

**Análisis del
precio máximo
de venta y
alquiler de
viviendas
protegidas en la
Comunitat
Valenciana**

2020

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

OH OBSERVATORIO DEL HÁBITAT Y LA SEGREGACIÓN URBANA



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



IVE

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN

El *copyright* y los derechos morales, de reproducción y de comunicación pertenecen al departamento de la Generalitat Valenciana con competencias en materia de vivienda, a sus autores o entidades y/o personas a los que hayan sido cedidos o vendidos en cada caso. En el caso de que las ilustraciones, fotografías o textos que aparecen en la presente edición se publiquen en otros vehículos, deben ponerse en contacto con el Instituto Valenciano de la Edificación.

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

Índice

1	Estimación del precio de venta/alquiler máximo	5
2	Condiciones para acceder a una vivienda protegida	11
3	Análisis del precio máximo de venta/alquiler	13
3.1	Umbral de vulnerabilidad	15
3.2	Precio asequible de la vivienda	18
3.3	Ámbito territorial de precios	20
4	Conclusiones	23
	Índice de tablas y gráficos	25

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat por la Función Social de la Vivienda en la Comunitat Valenciana (LFSH) impele a la administración autonómica a velar por la provisión de un parque de viviendas digno y asequible para el conjunto de la población. Para poder alcanzar este objetivo, es necesario poder diseñar las políticas de vivienda a partir de datos objetivos que permitan cuantificar, localizar, cualificar las necesidades específicas de la población en esta materia. Este es uno de los cometidos asignados al Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana, tal y como se especifica en el artículo 3 del Decreto 9/2019, de 1 de febrero, del Consell de creació del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana.

El presente informe tiene como **objetivo** disponer de la información relevante con la que **actualizar los precios máximos de venta y alquiler** de viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana.

En este primer informe se analiza la determinación del precio máximo en la Comunitat Valenciana al cierre del año 2020 desde la estricta óptica de las competencias autonómicas.

Se estructura en cuatro apartados. En primer lugar, se expone el **procedimiento de cálculo** del precio máximo de venta y alquiler de viviendas protegidas. Este se determina a partir del módulo básico estatal y del tipo de protección, así como de los ámbitos territoriales de aplicación del Plan de vivienda de la Comunitat Valenciana y del precio de venta del mercado de vivienda libre.

En segundo lugar, se exponen las **condiciones para acceder a una vivienda protegida** según la situación de la unidad de convivencia, conforme a la LFSH.

En tercer lugar, se presenta el **análisis del precio máximo** de venta y alquiler. En el análisis se consideran los siguientes factores: el umbral de vulnerabilidad, el precio asequible según los ingresos y la comparación de los precios de los distintos regímenes de protección con los precios de mercado de las viviendas en los 542 municipios de la Comunitat Valenciana.

Por último, se exponen las **conclusiones** del análisis:

- La **ausencia de estadísticas oficiales** no permite proponer una nueva clasificación de zonas.
- Los datos disponibles desvelan **desajustes** significativos **entre la clasificación actual y los precios de mercado** que hacen recomendable su revisión.
- Para establecer las **zonificaciones** se debe tener en cuenta la **renta y posibles distorsiones**, como las producidas por las viviendas turísticas en los precios de alquiler.
- Se deberían establecer precios mínimos de venta y alquiler a partir de una **escala de ingresos mínimos**.
- Se debe entender la vivienda como un **servicio social**, por naturaleza **deficitario**.
- Es necesario **ofrecer al sector privado** fórmulas que **no graven al usuario**.

1

**Estimación del
precio de
venta/alquiler
máximo**

Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación

El módulo básico estatal (MBE) es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Su cuantía se aprobó mediante la *Resolución de 15 de marzo de 2011, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 2010, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2011*.

Así, el último MBE publicado vigente que se toma como referencia es el siguiente:

MBE: 758 €/m² útil

A efectos de su calificación oficial, las viviendas pueden acogerse a distintos **regímenes de protección**.

Los regímenes de protección se han ido incorporando y definiendo en los sucesivos planes de vivienda, en primer término, para diferenciar las promociones públicas de las privadas, para pasar a diferenciar regímenes por destinatarios en función de sus ingresos. Los regímenes de protección establecidos, por orden de menor a mayor cuantía de los ingresos, son los siguientes: **especial, general y concertado**.

En la tabla 1 se detallan las condiciones que diferencian los regímenes establecidos por los sucesivos planes de vivienda, y en la tabla 2, las disposiciones regulatorias de estos.

