



El OHsu como instrumento para establecer políticas de vivienda

Octubre 2022

Vicepresidencia Segunda y
Conselleria de Vivienda y
Arquitectura Bioclimática.
Generalitat Valenciana

Dirección	Begoña Serrano Lanzarote
Coordinación	Carmen Subirón Rodrigo
Colaboración	Mar Alonso Monterde Isabel de los Ríos Rupérez
Edición	Instituto Valenciano de la Edificación UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALÈNCIA Edificio 1B, puerta R. Camino de Vera s/n. 46022 València Correo electrónico: ive@five.es, web: www.five.es

octubre de 2022



El presente documento ha sido promovido y elaborado bajo convenio suscrito entre la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, y el Instituto Valenciano de la Edificación.

El copyright y los derechos morales, de reproducción y de comunicación pertenecen a sus autores o entidades y/o personas a los que hayan sido cedidos o vendidos en cada caso. En el supuesto de que las ilustraciones, fotografías o textos que aparecen en la presente edición sean publicados en otros vehículos, deberán ponerse en contacto con el Instituto Valenciano de la Edificación.

Enlace de descarga: <https://calab.es/observatorio-del-habitat/>

Índice

1	Introducción y objetivo	5
1.1	Introducción	7
1.2	Objetivo	8
2	Resultados	9
2.1	Impactos de los estudios del OHsu	11
2.1.1	Estudio de las necesidades y demanda de vivienda de la Comunitat Valenciana. ENDV.CV 2017-2020	11
2.1.2	Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana. ANHA 2020	15
2.1.3	Visor de precios del alquiler de viviendas de la Comunitat Valenciana.	20
2.1.4	Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana. VEUS 2020	21
2.1.5	Estudio de las Fichas para la elaboración de Estrategias Locales de Rehabilitación del Entorno Construido del año 2021	24
2.1.6	Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales de la Comunitat Valenciana	25
2.1.7	Informes sobre los precios de venta y alquiler de la vivienda protegida 2020-2021	26
2.1.8	Estudio de Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana	27
2.1.9	Visor de municipios pequeños o con riesgo de despoblación	28
2.1.10	Otros visores: sistema de información cartográfico en materia de vivienda	29
2.2	Coordinación, gobernanza y comunicación en el marco del OHsu	31
2.2.1	Comisiones técnicas	31
2.2.2	Red Xaloc	31
2.2.3	CaLab. Plataforma de comunicación sobre innovación y políticas de vivienda	33
3	Conclusiones	35
4	Tablas y figuras	39

1

Introducción y objetivo

1.1 Introducción

Este estudio del OHsu toma como base el artículo que se presentó en el congreso anual de la *European Network for Housing Research* (ENHR) con título *"La lucha por el derecho a la vivienda. Las presiones de la globalización y la asequibilidad en las ciudades de hoy"* y que tuvo lugar en Barcelona en 2022.

Concretamente se participó en el taller *"El papel de los Observatorios de la Vivienda en Europa: unir fuerzas para una vivienda mejor"*, con el artículo *"El Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana como instrumento para establecer políticas para la mejora del acceso a la vivienda"*.

El Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana, dependiente de la conselleria competente en materia de vivienda, se constituye como foro de participación que permite el impulso compartido entre las administraciones públicas, los agentes económicos y sociales y la sociedad civil organizada, para la planificación estratégica de las políticas públicas.

Desde su constitución en 2019, el OHsu ha desarrollado estudios cuantitativos y cualitativos sobre indicadores fundamentales en materia de vivienda. Esos estudios se concretan en informes y, en ocasiones, en visores gestionados por el *Instituto Cartográfico Valenciano ICV*, un sistema de información cartográfica de acceso público para la ciudadanía, los profesionales, y las entidades de la administración pública.

El análisis realizado acerca del parque de viviendas de la Comunitat Valenciana ha proporcionado información sobre las zonas con demanda y necesidad de vivienda, los espacios urbanos vulnerables, la catalogación del suelo residencial de titularidad pública, el estado y cuantificación de la vivienda pública, y los precios de alquiler y venta, entre otros.

Los resultados de estos estudios han servido de base a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de la Generalitat Valenciana para establecer políticas e instrumentos normativos que mejoren el acceso a la vivienda, y fijar prioridades en las estrategias políticas a corto, medio y largo plazo.

Estos datos se utilizan para determinar acciones concretas, tales como programas de ayudas económicas autonómicas o estatales, así como de fondos europeos, para el acceso a la vivienda, a la rehabilitación y regeneración urbana; instrumentos para la ampliación del parque de vivienda pública; revisión de la normativa sobre habitabilidad, o medidas para incidir en la evolución de los precios de venta y alquiler de las viviendas, entre otras.

1.2 Objetivo

Este estudio tiene como objetivo fundamental analizar los impactos, directos e indirectos, que los estudios realizados por el OHsu han tenido sobre acciones específicas en políticas de vivienda desarrolladas por la Generalitat Valenciana en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Se trata de evaluar hasta qué punto realizar un diagnóstico adecuado sobre la situación habitacional permite que las acciones políticas sean más efectivas.

Para ello, se han examinado cada uno de los estudios elaborados por el OHsu para corroborar cómo se relacionan y se materializan en instrumentos concretos definidos por la conselleria competente en materia de vivienda.

Estos instrumentos políticos son documentos de estrategias políticas, reglamentación para garantizar el acceso a la vivienda, ayudas económicas a la compra, al alquiler, a la rehabilitación de vivienda, y ayudas a la regeneración urbana y al entorno construido, entre otros.

2

Resultados

2.1 Impactos de los estudios del OHsu

Desde su constitución el OHsu ha realizado diferentes estudios, informes u otras herramientas cartográficas en materia de vivienda que, analizan de forma cuantitativa y cualitativa, la situación habitacional de la Comunitat Valenciana. Los resultados de estos instrumentos realizados por el OHsu se utilizan y determinan en acciones políticas concretas en materia de vivienda como se va a exponer a continuación. Se consideran impactos directos aquellas reglamentaciones que aluden directamente a los estudios en cuestión. En el caso de los impactos indirectos, se trata de estudios que tienen que ver con las acciones políticas llevadas a cabo, que pueden estar influenciadas por dichos estudios, y que en un futuro podrían tenerse en cuenta de forma directa en la reglamentación de la acción política.

2.1.1 Estudio de las necesidades y demanda de vivienda de la Comunitat Valenciana. ENDV.CV 2017-2020

El objetivo del estudio consiste en analizar la demanda de vivienda de los hogares residentes en la Comunitat Valenciana. Tiene como referente los estudios realizados sobre demanda 2003-2007, 2008-2011, y 2012-2015. Las encuestas se llevaron a cabo durante los meses de diciembre a febrero de 2016-2017. El horizonte temporal de la investigación se mantiene en cuatro años, con la finalidad de actualizar la información recabada en la investigación de 2011 sin cambiar la metodología de recogida. En este contexto, resulta inevitable realizar una aproximación para poder determinar la cuantificación de los hogares objeto de atención por parte de las políticas públicas tanto en el acceso y sus diferentes modalidades como en rehabilitación. La información recogida en el estudio permite realizar esta aproximación a partir de los grupos sociales y las situaciones detectadas.

El análisis de las necesidades de vivienda se realiza desde una doble perspectiva:

- por un lado, la perspectiva de la cuantificación y caracterización de las necesidades y la demanda de vivienda,
- y por otro desde la perspectiva de la función social de la vivienda, la calidad constructiva y cualidad funcional y espacial, y el acceso a la vivienda.

La investigación contempla las diferentes situaciones de demanda con relación a la vivienda que presentan los hogares valencianos, como son la demanda de cambio y movilidad residencial, constatar el nivel de emancipación de los jóvenes, identificar personas carentes de vivienda, caracterizar la asequibilidad, la calidad constructiva y la funcional y espacial, la necesidad de rehabilitación de la vivienda y del edificio. También recoge la percepción y valoración de las actuaciones en materia de política de vivienda por parte de las familias valencianas.



Figura 1 Estudio de las necesidades y demanda de vivienda.
ENDV.CV 2017-2020

2.1.1.1 Libro Blanco de la Vivienda

El ENDV.CV se utiliza como punto de partida de análisis y diagnóstico para la redacción en 2019 del *Libro Blanco de la Vivienda*, que establece las líneas directrices de la futura política de vivienda de la Generalitat Valenciana, con un plan estructural y estratégico de largo recorrido.

El *Libro Blanco de la Vivienda* se estructura a partir de un análisis y diagnóstico previos, un marco estratégico y un bloque final propositivo con nueve ejes estratégicos que desarrollan veintidós líneas de acción, y setenta y tres actuaciones.

Posteriormente se concretan las actuaciones como respuesta operativa e instrumento con el que poder garantizar la función social de la vivienda en el *Pla Hàbitat 20-30* y en el *Plan 2400 de vivienda protegida pública 2021-2026*.



