

## **BALANCE DEL PLAN DE VIVIENDA 2002-2005**

**FEBRERO DE 2006**

---

SECCION DE PROGRAMACION ESTADISTICA  
SERVICIO DE ESTUDIOS-AREA DE PROMOCION

Los planes de vivienda se muestran como un instrumento clave en el desarrollo de la política de vivienda. La estrategia perfilada por la Generalitat Valenciana para el Plan 2002-2005 se formuló con los siguientes objetivos:

- Facilitar el acceso a una vivienda digna a las familias que más lo necesitan en función de sus condiciones socioeconómicas, bien en alquiler o en propiedad.
- Posibilitar el acceso a la vivienda usada en las mismas condiciones que las viviendas protegidas de nueva construcción, a fin de aprovechar mejor el parque residencial existente.
- Fomentar la oferta de vivienda en alquiler.
- Incentivar las actuaciones de rehabilitación, atendiendo de forma prioritaria las zonas o barrios en proceso de degradación, los centros históricos o los edificios con patologías estructurales, así como aquellas relativas a edificios y viviendas habitadas por usuarios con escasos recursos económicos.
- Fomentar la rehabilitación integral de edificios para destinarlos a venta o arrendamiento como forma de aprovechar, igualmente, el parque residencial existente.
- Incentivar la generación de suelo a precio moderado.

## **1. NORMATIVA BASICA.**

- ξ Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.
- ξ Resolución de 21 de mayo de 2002, de la Dirección General de la Vivienda, la arquitectura y el urbanismo, por la que se dispone la publicación del Convenio de colaboración entre la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y transporte de la Comunidad Valenciana y el Ministerio de Fomento sobre actuaciones de vivienda y suelo (Plan de Vivienda 2002-2005).

- ξ Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005.
  
- ξ Corrección de errores del decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005.
  
- ξ Orden de 15 de noviembre de 2002 del Conseller de Obras públicas, Urbanismo y Transporte, sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005.
  
- ξ Real Decreto 1042/2003, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 y se crean los municipios singulares del grupo a efectos de la adquisición protegida de viviendas.
  
- ξ Orden de 20 de noviembre de 2003, de la Consellería de Territorio y Vivienda, por la que se declaran municipios singulares Valencia, Alicante y Castellón de la Plana y se regulan aspectos relativos a la adscripción de los municipios a las distintas zonas así como a los coeficientes de zona a efectos a efectos del Decreto 92/2002, de 30 de enero, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.
  
- ξ Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el real decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas (Plan de choque).

## **2. NOTAS GENERALES A LOS CUADROS:**

1. El Plan de vivienda 02-05 ha variado la denominación de las actuaciones y su tipología. La actual “VPNC” se refiere a la “vivienda protegida de nueva construcción”, terminología que ya apareció en el Plan 98-01 y corresponde a la anterior VPO. La denominada “VEX” se refiere a la “vivienda existente” y se identificaría con las anteriores “VYC”, viviendas ya construidas del Plan anterior.

2. Por otra parte, todos los municipios de la Comunidad Valenciana están adscritos a 4 zonas nombradas de “A” a la “D”, a fin de adecuar los precios máximos de venta y renta de viviendas protegidas así como el presupuesto protegido de rehabilitación a la situación del mercado inmobiliario residencial.

El anexo I del Decreto 92/2002, que originariamente establecía 5 zonas, recoge la adscripción de cada municipio de la Comunidad Valenciana a cada una de éstas. Esta adscripción y el número de zonas ha sido modificado posteriormente por la Orden de 20 de noviembre de 2003 de la Consellería de Territorio y Vivienda, quedándose las zonas limitadas a 4.

3. Además, dentro de la zona “A”, el Ministerio de Vivienda (anteriormente Ministerio de Fomento) puede declarar “municipios singulares” a aquellos que acusen especiales dificultades de acceso a la vivienda como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos de venta y su precio máximo de venta sería ligeramente mayor que los municipios de su misma zona.

Por Orden 2899/2003, de 14 de octubre del Ministerio de Fomento, se declaró Valencia, municipio singular del grupo B y Alicante y Castellón de la Plana, como municipios singulares del grupo C. La Orden de 20 de noviembre de 2003 también recoge la declaración de estos municipios singulares.

4. El seguimiento y cumplimiento de objetivos del Plan de vivienda se realiza en base a programas de financiación. La tabla siguiente recoge las fechas de vigencia de cada programa para las fases administrativas de calificación provisional y de financiación vía préstamo.

PROGRAMA	calificaciones provisionales		Viviendas financiadas	
	Inicio	Fin	Inicio	Fin
2002	19.04.2002	15.02.2003	28.04.2002	11.03.2003
2003	16.02.2003	31.01.2004	12.03.2003	19.02.2004
2004	01.02.2004	12.07.2005	20.02.2004	12.07.2005
2005				

El programa 2005 no ha llegado a ponerse en marcha al entrar en vigor el Plan de vivienda 2005-2008.

- Se incluyen expedientes calificados en el Plan 2002-2005 y aquellos otros del anterior plan que por disposición transitoria se han acogido a éste, obteniendo en cualquier caso la financiación y el préstamo.

### 3. OBJETIVOS

El anexo I del Convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ministerio de Fomento sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 cifra los objetivos iniciales de la Comunidad Valenciana en 37.060 actuaciones protegibles con la siguiente distribución geográfica:

PROVINCIA	OBJETIVOS					
	TOTAL	VPNC	VEX	RH	SUELO	COFINANC. PROM.PBCA
Alicante	13.142	8.284	1.773	2.164	886	35
Castellón	4.277	2.695	577	704	289	12
Valencia	19.641	12.381	2.650	3.232	1.325	53
Total	37.060	23.360	5.000	6.100	2.500	100

Estos objetivos iniciales pueden verse modificados a lo largo de la vigencia del convenio por varios supuestos, entre ellos la aplicación de la reserva de eficacia.

El Real Decreto 1/2002, en su artículo 42.2, establece una reserva de recursos estatales que tiene como finalidad posibilitar que las Comunidades Autónomas más activas puedan avanzar, por encima de las previsiones para cada año acordadas inicialmente en el Convenio con cargo a los recursos no asignados territorialmente.

Los correspondientes incrementos de objetivos son acordados en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

El 28 de julio de 2004 se publica el Real Decreto 1721/2004 de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas (Plan de choque).

El Gobierno considera necesario ampliar las cifras de objetivos del Plan 2002-2005 y apoya especialmente las actuaciones de oferta de viviendas en alquiler a través de nuevas figuras: Rehabilitación para cesión en arrendamiento y Ayudas a inquilinos

Finalmente, la desaparición del programa 2005 dentro del presente Plan, hace necesario recalcular los objetivos conveniados inicialmente restando los que estaban previstos para este programa.

De esta forma los **objetivos reajustados** en el **Plan 2002-2005** resultan finalmente:

COMUNIDAD VALENCIANA	OBJETIVOS REAJUSTADOS A 3 PROGRAMAS							
	TOTAL	VPNC	VEX	RH	SUELO	COFINANC. PROM.PBCA	REHABILITACION PARA CESION ARRENDAMIENTO	AYUDAS A INQUILINOS
Total	31.954	17.520	3.750	4.575	2.500	75	1.710	1.824

#### 4. CALIFICACIONES PROVISIONALES

Entre el 19.04.2002, fecha de entrada en vigor del Programa 2002 hasta el 12.7.2005, fecha finalización del Plan, el número de viviendas calificadas provisionalmente (visados de contratos en el caso de las viviendas existentes) dentro del Plan ascendió a 74.698, con la siguiente distribución territorial y por tipo de actuación:

PROVINCIA	CALIFICACIONES PROVISIONALES										
	TOTAL	VPNC				VEX	RH	SUELO	COFINAN. PROM. PBCA	REHAB. CESION ARREND.	AYUDAS INQUILINOS
		VENTA	REG. ESPECIAL	ALQUILER	TOTAL						
Alicante	29.486	14.679	219	1.012	15.910	6.677	6.023	678	18	0	180
Castellón	5.905	2.796	79	655	3.530	701	1.256	0	0	0	418
Valencia	39.307	10.814	56	668	11.538	13.350	12.599	1.776	0	0	44
Total	74.698	28.289	354	2.335	30.978	20.728	19.878	2.454	18	0	642

La importancia o peso relativo del número de calificaciones provisionales con respecto al total de cada uno de los tipos de actuaciones ha sido:

CALIFICACIONES PROVISIONALES	NUMERO	% sobre el total
VPNC	30.978	41,47%
VEX	20.728	27,75%
RH	19.878	26,61%
SUELO	2.454	3,29%
COFINANCIACION PROM. PUBLICA	18	0,02%
AYUDAS INQUILINOS	642	0,86%
TOTAL	74.698	100%

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

## 5. VIVIENDAS FINANCIADAS CON PRESTAMOS CUALIFICADOS

El número total de viviendas financiadas dentro del Plan 02-05 a fecha 12.07.05 fecha de cierre, fue de 56.130 con un importe de 2.511,63 millones de euros en préstamos concedidos.

PROVINCIA	Nº DE VIVIENDAS FINANCIADAS										
	TOTAL	VPNC				VEX	RH(*)	SUELO	COFINAN. PROMOC. PUBLICA	REHAB. CESION ARREND.	AYUDAS INQUILINOS
		VENTA	REG. ESPECIAL	ALQUILER	TOTAL						
Alicante	23.162	13.497	184	604	14.285	5.346	2.662	678	11		180
Castellón	5.040	2.418	39	443	2.900	581	1.141	0	0		418
Valencia	27.928	9.118	29	437	9.584	10.554	5.970	1.776	0		44
Total	56.130	25.033	252	1.484	26.769	16.481	9.773	2.454	11	0	642

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

PROVINCIA	PRESTAMOS CONCEDIDOS EN MILLONES DE EUROS										
	TOTAL	VPNC				VEX	RH	SUELO	COFINAN. PROMOC. PUBLICA	REHAB. CESION ARREND.	AYUDAS INQUILINOS
		VENTA	REG. ESPECIAL	ALQUILER	TOTAL						
Alicante	1.131,92	859,42	10,94	25,98	896,34	233,91	1,38	0,00	0,29		
Castellón	239,73	183,65	1,11	23,20	207,96	30,78	0,99	0,00	0,00		
Valencia	1.139,98	614,59	1,54	19,82	635,95	500,77	3,26	0,00	0,00		
<b>Total</b>	<b>2.511,63</b>	<b>1.657,66</b>	<b>13,59</b>	<b>69,00</b>	<b>1.740,25</b>	<b>765,46</b>	<b>5,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 6. NIVEL DE CUMPLIMIENTO

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

PROVINCIA	Porcentajes de ejecución sobre Objetivos del Plan 02-05						
	objetivos	solicitudes calificaciones		calificaciones provisionales		Viviendas financiadas	
	valores absolutos	valores absolutos	%	valores absolutos	%	valores absolutos	%
Alicante	11.257	33.158	294,55%	29.486	261,93%	23.162	205,76%
Castellón	4.459	6.431	144,23%	5.905	132,43%	5.040	113,03%
Valencia	16.238	48.795	300,50%	39.307	242,07%	27.928	171,99%
<b>TOTAL</b>	<b>31.954</b>	<b>88.384</b>	<b>276,60%</b>	<b>74.698</b>	<b>233,77%</b>	<b>56.130</b>	<b>175,66%</b>

De acuerdo con la información facilitada por el Ministerio de Vivienda en relación con el cumplimiento por todas las Comunidades Autónomas de los objetivos del Plan 2002-2005 calculado en número de viviendas financiadas, La Comunidad Valenciana ocupa el tercer puesto (175,66%) por detrás de Galicia (214,13%) y Andalucía (187,15%).

CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA  
Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos

Por tipo de actuación, el cumplimiento de objetivos se recoge en el siguiente cuadro:

COMUNIDAD VALENCIANA	PORCENTAJE DE EJECUCIÓN SOBRE OBJETIVOS DEL PLAN 02-05 POR TIPO DE ACTUACIONES PROTEGIDAS										
	TOTAL	VPNC				VEX	RH(*)	SUELO	COFINAN. PROMOC. PUBLICA	REHAB. CESION ARREND.	AYUDAS INQUILINOS
		VENTA	REG. ESPECIAL	ALQUILER	TOTAL						
<b>OBJETIVOS</b>	<b>31.954</b>	<b>15.720</b>	<b>750</b>	<b>1.050</b>	<b>17.520</b>	<b>3.750</b>	<b>4.575</b>	<b>2.500</b>	<b>75</b>	<b>1.710</b>	<b>1.824</b>
EN Nº SOLICITUDES	89.060	31.777	354	2.700	34.831	28.553	22.562	2.454	18	0	642
	278,7%	202,1%	47,2%	257,1%	198,8%	761,4%	493,2%	98,2%	24,0%	0%	35,2%
EN Nº CALIF.PROV.	74.698	28.289	354	2.335	30.978	20.728	19.878	2.454	18	0	642
	233,8%	180,0%	47,2%	222,4%	176,8%	552,7%	434,5%	98,2%	24,0%	0%	35,2%
EN Nº VIV. FINANC.	56.130	25.033	252	1.484	26.769	16.481	9.773	2.454	11	0	642
	175,7%	159,2%	33,6%	141,3%	152,8%	439,5%	213,6%	98,2%	14,7%	0%	35,2%