Tabla 1 Modalidades de regímenes en los sucesivos planes de vivienda

Plan	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
Plan 1981-1983 Plan 1984-1987		-	
Plan 1988-1991	Llevadas a cabo por promotores públicos	Llevadas a cabo por promotores privados	-
Plan 1992-1995	2,5 veces el salario mínimo interprofesional	5,5 veces el salario mínimo interprofesional	-
Plan 1996-1999	2,5 veces el salario mínimo interprofesional	5,5 veces el salario mínimo interprofesional	-
Plan 1998-2001	< 5,5 millones de pesetas para la obtención de préstamo cualificado, < 4,5 millones de pesetas para ser beneficiarios de subsidios de préstamos< 3,5 millones de pesetas para poder obtener subvenciones personales		
Plan 2002-2005	< 5,5 millones de pesetas para la obtención de préstamo cualificado, < 4,5 millones de pesetas para ser beneficiarios de subsidios de préstamos< 3,5 millones de pesetas para poder obtener subvenciones personales		
Plan 2005-2008	2,5 veces el IPREM	5,5 veces el IPREM	6,5 veces el IPREM
Plan 2009-2012	2,5 veces el IPREM	4,5 veces el IPREM	6,5 veces el IPREM
Plan 2013-2016	Alquiler		

Fuente Elaboración propia.

Tabla 2 Disposiciones regulatorias de los sucesivos planes de vivienda

Plan	Disposición regulatoria
Plan 1981-1983	Real Decreto 2455/1980
Plan 1984-1987	Real Decreto 3280/1983
Plan 1988-1991	Real Decreto 1494/1987 Real Decreto 224/1989
Plan 1992-1995	Real Decreto 1932/1991
Plan 1996-1999	Real Decreto 2190/1995
Plan 1998-2001	Real Decreto 1186/1998
Plan 2002-2005	Real Decreto 1/2002
Plan 2005-2008	Real Decreto 801/2005
Plan 2009-2012	Real Decreto 2066/2008
Plan 2013-2016	Real Decreto 233/2013

Fuente Elaboración propia.

Plan de vivienda autonómico

Según el **tipo de protección** el precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, es el resultado de multiplicar el MBE por los coeficientes establecidos en los sucesivos planes.

Además, estos precios máximos se incrementan en función del **Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPM)** en el que se ubique la vivienda y del régimen de protección al que pertenezca.

El Plan de vivienda de la **Comunitat Valenciana** concreta los diferentes **ATPM** para la aplicación de los precios máximos de venta y alquiler:

Zona A-1: Valencia capital y área metropolitana

Zona A-2: Castellón de la Plana y Alicante capital

Zona B

Zona C-1

Zona C-2

Zona D

En la tabla 3 se detalla el precio máximo de viviendas vigente establecido por el *Decreto 191/2013 de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.*

En las tablas 4, 5 y 6 se especifican los municipios de la Comunitat Valenciana que corresponden a los diferentes ATPM, conforme a la *Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2008, a los efectos del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.*

Tabla 3 Precio máximo de viviendas vigente en planes anteriores y para nuevas promociones

PRECIO MÁXIMO VIVIENDAS PLANES ANTERIORES											
A los efectos de su actualización o 2ª y posterior transmisión, el precio máximo de las viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda anteriores se calculan aplicando al precio máximo (758,00 €), en función del municipio donde se ubique, los coeficientes indicados en función de la calificación de las viviendas (D.T.ª 2ª Decreto 191/2013)											
DECRETO 191/2013 DOCV 23/12/2013 (Sin perjuicio de la posibilidad de aplicarse excepcionalmente precios superiores de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria 1ª del Decreto 191/2013)			VPNC						VU		
			VPRE		VPRG		VPRC				
PRECIO BÁSICO	LOCALIZACIÓN MUNICIPIOS			COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV
	758,00	ATPMS Grupo:	A1	VALENCIA	2,25	1.705,5 59,69	2,40	1.819,20 63,67	3,06	2.319,48 81,18	3,06
A2			ALICANTE CASTELLÓN	2,10	1.591,80 55,71	2,24	1.697,92 59,43	2,88	2.183,04 76,41	2,88	2.183,04
B			Ver listado	1,95	1.478,10 51,73	2,08	1.576,64 55,18	2,52	1.910,16 66,86	2,52	1.910,16
C1			Ver listado	1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,25	1.705,50 59,69	2,25	1.576,64
C2			Ver listado	1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,16	1.637,28 57,30	2,16	1.516,00
Zona A		Resto de municipios	1,50	1.137,00 39,80	1,60	1.212,80 42,45	1,80	1.364,40 47,75	1,80	1.212,80	

VPNC = Vivienda Protegida Nueva Construcción
 VPRE = Vivienda Protegida Régimen Especial
 VPRG = Vivienda Protegida Régimen General
 VPRC = Vivienda Protegida Régimen Concertado
 VU = Vivienda Usada

- El cálculo de la renta máxima anual para las viviendas destinadas a arrendamiento será el 3.5 % del precio máximo legal.
 - Las viviendas calificadas para arrendamiento se registrarán por su normativa específica.

PMV = Precio Máximo Venta
 RMV = Renta Máxima Viv. calificadas para venta

PRECIO MÁXIMO PARA NUEVAS PROMOCIONES									
Los precios máximos serán el resultado de aplicar al Precio Básico los coeficientes establecidos para VPRC									

Fuente Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell. Tabla elaborada disponible en: <http://www.habitatge.gva.es/documents/20558636/90492705/PRECIOS.pdf/57964696-0bcf-4e09-8619-73c91d48ce2f>

Tabla 4 ATPMS-Grupo B

Valencia	Castellón	Alicante
Alboraya/Alboraya	Benicàssim/Benicàssim	Benidorm
Gandia	Borriana/Burriana	Campello, el
Manises	Vila-real	Elx/Elche
Mislata		Mutxamel
Paterna		Sant Joan d'Alacant
Picanya		Sant Vicent del
Quart de Poblet		Raspeig/San Vicente del
Sagunt		Raspeig
Sedaví		
Torrent		
Xirivella		

Fuente Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo.

Tabla 5 ATPMS- Grupo C1

Valencia	Castellón	Alicante
Alaquàs	Almassora/	Alcoi/Alcoy
Albal	Almazora	Altea
Alcàsser	Alqueríes, les/	Aspe
Aldaia	Alquerías del	Calp
Alfajar	Niño Perdido	Crevillent
Algemesí	Benicarló	Dénia
Almàssera	Borriol	Elda
Alzira	Nules	Guardamar
Benetússer	Onda	del Segura
Beniparrell	Vall d'Uixó, la	Monforte del
Burjassot	Vinaròs	Cid
Catarroja		Novelda
Cullera		Orihuela
Foios		Petrer
Godella		Santa Pola
Lliria		Torreveija
Llocnou de la		Vila Joiosa,
Corona		la/ Villajoyosa
Meliana		Villena
Moncada		Xàvea/Jávea
Oliva		
Ontinyent		
Paiporta		
Picassent		
Puçol		
Puig de Santa		
Maria, el		
Requena		
Rocafort		
Silla		
Sueca		
Tavernes		
Blanques		
Tavernes de la		
Valldigna		
Utiel		
Xàtiva/Játiva		

Fuente Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo.

Tabla 6 ATPMS- Grupo C2

Valencia	Castellón	Alicante
Albalat del	Moncofa	Almoradí
Sorells	Segorbe	Castalla
Albuixech		Ibi
Alfara del		Onil
Patriarca		
Benaguasil		
Bétera		
Bonrepòs i		
Mirambell		
Carcaixent		
Eliana, l'		
Emperador		
Massalfassar		
Massamagrell		
Massanassa		
Museros		
Pobla de		
Farnalls, la		
Pobla de		
Vallbona, la		
Rafelbunyol/		
Rafelbuñol		
Riba-Roja de		
Túria		
San Antonio		
de Benagéber		
Vinalesa		

Fuente Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo.

2 **Condiciones para acceder a una vivienda protegida**

Las administraciones públicas deben garantizar la efectiva satisfacción del derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas unidades de convivencia que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a ella en condiciones de mercado (artículo 2 de la LFSH).

Se entiende que se encuentran en esta situación las unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

1º No poseer ningún miembro de la unidad de convivencia la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del pleno uso de una vivienda estable y habitable.

2º Estar inscritos en el registro de demandantes de vivienda.

3º Que la unidad de convivencia no tenga, en el primer ejercicio de aplicación de la ley, recursos superiores en referencia al Indicador Público de

Renta de Efectos Múltiples (IPREM) según lo siguiente:

- 3 o más miembros: 2 IPREM
- 2 miembros: 1,5 IPREM.
- 1 miembro: 1 IPREM.

Para los **siguientes ejercicios**, como resultado de la evaluación de la aplicación de la ley, se deberán ampliar los límites referenciados al IPREM en un **+ 0,5** para cada una de las tipologías de familia anteriores, siempre que la ampliación de este límite no comprometa el acceso al derecho a la vivienda a unidades de convivencia con ingresos situados en los tramos de ingresos de aplicación en el ejercicio anterior.

En la tabla 7 se refleja el límite de ingresos para 2.020, a partir de lo establecido en el artículo 2 de la LFSH.

Tabla 7 Ingresos máximos anuales de la unidad de convivencia para acceder a una vivienda protegida

Nº miembros Ud de convivencia	Ingresos máx. anuales
1	1,5 IPREM
2	2 IPREM
3 o más	2,5 IPREM

Fuente Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Por otra parte, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, establece en su artículo 3 el límite de ingresos para acceder a una vivienda en función del régimen de protección.

En la tabla 8 se detallan los ingresos máximos anuales de ámbito estatal, y también los de

Andalucía por tener el plan de vivienda más reciente, aprobado por el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

Tabla 8 Ingresos máximos anuales según el tipo de régimen de la protección para acceder a una vivienda protegida

Régimen de protección	Plan de vivienda 2009-2012	Plan Vive de Andalucía
	Ingresos máx. anuales	Ingresos máx. anuales
Especial	2,5 IPREM	2,5 IPREM
General	4,5 IPREM	3,5 IPREM
Concertado	6,5 IPREM	5,5 IPREM

Fuente Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y Decreto 91/2020, de 30 de junio.

3 **Análisis del precio máximo de venta/alquiler**

El precio de venta/alquiler de las viviendas protegidas debe ser asequible para las personas más desfavorecidas. Para ello, es necesario analizar la relación entre los precios de venta y alquiler de las viviendas con los ingresos de las unidades de convivencia vulnerables. En primer lugar, se acotan los ingresos que pueden destinar las familias en situación de riesgo a la compra o alquiler de la vivienda a partir de:

- Umbral de vulnerabilidad de las unidades de convivencia: ingresos mínimos para cubrir sus necesidades básicas sin entrar en situaciones de riesgo.

- Distribución de la renta en la Comunitat Valenciana 2017 (INE).
- Los precios de alquiler (Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la CV y MITMA)
- Índice de esfuerzo inmobiliario: porcentaje de los ingresos que una unidad de convivencia puede destinar a la compra o alquiler de la vivienda.

Una vez definidos los umbrales de vulnerabilidad, se estima el precio máximo de venta/alquiler asequible para las distintas unidades de convivencia en función de sus ingresos y composición.

3.1 Umbral de vulnerabilidad

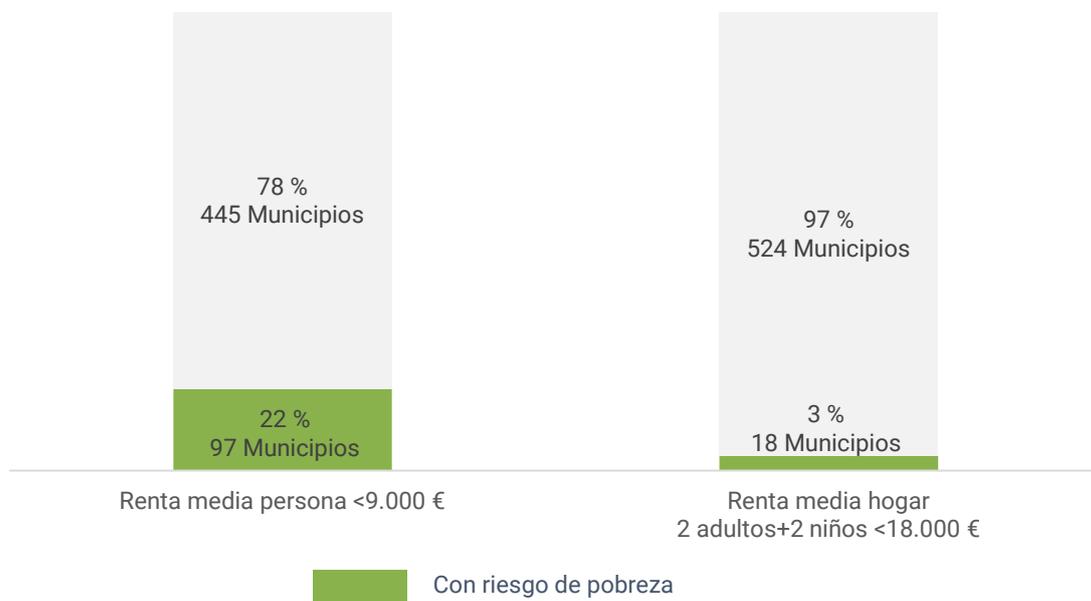
Para acotar lo que se entiende por umbral de vulnerabilidad, se dispone de varias referencias que se refieren habitualmente al IPREM y a distintas composiciones de la unidad de convivencia. Estas se pueden particularizar para la Comunitat Valenciana mediante los datos ofrecidos por el Atlas de distribución de renta de los hogares del INE.

Umbral de pobreza. Eurostat

Según Eurostat, “se considera que están en riesgo de pobreza aquellas personas que viven en hogares cuyos ingresos son inferiores al 60% de la mediana de su país o territorio.” El umbral de pobreza en España en 2019 fue de 9.009 €/año.

Esto equivale a unos ingresos medios anuales de una persona inferior a 9.000 € anuales o 1,2 veces el IPREM y a 18.000 € anuales para un hogar de 2 adultos y 2 niños. Cruzando estos datos con el Atlas de distribución de renta de los hogares de la CV, se obtiene que el 22% de los municipios de la Comunitat presentan los ingresos de las unidades de convivencia formadas por una persona, y el 3% los municipios los ingresos de las formadas por 2 adultos y 2 niños, por debajo del umbral de riesgo de pobreza.

Gráfico 1 Municipios con unidades de convivencia en Riesgo de pobreza



Fuente INE. Atlas de distribución de renta de los hogares. Renta media Comunitat Valenciana, 542 municipios. 2017.

Consumidor vulnerable. Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital

El Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de

protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica ofrece otra referencia de ingresos mínimos. En la tabla 9 se detallan las rentas máximas según el tipo de unidad familiar conforme en función del IPREM.

Tabla 9 Rentas máximas de los consumidores vulnerables

Unidad familiar	Rentas máximas	
	Consumidor vulnerable	Consumidor vulnerable severo
Unidad familiar sin ningún menor	1,5 veces el IPREM: 11.279,39 €/año	0,75 veces el IPREM: 5.639,69 €/año
<i>Si además se cumple alguna circunstancia especial (*)</i>	2 veces el IPREM: 15.039,18 €/año	1 vez el IPREM: 7.519,59 €/año
Unidad familiar con un menor	2 veces el IPREM: 15.039,18 €/año	1 vez el IPREM: 7.519,59 €/año
<i>Si además se cumple alguna circunstancia especial (*)</i>	2,5 veces el IPREM: 18.798,98 €/año	1,25 veces el IPREM: 9.399,49 €/año
Unidad familiar con dos menores	2,5 veces el IPREM: 18.798,98 €/año	1,25 veces el IPREM: 9.399,49 €/año
<i>Si además se cumple alguna circunstancia especial (*)</i>	3 veces el IPREM: 22.558,77 €/año	1,5 veces el IPREM: 11.279,39 €/año
Familia numerosa	-	2 veces el IPREM: 11.279,39 €/año
Unidad familiar/Demandante individual-pensionista	Cuantía mínima para la clase de pensión sin otros ingresos cuya cuantía anual agregada sea superior a 500 €	1 vez el IPREM: 7.519,59 €/año

(*) El umbral se incrementa en 0,5 veces el IPREM siempre que ocurra alguna de las siguientes circunstancias especiales:

- El consumidor o alguno de los miembros de la unidad familiar tiene discapacidad reconocida igual o superior al 33%.
- El consumidor o alguno de los miembros de la unidad familiar tiene condición de víctima de violencia de género.
- El consumidor o alguno de los miembros de la unidad familiar tiene condición de víctima de violencia de terrorismo.
- El consumidor o alguno de los miembros de la unidad familiar se encuentra en situación de dependencia de grado II o III.
- La unidad familiar está integrada por un único progenitor y, al menos, un menor.

Fuente Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica

Distribución de la renta en la Comunitat Valenciana. INE

El Atlas de distribución de renta de los hogares publicada por el INE ofrece valores para los 542

municipios de la Comunitat. Los datos se obtienen del IRPF, de manera que se ofrecen, por persona como declarante individual y por familia.

Tabla 10 Renta media de la Comunitat Valencia 542 municipios. 2017

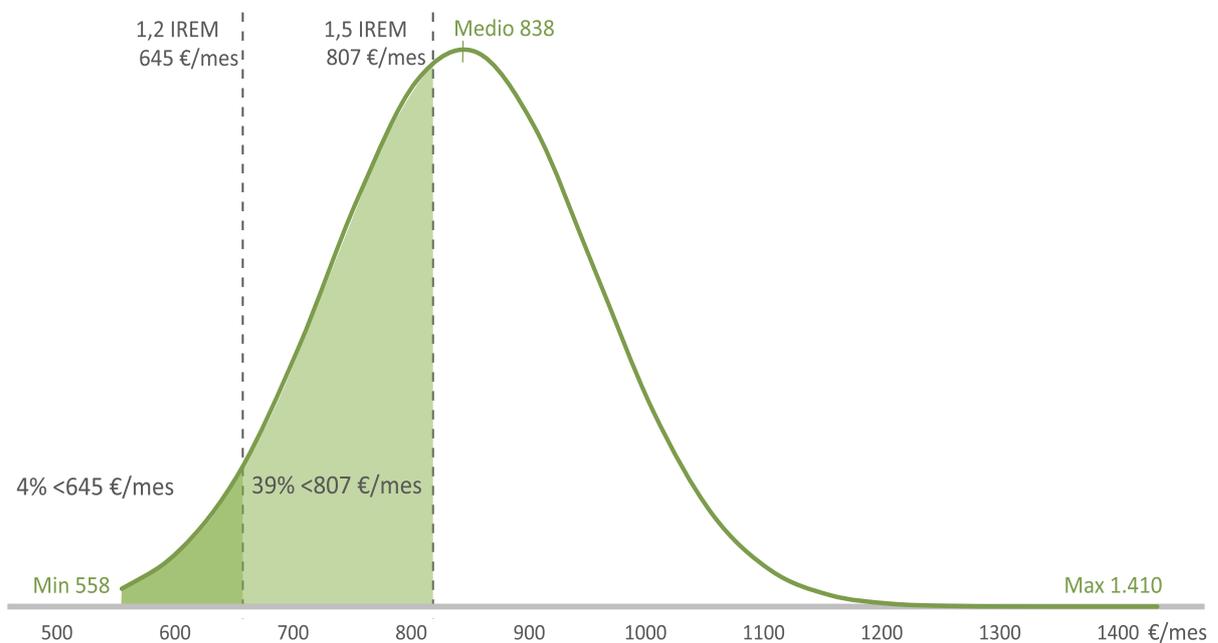
Valores	€ por persona	€ por familia
Media	838	2.012
Máximo	1.410	4.123
Mínimo	558	1.336

Fuente INE. Atlas de distribución de renta de los hogares.

Tomando como valores límite 1,2 y 1,5 veces el IPREM para los ingresos de una persona, se obtiene que en el 4% de los municipios los ingresos medios

por persona están por debajo de 1,2 veces el IPREM y que en el 39% por debajo de 1,5 veces.

Gráfico 1 Distribución normal acumulada. Renta mensual media por persona y municipio €/mes



Fuente INE. Atlas de distribución de renta de los hogares. Renta media Comunitat Valenciana, 542 municipios. 2017.

3.2 Precio asequible de la vivienda

La tabla siguiente determina un precio máximo mensual para la compra o alquiler de una vivienda protegida asequible para las distintas composiciones de la unidad de convivencia, considerando unos ingresos mensuales mínimos y unos recursos mensuales máximos destinados al pago del alquiler o de la cuota de la hipoteca (20%, 25% y 30% de los ingresos)

que no lleven a la unidad de convivencia a situaciones de vulnerabilidad.

Con el IPREM establecido para 2.020 en 6.454 € anuales, el equivalente a 12 mensualidades de 538 € mensuales, se obtienen precios de 4,0, 5,0 y 6,1 €/m² útil al mes para índices de esfuerzo del 20%, 25% y 30%, respectivamente.

Tabla 11 Precio máximo mensual de la vivienda

Composición de la unidad de convivencia	Vulnerabilidad		Índice de esfuerzo €/mes			Superficie vivienda m ² útil	Precio máximo €/m ² útil mes		
	Nº veces IPREM	Ingresos €/mes	20%	25%	30%		20%	25%	30%
1 adulto	1,2	645	129	161	194	35	3,7	4,6	5,5
2 adultos	1,5	807	161	202	242	40	4,0	5,0	6,1
2 adultos y 1 menor	2	1.076	215	269	323	55	3,9	4,9	5,9
2 adultos y 2 menores	2,5	1.345	269	336	403	65	4,1	5,2	6,2
2 adultos y más de 2 menores	3	1.614	323	403	484	75	4,3	5,4	6,5
Medias							4,0	5,0	6,1

Fuente Elaboración propia

El Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana, así como el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) publican cuotas mensuales de alquiler para **254** municipios de la Comunitat

divididos en 3 rangos o percentiles del 25, 50 y 75. La Tabla 12 muestra los resultados y la oscilación de valores medios, mínimos y máximos percentiles de cada rango.

Tabla 12 Cuota de alquiler en la Comunitat Valenciana. 254 municipios. €/m²útil-mes

	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
Medio	3,9	5,2	7,7
Mínimo	1,1	1,5	1,7
Máximo	7,9	10,7	15,9

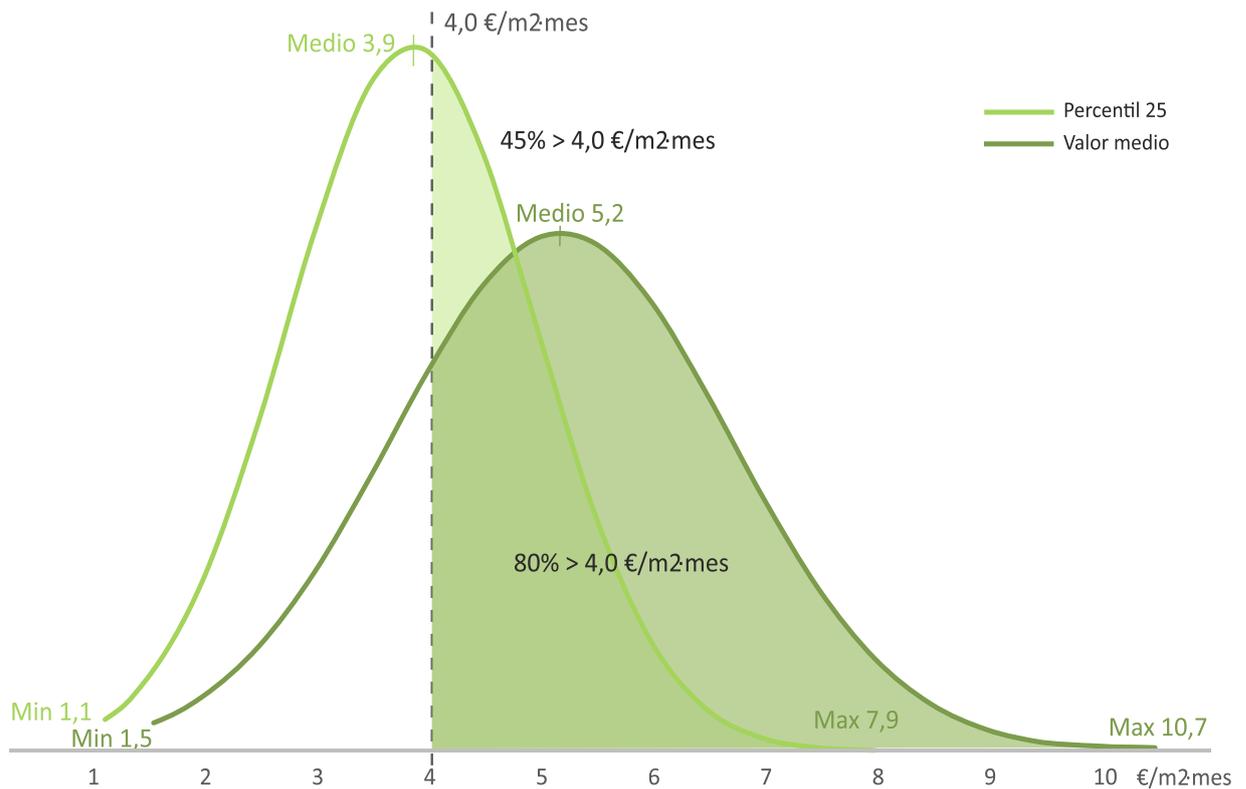
Fuente Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la CV – MITMA

Tomado de referencia el precio máximo mensual de 4,0 €/m² por mes de la Tabla 11 y representando la distribución normal de precios medios para los percentiles 25 y 50, obtenemos que en la Comunitat Valenciana:

Para el percentil de 25, el 45% de los precios están por encima del precio máximo.

Para el percentil de 50, el 80% de los precios están por encima del precio máximo.

Gráfico 2 Distribución normal acumulada

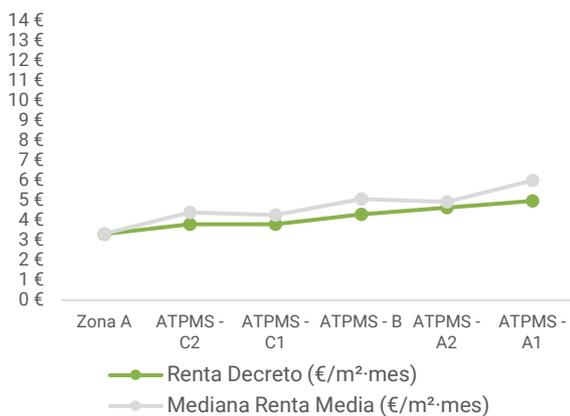


Fuente: Elaboración propia. Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana – MITMA

3.3 Ámbito territorial de precios

En los gráficos siguientes, se comparan el régimen especial al percentil 25 de precios de mercado, el general al precio medio y el concertado al 75 de cada una de las 6 zonas ATPMS, observándose que:

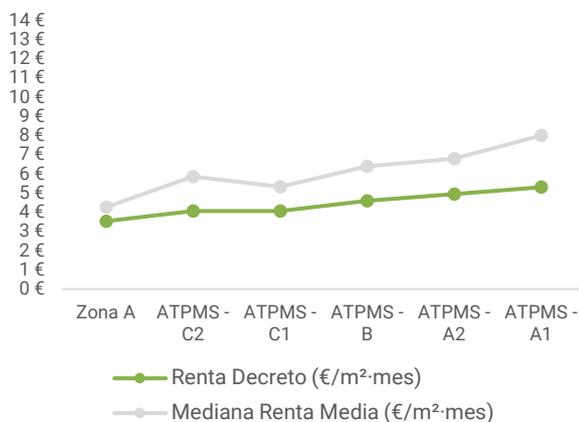
Gráfico 3 Precio de régimen especial y precios de mercados de percentil 25



Fuente Elaboración propia

Los precios de mercado del percentil 25 están muy próximos y algo por encima de los precios de régimen especial de las distintas zonas ATPMS.

Gráfico 4 Precio de régimen general y precios medios de mercado



Fuente Elaboración propia

Los precios de mercado del percentil 50 están por encima de los precios de régimen general de las distintas zonas ATPMS. El incremento que se produce

en ambos valores según zonas es coherente, son 2 líneas paralelas.

Gráfico 5 Precio de régimen concertado y precios de mercados de percentil 75



Fuente Elaboración propia

Los precios de las viviendas concertadas se mantienen sensiblemente por debajo de los precios de mercado. La tabla 13 resume para cada una de las zonas ATPMS los valores citados anteriormente. De cada dato de una determinada zona se indica la horquilla de valores de los municipios que agrupa, por ejemplo, el número de habitantes de la zona ATPMS A-2 oscila entre 171.728 y 334.887.

Tabla 13 Zona, nº habitantes, renta, precio de alquiler máximo y de mercado

ZONA ATPMS	Nº Habitantes municipio	Total Habitantes Zona	Renta por persona €/año	Renta por hogar €/año	Precio máx. alquiler €/ m ² útil mes			Precio alquiler mercado €/ m ² útil mes		
					VPRE	VPRG	VPRC	Percentil 25	Percentil 50	Percentil 75
A-1	794.288	794.288	12.453	31.456	4,97	5,31	6,77	6,00	8,00	11,87
A-2	171.728 334.887	506.615	10.802 11.790	27.759 29.751	4,64	4,95	6,37	4,27 5,60	5,87 7,73	8,93 11,60
B	169 232.517	958.681	8.743 14.690	22.793 36.555	4,31	4,60	5,57	3,60 7,87	4,67 10,67	7,07 15,87
C-1	118 83.337	1.428.330	7.643 16.923	18.484 49.479	3,80	4,07	4,97	3,07 6,27	3,87 8,80	5,33 13,20
C-2	687 24.433	277.632	7.485 14.175	21.214 41.132	3,80	4,07	4,78	2,80 5,87	3,73 8,13	5,47 12,93
A	17 50.893	1.038.223	6.694 14.664	16.029 35.765	3,32	3,54	3,98	1,07 7,47	1,47 10,40	1,73 14,80

Fuente Elaboración propia

Programa de ayudas al alquiler ORDEN 5/2018, de 25 de junio

Partiendo del Sistema Estatal de Índices de Alquiler de Vivienda que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con precios de alquiler de 239 municipios, se han extrapolado valores para completar los 542 municipios de la Comunitat siguiendo los criterios

del Ministerio. La mayoría de las poblaciones sin valores son de reducido tamaño y población por lo que el mercado puede considerarse inexistente.

Se han agrupado los municipios por el Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior al que pertenece y se comparan con los percentiles del 50 y 75 de precios de mercado del alquiler.

Tabla 14 Programa de ayudas y precio de alquiler del mercado. Orden 5/2018, de 25 de junio

Zona ATPMS	Programa de ayudas al alquiler importe de la renta €/ m ² Útil mes	Precio alquiler mercado €/ m ² Útil mes	
		Percentil 50	Percentil 75
A-1	600	500	770
A-2	540	450	678
B	540	400	600
C-1 y C-2	480	375	550
A	420	300	421

Fuente Elaboración propia.

4 Conclusiones

Del análisis realizado se pueden extraer las siguientes conclusiones.

La **ausencia de estadísticas oficiales** de precios de venta y los insuficientes datos de precio de alquiler, **no permiten** proponer una **nueva clasificación de zonas**.

Con los datos disponibles, se pueden apreciar **desajustes** significativos **entre la clasificación actual y los precios de mercado** que hacen recomendable su **revisión**. Se propone recurrir a los datos de la Conselleria de Hacienda para obtener información sobre el mercado inmobiliario.

A la hora de considerar la **zonificación** debe tenerse en cuenta la **renta de los vecinos y las posibles distorsiones**, como las producidas por las viviendas turísticas en zonas de costa en los precios de los alquileres.

Se deberían establecer los **precios mínimos de venta y alquiler** a partir de una escala de **ingresos mínimos** que a la vez sirviera para determinar las condiciones de acceso a las viviendas. En la tabla 15 se resumen los principales datos del informe y se propone un precio máximo mensual de referencia.

Tabla 15 Precio máximo de venta

Composición de la Unidad de convivencia	Vulnerabilidad		Índice de esfuerzo 20%	S. útil Vivienda	Precio máximo
	nº veces IPREM	Ingresos mensuales			
1 adulto	1,2	645 €	129 €	35 m ²	4,0 €/ m2 útil mes
2 adultos	1,5	807 €	161 €	40 m ²	
2 adultos y 1 menor	2	1.076 €	215 €	55 m ²	
2 adultos y 2 menores	2,5	1.345 €	269 €	65 m ²	
2 adultos más de 2 menores	3	1.614 €	323 €	75 m ²	

Fuente Elaboración propia

Se deben evitar planteamientos que tiendan a garantizar la rentabilidad de la promoción de la vivienda social y entenderla como un **servicio social**, por naturaleza **deficitario**.

Es necesario ofrecer al **sector privado fórmulas** como la cesión de uso de suelo público frente a subidas de los módulos de venta que gravan al usuario.

Índice de tablas y gráficos

Índice de tablas

Tabla 1	Modalidades de regímenes en los sucesivos planes de vivienda	6
Tabla 2	Disposiciones regulatorias de los sucesivos planes de vivienda	7
Tabla 3	Precio máximo de viviendas vigente en planes anteriores y para nuevas promociones	8
Tabla 4	ATPMS-Grupo B	8
Tabla 5	ATPMS- Grupo C1	9
Tabla 6	ATPMS- Grupo C2	9
Tabla 7	Ingresos máximos anuales de la unidad de convivencia para acceder a una vivienda protegida	12
Tabla 8	Ingresos máximos anuales según el tipo de régimen de la protección para acceder a una vivienda protegida	12
Tabla 9	Rentas máximas de los consumidores vulnerables	16
Tabla 10	Renta media de la Comunitat Valencia 542 municipios. 2017	17
Tabla 11	Precio máximo mensual de la vivienda	18
Tabla 12	Cuota de alquiler en la Comunitat Valenciana. 254 municipios. €/m ² útil·mes	18
Tabla 13	Zona, nº habitantes, renta, precio de alquiler máximo y de mercado	21
Tabla 14	Programa de ayudas y precio de alquiler del mercado. Orden 5/2018, de 25 de junio	21
Tabla 15	Precio máximo de venta	24

Índice de gráficos

Gráfico 1	Distribución normal acumulada. Renta mensual media por persona y municipio €/mes	17
Gráfico 2	Distribución normal acumulada	19
Gráfico 3	Precio de régimen especial y precios de mercados de percentil 25	20
Gráfico 4	Precio de régimen general y precios medios de mercado	20
Gráfico 5	Precio de régimen concertado y precios de mercados de percentil 75	20



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



IVE

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN