en la Comunidad Valenciana.

El cuadro nº.2 del Anexo II ofrece información sobre la evolución de las diferentes fases administrativas por tipo de actuación. Los cuadros nº.4 y nº.6 presentan el detalle anual de las calificaciones concedidas y las viviendas financiadas, junto a los préstamos concedidos, en el periodo de vigencia del Plan 1992 - 1995.

Se exponen a continuación las principales cifras y conclusiones en relación con la evolución de las fases administrativas tramitadas durante el año 1995, de acuerdo con la exposición realizada anteriormente. El punto 2. de este Informe se ocupa, en mayor profundidad, del análisis de las actuaciones desarrolladas en el periodo 1992 -1995, dentro del Plan de Vivienda.

Las notas incluidas en el Anexo I señalan los criterios utilizados en el cómputo de las actuaciones, y las limitaciones existentes en el tratamiento de la información.

1.2.1. SOLICITUDES DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL Y DE VISADO.

La caída en el número de solicitudes, tal y como ya se ha comentado, se aprecia en las tres provincias de la Comunidad Valenciana excepto en el caso de Castellón, debido a la escasa presencia en esta zona de las actuaciones de V.P.O. promovidas en Régimen Especial, que han sido, de manera especial, las que han experimentado el mayor retroceso, seguidas de los contratos visados de Viviendas a Precio Tasado.

PROVINCIA	Número de Viviendas			Distribución	Variación 95/94
	hasta 15.10	desde 15.10	Total		
ALICANTE	8.758	308	9.066	32%	-20%
CASTELLÓN	3.514	54	3.568	12%	12%
VALENCIA	15.220	840	16.060	56%	-19%
TOTAL	27.492	1.202	28.694	100%	-16%

La distinta evolución de las actuaciones protegidas ha alterado la estructura y distribución de las solicitudes respecto al año anterior:

ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS	
	1994	1995
R. Especial	15.026	6.639
R. General	7.478	11.012
Total V.P.O.	22.504	17.651
V.P.T.	9.306	7.301
Rehabilitación	2.508	2.540
TOTAL	34.318	27.492

ACTUACIÓN	TASA DE VARIACIÓN		DISTRIBUCIÓN	
	95 / 94	94 / 93	AÑO 95	AÑO 94
R. Especial	-54%	207%	24%	42%
R. General	55%	4%	40%	23%
Total V.P.O.	-18%	82%	64%	65%
V.P.T.	-19%	37%	26%	28%
Rehabilitación	6%	9%	9%	7%
TOTAL	-16%	60%	100%	100%

Se observa una fuerte inflexión de las actuaciones en Régimen Especial. El Decreto 267/94, de 30 de diciembre, que eliminó las ayudas establecidas para los promotores en este régimen, ha tenido una repercusión inmediata sobre la evolución de la V.P.O. El Régimen especial ha pasado de representar el 42% de las solicitudes presentadas durante el año 1994 a representar sólo un 24%, que aún siendo significativo, supone una brusca ruptura con el comportamiento anterior. El crecimiento del 207% en el número de solicitudes del año anterior, se ha transformado en una disminución de un -54% en los doce meses de 1995.

Este vuelco ha tenido una incidencia directa en la evolución del Régimen General que registra una elevada tasa de crecimiento en las tres provincias, aunque no llega a compensar el descenso experimentado en el Régimen Especial.

La Vivienda a Precio Tasado se vio asimismo afectada por la publicación del Decreto 267/94, de 30 de diciembre, que exigió, desde el 13 de febrero, para la concesión de estas ayudas, la previa justificación de que la vivienda hubiera sido terminada. Tras la Orden de 10 de Octubre de 1995, aunque se han seguido calificando actuaciones de VPO y Rehabilitación, no se ha tramitado la concesión de ningún visado de VPT.

Las solicitudes presentadas a nivel nacional experimentaron en conjunto un crecimiento del 8% respecto al año anterior. Sólo las actuaciones de Rehabilitación registraron una tasa negativa de crecimiento de un -28%.

La tabla que se ofrece a continuación resume los principales indicadores relativos a esta fase administrativa en los diferentes ámbitos geográficos analizados.

TABLA RESUMEN: Solicitudes de calificación provisional y de visado Año 1995.

ACTUACIÓN	COMUNIDAD VALENCIANA				TOTAL NACIONAL		
	Nº Viv.	Distribución	Var.95/94	% Nacional	Nº Viv.	Distribución	Var.95/94
R.Especial	6.899	24%	-54%	20%	33.637	16%	1%
R.General	11.580	40%	55%	15%	77.041	37%	33%
Total VPO	18.479	64%	-18%	17%	110.678	54%	21%
V.P.T.	7.547	26%	-19%	12%	63.898	31%	15%
Rehabilitac.	2.688	9%	6%	9%	31.339	15%	-28%
Total	28.694	100%	-16%	14%	205.915	100%	8%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE ALICANTE			
	Nº Viviendas	Distribución	Var.95/94	% Provincial
R.Especial	2.564	28%	-51%	37%
R.General	3.224	36%	64%	28%
Total V.P.O.	5.788	64%	-19%	31%
V.P.T.	2.420	27%	-28%	32%
Rehabilitación	858	9%	4%	32%
Total	9.066	100%	-20%	32%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE CASTELLÓN			
	Nº Viviendas	Distribución	Var.95/94	% Provincial
R.Especial	669	19%	-7%	10%
R.General	1.745	49%	48%	15%
Total V.P.O.	2.414	68%	27%	13%
V.P.T.	743	21%	-19%	10%
Rehabilitación	411	12%	11%	15%
Total	3.568	100%	12%	12%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE VALENCIA			
	Nº Viviendas	Distribución	Var.95/94	% Provincial
R.Especial	3.666	23%	-60%	53%
R.General	6.611	41%	52%	57%
Total V.P.O.	10.277	64%	-23%	56%
V.P.T.	4.384	27%	-13%	58%
Rehabilitación	1.399	9%	7%	52%
Total	16.060	100%	-19%	56%

1.2.2. CALIFICACIONES PROVISIONALES Y VISADOS CONCEDIDOS.

La evolución de las calificaciones provisionales durante el año 1995 ha sido positiva, registrándose altas tasas de crecimiento en las tres provincias de la Comunidad.

PROVINCIA	Número de Viviendas			Distribución	Variación 95/94
	hasta 15.10	desde 15.10	Total		
ALICANTE	10.186	353	10.539	33%	21%
CASTELLÓN	3.550	127	3.677	12%	45%
VALENCIA	16.720	788	17.508	55%	29%
TOTAL	30.456	1.268	31.724	100%	28%

La provincia más dinámica sigue siendo Castellón que registra la tasa más alta de crecimiento tanto en número de concesiones como de solicitudes, siendo por otra parte la única provincia donde se observa una evolución positiva de los visados de VPT.

Por tipo de actuación destaca el elevado crecimiento del Régimen General, que supera las tasas negativas registradas en el año anterior, al concentrarse en este régimen las actuaciones que antes se desarrollaban en Régimen Especial. En relación con el año 1994, por lo que se refiere a la estructura o distribución de las actuaciones protegidas, disminuye el peso relativo de las actuaciones de V.P.T., incrementándose las actuaciones de VPO en Régimen General.

ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS	
	1994	1995
R. Especial	8.804	10.634
R. General	6.206	10.276
Total V.P.O.	15.010	20.910
V.P.T.	7.902	7.224
Rehabilitación	1.892	2.322
TOTAL	24.804	30.456

ACTUACIÓN	TASA DE VARIACIÓN		DISTRIBUCIÓN	
	95 / 94	94 / 93	AÑO 95	AÑO 94
R. Especial	26%	76%	35%	35%
R. General	76%	-21%	34%	25%
Total V.P.O.	47%	17%	69%	60%
V.P.T.	-9%	33%	23%	32%
Rehabilitación	32%	2%	8%	8%
TOTAL	28%	20%	100%	100%

La tasa de crecimiento a nivel nacional fue también positiva, aunque algo menos elevada, debido a la brusca caída de las obras de Rehabilitación. Por el contrario no se observa a nivel nacional una disminución en el número de contratos visados de VPT.

Al igual que en el apartado anterior el cuadro siguiente resume los principales indicadores relativos a esta fase administrativa.

TABLA RESUMEN: Concesiones de calificación provisional y de visado Año 1995

ACTUACIÓN	COMUNIDAD VALENCIANA				TOTAL NACIONAL		
	Nº Viv.	Distribución	Var.95/94	% Nacional	Nº Viv.	Distribución	Var.95/94
R.Especial	11.085	35%	26%	28%	39.445	20%	49%
R.General	10.917	34%	76%	14%	77.497	39%	40%
Total VPO	22.002	69%	47%	19%	116.942	59%	43%
V.P.T.	7.224	23%	-9%	12%	59.078	30%	16%
Rehabilitac.	2.498	8%	32%	12%	21.362	11%	-37%
Total	31.724	100%	28%	16%	197.362	100%	19%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE ALICANTE			
	Nº Viviendas	Distribución	Var.95/94	% Provincial
R.Especial	3.963	38%	19%	36%
R.General	3.250	31%	78%	30%
Total V.P.O.	7.213	68%	40%	33%
V.P.T.	2.452	23%	-16%	34%
Rehabilitación	874	8%	37%	35%
Total	10.539	100%	21%	33%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE CASTELLÓN			
	Nº Viviendas	Distribución	Var.95/94	% Provincial
R.Especial	722	20%	34%	7%
R.General	1.759	48%	81%	16%
Total V.P.O.	2.481	67%	64%	11%
V.P.T.	792	22%	10%	11%
Rehabilitación	404	11%	31%	16%
Total	3.677	100%	45%	12%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE VALENCIA			
	Nº Viviendas	Distribución	Var.95/94	% Provincial
R.Especial	6.400	37%	30%	58%
R.General	5.908	34%	73%	54%
Total V.P.O.	12.308	70%	47%	56%
V.P.T.	3.980	23%	-6%	55%
Rehabilitación	1.220	7%	29%	49%
Total	17.508	100%	29%	55%

1.2.3. VIVIENDAS FINANCIADAS Y PRESTAMOS CONCEDIDOS.

Durante el año 1995 se han computado como viviendas financiadas, a efectos del seguimiento del Convenio Marco firmado entre el MOPTMA y la Generalidad Valenciana para la aplicación del Plan de Vivienda en la Comunidad Valenciana, 22.060 viviendas. De éstas sólo 19.003 obtuvieron préstamo cualificado; el resto de actuaciones corresponde a beneficiarios en rehabilitación que se financian exclusivamente vía subvención, y a viviendas incluidas en el Convenio firmado con el MOPTMA para la rehabilitación de área de Ciutat Vella de Valencia.

Se observa un ligero descenso en el número de viviendas financiadas y préstamos concedidos en relación con el año anterior, que afecta a las actuaciones de VPO en Régimen General, acusando el descenso de la calificaciones provisionales concedidas en el año anterior.

Al analizar su distribución provincial, en relación con la concentración de población, se observa, en principio, que se han localizado en menor medida, en la provincia de Castellón, concentrando sólo un 8% con el 12% de la población, mientras que Alicante absorbe un 38% de las viviendas financiadas, con el 34% de la población. Este hecho no se observa sin embargo a nivel de calificaciones provisionales.

Las viviendas financiadas a nivel nacional crecieron, por el contrario, un 11%. Las actuaciones de Rehabilitación son las únicas que experimentaron un descenso apreciable, mientras que este tipo de actuación, en el caso de la Comunidad Valenciana, crece notablemente.

El préstamo medio por vivienda se situó en 6.088.828 pesetas, ligeramente por debajo de la media nacional que fue de 6.328.388, incrementándose un 6% respecto al préstamo medio del año 1994.

R. Especial	5.964.608
R. General	6.821.185
Total V.P.O.	6.339.755
V.P.T.	5.485.792
Rehabilitación	1.862.832

Comparando la distribución por tipo de actuación de las viviendas financiadas en la Comunidad Valenciana y a nivel nacional se observa un mayor peso de las actuaciones en Régimen Especial, 37% y 21% respectivamente, y una menor presencia de la V.P.T., 20% y 29% respectivamente. Las actuaciones de rehabilitación representan un 23% del total nacional. En conjunto las viviendas financiadas en la Comunidad Valenciana representan un 14% del total.

Los principales indicadores relativos a esta fase administrativa se muestran en la tabla siguiente.

TABLA RESUMEN: Viviendas Financiadas Año 1995.

ACTUACIÓN	COMUNIDAD VALENCIANA				TOTAL NACIONAL		
	Nº Viv.	Distribución	Var.95/94	% Nacional	Nº Viv.	Distribución	Var.95/94
R.Especial	8.081	37%	5%	25%	32.467	21%	40%
R.General	6.297	28%	-18%	10%	63.355	41%	13%
Total VPO	14.378	65%	-7%	15%	95.822	62%	21%
V.P.T.	4.399	20%	11%	10%	44.311	29%	12%
Rehabilitac.	3.283	15%	51%	23%	14.196	9%	-29%
Total	22.060	100%	-2%	14%	154.329	100%	11%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE ALICANTE			
	Nº Viviendas	Distribución	Var.95/94	% Provincial
R.Especial	3.355	40%	58%	42%
R.General	2.366	28%	15%	38%
Total V.P.O.	5.721	68%	37%	40%
V.P.T.	1.619	19%	-14%	37%
Rehabilitación	1.088	13%	26%	33%
Total	8.428	100%	21%	38%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE CASTELLÓN			
	Nº Viviendas	Distribución	Var.95/94	% Provincial
R.Especial	394	21%	-17%	5%
R.General	779	42%	-38%	12%
Total V.P.O.	1.173	64%	-32%	8%
V.P.T.	493	27%	-17%	11%
Rehabilitación	173	9%	-1%	5%
Total	1.839	100%	-26%	8%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE VALENCIA			
	Nº Viviendas	Distribución	Var.95/94	% Provincial
R.Especial	4.332	37%	-14%	54%
R.General	3.152	27%	-27%	50%
Total V.P.O.	7.484	64%	-20%	52%
V.P.T.	2.287	19%	-8%	52%
Rehabilitación	2.022	17%	79%	62%
Total	11.793	100%	-9%	53%

1.2.4. CALIFICACIONES DEFINITIVAS CONCEDIDAS.

Se han calificado definitivamente 13.162 viviendas durante el año 1995, de las que un 99,81%, 13.138, corresponden al Plan de vivienda 92/95. Esta cifra supone un incremento del 11% sobre el mismo periodo del año anterior.

Las calificaciones en Régimen Especial se incrementan en un 105% mientras que las concedidas en Régimen General han disminuido un -19%. Las calificaciones definitivas en viviendas y edificios rehabilitados disminuyen un -4%.

La tabla siguiente resume los principales indicadores relativos a esta fase administrativa. Se ha considerado, en una de las columnas, de acuerdo con la nota 1 del Anexo I, a efectos de homogeneizar el tratamiento de las fases administrativas de los distintos tipos de actuación, en el caso de la VPT, como calificación definitiva, la resolución final por la que se concede la subvención solicitada.

TABLA RESUMEN: Concesiones de calificación definitiva Año 1995. (*)

ACTUACIÓN	COMUNIDAD VALENCIANA						TOTAL NACIONAL	
	Nº Viv.		Distribución		Var.95/94	% Nacional	Nº Viv.	Distribuc.
R.Especial	5.414	5.414	41%	31%	105%	35%	15.426	15%
R.General	6.029	6.026	46%	34%	-19%	11%	56.735	56%
Total VPO	11.443	11.443	87%	65%	13%	16%	72.161	71%
V.P.T. Rehabilitac.	1.719	4.405	13%	25%	-35%	6%	29.901	29%
Total	13.162	17.567	100%	100%	11%	13%	102.062	100%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE ALICANTE					
	Nº Viviendas		Distribución		Var.95/94	% Provincial
R.Especial	1.839	1.839	41%	31%	208%	34%
R.General	2.007	2.007	44%	34%	-29%	33%
Total V.P.O.	3.846	3.846	85%	65%	13%	34%
V.P.T. Rehabilitación	692	1.326	15%	23%	-44%	30%
Total	4.538	5.864	100%	100%	11%	34% 33%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE CASTELLÓN					
	Nº Viviendas		Distribución		Var.95/94	% Provincial
R.Especial	564	564	32%	23%	120%	10%
R.General	871	871	50%	35%	-30%	14%
Total V.P.O.	1.435	1.435	82%	58%	-5%	13%
V.P.T. Rehabilitación	318	737	18%	30%	10%	17%
TOTAL	1.753	2.490	100%	100%	-1%	13% 14%

ACTUACIÓN	PROVINCIA DE VALENCIA					
	Nº Viviendas		Distribución		Var.95/94	% Provincial
R.Especial	3.011	3.011	44%	33%	68%	56%
R.General	3.151	3.151	46%	34%	-7%	52%
Total V.P.O.	6.162	6.162	90%	67%	19%	54%
V.P.T. Rehabilitación	709	2.342	10%	25%	-38%	53%
Total	6.871	9.213	100%	100%	14%	52% 52%

(*) En estas tablas dentro de las columnas "Nºde Viviendas" y "Distribución" se ha introducido una segunda subcolumna en la que se equipara la fase de calificación definitiva de VPO y Rehabilitación con la resolución definitiva de las ayudas correspondientes a VPT. Ver nota 1 del Anexo I.

1.2.5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS EN EL AÑO 1995.

Tomando el número de viviendas financiadas vía préstamo a 31 de diciembre, - incluyendo las actuaciones de Rehabilitación financiadas exclusivamente vía subvención según nota 2 del Anexo I -, y comparándolo con los objetivos establecidos en el Programa 1995 del Convenio suscrito con el MOPTMA para la aplicación del Plan de Vivienda 92/95 en la Comunidad Valenciana, el porcentaje de cumplimiento se sitúa en un 158%. Este porcentaje se eleva hasta un 207% y un 228% si se toman las calificaciones provisionales solicitadas y concedidas respectivamente durante el año 1995.

Estos mismos porcentajes de cumplimiento son ligeramente superiores si sólo se consideran las actuaciones en materia de vivienda, excluyendo suelo. Estos resultados se ofrecen en el cuadro y gráfico nº3.

A nivel nacional el grado de cumplimiento es de un 145%, situándose por tanto la Comunidad Valenciana 13 puntos por encima de la media nacional.

La distribución inicial teórica de objetivos por tipo de actuación es muy diferente de la distribución real de las calificaciones provisionales solicitadas y concedidas. Por ello, el porcentaje de cumplimiento por tipo de actuación varía notablemente.

Si se toman las viviendas financiadas, mientras que las actuaciones en Régimen General representan un 74% de los objetivos previstos, las viviendas financiadas en Régimen especial suponen un porcentaje del 951% sobre los objetivos iniciales. La V.P.O. en su conjunto se sitúa en un 154%, superada por la V.P.T. con un nivel de cumplimiento del 183%.

ACTUACIÓN	Objetivos	Solicitudes		Concesiones		V.Financiadas	
		Nº	s/Obj.	Nº	s/Obj.	Nº	s/Obj.
R. Especial	850	6.899	812%	11.085	1.304%	8.081	951%
R. General	8.505	11.580	136%	10.917	128%	6.297	74%
Total V.P.O.	9.355	18.479	198%	22.002	235%	14.378	154%
V.P.T.	2.410	7.547	313%	7.224	300%	4.399	183%
Rehabilitación	1.850	2.668	144%	2.498	135%	3.283	177%
SUBTOTAL	13.615	28.694	211%	31.724	233%	22.060	162%
Suelo	325	138	42%	0	0%	0	0%
TOTAL	13.940	28.832	207%	31.724	228%	22.060	158%

Las actuaciones de rehabilitación alcanzan un 177%, incluyendo las viviendas financiadas vía subvención y las que reciben ayudas vía convenio con el MOPTMA - Ciutat Vella: 1.492 viviendas -; si se excluyen estas, este porcentaje disminuye hasta un 12%. Las solicitudes presentadas en materia de suelo representan un 42% de objetivos iniciales sin que se haya calificado, ni financiado, durante el año, ninguna actuación.

Según datos facilitados por el MOPTMA, tomando el número de viviendas financiadas vía préstamo, la Comunidad Valenciana ocupa la cuarta posición en grado de cumplimiento tras La Rioja, Canarias y Extremadura. Si se excluyen las actuaciones sobre suelo, la Comunidad Valenciana se encuentra en tercer lugar detrás de La Rioja y Extremadura.

La información nacional, por Comunidades Autónomas, se ofrece en el Anexo IV.