Figura 2 Libro Blanco de la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2019

EJES ESTRATÉGICOS Y LÍNEAS DE ACCIÓN

A	GARANTIZAR el acceso a la vivienda	A1	PREVENCIÓN de la exclusión residencial
		A2	LUCHA contra la exclusión residencial
B	FOMENTAR la vivienda en régimen de alquiler	B1	AMPLIACIÓN y mejora del parque público de vivienda
		B2	FOMENTO y regulación del mercado de alquiler privado
C	MOVILIZAR las viviendas vacías	C1	MEJORA de la detección de las viviendas vacías
		C2	MOVILIZACIÓN de viviendas vacías hacia el alquiler asequible
D	IMPULSAR un modelo social de rehabilitación	D1	MEJORA del conocimiento del estado de conservación del parque de vivienda existente
		D2	MEJORA del estado de conservación, calidad y sostenibilidad de las viviendas existentes
		D3	DEFENSA de la función social de las viviendas rehabilitadas con ayudas públicas
		D4	PROMOCIÓN de nuevos modelos de fomento y gestión de la rehabilitación
E	PROPICIAR un entorno inclusivo	E1	DETECCIÓN y corrección de la segregación espacial
		E2	PROMOCIÓN de políticas sectoriales específicas
F	INSTAURAR un modelo de economía circular en la vivienda	F1	FOMENTO de estrategias de diseño y producción que reduzcan el impacto medioambiental
		F2	IMPULSO de nuevos modelos de consumo y tenencia que primen el uso sobre la propiedad
		F3	GESTIÓN eficiente de los residuos y de los recursos ya utilizados
G	ORIENTAR la vivienda a los retos de futuro	G1	DIAGNÓSTICO y EVALUACIÓN: Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana
		G2	INNOVACIÓN en el diseño: CaLab
H	MEJORAR la calidad de la vivienda	H1	REGULACIÓN de la calidad
		H2	VERIFICACIÓN de la calidad
		H3	FOMENTO de la calidad
I	ADAPTAR la gestión en materia de vivienda	I1	COORDINACIÓN de las actuaciones mediante una Oficina Central de Vivienda
		I2	ACERCAMIENTO de la información y simplificación de los trámites administrativos

Figura 3 Ejes estratégicos y líneas de acción del Libro Blanco de la Vivienda en la Comunitat Valenciana

2.1.1.2 El Pla Hàbitat 20-30

El Pla Hàbitat 20-30 es la respuesta a esta necesaria reestructuración de la política de vivienda en la Comunitat Valenciana. Se trata, por primera vez en la Comunitat Valenciana, de una estrategia a largo plazo que, desde un análisis objetivo de situación habitacional y un compromiso coherente con la magnitud de las necesidades que hay que atender, fija un horizonte realizable a diez años.

Se trata, en segundo lugar y, en consecuencia, de dar una respuesta operativa a través de un instrumento con el que poder garantizar la función social de la vivienda en la Comunitat Valenciana y proporcionar un servicio público de calidad homologable a los referentes europeos a partir de tres objetivos principales: duplicar el parque de vivienda con fines sociales, potenciar la política de vivienda de las entidades locales y desarrollar la Ley 2/2017 por la Función Social de la Vivienda.

Se organiza a partir de cuatro ejes estratégicos, para cada uno de los cuales se han establecido tres objetivos. Suma un total de 132 actuaciones sujetas a un calendario de evaluación con 57 indicadores concretos y cuantificables.



Figura 4 Pla Hàbitat 20-30



Figura 5 Ejes estratégicos y objetivos del Pla Hàbitat 20-30 de la Comunitat Valenciana

2.1.1.3 El Plan 2400 de vivienda protegida pública 2021-2026

El Plan 2400 de vivienda protegida pública 2021-2026 se plantea por la Conselleria de Vivienda, a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha). Dicho plan contempla una inversión por importe de 294 millones de euros que permitirá la movilización de suelo público para promover un total de 2.457 viviendas protegidas, en 18 municipios de la Comunitat Valenciana, que se destinarán a alquiler asequible.

Se trata de un plan vivo, al que se podrán ir sumando suelos calificados de vivienda protegida en el momento en el que estén disponibles para su construcción, también de titularidad municipal. Su impulso viene reforzado con la llegada de los fondos europeos Next Generation EU para la construcción de viviendas en alquiler en edificios energéticamente eficientes.

El Plan 2400 se articula en 4 líneas de actuación:

- Promoción propia por parte de la Generalitat Valenciana de vivienda pública.
- Concurso de solares públicos cedidos en derecho de superficie a promotoras privadas para crear vivienda protegida en alquiler asequible.
- Concurso de solares públicos para la promoción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso para cooperativas de vivienda.
- Proyectos piloto de vivienda sostenible, mediante la aplicación de innovaciones bioclimáticas y la utilización de nuevos materiales que mejoren la eficiencia energética.



Figura 6 Ejes estratégicos y líneas de acción del Libro Blanco de la Vivienda en la Comunitat Valenciana

Además, como resultado del *Estudio de las necesidades y demanda de vivienda* y el apartado de análisis y diagnóstico del *Libro Blanco de la Vivienda*, se plantea la necesidad de tener datos cuantitativos sobre la demanda y la oferta de vivienda, así como cuantificar el número de viviendas vacías. Para ello, la Conselleria establece la creación del *Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana que contempla el Registro de demanda de vivienda y el Registro de oferta de vivienda*, y por otra parte la creación del *Registro de Viviendas Deshabitadas*, contemplados ambos registros en la *Ley por la Función Social de la vivienda*.

2.1.1.4 Tabla resumen de impactos del ENDV.CV

Impactos del Estudio de las necesidades y demanda de vivienda. ENDV.CV 2017-2020

D	Libro Blanco de la Vivienda de la Comunitat Valenciana LBV-CV. 2019
D	Pla Hàbitat 20-30. Plan Estratégico de Vivienda y Arquitectura de la Comunitat Valenciana.
I	Plan 2400 de vivienda protegida pública 2021-2026

Tabla 1 Impactos directos (D) e indirectos (I) del Estudio de las necesidades y demanda de vivienda. ENDV.CV 2017-2020.

2.1.2 Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana. ANHA 2020

Este estudio tiene como objetivo presentar los datos disponibles sobre la oferta y demanda actual de vivienda destinada a alquiler social y alquiler asequible, para poder estimar las necesidades del parque público de vivienda en la Comunitat Valenciana, que justifiquen la adquisición de viviendas para su incorporación al parque de la Generalitat.

El estudio tiene el propósito de localizar y caracterizar las *Áreas de Necesidad de Vivienda (ANHA)* en la Comunitat Valenciana, esto es, las áreas de necesidad de vivienda no satisfecha, en las que la demanda de vivienda registrada es superior a la oferta disponible, gestionada por entidades públicas. Además, se tienen en cuenta indicadores que afecten negativamente al acceso a la vivienda ya sea por un fenómeno social, económico, demográfico, geográfico, climatológico o de salud pública.

En primer lugar, se cuantifica la oferta de vivienda pública autonómica, en segundo se cuantifica la demanda contrastada en los registros de demandantes de vivienda pública, y por último se presenta una comparativa de ambos con el fin de delimitar las *Áreas de Necesidad de Vivienda (ANHA)* en la Comunitat Valenciana.

También se consideran otros indicadores que pueden afectar a las ANHA, ofreciendo una visión más amplia de la necesidad de vivienda en la Comunitat Valenciana, más allá de la oferta y la demanda, lo que da lugar a las ANHA ponderadas. Se consideran dos indicadores sociales: los espacios urbanos sensibles y el alquiler tensionado, y dos indicadores de carácter físico: la vulnerabilidad de las viviendas por sismo y la peligrosidad de inundación.

Estas *Áreas de Necesidad de Vivienda ANHA* constan de tres niveles (alta, media y baja) en función del grado de desajuste entre la demanda y la oferta de vivienda y la incidencia de los indicadores señalados en cada uno de los municipios.

Se aprobó mediante ORDEN 2/2021, de 20 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueba el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda, contemplado en el capítulo II del título II del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto

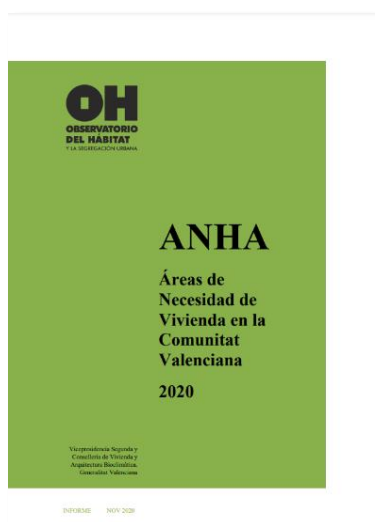


Figura 7 Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana. ANHA 2020

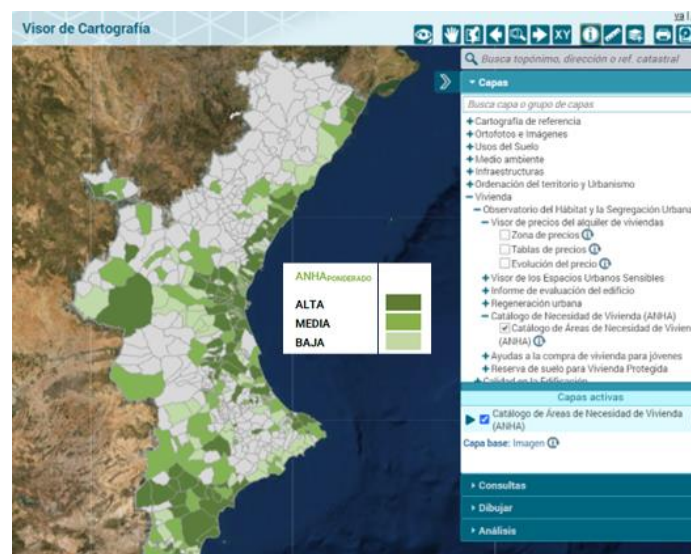


Figura 8 Visor de áreas de Necesidad de Vivienda ANHA en la Comunitat Valenciana

Las conclusiones generales sobre la necesidad de viviendas de alquiler social y alquiler asequible llevan a considerar insuficiente el parque actual de viviendas públicas para poder dar respuesta a las necesidades habitacionales de los hogares cubiertas por la obligación jurídica de la administración que nace con la *Ley por la Función Social de la Vivienda*.

Esta herramienta ha servido para priorizar acciones e inversión pública donde es más necesario ampliar el parque público y asequible de vivienda, según los

diferentes instrumentos utilizados por la Conselleria en el *Plan de Adquisición de Vivienda*.

Sobre todo es la herramienta que posibilita la aplicación de los derechos de adquisición preferente respecto de las denominadas transmisiones singulares, reguladas en el Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

2.1.2.1 Derecho de tanteo y retracto

A los derechos de tanteo y retracto que ya tenía la Generalitat para adquirir de forma preferente vivienda de protección pública, se han sumado otros supuestos con la entrada en vigor del DL 6/2020, regulados en su Capítulo I del Título II: operaciones de venta de viviendas adquiridas mediante dación en pago, adquiridas en proceso judicial de ejecución hipotecaria, edificios y paquetes de diez o más viviendas.

Esto ha llevado a que, en los últimos años, el número de viviendas adquiridas por este procedimiento haya aumentado de manera significativa, desde 2018 a octubre de 2022 se han adquirido más de 700 viviendas.

A esto hay que añadir la línea de trabajo de cesión de los derechos de TYR, incluido en el DL 6/2020, mediante la suscripción de convenios con más de 30 ayuntamientos. Durante el ejercicio 2022, algunos ayuntamientos están adquiriendo las primeras viviendas por tanteo gracias a la cesión de estos derechos.

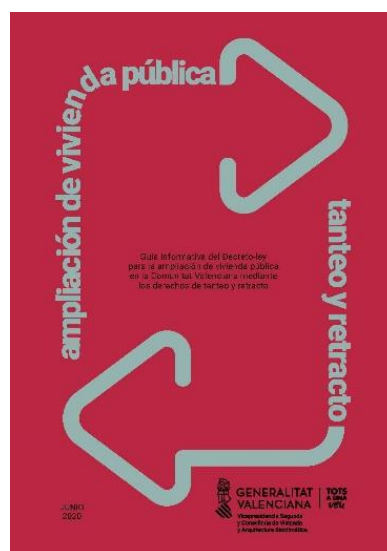


Figura 9 Guía informativa del Decreto-ley para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto

2.1.2.2 Ayudas a entidades locales para la adquisición de viviendas (Plan ADha)

En 2021 se convoca por la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, una nueva línea de ayudas a la vivienda de concesión de subvenciones a entidades locales para la adquisición de viviendas para la creación y/o ampliación de los patrimonios públicos de vivienda municipales. Las viviendas subvencionadas serán destinadas a fines sociales, en régimen de cesión de uso o de alquiler público, adjudicándose a personas físicas en situación de vulnerabilidad que se encuentren inscritos en los registros de demandantes de vivienda autonómico y/o municipal. También podrán destinarse para fijar residentes en municipios pequeños o en riesgo de despoblación.

El resultado de esta primera convocatoria ha sido la adquisición de 29 viviendas en tres municipios. En 2022 se ha publicado una nueva convocatoria dirigida a subvencionar la compra de viviendas por parte de los ayuntamientos a través de mecanismos como el tanteo

y retracto cedido por la Generalitat, la compra directa por emergencia o los concursos públicos de adquisición.

Esta nueva convocatoria se enmarca en el nuevo Plan estatal de acceso a la vivienda 2022-2025, por ello cuenta con fondos estatales además de autonómicos, e incorpora novedades solicitadas desde las entidades locales.



Figura 10 Plan Adha

2.1.2.3 Ayudas del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler

Programa de ayudas promovido por la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, para la promoción del parque de vivienda en alquiler o cedida 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. Con ello por una parte se incentiva económicamente la promoción y por otra se pretende que el incremento de la oferta de este tipo de viviendas modere los precios de alquiler para las personas con menos recursos. El resultado de la convocatoria 2021 es la subvención de 12 promociones

con un total de 380 viviendas, tanto de promotores públicos como privados.



Figura 11 Ayudas del programa de vivienda en alquiler

2.1.2.4 Ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio

En 2022, promovido por la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, se convoca una nueva línea de ayudas en el marco del Plan de recuperación, transformación y resiliencia 2021-2026. Se subvenciona la realización de obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación, denominados *Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP)*, previamente delimitados en municipios de la Comunitat Valenciana.



Figura 12 Ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio

2.1.2.5 Ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

Programa 6 de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, comprendido en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia 2021-2026.

El presente programa de ayudas tiene como objeto el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción sobre terrenos públicos, autonómicos o municipales, para la promoción pública directa o en régimen de derecho de superficie, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

A fin de promover fórmulas de colaboración público-privadas que optimicen la utilización de fondos públicos, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo ha licitado dicho derecho de superficie mediante un procedimiento de concurrencia competitiva sobre suelos de su propiedad, y también está previsto que se financien promociones propias.



Figura 13 Ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

2.1.2.6 Ayudas para dotar de solución habitacional inmediata a personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad residencial a través de las entidades locales.

Se trata de ayudas, promovidas por la Dirección General de Emergencia Habitacional, por concesión directa de carácter excepcional y singularizado, a través de las entidades locales, con la finalidad de que estas faciliten una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar, asiladas,

refugiadas, apátridas, acogidas al régimen de protección temporal, u otros estatutos de protección subsidiaria, y a otras personas especialmente vulnerables, dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

Las cuantías por municipio de estas ayudas están basadas en el Catálogo ANHA.

2.1.2.7 Impactos indirectos a otras actuaciones en materia de vivienda

- *Concursos de adquisición de viviendas:* concurso para la adquisición de viviendas existentes de propiedad privada ubicadas en municipios de la Comunitat Valenciana para su incorporación al parque público de la Generalitat. Las dos convocatorias de 2018 y 2020 han permitido adquirir 102 viviendas.
- *Compra directa por emergencia habitacional:* es un mecanismo de adquisición que se tramita en

colaboración con la Dirección General competente en la apreciación de situaciones de emergencia habitacional, en base a las disposiciones legales contenidas en la *Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana*, la cual contempla la adquisición a título oneroso de forma directa, siempre que se dé alguno de los supuestos contemplados en la misma, como la reconocida urgencia de la adquisición a efectuar o la escasez de mercado inmobiliario en la localidad

- o entorno. Se han adquirido hasta la fecha casi 300 viviendas mediante este mecanismo.
- *Concurso para cooperativas de viviendas*: concurso de solares públicos para la promoción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso para cooperativas de vivienda, que supone la articulación de nuevas relaciones con la sociedad civil mediante el fomento del cooperativismo en materia de vivienda.
- *Proyectos piloto de vivienda pública sostenible e innovadora*: licitación de demostradores de construcción innovadora y sostenible tanto en términos sociales, económicos y medioambientales en consonancia con el actual contexto de emergencia climática declarado por el Consell. Fruto de este impulso ha sido la licitación y adjudicación de 3 proyectos piloto, con un total de 44 viviendas.

2.1.2.8 Tabla resumen de impactos del Catálogo de ANHA 2020

Impactos del Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat. ANHA 2020

D	Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.
D	ORDEN 2/2021, de 20 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueba el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda, contemplado en el capítulo II del título II del Decreto ley 6/2020
D	ORDEN 8/2021, de 18 de junio, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras y la convocatoria de concesión de subvenciones a entidades locales para la adquisición de viviendas para la creación y/o ampliación de los patrimonios públicos de vivienda municipales. (Plan Adha 2021)
D	ORDEN 5/2022, de 23 de junio, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática por la que se aprueban las bases reguladoras y la convocatoria para el 2022, de las subvenciones para la adquisición y mejora de viviendas del programa de incremento del parque público de viviendas financiado por el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (Plan Adha 2022)
D	Orden 7/2021, de 18 de junio, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler del Plan estatal de vivienda 2018-2021, y se convoca para el año 2021.
D	RESOLUCIÓN de 8 de abril de 2022, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de recuperación, transformación y resiliencia 2021-2026 y se procede a su convocatoria para el año 2022.
D	Resolución de 6 de agosto de 2021, del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, de concesión de ayudas del Programa de ayudas a las personas víctimas de violencia de género, personas que han sufrido desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables a través de las entidades locales, correspondiente al Plan estatal 2018-2021.
D	DECRETO 104/2022, de 5 de agosto, del Consell, de aprobación de las bases reguladoras para la concesión directa de ayudas para facilitar soluciones habitacionales a personas en situación de especial vulnerabilidad a través de las entidades locales correspondiente al Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025.
I	RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2018, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se convoca concurso para la adquisición de viviendas en municipios de la Comunitat Valenciana para su incorporación al parque público de la Generalitat.
I	Compra directa por emergencia habitacional.
I	Transmisión onerosa mediante constitución del derecho de superficie de parcelas para la promoción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso a favor de cooperativas de viviendas. Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo EVHA.
I	Concurso de solares públicos cedidos en derecho de superficie a promotoras privadas para crear vivienda protegida en alquiler asequible.
I	Proyectos piloto de vivienda pública sostenible e innovadora

Tabla 2 Impactos directos (D) e indirectos (I) del Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana. ANHA 2020.

2.1.3 Visor de precios del alquiler de viviendas de la Comunitat Valenciana.

Una de las propuestas para dar respuesta a la situación de emergencia habitacional es la adopción de medidas que incidan en la evolución de los precios de los alquileres en zonas con un mercado tensionado. Para llevar a cabo estas medidas es necesario que la administración competente disponga de unos datos empíricos sobre la base de los cuales pueda establecer umbrales de precios de los alquileres e identificar zonas con un mercado del alquiler tensionado.

Este estudio refleja el coste real del alquiler en el mercado libre y está basado en datos objetivos del registro de finanzas de alquileres en la Comunitat Valenciana. Se parte de horquillas de datos reales de precios de alquiler, agrupados en áreas geográficas, a partir de las cuales se ha obtenido la evolución en los últimos tres años. Toda esta información está disponible en el visor del *Instituto Cartográfico Valenciano*, y se trata de una aplicación que, de forma pionera, ha lanzado la Generalitat Valenciana y que la sitúa como la primera autonomía en disponer de una herramienta de estas características.

El Observatorio calcula con datos empíricos el precio del alquiler mensual en euros por metro cuadrado, en función de tres variables que afectan a su cuantía:

- tamaño de la vivienda, estableciendo tres intervalos de tamaño que afectan el precio;
- el periodo de construcción del edificio, estableciendo cinco periodos;
- y la localización de la vivienda, considerando tres zonas de precios.

Además, se establece un intervalo de precios motivado por las características específicas de la vivienda como el estado de conservación, el equipamiento incluido en el alquiler, la disponibilidad de un ascensor en plantas superiores, la exposición al ruido, los servicios cercanos, etc.

Por otro lado, se ha calculado la evolución del precio del alquiler entre 2016 y 2018, y se han establecido cuatro rangos de evolución: inferior a 10 %, entre 10 y 15 %, entre 15 y 20 % y superior a 20 %.

A partir de los datos, el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana con la participación de todos los agentes del sector y a través del consenso, determina las zonas tensionadas con altos precios en la Comunitat y establece la horquilla en la que se mueven los precios de referencia en cada zona.

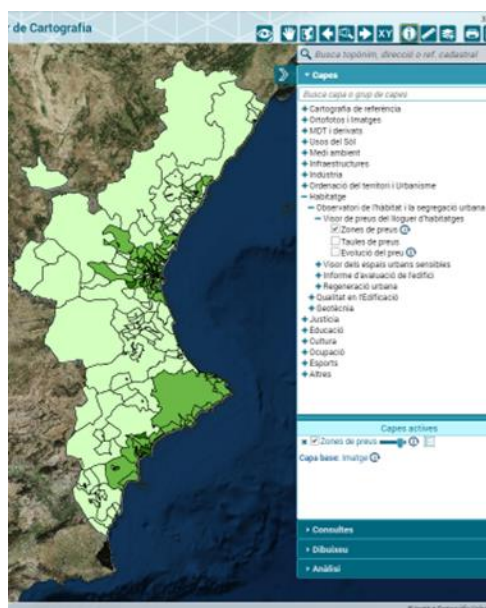


Figura 14 Visor de zonas de precios de alquiler privado en la Comunitat Valenciana

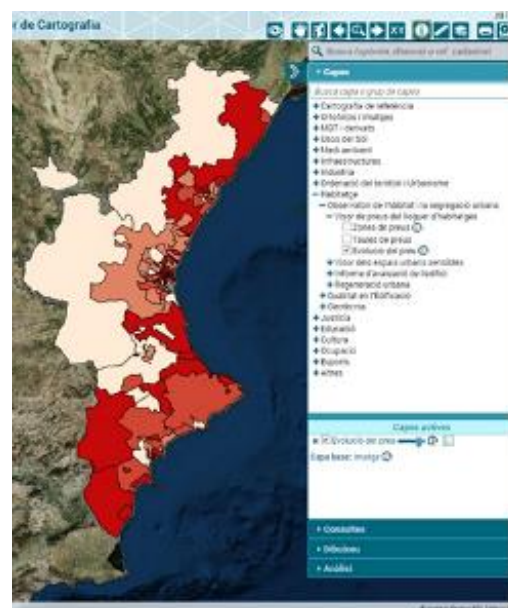


Figura 15 Visor de evolución de precios de alquiler privado en la Comunitat Valenciana

2.1.3.1 Beneficios fiscales

El precio de referencia, aunque no vinculante, supone bonificaciones a los propietarios que decidan alquilar sus viviendas por un precio igual o inferior a esa cuantía. Así, la Generalitat ha contemplado beneficios fiscales en la Ley 27/2018 para los propietarios que se acojan a este índice en las zonas más tensionadas, que

podrían llegar a deducirse un 5% del tramo autonómico del IRPF. Además, también se podrá obtener mayor puntuación en las ayudas estatales y autonómicas para rehabilitación.

2.1.3.2 Xarxa lloga'm

El visor de precios de alquiler sirve indirectamente para fijar la renta máxima de alquiler de la Xarxa lloga'm, que se constituye como un instrumento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas.

La Xarxa LLoga'm constituye un servicio integral de información, intermediación, asesoramiento y tramitación en materia de alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana, dependiente de la conselleria con competencia en materia de vivienda.

Impactos del Visor de precios del alquiler de viviendas de la Comunitat Valenciana

D	Beneficios fiscales en la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat
I	DECRETO 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas

Tabla 3 Impactos directos (D) e indirectos (I) del Visor de precios del alquiler de viviendas de la Comunitat Valenciana.

2.1.4 Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana. VEUS 2020

Este visor tiene como objetivo identificar los *Espacios Urbanos Sensibles EUS*, entendiendo por estos espacios las zonas urbanas que presentan condiciones desfavorables respecto a la media de la Comunitat Valenciana en determinados aspectos analizados: vulnerabilidad sociodemográfica, socioeconómica, y físico-residencial, en la que la unidad territorial mínima es la Sección Censal.

Esta herramienta dinámica publicada en el visor del *Instituto Cartográfico de Valencia* es de acceso público para la ciudadanía y profesionales en general y en especial para los ayuntamientos, y permite identificar los EUS de una forma objetiva y favorecer que en ellos se estudien y desarrollen iniciativas de rehabilitación y regeneración urbana que reduzcan los niveles de vulnerabilidad detectados.

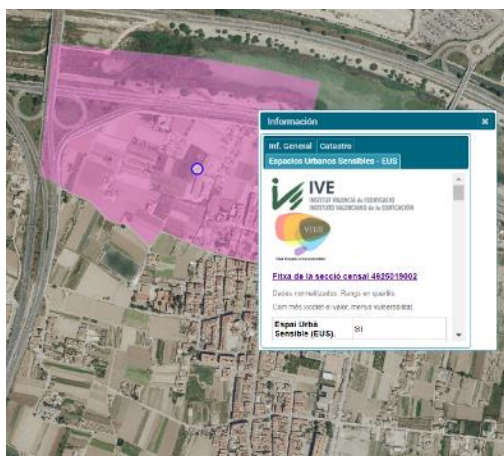


Figura 16 Ejemplo del visor VEUS



Figura 17 Ejemplo de ficha descriptiva del VEUS

2.1.4.1 Ayudas a las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural ARRUR

Estas ayudas, promovidas por la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, tienen como objeto la financiación, a través de los ayuntamientos, de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas

unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos.

2.1.4.2 Ayudas del Pla Conviure

El objeto de este plan es la concesión de subvenciones a entidades locales para la rehabilitación de edificios y la adecuación del entorno construido en municipios de la Comunitat Valenciana. Las actuaciones subvencionables son: obras de rehabilitación, renovación, ampliación o adecuación de edificios del patrimonio municipal de carácter social, administrativo, de servicios, cultural o histórico; adecuación del entorno construido mediante la actuación en espacios públicos como calles, plazas o zonas de esparcimiento y recreo; redacción de la estrategia local de rehabilitación; y en el caso de que los inmuebles no sean de titularidad pública, también se subvenciona su adquisición si se propone la rehabilitación del edificio o la adecuación del entorno construido.

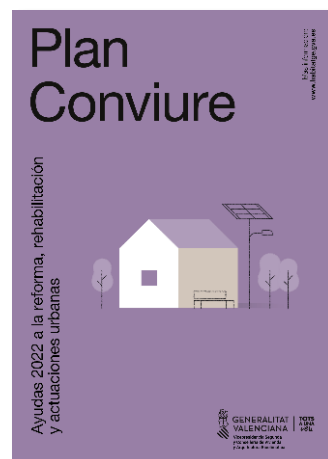


Figura 18 Plan Conviure

2.1.4.3 Ayudas del Plan Recuperem Llars

Concesión de subvenciones destinadas a conseguir que las viviendas del patrimonio municipal se adecúen a las condiciones de habitabilidad necesarias para su uso, pero también van destinadas a aumentar ese patrimonio municipal mediante la posibilidad de adquirir viviendas para rehabilitarlas y ponerlas en uso. Las actuaciones subvencionables son: actuaciones previas necesarias para acometer la adecuación de la vivienda o el inmueble; obras de rehabilitación, renovación, ampliación o adecuación de edificios del patrimonio municipal destinadas a conseguir las debidas condiciones de habitabilidad de la vivienda; cualquier intervención destinada a mejorar elementos comunes en el caso de tratarse de una intervención en un edificio completo; adquisición del inmueble previa a su rehabilitación, en su caso.



Figura 19 Recuperem Llars

2.1.4.4 Tabla resumen de impactos del VEUS

Impactos del Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat. VEUS 2020

D	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.
D	Orden 4 /2020, de 7 mayo de 2020, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se modifican 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, aprobadas por Orden 1/2019, de 18 de febrero, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
D	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
D	Resolución de 15 de junio de 2020 de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se convocan para el ejercicio 2020 las ayudas del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan estatal de vivienda 2018-2021.
D	Resolución de 21 de abril de 2021 de la dirección general de Vivienda y Regeneración Urbana, por la que se convocan para el ejercicio 2021 las ayudas del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan estatal de vivienda 2018-2021
D	Resolución de 21 de abril de 2021 de la dirección general de Vivienda y Regeneración Urbana, por la que se convocan para el ejercicio 2021 las ayudas del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan estatal de vivienda 2018-2021
D	ORDEN 4/2021, de 11 de junio, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la cual se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la rehabilitación de edificios y la adecuación del entorno construido en municipios mediante el Pla Conviure y se convocan las ayudas para el ejercicio 2021
D	ORDEN 1/2022, de 17 de enero, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la cual se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la rehabilitación de edificios y la adecuación del entorno construido en municipios mediante el Pla Conviure, y se convocan las ayudas para el ejercicio 2022

D	ORDEN 6/2021, de 17 de junio, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones para la rehabilitación de viviendas o edificios de viviendas de entidades locales para destinarlos a vivienda de alquiler con fines sociales mediante el plan «Recuperem llars» y se convocan las ayudas para el ejercicio 2021
D	ORDEN 2/2022, de 17 de enero, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones para la rehabilitación de viviendas o edificios de viviendas de entidades locales para destinarlos a vivienda de alquiler con fines sociales mediante el plan «Recuperem llars» y se convocan las ayudas para el ejercicio 2022.

Tabla 4 Impactos directos (D) e indirectos (I) del Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat. VEUS 2020.

2.1.5 Estudio de las Fichas para la elaboración de Estrategias Locales de Rehabilitación del Entorno Construido del año 2021

Las *Fichas para la elaboración de una Estrategia Local de Rehabilitación del Entorno Construido* es la herramienta, promovida por la *Dirección General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética*, que facilita que los ayuntamientos definan un documento estratégico básico relativo a la mejora de la edificación y el entorno urbano vinculado en un área concreta, el cual desarrolle un análisis, un diagnóstico y la planificación de las acciones más convenientes para dar respuesta a las necesidades detectadas. Además, forman parte de la documentación a aportar en la convocatoria de 2021 de las ayudas de la Generalitat Valenciana dentro del *Pla Conviure*.

El objeto de este estudio es recoger el análisis y conclusiones sobre las *Fichas para la elaboración de Estrategias Locales de Rehabilitación del Entorno Construido* recopiladas gracias a la convocatoria del *Pla Conviure*, en la que estas fichas formaban parte de la documentación obligatoria a presentar por cada solicitud de ayuda.

El estudio ha permitido extraer una serie de datos generales y datos estadísticos básicos para conocer de forma global el tipo de análisis y diagnóstico realizado por los ayuntamientos participantes en esta convocatoria y el tipo de acciones que plantean.

Entre las conclusiones obtenidas pueden destacarse las siguientes:

- Interés de los ayuntamientos, fundamentalmente de menos de 10.000 habitantes, en solicitar este tipo de ayudas.
- El principal interés en materia de espacios urbanos es actuar sobre el viario peatonal, los parques y la iluminación o similares, sobre los que las entidades locales realizan de forma habitual actuaciones de mantenimiento o mejora. En cambio, queda en plano secundario el conjunto de actuaciones relativas a la eficiencia energética de otras instalaciones o equipamientos, los sistemas de drenaje sostenible o la mejora de la movilidad.
- Se hace patente la necesidad de reforzar el apoyo a las entidades locales, sobre todo las de menor capacidad técnica, para desarrollar estrategias de rehabilitación y mejora del espacio urbano, de forma que se les oriente sobre metodologías de análisis y diagnóstico que les permita identificar de forma precisa las necesidades y conectar esta información con la definición adecuada de las acciones más eficaces para resolver las necesidades.

Impactos del Estudio de las Fichas para la elaboración de Estrategias Locales de Rehabilitación del Entorno Construido del año 2021

- | | |
|---|--|
| I | Futuras convocatorias de ayudas del Pla Conviure |
|---|--|

Tabla 5 Impactos directos (D) e indirectos (I) Estudio de las Fichas para la elaboración de Estrategias Locales de Rehabilitación del Entorno Construido del año 2021.

2.1.6 Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales de la Comunitat Valenciana

El objetivo del *Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales* es generar una herramienta de información relativa a la vivienda disponible actualmente en la Comunitat Valenciana destinada a cubrir la demanda de colectivos vulnerables o con recursos limitados o para el alojamiento temporal en situaciones de emergencia, tales como desahucios o catástrofes naturales. Se trata de identificar el número de viviendas, su estado de conservación y la gestión llevada a cabo por los titulares de los inmuebles, ya sean propiedad de la Generalitat Valenciana, de gestores públicos de vivienda, ayuntamientos o entidades del tercer sector.

Esta herramienta se enmarca en los objetivos establecidos por la *Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática* en el *Pla Hàbitat 20.30* para garantizar la función social de la vivienda en la Comunitat Valenciana. Como resultado de este plan participado se han establecido cuatro retos fundamentales entre los que se encuentra el

deber de garantizar el derecho a la vivienda. Para ello, es necesario disponer de un parque de viviendas proporcional a las necesidades de las personas y para ello, además de registrar la demanda, es indispensable conocer y censar las viviendas con fines sociales que hay actualmente en la Comunitat Valenciana, tanto las que pertenecen al parque público de la Generalitat, como las que están gestionadas o en propiedad de los entes locales o el tercer sector.

Por todo ello, este catálogo se configura como un instrumento de utilidad para el establecimiento y promoción de las estrategias que faciliten la satisfacción del derecho a una vivienda.

Además, la información ha sido georreferenciada mediante el *Visor de Vivienda Pública y con Fines Sociales*, a partir de los datos recopilados en el Catálogo, disponible también en el Visor del *Instituto Cartográfico Valenciano*.

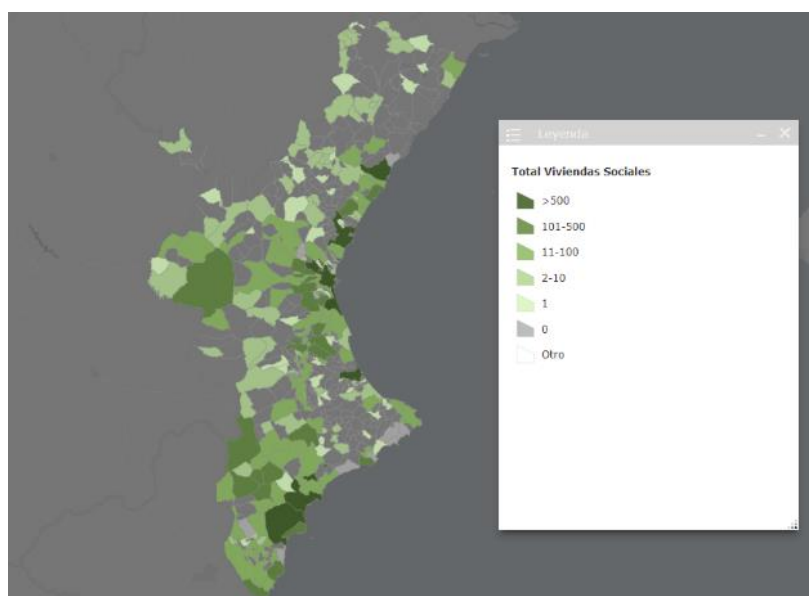


Figura 20 Visor del Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales de la Comunitat Valenciana

2.1.7 Informes sobre los precios de venta y alquiler de la vivienda protegida 2020-2021

Los precios de venta y alquiler de las viviendas protegidas vienen determinados por los sucesivos planes de vivienda y modificaciones del *Reglamento de Vivienda de Protección Pública*. La coyuntura del mercado inmobiliario y las políticas de vivienda del último decenio han concluido en que la última actualización de los precios máximos de las viviendas protegidas y su distribución geográfica en distintas áreas se realizara con el Decreto 191 de 2013, no habiendo sido actualizadas hasta el día de hoy. Esta situación hace que sea necesario disponer de la información actualizada para revisar los valores de los precios de venta y alquiler para ajustarlos a la realidad y necesidades actuales.

Los informes realizados por el observatorio están destinados a contrastar los precios de venta y alquiler de mercado en los años 2020 y 2021 con los precios

máximos de las viviendas de protección pública y cuestionar los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior (ATPMS) establecidos por la normativa vigente en la Comunitat.

En primer lugar, se desarrolla el procedimiento de cálculo del precio máximo de venta y alquiler según la clasificación de zonas establecidas en la legislación. A continuación, se recopilan las condiciones para acceder a una vivienda protegida. Por último, se analiza el umbral de vulnerabilidad, el precio asequible según el índice de esfuerzo y el ámbito territorial de precios. De las conclusiones obtenidas, se puede destacar que se aprecian desajustes significativos entre la clasificación actual de las zonas y los precios de mercado, lo cual hace recomendable su revisión, y la necesidad de establecer los precios a partir de una escala de ingresos mínimos

2.1.7.1 Reglamento de vivienda protegida y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat

Actualmente este reglamento se encuentra en tramitación, y ambos informes sobre precios de venta y alquiler sirven de base para la toma de decisiones en este nuevo decreto.

Para abordar este trabajo de manera participada, la Conselleria de Vivienda ha impulsado un espacio de diálogo con los agentes, públicos y privados, intervinientes en el proceso de promoción, construcción y gestión de vivienda protegida.

Impactos de los Informes de precios de venta y alquiler de vivienda protegida

D	Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat
---	--

Tabla 6 Impactos directos (D) e indirectos (I) de los Informes de precios de venta y alquiler de vivienda protegida.

2.1.8 Estudio de Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana

En el estudio se recogen las estadísticas sobre las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos en la Comunitat Valenciana hasta el tercer trimestre de 2019. Por una parte, las del *Consejo General del Poder Judicial* y, por otra, la del *Instituto Nacional de Estadística*.

La conexión entre el derecho a la vivienda y la seguridad de la tenencia ha cobrado una importancia fundamental en las últimas décadas. La *Red Internacional para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Red-DESC)* plasmó su preocupación por los desalojos forzosos en la Observación general 7 del Comité, donde se señaló que en ningún caso un desalojo debería dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Así, y en el caso de que los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el estado tiene la obligación de adoptar todas las medidas necesarias posibles para que se les proporcione otra vivienda.

A pesar de estas recomendaciones y del amplio reconocimiento jurídico-formal del derecho a la vivienda, el análisis de la realidad muestra que el fenómeno de los desalojos forzosos se multiplicó a partir de la crisis financiera del año 2008 y de la llamada “burbuja inmobiliaria”.

Como señalan los datos contenidos en el estudio, los lanzamientos operados por ejecuciones hipotecarias alcanzaron un pico en el año 2014, momento a partir del cual comenzó una reducción continuada hasta la actualidad. Por el contrario, los desahucios derivados del impago de alquileres han marcado una tendencia distinta. El número de desahucios por este tipo de impago se ha mantenido constante, con variaciones al alza, entre los años 2013 y 2019.

Este estudio se utilizó en el *Pla Hàbitat 20-30. Plan Estratégico de Vivienda y Arquitectura de la Comunitat Valenciana. 2020*, en el apartado *Situación de partida, 1. Emergencia habitacional*.

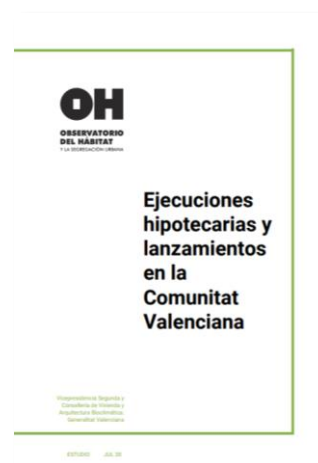


Figura 21 Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana

2.1.8.1 Unidad de Ayuda ante el desahucio

La UAD es la Unidad de Ayuda en caso de desalojo y/o situación de emergencia residencial. La UAD cuenta con un servicio central (en la DGEH) y tres servicios territoriales (Alicante, Castellón y Valencia). Además, forman parte de la UAD las oficinas de la Xarxa Xaloc.

La función principal de la UAD, servicio central, es la Coordinación entre los diferentes agentes que pueden intervenir en situaciones de emergencia residencial, entre otros:

- Centros Municipales Servicios Sociales (técnicos Jurídicos de los Municipios, Oficinas de Vivienda Municipal).
- Turno de oficio, Registradores de la Propiedad, Procuradores, etc.
- EVha (Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo).
- Entidades, Asociaciones y/o Plataformas del Tercer Sector.

Impactos del Estudio de Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat

D Pla Hàbitat 20-30. Plan Estratégico de Vivienda y Arquitectura de la Comunitat Valenciana.

I Unidad de Ayuda ante el desahucio

Tabla 7 Impactos directos (D) e indirectos (I) del Estudio de Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat.

2.1.9 Visor de municipios pequeños o con riesgo de despoblación

Se han cartografiado los municipios de la Comunitat Valenciana con menos de 5.000 habitantes, y entre ellos aquellos con riesgo de despoblación, con el objeto de proporcionar información para el programa de *Ayudas para la adquisición de vivienda para jóvenes*

en municipios con población residente inferior a los 5.000 habitantes. Estas ayudas tienen un doble objetivo, el de satisfacer la necesidad de vivienda y, al tiempo, afrontar también la problemática de la despoblación rural.

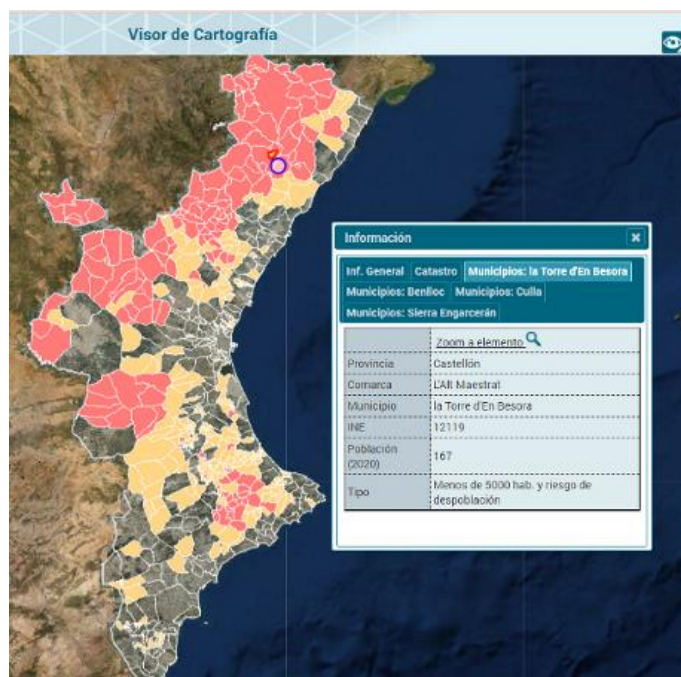


Figura 22 Visor de municipios de menos de 5.000 habitantes y con riesgo de despoblación de la Comunitat Valenciana

Impactos del Visor de municipios pequeños o con riesgo de despoblación

D ORDEN 5/2021, de 14 de junio, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, de aprobación de bases reguladoras para la concesión de las ayudas correspondientes al Programa de ayudas para la adquisición de vivienda habitual y permanente en régimen de propiedad para jóvenes, correspondientes al Plan estatal de vivienda 2018-2021, y convocatoria correspondiente al ejercicio 2021.

D ORDEN 7/2022, de 21 de julio, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, de aprobación de bases reguladoras para la concesión de las ayudas incluidas en el Programa de ayudas para personas jóvenes, en la modalidad de adquisición de vivienda habitual y permanente en régimen de propiedad, del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y convocatoria correspondiente al ejercicio 2022.

I Estrategia de Innovación para la reactivación del parque de vivienda en municipios en riesgo de despoblamiento de Comunitat Valenciana. ARREL

Tabla 8 Impactos directos (D) e indirectos (I) del Visor de municipios pequeños o con riesgo de despoblación.

2.1.10 Otros visores: sistema de información cartográfico en materia de vivienda

El OHsu dispone de información cartografiada, en materia de vivienda, través de *Instituto Cartográfico Valenciano*, de manera que proporciona información gráfica de los diferentes estudios. Además de los detallados en el apartado anterior, se disponen de los siguientes visores que se han considerado relevantes en materia de política de vivienda.

2.1.10.1 Visor de los IEEV.CV – Informes de Evaluación de los Edificios en la Comunitat Valenciana

El IEEV.CV es el procedimiento oficial de inspección técnica de edificios en la Comunitat Valenciana y se exige también como documento previo a la concesión de ayudas a la rehabilitación como condición previa. Es un documento técnico que recoge la información del edificio y su evaluación en relación con su estado de conservación, las condiciones de accesibilidad y la certificación de eficiencia energética. Es por tanto un documento que nos permite conocer el estado de nuestro edificio para poder acometer las obras de

rehabilitación y mantenimiento más aconsejables, al tiempo que cumplir la obligación urbanística para edificaciones de más de 50 años.

En el visor están cartografiados el parcelario de edificios de más de 50 años que teniendo la obligación de tener el informe realizado, no lo tienen; los informes registrados; y los edificios con actuaciones urgentes a realizar derivados de los informes realizados.

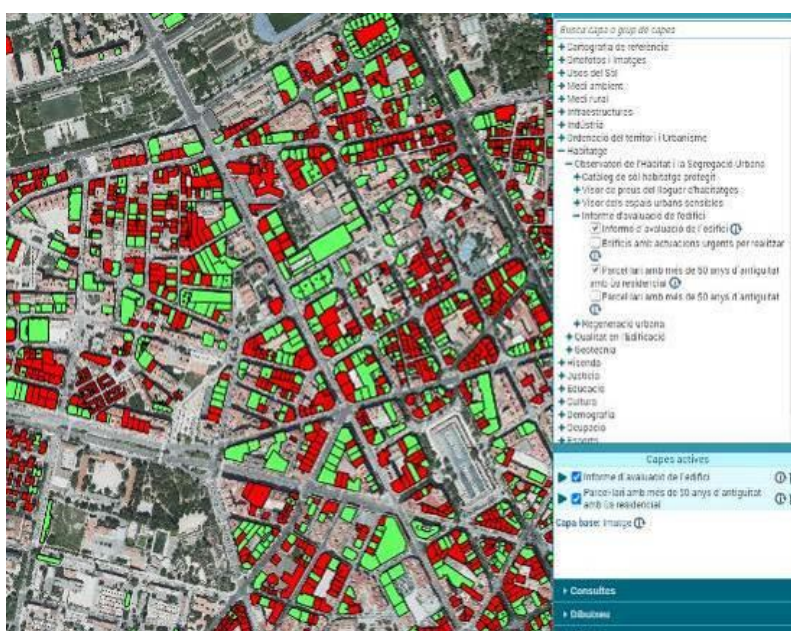


Figura 23 Visor de IEEV.CV realizados y parcelario de más de 50 años sin informe realizado

2.1.10.2 Visor de Certificados Energéticos de la Comunitat Valenciana

El *Visor de Certificados Energéticos* permite visualizar la calificación energética de las edificaciones con un sencillo código de colores. En cada caso se puede obtener información relativa a su certificado energético (número de registro, referencia catastral, validez,

calificación, consumo de energía, emisiones, fecha, tipo de edificio y datos básicos como la dirección), así como la ficha energética.

Se trata de un visor gestionado por el IVACE

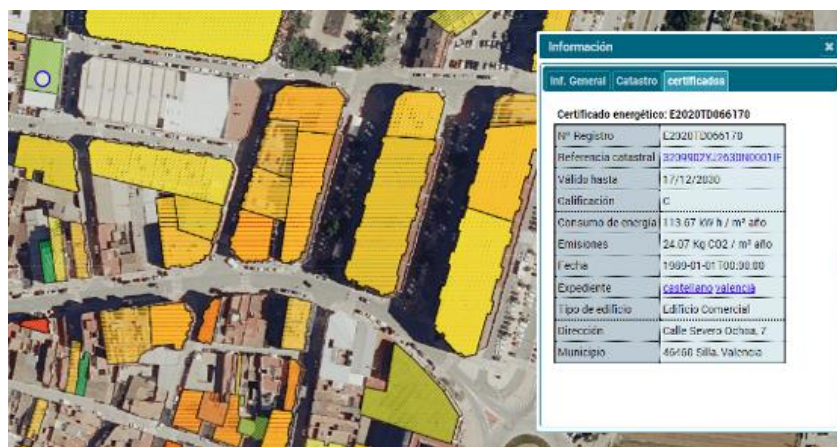


Figura 24 Visor de Certificados Energéticos

2.1.10.3 Visor de áreas de regeneración urbana

Este visor identifica, en el marco de las *Directrices para el desarrollo de Estrategias de Regeneración urbana para municipios de la Comunitat Valenciana*, las zonas en las que se han aprobado *Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI)*, *Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRUR)*, y *Estrategias de Desarrollo urbano Sostenible (EDUSI)*.

En cada uno de los casos, el visor proporciona unas fichas descriptivas y descargables, que sistematizan la información, de las experiencias desarrolladas en el territorio valenciano en el ámbito de la Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana.

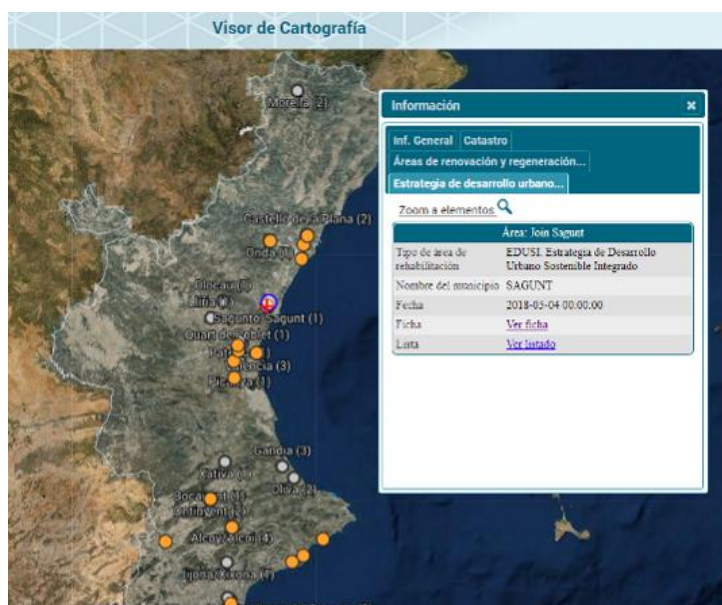


Figura 25 Visor de Áreas de Regeneración Urbana: ARRUR, ARI y EDUSI

2.2 Coordinación, gobernanza y comunicación en el marco del OHsu

2.2.1 Comisiones técnicas

El Pleno del OHsu puede acordar la creación de comisiones para temas específicos, cuya composición podrá integrar personas no pertenecientes al OHsu o ajenas a la administración pública.

Comisión de vivienda y juventud

En abril de 2021 se constituyó la *Comisión de Vivienda y Juventud*. Se ha realizado una encuesta sobre la vivienda en colaboración con el Consell Valencià de la Joventut, y un Encuentro de vivienda y emancipación juvenil. El encuentro generó un espacio para compartir proyectos e iniciativas exitosas en materia de vivienda como una ayuda para impulsar el camino hacia la emancipación de la juventud.

Indirectamente ha servido para adaptar a los jóvenes el *Bono Alquiler Joven 2022*, y la convocatoria 2022 de *Ayudas a la compra de viviendas para jóvenes en municipios pequeños y/o en riesgo de despoblación*.

Comisión de vivienda y migración

En marzo de 2021 se constituyó la *Comisión de Vivienda y Migración*. Se ha realizado un diagnóstico y se ha publicado un estudio Problemáticas relacionadas con el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana de colectivos vulnerables: población migrante y racializada, coordinado por *València Acull*.

2.2.2 Red Xaloc

Como modelo de descentralización de las políticas de vivienda se ha creado la *Red Xaloc*, un conjunto de oficinas locales o comarcales de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana, que colaboran con la Generalitat para ofrecer a todas las personas de la Comunitat Valenciana un servicio integral de gestión, información, mediación social y asesoramiento en materia de vivienda.

Desde 2020, la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática ha ido suscribiendo varios convenios con diferentes entidades locales de la Comunitat Valenciana para la puesta en marcha de experiencias piloto de las oficinas Xaloc.

Tras los resultados de estas experiencias surge la necesidad de la creación de la red para dotar a las oficinas de un marco jurídico estable, y se aprueba el *DECRETO 199/2021, de 10 de diciembre, del Consell, de creación de la Red de oficinas locales de*

vivienda, rehabilitación y regeneración urbana (Red Xaloc)

Este decreto tiene como objetivo implicar plenamente a las entidades locales, preferentemente a las mancomunidades, en la promoción del derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada, apostar por un modelo de proximidad en la atención a la ciudadanía, y, en consecuencia, articular los mecanismos de coordinación adecuados para hacer efectivos estos propósitos.

El cumplimiento de los objetivos de Xaloc establecidos en este decreto se articula en torno a las siguientes líneas de actuación:

- Ventanilla única en materia de vivienda, que tiene como objeto garantizar que la ciudadanía pueda dirigirse a una oficina única para recibir asesoramiento, información y asistencia.
- Colaboración en la tramitación y gestión de

- ayudas a la ciudadanía en materia de vivienda, regeneración urbana y rehabilitación.
- Colaboración en las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, incluidas las actuaciones financiadas con fondos europeos, con pleno respeto a las atribuciones de la dirección general competente en materia de fondos europeos y de la dirección general competente en materia de administración local.
- Colaboración en las actuaciones orientadas a la ampliación de los parques públicos municipales, para la creación de un patrimonio público de suelo y viviendas públicas suficientes para garantizar la función social de la vivienda.
- Protección de la tenencia en materia de vivienda, mediante el establecimiento de servicios de mediación a disposición de las personas usuarias de una vivienda que se hayan visto o puedan verse privadas de este, con el fin de garantizar su derecho al acceso a una vivienda.
- Apoyo específico en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana a los municipios, en particular, a aquellos con una población inferior o igual a 5.000 habitantes

o en riesgo de despoblamiento.

La integración de una entidad local en Xaloc se formaliza mediante la suscripción un convenio tipo con la Generalitat, a través de la *Vicepresidencia segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática*.

Actualmente se han firmado 20 convenios: 3 convenios con mancomunidades y 17 con ayuntamientos. Por tanto, hay un total de 73 municipios que se benefician de esta red de oficinas de vivienda.

También se han establecido acciones de coordinación con los observatorios de vivienda municipales.

Recientemente y en el marco de los *Fondos Next Generation para la rehabilitación* energética de edificios, regulados en el *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, las Oficinas Xaloc están tomando protagonismo como oficinas de rehabilitación, en las cuales se materializa la coordinación interadministrativa a nivel municipal, comarcal y autonómico, cuyo personal y funcionariado desarrollan las actividades tanto de información como de tramitación telemática de ayudas, llegando en algunos casos a participar en la tramitación de expedientes.

Para facilitar la información al ciudadano se ha creado una plataforma web: xarxaloc.es, en la que se puede encontrar la localización de las oficinas existentes en la Comunitat Valenciana, así como todas las ayudas que proporciona la conselleria en materia de vivienda.

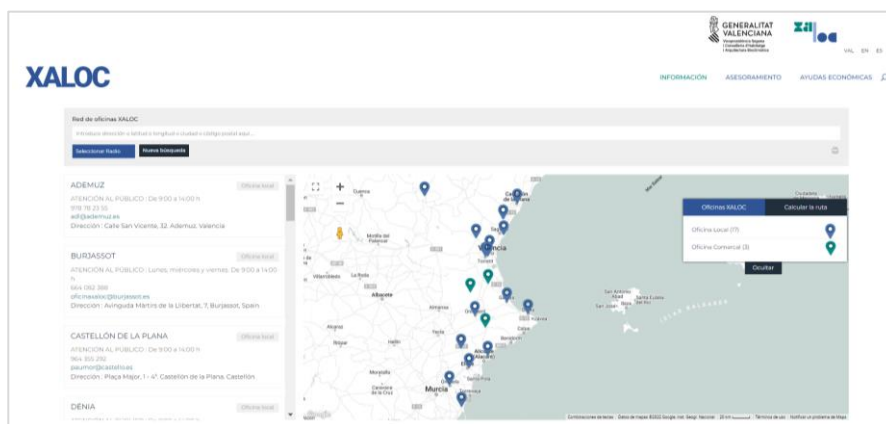


Figura 26 Web Xaloc: Red de oficinas en la Comunitat Valenciana

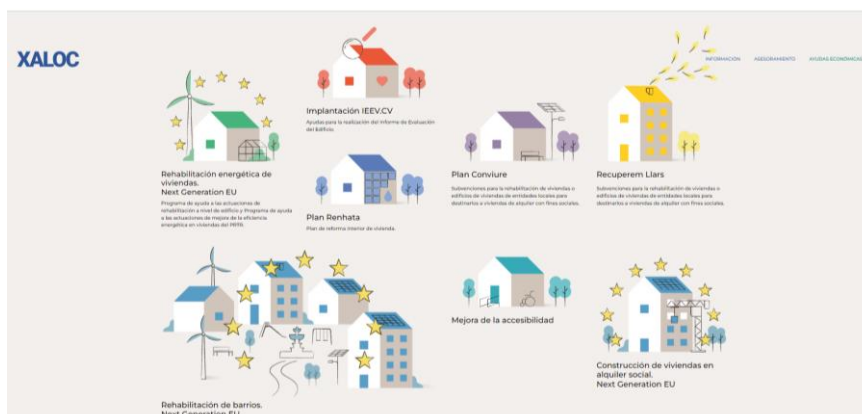


Figura 27 Web Xaloc: Ayudas en materia de rehabilitación de vivienda en la Comunitat Valenciana

2.2.3 CaLab. Plataforma de comunicación sobre innovación y políticas de vivienda

CaLab surge de la necesidad de establecer un marco de diálogo estable y eficiente entre los diferentes agentes involucrados en la conceptualización, gestión, puesta en práctica y disfrute de las nuevas soluciones de gestión y diseño de la vivienda.

A nivel de comunicación se ha potenciado el acceso intuitivo para todos los agentes de la información disponible sobre vivienda en la Comunitat Valenciana. En este sentido CaLab es la principal plataforma de comunicación del OHsu y participa de su línea editorial. calab.es



Figura 28 Web Calab: Plataforma de comunicación sobre vivienda

3 Conclusiones

Tras el análisis realizado se puede afirmar que el conocimiento de la situación habitacional previo a la disposición y desarrollo de políticas en materia de vivienda es fundamental para que la ejecución de las acciones sea lo más efectiva posible, y se dirijan a aquellos sectores, ya sean sociales, geográficos o económicos, que más lo necesitan.

De los estudios analizados cabe destacar los siguientes por su repercusión.

El Estudio de las necesidades y demanda de vivienda. ENDV.CV 2017-2020 cuantifica y caracteriza las necesidades y la demanda de vivienda en la Comunitat. Las conclusiones de este estudio han sido el punto de partida para la redacción de documentos estratégicos sobre políticas de vivienda como son el *Libro Blanco de la Vivienda*, y el *Pla Hàbitat 20-30*.

El Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana. ANHA 2020 ha sido determinante para detectar y localizar en qué municipios de la Comunitat Valenciana existe una necesidad de vivienda social y asequible no satisfecha. Esta información se ha utilizado para priorizar la ampliación de vivienda pública en esos municipios, ya sea mediante la adquisición de viviendas con el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto; mediante el *Plan ADHA*, que subvenciona a las entidades locales la compra de vivienda; así como mediante la concesión de ayudas a la promoción de vivienda en alquiler. En todas estas acciones se han

considerado como prioritarios los municipios que aparecen en el catálogo ANHA.

El Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana. VEUS 2020 ha sido decisivo a la hora de priorizar las acciones relacionadas con la rehabilitación y la regeneración urbana. La identificación de las zonas urbanas que presentan las condiciones más desfavorables ha ayudado a la administración pública, local o autonómica, a centrar sus esfuerzos en las áreas que más lo necesitan. Las ayudas concedidas han priorizado aquellas áreas más vulnerables detectadas por el VEUS: ayudas a las *Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural ARRUR*; ayudas del *Pla Conviure* para la rehabilitación de edificios y la adecuación del entorno construido; y ayudas del *Plan Recuperem Llars* con subvenciones destinadas a conseguir que las viviendas del patrimonio municipal se adecúen a las condiciones de habitabilidad necesarias para su uso.

El Visor de Precios del Alquiler de Viviendas de la Comunitat Valenciana, ha sido un estudio pionero a nivel nacional que se realizó con el fin de disponer de datos objetivos sobre los precios del alquiler privado en las diferentes áreas geográficas. Con estos datos se pueden adoptar medidas que ayuden a limitar las subidas excesivas del precio del alquiler de vivienda en zonas tensionadas. En concreto, se han aprobado beneficios fiscales para los propietarios que se acojan al precio de referencia en las zonas más tensionadas.

4 Tablas y figuras

Índice de tablas

Tabla 1	Impactos directos (D) e indirectos (I) del Estudio de las necesidades y demanda de vivienda. ENDV.CV 2017-2020.14	
Tabla 2	Impactos directos (D) e indirectos (I) del Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana. ANHA 2020.	19
Tabla 3	Impactos directos (D) e indirectos (I) del Visor de precios del alquiler de viviendas de la Comunitat Valenciana.	21
Tabla 4	Impactos directos (D) e indirectos (I) del Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat. VEUS 2020.	24
Tabla 5	Impactos directos (D) e indirectos (I) Estudio de las Fichas para la elaboración de Estrategias Locales de Rehabilitación del Entorno Construido del año 2021.	24
Tabla 6	Impactos directos (D) e indirectos (I) de los Informes de precios de venta y alquiler de vivienda protegida.	26
Tabla 7	Impactos directos (D) e indirectos (I) del Estudio de Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat.	28
Tabla 8	Impactos directos (D) e indirectos (I) del Visor de municipios pequeños o con riesgo de despoblación.	28

Índice de figuras

Figura 1	Estudio de las necesidades y demanda de vivienda. ENDV.CV 2017-2020	11
Figura 2	Libro Blanco de la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2019	12
Figura 3	Ejes estratégicos y líneas de acción del Libro Blanco de la Vivienda en la Comunitat Valenciana	12
Figura 4	Pla Hàbitat 20-30	13
Figura 5	Ejes estratégicos y objetivos del Pla Hàbitat 20-30 de la Comunitat Valenciana	13
Figura 6	Ejes estratégicos y líneas de acción del Libro Blanco de la Vivienda en la Comunitat Valenciana	14
Figura 7	Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana. ANHA 2020	15
Figura 8	Visor de áreas de Necesidad de Vivienda ANHA en la Comunitat Valenciana	15
Figura 9	Guía informativa del Decreto-ley para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto	16
Figura 10	Plan Adha	17
Figura 11	Ayudas del programa de vivienda en alquiler	17
Figura 12	Ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio	17
Figura 13	Ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes	18
Figura 14	Visor de zonas de precios de alquiler privado en la Comunitat Valenciana	20
Figura 15	Visor de evolución de precios de alquiler privado en la Comunitat Valenciana	20
Figura 16	Ejemplo del visor VEUS	22
Figura 17	Ejemplo de ficha descriptiva del VEUS	22
Figura 18	Plan Conviure	22
Figura 19	Recuperem Llars	23
Figura 20	Visor del Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales de la Comunitat Valenciana	25
Figura 21	Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana	27
Figura 22	Visor de municipios de menos de 5.000 habitantes y con riesgo de despoblación de la Comunitat Valenciana	28
Figura 23	Visor de IEEV.CV realizados y parcelario de más de 50 años sin informe realizado	29
Figura 24	Visor de Certificados Energéticos	30
Figura 25	Visor de Áreas de Regeneración Urbana: ARRUR, ARI y EDUSI	30
Figura 26	Web Xaloc: Red de oficinas en la Comunitat Valencina	32
Figura 27	Web Xaloc: Ayudas en materia de rehabilitación de vivienda en la Comunitat Valencina	33
Figura 28	Web Calab: Plataforma de comunicación sobre vivienda	33



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



IVE

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN